

# 大船渡駅周辺地区

## 土地の買い取りなどに係る説明会 資料



～中心市街地の復興に向けて～

平成24年11月  
大船渡市 災害復興局 土地利用課

## 説明の内容

1. 災害危険区域の設定について
2. 土地の買い取りについて
3. 津波復興拠点整備事業について
4. 都市計画施設の概要について
5. 今後のスケジュールについて

# 1. 災害危険区域の設定について

## 設定の趣旨

市では、今後、3.11津波と同程度の津波が発生した場合でも、住民の生命や財産を守り、地域全体で減災を目指すため、浸水した区域などを災害危険区域に指定し、住宅などの立地を制限することを検討しています。

## 必 要 性

数十年から百数十年に一度の比較的発生頻度の高い津波

⇒ 防潮堤などにより安全が確保

発生頻度が低い、既往最大クラスの津波

⇒ 防潮堤などを乗り越えて浸水

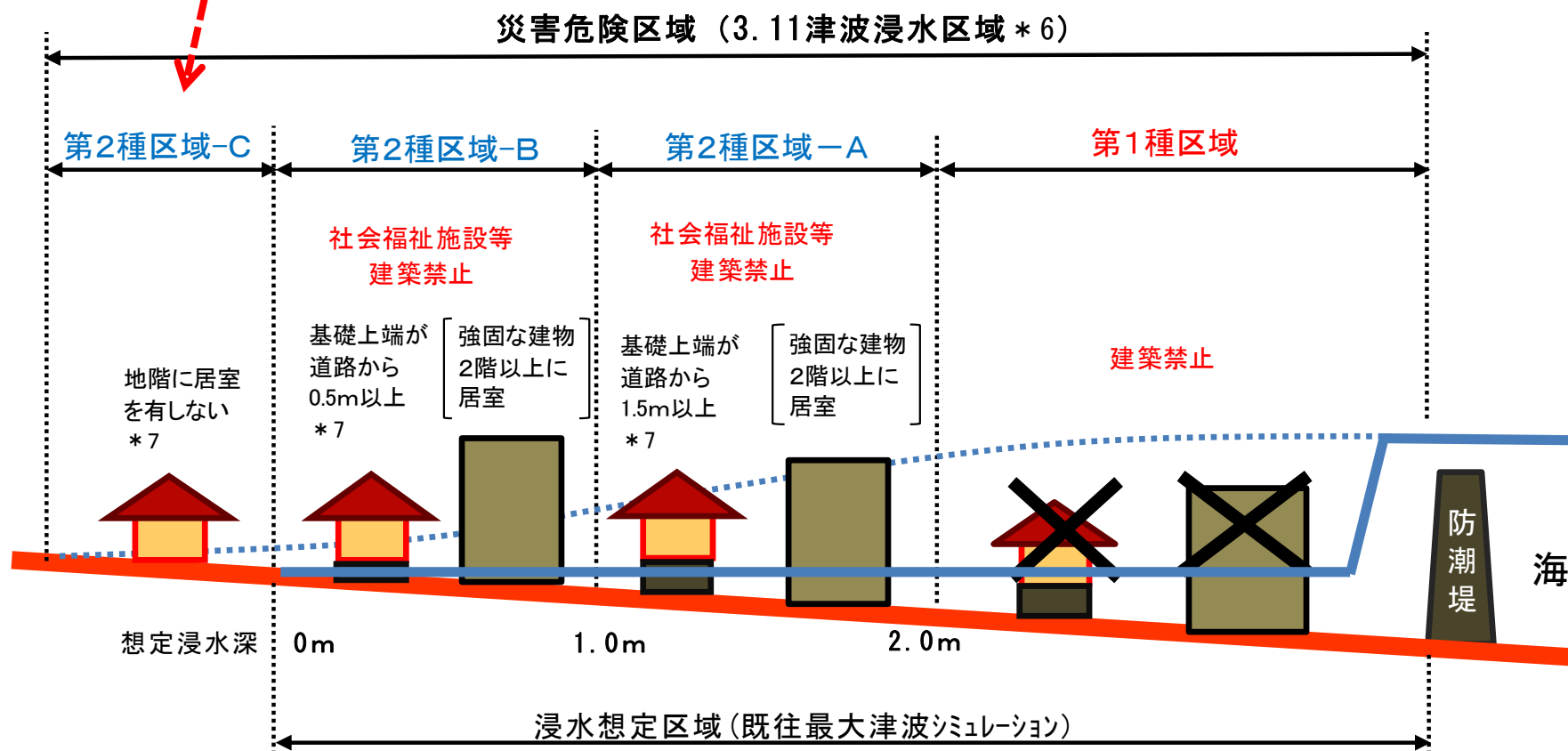
 災害危険区域の指定により住宅などの立地制限が必要

## 災害危険区域の設定

| 区 域            | 想定浸水深              | 制 限 対 象 施 設                                                                         |                            |
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                |                    | 住居の用に供する建築物 * 1                                                                     | 社会福祉施設、学校及び医療施設 * 2        |
| 第 1 種区域        | 概ね2.0m以上           | 建築禁止                                                                                | 建築禁止                       |
| 第 2 種区域<br>- A | 概ね1.0m以上<br>2.0m未満 | 基礎上端の高さが道路から1.5m以上かつ地階(*3)に居室(*4)を有さない建築物は建築可能。1.5m未満の場合、強固な建物(*5)で居室が2階以上の建築物は建築可能 | 建築禁止                       |
| 第 2 種区域<br>- B | 概ね1.0m未満           | 基礎上端の高さが道路から0.5m以上かつ地階(*3)に居室(*4)を有さない建築物は建築可能。0.5m未満の場合、強固な建物(*5)で居室が2階以上の建築物は建築可能 | 建築禁止                       |
| 第 2 種区域<br>- C | —                  | 地階(*3)に居室(*4)を有さない建築物は建築可能                                                          | 地階(*3)に居室(*4)を有さない建築物は建築可能 |

## 災害危険区域の設定イメージ

土地区画整理事業などにより地盤をかさ上げた区域とその背後地は該当しません



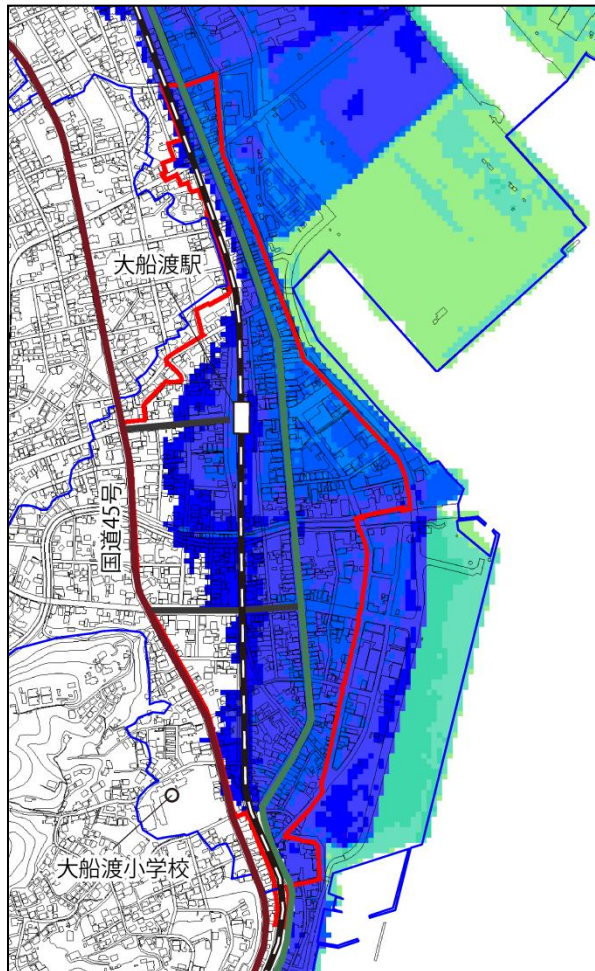
## 用語の解説

- \*1 住居の用に供する建築物とは、専用住宅、併用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿及び寮をいいます。
- \*2 社会福祉施設、学校及び医療施設とは、津波防災地域づくりに関する法律施行令第21条に規定する施設をいいます。
- \*3 地階とは、床面から天井高の1/3以上の高さが地盤面下にある階をいいます。
- \*4 居室とは、居住、作業、娯楽等につけて使う室をいいます。居間、寝室、応接室、台所等をいい、浴室、便所、物置等は居室ではありません。
- \*5 強固な建物とは、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物をいいます。
- \*6 浸水想定区域が、3.11津波浸水区域より大きい場合は、浸水想定区域を災害危険区域とします。
- \*7 木造、鉄筋コンクリート造等の建築物の構造は問いません。

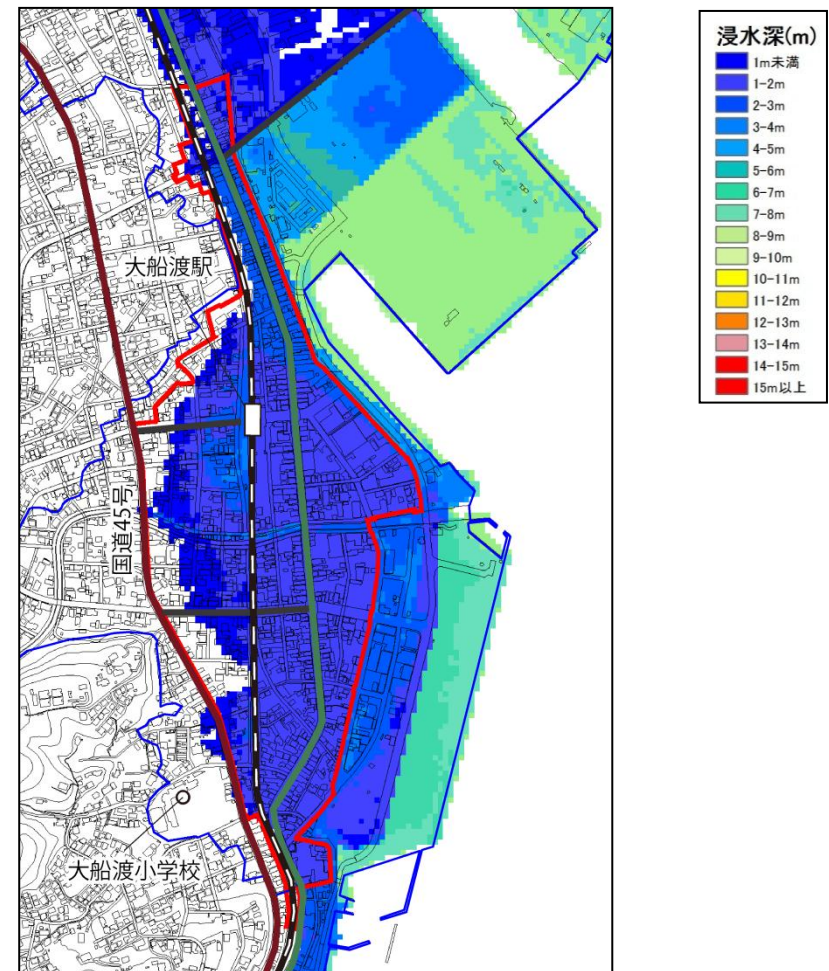


## 土地区画整理事業を行わない場合の浸水想定

土地区画整理事業を行わない場合

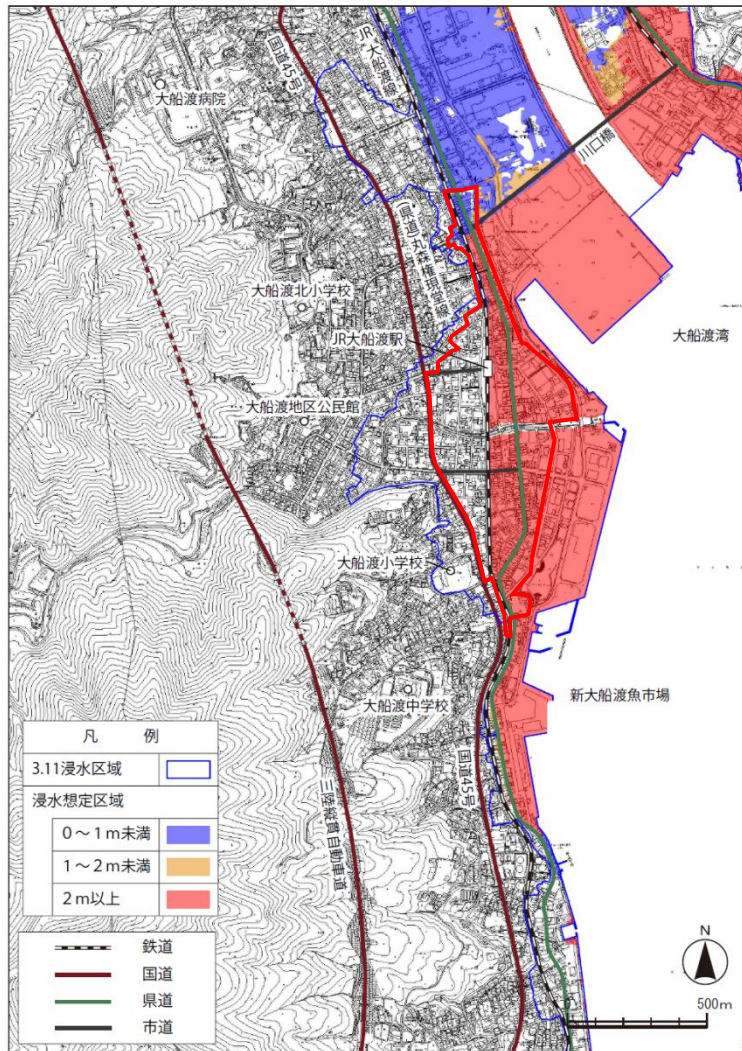


土地区画整理事業区域内のJR線路から海側のみを2.5mのかさ上げた場合



## 土地区画整理事業を行った場合の浸水想定

大船渡地区



### 大船渡地区の災害危険区域

#### J R 大船渡線の海側

⇒ 第1種区域の災害危険区域となりますので、戸建住宅、店舗兼住宅、共同住宅などを建築することはできません。

※ 店舗や倉庫など居住の用に供する建築物以外は建築することができます。

#### J R 大船渡線の山側

⇒ 災害危険区域ではありませんので、戸建住宅、店舗兼住宅、共同住宅などを建築することができます。

※ 津波浸水想定区域図は、今後、土地区画整理事業による土地のかさ上げを加味したシミュレーションや防潮堤の位置変更などにより、変更になることがあります。

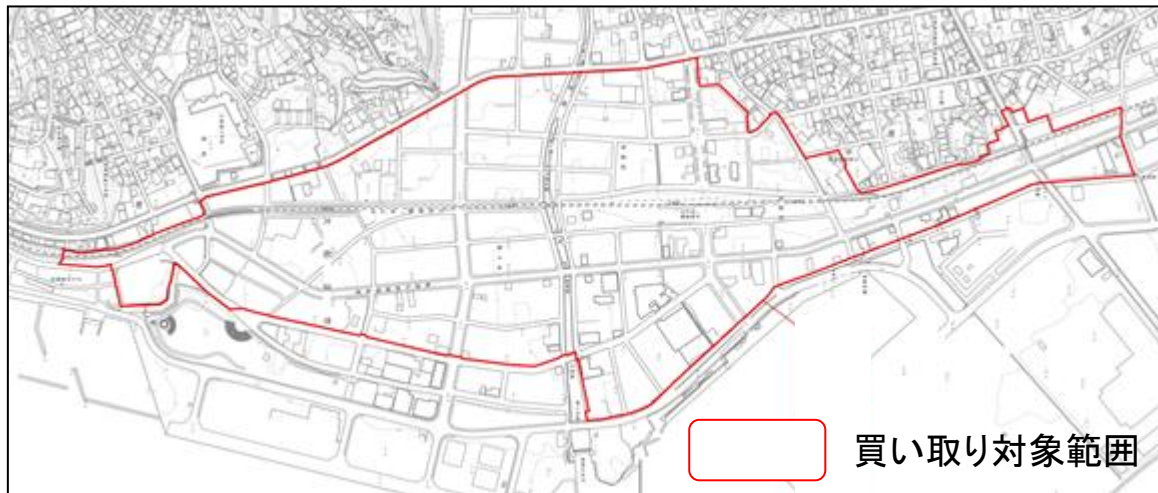


## 2. 土地の買い取りについて

### 買い取り対象範囲

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業の区域内にある土地が買い取りの対象です。

※売却を希望するすべての土地を買い取るものではありません。



## 緊急防災空地整備事業による土地の買い取り

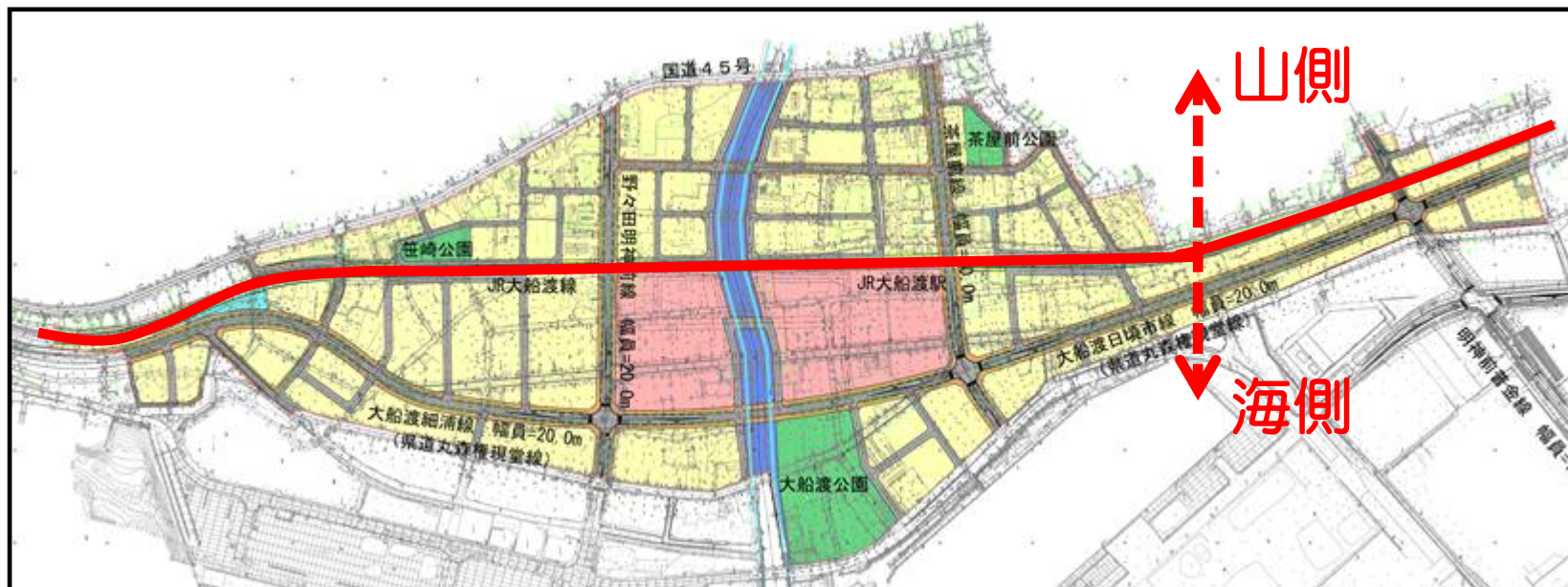
### 買い取りの条件

- ① 更地で建物などの物件がない宅地
- ② 抵当権など、所有権以外の権利が設定されていない宅地（年内に抵当権を抹消する場合は対象）
- ③ 登記名義人が死亡している場合、遺産分割協議が完了している宅地

土地の売却を希望する方で、買い取り条件を満たさない場合には個別に土地利用課にご相談ください。

### 買い取りの方針

- ① JR大船渡線の山側の土地売却希望者であり、宅地面積の小さいものから順に買い取ります。
- ② ①により必要面積に至らない場合には、JR大船渡線の海側の土地売却希望者で、宅地面積の小さいものから順に買い取ります。



## 津波復興拠点整備事業による土地の買い取り

〔A地区〕 全面買収します。

〔A地区以外〕

### 買い取りの条件

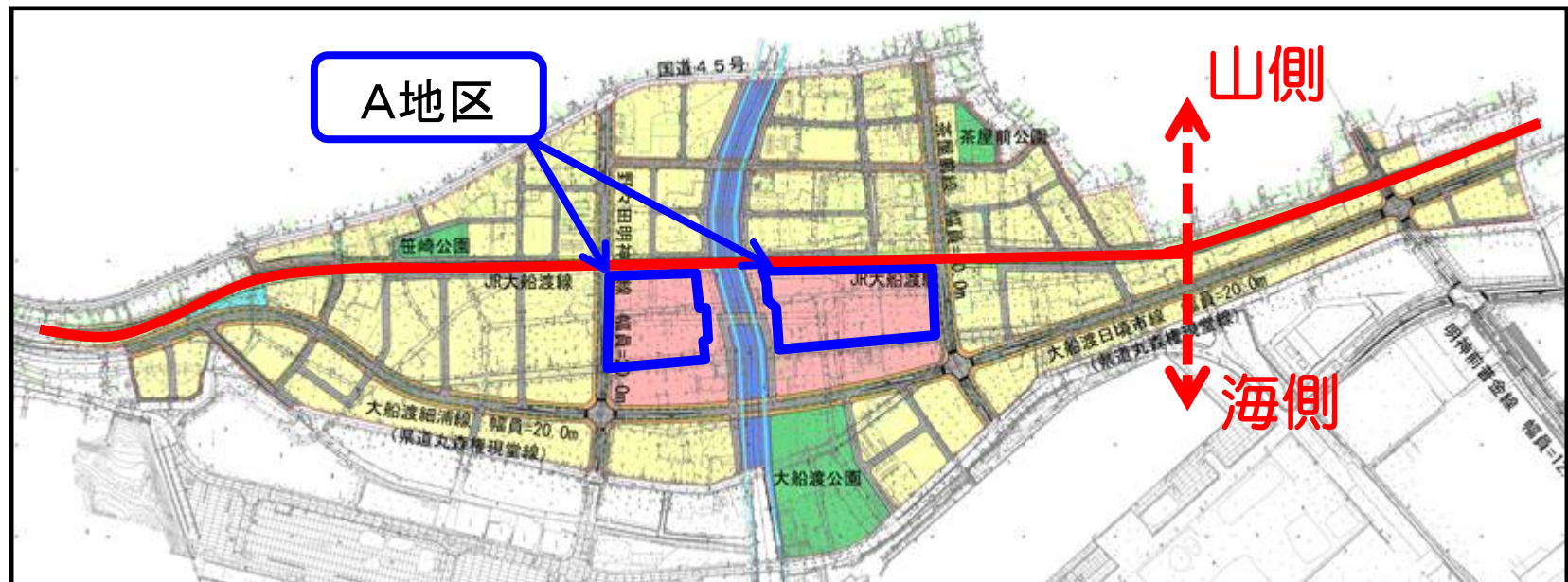
仮換地指定前までに以下の条件を満たすことができる海側の土地売却希望者の土地から優先に買い取ります。

- ① 更地で建物などの物件がない宅地
- ② 抵当権など、所有権以外の権利が設定されていない宅地
- ③ 登記名義人が死亡している場合、遺産分割協議が完了している宅地

### 買い取りの方針

買い取りにあたっては、従前の居住されていた宅地（店舗併用を含む）を優先して買い取る方針です。

土地の売却を希望する方で、買い取り条件を満たさない場合には個別に土地利用課にご相談ください。



## 買い取り事業と時期

緊急防災空地整備事業  
津波復興拠点整備事業

平成25年 1 月～3月（予定）  
平成25年 6 月頃～

## その他

- (1) 土地の買い取り面積は登記簿面積となります。
- (2) あらためて土地の売却意向を確認するため、土地の売却意向調査を実施しています。（12月10日~~×~~切）
- (3) 土地を売却した場合、税制の特例措置があります。
  - ① 緊急防災空地整備事業 譲渡所得税に係る2,000万円控除
  - ② 津波復興拠点整備事業 “ 5,000万円控除

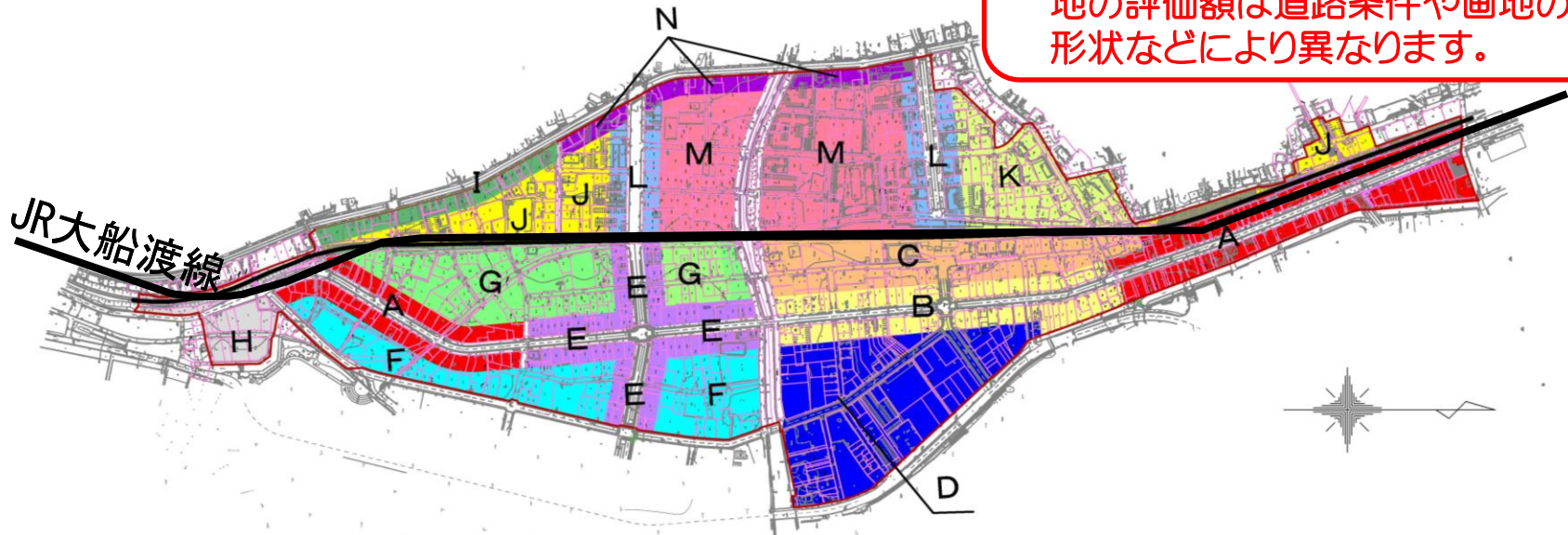
※ただし、売却収入は住民税や保険料などの算定所得に含まれます。



# 土地の買い取り標準価格

※ 標準価格は、用途地域や被災前の土地の利用状況を考慮した上で、不動産鑑定を実施することにより、求められた価格です。

※ 標準価格は目安であり、個々の土地の評価額は道路条件や画地の形状などにより異なります。



| 記号 | 標準価格                   | 記号 | 標準価格                   | 記号 | 標準価格                   |
|----|------------------------|----|------------------------|----|------------------------|
| A  | 33,200円/m <sup>2</sup> | F  | 30,700円/m <sup>2</sup> | K  | 33,000円/m <sup>2</sup> |
| B  | 44,600円/m <sup>2</sup> | G  | 31,400円/m <sup>2</sup> | L  | 35,400円/m <sup>2</sup> |
| C  | 34,300円/m <sup>2</sup> | H  | 22,400円/m <sup>2</sup> | M  | 31,700円/m <sup>2</sup> |
| D  | 35,600円/m <sup>2</sup> | I  | 31,900円/m <sup>2</sup> | N  | 35,600円/m <sup>2</sup> |
| E  | 40,500円/m <sup>2</sup> | J  | 30,000円/m <sup>2</sup> |    |                        |



### 3. 津波復興拠点整備事業について

#### 津波復興拠点整備事業とは

津波からの防災性を高めるとともに、復興を先導する拠点市街地を形成するため、津波防災拠点施設や商業業務施設などの整備を行うものです。

#### 整備を検討している施設

避難所機能を持つ集会室、物資の備蓄倉庫、行政施設  
応急救護機能を持つ医療モールや薬局、スポーツジム、  
小売店、飲食店、観光情報施設、交流広場 etc…

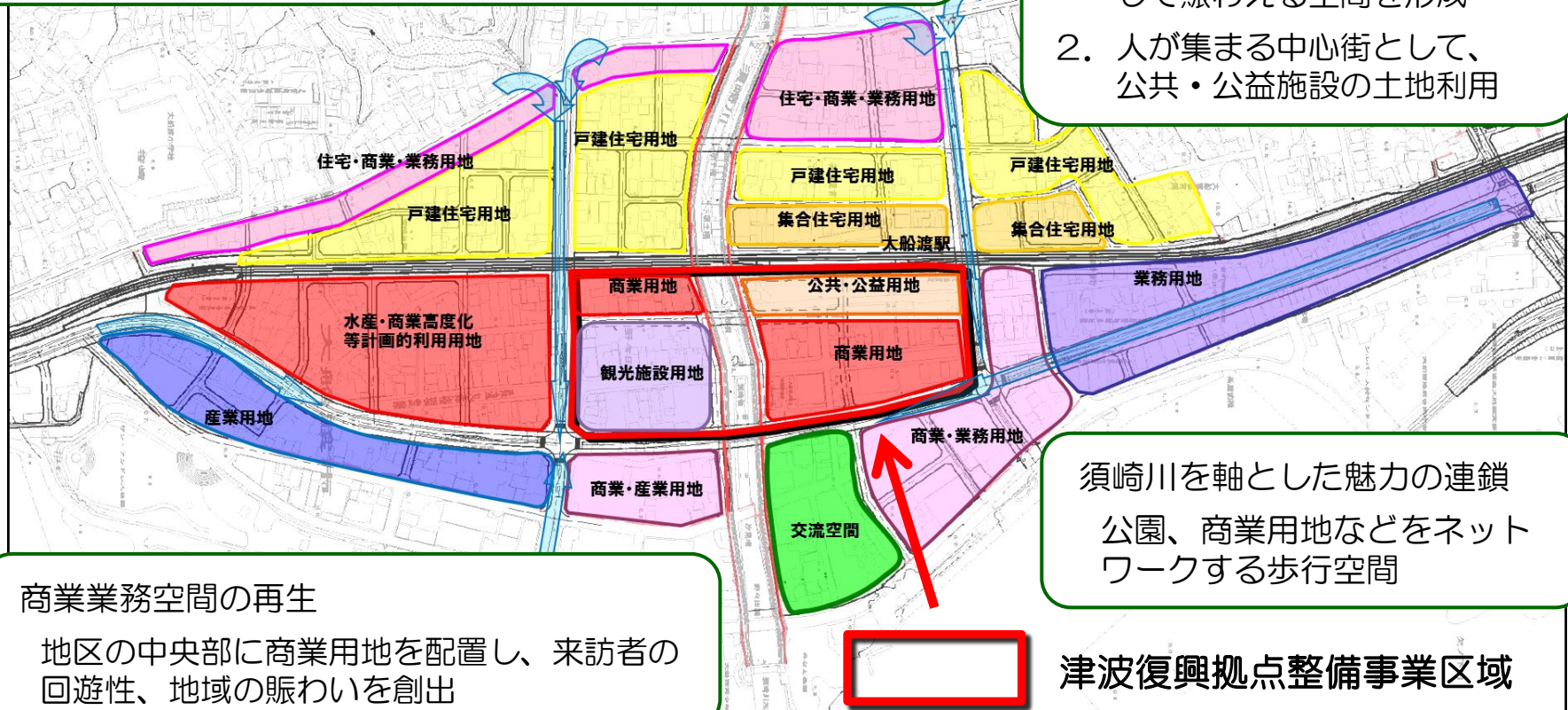
# 大船渡駅周辺地区の土地利用計画(案)

## 基本的な考え方

1. JR線路から山側は、安全な住宅地などの復興を推進
2. JR線路から海側は、商業・業務・産業用途の復興を推進

## 賑わいの軸と土地利用

1. 防災の拠点を配置し、安心して賑わえる空間を形成
2. 人が集まる中心街として、公共・公益施設の土地利用



## 商業業務空間の再生

地区の中央部に商業用地を配置し、来訪者の回遊性、地域の賑わいを創出

須崎川を軸とした魅力の連鎖  
公園、商業用地などをネットワークする歩行空間

## 津波復興拠点区域内の施設検討(例)

A 津波防災拠点施設 (RC3階建 3,200㎡)

1階を主に駐車場・バスステーション、2階以上に  
行政、避難所、物資等備蓄機能

B 津波復興拠点支援施設 (RC3階建 2,800㎡)

地域や高齢者などの活動支援機能



※施設は確定したものではありません。  
現在、ワーキンググループで検討を  
重ねています。

C 商業施設 (小売店舗)

F 交流広場・親水広場

D 道の駅 (観光物産館)

G 業務施設 (事務所など)

E 商業施設 (飲食店)

H 商業・業務・産業施設など (水産加工施設など)



# 4. 都市計画施設の概要について

赤文字：変更後

## 道路配置の方針

幹線道路 幅員20<sup>メートル</sup>

- ・ 県道丸森権現堂線を整備します。

補助幹線道路 幅員20<sup>メートル</sup>～12<sup>メートル</sup>

- ・ 茶屋前線、野々田明神前線、明神前普金線を補助幹線道路とし、国道45号と接続する避難路として整備します。

区画道路 幅員

- ・ JR線路より山側の区画道路は南北軸を基本として、幅員6<sup>メートル</sup>で整備します。
- ・ JR線路より海側は、商業・産業系の土地利用を想定することから大区画にし、区画道路は幅員8<sup>メートル</sup>で整備します。

## 公園配置の方針

誘致距離や周辺環境、景観などを考慮した整備を計画しています。

## 須崎川・防潮堤

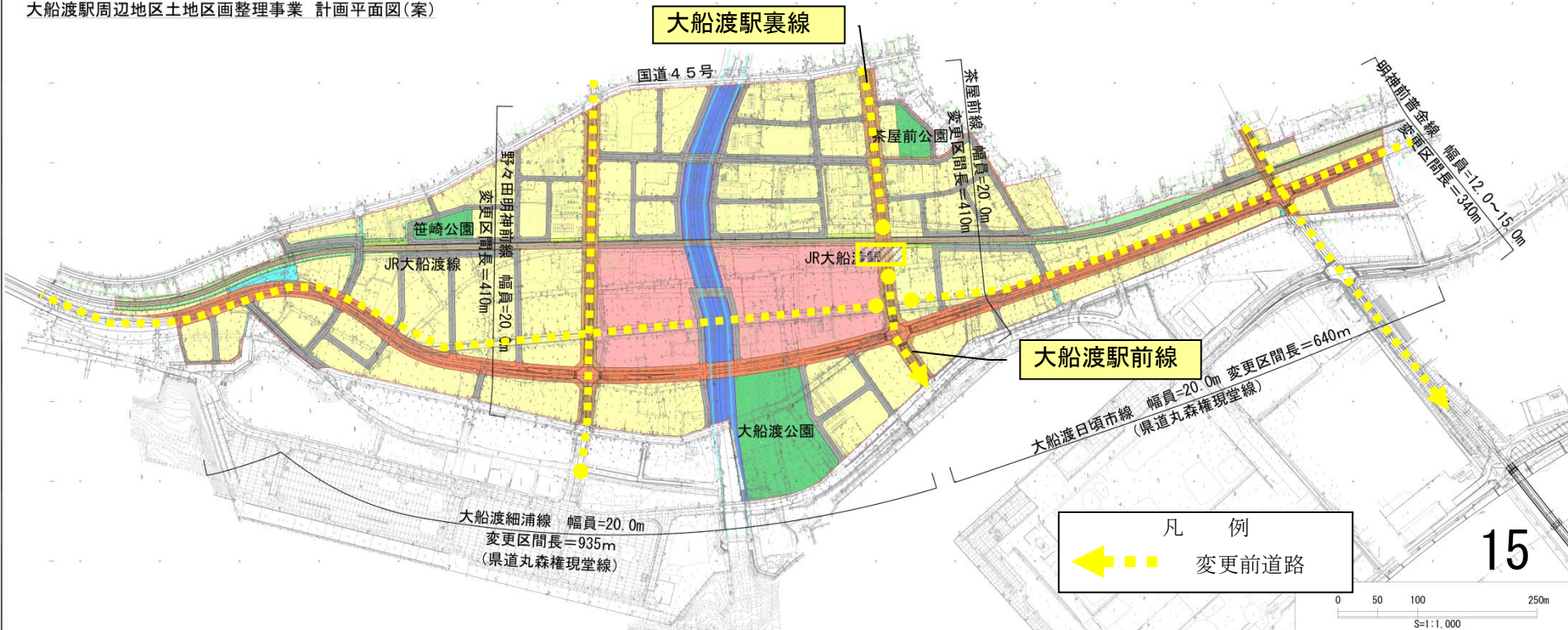
須崎川：県において区域内の河川改修が行われます。  
防潮堤：7.5<sup>メートル</sup>の高さで整備される予定です。

大船渡駅周辺地区画整理事業区域内の道路の都市計画決定の予定

| 岩手県決定 | 名称      | 起点  | 終点        | 変更区間の幅員      | 変更区間の延長 |
|-------|---------|-----|-----------|--------------|---------|
|       | 大船渡日頃市線 | 茶屋前 | 沼川<br>長安寺 | 20m<br>15m   | 640m    |
|       | 大船渡細浦線  | 茶屋前 | 細浦        | 20m<br>8～15m | 935m    |

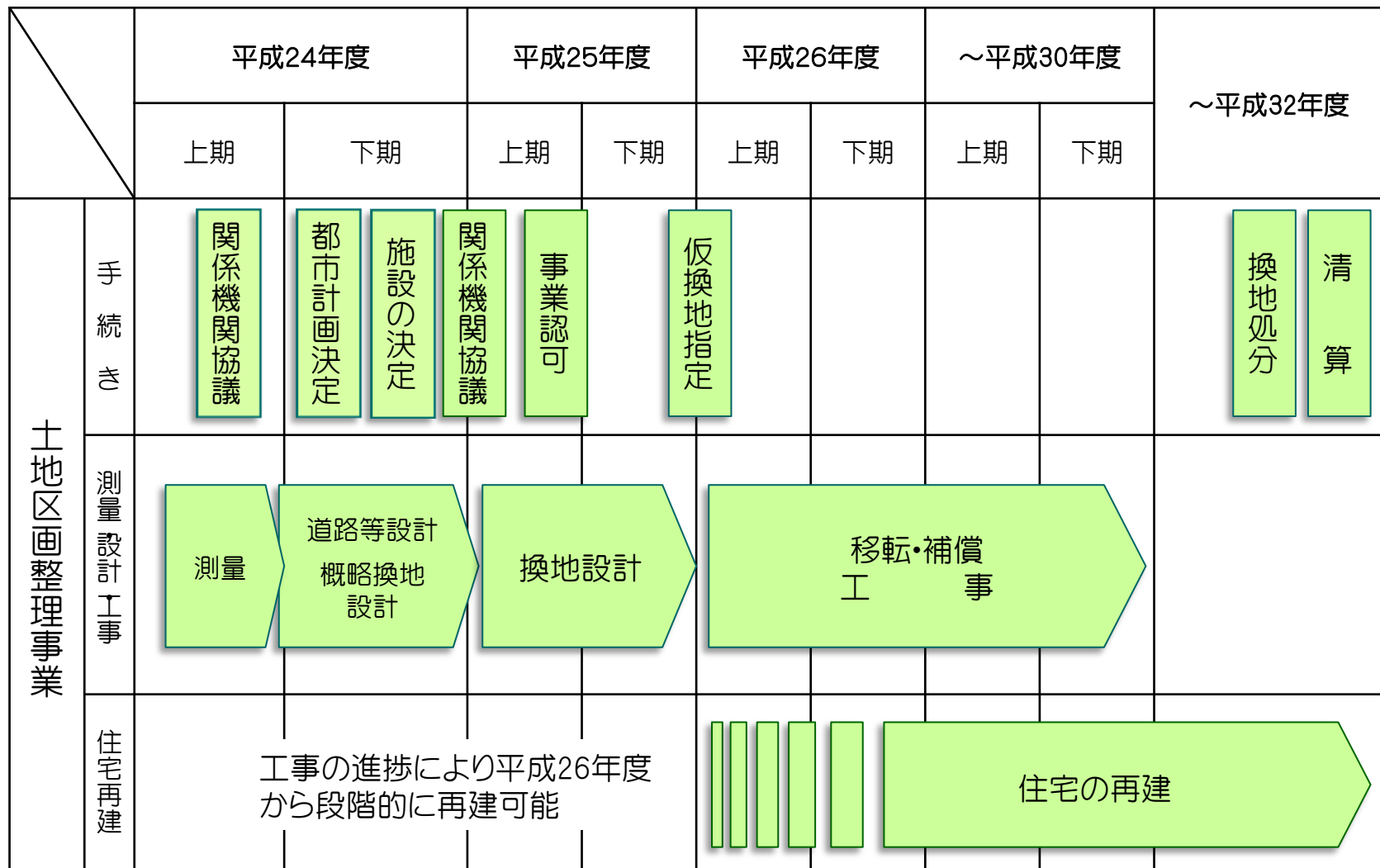
| 大船渡市決定 | 名称              | 起点  | 終点  | 変更区間の幅員          | 延長           |
|--------|-----------------|-----|-----|------------------|--------------|
|        | 茶屋前線<br>大船渡駅前線  | 茶屋前 | 茶屋前 | 20m              | 410m<br>150m |
|        | 野々田明神前線         | 野々田 | 明神前 | 20m              | 935m         |
|        | 明神前普金線<br>盛川川口線 | 明神前 | 普金  | 12～15m<br>11～20m | 340m         |

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業 計画平面図(案)





## 5. 今後のスケジュールについて



## 施設（都市計画道路）の決定手続き

1. 関係機関との協議・・・・・・・・・・・・ 12月上旬まで
2. 施設（都市計画道路）の説明会・・・・ 12月11日
3. 計画案（施設）の縦覧・・・・・・・・・・・・ 平成25年1月中旬（2週間）
4. 住民等からの意見書受付・・・・・・・・・・・・ 平成25年1月中旬（2週間）
5. 大船渡市都市計画審議会・・・・・・・・・・・・ 平成25年2月中旬
6. 岩手県都市計画審議会・・・・・・・・・・・・ 平成25年2月中旬
7. 都市計画決定の告示・・・・・・・・・・・・ 平成25年2月下旬