

1. 命を守る基盤の整備

1. 住宅高台移転の遂行
2. 志津川地区中心市街地の基盤整備
3. 伊里前中心市街地の復興
4. 新たな住まいの場～高台移転の成果
5. 漁港の再建と防災機能強化
6. 役場庁舎の再建・整備
7. 道路の整備と防災対策
8. JR 気仙沼線の鉄道復旧促進要望活動と BRT の選択
9. 上水道の復旧・整備

2. 防災・減災と地域コミュニティの再構築

1. 地域防災計画の見直しと体制・設備の再構築
2. 情報インフラの整備
3. 消防機能の回復と消防設備の充実
4. 鎮魂と教訓の伝承

3. 安心を実感できる保健・医療・福祉のまちづくり

1. 新病院の建設と医療体制の整備・充実
2. 総合ケアセンター南三陸と地域福祉計画
3. 心と身体健康増進
4. 高齢者福祉と介護事業の充実
5. 障害者福祉の拠点整備と体制の構築
6. 子育て支援環境の整備

第1章

安心して暮らし続けられる まちづくり



1. 命を守る基盤の整備



1. 命を守る基盤の整備

1. 住宅高台移転の遂行

- 「なりわいの場所は様々であっても、住まいは高台に」を「復興の一丁目一番地」と位置付け、スピード重視で推進した。
- 意向調査や地域懇談会、まちづくり協議会等、さまざまな手法で住民の合意形成を丁寧に進めた。
- 平成29(2017)年3月を以て、27団地・738戸の高台移転が完了した。

「なりわいの場所は様々であっても、住まいは高台に」

平成23(2011)年12月に策定した震災復興計画において、町は「どのような災害に遭遇しても命が守られ、安心して暮らし続けられるまちづくり」を目指し、復興後の土地利用について「なりわいの場所は様々であっても、住まいは高台に」を原則とした。

この原則に基づき、津波浸水被害にあった地域及び災害危険区域に指定された住民を対象に、高台に整備

する住宅団地への集団移転を促すため、住宅高台移転事業を急いだ。

住宅の高台移転には、国の「防災集団移転促進事業」及び「土地区画整理事業」「津波復興拠点整備事業」を、それぞれの地区の事情に合わせて使い分けて活用した。

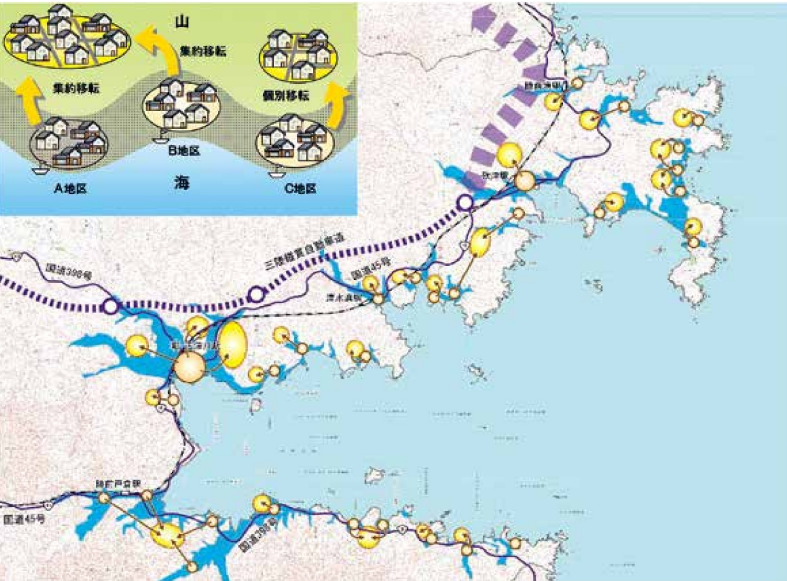
小規模な漁村集落については、町が各地区の住民と意見調整をサポートし、基本的に元の居住地に近い場所に集落単位でコミュニティを維持しながら、町の防災集団移転促進事業として移転を実施した。

歌津と戸倉の市街地については、それぞれの地区で結成された「まちづくり協議会」と調整を図りながら、町の防災集団移転促進事業として実施した。

人口が多い志津川中心市街地については、役場や病院などの公共施設等との一体的整備を行うために、国の津波復興拠点整備事業や土地区画整理事業等を活用した。

■集落移転のパターン

出典：「南三陸町震災復興計画」



▶集団移転
近隣集落または小学校区単位などで集落が集まって移転

防災集団移転促進事業の仕組み

防災集団移転促進事業は「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、被災地域において住民の居住に適当でない区域にある住居の集団的移転を行うための事業である。事業に必要な経費の全額が「東日本大震災復興特別区域法（復興特区法）」に基づく復興交付金及び震災復興特別交付税として本事業の施行者である地方公共団体に交付された。

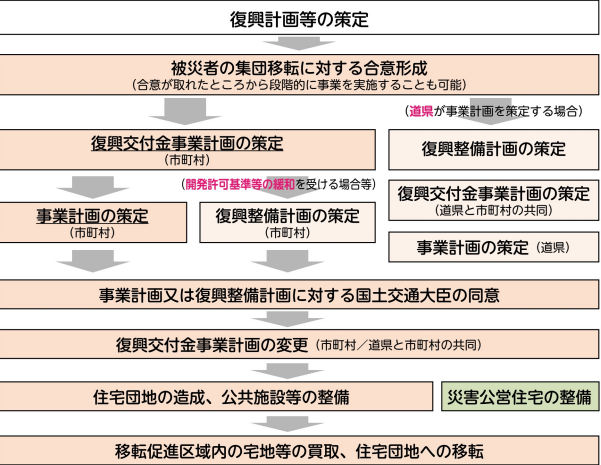
防災集団移転促進事業では、被災した宅地を地方公共団体が買い取り、そこに再び住宅が建設されることにならないように必要な建築制限が行われる。地方公共団体は移転先となる住宅団地を整備し、住宅敷地を被災者に譲渡または賃貸する仕組みである。住居の移転に要する費用の助成、敷地の取得や住宅の建設のために住宅ローンを活用する際の利子相当額も、地方公共

体が助成する。地方公共団体には、住宅団地の道路や水道、集会施設等の整備費用が交付された。

ただし、防災集団移転促進事業は強制力のない住民の任意参加事業であるため、事業の実施に当たっては関係する被災者が事業の趣旨を理解し、関係者間で合意形成することが不可欠である。そのため町は、地区ごとの説明会、全被災者対象の意向調査、個別相談会等を重ねて合意形成を図った。まとまった戸数がある志津川・歌津・戸倉では町民が「まちづくり協議会」を結成し、地域主体で合意形成に取り組んだ。

並行して進められたインフラ整備事業等との調整や、被災地共通の悩みであった資機材・労働力の逼迫によって進捗は難航したが、平成28(2016)年12月、防集志津川中央団地135区画全ての完成を以て防災集団移転促進事業の団地造成工事は完了した。

■防災集団移転促進事業 手続きの流れ



【防災集団移転促進事業で国庫補助となる対象の例】

- 〈移転する被災者に対して〉
 - ・移転者の住宅敷地購入・住宅建設（融資に対する利子相当額）
 - ・移転促進区域内の宅地等の買収費用
 - ・移転者の住居の引越し費用
- 〈自治体に対して〉
 - ・住宅団地用地の取得造成費用
 - ・住宅団地における道路、飲用水供給施設、集会施設等の整備費用
 - ・移転者の住居の移転に関連して必要な共同作業所等の整備費用
 - ・事業計画等の策定費用

出典：「東日本大震災の被災地で行われる防災集団移転促進事業」 国土交通省

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

説明会と意向調査等の実施

震災復興計画を策定するに当たっての基礎データを得るために、町は平成23(2011)年7月に全世帯を対象とする「『南三陸町の復興まちづくり』に関する意向調査」を実施した。

調査の結果、6割強の世帯が津波によって住まいを失ったが、町外への移転意向は1割以下で、多くの町民が今後も南三陸町内で居住したいと考えていた。それまで住んでいた敷地に住みたいという回答が最も多く、約3割であった。震災前の住居形態については、持ち家（戸建）が86%を占めていたが、震災後も戸建を望む割合はやや減少して79%となった。一方、震災前の公営住宅入居者は5%だったが、今後の住まいとして公営住宅を希望する割合は12%に増加した。「自然災害に強いまちづくりで重要なこと」への回答（複数回答）は「住まいの高所への配置」が68%と最も高く、次いで「学校・病院・庁舎などの高所への配置」が58%だった。土地利用計画の立案に当たっては、これらのデータが前提となった。

また、同月に延べ23会場で開催された「地域懇談会」には500人近くが参加して、活発に意見が出された。「住まいを高台に」という考え方については肯定的な意見が多数であったが、高台移転についてはその他にも、次のような意見が出された。

- ・具体的な場所の選定や事業の進め方等については、地域住民の意向を十分配慮すべき
- ・集落の集約的移転案では、道路で区切ったり、段差をつけて造成するなどして旧集落の枠組みを保つべき
- ・年齢や経済的な理由などから住宅の再建は困難であるため、公営住宅への入居を希望する
- ・役場庁舎や病院、学校などの公共施設は居住地の近くに

■今後の住居形態の意向

	件数	構成比
持家（一戸建）	2,514	79%
借家（一戸建）	82	3%
共同住宅（賃貸・アパート）	71	2%
共同住宅（分譲マンション）	19	1%
公営（県営・町営等）住宅	388	12%
社宅・社員寮	3	0%
その他	115	4%
合計	3,192	100%

出典：「南三陸町の復興まちづくり」に関する意向調査結果」（平成23年7月）

- ・一度に用が足せるように、公共施設は集約すべき
- ・道路や鉄道の早期整備、特に国道45号と国道398号の位置は早急に決めるべき
- ・被災していない町民の意見も聞くべき

これらを踏まえ、各種説明会や意向調査を重ねて計画を見直ししながら防災集団移転促進事業を慎重に進めていった。

震災復興計画がほぼ固まった12月8日から18日にかけては、「高台移転と住まいに関する説明会」を計31回開催し、住宅の高台移転の方針を町民に説明した。仮設住宅集会所等を会場に行い、町外の南方イオン仮設住宅集会所でも開催した。説明会で町は計画を具体化するための参考情報を得るために意向調査を実施することを告知、各会場で意向調査のアンケート用紙を配布した。これによって、今後の居住地選択、高台移転や災害公営住宅への入居、自立再建や町外への転出など、町民の多様な意向を把握した。

さらに、高台の工事着工や災害公営住宅の計画具体化に向けて、平成24(2012)年度に再度意向調査を実施した。平成25(2013)年度には防集団地への参加申し込み（団地登録）や災害公営住宅の仮申し込み状況を基に建設戸数や土地利用計画の見直しを行い、平成26(2014)年度に最終的な申し込み状況を踏まえて計画を確定した。

「復興まちづくり協議会」と住民の合意形成

防災集団移転促進事業を進めるに当たっては、移転候補地の選定や区画割、道路位置等について移転元の地域住民による合意形成が不可欠である。

町は、比較的小規模な移転先地区については担当者を割り当てて意見調整をサポートした。平成24年5月には寄

木・葦の浜、藤浜地区で移転意向の合意が概ね成立して各戸が移転の参加確認書を提出、町内の先陣を切って測量調査に着手した。

防災集団移転促進事業では移転先の住宅団地の戸数は「10戸以上」とする戸数要件があり、戸数が足りない場合は複数地区が集まって計画することが求められていたが、東日本大震災被災地における特例としてそれが「5戸以上」に緩和された。町内で被災した地区は元々小規模だったところが多かったため、この戸数要件の緩和によって集団高台移転の検討が後押しされ、計画戸数が10戸未満の団地が12団地誕生した。

一方、戸数の多い地区では、集団高台移転への意向や移転先のまちづくりの方針などを住民主導で検討するための「まちづくり協議会」が設立された。町はこれらの団体に対して復興まちづくり協議会運営費補助金を交付し、活動をサポートするための「まちづくり協議会事務局」を設置するなどして、合意形成を促進した。

平成23年12月11日、平成の森アリーナにおいて「伊里前まちづくり協議会」の設立総会が開かれ、25日には第1回の役員会を開催、平成23年度の事業計画を策定した。平成24年1月からは「まちづくりニュース」を発行し、高台移転に関する行政の動きや制度の紹介、個別相談会等の開催案内等を住民に発信した。伊里前まちづくり協議会が移転先として計画した「中学校上団地（計画戸数51）」と「柗沢団地（同53）」の2団地は、平成27(2015)年度内に完成、新たなまちづくりが進められている。

戸倉では、もともと旧戸倉村集落群として多くの住民が暮らし、そして震災被害を受けた西戸、折立、水戸辺、在郷の4地区が集まって「戸倉地区まちづくり協議会」を結成した。平成24年1月31日に設立総会を開催、伊里前まちづくり協議会と同様に話し合いや情報共有を積み重ねて、平成27年度内に「戸倉団地（計画戸数84）」と「西戸団地（同7）」の2つの団地への防災集団移転を遂行した。

南三陸町全体の中心市街地でもある志津川地区は「被災市街地復興推進地域」及び都市計画区域に指定され、「津波復興拠点整備事業」や「被災市街地復興土地区画整理事業」の一環として住宅の高台移転が進められた。

高台移転合意形成の歩み

＜平成23年＞

- 7月 「南三陸町の復興まちづくりに関する意向調査」を実施
- 7月 「地域懇談会」を延べ23会場で開催、約500人が参加
- 12月 「高台移転と住まいに関する説明会」を延べ31回開催
- 12月11日 「伊里前まちづくり協議会」設立総会開催

＜平成24年＞

- 1月31日 「戸倉地区まちづくり協議会」設立総会開催
- 4月 「住宅高台移転まちづくりニュース」創刊
- 4月14日 「伊里前高台移転に関する説明会」開催
- 4月22日 「伊里前地区の高台移転候補地を歩く会」開催
- 4月 戸倉地区の「まちづくりニュース」で、ゴルフ場開発跡地を移転地とした場合の土地利用計画案とイメージパースを発表
- 5月14～16日 戸倉地区で高台移転に関する全体集会
- 6月28～30日 「伊里前地区高台移転個別相談会」開催、高台移転の意向を最終確認
- 9月1日 「志津川地区まちづくり協議会」設立総会開催
- 10月1日 復興土地区画整理事業区域内の志津川市街地を災害危険区域に指定

＜平成25年＞

- 2月26日 藤浜団地着工式
- 7月25日 志津川市街地の復興事業着手第1号として、志津川東地区が着工
- 12月21日 藤浜団地で造成工事竣工式と完成見学会を開催



「戸倉地区まちづくり協議会ニュース」第1号

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

計画策定、設計、造成工事

移転先等についての合意が成立した団地では、参加者1軒1軒の意向確認を進めながら宅地整備の設計を始め、併行して測量や用地交渉・取得を行った。造成工事、住宅建築へと進めていくまでの流れは、次のとおりである。

(1) 基本計画の策定

参加者から「参加意向確認書」の提出を求め、移転戸数を決定。事業計画を作成して国土交通省に申請し、大臣合意を得る。

(2) 測量・地質調査及び設計の実施

測量・地質調査等の結果を踏まえ、参加者の希望を考慮して道路や公園宅地整備のための設計を行う。

(3) 用地取得

移転先の土地所有者に対して個別に計画を説明し、用地提供を求める。了承が得られたら、契約と移転・登記を行う。

(4) 造成・建築工事

取得した移転先用地を宅地として造成。移転事業参加者と宅地の買取または賃貸の契約を締結。それぞれの参加者が建築確認申請を経て住宅を建設。

団地の造成に当たっては、自然環境、アクセス、それにコミュニティの維持形成に留意して立地や区画の設計を行った。また、「参加確認書」に基づいて移転戸数を決定した後に辞退者があった場合は、詳細設計の見直しを行った。造成後に辞退が生じた場合は、空き区画の賃借または買取希望者を追加募集した。

小規模な地区では比較的短期間に合意形成が進むと考えられていたため、当初はおおむね平成24(2012)年度中には用地取得を終えて造成工事を開始できると見込んでいた。造成工事の第1号として平成25(2013)年2月26日に藤浜団地で着工したのを皮切りに、4月18日には寄木・葦の浜団地が続き、他の地区でも順次造成工事が進められた。



藤浜団地着工式（平成25年2月26日）



藤浜団地（平成25年12月24日）



藤浜団地（平成26年8月18日）

【高台での団地造成にあたっての留意事項】

- 自然や景観への影響を最小限に抑えられる場所を選びます。
- 被害が小さい既存の住宅地や商工団地との位置関係を考慮します。
- 高台宅地への移転にあたっては、地域コミュニティの絆に配慮します
- 高台の住まいと漁港等のなりわいの場所のアクセスや避難路を確保します。
- 国道45号や国道398号など幹線道路へのアクセスを確保します。

出典：「東日本大震災の被災地で行われる防災集団移転促進事業」 国土交通省



志津川東団地（平成26年4月24日）



志津川東団地（平成28年11月2日）



清水団地（平成26年6月27日）



清水団地（平成28年4月6日）



寄木・葦の浜団地（平成26年6月27日）



寄木・葦の浜団地（平成28年6月21日）



伊里前地区中学校上団地（平成26年2月28日）



伊里前地区中学校上団地（平成28年2月5日）



伊里前地区中学校上団地（平成29年3月6日）



波伝谷団地と泊浜団地の完成を伝える「みなみさんりく復興まちづくりニュース」第25号

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

住宅再建に関する各種支援制度の周知と実施

被災者の多くが町に住み続けることを願っていたが、「持ち家を新たに建てるか、それとも公営住宅を選ぶか」「土地は取得するのか、それとも借地とするか」など、世帯によってその方法はさまざまであった。

このうち、自力で住宅を再建する被災者の支援策として、国は税制優遇措置や給付金・補助金等、多数のメニューを用意した。町は、これらを町民が有効に活用できるよう住宅再建相談会や住まいの復興給付金相談会等を開催したほか、平成24(2012)年4月からは「住宅高台移転まちづくりニュース」(平成25(2013)年4月に「復興まちづくりニュース」に改題)等を通じて周知に務めた。

「ニュース」には、それらの支援制度の利用を個々の事情に沿って具体的に検討できるように、資金シミュレーションのための「住宅再建試算シート」や移転先の土地を購入する場合と賃借する場合の負担の差を説明する「モデ

ルケース試算」等の検討資料も掲載した。防災集団移転と災害公営住宅の負担額の支払いを比較して、災害公営住宅の家賃は世帯収入や家族構成によって変わるため、防災集団移転で借地して住宅を建てる場合と比べて必ずしも有利ではないことを示唆する記事もあった。

各種支援策の適用や被災した住宅地等の買取の実施の前提として、災害危険区域の指定が必要である。町は、住民の生命を守ることに最大限配慮する観点から、津波の浸水区域をもとに通常よりも精度の高い5mメッシュの地図に落とし込んで定めた。

災害危険区域に指定された区域には、何代にもわたって相続登記が更新されてこなかった土地も多かった。そうした土地は相続人の数が多く、全国各地に散在しているケースも珍しくなかった。全ての相続人を確定して相続放棄等の同意を得て地権者を確定するまでは買取契約が行えないため、買取完了までは多大な時間と労力を要した。

【住宅再建に関する主な支援施策】

＜税制の特例措置＞

- 被災者が従前の居住していた土地を町に売却する場合、所得税に係る3,000万円を控除
- 被災者が住宅団地等で住宅を建設・購入する場合、借入金の年末残高の1.2%を10年間にわたり所得税から控除
- 被災者が失った家屋に代わる家屋を取得した場合、不動産取得税の特例措置を適用
- 地権者が高台の住宅用団地を町に売却する場合、所得税に係る1,500万円を控除

＜防災集団移転団地で住宅建築を希望する方への支援措置＞

- 従前の住まいが災害危険区域内の場合、その宅地は町による買取の対象となり、売却した際の譲渡所得について特別控除を適用
- 「被災者生活再建支援金」(加算支援金 最高200万円)の利用
- 引越し費用等の補助
- 借地の場合、賃借料の軽減
- 住宅ローン借入金に対する利子補給相当額の補助金の利用(建物:上限444万円、土地:上限264万円)(※消費税5%)

＜災害公営住宅への入居を希望する方への支援措置＞

- 従前の住まいが災害危険区域内の場合、その宅地は町による買取の対象となり、売却した際の譲渡所得について特別控除を適用
- 引越し費用等の補助
- 所得に応じた家賃低廉低減策

＜個別移転する方への支援措置＞

- 防災集団移転促進事業に参加せずに町内に独自に敷地を確保して個別に再建する方は、国の「南三陸町災害危険区域内危険住宅移転事業」となり、移転先の住宅再建費用を金融機関から借入した際に発生する利子相当額(住宅建築:上限444万円、土地購入:上限206万円 住宅用地造成:58万円)および除却等費用(上限78万円)を助成
- 交付の承認を得る前に実施した契約や工事等は対象外となるが、その場合は町独自の支援策である「南三陸町危険住宅移転支援事業補助金」によって同等の支援を行う。

4. 住宅再建試算シート

南三陸町 住宅再建試算シート

表中に示す数値等を参考に、A～E及び①・②を埋めて、住宅再建に必要な自己資金の算出のシミュレーションに利用してください。

1. 支援金等(収入)

(1) 被災者生活再建支援金

支援金算出	被災者世帯	100万円	80万円	0円	→	万円	…A
	被災者世帯	78万円	57.6万円				
加算支援金	被災者世帯	800万円	100万円	80万円	→	万円	…B
	被災者世帯	180万円	76万円	57.6万円			

(2) 移転先の土地購入による収入(想定)

移転先の
敷地面積(m²) × 買取単価(円/m²) ÷ 10,000 = 万円 …C

※1: 表4の注「被災した土地の標準的な買取価格(想定)」を参考にしてください。

⇒ 支援金等収入 = A + B + C = 万円 …①

2. 住宅再建費用(支出)

(1) 土地購入費または借地料

移転先の希望
敷地面積(m²) × 分譲単価(円/m²) ÷ 10,000 = 万円 …D

⇒ 移転先の希望
敷地面積(m²) × 分譲単価(円/m²) × 0.014 ÷ 12 = H/月 …想定借地料

※2: 表4の注「町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料(想定)」を参考にしてください。

(2) 建物建築費

種類	110坪(約1,000㎡)	標準単価 (円/坪・H/㎡)	移転先住宅の希望 建築床面積(H・㎡)	÷ 10,000 = 万円 …E
木造家	400,000	42,900	264.0	
鉄骨家	600,000	60,000	440.0	
鉄骨家	600,000	181,818		

⇒ 住宅再建費用 = D + E = 万円 …②

3. 自己負担額

⇒ 住宅再建に必要な自己資金 = ② - ① = 万円 …③ (想定額)

※20年返済の場合の月々の支払い額 = ③ ÷ 240 ÷ 12 = H/月/月

※土地賃借の場合は、上記の額+借地料

3. モデルケース試算【移転先の土地を「購入」する場合と「賃借」の場合の違い】

モデルケースとして、下記の条件で住宅再建に必要な資金を試算しました。詳しくは、P4の「希望した土地の標準的な買取価格(想定)」と「町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料(想定)」を参考に、P3の住宅再建試算シートを利用して、住宅再建に必要な資金を試算してください。

■試算の条件

【被災者の状況】 伊豆前地区において、一戸建て(土地所有・持ち家・家族構成)の住宅が、今回の津波で全壊してしまつた。

【移転先住宅の希望】 一戸建てを希望。土地を「購入」するが「賃借」にするか悩んでいます。

＜試算に利用した標準的な想定＞

項目	内容	標準的な想定
移転先の宅地の売却単価	42,900円/坪	伊豆前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (13,000円/㎡)
移転先の土地購入単価	42,900円/坪	伊豆前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (13,000円/㎡)
移転先の建築床面積	56万円/坪	住宅金融支援機構ローン利用者の平均(宮城県)
年間土地賃借料	土地価格の1.4%	固定費軽減の標準利率を基本とします。

■ケース別試算(土地を購入する場合と賃借の場合)

項目	土地を購入する場合(試算)	土地を賃借する場合(試算)
移転先の土地購入費	100坪 × 42,900円/坪 = 4,290万円	0円
移転先の建築床面積	100坪 × 56万円/坪 = 5,600万円	0円
移転先の建築床面積	40坪 × 56万円/坪 = 2,240万円	0円
加算支援金	100万円(全世帯・被災人数の世帯)	100万円(全世帯・被災人数の世帯)
土地売却収入	429万円(42,900円/坪 × 100坪)	429万円(42,900円/坪 × 100坪)
計	729万円	729万円
土地購入費	429万円(42,900円/坪 × 100坪)	0円
建物建築費	2,240万円(56万円/坪 × 40坪)	2,240万円(56万円/坪 × 40坪)
計	2,669万円	2,240万円(+借地料)
必要資金	1,940万円(729万円 - 2,669万円)	1,511万円(729万円 - 2,240万円)
20年間の借地料	0円	1,511万円(1,511円/月 × 120ヶ月)
20年間の返済額(合計)	0円	1,511万円(1,511円/月 × 120ヶ月)

※試算条件として住宅ローンの利子相当分(土地購入の場合: 最大708万円、土地賃借の場合: 最大444万円まで)が削減されますので、上表の月々の支払い額は、住宅ローンの利子の支払いを控へてありません。

5. 被災した土地の標準的な買取価格(想定)と移転先の土地分譲価格及び借地料(想定)

被災した土地の標準的な買取価格(想定)、町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料(想定)を以下にお示ししますので、住宅再建の資金シミュレーションに利用してください。

※土地買取価格及び土地分譲価格は、あくまで目安としてご利用ください。

被災した土地の標準的な買取価格(想定) (単位: 円)

番号	所 在 地	面積	買取価格(円)
1	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	28,000
2	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	17,400
3	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	14,600
4	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	14,500
5	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	7,020
6	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	9,700
7	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	4,500
8	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	4,200
9	南三陸町志津川(伊豆前地区)	宅地	13,000

町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料(想定) (単位: 円)

地区	戸建	併用	伊豆前	伊豆前・中山	伊豆前・中山	伊豆前・中山
分譲単価(円/㎡)	10,000~13,000	5,000~8,000	13,000	7,000~9,000	7,000~9,000	20,500
借地料(円/月)	33,000~42,900	16,500~26,400	33,000~42,900	23,100~29,700	23,100~29,700	67,650
借地料(円/月)	2,700~3,850	1,350~2,160	2,700~3,850	1,890~2,430	1,890~2,430	5,530
借地料(円/月)	100坪	3,850~5,010	1,930~3,080	2,700~3,470	2,700~3,470	7,900

※買取価格は、買取時に対象地ごとに評価を行い決定します。

※「住宅再建試算シート」の土地購入費または借地料の目安として利用してください。

※志津川地区の分譲価格は、志津川伊豆前 30 坪 34 坪 24 坪 1 坪の地価公示価格です。

「住宅高台移転まちづくりニュース 第1号」(平成24年4月)に掲載された記事。

(左上)「住宅再建試算シート」. 計算式の空欄を埋めることによって、支援金等収入と住宅再建費用、必要な自己負担額が算出できる。

(上)「被災した土地の標準的な買取価格(想定)と移転先の土地分譲価格及び借地料(想定)」. 住宅再建試算シートを作成する際の参考資料として、町内9地点の買取参考価格と6団地の想定分譲価格・借地料を示した。その後も新たに地点を追加して、随時公表を続けた。

(左)「モデルケース試算【移転先の土地を「購入」する場合と「賃借」の場合の違い】」. 利子補給の分も勘案すると、買取と賃借とで負担額の差はあまり大きくないことを示唆している。

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

災害公営住宅の整備

震災前の町では持ち家率が86%と高く、公営住宅の入居世帯は5%だった。しかし、震災後の平成23(2011)年7月に実施した「南三陸町の復興まちづくりに関する意向調査」では、災害公営住宅に入居を希望する割合が12%に増加した。このように災害公営住宅へのニーズが高いことは明らかであったため、町はその整備を震災復興計画に盛り込んだ。

「南三陸町震災復興計画」では、復興事業計画の1つとして「災害公営住宅の整備」を掲げ、「被災者の一日でも早い生活再建のため、住まいの自立再建など、町民の意向を確認しながら、必要な災害公営住宅の整備に取り組みます。」と明記した。実施計画「災害公営住宅整備事業」では、その事業目的を、「東日本大震災により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な町民に対して、安全・安心で快適な居住空間を備えた低廉な家賃の災害公営住宅の整備を行うことにより、早期の生活再建を実現する。」と定めて、被災住民に対し、意向調査の実施や災害公営住宅の計画・整備を進めた。

意向調査を重ねて
整備計画の精度を向上

町は、平成24(2012)年5月の「まちづくりニュース第2号」で災害公営住宅の入居資格、整備の概要(戸数、タイプ、構造など)、家賃の目安、条件による家賃のシミュレーション等を公表した。

それによれば、目標戸数は志津川700戸、歌津140戸、戸倉110戸、入谷50戸の計1,000戸。整備期間は平成24年度から平成27(2015)年度で、入居開始は「平成25(2013)年度末以降となる予定」とした。

住戸タイプは「Sタイプ(1人世帯向け、35㎡程度、1K)」と「Mタイプ(2から3人世帯向け、55㎡程度、2DK)」が鉄筋コンクリート造の集合住宅。木造の戸建または連棟住宅として「Lタイプ(4から5人世帯向け、70㎡程度、3DK)」と「Oタイプ(6人以上世帯向け、80㎡程度、4DK)」を提示した。家賃は入居世帯の年収によって異なるが、Sタイプで政令月収が80,000円以下の場合、5,000円から13,000円、Oタイプで政令月収が259,000円の場合は87,000円と設定した。

また、災害公営住宅への入居者資格は「東日本大震災により住宅を失っていること(全壊または半壊でも修繕が難しく住居を撤去した場合)」であるとした。通常の公営住宅とは異なり、「同居する親族が必要」、「収入が一定水準以下であること」といった要件はない代わりに、「政令月収が158,000円を超える世帯は入居後3年経過すると家

賃が上がり、明け渡しの努力義務が生じる」等の条件を示した。

こうして、災害公営住宅の概要を示した上で、平成24年7月、町は災害公営住宅の建設戸数を確定させるために入居希望の意向調査を実施した。対象は、平成23年12月の「今後の移転先と住まいに関する調査」と平成24年5月の志津川市街地での「住宅高台移転への参加意向確認」及び各地区の個別相談会等で災害公営住宅への入居を希望していた約1,500世帯で、8月23日までに1,063世帯が回答した。

調査の結果、災害公営住宅への入居を希望(「条件次第」を含む)する世帯は522世帯(49.1%)と約半数を占め、「集団移転・個別移転を希望するが、場合によっては災害公営住宅」を加えると628世帯(59.1%)となった。入居希望地区としては「志津川東地区」が最も多く84.8%。「志津川中央地区」(16.8%)、「志津川西地区」(12.7%)と続いた。

この調査結果を踏まえて、整備戸数の見直しが行われ、平成24年10月、入谷51戸、名足33戸、戸倉85戸、伊里前80戸、志津川東地区370戸、志津川中央地区176戸、志津川西地区135戸の、計930戸に変更された。

「基本的な考え方」と間取りの発表

平成24年11月、「住宅高台移転まちづくりニュース第9号」で先行して整備する入谷・名足両地区の災害公営住宅の「基本的な考え方(コンセプト)」と間取りの例を紹介した。

それによれば「住宅の基本的な考え方」は4つで、「コミュニティの創出～地域コミュニティと団地コミュニティが交流する住まい」、「暮らしやすい間取り～さまざまなライフスタイルに対応できる住まい」、「豊かな自然を取り込む～南三陸町の豊かな自然を活かす住まい」、「多様な生活支援やケアに対応～高齢者から子育て層まで多様な人々が共生できる住まい」とした。また、間取りは2K(13.7坪)、2DK(17.6坪)、3DK(21.6坪)の3タイプで、それぞれの平面図に加えて、入谷地区団地のイメージパースも掲載した。

建設の進捗と入居申込み

平成25年2月14日、南三陸町内で初めてとなる災害公営住宅整備事業として、入谷字桜沢地内の「災害公営入谷住宅」が20日には、歌津字北の沢で「災害公営名足住宅」がそれぞれ着工した。

平成26(2014)年度から始まる災害公営住宅への入居を控え、町は7月下旬から全国地一斉の仮申込みを実施するとともに、仮申込みに係る説明会と個別相談会を開催した。仮申込みの案内は1,300世帯を対象に行ったが、11月末時点で実際に仮申込みをしたのは720世帯だった。これを踏まえ

て、整備戸数を見直したが、締切が過ぎても入居の意向を示す世帯もあったことを考慮し、合計770戸に変更した。

平成26年4月、「復興まちづくりニュース第15号」で「災害公営住宅入居仮申込の入居地区確定状況と入居までのスケジュール」を発表し、入居までの手続きの流れも説明した。

平成26年4月現在で仮申込みを行った世帯のうち721世帯の入居地区が確定したこと、今後、各地区の入居開始の約5カ月前を目途に「本申込」を実施し、入居世帯を最終決定した後、入居の約4カ月前に住戸決定抽選を行い、3カ月前に入居者説明会を開催することを説明した。

災害公営住宅の整備戸数はさらに見直しが行われ、5月30日に締め切った「住まいの再建に係る意向確認調査」の結果を踏まえて、770戸から738戸に修正され、これが最終的な整備戸数となった。



災害公営名足住宅の竣工式
(平成26年8月2日)

災害公営住宅の完成と入居開始

先行して着工された「災害公営入谷住宅」と「災害公営名足住宅」の建設は順調に進み、戸建住宅については、平成26年4月に上棟式を行った。7月31日、町内初の災害公営住宅となる「災害公営入谷住宅」51戸と「災害公営名足住宅」33戸の建設工事が完了、8月1日から入居が始まった。8月2日には「災害公営名足住宅」で竣工式を挙行し、町内初の災害公営住宅の完成を祝った。平成27年2月2日には、町内で3箇所目となる「災害公営柞沢住宅」で入居が開始され、5月には、記念植樹や近隣地域住民も交えた懇親会が開催された。伊里前・戸倉・志津川地区でも災害公営住宅の建設は着々と進み、平成28(2016)年2月15日に「災害公営伊里前住宅」で、3月1日には「災害公営戸倉住宅」で、それぞれ入居が始まった。



入谷上棟式(平成26年4月20日)

■「住宅高台移転まちづくりニュース 第9号」で発表された間取りの例(入谷地区) (担当)住宅対策係



志津川市街地の災害公営住宅

志津川市街地の災害公営住宅については、整備規模が大きいことから、平成26(2014)年の仮申込みで「志津川東地区」、「志津川中央地区」、「志津川西地区」を希望した世帯を対象に、入居先をさらに絞り込むための「街区申込み」を10月に実施した。これに先立って、9月下旬に各街区の整備計画や街区申込みの概要についての説明会を4会場で開催した。

平成27(2015)年4月、志津川市街地の災害公営住宅の着手第1号として、ペイサイドアリーナ東側に位置する「志津川東第1街区災害公営住宅」の建設工事が始まった。9月には、「志津川東第4街区災害公営住宅」が着工。平成28(2016)年4月に「災害公営住宅志津川西地区第2街区」、5月に「災害公営住宅志津川中央地区第3・第4街区」と着工が続いた。

入居も順次始まった。7月1日、「町営志津川東復興住宅第1・第2街区」で入居開始。以降、9月1日「町営志津川東復興住宅第3街区」、10月3日「町営志津川西復興住宅第1・第2街区」、平成29(2017)年1月10日「町営志津川東復興住宅第4・第5・第6街区」「町営志津川中央復興住宅第3・第4街区」「町営志津川西復興住宅第3街区」、3月21日、「町営志津川中央復興住宅第1・第2街区」で入居が始まった。



竣工した志津川中央復興住宅第1・2街区



災害公営名足住宅での植樹式(平成26年11月2日)

周辺住民との交流も重視して
コミュニティを形成

災害公営住宅の整備が進む中で、住宅に入居してからのコミュニティ形成をどのように進めていくのが、課題として浮上した。町は「暮らしの懇談会」を開催し、災害公営住宅の入居希望者や近隣の住民と行政と一緒に、新しい住まいや暮らしへの不安、夢を語り合いながら、屋外空間のアイデアや集会所の作り方・使い方について話し合う場を設けた。

第1回「暮らしの懇談会」は、平成25(2013)年10月5日に入谷と名足で開催され、入居希望者や周辺住民が「お茶っこ」をしながら、平成26年に完成予定の団地で何をしたいか、そのための工夫は何かについて話し合った。「暮らしの懇談会」は年度内に5回開催され、次年度以降も同じ団地・地域に暮らししていく町民の交流の場として各地で開催された。

町の前頭を切って平成26年8月に入居が始まっていた「災害公営入谷住宅」と「災害公営名足住宅」では、11月2日に支援団体やボランティアの協力のもと植樹祭と自治会の企画による交流会が開催された。入居者はもちろん地域の住民も多数参加して、賑やかに交流が行われた。

「公募買取契約」による整備

災害公営住宅の整備手法としては、町が直轄事業とする他に「県に委託」、「UR都市機構に委託、または公募買取」、「南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会に委託、または公募買取」の3つの選択肢があった。町は事業の迅速な推進を最優先するために、議会や行政の手続きに時間を要する町直轄事業ではなく、委託や公募買取の手法を採用した。

「公募買取契約」とは、事業者が自らの費用で設計、施工、工事監理を行い、完成した建物を災害公営住宅



災害公営枳沢住宅で行われた交流イベント(平成27年5月24日)

として地方公共団体が買い取る方式である。公募買取契約は、建築資材の調達から職人や作業者の確保まで事業者のノウハウを活かして工程を最適化でき、契約や整備費の支払い、補助金申請も少ない回数で済むため、工期全体を圧縮することができる。

町では、規模の大きな共同住宅はUR都市機構との買取契約及び宮城県との委託契約により、一部は民間企業との買取契約を結んで調達した。UR都市機構は、入谷住宅、名足住宅、志津川東住宅、志津川中央住宅を、宮城県は伊里前住宅、戸倉住宅、志津川西住宅を、民間企業は枳沢住宅をそれぞれ担当した。

一方、木造の戸建住宅は、「南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会」が担当した。

「南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会」は、東日本大震災により甚大な被害を受けた南三陸町において、地元の資材と技術及び技能を結集し、「南三陸町災害公営住宅整備計画」に基づき、木造の災害公営住宅の建設にあたることを目的として、平成24(2012)年



「南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会」との協定締結式(平成24年5月30日)



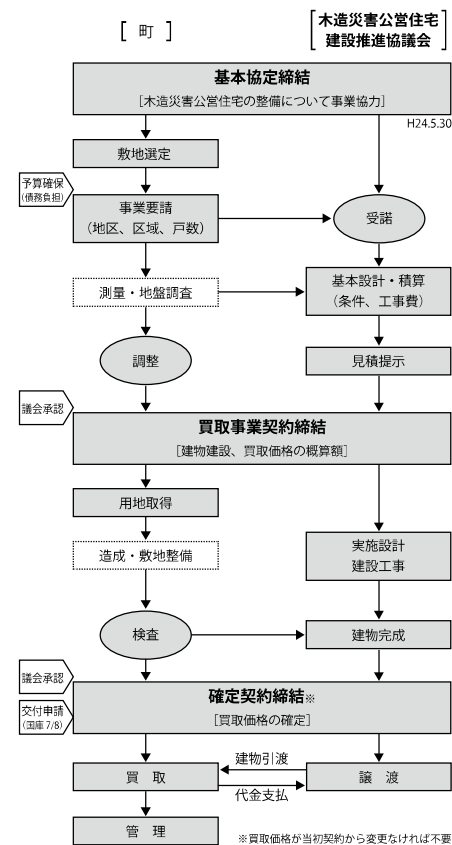
「南三陸町木造災害公営住宅建設推進協議会」の建設事例(災害公営入谷住宅)

4月11日に設立された。協議会を構成したのは、南三陸町建設業協会、南三陸町建設職組合、南三陸森林組合、登米町森林組合、宮城県森林組合連合会等で、災害公営住宅の建設に使用する地域産木材の調達等に際しての連携促進や、民間事業者が施工する復興住宅の建設促進に関する情報交換に取り組んだ。

買取方式を採用したことにより、災害公営住宅の整備が迅速に進んだばかりではなく、地元産材の活用や雇用面等で町の復興にも好影響もたらされた。

こうして、平成29年3月、「災害公営志津川中央住宅」の完成をもって、8地区738戸・総事業費約261億円に及んだ南三陸町の災害公営住宅の整備は完了した。

■木造災害公営住宅の発注スキーム



1. 命を守る基盤の整備

2. 志津川地区中心市街地の基盤整備

- 住宅高台移転と連動して公共施設等の再整備と産業の再生を図るため、志津川地区中心市街地を「被災市街地復興推進地域」に指定した。
- 説明会、相談会、意向調査、まちづくり協議会等によって、丁寧に合意形成を図った。
- 高台と低地部に10ゾーンを整備して都市機能を集積し、安全・安心、賑わい、利便性の高いまちづくりを目指した。

震災前の志津川と、被災の結果

八幡川と新井田川の河口周辺に位置する志津川地区中心市街地は、町内で最も平地が開けている地区で、震災前は町民の約半数が居住していた。町は、水産業を中心とした産業構造であり、志津川漁港と南三陸町地方卸売市場の背後には水産加工品等を手掛ける工場や店舗、その他関連施設が集中的に立地していた。事業所の多くは職住隣接の個人事業者であり、互いの日常生活を支える商店やサービス関連業者とともに複数の商店街を形成していた。

町役場庁舎や公立志津川病院、南三陸警察署、南三陸消防署、志津川公民館等、町内の主要な公共施設・機関が集中していた。国道45号と国道398号の2つの幹線道路を結節点とする道路網、JR気仙沼線や路線バス、町民バス等の公共交通網が構築された交通の要衝でもあった。

東日本大震災では、志津川地区中心市街地のほぼ全域を津波が襲い、平均津波高16.5mに達した。多くの町民が犠牲になっただけでなく、町は経済・行政・交通の全てが壊滅し、都市機能を失った。

「被災市街地復興推進地域」に指定

このように、志津川地区中心市街地の被害は甚大であるばかりではなく、町全体の産業や行政全般に影響が及ぶものであった。復興に当たっては、多くの町民が関わる住宅高台移転と連動して、公共施設等の再整備と産業の再生を図らなければならなかった。

町は、災害に強い健全で良好な市街地形成を図るため、この志津川地区中心市街地123.4haを平成23

(2011)年11月11日に「被災市街地復興推進地域」に指定した。

被災市街地復興推進地域とは、被災市街地復興特別措置法に基づき、大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について、当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行、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措置等を講ずる地域として都市計画に定められた地域である。これによって、被災した市街地の上に震災前とは全く違う姿のまちを計画し、建設し直すことが可能となる。

町は最大クラスの津波が来ても安全な高台に住宅地を造成し、多くの被災住宅跡地を含む志津川地区中心市街地では、民有地を買い取りまたは換地した上で土地区画整理事業を実施することにより、復興後の「なりわいと賑わい」の創出拠点となるまちづくりのための場所を準備する計画を立てた。

UR都市機構との協力協定

被災市街地復興推進地域内では、町主体の復興事業として被災市街地復興土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業等が進められると同時に、併行して国道や県道の復旧整備、河川の復旧、JR用地の整備等の大規模なインフラ土木工事がそれぞれの事業主体によって進められる。これらの作業は幅輻するため、復興事業全体の円滑な進捗のためには、事業者間の緊密かつ的確な連絡・調整が必須だが、町が直接その役割を担うことは難しかった。広大な被災市街地の嵩上げや住宅団



震災前の商店街

地の大規模造成等も、町は未経験だった。

そのため町は、大規模災害における復興支援や災害公営住宅の建設等に豊富なノウハウと高い業務遂行能力を持ち、阪神・淡路大震災でも実績がある独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)に協力を要請した。平成24(2012)年3月にUR都市機構と覚書を交わし、8月に協力協定を締結した。この協定により、志津川地区中心市街地の復興事業及び高台の3つの団地の造成整備と災害公営住宅の整備を含む、志津川地区全体の復興事業のマネジメントを一括してUR都市機構に委託した。

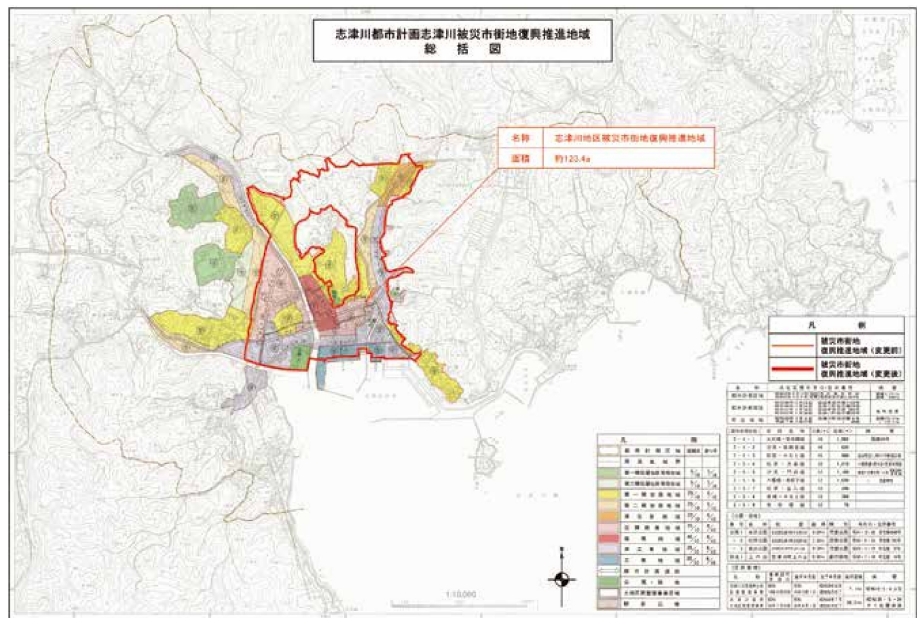
委託業務は、CM方式で実施された。CM(construction management)方式とは、受託した組織のCMR(統括管理

技術者)が、工事施工に関連して行う調査・測量、設計、施工と併せて、発注者が行うマネジメント業務の一部を請負う手法である。発注者の代行者となって、中立的な立場で工程管理、品質管理、コスト管理、施工管理を行う。UR都市機構は工事だけではなく、事業の過程で必要となる一連の換地手続きも担当した。平成26(2014)年3月には、町とUR都市機構が共同で、町の復興まちづくりの概要や進捗状況等を広く情報発信する施設として「南三陸復興まちづくり情報センター」を開設し模型やパネル、CG映像等により最新情報を提供した。UR都市機構への業務委託によって、志津川地区はもちろん、町の復興事業全般に弾みがもたらされた。



南三陸復興まちづくり情報センター

■志津川被災市街地復興推進地域



第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

説明会、個別相談会を重ねた合意形成

町は、まちづくりの方針を策定するに当たって、町民一人一人の意向を丁寧に汲み上げることに努め、議論を積み重ねた。

町は、平成23(2011)年7月に「南三陸町の復興まちづくりに関する意向調査」を実施。これと連動して開催した「地域懇談会」には、延べ23会場で約500人が参加した。12月には「高台移転と住まいに関する説明会」を町内外で延べ31回開催して、町民に検討と判断の材料を提供するとともに、町民各世帯の意向の把握に努めた。

平成24(2012)年1月26日、町は、志津川地区の土地利用について南三陸商工会と意見交換会を開催した。

参加者からは

- ・事業者の中には、海に近い場所で再建したい人もいれば、災害リスクを避けて高台で再建したい人もいる。
- ・町外からの集客（収益獲得）のためには、海に近い場所への商業施設の集積が必要。
- ・高台に偏重すると、低地部の土地利用が見込めない。
- ・被災前には店舗併用住宅が多く、別々に建てることは難しい。
- ・一度に用が足せるように、公共施設は集約すべき。
- ・再建資金の見込みが不明なので、再建が廃業が決めきれていない。

といった声が上がった。さらに、今後は「業種ごとに棲み分けて、土地利用を検討していくべき」、「土地利用や分譲・買取計画案を説明しながら意向を把握すべき」との要望が出された。

これに対して町は、「志津川地区は町内でも地域が広く住民数も多いことから、高台移転や今後の市街地

形成について意見を伺い、まとめていくまでに多くの困難が予想される。そのため『志津川地区まちづくり協議会』を立ち上げて、防災集団移転促進事業や土地区画整理事業の進め方等今後のまちづくりに向けて必要な事柄の方向性を協議していきたい」と協力を求めた。

2月、町は「志津川地区復興まちづくりだより」を創刊。町長は巻頭言で「被災した市街地での一日も早い産業・商業・観光の再生と、住宅・役場等の公益施設の高台移転を一体的に取り組む必要があり、防災集団移転促進事業や土地区画整理事業等複数の事業の活用を予定」と方針を表明した。

4月、町は各地区の進捗状況や住宅移転に関する情報を全町民と共有するために「住宅高台移転まちづくりニュース」を創刊した。志津川地区では、4月26日から28日にかけて志津川市街地の土地利用計画と住宅移転・再建についての説明会を開催。災害公営住宅や公共施設の配置案、住宅再建に必要な資金の想定額、被災した土地の買取価格の想定額を説明した。

5月14日から20日にかけて志津川地区を対象に、高台移転に関する個別相談会を開催。高台移転についての意向を個別に把握するとともに、各戸の事情に寄り添って質問に答えた。相談会には7日間で延べ509世帯が参加した。

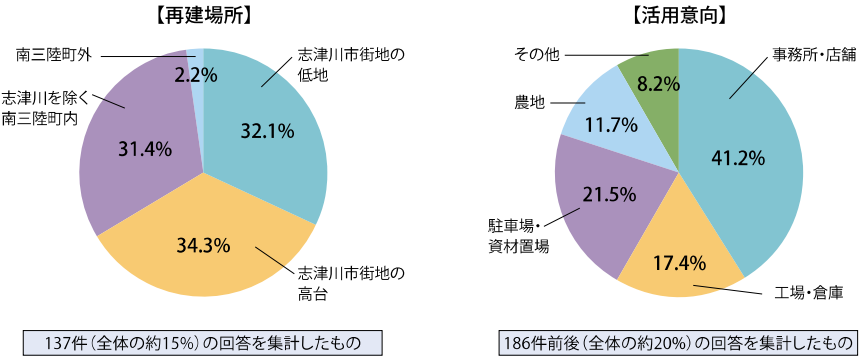
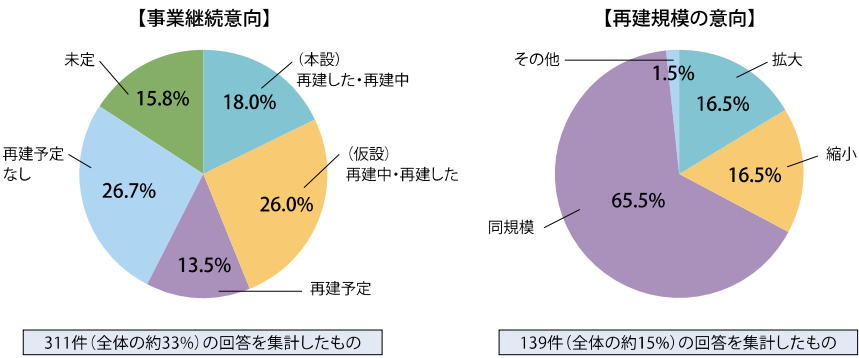
相談会での主な質問としては、「高台移転先の宅地の場所は抽選で決めるのか?」、「住宅の建築が可能になるのはいつ頃か?」、「被災した宅地の買取価格は?」、「災害公営住宅の関わりは?」等であった。その後も7月28日と30日に、志津川市街地の都市計画案等の説明会を開催した。

「志津川市街地土地利用意向調査」の結果

平成23(2011)年9月発行の「住宅高台移転まちづくりニュース 第6号」では、志津川市街地16地点の土地買取価格（想定）と、志津川地区への移転を希望する世帯の意向確認の結果を発表した。1,390世帯から得た回答では、移転先としては、集団移転が約35%、災害公営住宅が約39%、個別移転が約22%、移転しないが約4%だった。

10月1日、町は復興土地区画整理事業区域内の志津川市街地を災害危険区域に指定し、対象の土地所有者に対し、10月29日から11月4日まで個別相談会を実施するとともに土地利用に関する意向調査を実施し、平成25(2013)年3月の「住宅高台移転まちづくりニュース 第13号」でこの「志津川市街地土地利用意向調査」の結果を報告した。

■「志津川市街地土地利用意向調査」の結果（「住宅高台移転まちづくりニュース」第13号より）



「住宅高台移転まちづくりニュース」第1号

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

志津川地区まちづくり協議会の活動

町が「まちづくり協議会」の設立を呼び掛けたことに呼応し、志津川地区の有志は、平成24(2012)年5月30日、「第1回志津川地区まちづくり協議会準備委員会」を開催した。この日は兵庫県から講師を招き、阪神・淡路大震災の際の取組事例を勉強した。この準備委員会は7月まで計4回開催された。

9月1日、「志津川地区まちづくり協議会」設立総会及び年次総会がベイサイドアリーナ文化交流ホールを会場に開催され、約120名が出席した。設立総会では規約と役員選出の議案が、年次総会では年間活動計画と予算がそれぞれ採決され、いずれも原案通り可決された。

志津川地区まちづくり協議会の設立当初は、志津川小学校区に被災時または現在お住まいの方を有する全

ての世帯に協議会への参加を呼び掛け、414世帯が参加した。

10月31日、志津川地区まちづくり協議会の第1回専門部会が開催され、約80名が参加した。「高台移転部会」、「産業再生部会」、「公園部会」の3つの専門部会に分かれて議論を行った。

それぞれの専門部会が議論したテーマは、高台移転部会が「住宅の移転先の決め方」、「道路や公園などの配置」、産業再生部会が「各種事業の再建方針」、「商業・観光ゾーンと産業ゾーンの有効な使い方」、公園部会が「震災復興記念公園の整備内容」、「海・川との親水性、景観づくり」だった。平成25(2013)年5月には、志津川地区まちづくり協議会と町の共催で「志津川西地区移転候補地歩こう会」も開催された。



志津川地区まちづくり協議会準備委員会



志津川地区まちづくり協議会設立総会



志津川地区まちづくり協議会専門部会

【志津川地区まちづくり協議会設立総会での主な質疑応答】

- ・志津川地区は南三陸町の中心的存在である。歌津地区や戸倉地区との連携も図っていくべきではないか？
(回答) 志津川地区としての活動がメインであるが、将来的にはまちづくり協議会間の連携も図っていきたい。
- ・小中学生の意見も住民の意見として参考とするのか？
(回答) 今後、協議会の中で検討していく。
- ・協議会で議論できる範囲はどこまでか？
(回答) 例えば、国道や県道など骨格となる施設については町が関係機関と協議を行い、協議会はその結果に基づいて周辺の土地利用を考えていくことになる。

土地区画整理事業の始動

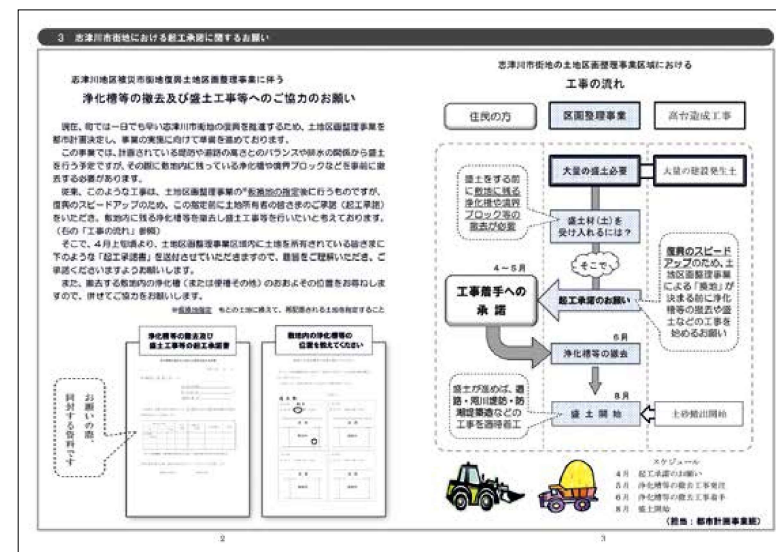
平成24年10月に復興土地区画整理事業区域内の志津川市街地が災害危険区域に指定されて以来、被災した住宅地の買取契約や換地手続きは進んでいたが、権利関係の整理等の問題があって完了には至っていなかった。土地区画整理事業では高台造成工事で生じる大量の建設発生土を用いて低地部の盛土工事を行う計画であり、敷地に残存した浄化槽や境界ブロック等は事前に撤去する必要があるが、原則として契約が完了していない土地で工事を行うことはできなかった。

そこで町は、土地区画整理事業を迅速に開始するために、仮換地の指定が完了していない土地所有者に対しては4月頃から「起工承諾」への協力を求めた。あく

までも「お願い」であり法的な強制力は無かったが、町民の理解が得られて承諾は進み、7月中旬から五日町・十日町・南町付近と大森町・大森付近で浄化槽等の撤去工事が始まった。

平成25年7月25日、志津川市街地の復興事業着手第1号として、高台の志津川東地区が着工した。同地区は住宅地や病院、町役場が整備される「志津川都市計画一団地の津波防災拠点市街地」に当たり、その着工は志津川地区のみならず町全体の復興事業の本格化を告げるものとなった。

9月下旬に「志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業」が決定したことを受けて、10月から盛土、河川、防潮堤及び道路工事が本格的に開始された。



「志津川市街地における起工承諾に関するお願い」（「住宅高台移転まちづくりニュース」第14号（平成25年3月）より）



南三陸町志津川地区復興まちづくり事業着工式



町長による着工の合図

「志津川市街地ランドデザイン」

平成26(2014)年5月26日、ペイサイドアリーナ文化交流ホールにおいて「志津川市街地ランドデザイン報告会」が開催された。住民の関心は高く、400名を超える参加者で会場は満員となった。

町は、南三陸町震災復興計画に定めた「安らぎと賑わいのあるまち」を実現するため、志津川市街地の具体的な土地利用について、世界的に著名な建築家で東京2020オリンピック競技大会の新国立競技場の設計者でもある東京大学教授の隈研吾氏に、その復興構想である「ランドデザイン」を依頼していた。

隈氏は、隣接する登米市「森舞台」や石巻市の「運河交流館」も手掛けており、宮城県との関わりが深い。依頼に当たって、志津川地区まちづくり協議会で出された意見や中間提言書の内容も反映するよう隈氏に要請した。中間提言書では『低地部の「自然・ひと・なりわいの紡ぐまち」の創出』等自然との関わりが強く意識されているが、隈氏自身も自然との調和を生かしたデザインを本領としてお

り、ランドデザインは住民の意を体現したものとなった。

隈氏はランドデザインについて、「^{ひだ}襷を持った街並みが、ここにかつてあった土地の記憶を継承し、新しい賑わいの空間を作り出す。市街地には多様な特徴を持つエリアをグラデーションに配置して、街全体に一体感を生み出す。観光・交流ゾーンから沿岸商業ゾーンにかけては海に向かって『しおさい通り』が南北に貫く。しおさい通り沿いには商店や飲食店が並ぶとともに、広場や巡回バス停留所を設け、観光客だけでなく町民にとっても利用しやすい商店街とする。見通しの良いしおさい通りは、防災上も利点がある。そして、観光・交流ゾーンとその西側の復興祈念公園を隔てる八幡川には、慰霊の場へのゲートとして木製の太鼓橋「中橋」を架け、復興の象徴とする」と思いを語った。

レクチャーを受けてトークセッションが行われ、佐藤仁町長、及川善祐・志津川地区まちづくり協議会会長、宮原育子・宮城大学教授の各氏も加わって、ランドデザインについての意見交換を行った。



志津川市街地ランドデザイン報告会



整備模型



隈研吾氏



パネル展示



トークセッション



一体感を持った街並み

多様な特徴を持つエリアがグラデーションに連続し、街全体に一体感を生み出します。



観光・商業エリアと「しおさい通り」



二つのエリアを結ぶ中橋

▼防潮堤沿いの遊歩道



防潮堤沿いの遊歩道

志津川港の眺望を楽しみながら、沿岸商業ゾーンから体験観光エリアへと接続する重要な観光動線。



▲沿岸商業ゾーン

▼慰霊の回遊動線



観光客の動線計画

徒歩移動を前提としたヒューマンスケールの安全な観光エリア

「南三陸町まちなか再生計画」

こうして志津川市街地のまちづくりの方向性が定まってくると、その核となるべき商業・観光・交流エリアに商業施設を整備するために、町は平成27(2015)年9月、志津川と歌津の両地区を対象とする「南三陸町まちなか再生計画」を策定し、復興庁に申請した。計画は外部評価委員会の審査を経て翌10月に認定され、中小企業庁の「商業施設等復興整備補助金」を活用できることになった。

志津川地区の計画は、町が整備する道の駅に隣接して木造平屋・建築面積約854坪の商業施設を6億1,000万円で整備するというものだった。施設の入居テナントとして小売店、飲食店等8店舗（うち被災7店舗）を予定。住民のための購買機能、地域交流の中核、観光・広域交流の拠点を目指した。施設は入居テナントの区分所有とはせず、「株式会社南三陸まちづくり未来」が一括所有してテナントとして貸し出す「不動産の所有と分離」を採用した。賃料は、震災前の相場よりも低い5,000円/坪程度（共益費込）に抑えた。こ

の株式会社南三陸まちづくり未来は、出店者、町、商工会、地元金融機関等の出資により平成27年6月に設立されたまちづくり会社であり、まちづくり会社自身の収益性を確保することで、持続性の高い事業環境を提供していくことを目指した。

施設は、平成29(2017)年3月3日に「南三陸さんさん商店街」としてオープンし、多くの町民や観光客に愛されている。

南三陸さんさん商店街



第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

「南三陸町第2次総合計画」と
「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」

「創造的復興」を実現するため、町は平成28(2016)年3月に「南三陸町第2次総合計画」を策定し、さまざまな復興事業を進めた。志津川地区のまちづくりについては、その最も基本的な考え方として都市計画「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」を策定した。これは、南三陸町第2次総合計画を志津川地区中心市街地においてどのように推進していくのか、方針を詳細に落とし込み、細分化して具体的に示したもので、平成28年度から平成47(令和17)年度を目標年次とした。

マスタープランでは、まちづくりの目標を次のように定めた。

- ①安心して暮らし続けられるまちづくり
- ②自然と共生するまちづくり
- ③なりわいと賑わいのあるまちづくり
- ④歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

この目標に対応し、志津川地区を用途別に区画（ゾーニング）し、それぞれの役割・機能を示した。低地部には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」等を、高台には居住や日常生活の場となる「生活拠点ゾーン」等を設定した。加えて、利便性向上や防災上の意義を持つ幹線道

路を広域都市軸及び、町内の都市軸として設定し、計画に盛り込んだ。中でも「観光・交流・商業・業務機能再生拠点ゾーン」は、町内外から多くの人が集まる交流の場として計画的な整備を促進していくことを謳った。

復興構想ゾーニングと土地利用方針

「南三陸町震災復興計画」では志津川市街地を8つのゾーンに分類して利用方針を定めた。最大クラスの津波であっても到達しない安全な高台の丘陵地には、「居住ゾーン」と「公共公益ゾーン」を一体的に整備した。かつての市街地で居住地としては利用できなくなった低地部は、被災市街地復興土地再整理事業によって再編・集約を図り、丘陵地の造成によって生じた土を活用して高上げし、「商業・観光ゾーン」「公園・緑地ゾーン」等6つの区分を設定した。

このゾーン区分は見直しを重ね、平成28年3月施行の「南三陸町第2次総合計画」を経て平成29(2017)年3月策定の「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」では、「居住ゾーン」「公共公益ゾーン」「水産ゾーン」「商業・観光ゾーン」「公園・自然共生ゾーン」「産業ゾーン」「ほ場整備ゾーン」「農地・自然ゾーン」「土地利用検討ゾーン」「道路・駅」の10ゾーン区分となった。



志津川低地部イメージ（「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」より）

■志津川地区の土地利用（「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」より）

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。

■志津川地区土地利用イメージ図（「南三陸町志津川地区まちづくりマスタープラン」より）



第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

高台の「居住ゾーン」と「公共公益ゾーン」

志津川地区の「居住ゾーン」には平成28(2016)年度に3つの住宅団地が誕生し、「公共公益ゾーン」を隣接させた。

志津川東団地は、既存の東浜団地や商工団地、総合体育館（ベイサイドアリーナ）等に隣接して造成された。隣接して町役場、南三陸病院、総合ケアセンター南三陸や福祉関係の施設を集約して、高齢者でも安心して暮らし続けられる利便性の高い住環境を形成、町全体の「安心して暮らし続けられるまちづくり」の拠点となっている。計画戸数154戸、計画面積（東・北・西工区合計）29.3ha。

志津川中央団地は、志津川小学校と志津川中学校に隣接している。生涯学習センターや保育所を整備し、子育てにも適している。団地の東側を走る国道45号沿いには、消防署と警察署も立地している。一帯は中世の山城遺跡「新井田館跡」であり、団地造成工事に先立って19,000㎡もの大規模な発掘調査が関係機関の協力のもと急ピッチで実施した。計画戸数135戸、計画面積17.3ha。

志津川西団地は既存の旭ヶ丘団地に隣接しており、震災前から培われてきた地域コミュニティを基礎に、さらなる良好な住環境の整備が図られた。計画戸数70戸、計画面積8.3ha。

居住ゾーン



志津川東団地 平成28年11月2日現在



志津川中央団地 平成29年1月10日現在（完成）



志津川西団地東工区 平成28年11月2日現在

公共公益ゾーン



南三陸病院・総合ケアセンター南三陸



南三陸町役場



南三陸町生涯学習センター



志津川保育所

住宅地の造成工事等の事業費は、防災集団移転促進事業の対象となり、復興交付金と震災復興特別交付税が適用されて全額国の補助が受けられる。しかし公共施設に係る事業費は対象外となるため、町は「志津川東団地」と「志津川中央団地」に隣接する公共公益ゾーンを合わせた区域を「都市計画 志津川地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設」の名称で「津波復興拠点整備事業」の対象として国の適用を受けた。

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、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支援する事業である。これにより、住宅高台移転と行政機能の回復を迅速に実行することができた。

志津川西団地は住宅地のための造成工事であるため、防災集団移転促進事業が適用された。

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

なりわいの拠点、低地部（旧中心市街地）

志津川地区の低地部は現在、「水産ゾーン」「商業・観光ゾーン」「公園・自然共生ゾーン」「産業ゾーン」「ほ場整備ゾーン」「農地・自然ゾーン」「土地利用検討ゾーン」「道路・駅」の8ゾーンに区分して整備している。

水産ゾーン

町の基幹産業である水産業の再生に必要な施設を効果的に配置する区域である。志津川漁港の整備に伴い作業環境が整えられ、漁港と平成28(2016)年6月に完成した南三陸町地方卸売市場を取り囲むように、水産加工場をはじめとした製氷、漁業資材、造船などの事業所が集積している。



水産ゾーン：施設整備



水産ゾーン：施設整備



水産ゾーン：施設整備



小森ふ化場 平成27年11月6日現在

水産ゾーン：平成28年6月に完成した南三陸町地方卸売市場



商業・観光ゾーン：南三陸さんさん商店街



商業・観光ゾーン：南三陸さんさん商店街看板



商業・観光ゾーン：南三陸さんさん商店街1周年記念



商業・観光ゾーン：道の駅さんさん南三陸 南三陸311メモリアル

商業・観光ゾーン：南三陸ポータルセンター



商業・観光ゾーン

港町らしい賑わいと魅力ある店舗、水産資源を活かした観光交流施設等が並ぶ区域として計画した。国道45号と国道398号の交差点に面する、文字どおり志津川地区中心市街地の中心である。平成29(2017)年3月にオープンした「南三陸さんさん商店街」は、特産の南三陸杉を使用した平屋6棟に、現在は飲食8軒、生活関連7軒、鮮魚店5軒、菓子3軒、理美容2軒、葬祭関連1軒、コンビニ1軒、産直施設1軒の計28店舗で構成されている。令和4(2022)年10月には、震災伝承施設「南三陸311メモリアル」、観光交流施設「南三陸ポータルセンター」、それにJR志津川駅が一体となった「道の駅さんさん南三陸」もグランドオープンした。この施設は全て建築家の隈研吾氏がグランドデザインを担当した建物となっている。「道の駅さんさん南三陸」が、志津川地区だけではなく南三陸町全体に「賑わい」をもたらす拠点となっている。国道45号沿いの区画は水産ゾーンとの連携も図りながら、賑わいのある商業・業務地の形成を図っている。

第1章 安心して暮らし続けられるまちづくり

公園・自然共生ゾーン

復興の象徴であり、防災機能も有するなど多面的な役割を持つ区域である。震災前は町役場や病院、JR志津川駅、公民館等があった八幡川右岸には、令和2(2020)年10月に「南三陸町震災復興祈念公園」(約6.3ha)が全面開園した。園内には東日本大震災の犠牲者に対する追悼・鎮魂の場で津波被災時には一時避難場所ともなる「祈りの丘」や、災害遺構「旧防災対策庁舎」がある。南三陸杉を活かした「中橋」を介して南三陸さんさん商店街と繋がっていて、南三陸町を訪れた多くの方々が足を運んでいる。

津波で大きな被害を受け、震災後は長期にわたって災害廃棄物の処理場となっていた松原公園は、住民のスポーツの場として利用できる近隣公園として整備した。



公園・自然共生ゾーン:南三陸町震災復興祈念公園 看板



公園・自然共生ゾーン:南三陸町震災復興祈念公園祈りの丘 名簿安置の碑



公園・自然共生ゾーン:南三陸町震災復興祈念公園 旧防災対策庁舎

公園・自然共生ゾーン:南三陸町震災復興祈念公園



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て、流通・工業関連の集積を図る区域である。一部区画ではすでに食品スーパーやホームセンター、ドラッグストア等が営業しており、町民の日常生活に貢献している。



産業ゾーン:(ウジェスーパー・薬王堂周辺)

ほ場整備ゾーン

八幡川右岸の復興祈念公園のさらに西側一帯を、「農山漁村地域復興基盤総合整備事業区域」に指定し、農地を集約し、生産性の高い良好な農地として、区画整理を実施した。



ほ場ゾーン:(復興祈念公園の西側)

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である。居住地としての利用は制限されるため、産業施設用地とするほか、公園や緑地等としての活用を図っている。

道路・駅

交通利便性はもちろん、災害時の避難路としての機能も考慮して計画している。国道や県道などは災害時の避難道路としての役割も担うため、ゆとりある幅員の確保を要請した。高台の住宅団地を結ぶ連絡道路として、町道志津川環状線を整備した。道の駅さんさん南三陸にはバスロータリーを整備し、JR志津川駅を配置した。

土地利用検討ゾーン

三陸縦貫自動車道志津川IC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であり、IC以南の、町道志津川環状線(高台連絡道路)交差点付近までの国道398号沿道については、事業所や運送会社、ドラッグストア等が立地している。未利用の土地は地権者や既存施設の立地状況などを踏まえて検討を進めている。