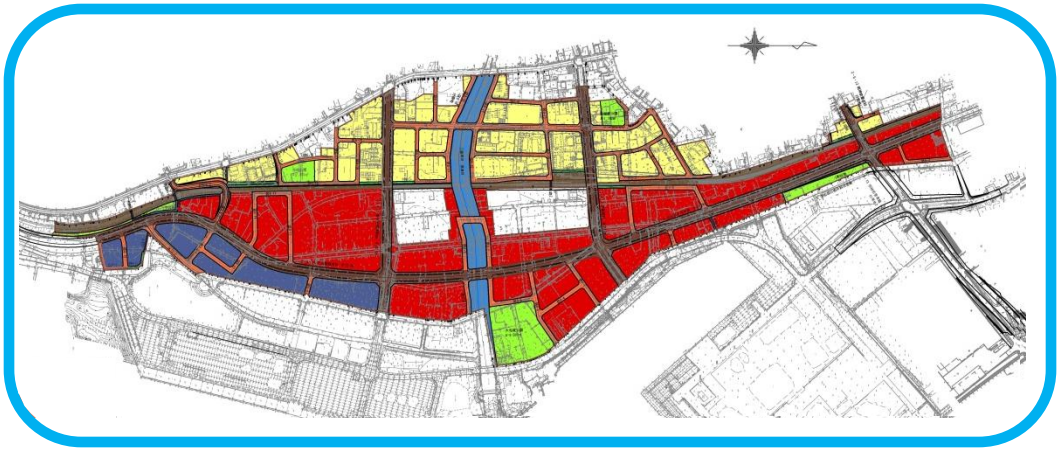
大船渡駅周辺地区土地区画整理事業
事業計画案に関する説明会



～中心市街地の復興に向けて～

平成25年5月

大船渡市　災害復興局　土地利用課

説明の内容

1．これまでの取り組み状況について

2．土地区画整理事業のしくみについて

3．事業計画案の概要について

4．事業計画決定について

5．施行規程について

6．土地区画整理審議会について

7．換地意向確認（申出換地等）について

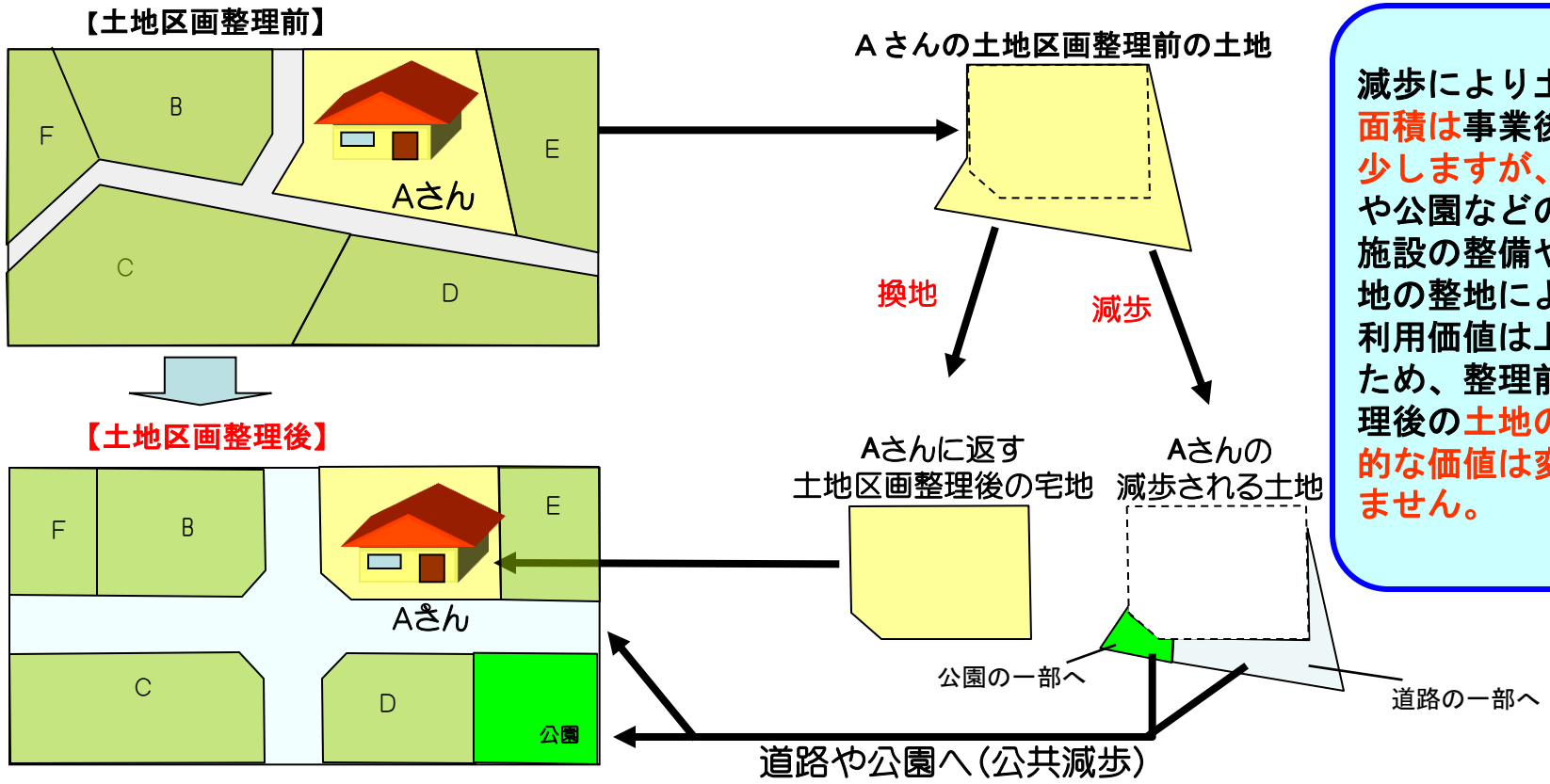
8．土地の買い取りについて

9．今後の予定について

１．これまでの取り組み状況について

年　月　日		取り組み状況	備　考
平成24年	9月 5日 ～ 9月 6日	都市計画（事業区域）決定に係る説明会	延べ116名出席
	10月29日	都市計画（事業区域）決定	
	11月27日 ～12月 2日	土地の買い取りなどに係る説明会	延べ397名出席
	12月11日	都市計画施設（道路）の変更決定に係る説明会	延べ58名出席
平成25年	2月26日	都市計画施設（道路）の変更決定	県決定分
	3月19日	都市計画施設（道路）の変更決定	市決定分
	3月27日 ～ 3月28日	事業区域の変更等に係る説明会	延べ128名出席
	5月23日	都市計画（事業区域）の変更・一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定等	
	5月28日 ～ 5月31日	事業計画案に関する説明会	

2．土地区画整理事業のしくみについて



減歩により土地の面積は事業後に減少しますが、道路や公園などの公共施設の整備や、宅地の整地によって利用価値は上がるため、整理前と整理後の土地の総合的な価値は変わりません。

●土地区画整理事業は新たに必要な道路や公園等の公共用地を生み出すために、地権者の皆さまから土地の位置・面積・利用状況等に応じて土地の一部を提供していただき、これらに充てます。土地を提供していただくことを「減歩」といいます。

●皆様の土地は、新しい道路等にあわせて形状が改善され、再配置されます。この再配置された土地を「換地」といいます。換地は、土地区画整理前の土地の位置・面積・利用状況等を勘案して定められます。

※保留地は減歩で生み出し、売却して事業費に充てるための土地ですが、大船渡駅周辺地区の場合は保留地はありませんので、模式図から省略しています。

３．事業計画案の概要について

※事業計画
事業の全体計画を定めるもので、設計の概要、資金計画等からなり、市が作成し、知事の認可を受けて決定いたします。

事業の目的

○東日本大震災津波により壊滅的な被害を受けた大船渡駅周辺地区において、被災市街地復興土地区画整理事業を実施することにより地盤の嵩上げを行い、安全な市街地形成を図るとともに、道路・河川・公園等の公共施設の再整備と商業の復興を図ることを目的としています。

事業の名称等

1）名　　称：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
2）施　行　者：大船渡市
3）事 業 期 間：事業計画決定の公告日（平成25年8月を予定）から
　　平成33年3月31日まで（清算期間1年を含む）
4）施 行 面 積：約33.8ha
5）施 行 地 区：設計図案に示す施行地区界のとおり
6）設計の概要：設計図案に示すとおり

３．事業計画案の概要について

設計図案

■　土地利用計画

○JR大船渡線より山側は住宅地として、海側は商業業務・産業用地として計画します。

■　人口計画

○JR大船渡線より山側は730人、海側は０人として計画します。

（海側は災害危険区域に指定され居住施設の建築制限がかかる予定です。）

■　道路計画

○都市計画道路（５路線）

（県道）大船渡日頃市線、大船渡細浦線　（市道）茶屋前線、野々田明神前線、明神前普金線

○区画道路

JR大船渡線より山側は幅員６ｍ、海側は幅員８ｍを基本として、土地利用計画に合わせ適宜配置計画します。

○特殊道路

歩行者動線を考慮し、特殊道路（歩行者用通路）を適宜配置計画します。

■　公園・緑地計画

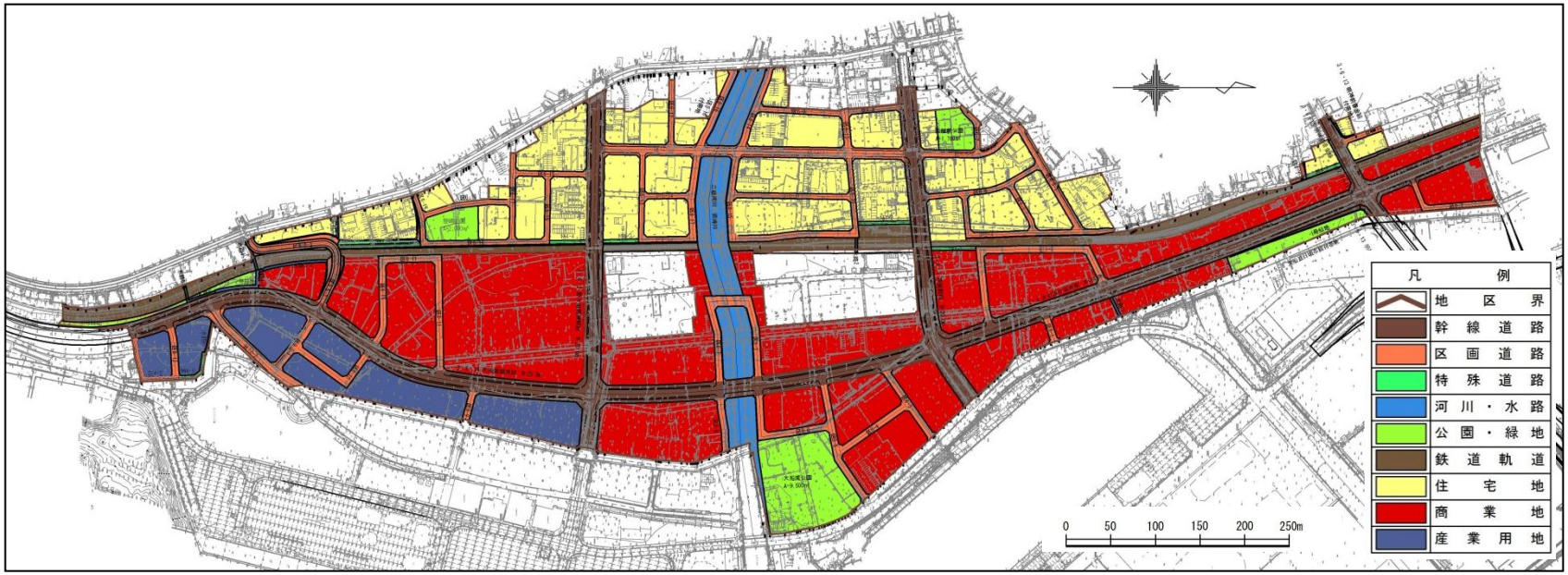
○近隣公園１箇所、街区公園２箇所を誘致距離を勘案して配置計画します。

○緑地３箇所を計画します。

■　河川・水路計画

○須崎川は、県の計画に基づき拡幅する用地を確保します。

○排水のための水路は、現況を考慮し、必要に応じて水路を付け替えます。



３．事業計画案の概要について

事業施行前後の面積

種　目		施行前		施行後		摘要
		地積（㎡）	割合（%）	地積（㎡）	割合（%）	
公共用地	道　　路	78，180．20	２３．１	89，285．31	２６．４	
	河川・水路	6，838．42	２．０	16，285．09	４．８	
	公園・緑地	1，720．00	０．５	16，662．42	４．９	
	その他	9，486．86	２．８	－	－	
	公共用地計	96，225．48	２８．５	122，232．82	３６．１	
宅地	民　有　地	235，516．97	６９．７	215，901．53	６３．９	
	国・公有地	3，369．52	１．０			
	宅　地　計	238，886．49	７０．６	215，901．53	６３．９	
測量増減		3，022．38	０．９	－	－	
合　　計		338，134．35	１００．０	338，134．35	１００．０	

※四捨五入のため、合計値が合わないことがあります。

減歩率

※地区全体の平均減歩率で、個々の土地の減歩率とは異なります。

整理前宅地地積（台帳地積）	同更正地積（測量増減を加減したもの）	整理後宅地地積	減歩地積	減歩率※
238，886．49㎡	241，908．87㎡	215，901．53㎡	26，007．34㎡	10．75%

３．事業計画案の概要について

資金計画

（1）収入

区　分		金　額	摘　要
復興交付金	道路事業	約　３８億円	
	都市再生	約　７４億円	
	効果促進	約　３９億円	
	計	約１５１億円	
公共施設管理者負担金		約　５億円	須崎川
市単独費		約　３億円	
合　計		約１５９億円	

（2）支出

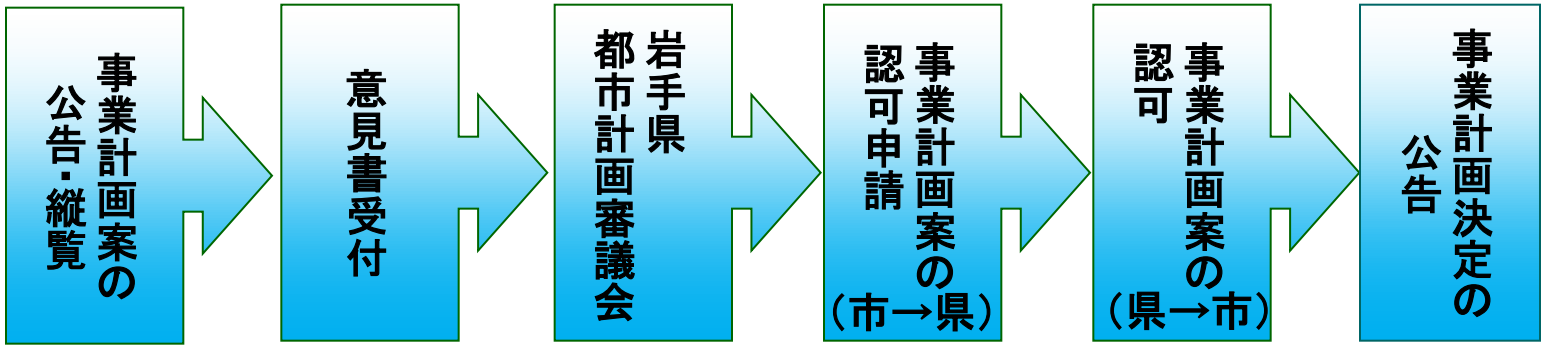
事　項	金　額	摘　要
道路築造費	約　４０億円	道路等の工事費
水路築造費	約　６億円	水路等の工事費
公園･緑地施設費	約　５億円	公園、緑地等の工事費
建物移転費	約　５５億円	建築物等の移転補償費
移設費	約　８億円	電気･通信施設等の移設費
整地費	約　１２億円	宅地の造成費等
工事雑費	約　３億円	仮設道路、維持補修等
調査設計費･事務費	約　３０億円	調査設計費、事務費
合　計	約１５９億円	

4．事業計画決定について

事業計画決定

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業を実施するため、岩手県から事業計画案の認可を受け、土地区画整理事業の事業計画を決定します。
事業計画が決定されると事業の開始となります。

決定の手続き



4．事業計画決定について

事業計画案の縦覧について

本説明会資料は、事業計画案の概要を載せていますが、事業計画案については次のとおり縦覧します。

＜事業計画案の縦覧＞
【縦覧期間】平成25年6月3日（月）～ 6月16日（日）
【縦覧時間】午前8時30分から午後5時15分まで ※土日も縦覧できます。
【縦覧場所】災害復興局土地利用課（市役所本庁舎3階）

意見書の提出について

●事業計画案にご意見のある方（市内に住所のある方及び利害関係者）は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、**「岩手県知事」宛て**に書面にて意見書を提出することが出来ます。
●住所、氏名（押印）、電話番号、事業計画案の名称、意見、作成日を書いて（様式は任意）、持参または郵送してください。
※意見に対する個別の回答は行いません。

＜事業計画案の名称＞
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　事業計画案
【意見書の提出期間】平成25年6月3日（月）～ 6月30日（日）
※ 郵送の場合は、6月30日（日）の消印有効。
※ Eメール、FAXによる意見書の提出はできません。
【意 見 書 の 提出先】〒020-8570 盛岡市内丸10－1　岩手県県土整備部都市計画課

４．事業計画決定について

権利の申告について

目的：事業の円滑な実施と未登記権利者の権利を保護するため
対象：所有権以外の未登記の権利（借地権等）を有する者
申告内容：権利の種類及び内容
申告時期：事業計画決定後
※土地区画整理審議会選挙のため議決権・選挙権を確定させる必要がある場合などは、一定期間申告の受理を停止することがあります。
※申告方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

地積の更正について

事業計画決定の公告の日現在において登記されている地積をもとに換地等定めていきますが、登記地積が実際と異なる場合は、公告日から60日以内に実測地積の確認を市に申請できます（条例で定める予定です）。
※申請方法等については、事業計画決定後、別途お知らせします。

４．事業計画決定について

事業計画決定に伴う建築制限

事業計画決定後は、事業区域内において以下の行為を行う場合、「土地区画整理法第76条」に基づき、大船渡市に許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。

- ●土地の区画形質の変更（切土・盛土）
- ●建築物・その他の工作物の新築・増改築
- ●重量5トンを超える、移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

（※工事の進捗状況により、許可とならない場合がありますので、
詳細等は土地利用課に確認願います。）

区域内の土地の売買等について

事業計画決定後も、事業区域内の土地・家屋の売買や権利譲渡等に特に制限がかかることはありません。
ただし、建物の移転、建築等の制限、仮換地指定、清算金の権利義務等が相手方に継承されることになるので、売買等の際には、これらを十分理解された上で相手方に伝えるようにしてください。
また、売買や相続等で権利が変動した際には、大船渡市に届出てください。

５．施行規程について

施行規程とは

土地区画整理事業の実施についての進め方を定めたものであり、市議会の議決を経て条例として定め、事業計画決定の公告の日から施行されます。

施行規程に定める事項

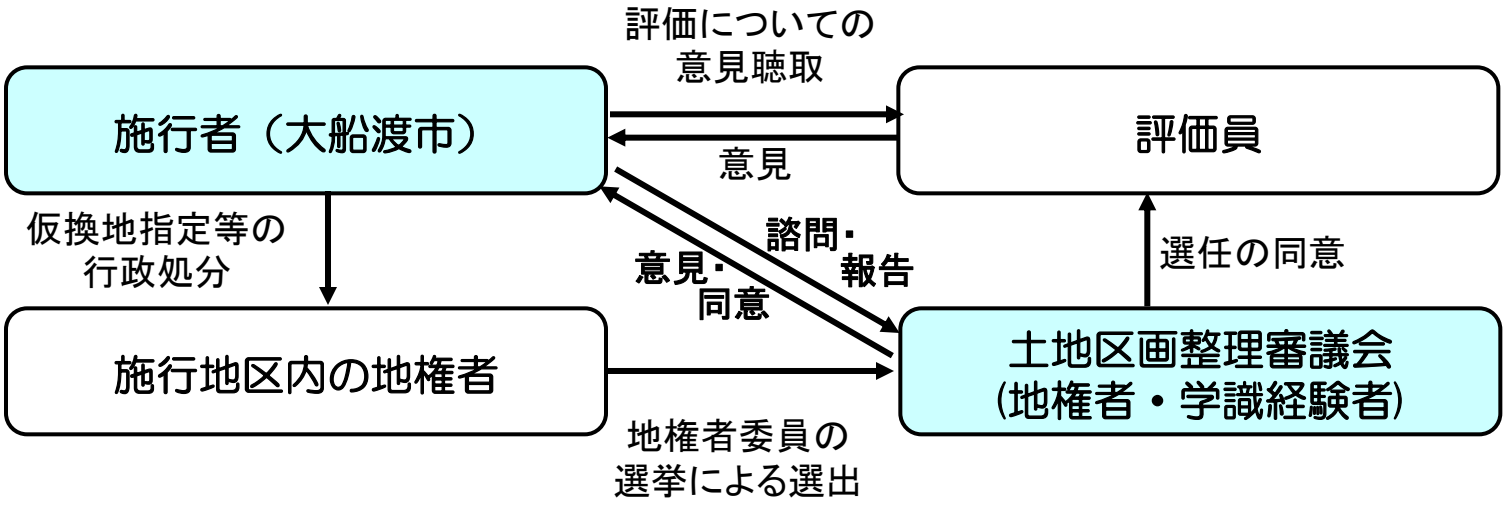
①事業の名称
②施行地区に含まれる地域の名称
③事業の範囲
④事務所の所在地
⑤費用の分担に関する事項
⑥土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項
⑦地積の決定の方法に関する事項
⑧土地及び権利の評価に関する事項
⑨清算金に関する事項　　他

６．土地区画整理審議会について

※詳しくは別紙により説明します。

土地区画整理審議会とは

施行地区内の土地所有者や借地権者の意見を換地計画などに反映させ、**事業を適正に運営していくための諮問機関**です。



地権者の審議会委員は、土地所有者・借地権者の中からそれぞれの割合に応じて選挙で選ばれます。委員の任期は今後条例で定めます。

7．換地意向確認（申出換地等）について

※詳しくは別紙により説明します。

申出換地とは

通常、土地区画整理事業における換地は、土地区画整理前の土地が存する位置付近に換地を定めますが（照応の原則）、権利者に申出を行っていただき、権利者の土地利用意向を反映した位置に換地を定める換地手法を『申出換地』といいます。

大船渡駅周辺地区における申出換地

申出換地は以下を予定しており、今後『**申出**』を行っていただく予定です。

- **JR大船渡線より海側で居住していた地権者で、山側に住宅の再建を希望する場合**
- **津波復興拠点整備事業による土地の買い取りを希望する場合**
- **大規模商業申出用地での土地利用を希望する場合**
- **個別店舗申出用地での土地利用を希望する場合**

申出換地以外の意向確認

上記申出換地以外にも、以下に該当する場合、別途意向を確認する予定です。

- **2ヶ所以上の土地を所有する地権者で、土地の集約を希望する場合**
- **小規模な土地を所有する地権者で、元の面積確保を希望する場合**
- **その他、換地に関して希望する場合・土地活用について意向がある場合**

※申出及び意向の確認・方法等については、事業計画決定後、皆様に詳しく説明を行う予定です。
なお、換地の意向については希望に添えない場合もあります。

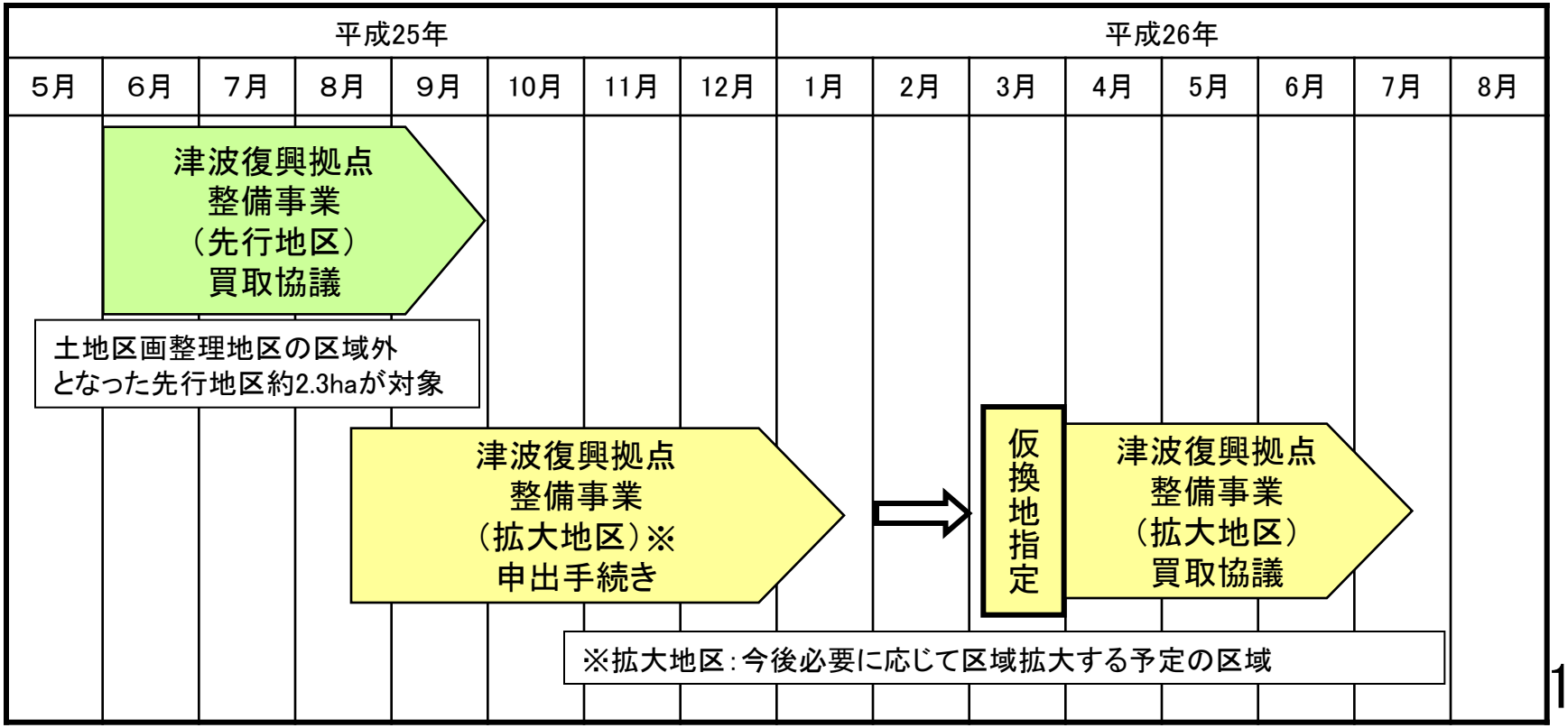
８．土地の買い取りについて

津波復興拠点整備事業による買い取りについて

大船渡駅周辺地区事業区域内の土地売却希望に対応するため、津波復興拠点整備事業による買い取りを行います。

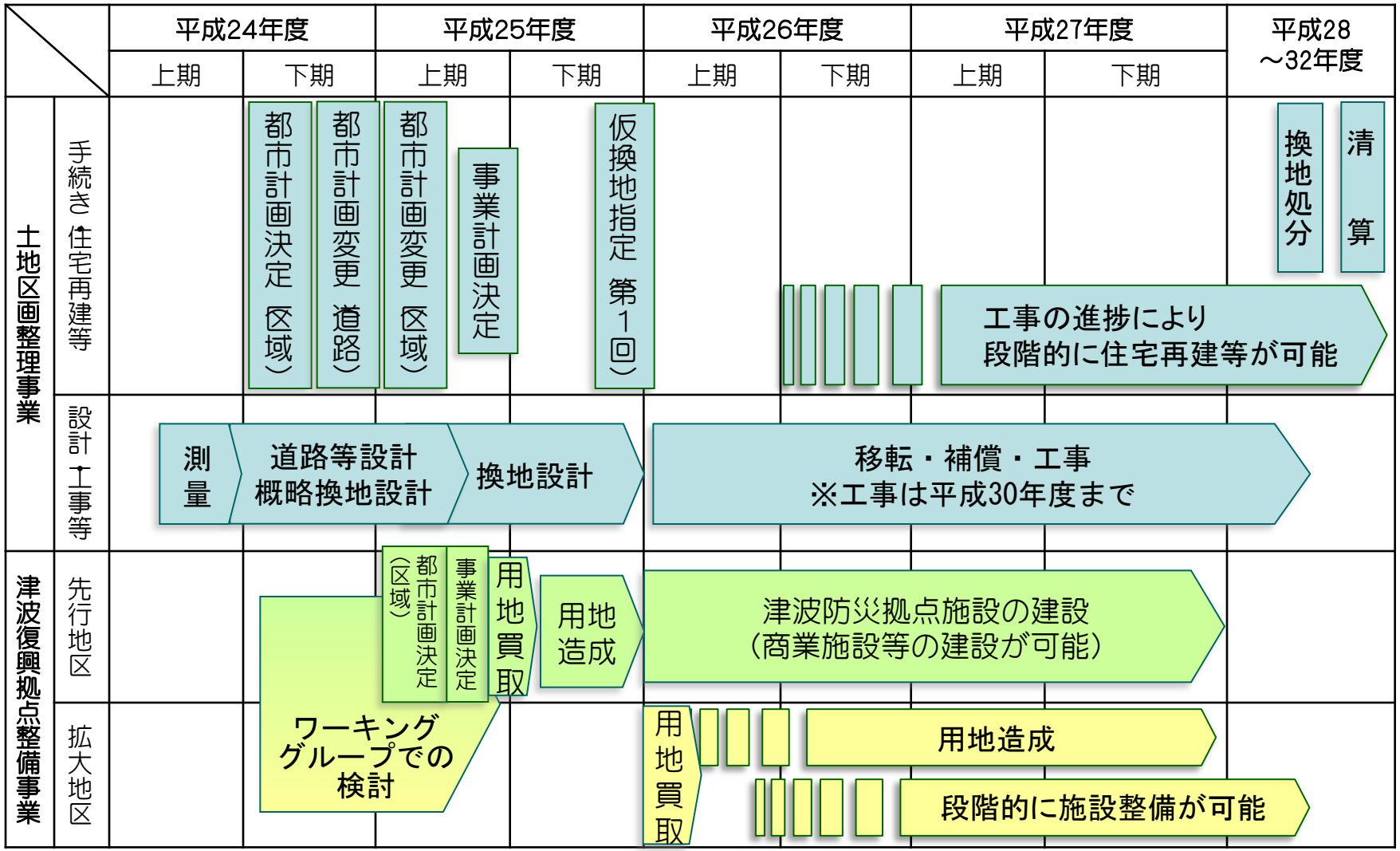
※緊急防災空地整備事業による買い取りは、必要面積に達したため終了しました。

【土地の買い取りスケジュール】



９．今後の予定について

予定年月		取り組み状況	備　考
平成25年	6月 3日 ～6月16日	土地区画整理事業　事業計画案の縦覧 （意見書の受付　6月30日まで）	
	7月	岩手県都市計画審議会	
	8月	土地区画整理事業　事業計画の決定（事業の開始） 申出換地に係る仮申出等の受付(※)	(※)説明会実施
	11月	土地区画整理審議会委員の選出	
平成26年	1月	申出換地に係る本申出等の受付	
	2月	土地区画整理事業　仮換地（案）の供覧	
	3月	土地区画整理事業　仮換地指定（第１回）	

9．今後の予定について

事業スケジュール