

第 1 7 8 回宮城県都市計画審議会

参 考 資 料

(別 冊)

傍聴人配付資料

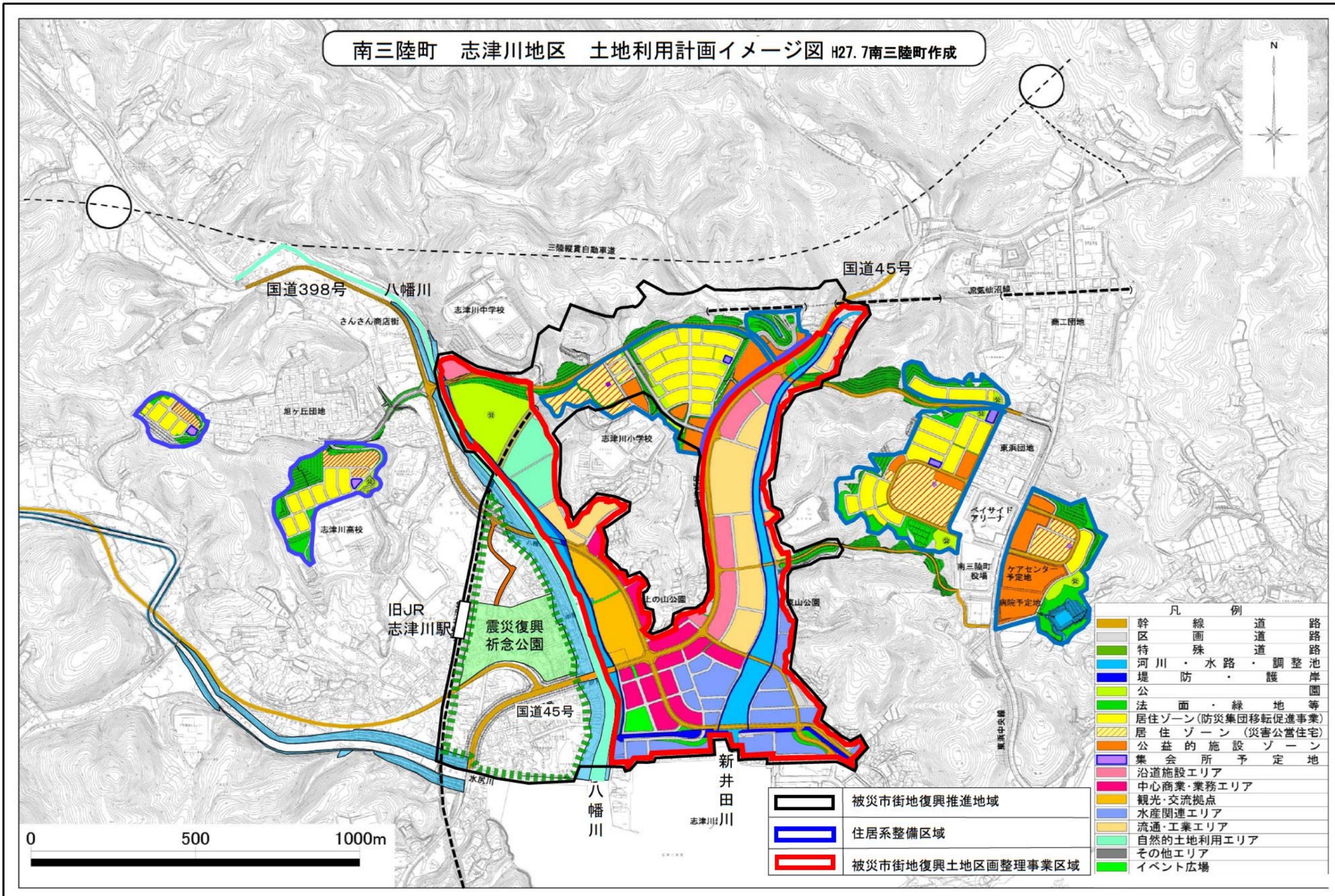
- 議案第 2 3 2 4 号 志津川都市計画事業志津川地区復興土地区画整理事業
の事業計画変更について…………… 1

平 成 2 7 年 8 月

宮城県都市計画審議会

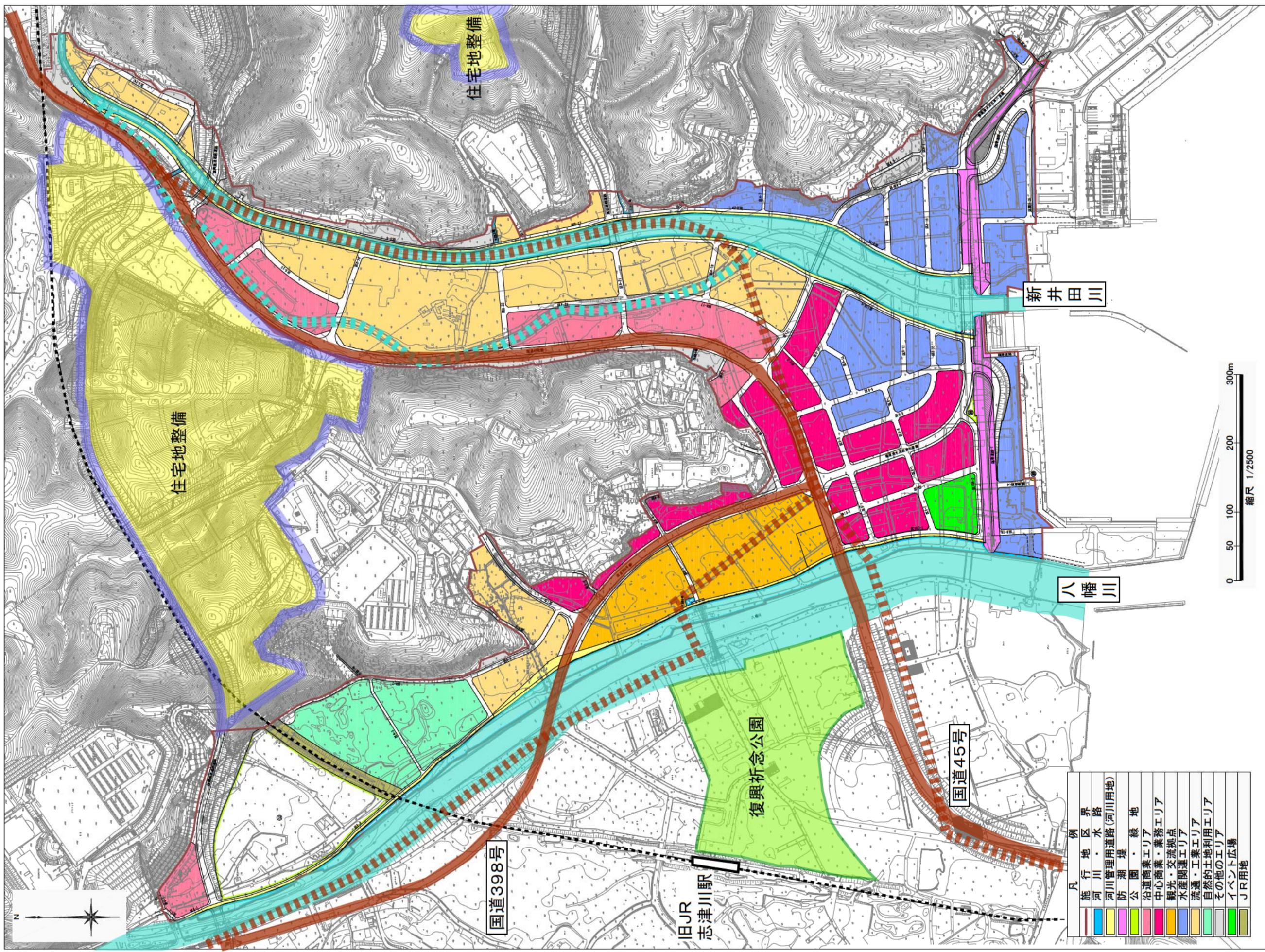
南三陸町志津川地区土地利用計画イメージ図（参考）

議案第2324号 参考資料



志津川地区復興計画の概要（南三陸町）

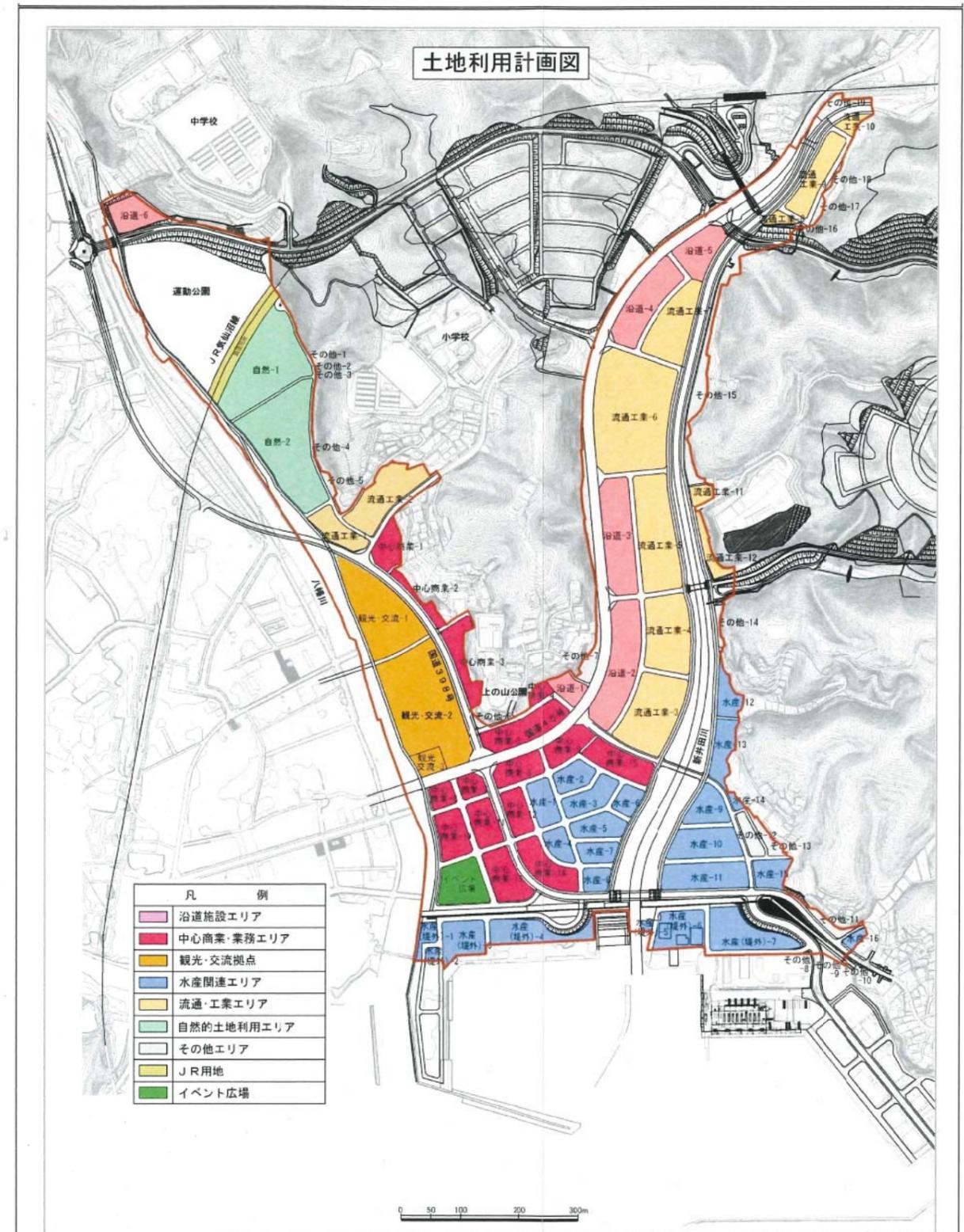
志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業 市街化予想図



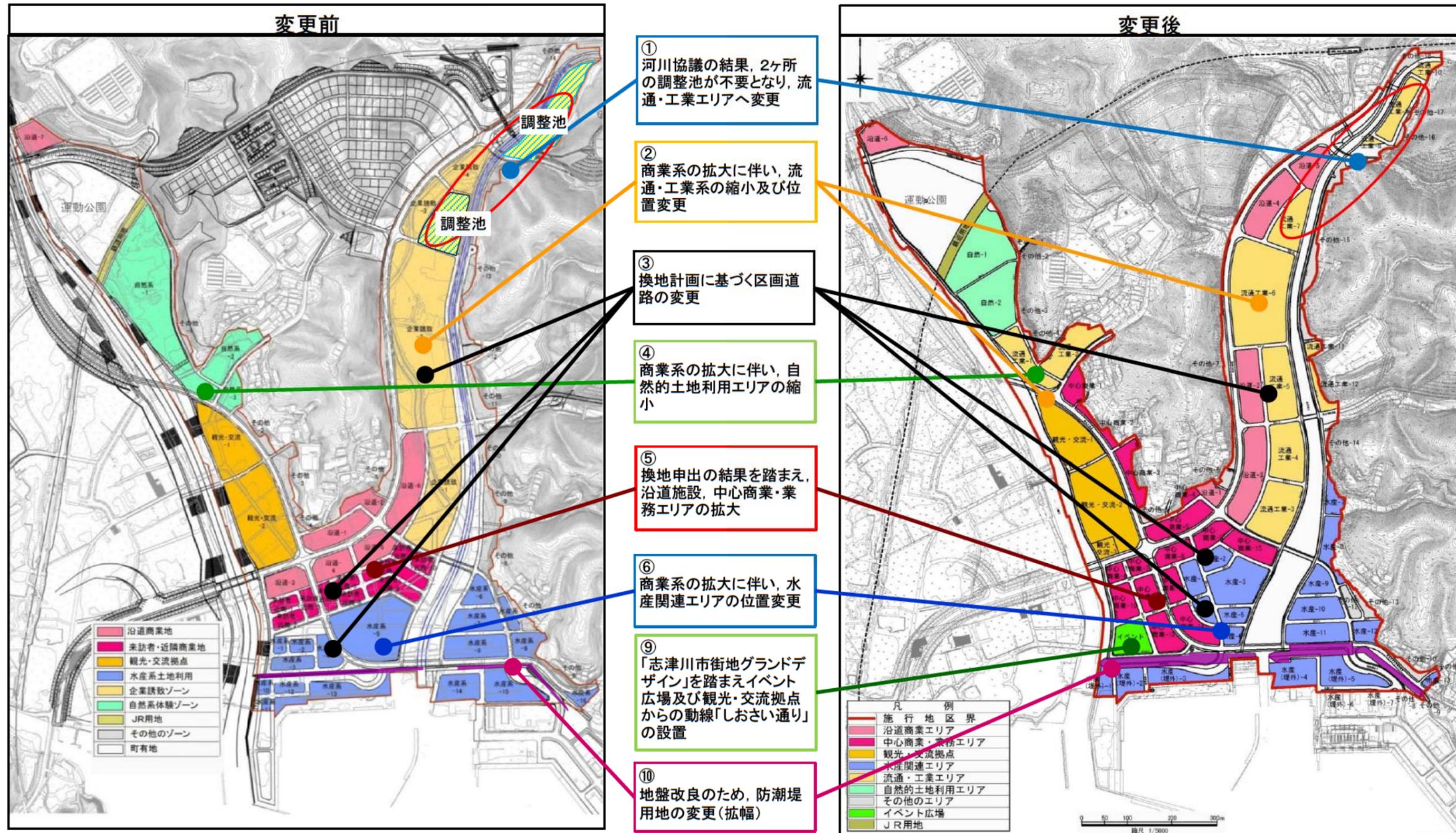
志津川地区被災市街地 復興土地区画整理事業の 土地利用イメージの概要

凡 例	土地利用イメージ
中心商業・業務エリア	被災前の志津川中心市街地に立地していたような個人店舗を中心とした比較的小規模な施設の立地がふさわしい土地利用です。 特に「しおさい通り」沿いは、歩きやすい工夫をした道路の両側に、町民向けや観光客向けの店舗が、景観に配慮しつつ連続的に立地することにより、歩いて楽しい、美しいまちなみの商店街形成が望まれます。
沿道施設エリア	「スーパー」「ドラッグストア」「ファミリーレストラン」等の幹線道路沿道に位置する比較的大きな施設の立地がふさわしい土地利用です。
観光・交流拠点	道の駅等の志津川の観光の復興を先導するような比較的大きな施設の立地がふさわしい土地利用です。同拠点内に立地する店舗等は、一定のルールに基づき協調して立地、営業することにより、一体感のある拠点の早期形成が望まれます。
水産関連エリア	「漁業関連施設」「船舶関係施設」「水産加工工場」等の志津川の基幹産業である水産業に関連した施設の立地がふさわしい土地利用です。 特に新井田川の東側は、町が塩水配水施設を新規設置する計画があるため、塩水を利用する水産加工工場の立地が望まれます。また、堤外地はその立地環境から「漁業関連施設」「船舶関係施設」の立地が望まれます。
流通・工業エリア	「物流倉庫」「(水産加工以外の)生産工場」等の三陸縦貫自動車道の新しいインターチェンジに近接する立地特性を活かした比較的大きな施設の立地がふさわしい土地利用です。
自然的土地利用エリア	「畑」「果樹園」等の農業利用(畑作)がふさわしい土地利用です。
その他エリア	主に、地区内外の高低差を無くし地区外土地所有者の利用に支障が無いようにするための土地利用です。

※志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業「申出換地の説明書」平成26年7月南三陸町_P4



※志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業「申出換地の説明書」平成26年7月南三陸町_P5



概略土地利用フレーム

		当初決定	
項目		面積(ha)	構成比率
公共用地	道路	12.4	20.7%
	公園・緑地	3.6	6.0%
	河川・水路	8.9	14.8%
	防潮堤	0.7	1.2%
	小計	25.6	42.7%
宅地	沿道商業地	3.8	6.3%
	来訪者近隣商業	1.9	3.2%
	観光・交流拠点	3.5	5.8%
	水産関連	6.9	11.5%
	企業誘致ゾーン	10.3	17.2%
	自然的土地利用	4.5	7.5%
	その他	3.6	6.0%
小計	34.5	57.5%	
合計		60.1	100.2%



		第1回変更			
項目		面積(ha)	増減	構成比率	備考
公共用地	道路	12.3	▲ 0.1	20.5%	区画道路の変更等
	公園・緑地	3.5	▲ 0.1	5.8%	
	河川・水路	8.9	0.0	14.8%	
	防潮堤	1.6	0.9	2.7%	防潮堤用地の増
	小計	26.3	0.7	43.8%	
宅地	沿道施設	3.9	0.1	6.5%	意向調査の反映による増
	中心商業・業務	5.5	3.6	9.2%	意向調査の反映、イベント広場の設置による増
	観光・交流拠点	3.3	▲ 0.2	5.5%	
	水産関連	6.9	0.0	11.5%	
	流通・工業	9.0	▲ 1.3	15.0%	商業系の拡大に伴う減
	自然的土地利用	2.8	▲ 1.7	4.7%	商業系の拡大に伴う減
	その他	2.3	▲ 1.3	3.8%	
小計	33.7	▲ 0.8	56.2%		
合計		60.0	▲ 0.1	100.0%	施行区域界の現地立会結果等の反映

南三陸町八幡川西側地区に係る土地利用支援について

1 課題

八幡川西側地区では、町の当初の復興計画では、「震災復興祈念公園」を整備することとし、全域を公園用地として買収する方針であったが、最終的に公園の規模が縮小されたために、用地買収とならない土地の利活用が課題となったもの。

2 方針

八幡川西側地区に存する民有地を基盤の整った八幡川東側エリアや早期に使用できるエリアにある町有地と土地交換することにより、住民の土地活用を支援するとともに、町が目指す志津川市街地の形成を図る。

3 経過

平成 27 年

- 2月18日, 19日 住民説明会（土地交換による利活用支援の方向性について説明）
- 2月20日～3月13日 意向調査（土地交換の意向について調査）
 - ※買収予定地も含めた全 247 筆について意向確認
 - ※アンケート調査及び個別面談等によるフォローアップを実施
- ※6月2日 土地区画整理事業に対する意見書が提出される
- 8月6日, 8日 住民説明会（土地交換制度の説明）
- 8月10日～ 土地交換希望者登録の受付開始

4 土地交換の対象

- 交換先地：防災集団移転促進事業で町が買取りを行った土地のうち、現時点で町が土地利用を予定していない町有地
- 交換元地：八幡川西側地区に存する民有地（JRと八幡川にはさまれた地域で、公園や道路等の復興事業により全面買収の対象とならない土地・右図ピンク部分）



交換元地イメージ

5 対象件数

八幡川西側地区民有地 : 247 筆 約 10.1ha
 うち全面積用地買収かつ同意済 : 103 筆 約 2.7ha
 ⇒ 交換対象 : 144 筆 約 7.4ha

6 意向調査結果

○調査票回収数：124 筆・6.2ha（回収率：約 86%）

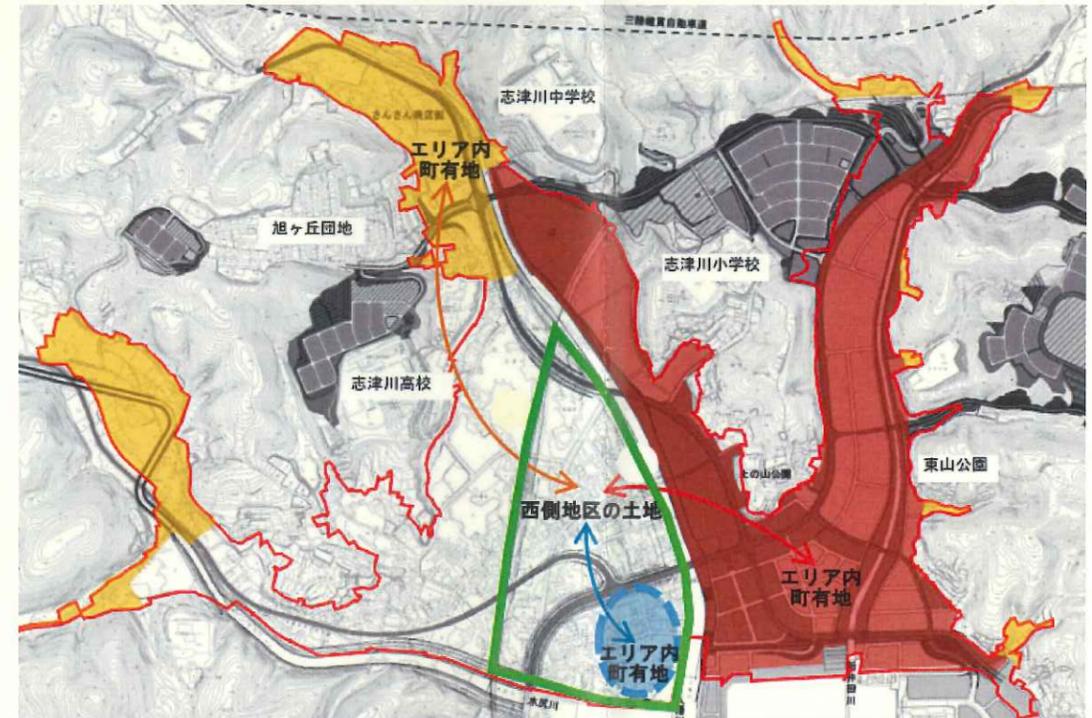
- ◆約 95%の土地で土地交換に協力すると回答
- ◆区画整理事業エリアとの交換希望は約 65%

【設問】どのエリアの町有地との交換に協力いただけますか。

回答肢	回答数(筆)	筆数割合(%)	面積(m ²)	面積割合(%)
① 志津川市街地以外エリア	23	18.5	16,197.23	26.0
② 区画整理事業エリア	84	67.7	40,698.14	65.4
③ バイオマスエリア	9	7.3	2,640.61	4.2
④ 協力できない	8	6.5	2,698.02	4.3
合計	124	100.0	62,234.00	100.0

交換希望は
約95%

7 土地交換のイメージとスケジュール



交換対象町有地の予定エリア	スケジュール
志津川市街地以外エリア ※復興事業の予定がない箇所	平成27年8月手続き開始
志津川地区復興土地区画整理事業区域エリア	平成27年秋以降 手続き開始
バイオマス産業都市構想関連エリア	平成29年春以降(予定)

8 町の支援

「登録免許税」、「印紙税」、「不動産取得税」等の税金及び移転に係る費用について、町が補助する制度を創設。

⇒区画整理事業区域内との土地交換だけに適用(市街地形成のインセンティブ)

区画整理地内の土地と交換	→町の支援あり○
それ以外の土地と交換	→町の支援なし×