

陸前高田市 高田地区
被災市街地復興土地区画整理事業
説明会
(第5回事業計画変更)

平成28年3月



陸前高田市 高田地区 被災市街地復興土地区画整理事業説明会
(第5回事業計画変更)

目 次

■ はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
■ これまでの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
■ 高田地区土地区画整理事業について	
1 事業計画変更案について	
(1) 設計の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P2
(2) 資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P6
(3) 縦覧、意見書の提出・・・・・・・・・・	P7
2 今後の土地区画整理事業の流れについて・・	P8
3 整備スケジュールについて・・・・・・・・・・	P9
【参考】換地意向最終確認の結果・・・・・・・・	P10

■ はじめに

本市では、東日本大震災で甚大な被害を受けたまちの復興を目指し、新しいまちづくりを進めるための取り組みを行っています。

高田地区においては、土地区画整理事業により移転先の高台及び市街地の整備を行うこととし、順次造成工事を進めているところです。

平成27年3月～6月に実施した換地意向最終確認の結果をもとに、住宅・商業・工業等の配置見直し等を行い、土地区画整理事業の事業計画変更案を取りまとめました。

今回は、この事業計画変更案を含め、3つの項目についてご説明いたします。

- 1 事業計画変更案について
- 2 今後の土地区画整理事業の流れについて
- 3 整備スケジュールについて

今回の説明会に続き、縦覧等の手続きを経て、平成28年6月までに事業計画の変更認可を得て、事業進捗を図って参ります。

■ これまでの経緯

<土地区画整理事業>

平成24年2月	土地区画整理事業（先行地区）の都市計画決定
9月	先行地区の事業認可
平成25年2月	土地区画整理事業（全体地区）の都市計画変更
10月	高台部の事業認可
11月	土地区画整理事業（全体地区）の都市計画変更
平成26年2月	全体地区の事業認可
8月	事業計画変更（第3回）認可
7月～9月	換地意向確認の実施
平成27年3月～6月	換地意向最終確認の実施
6月	事業計画変更（第4回）認可

<一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）>

平成26年5月	一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定
6月	津波復興拠点整備事業の事業認可
平成27年6月	事業計画変更（第1回）認可
平成28年1月	事業計画変更（第2回）認可

■ 高田地区土地区画整理事業について

1 事業計画変更案について

(1) 設計の概要

○ 土地利用計画の見直し

平成27年3月～6月に実施した換地意向最終確認の結果を踏まえた換地設計（仮換地案の作成）を行いました。主な見直し箇所は次のとおりです。

① 高台宅地の縮小等

換地意向最終確認の結果をもとに、高台宅地を約0.9ha縮小します。

② 道路線形・街区形状等の見直し

換地意向最終確認の結果を踏まえて、換地設計（仮換地案の作成）を検討する過程で、地区全体の道路線形及び公園・緑地の形状を見直します。

③ かさ上げ部の縮小

防災集団移転促進事業での買取り面積の増加により、換地設計（仮換地案の作成）の検証を行った結果、かさ上げ部宅地を約3.7ha縮小し、工業用地・住宅等の配置及び形状を見直します。

④ 河川区域の見直し

河川管理者である県との協議の結果、河川区域を拡幅します。

⑤ 公共・公益施設の見直し

県との協議の結果、県立病院の敷地形状を見直します。また中心市街地における商業用地の配置及び形状の変更に伴い、まちなか広場及び（仮称）市民文化会館の形状を見直します。

【現計画】

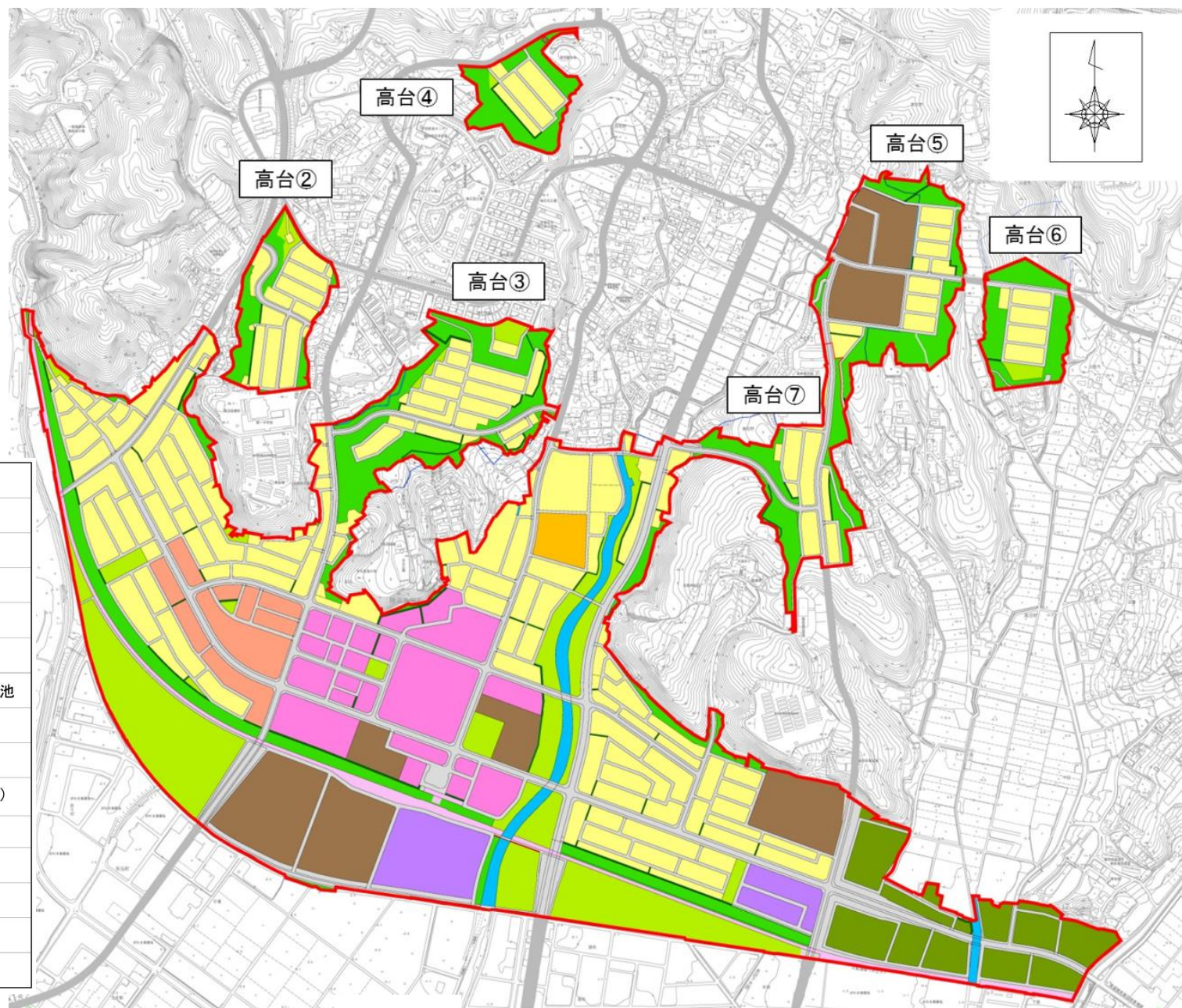
平成27年6月（第4回変更）

認可時点

地区面積：約186.1ha

ω

凡 例	
—	事業区域
道	道 路
歩行者専用道路	歩行者専用道路
公園	公 園
緑地	緑 地
河川・水路・調整池	河川・水路・調整池
住宅等	住 宅 等
集合住宅等	集合住宅等
商業・業務施設（住宅を含む）	商業・業務施設（住宅を含む）
ロードサイド型施設	ロードサイド型施設
公共・公益施設用地	公共・公益施設用地
産業・工業用地	産業・工業用地
農地等	農 地 等
鉄道	鉄 道



【変更案】

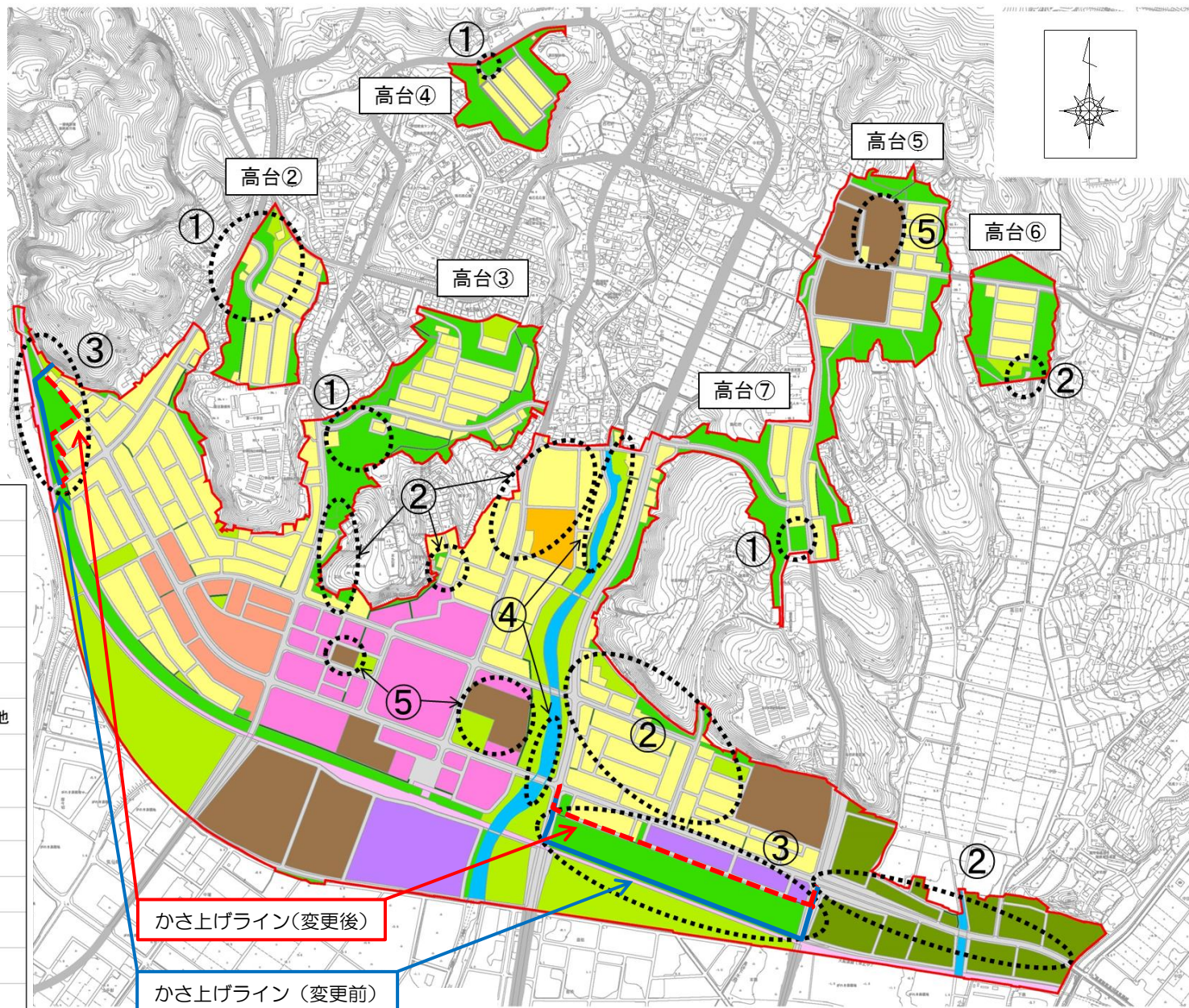
平成28年3月時点
地区面積：約186.1ha
(変更なし)

＜主な見直し箇所＞

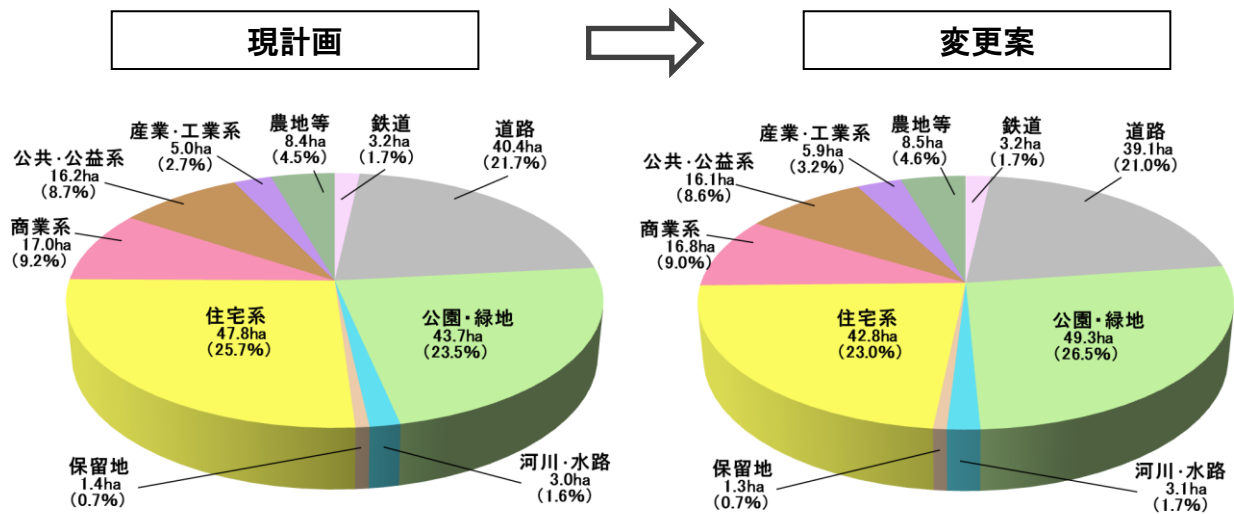
- ①高台宅地の縮小等
- ②道路線形・街区形状等の見直し
- ③かさ上げ部の縮小
- ④河川区域の見直し
- ⑤公共・公益施設の見直し

凡 例

	事業区域
公共用地	道路
	歩行者専用道路
	公園
	緑地
	河川・水路・調整池
宅	住宅等
	集合住宅等
地	商業(専用)
	商業(店舗)
	公共・公益施設用地
	産業・工業用地
	農地等
	鉄道



○ 土地利用計画案（地区面積186.1haは変更なし）



○ 平均減歩率

	現計画	変更案	主な変更理由
合算減歩率	35.74%	36.47%	・ 公共減歩率の増（0.73ポイント）
公共減歩率	34.85%	35.58%	・ 公園・緑地等の公共用地の見直し
保留地減歩率	0.89%	0.89%	—

- ・ 減歩率は、事業による土地の利用価値の増加の度合いに応じて算定されます。
- ・ 減歩率は平均値一律ではなく、個々によって異なりますので、個別の減歩率は、仮換地の供覧時にお示ししているところです。

（今回の平均減歩率の変更は市有地の減歩率の変更によるもので、一般地権者の減歩率には影響はありません。）

(2) 資金計画

(支出)

(単位：億円)

	現計画	⇒ 変更案	主な増減理由
公共施設整備費 (道路・公園等の整備費)	298.4	336.6	・道路等の整備水準の見直しによる増
補償費 (立木等の補償費)	40.5	40.4	・実績精査による減
宅地整地費 (宅地の整地工事費)	160.2	103.4	・地盤改良範囲の見直しによる減 ・かさ上げ部の縮小に伴う工事費の減
その他工事費 (事業のための調査費等)	56.4	56.4	—
市 費	0.1	0.1	—
計	555.6	536.9	▲18.7

(収入)

(単位：億円)

	現計画	⇒ 変更案	主な増減理由
復興交付金等 (国の補助金)	473.6	454.8	・かさ上げ部の縮小及び造成計画見直しによる減
保留地処分金	3.8	3.6	・保留地面積の縮小による減
市 費	0.1	0.1	—
公共施設管理者負担金	4.7	3.8	・対象範囲の精査による管理者負担金の減
その他 (一団地の津波防災拠点 市街地形成施設事業費)	73.4	74.6	・道路等の整備水準の見直しによる増 ・中心市街地における地盤改良費の減
計	555.6	536.9	▲18.7

(3) 縦覧、意見書の提出

「1 事業計画変更案について（P2～P6）」で説明した内容について、次のとおり縦覧を行います。この案について意見のある利害関係者は、岩手県知事に対して、意見書を提出することができます。

〔縦覧〕

事業計画変更（案）について、次のとおり縦覧します。

期 間：平成28年3月29日（火）～4月11日（月）

※ 土日も縦覧できます。

時 間：午前8時30分～午後5時15分

場 所：陸前高田市役所3号棟1階 第2会議室

〔意見書の提出〕

提出期間：平成28年3月29日（火）～4月25日（月）

提出方法：岩手県県土整備部都市計画課へ持参又は郵送（4月25日（月）消印有効）して下さい。

様式は任意ですが「意見書」と表記し、住所、氏名を記入して下さい。提出された意見については、意見の要旨を岩手県都市計画審議会に提出します。個別には回答致しませんので、ご了承願います。

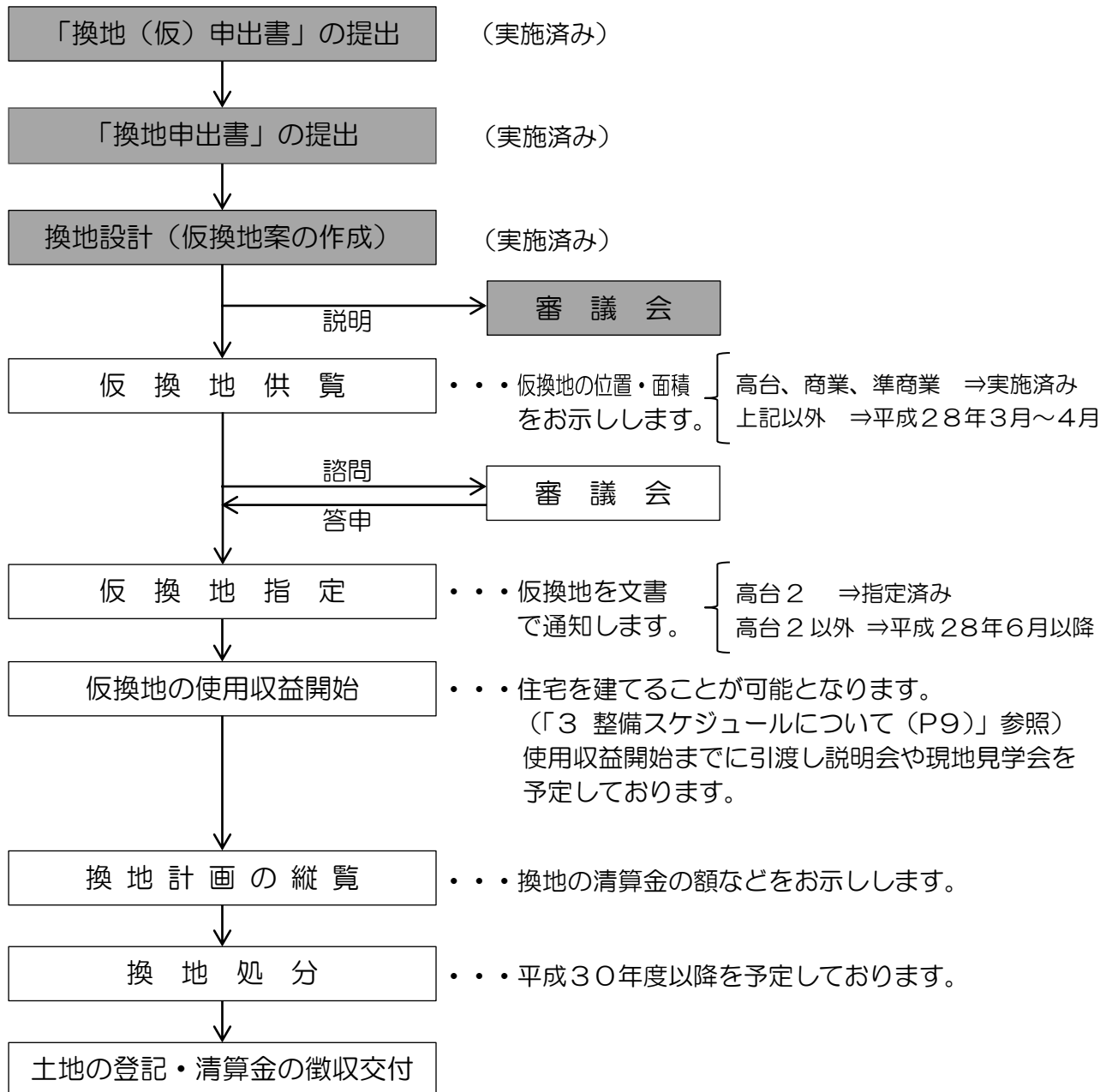
提出先：岩手県 県土整備部都市計画課

住所 〒020-8570 岩手県盛岡市内丸10-1

電話 019-629-5892

2 今後の土地区画整理事業の流れについて

今後の換地の手続きは、以下の流れのとおり予定しています。



3 整備スケジュールについて

高 田 地 区			整備スケジュール(予定)					
			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	
高 台 部	高 台 2		造成工事		建築着工			
	高台3	第1期 東エリア						
		第2期 西エリア	埋蔵文化財調査等					
	高 台 4		準備等					
	高 台 5							
	高 台 6							
	高 台 7							
か さ 上 げ 部	中心市街地			津波復興拠点施設着工可能				
	住宅早期再建 エリア							
	上記以外の エリア							
平 地 部								

※今後、整備スケジュールは見直しする場合があります。

凡 例		準備等		造成工事
		埋蔵文化財調査等		工事進捗に合わせ順次建築着工

【参考】換地意向最終確認の結果

平成27年3月～6月に実施した換地意向最終確認の結果、以下の内容となりました。

これをもとに平成27年秋以降、仮換地供覧に向けた換地設計（仮換地案の作成）を行うとともに、土地利用計画の見直しを行った結果、「高台宅地の縮小」や「かさ上げ部の縮小」等を行うこととしました。

（単位：件）

意向最終確認 (平成27年12月28日時点)		
高台部	高台部	369
	高台2	91
	高台3	102
	高台4	24
	高台5	25
	高台6	6
	高台7	39
	防集再建	82
かさ上げ部	かさ上げ部	737
	商業エリア	69
	準商業エリア	74
	住宅早期再建エリア	5
	集約換地エリア	7
	防集再建	2
	上記以外の住宅地	569
買取り	工業エリア	11
	平地部	11
	買取り	781
	津波拠点事業買取り	334
	防集事業買取り	447

【お問合せ先】

＜事業施行者＞

陸前高田市
都市整備局 市街地整備課

〒029-2292 陸前高田市高田町字鳴石 42-5
TEL 0192-54-2111（代表）市街地整備課 内線 443、444、445

＜事業受託者＞

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）
岩手震災復興支援本部 陸前高田復興支援事務所

〒029-2203 陸前高田市竹駒町字相川 28-1
TEL 0192-53-2630