

## 第2回 浪板地域復興まちづくり懇談会

日時：平成24年11月5日（月）

午後7時から午後9時

会場：吉里吉里第二仮設住宅集会所

### 【次第】

1. 開会
2. 町長あいさつ
3. 浪板地域復興まちづくり協議会会長あいさつ
4. 浪板地域復興まちづくり計画（案）について  
土地の買取りについて  
倒壊家屋の基礎等の撤去について  
災害公営住宅について  
大槌町独自支援事業について  
災害危険区域について
5. 質疑応答・意見交換
6. 閉会

### 【資料】

- ・第2回 浪板地域復興まちづくり懇談会
- ・災害公営住宅について
- ・大槌町独自支援について
- ・災害危険区域について
- ・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

【復興まちづくりに伴う経緯および今後の予定】

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 か所、町外 5 か所)
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 7 月 1 日	第 1 回 浪板地域復興まちづくり懇談会
平成 24 年 7 月 6 日～	居任意向調査(※現在も継続中)
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
<b>平成 24 年 11 月 5 日</b>	<b>第 2 回 浪板地域復興まちづくり懇談会</b>
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、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)

お問い合わせ先

大槌町役場 地域整備部 都市整備課 都市計画班

電話：0193-42-8723

FAX：0193-42-3858

# 第2回浪板地域

## 復興まちづくり懇談会

浪板地域復興まちづくり協議会

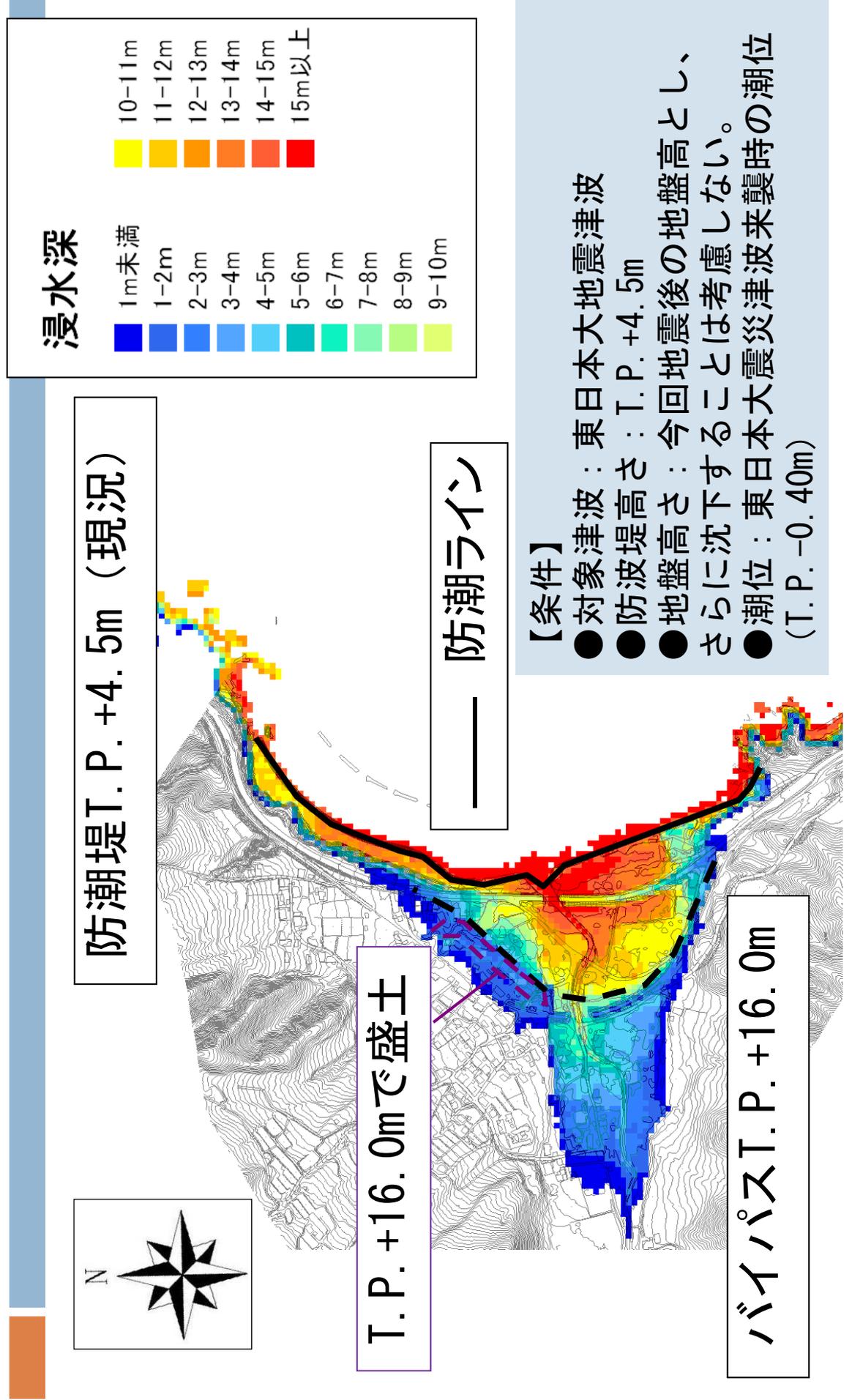
大槌町都市整備課

# 目次

1. 浪板地域復興まちづくり計画(案)について
2. 土地の買取りについて
3. 倒壊家屋の基礎等の撤去について
4. 災害公営住宅について
5. 大槌町独自支援事業について
6. 災害危険区域について
7. その他
8. 質疑・応答

# 1. 浪板地域復興まちづくり計画(案)について

# 1-1. 津波シミュレーション結果



# 1-2. 復興事業メニュー

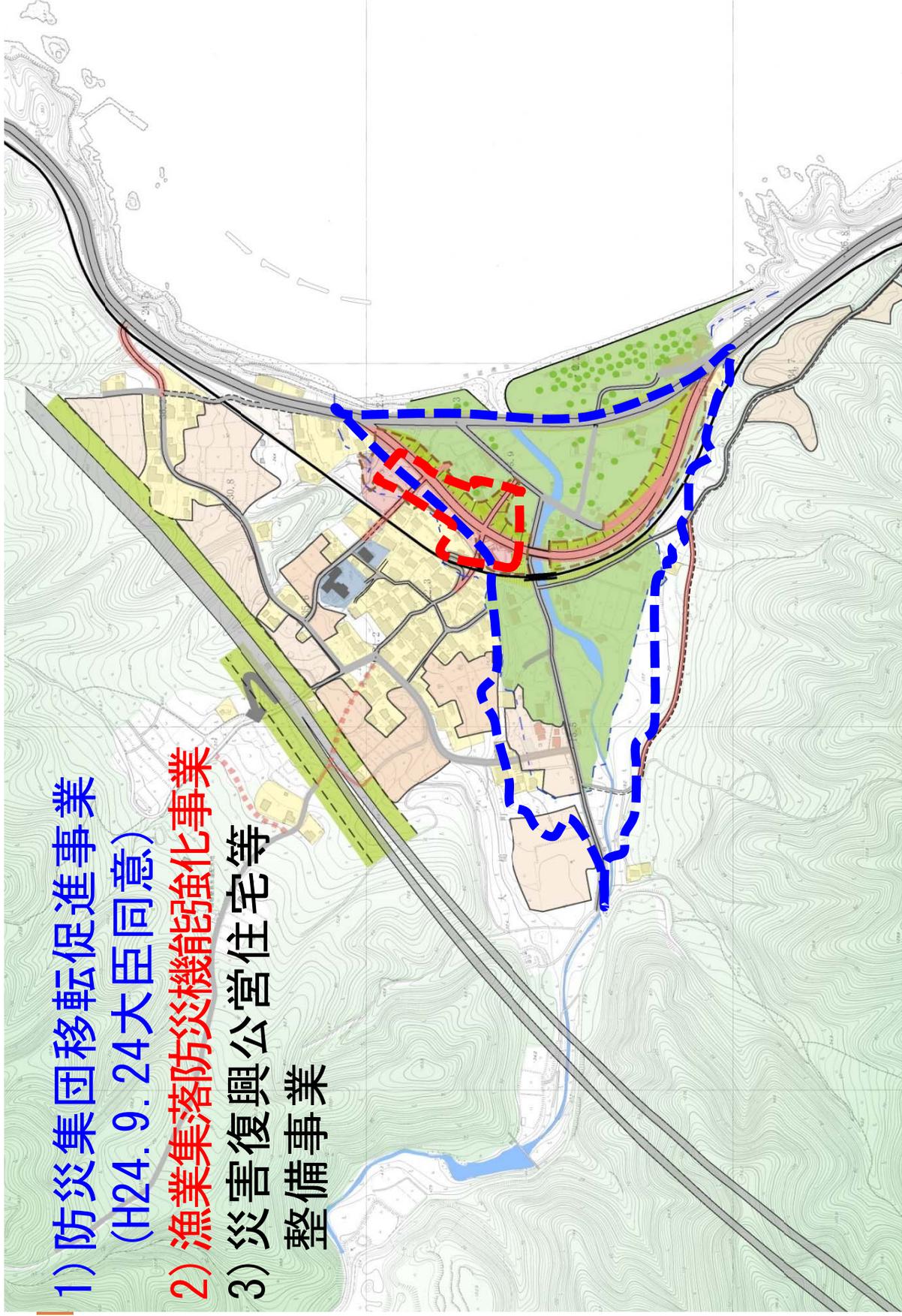
1) 防災集団移転促進事業

(H24.9.24大臣同意)

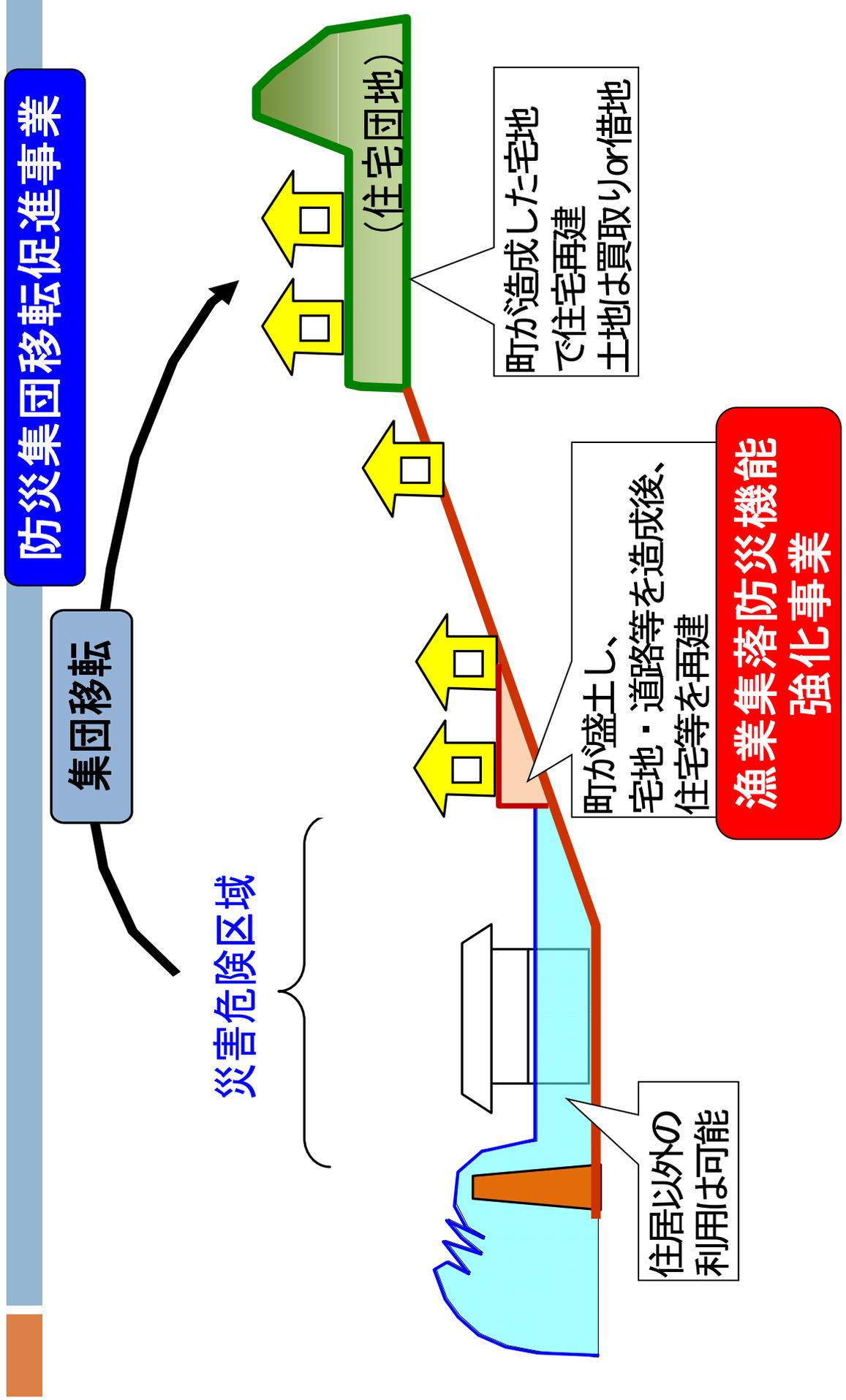
2) 漁業集落防災機能強化事業

3) 災害復興公営住宅等

整備事業



# 1-3. 事業イメージシ断面図



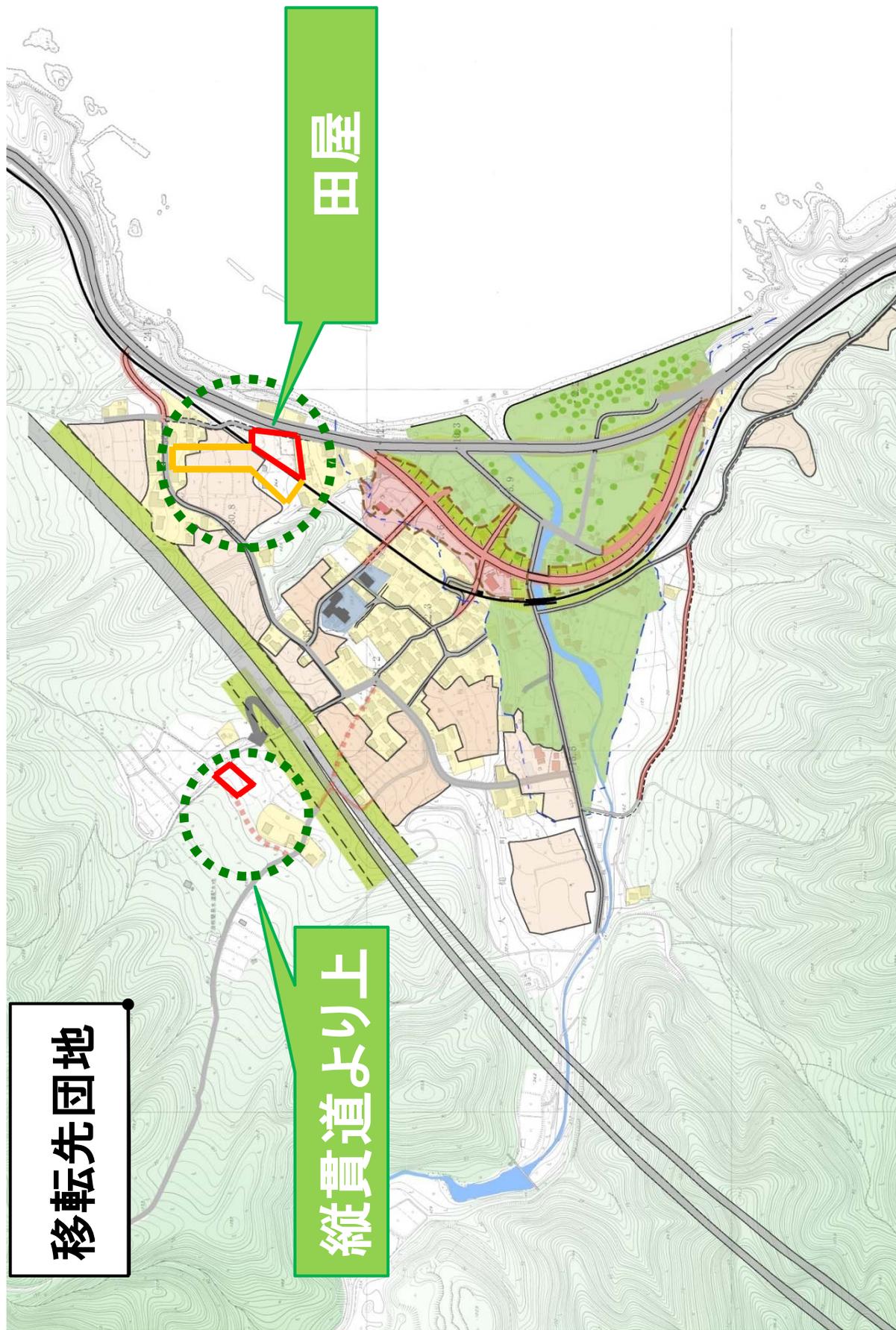
## 1-4. 意向調査結果

意向調査実施率 82%

意向調査結果により、必要とする住宅団地および  
災害公営住宅を以下のとおり想定

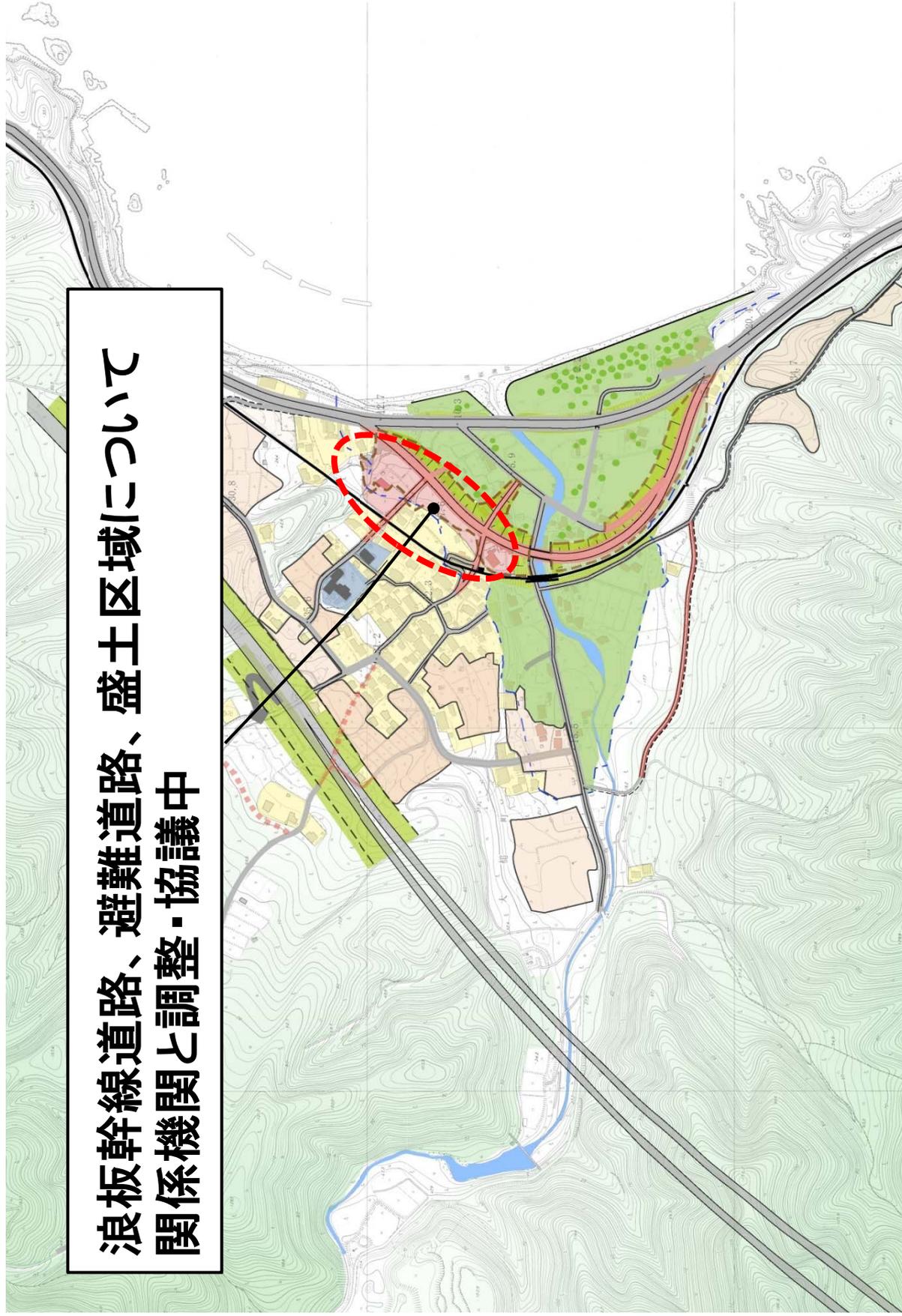
- **防集団地画地数** 9～11画地
- **災害公営住宅** 11～15戸

# 1-5. 防災移転促進事業

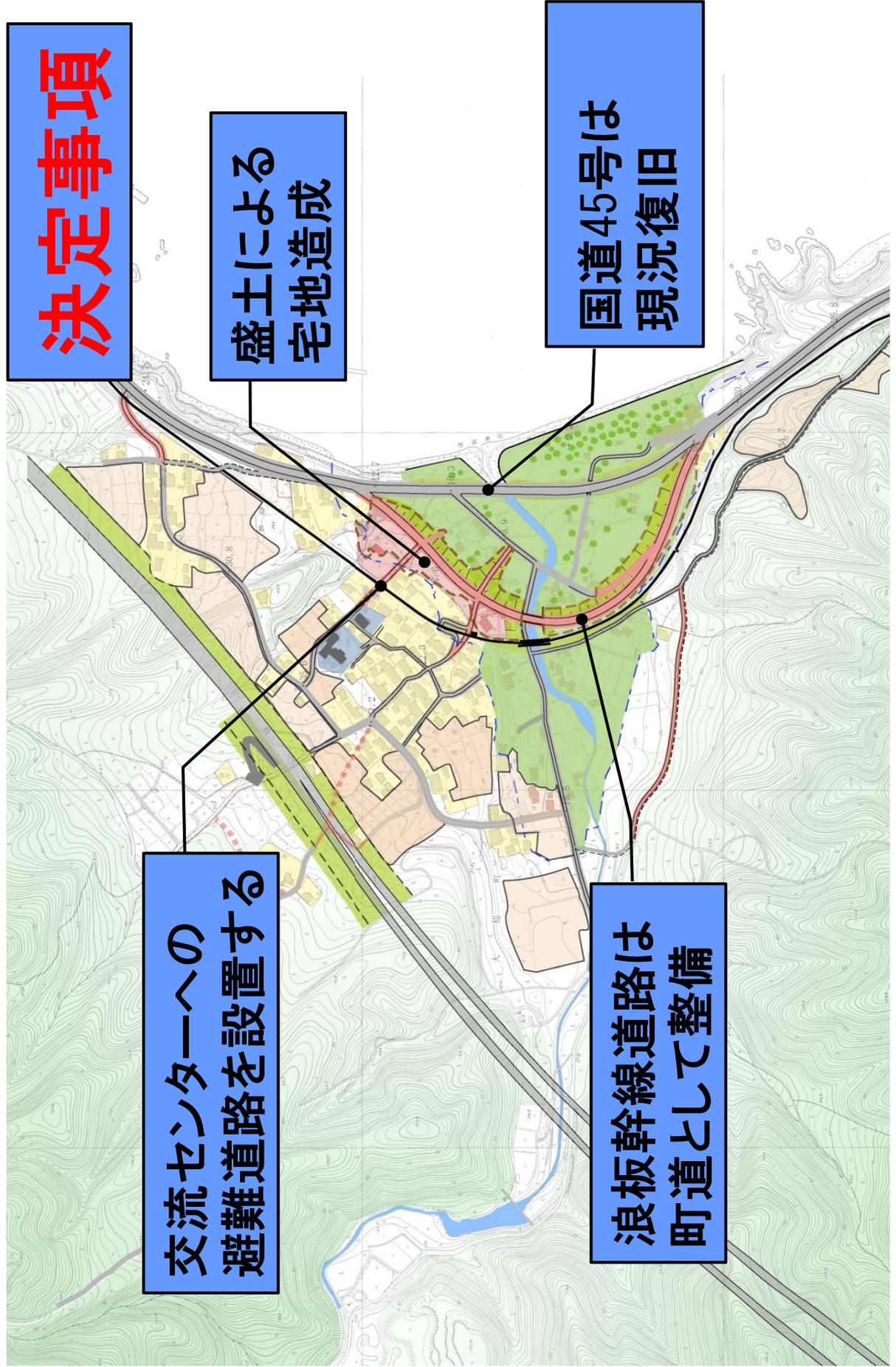


# 1-6. 盛土区域等の事業

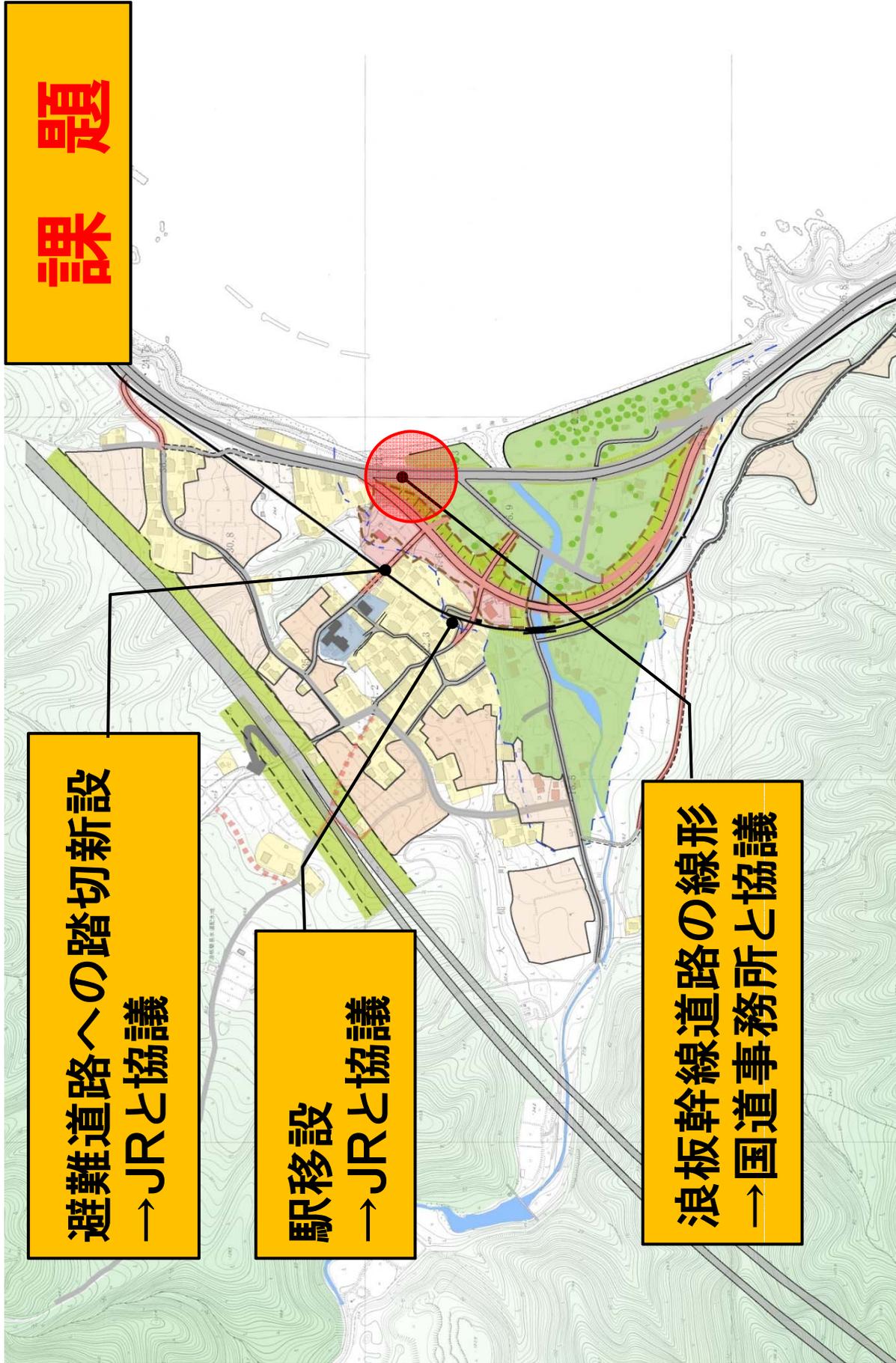
浪板幹線道路、避難道路、盛土区域について  
関係機関と調整・協議中



# 1-6. 盛土区域等の事業



# 1-6. 盛土区域等の事業





## 2. 土地の買取りについて

## 2-1. 移転事業に係る土地買取り価格 の提示について

防災集団移転促進事業の移転元土地買取り価格  
(不動産鑑定価格)は、10月末から順次個別に通知  
します。

●買取り対象  
住宅・共同住宅・店舗兼住宅や住宅と一体となった農地等  
(会社、事務所、工場等、人の居住がない用途は対象外)

※ 相続人を調査する必要がある土地、地権者の住所が不明な方  
は、郵送が遅れる場合があります。  
※ 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ください。

## 2-2. 土地買取価格通知文

### □ あなたの土地の面積及び土地の単価【10/1時点】

字	地番	地目	所有者	土地の単価	登記簿地積	買取面積の決め方
吉里々々 ××地割	1-1	宅地	浪板太郎	〇円 /m <sup>2</sup>	〇m <sup>2</sup>	●

1坪 ≒ 3.3m<sup>2</sup>

- ◆ 個別の宅地ごとに調査した不動産鑑定調査の結果
- ◆ 土地の単価の有効期限は基準日から1年間(～H25.9.30まで)
- ◆ 今回お示した単価は、今後周辺の地価の変動によって変わる場合があります

## 2-3. 買収面積の決め方について

### ①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。

### ②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。

### ③公簿(登記簿)地積による買取り

測量地積より登記簿地積が大きい場合。

※測量による現地立会はありません。

# 按分面積の算出(例①)

- 【登記簿面積】 1010㎡
- 【街区実測面積】 1050㎡
- 【測量実績あり】 210㎡

【按分率】  
$$\frac{(\text{街区実測面積} - \text{測量実績がある面積})}{(\text{登記簿面積合計} - \text{測量実績がある面積})}$$

$$\frac{(1,050\text{㎡} - 210\text{㎡})}{(1,010\text{㎡} - 210\text{㎡})} = 1.05 \Rightarrow \text{按分率}$$



# 按分面積の算出(例②)

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	200㎡	200㎡	—	1.05	210㎡
Bさん	200㎡	200㎡	—	1.05	210㎡
Cさん	200㎡	200㎡	—	1.05	210㎡
Dさん	210㎡	●	—		210㎡
Eさん	200㎡	200㎡	—	1.05	210㎡
合計	1,010㎡	800㎡	1,050㎡		1,050㎡

● …… 地積測量図があるため按分対象外

※街区実測面積が登記簿面積より少ない場合、登記簿面積を買取り面積とします。

## 2-4. 価格帯(見通し)

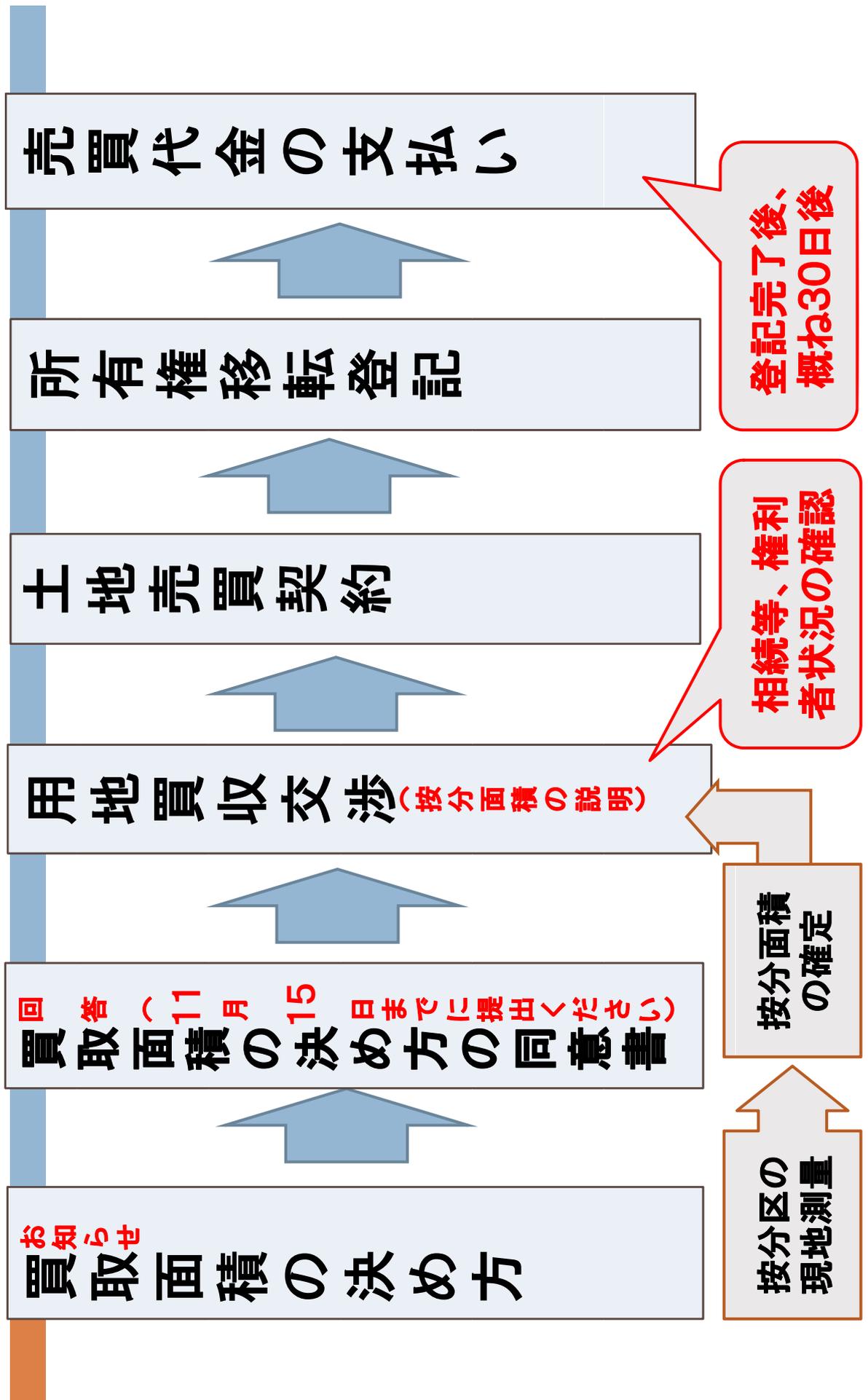
### 移転元

- 宅地 1㎡あたり5500～9500円  
(1坪あたり18000～31000円)
- 農地 1㎡あたり2300～2500円  
(1坪あたり7500～8200円)

### ※参考

- 移転先分譲価格 1㎡あたり7300～10100円  
(1坪あたり24000～33300円)
- 賃貸料金 約80坪の場合、  
年額6000～9000円

# 2-5. 用地買収の流れ



## 2-6. 用地買収に伴う留意事項①

### 抵当権について

- ◆ 今後復興事業に伴って町が買取する全ての土地に関しては、抵当権が設定されている場合、**原則ご自身で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)
- ① 抵当権を設定している銀行に相談する

## 2-6. 用地買収に伴う留意事項②

### 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。  
故人名義のままでは、売買契約を交わす地権者が不明なため、買取できません。

#### 町からのお願い

復興事業を円滑に進めるため、  
町は相続登記手続きをお手伝いします。  
**誰が相続するかを皆様でお話しの上、**  
都市整備課までご相談下さい。

## 2-6. 用地買収に伴う留意事項③

◆ 町が造成した土地を購入し、住宅を再建される方  
移転先の造成が完了する数か月前からの買取り  
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

これらの方々には税務署協議等、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  
をいただく場合もございます。

### 3. 倒壊家屋の基礎等の撤去について

## 3-1. 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ぞ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

## 4. 災害公営住宅について

## 5. 大槌町独自支援について

## 6. 災害危険区域について

## 7. その他

- 被災ローン減免制度について
- 災害復旧住宅融資のお知らせ

## 8. 質疑・意見交換