

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業等の 工事に関する説明会



～中心市街地の復興に向けて～

平成28年5月13日
大船渡市 災害復興局 市街地整備課

説明の内容

1. これまでの経緯について
2. 工事の内容について
 - (1) 工事の完了予定について
 - (2) 平成28年度・平成29年度の工事内容について
 - (3) 新県道の段階的な供用開始及び工事期間中の避難路について
3. 盛土造成地の安全性と品質確保に向けた工事の実施について
4. ライフラインなどの宅地整地の意向調査の予定について
5. 仮換地の使用収益開始について
6. 建築行為等の許可申請手続きについて
7. その他
 - (1) 事業計画（第3回変更）案に係る説明会の開催について
 - (2) 工事に関する問い合わせ先について

1. これまでの経緯について

年 月	取り組み内容
平成25年 7月	大船渡地区津波復興拠点整備事業の認可（先行 約2.3ha）
平成25年 8月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の認可（約33.8ha）
平成25年10月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業などの工事着手
平成26年 5月	仮換地指定（第1回：約1.9ha）
平成26年 6月	大船渡地区津波復興拠点整備事業の変更認可（約7.7ha）
平成26年8月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可
平成27年5月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業等の工事に関する説明会（15日）
平成27年7月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可（第2回）
平成28年3月	大船渡地区津波復興拠点整備事業の変更認可（第2回）
平成28年3月	大船渡駅周辺第1期まちびらき（13日）
平成28年5月時点	仮換地指定状況 第24回まで：約18.2ha（指定率：84.5%）

2. 工事の内容について

(1) 工事の完了予定について

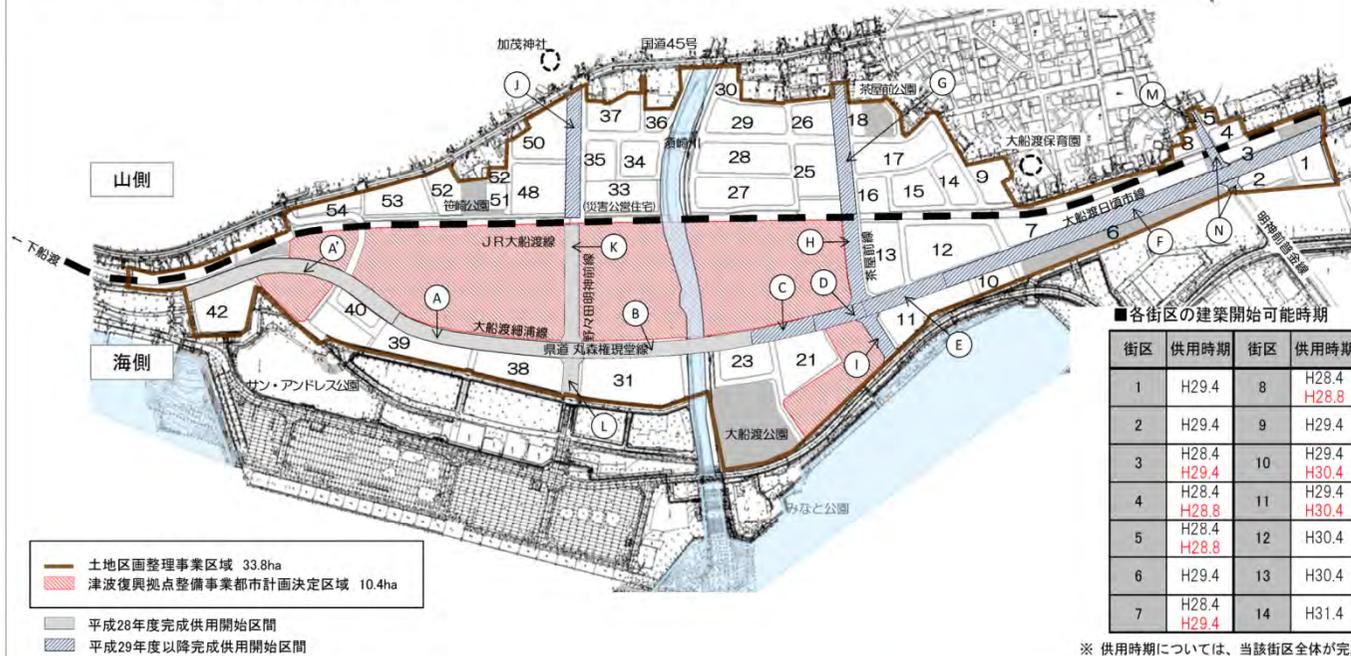
本地区の盛土工事などは、平成25年10月から開始しており、平成30年度まで行う予定です。

工事にあたっては、事業区域をさらに小さい区域に分けて実施し、完了した区域から使用することが可能となります。

		平成28年度	平成29～30年度	平成31～32年度
土地区画整理事業		工事・移転・補償		
		段階的に住宅などの再建が可能		
津波復興拠点整備事業	先行地区	段階的に商業施設などの再建が可能		
	拡大地区			

■ 宅地（津波復興拠点整備事業区域以外）の建築開始可能時期及び主要道路の供用開始時期（予定）

平成26年12月末、街区ごとに建築開始可能時期などを公表していますが、今般、盛土工事などの進捗状況により見直しを行いましたのでお知らせします。



■ 主要道路の供用開始時期

黒：平成27年5月15日公表
赤：平成28年1月31日現在

路線名	区間	供用時期	路線名	区間	供用時期
大船渡 細浦線 (県道丸 森権現堂線)	A	H28.4 H28.7 暫定 完成	茶屋前線 (市道)	G	H31.4 完成
	A'	H28.4 H28.7 H28.11 暫定 完成		H	H28.4 H29.4 完成
	B	H28.4 H28.7 完成		I	H29.4 完成
	C	H29.4 完成	野々田 明神前線 (市道)	J	H30.4 完成
	D	H28.4 H29.4 完成		K	H28.4 H28.4 H28.7 暫定 完成
	E	H28.4 H29.4 完成		L	H28.4 H28.4 H28.7 暫定 完成
大船渡 日頃市線 (県道丸 森権現堂線)	F	H28.4 H28.8 H29.4 暫定 完成	明神前 普金線 (市道)	M	H29.4 H28.8 H30.3 暫定 完成
				N	H29.4 H30.3 完成

※「完成」は当該区間の道路工事が完了した状態での供用開始が可能な時期としています。「暫定」は当該区間に残工事がある状態での供用開始が可能な時期としています。

■ 各街区の建築開始可能時期

街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期
1	H29.4	8	H28.4 H28.8	15	H31.4	26	H31.4	34	H28.4 H28.12	42	H28.4 H28.11
2	H29.4	9	H29.4	16	H31.4	27	H30.4	35	H30.4	48	H31.4
3	H28.4 H29.4	10	H29.4 H30.4	17	H31.4	28	H30.4	36	H28.4 H29.8	50	H30.4
4	H28.4 H28.8	11	H29.4 H30.4	18	H31.4	29	H30.4	37	H30.4	51	H31.4
5	H28.4 H28.8	12	H30.4	21	H29.4 H30.4	30	H30.4	38	H28.4 H28.7	52	H31.4
6	H29.4	13	H30.4	23	H29.4 H30.4	31	H28.4 H28.7	39	H28.4 H28.11	53	H30.4 H31.4
7	H28.4 H29.4	14	H31.4	25	H31.4	33 (災害公営住宅)	H28.4	40	H28.4 H28.11	54	H28.4 H28.10

※ 供用時期については、当該街区全体が完成し、かつ当該街区に面している道路が供用する時期を当該街区の供用時期としています。また、街区内で供用時期以前に部分的に供用が可能となる宅地もあります。

■ 津波復興拠点整備事業区域の建築開始可能時期（予定）



■ 各街区の建築開始可能時期（平成28年1月31日現在）

黒：平成27年9月30日現在
赤：平成28年1月31日現在

街区	予定借地人	部分供用時期 ※1	全体供用時期
①	さいとう製菓(株)		平成29年3月
②	㈱キャッセン大船渡		平成28年5月 平成28年8月
③	㈱サクラダ	平成26年4月 平成27年2月	平成28年1月
④	(仮称)おおふなと夢商店街(株)	平成26年4月	平成28年4月 平成28年8月 平成28年8月
⑤	㈱キャッセン大船渡	平成28年2月	平成28年4月 平成28年8月
⑥	大船渡再開発㈱ 【(仮称)㈱マイヤ復興グループ】	平成27年6月 平成27年9月	平成28年2月
⑦	㈱キャッセン大船渡	平成28年9月	平成28年12月 平成29年6月
⑧	㈱キャッセン大船渡		平成29年1月 平成29年6月

※1 部分供用時期とは、既設道路等の切り直し工事により、使用できない一部を除いた、部分供用ができる時期。

(2)平成28年度・平成29年度の工事内容について

(方針)

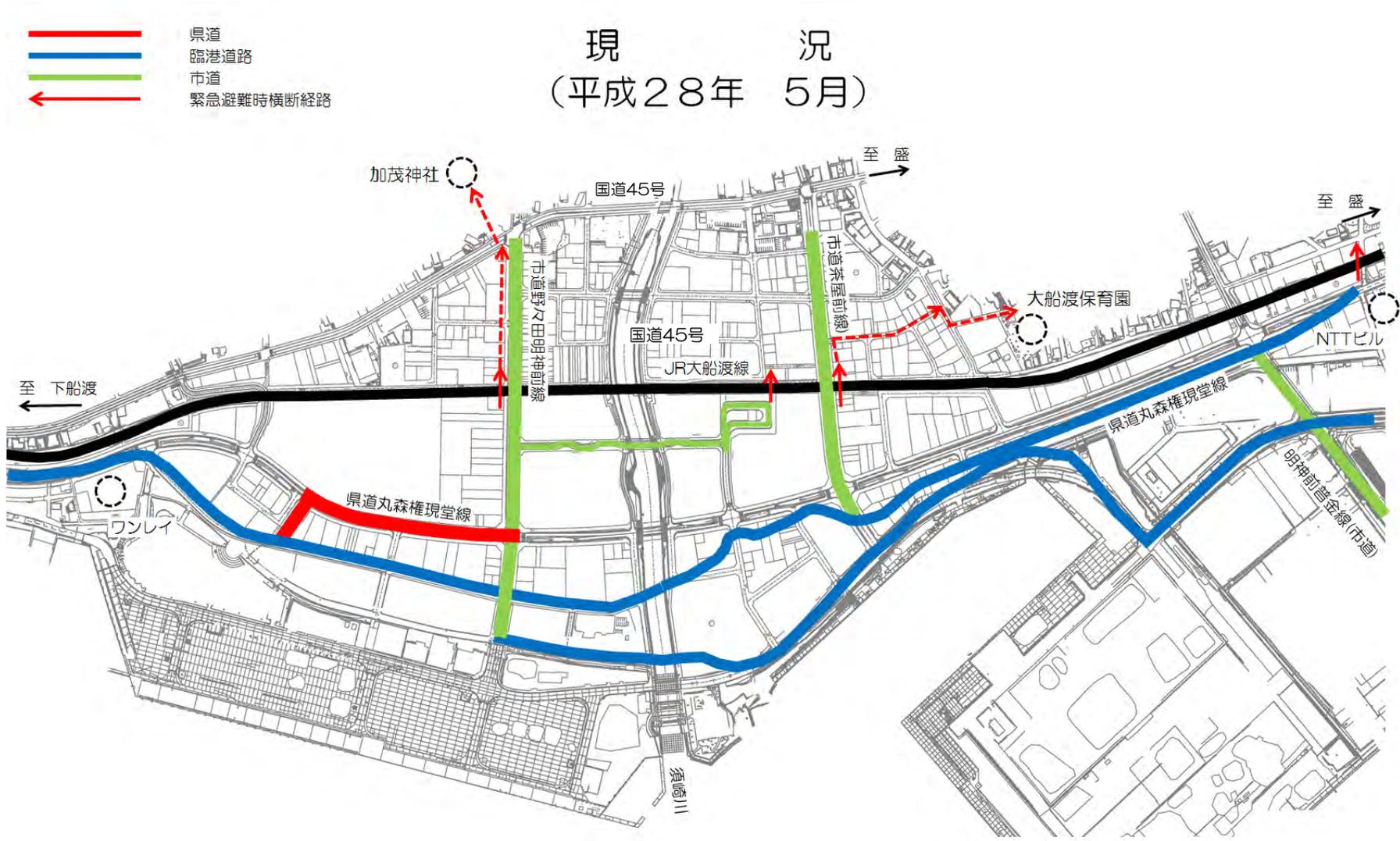
- ① 工事は起工承諾が得られたところや仮換地指定を行ったところ、建物移転が完了したところから実施します。
- ② 工事にあたっては、県道などの主要な道路の交通を確保しながら進めます。また、既存建物に配慮し、進入路や下水道、水道などのライフラインについても確保しながら進めます。





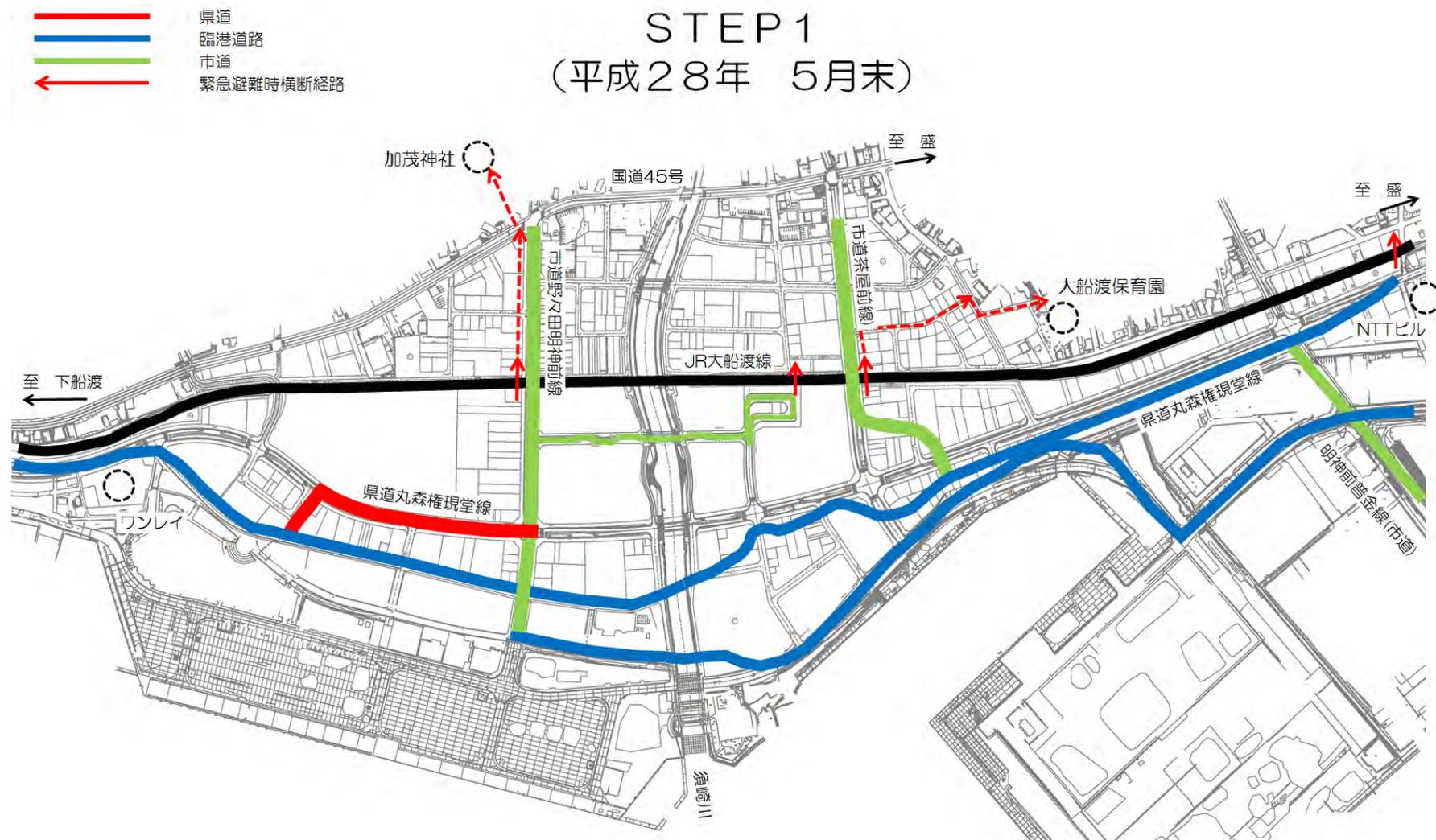


(3) 新県道の段階的な供用開始及び工事期間中の避難路について 工事期間中における避難経路



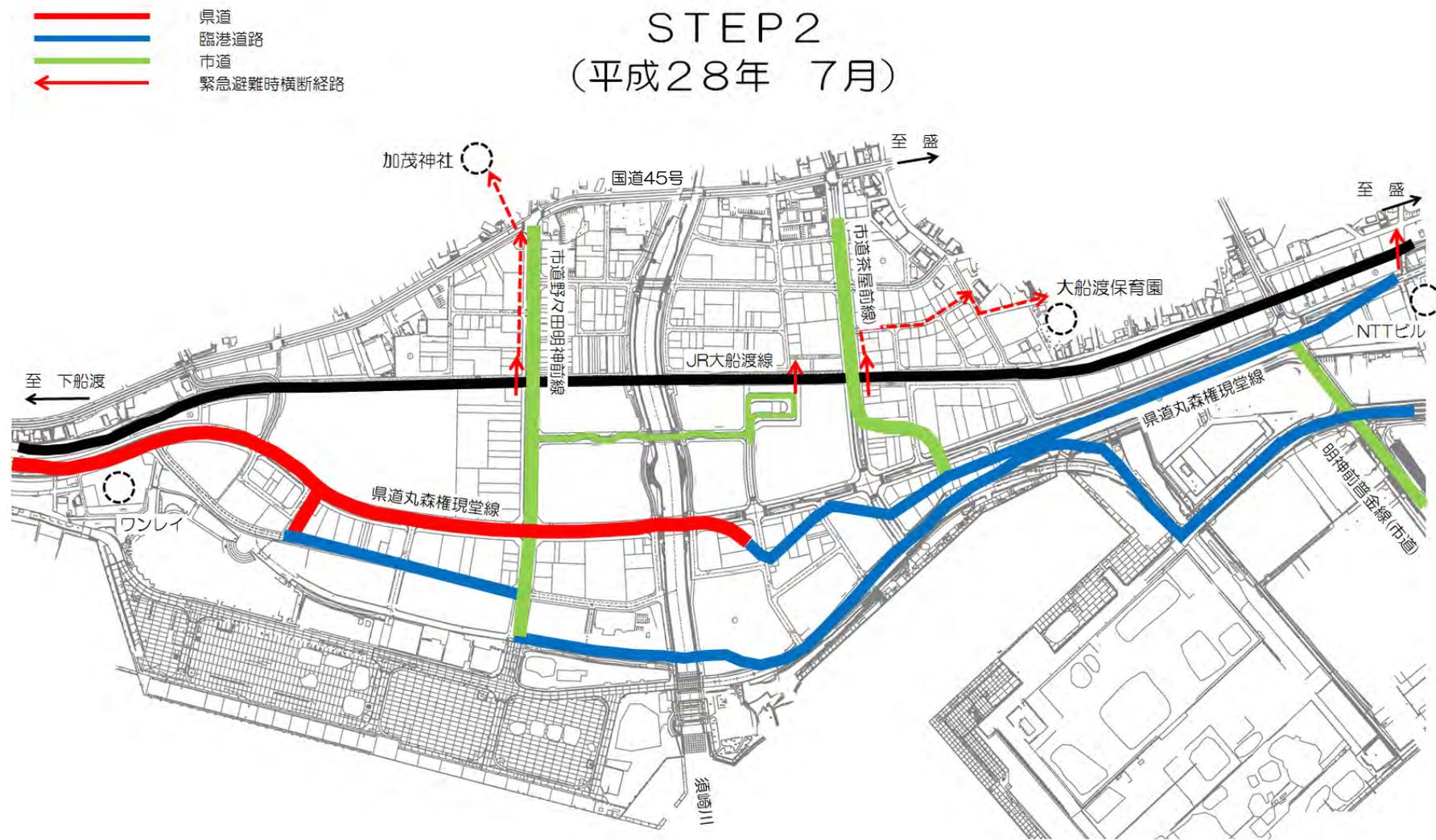
(3) 新県道の段階的な供用開始及び工事期間中の避難路について

工事期間中における避難経路



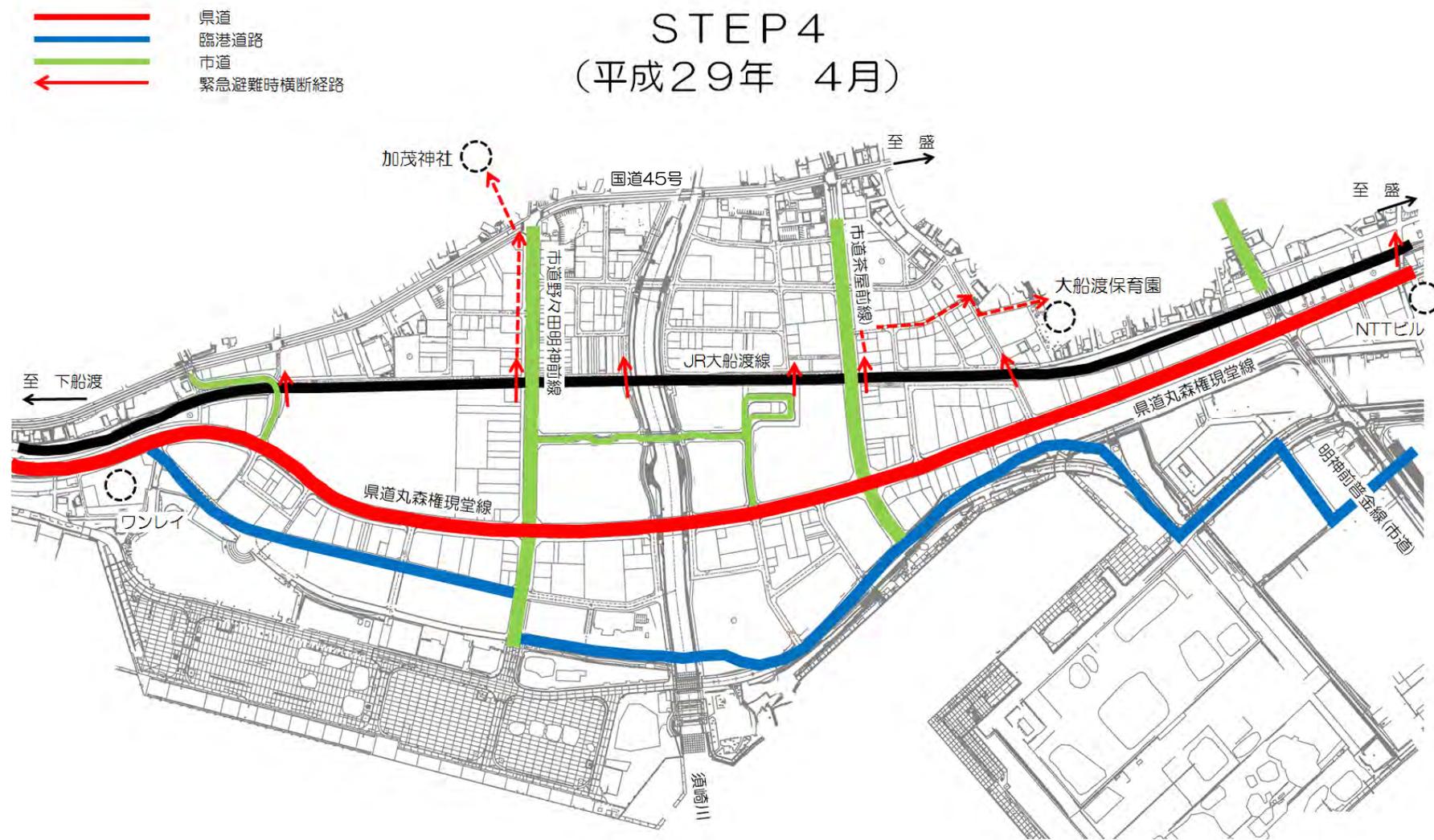
(3) 新県道の段階的な供用開始及び工事期間中の避難路について

工事期間中における避難経路



(3) 新県道の段階的な供用開始及び工事期間中の避難路について

工事期間中における避難経路



3. 盛土造成地の安全性と品質確保に向けた工事の実施について

- (1) 大船渡駅周辺地区土地区画整理事業により、事業区域内において、平均3m程度の盛土（かさ上げ）を行います。
- (2) 盛土造成地の安全性と品質を確保するために次の手順で行います。

① 地盤(地中)・原地盤の土質状況を調べる



② 盛土する土を調べる



③ 盛土を行う

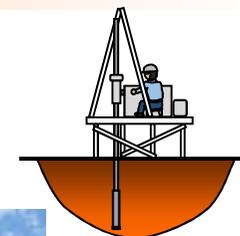


④ 盛土造成地の品質を確認する

① 地盤(地中)・原地盤の土質状況を調べる

地盤の土を調べ、盛土の安全性を確保するための工事方法を決定します。

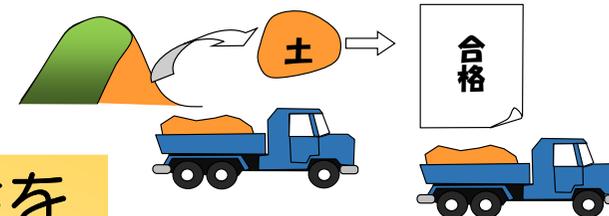
大船渡駅周辺地区では地盤を調べるためにボーリング等の試験を48地点で行っています。



② 盛土する土を調べる

盛土に使用する土を調べ、盛土の安全性を確保するための施工方法や管理方法を決めてから運搬します。

盛土する土や岩を山から採取して、試験室で土の粒度や締め固めた後の強さを調べます。





③ 盛土を行う

30cm以下に薄く広げながら土を盛り上げ、重機で締め固めた後、固まり具合を毎日確認します。

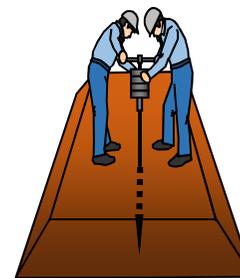
決められた方法で行われているか、決められた強度できちんと締め固まったかを写真などの記録に残して管理します。



④ 盛土造成地の品質を確認する

盛土造成地を引き渡す前に、地盤の支持力と住宅の建築に有害な沈下などが生じないことを確認します。

支持力とは荷重に対して耐えられる地盤の力のことで、 30kN/m^2 以上*であることを確認します。



* 30kN/m^2 以上とは、一般的な木造2階建住宅の基礎が、地盤補強なしに通常の布基礎で建築できることを参考に設定された目標強度です。実際には、ハウスメーカーなどの設計により建物の基礎形状が決まってくるので、地盤補強なしで必ず建てられるということを保証するものではありません。

※品質を確認した結果につきましては、宅地引き渡し時に画地ごとに調査結果をお渡しします。

宅地状況調書(サンプル)

街区画地番号 ○○街区 ▲画地

<p>平面図</p>	<table border="1"> <tr> <td>面積</td> <td>○○○㎡</td> <td>地影</td> <td>盛土</td> </tr> <tr> <td>完成年月</td> <td>平成○年○月○日</td> <td>地盤</td> <td>砂質土・粘性土</td> </tr> <tr> <td>地質調査年月</td> <td>平成○年○月○日</td> <td>宅地地盤</td> <td>盛土材料 砂質土</td> </tr> <tr> <td>従前地</td> <td>商業用地・宅地・駐車場・雑院</td> <td>盛土厚さ</td> <td>2.1~3.1m</td> </tr> <tr> <td>地盤調査方法</td> <td colspan="3">①スウェーデン式サウンディング ②ミニラムサウンディング</td> </tr> </table>	面積	○○○㎡	地影	盛土	完成年月	平成○年○月○日	地盤	砂質土・粘性土	地質調査年月	平成○年○月○日	宅地地盤	盛土材料 砂質土	従前地	商業用地・宅地・駐車場・雑院	盛土厚さ	2.1~3.1m	地盤調査方法	①スウェーデン式サウンディング ②ミニラムサウンディング		
	面積	○○○㎡	地影	盛土																	
完成年月	平成○年○月○日	地盤	砂質土・粘性土																		
地質調査年月	平成○年○月○日	宅地地盤	盛土材料 砂質土																		
従前地	商業用地・宅地・駐車場・雑院	盛土厚さ	2.1~3.1m																		
地盤調査方法	①スウェーデン式サウンディング ②ミニラムサウンディング																				
<p>断面図</p> <p>○○街区 ▲画地</p>	<p>地盤調査方法</p> <p>①スウェーデン式サウンディングを宅地の2地点にて、3箇所ずつ実施し、建物基礎深さ(0.50m)を控除した間(GI-0.5~1.06m)における平均値を示す。</p> <p>②スウェーデン式サウンディングでは、GI-5.5mまで貫入できなかったため、ミニラムサウンディングを敷地の中央で実施した。</p> <p>地盤調査結果</p> <p>①スウェーデン式サウンディング試験による長期許容応力度とその計算深度</p> <p>No.1 (1回目) 0.5m以深貫入不能 No.2 (1回目) 0.5m以深貫入不能</p> <p>No.1 (2回目) 92.9 (kN/m²) 0.50~1.06m No.2 (2回目) 0.5m以深貫入不能</p> <p>②ミニラムサウンディング試験による長期許容応力度(造成盛土 GI-0.5m~2.5m)</p> <p>RNo.1 0.5m~2.5mの平均長期許容応力度134 (kN/m²)</p> <p>よって、造成地盤の品質目標30kN/m²以上であることを確認した。</p> <p>沈下層 0.5m~2.5m間及び2.5m~5.5m間共に沈下が懸念される自沈層に相当する層は確認できなかった。</p>																				
<p>凡例</p> <p>盛土 (赤い点) スウェーデン式サウンディング試験箇所 切土 (青い点) ミニラムサウンディング試験箇所</p> <p>断面線 10.0m オフセット距離</p>	<p>試験状況写真</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>スウェーデン式サウンディング</p> <p>撮影 平成○年○月○日</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ミニラムサウンディング</p> <p>撮影 平成○年○月○日</p> </div> </div>																				

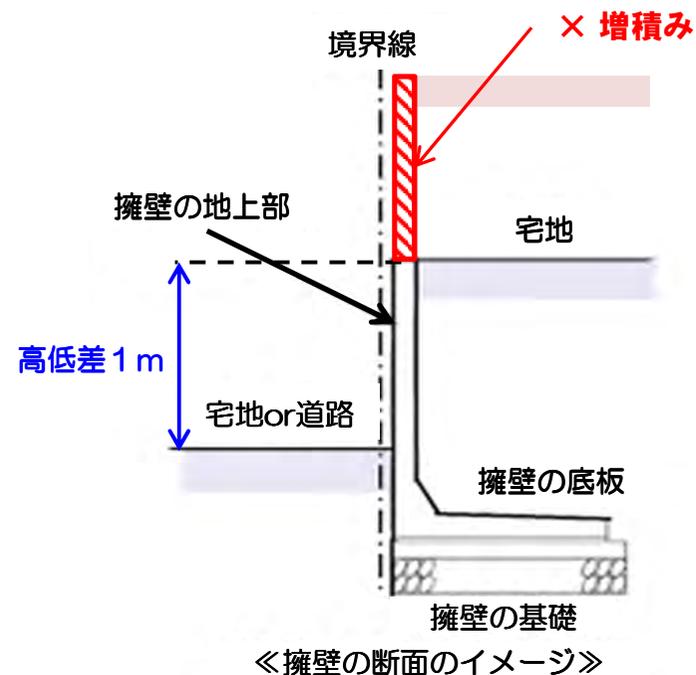
※標高のTPはTokyoPeil(東京湾平均海面)を示す。

住宅の基礎構造について

- 建築物の基礎構造は、建築物の構造や地盤の状況に応じて定められ（※1）、場合によっては地盤に対する更なる補強が必要とされるケースがあります。その場合には、地盤に対する措置に要する費用負担が、宅地の所有者または借地人に発生することになります。
 - ※1. 建築物の基礎構造については、建築業者等の建築士が地盤調査を行い、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされています（建築基準法施行令第38条、第93条）。
- 宅地の所有者または借地人は、建築業者等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめ、建築業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造および必要な工事費をご確認ください。

擁壁等の取り扱いについて

- 擁壁の底版について
隣接宅地または道路との高低差が1 mを超える宅地には擁壁が設置されますが、擁壁の構造上、宅地に擁壁の底版が入っていますので、建物建築時には、建築業者等の建築士とよくご相談ください。
- 擁壁上の増積み等について
擁壁が設置されている場合、設置されている擁壁に対して増積み等の物理的変更を加えないでください。



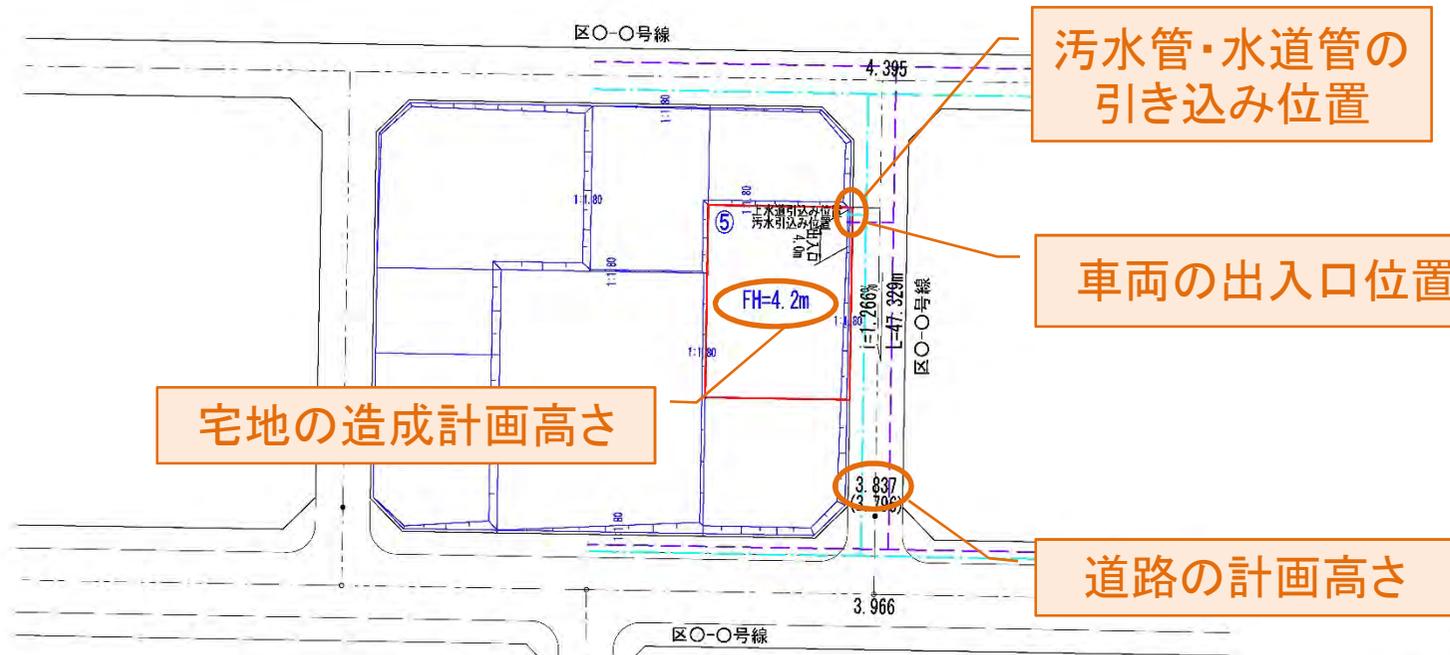
4. ライフラインなどの宅地整地の意向調査の予定について

- 換地先での建物再建にあたり、車両の出入口、汚水管、水道管の取り付け位置をどこに希望するかについての意向調査を、昨年度より順次実施しています。
- 意向調査にあたっては、標準の設置位置を示した資料をお渡しし、整備の内容について個別に説明しますので、位置変更の要望などについて、皆さまの意向をお聞かせください。
- 意向調査は、各街区の周辺道路の工事着手時期に合わせて、段階的に実施します。
- おおむね工事完了年度の1年前から意向をお聞かせいただくこととなります。

〇〇街区造成計画平面図 S=1:500
(完成形)



意向調査資料(サンプル)



記名、押印を頂きます

凡	例
4.00	出入口幅
○	汚水樹
●	水道管
□	画地番号
▭	仮換地範囲
---	計画汚水管
---	計画上水道管

図面の出入口及び供給処理施設位置については、承諾します。
平成 年 月 日
〇〇街区〇画地 地権者 _____ 印



5. 仮換地の使用収益開始について

○宅地造成及び周辺道路等の工事が完成した箇所から、順次、仮換地の使用収益開始の手続きを行います。

使用収益開始とは、仮換地が利用可能な状態になることです。

「仮換地の使用収益開始日の通知」に記載の「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」以降、仮換地における建築等の行為が可能となります。

「仮換地の使用収益開始日の通知」は、「仮換地指定通知」と同様に、仮換地への建築や仮換地の売買、仮換地を担保に融資を受ける場合などで必要となる重要な書類です。

※再発行はできませんので大切に保管してください。

6. 建築行為等の許可申請手続きについて

土地区画整理事業が行われている区域においては、事業が完了する（換地処分の公告がある日）までの期間において、次の行為をするときは、土地区画整理法第76条の規定に基づく大船渡市長の許可が必要となります。

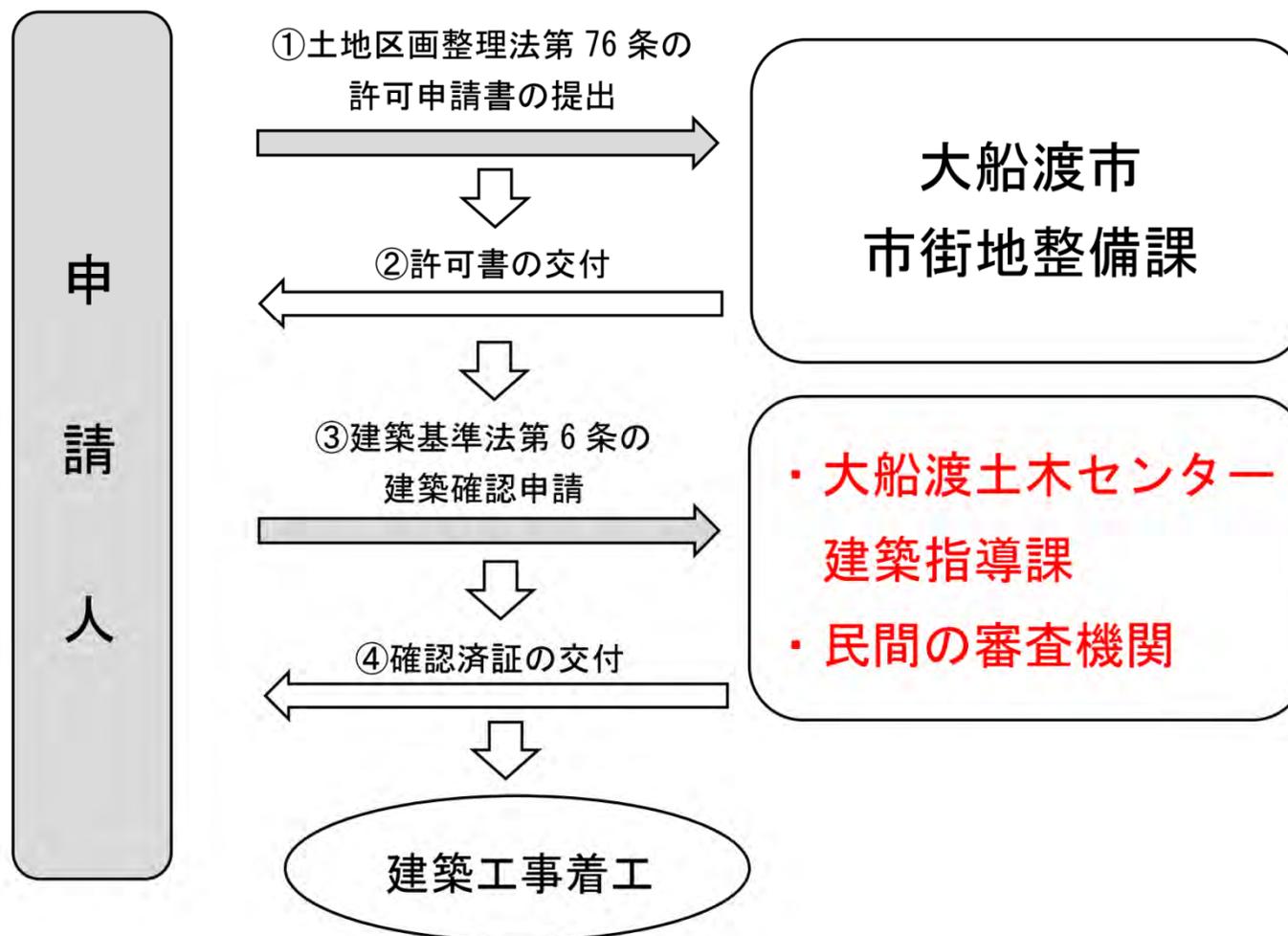
- ①土地の形質の変更
- ②建築物その他の工作物の新築、改築、増築（擁壁のみの設置も含む）
- ③重量が5トン以上の移動の容易でない物件の設置もしくはたい積
（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く）

この許可を受けようとする場合は、大船渡市市街地整備課に所定の許可申請書を用意していますので、お問い合わせください。

※ご注意

この許可を受けないでこれらの行為をした場合、または許可条件に違反した時は大船渡市長から原状回復命令、もしくは除却命令が出されます。この命令に違反した場合は処罰を受けることとなります。

《建築工事着工までの流れ》



土地区画整理法 76 条申請の様式は、大船渡市ホームページにも掲載していますので、ご参照ください。(サイト内検索「建築行為等の許可」で検索→「土地区画整理事業の要領・基準」→「建築行為等の許可申請取扱要領」)

地区計画について

大船渡駅周辺地区では、地区計画により造成工事竣工時の地盤の高さから下げることはできません。ただし、整地、造園、出入口または車庫の設置のための変更は除きます。

また、「土地の区画形質を変更する場合」または「建築物の建築や工作物の建設を行う場合」には、行為の種類、場所、設計または施工方法、着手予定および完了予定日について、着手する30日前までに市へ届け出る必要があります。

詳細については、[大船渡市土地利用課](#)にお問い合わせください。

<問い合わせ先> 大船渡市 災害復興局 土地利用課
電話 0192-27-3111 (内線347)

7. その他

(1) 事業計画（第3回変更）案に係る説明会の開催について

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画（第3回変更）案に係る説明会を平成28年6月下旬から7月上旬頃に開催する予定です。

(2) 工事に関する問い合わせ先

土地区画整理事業等工事（盛土・道路工事など）

<事業者> 大船渡市 災害復興局 市街地整備課
電話 0192-27-3111（内線344、350）
（担当）金野・牛之濱・亀田・川合

<工事発注者> UR都市機構 大船渡復興支援事務所
電話 0192-21-5220
（担当）鈴木・広町・宮岡・福原

<工事施工者> 東急・東洋・植木・日本測地・CPC JV
電話 0192-26-5187
（統括管理技術者）齋藤眞徳
（現場代理人）石澤慎司
（工事マシナ外責任者）三浦昭一郎

東急JVホームページ：<http://oofunato-fukkoucm.jp/>

⇒工事進捗状況や交通規制情報が確認できます。