

大船渡都市計画事業
大船渡駅周辺地区土地区画整理事業

換地意向確認（申出換地等）に関する説明資料



平成25年7・8月

大船渡市 災害復興局 土地利用課



説明の内容

1 換地意向確認について	1
2 申出換地について	2
3 申出換地の区分	3
4 申出換地の流れ	1 2
5 (仮)申出書様式	1 3
6 申出換地以外の意向確認について	1 4
7 その他の換地意向確認書様式	1 5
8 個別面談について	1 6

1. 換地意向確認について

項目	土地利用の意向	当面の手続き
申出換地	山側で居住	仮申出書等の提出
	市に売却	
	海側で大規模商業店舗	
	海側で個別店舗	
その他の換地意向確認	小規模宅地の面積確保	
	土地の集約	
	その他	
該当なし		特になし

※申出書または意向確認書の提出が無い場合は、原則現位置付近に換地となります。(津波復興拠点整備事業区域の拡大や計画道路等に当たる場合は現位置付近とならない場合もあります。)

2. 申出換地について

(1) 「申出換地」の考え方

通常の区画整理における換地は、原則として現位置付近に換地を定めますが、申出換地は、権利者の土地利用意向を『申出』という形で事前に確認し、換地設計に反映させるものです。

(2) 「申出換地」の必要性

本地区のJR大船渡線の山側は安全な住宅地となる一方、海側は災害危険区域に指定される予定で商業・業務系に土地利用が限定されることとなります。また、一定の条件を満たす土地については、津波復興拠点整備事業により土地の買い取りを行う予定です。このようなまちづくりを進めるためには、現位置付近への換地のみならず、権利者の意向を反映した換地設計を行うことができる「申出換地」を取り入れる必要があります。

3. 申出換地の区分

大船渡駅周辺地区の申出換地は、本地区の土地利用方針に沿って、以下のとおり予定しています。

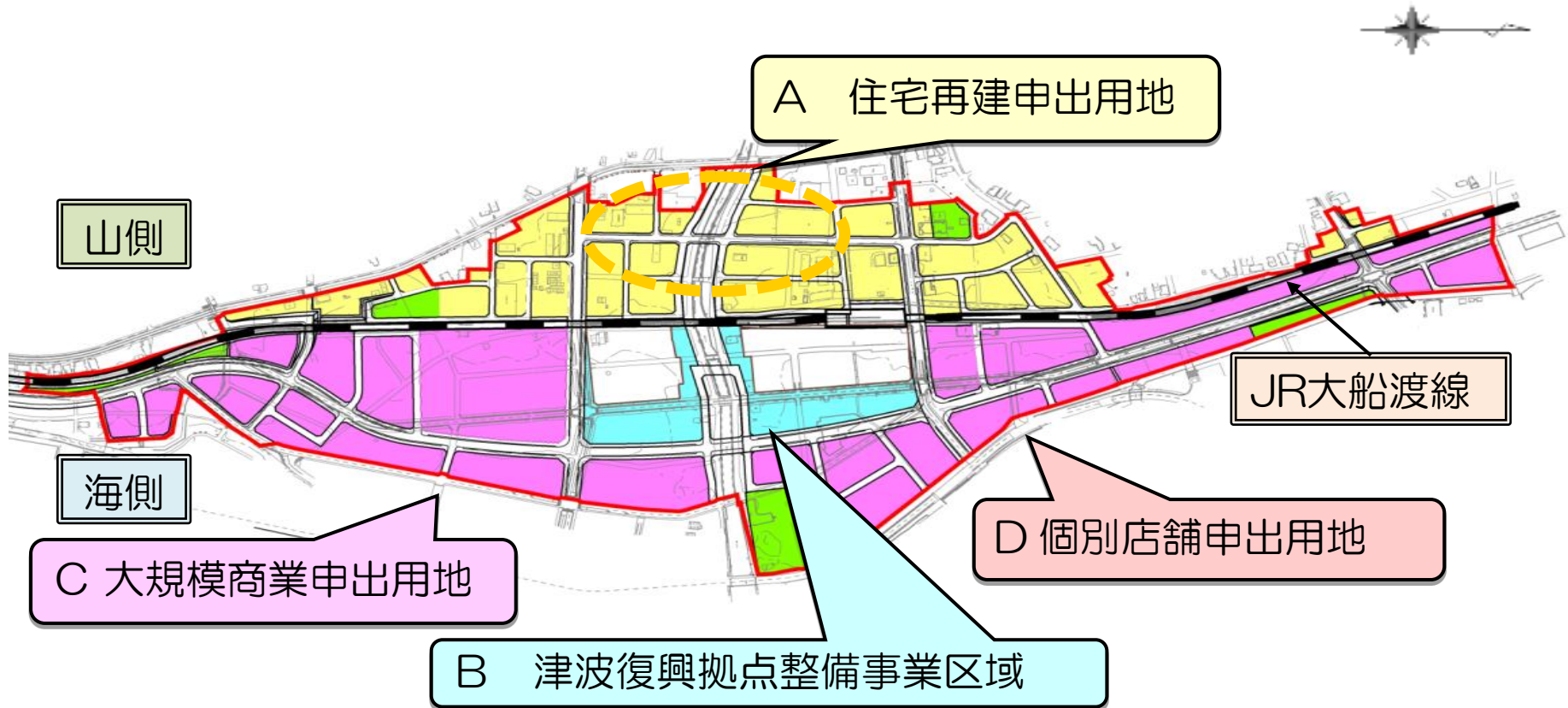
記号	申出の区分	申出の対象	申出の目的
A	住宅再建申出用地	海側に土地を所有している地権者が山側住宅地に居住を希望する場合	安全な住宅地として整備される山側に換地することで地区内で住宅を再建
B	津波復興拠点整備事業区域	市による土地の買い取りを希望する場合	買収地の換地を集約することで、防災拠点施設や商業業務施設などを整備
C	大規模商業申出用地	大規模店舗等の土地利用を希望する場合	意向に合った規模の街区に換地を集約することで、大規模店舗等の立地を誘導
D	個別店舗申出用地	個別の店舗等で土地利用を希望する場合	中心街から連担して換地を集約することで、賑わいのある街並みを形成

本地区の
土地利用方針

- ・賑わいのある商業機能の集積
- ・安全なまちづくり

3. 申出換地の区分

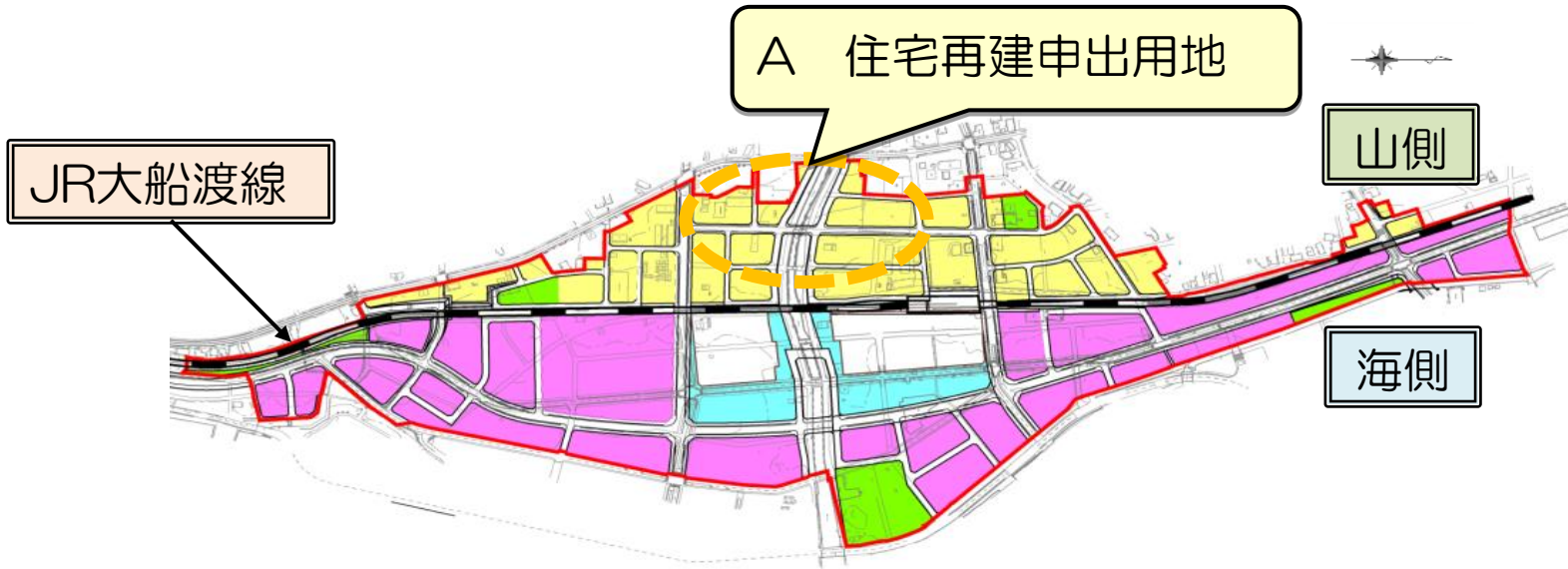
申出換地用地については、下図のように検討しています。



※検討中であり、今後変更する可能性があります。

A 住宅再建申出用地

海側に土地を所有している所有者が山側住宅地に居住を希望する場合



申出用地面積：約1ha

宅地完成時期：平成28～30年頃に宅地完成させ、順次引渡しを行う予定です。
宅地引渡し後、住宅を建てるのが可能になります。

申出できる方	申出できない方
海側の土地所有者で、 山側へ居住を希望する方	<ul style="list-style-type: none"> 災害公営住宅入居希望者 防災集団移転促進事業による高台移転希望者

A 住宅再建申出用地

申出者多数につき、対象面積を超える場合

以下の優先順位により確定します。

- ①従前居住者（店舗併用含む）を優先。
- ②従前居住用の宅地のみ申出可能。（非居住の宅地と合わせての申出不可）
- ③住宅再建申出用地（山側）に申出できる面積に上限（60～100坪）を設け、
残地は原則現位置付近（海側）に換地。

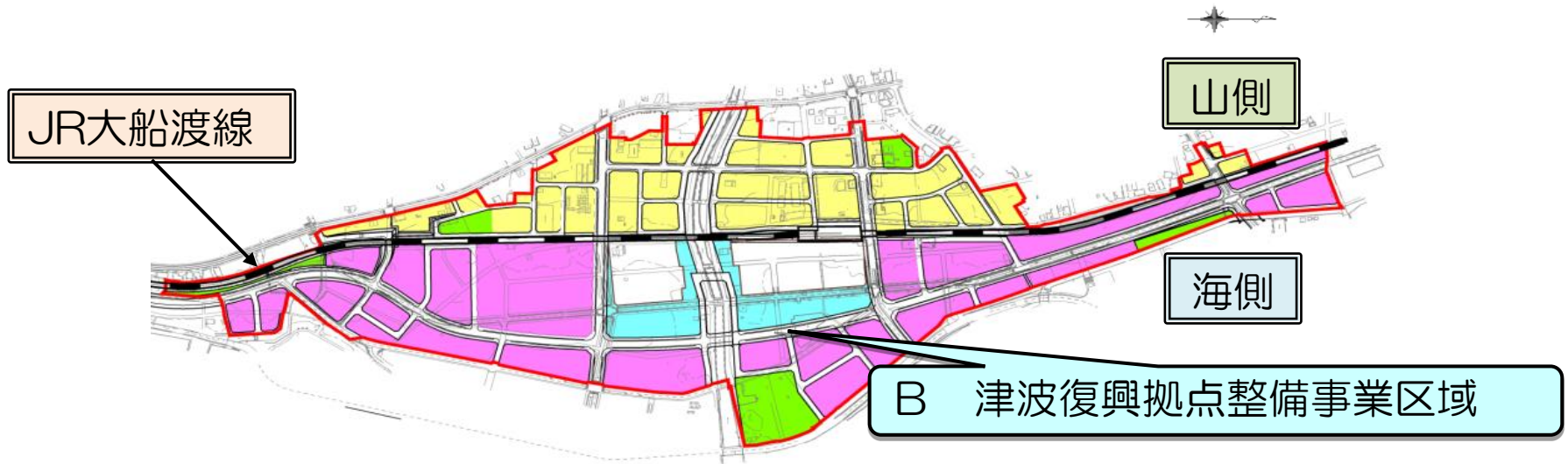
ただし、残地については、津波復興拠点整備事業区域への申出も可能。

なお、その結果、申出対象とならなかった場合は原則現位置付近への換地とします。

（津波復興拠点整備事業区域の拡大や計画道路等に当たる場合は現位置付近とならない場合もあります。）

B 津波復興拠点整備事業区域

市による土地の買い取りを希望する場合



区域面積：約2haと想定。ただし、今後区域の拡大を検討していく予定。

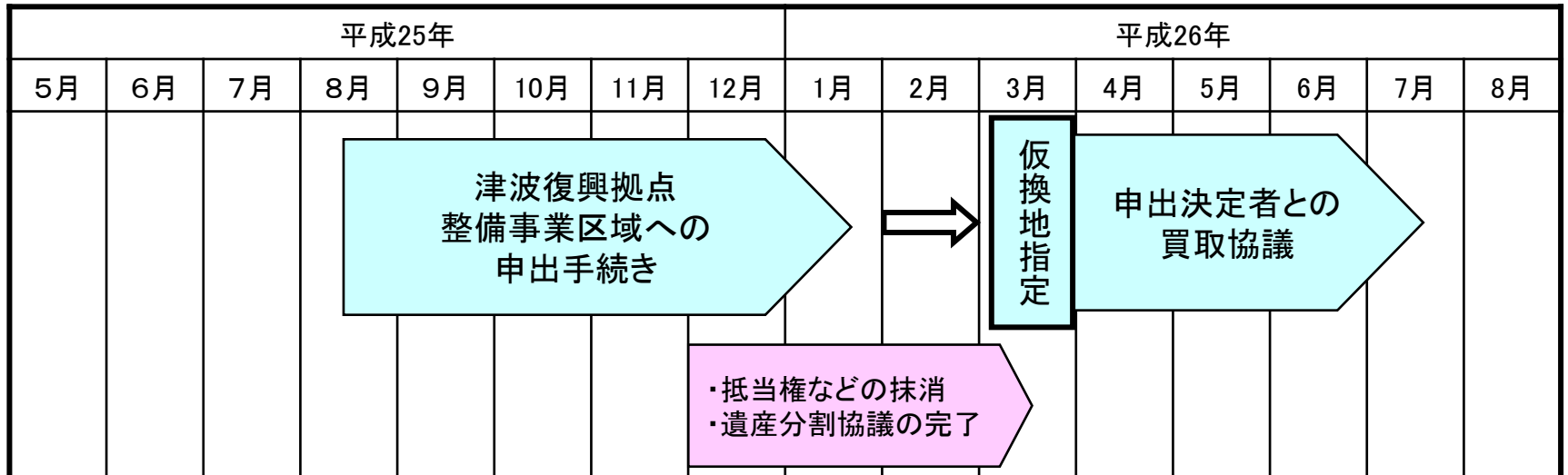
申出できる方	申出できない方
買取までに以下の条件を満たす土地所有者 <ul style="list-style-type: none"> • 更地(建物等無し) • 抵当権等無し • 遺産分割協議完了済 	左記買取要件を満たさない方

B 津波復興拠点整備事業区域

土地買い取りの優先順位

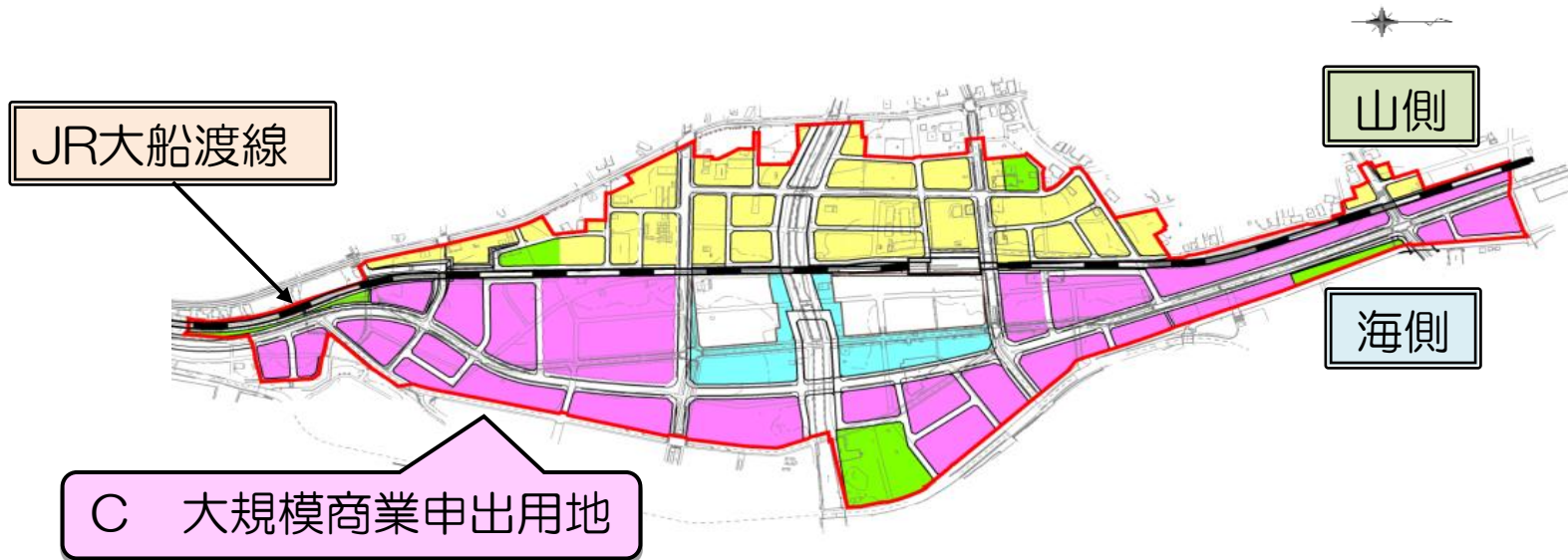
- ①従前居住用の宅地（店舗併用を含む）
- ②面積の小さい宅地から順次

土地買い取りのスケジュール



C 大規模商業申出用地

大規模店舗等の土地利用を希望する場合



宅地完成時期：平成27～28年頃に宅地完成させ、順次引渡しを行う予定です。

申出できる方	申出できない方
大規模商業施設(敷地規模1,000㎡以上)への賃貸を希望する方	左記の要件を満たさない方

C 大規模商業申出用地

商業出店予定者(借主)が決まっている方

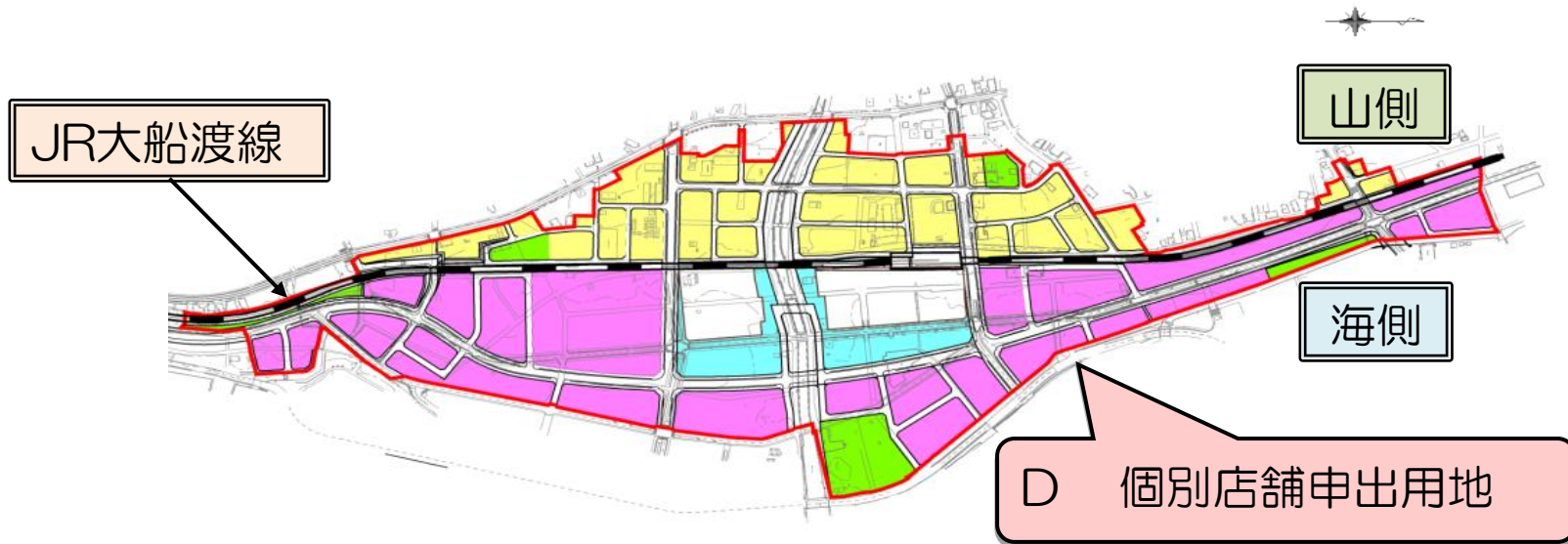
- 商業出店予定者と連署で申出してください。

商業出店予定者(借主)が決まっていない方

- 単独もしくは複数の土地所有者のみで申出してください。
 - ・申出後、商業出店予定者と話をする機会を設けますので、協議が成立しましたら連署で申出してください。
 - ・条件によっては商業出店予定者と協議が成立しない場合があります。
 - ・協議が成立しなかった場合に津波復興拠点整備事業区域への申出を希望するかどうか、あらかじめ意向を確認します。

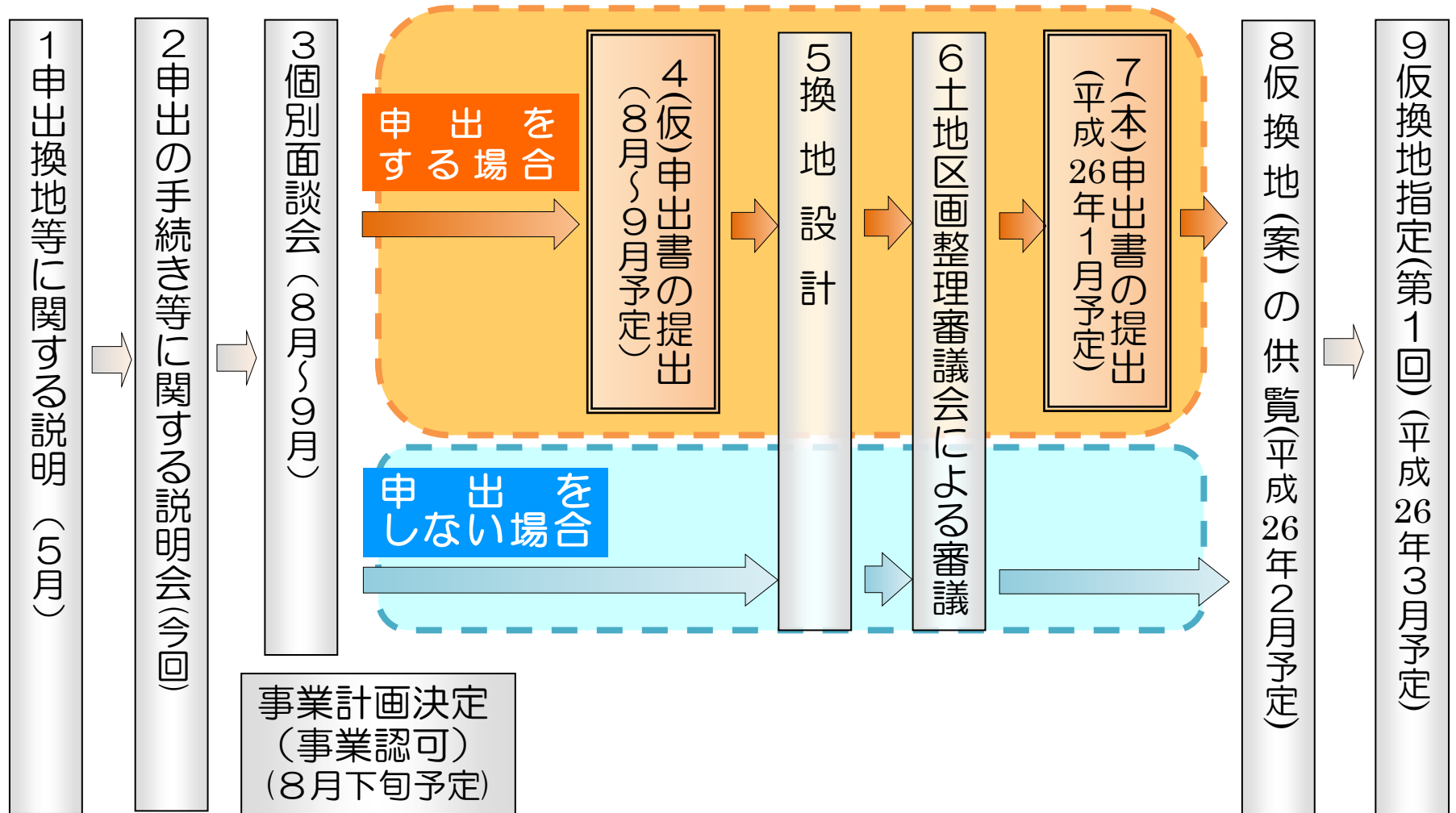
D 個別店舗申出用地

個別の店舗等で土地利用を希望する場合



宅地完成時期：平成28～30年頃に宅地完成させ、順次引渡しを行う予定です。
宅地引渡し後、店舗を建てるのが可能になります。

申出できる方	申出できない方
自己利用か借地での個別店舗(敷地規模1,000㎡未満)の土地利用を希望する方	敷地規模が1,000㎡以上の方



※ (仮)申出した地権者のみ、(本)申出をすることができます。

5. (仮)申出書様式

第1号様式

平成25年 月 日

換地(仮)申出書

大船渡市長 戸田 公明 様

申出者	住所	〒			
	(ふりがな) 氏名		印	電話 ()	-

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域内に所有する下記の土地について、換地を次のとおり仮申出します。

◆「申出区分」

A：住宅再建申出用地への申出 B：津波復興拠点整備事業区域への申出
 C：大規模商業申出用地への申出 D：個別店舗申出用地への申出

記

字 名	従前の土地		申出区分	筆の一部を申出する場合の面積(m ²)
	地 番	登記地積 (m ²)		
計				

「申出区分」 C：大規模商業申出用地への申出にかゝる借主（商業出店予定者）

借主 (商業出店予定者)	住所	
	法人名	印

【備考】

1. 「申出区分」には、希望する申出用地の記号 (A～Dのいずれか) を記入してください。
2. 大規模商業申出用地への申出にあたって、借主（商業出店予定者）が決まっている場合、借主との連署で提出してください。

6. 申出換地以外の意向確認について

土地が次のいずれかに該当する場合、別途意向を確認します。

	土地の区分	意向を確認する内容
①	同一地権者が所有する2ヶ所以上の土地	<u>土地の集約を希望する場合</u> 例：山側と海側の両方に土地を所有。どちらかに集約したい
②	小規模な土地	<u>元の面積確保を希望する場合</u> ※減歩相当分を清算金として換地処分後に支払っていただくこととなります。 ※対象面積の上限を165㎡以下と定める予定です。 (土地区画整理審議会に諮った上で決定します)
③	その他の土地	<u>換地に関して希望する場合</u> 例：土地の一部を住宅地、残りを商業用地として使いたい <u>土地活用について意向がある場合</u> 例：換地でも現在の営業を継続したい

※全ての希望に添えない場合があります。

7. その他の換地意向確認書様式

第5号様式			
平成 年 月 日			
その他の換地意向確認書			
大船渡市長 戸田 公明 様			
申出者	住所 <small>(おりがな)</small> 氏名	〒 - -	印 電話 () - -
字 名		従 前 の 土 地 地 番	登記地積 (㎡)
換地意向の内容			
計		筆	

記

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域内に所有する下記の土地の換地について、次のような意向があります。

8. 個別面談について

期間

平成25年8月12日(月)～9月6日(金) (原則土・日・祝を除く)

※日時については事前予約制とし、一人50分程度を予定しています。

場所

おおふなと夢商店街 A棟2階会議室

※遠方のため来れない方には、盛岡会場(8月28日(水)～30日(金))

及び東京会場(9月4日(水)～6日(金))も用意しています。

面談内容

- ①申出換地及び申出換地以外の換地意向について
- ②事業認可後の手続きについて(権利申告等)
- ③その他

9. (仮)申出書等の提出について

提出期間

平成25年8月12日(月)～9月20日(金)

提出方法

※各用紙に署名押印欄があります。

①個別面談にて提出

②市土地利用課に持参

※受付時間は午前8時30分～午後5時(土・日・祝を除く)

③市土地利用課に郵送

※締切日の消印まで有効

注意事項

①共有名義の土地

・共有者全員が署名押印し、代表者を決めてください。

②相続登記がなされていない土地

・相続人全員が署名押印し、代表者を決めてください。

・相続人であることを証明するもの(遺産分割協議書等の写し)を添付してください。