

女川町復興まちづくり説明会 (町中心部)

1 開会あいさつ (女川町長 須田善明)

2 説明

- | | |
|-----------------------|----------------|
| (1) 女川町中心部の復興整備計画について | (4) 土地価格について |
| (2) 復興に向けた事業手法について | (5) 住宅再建支援について |
| (3) 津波シミュレーション | (6) 個別面談のおしらせ |

3 質疑応答

4 その他

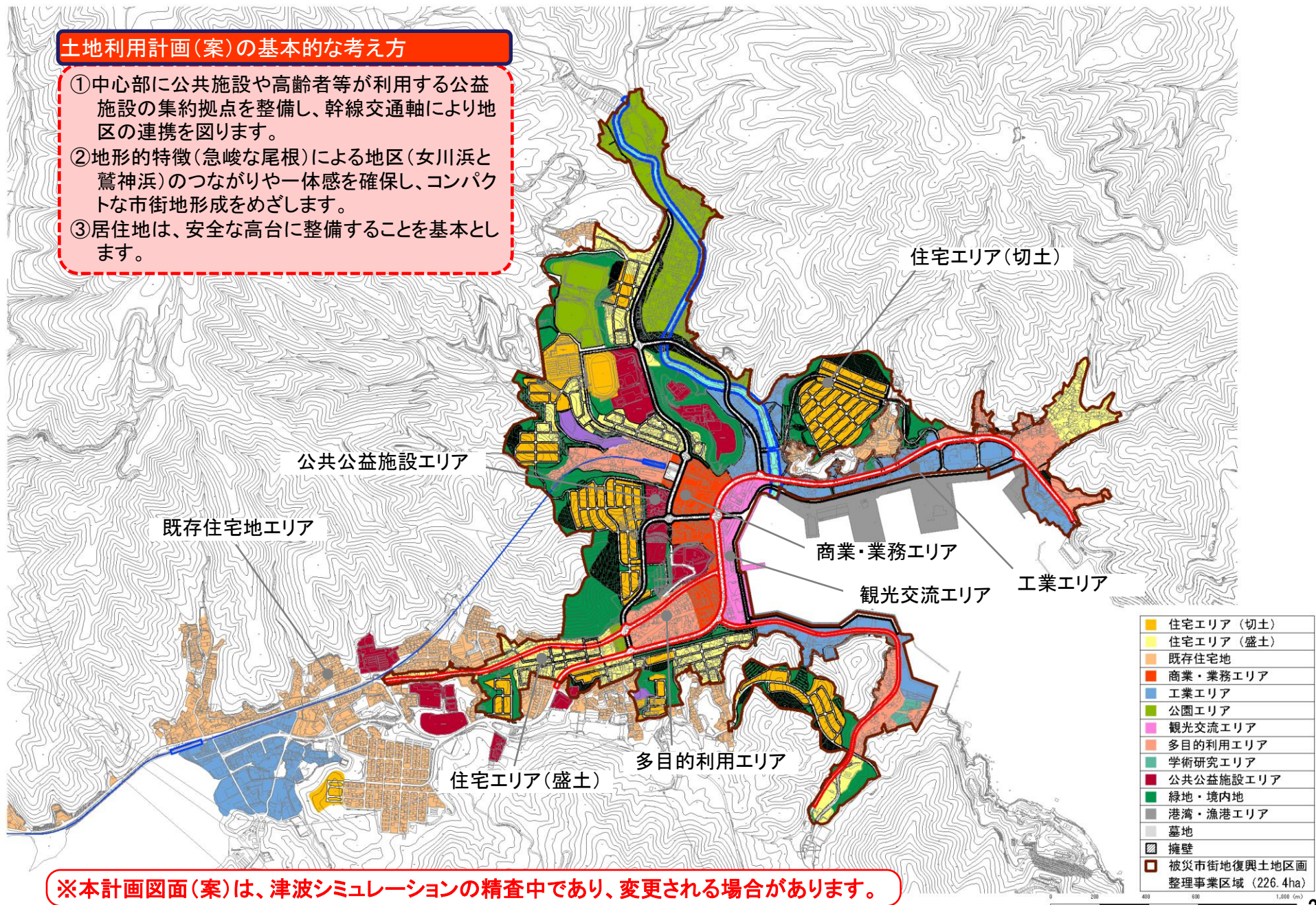
平成24年7月

女川町

1-1 町中心部の復興整備計画概要

土地利用計画(案)の基本的な考え方

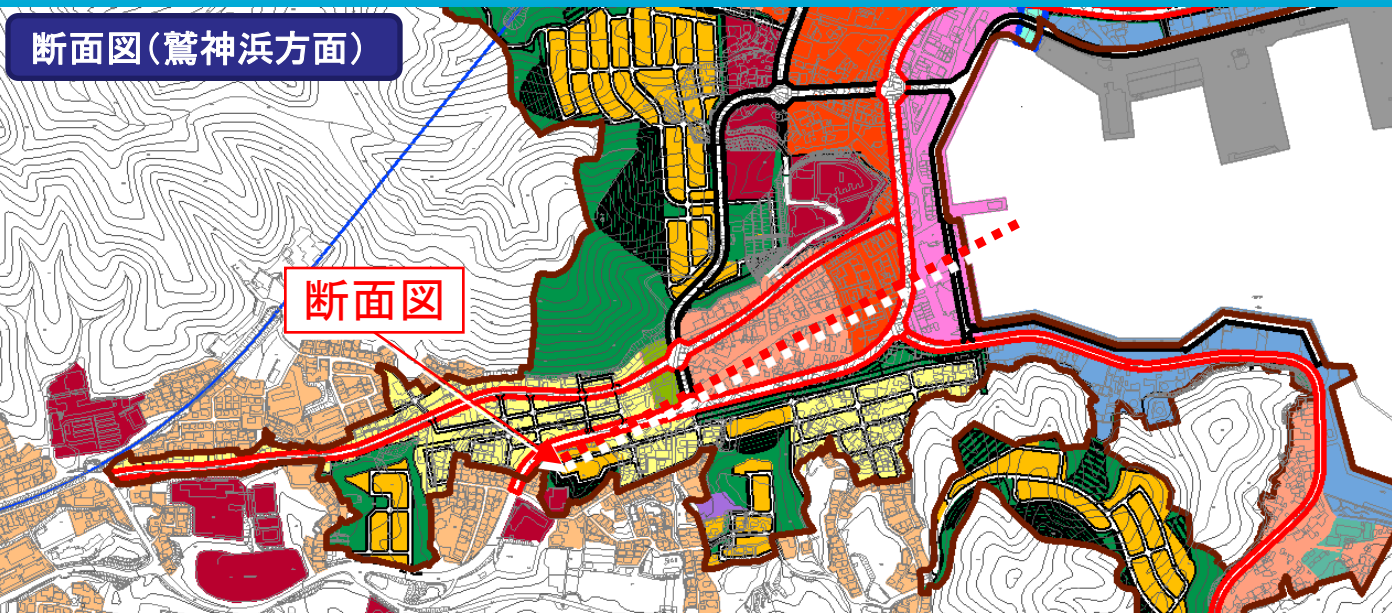
- ① 中心部に公共施設や高齢者等が利用する公益施設の集約拠点を整備し、幹線交通軸により地区の連携を図ります。
- ② 地形的特徴(急峻な尾根)による地区(女川浜と鷺神浜)のつながりや一体感を確保し、コンパクトな市街地形成をめざします。
- ③ 居住地は、安全な高台に整備することを基本とします。



1-1 町の中心部復興整備計画概要(断面図)

断面図(鷺神浜方面)

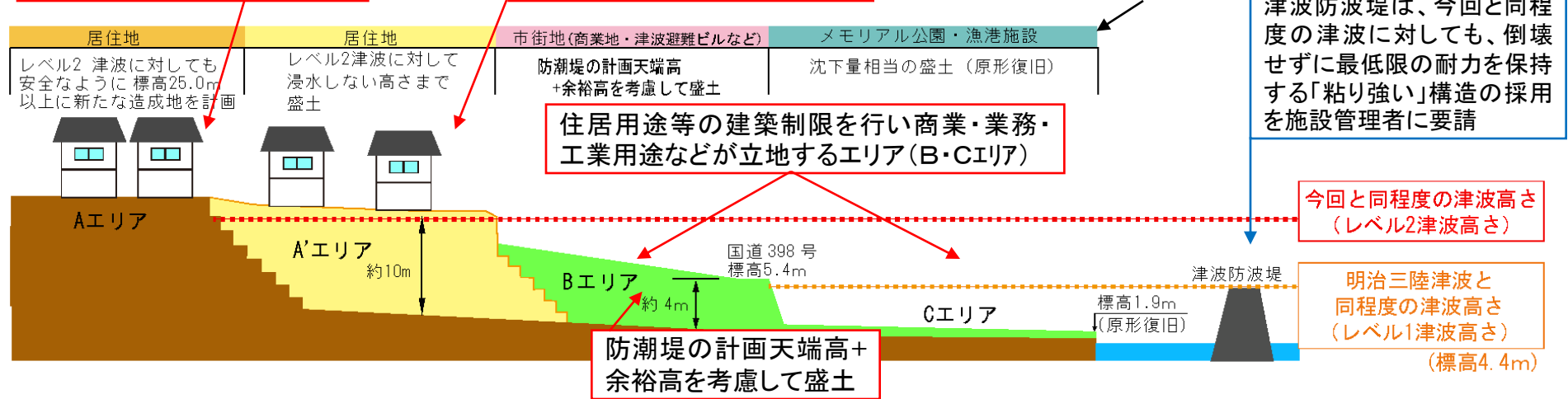
※本計画図面(案)は、みなさまのご意向等により変更の可能性があります。



既存の市街地周辺で安全に居住できるよう高台山林部を造成するエリア(Aエリア)

既存の住宅地の近傍で安全に居住できるよう盛土するエリア(A'エリア)

【エリアの説明】
Aエリア: 今回と同程度の津波に対して安全な高台(切土)
A'エリア: 今回と同程度の津波に対して安全な高台(盛土)
B・Cエリア: 今回と同程度の津波で浸水深2m以上の地区
土地利用計画図(案)の用途区分の配色



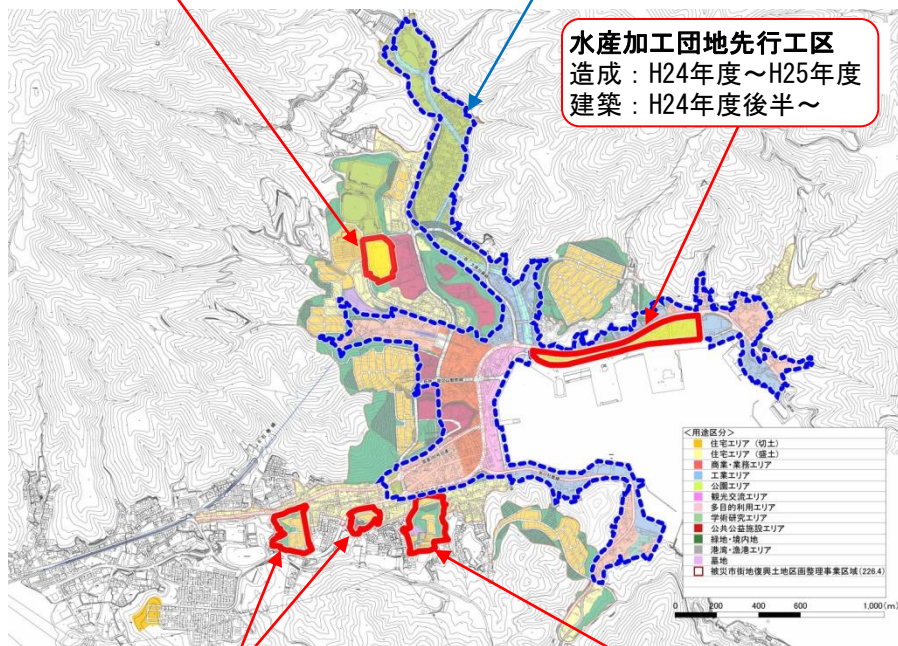
1-2 町中心部の事業スケジュール概要(居住地・居住時期)

①平成24年度造成開始

陸上競技場部工区
(災害公営住宅整備)
造成: H24年度～H25年度
建築: H24年度後半～

防災集団移転促進事業・用地買収
買収: H24年度後半～

水産加工団地先行工区
造成: H24年度～H25年度
建築: H24年度後半～



荒立西・東工区
造成: H24年度～H25年度
建築: H25年度後半～

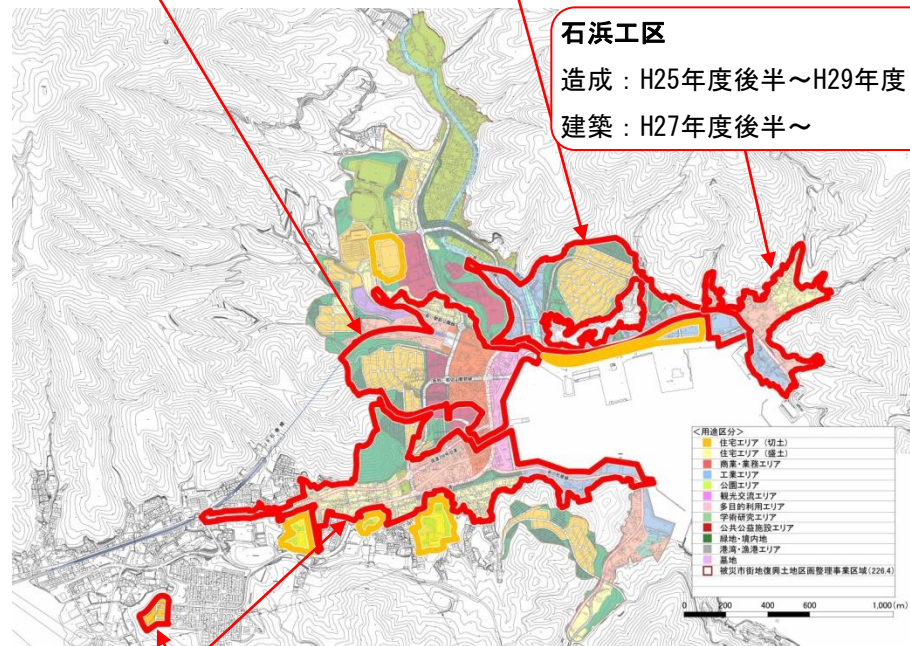
内山工区
造成: H24年度～H25年度
建築: H25年度後半～

②平成25年度

女川駅周辺工区
造成: H25年度～H28年度
建築: H27年度後半～

宮ヶ崎工区
造成: H25年度～H29年度
建築: H27年度後半～

石浜工区
造成: H25年度後半～H29年度
建築: H27年度後半～



旭が丘・鷺神浜工区
造成: H25年度～H29年度
建築: H27年度後半～

1-2 町中心部の事業スケジュール概要(居住地・居住時期)

③平成26年度

大原・総合運動場工区

造成：H26年度～H29年度

清水工区

造成：H26年度～H29年度

小乗浜工区

造成：H26年度～H29年度

④平成27年度

女川駅周辺工区

造成：H25年度～H28年度

建築：H27年度後半～

宮ヶ崎工区

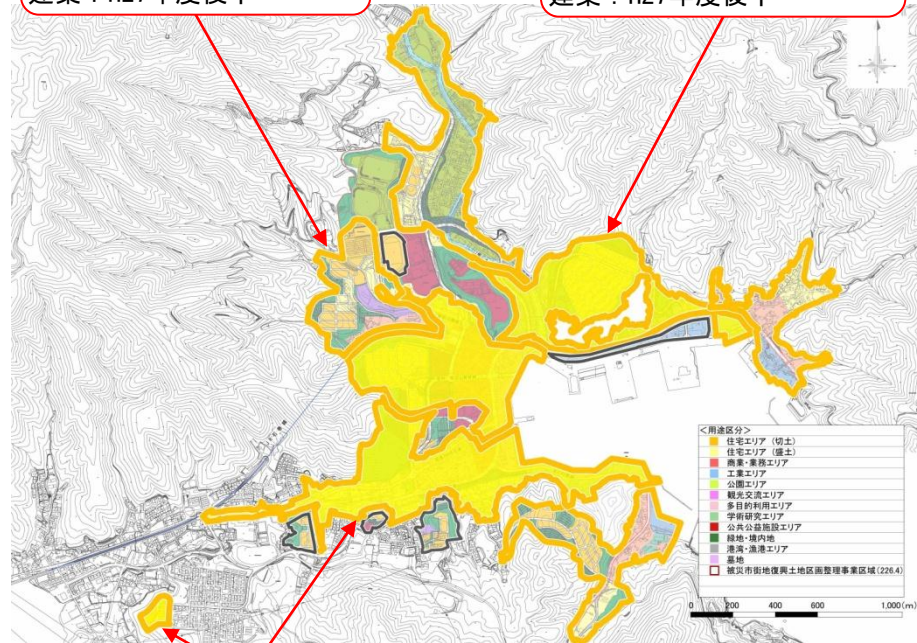
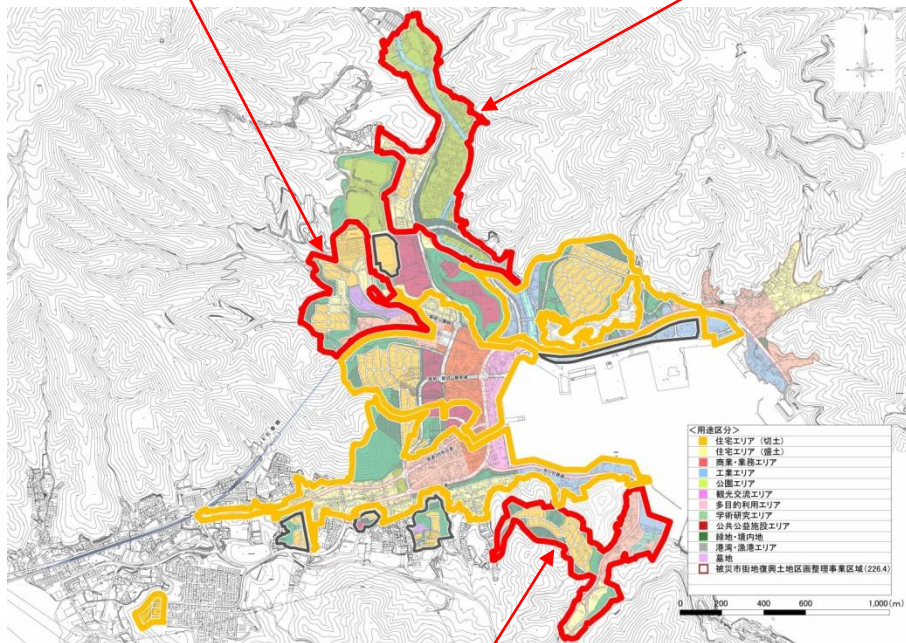
造成：H25年度～H29年度

建築：H27年度後半～

旭が丘・鷺神浜工区

造成：H25年度～H29年度

建築：H27年度後半～

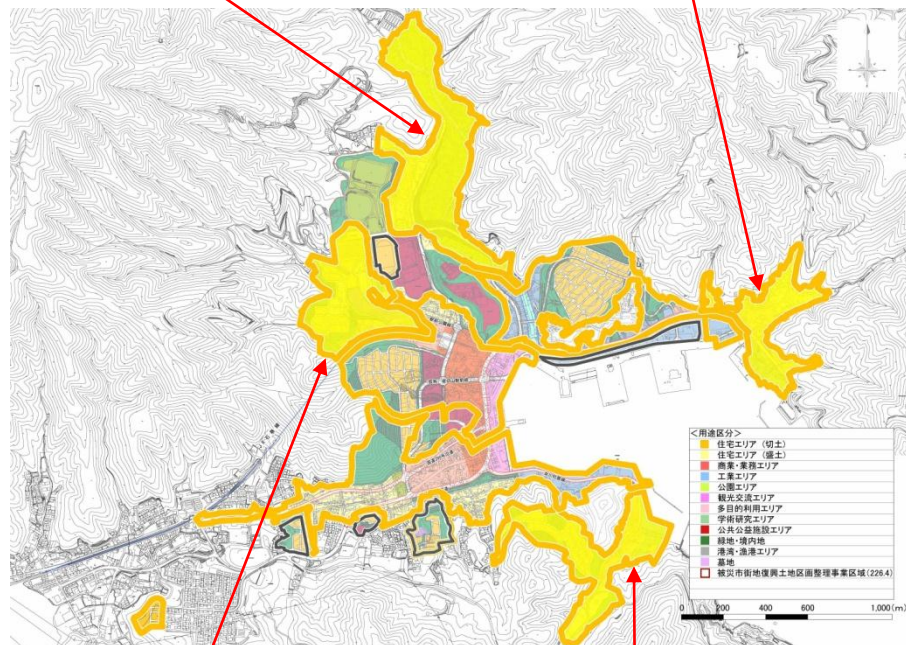


1-2 町中心部の事業スケジュール概要(居住地・居住時期)

⑤平成28年度

清水工区
造成：H26年度～H29年度
建築：H28年度後半～

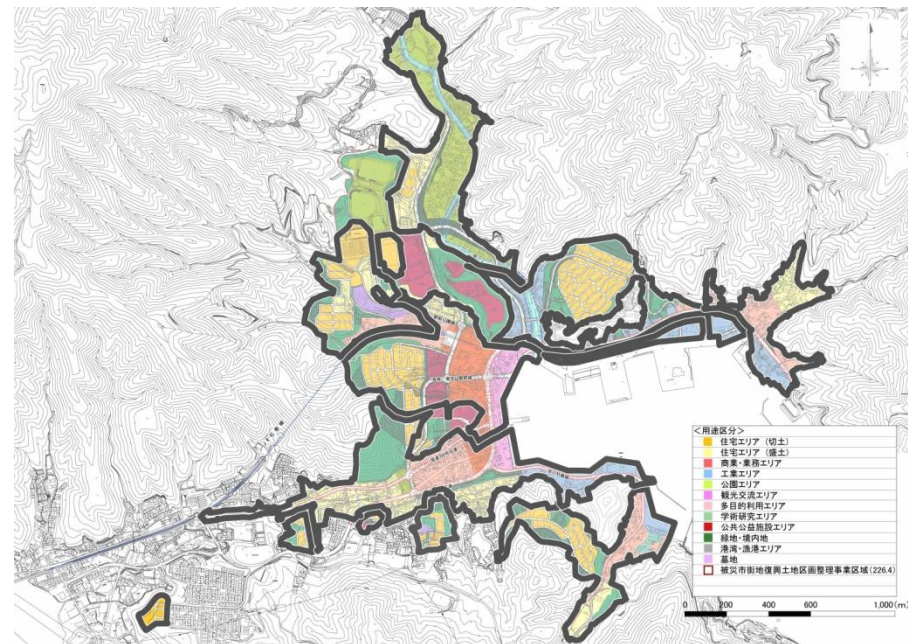
石浜工区
造成：H26年度～H29年度
建築：H28年度後半～



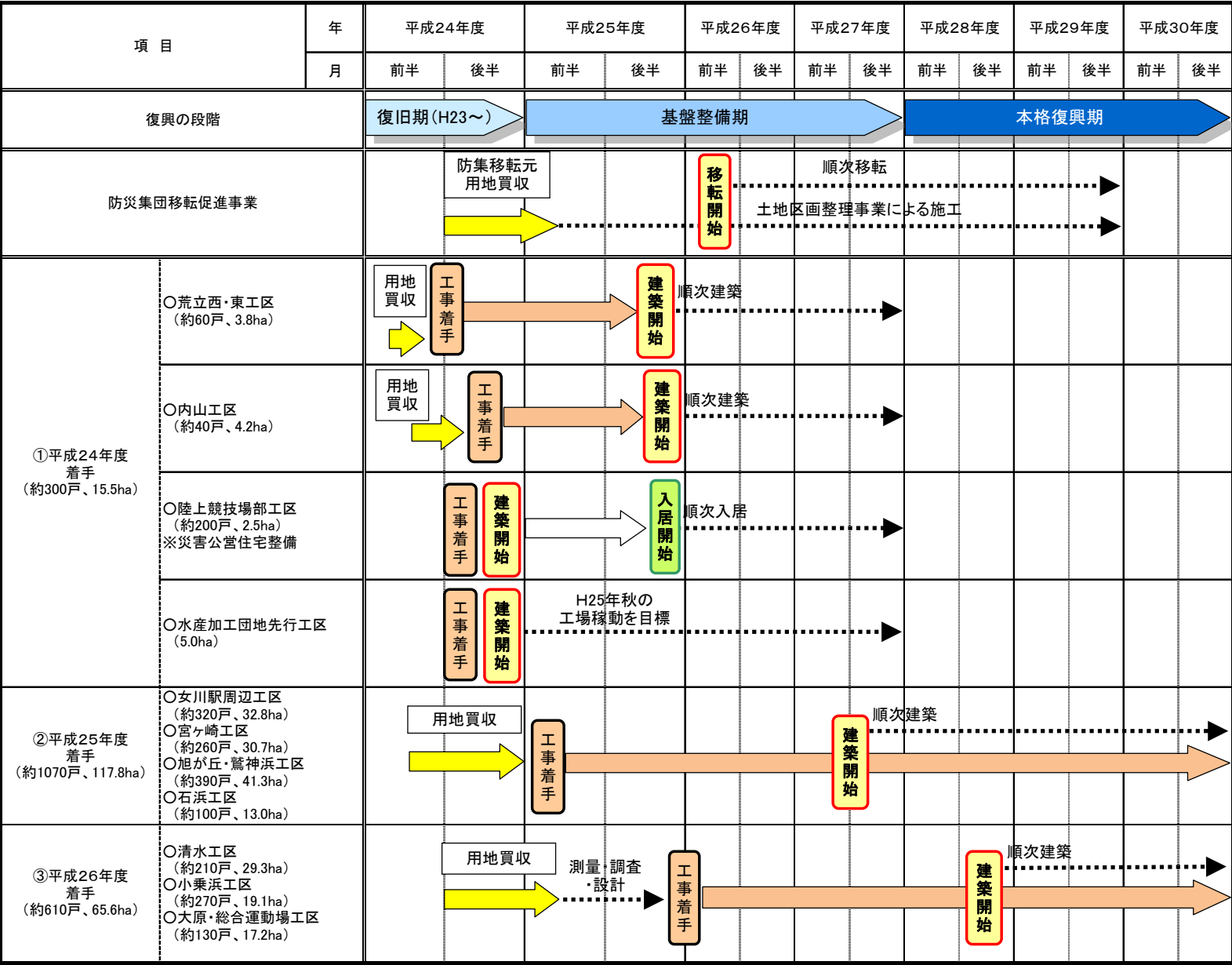
大原・総合運動場工区
造成：H26年度～H29年度
建築：H28年度後半～

小乗浜工区
造成：H26年度～H29年度
建築：H28年度後半～

⑥平成29年度 造成完了



1-2 町中心部の事業スケジュール概要(居住地・居住時期)



※現時点でのスケジュール案であるため、法制度・事業進捗により変更する可能性があります。

本事業スケジュールは、町民のみなさまのご理解が必要となりますので、ご協力をお願いいたします。

2-1 住宅と事業の復興に向けた手法について

本町においては、4つの事業を軸に展開します。

- ①自力では住宅が確保できない方のために、**災害公営住宅整備事業**を行います。
- ②津波被災地に居住していた方におかれましては、**防災集団移転促進事業**により高台移転を促進します。
- ③道路などと併せ、より使いやすい環境に整備するため、**被災市街地復興土地区画整理事業**を行います。
- ④住宅・業務・公益等の各種施設を一体的に整備するため**津波復興拠点整備事業**を行います。

被災市街地復興土地区画整理事業

- 被災した市街地の復興を図るため、計画的に宅地と公共施設(道路・公園等)を一体的に整備する事業です。
- 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善する事業です。
- また、換地により土地の区画を整える事業です。

土地区画整理事業の範囲内で住宅再建・事業再建のための事業を行います

災害公営住宅整備事業

被災者の居住の安定確保を図るため、町が公営住宅の整備等を行う事業です

防災集団移転促進事業

- 災害が発生した地域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内(災害危険区域)にある住居の集団移転を支援する事業です。
- 災害危険区域にある住居を、町が整備する高台等へ集団で移転することを支援する事業です。

その他の活用事業

津波復興拠点整備事業

がけ地近接等危険住宅移転事業

事業内容については現在調整中です

2-2 災害公営住宅整備事業

0. はじめに

被災者の居住の安定確保を図るため、町が公営住宅の整備等を行う事業です。町が既にある所有地もしくは新たな取得地に災害公営住宅を建設し、被災者に賃貸します。

1. 入居者資格

- ① 東日本大震災でお住まいが全壊または大規模半壊、半壊で解体を余議なくされた方（収入条件、同居親族要件、住宅困窮要件は不要）
- ② 被災地における都市計画事業、住宅地区改良事業、募集事業等の事業の実施に伴い移転が必要になった方

2. 家賃の目安

町では、基本的な考え方として、女川町中心部には集合住宅、離半島部には一戸建て住宅（約 80 m²まで）の建設を予定しています。

災害公営住宅の家賃は、入居される世帯の収入、間取りによって決められています。

収入による家賃の例		
例 1）年収入約 300 万円の世帯（2 人暮らし）		
間取り	床面積	月々の家賃
2DK	約 50 m ²	11,600 円
2LDK	約 58 m ²	13,500 円
例 2）年収入約 400 万円の世帯（2 人暮らし）		
間取り	床面積	月々の家賃
2DK	約 50 m ²	17,300 円
2LDK	約 58 m ²	20,000 円

入居人数の目安	間取り	床面積	月々の家賃	
1～2人	2DK	約 50m ²	本来の家賃 減額後の家賃	5,400円～46,700円 2,700円～23,300円
2～3人	2LDK	約 58m ²	本来の家賃 減額後の家賃	6,300円～54,100円 3,100円～27,000円
3～4人	3DK	約 65m ²	本来の家賃 減額後の家賃	7,000円～60,700円 3,500円～30,300円
5人以上	3LDK	約 75m ²	本来の家賃 減額後の家賃	8,100円～70,000円 4,000円～35,000円

※女川町では、家賃を 10 年間減額いたします。

管理開始から 5 年間は半額とし、6 年目以降については段階的に引き上げ、11 年目に本来の家賃になるようにいたします。

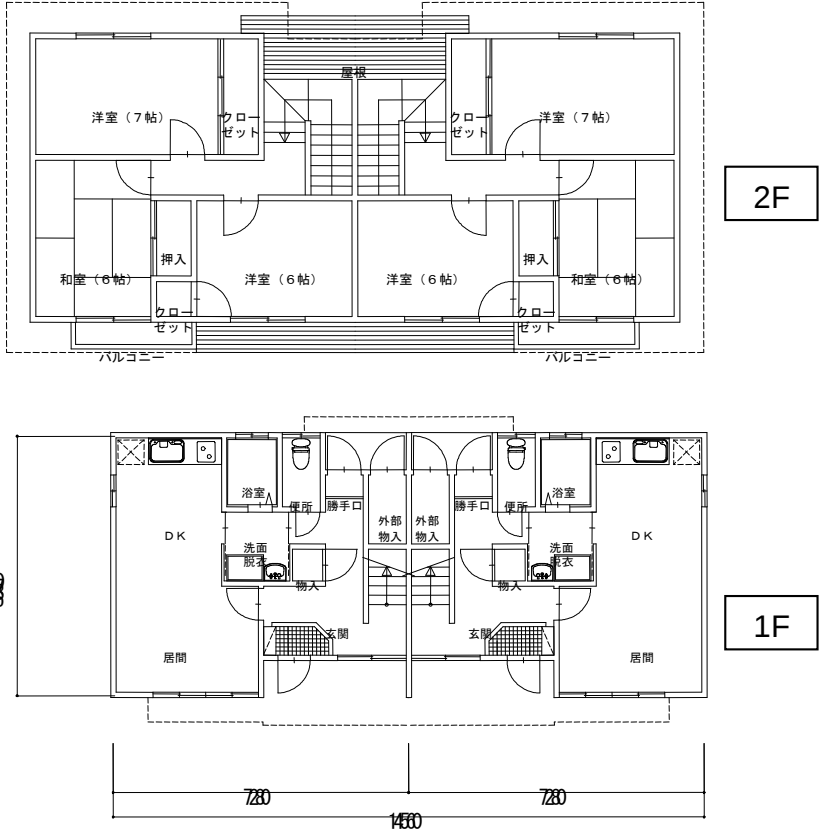
2-2 災害公営住宅整備事業

3. 払い下げ（譲渡処分）について

災害公営住宅の譲渡処分は、木造住宅は建設から 5 年、準耐火構造住宅は 7.5 年、耐火構造住宅は 11.7 年を経過し、町が公営住宅として維持管理する必要がなくなった場合、時価で譲渡することを検討していきます。



災害公営住宅の外観、間取りの例
（女川町営万石浦住宅）



2-3 防災集団移転促進事業

事業の目的

- 災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団移転を支援する事業です。

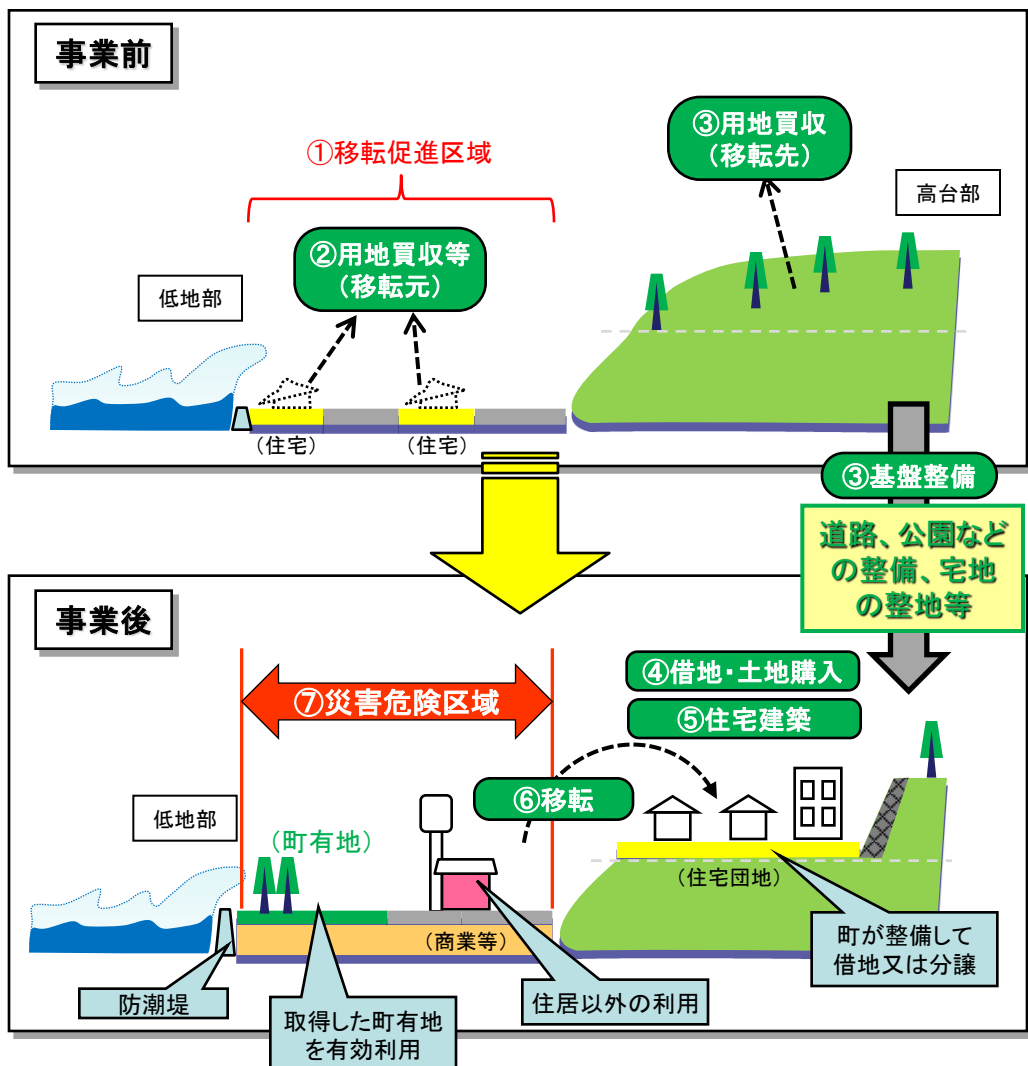
事業手順

- ①住民の居住に適当でないと認められる区域(移転促進区域)を設定します。
- ②移転促進区域内の住宅用途に係る宅地を町が買取等を行います。
- ③町が住宅団地の用地取得及び基盤整備を実施します。
- ④移転者が住宅団地の敷地を借地または購入します。
- ⑤移転者が住宅団地で住宅を建築します。
- ⑥移転者が住宅団地に移転します。
- ⑦移転元は、「災害危険区域」として住宅に危険が生じることがないように、住居用途等の建築制限を行います。

事業の特徴

- 移転促進区域内の**住宅用途に係る宅地の買取等**を行います。
- 移転者に対して**住居の移転に対する補助**を行います。
限度額：離農 2,372,000円、その他780,000円
- 住宅団地への移転者の**住宅建設・土地購入等に対する借入金の利子相当額への補助**を行います。
借入金に応じて最大限度額：7,080,000円
(住宅4,440,000円・用地2,060,000円・造成580,000円)

事業のイメージ



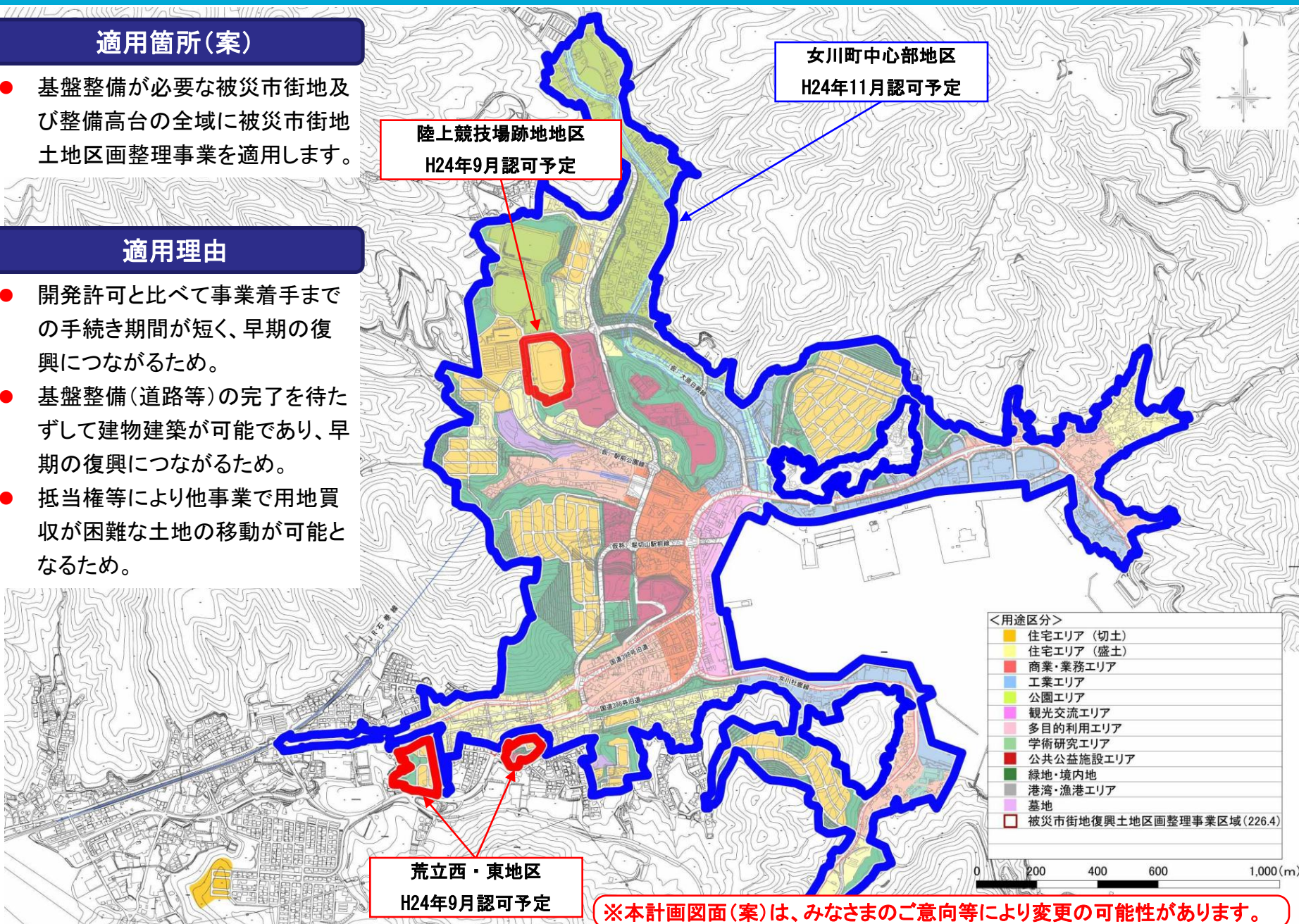
2-4 被災市街地復興土地地区画整理事業

適用箇所(案)

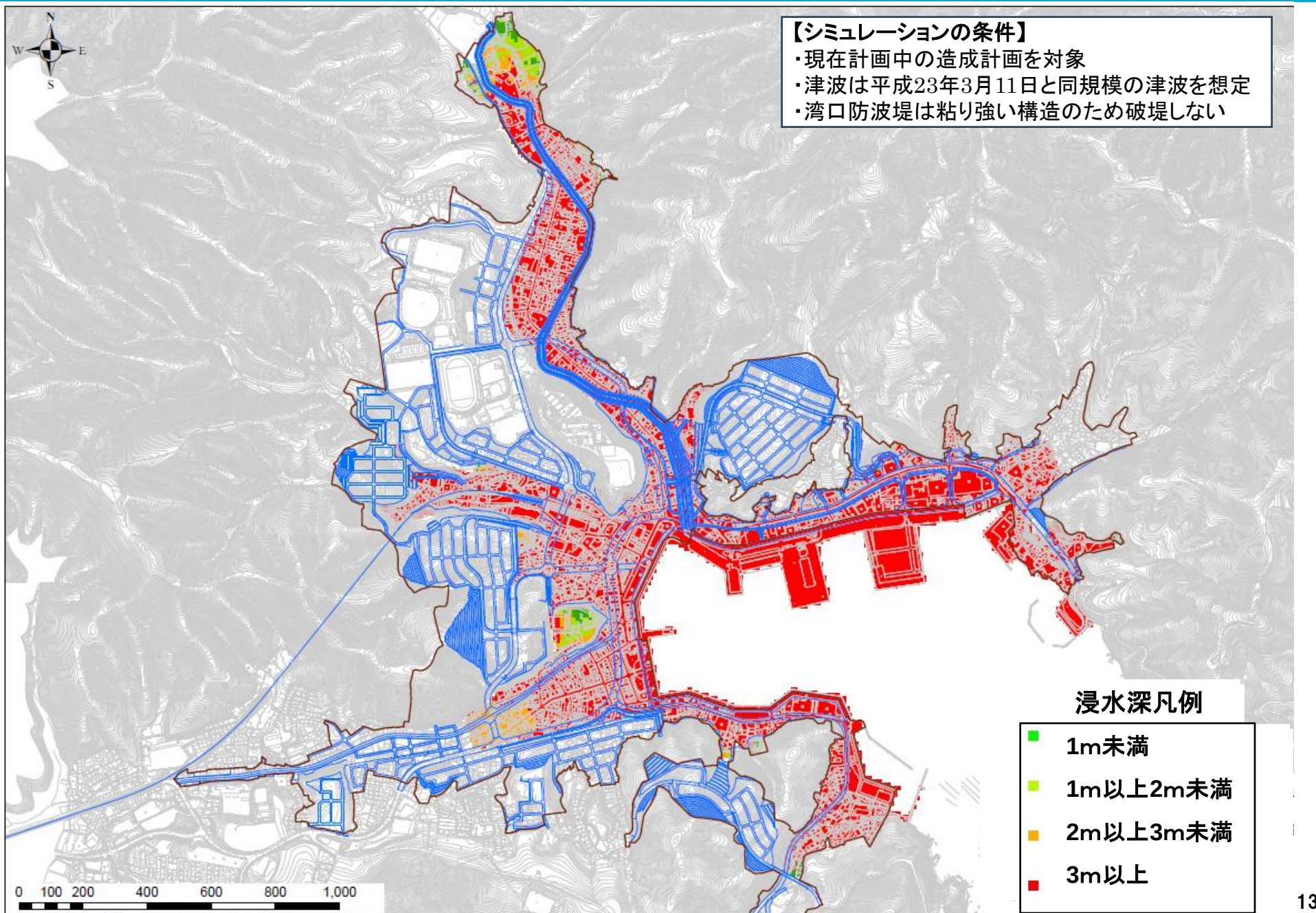
- 基盤整備が必要な被災市街地及び整備高台の全域に被災市街地土地地区画整理事業を適用します。

適用理由

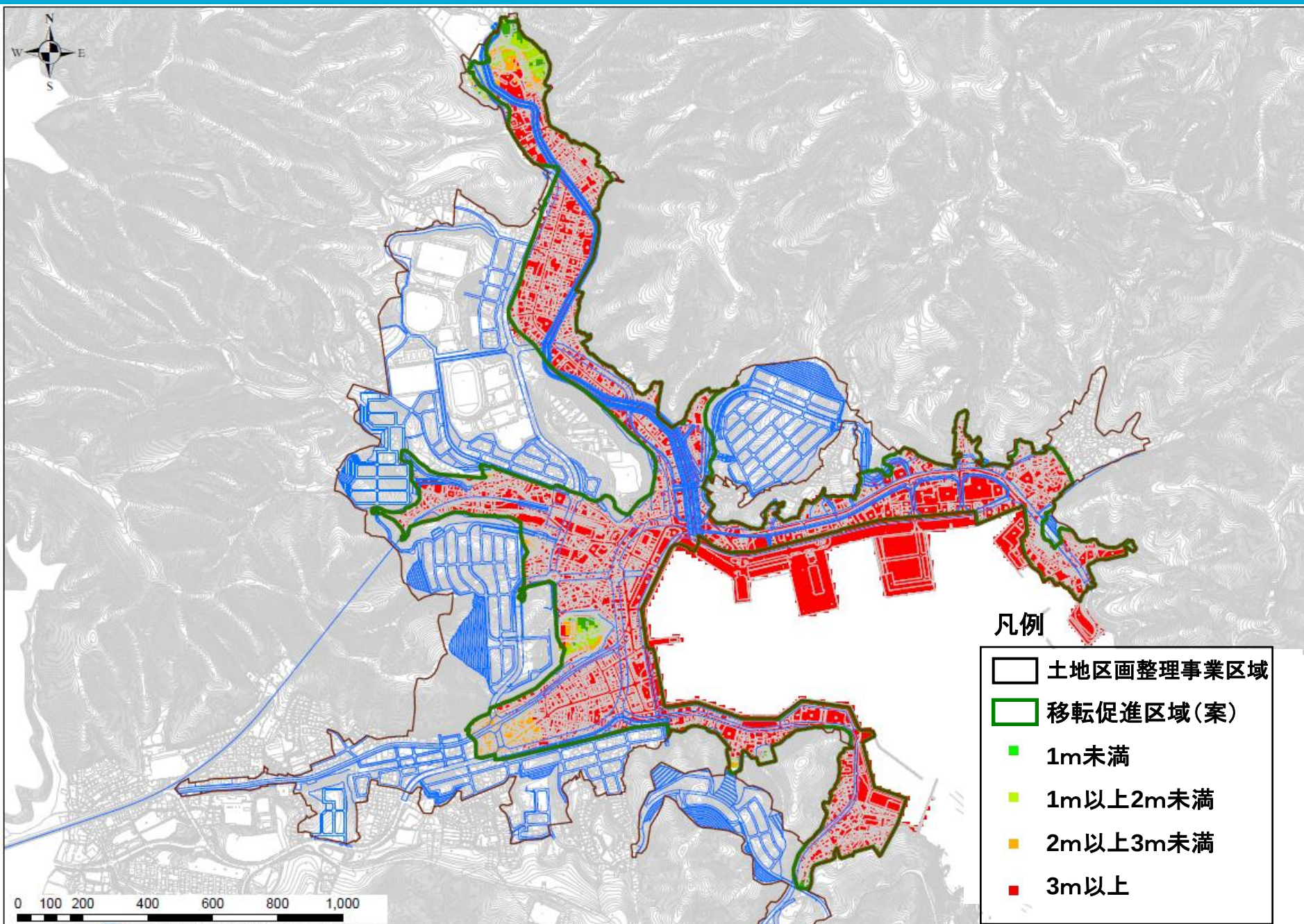
- 開発許可と比べて事業着手までの手続き期間が短く、早期の復興につながるため。
- 基盤整備(道路等)の完了を待たずして建物建築が可能であり、早期の復興につながるため。
- 抵当権等により他事業で用地買収が困難な土地の移動が可能となるため。



3-1 津波シミュレーション



3-2 移転促進区域予定範囲



4-1 地区別買取価格及び分譲価格・借地価格

被災地の買取価格基準：被災地買い取り鑑定参考価格

地区	大字・小字区分	【※参考】 概算土地価格の範囲 (1 m ² あたり)
鷺神地区	鷺神浜、寿町 黄金町、桜ヶ丘	10,400 円～31,100 円
小乗地区	小乗浜	6,560 円～12,300 円
女川地区	女川浜字女川 字大原、字伊勢 字東伊勢、字北伊勢	10,100 円～30,400 円
清水地区	清水町 女川浜字新田 字日蕨、字川尻	4,440 円～14,600 円
宮ヶ崎・ 石浜地区	宮ヶ崎、石浜	4,050 円～25,500 円

移転団地の分譲価格の目安

地区	分譲価格 (1 m ² あたり)
荒立西地区	19,500 円～21,500 円
荒立東地区	20,000 円～22,000 円
内山地区	20,000 円～22,000 円
小乗地区	14,500 円～16,000 円
堀切山地区	19,000 円～21,000 円
女川地区	21,000 円～23,000 円
大原地区	16,500 円～18,000 円
宮ヶ崎地区	18,000 円～20,000 円

借地料の目安

借地料
分譲価格の1.4% (固定資産税率相当)に軽減

※土地買取価格については、個別面談時に提示します。

※土地価格は、不動産鑑定士による鑑定評価額で上限価格となります。

4-2 住宅再建に係る支援制度(住宅再建パターンと支援)

住宅再建支援			住宅再建パターン	災害公営住宅への移転	移転促進区域から高台への移転			盛土区域での住宅建設	支援元
					土地を購入して住宅建設	借地して住宅建設	換地して住宅建設		
①被災者生活再建支援金			200万円（賃貸住宅は50万円）、 単身世帯の場合は150万円（賃貸住宅は37.5万円）		○	○	○	○	女川町
防災集団移転促進事業	②従前宅地の買収	買収価格は不動産鑑定を基に決定 （震災格差修正率80%）		○	○	○			女川町
	③敷地取得ローン利子補給	ローン利子相当額（最大264万円）			○				
	④住宅建設ローン利子補給	ローン利子相当額（最大444万円）			○	○	○		
	⑤住居移転（引越し）補助	引越代実費（最大78万円）		○	○	○	○		
⑥災害復興住宅融資			金利5年間 0% 6～10年目まで0.94% 11年目以降1.47% 建設資金・基本融資1,460万円		○	○	○	○	金融機関
⑦町内定住促進支援補助			土地・家屋取得200万円 家屋取得（建替え含む）150万円 中古家屋取得（土地含む）100万円		○	○	○	○	女川町
⑧借地料軽減			借地料は30年間貸付として、 土地価格の1.4%（固定資産税率相当）に軽減			○			女川町

各項目欄の○印が該当します。

二重の住宅ローン支援	平成27年度末までに補助申請される方	既存の住宅ローンにかかる5年間の利子相当額（元利均等毎月償還による算定額（宮城県、女川町それぞれ上限50万円））を補助	宮城県 女川町
------------	--------------------	---	------------

5-1 個別面談のお知らせ(対象者・実施日時)

対象者

被災された居住者及び固定資産税納税義務者を対象とします。

実施日時

平成24年7月9日（月）～8月12日（日）

平日・土曜（受付時間）： 9：30～12：30／13：30～18：30

日曜（受付時間）： 9：30～12：30／13：30～17：30

面談内容

以下についてお聞きします。

被災地の土地所有について／今後の居住地について／事業再建・起業について
／土地価格のお知らせ

5-3 個別面談のおしらせ(調査票)

(おもて面)

女川町 個別面談カルテ 面談日

[行政区:] No.

面談対象者について	氏名			性別	男・女					
	氏名			生年月日	T・S・H 年 月 日					
	住所	震災前 干 - 現在 干 -								
基本事項	現在の住まい	☐ 被災前と同じ ☐ 仮設住宅 ☐ 避難所 ☐ 町内の借家 ☐ 町内の親戚・知人宅 ☐ 町外 ☐ その他 ()								
	連絡先	電話番号	- -		メールアドレス					
	家族構成(震災時)	続柄	ふりがな氏名	年齢	居住の状況(該当するもの1つに○)					
		世帯主			同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
					同居・別居・その他 ()					
	自宅の状況	震災時の土地所有状況	震災時の建物所有状況	自宅の被害状況		自宅の現状				
☐ 所有地 ☐ 借地 ☐ その他(賃貸アパート・社宅・公営住宅等)		☐ 持家(戸建) ☐ 賃貸アパート ☐ 社宅 ☐ 公営住宅 ☐ その他()	☐ 全壊・流失 ☐ 半壊 ☐ 被害なし		☐ 大規模半壊 ☐ 無し(流出・撤去) ☐ 当時のまま(住める状態) ☐ 一部損壊 ☐ 修繕済み(現在住んでいる・今後住む予定)					
世帯分離の場合には新カルテを作成										
世帯の併帯・分離・世帯分離の理由	☐ 合併 ☐ 分離 ☐ 予定なし									
被災地の土地の所有状況について	権利関係	所在地(地番)	震災前の土地利用状況	将来の土地利用状況	面積(m ²)	抵当権	相続	年月日、抵当権者	債権額、残債(円)	買取希望
	☐ 自己所有(単有・共有)		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		☐ なし ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権	☐ 未 ☐ 済			☐ 買取希望 ☐ 希望しない
	☐ 親族所有(名義)									
	☐ 借地									
	☐ 自己所有(単有・共有)		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		☐ なし ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権	☐ 未 ☐ 済			☐ 買取希望 ☐ 希望しない
	☐ 親族所有(名義)									
	☐ 借地									
	☐ 自己所有(単有・共有)		1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.その他 ()	1.住宅 2.作業場・倉庫 3.駐車場 4.農地 5.空き地・雑種地 6.店舗・工場 7.特に考えていない 8.その他 ()		☐ なし ☐ 抵当権 ☐ 根抵当権	☐ 未 ☐ 済			☐ 買取希望 ☐ 希望しない
	☐ 親族所有(名義)									
	☐ 借地									

(うら面)

女川町 個別面談カルテ

に土地を希望する有	居住地の買取希望をしないとした理由:希望しない理由 ☐ 換地希望 ☐ 土地を利用する ☐ その他 ()					
高台への移転希望	☐ 自立再建	土地の所有形態	☐ 借地(賃貸) ☐ 自己所有			
	☐ 希望する	住宅建設希望地	☐ 女川町中心部の安全な高台 ☐ 離半島部の安全な高台 ☐ 町外 ☐ その他 ()			
		移転希望場所(詳細)	☐ 指ヶ浜地区 ☐ 御前浜地区 ☐ 尾浦地区 ☐ 竹浦地区 ☐ 桐ヶ崎地区 ☐ 高白浜地区 ☐ 横浦地区 ☐ 大石原浜地区 ☐ 野々浜地区 ☐ 飯子浜地区 ☐ 塚浜地区 ☐ 小屋取地区 ☐ 出島地区 ☐ 寺間地区 ☐ 江島地区 ☐ 石浜地区 ☐ 宮ヶ崎地区 ☐ 清水・新田地区 ☐ 総合運動場地区 ☐ 女川・堀切山地区 ☐ 小栗浜地区 ☐ 鷺神浜地区 ☐ 旭が丘地区			
		希望する敷地面積	☐ 約60坪 ☐ 約80坪 ☐ 約100坪 ☐ 約100坪以上 ()坪 理由 ()			
		住宅の形式	☐ 戸建形式 ☐ 集合形式、長屋形式 ※中心部は、原則集合住宅形式			
	☐ 災害公営住宅	入居予定人数	()人			
		希望する間取り	☐ 2DK ☐ 2LDK ☐ 3DK ☐ 3LDK (1~2人入居) (2~3人入居) (3~4人入居) (5人以上)			
		将来的な払下げの希望(戸建のみ)	☐ 払下げを希望 ☐ 払下げは希望していない			
	☐ 希望しない ☐ 町内持家 ☐ 町内借家(戸建) ☐ 町内賃貸アパート ☐ 町外 ☐ 高齢者福祉施設 (個別移転) ☐ その他 ()					
	自立再建(借地・購入)、災害公営住宅、個別移転等の選択理由(複数回答可)					
住居移転方法選択理由	☐ 資金が少ない ☐ 支援制度あり ☐ 高齢なので ☐ 入居人数が多い ☐ 職場がない ☐ 被災前住居に近い ☐ その他 ()					
事業再建・起業に関する意向	震災前の事業	☐ あり ☐ 水産業 ☐ 商業 ☐ 流通・製造業 ☐ その他 ()				
	事業再建・起業意向	☐ あり ☐ 水産業 ☐ 商業 ☐ 流通・製造業 ☐ その他 ()				
	事業用地	☐ あり	所在地	所有形態	☐ 自己所有 ☐ 借地	面積
		☐ なし	希望地	所有形態	☐ 自己所有 ☐ 借地	面積
その他要望						
自由意見	まへの要望					
	望る住まいの決め					
メモ						
サイン	面談対象者	世帯主との続柄 ()			面談者担当者	

5-2 個別面談のおしらせ(日程)

会場

面談は、被災前に居住されていた行政区別に町民野球場事務室、女川第一小学校で行うほか、大崎、仙台会場でも行います。

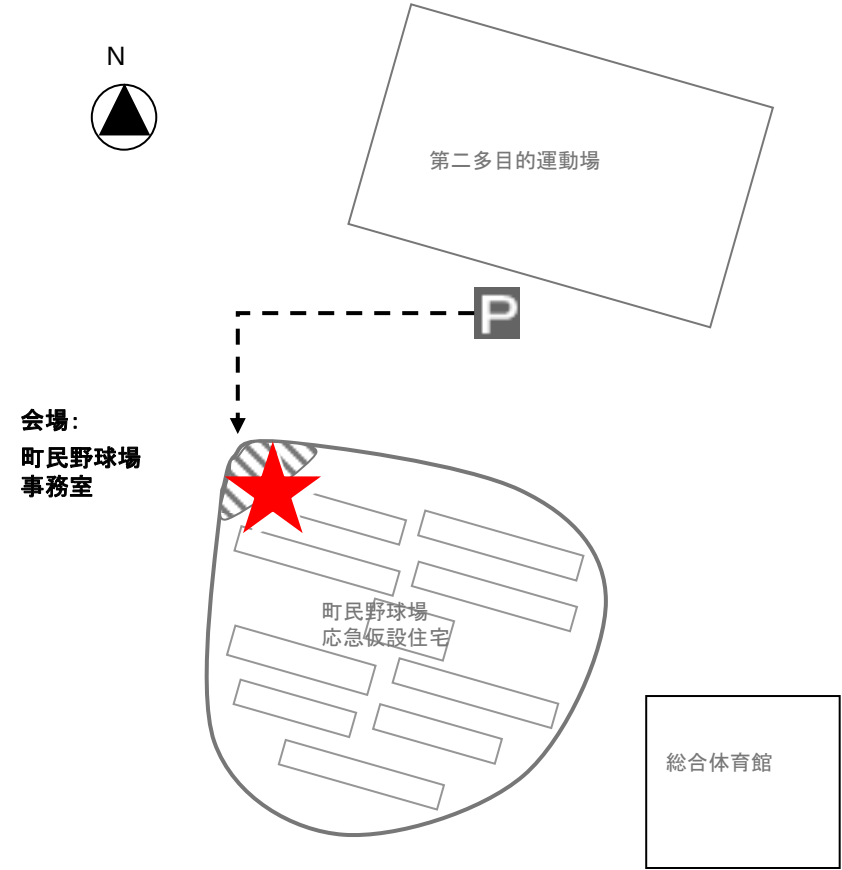
- 町民野球場事務室（女川町会場）
- 女川第一小学校（女川町会場）
- 大崎合同庁舎（大崎会場）
- （独）都市再生機構 仙台都市再生事務所（仙台会場）

月日・曜日		(午前) 9:30～12:30(受付時間)	(午後) 13:30～18:30(受付時間) (日曜・祝日は、13:30～17:30)	会場	月日・曜日		(午前) 9:30～12:30(受付時間)	(午後) 13:30～18:30(受付時間) (日曜・祝日は、13:30～17:30)	会場
7月	9 月	石浜東区	石浜東区	町民野球場 事務室	8月	28 土	黄金区	黄金区	女川第一 小学校
	10 火	石浜東区	石浜西区			29 日	7月23日～7月28日で該当日に参加できなかった方		
	11 水	石浜西区	石浜西区			30 月	南区	南区	
	12 木	宮ヶ崎区	宮ヶ崎区			31 火	小乗区	小乗区	
	13 金	大原1区	大原1区			1 水	西1区	西1区	
	14 土	大原2区	大原2区		2 木	西1区	西2区	大崎合同庁舎	
	15 日	7月9日～7月14日で該当日に参加できなかった方			3 金	上1区	上1区		
	16 月	大原2区	大原2区		4 土	上2区	上2区		
	17 火	大原3区	大原3区		5 日	7月30日～8月4日で該当日に参加できなかった方			
	18 水	大原4区	大原4区		6 月	上3区・上4区	上3区・上4区		
	19 木	清水1区	清水1区		7 火	上5区	浦宿2区	仙台都市再生 事務所	
	20 金	清水1区	清水3区		8 水	大崎会場	大崎会場		
	21 土	清水3区	清水3区		9 木	大崎会場	大崎会場		
	22 日	7月16日～7月21日で該当日に参加できなかった方			10 金	仙台会場	仙台会場	町民野球場 事務室	
23 月	清水2区	清水2区	11 土	仙台会場	仙台会場				
24 火	清水2区	清水2区	12 日	7月9日～8月11日で該当日に参加できなかった方					
25 水	女川1区	女川1区							
26 木	女川1区	女川2区							
27 金	女川2区	女川2区							

5-4 個別面談のお知らせ(面談会場)

町民野球場事務室

女川町女川浜
字大原190



女川第一小学校

女川町浦宿浜
字門前4

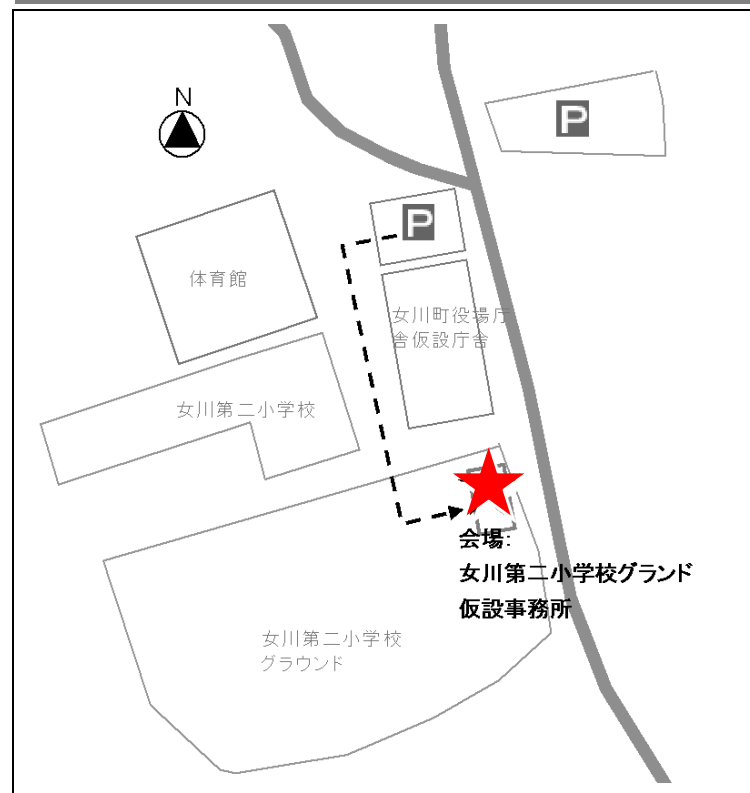


6-1 個別相談窓口の設置について

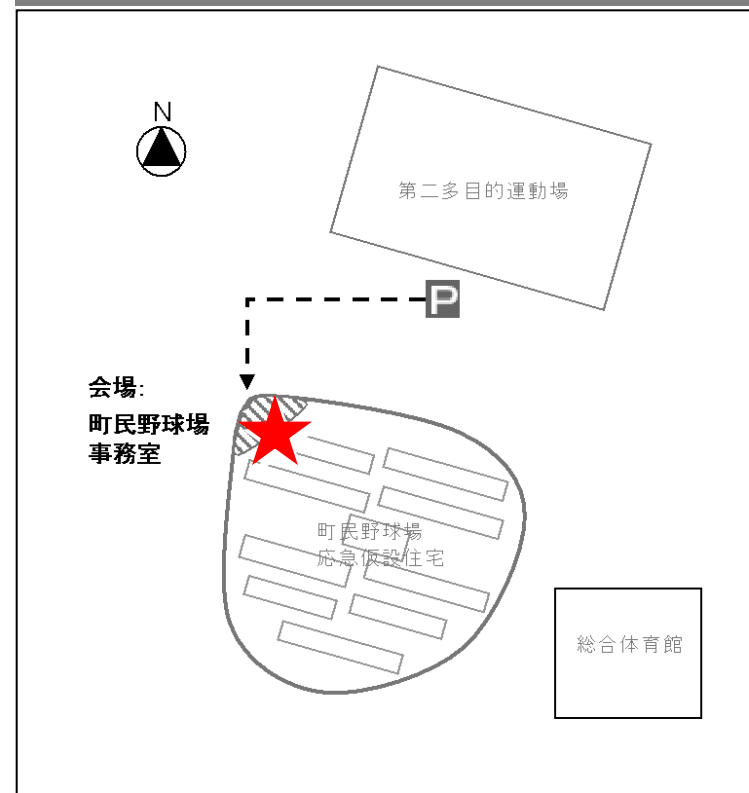
女川町では、皆さまの住居や生活、資金、事業などに関する相談や悩みに応じるため、個別相談窓口を開設します。お気軽にお越しください。

7月9日～8月31日 平日（8：30～17：00）： 女川第二小学校グランド仮設事務所
9月1日～3月31日 平日（8：30～17：00）： 町民野球場事務室

女川第二小学校グランド仮設事務所



町民野球場事務室



参考 都市計画道路幅員構成

