

第2回 吉里吉里地域復興まちづくり懇談会

日時：平成24年11月8日（木）

午後7時から午後9時

会場：吉里吉里中学校体育館

【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会長あいさつ
4. まちづくり事業経過報告、今後のスケジュール
 - 土地の買取りについて
 - 倒壊家屋の基礎等撤去作業について
 - 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
 - 防潮堤整備について
5. 質疑応答・意見交換
6. 閉会

【資料】

- ・第2回 吉里吉里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 6 月 20 日	第 1 回 吉里吉里地域復興まちづくり懇談会
平成 24 年 6 月 28 日～	居住意向調査 (※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蔵同意
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 11 月 8 日	第 2 回 吉里吉里地域復興まちづくり懇談会
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、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回吉里地域 復興まちづくり懇談会

吉里吉里地域復興まちづくり協議会
大槌町都市整備課

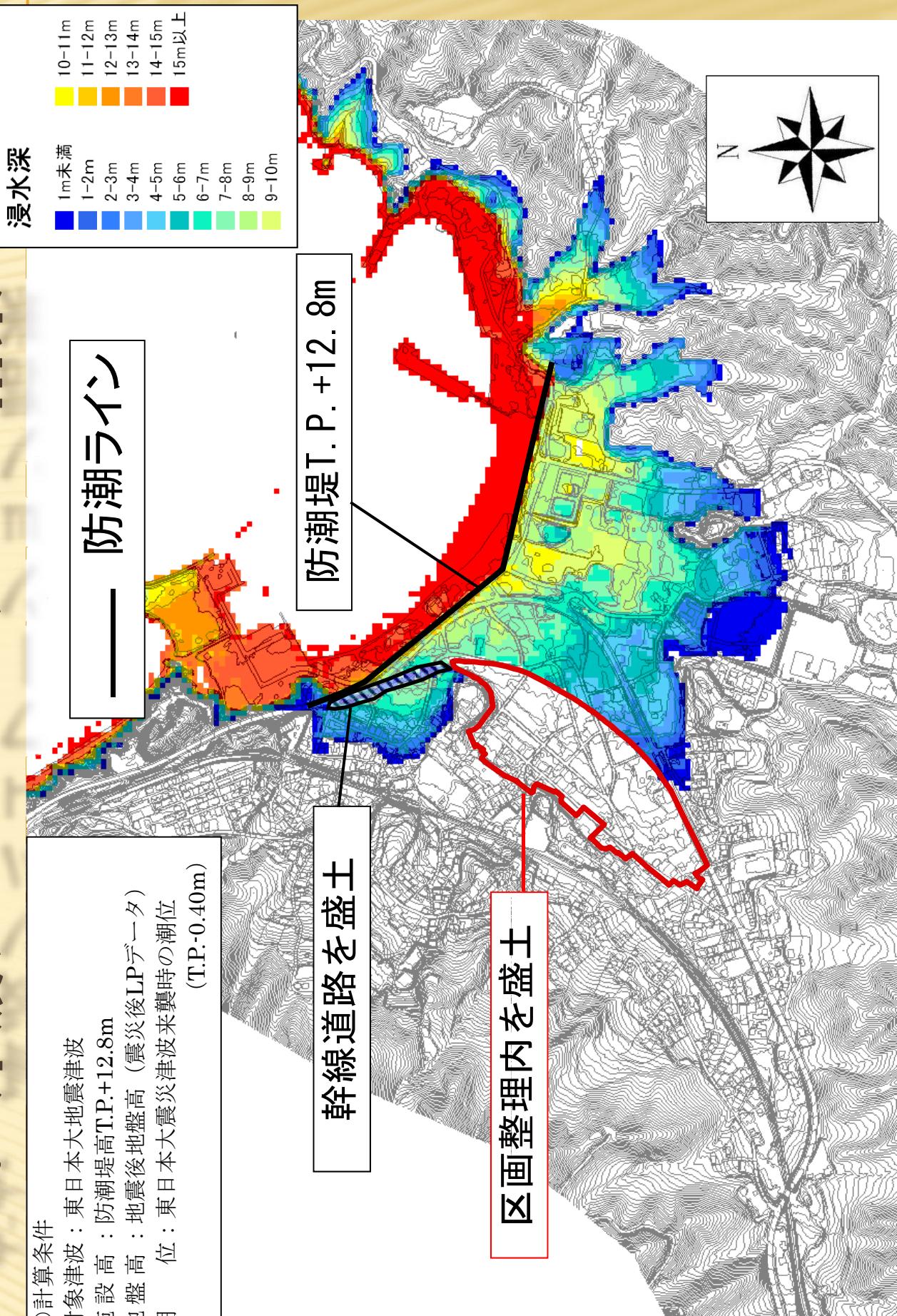
目次

-
1. まちづくり事業経過報告、今後のスケジュール
 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. 災害危険区域の指定について
 7. 防潮堤整備について
 8. その他
 9. 質疑・応答

1. まちづくり事業経過報告、 今後のスケジュール

1-1. 津波シミュレーション結果

○計算条件
対象津波：東日本大地震津波
施設高：防潮堤高T.P.+12.8m
地盤高：地震後地盤高（震災後LPデータ）
潮位：東日本大震災津波来襲時の潮位
(T.P.-0.40m)



1-2-1. 復興事業メニュー

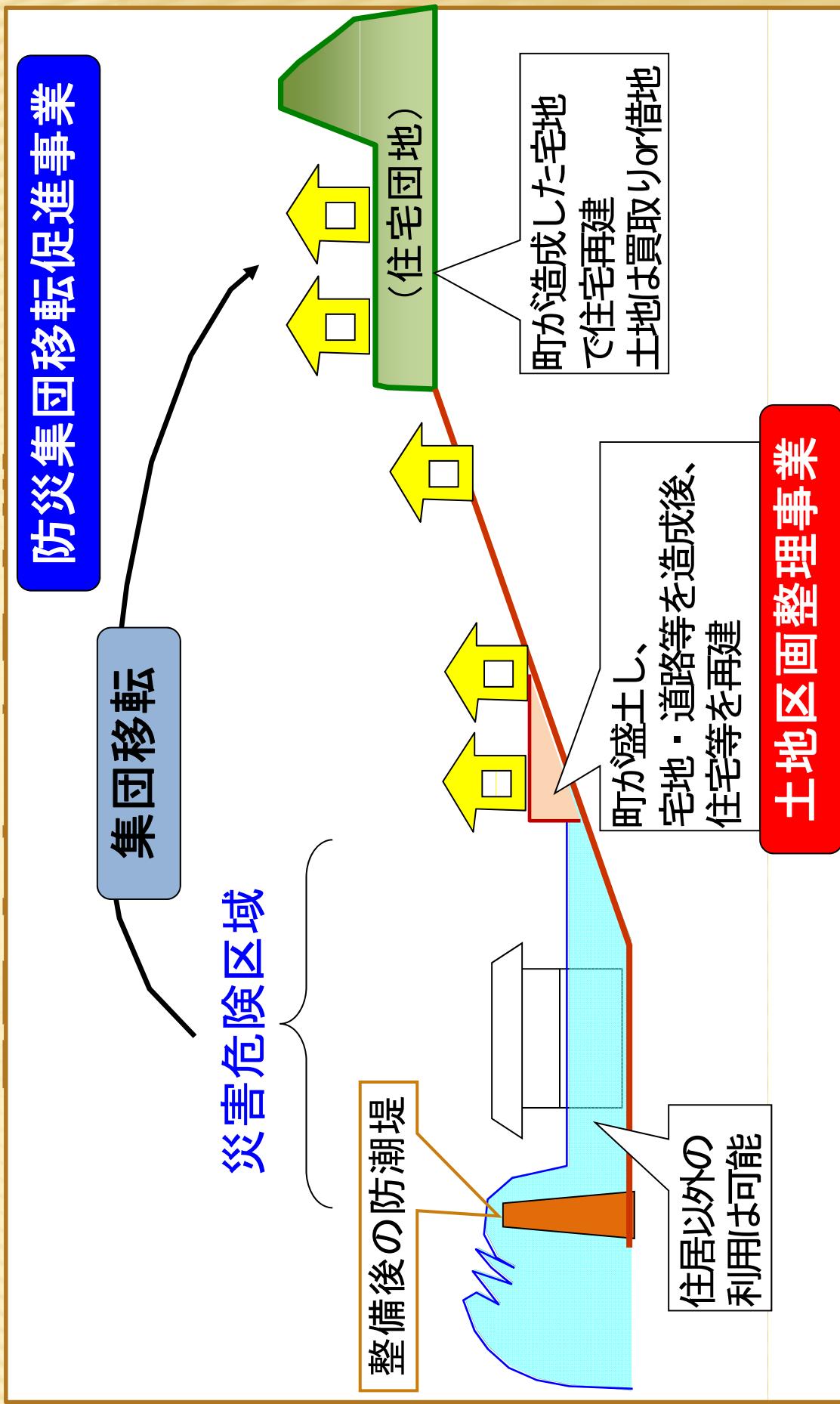
吉里吉里地域復興まちづく
(平成24年11月8日)

- 1) 防災集団移転促進事業
(H24. 9. 24大臣同意)
- 2) 土地区画整理事業
(H24. 9. 28都市計画決定)
- 3) 災害復興公営住宅等整備事業



注) 防集団地予定地は、現在用地交渉中のため変更する可能性があります

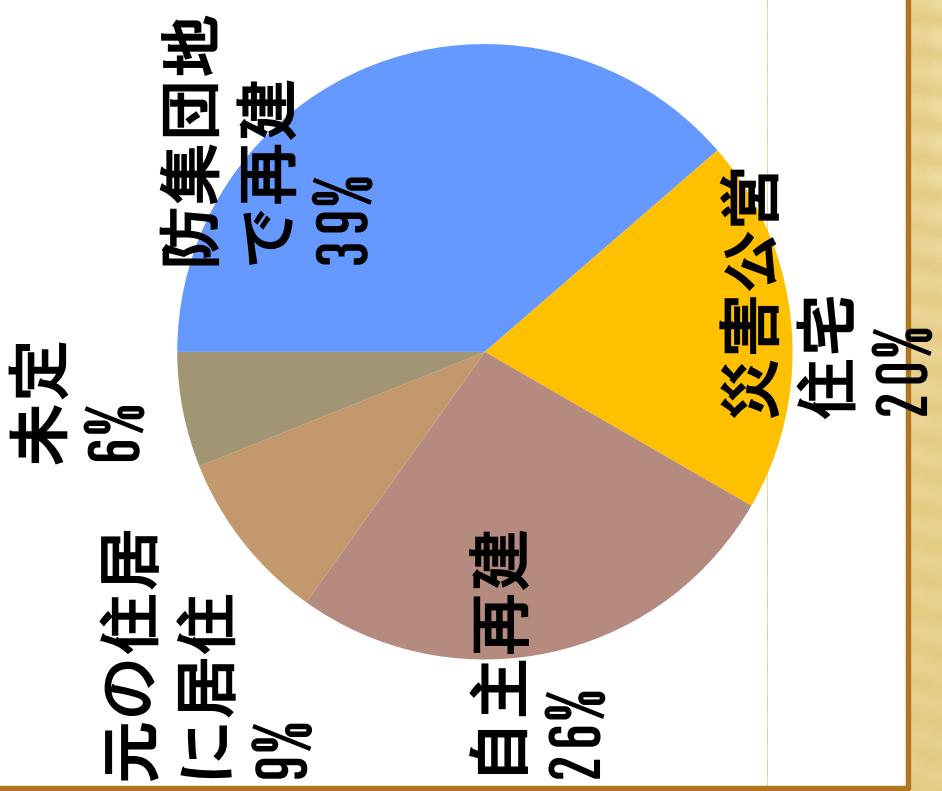
1-2-2. 事業イメージ断面図



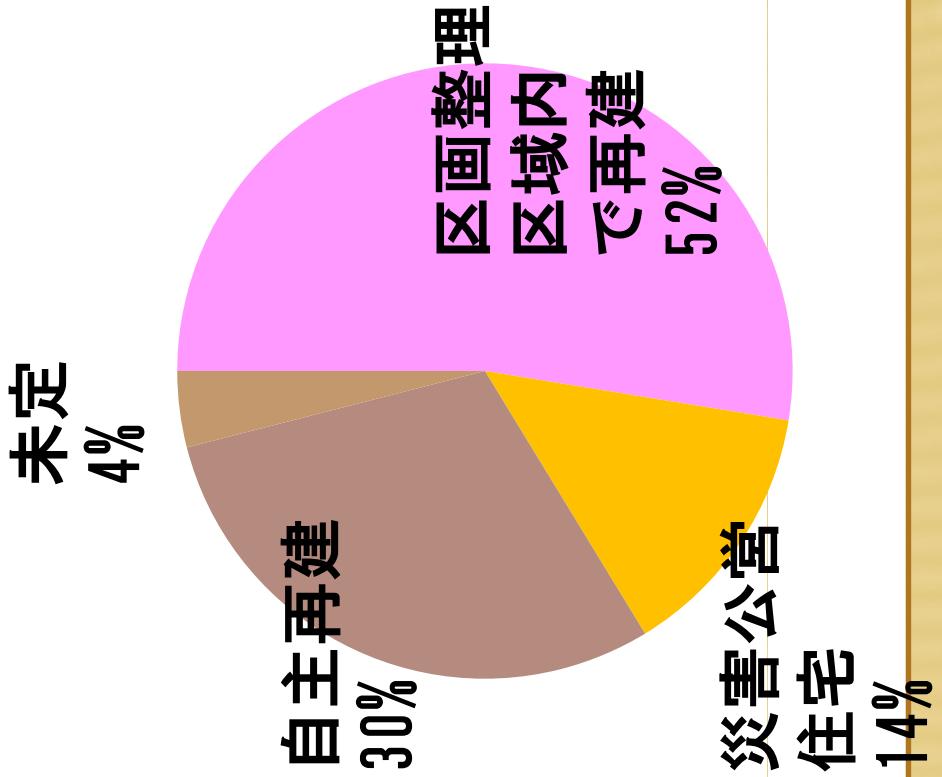
1-3. 意向調査結果

回答率 84.1%
平成24年10月16日現在

防災集団移転促進事業

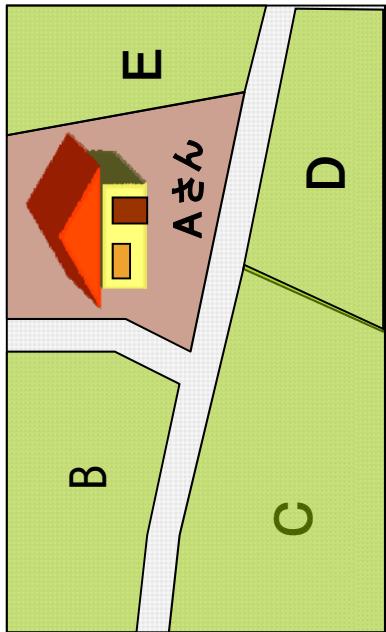


土地区画整理事業



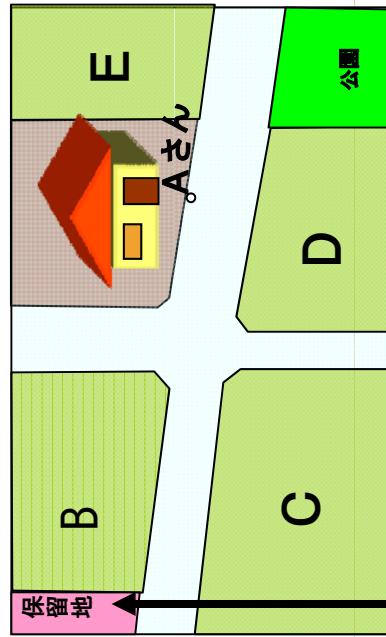
1-4-1. 土地区画整理事業とは

【土地区画整理前】
Aさんの
土地区画整理前の土地

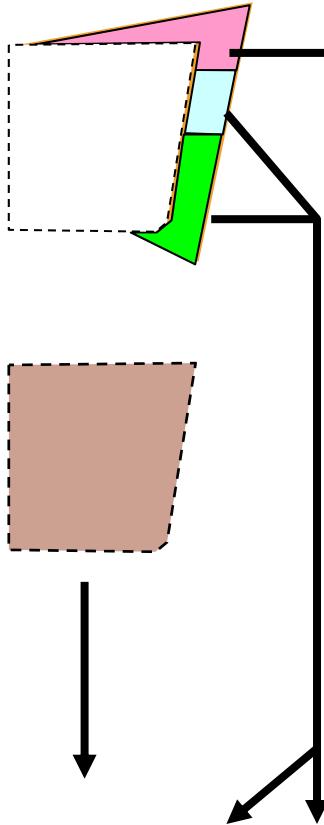


換地
減歩

【土地区画整理後】

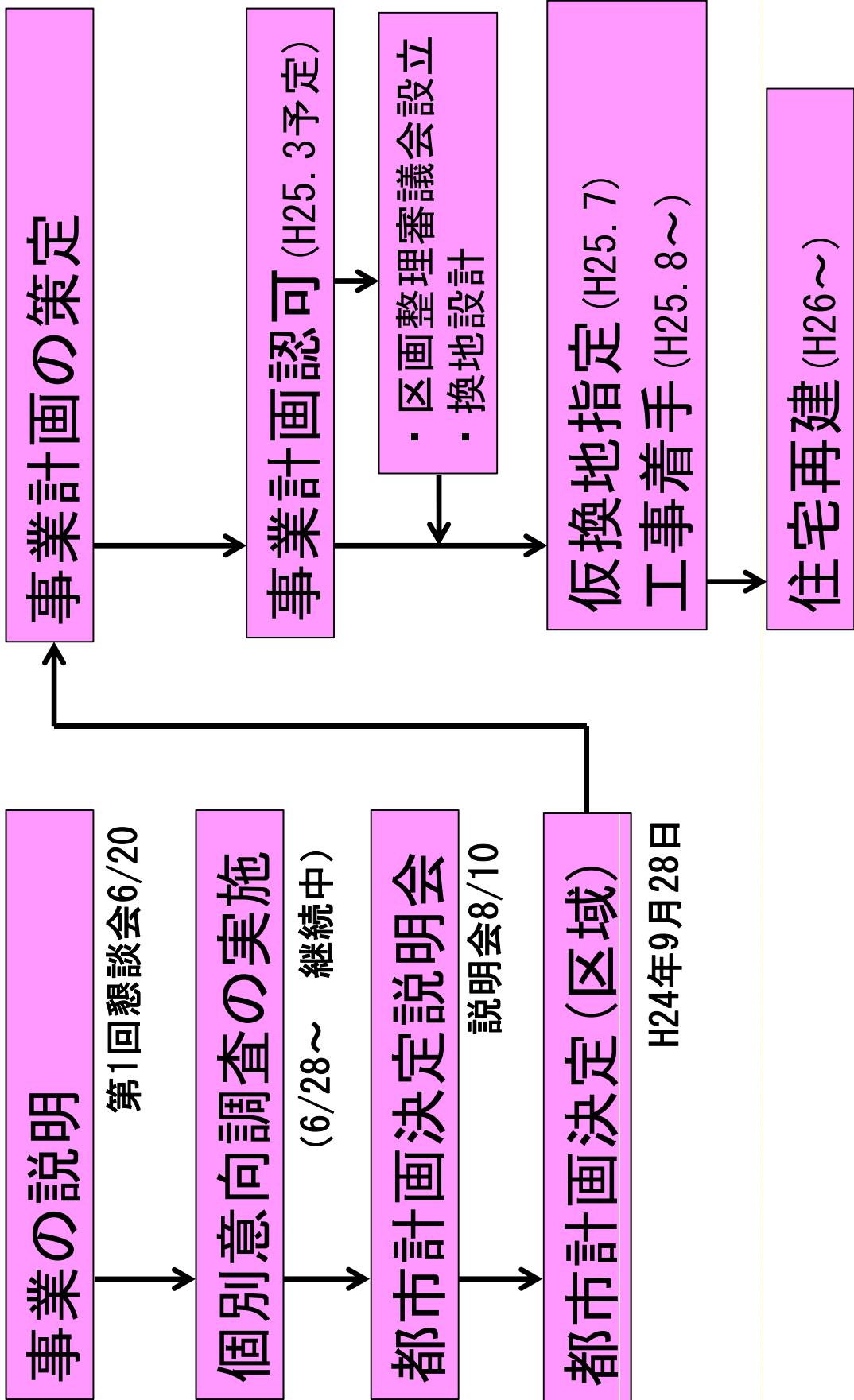


Aさんに返す
土地区画整理後の宅地

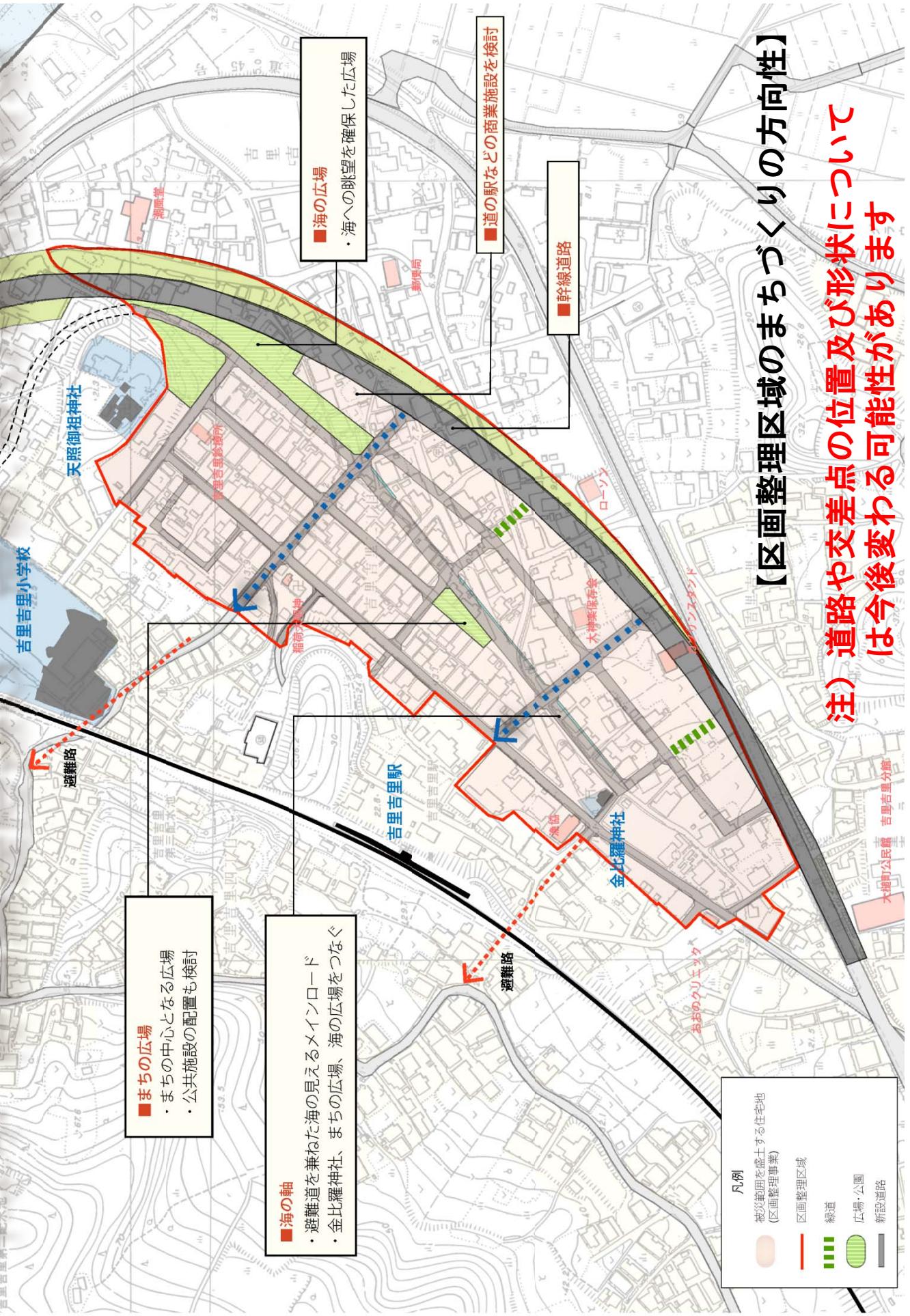


売却して事業資金の一部となる保留地へ（保留地減歩）

1-4-2. 土地区画整理事業スケジュール



1-4-3. 区画整理区域内 道路・公共施設設置配置案



1-4-4. 土地区画整理事業の注意事項

- 道路や公園に皆様の宅地が掛かつたとしても、その面積（道路や公園となる部分）が減歩されると訳ではありません。他の人と同程度に減歩され、再配置（換地）されることになります。
- ※ **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。
- ※ 減歩率は10%を下回る1桁台の数値を目指しています。

1-4-5. 区画整理区域の土地の買取り価格

減歩率の低減や災害公営住宅用地、防災集団移転のための団地等を整備するため、**区画整理区域内の土地についても買取ります。**申し出頂いた後、鑑定を行った上で、用地交渉させて頂きます。

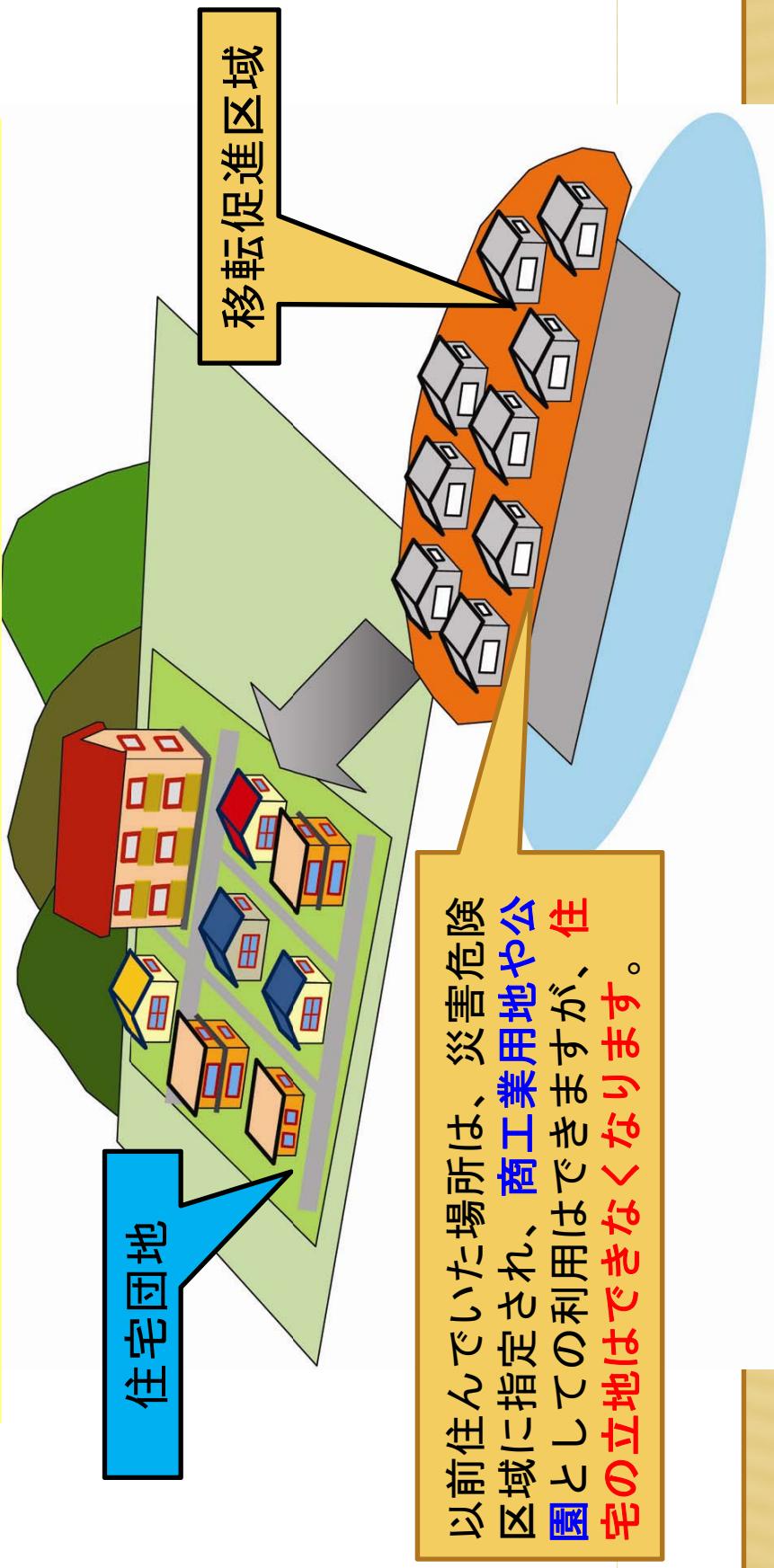
※参考

- | | | | |
|------|-----------|---------------------------|----|
| ■ 宅地 | 66,000円／坪 | (20,000円／m ²) | 前後 |
| ■ 農地 | 39,600円／坪 | (12,000円／m ²) | 前後 |

※おおむね1年間有効(～H25.9.30)

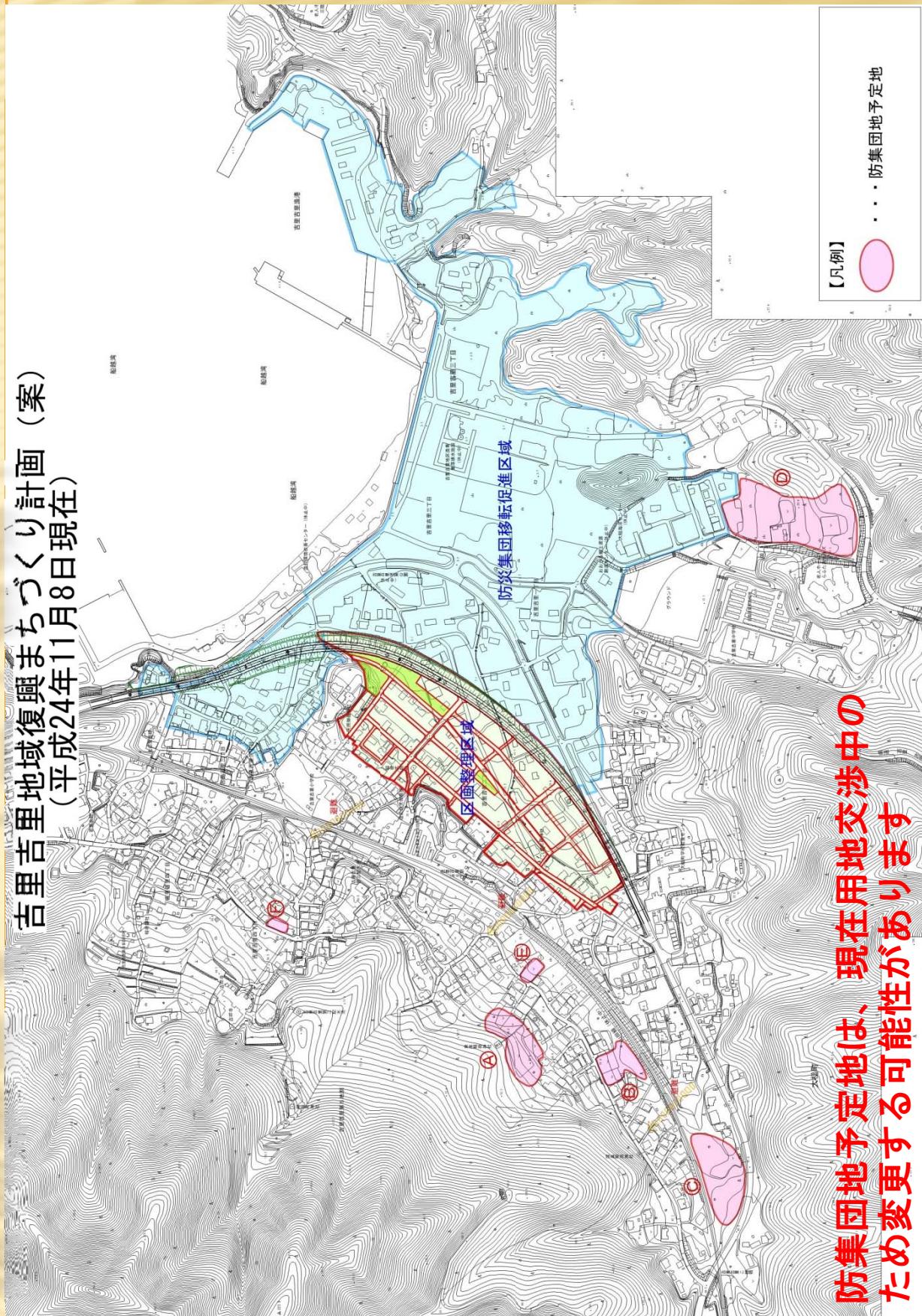
1-5-1. 防災集団移転促進事業とは

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。



復興事業（再掲）

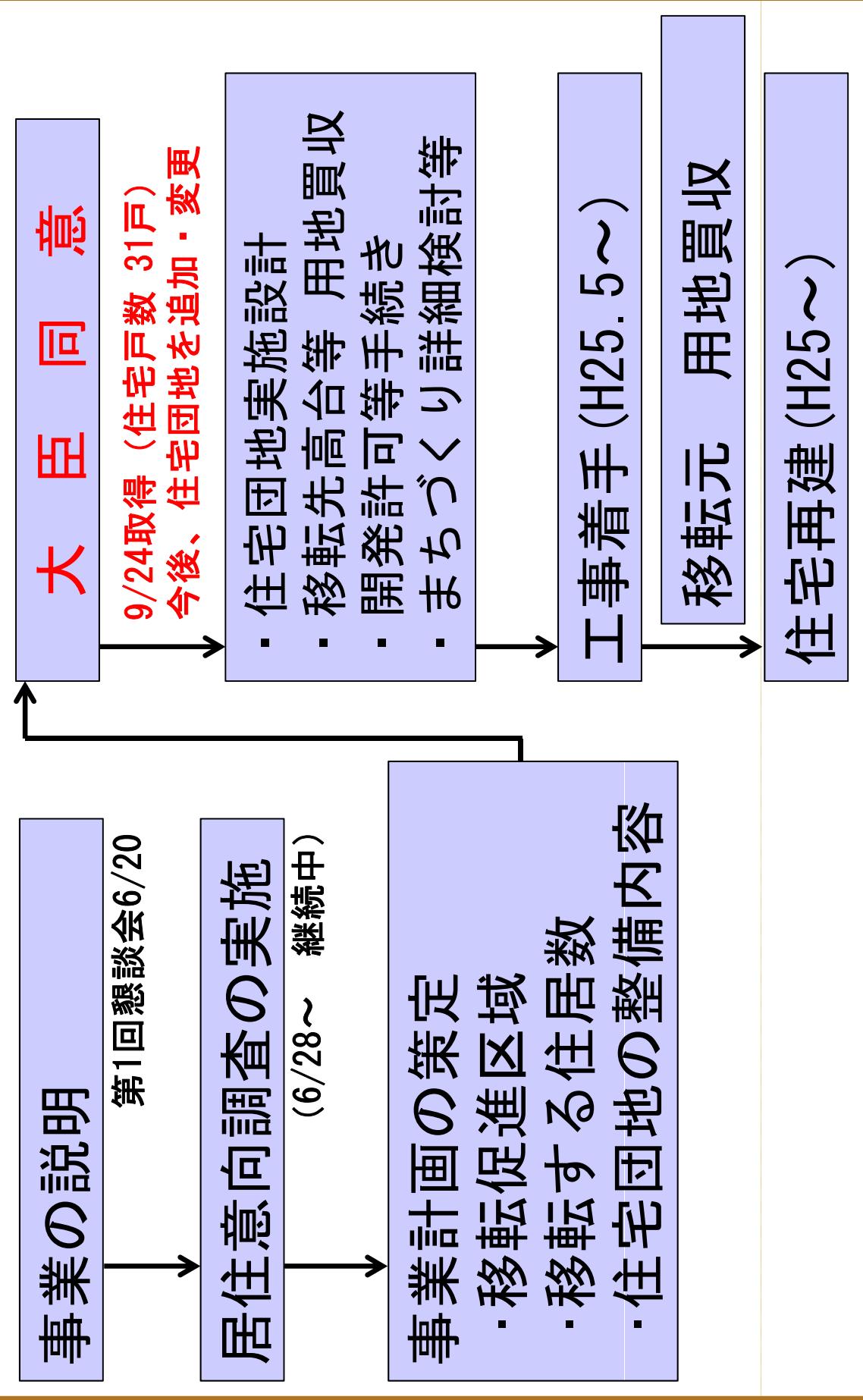
吉里吉里地域復興まちづくり計画（案） (平成24年11月8日現在)



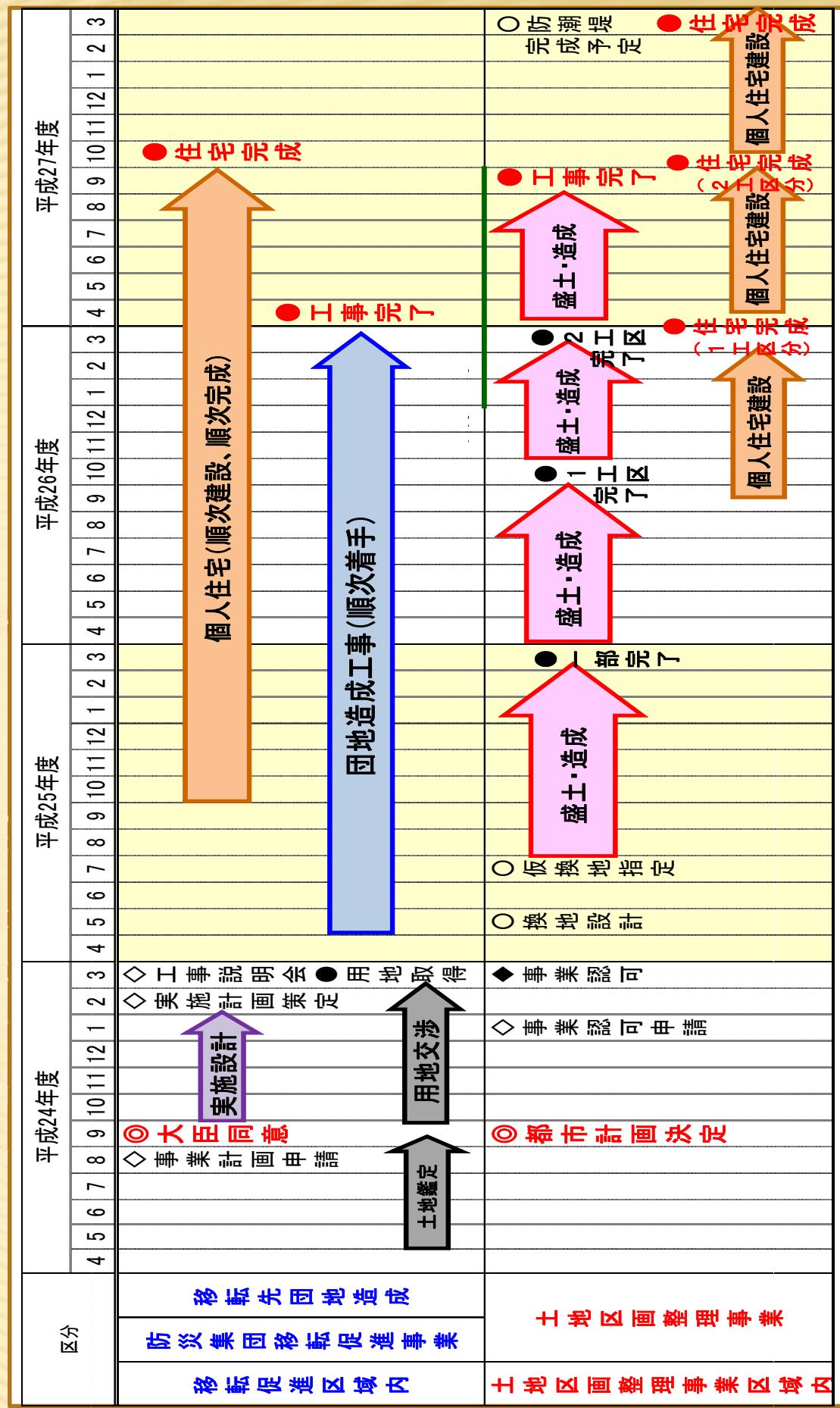
(三)

防集団地予定地は、現在用地交渉中のため変更する可能性があります

1-5-2. 防災集団移転促進事業スケジュール



1-6. ルート計画システム



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。

●買取対象

住宅・共同住宅・店舗兼住宅や住宅と一体となつた農地等（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のある土地、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 積の方 め方
吉里吉里 ×丁目	1-1	宅地	吉里吉里 太郎	○円 /m ²	○m ²	●

1坪 = 3.3m²

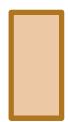
- ◆個別の宅地ごとに調査した不動産鑑定調査の結果
- ◆土地の単価の有効期限は基準日から1年間（～H25.9.30まで）
- ◆今回お示しました単価は、今後周辺の地価の変動によつて変わることがあります

2-3. 買収面積の決め方にについて

- 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行いません。

按分面積の算出（例①）

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



【登記簿面積】

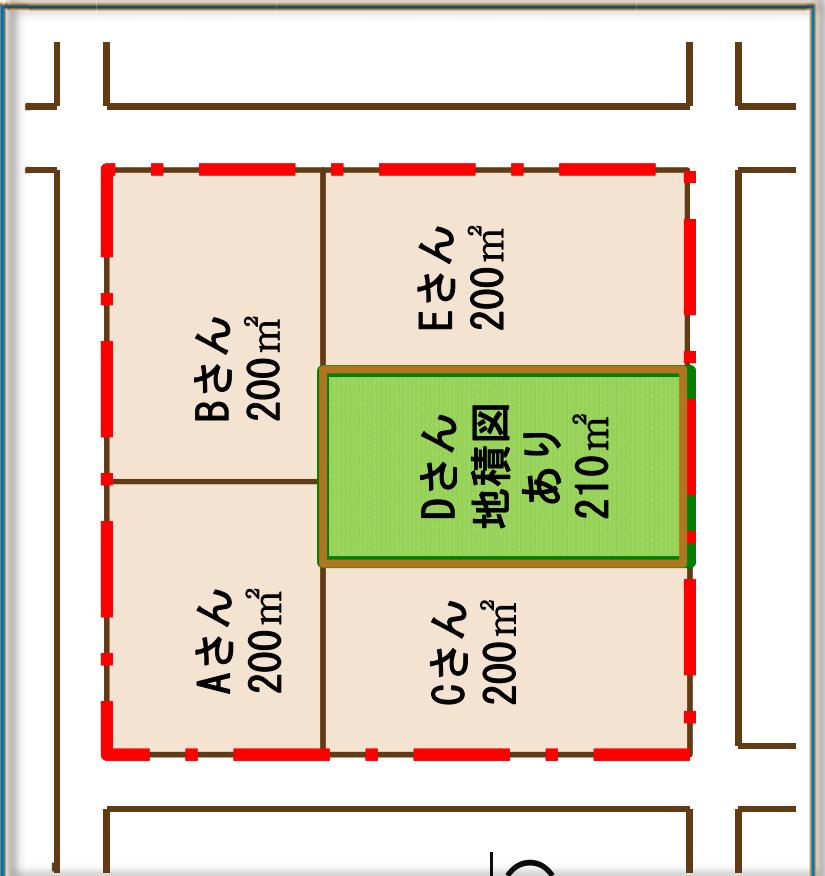
【街区実測面積】

【測量実績あり】

1050m²

210m²

1010m²



【按分率】

(街区実測面積 - 測量実績がある面積)
(登記簿面積合計 - 測量実績がある面積)

$$= \frac{(1,050\text{m}^2 - 210\text{m}^2)}{(1,010\text{m}^2 - 210\text{m}^2)}$$

= 1.05 → 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	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Bさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Cさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Dさん	210m ²	●	—		210m ²
Eさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
合計	1,010 m ²	800m ²	1,050m ²		1,050m ²

●… 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。

2-4-1. 価格帯（移転元の見通し）

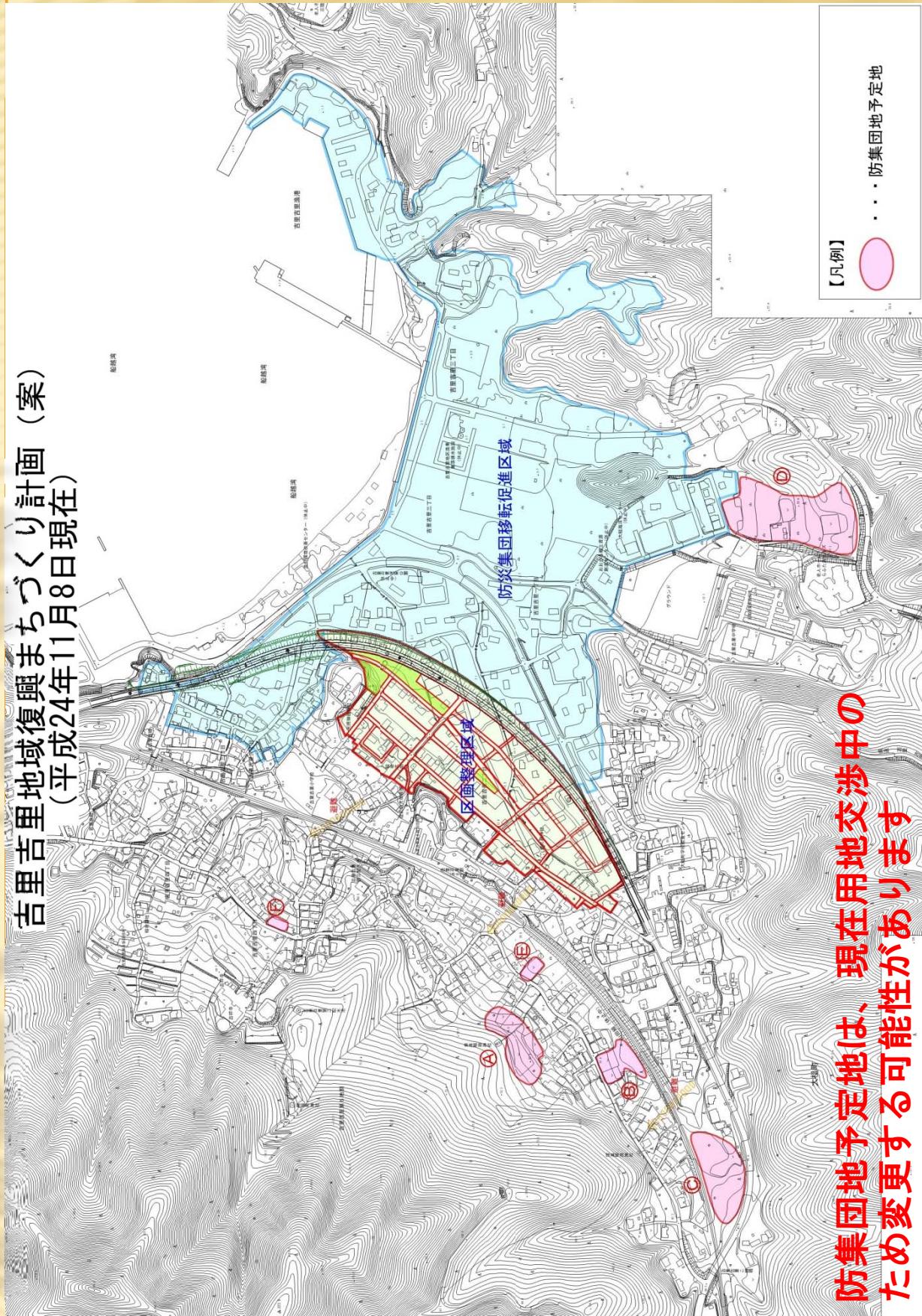
移転元の買取り価格

10月末から順次発送している移転促進区域内の宅地等の
土地価格の範囲

- 宅地 34,600～74,900円／坪
(10,500～22,700円／m²)
- 農地 9,500～10,500円／坪
(2,900～3,200円／m²)

復興事業メニュー（再掲）

吉里吉里地域復興まちづくり計画（案）
(平成24年11月8日現在)



注) 防集団地予定地は、現在用地交渉中のため変更する可能性があります

2-4-2. 価格帯（参考：移転先の見通し）

移転先 吉里吉里4丁目（前ページ図のA, B, E, F）

- 分譲 52,800～59,400円／坪（16,000～18,000円／m²）
- 賃貸 年額12,200～13,700円（約80坪の場合）

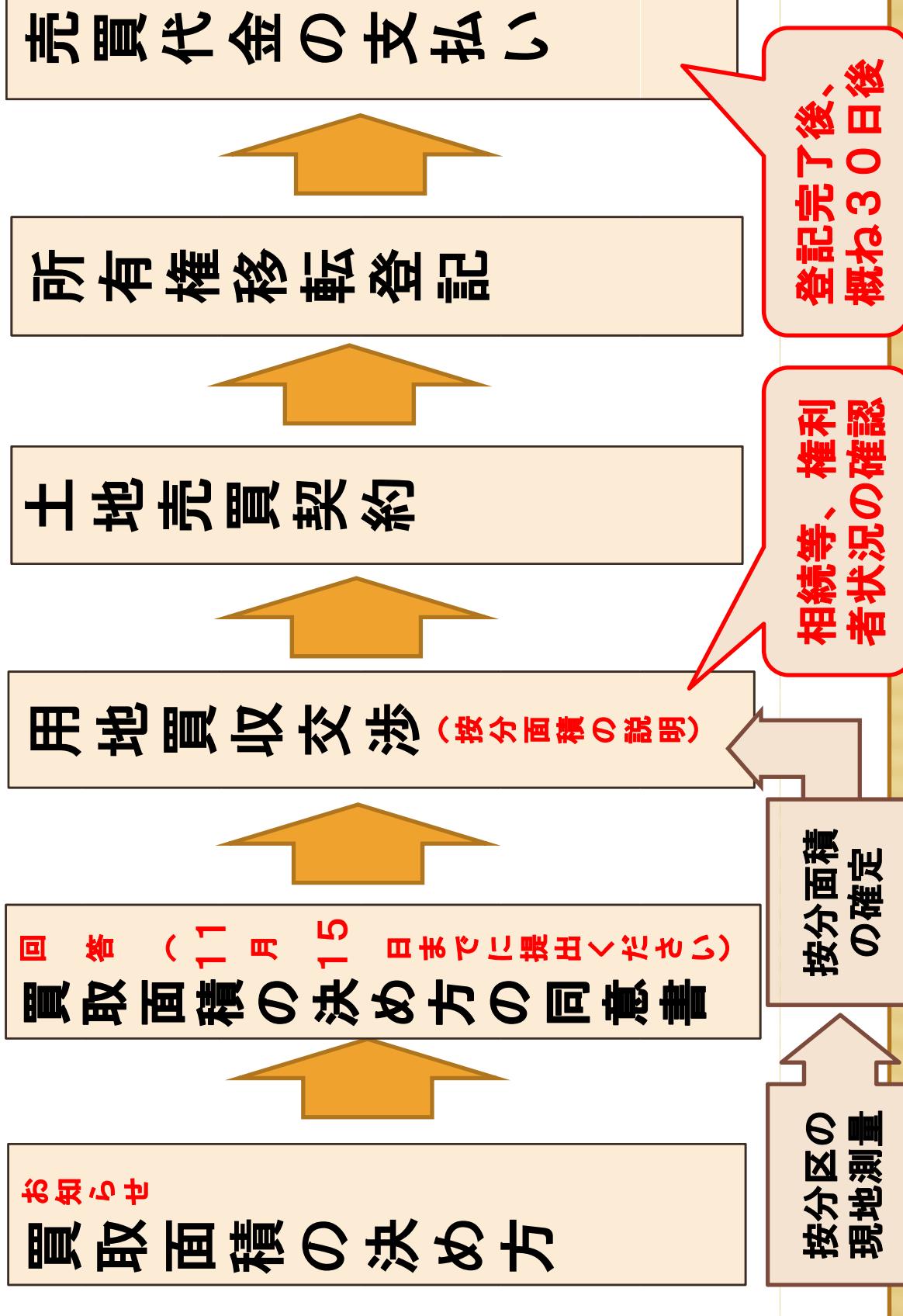
移転先 吉里吉里中学校東（前ページ図のD）

- 分譲 39,600～46,200円／坪（12,000～14,000円／m²）
- 賃貸 年額9,100～10,700円（約80坪の場合）

移転先 吉里吉里2丁目（前ページ図のC）

- 分譲 43,000～50,000円／坪（13,000～15,000円／m²）
- 賃貸 年額9,900～11,400円（約80坪の場合）

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

- ◆ 今後復興事業に伴つて町が買取する全ての土地に關しては、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)
- ② 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複数多く存在します。
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合いの上、
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. 倒壊家屋の基礎等の撤去について

撤去の対象となる建物等の条件等

- 撤去の対象は罹災証明書の半壊以上居住していた土地及びそれに付属する土地に残存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、最少の構物等を残すようにししますが、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 大槌町から連絡調整・解体の立会などには誠意をもつて対応いたします

⑥ 基礎の撤去に関して、当該建物等の関係者と紛争があつた場合は、申請者の責任において処理していくことになりますが、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お聞き・照会します

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. 災害危険区域の指定について

7. 防潮堤整備事業について

- 被災口一ソ減免制度について
- 災害復旧住宅融資のお知らせ

8. その他

9. 質疑・応答