

嬉石・松原地区
復興まちづくり協議会・地権者連絡会

平成29年11月18日（土）
14:30～

開催場所：釜石市民交流センター（集会室）

次第

1. 市長からの挨拶
2. 本日の趣旨とこれまでの経緯
3. 復興まちづくり計画の進捗状況について
4. 町界の変更について
 - (1) 町界変更の必要性について
 - (2) 町界変更のスケジュールについて
 - (3) 土地の地番について
 - (4) 住所について
 - (5) 町界の現状について
 - (6) 町界の変更案について
5. 土地区画整理事業の換地処分に向けて（今後の流れ）
 - (1) 使用収益開始日の通知について
 - (2) 換地計画（案）のお知らせについて
 - (3) 住所変更の手引きについて
6. 消防水利・街路灯の整備について
7. 消防屯所の整備について
8. ごみ集積所の整備について
9. 地区計画の策定について
10. 意見交換

1. 市長からの挨拶

2. 本日の趣旨とこれまでの経緯

本日は、お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。
今回のまちづくり協議会で特にご説明したい点は以下のとおりです。

- ・復興まちづくり計画の進捗状況について
- ・町界の変更について
 - (1) 町界変更の必要性について
 - (2) 町界変更のスケジュールについて
 - (3) 土地の地番について
 - (4) 住所について
 - (5) 町界の現状について
 - (6) 町界の変更案について
- ・土地区画整理事業の換地処分に向けて（今後の流れ）
 - (1) 使用収益開始日の通知について
 - (2) 換地計画（案）のお知らせについて
 - (3) 住所変更の手引きについて
 - ・消防水利・街路灯の整備について
 - ・消防屯所の整備について
 - ・ごみ集積所の整備について
 - ・地区計画の策定について

嬉石松原地区では、「復興まちづくり協議会・地権者連絡会」をこれまでに6回開催させていただいており、その中の主だった項目をご説明いたします。

平成25年度～平成26年度開催

○平成25年6月23日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・復興事業実施スケジュールについて
- ・住宅再建支援制度について ほか

○平成25年9月29日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・土地区画整理事業スケジュールの見直しについて
- ・土地区画整理事業の進捗について ほか

○平成26年6月16日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・嬉石松原地区の将来計画について
- ・これから工事の流れについて ほか

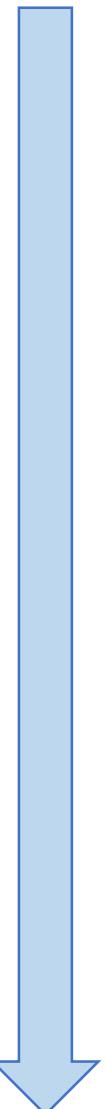
○平成26年12月14日 公開試験盛土見学会

- ・盛土手法の説明

○平成27年3月6日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・工事進捗状況及びスケジュールについて
- ・災害危険区域の指定について ほか

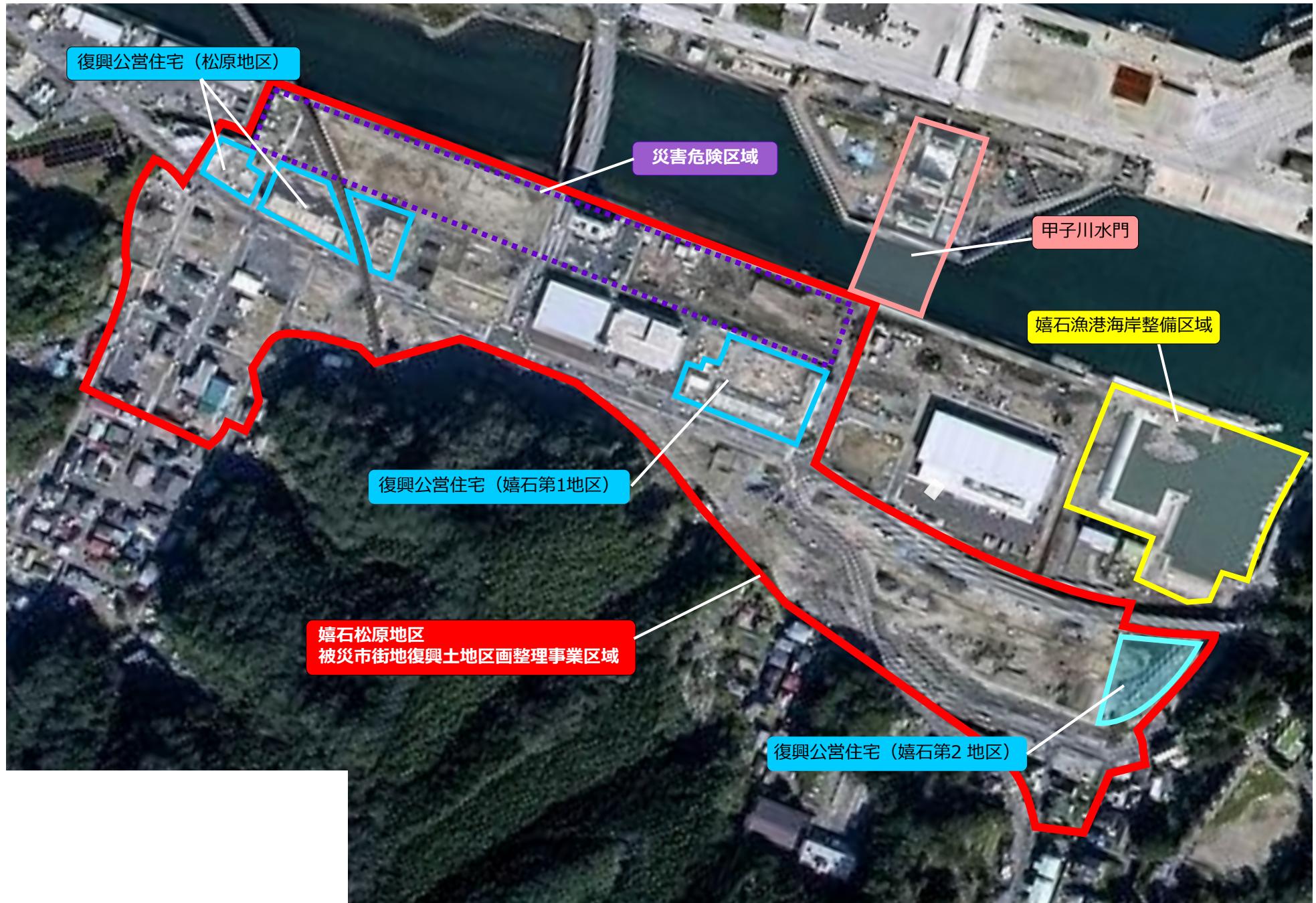
平成27年度～平成29年度開催

- 
- 平成27年5月29日 嬉石地区復興公営住宅入居者説明会
 - ・事業概要説明
 - 平成27年12月15日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会
 - ・工事進捗状況及びスケジュールについて
 - ・災害危険区域の指定について ほか
 - 平成28年10月27日 嬉石地区復興公営住宅入居者説明会
 - ・スケジュールの見直しについて
 - 平成28年11月29日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会
 - ・工期延伸に至る経緯と対策について
 - ・事業実施スケジュール ほか
 - 平成29年11月18日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会
 - 町内会・お茶っこ会 (月1回開催)
 - ・工事業者による進捗状況の説明

3. 復興まちづくり計画の進捗状況について

現在の嬉石松原地区復興まちづくり計画の進捗状況の概要について、説明させていただきます。

嬉石松原地区の航空写真 (H28.10月時点)



嬉石松原地区の計画図



※現時点での計画であり、今後の手続き等において変更があります。

宅地造成状況（嬉石町二丁目付近）



宅地造成状況（嬉石町二丁目付近）



復興公営住宅（松原地区）整備状況（H29.3月完成）



復興公営住宅（嬉石第1地区）整備状況（H29.7月完成）



復興公営住宅（嬉石第2地区）整備状況（H29.7月完成）



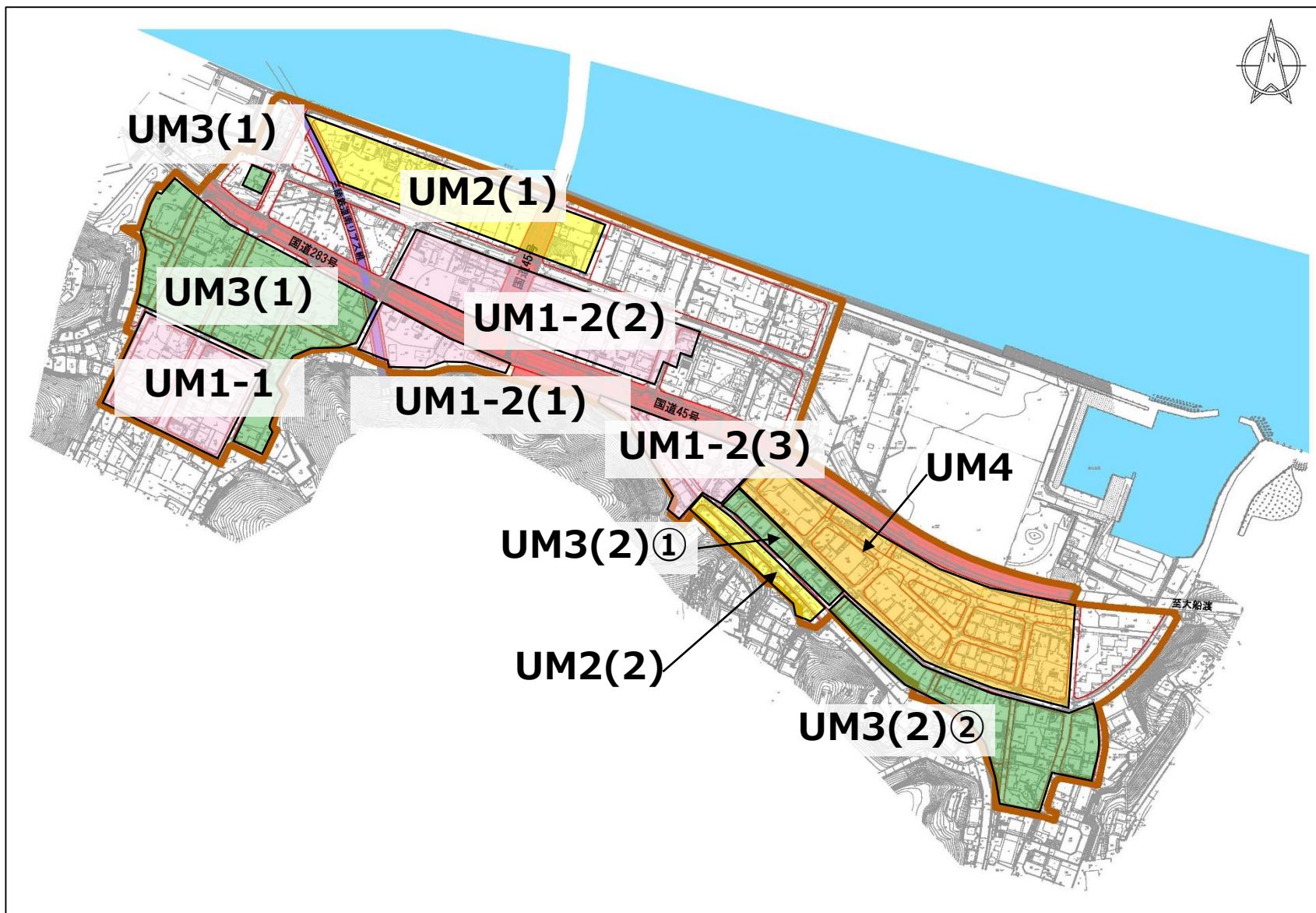
工事スケジュール

嬉石松原地区

現在

※ 状況に応じて変更することがあります。

宅地引渡しブロック



宅地引渡し予定

嬉石松原地区

: 盛土(ほか)

: 整地・インフラ整備

: 宅地引渡し期間

平成29年11月18日現在

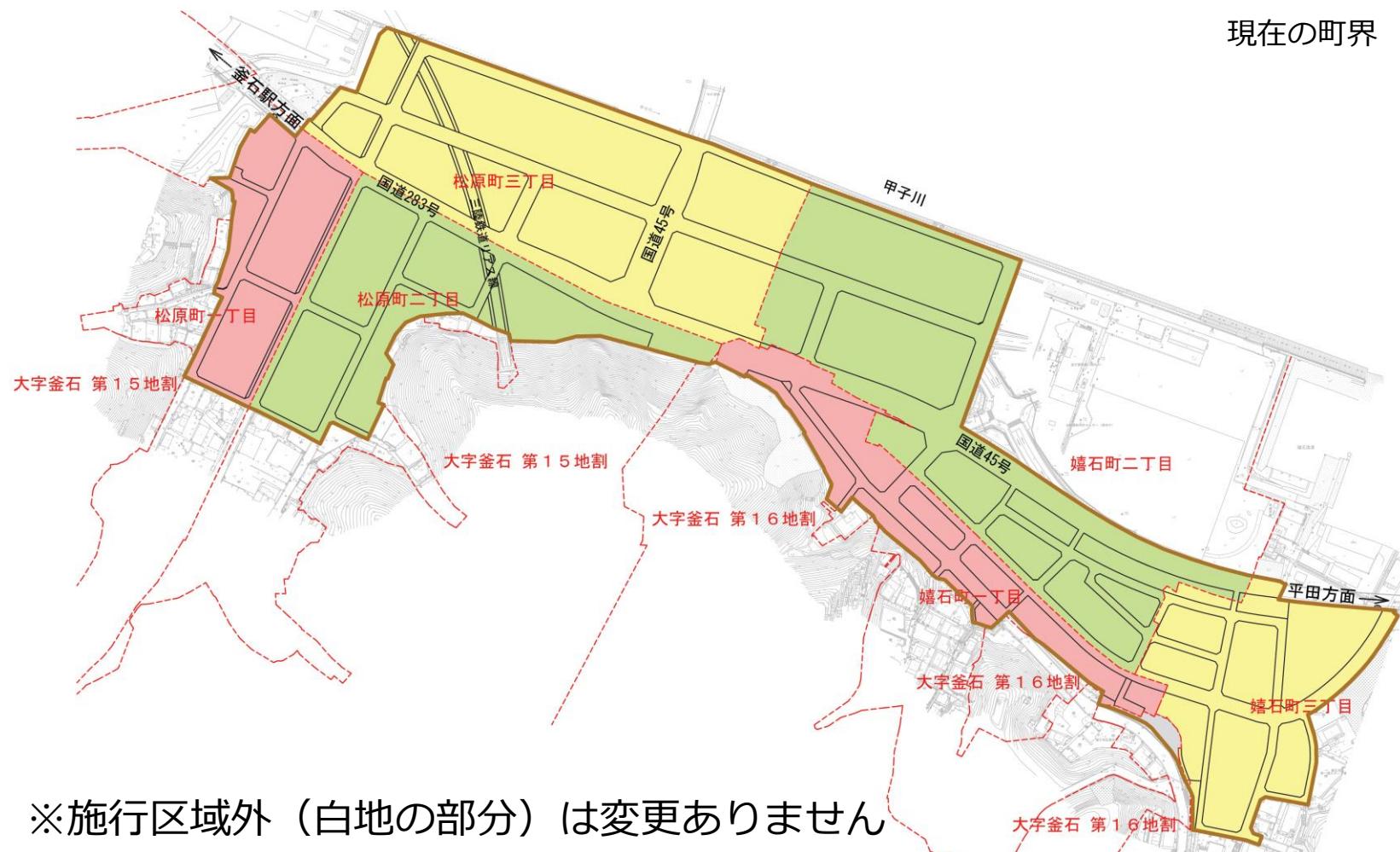


用途	地区	事前引渡し 予定期期																																				
			2016年度 (H28年度)												2017年度 (H29年度)												2018年度 (H30年度)											
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
換地	UM1-2(3)	H28.6- H28.12	整地・インフラ整備																																			
	UM2(2)	H28.11- H29.4	盛土(ほか)			整地・インフラ整備																																
	UM3(2)①	H29.2- H29.10	整地・インフラ整備																																			
	UM3(2)②	H29.3- H30.1	整地・インフラ整備																																			
	UM4	H29.4- H29.10	盛土(ほか)			整地・インフラ整備																																

4. 町界の変更について

(1) 町界変更の必要性

- 土地区画整理事業により、道路・河川等の位置が変更したため、現在の町界の位置が実態に合わなくなっています。
- また、土地区画整理事業の換地処分により従前の地番は使えなくなり、新しい地番が振られます。
- そのため、換地処分に合わせ、新しい道路・河川等の位置に合うように町界の位置を変更する必要があります。



(2) 町界変更のスケジュールについて

○素案の作成

新しい道路・河川等の位置を考慮し素案を作成



○案の決定（平成29年11月）

住民説明会の開催



○住居表示審議会の開催（平成30年1月予定）



○町界変更の議決（平成30年3月予定）

地方自治法第260条に基づく市議会の議決



○住居表示変更案の作成

街区設定、住居番号の付定



○住所の変更

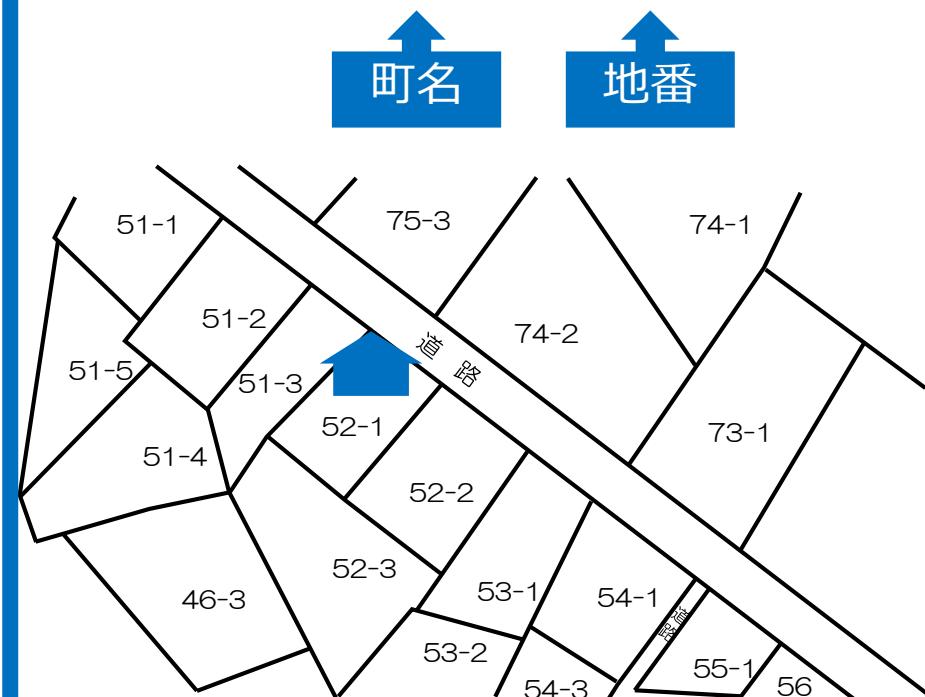
換地処分の公告の翌日に住所が変更されます

(3) 土地の地番について

- 「換地処分」により、従前の地番は消滅し、新しい地番が振られます。
- 新しい地番は、従前の最終地番の後の空き地番を利用します。
(例) 嬉石町1丁目の場合
最終地番が「135番」 ⇒ 新しい地番は「201番」から順番に付番
- 換地処分の公告の翌日に新しい地番に変わります。(区域外は変更ありません。)

区画整理事業前

土地：嬉石町1丁目 52番1



区画整理事業後

土地：嬉石町1丁目 202番



黒字：事業前
赤字：事業後

(4) 住所について

- 土地区画整理事業の施行区域内の住所は、住居表示に基づく方法で表しています。
「土地の地番」と「住所の番号」は異なります。
- 街区の形状が変更されたため、街区符号及び住居番号の変更があります。
- 換地処分の公告の翌日に、新しい住所に変わります。（区域外は変更ありません）

住居表示とは

住居表示の住所は、

町名・街区符号・住居番号の
3段階で示します。

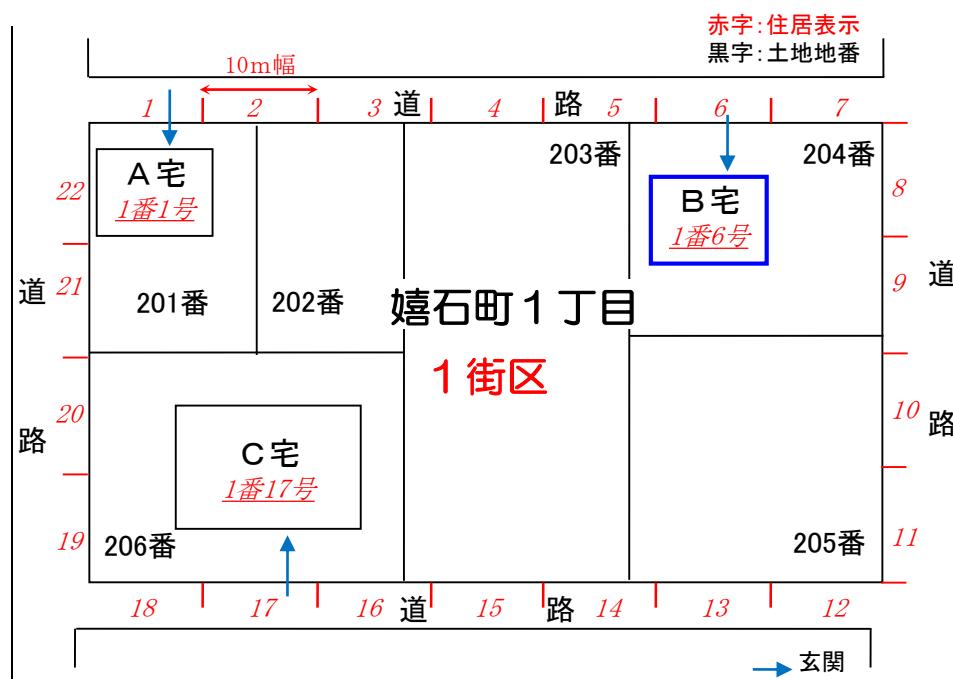
【具体例：B宅の場合】

住所：嬉石町1丁目 1番 6号

↑
町名 街区符号 住居番号

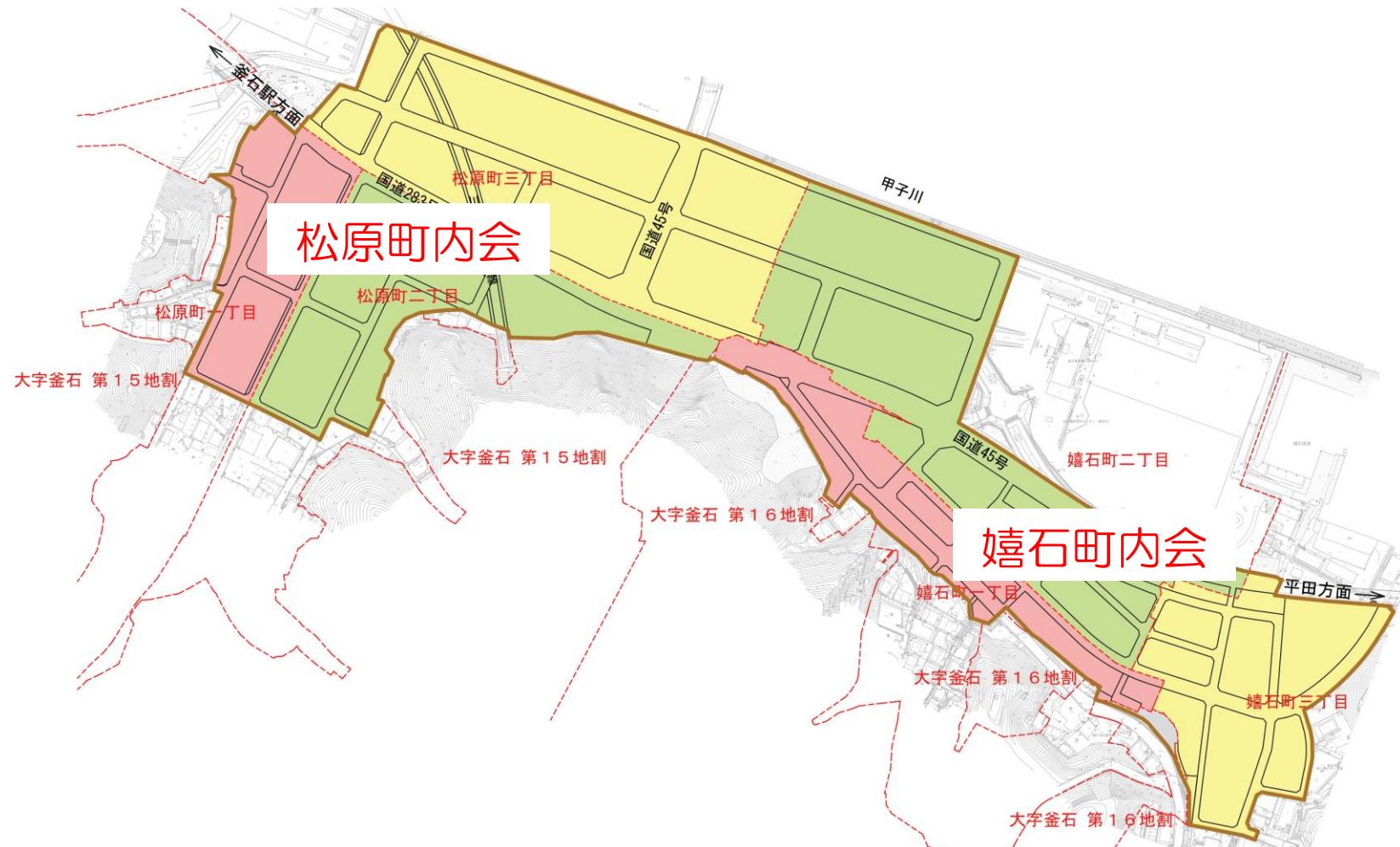
土地：嬉石町1丁目 204番

↑
町名 地番



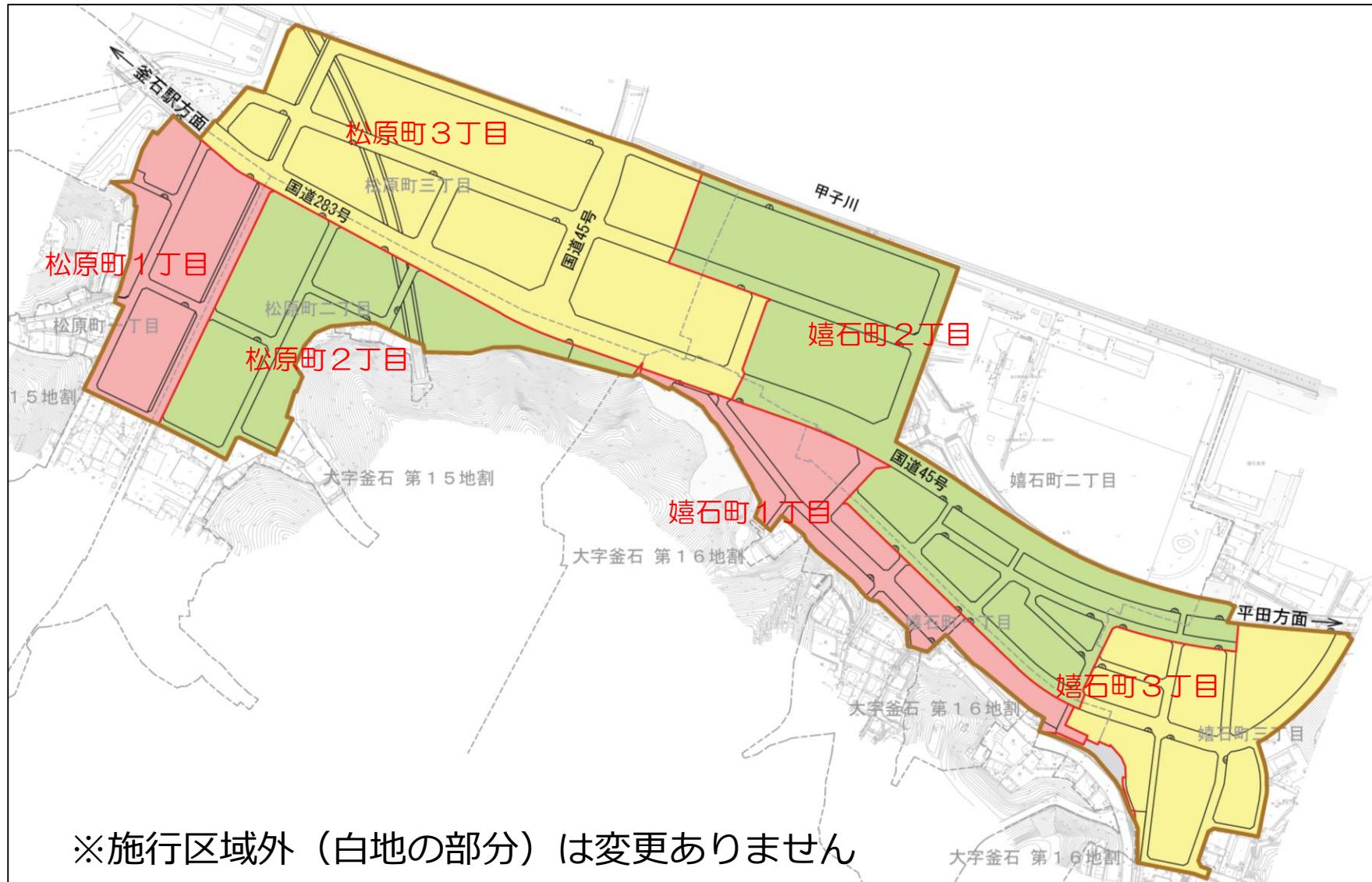
(5) 町界の現状

- 土地区画整理事業の施行区域内には、嬉石町1丁目、嬉石町2丁目、嬉石町3丁目、松原町1丁目、松原町2丁目、松原町3丁目の6つの町が存在している。
- 町の界は従前の道路の位置に合わせて設定されている。
- 施行区域外にも、施行区域内と同じ町名がある。
- 町内会は、「嬉石町内会」、「松原町内会」の2つの町内会が存在している。



(6) 町界の変更案

- 土地区画整理事業の施行前の町界を考慮したうえで、新しく整備した道路・水路など恒久的な施設に合うように**町界の位置を変更**する。
- 土地区画整理事業の施行区域外との整合性を図るため、**町名変更は実施しない**。
- 住居表示の街区符号及び住居番号の決定は、この変更案の決定後に行う。



5. 土地区画整理事業の換地処分に向けて（今後の流れ）

■ 土地区画整理事業の事業完了に向け、次のとおり手続きを進めてまいります。
※具体的な時期や詳細な内容については、実施時期に関係権利者の皆様にお知らせします。

使用収益開始日の通知

↓ 従前の土地にかわり、仮換地の使用を開始できる日をお知らせいたします。

換地計画(案)のお知らせ

↓ 換地計画の案を、土地所有者及び借地権者の皆様にお知らせいたします。

換地計画の縦覧

↓ 換地計画の内容を関係権利者の皆様に2週間縦覧いたします。

換地計画の決定

↓ 換地計画の縦覧が完了した後に換地計画が決定します。

換地処分の通知

↓ 決定した換地計画の内容を、抵当権者等を含めた全ての権利者の皆様に通知いたします。

換地処分の公告

↓ 「換地処分の通知」が完了すると、県知事が換地処分の公告を行います。

区画整理登記

↓ 法務局に登記されている地区内全ての土地と建物登記の表題部が、換地の町名、地番、地目、地積等に書き換えられます。

清算金の徴収交付

工事や測量の結果による面積誤差や、整理前の土地と換地の評価額の過不足を金銭で清算します。

(1) 使用収益開始日の通知について

使用収益開始日の通知

◎ 「使用収益開始日の通知」とは

仮換地を地権者の方が使用できる日をお知らせするものです。

※ この「使用収益開始日の通知」は、重要な書類（行政処分通知）です。**再発行はできません**ので大切に保管してください。

【利用する例】

- ・仮換地に建物を建築する場合
- ・土地売買などの権利変動
- ・土地を担保に融資を受ける場合 など

◎ 「使用収益の開始」とは

仮換地を使用できる状態になったことをいい、現地の管理についても施行者から土地権利者に変わります。

◎ 使用収益の開始時期について

嬉石松原地区においては、使用収益を来年より開始する予定です。

釜 石 市

使用収益開始ガイドブック

～仮換地の使用にあたり必要な手続き等～

「使用収益の開始」とは、皆様の仮換地（宅地）が使用できる状態になったことをいいます。
このガイドブックは、住宅の建築や土地の使用の手引きとなるよう作成いたしました。
今後の参考にご一読くださいますようお願いいたします。

平成 29 年 8 月



釜 石 市

※ 使用収益の開始時に、ガイドブック（上記）を皆さんへ配布します。

(2) 換地計画（案）のお知らせについて

- 「換地計画（案）のお知らせ」は、換地計画の縦覧に先立ち、換地計画（案）の内容を事前に土地所有者及び借地権者の皆様にお知らせするものです。

換地計画について

「換地計画」とは、整理前の土地と換地（整理後の土地）の組み合わせや、権利関係のとりまとめ及び換地相互間の不均衡を是正するための清算金を定めるもので、具体的な内容は以下のとおりです。

① 换地明細書

整理前の土地と換地の町名、地番、地目、地積、
所有権、借地権、抵当権等の権利関係

② 清算金明細書

整理前の権利価額と換地の権利価額及び清算金額

③ 换地図

換地の町名、地番、位置、形状

(3) 住所変更の手引きについて

- 「住所変更の手引き」は土地区画整理事業の換地処分の公告の翌日に変更される住所の変更に伴い必要な諸手続きの方法についてお知らせするものです。
- この手引きの配布は、換地処分の通知時（公告の約3か月前）に行います。

土地区画整理事業の換地処分の公告に伴う

住所変更の手引き

嬉石松原地区被災市街地土地区画整理事業

平成31年〇月〇日 換地処分の公告日
平成31年〇月×日 町界町名地番変更実施日
住所変更効力発生日



釜 石 市

換地処分の通知時に全戸に配布予定

6. 消防水利・街路灯の整備について

消防水利の整備について

◎ 消火栓及び防火水槽の配置

消火栓等から半径 120m の円でカバーできるよう配置する。

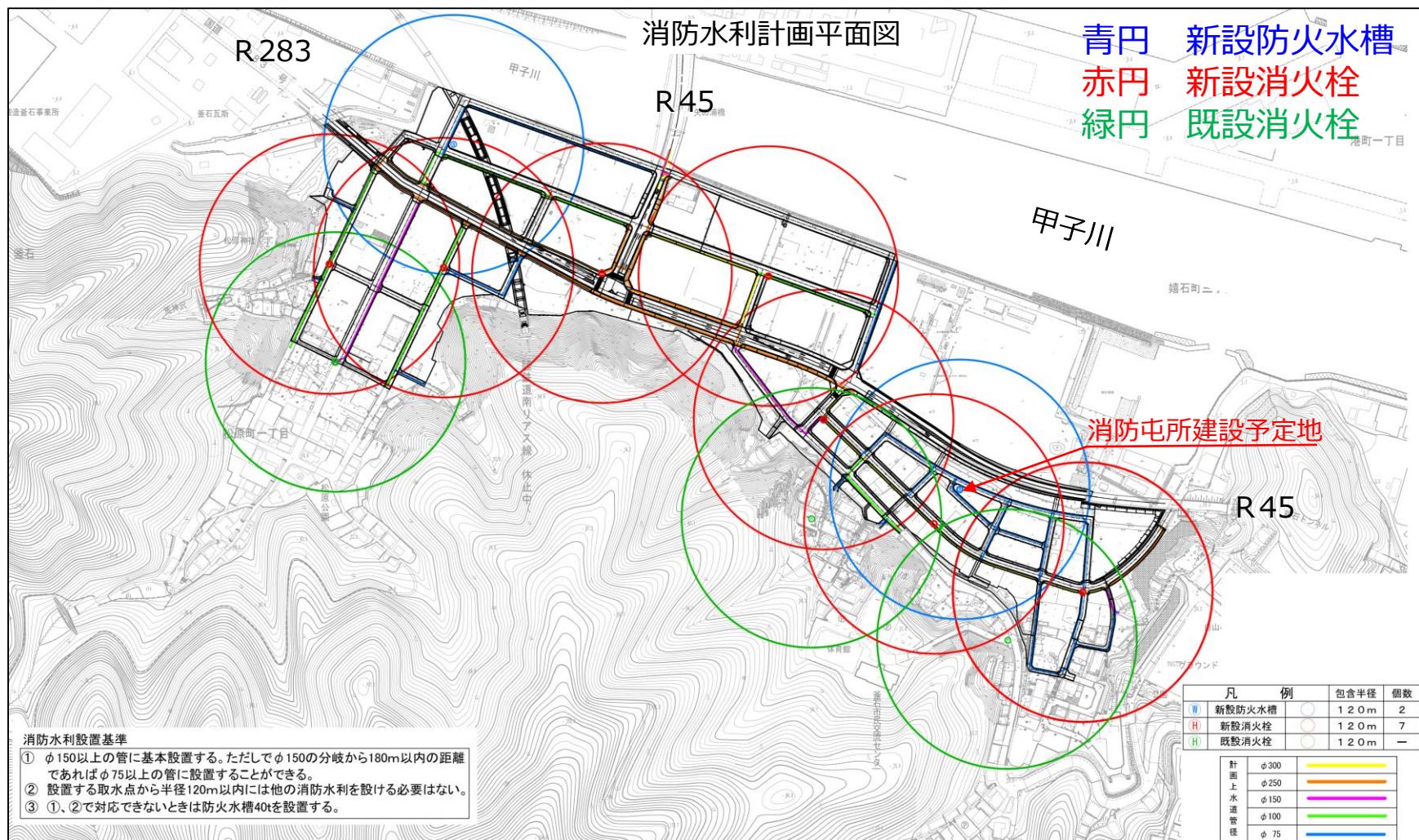
・新設消火栓 7力所

・新設防火水槽 2力所

◎ 供用開始の時期

・消火栓 上水道の整備完了後隨時

・防火水槽 平成29年度予定



街路灯の整備について

街路灯の配置は、基本的に道路交差点部を中心と考えております。

街路灯の整備につきましては、今後、素案をお示ししながら、地元の皆様と配置を決めていきたいと計画しておりますので、引き続きご協力をお願い申し上げます。

7. 消防屯所の整備について

嬉石地区消防屯所災害復旧事業について

○経緯

- ・東日本大震災で流失した第3分団第2部の消防屯所を、国の補助事業を活用し、復旧整備するもの

○経過

- | | |
|-------------|---|
| ・平成23年3月11日 | 東日本大震災によって全壊
釜石市復興整備協議会設立
計画着手開始 |
| ・平成24年度 | 嬉石松原地区造成工事着工開始
災害復旧費を活用し市所有の土地に
屯所建設を決定 |
| ・平成25年度 | 造成工事と屯所工事設計業務を並行
して進める。 |
| ・平成29年度 | 造成工事と屯所工事設計業務を並行
して進める。 |
| ・平成29年9月29日 | 設計業務完了 |

※震災後、第3分団第2部は仮設消防車庫及び集会場を待機場所として使用中。

○概要

建設場所：釜石市嬉石町2丁目21-6(仮換地:28街区1・2)

規模：木造平屋建て 74.52m²

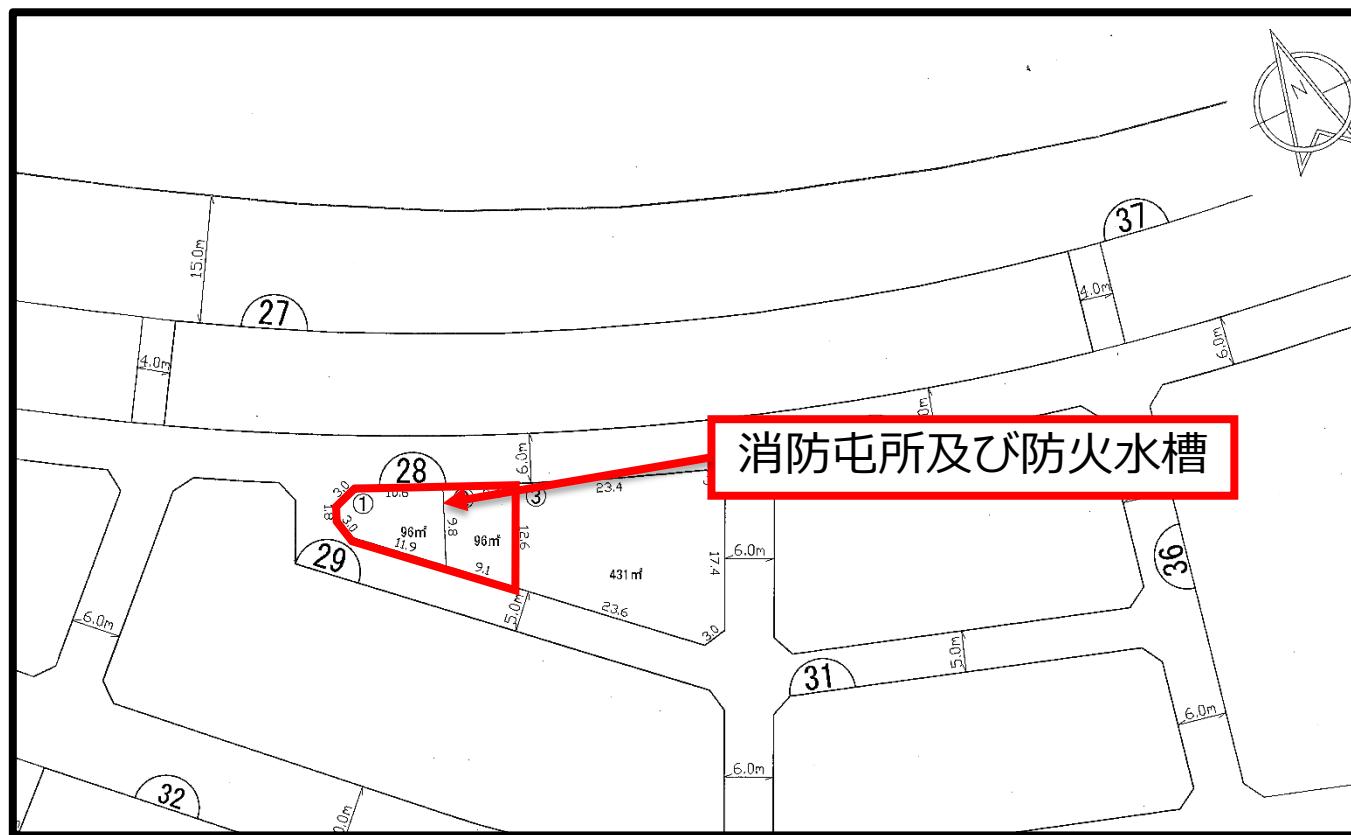
(敷地面積 193.70m²)

ホース乾燥塔、掲示板付消防屯所単独整備

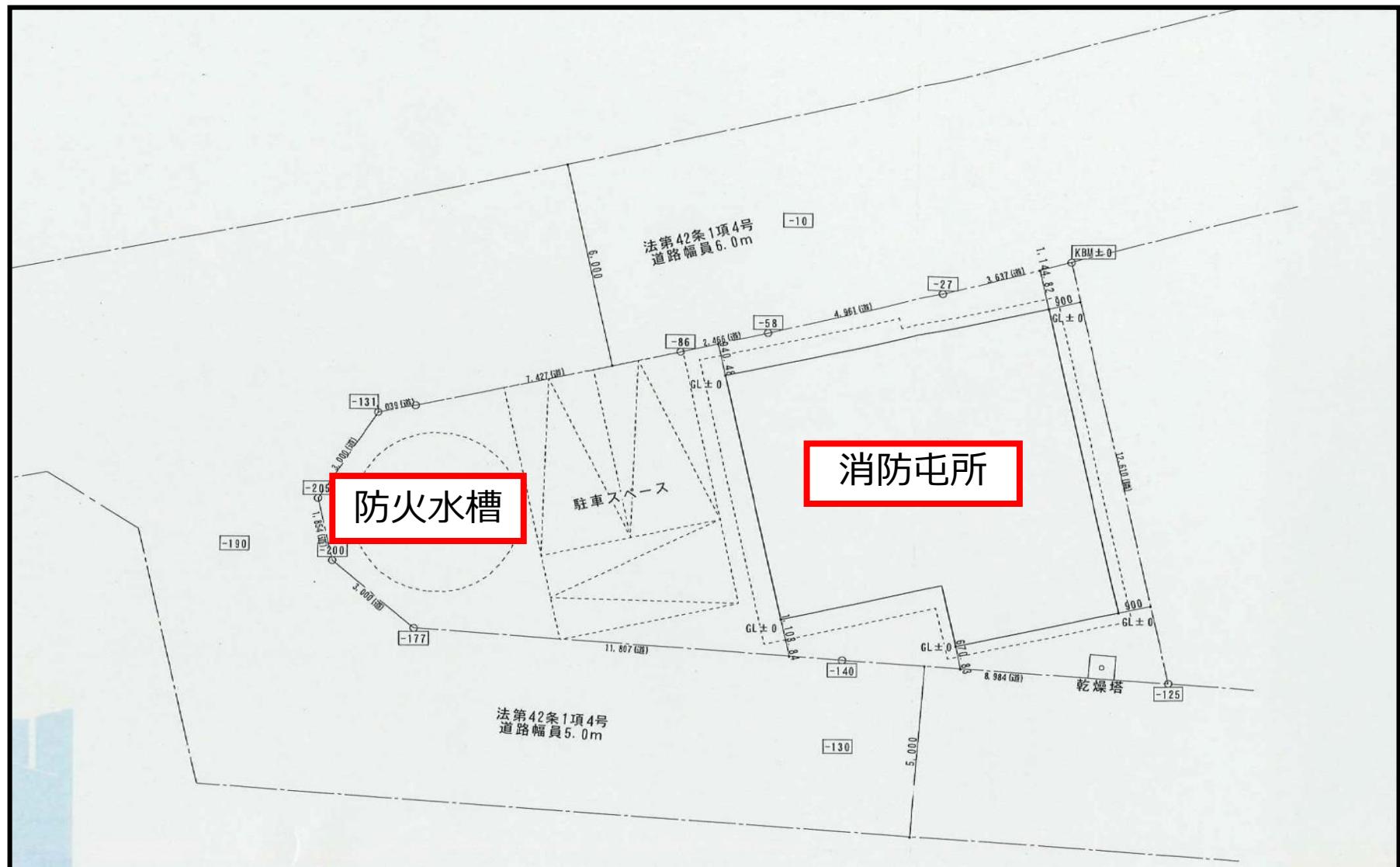
駐車台数：3台

○今後について

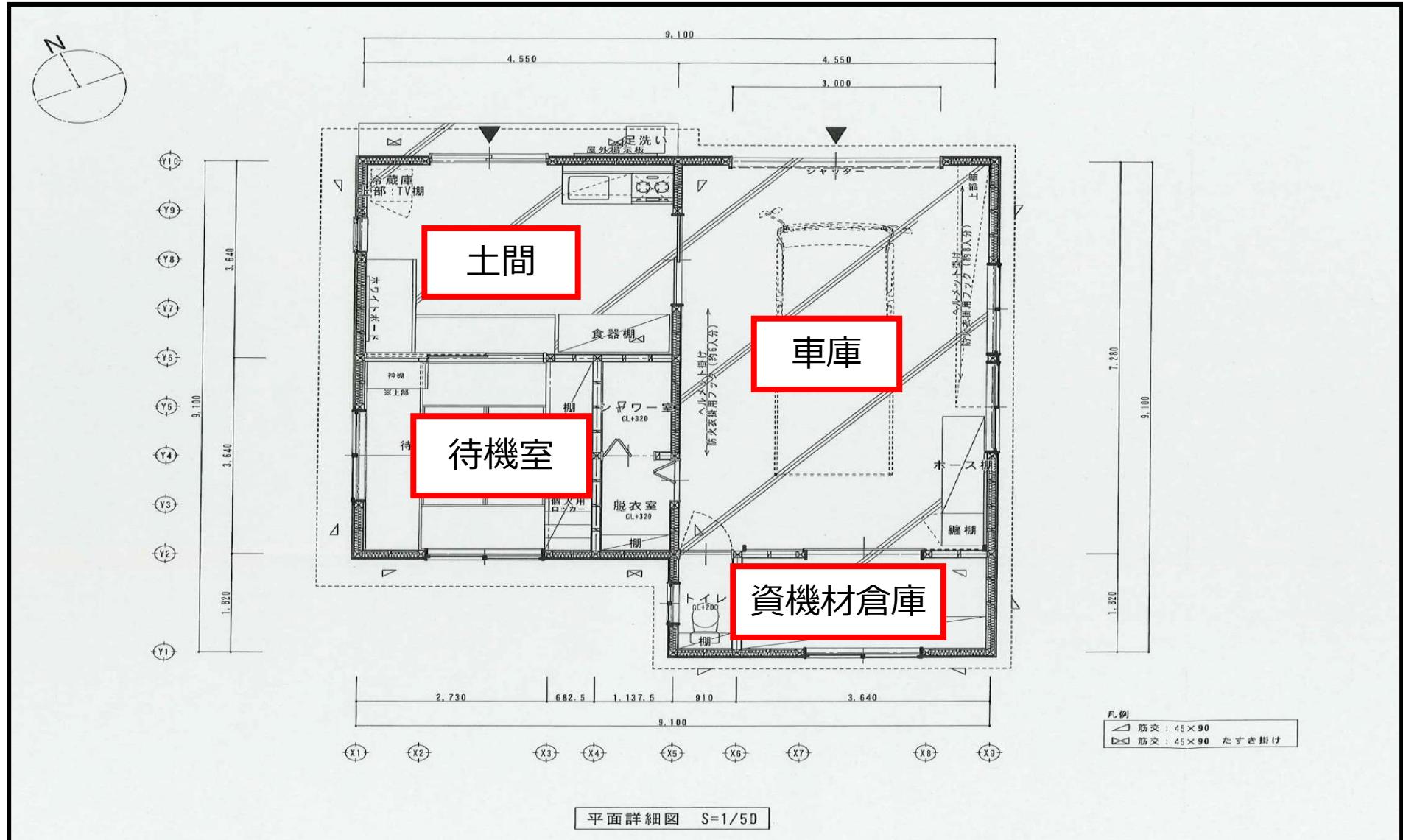
工事完成予定：平成30年3月31日



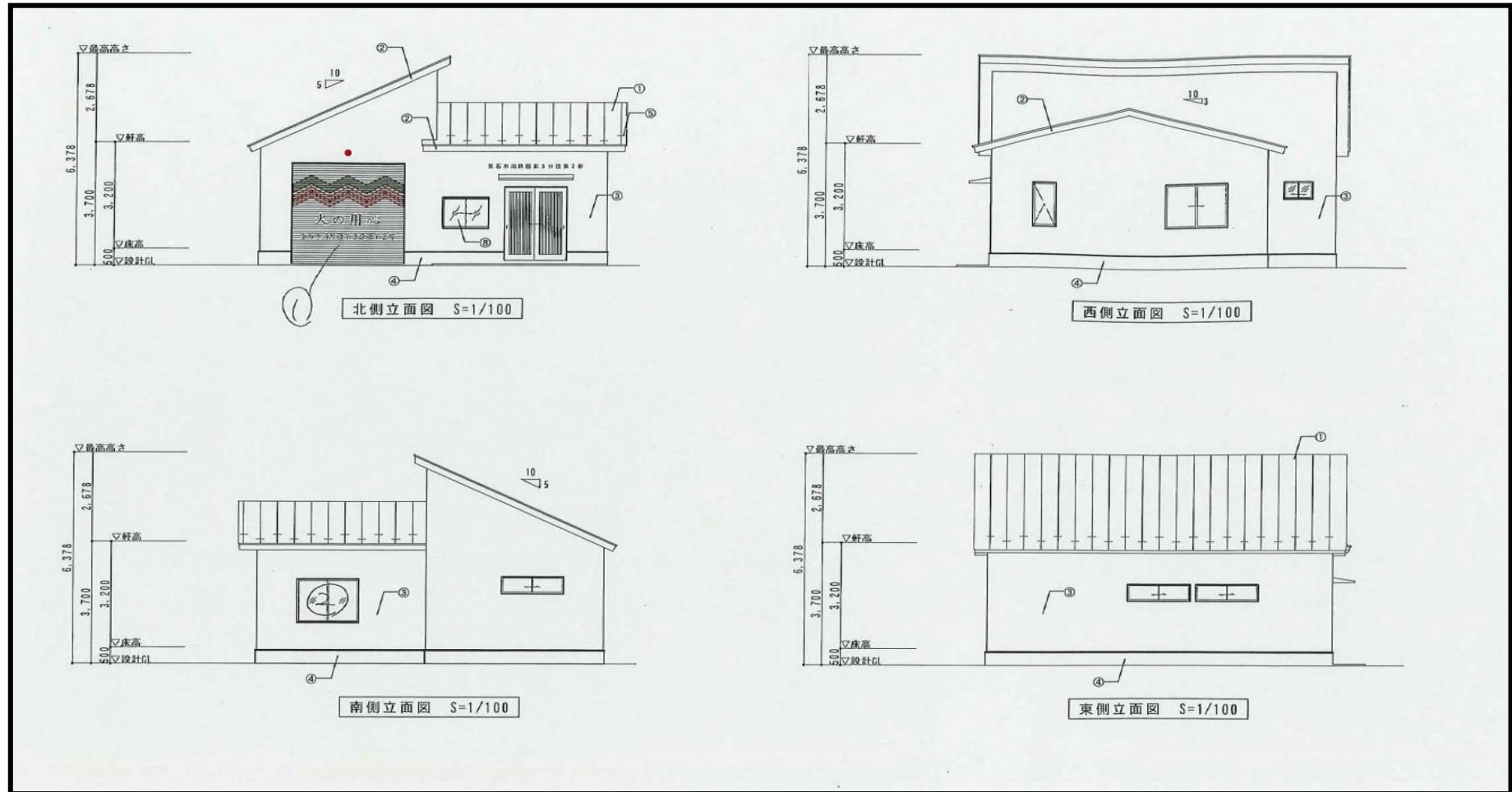
嬉石地区消防屯所 建設予定地 配置図



平面圖



立面図



8. ごみ集積所の整備について

ごみ集積所の整備については、町内会等の利用する地域住民が主体となり進めておりますが、被災した地域の町内会でのごみ集積所の復旧は大きな負担となることから復興交付金を活用しての、集積所の整備を行う予定です。

【事業の概要】

今後のまちづくりや環境美化・リサイクル活動の拠点となり得るよう、また、ごみ収集の効率化が図られるように、再建する方々が必要とするごみ箱を市が購入し町内会に貸与するもの。

【対象となる町内会等】

土地区画整理事業整備地区内にある町内会等

【ごみ箱の貸与の要件】

- (1) 1ヶ所の集積所の利用世帯が原則10世帯以上となること。
- (2) 町内会等が自主的で適正な維持管理を行うこと。
- (3) 集団資源回収等のリサイクル活動の拠点として活用すること。

【今後の進め方について】

- ①嬉石・松原地区の宅地引渡しスケジュールにあわせて、町内会等とごみ集積所の配置などについて協議を行う。
 - ・ごみ収集の効率化、集約により環境美化、衛生的な住環境の確保。
- ②必要となるごみ箱を市が購入する。
 - ・利用世帯数に応じて、流失したごみ箱を復旧させることを目的に町内会が必要とするごみ箱を購入。
- ③町内会等に対し貸与。
 - ・町内会等で適切に管理し、環境美化・リサイクルの推進に努める。

宅地引渡しが行われても入居までには各々の住宅再建スケジュールが異なります。入居時にごみ集積所が周辺に無い場合でも、個人で整備することはせずに環境課までご相談願います。



貸与するごみ箱のイメージ

9. 地区計画の策定について

地区計画とは

- ・ 都市計画法に基づき、地域の実情に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定められる制度です。
- ・ まちづくりの目標となる「地区計画の方針」と、目標を達成するための「地区整備計画」などを定めます。

地区計画の策定の必要性

- ・ 嬉石松原地区は、津波対策のため土地区画整理事業により土地が嵩上げされ、津波災害に対して一定の安全性を有する宅地が形成されています。
- ・ 造成後の無秩序な土地の改変による津波災害に対する安全性の低下を防止する必要があります。

地区計画の案

「名称」

嬉石松原地区 地区計画

「対象区域」

嬉石松原地区被災市街地土地区画整理事業の施行区域

面積：約 13.0 ha

「地区計画の方針」

【目標】

津波からの安全なまちづくりを目指し土地区画整理事業を行い、地盤を嵩上げすることにより、安全な市街地の形成を図ることを目標とする。

【方針】

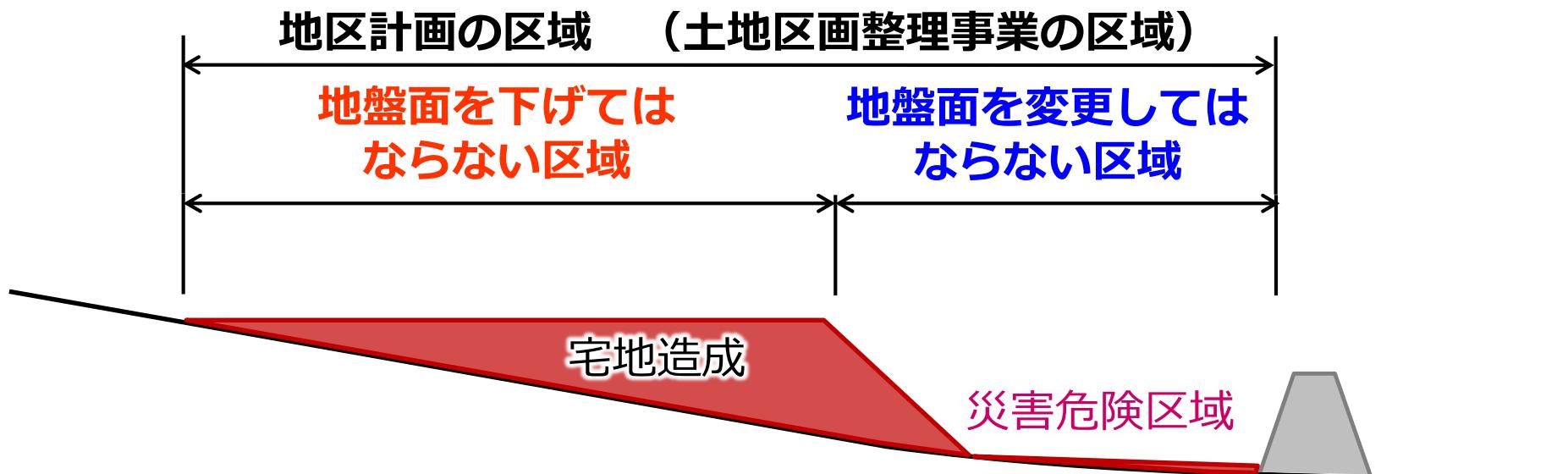
地盤面の高さは、土地区画整理事業の造成工事竣工時の高さを維持するように努め、安全・安心な市街地形成を目指す。

地区整備計画

- 地盤面の高さは、土地区画整理事業の造成竣工時の高さから下げてはならない。
- 災害危険区域が指定された区域の地盤面の高さは、原則として造成竣工時の高さを変更してはならない。

【制限しない土地の変更】

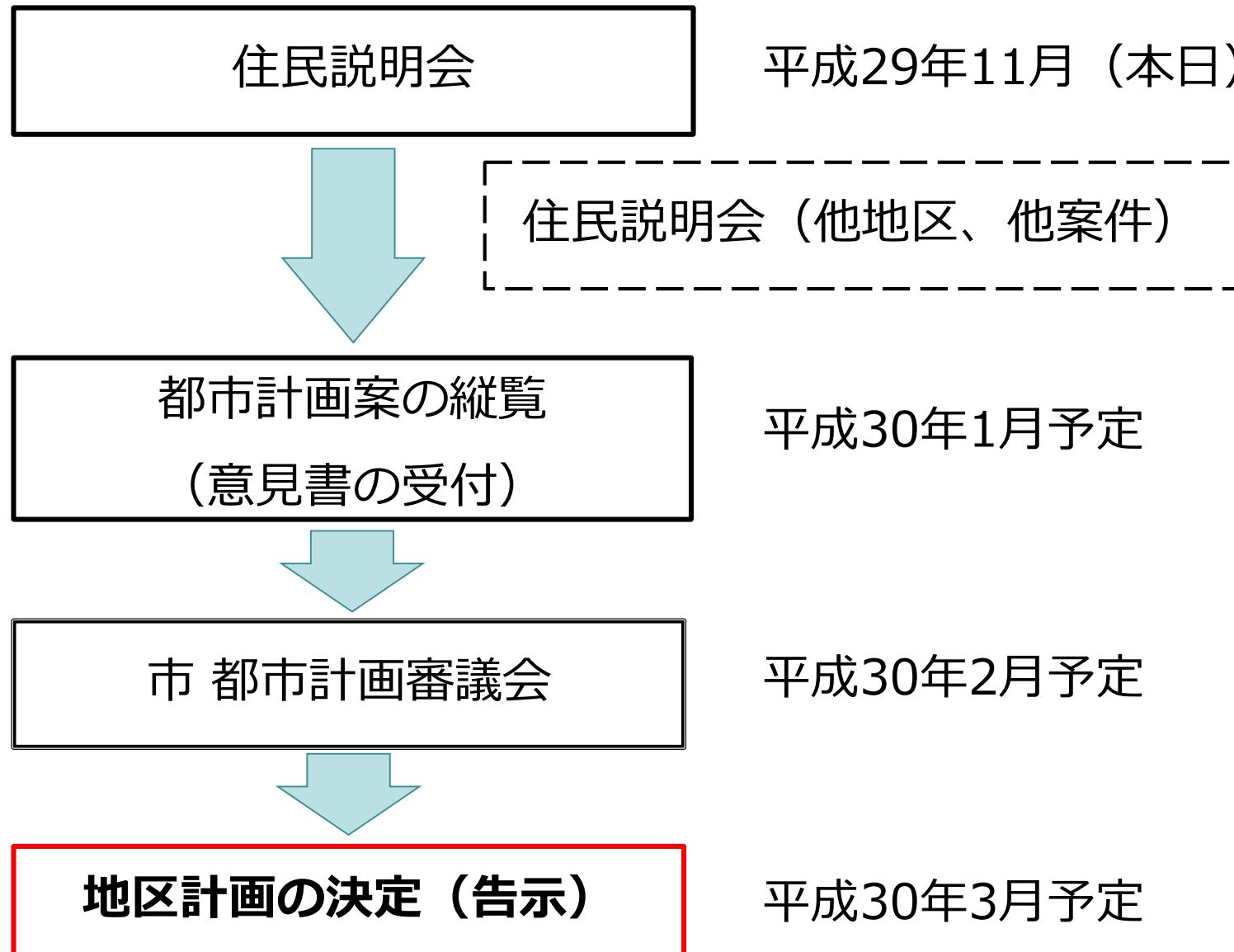
- 整地（土壤入れ替え、隣接する高さの違う宅地を整地する場合等）のための変更
- 造園、出入り口又は車庫の設置のための変更



地区計画の区域



今後のスケジュール



地区計画の策定について

地区計画が決定されると

【建築行為等の届け出】

- ・ 建築行為等（※1）を行う場合、着手の30日前までに、市への届け出（※2）が必要となります。
- ・ 建築確認申請とは別の手続きとなります。
- ・ 土地区画整理事業の完了後も届け出が必要です。

※1：「建築行為等」

- ・ 土地の区画形質の変更をする場合
(敷地の切土や盛土などの造成工事を行う場合)
- ・ 建築物の建築や工作物の建設を行う場合

※2：「届け出先」

釜石市役所 建設部 都市計画課 0193-22-2111 内線432

10. 意見交換
