



『森・川・海』とひとが共生する安らぎのまち

宮古市

鍬ヶ崎・光岸地地区 復興まちづくりに関する説明会

○開催日時：平成24年12月19日（水）午後6時30分から

○開催場所：市立鍬ヶ崎小学校 体育館

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 意向調査の結果について

2 復興まちづくりの計画案について

3 事業区域内の土地の買い取りについて

1 意向調査の結果について

(1) 調査概要

【意向調査の概要】

実施期間：平成24年9月～12月

対象者：震災時に土地区画整理事業予定地内に居住していた方
または居住していなかったが土地を所有していた方

方法：郵送による配布、面談、郵送による回収

【全体】 配布数：693件 回収数：592件 回収率：85.4% ※

【居住していた方】

配布数：537件 回収数：485件 回収率：90.3%

【居住していなかったが、土地を所有していた方】

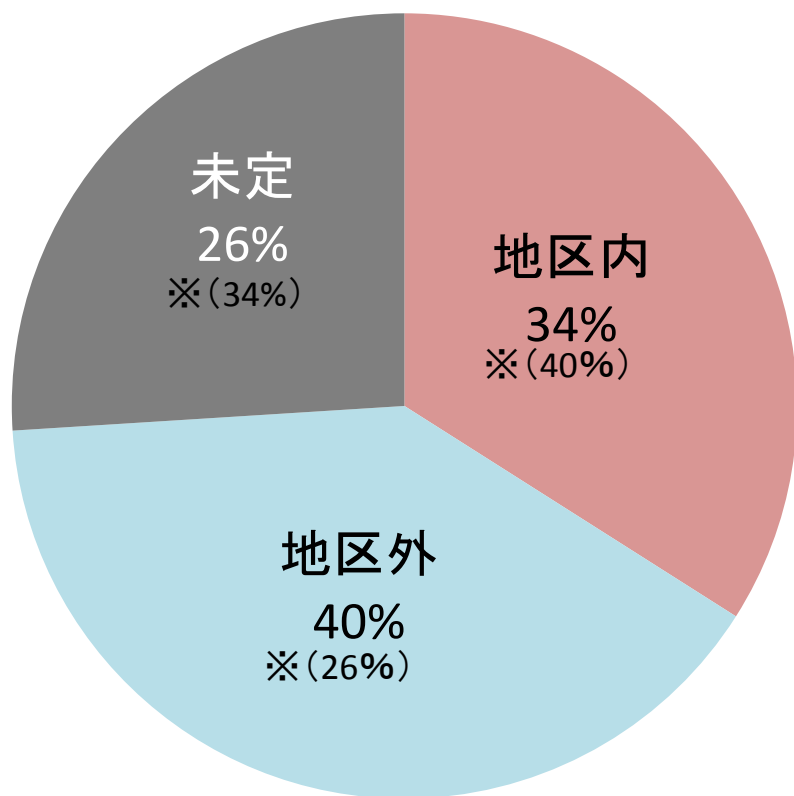
配布数：156件 回収数：107件 回収率：68.5%

※12月3日現在

【今後の居住場所】

居住していた方のみ集計

今後の居住場所については、地区内が34%、地区外が40%、未定が26%の回答でした。



場所	世帯数	割合(%)
地区内	163	34
地区外	192	40
未定	130	26
合計	485	100

※()内は前回調査結果

注) 四捨五入など端数調整を行っています。また、重複回答や未記入があるため誤差が生じます。

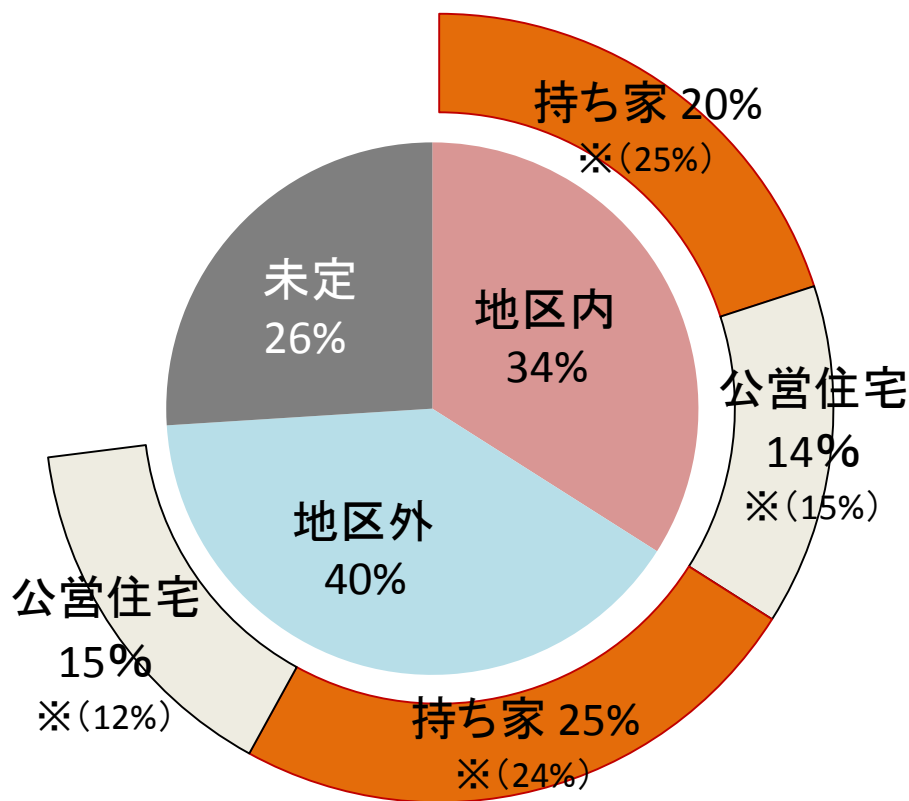
【住宅の再建意向】

居住していた方のみ集計

住宅の再建意向としては、

地区内は、持ち家が20%、公営住宅が14%

地区外は、持ち家が25%、公営住宅が15% の回答でした。



地区内	世帯数	割合 (%)
持ち家	95	20
公営住宅	68	14

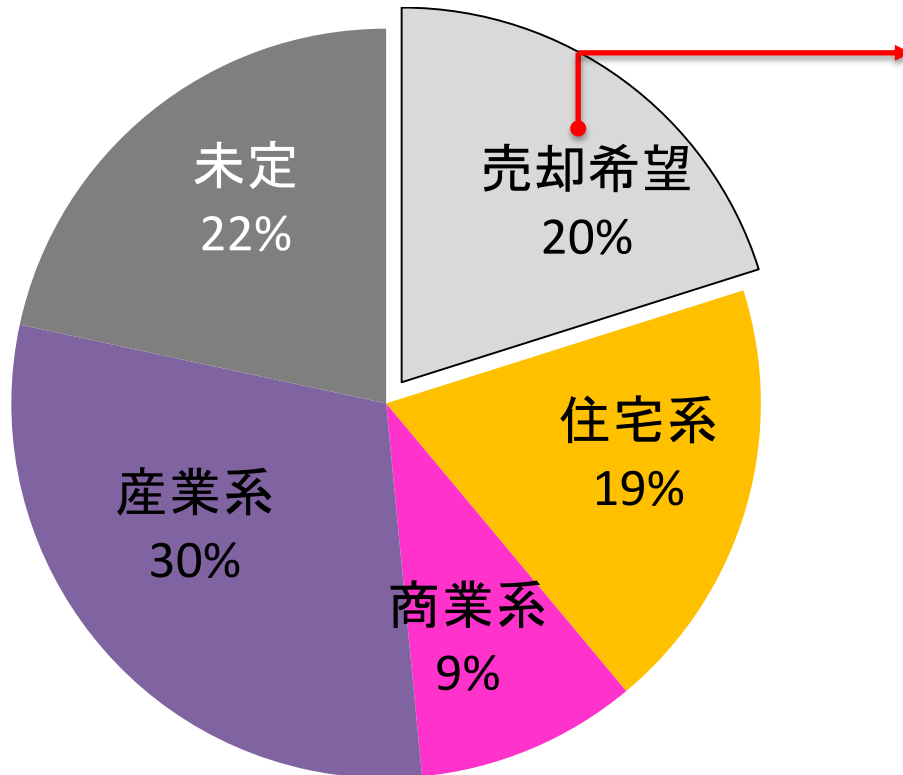
地区外	世帯数	割合 (%)
持ち家	120	25
公営住宅	72	15

※()内は前回調査結果

注) 四捨五入など端数調整を行っています。また、重複回答や未記入があるため誤差が生じます。

【今後の土地利用意向】

今後の土地利用意向は、売却希望20%、住宅系19%、商業系9%、産業系30%、未定22%の回答でした。



「売却希望」の内訳(面積)

土地利用	面積(ha)
住宅 (専用住宅・アパート等)	2.0
事業所	0.3
駐車場	0.3
その他	0.7
合計	3.3

注) 四捨五入など端数調整を行っています。また、重複回答や未記入があるため誤差が生じます。

2 復興まちづくりの計画案について

前回お示した計画図(案)



計画図(案)

③水路設置

④住宅系・商業系
土地利用位置

⑤公園位置等

①防潮堤の
位置

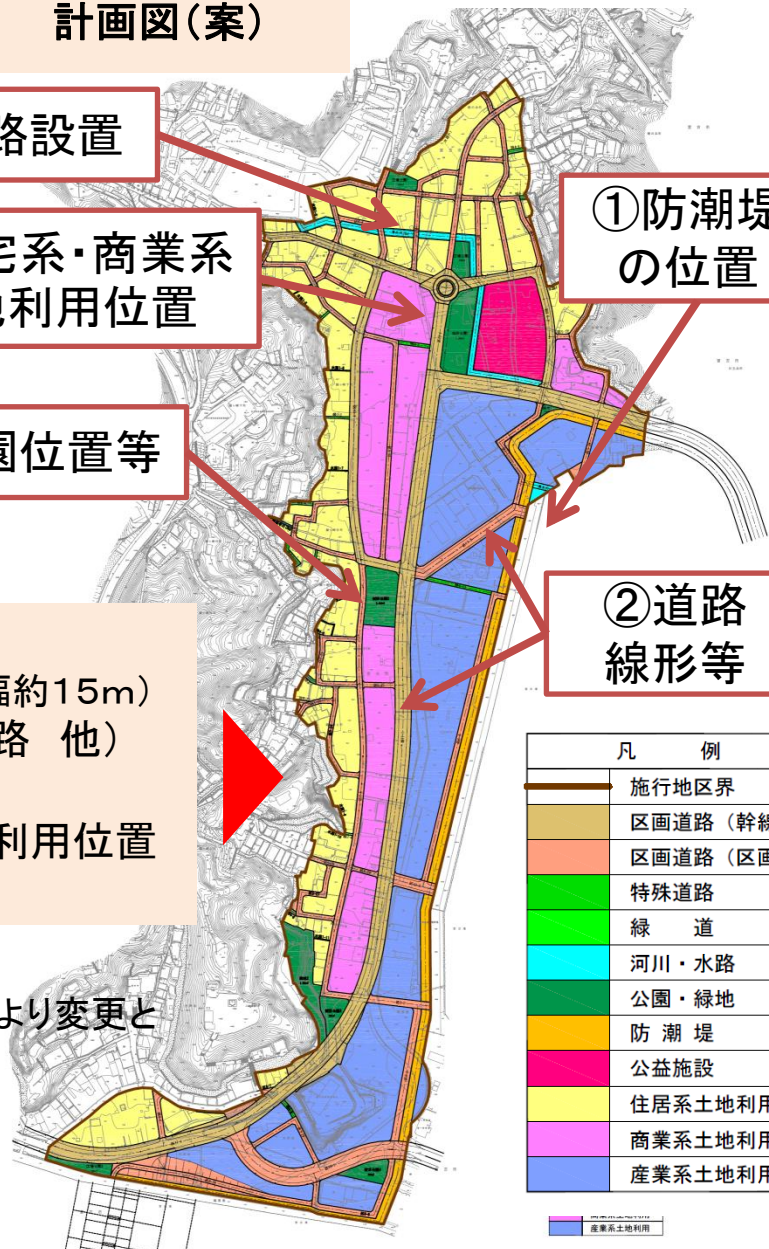
②道路
線形等

【主な変更内容】

- ①防潮堤の位置(埠頭幅約15m)
- ②道路線形等(幹線道路 他)
- ③水路設置
- ④住宅系・商業系土地利用位置
- ⑤公園位置等

今後の各種調整等により変更となる場合があります。

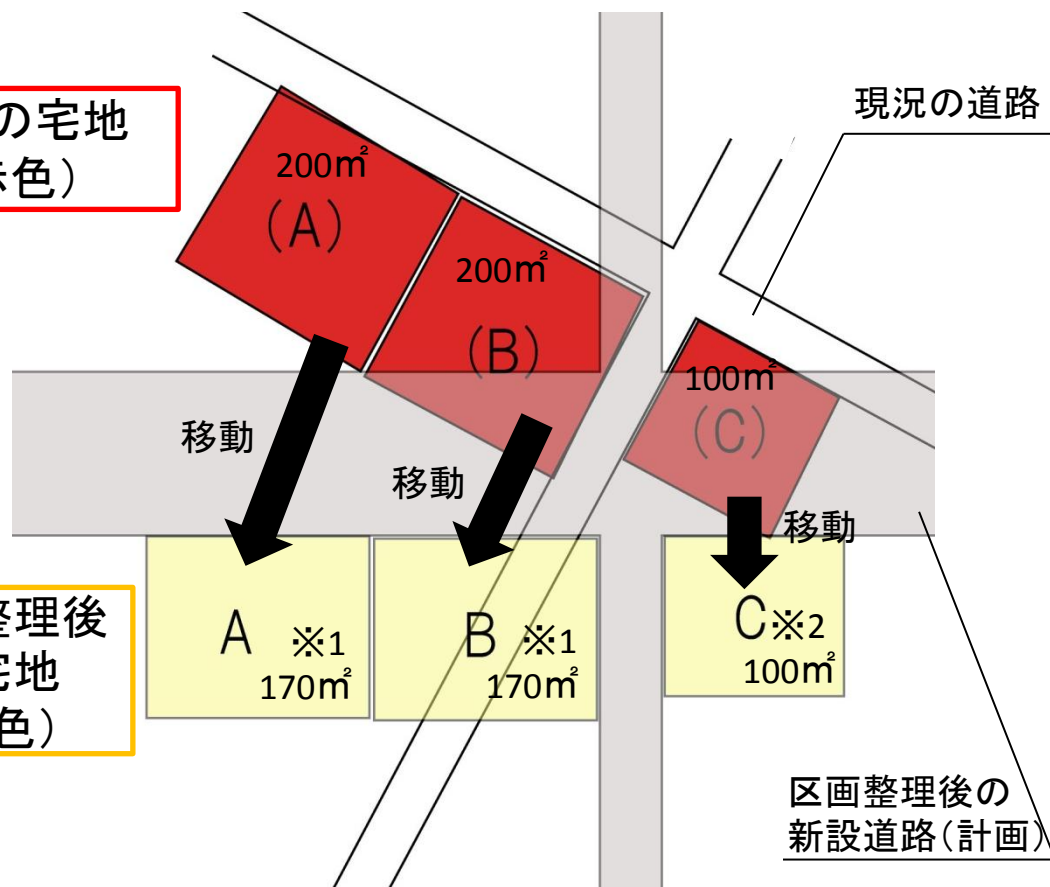
凡 例	
	施行地区界
	区画道路 (幹線)
	区画道路 (区画)
	特殊道路
	緑 道
	河川・水路
	公園・緑地
	防 潮 堤
	公益施設
	住居系土地利用
	商業系土地利用
	産業系土地利用



道路計画と宅地(換地)の考え方について

現在、道路計画にあたらな宅地についても、換地により移動をお願いすることがあるのでご協力をお願いします。

現在の宅地
(赤色)



(図中 Aさん)

・現在、道路計画外の宅地でも、移動をお願いすることがあります。

(図中 Bさん)

・道路計画外に半分以上の宅地が残る場合でも移動をお願いすることがあります。

(図中 Cさん)

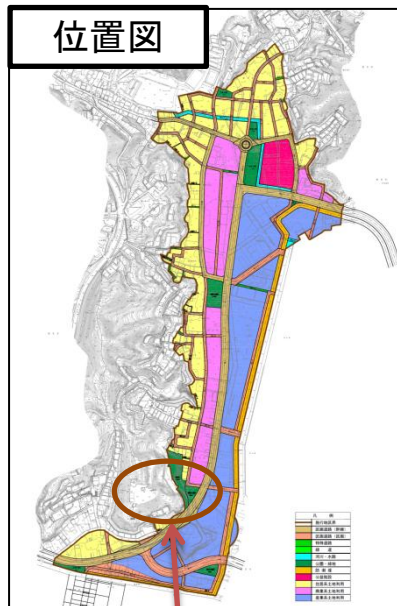
・ほとんどの宅地が道路計画内に位置しますが、移動後は再建可能となります。

※1 減歩率15%の場合の例です。

※2 最低の敷地面積(住宅系で100m²、商業系で65m²)は確保する予定です。

主な公共施設の計画イメージ

位置図



公園等

まちの玄関口としての整備



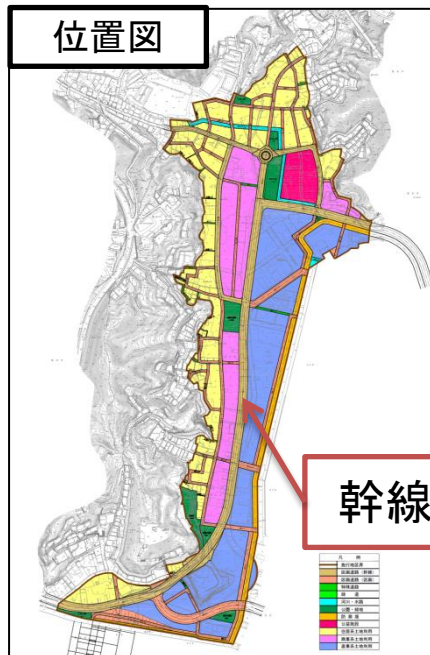
切通し付近からの風景

切通し付近からの風景イメージ



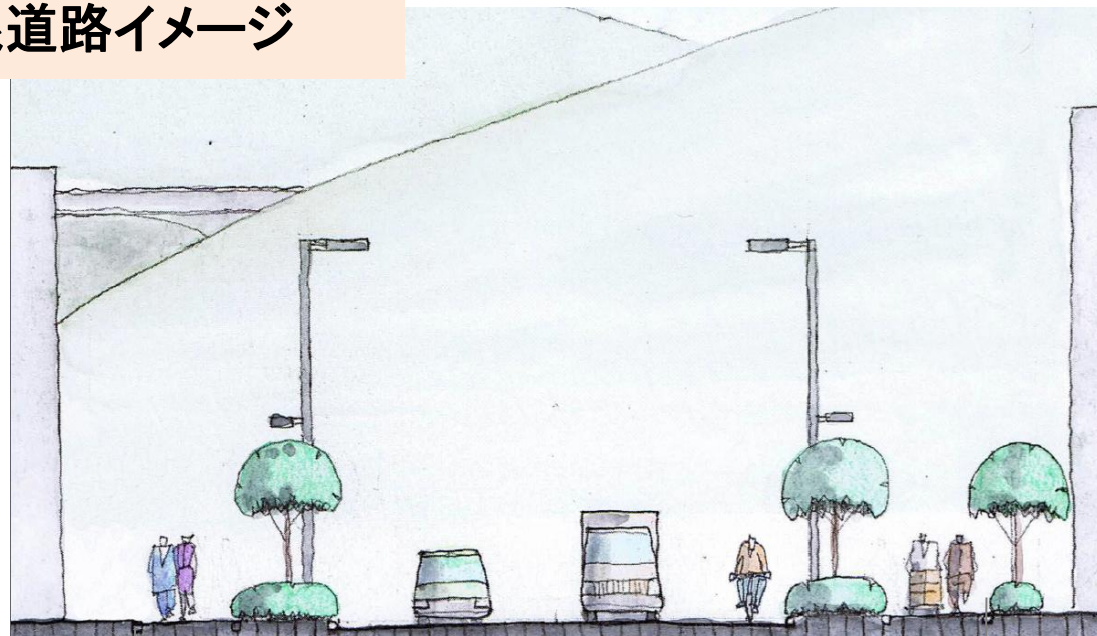
主な公共施設の計画イメージ

位置図



幹線道路

幹線道路イメージ



歩道 植樹帯 道路幅員17m 植樹帯 歩道

[歩道と沿道緑化イメージ]

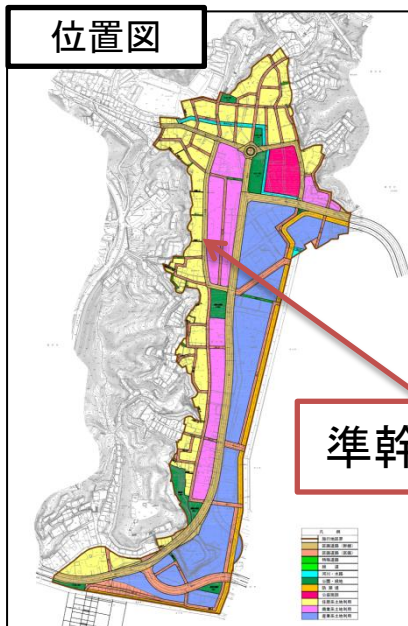


[街路樹・植栽等の管理イメージ]



主な公共施設の計画イメージ

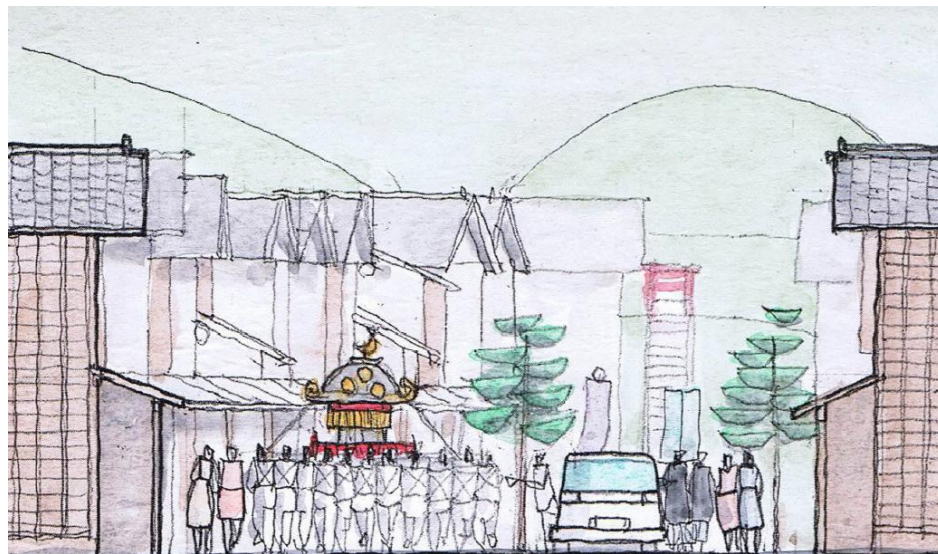
位置図



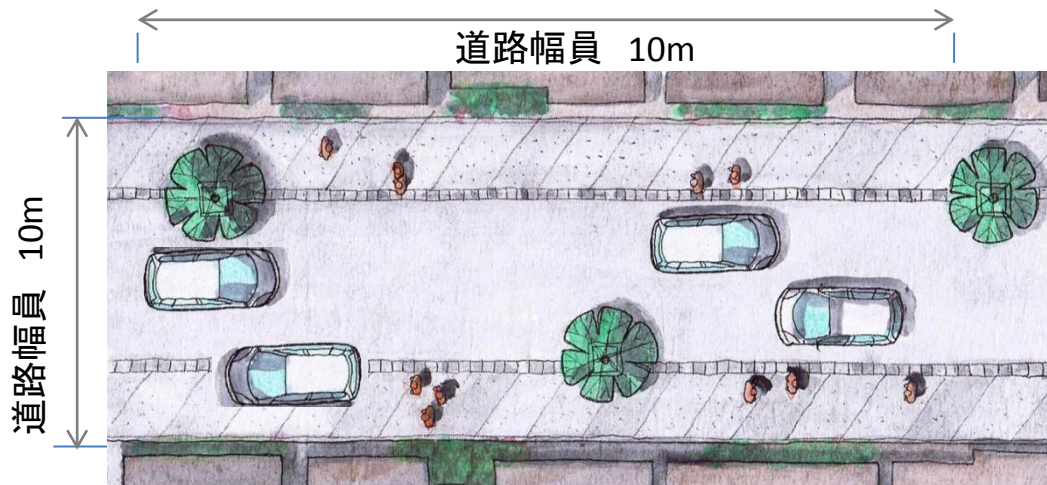
準幹線道路

準幹線道路イメージ

[歩車共存道路空間のイメージ]

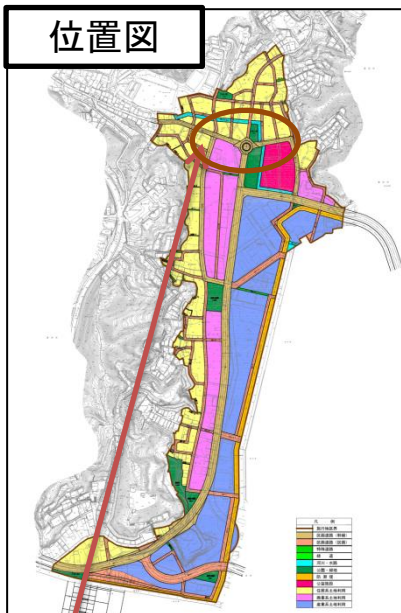


コミュニティ道路(盛岡市の事例)



主な公共施設の計画イメージ

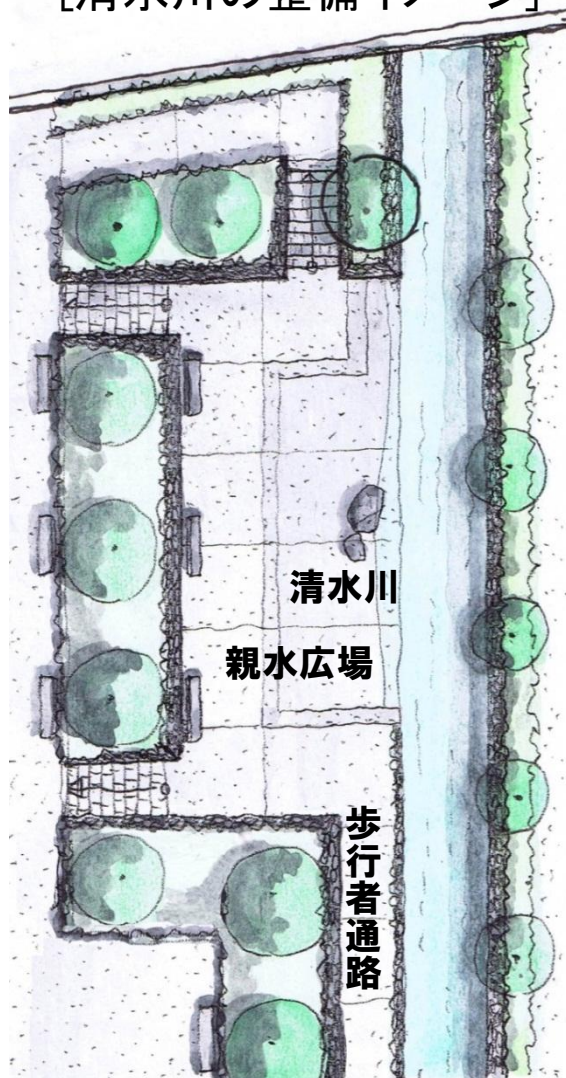
位置図



水路等

河川・水路イメージ

[清水川の整備イメージ]



[住宅地内を流れる河川(山口川)]



[河川の親水空間のイメージ]

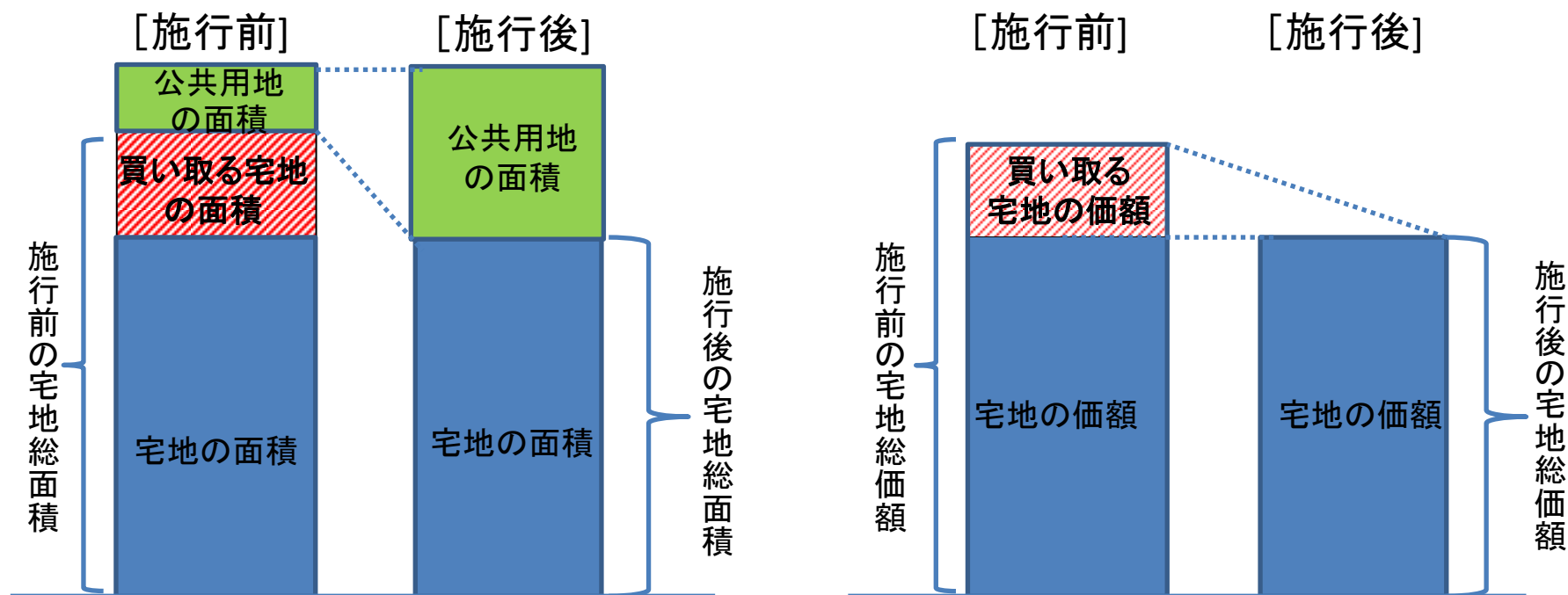


3 事業区域内の土地の買い取りについて

(1) 土地の買い取りの目的

鉾ヶ崎地区は、土地区画整理事業を施行した後の公共用地率が大きいため、事業の施行後、地区全体の宅地総価格が減少します。

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。



(2) 買い取りの条件

A 次の条件に同意できること。

- ①市が実施する不動産鑑定評価額での買い取りに同意できること。
- ②登記簿面積による買い取りに同意できること。

B 次の条件を満たしていること。

- ①抵当権、借地権など所有権を制限する権利の設定がないこと。
- ②共有の場合には、共有者全員の合意があること。
- ③相続が発生している場合には、登記簿上の名義が現在の所有者名義と一致していること。若しくは法定相続人全員の書面による合意があること。
- ④建築物や基礎部分等がなく更地であること若しくは平成25年3月までに更地となる見込みがあること。
- ⑤筆界未定の土地でないこと。
- ⑥土地の一部を買い取りの対象とする場合には、分筆登記が完了していること。

(フローチャート) 買い取りの流れ

- ①市が実施する不動産鑑定評価額での買い取りに同意できますか？
- ②登記簿面積による買い取りに同意できますか？



「はい」の場合は、買い取り
申出書を提出できます。

- ①抵当権、借地権など所有権を制限する権利の設定はありませんか？
- ②共有の場合には、共有者全員の合意していますか？
- ③相続が発生している場合には、登記簿上の名義が現在の所有者名義と一致していますか？若しくは法定相続人全員の書面による合意がありますか？
- ④建築物や基礎部分等がなく更地ですか？若しくは平成25年3月までに更地となる見込みがありますか？
- ⑤筆界未定の土地ではありませんか？
- ⑥土地の一部を買い取りの対象とする場合には、分筆登記が完了していますか？



買い取り条件を
満たしている場合

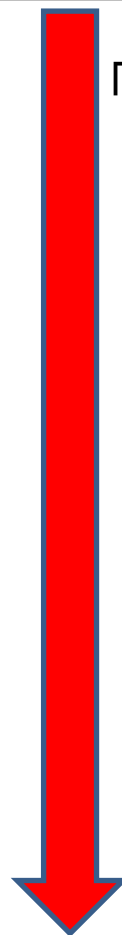
買い取りが可能です



買い取り条件を
満たしていない場合

買い取りは出来ません

「いいえ」
の場合



(3) 買い取りの優先順位

買い取りの申し出があった土地を買い取る優先順位は、次のとおり予定しています。

【順位1】

土地の面積が100㎡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】

その他、復興まちづくりを進める上で特に買い取りが必要であると市が判断した土地であること

(4) 土地の買い取りスケジュール(予定)

平成24年 12月下旬 土地の買い取りの申出書 発送

平成25年1月下旬 土地の買い取りの申出書 受付

申出書内容の確認

契約会のご案内

(買い取りの可否通知)

の発送

// 3月上旬 土地買い取りの契約会の開催

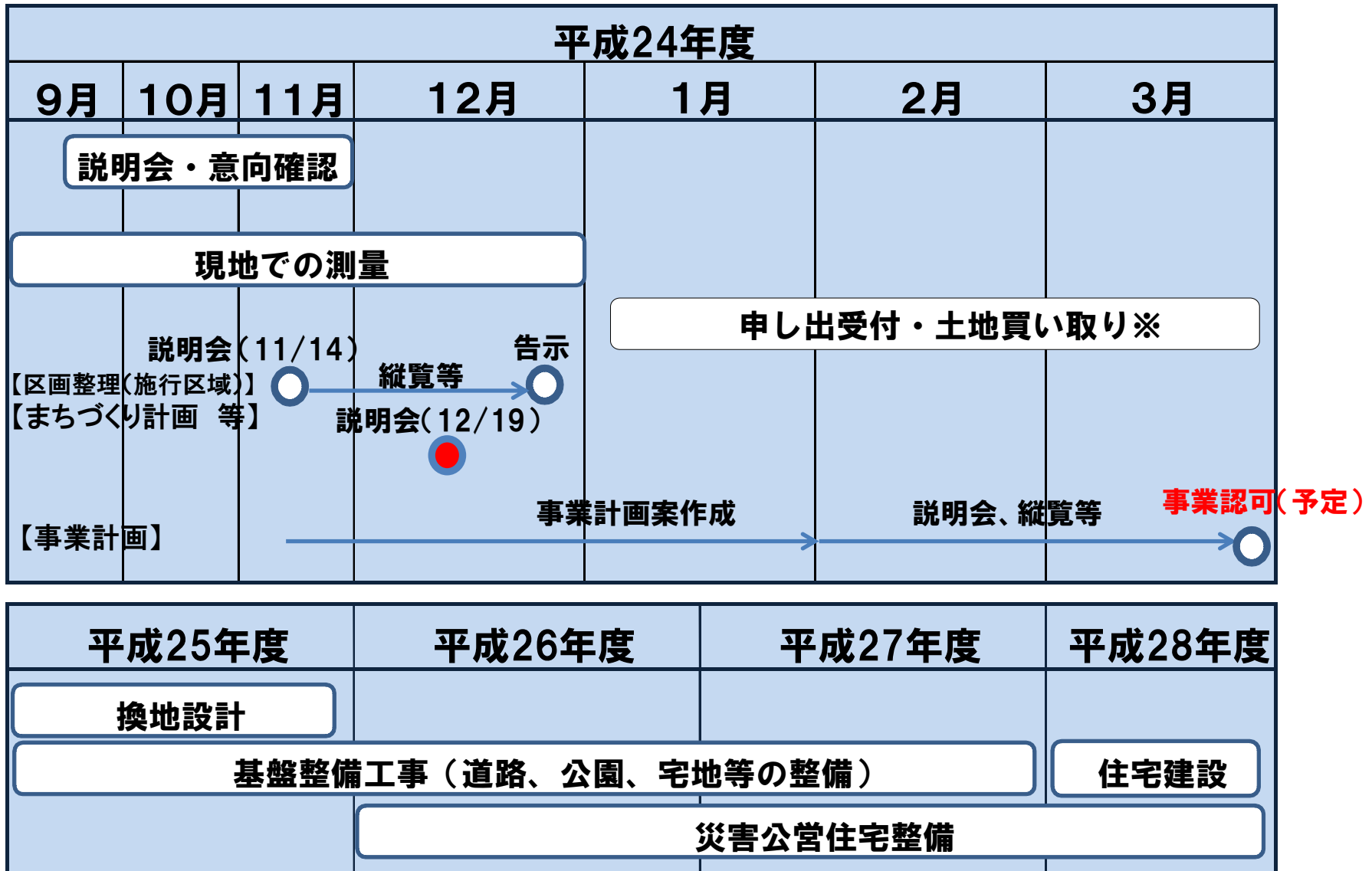
3月下旬～ 市への所有権移転登記、支払い※

※買い取り代金の支払いは所有権移転登記後となります。

土地の買い取りに関する留意事項

- ・緊急防災空地整備事業による土地の買い取りとなります。
- ・所得税に係る2000万円控除が適用されます。
- ・公共施設に充当する用地面積を確保できなかった場合には、別途、買い取りを行う場合があります。

今後のスケジュールについて



※事業認可前に必要な公共用地分を買い取る予定ですので、ご協力をお願いします。

【お礼とお願い】

- ①9月からの意向調査にご協力いただき、ありがとうございました。
まだ、意向調査票を未提出の方は、お手数ですが、郵送にてご提出いただきますようお願いいたします。
- ②11月から土地区画整理事業の区域界確定のため、周辺の土地所有者を対象に現地立会を実施しました。ご協力いただいた皆様には御礼申し上げます。
今後、成果の取りまとめに伴い、実測図等の確認手続きをお願いいたしますので、引き続きご協力をお願いいたします。
- ③土地の買い取りについては、買い取り条件や買い取りの優先順位などがありますが、ご理解をお願いいたします。

【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

UR都市機構 宮古復興支援事務所

電話 0193-71-1181