

# 第3回 安渡地域復興まちづくり 懇談会



平成24年11月24日  
大槌町

# 1.災害危険区域の指定について

**【別冊】**

復興推進室

# 2.災害公営住宅について

## 【別冊】

管理用地課 建築住宅班

# 3.土地区画整理事業計画(案)等 について

- (1)土地区画整理事業のしくみ
- (2)土地区画整理事業計画(案)について

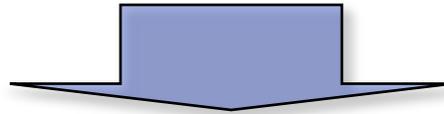
都市整備課 市街地再生班

# (1)土地区画整理事業のしくみ

減価地区(げんかちく)とは？

施行前より広い幅員の道路が計画される等、整理後の公共用地率が大きい地区において、宅地の平均単価は上昇するものの、地区全体の宅地総価額が減少する地区を言います。

整理後の公共用地率が大きい  
ため、**減価地区**になります。



減歩率低減のため、地区内の土地  
を買収し、事業を進めていきます。

# (1)土地区画整理事業のしくみ

## 土地区画整理事業区域内の用地買収

### 用地買収の方針

- ①減歩率を低くするための用地買収(減価補償金相当額分)  
【買収面積 約0.8ヘクタール(約2,500坪)】
- ②災害公営住宅整備及び防災集団移転促進事業における  
住宅団地整備に伴う用地買収

# (1)土地区画整理事業のしくみ

## 土地区画整理事業の進め方 ①

平均減歩率等の決定

区画と面積の通知

工事の完了箇所から、  
順次、使用収益開始  
(土地利用可能)

都市計画決定

施行規程の制定

事業計画の決定

土地区画整理審議会

仮換地指定

建物等の移転補償

工  
事

換  
地  
処  
分

土地・建物の登記

清算金の徴収・交付

H24年9月28日

地権者代表などによる組織

将来換地される土地の位置・面積を指定

# (1)土地区画整理事業のしくみ

## 土地区画整理事業の進め方 ②

都市計画決定

土地の先行買収

起工承諾の協議

- ✓ 事業認可後すぐ工事着手
- ✓ 効率的な工事執行
- ✓ 工期短縮

事業計画の縦覧  
など、法手続き

事業計画の決定

土地区画整理審議会

仮換地指定

事業計画縦覧 : 12月14日～12月27日(2週間)  
意見書の受付期間 : 12月28日～1月10日(2週間)  
事業認可の取得 : 平成25年3月下旬

# (1)土地区画整理事業のしくみ

## 土地区画整理審議会(とちくかくせいりしんぎかい)

**設置** : 土地区画整理法第56条(市町村の公共施行の場合)

**趣旨** : 権利者の意見を事業の施行に反映させる。

**構成** : 地区内の権利者及び借地権者の中から選挙による選出。  
学識経験者(施行者が選任)

**人数** : 地権者等 8人(50ha未満)  
学識経験者 2人(条例で規定)

**権限** : 換地計画、仮換地の指定、減価補償金の交付に関する事項について、土地区画整理法に定める権限を行うこと。

**その他** : 任期・・・5年  
土地区画整理事業の評価員選任に係る同意

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

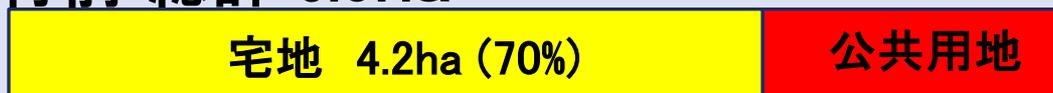
## ②設計の概要

### 整理施行前後の地積

#### ◆施行前後の地積

施行前 総計 6.0ha

※施行前の宅地及び公共用地面積は先行買収後の面積



施行後 総計 6.0ha



#### ◆平均減歩率

約24%

(減歩率10%未滿を目指して

約0.8ヘクタールの先行買収を行う)

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 道路の整備計画

#### ◆道路の役割

- ・交通機能…自動車、歩行者などの円滑な移動を確保
- ・空間機能…災害時の避難路、消防活動、植栽による緑化、水道等のライフラインの収容など

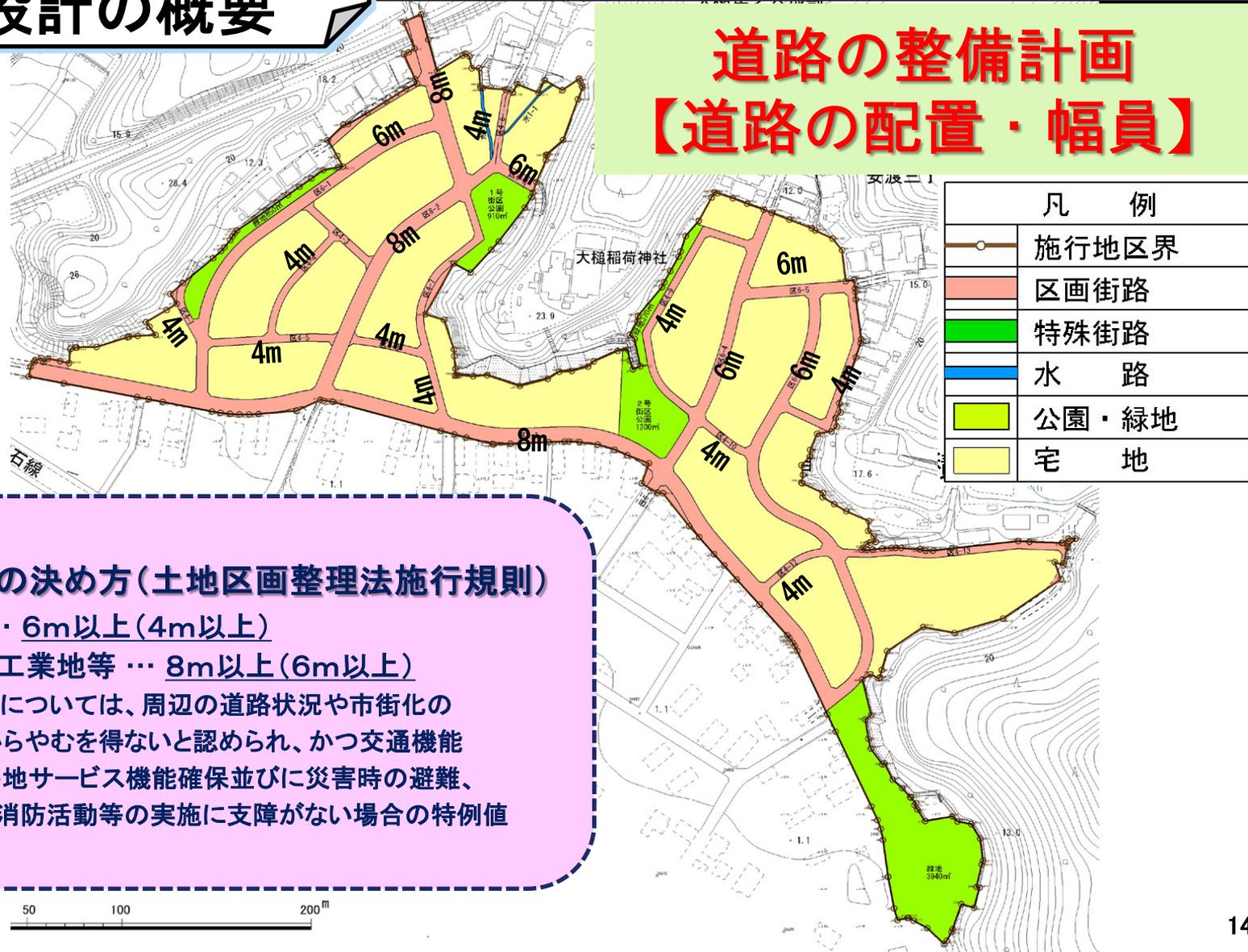
#### ◆整備計画(案)

- ・旧県道(幅員8m)は、地区の幹線道路として今次津波でも浸水しない高さまで嵩上(盛土)をします。
- ・避難路(旧県道から旧安渡小学校に建設する避難施設まで)は幅員8mの区画道路を整備するとともに、幅員4mから6mの区画道路を土地利用を考慮して配置します。

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 道路の整備計画 【道路の配置・幅員】



### 道路幅員の決め方(土地区画整理法施行規則)

住宅地 … 6m以上(4m以上)

商業地、工業地等 … 8m以上(6m以上)

※( )については、周辺の道路状況や市街化の状況からやむを得ないと認められ、かつ交通機能及び宅地サービス機能確保並びに災害時の避難、救助、消防活動等の実施に支障がない場合の特例値



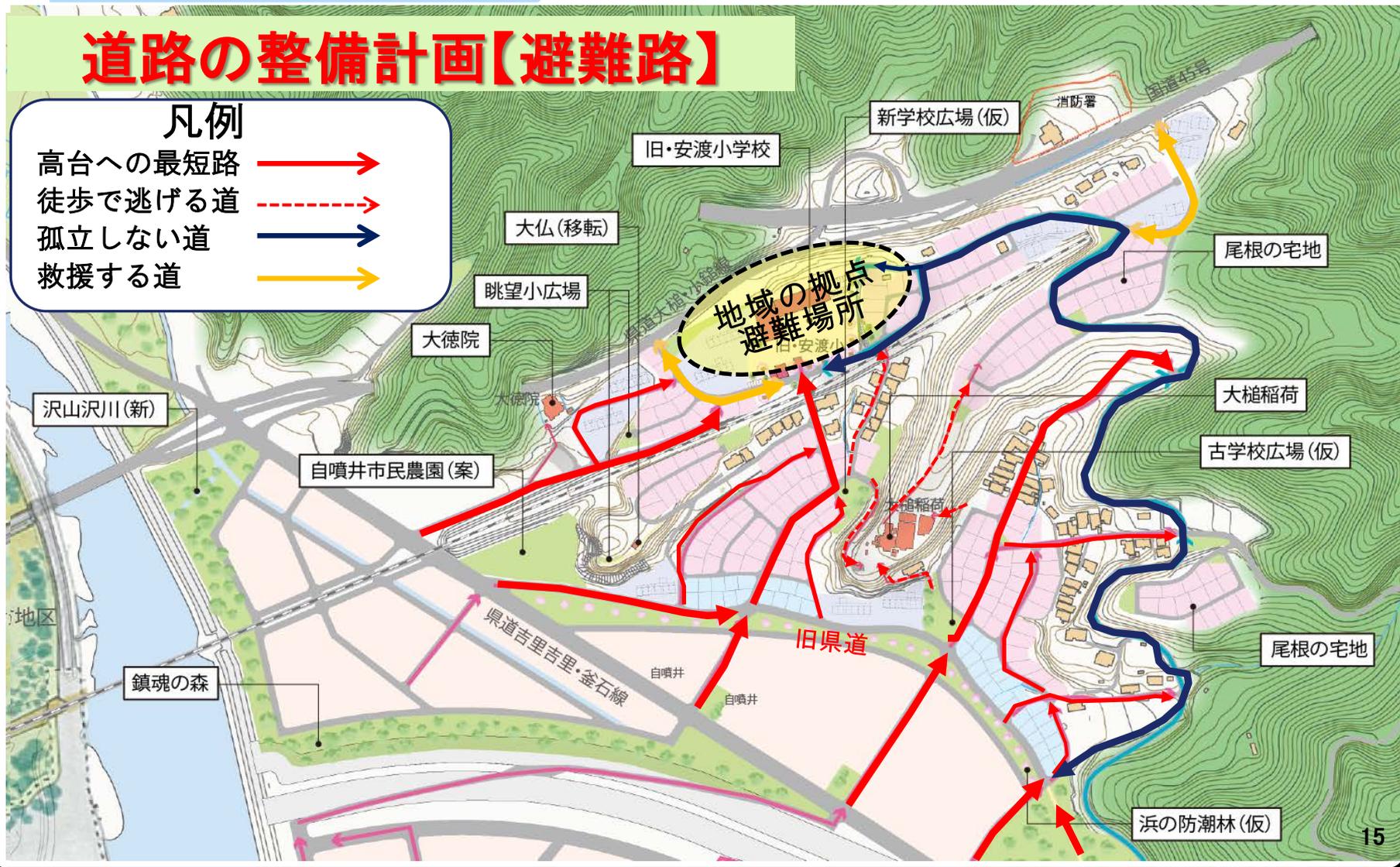
# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 道路の整備計画【避難路】

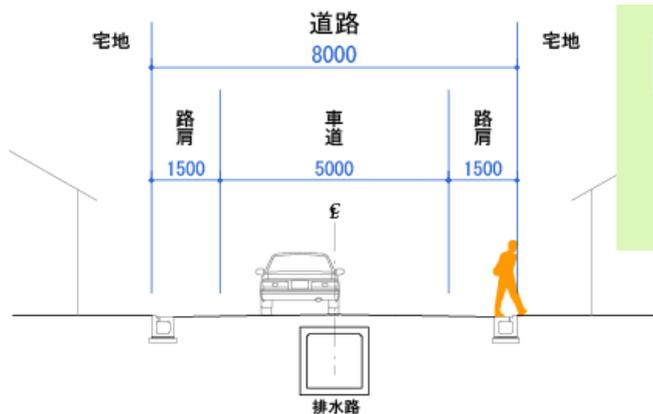
#### 凡例

- 高台への最短路 → (赤い実線)
- 徒歩で逃げる道 → (赤い点線)
- 孤立しない道 → (青い実線)
- 救援する道 → (黄色い実線)



# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

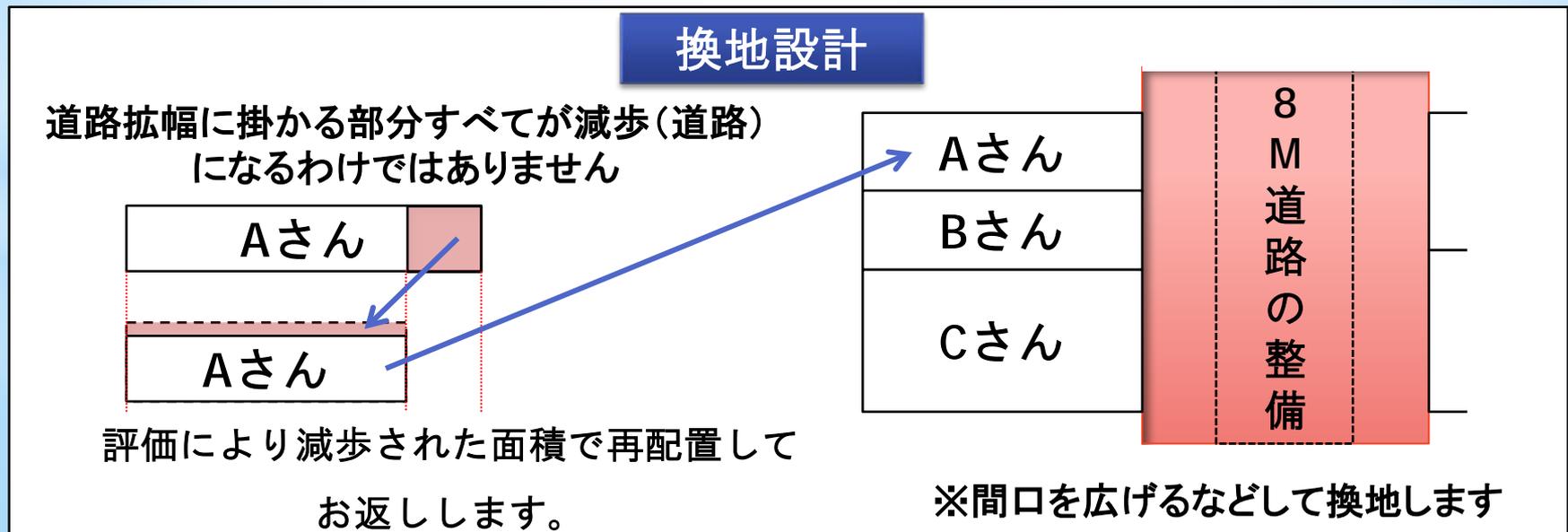
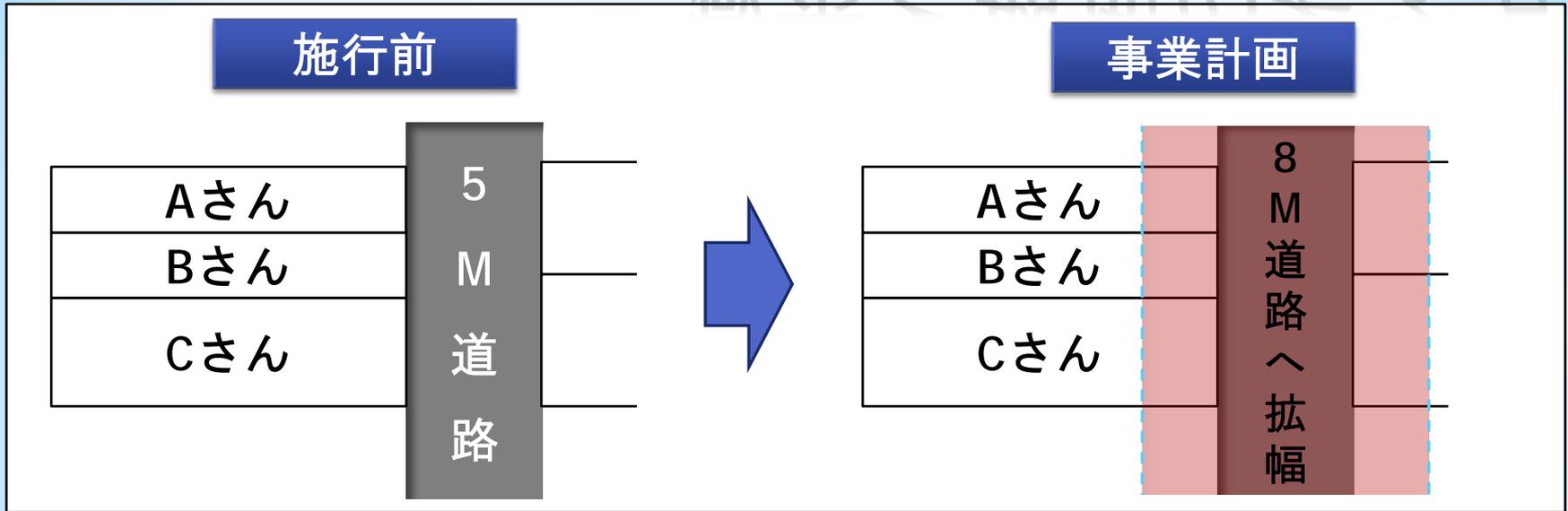


旧安渡小学校への道路の整備計画  
【道路の断面・完成イメージ】



事例写真 防府 旧山陽道・萩往還

# \* 減歩と換地の考え方



# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 公園、緑地の整備計画

#### ◆公園、緑地の役割

- ・地域の皆様の憩いの場、コミュニティー活動の場
- ・都市の防災空間
- ・都市環境の維持、改善

#### ◆整備計画(案)

- ・街区公園2箇所を配置し、近隣住民の憩いの場となるように整備を行います。
- ・街区公園は震災を考慮した施設整備を行います。
- ・傾斜地の土砂災害等の抑制を図るための緑地を整備します。

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 公園、緑地の整備計画

| 凡 例 |       |
|-----|-------|
|     | 施行地区界 |
|     | 区画街路  |
|     | 特殊街路  |
|     | 水 路   |
|     | 公園・緑地 |
|     | 宅 地   |

急傾斜地対策  
のための緑地  
850m<sup>2</sup>

街区公園  
910m<sup>2</sup>

急傾斜地対策  
のための緑地  
370m<sup>2</sup>

街区公園  
1,200m<sup>2</sup>

緑地  
3,940m<sup>2</sup>

街区公園 : 2,110m<sup>2</sup>  
急傾斜地対策  
のための緑地 : 1,220m<sup>2</sup>  
緑 地 : 3,940m<sup>2</sup>  
合 計 : 7,270m<sup>2</sup>

#### 公園面積の決め方(土地区画整理事業施行規則)

地区内の計画人口1人あたり3平方メートル以上、かつ施行地区の面積の3%以上

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ②設計の概要

### 公園、緑地の整備計画【平面図・完成イメージ】



事例写真1



事例写真2

# (2)土地区画整理事業計画(案)について

## ④事業施行期間

### 事業施行期間

#### ◆期間設定の留意点

- ・造成等の工事期間、関連する他の事業、資金計画などを勘案した上で、早期に事業を完了させるための施行期間を設定します。

#### ◆事業施行期間

- ・平成25年3月下旬(事業認可の取得日)から  
平成28年3月31日(換地処分)までとします。

# 土地区画整理事業に関する用語集【50音順】

## 按分率(あんぶんりつ)

従前の土地の基準地積決定方法の一つとして、別の実測した土地又は特別の土地を除き、施行地区の全部又は一部の区域の実測地積を区域内の土地の台帳地積に按分する方法があります。この際の実測地積と台帳地積合計の比を「按分率」といいます。

## 仮換地(かりかんち)・仮換地指定(かりかんちしてい)

事業中の必要な段階において、現在使用収益している土地(従前地)にかえて、代わりに使用収益することのできる土地のことを「仮換地」といいます。

また、この仮換地の位置、地積等を権利者に知らせることを、「仮換地指定」といいます。

## 換地(かんち)

土地区画整理事業では、道路や公園等の公共施設整備と同時に皆様が所有している個々の土地についても、より利用しやすくなるように土地の再配置を行います。この土地の再配置により、従前の宅地にかわるべきものとして、新しく置き換えられた土地のことを「換地」といいます。

## 換地計画(かんちけいかく)

整理前の宅地に対して交付される換地や徴収・交付が行われる清算金、公共用地の消滅や帰属といった、地区内のすべての土地が区画整理によって最終的にどうなるかを定めた計画のことを「換地計画」といいます。

## 換地処分(かんちしょぶん)

土地区画整理の事業完了後、関係権利者に換地計画で定められた事項を通知するとともに、従前地の権利関係を換地に移行する公的な手続きのことを「換地処分」といいます。

## 換地設計(かんちせつけい)

整理前の宅地に対して、換地の位置、形状、面積等を計算して図化し、最終的には換地計画の換地図をつくることを「換地設計」といいます。

## 区画道路(くかくどうろ)

沿道宅地のための交通、供給処理施設の収容、日照、通風等のための道路を「区画道路」といいます。

## 減価補償金(げんかほしょうきん)・減価補償地区(げんかほしょうちく)

施行後の公共用地率が大きい地区等においては、宅地の利用価値が高くなり平均単価は上がるものの、宅地の面積の減少が大きく、地区全体の宅地総価額が減少します。このような地区を『減価補償地区』といい、宅地総価額の減少分が『減価補償金』として地権者に交付されます。

実際の事業では、減価補償金相当額をもって宅地を先行買収し、公共用地に充てることにより、従前の宅地総価額を小さくし、減価補償金を交付しなくてすむようにしています。

## 減歩(げんぷ)

土地区画整理事業では、事業で必要となる公共施設用地を、区域の皆様から受益に応じて公平に提供していただく仕組みになっています。これにより土地の地積が減少することを「減歩」といいます。また、道路や公園等の公共施設用地を確保するための減歩を「公共減歩」といいます。

## 減歩率(げんぷりつ)

減歩地積の整理前の宅地地積に対する割合を「減歩率」といいます。

## 公益施設(こうえきしせつ)・公共施設(こうきょうしせつ)

土地区画整理法においては、公共施設という語は道路、広場、公園、水路等に限定されて用いられますので、普通には公共施設と呼ばれる学校、官公庁、図書館、公民館等を「公益施設(又は公共的な施設)」と呼んでいます。その他、駐車場、幼稚園、集会所、老人ホーム、診療所等も「公益施設」となります。

また、土地区画整理法で定める公共施設の用に供されている土地(道路、公園、広場、河川、その他政令で定める公共の用に供する施設(運河、船だまり、水路、堤防、護岸、公共物揚場、緑地))を「公共施設」といいます。

## 事業計画(じぎょうけいかく)

「事業計画」とは、土地区画整理事業を施行するにあたって、事業を実施する区域や整備の方針、施行期間、資金計画、公共施設の配置等の基本的事項を定めた事業全体の計画のことです。事業計画は、皆様に縦覧したうえで定められます。

## 従前地(じゅうぜんち)

土地区画整理事業を施行する前の土地(宅地)をいいます。＝従前の土地(宅地)

## 使用収益の開始(しようしゅうえきのかいし)

仮換地が指定されると、仮換地指定の効力発生日から仮換地を使用することが可能になり、逆に従前地を使用することはできなくなります。このことを「(仮換地の)使用収益の開始」といいます。

## 清算金(せいさんきん)

換地は原則として、今までの宅地に見合うように定めることになっていますが、個々の土地の様々な事情や、決められた街区の中にいくつもの換地を当てはめなければならないことから、換地に不均衡が生じる場合があります。こうした場合に、換地相互間で生じた不均衡を是正するために、金銭を交付または徴収することで調整を行います。これを清算といい、その金銭を「清算金」といいます。

## 施行規定(せこうきてい)

地方公共団体施行(町施行)の土地区画整理事業においては、事業計画を定めるとともに、「施行規定」を議会に付議して条例として定める必要があります。この「施行規定」には、土地区画整理事業の名称、施行地区、土地区画整理事業の範囲等が記載されます。

## 施行区域(せこういき)

都市計画として土地区画整理事業を施行することを決定した区域を「施行区域」といいます。この施行区域内の土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されます。

## 施行者(せこうしゃ)

土地区画整理事業を施行する者又は組織を「施行者」といいます。本地区については、町が施行者になります。

## 宅地(たくち)

土地区画整理法においては、国又は地方公共団体が所有する公共施設(道路、公園、水路等)の用に供する土地(公共用地)以外の土地をすべて「宅地」と定義しています。従って、私道はもちろん、認定された公道敷地であっても、民間が所有する土地はすべて「宅地」と称されることとなります。また、土地区画整理法に規定する公共施設以外の公益施設(市役所、学校、図書館等)の敷地となっている国又は地方公共団体の所有する土地も、「宅地」といいます。

## 都市計画決定(としけいかくけつてい)

まちづくりを秩序だてて進めるために、まちづくりに必要な事項について総合的に定める計画を決めることです。具体的には、都市計画道路の幅員や配置、土地区画整理事業の名称や区域、面積等の計画を定めます。

## 土地区画整理審議会(とちくかくせいりしんぎかい)

地方公共団体施行の土地区画整理事業において設けられる諮問機関で、換地計画、仮換地の指定および減価補償金の交付に関する事項等について施行者と地権者の間に立って調整を行う審議会のことをいいます。委員の定数は、施行規程に定められ、宅地所有者及び借地権者より別々に選挙される委員と、市町村長が選任する学識経験委員により構成されます。

## 評価員(ひょうかいん)

公共団体および行政庁施行の区画整理事業において、土地および土地について存する権利の価額を評価する場合に、「評価員」の意見を聴かなければならないとされています。評価員は3人以上で、土地・建物の評価について経験を有する学識経験者の中から、施行者の長が審議会の同意を得て選任されます。

## 平均減歩率(へいきんげんぷりつ)

施行地区内の土地全体の平均の減歩率を「平均減歩率」といいます。

# 4.防潮堤について

岩手県 沿岸広域振興局 水産部漁港漁村課



大槌町 地域整備部 都市整備課