

嬉石松原地区
復興まちづくり協議会・地権者連絡会

平成28年11月29日（火）
18:30～

開催場所：釜石情報交流センター 釜石PIT

次第

1. 市長からの挨拶
2. 本日の趣旨とこれまでのふりかえり
3. 復興まちづくり計画の進捗状況について
 - ①復興まちづくり計画の進捗状況の概要
 - ②工期の延伸について
 - ③宅地引渡しが遅れる主な理由
4. 宅地引渡し可能時期のお知らせについて
5. 宅地品質の考え方について
6. 土地区画整理事業の換地処分に向けたスケジュール（案）について
7. 町界の変更について
8. 住宅再建に係る補助制度について
9. 復興公営住宅について
10. 甲子川水門について
11. 意見交換

1. 市長からの挨拶

2. 本日の趣旨とこれまでのふりかえり

本日は、お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

今回のまちづくり協議会で特にご説明したい点は以下のとおりです。

- ①工期延伸に至る経緯と対策
- ②事業実施スケジュール

これまでに嬉石松原地区では「復興まちづくり協議会・地権者連絡会」を5回開催させていただいており、その中の主だった項目をご説明いたします。

平成25年度～平成26年度開催

○平成25年6月23日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・復興事業実施スケジュールについて
- ・住宅再建支援制度について ほか

○平成25年9月29日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・土地区画整理事業スケジュールの見直しについて
- ・土地区画整理事業の進捗について ほか

○平成26年6月16日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・嬉石松原地区の将来計画について
- ・これから工事の流れについて ほか

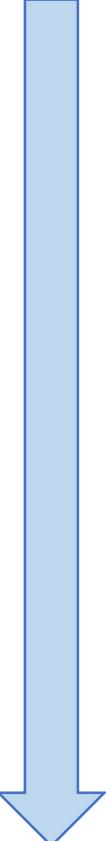
○平成26年12月14日 公開試験盛土見学会

- ・盛土手法の説明

○平成27年3月6日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会

- ・工事進捗状況及びスケジュールについて
- ・災害危険区域の指定について ほか

平成27年度～平成28年度開催

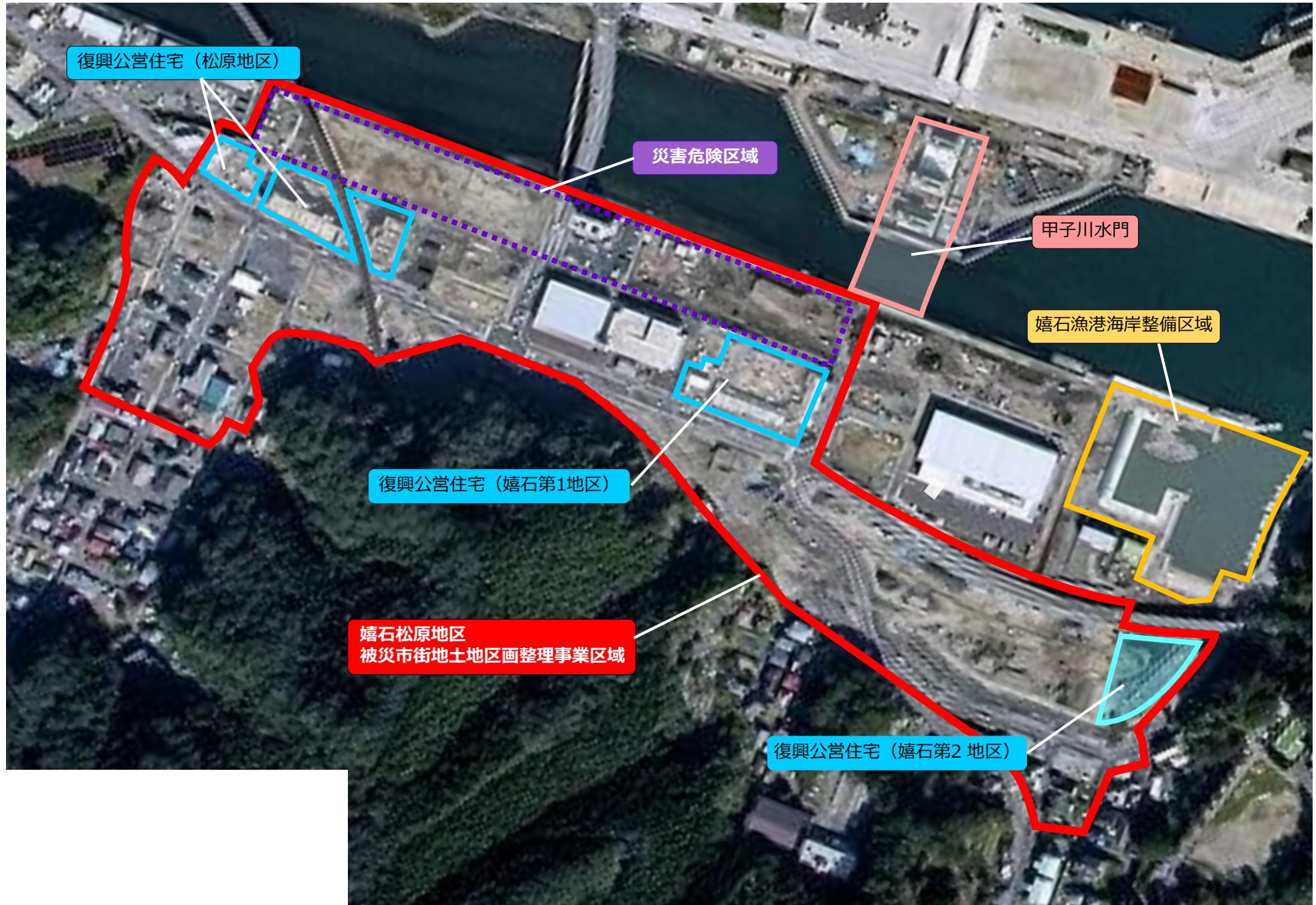
- 
- 平成27年5月29日 嬉石地区復興公営住宅入居者説明会
 - ・事業概要説明
 - 平成27年12月15日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会
 - ・工事進捗状況及びスケジュールについて
 - ・災害危険区域の指定について ほか
 - 平成28年10月27日 嬉石地区復興公営住宅入居者説明会
 - ・スケジュールの見直しについて
 - 平成28年11月29日 復興まちづくり協議会・地権者連絡会
 - 町内会・お茶っこ会 (月1回開催)
 - ・工事業者による進捗状況の説明

3. 復興まちづくり計画の進捗状況について

3-① 復興まちづくり計画の進捗状況の概要

現在の嬉石松原地区復興まちづくり計画の進捗状況の概要について説明させていただきます。

嬉石松原地区の航空写真 (H28.10月時点)



嬉石松原地区の計画図



土地区画整理事業
12.9ha



※現時点での計画であり、今後の手続き等において変更があります。 10

宅地造成状況（松原町二丁目付近）



宅地造成状況（松原町二丁目付近）



嬉石松原地区国道45号整備状況 (H27.12月完成)



復興公営住宅（松原地区）建設状況



復興公営住宅（嬉石第1地区）建設状況



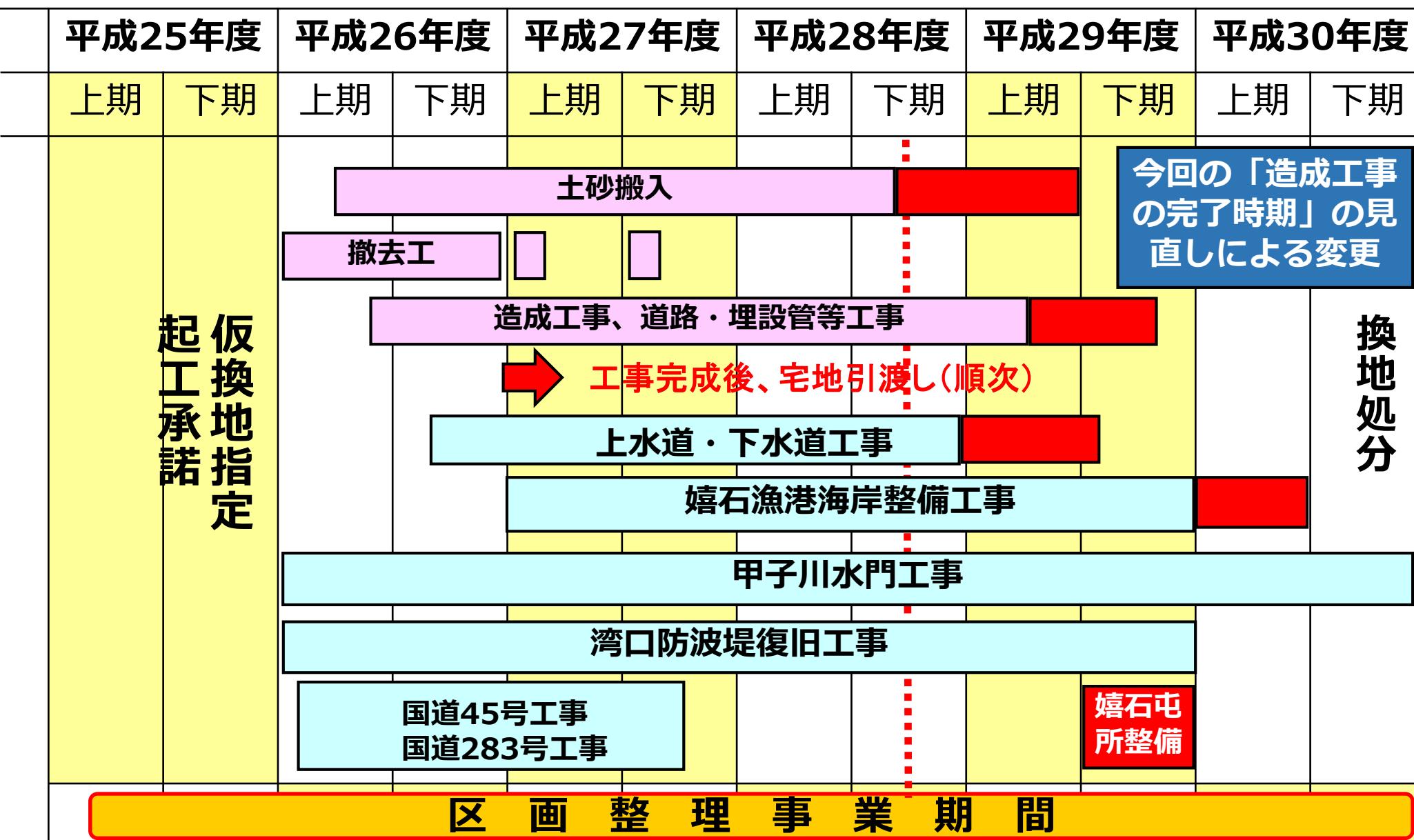
復興公営住宅（嬉石第2地区）建設状況



工事スケジュール

現在

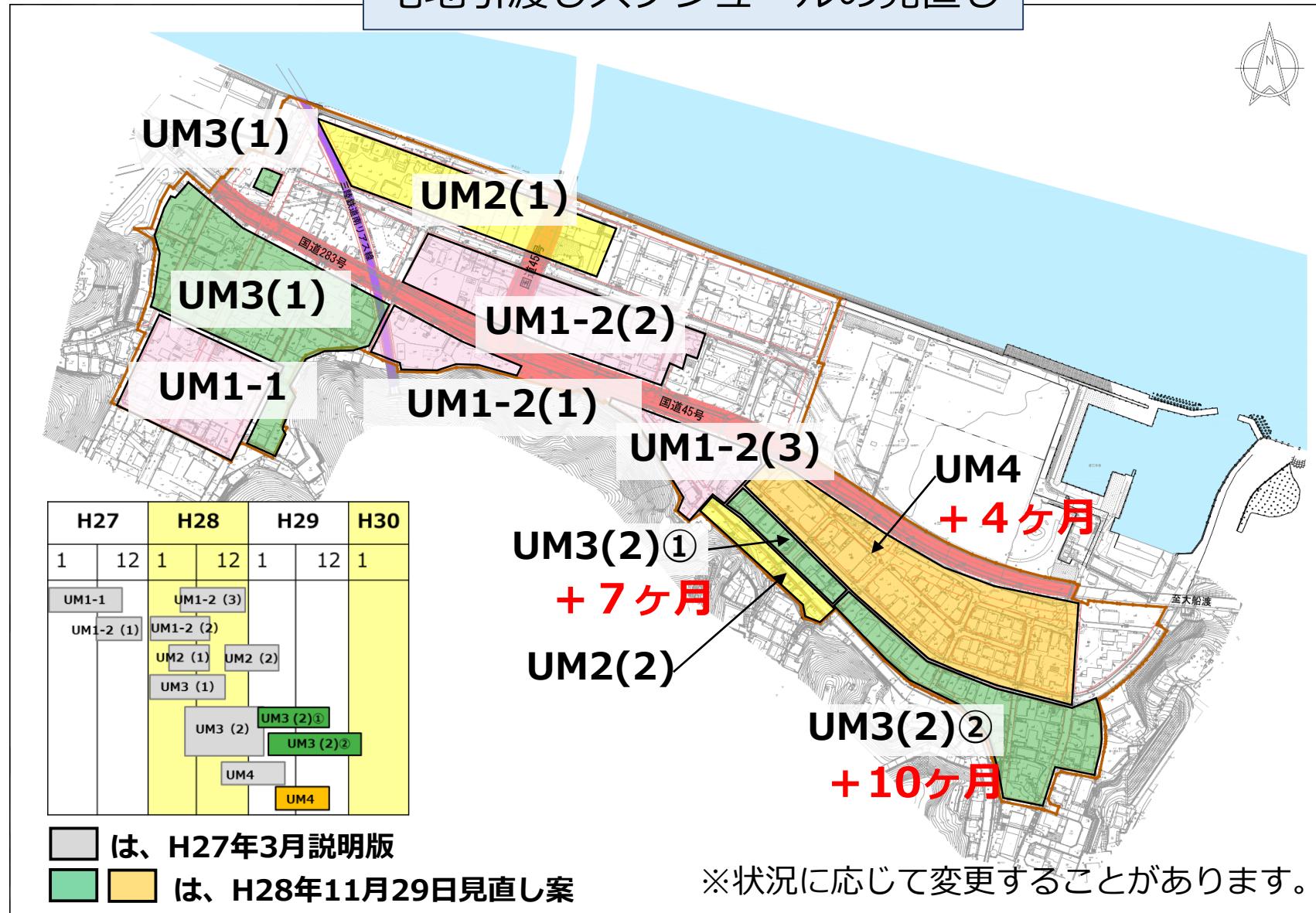
嬉石松原地区



※ 状況に応じて変更することがあります。

3-② 工期の延伸について

宅地引渡しスケジュールの見直し



遅れる主な理由について、ご説明いたします。

3-③ 宅地引渡しが遅れる主な理由

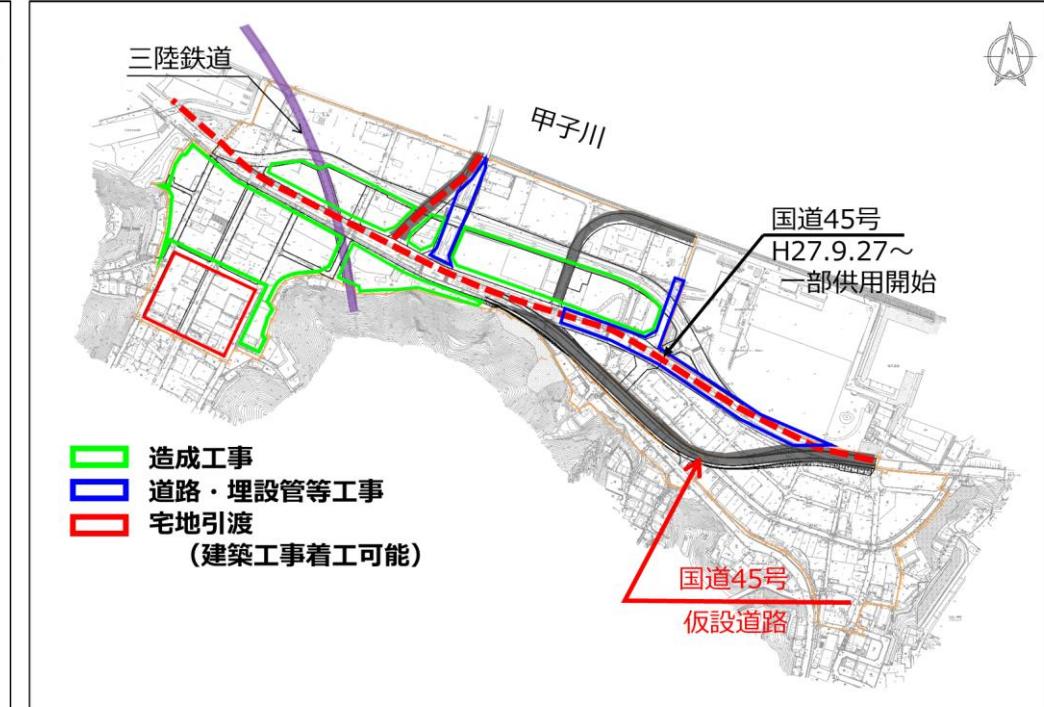
- ・国道45号工事ならびに復興公営住宅（嬉石第2地区）敷地造成における、不発弾調査・地盤改良に時間を要したこと、UM4の造成工事に遅れが生じました。
- ・復興公営住宅（嬉石第2地区）用地の引渡し工程に伴い、予定していた市道嬉石町10号線の仮設道路の計画変更（仮設道路の設計見直し、電柱計画の見直し、施工延長の増等）が生じました。
- ・市道嬉石町10号線施工に支障となっている電柱の移設に時間を要したこと、道路整備に遅れが生じました。
- ・今夏の台風等の豪雨・強風災害の影響により、電力・通信事業者が緊急対応に追われ、当地区の電柱計画及び建柱作業に遅れが生じました。

以下、平成27年3月のまちづくり協議会でお示ししたステップ図と比較して、今回の見直し案をご説明いたします。

工事STEP1 (平成27年4月～9月)

H27年3月まちづくり協議会にて説明

H28年11月時点 見直しスケジュール



工事STEP2（平成27年10月～平成28年3月）

H27年3月まちづくり協議会にて説明



H28年11月時点 見直しスケジュール



遅延要因

- ・ 国道45号工事ならびに復興公営住宅（嬉石第2地区）敷地造成における、不発弾調査・地盤改良に時間を要したことで、UM4の造成工事に遅れが生じました。

工事STEP3（平成28年4月～8月）

H27年3月まちづくり協議会にて説明



H28年11月時点 見直しスケジュール



遅延要因

- ・復興公営住宅（嬉石第2地区）用地の引渡し工程に伴い、予定していた市道嬉石町10号線の仮設道路の計画変更（仮設道路の設計見直し、電柱計画の見直し、施工延長の増等）が生じました。
- ・市道嬉石町10号線施工に支障となっている電柱の移設に時間を見たことで、道路整備に遅れが生じました。

工事STEP4（平成28年9月～平成29年3月）

UM3(2)①：H29.2～ 一部引渡し開始
UM3(2)②：H29.3～ 一部引渡し開始

H27年3月まちづくり協議会にて説明

H28年11月時点 見直しスケジュール



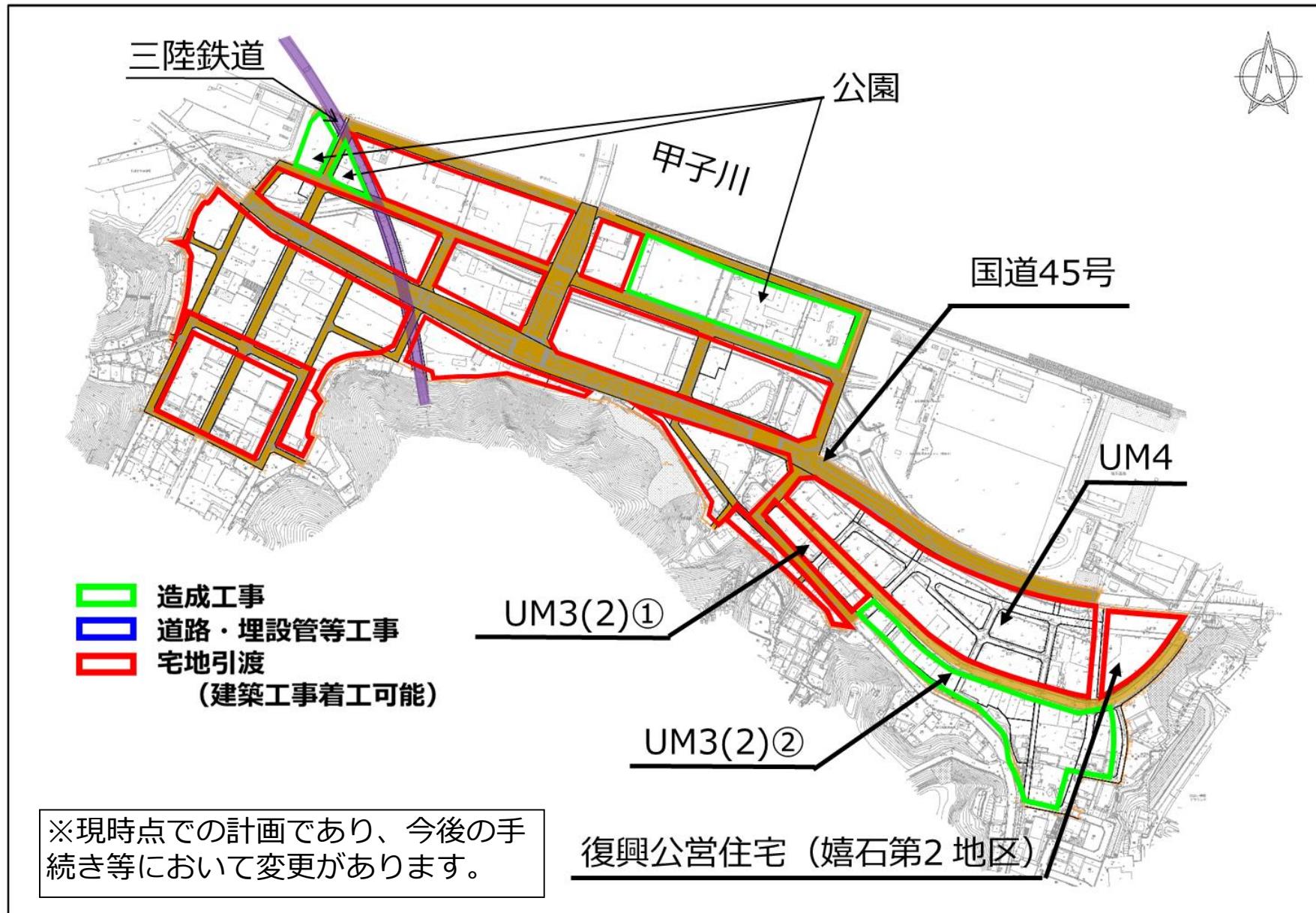
遅延要因

- 今夏の台風等の豪雨・強風災害の影響により、
電力・通信事業者が緊急対応に追われ、
当地区の電柱計画及び建柱作業に遅れが生じました。

工事STEP5 (平成29年4月～10月)

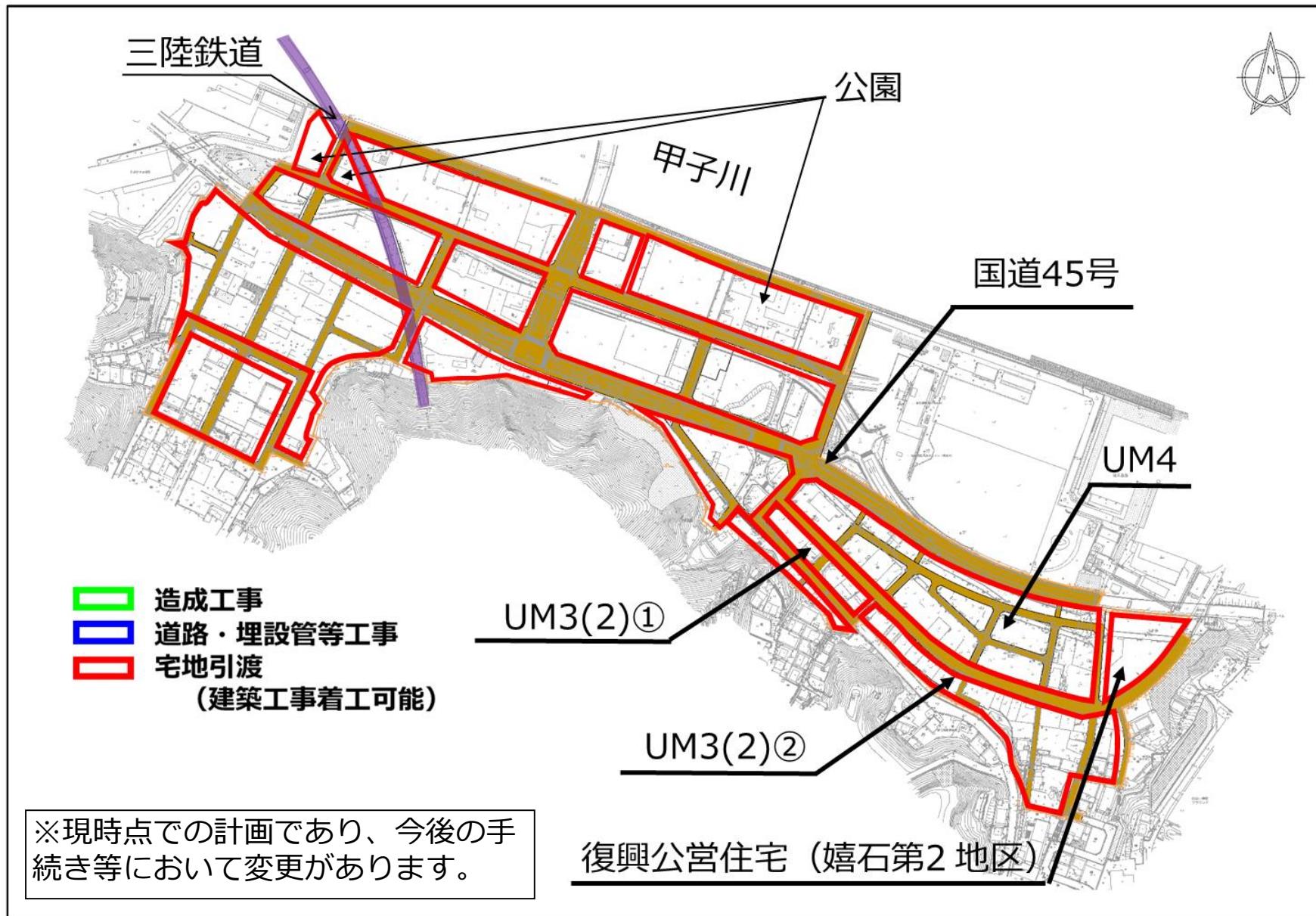
UM4 : H29.4～ 一部引渡し開始

H28年11月時点 見直しスケジュール



工事STEP6 (平成29年11月～平成30年1月)

H28年11月時点 見直しスケジュール



宅地引き渡し予定

平成28年11月29日現在

※ 進捗月数は引渡し完了時期の遅れを示しています。

宅地引渡しスケジュールの見直しに係る今後の対策

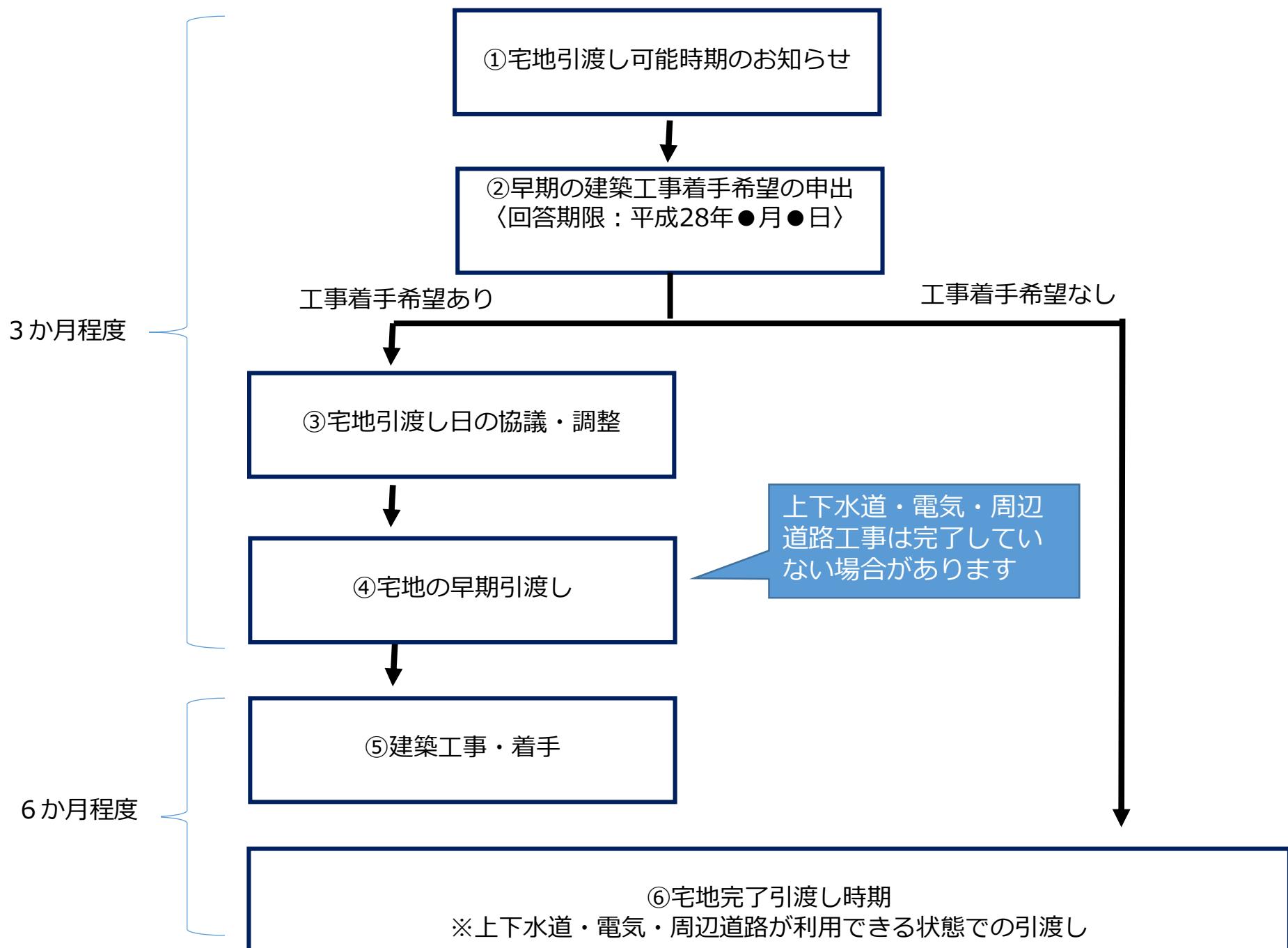
今後は、宅地引渡しが遅れることがないよう次の対策を講じて事業の進捗を図ってまいります。

- ・本事業に係る全ての関係事業者との、協議・連絡を月一回程度実施するなどし、課題の早期発見・早期解決に努めます。
- ・作業員の増員等、施工体制を増強の上、工期短縮に努めます。

4. 宅地引渡し可能時期のお知らせについて

地区画整理事業における「宅地引渡し可能時期のお知らせ」について説明いたします。

4. 宅地引渡し可能時期のお知らせについて



5. 宅地品質の考え方について

土地区画整理事業における「宅地品質の考え方」について説明いたします。

5. 宅地品質の考え方について

1. 震災復興事業における盛土による宅地のつくりかた

◆盛土による宅地は以下の手順でつくりります。

(1) 現況の土地を調べる

盛土する土地の強さを調べるために嬉石
松原地区で16箇所のボーリング調査等を行
いました。

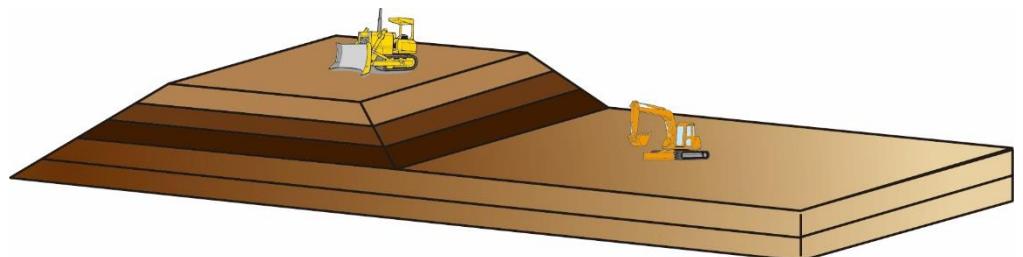


(2) 盛土する土を調べる

試験室で土の強さや粒径などを調べ、宅
地盛土に適した土を使います。

(3) 土を盛る

運ばれた土は一度に山のようく盛らずに
少しづつ盛っては建設機械で固める作業を
繰り返して盛っていきます。

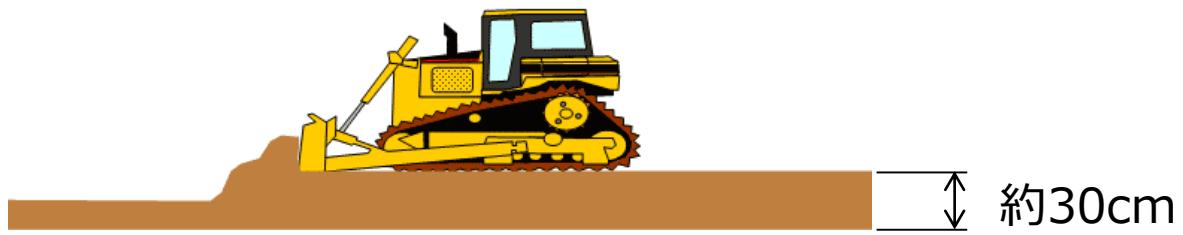


5. 宅地品質の考え方について

◆土を盛る方法

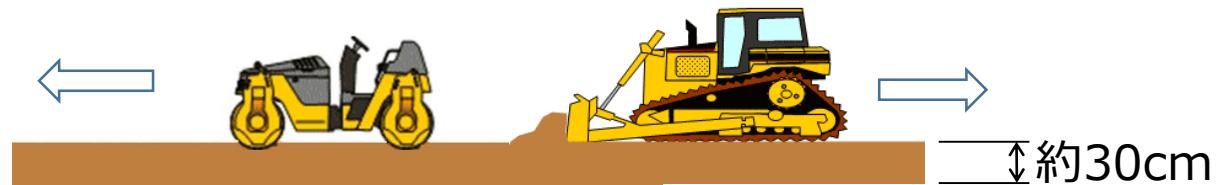
(1) 土の敷（しき）ならし

約30cmの厚さで水平に土を敷ならしていきます。



(2) 土の締固め（転圧）

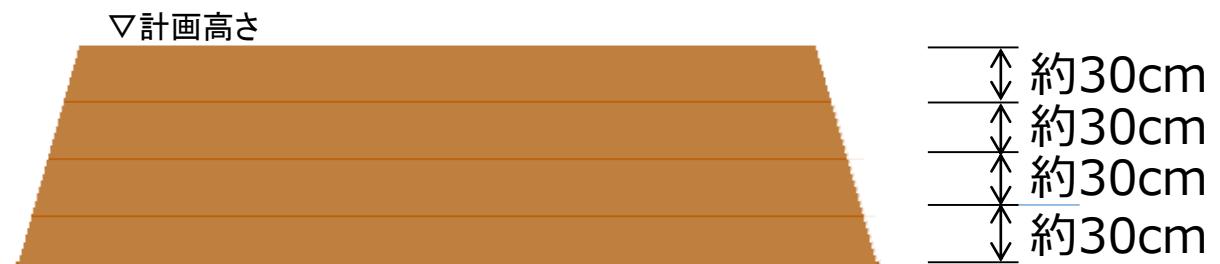
敷ならした土の上を重機で締固めています。



(3) 「(1)」「(2)」

を繰り返して土を盛る

計画高さになれば盛土による宅地の完成となります。



5. 宅地品質の考え方について

2. 盛土による宅地において考えられる課題について

宅地が沈まないか (地盤沈下)

盛土前の地盤がやわらかいと盛土の重みで地盤が沈むことがあります。

その防止策として、盛土をする前に地盤の状態を調べて、やわらかい場所には、盛土による荷重をかけて、沈下をおさめてから宅地の引き渡しを行います。

3. 盛土の安全性を確認するための品質管理

◆盛土工事中の施工管理

盛土の施工中は、確実に締め固められているかを確認するために密度測定試験を行います。盛土の品質を満足するための管理基準は下記のとおりです。

- ・締固め度 87%以上
- ・地盤支持力 30kN/m²以上

その他、材料のバラツキを管理するために最大粒径と粒度分布を管理します。

〈用語の説明〉

- ◆締め固め度：土が最も締まる状態との密度の比率
- ◆地盤支持力：建物を支えられるだけの地盤の耐力

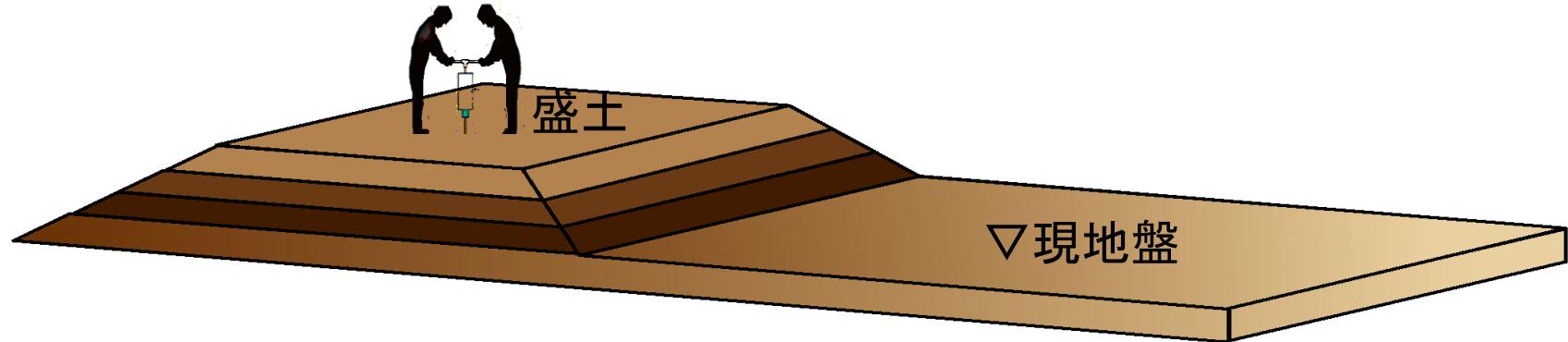


密度測定試験

5. 宅地品質の考え方について

◆盛土工事完了後の品質管理

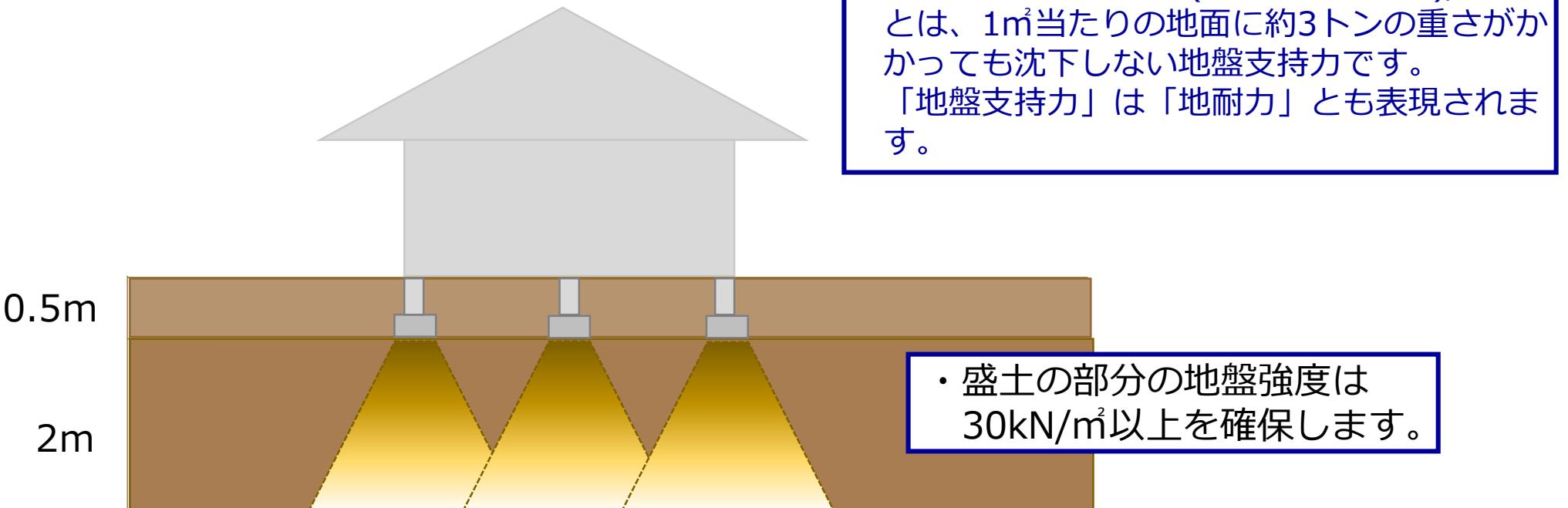
盛土工事完了後、盛土の強さをスウェーデン式サウンディング試験で、一宅地ごとに試験を行い確認します。



スウェーデン式サウンディング試験

5. 宅地品質の考え方について

- 盛土工事の部分は、建築基準法上、2階建木造住宅を布基礎で建築することが可能な地盤支持力（30kN/m²以上）を確認して盛土工事を行っています。
- 2階建木造住宅の場合、およそ基礎底面から2m程度でほとんど建物荷重が分散します。
- 基礎底面からの建物荷重分散イメージ



5. 宅地品質の考え方について

- ・盛土工事前の地盤がやわらかいと盛土の重みで地盤が沈むことがあります。
- ・その防止策として、盛土をする前に地盤の状況を調べて、やわらかい場所には※あらかじめ盛土を余分に盛り、重さをかけて沈下をおさめてから宅地の引き渡しを行います。

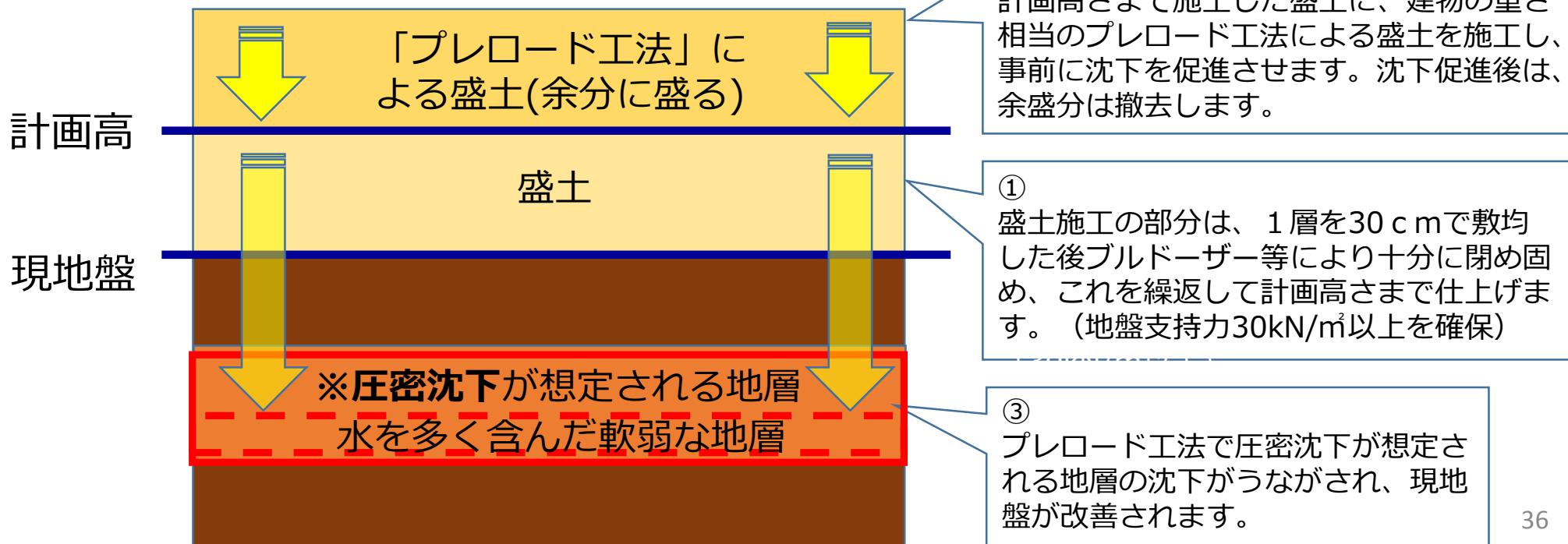
※あらかじめ盛土を余分に盛るとは、

「プレロード工法」といって軟弱地盤対策の工法の一つ。予め地盤に圧力をかけて※圧密沈下を促進させ有害な沈下を防止すると共に、地盤強度の改善を図る工法です。

※圧密沈下とは、

水を多く含んだ地盤の上に建物などを建築した際、その荷重で土中の水が抜け、体積が減少することによって生じる沈下の現象です。

【盛土工事前の地盤がやわらかい場所での盛土のしかた】

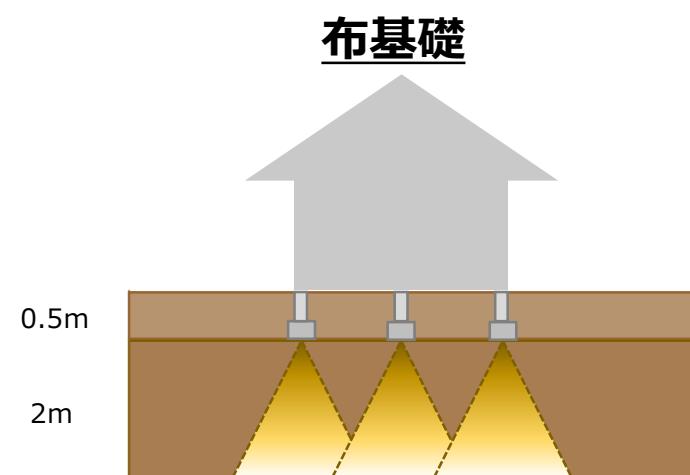


5. 宅地品質の考え方について

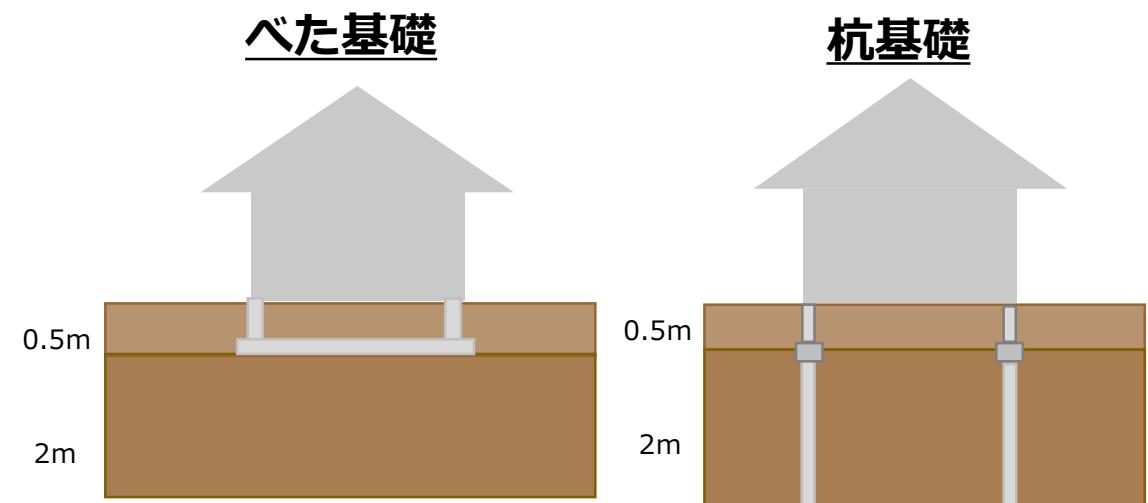
- 建築基準法や小規模建築物基礎設計指針等を踏まえて適切な盛土工事を行っておりますが、住宅の設計時に、**建築事業者がより安全な住宅を建築するために「地盤補強」や「べた基礎」などの基礎構造を推奨する可能性があります。**
- 地盤補強等を行うか、については建築主の判断となり、**補強等を行うこととした場合は建築主の費用負担が発生します。**

【住宅の基礎構造等の例】

建築基準法上、構造検討に応じた必要最小限の基礎
≒布基礎の場合



必要最小限以上の、より安全のための基礎構造を推奨する場合の例



6. 土地区画整理事業の換地処分に向けたスケジュール（案）について

嬉石松原地区土地区画整理事業の換地処分に向けたスケジュール（案）について説明いたします。

★換地計画の総覧・決定

区画整理審議会、評価員の意見を聴いて換地設計、清算金等を定めます。

★換地処分の公告

公告の日の翌日から従前の宅地にあった権利・義務は、すべて換地先に移ります。

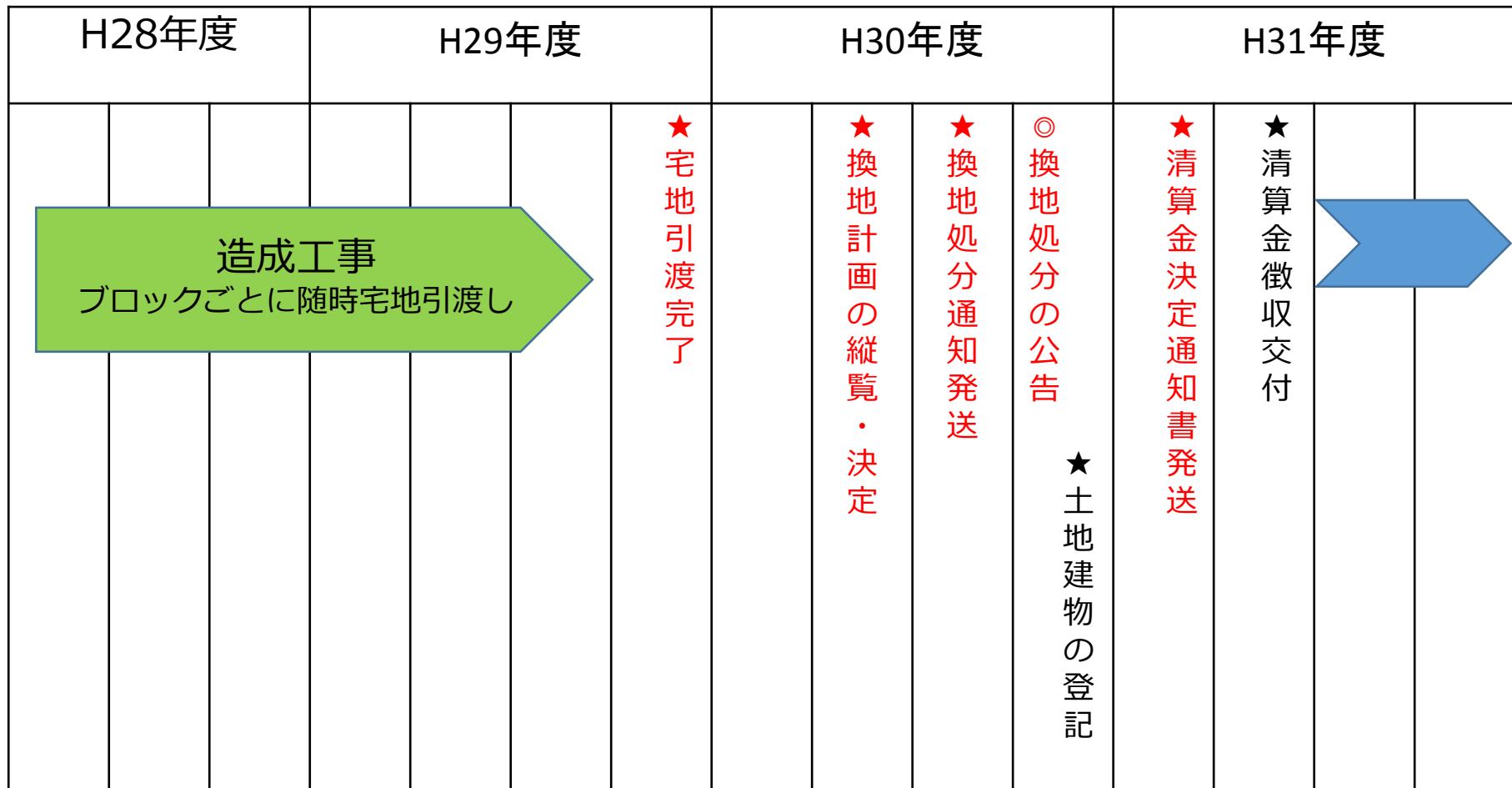
★土地・建物の登記

換地処分の公告後、施行者が権利者に代わって、土地建物の登記を行います。

★清算金の徴収・交付

施行地区内の換地相互間に生じた不均衡を金銭により是正するものです。

6. 土地区画整理事業の換地処分に向けたスケジュール (案)について



7. 町界の変更について

区画整理の換地処分の時期に合わせた、地区の町界の整理の必要性について説明いたします。

今後、地元説明会を開催し、皆さまのご意見をお聞きしながら進めてまいります。

7. 町界の変更について

町界の変更の必要性

- ・区画整理事業により、新たに道路や公園等を整備し、土地の形状を整えたことにより、元々の道路、河川、水路等に沿って定めた町界線が実態にそぐわなくなっています。
- ・そこで、区画整理事業の換地処分に合わせ、事業により整備した道路等で町界線を引き直す「町界の変更」を検討する必要があります。
- ・また、地番についても町界線を引き直した後、すべての土地について町ごとに順序よく新しい地番が振り直されます。したがいまして、町名（町界）が変更されない地域につきましても、すべての土地の地番が変更対象となりますので、地区内の皆様の住所（所在地）の表示が変更されます。

住居表示とは（嬉石松原地区は既に住居表示が実施されています）

住居表示は、次の2つの工程を経て、住所をわかりやすく表そうとするものです。

○町界・町名の合理化

わかりにくい町界と町名をわかりやすいものにする

○街区番号と住居番号の設定

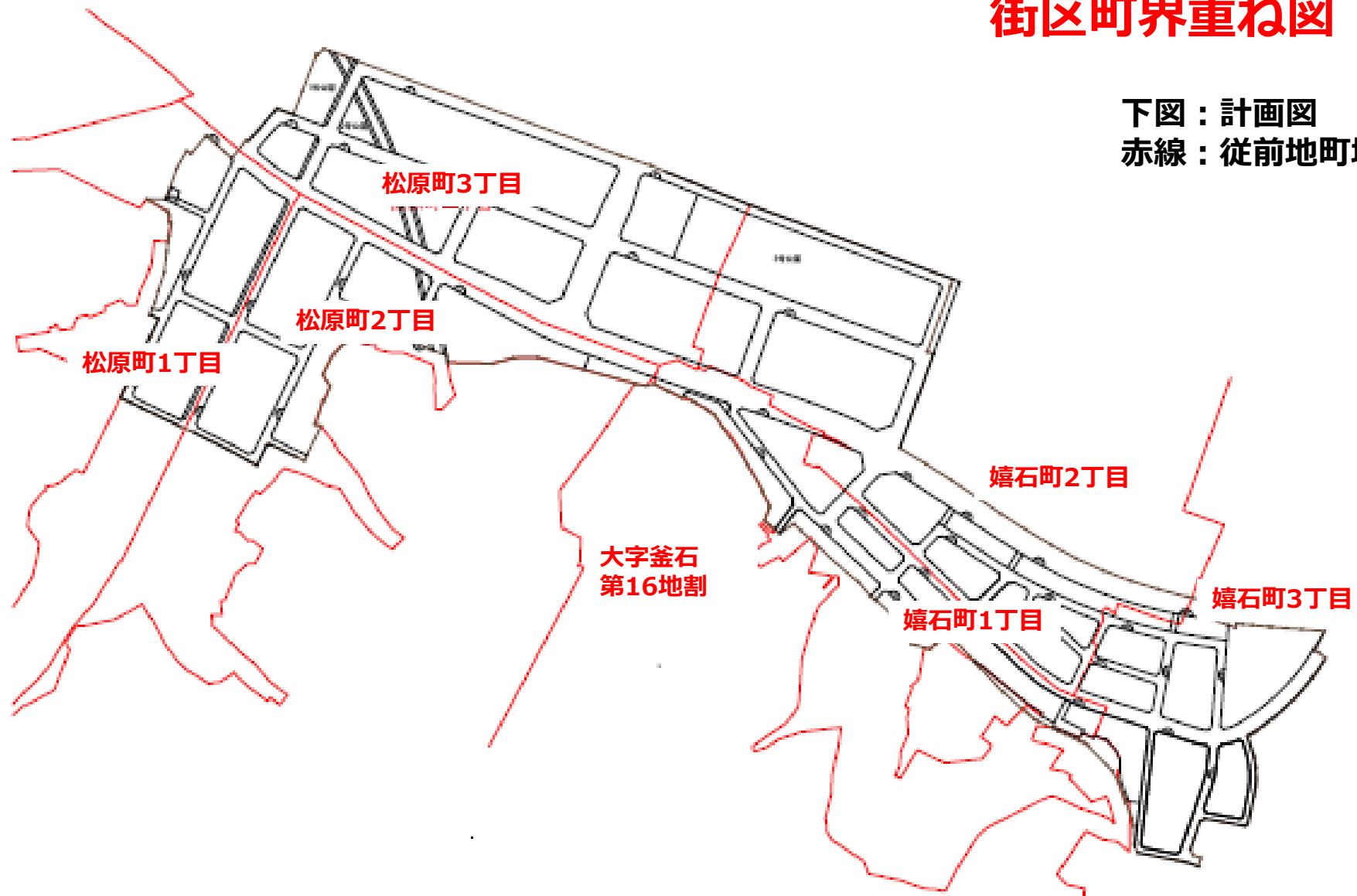
地番に代えて、住所を表すための番号を設定する

これまで、町地割・地番を住所としていた地域で住居表示を実施すると、○○町△番□号というように、新町名・街区番号・住居番号の3つで住所が表示されることになります。

7. 町界の変更について

街区町界重ね図

下図：計画図
赤線：従前地町界



7. 町界の変更について

町界の変更

○従前の土地（底地）

釜石市 松原町●丁目 ■番▲



○換地処分後の土地（底地）

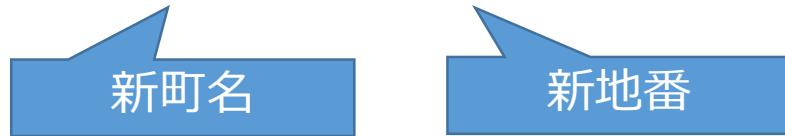
町界を変更しない場合

釜石市 松原町●丁目 △△



町界を変更する場合

釜石市 松原町□丁目 △△

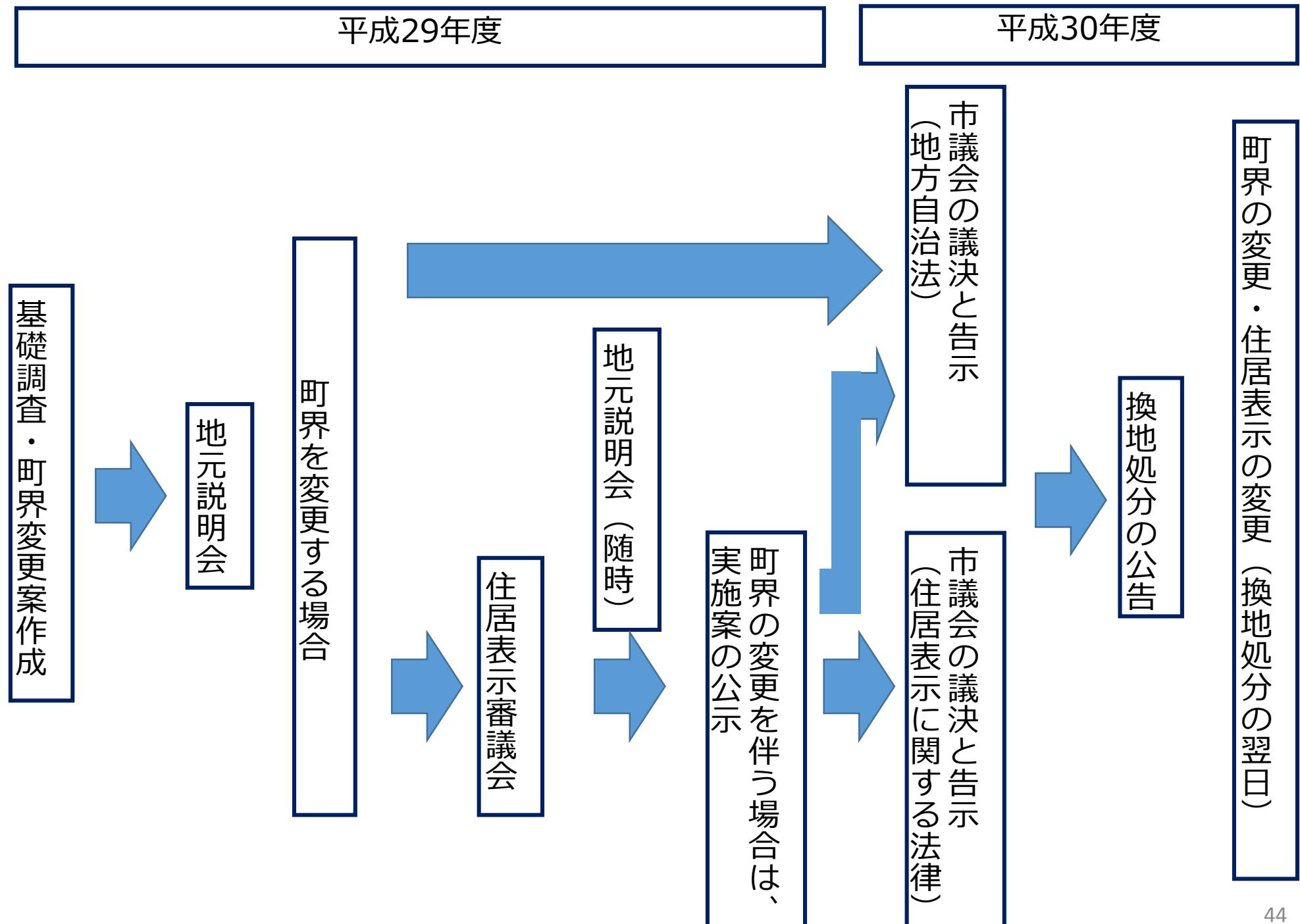


住居表示実施の場合（嬉石松原地区は既に住居表示が実施されています）

釜石市 松原町□丁目 ○番 ○号



7. 町界の変更について



8. 住宅再建に係る補助制度について

嬉石松原地区の被災者の住宅再建についての補助制度を
ご説明いたします。

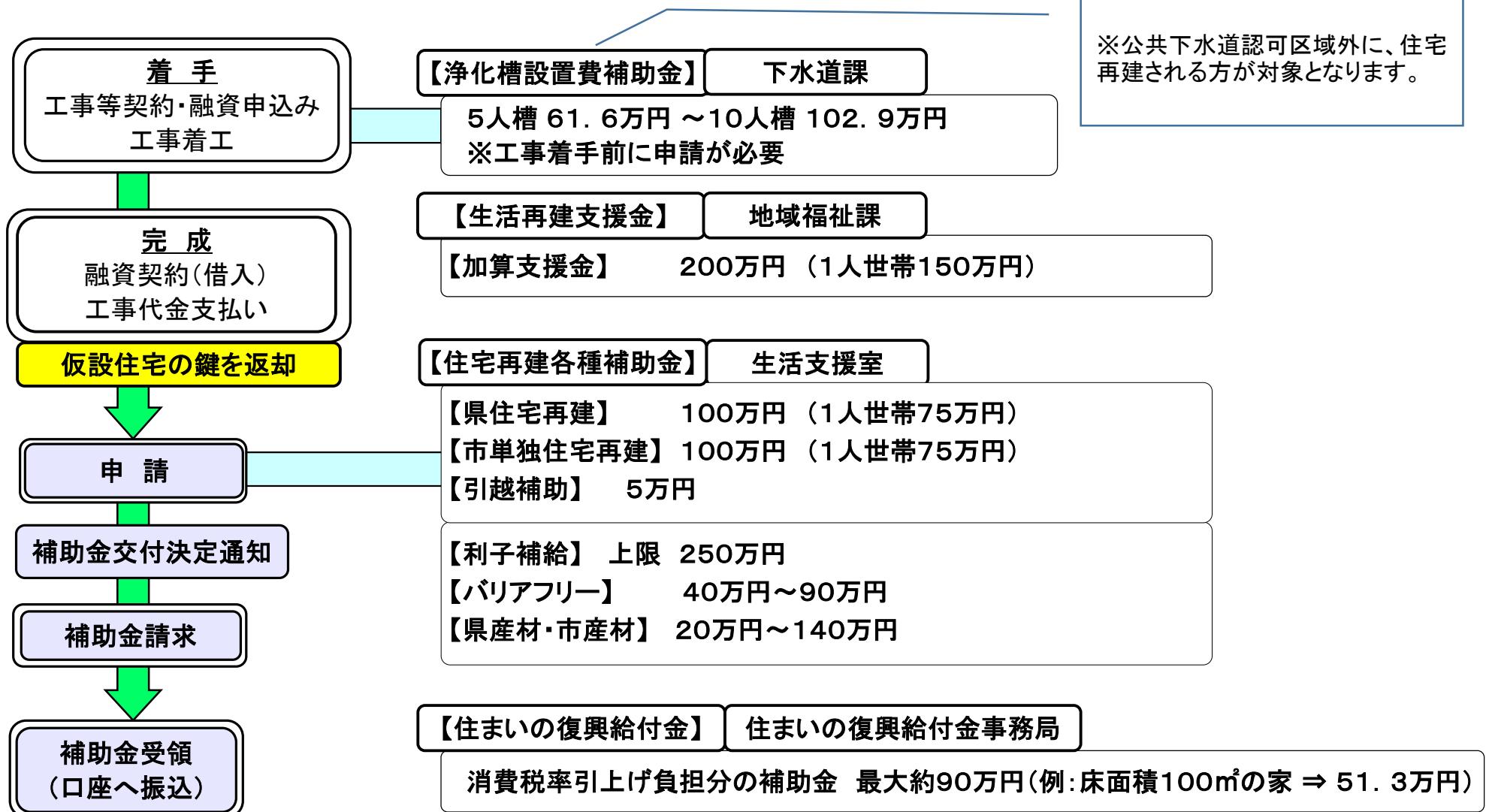
補助制度は世帯によって、また該当する制度によって
受給できる金額がそれぞれ異なっております。

なお、補助金の説明について、金額は最大値で行って
おります。

本協議会終了後に個別に相談をお受けします。また、
お電話等でも隨時対応いたしますので、お気軽にご相談
ください。

また、平成28年12月18日（日）に大町：青葉ビルで
【住宅再建相談会】を行いますのでどうぞご利用くだ
さい。

住宅再建補助金の手続き

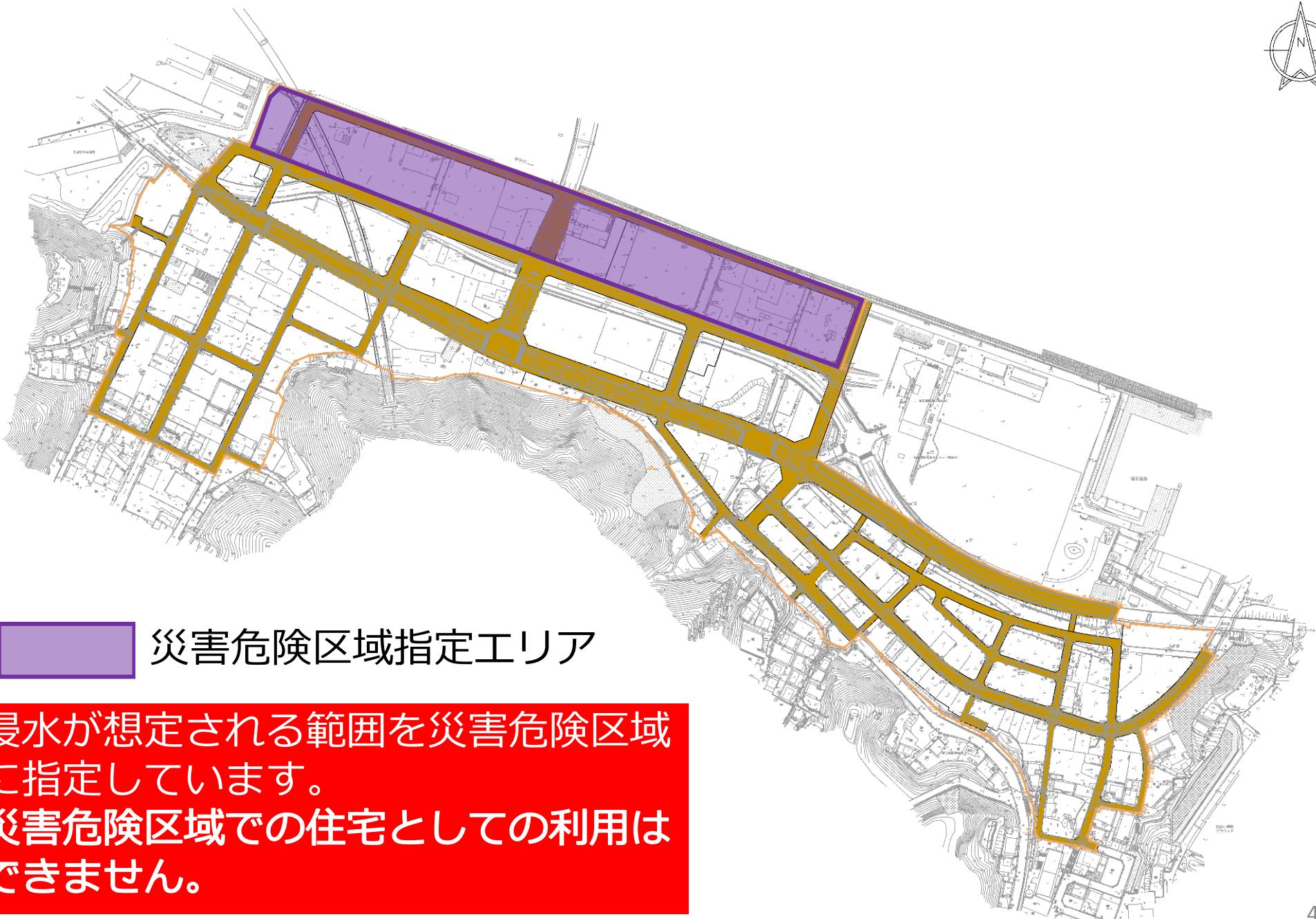


8. 住宅再建に係る補助制度について

○がけ地近接等危険住宅移転事業について

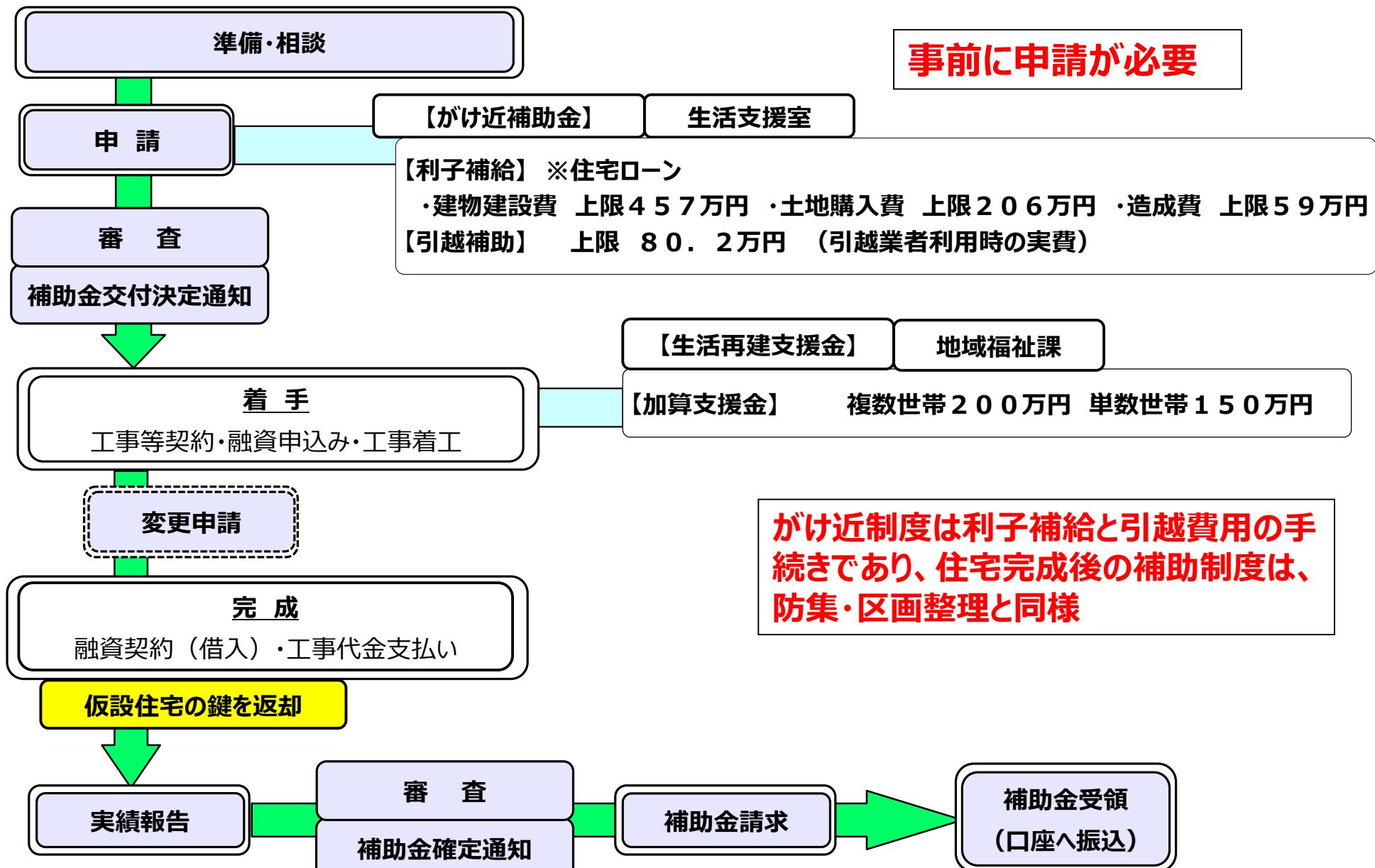
従前居住していた場所が、市の災害危険区域第1種に指定された方が、同地区外へ移転する際に、除却費（引越し代含む）と、再取得住宅のために金融機関から借入れした住宅ローンの利子補給を行う制度をいいます。
(通称：がけ近事業)

災害危険区域の指定エリア



●自立再建する方々への助成について

住宅再建補助金の手続き (がけ近事業)



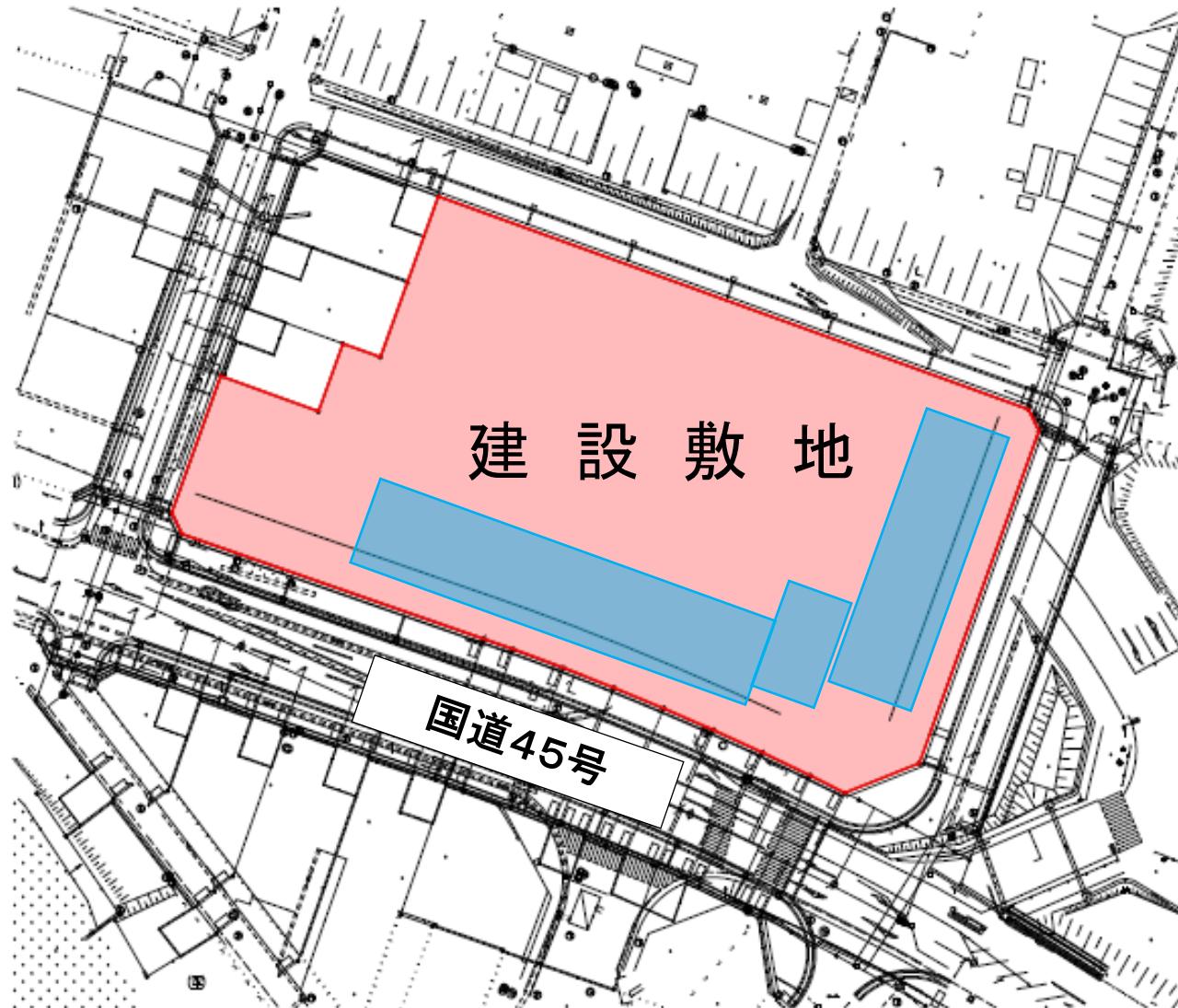
9. 復興公営住宅について

復興公営住宅の整備（県事業）

整備予定地図



① 嬉石第1地区(52戸) (嬉石2丁目)



建物概要

- ・鉄筋コンクリート造4階建
- ・集会所・物置・駐車場 他

スケジュール

H27.1月～6月

- ・実施設計業務委託

H27.7月～10月

- ・工事設計書作成
- ・入札
- ・各種申請手続

H28.3月～H29.7月中旬

- ・建設工事

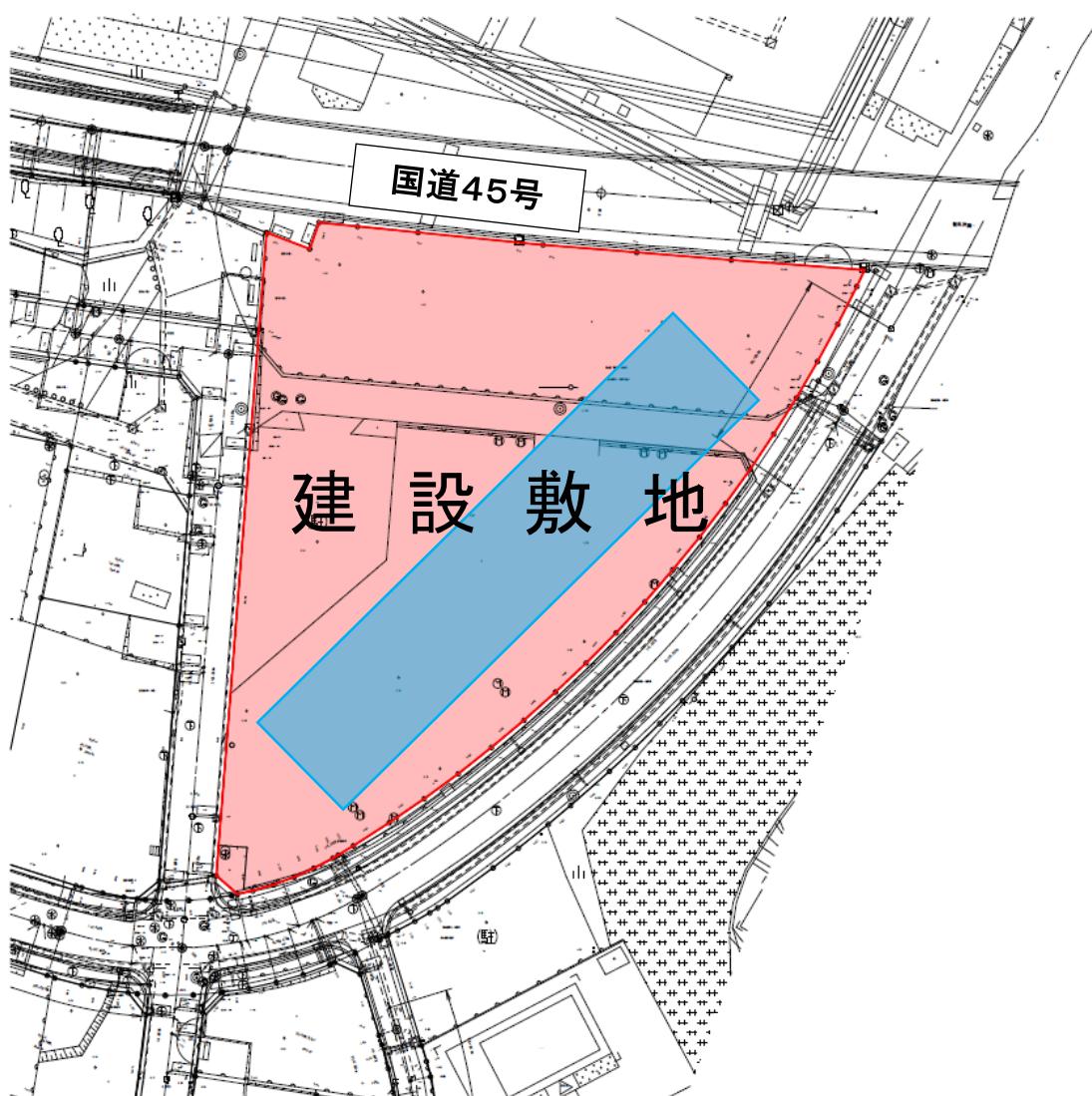
① 嬉石第1地区(52戸) (嬉石2丁目)



工事スケジュール (嬉石第1地区)

	平成27年度			平成28年度				平成29年度		
事業説明会 H27.5										
	造成工事									
			●工事契約		建設工事					
前回まち協 H27.12	造成工事		延伸							
				●工事契約	中止	建設工事				
今回 H28.11	造成工事									
			●工事契約	中止	建設工事				約3.5ヶ月延伸	

② 嬉石第2地区(32戸) (嬉石3丁目)



建物概要

- ・鉄筋コンクリート造5階建
- ・集会所・物置・駐車場 他

スケジュール

H27.1月～6月

- ・実施設計業務委託

H27.7月～H28.3月

- ・工事設計書作成
- ・入札
- ・各種申請手続

H28.6月～H29.7月下旬

- ・建設工事

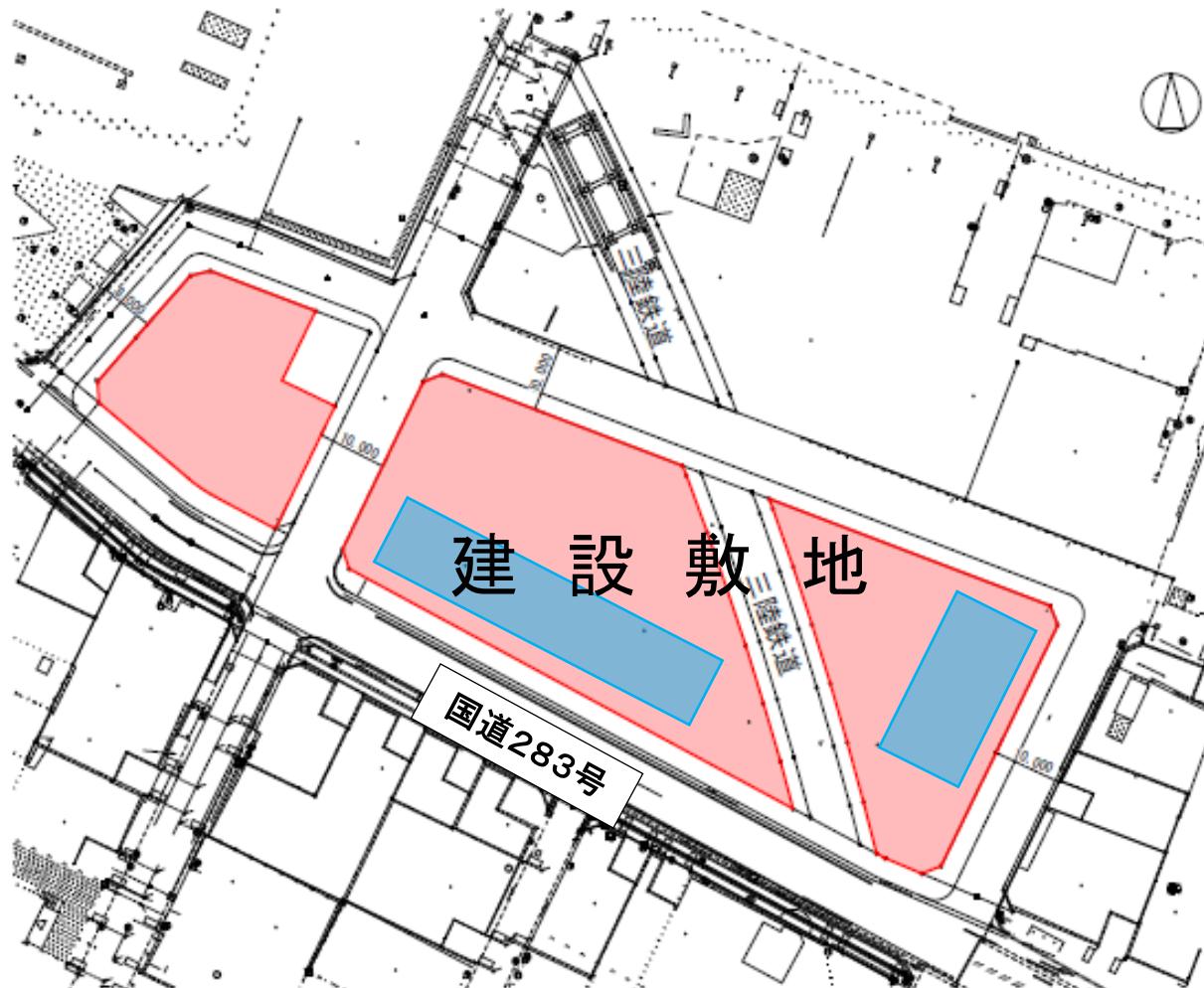
② 嬉石第2地区(32戸) (嬉石3丁目)



工事スケジュール (嬉石第2地区)

	平成27年度				平成28年度				平成29年度			
H27.5 事業説明会			造成工事		●工事契約				建設工事			
H27.12 前回まち協			造成工事		●見直し	延伸 →			●工事契約	中止 <-->	建設工事	
H28.11 今回			造成工事		●工事契約	延伸 →		→		約4.0ヶ月延伸 →	建設工事	

③ 松原地区(60戸) (松原3丁目)



建物概要

- ・鉄筋コンクリート造6階建
- ・集会所・物置・駐車場 他

スケジュール

H27.1月～6月

- ・実施設計業務委託

H27.7月～10月

- ・工事設計書作成
- ・入札
- ・各種申請手続

H28.1月頃～H29.3月末

- ・建設工事

③ 松原地区(60戸) (松原3丁目)

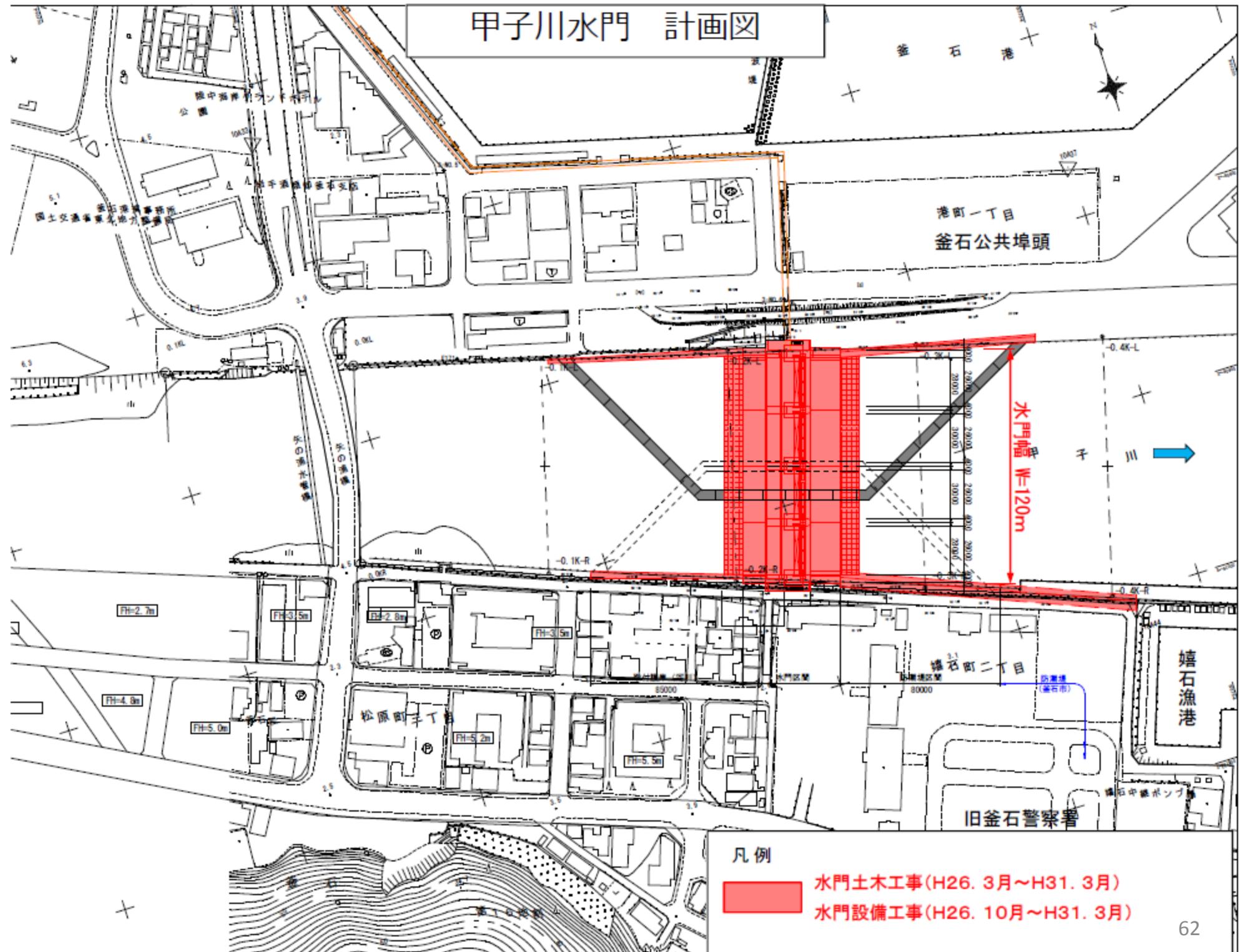


10. 甲子川水門について

甲子川水門工事の進捗状況



甲子川水門 計画図



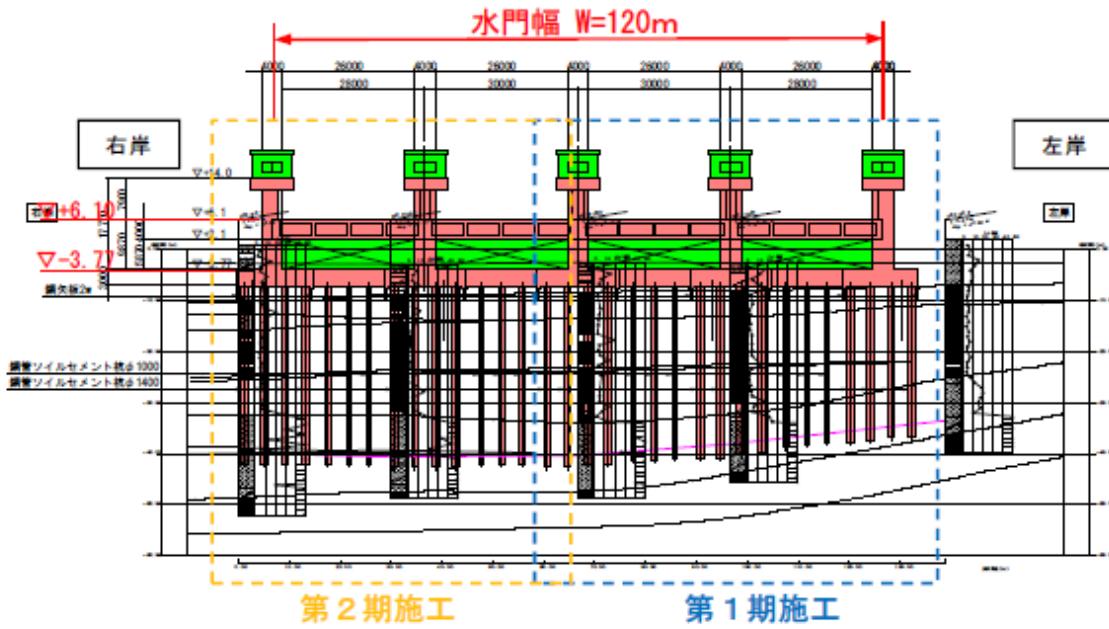
凡例

水門土木工事(H26. 3月～H31. 3月)

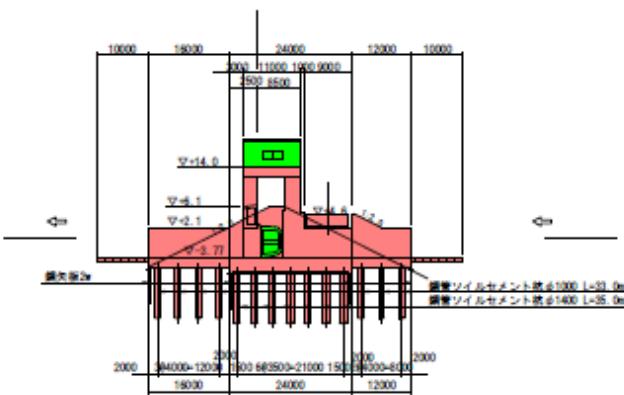
水門設備工事(H26. 10月～H31. 3月)

甲子川水門 一般図

正面図



側面図



甲子川水門概要

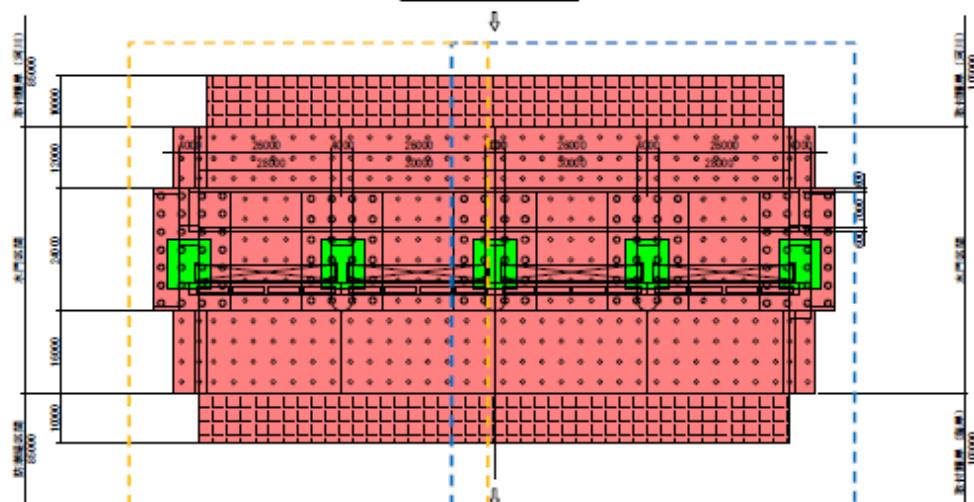
- ・水門幅 : $W=120m$
- ・水門高 : $H=6.1m$
- ・ゲート : 鋼製 4門

■第1期施工■

左岸側堰柱3基、鋼製ゲート2門施工

■第2期施工■

右岸側堰柱2基、鋼製ゲート2門施工



甲子川水門工事 現場状況



11. 意見交換
