

第2回 安渡地域復興まちづくり懇談会

— 安全・安心な居住環境の整備に向けて —

日時：平成24年10月28日（日）

午後2時から午後4時

会場：旧安渡小学校体育館

【会議次第】

1. 開会
2. 町長あいさつ
3. 安渡地域代表者あいさつ
4. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について
土地の買取り等について
災害公営住宅について
大槌町独自支援事業について
災害危険区域指定に係る住民説明会の開催について
倒壊家屋基礎の撤去手続き方法について
5. 被災ローン減免制度について（岩手弁護士会）
6. 災害復興住宅融資について（住宅金融支援機構 東北支店）
7. 質疑応答・意見交換
8. 閉会

【資料】

- ・ 第2回 安渡地域復興まちづくり懇談会
復興まちづくりに伴う事業経過報告等について
土地の買取り等について
- ・ 災害公営住宅について
- ・ 大槌町独自支援事業について
- ・ 災害危険区域指定に係る住民説明会の開催について
- ・ 被災ローン減免制度について
- ・ 災害復興住宅融資のお知らせ
- ・ 土地区画整理事業のしくみ ※土地区画整理事業対象の皆様配布いたします。

【復興まちづくりに伴う経緯及び今後の予定】

期 日	内 容
平成23年12月26日	大槌町東日本大震災津波復興計画基本計画策定
平成24年 1月19日 ～ 1月27日	住宅再建に関する意向調査の実施
平成24年 3月17日 ～ 3月21日	大槌町住民説明会の開催（町内10ヶ所、町外5ヶ所）
平成24年 5月16日	被災市街地復興推進地域の都市計画決定告示
平成24年 5月23日	大槌町東日本大震災津波復興計画実施計画策定
平成24年 6月23日	第1回 安渡地域復興まちづくり懇談会
平成24年 7月23日 ～ 8月27日	居任意向調査（安渡公民館、仮設住宅団地談話室等で実施）
平成24年 7月28日 ～ 8月 3日	町外復興まちづくり懇談会 （遠野市、紫波町、北上市、盛岡市、花巻市）
平成24年 9月24日	防災集団移転促進事業計画の大臣同意
平成24年 9月28日	震災復興土地区画整理事業の都市計画決定告示
平成24年10月28日	第2回 安渡地域復興まちづくり懇談会
平成24年11月 6日	安渡地域災害危険区域指定に係る住民説明会
平成24年11月13日	町外復興まちづくり懇談会（遠野市）
平成24年11月15日	町外復興まちづくり懇談会（北上市）
平成24年11月16日	町外復興まちづくり懇談会（盛岡市）
	町外復興まちづくり懇談会（紫波町）
平成24年11月19日	町外復興まちづくり懇談会（釜石市）
平成24年11月20日	町外復興まちづくり懇談会（花巻市）
平成24年11月24日	第3回 安渡地域復興まちづくり懇談会

お問い合わせ先

大槌町役場 地域整備部 都市整備課 市街地再生班

安渡地域担当 榊原・沖田・平野・緒方

電話番号：0193-42-8723 / FAX：0193-42-3858

第2回 安渡地域復興まちづくり 懇談会

平成24年10月28日
大槌町



1. 復興まちづくりに伴う 事業経過報告等について

- (1) 安渡地域の整備の考え方
- (2) 住宅地の整備方針
- (3) 居住意向調査結果について
- (4) 土地利用計画(案)
- (5) 安渡地域事業スケジュール
- (6) 土地区画整理事業施行地区内の現地測量調査
の実施について

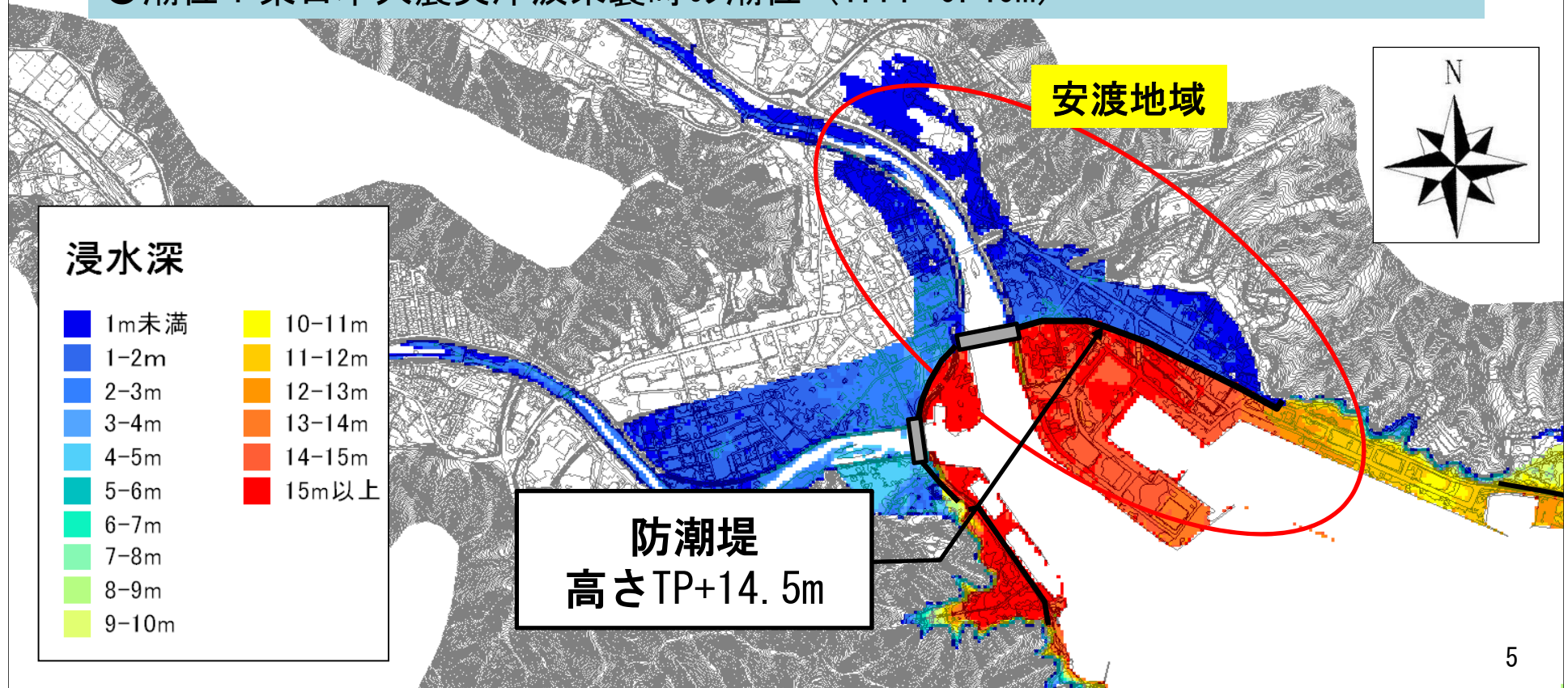
1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(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

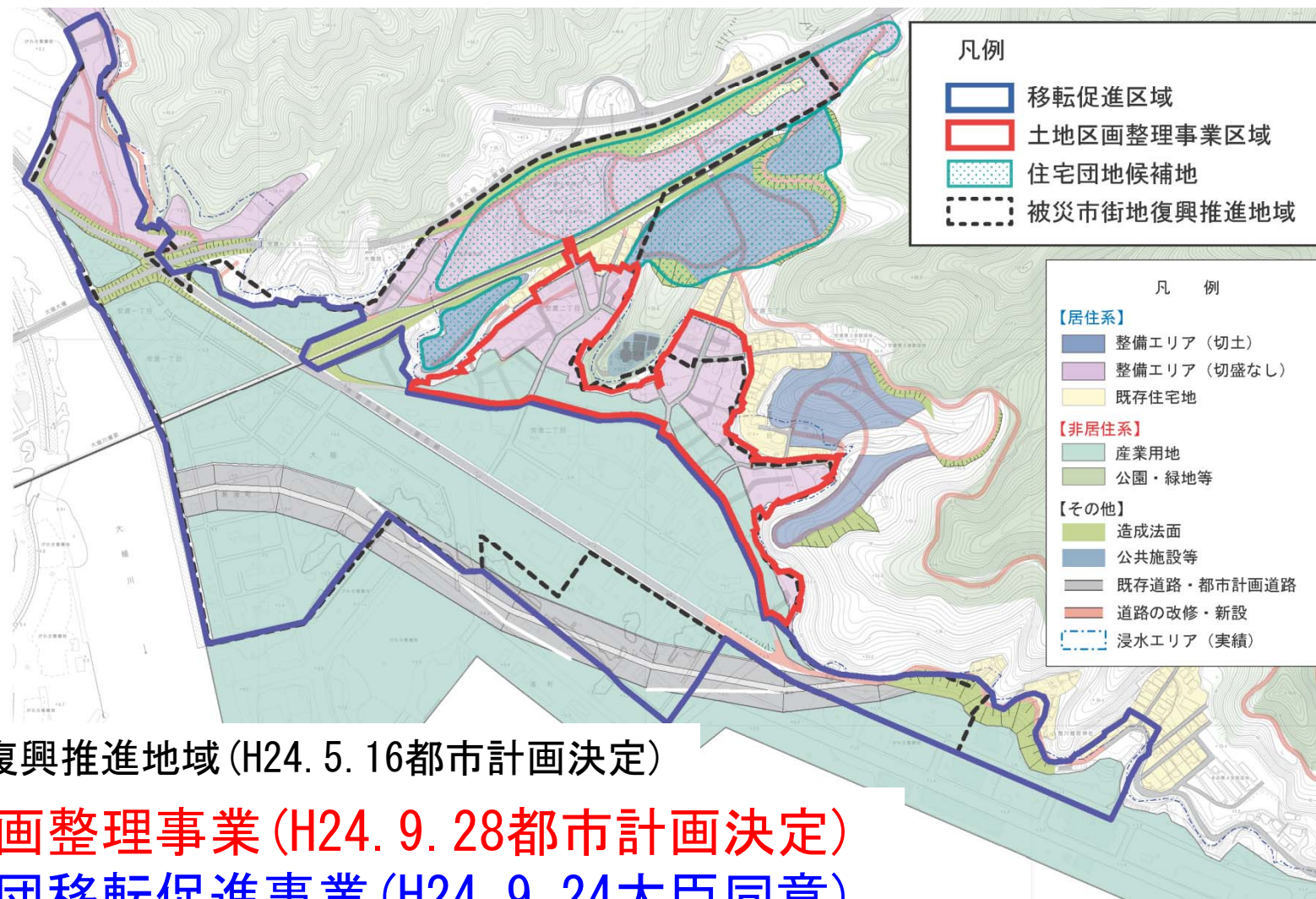
【条件】

- 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. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(1) 安渡地域の整備の考え方 ②安渡地域の事業メニュー



被災市街地復興推進地域 (H24. 5. 16都市計画決定)

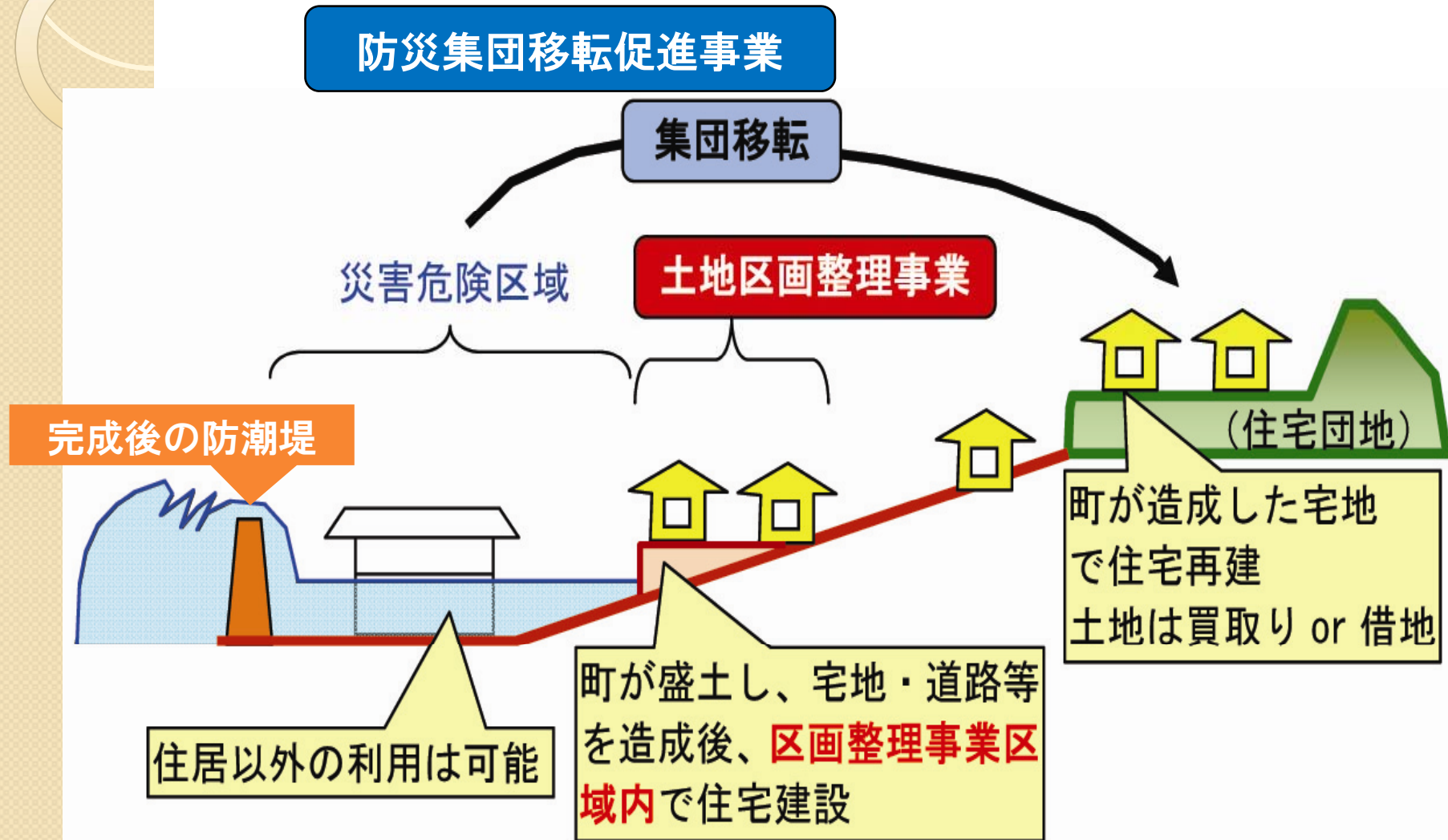
1) 土地区画整理事業 (H24. 9. 28都市計画決定)

2) 防災集団移転促進事業 (H24. 9. 24大臣同意)

3) 災害復興公営住宅等整備事業

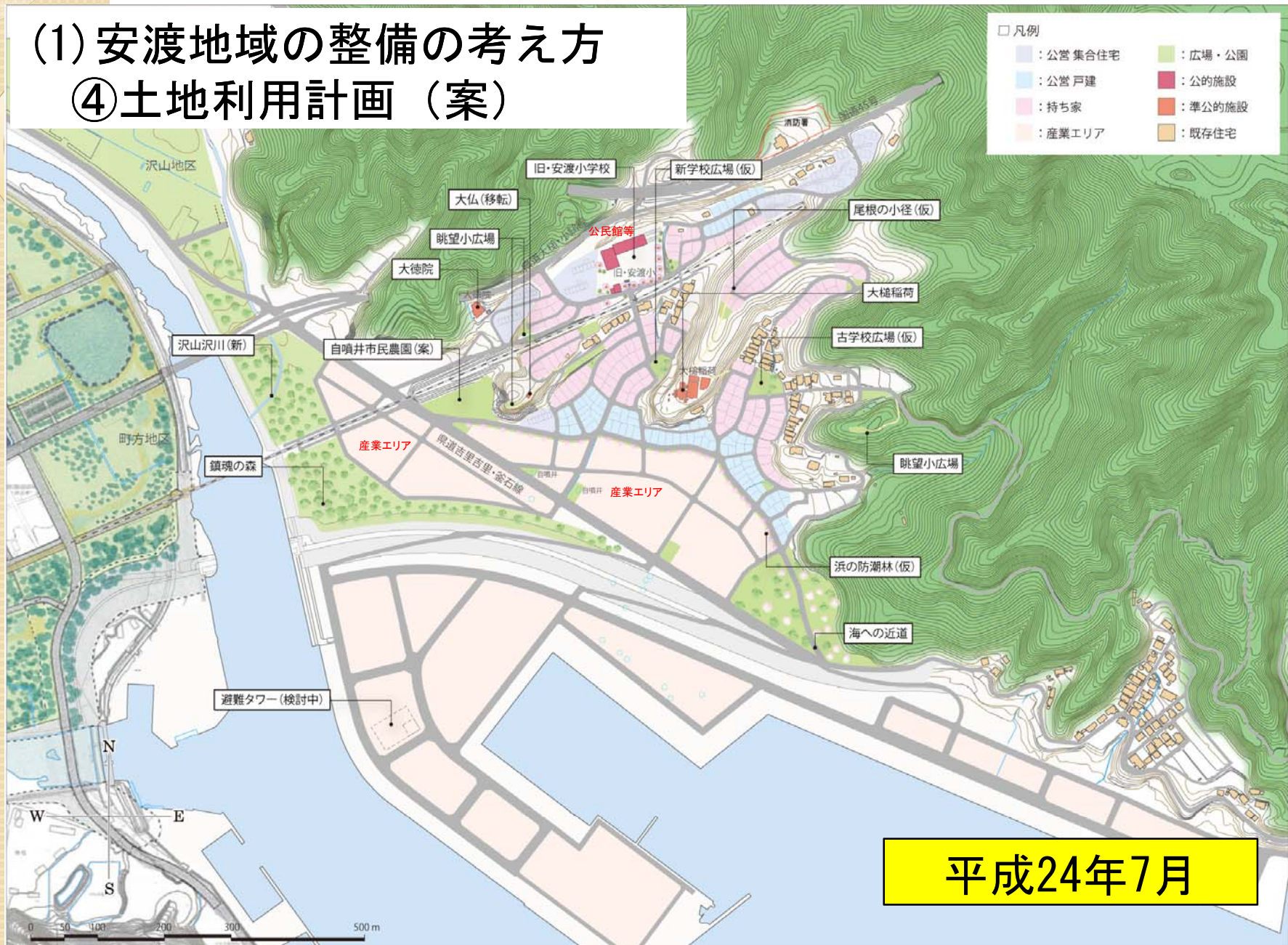
1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(1) 安渡地域の整備の考え方 ③事業イメージ断面図



1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

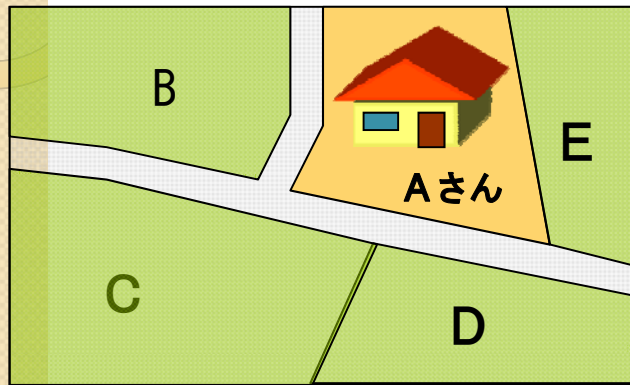
(1) 安渡地域の整備の考え方 ④土地利用計画（案）



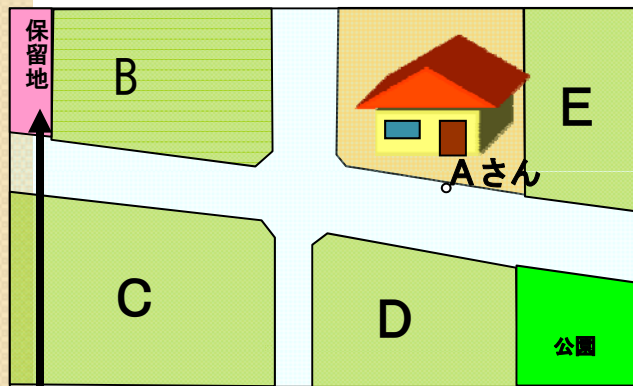
1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(2) 住宅地の整備方針 ①土地区画整理事業とは

【土地区画整理前】



【土地区画整理後】



Aさんの
土地区画整理前の土地

換地

減歩

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

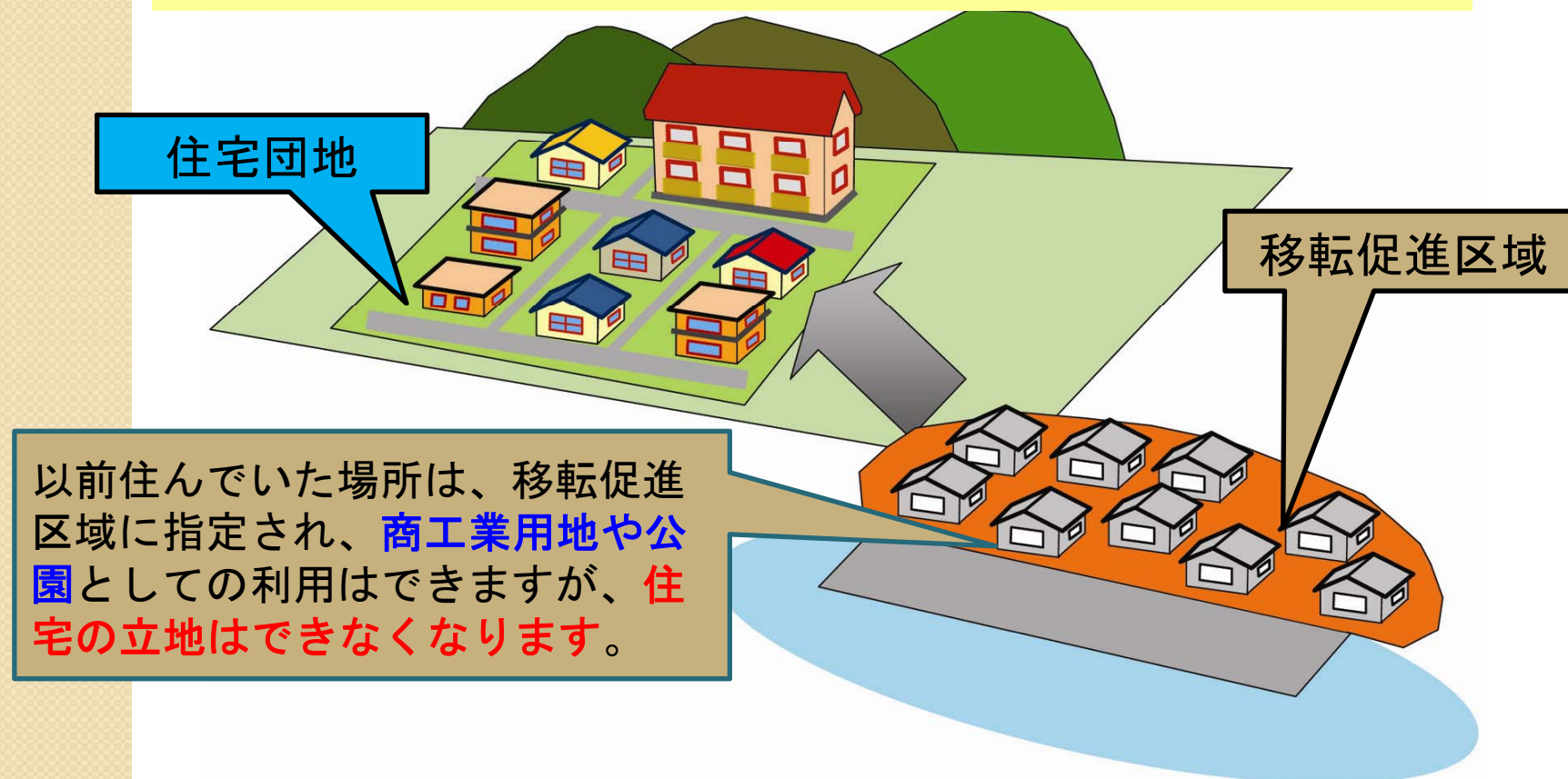
道路や公園へ（公共減歩）

売却して事業資金の一部となる保留地へ（保留地減歩）

1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(2) 住宅地の整備方針 ②防災集団移転促進事業とは

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。**



1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

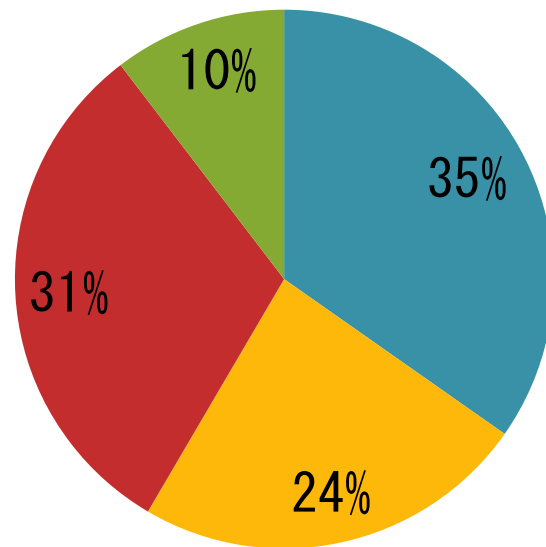
(3) 居住意向調査結果について

① 居住意向調査（中間報告）

回収率 52.4%

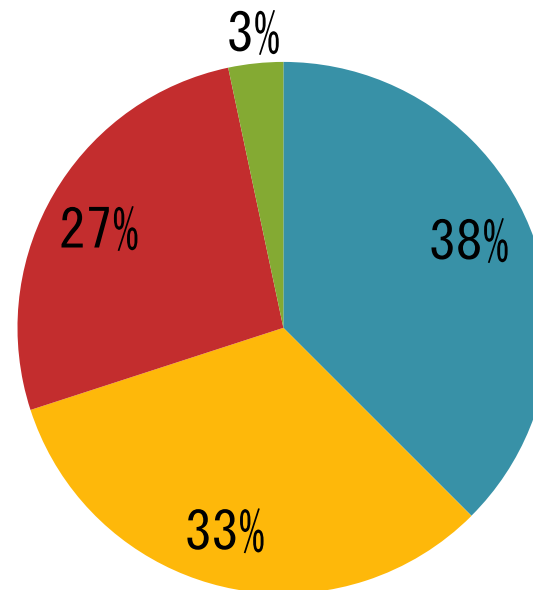
平成24年9月21日時点

防災集団移転促進事業



- 安渡の防集区域内で自己再建
- 安渡以外で自己再建
- 安渡地域内で災害公営住宅
- 安渡以外で災害公営住宅

都市再生区画整理事業



- 区画整理区域内で自己再建
- 区画整理区域外で自己再建
- 安渡地域内で災害公営住宅
- 安渡以外で災害公営住宅

1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

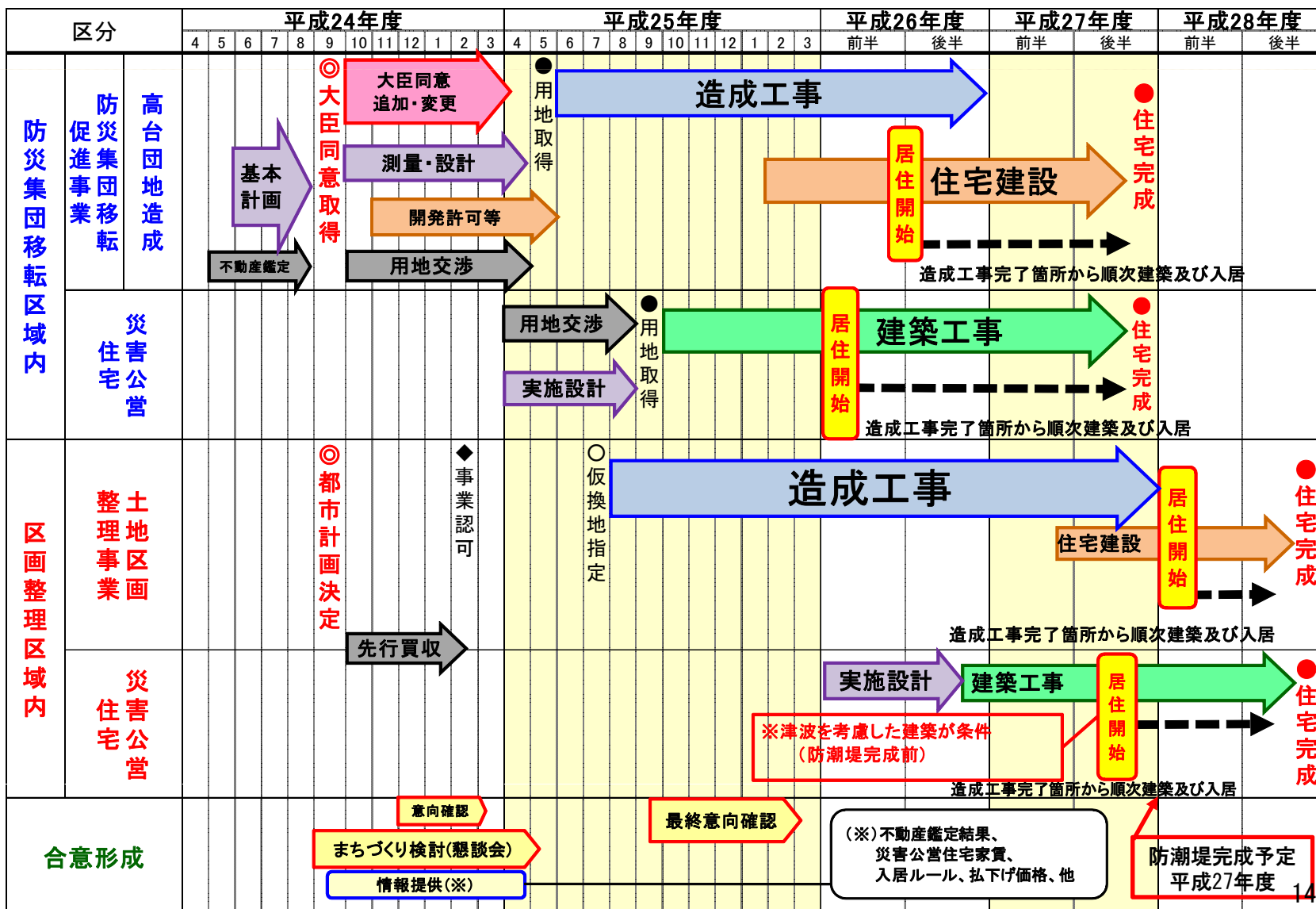
(4) 土地利用計画（案）



平成24年10月

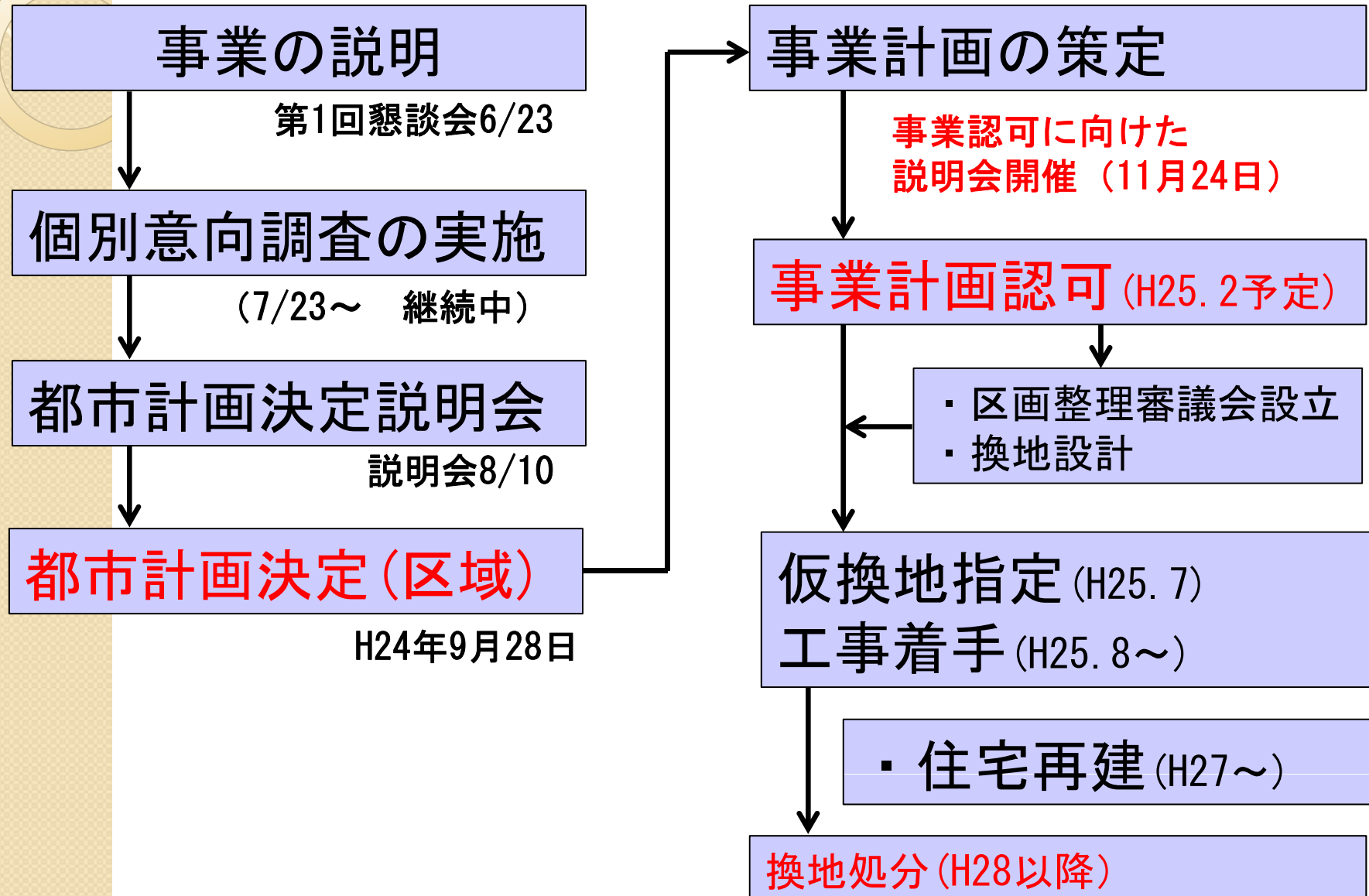
1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(5) 安渡地域 事業スケジュール



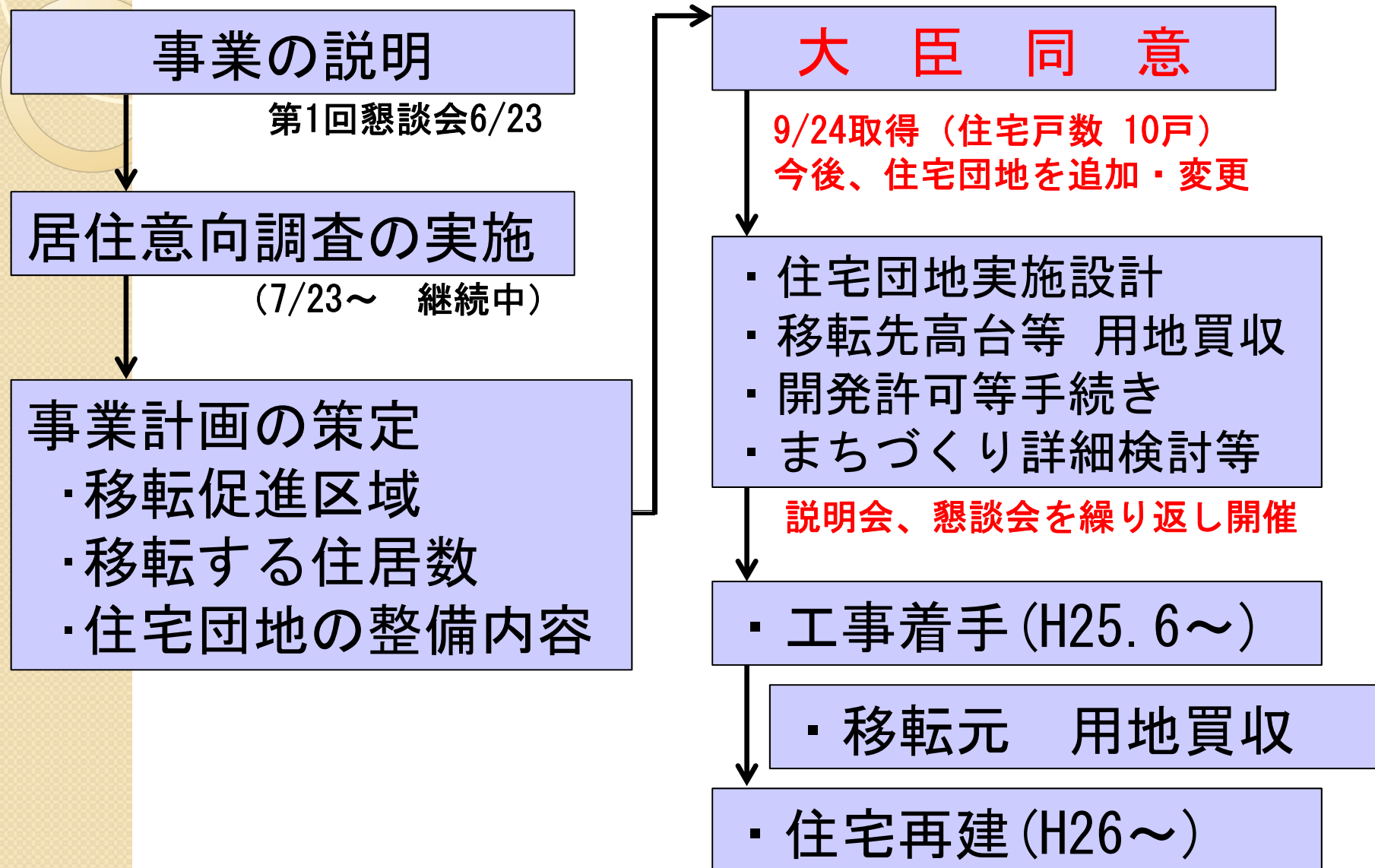
1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(5) 安渡地域 事業スケジュール【土地区画整理事業】



1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(5) 安渡地域 事業スケジュール 【防災集団移転促進事業】



1. 復興まちづくりに伴う事業経過報告等について

(6) 土地区画整理事業施行地区内の 現地測量調査の実施について



- ・今回測量等を行う区域は、赤の線で示している地区界上付近です。
- ・作業の際には、皆様の土地に立ち入らせていただく場合があります。
- ・必要に応じて、仮の境界杭を設置させていただき、後日、関係する土地所有者の皆様には現地でお隣様との土地の境界などを確認していただきます。

皆様のご協力をお願いいたします。

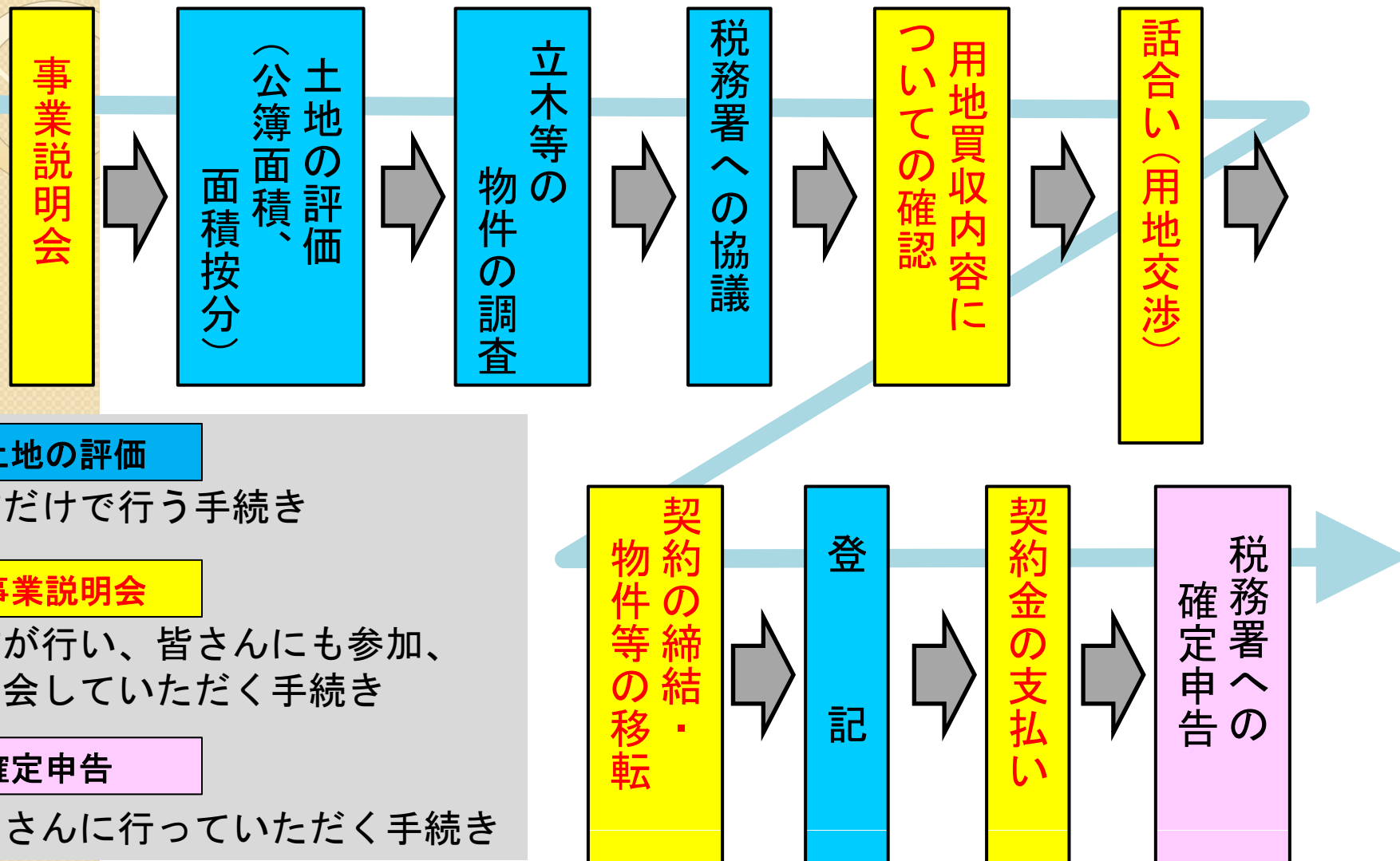


2. 土地の買取り等について

- (1) 土地買取りの手順
- (2) 土地価格の決め方等について
- (3) 土地価格の提示方法について
- (4) 土地の面積確定方法について
- (5) 土地の権利関係について(抵当権・相続登記等)
- (6) 土地の買取り時期について

2. 土地の買取り等について

(1) 土地買取りの手順（防集・区画整理）



2. 土地の買取り等について

(2) 土地価格の決め方等について

◆ 土地価格の決め方

- ・ 土地の価格は資格をもった不動産鑑定士により適正に算定しております。
- ・ 土地の価格は、敷地の間口・奥行、接道条件、道路幅員、道路種別等の比較により、各画地ごとに異なります。

◆ 土地価格について

- ・ 安渡地域全体の土地価格について
- ・ 移転先となる住宅団地の販売価格、賃借料について

※土地の単価の有効期限は1年間です。また、今後周辺の地価の変動によっても変わることがあります。

2. 土地の買取り等について

(3) 土地価格の提示方法について

- ◆ 防災集団移転促進事業に係る移転元敷地の買取価格提示は、10月末から順次個別に郵送にて行っていきます。しかし、相続人が未確定な方、地権者の現住所が不明な方は郵送が遅れる可能性がありますのでご了承ください。

町からのお願い

- ◆ 被災後に土地の名義変更、住所変更を行った方はお手数ですが都市整備課までご連絡ください。町が最新の情報を把握するのに皆様ご協力下さい。
- ◆ 土地価格について、役場への電話でのお問い合わせは個人情報取り扱いの観点からお控え下さい。

2. 土地の買取り等について

(4) 土地の面積確定方法について

◆ 公簿（登記簿）地積による買取り

国土調査が実施済みの土地。または、地積測量図がある土地。

※測量による現地立会は行いません。

◆ 按分区設定による按分地積による買取り

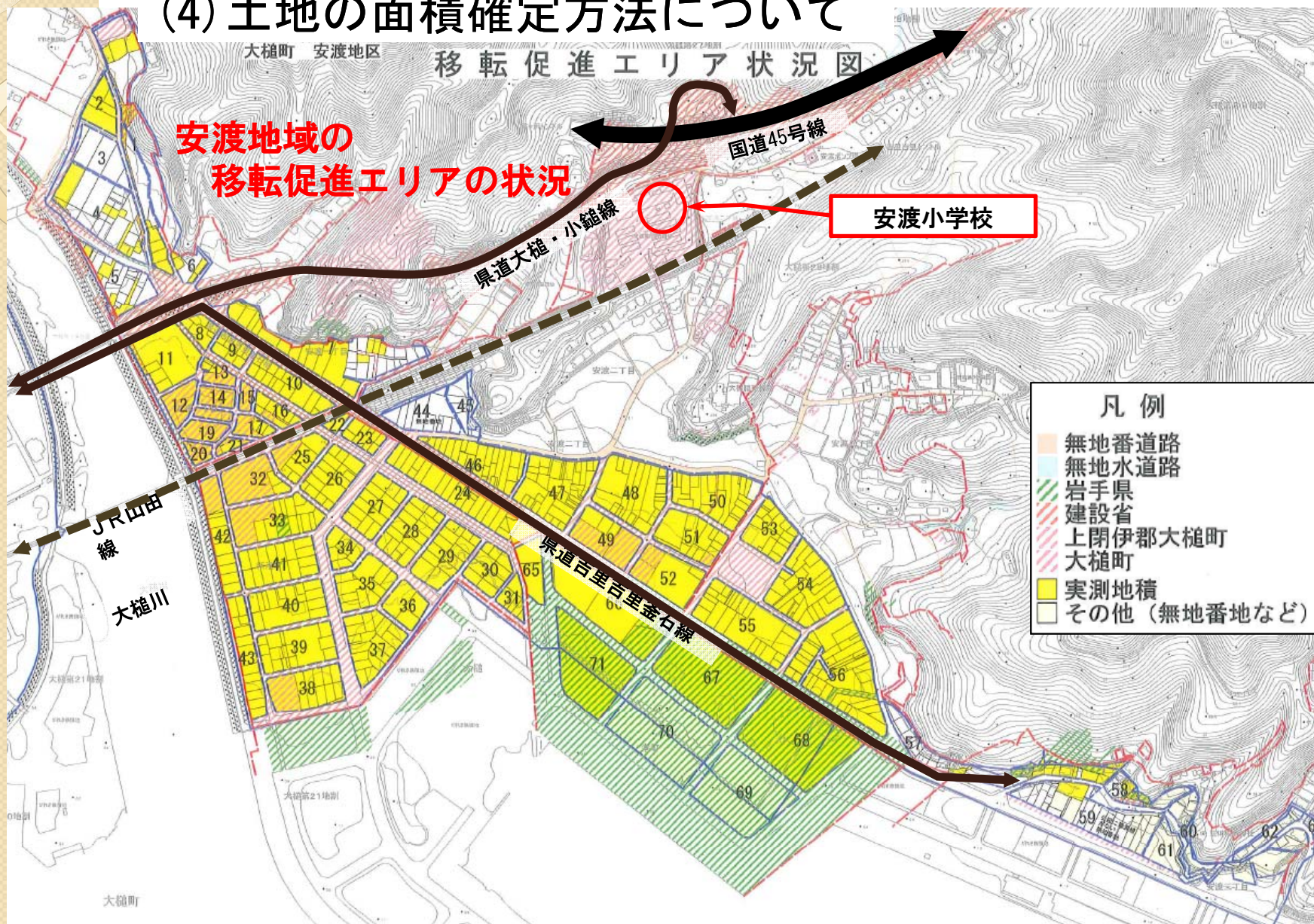
国土調査が実施されていない土地。または、地積測量図がない土地。

※測量による現地立会は行いません。

※上記の対応に異議がある場合は、土地所有者ご本人により現地を測量し、その結果に基づき買取り面積を決定することも可能です。

2. 土地の買取り等について

(4) 土地の面積確定方法について



2. 土地の買取り等について

(4) 土地の面積確定方法について

按分面積の算出（例①）

（仮）第12按分区の按分率の計算方法
町道等で囲まれた範囲（按分区）を測量。

【街区実測面積】 1, 926㎡

【登記簿面積】 1, 846㎡

【按分対象】 Aさん～Hさんまで7名

【按分対象外】

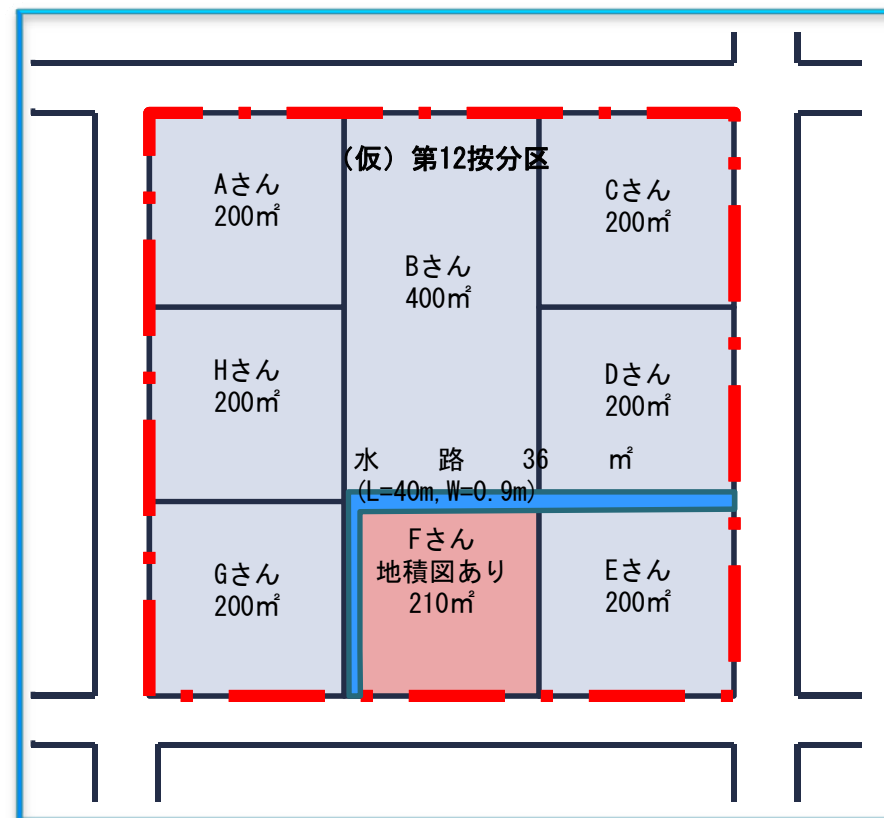
Fさん（地積図あり） = 210㎡

水路（延長40m、幅0.9m（0.5間）） = 36㎡

【按分率】

$$\frac{\text{（実測面積－地積図がある土地等の計）}}{\text{（登記簿地積合計－地積図がある土地の計）}}$$

$$\text{按分率} = (1,926\text{㎡} - (210\text{㎡} + 36\text{㎡})) \div (1,846\text{㎡} - (210\text{㎡} + 36\text{㎡})) = 1.05$$



2. 土地の買取り等について

(4) 土地の面積確定方法について

按分面積の算出（例②）

（仮）第12按分区の按分率の
計算方法

按分率＝

$$\frac{(1,926\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2)) \div}{(1,846\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2))}$$

$$= 1.05$$

権利者	登記簿面積	按分対象面積	実測面積	按分率	買取面積
Aさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Bさん	400m ²	400m ²	—	1.05	420m ²
Cさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Dさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Eさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Fさん	210m ²	●	—	—	210m ²
Gさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Hさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
水路	36m ²	●	—	—	36m ²
合計	1,846m ²	1,600m ²	1,926m ²		1,926m ²

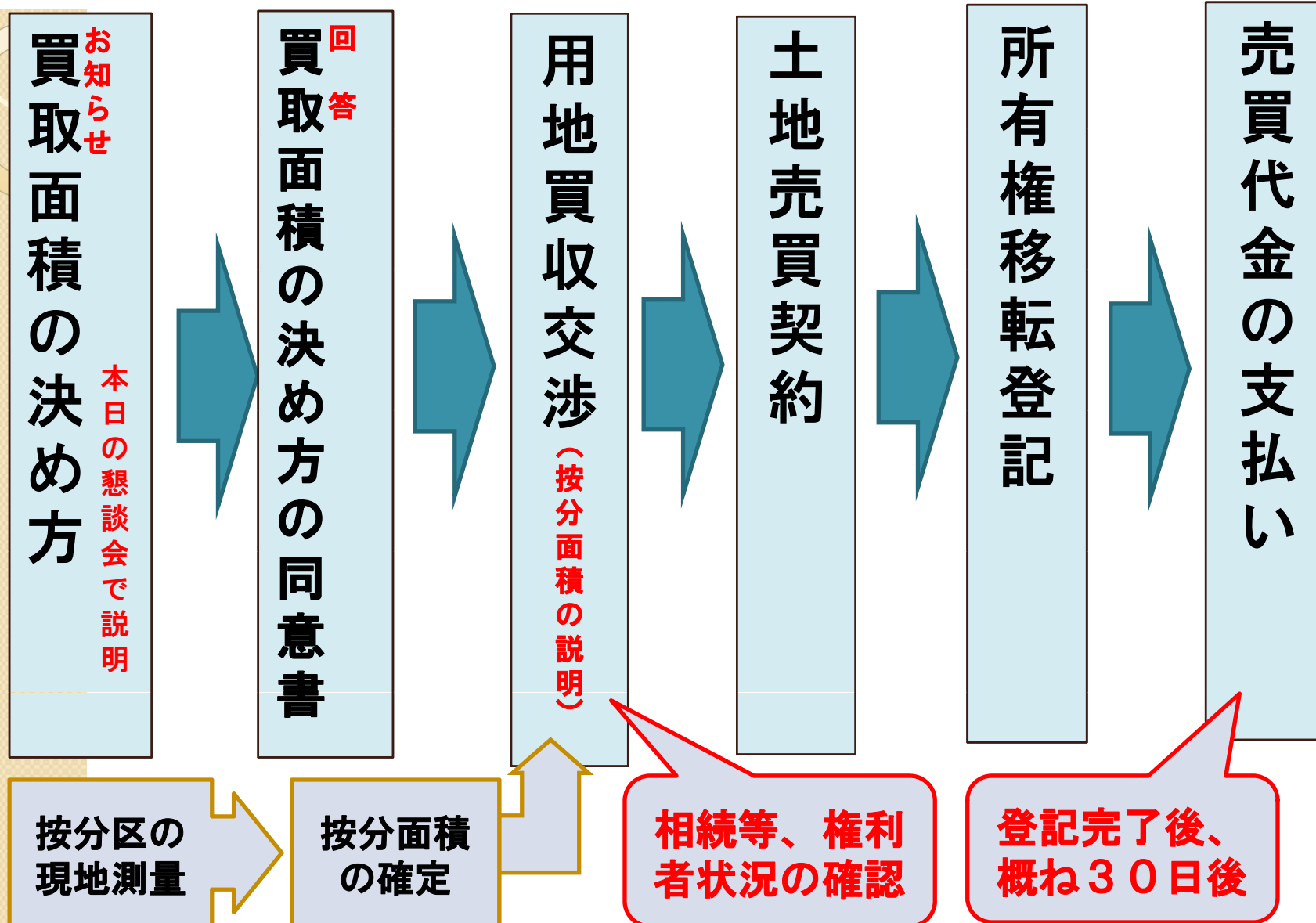
※実測面積が減になった場合
按分減とせず、登記簿面積とする。

● … 地積測量図があるため按分対象外

2. 土地の買取り等について

(4) 土地の面積確定方法について

用地買収の流れ



2. 土地の買取り等について

(5) 土地利害関係について（抵当権・相続登記等）

➤ 抵当権とは…

「担保物件」のうちの一つをあらわします。
お金を借りるときに万が一返せなかった場合の担保。

➤ 相続登記とは…

被相続人（＝相続される人）が亡くなり、相続が発生したときに被相続人が所有していた建物や土地などの、不動産の名義変更手続き。

✓ 必要書類など…

手続きに必要なとなる書類につきましては、町からご説明いたします。

2. 土地の買取り等について

(5) 土地利害関係について（抵当権・相続登記等）

抵当権について

- ◆ 今後復興事業に伴って町が買取る全ての土地に関しては、抵当権が設定されている場合、**解除する必要があります。**

～ 抵当権解除の方法について～

- ① 被災ローン減免制度を利用する（ご相談は法テラスまたは弁護士まで）
- ② 抵当権を設定している銀行に相談する
- ③ 抵当権解除の手続きがうまく進まない場合は都市整備課までご相談下さい。

2. 土地の買取り等について

(5) 土地利害関係について（抵当権・相続登記等）

相続登記について

- ◆ 相続登記が今だになされていない土地が数多く存在します。
このままでは売買契約を交わす地権者が不明なため、買取することができません。

町からのお願い

- ◆ 相続登記手続きは町が行いますので、相続登記がなされていない方は都市整備課までご相談下さい。
- ◆ 町がお伝えした法定相続人の中で誰が相続するかを皆様でお話し合いをして下さい。

2. 土地の買取り等について

(6) 土地の買取り時期について【防災集団移転促進事業】

- ◆ 町が造成した土地を購入し、住宅を再建される方
従前地は、移転先の造成が完了する数か月前から買取りを検討しています。
- ◆ 町で造成した土地を借地し、住宅を再建される方
災害公営住宅へ入居される方
町の造成地以外で住宅を再建される方
土地のみを所有していた方など
これらの方々は税務署協議等、町の準備が整い次第、順次買取りを進めていきたいと考えておりますが、面積の確定、抵当権解除、相続登記等により、契約にお時間をいただく場合もございます。



3. 災害公営住宅について



4. 大槌町独自支援事業について



5. 災害危険区域指定に係る 住民説明会の開催について



6. 倒壊家屋基礎の撤去手続きについて

撤去の対象となる建物等の条件等

- ① 撤去の対象は罹災証明書の半壊以上
- ② 居住していた土地及びそれに付属する土地に残存する構造物を解体撤去します
- ③ 取り壊したコンクリート構造物等は、廃棄物として大槌町で処分します
- ④ 基礎の撤去により、隣地との境界が不明となるおそれが生じる場合は、最少の構造物等を残すようにしますが、大槌町では原則、測量等による境界復元や境界杭の再設置は行いません
- ⑤ 大槌町からの連絡調整・解体の立会などには誠意をもって対応します
- ⑥ 基礎の撤去に関して、当該建物等の関係者と紛争があった場合は、申請者の責任において処理してください
- ⑦ 大槌町は、基礎の撤去のために必要となった場合は、当該建物に係る固定資産税の評価及び賦課に関する情報を閲覧・照会します