



**大槌町震災復興土地区画整理事業**  
**『使用収益開始ガイドブック』**

仮換地の使用にあたっての手引き

平成 27 年 7 月  
(平成 31 年 4 月 第 5 次改訂)  
大 槌 町

## はじめに

このたび、大槌町では、大槌都市計画事業の震災復興土地区画整理事業施行地区内における仮換地の使用収益の開始にあたり、地権者の皆様が仮換地の土地をご使用いただく際の手引きとなるよう『大槌町震災復興土地区画整理事業 使用収益開始ガイドブック』を作成いたしました。内容をご確認のうえご利用ください。

また、売買等の権利変動により土地を譲渡等される場合は、相手様にもこのガイドブックの内容をご説明いただき、当地区の街づくりについて、ご理解いただきますようお願いください。

この、ガイドブックでは仮換地の使用収益開始にかかる必要事項等を取りまとめていますが、個々の詳細につきましては関係する機関等の窓口へお問い合わせいただきますようお願いいたします。

平成 27 年 7 月  
大槌町

# 目次

1	仮換地指定通知の内容について	
(1)	仮換地について	2
(2)	仮換地指定通知について	2
(3)	仮換地指定の効果（使用収益開始）について	2
2	土地区画整理事業の流れ	
(1)	土地区画整理事業の流れ	3
(2)	土地の売買等による権利の変動の際のお願い	3
3	仮換地の使用について	
(1)	仮換地の管理について	4
(2)	歩行者専用道路沿いの宅地利用について	4
(3)	道路・公園等公共施設の管理について	4
(4)	前面道路の掘削について	5
(5)	建築行為等の許可申請手続きについて	5
(6)	用途地域と地区計画について	6
(7)	宅地の排水処理について	6
(8)	公共下水道等への接続について	6
(9)	上水道の接続について	6
(10)	ガスについて	6
(11)	電柱、支柱、支線等の取扱いについて	6
(12)	宅地の周辺道路について	7
(13)	地盤の性能について	7
(14)	住宅の基礎構造について	9
(15)	宅地の地盤高さについて	9
(16)	擁壁の底版について	9
(17)	擁壁上の増積み等について	9
(18)	発生土処理費用について	9
(19)	日照・排水等問題について	10
(20)	道路標識等について	10
(21)	ゴミ集積場について	10
(22)	固定資産税等、各種の税金等について	10
(23)	造成工事の騒音等について	10
(24)	難視聴エリアについて	10
(25)	光回線でのインターネットについて	10
4	その他各種手続きについて	
(1)	仮換地に関する各種証明書の発行について	11
(2)	仮換地を分割する場合の手続きについて	11
(3)	住所の表示について	11
5	お問い合わせ先	13

# 1 仮換地指定通知の内容について

## (1) 仮換地について

土地区画整理事業では、道路・公園など公共施設の新設や変更及び宅地造成工事等により、地権者の皆様の従前の土地は、位置、地積、形状を変えて再配置されます。

仮換地とは、換地処分のお知らせがある日（事業収束時）まで、従前の土地に換わり使用収益することができる土地として施行者（大槌町）が指定した土地のことをいいます。

この仮換地は、換地処分のお知らせがあった日の翌日から、従前の土地にかわるべきものとして、換地となります。

換地処分については、事業の収束時に再度ご案内します。

## (2) 仮換地指定通知について

「仮換地指定通知」は、地権者の皆様が現在所有等されている従前の土地に換わり、皆様がお使いいただく（「使用収益」といいます）土地として、施行者（大槌町）が仮換地の位置、地積、形状、仮換地の指定の効力発生の日を地権者の皆様にお知らせするものです。

「仮換地指定通知」は、仮換地に建築をする場合や売買などの権利変動等あるいは土地を担保に融資を受ける場合などに必要となる重要な書類です。  
行政処分のため再発行はできませんので大切に保管してください。

## (3) 仮換地指定の効果（使用収益開始）について

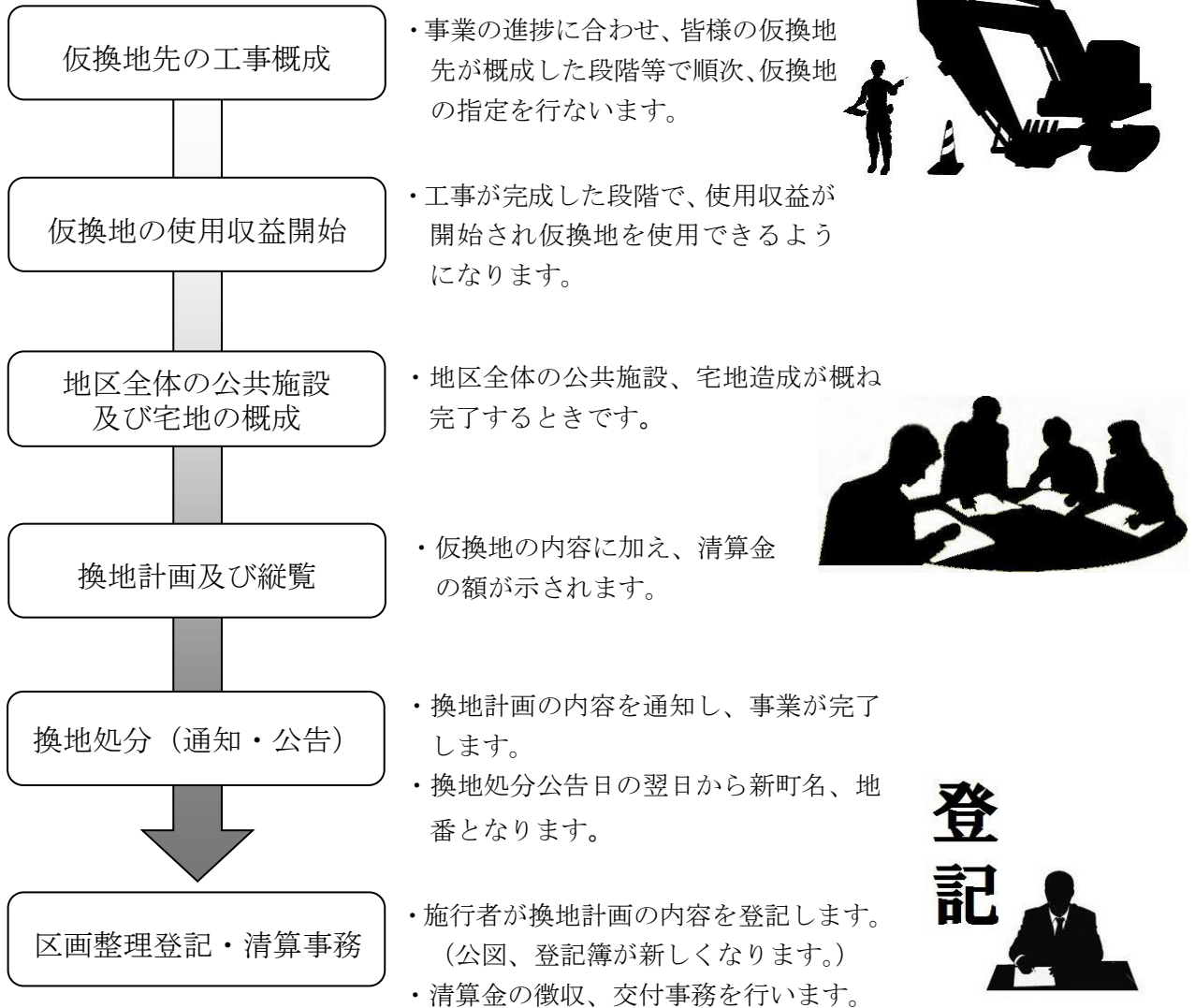
「仮換地の使用収益開始日の通知」により、使用収益開始日から、仮換地を使用していただくこととなります。

なお、仮換地の使用収益開始に際し、現地での境界確認を希望される方は対応可能ですので、巻末記載の大槌町都市整備課にお問い合わせください。

## 2 土地区画整理事業の流れ

### (1) 土地区画整理事業の流れ

仮換地の使用収益開始以降の事業の流れは、以下のとおりです。



### (2) 土地の売買等による権利の変動の際のお願い

事業期間中の土地の権利変動（下記①～③）が発生した場合は、「権利申告、権利変動の届出」（土地区画整理法 第85条第1項、同条第3項、第130条第2項）が必要となります。

手続きについては事前に大槌町 都市整備課へお問い合わせください。権利変動の申告がない場合、換地処分後の課税や所有権移転登記等の各種業務に支障をきたすこととなりますので必ずご連絡下さい。

- ① 土地所有者の住所や氏名の変更
- ② 所有権・借地権の変動（売買・相続等）
- ③ 土地の分筆・合筆等

### 3 仮換地の使用について

#### (1) 仮換地の管理について

使用収益開始の通知のあった仮換地は、土地活用が可能な土地となり地権者ご自身で管理いただくこととなります。土地の境界には、境界標（コンクリート杭や金属プレート等）が設置されています。

仮換地を管理する上で大切な境界標ですので、隣接地の方とお互いに大切に保存・管理してください。

また、空き地となった場合には、雑草が繁茂すると衛生上、防犯及び防火上問題となりますので、土地の適正管理をお願いします。



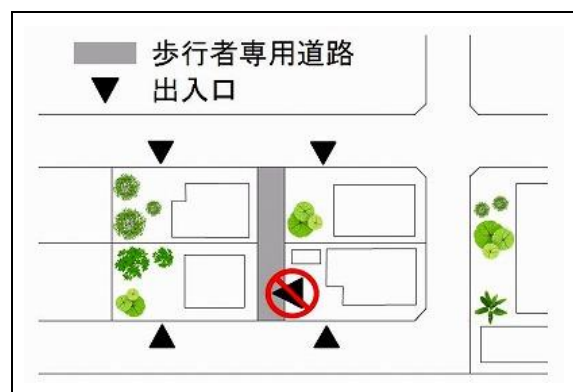
※ 仮杭(木杭)の状態で使用収益が開始される場合があります。  
その際は別途ご案内いたします。

#### (2) 歩行者専用道路沿いの宅地利用について

歩行者専用道路は、歩行者が安全で快適に通行できる空間としています。

自動車、バイク（自動二輪車、原動機付自転車）は進入できません。

したがって、この歩行者専用道路に面して自動車等の出入口を設けることはできませんので、宅地利用にあたってはご注意ください。



#### (3) 道路・公園等公共施設の管理について

使用収益を開始した区域にある道路、公園、公共下水道については、大槌町（国道の場合は三陸国道事務所、県道の場合は岩手県）の管理となります。公共施設が破損した場合には、破損の原因者に対し復旧をお願いする場合がありますのでご注意ください。

#### (4) 前面道路の掘削について

供給処理施設（上下水道等）の引き込みは、原則1 宅地に1カ所設けますが、新たに整備される場合は地権者のご負担となります。その際、前面道路を掘削する場合は道路管理者との許可が必要となりますので大槌町 環境整備課（国道の場合は三陸国道事務所、県道の場合は、岩手県沿岸広域振興局土木部）にご相談ください。又、道路上で工事又は作業を行う場合には、道路法の道路占用許可だけでなく、道路交通法の道路使用許可が必要になりますので、釜石警察署へご相談ください。申込みをされる各事業者にもご相談ください。

#### (5) 建築行為等の許可申請手続きについて

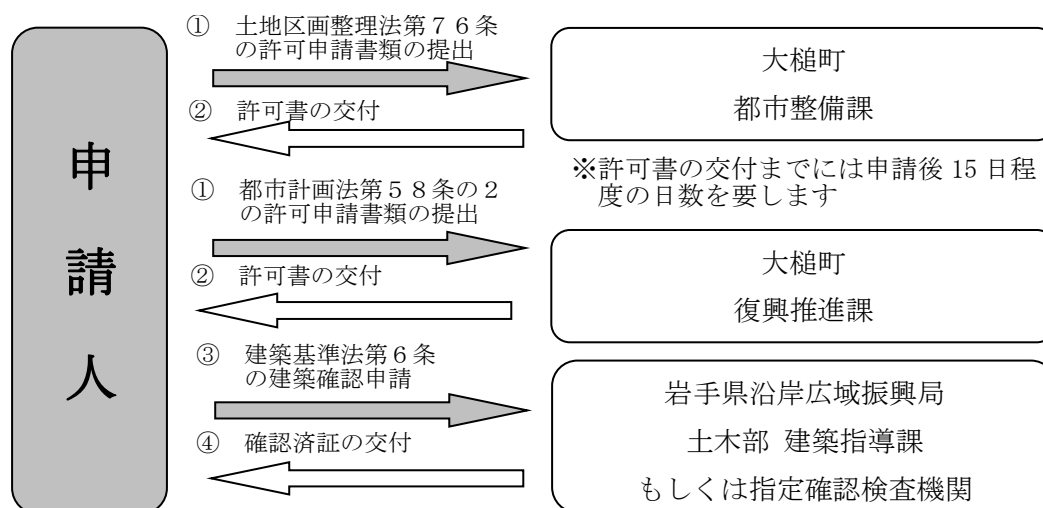
土地区画整理事業が完了する（換地処分公告がある日）までの間に次の行為を行うときは、土地区画整理法第76条の規定に基づく大槌町長の許可が必要になります。この許可を受けようとする場合は、大槌町都市整備課に所定の許可申請書を用意していますのでお問い合わせください。

- ① 土地の形質の変更
- ② 建築物その他の工作物の新築、改築、増築（擁壁のみの設置も含む）
- ③ 重量が5トン以上の物件の設置もしくは積

#### 【ご注意】

この許可を受けずにこれらの行為を行った場合、または、許可条件に違反したときは、大槌町長から原状回復命令、または移転、もしくは、除却命令が出されます。この命令に違反した場合は処罰を受けることになります。

#### 【許可申請の手続き】



土地区画整理法76条申請の様式は、大槌町都市整備課にあります。

都市計画法58条の2の申請様式は、大槌町復興推進課のホームページ『大槌都市計画 地区計画』にあります。

## (6) 用途地域と地区計画について

大槌町の震災復興土地区画整理事業地区には、都市計画法に基づく用途地域と地区計画が定められています。今後、土地区画整理事業の進捗に伴い、土地利用計画に合わせて用途地域等が変更される場合もあります。詳細については、巻末記載の都市計画および建築に関するお問い合わせ先へご確認ください。

また、地区計画についてですが、建築計画が決まりましたならば、建築確認申請の前に「地区計画の区域内における行為の届出」(都市計画法第 58 条の 2)が必要となります。巻末記載の大槌町 復興推進課へお問い合わせください。

## (7) 宅地の排水処理について

汚水と雨水を別々に流す「分流式」となります。

雨水については、原則として敷地内で適切に処理してください。排水路等への接続は各管理者と協議して下さい。汚水は公共下水道等へ接続して下さい。

## (8) 公共下水道等（一部地区は漁業集落排水）への接続について

各宅地には、公共汚水ますが設置されますので、汚水は、取付管を經由して汚水本管に流されます。住宅建築時において、宅地の権利者または借地人のご負担で汚水ますへの接続工事を「大槌町下水道排水設備指定工事店」を通じて実施してください。なお、下水道等供用区域内の土地に対して、下水道事業受益者負担金（一部地区は漁業集落排水処理事業受益者負担金）が賦課されます。ただし、罹災状況等により減免対象となる場合があります。

また、下水道等未供用区域においては、宅地の権利者または借地人のご負担により浄化槽を設置する場合があります。この際には、助成を受けられる場合がありますので、各詳細については巻末記載の下水道に関するお問い合わせ先へご確認ください。

## (9) 上水道の接続について

各宅地には、配水本管から給水引込管が設置されますので、住宅建築時において、宅地の権利者または借地人のご負担で接続工事を行ってください。なお、この接続工事は「大槌町指定給水装置工事事業者」を通じて実施してください。

詳細については、巻末記載の上水道に関するお問い合わせ先へご確認ください。

## (10) ガスについて

ガス管の引込みはありませんので、プロパンガス会社等にて、手続きおよび供給開始を行ってください。

## (11) 電柱、支柱、支線等（以下、電柱等という）の取扱いについて

電柱等は、東北電力又はN T T東日本が計画を行い、建柱することになります。電柱と架空線等の計画により、皆様の宅地内に電柱等が設置される場合があります。その場合、電柱等の土地使用については、東北電力又はN T T東日本との間で土地使用契約の締結等を行っていただくこととなります。なお、受電のために、皆様から東北電力へ工事依頼（受



電申請) をする必要があります。工事には時間がかかる場合がありますので、建築等に当たっては事前に、東北電力にご相談ください。

## (12) 宅地の周辺道路について

復興工事に当たっては、宅地の整備を優先して進めています。そのため、宅地引渡し時点では宅地に面する道路が完成していない場合があります。その場合には、道路の完成まで仮設道路あるいは暫定仕上げの道路から宅地へ出入りして頂くこととなりますのでご了承ください。

なお、宅地回りの道路側溝については、完成した状態で宅地の引渡しを行います。

建物建築時には建築業者等が頻繁に出入りされることと思われますので、道路側溝の破損・損傷が無いよう、敷き鉄板で防護するなど十分に注意してください。

万一、宅地の権利者または借地人によって道路（舗装、側溝、構造物等）を破損・損傷させた場合は、原因者の負担で補修していただくことになります。

## (13) 地盤の性能について

大槌町の震災復興土地区画整理事業地区は、東日本大震災の前から原地盤に住宅等の建築物が建築され、市街地を形成していました。そのため、造成工事を実施していない原地盤より下方につきましては、性能目標を定めていません。

ただし、原地盤より上方に実施する嵩上げ盛土の造成工事に当たっては、大槌町で定める品質管理基準（「復興整備事業における盛土による造成宅地の性能目標等について」）に基づいて、以下のとおり施工管理を行っております。

### ① 宅地造成および施工管理方法

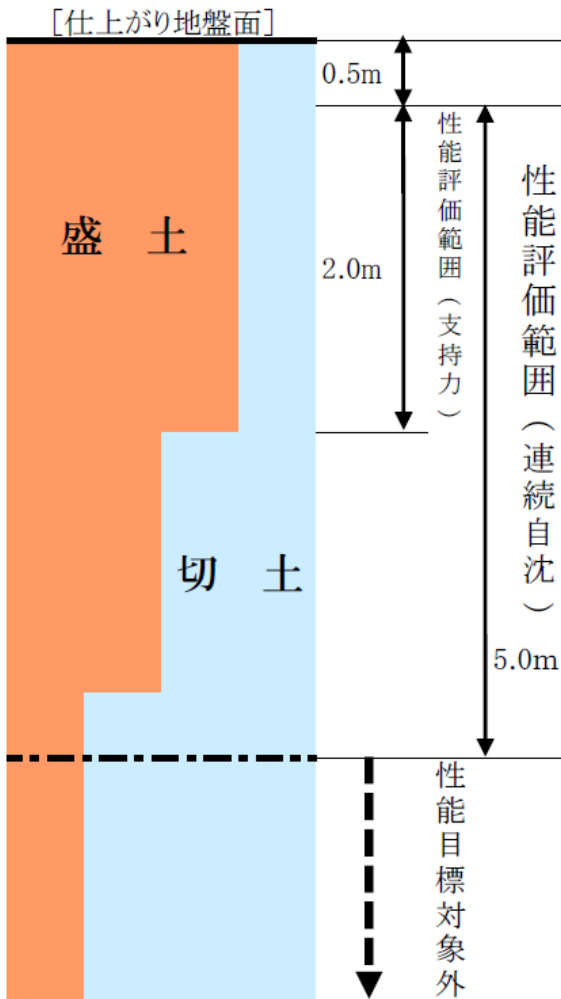
- ・盛土造成は、品質規格に合致した盛土材を使用しています。
- ・盛土施工は、各層1回のまき出し厚さを30cm以下として水平な層で敷均し、入念な締固めをしています。
- ・施工管理基準に基づいて所定の締固め（密度）がなされているか確認しています。

### ② 宅地地盤の性能目標

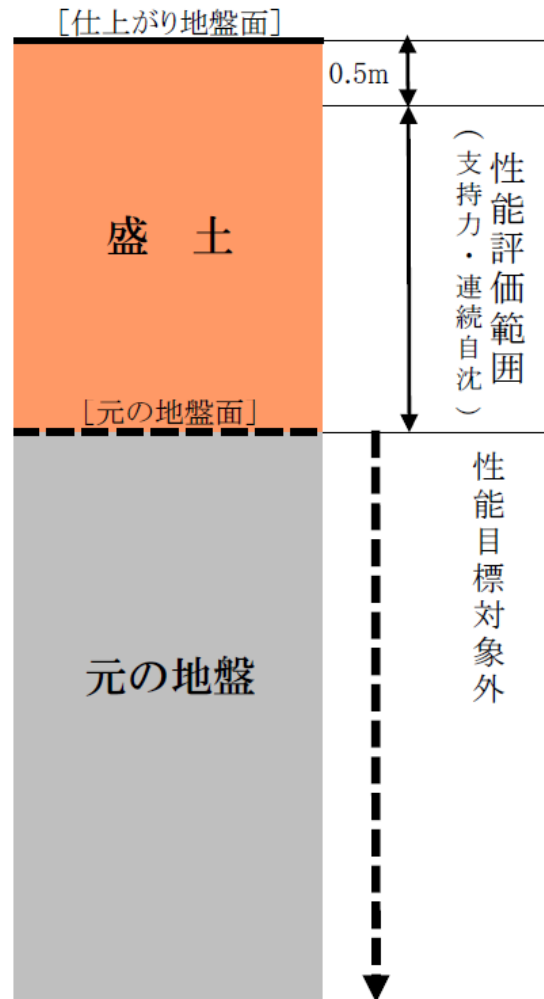
- ・高台等の盛土造成（切土を含む）では、仕上がり地盤面の下0.5m～2.5mの範囲において、性能目標（平均長期許容応力度が30KN/m<sup>2</sup>以上）を確認しています。また、仕上がり地盤面の下0.5m～5.5mの範囲において、荷重500N以下で連続する自沈層がないことを確認しています。
- ・盛土が少ない嵩上げ造成では、仕上がり地盤面の下0.5m～原地盤（嵩上げ造成する前の地盤）までの範囲（最大2.5m）において、性能目標（平均長期許容応力度が30KN/m<sup>2</sup>以上）を確認しています。また、仕上がり地盤面の下0.5m～原地盤の範囲（最大5.5m）において、荷重500N以下で連続する自沈層がないことを確認しています。なお、元の地盤面より下方については、性能目標の対象外としています。

## 性能目標説明図

### ■ 高台等造成宅地の場合



### ■ 盛土が少ない嵩上げ造成宅地の場合



### ③ 出来上がり時の確認

- ・ 地耐力等について、性能目標を満足しているか確認しています。
- ・ 確認方法：各宅地で、盛土の地盤では2箇所、切土の地盤では1箇所、擁壁の埋戻し地盤では1箇所（但し、盛土の地盤の調査と兼ねることができる）、スウェーデン式サウンディング試験を実施します。※試験結果については宅地ごとにお渡しします。

※ スウェーデン式サウンディング試験は、土の硬軟又は締まり具合を判定する静的貫入抵抗を求める現位置試験方法の一つです。

※ 性能目標（目標地盤強度）とは、平均長期許容応力度  $30 \text{ kN/m}^2$  以上

（ $1 \text{ m}^2$ あたり約  $3 \text{ t}$ の重さに耐えられること。\*一般的な戸建て木造住宅の2階建住宅が地盤補強なしに通常の布基礎で建築できることを参考にしたものです。）

#### (14) 住宅の基礎構造について

建築物の基礎構造は、建築物の構造、形態および地盤の状況に応じて定められ、地盤に対する措置（更なる補強）が併用されることもあります。この場合には、地盤に対する措置に要する費用のご負担が、宅地の所有者または借地人に発生することになります。

建築物の基礎構造については、建築業者等の建築士が地盤調査を行い、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされています。（建築基準法施行令第38条、第93条）

宅地の所有者または借地人は、建築業者等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめ、建築業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造および必要な工事費をご確認ください。

なお、嵩上げ盛土した宅地については、造成工事中に盛土の施工管理を実施しております。これに伴う宅地の造成資料、施工管理データについては、巻末記載の大槌町都市整備課にお問い合わせください。

**※建築物の基礎を布基礎、またはべた基礎とする場合でも、地盤に対する措置費用が必要となる場合があります。宅地の所有者または借地人がご依頼される建築業者等の建築士とよくご相談ください。**

#### (15) 宅地の地盤高さについて

宅地の地盤高さは、周辺の宅地や道路との高さ関係等から防災や環境に配慮して定めております。また、土地区画整理事業区域内は全域、地区計画で、宅地の地盤高さを維持することが定められています。

#### (16) 擁壁の底版について

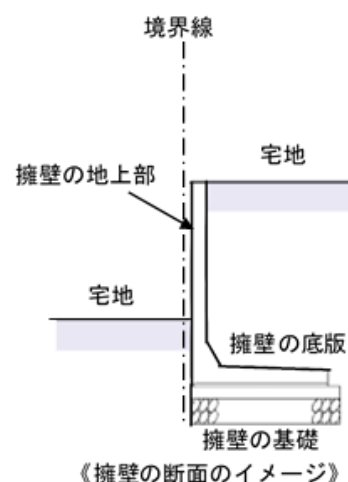
一部の宅地では高低差に応じて、擁壁が設置されますが、擁壁の構造上、宅地に擁壁の底版が入っておりますので、建物建築時には、建築業者等の建築士とよくご相談ください。

#### (17) 擁壁上の増積み等について（改変等の禁止）

擁壁が設置されている場合、設置されている擁壁に対して増積み等の物理的変更を加えないでください。

#### (18) 発生土処理費用について

建築工事等により発生する建設発生土（泥土を含む。）については、当該工事を行う注文主の責任において処理していただきます。



#### (19) 日照・排水等問題について

各宅地において、法令に適合した建築物等であっても、日照または隣接地の工作物の設置・排水等の相隣関係で起こりうる問題、争いは当事者間で解決していただくことになります。

#### (20) 道路標識等について

宅地引渡し後、必要に応じて道路上に道路標識、カーブミラー、街路灯等が新設される場合がありますのでご了承ください。

#### (21) ゴミ集積場について

地区内には、ゴミ集積場の設置を予定しております。居住者の皆様で、清掃等の日常管理をお願いいたします。なお、入居（引越し）時に一時的に発生する大量のゴミは、入居者各自で処理をお願いします。入居に伴う収集の開始など詳細については、巻末記載のゴミ収集に関するお問い合わせ先へご確認ください。

#### (22) 固定資産税等、各種の税金等について

固定資産税等の各種税金については、巻末に記載の税金に関するお問い合わせ先へご確認ください。

#### (23) 造成工事の騒音等について

当地区内では、引き続き造成工事及び建築物等の建設工事が施工されます。このため、工事騒音・工事用車両の通行等でご迷惑をおかけいたしますが、ご協力をお願いします。また道路等で一部未完了のところがありますので、ご了承ください。

#### (24) 難視聴エリアについて

難視聴エリアに指定されている一部の地域では、地上デジタル放送の電波が届かず、アンテナを設置しても地上デジタル放送を視聴できない場合があります。詳細については巻末記載のテレビ・インターネットに関するお問い合わせ先へご確認ください。

#### (25) 光回線でのインターネットについて

吉里吉里地区では、光回線を使用してインターネットを使用する場合、町が敷設する光ケーブルの申し込みが必要となります。申し込みから使用までに1，2か月のお時間がかかる場合がありますので、お早めにお手続きをお願い致します。詳細については巻末記載のテレビ・インターネットに関するお問い合わせ先へご確認ください。

※ここに記載されている事項については、作成時点のものです。制度等の改正に伴い内容が変更となる場合がありますのでご了承ください。

## 4 その他各種手続き

### (1) 仮換地に関する各種証明書の発行について

金融機関から融資を受ける際や、建物の表示登記を行う場合等には、仮換地証明書や底地証明書が必要となります。その場合は、大槌町都市整備課へお問い合わせください。

各証明書発行申請の際には、仮換地の内容を確認のうえ、印鑑をご持参ください。

なお、代理人が申請する場合は、代理人の印鑑及び土地所有者の委任状が必要となります。委任状がない場合は受付できませんので、忘れずにお持ちください。

(ご注意) 証明書発行は申請後、交付まで10日程度を要しますのでご注意ください。

### (2) 仮換地を分割する場合の手続きについて

土地区画整理事業が完了する(換地処分のある日)までの間に、仮換地を分割する場合には、その仮換地に対する従前の土地の分筆を必要とします。土地の分筆に際しては通常、現地実測のうえ、地積測量図を作成し法務局にて登記を行なう必要がありますが、「仮換地指定等を行っている土地」につきましては、法務局との協議により大槌町が管理している従前の土地のデータを基に地積測量図を作成していただくこととなります。

なお、分割する場合は「仮換地分割願い」申請が必要となりますので、大槌町都市整備課にお問い合わせください。

### (3) 住所の表示について

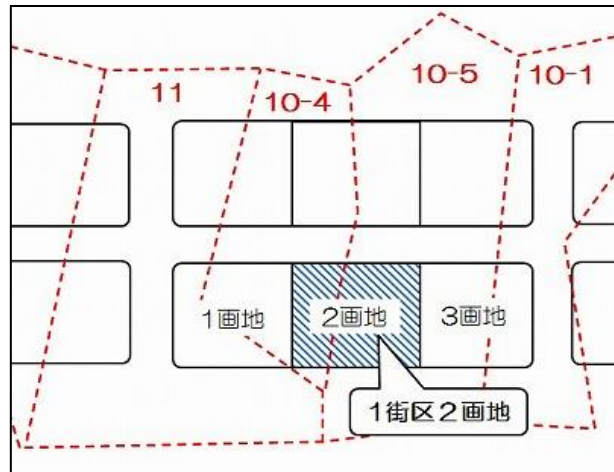
住所については、土地区画整理事業においては換地処分後に新町名地番へ移行されます。それまでの間に仮換地にお住まいになる場合の住民登録等の地番は、仮換地の底地番及び仮換地の街区・画地番号を併記して使用することになります。

※お使いいただく底地番及び街区・画地番号については、使用収益開始時又は、土地区画整理法第76条の申請を出された方に書面でお知らせします。内容については大槌町都市整備課までお問い合わせください。

### 【住所表示の例】

Aさんの仮換地が1街区2画地の場合

右図で1街区2画地（網掛け部）のある位置は、従前の10番地4と10番地5の位置（点線）に重なっています。つまり、1街区2画地の底地番は、10番地4、10番地5となります。また、住民登録等では、底地面積の占める面積割合が多い方をとり、大槌町●●10番地5となります。



具体的な使用例は、次のとおりです。

使用用途	【使用例】 従前地：大槌町●●10番地 仮換地：1街区2画地
土地区画整理法第76条の申請 (使用収益開始後)	町方地区土地区画整理事業1街区2画地
建築基準法第6条の申請	大槌町●●10番地4、10番地5 町方地区土地区画整理事業1街区2画地 } 併記
建物表示登記	大槌町●●10番地4、10番地5 大槌都市計画事業町方地区土地区画整理事業 1街区2画地 } 併記
住民登録	大槌町●●10番地5 町方地区土地区画整理事業1街区2画地 } 併記
郵便物の宛名	大槌町●●10番地5 町方地区土地区画整理事業1街区2画地 } 併記

※ アンダーライン箇所については、当該地区内で共通の表示となります。

## 5 お問い合わせ先

### 【土地区画整理事業、仮換地に関すること】

- ・大槌町 都市整備課 …………… TEL 0193-42-8723

### 【税金に関すること】

- 固定資産税 大槌町 税務会計課…………… TEL 0193-42-8711
- 不動産取得税 岩手県  
沿岸広域振興局経営企画部県税室… TEL 0193-25-2703
- 登録免許税 盛岡地方法務局 宮古支局…………… TEL 0193-62-2337
- 取得税および印紙税 国税庁 仙台国税局 釜石税務署… TEL 0193-25-2081

### 【り災証明書に関すること】

- ・大槌町 税務会計課 …………… TEL 0193-42-8711

### 【供給処理施設等に関すること】

- 上水道 大槌町 水道事業所…………… TEL 0193-42-2035
- 下水道 大槌町 復興推進課 下水道班…………… TEL 0193-42-8714
- 電気 東北電力釜石営業所（コールセンター）…………… TEL 0120-175-266（無料）
- 通信 NTT東日本…………… TEL 116  
(携帯電話からは 0120-116000)
- ゴミ収集 大槌町 リサイクルセンター…………… TEL 0193-42-7570

### 【都市計画に関すること】

- ・岩手県 沿岸広域振興局土木部 復興まちづくり課…………… TEL 0193-25-2714（代表）
- ・大槌町 復興推進課 事業推進班…………… TEL 0193-42-8714

### 【建築に関すること】

- ・岩手県 沿岸広域振興局土木部 建築指導課…………… TEL 0193-38-0104（代表）
- ・大槌町 環境整備課 管理班…………… TEL 0193-42-8719

### 【住居移転費用および住宅ローンの助成に関すること】

- 住宅ローンの利子補給  
住宅建築費等への支援（加算支援金）  
被災者住宅再建事業  
住まいの再建促進事業について  
大槌町 民生部 コミュニティ総合支援室…………… TEL 0193-42-8718
- 災害復興住宅融資について  
住宅金融支援機構 災害専用ダイヤル…………… TEL 0120-086-353（無料）
- 住宅ローン減免制度について  
被災ローン減免制度コールセンター…………… TEL 0120-380-883（無料）
- 住まいの復興給付金について  
住まいの復興給付金事務局…………… TEL 0570-200-0420（有料）

### 【テレビ・インターネットに関すること】

- ・大槌町 総務課 職員情報班…………… TEL 0193-42-8710

### 【その他公共公益機関】

- ・釜石警察署…………… TEL 0193-25-0110（代表）
- ・岩手県 沿岸広域振興局土木部…………… TEL 0193-25-2714（代表）

---

---

## 大槌町震災復興土地区画整理事業 使用収益開始ガイドブック

平成 27 年 7 月 発行  
平成 27 年 11 月 第 1 次改訂  
平成 28 年 1 月 第 2 次改訂  
平成 28 年 4 月 第 3 次改訂  
平成 29 年 4 月 第 4 次改訂  
平成 31 年 4 月 第 5 次改訂

編集・発行：大槌町

住 所：〒028-1192

岩手県上閉伊郡大槌町上町 1 番 3 号

電 話：0193-42-8723 (都市整備課)

0193-42-8714 (復興推進課)

F A X：0193-42-3855

---

---