

大船渡地区津波復興拠点整備事業における 商業街区の形成に向けた事業方針(案)

1. 事業方針の目的

大船渡市では、東日本大震災による津波で壊滅的な被害を受けた、JR 大船渡線大船渡駅周辺を中心市街地（大船渡駅周辺地区）において、津波からの安全性を確保し、商業業務の中心地を再生するため、土地区画整理事業を活用した復興まちづくりを進めています。

また、土地区画整理事業は一定程度の期間を要することから、商業業務の早期再開による産業・経済の復興に向け、市は津波復興拠点整備事業を活用し、津波が発生した場合に都市機能を維持するための行政施設や公共公益施設などに加え、商業業務用地を整備することとしています。

津波復興拠点整備事業の実施にあたり、有識者や各種団体代表者等により構成されるワーキンググループを設置し、災害時にも安全で魅力ある商業業務核を形成する「大船渡地区津波復興拠点整備事業 基本計画（案）（以下、「基本計画」という。）」を策定しました。

大船渡地区津波復興拠点整備事業における商業街区の形成に向けた事業方針（案）（以下、「本事業方針」という。）は、この基本計画を踏まえるとともに、土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業の趣旨に基づく商業業務地の形成に向け、土地の貸付けに関する基本的な考え方を示すものです。

なお、今後の土地区画整理事業の進展、社会情勢や被災商業者を取り巻く環境の変化などを踏まえ、12月を目処に土地の貸付対象者の選定や契約の方法などについて明らかにする予定です。

2. 事業方針

(1) 基本的事項

1) 適用範囲

本事業方針が適用される範囲は、まちづくりの一貫性を確保するため、大船渡地区津波復興拠点区域（以後、“復興拠点区域”と略）における市有地を対象としています。この復興拠点区域は、まちづくりの熟度を踏まえ拡大する予定であり、今後拡大した場合には、その区域においても本事業方針を適用する予定です。（図-1 参照）

2) 全体方針

対象となる市有地の貸付にあたっては、土地区画整理事業の完了時期を貸付終期の目安とし、復興事業の趣旨を踏まえ、当初の貸付契約が満了した時点を目処に、貸付けした契約単位で民間事業者売却する予定としています。

なお、市としては、これら売却について、契約満了時に優先的に売却の交渉を行いたいと考えています。

図 (別紙参考)

図－1 土地区画整理事業区域と復興拠点区域 (平成25年8月時点)

(2) 貸付単位

津波復興拠点整備事業の趣旨を踏まえ、街区単位で貸付対象者と定期借地契約を行います。

(ここで言う街区とは、県道や市道、鉄道、河川により囲まれた区域を指します)。

なお、街区内において造成工事の完了時期が異なる場合があるため、賃料の発生時期は契約時に別途定めるものとします。

(3) 貸付期間

平成25年度に募集する先行区域の貸付期間は、土地区画整理事業の完了時期をその終期の目安としつつ、事業用定期借地としての特性を踏まえ、選定された対象者との協議により10年間を基本に、20年間もしくは30年間のいずれかで設定する予定です。

(4) 貸付対象者

1) 募集方法

復興拠点区域は、公的資金を投入して整備した市有地であるため、手続きの透明性・公平性を確保するため『公募』により貸付対象者の募集を行います。

2) 募集・契約時期

復興拠点区域(平成25年8月末時点)については、平成25年12月に公募を行い、平成26年3月の契約を目指します。

当初に公募する区域以外は、土地区画整理事業の完了時期を踏まえ、適宜募集する予定です。

3) 募集時提出資料

本事業の趣旨に即した事業者を選定するため、募集時に概ね次の資料の提出を求める予定です。

＜選定のための資料（案）＞

- 事業者の名称、代表者、事務所の所在地
- 事業者の経営状況もしくは経営計画
- 街区の利用方針・転借地の予定の有無
- 店舗等の参加予定者一覧
- 将来に渡り適正な街区を維持・形成するための取組み

4) 募集対象者

被災した中心市街地の早期復興のため、中心市街地における被災事業者等を対象に公募します。

なお、個人や法人の役員等が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年5月15日法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有している者である場合には応募できません。

5) 対象者選定の考え方

対象者の選定にあたっては、基本計画に沿ったまちづくりが具体化するよう、当該計画の土地利用計画に基づく街区の利用方針、店舗等の参加予定者、将来に渡り適正な街区を維持・形成するための取組みについて、優れた提案をした者を貸付単位ごとに選定します。（図－2参照）

また、事業者から賃料の提示を受けること、また、当該提示内容を選定の基準とすることは考えていません。

図 （別紙参考）

図－2 基本計画における土地利用計画

(5) 街区の利用条件

1) 建物用途の条件

基本計画に沿ったまちづくりが具体化できるよう、契約時に建物用途を規制する予定です。規制の対象は、都市計画法の用途や災害危険区域、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年 7 月 10 日法律第 122 号）第 2 条において規定されている「風俗営業」の用途を予定しています。

2) 街並みに関する条件

津波復興拠点全体の調和を確保し、良好な街並みを形成するため、上記建物用途の条件を前提に基本計画を踏まえ、建物等の用途や配置、デザインについて、貸付契約時に協議する予定です。

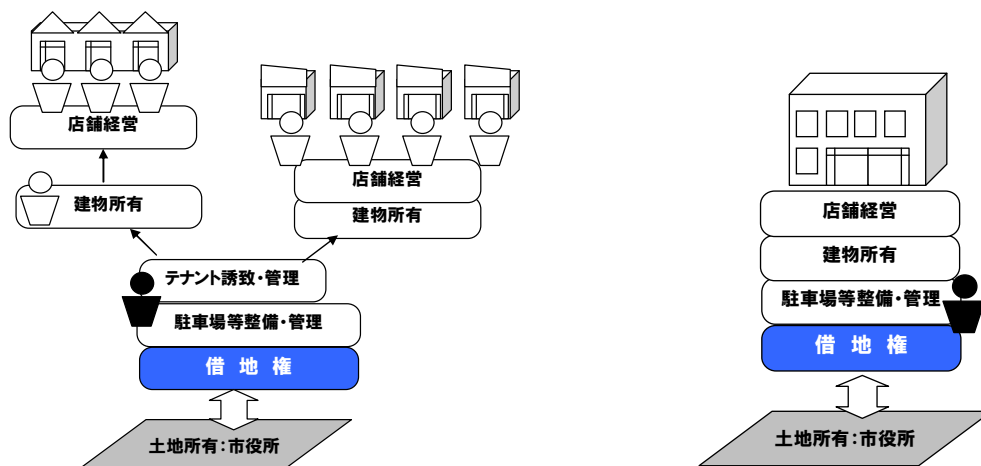
3) 借地権の利用条件

市としては、土地の転貸のみを実施する事業者への貸付契約は行わない予定です。しかし、街区全てを一個人または一法人で活用することが可能な事業者は些少であると考えられることから、次に示す借地権の利用者と貸付契約を行う予定です。

<借地権の利用イメージ>

- 貸付対象者が直接建物を保有し、その建物を商業業務の用途として利用する場合
- 土地を、建物を所有する被災商業者に転貸する事業者、もしくは被災商業者に建物を貸す建物所有事業者に対し転貸する事業者については、街区内の店舗等を誘致・管理し、将来に渡り適正な街区を維持・形成する意思と行動が認められる場合

図－3 借地権の利用イメージ



(6) 貸付予定額

適切な市場価格で街区を貸付けるため、不動産鑑定士による土地区画整理事業後の不動産の調査価格をもとに、街区ごとに貸付予定額を設定します。

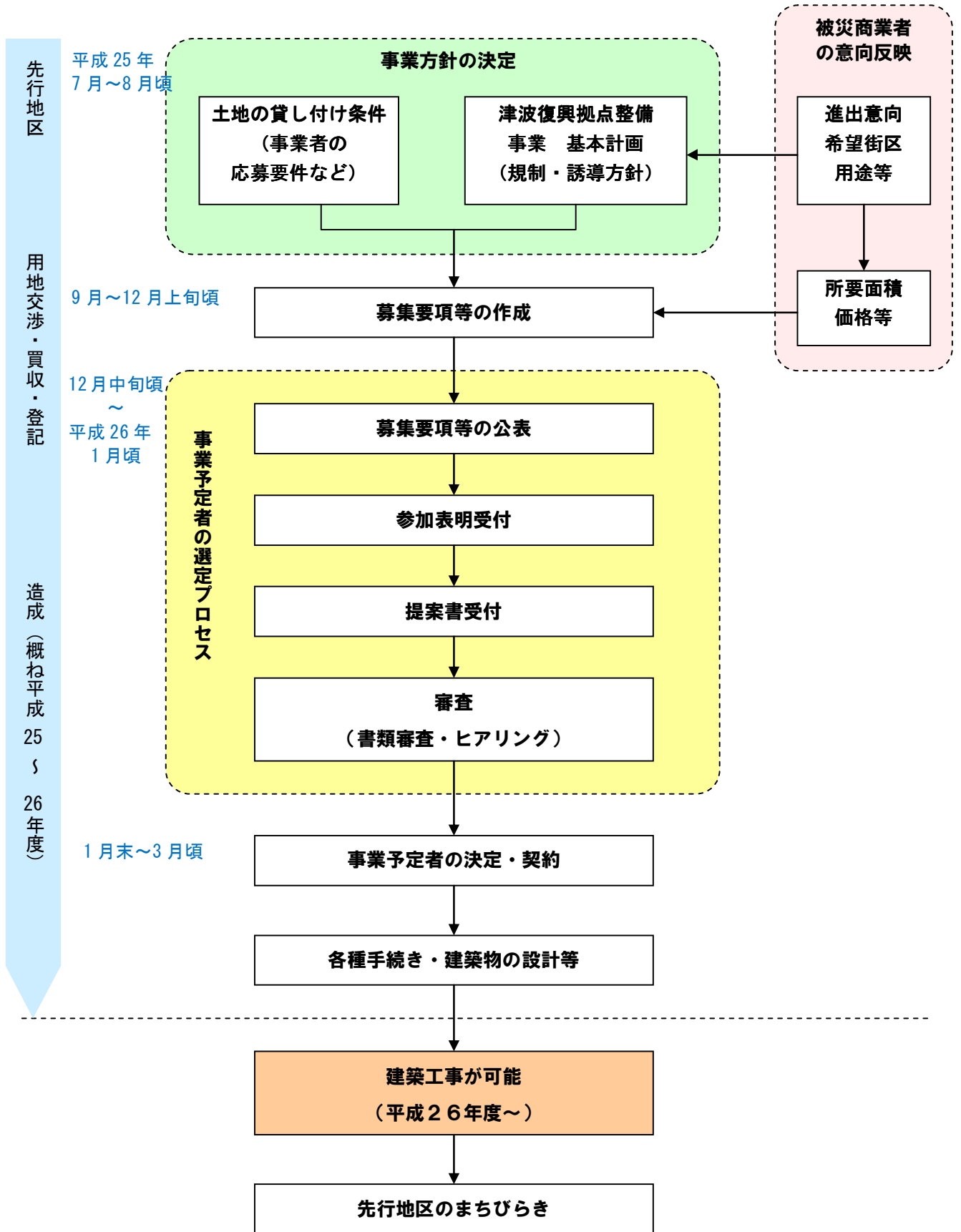
なお、周辺街区の造成工事等の進捗状況によって、貸付額を減免する合理的な説明が可能であると考えているため、固定資産税相当額を目安に土地区画整理事業の進捗に応じた段階的な貸付額を検討する予定です。

街区 番号	契約期間別坪当たり単価（月額）		
	10年間	20年間	30年間
①	210円	350円	370円
②	220円	360円	380円
③	210円	350円	370円
④	180円	300円	320円
⑤	190円	320円	340円

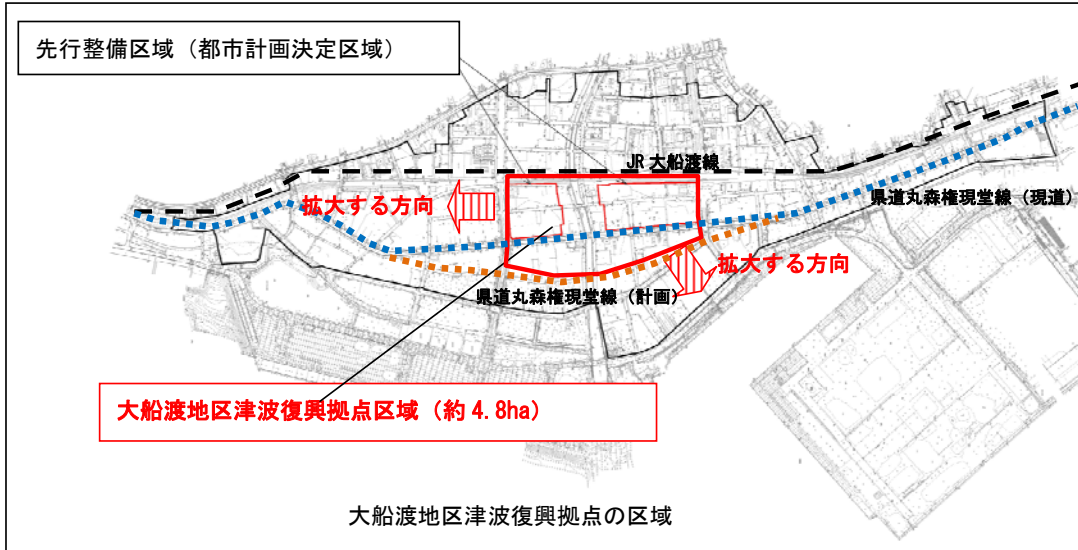
図－4 街区ごとの貸付予定額



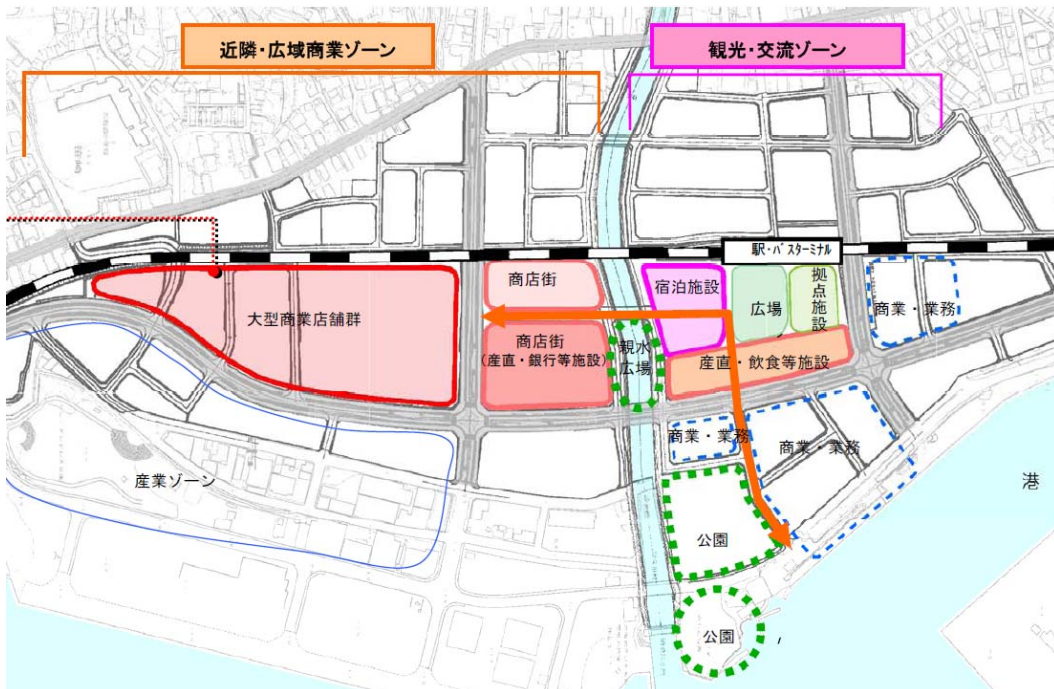
参考：公募による事業者選定の進め方（出典：第4回商業ワーキング資料）



図抜粋



図－1 土地区画整理事業区域と復興拠点区域（平成 25 年 8 月時点）



図－2 基本計画における土地利用計画