

第6回 阿武隈川本宮左岸地区まちづくり懇談会  
懇談会資料

平成22年3月24日

本 宮 市  
国土交通省 福島河川国道事務所

# 懇談会資料 目次

## 1. まちづくり懇談会の趣旨・目的

- 1-1. 平成19年度の懇談会（提言書とりまとめ）
- 1-2. 平成20年度以降の懇談会の趣旨・目的
- 1-3. これまでの経緯

## 2. 事業の進め方及び各ゾーンの進捗状況

- 2-1. 事業全体の進め方
- 2-2. 各ゾーンの進捗状況について
- 2-3. これまでの進捗を踏まえた課題

## 3. B～C-1ゾーンの整備手法について

- 3-1. B～C-1ゾーンの提言書の整備手法
- 3-2. Bゾーンの面的整備事業について
- 3-3. 宅盤嵩上げの課題を踏まえた提案
- 3-4. 宅盤嵩上げの課題と解決策の整理

## 4. 今後の進め方

- 4-1. Bゾーンのまちづくり勉強会について
- 4-2. C-1ゾーンの意向調査等の実施について

# 1. まちづくり懇談会の趣旨・目的

---

- 1-1. 平成19年度の懇談会（提言書とりまとめ）
- 1-2. 平成20年度以降の懇談会の趣旨・目的
- 1-3. これまでの経緯

## 1-1. 平成19年度の懇談会（提言書とりまとめ） 【H19懇談会の趣旨・目的】

- 本宮左岸地区は、治水対策として堤防整備を実施予定ですが、従来方式の堤防整備では市街地への影響が懸念されます。
- 治水対策の実施にあたっては、河川事業のみならず、阿武隈川に隣接する住宅地や商業地さらに街路等を含めた「本宮左岸地区のまちづくりの方針を踏まえた総合的な計画の検討」が不可欠です。

懇談会の趣旨・目的は

**地域の意向を十分に把握した上で、関係する事業者の役割分担と連携のもとに、当該地区の治水対策と一体となつたまちづくりの計画を提言する。**

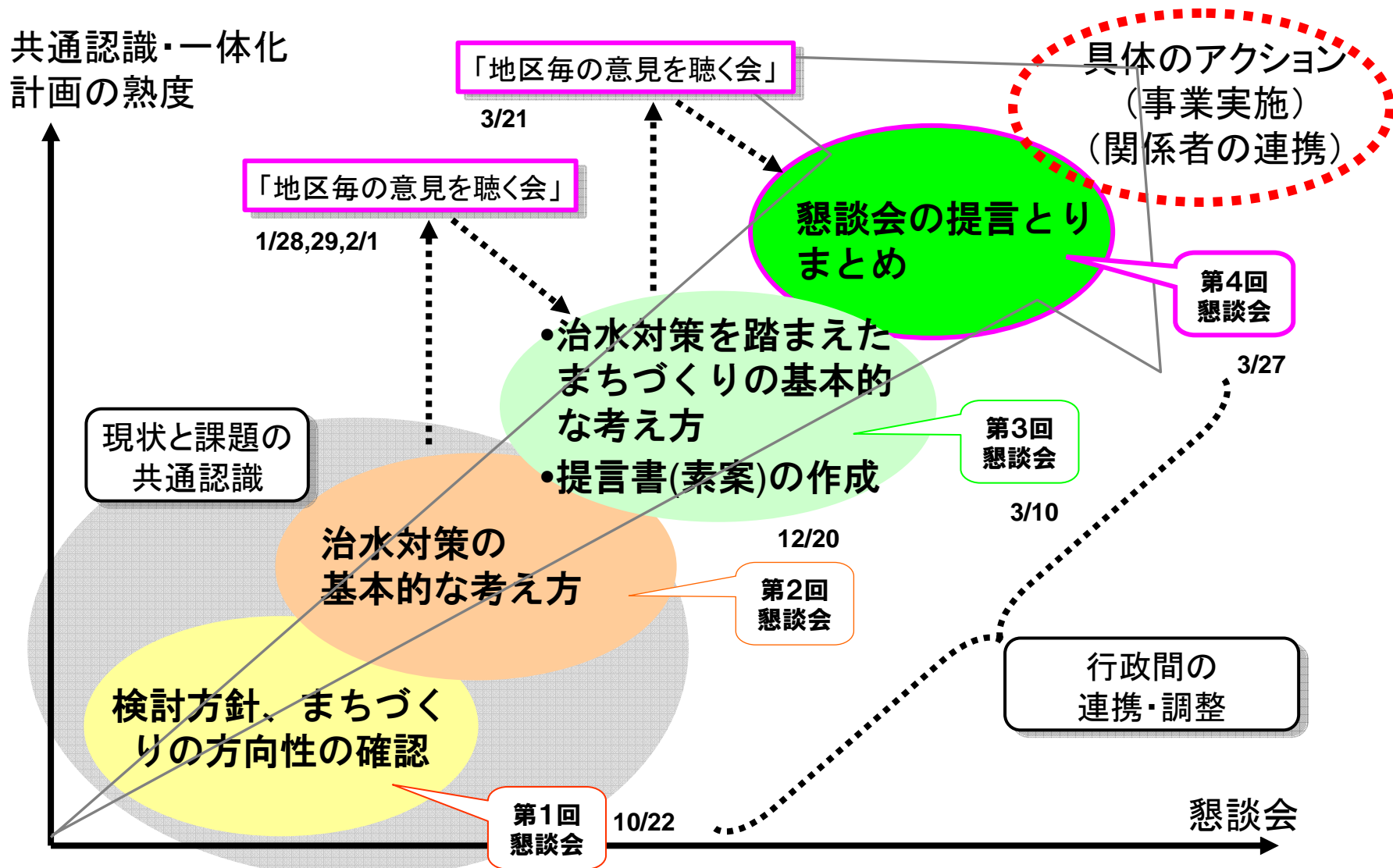
懇談会委員

氏名	所属
長林 久夫	日本大学工学部土木工学科教授(座長)
吉澤 克也	本宮市区長会連絡協議会長
野尻 英明	本宮商工会長
佐々木 嘉宏	(株)Mot.Comもとみや代表取締役
鈴木 治義	阿武隈川本築堤早期実現期成同盟会長
佐藤 嘉重	本宮市長
高松 義行	本宮市議会議長
高橋 善清	福島県 県北建設事務所長
植田 雅俊	国土交通省 福島河川国道事務所長

# 1-1. 平成19年度の懇談会（提言書とりまとめ）

【H19懇談会の経緯】

- 第1回懇談会では、検討の進め方やまちづくりの方向性について、第2回懇談会では、治水対策の基本的な考え方について、第3回懇談会では、治水対策を踏まえた、まちづくりの基本的な考え方について検討し、第4回懇談会で提言書を取りまとめました。



# 1-1. 平成19年度の懇談会（提言書とりまとめ）

【提言書】

とりまとめた「阿武隈川本宮左岸地区治水対策と一体となったまちづくりへの提言」は、福島河川国道事務所のHP等で公開しています。

阿武隈川本宮左岸地区治水対策と一体となったまちづくりへの提言

平成20年3月

阿武隈川本宮左岸地区まちづくり懇談会

◎Bゾーン

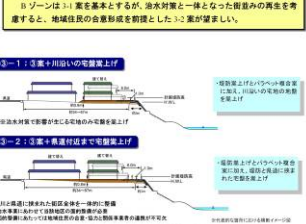


まちづくりのコンセプト	主な整備メニュー（案）
安全で定住できるまちづくり	・防災物の設置等の検討 ・河川敷の緑地帯の確保（遊歩道等） ・堤防の整備 ・河川の自然化 ・河川の緑地帯の確保
暮らし・憩いに配慮したまちづくり	・河川敷の緑地帯の確保 ・河川の自然化 ・河川の緑地帯の確保
防災・用・憩いを活かしたまちづくり	・河川敷の緑地帯の確保 ・河川の自然化 ・河川の緑地帯の確保
交通を育み賑わいのあるまちづくり	・河川敷の緑地帯の確保 ・河川の自然化 ・河川の緑地帯の確保

※参考：治水対策と一体となったまちづくりイメージ（案）

3-5

◎Bゾーン



事業実施にあたって検討・配慮すべき事項は以下のとおりである。  
● 住宅用地に対する高浸水の緩和  
● 川沿いの緑地帯の確保  
● 堤防の整備  
● 川とまちの防災設計による連続性の確保

2-13

国土交通省 東北地方整備局 福島河川国道事務所 HOME

ふくしまの今を伝える地域情報サイト **ふくしま夢大地**

サイト内検索 さがす by Google goo 辞書

防災 地域の広場 かわ(砂防) みち キッズ/学習/研究 事業関係者の方へ 事務所について

トップ > かわ(砂防) > 阿武隈川本宮左岸地区 まちづくり懇談会について

CONTENTS

記者発表

- ▶第1回(平成19年10月)
- ▶第2回(平成19年12月)

実施状況 (トピックス及びホスター)

- ▶第1回(平成19年10月)
- ▶第2回(平成19年12月)
- ▶意見懇談会(平成20年1月・2月)
- ▶第3回(平成20年3月)

懇談会資料

今後の懇談会等開催予定

懇談会や計画に? 対するご意見募集

**まちづくりと一体となった治水計画の検討を行っています。**

阿武隈川本宮左岸地区 まちづくり懇談会について

阿武隈川が流れる本宮市は、これまでたびたび水害に見舞われ、近年でも、昭和61年、平成10年、平成14年と相次いで堤防を越える寸前まで洪水が押し寄せました。このため、本宮市をはじめ地域住民の皆さんからは早急な治水対策の実施が求められている他、平成19年3月に策定された「阿武隈川水系河川整備計画(大臣管理区間)」では要整備区間として位置づけられています。しかし、当地区は阿武隈川と市街地が隣接する地形条件から、従来方式の堤防整備に伴う市街地への影響が大きいことから、これまで治水対策手法が懸念となってきました。そこで、治水対策の実施に当たっては、河川事業のみならず阿武隈川に隣接する住宅地や商業地、道路も含めた総合的な計画検討が不可欠であり、このため地域住民の代表、学識経験者、本宮市、福島県、国土交通省で構成する「阿武隈川本宮左岸地区まちづくり懇談会」で、まちづくりと一体となった、治水対策の計画検討を実施しています。

このホームページは、「阿武隈川本宮左岸地区まちづくり懇談会」での、まちづくりと一体となった治水対策の計画検討経緯とその内容を紹介するものです。

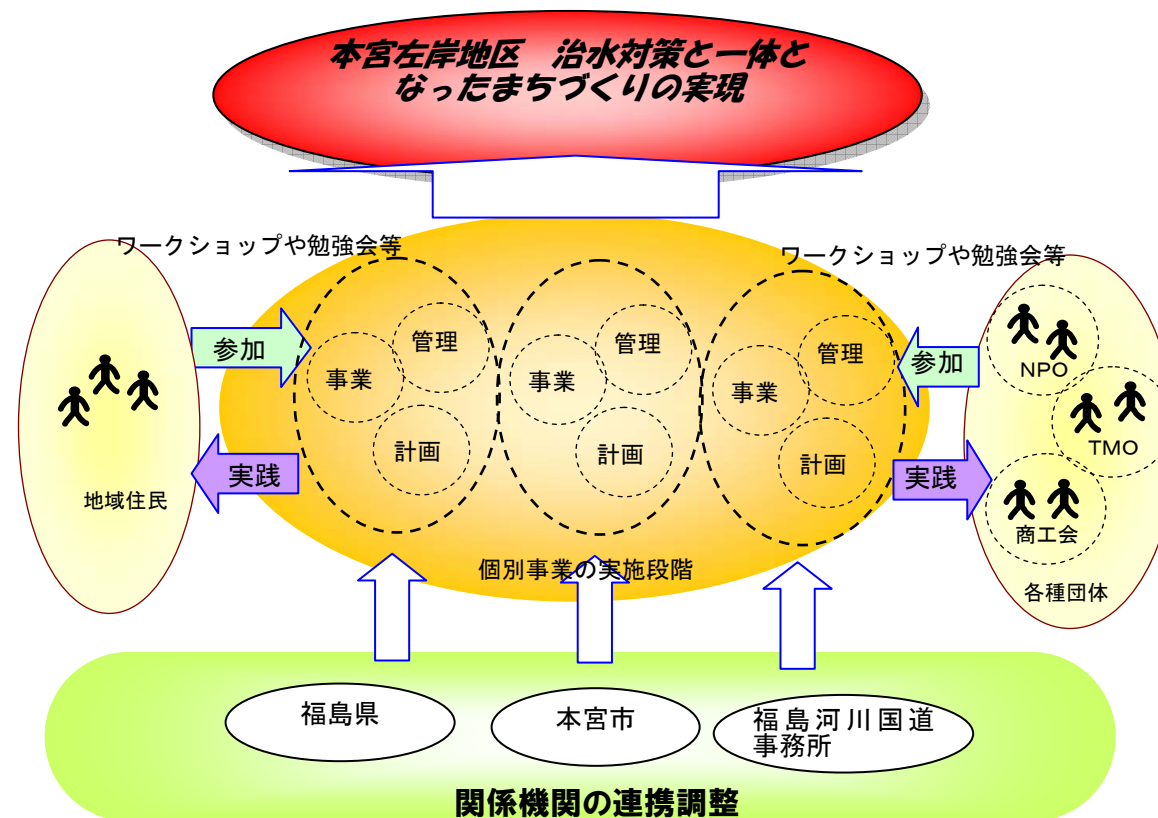
福島河川国道事務所ホームページ  
<http://www.thr.mlit.go.jp/fukushima/>

「阿武隈川本宮左岸地区治水対策と一体となったまちづくりへの提言」

## ◆提言書における「事業の進め方」（第4章記載）

事業実施の上で必要なキーワード

- ①事業者間の連携
- ②各事業への住民参加・協働
- ③事業実施、維持管理(利活用)等、継続的な住民参加

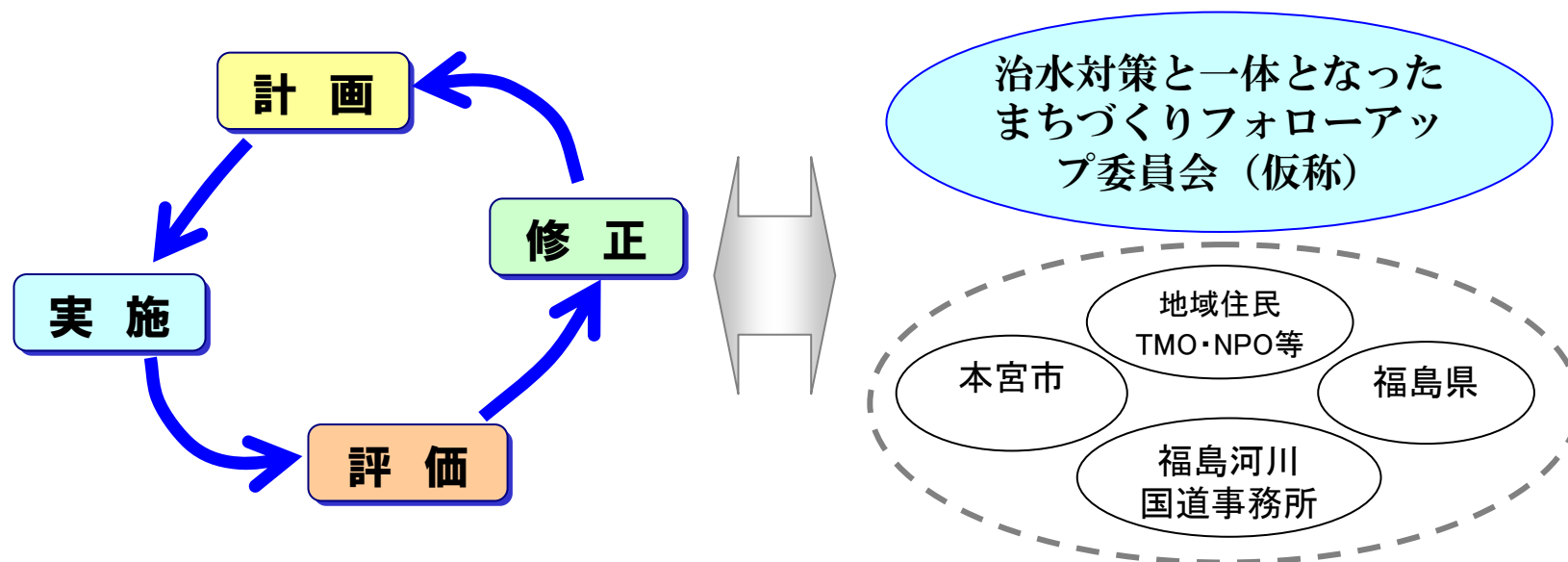


まちづくりにおける関係機関や地域住民などの連携による事業の進め方イメージ図

## ◆提言書における「事業の進め方」（第4章記載）

事業フォローアップの上で必要なキーワード

- ①事業進捗の各段階における、課題や状況変化に応じた対応
- ②各機関や地域住民と連携した事業のフォローアップ



事業の実施段階におけるフォローアップの仕組みイメージ 図



- 「阿武隈川本宮左岸地区治水対策と一体となったまちづくり」の実施にあたっては、地域住民や関係する機関の連携と役割分担をもとに十分な調整を図りながら事業を進めることはもとより、各実施段階における課題や状況の変化などに対応したきめ細やかな事業の実施が必要となります。
- そのために、事業進捗の各段階で、フォローアップを行うための委員会を開催し、各機関が連携した事業の実施を目指す必要があります。



本懇談会は

「阿武隈川本宮左岸地区治水対策と一体となったまちづくり」の提言の実現に向けて、現時点の事業実施状況の確認及び助言を行うことを目的とします。

## 1-3. これまでの経緯

### 【第5回懇談会(フォローアップ委員会)の概要】

- ・第5回懇談会は平成21年3月30日(月)に開催しました。
- ・本宮市役所会議室において、懇談会の趣旨・目的、事業の進め方及び当年度の経緯、A・C-2ゾーンの設計内容、B・C-1ゾーンのアンケート結果について提示し、意見交換を行いました。

#### 第5回懇談会の様子



B~C-1ゾーンをイメージした模型を提示

# 1-3. これまでの経緯

## 【まちづくりに対するアンケート調査】

- ・ 地域住民のまちづくりに対する意識を調査し、今後の検討の参考とするためBとC-1ゾーンを対象にアンケート調査（平成21年3月）を実施しました。

- 調査範囲  
B、C-1ゾーンに居住する住民の方
- アンケート配布数  
245票
- 配布期間  
H21.3.2～3.9

### ◆アンケート結果からみた課題等

#### ○まちづくりで重要な点

「住みやすい住環境の確保」「賑わいのある商店街の確保」を挙げる方が多く、特に、現状の魅力で回答の比較的少なかった「賑わいのある商店街」をどのように確保するかが課題です。

#### ○まちづくりの進め方

「みんなが参加して自由に意見交換できる懇談会」「先進的にまちづくりに取り組んでいる方の話を聞くなどの勉強会」を求める方が多いため、意見を踏まえた進め方が必要です。

#### 主な回答(現在の回答者83名)の集計結果

- 約4割の方が散歩で阿武隈川沿いを利用されています。

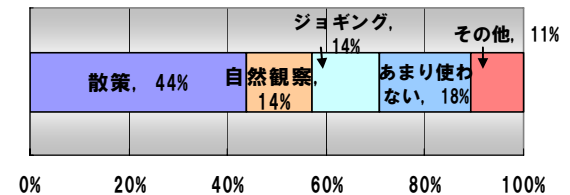


図-日頃の阿武隈川沿いの利用について

- 中心市街地の良さとしては景観が最も多くなっています。

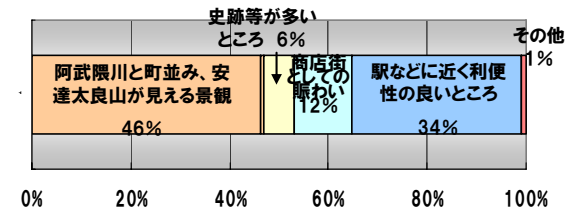


図-中心市街地の良いところ・魅力

- 住みやすい住環境や商店街の維持が求められています。

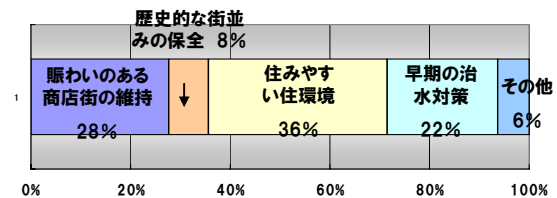
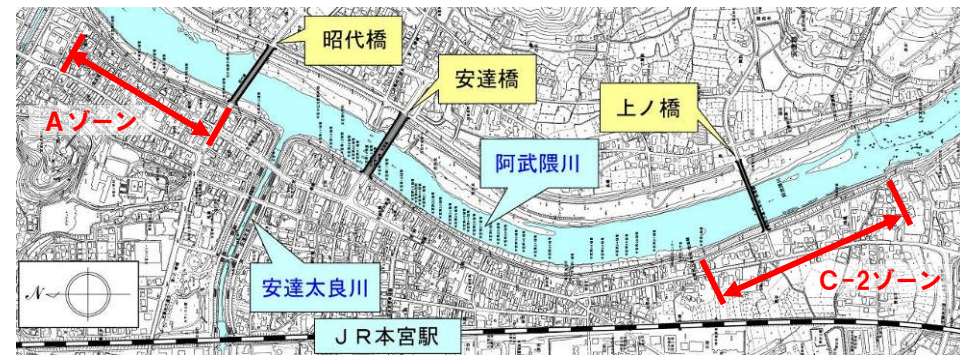
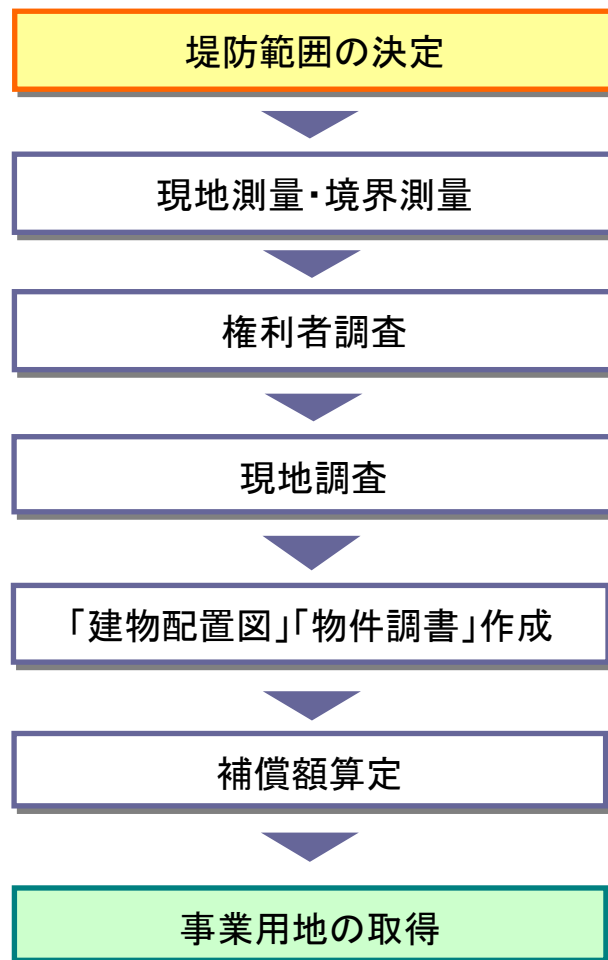


図-まちづくりで特に重要だと思うこと

## 1-3. これまでの経緯

【A・C-2ゾーンの用地調査関係】

- ・ Aゾーン及びC-2ゾーンについては、地区懇談会及び地区毎の意見を聴く会を踏まえて堤防範囲を確定し、境界測量等→権利者調査→補償額算定等を進めています。
- ・ 地域の皆様のご協力により、既に事業用地の取得が行われています。  
(用地取得により更地になった土地については、現在立ち入り禁止措置をとっています)



▲立ち入り禁止の措置状況

# 1-3. これまでの経緯

# 【地域への情報提供(ニュースレターの配布)】

- ・ 事業等の進捗状況や今後の予定についてお知らせするため、ニュースレター「本宮左岸まちづくりニュース」を定期的に発行するものとなりました。
- ・ 平成20年10月に第1号を配布し、現在第5号まで作成・配布しています。

第1号 2008/10/15発行



第2号 2008/12/1発行



第3号 2009/2/10発行



第4号 2009/3/25発行



第5号 2009/6/10発行



## 2. 事業の進め方及び各ゾーンの進捗状況

---

2-1. 事業全体の進め方

2-2. 各ゾーンの進捗状況について

2-3. これまでの進捗を踏まえた課題

## 2-1.事業全体の進め方

本宮左岸の築堤事業は、現時点で概ね10年程度の事業期間を目標としています。

### 治水対策と一体となったまちづくりへの提言

#### 事業全体の進め方及び今後の予定に関する説明会

'08/7/2 地域懇話会  
＜サンライズ本宮＞

提言を踏まえて各事業者が事業を実施

#### 本宮左岸地区の設計

- ・堤防に関する部分
- ・まちづくりに関する部分
- ・親水施設に関する部分

#### 用地調査・用地取得

#### 工事

#### ゾーン別に行進

※Aゾーン、C-2ゾーンを先行して実施

#### 地域住民の参加 協働の取り組み

- ・地区懇談会
- ・地区毎の意見を聴く会
- ・まちづくり勉強会 等

#### 事業の影響を受ける方との 具体的な調整

- ・用地に関する説明会・協議・調整

確認

#### フォローアップ 委員会 (本懇談会)

助言

ニュースレターによる  
情報の提供と共有化

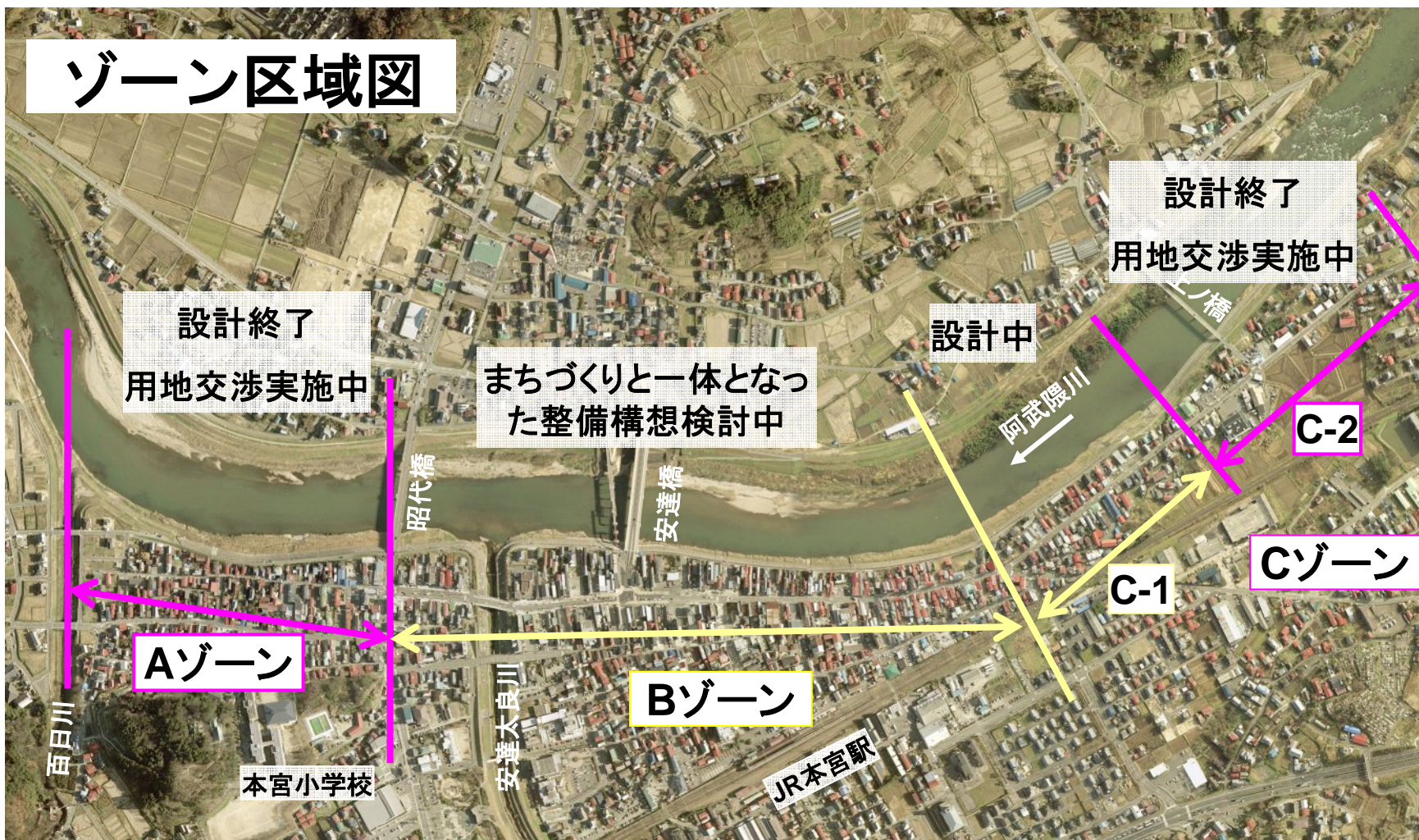


### 治水対策と一体となったまちづくりの実現

事業全体の進め方イメージ

## 2-2. 各ゾーンの進捗状況について

- ・堤防に対して地盤の低い、AゾーンとC-2ゾーンを先行して設計を進めました。(平成20年度)
- ・本年度はC-1ゾーンについて設計検討中です。Bゾーンは次年度以降進める予定です。



H16年度撮影




## 2-2. 各ゾーンの進捗状況について

### 【Aゾーンの進捗状況】

- ・ Aゾーンは、平成20年度に地域の方との意見交換を行いながら設計を行い、現在用地買収を実施しています。平成22年度も引き続き用地買収を実施し、また、工事に着手予定です。

#### 【Aゾーンの進捗状況】

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度以降
設計		地区懇談会;3回開催(H20/10/29、11/28、H21/3/2) 地区毎の意見を聴く会;2回開催(H20/11/5、12/1)		
		堤防範囲の確定	本宮市における築堤設計図面の縦覧と意見の募集 H20/11/12~28	
用地				
				現時点:対象39件に対して15件の方に協力頂いている状況(約40%)
工事				
				H22~工事に着手予定


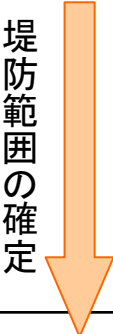


- 【地区懇談会】設計や事業内容等について対象地区をよくご存じの方々に意見を頂く場。  
 【地区毎の意見を聴く会】:設計内容や供用後の利用、維持管理のあり方などに関する提案について地域の皆様方に報告し意見を頂く場。

## 2-2. 各ゾーンの進捗状況について

### 【C-2ゾーンの進捗状況】

- ・ C-2ゾーンもAゾーンと同様に、平成20年度に地域の方との意見交換を行いながら設計を行い、現在用地買収を実施しています。平成22年度は引き続き用地買収を進め、平成24年度以降に工事着手予定です。

#### 【C-2ゾーンの進捗状況】

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度以降
設計		地区懇談会;2回開催(H20/10/28、H21/2/26) 地区毎の意見を聴く会;2回開催(H20/11/4、H21/4/14)		
		堤防範囲の確定 	本宮市における築堤設計図面の縦覧と意見の募集 H20/11/12~28	
用地				
				現時点:対象24件に対して5件の方に協力頂いている状況(約20%)
工事				
				H24以降工事に着手予定


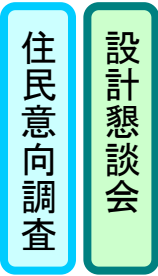



- 【地区懇談会】設計や事業内容等について対象地区をよくご存じの方々に意見を頂く場。  
 【地区毎の意見を聴く会】:設計内容や供用後の利用、維持管理のあり方などに関する提案について地域の皆様方に報告し意見を頂く場。

## 2-2. 各ゾーンの進捗状況について

### 【C-1ゾーンの進捗状況】

- ・ C-1ゾーンは、現在宅盤嵩上げ手法の検討及び堤防設計を実施中です。平成22年度には個別に意向調査を実施し、設計内容に対する懇談会等を開催予定です。

#### 【C-1ゾーンの進捗状況】

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度以降
設計		 宅盤嵩上げ手法の 検討及び設計	 住民意向調査 設計懇談会	 堤防範囲の確定 H23年度以降、用地調査着手予定
用地				 H23年度以降、用地調査着手予定
工事				

【住民意向調査】：築堤事業に対する要望・居住意向など、対象地区の皆様の意向を調査

【設計懇談会】：意向調査を踏まえた設計内容について地域の皆様に提示し意見を頂く場

## 2-2. 各ゾーンの進捗状況について

### 【Bゾーンの進捗状況】

- ・Bゾーンは、まちづくりに関するアンケート調査結果を踏まえて、現在まちづくりと一体となった事業手法を検討中です。平成22年度には各事業者間での調整と、地域の皆様と一緒にまちづくり勉強会（仮称）を開催する予定です。

#### 【Bゾーンの進捗状況】

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度以降
設計	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;">                     まちづくりに 関する アンケート '09/3/2~3/9                 </div>	<div style="background-color: #8B4513; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>まちづくりと一体と なった事業手法検討</p>	<div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; display: inline-block;">                     まちづくり 勉強会 (仮称)                 </div>	<div style="background-color: #0000FF; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>設計</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid cyan; padding: 5px; display: inline-block;">                     住民意向調査                 </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; display: inline-block;">                     設計懇談会                 </div> </div>
用地				<div style="background-color: #0000FF; height: 20px; width: 100%;"></div>
工事				<div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="background-color: #0000FF; width: 20px; height: 20px;"></div> <div style="background-color: #0000FF; width: 20px; height: 20px;"></div> <div style="background-color: #0000FF; width: 20px; height: 20px;"></div> </div>

【まちづくり勉強会（仮称）】：関係者や地域の皆様と一緒に堤防計画を理解するかわまち歩きやまちづくりの勉強会等を開催

# 3. B～C-1ゾーンの整備手法について

---

- 3-1. B～C-1ゾーンの提言書の整備手法
- 3-2. Bゾーンの面的整備事業について
- 3-3. 宅盤嵩上げの課題を踏まえた提案
  - (1) 宅盤嵩上げの実際と課題
  - (2) 宅地面積調整のための三者契約手法について
  - (3) 再建・定住のための支援策の提案
- 3-4. 宅盤嵩上げの課題と解決策の整理

## 3-1. B～C-1ゾーンの提言書の整備手法

---

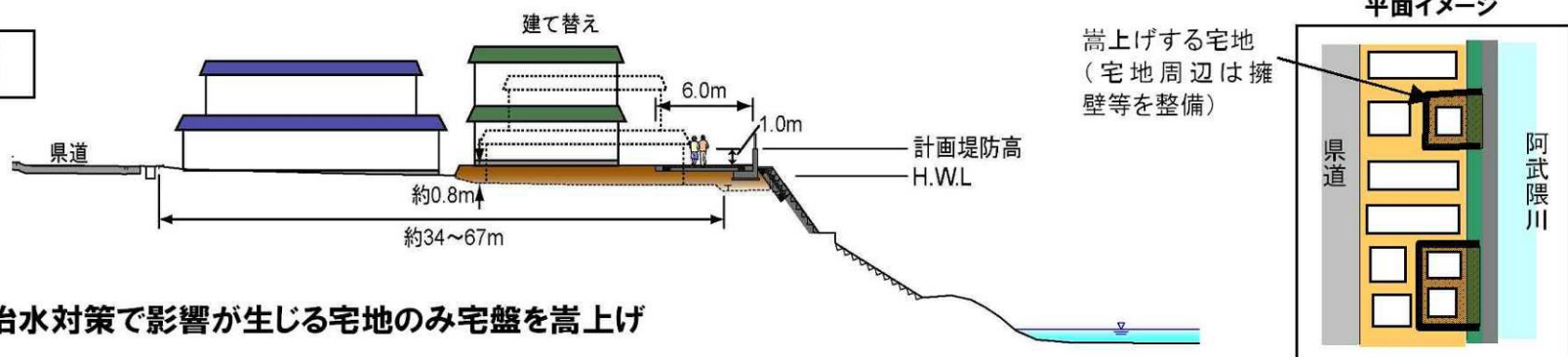
### 3-1. B～C-1ゾーンの提言書の整備手法

提言書に基づくB～C-1ゾーンの「治水対策と一体となったまちづくり案」は以下の通りです。

#### 『治水対策：堤防嵩上げ及びパラペットを整備 まちづくり：一部の宅地のみ宅盤嵩上げ』案

※治水対策により影響がでる一部の宅地のみ、宅盤を嵩上げし家屋が建替えられるようにする案

##### 基本案

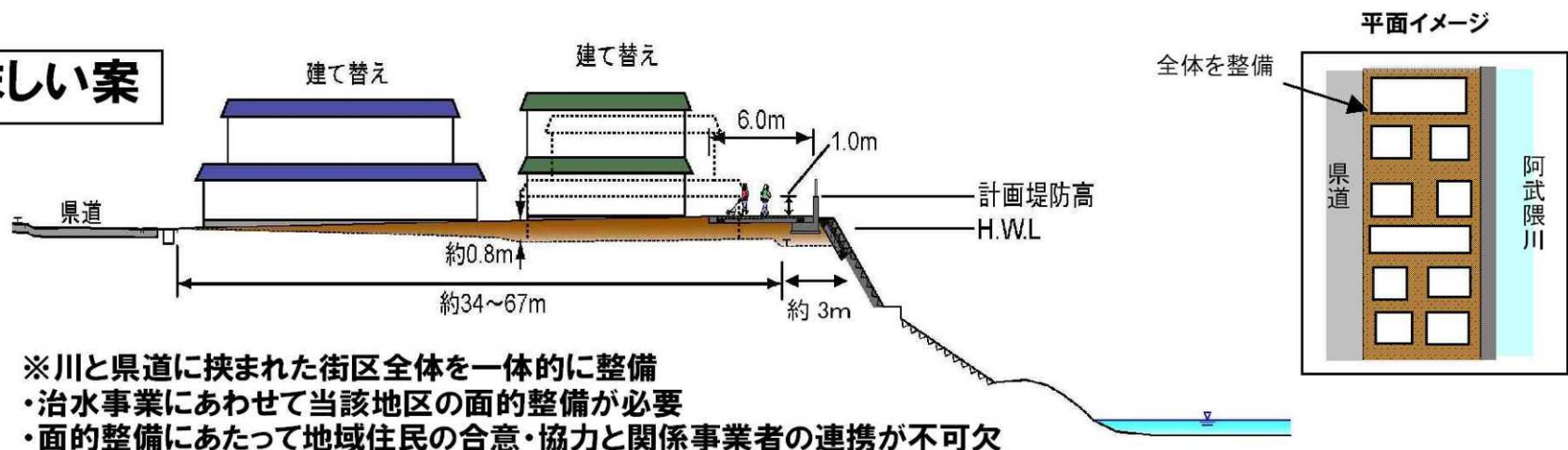


※治水対策で影響が生じる宅地のみ宅盤を嵩上げ

#### 『治水対策：堤防嵩上げ及びパラペットを整備 まちづくり：県道付近まで宅盤を嵩上げ』案

※治水対策事業に合わせて川と県道に挟まれた街区全体を一体的に整備する案

##### 望ましい案



※川と県道に挟まれた街区全体を一体的に整備

- ・治水事業にあわせて当該地区の面的整備が必要
- ・面的整備にあたって地域住民の合意・協力と関係事業者の連携が不可欠

## 3-1. B～C-1ゾーンの提言書の整備手法

～検討にあたっての留意点～

➤ 「基本案（一部の宅地を嵩上げ）」

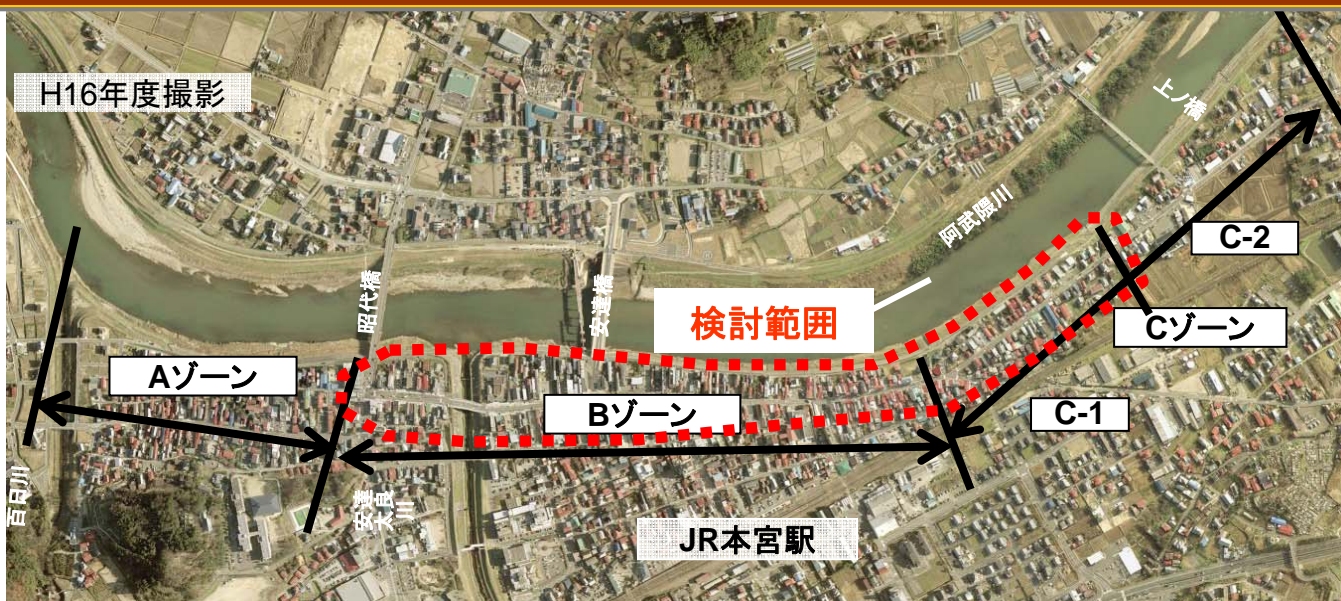
地域住民がまちづくりをどのように考えるかを知ることが重要な点となります。

➤ 「望ましい案（街区全体を一体的に整備する）」

上記に加え、地域住民の合意・協力と関連事業者の連携が不可欠であるため、その可能性や具体的な方向性を絞り込んでいく必要があります。

以上を踏まえ

以上を踏まえ、基本案(一部の宅盤嵩上げ)、及び望ましい案(街区全体を一体的に整備する)を具体的に検討し、課題や方向性を検討しました。



ゾーン区分図



## 3-2. Bゾーンの面的整備事業について

---

- (1) 面的整備事業の 基本的な考え方
- (2) 面的整備事業の検討例
- (3) 面的整備事業の課題

## 3-2.(1) 面的整備事業の基本的な考え方

### Bゾーンの特徴

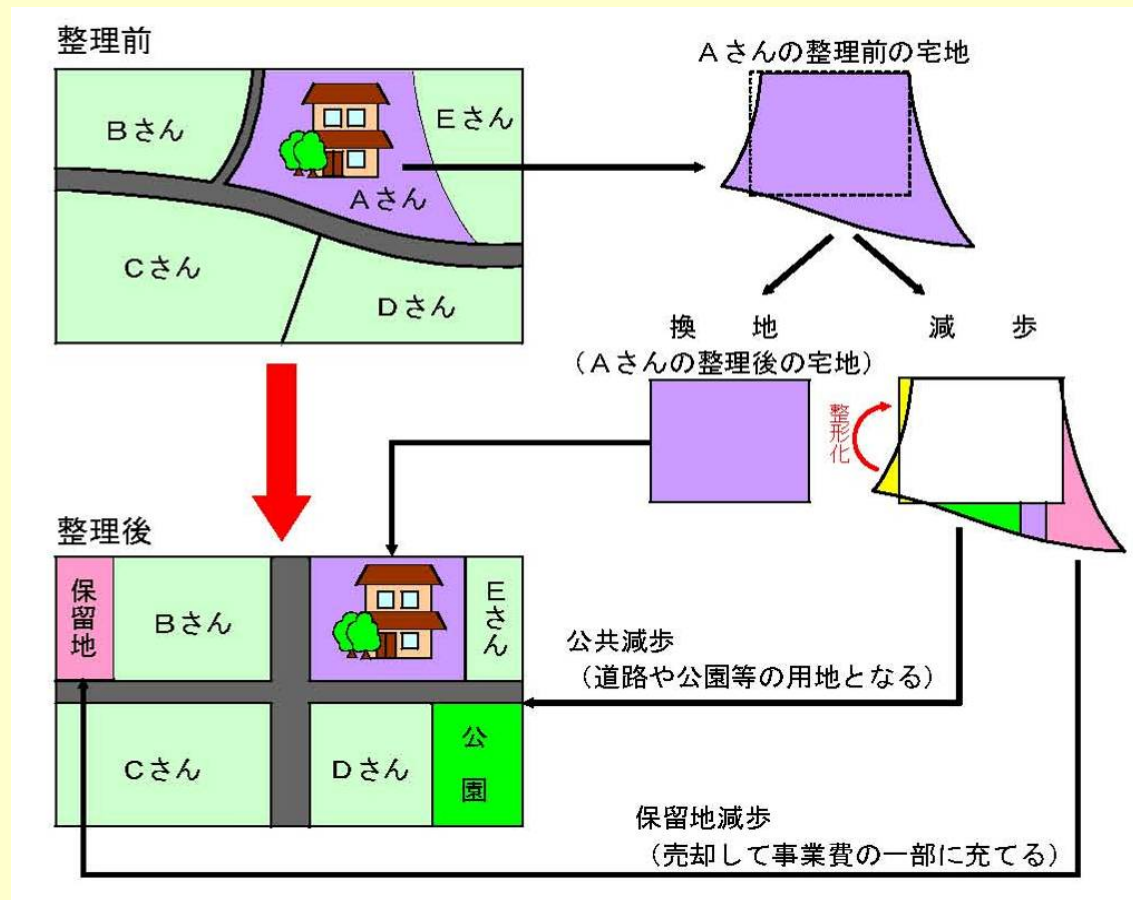
- ・堤防、道路など複数の公共事業が予定
- ・ゾーン内の宅地が短冊上で細長い形状
- ・堤防側から県道側へ地形上の高低差がある。



面的整備事業として、公共施設整備と宅地の敷地形状を改善できる、**土地区画整理事業**が考えられます。

### 土地区画整理事業とは

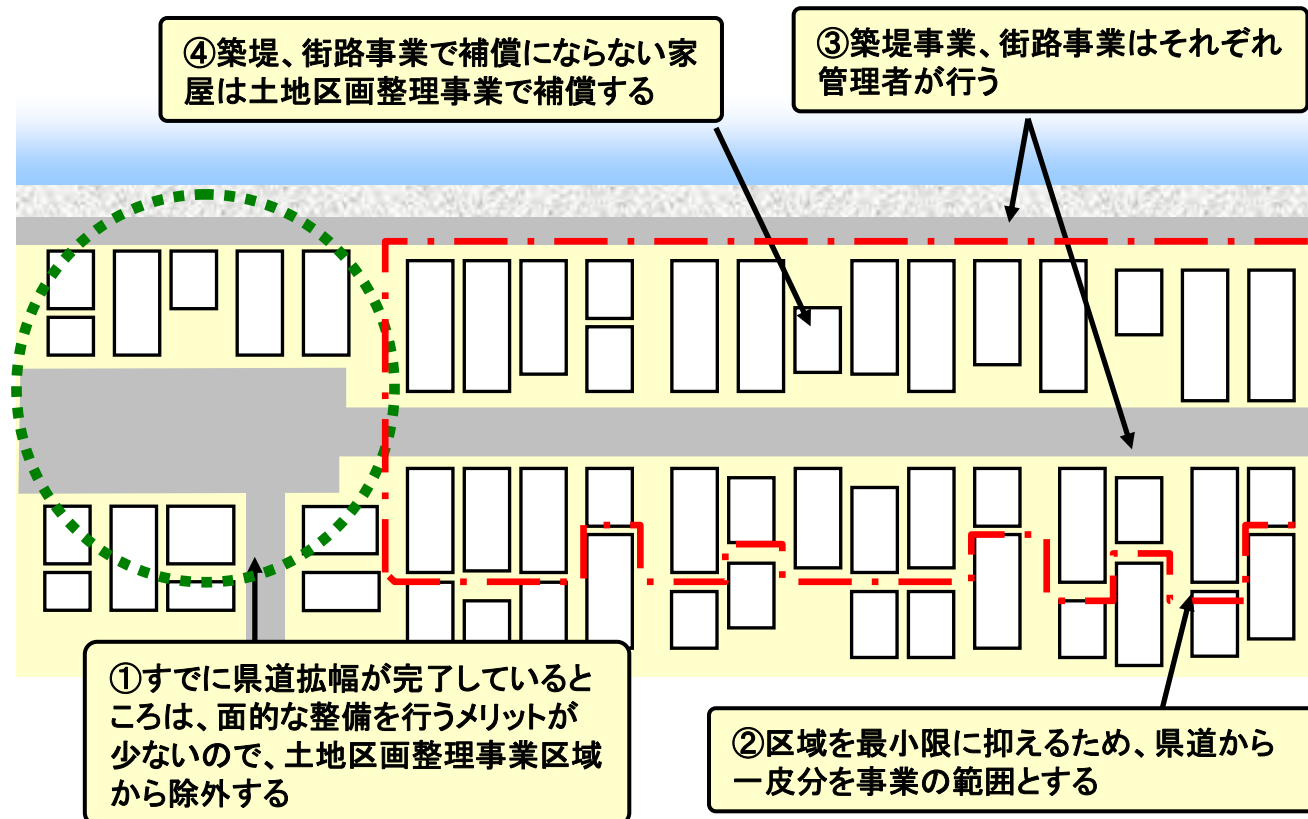
- 土地区画整理事業は、宅地の区画を整え、道路、公園等の公共施設を一体的に整備・改善する事業
- 地権者から少しずつ土地を提供してもらい整備する道路や公園等の公共用地の土地に当て、さらに、その土地の一部(保留地)を売却し、事業資金に当てる事業



## 3-2.(2) 面的整備事業の検討例

### 検討条件

- 事業手法 組合方式の土地区画整理事業
  - 面積 約2.7ha(県道未整備区間)
  - 路線価 現在の路線価(32千円)  
土地区画整理事業後の路線価(40千円): 県道整備済み区間と同等として設定
  - 関連事業 築堤: 国、県道: 県
- ※対象家屋に対する補償などは概算値で算出している。



### 検討結果のポイント

- 住民の総意が必要となる
- 良好な町並みが形成され、不整形な宅地形状が改善される。
- 土地区画整理事業の費用として約1億円が必要となる。
  - ・整地費 約900万円
  - ・基盤整備費 約900万円
  - ・移転補償費 約5000万円
  - ・その他経費 約3200万
- 宅地価格の総額が事業後に減少する可能性がある。

## 3-2.(3)面的整備事業を行うメリット・デメリット

【各事業者別】

面的整備事業を実施するにあたって、各事業者のメリット・デメリットは下表のとおりとなる。

	地権者	福島県・国	本宮市
効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>○宅地の間口を広げるなど細長い宅地を改善し、住み易い宅地にすることが可能となる。</li> <li>○街路、築堤事業を同時に行うことで新たなまちづくりを行うことが可能となる。</li> <li>○土地を購入する場合の不動産取得税などの税金が免除される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区画整理事業と同時施行を行うことにより、個別の用地交渉が軽減される。</li> <li>○築堤整備後に街路事業を行うと、用地買収に伴う狭小宅地の発生率が高くなる可能性があるが、この点が軽減される</li> <li>○築堤事業と街路事業が重複する補償家屋があることから、アロケーションにより事業費が軽減できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な町並みの形成される</li> <li>○中心市街地の賑わい、街なかの居住者確保ができ、中心市街地の空洞化を抑制できる。</li> <li>○築堤事業や県道事業等の用地対応が軽減される。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計や工事等の事業費負担（持ち出し）が発生する。 （試算値 2～3百万円/戸）</li> <li>○減歩率（現在の宅地から提供する土地の割合）が大きくなる可能性がある。</li> <li>○宅地価格の総額が事業後に減少する可能性がある</li> <li>○引越し、仮住い等が必要となる。</li> <li>○対象区域内に地権者の全てが再建できない可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○築堤事業、街路事業、区画整理事業のスケジュールを合わせる必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○上下水道の関連事業を実施することが必要となる。</li> </ul>

「望ましい案」については、これまでの地区懇談会等の意見や、前述の検討結果を踏まえると、以下のような課題がある。

### 望ましい案「県道付近まで宅盤を嵩上げ」に対する課題

- ・面的整備を実施する場合は、対象となる範囲の全戸・全員の総意・合意が必要となる。
- ・面的整備により、整備後の宅地面積は大幅に減少することから、整備前と同じ家屋数の再建は難しい。
- ・面的整備を実施するには、各戸あたりの支出があり、事業に参加するものの再建できない(戻れない)地権者がいる可能性がある。
- ・県道側の整備も一体となって考える必要があるが、県道整備についても事業スケジュールを合わせる必要がある。

**土地区画整理事業による面的整備は、各事業者に効果があるが同時に複数の課題を有し、特に地権者への負担が大きいことから、実現性は低いものと考えられる。**

### 3-3. 宅盤嵩上げの課題を踏まえた提案

---

- (1) 宅盤嵩上げの実際と課題
- (2) 宅地面積調整のための三者契約手法について
- (3) 再建・定住のための支援策の提案

### 3-3.(1) 宅盤嵩上げの実際と課題

### 【基本的な接道確保の方法と課題】

一般的な堤防整備においては、堤防整備により残った土地が周辺からアクセス出来ない場合には、側道や階段、坂路などによりアクセスを確保することが考えられます。これらで整備した場合、街の中心部にもかかわらず街並みが再生できないことなどから、提言書では、前述の【基本案】又は【望ましい案】による整備としています。

	側道によるアクセス確保	階段によるアクセス確保	個別坂路によるアクセス確保
イメージ図			
B・C-1に適用した場合の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川に面した宅地の敷地が小さくなり、残った宅地の使い勝手が悪くなる。(駐車場が確保できないなど)</li> <li>・堤防に直ぐ上がれない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川側から自動車アクセスしている宅地の利便性が下がる。</li> <li>・川側にのみ面した宅地の接道条件が満足できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・坂路が残った宅地に入りこみ、使える宅地の形状が悪くなる。</li> <li>・残った家屋が敷地いっぱい立地している場合は坂路を整備できない。</li> </ul>

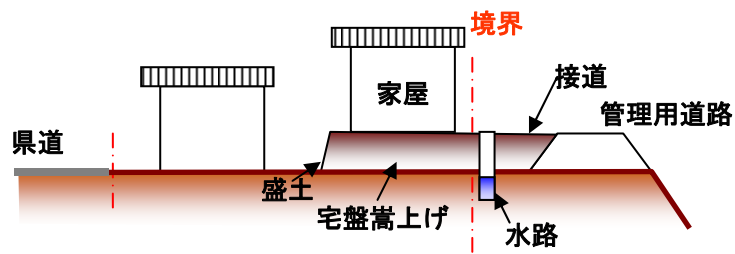
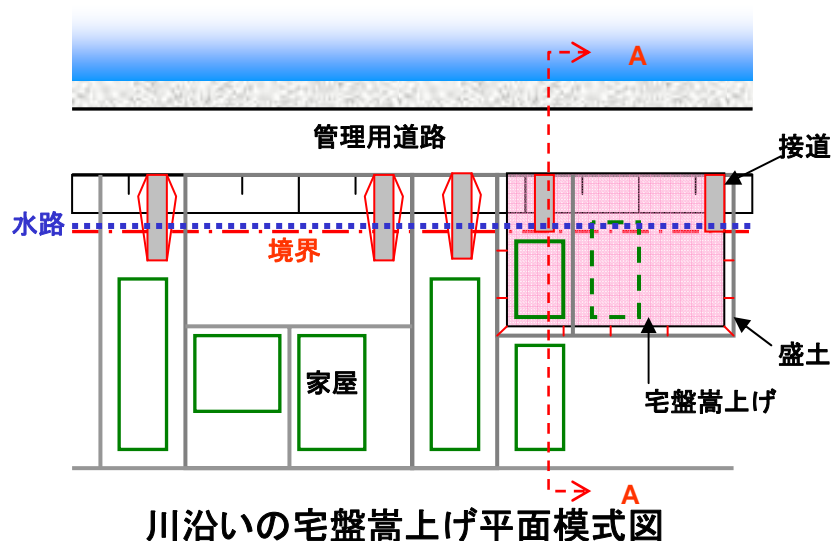
### 3-3.(1) 宅盤嵩上げの実際と課題

【宅盤嵩上げの課題】

接道確保方法を改善する提言書に沿った宅盤嵩上げ手法を具体的に検討すると次のとおりです。

#### 宅盤嵩上げ手法の考え方

- ① 川側に面した住家が事業用地にかかる宅地については宅地嵩上げを行う。
- ② ①以外の宅地については、生活道路として最低限の坂路を個別に設置する。



#### メリット

- ・川に向かった街並みの再生が部分的に可能
- ・嵩上げ部に家屋を再建した場合、景観が良好
- ・提言書の方針に沿っている。

#### デメリット

##### <課題①: 宅地面積の減少>

- ・堤防を拡幅することから、宅盤嵩上げ後の**再建する宅地面積が減少**する。

##### <課題②: 住民の負担>

- ・国の事業により**補償される範囲は、事業用地にかかる土地と家屋のみ**であるため、嵩上げ費用や仮住まい費用、引越費用等は、地権者の一部負担となる。
- ・嵩上げと現況地盤が地区内に混在し、凸凹となる。



#### 基本案「川沿いの一部の宅地を嵩上げ」に対する課題

・堤防を拡幅することから、宅盤嵩上げ後の**再建する宅地面積が減少**する。

**課題①  
宅地面積の減少**

・国の事業により**補償される範囲は、事業用地にかかる土地と家屋のみ**であるため、嵩上げ費用や仮住まい費用、引越費用等は、地権者の一部負担となる。

**課題②  
住民負担が発生**

各戸が実施する宅盤嵩上げでは、地権者に負担が生じるため、地区外への移転者が多くなる可能性があり、街並みの再生は難しいものと考えられる。

しかし、①、②の課題を解決することで「再生」への実現性が高まる。

## 3-3(2). 宅盤嵩上げの課題を踏まえた提案

---

課題①の解決方策の一手法：  
宅地面積調整のための三者契約手  
法について

## 3-2(2). 宅地面積調整のための三者契約手法について

### 地域特性

- ・ 現状で閉店している店舗などが見られる。
- ・ 敷地面積の小さい宅地は、築堤事業後、さらに狭小な宅地となる可能性がある。

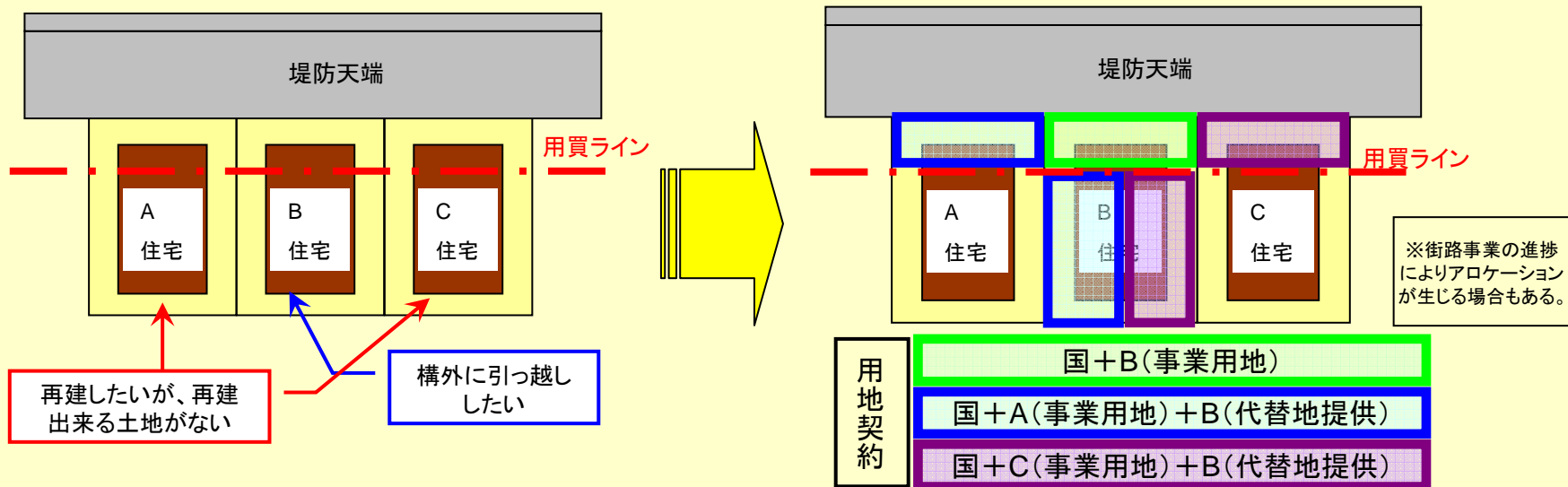


事業を契機に郊外に移転する地権者の宅地を有効に活用し、居住継続意向のある地権者の生活再建の手法として、**三者契約手法**が考えられる。

### 三者契約手法とは

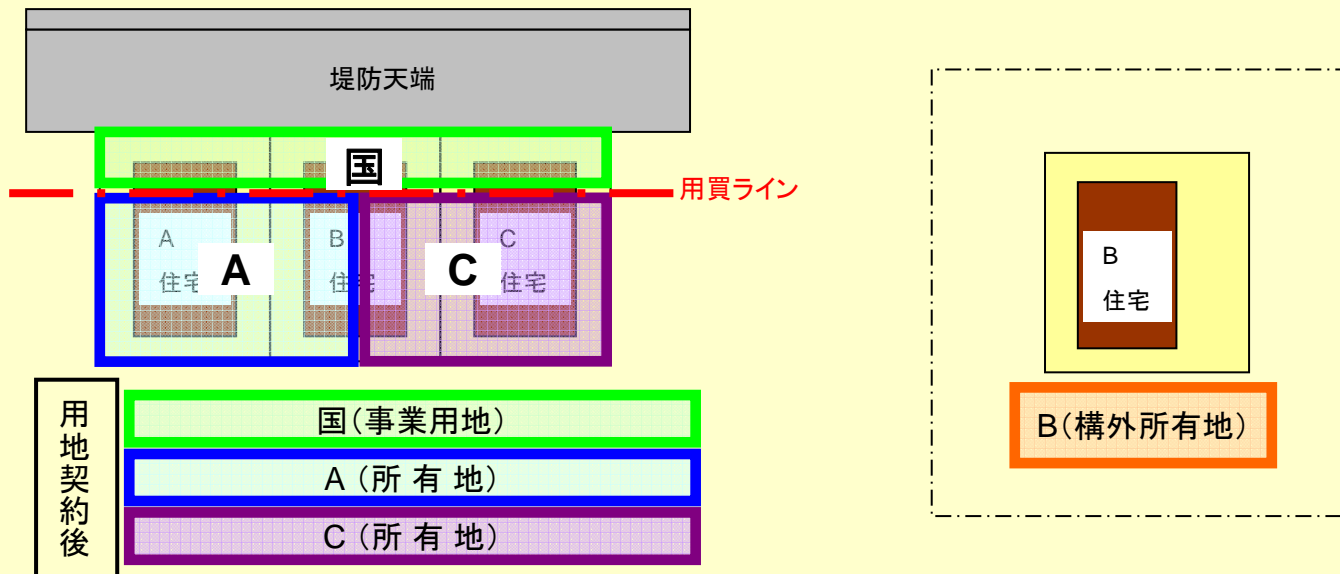
- ・ 移転希望者の土地を隣接する宅地拡大希望の地権者に代替用地として提供する。
- ・ 用地手続き上、事業者＋事業用地提供者＋代替地提供者の3者での契約が可能。

#### ● 手法例



## 3-2(2). 宅地面積調整のための三者契約手法について

### ●手法例: 結果



○三者契約により、AさんとCさんは川沿いに再建可能となる。

○また、Bさんは構外に再建できる。

## 3-2(2). 宅地面積調整のための三者契約手法について

### 三者契約手法のメリット

- ・面的整備と異なり、事業用地にかかる地権者が対象となり、少人数での対応が可能です。
- ・市街地に再建したい方、構外移転したい方など地権者の意向を調整することにより、従前の宅地面積程度を確保することが可能です。
- ・宅地面積を確保することで、地権者各々で造成を行うことが出来るため、周囲との凸凹は少なく、面的整備に近い整備が可能となるものと考えられます。  
(地権者側の負担有)

一方で、三者契約手法における課題は以下が考えられます

- ・対象となる地区全員の意向を把握し、調整する必要があります。
- ・実施にあたっては、引っ越し時期や土地面積等のきめ細やかな調整が必要となります。

### 3-3(3). 宅盤嵩上げの課題を踏まえた提案

---

課題②の解決方策の一手法：  
再建・定住のための支援策の提案

### 3-3.(3)再建・定住のための支援策の提案

国の事業により補償される範囲は、事業用地にかかる土地と家屋のみであるため、嵩上げ費用や仮住まい費用、引越費用等は、地権者の負担となる。



「治水対策と一体となったまちづくりへの提言」を実現するため、住民負担を軽減し、**中心市街地の街並みの再生を図る**ための支援や既存制度の活用が必要。

#### 阿武隈川左岸地区の定住を図る支援策(案)

～新規制度の創設等により、街並み再生に向けた地権者への宅地嵩上げを支援～

##### 【支援の内容】

- ・ 現所有地に再築する方を対象（住家屋、車庫など対象不問）
- ・ 仮住居として、市営住宅等を優先的に貸与、住宅等の家賃一部補助（上限〇万円）など
- ・ 支援対象者には、現住居取壊し工事契約済み、新居の建築確認申請済み、新築契約済み等の条件付与
- ・ 仮住まい期間は最長〇ヶ月（ex. 現家屋取壊し工事契約日～新築工事完成日+〇ヶ月）
- ・ 宅地盛土は、国交省と提携して行う。
- ・ 土地境界の擁壁は、居住者負担とする。

##### 【課題】

- ※ 再築する場合、容積率の緩和が必要となる場合がある。
- ※ 他事業の対象住民と不公平感がでないような事業となっているか。

# 阿武隈川左岸地区の定住を図る支援策(案) 役割分担イメージ

仮住居



市営住宅  
賃貸住宅

本宮市

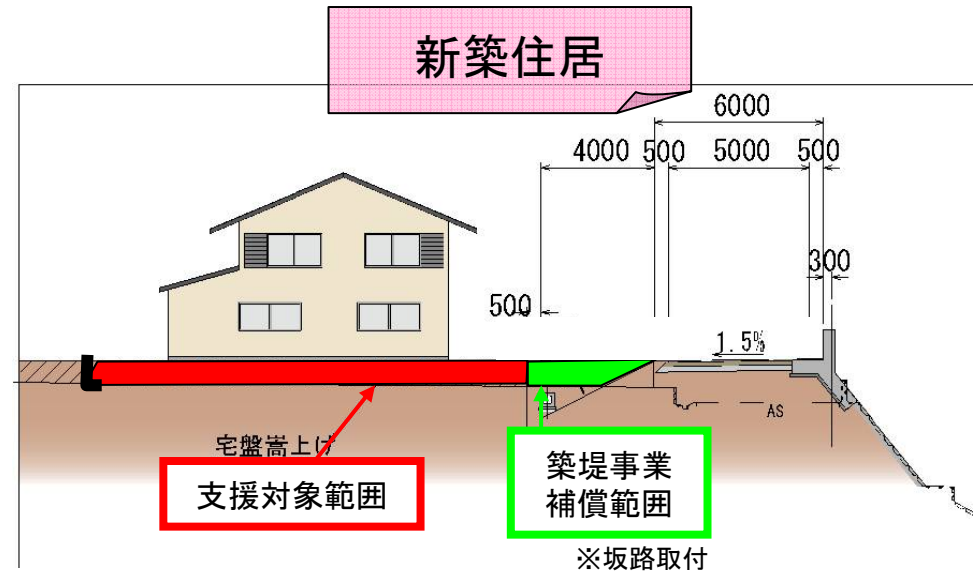
【支援内容(案)】

- ・現所有地に再築する方を対象
- ・市営住宅を優先的に貸与(期間限定)
- ・住宅等の家賃を一部免除(又は補助)

国交省

- ・引越費用(1回)は、築堤事業補償範囲

新築住居



本宮市

- ・地権者との調整(施工時期、盛土範囲、土量など)
- ・施工の事前、事後確認
- ・その他

連携

国交省

- ・掘削土等の有効利用

地権者

- ・仮住居からの引越費用、擁壁が必要な場合の設置費用は自費負担



## 3-4. 宅盤嵩上げの課題と解決策の整理

---

### 3-4. 宅盤嵩上げの課題と解決策の整理

街並みを再生するため必要な「基本案」を実現するための課題と解決のための提案を整理すると下記のとおりとなり、解決策（案）を組み合わせることで、より面的整備に近い整備が可能となるものと考えられます。

#### 課題

##### <課題①: 宅地面積の減少>

・堤防を拡幅することから、宅盤嵩上げ後の**再建する宅地面積が減少**する。

##### <課題②: 住民の負担>

・国の事業により補償される範囲は、**事業用地にかかる土地と家屋のみ**であるため、嵩上げ費用や仮住まい費用、引越費用等は、地権者の一部負担となる。

#### 解決策 (案)

三者契約手法

+

阿武隈川左岸地区の定住を図る支援策(案)

組み合わせて実施することにより、**面的整備に近い整備が実現可能**

## 4. 今後の進め方

---

4-1. Bゾーンのまちづくり勉強会について

4-2. C-1ゾーンの意向調査等の実施について

## 4-1. Bゾーンのまちづくり勉強会について

「提言書」では、地域住民や各種団体が参画した取り組みが持続的なまちづくりが行われるため、「様々な関係者が一体となってまちづくりを進める」こととしています。地域の方々がどのような街にしたいのかを議論し、まちの将来像に関するイメージの共有を図るため、以下のように検討を進める予定です。

### ◆ 検討課題と地域の意見

- 土地利用が住居や店舗など様々であり、生活再建などに対する考え方も多様であることから、「**地域住民や商店街等様々な方々の意見を聴いていくこと**」が求められます。
- 下記のアンケート等で、「まちづくり」の進め方について様々な意見をいただいているため、これらを踏まえた進め方を行っていく必要があります。

項目	これまでの調査で得られた進め方に関する意見
○住民アンケート(H21.3実施)	・「 <b>自由に意見交換できる場が必要</b> 」が最も多く、次いで瓦版等の情報提供が求められている。
○キーマンヒアリング(H21.3実施) ・商店街会長2名	・Bゾーンを一度に議論するのは無理があるのではないか、 <b>Bゾーン全体で話をして、その後は、個別の地区ごとに話をするのが良い</b> 。堤防整備の考え方を示して欲しい。
○フォローアップ委員会(H21.3実施)	・商工会議所でもまちづくりの一環として積極的に関わっていきたい。

以上を踏まえて…

### まちづくり勉強会(仮称)の実施

- 参加者(案): 地域住民の方、NPOや商工会等の各種団体の方、本宮市、国など
- かわまち歩き: 川沿いや市街地を歩きながら、川を活かしたまちづくりについて意見交換等を行う場
- まちづくり勉強会: 現状で考えられる問題点について意見を出し合い、築堤事業を契機とした中心市街地の今後のまちづくりについて話し合う場

## 4-2. C-1ゾーンの意向調査等の実施について

具体的な設計を進めているC-1ゾーンについては、地権者の方々の現状や将来の意向等を把握し、設計するため、以下のように検討を進める予定です。

### ◆具体的な設計にあたっての課題等

- 築堤事業用地にご協力いただく場合、「宅地の面積が減少」することや国の「補償が限られている」ことから、各戸の具体的なニーズを把握することで、生活再建に向けてより良い対応ができるものと考えています。
- アンケート等でも、「まちづくり」の進め方について様々な意見をいただいているため、これらを踏まえた進め方を行っていく必要があります。

以上を踏まえて...

4月以降

### 住民意向調査、設計懇談会（地区毎の意見を聴く会）の実施

- 住民意向調査**：個別に居住継続等に関する意向や事業に対する要望などを把握する。
- 設計懇談会**：意向調査を踏まえて、「地区毎の意見を聴く会」等を開催し、設計に対する具体的な意見交換を実施する。

継続して

C-1ゾーンの設計及び事業の実施

地域の意見を反映しながら設計の熟度を高める。