

**陸前高田都市計画事業
高田地区土地区画整理事業
事業計画（案）の説明会
資 料**

～ 説 明 次 第 ～

1. 土地区画整理事業について
2. 事業計画(案)の概要について
3. 土地の買収等について
4. 今後の予定について

平成24年7月

陸前高田市

■ はじめに

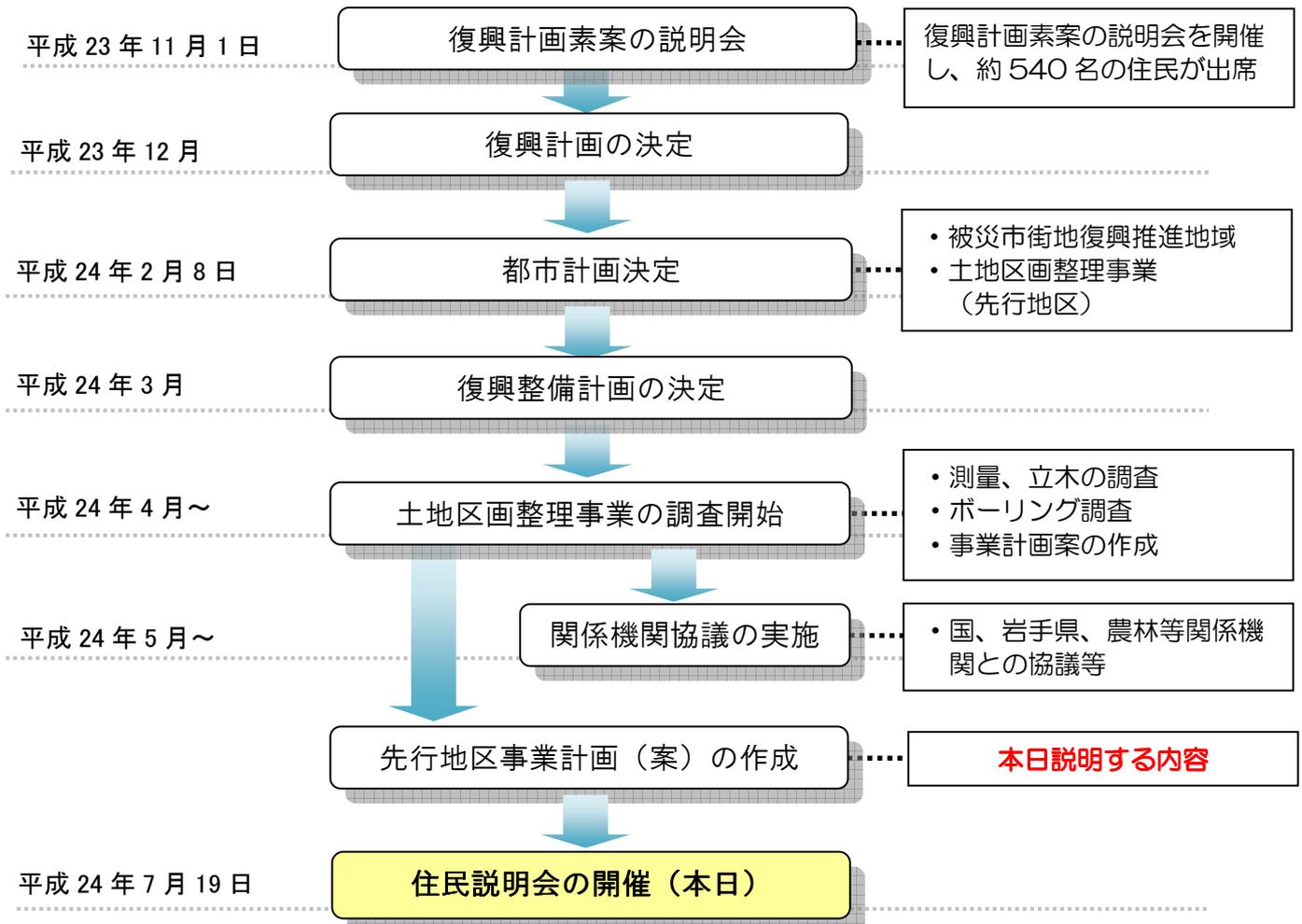
高田地区では、まちの復興を目的として、被災した既成市街地と新たな高台市街地を含めた区域（全体地区）を土地区画整理事業により整備する方針です。

事業を実施していくにあたっては皆様の意見を事業に反映するための取り組みや、関係機関との協議調整の期間が必要となります。

そのため、一刻も早く被災者皆様が安心して生活再建できる住宅地を整備するため、**全体地区のうち、今回先行して事業化する区域（以下、「先行地区」）を早期に事業化**し、工事を進めながら、並行して全体地区の事業化手続きを行っていき、高田地区全体の早期復興を図っていきたいと考えております。

今回の説明会では、先行地区の事業計画（案）の概要や今後の事業化手続き等について、ご説明させていただきます。

■ これまでの経緯



1. 土地区画整理事業について

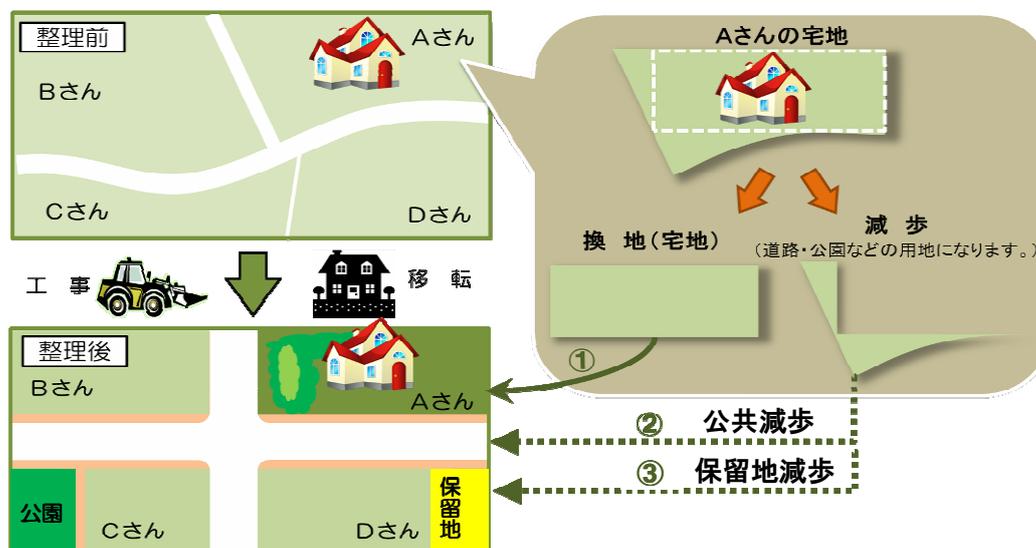
■ 土地区画整理事業とは

- 土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づき、道路・公園・河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用価値を高める事業です。
- この事業手法は、市街地整備を行う代表的な手法として全国的に広く活用されており、被災前の陸前高田市の市街地の一部においても、この事業により整備されています。

■ 土地区画整理事業の仕組み

- 土地区画整理事業では、新たに必要な公共施設や事業資金を生み出すために、地権者の皆様からその土地の面積や位置などに応じて、土地の一部を提供していただき、これを道路、公園等の公共施設用地や^{ほりゅうち}保留地（売却して事業費を生み出す土地）に充てます。
- この提供していただく土地を「^{げんぶ}減歩」といいます。減歩には、公共施設の新設又は変更を行うための「公共減歩」と、売却して事業費を得るための土地を生み出す「保留地減歩」があり、合算したもののことを「合算減歩（平均減歩）」といいます。
- 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ります。
- また、皆様の土地は、公共施設にあわせて地形や形状が改善されて再配置されます。この再配置される土地を「^{かんち}換地」といいます。
- なお、事業期間中の必要な段階で、現在の土地に代わって将来の宅地となる換地を指定することになります。この指定する土地を「^{かりかんち}仮換地」（将来の換地予定地）といえます。

土地区画整理事業のイメージ



- ① 整理前の位置、面積、利用状況などに応じて適正に定めます。
※現在の土地にある所有権、借地権などは相応の権利分が換地上に定められます。
- ② 新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことで生み出します。
- ③ 売却して事業費を得るための土地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことで生み出します。

■ 土地区画整理事業の流れ

～ 事業化準備段階 ～ 【平成 24 年度:現時点】

1

基本構想の策定
まちの将来像を、区画整理によりどのように実現するかを計画します。



2

都市計画の決定
事業の種類、名称、施行区域等の内容を都市計画決定します。



3

事業計画・施行規程等の決定
いよいよ区画整理の開始です。



～ 事業化後 ～ 【平成 25 年度以降(予定)】

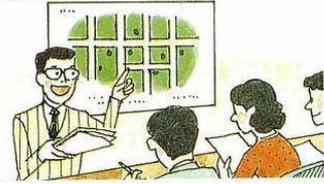
4

土地区画整理審議会の設置
関係者のみなさんの中から、選挙で選ばれた代表により構成されます。



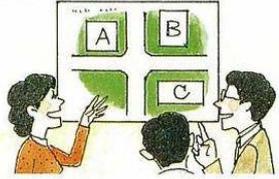
5

換地設計案の作成
新しく定められる土地の位置などの設計案を作成します。



6

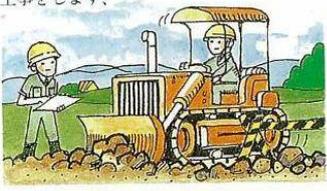
仮換地の指定
将来、換地として定められるべき土地の位置、範囲を仮に指定します。



～ 工事、住宅再建期間 ～ 【平成 24 年度～27 年度(予定)】

7

工事の実施
仮換地へ建物などを移転したり、道路などの工事をします。



早期に住宅再建ができるよう、先行地区では平成 24 年度から工事を実施します。



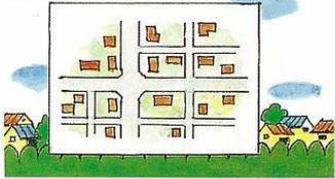
平成 27 年夏頃から住宅等の再建を予定しています。



～ 事業完了手続き ～ 【平成 27 年度(予定)】

8

町界・町名の整理
新しいまちにあわせて町界、町名、地番を整理します。



9

換地計画の縦覧
換地を最終的に定めるため、その計画を関係者のみなさんに説明します。



10

換地処分
換地計画に基づいて、関係者のみなさんの換地や清算金が確定します。



2. 事業計画(案)の概要について

■ 土地区画整理事業の事業計画とは…

事業計画とは、土地区画整理法に基づき、都市計画決定している区域について、宅地整備に必要な道路、公園などを配置し、権利関係の調査等も踏まえて、施行前後の宅地と公共用地の面積や平均の減歩率等を計画するなど、「**事業全体の将来計画**」を作成することです。

事業計画は、国土交通省が定めた様式により「事業計画書(案)」として作成します。その内容を関係権利者の皆様に説明し、じゅうらん縦覧手続きを行った上で、知事の認可を受けて「事業計画を決定」します。

次項以降は、事業計画書(案)の概要を整理したものです。

なお、今回ご説明する事業の概要は、**先行地区のみの概要**となっています。今後、全体地区を事業化する段階では、さらに、道路等の詳細な計画を反映することになります。

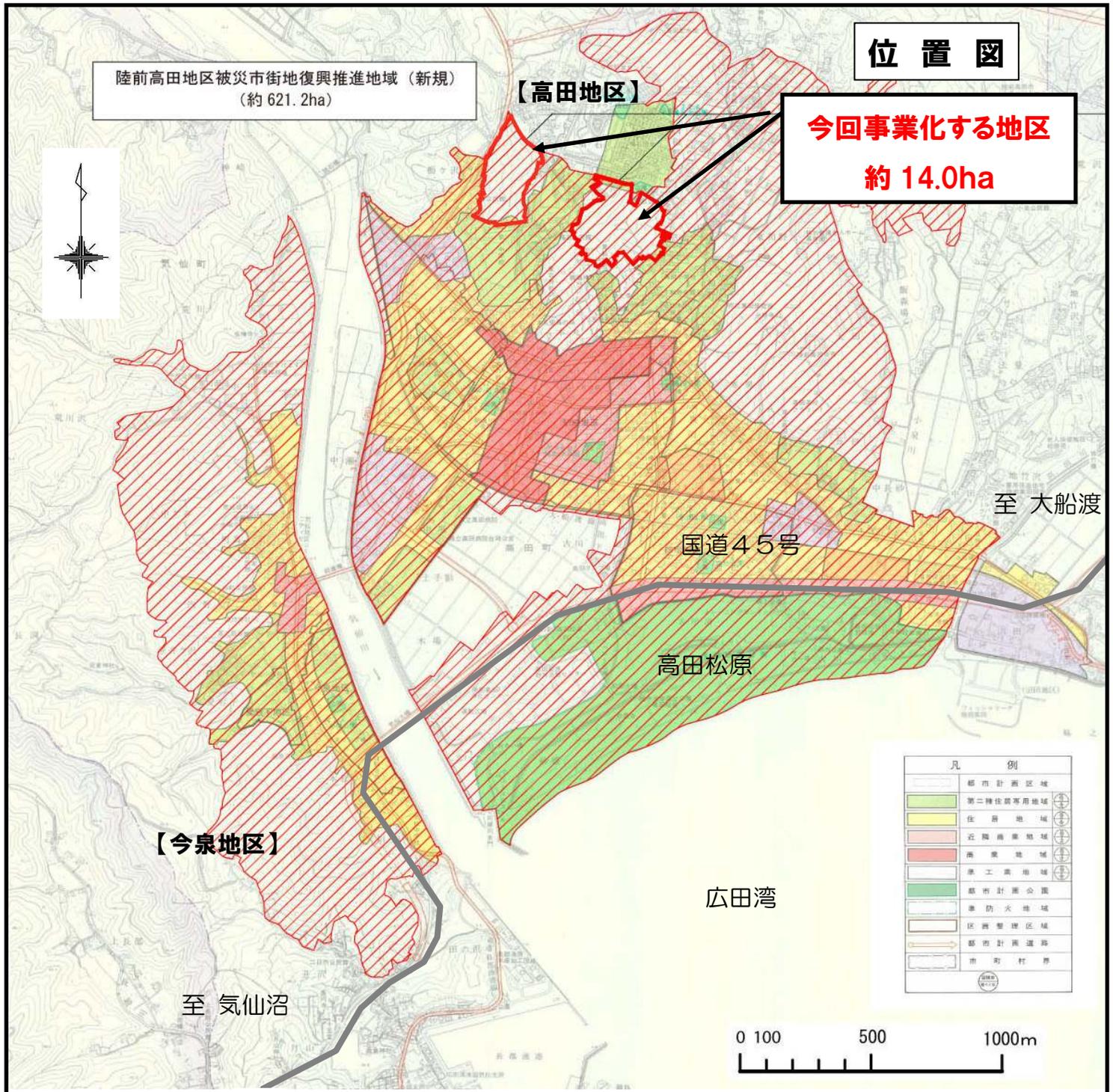
全体地区の事業化後には、今回ご説明する先行地区の『設計の方針』や『減歩率』、『資金計画』等の各種数値が変更となりますことをご了承ください。

■ 地区の位置

今回先行して事業化する地区は、陸前高田市高田町の市街地北部の既存住宅地や学校等に接した未開発の丘陵地約14.0haの山林を中心とした地区となっています。

本地区に含まれる土地は次のとおりとなっています。

陸前高田市高田町 字鳴石、字栃ヶ沢、字西和野、字洞の沢の各一部



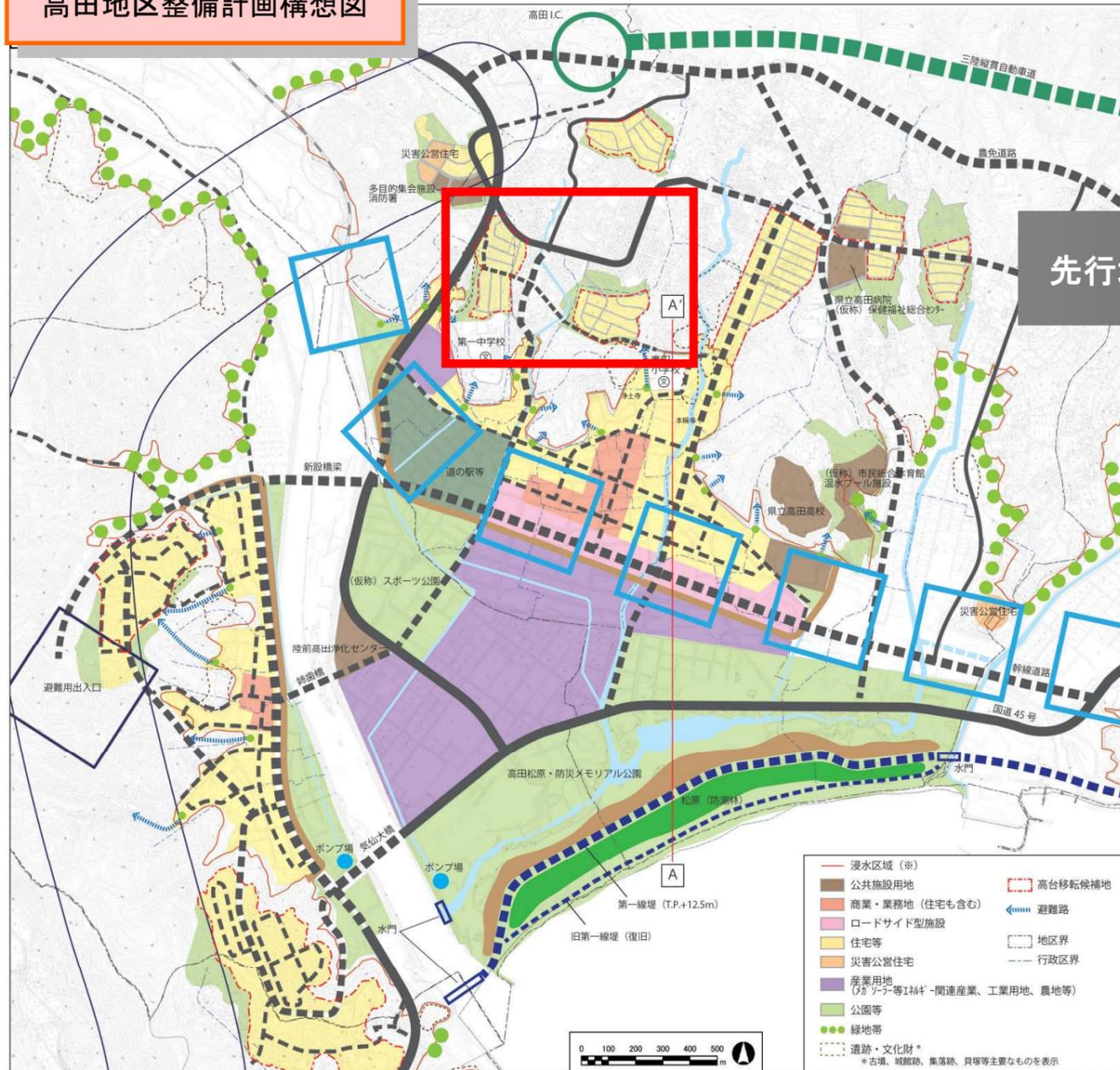
■ 設計の概要

- **事業の目的** 東日本大震災により壊滅的な被害を受けた高田地区において、都市基盤施設及び市街地の整備を行うことによって、住宅等の都市機能の受皿となる基盤を再生し、被災者の生活再建を図るとともに、安全・安心・快適な街づくりを進めることにより震災からの早期復興を図ることを目的とします。
- **施行者** 陸前高田市
- **施行地区** 約14.0ha
- **事業期間** 平成24年9月～平成28年3月（予定）
- **土地利用計画** 被災地に近接している高台という立地条件を活かして、地元で安心して住み続けられる被災者の高台移転地として、良好な居住環境を備えた住宅地を計画します。
- **人口計画** 本地区の計画戸数は180戸を想定し、計画人口は約500人となります。
- **公共施設の整備計画**

		幅員等	設計方針
道 路	区画道路 (幹線道路)	14.0m	災害時の避難道路として、また、将来的に高田市街地間を結ぶ幹線道路として、地区中央を横断する形で配置します。
	区画道路 (生活道路)	4.0m ～6.0m	住宅地内の生活道路として、住宅地として適正な街区構成を考慮しながら配置します。
公 園		約0.5ha (1箇所)	地域住民の憩いや交流の場として、宅地配置を考慮し、配置します。
緑 地		約5.3ha	環境・景観面を考慮し、造成宅地及び道路法面の縁辺部に現況地形を活用しながら緑地を配置します。また、低地部からの避難路(W=2.5m)を適宜緑地内で確保します。
排水・供給処理施設		別途事業 で整備	雨水排水については、道路側溝により処理します。 上・下水道、電気、電話等については、道路の整備に合わせて整備します。

高田地区土地利用計画図(案)

高田地区整備計画構想図

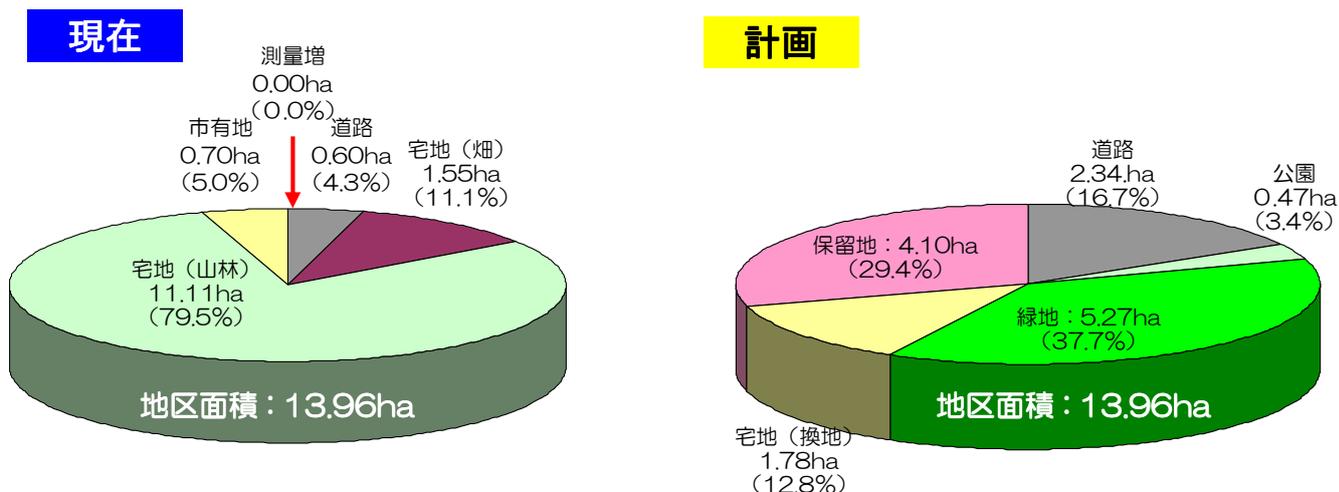


先行地区

先行地区土地利用計画図《案》



● 土地利用の現在と計画



● 平均減歩率

平均減歩率：86.6% 【公共減歩：55.9%、保留地減歩：30.7%】

- 事業前平均単価：2,600円/㎡ 【注】あくまで平均の単価のため、実際の単価は地目等によって異なります。
- 事業後想定平均単価：20,000円/㎡

◆ 平均減歩率について

- 減歩率は、事業による土地の利用価値の増加の度合いに応じて算定されます。
- 減歩率は平均値一律ではなく、個々の換地位置によって異なります。(例：角地等であれば高くなります)
- 事業毎に平均減歩率は異なります。

● 資金計画

収入の部 (億円)		支出の部 (億円)	
震災復興交付金 (国の補助金)	51.0	公共施設整備費 (道路・公園等の整備費)	42.9
保留地処分金	8.2	補償費 (立木等の補償費)	3.4
市費	1.0	宅地整地費 (宅地の整地工事費)	9.8
		その他工事費 (事業のための調査費等)	4.1
計	60.2	計	60.2

3. 土地の買収等について

■ 土地の買収について

- 先行地区内の土地については、市が将来、住宅等の用地として活用するため、**事業化後に買収させていただきたい**と考えています。

買収にあたりましては、立木等の補償を含め、今後、個別に協議させていただきます。

■ 土地の買収価格について

- 土地の買収価格については、市が不動産鑑定評価を行い算定しています。
- 買収単価は、土地の地目によって単価は異なり、以下を予定しています。

地目	買収単価
畑	9,500 円/㎡ (約 31,350 円/坪)
山林	1,300 円/㎡ (約 4,290 円/坪)

■ 売却を希望されない場合について

- 売却せずに換地として宅地にすることも可能ですが、その際は、減歩された面積での換地となります。また、工事が完了するまで土地を利用することはできません。
- 先行地区では、工事の着手を急ぐため、売却されない方（換地を希望される方）については、工事を行うことの承諾(起工承諾)を得て工事を実施したいと考えています。

対象となる関係権利者の方には、今後、個別に起工承諾のご依頼をさせていただきます。

4. 今後の予定について

住民説明会の開催（本日）

事業計画（案）の縦覧

今回ご説明した事業計画（案）について、下記のとおり2週間縦覧します。

期 間：平成24年7月27日（金）～8月9日（木）

※ 休日も縦覧可能です。

時 間：午前9時～午後5時

場 所：陸前高田市役所4号棟 3階第4会議室

事業計画（案）に対してご意見がある利害関係者の方は、意見書を提出することができます。

提出期間：平成24年7月27日（金）～8月23日（木）

提 出 先：岩手県 県土整備部都市計画課

住 所 岩手県盛岡市内丸10-1

電 話 019-629-5888

平成24年
8月～

土地の買収についての協議
起工承諾のご依頼

対象者の皆様にご連絡・ご訪問させていただき、土地の買収等について、ご協議させていただきます。

平成24年9月
議 会

施行規程の制定

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られます。

UR【(独)都市再生機構】
への事業委託

平成24年9月

事業計画の認可（県知事）
事業計画決定の公告

事業計画決定の公告がされると、いよいよ事業のスタートとなります。

平成25年
1月頃

工事の開始

お問い合わせ先

〒029-2292 岩手県陸前高田市高田町字鳴石 42-5

陸前高田市 建設部 都市計画課

担 当 区画整理係 高橋 宏紀・岩田 裕康

電 話 0192-54-2111 内線 463

E-Mail tosikei@city.rikuzentakata.iwate.jp