

釜石都市計画平田地区
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	4
(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

釜石都市計画平田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
釜石都市計画平田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南側約 3.5 km に位置し、地区西側を三陸鉄道南リアス線及び、国道 45 号が南北に通過し、地区中央部を準用河川下平田川が南北に流れる、東西約 650m、南北約 990m、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。
釜石市大字平田第 3 地割、第 4 地割、第 5 地割、第 6 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大津波により、多くの犠牲者がで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、津波被災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、東西方向に県道桜峠平田線及び市道平田上中島線があり、この道路沿いを中心に形成された市街地である。

北側は平田漁港（市管理第一種漁港）と漁業関連施設があり、国道 45 号西側には平田小学校、三陸鉄道南リアス線平田駅がある。

また、国道 45 号東側は下平田川が南北に流れている。

地区南側の釜石商業高校は工業高校との統合により、廃校となっている。

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区域については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

本地区の人口は、平成 23 年 2 月現在 780 人で、人口密度は約 34 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 10.70%、宅地 89.30% となっている。宅地のうち農地 16.68%、山林・原野 4.30%、住宅地 36.79%、公有地 21.89%、雑種地等その他 9.64% であった。

(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 12～16m）と県道桜峠平田線（幅員 6m）であり、交差点部における渋滞が課題となっている。

その他の道路は幅員 6m 未満の道路が多く、道路網としても不十分であり、特に下平田川沿いの道路は狭隘な幅員であるため車の擦れ違いが困難である。

宅地については、国道 45 号沿いにガソリンスタンド、コンビニエンスストア、スーパー等の商業施設が再開している。

県道から北側は漁業関連施設と住宅が混在しており、南側は住宅市街地が形成されていたがその多くが流出した。

なお、住宅1戸当たりの平均的な敷地面積は200㎡～300㎡である。

(ホ) 建物の高度化の傾向

地区内の建築物は、震災前後を通じて大半が2階建てまでの木造の低層住宅と漁業関連の工場等であるが、4階建ての宿泊施設が1棟ある。

(ハ) 地勢

本地区の国道45号西側の区域は、平田小学校(平均標高9m)を除き標高5.8m～7.8mと概ね平坦な地形となっており、国道45号東側の区域は、湾口部から平田幼稚園北側付近までは標高0.9m～7.0m、南側地区界付近で標高25.6mである。

なお、震災により約1mの地盤沈下が見受けられる。

(ト) 用排水

排水については、各流域から道路側溝を経て準用河川(上平田川・下平田川・君ヶ洞川)を流末とし、釜石湾に放流している。

(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。

ガスは、プロパンガスにより供給されている。

下水道は、釜石公共下水道全体計画区域(大平処理区)にあるが、事業計画区域としての認可は行われていないため、浄化槽等により対応していた。

(リ) 学校等文教施設

本地区には、平田幼稚園と平田小学校が立地している。

(ヌ) 工場の立地状況

本地区の県道北側に漁業関連等の工場が立地している。

(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16,600円/㎡である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

最大規模の津波に対して浸水深が2m以上となる施行後の県道北側の区域は災害危険区域に指定し、商業施設・漁業関連施設・産業施設利用の計画とする。

国道45号の西側沿道は商業地として計画し、これ以外の区域については、住居系の計画とする。

(ロ) 人口計画

計画人口については、地区内の震災前居住者とほぼ同数が居住することとし、約720人とする。

(ハ) 公共施設計画

道路交通の円滑化を図るとともに、津波浸水区域を軽減するため、県道桜峠平田線のルートを北側に変更し、幅員12.5mに拡幅する。

この県道と接続するよう都市計画道路3・4・8平田源太沢線(幅員16m)を配置する。合わせて、国道45号の線形改良と嵩上げを行う。

住区内幹線道路となり、災害時の避難路としても機能する道路として、下平田川沿い等に幅員9mの区画道路を配置する。

これ以外は土地利用計画に合わせ幅員4~11.5mの区画道路を適宜配置する。

公園・緑地は、街区公園5箇所、緑地6箇所を施設計画等も考慮しながら地区住民のコミュニティーの場として配置する。

雨水排水については、側溝及び函渠により集水し、準用河川により釜石湾に放流する。

(ニ) 供給処理施設計画

上水道については、地区内全域に供給可能なよう、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

平田幼稚園と消防関連施設は、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(m ²)	%	筆数	地 積(m ²)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	4,812.70	2.12	38	4,568	2.01	
		河 川	6,486.82	2.86	4	6,744	2.97	
		水 路						
		計	11,299.52	4.98	42	11,312	4.98	
	地方公共団体所有地	道 路	12,818.82	5.65	33	43,263	19.06	
		河 川	65.76	0.03		786	0.35	
		水 路	83.07	0.04				
		公園・緑地				6,935	3.06	
		計	12,967.65	5.72	33	50,984	22.47	
	合 計			24,267.17	10.70	75	62,296	27.45
宅 地	民 有 地	田	204.00	0.09	1	164,650	72.55	
		畑	37,659.21	16.59	91			
		宅 地	83,492.23	36.79	322			
		山 林	909.00	0.40	5			
		原 野	8,858.56	3.90	15			
		墓 地	125.00	0.06	4			
		公衆用道路	2,685.26	1.18	21			
		雑種地	12,213.46	5.38	22			
		学校用地	1,705.00	0.75	1			
		計	147,851.72	65.14	482			
	公 有 地	国有地	13.63	0.01	1			
		県有地	30,095.00	13.26	1			
		市有地	19,560.00	8.62	11			
		計	49,668.63	21.89	13			
合 計			197,520.35	87.03	495	164,650	72.55	
保 留 地								
測 量 増 減			5,158.48	2.27				
総 計			226,946.00	100.00	570	226,946.00	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 ² 197,520.35	m ² 202,678.83	m ² 164,650.00	m ² 164,650.00	m ² 38,028.83	m ² 38,028.83	% 18.76	% 18.76

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

(1) 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 113 号
地 域 地 区	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	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
都市施設	道 路	3・4・8 平田源太沢線	平成 25 年 2 月 1 日	釜石市告示第 31 号
市街地 開発事業	土地区画 整理事業	釜石都市計画平田地区 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 30 号

(口) 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	15~16.5	288	4,568	[2.5-10.0-2.5] AS舗装 L型 U型側溝等	別途施行
		県道桜峠平田線		12.5	394	8,664	[2.5-7.5-2.5] AS舗装 L型 U型側溝等	別途施行
		3・4・8 平田源太沢線		16.0	139	2,445	[3.5-9.0-3.5] AS舗装 L型 U型側溝等	
		小計			821	15,677		
	区画街路	幅員 11.5m		11.5	89	935	[3.0-8.5] AS舗装 L型 U型側溝等	
		幅員 9.0m		9.0	1,111	10,552	[3.0-6.0] AS舗装 L型 U型側溝等	
		幅員 6.0m		6.0	666	4,108	AS舗装、U型側溝等	
		幅員 5.0m		5.0	2,757	14,713	"	
		幅員 4.25m		4.25	13	64	"	
		幅員 4.0m		4.0	68	176	"	
		小計			4,704	30,548		
	特殊街路	幅員 4.0m		4.0	237	949	アスファルト舗装等	
		幅員 2.0m		2.0	327	657	"	
小計				564	1606			
計				6,089	47,831			
公園	1号公園				584	整地、フェンス、植栽等		
	2号公園				1,122	"		
	3号公園				815	"		
	4号公園				1,216	"		
	5号公園				1,037	"		
	緑地				2,161	整地、植栽等	6箇所	
	計				6,935			
河川・水路	上平田川		10.5	160	2,145	水門・護岸		
	下平田川		8.0	527	4,599	既存利用		
	君ヶ洞川		2.0	401	786	コンクリート三面張		
	計			1,088	7,530			
合計					62,296			

(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	6,929,900	
市 単 独 費	152,000	
公共施設管理者負担金	102,100	国道45号、県道桜峠平田線
そ の 他	—	
合 計	7,184,000	

他事業施行

(単位：千円)

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
県道桜峠平田線改良事業	未 定	〃
上水道整備事業	未 定	〃
雨水排水幹線整備事業	未 定	〃
小規模住宅地区改良事業	218,000	平成25年度～平成27年度

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	139	67,200	
		区画街路	m	4,704	1,546,700	
		特殊街路	m	564	138,100	
	河川・水路築造費		m	561	334,200	
	公園施設費		m ²	6,935	222,100	
	計				2,308,300	
	移 転	建物移転費	戸	61	2,055,300	
		計			2,055,300	
	移 設	電柱移設費	本	90	27,000	
		その他	式			
計				27,000		
整地費		式	1	1,104,000		
工事雑費		式	1	191,000		
調査設計費		式	1	1,100,000		
工事費計				6,785,600		
減価補償費		式	1	334,909		
計				7,120,509		
事務費		式	1	63,491		
合計				7,184,000		

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		1,565,500	1,565,500	1,541,291	10,500	10,500	10,009	4,703,300	
	補 償 費	334,909	700,000	700,000	682,300				2,417,209	
	事 務 費		10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,991	63,491	
	計	334,909	2,276,000	2,276,000	2,234,091	21,000	21,000	21,000	7,184,000	
歳 入	交 付 金	334,909	2,212,000	2,212,000	2,170,991				6,929,900	
	市 単 独 費		30,000	30,000	29,000	21,000	21,000	21,000	152,000	
	管 理 者 負 担 金		34,000	34,000	34,100				102,100	
	計	334,909	2,276,000	2,276,000	2,234,091	21,000	21,000	21,000	7,184,000	
差引過不足		0	0	0	0	0	0	0	0	
借 入 金		0	0	0	0	0	0	0	0	

6 参 考 図 書

1 現 況 図(イ) 別添のとおり

(ロ)(ハ) 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