

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 6.0 km 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 22.7 ha 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大津波により、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

(1) 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。

JR 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。鶴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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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

(1) 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。

(2) 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。

(八) 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。

(二) 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(m ²)	%	筆数	地 積(m ²)	%		
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	
公 共 用 地	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	
		畠	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			
		雜 種 地	10,551.97	4.64	39			
		用 惠 水 路	238.12	0.11	19			
		計	156,873.73	69.01	390			
	公 有 地	國 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

(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 111 号
地 域 地 区	用途地域	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

(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	17~18.5	1,114	20,858	[3.5~10.0~3.5] AS 補装 L型 U型側溝等	別途施行	
		釜石山田線		12.0	81	1,088	AS 補装 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 補装 L型 U型側溝等		
		幅員 8.0m		8.0	229	1,863	AS 補装 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

(1) 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

(2) 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 雜 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