

(2) 土地利用計画

商業空間の整備方針に基づく土地利用計画は次のとおりです。

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) 大船渡市の玄関口（駅前拠点）を形成 | : 津波防災拠点施設、広場（交通広場・多目的広場）、宿泊施設が集積した土地利用とする。 |
| (2) 産業ゾーンと連続する区域南側に大型商業拠点を形成 | : 多様な大規模店舗群が集積する土地利用とする。 |
| (3) 各拠点が隣接するように商店街ゾーンを形成 | : 街区ごとに特徴のある商店街、産直・飲食店等施設が配置された土地利用とする。 |
| (4) 商業空間を結びつける交流拠点を形成 | : 須崎川沿いには親水広場、散策路を配置する。 |

■大規模店舗群

中心市街地への集客装置として、周辺土地利用と整合が図られる中心周辺に配置

大規模店舗群イメージ



※松坂パワーセンター事例（松坂市）

■商店街・産直施設

界隈性を演出し、多くの人々が集える商店街を配置

パティオに面する商店街イメージ



※ぱていお大門事例（長野市）

■親水広場

近隣・広域商業ゾーンと観光・交流ゾーンを結びつけ、須崎川を軸に海と山・川が出会う場（汽水域）、そして人々が集まる場（集客装置）として親水広場を配置

川沿いの賑わいのイメージ



※京橋川事例（広島市）

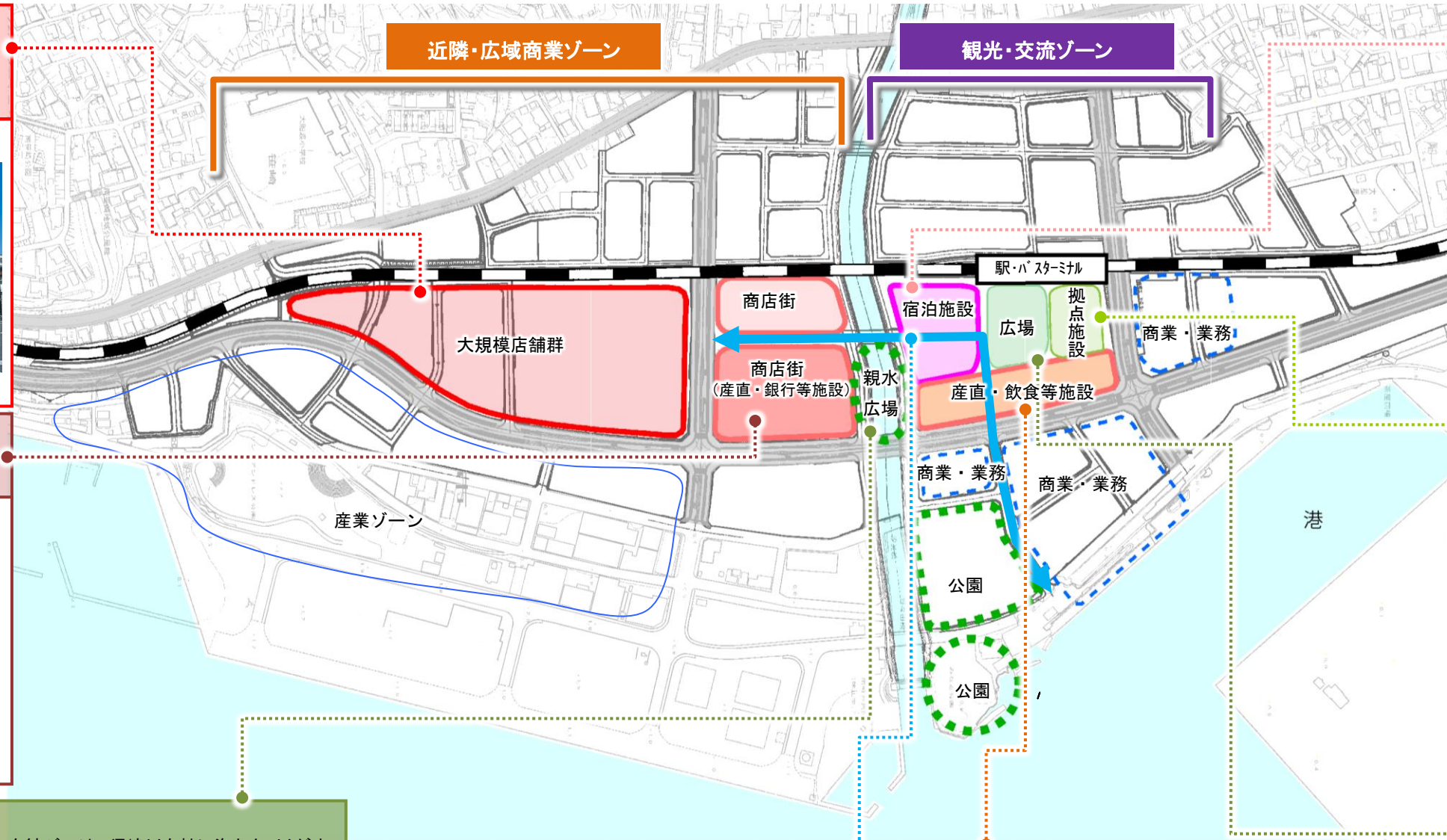
須崎川沿い桜並木イメージ



※佐世保川事例（奈良市）

近隣・広域商業ゾーン

観光・交流ゾーン



■宿泊施設

観光客等の利便性を高める宿泊施設を駅前に配置

駅前の宿泊施設イメージ



※門司港ホテル事例（北九州市）

■津波防災拠点施設・津波復興拠点支援施設

津波復興拠点施設は交通アクセスを考慮して駅前に配置

拠点施設イメージ



※和泉シティプラザ事例（和泉市）

■メインストリート

商店街と海辺の公園を繋ぐメインストリートと位置づける。

産直・飲食等施設

宿泊施設等と連携して観光・交流を拡大する産直・飲食施設等を配置

飲食店街イメージ



※KYOUEN 事例（京都市）

■広場

駅前の広場を中心に観光交流の魅力を高める施設を配置

駅前と多目的広場イメージ



※高松シンボルタワー前多目的広場事例（高松市）

(3) 動線（車両動線・歩行者動線）計画

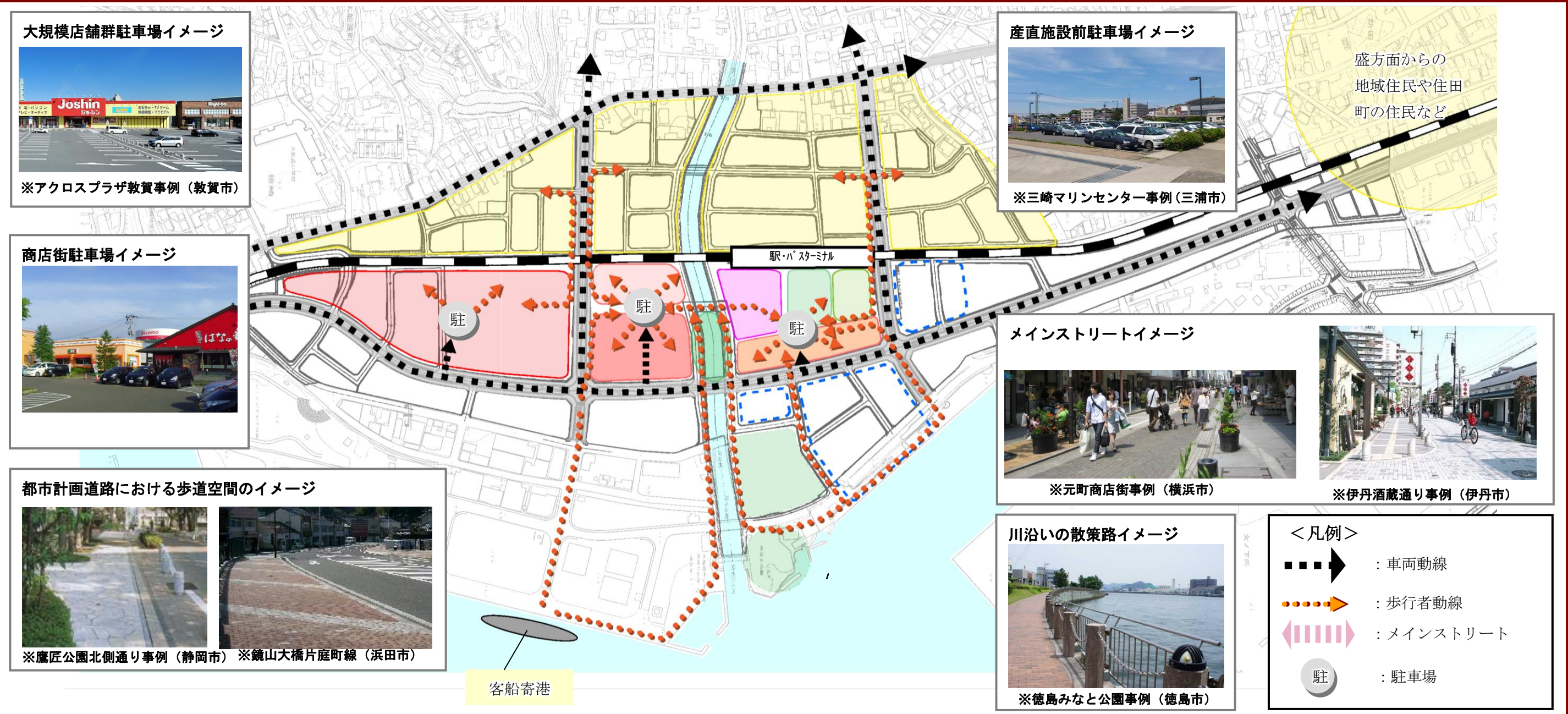
当該地区（津波復興拠点）を訪れる買い物客、観光客等の利用者の主要な動線を以下のとおり設定します。

■車両動線

- ・須崎川を横断するメインストリートは歩車共存型の道路空間とし、街区間の連続性を確保しつつ、賑わい空間を演出する装置として活用する。
- ・県道丸森権現堂線から各街区への導入部を設けて車両交通を集約し、円滑な交通環境を形成する。
- ・街区中央にはまとまった駐車場を配置することで、街区の利便性を高める。

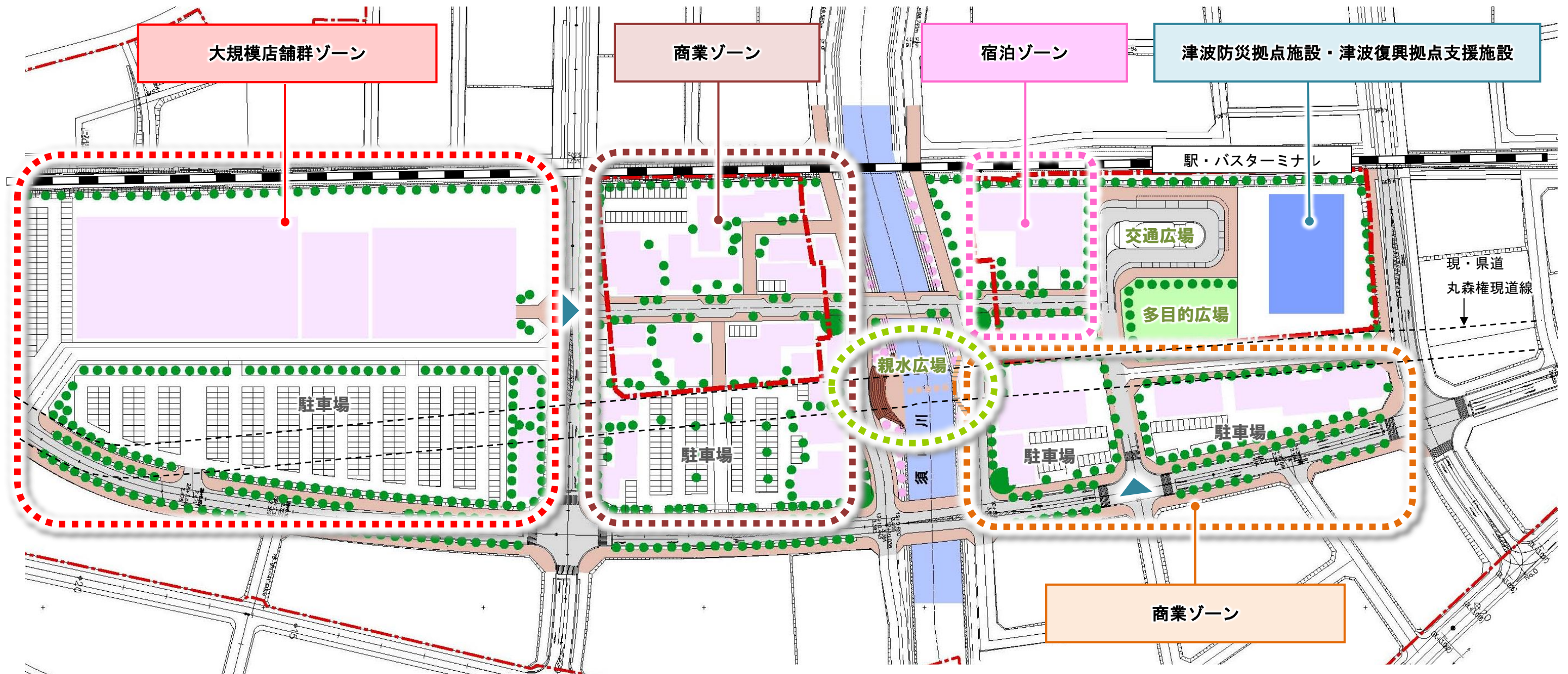
■歩行者動線

- ・須崎川を軸に周辺の公園や商業エリア、大船渡湾につながる歩行者動線を整備し、中心市街地全体に広がる歩行者動線を確保する。
- ・街区内に立地する店舗に近接し、利用しやすい街区中央の駐車場を基点に、各店舗に移動しやすい歩行動線を整備する。
- ・駅・バスターミナルを基点に、各店舗や海辺に移動しやすい歩行者動線を整備する。（海とのつながりを意識した歩行者動線のあり方については、別途、（仮称）専門委員会で協議します。）



(4) 施設整備イメージ

土地利用計画を踏まえた具体的な施設整備イメージは次のとおりです。



※本図は、土地利用計画に沿って作成したイメージであり、確定したものではありません。

参考資料：大船渡商工会議所 復興商店街実現プロジェクトからの提言



大船渡商工会議所
復興商店街実現プロジェクト

本図面は変更になる場合があります

大船渡地区津波復興拠点計画(案)

配置図

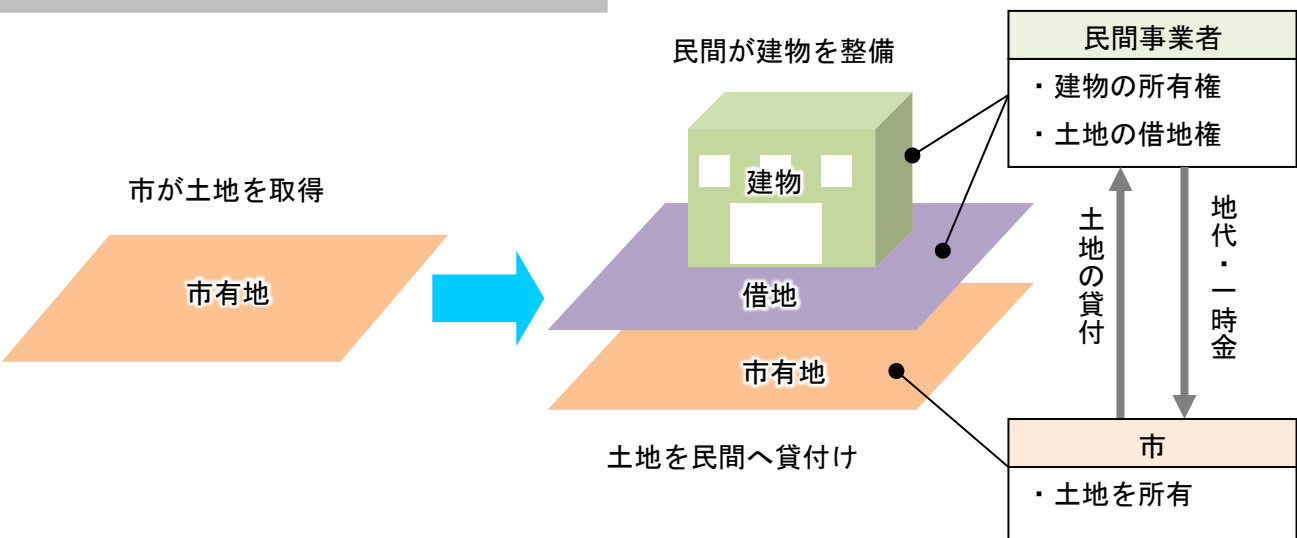
A3 1/2000
A1 1/1000

5)事業主体・整備手法・管理運営

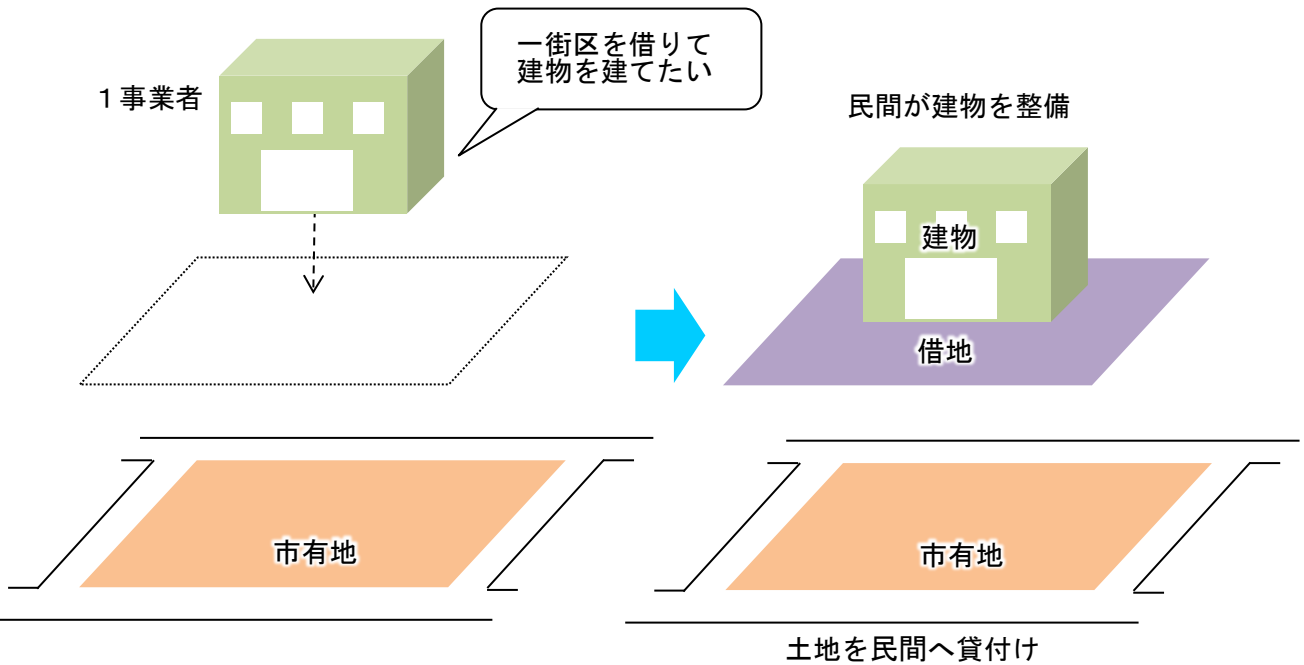
(1) 津波復興拠点区域における基本的な条件

- 『津波復興拠点整備事業』区域内は全て市有地とします。
(当該事業で用地買収を行うため、事業区域内は全て市有地となります。)
- 事業者は、市から土地を借り受けて事業を行うものとします。
- 本事業は「被災した中心市街地の商業業務の早期の本格的な『営業再開』を目指すものであるため、被災した地元商店・飲食店等の再建などに優先して貸し付けるものとします。
- できる限り、市有地は街区ごとにまとまった規模で貸付けを行うものとします。
(小規模な市有地の貸付けは行わないものとします。)
- 市有地を貸し付ける際には、政策的な利用目的に合致している事業について、公平性・透明性が保たれた選定手法を用いて活用するものとします。

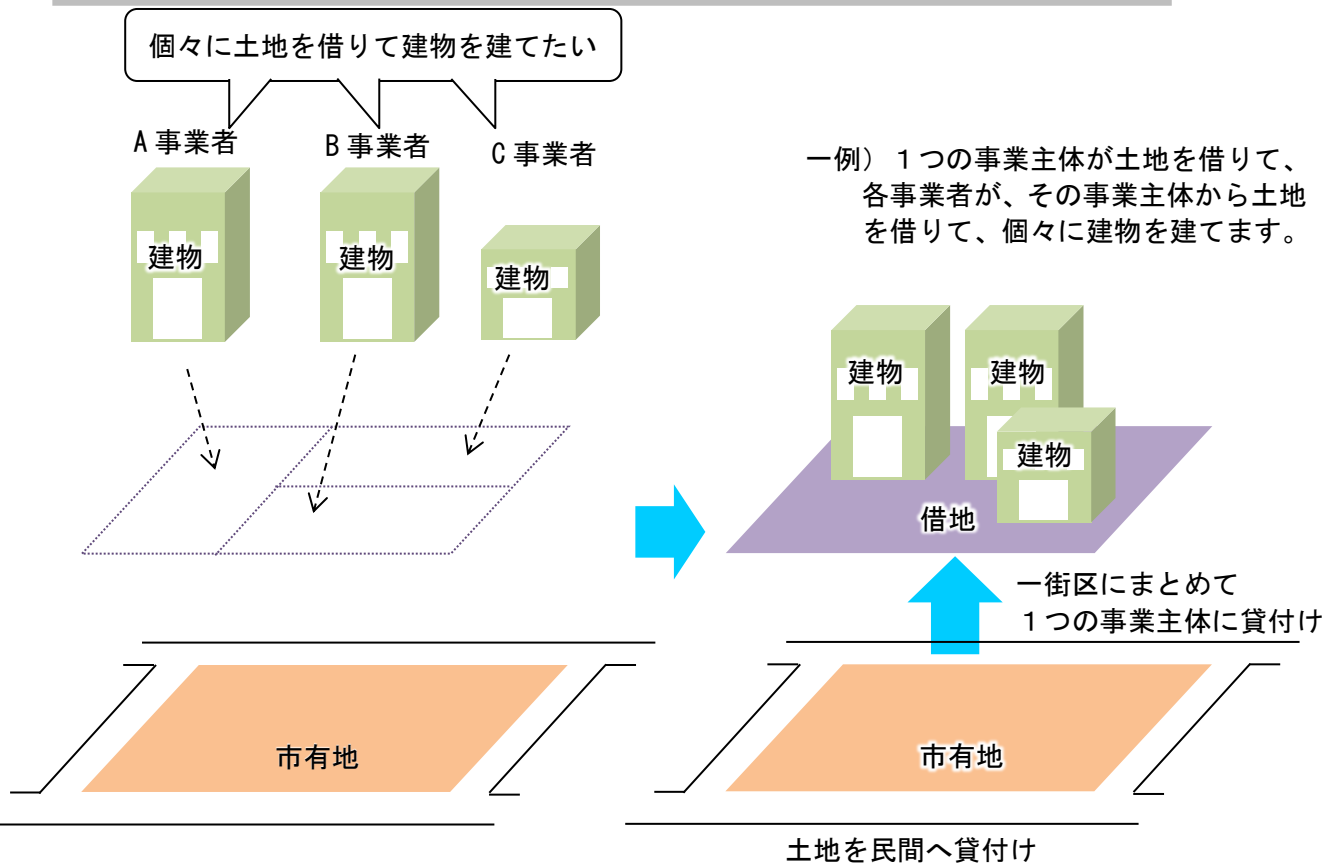
市有地を賃貸して事業を再建するイメージ図



1街区を1事業者が借りるとき



小規模事業者が必要としている土地をまとめて借りるときの貸付けイメージ



①土地の貸付け条件に定める事項

- 本地区では、事業目的に鑑み、次のような条件を設けることが考えられます。

■土地の貸付け条件として考えられる事項

○被災した中心市街地の早期営業再開のため、被災商業者を優先

○『大船渡地区津波復興拠点整備事業 基本計画』に沿ったまちづくり

○土地の利用者等で構成される組織による主体的な運営

○被災商業者への貸付け条件の特例（地代の軽減等）

等

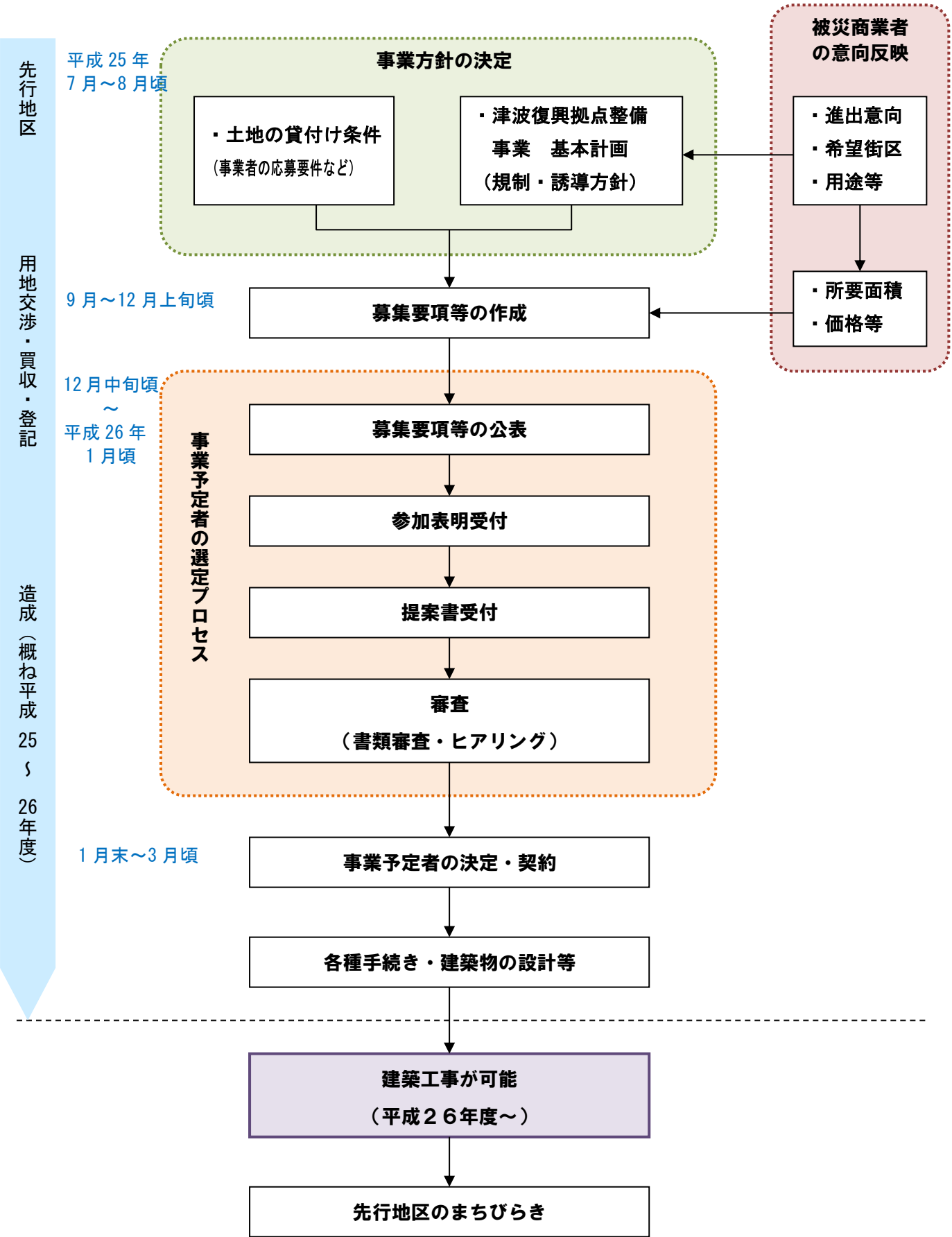
②事業者選定の方法

- 手続きの透明性・公平性を確保するための選定方法として、『公募』が適当と考えられます。
- 本地区では、被災商業者等への過度の負担を避けるためにも、価格競争による一般競争入札はなじまないと考えられます。
- なお、事業者の応募要件等の詳細については、今後、専門委員会で検討を行います。

③建築物に対する規制誘導

- 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「大船渡地区津波復興拠点整備事業基本計画」に基づいて、建物の用途や配置、デザイン等を市で調整するものとします。

■公募による事業者選定の進め方



(2) 津波復興拠点区域の管理・運営に向けたエリアマネジメント導入

- ・ 津波復興拠点をより魅力的な商業空間としていくために、商業エリアをマネジメントしていく取り組みが必要といえます。
- ・ エリアマネジメントWGで検討した「エリアマネジメント手法」の考え方を踏まえ、今後の津波復興拠点区域の管理・運営の組織について取り組みの案を取りまとめるものとします。

①エリアマネジメントの概要

a) エリアマネジメントとは

- ・ エリアマネジメントの一般的な考え方を、国土交通省の資料にもとづき、整理いたします。

地域の良好な環境維持や価値向上を図るため、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

(「エリアマネジメントのすすめ」)(国土交通省土地・水資源局より)



建築協定の運用等により緑豊かで美しい街並みを形成
コモンシティ豊田HUL-1 地区(大瀬市交野市)



ガイドラインによりオフィス街に店舗等を導入
大手町・丸の内・有楽町地区(東京都千代田区)

b) エリアマネジメントの特徴

- ・ 地域づくりに関わるエリアマネジメントの特徴は主に3つの点が挙げられ、これらの仕組みを盛り込んだ取り組みが求められています。

(「エリアマネジメント推進マニュアル」を基に整理)

特徴1. 「つくること」だけではなく「育てること」

開発(つくること)だけではなく、その後の維持管理・運営(育てること)の方法までを考えた開発を行う。つまり、育てる仕組みを持った開発を行い、持続的な取り組みの仕組みとなっていること。

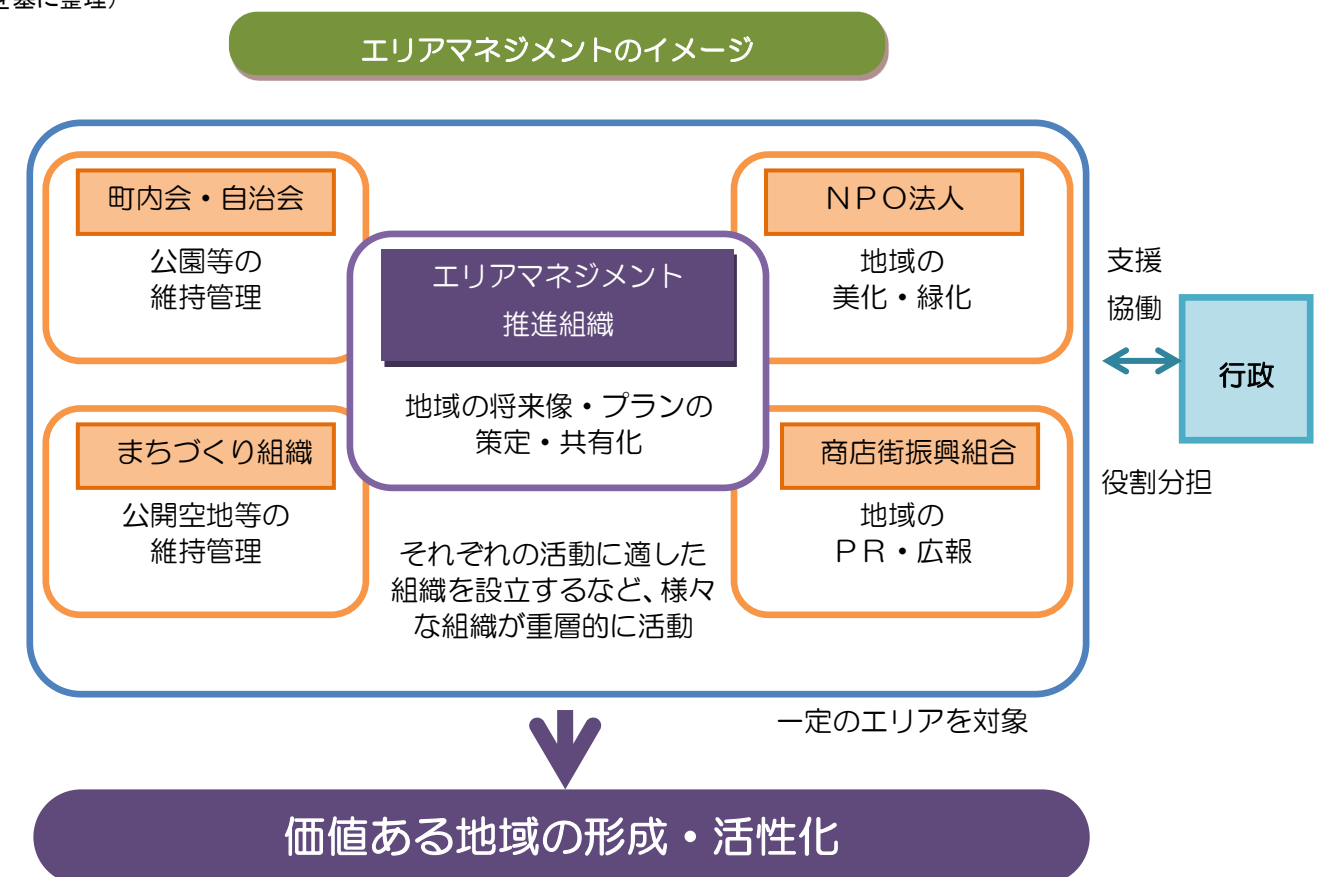
特徴2. 行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

地域づくりにおいては、「個性豊かな地域」や「住民・事業主・地権者等に身近な地域」を実現することが重要となってきた。特に、地域の問題が多様化し、その解決方法も様々になりつつあることから、行政主導ではなく住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みとすること。

特徴3. 一定のエリアを対象にしていること

エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めるものであるため、円滑な活動を行うため一定のエリアを対象とする。

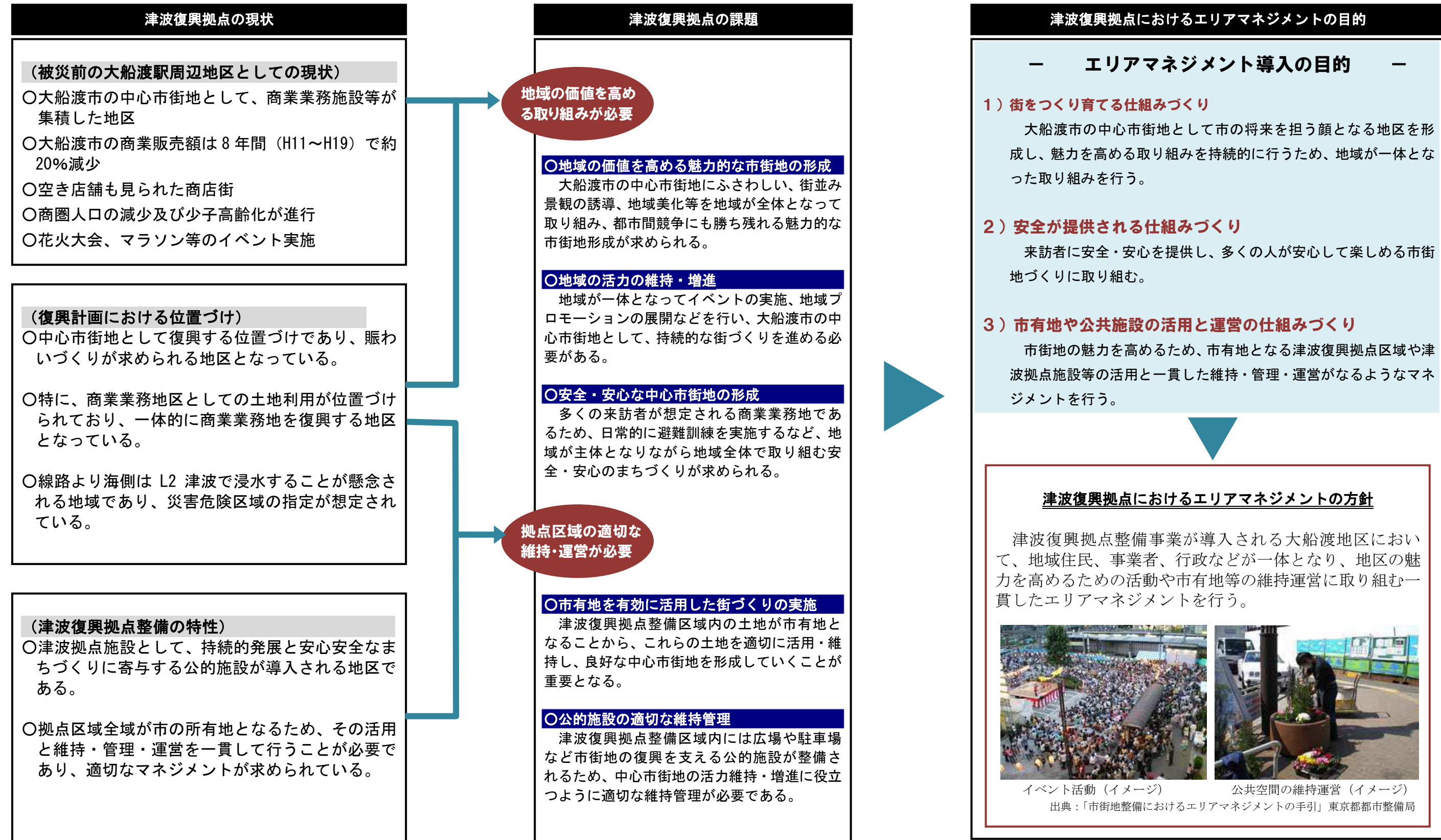
(活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じてエリアを設定するものとし、明確なエリアを設けない場合もある。)



②津波復興拠点におけるエリアマネジメントの考え方

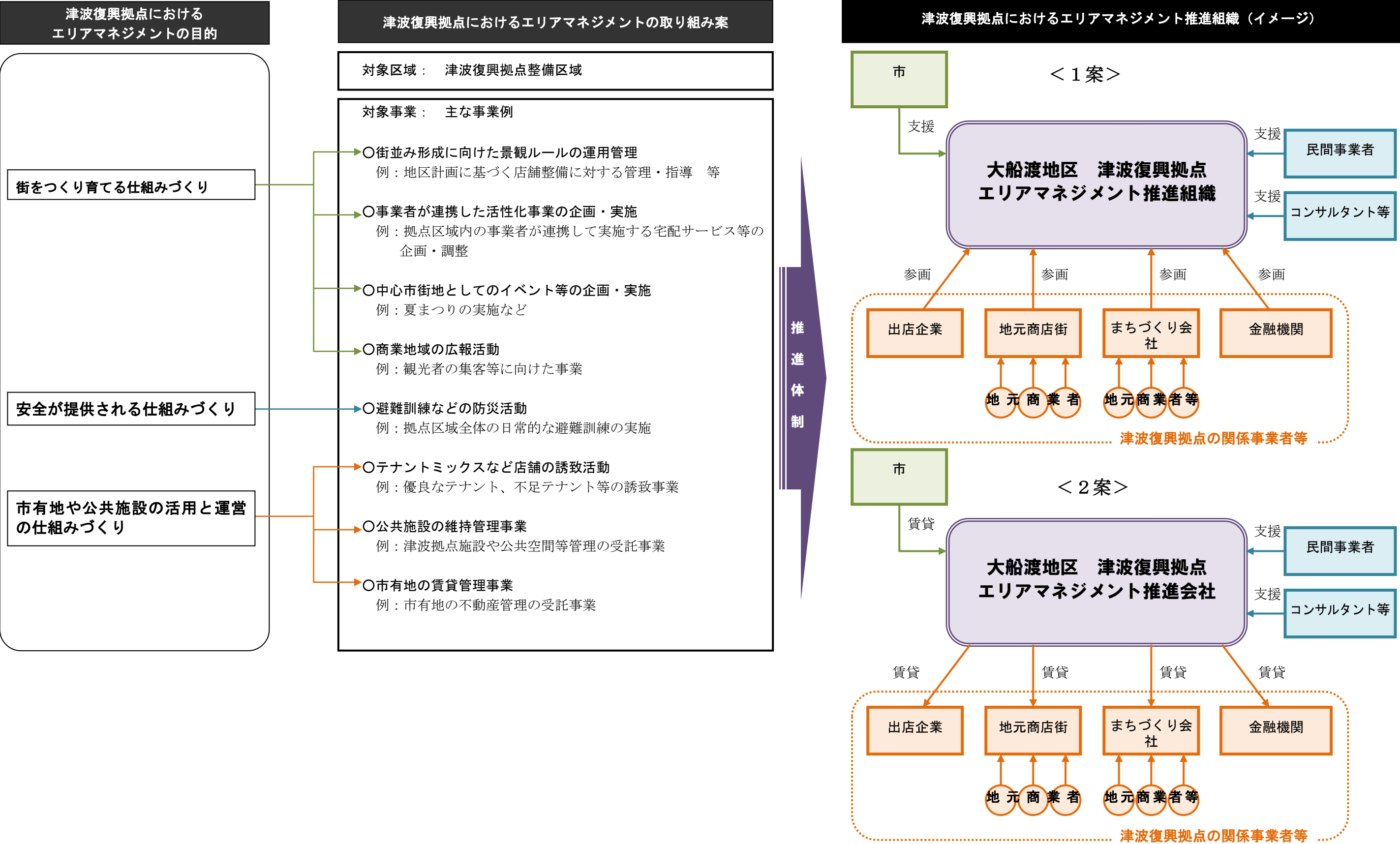
a) エリアマネジメント導入の目的

- 津波復興拠点では、大船渡市の中心市街地としての持続性、発展性を確保しつつ、復興計画に位置づけられた街づくりの目標を実現していくための運営手法として、エリアマネジメントの手法を用いることを検討いたします。そのための将来的な維持・運営の課題を、次に整理いたします。



b) エリアマネジメント推進組織の考え方

- 地区の魅力を高めるための活動や市有地等の維持運営といった、ソフト、ハードの両面にわたるエリアマネジメントを推進していくためには、地区内の関係事業者等の参画による推進組織が必要となります。
- 前ページで整理した『津波復興拠点におけるエリアマネジメントの目的』をふまえると、次のような形が考えられます。なお、エリアマネジメント推進組織（イメージ）は、1案を基本としつつも、組織の成熟度に応じて2案も視野に入れつつ専門委員会で引き続き検討を行うものとしします。



5. 事業手法とスケジュール

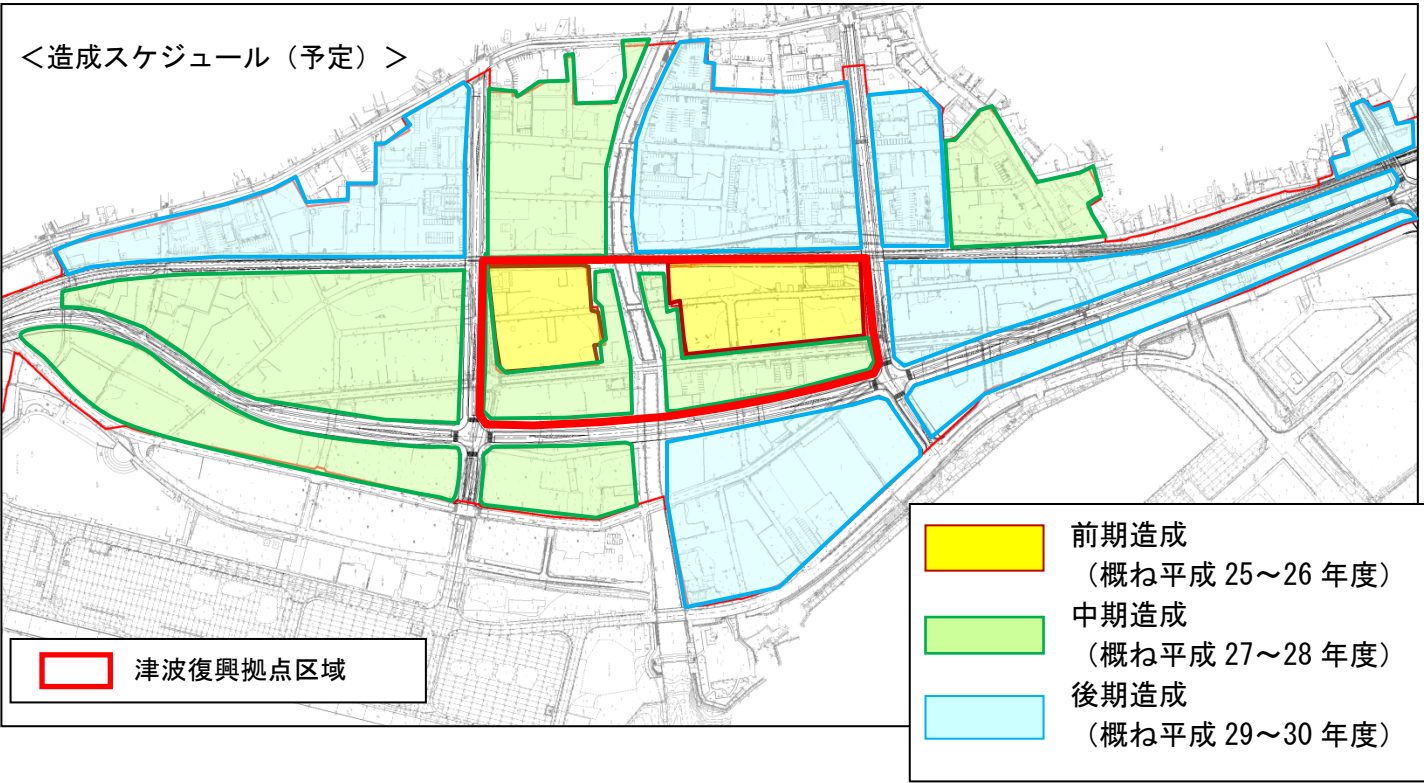
1) 事業手法

- 大船渡地区津波復興拠点の先行整備区域は、津波復興拠点整備事業で造成、整備を行います。先行整備区域以外は土地区画整理事業で集約換地した後に、津波復興拠点整備事業で用地買収、造成を行います。
- 地区中央の須崎川は、岩手県の河川改修事業で整備されます。親水公園についても河川改修事業の中で整備されます。

2) スケジュール

- 津波復興拠点の先行整備区域は、平成 25 年内に造成工事に着手、平成 26 年度から建築工事の着工を目指します。
- 先行整備区域を含む津波復興一帯の用地買収、造成等の想定スケジュールを以下に示します。
- 造成が終わった街区から、順次建物を建てることができます。

なお、本スケジュールは、現時点での概略の想定スケジュールであり、今後、換地設計や建物移転計画を作成の上、これらを反映した事業スケジュールが作成されることになります。



津波復興拠点整備のスケジュール

