

未来を考える力を **気仙沼復興レポート③④**

遅れる土地区画整理(その2)

2016年最後の気仙沼復興レポートは、被災市街地復興土地区画整理事業を再び取り上げる。昨年9月のレポート19号で事業内容や経緯などを紹介しているため、新たに発表された宅地完成の延期、最新の土地利用意向調査など、その後の動きを中心に報告する。災害公営住宅が完成して入居が始まり、都市公園のデザインも固まるなど、かさ上げ後のまちの姿が見え始めてきた一方で、最大2年の遅れとともに、土地を自己利用しようとする地権者が減少していることも判明した。大規模なかさ上げが伴う復興の課題について考えた。

■ 24%の宅地を引き渡し

気仙沼市が鹿折、南気仙沼、魚町・南町の3地区で進めている被災市街地復興土地区画整理事業。スケジュールを変更しながらも、かさ上げ工事は急ピッチで進み、10月末現在で災害公営住宅の建設用地を中心に3地区合わせて24%の宅地を引き渡した＝下表参照＝。

地区別では、鹿折地区が最も進んでおり、32%の宅地を引き渡した。物件補償は99%まで完了し、基礎撤去は76%、盛土搬入は79%に達した。3地区で面積が一番大きいのだが、盛土のために解体補償する物件が少ないことで事業が進展した。補償物件の多い南気仙沼地区、かさ上げ幅の少ない魚町・南町地区の宅地引き渡しは17%で、鹿折の半分のペースだ。3地区とも災害公営住宅への



土地区画整理事業で盛土かさ上げ中の南気仙沼地区

入居が進み、事業所の再建も始まっている。

高台を造成する防災集団移転(38地区910区画)はすでに98%が完成し、災害公営住宅(28地区2129戸)は年度内に92%が完成する予定となっている中、土地区画整理は再建の基盤となる宅地の整備さえ終わらず、住宅再建と産業再生に絡んだ復興事業の中では際立って時間がかかっている。

■ 三度目の遅延公表

当初の計画では鹿折地区と南気仙沼地区は来年度にすべての宅地が完成するスケジュールだったが、2015年の3月と9月、そして今年11月に計画の遅れや見直しが発表され、すべての完成は鹿折地区が2018年度、南気仙沼地区が2019年度まで遅れることになった。南気仙沼地区では、当初2015年度内の完成予定だったエリアで遅れ

土地区画整理の進捗状況(3地区合計)

2016年10月末現在

項目	計画に対する実績	進捗
基礎撤去	63,827/82,170 m ³	78%
盛土搬入	194万/267万 m ³	73%
物件補償	194/215 戸	90%
仮換地指定	279,921/570,587 m ²	49%
宅地引き渡し	137,176/570,587 m ²	24%

が目立ち、気仙沼大橋の架け替えなどの影響で3年も先延ばしになることが明らかになった。

今回の変更で、鹿折地区が3万4000㎡(地権者47組)、南気仙沼地区は3万9000㎡(地権者109組)が遅れることになった。原因は①地下室や想定以上の基礎杭の撤去②橋や道路など他事業との工程調整③ライフラインの移設調整④物件の移設調整—などに想定以上の時間を要したことだった=6~8ページに詳細資料=。魚町・南町地区は昨年11月に続いて二度目の変更で、1万3600㎡(40組)が遅れる。

今後も盛土の沈下が落ち着くまでの期間、ライフラインの移設・新設などによって完成時期が見直しになる可能性がある。鹿折地区と南気仙沼地区は事業が進んだことで懸念材料は少なくなったが、遅れて事業化した魚町・南町地区は補償した建物の解体、基礎撤去が数多く残り、来年度以降のスケジュールへの影響が心配されている。

計画の遅れとともに、事業費も増額し続けている。鹿折地区は当初

区画整理事業費の増額状況		
	当初計画	現在
鹿折	108億円	168億円
南気仙沼	100億円	212億円
魚町・南町	99億円	163億円

108億円の見込みだったが、契約額を毎年変更し、今年8月には168億円となった。南気仙沼も100億円から212億円まで増額。移設補償費用、迂回路設置費用、盛土費用などが軒並み増加したことが要因だ。工期のさらなる延長によって事業費はさらに増える可能性がある。

■ 半減した「自己利用」

三度目の完成スケジュールの変更が公表される前に、市は3地区の地権者を対象に土地利用意向調査を行った。この結果から引き渡し後の土地について、自己利用する人の割合は39%にとどまり、20%は利用方法が未定なことが判明した。多額の公費と人力を投入して事業を進めてきたが、3年前の調査と比較して、自己利用の割合は半減した。

この調査は、今年8月に計1056敷地を対象に調査票を送付し、743敷地から回答(回収率70.4%)を受けた。土地利用方法について①自己利用②賃貸③売却④未定—などの意向を確認したうえで、建築や整備に着手する時期、「すぐに利用しない」と答えた場合の理由を調べた=結果は別表=。

土地を所有者が自己利用する割合は地区によって異なり、鹿折地区38%、南気仙沼地区36%に対し、魚町・南町地区は47%と高かった。地理的特性から津波の勢いが軽減される魚町・南町地区の売却の意向は5%だけで、鹿折地区の12%、南気仙沼地区の16%と比べて低かった。

2013年の意向調査では、自己利用の割合が鹿折地区で70%、南気仙沼地区で74%と高かった。賃貸希望は鹿折地区16%、南気仙沼地区12%、売却希望は鹿折地区11%、南気仙沼地区7%という状況にあった。今回の調査では自己利用の割合が半減した一方で、賃貸・売却の希望が増え、未定の人が目立つようになった。

土地利用方法	土地引き渡し後の利用方法 (複数回答)						2016年9月調査	
	鹿折地区		南気仙沼地区		魚町・南町地区		合計	
	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率
自己利用	129	37.8%	117	36.4%	79	47.3%	325	39.2%
賃貸	89	26.1%	84	26.2%	42	25.1%	215	25.9%
売却	41	12.0%	50	15.6%	8	4.8%	99	11.9%
未定	74	21.7%	61	19.0%	30	18.0%	165	19.9%
既に利用	6	1.8%	4	1.2%	4	2.4%	14	1.7%
無回答	2	0.6%	5	1.6%	4	2.4%	11	1.3%
合計	341	100%	321	100%	167	100%	829	100%

建築や整備に着手する時期							2016年9月調査	
時期	鹿折地区		南気仙沼地区		魚町・南町地区		合計	
	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率
引き渡し後すぐ	59	19.5%	65	23.0%	55	35.0%	179	24.1%
着手時期決定済	10	3.3%	4	1.4%	1	0.6%	15	2.0%
着手時期未定	111	36.6%	111	39.2%	62	39.5%	284	38.2%
着手予定なし	92	30.4%	69	24.4%	17	10.8%	178	30.0%
既に利用	6	2.0%	4	1.4%	4	2.6%	14	1.9%
無回答	25	8.2%	30	10.6%	18	11.5%	73	9.8%
合計	303	100%	283	100%	157	100%	743	100%

「すぐに利用しない」と答えた理由（複数回答可） 2016年9月調査									
理由	鹿折地区		南気仙沼地区		魚町・南町地区		合計		
	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率	敷地数	比率	
資金不足	54	17.3%	48	15.9%	16	8.7%	118	14.8%	
後継ぎがない	14	4.5%	11	3.6%	2	1.1%	27	3.4%	
生活環境不明	16	5.1%	23	7.6%	8	4.3%	47	5.9%	
周辺の再建意向不明	33	10.5%	30	10.0%	20	10.8%	83	10.4%	
賃貸 売却	相手を探す方法不明	30	9.6%	34	11.3%	8	4.3%	72	9.0%
	相手が見つからない	57	18.2%	52	17.3%	8	4.3%	117	14.6%
	条件が合わない	5	1.6%	5	1.7%	0	0%	10	1.3%
先祖からの土地で手放せない	15	4.8%	12	4.0%	10	5.4%	37	4.6%	
その他	58	18.5%	56	18.6%	39	21.1%	153	19.1%	
無回答	31	9.9%	30	10.0%	74	40.0%	135	16.9%	
合計	313	100%	301	100%	185	100%	799	100%	

■ 課題は資金不足

意向調査では、建築や整備に着手する時期について「引き渡し後すぐ」との回答が3地区合わせて24%で、「着手時期未定」「着手予定なし」の合計は68%だった。すぐに着手できない理由で多いのは「資金不足」と「賃貸・売却の相手が見つからない」。鹿折地区と南気仙沼地区に比べて、ウォーターフロント開発計画もある魚町・南町地区は賃貸や売却で困っている人が少なく、資金不足が原因で遅れる人も少なかった。

震災前も借地が多かった鹿折地区と南気仙沼地区では、賃貸・売却を希望する地権者がエンターリーし、希望する事業者などに仲介する仕組みがある。鹿折地区は136画地が登録し、10月まで



に31画地の契約が成立した。南気仙沼は登録した158画地のうち5画地で契約した。

市は3地区のまちづくりマップ(上図)を作成し、立地予定の商店や公共施設などの情報を公開。「生活環境が不明で再建を決められない」という不安の解消に努めている。

■ 公園整備に住民アイデア

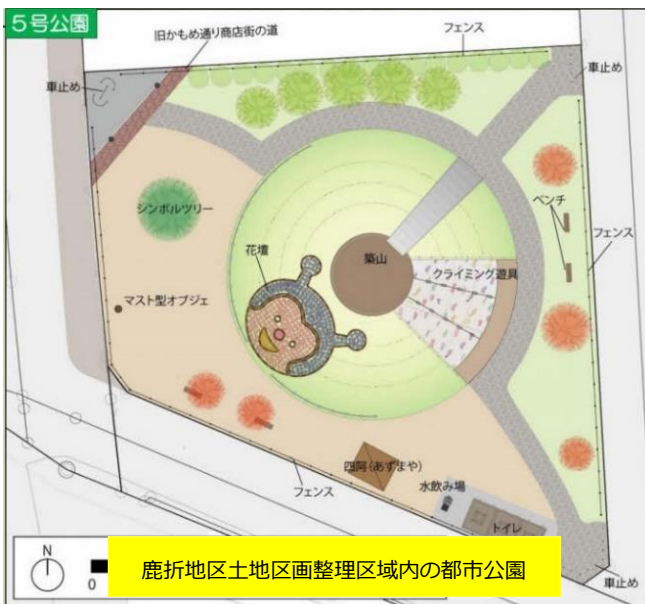
土地区画整理の宅地整備が進む中で、都市公園の内容が固まってきた。住民参加のワークショップで意見を出し合い、鹿折地区では中学生の意見も取り入れ、ハート形の芝生広場、市の観光キャラクター「ホヤぼーや」の形をした花壇を計画した。南気仙沼地区では大川土手から移植して保管していた桜の植樹、平均台や懸垂ベンチなどの健康遊具、お祭り広場など、特色のある公園づくりが進められている。オブジェやクライミング遊具、シンボルツリー、3on3のバスケットゴール、トイレなども設置する。

復興事業で整備する公園のうち、防災集団移転団地内の公園には管理が必要な遊具を設置せず、



ほとんどは造成しただけの状態となっている。土地区画整理や災害公営住宅の公園

は遊具設置を含めて整備されているのは、維持管理を担当する部署で事情が異なるからだ。区画整理区域内の都市公園は既存の都市計画課、災害公営住宅は建築住宅課で管理する仕組みがあるが、防災集団移転の担当課は事業完了とともに役目を終え、将来にわたって管理を担当することが



できないため、施設整備には慎重になっている。

管理に手間をかけてでも住民の意見を取り入れた都市公園を整備するのは、市街地としての賑わいをつくるためでもあるが、事業によって異なる公園整備の考え方を整理する必要がある。

■ 空室目立つ災害公営住宅

土地区画整理区域内では、沿岸市街地の人口回復のために大規模な災害公営住宅が整備される。鹿折地区では1団地284戸、南気仙沼地区では2団地320戸、魚町・南町地区で3団地75戸を計画し、その9割が完成している。しかし、津波で大きな被害があった場所をかさ上げして整備した建物のためか、空き室が目立っている。

津波と火災で壊滅状態となった鹿折地区では、新たな防潮堤の完成を前提に東日本大震災級の津波でも浸水しない住宅エリアを造成し、その中に284戸の災害公営住宅を整備した。引き渡し前の24戸を除いて今年の夏から入居が始まり、周