

大船渡駅周辺地区
土地利用促進
ガイドブック

土地 利用 の ス ス メ



「
楽
し
む
」

「
働
く
」

「
暮
ら
す
」



令和3年4月 岩手県大船渡市

土地 利用の ススメ

「暮らす」
「働く」
「楽しむ」



土地利活用のススメ ～土地利活用を促進し、魅力ある大船渡駅周辺地区を作るために～

大船渡市の中心市街地「大船渡駅周辺地区」における土地区画整理事業は、平成 30 年度末をもって基盤整備工事及び宅地の使用収益開始が完了し、令和元年 11 月には換地処分の公告を行ったところです。

これにより、中心市街地としての集積性を高めるための基礎は完成しましたが、現在においても利活用未定の民有地（以下「利用未定地」という。）が全民有地面積の約 2 割を占めています。

大船渡市では、これまで当該地区の土地利活用の促進を図るため、出店等希望事業者と貸地等希望地権者との面談会によるマッチング等の取組を行ってきたところですが、時間の経過とともに参加する地権者や事業者が減少し、その効果も薄れてきています。

その背景には、これまでの地権者の方々へのアンケートや不動産仲介業者の方々へのヒアリング等の調査結果から、例えば、次のような課題が見えてきました。

- ・土地利活用が進むにつれて利用未定地の点在化も進み、土地利活用が行いにくい
- ・好条件な立地ながら実際の不動産価値を判断しかねる
- ・当該地区の現状が把握し難く慎重にならざるを得ない（遠方にお住まいの地権者の方々等）
- ・津波で浸水した区域の土地を利活用することに抵抗感がある
- ・幹線道路（県道丸森権現堂線）が一部未整備であるため将来交通量を把握し難い

このことから、当該地区において利用未定地を所有されている地権者のみなさんと、事業候補地をお探しの事業者のみなさんに、当該地区の現状や可能性等について理解を深めていただき、今後の土地利活用をご検討いただく際の参考としていただきたく、本ガイドブックを作成しました。

大船渡市

02 はじめに

03 目次

04 第1章 大船渡駅周辺地区の概要

- 1-1 大船渡駅周辺地区の地理的特徴と歴史の変遷・・・05
- 1-2 東日本大震災における被災と復興の状況・・・07
- 1-3 復興市街地整備事業・・・08
- 1-4 これからの可能性・・・10

12 第2章 土地利活用の現状

- 2-1 全体マップ・・・13
- 2-2 地権者・事業者の声・・・14

19 第3章 大船渡市の取組・支援策

- 3-1 土地利活用マッチング支援の取組・・・20
- 3-2 特区制度について・・・21
- 3-3 起業支援事業補助金について・・・23
- 3-4 企業立地優遇制度について・・・24

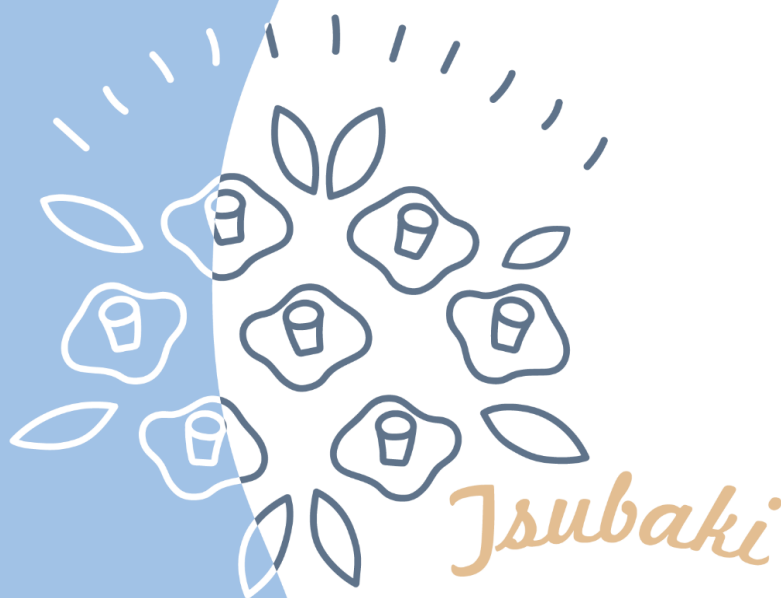
28 第4章 土地利活用の手引き

- 4-1 土地利活用における諸条件・・・29
- 4-2 相談窓口と相談方法・・・30
- 4-3 Q&A・・・30

31 <付属資料>気仙管内宅地建物取引業者一覧



第1章 大船渡駅周辺地区の概要



1-1 大船渡駅周辺地区の地理的特徴と歴史の変遷

岩手県沿岸最高峰の五葉山を遠くに望み、静穏な大船渡湾の最奥部に位置する大船渡駅周辺地区は、天然の良港として、古くから交易に活用された「大船渡港」の後背地に発展してきました。

街の変遷と趨勢は、大船渡港の動向と切り離すことができません。

そのため、本節では、大船渡港の変遷と都市の発展に関し、近世後半以降の歴史を、時代別に整理します。

(1) 近世当時の大船渡駅周辺地区

江戸時代、気仙郡の統治がそれまでの城代制から、仙台藩へと切り替えられた後、大船渡の湊(大船渡港の前身)は仙台藩の港湾として栄えました。

慶長16年(1611年)には、江戸幕府公認の技師として、日本列島沿岸部の測量事業を行っていたスペイン人探検家セバスチャン・ビスカイノが、大船渡の沿岸部も測量しました。その折、大船渡湾の景観を讃えて「サン・アンドレス」と名付けました。

同年10月29日には、東北地方を「慶長三陸地震」が襲い、大船渡の湊を含む三陸沿岸一帯は、津波によって大きな被害を受けたが、長い年月をかけて、再び港町としての機能を再生するに至りました。

なお、大船渡の湊自体は交易で栄えましたが、後背部の大船渡村は藩政時には半農半漁の一寒村であり、街として繁栄するのは、明治以降の海運の発達に伴います。

(2) 近代における大船渡駅周辺地区

明治14年(1881年)、大船渡の湊に日本海軍軍艦「雷

電」が入港し、はじめて大船渡湾の概要、位置等が政府によって確認され、国内的にその存在が知られることとなりました。以降、国家プロジェクトとして、各種各様の計画が策定されることとなります。

①大船渡港開発と大船渡村の発展

大正11年(1922年)に、静穏な内湾の地理的条件が評価され、内務省の指定港湾となったことを契機として、後背部の大船渡村も商業・居住の街として発展し、昭和7年(1932年)4月1日には町制を施行し、気仙郡大船渡町となりました。

②インフラ整備と町の発展

昭和7年(1932年)～9年(1934年)に景気対策を目的に実施された公共事業「時局匡救事業」及び冷害対策として、野々田地区(現在のキャッセン大船渡エリアの前面)の港湾修築に着工しました。昭和11年(1936年)には、水深7.3m岸壁バースが完成するとともに、国鉄大船渡線が延伸し、大船渡駅が開業したことで、港湾及び街の発展に大きな影響を与えました。

昭和17年(1942年)4月には、小野田セメント(太平洋セメントの前身企業の一つ)による東北セメントの吸収合併に伴い、大船渡工場が小野田セメントへ移管されました。

(3) 現代における大船渡駅周辺地区

昭和27年(1952年)4月1日に、大船渡町と周辺町村(盛町・赤崎村・猪川村・立根村・日頃市村・末崎村)との合併により、大船渡市が誕生します。

慶長16(1611)年

スペイン人探検家セバスチャン・ビスカイノが大船渡湾を「サン・アンドレス湾」と名付ける

明治14(1881)年

日本海軍軍艦「雷電」が入港し、はじめて大船渡湾の概要、位置等が政府によって確認される

大正11(1922)年

大船渡港が内務省の指定港湾となる

慶長16(1611)年10月28日

東北地方を「慶長三陸地震」が襲い、津波によって大きな被害を受ける

昭和7(1932)年4月1日

町制を施行し、気仙郡大船渡町となる

昭和7(1932)年～昭和9(1934)年

「時局匡救事業」及び冷害対策として、野々田地区の港湾修築に着工

昭和17(1942)年4月

大船渡工場が小野田セメントへ移管

昭和11(1936)年

水深7.3メートル岸壁1バースが完成。国鉄大船渡線が延伸し、大船渡駅が開業

①大船渡港の進展とチリ津波

大船渡港は、昭和34年(1959年)に本県で3番目の重要港湾に指定され、小野田セメント大船渡工場のほか、外部からの誘致企業が操業を開始し、臨海工業地帯としての港湾利用が活発化しました。

そのような中、昭和35年(1960年)のチリ津波による被災を受けたことを契機として、津波から国民の生命と財産を守るため、津波対策事業特別措置法に基づき、当時わが国初の大水深防波堤となる大船渡港津波防波堤が、昭和38年(1963年)から4年の歳月をかけ、同42年に完成しました。

なお、チリ津波による大船渡地区の被災は甚大でしたが、重要港湾機能の早期復旧を目指す各種事業により、大船渡港も大船渡駅周辺地区も、震災からの立ち直り特需があり、景況も安定していました。現在も大船渡市の一大企業に成長している、さいとう製菓(株)も、(株)マイヤも、チリ津波からの復興期に勃興した企業です。

②高度経済成長期の終焉と港及び街の役割の変化

上記のとおり、チリ津波の影響はあったものの、昭和29年(1954年)から昭和48年(1973年)のいわゆる高度経済成長期において、大船渡港及び大船渡駅周辺地区は住商混在の市街地を形成していきました。

高度経済成長期が終わりを迎えて以降、商業港としての大船渡港の取扱貨物量は、増減を繰り返していました。大船渡駅周辺地区の街も空洞化が進んでいましたが、既存の港湾の物流利用の機会減少を補完するため、平成11年(1999年)9月には、大船渡港が東北地方の拠点港湾に位置付けられ、平成18年(2006年)3月13日には、大船渡市と陸前高田市等周辺4市にある16企業が大船渡国際港

湾ターミナル協同組合を設立し、大船渡港にハーバークレーンが設置されました。また、平成19年(2007年)4月下旬に、岩手県で初めて、大船渡港と韓国の釜山港を結ぶ外国貿易コンテナ船の定期航路が開設されました。

併せて、国内クルーズ客船の誘致のためのポートセールスにも力を入れ、物流のみならず、賑わい利用の船舶も増えました。

③東日本大震災と大船渡港、大船渡地区のまちづくり

平成23年(2011年)に発生した東北地方太平洋沖地震津波による影響で、一時的に大船渡港の機能は壊滅するとともに、大船渡駅周辺地区も大きく被災しました。

港湾施設の復旧、国際フィーダーコンテナ定期航路の開設などにより、海上貨物取扱量は震災以前より回復しております。

併せて、大船渡駅周辺地区の商業機能に関しても、いわゆるナイトタイムエコノミーに資する商業機能を中心に、港湾労働者や船員、関連事業者によって賑わいを見せています。つまり、景況が港湾及び臨港地区の産業の動向に左右される状況は、依然として変わらないといえます。

一方で、そのような従事者は市外・県外の方が中心であるため、港湾の回復が、大船渡駅周辺地区の土地利用、特に居住用途での利用を促進するという状況にはありません。

生活利便施設が地区外に立地していることや、交通環境を鑑みると、大船渡駅周辺地区の居住地としての求心力は以前に比べて低減している状況です。

昭和 27 (1952) 年 4 月 1 日

大船渡町と周辺町村（盛町・赤崎村・猪川村・立根村・日頃市村・末崎村）との合併により、大船渡市が誕生

昭和 35 (1960) 年

チリ地震津波により大規模に被災

昭和 42 (1967) 年

津波対策事業特別措置法に基づき、湾口部にわが国初の新津波防波堤が完成

昭和 34 (1959) 年

大船渡港が岩手県内で3番目の重要港湾に指定。外部からの誘致企業が操業を開始し、臨海工業地帯としての港湾利用が活発化

平成 11 (1999) 年 9 月

大船渡港が東北地方の拠点港湾に位置付けられる

平成 18 (2006) 年 1 月 11 日

大船渡市と陸前高田市など周辺4市にある16企業が大船渡国際港湾ターミナル協同組合を設立し、大船渡港にハーバークレーンを設置

平成 23 (2011) 年 3 月 11 日

東北地方太平洋沖地震津波の発生

平成 19 (2007) 年 4 月下旬

岩手県で初めて、大船渡港と韓国の釜山港（興亜海運）を結ぶ外国貿易コンテナ船の定期航路が開設

1-2 東日本大震災における被災と復興の状況

(1) 被災状況(令和2年9月30日現在)

東日本大震災で犠牲になられた方は340名であり、未だ行方不明の方は79名です。

また、住家被害は全壊2,791世帯、大規模半壊430世帯、半壊717世帯、一部損壊1,654世帯と大規模であり、大船渡駅周辺地区(平成23年2月末現在の人口9,077人)においては約36%の住宅が被災しました。

なお、公共施設等の被害額の合計は1,077億円となっています。

(2) 復興状況(令和2年9月30日現在)

震災からの復興状況は、257の復興計画事業のうち、約89%が完了、または軌道に乗り当初の目標を達成し、残りの事業もすべて着手済です。

大船渡駅周辺地区については、津波からの安全性が確保されたまちづくりと賑わいのある商業・業務機能の集積を図るため、復興市街地整備事業を行うとともに、その集積性を高めるため税制上の特例措置を講じる復興推進計画を策定したほか、震災からの復旧にとどまらず、震災前の課題も含めて解決しつつ、市と市民等が協働して将来に向けて持続性あるまちづくりを進めています。

震災後からの変遷①



H23.03.12 撮影



H26.03.11 撮影



H31.03.18 撮影

震災後からの変遷②



H23.03.12 撮影



H26.03.11 撮影



H30.03.12 撮影

1-3 復興市街地整備事業

(1) 土地利用計画の概要

大船渡駅周辺地区においては、「大船渡市復興計画」(平成23年10月)に係る土地利用方針(※)に基づき、土地地区画整理事業と津波復興拠点整備事業を組み合わせ、JR大船渡線から山側(西側)についてはL2津波に対応した安全な住宅地区として整備し、JR大船渡線から海側(東側)については商業・業務地区として整備するとともに、災害危険区域の視点による居住の制限と商業・業務系の土地利用を誘導しています。

※①数十年から百数十年の頻度で発生する津波(L1津波)に対しては、「湾口防波堤」と「防潮堤」により人命と財産を守り、②東日本大震災クラス(L2)津波市に対しては、①に加え、住民の避難を軸とする「多重防御」により減災することとしています。

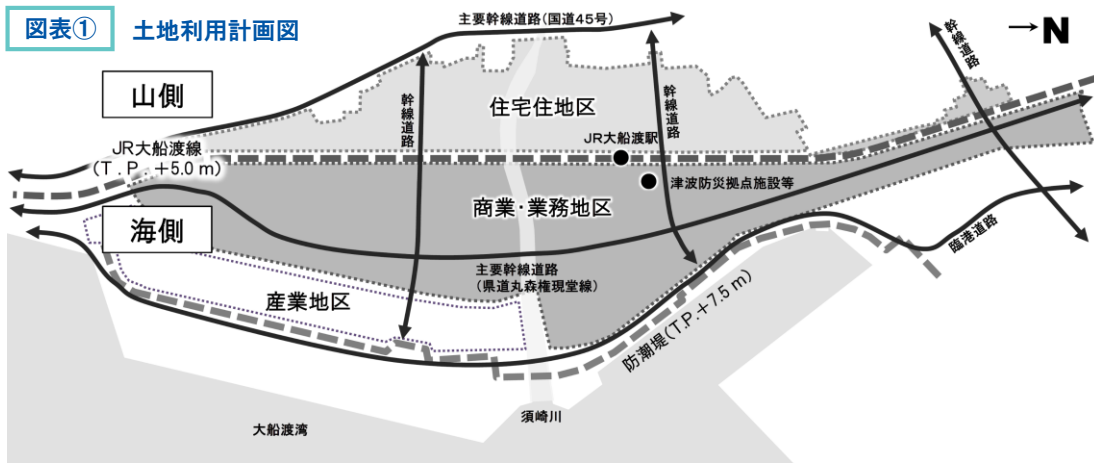
(2) 事業の概要

津波被害の大きかったJR大船渡駅周辺の約33.8haの区域で土地地区画整理事業を行ったほか、JR大船渡線から海側(東側)は、商業業務機能の早期再生と都市機能の集積を図るため、津波復興拠点整備事業を行いました。

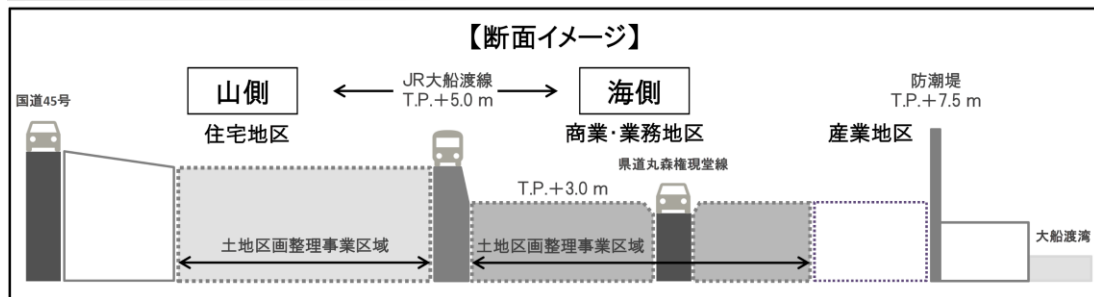
津波復興拠点整備事業区域の主な土地は、居住の制限のかかる区域(災害危険区域)等において、売却意向のあった民有地を、市が直接買収又は集約換地して買取ったもので、主な土地所有者となった市では、9つの街区に分けて、予定借地人(民間事業者)を公募し、商業・業務機能の集積化を図りました。

また、上記事業と関連し、震災前の課題も含めて解決し、将来にわたり、継続して魅力と賑わいあるまちづくりを進めていくため、市と住民等がそれぞれの役割に応じて協働して進めていくことの重要性を考慮し、エリアマネジメントの手法によるまちづくりを進めています。

図表① 土地利用計画図



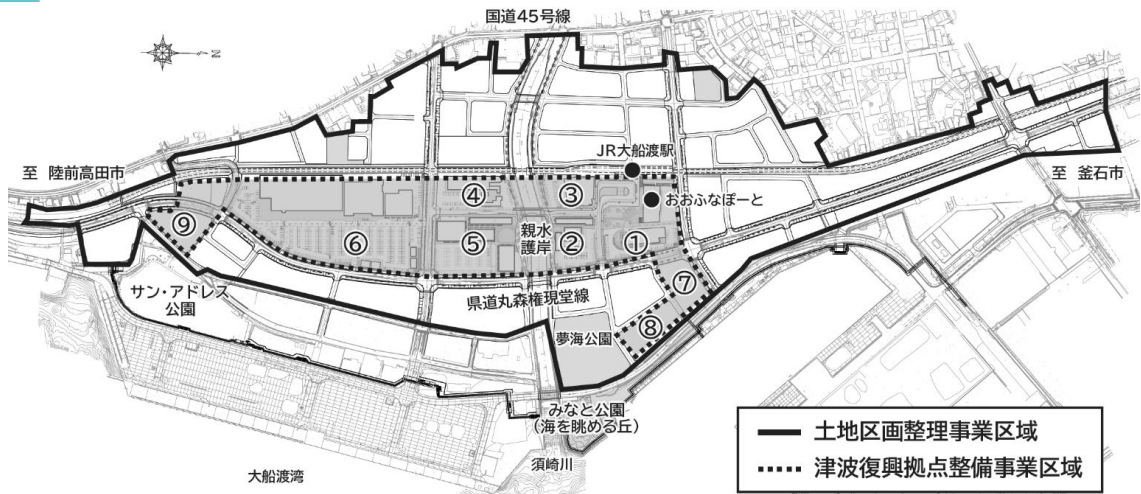
【断面イメージ】



図表② 復興市街地整備事業の内容

制度概要	土地地区画整理事業	津波復興拠点整備事業
施行者	大船渡市	大船渡市
施行面積	約33.8ha	約7.7ha(都市計画決定区域10.4ha)
事業期間	平成25年度～令和7年度(清算期間含む)	平成25年度～平成29年度
総事業費	約199億円	約59億円
備考	平均減歩率10.75%	-

図表③ 津波復興拠点整備事業区域の商業・業務集積の概要



街区	街区名称	街区の考え方	施設の概要	オープン	借地人(予定借地人)
JR大船渡駅前	おおふなぼーと (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 ・観光交流スペース、多目的スペース、会議室 等	済(2018.6)	※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 ・交流スペース	済(2017.11)	さいとう製菓(株)
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 ・ライブハウス	済(2017.4)	㈱キャッセン大船渡
③	キャッセン・ステイ	他街区と連携し、快適な休息・滞在空間を提供する場	・ホテル ・飲食、宴会場	済(2016.3)	㈱サクラダ
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	済(2017.4)	おおふなと夢商店街協同組合
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 ・フューチャーセンター	済(2017.4)	㈱キャッセン大船渡
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	済(2016.6)	大船渡再開発(株)
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)	※検討中	調整中	(㈱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、物販	済(2018.5)	㈱キャッセン大船渡
⑨	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 ・飲食、物販	済(2017.9)	鎌田水産(株)
夢海公園 みなの公園	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 ・海を眺める丘 等	済(2019.4) 済(2020.11)	※市整備施設 ※県整備施設

図表④ エリアマネジメント導入の経緯

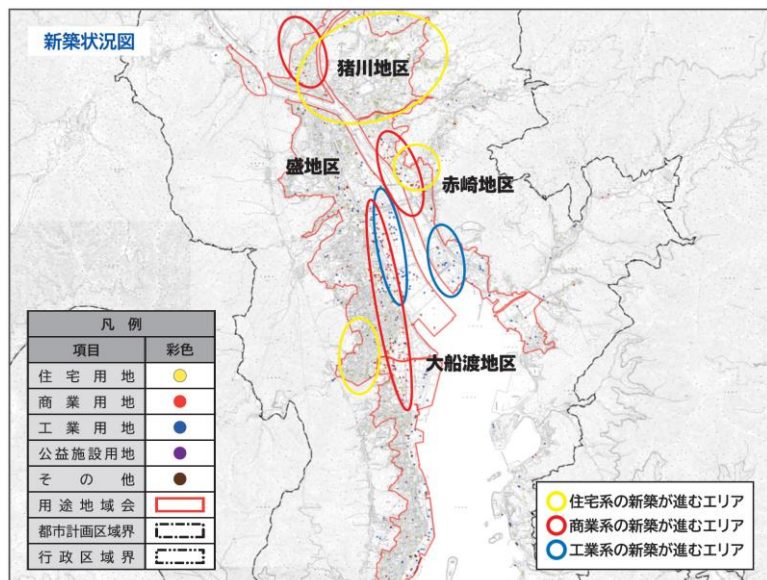
H23年度	・復興計画において土地利用計画の概要を定める
H24年度	・ワーキンググループにより必要機能を検討、委員よりエリアマネジメントによる取組の方向性が提言される
H25年度	・ワーキンググループにより大船渡駅周辺地区のランドデザイン及び拠点区域の基本計画(案)を検討、エリアマネジメントの推進及びまちづくり会社の位置づけが盛り込まれる ・エリアマネジメントのノウハウを有する民間事業者を公募・選定し、大和リース(株)と協力協定を締結
H26年度	・拠点区域の予定借地人を公募・選定 ・官民連携まちづくり協議会を設立、関係者を交えたまちづくりの方向性や取組に関する検討を開始
H27年度	・官民協働によるまちづくり会社の設立準備を始める ・タウンマネージャーを公募・選任 ・まちづくり会社「㈱キャッセン大船渡」を設立



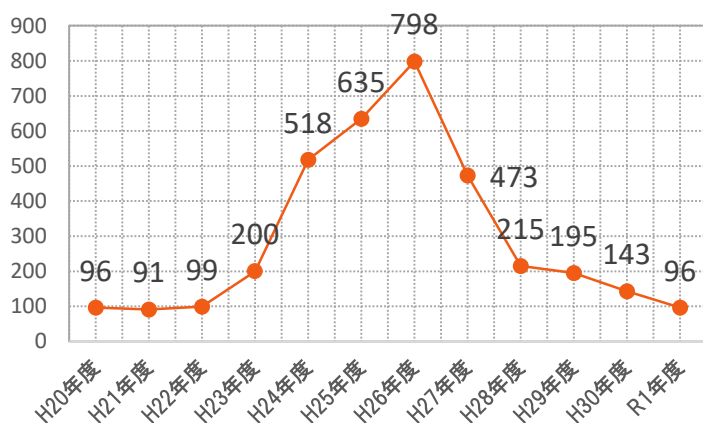
1-4 これからの可能性

都市計画基礎調査（平成29年度・岩手県）によれば、震災移行の大船渡市内における建築物の新築行為は中心市街地（大船渡地区、盛地区）から周縁部へと拡大しています。

また、居住機能については、猪川町、赤崎町、大船渡町（山側）へ拡大しているほか、商業機能についても同様です。



新築住宅着工戸数の推移



①居住機能誘導の可能性

大船渡市全体の住宅着工戸数は、平成26年度をピークに頭打ちとなり、現在は震災前の水準にまで減少しています。

また、市内における過去9年間の着工戸数3,273戸及び災害公営住宅の整備戸数801戸に対し、大船渡市の行政区内全体の流失棟数4,472棟（商店・事業所を含む/平成23年・国土交通省「東日本大震災現況調査結果」）と照らし合わせると、被災住民による住宅再建はあまり見込めない状況です。

このことから、今後は新規住宅取得ニーズへの対応を図っていく必要があると考えられます。

②商業機能誘導の可能性

大船渡市で策定した「まちなか再生計画」（H28年1月）では、震災以前の商業動向と震災後の人口推移を勘案した大船渡駅周辺地区の商業店舗の整備可能面積を算出しています。

これに対して、令和2年度までの開業状況を照らし合

わせると、物販店舗については、整備可能面積に対して既に超過している状況（+1,638㎡）です。

また、飲食サービス店舗については、整備可能面積に対して間もなく超過する状況（-154㎡）にあります。

	整備可能面積	R3.3末現在	超過状況
物販店舗 ※ガソリンスタンド含む	11,230㎡	12,868㎡	+1,638㎡ (充足率) 114.6%
飲食サービス店舗	4,174㎡	4,020㎡	-154㎡ (充足率) 96.3%

大船渡駅周辺地区の物販・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:㎡

	金融・保険業	建設業	運輸業	自動車整備業	不動産業
震災以前に対象エリア内にあった事業所	8	2	3	3	2
エリア内及び周辺で再建した事業所	6	0	3	2	2
エリア内及び周辺に開業した事業所	1	0	0	0	0

③商業機能誘導の可能性

大船渡市復興推進計画(平成28年3月)及び都市計画基礎調査(平成29年度・岩手県)に基づき、大船渡駅周辺地区での再建が想定される事業所数は次のとおりであり、現状においても土地利活用の余地があると言えます。

また、国内最大規模の発電出力を持つバイオマス発電所が令和2年1月に営業運転を開始したほか、東北ILC推

進協議会の「ILC東北マスタープラン」において大船渡港が海上輸送されるILC建設に係る資機材の荷揚げ港物流拠点の一つに位置付けられている等、既存の事業者以外の業種の誘致可能性もありますので、市の施策等との親和性を踏まえた事業者想定が必要となります。

④まとめ

大船渡駅周辺地区においては、被災住民による住宅再建はあまり見込めないものと考えため、今後は、昼間人口の増加を促進しつつ、長期的には新規住宅取得ニーズにも訴求していく必要があります。

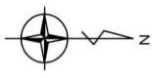
また、同地区では、既存業種と類似した商業機能以外の土地利活用の余地があるほか、商業機能の維持及び周辺での住宅利用を促進するためにも、昼間人口の増加に繋がる事業所系の土地利活用を図ることが望ましいと考えています。



第2章 土地利活用の現状



土地利活用状況図



■土地区画整理事業区域内の宅地に係る土地利活用状況の内訳 ※県・市が所有する宅地を含む

		利用あり				利用なし					合計
						利用予定					
		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)		
筆数	筆	39	153	20	85	3	6	1	0	73	380
	%	10.3%	40.3%	5.3%	22.4%	0.8%	1.6%	0.3%	0.0%	19.2%	
面積	m	15,164.85	137,860.17	3,253.55	28,706.96	526.99	2,125.57	88.79	0.00	25,888.02	213,614.90
	%	7.1%	64.5%	1.5%	13.4%	0.2%	1.0%	0.0%	0.0%	12.1%	

ここでは、大船渡駅周辺地区において再建を果たした地権者や事業者、新たに進出した事業者の声を上げます。

INTERVIEW_1

商売が好き、大船渡が好きだからここで再建しました

ホテル福富 / 佐々木忠和さん、幹子さん



東日本大震災で被災したホテル福富は、浸水を免れた3階部分のみ、震災から4ヶ月後の平成23年7月に営業再開し、工事関係者やボランティア、自治体職員などの受入を行い、大船渡駅周辺地区の復旧・復興の拠点としての役割を果たしました。

その後の本設に至った経緯などを、代表の佐々木ご夫妻に伺いました。

■「ここでしか生きられない」という思い

移転から3年半が経ち、経営的にもようやく落ち着いてきました。

再建に関する補助制度の活用などでは大変苦労がありましたが、既往津波に比べて、補助メニューの充実や制度の柔軟さに助けられた部分もあります。

仮営業していた被災物件からの移転に際し、1日も休業しなかったことが誇りです。休業しなかった理由は、当時30名ほど滞在していた復興事業に携わるお客様が日夜大船渡のために頑張ってくれているのに、休息できる場所を途絶えさせてはならないという思いがありました。

度々津波に見舞われてきた大船渡の街で、古くから旅館を営んできた福富では、チリ津波からの再建過程でも、先代のフクエ(幹子さんのご母堂さま)は現地での自主再建にこだわりました。ここでしか生きられないという思いがあったのだと思います。この思いが自分たちにも引き継がれ、今回再建場所に悩みながらも、土地区画整理事業区域内での再建を決断しました。

■乗り越える壁があるから頑張れる

震災以前は大船渡バラザホテルさんの背中を見ながら

商売をしてきました。

震災後に新たな宿泊施設が開業し、福富の経営に不安を感じたこともあります。しかしここが頑張り時と思いました。消費増税でも料金を据え置きにしたり、加工品は使わずに手料理にこだわったりと、できることから工夫をして、差別化を図っています。

震災直後のボランティア活動などをきっかけとして通ってくれている常連のお客さん達にも助けられています。

再建当初(2016年4月)は、県道も工事中で街灯もなく、大船渡駅周辺地区へのアクセスは不便でしたが、今はだいぶ改善されました。今では忠和さんの先祖、森田家ゆかりの場所だったこの土地に移転してよかったと思っています。

■エネルギー溢れる地域の担い手に育ってほしい

大船渡駅周辺地区では様々な事業者、商業者が集積し、少しずつ活気が出てきた印象があります。

しかし、これから厳しい時代の到来が想定される中で、心優しく人が良く、私をはじめとする商売上手ではない一部の船渡の事業者の方々の行く末には少し不安を感じます。良い意味でたたかさが求められる時かもしれません。

孫娘の陽代(ひより)は、曾祖母フクエを「最強」、津波にも歯向かう祖母幹子を「最恐」、周囲と一緒に笑顔で困難を乗り越える母博子を「最共」と称し、自分自身を「私も、いろいろな人と出会って成長し、周囲に影響を与えられる人になりたい」という思いから「最響」を目指すと言っています。

一人で頑張る時代から、力を合わせる時代への変わり目を感じますが、学校での基本的な勉強以外に、社会の中で研鑽を積み、次代を担うエネルギー溢れる若者たちを増やして欲しいと思います。





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 / 専務取締役 小西 武志さん、総務部総務課 課長代理 村上 修一さん



かねてより、重要港湾大船渡港の港運を支えてきた東北汽船港運さんは、震災以前、港にほど近いところに事務所を構えていらっしゃいました。

震災後、JR大船渡線(BRT)よりも山側へと移転し、引き続き、大船渡の物流のカナメを担っておられます。

移転に至った経緯や現状などについて、小西さんと村上さんに伺いました。

■大船渡駅至近に事務所を構えたメリット

元の事務所があった場所に建てられる状況であれば現地で再建したかったのですが、整備工場など、商業・賑わい利用が中心のエリアに「そぐわないもの」をつくるのも良くないと思いましたし、再び津波被害を受ける可能性も考慮して、今の土地を選びました。

現在は周囲の土地利用も進み、国道45号から海の間が中心になりそうな雰囲気もあります。お客様にとっても、社員にとっても利用しやすい環境という意味で、駅至近に再建したメリットが出てきています。

■集約があるということがポイントになる

かつての大船渡は住宅と商業が混在する市街地でした。新しい市街地では、昔の良かった部分が継承されている面もあれば、バラバラになっている面もあります。

地域交流施設など、商業以外の機能も立地してきてはいますが、あくまで中心は商業機能なので、関連する事業が生み出される余地がないとなると、空き地は駐車場とかで使えば良いだろうということになりかねないのではないかとこの危惧もあります。

一方で、これだけホテルが立地しているのは、観光集客のポテンシャルも高いことの表れだと考えます。

大船渡は商店街も合わせての港だと思います。日本中見ても、港から商店街まで歩いて行けるところはあまりありません。船員、船客にとっては大きなメリットだと考えます。

ここでしか味わえないもの、体験できないことを、地域全体で打ち出して行くことが大事ではないでしょうか。

■国内外の方々に満足してもらえる地域に

美味しいものもあるし、街が綺麗だし、大船渡にとって誇りとなる場所になっていった欲しいと思っています。

内陸の知人はわざわざ地場の名物を食べに大船渡に来てくれています。それだけの価値があると思っていて、いることだと思いますが、大船渡の中に入ると気がつかない部分がたくさんあります。

海外の人にとっても同様だと思います。どこに魅力を感じてもらえるかはわからないので、受け入れの体制を整える必要があると考えます。

例えば、日本の居酒屋には「お通し」の文化がありますが、海外の人からすると、頼んでもいないものに対してなぜお金を払わなくてはならないのかわからないようです。そういった文化の違いを認めて、隙間を埋めていくことを丁寧にする事で、来訪者の満足度は格段に高くなると思っています。

■考えられる状況にあることが大事

無理して肩を張るのではなくて、自然体になれること、やれる体制があることが大事だと思っています。

空いている土地があれば、3on3バスケットで暫定的に使ってみるとか、そういうイベントに参加してもらうことで少しずつ利用のハードルを上げていくことも大事ではないでしょうか。





INTERVIEW_3

はたらく人の生活を支えたい

東北労働金庫大船渡支店 / 支店長 村上 慶喜さん



はたらく人の暮らしを支える東北労働金庫大船渡支店さんが、大船渡駅周辺地区に新店舗を建設し、移転しました。

新店舗移転にあたり、企業としてのお考えを伺いました。

■支店を大船渡駅周辺地区に建設した理由

大船渡支店は2020年6月8日(月)に新店舗をオープンしました。

今回の新店舗は大船渡市・陸前高田市等広範なエリアをカバーする地域の拠点であることはもちろん、3階に「東日本大震災復興展示室」を常設する等、当金庫にとって震災からの復興の象徴と位置づけられるものです。

この間、大船渡市が「震災時における都市機能の維持」「観光と交流の拠点」「環境と共生した住宅地の整備」を目的に進められた土地区画整理事業区域での新店舗建設は、まさに当金庫の目的と合致したものでした。

JR大船渡線に近く、国道45号の南北双方からご利用いただける金融機関として、今後地域の復興・発展、働く人の生活向上にさらに貢献してまいりたいと思います。

■大船渡のポテンシャルとこれから

大船渡には有力企業が多く、多くの勤労者の雇用の受け皿になっており、それが大船渡の強みだと思います。自動車、教育、住宅等の各種ローンも比較的堅調な状況で、街としてのポテンシャルはまだ高いと考えています。

新しいまちづくりに期待することは、子どもに優しい街にしてほしいということです。大人は子どもを中心としたライフスタイルを形成するので、医療や保育所等の整備を図る中で、安心して子育てできる環境づくりが大事だと考えています。未来の大船渡を支えるのは、今の

子どもたちです。ハード面の整備に偏ることなく、ソフト面を充実していくこと、更に安全で安心な市街地を構築していくことを期待しています。

■大船渡の魅力

冬場でも温暖で、雪があまり降らないことは大きな魅力の一つだと考えています。

海の幸も豊富で美味しいですし、三陸道が開通することにより、各方面からの集客が期待でき、大船渡にとって地域活性化に繋がるものと考えています。

今後も観光はもちろんのこと、市民の方々が生き生きと暮らすことによって、これから大船渡の街が賑わっていくように、金融機関としてできることを考えていきたいと思っています。





INTERVIEW_4

地域の方々が気軽に寄れる「まちの縁側」でありたい

さいとう製菓株式会社 / 代表取締役社長 齊藤 俊満さん



大船渡で被災したものの、震災後にいち早く自社のお菓子を避難所で配布するなど、震災直後から大船渡の復興へ貢献してきたさいとう製菓さん。

チリ地震津波を契機として、勃興した地元の有力企業でもあります。

大船渡駅周辺地区に店舗を再建した経緯やこれからなどについて伺いました。

■広い土地をどう活用するか？という視点

中心市街地に総本店を構えたいという考えはありましたが、今のかもめテラス（総本店）の土地は広く、どう有効活用すべきかと考えていました。

内外の人にとって楽しめる場所にしていけるためには、これまでの当り前の物販だけではと考えると、社内にプロジェクトチームを立ち上げて、みんなでアイデアを出し合うことにしました。

おかげさまで、観光バスにもお立ち寄りいただき、他街区と連携して観光客のニーズを充足する施設になりつつあると考えています。

■地元のお客様も大切にしたい

一方、当初のコンセプトは「まちの縁側」です。子どもからお年寄りまで、地域の方々が気軽に来れる場所となり、お茶っごができればという思いがありました。

現状、県内外からの観光客のご利用のほか、地元のお客様にもこれまで多くのご利用をいただいております。

これからも現状に満足することなく、地元の方に対してもこれまで以上のおもてなしで、色々な仕掛けも併せて考えていきたいと思っています。

■現状の街に対する印象とこれから

震災前の商店街は比較的、夜の街の様相でした。

新しい街ができたこともあって、日中から車が多く停まっていた、食事と買い物とで街全体が賑わっているのは良い光景だと思います。

しかしながら、食事をする場所はあるもののインパクトのある海鮮メニューが無いように感じているので、お客さんが来た時にオススメするとするとすぐ迷います。例えば「色々な海鮮物がてんこ盛りになった海鮮丼」など、この店に行けばこんな面白いオススメのものが食べられる、というようなものが欲しいと思いますし、それがひいては名物になると考えます。

前述のとおり、かもめテラスは単なる物販店舗では面白みや来店の動機付けが無いということもあり、DECOかもめの玉子体験(※)やカフェスペースを広く取り、オリジナルのかもめソフトやコーヒーなどでゆっくりとくつろげる、憩いの場的なそんな空間となっています。

大船渡といえばやはり海は欠かせません。それを最大限に活かして、独自の体験や見て楽しめるものが欲しいと思います。

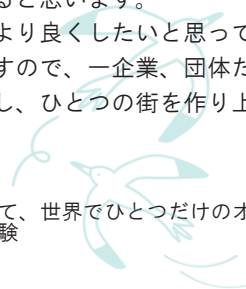
日常的な買い物や飲食は十分と思いますが、一日滞在するようになった時に時間を持て余してしまいます。そういったニーズを充足する方法を考えて欲しいと強く思います。

例えば、大船渡湾に浮かぶ「珊瑚島(さんごじま)」をはじめとする島々に色々な仕掛けをして、湾内を周遊できるような観光ができないものか。そこに陸のアクティビティも絡められるとなお良いと思います。

また、温暖な地域が特徴なので、ランナーにとってはとても環境に恵まれた土地だと思います。内陸の方々は雪が降ると走ることができません。そのような人たちのためにも、防潮堤沿いを利用してランニングコースをつくり、海風にあたりながら大船渡の街を感じてもらおう。そして走った後は、大船渡温泉で絶景を眺めながらゆっくりと温泉に浸かり、美味しい海鮮料理を楽しんでもらう。そのような楽しみ方もできると思います。

色々な考えを持って大船渡をより良くしたいと思っています。色んな方がたくさんいると思いますので、一企業、団体だけではなく色々なところと連携し、ひとつの街を作り上げていくことが大切だと思います。

※かもめの玉子をデコレーションして、世界でひとつだけのオリジナルかもめの玉子をつくる体験





INTERVIEW_5

自分が楽しめる場所をつくりたかった

株式会社コスモ薬局 / 代表取締役 中野 雅弘さん(ジム経営)



災害危険区(第1種)の区域内に換地を受けた方の多くは、自社利用よりも借地を想定しているらしいです。

そのような中、「体を鍛える」というご自身の趣味空間をつくる延長で、誰でもいつでも利用できるフィットネスジムを立ち上げられた中野さんに、設立に至る思いなどを伺いました。

■立ち上げの動機

もともと体を鍛えることが趣味でしたが、仕事が終わった後だと市内のジムは閉まってしまうので、なかなか利用ができず、最初は自宅にホームジムを造ることも考えましたが、換地を受けた土地が余っていたので、ジムを造りました。最初はプライベートジムのつもりでしたが、市内在住の方々から使いたいという要望があり、他者にも使えるものにしました。

トレーニングマシン類も、一流のジムに負けない機械を入れようと思いました。夜にしか来られない方などのニーズも踏まえ、24時間使える施設にしています。

また、息子がトレーナーの勉強をして来たので、専門的な指導もできるという、多くのメリットがあります。

■震災前の大船渡の街

震災以前の大船渡の街は住みやすい街でした。

いろんな人に出会うことができるし、海もあるし、景色も良いし、そのような魅力が当たり前にある街だったと、今振り返ると感じるそうです。

■「他にないもの」で地域を盛り上げて欲しい

金太郎飴のように他の地域にあるものがあったら仕方

がないと思います。地域の独自性を出していくことが求められますし、その担い手となる若い人たちを支える仕組みが必要だと考えます。

都会には無い大船渡ならではの特性を生かした誘客をいかに測れるかにかかっているのではないのでしょうか。

災害はとても大きな犠牲でしたが、そこからどう、生き残った私たちが立ち直り、どう行動していくかが問われています。伝統や文化を継承しながらも、若い人たちの思いや考えを取り入れながら、魅力ある新たなまちづくりをしていって欲しいと思います。

震災以前、行きつけのカフェバーがありました。同じ趣味を持つ人が集まり、お酒を飲みながら音楽に浸る、素敵な空間でした。

街中には広い路地、狭い路地が入り組み、界隈性がありました。そういう面白みのある街になっていって欲しいと思います。



第3章 大船渡市の取組・支援策



3-1 土地活用マッチング支援の取組

大船渡市では、利活用を希望する事業者の方とのマッチング効果をより高めるため、地権者の方からの登録申込に基づき、賃貸や売買を希望する民有地の情報を市の公式ホームページに公開しています。

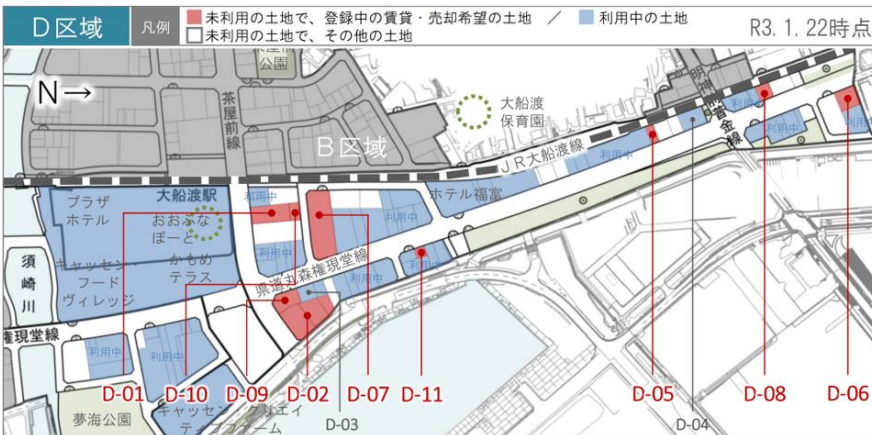
【1】TOPページのバナーからアクセスすることができます。



大船渡市公式ホームページ（トップページ）

エリア内で「利用」に至った土地のうち約24%は市HPで公開していた土地です。
（平成31年3月から令和2年12月までの実績）

【2】「概要図(A～D区域)」賃貸・希望の土地の場所を確認することができます。



【3】「登録土地情報一覧」で土地の詳細情報を確認することができます。

大船渡駅周辺地区土地活用マッチング事業 登録土地情報

登録番号	D-09	位置図	換地図
地番	大船渡町字茶屋前 157 番地 10		
面積	446.35 m ²		
用途地域	商業地域		
建ぺい率	80%	写真（左：南西→北東を撮影 右：北→南を撮影）	
容積率	400%		
災害危険区域の指定の有無（※）	有		
希望取引形態	賃貸・売却		
その他特記事項	所有者：大船渡市（土地利用課） 連絡先：0192-27-3111（代表）		

※災害危険区域に指定されている箇所については、住居用建築物等の建築が制限されます。

3-1に関するお問合せ先はこちら

都市整備部 土地利用課

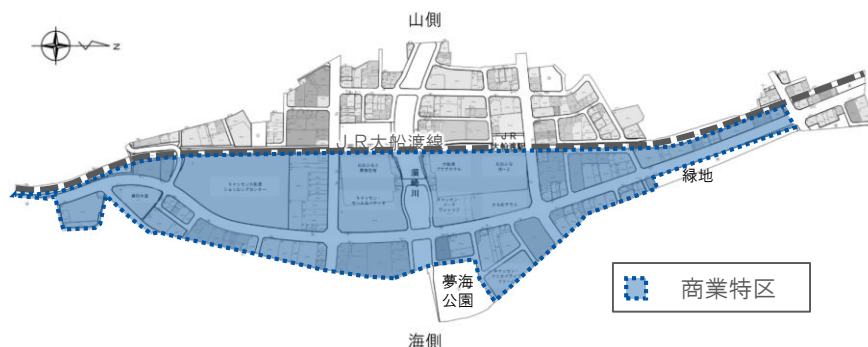
〒022-8501
岩手県大船渡市盛町字津野沢15
本庁舎3階

代表

TEL:0192-27-3111

3-2 特区制度について

J R大船渡駅より海側の一部地域は「商業特区」の区域となっています。市独自の復興推進計画を策定し、国の認定を受けたことにより、下記の業種において税制上の特例を受けることができます。



特例対象業種一覧

識別工事業 (設備工事業を除く)	設備工事業	水道業	民間放送業 (有線放送業を除く)
道路旅客運送業	水運業	運輸に附帯する サービス業	繊維・衣服等卸売業
その他卸売業	各種商品小売業	織物・衣服 身の回り品小売業	飲食品小売業
機械器具小売業	その他小売業	銀行 (中央銀行を除く)	協同組織金融業
貸金業	質屋	保険業 (保険媒介代理業、 保険サービス業を含む)	不動産取引業
事務用機会器具賃貸業	自動車賃貸業	スポーツ・娯楽用品 賃貸業	音楽・映像記録賃貸業
貸し衣装業 (別掲を除く)	他に分類されない 物品賃貸業	専門サービス業 (他に分類されないもの)	広告業
獣医業	写真業	持ち帰り 配達飲食サービス業	洗濯・理容・美容・ 浴場業
旅行業	冠婚葬祭業	他に分類されない 生活関連サービス業	映画館
遊戯場	その他の娯楽業	博物館・美術館	動物園・植物園・水族館
学習塾	教養・技能教授業	学習支援業	医療業
自動車整備業	職業紹介・労働者派遣業	警備業	看板書き業

※業種の詳細は日本産業分類によります。

※上記の業種のうち、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)の規定による規制(同法第33条第1項の規定による深夜における種類提供飲食店営業を除く。)の対象となる業種を除きます。

※上記の業種や対象区域にあてはまらない場合でも、岩手県の「産業再生特区」の対象となる場合がありますので、詳しくはお問合せください。

【参考】

岩手県の
「産業再生特区」
対象業種



ものづくり産業の関連業種	観光関連産業の関連業種
医療薬品関連産業の関連業種	食品関連産業の関連業種
情報サービス関連産業の関連業種	水産関連産業の関連業種
木材関連産業の関連業種	農業関連産業の関連業種
環境負荷低減エネルギーの関連業種	繊維関連産業の関連業種

■申請方法

特例を受けようとする方は、指定事業者事業実施計画書その他の事項等を記載した申請書を市商工課へ提出してください。申請に基づき審査の上、指定要件を満たしている場合に指定書を交付します。

※申請時の添付書類：(法人の方)定款及び登記事項証明書(個人の方)住民票抄本、その他関係書類

■実施状況報告

指定を受けた方は、事業年度終了後1ヶ月以内に市商工課へ実施状況報告書を提出してください。実施状況を確認し、適切に実施していると認められる場合に認定書を送付いたします。

■主な特例の内容

対象となる事業者が、復興特区法に基づく指定等を大船渡市から受けることにより、下記の税制優遇制度を受けることができます。

※(1)(2)(3)は年度ごとにいずれか1つの選択適用となります。

※税制の特例を受けるには、改めて、税務署や県、市の税窓口で手続きが必要となります。

(1) 設備投資減税(事業設備等を取得する予定の事業者)

内容：取得した事業用設備等の特別償却または税額控除

期間：令和6年3月31日まで

(2) 雇用減税(被災者を雇用されている事業者)

内容：被災雇用者に対する給付等支給総額の10%を、法人税額の20%を限度に控除

期間：指定後5年間

※令和6年3月31日までに指定を受ける必要があります。

(3) 新規地促進税額(商業特区内に平成28年3月29日以降に新規に法人を設立した事業者)

内容：再投資準備金を積み立てた場合の損金算入及び再投資設備の特別償却

期間：指定後5年間

※令和6年3月31日までに指定を受ける必要があります。

(4) 研究開発用資産減税(開発研究用資産を取得する予定の事業者)

内容：取得した開発研究用資産の即時償却及び法人税等の税額控除

期間：令和6年3月31日まで

(5) 地方税の減免((1)(3)(4)の指定に係る設備投資をした事業者)

内容：市及び岩手県の条例で定めるところにより事業税、不動産取得税、固定資産税を課税免除

※詳しくは各税の窓口にお問合せください。

3-2に関するお問合せ先はこちら

商工港湾部 商工課

〒022-8501
岩手県大船渡市盛町字宇津野沢15
本庁舎1階

代表

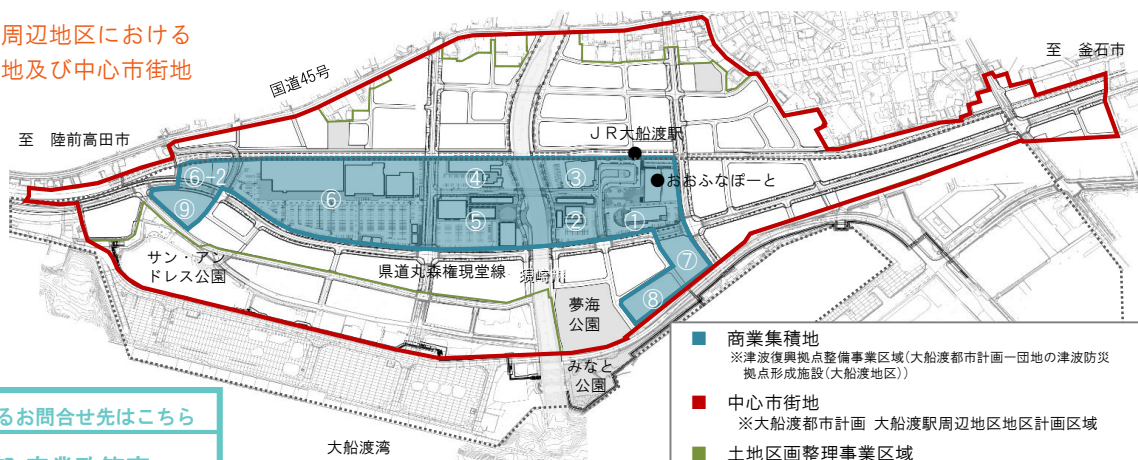
TEL: 0192-27-3111

3-2 起業支援制度について(大船渡市まちなか・商店街起業支援事業補助金)

新規起業家や第二創業者が商業集積地や中心市街地の空き店舗や空き家、空き地を活用して起業する場合、補助金を交付します。

対象者	次のいずれかに該当し、市税を完納している者 1. 商業集積地や中心市街地内の空き店舗、空き家または空き地を新たに使用する新規起業家または第二創業者 2. 自らが直接、事業または営業に携わること 3. 法律に基づく資格が必要な場合は、必要な許認可等を取得し、または補助対象期間中に取得する見込みがあること
対象経費	A) 空き店舗または空き家を活用する場合 設計費、内外装工事費、借家料、原材料費、備品購入費、広告宣伝費 B) 空き地を活用する場合 土地借地料、備品購入費、広告宣伝費
適用条件	次のいずれかの区域において起業等を行うこと 1. 商業集積地 (1) 大船渡地区津波復興拠点整備事業区域(大船渡都市計画一団地の津波防災拠点形成施設(大船渡地区)) (2) 商店街((1)の区域を除く) さかり中央通り商店街振興組合、盛町商店会、木町商店会、本町商店会、協同組合南三陸ショッピングセンター、東一番街商店会、三陸サイコー商店会協同組合 ※立地する空き店舗等が商店街の区域に含まれるかは、各商店街に確認してください 2. 中心市街地 (1) 大船渡都市計画 商業地域内 (2) 大船渡都市計画 大船渡駅周辺地区 地区計画区域内
優遇措置の内容	・ 補助金額 【商業集積地において起業等を行う場合】 補助対象経費の4分の3に相当する額以内の額(補助限度額75万円) 【中心市街地において起業等を行う場合】 補助対象経費の2分の1に相当する額以内の額(補助限度額50万円) ・ 補助対象期間、申請方法及び受付期間 窓口にお問合せください。

大船渡駅周辺地区における
商業集積地及び中心市街地



3-2に関するお問合せ先はこちら

商工港湾部 産業政策室

〒022-8501

岩手県大船渡市盛町宇津野沢15
本庁舎1階

代表

TEL: 0192-27-3111

3-3 企業立地優遇制度について

また、企業の生産拠点、物流拠点等の新設や、本社機能の移転・拡充に際し、大船渡市では以下のような優遇制度を設けています。

①固定資産税の課税免除

制度概要	工場等を新設又は増設した場合、固定資産税の課税を免除します。 〔立地支援企業含む〕 ※立地支援企業とは、操業する者に代わり、工場等の用に供する固定資産を取得する者をいいます。
対象業種	製造業、運輸業(道路貨物運送業、水運業、港湾運送業、倉庫業、こん包業等)、卸売業(各種商品卸売業、飲食料品卸売業、機械器具卸売業等)、その他のサービス業(産業廃棄物収集運搬業等)
適用条件	・工場等の取得価格の総額が2,500万円以上であること。 ・運輸業、卸売業等については、5人(※増設の場合は2人)以上の市内居住者を新規雇用すること。
優遇措置の内容	新たに取得した資産に対して、初めて固定資産税を課すべきこととなる年度以後3年度間、課税を免除します。(土地取得日の翌日から1年以内に工場の建設に着手した場合に限り、土地に係る課税も併せて免除します)

②雇用奨励金

制度概要	工場等を新設又は増設し、市内居住者を新規雇用した場合、奨励金を交付します。
対象業種	製造業、運輸業(道路貨物運送業、水運業、港湾運送業、倉庫業、こん包業等)、卸売業(各種商品卸売業、飲食料品卸売業、機械器具卸売業等)、その他のサービス業(産業廃棄物収集運搬業等)
適用条件	・「固定資産税の課税免除」の適用条件を満たしていること。 ・1年以上引き続き5人以上雇用していること。
優遇措置の内容	新規雇用者1人につき20万円の奨励金を交付します。限度額は5,000万円(1,000万円)とします。

③利子補給金

制度概要	工場等を新設又は増設に要する資金を金融機関から借入れた場合、利子分を補給金として交付します。〔立地支援企業含む〕 ※立地支援企業とは、操業する者に代わり、工場等の用に供する固定資産を取得する者をいいます。
対象業種	製造業、運輸業(道路貨物運送業、水運業、港湾運送業、倉庫業、こん包業等)、卸売業(各種商品卸売業、飲食料品卸売業、機械器具卸売業等)、その他のサービス業(産業廃棄物収集運搬業等)
適用条件	「固定資産税の課税免除」の適用条件を満たしていること。
優遇措置の内容	借入金に年1.8%又は借入利率のいずれか低い率を乗じて得た額を、利子補給金として3年間交付します。利子補給の対象となる借入金の限度額は、3億円とします。

④土地又は工場等賃借料助成金

制度概要	民間の土地又は建物を賃貸借契約に基づき賃借し、工場等を新設又は増設しようとする場合、当該賃借に要する費用(礼金及び敷金等は除く)について助成金を交付します。〔立地支援企業含む〕 ※立地支援企業とは、操業する者に代わり、工場等の用に供する固定資産を取得する者をいいます。
対象業種	製造業、運輸業(道路貨物運送業、水運業、港湾運送業、倉庫業、こん包業等)、卸売業(各種商品卸売業、飲食料品卸売業、機械器具卸売業等)、その他のサービス業(産業廃棄物収集運搬業等)
適用条件	- 償却資産の取得価格の総額が1,000万円以上であること。 - 賃貸借契約を締結していること。 - 運輸業、卸売業等については5人(2人)以上の市内居住者を新規雇用すること。
優遇措置の内容	3年間、賃借に要する費用(賃借料)について、助成金を交付します。助成金は、近傍類似地の地代又は近傍同種の建物の家賃相当額を限度とします。

⑤企業立地補助金

制度概要	工場等を新設又は増設する場合、投資額及び新規雇用者数に応じて補助金を交付します。〔立地支援企業含む〕
対象業種	製造業、ソフトウェア業、自然科学研究所、運輸業(道路貨物運送業、水運業、港湾運送業、倉庫業、こん包業等)、卸売業(各種商品卸売業、飲食料品卸売業、機械器具卸売業等)、その他のサービス業(産業廃棄物収集運搬業等)
対象経費	工場等の用地取得及び造成に要する費用、構築物等の建設に要する費用、機械・設備等償却資産の取得に要する費用
適用条件	- 工場適地、農工団地、都市計画工業系地域、県・市等が造成した工業等用地及びこれらに準じる地域等に工場等を新設又は増設するものであること。 - 固定資産投資額が5,000万円(1億円)以上であること。 - 製造業、ソフトウェア業及び自然科学研究所については、5人(5人)以上の市内居住者を新規雇用すること。 - 上記以外の業種については、20人(10人)以上の市内居住者を新規雇用すること。
優遇措置の内容 (表下「※」参照)	A)市内に本社機能を有する者 工場を新設又は増設した場合、限度額を1億5千万円とし、固定資産投資額の20分の1相当額を交付します。 B)市外に本社機能を有する者、又は市内に本社機能を有する者のうち、市外に本社機能を有する者から過半数の出資を受けている者 【製造業、ソフトウェア業、自然科学研究所で工場を新増設した場合】 限度額を3億円とし、新規雇用者数に応じて補助金を交付します。 ①5人以上10人未満：固定資産投資額の10分の1相当額(新設のみ) ②10人以上25人未満：固定資産投資額の10分の2相当額 ③25人以上：固定資産投資額の10分の3相当額 【その他の工場を新増設した場合】 限度額を1億5千万円とし、固定資産投資額の20分の1相当額を交付します。

※平成26年度から「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金(国)」(以下「津波補助金」)の実施期間中は、下表のとりの取り扱いとなります。

適用条件	津波補助金の採択を受けること。
優遇措置の内容	次のいずれか低い額(限度額3億円) 津波補助金に応募した事業計画の - 補助金交付申請額と採択された補助金額の差額に相当する額 - 事業費の10分の2に相当する額

⑥企業立地促進資金貸付

制度概要	工場等を新設又は増設する場合、「岩手県企業立地促進資金貸付要綱」に基づき低利融資が受けられます。
対象業種	製造業、倉庫業、ソフトウェア業、卸売業、自然科学研究所、道路貨物運送業等
対象経費	・ 工場用地の取得及び造成に要する資金 ・ 工場、構築物等の建設及び取得に要する資金 ・ 機械・設備の取得に要する資金 ・ 電力供給設備工事費負担金の支払いに要する資金
適用条件	A)誘致企業 【新設の場合】 立地決定の日から起算して3年以内に操業する企業で投資総額が1億円以上であること。 【増設の場合】 立地決定の日から起算して3年以内に増設部分の操業を行う企業で投資総額が1億円以上であること又は当該増設部分の操業の日に従業員が10人以上増加することが確実であること。 B)既存企業 市内の工場適地、農工団地、都市計画工業系地域及び県・市等が造成した工業団地に工場等を新設又は増設するものであること〔新設・増設の定義は上記に同じ〕 ※誘致企業のうち、次のものは既存企業とみなす ・ 資金の貸付けを受けないで操業し、県内で1年以上の事業実績を有するもの。 ・ 資金の貸付けを受け、操業開始の日から起算して3年を経過したもの。
優遇措置の内容	・ 融資限度額 1工場当たり、投資総額の80%以内の額とし、限度額は3億円〔知事が特に認めた場合は10億円、特定区域内は20億円〕 ・ 融資期間及び利率 10年以内〔うち、据置期間は3年以内〕 年 1.8 %以内 15年以内〔うち、据置期間は3年以内〕 年 2.0 %以内 ・ その他の条件 取扱金融機関の所定の条件による。

⑦本社機能移転・拡充支援

制度概要	本社機能の移転又は拡充を行う場合、岩手県に「地方活力向上地域特定業務施設整備計画」の申請を行い、認定を受けることで、税制等の支援措置を受けることができます。	
対象者	対象地域において、次のいずれかの事業を実施する事業者 1. 移転型事業 ・ 東京23区にある本社機能を移転し、特定業務施設(※)を整備する事業 2. 拡充型事業 ・ 地方にある本社機能を拡充または東京23区以外の地域から本社機能を移転し、特定業務施設(※)を整備する事業	
対象地域	移転型事業	拡充型事業
	・ 大船渡駅周辺地区復興産業集積区域 ・ 大船渡港永浜・山口地区工業用地 ・ 小河原地区産業用地	・ 大船渡駅周辺地区復興産業集積区域 ・ 盛川右岸工業団地 ・ 大船渡港永浜・山口地区工業用地 ・ 小河原地区産業用地
適用条件	・ 令和6年3月31日までに特定業務施設(※)を整備すること、かつ、整備の着工前(賃貸による場合は賃貸契約締結前)に、岩手県の認定を受けるほか、従業員数が5人(中小企業は2人)以上増加すること。 ・ 上記に加え、拡充型事業については、次の①または②に該当すること。 ①増加する従業員の過半数が東京23区からの転勤者であること。 ②初年度に過半数が転勤者であれば、計画期間中では4分の1以上で可。	

優遇措置の内容	区分	移転型事業	拡充型事業
	独立行政法人中小基盤整備機構による債務保証	認定された事業者が行う特定業務施設(※)の整備に必要な資金の借入れまたは社債発行に係る債務を保証	
	オフィス減税	認定された事業者が特定業務施設(※)の新設または増設に際して取得等した建物、附属設備及び構築物に係る法人税等の特別償却または税額控除(選択適用)	
		特別償却25%または税額控除7%	特別償却15%または税額控除4%
	雇用促進税制	認定された事業者が特定業務施設(※)において新たに雇い入れた従業員等に係る法人税等の税額控除	
		初年度最大90万円/人(上乗せ分40万円は雇用維持により最大3年間継続)	増加雇用者1人当たり最大30万円の税額控除
	事業税の税率軽減	3年間課税免除	-
	不動産取得税の税率軽減	3年間課税免除	1/10
	岩手県固定資産税の税率軽減	3年間課税免除	3年間軽減(1年目：1/10、2年目：1/3、3年目：2/3)
	大船渡市固定資産税の税率軽減	3年間課税免除	3年間軽減(1年目：免除、2年目：免除、3年目：1/10)

※特定業務施設の内訳

	部門	具体例	詳細説明
事務所(複数の事業所に対する業務または全社的な業務を行うもの)	調査・企画部門	企画部門、調査部門、経営戦略部門等	事業・商品等の企画・立案や市場調査を行っている部門
	情報処理部門	電算処理部門、システム部門等	自社のためのシステム開発・プログラム作成等を行っている部門(商業に関するものは×)
	研究開発部門	製品開発部門、技術開発部門等	基礎研究、応用研究、開発研究を行っている部門(設計、アサインを含む新製品の試作等)
	国際事業部門	貿易部門、海外事業部門等	輸出入に伴う貿易業務や海外事業の統括を行っている部門
	その他管理業務部門	総務部門、法務部門、人事部門、監査部門、施設管理部門等	総務・経理・人事等の管理業務を行っている部門
研究所	-	-	事業者による研究開発において重要な役割を担うものに限る
研修所	-	-	事業者による人材育成において重要な役割を担うものに限る

3-3に関するお問合せ先はこちら

商工港湾部 企業立地港湾課

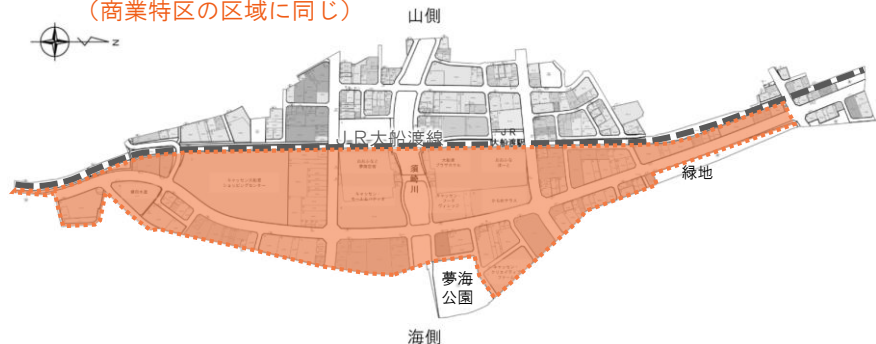
〒022-8501

岩手県大船渡市盛町字津野沢15
本庁舎1階

代表

TEL:0192-27-3111

大船渡駅周辺地区復興産業集積区域
(商業特区の区域に同じ)



第4章 土地利活用の手引き



4-1 土地利活用における諸条件

大船渡市では下記を目的として「大船渡駅周辺地区地区計画」を策定しました。

- ・海と山を抱える恵まれた自然景観と調和したまち並みを形成し、気仙地域の中心地として魅力ある広域商業業務拠点及び観光交流拠点の誘導並びに環境と共生し穏やかに暮らせる住環境の誘導を図ること
- ・本地区の一部において、津波からの安全なまちづくりを目指して土地区画整理事業及び津波復興拠点整備事業を行い、地盤を嵩上げすることにより、安全な市街地の形成を図ること

上記地区計画の区域内で、土地区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設などの行為を行う場合に、行為の種類、場所、設計または施工方法、着手予定日及び完了予定日に関して、市へ届出をする必要があります。

①届出が必要な行為

- ・土地の区画形成を変更する場合(敷地の盛土や切土などの造成工事を行う場合)
- ・建築物の建築や工作物の建設を行う場合

②届出先と届出先

- ・届出が必要な行為に着手する30日前までに災害復興局土地利用課(市役所3階)に届出書を提出してください。

なお、大船渡駅周辺地区では自然と調和した魅力あるまち並み景観を形成するため、建築物のデザインに関する協議を行う「景観事前協議制度」を設けています。一定の要件に該当する建築物の新築、増築、移転等の際には、市と建築物のデザインに関する事前協議が必要となります。

※届出書の様式及び必要書類などについては、市の公式ホームページまたは下記お問合せ先にご連絡ください。

4-1に関するお問合せ先はこちら

都市整備部 土地利用課

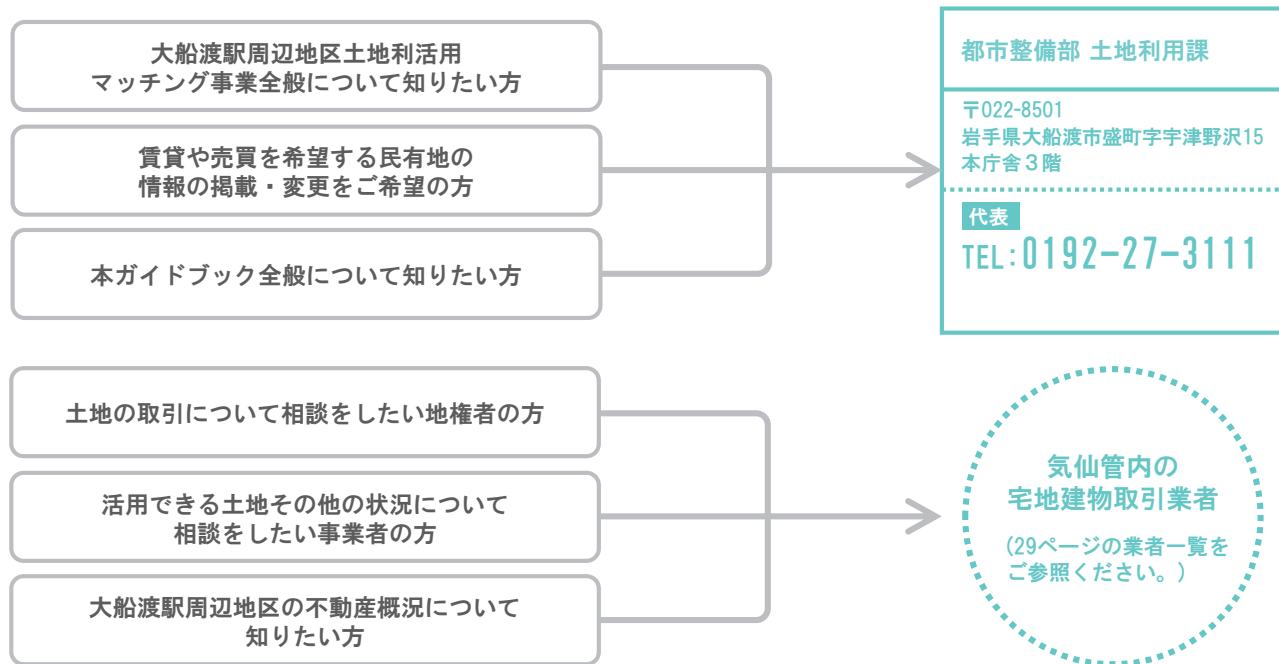
〒022-8501
岩手県大船渡市盛町字宇津野沢15
本庁舎1階

代表

TEL:0192-27-3111

4-2 相談窓口と相談方法

本ガイドブックに記載してある内容をより深く知りたい場合や、具体的な土地活用マッチングについてのご相談は、下記宛にお願いします。



4-3 Q&A

土地活用に関するQ&Aをまとめ、情報を取得できるページを記載します。

①土地活用を検討、希望される方

Q1. 震災以前の大船渡の街ってどんなところだったの？

A1. p7『1-1 大船渡駅周辺地区の地理的特徴と歴史の変遷』へ

Q2. 復興は進んでいるの？

A2. p9『1-2 東日本大震災における被災と復興の状況』へ

Q3. 安全に暮らせる場所なの？

A3. P10『1-3 復興市街地整備事業』へ

Q4. どんな土地が空いているの？

A4. P15『2-1 全体マップ』へ

Q5. 実際に利活用している人は今、どう感じているの？

A5. P16『2-2 地権者と事業者の声』へ

Q6. 土地を利活用する上での優遇措置はあるの？

A6. P23『3-2 特区制度について』、P25『3-3 企業立地優遇制度について』へ

Q7. 土地活用をする上での制限はあるの？

A7. p29『4-1 土地活用における諸条件』へ

Q8. 全体を通じて、詳しく話を聞くことはできるの？

A8. p30『4-2 相談窓口と相談方法』へ

②土地を売りたい、貸したい方

Q1. どんな方と相談、交渉すれば良いの？

A1. p12『1-4 これからの可能性』をお読み頂き、p30『4-2 相談窓口と相談方法』をご参照の上、お問合せ下さい

Q2. 市からはどんなサポートを受けられるの？

A2. p22『3-1 土地活用マッチングのための取り組み』へ

令和3年4月1日現在

免許番号 ()は更新回数	商号 メールアドレス	代表者 (担当者)	事務所所在地	電 話 F A X
1575 (9)	岩手総業(株) info@iwatesogyo.co.jp	菅野 富久子 (片山 輝昌)	〒022-0003 大船渡市盛町字内ノ目4-9	0192-27-4117 0192-27-4120
1215 (10)	岩手開発産業(株) iwt-kaihatuhudousan@smile.ocn.ne.jp	岡田 真一 (戸田 宏人)	〒022-0003 大船渡市盛町字町8-19	0192-27-1113 0192-27-2387
1185 (10)	(有)岩渕建設 ryutoryo@mint.ocn.ne.jp	今野 宏規	〒022-0007 大船渡市赤崎町字佐野99	0192-27-5127 0192-27-0195
1899 (6)	(有)大友不動産 otomo-fudousan@hotmail.co.jp	大友 芳也	〒022-0001 大船渡市末崎町字鶴巻79-5	0192-29-2122 0192-29-4288
1396 (10)	大船渡市農業協同組合 -	菊池 司 (金野 明)	〒022-8507 大船渡市大船渡町字茶屋前167-4	0192-26-5211 0192-26-5214
2574 (1)	カラムシ不動産 karamushi2103@yahoo.co.jp	葉澤 甲東	〒022-0101 大船渡市三陸町越喜来字所通27-13	0192-44-2529 0192-44-3529
2627 (1)	(株)建築のフジサワ -	藤澤 和也	〒022-0001 大船渡市末崎町字石浜39-1	0192-27-4717 0192-27-4778
2393 (2)	近藤建設不動産 info@kondo-cnst.co.jp	近藤 浩一	〒022-0002 大船渡市大船渡町字笹崎14-13	0192-47-3555 0192-47-3570
2378 (3)	こんの不動産 konnofudousan@lime.plala.or.jp	今野 徹	〒022-0003 大船渡市盛町字館下2-40	0192-47-3177 0192-47-3178
2387 (3)	さんりく不動産 -	田野崎 重徳	〒022-0002 大船渡市大船渡町字台13-13	0192-26-2760 0192-26-2760
2390 (3)	(株)シリウスEHC大船渡営業所 -	新沼 智彦	〒022-0002 大船渡市大船渡町字台13-19	0192-47-3424 0192-47-3425
2464 (2)	鈴木不動産(株) tosi4484@ceres.ocn.ne.jp	金野 斉	〒022-0003 大船渡市盛町字内ノ目9-15	0192-26-4137 0192-26-4140
2400 (2)	(株)千の蔵 -	千葉 圭悦	〒022-0004 大船渡市猪川町字中井沢10-4	0192-47-3170 0192-47-3171
2032 (5)	千葉不動産 -	千葉 智	〒022-0002 大船渡市大船渡町字富沢37-7	0192-27-5161 0192-47-3798
2184 (4)	中井測量設計(株) nsp-all@dream.ocn.ne.jp	中井 昭樹 (岡崎 宏)	〒022-0102 大船渡市三陸町吉浜字上野29-1	0192-45-2341 0192-45-2324
大臣8844 (2)	(株)日盛ハウジング大船渡支店 info@palcohome.com	野間 厚	〒022-0003 大船渡市盛町字東町12-1	0192-21-2770 0192-21-2771
2496 (2)	(株)ひたちマンマイ不動産 h-mnmy@polka.ocn.ne.jp	常陸 晃一	〒022-0002 大船渡市大船渡町字野々田21-5	0192-47-3533 0192-47-3534
2490 (2)	おいかわ不動産合同会社 info@oikawa-fudousan.com	及川 一彦	〒029-2205 陸前高田市高田町字栃ヶ沢50-3	0192-54-3935 0192-54-3966
2459 (2)	共立設計(株) kyoritsu-1974@wing.ocn.ne.jp	佐藤 博文	〒029-2205 陸前高田市高田町字太田13-24	0192-54-2348 0192-54-5412
2178 (4)	(有)共和建設 kyouwa66@circus.ocn.ne.jp	高萩 純 (村上 祐子)	〒029-2205 陸前高田市高田町字栃ヶ沢45-6	0192-55-2236 0192-55-2235
2438 (2)	KEN不動産 rikutakakensekkei@gmail.com	及川 賢治	〒029-2203 陸前高田市竹駒町字相川144-6	0192-54-2522 0192-47-3172
2118 (4)	(株)佐武建設 stk1041@jadmin.ocn.ne.jp	須賀 芳也 (平野 徳芳)	〒029-2206 陸前高田市米崎町字地竹沢79-1	0192-55-2334 0192-55-2010
2280 (3)	(有)佐藤不動産 sato_fudousan@tiara.ocn.ne.jp	佐藤 善次郎	〒029-2205 陸前高田市高田町字西和野55-7	0192-55-3233 0192-47-3847
2090 (5)	鈴木建設(株) sk-home@vesta.ocn.ne.jp	鈴木 健二郎	〒029-2205 陸前高田市高田町字馬場前106-1	0192-55-5534 0192-55-5562
1917 (6)	(株)長谷川建設 k-k-hasegawa@khasegawa.co.jp	長谷川 順一 (佐藤 幹江)	〒029-2203 陸前高田市竹駒町字仲の沢17-1	0192-55-2211 0192-54-2274
2198 (4)	(有)菊池組 -	菊池 哲也	〒029-2311 気仙郡住田町世田米字火石34-36	0192-46-2352 0192-46-2445

大船渡駅周辺地区土地活用促進ガイドブック
土地利活用のススメ 第2版

令和３年４月(初版：令和2年6月)

発行者 大船渡市都市整備部土地利用課
〒022-8501 岩手県大船渡市盛町字宇津野沢15番地
TEL：0192-27-3111(代表)

