

第 1 回 沢山地域復興まちづくり懇談会

～沢山地域の一日も早い復興を目指して～

平成24年7月25日(水)

19:00～21:00

会場：中央公民館3階大会議室

次 第

1. 開 会
2. 町長あいさつ
3. 担当職員の紹介
4. 復興まちづくり事業の概要と今後のスケジュールについて
5. 被災ローン減税制度(個人版私的整理ガイドライン)について(岩手弁護士会)
6. 意見交換
7. 閉 会

【資料】

第1回 沢山地域復興まちづくり懇談会

会議次第、出席者名簿、メモ欄(問い合わせ先)	1～3P
沢山地域復興まちづくり事業の担当職員を紹介します	4P
沢山のまちづくり	5～6P
防災集団移転促進事業について	7P
災害公営住宅について(案)	8～10P
住宅再建の考え方	11P
沢山地域復興事業スケジュール(案)	12P
現地測量調査(現況調査)のお知らせ	13P

地域復興協議会説明資料「復興事業(住宅再建)の制度紹介」

災害復興住宅融資のお知らせ(住宅金融支援機構)

被災ローン減税制度(個人版私的整理ガイドライン)について(岩手弁護士会)

【出席者名簿】

機 関 名	職 名	出 席 者
大槌町	町長	碓 川 豊
	副町長	佐々木 彰
	副町長	高 橋 浩 進
	副町長	石 津 健 二
	教育長	伊 藤 正 治
	参与	末 村 祐 子
東京大学	助教	福 島 秀 哉
岩手県沿岸広域 振興局	土木部 道路整備課長	小田島 公 一
	土木部 河川港湾課長	北 村 安
	土木部 復興まちづくり課長	田 中 隆 司
大槌町	総務部長	平 野 公 三
	地域整備部長	土 橋 清 一
	地域整備部参事	佐 藤 正 寛
	教育部長兼次長	二 宮 康 洋
	復興推進室長	那 須 智
	都市整備課長	川 野 重 美
	商工労政課長	三 浦 大 介
	都市整備課 区画整理班長	小 林 武
	都市整備課 区画整理班員	7 名 (4 ページ記載)
	都市整備課 相談役	青 木 利 博
	復興推進室 復興推進班主任	小 國 晃 也
	復興推進室 復興推進班主事	岩 持 直 幸
	管理用地課 建築住宅班長	三 浦 伸 夫
	管理用地課 建築住宅班	宇 澤 俊
	商工労政課 商工班長	八 幡 まゆみ
	学務課 技師	西 田 昭 浩
	学務課 主事	藤 原 佑 輔
委託業者	(株)東京建設コンサルタント	4 名
	日本測地設計(株)	5 名
	(株)邑計画事務所	6 名
	U R 都市機構 岩手震災復興支援局	3 名

[illegible]

問い合わせ先

大槌町役場 地域整備部 都市整備課 区画整理班
電話番号：0193-42-2111(代表)／FAX：0193-42-3858

◆沢山地域復興まちづくり事業の担当職員を紹介します

○町 長 碓 川 豊

○副町長 石 津 健 二（復興担当）

○地域整備部長 土 橋 清 一

○復興推進室長 那 須 智

復興推進室 岩 持 直 幸（岩手県雫石町より派遣）

○都市整備課 4月発足3班体制25名（班ごとに地域を担当）

課 長 川 野 重 美（鹿児島県南さつま市より派遣）

相談役 青 木 利 博（（財）神戸市都市整備公社）

区画整理班（沢山地域担当）

班長 小 林 武 （埼玉県川越市より派遣）

小 林 豊 （埼玉県川越市より派遣）

細 貝 健 司（大阪府豊中市より派遣）

倉 園 久 司（鹿児島県より派遣）

西 脇 久 人（兵庫県宝塚市より派遣）

松 下 裕 生（埼玉県川越市より派遣）

金 濱 賢 秀（大槌町職員）

佐々木 大 作（臨時職員）

沢山地域のまちづくり

沢山地域の課題

- 道路が狭隘で安全性が低い
- 河川の内水氾濫

沢山地域の復興方針

- 三陸縦貫道 大槌インターチェンジ まちの玄関口
- 文教拠点地区を創出（小中一貫教育校 高校）
- 45号バイパス沿道は、住宅地と道路整備
- 避難施設や避難道路整備を行い、津波、洪水、土砂災害に対応

- 1) 被災者の住宅再建
- 2) 小中一貫教育校の設置
- 3) 住宅及び通学路等の道路の整備
- 4) 町管理河川の整備（氾濫対策）

小中一貫教育校の沢山地域への設置について

- ① 津波等による浸水に対してより安全な場所
- ② 通学対象地域からの利便性
- ③ 災害時の防災拠点としての適性の高い場所

- ① 沢山地域は、防潮堤整備により浸水しない
- ② **安全な住宅地として再興**するとともに、災害危険区域の方々の移転先としての役割も担う
- ③ 小中一貫教育校の**安全な通学路**をはじめ、道路を整備する

事業手法

— **土地区画整理事業** —

変更

- ・ 道路事業
- ・ 防災集団移転促進事業の移転先住宅団地の整備

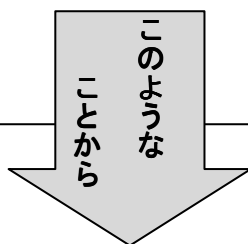
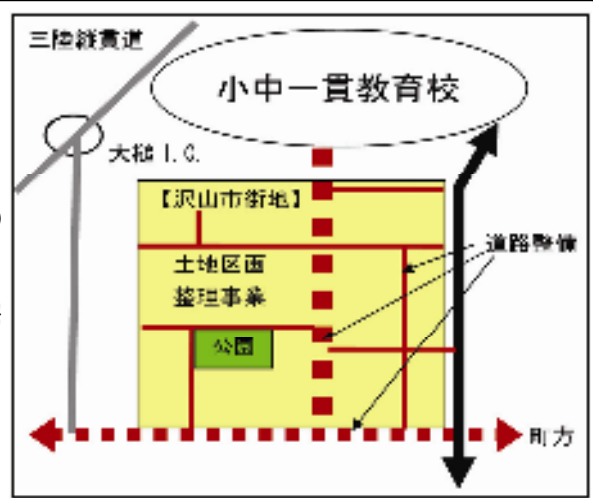
事業手法について

区画整理事業の場合は・・・

○道路、公園等が一体的に整備され、
すみやすいまちになる

○懸念事項

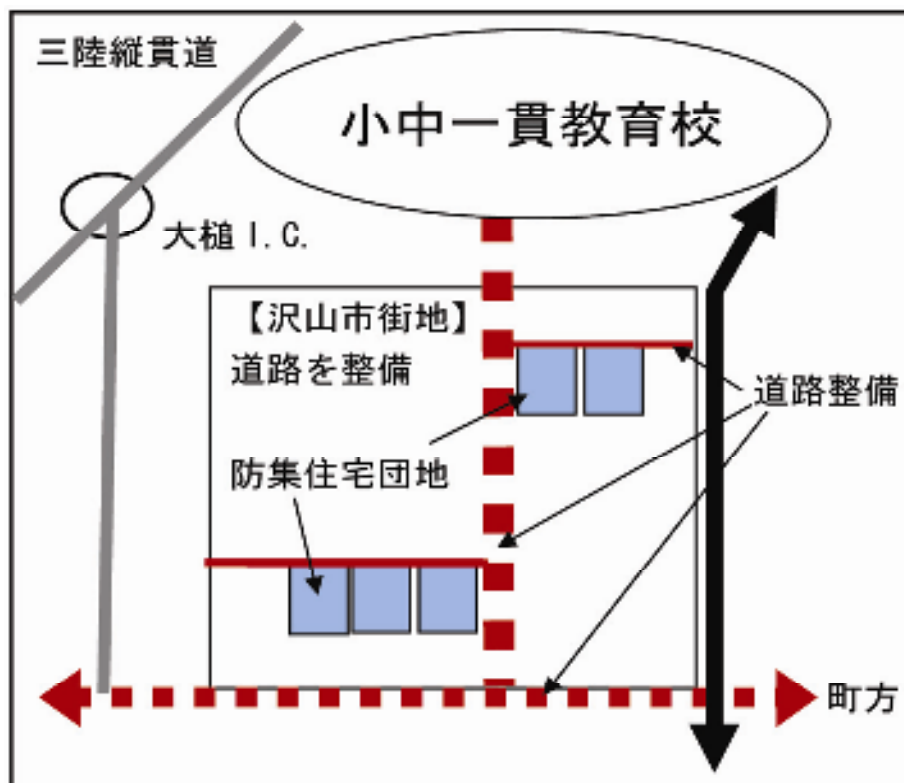
- ・事業エリアの対象者が多く、減歩や清算金の負担に対して合意形成に時間を要する
- ・事業自体が長期間にわたり、地域住民の住宅再建が遅れる。



早期の住宅再建を重視

道路事業 プラス **防災集団移転促進事業の移転先住宅団地整備**

まちづくりのイメージ



道路整備 プラス **防集の移転先住宅団地整備**

(他地域の防集事業の受け入れ)

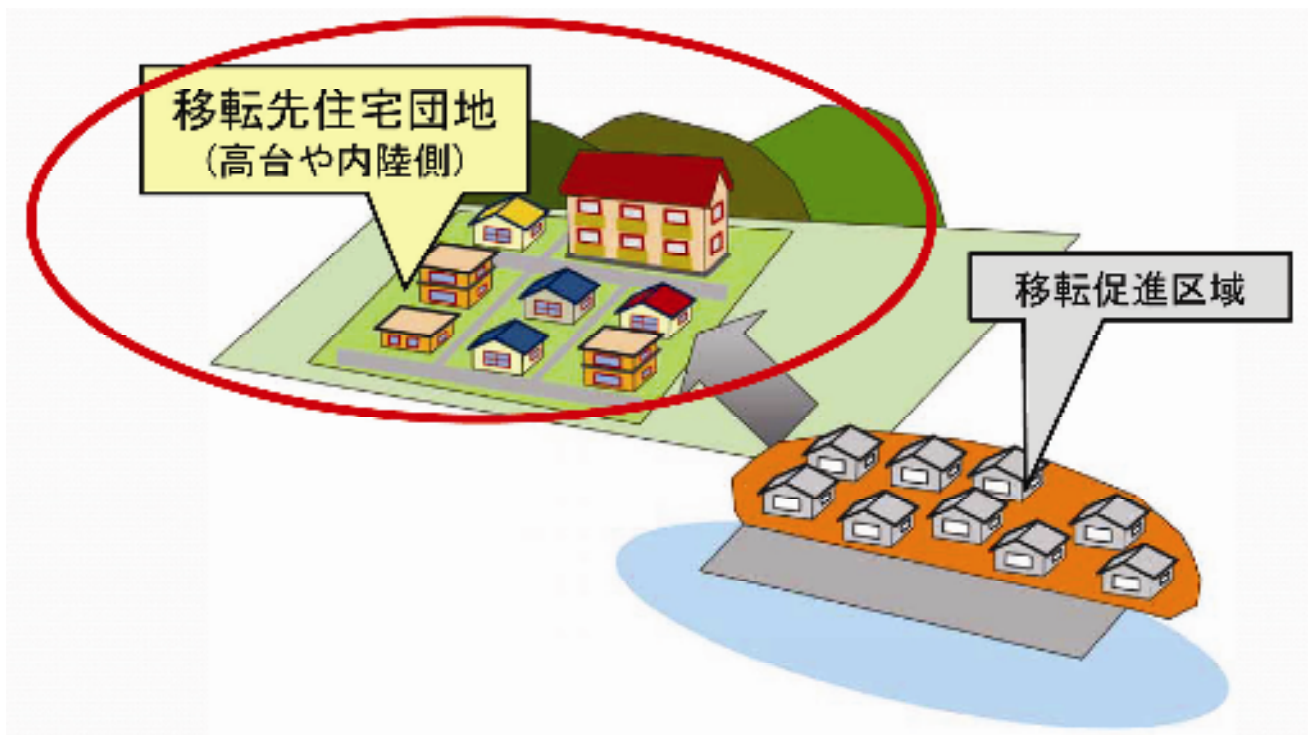
防災集団移転促進事業について

防災集団移転促進事業とは

防災集団移転促進事業は、新しい防潮堤ができた後でも、東日本大震災の時と同規模の津波により、浸水する恐れのある区域の住宅を、より安全な住宅団地へ集団的に移転する事業です。

町内各地域で本事業を導入し、意向調査により移転先の住宅団地を設定しています。

今後浸水の恐れがなく、平地でまとまった土地がある**沢山**、**大ケ口**、**寺野**等の内陸側及び**町方**などの区画整理区域内に住宅団地を整備したいと考えています。



災害公営住宅について（案）

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、県または町が建設して賃貸する公営住宅。

災害公営住宅の入居要件

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。

又は、被災地における市街地事業（防災集団移転促進事業、区画整理事業など）にかかわる方。

災害公営住宅の建設予定について

整備戸数

大槌町整備	480 戸	}	980 戸
岩手県整備	500 戸		

建物の構造と規模

戸建て・長屋タイプは、主に木造2階程度

集合タイプは、主に鉄筋コンクリート造5階程度

平成 24 年度建設着工場所

大槌町建設 大ケロ、屋敷前地区に合わせて 100 戸程度

岩手県建設 吉里吉里給食センター隣に 34 戸

今後の建設予定

大槌町建設

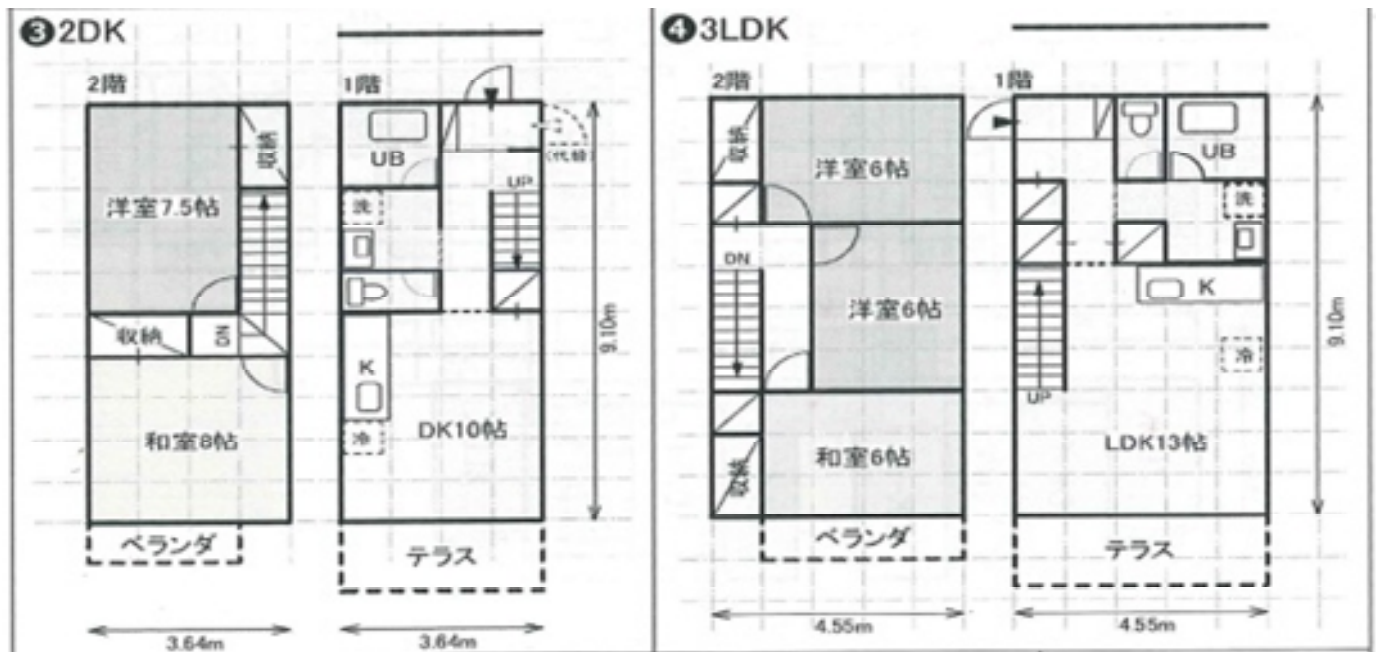
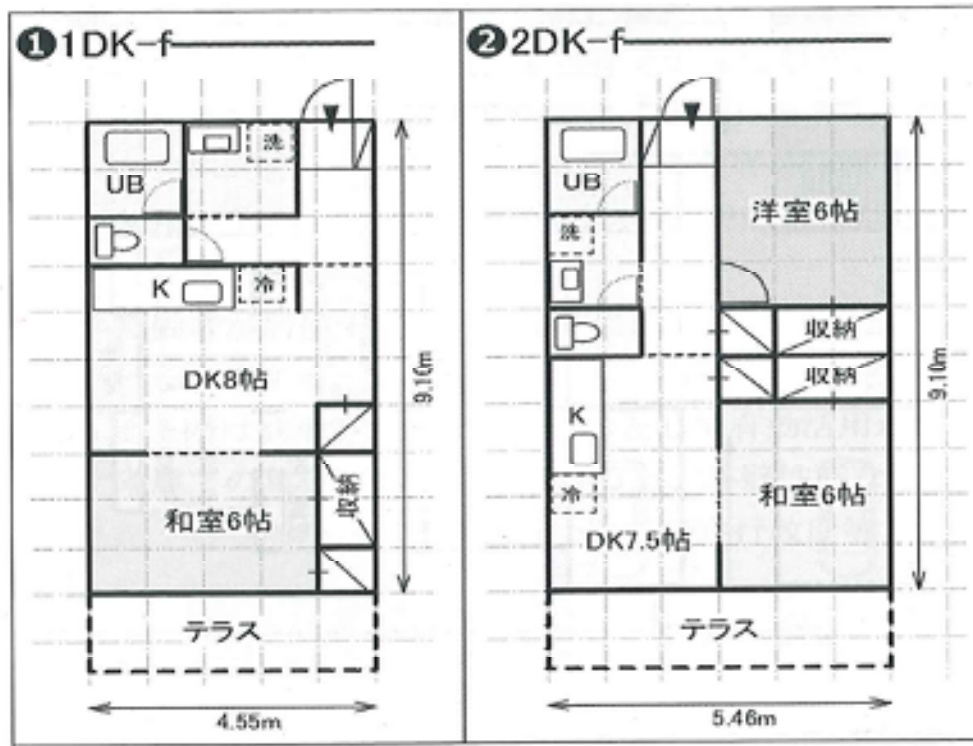
大ケロ二丁目地区 50 戸、桎内地区 13 戸、三枚堂地区 27 戸

岩手県建設

大桎橋下流 90 戸、大槌中学校跡地 120 戸

※町方、安渡、赤浜、吉里吉里、浪板地区なども都市整備事業と調整がつき
しだい建設していきます。戸数につきましては予定戸数です。建設用地の
大きさ、住宅タイプなどにより変更する可能性があります。

災害公営住宅モデルプラン



※図は一般的なプランです。大槌町の災害公営住宅を示すものではありません。

家賃算定例

※災害公営住宅の家賃は、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）
- ・ 64㎡（19坪）新築 3LDK

家賃：53,600円／月

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）
- ・ 64㎡（19坪）新築 3LDK

家賃：31,000円／月

ケース3

- ・ 高齢夫婦2人世帯
- ・ 世帯収入200万円（夫の年金150万円、妻の年金50万円）
- ・ 54㎡（16坪）新築 2LDK

家賃：19,000円／月

ケース4

- ・ 高齢単身世帯
- ・ 世帯収入150万円（年金150万円）
- ・ 45㎡（14坪）新築 1LDK

家賃：16,000円／月

◎ 災害公営住宅は、低所得者世帯への家賃軽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。したがって、「世帯所得が増える」、「子供が独立する」等により家賃が上がる場合があります。

住宅再建の考え方

住宅ローン試算の前提条件

- ・住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の利用
- ・現在の所有地に再建すると仮定（土地の売買は無し）
- ・建築費用は1,500万円（建坪30坪）と仮定
- ・被災者生活再建支援金（加算支援金） 200万円（ひとり世帯 150万円）
- ・岩手県被災者住宅再建支援事業費 100万円（ひとり世帯 75万円）
- ・ローン据置期間はなしと仮定

※ローンを検討する際には、その他経費として生活費、抵当権設定費用、火災保険料、固定資産税等、その後に発生する費用を総合的に考慮する必要があります。

※ローンの試算例は住宅金融支援機構（TEL 0120-086-353）の貸付を参考に作成しましたが、詳細は機構までお問い合わせください。また、その他の金融機関にも住宅ローンがありますので、比較検討することが望ましく思われます。

※紙面の関係から、説明を割愛していますので、詳細等は関係機関へお尋ねください。

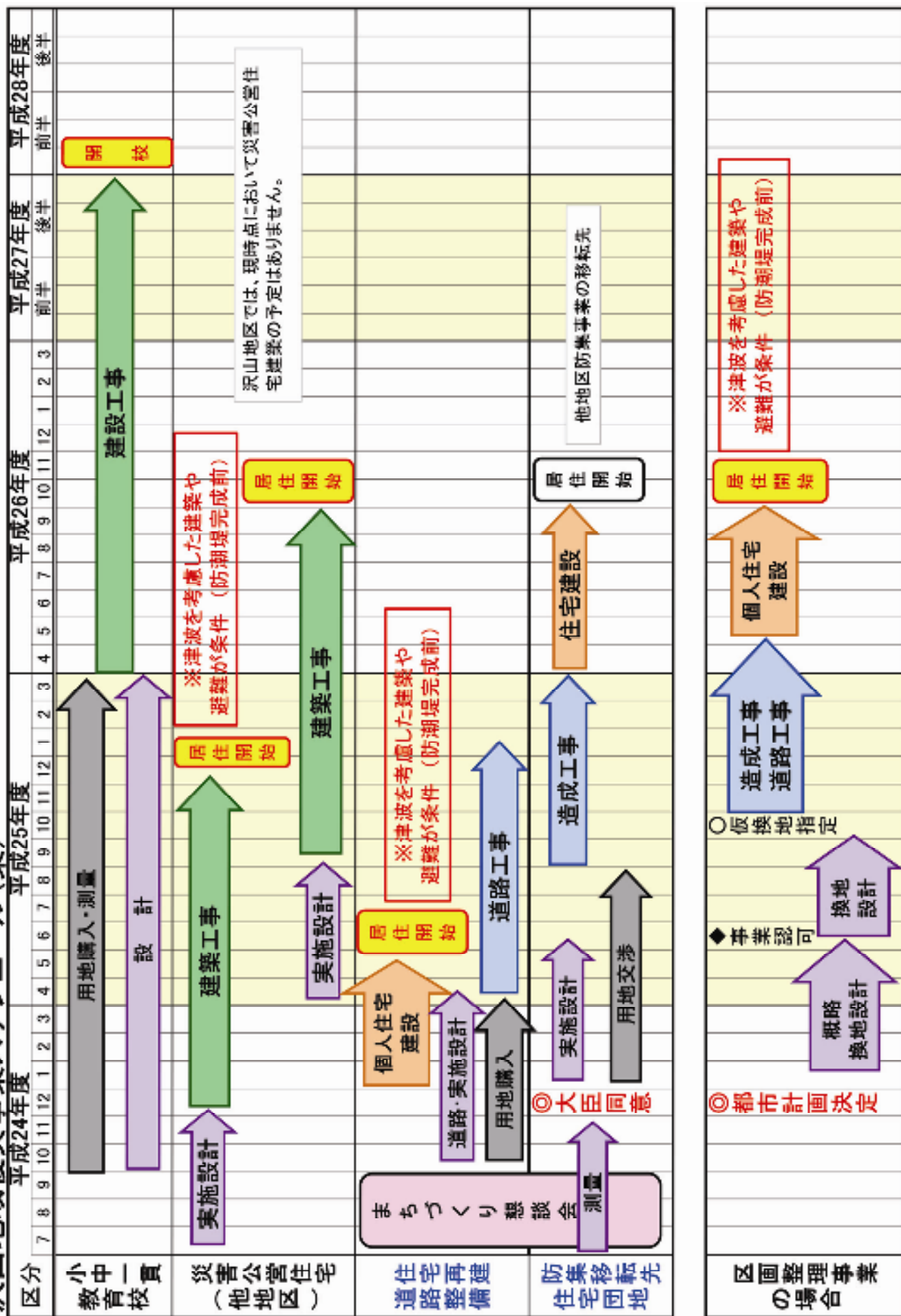
必要経費	土地購入費	—	
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	—	町による買取りはありません
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,200万円	80歳までローンが可能

引っ越し代 最大 78万円補助
国からの利子相当分の補給はありません。

35年ローンで借入すると・・・**返済：約35,000円／月**

20年ローンで借入すると・・・**返済：約55,000円／月**

沢山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。

平成24年7月

地域住民の皆様へ

大槌町都市整備課

現地測量調査（現況測量）のお知らせ

日頃より、大槌町の復旧・復興事業に格別のご理解とご協力を賜わり、厚く御礼申し上げます。さて、町ではこのたび、防災集団移転促進事業や区画整理事業などの復興事業を実施するにあたって測量調査を行うこととなりました。

この測量調査は、事業を推進していく上で基礎となる図面等を作成するために行うものです。

測量調査にあたり、皆様方のお宅の近くや敷地の一部に作業員が立ち入る場合がございますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

また、後日皆様方の所有地境界を確認していただくために、土地の境を復元した、目印を設置させていただく場合もございます。

調査の趣旨をご理解いただき、皆様のご協力を賜わりますようお願い申し上げます。

記

- 1 業務名 大槌町都市再生区画整理事業計画基礎調査業務委託
大槌町防災集団移転促進事業計画基礎調査業務委託
- 2 業務箇所
被災市街地復興推進地域の区域及びその周辺
- 3 業務内容 基準点測量、現況測量等
- 4 受託業者 日本測地設計株式会社
- 5 担当課 大槌町 地域整備部 都市整備課 区画整理班
電話番号 0193-42-2111（代表）
- 6 その他 作業員は、大槌町が発行する身分証明書を携帯して作業を行います。ご不審な場合は、身分証明書の提示をお求め下さい。