

## 大船渡駅周辺地区まちづくりの取組の進捗状況等について

大船渡駅周辺整備室

## 1. 大船渡駅周辺地区土地利活用の推進（令和2年3月末日現在）

- 平成31年3月以降マッチング事業（市HPへの情報掲載）のほか、令和元年度には復興庁モデル調査事業を活用して、地権者及び事業者向けのPR方策の検討、土地利活用促進ガイドブックの作成等を実施した。
  - 令和2年度は当該素案を踏まえ、(株)キャッセン大船渡や不動産仲介業者、庁内関係課と連携しつつ、地権者及び事業者向けのPRを進めていく。
- (1) 市ホームページでの土地情報（賃貸・売買希望）の公開効果
- 令和元年11月に換地公告したことにより、法務局のインターネットサービスを通じて登記情報の閲覧が可能となったため、運用しつつ、取組方の見直しを検討していく。

|                     |      |       | 地権者数 | 筆数 | 面積（㎡）  |
|---------------------|------|-------|------|----|--------|
| 平成 31 年 3 月 25 日開始時 |      |       | 12   | 15 | 8,236  |
| 異動                  | 取り下げ | 売買成約  | 3    | 3  | 538    |
|                     |      | 賃貸成約  | 1    | 1  | 505    |
|                     |      | そ の 他 | 0    | 0  | 0      |
|                     | 新規登録 |       | 18   | 26 | 8,217  |
| 令和 2 年 3 月末日現在      |      |       | 26   | 37 | 15,410 |

## (2) 添付資料

- 土地利活用促進ガイドブックの概要について
- 土地区画整理事業区域における建築工事着手状況
- 土地区画整理事業区域内における土地利活用状況

資料 4-1 参照

資料 4-2 参照

資料 4-3 参照

## 2. 津波復興拠点整備事業の進捗状況

## (1) エリアマネジメントの推進状況 資料 4-4

## ① 商業施設の整備状況

| 街区  | 借地人等          | 現在の状況              | 備考                               |
|-----|---------------|--------------------|----------------------------------|
| ①街区 | さいとう製菓(株)     | オープン済み             | —                                |
| ②街区 | (株)キャッセン大船渡   | オープン済み             | —                                |
| ③街区 | (株)サクラダ       | オープン済み             | —                                |
| ④街区 | おおふなと夢商店街協同組合 | オープン済み             | —                                |
| ⑤街区 | (株)キャッセン大船渡   | オープン済み             | —                                |
| ⑥街区 | 大船渡再開発(株)     | オープン済み<br>(一部再計画中) | 一部土地については、令和2年3月コンビニ建物除却により、再計画中 |

|        |                     |        |   |
|--------|---------------------|--------|---|
| ⑦街区    | (株)キャッセン大船渡<br>(予定) | 計画中    |   |
| ⑧街区    | (株)キャッセン大船渡         | オープン済み | — |
| 特定業務施設 | 鎌田水産(株)             | オープン済み | — |

## ② その他の推進状況

- ・ 都市再生推進法人（(株)キャッセン大船渡）、道路管理者（県、市）、河川管理者（県）との間で、官民連携により清掃活動、サイン及び植栽等の設置、公共空間活用を進める協定を更新（令和2年3月付）
- ・ 景観事前協議の実績（令和2年3月末現在）

| 景観事前協議<br>申請件数 | 建築物    |    |    | 工作物    |    |    | 屋外広告物  |    |    | 合計 |
|----------------|--------|----|----|--------|----|----|--------|----|----|----|
|                | H29・30 | R1 | 小計 | H29・30 | R1 | 小計 | H29・30 | R1 | 小計 |    |
| 重点区域           | 9      | 6  | 15 | 0      | 0  | 0  | 3      | 1  | 4  | 19 |
| 一般区域           | 4      | 1  | 5  | 0      | 0  | 0  | 2      | 0  | 2  | 7  |
| 合計             | 13     | 7  | 20 | 0      | 0  | 0  | 5      | 1  | 6  | 26 |

- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、(株)キャッセン大船渡においてはイベントやまちづくり人材育成活動等を自粛又はオンラインで実施している。  
また、津波復興拠点区域内の飲食店舗により、4月12日から料理の持ち帰り及び配達サービスを開始した。（デリキャッセン（配達サービス）は5月6日まで実施）
- ・ エリアマネジメントの取組拡充を図るため、(株)キャッセン大船渡において国交省官民連携まちなか再生推進事業補助金を申請（事前内定済）

## ③ 今後の取組み

- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大防止を踏まえつつ、(株)キャッセン大船渡によるエリアマネジメントの取組みを支援する。
- ・ (株)キャッセン大船渡による未利用街区（⑥街区内のコンビニ跡地、⑦街区）の利活用に向けた取組みを支援する。

## (2) 防災観光交流センター（おおふなぼーと）の運営状況

### ① 取組状況

- ・ アドバイザリーボードを設置し、専門家によるサポート体制を構築、活用（平成30年度から 延べ8回開催）
- ・ 新型コロナウイルス感染症対策により、令和2年3月4日から休館中

### 【令和元年度利用実績】

|      | 4月    | 5月    | 6月    | 7月    | 8月    | 9月    | 10月   | 11月   | 12月   | 1月    | 2月    | 3月    | 合計     |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 1階   | 1,677 | 1,212 | 1,423 | 1,597 | 2,093 | 2,098 | 1,864 | 1,433 | 1,023 | 990   | 1,064 | 1,713 | 17,959 |
| 2階   | 3,871 | 4,327 | 4,298 | 5,002 | 6,610 | 5,110 | 5,560 | 5,056 | 4,238 | 6,175 | 5,652 | 314   | 56,441 |
| 合計   | 5,548 | 5,539 | 5,721 | 6,599 | 8,703 | 7,208 | 7,424 | 6,489 | 5,261 | 7,165 | 6,716 | 2,027 | 74,400 |
| 前年実績 | —     | —     | 4,390 | 6,901 | 5,694 | 6,101 | 6,284 | 5,566 | 4,591 | 5,044 | 4,445 | 6,391 | 55,407 |

※利用者数累計 10万人達成（令和元年10月）

② 今後の取組み

- ・ 施設所有者として、アドバイザリーボードにおける助言を踏まえつつ、指定管理者による集客事業や災害時の対応等に係る検討を支援する。
- ・ 令和３年度以降の指定管理者公募に係る事務に取り組む。
- ・ 防災ネットワーク構想におけるゲートウェイ機能を検討する。

## 土地利活用促進ガイドブックの概要

## ■ 作成の目的

- ・モデル調査事業を通じて、土地利活用を推進するにあたっては、まちの現状とポテンシャルを地権者と不動産仲介業者等に共有する必要があることが明らかとなったため、「まちの現状とポテンシャルが見える化」する手段として作成
- ・今後、地権者と不動産仲介業者等に配布するほか、(株)キャッセン大船渡等と連携したエリアセールスに活用予定

地区の全体像の見える化！

- ・地理的特徴&歴史、復興状況
- ・ポテンシャル
- ・土地利用者の声
- ・土地利用に係る支援策・・・等



## ■ 概要

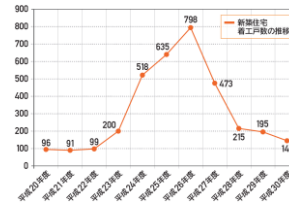
## ① 地理的特徴&amp;歴史、復興状況

- ・地区の成り立ちについて、近世当時から東日本大震災の復興まちづくりまでを紹介することを通じて、地区の力強さと復興状況を伝えます。



## ② ポテンシャル

- ・市内全体の住宅着工数と商業床面積について、人口推移を踏まえた整備可能余地に加え、I L C東北マスタープランにおける物流拠点としての位置づけを紹介し、既存業種以外の誘致の可能性について紹介します。



|         | 整備可能面積  | H30モデル調査時点<br>(H29年度まで) | R1モデル調査現状 | 超過状況                   |
|---------|---------|-------------------------|-----------|------------------------|
| 物販店舗    | 11,230㎡ | 10,100㎡                 | 12,377㎡   | +1,147㎡<br>(充足率)110.2% |
| 飲食・サービス | 4,174㎡  | 2,164㎡                  | 3,885㎡    | -289㎡<br>(充足率)93.1%    |

キャッセン大船渡エリアの物販・飲食サービスの店舗面積(全体)の対整備可能面積状況 単位: ㎡

## ③ 土地利用者の声

- ・地区の事業者の側から、事業用地としての地区の可能性について紹介します。

## INTERVIEW 1

商売が好き、大船渡が好きだからここで  
ホテル福富 / 佐々木 幹子さん、忠和さん



## INTERVIEW 2

市街地も併せて大船渡の港、という想い  
東北汽船港運株式会社 専務 小西さん、課長代理



## INTERVIEW 4

地域の方々が気軽に寄れる「マチのエン  
さい」という製菓株式会社 代表取締役社長 齊藤俊満



## ④ 土地利用に係る支援策

- ・土地利活用の検討を講じていただくきっかけとなるよう、特区制度(事業税、不動産取得税、固定資産税等の減免)のほか、企業立地優遇制度(利子補給、企業立地補助等)、市内の不動産賃貸業者一覧等を紹介しします。

## 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(令和2年3月末日現在)



## 1. 前回会議から変動のあった場所

○ のとおり。

## 2. 確認方法

- ・令和元年11月まで: 土地区画整理法第76条に基づく申請
- ・12月以降: 地区計画の届出及び現地調査

| 建物の種類 |        |
|-------|--------|
| ①     | 住宅     |
| ②     | 共同住宅   |
| ③     | 店舗併用住  |
| ④     | 店舗・事務所 |
| ⑤     | 工場・倉庫  |
| ⑥     | ホテル    |
| ⑦     | その他    |

| 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         |
| 緑地  | 緑地・公園       |

## 現在及び将来の土地利用状況図(令和2年3月末日現在)



山側

海側



| 凡 例                                                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>        | 土地区画整理事業区域   |
| <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>       | 津波復興拠点整備事業区域 |
| <span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>     | 住宅           |
| <span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>  | 店舗           |
| <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>     | 住宅兼店舗        |
| <span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> | その他          |
| <span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>     | 住宅(予定)       |
| <span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>  | 店舗(予定)       |
| <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>     | 住宅兼店舗(予定)    |
| <span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> | その他(予定)      |
| <span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>       | 未定           |

■土地区画整理事業区域内の宅地に係る土地利用状況の内訳

|           | 住宅             | 店舗               | 住宅兼店舗         | その他            | 住宅(予定)      | 店舗(予定)         | 住宅兼店舗(予定)   | その他(予定)       | 未定              | 合計                |
|-----------|----------------|------------------|---------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 筆数<br>(筆) | 29<br>(8%)     | 121<br>(32%)     | 17<br>(4%)    | 59<br>(15%)    | 5<br>(1%)   | 29<br>(8%)     | 2<br>(1%)   | 4<br>(1%)     | 114<br>(30%)    | 380<br>(100%)     |
| 面積<br>(㎡) | 12,558<br>(6%) | 121,755<br>(57%) | 2,698<br>(1%) | 21,180<br>(8%) | 770<br>(1%) | 13,588<br>(6%) | 235<br>(1%) | 1,287<br>(1%) | 39,544<br>(19%) | 213,615<br>(100%) |

■利用未定地の内訳

|         |      | 未定      |        |        |        |        |        |       |
|---------|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|         |      | 賃貸・売却希望 |        | 自己利用希望 | 希望未定   | 意向不明   | 県・市の土地 | 計     |
|         |      | 登録有     | 登録無    |        |        |        |        |       |
| H31. 3末 | 地権者数 | 人       | 11     | 41     | 13     | 20     | 13     | 2     |
|         | 筆数   | 筆       | 13     | 52     | 15     | 23     | 15     | 13    |
|         | 面積   | ㎡       | 7,265  | 17,590 | 5,672  | 5,568  | 2,355  | 7,418 |
| R2. 3末  | 地権者数 | 人       | 26     | 20     | 10     | 18     | 5      | 2     |
|         | 筆数   | 筆       | 37     | 26     | 14     | 21     | 6      | 10    |
|         | 面積   | ㎡       | 14,367 | 10,947 | 2,647  | 4,220  | 903    | 6,460 |
| 差引異動    | 地権者数 | 人       | 15     | ▲21    | ▲3     | ▲2     | ▲8     | 0     |
|         | 筆数   | 筆       | 24     | ▲26    | ▲1     | ▲2     | ▲9     | ▲3    |
|         | 面積   | ㎡       | 7,102  | ▲6,643 | ▲3,025 | ▲1,348 | ▲1,452 | ▲958  |

# 大船渡駅周辺地区の整備状況(令和2年3月末現在)

資料4-4



| 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<br>(大船渡市防災観光交流センター) | 大船渡駅周辺地区のヒト・モノ・コトの発着場所                             | ・一時避難場所<br>・観光交流スペース、多目的スペース、会議室 等 | オープン済     | ※市整備施設        | —   |
| 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<br>・交流スペース                  | オープン済     | さいとう製菓(株)     | 1   |
| ②       | キャッセン・フードヴィレッジ                  | 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、サービス<br>・ライブハウス                | 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<br>・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 | 26  |
| 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、サービス<br>・フューチャーセンター         | オープン済     | (株)キャッセン大船渡   | 18  |
| 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<br>・飲食、物販       | オープン済     | 大船渡再開発(株)     | 7   |
| 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、検討中                     | 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                        | ・ものづくり施設、ワイナリー<br>・物販              | オープン済     | (株)キャッセン大船渡   | 2   |
| 特定業務施設  |                                 | 地区の産業の復興を先導する街区                                    | ・水産加工場<br>・飲食、物販                   | オープン済     | 鎌田水産(株)       | 2   |
| 夢海公園    | 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 | ・芝生広場、BBQ広場 等                      | オープン済     | ※市整備施設        | —   |
| みなと公園   |                                 |                                                    | ・海を眺める丘 等                          | 令和2年度完成予定 | ※県整備施設        | —   |