

中心市街地の現状と  
再生に向けた取組の方向性  
(平成28年12月\_第2回公表)



大槌町

# 目 次

1	公表の趣旨	P 1
	(1) 公表の目的	P 1
	(2) 「みえる化」について	P 1
	(3) 今後の更新について	P 1
2	中心市街地の範囲とその考え方	P 2
3	現時点での中心市街地の想定人口	P 2
	(1) 土地区画整理事業の計画人口	P 2
	(2) 現状での住宅再建意向と想定人口	P 2
4	中心市街地としての性格	P 4
	(1) 行政拠点	
	(2) 文化・レクリエーション拠点	
	(3) 交通の結節点	
	(4) 商機能	
5	施設ごとの整備計画	P 5
	(1) 宅地の引渡時期	P 5
	(2) 公共施設整備計画	P 6
	(3) 公共的施設の整備見通し	P 10
	(4) 産業集積地の使用状況及び使用見込み	P 12
6	対策編	
	空き地バンク制度の創設及び住宅建設促進策の追加措置	P 13

## 1 公表の趣旨

### (1) 公表の目的

東日本大震災による津波で壊滅的な被害を受けた当町の中心市街地であった町方地区の再生に関しては、これまで、災害危険区域の指定と土地区画整理事業の施工によるコンパクトなまちづくり、街路や公園の整備による暮らしやすいまちづくり、防災集団移転事業の実施や災害公営住宅の建設による被災者の意向に沿った生活再建を実現するまちづくりを進めてきました。その結果、新しい“まち”の形が見えつつあります。また、事業者の方々の再建意向や公共施設の整備方針についても、徐々に固まりつつあるところです。

中心市街地がどのような形で再生されるのかということについては、住民の関心が高いものであることから、そのようなニーズを受け、現時点における町方地区における公共施設、商業店舗、住宅等の見通しをお示しするとともに、中心市街地再生の課題を早期に把握して必要な措置を講じていくことにより、大槌町の中心市街地としての再生を誘導していくことを目的として公表することとしました。

また、ご近所さんがどの方になるのか早く知りたいという声も多く聞かれていることから、公表に同意していただいた住宅再建予定者が再建される位置も含め、「見える化」として一体的にお示しすることにより、視認性の高い内容としました。

### (2) 「見える化」について

「見える化」の図面は、平成28年11月現在における町方地区及び吉里吉里地区の土地区画整理事業区域内の整備済・整備予定の公共施設や公共的施設や既存・再建済みの住宅のほか、再建予定の住宅と商業店舗のうち公表に同意をいただいた方々の土地を表示したものです。

住宅再建意向については、応急仮設住宅等に避難している世帯の方々に対する住宅再建意向の調査結果及び土地区画整理事業区域内の地権者の土地利用意向調査結果を踏まえ、これらを取りまとめたものとなっています。

また、商業店舗については、グループ補助による再建を予定している事業者の方々の土地を中心に表示したものとなっています。

「見える化」の図面に取りまとめている内容

- ① 公共施設（役場庁舎、道路、(仮称)御社地区復興拠点施設、公園、公営住宅等）
- ② 公共的施設の整備見通し（駅、商業店舗、医療機関等）
- ③ 個人の住居の再建見通し
- ※ 産業集積地の使用状況及び使用見込は、別途、本編でお示しします。

### (3) 今後の更新について

今回は、中心市街地の町方地区の更新に加え、仮換地指定が完了した吉里吉里地区についても「見える化」を行いました。安渡地区及び赤浜の土地区画整理事業区域につい

ては、今後、仮換地指定の完了を待って「見える化」を行います。

なお、中心市街地の再生については、ハード整備で終了するものではなく、運用面で暮らしやすさを生み出していくことも重要であることから、公共交通ネットワークをはじめとするソフト面での補完も含め、より暮らしやすい魅力的なまちづくりのための施策を充実させ、これらの取組も含め、本資料を更新しながら、継続的に中心市街地再生に取り組んでいくこととします。

## 2 中心市街地の範囲とその考え方

大槌町の歴史的な中心地である町方地区を、引き続き町の中心として再興するという基本的な考えに基づき、住民や事業者の再建の参考としていただけるよう、町方地区土地区画整理事業区域内で進められている各種事業の計画の見通しや考え方等を一体的に示す必要があると考え、当該事業区域の全域を中心市街地の範囲とし、その現状と再生に向けた取組の方向性をとりまとめ、公表しています。

## 3 現時点での中心市街地の想定人口

### (1) 土地区画整理事業の計画人口

土地区画整理事業の施行区域の面積（30ha）を、被災前の町方地区の人口密度（70人/ha）で計算し、計画人口としています。

計画人口 2, 100人（震災前の人口密度 70人/ha × 施行区域 30ha）

### (2) 現状での住宅再建意向と想定人口（平成28年11月末日現在）

現状における住宅再建意向の取りまとめ結果と災害公営住宅の申込み状況等に基づき、平成28年10月末日現在の大槌町の1世帯当たりの平均人数（2.26人）で計算し、想定人口としています。

なお、町方地区について、前回（H28.7.4公表）の想定人口が、985人だったのに対し、1,135人（+150人）と増加傾向にあります。

増加の要因としては、前回は避難者調査の結果のみを基に試算した想定人口であるのに対し、今回はこれに加えて地権者の土地利用意向調査を行い、精度を高めたことが一因にあると考えられます。また、土地区画整理事業区域の使用収益開始が可能となったエリアが拡大し、徐々に街の様子が明らかとなってきたため、住民が具体的な再建のイメージができるようになってきたことが要因にあると考えられます。

**現時点での想定人口 1, 135人 (502世帯×2.26人※=1,134人)**

※ 2.26人は、平成28年10月末日現在の世帯ごとの平均人数であること。

(住宅再建意向の内訳)

H28. 11月現在

区 分	予定宅地・世帯数	再建意向の状況
自力再建の住居 ※1	— ※2	199戸数 ※3
防集団地	申込み済 18区画 募集中 2区画 募集予定 15区画	
災害公営住宅	303戸	入居済 53世帯 申込済 250世帯
再建意向の合計		502世帯

※1 自力再建の住居の戸数に、住宅再建(177)と住居兼店舗(22)の合計です。

※2 自力再建の予定宅地数については、複数の区画の仮換地を受けている方もいる中、地権者の方の判断による部分もあるため、正確な区画数をお示しすることができません。

※3 自力再建の意向の状況は、表に記載のとおり現時点で177世帯ですが、図面には公表に同意いただいた戸建て住宅の方、住居兼店舗の方、防集団地の方のみを図面化しているため、一致していません。

○参考

- ・現在の町内人口(平成28年11月末日現在)  
12,286人、5,445世帯(2.26人/世帯)
- ・平成23年2月末日の町内人口  
6,348世帯、15,994人(2.52人/世帯)
- ・平成23年2月末日の町方地区居住人口 ※災害危険区域を含む。  
1,644世帯、3,930人(2.39人/世帯)

## 4 中心市街地としての性格

### (1) 行政拠点

役場が所在する町の行政拠点としての機能を有します。これにより、行政手続や窓口サービスなどの利便性が高い地域となります。

### (2) 文化・レクリエーション拠点

中央公民館に加え、御社地に町立図書館及び生涯学習施設を複合施設として一体的に整備することにより、文化的拠点としての機能を有する地域となります。

また、御社地公園をはじめ、区域内に10の公園を整備することにより、歴史、文化が感じられる、うるおいとやすらぎのある都市空間を形成します。

### (3) 交通の結節点

大槌駅が所在する大槌の玄関口であるとともに、町内の主要地区と町外を結ぶ交通の結節点としての機能を有する地域となります。

また、三枚堂・大ケロトンネルの整備により、文教拠点である沢山地区、医療拠点である寺野地区と周回性を有します。

### (4) 商機能

食料品や飲食サービスなど最寄品を供給する基盤的な商機能などのほか、オフィスなどの業務系機能を有する地域となります。

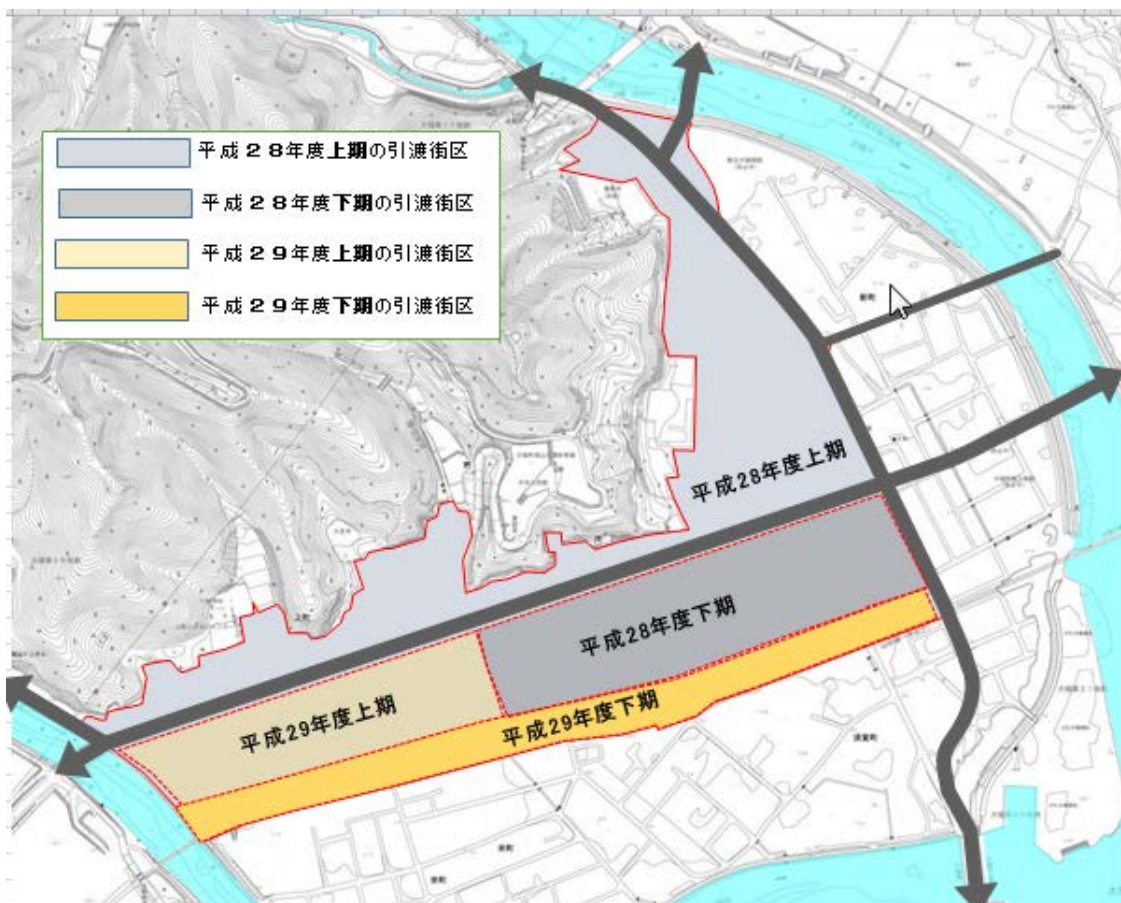
## 5 施設ごとの整備計画

### (1) 宅地引渡時期

土地区画整理事業区域内の各地区の宅地引渡し予定時期は、次のとおりです。

なお、土地区画整理事業区域内の防災集団移転促進事業による宅地も、その時期に合わせて募集します。

地区名	引渡時期	民間宅地区画数	防集団地区画数
末広町	平成27年度末	95区画	7区画
大町（県道北側）	平成28年上期	137区画	3区画
本町（県道北側）			
上町（県道北側）			
大町（県道南側）	平成28年下期	150区画	
本町（県道南側）			
上町（県道南側）	平成29年上期	107区画	25区画
大町（線路付近）	平成29年下期	21区画	
本町（線路付近）			
上町（線路付近）			
小計		510区画	35区画
合計		545区画	



## (2) 公共施設整備計画

### ア 役場庁舎

現位置の役場庁舎（旧大槌小学校）を本設の庁舎と位置付け、引き続き行政拠点として行政サービスを提供していきます。

### イ 道路

#### ① 幹線道路等

土地区画整理事業区域の中央を南北に横断する県道大槌小槌線と、北端を東西に横断する町道町方大ケ口線を幹線道路として整備することにより、町内の主要地点を結び町内外の連絡を向上する道路ネットワークを構築します。

また、末広町の商店街の街路については、旧街道としての歴史性を大事にしながら、通りの両側が一体的に感じられるような街路、にぎわいが感じられる街路、安全に安心して散歩できる街路とすることを基本的な考え方とし、整備を進めていくこととします。

#### ② 歩道

歩道は、別添図面に紫色で着色する主要な道路に整備し、歩行者の安全性を確保します。

#### ③ 避難路

有事の際の避難路については、土地区画整理事業区域から城山に向かう区域内道路を普段から歩きたくなるような道として整備します。

#### ④ 街灯

街灯は、自動車動線、歩行者動線に配慮し、夜間の安全性を確保するため、別添図面に赤色で着色する場所に設置します。

### ウ 御社地エリア津波復興拠点整備事業

#### ① 複合施設

図書館と生涯学習施設とを一体的に整備し、地域の人々や子供たちをはじめする幅広い町民が集い、様々な文化活動を行う場をつくり、中心市街地ににぎわいをもたらず拠点とします。

生涯学習施設については、民俗芸能や音楽活動などを通じて大槌町の歴史・文化の魅力を発信していく拠点として整備します。また、震災アーカイブや被災前の街並みに関する企画展示等を行い、防災教育・震災伝承の場とします。

また、図書館については、町民と「知」「情報」「人」をつなぎ、新たな交流の場として多くの人々が集い、新しい町の賑わいの創出に貢献する「ひとづくり、まちづくりにつながる図書館」を目指します。



(複合施設外観 イメージ)



※3階建て 延べ床面積約2,200㎡

(図書館内観 イメージ)



## ② 事業予定地

複合施設や公園の利用者をはじめ近隣住民の利便性を高めるため、御社地エリア津波復興拠点整備事業区域内に、コンビニエンス・ストアを設けます。

## ③ アクセスの確保

駐車場、バス停を設けることにより、幅広い町民の複合施設、公園等へのアクセシビリティを高めます。

## エ 公園

町方地区には、御社地公園をはじめ10の公園を整備する予定です。

現在、松の下公園（6号公園）、向河原公園（10号公園）及び末広公園（11号公園）については、既に完成しており、御社地公園についても実施設計を進めているところです。

その他の公園については、各街区の使用収益開始に合わせて整備を行えるよう、これまで行ってきたワークショップでのご意見等をもとに検討を進めているところです。

### （御社地公園と複合施設）



※ 実施設計の模型

### （松の下公園 <10号公園>）



(向河原公園 <11号公園> )



(末広公園 <6号公園> )



## オ 公営住宅等

### ① 基本的考え方

公営住宅については、多様な世帯の入居を促進するため、地区内に多様な住宅規模・型式の住宅を配置することとしています。

集合住宅については、近隣の住宅等に対して圧迫感のないよう、外構や外観のデザイン等に十分配慮します。

### ② 整備状況と今後の見通し

先行街区である末広町の町営災害公営住宅（RC 6階建、53戸）については、平成28年3月に完成したところです。

今後、土地区画整理事業の宅地引渡しに合わせて整備を進め、順次、完成・引渡しを行っていきます。

時 期	戸 数
平成27年度	53戸
平成28年度	12戸
平成29年度	31戸
平成30年度	207戸
合 計	303戸

## (3) 公共的施設の整備見通し

### ア 大槌駅

#### ① 復旧経緯・復旧方針

JR山田線については、平成26年12月、JR東日本、三陸鉄道、県及び沿線4市町が、復旧後に三陸鉄道へ運営を移管することで合意し、現在、平成31年4月の運行再開に向けて復旧工事が進められているところです。

当町では、震災前と同様に、大槌駅、吉里吉里駅、浪板海岸駅の3駅の復旧が計画されていますが、特に大槌駅は、鉄道や幹線バスなどの広域交通と、町民バスやタクシーなどの地域交通を結ぶ交通の結節点として、交通ターミナル機能を充実させるとともに、町の玄関口として来町者を迎え入れるのに相応しい景観や、情報発信機能を整備することとしています。

#### ② 駅の規模・設備

大槌駅については、利用者の利便性を高めるため、駅舎については、自由通路のほか、待合室、バリアフリー対応の公共トイレのほか、利便性の高い機能を備えた適切な規模の施設となるよう、ワークショップを開催して住民意見を取り入れながら基本計画の検討を進めているところです。

駅のホームは、1面2線の島式ホームで、駅舎とバリアフリー対応の渡線道により接続される計画です。

なお、三陸鉄道移管後、駅舎の運営は町に移管されることが予定されております。

### ③ 駅前広場の設備

駅北側に隣接する駅前広場には、タクシー乗降場、タクシープール、駐輪場、身体障害者用の車寄せを整備するとともに、バス停を配置して、町民バスの乗り入れを行い、相互の乗り換えの利便性を高めます。

また、隣接公園との一体的な整備により、滞留スペースを確保するとともに、震災前の面影を感じられるようなモニュメントやストリートファニチャーを配置し、来町者や地域住民の集いの場となるようにします。

なお、駅南側の防災集団移転促進区域については、本年度策定する町方地区跡地利用計画の中で、パーク&ライド用の駐車場や南北連絡通路の整備を検討します。

### イ バス停

現在、『中央公民館入口』、『新町産業団地』、『松の下』バス停が設置されていますが、この他、震災前と同様に『城内』、『大槌駅』バス停の設置を予定しており、バス停にはベンチの整備を検討します。

なお、現在の『新町産業団地』バス停は、御社地エリアに移設します。

### ウ 商業店舗

末広町地区、県道大槌小鉾線沿線、駅前地区、大町地区の御社地エリアについては、都市計画において商業地域、近隣商業地域に指定し、商業集積地の形成を誘導します。

### エ 医療機関、社会福祉施設

医療機関については、1事業者の再建が予定されています。

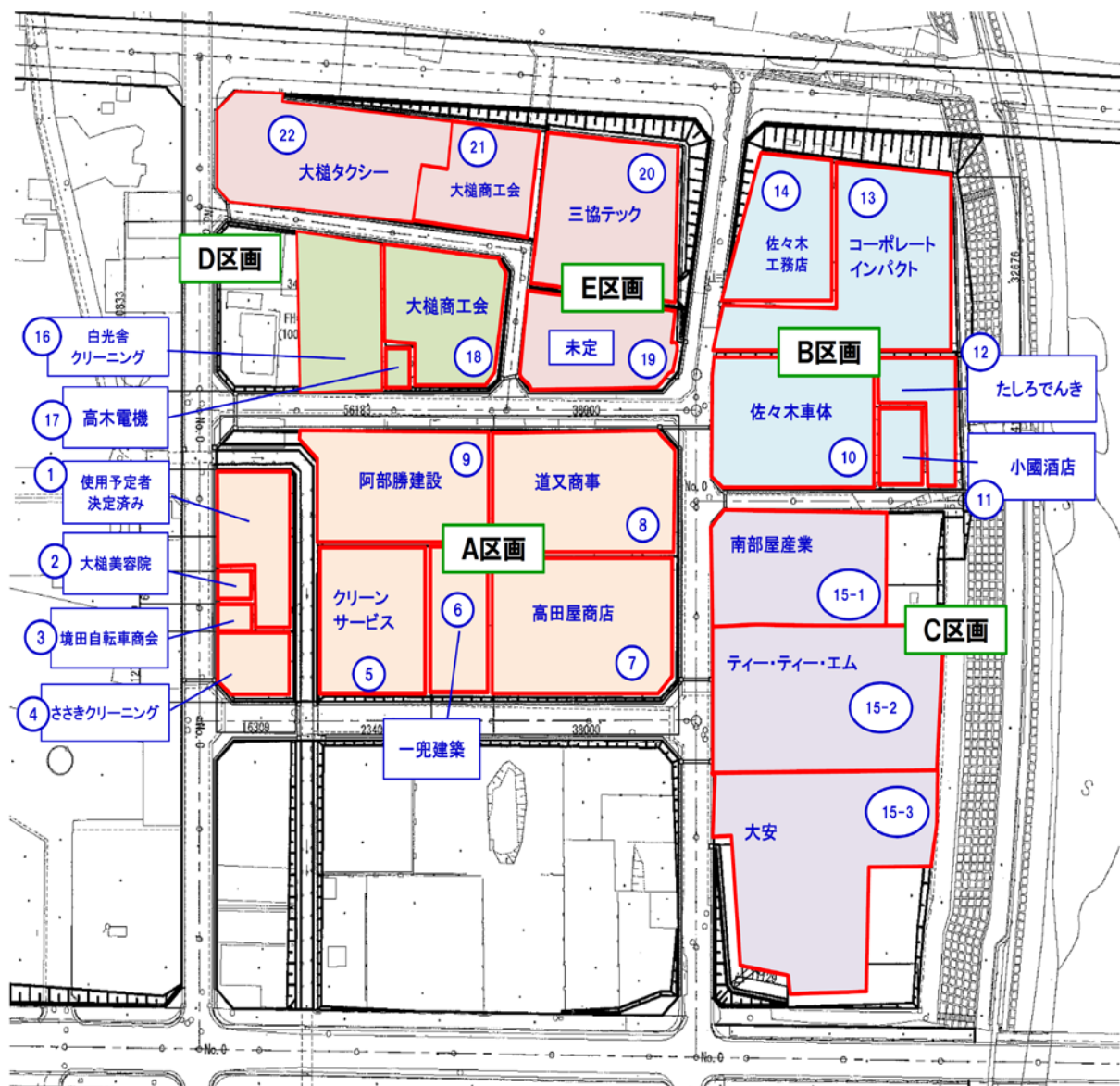
社会福祉施設については、現時点では再建予定はありません。

(4) 産業集積団地の使用状況及び使用見込み

中心市街地に隣接する新町及び大町地区には産業集積地を整備しており、既に商工会館、宿泊施設、その他各種事業所の再建が進められています。また、使用者未定の区画は、今後公募予定です。

当該産業集積地における事業者が再建済み又は再建予定の状況は、次の図のとおりです。使用者未定の区画は今後公募予定です（建築物の設置を伴う事業が応募要件となっております）

中心市街地に隣接する産業集積地の状況



平成28年11月現在

## ～ 中心市街地の現状と再生に向けた取組の方向性【対策編】 ～

### 空き地バンク制度の創設及び住宅建設促進策の追加措置

#### 1 趣旨

中心市街地の再生を目的とし、地権者への土地利用意向調査及び被災者への住宅再建意向調査を実施した結果、町方地区土地区画整理事業区域内に空き地が相当程度発生する見込みであることが確認されたことを受け、土地の利活用の活性化を促進し、中心市街地を再生するための対策を講じようとするものである。

併せて、町外からの定住者、土地所有者以外の被災者への住宅建設を促進する補助を追加措置することにより、中心市街地の再生を後押しすることとする。

#### 2 町方地区の地権者の土地利用意向（平成 28 年 11 月現在）

対象地権者数	土地利用意向あり				土地利用意向なし	その他	不明（未回答等）
	利用中	時期決定済	時期未定	計			
602	26	51	179	256	87	38	221
100%	4%	8%	30%	43%	14%	6%	37%

【うち土地利用意向あり（時期未定）179人、土地利用意向なし87人の計266人の将来考えている土地利用】

合計	自己利用	賃貸したい	売却したい	未定	不明（未回答等）
266	97	30	40	63	36
100%	36%	11%	15%	24%	14%

全体(602人)の約12%

※ 地権者数については、区画数を計上しています。複数の区画を保有する方もいらっしゃるため、人数は延べ人数となっています。

#### 3 地権者調査及び被災者の意向調査の結果分析

「土地利用意向がある地権者」は、256人（43%）となっているが、不明（未回答等）を除く有効回答における割合は67%となっており、第1回目の見える化（H28.7.4公表）の時点より、土地利用意向は高まっている状況が伺われる。

なお、土地利用意向について、「その他」を選択した地権者にもかさ上げの状況や周囲の再建状況を見て判断したいという意見も多くみられる。

また、土地利用意向があるが時期未定の地権者又は土地利用意向がない地権者は、将来の土地利用として、70人（全体の12%）が賃貸又は売却を考えている。

一方、同時期に行った避難者の再建意向アンケートにおいては、約84人の町民が自力再建をしたいが建てる土地がないと回答していることから、町において、こうした売却等希望者と再建方法が未定の避難者のマッチングをする空き地バンクを実施することにより、中心市街地の活性化と住宅再建支援の両方について、相乗効果が期待できる。

加えて、中心市街地に住宅や店舗、事業所等の建設が可能な物件を広く紹介することにより、町外からの移住者やビジネス・チャンスを求める事業者を誘導することも可能となる。

以上の分析を踏まえ、町としては、空き地バンク制度を活用した中心市街地の活性化、被災者の住宅再建促進、定住人口拡大に取り組んでいくこととする。

#### (その他制度が必要な要因)

地権者への土地の引渡しに伴い、固定資産税が課税されることとなる。

被災地においては、住宅の敷地に用いていた土地は、平成 33 年度までは更地であっても固定資産税は被災住宅用地の特例（200 ㎡までは 1/6 の軽減税率など）が適用されるが、それ以降、地権者が更地のまま保有し続けた場合、税負担が増大することとなるため、その救済策という意味においても空き地バンクによる土地の活用促進が必要である。

#### 4 空き地バンクの制度案（制度イメージは別図参照）

空き地バンクの制度概要は次のとおり。詳細については、協定等により関係機関等との役割分担を定め、空き地バンクに掲載する土地を募集する。

(1) 空き地バンクを実施する対象区域は、町方地区、安渡地区、赤浜地区、吉里吉里地区の土地区画整理事業区域内の土地（以下、単に「土地区画整理事業区域内の土地」という。）とする。

なお、仮換地の指定状況を踏まえ、平成 29 年度は、町方地区、吉里吉里地区において先行実施することとする。

(2) 空き地バンクへの空き地登録が可能な者は、土地区画整理事業区域内の土地の地権者とする。

なお、抵当権設定土地や共有地、相続未了土地については、売買又は賃貸借に当たって支障が生じないよう、抵当権の解除等の一定の条件を付することとする。

(3) 空き地バンクにより土地取得又は賃借りできる者は、自ら利活用する者（法人を含む。）とする。ただし、宅建業者及びハウスメーカーについては、建売住宅などを建築することを条件として土地を取得する場合に限り、制度利用できることとする。

(4) 空き地登録の募集については、宅地建物取引業者や金融機関等の関係機関との制度案に係る調整を進め、年度内の募集開始を行う予定である。

(5) 空き地情報については、町ホームページに『空き地バンク特設ページ』を開設し、情報を公開する。また、当該ホームページにおいて、住宅建設に係る各種補助制度等優遇措置を紹介して制度利用を促していく。

(6) 現地見学会については、希望があった場合は随時開催し、双方の合意が整えば、町内の宅地建物取引業者の仲介により契約手続を可能とする。 ※町は売買契約には介入しない。

#### 5 補助制度について

空き地バンクについては、『中心市街地の活性化』が目的の 1 つであるため、住宅建設に限らず、



商店や事業所等を目的とする取得も可能な制度を想定しているところである。

上記「地権者調査及び被災者の意向調査の結果分析」のとおり、住宅再建意向は増加傾向にあるが、これに加えて空き地バンクにより町が売却・賃貸希望者と土地の利活用希望者とのマッチングを行うことにより、一層の中心市街地の活性化を図ることができると考える。

一方、空き地バンクの目的の1つである『被災者の住宅再建、定住人口拡大の促進』の実現のため、空き地バンクの実施に合わせ、具体的なインセンティブとなる施策を講じることにより、その効果を高めるため、次の補助制度を追加措置することとした。

なお、今回の追加措置は、土地区画整理事業による使用収益開始が始まるタイミングを捉え、早期の住宅再建等を促して中心市街地の活性化を加速することをねらいとするものであることから、使用収益開始日から2年以内の制度活用を条件とするものである。

#### ①区画整理地内住宅建設支援金（平成29年4月1日施行予定）

土地区画整理事業区域内で住宅建設をする者を対象として、100万円の支援金を支給する。

#### ②区画整理地内用地取得補助金（平成29年4月1日施行予定）

土地区画整理事業区域内で住宅建設をするために、空き地バンク制度を利用して用地取得（売買に限る。）をする者を対象として、上限100万円の補助金を支給する。

#### 【新規の制度創設の方向性】

区 分	対象者	適用要件	支援・補助額
①区画整理地内住宅建設支援金	区画整理事業区域内に住宅建設した者（※1）	土地区画整理事業による使用収益開始日から起算して2年以内に、住宅建設に着手すること。（※3）	100万円
②区画整理地内用地取得補助金	区画整理事業区域内に住宅建設を目的として、空き地バンクの利用により土地を取得した者（※2）	土地区画整理事業による使用収益開始日から起算して2年以内に、空き地バンクを利用して住宅建設を目的とした土地取得をすること。	上限100万円 （※4）

※1 被災者に限らず、UIJターン等を含み、空き地バンクの利用を条件としないこと。

※2 被災者に限らず、UIJターン等を含むこと。

※3 土地区画整理事業による使用収益開始日から起算して2年以内に、住宅建設に着手済みの者も支援金の対象とすること。また、制度施行する平成29年4月1日時点で既に使用収益が開始されている区画については、制度施行から2年間を適用期間とすること（区画整理地内用地取得補助金についても同じ。）。

※4 土地取得額が100万円未満の場合は、当該取得額を補助すること。

※5 商業者や事業者が店舗等の建設のために空き地バンクを利用する場合にあっては、グループ補助等の制度を活用することが可能であることから、当該補助の対象外としていること。

#### ○活用イメージ

- ・大槌町への新規転入又はUターンで、空き地バンクを利用して土地区画整理事業区域内の土地を取得し、家を建てる場合、既存の大槌町定住促進事業住宅取得補助金（100万円）に加え、今回新たに措置する200万円と合わせて計300万円の補助が受けられる。
- ・東日本大震災の際、住んでいたアパートが流失し、避難生活を送っていたが、再建に当たり空き地バンクを利用して土地区画整理事業区域内の土地を取得し、家を建てる場合、加算支援金、利子補給等の既存の補助制度に加え、今回新たに措置する計200万円の補助が受けられる。

## 6 関係機関との連携

事業の円滑な運用のためには、宅地取引の専門業者である不動産業者、住宅建設の資金調達に対応する金融機関の協力体制を構築し、官民共同の取組として推進するものとする。

また、個別具体の住宅建設のニーズを抱えているハウスメーカーに制度周知をして、情報共有等の連携を図ることにより、一層の活用促進が可能となることから、ハウスメーカーに対しても積極的にアプローチしていきたい。