



第1回 安渡地域復興まちづくり 懇談会

平成24年6月23日
大槌町 都市整備課

1. 安渡地域の整備の考え方

(1) 津波浸水シミュレーション結果

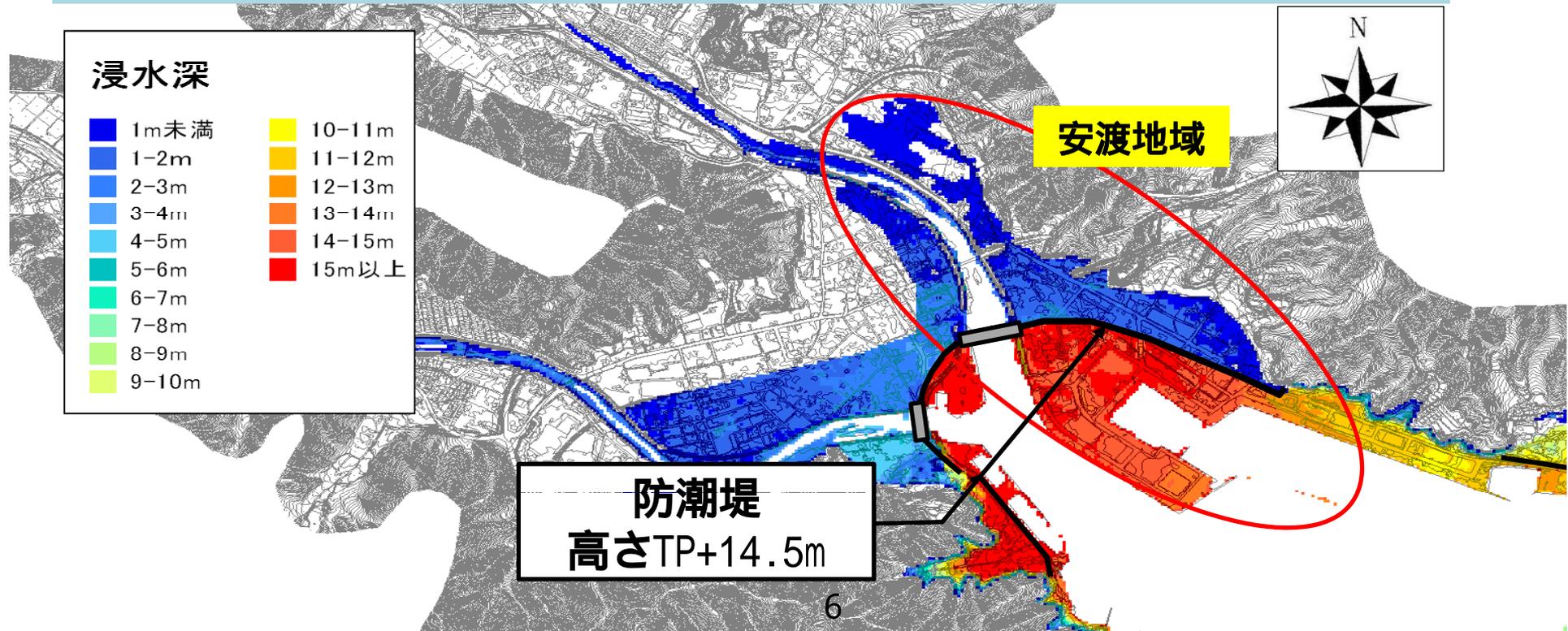
【条件】

対象津波：東日本大地震津波

防潮堤高さ：T.P.+14.5m

地盤高さ：今回地震後の地盤高とし、さらに沈下することは考慮しない。

潮位：東日本大震災津波来襲時の潮位（T.P.-0.40m）



1. 安渡地区の整備の考え方 (2) これまでの経緯

基本計画

平成23年12月

災害公営住宅を整備

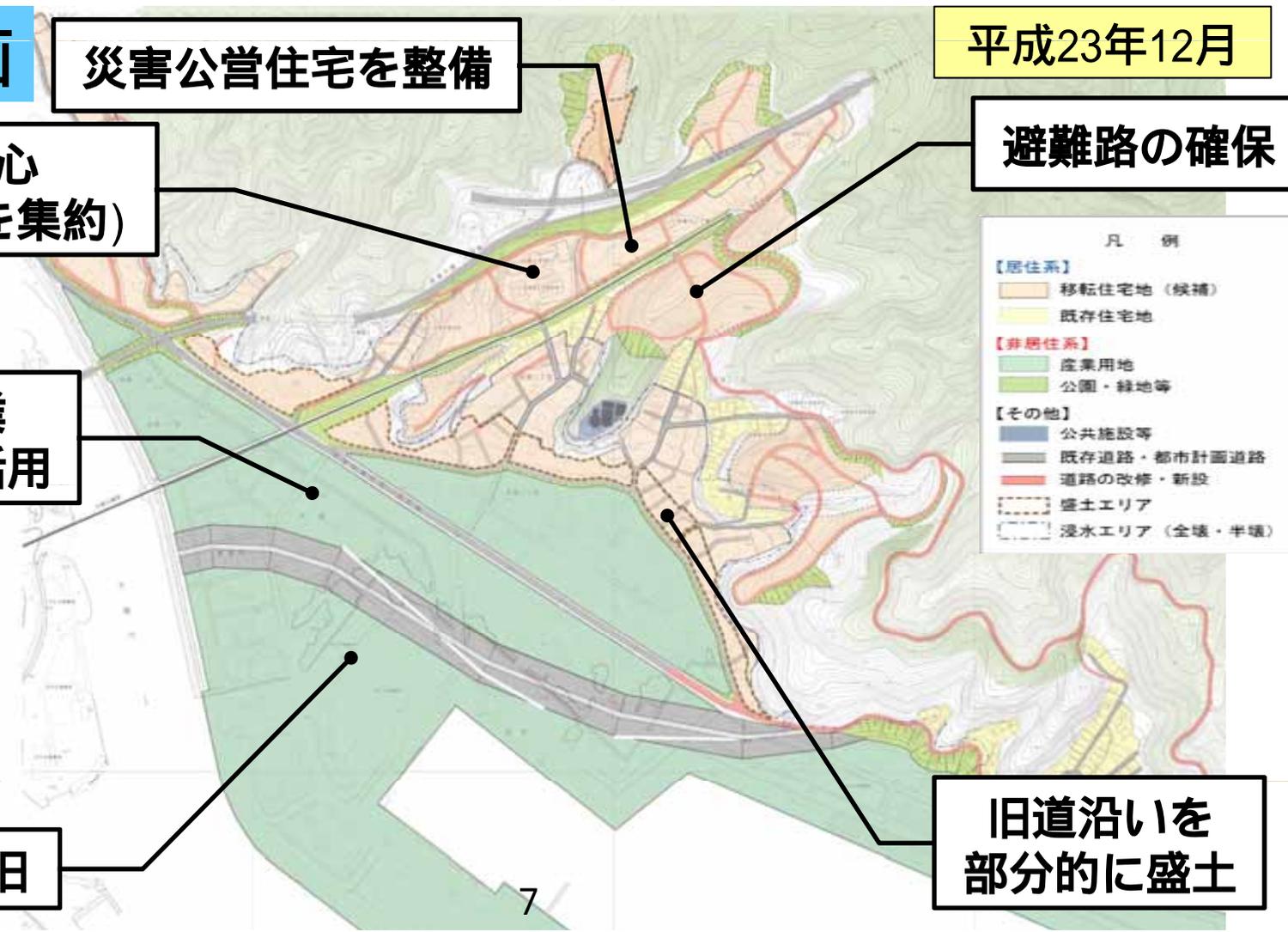
地域の中心
(公共施設等を集約)

避難路の確保

低地部は産業
エリアとして活用

漁港の早期復旧

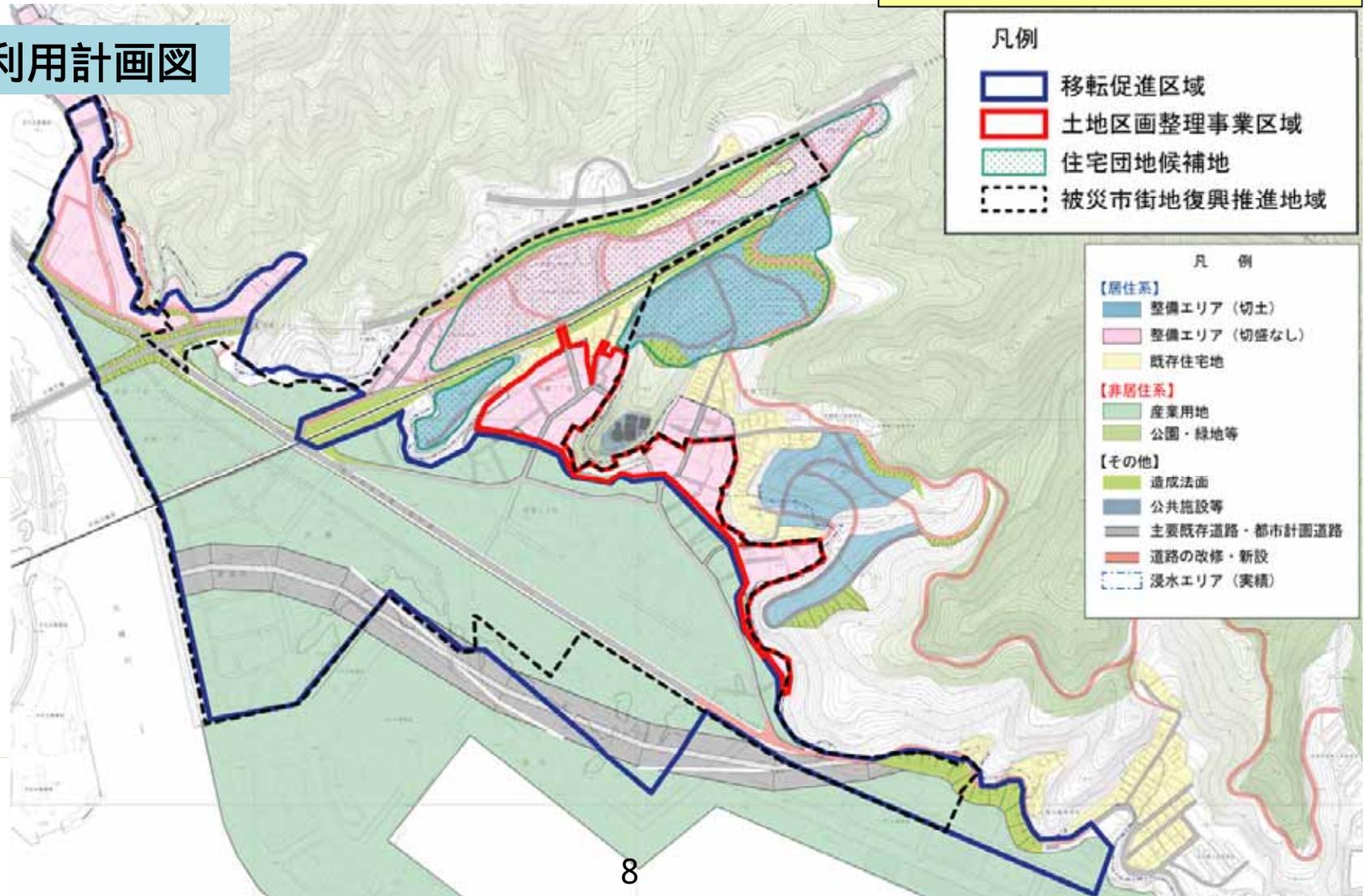
旧道沿いを
部分的に盛土



(2)これまでの経緯

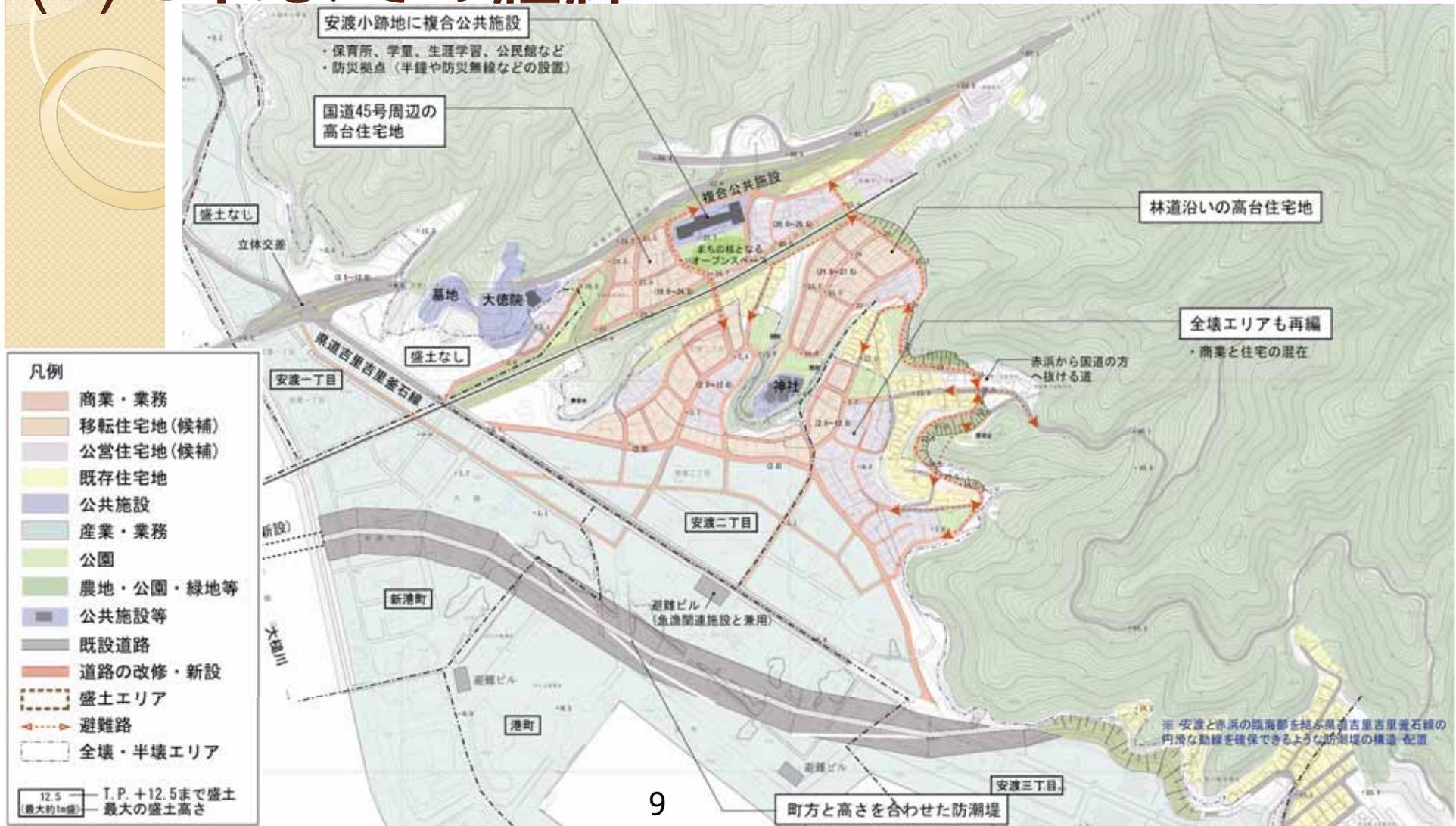
平成24年3月（説明会）

土地利用計画図



(2) これまでの経緯

復興パターン(案)

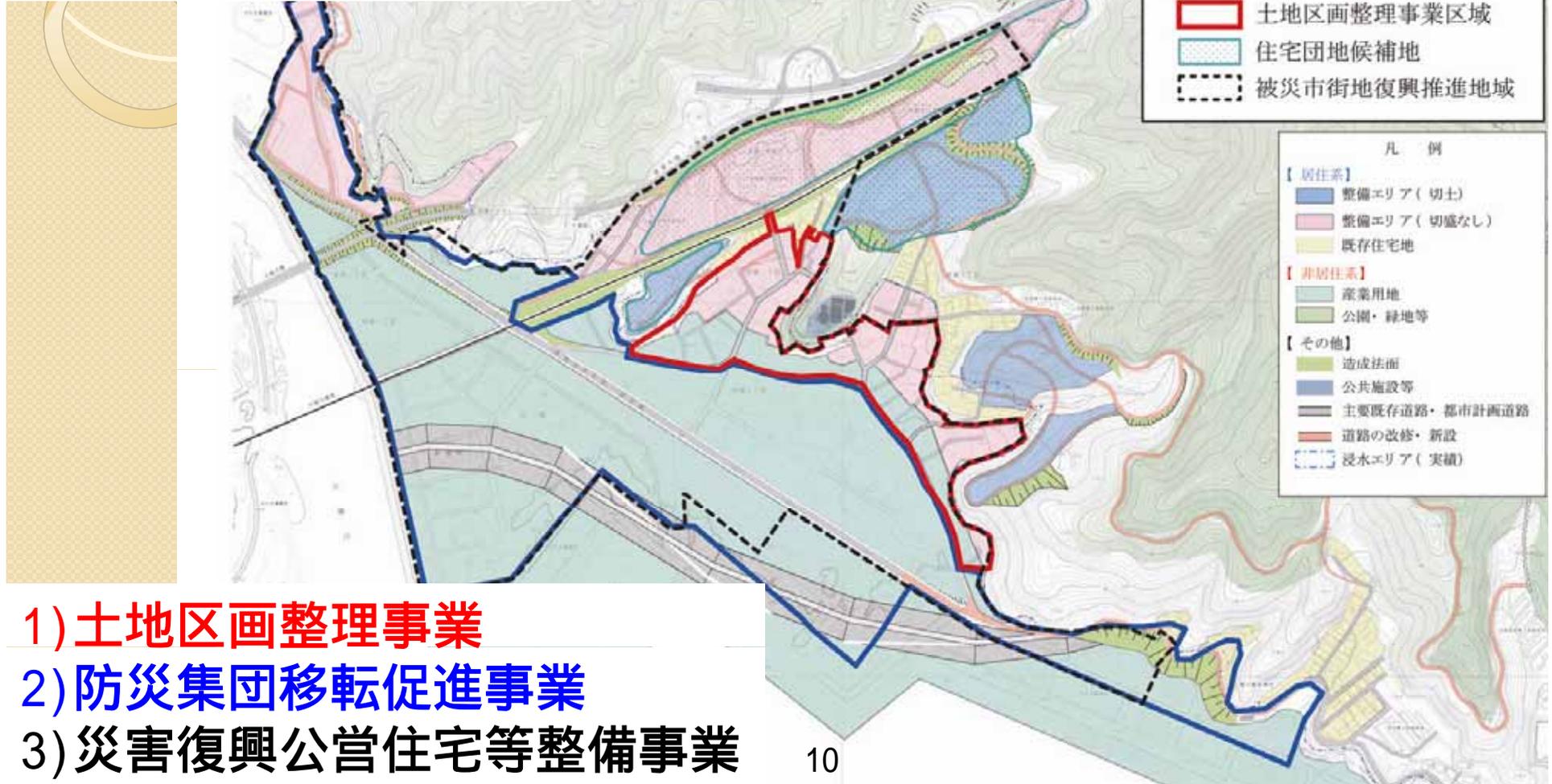


2. 住宅地の整備方針

安渡の事業メニュー

被災市街地復興推進地域

平成24年5月16日 都市計画決定



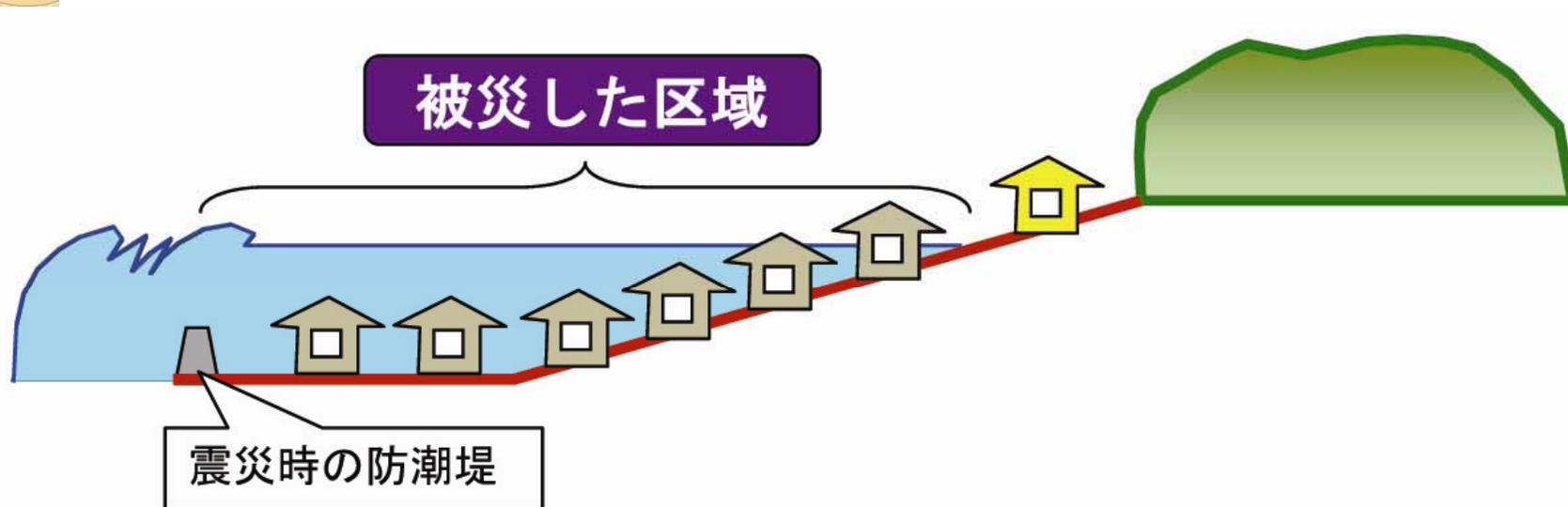
1) 土地区画整理事業

2) 防災集団移転促進事業

3) 災害復興公営住宅等整備事業

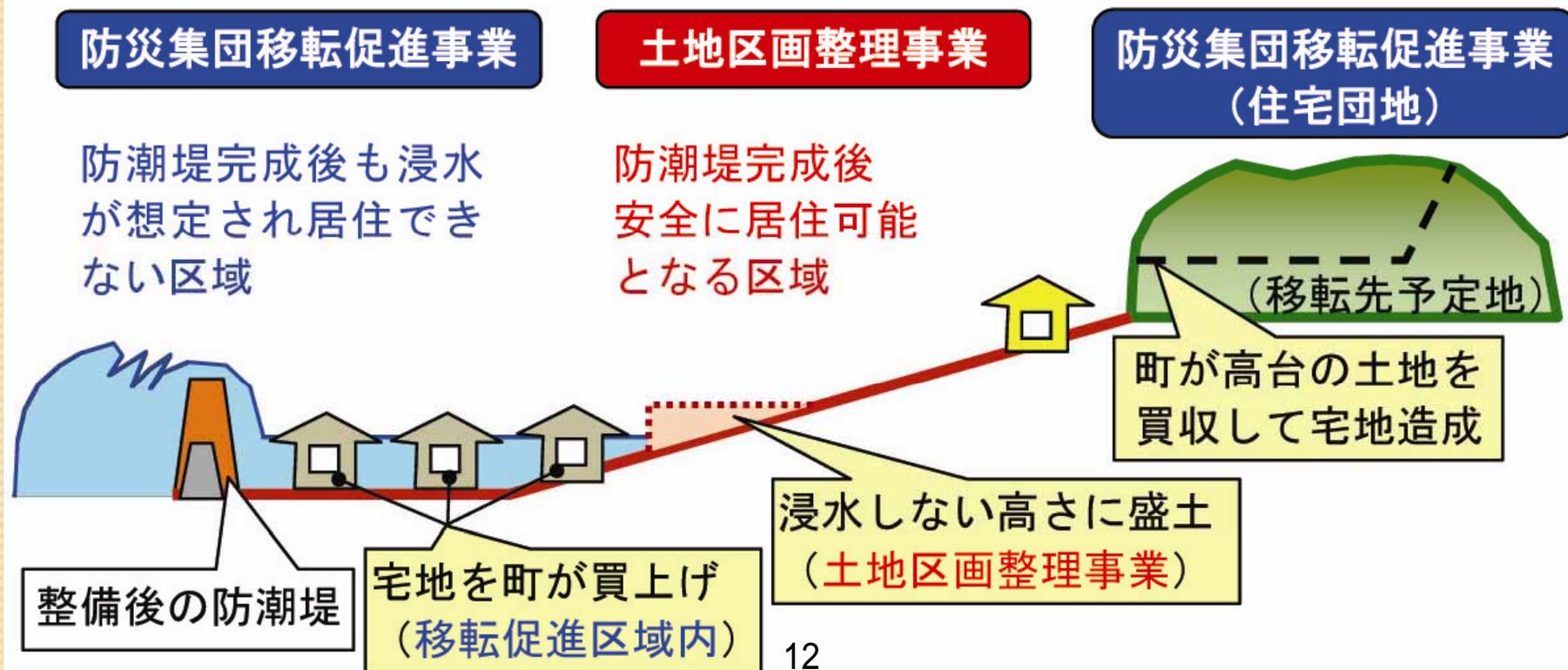
事業メニュー 断面構成のイメージ

震災時



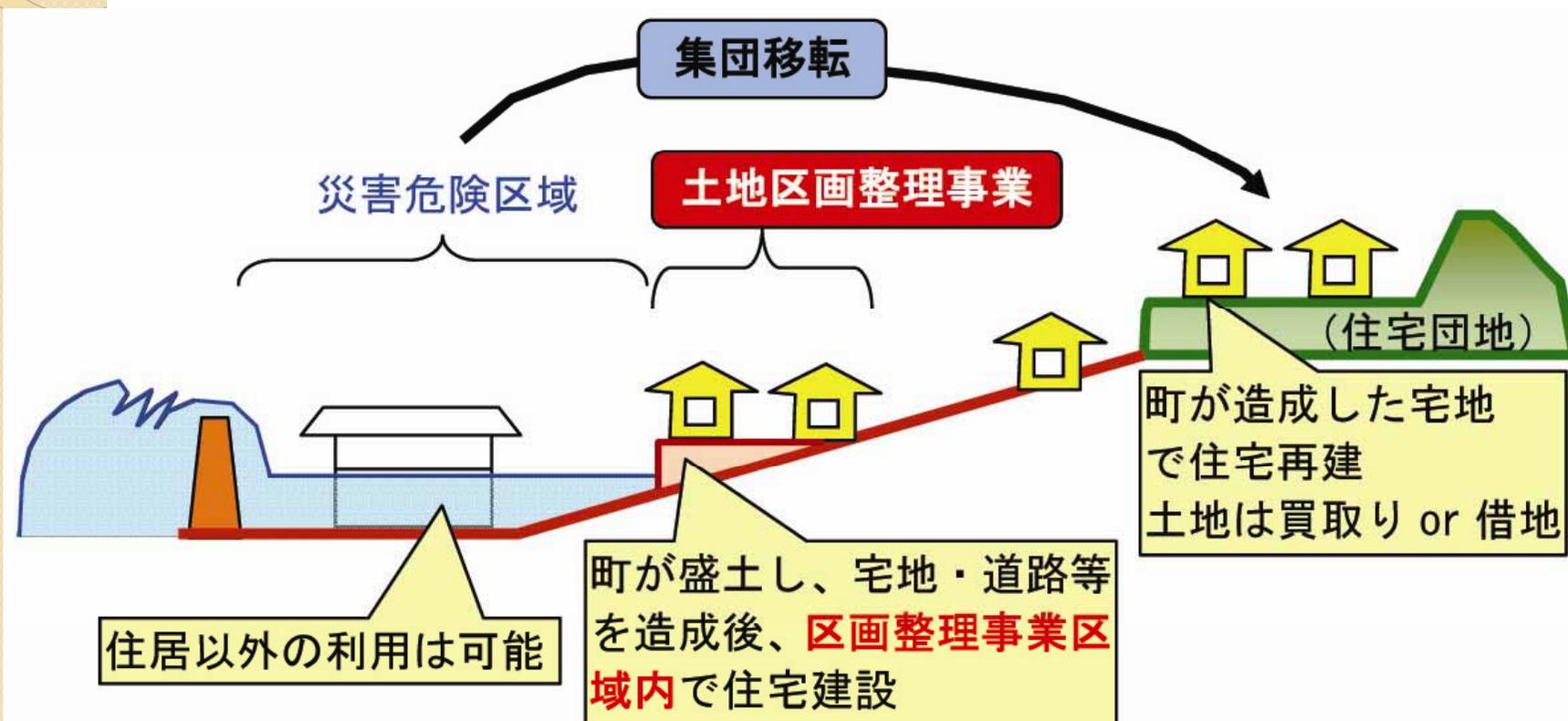
事業メニュー 断面構成のイメージ

津波浸水シミュレーションによる事業手法の検討



事業メニュー 断面構成のイメージ

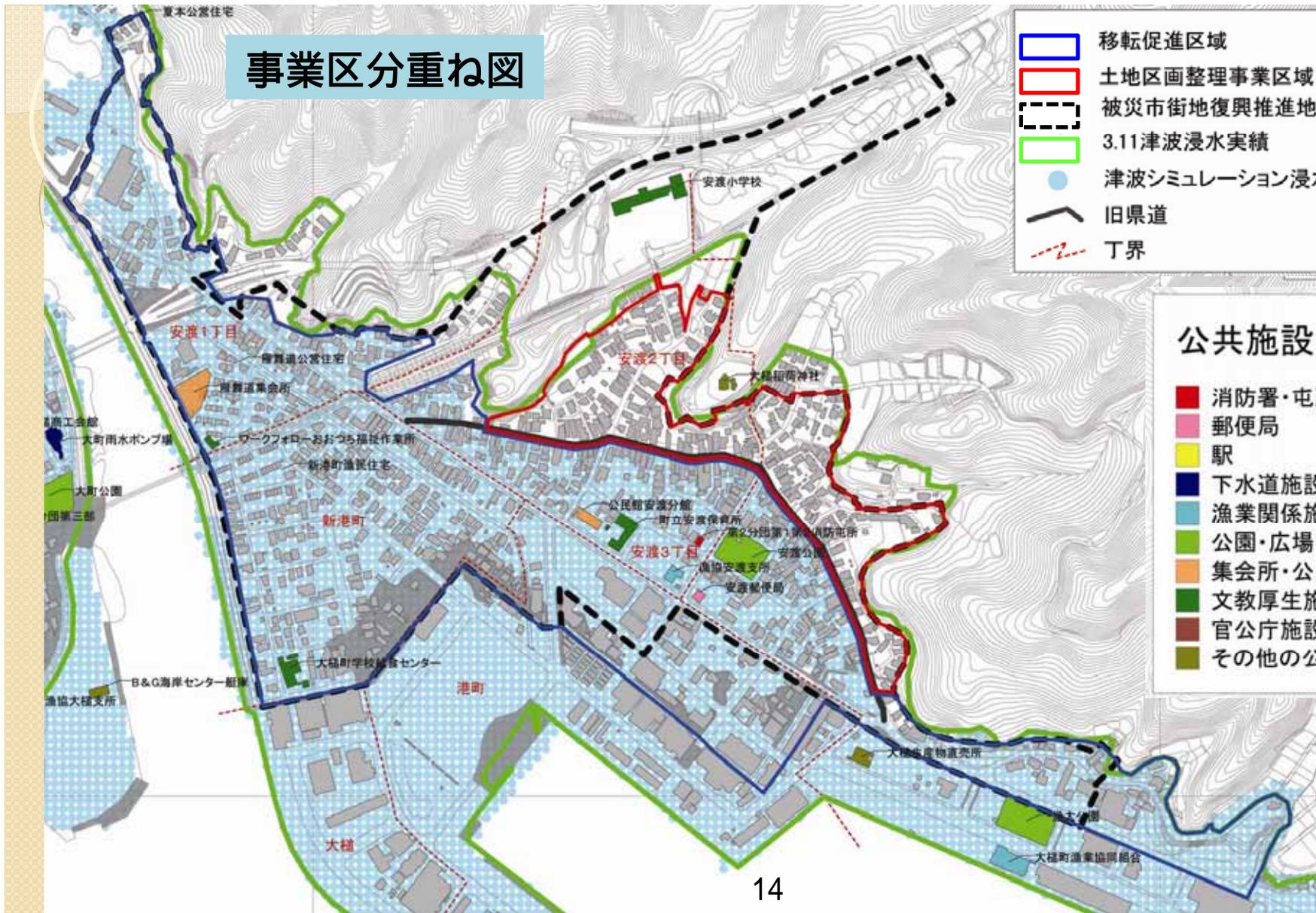
防潮堤完成後



事業区分重ね図

- 移転促進区域
- 土地区画整理事業区域
- 被災市街地復興推進地域
- 3.11津波浸水実績
- 津波シミュレーション浸水想定区域
- 旧県道
- 丁界

- ### 公共施設
- 消防署・屯所
 - 郵便局
 - 駅
 - 下水道施設
 - 漁業関係施設
 - 公園・広場
 - 集会所・公民館等
 - 文教厚生施設
 - 官公庁施設
 - その他の公共施設



2. 住宅地の整備方針

(1) 土地区画整理事業

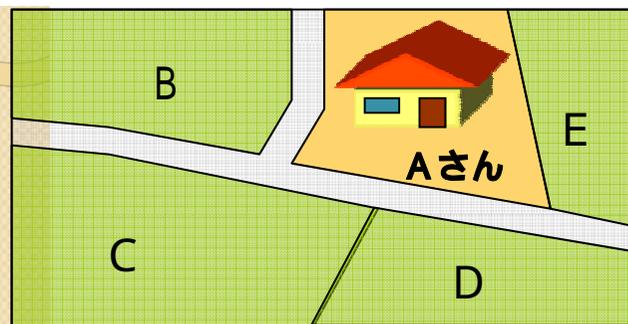
事業区域の地権者の皆さんが、それぞれ自分の土地の一部を提供しあって、道路や公園などの公共施設用地を確保（ 1 ）し、かつ自らの土地の区画を整理もしくは別の場所に移転するなどして、区域全体を適正な土地利用となるよう整理していく（ 2 ）事業手法です。

- 1 道路や公園などの公共施設の整備のために必要な公共用地は、地権者から土地の一部を提供して頂くことになります。
これにより土地が減少することを**減歩(げんぷ)**といいます。
- 2 道路・公園等の公共施設の整備に合わせて、個々の宅地を再配置するため、その形や面積、位置などが変わります。
区画整理後に再配置される宅地を「**換地**」といいます。

2. 住宅地の整備方針

(1) 土地区画整理事業

【土地区画整理前】

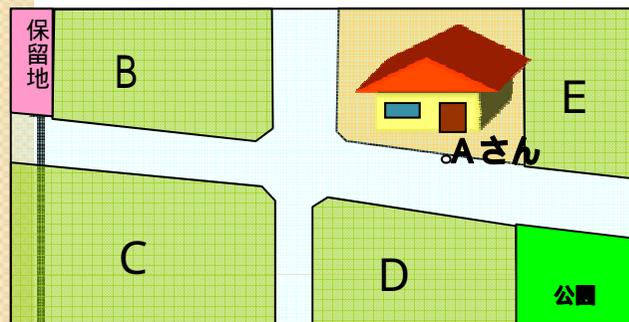


Aさんの
土地区画整理前の土地

換地

減歩

【土地区画整理後】



Aさんに返す
土地区画整理後の宅地

Aさんの
減歩される土地

道路や公園へ（公共減歩）

売却して事業資金の一部となる保留地へ（保留地減歩）

2. 住宅地の整備方針

(2) 防災集団移転促進事業

災害が発生した地域または、災害危険区域（建築基準法第39条）のうち、住民の居住が適当ではないと認められる区域内の住居を高台等の安全な住宅団地へ集団移転させるための促進事業です。
住宅の集団移転先として、**町が高台や造成地などに住宅団地を整備し、被災された町民の皆さんに譲渡または賃貸します。**



2. 住宅地の整備方針 (2) 防災集団移転促進事業

【事業の流れ】

住民の皆さんの**合意**が得られ、移転促進区域に設定された後に、以下の流れで事業を進めます。

町が「**移転先住宅団地**」の用地を取得造成

移転者が住居移転

町が「**移転促進区域**」内の**住宅地等**を買取り

工場、店舗、会社は
対象外

移転者が新しい住宅団地の土地を**購入**または**賃借**し、**住宅を建設**

土地の買い取り価格・・・
土地売買契約時点の不動産鑑定評価により決定

2. 住宅地の整備方針

(2) 防災集団移転促進事業

【移転先の住宅地について】

- ・ 町が集団移転先の用地を取得し、住宅団地を造成します。住宅団地の造成にあたっては、町が道路や上下水道等のライフラインを整備します。
- ・ 農業や漁業従事者の共同作業所や倉庫などの整備も併せて行うことができます。

町が新しく造成した土地を

購入

するか

借地

するかを



選択することができます。

一戸あたりの宅地面積は平均

330㎡（約100坪）

が上限となります。

「代替地」ではないため、震災時点の宅地と同等の坪数を取得できるとは限りません。

(3) 災害復興公営住宅整備事業

【災害公営住宅とは】

災害により、住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうため都道府県または市町村が建設して賃貸する公営住宅。

【入居条件】

り災内容が半壊以上。ただし、半壊の場合は通常の修復が困難で解体を余儀なくされた場合に限る。

被災地における市街地事業により、移転が必要となった方。

災害公営住宅の建設予定について

平成24年度建設場所

大ヶ口町営住宅跡地（60戸）

屋敷前町営住宅跡地（40戸）

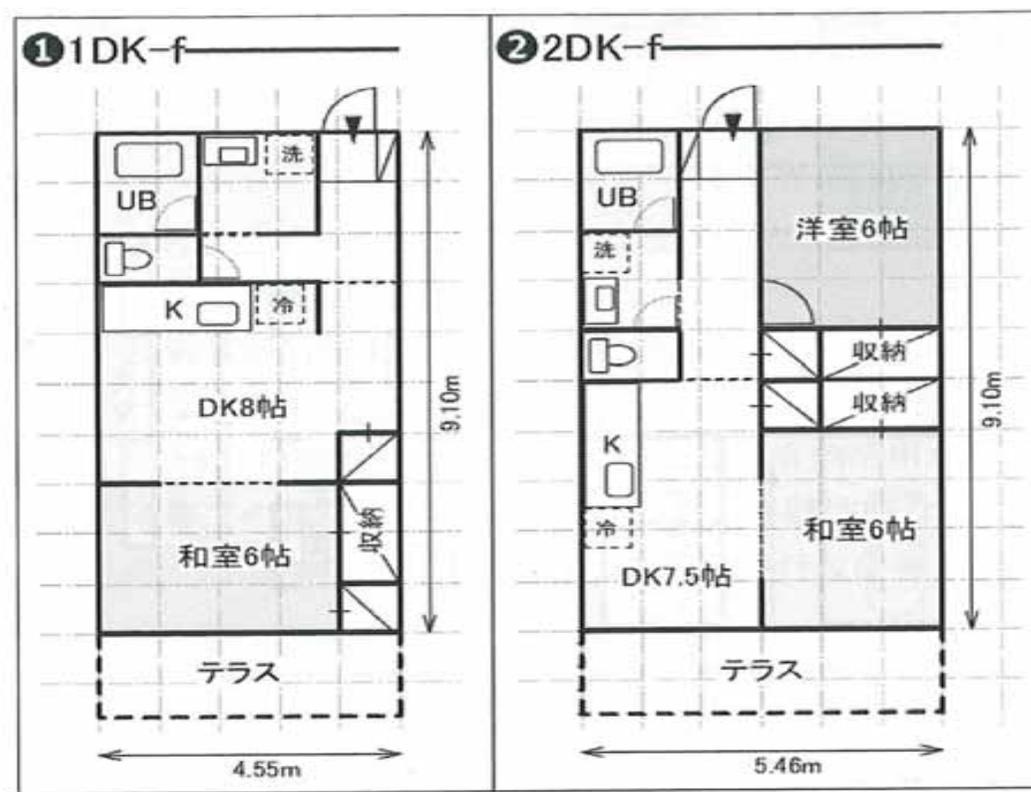
吉里吉里給食センター隣（34戸）



今後の建設予定（平成25年度～平成28年度）
赤浜、安渡、大ヶ口、吉里吉里、源水、浪板、柁内、
三枚堂、町方地区等に建設予定。

災害公営住宅モデルプラン

(長屋タイプ)

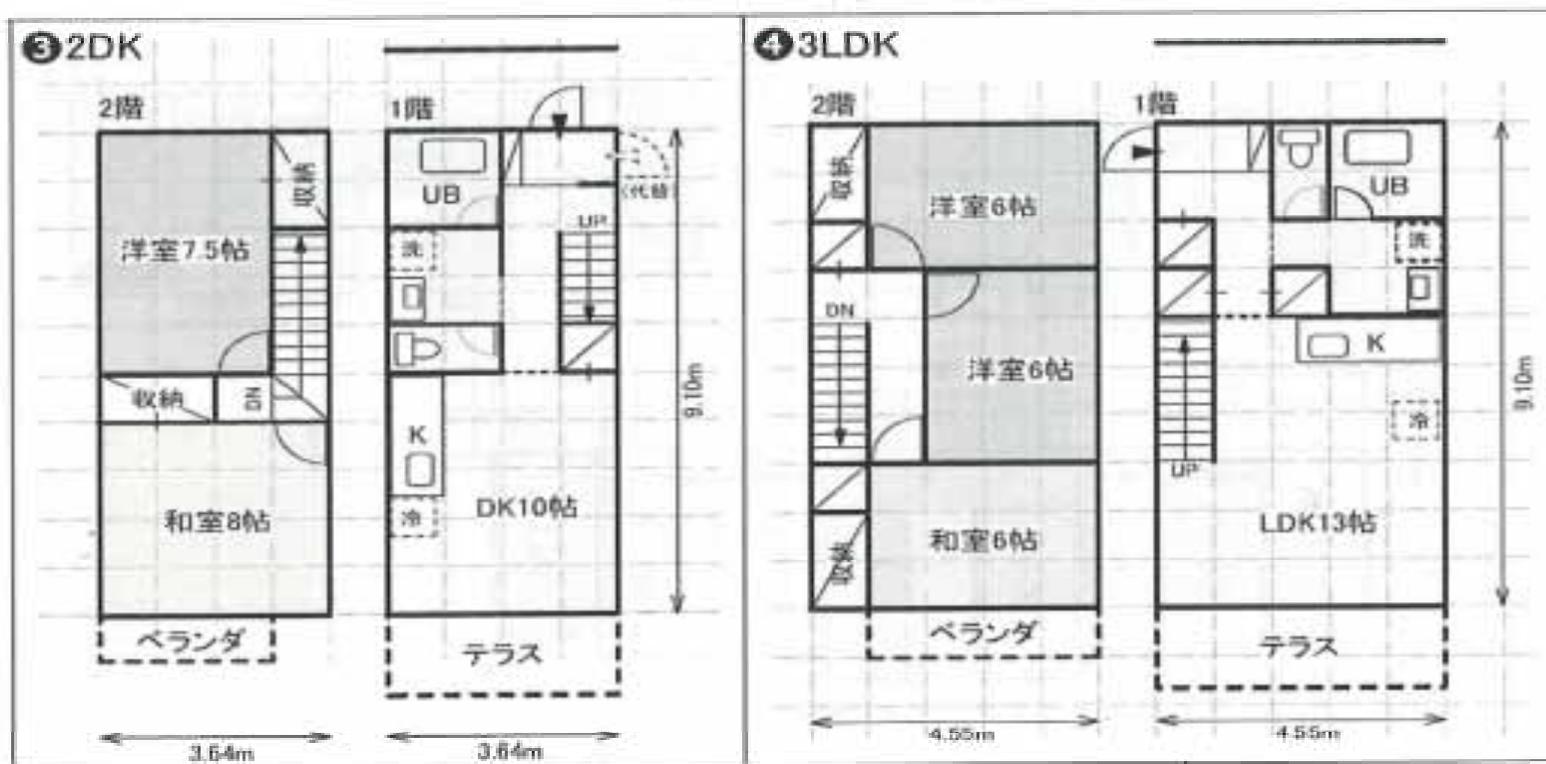


41m²(12坪)

50m²(15坪)

災害公営住宅モデルプラン

(長屋タイプ)



66 m²(20坪)

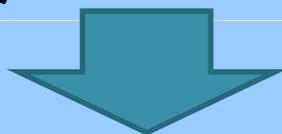
83 m²(25坪)

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

災害公営住宅の入居要件や家賃は、まだ決まっていません
一般的な公営住宅家賃の計算の例

【ケース1】

- ・ 4人世帯（夫婦、子供2人（15歳以下））
- ・ 世帯収入 500万円（夫300万円、妻200万円）
- ・ 64m²（19坪）新築



家賃：53,600円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低減措置を予定しています。
公営住宅の家賃は、世帯所得・扶養家族・築年数等により変化します。

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

災害公営住宅の入居要件や家賃は、まだ決まっていません
一般的な公営住宅家賃の計算の例

【ケース2】

- ・ 3人世帯（夫婦、子供1人（15歳以下））
- ・ 世帯収入 300万円（夫のみ）
- ・ 64m²（19坪）新築



家賃：31,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低減措置を予定しています。
公営住宅の家賃は、世帯所得・扶養家族・築年数等により変化します。

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

災害公営住宅の入居要件や家賃は、まだ決まっていません

一般的な公営住宅家賃の計算の例

【ケース3】

- ・ 老齢夫婦 2人世帯
- ・ 世帯収入 200万円
(夫年金150万、妻年金50万円)
- ・ 54m² (16坪) 新築



家賃：19,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低減措置を予定しています。
公営住宅の家賃は、世帯所得・扶養家族・築年数等により変化します。

【参考】一般の公営住宅の家賃の算定例

災害公営住宅の入居要件や家賃は、まだ決まっていません
一般的な公営住宅家賃の計算の例

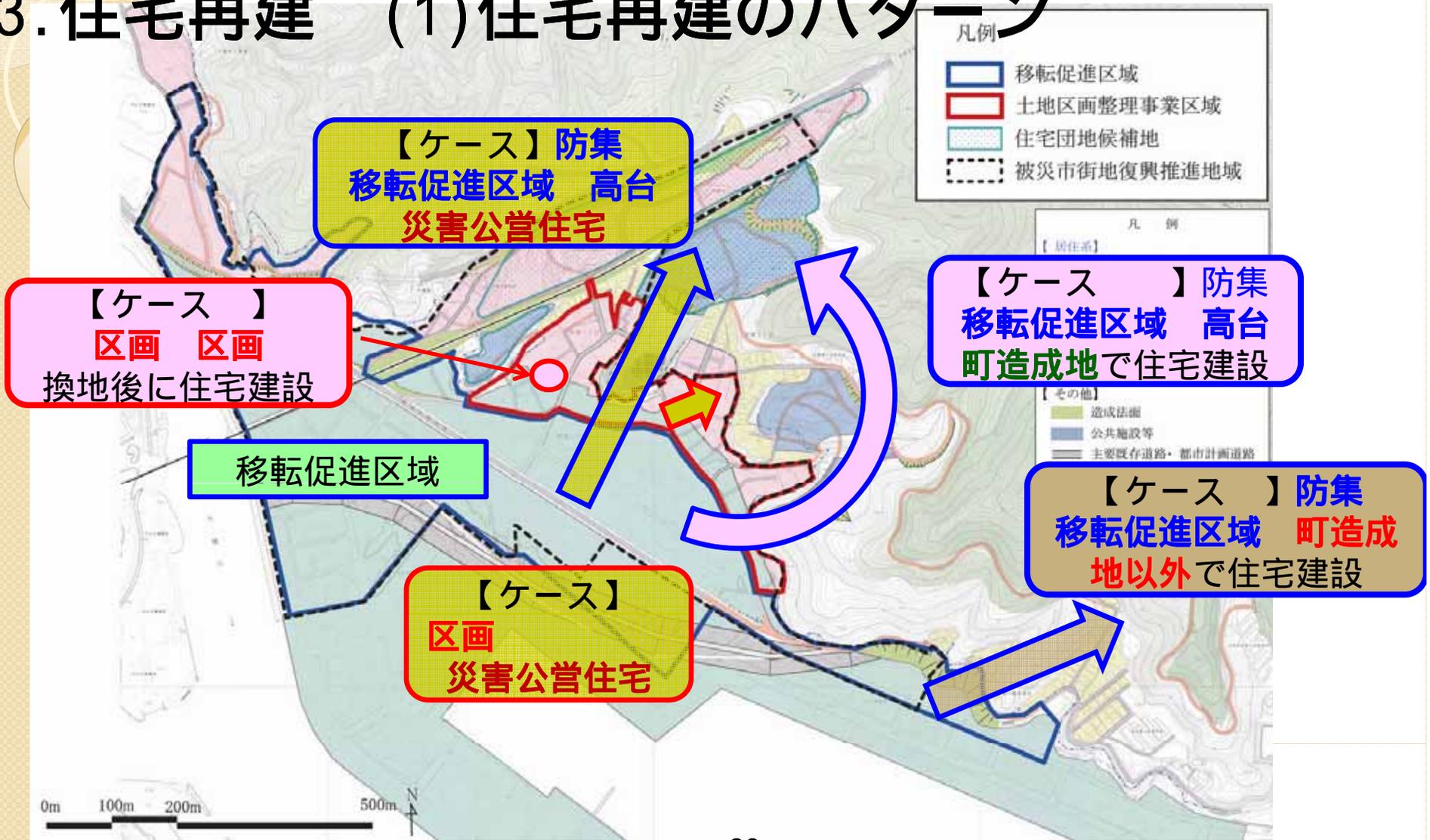
【ケース4】

- ・ 老齢単身世帯
- ・ 世帯収入 150万円（年金150万）
- ・ 45m²（14坪）新築

家賃：16,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低減措置を予定しています。
公営住宅の家賃は、世帯所得・扶養家族・築年数等により変化します。

3. 住宅再建 (1) 住宅再建のパターン



(2) 住宅再建の主なパターン毎の支援措置

被災時 居住地	住宅再建方法	支援措置							
		土地 買取 り	土地売 却所得 の特例	生活再建 支援金	県再建支 援事業費	災害復 興融資	引っ越し 費用	利子 補給 (国)	利子 補給 (県)
防 集	ケース 土地購入 ケース 土地賃貸 住宅建設 (町造成地)								-
	ケース 住宅建設 (町造成地以外)							-	
	災害公営住宅			-	-	-		-	-
区	ケース 現位置(換地後)で 住宅建設	-	-				-	-	
画	災害公営住宅	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 住宅再建に係るシミュレーション 【前提条件】（全て仮定条件です）

住宅は**1,500万円**と仮定（約30坪、50万円/坪）

土地の売買は**単価59,400円/坪**（18,000円/m²）

土地の売買面積は、100坪

ローンは**35年**で据え置き期間は無し

住宅ローン試算

防災集団移転促進事業の場合

収入		
支援金等	300万円(*1)	ひとり世帯は225万円
土地売却益	594万円	59,400円/坪 × 100坪
合計	894万円	

- (*1) 被災者生活再建支援金（加算支援金）200万円
（一人世帯150万円）
岩手県被災者住宅再建支援事業費 100万円
（一人世帯75万円）

(3) - A 防災集団移転促進事業の場合 町が造成する土地を購入する場合

必要経費（例）

土地購入費	594万円	<ul style="list-style-type: none"> ・80歳までローンが可能 ・住宅ローン利子相当分を補給(*2) ・引っ越し代 最大 78万円
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

借入金

土地購入費 0円（土地売却益を充当）

住宅建築費 1,200万円

（1500万 - 300万（支援金等を充当））

35年ローンで借入・・・返済：約35,000円/月

利子：約216万円は相当額を補給

(*2)住宅ローン利子相当分には最大708万円の補助があります。（住宅建設費対象444万円、土地購入費206万円、用地造成費対象58万円）

(3)-A 防災集団移転促進事業の場合 町から土地を借りる場合

必要経費（例）

土地賃借料	月々 千円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 80歳までローンが可能 ・ 住宅ローン利子相当分を補給(*2) ・ 引っ越し代 最大 78万円
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

借入金

住宅建築費 約600万円

(1500万 - 894万 (土地売却益と支援金等を充当))

35年ローンで借入・・・ **返済：約18,000円/月**

利子：約109万円は相当額を補給

(*2)住宅ローン利子相当分には最大708万円の補助があります。

(住宅建設費対象444万円、土地購入費206万円、用地造成費対象58万円)

(3) - A 防災集団移転促進事業の場合 町が造成する土地以外を購入する場合

必要経費（例）

土地購入費	594万円	<ul style="list-style-type: none"> ・80歳までローンが可能 ・引っ越し代 最大 78万円 ・<u>利子補給はありません</u>
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

借入金

土地購入費 0円（土地売却益を充当）

住宅建築費 1,200万円

（1500万 - 300万（支援金等を充当））

35年ローンで借入・・・**返済：約35,000円/月**

利子：約216万円の補給はありません

(3) - B 都市再生区画整理事業の場合 換地後の土地に住宅を再建

必要経費（例）

住宅建築費	1,500万円	<ul style="list-style-type: none">・80歳までローンが可能・引越し代の補助はありません・利子補給はありません
-------	---------	---

【ローン返済例】

借入金

住宅建築費 **1,200万円**

（1500万 - 300万（支援金等を充当））

35年ローンで借入・・・**返済：約35,000円/月**

利子：約216万円の補給はありません
引越し代の補助はありません

4.安渡地域復興事業スケジュール(案) 本スケジュールは、現時点の予定であり、今後の協議・調整の進捗によっては、前後する場合があります。

