

第4回

町方地域復興まちづくり懇談会 (土地区画整理事業に係る皆様)

平成25年3月23日

大 槌 町

1. 復興まちづくりの事業経過報告、 今後のスケジュール等について

1) 意向調査結果 (2/25現在)

回答世帯数 412
(罹災証明数816の50.5%)

区画整理

場所未定・
災害公営,
7.8%
(64戸)

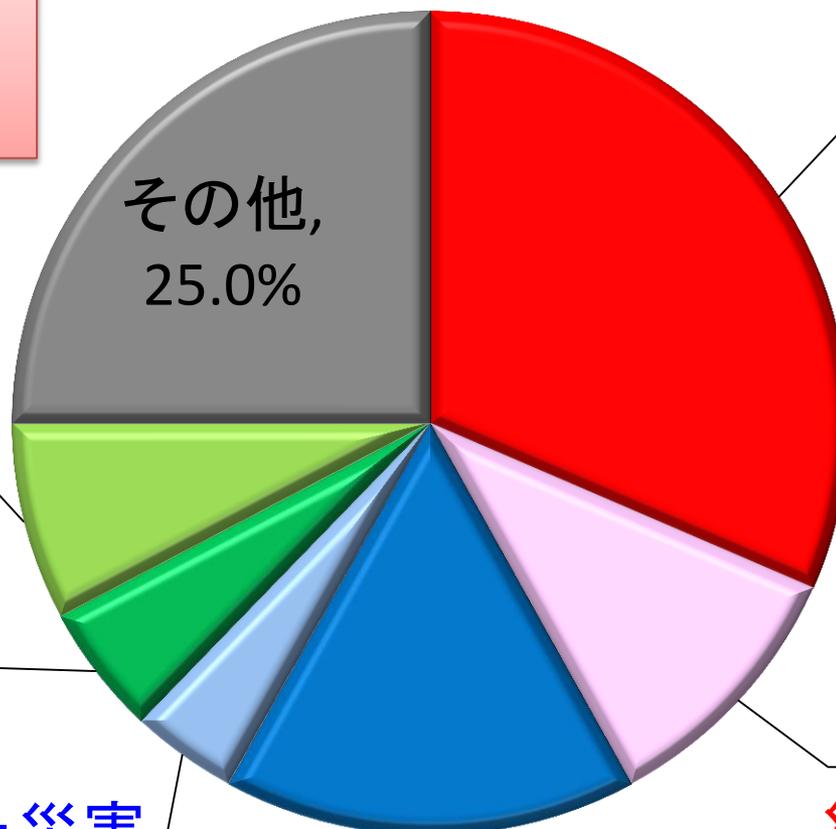
場所未定・
再建, 5.1%
(42戸)

町方外・災害
公営, 4.1%
(33戸)

町方外・再建,
16.0%
(131戸)

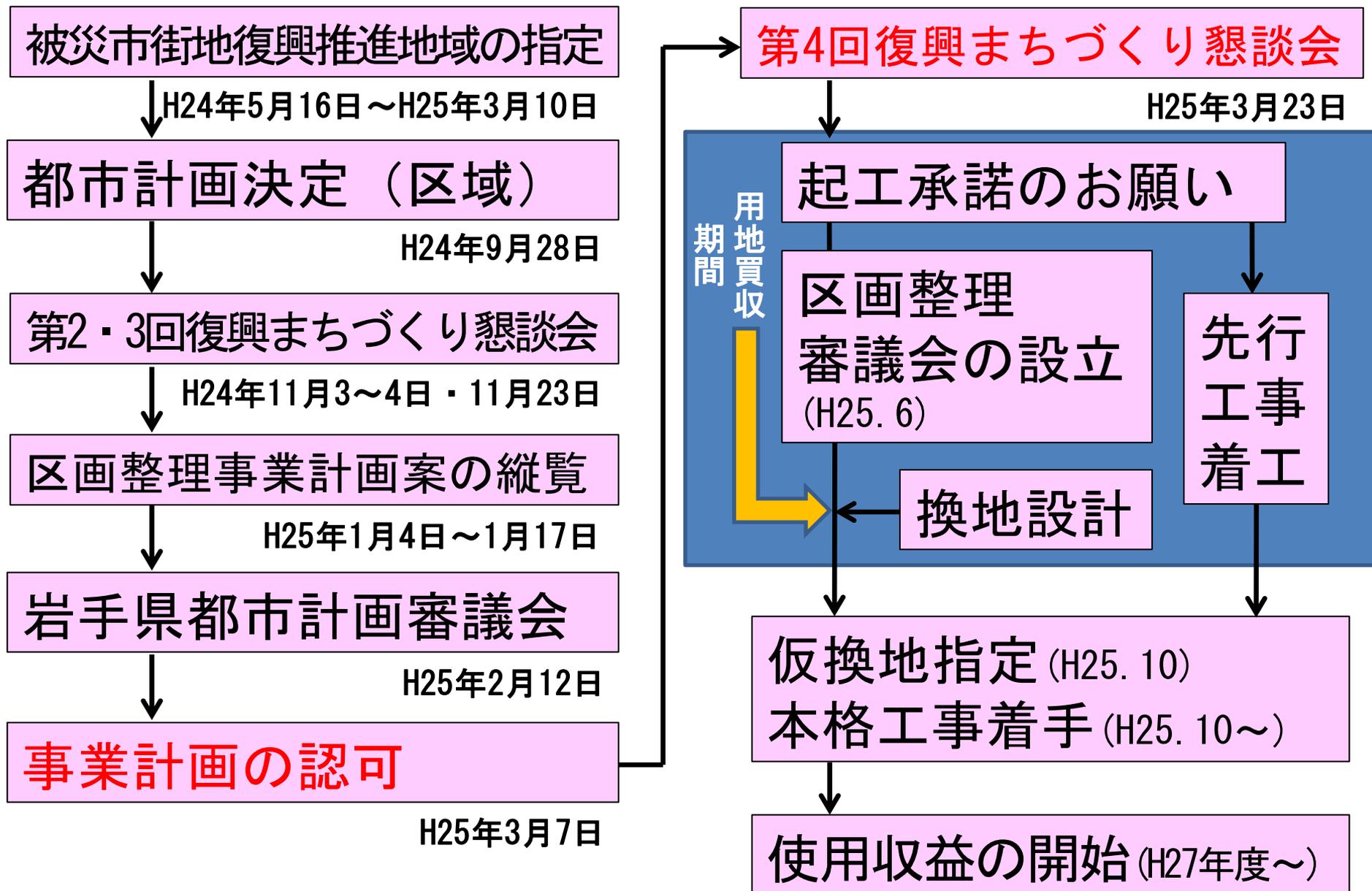
町方内・再建,
31.6%
(258戸)

町方内・
災害公営,
10.4%
(85戸)



※()値は推計全体戸数

2) 土地区画整理事業の進捗と今後の予定



3) 事業計画の内容（平成25年3月7日決定）

事業名称：大槌都市計画事業

町方地区震災復興土地区画整理事業

施行者：大槌町

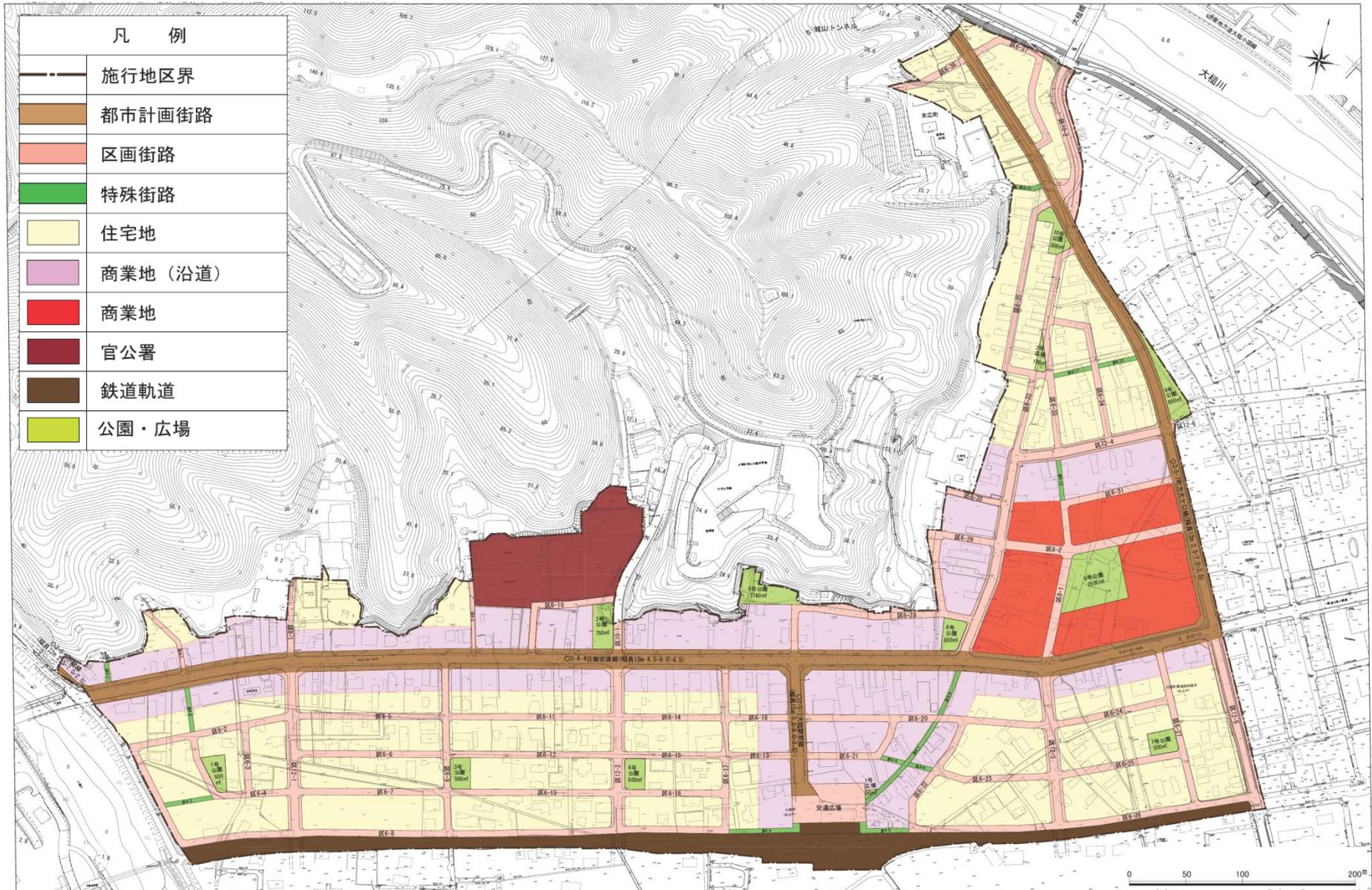
面積：約29.7ha

施行期間：平成24年度～平成34年度

（清算期間5年を含む）

事業費：約131億円

土地利用計画図



事業認可後の届出ならびに申請のお願い

項 目	説 明
①建築等をする場合	建物の新築をはじめ、次のような場合は、町の許可が必要となります。（道路予定地での建築や盛土工事前の建築など、事業の障害となる場合は許可されない） <ul style="list-style-type: none">・ 建築物、その他工作物の新築、改築、移転・ 土地の形質の変更・ 移動の容易でない物件の設置、たい積
②登記地積と実際の面積が異なる場合	登記簿に記載されている地積と実際の面積が異なる場合は、事業認可後60日以内（5月7日まで受付）に、ご自分で測量のうえ、町に更生の申請をして下さい。
③借地権の登記をされていない場合	登記簿に記載されていない借地権を町に申請すると、登記された権利と同様の取扱いとなります。
④土地の相続や売買等により、所有権を移転したり、分筆・合筆をする場合	本事業は、土地の配置替えを伴いますので、権利の内容が変動した場合は、町に届出たうえで、登記所へ手続きして下さい。 もし1筆の土地を2人以上で共有する場合は、代表者を選任して町に通知して下さい。

※詳細については、「町方地区の復興まちづくり」第1号をご参照下さい。

4) 土地区画整理審議会の設立に向けて

【位置付け】

大槌都市計画事業震災復興土地区画整理事業施行条例
(平成24年12月14日、条例第21号)

【審議会の役割】

〔意見を述べる〕

- ・ 換地の計画、仮換地の指定などに関する事項

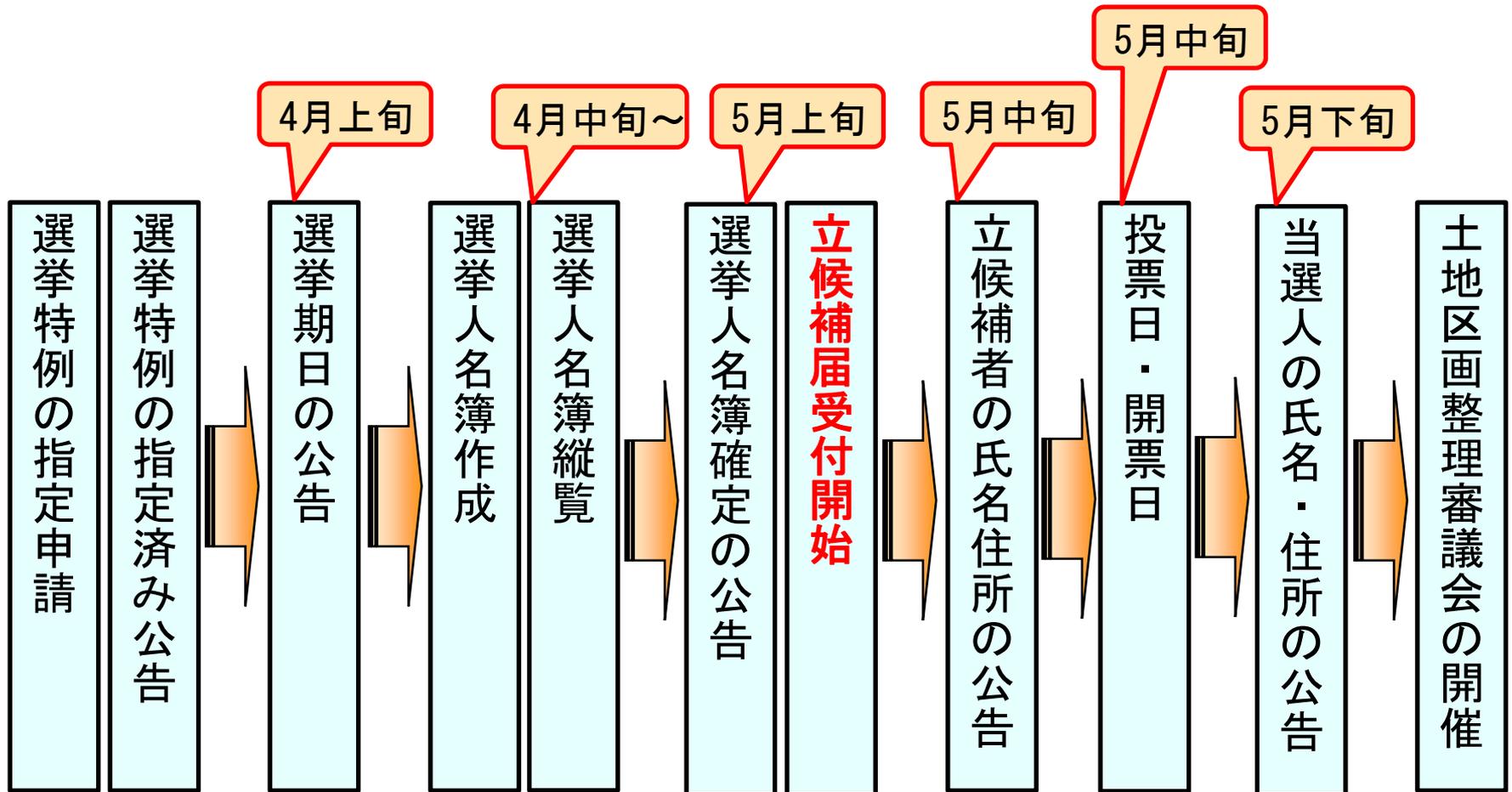
〔同意をする〕

- ・ 評価員の選任などに関する事項

【審議会委員の運営】

- ・ 委員の定数は**10人**
(内、宅地所有者と借地権者は**8人**、学識経験者は**2人**)
- ・ 任期は5年

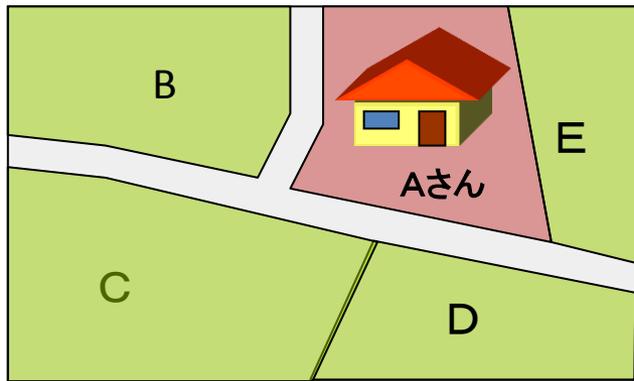
土地区画整理審議会委員の決め方



2. 土地区画整理事業のしくみ

1) 減歩と換地の考え方 (基本)

【土地区画整理前】

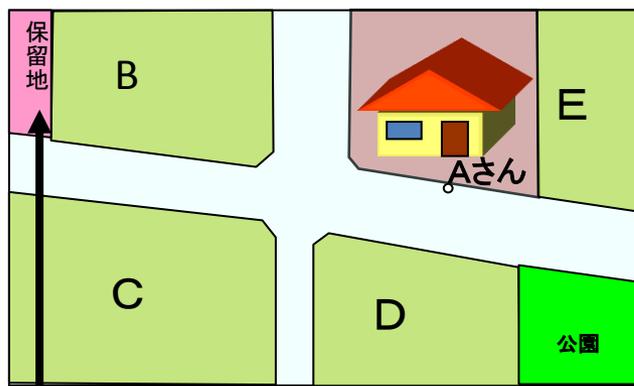


Aさんの
土地区画整理前の土地

換地

減歩

【土地区画整理後】



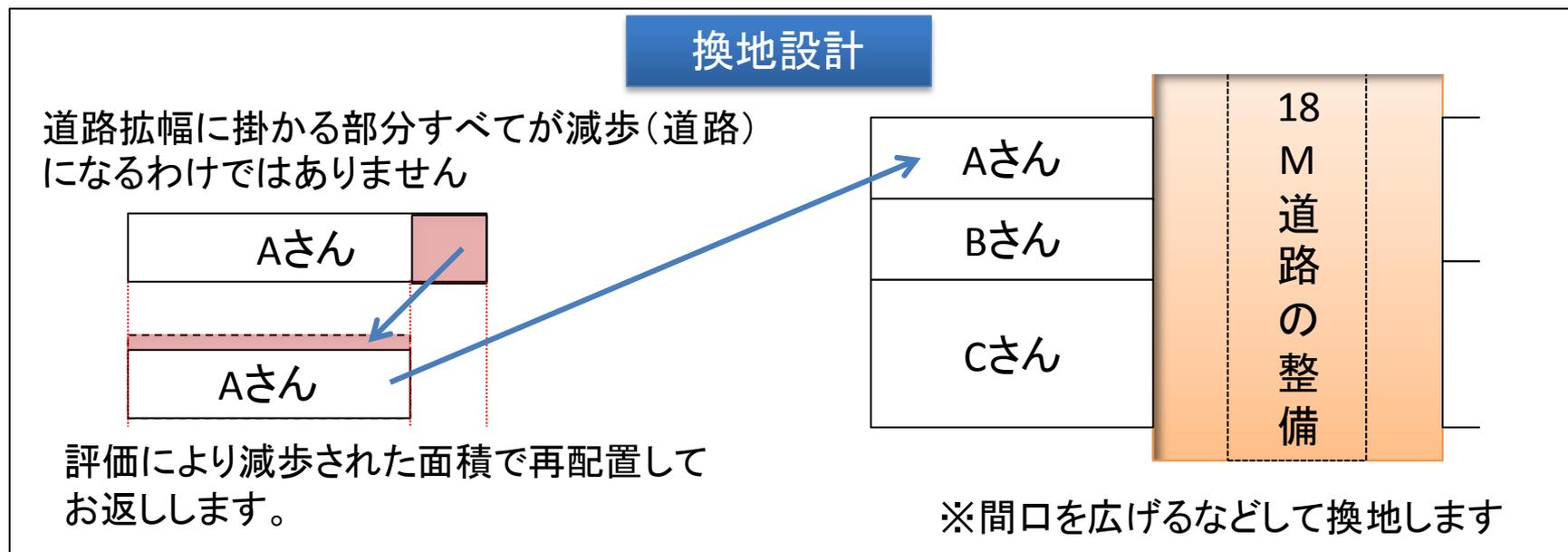
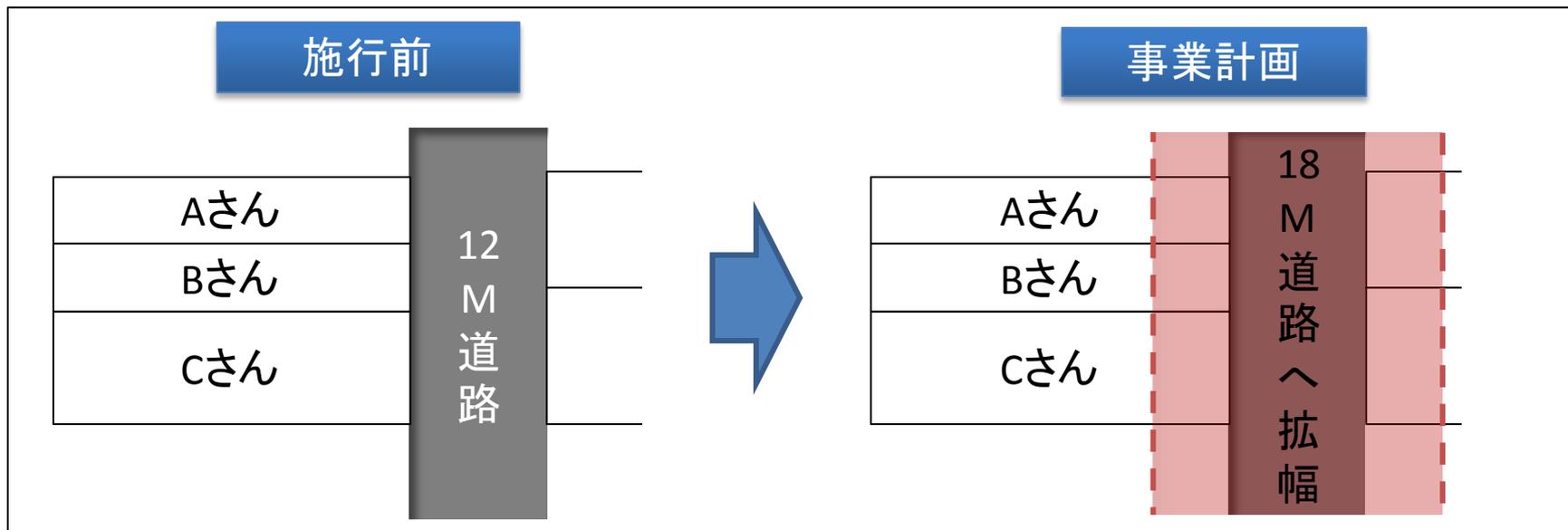
Aさんに返す
土地区画整理後の宅地

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)

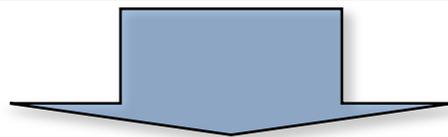
2) 減歩と換地の考え方 (町方)



3) 減価地区

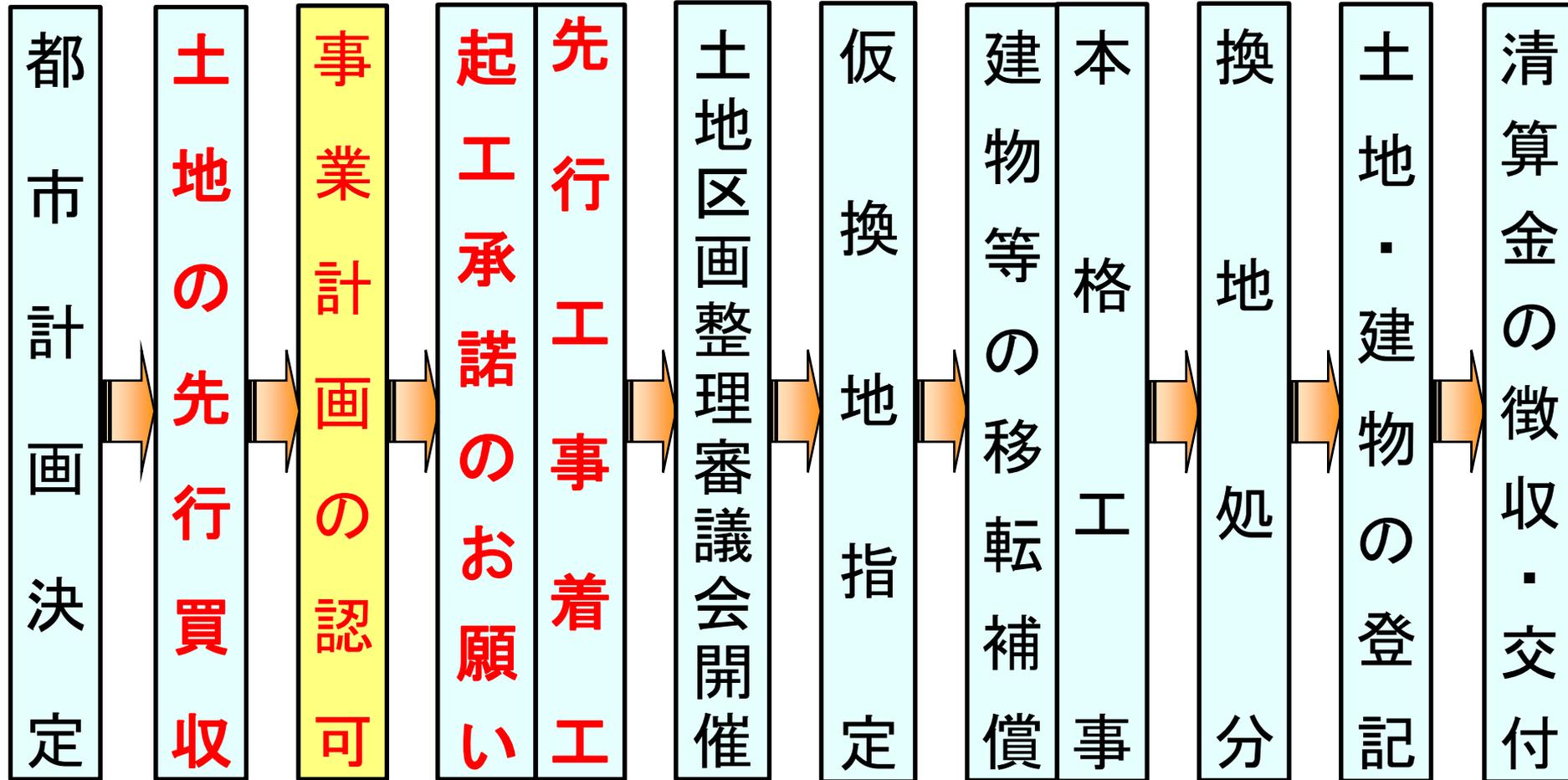
道路や公園など、整理後の公共用地率が大きい地区において、宅地の平均単価は上昇するが、地区全体の宅地総価額が減少する地区を減価地区と言います。

町方地区も整理後の公共用地率が大きいため、**減価地区**になります。



地区内の土地を**買収**し、新しいまちづくり事業を進めていきます。

4) 土地区画整理事業の進め方



事業計画の認可 : 平成25年 3月7日
土地区画整理審議会 : 平成25年 6月～
仮換地指定 : 平成25年10月

5) 工事展開

(1) 工事展開の検討状況

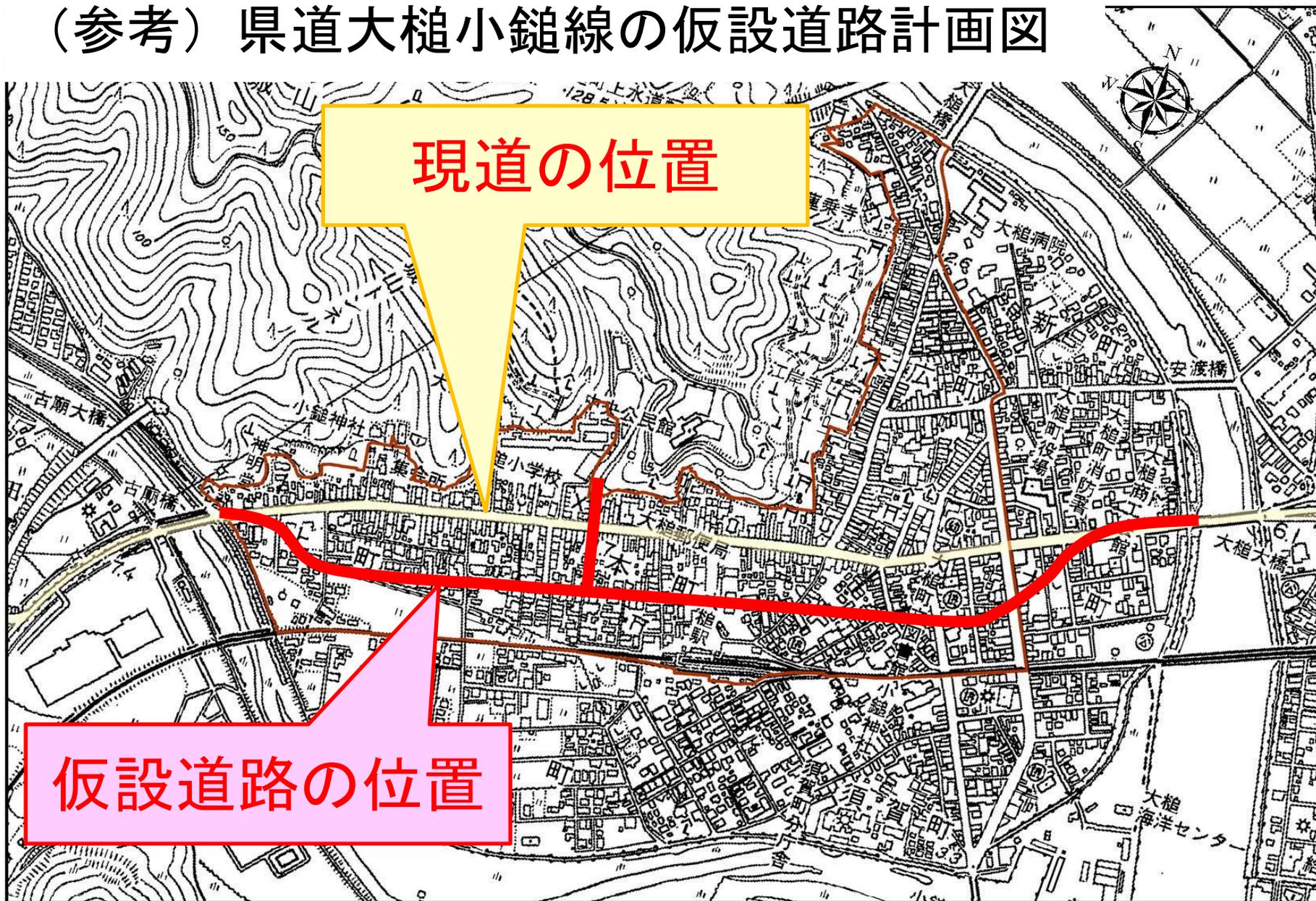
□ 県道大槌小鎚線の切回しが必要

- 城山側からの盛土計画であるため、工事期間中の幹線道路機能の確保が必要である

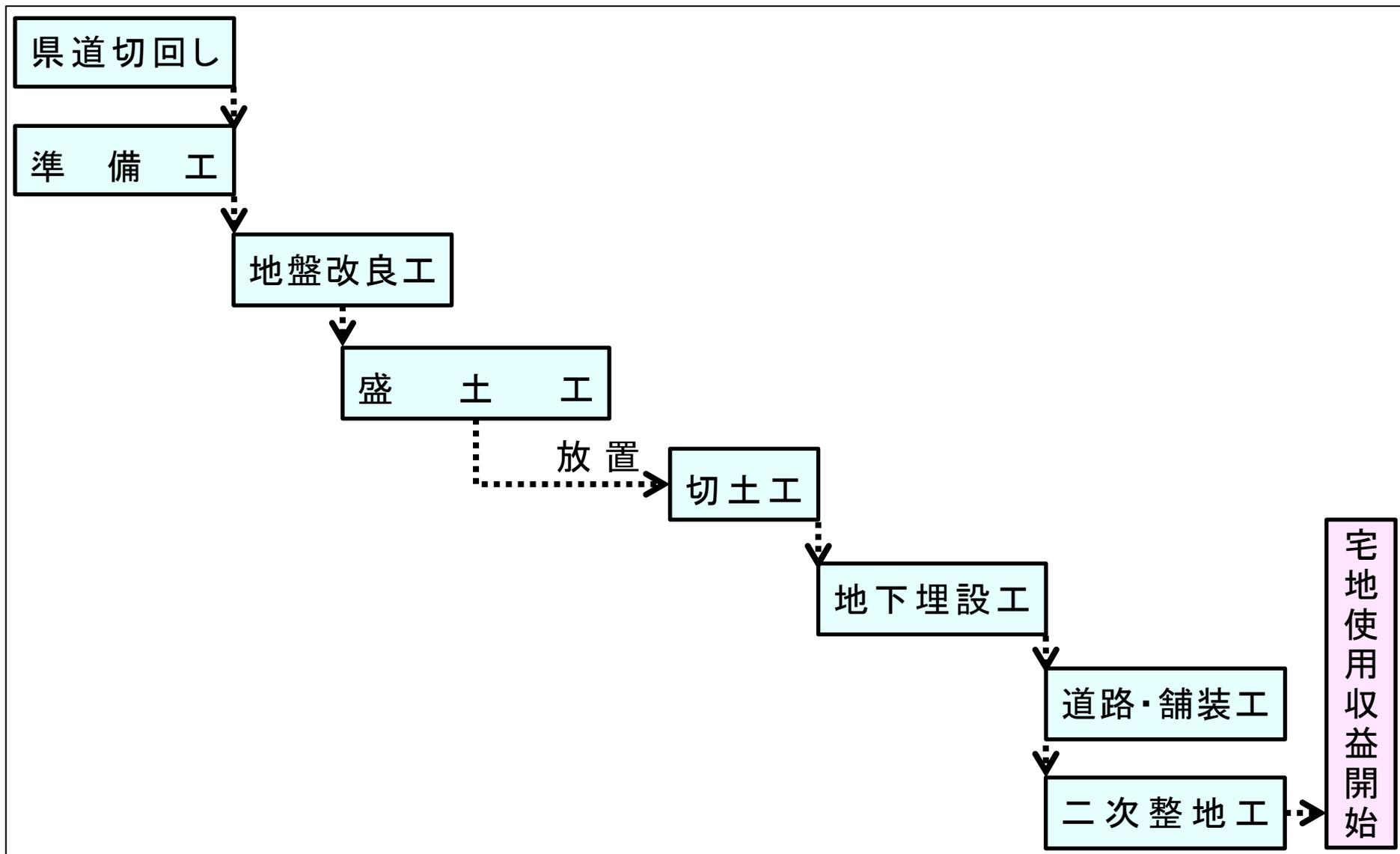
□ 造成計画

- 今次津波でも浸水しない高さまで盛土する必要がある
- 排水に配慮し、できるだけ盛土量を少なくすることを検討中

(参考) 県道大槌小鎚線の仮設道路計画図



(2) 工事展開 (工事手順)



6) 建物補償の考え方

- 事業認可時点（平成25年3月7日）に事業区域内に存続する、住宅、店舗、事業所等の建物に対して、事業計画において移転が必要となる場合は、調査のうえ移転補償を行います。
- 換地対象従前地に井戸等がある場合は、聞取りと現地確認を行います。

3. 土地の買取りについて

1) 土地買取計画

- 公共施設（減価買取）、災害公営住宅、防災集団移転住宅、公益施設（津波復興拠点）の用地を確保します。
- 土地買取計画面積：約8.0 ha

2) 土地買取状況（買取申出者）

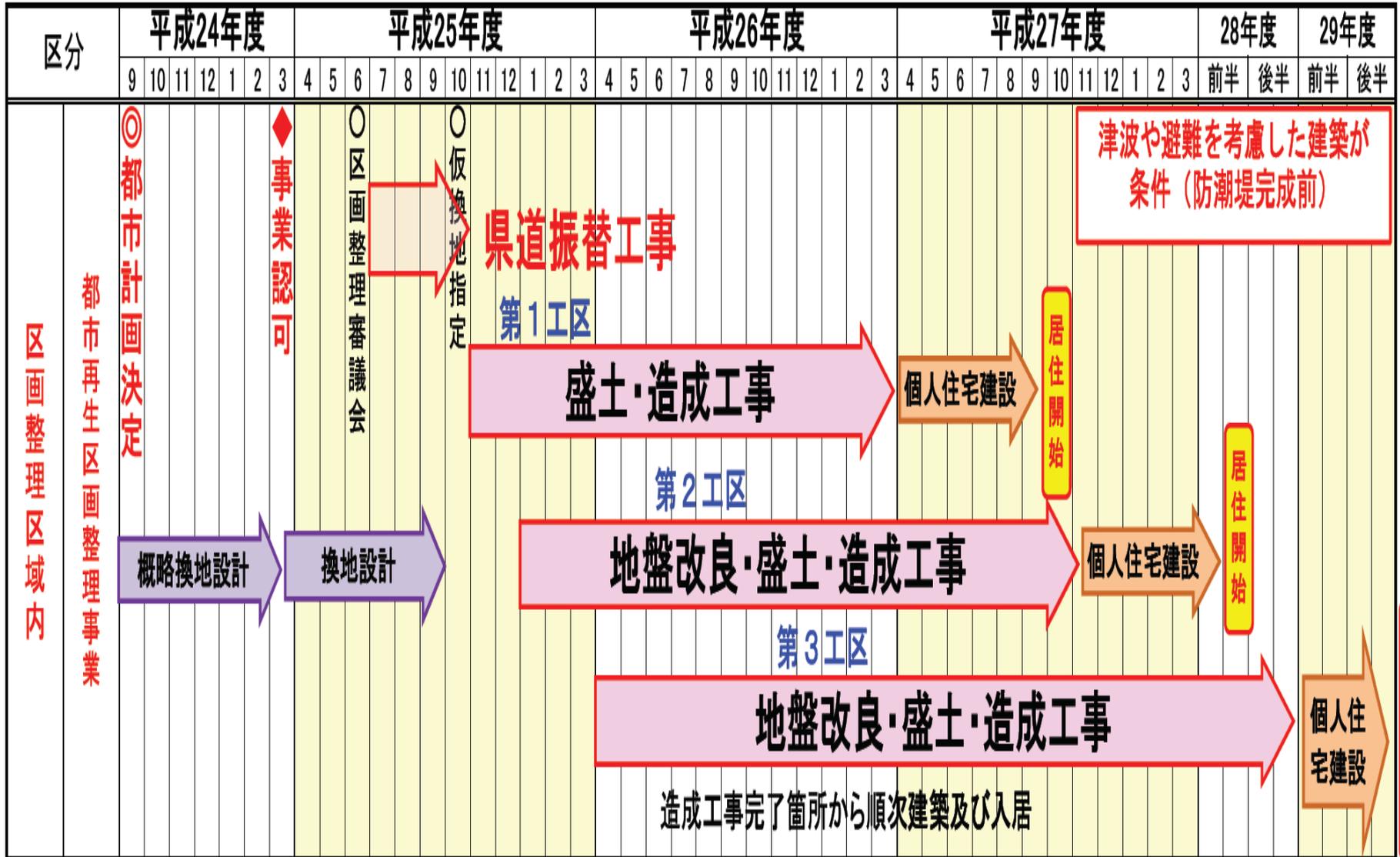
項目	権利者数	筆数	面積（㎡）
発送全体	240	327	64,392
回収全体	136	202	45,629
買取希望	118	176	41,811
契約済み	27	37	5,573
支払済み	2	3	474

※買取希望：「買取り面積の決め方の同意書」による買取希望

※平成25年3月14日現在

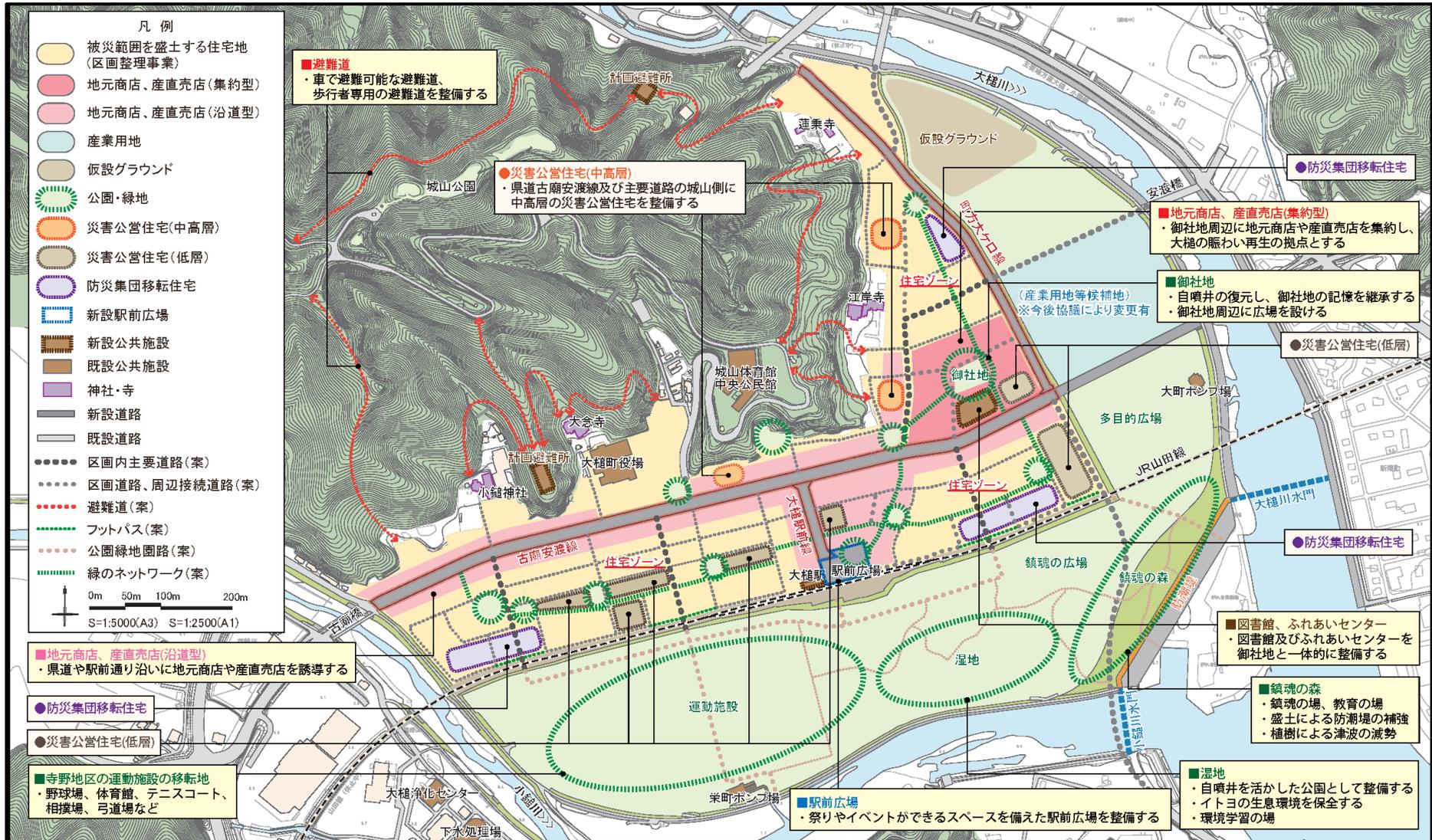
4. 今後のスケジュール

1) 今後のスケジュール



※本スケジュールは現時点の予定であり、今後の協議・調整によっては前後する場合があります。

町方地区復興まちづくり計画案



※公共施設、防災集団移転住宅、災害公営住宅の位置や規模は確定したものではありません

町方地区復興まちづくりイメージ図

