

第2回 町方地域復興まちづくり懇談会

～歴史ある大槌の一日も早い復興と文化を大切に
将来への安全安心なまちづくり整備に向けて～

平成24年11月3日(土)午前10時～12時まで(上町)

午後2時～4時まで(本町・末広町)

平成24年11月4日(日)午前10時～12時まで(栄町・須賀町)

午後2時～4時まで(新町・大町)

会場：大槌町役場仮庁舎会議室(旧大槌小学校体育館)

次 第

1. 開 会
2. 町長あいさつ
3. 流出家屋に伴う基礎等撤去事業について(環境整備課)
4. 復興まちづくり事業の進捗状況と今後のスケジュールについて(都市整備課)
5. 防災集団移転促進事業に伴う土地の不動産鑑定評価と
買取り面積確定方法について(都市整備課)
6. 土地区画整理事業計画の概要について(都市整備課)
7. 災害公営住宅について(管理用地課)
8. 町独自支援事業について(復興推進室)
9. 災害危険区域指定に係る住民説明会の開催について(復興推進室)
10. 水門・防潮堤整備事業について(岩手県沿岸広域振興局土木部)
11. 意見交換
12. 閉 会

【配布資料】

- ・ 第2回 町方地域復興まちづくり懇談会次第
- ・ 大槌町災害公営住宅について
- ・ 大槌町独自支援事業（被災者支援に関する補助事業）
- ・ 災害危険区域の指定に係る住民説明会の開催について
- ・ 住宅ローンなどお借入れの返済にお困りの被災者の方へ
（個人債務者の私的整理に関するガイドラインのご利用について）
- ・ 災害復興住宅融資のお知らせ(住宅金融支援機構)
- ・ 建物基礎等の撤去申請書兼同意書

◆町方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（町方地域担当）

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）

西山 央（大阪府箕面市より派遣）

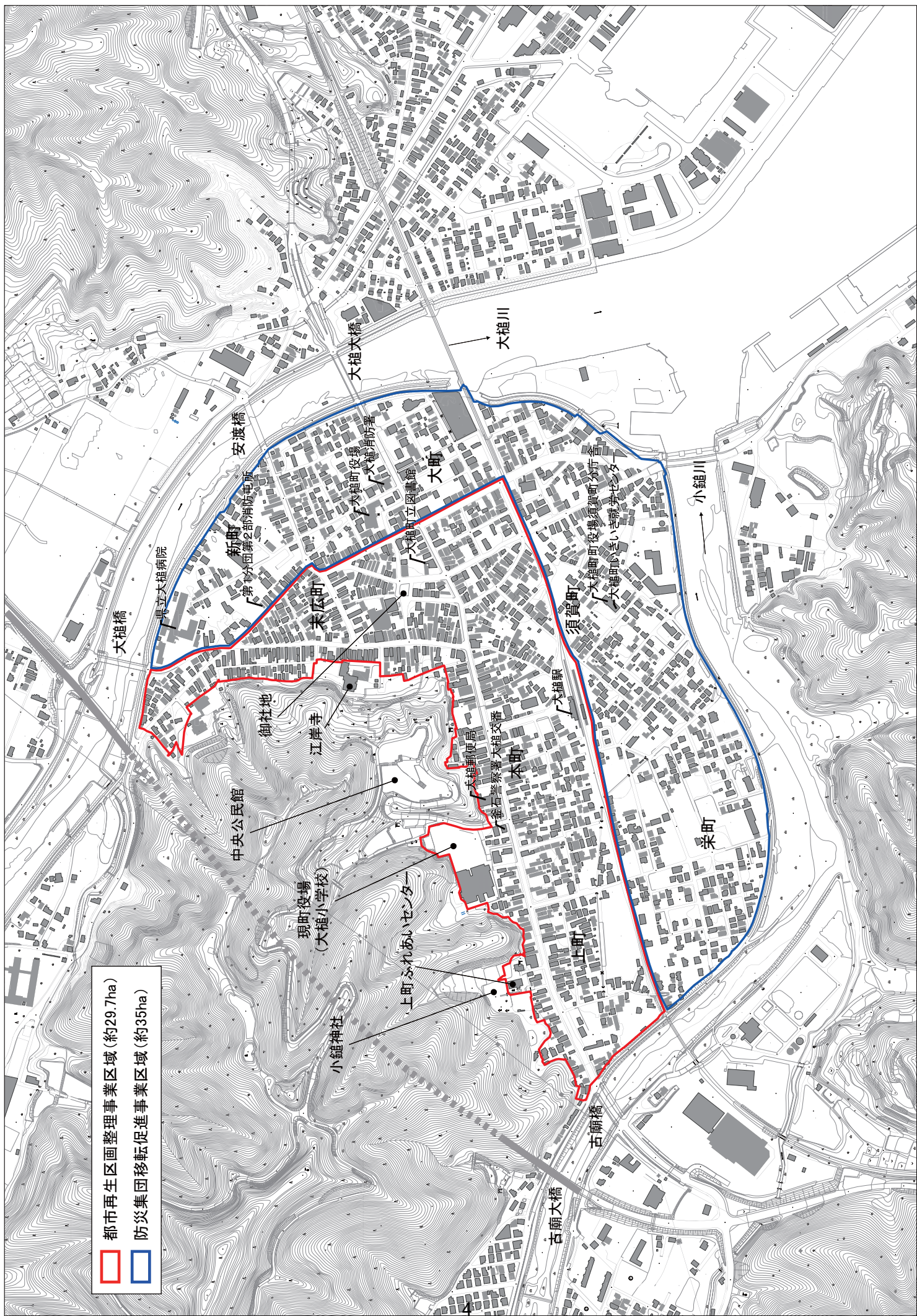
伊豆 義明（兵庫県宝塚市より派遣）

永田 浩一（大阪府豊中市より派遣）

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）

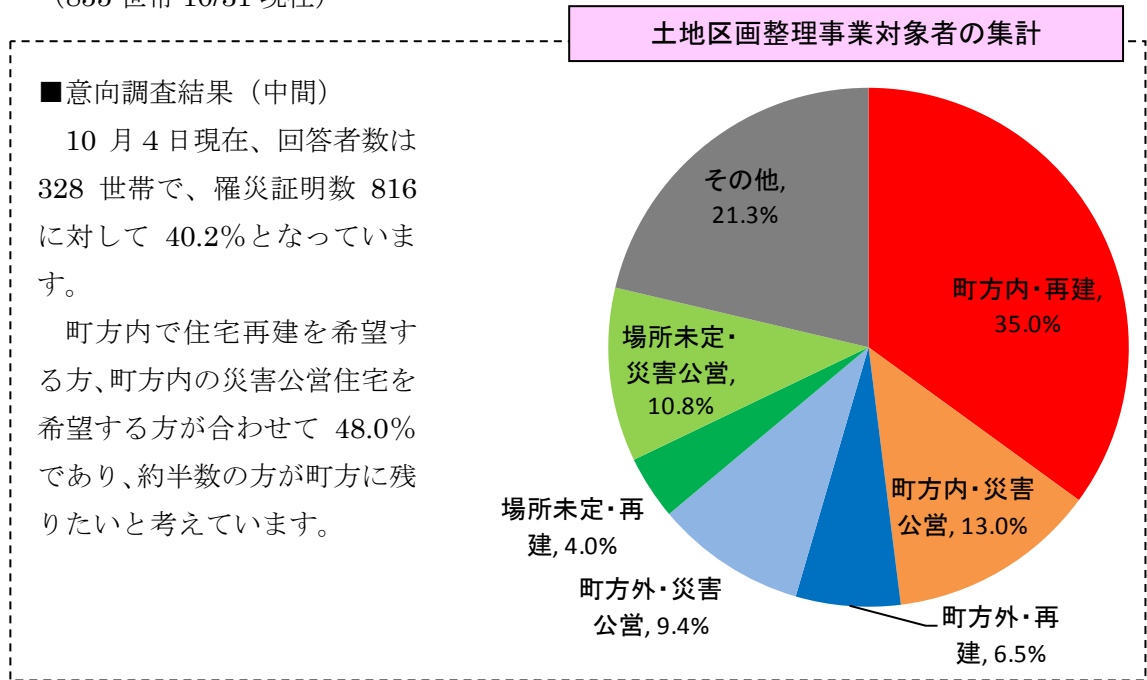


- 都市再生区画整理事業区域 (約29.7ha)
- 防災集団移転促進事業区域 (約35ha)

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

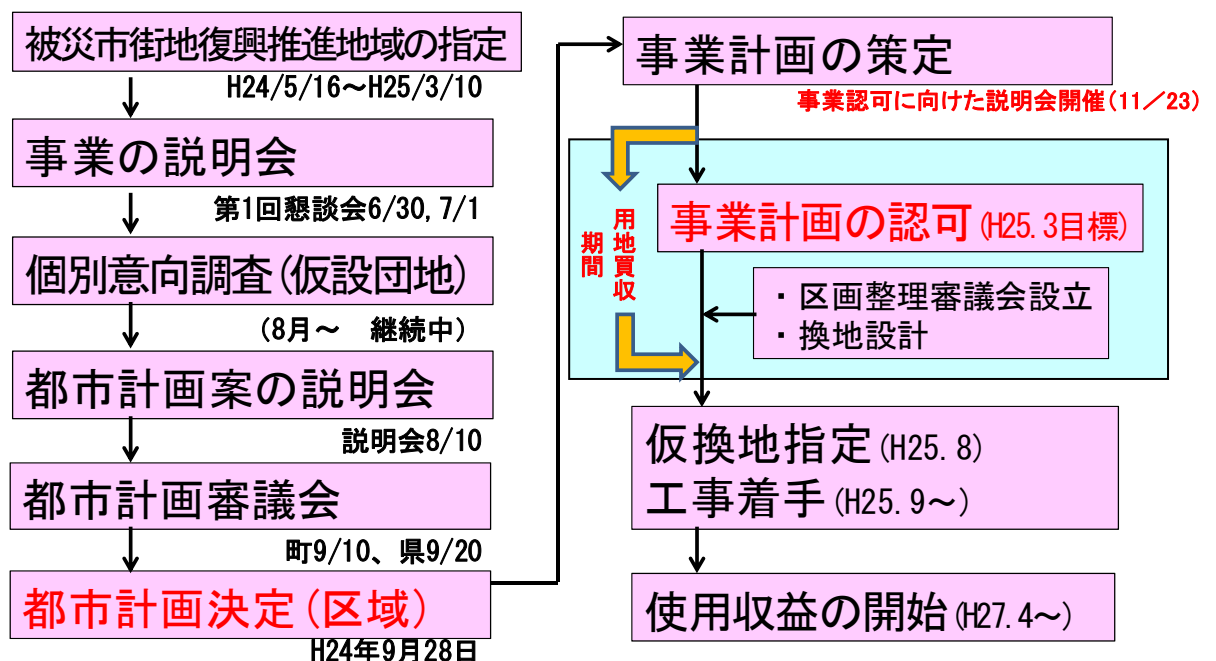
(1) 第1回懇談会以降の経過報告

- 仮設団地集会所等にて復興まちづくり事業の説明及び住宅再建意向調査を実施（8月～）
（855世帯 10/31現在）

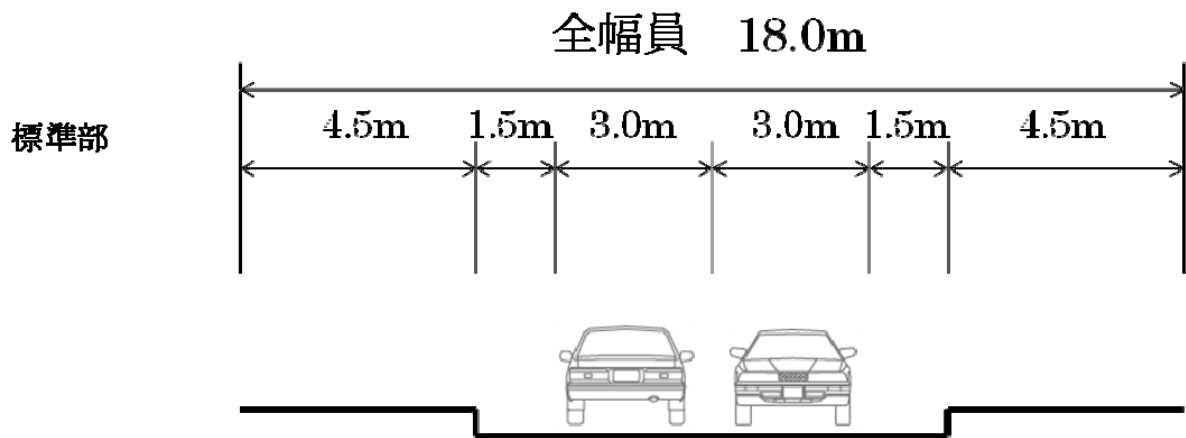


- 土地区画整理事業の区域及び都市計画道路の変更についての都市計画決定（9/28）
- 防災集団移転促進事業の事業計画書（第1回）の大臣同意（9/24）

(2) 土地区画整理事業の進捗と今後の予定



(3) 県道大槌小釜線の横断計画図



(4) 盛土、地盤改良の検討状況

地盤改良が必要

- 土質調査の結果、軟弱地盤対策を実施する必要があります
- 試験施工の実施を検討中です

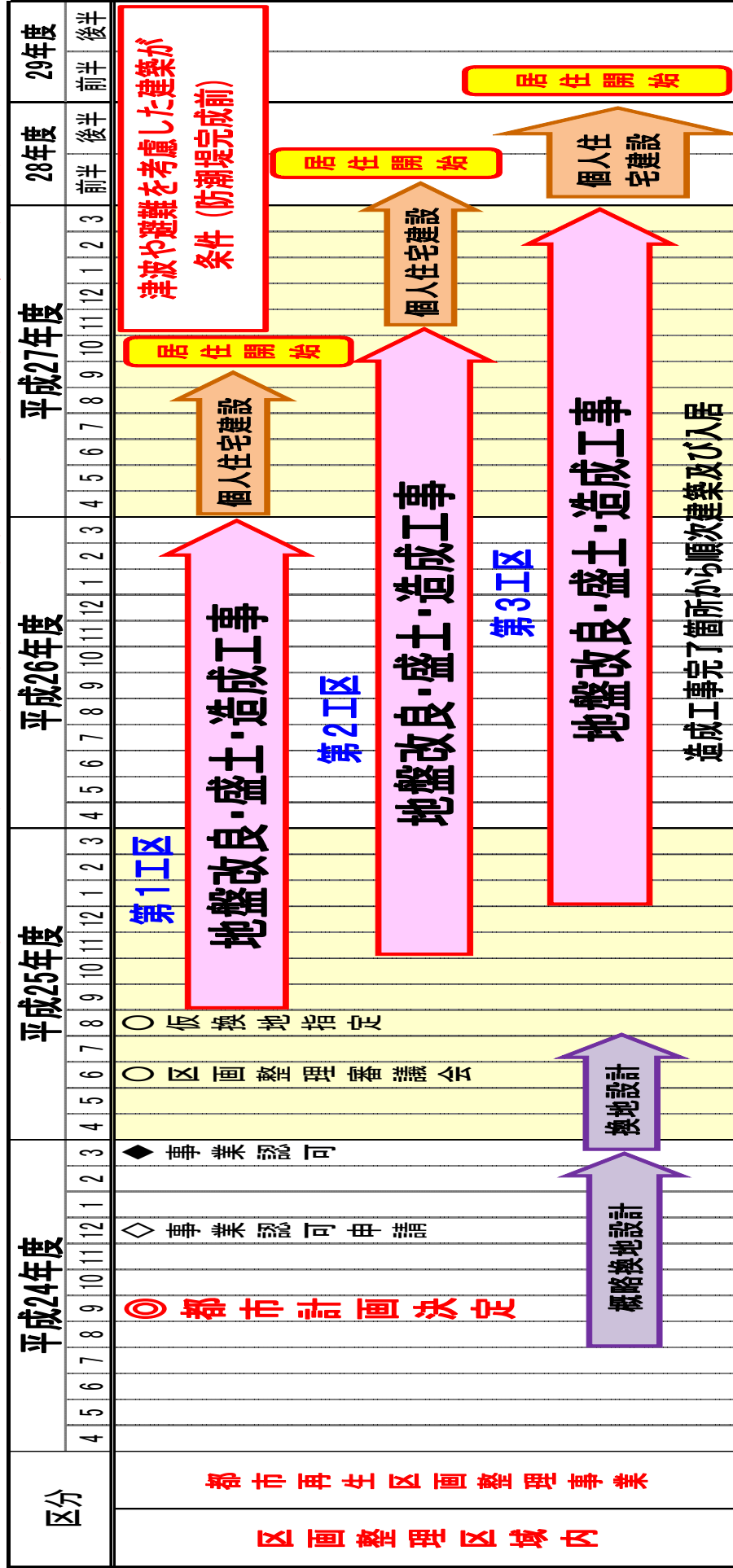
造成計画

- 今次津波でも浸水しない高さまで盛土する必要があります
- 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です

【土地区画整理事業関係】

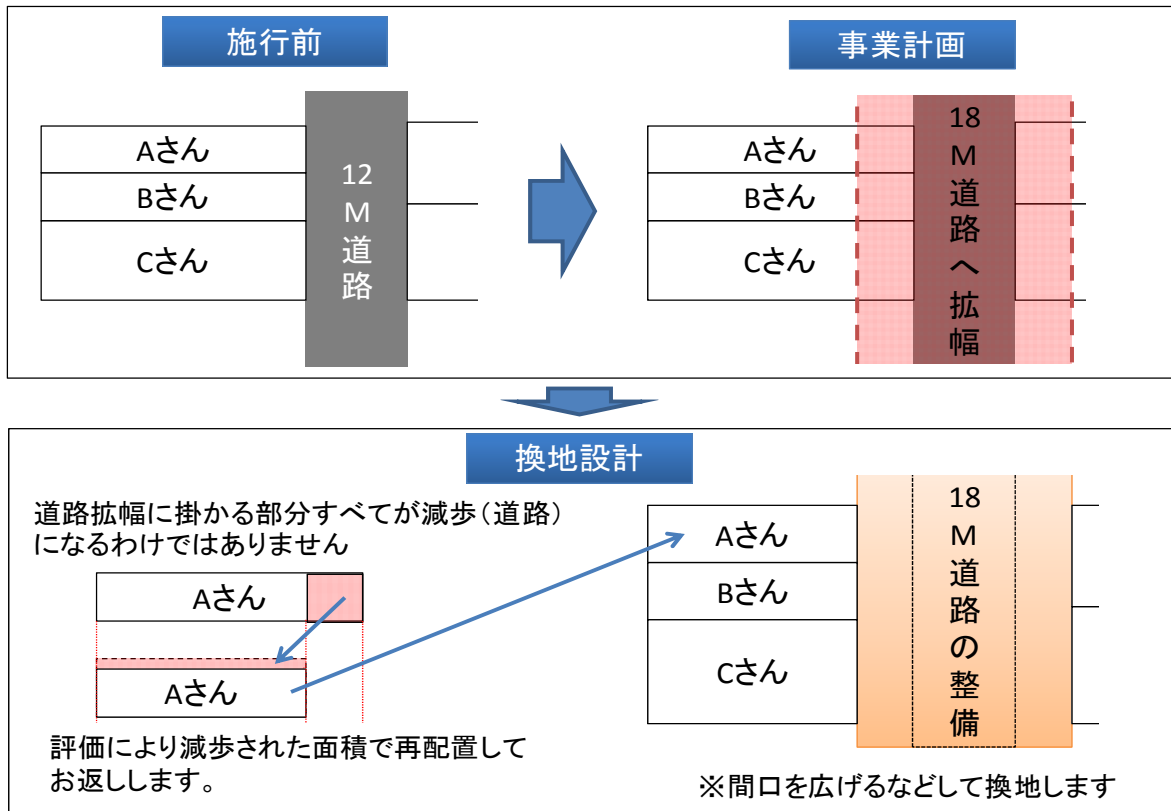
(5) 今後のスケジュール

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



2. 土地区画整理事業のしくみ

(1) 減歩と換地の考え方



減歩とは……道路、公園などの公共施設の整備のために必要な公共用地を生み出すために必要な土地は、地権者から土地の一部を提供して頂くことにより確保します。これにより土地が減少する事を減歩（げんぶ）と言います。

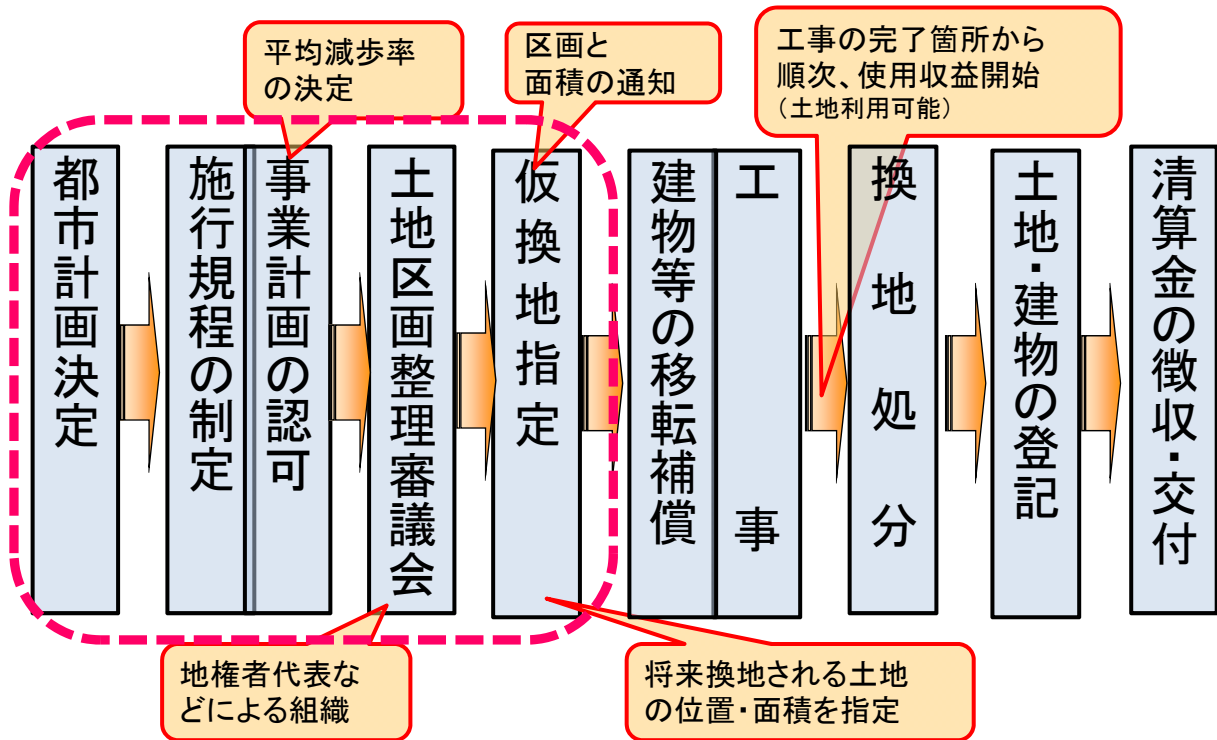
(2) 減価地区

- 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。

減歩率低減のため、地区内の土地を**買収**し、事業を進めていきます。

(3) 土地区画整理事業の進め方



(4) 土地区画整理審議会の役割

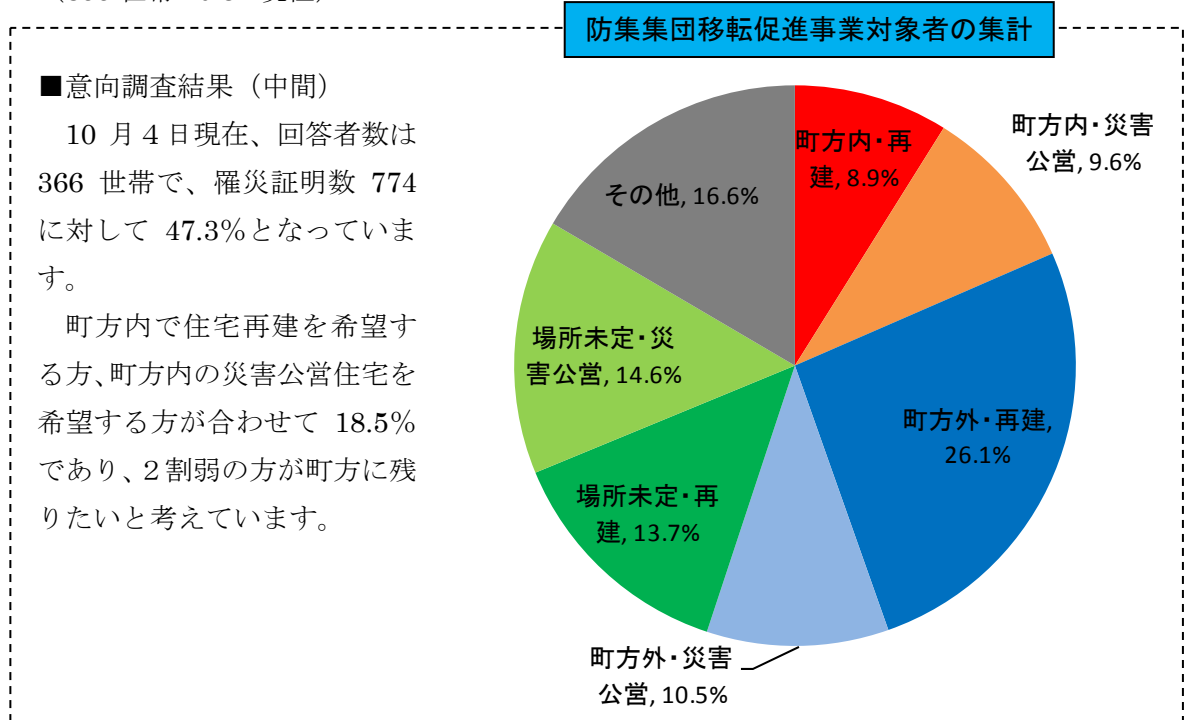
設置	土地区画整理法第56条（市町村の公共施行の場合）
趣旨	権利者の意見を事業の施行に反映させる。
構成	地区内の権利者及び借地権者の中から選挙による選出。 学識経験者（施行者が選任）
人数	地権者等 8人（50ha未満） 学識経験者 2人（条例で規定）
権限	換地計画、仮換地の指定、減価補償金の交付に関する事項について、土地区画整理法に定める権限を行うこと。
その他	任期・・・5年 土地区画整理事業の評価員選任に係る同意

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

(1) 第1回懇談会以降の経過報告

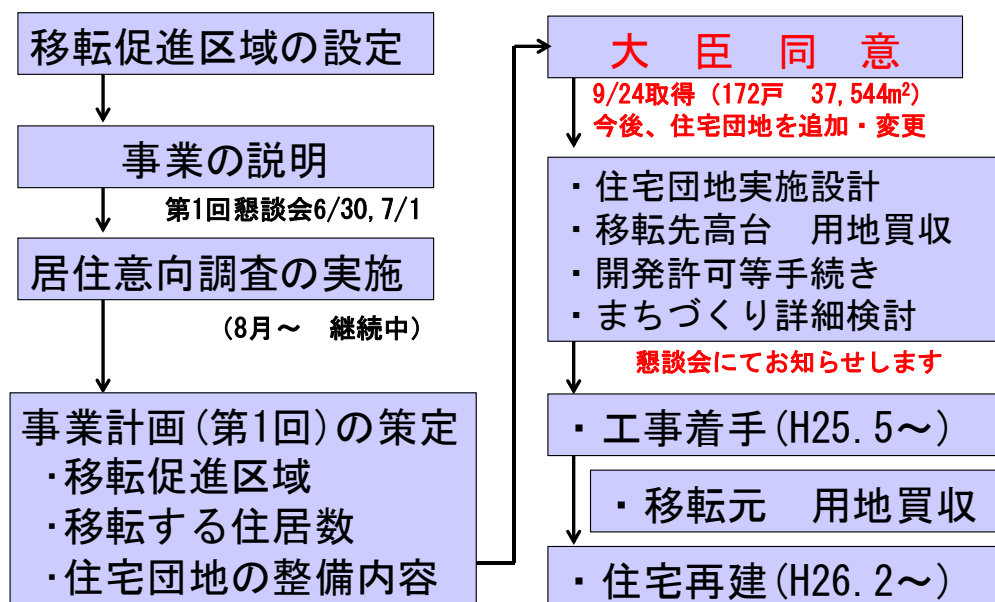
第1回町方地域復興まちづくり懇談会の開催後、次の取り組みがありました。

- 仮設団地集会所等にて復興まちづくり事業の説明及び住宅再建意向調査を実施（8月～）
（855世帯 10/31現在）

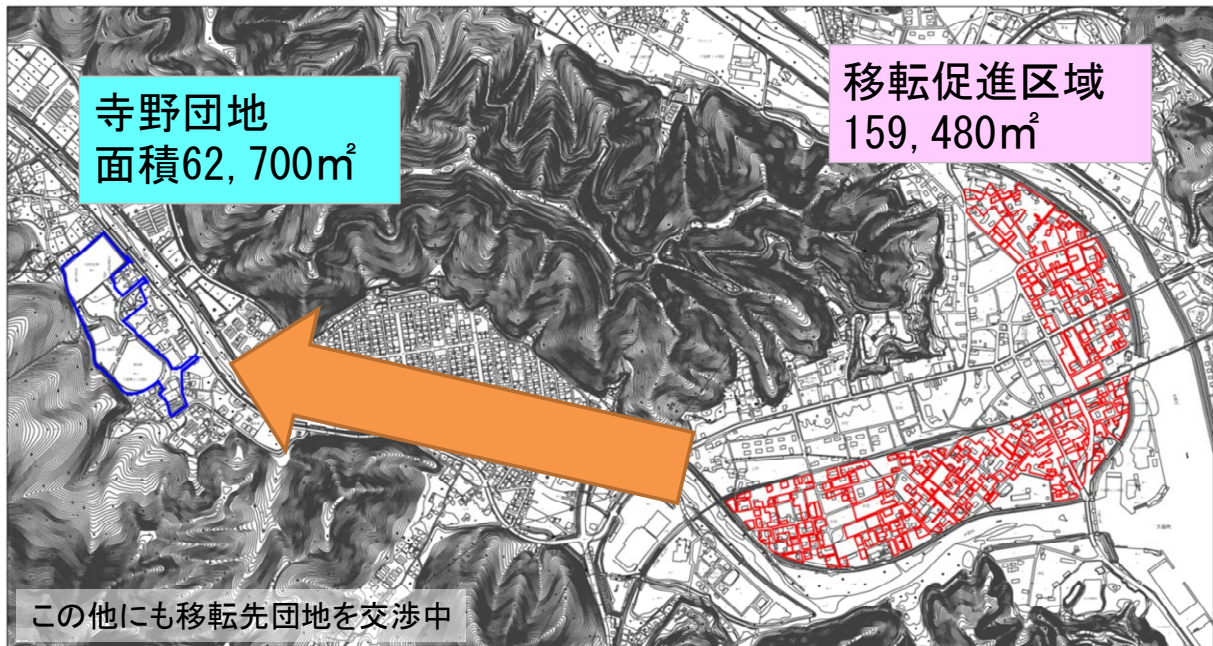


- 土地区画整理事業の区域及び都市計画道路の変更についての都市計画決定（9/28）
- 防災集団移転促進事業の事業計画書（第1回）の大臣同意（9/24）

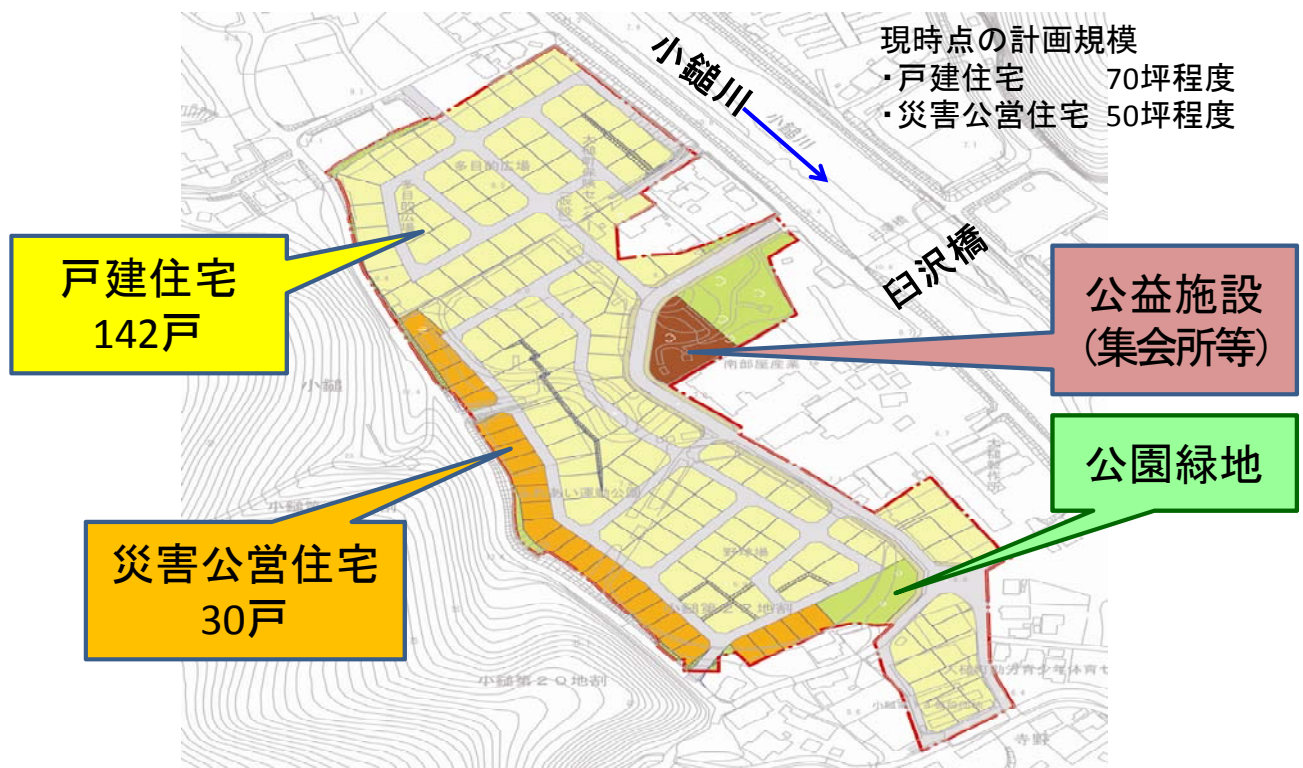
(2) 防災集団移転促進事業の進捗と今後の予定



(3) 防災集団移転促進事業の移転先 (第1回事業計画書)



(4) 移転先団地計画図 (寺野地区)

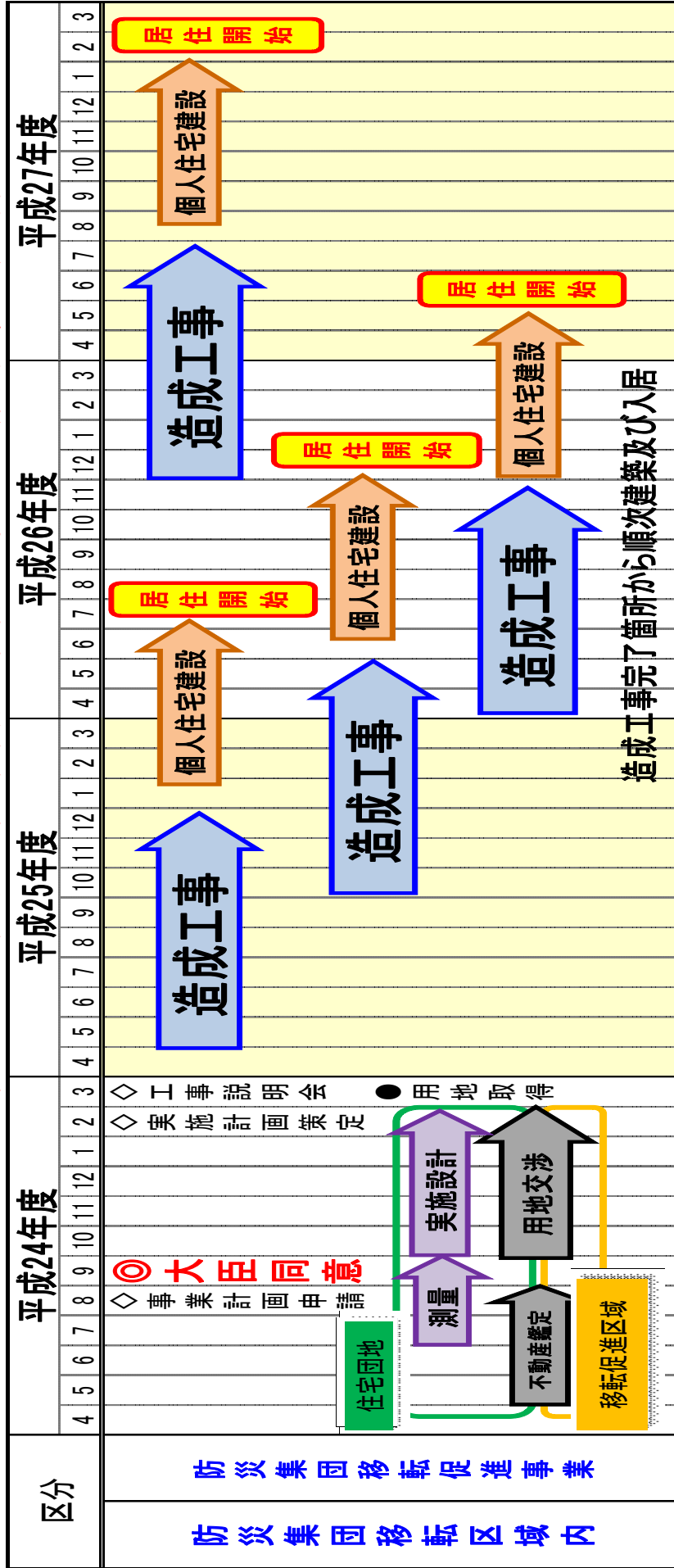


注) 個々の区画の大きさや配置などは変更になることがあります。

【防災集団移転促進事業関係】

(5) 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・調整の進捗によっては、前後する場合があります。

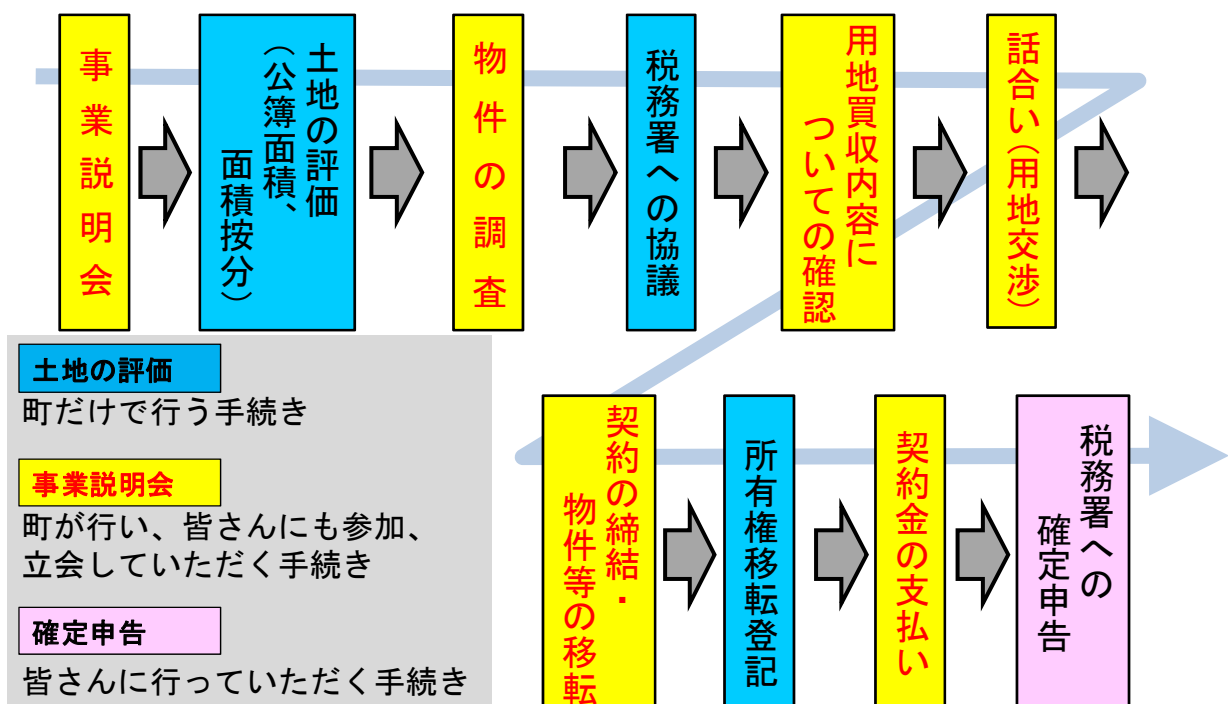


2. 土地の買取りについて

(1) 買取り対象地

- 買取り対象地は、原則として、移転促進区域内の住宅地です。
- 事務所、工場用地などは対象外です。
- 住宅に隣接する店舗や事務所、農地等は別途相談致します。

(2) 土地買取りの手順



(3) 土地価格の提示方法

- 防災集団移転促進事業に係る移転元敷地の買取り価格の提示は 10 月末から順次個別に郵送します。(第 1 回は、建物が建っていた土地について郵送しました。)
- 相続人が未確定な方や、地権者の現住所が不明な方については、確認が取れ次第順次郵送します。
- 町が造成する移転先団地は借地いただくことを想定しています。(固定資産税程度の借地料を想定)
- なお、借地後に、町から買取り頂くことも可能です。(土地価格については、周辺の土地価格等を参考に、不動産鑑定士の鑑定により算定します。)

(4) 土地売買の流れ

立会を省略して作業期間を短縮します！

面積の実測確定に当たっては、関係者同士の境界立会が必要で、作業には被災関係者へのご負担や膨大な事務量となる。作業の長期化が懸念されるため、立会いを省略し、次に示すとおり買取り面積を確定する方法で行います。

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。又は、測量実績があるとみられる土地。

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。
- 測量実績がない土地。

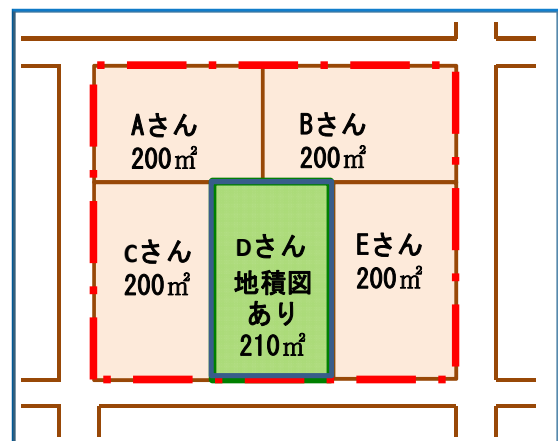
按分面積の算出例

- 【登記簿面積】 1,010㎡
- □ □ □ 【街区実測面積】 1,050㎡
- ■ ■ ■ 【測量実績あり】 210㎡

【按分率】

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

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



按分率の計算方法

$$\begin{aligned} \text{按分率} &= \frac{(1,050\text{㎡} - 210\text{㎡})}{(1,010\text{㎡} - 210\text{㎡})} \\ &= 1.05 \end{aligned}$$

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する。

(5) 土地売買の時期

