

釜石都市計画片岸地区
被災市街地復興土地区画整理事業

事業計画書
(当初)

平成25年3月

釜石市

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	
(1)	土地区画整理事業の名称	1
(2)	施行者の名称	1
第 2	施行地区	
(1)	施行地区の位置	1
(2)	施行地区位置図	1
(3)	施行地区の区域	1
(4)	施行地区区域図	1
第 3	設計の概要	
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設計の方針	3
(4)	整理施行前後の地積	5
(5)	公共施設整備改善の方針	6
(6)	土地区画整理法第 2 条 2 項に規定する事業の概要	8
2	設計図	8
第 4	事業施行期間	8
第 5	資金計画書	
1	収入	9
2	支出	10
3	年度別歳入歳出資金計画表	11
第 6	参考図書	11

釜石都市計画片岸地区被災市街地復興土地区画整理事業 事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称
釜石都市計画片岸地区被災市街地復興土地区画整理事業
- (2) 施行者の名称
釜石市

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
本地区は、釜石市の中心部より北側約6.0kmに位置し、地区東側をJR山田線が走っており、南側は鵜住居川が流れ地区中央を国道45号が通過している。東西約360m、南北約1,300m、面積約22.7haの地区である。
- (2) 施行地区位置図
別添「位置図」のとおり
- (3) 施行地区の区域
本地区に含まれる地域の名称は次のとおりである。
釜石市片岸町第1地割、第2地割、第3地割、第4地割、第8地割、第9地割の各一部である。
- (4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、東日本大震災による津波により、多くの犠牲者ができるとともに建物の大半は全壊または半壊し、地盤沈下等の発生もあり、壊滅的な被害を受けている。

このため、津波による被災地区の早期復興が急務となっている。

本事業では、都市基盤の整備と合わせて街区の再編を行い、土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができる、良好な市街地の再生・再構築を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格・発展状況

本地区は、南北方向に国道 45 号が通り、国道を境に東側が住宅・商店・工場等が混在し、国道の西側及び北東側は住宅地であったが、現在は更地となっているところが多い。また、農地が点在していた。

地区南部で三陸沿岸部主要都市間を結ぶ、三陸縦貫自動車道（釜石山田道路）が国道 45 号に接続している。

J R 山田線東側の地区外区域では、民間による工場の立地計画が進められている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区の人口は、平成 23 年 2 月現在 430 人で、人口密度は約 19 人 / ha であった。

(ハ) 土地利用の状況

本地区の土地利用状況は公共用地 15.55%、宅地 84.45%となっている。宅地のうち農地 17.37%、山林・原野 4.13%、住宅地 42.06%、公有地 15.44%、雑種地等その他 5.45%となっていた。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の幹線道路は、国道 45 号（幅員 15～24m）、県道吉里吉里・釜石線（幅員 6m）であり、県道は JR 山田線に対しアンダーパスで交差している。

市道は、片岸箱崎線（幅員 7m）以外は幅員 6m 未満の道路が多く道路網としても不十分である。鵜住居川沿いの片岸堤防線は、JR 山田線をアンダーパスで交差している。

宅地の状況は、国道 45 号の沿道は商業・業務地として利用されていたが、店舗等は殆ど再開していない。

国道東側の比較的新しい住宅開発地の 1 戸当たり敷地面積は 190 m²～280 m²であるが、古くからの住宅地の敷地面積が大きく、全体の平均敷地面積は約 450 m²であった。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建築物は、震災以前においては、多くが 2 階建てまでの木造の低層住宅であり、高度化の傾向は見られなかった。

(ハ) 地勢

本地区は、国道 45 号を境として東南区域は標高 0.9m ~ 3.1m、北東区域は標高 2.9m ~ 13.0m、西側は標高 1.2m ~ 19.0m となっている。

なお、震災後地区全体に約 1m の地盤沈下が見受けられる。

(ト) 用排水

用水は、鵜住居川から取水し、釜石北 IC 付近から国道 45 号沿いを経由して供給していた。

排水については、排水路及び普通河川不動沢川により、鵜住居川河口付近に放流している。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

上水道は、地区内全域に供給されている。

ガスについては、プロパンガスを使用している。

下水道については、釜石公共下水道全体計画区域(鵜住居処理区)にあるが、計画決定がなされていないため、浄化槽等により対応していた。

(リ) 学校等文教施設

地区内に学校は無く児童・生徒は地区外の鵜住居小学校・釜石東中学校通学していたが、津波被災により、現在は内陸に建設された仮設小・中学校に通学している。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内には、自動車整備工場等が建設されはじめている。

(ル) 地価

平成 24 年 10 月 1 日時点の鑑定評価に基づき算定した、本地区の地価は平均 16,200 円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

国道 45 号の西側沿道は商業地、国道東側の南部区域は業務系や農地等の土地利用計画とする。

これ以外の区域については、住居系の土地利用計画とする。

(ロ) 人口計画

住宅地(商業地を含む)の人口密度を被災前の人口密度と同程度

の 20 人 / ha、と想定し、将来計画人口を 360 人とする。

(ハ) 公共施設計画

幹線道路である国道 45 号は、歩行者の安全性の確保や、通過交通及び発生交通の円滑化を図るため線形改良を行い、幅員 17m に拡幅する。

県道吉里吉里釜石線については、現況幅員を確保する。

三陸縦貫自動車道と国道 45 号の交差部から JR 山田線東側の民間開発予定地方面と連絡する幅員 9m の区画道路を計画し、これ以外は土地利用計画に合わせ幅員 4m ~ 8m を適宜配置する。

また、歩行者の利便性を考慮して、特殊道路を配置する。

公園・緑地は、施設計画等を考慮しながら地区住民のコミュニティーの場として、街区公園 2 箇所・緑地 1 箇所を配置する。

雨水排水については、側溝で集水し、排水路及び普通河川により鵜住居川河口部へ放流する。

(ニ) 供給処理施設計画

上水道については、地区内全域に供給するため、本事業の道路計画に合わせて別途管理者が整備する。

ガスは、プロパンガスによる供給を別途事業者が行う。

道路整備等に併せ移設を行う電気・電話等については、土地区画整理事業で対応し、新設については、別途管理者が整備する。

(ホ) 公益的施設計画

片岸簡易郵便局と片岸集会所は、本事業により再配置する。

(4) 整理施行前後の地積

(1) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積 (㎡)	%	筆 数	地 積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	15,253.91	6.71	91	20,858	9.18	
		河 川						
		水 路	34.00	0.01	2			
		計	15,287.91	6.72	93	20,858	9.18	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	14,061.64	6.19	29	26,632	11.72	
		河 川	278.52	0.12		717	0.32	
		水 路	5,727.97	2.52	1	4,285	1.88	
		公 園 ・ 緑 地				6,908	3.04	
		計	20,068.13	8.83	30	38,542	16.95	
合 計		35,356.04	15.55	123	59,400	26.13		
宅 地	民 有 地	田	23,097.00	10.16	33	167,921	73.87	
		畑	16,392.82	7.21	49			
		宅 地	95,606.51	42.06	205			
		山 林	1,040.62	0.46	6			
		原 野	8,352.90	3.67	15			
		墓 地	258.00	0.11	3			
		境 内 地	12.00	0.01	1			
		公 衆 用 道 路	1,323.79	0.58	20			
		雑 種 地	10,551.97	4.64	39			
		用 悪 水 路	238.12	0.11	19			
		計	156,873.73	69.01	390			
	公 有 地	国 有 地	52.00	0.02	1			
		県 有 地						
		市 有 地	35,039.23	15.42	17			
		計	35,091.23	15.44	18			
合 計		191,964.96	84.45	408	167,921	73.87		
保 留 地								
測 量 増 減		0.00	0.00					
總 計		227,321.00	100.00	531	227,321.00	100.00		

(口) 減歩率計算表

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		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積	保留地を除い た宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留 地合算減 歩率
m ² 191,964.96	m ² 191,964.96	m ² 167,921.00	m ² 167,921.00	m ² 24,043.96	m ² 24,043.96	% 12.53	% 12.53

減価補償金相当額の全部又は一部をもって、整理前の宅地を買収し、減歩率を緩和する。

(5) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関係

事 項		年 月 日	備 考	
都 市 計 画 区 域		昭和 57 年 7 月 1 日	岩手県告示第 650 号	
被災市街地復興推進地域		平成 24 年 7 月 9 日	釜石市告示第 111 号	
地 域 地 区	第 1 種中高層住居専用地域	平成 19 年 7 月 2 日	釜石市告示第 82 号	
	第 2 種中高層住居専用地域	平成 19 年 7 月 2 日	釜石市告示第 82 号	
	第 1 種住居地域	平成 19 年 7 月 2 日	釜石市告示第 82 号	
	準工業地域	平成 19 年 7 月 2 日	釜石市告示第 82 号	
市街地 開発事業	土地区画 整理事業	釜石都市計画片岸地区被災 市街地復興土地区画整理事業	平成 25 年 2 月 1 日	釜石市告示第 28 号

(ロ) 公共施設整備改善の方針

設計の方針で述べたとおりである。

公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
街路	幹線街路	国道 45 号	45	17~18.5	1,114	20,858	[3.5-10.0-3.5] AS 舗装 L 型 U 型側溝等	別途施行
		釜石山田線		12.0	81	1,088	AS 舗装 U 型側溝等	別途施行
		県道吉里吉里釜石線		6.0	146	1,083	"	別途施行
		小計			1,341	23,029		
	区画街路	幅員 9.0m		9.0	190	1,801	[3.0-6.0] AS 舗装 L 型 U 型側溝等	
		幅員 8.0m		8.0	229	1,863	AS 舗装 U 型側溝等	
		幅員 6.0m		6.0	247	1,541	"	
		幅員 5.0m		5.0	3,475	18,748	"	
		幅員 4.0m		4.0	55	225	"	
		小計			4,196	24,178		
	特殊街路	幅員 4.0m		4.0	46	181	アスファルト舗装等	
		幅員 2.0m		2.0	48	102	"	
		小計			94	283		
計				5,631	47,490			
公園	1号公園				1,288	整地、フェンス、植栽等		
	2号公園				3,980	"		
	緑地				1,640	整地、植栽等		
	計				6,908	"		
河川・水路	河川			278	717	コンクリート三面張		
	水路			2,497	4,285	"		
	計			2,775	5,002			
合計					59,400			

(6) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

本地区には該当なし

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

本地区には該当なし

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 平成25年3月15日

至 平成31年3月31日（換地処分公告の日）

第5 資金計画書

1 収 入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
復 興 交 付 金	4,086,500	
市 単 独 費	144,500	
公共施設管理者負担金	—	
そ の 他	—	
合 計	4,231,000	

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費	摘 要
国道45号改良事業	未 定	平成25年度着工予定
釜石山田線改良事業	未 定	〃
県道吉里吉里釜石線改良事業	未 定	〃
上水道整備事業	未 定	〃
災害公営住宅建設事業	未 定	〃

2 支 出

(単 位 : 千 円)

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	幹線街路	m			
		区画街路	m	4,196	1,133,400	
		特殊街路	m	94	8,400	
	河川・水路築造費		m	2,775	395,700	
	公園施設費		m ²	6,908	315,400	
	計				1,852,900	
	移 転	建物移転費	戸	7	156,000	
		計			156,000	
	移 設	電柱移設費	本	61	18,300	
		計			18,300	
整地費		式	1	1,251,000		
工事雑費		式	1	81,646		
調査設計費		式	1	755,200		
工事費計				4,115,046		
減価補償費		式	1	87,254		
計				4,202,300		
事務費		式	1	28,700		
合計				4,231,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成 24 年 度	平成 25 年 度	平成 26 年 度	平成 27 年 度	平成 28 年 度	平成 29 年 度	平成 30 年 度	合 計	摘 要
歳 出	工事費等		1,305,500	1,305,500	1,290,446	13,500	13,500	12,300	3,940,746	
	補償費	87,254	60,000	60,000	54,300				261,554	
	事務費		4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	6,200	28,700	
	計	87,254	1,370,000	1,370,000	1,349,246	18,000	18,000	18,500	4,231,000	
歳 入	交付金	87,254	1,340,000	1,340,000	1,319,246				4,086,500	
	市単独費		30,000	30,000	30,000	18,000	18,000	18,500	144,500	
	管理者 負担金									
	計	87,254	1,370,000	1,370,000	1,349,246	18,000	18,000	18,500	4,231,000	
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	
借入金		0	0	0	0	0	0	0	0	

第 6 参 考 図 書

1 現 況 図(イ) 別添のとおり

(口)(八) 別添のとおり

2 市街化予想図 別添のとおり

3 その他参考図書 別添のとおり