

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30年5月22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30年度の工事内容について
 - (3) 歩行者避難経路について
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. 仮換地の使用収益開始について
5. 建築行為等の許可申請手続きについて
6. 工事に関する問い合わせ先
7. 今後の区画整理事業の流れについて

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（先行区域 約2.3ha）
8月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の認可（約33.8ha）
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
6月	大船渡地区津波復興拠点整備事業の変更認可（第1回）（約7.7ha）
8月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可（第1回）
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）
3月	大船渡駅周辺第1期まちびらき（13日）
10月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可（第3回）
12月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可（第4回）
平成29年 4月	大船渡駅周辺第2期まちびらき（29日）
5月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の工事に関する説明会（26日）
12月	仮換地指定（第38回）約21.6ha（指定率：100%）
平成30年 1月	大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の変更認可（第5回）
4月	大船渡駅周辺第3期まちびらき（28日）

2. 工事の内容について

(1) 工事の完了予定について

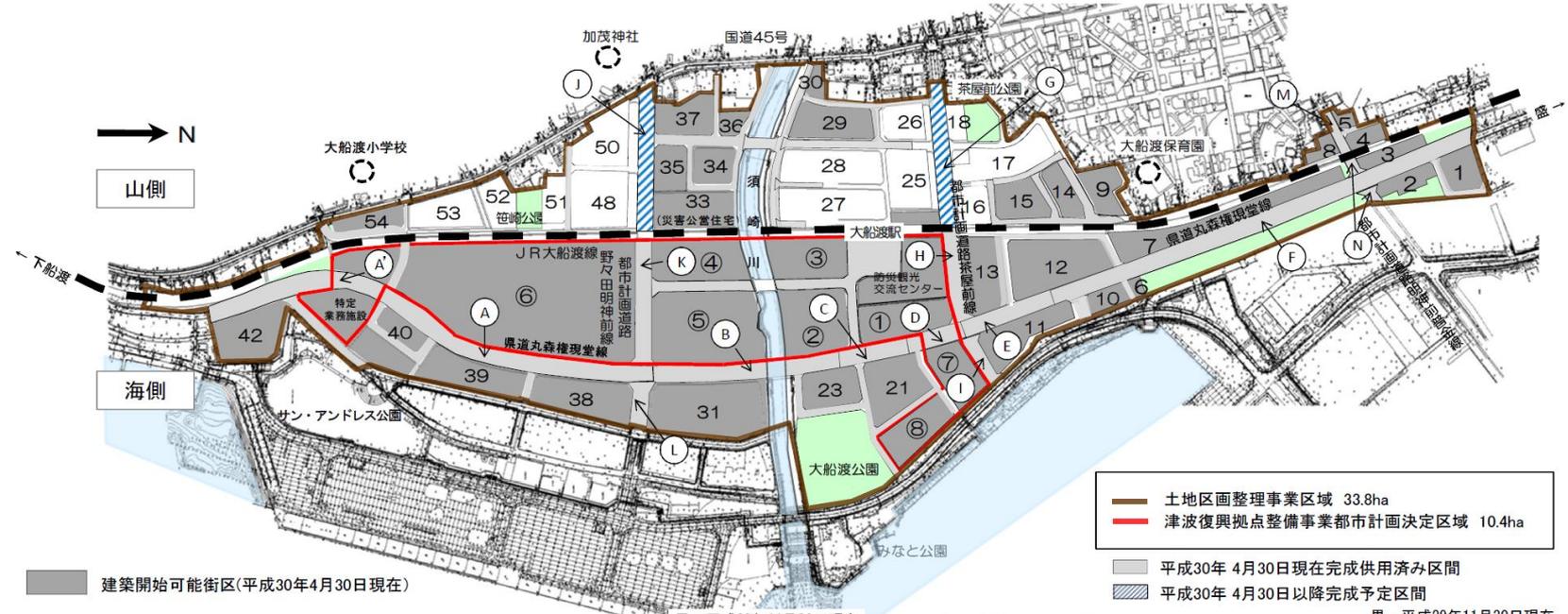
本地区の盛土工事などは、平成25年10月から開始しており、平成30年度まで行う予定です。

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29年度	平成30年度	平成31年度以降
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			

図面1

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業 宅地の建築開始可能時期及び主要道路の供用開始時期（予定）



— 土地区画整理事業区域 33.8ha
— 津波復興拠点整備事業都市計画決定区域 10.4ha
 平成30年4月30日現在完成供用済み区間
 平成30年4月30日以降完成予定区間

建築開始可能街区(平成30年4月30日現在)

黒：平成29年11月30日現在
 赤：平成30年4月30日現在

■各街区の建築開始可能時期

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

※建築開始可能時期は、当該街区全体が概ね完成し、かつ当該街区に面している道路が概ね供用する時期としています。
 また、街区内で当該時期以前に部分的に建築開始が可能となる場合もあります。

■主要道路の供用開始時期

都計道名(県道名)	区間	年月	都計道名(市道名)	区間	年月
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(市道茶屋前山馬越線)	G	H31.4 完成
	A'	H28.7 H28.11 暫定 完成		H	H29.4 完成
	B	H28.7 完成		I	H29.11 完成
	C	H29.4 完成		J	H30.8 完成
大船渡細浦線(県道丸森権現堂線)	D	H29.4 完成	野々田明神前線(市道野々田川口橋線)	K	H28.4 H28.7 暫定 完成
	E	H29.4 完成		L	H28.4 H28.7 暫定 完成
	F	H28.8 H30.1 暫定 完成		M	H29.2 H30.4 暫定 完成
		H30.3			N

黒：平成29年11月30日現在
 赤：平成30年4月30日現在

※「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。

※建築開始可能時期及び供用開始時期は、工事工程に関係する建物の移転や支障物の移設の遅れ、その他不測の事態の発生等の影響で変更となる場合がありますので予めご了承願います。

(2) 平成30年度の工事内容について

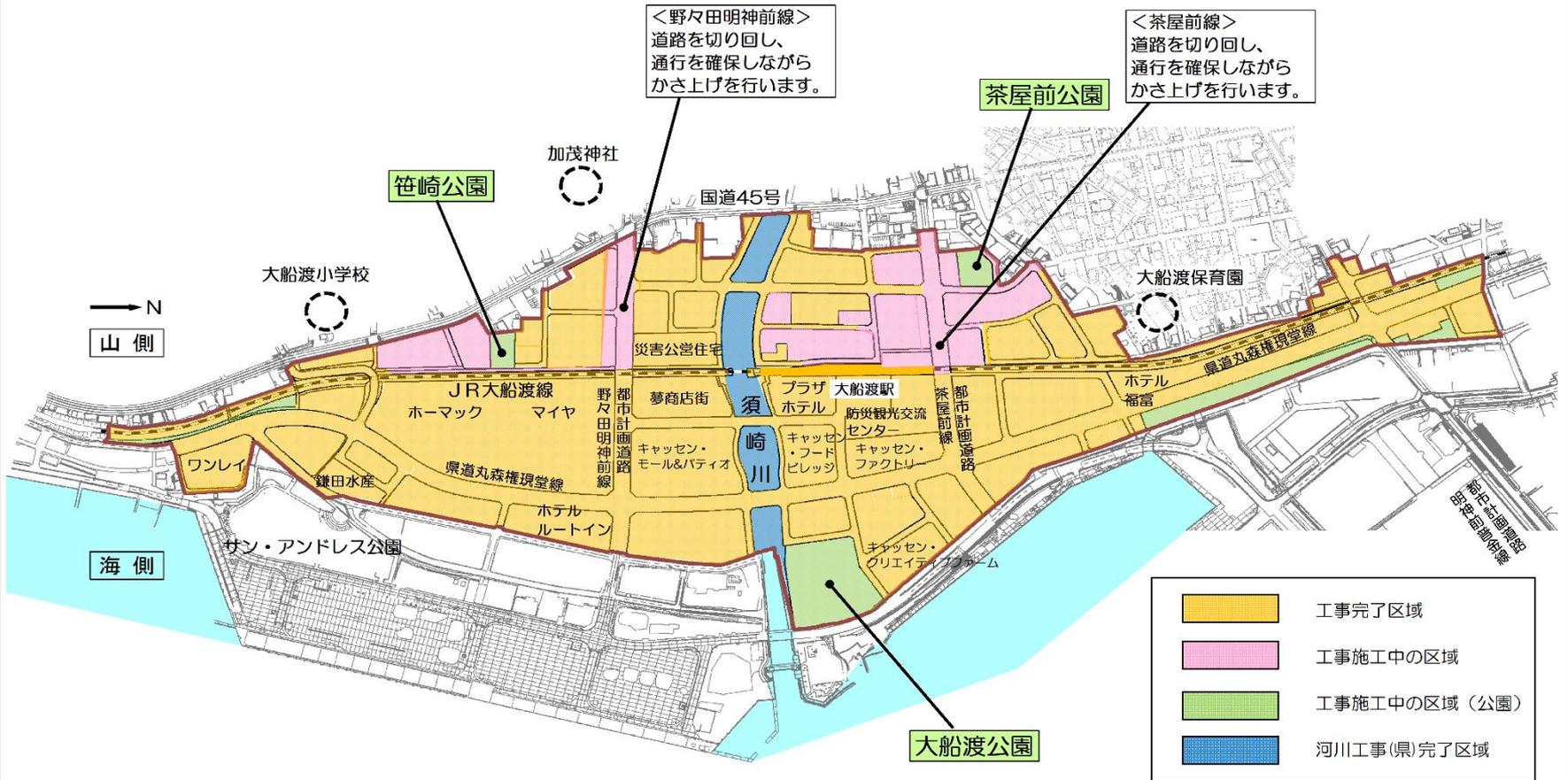
(方針)

工事にあたっては、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。

図面2

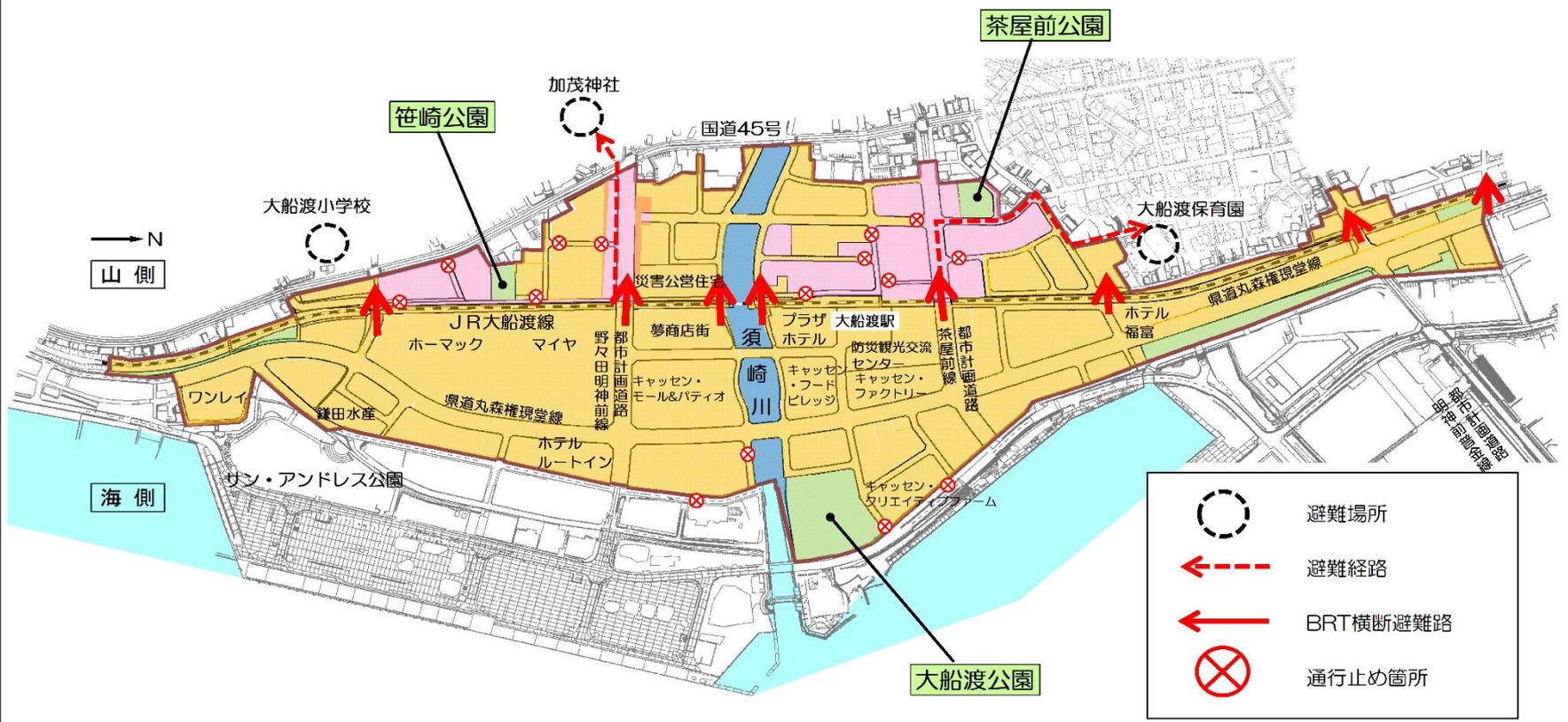
平成30年度施工位置図



(3) 歩行者避難経路について

図面3

歩行者避難経路図(平成30年4月末時点) (BRT横断部)



-  避難場所
-  避難経路
-  BRT横断避難路
-  通行止め箇所

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

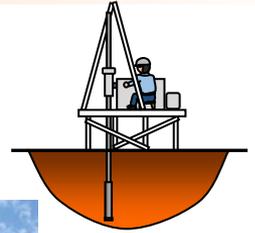


④ 盛土造成地の品質を確認する

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。

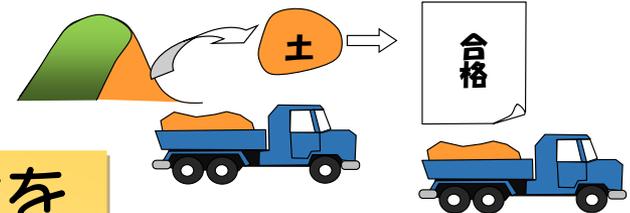
大船渡駅周辺地区では地盤を調べるためにボーリング等の試験を48地点で行っています。



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。

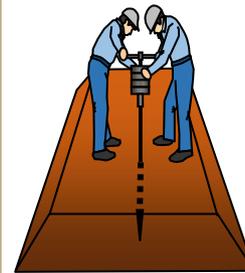
決められた方法で行われているか、決められた強度できちんと締め固まったかを写真などの記録に残して管理します。



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/m²以上***であることを確認します。

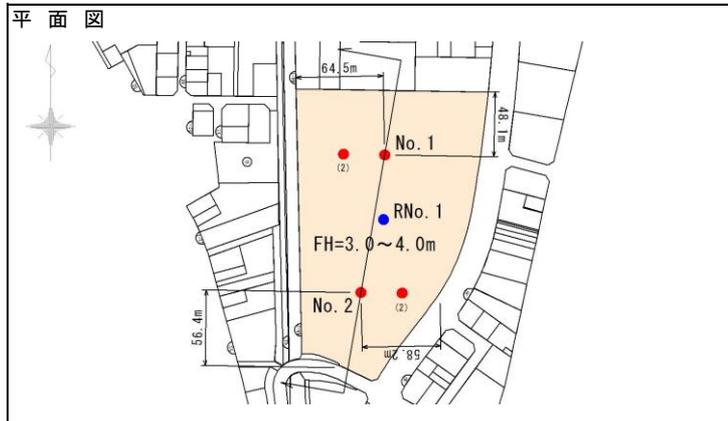


* 30kN/m²以上とは、一般的な木造2階建住宅の基礎が、地盤補強なしに通常の布基礎で建築できることを参考に設定された目標強度です。実際には、ハウスメーカーなどの設計により建物の基礎形状が決まってくるので、地盤補強なしで必ず建てられるということを保証するものではありません。

※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。

宅地状況調査書(サンプル)

街区画地番号 ○○街区 ▲画地



凡例
 盛土 (盛土) 切土 (切土)
 ● スウェーデン式サウンディング試験箇所 (※(2)は2箇所、(3)は3箇所の箇所を示す)
 ● ミニラムサウンディング試験箇所 (※(2)は2箇所、(3)は3箇所の箇所を示す)
 断面線 10.0m オフセット距離

面積	○○○㎡	地形	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・病院	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		
地盤調査方法	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 (GL-0.5~1.06m)における平均値を示す。 ②スウェーデン式サウンディングでは、GL-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。		
地盤調査結果	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 No.1 (1回目) 0.5mで深貫入不能 No.2 (1回目) 0.5mで深貫入不能 No.1 (2回目) 92.9 (kN/m ²) 0.50~1.06m No.2 (2回目) 0.5mで深貫入不能 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GL-0.5m~2.5m) RN.1 0.5m~2.5mの平均長期許容応力度134 (kN/m ²) よって、造成地盤の品質目標30kN/m ² 以上であることを確認した。 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。		



試験状況写真

スウェーデン式サウンディング

撮影 平成○年○月○日

ミニラムサウンディング

撮影 平成○年○月○日

※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

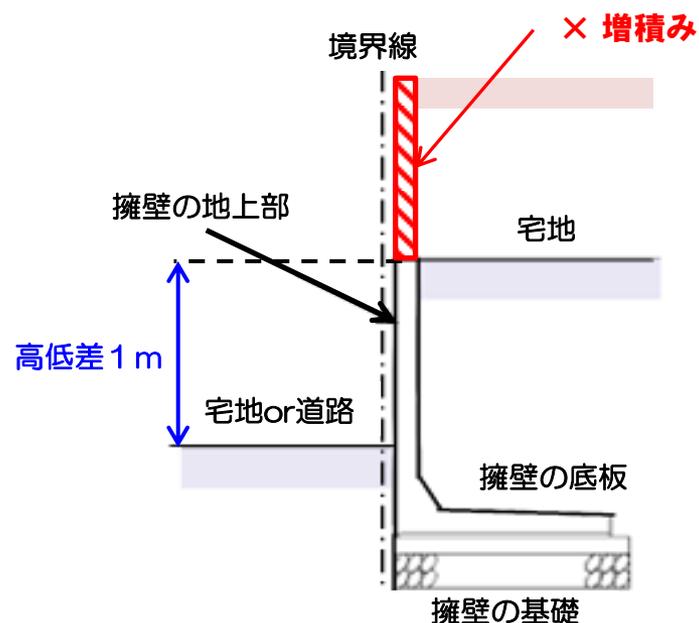
- 建築物の基礎構造は、建築物の構造や地盤の状況に応じて定められ（※1）、場合によっては地盤に対する更なる補強が必要とされるケースがあります。その場合には、地盤に対する措置に要する費用負担が、宅地の所有者または借地人に発生することになります。
 - ※1. 建築物の基礎構造については、建築業者等の建築士が地盤調査を行い、布基礎、べた基礎、杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされています（建築基準法施行令第38条、第93条）。
- 宅地の所有者または借地人は、建築業者等との建築請負契約の締結に際して、あらかじめ、建築業者等の建築士に住宅設計のための地盤調査を依頼のうえ、建築物の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



《擁壁の断面のイメージ》

4. 仮換地の使用収益開始について

○宅地造成、周辺道路など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。

- 使用収益開始の通知のあった仮換地は、地権者側で管理いただくこととなります。
- 土地の境界には、境界杭（コンクリート杭や金属プレート等）が設置されています。
 - ※**仮換地を管理する上で大切な境界杭ですので、大切に保存してください。**
万が一、仮換地における建築等の行為により、敷地境界杭を亡失・破損等した場合は、市の指導に基づき、宅地所有者または借地人の費用負担により境界杭の復元・検測を行っていただきます。

《境界杭例》



コンクリート杭



金属プレート

5. 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。

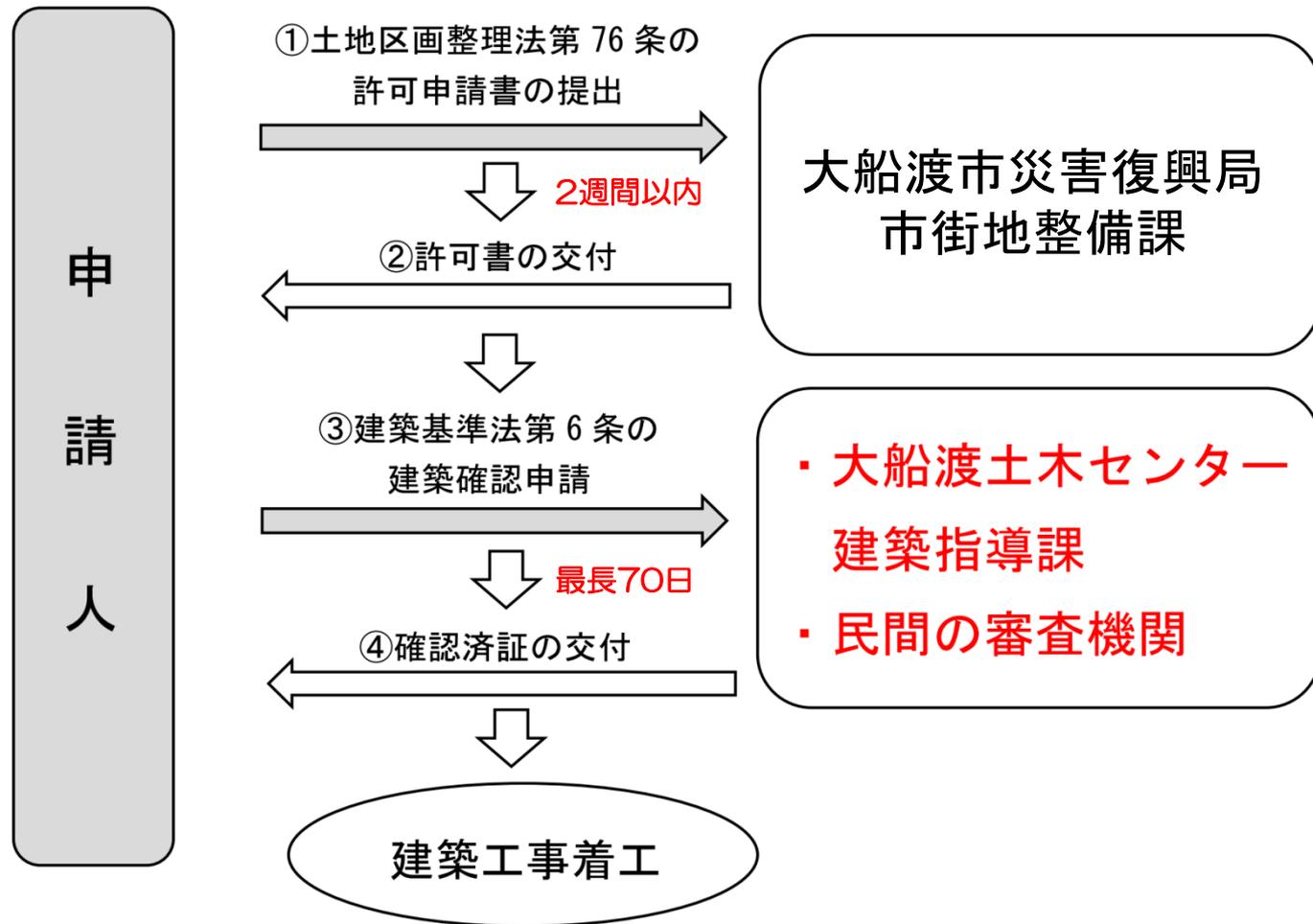
- ①土地の形質の変更（盛土・切土など）
- ②建築物その他の工作物の新築、改築、増築
（擁壁、看板、フェンス、舗装、給排水設備のみの設置などを含む）
- ③重量が5トン以上の移動の容易でない物件の設置もしくはたい積（コンテナの設置など）
（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く）

この許可を受けようとする場合は、**大船渡市災害復興局市街地整備課**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、大船渡市公式ホームページにも掲載していますので、ご参照ください。

トップページ「くらす」中「申請届出書ダウンロード」

→「道路・土地利用」→「土地区画整理事業」中「許可申請書【76条申請】」

○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、**大船渡市災害復興局土地利用課**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）

○景観づくりについて

市では、大船渡駅周辺地区において、地区で暮らすみなさんとともに、良好な街並み景観づくりを進めるため、大船渡駅周辺地区地区計画に基づき、建築物等のデザインに関する市との事前協議制度を設けました。これにより、**一定の要件に該当する建築物を建築等する際には、市と事前協議を行っていただくようお願いいたします。**



○景観づくりについて

また、建築物のデザインにおいて工夫いただきたい基準をまとめた「大船渡駅周辺地区景観づくりガイドライン」を作成していますので、事前協議の対象とならない建築物等も含めて、ぜひご活用いただきますようお願いいたします。

詳細については、**大船渡市災害復興局大船渡駅周辺整備室**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大船渡駅周辺整備室
電話 0192-27-3111（内線348、349）

6. 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348、344）
（担当）金野・高橋・新沼

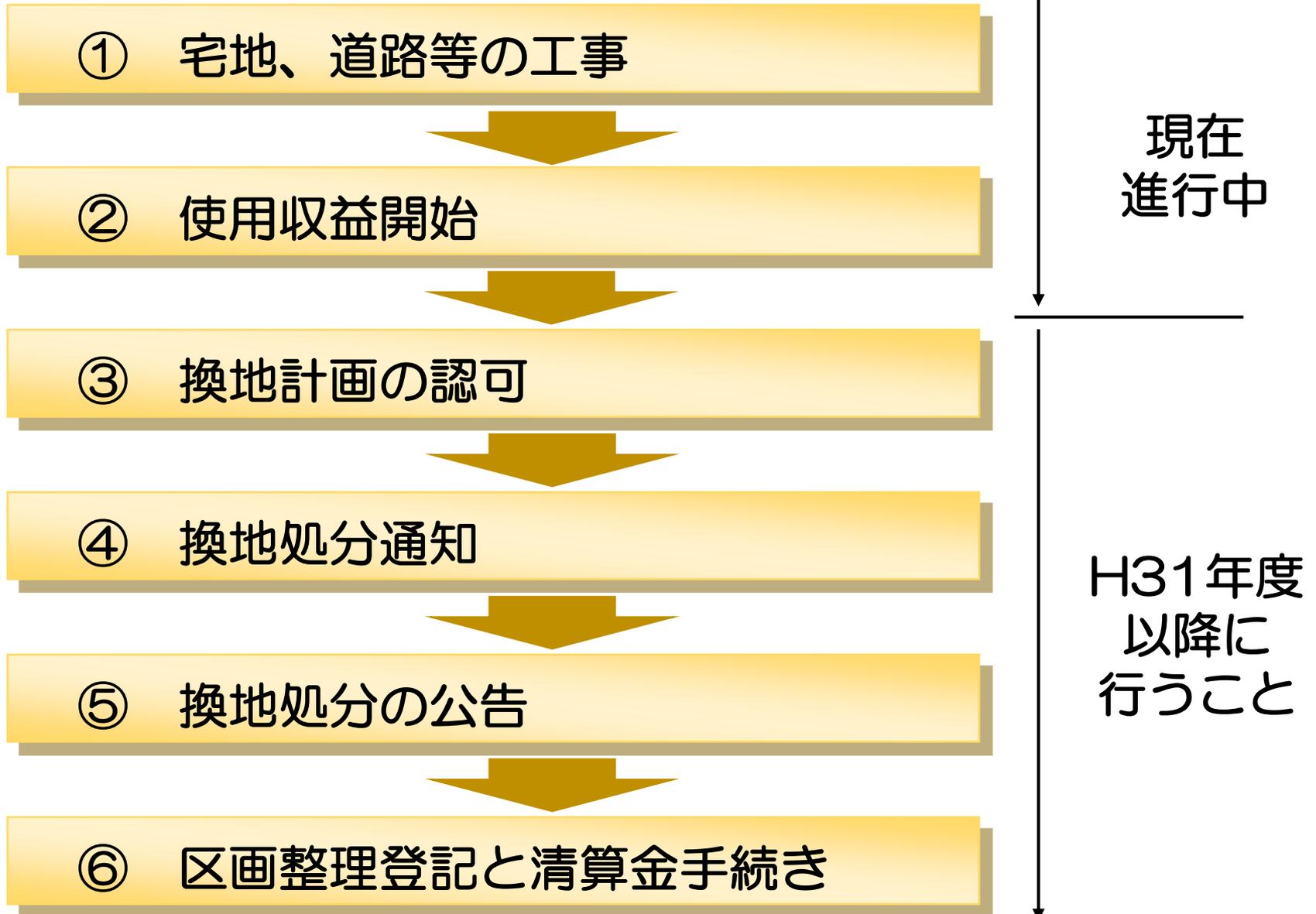
<工事発注者> UR都市機構大船渡復興支援事務所
電話 0192-21-5220
（担当）野口・唐澤・広町・金子

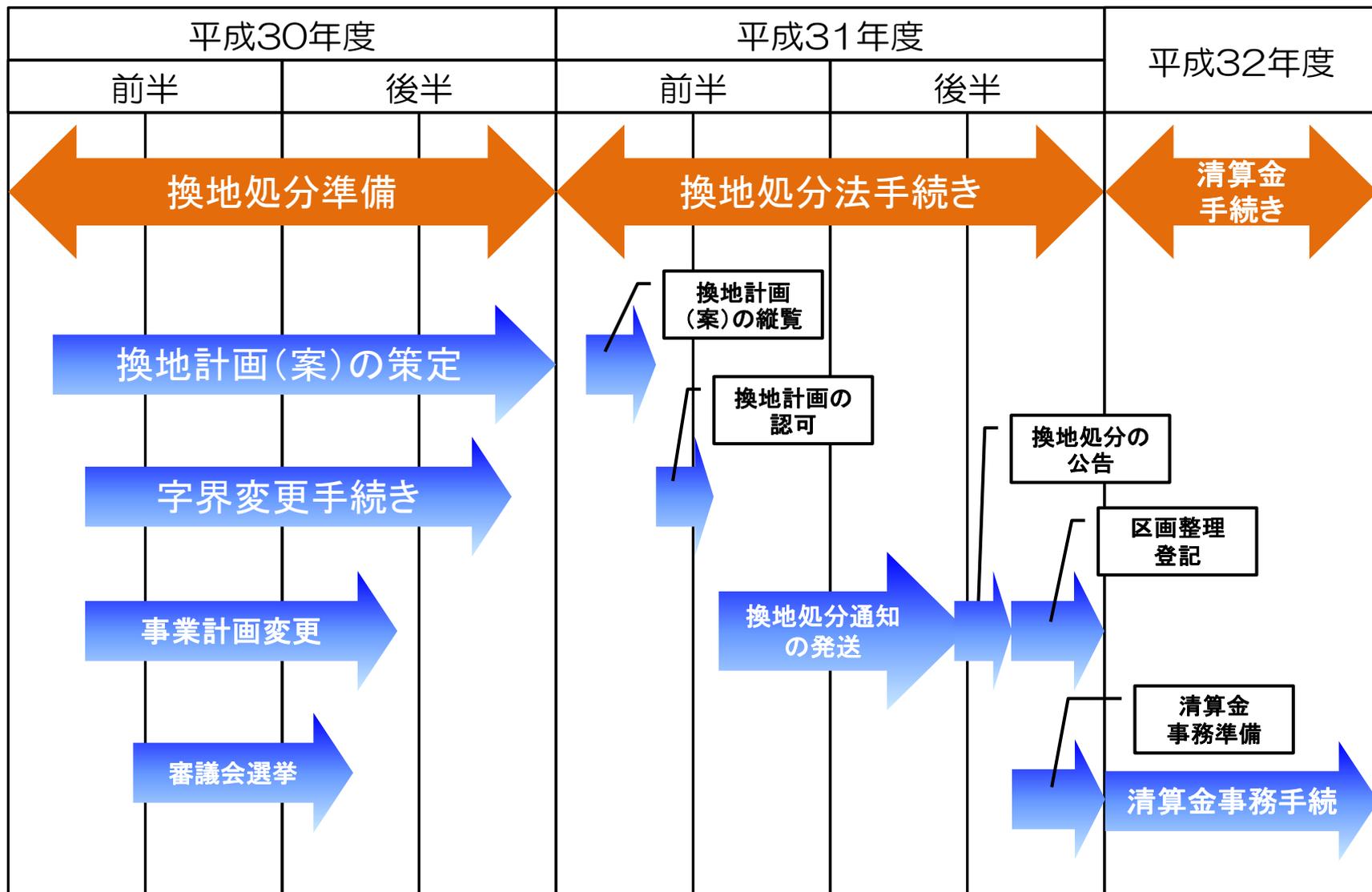
<工事施工者> 東急・東洋・植木・日本測地・CPC
大船渡市大船渡駅周辺地区震災復興事業JV
電話 0192-26-5187
（統括管理技術者）齋藤眞徳
（現場代理人）古関 健
（工事マシナ外責任者）三浦昭一郎

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

⇒工事進捗状況や交通規制情報が確認できます。

7. 今後の区画整理事業の流れについて





※現時点の予定であり変わる場合があります。