



『森・川・海』とひとが共生する安らぎのまち

宮古市

鍬ヶ崎地区意向調査に係る説明会

日時：①平成24年9月19日(水)午後6時30分～

②平成24年9月20日(木)午後6時30分～

場所：①宮古市役所6階 大ホール

②鍬ヶ崎小学校3階 音楽室

本日の説明会について

○ 出席者の紹介

- ・市、受託事業者（UR都市機構）

○ 説明内容

（1）意向調査の進め方について

- ・対象者、連絡方法、意向調査の会場・スケジュール 等

（2）復興まちづくりに関する検討状況について

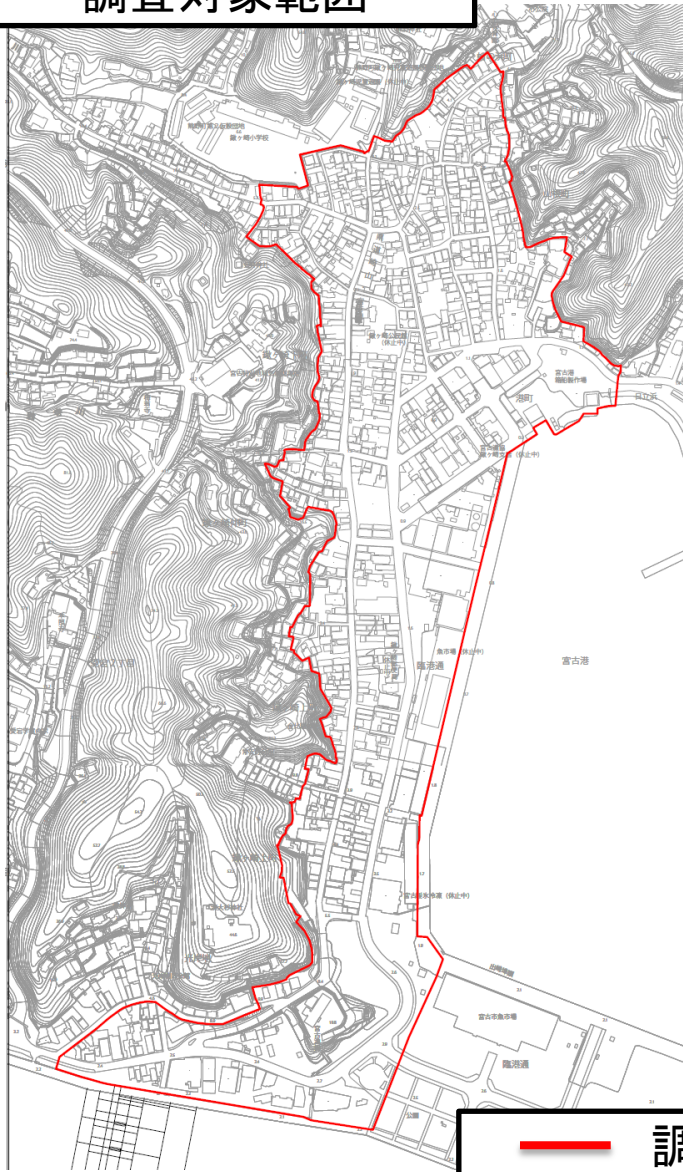
- ・基本構想図（案）、土地利用計画（案） 等

（3）意向調査について

- ① 意向調査の目的
- ② 意向確認での前提条件（地価の目安、減歩率等、住宅再建）

(1) 意向調査の進め方について

調査対象範囲



① 目的

住まいの再建や土地利用に関するご意向を改めてお聞きし、土地区画整理事業の計画策定にあたっての基礎資料とさせていただきます。

② 対象者

土地区画整理事業予定地内に土地をお持ちの方、震災時にお住まいだった方。

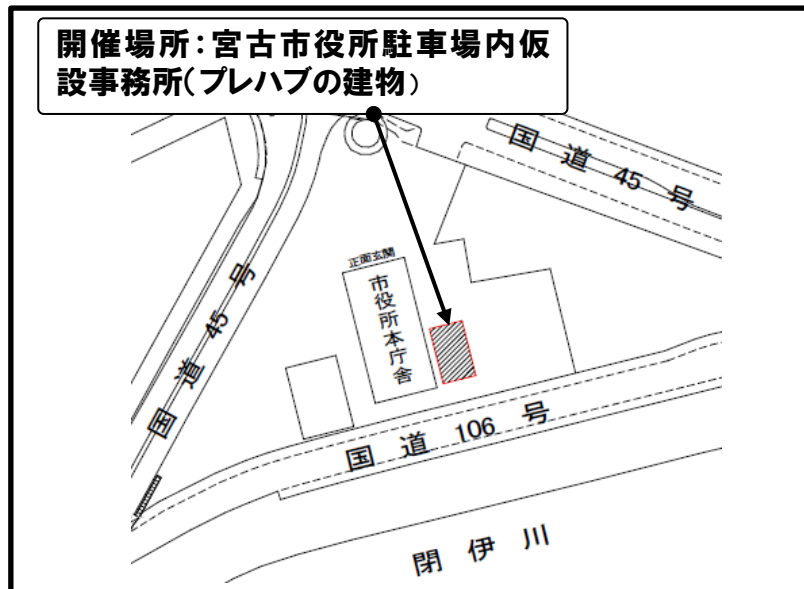
③ 連絡方法

- 郵送により説明会のお知らせと意向調査のご案内を順次お送りしています。
- 第1回目の発送は、震災時にお住まいだった方にお送りしました。
- 土地をお持ちの方については、現在、対象者の調査を行っており、10月中旬の発送を予定しています。

④ スケジュール

	9月	10月	11月
対象者調査	→		
お知らせ・案内の発送	↔	↔	
意向調査に係る説明会 (2回実施予定)	●	○	
意向調査	↔	↔	

⑤ 案内図



⑥ 住民の皆様へのお願い

◎ 意向調査のご案内は、順次お送りしています。現在、お手元に届いていない方については、次回以降の発送となりますので、もうしばらくお待ちください。

また、お知り合いの方などのうち、10月末までにご案内が届かない方がいらっしゃる場合は、お手数ですが下記のお問い合わせ先までご連絡ください。

【問い合わせ先】 宮古市都市整備部都市計画課 計画担当
電話 0193-68-9105

◎ 本日ご説明する「意向確認での前提条件（地価の目安、減歩率等）」は、現在検討中のものであり、今後変更となる可能性があることをご了承願います。

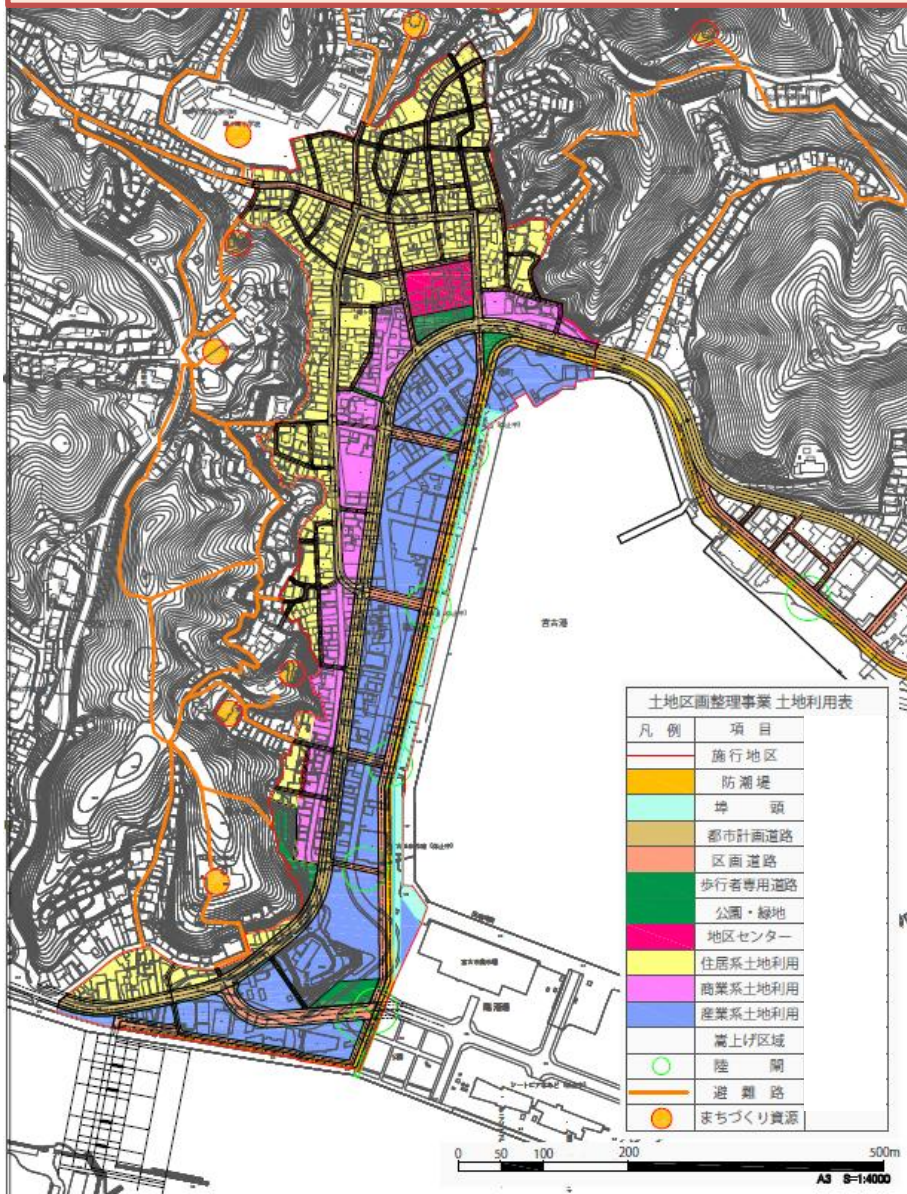
(2) 復興まちづくりに関する検討状況について

◎ 前回の説明会(7月12日)にお示した土地利用計画図(案)をもとに、**現地の状況、関係機関協議など**、具体的な検討を進めております。

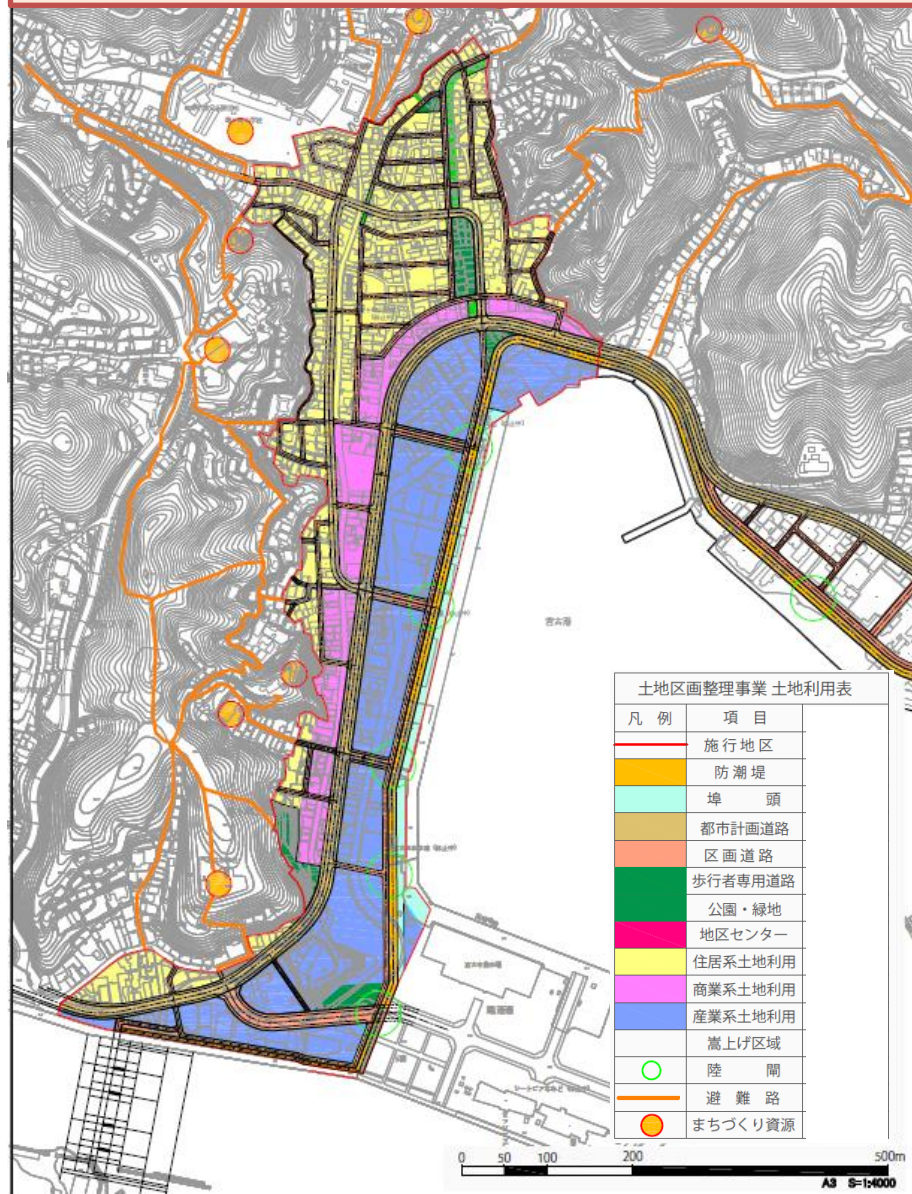
◎ 本日は、**現時点での検討内容**についてご説明します。

① 前回、参考としてお示した土地利用計画図

案1：以前の道路を活用した案



案2：道路を再編した案



② 検討中の土地利用計画等

基本構想図(案)



「土地の記憶」を残しながら、災害に強く活気のあるまちへの復興を目指す。

2つの「核」づくり

- ◎ 賑わい・交流空間
- ◎ まちの玄関口

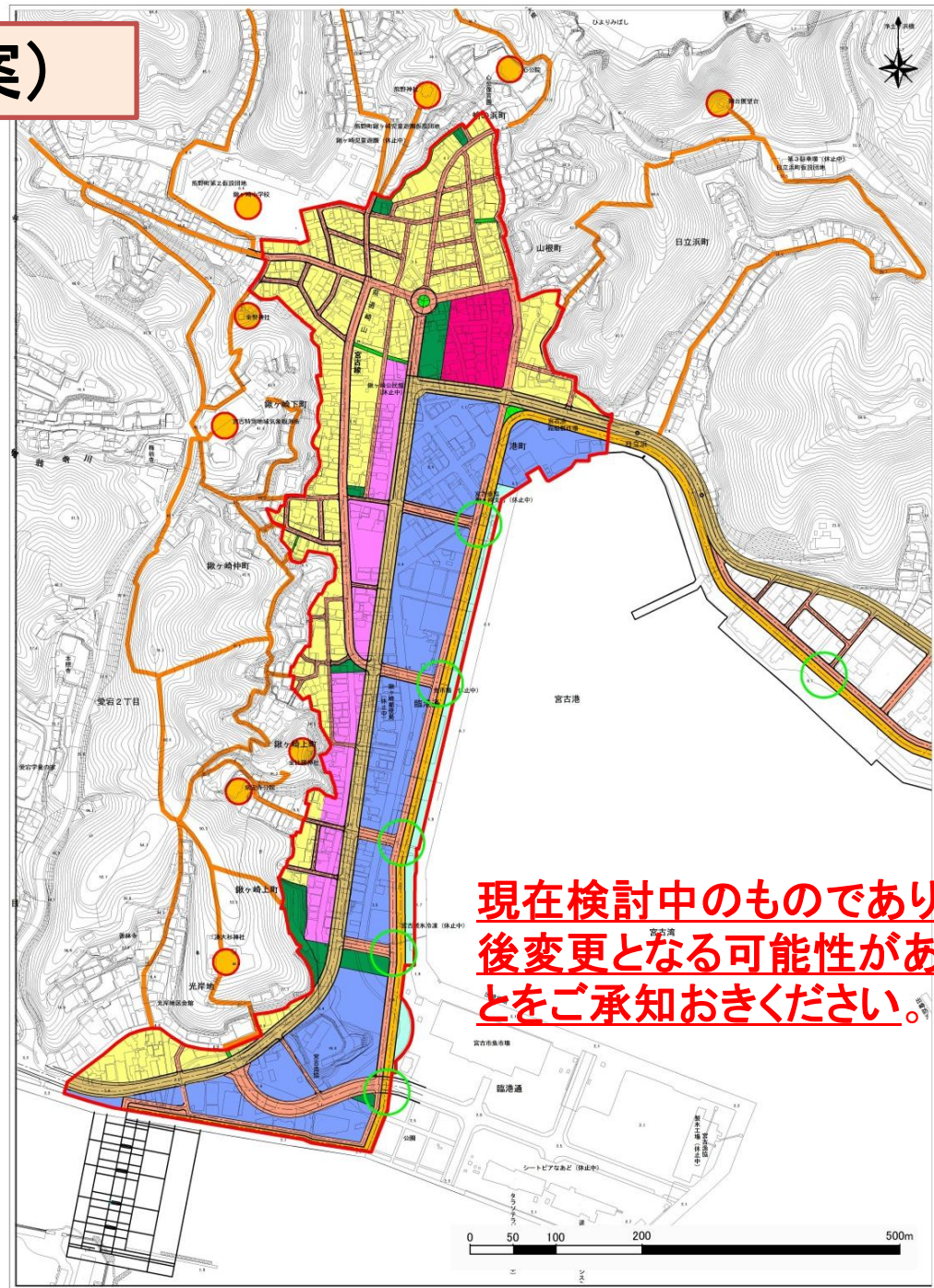
都市軸づくり

- 歴史と文化軸
- 避難ネットワーク 等

土地利用計画図(案)

土地区画整理事業 土地利用表

凡 例	項 目
	施行地区
	防潮堤
	埠 頭
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園・緑地
	公益施設
	住居系土地利用
	商業系土地利用
	産業系土地利用
	嵩上げ区域
○	陸 閘
—	避難路
●	まちづくり資源



現在検討中のものであり、今後変更となる可能性があることをご承知おきください。

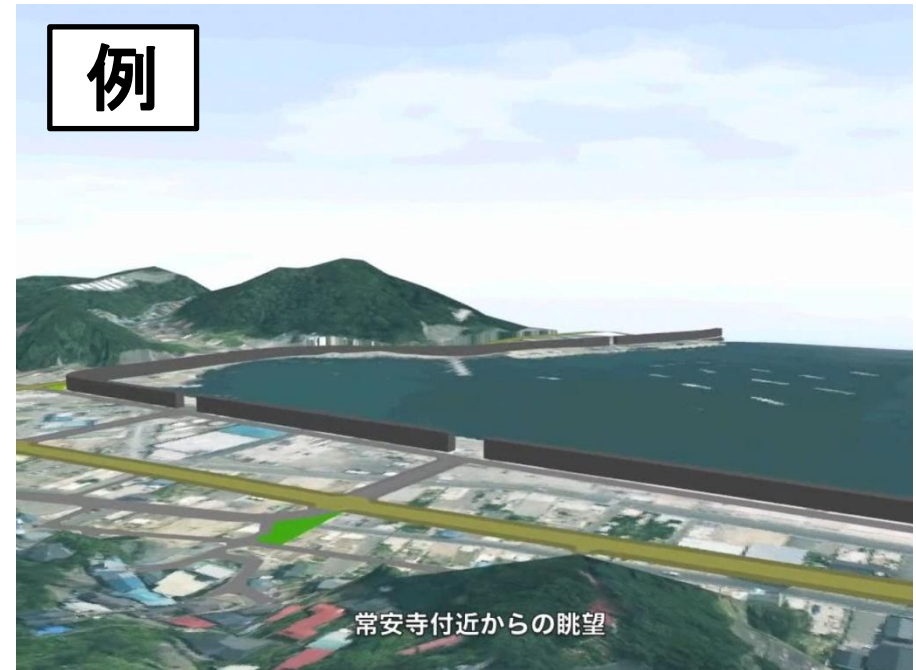
参考 アニメーション

- ◎ 被災前の状況 と 新設予定の幹線道路、防潮堤等の位置関係についてお示しします。
- ◎ 検討中の土地利用計画と周辺市街地との位置関係をお示しします。

例



例



(3) 意向調査について ① 目的

今回は、「**地価の目安**」や「**住宅再建に関する費用の試算例**」などをご説明しますので、これらを踏まえたご意向をお聞かせください。

ア) 土地売却のご意向
(意向者数、面積等)

道路、公園等の公共用地買収の参考資料とします。

イ) 敷地面積が比較的小さい方のご意向

換地の基礎資料とします。

ウ) 公営住宅入居のご意向

公営住宅の建設の必要規模等を把握します。

② 意向調査票の構成

問1 世帯状況等について

問2 震災前の土地・建物の利用状況について

問3 今後の居住意向について

問4 「1. 災害公営住宅に住みたい」と回答された方へ

問5 今後の土地利用の意向について

問6 土地区画整理事業の実施にあたって

問7 その他、ご意見・ご質問等

記入例をご参照ください。

③ ご検討頂くにあたっての前提条件について

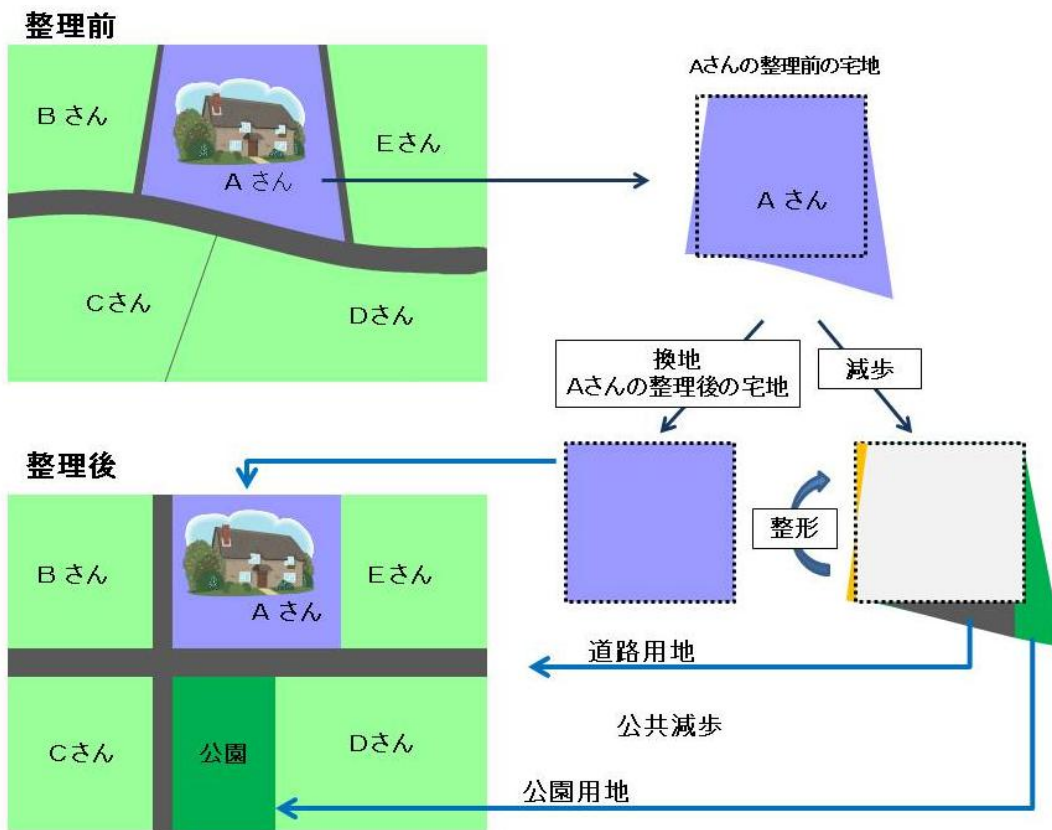
ア 「減歩率」と「最低敷地面積」について

◆ 土地区画整理事業とは？

鍬ヶ崎地区では土地区画整理事業を予定しております。この事業は、次のような特徴があります。

◎ 地権者のみなさんの土地の一部の提供（減歩“げんぶ”）により、道路や公園などの公共用地を整備します。

◎ 新しい道路等の公共施設に合わせて形状等を整えながら土地の再配置（換地“かんち”）を行います。



◆ 当地区の減歩率の見通し

平均の減歩率は、約10～15%を想定しています。

例) 整理前 100坪 ⇒ 整理後 85～90坪

※ 減歩率は、一定のルールに基づき算定され、個々の土地の状況により異なります。

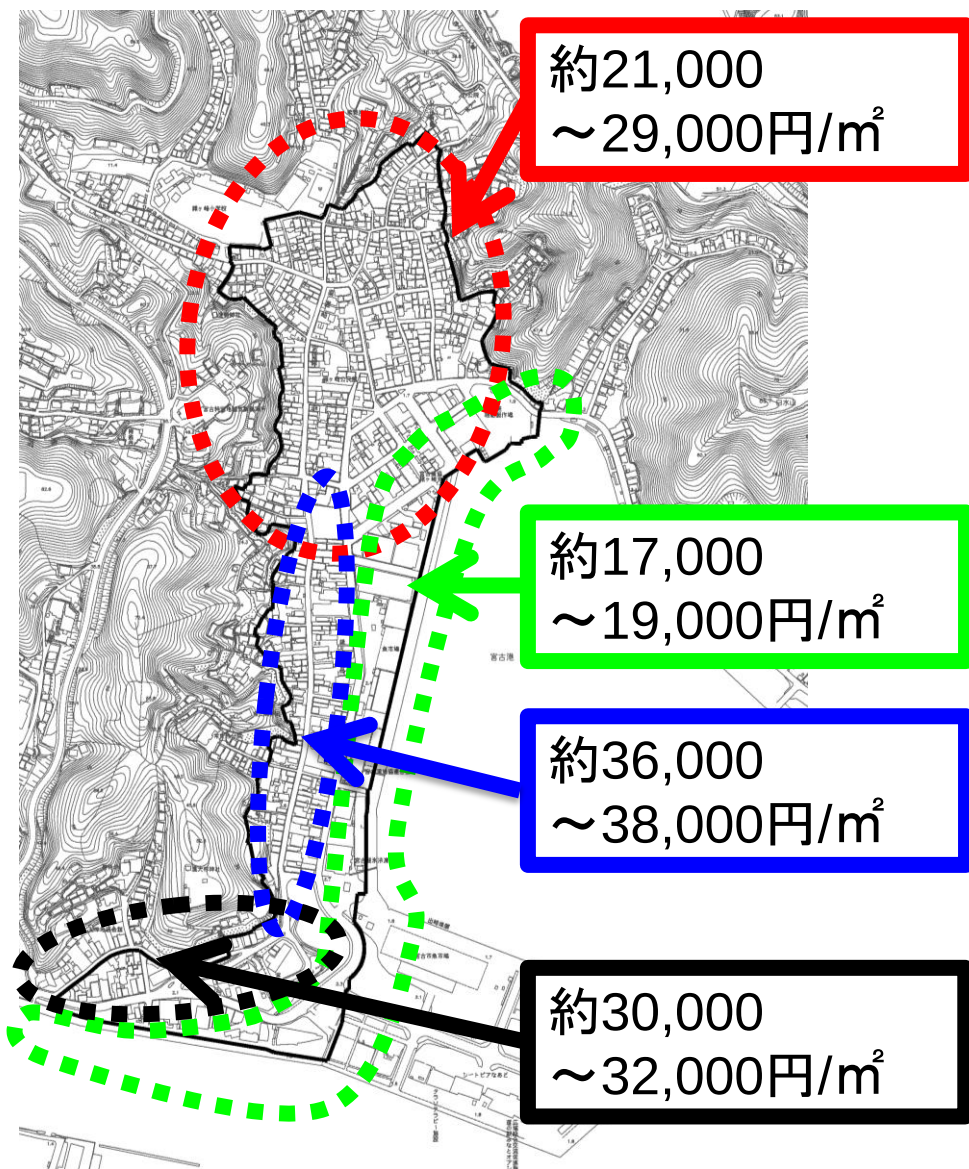
◆ 最低敷地面積について

土地の面積が小さいなど特別な場合は、減歩を抑え整理前と同等程度の面積を確保することも今後検討する予定です。

※ この場合、土地の減歩に代わり、金銭の負担(清算金の支払い)が発生します。

※ 最低敷地面積の目安は、土地区画整理事業後の面積で住居系が100㎡以上、商業系が65㎡以上です。

イ 地価の目安について



宮古市では、鍬ヶ崎地区に新たに整備する道路や公園に必要な土地の取得を予定しています。

表示している地価は、平成24年3月時点における目安(概算)の額です。

※ 個々の宅地の形状、接道条件等により価格は異なります。また、今後の社会・経済状況等により、**変動する場合があります。**

※ 土地の価格は、今後、不動産鑑定評価等により決定する予定です。

※ 土地に抵当権が設定してある場合、買取できない場合があります。

ウ 災害公営住宅について

現在、宮古市等により建設のための準備を進めています。建設場所や建設戸数など詳しい内容が決まった際は、順次、広報などでお知らせします。

○ 入居のための条件

- ・ 3/11に住んでいた住宅が、地震・津波により滅失した方
- ・ 現在、仮設住宅などに住んでおり、お住まいにお困りの方 等

○ 間取り : 次の3種類の間取りを目安とします。

※ 1DK(約40㎡)、2DK(約55㎡)、3DK(約65㎡)

○ 家賃(参考家賃)

- ・ 家賃は、世帯全体の収入、世帯の状況、住宅の利便性等に応じて異なります。

※ 配布資料「災害公営住宅について」をご参照ください。

(ご検討にあたって)

■住宅再建に関する費用の試算例

○ 鍬ヶ崎地区での住宅再建のメニュー(選択肢)ごとに、概算として試算できる表です。試算の流れは下記のとおりです。

① 選択肢からご自身の再建計画をお選びください。

② 「移転元」と「移転後」のそれぞれの状況で、**支援金等の収入**と**土地購入費などの支出**を算定・ご記入ください。

③ **借入金**(「支出」－「収入」)を算定ください。

④ 借入金に対し、想定される**利息額**を算定ください。

⑤ **想定される負担額(借入金＋利息額)**となります。

意向確認のスケジュールについて

平成24年9月															
土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
							個別面談								
			意向確認説明会 (市役所6階大ホール)			意向確認説明会 (鍬ヶ崎小学校3階音楽室)			愛宕公園仮設住宅（談話室）						
									日の出町仮設住宅（談話室）						
									鍬ヶ崎仮設住宅（談話室）						
									市役所（駐車場内仮設事務所）						

※第2回の意向調査に係る説明会については、個別通知にてお知らせします。（10月中旬開催予定）

今後のスケジュールについて

平成24年度							
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
説明会・意向確認			事業認可				
用地交渉・用地買収							
現地での測量・土質調査							
住民との合意形成、事業計画図書作成、公聴会など、 事業の認可を受けるための手続き							

平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
換地設計↵			
造成工事↵			住宅建設↵
	災害公営住宅整備↵		

※住宅建設は、各権利者が実施するものです。

※意向確認は、関係者に可能な限りもれなくお聞きするために、3回程度に分けて実施する予定です。

意向確認に際してのお願い

- ◎ 意向確認会場には、一部、駐車場がありません。
お車でお越しの方は、市役所又は日の出町(二中)
会場へお越しくださいますようお願いいたします。
- ◎ 調査表にご記入の際は、ご家族の方など
ご相談したうえで、ご記入をお願いいたします。
- ◎ 意向確認は、事業を進めていくうえで極めて
重要なものとなります。ご多忙中とは思いますが、
ご参加くださいますようお願いいたします。

【問い合わせ】 宮古市都市整備部都市計画課 計画担当
電話 0193-68-9105