

大船渡駅周辺地区土地区画整理事業等の進捗状況について

被災した大船渡駅周辺地区において、安全・安心な住宅地の整備と商業・業務機能などの再集積を図るため、土地区画整理事業などによる復興まちづくりを進めています。

これまでの主な取り組みや現在の進捗状況などは次のとおりです。

1. 土地区画整理事業の進捗状況

(1) 仮換地案の調整状況

① 意見書への対応状況

- 仮換地案への意見書提出者に対し、見直し案の提示や事業の必要性の説明により理解を求めている。

分類	5 月末計	10 月末計
概ね了承を得られた	33	45
未だ了承を得られていない	18	6
合計	51	51

② 仮換地指定状況

- 移転建物などの補償協議が整ったところや、意見書に係る仮換地の合意に達したところの指定を進めている。

指定	時期	地権者（人）	筆数（筆）	地積（㎡）	仮換地指定率（％）
第 1～11 回	平成 27 年 5 月末	408	483	149,392.95	69.2
第 1～19 回	平成 27 年 10 月末	463	541	175,622.21	81.3

③ 土地区画整理審議会及び今後のスケジュール等

- 仮換地指定に伴う土地区画整理審議会の開催（本年度 2 回開催）
→ 仮換地指定に係る地権者から同意を得た街区について審議会に諮問する。
- 仮換地情報の提供 → 閲覧者 27 人

(2) 工事等の実施状況

① 造成スケジュール

- 盛土工事進捗状況（平成 27 年 9 月 30 日現在）（別紙資料 5-1 参照）
- 工事等の実施状況（別紙資料 5-2 参照）

② 起工承諾の状況

- 10 月 31 日現在取得状況 → 549 筆・137,775.94 ㎡

(3) 移転補償の状況（平成 27 年 10 月 31 日現在）

区分	建物移転	借家人	工作物	家賃減収	営業	動産移転	合計
本年度補償対象件数	18	27	7	9	7	2	70
契約済件数	8	0	2	7	6	2	25

(4) 建築工事着手状況（平成 27 年 10 月 31 日現在）

- 大船渡駅周辺地区における建築工事着手状況（別紙資料 5-3 参照）

(5) その他

- 事業者と地権者との面談会（予定）
日 時 平成 28 年 1 月 29 日（金）午後 2 時～
会 場 リアスホール（マルチスペース）
対象者 土地区画整理事業区域内で土地を賃貸又は取得して出店などを希望する事業者、土地の利活用意向を持つ地権者

2. 津波復興拠点整備事業の進捗状況

(1) 工事等の実施状況

① 進捗状況及び今後のスケジュール

- 平成25年度末に先行地区の盛土工事が完了し、現在は先行区域内の公共施設（道路、交通広場、下水道）の工事を実施中。
- 拡大区域の用地買収が終了し、区画整理事業で段階的に造成工事を実施中

(2) エリアマネジメントの推進

① 商業街区の土地利用（別紙資料 5-4 参照）

- 3 街区の㈱サクラダについては、土地使用貸借契約を締結し、工事着手済。
- 6 街区の大船渡再開発㈱（（仮称）㈱マイヤ復興グループ）については、土地使用貸借契約を締結し、10月 1 日に（仮称）大船渡再開発ショッピングセンター建設工事の安全祈願祭を実施。
- 商業者グループの街区において整備する商業施設については、まちづくり会社が津波立地補助金を活用して整備することとしており、整備にあたっては、拠点区域全体を対象としたまちなか再生計画の策定と国の認定が必要であることから、各街区の検討状況を踏まえながら、関係機関との事前協議を進めている。
- 4 街区については、（仮称）おおふなと夢商店街㈱が、グループ補助金を活用して独自の商業施設を建設することとしており、商業施設の配置計画や資金計画等について検討中。
- 特定業務施設用地の予定借地人については、4 月 30 日付けで㈱鎌田水産に決定し、工事予定等について調整中。

② まちづくり会社設立に向けた動き

- まちづくり会社で雇用するタウンマネージャー（1 名）及びスタッフ（2 名）について公募し、8 月 10 日付けで決定。まちづくり会社が設立されるまでの間については、大船渡駅周辺地区官民連携まちづくり協議会において雇用。
- まちづくり会社については、今年11月の設立に向けて、まちづくり会社設立準備室において、資本金や役員構成等の調整及びまちづくり会社設立に伴う登記事務等の作業を進めており、各街区の着工可能時期を目途に商業施設の整備に着手できるよう検討を進めており、並行してエリア全体での調整を進める。

(3) 行政施設（津波防災拠点施設・津波復興拠点支援施設）の整備

① 行政施設の基本設計

- 行政施設については、平成25年からUR都市機構へ基本設計業務を委託し、津波復興拠点区域全体のエリアマネジメント推進の観点から調整を進め、平成27年 3 月末に基本設計を取りまとめた。

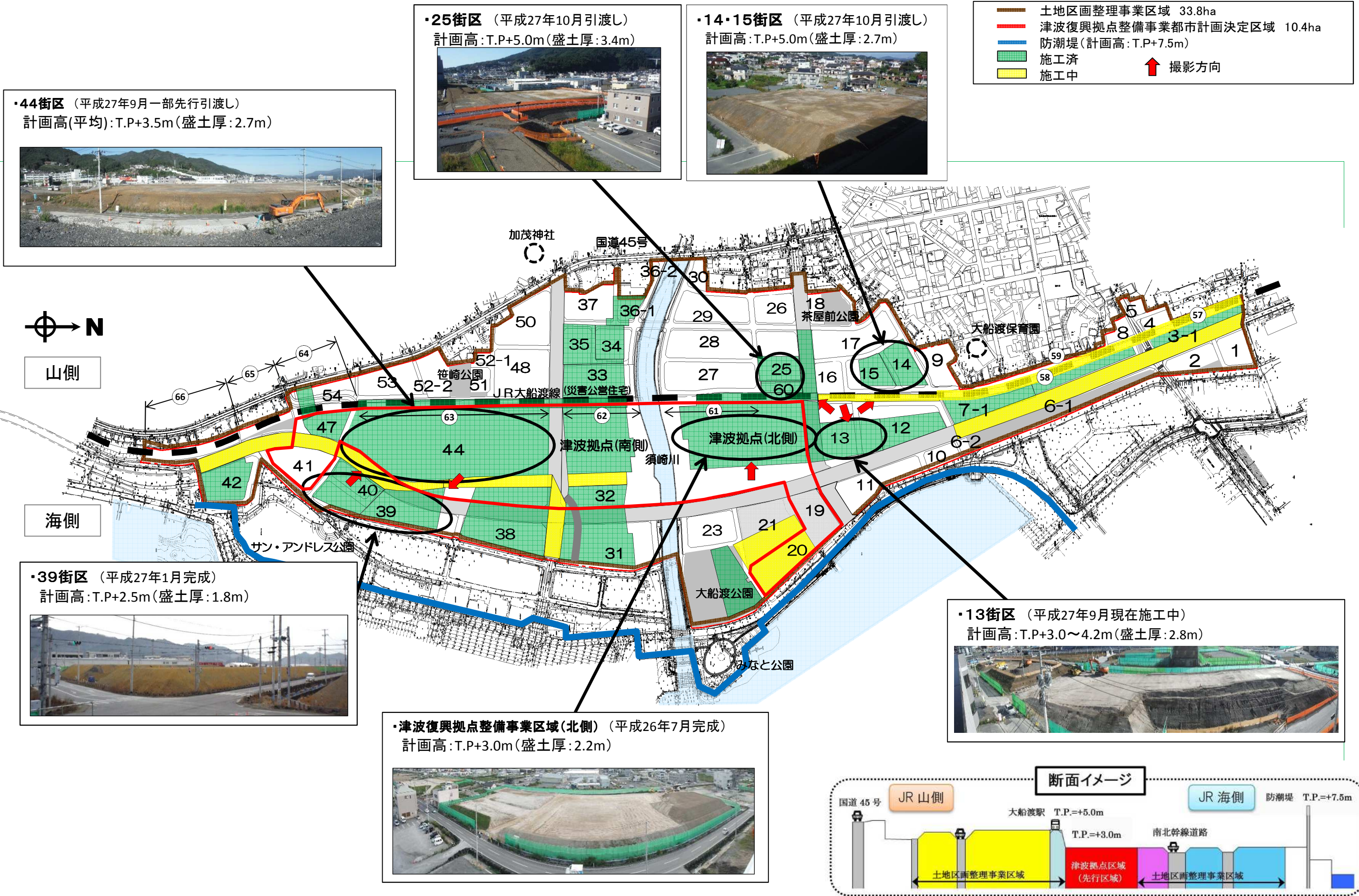
② 今後の施設整備の進め方

- 行政施設の運用等について、観光物産協会や市民活動団体等の関係者とヒアリングを行いながら、行政施設の詳細設計発注と並行して事業認可の手続きを進め、平成28年度早期の建設工事着手を目指します。

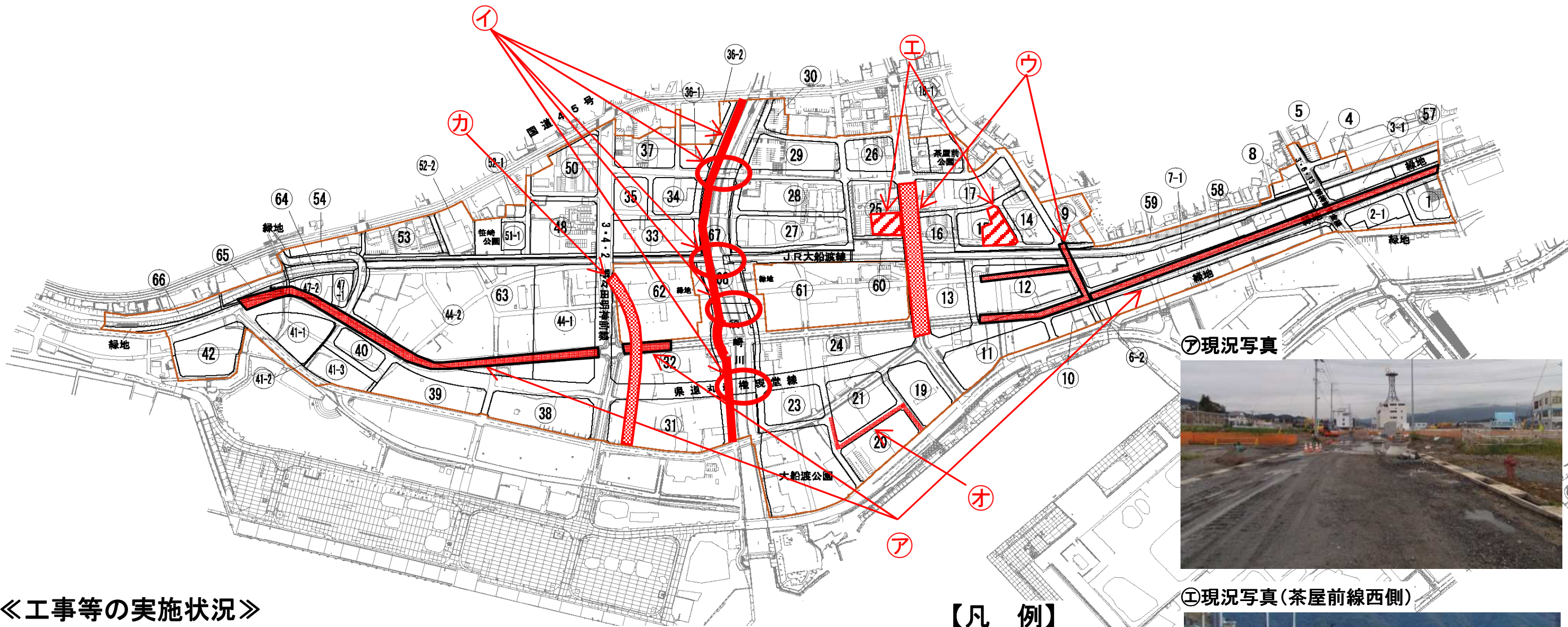
大船渡駅周辺地区土地区画整理事業等 盛土工事進捗状況（平成27年9月30日現在）

資料 5 - 1

※T.P.(東京湾平均海面)・・・全国の標高の基準となる海水面の高さ



土地区画整理事業・津波復興拠点整備事業 工事等実施状況図（平成27年10月31日現在）



《工事等の実施状況》

- ⑦旧県道の既設構造物（舗装・水道・下水道）について撤去工事中
- ①県施行として須崎川右岸改修工事実施中（新須崎橋、新桜橋、新明土橋、JR橋の架け替え工事も実施中）
- ⑤茶屋前線の一部供用開始と台町踏切の閉鎖（10月1日）
- ⑩15街区2画地、25街区の一部宅地の先行引き渡し完了（10月2日）
- ④茶屋前水路を工事中（プラザホテル周辺）
- ⑥野々田明神前線の第3期線から第4期線への切り替え（11月）

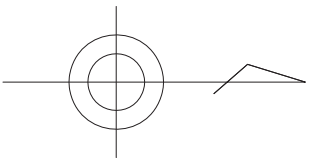
【凡 例】

- 造成工事
- 既設構造物撤去工事
- 須崎川改修（橋梁）工事
- 水路工事
- 道路工事

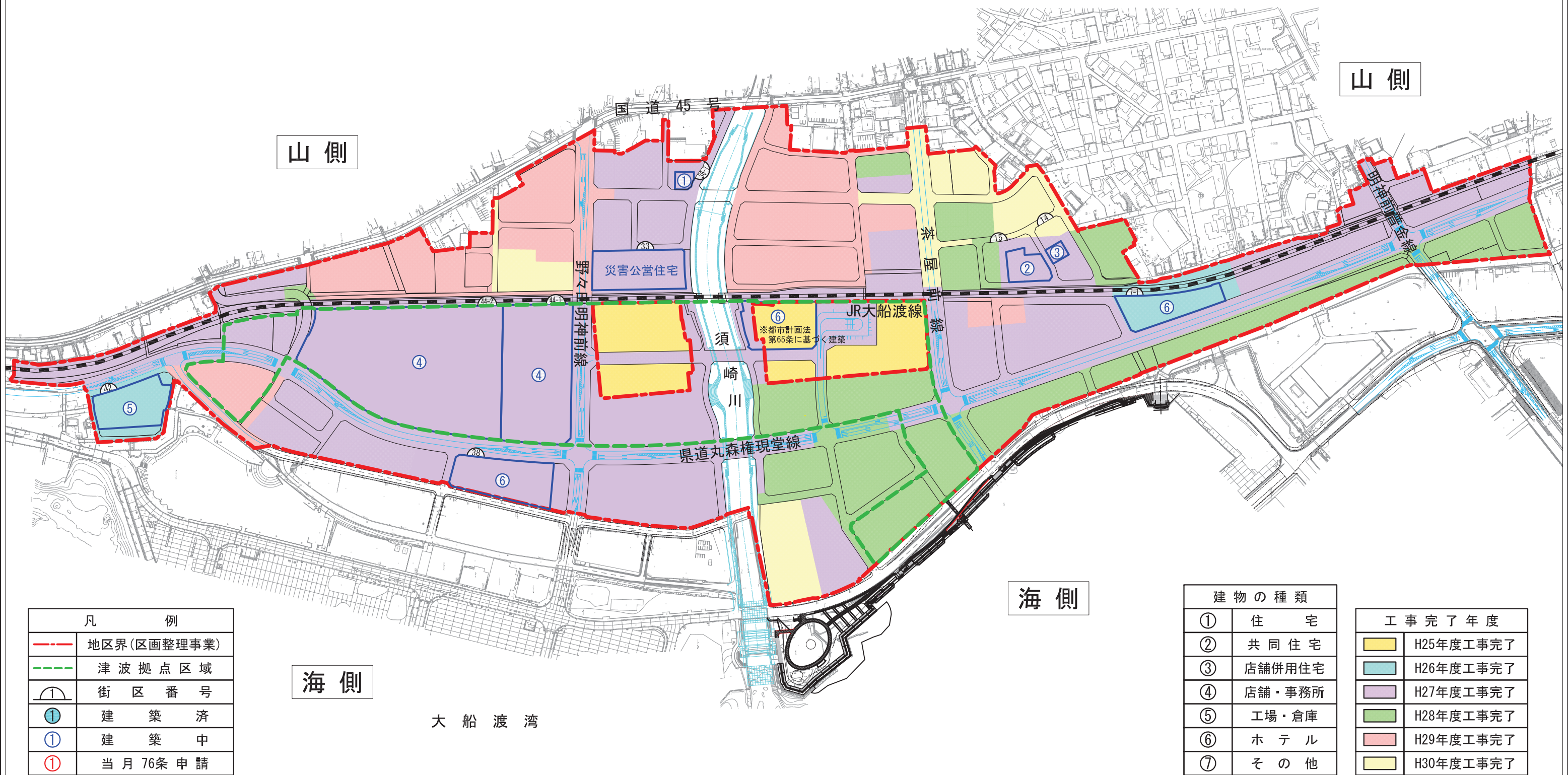
①現況写真（茶屋前線西側）



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27年10月31日現在)



縮尺1：4000



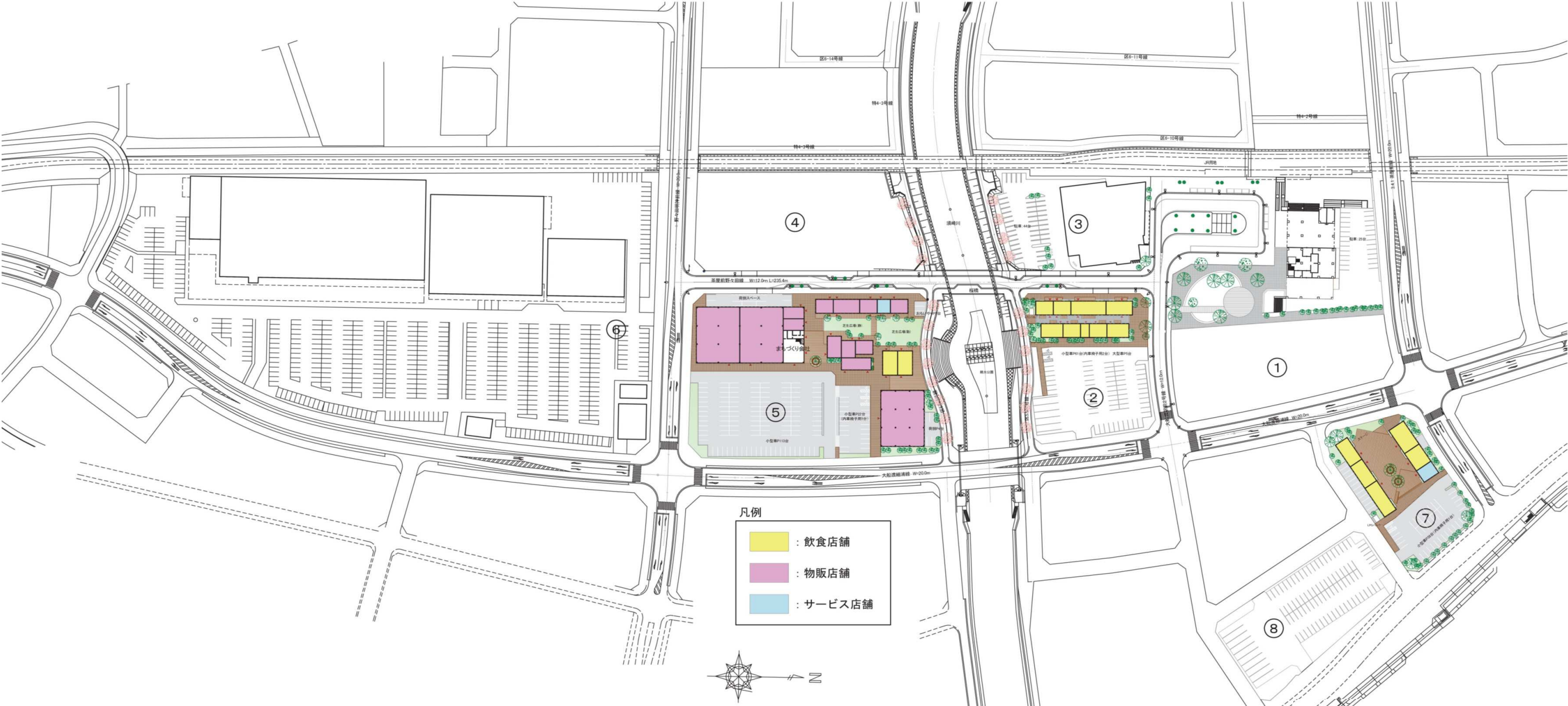
凡 例	
---	地区界(区画整理事業)
---	津波拠点区域
	街区番号
①	建築済
①	建築中
①	当月76条申請

建物の種類	
①	住 宅
②	共同住宅
③	店舗併用住宅
④	店舗・事務所
⑤	工場・倉庫
⑥	ホ テ ル
⑦	そ の 他

工 事 完 了 年 度	
■	H25年度工事完了
■	H26年度工事完了
■	H27年度工事完了
■	H28年度工事完了
■	H29年度工事完了
■	H30年度工事完了

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おうとする者は、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おうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

まちづくり会社が整備する店舗配置図（案）



■各街区の建築開始可能時期（平成27年10月31日現在）

街区	予定借地人	部分供用時期 ※1	全体供用時期	現在の状況
①	さいとう製菓(株)		平成29年3月	施設の基本設計を実施。
②	(株)エルスール大船渡		平成28年5月	まちづくり会社が施設を整備することとしており、まちづくり会社設立準備室において、商業施設の配置計画、事業計画等を作成。
③	(株)サクラダ	平成26年4月、平成27年2月	平成28年1月	平成27年3月に建設工事に着工。平成28年2月末完成予定。
④	(仮称)おおふなと夢商店街(株)	平成26年4月	平成28年4月	(仮称)おおふなと夢商店街(株)による独自の商業施設を建設する予定で、商業施設の配置計画や資金計画等を作成。
⑤	(仮称)おおふなと夢商店街(株)	平成28年2月	平成28年4月	まちづくり会社が施設を整備することとしており、まちづくり会社設立準備室において、商業施設の配置計画、事業計画等を作成。
⑥	大船渡再開発株式会社 【(仮称)(株)マイヤ復興グループ】	平成27年6月、平成27年9月	平成28年2月	7月8日付けで大船渡再開発株式会社を設立。大規模小売店舗立地法の手続き等を進めている。平成27年10月1日に(仮称)大船渡再開発ショッピングセンター建設工事の安全祈願祭を実施。
⑦	(仮称)(株)海来(みらい)	平成28年9月	平成28年12月	まちづくり会社が施設を整備することとしており、まちづくり会社設立準備室において、商業施設の配置計画、事業計画等を作成。
⑧	(仮称)(株)海来(みらい)		平成29年1月	

※1 部分供用時期とは、既設道路等の切り直し工事により、使用できない一部を除いた、部分供用ができる時期。

取扱注意（公表不可）

20150925 配置計画案

※今後変更が考えられます。

大船渡駅周辺地区における復興市街地整備事業の概要

市（地区）の概要

- 本市は、岩手県の南東部に位置し、東側と南側を太平洋に面する三陸海岸沿いの都市です。
 - 奥行き深い大船渡湾をはじめとする各湾、急峻な山地が海岸線まで迫る典型的なリアス式海岸により、変化に富む優れた景観を有しています。
 - 昭和 27 年の旧町村（2 町 5 村）の合併により旧大船渡市が誕生し、その後、平成 13 年の三陸町との合併により、現在の大船渡市となっています。これまで臨海型工業都市の形成を目指して積極的に工業導入を図るとともに、基幹産業である漁業や水産加工業の振興を図り、工業・水産業のまちとして発展してきました。
 - 平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災により、未曾有の被害を受け、現在復興に向けた各種事業を推進しています。
- 人口：38,559 人 世帯：15,128 世帯（H27.9 月末）



〔地区写真〕地区南西の大船渡中学校前から望む



現 況

主な復興事業の取り組み

- 平成23年10月 大船渡市復興計画策定
 - 平成24年10月 都市計画決定（区画整理区域）
 - 平成25年 5月 都市計画決定（区画整理区域変更、津波復興拠点区域（2.3ha））
 - 平成25年 7月 津波拠点整備事業認可
 - 平成25年 8月 区画整理事業認可
 - 平成25年10月 大船渡駅周辺地区安全祈願祭（工事着手）
 - 平成26年 5月 都市計画変更（津波復興拠点区域拡大（10.3ha））
 - 平成26年 6月 事業計画変更認可（津波復興拠点事業）
 - 平成26年 8月 事業計画変更認可（土地区画整理事業）
 - 平成27年 7月 事業計画第2回変更認可（土地区画整理事業）
- 仮換地指定率：80.7%（第1～18回、H27.9月末現在）



震災直後の状況



震災直後の状況

土地利用計画の概要

〔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

〔事業手法〕

土地区画整理事業・一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波復興拠点整備事業）

〔土地利用の基本的考え方〕

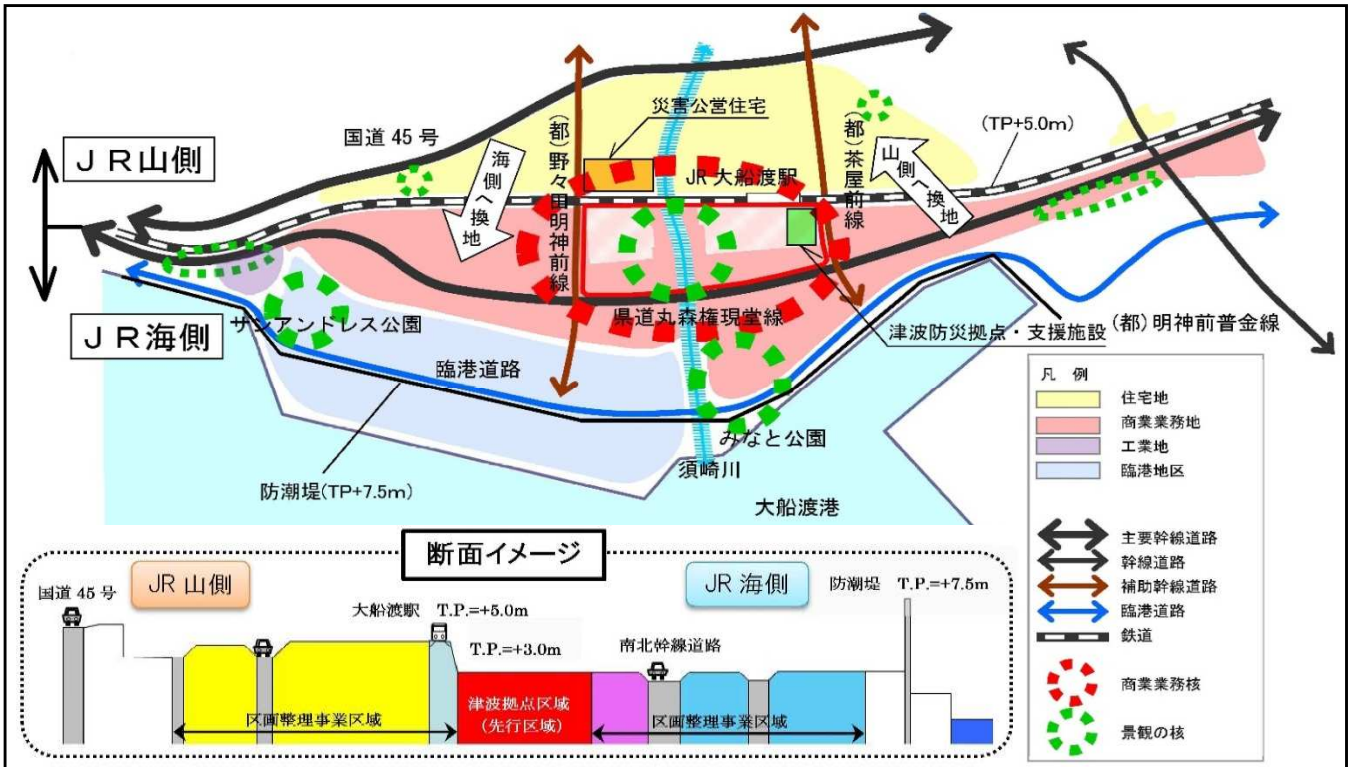
～従来の海岸堤防の「線」による防御から、「面」による街づくりの中での減災へ～

- ① 「L1 津波」に対しては、「湾口防波堤」及び「防潮堤」により、人命・財産を守る。
- ② 「L2 津波」に対しては、住民の避難を軸に、ハードとソフトの両面から『多重防御』の考え方で減災する。

大船渡駅周辺地区では、

- ① JR 大船渡線を含めて山側は、嵩上げし「L2 津波」に対応する『安全な住宅地』を整備
住宅再建に資する『災害公営住宅用地』を、JR 大船渡線から山側エリアの早期完成する宅地に整備
- 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
早期商業地再生を図るため『津波復興拠点整備事業』を導入し大船渡市で用地を取得し商業事業者へ賃貸
- ③ 土地区画整理事業の申出換地により、地権者意向を踏まえて土地の権利を移動するとともに、道路・公園等の公共施設を整備（住宅再建意向の土地を山側へ、商業利用や売却希望の土地を海側へ）

※L1 津波は、数十年から百数十年の頻度で発生している津波
L2 津波は、2011 年の東日本大震災クラスの津波



土地区画整理事業の概要

【事業目的】

東日本大震災津波により壊滅的な被害を受けた大船渡駅周辺地区において、被災市街地復興土地区画整理事業を実施することにより地盤の嵩上げを行い、安全な市街地形成を図るとともに、道路・河川・公園等の公共施設の再整備と商業の復興を図ることを目的とする。

【事業名称・施行者】

名 称：大船渡都市計画事業大船渡駅周辺地区土地区画整理事業
施行者：大船渡市

【地区面積・地権者数、計画人口】

地区面積：約 33.8ha 地権者数：530 人(当初認可時の土地所有者) 計画人口：730 人

【事業期間】

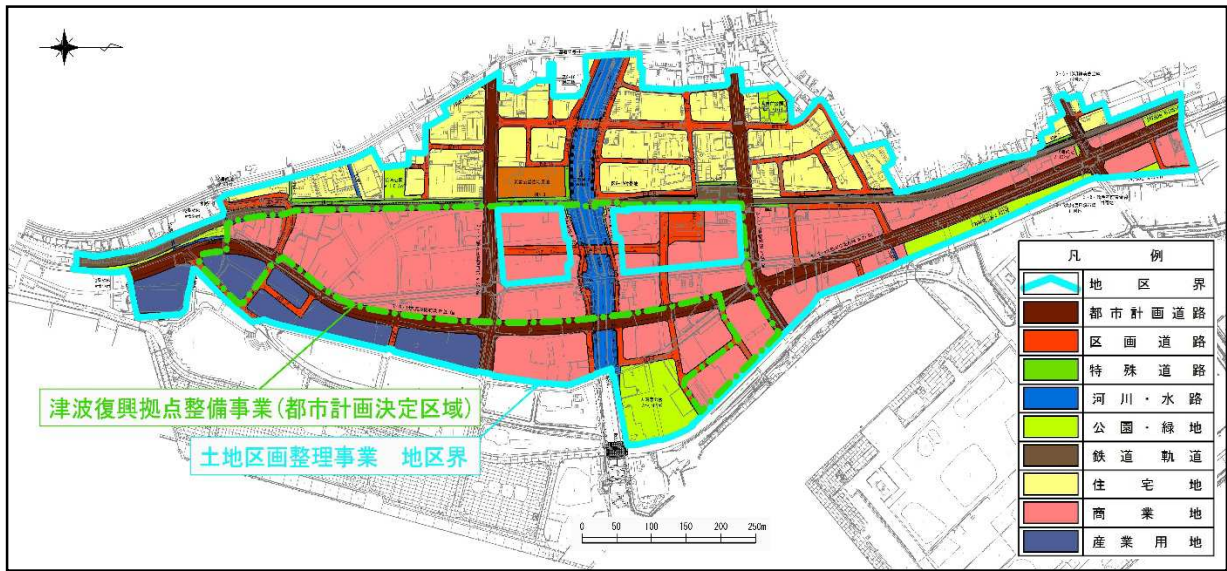
平成 25 年 8 月 20 日(事業計画決定の公告日)から平成 33 年 3 月 31 日まで(清算期間 1 年を含む)

【土地利用計画表】

種 目	施行前		施行後		備考
	地積 (㎡)	割合 (%)	地積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	道 路	7 8 , 0 8 6	2 3	8 4 , 7 5 2	2 5
	河川・水路	6 , 8 6 8	2	1 6 , 7 0 5	5
	公園・緑地	1 , 7 2 0	1	2 0 , 7 1 4	6
	そ の 他	9 , 4 8 7	2	—	—
計	9 6 , 1 6 1	2 8	1 2 2 , 1 7 3	3 6	緊急防災空地整備事業買収地
宅 地 (更生後)	2 4 1 , 9 6 6	7 2	2 1 5 , 9 5 5	6 4	
合 計	3 3 8 , 1 2 9	1 0 0	3 3 8 , 1 2 9	1 0 0	

【土地利用計画図】 ※津波拠点整備事業含む

※端数処理により合計が合わない場合があります。



【減歩率】 1 0 . 7 5 % (合算減歩率)

【資金計画】 収入

区 分	金 額	備 考
復興交付金	約 157 億円	
公共施設管理者負担金	約 6 億円	須崎川・国道 45 号
市 単 独 費	約 3 億円	
合 計	約 166 億円	

支出

区 分	金 額	備 考
公共施設整備費	約 49 億円	道路・水路・緑地等の工事費
	約 67 億円	移転・移設費
整 地 費	約 22 億円	宅地の造成費等
工 事 雑 費	約 4 億円	仮設道路、維持補修等
調査設計費・事務費	約 24 億円	調査設計費、事務費
合 計	約 166 億円	

※端数処理により合計が合わない場合があります。

津波復興拠点整備事業の概要

【事業目的】

津波が発生した場合においても都市機能を維持する拠点となる市街地を形成し、土地区画整理事業に先行して、一部用地の先行買収を行い、大船渡駅周辺地区の早期復興を先導することを目的とする。

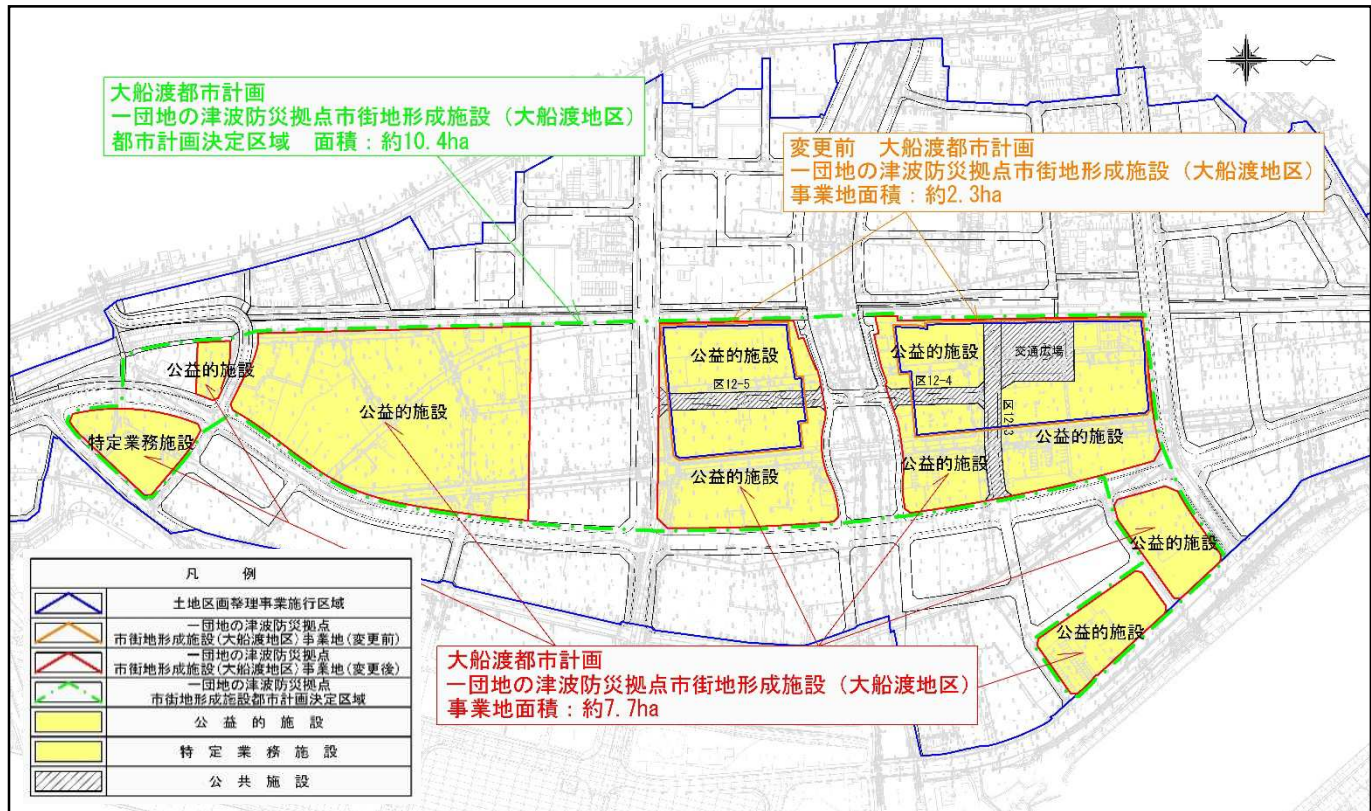
【事業名称・施行者】

名 称：大船渡都市計画一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業（大船渡地区）
施 行 者：大船渡市

【地区面積】 約 7.7ha（都市計画決定区域：約 10.4ha）

【事業期間】 平成 25 年 7 月 2 日から平成 28 年 3 月 31 日

【平面図】



【資金計画】

収入

区 分	金 額	備 考
復興交付金	約 43 億円	
市単独費	約 0.2 億円	
合 計	約 44 億円	

支出

区 分	金 額	備 考
測量試験費・工事費	約 10 億円	先行地区の盛土、道路・交通広場の工事費
用地・補償費	約 32 億円	
調査・事務費	約 1 億円	
合 計	約 44 億円	

※端数処理により合計が合わない場合があります。

問い合わせ先

【事業施行者】 大船渡市 災害復興局 市街地整備課
大船渡市盛町字宇津野沢 15 番地 電話 0192-27-3111

【事業受託者】 U R 都市機構 大船渡復興支援事務所
大船渡市盛町字みどり町 3-6 電話 0192-21-5220