

復興を誓って、前へ。

がんばろう 七ヶ浜!!

七ヶ浜町復興まちづくり土地利用に関する基本方針



目次

- 1 本町の復興まちづくりの取り組み
- 2 復興まちづくり土地利用ゾーン
- 3 緑地系ゾーン
- 4 業務系ゾーン
- 5 区画整理業務系・移転元地業務系 アクションプラン

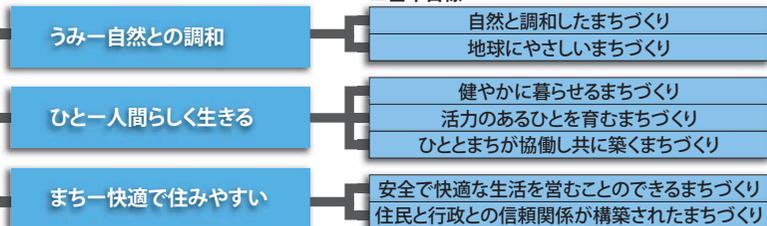
1 本町の復興まちづくりの取り組み

□基本理念 (平成22年12月9日議決)

自然との調和により
人間らしく生き
快適で住みやすい
まちづくり

□長期総合計画[2011-2020] (平成22年12月9日策定)

□基本目標



□第四次国土利用計画 (平成22年12月9日策定)

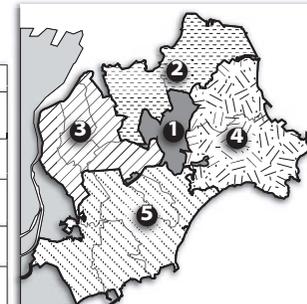
□町土地利用の基本方針

町土の有効利用及び
土地利用転換の適正化

土地利用の質的向上

□地域区分

地域区分	地域の範囲(行政区)
① 中央部地域	亦楽、汐見台一丁目の商業地域、花洲浜字大山の一部
② 北部地域	東宮浜、代ヶ崎浜
③ 西部地域	要害、御林、境山、遠山、汐見台(一丁目の商業地域を除く)
④ 東部地域	花洲浜(大山の一部を除く)、吉田浜
⑤ 南部地域	湊浜、松ヶ浜、菖蒲田浜、汐見台南

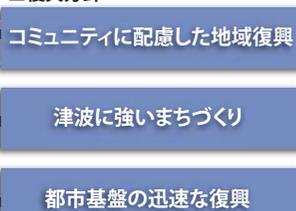


□震災復興基本方針 (平成23年4月25日策定)

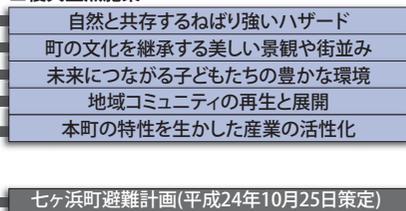
安全と安心に配慮した「自然との調和により
人間らしく生き 快適で住みやすいまちづくり」の推進

□震災復興計画[前期基本計画] (平成23年11月8日策定)

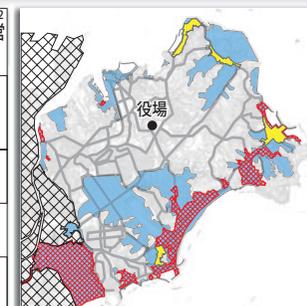
□復興方針



□復興重点施策



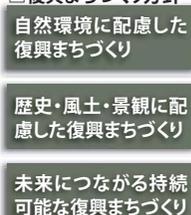
土地利用ルール [町全体面積 1,327ha]	面積 (ha) (比率%)	土地利用ルールの説明	現地 再建	高台住 宅団地	災害公営 住宅 ^{※2}
レッドゾーン (津波浸水域)	159.1 (12.0)	災害危険区域(建築基準法第39条)を指定して、居住用の建物の建築が出来ないよう建築制限	×	○	○
イエローゾーン (津波浸水域)	22.5 ^{※1} (1.7)	被災市街地復興土地区画整理事業の対象エリア	○	○	○
ブルーゾーン (津波浸水域)	301.4 (22.7)	現地再建を想定したエリア	○	×	○
指定なし (非津波浸水域)	844.0 (63.6)	現地再建を想定したエリア	○	×	○



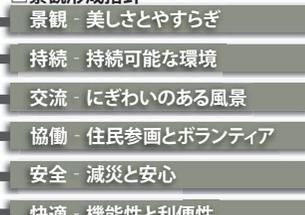
※1 レッドゾーン重複分 3.5ha を含みません。 ※2 災害公営住宅は、入居要件を満たしていることが前提となります。

□復興まちづくり土地利用ガイドライン (平成26年2月21日策定)

□復興まちづくり方針



□景観形成指針



□土地利用ゾーン

居住系

高台住宅団地や災害公営住宅の整備に加え、被災市街地復興土地区画整理事業の居住用区域に相当するゾーン。緑豊かな街並みと安全で安心な都市基盤の整備により、快適な居住環境の形成と地域コミュニティの再生をはかります。

業務系

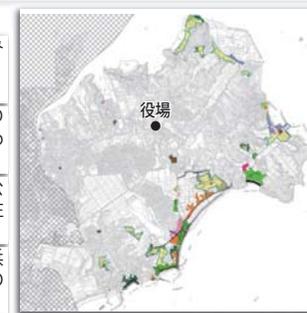
被災市街地復興土地区画整理事業区域内の業務利用区域に加え、移転元地のうち業務利用を想定したゾーン。民間事業者などの企業誘致により雇用機会の確保をはかり、既存市街地を含む居住系や公共系、緑地系との連携により、交流と協働によるにぎわいを創出し、魅力的なまちを実現します。

公共系

町の中心部に位置する行政施設や教育・文化施設、スポーツ施設等の公共施設区域ならびに各地区における地区避難所や地区公民館が立地する区域に相当するゾーン。中心部と地域の活動拠点として機能し、生涯学習やコミュニティ活動などを通じ、住民の健康増進に加え、地域の防災機能や福祉機能を高めます。

緑地系

移転元地に整備される津波防災緑地や潮害防備保安林、地区広場の区域に相当するゾーン。特別名勝松島につながる美しい海浜景観の再生、多様な海浜レクリエーション環境の提供に加え、津波の減衰や漂流物の捕捉により、背後に位置する居住系などの居住地の減災効果を高めます。



□復興まちづくり土地利用に関する基本方針

本町は、平成22年度に策定した長期総合計画(2011-2020)に盛り込まれたまちづくりの基本理念を踏まえ、「自然との調和により、人間らしく生き、快適で住みやすいまちづくり」を実現するための美しい景観形成と計画的な土地利用により、長期的なビジョンに立った未来志向の復興まちづくりに取り組んでいます。

「復興まちづくり土地利用に関する基本方針」は、平成26年2月に策定した「復興まちづくり土地利用ガイドライン」を踏まえ、計画的な土地利用により今後の復興まちづくりを推進するための方針をまとめたものです。

土地利用ゾーン別面積	79.6ha
居住系	41.7ha
業務系	12.9ha
公共系	6.1ha
緑地系	17.2ha
その他(利用未定など)	1.7ha

用地区分	79.6ha
高台住宅団地等	44.2ha
移転元地	35.4ha

高台住宅団地等	44.2ha
居住系	41.7ha
公共系	2.5ha

移転元地	35.4ha
業務系	12.9ha
公共系	3.6ha
緑地系	17.2ha
その他(利用未定など)	1.7ha

2 復興まちづくり土地利用ゾーン

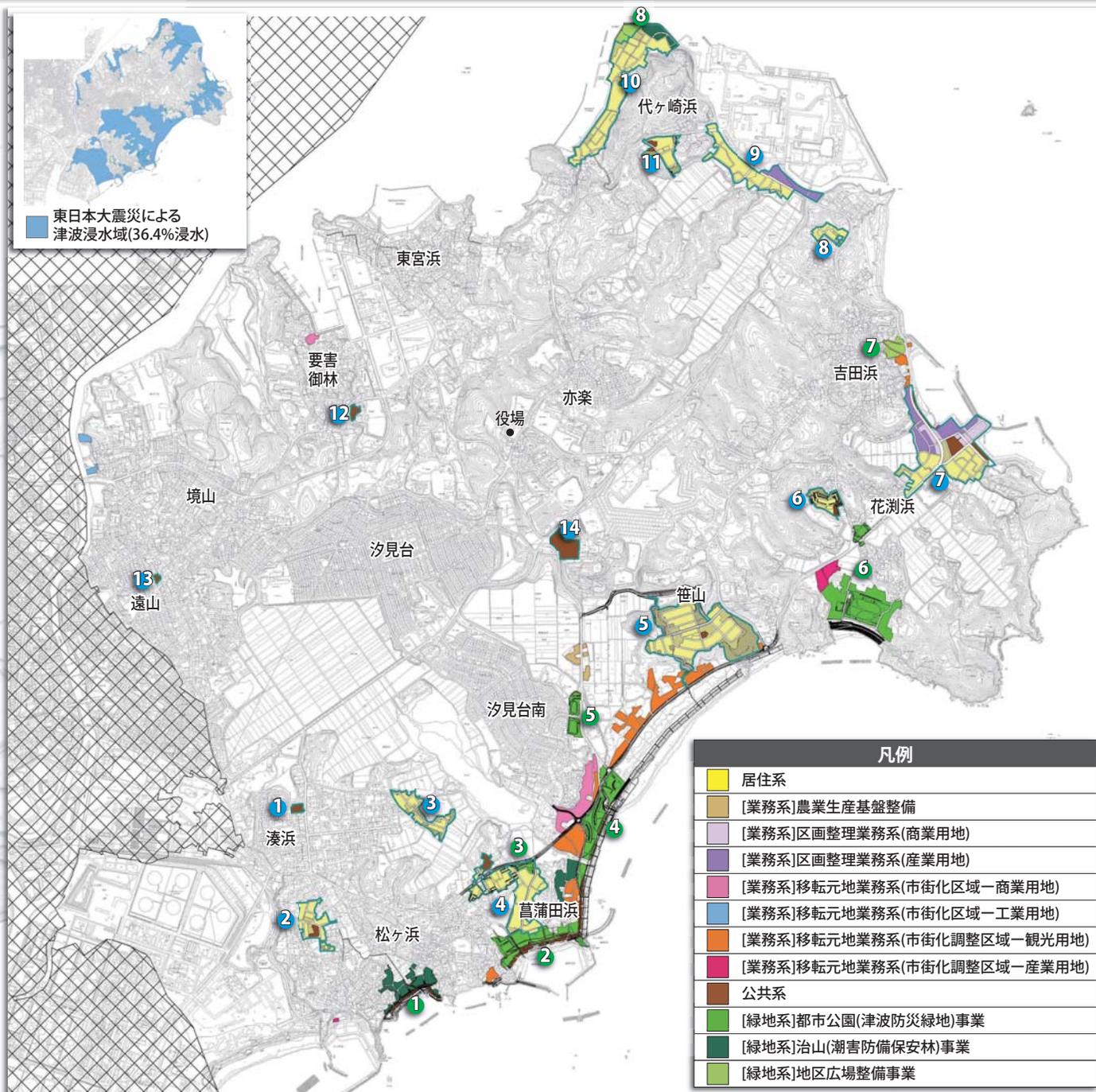
□高台住宅団地等		44.2ha	
地区名	整備区分※1	居住系 (ha)	公共系 (ha)
1 湊浜	地区		0.2
2 松ヶ浜 (西原)	高台・公営・地区	2.0	0.2
3 菖蒲田浜 (中田)	高台	2.3	
4 菖蒲田浜	公営・区画・地区	5.4	0.3
5 笹山	高台・地区	10.5	0.1
6 花洲浜 (五月田)	公営・地区	1.1	0.2
7 花洲浜	区画	7.3	
8 吉田浜 (台)	高台・公営	0.9	
9 代ヶ崎浜 (谷地)	区画	3.9	
10 代ヶ崎浜 (西・清水)	区画	6.7	
11 代ヶ崎浜 (立花)	高台・公営・地区	1.6	0.1
12 要害・御林	地区		0.2
13 遠山	地区		0.1
14 亦楽	拠点		1.1
計		41.7	2.5

※1 整備区分
 [高台] 防災集団移転促進事業
 [公営] 災害公営住宅整備事業 [区画] 被災市街地復興土地地区画整理事業
 [地区] 地区避難所整備事業 [拠点] 防災拠点施設整備事業

□移転元地		35.4ha	
業務系	業務系区分	説明	面積 (ha)
12.9ha	A 農業生産基盤整備	圃場整備事業による農業生産用地の提供	0.6
	B 区画整理業務系	被災市街地復興土地地区画整理事業による産業用地の提供	2.6
3.6ha	C 移転元地 (市街化区域)	移転促進区域の移転元地を利用した産業用地の提供	2.5
	D 移転元地 (市街化調整区域)	移転促進区域の移転元地を利用した産業用地の提供	7.2
計			12.9

緑地系		17.2ha		
地区名	保安林 (ha)	都市公園 (ha)	地区広場 (ha)	
1 松ヶ浜	1.7			
2 菖蒲田漁港		2.5		
3 菖蒲田浜 (諏訪前)		0.3		
4 菖蒲田浜	1.0	3.2		
5 汐見台南		1.1		
6 花洲浜		5.5		
7 吉田浜				0.6
8 代ヶ崎浜 (西)	0.7			0.6
計		3.4	12.6	1.2

その他 1.7ha



3 緑地系ゾーン

緑地系の整備方針

都市公園（津波防災緑地）事業・治山（潮害防備保安林）事業

海浜部の低平地に位置する移転元地の一部などを利用した都市公園（津波防災緑地）事業や治山事業（潮害防備保安林）の整備により、津波エネルギーの減衰や津波到達時間の遅延、漂流物の捕捉により背後に位置する住宅地の安全性を高めるほか、居住系や業務系との連携をはかり、地域のコミュニティ拠点やにぎわい拠点を確保します。

地区広場整備事業

海浜部の低平地に位置する移転元地の一部などを利用した地区広場の整備により、隣接する居住系や業務系との連携をはかり、地域のコミュニティ拠点やにぎわい拠点を確保します。

都市公園（津波防災緑地）事業

箇所番号	箇所名	面積 (ha)
	菖蒲田浜海浜公園	4.3
①	菖蒲田浜海浜公園	(1.1)
②	菖蒲田浜海浜公園南側	(2.1)
③	汐見台南	(1.1)
④	菖蒲田漁港緑地	2.5
⑤	諏訪前緑地	0.3
⑥	表浜緑地	5.0
⑦	割山緑地	0.5
計		12.6

治山（潮害防備保安林）事業

箇所番号	箇所名	面積 (ha)
⑧	松ヶ浜潮害防備保安林	1.7
⑨	菖蒲田浜潮害防備保安林	1.0
⑩	代ヶ崎浜潮害防備保安林	0.7
計		3.4

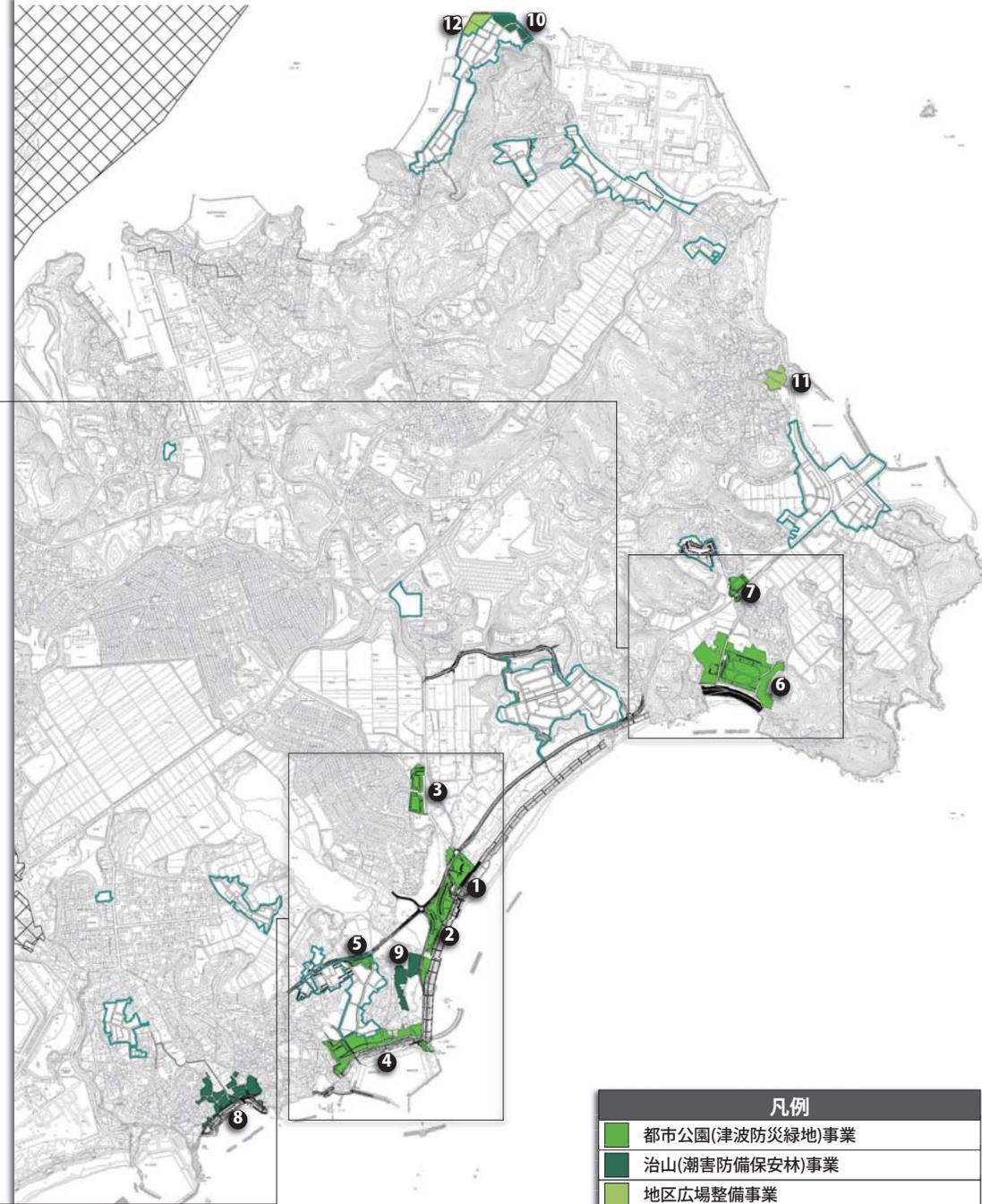
地区広場整備事業

箇所番号	箇所名	面積 (ha)
⑪	吉田浜地区広場	0.6
⑫	代ヶ崎浜地区広場	0.6
計		1.2

表浜緑地・割山緑地



菖蒲田浜海浜公園・菖蒲田漁港緑地・諏訪前緑地



凡例

- 都市公園(津波防災緑地)事業
- 治山(潮害防備保安林)事業
- 地区広場整備事業

4 業務系ゾーン

業務系の産業誘導方針

業務系ゾーンは、移転元地を活用し、既存市街地を含む居住系や公共系、緑地系との連携により、復興に資する産業利用を促進するための区域として設定しています。

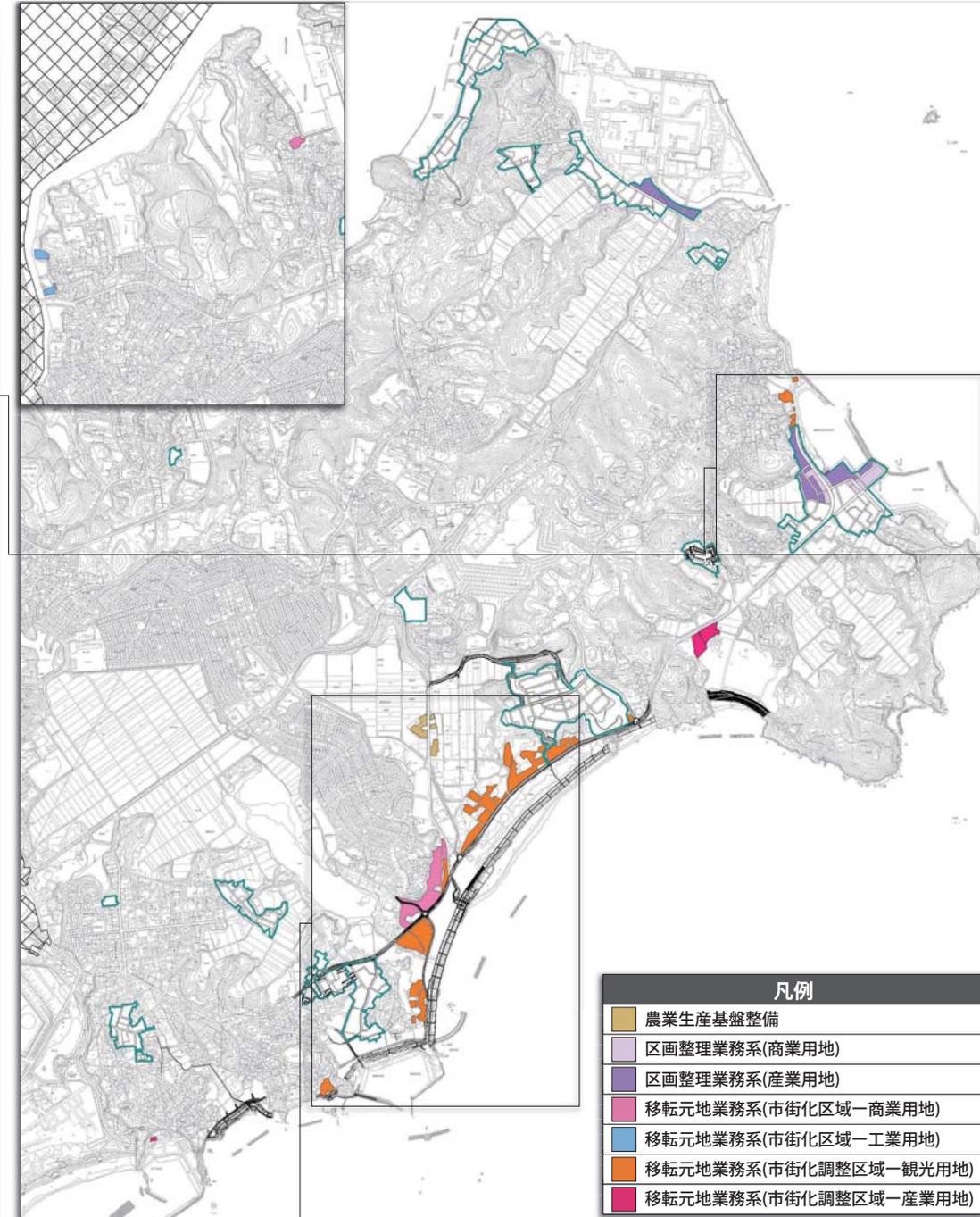
業務系ゾーンを利用した民間事業者の企業誘致などによる産業誘導により、雇用機会の確保や観光客などの交流人口の増加によるにぎわいを創出し、復興まちづくりを加速化します。

業務系区分	用地区分	産業誘導方針	面積 (ha)
農業生産 基盤整備	農業用地	農業生産基盤整備事業の圃場整備による育苗ハウスの整備や、野菜などの農産物の生産	0.6
区画整理 業務系	商業用地	地区計画で認められる、第3次産業を中心とした商店、店舗、レストラン、各種サービスのための施設を誘導	0.7
	産業用地	地区計画で認められる、事業所用施設、倉庫、事務所、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場等を誘導	2.0
移転元地 業務系 (市街化 区域)	商業用地	住居地域の予定建築物として認められる商店、店舗、事務所、レストラン等を誘導	2.2
	工業用地	工業地域の予定建築物として認められる商店、店舗、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場等を誘導	0.3
移転元地 業務系 (市街化 調整区域)	観光用地	開発許可の観光資源として位置付けられる飲食などの休憩施設や海水浴、サーフィン、ヨット、釣りなどの海の観光に関連する店舗等を誘導	6.3
	産業用地	市街化調整区域に開発許可不要で建築可能な、農林漁業用施設等を誘導	0.8
計			12.9

花渚浜地区・吉田浜地区



葛蒲田浜地区・汐見台南地区



凡例	
	農業生産基盤整備
	区画整理業務系(商業用地)
	区画整理業務系(産業用地)
	移転元地業務系(市街化区域-商業用地)
	移転元地業務系(市街化区域-工業用地)
	移転元地業務系(市街化調整区域-観光用地)
	移転元地業務系(市街化調整区域-産業用地)

5 区画整理業務系・移転元地業務系

アクションプラン

平成26年度

- 区画整理業務系と移転元地業務系の土地利用要件の設定
- 区画整理業務系と移転元地業務系の借地料の設定

□区画整理業務系と移転元地業務系の土地利用要件の設定 (以下のすべてを満たしていること)

- 1) 産業復興や地域のにぎわい創出など東日本大震災の復興に資する利用が見込まれること。
- 2) 都市計画法上の用途地域や地区計画の指定による建築制限、特別名勝松島など、各種法令等に抵触しない建築物であること。
- 3) 利用内容や形態が各種法令等に抵触しないこと。
- 4) 騒音や臭いなど住環境を悪化させる恐れがない利用であること。
- 5) 業務利用 (建築の予定など) が一定期限内 (借地契約から2年以内) に確実に見込まれること。
- 6) 第三者への転賃は禁止する。ただし、共同利用や倉庫業 (地区計画や用途地域の指定による予定建築物として認められる建築物に限る) などの第三者への貸し出しを目的とする事業等の利用は可能とする。
- 7) 画地割やインフラの整備 (上下水道など) 条件、借地料など、予め利用条件が設定された内容を了承した上での使用申込であること。

○区画整理業務系と移転跡地業務系のインフラの整備概要

- 【区画整理業務系】 造成 (整形化された画地)、上下水道、道路
- 【移転元地業務系】 筆単位で現状のまま (分合筆の実施予定なし、造成等は必要により借地者が実施)、上下水道、道路 (現状の接道)

□区画整理業務系と移転元地業務系の借地料の設定

区画整理業務系並びに移転元地業務系の借地料につきましては、復興まちづくりを加速化させる観点から、当面の間 (平成 37(2025) 年度まで)、固定資産税相当額 (当該用地に係る固定資産税相当及び都市計画税相当の合計額) とします。

なお、平成 37(2025) 年度以降の業務系の借地料につきましては、平成 35(2023) 年度に見直しを行う予定です。

○現行ルール (財産の交換、譲与等に関する条例に基づく普通財産の貸付) による借地料の設定

- 【年間借地料計算式】 地価公示額 × 4%
- 計算例) 地価公示額 10,000 円を 500 m² 借地
@10,000 × 500 m² × 4% = 200,000 円 (千円未満切り捨ての場合)

↓ 当面の間 (平成 37(2025) 年度まで)

○区画整理業務系並びに移転元地業務系借地料の設定

- ※財産の交換、譲与等に関する条例に基づく普通財産の減額貸付を適用
- 【年間借地料計算式】 課税標準額 (地価公示額 × 0.7) × 借地面積 × 1.55% (固定資産税 1.4% + 都市計画税 0.15%)
- 計算例) 地価公示額 10,000 円 (課税標準額 7,000 円) を 500 m² 借地
@7,000 × 500 m² × 1.55% = 54,000 円 (千円未満切り捨ての場合)

平成27年度以降

- 区画整理業務系と移転元地業務系の用地区分の区域確定
- 区画整理業務系と移転元地業務系の借地等に関する要綱等の整備
- 区画整理業務系と移転元地業務系の供用開始予定・借地料の決定
- 区画整理業務系と移転元地業務系の借地申請受付⇒書類審査⇒借地決定
- 区画整理業務系と移転元地業務系の基盤整備等完了・供用開始

□区画整理業務系と移転元地業務系の用地区分の区域確定

本方針に基づく土地利用産業誘導方針等の考え方に基づき、区画整理業務系と移転元地業務系の用地区分の区域を確定します。

なお、移転元地業務系 (市街化調整区域) の観光用地につきましては、都市計画法第 34 条第 2 号に掲げる市街化調整区域内に存する観光資源としての利用誘導を想定していることから、県担当部局との調整により区域を確定します。

□区画整理業務系と移転元地業務系の借地等に関する要綱等の整備

区画整理業務系と移転元地業務系の借地に関する要綱等を整備し、借地に関する申請手続きや、町内の被災事業者などの優先的に借地すべき対象のルール化などに関する調整を行います。

また、区画整理業務系については、画地割の確定、移転元地業務系につきましては、借地の単位 (原則として筆単位・分合筆の予定なし) を決定します。

□区画整理業務系と移転元地業務系の供用開始予定および借地料の決定

区画整理業務系

被災市街地復興土地区画整理事業の工事等の完了見込みの目処が立った街区から、順次、区画整理業務系の用地の借地に関する供用開始予定時期および借地料の決定を行います。

移転元地業務系

従前地の買い取り状況や県や町などの復旧・復興事業の工事等の完了見込みの目処が立った箇所から、順次、移転元地業務系用地の借地に関する供用開始予定時期および借地料の決定を行います。

※供用開始予定は、工事等の進捗により変更となる場合があります。

□区画整理業務系と移転元地業務系の借地申請受付⇒書類審査⇒借地決定

借地申請受付

区画整理業務系と移転元地業務系の用地に関する供用開始予定時期および借地料の決定が行われた街区または箇所から、順次借地の申請を受け付けます。

書類審査

- 受け付けた借地申請は、土地利用要件を満たしているなどの書類審査を行います。書類審査を通過した借地申請は、供用可能用地との調整を行います。
- 書類審査を通過した借地申請分が供用可能分を下回っている場合は、借地を決定します。借地申請分が供用可能分を上回っている場合は、区画整理業務系と移転元地業務系の借地に関する要綱等によって定められた、優先して借地すべき対象などに配慮し、決定します。
- 優先順位が同位で、借地申請分が供用可能分を上回っている場合は、供用可能区域内での変更調整を行い、調整がつかない場合は、抽選で決定します。

借地決定

区画整理業務系と移転元地業務系の基盤整備等完了・供用開始