

大船渡駅周辺地区に出店を希望する 事業者向け説明会資料



平成27年1月27日

大船渡市 災害復興局 土地利用課



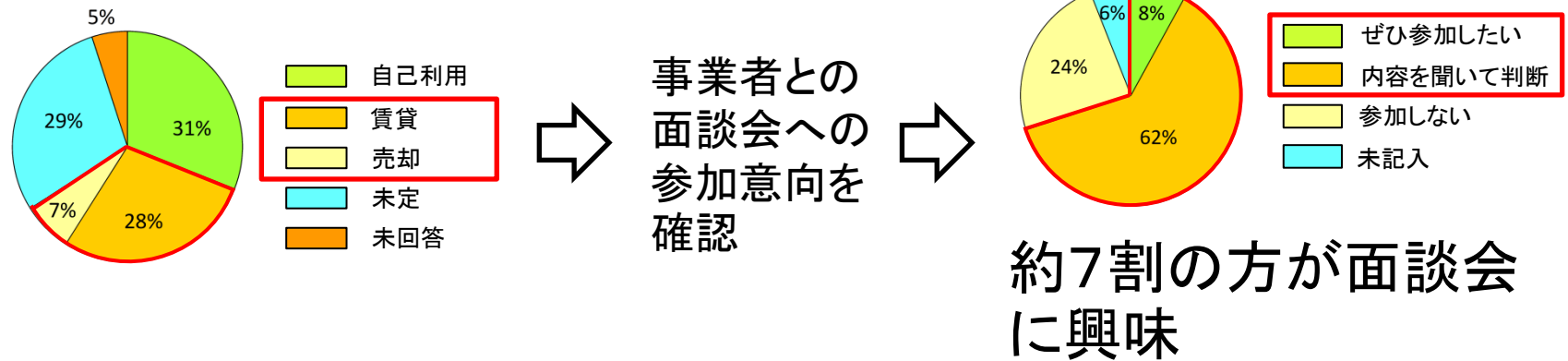
※このページは空白です

説明の内容

- 1 土地活用意向と仮換地情報閲覧について
- 2 面談会の目的等について
- 3 面談会の対象となる区域について
- 4 土地利用方針について
- 5 用途地域・地区計画について
- 6 災害危険区域について
- 7 津波復興拠点施設配置案について
- 8 造成スケジュールについて
- 9 今後のスケジュールについて
- 10 面談会参加申込書について

1 土地活用意向と仮換地情報閲覧について

○土地活用意向に係るアンケートの実施（H26. 8～9）



○仮換地情報の閲覧（H26. 11. 10～実施中）

事業区域内の土地活用の推進を目的として、同意をもらった地権者の仮換地情報を閲覧することが可能

まちづくりニュース、HP等で周知

2 面談会の目的等について

目 的

- 区域内で、土地を賃借または取得することにより出店を希望する事業者と当該用途の土地利用意向を持つ地権者の合意形成を図り、もって健全なまちづくりの促進と地権者の有効な土地活用を支援することを目的とします。

対 象

事業者

土地を賃借又は取得して事業用建築物の設置を予定する事業者
(ただし、次ページに示す建築物を予定する場合は対象外)

地権者

事業者等へ土地を賃貸又は売却する意向を持つ地権者

内 容

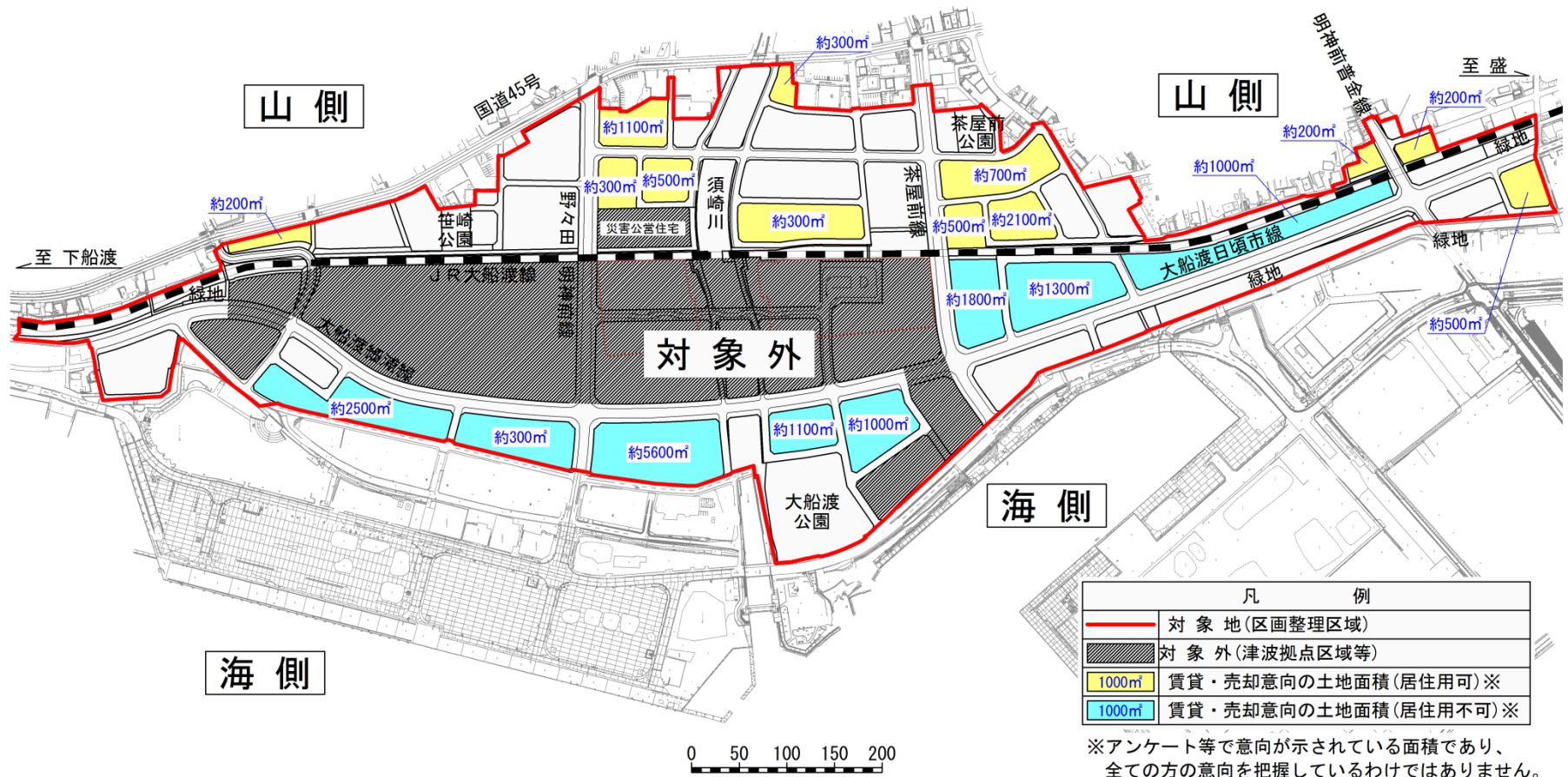
○事業者と地権者の協議・交渉のきっかけとなるよう3月上旬に面談会を開催します。なお、面談会の参加にあたっては、事前申込みによる登録制とします。

○以下に掲げる建築物を予定する方は面談会に参加できません。

- ①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年法律第122号)第2条第6項から第10項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物及び同条第11項に該当する接客業務受託営業の用に供する建築物
- ②廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和46年政令第300号)第7条第1項第1号から第14号に該当する産業廃棄物処理施設
- ③畜舎。ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。

3 面談会の対象となる区域について

○現時点で黄色と水色に着色された街区が対象



4 土地利用方針について

まちづくりの目標・将来像

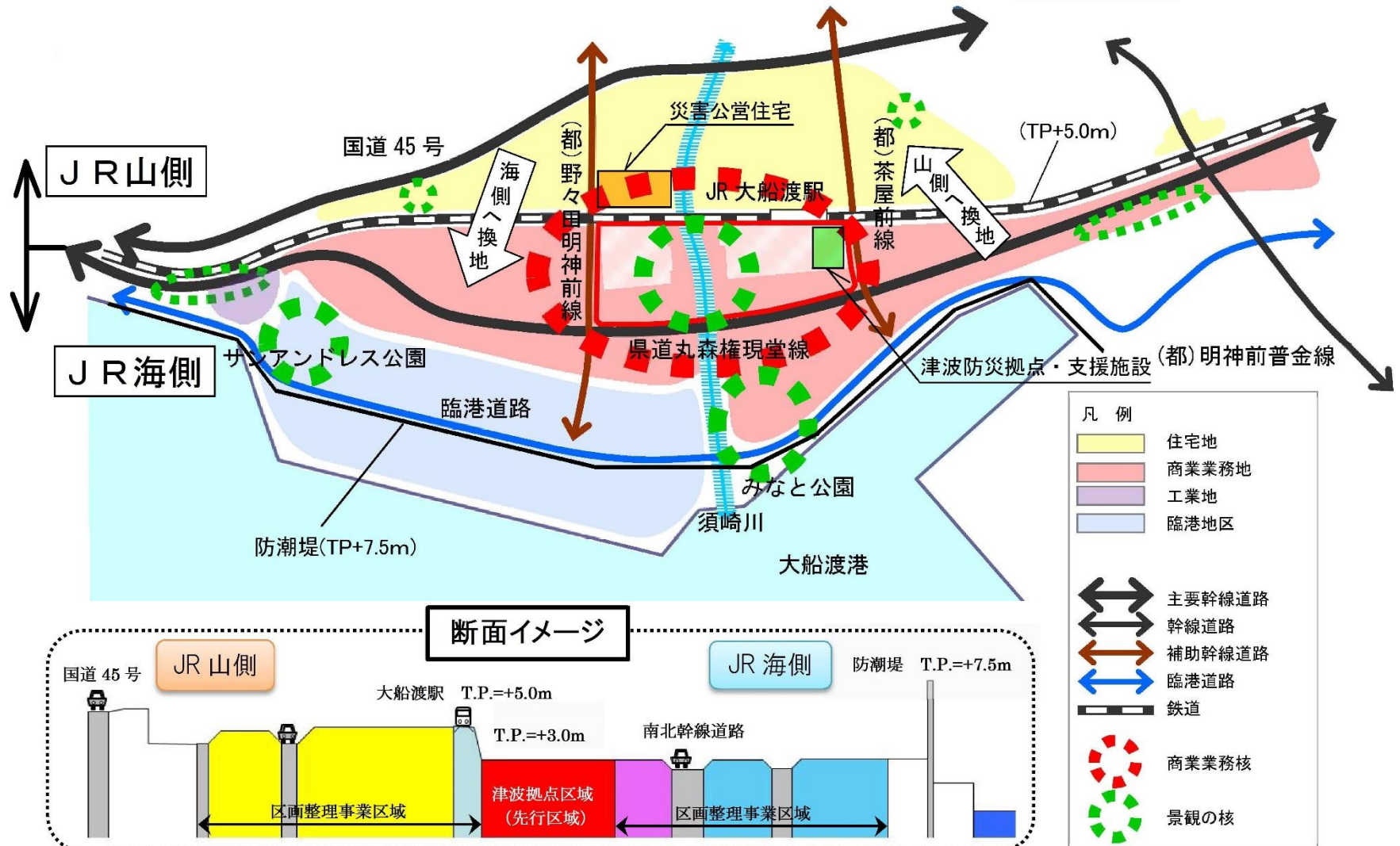
賑わいと活力にあふれる、安全で魅力ある中心市街地を創る

- 1 広域商業業務地として、災害時も都市機能を維持する拠点の形成
- 2 観光と交流の拠点としての機能強化
- 3 環境と共生し、健やかに暮らせる住宅地整備

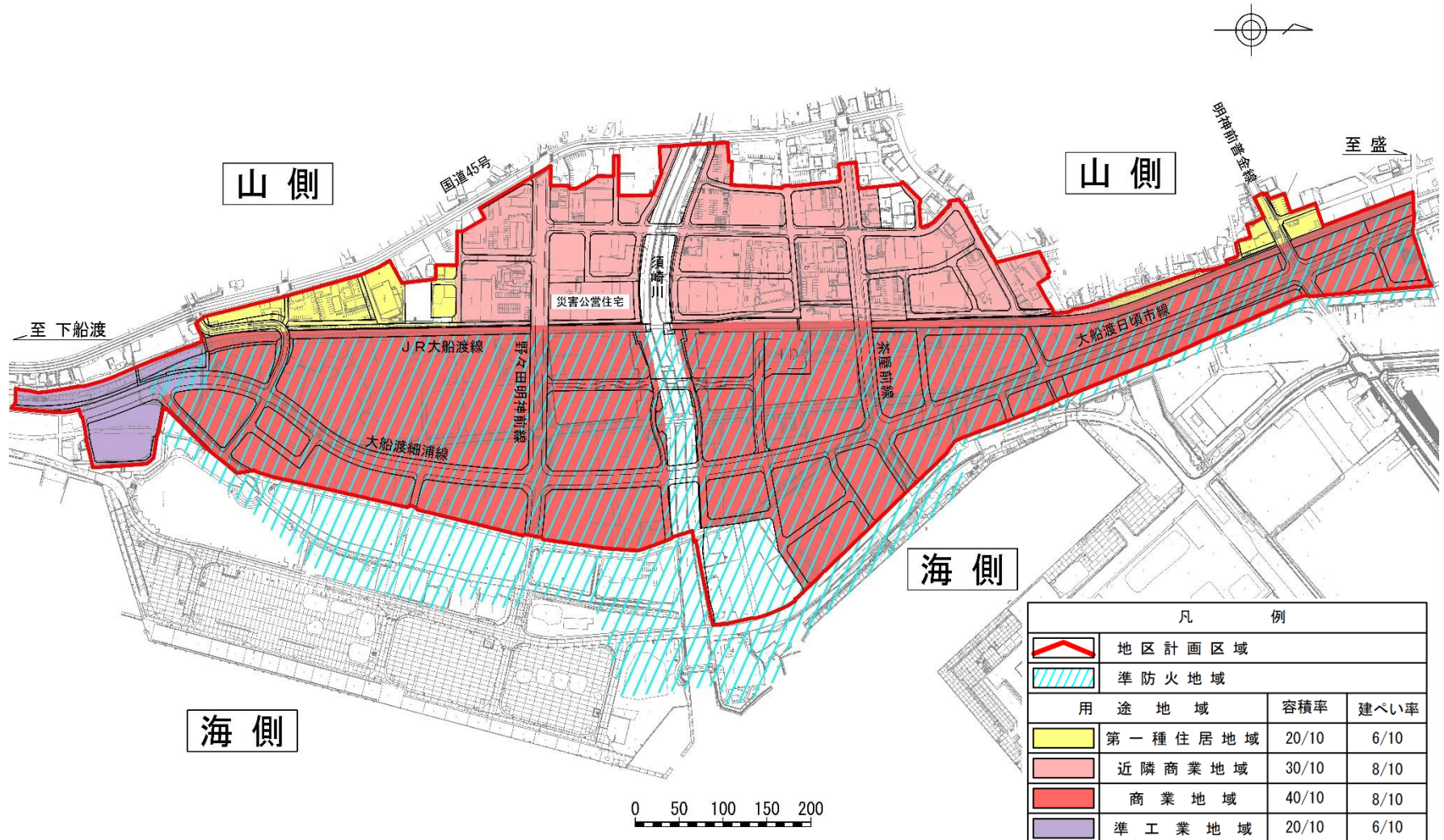
土地利用の基本的考え方

- ① JR大船渡線を含めた**山側**は、嵩上げにより東日本大震災クラスの津波に対応する**安全な住宅地**を整備する。また、**災害公営住宅用地**を山側に整備する。
- ② JR大船渡線から**海側**は災害危険区域に指定し、**居住を制限した商業業務地**を整備する。早期商業地再生を図るため、**津波復興拠点整備事業**を導入し、大船渡市が用地を取得・整備し、商業事業者へ賃貸する。
- ③ 土地区画整理事業の**申出換地**により、可能な限り、地権者の意向を踏まえた換地を行うとともに、道路・公園等の公共施設を整備する。（住宅再建意向の土地を山側へ、商業店舗利用や津波拠点による売却希望の土地を海側へ換地）

土地利用方針図



5 用途地域・地区計画について



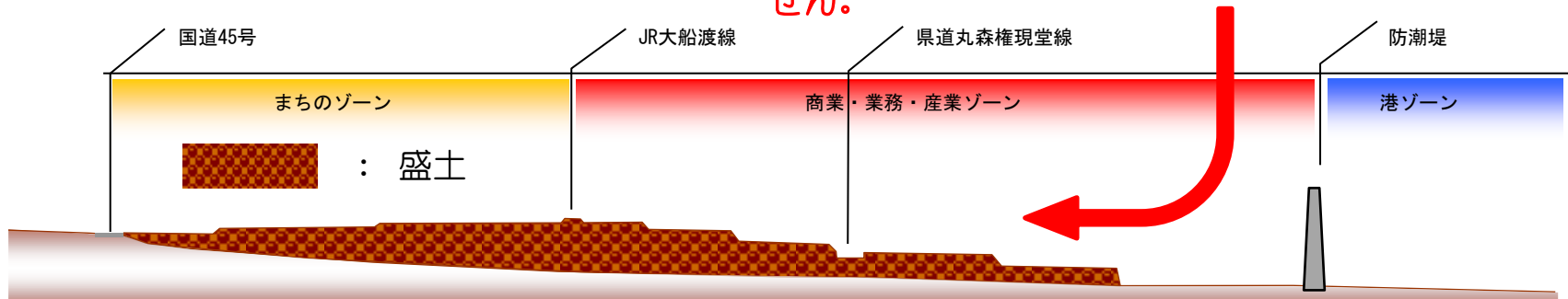
地区計画の内容

〔建築物等の形態又は意匠の制限〕

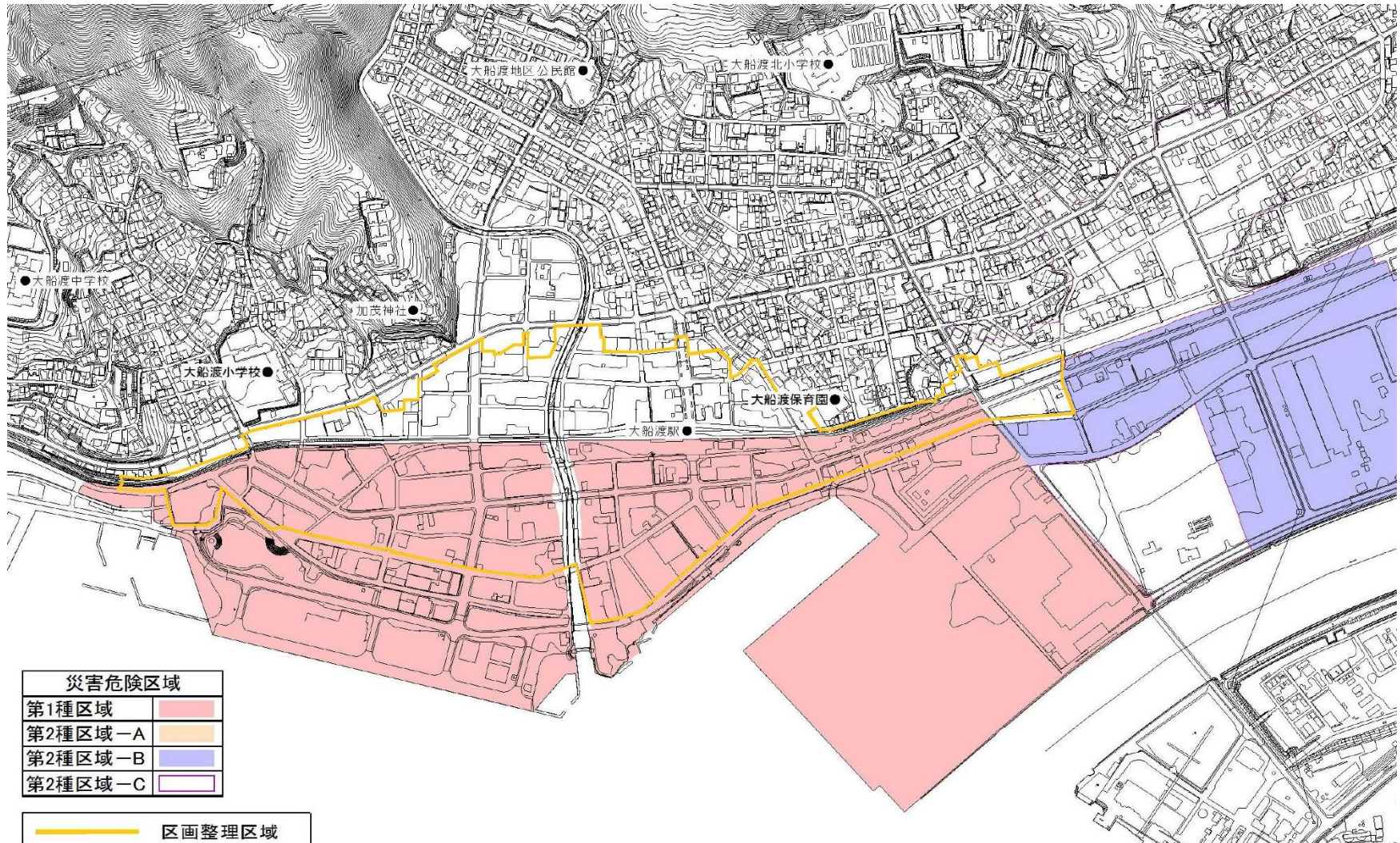
地盤面の高さは、土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業の造成工事竣工時の高さから下げることはできません。

ただし、整地（土壌入れ替え、隣接する高さの違う宅地を整地する場合等）、造園、出入り口または車庫の設置のための変更はこの限りではありません。

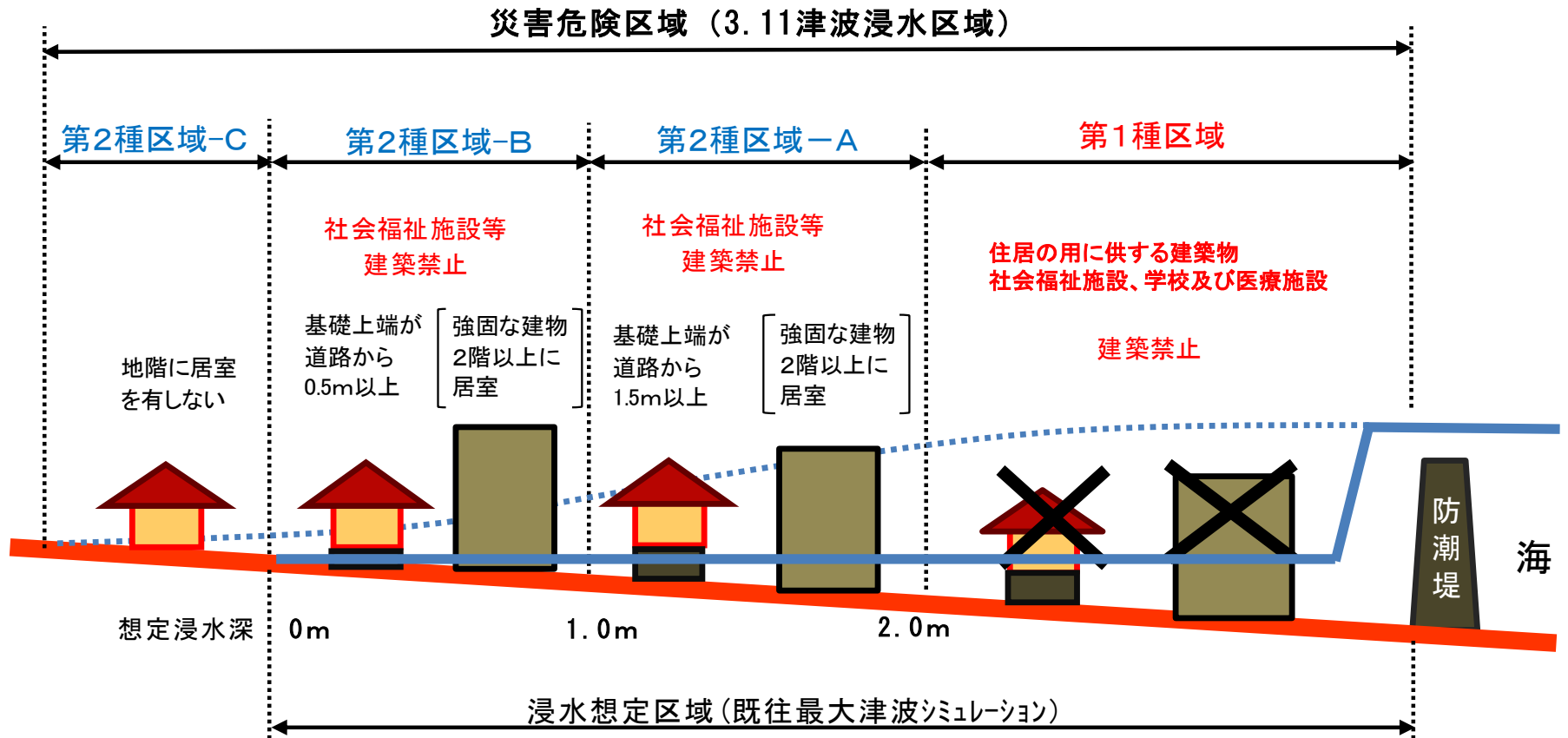
整地、造園、出入り口または車庫の設置以外で盛土した土地の掘削など地盤面の高さを下げることはできません。



6 災害危険区域について



建築制限の内容



- 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津波浸水区域より広い場合は、浸水想定区域とします。
- 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。10

7 津波復興拠点施設配置案について

大船渡地区津波復興拠点整備事業 施設配置(案)



※H26.11.13現在のものであり、今後変更となる場合があります。

貸付街区の事業計画

■各街区の事業計画の概要(H26.11.13現在)

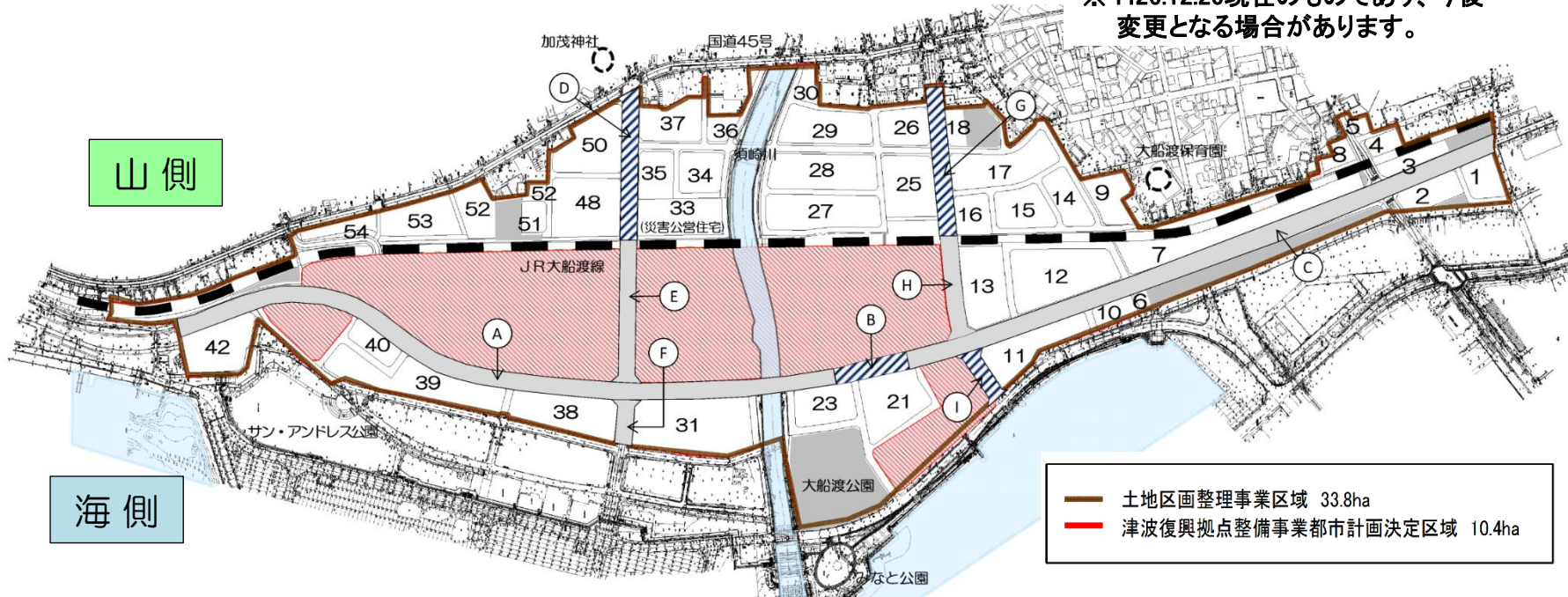
街区	予定借地人		コンセプト	事業の内容	進捗状況
	法人の名称	代表者			
①	さいとう製菓㈱	代表取締役 齊藤俊明	地域住民から観光客まで誰からも愛され、まちのシンボルとなるファクトリーショップをつくり、幅広い世代に五感で楽しむスイーツ体験を提供する。	・ファクトリーショップ事業 ・飲食業	・製造及び販売する商品等提供するサービスや商業施設の概要を検討中
②	㈱エルスール大船渡	代表取締役 及川廣章	「食のまち大船渡」の特色を活かした産直と飲食の場をつくり、地域住民の利便性を高めるとともに、観光客が楽しむことのできるサービスを提供する。	・飲食業(5店舗)、物販業(7店舗) ・産直事業・海の学校事業、イベント事業	・商業施設の概要を検討中でさらに出店を増やす予定 ・施設コンセプトやターゲットを整理中
③	㈱サクラダ	代表取締役 櫻田直久	まちの都市機能を担う宿泊施設と市民の集う場をつくり、まちの賑わい創出に貢献する。	・宿泊業(ホテル) ・飲食業(レストラン、宴会場)	・H26年度着工予定で調整中 ⇒H28春オープン予定、H28春に解体開始
④⑤	(仮称) おおふなと夢商店街㈱	代表者 伊東 修	地元商店が連携してサービスを提供する商店街をつくり、地域住民の利便性を高めるとともに、やすらぎを与える。	・飲食業(17店舗)、物販業(19店舗)、 サービス業(5店舗)・イベント事業	・商業施設の概要を検討中でさらに出店を増やす予定 ・施設コンセプトやターゲットを整理中
⑥	(仮称) ㈱マイヤ復興グループ	代表者 ㈱マイヤ 代表取締役 米谷春夫	商業エリアの核施設となる複合商業施設をつくり、地元及び気仙地域の住民の生活を守る。	・スーパーマーケット、ホームセンター ・飲食業(店舗数未定)、サービス業(1店舗)	・商業施設の概要を検討中 ・オープン時期調整中
⑦⑧	(仮称) ㈱海来(みらい)	代表者 KAIZAN 新沼崇久	三陸の海の幸や海を活かしたサービスを提供し、地域のコミュニティ活動を活性化させるとともに、観光客をもてなし、来訪者に元気を与える。	・飲食業(12店舗)、サービス業(2店舗) ・イベント事業	・商業施設の概要を検討中でさらに出店を増やす予定 ・施設コンセプトやターゲットを整理中
計	6法人	2企業/4グループ		店舗数72店舗(未定を除く)	

※ 貸付けの対象となる土地は、募集街区のうち、大船渡地区津波復興拠点整備事業により市が買取り済みの土地となります。

※ 事業計画の概要はH26.11.13現在のものであり、今後変更となる場合があります。

8 造成スケジュールについて

※ H26.12.26現在のものであり、今後変更となる場合があります。



■主要道路の供用開始時期(H26.12.26現在)

路線名	区間	供用時期	路線名	区間	供用時期
大船渡細浦線 (県道)	A	H28.4	茶屋前線 (市道)	G	H31.4
	B	H29.4		H	H28.4
大船渡日頃市線 (県道)	C	H28.4	野々田明神前線 (市道)	I	H29.4
野々田明神前線 (市道)	D	H30.4			
	E	H28.4			
	F	H28.4			

■ H28年度供用開始区間

■ H29年度以降供用開始区間

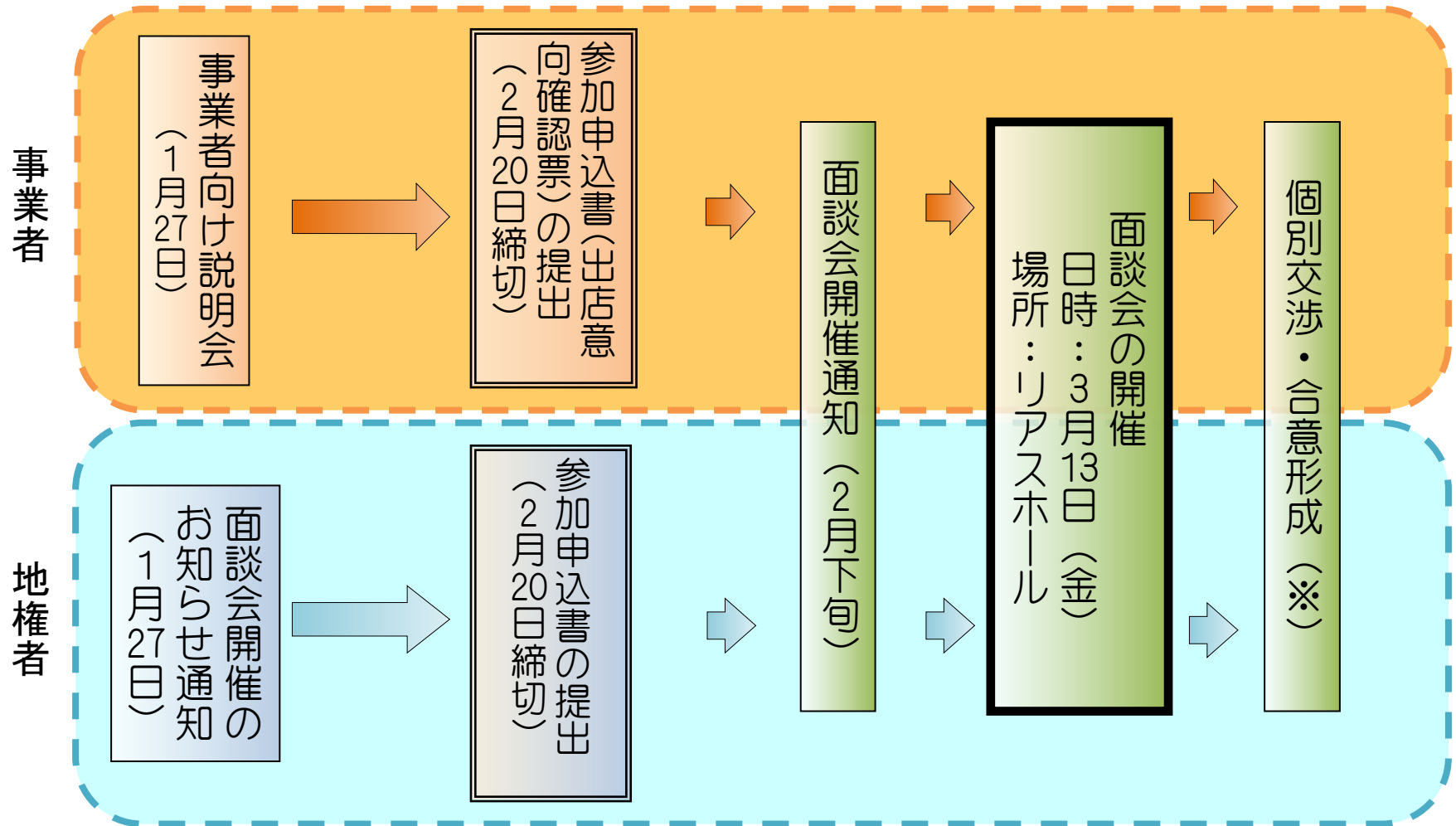
■各街区の建築開始可能時期(H26.12.26現在)

街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期	街区	供用時期
1	H29.4	8	H29.4	15	H29.4	26	H27.4	34	H28.4	42	H27.4
2	H29.4	9	H29.4	16	H29.4	27	H29.4	35	H28.4	48	H31.4
3	H29.4	10	H29.4	17	H31.4	28	H31.4	36	H28.4	50	H29.4
4	H29.4	11	H29.4	18	H31.4	29	H31.4	37	H28.4	51	H30.4
5	H29.4	12	H30.4	21	H30.4	30	H31.4	38	H28.4	52	H30.4
6	H29.4	13	H30.4	23	H30.4	31	H28.4	39	H28.4	53	H30.4
7	H29.4	14	H31.4	25	H30.4	33	H27.4	40	H28.4	54	H28.4

※供用開始時期は、完成形で通行可能となる時期であり、それまでは暫定整備の状態での通行となります。

※供用時期については、街区全体の供用が可能になる時期を掲載しています。それ以前に部分的に供用が可能となる宅地もあります。

9 今後のスケジュールについて



(※)事業者と地権者で継続協議、市は不介入

10 面談会参加申込書について

参加申込書の内容（出店意向確認）

- ・ 土地活用用途
- ・ 希望場所
- ・ 希望面積
- ・ 取引形態の希望
- ・ 希望時期
- ・ その他

提出先：大船渡市役所
災害復興局土地利用課
提出期限：2月20日（金）

○問合せ先
土地利用課 担当者：佐々木、金井
電話：0192-27-3111（内線339, 347）

平成27年 月 日

面談会参加申込書

(出店意向確認票)

住所 _____

氏名 _____

電話 _____

下記1～5の項目について、あてはまる記号に○をつけてください。

1、土地活用の用途	・土地活用の用途は、 A、商業用地として利用したい。 { 1,店舗 2,事務所 3,宿泊施設 4,遊戯施設 } { 5,診療所等 6,その他 () 7,未定 } B、住宅用地として利用したい。(住宅再建希望者向けを含む) { 1,戸建住宅 2,共同住宅 3,その他 () 4,未定 } C、未定。
2、希望する場所	・土地活用する場所は、J R大船渡線より A、山側 B、海側 C、どちらでも ・面する道路は、 A、幹線道路(幅員 20m 程度)沿いが良い B、区画道路(幅員 6～8m 程度)沿いが良い C、こだわらない(未定)
3、希望する面積	・土地活用する面積は、 A、500㎡以下 B、500～1000㎡程度 C、1000㎡以上 D、未定
4、取引形態の希望	・取引形態としては、 A、地権者より土地を購入したい。 B、地権者より土地を賃借したい。(一部購入する) C、どちらでも構わない。 D、未定。
5、希望時期	・土地活用の希望時期は、 A、すぐにでも活用したい。 B、1～2年後には、活用したい。 C、未定。
6、その他(自由記入欄) (土地区画整理事業区域 域内において事業展開 を判断するにあたり、必 要な情報や大事にする 事項などがあればご記 入ください)	