

第1回 小枕・伸松地域
復興まちづくり懇談会

平成24年7月5日
大 槌 町

1. 小枕・伸松地域の整備の考え方

(1) 津波浸水シミュレーション結果

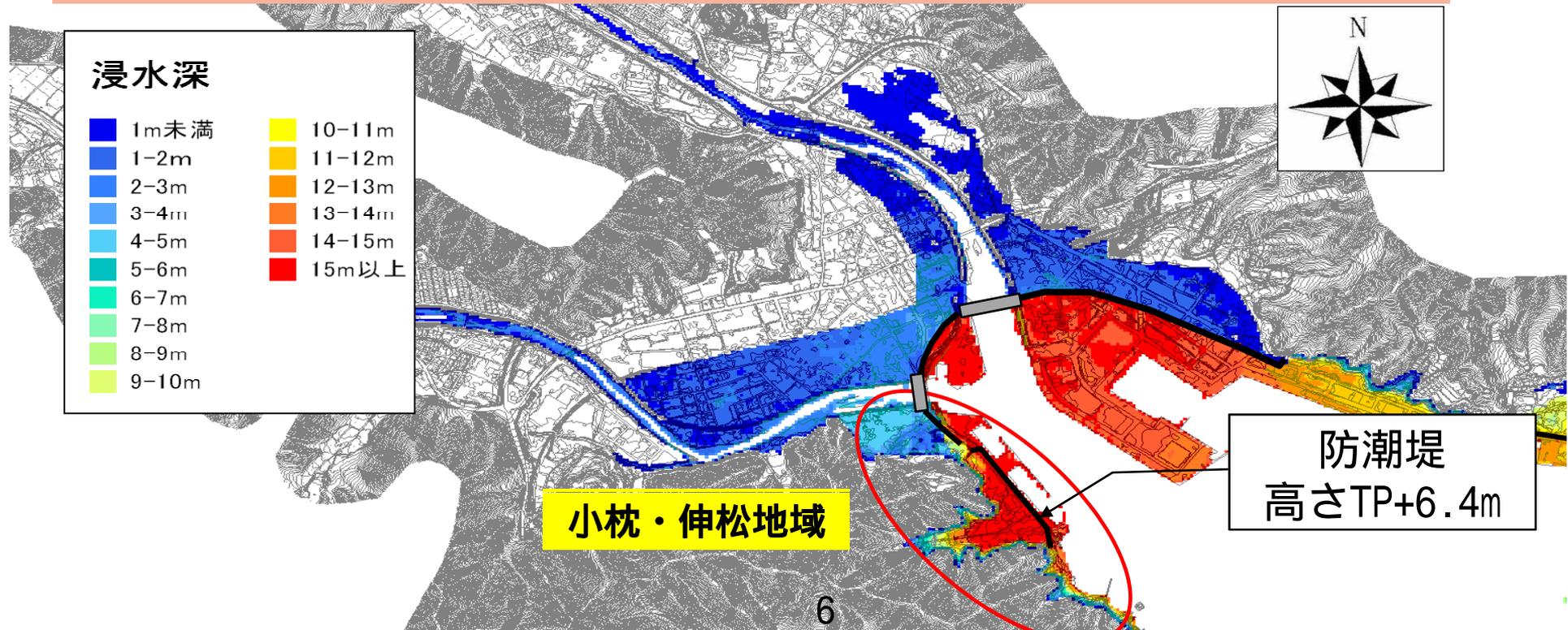
【条件】

対象津波：東日本大地震津波

防潮堤高さ：T.P.+6.4m（現況）

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. 小枕・伸松地域の整備の考え方(2)これまでの経緯

基本計画

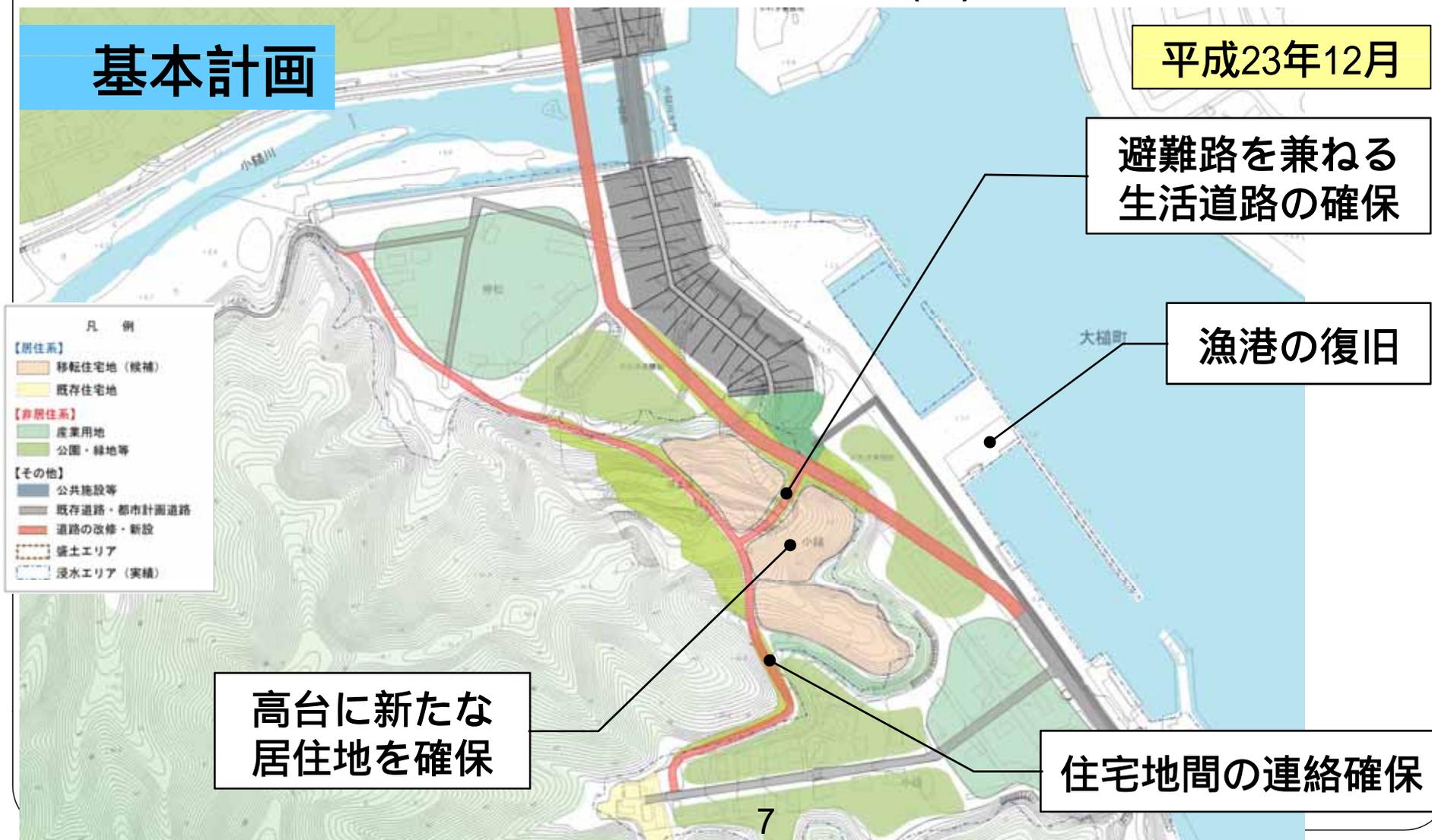
平成23年12月

避難路を兼ねる
生活道路の確保

漁港の復旧

高台に新たな
居住地を確保

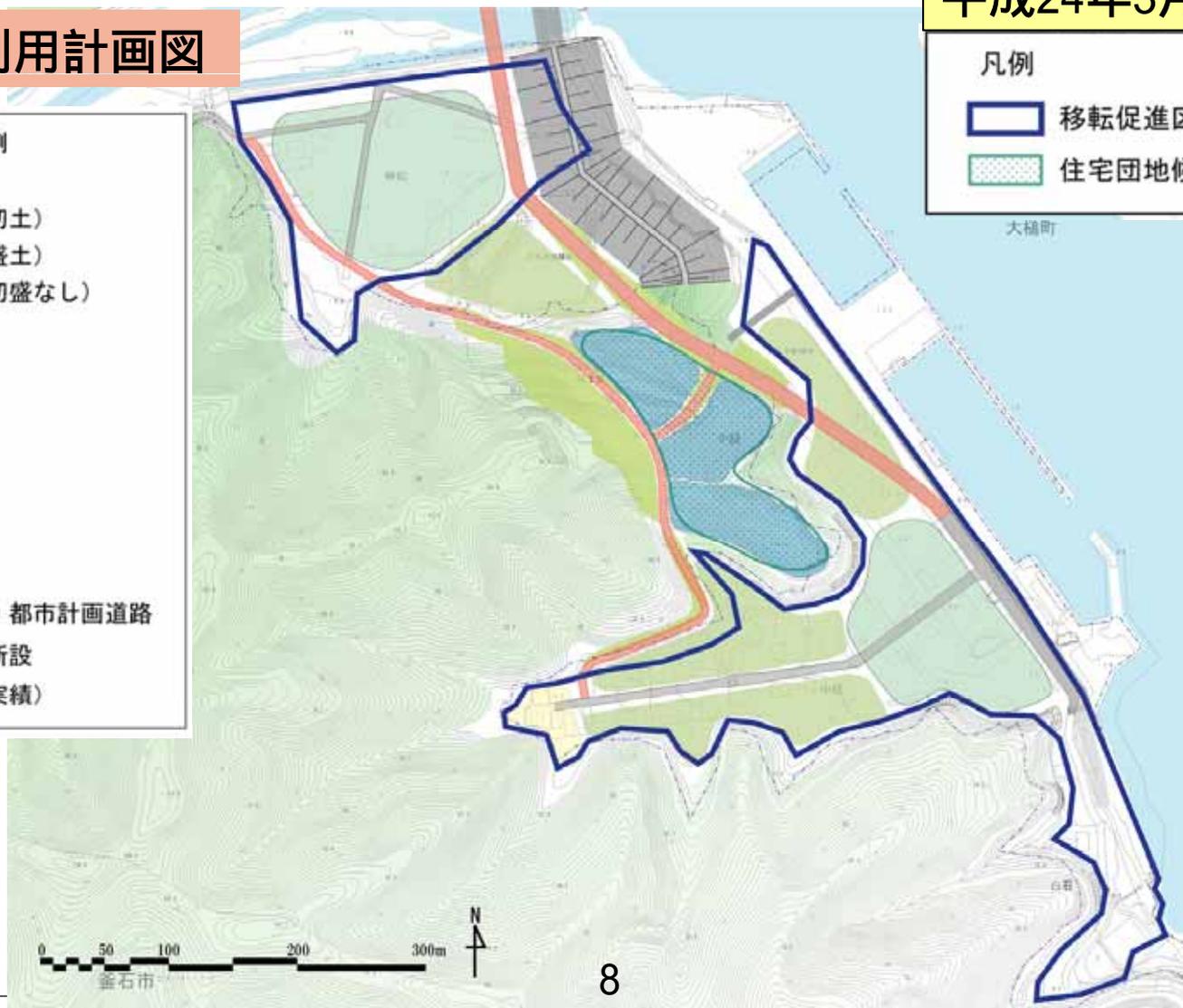
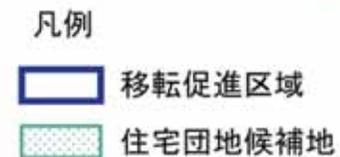
住宅地間の連絡確保



(2)これまでの経緯

土地利用計画図

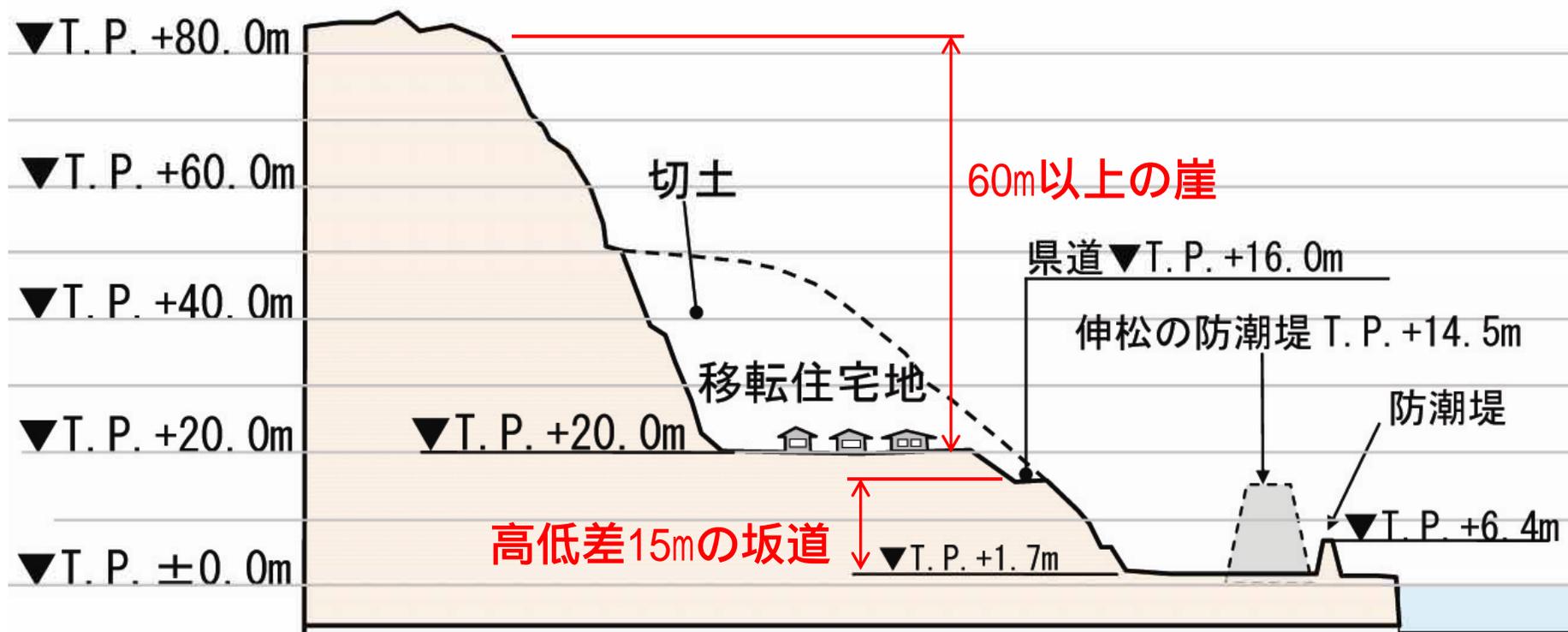
平成24年3月（説明会）



(3) 小枕・伸松地域の課題

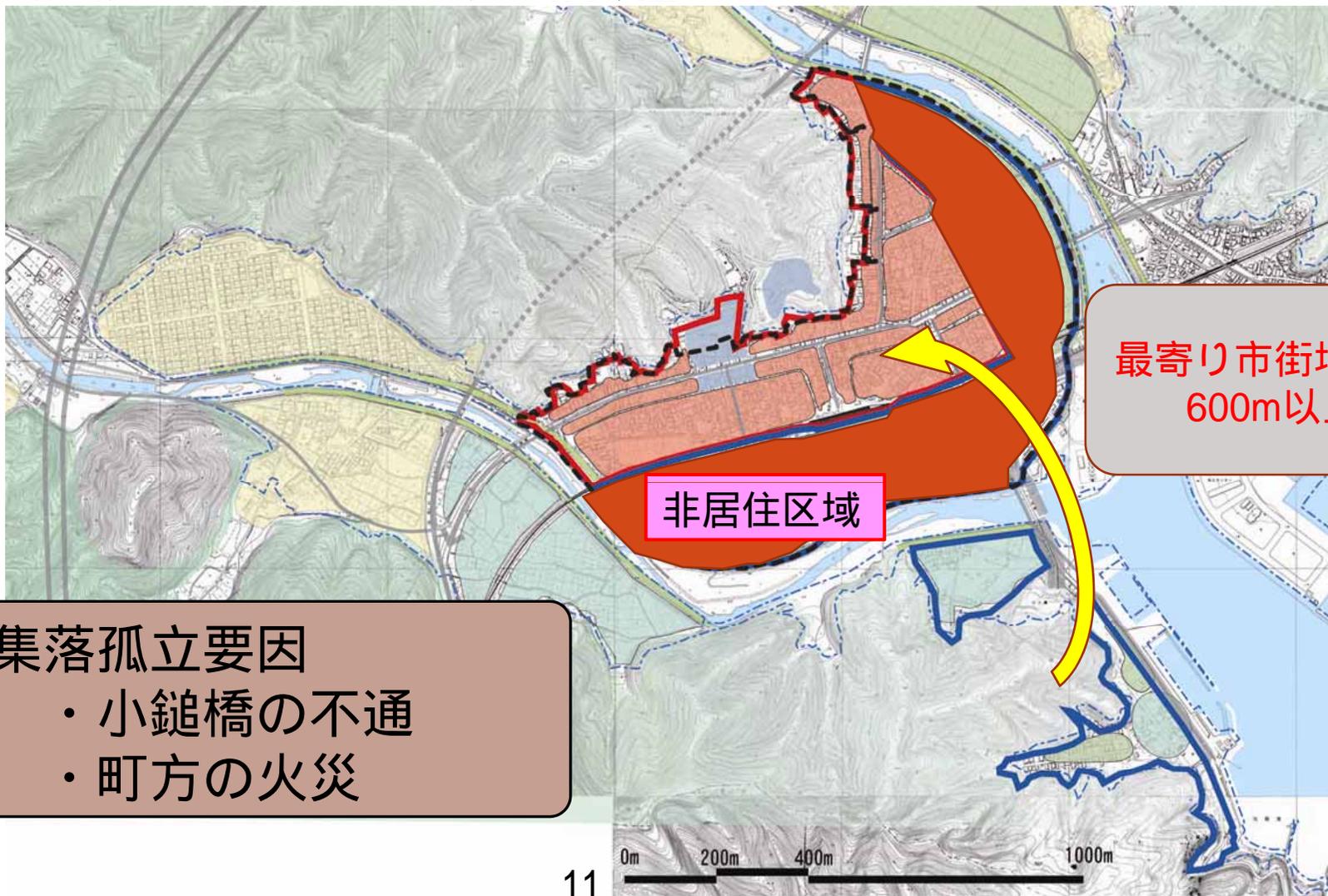
- 1) 背後の山をT.P.+20mまで切り下げることが**莫大な費用**を要する
- 2) 移転住宅地の背後には**60m以上の崖**が形成され、安全性及び日常的な圧迫感からも好ましくない。
- 3) 町方JR線以南が非居住区となるため、**他地区まで600m以上の距離**（高低差15mの坂道）が生じ、**防犯、利便性、有事の避難行動**などからも好ましくない。
- 4) 小鎚川の橋梁不通、火災など、**複数の集落孤立要因**を有している。
- 5) 高齢世帯が多く、将来的に集落を維持することが困難。

(3) 小枕・伸松地域の課題



【T.P.とは】Tokyo Peil 東京湾平均海面を言い、
全国の標高の基準となる高さとして用いられている。

(3) 小枕・伸松地域の課題



集落孤立要因

- ・小鎚橋の不通
- ・町方の火災

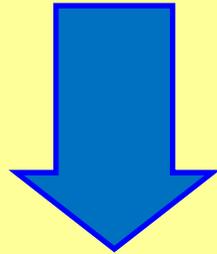
最寄り市街地から
600m以上

非居住区域

(3) 小枕・伸松地域の課題

まちづくりのビジョン

町民が寄り添い支え合うコンパクトなまち
安全で安心して暮らせるまち



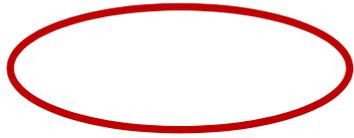
- ・ 小枕・伸松地域の問題点
- ・ 安心・安全の確保

小枕・伸松地域の高台移転の方針

小枕・伸松地域以外の移転地で
住宅再建をお願いします

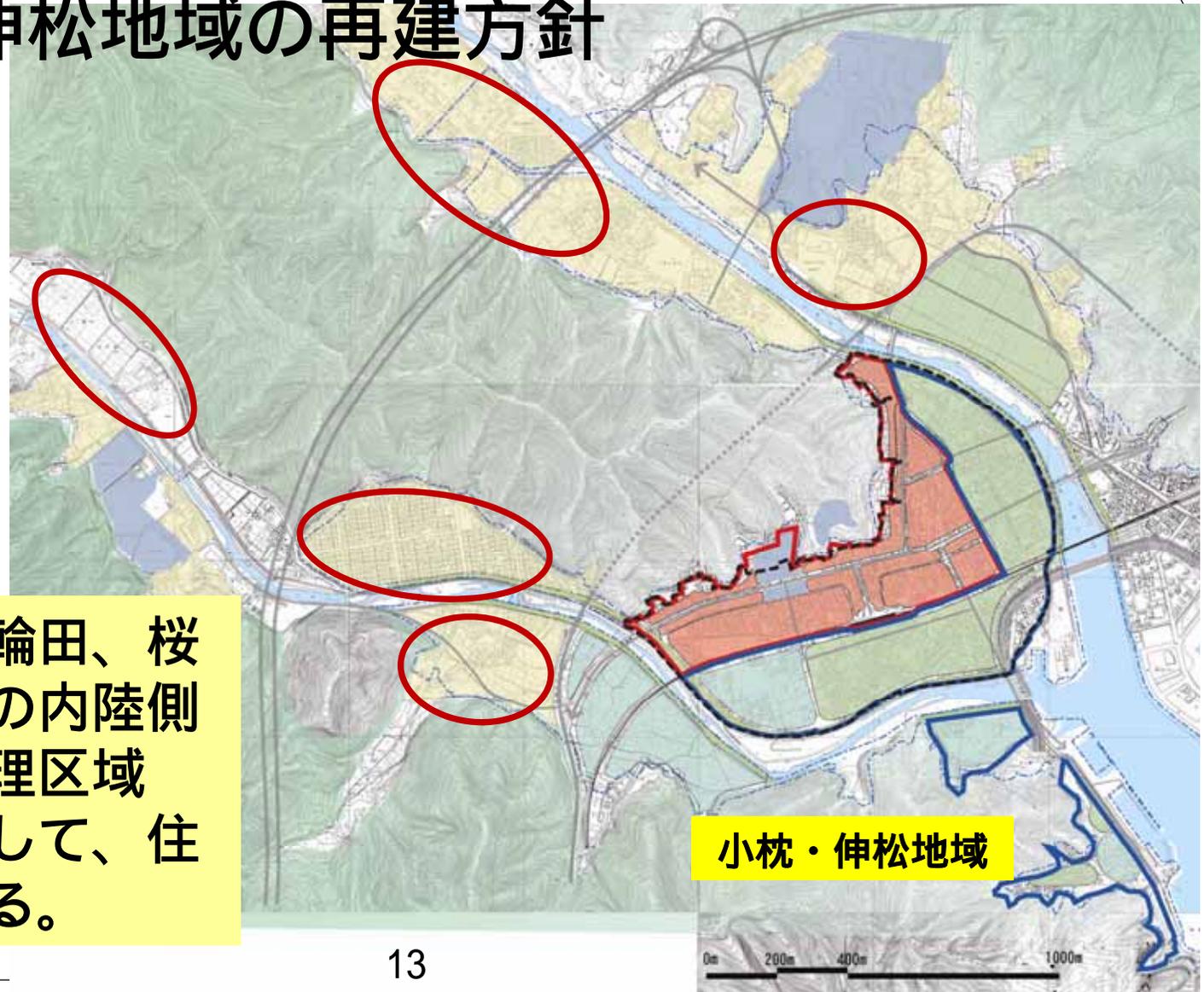
(4) 小枕・伸松地域の再建方針

凡例



移転先住宅地候補

寺野、沢山、花輪田、桜木町、大ケ口等の内陸側や町方（区画整理区域内）を移転先として、住宅団地を整備する。



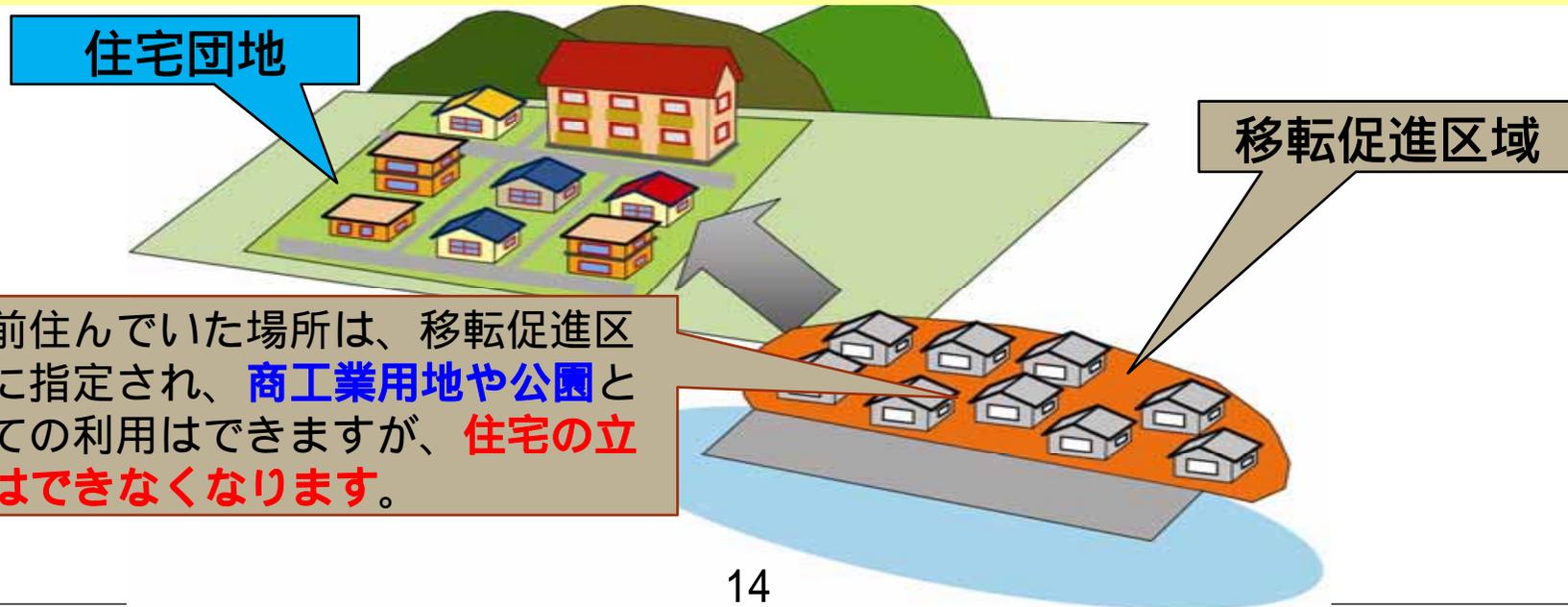
小枕・伸松地域

2. 住宅地の整備方針

(1) 防災集団移転促進事業

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賃借または購入していただきます。



2. 住宅地の整備方針 (1) 防災集団移転促進事業

【事業の流れ】

住民の皆さんの**合意**が得られ、移転促進区域に設定された後に、以下の流れで事業を進めます。

町が「**移転先住宅団地**」の用地を取得造成

移転者が住居移転

町が「**移転促進区域**」内の**住宅地等**を買取り

工場、店舗、会社は対象外

移転者が新しい住宅団地の土地を**賃借**または**購入**し、**住宅を建設**

土地の買い取り価格・・・

土地売買契約時点の不動産鑑定評価により決定

2. 住宅地の整備方針

(1) 防災集団移転促進事業

【移転先の住宅地について】

- ・ 町が集団移転先の用地を取得し、住宅団地を造成します。住宅団地の造成にあたっては、町が道路や上下水道等のライフラインを整備します。
- ・ 農業や漁業従事者の共同作業所や倉庫などの整備も併せて行うことができます。

町が新しく造成した土地を借地することができます。
また、購入することもできます。



一戸あたりの宅地面積は平均

330 m² (約100坪) が上限となります。

「代替地」ではないため、震災時点の宅地と同等の坪数を取得できるとは限りません。

2. 住宅地の整備方針 (2) 災害復興公営住宅整備事業

【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。

【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。
または
被災地における市街地事業により、移転が必要となった方。

災害公営住宅の建設予定について

平成24年度建設着手場所

大槌町建設 大ケ口、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

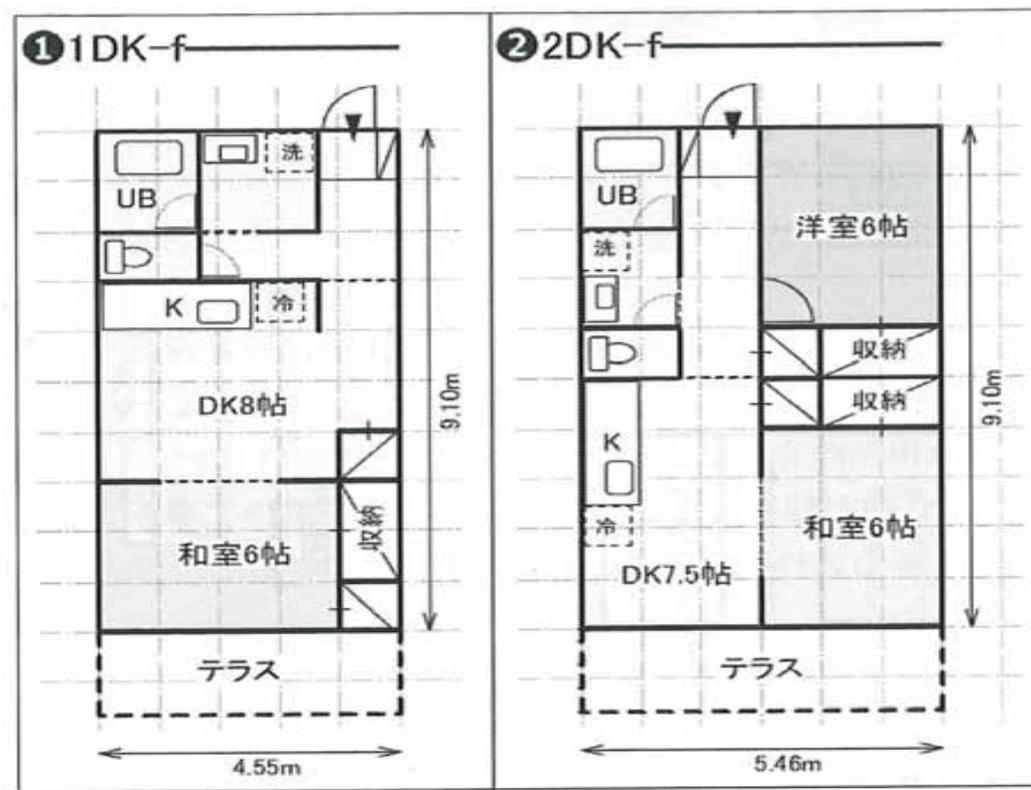
今後の建設予定

大槌町建設 大ケ口二丁目地区50戸、
枉内地区13戸、
三枚堂地区27戸

岩手県建設 大枉橋下流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

(長屋タイプ)

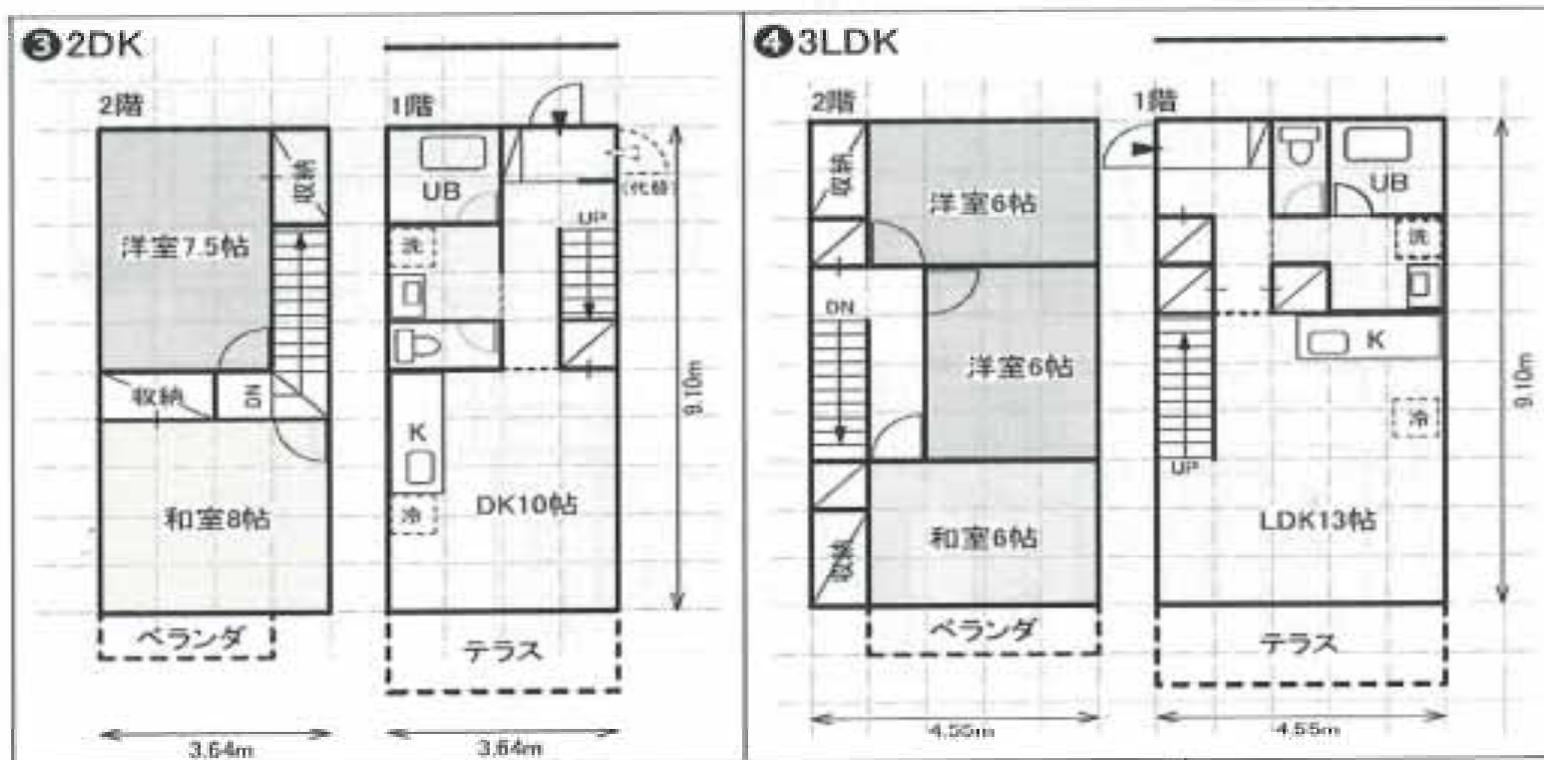


41m²(12坪)

50m²(15坪)

災害公営住宅モデルプラン

(長屋タイプ)



66m²(20坪)

83m²(25坪)

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

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の例

【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）
- ・ 64m²（19坪）新築



家賃：53,600円/月

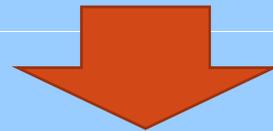
災害公営住宅は、低所得者への家賃低減措置を予定しています。
公営住宅の家賃は、世帯所得・扶養家族・築年数等により変化します。

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

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の例

【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）
- ・ 64m²（19坪）新築



家賃：31,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低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。

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

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の例

【ケース3】

- ・ 老齢夫婦 2人世帯
- ・ 世帯収入 200万円
(夫年金150万、妻年金50万円)
- ・ 54m² (16坪) 新築



家賃：19,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低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。

【参考】 一般の公営住宅の家賃の算定例

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の例

【ケース4】

- ・ 老齢単身世帯
- ・ 世帯収入 150万円（年金150万）
- ・ 45m²（14坪）新築



家賃：16,000円/月

災害公営住宅は、低所得者への家賃低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。

今後の検討事項

- 家賃の低廉化と負担軽減措置について
- 地域コミュニティを考慮した入居募集方法
- 災害公営住宅の払い下げなど

詳細が確定しましたら、ホームページや広報等でお知らせします。

3. 住宅再建（防災集団移転促進事業）

(1) 住宅再建のパターン

【ケース】
移転促進区域
町の造成地を借地

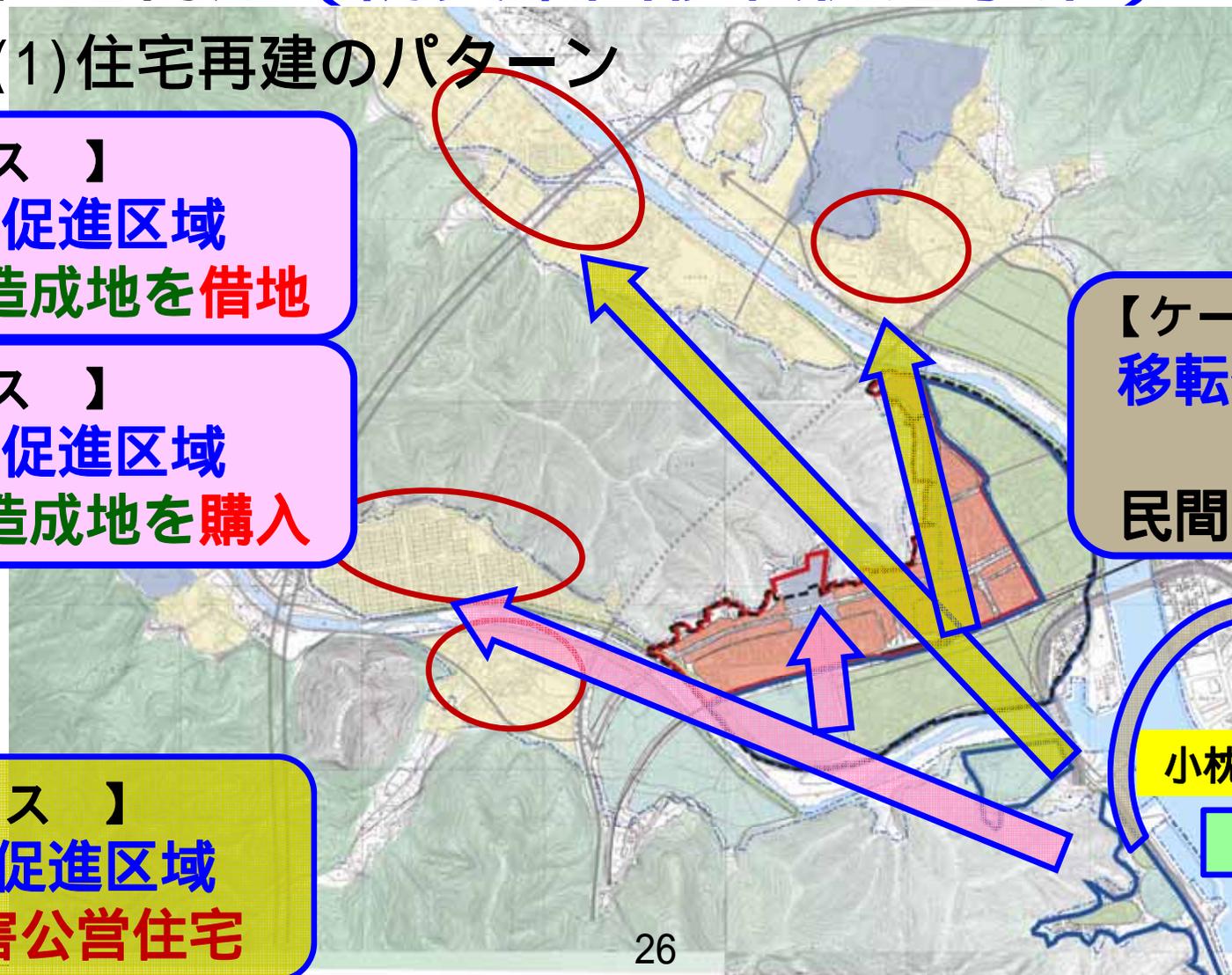
【ケース】
移転促進区域
町の造成地を購入

【ケース】
移転促進区域
災害公営住宅

【ケース】
移転促進区域
民間の造成地

小枕・伸松地域

移転促進区域



(2) 防災集団移転促進事業の支援措置

移転先	住宅 再建方法	支援措置							
		土地 買取り	土地売 却所得 の特例	生活再 建支援 金*1	県再建 支援 事業費	災害復 興融資	引越し 費用	利子 補給 (国)	利子 補給 (県)
町の住宅団地	ケース 土地賃借・住宅再建								-
	ケース 土地購入・住宅再建								-
	ケース 災害公営住宅			-	-	-		-	-
民間	ケース 土地購入・住宅再建							-	*3
	ケース 賃貸住宅に入居			*2	-	-		-	-

*1：200万円（単身世帯は150万円）*2：賃貸住宅は50万円（単身・賃貸住宅は37.5万円）

*3：最初の5年間分の利子のみ。災害復興融資を利用した場合は適用外。

(3) 住宅再建に係るシミュレーション
【前提条件】（全て仮定条件です）

住宅は1,500万円と仮定（約30坪、50万円/坪）

土地の売買は単価44,500円/坪（13,500円/m²）

土地の売買面積は、50坪

ローンは25年で据え置き期間は無し

(4) 住宅ローン試算

収入		
支援金等	300万円(*1)	ひとり世帯は225万円
土地売却益	220万円	44,500円/坪 × 50坪
合計	520万円	

(*1) 被災者生活再建支援金（加算支援金）200万円

（一人世帯150万円）

（賃貸の場合は50万円。一人世帯で賃貸の場合は37.5万円）

岩手県被災者住宅再建支援事業費 100万円

（一人世帯75万円）

これらの支援金は、住宅を再建した（借りた）場合のみ支給されるものです。

ケース 町の造成地を賃借する場合

必要経費（例）

土地賃借料	月々 千円	・ 80歳までにローン完済 ・ 住宅ローン利子相当分を補給(*2) ・ 引っ越し代 最大 78万円
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

借入金：住宅建築費 約980万円

(1500万 - 520万) 土地売却益と支援金等を充当

25年ローンで借入・・・返済：約37,000円/月

利子：約102万円は相当額を補給

(*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206万円、用地造成費対象58万円)

ケース 町の造成地を購入する場合

必要経費（例）		
土地購入費	220万円	・ 80歳までにローン完済 ・ 住宅ローン利子相当分を補給(*2) ・ 引っ越し代 最大 78万円
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

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（1500万 - 300万）支援金等を充当

25年ローンで借入・・・返済：約46,000円/月

利子：約125万円は相当額を補給

(*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206万円、用地造成費対象58万円）

ケース 民間の造成地を購入する場合

必要経費（例）		
土地購入費	220万円	<ul style="list-style-type: none"> ・80歳までにローン完済 ・引っ越し代 最大 78万円 ・<u>利子補給はありません</u>
住宅建築費	1,500万円	

【ローン返済例】

借入金

土地購入費 0円（土地売却益を充当）

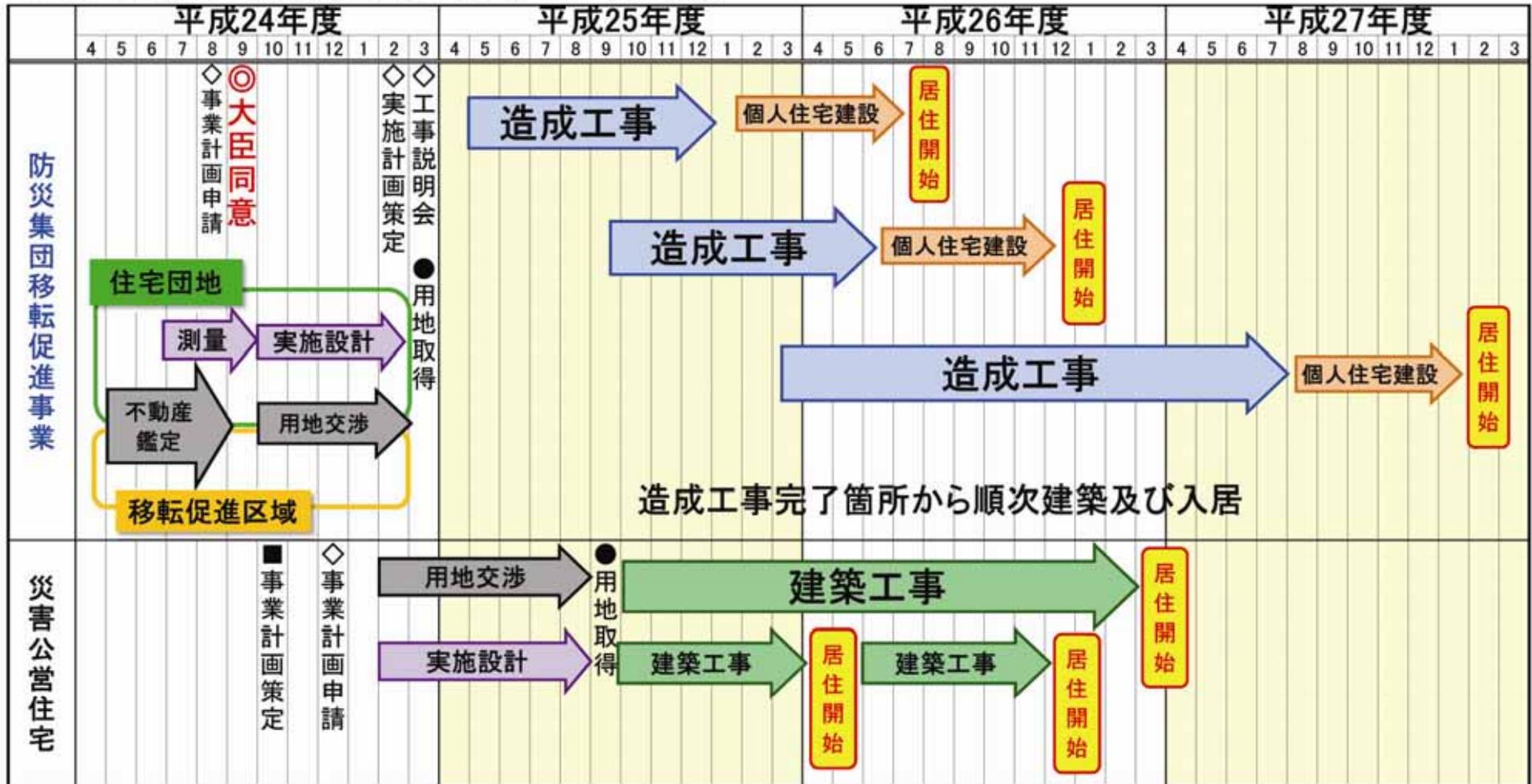
住宅建築費 1,200万円（1500万 - 300万）支援金等を充当

25年ローンで借入・・・**返済：約46,000円/月**

利子：約125万円の補給はありません

4. 事業のスケジュール

小枕・伸松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。