

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5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	9
5 申出換地の注意事項	10
6 申出換地以外の意向確認について	11

1. 換地意向確認について

事業計画決定後、換地設計を行っていきませんが、権利者皆様の土地利用意向を設計に反映させるために、今後

- 申出換地

- 申出換地以外の意向

について確認を行っていく予定です。

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、照応の原則に基づい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

本地区は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	海側で居住していた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	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	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

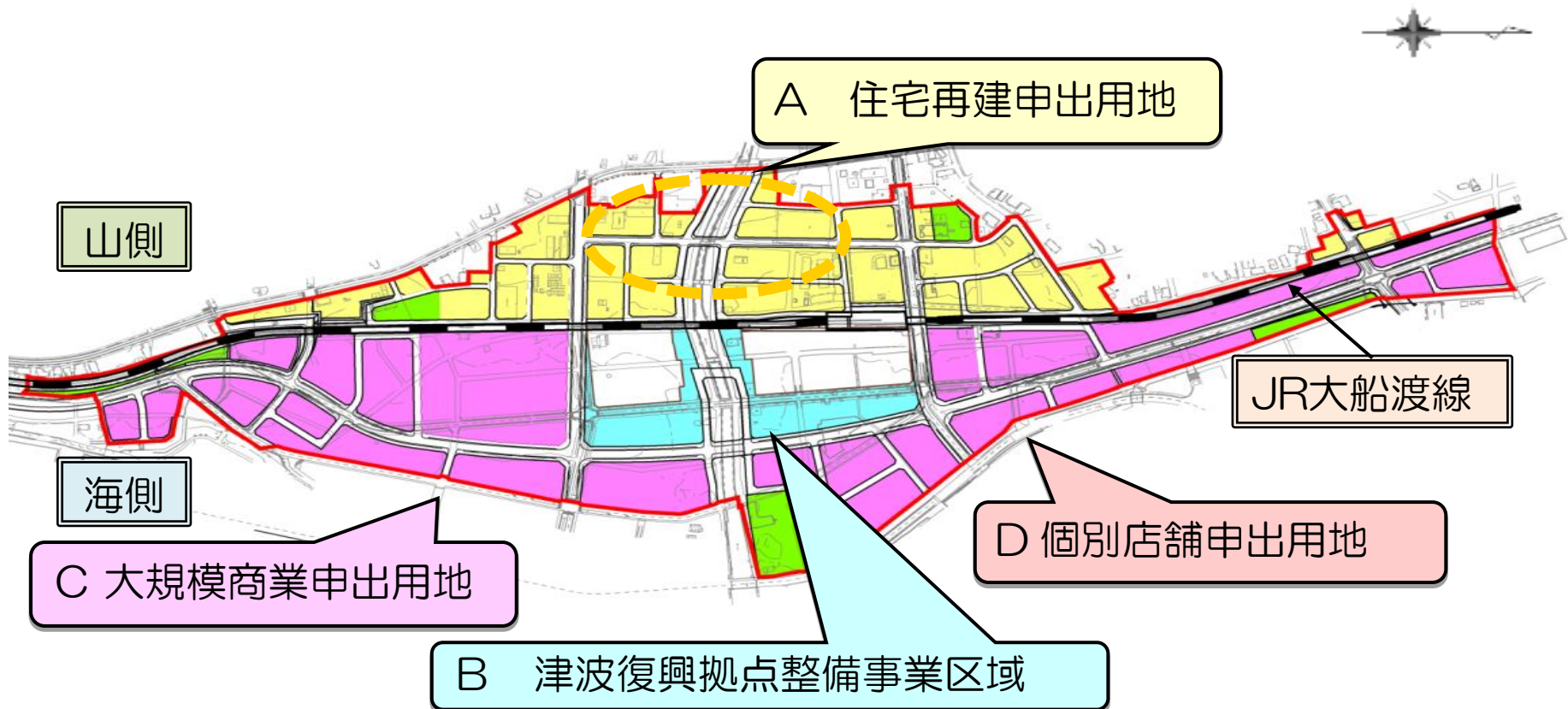
本地区の
土地利用方針

・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。

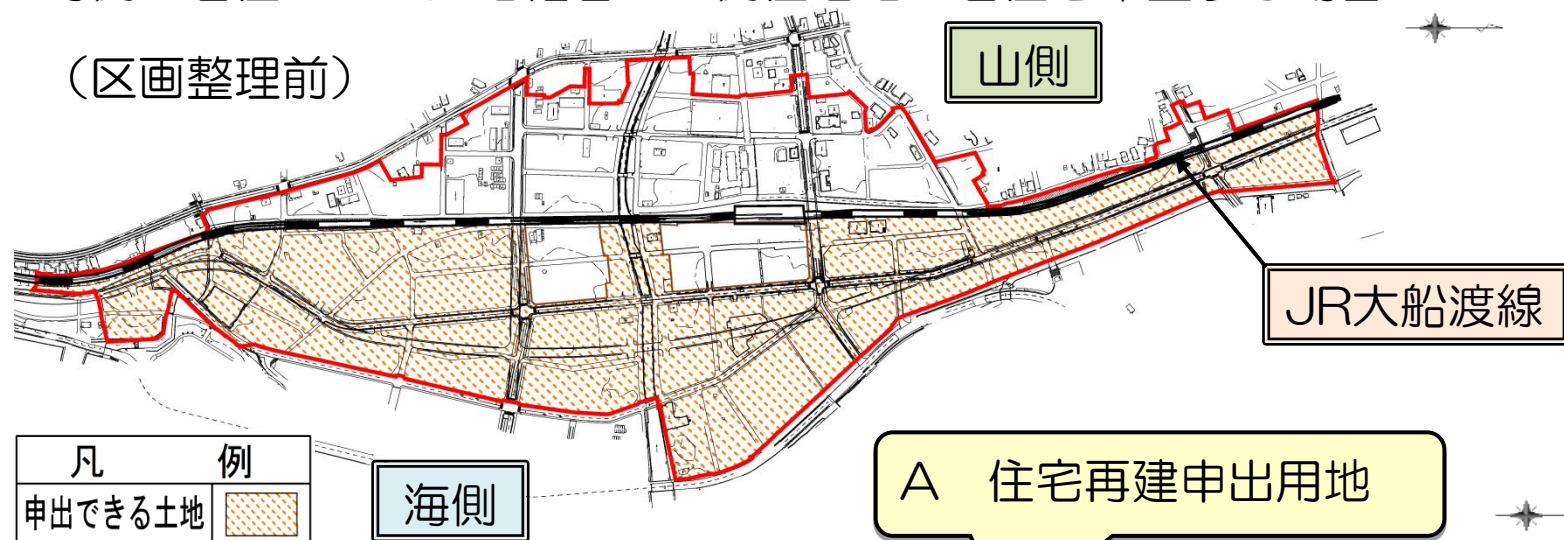


※検討中であり、今後変更する可能性があります。

A 住宅再建申出用地

海側で居住していた地権者が山側住宅地に居住を希望する場合

(区画整理前)

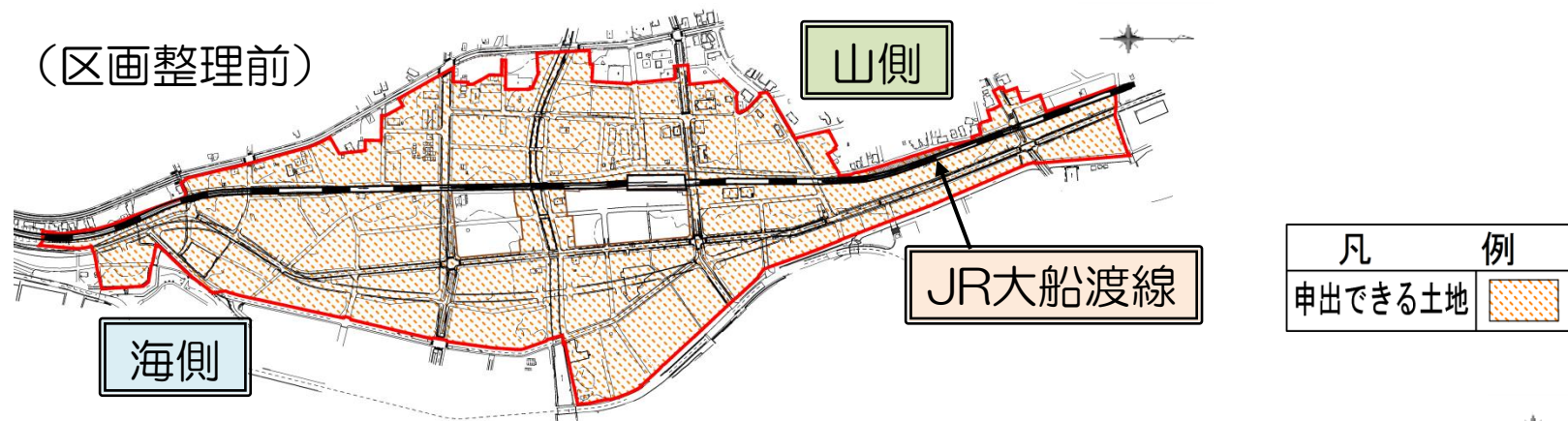


(区画整理後)



B 津波復興拠点整備事業区域

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



買い取りの方針

従前居住されていた宅地（店舗併用を含む）を優先して買い取ります。ただし、買い取り前までに以下の条件を満たす必要があります。

- ① 更地で建物などの物件がない宅地
- ② 抵当権など、所有権以外の権利が設定されていない宅地
- ③ 登記名義人が死亡している場合、遺産分割協議が完了している宅地

(区画整理後)

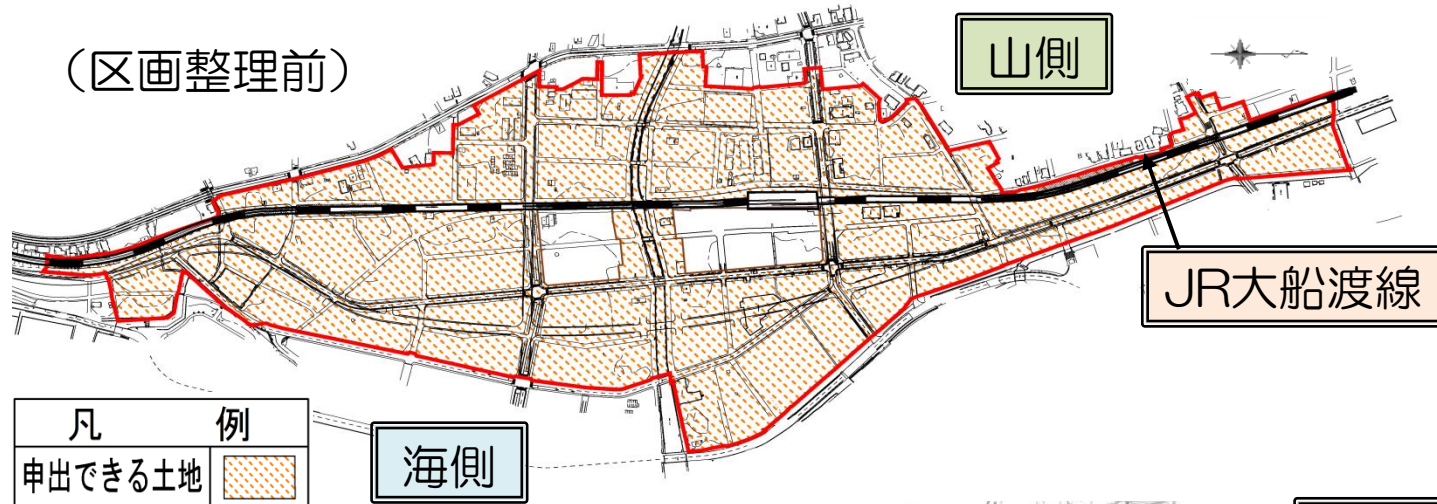


※ 今後区域の拡大を検討していく予定です。

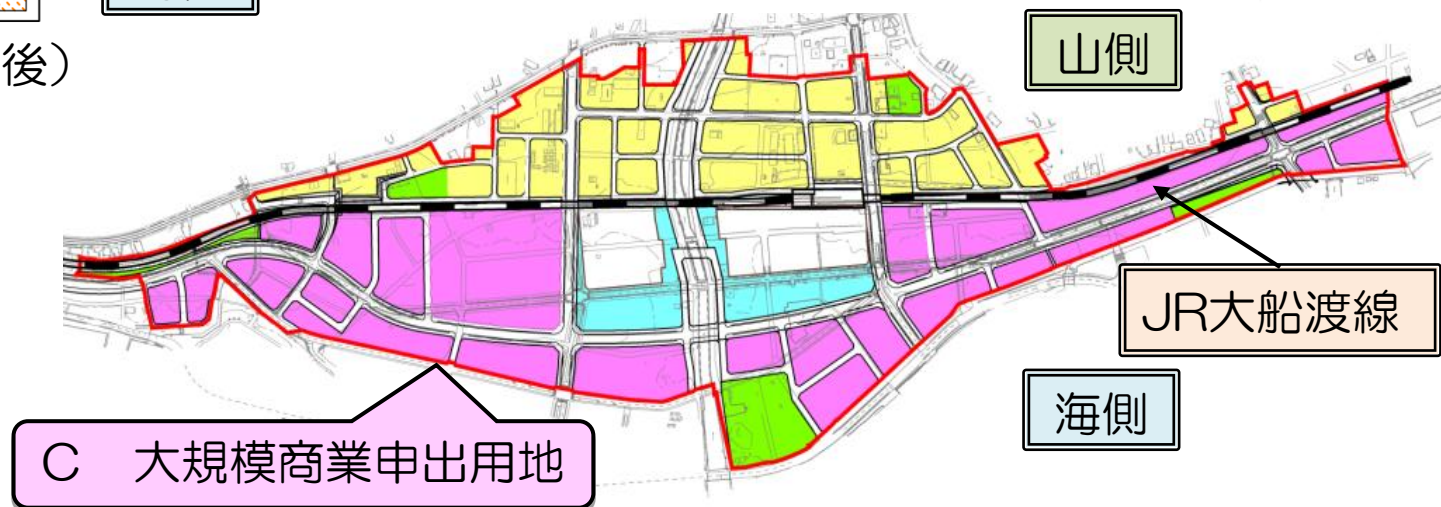
C 大規模商業申出用地

大規模店舗等の土地利用を希望する場合

(区画整理前)



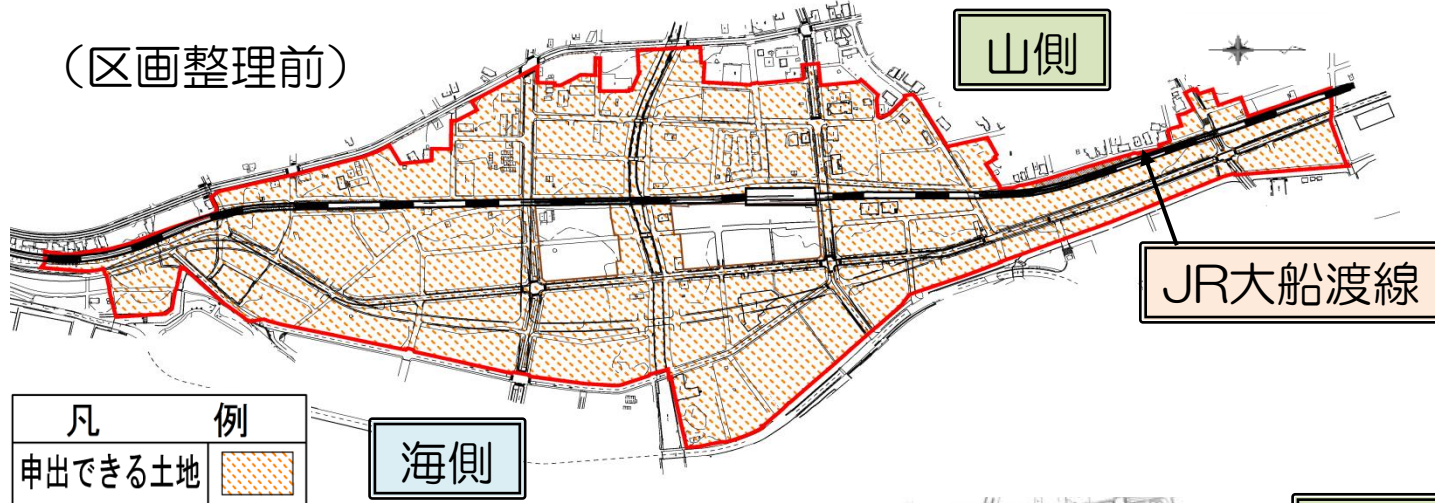
(区画整理後)



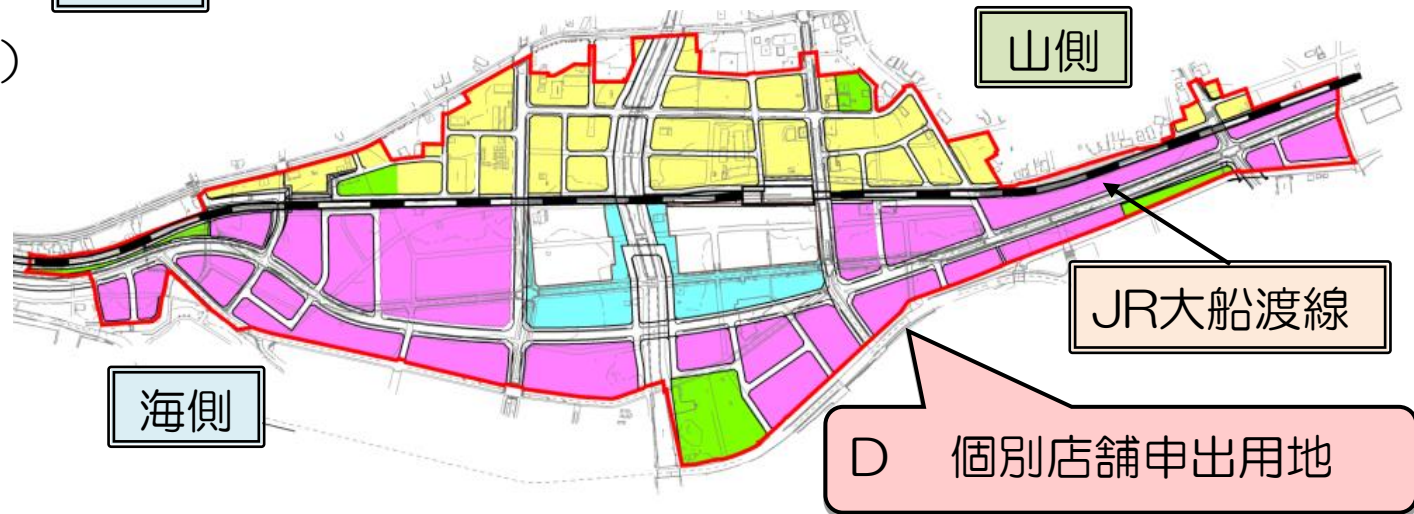
D 個別店舗申出用地

個別の店舗等で土地利用を希望する場合

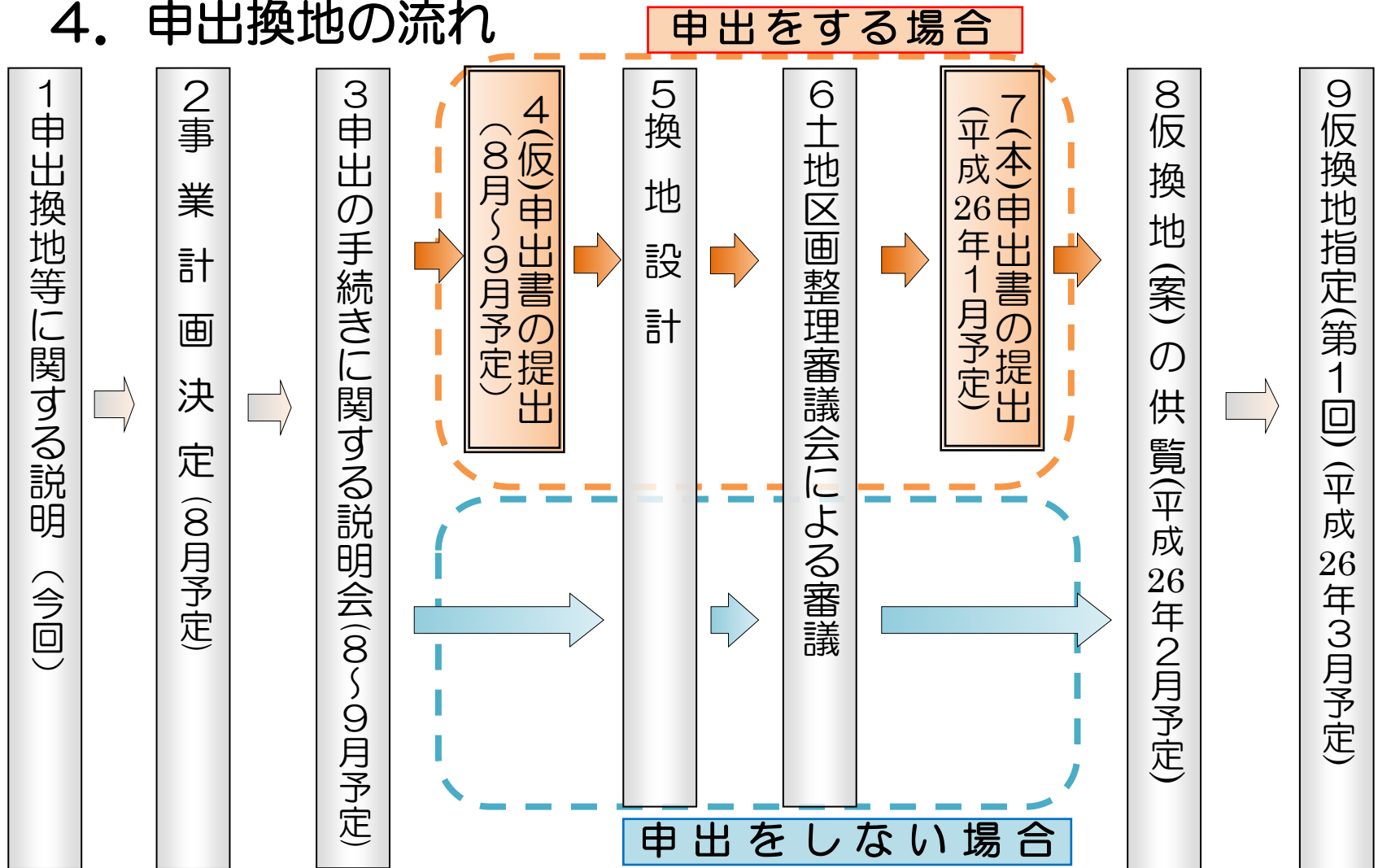
(区画整理前)



(区画整理後)



4. 申出換地の流れ



※ (仮) 申出した地権者のみ、(本) 申出をすることができます。
また、(仮) 申出の内容と異なる (本) 申出はできませんのでご注意ください。

5. 申出換地の注意事項

- ① 申出を希望される方は、本申出の際に、正式な意志表明として『**換地申出書**』を提出していただきます。
- ② 住宅として活用する意思がない場合は、住宅再建申出用地を希望できません。
- ③ 土地が共有の場合は、共有者全員の連名で申出書を記載してください。
- ④ 相続が発生している場合は、相続人全員の連名で申出書を記載してください。
- ⑤ 申出の結果、各用地への希望者が多かった場合、面積に上限があることから、ご希望に添えない場合があります。
- ⑥ 申出書の提出後に、原則申出内容の変更はできません。

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、別途意向を確認する予定です。

(申出換地の(仮)申出の時期に合わせて実施します。)

	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	土地の集約を希望する場合
②	小規模な土地	元の面積確保を希望する場合
③	その他の土地	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 (分割・営業継続など)

※全ての希望に添えない場合があります。

6. 申出換地以外の意向確認について

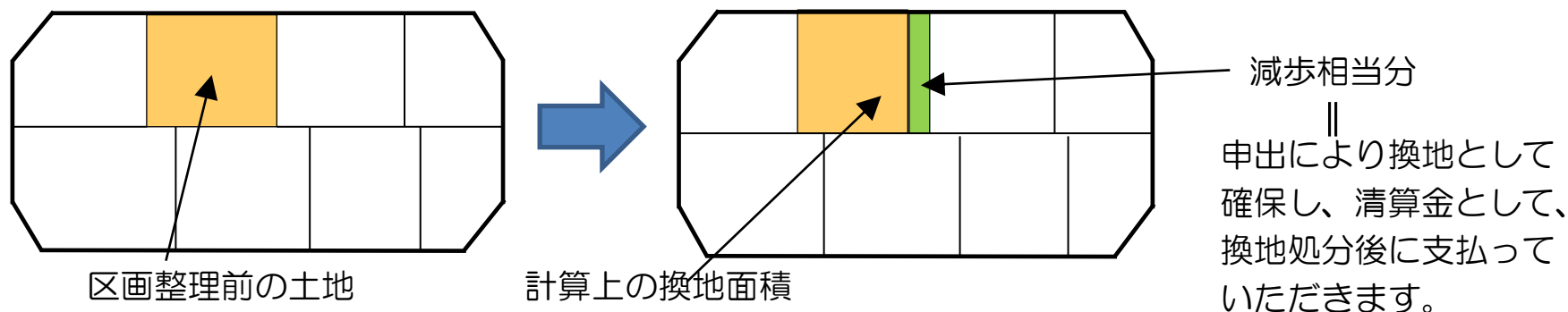
①同一地権者が所有する2ヶ所以上の土地

地区内に2ヶ所以上の土地を所有している地権者について、土地利用により換地を集約する意向があるか、確認します。

例：山側と海側の両方に土地を所有しており、どちらかに集約したい

②小規模な土地

小規模な土地について、申出により元の面積までを確保し、減歩相当分を清算金として、換地処分後にお支払いいただきます。



※①②は申出換地の流れ（P.9）の「申出をする場合」と同様の流れで手続きを進めます。

6. 申出換地以外の意向確認について

③その他の土地

その他の土地について、換地に関しての希望や、土地活用の意向について確認します。

例：所有している土地について、一部を住宅地、残りを商業用地として使いたい

例：換地でも現在の営業を継続したい