『森・川・海』とひとが共生する安らぎのまち

宮古市

鍬ヶ崎・光岸地地区における土地区画整理事業等に関する説明会

日　時　：平成25年9月20日（金）午後6時～

場　所　：宮古市役所6階大ホール

本日の説明会について

１．事業計画案の概要

・宮古都市計画事業鍬ヶ崎・光岸地地区
土地区画整理事業の事業計画変更案

２．復興まちづくりのスケジュール

１　事業計画変更案の概要

（１）　土地利用計画の変更

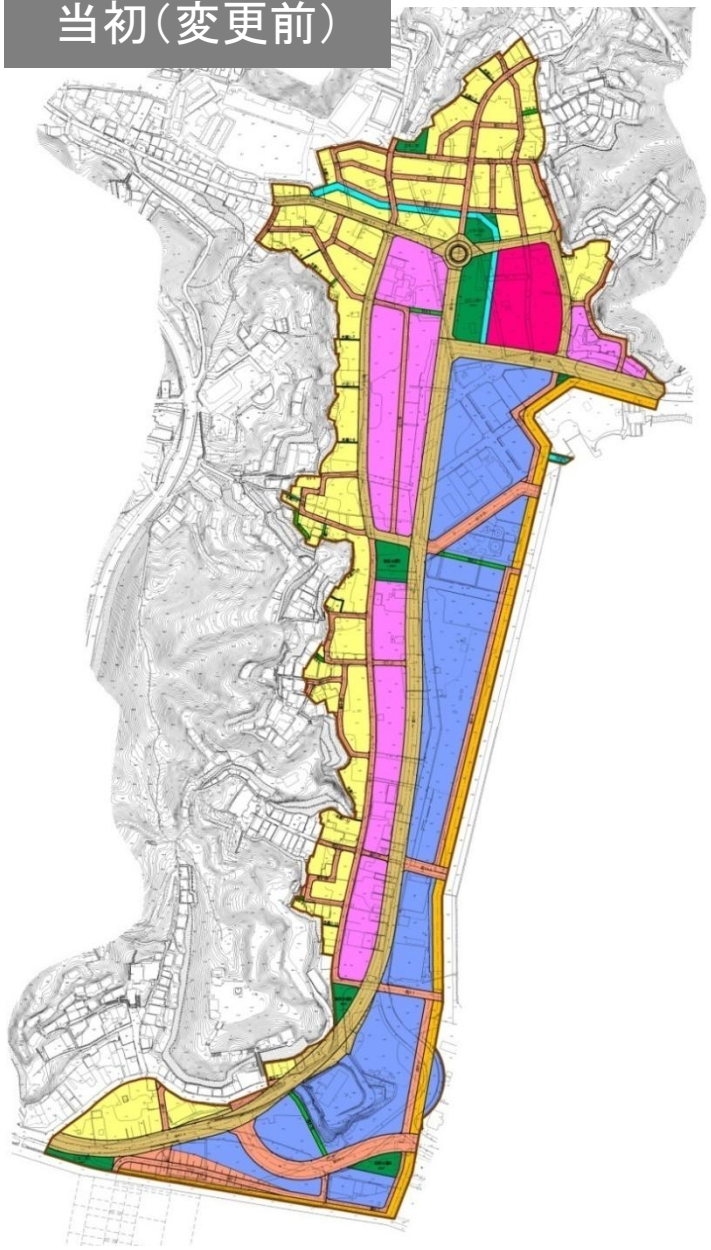
- 管理者（国、県、警察等）協議を踏まえた変更を行います。

（２）　減歩率及び資金計画の変更

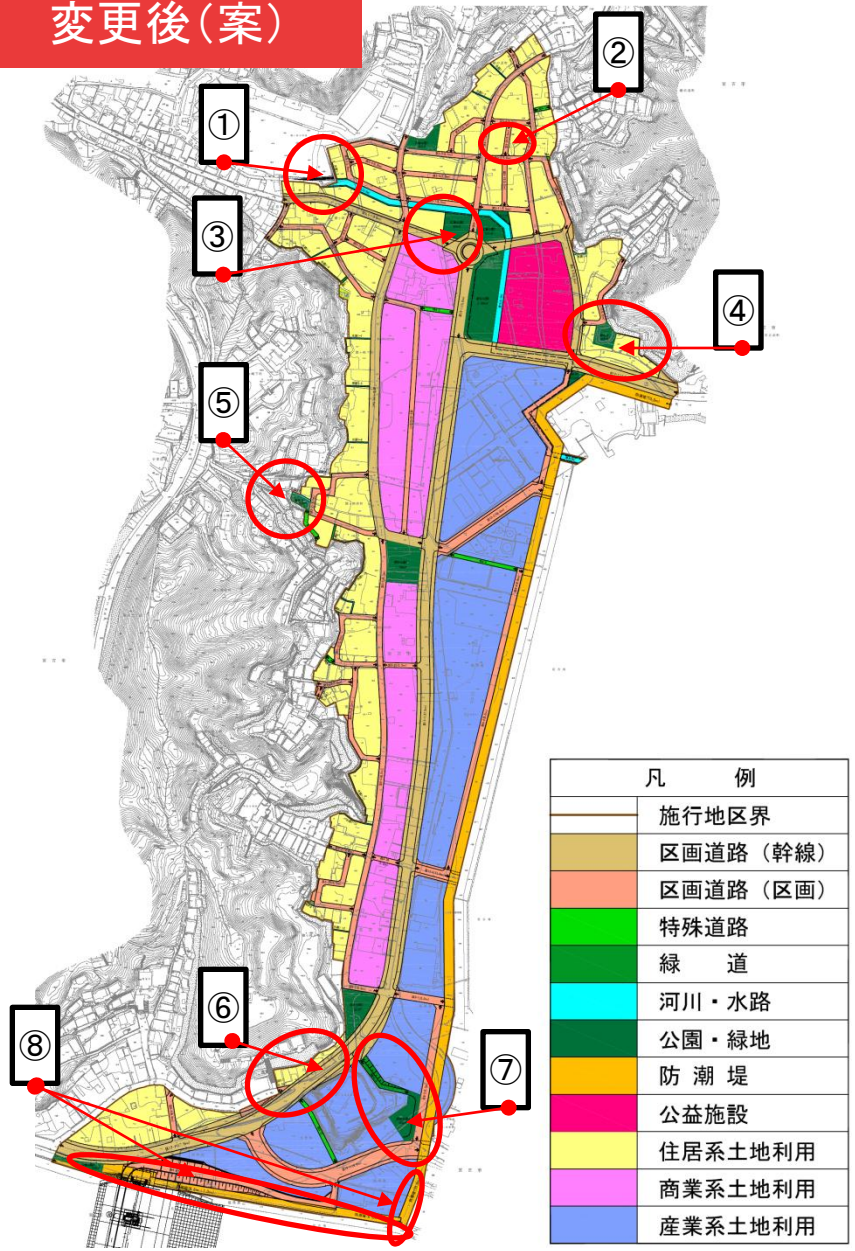
- 公共用地の先行取得の結果を減歩率に反映します。
- 土地利用計画の変更に伴い工事費等の事業費を見直します。

(1)-1　土地利用計画の変更(概要)

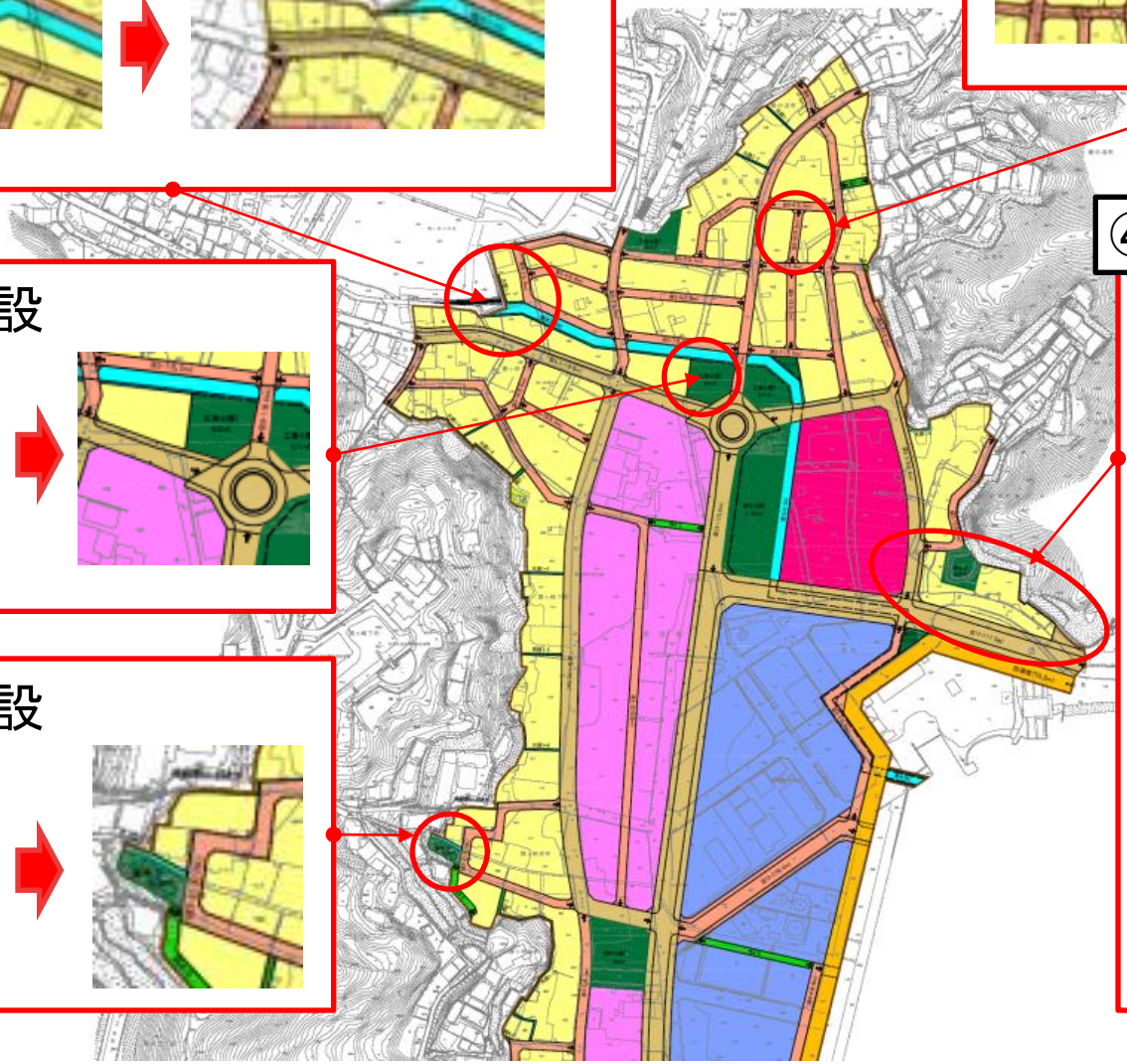
当初(変更前)



変更後(案)

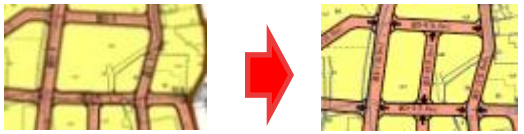


(1)-2　土地利用計画の主な変更内容(地区北部)

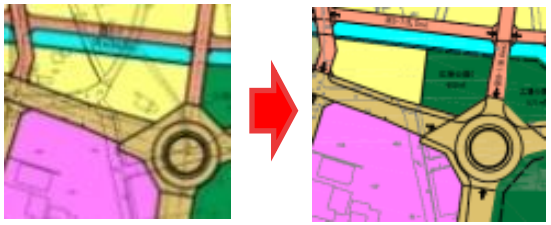


①
宅地形状及び清水川線形の変更

②
区画道路新設



③
公園新設

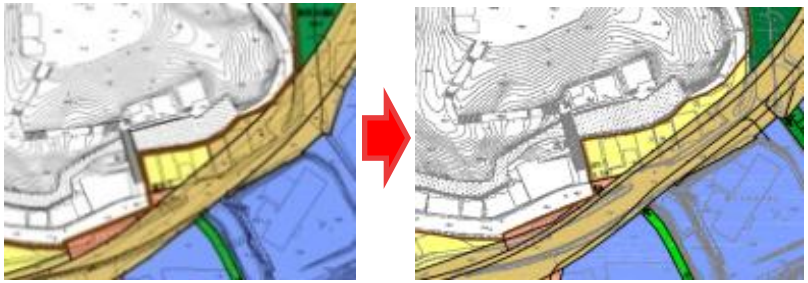


④
区画道路廃止
商業系土地利用を住宅系土地利用、緑地へ

⑤
緑地新設

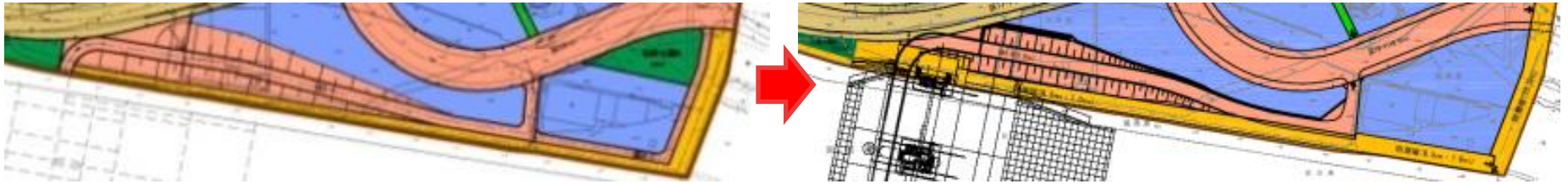
(1)-3　土地利用計画の主な変更内容(地区南部)

⑥ 道路線形の変更等



⑦ 公園位置・形状変更、緑道追加

⑧ 河川用地幅の変更　区画道路廃止　等



（1）-４　事業施行前後の面積

当初（変更前）

種目		施行前		施行後	
		地積（㎡）	割合（%）	地積（㎡）	割合（%）
公共用地	国有地	1,523.77	0.64	1,523.77	0.64
	地方公共団体所有地	44,633.54	18.78	85,054.26	35.78
	公共用地計	46,157.31	19.42	86,578.03	36.42
宅地	民有地	162,576.22	68.40	151,112.72	63.58
	公有地	16,212.42	6.82		
	宅地計	178,788.64	75.22	151,112.72	63.58
保留地		-	-	-	-
測量増減		12,744.80	5.36	-	-
合計		237,690.75	100.00	237,690.75	100.00

変更案

施行前		施行後	
地積（㎡）	割合（%）	地積（㎡）	割合（%）
1,992.81	0.84	1,992.81	0.84
63,101.33	26.52	86,311.96	36.28
65,094.14	27.36	88,304.77	37.12
148,122.35	62.26	149,598.54	62.88
11,863.13	4.99		
159,985.48	67.25	149,598.54	62.88
-	-	-	-
12,823.69	5.39	-	-
237,903.31	100.00	237,903.31	100.00

（1）　施行前地積の変更

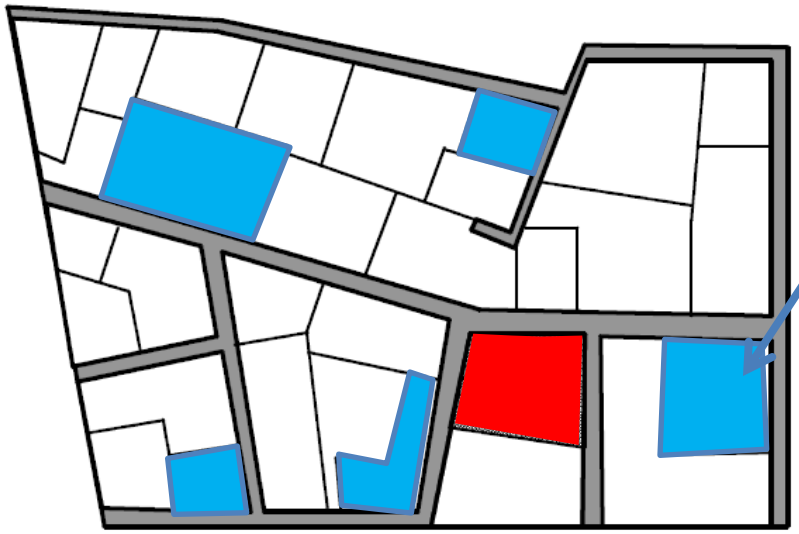
- 先買いした宅地を公共用地に充当しました。
- 県、国との協議結果を行い公共用地と宅地の区分を確定し、その結果を施行前地積に反映させました。

（2）　施行後地積の変更

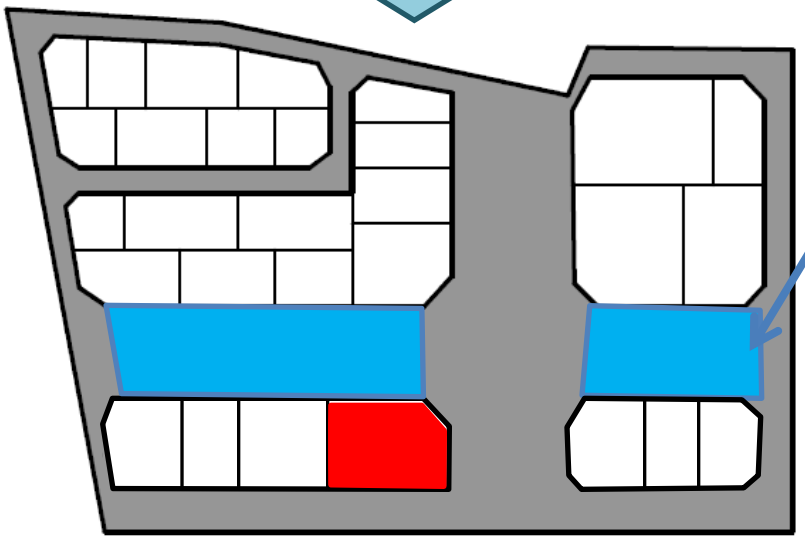
- 土地利用計画の変更を施行後地積に反映させました。

（１）－４　事業施行前後の面積

【施行前】



【施行後】



市が先買いした土地

道路などの公共用地として取り扱います

施行後の道路用地等に充てます

宅地の減歩率が緩和されます

（２）－１　減歩率及び資金計画の変更（減歩率）

当初（変更前）　＜整理前の宅地を市が買い取りする前＞

整理前宅地面積（台帳地積）㎡	同更正地積（測量増減を加減したもの）㎡	整理後宅地地積㎡	減歩地積㎡	地区全体の平均減歩率％
178,788.64	191,533.44	151,112.72	40,420.72	21.10

変更案　＜買取済面積（14,453.87㎡）＞

整理前宅地面積（台帳地積）㎡	同更正地積（測量増減を加減したもの）㎡	整理後宅地地積㎡	減歩地積㎡	地区全体の平均減歩率％
159,985.48	172,809.17	149,598.54	23,210.63	13.43

今後変更予定案

159,985.48	170,472.74	149,598.54	20,874.20	※ 12.24

※H25.2説明会時と変更ありません

（２）-２　減歩率及び資金計画の変更（資金計画）

【収入】

区分		金額（億円）		増減額（億円）b-a
		現計画(a)	変更案(b)	
復興交付金	都市再生	54.0	53.9	-0.1
	効果促進	12.3	12.3	0.0
	計	66.3	66.2	-0.1
公共施設管理者負担金（防潮堤事業（港湾、河川））		7.1	6.6	-0.5
市単独費		1.8	2.1	0.3
合　計		75.2	74.9	-0.3

【支出】

事項		事業費（億円）		増減額（億円）b-a
		現計画(a)	変更案(b)	
道路築造費	道路等の工事費	14.7	16.4	1.7
水路築造費	水路等の工事費	7.0	8.3	1.3
公園･緑地施設費	公園、緑地等の工事費	1.7	2.3	0.6
建物移転費	建築物等の移設補償費	29.6	29.6	0.0
電柱･電らん移設費	電柱等の移設費	1.7	1.7	0.0
整地費	宅地の造成費等	3.8	4.1	0.3
工事雑費	仮設道路、維持補修等	1.7	1.9	0.2
調査設計費	調査設計費、事務費	10.0	10.0	0.0
減価補償費		5.0	0.6	-4.4
合計		75.2	74.9	-0.3

変更内容

土地利用計画の見直しに伴う工事量の変更等による資金計画の変更を行います。

事業計画案の縦覧について

今回説明しました事業計画案については次のとおり縦覧します。

＜事業計画案の縦覧＞

【縦覧期間】 ９月２４日(火)～１０月８日(火) ※

※土･日も縦覧できます。

【縦覧時間】 午前8時30分

～午後5時15分まで

【縦覧場所】 宮古市役所　都市計画課

本庁駐車場プレハブ1階

＊事業計画変更認可は、平成25年12月の見込みです。

意見書の提出について

●事業計画案についてご意見のある利害関係者は、提出期間内に「岩手県知事」あてに、書面にて意見書を提出することができます。

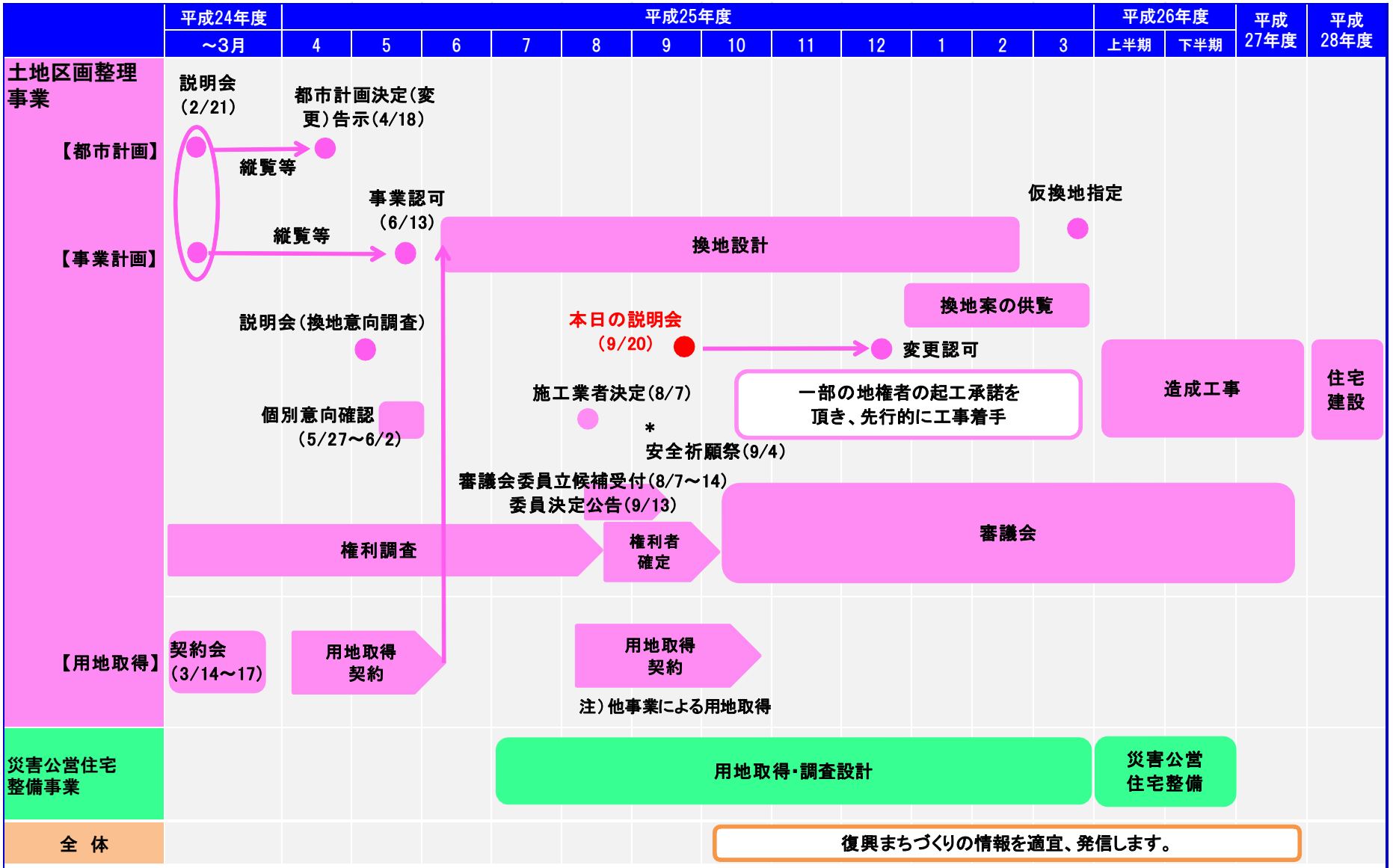
【利害関係者とは・・・】
当該土地区画整理事業に関係のある土地（水面）もしくはその土地に定着する物件について権利を有する者

●住所、氏名（押印）、電話番号、事業計画案の名称、意見、作成日を書いて（様式は任意）、持参または郵送してください。

【意見書の提出期間】
平成25年9月24日（火）から平成25年10月22日（火）まで
※　郵送の場合は、10月22日（火）の消印有効。
※　Eメール、FAXによる意見書の提出はできません。

【意見書の提出先】
〒020-8570　盛岡市内丸10－1　岩手県県土整備部都市計画課

2　復興まちづくりのスケジュール



＊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。

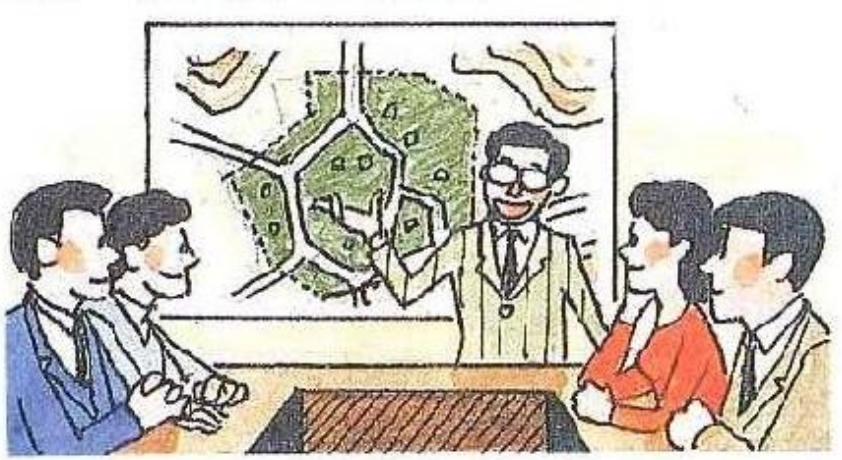
（1）土地区画整理事業の流れ （1/4）

現在の位置

1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 事業完了

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

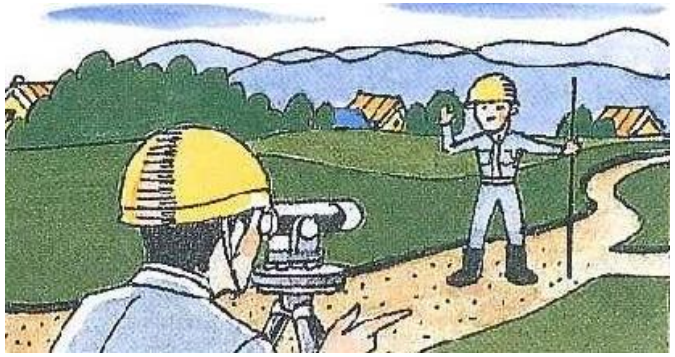
（1）土地区画整理事業の流れ （2/4）

現在の位置

1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 事業完了

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



H25.6.13　事業計画の認可

H25.12予定　　事業計画変更（第一回）認可

≪事業認可がされると…≫

○ **建築行為等**を行おうとする場合に**市長の許可**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。

（1）土地区画整理事業の流れ （3/4）

現在の位置

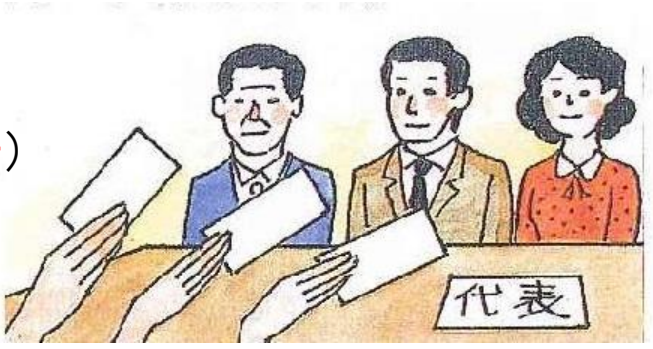
1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 事業完了

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
（8月7日～14日に委員立候補受付、9月13日決定公告）

現在の位置

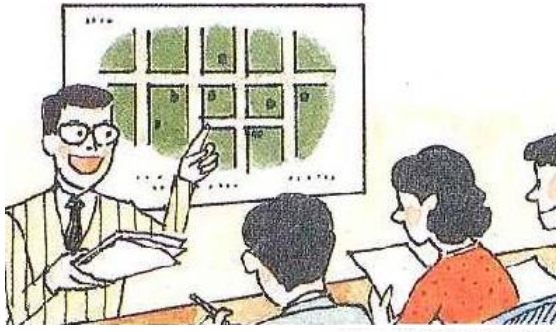
⇒ **審議会設置**を**平成25年10月上旬**に予定しております。



＊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

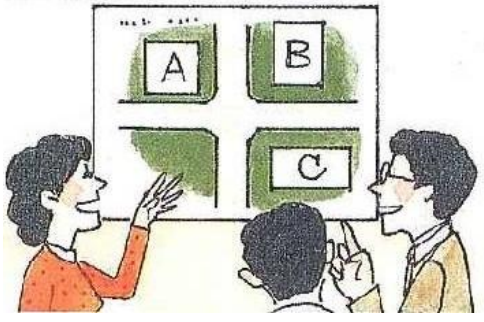
換地される土地の位置、範囲の設計案を作成



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。



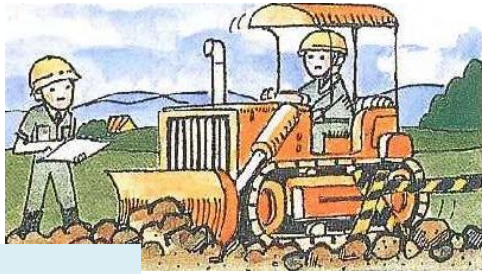
（1）土地区画整理事業の流れ （4/4）

現在の位置

1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 事業完了

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



⇒ 起工承諾を頂いたエリアから工事着手します（**平成25年秋～**）。

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

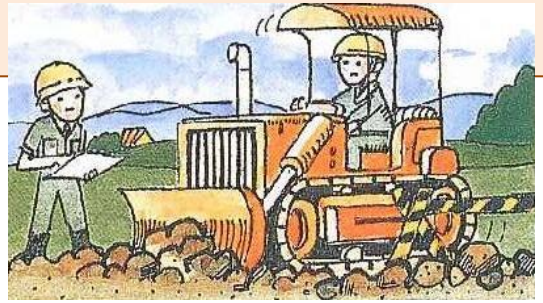
施行者が土地・建物の変更に伴う
登記をまとめて実施

10 清算金の徴収・交付

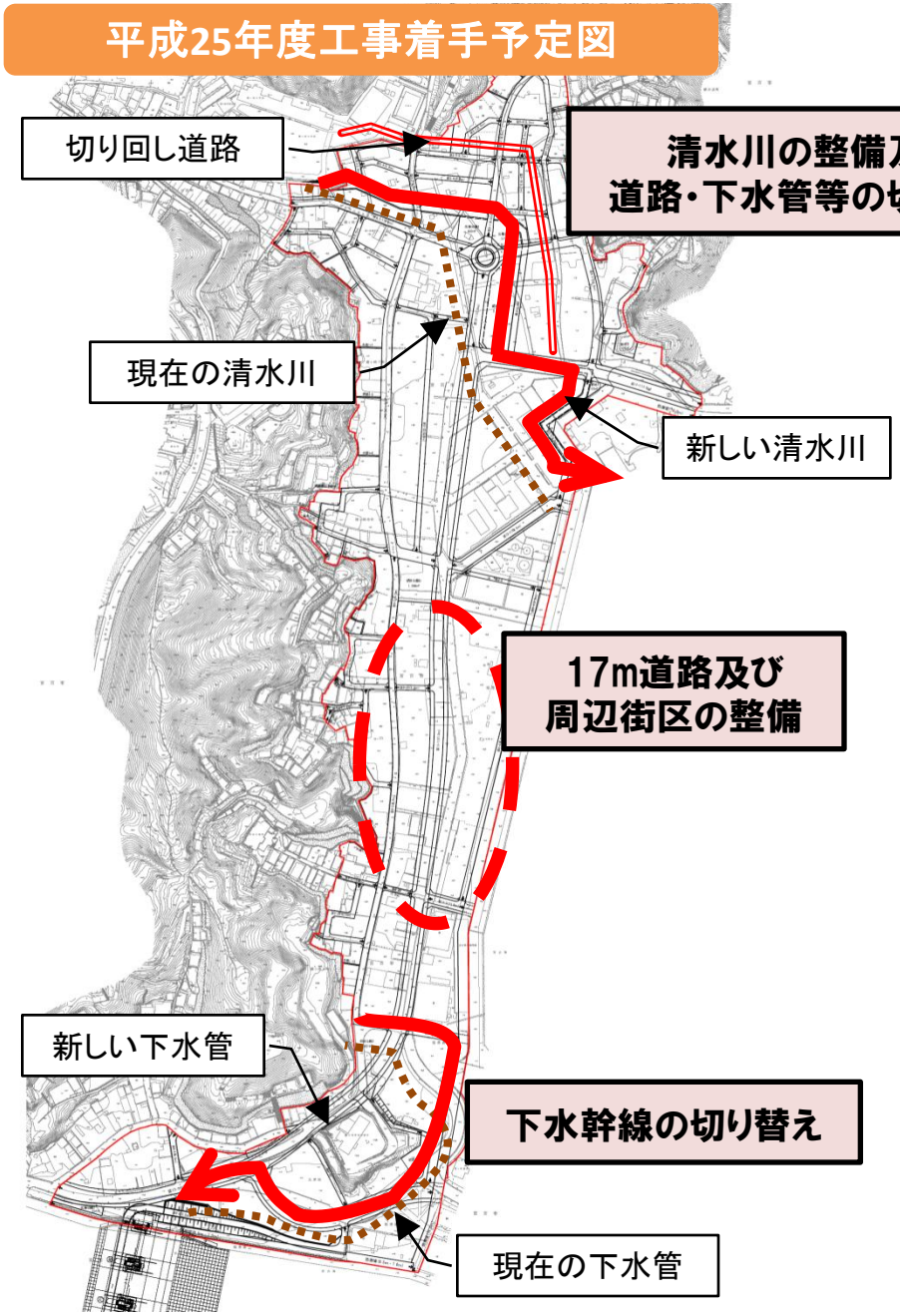
換地について各地権者間の不均衡
是正のため金銭にて清算

事業の完了 (H33.3月予定　清算期間含む)

（2）工事スケジュール



平成25年度工事着手予定図



■ 基本的な整備順序の考え方 ■

住宅街区が少しでも早く完成できるよう、清水川や下水幹線の整備を先行的に実施します。

関係者の皆様と移転・補償や仮換地についてのお話しをさせて頂き、了解を得ながら順次宅地整備を進めて行きます。

■ 今後の予定 ■

【平成25年度】
秋頃から起工承諾が得られた箇所で準備工事（切り回し道路・残存物撤去等）を行います。

【平成26年度以降】
仮換地指定後、移転が完了した箇所から順次整備を実施します。

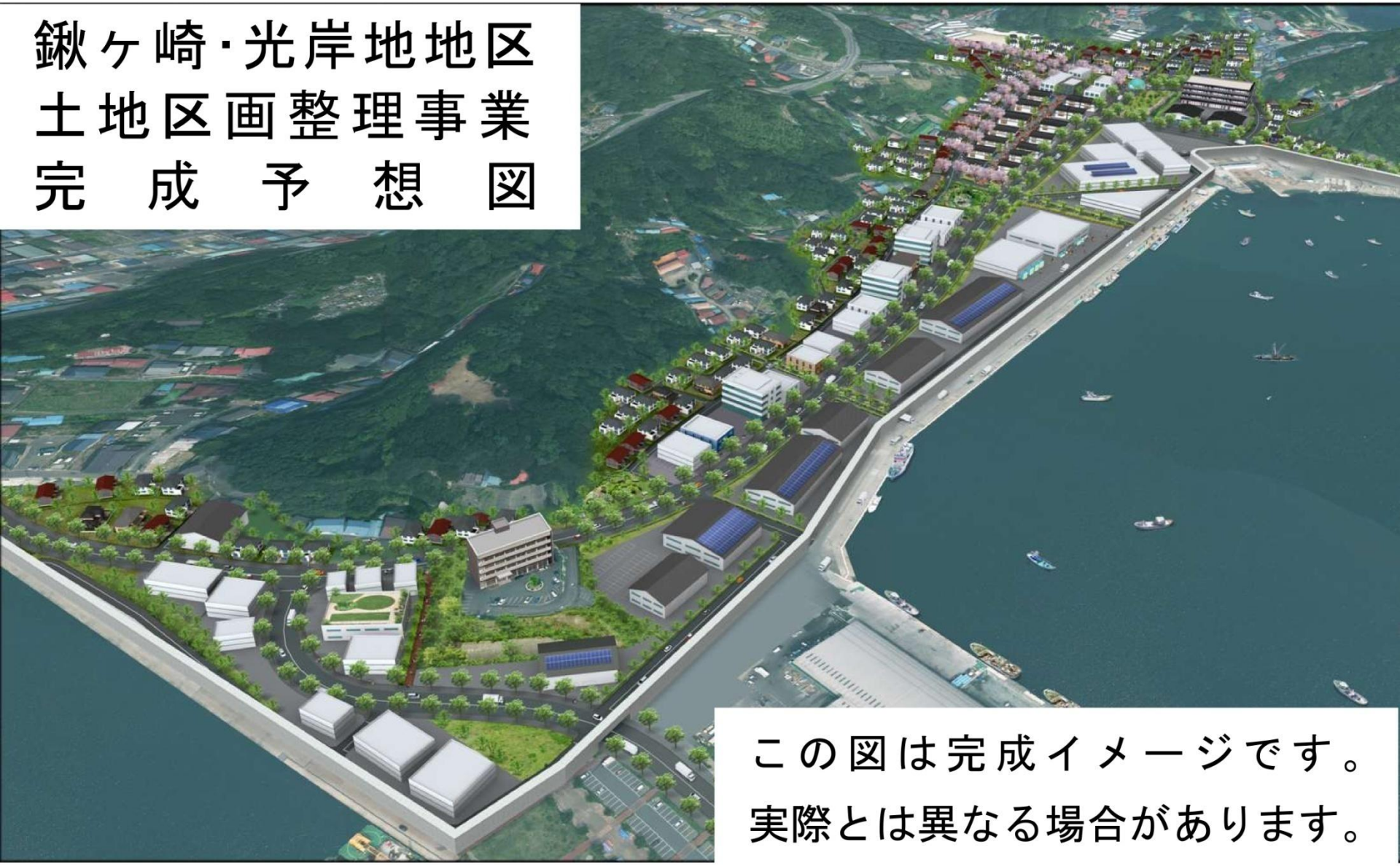
【お礼とお願い】

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、換地に関する意向確認（５月末～６月上旬）、早期の工事着手のための承諾（起工承諾）等、復興まちづくりの推進に関するご協力をいただき、大変ありがとうございました。

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