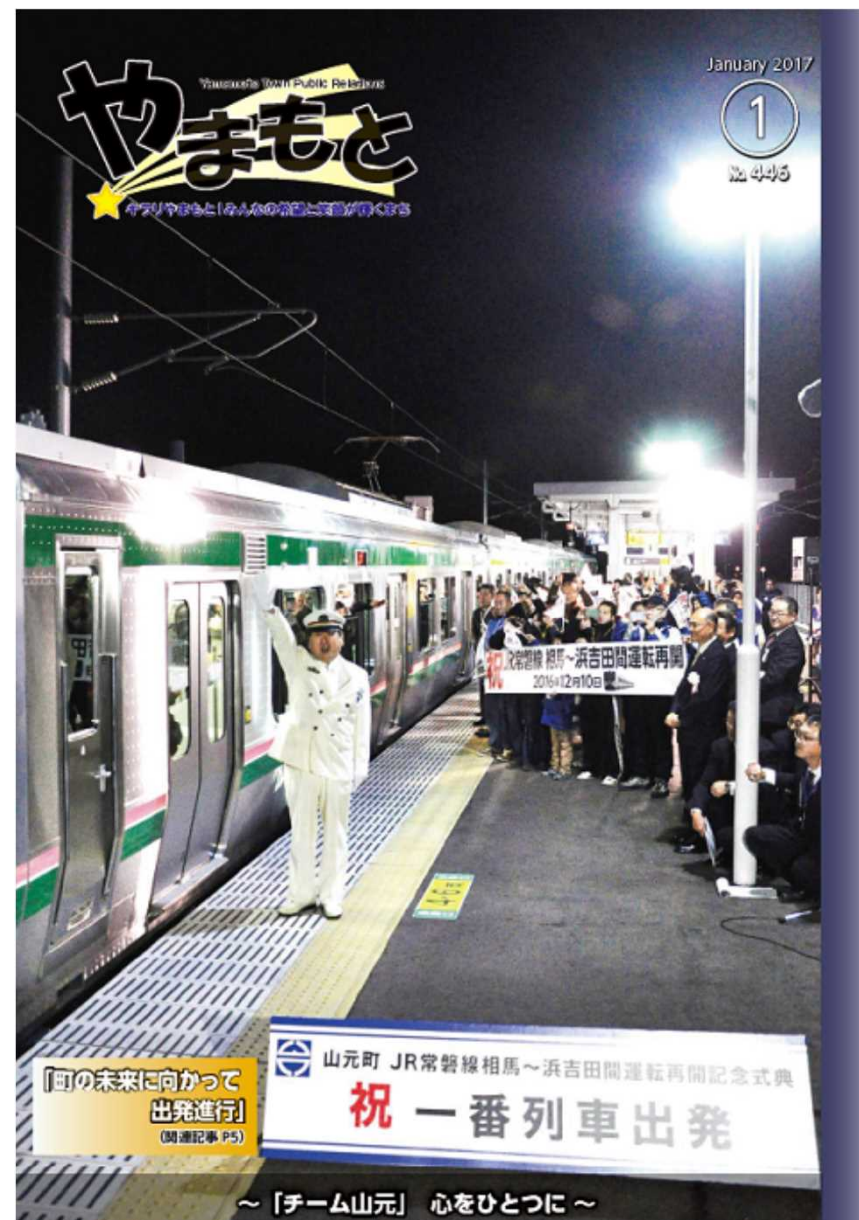


第3回 東日本大震災 復興CM研究会

宮城県山元町の復興について

平成29年1月16日

一般社団法人
都市計画コンサルタント協会



I 山元町の復興CMについて

1 山元町の震災復興計画

土地利用計画図



※JR常磐線については早期着工、完成に向けて、ルートや構造などについて協議していく。
※県道相馬互理線のルート並びにスマートICについては関係機関と調整していく。

山元町震災復興計画(平成23年12月)より引用

2 復興推進にCM事業導入

【復興事業の概要】

▽震災復興計画に基づく「新山下駅周辺地区」「新坂元駅周辺地区」「宮城病院周辺地区」の3つの新市街地整備
▽平成25年度から造成を実施し、平成26年度からの宅地分譲及び災害公営住宅の入居開始を行い、平成27年度中に、被災者全員の供給完了を目指す

① 新山下駅周辺地区	新山下駅と役場を結ぶエリア 商業や教育機能も充実した市街地 【津波復興拠点整備事業】 【防災集団移転促進事業】 【災害公営住宅整備事業】
② 新坂元駅周辺地区	坂元集落と新坂元駅が連携したエリア 【津波復興拠点整備事業】 【防災集団移転促進事業】 【災害公営住宅整備事業】
③ 宮城病院周辺地区	宮城病院を核として医療・福祉関連施設の集積を高めるエリア 【防災集団移転促進事業】 【災害公営住宅整備事業】

【復興CM業務の目的】

▽民間企業のノウハウや専門知識を有した人材を適材適所に配置し多くの業務を円滑に進める

【復興CM業務の概要】

▽新市街地整備基本計画の策定のほか、設計業務監理・監督補助、工期の最短化やコスト縮減など施工業者調整、工事、設計の発注や調達に関する支援などを行う。

▽業務委託事業者：(株)オオバ

3 被災状況と復興の工程



連番	地区名	事業名・事業概要	平成24年度	平成25年度	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
			以前			4~9	10~3	4~9	10~3
①	新山下駅周辺地区 面積A=約37.4ha	津波復興拠点整備事業面積A=17.3ha 借地・分譲宅地数：100戸 (内：防集移転分12戸)	●都市計画決定		●都市計画決定(変更)	●宅地供給開始(完了分から順次)			
		防災集団移転促進事業 借地・分譲宅地数：101戸分			●宅地供給開始(完了分から順次)				
		災害公営住宅整備事業 整備戸数:346戸		●入居開始(完成建物から順次)	●建築工事開始				

山下駅前の被災前後写真



【被災前】

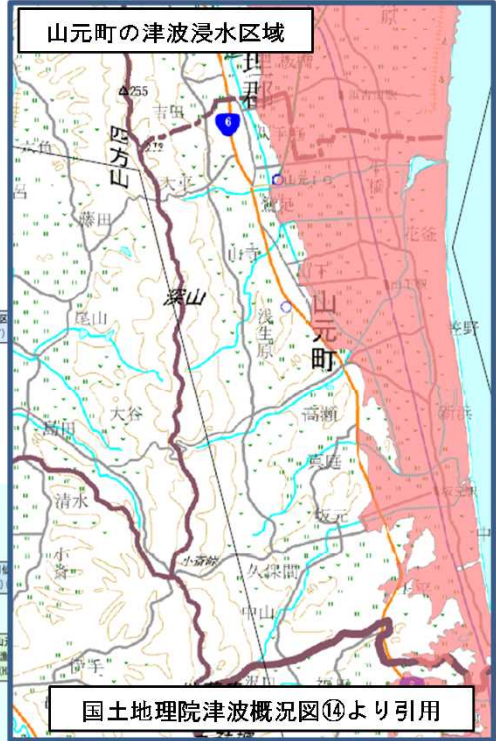
【被災後】

坂元駅前の被災前後写真



【被災前】

【被災後】



国土地理院津波概況図⑭より引用

連番	地区名	事業名・事業概要	平成24年度	平成25年度	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
			以前			4~9	10~3	4~9	10~3
②	新坂元駅周辺地区 面積A=約10.3ha	津波復興拠点整備事業 面積A=7.9ha 借地・分譲宅地数：40戸(内：防集移転分33戸)	●都市計画決定			●都市計画決定(変更)			
		災害公営住宅整備事業 整備戸数:72戸分			●入居開始(完成建物から順次)				
③	宮城病院周辺地区 面積A=約9.3ha	防災集団移転促進事業 借地・分譲宅地数：10戸分			●宅地供給開始(完了分から順次)				
		災害公営住宅整備事業 整備戸数:72戸			●入居開始(完成建物から順次)				

宮城県復興まちづくり事業カルテより引用
(宮城県：平成28年8月時点)

用地買収・調査設計 造成工事・建築工事

4 復興事業のしくみ(新山下地区・新坂元地区・宮城病院周辺地区)

導入事業	各事業の内容	事業導入の目的など
山元町新市街地整備CM業務委託 【ピュア型CM】 (受託(株)オオバ) 工期 H25. 1. 31～H29. 3. 31	①新市街地整備基本計画 ②地権者及び地元組織等との意向調整と街区形成への反映 ③商業者意見集約、誘致活動、選定方法との検討及び公募の実施補助 ④設計業務監理・監督補助及び設計者間調整 ⑤都市計画街路設計 ⑥測量業務 ⑦用地買収、補償業務補助 ⑧工期の最適化やコスト縮減等施工の前段階に関する検討、施工業者調整 ⑨工事・設計の発注や調達に関する支援 ⑩工事施工会社の行った施工に関する監督補助 ⑪宅地供給及び造成時期の調整、供給計画の策定・実施	CMの導入により民間企業のノウハウや専門知識を有した人材を適材適所に配置し多くの業務を円滑に進めるとともに、山元町震災復興計画に基づき3つの新市街地を造成し、津波などの災害に強く、かつ利便性の高い新市街地を整備して、持続可能なにぎわいのあるコンパクトなまちづくりを行うことを目的とする。
新山下駅周辺地区市街地整備工事他 【設計・施工一括方式】 (フジタ・大豊・橋本店JV) 工期 H25. 6. 19～H28. 5. 31	造成面積34.7ha 土工事(切土3万 ^m 、盛土66万 ^m 、購入土100万 ^m 、サンドマット29万 ^m) 災害公営住宅本体建築工事296戸 軟弱地盤改良 擁壁 舗装(車道・歩道) 橋梁(延長200m) 雨水排水 汚水排水 給水(消火栓20基、防火水槽4基、貯水槽1基含む) 調整池の各工事 宅地造成や災害公営住宅建築(281戸:契約当初)、上水道などの設計のほか、JRとの協議や景観検討、地質調査など	【目的】 復興事業の工期の短縮を図る 【内容】 設計・施工一括方式を採用し、盛土造成工事が完了し次第、その一部から防災集団移転宅地の供給と災害公営住宅の一部入居を展開 【実施状況】
新坂元駅周辺地区市街地整備工事他 【設計・施工一括方式】 (鴻池組・上の組JV) 工期 H25. 6. 19～H28. 10. 31	造成面積9.1ha 土工事(切土5千 ^m 、盛土13.2万 ^m 、購入土17.2万 ^m 、サンドマット6.5万 ^m) 災害公営住宅本体建築工事53戸 軟弱地盤改良 擁壁 舗装(車道・歩道) 雨水排水 汚水排水 給水(消火栓7基、防火水槽1基、貯水槽1基含む)、調整池の各工事 宅地造成や災害公営住宅建築(53戸:契約当初)、上水道などの設計のほか、景観検討、地質調査など	新山下駅周辺地区 ・第1期災害公営住宅(県受託) H24. 12～H25. 6 25棟50戸完成 宮城県内初入居 ・第2期災害公営住宅(県受託) H25. 6～H26. 3 25棟25戸完成 ・第3期災害公営住宅 H26. 1～H28. 3 171棟271戸完成
宮城病院周辺地区市街地整備工事他 【設計・施工一括方式】 (フジタ・橋本店JV) 工期 H27. 4. 24～H29. 3. 31	造成面積8.8ha 土工事(切土15.9万 ^m 、盛土3.7万 ^m 、残土処理15.8万 ^m) 災害公営住宅本体建築工事68戸 擁壁 舗装(車道・歩道) 雨水排水 汚水排水 給水 調整池 国道6号改良の各工事 宅地造成や災害公営住宅建築(68戸:契約当初)、上水道などの設計のほか、景観検討、地質調査など	新坂元駅周辺地区 ・災害公営住宅 H26. 9～H27. 10 39棟56戸完成 ※宮城県復興住宅整備室調べ

5 復興事業の進捗状況(新山下地区・新坂元地区・宮城病院周辺地区)

新山下駅周辺地区
2016. 11. 20撮影



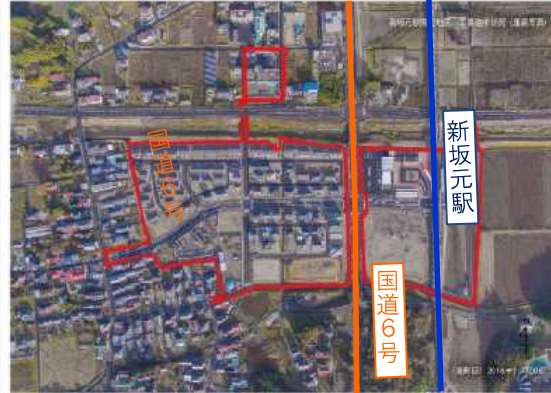
※天候等により低空での撮影となり写真を一部合成しております。ご了承ください。

施工前2013. 6. 1撮影



※上記2枚の写真に表示している区域(赤線表示)は、2014年1月10日復興整備計画公表区域です。

新坂元駅周辺地区
2016. 11. 20撮影



※写真に表示している区域(赤線表示)は、2015年5月22日復興整備計画公表区域です。
※大塚等により低空での撮影となり写真を一部合成しております。ご了承ください。

施工前2013. 6. 1撮影



※写真に表示している区域(赤線表示)は、2014年1月10日復興整備計画公表区域です。

宮城病院周辺地区
2016. 11. 20撮影



※写真に表示している区域(赤線表示)は、2014年9月26日復興整備計画公表区域です。
※大塚等により低空での撮影となり写真を一部合成しております。ご了承ください。

施工前2013. 6. 1撮影



※写真に表示している区域(赤線表示)は、2014年1月10日復興整備計画公表区域です。

出典

山元町新市街地
復興まちづくり通信

6 新市街地のまちびらき (平成28年10月23日(日))

■つばめの杜地区、新坂元地区において開催されたまちびらき(5,000人参加)



■つばめの杜地区(新山下地区の)まちびらき

■国道6号にアクセスする幹線道路(津波避難路兼用)

7 JR常磐線(宮城県浜吉田駅~福島県相馬駅)が開通 (平成28年12月10日(土))



山元町ホームページより引用

つなげよう、常磐線! 一常磐線 駒ヶ嶺・浜吉田間鉄道復旧工事情報 第13号

不定期発行 2016年10月発行 JR東日本 常磐復興工事事務所

常磐線復旧工事の動き

①町道高瀬笠野線開通!
町道高瀬笠野線については、常磐線の移設復旧工事に伴い、線路下を立体交差する工事を進めていました。鉄道直下はボックスカルバートという函型のコンクリート構造物で列車荷重を支えながら、道路通行に必要な空間を確保しています。長い間通行止めになりご不便をおかけしましたが、この度、町の道路工事が無事完了し、10月1日(土)に工事関係者にて、ささやかな開通式を執り行うことができました。皆様の工事に對するご理解とご協力に改めて感謝申し上げます。

②山下駅レールワーク
10月10日、山元町による第2回健康づくりウォーキング大会の中で、JR常磐線の新しくなった線路上を歩く「レールワーク」を実施しました。コースは、新しくなった山下駅の駅舎をご覧いただいた後、高架上のホームから南側に向かって高架上を約300m往復する区間で、参加者200名と一緒に高架橋から見える景色を眺めながらウォーキングを楽しむことができました。運転再開後は線路内に立ち入ることができないため、参加された皆様の関心も高く、皆様の率直な感想や、ご意見をうかがうことができ、私たちも貴重な機会となりました。主催の山元町参加者の皆様に感謝申し上げます。

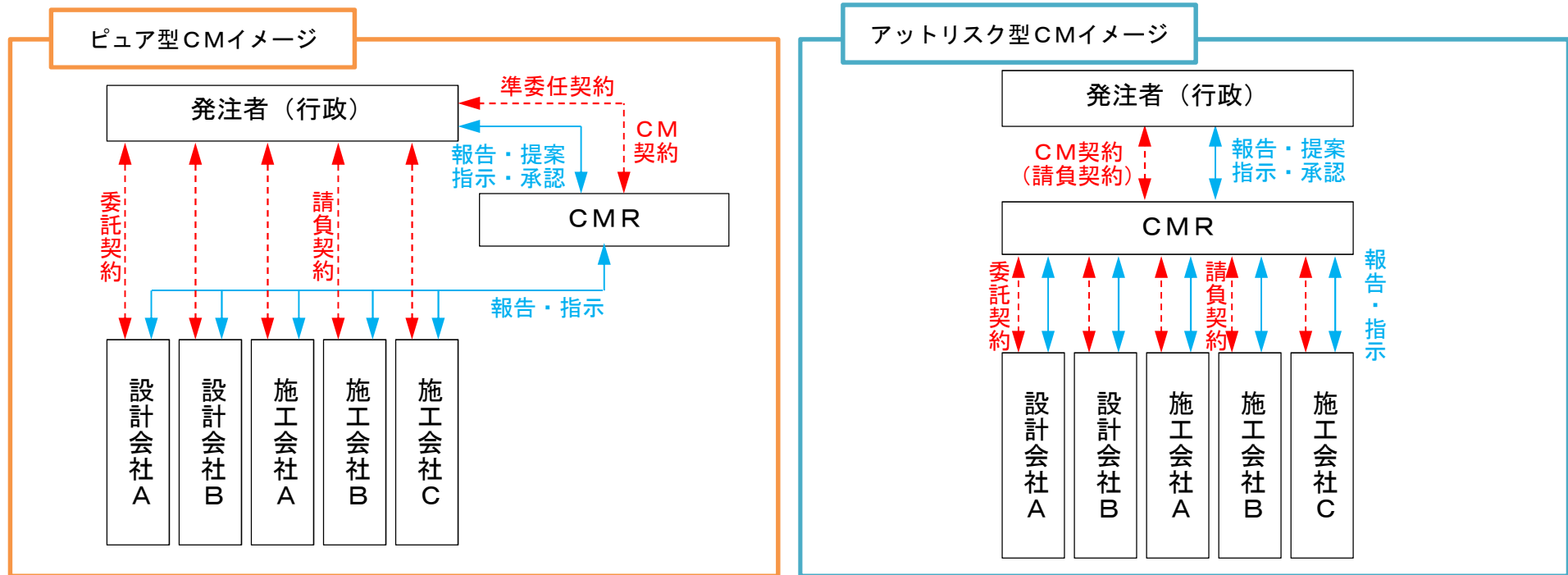
③鉄道施設の完成検査合格!
常磐線移設復旧工事は、移設区間は福島県側を含めると、約14.6kmと長大な線路移設工事でした。6月中旬に土木施設が各種鉄道基準に適合していることを検査にて確認し、今回、電気施設の検査を9月下旬に実施しました。検査結果については、土木施設・電気施設あわせて、無事合格となり、過日、国土交通省東北運輸局より合格証の交付を受けました。今後は12月10日の運転再開に向けて、引き続き関係箇所と調整を行いながら、万全の体制で準備を進めたいと思います。

山元町ホームページより引用

II 東日本大震災復興CMのパターン

1 復興CMのタイプ(アットリスク型、ピュア型)

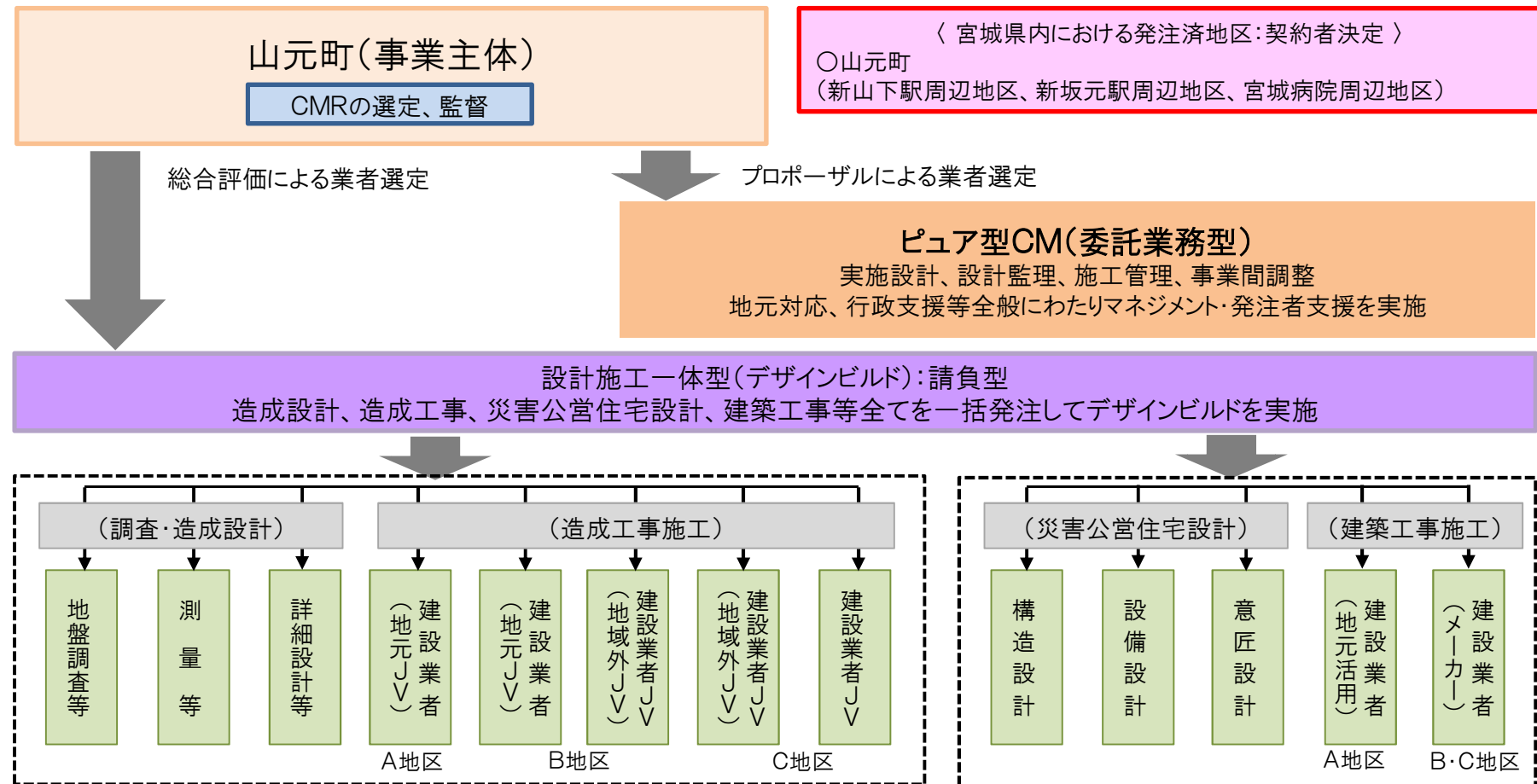
- ・宮城県女川町（URによる復興CM）はアットリスク型
- ・宮城県山元町の場合はピュア型



1-1 ピュア型CM

■ 山元町ピュア型CMの場合

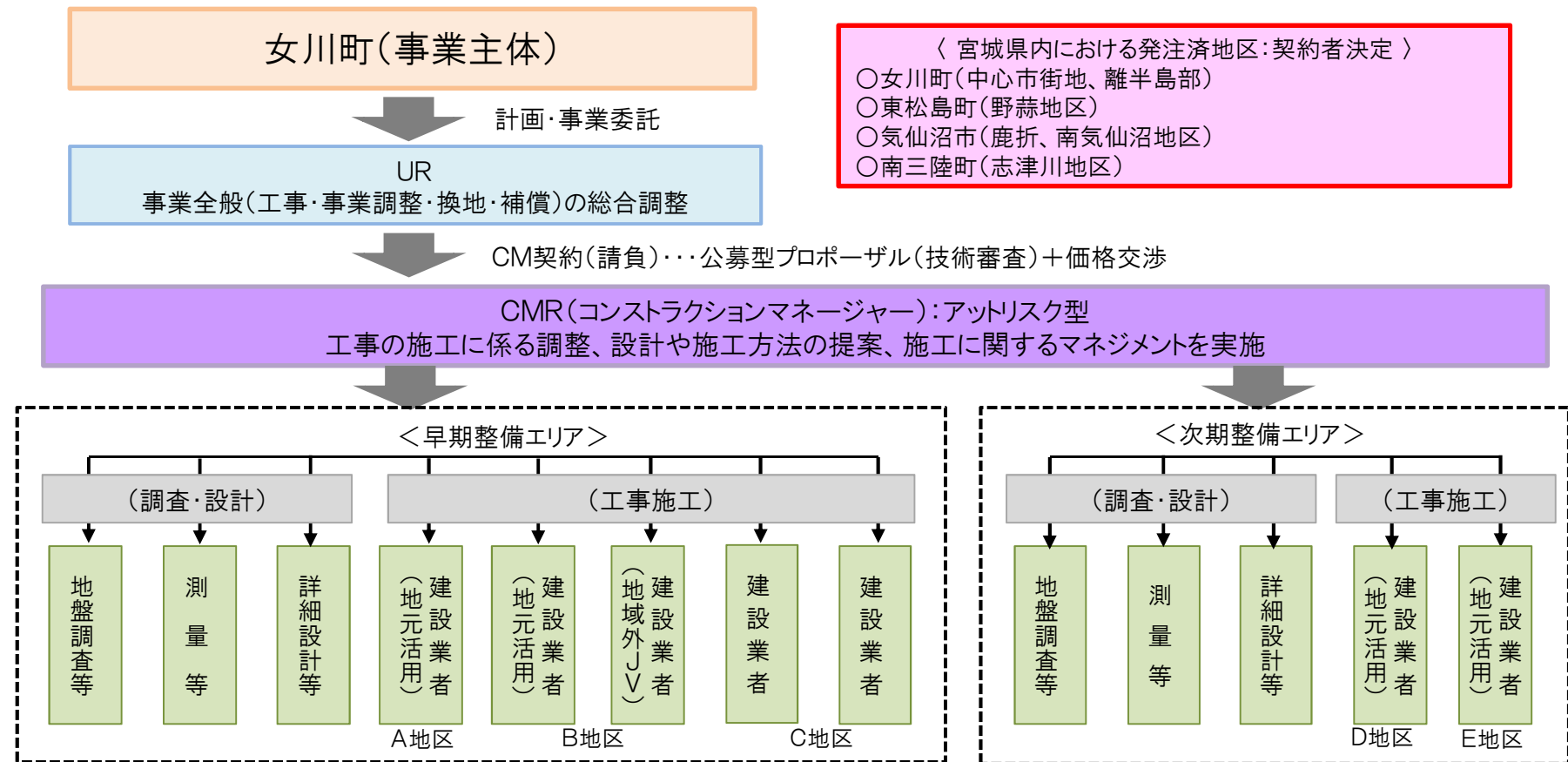
① 自治体独自に行うピュア型CM方式



1-2 アットリスク型CM

■ 女川町アットリスク型CMの場合

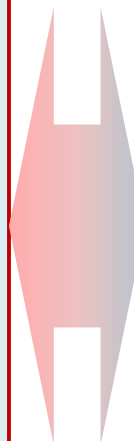
②URが復興業務の発注者支援を行いアットリスク型CMで発注する方式



2 震災復興事業と通常事業の比較

■復興事業（公的防集団地、区画整理）

- ①業務期間
 - ・集中復興期間のH27年度完成を目指す（発災から5年以内）
- ②業務規模
 - ・被災規模に比例して複雑で大規模化
- ③業務内容（範囲）
 - ・構想、計画、住民対応、行政サポート、設計、管理（監理）、住民ケア、全事業のマネジメント
- ④事業認可等手続き
 - ・復興整備計画によりワンストップ化
- ⑤業務担当者
 - ・プロパーに業務経験者が少ない
 - ・担当者の多くは他都市からの支援組が主
- ⑥事業費
 - ・復興交付金による全額国庫負担
- ⑦団地入居者
 - ・被災者（開発前から入居者決定）



■通常事業（公的宅地開発、区画整理）

- ①業務期間
 - ・宅地開発事業で3年～5年
 - ・区画整理事業で概ね10年～
- ②業務規模
 - ・市街地内の敷地整除の小規模開発化
- ③業務内容（範囲）
 - ・測量、補償、設計
- ④事業認可等手続き
 - ・開発地の条件により個別対応
- ⑤業務担当者
 - ・地元プロパー職員が主
 - ・地元外郭団体
- ⑥事業費
 - ・社総交付金または単費持ち出し
- ⑦団地入居者
 - ・未定（ユーザーのみ）

■復興業務と通常業務との最も大きな違い

- ①業務範囲が多岐に亘り、業務量が膨大（大規模な業務が同時に進行）
- ②自治体の経験不足、人材不足をカバーするためにマネジメント業務要請が被災地では増加
- ③開発団地入居者は被災者と決定していること（通常の宅地開発はユーザーのみ設定）