

# 大船渡駅周辺地区における 出店等希望事業者向け説明会



平成29年11月9日

大船渡市 災害復興局 市街地整備課



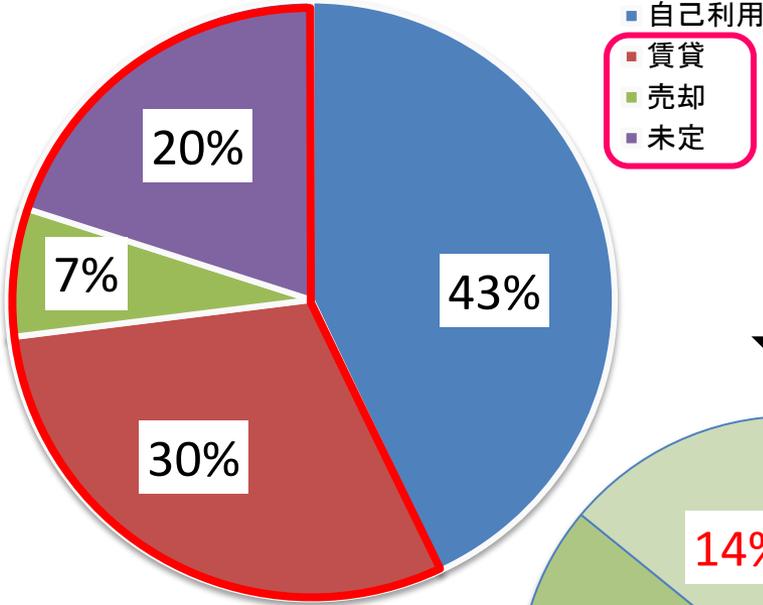
※このページは空白です

## 説明の内容

- 1.土地の利活用意向について
- 2.面談会の目的などについて
- 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.建築工事着手状況について
- 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

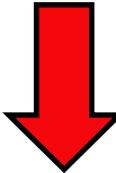
# 1. 土地の利活用意向について

## ○土地利活用意向に係るアンケート調査の実施（平成29年9月） （回答率43.2%）

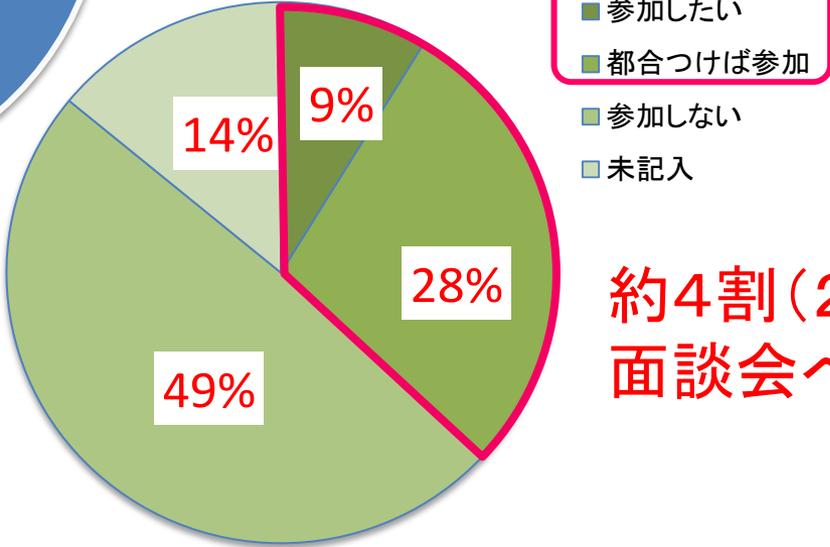


6割

約6割(57人)が賃貸・売却・未定



事業者との面談会への参加意向を確認



約4割(21人)が面談会への参加意思

## 2. 面談会の目的などについて

### 目的

地区内で、土地を賃借または取得することにより出店などを希望する事業者と土地の利活用意向を持つ地権者の合意形成を図り、**地権者の有効な土地の利活用を支援すること**を目的とします。

### 対象

#### ・事業者

土地を賃借または取得して事業用建築物の設置を予定の事業者  
(ただし、3ページに示す建築物の設置を予定される場合は対象外)

#### ・地権者

事業者などへ土地を賃貸または売却する意向を持つ地権者

## 内容

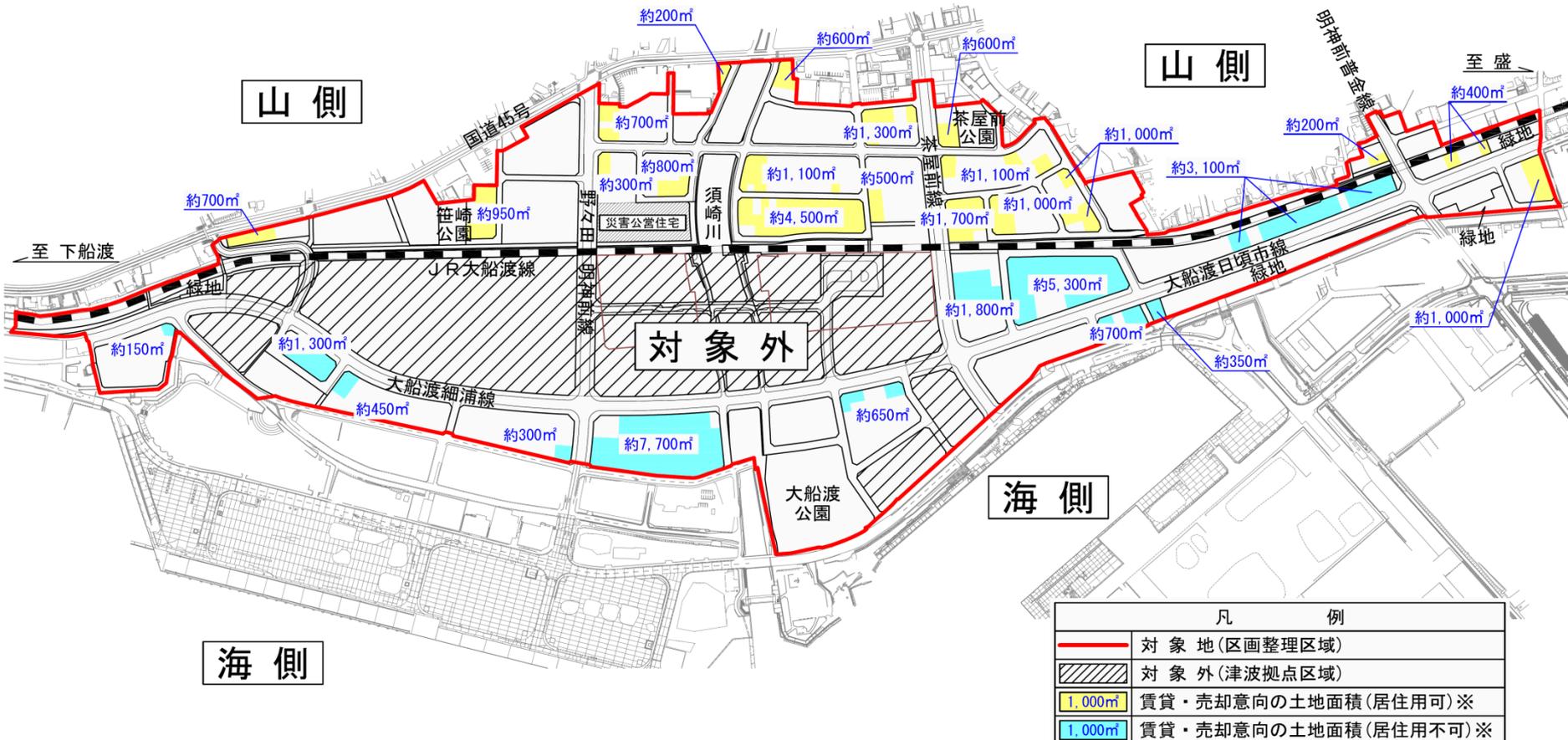
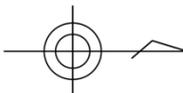
事業者と地権者の協議・交渉のきっかけとなるよう平成29年12月22日（金）に面談会を開催します。なお、面談会の参加にあたっては、事前の申し込みによる登録制とします。

※以下に掲げる建築物を予定の事業者は、**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と同条第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、動物病院、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



※1 アンケート等で意向が示されている面積であり、全ての方の意向を把握しているわけではありません。  
 ※2 対象となる土地は、街区内で事業者に貸し付け、または売却を希望している地権者が所有しているところであり、街区全域とは限りません。

## 4. 土地利用方針について

### まちづくりの目標・将来像

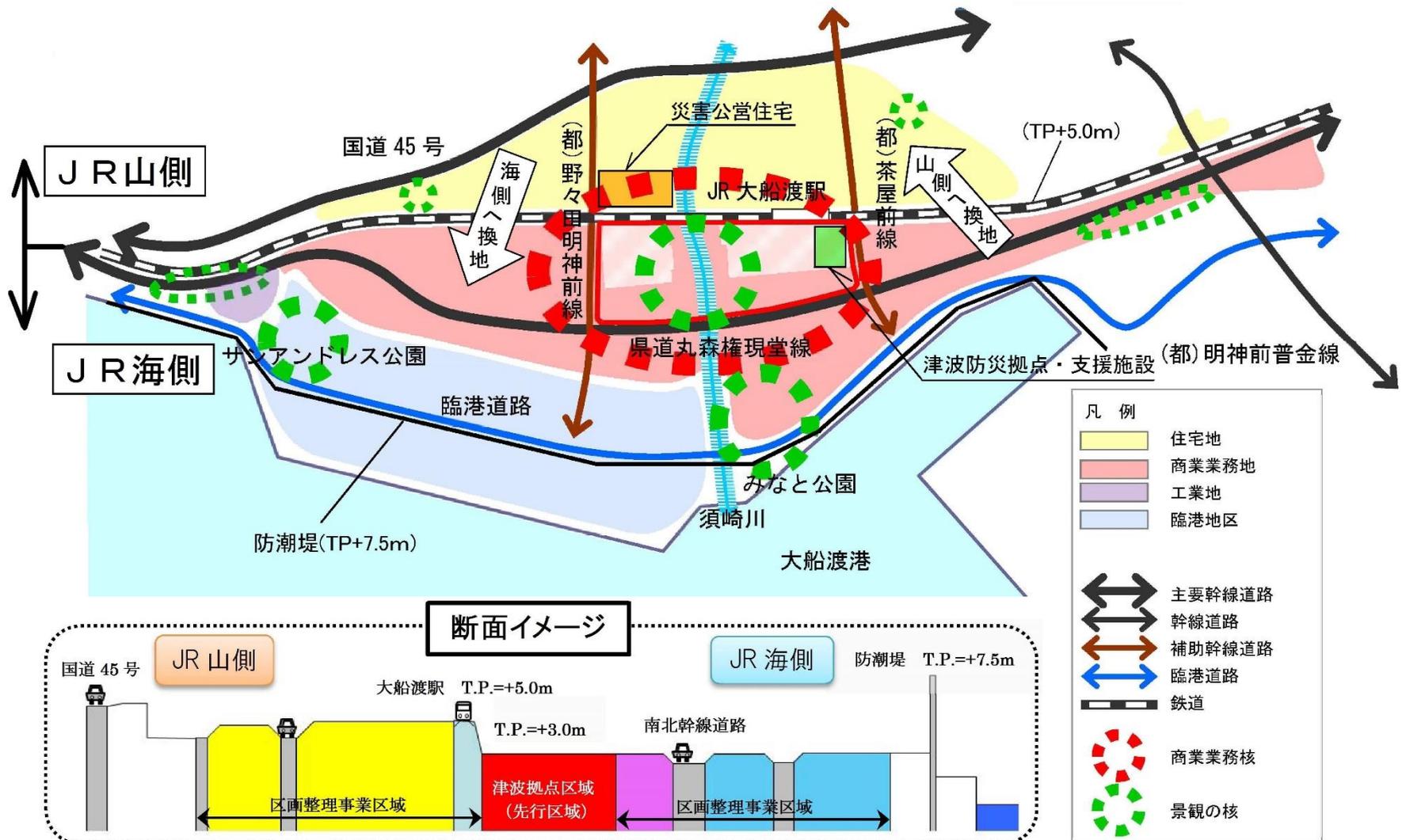
#### 賑わいと活力にあふれる、安全で魅力ある中心市街地を創る

- 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

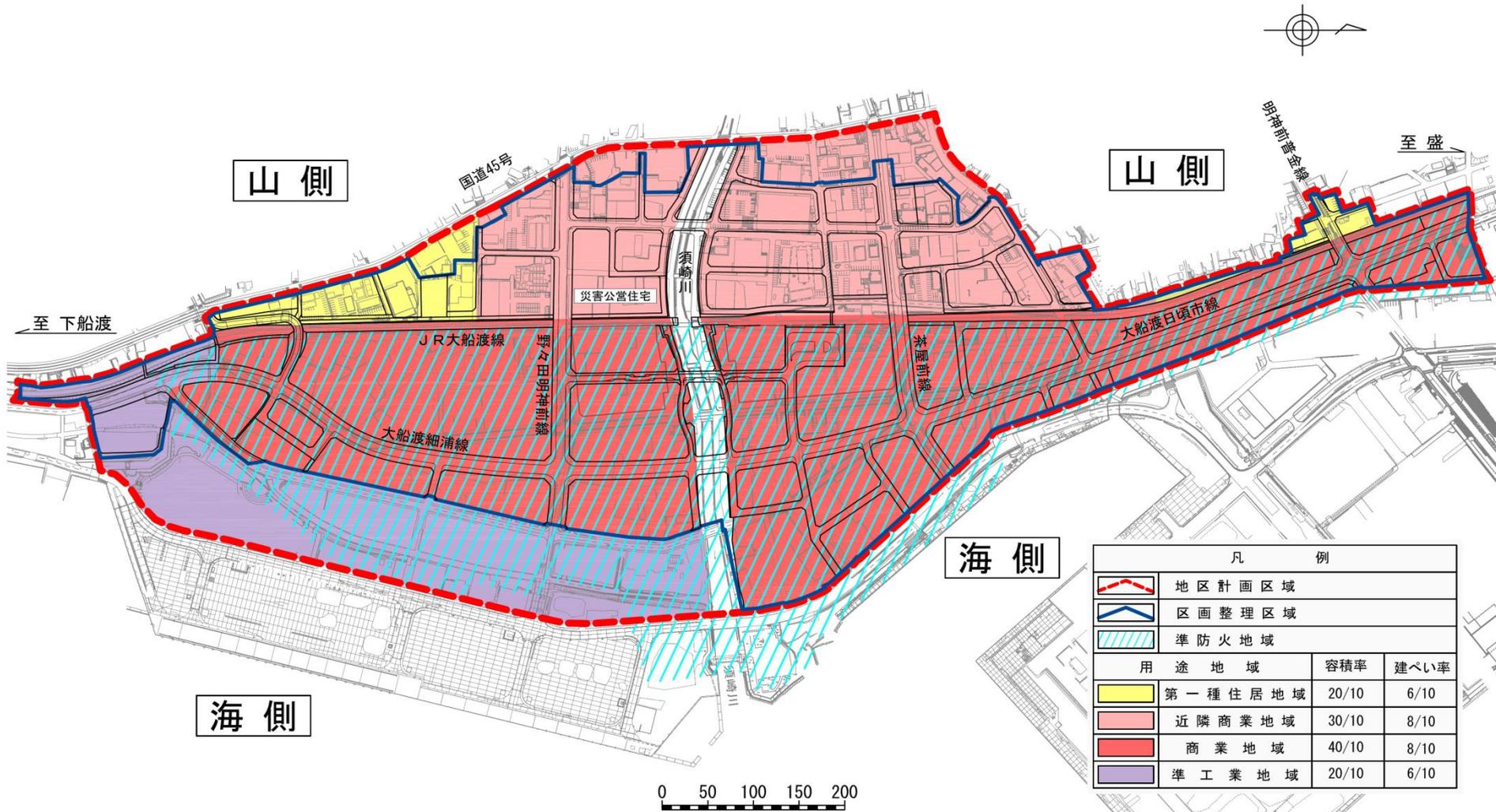
- ① JR大船渡線を含めた**山側**は、かさ上げにより東日本大震災クラスの津波に対応する**安全な住宅地**を整備し、**災害公営住宅用地**を山側に整備する。
- ② JR大船渡線から**海側**は災害危険区域に指定し、**居住を制限した商業業務地**を整備する。早期商業地再生を図るため、**津波復興拠点整備事業**を導入し、大船渡市が用地を取得・整備し、商業事業者へ賃貸する。
- ③ 土地区画整理事業の**申出換地**により、可能な限り、地権者の意向を踏まえた換地を行うとともに、道路・公園などの公共施設を整備する(住宅再建意向の土地を山側へ、商業店舗利用や津波拠点による売却希望の土地を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

# 土地利用方針図

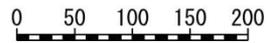


# 5. 用途地域・地区計画について

※11月中旬頃から適用



凡 例			
	地区計画区域		
	区画整理区域		
	準防火地域		
用途地域	容積率	建ぺい率	
	20/10	6/10	
	30/10	8/10	
	40/10	8/10	
	20/10	6/10	



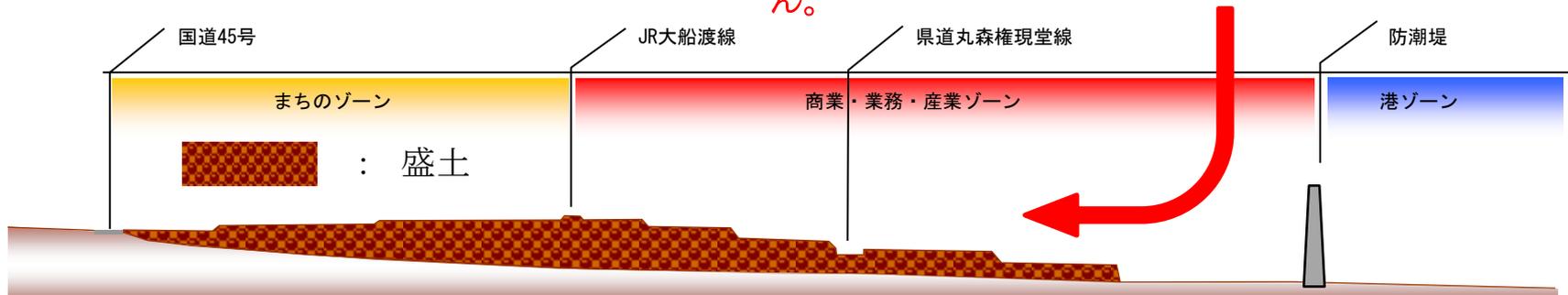
## 地区計画の内容

### 〔建築物等の形態又は意匠の制限〕

地盤面の高さは、土地区画整理事業と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（土壌の入れ替え、隣接する高さが違う宅地を整地する場合など）、造園、出入口、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。



## 〔建築物等の形態又は意匠の制限〕 ※11月中旬頃から適用

建築物等の形態及び意匠は、良好な都市景観の形成に資するものとし  
ます。

建築物等の外壁の色彩は、大船渡の山並み背景色に融和した落ち着いた  
色調とします。

看板・広告物などの色彩は、大船渡の山並み背景色に融和した落ち着いた  
色調とし、刺激的な色彩または装飾などにより景観風致を損ねるものは設置  
することができません。

点滅式及び動く光源の看板・広告物などは設置してはならないほか、光源の  
種類、位置、光量及び配光特性に配慮し、過剰な光が周囲に散乱しないもの  
とします。

スピーカーなどを設置する場合は、防災・安全上必要な場合を除いて、屋外  
に向けて設置することができません。

## 〔垣又はさくの構造の制限〕 ※11月中旬頃から適用

道路に面する垣またはさく(門柱及び門扉は除く)を設置する場合は、次に掲  
げるものとしなければなりません。ただし、宅地地盤面より高さ60cm以下の腰  
積みの併設は、この限りではありません。

- ・生垣
- ・透視可能なフェンス等を設置する場合で生垣と同等の機能を持つよう植栽  
により美観に配慮し、緑化に努めたもの

〔建築物等の用途の制限〕 ※平成30年1月1日から施行予定

次に掲げる建築物は建築することができません。

【JR大船渡線から海側の区域】

・自動車教習所 ・畜舎(15m<sup>2</sup>を超えるもの)

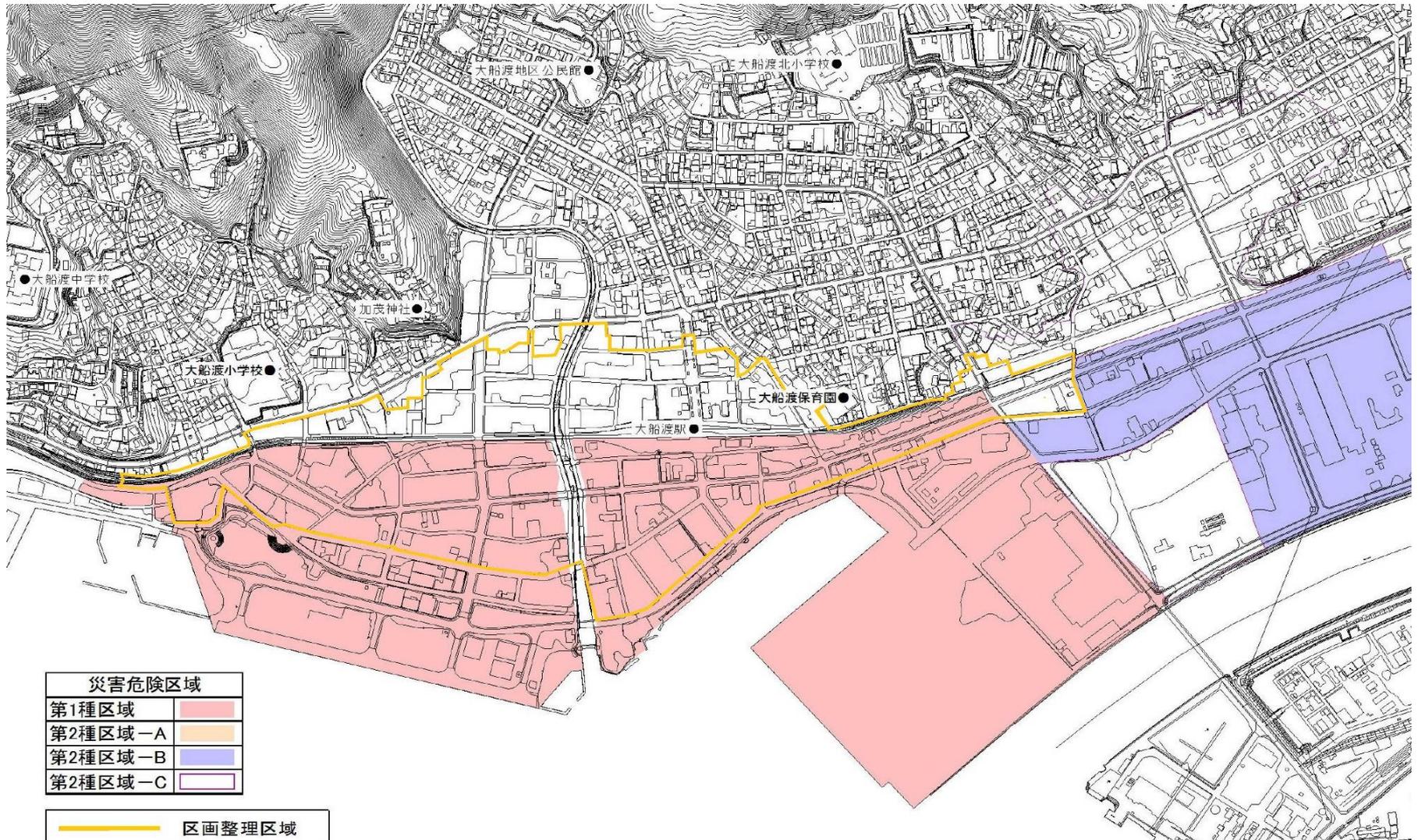
【JR大船渡線から山側の区域】

・自動車教習所 ・畜舎(15m<sup>2</sup>を超えるもの) ・勝馬投票券発売所及び  
場外車券売場 ・倉庫業を営む倉庫 ・ボーリング場、ゴルフ・バッティン  
グ練習場など ・麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場など ・劇場、映画館、演芸  
場、観覧場、ナイトクラブなど ・接待飲食店、区画席飲食店、ゲームセン  
ターなど ・キャバレー、社交接待飲食店、低照度飲食店など

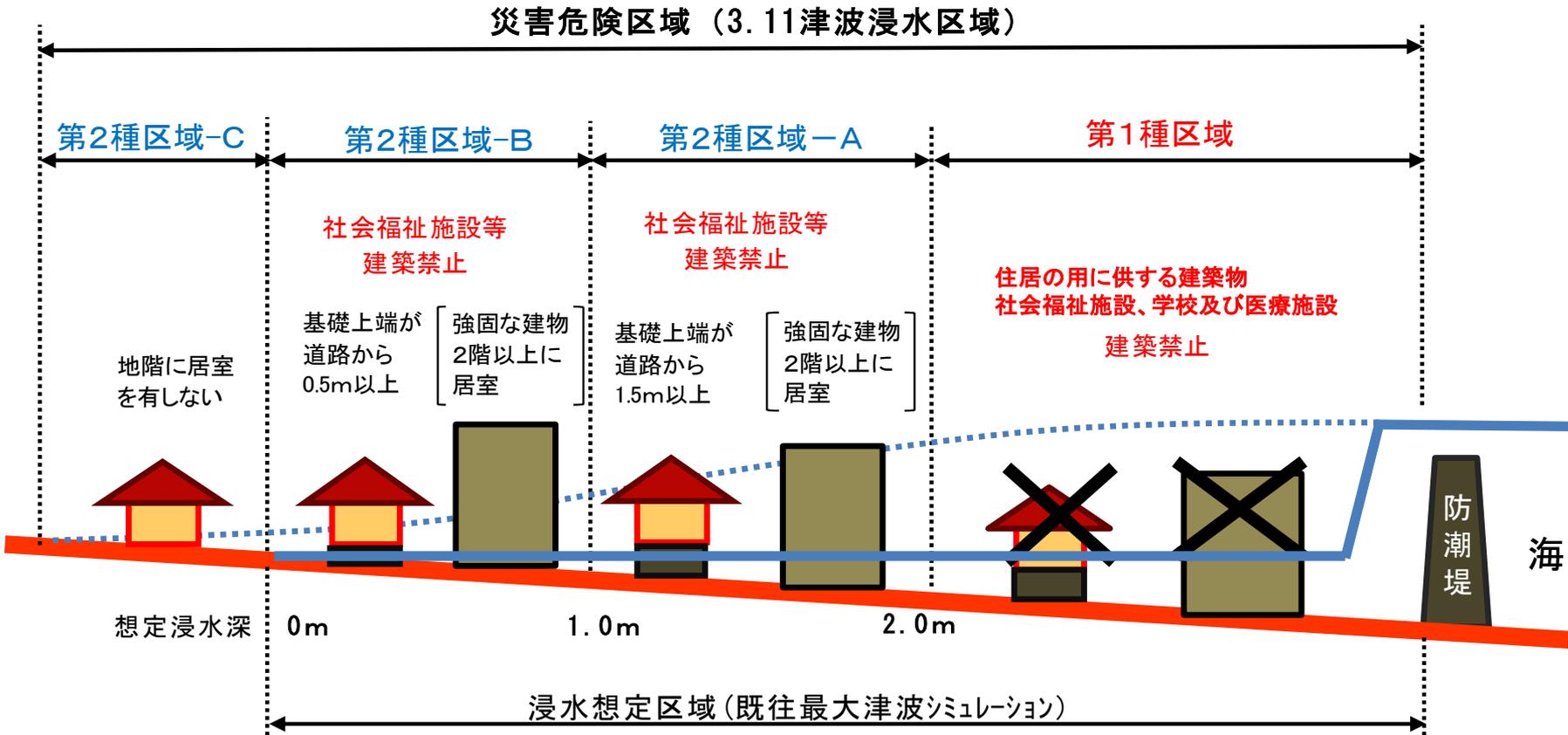
- 一定要件に該当する建築物などの建築行為の際には、建築物などのデザインに関して、市と事前に協議をしていただきます。
- 地区計画の届出は着手する30日前までに(できるだけ早めに)お願いします。

詳しくは、『大船渡駅周辺地区 地区計画の変更案に関する説明会 景観づくりと建築物の用途制限について』をご覧ください。

# 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、娯楽等に続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。

# 7. 津波復興拠点施設配置案について

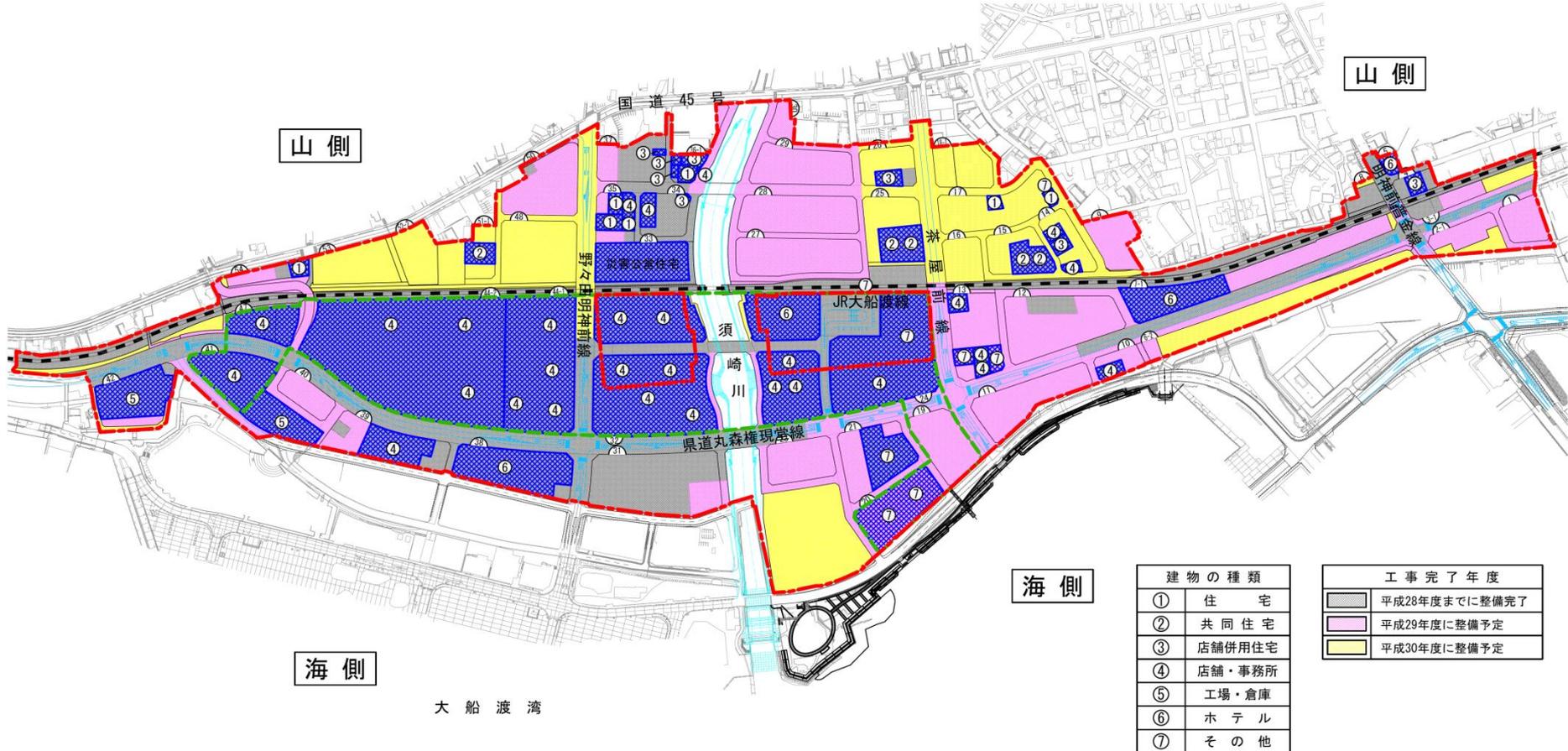
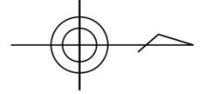
大船渡駅周辺地区の整備状況(平成29年10月31日現在)



街区	街区名称	街区の考え方	施設の概要	オープン時期	借地人(予定借地人)	店舗数
JR大船渡駅前	キャッセン・ターミナル	大船渡駅周辺地区のヒト・モノ・コトの発着場所	平成29年度末に津波防災拠点施設・津波復興拠点支援施設の建築工事完了予定	調整中	市が整備	—
①	キャッセン・ファクトリー	菓子販売や菓子づくり体験、見学もできるファクトリーショップ	・飲食、物販 ・交流スペース	平成29年11月オープン予定	(さいとう製菓(株))	1
②	キャッセン・フードビレッジ	地元客や船員たちが憩う大船渡の飲食店文化を、来街者に感じてもらえる場	・飲食 ・ライブハウス ・サービス	オープン済	(株)キャッセン大船渡	12
③	キャッセン・ステイ	他街区と連携し、「食べる」「過ごす」快適な休息・滞在空間を提供する場	・ホテル ・飲食 ・宴会場	オープン済	(株)サクラダ	1
④	キャッセン・ドリームプラザ	大船渡の味やコミュニティ文化を、来街者にも感じてもらえる場	・飲食、物販 ・サービス	オープン済	おおふなと夢商店街協同組合	18
⑤	キャッセン・モール&パティオ	異業種交流により地域の課題やニーズに対応した新ビジネスが創出される場	・飲食、物販 ・フューチャーセンター ・サービス	オープン済	(株)キャッセン大船渡	19
⑥	キャッセン・大船渡ショッピングセンター	日常的な大規模集客を促し、他街区への人の流れを創出する場	・スーパーマーケット ・ホームセンター ・飲食、物販、コンビニ	オープン済	大船渡再開発(株)	8
⑦	キャッセン・ピア	海を活用し、地元とソトが交わり、交流文化が育まれる波止場(ピア)	企業誘致等も想定し、事業計画を作成中	調整中	(株)キャッセン大船渡	—
⑧	キャッセン・クリエイティブファーム	公園と海に囲まれた、新たなヒト・モノ・コトが育まれる場	・物販 ・ものづくり施設 ・ワイナリー	平成30年春オープン予定	(株)キャッセン大船渡	2
特定業務施設		大船渡駅周辺地区の産業の復興を先導する街区(事業所その他の業務施設が建設される街区)	・水産加工工場 ・飲食、物販	平成29年10月操業予定	鎌田水産(株)	2
大船渡公園・みなと公園	キャッセン・パーク	⑦⑧街区と連動し、スポーツやイベントなど、憩いと賑わいを創出する空間と、海を眺める緑豊かな憩いの空間	平成29年度基本計画策定	平成30年度内完成予定	大船渡公園は市が整備予定 みなと公園は県が整備予定	—

# 8. 建築工事着手状況について

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業区域における建築工事着手状況(平成29年9月30日現在)



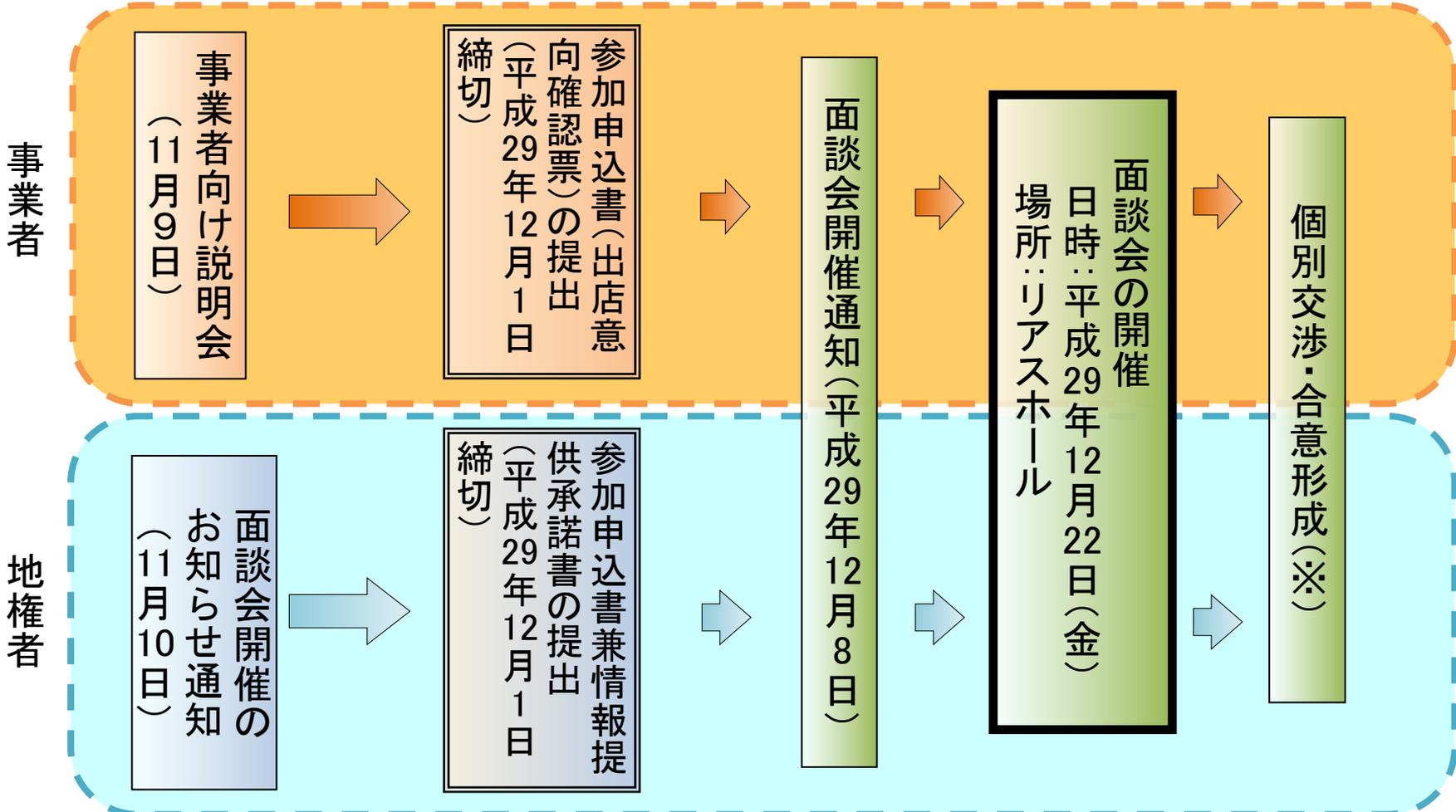
土地区画整理法第76条に基づく申請があったもののうち、建築物の工事着手箇所を表示しています。

(法第76条：施行地区内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築等を行うとする者は、市長の許可を受けなければならない。)

※都市計画法第65条：事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築等を行うとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

※工事完了年度は、建物の移転や支障物の移設、その他不測の事態の発生などにより変更される場合がありますので予めご了承ください。

# 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

## 内容(出店などの意向確認)

- ・土地活用の用途
- ・希望する場所
- ・希望する面積
- ・取引形態の希望
- ・希望時期
- ・その他

**提出先: 大船渡市災害復興局  
市街地整備課**

**提出期限: 平成29年12月1日(金)**

問い合わせ先

市街地整備係 担当: 高橋・野口

電話: 0192-27-3111(内線344・350)

平成 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用の用途は、</li> <li>A. 商業用地として利用したい</li> <li>    [ 1. 店舗 2. 事務所 3. 宿泊施設 4. 遊戯施設 ]</li> <li>    [ 5. 診療所等 6. その他 (            ) 7. 未定 ]</li> <li>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)</li> <li>    [ 1. 戸建住宅 2. 共同住宅 3. その他 (            ) 4. 未定 ]</li> <li>C. 未定</li> </ul>
2. 希望する場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用する場所は、JR大船渡駅から</li> <li>A. 山側 B. 海側 C. どちらでも</li> <li>・面する道路は、</li> <li>A. 幹線道路 (幅員20m程度) 沿いが良い</li> <li>B. 区画道路 (幅員6～8m程度) 沿いが良い</li> <li>C. こだわらない (未定)</li> </ul>
3. 希望する面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用する面積は、</li> <li>A. 500㎡以下 B. 500～1,000㎡程度</li> <li>C. 1,000㎡以上 D. 未定</li> </ul>
4. 取引形態の希望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取引形態としては、</li> <li>A. 地権者から土地を購入したい</li> <li>B. 地権者から土地を借りたい (一部購入する)</li> <li>C. どちらでも構わない</li> <li>D. 未定</li> </ul>
5. 希望時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用の希望時期は、</li> <li>A. すくなくても活用したい</li> <li>B. 1～2年後には活用したい</li> <li>C. 未定</li> </ul>
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)	