

# 第1回 吉里吉里地域復興まちづくり懇談会

日時：平成24年6月20日（水）

午後7時～

会場：吉里吉里中学校体育館

## 【会議次第】

1. 開会
2. 町長あいさつ
3. 吉里吉里地域復興まちづくり協議会長あいさつ
4. 担当職員等の紹介
5. 復興まちづくりに伴う事業計画（案）及び事業制度、スケジュール等について
6. 質疑応答・意見交換
7. 閉会

## 【資料】

### ① 第1回 吉里吉里地域復興まちづくり懇談会

会議次第、名簿、現在までの経過と当面の予定	1～6 P
吉里吉里地域復興基本計画図	7 P
土地区画整理事業について	8 P
防災集団移転促進事業について	9 P
災害公営住宅について	10～11 P
住宅再建の考え方	12～13 P
復興事業スケジュール（案）	14 P

### ② 吉里吉里地域の震災復興まちづくり お知らせ版

### ③ 現地測量調査、砂防調査のお知らせ

### ④ 地域復興協議会説明資料【復興事業（住宅再建）の制度紹介】平成24年3月

### ⑤ 災害復興住宅融資のお知らせ（住宅金融支援機構）

【出席者名簿】

機 関 名	職 名	出席者氏名
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
	参与	末村 祐子
東京大学	准教授	窪田 亜矢
	特別助教	黒瀬 武史
岩手県 沿岸広域振興局	経営企画部 復興推進課長	菊池 学
	水産部 漁港漁村課長	川村 健司
	水産部 漁港漁村課総括主査	石川 政志
	土木部 復興まちづくり課主任	岩舘 晋
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
	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 都市計画班長	西迫 三千男
	都市整備課 都市計画班主査	山本 智久
	都市整備課 都市計画班主任技師	尾寄 昇
	都市整備課 都市計画班主任技師	桑谷 忠吏
	都市整備課 都市計画班主任技師	坂口 修
	都市整備課 都市計画班主事	越田 宜弘
	復興推進室 復興推進班主事	松橋 史人
	管理用地課 建築住宅班長	三浦 伸夫
	管理用地課 建築住宅班主任主査	佐々木 修
	管理用地課 建築住宅班技師	宇澤 俊
	農林水産課 水産班長	太田 和浩
	商工労政課 商工班長	八幡 まゆみ

【出席者名簿】

機 関 名	職 名	出席者氏名
(株)東京建設 コンサルタント		小市 浩伸
		前田 格
		横山 博保
		平井 一男
日本測地設計(株)	課長	野邊 孝男
(株)邑計画事務所		及川 一輝
UR都市機構 岩手震災復興支援局	計画調整第1チーム主幹	杉崎 直哉
	担当リーダー	渡邊 正彦

## 吉里吉里地域復興まちづくり事業に関する現在までの経過

平成23年10月～11月

吉里吉里地域復興協議会 開催 (全4回)

12月 吉里吉里地域復興計画を町へ提出

大槌町東日本大震災津波復興基本計画策定

平成24年 1月 住宅再建に関する意向調査

3月 土地利用計画案及び住宅再建に関する住民説明会の開催

平成24年度 4月～5月 (新年度)

全国からの派遣職員20名(北海道から沖縄まで)により、復興まちづくりの担当として「地域整備部都市整備課(25名)」を発足しました。

国(国道45号線)や県(防潮堤)等と吉里吉里地域の事業について、協議を進めています。

JR東日本と山田線の復旧計画について意見交換しています。

復興庁や国土交通省、県と区画整理事業や防災集団移転促進事業等の各種復興事業について、確認や要望、意見交換を随時行っています。

また、県内沿岸市町村ともお互いに情報共有すべく、意見交換会を開催しています。

3月の住民説明会を基に、被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行いました。これは、平成25年3月までこの地域内での開発行為や建築等を制限するものです。町としては、その間に区画整理事業や防災集団移転促進事業を決定し、着手していく予定です。具体的な区域については、会場に貼り出している図面をご確認ください。

また、図面に記載してある区画整理事業や防災集団移転促進事業の予定区域については、今後の測量や設計で変更になる場合もあります。

防災集団移転促進事業の移転元および移転先等の標準的な土地価格の鑑定評価に着手しています。今後、世帯ごとに行う住宅再建意向確認には、この標準価格を示した上で調査を行う予定です。

(参考) 県が行った被災土地価格(広報4月号お知らせ版に掲載)

吉里吉里1丁目 宅地 16,000円/m<sup>2</sup>(52,800円/坪)

吉里吉里2丁目 宅地 21,500円/m<sup>2</sup>(70,900円/坪)

(上記価格については目安です。)

吉里吉里地域復興まちづくり事業に関する当面の予定

<p>6月～7月</p>	<p><b>吉里吉里地域復興まちづくり協議会の発足（6月5日）</b></p> <p><b>全体住民説明会の開催（6月20日）</b>          （協議会の発足、経過と今後の予定、事業内容について等の説明）</p> <p><b>住宅再建に関する個別相談会開催（6月28日頃から予定）</b>          （住宅再建、移転先希望等について、個別意向確認調査の実施）          （個別相談会は、一定の日に仮設談話室や公民館等へ各自が都合の良い時間に来ていただく方式で開催することを予定しています。）          （該当者へは後日通知いたします。）</p> <p><b>移転先候補地の地権者交渉</b>          （移転先候補地の地権者の方々に対して協力要請と買収交渉）</p> <p><b>事業計画書等策定のための協議や調査</b>          （事業実施に向け関係機関との協議や現地調査の実施）</p>
<p>8月～9月</p>	<p><b>吉里吉里地域復興まちづくり協議会の開催</b>          （事業実施のための計画書について協議会委員と協議）</p> <p><b>区画整理事業と防災集団移転促進事業の計画決定</b>          （県知事や国土交通大臣の同意を得て事業計画の決定）</p> <p><b>個別相談会や移転先候補地権者交渉の継続（随時）</b></p>
<p>10月～</p>	<p><b>復興事業に着手</b>          （工事のための詳細設計図作成、防災集団移転促進事業での用地買収、工事説明会ほか）</p>

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**問い合わせ先**

大槌町役場 地域整備部 都市整備課 都市計画班

電話番号：0193-42 - 8723／FAX：0193-42-3858

# 基本計画（吉里吉里地域）（平成 23 年 12 月）

平成 24 年 3 月の  
住民説明会で使用

- 凡 例
- 【居住系】
    - 移転住宅地（候補）
    - 既存住宅地
  - 【非居住系】
    - 産業用地
    - 公園・緑地等
  - 【その他】
    - 公共施設等
    - 既存道路・都市計画道路
    - 道路の改修・新設
    - 盛土エリア
    - 浸水エリア（全壊・半壊）

盛土造成  
（住商混在）

幹線道路

砂浜の復活

漁港の早期復旧

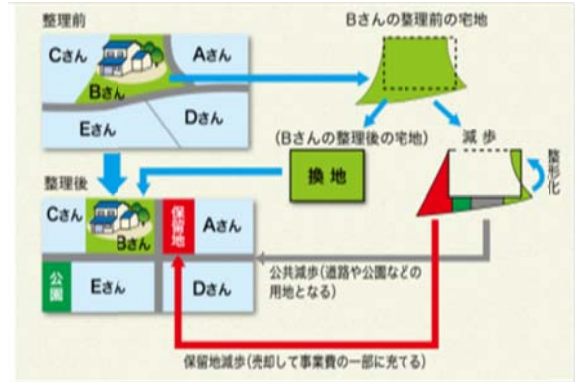
避難路の確保

観光エリア  
（オートキャンプ場等）

# 土地区画整理事業について

## 土地区画整理事業とは

- ①事業区域内で道路・公園などの公共施設と宅地を一体的に整備します
- ②道路・公園などの公共施設を整備するため土地を少しずつ提供していただきます
- ③元の土地（従前地）と新しい土地（換地）の資産価値は同じです



⇒ 防潮堤を再整備し、現状の宅地をかさ上げすることにより、以前と同じ区域内に残ったままで、まちを再生する事ができます

## 今、何の作業をしているのか

都市計画決定（平成24年9月予定）に向けた作業を行っています  
〔土地区画整理事業の区域や、道路・公園などの配置を決定します〕

⇒ 事業を行う区域を決めるため、住民懇談会の実施（本日）や、地権者の方々に聞き取り調査を行い、意向をより具体的に把握し事業に活かしていきます

## 今後の予定

### ①仮換地指定

新しい土地の位置や面積、形状を決定します

〔新しい土地と元の土地は、位置や地積、環境等の要素が総合的に  
ほぼ変わらず、誰もが公平になるよう再配置します〕

②町が、道路や公園などの公共施設や地盤のかさ上げなどの基盤整備工事を行います

③住民の方々が、自ら住宅建設工事を行います

④清算金の徴収・交付

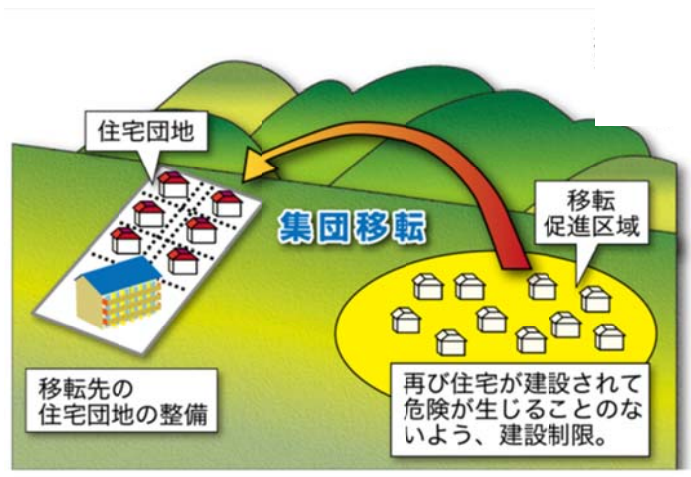
〔各地権者間の不均衡を是正するため、金銭により清算します〕



# 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居をより安全な住宅団地に集団的移転する事業です。



## 今、何の作業をしているのか

本年9月に国土交通大臣の同意を得ることを目標に、事業計画書を策定しています。事業計画書の策定には、移転対象となる方の同意、移転先の地権者の方の同意（内諾）が重要です。

大臣同意により、事業実施が認められ、土地の売買・造成などを実施できます。

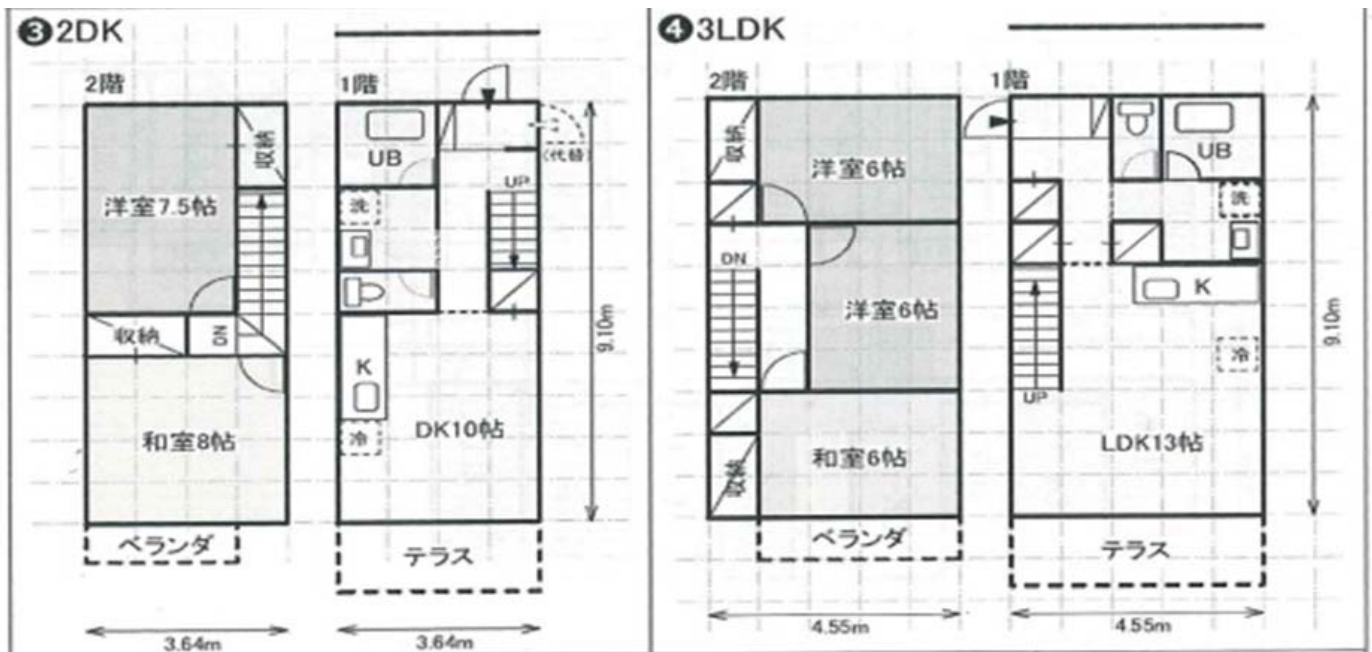
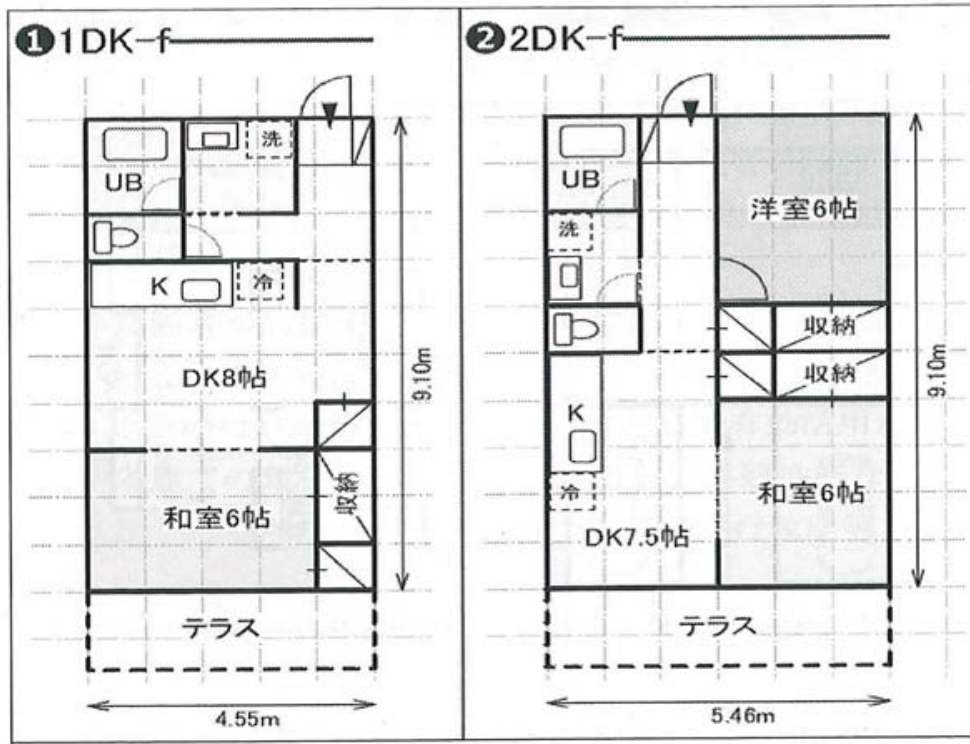
## 今後の予定

- ① 住居再建・災害公営住宅など、皆様の意向を伺います。
- ② 災害公営住宅建設用地を確保します。

大臣同意後、

- ③ 移転先の土地を確保します。
- ④ 土地の造成・災害公営住宅建設工事を開始します。
- ⑤ 移転元の土地を買い取ります。

# 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。

# 災害公営住宅について

※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

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

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

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

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ことがあります。

# 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
- ・移転元の土地は52,800円/坪（16,000円/㎡）で100坪あると仮定（防災集団移転促進事業の場合）
- ・移転先の土地は移転元の土地の売却代金で買える規模と仮定（防災集団移転促進事業の場合）
- ・建てる住宅は1,500万円と仮定
- ・ローンは35年、据置期間はなしと仮定

## 【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	528万円	52,800円/坪 × 100坪
合計	828万円	

- \*1 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）

### 1. 町が造成する土地を購入する場合

必要経費（例）	
土地購入費として	528万円
住宅建築費として	1,500万円

- ・80歳までローンが可能。
- ・住宅ローンの利子相当分が国から補給されます。  
**最大 444万円（\*2）**
- ・引っ越し代 **最大 78万円**

#### 【ローンの返済例】

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（1,500万円－300万円（支援金等を充当））

35年ローンで借入すると・・・**返済：約35,000円/月**

※利子は約216万円になりますが、相当額が補給されます。

- \*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、土地購入費対象206万円、用地造成費対象58万円）

### 2. 町から土地を借りる場合

必要経費（例）	
借地代	月々●千円
住宅建築費として	1,500万円

- ・80歳までローンが可能。
- ・住宅ローンの利子相当分が国から補給されます。  
**最大 444万円（\*2）**
- ・引っ越し代 **最大 78万円**

#### 【ローンの返済例】

借入金 土地購入費 0円  
 住宅建築費672万円（1,500万円－828万円（土地売却益と支援金等を充当））

35年ローンで借入すると・・・**返済：約20,000円/月**

※利子は約123万円になりますが、相当額が補給されます。

### 3. 町が造成する土地以外を購入する場合

必要経費（例）	
土地購入費として	528万円
住宅建築費として	1,500万円

- ・80歳までローンが可能。
- ・引っ越し代 最大 78万円

#### 【ローンの返済例】

借入金 土地購入費 0円（土地売却益と同額の土地を購入すると仮定）  
住宅建築費 1,200万円（1,500万円－300万円（支援金等を充当））

35年ローンで借入すると・・・返済：約35,000円／月

※国からの利子相当分の補給はありません。

### 【都市再生区画整理事業の場合】

収入		
支援金等	300万円（*3）	（ひとり世帯は225万円）

\*3 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）

必要経費（例）	
住宅建築費として	1,500万円

- ・80歳までローンが可能。

#### 【ローンの返済例】

借入金 住宅建築費 1,200万円（1,500万円－300万円（支援金等を充当））

35年ローンで借入すると・・・返済：約35,000円／月

※国からの利子相当分の補給はありません。

※引っ越し代の補助はありません。

※ローンを検討する際には、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（TEL0120-086-353）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。

# 吉里吉里地域復興事業スケジュール(案)

