

釜石都市計画嬉石松原地区
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	7
(6)	土地区画整理法第 2 条 2 項に規定する事業の概要	9
2	設計図	9
第 4	事業施行期間	9
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

釜石都市計画嬉石松原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

釜石都市計画嬉石松原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、岩手県釜石市の沿岸中央部、JR・三陸鉄道南リアス線釜石駅から南東へ約1kmに位置する面積約12.9haの地区である。

地区中央を国道45号、国道283号が東西に走っており、地区北側に甲子川が流れ、南部には三陸鉄道南リアス線が南北に通っている。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」(縮尺1:10,000)のとおり。

(3) 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

岩手県釜石市嬉石町一丁目、嬉石町二丁目、嬉石町三丁目、松原町一丁目、松原町二丁目、松原町三丁目の各一部、大字釜石第16地割の一部

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」(縮尺1:1,000)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大津波により、建物の多くが全壊または半壊し、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、早期の復興が急務となっている。

本事業では、津波による浸水抑制のための地盤の嵩上げと公共施設の再整備を行うとともに、土地を集約・再配置して有効利用を図ることにより、安全で良好な市街地を形成す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、地区東部が密集住宅市街地整備促進事業、地区西部が戦災復興土地区画整理事業により整備された既成市街地であり、国道沿いは商業・業務地、それ以外は住宅地を中心に土地利用がなされていた。

防潮堤整備後も最大規模の津波による浸水が予想されることから、宅地の嵩上げ整備が必要とされている。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

本地区内の居住人口は、平成23年2月末現在で約1,310人、人口密度は102人/haであった。

(ハ) 土地利用の状況

本地区の土地利用は、住宅・商業・公益施設による宅地として利用されているほかは、道路・公園等として利用されていた。現在は、更地となっているところが多い。

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、地区中央を国道45号及び国道283号が東西に走り、国道45号は松原交差点から市中心部に通じている。その他の道路は幅員4～10mの市道であった。

地区全域が市街化されており、戸建・コミュニティ住宅等の住宅を中心に利用されているほかは、店舗や事務所等があった。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は大部分が1階建または2階建であり、高度化の傾向は見られないが、8階建のビルが1棟修繕されている。このほか、被災前には3階から4階建てのコミュニティ住宅が4棟立地していた。

(ヘ) 地勢

本地区の標高は、被災前は2.0～5.7mであったが、震災による地盤沈下が約1m見られる。また、山側から海側に緩やかに傾斜している。

(ト) 用排水

本地区の雨水排水は、道路側溝により集水し、地区内を通る雨水幹線から甲子川又は釜石湾に放流されている。

(チ) 上水道、ガス等供給処理施設

上水道、ガス、電気、電話ともに、地区内全域に供給されている。

(リ) 学校等文教施設

本地区内には学校等の文教施設はなく、地区内の児童・生徒は地区外東方約 0.2km の白山小学校、地区外東方約 0.8km の大平中学校に通学している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区内には漁具製造工場、塗装工場、車の修理工場等の小規模な工場があり、一部が再建している。

(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約 29,270 円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用は、甲子川沿いを公園と商業地、国道 45 号及び国道 283 号の川側を商業地、山側を住宅地として計画する。また、甲子川沿いの公園と商業地は災害危険区域に指定する。

(ロ) 人口計画

計画人口密度を被災前の 102 人/ha と想定し、計画人口を約 1,000 人とする。

(ハ) 公共施設計画

本地区は、過去の基盤整備事業により骨格道路が整備済みであるが、歩行者の安全が十分に確保されていない状況にある。このため、歩行者動線を考慮し、歩道の拡幅整備や、幅員 4～14m の区画道路、歩行者専用道路を適宜配置する。あわせて、一体的な土地利用を図るため、嵩上げを行う。

水路は、土地利用計画にあわせて改修を行う。

公園は、甲子川に面して、街区公園 4 箇所を設け、一体的な空間形成を図る。

(ニ) 供給処理施設計画

上水道は、事業の進捗に合わせ別途事業で整備する。

下水道のうち、雨水は既設及び別途事業により新設される雨水管により排水するが、汚水は別途事業により既設管の移設を行った上で排水する。

ガス、電気、電話については、道路計画に合わせて移設する。

(ホ) 公益的施設の配置等

本地区には公益的施設は計画しないため、周辺の既存施設を利用する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 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(m ²)	%	筆数	地積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	11,874.59	9.1	65	13,914.15	10.8	
		計	11,874.59	9.1	65	13,914.15	10.8	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	27,996.99	21.6	181	29,078.37	22.5	
		公 園	888.45	0.7	12	15,140.34	11.7	
		水 路	582.31	0.5	2	428.56	0.3	
		計	29,467.75	22.8	195	44,647.27	34.5	
合 計			41,342.34	31.9	260	58,561.42	45.3	
宅 地	民 有 地	畑	76.68	0.1	4	70,683.59	54.7	
		宅 地	72,488.52	56.1	399			
		山 林	296.00	0.2	1			
		雑 種 地	1,394.79	1.1	13			
		境 内 地	80.00	0.1	1			
		計	74,335.99	57.6	418			
	公 有 地	市 有 地	9,484.74	7.3	36			
		計	9,484.74	7.3	36			
合 計			83,820.73	64.9	454	70,683.59	54.7	
測 量 増 減			4,081.94	3.2				
総 計			129,245.01	100.0	714	129,245.01	100.0	

(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		差引減歩地籍		減歩率	
		保留地を含め た宅地地籍	保留地を除い た宅地地籍	公共減歩 地籍	公共保留地を 合算した減歩 地籍	公共減歩率	公共保留地合 算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
83,820.73	87,902.67	70,683.59	70,683.59	17,219.08	17,219.08	19.59	19.59

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
釜 石 市 東 部 地 区 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 112号
地 域 地 区	用 途 地 域	準工業地域	平成19年 7月 2日	釜石市告示第 82号
		第一種住居地域	平成19年 7月 2日	釜石市告示第 82号
	そ の 他 の 地 域 地 区	準防火地域	平成 6年 3月 1日	釜石市告示第 20号
都 市 施 設	道 路	3・4・7 (松原鳥谷坂線 幅員16m)	平成 8年 5月24日	岩手県告示第 509号
		3・5・12 (大渡橋矢の浦線 幅員15m)	平成 3年 3月 1日	岩手県告示第 171号
		3・6・28 (松原中通線 幅員8m)	平成 3年 2月20日	釜石市告示第 12号
	下 水 道	釜石市公共下水道	平成10年12月 1日	釜石市告示第 127号
市 街 地 開 発 事 業	土 地 区 画 整 理 事 業	釜石都市計画 嬉石松原地区被災市街地復興土地区画整理事業	平成24年11月30日	釜石市告示第 159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	国道45号	45	16.0	485.0	7,981.88	3.0m -10.0m -3.0m A S舗装、側溝等		
	3.4.7 松原鳥谷坂線	45	16.0	117.6	2,125.90	3.0m -10.0m -3.0m A S舗装、側溝等		
	3.5.12 大渡橋矢の浦線	283	15.0	250.0	3,806.37	3.0m -9.0m -3.0m A S舗装、側溝等		
	3.6.28 松原中通線		8.0	258.0	2,073.29	2.0m -6.0m A S舗装、側溝等		
	小計			1,110.6	15,987.44			
	区画街路	幅員 14.0m			14.5	213.63	2.0m -10.0m -2.0m A S舗装、側溝等	
		幅員 10.0m			1,158.1	12,295.66	2.0m -8.0m A S舗装、側溝等	
		幅員 8.0m			241.2	1,950.00	A S舗装、側溝等	
		幅員 6.0m			1,885.8	11,581.98	A S舗装、側溝等	
		幅員 4.0m			26.5	110.45	A S舗装、側溝等	
		小計			3,326.1	26,151.72		
	特殊街路	幅員 4.0m			53.5	214.40	A S舗装等	
		幅員 2.0m			313.9	638.96	A S舗装等	
		小計			367.4	853.36		
街路計				4,804.1	42,992.5			
公園	街区公園				15,140.34	整地、柵、車止め等		
	公園計				15,140.34			
水路	水路		2.0	267.0	428.56	コンクリート三面張		
	水路計				428.56			
公共施設計					58,561.42			

(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」(縮尺1:1,000)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

1. 収入

区 分	金額(千円)	摘 要
復興交付金	3,764,781	
市 費	361,752	
計	4,126,533	
公共施設管理者負担金	22,659	国道
合 計	4,149,192	

他事業施行分

事業名称	事業費(千円)	摘 要
上水道整備事業	未定	平成25年度～平成29年度
公共下水道整備事業 (汚水)	未定	平成25年度～平成29年度
公共下水道整備事業 (雨水)	未定	平成25年度～平成29年度
小規模住宅地区改良事業	168,000	平成25年度～平成27年度
災害復興公営住宅建設事業	4,465,000	平成25年度～平成26年度

2. 支出

事 項			単 位	事 業 量	事業費(千円)	摘 要	
公 共 施 設	築	道 路 築造費	幹線街路	m	258.0	104,581	
			区画街路	m	3,326.0	1,348,105	
			特殊街路	m	367.0	41,336	
	造	水 路 築 造 費	m	267.0	20,070		
		公 園 施 設 費	式	1	171,189		
		計			1,685,281		
	整 備 費	移 転	建 物 移 転 費	戸	19	536,895	
計					536,895		
移 設		電 柱 移 設 費	式	1	63,200		
		計			63,200		
整 地 費			式	1	874,212		
工 事 雑 費			式	1	123,900		
調 査 設 計 費			式	1	405,540		
工 事 費 計					3,689,028		
損 失 補 償 費			式	1	30,590		
減 価 補 償 費			式	1	388,083		
計					4,107,701		
事 務 費			式	1	41,491		
合 計					4,149,192		

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	210,000	1,310,865	1,260,561	1,200,144	43,531	41,300	41,300	4,107,701	
	補 償 費								0	
	利 子								0	
	事 務 費	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	6,091	41,491	
	計	215,900	1,316,765	1,266,461	1,206,044	49,431	47,200	47,391	4,149,192	
歳 入	国 費	210,000	1,238,365	1,188,061	1,128,355				3,764,781	
	公共施設管理者負担金		7,500	7,500	7,659				22,659	
	市 費	5,900	70,900	70,900	70,030	49,431	47,200	47,391	361,752	
	計	215,900	1,316,765	1,266,461	1,206,044	49,431	47,200	47,391	4,149,192	
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. 施行規定 別添のとおり
2. 現況図 (イ) 別添のとおり
現況図 (ロ)(ハ) 別添のとおり
3. 市街化予想図 別添のとおり