

第4回 赤浜地域復興まちづくり懇談会

議 事 次 第

—安全・安心な居住環境の現実に向けて—

日 程：平 成 2 4 年 1 1 月 7 日
時 間：午 後 7 時 ～ 午 後 9 時
会 場：赤 浜 小 学 校 体 育 館

1. 開 会

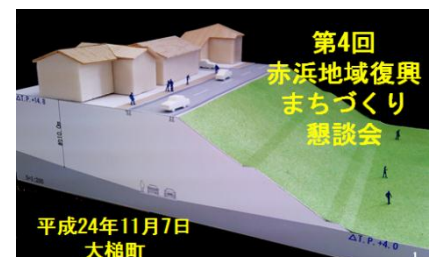
2. 議 事

- 1) 災害危険区域に係る条例の制定について
(復興局復興推進室)
- 2) 東京大学大気海洋研究所附属国際沿岸海洋研究センターの移転について
(復興局復興推進室)
- 3) まちづくり事業計画について(用地買収の際の地積等の確定方法等)
(都市整備課市街地再生班)
- 4) 区画整理事業のしくみについて
(都市整備課市街地再生班)
- 5) 災害公営住宅について
(管理用地課建築住宅班)
- 6) 質疑応答・意見交換

3. 閉 会

【配 布 資 料】

- ・次 第(1P～2P)
- ・災害危険区域に係る条例の制定について(4P・別冊)
- ・東京大学大気海洋研究所附属国際沿岸海洋研究センターの移転について(5P・別紙)
- ・まちづくり事業計画について(用地買収の際の地積等の確定方法等)(6P～14P・別紙)
- ・区画整理事業のしくみについて(15P～24P)
- ・災害公営住宅について(25P～43P)



大槌町地域整備部都市整備課市街地再生班

【復興まちづくりに伴う経緯及び今後の予定】

(平成24年以降)

期 日	内 容
平成24年1月19日 ～1月27日	住宅再建に関する意向調査
平成24年3月18日	赤浜地域住民説明会
平成24年5月7日	第1回大槌町都市計画審議会
平成24年5月28日	第1回赤浜地域復興まちづくり懇談会
平成24年6月11日 ～6月15日	居住意向調査 (仮設住宅団地談話室等にて開催)
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8月6日 ～8月31日	居住意向調査 (8月13日から16日の期間は赤浜小学校体育館にて実施)
平成24年9月4日	防災集団移転促進事業計画の大臣同意取得
平成24年9月5日	赤浜地区防災集団移転促進事業に係る事業計画説明会
平成24年9月10日	第2回大槌町都市計画審議会
平成24年9月12日	東京大学大気海洋研究所附属国際沿岸海洋研究センター 移転計画(案)説明会
平成24年10月24日	第3回赤浜地域復興まちづくり懇談会
平成24年11月7日	第4回赤浜地域復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月13日	遠野市復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月15日	北上市復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月16日	盛岡市復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月16日	紫波町復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月19日	釜石市復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月20日	花巻市復興まちづくり懇談会、災害危険区域説明会
平成24年11月25日	第5回赤浜地域復興まちづくり懇談会

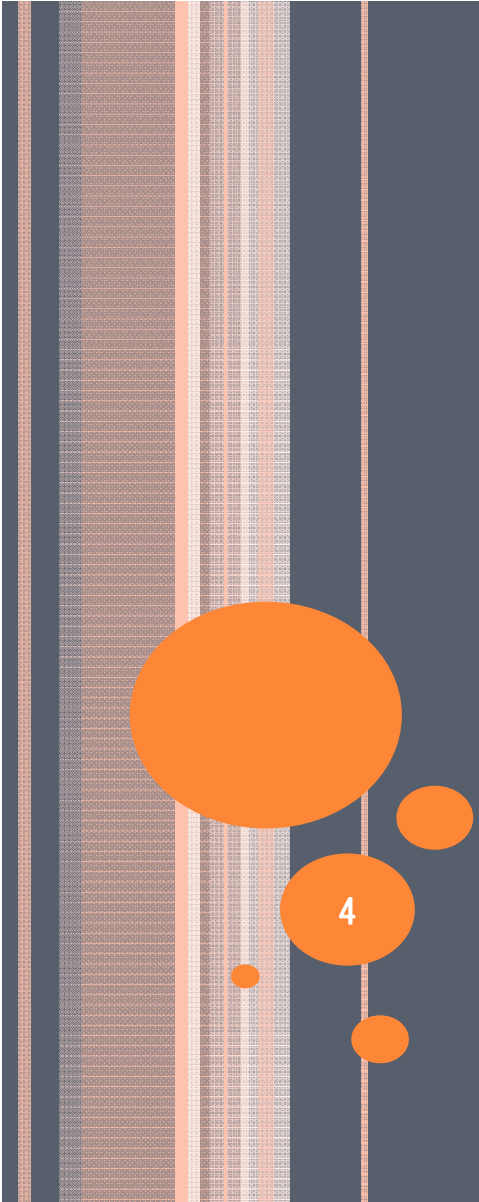
お問い合わせ先

大槌町役場地域整備部都市整備課市街地再生班(赤浜地域担当)

電話番号:0193-42-8723/FAX:0193-42-3858

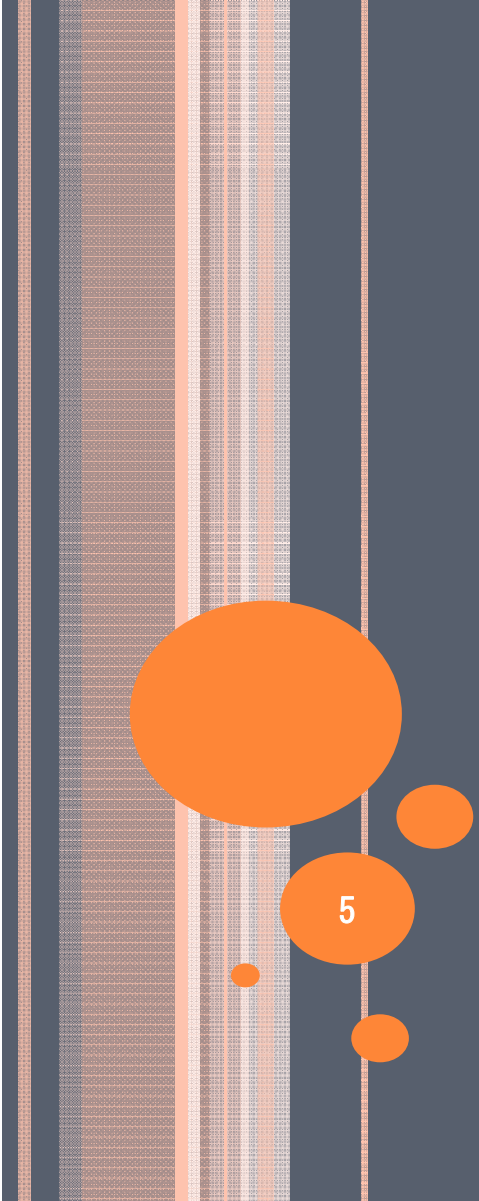
第4回 赤浜地域復興 まちづくり 懇談会

平成24年11月7日
大槌町



議事1) 災害危険区域の指定について

4



議事2) 東京大学大気海洋研究所付属 国際沿岸海洋研究センターの 移転について

5

議事3) まちづくり事業計画について

- (1) 移転事業に係る土地買取り価格の提示について
- (2) 用地買収の際の土地の買収地積等の確定方法について
- (3-1) まちづくり計画について（公共施設の配置等）
- (3-2) 新たな住宅団地の候補地について
- (3-3) 跡地利用について
- (4) 赤浜地区の課題整理について
- (5) 今後の事業計画について

(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に係る移転敷地の土地の単価（不動産鑑定価格）につきまして、発送準備が整った土地の所有者様から、10月末より順次個別に不動産鑑定評価価格を、郵送により、お示ししております。

また、土地の買取り面積の決め方についてご同意頂ける方は、同封しております『買取り面積の決め方の同意書』に、必要事項を記入のうえ、返信をお願いいたします。

なお、ご同意頂けない場合は、公平性確保の観点から、所有者様ご本人で現地測量を行い、登記簿地積の更正を行っていただくことが必要となりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

【郵送している土地所有者様】

- 1) 町内在住で、相続が発生していない単有土地所有者様
- 2) 町内在住で、全員相続が発生していない共有所有土地所有者様
- 3) 町外在住で、相続が発生していない単有所有の土地所有者様
- 4) 町内在住で、被相続人と同一世帯人が存在する単有土地所有者様
- 5) 町内在住で、町内共有者の一部に相続が発生している土地所有者様

***その他の土地所有者様には、相続人調査や土地の形状等の不明部分の調査が済み、送付先が確定した方から、すみやかにお示しいたします。**

(2) 用地買収の際の土地の買収地積等の確定方法について

按分面積の算出(例①)

(仮)第12按分区の按分率の計算方法
町道等で囲まれた範囲(按分区)を測量。

【街区実測面積】 1,926m²

【登記簿面積】 1,846m²

【按分対象】 Aさん～Hさんまで7名

【按分対象外】

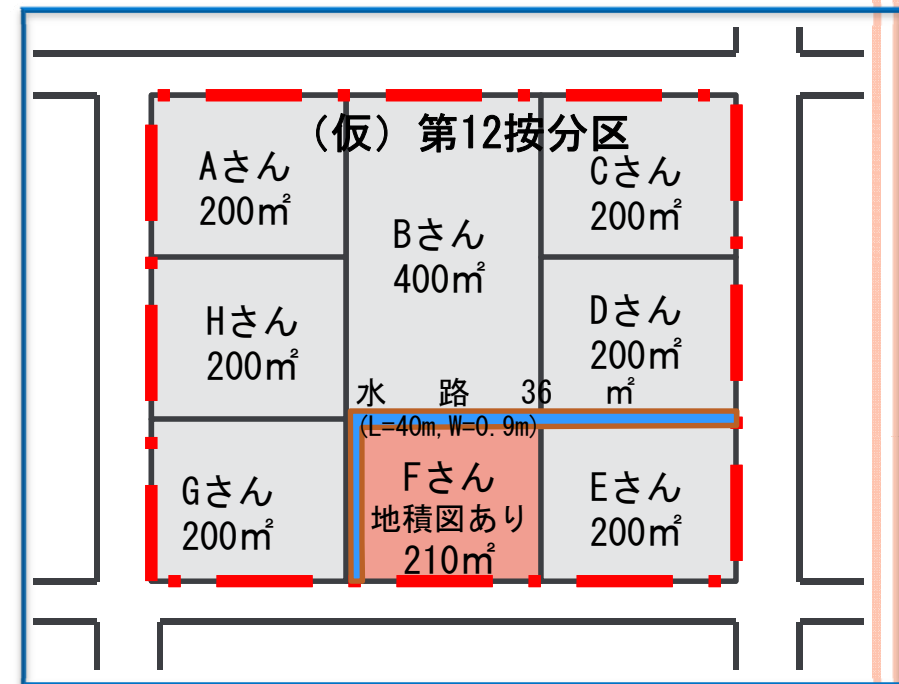
Fさん(地積図あり) …… = 210m²

水路(延長40m、幅0.9m(0.5間)) = 36m²

【按分率】

(実測面積－地積図がある土地等の計)

(登記簿地積合計－地積図がある土地の計)



$$\text{按分率} = (1,926\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2)) \div (1,846\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2)) = 1.05$$

(2) 用地買収の際の土地の買収地積等の確定方法について

按分面積の算出(例②)

(仮)第12按分区の按分率の
計算方法

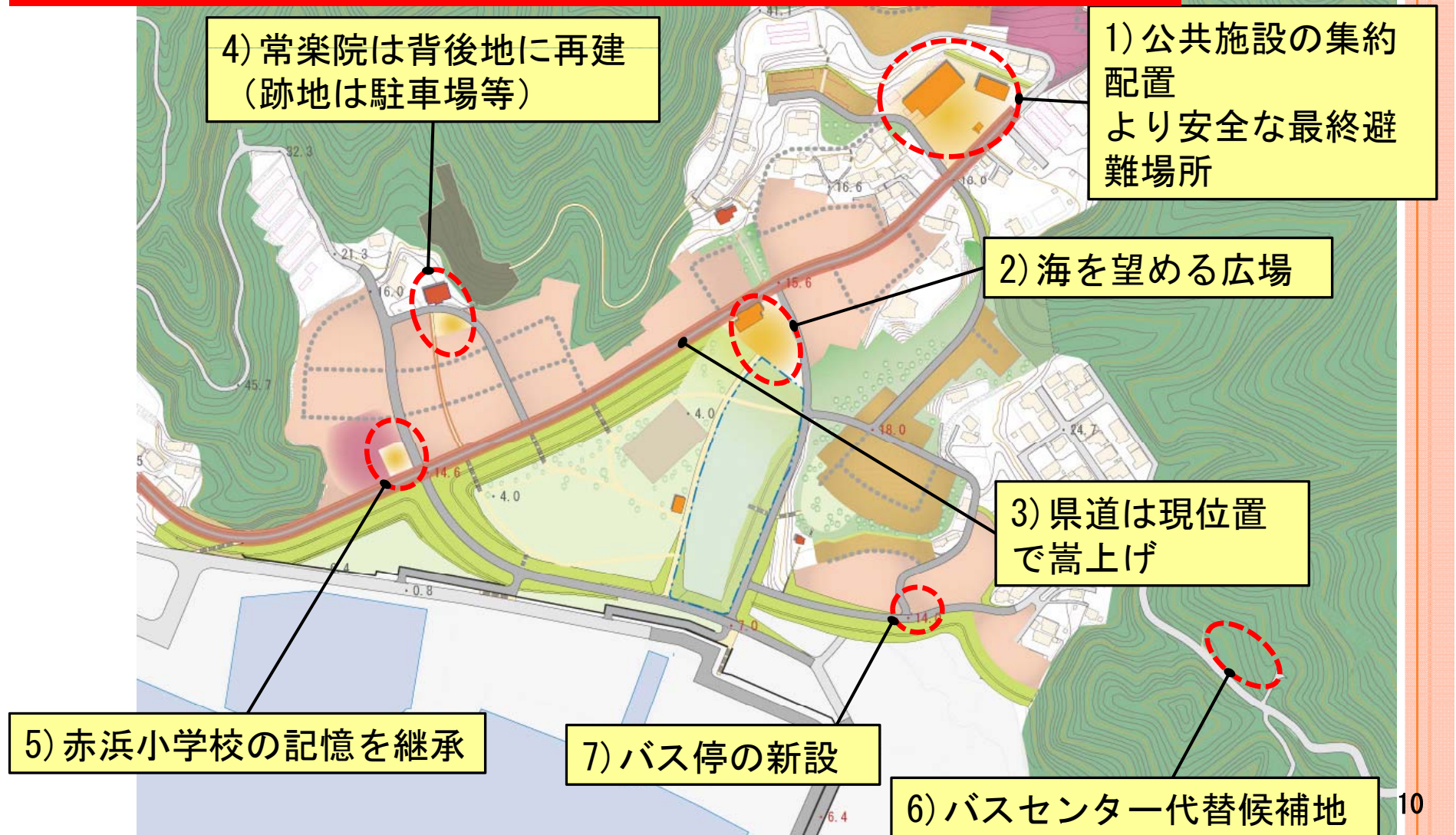
$$\begin{aligned} \text{按分率} &= \\ &= (1,926\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2)) \div \\ &= (1,846\text{m}^2 - (210\text{m}^2 + 36\text{m}^2)) \\ &= 1.05 \end{aligned}$$

権利者	登記簿面積	按分対象面積	実測面積	按分率	買収面積
Aさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Bさん	400m ²	400m ²	—	1.05	420m ²
Cさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Dさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Eさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Fさん	210m ²	●	—	—	210m ²
Gさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
Hさん	200m ²	200m ²	—	1.05	210m ²
水路	36m ²	●	—	—	36m ²
合計	1,846m ²	1,600m ²	1,926m ²		1,926m ²

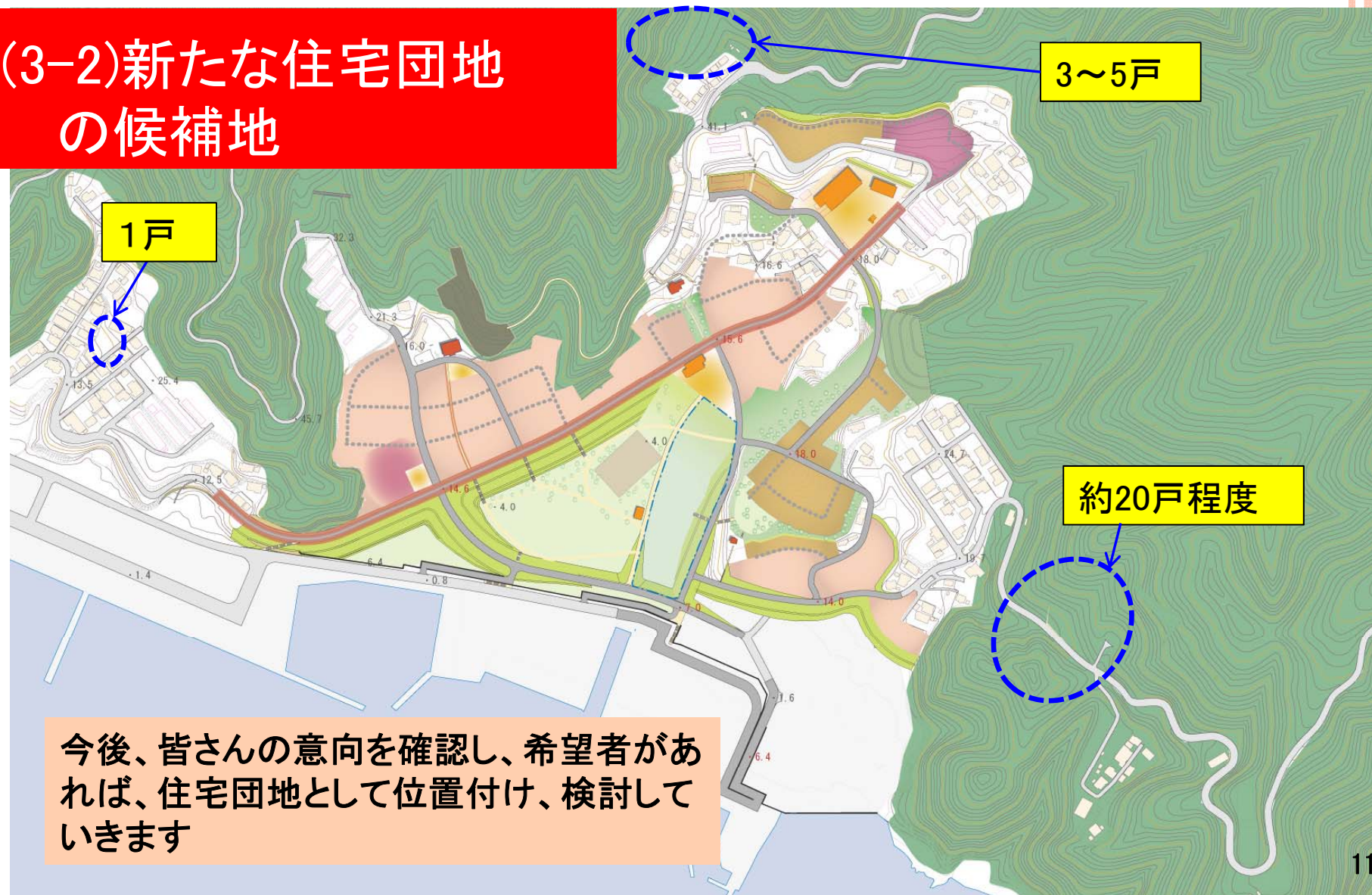
※実測面積が減になった場合
按分減とせず、登記簿面積とする。

● … 地積測量図があるため按分対象外

(3-1) まちづくり計画・案（公共施設の配置等）



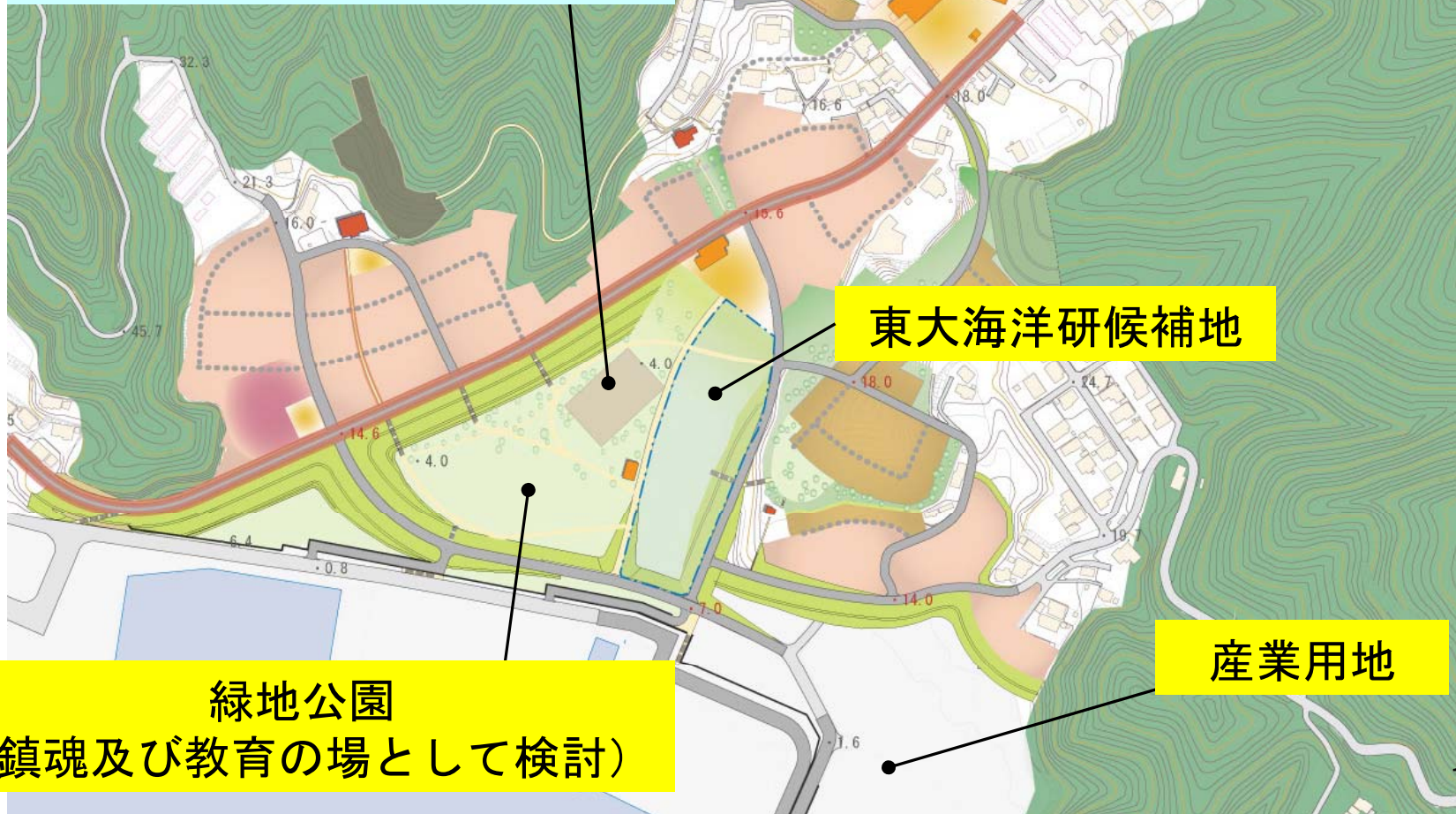
(3-2)新たな住宅団地の候補地



今後、皆さんの意向を確認し、希望者があれば、住宅団地として位置付け、検討していきます

(3-3)跡地利用について

参考表示：
赤浜小学校のグラウンド規模



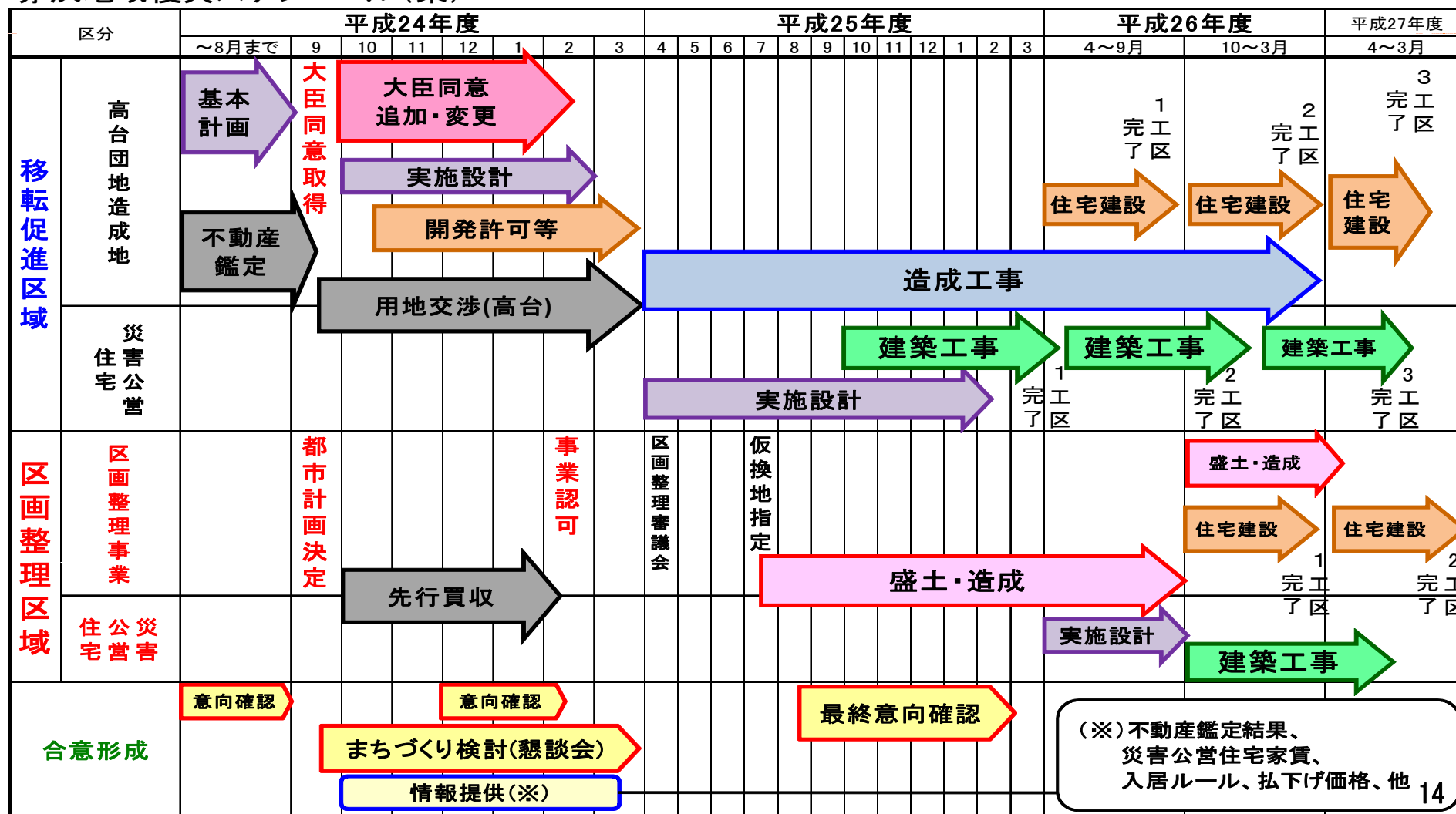
(4) 赤浜地区の課題整理

- ①防潮堤
- ②公共施設の配置、規模
(公民館、避難ホール、他)
- ③県道
- ④赤浜小学校跡地利用
- ⑤防集事業の住宅団地
(移転地の確保、募集方法等)
- ⑥避難路

(5) 今後の事業計画

赤浜地域復興スケジュール(案)

H24.11.07 第4回 赤浜地域復興まちづくり懇談会 資料



議事4)

土地区画整理事業のしくみ

赤浜地区土地区画整理事業の概要

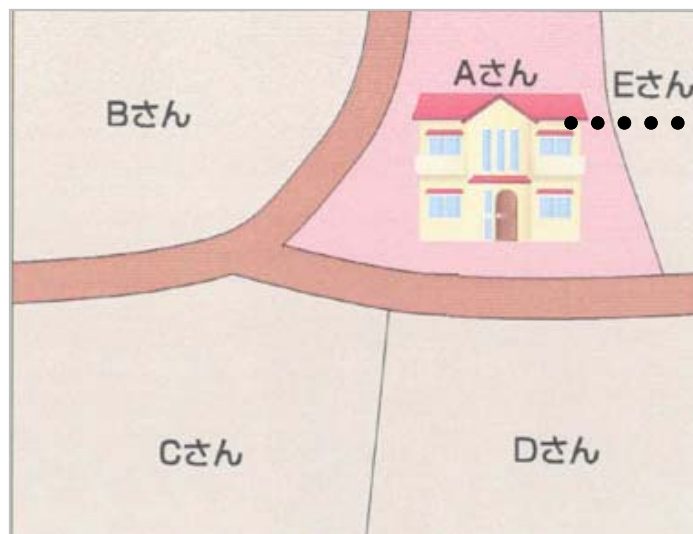
平成24年11月7日(水)

大槌町 都市整備課

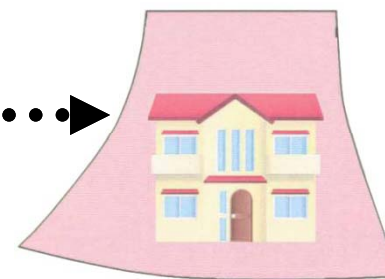
☆土地区画整理事業のしくみ

減歩と換地

施工前

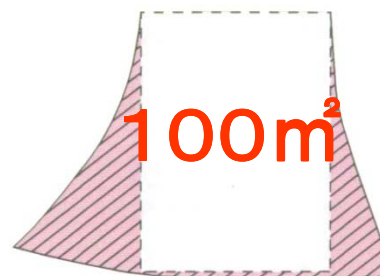


従前地



400m²

減歩



100m²

減歩率25%

整理後の
宅地(換地)



300m²

☆土地区画整理事業のしくみ

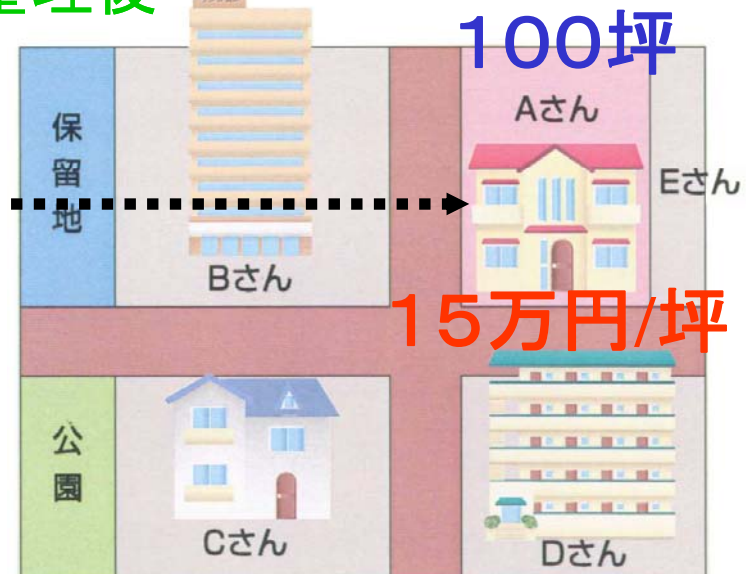
減歩と換地（事例）

整理前



Aさんの整理前の土地の価額は
 $150\text{坪} \times 10\text{万円/坪} = 1,500\text{万円}$

整理後



Aさんの整理後の土地の価額は
 $100\text{坪} \times 15\text{万円/坪} = 1,500\text{万円}$

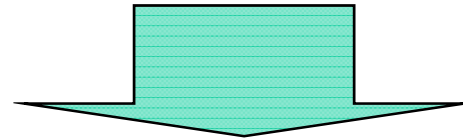
減歩により整理後の土地の面積は減少しますが、事業効果により単価が上昇しますので、土地の総価額は同じ。

☆土地区画整理事業のしくみ

減価地区とは？

減価地区とは、広い幅員の道路が計画される等、整理後の公共用地率が高い地区において、宅地の平均単価は上昇するものの、地区全体の宅地総価額が減少する地区を言います。

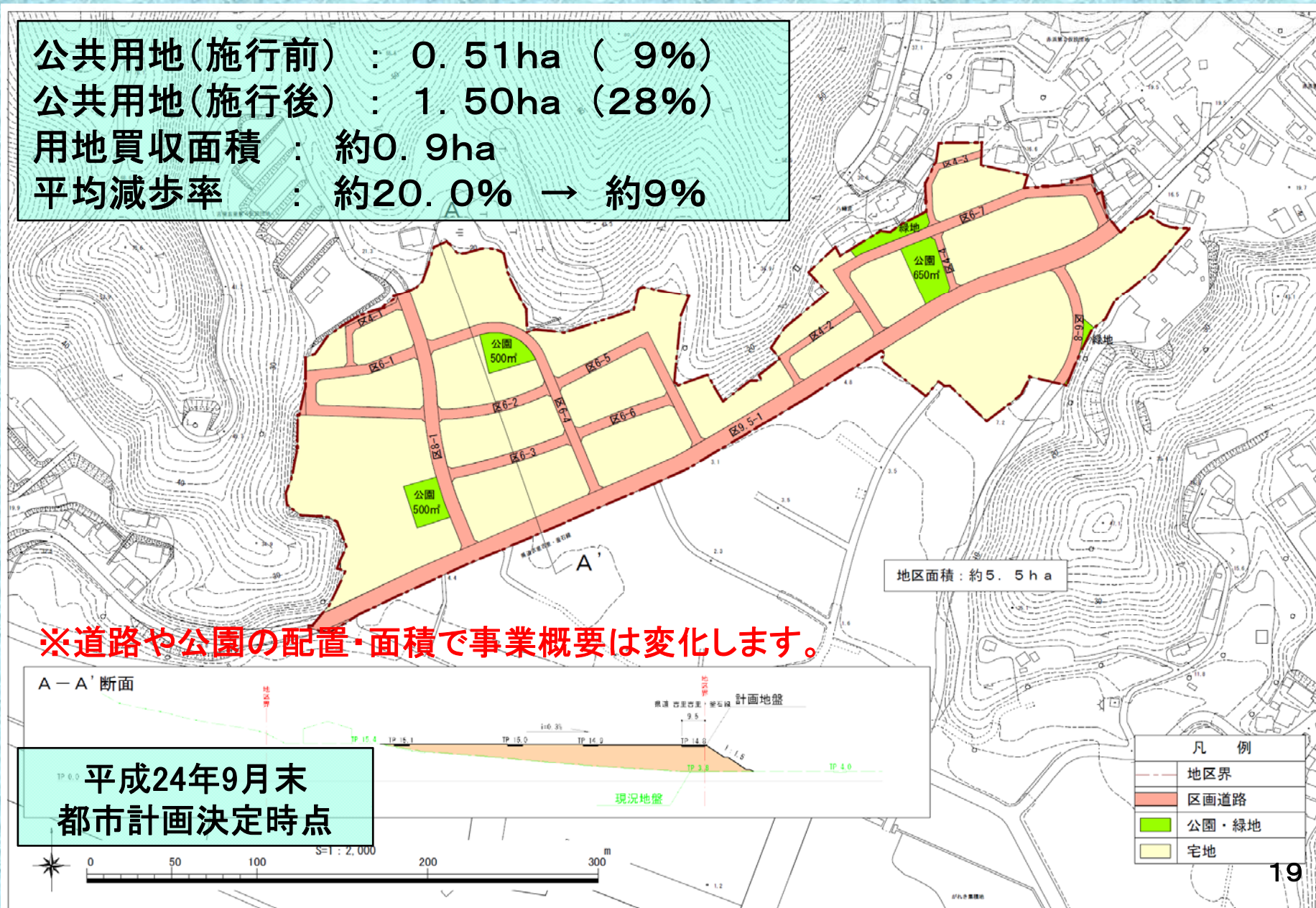
整理後の公共用地率が高いため、**減価地区**になります。



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。

赤浜地区土地区画整理事業の概要

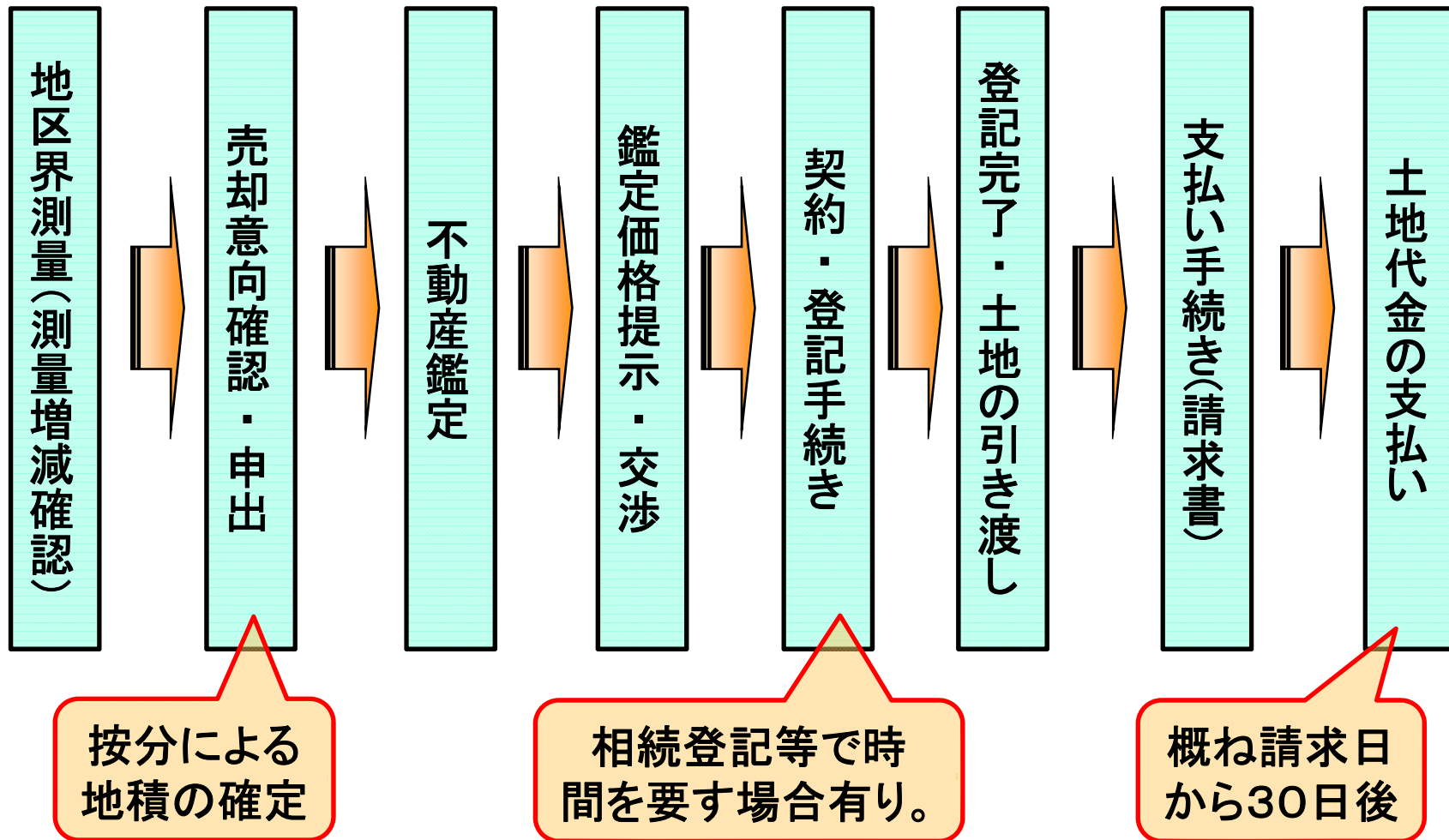
公共用地(施行前) : 0.51ha (9%)
 公共用地(施行後) : 1.50ha (28%)
 用地買収面積 : 約0.9ha
 平均減歩率 : 約20.0% → 約9%



※道路や公園の配置・面積で事業概要は変化します。

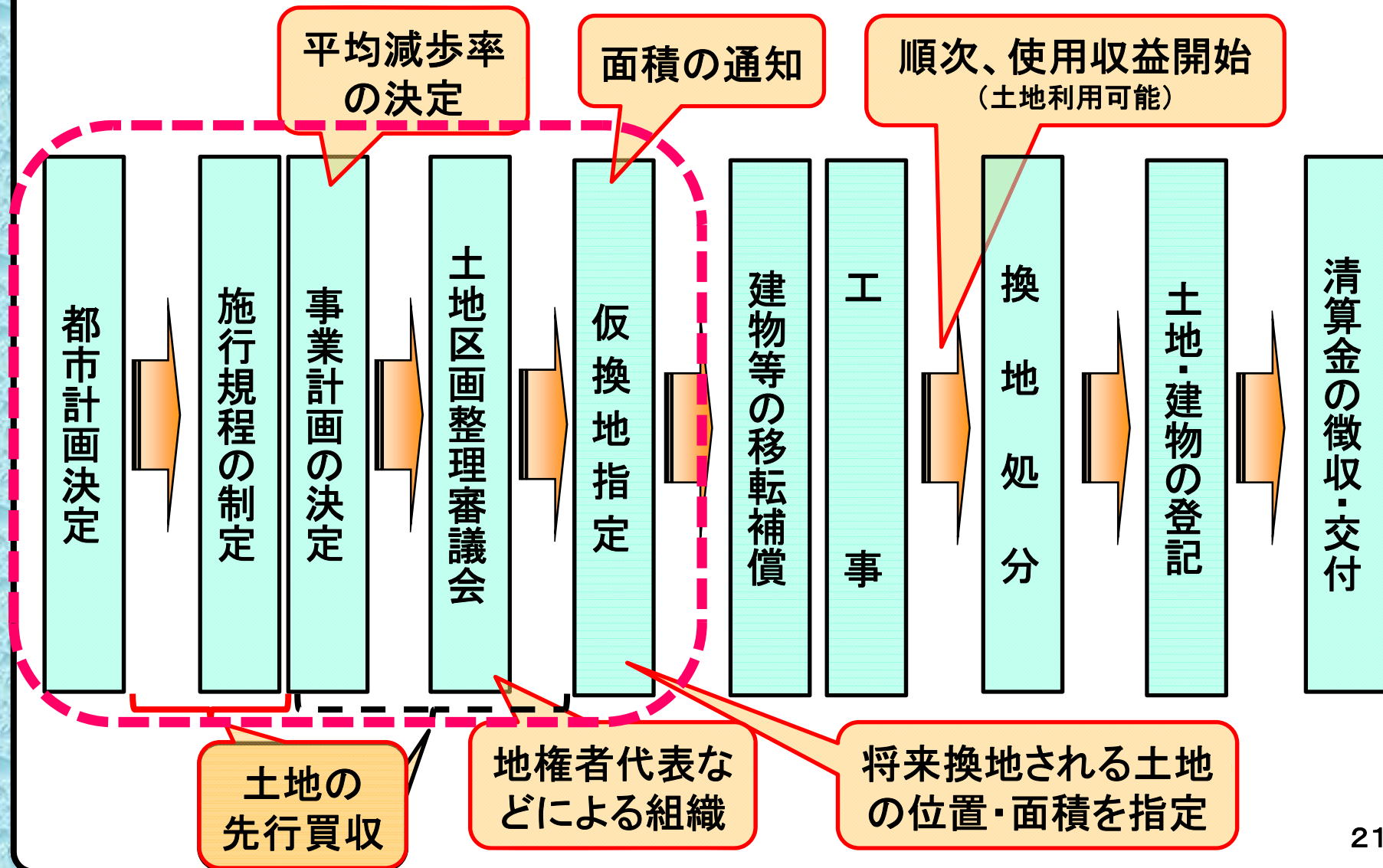
☆土地区画整理事業のしくみ

区画整理地区内の用地買収の進め方



☆土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業の進め方①



☆土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業の進め方 ②

都市計画決定

土地の先行買収

施工承諾

- ✓ 事業認可後すぐ工事着手
- ✓ 効率的な工事執行
- ✓ 工期短縮

事業計画の縦覧
など、法手続き

事業計画の決定

土地区画整理審議会

仮換地指定

事業計画縦覧(目標): 11月下旬～12月中旬(2週間)

意見書の提出(//): 12月中旬～ 年内 (//)

事業認可(//): 平成25年2月下旬

☆土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理審議会（とちくかくせいりしんぎかい）

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



大槌町 地域整備部 都市整備課

議事5)

まちづくり懇談会

大槌町災害公営住宅について

大槌町 管理用地課 建築住宅班

TEL 0193-42-8719

1. 大槌町災害公営住宅の入居条件について

次の1)～3)の条件に当てはまる方、又は3)～4)の条件に当てはまる方が入居できます。

- 1) リ災証明書の発行を受けている方
- 2) 東日本大震災により滅失した住宅(※)に居住していた方
- 3) 暴力団員でない方
- 4) 防災集団移転促進事業・土地区画整理事業により移転を余儀なくされた方

※「滅失した住宅」とは次のいずれかに該当する住宅をいいます。

- ・全壊した住宅
- ・大規模半壊又は半壊した住宅であって解体することを余儀なくされた住宅（解体することが確実な住宅を含む）

町では、リ災証明書により確認します。



2. 大槌町災害公営住宅の供給予定について

大槌町建設分480戸、岩手県建設分500戸
合計980戸の建設を目途に現在作業中です。

現在の災害公営住宅の整備状況として大ケ口及び屋敷前地区の整備の基本計画がまとまりました。大ケ口地区長屋タイプ70戸・屋敷前地区長屋タイプ21戸、また県の建設で、吉里吉里給食センター隣にコンクリート造の集合タイプ5階建て34戸を予定しています。これらの災害公営住宅の入居開始は平成25年の夏ごろを予定しています。その他の地区につきましては、土地の目途がつきしだい整備を開始します。



大ケ口災害公営住宅イメージ図

大槌町 大ケ口災害公営住宅



本パースは、UR都市機構が実施している基本計画をもとに作成したものであり、今後の関係機関との協議、調整等により見直し、変更が生ずることがありますことをご承知おきください。



UR都市機構

※今後の作業により変更になる可能性があります。



屋敷前災害公営住宅イメージ図

大槌町 屋敷前災害公営住宅



※今後の作業により変更になる可能性があります。



吉里吉里（給食センター隣）災害公営住宅イメージ図



※今後の作業により変更になる可能性があります。



参考：岩手県内の既存の公営住宅

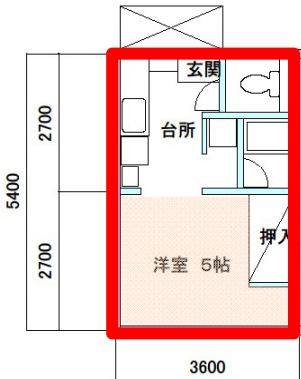
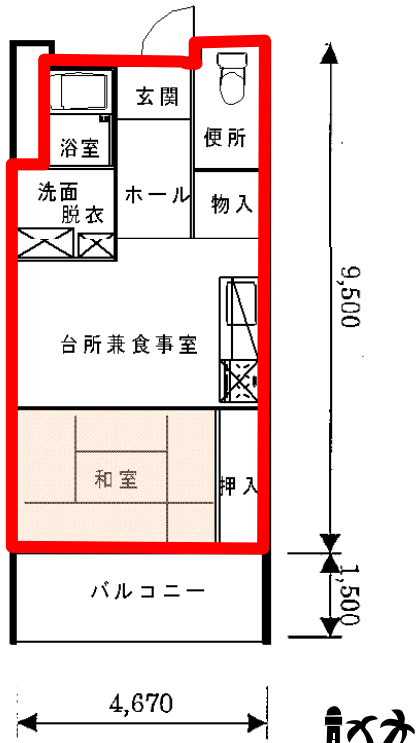


参考：岩手県内の既存の公営住宅



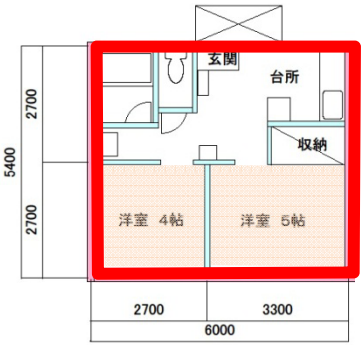
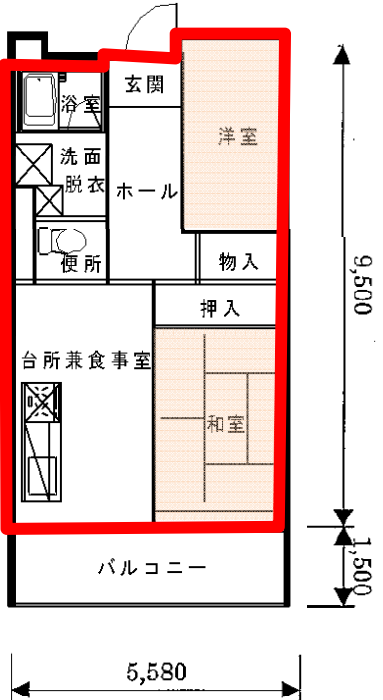
3. 災害公営住宅の間取りについて

1DKタイプ

応急仮設住宅 約6坪(約20m²)	大ケ口地区予定間取り 約12坪(約40m²)	県営住宅標準プラン 約12坪(約40m²)
		

3. 災害公営住宅の間取りについて

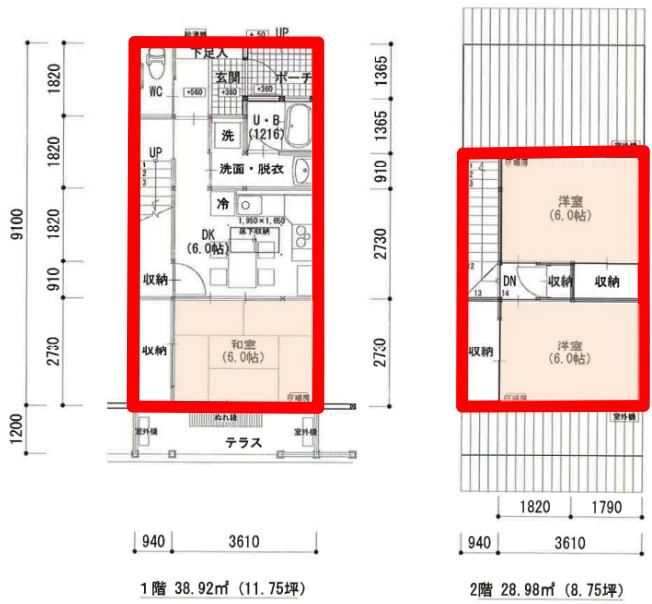
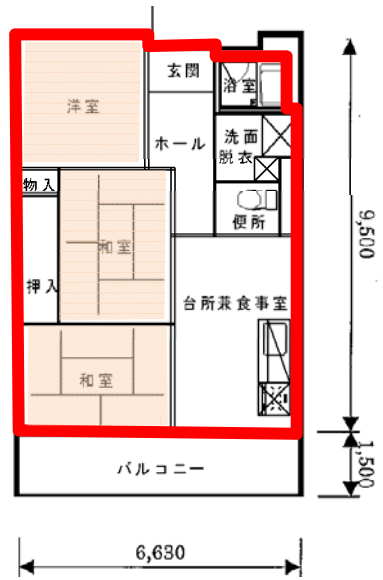
2DK・2LDKタイプ

応急仮設住宅 約10坪(約33㎡)	大ケ口地区予定間取り 約16坪(約53㎡)	県営住宅標準モデル 約16坪(約55㎡)
		



3. 災害公営住宅の間取りについて

3K・3DKタイプ

応急仮設住宅 約12坪(約39㎡)	大ケ口地区予定間取り 約20坪(約68㎡)	県営住宅標準プラン 約19坪(約65㎡)
		



4. 災害公営住宅整備計画検討委員会の進捗について

①検討委員会の設置目的

被災者状況及び被災者の生活再建志向を踏まえ、災害公営住宅の整備計画について総合的に検討を行う。

②委員の構成

- ・ 社会福祉協議会・民生委員・弁護士
- ・ 建築関係者・町議会議員
- ・ 県住宅担当者・学識経験者

計 1 5 名

③委員会の開催

平成24年8月1日から平成25年3月31日までの間に6回の委員会を開催予定（現在までに3回実施）



4. 災害公営住宅整備計画検討委員会の進捗について

④検討事項

これまでの検討事項（内容が整理でき次第公表いたします。）

- ・ 災害公営住宅の供給計画
- ・ 家賃の減免等
- ・ 払い下げ価格の算出方法
- ・ 優先入居要件の項目

今後の検討事項

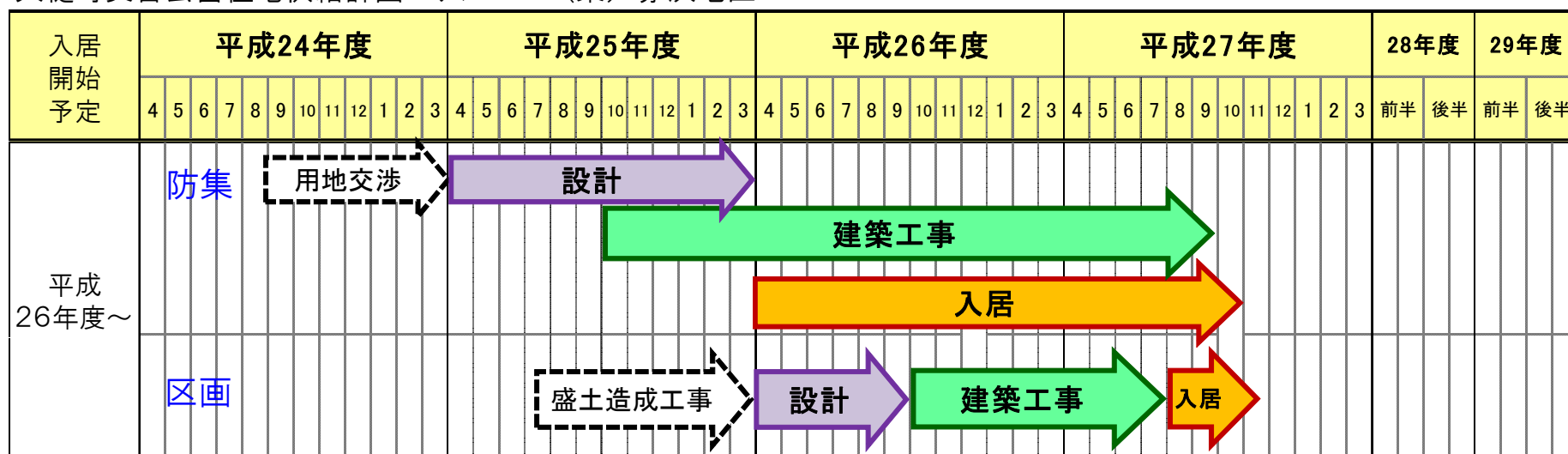
- ・ 住宅デザイン（外観・間取りなど）
- ・ 地元産木材の活用策
- ・ バリアフリー
- ・ コミュニティ対策など



5. 赤浜地区の災害公営住宅の供給予定について

大槌町災害公営住宅供給計画スケジュール(案)・赤浜地区

本供給計画は平成24年10月1日現在のスケジュールです。



6. 災害公営住宅の想定家賃について

今回提示する家賃は検討委員会で検討した内容での想定家賃です。今後、条例改正等の手続き後、家賃が決定します。

なお、家賃は世帯収入と間取りの広さにより入居する世帯ごとに家賃を決定します。その他、共益費、駐車場代等が徴収される場合があります。



6. 災害公営住宅の想定家賃について

想定家賃の一例

〔例1〕 世帯構成：夫婦、子供15歳（3人世帯）

世帯収入：給与所得の合計

350万円（税込み）

想定間取り：3DK



間取りの広さ	1DK[人数制限なし] 12坪程度 (約40㎡)	2DK[2人以上] 16坪程度 (約55㎡)	3DK[3人以上] 19坪程度 (約65㎡)	4DK[3人以上] 24坪程度 (約80㎡)
1ヶ月の想定家賃	18,500円	25,500円	30,000円	37,000円

〔例2〕 世帯構成：夫婦（2人世帯）

世帯収入：年金所得120万円

年金所得70万円

想定間取り：2DK



間取りの広さ	1DK[人数制限なし] 12坪程度 (約40㎡)	2DK[2人以上] 16坪程度 (約55㎡)	3DK[3人以上] 19坪程度 (約65㎡)	4DK[3人以上] 24坪程度 (約80㎡)
1ヶ月の想定家賃	1,500円	2,000円	2,500円	3,000円

※表の「間取りの広さ」に示している人数の通り、世帯の人数によって入居出来る間取りを制限する予定です。ただし、示している人数はあくまでも想定であり、制限されている世帯の居住を直ちに排除するものではありません。入居優先の考え方は今後検討委員会でつめていきます。

7. 災害公営住宅の払い下げについて

主な災害公営住宅の払い下げ条件は下記のとおりです。

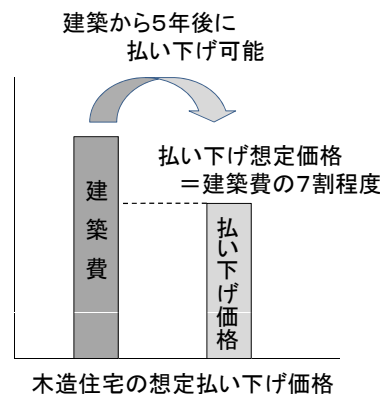
1. 払い下げする住宅に入居し、払い下げを希望されていること。
2. 公営住宅として維持管理する必要がなくなったと大槌町が判断したもの。
3. 譲渡の対価の支払能力があること。



7. 災害公営住宅の払い下げについて

- 木造戸建住宅の払い下げを考えています。
- 5年経過後に払い下げが可能になります。
(復興推進計画に認定された場合)
- 岩手県が建設、管理する住宅については、現在払い下げの予定はありません。
- 払い下げ価格は条例改正等の手続き後に決定しますが、土地価格は払い下げ時の鑑定評価によって算定されます。

建物の払い下げ価格の目安として、建築から5年後に払い下げた場合、建築費の7割程度の価格が想定されます。



8. 大槌町からのお願い

平成24年1月に実施した「住宅再建に関する意向調査」では、ご協力頂きありがとうございました。前回の調査から約1年が経過しようとしており、以前とはみなさまの状況、意向が変わっていると思います。そこで、住宅再建に関わる意向について再度調査を実施致します。詳細については別途お知らせいたします。

なお、当調査はみなさまの意向を町の将来像に反映させる重要な調査となります。調査票は12月中旬ごろにみなさまに送付する予定ですので、ご協力の程よろしくお願い致します。

