

標題 豊間、薄磯地区震災復興区画整理での宅地面積適正化の取り組み

氏名(所属) 田中 千秋 (UR都市機構いわき復興支援事務所)

1 UR都市機構が進める震災復興区画整理

東日本大震災では津波被害地の復興事業が現在、進められていますが、私の所属する独立行政法人都市再生機構(以下、「UR都市機構」といいます。)でも岩手、宮城及び福島県の3県において、復興支援事業を進めており、土地区画整理事業では27地区、1,155ヘクタール、防災集団移転促進事業では約3,800戸、津波復興拠点整備事業では10地区90ヘクタール、漁業集落防災機能強化事業では17地区の支援を行っています。

このうち、区画整理は、復興3県の全事業の約3分の2をUR都市機構が事業受託を行い進めているところです。

UR都市機構が受託等を行い進める土地区画整理事業地区一覧 (UR作成2014年5月版)

自治体		地区名等	施行区域面積 (ha)	備考
県名	市町村名			
岩手	野田村	城内	13	コーディネイト業務
		宮古市	田老	44
	山田町	鍬ヶ崎・光岸地	24	同上
		大沢	18	同上
		織笠	13	同上
	大槌町	山田	32	同上
	釜石市	町方	40	同上
		片岸	23	同上
		鶴住居	60	同上
	陸前高田市	花露辺	2	同上
大船渡市		大船渡駅周辺	36	同上
今泉		今泉	113	同上
		高田	190	同上
宮城	気仙沼市	鹿折	42	同上
		南気仙沼	33	同上
	南三陸町	志津川	116	同上
	女川町	中心部	221	同上
		離半島部	25	同上
	石巻市	新門脇	24	同上
東松島市	野蒜北部丘陵	92	同上	
	東矢本駅北	22	同上	
福島	いわき市	豊間	56	同上
		薄磯	37	同上
合計			1,155	

2 豊間地区、薄磯地区の区画整理

福島県いわき市内で、震災復興土地区画整理事業は6地区の事業が展開されており、その中でも地区面積の大きい2地区(豊間地区及び薄磯地区)をURが受託し、鋭意事業展開を図っているところです。

豊間、薄磯地区は、津波被害が大きく両地区合わせて約200人の死者、行方不明者があり、家屋も低地部の大半が津波で流されました。震災復興土地区画整理事業を行うにあたっては、防潮堤のかさ上げ、防災緑地の新設、高台の設定を含めた復興市街地の整備及び交通体系の整備等を計画しました。また、換地設計においては、飛び換地を前提とした全域申出換地方式を採用しました。

豊間、薄磯地区の津波被害等被災状況

状況等		地区名	豊間地区 (とよま)	薄磯地区 (うすいそ)
		豊間地区 (とよま)	豊間地区 (とよま)	薄磯地区 (うすいそ)
被災前の 人口等	戸数		769戸	344戸
	人口		1,784人	787人
被災状況	死者数		74人	103人
	全壊		551戸	301戸
	半壊		138戸	25戸

事業の概要

項目	豊間地区 (とよま)	薄磯地区 (うすいそ)
事業名称	いわき都市計画事業 豊間震災復興土地区画整理事業	いわき都市計画事業 薄磯震災復興土地区画整理事業
施行者	いわき市	いわき市
事業受託者	UR都市機構	UR都市機構
地区面積	55.8ha	37.0ha
土地利用	宅地 19.1ha 公共用地 36.7ha	宅地 11.8ha 公共用地 25.2ha
計画人口	512世帯 1,420人	311世帯 864人
事業認可	平成25年3月13日	平成25年2月20日
事業期間	平成24～27年度 (31年度:清算期間含む)	平成24～平成27年度 (31年度:清算期間含む)
事業費	約149億円	約79億円
主な関連事業	防潮堤 (県)、防災緑地 (県)、諏訪川 (県) 県道豊間四倉線、防災公園 (市)	防潮堤 (県)、防災緑地 (県) 県道豊間四倉線
周辺での事業	豊間地区災害公営住宅 192戸	薄磯地区災害公営住宅 103戸 豊間中学校
換地設計	申出換地方式	申出換地方式

豊間地区



薄磯地区



3 申出換地方式の採用

両地区の最大の特徴は、幅50メートル、標高10.2メートルの防災緑地を防潮堤沿いに設けるため、従前に居住していた海岸沿いの住宅地が、公共用地となってしまうことになり、換地先として高台居住をめざす事業となりますが、平場においても防潮堤のかさ上げ、防災緑地の新設により減災が図られているため、居住地として設定されました。

地権者においては、区画整理後に高台か平場かといった居住地の選択が可能になることから、事業認可前の土地利用計画策定時点から意向調査を実施し、個別面談による意向確認を行うことにより、その結果から高台、平場の宅地面積を設定しました。

事業認可後は、まず、「申出換地の意向確認調査」の個別面談を実施し、換地設計上の高台、平場の換地配分の確認、地域ごとの減歩率算定などを行い、申出換地の実施が確実にできることを確認しました。

次に、申出換地を実施しました。

この申出換地に関しては、個別面談方式により宅地の利用内容を聴き取り、高台及び平場の選定、あるいは所有地が多い地権者には高台と平場の両方へ分けて申出が可能なこと等のアドバイス及び実際の配分した申出の内容記載の助言等を行い、換地の申出書を提出していただきました。

さらに、申出を行った後の地権者の最終的な考えを確認するために、申出から2か月後に「本申出書」を再度、全申出者を対象に郵送で受け付けました。



申出換地の個人面談の様子

4 買増合併換地により宅地面積の適正化を図る

両地区の宅地面積規模は農家住宅では従前面積で300～700平方メートルと規模が大きく、逆に漁師や海好きで近年土地を買って居住された方々は、150～250平方メートル程度の宅地規模であり、当然のことながら換地設計基準に減歩緩和措置を盛り込み、減歩緩和対策をとりましたが、この措置では、165平方メートル以下の土地は減歩しないで減歩緩和相当分の清算金徴収とし、165平方メートルを超えて300平方メートルまでの従前面積所有者は減歩緩和の措置を講じることとし、土地所有者の緩和措置申出にて、緩和面積での換地を定めることとしましたが、しかし、これでは宅地が減歩されて面積減にならないような措置はある程度可能ですが、従前面積よりも換地の面積を増やすことはできません。

そこで、豊間地区においては豊間区の、薄磯地区においては薄磯区の賛同を得て、各区の所有地（区財産）を換地面積適正化を希望する者に販売することとしていただきました。

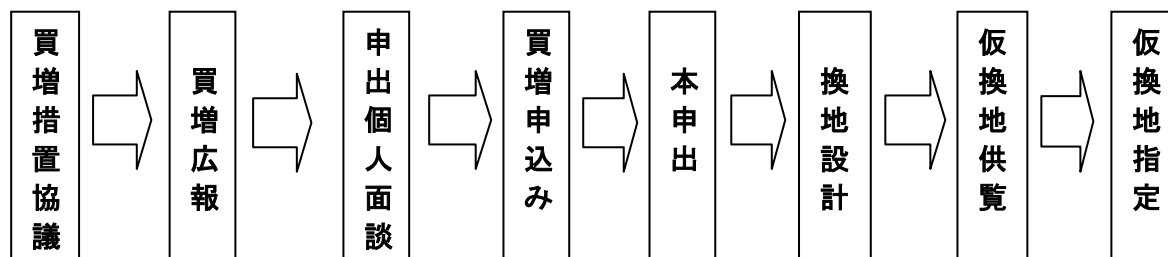
この措置を買増合併換地措置と呼ぶこととします。

まず、各地区のまちづくりの広報により、区画整理後の宅地の規模の適正化のために、買増合併換地措置によって将来の換地面積規模を希望者に確認し、買増の申込書を提出していただくこととしました。

結果的に薄磯地区で8件、豊間地区で36件の申し出があり、換地設計で対応し、仮換地供覧によりその内容を確認し、了解をいただきました。

仮換地供覧を終えた薄磯地区は平成26年4月に地区全域の仮換地指定を行い、また、豊間地区においては平成26年10月に地区全域の仮換地指定を行いました。

申出による買増合併換地措置の流れ



買増合併換地を含む高台の換地図（概念図）



買増合併換地対応の換地図（太枠の土地が買増合併換地措置の対象箇所）

5 買増合併換地措置による宅地地積の適正化と街並みの良好な形成

今回の措置は、区画整理によって高台に新たな住宅地が形成される時、減歩により宅地規模が小さくなる画地が増えることによって、以前の豊間及び薄磯地区のような良好な街並みの住宅地が形成されなくなるとの心配がありました。

それを克服する手法として、換地設計時に何ができるのか、小規模の画地を極力減らす具体的な方法として行政、地元を含めて協議し、買増合併換地の実施を実現化したものです。

その結果、両地区における宅地規模の適正化につながっていきました。

このことは、高台移転、申出換地、減歩緩和措置及び買増合併換地の対応といった業務の中で、施行者と関係権利者との間で対話生まれ、理解と協力の体制を生み出し、当該地域に対する愛着や思いを強くして、他地域への移転、居住でなく、このまちに継続して住みたいといった気持ちの高揚を引き込むことができたと確信しています。

今回私の担当した豊間、薄磯地区においては、地域特性や権利者の考え方については、個別面談の複数回実施。また、施行者いわき市をはじめとする地権者、地元区並びに街づくり協議会等がいずれも「かつての街のにぎわいを復興区画整理により取り戻したい」という気持ちを持ち、復興の姿勢、情熱が原動力となっているといえるのではないかと考えています。

区画整理は、それぞれの地域や地区によって条件が異なり、また、事業実施に至る背景や時代の背景の違いから様々な区画整理後の街並みが想像され、駆使される区画整理技術も様々な施策の可能性があるのでないかと思われませんが、それぞれの担当者としては、自分自身が担当する地区において、その地域に合った最も適正な区画整理技術を駆使して有機的に区画整理を進めているのではないかと思います。

私の区画整理人生40年の中で区画整理ノウハウを活用し、震災復興区画整理に生かすことができる喜びを実感しているところです。

（了）