

# 大船渡駅周辺の土地区画整理事業 説明会資料



~ 中心市街地の復興に向けて ~

平成24年7月  
大船渡市 災害復興局 土地利用課

## 説明の内容

1. 土地区画整理事業について
  2. 大船渡駅周辺の土地区画整理事業の内容について
  3. 土地区画整理事業区域の都市計画決定について
  4. 3つの復興事業について
  5. アンケート調査について
  6. 個別面談会について
  7. 今後のスケジュールについて
-

# 1. 土地区画整理事業について

## 土地区画整理事業とは

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画形質を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

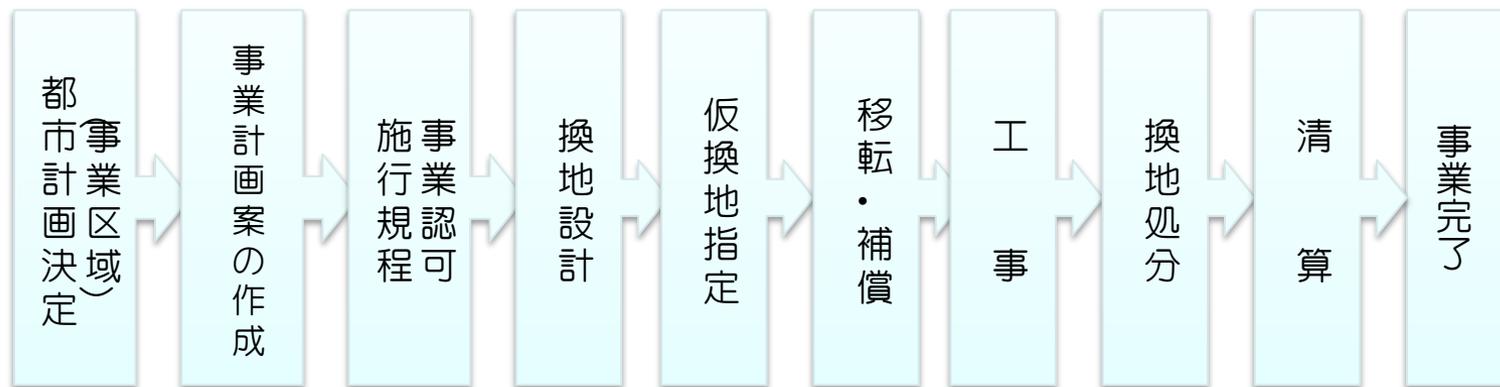
### 事業の目的

計画的に宅地と公共施設（道路、公園等）を一体的に整備し、安全で良好な住みよいまちづくりを行うものです。

### 事業の特徴

- ⇒公共施設の整備に合わせ宅地の形状を改善し、区域内に再配置(換地)します。
- ⇒公共施設整備に必要な土地は、地権者から土地の一部を提供(減歩)していただきます。(宅地の面積は従前に比べて少なくなります。)
- ⇒土地所有権や借地権など地役権を除く全ての権利が換地上に移行することにより、権利者が地区外に移転しなくてもよく、既存コミュニティが維持できます。
- ⇒基本的に当該事業で土地の買い取りは行われません。

## 事業の流れ

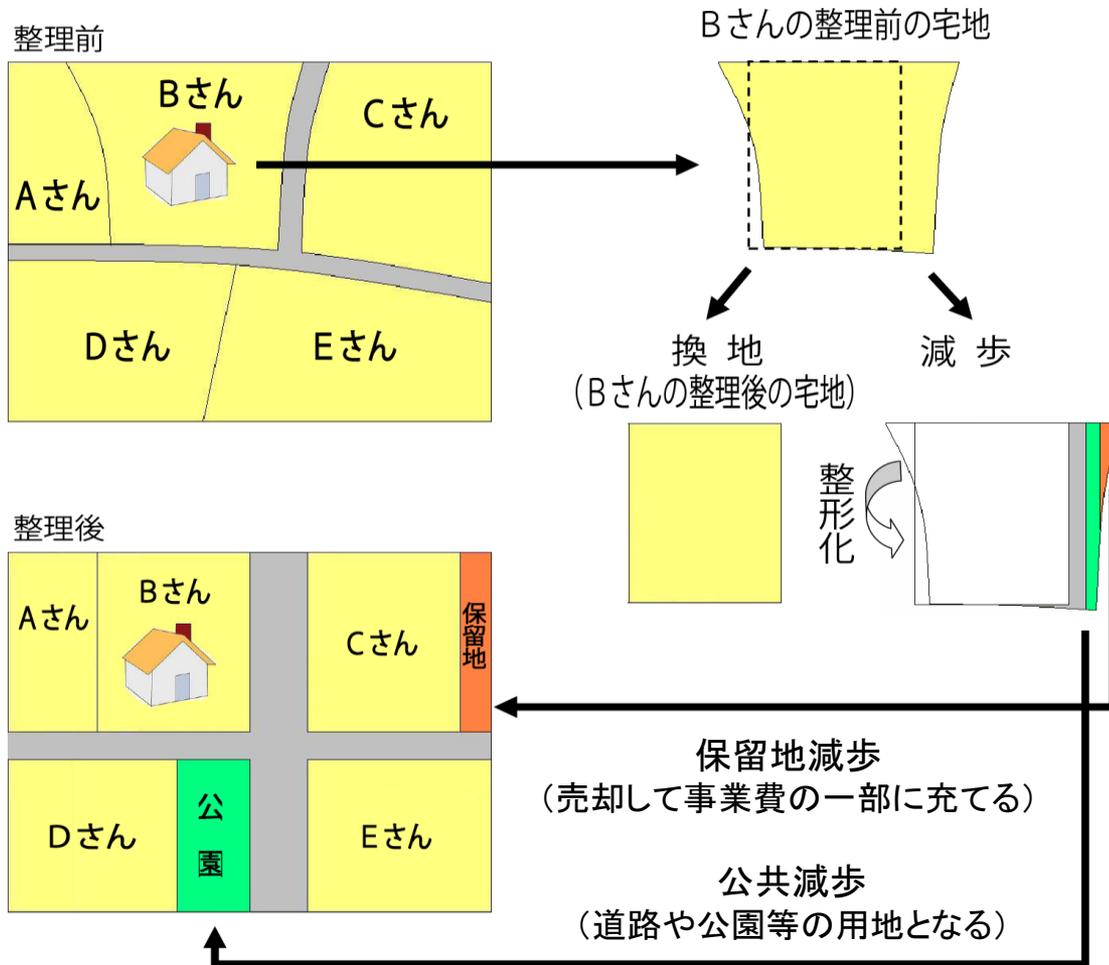


## 事業の効果

- ① 住宅地や商業地、工業地等を計画的に造成することにより、津波など災害に強く、より安全な市街地を形成することができます。
- ② 用地買収による整備事業と異なり、不整地や過少残地が生じません。
- ③ 区域内の全ての宅地が道路に面するように整形化され、土地の利用価値も大きく上がります。
- ④ 人々が憩える緑豊かな公園や緑地が整備され、良好な住環境の創出と環境負荷の軽減が図られます。



# 事業のイメージ



## Bさんの例

- ① 仮にBさんは不整形な宅地100㎡を所有していたとします。
- ② 仮に土地区画整理事業により20㎡を公共用地などのために提供いただいたとします。
- ③ これにより、Bさんは整形化され、広い道路に面した80㎡の土地の換地を受けました。
- ④ Bさんの土地は80㎡に減りましたが、土地区画整理事業の実施により土地の利便性が上がったため、土地全体の土地総評価額は整理前と同程度です。

| 比較     | 整理前  | 整理後 |
|--------|------|-----|
| 面積     | 100㎡ | 80㎡ |
| 土地総評価額 | α円   | α円  |

※ 上記はあくまで参考であり、実際の減歩率(面積)や土地価格の目安となるものではありません。

## 2. 大船渡駅周辺の土地区画整理事業の内容について

### 目的

大船渡市復興計画を踏まえ、土地区画整理事業により、災害に強く、賑わいのあるまちづくりを目指し、安全な居住環境の形成と産業振興を図ることを目的とします。

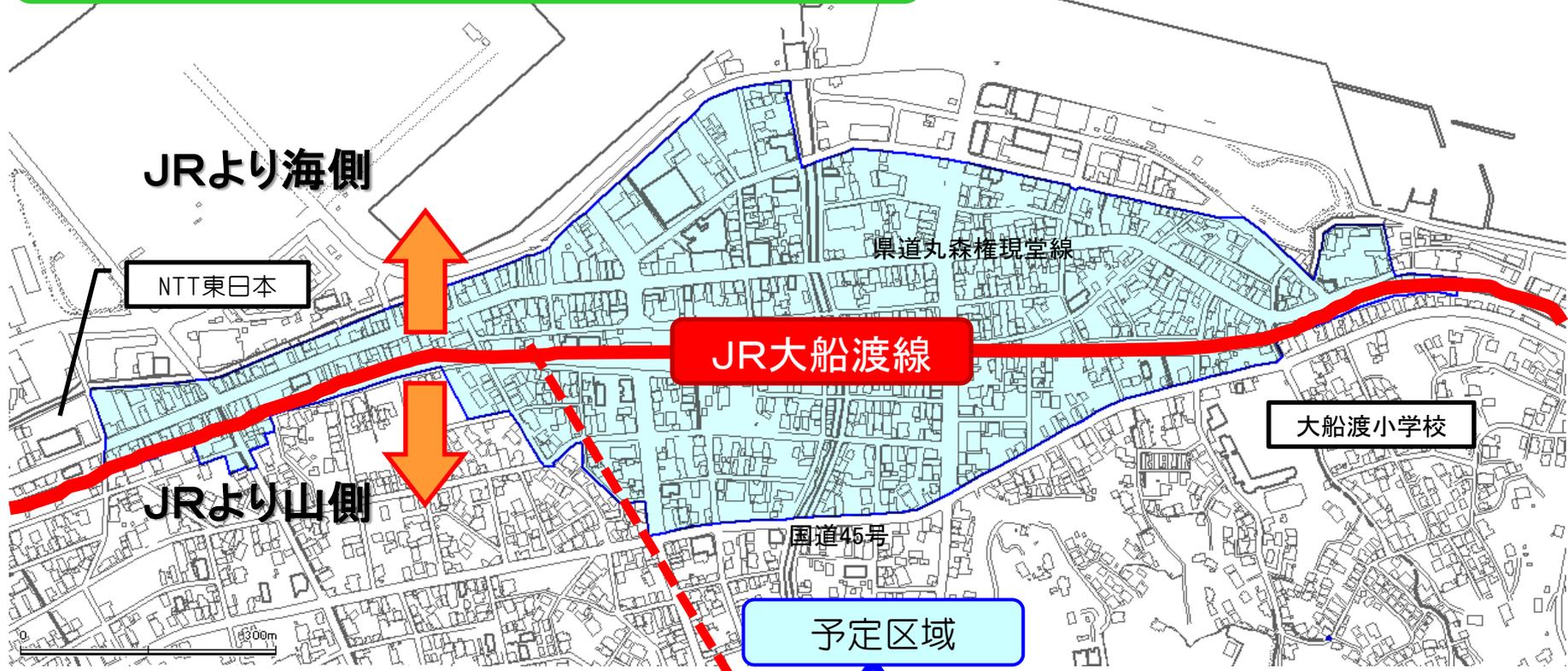
### 施行面積

約40ha

### 事業の必要性

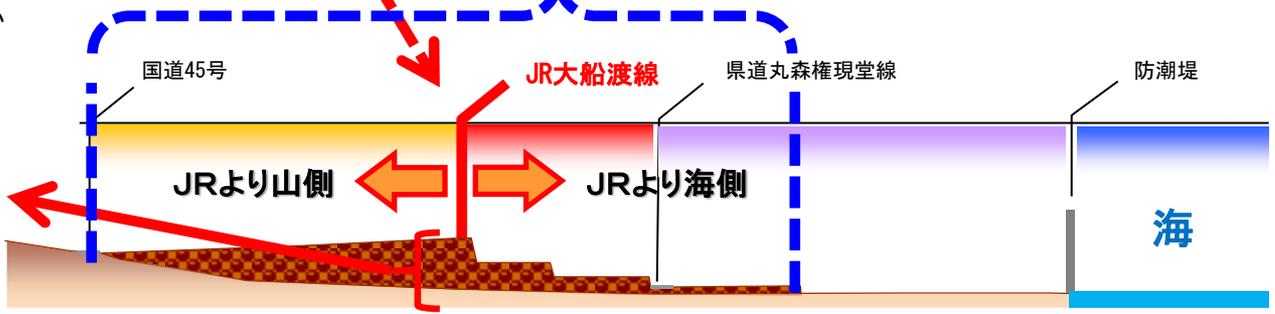
東日本大震災と同程度の津波から安全性を確保するため、防潮堤や湾口防波堤の整備に加え、津波の浸水に耐えられる盛土を行う必要があります、これを土地区画整理事業で実現します。

# 都市計画を定める土地の予定区域



断面イメージ

海水面から5mの高さに盛土



# 事業工程表(予定)

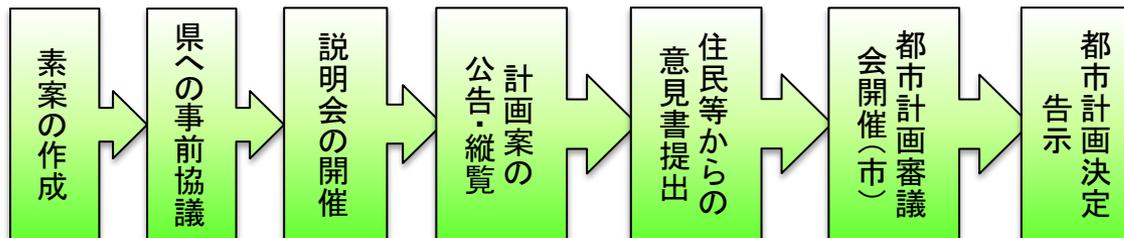
|          |        | 平成24年度 |                 | 平成25年度 |      | 平成26年度       |                      | 平成27年度 |    | 平成28年度 |    |
|----------|--------|--------|-----------------|--------|------|--------------|----------------------|--------|----|--------|----|
|          |        | 上期     | 下期              | 上期     | 下期   | 上期           | 下期                   | 上期     | 下期 | 上期     | 下期 |
| 土地区画整理事業 | 手続き    | 関係機関協議 | 都市計画決定          | 関係機関協議 | 事業認可 | 仮換地指定        |                      |        |    |        |    |
|          | 測量設計工事 | 測量     | 道路等設計<br>概略換地設計 | 換地設計   |      | 移転・補償<br>工 事 |                      |        |    |        |    |
|          | 住宅再建   |        |                 |        |      |              | 工事の進捗により<br>段階的に再建可能 |        |    |        |    |

### 3. 土地区画整理事業区域の都市計画決定について

#### 都市計画決定

大船渡駅周辺の土地区画整理事業を実施するため、大船渡市の都市計画に土地区画整理事業を定めます。(都市計画法第12条の1項)

#### 決定の手続き



#### 都市計画決定に伴う建築制限

事業区域内に建物を建築しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。申請が必要です。(法第53条)

許可の基準は以下のとおりです。(法第54条)

- ⇒ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ⇒ 木造、鉄骨、コンクリートブロック造の構造で、容易に移転・除去ができるもの。

## 4. 3つの復興事業について

### (1) 土地区画整理事業

現位置やその付近で住宅再建します。

※非居住区域内での住宅再建はできません。

### (2) 防災集団移転促進事業

高台等の住宅団地へ集団移転します。

※非居住区域内で適用になります。

### (3) 災害公営住宅整備事業

住宅の確保ができない方のために整備します。

※現段階での駅周辺への建設予定はありません。

## 復興事業の適用範囲

防災集団移転促進事業

### JRより海側

非居住区域  
原則として現位置での住宅再建はできません。  
換地により居住区域への移転は考えられますが、権利者双方の意向によります。

JR大船渡線

### JRより山側

居住区域  
原則として現位置やその付近で住宅再建ができます

土地区画整理事業

災害公営住宅入居可能

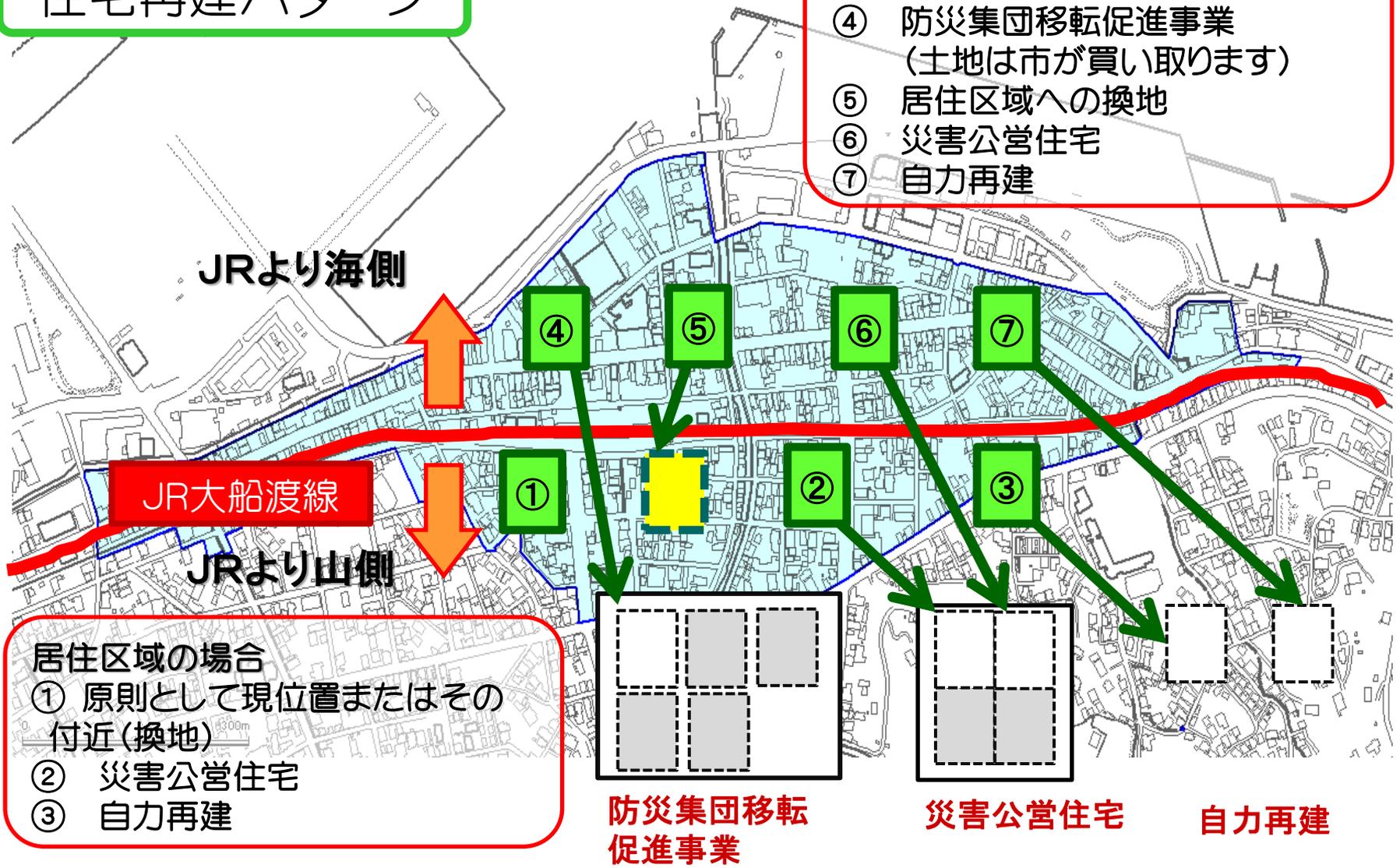
# 住宅再建パターン

## 非居住区域の場合

- ④ 防災集団移転促進事業  
(土地は市が買い取ります)
- ⑤ 居住区域への換地
- ⑥ 災害公営住宅
- ⑦ 自力再建

## 居住区域の場合

- ① 原則として現位置またはその  
付近(換地)
- ② 災害公営住宅
- ③ 自力再建



防災集団移転  
促進事業

災害公営住宅

自力再建

## 事業の比較

それぞれの事業における個人の支出と収入の有無を比較しました。

|        |                | 土地区画<br>整理事業 | 防災集団移<br>転促進事業 | 災害公営<br>住 宅 | 自力再建 |
|--------|----------------|--------------|----------------|-------------|------|
| 支<br>出 | 土地購入費<br>又は借地料 | ×            | ○              | ×           | ○    |
|        | 住宅建設費          | ○            | ○              | ×           | ○    |
|        | 公営住宅家賃         | —            | —              | ○           | —    |
| 収<br>入 | 所有地売却収入        | ×            | ○              | 海側 ○        | ×    |
|        |                |              |                | 山側 ×        |      |
| 入      | 基礎支援金          | ○            | ○              | ○           | ○    |
|        | 加算支援金          | ○            | ○              | ×           | ○    |
|        | 利子補給補助金        | ○            | ○              | —           | ○    |

※ J R 大船渡線の海側における災害公営住宅の所有地売却収入は、防災集団移転促進事業の実施により買い取り対象となります。

※ 防災集団移転促進事業は、J R 大船渡線より海側の方が対象となります。

※ 今後の状況により、変更となる場合があります。

## 5. アンケート調査について

### 目的

事業区域内に土地や建物を所有する方の今後の土地利用意向や、住宅の再建に関する意向をお聞かせいただき、その結果を基に土地区画整理事業の具体的な計画案を作成します。

### 実施期間

平成24年7月17日（火）～平成24年8月20日（月）

### 対象者

土地区画整理事業を予定する区域に土地を所有している方

### 回収方法

同封の専用封筒で返送いただくか、8月6日から実施する個別面談会の際に持参いただきます。

## 6. 個別面談会について

### 目 的

土地区画整理事業に対する理解を深めていただくため、個別に説明を行うとともに今後の土地利用や住宅再建に関する意向をお聞かせいただき、その結果を基に具体的な計画案を作成します。

### 実施期間

平成24年8月6日（月）～平成24年8月31日（金）

### 場 所

おおふなと夢商店街または大船渡市役所  
※開催日によって会場が異なりますので、ご注意願います。

### 対 象 者

土地区画整理事業を予定する区域に土地を所有している方  
借地権など土地に関する権利を有している方

### 実施方法

行政区ごとに日時を決めて、市や委託機関の職員が対応します。  
アンケート用紙を持参された場合には、聞き取りしながら記載支援を行います。

## 7. 今後のスケジュールについて

- 権利者への説明会 . . . . . 7月24日から8月1日まで
- 権利者への意向調査 . . . . . 8月20日まで
- 権利者との個別面談 . . . . . 8月6日から8月31日まで
- 計画案（区域）の公告縦覧 . . . 9月～10月
- 住民等からの意見書提出 . . . 9月～10月
- 区域の都市計画決定 . . . . . 9月～10月
- 権利者への説明会 . . . . . 翌年4月以降  
※具体的な事業計画案を示します。
- 事業計画の認可 . . . . . 翌年の夏頃  
※その後、詳細な換地設計を行っていきます。

## 用語の解説

### ⇒施行規程

権利者と施行者(市)との間における、事業の運営に関する約束ごと等を定めたものです。  
費用の分担、換地計画、区画整理審議会に関する事項等を条例により定めます。

### ⇒事業認可

区画や道路・公園の設計内容、事業期間、減歩率等の事業計画を県知事が認可します。

### ⇒換地

公共施設を整備することにより、従前の土地に換えて定められた施行後の宅地をいいます。

### ⇒減歩

事業により宅地の地積(面積)が減少することをいいます。

### ⇒仮換地

従前の土地に代わって、仮に使用することが可能となります。工事に着手できます。

### ⇒換地処分

事業完了に向けた一連の締めくくりの手続きです。その後、区画整理登記も行います。

### ⇒清算

換地を定め、または定めなかった場合に生ずる不均衡を、金銭の徴収交付によって是正することをいいます。