

# 大船渡地区津波復興拠点整備事業の進捗状況等について

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| 1 大船渡地区津波復興拠点整備事業の進捗状況について . . . . .          | 資料 9－A |
| 2 津波復興拠点区域の拡大について(案) . . . . .                | 資料 9－B |
| 3 津波復興拠点区域内の商業街区の貸付について(案) . . . . .          | 資料 9－C |
| 4 エリアマネジメント推進組織への民間事業者等の参画について(案) . . . . .   | 資料 9－D |
| 5 津波復興拠点区域のデザインコード(開発コンセプト等の考え方)(案) . . . . . | 資料 9－E |

平成 26 年 2 月 13 日

大船渡地区津波復興拠点整備事業の進捗状況について

1 これまでの取り組みについて

大船渡駅周辺地区については、災害に強いまちづくりを目指すとともに、将来的に市の中心地区として、産業の振興を図る土地利用と安全・安心な住宅街を整備することを復興計画に位置づけ、現在、土地区画整理事業と津波復興拠点整備事業による復興まちづくりを進めています。

このうち、津波復興拠点整備事業については、津波が発生した場合でも都市機能を維持するための拠点となる市街地を形成するため、市が直接用地を取得し、防災拠点施設の整備及び商業・業務の再生を図ることとしています。

平成25年度は、基本計画（案）の策定（ワーキンググループ及び専門委員会での検討等）、造成基本設計、用地取得、移転補償、盛土工事等を進めており、平成26年度以降は、先行地区の公共施設（道路、交通広場等）整備のほか、拡大区域の用地取得、公共施設及び行政施設の整備を予定しています。

【平成 25 年度の主な経過】

| 年月日            | 内 容                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 平成25年<br>4月17日 | 津波復興拠点整備事業ワーキンググループ設置（3つのワーキンググループ、以降延べ12回開催）                              |
| 5月23日          | 都市計画決定（一団地の津波防災拠点市街地形成施設）                                                  |
| 7月 2日          | 津波復興拠点整備事業の事業認可（※先行地区面整備のみ）                                                |
| 7月 9日          | 津波防災拠点施設等基本設計他業務委託契約の締結（独立行政法人都市再生機構（＝UR都市機構））                             |
| 8月20日          | 大船渡市議会全員協議会（大船渡駅周辺地区復興整備事業の進捗状況等について）                                      |
| 8月28日          | 基本計画（案）の取りまとめ（市長への報告）                                                      |
| 9月25日          | 津波復興拠点整備事業に係る事業協定議決、平成25年度業務委託契約の締結                                        |
| 9月27日          | 第1回専門委員会（第2回：11月26日、第3回：1月14日）                                             |
| 10月11日         | 大船渡駅周辺地区震災復興事業（土地区画整理事業・津波復興拠点整備事業）のCM（コンストラクションマネジメント）契約の締結（UR都市機構からの再委託） |
| 10月21日         | 津波防災拠点施設等に係る基本設計他業務委託契約の締結（UR都市機構からの再委託）                                   |
| 10月25日         | 大船渡駅周辺地区震災復興事業安全祈願祭（土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業）                                  |
| 12月19日         | 大船渡市議会市政調査会研修会（津波復興拠点整備事業の進捗状況について）                                        |

2 事業の進捗状況について

(1) 事業全体の検討状況

今年度は、昨年4月以降ワーキンググループでの検討を進め、8月に基本計画（案）を取りまとめました。

その後、引き続き検討が必要な事項について協議するため、9月に専門委員会を設置し、津波復興拠点区域の拡大、商業エリアの市有地貸付方針、行政施設の整備方針、津波復興拠点区域全体の運営管理方針等の検討を進めています。

(2) 用地取得、工事（面整備）等の進捗状況

用地に関しては、先行地区（2.3ha）のうち民有地 18,870㎡の用地買収を進め、全筆仮契約を締結済みであり、昨年12月の議決を経て年度内には支払いまで完了する予定となっています。

移転補償（建物1件）に関しては、補償契約を締結し、昨年11月に移転撤去が完了しています。

盛土工事に関しては、現在、盛土材の運搬・仮置き、上下水道及びN T Tケーブルの切回し工事を実施しており、移設完了後、順次盛土工事に着手し、年度内に完了予定となっています。

(3) 行政施設整備（津波防災拠点施設、津波復興拠点支援施設）の検討状況

行政施設については、昨年10月に基本設計業者が決定し、既に設計作業に着手しており、ワーキンググループで取りまとめた基本計画（案）を基に、市民・団体等に対するアンケート・ヒアリング調査の実施、関係部署との協議等を行い、他の類似施設との機能分担、適正な諸室配置、規模、仕様等を整理しながら、具体的な設計作業を進めています。

#### (4) 商業エリア整備の検討状況

津波復興拠点区域内の商業街区については、ワーキンググループでの検討段階から、地元被災商業者等が参画し、商業者の意向を随時反映する形で基本計画（案）が取りまとめられており、同時に、商工会議所においても独自に被災商業者や仮設店舗入居者による検討組織を立上げ、独立行政法人中小企業基盤整備機構の支援を受けながら勉強会等を開催し、市からの貸付公募を見据え、グループごとに店舗配置、資金計画等の具体的な内容を詰めている状況です。

市では、商業者の検討状況や土地区画整理事業の申出換地の状況を勘案しながら、津波復興拠点区域の拡大区域決定に向けた作業を進めており、今年度末に拡大区域の決定、街区ごとの貸付者の公募・決定を行う予定としています。

また、津波復興拠点区域を大船渡市の中心市街地として持続性、発展性を確保しつつ、より魅力的な商業空間としていくため、エリアマネジメント<sup>\*1</sup>の手法を用いることとし、その推進組織や取り組むべき内容等について、専門委員会で検討を進めています。

※1 エリアマネジメント…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・地権者等が実施する主体的な取り組みのことで、事業例としては、街並み形成に向けた景観ルール の運用管理や共用空間の維持管理、イベント等の企画・実施やPR活動などがある。

### 3 今後の進め方について

#### (1) 津波復興拠点区域の拡大

商業者の出店意向や土地区画整理事業の申出換地の状況を勘案しながら、今年度末に予定している仮換地指定を踏まえて拡大区域の都市計画決定を行い、来年度初めに変更認可申請を行う予定としています。

変更認可後に用地買収を行い、整備完了後に順次賃貸契約を行う予定です（別紙資料9－B参照）。

#### (2) 行政施設基本設計

現在、市民・団体等からのアンケート・ヒアリング調査、関係部署との協議を行いながら、他の類似施設との機能分担や適正な諸室配置、規模、仕様等を整理しています。

その結果を踏まえ、復興交付金対象・対象外の区分を整理しながら、基本設計を進め、来年度初めに建物分の事業認可手続きを進めて行く予定としています。

#### (3) 商業街区の市有地の貸付

商業者の検討状況や土地区画整理事業の申出換地の状況を勘案しながら、津波復興拠点区域の拡大予定区域を決定し、年度内に都市計画変更の手続きを進める予定としています。

平行して、津波復興拠点区域内の市有地の貸付に向けた募集方針等を定め、本年1月末に貸付者の公募を開始、3月末までに審査を行い、街区ごとの貸付予定者を決定する予定です（別紙資料9－C参照）。

#### (4) エリアマネジメント推進組織への民間事業者等の参画

商工会議所や商業者グループとの調整を行いながら、エリアマネジメント推進組織のあり方と取り組むべき内容等について専門委員会で検討を行い、年度内に方向性を定める予定としています。

また、早い段階で豊富な開発実績を持つ民間事業者等を（仮称）エリアマネジメントパートナー（以下「エリアマネジメントパートナー」という。）として公募により選定し、その支援・協力のもとで、関係機関、地元商業者等との協議を行い、平成26年度にエリアマネジメント推進会社（まちづくり会社）の立上げを目指していきます（別紙資料9－D参照）。

#### (5) デザインコード（開発コンセプト等の考え方）

津波復興拠点区域内の商業エリアについては、年度内に貸付予定者を決定する予定ですが、民間事業者が行う施設整備にあたっては、統一感を持った街並みを形成していくため、市として一定の開発コンセプト等を示していく予定です。

現在、専門委員会において検討している方針案を基に、貸付予定者が決定した後に、別途参画を予定しているエリアマネジメントパートナーを含めて、あるべき街並み形成に向けた方向性を定め、施設整備を進めていくこととしています（別紙資料9－E参照）。

#### (6) 事業計画及び独立行政法人都市再生機構への事業委託の変更

津波復興拠点整備事業に係る先行地区の面整備（造成等）については、昨年7月2日に事業認可を受け、UR都市機構との間で事業協定を締結し、今年度分の工事に着手しているところです。

現在の協定では、先行地区の公共施設（道路、交通広場）の整備や拡大区域部分の整備が含まれていないため、来年度当初の変更認可を受けた後に、追加して事業委託を行う予定としています。

現在の認可事業費、UR都市機構への委託額及び変更予定額の内訳は以下のとおりです。

【事業計画及び委託事業費】 (単位：千円)

| 区 分             |       | 変更前                      | 変更後（予定）                  | 備 考       |
|-----------------|-------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| 全体事業費           |       | 平成25～27年度<br>1, 510, 000 | 平成25～27年度<br>4, 095, 000 | 建築物等含まず   |
| 事業計画<br>（認可事業費） |       | 平成25～27年度<br>1, 510, 000 | 平成25～27年度<br>4, 095, 000 | 建築物等含まず   |
| 内<br>訳          | 測量試験費 | 482, 000                 | 540, 000                 | 道路・広場分増額  |
|                 | 工事費   | 177, 000                 | 293, 000                 | 同 上       |
|                 | 用地費   | 826, 000                 | 3, 230, 000              | 拡大区域分増額   |
|                 | 補償費   | 5, 000                   | 12, 000                  | 建物 1 件分増額 |
|                 | 事務費   | 20, 000                  | 20, 000                  |           |
| うち<br>UR都市機構委託額 |       | 平成25～26年度<br>341, 000    | 平成25～26年度<br>515, 000    | 建築物等含まず   |
| 内<br>訳          | 測量試験費 | 164, 000                 | 222, 000                 | 道路・広場分増額  |
|                 | 工事費   | 177, 000                 | 293, 000                 | 同 上       |
|                 | 用地費   | -                        | -                        |           |
|                 | 補償費   | -                        | -                        |           |
|                 | 事務費   | -                        | -                        |           |

※下線が変更した経費

津波復興拠点区域の拡大について（案）

事業者の意向及び申出換地の状況などを勘案し、津波復興拠点区域の拡大の方向性については、概ね以下のとおりとします。

【津波復興拠点区域の拡大の必要性】

- ・従来区域の想定に対し、より一層の商業業務機能の強化を図る必要がある。
- ・土地所有者の意向を反映した土地利用とする必要がある。
- ・土地区画整理事業の換地をふまえた区域設定とする必要がある。

【地元事業者などの出店意向動向】

- ・商業ゾーン（南ウィング）・・・物販店、飲食店など約 30 店舗
- ・宿泊ゾーン・・・・・・・・・・宿泊施設 1 店舗
- ・商業ゾーン（北ウィング）・・・物販店、飲食店など約 10 店舗
- ・飲食店ゾーン・・・・・・・・・・飲食店など約 10 店舗
- ・大規模店舗郡ゾーン・・・・・・スーパーなど約 3 店舗
- ・沿道型商業ゾーン・・・・・・物販店など約 3 店舗

※ 平成 25 年 9 月末の意向であり、今後とも適宜見直しを予定しています。また、現段階で貸付を確約するものではありません。

【津波復興拠点区域の拡大への配慮事項】

- 事業者の出店意欲に応えられる商業・業務用地を確保するため、津波復興拠点区域を拡大する。
- 海側が商業・業務用地で住宅の立地が困難となることから、海側から山側への住宅申出及び山側から海側への商業・業務用地としての申出換地に配慮する。

【津波復興拠点区域の拡大について】

大船渡駅を中心に津波復興拠点区域(先行区域 2.3ha)に合わせて、先行区域に隣接する 1.9ha、先行区域南側街区など 3.6ha、計 5.5ha を拡大する予定。  
（※一部民有地を除いた津波復興拠点区域は合計で約 7.8ha とする）



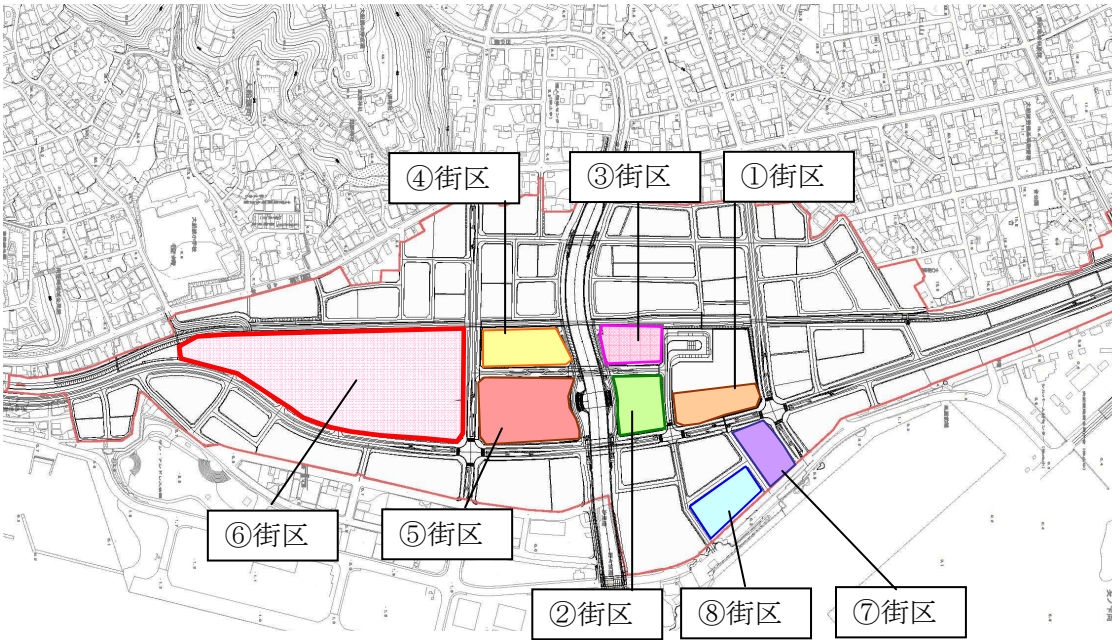
津波復興拠点区域内の商業街区の貸付について（案）

1. 概要

土地の貸付は、借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権（事業用建物の所有を目的）で貸付を行うものとします。

2. 対象地

津波復興拠点区域（約 8 ha）のうち市有地部分（予定）とします。  
なお、本募集では、対象地区を 8 つの街区に分け、それぞれ借地予定人を選定します。  
また、配置計画やテナント構成は、商業街区の全体最適の観点から、今後設立する予定の「まちづくり会社」と借地予定人が協働で検討したうえで決定するものとします。



3. 賃料の考え方

不動産鑑定士による土地区画整理事業後の不動産の調査価格をもとに、街区ごとに貸付予定額を設定しています。  
なお、事業用地として利用できる時期は、場所によって異なることから、賃料の発生時期は別途市と協議し定めます。また、土地区画整理事業の事業期間中は、工事用車両の出入りなどにより借地人が十分な環境で事業に取り組めないことが想定されるため、貸付額について固定資産税相当額を目安に段階的な減免措置を講じる予定です。

表 街区ごとの貸付予定額（災害危険区域第 2 種 A の場合）

| 街区番号 | 契約期間別坪当たり単価（月額） |       |         |
|------|-----------------|-------|---------|
|      | 10 年間           | 20 年間 | 30 年間以上 |
| ①    | 210 円           | 350 円 | 370 円   |
| ②    | 220 円           | 360 円 | 380 円   |
| ③    | 210 円           | 350 円 | 370 円   |
| ④    | 180 円           | 300 円 | 320 円   |
| ⑤    | 190 円           | 320 円 | 340 円   |
| ⑥    | 150 円           | 250 円 | 270 円   |
| ⑦    | 200 円           | 330 円 | 350 円   |
| ⑧    | 180 円           | 300 円 | 320 円   |

※災害危険区域の指定により変動する可能性があります。

4. 募集条件の考え方

- ①契約の前提条件  
借地人は、今後設立する予定の「まちづくり会社」が行う事業に協力することを前提とします。
- ②契約期間等  
事業用定期借地権の期間は、市と借地予定人との協議により、10～50 年未満の中から定めます。  
原則として本契約の途中解約は行わず、建物買取請求権の行使はできないものとします。
- ③転貸等の取扱い  
原則として本件地の転貸等は認めません。ただし、復興まちづくりの観点から、必要と認められる場合は、市と協議のうえ取扱いを定めるものとします。
- ④利用条件  
本件地の利用形態は、建物を建設し利用することを条件とし、必ず建築確認申請を行うものとします。  
建物については、地区計画（予定）やデザインコード（大船渡地区津波復興拠点整備事業専門委員会で検討中）に従うとともに、今後設立予定の「まちづくり会社」と調整することを基本とします。
- ⑤遅延利息  
借地人が金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、年 14.5 パーセントの割合により算定した額を遅延利息として市等に支払うものとします。
- ⑥土地・建物の管理  
契約期間中は、本件地は借地人において厳重に管理していただきます。  
なお、建物等の管理については、今後、設立を予定している「まちづくり会社」と協力していただくものとします。
- ⑦原状回復  
本契約が終了するとき、借地人は本件地に存する建物等を自己の負担で収去し、原状に回復して市に返還するものとします。なお、契約期間の満了する時期までに、本契約対象となる街区について、市として復興まちづくりの観点から利用方法を定める予定です。その際、各種条件が整えば、当該街区の借地人と優先的に交渉を行いたいと考えております。
- ⑧施設計画及び施設整備の条件  
本件地では、津波復興拠点全体の調和を確保し、環境に配慮した良好な街並みを形成するため、地区計画に基づくとともにデザインコード（大船渡地区津波復興拠点整備事業専門委員会で検討）及び「まちづくり会社」による指導に従っていただきます。

5. 貸付に向けたスケジュール（予定）

- ① 募集要項の公表 : 平成 26 年 1 月 31 日（金）
- ② 募集説明会の開催 : 平成 26 年 1 月 31 日（金）
- ③ 参加資格確認申請書類の受付 : 平成 26 年 2 月 3 日（月）～ 2 月 14 日（金）
- ④ 質問書の受付 : 平成 26 年 2 月 3 日（月）～ 2 月 7 日（金）
- ⑤ 参加資格審査結果の通知 : 平成 26 年 2 月 21 日（金）
- ⑥ 提案書の受付 : 平成 26 年 2 月 24 日（月）～平成 26 年 3 月 7 日（金）  
※必要に応じ提案者にヒアリングを行うことがあります。
- ⑦ 優秀提案者への通知 : 平成 26 年 3 月 24 日（月）以降
- ⑧ 借地予定人の決定・公表 : 平成 26 年 3 月 31 日（月）

エリアマネジメント推進組織への民間事業者等の参画について（案）

エリアマネジメント推進組織の設立を検討していく際には、地元関係事業者等が自ら参画し、主体的な取り組みを行っていくことが重要ですが、被災前から様々な課題を抱えていた地元事業者だけでは、津波復興拠点区域の適切な運営管理を行いながら、持続的に魅力を高めていくのは厳しい状況にあります。

このため、豊富な市街地開発、運営管理実績を有する民間事業者等の支援、参画を得ることにより、外部資本やノウハウの投入が期待でき、商業運営事業以外にも取組みが広がり、より広い視野で効果的なエリアマネジメントを実現できる可能性が高まります。

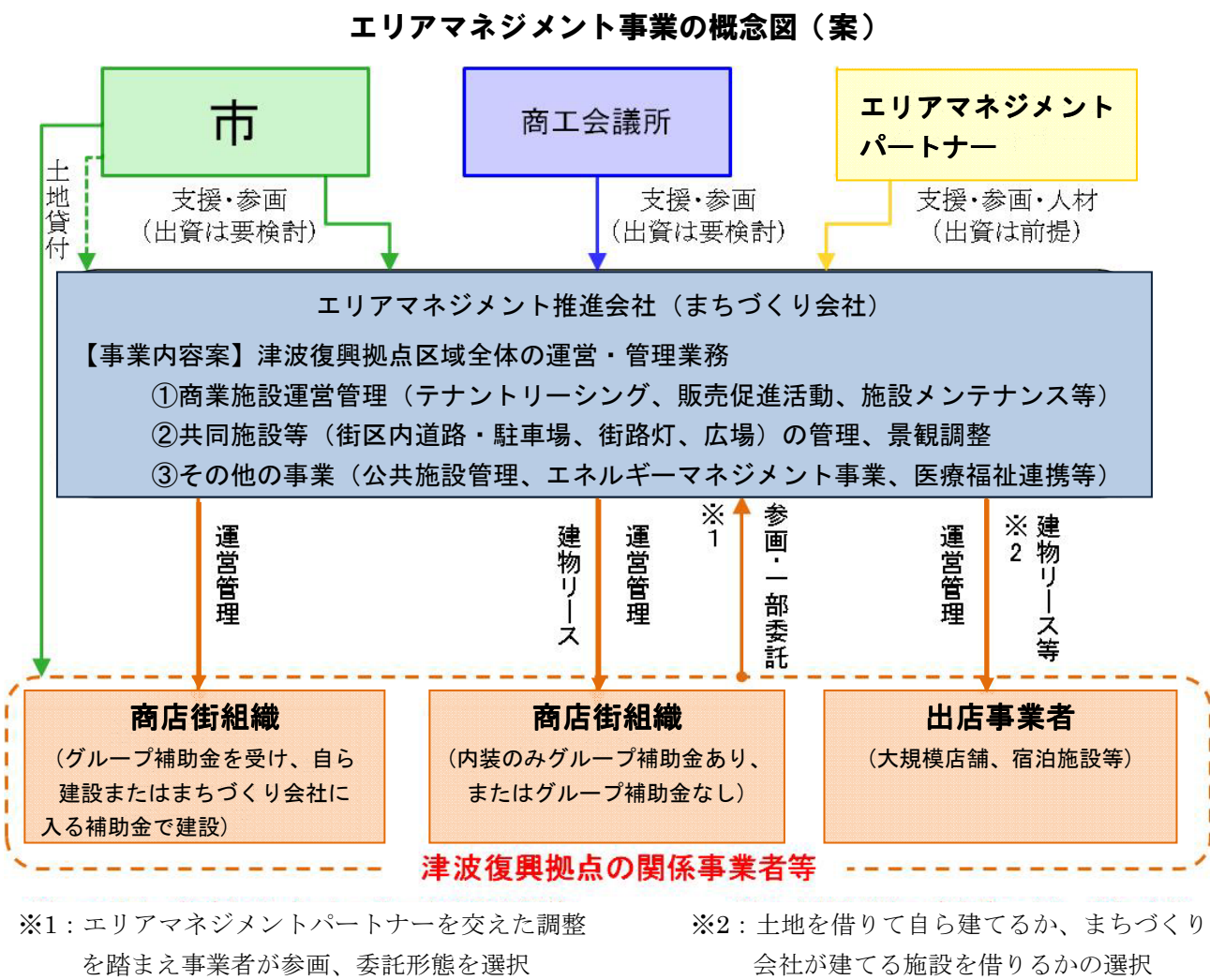
このことから、地元関係事業者等の復興の進捗に合わせて、様々な選択肢を提示でき、津波復興拠点区域全体、将来的には土地区画整理事業区域も視野に入れた持続可能なまちづくりをコーディネートできる民間事業者等が参画できる手法について、専門委員会で引き続き検討していきます。

1. 民間事業者等の参画手法

民間事業者の支援、参画を得ながら、エリアマネジメントを推進していく手法として、概ね以下のような流れを検討していきます。

早い段階で開発実績を持つ民間事業者等をエリアマネジメントパートナーとして選定し、その協力のもとで、市、商工会議所、地元商業者等が条件を詰め、エリアマネジメント推進会社を立ち上げます。

具体的な組織形態、事業内容についても、エリアマネジメントパートナーを交えて関係者が協議のうえ定めていきます。



2. 民間事業者等の参画により期待される効果

- 外部民間事業者等の豊富な商業施設運営ノウハウが導入できる。
- 自立再建からリースまで、地元商業者等にとって様々な選択肢が広がる。
- 地元商業者等の負担軽減、自立再建の困難な商業者への支援ができる。
- 推進組織を中心とした持続的なまちづくりの仕組みが生まれる。
- 商業再生のみならず、エネルギーや医療福祉等への取組みが期待できる。

3. 民間事業者等の参画に係る今後のスケジュール

- 津波復興拠点区域の商業街区の公募、民間事業者の参画及びエリアマネジメント推進組織の設立に関する今後のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

| 今後のスケジュール                     |                                       |                                                  |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| エリアマネジメント推進組織(エリアマネジメントパートナー) |                                       | 商業街区への出店予定事業者等                                   |
| ～平成25年12月                     | ◆商業街区の公募準備<br>・公募要項の検討<br>・事業者等との事前協議 | ◆エリアマネジメントパートナーの公募検討（市・商工会議所）<br>・公募内容、公募組織の設立準備 |
|                               |                                       | ◆事業実施組織の設立準備<br>・構成員の調整<br>・事業計画、資金計画等の検討        |
| 平成26年1月                       | ◆商業街区の貸付公募<br>・資格審査、通知                | ◆貸付公募への応募<br>・構成員の概要決定、組織化準備                     |
| 2月                            | ◆応募受付<br>・事業計画、資金計画                   | ◆貸付公募への応募<br>・事業計画、資金計画の概要決定                     |
|                               | ◆エリアマネジメントパートナー公募<br>・資格審査            |                                                  |
|                               | ◆提案内容審査<br>◆決定                        |                                                  |
| 3月                            | ◆審査                                   | ◆推進組織設立に向けた検討<br>・組織、事業内容の検討<br>・関係者との調整         |
|                               | ◆商業街区の貸付先決定                           | ◆出店予定事業者との調整<br>・具体的な事業内容の提案・調整                  |
| 4月以降                          | ◆商業街区の賃貸契約<br>※進捗に合わせて順次契約            | ◆事業実施組織の設立<br>・組織化、事業内容の検討<br>・具体的な事業実施準備        |
|                               | ◆推進組織の設立<br>・建築・管理事業開始<br>・その他事業検討    | ◆先行地区建物工事等<br>※以降、拠点整備事業の進捗に合わせて順次建物建築           |

## 大船渡駅周辺地区まちづくりに関する民間提案 (エリアマネジメントパートナー) 募集について (案)

### 1. 提案募集の目的

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では、津波からの安全性を確保し、商業業務の中心地を再生するため、土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業を導入して復興まちづくりを進めている。

しかしながら、人口減少と高齢化が進む中で、単なる復興では将来に渡り持続的に賑わいを生み出し周辺都市との競争の中で生き残ることは難しい。気仙広域環境未来都市の指定を踏まえた先進的な低炭素のまちづくりの取組みを進め、大船渡らしさを活かした魅力的なコンパクトシティを作っていく必要がある。

今回実施する「大船渡駅周辺地区まちづくりに関する民間提案（エリアマネジメントパートナー）募集」は、津波復興拠点整備事業区域を中心としたエリアのマネジメントを行うまちづくり会社への出資やエリアマネジメント事業実施に意欲を持つ民間事業者から魅力的かつ実現性のある提案を求め、今後実施するまちづくり会社の設立やエリアマネジメント事業の方針確立を着実に推進するためのパートナーを選定することを目的とするものである。

### 2. 提案募集の実施体制

提案募集は大船渡市が実施する。

### 3. 提案募集の対象地

提案募集の対象地及び提案において考慮すべき周辺地域は、下記の通りとする。

- ・ 提案募集対象地：津波復興拠点整備予定区域（先行整備地区及び拡大予定区域）
- ・ 考慮すべき周辺地域：土地区画整理事業区域

### 4. エリアマネジメントパートナーに求めること

以下の協力をエリアマネジメントパートナーに求める。

- ・ 事業の検討に関して：まちづくり会社の設立や環境未来都市の実現を見据えたエリアマネジメント事業の検討
- ・ 事業の実施に関して：まちづくり会社の設立を前提とした資本参画とエリアマネジメント事業の実施

#### (1) 事業の検討に関して

- ・ 官民の役割分担、リスク分担の調整
- ・ エリア全体の施設配置計画、テナント計画の立案
- ・ 施設デザインコードの検討
- ・ 補助金、助成金等の活用検討支援
- ・ まちづくり会社の事業内容・組織形態の検討
- ・ 低炭素まちづくり、コンパクトシティの実現方策の検討
- ・ 環境未来都市の実現に向けたエリアマネジメント計画の検討

#### (2) 事業の実施に関して

- ・ 商業施設運営管理（テナントリーシング、販売促進活動、施設メンテナンス等）
- ・ 共同施設等（街区内道路・駐車場、街路灯、広場）の管理、景観調整
- ・ その他の事業（環境未来都市としてのエネルギーマネジメント事業、医療福祉連携、公共施設管理等）

### 5. 募集する提案内容

以下についての提案を求める。項目毎に評価基準を設け、審査委員会により評価を行う。

- (1) まちのプランニングやデザインに関する項目
  - ① まちづくりの考え方
  - ② 土地利用計画
  - ③ 環境への配慮
- (2) 事業の実現性に関する項目
  - ① エリアマネジメントの体制、手法等の考え方
  - ② 事業計画の考え方
  - ③ 合意形成の考え方
- (3) その他の項目
  - ① 補助金、助成金等活用の考え方
  - ② エリアマネジメント対象区域の考え方
  - ③ 環境未来都市の実現に向けた提案
  - ④ 提案内容の実現に必要な規制緩和等

### 6. 参加資格要件

#### (1) 基本要件

- ・ 本要項及び各種法令を順守する者であること。
- ・ 市から土地を借りて建物を建て、テナントリーシングを行うまちづくり会社の運営に必要な投資能力を有すること。

#### (2) 実績要件

- ・ 過去 10 年に完成した大規模（概ね 2ha 以上）都市開発事業等において、事業者としての参加実績を持つ者。
- ・ 地方都市における官民連携まちづくりの取組み実績を有すること。
- ・ 環境に配慮したまちづくりの取組み実績を有すること。

### 7. 提案募集のスケジュール (案)

- ① 募集要項の公表 : 平成 26 年 1 月 31 日 (金)
- ② 質問書の受付 : 平成 26 年 2 月 3 日 (月) ～2 月 7 日 (金)
- ③ 提案書の受付 : 平成 26 年 2 月 10 日 (月) ～2 月 28 日 (金)
- ④ 優秀提案者への通知 : 平成 26 年 3 月上旬 (予定)

津波復興拠点区域のデザインコード（開発コンセプト等の考え方）（案）

※現時点の案であり、拠点区域内の商業街区の貸付予定者が決定した後、参画を予定しているエリアマネジメントパートナーとともに、関係者が協議して街並み形成に向けた方向性を定めていきます。

1. 大船渡の特性

“大船渡らしさ”を大切にした開発を進めるための大船渡市の特性

大船渡らしさは、世界に誇れる港と水産資源、気仙地域の中心性、そして温情ある人間性などにより醸成された豊かな風土と文化

大船渡市の特性（大船渡市市民意識調査（H21年）より）

豊かな地域風土や恵み

- 自然の造形美を誇る海岸景勝地（国の名勝・天然記念物指定）
- アワビ・ワカメ・ホタテ・カキ・ウニなど、国内最高水準の水産動植物
- 寒流・暖流が交差する潮境がもたらす世界三大漁場
- 三陸沿岸部の中でも特に海から山へ開放感のある景観を形成

気仙地方の中心拠点性

- 天然の良港で外国定期航路のある国際玄関口
- 最重要港湾の大船渡港、クルーズ客船「飛鳥Ⅱ」が寄港

人情味あふれる人柄

- 三陸沖地震津波などの津波克服の歴史を伝承
- 比較的夏涼しく冬場暖かな気候
- 誠実で温情にあふれた人間性

2. 開発コンセプト（案）

大船渡市の特性を活かして、事業者や市民などが一丸となって取り組むために共有するスローガン

開発コンセプト（案）

“大船渡の未来をつくるまち”づくり

（仮称）『大船渡セントラルタウン<sup>みらい</sup>海来』

まちの活気が市を元気にし、それがまた、まちを育てていく。子ども達の代（未来）までいつまでも、活気ある大船渡であるためのまちをつくる。

＜開発方針（案）＞

開発コンセプトに基づき、商業地域全体を大船渡らしく人々が集い賑わう繁華街とするための5つのルール。

- ① 目抜き通りをつくる
- ② 歩いて楽しく、境界性を高める
- ③ 交流が生まれるしかけをつくる
- ④ 自然を取り込む工夫を行う
- ⑤ 環境未来都市として配慮を行う



開発方針に基づくイメージ図

3. 開発コンセプトの具体化に向けた3つの指針（コード）

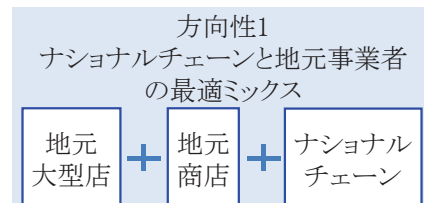
開発コンセプトの具体化に向け、商業地形成の基本となる商業機能（商業計画）、住民参加（コミュニティ計画）、景観（デザイン計画）の3つの分野について指針を検討

商業計画

賑わいのある中心商業地域を形成するための基本的な指針として、商業機能の基本的な方向性を検討

●方向性1: 商業機能の開発方向性

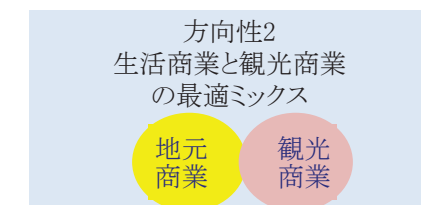
主な業種業態は、地元事業者を優先しながら、不足業種の誘致等により、快適な店舗を構成する。業種業態のバランスが確保される最適ミックスで継続可能な商業集積を目指す。



補足し合いながら充実させ、まとまりとしての集客力を高める

●方向性2: 観光商業をミックス

広域からも吸引可能なレジャー要素の導入を図るため、観光的要素を盛り込んだ観光商業により、周辺地域のレジャーニーズを取り込み、広域の観光誘致に弾みをつける。



地元と観光客の双方が楽しめる生活商業と観光商業を組み合わせる

コミュニティ計画

まちづくりを持続的なものとしていくため、市民や事業者などのよりどころとする協働の方向性の検討

地元住民のコミュニケーションはもとより、地元住民と観光客も交流する関係作りを基本とする。

●方向性1

大船渡らしい温情あふれた人柄を活かし、もてなしの精神でモノやサービス、交流の舞台を整えていく。

●方向性2

大船渡市の中心市街地として未来に向けて子どもたちの参加も促進し、広い年代の交流を進めていく。

●方向性3

市全体へ好循環を生み出す展開を促す住民参加を進める。

デザイン計画

魅力的な景観形成に向けて、建物や看板などの景観の指針となるデザインコードを検討

●デザインコンセプト

大船渡ナチュラルモダン

1. 海・山等の大船渡の豊かな自然景観と親和性が高いナチュラルテイスト（海辺を感じられる晒した木目の表装や、自然の気配が感じられる建物構造、植栽などの環境演出）
2. 気仙地域やシニアにとってなじみ深い「和」をベースに、新しさを感じさせる「モダン」テイストを取り入れた若者にも支持される建築デザイン
3. コストおよび将来展開に配慮した合理的な工法が可能なデザイン



「大船渡ナチュラルモダン」を構成する要素

- 「和らぐ」 「和」+モダン+経年変化で和らぐ建物
- 「覆う」 緑や日除け、縦格子などで覆われた建物
- 「継ぐ」 内と外が透けて繋がる、継ぐ建物

具体的なデザインコードの要素

- ・屋根・壁面の色彩、素材の統一
- ・植栽、日除け等の施設整備
- ・サイン・看板、開口部の見せ方など

