

大槌町復興まちづくり懇談会

【町外開催場所】

遠野市：7月28日（土）

紫波町：7月31日（火）

北上市：7月31日（火）

盛岡市：8月 2日（木）

花巻市：8月 3日（金）

次 第

1. 開 会
2. 町長あいさつ
3. 担当職員の紹介
4. 全体説明（復興事業の概要説明）
 - （1）土地利用の方針について
 - （2）防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、災害公営住宅整備事業
 - （3）支援措置と住宅再建に係る資金シミュレーション
5. 地域別懇談会
 - （1）各地域の復興まちづくりに伴う事業計画（案）について
 - （2）事業スケジュール（被災地買上げ、高台移転の流れ等）
 - （3）質疑応答・意見交換会
6. 住宅再建に関する意向調査
7. 閉 会

【資 料】

大槌町復興まちづくり懇談会（町外開催）

会議次第、出席者名簿、メモ欄、問い合わせ先	1～3P
土地利用の方針	4～9P
防災集団移転促進事業	9～10P
土地区画整理事業	11P
災害公営住宅整備事業	12～16P
支援措置と住宅再建に係る資金シミュレーション	17～20P

【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	石 津 健 二
	地域整備部長	土 橋 清 一
	都市整備課長	川 野 重 美
	復興推進室長	那 須 智
	都市整備課 都市計画班長	西 迫 三千夫
	都市整備課 市街地再生班長	赤 嶺 齊
	都市整備課 区画整理班長	小 林 武
	管理用地課 建築住宅班長	三 浦 伸 夫

【住宅再建に関する個別意向調査対応職員】

地 区 名	担 当
町方	大槌町地域整備部都市整備課 区画整理班
沢山	
小枕・伸松	大槌町地域整備部都市整備課 市街地再生班
安渡	
赤浜	
吉里吉里	大槌町地域整備部都市整備課 都市計画班
浪板	
その他の地区	大槌町地域整備部管理用地課 建築住宅班
全地区	大槌町復興局復興推進室 復興推進班
	(株)東京建設コンサルタント
	日本測地設計(株)
	(株)邑計画事務所
	UR都市機構 岩手震災復興支援局

大槌町 復興まちづくり懇談会



大槌町復興局 復興推進室

平成24年7月

1

基本方針

土地利用の方針について

住居系建築物の建設は、今回と同程度の津波に対して、防潮堤整備のほか、嵩上げ、盛土など基盤整備により、浸水が想定されない区域とします。

◎：設置が望ましい区域 ○：設置可能区域 △：一定の条件を考慮したうえで設置可能区域
×：原則として設置してはならない区域

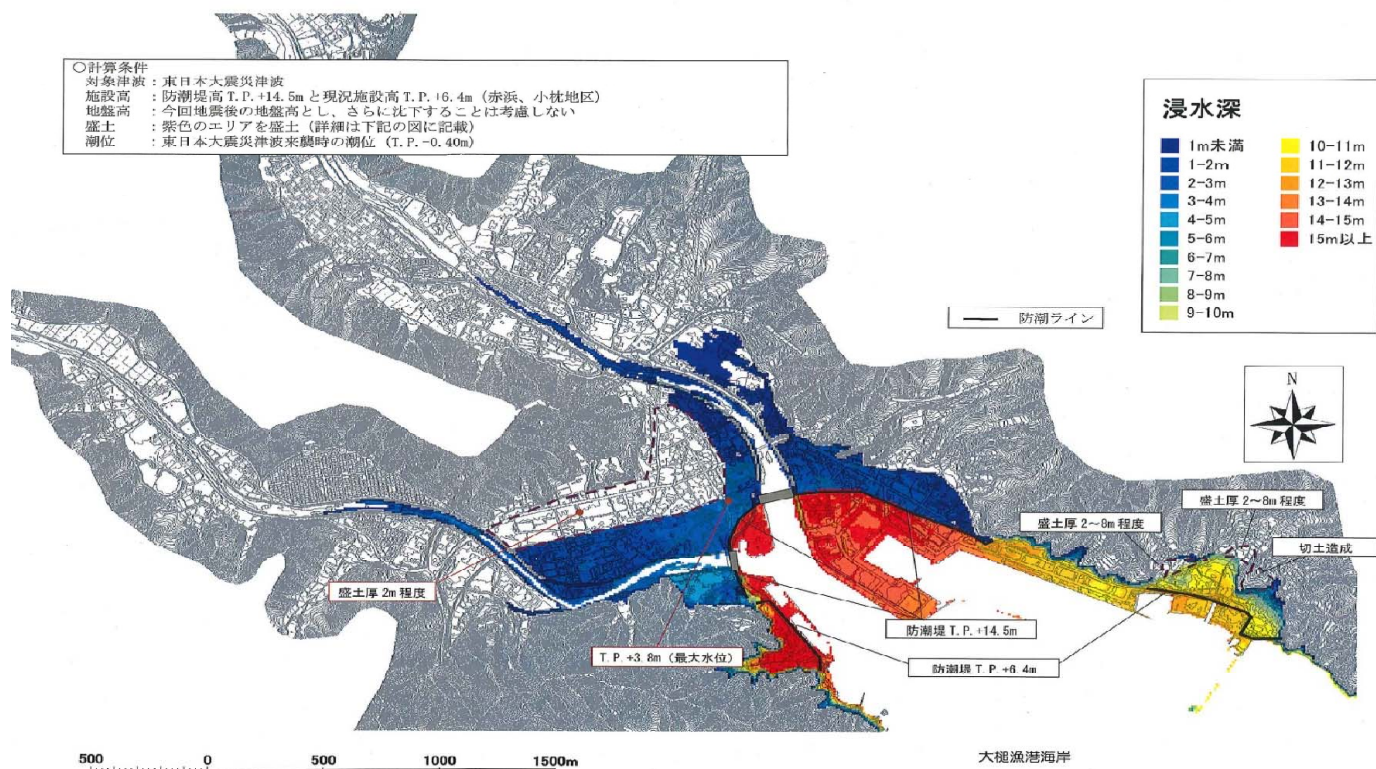
区分	今次 浸水外	今次浸水範囲のうち想定浸水		防潮堤外
		浸水なし	浸水あり	
住居系	◎	○	×	×
公共系	◎	○	×	×
業務系	○	○	○	△
津波浸水想定区域外			津波浸水想定区域	

※住居系：住宅、病院、福祉施設等の居住を伴うもの

※公共系：役場庁舎、地区公民館、学校等（避難所等兼）の災害対策の拠点となるもの

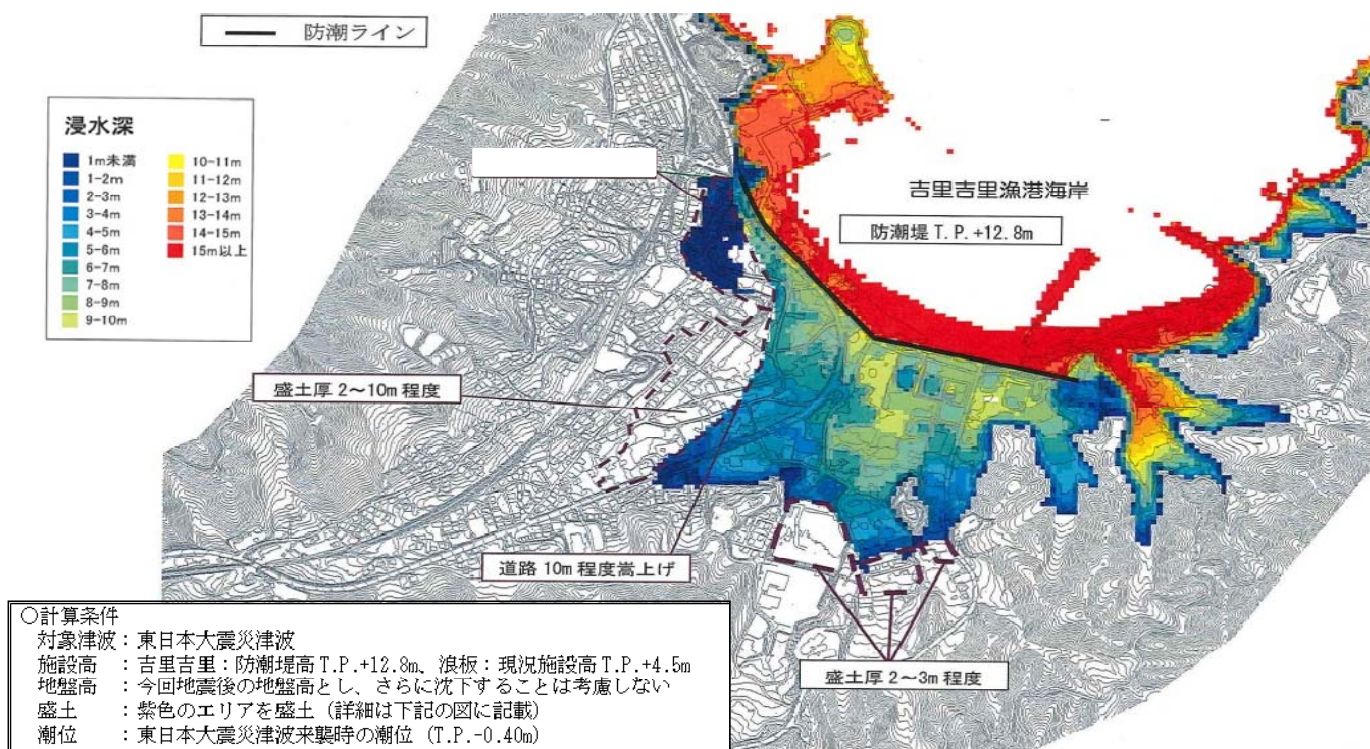
※業務系：商業、流通、生産、加工施設、漁港、漁港関係施設等の居住を伴わないもの

1. 大槌湾 (町方・安渡・赤浜・小枕・伸松)



3

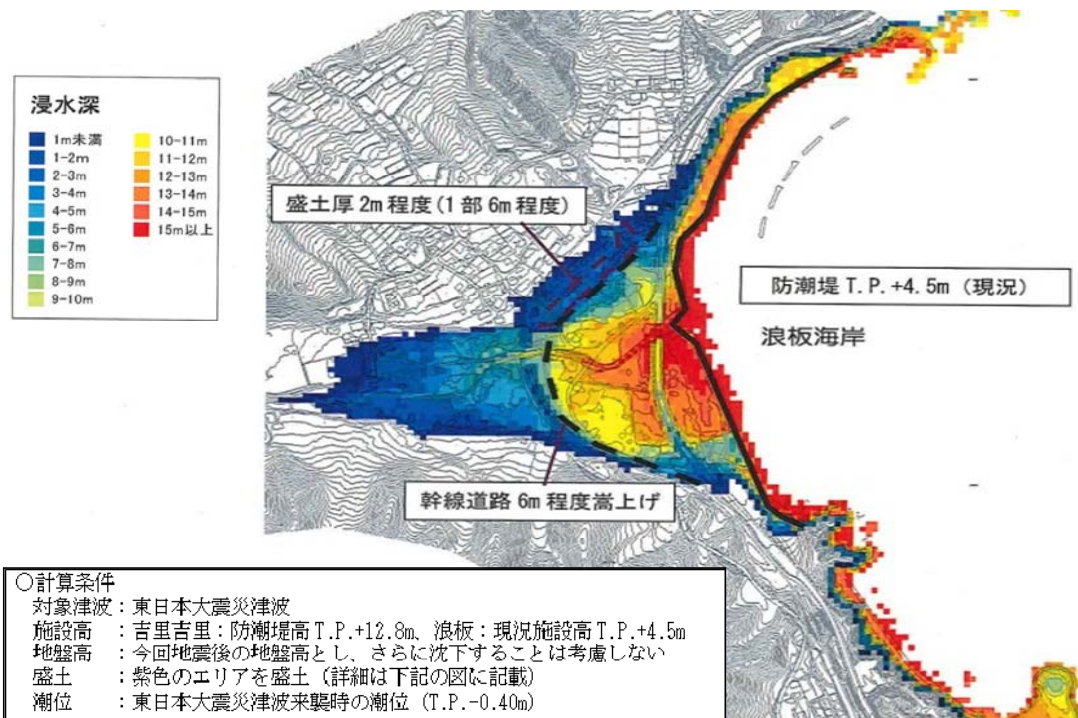
2. 船越湾 (吉里吉里)



5

4

3. 船越湾（浪板）



5

1. 津波浸水想定区域外

① 嵩上げなどの事業を実施する地域

土地区画整理事業等の計画区域に事業導入までの一定の期間、住居等の建築を制限するため、「被災市街地復興推進地域」に指定。

また、今次の津波浸水区域外でも、一体的な整備が必要と判断される場合、同地域に指定しております。

② 事業が予定されない地域

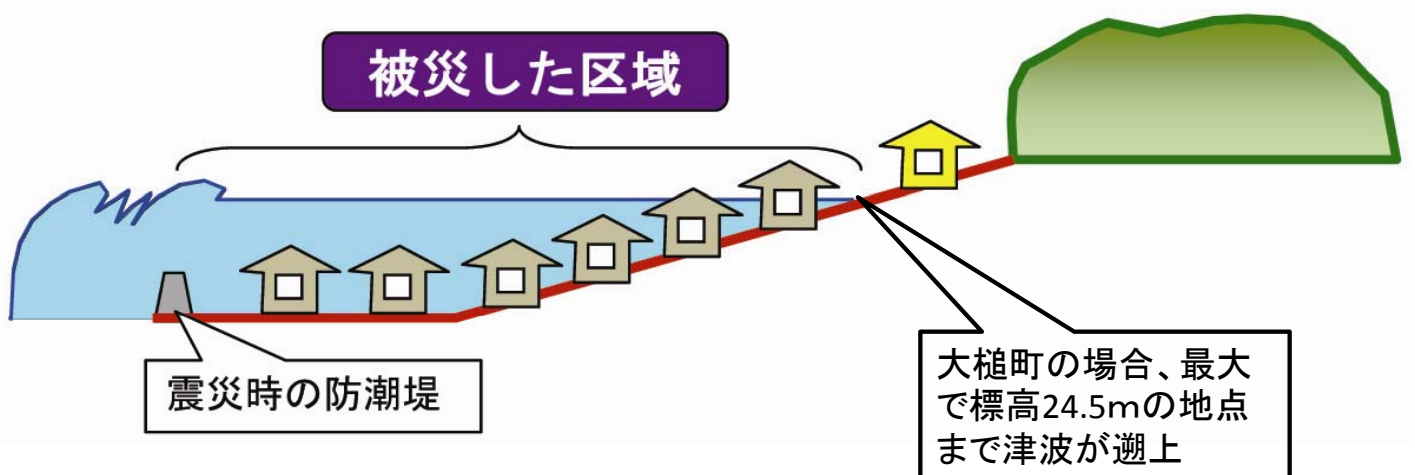
建築行為の自粛要請は解除（桜木町・花輪田・源水・大ケ口・迫又地区など）。

2. 津波浸水想定区域

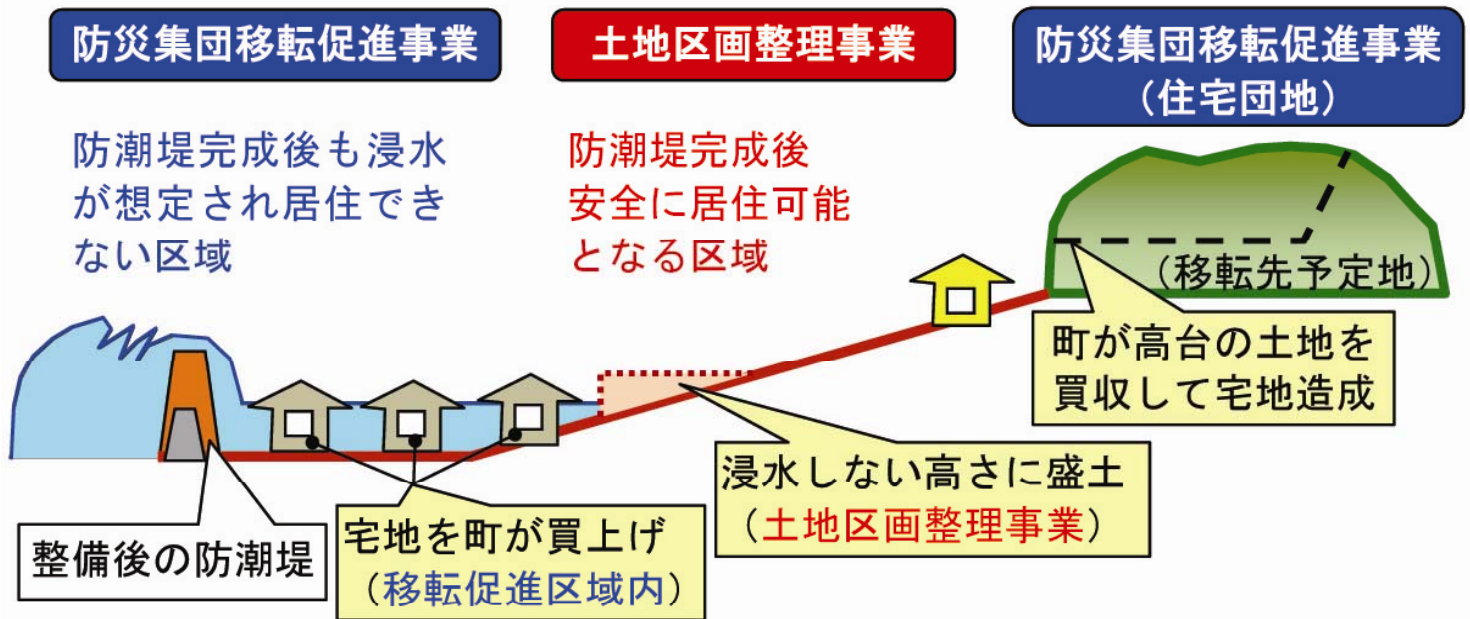
- ①防災集団移転促進事業の対象地域とし、「移転促進区域」に指定します。
- ②移転促進地域に一定期間、住居等建築制限のため、「被災市街地復興推進地域」に指定。ただし、面的整備を明らかに予定しない地域を除く。
- ③さらに、移転促進区域を「災害危険区域」に指定。災害危険区域は、住居の立地が禁止されることから、住民意向を十分に配慮します。

7

1. 被災時の状況

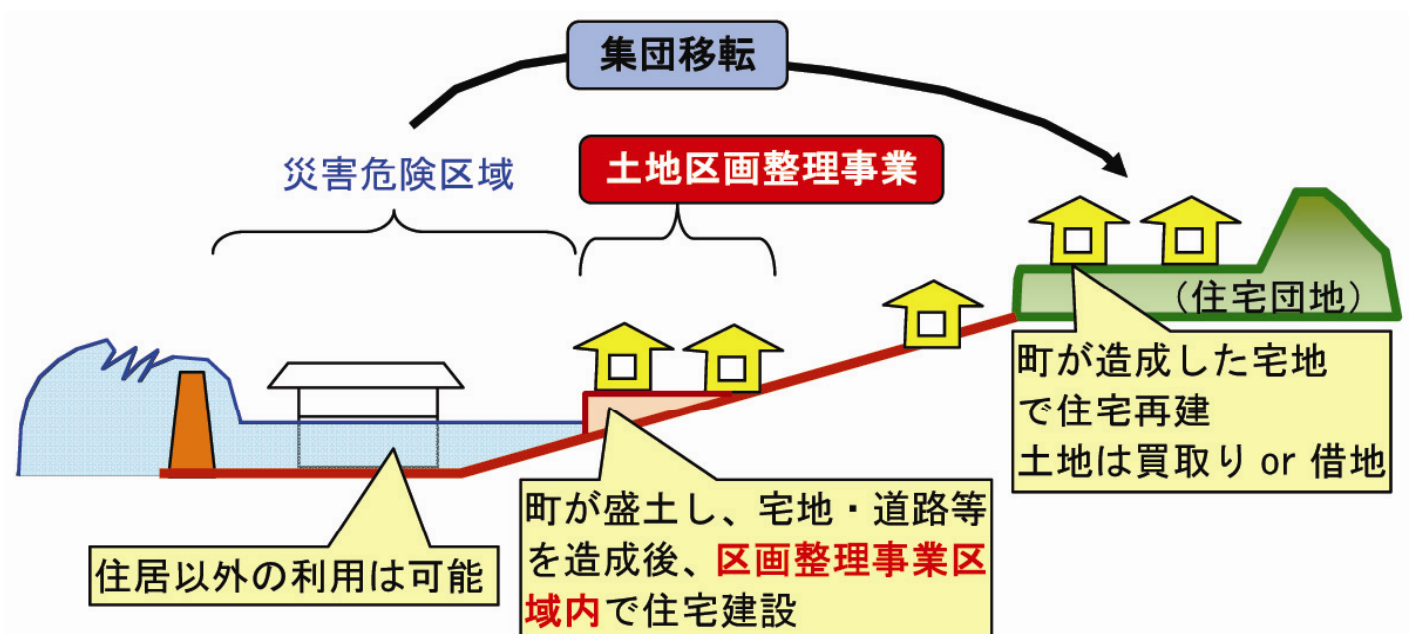


2. 津波浸水シミュレーションによる事業手法の検討①

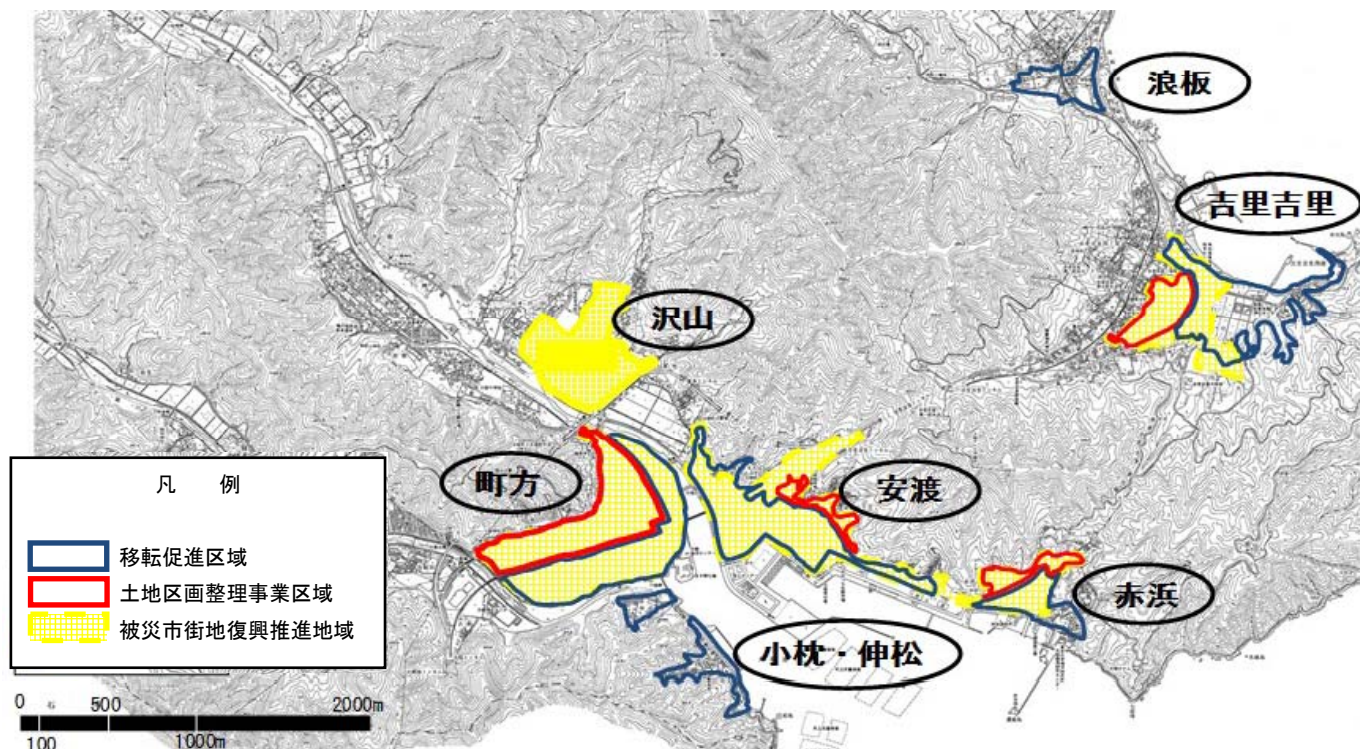


9

3. 津波浸水シミュレーションによる事業手法の検討②



4. 地域別事業概要



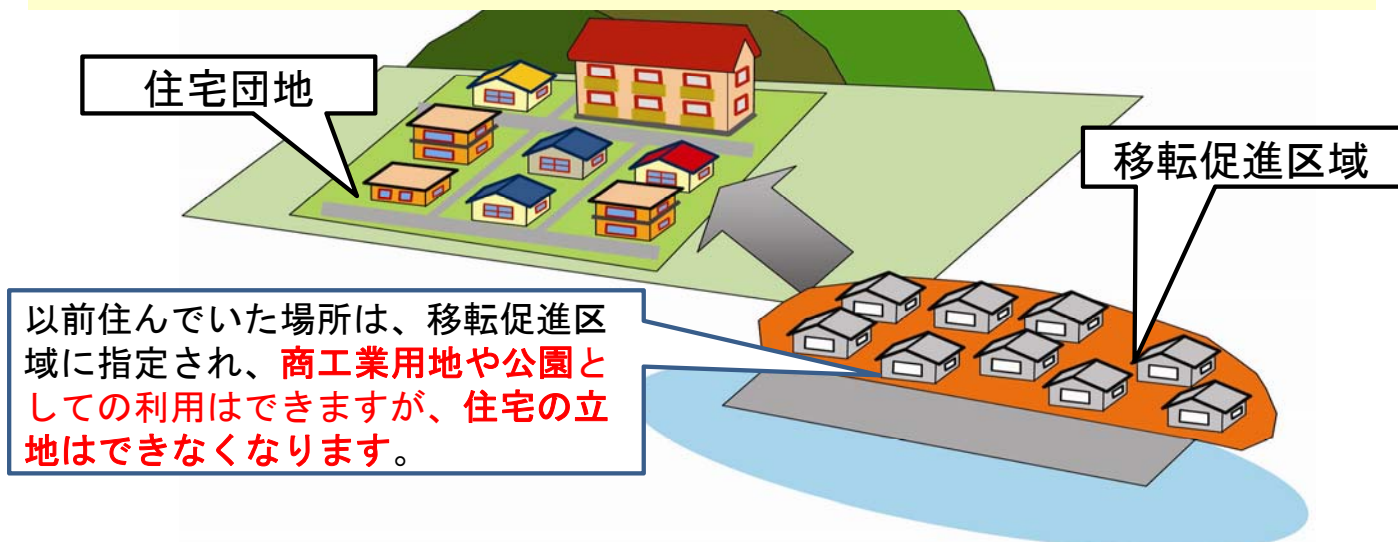
11

防災集団移転促進事業

1. 防災集団移転促進事業の概要

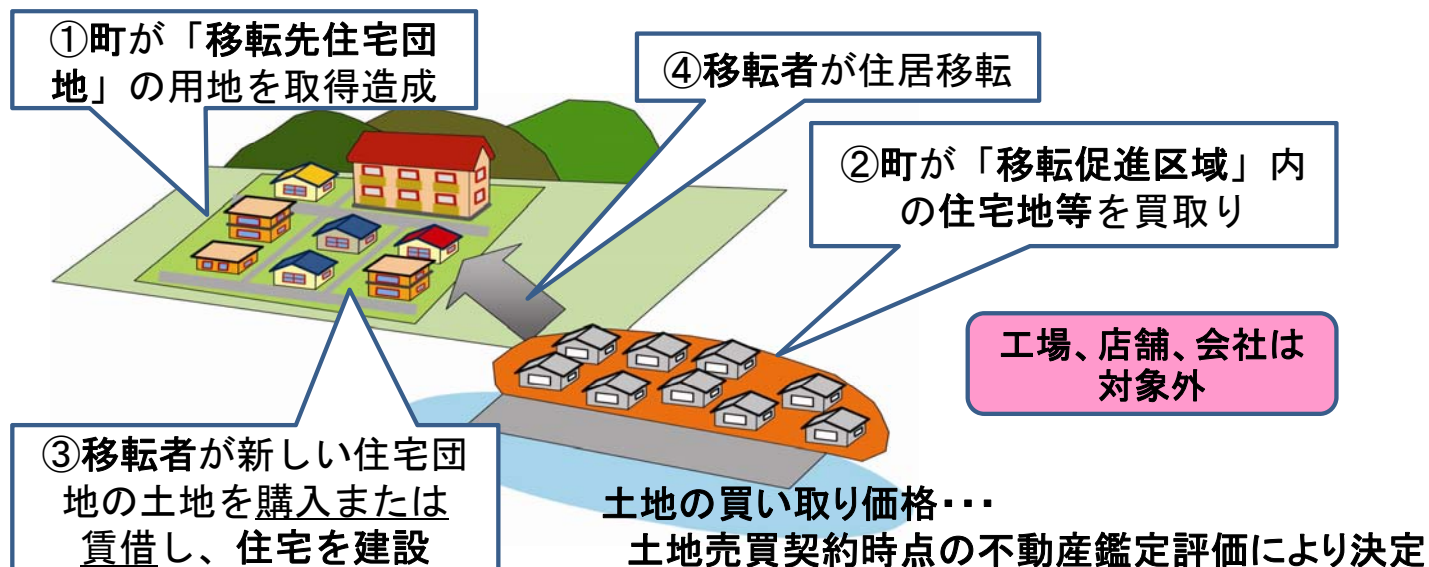
災害が発生した地域または、災害危険区域（建築基準法第39条）のうち、住民の居住が適当ではないと認められる区域内の住居を高台等の安全な住宅団地へ集団移転させるための促進事業です。

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。**



2. 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。



13

3. 移転先の宅地について

- ・ 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 **購入** するか **借地** するかを選択することができます。



一戸あたりの宅地面積は平均

330㎡(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。

1. 土地区画整理事業の流れ

事業区域の地権者の皆さんが、それぞれ自分の土地の一部を提供しあって、道路や公園などの公共施設用地を確保（※1）し、かつ自らの土地の区画を整理もしくは別の場所に移転するなどして、区域全体を適正な土地利用となるよう整理していく（※2）事業手法です。

※1 道路や公園などの公共施設の整備のために必要な公共用地は、地権者から土地の一部を提供して頂くことになります。

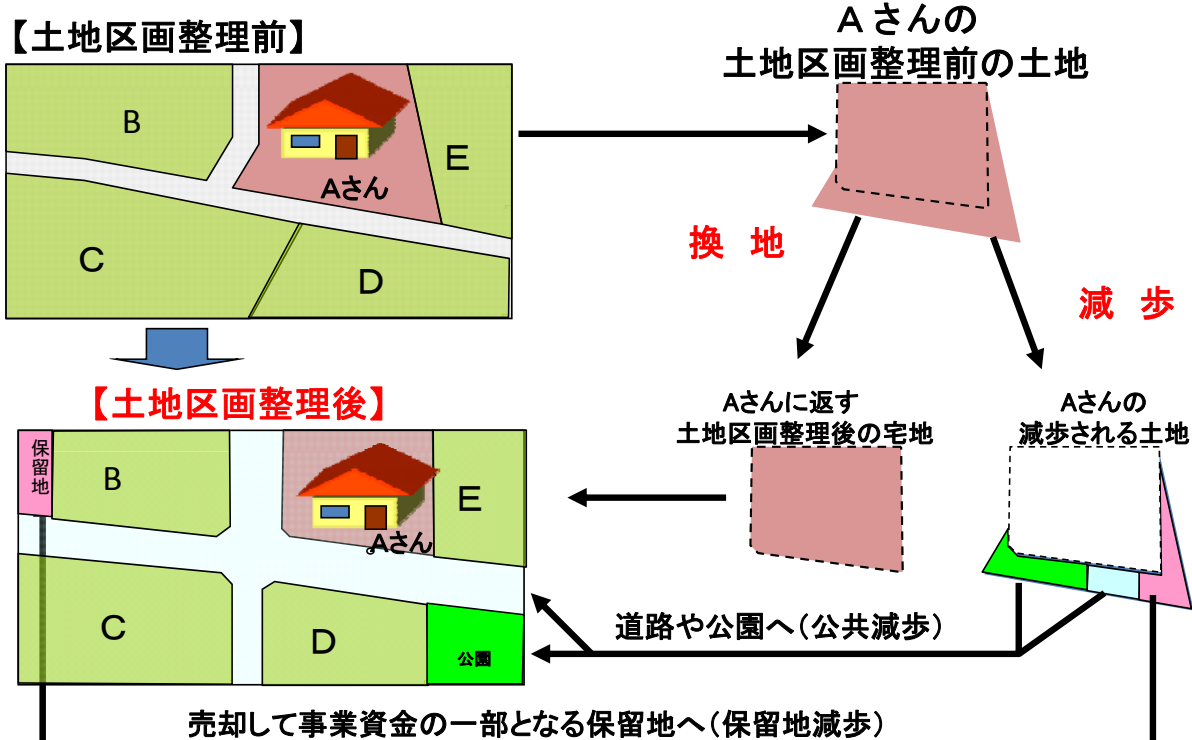
これにより土地が減少することを減歩（げんぷ）といいます。

※2 道路・公園等の公共施設の整備に合わせて、個々の宅地を再配置するため、その形や面積、位置などが変わります。

区画整理後に再配置される宅地を「換地」といいます。

15

2. 減歩と換地（イメージ）



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。

【入居条件】

- ① 被災内容が半壊以上。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、
- ② 被災地における市街地事業（区画整理事業など）にかかわる方。

17

災害公営住宅の建設計画について

- 整備戸数
岩手県整備500戸
大槌町整備480戸 } 合計980戸
- 建物の構造と規模
 - ・戸建て、長屋タイプは、主に木造2階建て程度
 - ・集合タイプは、主に鉄筋コンクリート造、5階建て程度。

災害公営住宅の建設予定について

○平成24年度建設着工場所

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、桎内地区13戸、
三枚堂地区27戸

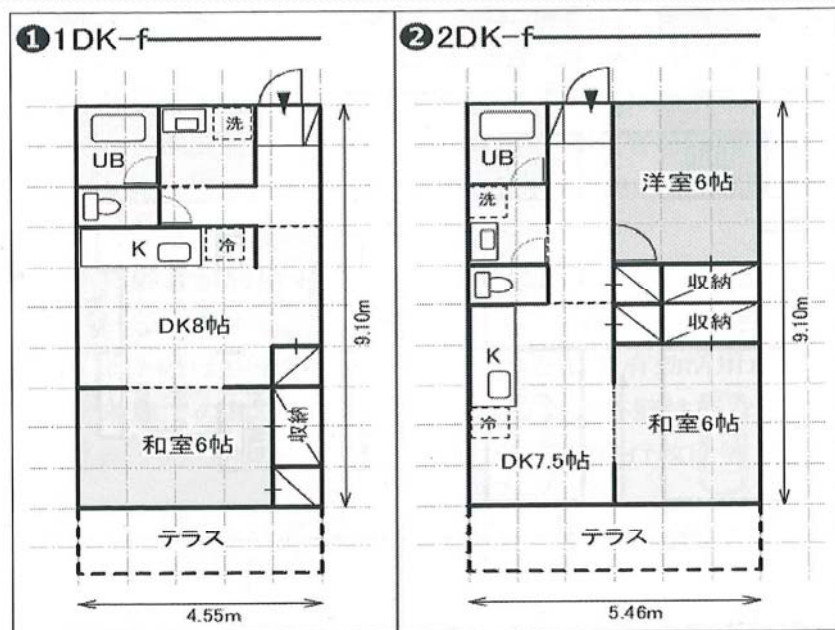
岩手県建設 大桎橋下流90戸、大槌中学校跡地120戸

※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。

19

災害公営住宅モデルプラン①

(長屋タイプ)

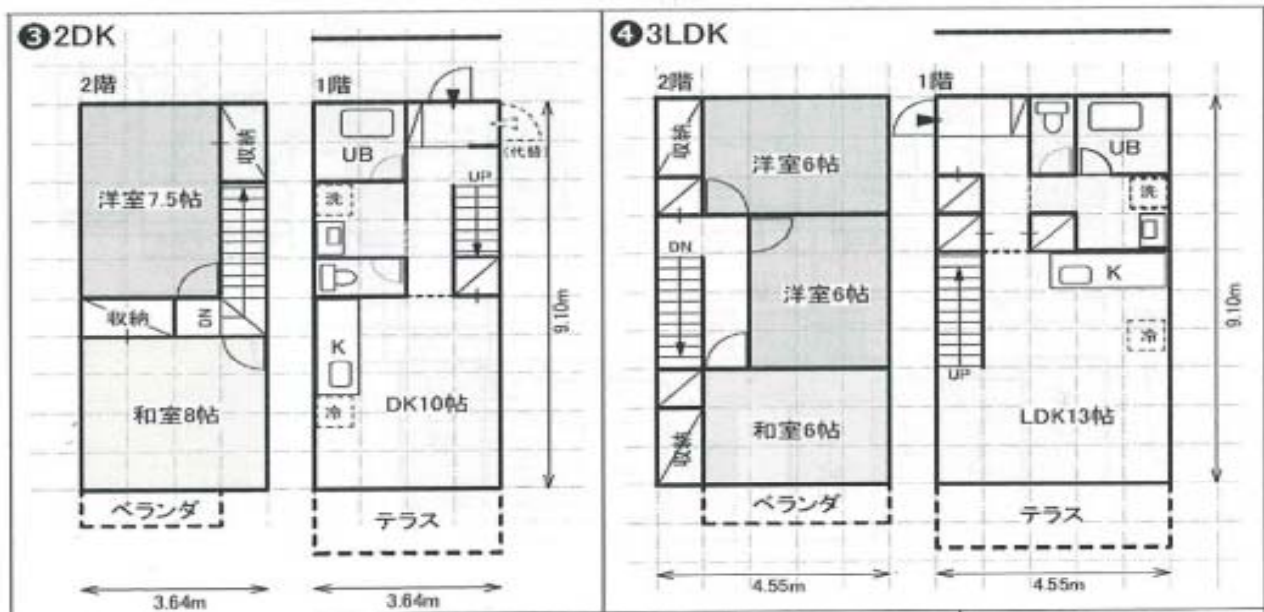


41㎡(12坪)

50㎡(15坪)

災害公営住宅モデルプラン②

(長屋タイプ)



66m²(20坪)

83m²(25坪)

21

【参考】一般の公営住宅の家賃の算定例①

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②

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。

23

【参考】一般の公営住宅の家賃の算定例③

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。

24

【参考】一般の公営住宅の家賃の算定例④

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。

25

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。

(1) 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)
町の住宅団地	ケース① 土地購入・住宅再建	●	●	●	●	●	●	●
	ケース② 土地賃借・住宅再建	●	●	●	●	●	●	●
	ケース③ 災害公営住宅	●	●	—	—	—	●	—
民間造成地等	ケース④-1 土地購入・住宅再建	●	●	●	●	●	●	—
	ケース④-2 賃貸住宅に入居	●	●	▲*②	—	—	●	—
	ケース④-3 親戚等の家に同居	●	●	—	—	—	●	—

*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）

27

(2) 住宅再建に係る資金シミュレーション

【前提条件】

- 1) 住宅の建築費は1,500万円と仮定（約30坪）
- 2) 土地の売買面積は、70坪
- 3) ローンは20年または35年で据え置き期間は無し
- 4) 土地の売買は場所により異なる

ここでは以下の3パターンで設定

- 1 売却額＜購入額・・・ケース①-1
- 2 売却額＞購入額・・・ケース①-2
- 3 売却額＝購入額・・・ケース④

防集事業：①町が造成する土地を購入する場合

ケース①-1 須賀町（85,000円/坪）の土地を売却し、町方の
区画整理区域内の造成地（92,000円/坪）を購入

必要経費	土地購入費	644万円	9.2万円/坪×70坪
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	595万円	8.5万円/坪×70坪
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,249万円	

注意：土地の単価は
試算上の一例です

【ローン返済例】

35年ローンで借入・・・返済：約36,000円/月

※利子：約225万円は相当額を補給

20年ローンで借入・・・返済：約57,000円/月

※利子：約86万円は相当額を補給 29

防集事業：①町が造成する土地を購入する場合

ケース①-2 栄町（66,000円/坪）の土地を売却し、
寺野の造成地（52,000円/坪）を購入

必要経費	土地購入費	364万円	5.2万円/坪×70坪
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	462万円	6.6万円/坪×70坪
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,102万円	

注意：土地の単価は
試算上の一例です

【ローン返済例】

35年ローンで借入・・・返済：約32,000円/月

※利子：約198万円は相当額を補給

20年ローンで借入・・・返済：約51,000円/月

※利子：約76万円は相当額を補給 30

防集事業：②町から土地を借りる場合

ケース② 栄町（66,000円/坪）の土地を売却し、土地は賃貸

必要経費	土地貸借費	月々●千円	別途必要
	住宅建築費	1,500万円	30坪
収入	土地売却益	462万円	6.6万円/坪×70坪
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	738万円	

注意：土地の単価は
試算上の一例です

【ローン返済例】

35年ローンで借入・・・返済：約22,000円/月

※利子：約133万円は相当額を補給

20年ローンで借入・・・返済：約34,000円/月

※利子：約51万円は相当額を補給 31

防集事業：④民間が造成する土地を購入

ケース④ 栄町（66,000円/坪）の土地を売却し、
民間の造成地（66,000円/坪）を購入

必要経費	土地購入費	462万円	6.6万円/坪×70坪
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	462万円	6.6万円/坪×70坪
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,200万円	

注意：土地の単価は
試算上の一例です

【ローン返済例】

35年ローンで借入・・・返済：約35,000円/月

※利子：約216万円の補給はありません

20年ローンで借入・・・返済：約55,000円/月

※利子：約82万円の補給はありません 32

(3) 土地区画整理事業の支援措置

住宅 再建方法	支援措置					
	土地 買取り	生活再建 支援金 (*)	県再建支 援事業費	災害復興 融資	引越し 費用	利子 補給 (国)
ケース⑤ 換地後に住宅建築	—	●	●	●	—	—
ケース⑥ 災害公営住宅	—	—	—	—	—	—

*：200万円（単身世帯は150万円）

33

(4) 住宅再建に係る資金シミュレーション

土地区画整理事業：

⑤土地区画整理区域内で換地後の土地に住宅を再建

必要経費	土地購入費	—	
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	—	町による土地の買取りはありません
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,200万円	

【ローン返済例】

35年ローンで借入・・・返済：約35,000円/月

※利子：約216万円の補給はありません

20年ローンで借入・・・返済：約55,000円/月

※利子：約82万円の補給はありません

※引っ越し代の補助はありません