

【復興交付金事業計画の個別事業の実績に関する評価様式】

事業番号 D-17-8					
事業名 安渡地区震災復興土地区画整理事業（緊急防災空地整備事業）					
事業費 3,082,950 円（国費率 1/2、追加的国庫補助率 1/4） （内訳：用地補償費 3,082,950 円）					
事業期間 平成 24 年度					
事業目的・事業地区 当事業は、震災復興土地区画整理事業（減価補償地区）の実施予定地区において、同事業を円滑に進めるため、将来的に公共施設に充当する用地を先行して取得するもの。 （別添図参照）					
事業結果					
【事業概要】					
・ 土地区画整理事業における事業計画認可前の用地買収					
・ 地区面積約 5.8ha、地区内人口約 390 人（被災前）					
〔事業実績（執行ベース）〕					
事業年度	買收件数（筆数）	買収面積	用地買収費	公共用地の増分の 用地費に対する割合	
H24	1 件（1 筆）	165.75 m ²	3,082,950 円	1.41%	
※土地区画整理事業における公共用地の増分の用地費：219,104 千円					
事業の実績に関する評価					
本事業は、事業認可前の先行買収の促進を目的に実施された事業であるが、土地区画整理事業の円滑かつ迅速な進捗及び減歩緩和につながっていることから、本事業は有効性が高いと評価できる。					
各種調査・分析・評価					
① 事業結果の活用状況に関する調査・分析・評価					
当地区における公共施設充当用地にかかる先行買収の実績は、合計 8,176.99 m ² であり、その内訳は、当事業（緊急防災空地整備事業）による買収が 165.75 m ² 、減価補償金相当額による買収が 8,011.24 m ² である。					
当該先行買収の結果、従前公共用地が増加し、次表のとおり約 15.79%の減歩緩和につながった。					
上記を踏まえ、本事業は適切に活用されていると考える。					
	施行前 宅地面積	施行後 宅地面積	減歩地積 （公共）	減歩率 （公共）	減歩緩和 15.79%
先行買収を実施 した場合	39,450.80 m ²	36,283.25 m ²	3,167.55 m ²	8.03 %	
先行買収を実施 しなかった場合	47,627.79 m ²	36,283.25 m ²	11,344.54 m ²	23.82 %	
② コストに関する調査・分析・評価					
当事業における先行買収は、土地の鑑定評価に基づき実施しているものであり、事業に要したコストは妥当であると判断する。					
③ 事業手法に関する調査・分析・評価					
	事業期間			備考	

	計画	実績	
用地買収	H24.4 ~ H25.3	H24.4 ~ H25.3	

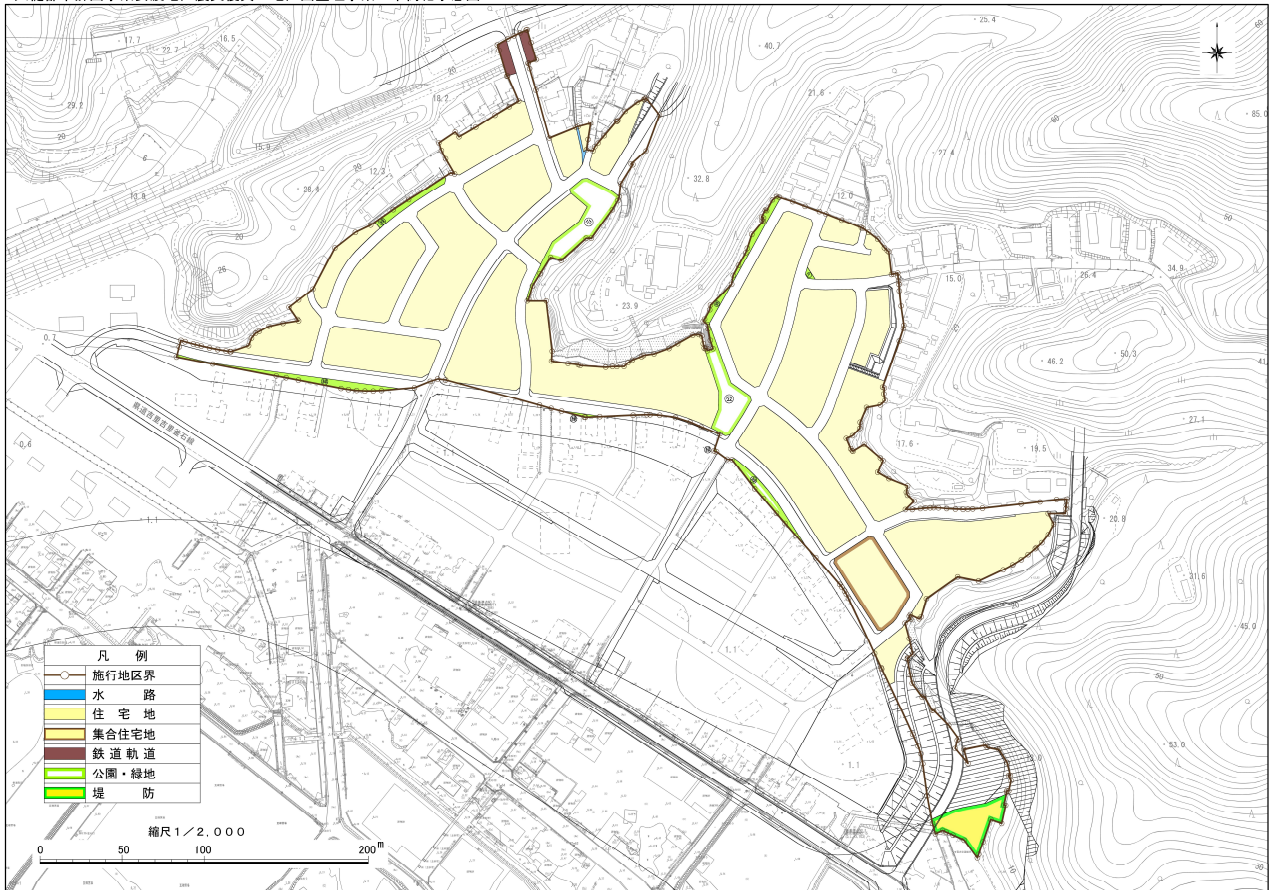
緊急防災空地整備事業は、土地区画整理事業における減価補償地区において、都市計画決定から事業計画の決定までの間に緊急に防災空地を整備することを目的に地方公共団体によって行われる用地買収を支援する事業であるが、東日本大震災の被災市街地の復興に資する土地区画整理事業の予定地区において実施されるものについては、復興交付金事業計画に位置付けることによって減価補償地区以外についても支援対象（公共用地の増分の用地費の80%を限度）となったものである。

当地区の土地区画整理事業は減価補償地区であり、加えて早期復興のためには、限られた時間の中で地区外移転等の権利者の多様な意向に対応する必要があったが、当事業を導入することによって、事業計画認可前の先行買収が促進され、従前公共用地の増加、減歩緩和につながるなどの効果があったことから、本事業の事業手法、期間は妥当であると評価できる。

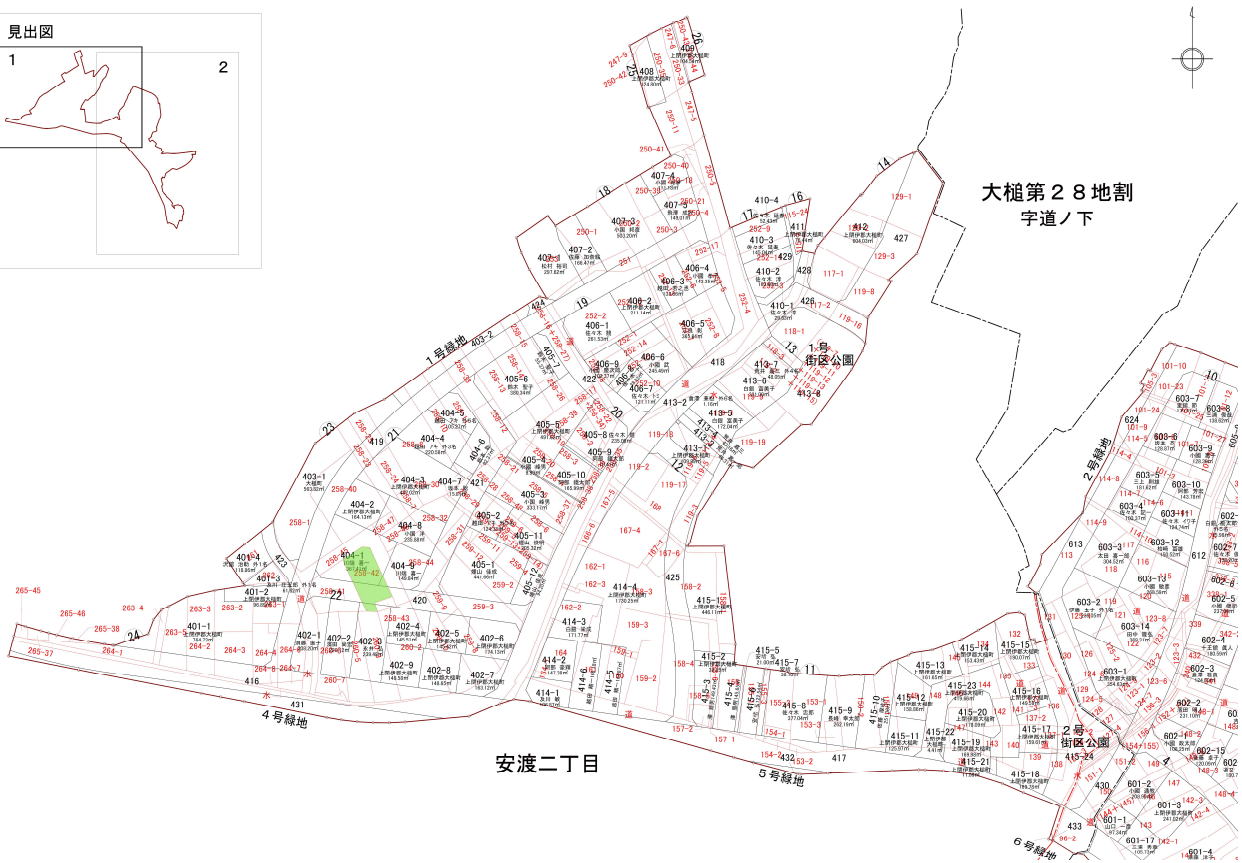
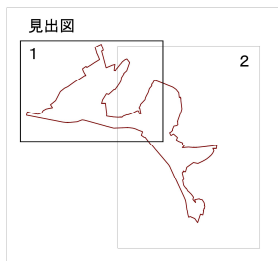
事業担当部局

大槌町地域整備課 電話番号：0193-42-8722

■土地利用計画図



■用地買収状況図



【復興交付金事業計画の個別事業の実績に関する評価様式】

事業番号	D-17-9
事業名	安渡地区震災復興土地区画整理事業（都市再生区画整理事業）
事業費	4,222,538,442円 （内訳：本工事費3,760,321,122円、測量設計費180,709,845円、 用地補償費281,507,475円）
事業期間	①復興交付金事業 平成24年度～平成30年度 ②震災復興土地区画整理事業 平成24年度～令和6年度（清算期間を含む）
事業目的・事業地区	当地区を含む安渡地域は、大槌港の周辺には水産加工業、水産関連産業が県道沿いに集積し、旧県道沿いには住宅を中心とした市街地が形成されていたが、東日本大震災津波により甚大な被害を受けたため、地域コミュニティを維持しながら、高台に地域の中心を再編し、被災を免れた既存住宅地との繋がりを果たせるよう、一体的なまちの再構築を行う。（別添図、写真参照）
事業結果	<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区面積約5.8ha、計画人口約390人、計画戸数173戸（うち、防集団地4戸、災害公営住宅59戸を含む） <p>【事業経緯】</p> <p>平成24年度 都市計画決定（当初）、事業計画認可（当初） 平成26年度 仮換地指定（第1回）～平成30年度 仮換地指定（全域完了） 平成28年度 使用収益開始（第1回）～平成30年度 使用収益開始（全域完了） 令和元年度 換地計画認可、換地処分（令和2年2月14日） 令和元年度～令和6年度 区画整理登記、清算金</p> <p>〔平成24年度～平成27年度 用地取得、物件補償、盛土造成・インフラ工事 （平成26年3月本工事着工）〕 〔平成28年度～平成30年度 物件補償、盛土造成・インフラ工事（平成31年1月本工事概成）〕</p> <p>令和元年度 現場事務所撤去等</p> <p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・完成面積 約5.8ha（公共用地 約2.13ha、宅地 約3.63ha） ・盛土 約16.6万㎡（最大盛土高さ 約5.5m）、切土 約120㎡ ・道路 約2,313m（区画（特殊）街路(W=8.5～3m)、水路 約20m（(W=1.3m)、堤防 約762㎡ ・公園緑地 約2,711㎡（街区公園2箇所、ポケットパーク1箇所、緑地6箇所）
事業の実績に関する評価	<p>当事業は、東日本大震災津波により甚大な被害を受けた地域において、市街地を再編することを目的として実施する土地区画整理事業であり、震災復興事業の根幹をなす有用性の高い事業である。慢性的なマンパワーの不足、工事費の高騰といった厳しい環境の中で、CM方式を活用して工期の短縮とコストの透明化を図り、経済性を担保した。詳細は、以下のとおり。</p> <p>各種調査・分析・評価</p> <p>① 事業結果の活用状況に関する調査・分析・評価 （イ）土地利用計画及び利用促進の取り組み</p>

- ・ 当地区の土地利用計画は、従前の市街地の状況を踏まえ、住宅地の土地利用として計画した。
- ・ 有識者及び各地区の住民代表者で構成する大槌デザイン会議を立ち上げ、地区別ワーキングを実施するなどして集約した住民の意見を踏まえデザインノートを作成し、土地利用計画に反映した。
- ・ 完成宅地の権利者への引渡し（使用収益開始）を早期に実現するため、工事完成単位を極力細分化して平成28年12月～平成31年1月にかけて15回に分けて使用収益開始を行った。
- ・ 「中心市街地の見える化」と称して宅地利用の状況を町のホームページにおいて情報提供（随時更新）し、その後、空き地バンク制度を創設して売却希望の土地所有者と購入希望者との仲介を行った。また、より具体的なインセンティブとなる施策として宅地取得補助制度（空き地バンク利用者を対象）及び住宅建設補助制度（区画整理地区内に住宅を建設する者を対象）を創設し、土地利用の促進を図った。

(ロ) 活用状況

令和2年12月末時点の土地活用状況は、次表のとおりである。

区分	計画宅地面積 (ha)	土地活用済 (ha) ※	土地活用済み率
住居系	3.6	2.4	67%

※施設竣工済又は建築工事中のほか、農業的利用や駐車場利用等が決定しているものを含む。

街区道路の整備に加え、要所に公園を配置し、近隣に津波復興拠点事業により地域交流・防災センターを新設するなど地域一体としての公共施設の整備による安全かつコミュニティを維持できる市街地の再編について一定程度評価できる状況にあるが、宅地の利用の増進については、個々の住宅建築に時間を要しており、地域の魅力が醸成するには更に時間が必要であるため、現時点で評価は難しい。

② コストに関する調査・分析・評価

(イ) 復興交付金事業

(単位：億円)

申請回次	第4回	第12回	第14回	第17回	第20回	流用まとめ
総交付対象事業費	5.24	18.22	4.59	6.94	5.17	—
事業間流用額	—	—	—	—	—	2.07
累計	5.24	23.46	28.05	34.99	40.16	42.23

復興交付金基幹事業費（計画ベース）の推移は上表のとおりである。

被災地における工事においては、建設資機材及び労務費の高騰が生じ、またこれらが不足することで作業効率が低下することによる間接工事費の増大等により標準積算基準との乖離が発生。これに対し、被災地積算基準の適用や間接工事費の割り増し（復興係数の導入）などの対策が講じられてきたところであるが、当地区においても工事費の高騰により事業費の見直しを実施した。

(ロ) 震災復興土地区画整理事業

震災復興土地区画整地事業の経費の配分内訳は、次表のとおりである。

(単位：億円)

公共施設 整備費	移転移設 補償費	その他工事費・利息・事務費等			事業費合計
		宅地整地	調査設計	事務費	
5.63	3.44	33.15	2.12	0.16	44.50

総事業費のうち、CMRの経費として36.46億円を要し、CMR経費は総事業費の約82%を占める。その内訳は次表のとおりである。

(単位：億円)

設計施工CMR				管理CMR 経費	合計
工事費相当分	CM経費	マネジメントフィー	計		
29.14	1.60	3.17	33.91	2.55	36.46

当事業におけるCM方式は、管理CMRとして建設コンサルタントが参画する方式で、いわゆる大槌方式と呼ばれ、復興まちづくりのモデル事業となったものである。

他に例のないCM方式を採用したことから、同種事業との単純比較は難しいが、当事業においては、発注者である行政側、受注者であるCMR等の双方にマンパワーの不足が常態化し、かつ、建設資機材及び労務費の高騰といった極めて厳しい環境における事業の遂行を余儀なくされた。

このような環境下で、事業開始から約6年（工事着工から約5年）という短期間で完成したことは、管理CMRによる事業管理、事業調整等の発注者支援、設計施工CMRによる一括発注やファストトラック方式による施工の成果であり、オープンブック方式により経費の抑制とコストの透明化が図られていることと併せ、コストやその管理に関しては妥当であると考えられる。

③ 事業手法に関する調査・分析・評価

	事業期間		備考
	計画	実績	
調査・測量・設計	H24.10 ~ H29.3	H25.7 ~ H29.3	
移転補償	H24.10 ~ H29.9	H25.3 ~ H30.3	物件の取り壊し及び財産の移転に時間を要したため
工事	H25.3 ~ H30.3	H26.3 ~ H31.1	物件の取り壊し及び財産の移転に時間を要したため

当地区では、かつての中心地を残しながら、嵩上げを伴う宅地・公共施設の再配置を実施し、安全かつコミュニティを維持できる市街地を再編することを目的として土地区画整理事業を採用した。

早期復興としては、全面買収方式を基にした事業手法の採用も有効であった可能性はあるが、全面買収方式による場合でも用地買収交渉や完成宅地の譲渡に要する時間は必要であり、土地区画整理事業では換地位置の合意形成等に相応の時間は要するものの、当地区においては、換地位置の合意形成が完了（仮換地指定）する以前から起工承諾を得ることにより工事着手が可能であったこと、既に各画地の所有者が決まっており宅地完成後すぐに建築着工が可能であることやコミュニティの維持が図られることをも考慮すれば、従前の土地の権利等はそのままに再配置する土地区画整理事業の仕組みは、事業手法の選択において適切であったと考えられる。

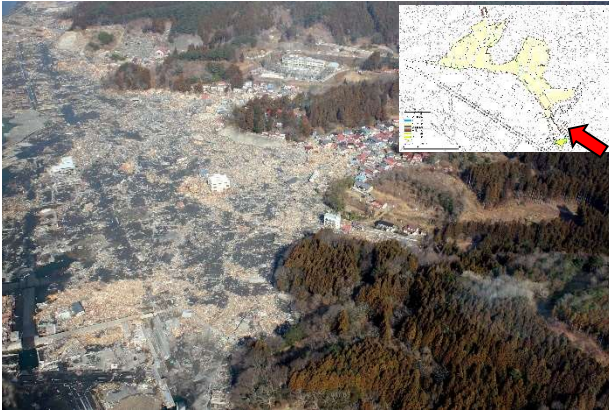
なお、宅地造成工事については、移転補償を行った物件の取壊し及び財産移転に遅れが生じたため完成まで時間を要した。また、事業全体については、他事業の遅れにより、現場事務所・宿舍等を共用している本事業についても期間を延伸する必要があったが、いずれもやむを得ない理由であることから、本事業の事業手法、期間は妥当であると評価できる。

事業担当部局

大槌町地域整備課 電話番号 : 0193-42-8722

〔安渡地区〕

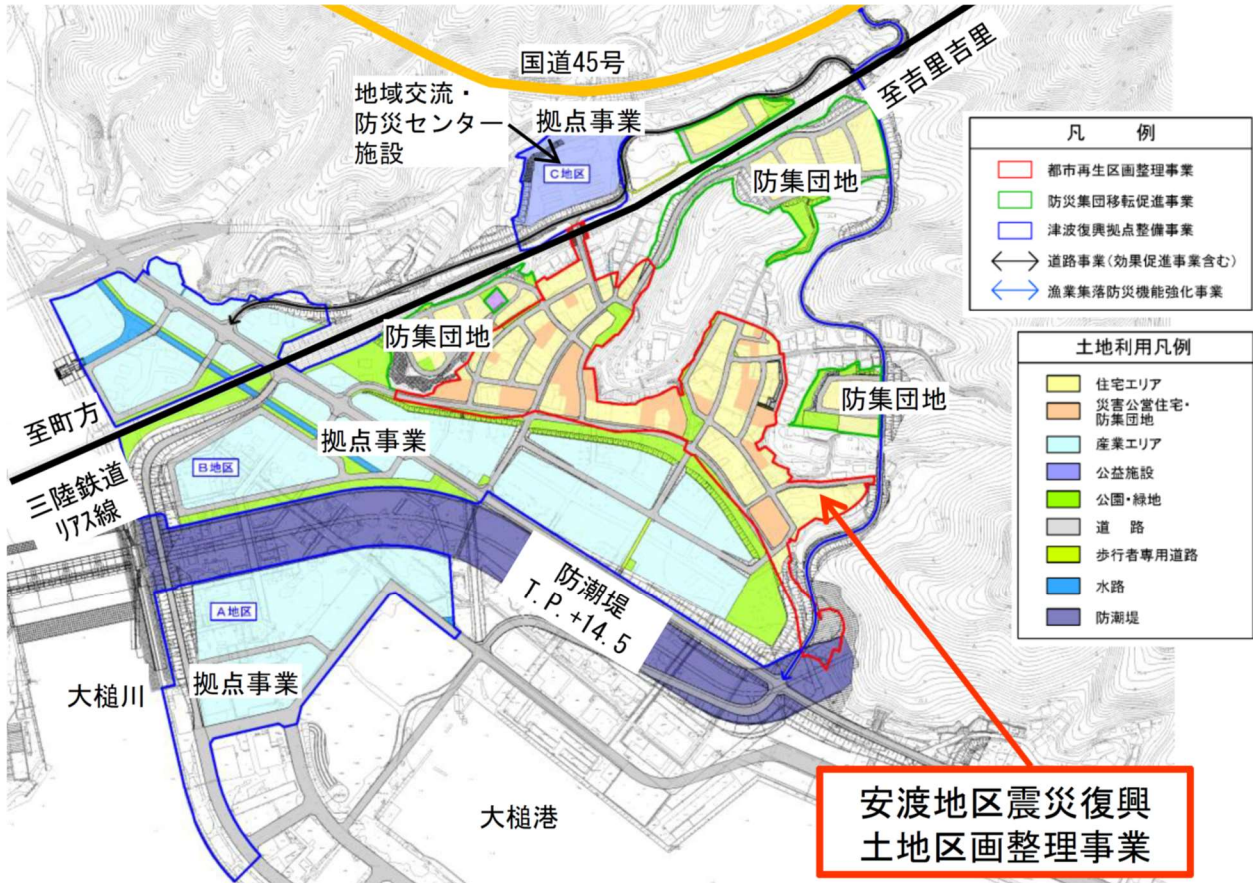
■整備前（被災時）の状況（H23. 3. 14 撮影）



■整備後の状況（H29.11.26 撮影）



■位置図



まちづくりの考え方

安渡地区デザインノート：まちづくりのコンセプト

安渡が大事にしてきたものを引き継ぐ

祭りや日常、子どもの遊び場とお年寄りの憩いの場、そして避難…
安渡ならではの暮らしや文化を絶やさないために、安渡の公共空間はいろいろな機能を併せ持つことが大切

● すりさず広場（裏参道広場）

子どもが思い切り遊べる場所 + 避難時に車を乗り捨てられる場所

● 新学校側の坂道

安渡地区で重要な避難路 + 新しい公民館につながる地域の幹線道路

● 湧き水広場

安渡の自噴井を引き継ぐ広場
スポーツや散歩の途中で水を飲んだり、休憩したり、観察したりできる場所

● 大仏様の尾根

安渡の高台から海を眺められる場所を作る

● 旧県道・緑地帯と街並み - 昔の浜のライン -

安渡の誰もが使う道路なので、安渡が一番気持ちのよい縦並木の通りにする

【地区別WGでの住民の意見】

(2)-(6) 1125年度の地区別WG(第2-6回)での議論より
無印:1125年度の地区別WG以前の議論より

● 安渡地区のまちづくり

- ・人が集まる場所は安渡の財産とセットにする。
- ・海への眺望を大切に。海を見に行きたくなる街をつくる。(2)
- ・昔からある古いものを活かす。(2)
- ・御神輿の休憩のため広場スペースをネットワーク化して配置。(2)
- ・子どもが安心して学校まで通える歩道をつくる。(2)
- ・車での避難を想定したまちづくり。車の乗り捨てスペースを確保。(2)
- ・土地が狭い、安渡だからこそ、「多機能」を公共スペースづくりのキーワードとする。(4)
- ・いままでは安渡が大事にしてきたものを引き継ぎたいので、「歴史」もキーワードになるであろう。(4)
- ・御神輿のおとまりのスペースを各所に設ける。お祭りの時だけでなく普段も使えることが重要。(4)
- ・これまで津波がきたということを示す碑を各所にもうけてほしい。(4)
- ・安全な通学路をつくることはとても大事である。歩道が必要。(4)

まちの中心となる施設

● 複合公共施設とグラウンド

安渡の歴史・文化を伝えていく、居心地のよい地域の中心施設
震災前から続く安渡の行事（祭りや運動会など）がでる広いグラウンド

● 中段の広場（表参道広場）

神輿の起終点・伝統芸能を披露する場として
ふさわしい風格と参道らしさのある広場

● 古学校側の坂道とポケットパーク

避難の方向がわかりやすい道・ポケットパークをつくる

● 海につながる遊歩道

歩いて海まで行ける道がほしい

● 海を見る高台

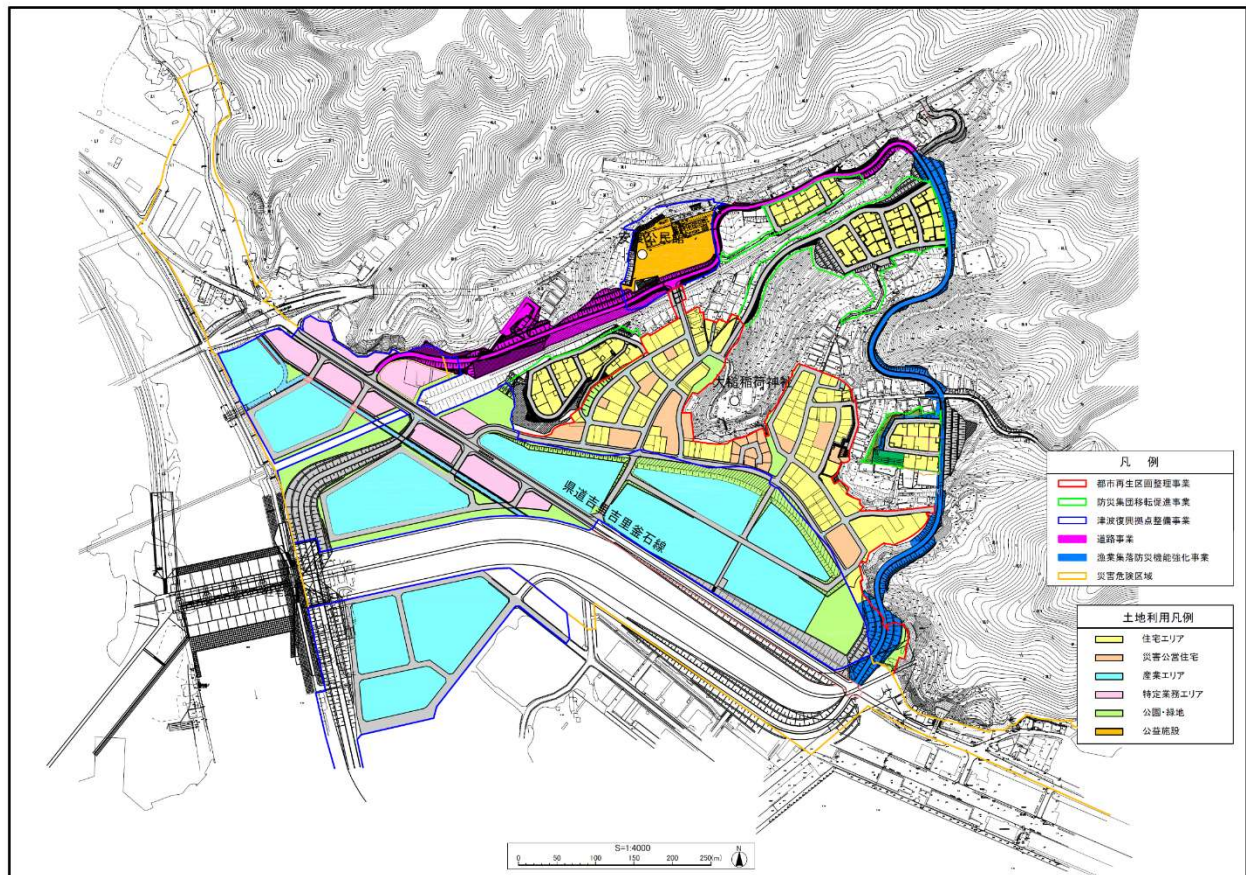
安渡では数少ない、海を眺める大事なポイント

● 海にも近い広場

海づくり公園でやっていたようなイベントをここで
芝生の観客席に囲まれたイベント広場



土地利用計画図



■ 整備状況

写真① (R2.3撮影)



出典：大槌町役場

写真③ (R2.3撮影)



出典：大槌町役場



写真② (R2.3撮影)



出典：大槌町役場

写真④ (R2.3撮影)



出典：大槌町役場

【復興交付金事業計画の個別事業の実績に関する評価様式】

事業番号 D-17-10					
事業名 赤浜地区震災復興土地区画整理事業（緊急防災空地整備事業）					
事業費 22,645,287円（国費率1/2、追加的国庫補助率1/4） （内訳：用地補償費22,645,287円）					
事業期間 平成24年度					
事業目的・事業地区 当事業は、震災復興土地区画整理事業（減価補償地区）の実施予定地区において、同事業を円滑に進めるため、将来的に公共施設に充当する用地を先行して取得するもの。 （別添図参照）					
事業結果					
【事業概要】					
・土地区画整理事業における事業計画認可前の用地買収					
・地区面積約7.7ha、地区内人口約360人（被災前）					
【事業実績（執行ベース）】					
事業年度	買収件数（筆数）	買収面積	用地買収費	公共用地の増分の用地費に対する割合	
H24	2件（6筆）	2,410.94㎡	22,645,287円	19.65%	
※土地区画整理事業における公共用地の増分の用地費：115,254千円					
事業の実績に関する評価					
本事業は、事業認可前の先行買収の促進を目的に実施された事業であるが、土地区画整理事業の円滑かつ迅速な進捗及び減歩緩和につながっていることから、本事業は有効性が高いと評価できる。					
各種調査・分析・評価					
① 事業結果の活用状況に関する調査・分析・評価					
当地区における公共施設充当用地にかかる先行買収の実績は、合計22,041.04㎡であり、その内訳は、当事業（緊急防災空地整備事業）による買収が2,410.94㎡、防災集団移転促進事業による買収が10,026.06㎡、減価補償金相当額による買収が9,604.04㎡である。					
当該先行買収の結果、従前公共用地が増加し、次表のとおり約29.09%の減歩緩和につながった。					
上記を踏まえ、本事業は適切に活用されていると考える。					
	施行前 宅地面積	施行後 宅地面積	減歩地積 （公共）	減歩率 （公共）	減歩緩和
先行買収を実施 した場合	47,956.12㎡	44,312.53㎡	3,643.59㎡	7.60%	29.09%
先行買収を実施 しなかった場合	69,997.16㎡	44,312.53㎡	25,684.63㎡	36.69%	
② コストに関する調査・分析・評価					
当事業における先行買収は、土地の鑑定評価に基づき実施しているものであり、事業に要したコストは妥当であると判断する。					
③ 事業手法に関する調査・分析・評価					

	事業期間		備考
	計画	実績	
用地買収	H24.4 ~ H25.3	H24.4 ~ H25.3	

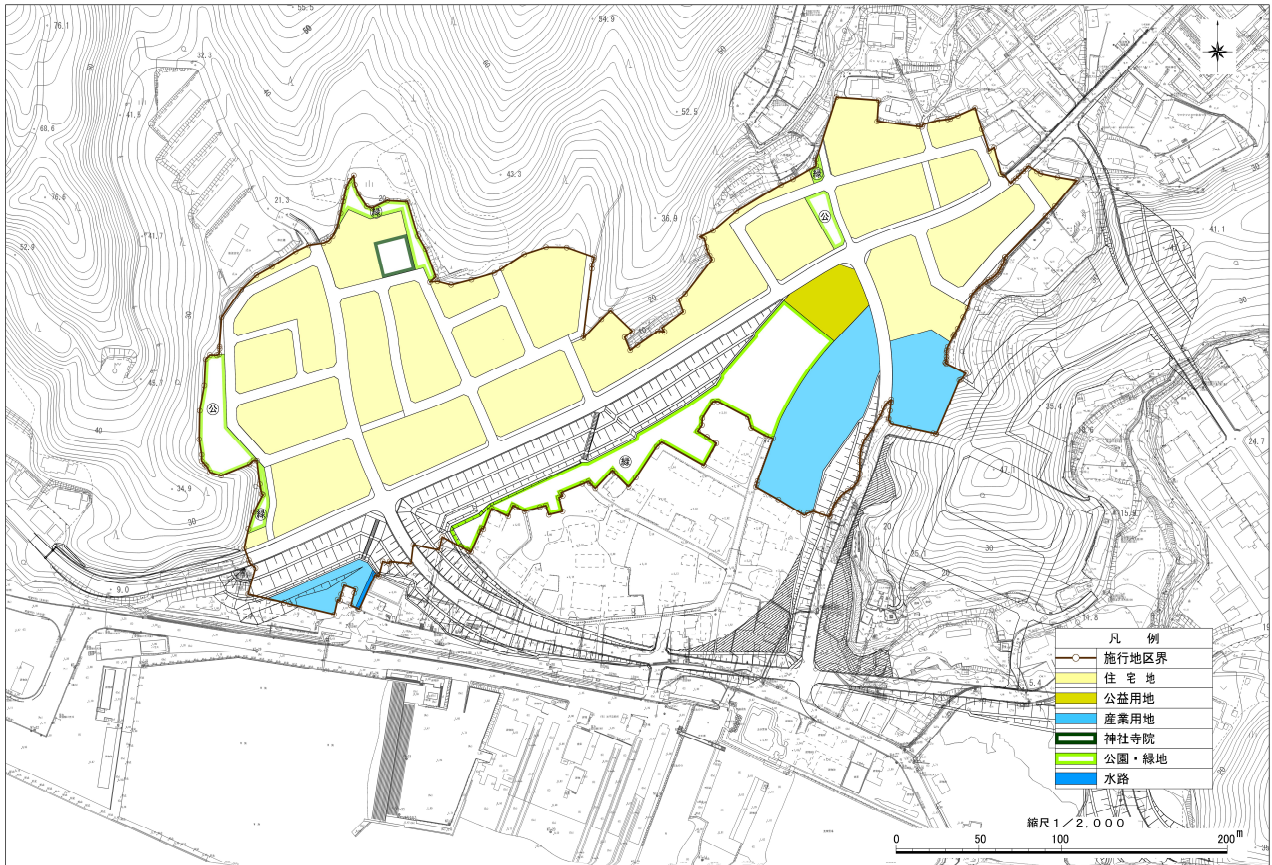
緊急防災空地整備事業は、土地区画整理事業における減価補償地区において、都市計画決定から事業計画の決定までの間に緊急に防災空地を整備することを目的に地方公共団体によって行われる用地買収を支援する事業であるが、東日本大震災の被災市街地の復興に資する土地区画整理事業の予定地区において実施されるものについては、復興交付金事業計画に位置付けることによって減価補償地区以外についても支援対象（公共用地の増分の用地費の80%を限度）となったものである。

当地区の土地区画整理事業は減価補償地区であり、加えて早期復興のためには、限られた時間の中で地区外移転等の権利者の多様な意向に対応する必要があったが、当事業を導入することによって、事業計画認可前の先行買収が促進され、従前公共用地の増加、減歩緩和につながるなどの効果があったことから、本事業の事業手法、期間は妥当であると評価できる。

事業担当部局

大槌町地域整備課 電話番号：0193-42-8722

■土地利用計画図



■用地買収状況図

