

# 復興まちづくりに関する住民説明会

## 【意見交換結果】

5月23日（水） 18：30～20：45 中央公民館2階大ホール：389名

5月24日（木） 18：30～20：45 坂元公民館3階大会議室：215名

（合計604名）

### 次 第

- 1 開会
- 2 挨拶【齋藤町長、成田副町長】
- 3 復興事業説明【町】
  - ・「今後の住まいに関する個別面談」の結果
  - ・新市街地整備について
  - ・災害公営住宅の整備について
  - ・防潮堤、県道相馬巨理線の整備について
- 4 国土利用計画について【町】
- 5 常磐線の復旧計画について【JR】
- 6 意見交換【町民 ⇄ 町・JR】
- 7 閉会

### 【配布資料】

資料1 復興事業説明

資料2 国土利用計画について

## ■意見交換の要旨

### ○防災集団移転による元宅地の買取について

- ・買取価格の設定根拠は？⇒震災前の不動産鑑定評価額の75～80%（現在精査中）
- ・買取対象土地は？⇒居住していた宅地で、用途不可分の周辺地を含む
- ・買取時期は？⇒町指定団地移転希望者は団地造成後、それ以外はそれより早い時期を想定

### ○JR常磐線について

- ・移設位置に決定した理由は？⇒安全なコンパクトシティの実現と乗客の安全確保（現位置復旧では安全確保ができない）
- ・用地買収の期間は？⇒読めないため明示していないが、町、県、JRで努力する
- ・工事期間は3年かかるのか？⇒町内延長約12kmあり、3年ほど要する
- ・新山下駅予定地周辺は地盤が悪いが、事業を進めるのか⇒ボーリングなどの地質調査結果を踏まえ、構造を検討する
- ・浜吉田駅の普及の時期は新駅と同時期か？⇒必ずしも新駅開通と同時ではないが、折り返し軌道の整備など、総合的な検討による
- ・代行バスを終電に合わせて運行してほしい⇒前向きに検討する
- ・用地買収対象の地権者また、その周辺住民への説明は行うのか？⇒地権者に対しては個別に、周辺地区に対しても説明を行う。
- ・坂元駅のイメージを見せてもらえないか⇒現時点では配置案に留まり、詳細については検討中になる

### ○防災集団移転促進事業移転先について

- ・現在の移転候補先以外に候補先はないのか？⇒コンパクトシティの考えに基づく従来の町の課題や将来の町の課題を解決するべく候補地の選定をした。一定の戸数が集まれば希望移転先への移転が可能である

### ○孤立世帯について

- ・孤立世帯へのインフラ整備や防犯・防災等の生活環境を整えて欲しい。⇒現地再建希望世帯の意向を調査し検討を行う。
- ・磯地区以外の孤立世帯にも支援や説明を行ってほしい⇒議会や他の住民の承認が得られれば、津波被災世帯と同等の支援策・制度を設ける予定である

○県道相馬亘理線について

- ・新ルートを教えてほしい
- ・嵩上げはどの範囲で行われるのか⇒JRとの調整を進めながら検討中
- ・嵩上げを5mとすればより安全では？⇒シミュの結果3mとあまり変わらない

○新市街地について

- ・現在、計画がされている市街地地区は2m以上浸水をした地区だが対策は？⇒多重防御やシミュレーションによる検討を重ね安心・安全なまちづくりを行っている

○町独自支援金の150万円について

- ・支給の対象は？⇒町指定団地で土地購入・住宅建築をする方
- ・支給の対象を広げられないか？⇒コンパクトシティの実現のため、広げない

○スマートICについて

- ・どの程度計画が進捗し、実現の見込みがあるのか⇒近隣市町と連携し勉強会や要望を出しており、滞りなく申請出来るよう努めている

○災害危険区域について

- ・元場所居住者の安全確保と防犯対策（街灯）をきちんと対応してほしい

○その他

- ・電柱設置による車両通行支障箇所の改善
- ・災害公営住宅家賃について

## ■意見交換結果：5月23日（水）中央公民館

01【山寺】①土地の買取価格が75～80%との説明があったが、不動産鑑定によるものなのか。

②防潮堤をTP7.2mとし、県道の嵩上げを行うことで内陸側に移設する山元町内の新駅は安全になるかもしれないが、浜吉田駅の安全性は確保されないのではないかと。

⇒【町】①土地の買取価格は不動産鑑定によるもので、震災による土地の下落や復旧までの都市機能の喪失、今後の復興などを考慮した評価額となっています。但し、まだ決定ではないので、今後行う区画整理や防集の説明会にて、確定額を説明させていただきます。

⇒【JR】②JRとしての基本的な考え方は、まちづくりと一体であることと乗客の安全・生命の確保です。鉄道は地震で止まり、大きな地震の場合、動き出すのは安全性が確保された後であり、その時に津波が来た場合は電車を降りて逃げていただくことになります。浜吉田駅については、亘理町と避難路や避難場所について協議し、今次津波規模のものが来ても現位置で避難が可能ということで現位置復旧としました。TP7.2mの防潮堤では、今次津波規模のものが来た場合、嵩上げた県道をも乗り越えてくるので、今回の位置に決めさせていただきました。

02【牛橋】：①牛橋地区や花釜地区は元の住宅に戻っている人が多い。災害はいつ来るかわからないので避難場所の確保が必要ではないかと。②JR線沿いの道路に電柱が立っているが、以前の場所より道路側に設置されたため車が対向しづらくなっている。道路の拡張予定があるのか、あれば教えてほしい。③代行バスを利用しているが、最終便を要望したい。④街灯不備の箇所の整備をお願いしたい。

⇒【町】①防災無線の暫定復旧は済んでいます。今年度本復旧を進めるとともに、警鐘をならすような仕組みも検討しております。避難場所については、防災体制の在り方も含め検討している状況ですので、改めてお知らせします。②電柱については現場を確認し、仮復旧か本復旧か見極めた後、対応させていただきます。④街灯は防犯の観点からご要望をいただいております。早急に対応します。

⇒【JR】③最終の列車に接続するバスの要望と理解しました。皆様のニーズに合わせて少しでも改善したいと考えております。今この場で回答はできませんが、対応させていただきたいと考えています。他にもご意見がありましたらJRまたは町に出して下さい。

03【牛橋】牛橋の住民が利用する駅は、山下駅よりも距離に近い浜吉田駅である。浜吉田駅までは現在の位置で復旧とのことだが、いつ開通するのか。山元町の新駅と同時期なのか、それともそれより早いのか。

⇒【JR】浜吉田駅まで復旧する場合、列車折り返しのための軌道整備などが必要となるため、総合的な検討が必要となります。山元町の新駅と同時でなければ開通できないというわけで

はありません。

04【牛橋】①土地の買い上げの時期はいつ頃か。②住宅建設に150万円の支援金を用意したとつい最近聞いたが、これまでに家を買った人への援助はないのか。支給の対象は、町外から町内に来る人か。

⇒【町】①新市街地の整備は、今年度が調査測量で工事着手は平成25年度以降となり、完了まで2年ほどかかります。買取時期は、集団移転で移転される方は新市街地ができた時点、それ以外の方はそれより早くと考えています。なお、買取価格の75~80%は、震災前の価格に対してのものなので、補足させていただきます。②支援金の150万円は、新山下駅及び新坂元駅周辺で町が整備する新市街地に移転される方が対象です。昨年度の1~2月に行った個人面談でも説明させていただいたところです。

05【笠野】①従前の宅地の買い上げは、家の建坪だけという話もあるが本当か。庭も含めて宅地課税されているのにおかしいのではないか。例えば、500坪持っている農家は、建坪だけの買い上げではとても納得できない、②県道予定地はJR跡地を通る計画となっているが、現県道からどのあたりを通過してJR跡地に入るのか。新ルート周辺に住んでいる方は不安である。できれば、農協の南側から上げてくれると安心して暮らせる。③これまでも説明はあったが、町の計画は一方的にコンパクトシティに住民をしばりつけるというものである。駅周辺への移転者にしか150万円を支援しないのはおかしいのではないか。残ったのは住宅の基礎と借金だけという被災者の現状を考えれば、家が必要な人には平等に支援してほしい。

⇒【町】①買取は建坪ではなく、宅地の面積を対象としています。居住に要していた宅地が対象で、農用地は買い上げません。②県道相馬亘理線は、県から国に交付金申請をしており、今年度から測量、設計、用地買収、幅杭の設置を進めていくところですので、もうしばらくお待ち下さい。具体的なルートは、高瀬川の排水路の西側あたりを通るルートで県と調整しています。③震災前から「山元町にはショッピングセンターもなく、道路も狭い」などの問題を聞いておりますが、新駅を中心としたコンパクトシティを実現することで、これらの問題を解決するものと考えています。150万円の支援金は、これを後押しするものとして、国の集団移転の補助金と合わせて支給するものですので、その点、ご理解いただきたいと思います。なお、新市街地のまちづくりでは、公園や施設などについて、皆さんのご意見も伺いながら進めたいと考えています。

⇒【笠野】③150万円の支援金について、そのような回答では納得できない人が多いと思う。このような状況でなお、町に残っていただける方すべてを対象にすべきだと思う。それが町外から人を呼び込むことにもつながると思う。②県道予定地でも勝手に住んで下さいではなく、きちんとフォローをお願いしたい。町民みんなを温かい目で包んでいただきたい。

06【花釜】①土地の買取は住宅地が対象とのことだが、都会と農村では事情が違う。農村の住宅地には農家、サラリーマン、商店などさまざまである。都会のように宅地だけで住宅地となっているわけではなく、複数の土地で一つの屋敷を形成している。家が建っていたところだけの買取では残った周りの土地を使えないし、町も跡地利用できないのではないかと。国もそのような計画は認めるわけがない。町には、広範な災害危険区域を決めた責任があるので、きちんと進めてほしい。これは質問ではなく要望である。②JR常磐線と県道に挟まれた花釜、笠野では、少なくとも30軒は残っている。町も居住を認めているところなので、きちんと安全対策をする必要がある。③県道のルートについてはきちんと回答してほしい。④鉄道について、町民の一番の願いは山下駅の現地復旧である。以前、現地復旧も移設復旧もかかる年数は同じと聞いたが嘘ではないか。工事着工から3年と言っているが、その前の測量や用地取得の年数が分からない。JRの事業であり、きちんと説明してほしい。⑤仙石線の野蒜は工期2年だが、なぜ常磐線は3年なのか。早く開通してもらわないと困るので、何年かかるかきちんと説明してほしい。

⇒【町】①土地の買取について、宅地と一体となっているような畑は宅地みなしで買えるかもしれない。災害危険区域内の農用地は、居住には適しません。産業用地としての利用は可能なので、買取は行いません。仮に農用地をすべて買い取っても、町で後年にわたって維持活用できません。したがって、宅地のみを買取となります。②災害危険区域の第一種区域及び第二種区域は、集団移転により安全な市街地への移転を基本としていますが、修繕居住が可能な方まで強制撤去というわけにはいきませんので、このような方は居住を認めるものとしています。③県道の嵩上げ整備は、現地再建の方を狙ってルート設定するのではなく、極力移転がないように県と調整しながら進めていきます。

⇒【JR】④山下駅は甚大な被害を受けたため、内陸移設のルートを検討しました。これは先ほども申しあげましたが、まちづくりとの整合とお客様の安全確保を図るためです。工事着手までの期間を明記していないのは、JRに用地買取の経験がなく、その期間が予測できないためです。一日も早い工事着手を目指すため、町や県の土地開発公社と連携して進めていきます。⑤工事期間ですが、仙石線の2年は、延長が約3.5kmと常磐線の約14.6km（町内約12km）より短いからであり、町内の約12kmの整備には3年ほど要します。

⇒【花釜】①結局土地の買取は宅地だけなのか。住宅への通路に使ってる雑種地や周りの山林は買い取らないのか。②災害危険区域に住む人の安全確保は絶対必要である。そもそも津波浸水シミュレーションで浸水深が2m以下なのに、なぜ災害危険区域なのか。集団移転はもとも難しい事業なので、災害危険区域は最小限の範囲とすべきであり、町の1/3を災害危険区域にして全部移転させるのは無理がある。安全対策をきちんとすべきである。③県道は、どこを通すかはっきりしてほしい。農協の施設から西に上げるような計画ではないのか。④

JRについて、用地買収能力がないのなら現地復旧でいいのではないか。津波浸水シミュレーションの結果、現地復旧でも安全ではないか。

⇒【町】①土地の買収は、山林は買いませんが、住宅への通路は宅地の管理上必要なので買います。②安全確保については、県道嵩上げによる多重防御などを踏まえて災害危険区域を設定し、極力内陸側に移転することで対応することを基本としています。元の場所での修繕居住者の安全確保は、防潮堤の整備や県道の嵩上げの他、東西方向の避難路整備などにより対応していきます。また、農地や公園利用者などのための避難ビルなども検討しています。詳しい状況は、今後予定している個別面談にて再度ご説明させていただきます。③県道の位置は、現道から高瀬川排水路の西側を沿うようなルートとし、現山下駅の南側からはJR常磐線の跡地利用を考えています。本日の会場に大きな平面図を掲示しておりますので、詳しくはそちらでご確認ください。

⇒【JR】④今回の津波で、山下駅の手前で20車両が流されました。JRとしては、お客様の生命を守るのが最大の使命であり、内陸側への移設としました。用地買収のノウハウはありませんが、町長がおっしゃられたように町や県開発公社の力も借り、JRとしても体制を強化し、1日も早い開通を目指していきます。

07【山下】新山下駅への移設が決定した経過と、旧山下周辺になぜ駅ができなかったかを教えてください。

⇒【町】これまでは、国道6号線沿いを中心として発展してきた地区と駅を中心に発展した地区の二極構造でしたが、二極の間に新駅を中心とした新しい市街地を作ることで、旧市街地とも連携したコンパクトなまちづくりができるものと考えました。

08【笠野】①防潮堤と県道の間に住んでおり、災害危険区域の第一種に勝手に指定されているが、家が流されたのは5軒程度である。②新山下駅のあたりは地盤が相当悪いと思うが、そのような状況でも進めるのか。③県道は、JR常磐線の跡地を買って整備するのか。買わずに現道位置で整備すれば、その費用分を嵩上げに使えるのではないか。

⇒【町】①第一種区域は被害規模が大きかったので、内陸側への移転をお願いしたいと思いません。③県道は、JR跡地を買収して整備します。県道の嵩上げは、津波の減勢効果や浸水時間の遅延効果を狙ったもので、浸水エリアに対しては、現計画の3mを5mに上げてても津波浸水シミュレーションの結果では改善効果があまり見られません。仮に5mの嵩上げとしても、今次津波規模は7～8mの浸水深となるため、これを抑えることはできません。多重防御による減勢効果とハザードマップ整備や避難路・避難地の配置など、複合的な取り組みでの対策を検討しています。

⇒【JR】②新山下駅周辺の地盤については、これから地質調査やボーリング調査を行いますの

で、その状況を見て構造を検討します。

**【町長】** 色々なご意見、ありがとうございました。昨年度取りまとめた復興計画の方向性に基  
づき、いち早く事業を進めなければなりません。津波はいつ来るか分かりません。大変な犠  
牲者を出した今回を教訓に、安全なまちづくり、少子高齢化や人口減少に対応したまちづく  
りを目指し、進めていきますので引き続きご協力お願いします。

以上

## ■意見交換結果：5月24日（木）坂元公民館

01【町】土地利用構想図を見ると JR 常磐線ルートが戸花山を通っているように見えるが、もう少し具体的に説明してもらえないか。JR ルートについては、個別面談等で多少説明があった様だが、個別面談対象外の世帯にはきちんとした説明が町からされていない。町がどのように変わり、生活環境がどうなるか不安である。JR のルートにかかる地権者だけでなく、近隣の住民に対しても説明を行ってくれるのか。

⇒【JR】地権者の方を対象にした説明会を近々開催する予定です。また、地権者の方だけでなく、地区の方にもきちんと説明を行う予定です。

02【磯】①現在の復興まちづくりについて、個別面談等で希望を聞かれた移転先は行政側からの一方的な提案であり、今まで住んでいた住民の意見が全く反映されていないのではないかと。また、集団移転について、現在の3つの候補地以外に選択肢は無いのか。②災害危険区域の対象外となった高台の孤立世帯地区に対して、インフラの整備や防犯・防災施設の環境を整えて欲しい。

⇒【町】①今回の復興に向けてのポイントは、コンパクトシティの考え方に基づく住みよいまちづくりです。山元町は国道6号線とJR常磐線の2軸を中心に分散して発展してきたこと、また山元町の従来からの課題である高齢化への対応や商業施設の誘致等を解決することなどから、新山下駅・宮城病院・新坂元駅の3ヶ所に集約した市街地への移転をご説明してきました。しかし、被災した行政区において、3ヶ所の候補地以外への移転希望が50戸以上まとまった場合は、集団移転の検討を行うと説明して参りました。50戸以上を求める理由は、10年、20年後の住民の高齢化等を考慮し、限界集落をつくらない為です。②孤立世帯である19世帯は、集団移転促進事業には入れないが、他の住民や議会の承認が得られれば、津波の被災世帯と同等（防災集団移転促進）の支援策・制度を町独自に設ける予定です。インフラ等の整備につきましては、現地再建希望の世帯の意向を踏まえ検討します。

03【町】①磯地区の孤立世帯には説明や配慮がされているが、戸花山の2世帯に対しては一切説明が無いのはなぜなのか。②町道の嵩上げはどの範囲で行われるのか。

⇒【町】①JRのルートがほぼ確定し、新市街地等を含めた様々な計画も決まりつつあることから、当初設定した災害危険区域も多少改訂を行う予定です。現在までに決定した内容等を踏まえ、孤立世帯への説明や対応を進めていきます。②現在JRとの調整を進めながら検討しています。

04【町】①土地の公示価格の75~80%とのことだが、これは公示価格の単価は変わらずに75~80%の価格という解釈で良いのか。

⇒【町】現在、不動産鑑定を行っている最中ですので、あくまで現段階での方針として考えて下さい。正式な価格等につきましては、区画整理事業や防災集団移転促進事業等の説明会等でお示し致します。

05【中浜】土地の買い取り価格において、震災前の価格を基準にするのであれば、震災前に固定資産等の評価を行っているので、再度評価する必要はないのではないか。再評価すると震災後の価格になってしまうのではないか。

⇒【町】現在行っている調査は、震災前から土地の値段がどのくらい下がっているかを調べるもので、固定資産価格ではありません。その結果、震災後の土地の価格の目安が震災前の価格の75%~80%という事です。また、以前お示した㎡単価7,600円は坂元での取引事例を基にしたものですので、お住まいの場所により価格の変動はあります。

06【町】JRルートにかかる地権者への説明の順番や個人所有地への調査・立ち入り期間はどのように考えているか。

⇒【JR】敷地の調査や立ち入り期間は、地区により大きな差が出ないように考慮します。なお、地権者に対しては、きちんと説明を行ってから立ち入り調査等を行います。

07【笠野】町の復興計画では、コンパクトシティとして3地区の新市街地が挙げられているが、3地区以外の場所への移転世帯に対しても防災集団移転促進事業と同等の支援をしてもらうことはできないのか。

⇒【町】これまでの山元町は、無秩序に住宅が整備されてきたため、狭隘な道路が多くなっていますが、コンパクトで計画的なまちづくりにより財政支出の軽減につなげることで、より良い住環境の町民への提供が可能になります。計画の実現に向け、町民の皆様のご理解を頂ければと思います。

08【町】①スマートICは現時点でどの程度計画が進捗し、実現の見込みがあるのか。②新市街予定地において、今回津波の際に2m以上の浸水をした土地があるが、対策をどのように考えているのか。③宅地の買い上げ価格について、どのような広い敷地面積の土地でも同じ金額で買い取ってもらえるのか。また、隣接する雑種地等も買い取ってもらえるのか。

⇒【町】①昨年末にスマートICの設置要望を東北地方整備局とNEXCOに提出しております。また、隣接市町との連携のもと、スマートICの勉強会を開催し、需要予測等を行うなど、滞りなく事業が進むよう努めております。②防潮堤や県道の嵩上げなど多重防御による対策により、安全で安心なまちづくりを進めていきます。③防災集団移転促進事業における宅地の買い取りは、地目が宅地のものに限定していますが、固定資産税において宅地評価のもの

については宅地と見做し、買い取りが出来ないか町内で検討中です。なお、居住用の宅地となっていたものについては面積に関係なく、全て買い取り対象となります。

09【中浜】個別面談の際に災害公営住宅の家賃について具体的な金額を提示してもらったが、所得により家賃の金額に差があると聞いた。今一度詳細に説明をしてもらえないか。

⇒【町】世帯収入や世帯人数、住宅の大きさにより金額は違っております。例えば年収500万円、世帯人数3人、入居住宅、75㎡、3LDKの場合63,800円となります。特例により10年間は家賃が安くなります。

10【中浜】①坂元駅前のイメージ図を見せてもらえないか。②現在の新坂元地区の地盤は埋め立てをして3年位で強固なものとなるのか。

⇒【町】①お見せしたイメージパース図は、新山下・新坂元のどちらかのみを対象としたものではなく、駅前にどのような施設をどのように配置するかというイメージを示したものです。②地盤については現在地質調査を行っており、その結果を踏まえ、必要な対策を行っていきます。

【町長】現段階での大まかな説明でしたが、駅前や新市街地の配置などの詳細な内容については、まちづくり検討委員会で住民の代表の方と一緒に検討を重ね素案作成を行い、段階を踏みながら最終的な形へまとめていきます。JRルートにかかる対象の地権者の方には改めてご説明にお伺い致します。引き続きご協力を宜しくお願い致します。

以上