

釜石都市計画鵜住居地区
被災市街地復興土地区画整理事業

事業計画書（案）
（第1回変更）

平成26年 5 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…………… 6
 - (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…………… 1 0
- 2 支出…………… 1 1
- 3 年度別歳入歳出資金計画表…………… 1 2

第 6 参考図書…………… 1 2

釜石都市計画鵜住居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

釜石都市計画鵜住居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 5.5km に位置し、地区中央を JR 山田線が、その西側を国道 45 号が南北に走り、北側に鵜住居川、地区中央やや南側に長内川が東西に流れている、東西約 1.1km、南北約 1.5km、面積約 49.1ha 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。

釜石市鵜住居町第 11 地割、第 12 地割、第 13 地割、第 14 地割、第 15 地割、第 16 地割、第 17 地割、第 23 地割、第 24 地割、第 25 地割、第 28 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

今回の東日本大震災による大津波により、鵜住居駅周辺では多くの犠牲者が出るとともに、建物の大半は全壊または半壊し、壊滅的な被害を受けている。このため被災地区の早期復興が急務となっている。

本事業では、都市基盤の整備とあ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、一団地の津波防災拠点市街地形成施設

事業（津波復興拠点整備事業）と併せて教育施設・社会福祉施設等の公益施設の用地を確保し、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地の形成への再生・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

(i) 地区の性格・発展状況

本地区は、南北方向に国道 45 号、東西方向に主要地方道釜石遠野線があり、この幹線道路沿いを中心に形成された市街地である。

JR 山田線を境として西側は既成市街地であり、東側は近年開発が進みスプロール化の傾向が見受けられたが、現在は更地になっているところが多い。また、農地が点在していた。

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、鵜住居川左岸の片岸町で国道 45 号に接続している。

(ii) 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 2,140 人で、人口密度は約 44 人／ha であった。

(iii) 土地利用の状況

本地区の土地利用は、公共用地 13.19%、宅地 86.81%となっている。宅地のうち農地 21.05%、山林・原野 5.57%、住宅地 51.00%、公有地 3.21%、雑種地等その他 5.98%となっていた。

(iv) 道路及び宅地の状況

本地区の幹線道路は、国道 45 号（幅員 10～13m）と主要地方道釜石遠野線（幅員 10m）、補助幹線道路は国道 45 号と鵜住居駅を連絡する県道鵜住居停車場線（幅員 9m）があるが、国道 45 号は歩道（幅員 1m～2m）が狭くクランクも 2 箇所あり交通安全性と快適性に欠けている。

市道は、JR 山田線の東側に鵜住居 46 号線（幅員 12m）が整備されているが、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る。JR 山田線の盛土高架により、地区は東西に分断されており、アンダーパスが 4 か所整備されているが、その幅員は 6m以下である。

宅地の状況は、国道 45 号沿道部に業務施設・店舗等が多く見られたが、殆ど再開していない状況である。

なお、住宅1戸当たりの平均的な敷地面積は230 m²～330 m²である。

(㌱) 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。

(㌻) 地勢

本地区は、JR山田線及び長内川により4つの区域に分かれる。

JR山田線以西で長内川の北側区域は、鶴住居第一ポンプ場付近が標高1.6mで最も低く、西側地区界付近が標高7.9m、南側長内川付近が標高7.0m程度であり、長内川南側の区域は標高4.3m～7.0mとなっている。

JR山田線以东で長内川の北側区域は標高1.0m～4.0m、南側区域は標高3.5m～6.0m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。

(㌼) 用排水

用水は、鶴住居川から取水し、常楽寺付近から山裾を經由して供給していた。

排水は、鶴住居川流域は、排水路及び函渠により、鶴住居第1又は第2雨水排水ポンプ場を流末とし整備され、大雨等の非常時には強制排水をしていた。

長内川流域については、排水路及び普通河川谷地川を經由して長内川に直接放流している。

(㌽) 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（鶴住居処理区）にあるが、計画が決定されていないため、浄化槽等により対応していた。

(㌾) 学校等文教施設

地区内に学校は無く児童・生徒は地区外の鶴住居小学校・釜石東中学校に通学していたが、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。

また、鶴住居幼稚園・保育園・児童館があったが、津波被災により、震災後休園している。

(ヌ) 工場の立地状況

地区内には、電子機器部品等の工場が立地していたが、震災により現在は立地していない。

(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 23,300 円/㎡である。

(3) 設計の方針

(i) 土地利用計画

国道 45 号沿道は商業・業務系の土地利用とし、国道の南西側及び駅前広場付近に一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（津波復興拠点整備事業）による文教施設・公益施設・観光拠点施設用地を計画する。

J R 山田線北東側の区域は、都市施設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 45 人/ha、と想定し、将来計画人口を約 1,750 人とする。

(ハ) 公共施設計画

本地区の幹線道路である国道 45 号及び主要地方道釜石遠野線は、歩行者の安全性の確保、通過交通や発生交通の円滑化を図るため、線形改良を行い、国道は幅員 17m、主要地方道釜石遠野線は幅員 12.5m に拡幅する。

鵜住居駅復旧後の利用者の利便性を図るため、駅西側に駅前広場（1,500 ㎡）を配置し、国道 45 号と駅前広場とを結ぶ県道鵜住居停車場線を幅員 12.5m に拡幅し、鵜住居地区のシンボルとなる道路とする。

区画道路は、住区内幹線である鵜住居 46 号線（幅員 12m）を鵜片橋に接続するため一部ルートを変更する。

また、国道方面から地区外を結ぶ幅員 12m 道路を配置し、これ以外は土地利用計画に合わせ幅員 5～9.5m を適宜配置する。

また、区画道路の歩道や特殊道路を配置し、災害時の避難路や日常の散策路としての空間を確保する。

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 18 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、管渠や普通河川により鵜住居川または長内川へ放流する。

(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。

下水道についても、地区内全域が処理可能なように、本事業の進捗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。

(※) 公益的施設計画

本地区には、多くの公益的施設があったが、殆どの施設が津波被災を受けており、これらの施設をより安全な場所に設けるため、一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（津波復興拠点整備事業）を導入し、この事業地内に再配置する。

(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	13,381.31	2.72	75	20,649.29	4.20		
		河 川	826.95	0.17	1	1,416.01	0.29		
		水 路							
		計	14,208.26	2.89	76	22,065.30	4.49		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	42,640.33	8.69	300	85,347.18	17.38		
		広 場				1,500.00	0.31		
		河 川	979.69	0.19		817.22	0.17		
		水 路	5,500.75	1.12	18	1,186.99	0.24		
		公園・緑地	1,451.00	0.30	1	34,323.18	6.99		
		計	50,571.77	10.30	319	123,174.57	25.09		
		合 計		64,780.03	13.19	395	145,239.87	29.58	
		宅 地	民 有 地	田	49,531.25	10.09	81	345,710.13	70.42
畑	53,783.46			10.96	141				
宅 地	250,398.95			51.00	886				
山 林	5,748.37			1.17	7				
原 野	21,607.37			4.40	53				
墓 地	33.00			0.01	1				
境内地	397.00			0.08	2				
公衆用道路	6,664.65			1.36	105				
雑種地	18,445.34			3.76	136				
用悪水路	1,030.98			0.21	32				
公 園	908.00			0.18	1				
鉄道用地	2,587.00			0.53	1				
計	411,135.37			83.75	1,446				
公 有 地	国有地								
	県有地		1,937.93	0.39	3				
	市有地		13,835.22	2.82	18				
	計		15,773.15	3.21	21				
合 計		426,908.52	86.96	1,467	345,710.13	70.42			
測 量 増 減		△ 738.55	△ 0.15						
総 計		490,950.00	100.00	1,862	490,950.00	100.00			

(ロ) 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	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
	(384, 287. 22)			(38, 577. 09)	(38, 577. 09)	(10. 04)	(10. 04)
426, 908. 52	426, 169. 97	345, 710. 13	345, 710. 13	80, 459. 84	80, 459. 84	18. 88	18. 88

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

(ハ) 宅地価格

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)	施 行 前 単 価 (H24年10月)	整 理 前 宅 地 総 価 格	施 行 後 宅地地積 (含保留地)	施 行 後 単 価	整 理 後 宅 地 総 価 格	増 進 率
m ²	m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円	
426, 908. 52	426, 169. 97	23, 300	9, 929, 760	345, 710. 13	25, 900	8, 953, 892	1. 11

(二) 減価補償金

整 理 前 宅 地 総 価 額	整 理 後 宅 地 総 価 額	立体換地 建 築 物 総 価 額	宅地総価額の 減 少 額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
				買収予定 地 積	単 価	用 地 買 収 費	
千円	千円	千円	千円	m ²	円/m ²	千円	千円
9, 929, 760	8, 953, 892		△ 975, 868	41, 882. 75	23, 300	975, 868	

(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
被災市街地復興土地区画整理事業			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種住居地域	平成19年7月 2 日	釜石市告示第82号
		近隣商業地域	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	釜石都市計画鶴住居地区 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29号
都 市 施 設	下 水 道	釜石市公共下水道事業	(平成25年度)	
		一団地の津波防災拠点市街地形成施設 (鶴住居地区)	(平成25年度)	

(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 (㎡)		
街 路	幹 線 街 路	国道45号	45	17～ 18.5	1,095.5	19,992.29	「3.5-10.0-3.5」 ASC舗装、L型、U型側溝	別途施行
		主要地方道 釜石遠野線	◎	12.5	654.4	8,660.89	「2.5-7.5-2.5」 ASC舗装、L型、U型側溝	
		県道 鵜住居停車場線	○	12.5	67.6	883.46	「2.5-7.5-2.5」 ASC舗装、L型、U型側溝	
		駅前広場				1,500.00		
		釜石山田道路				657.00		付属地
		小 計			1,817.5	31,693.64		
	区 画 街 路	幅員 12.0m		12.0	1,451.1	18,214.47	「2.5-7.0-2.5」 ASC舗装、L型、U型側溝、	
		幅員 9.5m		9.5	411.5	4,058.34	ASC舗装、U型側溝	
		幅員 9.0m		9.0	412.8	3,756.86	〃	
		幅員 6.5m		6.5	477.7	3,275.31	〃	
		幅員 6.0m		6.0	360.7	2,311.04	〃	
		幅員 5.0m		5.0	7,575.5	40,369.05	〃	
		小 計			10,689.3	71,985.07		
	特 殊 街 路	幅員 5.0m		5.0	217.2	1,087.61	ASC舗装、U型側溝	
		幅員 4.0m		4.0	647.0	2,730.15	ASC舗装、U型側溝	
		小 計			864.2	3,817.76		
	計				13,371.0	107,496.47		
公 園		1号公園				980.23	整地、フェンス、植栽等	
		2号公園				1,000.06	〃	
		3号公園				1,000.11	〃	
		4号公園				12,670.02	〃	
		5号公園				4,898.78	〃	
		6号公園				2,213.24	〃	
		7号公園				4,314.12	〃	
		8号公園				500.02	〃	
		9号公園				622.54	〃	

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 (㎡)		
公 園	10号公園				1,447.78	整地、フェンス、植栽等	
	11号公園				495.21	〃	
	12号公園				861.49	〃	
	13号公園				1,761.21	〃	
	14号公園				759.22	〃	
	小 計				33,524.03		
	緑 地				799.15	整地、フェンス、植栽等	
	小 計				799.15		
	計				34,323.18		
河 川 ・ 水 路	長内川			220.3	1,416.01		
	谷地川			364.0	817.22	コンクリート三面張	
	水 路			962.2	1,186.99	コンクリート三面張	
	計			1,546.5	3,420.22		
合 計					145,239.87		

(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（事業計画決定公告の日）

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	11,049,500	
市 単 独 費	154,000	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	139,500	国道45号
そ の 他		
合 計	11,343,000	

他事業施行分

(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
釜石都市計画一団地の津波 防災拠点市街地形成施設事業 (鵜住居地区)	未 定	〃
上 水 道 整 備 事 業	未 定	〃
公共下水道整備事業(分流式)	未 定	〃
小 規 模 住 宅 改 良 事 業	90,000	平成25年度～平成27年度
災 害 公 営 住 宅 整 備 事 業	未 定	平成25年度着工予定

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	道路築造費	幹線街路	m	722.0	467,600		
			区画街路	m	10,689.3	3,747,800		
			特殊街路	m	864.2	125,200		
		河川・水路築造費		m	1,546.5	147,600		
		公 園 施 設 費		m ²	34,323.18	1,031,200		
		計				5,519,400		
	移 転	建 物 移 転 費		戸	30	621,500		
		計				621,500		
	移 設	電 柱 移 設 費		本	120	36,000		
		上 水 道 移 設 費		m				
		その他（地下ケーブル）		式		58,200		
		計				94,200		
	整 地 費				式	1	1,784,000	
	工 事 雑 費				式	1	304,232	
調 査 設 計 費				式	1	1,955,100		
工 事 費 計						10,278,432		
減 価 補 償 費				式	1	975,868		
計						11,254,300		
事 務 費				式	1	88,700		
合 計						11,343,000		

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

年 度 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		985,500	4,295,500	4,250,932	11,500	11,500	7,800	9,562,732	
	補 償 費	0	1,100,000	313,000	278,568				1,691,568	
	事 務 費		14,500	14,500	14,500	14,500	14,500	16,200	88,700	
	計	0	2,100,000	4,623,000	4,544,000	26,000	26,000	24,000	11,343,000	
歳 入	交 付 金	0	2,027,000	4,550,000	4,472,500				11,049,500	
	市 単 独 費		26,000	26,000	26,000				154,000	
	管 理 者 金		47,000	47,000	45,500				139,500	
	計	0	2,100,000	4,623,000	4,544,000	26,000	26,000	24,000	11,343,000	
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
(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