

講師 米田 正明

演題 「東北大震災復興業務に学ぶー
(南相馬市防災集団移転促進事業支援業務)」



略歴

昭和29年生まれ
国立石川工業高等学校建築学科卒業
林建設工業株式会社建築部
北陸コンサルタント株式会社(用地補償業務)
株式会社新日本コンサルタント(用地補償業務)

平成24年10月～平成25年3月
株式会社新日本コンサルタントから株式会社千代田コンサルタントに出向し南相馬市防災集団移転促進事業支援業務に従事

新日本コンサルタントの米田正明です。よろしくお願いします。災害の事前復興の在り方が本日のテーマで、私は昨年9月から今年の3月まで南相馬市防災集団移転促進事業に関わりましたので、それにつなげてお話しできればと思います。

南相馬市は福島県の浜通りにあります。南相馬市は3つの区に分かれていて、北から鹿島区、原町区、小高区。原町区の一部及び小高区全域が原発から20キロ圏内で、私が行った時にはまだ立ち入ることができない場所でした。南相馬市自体は30キロ圏内で、原発事故当時は皆さんが避難されていた場所です。当地は、岩手や宮城に比べると原発事故の影響で若干復興が遅れています。

小高区は昨年10月後半に立ち入ることが許可された。今年3月に富山に帰る前に状況を見ておこうと思い、小高区に入って見てきたが、2年たっても当時のままで、原発の関係で復興が止まっていた。

防災集団移転促進事業を千代田コンサルタントが請負、その協力ということでこの事業に参加してきました。

南相馬市の復興計画はホームページにも出ていますが、原子力発電に依存しない再生可能エネルギーによるエネルギーの地産地消、安全安心なまちづくり、新たな産業振興を目指す機能の導入という基本が書いています。市民が親しみを持つ海岸風景の再生、市民のレクリエーション施設等の整備を行い自然と共生した環境の創造を目指すというのが基本的な考え方です。

参考) H23.12現在「南相馬市復興計画(案)」より

1. 基本的な考え方

- 福島第一原子力発電所事故をきっかけに、原子力発電に依存しない再生可能エネルギーにより、エネルギーの地産地消と安全・安心なまちづくり、新たな産業振興を促す機能の導入を目指す
- 市民が親しみを持つ海岸風景の再生、市民憩いの場としてのレクリエーション施設等の整備を行い、自然と共生した環境の創造を目指す

この事例としては今年の3月10日、太陽光発電に

よる野菜をつくる植物工場がオープンしました。

津波に強い都市基盤整備としては、海岸線から約500メートル離れたところに海岸防災林をつくるという計画があり、高さは5メートルほどで、津波は乗り越えるが、減災つまり人が逃げる時間を稼ぐという意味があります。国道6号線のかさ上げも減災につながるということで計画されています。

1. 南相馬市防災集団移転促進事業とは

津波に強い都市基盤整備
津波被害で家屋が全壊した地域を危険区域に指定するとともに、住宅地は、高台及び市街地周辺に整備を目的とした事業である。

2. 南相馬市防災集団移転促進事業の業務概要

1. 事業進捗管理支援
2. 事業計画書作成
3. 各種委託業務・工事発注、管理支援
 - (1)発注内容及び規模の検討
 - (2)業務の設計(数量算出、特記仕様書等)、進捗管理、資料収集、関係機関協議
 - (3)工事の設計(数量算出、特記仕様書等)、積算、進捗管理、資料収集、関係機関協議
4. 用地交渉支援
 - (1)用地調査業務 土地登記簿調査、権利者確認調査
 - (2)用地交渉支援 現況ヒアリング、関係地権者特定、公共用地交渉

津波被害で家屋が全壊した地域の一部を危険区域に指定するとともに、住宅地は高台及び市街地周辺に整備する事業が、私が行ってきた南相馬市防災集団移転促進事業です。

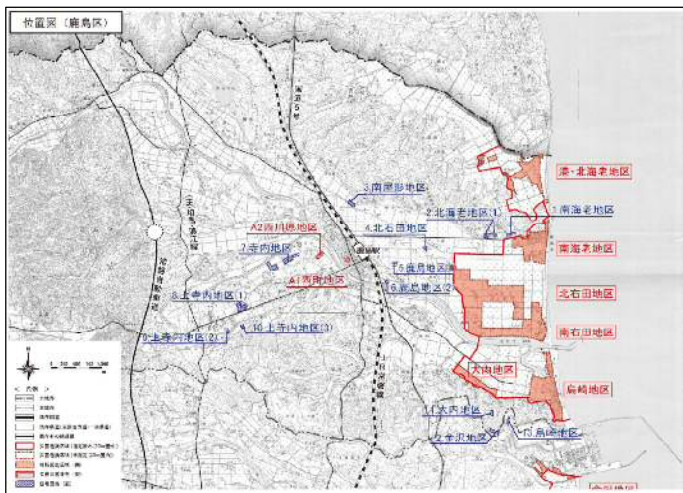
業務概要としては、1. 事業進捗管理支援、2. 事業計画書作成、これは市が計画した事業を国交省の認可を得る業務。3. 各種委託業務・工事発注、管理支援、私は4. 用地交渉支援を行ってきました。

建築基準法第39条によると、災害危険区域に指定されると、居住を目的とする建築物の建築が禁止になります。今まで住んでいた人がそこに住めなくなるので、集団移転ということが発生します。

移転促進区域は危険区域に入っていないが近隣もふくめて、集団的移転を促進することが適当であると認められる区域です。

位置図に示す太い赤線で囲っていますのが災害危険区域、薄く赤で塗り潰しているのが移転促進区域、青く塗り潰しているのが移転先住宅団地で、土地を

造成したり計画したりする場所です。



移転先は、大規模な土地を確保しなければならないのですが、計画はするけれど土地を買収できないこともあり、移転先の用地取得もなかなか大変だと聞いています。位置図は北から鹿島区、原町区、小高区です。先に述べましたが、小高区は20キロ圏内に入っていて、人が立ち入れない土地なので土地の所有者等の確定もできていない状況です。

用地交渉支援とはどういうものか、フローに沿って説明します。

まず移転先対象地の土地所有者との用地交渉です。例として、デルモンテ工場跡地がちょうど南相馬市の中央あたりにあり、移転軒数にして50軒分の土地を確保でした。移転先のモデルケースとしてホームページに載ったりしています。南相馬市では100坪以上の土地を希望する方が多くいます。そういった土地を集团的に10軒ないしは20軒を探すのは大変で、市役所も事務所も苦労していました。私の業務はある程度固まった時点で交渉を始める段階から関わるが、最初のきっかけをつくるのが大変だったと思います。

ここから私の業務になるが、実際の土地調書の作成。まず土地所有者を確定する。法務局から土地登記簿のエクセルデータを提供して頂き、固定資産台帳、住民台帳と突き合わせる作業。個人情報扱うので、市と分担して行いました。次に土地代金の確定です。震災直前の固定資産台帳を基に行います。土地を買い取る際に必要となる各書類の作成。こういう作業の中で次のような様々な問題があった。

まず土地登記簿の名前の方が亡くなっているケースが多くありました。相続が絡むとなかなか土地所有者が確定できず、土地の関係者が個々に解決しなければならないので所有者の確定には時間が係ります。共有名義、たとえば集落で持っている土地がある。100人ぐらいの共有名義で持っている土地もあり、そのうち亡くなっている方もかなりいて所有者が確定できず、私がいた時点では保留事項でした。

また、居住地問題もある。宅地として所有しているが住宅を建ててはいけなくなった土地を買い取るという前提なので、そこに住んでいない方にどう対応するかという問題でした。

神社、墓地等をどう扱うかという問題もあります。自分の敷地内の畑(内畑)がある場合も問題がある。道路や橋をつくるという事業とは違い、登記簿上農地は買えないという前提があり、同時買取りは出来ないことになっていました。

次に登記簿の甲乙区の障害。負債の返却が終了していても登記簿上、未申請で抵当権が残っている状態の土地が多くあり、中には明治時代のもので、米何俵という抵当権が残っているものもありました。

登記簿データを一般のCPに表示した場合、外字の変換が出来ず、紙データにそって、一文字ずつ外字を写していく作業が多くありました。公文書なので字の違いない様にしなければならないからです。例として、富山県知事の名前が挙げられます。

「隆」と「隆」 違いは判りますか。藤にも逆ハの字がハの字(ハ藤)になっている字体もあり、変換できなくて困りました。

次に境界未画定地。これも土地調書ができなくて先送りになっていた。

これらは交渉に入れる段階ではなく、私がいた段階で約半数しか交渉に入れる人がいなかった。聞いた話では今年の8月時点では約90%が交渉できる段階にきたそうだ。

災害後は津波で境界が流されてどこにあるのか分からないので、測量業務は行わず、土地登記簿の面積による土地の売買となります。

移転先の宅地造成が進んでも、移転元の土地の売買が成立しないとお金が入らないので移転先の土地の買取り資金がないので移転先に移れないといった問題点もあります。

事前復興ということで考えると、こういう問題があると復興が遅れるので、日頃から行政が土地所有者に土地登記、所有者の確定を促すことも必要と考察します。

現在、地籍調査業務が県等から発注されていますが、これも事前復興のひとつと考えられます。

