

第1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6月30日(土)

7月 1日(日)

会場：中央公民館3階大会議室

次 第

1. 開 会
2. 町長あいさつ
3. 担当職員の紹介
4. 復興まちづくり3事業の概要と今後のスケジュールについて
都市再生区画整理事業・防災集団移転促進事業・災害公営住宅整備事業
5. 1日も早い復興を目指して(阪神大震災からの復興体験より)
6. 意見交換
7. 閉 会

【資料】

第1回 町方地域復興まちづくり懇談会

会議次第、出席者名簿、メモ欄(問い合わせ先)	1～4P
町方地域復興まちづくり事業の担当職員を紹介します	5P
都市再生区画整理事業について	6P
防災集団移転促進事業について	7P
災害公営住宅について(案)	8～10P
住宅再建の考え方	11～12P
町方地域復興事業スケジュール(案)	13P
現地測量調査(現況調査)のお知らせ	14P

町方の事業メニュー、復興パターン(案)

地域復興協議会説明資料「復興事業(住宅再建)の制度紹介」

災害復興住宅融資のお知らせ(住宅金融支援機構)

【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	佐々木 彰
	副町長	高橋 浩進
	副町長	石津 健二
	参与	末村 祐子
東京大学	教授	中井 祐
	助教	福島 秀哉
岩手県 沿岸広域振興 局	経営企画部 復興推進課長	菊池 学
	土木部 道路整備課長	小田島 公一
	土木部 河川港湾課長	北村 安
	土木部 復興まちづくり課長	田中 隆司
	水産部 漁港漁村課主任主査	石川 政志
大槌町	総務部長	平野 公三
	地域整備部長	土橋 清一
	地域整備部参事	佐藤 正寛
	復興推進室長	那須 智
	都市整備課長	川野 重美
	商工労政課長	三浦 大介
	都市整備課 区画整理班長	小林 武
	都市整備課 区画整理班主任主査	小林 豊
	都市整備課 区画整理班主査	西田 和彦
	都市整備課 区画整理班主査	福元 康亮
	都市整備課 区画整理班主任技師	西脇 久人
	都市整備課 区画整理班技師	松下 裕生
	都市整備課 区画整理班主事	金濱 賢秀
	都市整備課 相談役	青木 利博
	復興推進室 復興推進班長	小笠原 純一
	復興推進室 復興推進班主任	小國 晃也
	復興推進室 復興推進班主事	四戸 直紀
	管理用地課 建築住宅班長	三浦 伸夫
	管理用地課 建築住宅班主任主査	佐々木 修
	商工労政課 商工班長	八幡 まゆみ

【出席者名簿】

機 関 名	出席者数
(株)東京建設コンサルタント	5名
日本測地設計(株)	6名
(株)邑計画事務所	5名
UR都市機構 岩手震災復興支援局	2名

◆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 小笠原 純一（大槌町職員）

〃 四戸 直紀（大槌町職員）

○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）

西田 和彦（大阪府豊中市より派遣）

福元 康亮（鹿児島県より派遣）

西脇 久人（兵庫県宝塚市より派遣）

松下 裕生（埼玉県川越市より派遣）

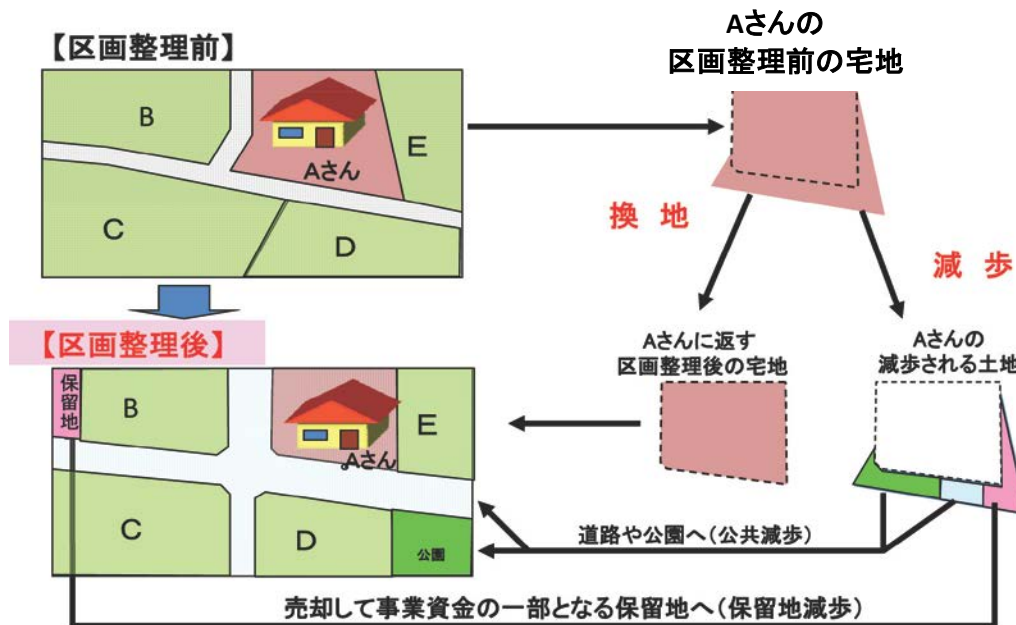
金濱 賢秀（大槌町職員）

佐々木 大作（臨時職員）

都市再生区画整理事業について

都市再生区画整理事業とは

- ① 事業区域内で道路・公園などの公共施設と宅地を一体的に整備します。
 - ② 道路・公園などの公共施設を整備するため、土地を少しずつ提供していただきます。(減歩)
 - ③ 元の土地(従前地)と新しい土地(換地)の資産価値はほぼ同じです。
- 防潮堤を再整備し、現状の宅地をかさ上げすることにより、以前と同じ区域内に残ったままでまちを再生することができます。



今、何の作業をしているのか

事業区域内の都市計画決定(平成24年9月予定)に向けた作業を行っています。
土地の権利調査、測量、地質調査を行っています。

事業の区域や骨格となる道路、公園などの配置を検討しています。

- 事業を行う区域を決めるため、復興まちづくり懇談会の実施(本日)や地権者の方々に聞き取り調査を行い、意向をより具体的に把握し、事業に活かしていきます。

今後の予定

- ① 事業区域決定後、事業認可を取得し、具体的な区画割(換地作業)を行います。
- ② 仮換地指定により
→ 新しい土地の位置、面積、形状を決定します。
新しい土地と元の土地は、位置や地積、環境等、誰もが公平になるよう再配置します。
- ③ 町が道路や公園などの公共施設や地盤のかさ上げなどの基盤整備工事を行います。
宅地の配置、住宅建設工事の前に実施します。
- ④ 住民の方々が自ら住宅建設工事を行います。
- ⑤ 清算金の徴収・交付
各地権者間の不均衡を是正するため、金銭により清算します。

防災集団移転促進事業について

防災集団移転促進事業とは

防災集団移転促進事業は、新しい防潮堤ができた後でも、東日本大震災の時と同規模の津波により、浸水する恐れのある区域の住宅を、**より安全な住宅団地**へ集団的に移転する事業です。

住宅の集団的な移転先として、町方(都市再生区画整理区域内)、寺野、桜木町、大ケ口、源水、沢山等の内陸側に住宅団地を整備し、被災された皆さまに購入いただくか、または賃貸します。

移転先1区画あたりの面積は、**平均**でおよそ100坪が上限です。



今、何の作業をしているのか

土地の買取りや団地造成等に着手するために、国土交通大臣の同意が必要であることから、9月を目標に、土地の権利調査、測量、不動産鑑定評価、移転先の用地交渉等を行っています。

大臣同意に必要な事業計画書の策定には、**地域の皆さまの同意、移転先の地権者の方の同意が重要**です。

今後の予定

- ・ 個別に意向調査を行います。
住居再建・災害公営住宅等、皆さまの意向を伺います。
移転先の地権者の方へも意向を伺います。
- ・ 災害公営住宅の建設用地を確保します。

大臣同意(9月予定)後、

- ① 移転先の用地を取得します。
↓
- ② 住宅団地の造成を行います。
↓
- ③ 移転元の宅地を買い取ります。住宅団地の売り渡し(賃貸)をします。
皆さまの住宅建築が行えます。

災害公営住宅について（案）

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。

災害公営住宅の入居要件

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。

又は、被災地における市街地事業（防災集団移転促進事業、区画整理事業など）にかかわる方。

災害公営住宅の建設予定について

整備戸数

大槌町整備	480 戸	}	980 戸
岩手県整備	500 戸		

建物の構造と規模

戸建て・長屋タイプは、主に木造2階程度

集合タイプは、主に鉄筋コンクリート造5階程度

平成 24 年度建設場所

大槌町建設 大ヶ口、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

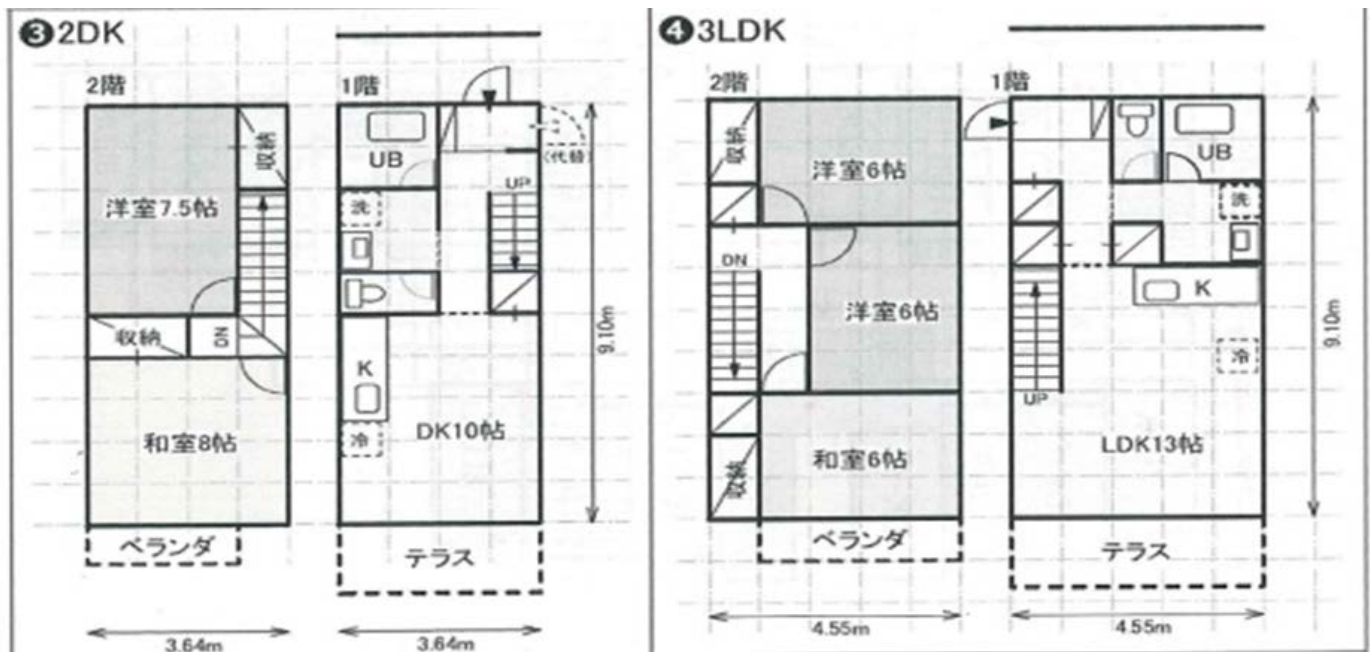
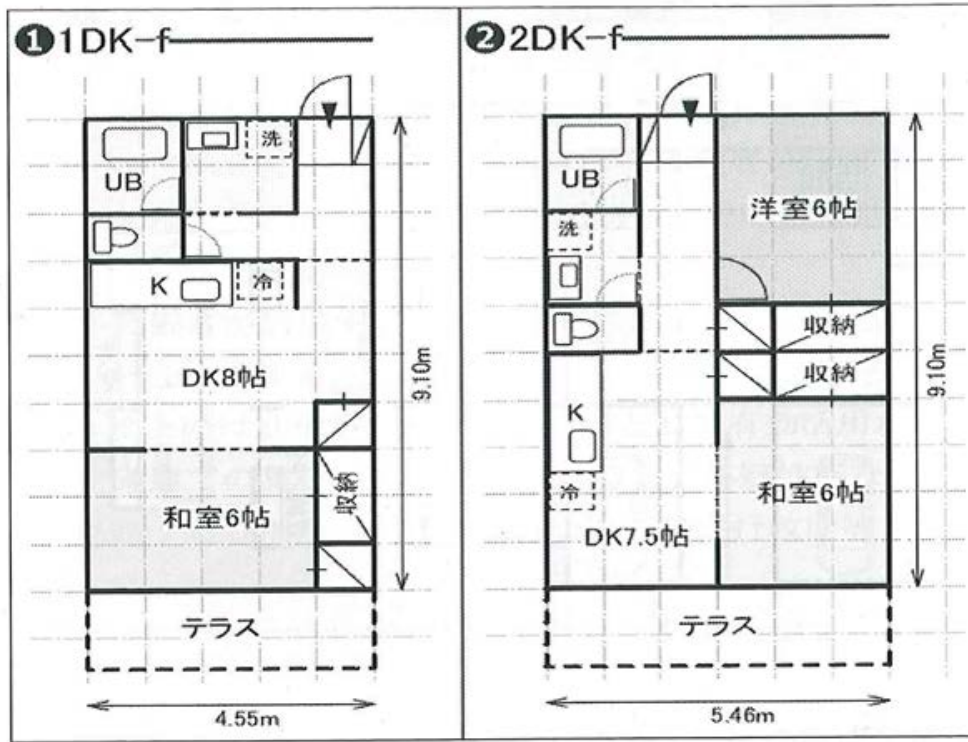
大ヶ口二丁目地区 50 戸、柁内地区 13 戸、三枚堂地区 27 戸

岩手県建設

大柁橋下流 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



※図は一般的なプランです。大槌町の災害公営住宅を示すものではありません。

家賃算定例

※災害公営住宅の入居要件や家賃は、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）
- ・ 64㎡（19坪）新築 3LDK

家賃：53,600円/月

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）
- ・ 64㎡（19坪）新築 3LDK

家賃：31,000円/月

ケース3

- ・ 高齢夫婦2人世帯
- ・ 世帯収入200万円（夫の年金150万円、妻の年金50万円）
- ・ 54㎡（16坪）新築 2LDK

家賃：19,000円/月

ケース4

- ・ 高齢単身世帯
- ・ 世帯収入150万円（年金150万円）
- ・ 45㎡（14坪）新築 1LDK

家賃：16,000円/月

- ◎ 災害公営住宅は、低所得者世帯への家賃軽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。したがって、「世帯所得が増える」、「子供が独立する」等により家賃が上がる場合があります。

住宅再建の考え方

住宅ローン試算の前提条件

- ・住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の利用
- ・土地は70坪と仮定
- ・建築費用は1,500万円（建坪30坪）と仮定
- ・被災者生活再建支援金（加算支援金） 200万円（ひとり世帯 150万円）
- ・岩手県被災者住宅再建支援事業費 100万円（ひとり世帯 75万円）
- ・ローン据置期間はなしと仮定

※ローンを検討する際には、その他経費として生活費、抵当権設定費用、火災保険料、固定資産税等、その後に発生する費用を総合的に考慮する必要があります。

※ローンの試算例は住宅金融支援機構（TEL 0120-086-353）の貸付を参考に作成しましたが、詳細は機構までお問い合わせください。また、その他の金融機関にも住宅ローンがありますので、比較検討することが望ましく思われます。

※紙面の関係から、説明を割愛していますので、詳細等は関係機関へお尋ねください。

※表記している土地単価は、任意に抽出した区画の鑑定価格及び造成後の想定による鑑定価格ですが、全ての区画をこの単価で売買するものではありませんので、ご注意ください。

1. 須賀町(85,000円/坪)の土地を売却、町方区画整理区域内(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	80歳までローンが可能

・引越し代 最大 78万円補助

35年ローンで借入すると・・・返済：約36,000円/月

※利子は約22.5万円になりますが、相当額が補給されます。

20年ローンで借入すると・・・返済：約57,000円/月

※利子は約8.6万円になりますが、相当額が補給されます。

2. 栄町(66,000円/坪)の土地を売却、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	80歳までローンが可能

・引越し代 最大 78万円補助

35年ローンで借入すると・・・返済：約32,000円/月

※利子は約19.8万円になりますが、相当額が補給されます。

20年ローンで借入すると・・・返済：約51,000円/月

※利子は約7.6万円になりますが、相当額が補給されます。

3. 栄町(66,000円/坪)の土地を売却、土地は賃貸

必要経費	土地賃借費	月々●千円	別途必要
	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	738万円	80歳までローンが可能

・引越し代 最大 78万円補助

35年ローンで借入すると・・・返済：約22,000円/月

※利子は約133万円になりますが、相当額が補給されます。

20年ローンで借入すると・・・返済：約34,000円/月

※利子は約51万円になりますが、相当額が補給されます

4. 栄町(66,000円/坪)の土地を売却、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	80歳までローンが可能

引越し代 最大 78万円補助

国からの利子相当分の補給はありません。

35年ローンで借入すると・・・返済：約35,000円/月

20年ローンで借入すると・・・返済：約55,000円/月

【都市再生区画整理事業の場合】

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	—	自己所有地を活用
	住宅建築費	1,500万円	
収入	土地売却益	—	自己所有地を活用
	支援金等	300万円	
借入金	住宅ローン	1,200万円	80歳までローンが可能

引越し代の補助はありません。

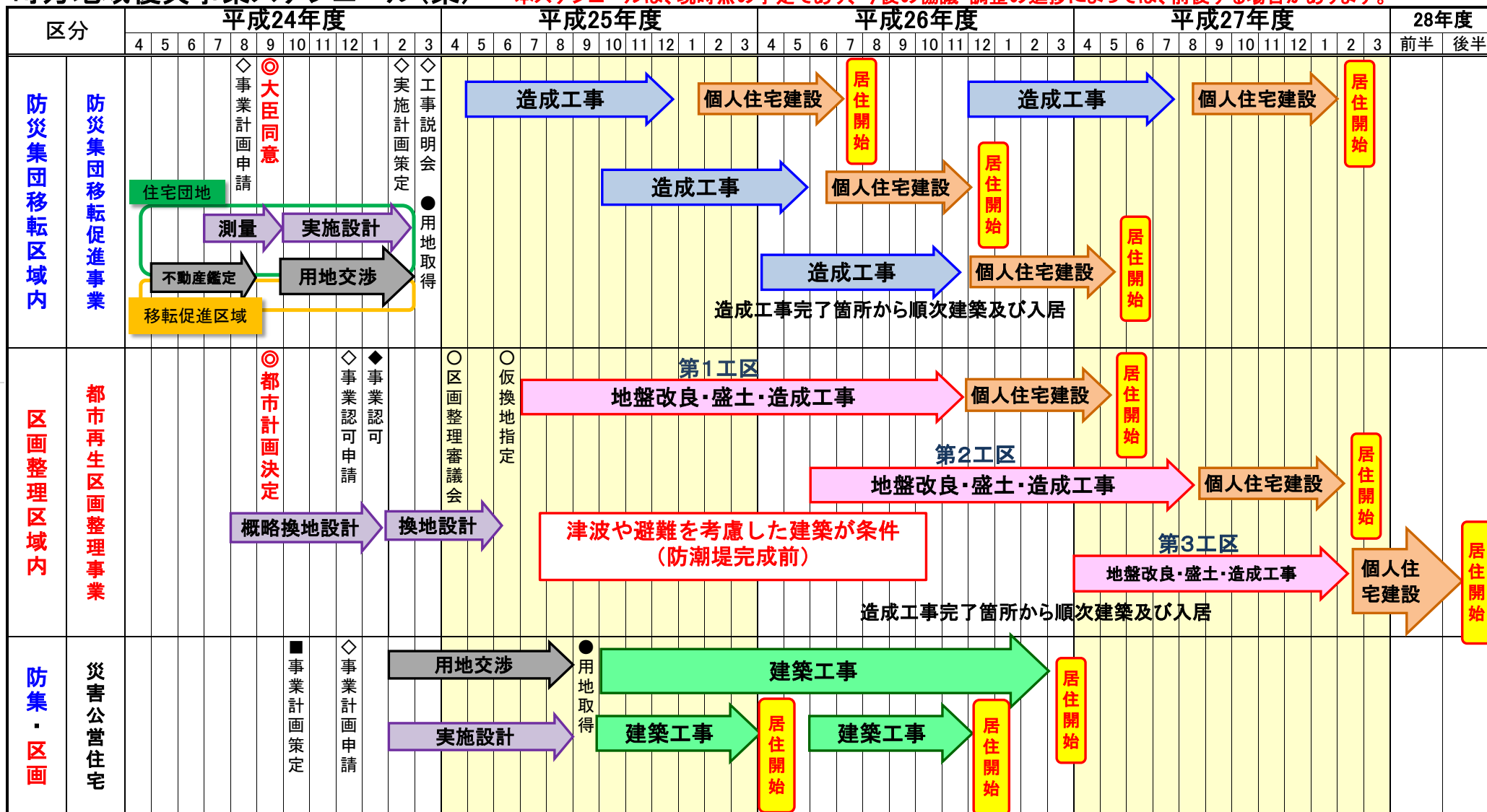
国からの利子相当分の補給はありません。

35年ローンで借入すると・・・返済：約35,000円/月

20年ローンで借入すると・・・返済：約55,000円/月

町方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。



平成24年6月

地域住民の皆様へ

大槌町都市整備課

現地測量調査（現況測量）のお知らせ

日頃より、大槌町の復旧・復興事業に格別のご理解とご協力を賜わり、厚く御礼申し上げます。さて、町ではこのたび、防災集団移転促進事業や区画整理事業などの復興事業を実施するにあたって測量調査を行うこととなりました。

この測量調査は、事業を推進していく上で基礎となる図面等を作成するために行うものです。

測量調査にあたり、皆様方のお宅の近くや敷地の一部に作業員が立ち入る場合がございますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

また、後日皆様方の所有地境界を確認していただくために、土地の境を復元した、目印を設置させていただく場合もございます。

調査の趣旨をご理解いただき、皆様のご協力を賜わりますようお願い申し上げます。

記

- 1 業務名 大槌町都市再生区画整理事業計画基礎調査業務委託
大槌町防災集団移転促進事業計画基礎調査業務委託
- 2 業務箇所 都市再生区画整理事業、防災集団移転促進事業の区域及びその周辺
- 3 業務内容 基準点測量、現況測量等
- 4 受託業者 日本測地設計株式会社
- 5 担当課 大槌町 地域整備部 都市整備課 区画整理班
電話番号 0193-42-2111（代表）
- 6 その他 作業員は、大槌町が発行する身分証明書を携帯して作業を行います。ご不審な場合は、身分証明書の提示をお求め下さい。