

## 目 次

<b>序章 まちづくりマスターplanについて</b>	2
1. 策定の背景と目的	2
2. まちづくりマスターplanとは (都市計画マスターplanとは)	2
3. 対象地域	3
4. 目標年次	3
5. 計画の構成	4
<b>第1章 区域の現況等と課題</b>	5
1. 区域の現況等	5
2. まちづくりの課題	27
<b>第2章 まちづくりの目標</b>	31
1. まちづくりの理念と目標	31
2. 将来都市構造	33
<b>第3章 全体構想</b>	40
1. 土地利用の方針	40
2. 交通体系の整備方針	44
3. 公園・緑地等の整備・保全方針	46
<b>第4章 計画の実現に向けて</b>	49
1. 復興関連事業の推進	49
2. 用途地域指定の基本的考え方	51
3. 都市計画道路決定の基本的考え方	54
4. その他	55

# 序章 まちづくりマスタープランについて

## 1. 策定の背景と目的

宮城県の北東部に位置する南三陸町は、平成 23 年の東日本大震災により大きな被害を受けました。

志津川地区でも、中心市街地を含む低地部の広範囲に津波が押し寄せ、壊滅的な被害を受けましたが、現在は早期復興に向け、南三陸町第 2 次総合計画（平成 28 年 1 月策定）に基づき様々な復興事業が進行しています。

このような状況を踏まえ、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づき、復興とその先の持続的な発展に向けて本地区で実現を目指すべき将来像や、その実現のため復興事業などとも連動しながら取り組むまちづくりの方向性などを示す、本地区のまちづくりの最も基本的な考え方となるマスタープランを策定します。

## 2. まちづくりマスタープランとは（都市計画マスタープランとは）

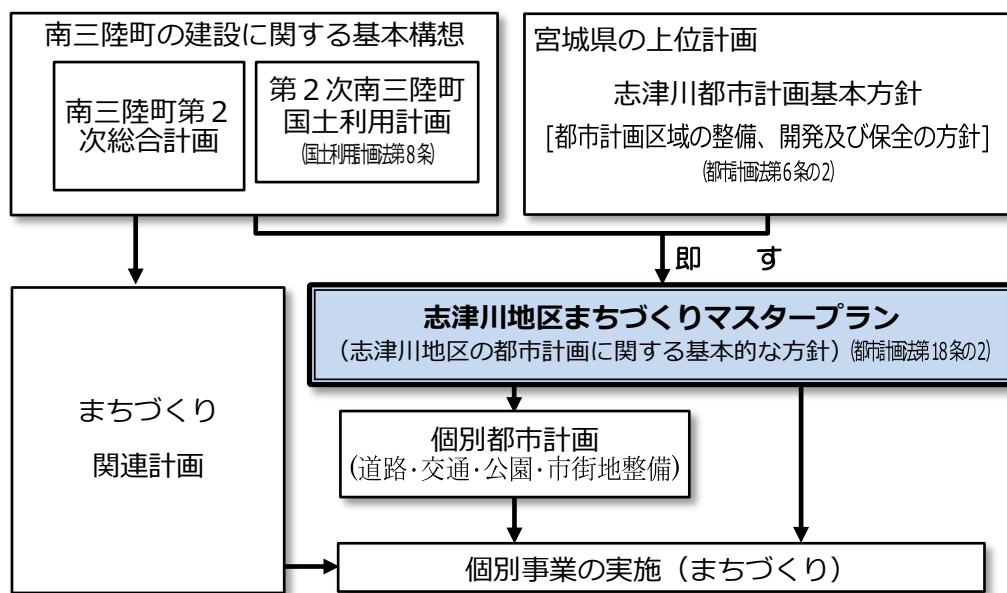
志津川地区まちづくりマスタープランは、志津川地区の「都市計画マスタープラン」として位置付けます。

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市町村が取り組む都市計画区域におけるまちづくりの最も基本的な考え方となる計画です。

市町村が「都市計画マスタープラン」を定めるときは、市町村の建設に関する基本構想（総合計画）及び国土利用計画法第 8 条に基づく市町村計画（国土利用計画）とともに、都市計画法第 6 条の 2 に基づき県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即して定めることとされています。

また、都市施設（道路・公園・下水道など）、地域地区、地区計画、土地区画整理事業などの市町村が定める都市計画を決定するときは、このマスタープラン等に即したものでなければならないこととされています。

図序-1 志津川地区まちづくりマスターplanと上位計画等との関係



### 3. 対象地域

本マスターplanの対象地域は、志津川都市計画区域とします。

### 4. 目標年次

まちづくりには長期的な見通しを踏まえたビジョンとそれを実現していくための時間が不可欠となるため、本計画の目標年次は 20 年後の平成 47 年度(2035 年度)とします。

なお、まちづくりを取り巻く社会情勢等に大きな変化があった場合は、必要に応じて適宜見直しを行います。

図序-2 関連計画の計画期間



## 5. 計画の構成

本マスタープランは、現況などから設定した本都市計画区域のまちづくりの基本的な考え方となる「まちづくりの目標」と、それに基づいた土地利用、交通体系、公園・緑地等の基本的な方向性を示す「全体構想」及び「計画の実現に向けて」で構成されています。

なお、他都市の都市計画マスタープランの多くでは、対象地域をさらに細かい地域に区分して各地域のまちづくりの方向性などを示す「地域別構想」を設定していますが、本マスタープランでは、対象となる志津川都市計画区域が一つの小学校区であるなど、全域でひとつの日常生活圏となっているため、区域内を細区分する地域別構想は設定しないものとします。

図序-3 計画の構成

志津川都市計画区域の現況や主要課題など

まちづくりの目標

1. まちづくりの理念と目標
2. 将来都市構造

全体構想

1. 土地利用の方針
2. 交通体系の整備方針
3. 公園・緑地等の整備・保全方針

計画の実現に向けて

1. 復興関連事業の推進
2. 用途地域指定の基本的考え方
3. 都市計画道路決定の基本的考え方
4. その他

# 第1章 区域の現況等と課題

## 1. 区域の現況等

### (1) 位置と地勢

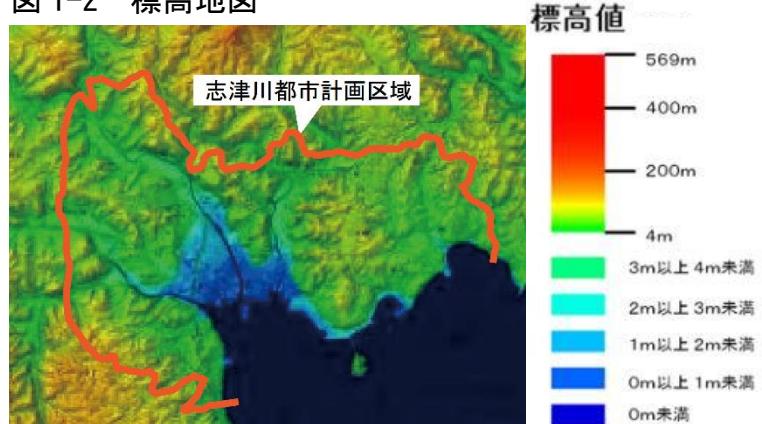
志津川都市計画区域が指定されている南三陸町は、宮城県の北東部に位置し、リアス式海岸の豊かな風光を有する三陸復興国立公園（昭和54年に指定された南三陸金華山国定公園が平成27年3月に編入）の一角をなしています。東は太平洋に面し、南は石巻市、西は登米市、北は気仙沼市にそれぞれ接しています。西・北・南西は北上山地の支脈の東南にあり、東は海に向かって開け、西の田東山嶺から海に向かっては、北上山地の山麓部、開析（地表面が多くの谷で刻まれ、その連続性を失って細分化されること）された海岸段丘を経て海岸部に至っており、海岸部は日本有数の良好な養殖漁場となっています。

本マスターplanの対象となる志津川都市計画区域は、南三陸町のほぼ中央、町の中央部に東から西へ深く入り込んだ、新井田川、八幡川、水尻川が流れる低地部を中心に指定しています。面積は、町全体  $163.40 \text{ km}^2$  の約 5.5% にあたる 900ha となっています。

図 1-1 南三陸町の位置



図 1-2 標高地図



資料：国土交通省国土地理院「精密基盤標高地図」

## (2) 歴史

南三陸町のほか、現在の気仙沼市や登米市東部、石巻市北部などが含まれるかつての本吉郡は、平泉（岩手県）の藤原清衡が奥州に強い勢力を持った平安時代、大量の金を産出したため、藤原氏と密接に関係し、平泉黄金文化繁栄の重要な役割を担いました。

文治5年（1189年）、源頼朝の遠征で藤原氏による奥州支配が終わり、この地方も鎌倉武士の所領となります。

南北朝時代からは、牡鹿地方や岩手県南地方まで勢力を拡大していた葛西氏の所領となります。

天正18年（1590年）、葛西氏は豊臣秀吉に滅ぼされ、葛西氏が統治していた広大な領地を木村氏が治めます。しかし、謀反が続いたため、秀吉の命を受けた伊達政宗が翌年鎮圧しました。以来、本吉郡は江戸時代末期までの270年間にわたり、伊達氏に統治されました。

明治2年（1869年）、政府が発令した廃藩置県により本吉郡は桃生県に属し、次いで石巻県、登米県、一関県、水沢県、磐井県へと管轄を変えながら、明治9年（1876年）に宮城県に編入されました。

明治28年（1895年）の町制施行により、本吉村が志津川町と改称され、その後、昭和の大合併（昭和30年（1955年））により、志津川町、入谷村、戸倉村が合併した志津川町と、昭和34年（1959年）に町制を施行した歌津町が平成17年（2005年）10月に合併し、南三陸町となりました。本マスタープランの対象となる現在の志津川都市計画区域は、昭和42年（1967年）に旧志津川町の中心市街地を含む一部の区域が指定されています。

町の産業では、江戸時代には入谷地域が伊達藩の養蚕発祥の地として栄え、これを基盤として明治後半には、養蚕業が発達しました。昭和初期になると養蚕業に代わり水産業が盛んになり、漁業の町としての基礎が形成されました。

また、南三陸町の歴史において特筆しなければならないのが、地震・津波災害との戦いと復興の歴史です。南三陸町は、その地形的な特性から津波の影響を受けやすく、数々の津波の被害があったことを示す記録は古いものでは平安時代まで遡ります。近代になっても、明治29年（1896年）の明治三陸地震（マグニチュード8.2）、昭和8年（1933年）の昭和三陸地震（マグニチュード8.1）、昭和35年（1960年）のチリ地震（モーメントマグニチュード※9.5）による津波があります。チリ地震による津波では、志津川地区の市街地は壊滅的な被害を受け、比較的、被害の少なかった歌津地区の多くの住民が、被災者の救援活動にあたりました。

これらの度重なる津波の被害から人々の暮らしを守るため、昭和の初期から沿岸に防波堤、防潮堤の整備が進められるとともに、今日でもその教訓を生かし、自らの安全は自らで守るという強い意識の下、町をあげての大規模な防災訓練が行われてきましたが、平成23年（2011年）の東日本大震災により、町を支えてきた多くの方々が犠牲になり、住まいや仕事場、施設等に壊滅的な被害を受けました。東北地方太平洋沖地震（モーメ

図1-3 志津川都市計画区域の位置

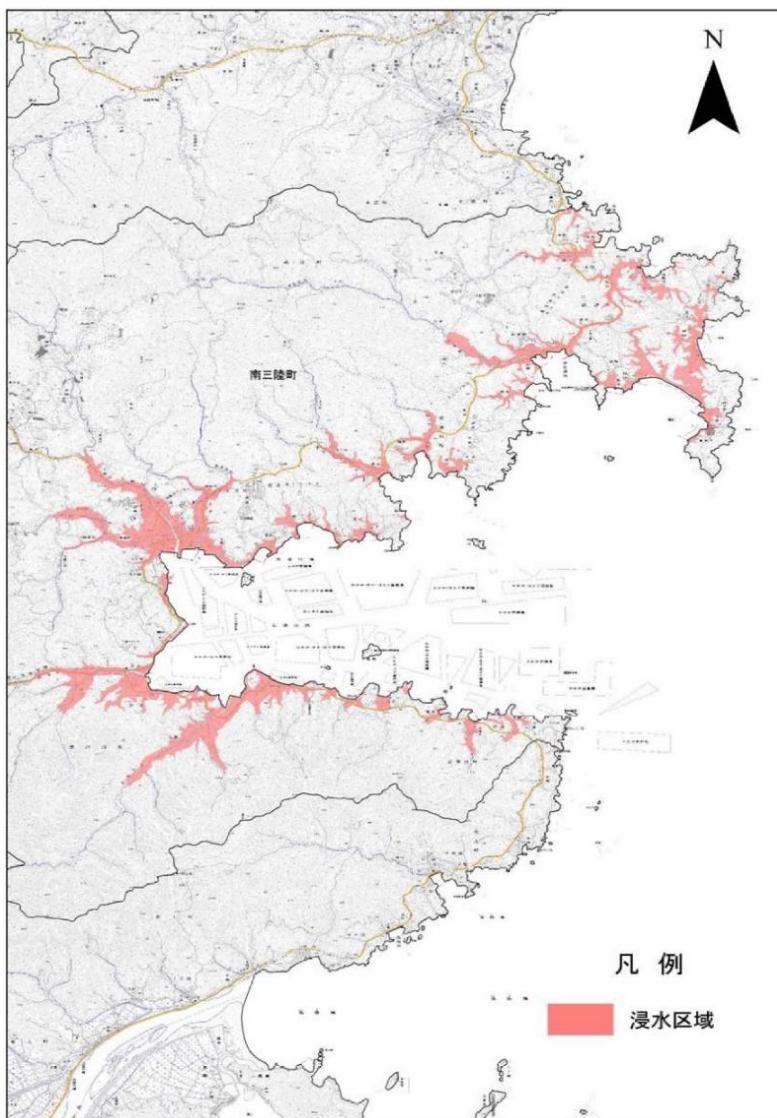


ントマグニチュード 9.0) の揺れによる被害は比較的小規模であった一方、津波はそれまでの防潮堤整備などに際して想定されていた規模を大きく超えたものであり被害が甚大でした。浸水深が最大 20m を超える津波（国土交通省「東日本大震災による被災現況調査結果（第 1 次報告）」による）により海岸沿いの低地にある市街地や集落、農地などは広範囲にわたり浸水し、家屋や漁船などが流失しました。また、低地にあった公共公益施設も流失したため行政機能は一時的に麻痺し、幹線道路や鉄道、橋梁などが損壊して数ヶ月にわたり公共交通網が分断されました。現在は、復旧・復興に向けた各種取組みが進められています。

#### ※モーメントマグニチュード

普通のマグニチュードは地震計で観測される波の振幅から計算されますが、モーメントマグニチュードは地震を引き起こした岩盤のずれの規模（ずれ動いた部分の面積 × ずれた量 × 岩石の硬さ）をもとにして計算されたマグニチュードであり、規模が大きな地震に用いられます。

図 1-4 東日本大震災時の浸水地域概況図  
(「南三陸町地域防災計画（津波災害対策編）」より)



### (3) 人口・世帯数

南三陸町（合併前は旧町村の合計）の人口は昭和 30 年以降減少しており、平成 27 年 10 月 1 日現在（国勢調査）には 12,370 人となっています。近年では東日本大震災が大きく影響しており、平成 23 年の人口は、前年比約 12% 減の 15,252 人となっています。東日本大震災後は 1 年間の減少人口も多くなっており、平成 12 年から 22 年の 10 年間は約 240 人／年であったのが、平成 23 年から 27 年の 4 年間は約 720 人／年となっています。

本マスタープランの対象となる志津川都市計画区域の平成 25 年の人口は 5,113 人、世帯数は 1,636 世帯となっており、ともに町全体の約 34% を占めています。本都市計画区域は、広範囲にわたり東日本大震災時の津波により大きな被害を受けたため人口・世帯数共に急激に減少しており、平成 22 年から 25 年の減少率は町全体と比較しても高い割合となっています。

本都市計画区域が指定されている志津川地区では少子高齢化が進行しており、平成 27 年の 65 歳以上の人口割合は町全体の 33.6% よりも若干高い 34.3% となっています。

図 1-5 人口の推移（全町）

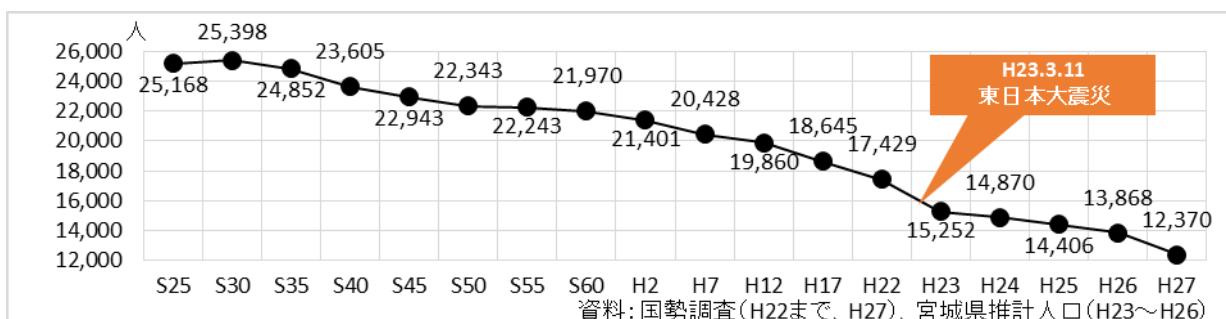


図 1-6 志津川都市計画区域等の人口・世帯数の推移

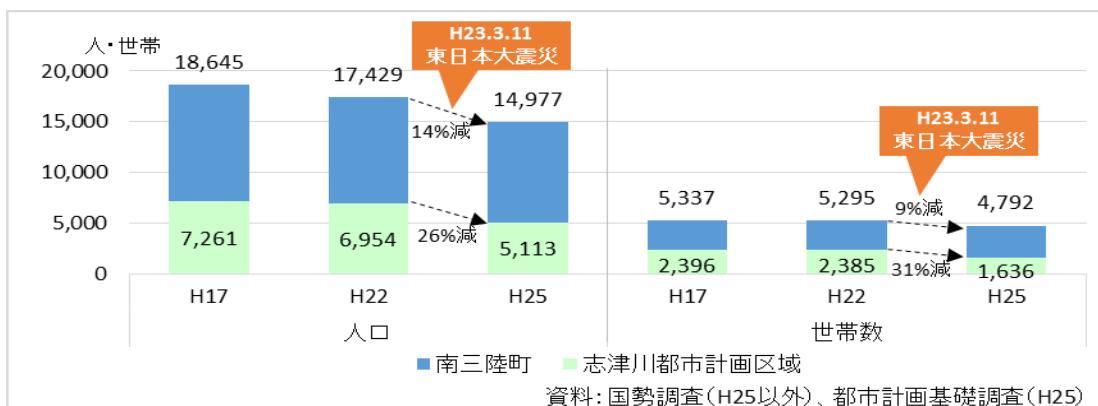


図 1-7 年齢 3 区分別人口割合の推移



## (4) 産業

平成 22 年の南三陸町の産業は、15 歳以上人口・町内総生産（年度）とともに、第 3 次産業が最も多く、次いで第 2 次産業、第 1 次産業の順となっています。さらに細かく分類別で見ると、多いサービス業と漁業・水産養殖業、製造業、卸売・小売業が 1,000 人を超えており、経済活動別の町内総生産は、政府サービス生産者（※）と、サービス業、不動産業が 6,000 百万円を超えています。

図 1-8 産業別 15 歳以上人口割合（全町）

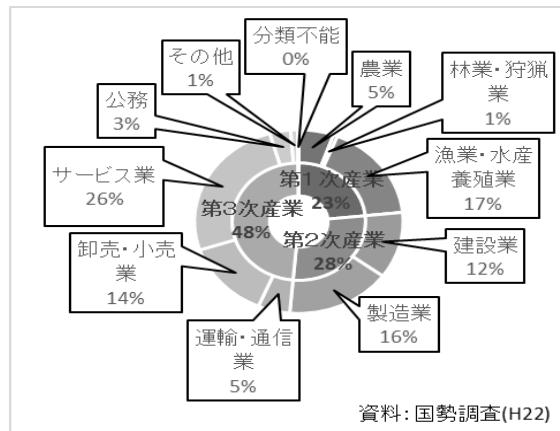


表 1-1 産業別 15 歳以上人口（全町）

	単位: 人
第1次産業	1,932
農業	445
林業・狩猟業	53
漁業・水産養殖業	1,434
第2次産業	2,312
鉱業	0
建設業	968
製造業	1,344
第3次産業	3,999
電気・ガス・水道・熱供給	12
運輸・通信業	408
卸売・小売業	1,127
金融・保険業	58
不動産業	21
サービス業	2,106
公務	267
分類不能	14

資料: 国勢調査(H22)

図 1-9 経済活動別町内総生産割合（全町）

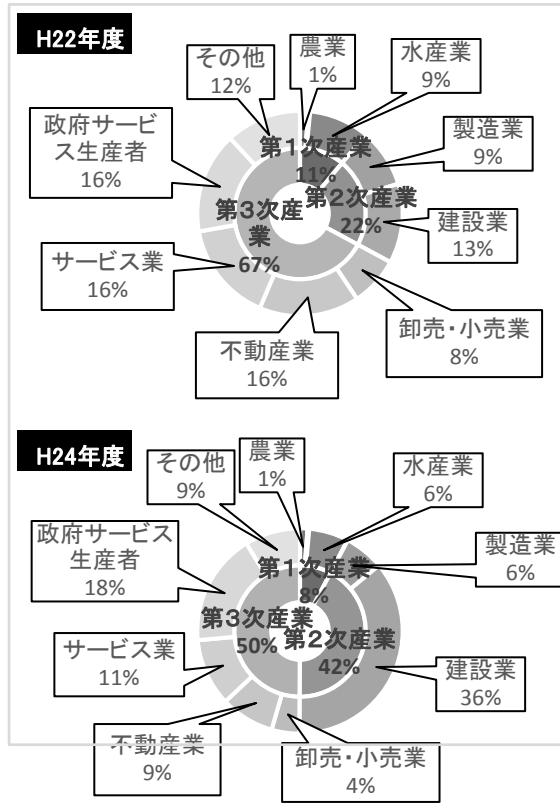


表 1-2 経済活動別町内総生産（全町）

	平成22 年度	平成23 年度	平成24 年度
第1次産業	4,353	1,384	3,051
農業	519	361	469
林業	104	137	102
水産業	3,730	886	2,480
第2次産業	8,556	12,539	16,792
鉱業	-	3	8
製造業	3,636	2,001	2,471
建設業	4,920	10,535	14,313
第3次産業	26,382	16,767	19,764
電気・ガス・水道業	830	276	535
卸売・小売業	3,053	889	1,728
金融・保険業	797	428	593
不動産業	6,197	3,047	3,359
運輸業	1,269	814	766
情報通信業	1,112	860	861
サービス業	6,210	2,482	4,211
政府サービス生産者	6,249	7,347	7,004
対家計民間非営利サービス生産者	665	624	707
合計	39,291	30,690	39,607

資料: 平成24年度宮城県市町村民経済計算

※政府サービス生産者

政府サービスとは、国家の治安や秩序の維持、経済厚生、社会福祉の増進などのためのサービスで、政府サービス生産者には、上記の機能を果たす中央および地方の行政機関のほか、社会保障給付を目的とする組織など特定の非営利団体が含まれます。

町内総生産の推移を見ると、平成22年度の約393億円が東日本大震災発生後の平成23年度には約307億円と大きく減少しましたが、平成24年度には平成22年度を上回る約396億円に回復しています。経済活動別に見ると、建設業、政府サービス生産者、鉱業が平成22年度よりも平成24年度の額が増加しています。中でも建設業が特に大きく増加しており、生産額は平成22年度の約3倍となり、全体に占める割合は平成22年度の約13%が平成24年度には約36%に上がっています。

## ①農業

南三陸町の農業は、経営体、農家数、経営耕地面積、農業就業人口のいずれも減少しており、平成22年には農業就業人口の6割以上が65歳以上の高齢者となっています。

平成25年の農業産出額は99千万円となっています。内訳は耕種が43%、畜産が57%を占めており、耕種の中では野菜、畜産の中では乳用牛の産出額が最も多くなっています。平成20年と比較すると、総額は167千万円から減少しています。内訳では耕種と畜産の割合はほぼ同じであるものの、最も生産額が多いものが耕種では米から野菜、畜産では肉用牛から乳用牛へと変わっています。

本都市計画区域内では、沿岸部の農地も東日本大震災で大きな被害を受けました。現在は八幡川西側の旧JR気仙沼線以西において優良農地の再生のため、宮城県によって農山漁村地域復興基盤総合整備事業によるほ場整備が行われています。

表1-3 組織形態数、農家数、経営耕地面積、農業就業人口（全町）

単位：経営体、戸、ha、人

		経営体	法人化	地方公共団地財産区	法人化していない	個人経営体	総農家数	経営耕地面積	農業就業人口(15歳以上)			うち65歳以上割合
年	合計								田	畠	樹園地	
平成17年	合計	702	3	—	699	693	1,242	590	285	290	15	982 59.1%
	旧志津川町	497	1	—	496	493	883	394	196	189	9	763 57.8%
	旧歌津町	205	2	—	203	200	359	196	89	101	6	219 63.5%
平成22年	南三陸町	604	4	—	600	596	1,138	534	260	266	8	803 63.4%
平成27年	南三陸町	324	9	2	313	306	632	534	260	266	8	803 63.4%

資料：農林業センサス(H17、H27)、世界農林業センサス(H22)

(注1)：農業経営体とは、次のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

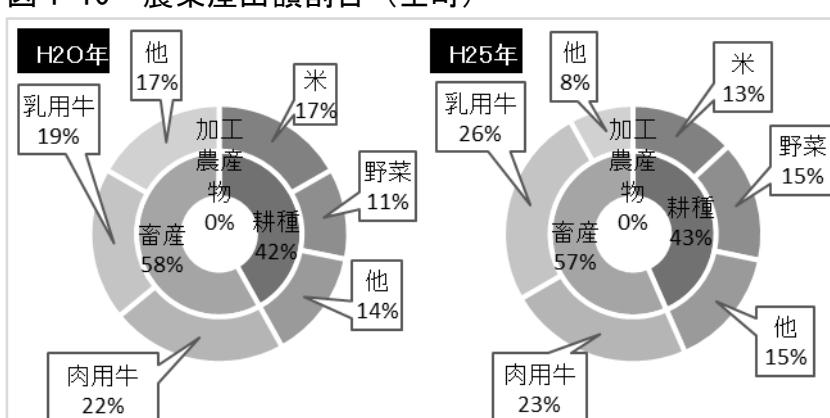
(1)経営耕地面積が30a以上の農業

(2)農作物の作付面積又は栽培面積、家畜飼養頭羽数又は出荷数、その他の事業の規模が農林業経営体の外形基準以上の農業

(3)農作業の受託の事業

(注2)：農家とは、調査日現在の経営耕地面積10a以上の農業を営む世帯及び経営耕地面積がこの規定に達しないか全くないものでも、調査期日前1年間における農産物販売額が15万円以上あった世帯(例外規定農家)をいう。

図1-10 農業産出額割合（全町）



資料：宮城農林水産統計年報

表1-4 農業産出額（全町）

単位：千万円

	平成20年	平成25年
合計	167	99
耕種	70	43
米	28	13
野菜	19	15
他	23	15
花き	16	...
畜産	97	56
肉用牛	37	23
乳用牛	32	25
他	28	8
鶏	23	X
加工農産物	0	0

…：事実不詳又は調査を欠くもの

X：個人又は法人その他の団体に関する秘密を保護するため、統計数値を公表しないもの

資料：東北農政局「宮城農林水産統計年報」

## ②漁業

南三陸町では漁業経営体数、最盛期の海上作業従事者数ともに減少しており、平成25年には漁業経営体472、最盛期の海上作業従事者数1,475人となっています。

南三陸町地方卸売市場の水揚げや漁協共販取扱高は減少傾向にあり、東日本大震災の影響で平成23年度には激減しましたが、近年は増加傾向にあります。平成27年度は秋サケの回帰が東日本大震災の影響で少なくなったものの、震災以前よりも高い水揚げ量・金額状況になっています。

表1-5 漁業経営体数等の推移（全町）

	漁業経営体数	最盛期の海上作業従事者数		単位:人・万円	
		家族	雇用者	1経営体数平均	均漁獲金額
昭和63年	837	2,556	2,017	539	1,476
平成5年	796	2,415	1,738	677	1,877
平成10年	691	1,856	1,478	378	1,598
平成15年	652	1,713	1,373	340	1,613
平成20年	628	1,365	945	420	—
平成25年	472	1,475	623	852	—

資料:漁業センサス

表1-6 南三陸町地方卸売市場水揚げ状況

	合計		銀サケ		サケ類		タコ類		いさだ		その他	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
平成22年度	5,016.0	1,426,678	268.8	110,701	1,936.8	769,365	235.4	88,976	962.9	58,961	1,612.1	398,675
平成23年度	3,042.1	967,183	0.8	60	1,473.4	673,406	189.0	86,039	705.3	28,496	673.6	179,182
平成24年度	5,921.4	1,350,602	913.8	229,150	1,322.9	649,688	225.0	129,763	2,272.9	74,651	1,186.8	267,350
平成25年度	8,566.3	1,802,649	1,044.6	416,299	2,144.0	743,574	324.5	149,032	3,217.1	112,530	1,836.1	381,214
平成26年度	8,484.5	2,079,852	948.0	553,064	1,847.3	838,390	178.8	100,621	3,145.2	155,638	2,365.2	432,139
平成27年度	7,403.7	1,647,370	1,133.3	545,439	953.2	498,661	204.0	124,681	2,896.9	92,138	2,216.3	386,451

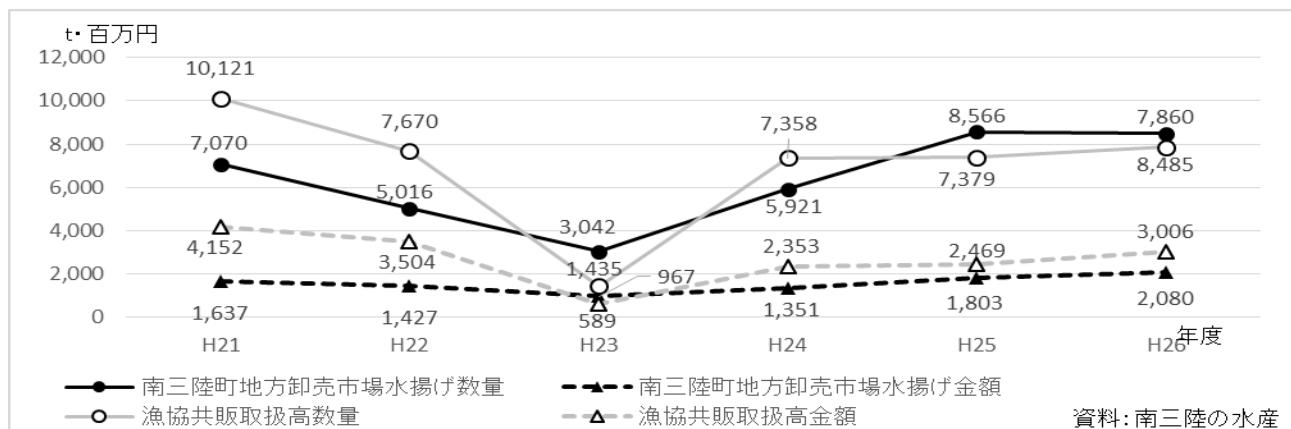
資料:南三陸の水産

表1-7 漁協共販取扱高の状況（全町）

	合計		養殖		天然		単位:t・千円	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額		
平成22年度	7,670.3	3,504,162	7,261.7	3,069,033	408.6	435,129	単位:t・千円	
平成23年度	1,435.2	588,723	1,219.4	498,437	215.8	90,286		
平成24年度	7,358.2	2,352,656	7,155.6	2,133,202	202.6	219,454		
平成25年度	7,378.5	2,468,806	7,181.3	1,982,304	197.2	486,502		
平成26年度	7,773.4	2,992,795	7,631.4	2,750,447	142.0	242,348		
平成27年度	8,106.7	3,170,679	7,966.8	2,892,346	139.9	278,333		

資料:南三陸の水産

図1-11 南三陸町地方卸売市場水揚げ・漁協共販取扱高の状況（全町）



### ③工業

南三陸町の製造業（4人以上事務所）は、東日本大震災前まで事業所数40程度、従業者数900人程度、製造品出荷額等約170億円で推移していましたが、東日本大震災の影響を受け、製造品出荷額は平成24年には約146億円に減少しました。しかし、平成25年には震災前を上回る約179億円になっています。

産業中分類別では南三陸町の基幹産業である水産加工品を含む食料品が最も多く、平成26年の食料品が全体に占める割合を見ると、事業所数では56.3%、従業者数では68.6%、製造品出荷額等では74.4%になっています。

表1-8 製造業事業者数、従業者数等の状況（4人以上事務所）（全町）

単位:人・万円

	事業所数	従業者数	製造品出荷額等
平成20年	49	995	1,693,525
平成21年	42	948	1,680,270
平成22年	43	917	1,686,082
平成23年	—	—	—
平成24年	29	651	1,463,653
平成25年	31	712	1,788,933
平成26年	32	717	2,065,312

資料:工業統計調査

図1-12 製造業事業者数、従業者数等の状況（4人以上事務所）（全町）

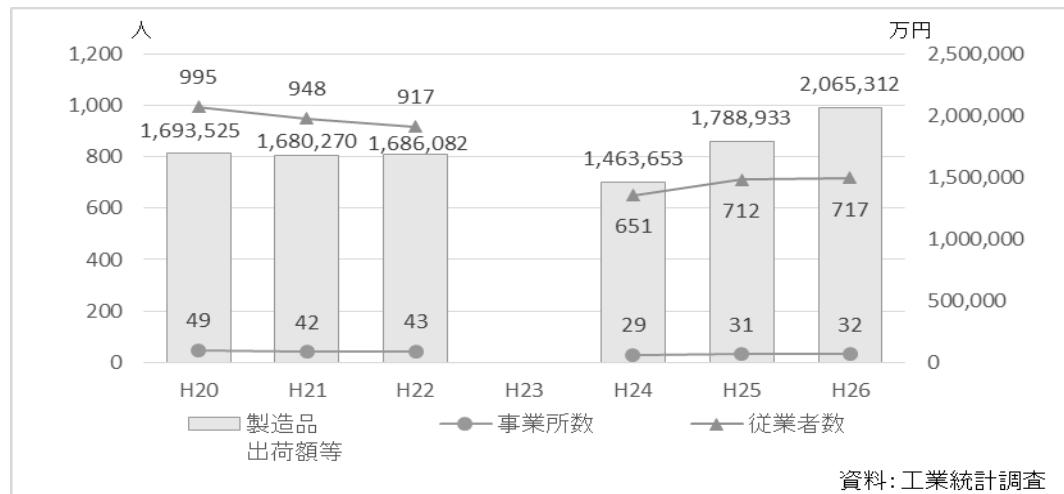
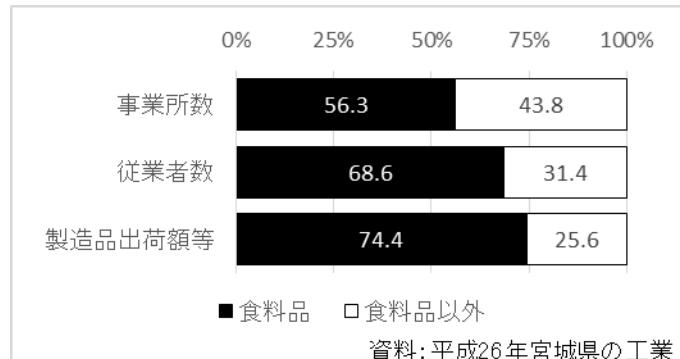


図1-13 産業中分類別割合（4人以上事務所）（全町）



#### ④商業

近年の南三陸町の商業を見ると、平成16年から19年にかけて年間商品販売額が増加していますが、平成24年には大きく減少しましたが、平成26年には130億円まで回復しました。

本都市計画区域内には、町の中心市街地があり、中には魚屋が並ぶ通称「おさかな通り」と呼ばれる商店街もありましたが、東日本大震災時の津波により全域が浸水し、商店などの建物もほぼ流失しました。

現在、平成24年2月にオープンした仮設商店街「南三陸さんさん商店街」は、土地区画整理地内の国道45号と国道398号が交わる沿道に平成29年3月3日に新たな場所で開設され、今後、住民の日常生活を支えるとともに、多くの来町者の誘導にも寄与しています。

表1-9 商店数・従業者数等の状況（全町）

	総 数			卸 売 業 (代理商・仲立業含む)			小売業(飲食店除く)			
	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業者数	年間商品販売額	商店数	従業員数	年間商品販売額	売場面積
平成16年	297	1,262	2,021,118	48	315	1,281,534	305	1,079	1,304,966	18,238
平成19年	285	1,238	2,155,774	41	270	932,782	275	1,084	1,251,549	18,372
平成24年	44	226	524,600	6	40	2,585	38	186	266,100	2,108
平成26年	61	360	1,350,800	14	86	845,000	47	274	5,505,700	583,700

#### ⑤観光

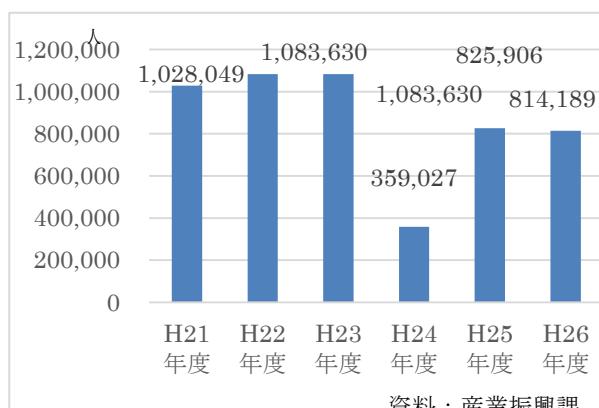
南三陸町の観光入込客数については平成21年度から平成23年度は100万人を超えていましたが、平成24年度には約30万人となり、平成25年度から平成26年度には約81万人と推移しています。

町では、被災した観光関連産業の早期再開、新規開業を推進するための「また来たい また住みたい」地域づくり観光復興推進計画(以下「観光復興推進計画」という。)

図1-14 商店数・従業者数等の状況（全町）



図1-15 観光入込客の状況



の認定を受け、東日本大震災復興特別区法により、町内の指定する区域（本都市計画区域内では十日町、沼田、御前下、廻館、袖浜、平磯など）において、平成 26 年 12 月 17 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、観光に関連する特定の業種をなりわいとする法人や個人事業者が、その事業用の建物、設備等を新たに取得したり、震災で被災された方を雇用した（または雇用している）場合に、特例措置が最大 5 年間受けられるようになっています。

## （5）都市計画等

現在の志津川都市計画区域は昭和 42 年に都市計画決定しており、区域区分を行わない非線引き都市計画区域となっています。用途地域は、平成 26 年 5 月 30 日現在、都市計画区域内のほぼ中央 142.9ha を指定しており、内訳は住居系 5 割、商業系 2 割、工業系 3 割となっています。

平成 23 年には東日本大震災で甚大な被害を受けた地域を対象に、その緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業等、道路、公園等の公共の用に供する施設の整備、市街地の復興に必要な住宅の供給のための措置等を講ずる地域である志津川被災市街地復興推進地域を都市計画決定しました。

本被災市街地復興推進地域内において、志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域を平成 24 年 8 月に都市計画決定し、東日本大震災により被災した施設の機能を一体的に有する市街地の整備と、その機能を確保するため、都市の津波からの防災性の拠点であるとともに、被災地の復興を先導する拠点となる市街地形成を図る津波復興拠点整備事業を進めています。さらに、同年 9 月に志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業の区域を都市計画決定し、事業を進めています。

なお、志津川被災市街地復興推進地域の大部分は、南三陸町災害危険区域設定条例に基づき、平成 24 年に住居用建築物の新築・増改築を制限する災害危険区域にも指定しています。

平成 26 年 5 月には、浸水被害のあった中瀬町・廻館地区の用途地域を、宮城県の農山漁村地域復興基盤総合整備事業の実施にあわせ廃止しています。

表 1-10 用途地域指定状況

種類	面積(割合)
第一種低層 住居専用地域	14.5ha (10.1%)
第一種住居 地 域	42.4ha (29.7%)
第二種住居 地 域	8.4ha (5.9%)
準住居地域	3.7ha (2.6%)
近隣商業地域	20.9ha (14.6%)
商業地域	6.2ha (4.3%)
準工業地域	40.0ha (28.0%)
工業地域	6.8ha (4.8%)
合 計	142.9ha (100.0%)

図 1-16 用途地域の種類とイメージ

第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150 平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500 平方メートルまでの一定のお店などが建てられます。	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500 平方メートルまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種 住居地域	第二種 住居地域	準住居地域	近隣商業地域
住居の環境を守るための地域です。3,000 平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

表 1-11 震災前後の用途地域指定状況

用途地域	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	面積(ha)			
			震災前 (平成7年11月27日決定)		99.6 (56.7%)	→ 中瀬町・廻館地区的 用途地域を廃止
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	5/10以下	15.7 (8.9%)			14.5 (10.1%) 69.0 (48.3%)
第二種低層 住居専用地域	6/10以下	5/10以下	4.5 (2.6%)			0.0 (0.0%)
第一種住居 地 域	20/10以下	6/10以下	57.0 (32.4%)			42.4 (29.7%)
第二種住居 地 域	20/10以下	6/10以下	18.7 (10.6%)			8.4 (5.9%)
準住居地域	20/10以下	6/10以下	3.7 (2.1%)			3.7 (2.6%)
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	20.9 (11.9%)	27.1 (15.4%)	49.0 (27.9%)	20.9 (14.6%) 27.1 (19.0%)
商業地域	40/10以下	8/10以下	6.2 (3.5%)			6.2 (4.3%)
準工業地域	20/10以下	6/10以下	42.2 (24.0%)			40.0 (28.0%) 46.8
工業地域	20/10以下	6/10以下	6.8 (3.9%)			6.8 (4.8%) (32.8%)
合 計			175.7 (100%)			142.9 (100%)

図 1-17 旧都市計画図（平成 7 年 11 月 27 日現在）

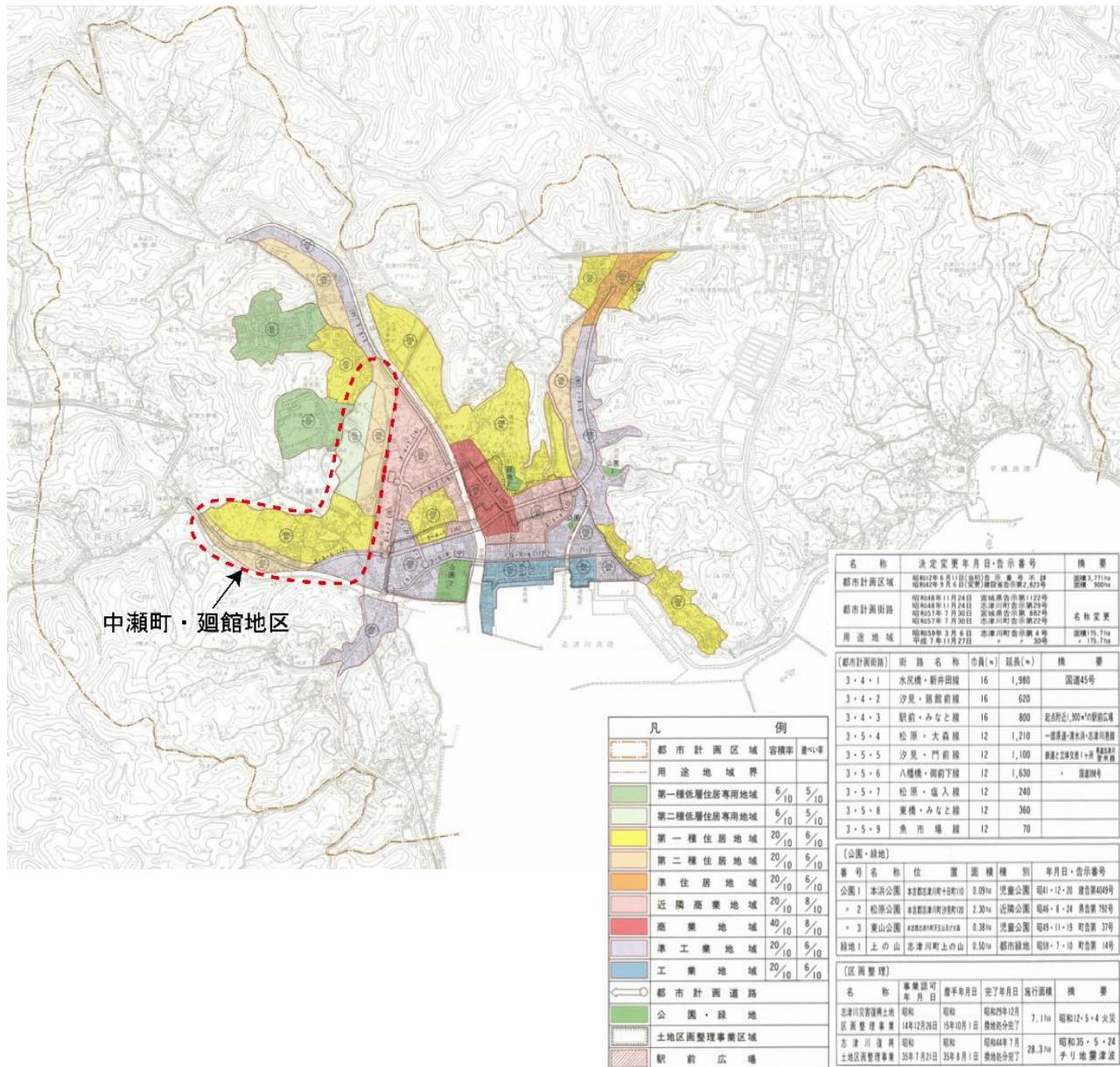
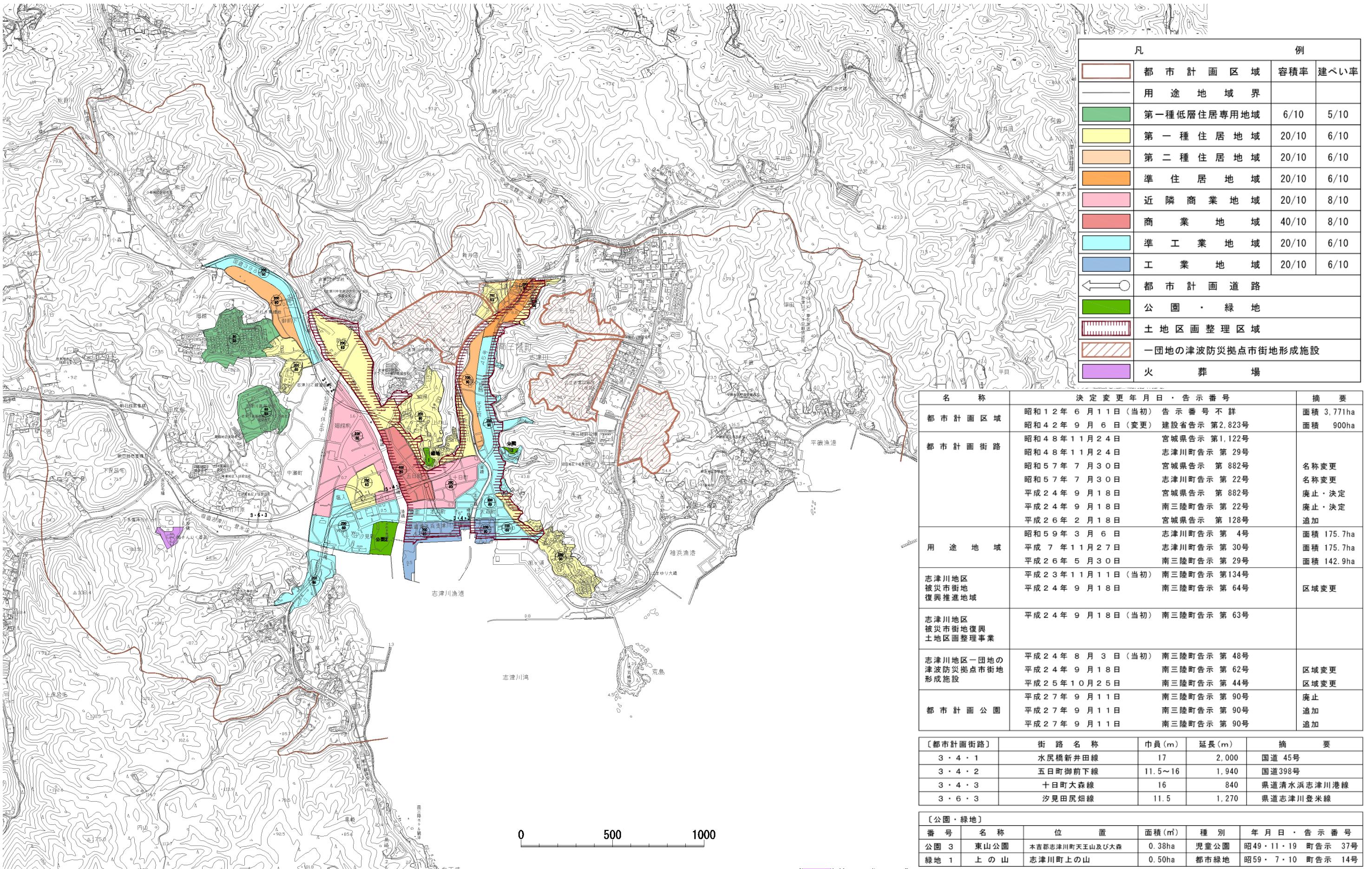


図1-18 都市計画図（平成26年5月30日現在）



## (6) 土地利用・建物立地状況

平成 26 年の都市計画基礎調査（土地利用、建物用途別現況は平成 26 年 12 月現在、新築着工動向は建築確認申請の確認交付日が平成 23 年 5 月～平成 26 年 8 月）によると、本都市計画区域の土地利用及び建物立地状況は以下のようになっています。

### ①土地利用

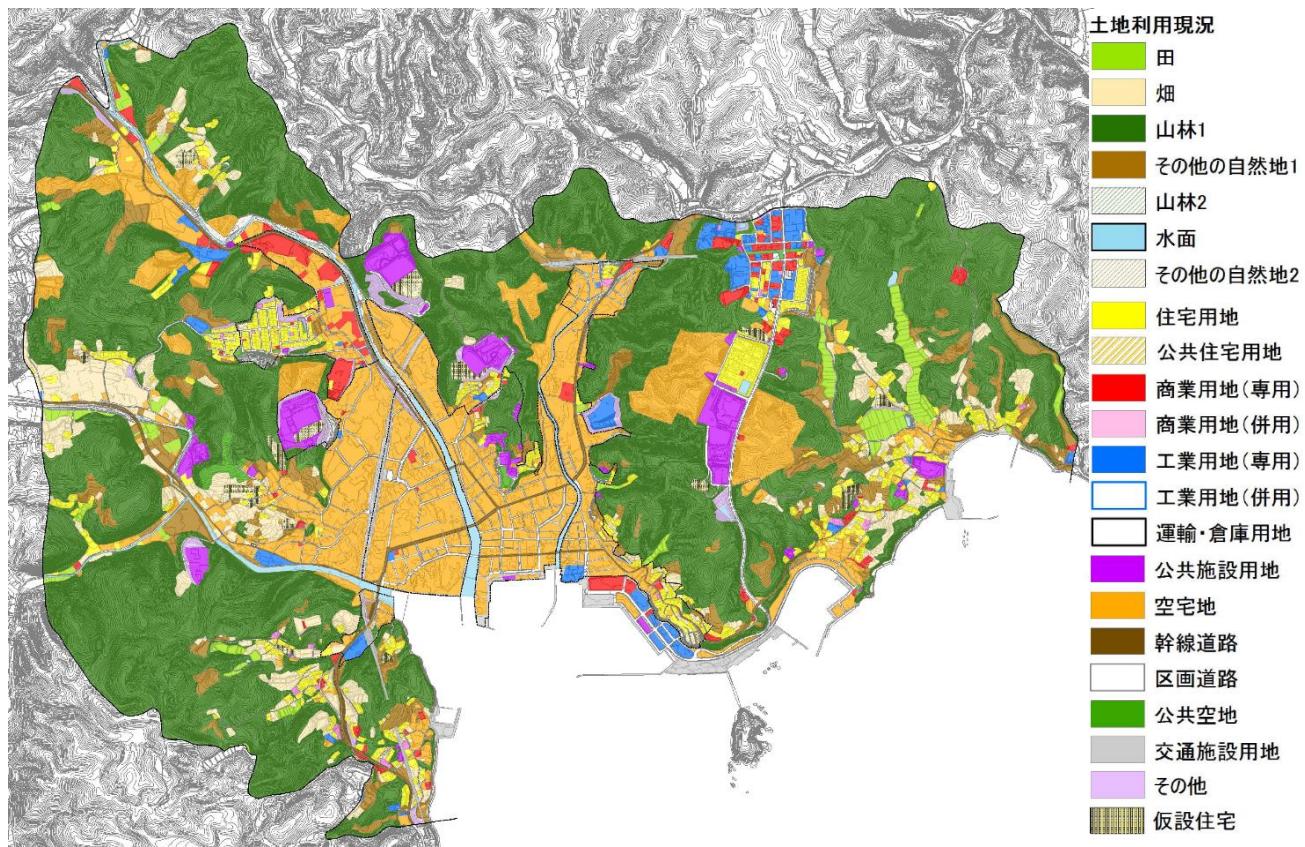
本都市計画区域はほぼ中央にある低地部、商工団地などの町道東浜中央線沿道の市街地、沿岸部の集落などを除く約 6 割が自然的土地利用となっています。自然的土地利用の大部分は山林であり、その面積は都市計画区域の約 5 割を占めています。

低地部は東日本大震災時の津波により広範囲にわたって浸水し、現在は志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業など復興に向けた各種事業が進められているため、大部分が未利用地（空宅地）となっています。

住宅用地は、高台の旭ヶ丘団地や東浜団地に集積しているほか、大久保、大森、袖浜、平磯の集落などに多く見られます。工業用地は商工団地や旭ヶ浦の漁港区域、商業用地は商工団地や北西部の国道 398 号沿道に多く見られます。

大規模な農地は、平磯の山間部や田尻畠の県道志津川登米線沿道などに見られます。旧 JR 気仙沼線西側の中瀬町や廻館などに大規模な農地が、東日本大震災時の津波により被害を受け、現在はその大部分を対象とした県営ほ場整備が実施され、農地や非農用地等の造成が行われています。このほか、大久保、中瀬町、竹川原、袖浜、平磯などの集落周辺も多くの農地が見られます。

図 1-19 土地利用現況図



## ②建物立地状況

低地部は、東日本大震災時の津波により家屋などはほぼ流失しました。その後、大部分の地域に南三陸町災害危険区域設定条例による建築行為等の制限を行ったため、平成23年以降の建物の新築は、国道398号沿道の御前下地区に商業系施設の立地が進んだ以外は、工事関係の仮設建物など数棟のみの立地となっています。

一方、高台部にある旭ヶ丘団地、東浜団地に住宅が、また、商工団地には多様な建物が集積しており、このうち商工団地と東浜団地には、平成23年以降、多くの建物が新たに建設されました。また、大久保、大森、袖浜、平磯などのうち東日本大震災の津波被害を受けなかった集落には住宅が多く立地しています。

現在、土地区画整理事業地内において、盛土工事が一部完了した地区では店舗などの建設が行われている状況です。

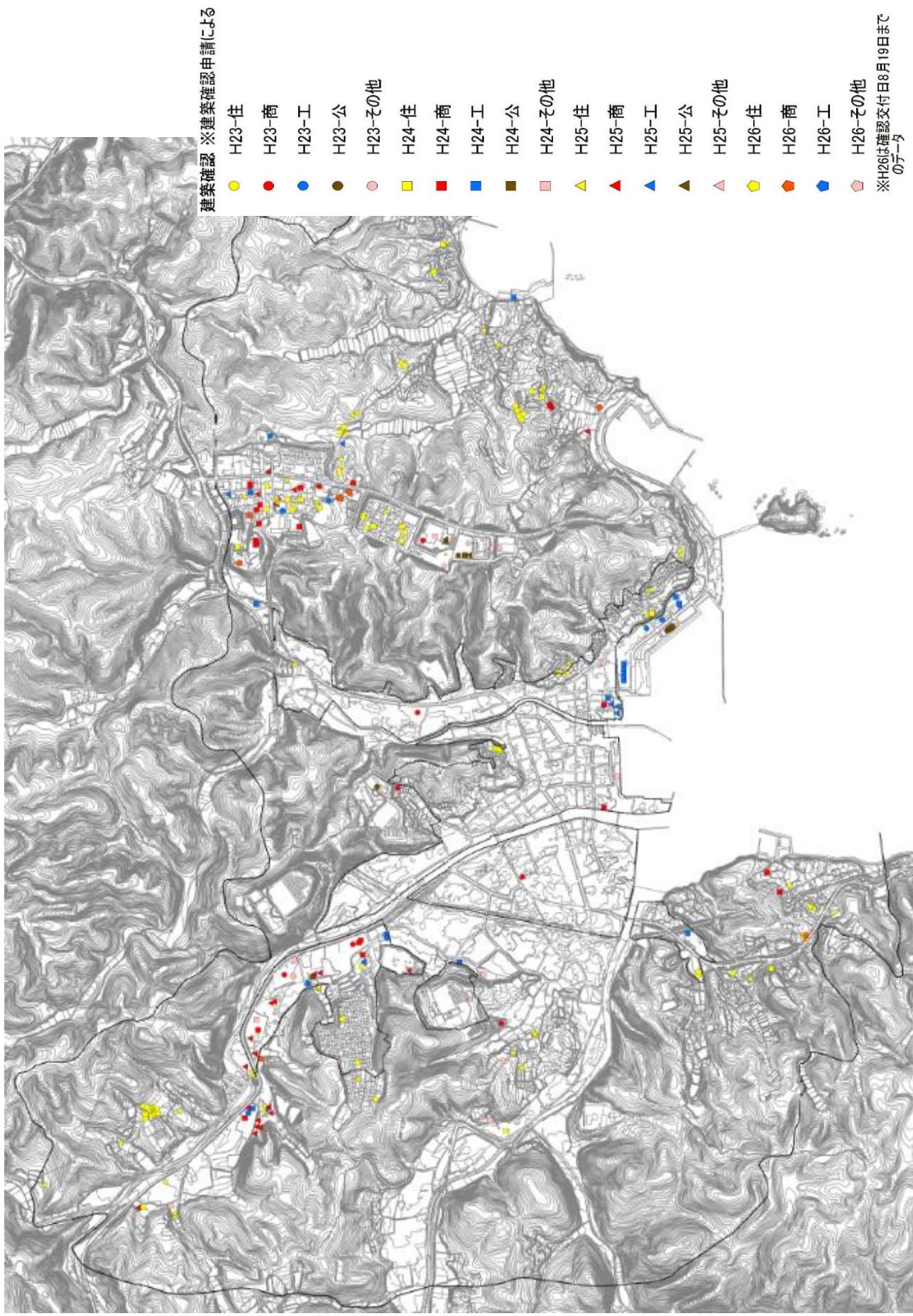
### 浸水被害を受けた地域の建築行為等の制限について

低地部では、東日本大震災の津波による浸水被害を受けた大部分の地域を被災市街地復興推進地域として平成23年に都市計画決定し、平成25年3月10日までの間、地域内において土地の形質の変更または建築物の新築、改築、増築をしようとする場合は、県知事の許可を受けなければならぬこととしていました。現在、この制限は解除されましたが、八幡川東側の多くの区域は、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業区域や津波復興拠点整備事業区域等の都市計画決定がされており、これらの都市計画事業区域内では都市計画法の規定に基づく建築制限が適用されています。また、八幡川西側についても国道や県道が都市計画決定されており、さらに震災復興祈念公園等の土地利用計画に基づき、平成25年3月10日以降も建物の建築等については町への事前相談をお願いしています。

このほか、大津波による被害が予想される土地については、南三陸町災害危険区域設定条例に基づき平成24年から順次災害危険区域に指定しており、住宅、アパート、マンション等の居住用の建物の新築、増築、改築を制限しています。

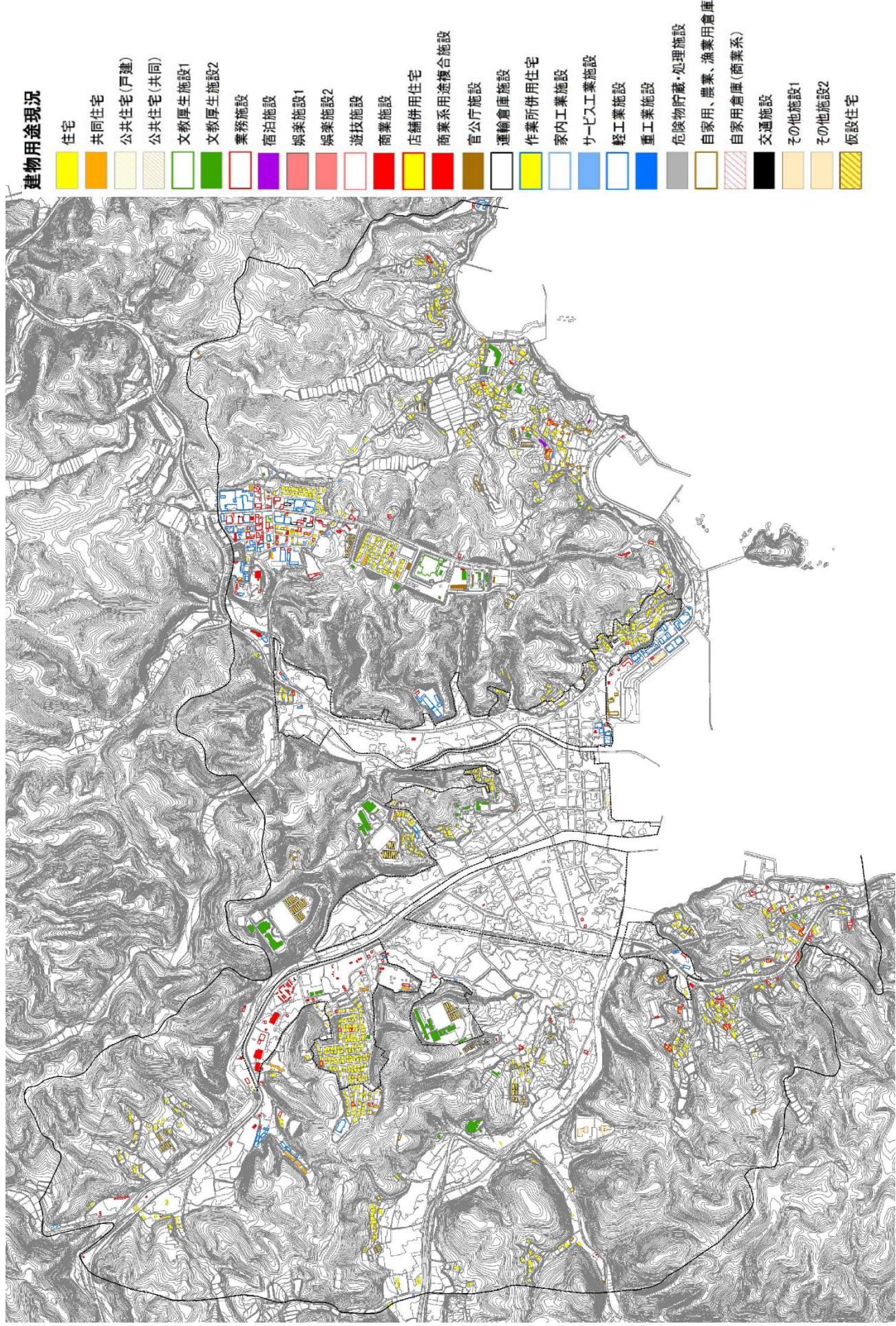
図 1-20 新築着工動向図

平成 28 年 3 月現在



平成 28 年 3 月現在

図 1-21 建物用途別現況図



(別掲) 町道東浜中央線沿道 (商工団地等周辺)

図 1-22 位置図

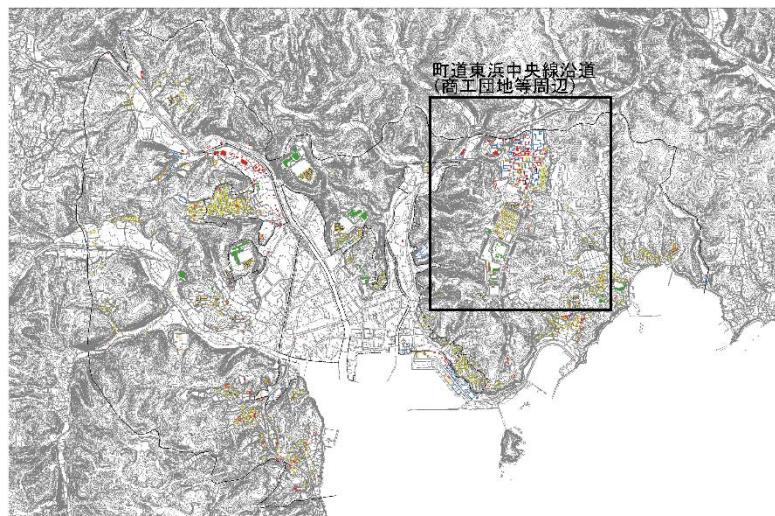
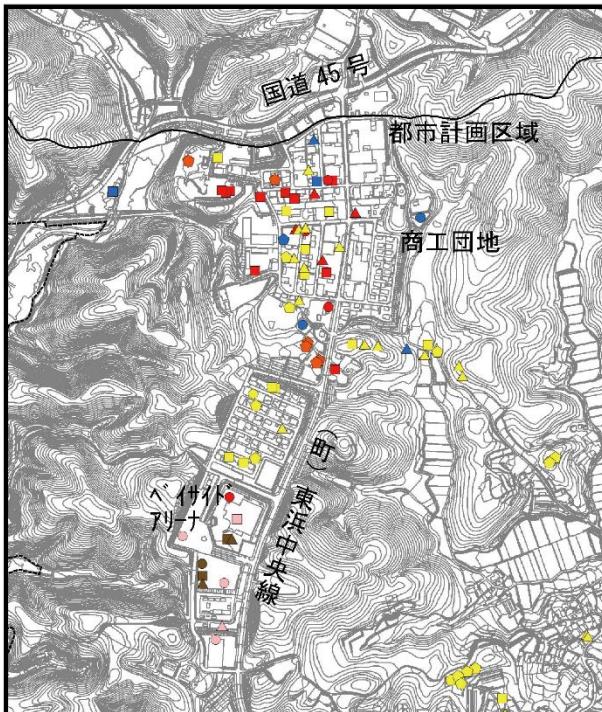


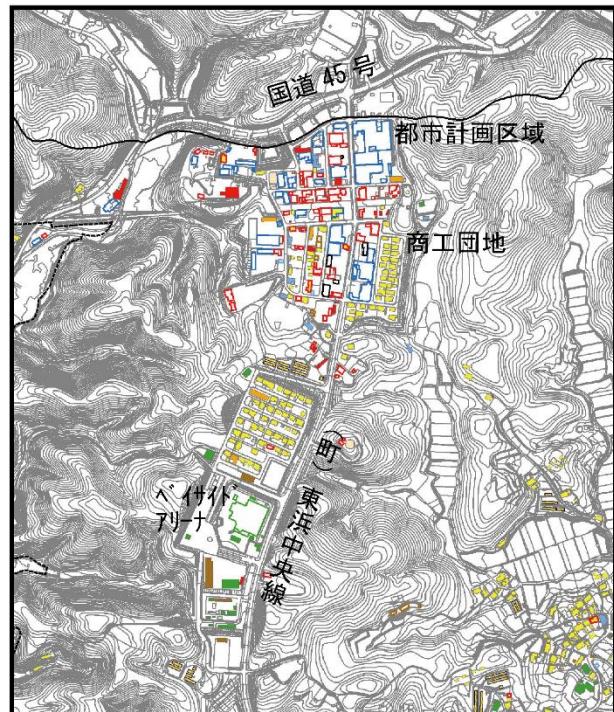
図 1-23 新築着工動向図



新築着工動向図凡例

- |           |           |
|-----------|-----------|
| ● H23-住   | ▲ H25-住   |
| ● H23-商   | ▲ H25-商   |
| ● H23-工   | ▲ H25-工   |
| ● H23-公   | ▲ H25-公   |
| ● H23-その他 | ▲ H25-その他 |
| ■ H24-住   | ◆ H26-住   |
| ■ H24-商   | ◆ H26-商   |
| ■ H24-工   | ◆ H26-工   |
| ■ H24-公   | ◆ H26-その他 |
| ■ H24-その他 |           |
- ※H26は確認交付日8月19日までのデータ

図 1-24 建物用途別現況図



建物用途別現況図凡例

- |             |                |
|-------------|----------------|
| ■ 住宅        | ■ 官公庁施設        |
| ■ 共同住宅      | ■ 運輸倉庫施設       |
| ■ 公共住宅(戸建)  | ■ 作業所併用住宅      |
| ■ 公共住宅(共同)  | ■ 家内工業施設       |
| ■ 文教厚生施設1   | ■ サービス工業施設     |
| ■ 文教厚生施設2   | ■ 軽工業施設        |
| ■ 業務施設      | ■ 重工業施設        |
| ■ 宿泊施設      | ■ 危険物貯蔵・処理施設   |
| ■ 娱楽施設1     | ■ 自家用、農業、漁業用倉庫 |
| ■ 娱楽施設2     | ■ 自家用倉庫(商業系)   |
| ■ 遊技施設      | ■ 交通施設         |
| ■ 商業施設      | ■ その他施設1       |
| ■ 店舗併用住宅    | ■ その他施設2       |
| ■ 商業系用途複合施設 | ■ 仮設住宅         |

(別掲) 国道 398 号沿道 (御前下地区周辺)

図 1-25 位置図

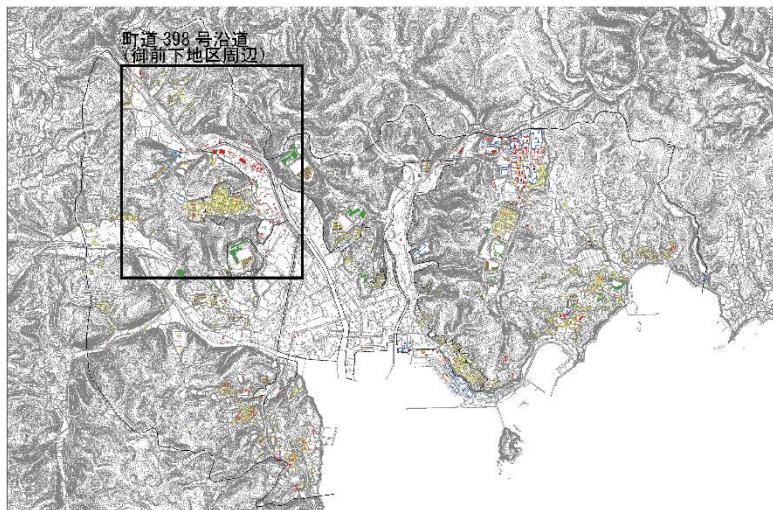
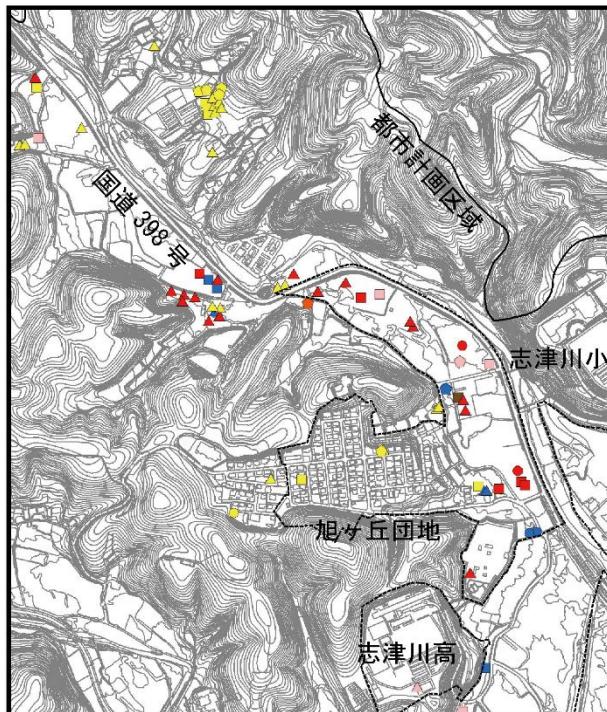


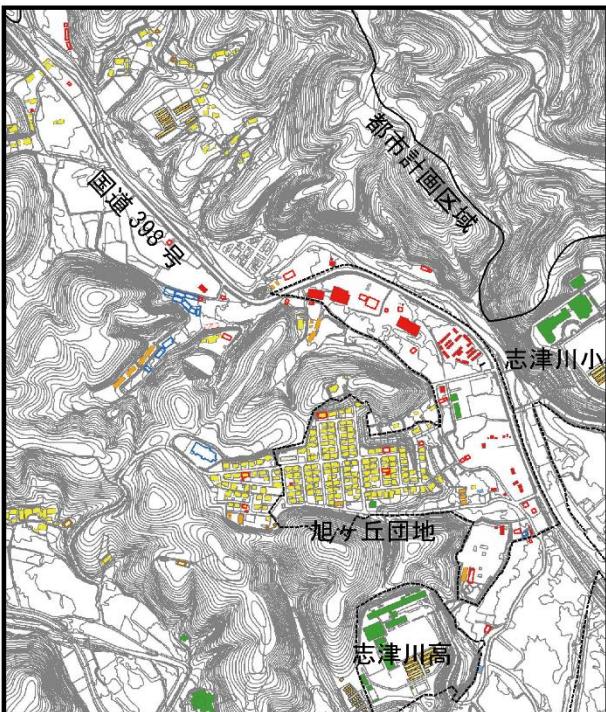
図 1-26 新築着工動向図



新築着工動向図凡例

- |           |           |
|-----------|-----------|
| ● H23-住   | ▲ H25-住   |
| ● H23-商   | ▲ H25-商   |
| ● H23-工   | ▲ H25-工   |
| ● H23-公   | ▲ H25-公   |
| ● H23-その他 | ▲ H25-その他 |
| ■ H24-住   | ◆ H26-住   |
| ■ H24-商   | ◆ H26-商   |
| ■ H24-工   | ◆ H26-工   |
| ■ H24-公   | ◆ H26-その他 |
| ■ H24-その他 |           |
- ※H26は確認交付日8月19日までのデータ

図 1-27 建物用途別現況図



建物用途別現況図凡例

- |             |                |
|-------------|----------------|
| ■ 住宅        | ■ 官公庁施設        |
| ■ 共同住宅      | ■ 運輸倉庫施設       |
| ■ 公共住宅(戸建)  | ■ 作業所併用住宅      |
| ■ 公共住宅(共同)  | ■ 家内工業施設       |
| ■ 文教厚生施設1   | ■ サービス工業施設     |
| ■ 文教厚生施設2   | ■ 軽工業施設        |
| ■ 業務施設      | ■ 重工業施設        |
| ■ 宿泊施設      | ■ 危険物貯蔵・処理施設   |
| ■ 娱楽施設1     | ■ 自家用、農業、漁業用倉庫 |
| ■ 娱楽施設2     | ■ 自家用倉庫(商業系)   |
| ■ 遊技施設      | ■ 交通施設         |
| ■ 商業施設      | ■ その他施設1       |
| ■ 店舗併用住宅    | ■ その他施設2       |
| ■ 商業系用途複合施設 | ■ 仮設住宅         |

## (6) 道路・交通体系

志津川都市計画区域内では、国道45号及び国道398号、県道志津川登米線及び県道清水浜志津川港線、町道東浜中央線などの幹線道路が整備され、鉄道は仙台市と気仙沼市を結ぶJR気仙沼線が通り、ほぼ中央部に志津川駅がありました。しかし、東日本大震災時には、国道45号・国道398号や県道清水浜志津川港線などの幹線道路や鉄道、橋梁などが損壊して数ヶ月にわたり道路網・公共交通網が分断されました。

現在、国道45号及び国道398号、県道志津川登米線及び県道清水浜志津川港線は、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などに合わせ、東日本大震災時の津波で大きな被害を受けた低地部に線形を変えて再整備を進めています。また、これまで乏しかった東西方向を結ぶ幹線道路として、町道の志津川環状線（高台連絡道路）と東浜街道線（高台避難道路）の整備を進めています。

さらに、本都市計画区域の北部では、国が三陸縦貫自動車道の整備を進めています。三陸縦貫自動車道は、仙台市を起点とし三陸海岸沿いを経て岩手県の宮古市へと至る自動車専用道路であり、本都市計画区域内では、北西部の国道398号と接続する位置への三陸縦貫自動車道志津川インターチェンジ（以下「志津川IC」という。）が供用開始されています。また、都市計画区域外には、本都市計画区域の北東部に位置する商工団地のすぐ北側への（仮称）南三陸海岸インターチェンジ（以下、南三陸海岸IC）も設置されています。

図1-28 BRTの車両（JR東日本HPより）

運行を再開したJR気仙沼線は、東日本大震災の影響で不通となつた南三陸町を通過する柳津駅から気仙沼駅までの区間がBRT（バス・ラピッド・トランジット（Bus Rapid Transit）バス高速輸送システム）での運行となっています。

この他、南三陸町を経由して仙台市と気仙沼市を結ぶ高速バスが、毎日6便（気仙沼行きと仙台行きが各3便）運行されています。

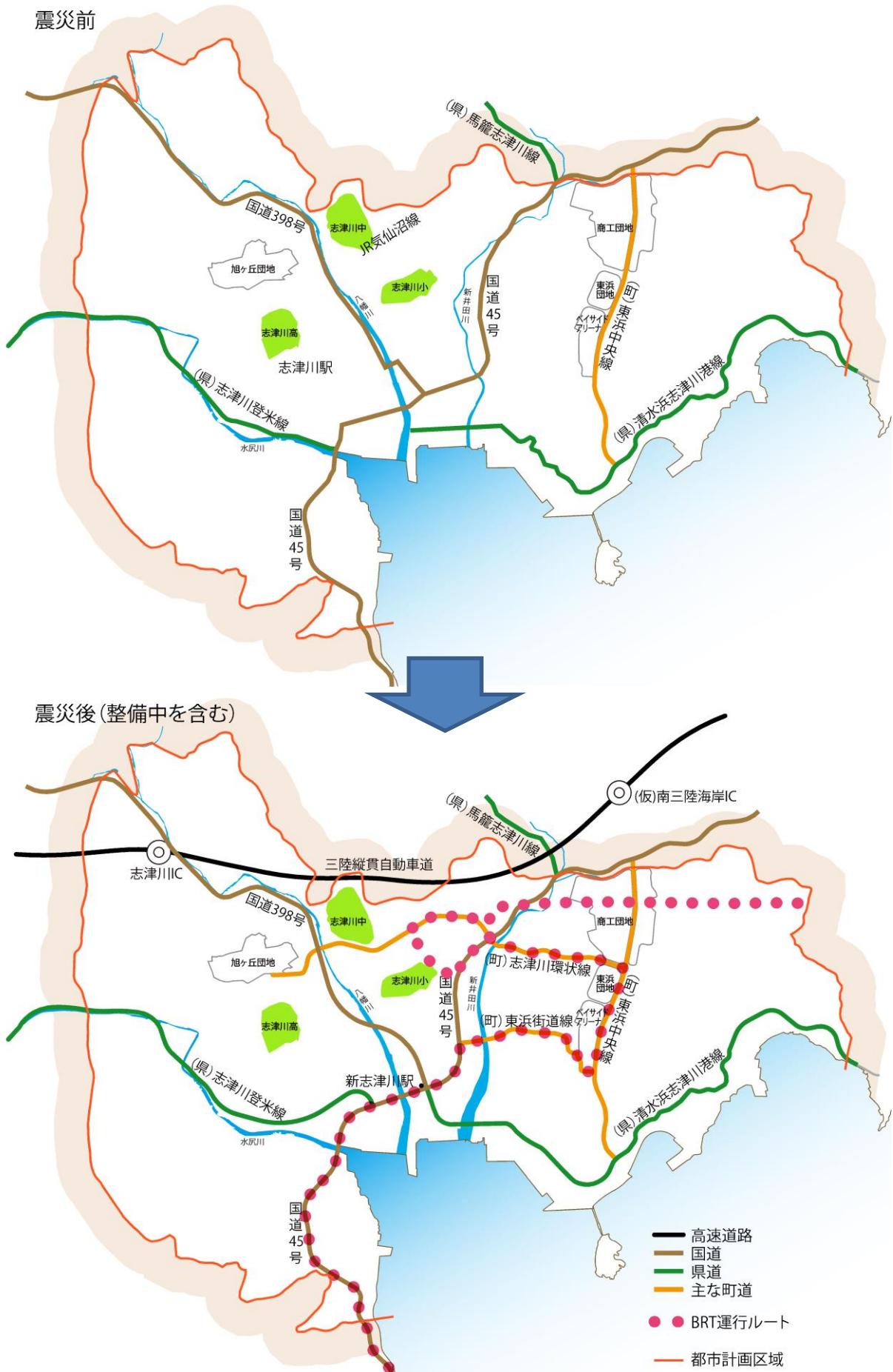


表1-12 高速バス時刻表（宮城交通HPより）

H28.10.15改正

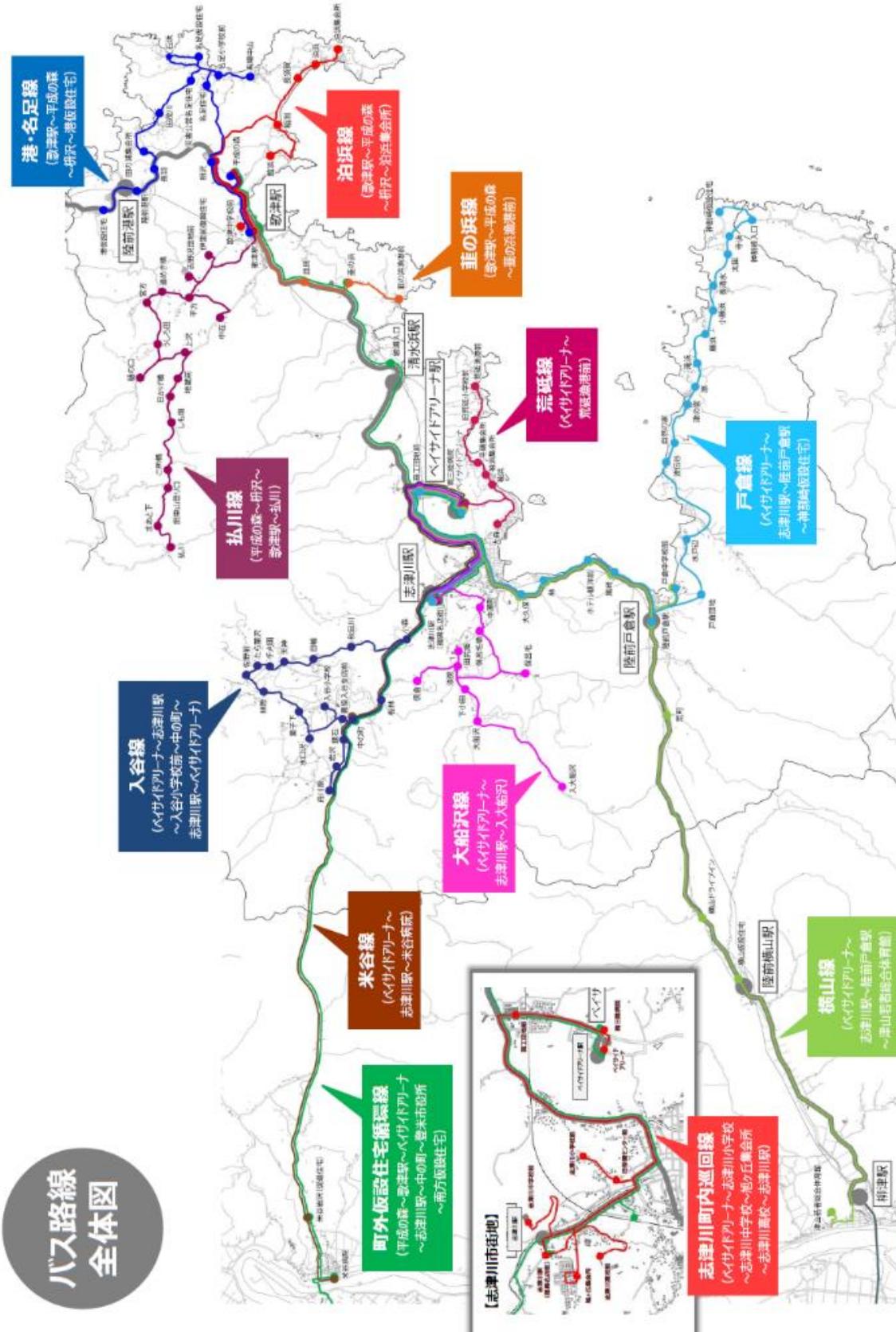
全日(気仙沼行き)					全日(仙台行き)					
県庁市役所前(仙台市)発	8:10	12:10	14:10	16:35	河原田(気仙沼市)発	5:58	7:38	9:38	15:28	
(略)	↓	↓	↓	↓	(略)	↓	↓	↓	↓	
南三陸町	南三陸ホテル観洋前	10:02	14:02	16:02	18:27	歌津沢	6:47	8:27	10:27	16:17
	志津川十日町	10:06	14:06	16:06	18:31	志津川十日町	7:08	8:48	10:48	16:38
	歌津沢	10:27	14:27	16:27	18:52	南三陸ホテル観洋前	7:12	8:52	10:52	16:42
(略)					(略)	↓	↓	↓	↓	
河原田(気仙沼市)着	11:16	15:16	17:16	19:41	県庁市役所前(仙台市)着	9:04	10:44	12:44	18:34	

図 1-29 鉄道・主な道路



また、南三陸町では、平成23年5月から運行していた「災害臨時バス」を、平成28年4月1日からは乗合バスとして有料により運行しております。また全12路線のうち、8路線が本都市計画区域のある志津川地区を通っています。

図1-30 災害臨時バス運行状況



## 2. まちづくりの課題

### （1）都市計画区域全体の課題

#### ①高台における居住環境整備

本都市計画区域では、東日本大震災の津波により、特に低地部においてほとんどの建物が流出するなどの大きな被害を受けました。

これからまちづくりにおいては、このことを踏まえて「安全な場所（高所）に暮らす」等といった「減災」の考え方に基づき、安全な高台に居住地や公共施設を配置し、人々が安全に安心して暮らすことができる良好な居住環境を整備していく必要があります。

#### ②なりわいと賑わいを創出する土地利用の実現

南三陸町では都市の活力を支える人口が減少し、少子高齢化も進行しています。持続可能な町として活力を持続させていくには、基幹産業である水産業をはじめとした、商工業、観光業などの人々の生活を支える各産業の発展と、町内の人々が集い、また町外から訪れる多くの人々の交流により、なりわいと賑わいを創出していく必要があります。

南三陸町の中心市街地としての役割を担う本都市計画区域においては、このようななりわいと賑わいの創出に寄与する土地利用を、低地部を対象とした志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などに合わせて実現していく必要があります。

#### ③道路・交通網の充実

本都市計画区域内では、東日本大震災時の津波によって国道45号などの幹線道路やJR気仙沼線が大きな被害を受けたため、発生から数ヶ月にわたり道路網・公共交通網が分断されました。

道路は人々の移動や物流などに重要なだけではなく、市街地を再生する際の骨格となる重要な役割を果たします。また、本都市計画区域では近隣都市を直接結ぶ三陸縦貫自動車道は、町民の利便性を向上させるとともに、南三陸町に賑わいをもたらす観光客誘致にも寄与します。そのため、道路は将来の市街地像も踏まえながら計画的に配置し、整備していく必要があります。

公共交通は、町民あるいは南三陸町を訪れる観光客などの重要な移動手段であり、町民の高齢化などを考慮すると、今後、増えその重要性が高まってくるものと思われます。低地部の市街地中心部に設置を予定するBRTの新志津川駅をはじめとした公共交通ターミナルにおいては、広域的に集客しやすく、町民が日常的に利用しやすい環境を形成していく必要があります。

#### ④自然環境の保全と共生できる市街地形成

本都市計画区域は、日本有数の良好な養殖漁場である志津川湾に面しており、沿岸部の一部は三陸復興国立公園に指定されています。また、低地部の周りには山林が広

がっており、海山が一体となって豊かな自然環境を形成しています。これらの自然環境が生み出す魅力的な景観や水産物・農産物等は、交流人口の創出にも寄与する賑わいのある地域づくりに不可欠な地域資源でもあります。

さらに、基幹産業である水産業を支えている志津川湾をはじめとしたこれらの自然環境は、南三陸町の貴重な財産であるため適正に保全し、未来に繋げる必要があります。このため、本都市計画区域の市街地形成にあたっては、自然環境との共生に配慮しながら、従前の都市機能の再編に向け計画的に形成していく必要があります。

## （2）地区別課題

### ①低地部

#### ア) 土地区画整理地区

本都市計画区域のほぼ中央、南三陸町の中心市街地があつた低地部は東日本大震災時の津波により建物のほとんどが流失しました。浸水被害を受けた地域は、そのほとんどを平成24年に南三陸町災害危険区域設定条例により災害危険区域に指定し、居住用建築物の新築・増改築を制限しています。さらに、その大部分を占める旧市街地を対象とした志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業を進めています。

本地区ではスピード感を持って本地区画整理事業を進めるとともに、新しい南三陸町の中心市街地として、町の活力創出に寄与する産業系施設の計画的集積を図り、魅力と賑わいのある市街地を1日でも早く形成していく必要があります。

#### イ) 臨港部

本都市計画区域の南部に位置する志津川漁港は、東日本大震災時の津波により甚大な被害を受けました。現在は復旧工事が進められており、旭ヶ浦には産業系施設の立地が見られます。

平成28年6月には南三陸町地方卸売市場を開設していますが、今後も復旧工事とともに、後背地における水産業関連施設の立地などを進め、南三陸町の基幹産業である水産業を支える志津川漁港を含む臨港部の早期再生を図る必要があります。

#### ウ) 八幡川西側地区

旧志津川駅や旧町役場があつた八幡川の西側、旧JR気仙沼線以東の地区は、東日本大震災時の津波により全域が浸水し、すべての建物が流失あるいは全壊などの被害を受けたため、建物は産業系の施設が数棟建っているのみです。

本地区は、八幡川を挟んで再生される中心市街地と隣接する位置にあり、規模も大きいため、方向性を定め計画的な土地利用を図る必要があります。

旧防災対策庁舎は震災遺構として宮城県による20年間の保存が行われ、防災機能を有する震災復興祈念公園などを整備する自然・共生ゾーンに位置づけており、その実現に資する土地利用を進めていくことが必要になっています。

## 工) 国道 398 号沿道

本都市計画区域北西部の国道 398 号沿道は、東日本大震災時の津波により建物のほとんどが流失しましたが、平成 24 年には、かつての中心市街地に近い御前下地区に、仮設の南三陸さんさん商店街を設けました。また、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などの事業区域へのアクセスが良いことに加え、東日本大震災復興特別区域法（復興特区法）に基づく復興産業集積区域の指定、用途地域の緩和などもあり、産業系施設の立地が進みました。

今後の産業系施設の立地は、南三陸町の中心市街地となる志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業区域への誘導を図り、本地区では志津川 IC の供用開始などにより施設立地が進むような場合などには、地域の環境が悪化しないよう対応していくことが必要です。

## ②高台

### ア) 商工団地

本都市計画区域の北東部に位置する商工団地は昭和 60 年代に開発された産業系市街地です。当該団地は高台に位置していたため、東日本大震災時の津波による被害は受けませんでした。また、市街地としての基盤が整備されていたことに加え、かつての中心市街地に近く、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などの事業区域へのアクセスが良いことなどから、平成 23 年以降、多様な建物の立地が進み、新たな施設立地の余裕がないほどに多くの建物が集積しています。

また用途地域無指定であるが、開発許可申請時に設定した準工業地域と同様の規制としていたため、現在も準工業地域と同等の軽工業等産業系施設と住宅が共存する環境が保たれています。

現在の環境を形成・保全してきた開発時から行っている準工業地域の規制に基づく立地誘導などは今後も継続することで、現状を維持することが必要です。またすぐ北に三陸縦貫自動車道の（仮称南三陸海岸 IC が整備されることによって利便性が向上し、開発ポテンシャルも上がることが予想されるため、既存施設の立地状況や地権者意向などを踏まえて、必要に応じ現在の環境を保全するためのルールづくりを検討していく必要があります。

### イ) 住宅団地整備地区

高台に新たに整備する住宅団地は、居住者意向を踏まえながら良好な居住環境の形成に配慮して計画的に整備していく必要があります。

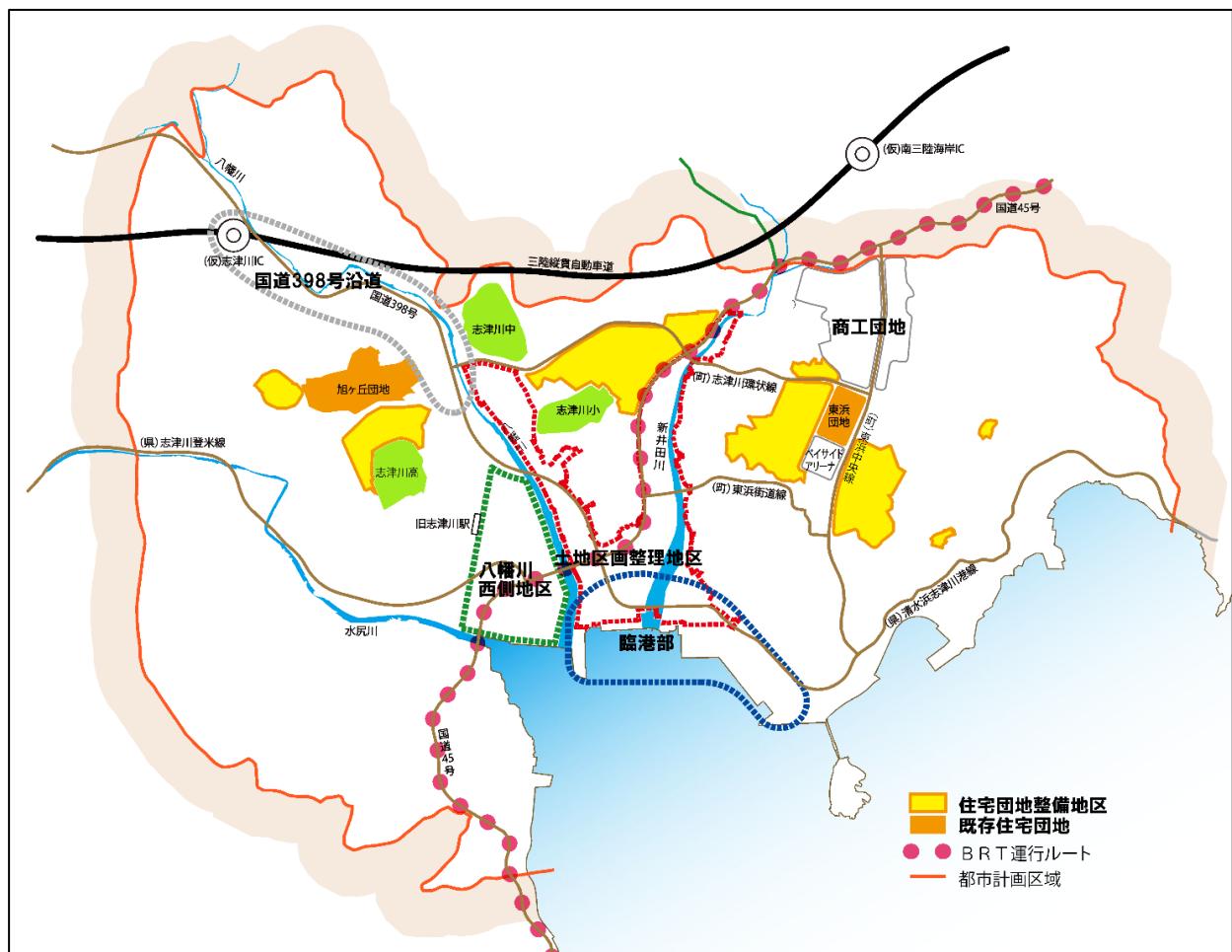
なお、町民の高齢化は今後も進み、交通弱者も増えることが想定されます。そのため、町民の多くが居住することになる高台では、これら住宅団地からのアクセスが良い場所に生活利便施設の充実を図るなど、買い物などの住民の日常生活における利便性確保などに配慮したまちづくりが必要となっています。

## ウ) 既存住宅団地

西部の旭ヶ丘団地、東部の東浜団地は、東日本大震災時の津波による被害を受けておらず、戸建て住宅が集積して立地しています。平成23年以降、東浜団地には10棟近くの新築着工があり、どちらの団地においても宅地はほぼ埋まっている状況です。

これらの住宅団地では、良好な居住環境の適正な保全を図る必要があります。特に用途地域が指定されていない、旭ヶ丘団地（西地区）と東浜団地は、建物用途の混在防止などに配慮した用途地域の指定を検討するなどして、良好な居住環境の保全を図る必要があります。

図1-31 地区別課題図



## 第2章 まちづくりの目標

### 1. まちづくりの理念と目標

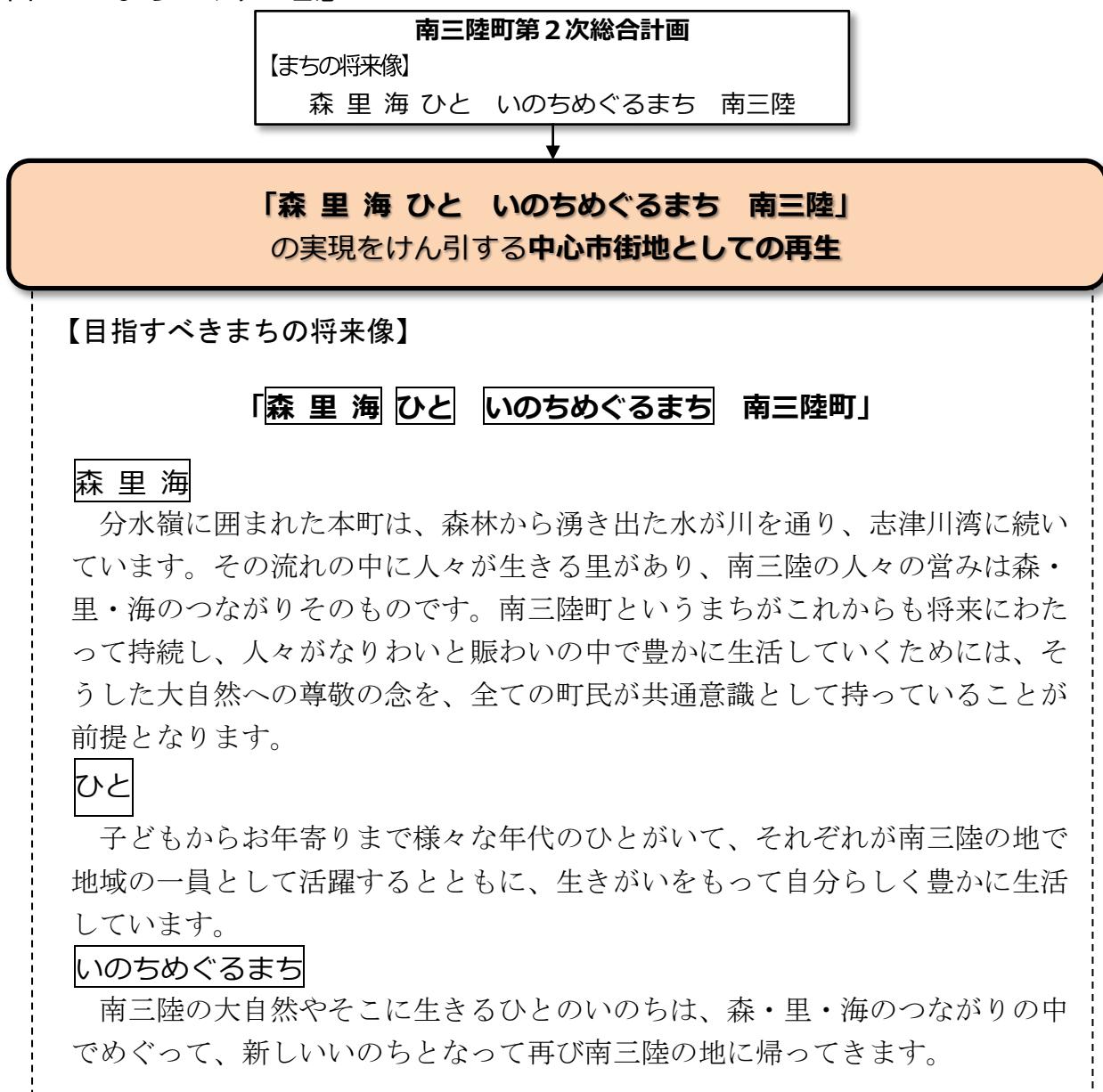
#### (1) まちづくりの理念

東日本大震災により甚大な被害を被った南三陸町では、スピード感のある復興のため、すべての分野において一つの目標を共有し、その実現に向けて連携しながら取り組んでいくことが重要となっています。

その中で、南三陸町の中心市街地である志津川地区には、南三陸町を迅速に蘇らせ、未来に誇れる町としていくための中心的役割を担っていくことが期待されています。

したがって、志津川地区では地区のみならず南三陸町全体の復旧・復興を見据え、町の最上位計画である南三陸町第2次総合計画との整合を図り、まちづくりの理念を以下のように設定します。

図 2-1 まちづくりの理念



## (2) まちづくりの目標

### ①安心して暮らし続けられるまちづくり

東日本大震災では、町を支えてきた多くの方々が犠牲になり、住まいや仕事場、施設等に壊滅的な被害を受けました。私たちは、この被害の経験を生かし、どのような災害に遭遇しても命が守られ、安全で安心して暮らし続けることができる市街地、集落及び地域社会を創造的に復興させます。

### ②自然と共生するまちづくり

私たちは山々に守られた海から多大な恩恵を授かって、この地に住み続けてきました。しかし、その自然は時には猛威をふるって私たちを苦しめます。私たちは、自然への畏怖畏敬の念を忘れることなく風土・文化を後世に継承し、この豊穣の海と山からの恵みに感謝しながら、自然と共生するまちづくりを進めます。

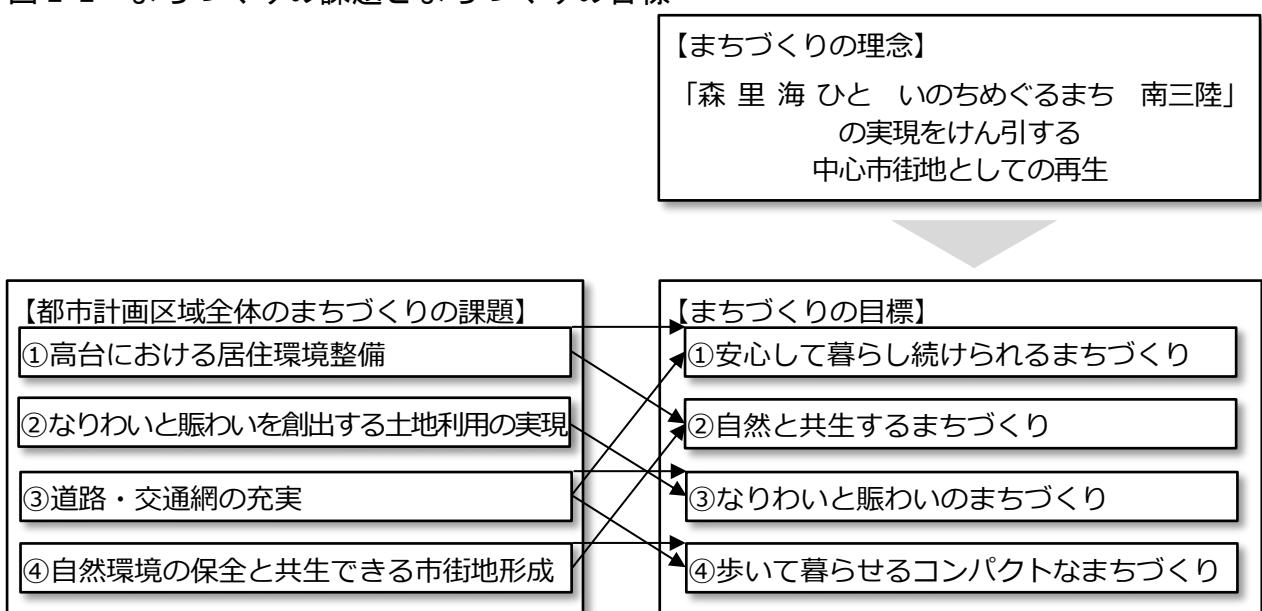
### ③なりわいと賑わいのまちづくり

漁業や農業及び観光を中心とする町の産業を再生し、人々のなりわいを確保するとともに、新しい産業の創出を目指します。それによって、世代と地域を超えた交わりを活発にし、光輝く賑わいのまちづくりを進めます。

### ④歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

本都市計画区域の居住者は減少しており、少子高齢化が進行しています。そのため、市街地は無秩序に拡大することなく周囲の山々や海などの自然環境との調和にも配慮しながら適正な規模で形成します。その中で様々な都市機能がコンパクトに集積し、高齢の居住者や来街者などもアクセスしやすい歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

図 2-2 まちづくりの課題とまちづくりの目標



## 2. 将来都市構造

### （1）基本的な考え方

これからのまちづくりのベースとなる土地利用は、住宅や公共施設を高台等安全性の高い場所に配置するなど「南三陸町第2次総合計画」で位置づけられた土地利用の方向性などを踏まえたものとします。

## 南三陸町第2次総合計画における土地利用の方向性

## 【町の基本構造】

図 2-3 町の基本構造図



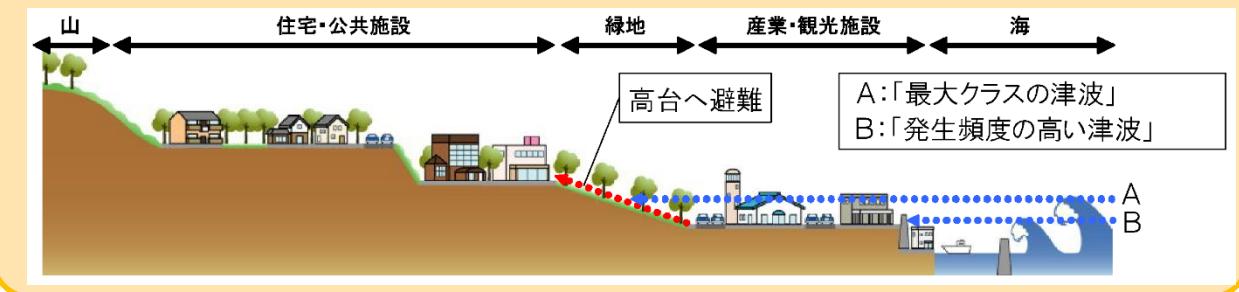
## 【土地利用の方向性】

基本原則「なりわいの場所は様々であっても、住まいは高台に！」

本町では、東日本大震災の教訓を踏まえて、どのような災害に遭遇しても命が守られ、将来にわたって安全で安心して暮らし続けることができる町、集落及び地域社会を創造します。

そのため、住宅や公共施設を高台等安全性の高い場所に配置し、住まいやなりわいの場の近くに安全な避難場所・避難路を確保していきます。

図 2-4 基本原則イメージ図



## 基本方針① 居住地と公共施設の高台配置を基本とした土地利用

## 基本方針② なりわいと賑わいが持続する土地利用

### 基本方針③ 生活・回遊の交通ネットワークで連携が進む土地利用

## 【志津川地区の土地利用】

ゾーン名称	方針
居住ゾーン	・高台の住宅地や公共施設周辺を造成し、より安全な居住地を形成する区域
公共公益ゾーン	・役場、病院など重要な公共施設を高台に移転集約する区域
水産ゾーン	・水産業の再生に必要な市場・作業場・水産加工施設などを効果的に配置する区域
商業・観光ゾーン	・港町らしい賑わいと魅力ある店舗等が並ぶ区域 ・港や水産資源を活かした観光交流施設等が並ぶ区域
公園・自然共生ゾーン	・復興の象徴であり、防災機能を有するなど、多面的な役割を担う公園を整備する区域 ・陸上競技場など多様なスポーツを楽しめる施設を整備する区域 ・自然との共生による町づくりを進める施設を整備する区域
産業ゾーン	・三陸縦貫自動車道や国道45号の交通利便性を活かしながら、地元地権者による産業再生を進めるとともに、産業活性化に向けて戦略的に企業等を誘致する区域
ほ場整備ゾーン	・優良農地を集約し、良好な農業生産の場として整備する区域
農地・自然ゾーン	・浸水した農地の再生など自然的土地利用を推進する区域
土地利用検討ゾーン	・周辺環境や地権者意向に配慮しつつ、インターチェンジに近接する利便性を活かした土地利用を検討していく区域
道路・駅	・国道や県道などは災害時の避難路としての役割も担うため、ゆとりある幅員を確保する。 ・高台の住宅団地を結ぶ連絡道路を整備する。 ・新志津川駅（JR気仙沼線）は、国道45号と国道398号が交差する位置に形成する観光・交流拠点（商業・観光ゾーン）に配置する。

※南三陸町災害危険区域条例に基づく居住等の利用の制限がある。

図 2-5 志津川地区土地利用イメージ図



図 2-6 将来都市構造の設定

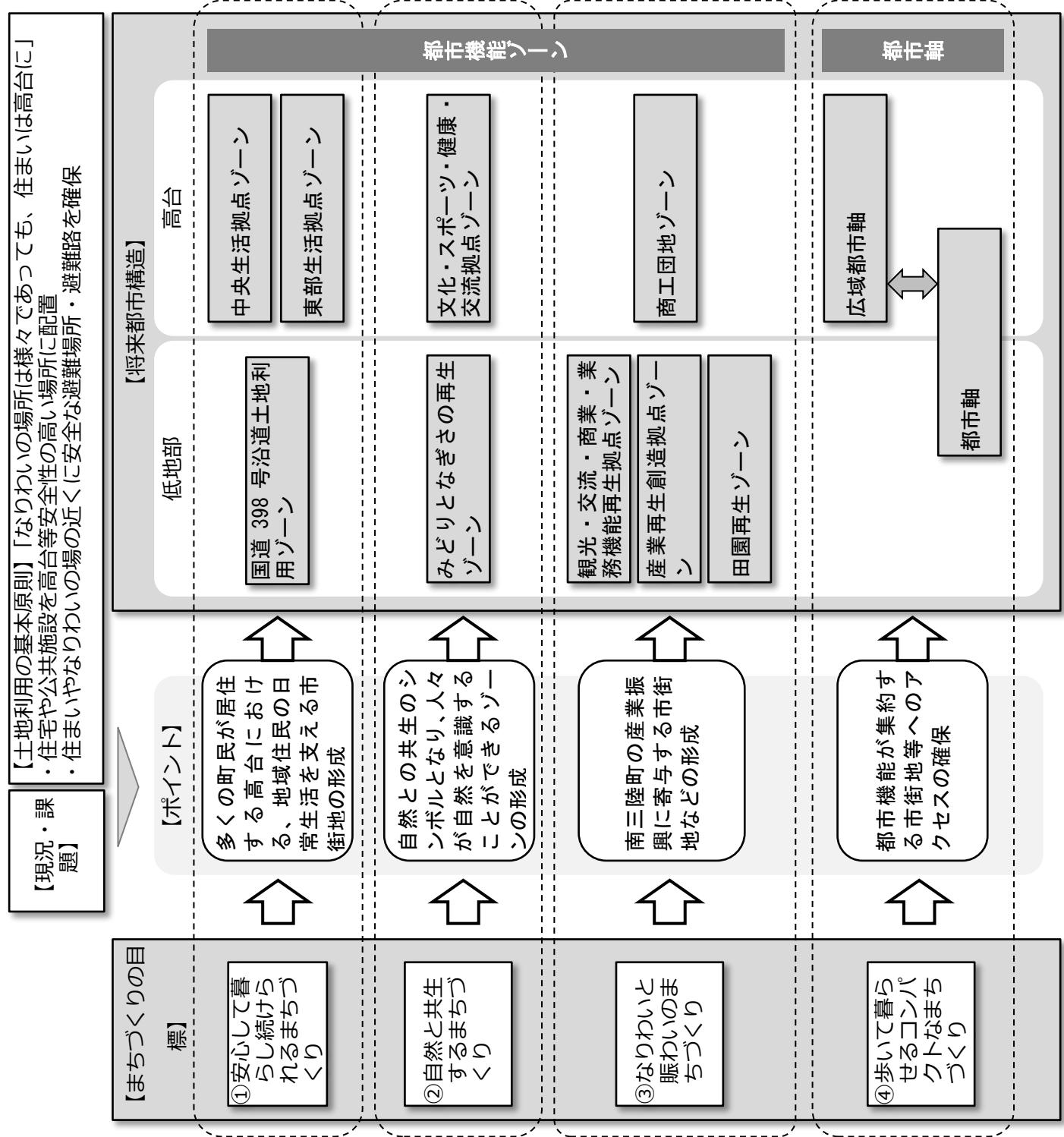
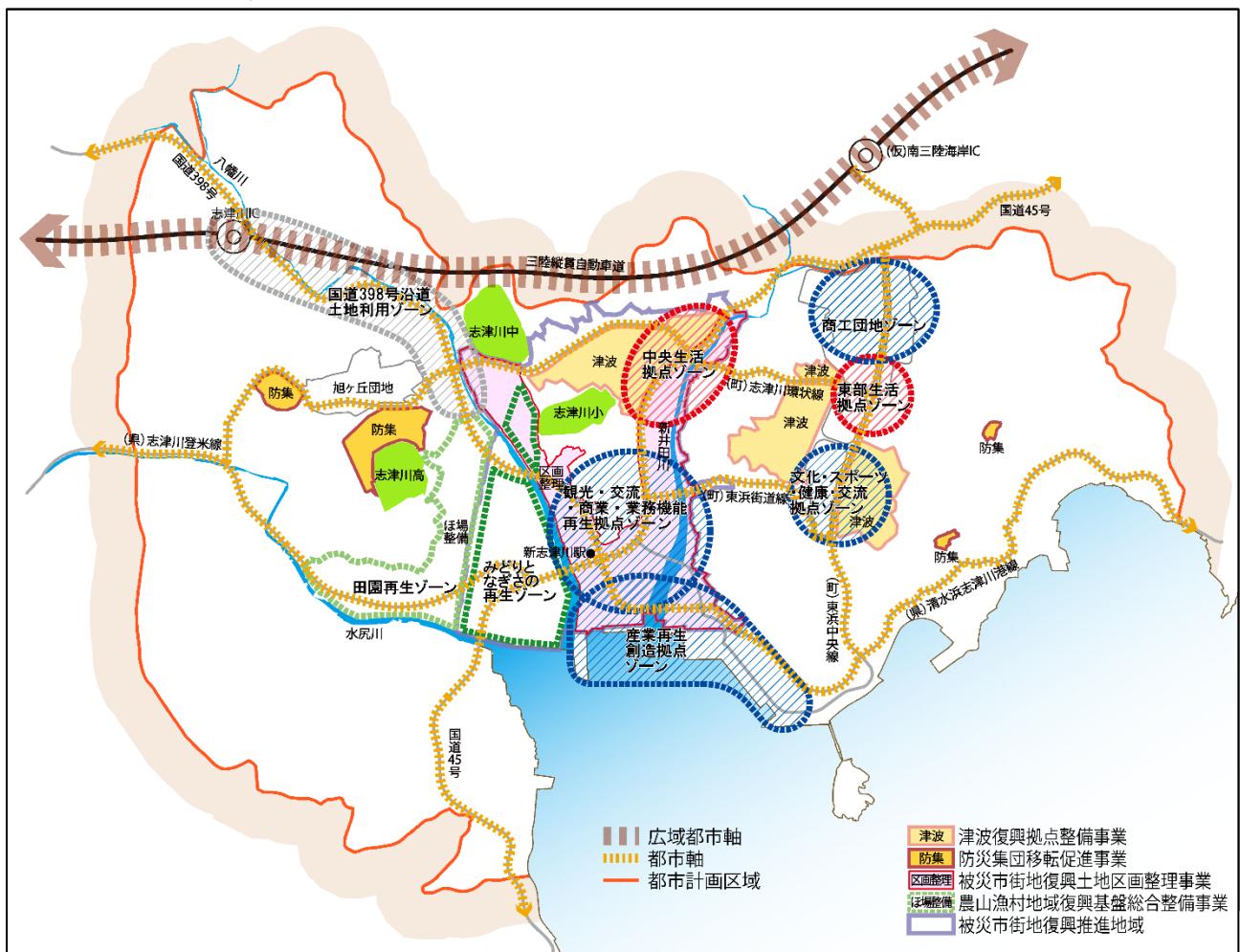


図 2-7 将来都市構造の構成



図 2-8 将来都市構造図



## ①都市機能ゾーン（計画的な都市機能の集積（コンパクトな）都市機能や土地利用の推進）

立地特性や都市計画区域全体から見て求められる役割などを踏まえた都市機能ゾーンを以下のように設定し、それぞれに適した都市機能の集積や計画的土地利用の推進を図ります。

### ア) 低地部

#### a. 観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーン《中心市街地地区》

国道45号と国道398号の交差点付近を、観光交流施設を中心とした商業・業務施設が集約し、新しい中心市街地として機能する観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーンとして位置付けます。

#### b. 産業再生創造拠点ゾーン《漁港周辺地区》

南部の志津川漁港及び後背地エリアを、南三陸町の基幹産業である水産業（漁業及び水産加工業）の再生・発展を支える産業再生創造拠点ゾーンとして位置付けます。

#### c. 田園再生ゾーン《ほ場整備地区》

旧JR気仙沼線以西は、優良農地が広がり良好な農業生産の場となる田園再生ゾーンとして位置付けます。

#### d. みどりとなぎさの再生ゾーン《八幡川西側地区》

八幡川西側は、東日本大震災で得た教訓を後世に伝え、また対岸に再生される中心市街地に安らぎと潤いを与える自然的土地利用を図るみどりとなぎさの再生ゾーンとして位置付けます。

#### e. 国道398号沿道土地利用ゾーン《国道398号沿道地区》

本都市計画区域北西部の国道398号沿道は、三陸縦貫自動車道の志津川ICに近接した立地特性を活かした土地利用を図る国道398号沿道土地利用ゾーンとして位置付けます。

### イ) 高台

#### a. 商工団地ゾーン《商工団地地区》

商工団地及びその周辺は、三陸縦貫自動車道（仮）南三陸海岸ICに近接する立地特性も活かしながら南三陸町の産業振興に寄与する商工団地ゾーンとして位置付けます。

#### b. 中央生活拠点ゾーン《国道45号・町道志津川環状線交差地区》

町道志津川環状線（高台連絡道路）と国道45号の交差点付近を、多くの町民が利用する生涯学習施設などの公共施設が集積し、周辺で新しく整備される住宅団地など

の近隣住民の日常生活における買い物の場ともなる中央生活拠点ゾーンとして位置付けます。

**c. 東部生活拠点ゾーン《町道東浜中央線・町道志津川環状線交差地区》**

町道志津川環状線（高台連絡道路）と町道東浜中央線の交差点付近を、東浜団地や商工団地内の住宅地、そして周辺に新しく整備される住宅団地などの近隣住民の日常生活における買い物の場などとして機能する東部生活拠点ゾーンとして位置付けます。

**d. 文化・スポーツ・健康・交流拠点ゾーン《ベイサイドアリーナ周辺地区》**

ベイサイドアリーナ周辺は、南三陸病院などが立地して町民の健康増進や文化交流に寄与する文化・スポーツ・健康・交流拠点ゾーンとして位置付けます。

**②都市軸（市街地の骨格の形成）**

南三陸町の発展や町民の利便性向上に寄与し、災害時には避難や緊急輸送などの主たる経路などとして機能する市街地の骨格となる幹線道路を都市軸として以下のように設定し、その整備や特性を活かした沿道土地利用などを図ります。

**ア) 広域都市軸**

本都市計画区域と近隣都市とを直接結び、広域的な交流・連携にも寄与する三陸縦貫自動車道を広域都市軸として位置付けます。

**イ) 都市軸**

本都市計画区域の八幡川左岸に再生される中心市街地の区画整理事業を中心として、各ゾーンを形成する市街地や高台の住宅団地などを結び、人や物の移動の主要経路となる国道45号や国道398号、県道清水浜志津川港線、町道志津川環状線（高台連絡道路）や町道東浜街道線（高台避難道路）などの幹線道路を都市軸として位置付けます。

### （3）「南三陸町第2次総合計画」の施策「中心市街地の形成」

「南三陸町第2次総合計画」では、施策の一つに「中心市街地の形成」を位置づけ、志津川地区などにおいて、町内外の人々が集い、コミュニケーションが生まれる場となる「魅力ある交流拠点の形成」を進めていくこととしています。

#### 施策「中心市街地の形成」

##### 現状と課題

地域社会が、地域経済や活力が持続するまちとして、なりわいと賑わいを創出・維持するためには、各産業の発展に加えて、町内の人々が集い、また町外から多くの人々が訪れることにより、様々なコミュニケーションが生まれる交流の場が不可欠となります。

本町においては、東日本大震災の津波により、商店街をはじめとした多くの交流拠点が流失しました。現在は、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業内の新たな場所において、平成29年3月3日にオープンした商店街で運営を行っています。今後はなりわいと賑わいを維持していくためには、各拠点の早急な復旧が必要となります。

そのため、町内外から人々が集う魅力ある交流拠点として、志津川地区や伊里前地区をはじめとした計画的な整備を促進していくことが必要となります。

##### 基本事業と主要事務事業

基本事業	主要事務事業
<b>中心市街地の整備促進</b> 志津川地区や歌津地区をはじめとして、町内外の人々が集い、コミュニケーションが生まれる場として魅力ある交流拠点の形成を進めています。	<ul style="list-style-type: none"><li>・商店街形成支援事業</li><li>・志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業 (都市再生区画整理事業)</li><li>・復興地域づくり加速化事業 (伊里前地区中心市街地整備事業)</li><li>・地域交流拠点形成推進事業</li><li>・まちづくり会社設立支援事業</li></ul>

図2-9 志津川低地部イメージ



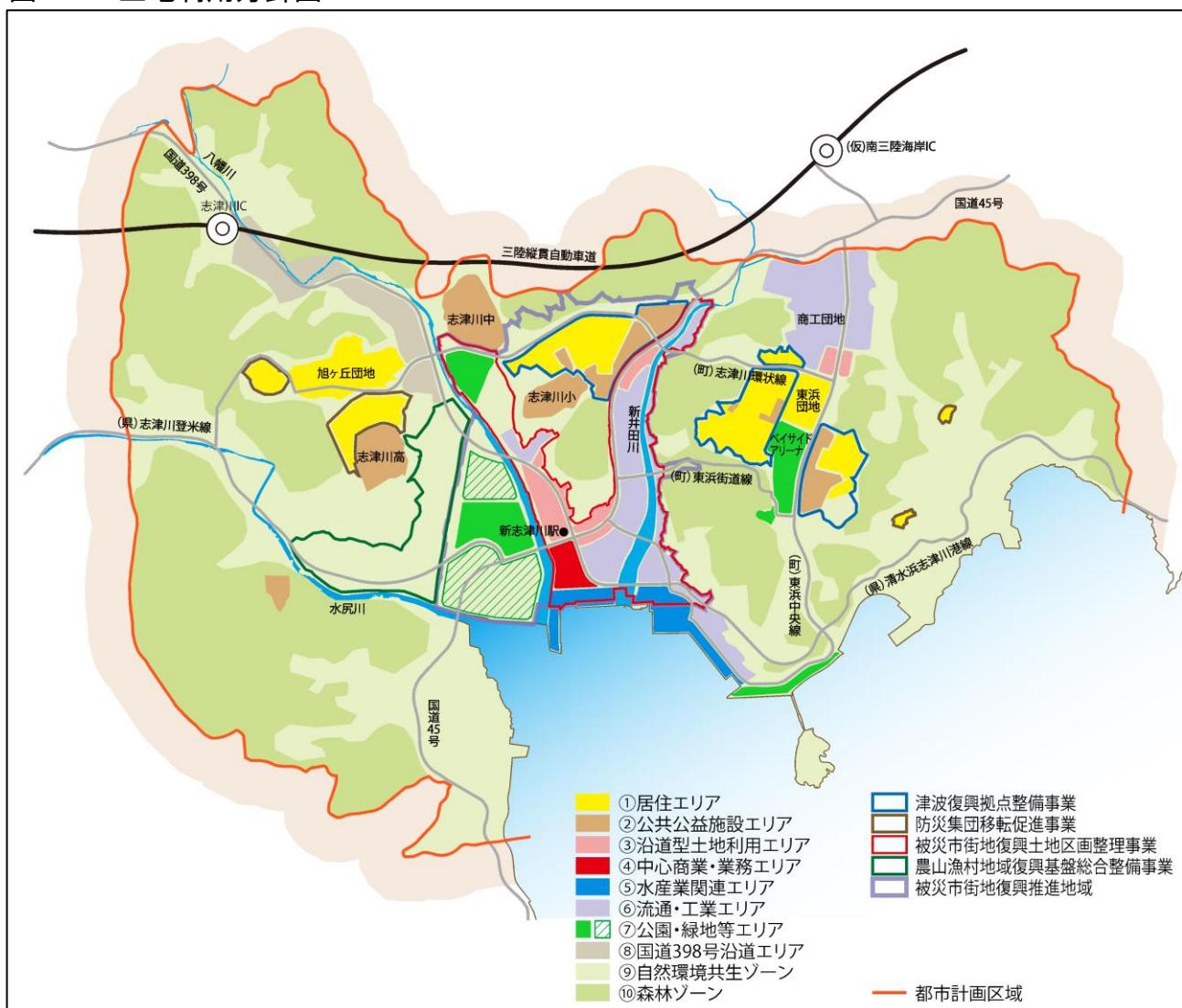
## 第3章 全体構想

### 1. 土地利用の方針

#### (1) 基本方針

平成23年に発生した東日本大震災による被害を教訓として、南三陸町の土地利用は、「なりわいの場所は様々であっても住まいは高台に」を第一とし、被災した住宅地は津波浸水被害の及ばない場所に移転し、平地部には災害時の避難を考慮しながら商業などの各種都市機能を有するにぎわいの場となる市街地や多くの人々に安らぎや潤いを与える公園などを計画的に配置します。それぞれの市街地の役割に応じた都市機能等をコンパクトに集積し、相互のアクセスを確保することで、進行する人口減少・少子高齢化にも配慮した暮らしやすいまちを実現する土地利用を進めます。

図3-1 土地利用方針図



## (2) エリア・ゾーン別方針

### ①居住エリア

- ・防災集団移転促進事業により高台西、平磯、袖浜の高台に整備する住宅地は、安全快適に住み続けることができるよう整備し、その良好な居住環境の保全・向上を図ります。
- ・東浜団地では、良好な居住環境の保全・向上を図ります。その上で、東部生活拠点ゾーンの一部として地区住民の日常生活を支える商業施設等の立地を適正に誘導します。
- ・志津川地区津波復興拠点整備事業により整備する住宅地は、安全快適に住み続けることができる環境を形成し、その保全・向上を図ります。
- ・旭ヶ丘団地では、良好な居住環境の保全・向上を図ります。
- ・これら居住環境の維持・向上に関しては、用途地域の指定・変更や地区計画制度の活用を地区の状況にあわせて進めます。

### ②公共公益施設エリア

- ・津波復興拠点整備事業により、町道東浜中央線沿道などに形成する公共公益施設エリアは、地区住民はもとより、全町民の利用を想定した主要な公共施設等を計画的に配置し、すべての人が利用しやすい環境整備を図ります。
- ・志津川小学校、志津川中学校及び志津川高等学校の用地は、今後も学校用地として活用できるよう良好な環境の保全・向上を図ります。
- ・水尻川西側の南さんりく斎苑用地は、引き続き公共施設用地としての利用を図ります。

### ③沿道型土地利用エリア

- ・志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業により、国道45号と国道398号の交差部に形成する沿道型土地利用エリアは、隣接する中心商業・業務エリアを補完する商業系施設や観光・交流施設などの立地のための利用を図ります。また、同事業区域北東部の国道45号沿道に形成する沿道型土地利用エリアは、沿道サービス施設などの立地のための利用を図ります。

### ④中心商業・業務エリア

- ・南三陸町の商業振興の中心的役割を担うエリアとして、隣接する水産関連エリアなどの連携を強化しながら、商業・業務・観光・交流を中心とした居住以外の多様な都市機能を備えた、魅力的な都市空間を有するにぎわいのある商業・業務地の形成を計画的に進めます。

### ⑤水産業関連エリア

- ・南三陸町の基幹産業である水産業の発展に中心となって寄与するエリアとして、漁港等良好な操業環境を整備して、関連施設の集積立地を図ります。

## ⑥流通・工業エリア

- ・志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業により形成する流通・工業エリアは、国道45号・国道398号沿道に位置し、中心商業・業務エリアや沿道型土地利用エリア、水産関連エリアなどと隣接するという条件を活かして、流通・工業関連施設の集積を図ります。
- ・商工団地は、開発時から保たれてきた軽工業等産業施設と住宅が共存した環境を今後も保全していくとともに、(仮)南三陸海岸ICに近接する立地特性を活かした業務系市街地としての環境整備を進めます。

## ⑦公園・緑地等エリア

- ・東日本大震災時の津波で大きな被害を受けた松原公園は、志津川中学校南の八幡川に面する位置に、地域住民のスポーツの場などとして利用できる近隣公園として復旧します。
- ・八幡川西側は、国道45号の北側に東日本大震災で得た教訓を未来に引き継ぐ震災復興祈念公園を整備します。その周辺は、震災復興祈念公園の景観などとの調和に配慮し、臨海部は、自然環境活用センター及びその観察フィールド等南三陸町バイオマス産業都市構想に着目した土地利用、北部は多くの町民や観光客にうるおいとやすらぎを与える緑地等としての利用を図ります。
- ・町道東浜中央線沿道のベイサイドアリーナ周辺は、スポーツやレクリエーションなどを楽しむスポーツ交流村としての環境整備を図ります。
- ・志津川漁港と袖浜漁港の間は、環境緑地としての利用を図ります。

## ⑧国道398号沿道エリア

- ・三陸縦貫自動車道の志津川IC以南、町道志津川環状線（高台連絡道路）の交差点付近までの国道398号沿道は、地権者意向や既存施設の立地状況などを踏まえて、インターチェンジに近接した立地特性を活かした土地利用を図ります。

## ⑨自然環境共生ゾーン

- ・東日本大震災で浸水した既成市街地・集落は、住民の安全上、居住地としての利用は制限し、産業施設用地や公園・緑地等としての活用を検討します。浸水被害を受けていない集落等は、周囲の農地や森林等の自然環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成を図ります。
- ・浸水した農地の災害復旧などと連携しながら、優良農地の拡大、確保とともに、キャベツや軟弱野菜のブロッコリー、カリフラワーなどを栽培するための園芸施設の整備の推進により農地の高度利用を図り、良好な営農環境を整備します。
- ・特に、農山漁村地域復興基盤総合整備事業区域内では、優良農地を集約し、良好な農業生産の場としての整備を図ります。そして、非農用地は集約し、周囲の農地との調和に配慮しつつ、計画的に有効利用を図ります。
- ・八幡川の両岸に位置する自然環境共生ゾーンは、震災復興祈念公園や松原公園と調和

した自然的土地利用を図ります。

#### ⑩森林ゾーン

- 森林ゾーンでは、自然環境の保全に配慮し、森林の公益的機能が十分に発揮されるよう努めるとともに、林業の生産性向上を図ります。

表 3-1 将来都市構造のゾーンと土地利用の関係

	都市機能ゾーン（将来都市構造より）	主な土地利用
低地部	a. 観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーン	・中心商業・業務工リア ・沿道型土地利用工リア ・流通・工業エリア
	b. 産業再生創造拠点ゾーン	・水産関連工リア
	c. 田園再生ゾーン	・自然環境共生ゾーン
	d. みどりとなぎさの再生ゾーン	・公園・緑地等エリア
	e. 国道 398 号沿道土地利用ゾーン	・国道 398 号沿道エリア
高台	a. 商工団地ゾーン	・流通・工業エリア
	b. 中央生活拠点ゾーン	・公共公益施設工リア
	c. 東部生活拠点ゾーン	・沿道型居住エリア
	d. 文化・スポーツ・健康・交流拠点ゾーン	・公園・緑地等エリア

## 2. 交通体系の整備方針

### (1) 基本方針

多くの町民が居住し町の発展の中心的役割を担う本都市計画区域と、町内他地区並びに周辺都市との連携強化を図るため、市街地の骨格となる幹線道路網を適正かつ計画的に形成します。また、幹線道路網を補完し、町民の日常生活における移動の利便性・安全性の向上に寄与する生活道路網の形成を図ります。

さらに、町民の高齢化や環境問題にも配慮して、南三陸町と隣接市を結ぶBRTの新志津川駅を核とした公共交通網を形成するとともに、歩行者や自転車が安全かつ快適に移動できる環境形成を図ります。

図 3-2 交通体系整備方針図



### (2) 個別整備の方針

#### ①幹線道路網の整備

- 各道路が有する役割に配慮して、計画的に配置・整備することにより、南三陸町の交通ネットワークの骨格となり、これらを利用する人々にとって、南三陸町の都市活力の維持・向上の基盤ともなる幹線道路網を形成します。

- ・南三陸町と近隣市、あるいは南三陸町を経由して広域的に都市間を結ぶ広域幹線道路となる三陸縦貫自動車道の志津川 I C 及び（仮称）南三陸海岸 I C の設置を含む早期供用開始に向け、実施主体である国や関係機関の事業推進に対する協力などに努めます。
- ・南三陸町の道路網の骨格となり、主な都市内交通需要に対応し、住民の利便性向上や南三陸町の発展、災害時には避難や緊急輸送などの主たる経路として機能する幹線道路に、国道 45 号、国道 398 号、県道清水浜志津川港線、県道志津川登米線、町道志津川環状線（高台連絡道路）及び町道東浜中央線を位置付け、志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などにあわせた整備を推進します。
- ・幹線道路間を結ぶ町道東浜街道線（高台避難道路）などを、地域住民の利便性向上などの面から南三陸町の道路網を充実させる補助幹線道路として位置付け、その整備を推進します。
- ・幹線道路や主な補助幹線道路の整備に関しては、歩行者・自転車の安全確保とともに、美しい沿道景観の形成のほか、災害時には町民や観光客などの主要避難路、延焼遮断帯などとして機能するよう配慮して、歩道の確保や街路樹整備などに努めます。

## ②生活道路網の整備

- ・買い物や通勤・通学、各種公共公益施設の利用など、地域住民の日常生活に密接にかかわる生活道路については、幹線道路へのアクセスなど良好な活動線の確保に努め、通行の安全性確保のほか地域の魅力づくり、防災性の向上などに配慮しながら、地域の特性に合った整備を図ります。
- ・既成道路については、必要に応じて地域の実情に合わせた改良などに取り組みます。

## ③公共交通ネットワークの形成

- ・人口の高齢化や環境問題などにも配慮して、地域の特性や実情に応じた公共交通体系の形成を目指します。
- ・地域の高齢者なども容易に地域内を回ることができるよう、関係事業者との連携を図りつつ、新志津川駅を起点としたバスやタクシーなどの公共交通によるネットワーク形成を図ります。

## ④歩行者ネットワークの形成

- ・地域住民の日常生活への寄与とともに、健康づくりや観光地巡りなどにも配慮して、歩行者や自転車のネットワークの形成を目指し、歩行者や自転車が安全で安心して通行できる道路環境の整備や、歩行者道などの整備を図ります。
- ・志津川漁港や八幡川の堤防を活用した歩行空間を確保し、志津川漁港から中心市街地、震災復興祈念公園、志津川中学校の南に復旧する松原公園などを巡る歩行者の回遊性を高めます。

### 3. 公園・緑地等の整備・保全方針

#### (1) 基本方針

南三陸町の山の緑や川・海の水などの豊かな自然環境を活用して、町民生活に安らぎと潤いを与えるほか、レクリエーションやスポーツなどの場となり、高台では災害時の避難場所等としても機能することで、多くの人々が利用する公園等を緑の拠点として整備します。その上で、これらの拠点と、これから町の発展等に大きな役割を果たす観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーン及び3つの生活拠点ゾーンとを、自然を感じることができる緑の軸で結ぶ緑のネットワークを形成します。

図 3-3 公園・緑地等の整備・保全方針図



## （2）個別整備・保全の方針

### ①緑の拠点の整備

- ・南三陸町を特徴づける緑の拠点として、松原公園、震災復興祈念公園、自然環境活用センター、スポーツ交流村及びサンオーレ袖浜を位置付け、その整備を推進します。
- ・沿岸部の八幡川西側にあった松原公園は、志津川中学校南の八幡川に面した地区に、周辺住民のスポーツの場などとして利用できる近隣公園として復旧します。
- ・震災復興祈念公園、自然環境活用センターは、それぞれに期待される機能に応じた整備内容を検討し、八幡川西側の一体的整備等に合わせた実現を図ります。
- ・町道東浜中央線沿道のスポーツ交流村は、施設区域内のベイサイドアリーナを中心に、現在役場庁舎用地として利用している施設などをスポーツやレクリエーションを楽しむ場としての整備を図ります。
- ・志津川漁港とその東側に位置するサンオーレ袖浜は、漁港の環境緑地として流出した砂浜の再生などの整備を図ります。

### ②身近な公園・緑地の整備等

- ・主に地域住民が身近に感じることができる公園や緑地を、地区の実情に合わせて整備します。
  - ・市街地に隣接する上の山緑地は、市街地に安らぎと潤いを与え、災害時には一時的な避難場所として機能する緑地としての保全・整備を図ります。
  - ・市街地については、公園や緑地の充実とあわせて、敷地内の緑化や主要道路の緑化などにより、緑豊かな空間を形成します。
  - ・特に復興関連事業により形成される新市街地においては、計画的に街区公園（※）や周辺の緑地を整備します。
  - ・八幡川西側では、震災復興祈念公園との連携に配慮し、臨海部には、南三陸町バイオマス産業都市構想に着目した自然環境活用センターの観察フィールド等となる緑地、北部には多くの町民や観光客に潤いと安らぎを与える緑地等としての利用を検討します。
- （※）市街地などの中にある公園の内、半径 250m 程度の街区に居住する人々が利用する 0.25ha を標準とする公園のこと。かつては「児童公園」と呼ばれていた。

### ③緑のネットワークの形成

- ・八幡川などの河川管理道路や幹線道路の歩道などを活用して、緑の拠点をつなぐ歩行者動線の確保を図ります。
- ・ネットワークの骨格となる緑の軸においては、歩行者や自転車による利用に配慮して、八幡川や志津川湾沿岸における親水緑道の整備、道路については安全に利用できる歩行者空間の確保や、必要に応じて街路樹整備などを進めます。
- ・特に震災復興祈念公園等を整備する八幡川西側と、中心市街地の再生を図る八幡川左岸は、多くの来町者に配慮した回遊性の向上などを目指し、緑のネットワークと

連携を強化するシンボルとなる橋などの整備を図ります。

- 緑の軸**
- 水（川）とみどりのプロムナード：八幡川
  - 海とみどりのプロムナード：町道東浜中央線
  - 新しい生活空間をつくる絆のみち：町道志津川環状線
  - まちの思い出と未来をつなぐみどりのみち：町道東浜街道線
  - 海と自然に親しむ交流のみち：県道清水浜志津川港線～臨港道路

#### ④緑地の保全・創出

- ・森林ゾーンの森林は、公益的機能が十分に発揮されるよう計画的に保全を図ります。特に、沿岸部などの市街地周辺では、森林のある高台が災害時には避難場所として利用できるように配慮して適正な保全を図ります。
- ・南三陸町が重点を置く観光の振興に対して、新たな玄関口となる三陸縦貫自動車道の両インターチェンジ周辺においては、豊かな森林の緑が創出する自然景観の保全・創出を図ります。また、観光ルートにもなる八幡川沿岸においては、川のせせらぎを活かした親水空間にふさわしい景観形成を考慮した緑地の保全・創出を図ります。

## 第4章 計画の実現に向けて

### 1. 復興関連事業の推進

本都市計画区域においては、東日本大震災からの創造的復興に向け、下記のような各種事業を推進しています。

#### 志津川市街地での主な取り組み

##### 都市計画による事業

###### ①津波復興拠点整備事業（志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設）

南三陸町では、東日本大震災時の津波による浸水被害を受けなかった高台に、志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設を平成24年に都市計画決定し、その区域において津波復興拠点整備事業を進めています。

津波復興拠点整備事業とは、東日本大震災により被災した施設の機能を一体的に有する市街地を緊急に整備し、その機能を確保するため、被災地の復興を先導する拠点となる市街地形成を支援する事業です。

町では、本震災により住宅や業務施設・役場・病院等、志津川市街地全域が甚大な被害を受け都市機能を失ったことから、「なりわいの場所は様々であっても、住まいは高台に」を基本方針として、拠点となる公共公益施設や住宅地については浸水区域外の高台に整備します。

###### ②被災市街地復興土地区画整理事業

被災市街地復興土地区画整理事業は、地震と津波によって被災した市街地において、防災に配慮した一体的な都市基盤の再編・整備を行い、安全でより魅力的な拠点的市街地に再生していくことを目的としています。

壊滅的な被害を受けた志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業区域においては、民有地と防災集団移転促進事業による宅地の買い取りに伴う新たな町有地との混在に対し、土地の再編・集約を図り、その有効利用を促進します。

また、本土地区画整理事業区域は、南三陸町第2次総合計画において、商業・観光ゾーン、水産加工業などを中心とした産業ゾーン、新たな発展につながる拠点的な施設誘致ゾーンや公益施設ゾーンとしての整備が計画されていることから、それぞれの土地利用計画に沿った都市基盤の整備を図ります。

本事業により、観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーンや産業再生拠点ゾーンの形成に寄与する産業系土地利用を実現します。また、都市軸にも位置付ける国道45号や国道398号などの幹線道路を整備します。

###### ③震災復興祈念公園

南三陸町第2次総合計画では、八幡川西側を公園・自然共生ゾーンに位置づけており、このゾーンのほぼ中央、旧志津川駅前の約6haの区域は、都市計画公園としての震災復興祈念公園の整備を進めています。

本震災復興祈念公園は、自然的土地利用を図り、八幡川を挟んで対岸に再生する中心市街地とともに多くの来町者の誘致にも寄与するみどりとなぎさの再生ゾーンのシンボルとなり、東日本大震災で得た教訓を後世に伝える追悼や継承を担う公園となります。

## 都市計画によらない事業

### ①防災集団移転促進事業

防災集団移転促進事業とは、被災地や災害危険区域のうち、居住に適さない区域にある住居の集団的移転を促す事業です。町では、住宅団地の用地取得造成、移転促進区域内の住宅地等の買い取りとともに、防災集団移転促進事業により町が整備する高台住宅団地へ移転される方に対し、住宅再建に係る借入金の利子相当額助成、引っ越し費用などの補助を行っています。

本都市計画区域内では、5地区（志津川東地区、志津川中央地区、志津川西地区、平磯地区、袖浜地区）で約360区画となる住宅団地整備を進めています。

本事業の新たな住宅団地の造成と本団地への移転支援により、津波浸水被害の及ばない高台で良好な住環境で、町民が生活することができる新たな居住エリアを形成します。

### ②災害公営住宅整備事業

災害公営住宅とは、東日本大震災により住宅を失った方で、自力での住宅再建が難しい方が、低廉な家賃で入居できる公的な賃貸住宅です。

本都市計画区域内では、3つの地区（志津川東地区、志津川中央地区、志津川西地区）で約500戸分の災害公営住宅団地の整備を進めています。

本事業は、新たに整備する住宅団地に多くの町民が居住することができる災害公営住宅を整備するものであり、津波復興拠点整備事業や防災集団移転促進事業と連動して、津波浸水被害の及ばない高台における新たな居住エリアの形成に寄与するものです。

### ③道路事業（復興拠点連絡道路、高台避難道路）

道路事業により、復興拠点連絡道路及び高台避難道路の整備を進めています。

復興拠点連絡道路（町道志津川環状線）は、志津川市街地の高台3団地（東、中央、西）の地域間を結ぶ連絡道路としての機能に加え、国道45号や国道398号など幹線道路へのアクセスを確保する重要な路線となる道路です。

高台避難道路（町道東浜街道線）は、津波災害発生時において、幹線道路である国道45号から直接、高台の沼田地区へ短時間で、安全かつ円滑に避難することができる道路として整備します。

本事業で整備する両道路は、これまで本都市計画区域内では乏しかった東西方向を結ぶ都市軸として位置付けられる道路であり、自動車を利用した人や物の移動を中心となって支えるとともに、土地利用の方針に即した市街地形成の骨格としても機能します。

この他、産業再生創造拠点ゾーンの中心的役割を担う志津川漁港の復興や、整備にあわせた歩行空間の確保が緑のネットワークの形成などに寄与する防潮堤・河川堤防の整備などを進めています。

## 2. 用途地域指定の基本的考え方

南三陸町では、都市計画区域内の 142.9ha に用途地域を指定しています。その大部分を占めていた低地部の市街地は、東日本大震災時の津波により甚大な被害を受け、建物のほとんどが流失しました。現在は志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業などを実施しており、震災前とは異なる新たな土地利用を計画しています。また、用途地域の指定がない高台にも新たな住宅団地の造成を進めており、土地利用が大きく変わります。

このような動向も踏まえて本マスターplanで位置付けた方針に即した土地利用を実現するため、見直しを含めた用途地域の指定を図ります。

### （1）用途地域指定の方向性

#### ①土地区画整理事業区域

本都市計画区域のほぼ中央部に位置する志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業区域では、その土地利用計画に整合した用途地域の指定を図ります。

#### ②八幡川西側

自然的土地利用を図る八幡川西側のみどりとなぎさの再生ゾーンは、震災復興祈念公園の都市計画決定にあわせて用途地域の廃止を図ります。

#### ③上記以外の用途地域指定区域

災害危険区域内の住居系用途地域については、既存立地施設の状況などから判断して、住居系以外の土地利用が可能となる産業系用途地域への変更、あるいは用途地域の廃止を行います。また、災害危険区域内の産業系用途地域と災害危険区域外の用途地域指定区域では、現状を踏まえた土地利用の方針の実現性などから判断し、必要に応じて用途地域を見直し、適正な用途地域への変更を図ります。

#### ④防災集団移転用地等

高台に造成する住宅団地は、生活再建という視点から居住者となる東日本大震災の被災者が被災前に居住していた地域の状況を考慮しつつ、良好な居住環境の保全に配慮した用途地域の指定を図ります。

#### ⑤用途地域未指定の既成市街地等

用途地域未指定区域で多くの建物が立地しているベイサイドアリーナ周辺の東浜団地、旭ヶ丘団地の西部などは、現状の建物立地状況などを踏まえて、それぞれに設定された土地利用の方針に即した用途地域の指定を図ります。商工団地においては開発当時からの規制があることを踏まえて、これから施設立地の状況や地権者意向等を踏まえて、必要に応じて用途地域の指定あるいは用途地域に代わる誘導策を検討します。

また、旭ヶ浦地区の沿岸部は、都市計画区域への編入を検討し、その後、漁港地区にふさわしい用途地域の指定を図ります。

## ⑥志津川 I C周辺

用途地域が未指定の志津川 I Cの周辺は、インターチェンジ開通に伴う施設立地の動向やその周辺環境への影響などを踏まえた上で、必要に応じて用途地域指定などの対応策について検討します。

図 4-1 用途地域指定の方向性別類型図



## (2) 地区別用途地域指定の方針

用途地域指定の方向性を踏まえた上で、現況の特性などを考慮して地区別の用途地域指定方針を次ページ表のとおり設定します。

図 4-2 用途地域指定検討地区区分図

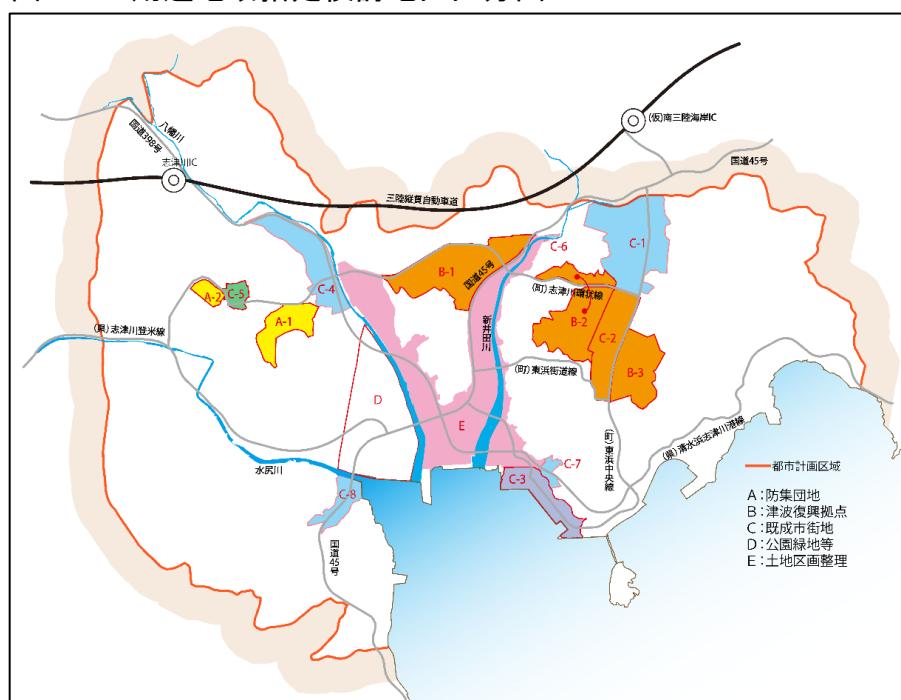


表 4-1 地地区別用途地域指定方針

No	地区名	概算面積	現行用途	現況特性	目指すべき市街地像	土地利用計画	用途地域指定の方向
A-1	高台西の東(防災集団移転促進事業)	7.1ha	無	既開発の住宅地に隣接する山林	高台に新たに開発する安全快適で良好な住宅市街地(居住者の被災前の居住環境に配慮)	住宅市街地	第1種住居地域+地区計画
A-2	高台西の西(防災集団移転促進事業)	2.0ha	無	既開発の住宅地に隣接する山林	高台に新たに開発する安全快適で良好な住宅市街地(居住者の被災前の居住環境に配慮)	住宅市街地	第1種住居地域+地区計画
B-1	津波拠点中央	19.4ha	無	志津川中学校と志津川小学校に挟まれた山林地帯であり、新井田館跡の文化財を含む	高台に新たに開発する安全快適で良好な住宅市街地(居住者の被災前の居住環境に配慮)	住宅市街地及び拠点施設街区の配置	第1種住居地域、準工業地域、近隣商業地域+地区計画
B-2	津波拠点東の西	16.5ha	無	既開発の住宅地に隣接する山林	高台に新たに開発する安全快適で良好な住宅市街地(居住者の被災前の居住環境に配慮)	住宅市街地及び拠点施設街区の配置	第1種住居地域+地区計画
B-3	津波拠点東の東	11.1ha	無	既開発の住宅地に隣接する山林	高台に新たに開発する安全快適で良好な住宅市街地(居住者の被災前の居住環境に配慮)	住宅市街地及び拠点施設街区の配置	第1種住居地域+地区計画
C-1	商工団地	21.4ha	無	既開発の工場、事業所、住宅等が混在した業務系の市街地	環境に配慮した業務系市街地	町の産業を支える複合市街地	(必要に応じて地区計画)
C-2	東浜団地地区	11.1ha	無	既開発の住宅団地と運動施設(仮役場、診療所、消防署、保育園、保健センター)	環境に配慮した住居系市街地と運動施設	復興の力として機能したメモリアルゾーンの形成	第1種住居地域、第2種住居地域
C-3	旭ヶ浦	8.0ha	無	用途地域無指定の漁港市街地	漁港地区的産業用地	工業用地	(都市計画区域編入後)工業地域
C-4	御前下・廻館	9.0ha	1住、2住、準工	災害危険区域内住居系用途地域、準工業地域	インターチェンジに近接した立地特性を活かした土地利用	既存施設を主とした沿道型土地利用	廃止
C-5	旭ヶ丘団地(西地区)	2.1ha	無	用途地域無指定の既成開発団地(民間)	安全快適で良好な住宅市街地	住宅市街地	第1種低層住居専用地域
C-6	天王山	0.2ha	1住、準住	大部分が災害危険区域内の住居系用途地域	非住居系土地利用	非住居系土地利用	廃止
C-7	大森東	1.5ha	1住	大部分が災害危険区域内の住居系用途地域	住宅地に隣接する漁業施設用地	住宅地に隣接する漁業施設用地	準工業地域
C-8	大久保	4.5ha	準工	災害危険区域内の準工業地域	環境に配慮した住宅及び産業系施設用地	新たな産業系施設の誘導はしない	廃止
D	八幡川西側	31.3ha	1住、近商、準工	津波により完全に流失した旧志津川駅前の市街地跡。災害危険区域、被災市街地復興推進地域	公園・緑地等自然的土地利用とする。	住宅地は一旦買い取り、高台地区に集約する。業務系市街地は漁港の後背地の区画整理地区に集約する。自然的土地利用	廃止
E	土地区画整理地区	60.0ha	1住、2住、準住、近商、商業、準工	津波により完全に流失した中心市街地跡 災害危険区域、被災市街地復興推進地域	住宅地は高台へ移転し、商業・業務市街地、漁港市街地とする。	漁港市街地及びその後背地の商業・業務系及び工業系の産業市街地。	工業地域、商業地域、近隣商業地域、準工業地域

### 3. 都市計画道路決定の基本的考え方

「第8版 都市計画運用指針」（平成27年1月 国土交通省）では都市施設である道路について、「長期的視点から計画的な整備を行う必要があり、また計画調整や地域社会の合意形成を図るために都市計画に位置付けることが望ましい。」とされています。

現在、本都市計画区域においては、甚大な被害を受けた東日本大震災からの復旧・復興を目指し、長期的視点から計画的な市街地整備を進めており、これにあわせて、震災前まで市街地の骨格として機能してきた国道45号及び国道398号、県道清水浜志津川港線及び県道志津川登米線も線形を変えて整備を進めています。また、東西方向の新たな骨格道路となる町道志津川環状線などの整備も進めています。

これら本都市計画区域内の市街地の骨格となる道路を都市計画道路として位置付けることにより、将来的にも主な都市内交通需要に対応し、住民の利便性向上や南三陸町の発展、災害時には避難や緊急輸送などの主たる経路などとして機能するよう整備を進めます。

表4-2 都市計画道路

No	街路名称	摘要
①	3・4・1 水尻橋新井田線	国道45号
②	3・4・2 五日町御前下線	国道398号
③	3・6・3 汐見田尻畠線	県道志津川登米線
④	3・4・4 十日町大森線	県道清水浜志津川港線

図4-4 都市計画道路決定方針図



## 4. その他

復興関連事業の推進、用途地域の指定・都市計画街路の決定のほか、都市計画の観点から以下のような取り組みを検討することも必要となります。

### (1) インターチェンジ周辺における都市計画制度活用の検討

三陸縦貫自動車道のインターチェンジが開通すると、その周辺は交通利便性が向上し、沿道などへの施設立地が想定されますが、そのような場合でも周辺環境などにも配慮して無秩序な市街化・土地利用の進行は防止する必要があります。

志津川 I C のがある小森・熊田地区の国道 398 号沿道は、用途地域が指定されていない白地地域となっています。そのため、今後の施設立地が進んだ場合には、南部の御前下廻館地区の状況も踏まえながら、地区計画を活用した環境保全対策などを検討する必要があります。

仮称南三陸海岸 I C の設置が予定されている平井田地区は都市計画区域外にありますが、国道 45 号を挟んで商工団地に隣接しているため複数の施設が立地していました。そして、その良好な立地条件などから、東日本大震災が発生した平成 23 年以降多くの建築工事が行われており、現在は産業系施設が集積しています。仮称南三陸海岸 I C の開通に伴い交通利便性も向上するため、施設立地は続くものと予想されます。そのため、インターチェンジ開通後の施設立地の動向やそれに伴う周辺環境への影響などから建物・土地利用誘導などが必要となった場合は、地権者意向にも配慮して、都市計画区域への編入とこれにあわせた都市計画制度の活用を検討する必要があります。

図 4-6 新築着工動向図



新築着工動向図凡例

● H23-住	▲ H25-住
● H23-商	▲ H25-商
● H23-工	▲ H25-工
● H23-公	▲ H25-公
● H23-その他	▲ H25-その他
■ H24-住	■ H26-住
■ H24-商	■ H26-商
■ H24-工	■ H26-工
■ H24-公	■ H26-その他
■ H24-その他	

※H26は確認交付日8月19日までのデータ

図 4-7 建物用途別現況図



建物用途別現況図凡例

■ 住宅	■ 宮庁施設
■ 共同住宅	■ 運輸倉庫施設
■ 公共住宅(戸建)	■ 作業所併用住宅
■ 公共住宅(共同)	■ 家内工業施設
■ 文教厚生施設1	■ サービス工業施設
■ 文教厚生施設2	■ 軽工業施設
■ 業務施設	■ 重工業施設
■ 宿泊施設	■ 危険物貯蔵・処理施設
■ 娯楽施設1	■ 自家用、農業、漁業用倉庫
■ 娯楽施設2	■ 自家用倉庫(商業系)
■ 遊技施設	■ 交通施設
■ 商業施設	■ その他施設1
■ 店舗併用住宅	■ その他施設2
■ 商業系用途複合施設	■ 仮設住宅

## （2）地区計画制度の活用

地区計画とは都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画であり、道路、公園等の地区施設の位置や、建築物等の用途、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積・建築面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度・最低限度、建築物等の意匠、建築物の緑化率の最低限度、垣または柵等の構造などを規制・誘導することができます。

本都市計画区域内においても、高台に整備される住宅団地や旭ヶ丘団地や東浜団地などの既成住宅団地における良好な居住環境の保全・形成や、南三陸町の新たな顔として多くの観光客の誘致も目指す中心市街地の魅力的な都市空間の形成など、地区の状況や求められる役割などに応じて、地権者等の合意によるそれぞれの地区にあったルールを定めて地区計画を指定することができます。

表 4-3 地区計画活用例

	目的	活用例
高台で整備される住宅地での地区計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・良好な住環境を守るために、基本的に住宅以外は建てられないようとする。</li><li>・良好な住環境を作るために、敷地境界と建築物の距離を設けるようとする。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の用途を制限し、住宅以外の用途の建築物は制限する、あるいは日常生活品を販売する店舗等と住宅に限定する。</li><li>・建築物の壁面の位置を制限し、前面道路の境界線及び隣地境界線より 1 m 離して建築する。</li></ul>

## （3）観光振興にも配慮した景観づくり

南三陸町は、被災した観光関連産業の早期再開、新規開業を推進するため「また来たい また住みたい」観光復興推進計画を策定しています。

このように観光産業に重点を置く南三陸町において、観光客が訪れる市街地や観光地、特に、観光復興推進計画の志津川地区復興産業集積区域が魅力的な空間になっていることが重要であり、景観づくりが大きなポイントのひとつとなります。

そのため、統一感のある街並み形成、市街地整備における海の眺望への配慮など、良好な景観づくりのため、必要に応じて景観計画の策定などに取り組むことが考えられます。