

第7回 現地会議 in 岩手

ー 今を伝え、これからを考える ー

テーマ1 「被災地の今」

スピーカー いわて未来づくり機構
岩手復興のかけ橋プロジェクト
沿岸北部担当エリアマネージャー
助けあいジャパン 瀬浪 仁志

1) プロフィール

昨年度まで、宮古市新里地区の「NPO法人 愛福社会」の施設長として勤務。
施設長職を交代した4月、中旬に退職し、その後、現在の仕事に就く。

2) 震災発生時の状況

当日は、母親の受診付き添いの為、盛岡の病院まで姪と一緒に出かけていた、
地震が起きたのは、まさに診察室に入った中であった。
盛岡のデパートに残っていた姪を迎えにいき、宮古に戻る。

3) 自分にとっての負い目

その日、現地にいなかったこと。

避難所に入らなかったこと。

みなし仮設が直ぐに見つかったこと。

被災後、仕事を休んでいたこと。

.....。

そんな気持ちもあり、また、今後のことを考えていくためにも、ネットやツイッターで情報を収集、発信をした。結果的に、そんな繋がりから現在に至ったのだと思う。

4) 被災地の今

鉾ヶ崎地区（鉾ヶ崎・光岸地地区復興まちづくり）の計画。

1. 土地の買い取り希望者（面積）が、市が見込んでいたものを大幅に超えたため、買い取りの優先順位がつけられた（4.3haの買い取り希望、市の買い取り1.8haの為、半分以上は対象外）。
2. 今年度末で仮換地指定。
3. 平成26年度から27年度にかけて造成工事
4. 平成28年度から住宅建設
のスケジュールとはなっている。

5) 自分が考える被災地に必要なものとは？

「福祉」という自身の基盤を考えたとき、そこからみえてくるもの。

鍬ヶ崎・光岸地地区 復興まちづくりに関する説明会

日時：平成25年5月9日（木）午後6時30分～

場所：鍬ヶ崎小学校 体育館

本日の説明会について

1 土地の買取について

2 換地に関する意向確認の実施について

3 今後の予定について

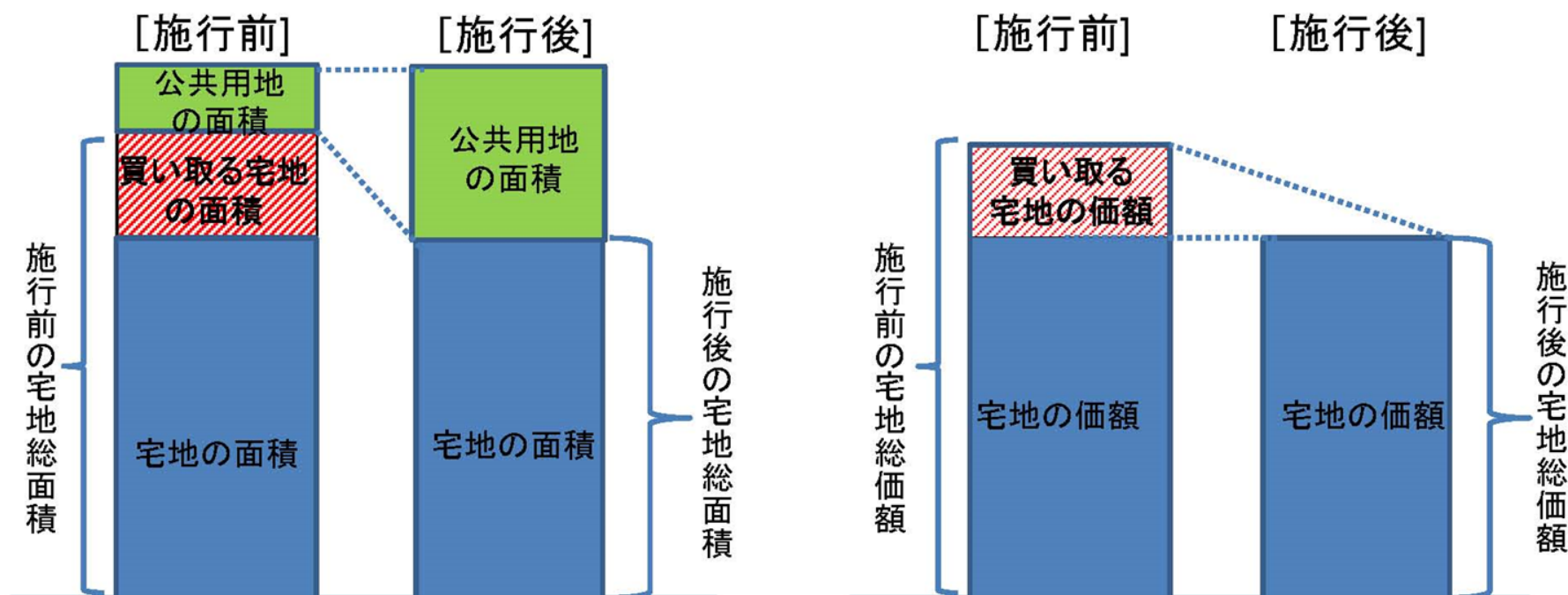
1 土地の買取について

(1) 土地の買取の目的

鍬ヶ崎・光岸地地区は、土地区画整理事業を施行した後の公共用地率が大きいいため、事業の施行後、地区全体の宅地総価額が減少します。

このため、市が宅地を公共用地に必要な分だけ買い取り、公共用地に充てることにより、事業を施行する前の宅地総価額を小さくし、均衡を図ります。

(H24.12.19説明会で説明)



(2)土地の買取の状況(その1)

平成24年12月19日 復興まちづくりに関する説明会

12月下旬 土地の買取の申出書 発送

平成25年 1月下旬 土地の買取の申出書 受付

最終買取申出

242件 344筆 42,934.46m²

(約4.3ha)

3月14日

～3月17日 契約会開催

3月下旬～ 所有権移転登記等手続きが完了

した方から順次支払

(3) 土地の買取の状況(その2)

皆様から提出いただいた買取の申出書を精査したところ、市が公共用地として先行取得する予定面積を大幅に超える申し込みをいただきました。

そこで、買取を行うにあたり、以下の基準により買取をさせていただきました。

【順位1】

土地の面積が100m²未満であること

【順位2】

震災前に住宅の用に供していた土地であること

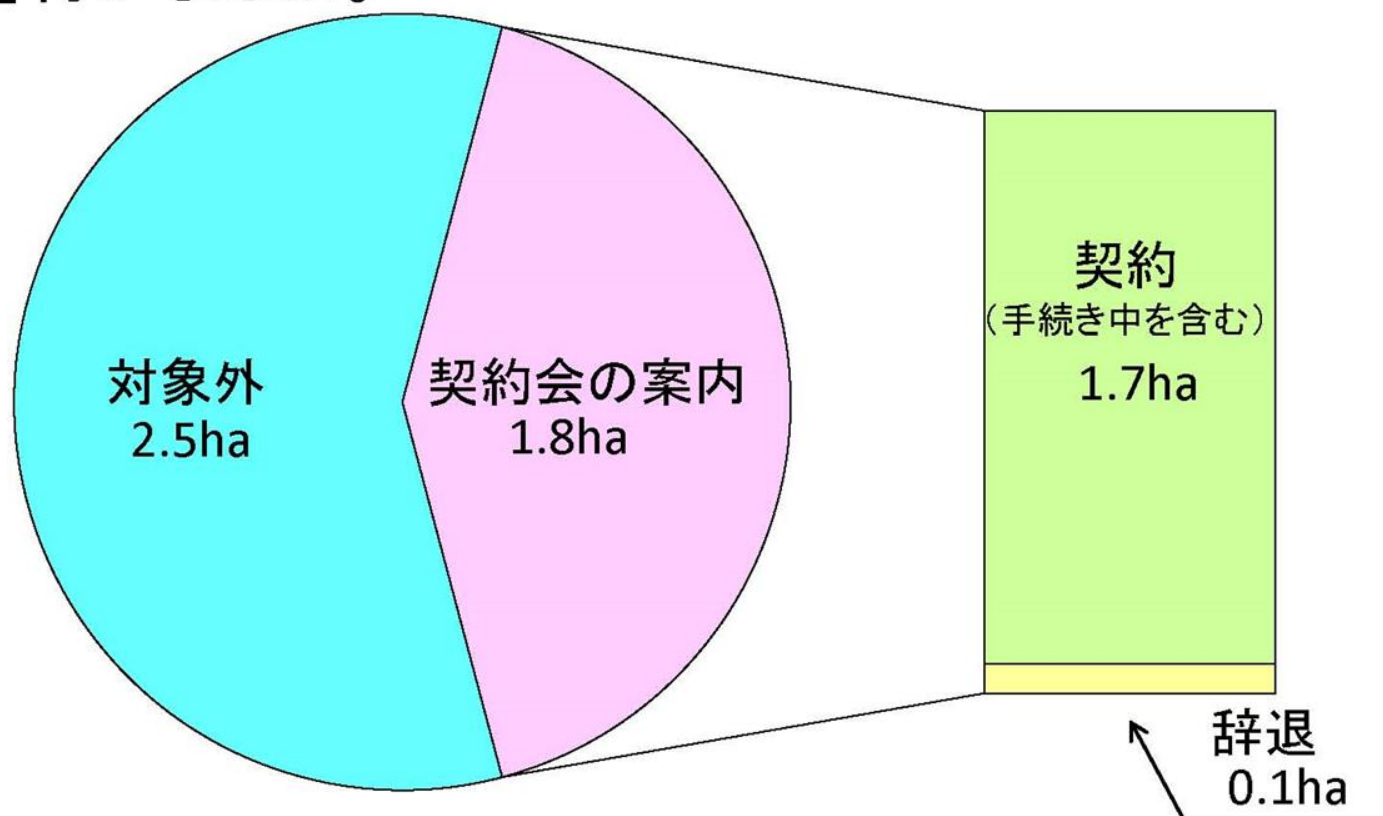
【順位3】

土地区画整理事業を円滑に進めるために早期に工事着手するエリアであること



(4) 土地の買取の状況(その3)

買取の申出が4.3haあり、うち1.8ha分については、契約会の案内を発送し、1.7ha分について、契約(手続き中を含む)を行いました。



(5) 今後の土地の買取について

現在、関係課と調整中ではありますが、今後、災害公営住宅や屯所など各種公共施設用地が必要となる見込みです。

今後、必要となる面積等が決まりしだい、既に申出をいただいた土地の中から優先順位に応じて買取を行います。

買取の時期等、詳細が決まりましたら、再度、ご案内をさせていただきます場合がありますので、その際にはご協力をお願いいたします。



2 換地に関する意向確認の実施について

土地区画整理事業は6月上旬に認可の予定であり、いよいよ事業が具体的にスタートいたします。

【目的】

将来の土地利用意向等について考えをお聞きし、換地設計（＊）の参考とさせていただきます。

＊換地設計とは、

事業によって公共用地が整理された区画に土地を再配置するための作業です。

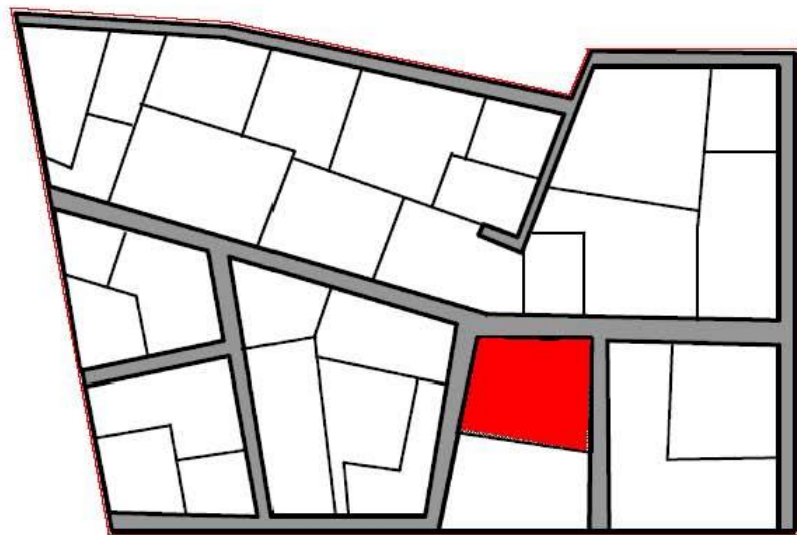
【対象者】

事業地内の土地所有者、建物の利用を目的とした借地権者

【注意点】

- 換地は、権利者全体での調整となります。そのため、ご意見の通りの換地案にならない場合がありますので、予めご了承ください。
- 前回（平成24年9月～）実施のアンケートにご回答いただいた方は、前回の回答表も参考にご記入ください。
- なお、共有名義の土地の方は、あらかじめ共有者のご意向を確認の上、代表者がご記入下さい。

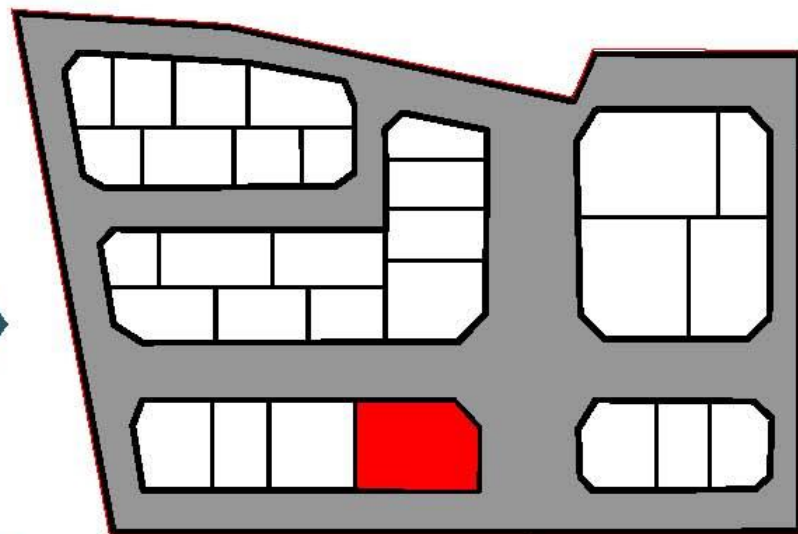
◆ 換地設計とは・・



【整理前】



再配置



【整理後】

整理前の宅地に対して、換地の位置、形状、面積等を計算して、換地の案をつくることです

意向確認書の内容(構成)

問1 権利関係について

問2 土地の買い取り申し込みの有無について

問3 震災前の土地・建物の利用状況について

問4 将来の土地利用について

問5 小規模宅地の取扱いについて

問6 換地の集約について

問7 その他、ご意見・ご質問等

* 記入例を参考に、ご記入下さい。

問1 権利関係について

記入例

①記入者の氏名	宮古 太郎	生年 月日	大正 昭和・平成 〇〇年〇〇月〇〇日生
②登記簿上の 権利者の氏名	宮古 一郎		
③記入者と登記簿上 の権利者との関係	1. 本人 2. 本人でない（ご関係： “宮古一郎”の長男 ）		
④記入者の住所	震災前の住所	宮古市〇〇〇〇 〇番〇号	
	現在の住所※	宮古市〇〇〇〇 △△△仮設住宅〇棟〇号	
	現在の連絡先※	（電話番号） 〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇	

問2 土地の買い取り申し込みの有無について

記入例

◆ 宮古市が1月に実施した土地の買取について申し込みをされましたか。

はい	⇒ 今後、所有されている土地を公共施設用地等として市が買い取らせていただく場合もございますが、現時点では買い取りがないものとお考えいただき、問3以下の質問にご回答ください。
いいえ	⇒ 問3以下の質問にご回答ください。

問3 震災前の土地・建物の利用状況について

①所有形態	1. 土地・建物とも所有	2. 土地のみ所有（自己利用）
	3. 土地のみ所有（借地）	4. 土地は借地で建物を所有（借地）
	5. 借家・アパート	6. その他（ ）

以下は、土地・建物所有者（借地権者を含む）のみご回答下さい。

	符号	町名	地番	地目	借地権の有無	※1	※2	面積
						利用状況	商号等 (例:〇〇商店)	
②震災前の土地・建物の利用状況および所有する土地面積	イ	〇〇	〇〇	宅地	有 無	3	〇〇事業所	(180) m ²
	ロ	××	××	宅地	有 無	7		(90) m ²
	ハ	△△	△△	宅地	有 無	7		(60) m ²
	ニ				有・無			
	ホ				有・無			
	ヘ				有・無			
	ト				有・無			
	チ				有・無			
	リ				有・無			
	ヌ				有・無			
	ル				有・無			
	ヲ				有・無			

複数ある場合に使用する符号

利用状況にて3.4.5.6を選択した場合は、『商号等』欄をご記入ください。

下記の番号をご記入ください。

所有する土地の登記簿情報がご不明の場合、個別面談にお出でいただければ、登記簿の内容を確認しながらご記入いただくことができます。

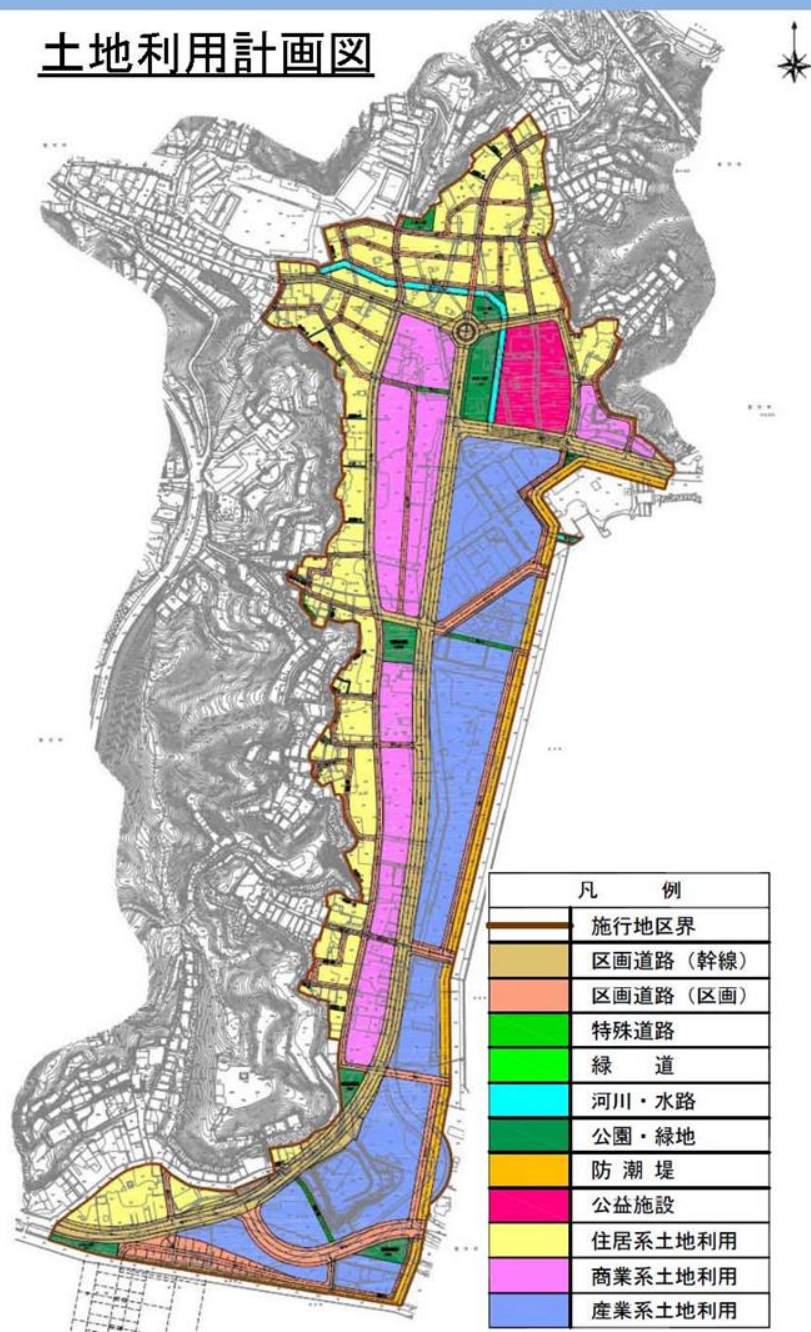
※1 利用状況の欄は、下記の番号を記入ください。

※2 商号等の欄は、利用状況が下記の3.4.5.

- | | | |
|-------------|---------------|------------------|
| 1. 専用住宅 | 2. アパート・マンション | 3. 店舗又は事務所との併用住宅 |
| 4. 工場との併用住宅 | 5. 店舗又は事務所 | 6. 工場 |
| 7. 駐車場 | 8. その他（ ） | |

問4 将来の土地利用について(1/2)

土地利用計画図



住居系土地利用

専用住宅、アパート・マンション
事業所併用住宅等

商業系土地利用

事業所、事業所併用住宅等

産業系土地利用

事業所、工場等

問4 将来の土地利用について(2/2)

問3②の該当するそれぞれの土地の符号をご記入ください。

権利者さまの将来の土地利用意向を把握し、土地利用計画上どの
エリアに換地することが望ましいかを検討する際に参考とします

問5 小規模宅地の取扱いについて

- ◆ 宮古市では、本事業と一緒に小規模宅地の改善を図りたいと考えています
- ◆ そのため、所有者を単位として、換地で 100m^2 以下となる宅地については、宅地面積が 100m^2 になるように、宅地規模の適正化を図りたいと考えています

記入例

小規模宅地対策について

1. この仕組みを利用したい。
2. この仕組みについて、もう少し具体的な説明を聞きたい。
3. 現在の面積が確保できればいい。（相応の費用がかかります。）
4. 必要がない。
5. 検討中又はわからない。

小規模宅地に関する権利者さまのご意向を把握し、換地設計の参考とするもの

イメージ

整理前

もともとの面積
 100m^2

整理後

換地面積
 90m^2

減歩

宅地規模適正化

面積
 100m^2

面積増加分は
相応の費用が生じます



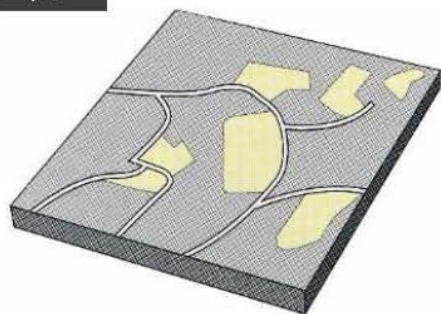
問6 換地の集約について

換地の集約について	① 土地を集約したい。 2. このままでいい。	記入例
	「問3. ②」の中でまとめた筆等の具体的な考えがあればお聞かせ下さい。 ロとハを集約して、一体的に利用したい。	

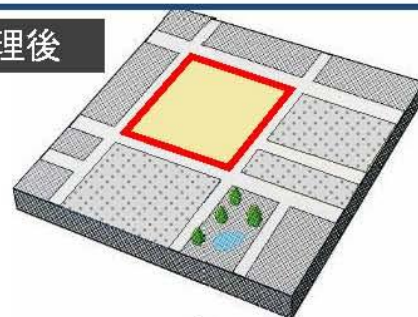
小規模な土地を分散して所有している権利者さまに対し、土地を集約して利用したいか、別々のまま利用したいか、ご意向を把握し換地設計の参考とするもの

イメージ

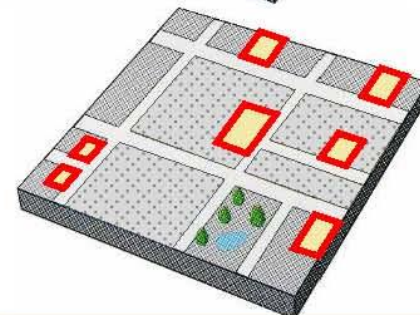
整理前



整理後



まとめて換地
(換地の集約)



別々に換地

問7 その他、ご意見・ご質問等

その他の ご意見等	
	ご意見、ご質問等がございましたら、ご記入 ください。 調査票の記入方法が分からない場合、個別面 談の際にご相談ください。

個別面談のスケジュール

以下の日程で意向調査に関する個別面談を開催し、個別意向調査票を回収させていただきます。＊市都市計画課にご郵送頂いても結構です。（締切 6 月 2 日消印有効）

	5月					6月	
	27	28	29	30	31	1	2
	月	火	水	木	金	土	日
鍬ヶ崎仮設住宅 談話室							
日の出町仮設住宅 談話室							
愛宕公園仮設住宅 談話室							
市役所駐車場内 仮設事務所							

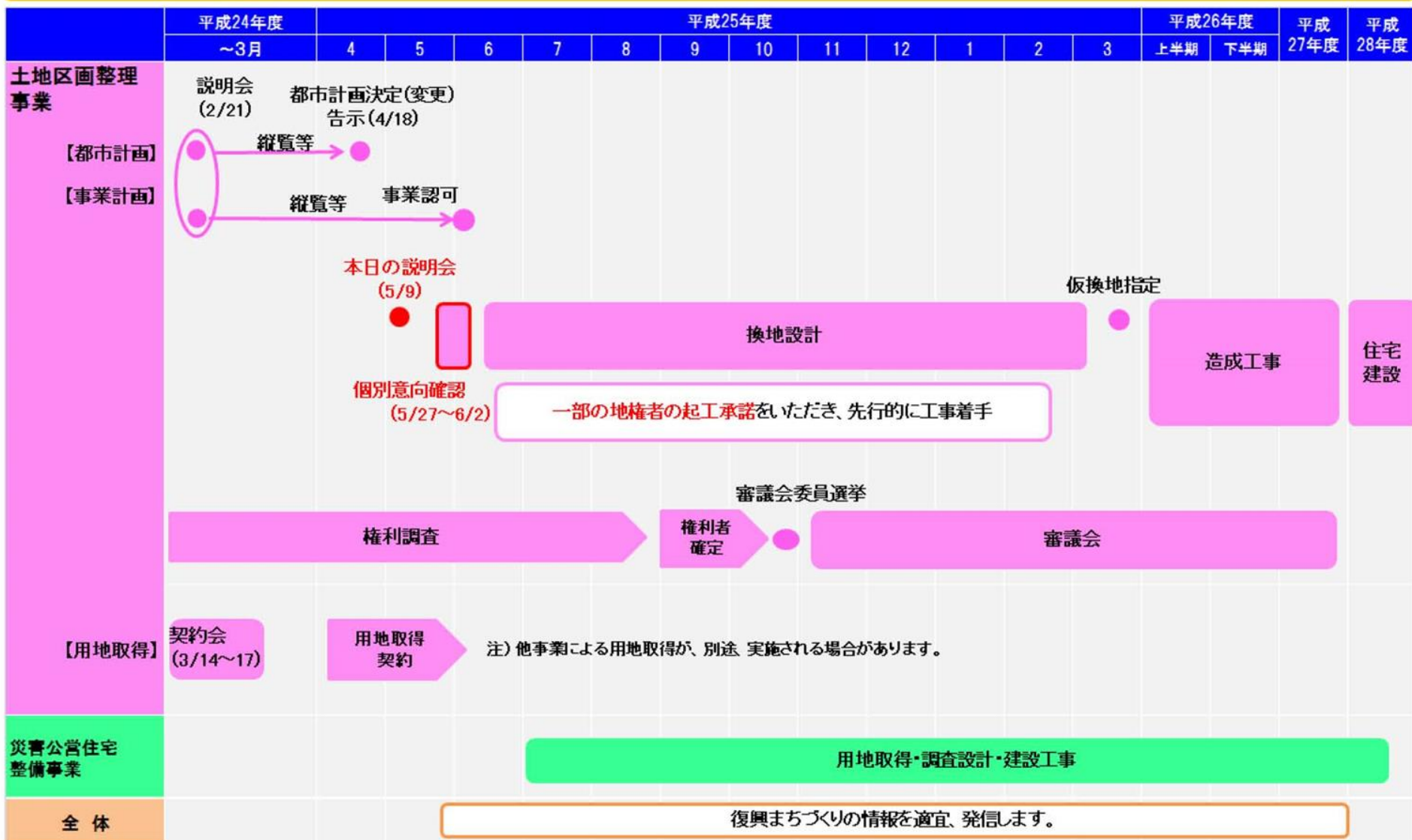
開催時間：■平日 9:00～12:00, 13:00～19:00

（ただし、日の出町仮設住宅談話室5/28(火)の回は、9:00～12:00, 13:00～17:00）

■土日 9:00～12:00, 13:00～17:00

個別面談日は、住所ごとに指定させて頂いておりますが、皆様のご都合のつく日に来場頂くことで構いません。

3 今後の予定について



* 事業計画の認可に関するスケジュールは、意見書提出がありましたので、それを踏まえたものとなっています。

*スケジュールは現時点の想定であり、今後の地権者や管理者協議等により、変更する場合があります。

* 住宅建設は、各権利者が実施するものです。

土地区画整理事業の流れ (1/4)

現在の位置



1 まちづくり案検討

住民のみなさまとまちづくり案を検討



2 都市計画決定

土地区画整理事業の施行区域を決定

H24.12.28 決定
H25.4.18 第1回変更決定



土地区画整理事業の流れ (2/4)

現在の位置



現在の位置

3 施行規程・事業計画の認可

準拠すべき規則、設計の概要、事業施行期間、資金計画の認可

(H25.6月予定)



《事業認可がされると…》

- 建築行為等を行おうとする場合に県知事の許可が必要となります。
- 所有権以外の登記されていない権利については申告が必要となります。
- 換地を定める基準となる基準地積の更正の申請をすることができます。

土地区画整理事業の流れ (3/4)

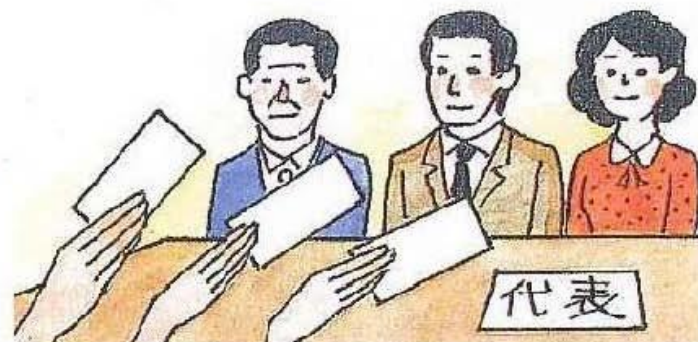
現在の位置



4 区画整理審議会の設置

地区内地権者の代表を選挙により選出

⇒ **審議会選挙及び設置**を平成25年秋に
予定しております。

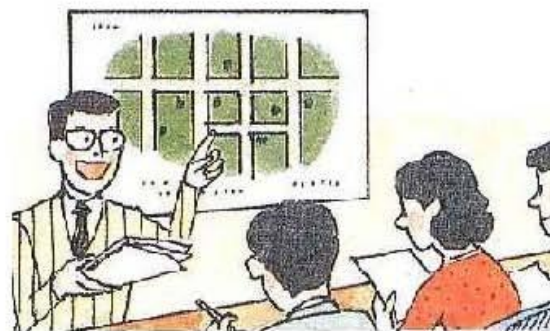


* 審議会とは、権利者から選挙で選ばれた委員と学識経験者から構成されます。

換地計画や仮換地の指定等に関する事項についての議決または諮問機関です。

5 換地設計案の作成

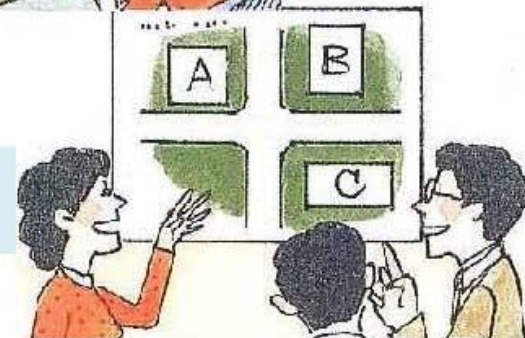
換地される土地の位置、範囲の設計案を
作成



6 仮換地指定

換地される土地の位置、範囲を指定

⇒ **第1回仮換地指定**を平成26年3月に予定しております。



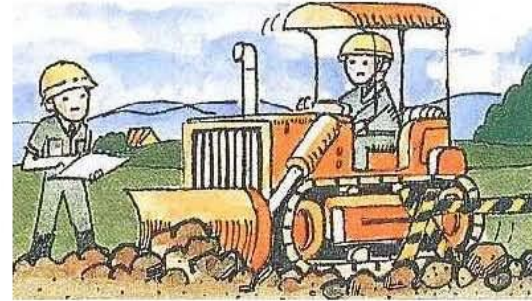
土地区画整理事業の流れ (4/4)

現在の位置



7 建物移転補償・工事

仮換地指定を受け建物移転を実施し、道路や宅地の工事を実施



8 換地処分

従前の宅地上の権利が換地上に移行、清算金も確定

(H28.3月予定)



9 土地・建物の登記

施行者が土地・建物の変更に伴う登記をまとめて実施



10 清算金の徴収・交付

換地について各地権者間の不均衡是正のため金銭にて清算



事業の完了 (H33.3月予定)

【お礼とお願い】

本日は、お忙しいところ、説明会にご参加いただき、誠にありがとうございました。

また、3月に行いました土地の買い取りにご協力いただき、大変ありがとうございました。

今後、早期の工事着手のため、一部の地権者の承諾（起工承諾）をお願いすることがございます。

引き続き、ご理解とご協力をお願いいたします。



鍬ヶ崎・光岸地地区 土地区画整理事業 完成予想図



この図は完成イメージです。
実際とは異なる場合があります。

＜お問い合わせ先＞ 宮古市都市計画課 復興調整担当 TEL:68-9105 復興まちづくり推進室 TEL:68-9128
UR都市機構 宮古復興支援事務所 TEL:71-1181