

「山元町震災復興基本方針」 に関する住民説明会

【復興まちづくり土地利用構想（案）】

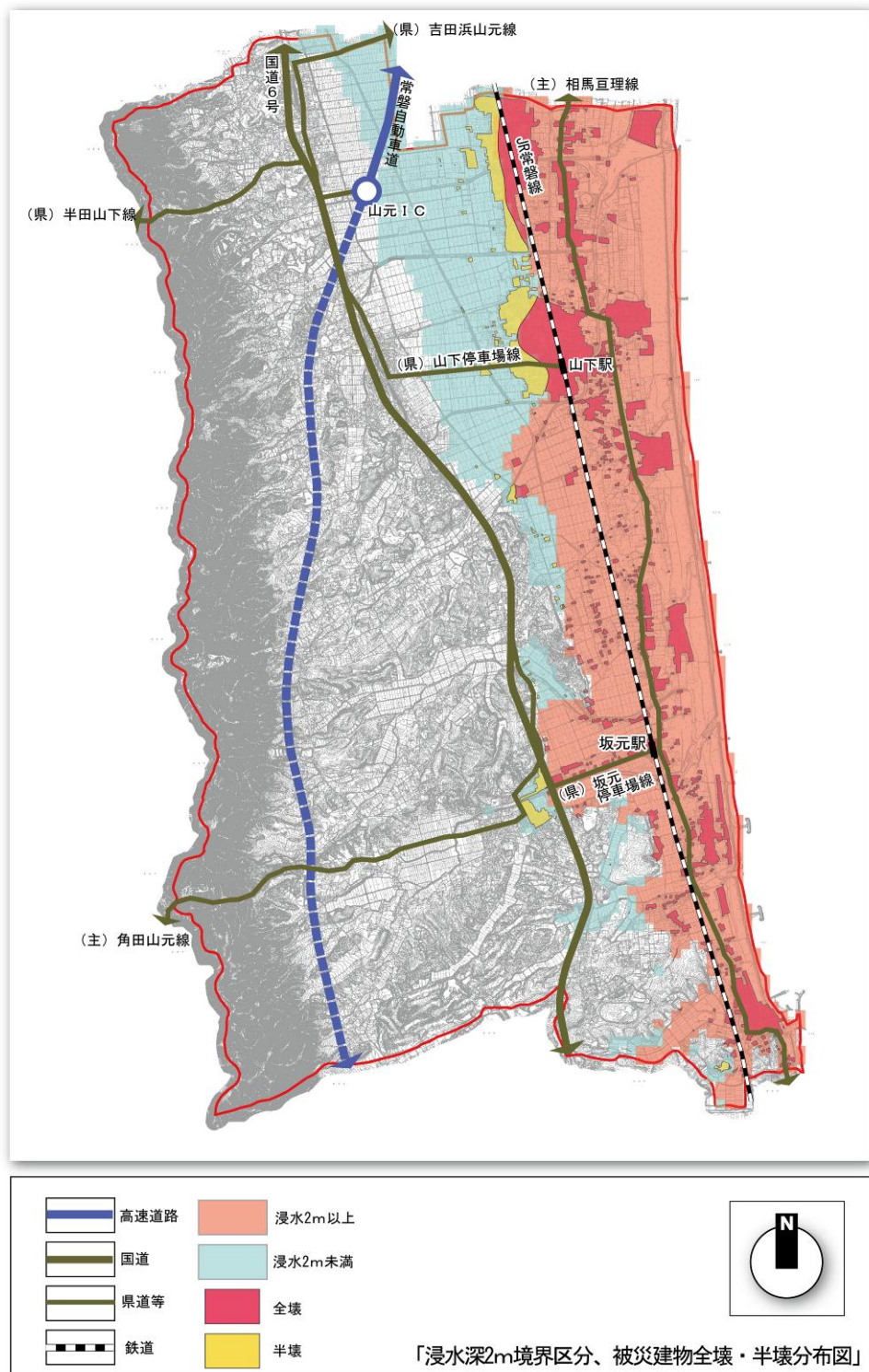
平成 23 年 9 月

山元町

I 復興まちづくり土地利用構想（案）

1. 基本条件

- 拡散型の市街地から集約型の市街地に転換する。
- 想定し得ない津波が起きた場合でも人的被害を最小限にとどめられる安全性を確保する。
- まちの歴史、コミュニティの形成経緯を尊重する。
- 医療福祉施設、コミュニティ施設等の既存資源を有効に活用する。



2. まちづくりの方向性

(1) 国道6号を軸とした市街地の形成

① 新山下駅周辺地区

現山下駅と既存の山下集落の間に新山下駅を配置し、新駅の西側に新たな居住地を展開する。また、山元IC、角田山元トンネルによる交通利便性、既存集落との連携等において、産業系利用のポテンシャルも高いことから、積極的な市街地形成を図る。

② 新坂元駅周辺地区

坂元の既存集落の周辺に新駅を配置するとともに、新駅西側及び北側丘陵地を新居住用地と位置付け、既存集落との連携を図りながら新たな市街地を形成する。

③ 医療・福祉地区

宮城病院を核とし、医療や福祉関連施設の集積を高め、超高齢社会を強力に支えるサービス拠点としての「医療・福祉地区」を形成する。また、国道6号を軸に山下地区や坂元地区と町民バス等により連絡し、利用者の利便性の向上を図る。

(2) 安心して暮らせる住宅・宅地の供給

① 安心して暮らせる場所への新規宅地開発

新たな市街地へ住宅団地を整備し、津波被害が大きかった沿岸部の町民の移転を促すとともに、若者やお年寄りにも住みやすい環境となるよう市街地の快適性や利便性を向上させ、町内への定住化を図る。

② 「災害公営住宅」の整備 ※P8 参照

新しいまちづくりを先導する形で災害公営住宅を建設し、安定した生活基盤を提供することにより被災者の早期生活再建を図る。

③ 未利用宅地の活用

市街化を促進する国道6号近傍を中心に、既存の未利用宅地の被災者による活用を促進する。

(3) 減災を視野に入れた防災緑地ゾーンの整備

① 多重防御による津波対策

沿岸部において津波被害の減災を図るための緩衝地帯と位置付け、防潮堤、防潮林を整備する。また、県道相馬巨理線を高盛土構造にし、二線堤機能を持たせることにより、避難のための時間を確保する。

② 自然を生かした交流ゾーンの整備

防災緑地ゾーン内に、大規模な公園やレジャー施設など本町の自然を生かした交流施設や震災の記憶を後世に伝えるモニュメント等を整備する。

③ 既存財産の有効活用

防災緑地ゾーンにある農地、事業用地については、災害時に避難路となる道路や一時避難所などを整備し、より安全に就労環境の向上を図ることで、既存財産を有効に活用できるよう努める。

(4) 安全性・生産性が向上した産業用地の整備

① 中央平野部への産業用地の集約

現在のJR常磐線と国道6号に囲まれた中央の平野部には、水田や観光農園を含めたいちご畑を集約するとともに、産直施設等の整備を図るなど第一次産業用地ゾーンを形成する。

② 「新ストロベリーライン」の配置といちご畑の集約

津波被害が大きかった県道相馬亘理線に代わる新たなストロベリーラインとする農免農道に沿っていちご畑を集約し、観光いちご園も含めた栽培施設の設置を推進する。

③ 企業誘致と新たな雇用の場の確保

山元IC周辺及び県道角田山下線沿線に広域交通網の立地特性を活用した企業の誘致を図り、本町の産業を促進する産業用地ゾーンを形成する。

(5) 自然を生かした山地の整備

① 豊かな自然環境の保全

山林など町全体の水系に影響するものは十分な保全を図り、豊かな自然環境の源とする。

② 交流拠点としての活用

西部の山地を保全するとともに、トレッキングや自然観察などの体験や交流拠点としての活用を図る。

(6) 災害に強い交通ネットワーク整備

① 津波被害の及ばないJR常磐線の整備

JR常磐線は、津波被害の小さかった国道6号側へ移設し、まちづくりにあわせた整備をJR側と調整していく。また、駅の高度利用につながる駅前広場や駐車場を整備し、通勤通学の利便性を強化する。

② 災害時の避難路の確保

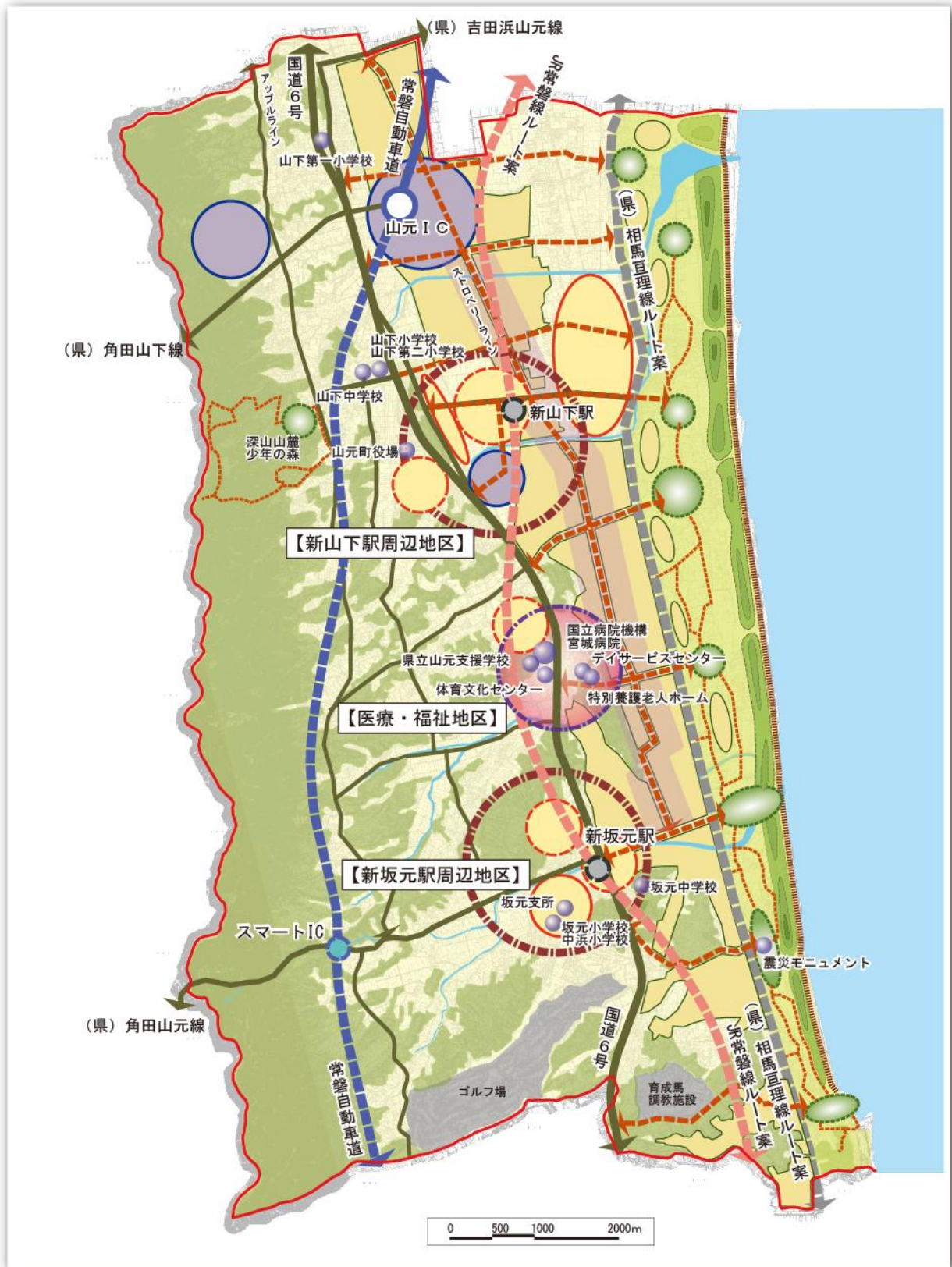
災害時の避難路となる道路については、狭い場所の拡幅や交差点の改良を進めるとともに東西の新たな道路整備を進め、迅速な避難ができるようにする。

③ スマートICの設置

県道角田山元線付近にスマートICの設置を要望し、坂元地区の新市街地の交通利便性の向上を図る。

④ 町民バスの充実

町民バス「ぐるりん号」について、新市街地と既存の集落を有機的に結び付けるよう運行路線を整備し、利用者の利便性の向上を図る。



	新居住用地		第1次産業用地ゾーン (農業生産(再生)用地)		町内ネットワーク (避難路)	
	産業系用地		防災緑地ゾーン		町内ネットワーク (国道・県道・町道(既設))	
	医療福祉関連施設 集積エリア		交流ゾーン用地		散策路等	
	既存集落		いちご等施設園芸集積エリア		防波堤・防潮堤	

「土地利用構想図(案)」

※JR常磐線及び県道相馬互理線のルート並びにスマートICについては関係機関と調整中

II 土地利用構想実現のための手法の例

1. 居住に適さない地域への建築の規制

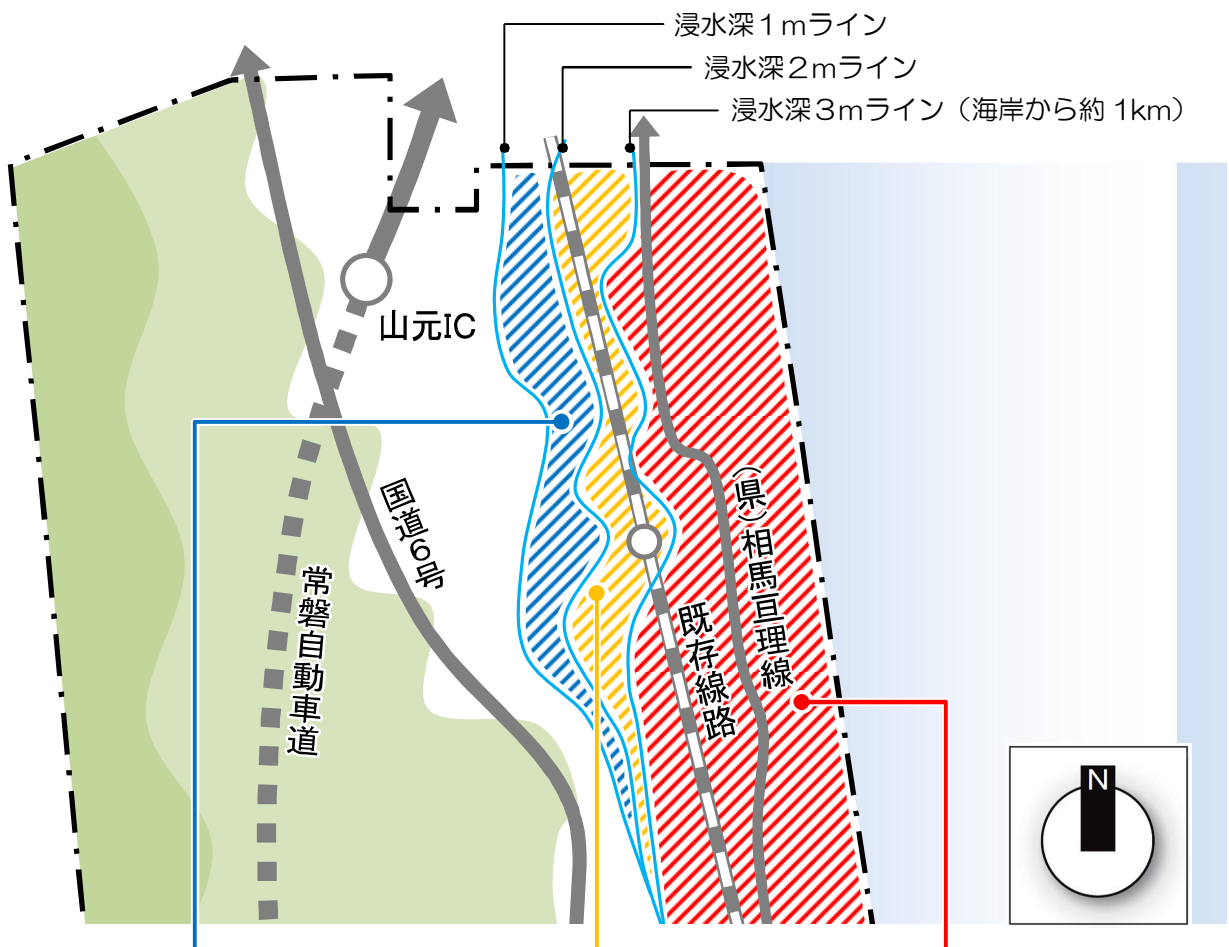
(1) 災害危険区域（建築基準法）

- ・災害の危険が著しい区域について、住宅の建築を禁止したり制限したりする制度。（既存の建物を修繕し、維持することは可能）
- ・事業所、店舗など、居住を目的としない建物の建築は可能。

■災害危険区域の適用イメージ

○災害危険区域の基本的な考え方（案）

- ・今回の浸水被害は、浸水深 1m 未満では床上浸水程度であった。一方、2m 超では大規模半壊・全壊が多発したことから、以下のように規制内容を想定する。
- ・今回の津波の浸水深が 1m～3m の範囲であった地域については、敷地・建物の建て方などに制限を設けることで、財産を守る。
- ・津波の高さが 3m を超えるなど、被害が大きかった地域（海岸から約 1 km の範囲）については、住宅の新築・増改築を禁止する。



○災害危険区域 第3種
（浸水深 1～2m）
・新增改築は条件付き*
で可

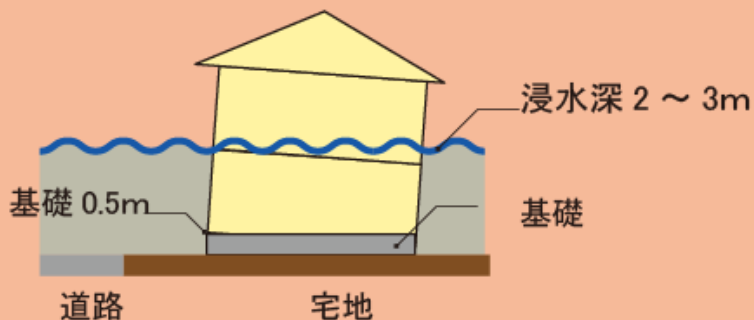
○災害危険区域 第2種
（浸水深 2～3m）
・新增改築は条件付き*
で可

○災害危険区域 第1種
（浸水深 3m超）
・新增改築を禁止し、移
転を促す

災害危険区域の制限内容（案）

今回の浸水被害は、
浸水深が1mを超えると大規模半壊の割合が大幅に増加し、
浸水深が2mを超えると全壊の割合が大幅に増加した。

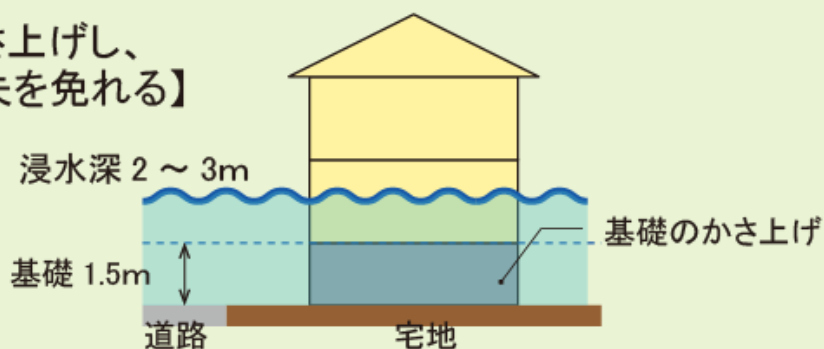
【浸水深 2 ～ 3m区域における建物の状況】



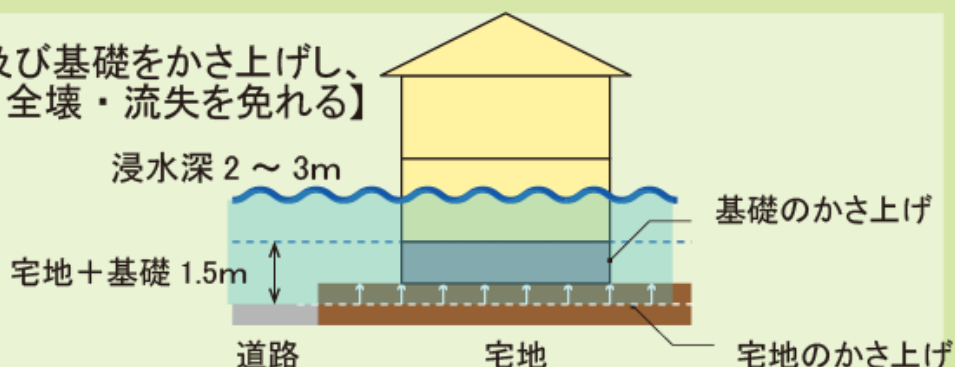
同じ津波が来ても、建物を守る手法

【例えば 1.0mのかさ上げを行う】
～建物の浸水深を 2m相当までに抑える～

【例①：基礎をかさ上げし、
全壊・流失を免れる】



【例②：宅地及び基礎をかさ上げし、
全壊・流失を免れる】



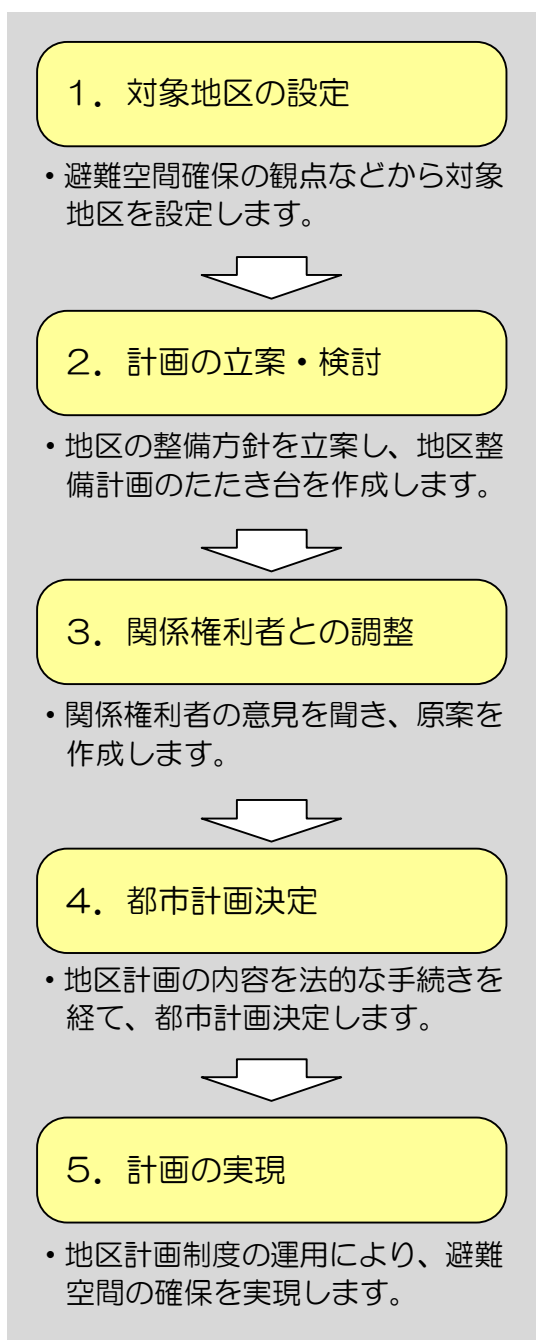
- 制限区域・内容は、今後詳細な検討を行い決定する。
- 建築コストが増加する分の一部を助成することについて検討を行う。

2. 既存集落での減災措置

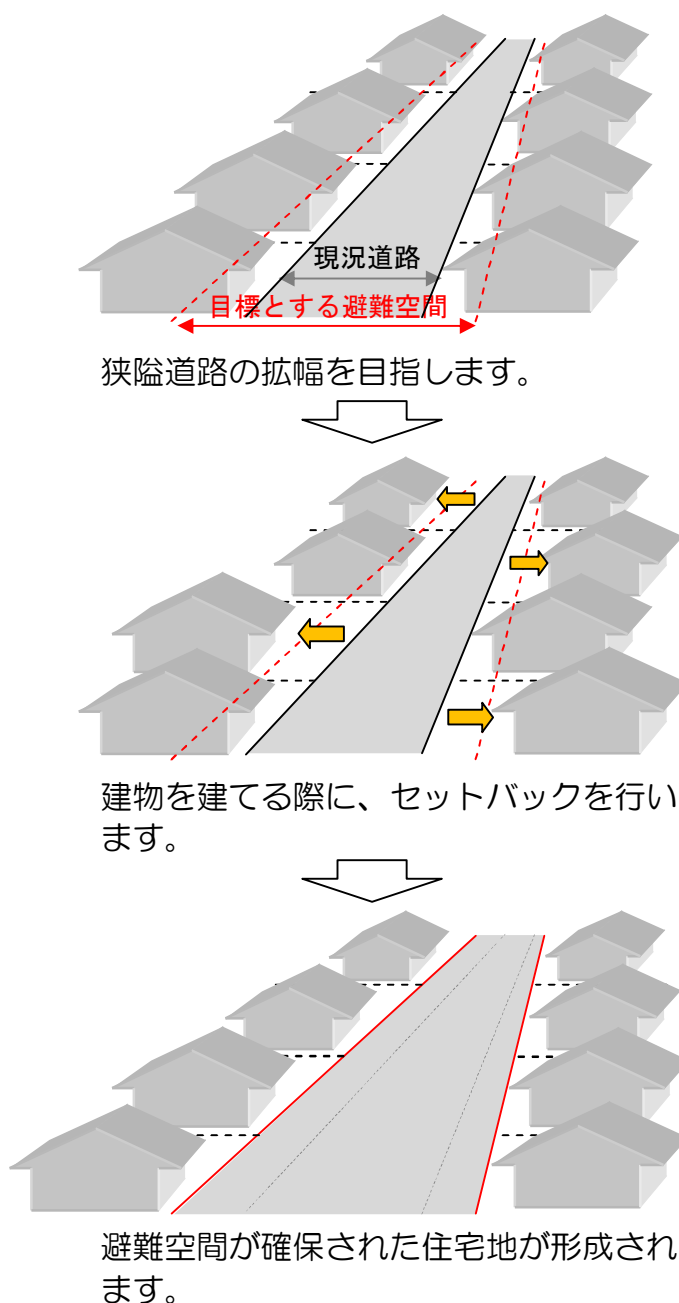
(1) 地区計画（都市計画法）

- 特定の地区を対象に、きめ細かい規制を設定できる制度。
- 地区計画では、道路や公園などの施設の配置や建築物の建て方などを、地区の特性や目指すべき方向性に応じて定めることができる。
- 津波被害が比較的小さい住宅が立ち並ぶ地域などでは、今後、避難空間が確保された居住環境を形成するため、道路からの壁面後退（セットバック）や、塀の構造制限などが考えられる。

■地区計画の策定手順



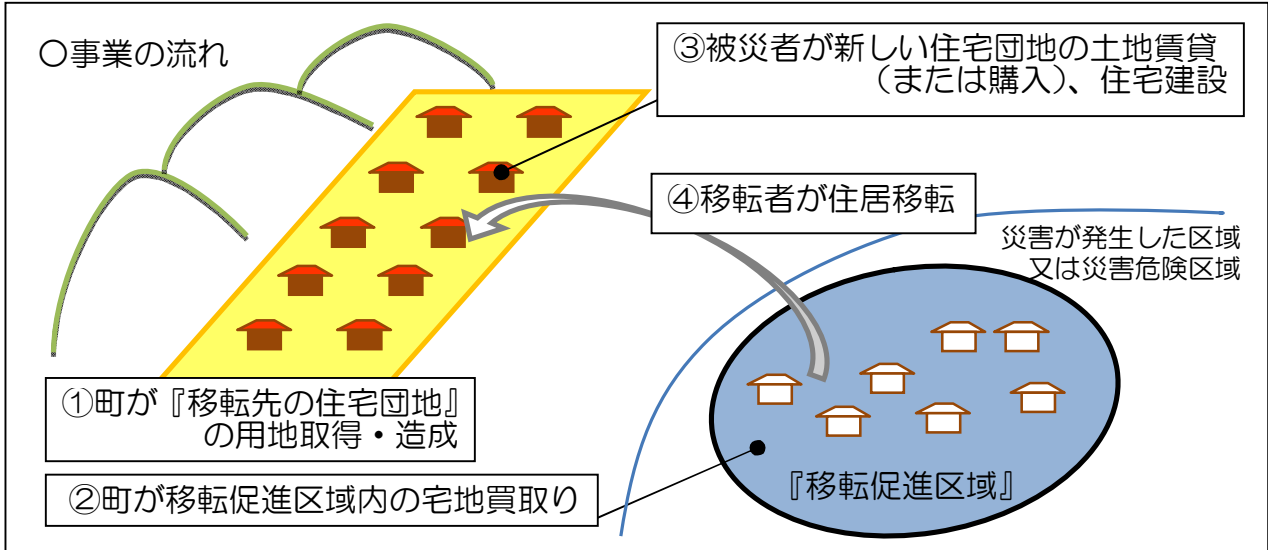
<避難空間確保のイメージ>



3. 住宅移転の促進

(1) 防災集団移転促進事業

- ・災害が発生した地域又は災害危険区域（P5参照）の内、住民の居住に適さないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、国からの補助を受けながら、当該地方公共団体（山元町）が移転先の住宅団地の整備や移転費用の補助等を行う事業。

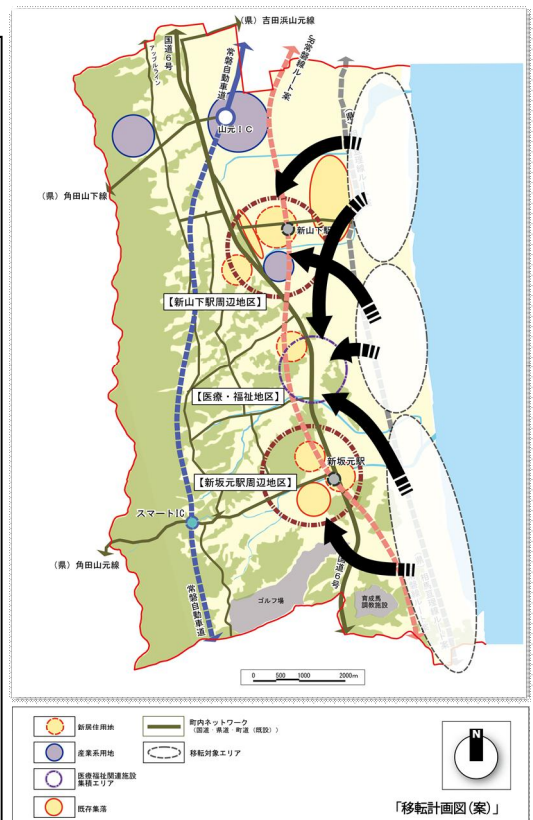


■事業の採択条件等

- ・移転先の住宅団地に 10 戸以上（移転しようとする住居の数が 20 戸を超える場合はその半数以上の戸数）が集団で移転すること
- ・移転促進区域内にある全ての住居が移転されること
- ・移転促進区域内にある宅地を町が全て買取ること

■補助等の内容及び条件について（要約）

- ① 町が整備する『移転先の住宅団地』の基準面積
 - ・住宅に係る敷地の基準面積：330 m²/戸（基準面積を超えるものは補助対象外）
- ② 町が移転促進区域内の宅地を買取る際の価格
 - ・災害の発生するおそれがある危険区域であることを考慮した価格
- ③ 町は、住宅建築・土地購入における借入金の利子相当分を補助
 - ・年利率が 8% を超える場合は、年利率 8% として算定した額（最大 406 万円/戸）
- ④ 町は、移転者の住居の移転費用（引越費用、従前家屋の撤去費用等）を補助
 - ・限度額は 78 万円
 - （離農する場合は限度額 237.2 万円）



※「災害危険及び浸水危険区域」のルート並びにスマートICについては関係機関に照会

(2) 災害公営住宅

- ・ 災害により住宅を失い、自力では住宅の確保ができない方を対象として、低廉な家賃で入居できる町営住宅。
- ・ 建築から一定期間が経過したのち、災害公営住宅の入居者に払い下げることも可能。

■入居対象者

- ・ 東日本大震災の発災日から3年間は、当該災害により住宅を失った方
- ・ 入居収入基準要件と同居親族要件はなし

■入居家賃

- ・ 災害公営住宅の家賃は、世帯の収入と入居される住宅の大きさ等によって決定される
- ・ 民間賃貸住宅に比較して、低廉な額となっている

■建築形態等

- ・ 集合住宅を基本とするが、木造、一戸建ての建設もある
- ・ 建物床面積は、原則戸当たり19㎡～80㎡となる

■災害公営住宅の譲渡例

- ・ 耐用年数の1/4が経過した時点で入居者に譲渡可能
(例えば木造住宅の場合、耐用年数30年より7年半で譲渡可能)

■木造タイプの公営住宅整備事例

○新潟県長岡市（旧山古志村）

※災害公営住宅



○秋田県秋田市（秋田県営南ヶ丘住宅）



○石川県輪島市（松風台団地）



○岩手県陸前高田市（県営鳴石住宅）



