

山田町 まちなか再生計画

平成27年 3 月

岩手県 山田町

山田町 まちなか再生計画 目 次

1. 再生計画の概要	3
(1) 山田町の概要	3
①山田町の特性	3
②商業特性	5
③交通特性	7
④人口構成と今後の見通し	9
⑤復興事業による都市構造の再編	10
⑥観光特性	12
(2) 再生の基本方針	13
①用語の定義	13
②本計画策定の趣旨	13
③本計画の策定経緯	13
④復興の基本方針	15
⑤中心市街地の復興まちづくりコンセプト	17
⑥まちなか再生区域の目指すべき商業の方向性	18
⑦中心市街地内外の既存施設及び地域資源の活用	19
⑧本計画の計画期間	20
2. 再生計画の対象の区域	21
(1) 区域の設定の考え方	21
①中心市街地を形成する区域	21
②本計画の対象区域	21
(2) 区域の所在地及び面積	22
3. 区域の土地利用計画	23
(1) 区域の土地利用の方針・計画	23
①都市計画の内容	23
②中心市街地の骨格構造	25
③再生計画の対象区域の土地利用計画	27
(2) 施設等配置・街路等整備の方針・計画	29
①施設等の配置方針	29
②来街者動線計画	31
4. 施設等整備計画	33
(1) 住宅等整備計画	33
①復興整備事業による住宅等の整備計画	33
②まちなか再生区域の徒歩圏における居住人口の見通し	34
(2) 公共施設等整備計画	35

（３）商業施設等整備計画	36
①商圏の現状と今後の動向	36
②中心街・商業施設の店舗導入計画	43
③整備予定の商業施設の概要	45
（４）その他施設の整備計画	51
①駐車場、公園・緑地、広場等整備計画	51
②業務施設等の整備に関する計画	53
５．街の魅力向上のための取り組み方針・計画	54
（１）歩いて暮らせるまちづくりの推進	54
①回遊や滞留を楽しめるまちなかの形成	54
②本町内における交通機能の再編	54
（２）街並み景観の誘導	55
①街並み景観の形成方針	55
②街並み景観形成のためのデザイン例示	56
６．再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策	57
（１）まちの賑わいの再生・強化の方策	57
①各種施設機能の活用による誘客イベントの開催と町民交流の促進	57
②魅力ある買い物環境づくり	59
（２）地域資源の活用等による新事業等の創出	60
①地域ブランドの育成・発展	60
②後継者育成と創業支援	60
③子どもに対する地域教育の実施や町民参画機会の提供	60
７．再生計画の実施体制・組織及び事業の実施スケジュール	61
（１）再生計画の実施及び管理運営にかかる組織等の概要	61
①再生計画の意見を求める協議会組織等の構成	61
②商業施設等整備事業等の実施主体及び協力体制	62
③建設運営会社の資本構成、役員、事業内容、施設整備の収支計画等	62
④エリアマネジメント	65
（２）再生計画の実施スケジュール	69
（３）区域に関連する各種計画の策定状況	70

添付書類

- 添付資料１）まちなか再生計画の区域の位置図
- 添付資料２）土地利用、施設配置、街路整備等の計画図
- 添付資料３）住宅施設、公共施設、商業施設、駐車場等の整備構想図
- 参考資料１）商業施設基本計画図
- 参考資料２）テナント配置計画
- 参考資料３）建築費概算見積り（非公表）
- 参考資料４）収支計画書・資金計画書（非公表）

1. 再生計画の概要

(1) 山田町の概要

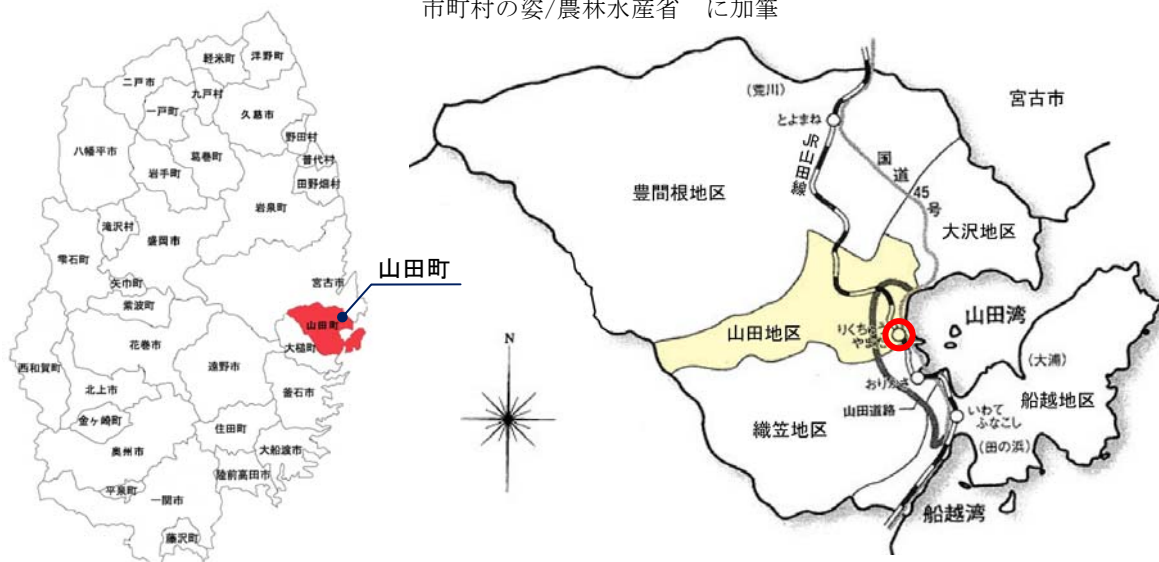
①山田町の特徴

本町は、岩手県沿岸部陸中海岸のほぼ中央に位置し、北部は宮古市、西部は宮古市と大槌町、南部は大槌町に接し、東部は太平洋に面しており、昭和30年に旧山田町、船越村、織笠村、大沢村、豊間根村の1町4村が合併し、現在の山田町となっています。

東部、東南部は典型的なリアス式海岸で、波静かな山田湾と船越湾を擁しております。町の広さは東西約23km、南北約16kmで総面積は263.44km²ありますが、町の大半を山林原野が占め、宅地は総面積のわずか1%ほどで、この極めて少ない海岸沿いの低地に住宅や商店街等の生活環境が形成されています。

■本町及び中心となる市街地の位置

市町村の姿/農林水産省 に加筆



■本町域の地勢

出典：山田の自然探訪(Ⅱ)/山田町



■本町の土地利用

出典：岩手県林業統計年報/岩手県 平成20年

	田畑	山林	宅地	湖沼	原野	雑種地	その他	計
面積	9.23km ²	235.96km ²	2.97km ²	0.07km ²	8.42km ²	2.75km ²	4.04km ²	263.44km ²
構成	3.5%	89.6%	1.1%	0.0%	3.2%	1.0%	1.5%	100.0%

人口は昭和55年の25,321人をピークに減少傾向にあり、震災前の平成23年3月1日時点では19,270人でしたが、津波による甚大な被害により、平成27年1月現在では16,727人と大きく減少しています。被災者の大半は仮設住宅での生活を余儀なくされ、一刻も早い安定した生活環境整備が求められています。

主な産業は、山田湾と船越湾でのカキやホタテ、ワカメ等の養殖や豊かな三陸漁場でのサケ漁などの水産業及びこれら水産資源を活用した水産加工業です。

基幹交通網はJ R山田線(運行休止中)と国道45号であり、県都盛岡市までは約130kmの距離にあります。

気候は、沖合で交差する寒流系の親潮と暖流系の黒潮などの海流と、西方を縦走する北上高地の影響を受け、岩手県内陸部に比較し、夏は涼しく、冬は暖かく年間を通して過ごしやすい気象になっています。

■本町の概況/震災前

出典：あの日から明日に向かって～東日本大震災・山田の記録～



□震災前の山田地区と穏やかな内海の山田湾



□山田湾のオランダ島と養殖筏



□山田魚市場の水揚げ



□山田地区の中心部(町役場前)



□山田祭りの海上渡御



□J R山田線



□国道45号沿いの街並み



□加工用のカキ干し

②商業特性

震災前の商業特性では、小売業者が商業者の約9割を占めていました。小売業の年間販売額の約6割が最寄品であり、特に飲食料品がその約8割を占めていたなど、地域住民の日々の生活に密着した商業形態でした。

しかし、岩手県内における本町の商業力を近隣市町と比較すると、町外への流出の度合いが大きく、商店数、従業者数、年間販売額は平成11年を境に減少傾向が続き、商業力は低下傾向にありました。

■震災前における本町の商業

平成19年商業統計調査報告書 統計表その1/岩手県 より作成

	小売業								小売業計	卸売業	合計
	最寄品			買回品							
	飲食 料品	医薬品 ・ 化粧品	小計	織物・ 衣服・ 身の回 り品	自動車 ・ 自転車	家具・ じゅう 器・機 械器具	その他	小計			
商店 数	85店 (38%)	16店 (7%)	101店 (45%)	30店 (13%)	10店 (4%)	24店 (11%)	61店 (27%)	125店 (55%)	226店 (100%) [87%]	34店 [13%]	260店 [100%]
年間 販売 額	552.6 千万円 (46%)	137.2 千万円 (12%)	689.8 千万円 (58%)	51.9 千万円 (4%)	17.5 千万円 (2%)	58.8 千万円 (5%)	375.4 千万円 (32%)	503.6 千万円 (42%)	1,193.4 千万円 (100%) [73%]	431.7 千万円 [27%]	1,625.1 千万円 [100%]
売場 面積	7,335 ㎡ (38%)	3,164 ㎡ (16%)	10,499 ㎡ (54%)	2,788 ㎡ (15%)	244 ㎡ (1%)	1,532 ㎡ (8%)	4,217 ㎡ (22%)	8,781 ㎡ (46%)	19,280 ㎡ (100%)	—	—

■岩手県内における震災前の小売業から見た本町の商業力

出典：平成19年商業統計調査報告書 商業統計の概況/岩手県

	A. 年間商品販売額 (小売業)	B. 人口 (H19.6推計)	C. 人口1人 当たり 商品販売額 (A÷B)	D. 小売 吸引力 指数 (C÷G)	E. 小売吸引力 人口 (B×D)	F. 流入・ 流出人口 (E-B)
岩手県	13,198億円	1,365,461人	97万円/人 (G)	1.000	1,365,461人	0人
市部	10,970億円	1,046,952人	105万円/人	1.084	1,134,961人	88,009人
郡部	2,228億円	318,509人	70万円/人	0.724	230,500人	-88,009人
盛岡市	3,666億円	299,759人	122万円/人	1.265	379,325人	79,566人
宮古市	635億円	58,684人	108万円/人	1.119	65,655人	6,971人
山田町	119億円	19,522人	61万円/人	0.632	12,346人	-7,176人
大槌町	125億円	16,064人	78万円/人	0.802	12,882人	-3,182人
釜石市	399億円	41,642人	96万円/人	0.992	41,301人	-341人

*表中の数字は四捨五入による

■本町の小売業商店数・従業者数・年間販売額の推移

商業統計・確報 第3巻産業編(市区町村表)/経済産業省 より作成

	平成9年		平成11年		平成14年		平成16年		平成19年	
		指数		指数		指数		指数		指数
商店数	308店	99	311店	100	272店	87	257店	83	226店	73
従業者数	1,029人	94	1,095人	100	999人	91	958人	87	967人	88
年間販売額	148.1 億円	98	151.6 億円	100	136.3 億円	90	129.1 億円	85	119.3 億円	79

*指数はピーク時の平成11年を100とした場合の増減率

〈参考〉購買動向調査結果からの本町の商業に対する要望

新しい中心市街地の商業の姿を検討するために、本町全域を対象として平成26年6月に購買動向調査を実施しました(2,000世帯配布、629世帯回収、回収率32%)。

買い物行動としては、本町の商業は、食料品、医薬・化粧品、日用品等の最寄品の町内利用が70%あるものの、買回品については町内利用が20%程度に留まり、近隣の宮古市や盛岡市への流出傾向が伺えました。

お店選びの際には、主に「車で行きやすい」、「品揃えが豊富」、「価格が安い」の3つを重視していること、業種については最寄品は充足している反面、買回品や飲食店が不足していると感じていることなどが伺えました。

今後の要望としては、ショッピングセンター等1箇所の商業施設で全ての買い物ができる施設や広い駐車場の整備、大型スーパー、書籍・CDの販売やレンタルショップ、大手チェーン店が必要との声もありました。

また、接客サービスの改善に関して、置き置きや手直し、商品知識の提供といった個人店ならではのサービスの向上を求める意見もありました。

■町民の品目別買い物先/震災後

購買動向調査/山田町 平成26年6月より作成

〈震災後〉

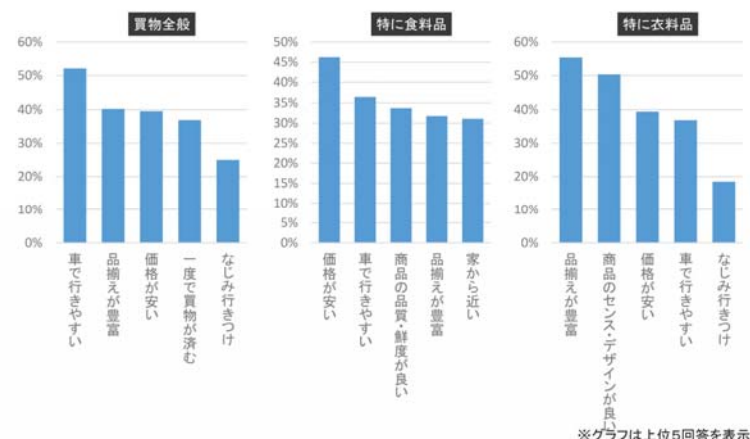
回答総計N=629

		山田町						宮古	大槌	釜石	盛岡	その他 県内	県外	合計
		山田	船越	織笠	大沢	豊間根	計							
最寄品	食料品	65%	0%	0%	5%	9%	79%	15%	3%	2%	0%	0%	0%	100%
	日用・台所用品	52%	0%	1%	16%	4%	73%	22%	3%	0%	1%	1%	0%	100%
	医薬・化粧品	62%	1%	2%	1%	1%	66%	26%	1%	1%	1%	2%	3%	100%
	計	60%	1%	1%	7%	5%	73%	21%	2%	1%	1%	1%	1%	100%
買回品	紳士服	6%	0%	0%	3%	1%	10%	58%	1%	4%	19%	3%	4%	100%
	婦人服	12%	0%	0%	8%	2%	23%	37%	2%	3%	26%	3%	7%	100%
	普段着	20%	0%	0%	15%	3%	38%	31%	2%	5%	17%	3%	4%	100%
	下着類	24%	0%	0%	18%	2%	45%	29%	1%	4%	13%	3%	4%	100%
	靴・かばん	5%	0%	0%	2%	0%	8%	52%	1%	3%	27%	4%	6%	100%
	家具・インテリア	5%	0%	0%	2%	0%	7%	45%	0%	3%	33%	5%	6%	100%
	スポーツ・娯楽用品	7%	0%	0%	1%	0%	8%	50%	1%	4%	28%	4%	5%	100%
	書籍雑誌・CD	9%	0%	0%	1%	0%	10%	66%	5%	3%	9%	3%	4%	100%
	家電製品	7%	0%	0%	2%	1%	10%	72%	0%	5%	7%	2%	4%	100%
	計	11%	0%	0%	6%	1%	18%	49%	2%	4%	20%	3%	5%	100%
外食・喫茶		15%	1%	0%	0%	1%	18%	58%	2%	6%	12%	5%	0%	100%

■町内の店舗等に求めるもの(お店選びで重視する点)

出典：購買動向調査/山田町 平成26年6月

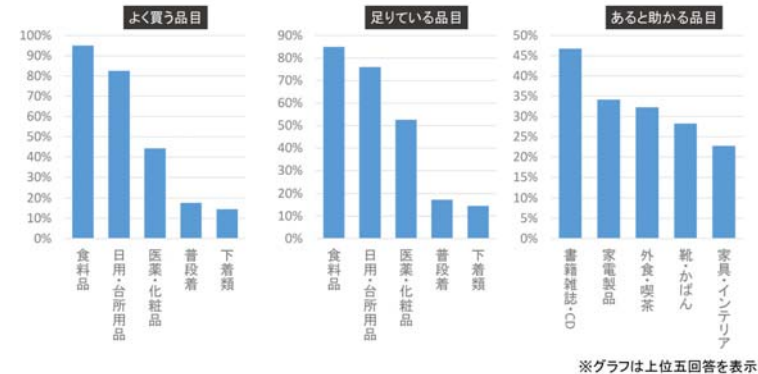
問7-1. 買物の際、どのような点を重視してお店を選びますか



■町内の店舗等に求めるもの(町内店舗業種に対するニーズ)

出典：購買動向調査/山田町 平成26年 6 月

問7-2. 山田町内の商業施設で、よく買う品目、町内店舗で足りている品目、町内にあると助かる品目について、お答えください



※グラフは上位五回答を表示

③交通特性

購買動向調査(平成26年 6 月/山田町)の結果、買い物時の交通手段の約90%が自動車利用であることが分かりました。公共交通機関の状況など本町の特性を考慮すると、今後もこの傾向は変わらないと推測され、駐車場整備等自動車利用者の利便性を高めることが求められます。

なお、年齢別の利用状況をみると、60代以上については自動車利用者の割合が減少する一方で、徒歩や自転車、バスの利用率が上がっており、今後、高台住宅団地等郊外に居住地が造成されることもあり、安全な道路整備、利便性の高い路線バスの編成等にも配慮していく必要があると言えます。

■町内での買い物時の交通手段(年代別・震災前後比較)

購買動向調査/山田町 平成26年 6 月より作成

		徒歩	自転車	バイク	車			バス	タクシー	鉄道	その他	合計
					(自分)	(身内)	計					
20代	震災前	7%	6%	1%	67%	19%	86%	0%	0%	0%	0%	100%
	震災後	4%	5%	0%	78%	12%	90%	0%	0%	0%	1%	100%
30代	震災前	5%	6%	0%	79%	9%	88%	0%	0%	0%	1%	100%
	震災後	2%	6%	0%	82%	8%	91%	0%	1%	0%	1%	100%
40代	震災前	4%	7%	1%	78%	9%	87%	0%	0%	0%	1%	100%
	震災後	3%	3%	1%	81%	10%	91%	1%	0%	0%	1%	100%
50代	震災前	9%	5%	1%	76%	8%	84%	1%	0%	0%	0%	100%
	震災後	4%	5%	1%	77%	10%	87%	2%	1%	0%	0%	100%
60代以上	震災前	16%	13%	4%	37%	22%	59%	3%	2%	1%	2%	100%
	震災後	10%	11%	2%	39%	29%	68%	5%	3%	0%	1%	100%
全体	震災前	9%	8%	2%	65%	13%	78%	1%	1%	0%	1%	100%
	震災後	5%	6%	1%	68%	15%	83%	2%	1%	0%	2%	100%

*その他は記載以外の交通手段及び端数調整

路線バスについては、柳沢地区を運行拠点として、仮設住宅をはじめとする町内の主要施設を繋ぐ役割を果たしています。現在は8路線あり、利用者数については次ページの表のとおりです。

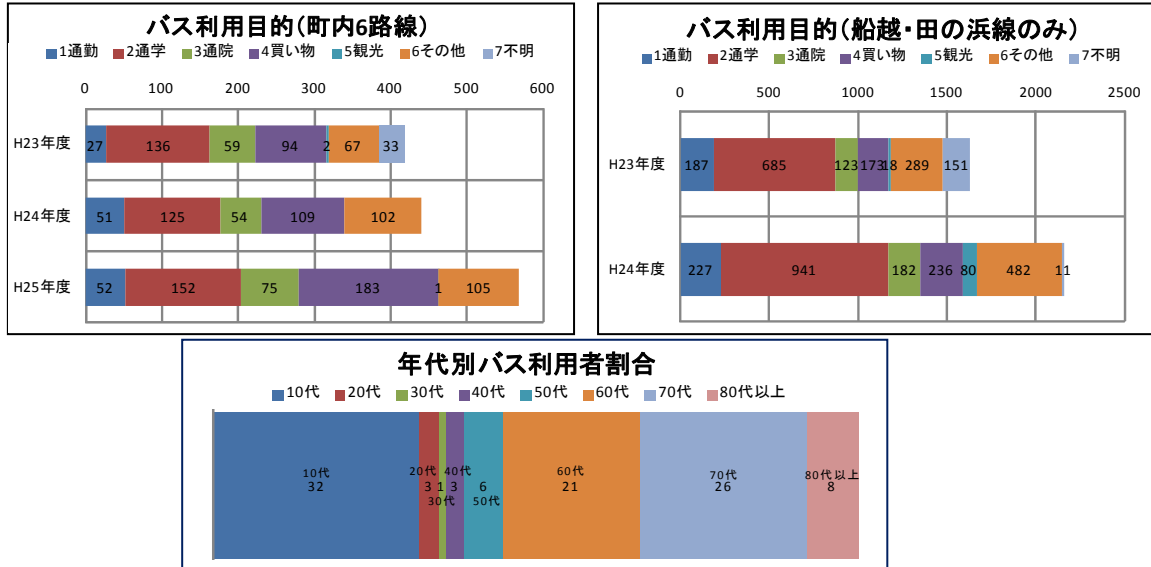
バス利用者の大半は10代と60代以上の交通弱者であり、自動車が運転できる20～50代はほとんどバスを利用していません。バス利用者総数としては宮古方面行き船越線及び田の浜線の利用者が多く、町民の通勤・通学の交通機能を担っています。

また、町内を運行する6路線については、船越線及び田の浜線に比べバス利用者数は少ないものの、買い物や通学・通院をする町民の交通手段として重要な役割を担っています。

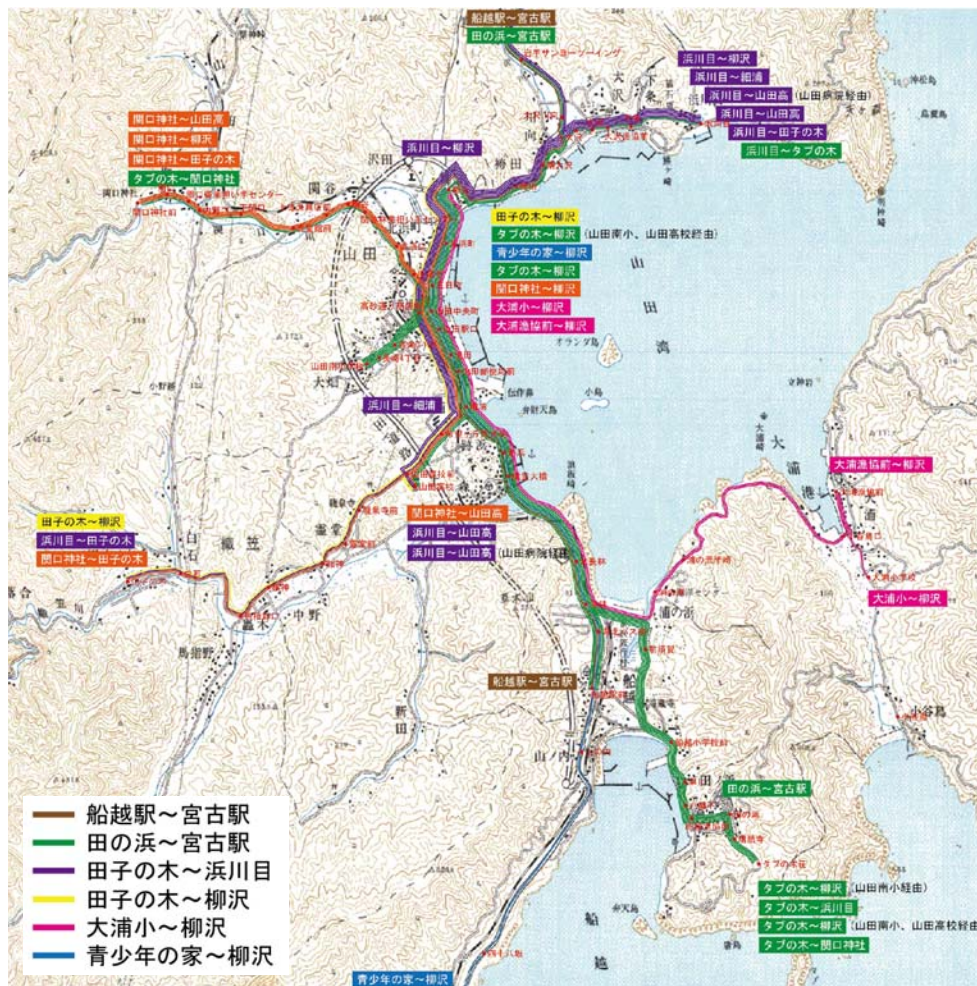
平成23年度以降バス利用者は年々伸びており、高齢化の進展を考慮すると、バスの重要性が増していくものと想定します。

■路線バスの乗降客数・目的・年代別割合とバスルート

出典：平成25年度山田町地域公共交通確保維持改善事業 調査事業実施報告書/岩手県北自動車(株)



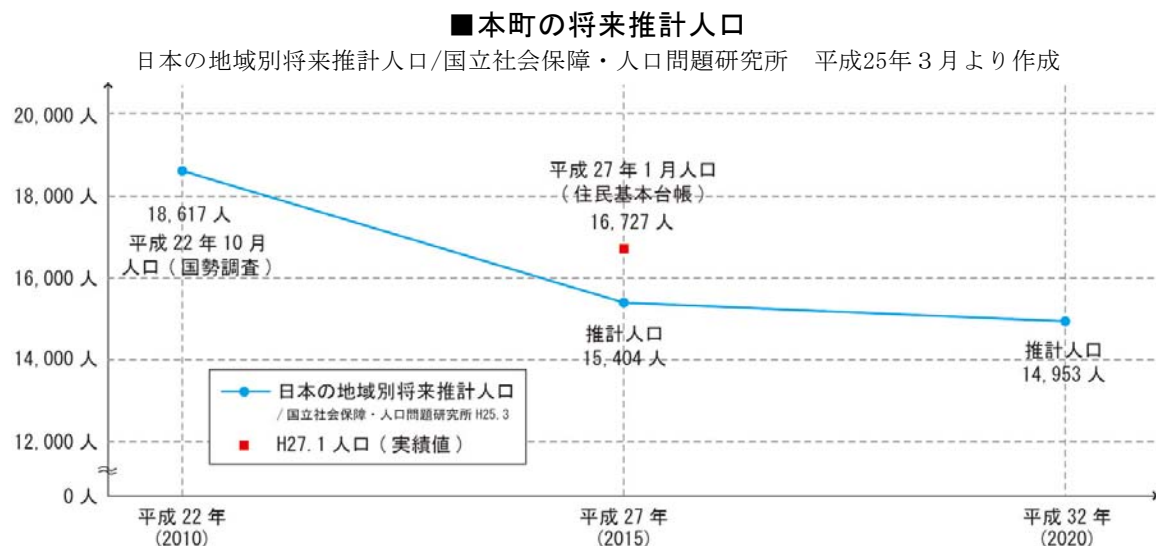
※グラフ内の数字は乗降客数



④人口構成と今後の見通し

「日本の地域別将来推計人口/平成25年3月」によると、全国的な人口減少が予測され、平成22年(18,617人)を推計の基準として、本町では平成27年までの5年間で約17%(3,213人)が減少し、平成27年から平成32年の5年間で約3%(451人)が減少すると推計されています。一方、震災後数年が経過した現在、本町の人口は、平成27年1月には16,727人(住民基本台帳)となっており、推計人口ほどは減少していない状況です。本計画では、平成32年の推計人口14,953人程度を維持することを目標とします。

年齢別人口については、「日本の地域別将来推計人口/平成25年3月」では、生産活動の中核をなす生産年齢人口(15-64歳)は、平成37年(基準年より15年後)には人口の半数となると推計されています。また、年少人口(0-14歳)割合の減少に加え、老年人口(65歳以上)割合が増加し、特に75歳以上の人口割合が25%程度になると推計されています。少子高齢化の進行による影響が懸念されることから、コンパクトなまちづくりが求められます。



■本町の年齢別人口の推移

日本の地域別将来推計人口/国立社会保障・人口問題研究所 平成25年3月より作成

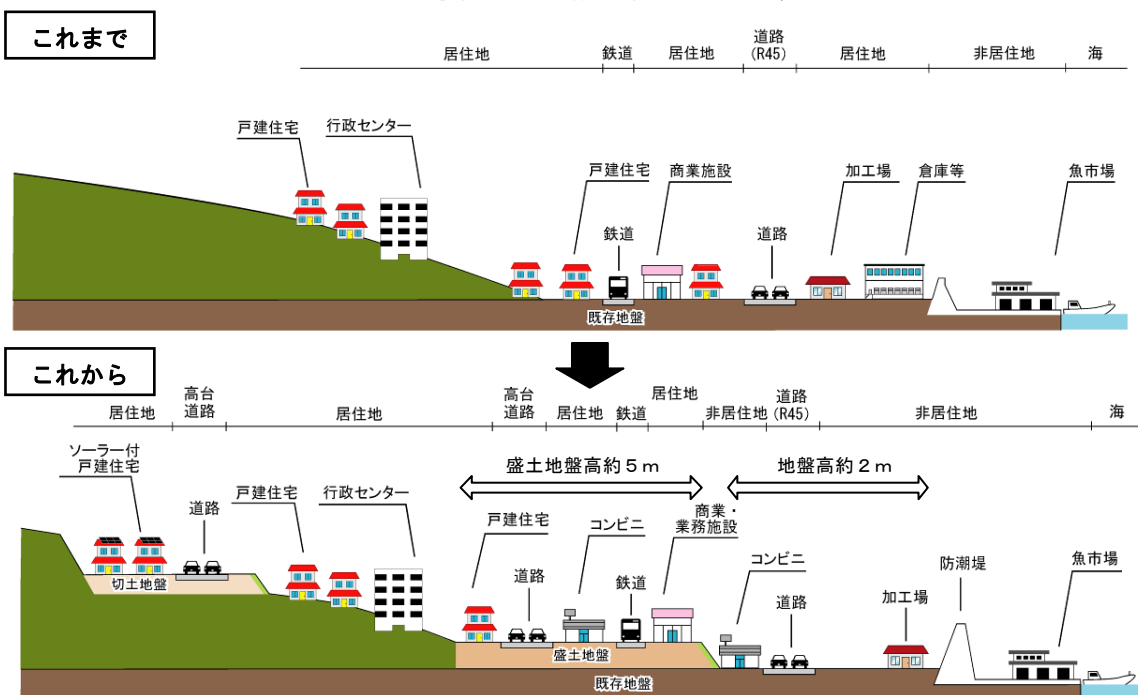
山田町の年齢別人口		平成22(2010)年 基準年	平成37(2025)年 基準年より15年後
年少人口の割合	0-14歳	12.5%	9.3%
生産年齢人口の割合	15-64歳	55.7%	50.2%
老年人口の割合	65歳以上	31.8%	40.5%
合計		100%	100%
参考	75歳以上人口割合	16.0%	24.5%

⑤復興事業による都市構造の再編

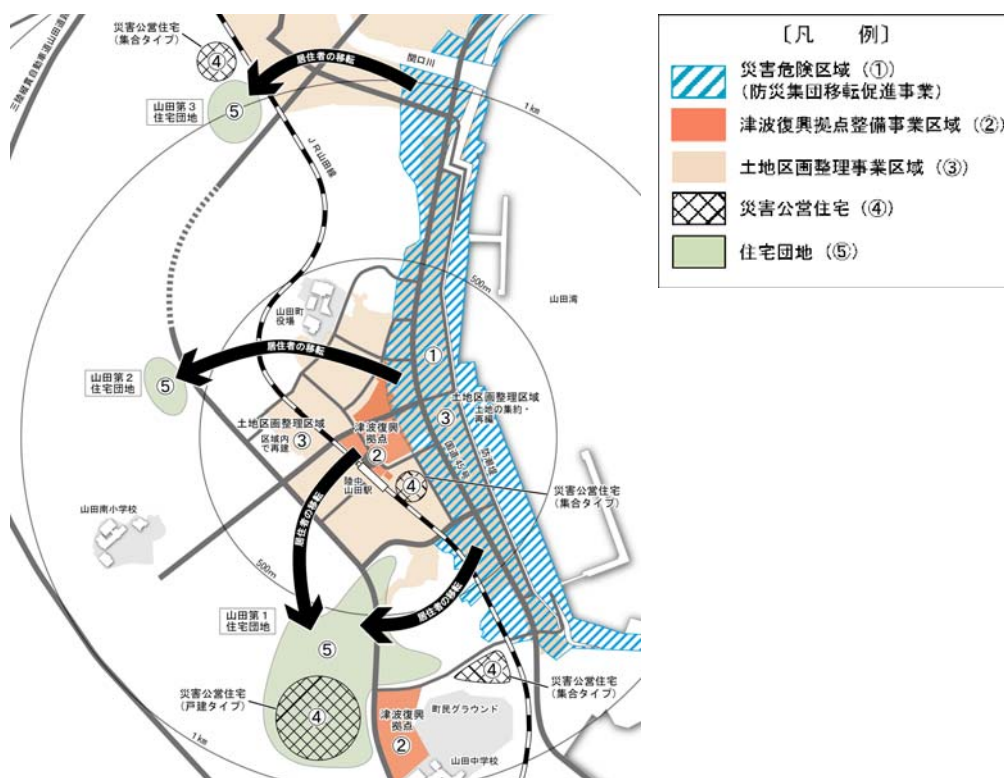
東日本大震災からの復旧・復興を目指して策定された「山田町復興計画/平成23年12月」に基づき、津波復興拠点整備事業や防災集団移転促進事業などの復興交付金事業を活用し、防災施設及び都市基盤施設並びに災害公営住宅や高台住宅地等の整備を進めています。

■復興事業による防災施設等の配置イメージ

山田町復興計画/平成23年12月 に加筆



■復興計画による山田地区及び周辺の住宅等の移転イメージ



■交通体系の再編イメージ
出典：山田町復興計画/平成23年12月



⑥観光特性

本町は多様な海岸美を世界に誇る三陸復興国立公園のほぼ中央に位置していることから、豊かな自然を活かした名所があり、「四十八坂、タブの大島、大釜崎、赤平金剛、山田湾、明神崎、関口不動尊溪流、豊間根川源流」の8箇所を山田八景として選定しています。

このような豊かな自然を十分に満喫できる体験型観光と地場食材を活用した観光振興を推進するため、ケビンハウス、オートキャンプ場、海浜キャンプ場、バーベキューハウス、浦の浜海水浴場等のアウトドアを楽しめる設備を備えた「船越家族旅行村」を整備しています。

浦の浜地区には、マッコウクジラの骨格標本を中心とした「鯨と海の科学館」を整備していましたが、震災により甚大な被害があり、現在復旧工事を進めています。

観光協会により平成21年2月にオープンした「かき小屋」は、被災したものの、「復興カキ小屋」として平成23年10月に再開し話題を集め、町外からの観光客で賑わっています。

また、年間を通して様々な催しがあり、八幡神社の御神輿と大杉神社の御神輿が町内を巡る「山田祭り」、これと同時に3日間に渡り開催される「山田がんばっぺしまつり」、かきのシーズン終了時期に開催される「かきまつり」等では、県内外からの多くの観光客を集めています。

■山田八景案内図 出典：山田町HP



■観光にかかる施設・行事

□山田湾

出典：山田町町勢



□船越家族旅行村

出典：山田町HP

船越家族旅行村の施設



□鯨と海の科学館

出典：海と街と祭り/山田伝津館



□かき小屋

出典：山田町観光協会HP



□復活した大杉神社の祭り(海上渡御)



□かきまつり



(2) 再生の基本方針

①用語の定義

本頁以降に頻出する用語について、山田町復興計画に基づき次のとおり定義します。

- 「中心市街地」・・・ 山田町復興計画で示されている山田地区の中で市街地の範囲を踏まえ、徒歩圏でコンパクトなまちとして、商店、飲食店やサービス施設、宿泊施設など様々な施設を誘導し、賑わいのある空間づくりを目指す、ＪＲ陸中山田駅東側を中心に周辺を含む区域。
- 「まちなか再生区域」・・・ 中心市街地のうち、町全体の賑わい創出と各地区の生活利便性維持を図る観点から、商業施設だけでなく金融機関などの生活利便施設を複合的に集積させ、中心市街地の賑わい創出を先導する役割を担う拠点的商业地。

②本計画策定の趣旨

町全体の復興に向けては、社会情勢の変化や、本町の特性、消費者のニーズ、復興事業による都市構造の再編などを考慮した上で、町の中核機能を有する中心市街地から復興していくことが必須です。

中心市街地のうち、まちなか再生区域が担うべき役割として、住民生活を支える商業・サービス業などの生活利便性の高い機能を提供することにより、町民生活や地域経済の拠点として、復興を先導していくことが求められています。

また、中心市街地が将来にわたって持続していくためには、交流人口の増加、地域特性を活かした産業の強化など、まちの魅力そのものを高めていく必要があります。

本計画は、上記のような全町的な課題の解決に向け、まちなか再生区域が担うべき役割を明確にし、具現化するための方針、土地利用や施設整備、街の魅力向上のための取り組みなどの具体的な方策についてまとめたものです。

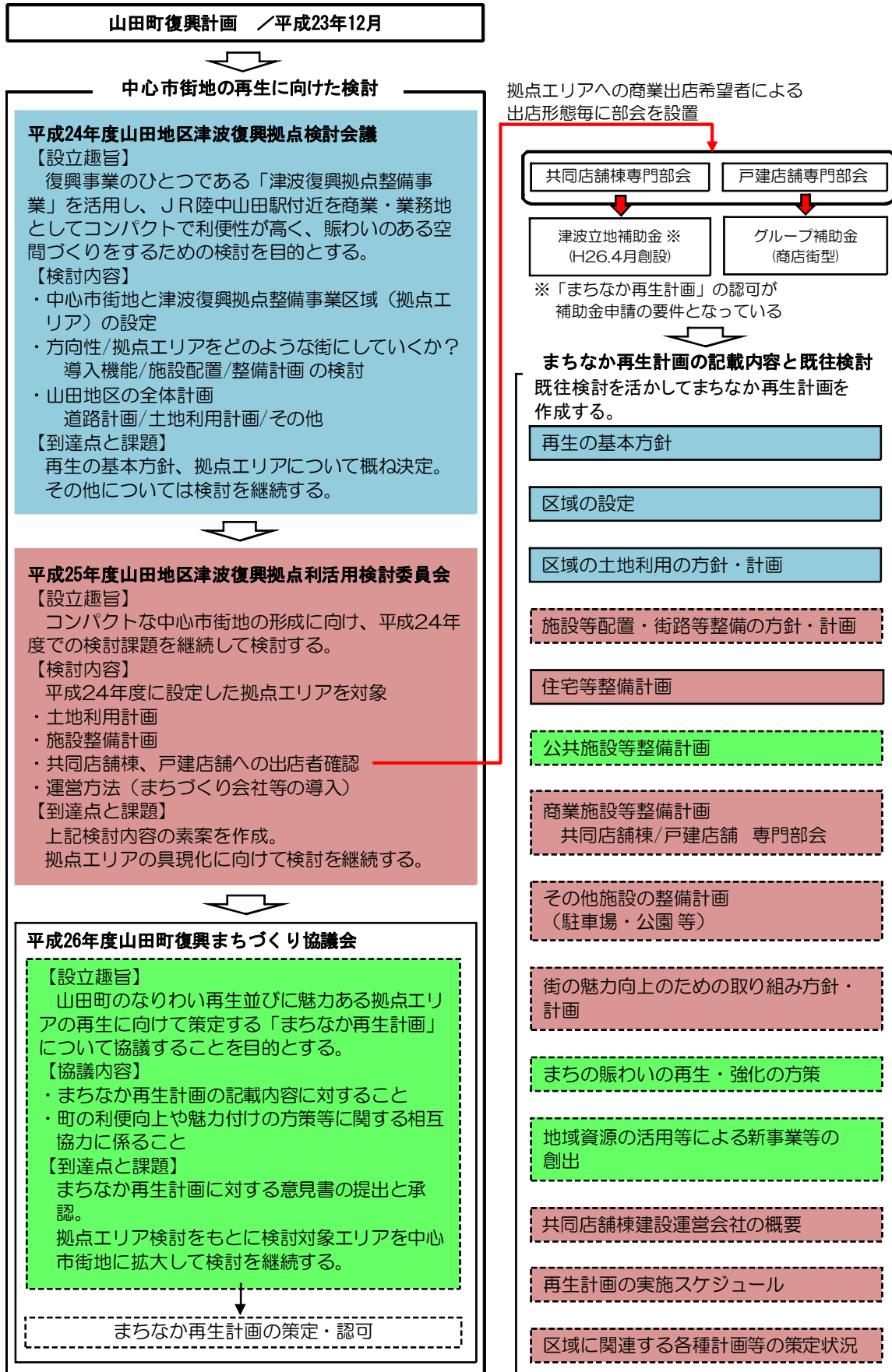
③本計画の策定経緯

山田町復興計画の具現化を進めるため、平成24年度に商業団体、漁業団体、金融機関等からなる「山田地区津波復興拠点検討会議」を組織し、中心市街地に求められる機能、拠点的商业地の区域設定並びに土地利用及び施設配置等の基本方針を検討しました。

また、平成25年度は組織名称を改め「山田地区津波復興拠点利活用検討委員会」として、土地利用計画及び施設整備計画の検討など、中心市街地の再生に向けて継続的な検討を進めてきました。

本計画は、これまでの検討結果をもとに、前記委員会に新たに医療・福祉分野や消費者代表、出店予定事業者等のメンバーを加え、新たに「山田町復興まちづくり協議会」（以下「まちづくり協議会」）を組織し、意見を伺いながら、本計画の策定を進めてまいりました。

■山田町まちなか再生計画の策定への流れ



④復興の基本方針

山田町復興計画においては『二度と津波による犠牲者を出さない』という基本理念のもと、全町民が一丸となって震災で失われたまちをもう一度取り戻そう、将来に渡って誇れるまちを創っていこうという思いを込めて、



という将来像を掲げております。

この基本理念をもとに、既存市街地・集落を基本にしたコンパクトなまちづくり、豊かな自然環境との調和・共生する美しいまちづくり、多様な産業が展開する活力のあるまちづくりを目指すこととしております。

■山田町の復興の基本理念

出典：山田町復興計画/平成23年12月

区分	内容
山田町の復興の基本理念	「二度と津波による犠牲者を出さない」 ①津波から命を守るまちづくり ②産業の早期復旧と再生・発展 ③住民が主体となった地域づくり
山田町の将来像	みんなで取り戻す、ひとの笑顔、元気な産業、碧い海とともに暮らす町
山田町の都市の骨格形成(まちの空間イメージ)の考え方	○既存市街地・集落を基本にしたコンパクトなまちづくり 各市街地・集落の再生を基本とし、丘陵部の新たな開発等は必要最小限にとどめ、山田湾・船越湾を中心にしたコンパクトな暮らしやすいまちを目指します。 ○豊かな自然と調和・共生する美しいまちづくり 山田湾・船越湾及び周囲の山々の豊かな自然を活かし、海や山が近くに感じられ、市街地・集落と海や山が一体となった美しいまちを目指します。 ○多様な産業が展開する活力のあるまちづくり 三陸縦貫自動車道の全線供用に伴い広域的な結びつきが強まることを念頭におき、水産業、農林業、商工業、観光業等の多様な産業が活発に展開するまちを目指します。

中心市街地を包含する山田地区の復興計画は、ＪＲ陸中山田駅周辺に商業・サービス業や業務施設を集積し、賑わいのある空間を再生するとともに、鉄道の復旧を前提とし、交通結節機能の強化などに努めていくことを基本方針としています。

■山田地区の復興の基本方針

出典：山田町復興計画/平成23年12月



山田地区の復興計画基本方針

土地利用の方針	- 山田漁港は水産業の復興に不可欠な施設として再生する。 - 漁港に隣接する国道45号沿道は産業地として、水産加工施設、沿道立地型の商業・業務施設等の立地を誘導する。 - 産業地の山側は、防潮堤の整備を前提として安全な住宅地を確保する。 - ＪＲ陸中山田駅周辺は町の中心商業・業務地として、賑わいのある空間を再生する。
交通体系の方針	- 国道45号は早期の産業復旧を目指して現位置に配置する。 - 国道45号に平行する代替道路を浸水しない場所に整備し、海側から山側への避難路となる道路を適切に配置し、梯子状の道路網を形成する。 - ＪＲ山田線は現在ルートを基本とし、市街地再編に合わせて陸中山田駅を復旧するとともに町の交通拠点として交通結節機能を強化する。
その他施設の配置方針	- 町役場、中央公民館、山田南小学校などは地区の拠点施設として維持する。 - 三陸縦貫自動車道へ乗り入れることが可能な場所に広域的な避難場所を配置する。

⑤中心市街地の復興まちづくりコンセプト

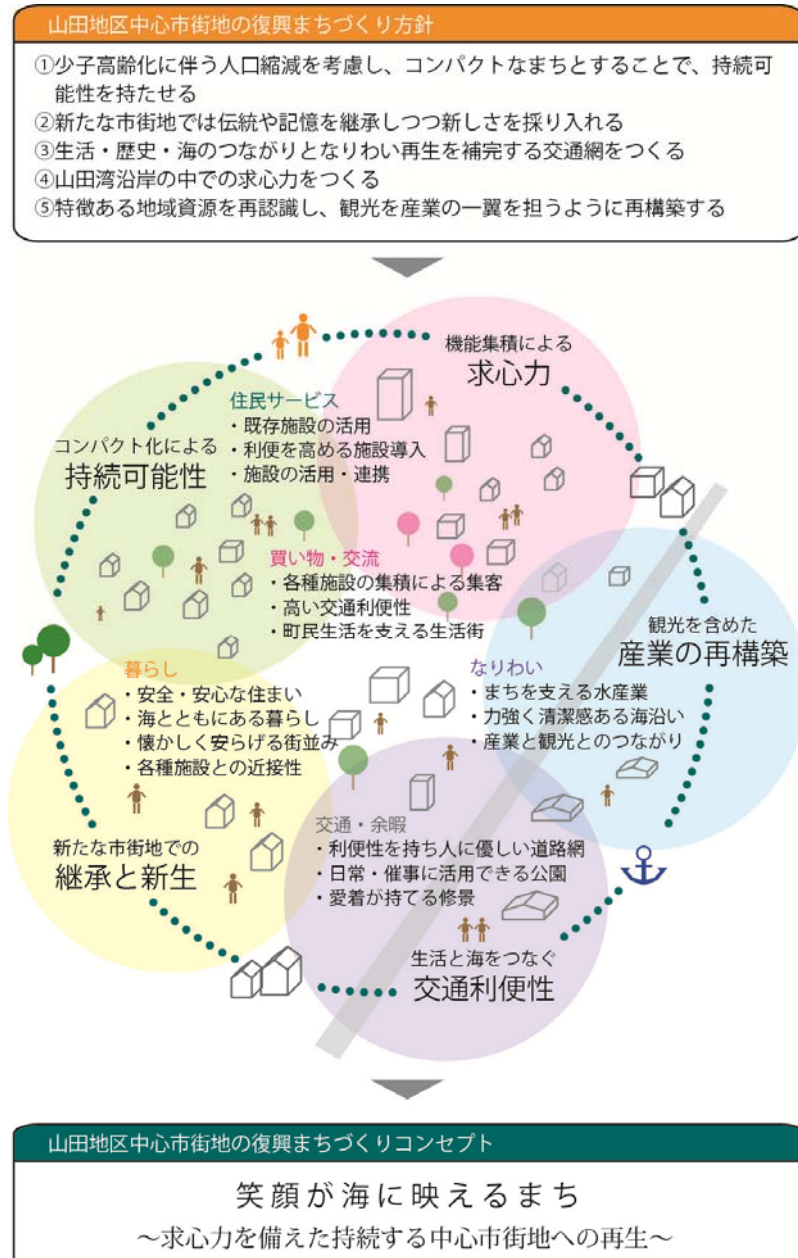
本町の特性並びに人口減少や高齢化等の社会情勢の変化等を考慮して、中心市街地における復興まちづくりの方針を次のとおりとし、この方針をもとに復興まちづくりコンセプトを「笑顔が海に映えるまち～求心力を備えた持続する中心市街地への再生～」としています。

- ①生活利便施設の集積による求心力の向上
- ②交通結節機能の強化による交通利便性の向上
- ③新たな市街地への継承と新生
- ④観光を含めた産業の再構築

復興の主役である町民の活動により、中心市街地で活気や笑顔が生まれ、海と共生してきた産業や町民全体にまで活気や笑顔が広がっていく、ということをイメージしています。

■中心市街地の復興まちづくりコンセプトと展開イメージ

出典：山田地区津波復興拠点利活用検討委員会 検討資料/平成25年度



⑥まちなか再生区域の目指すべき商業の方向性

中心市街地の再生にあたっては、まちなか再生区域の目指すべき方向を明確にしておく必要があります。

震災前から続く商業力の低下傾向や復興途上である現状を考慮すると、観光客の来街等による交流人口の拡大も重要ですが、地元購買率の向上を図り、町外へ流出している消費者を中心市街地へ引き戻すことがより重要であると考えます。

そこで、まちなか再生区域の目指すべき商業の方向性を次のとおり設定し、地元購買率の向上並びに交流人口の拡大による吸引力の向上に努めます。

イ. 地域に密着する商業・サービス業の集積とワンストップショッピング

震災前から本町で営業していた事業者を中心に、町民生活を支える最寄品小売店や飲食店を主とする商業・サービス業を集積することで、町民の気風や生活形態に合った地域に密着する商業の実現を目指します。

また、商業・サービス業が集積する場所に大型駐車場を配置することで、交通手段の約9割を占める自動車による来街に対応し、大型駐車場から徒歩圏内に商業・サービス業を集積させることでワンストップショッピングを実現します。

ロ. 生活利便施設の集積による生活利便性の向上

生活利便性の向上を図ることにより消費活動以外の来街目的を生み出し、来街者を増大させることで、副次的に消費活動に繋げることを目的として、商業施設のみならず銀行や郵便局等の生活する上で必要不可欠な機能を集積します。

ハ. 商業事業者の経営効率や接客サービスの向上などの経営努力

顧客を獲得するには品目・品揃えの充実や良品を安価で販売するなどの手法が一般的ですが、商業床面積の増大や流通経路の確保が必要となるなど、大きな投資が必要となる傾向があり、投資に見合った収益を上げることが必須となります。

商圏人口の多い都市部と違い、人口減少や少子高齢化の進展が著しい本町においては、上記のような方策は一概に効果的とは言えないため、経費削減による純利益の拡大や少額の投資と工夫で収入増を図るなどの経営努力が必要です。

また、特にサービス面に関する不満が多いため、商業事業者が自ら接客技術や販売商品に関する知識の向上等、商業事業者のより一層の経営努力が大切になることから、山田町と山田町商工会が連携して専門家の派遣等を含めた経営相談・指導体制の充実を図ります。

ニ. 交通結節機能の強化による各拠点間との連携及び交流人口の拡大

復興事業による都市構造の再編により住宅地や公益施設等の集約が進むことや、少子高齢化の進展などを考慮し、自動車のみならずバスや鉄道等によってまちなか再生区域と各地区を繋ぎ、来街者の増加に繋がるよう、各交通事業者と協議し、再編に努めます。

また、シャトルバス等の臨時的な交通手段を運営する事業者と相互連携を促すことで、町外からの来街者の増加に努めます。特に「復興カキ小屋」や「鯨と海の科学館」等の観光施設との交通強化を図ることにより、観光客の吸引が見込まれます。

中心市街地の一日も早い商業の再生には、山田町中央公民館及び中央コミュニティセンター等の既存公共施設の利用者や山田祭りをはじめとする各種イベント参加者等を吸引できる魅力や仕掛けが必要になります。

■中心市街地内外の既存公共施設等

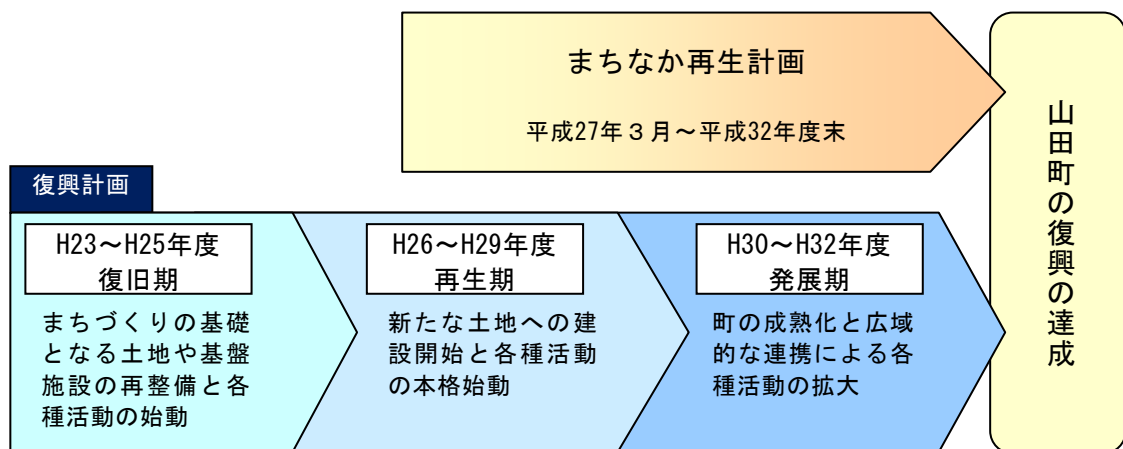


⑧本計画の計画期間

山田町復興計画においては、計画実施期間を平成23年度から平成32年度までの概ね10年間とし、まちづくりの基礎となる土地や基盤施設の再整備と各種活動の始動期を「復旧期」、新たな土地への建設開始と各種活動の本格始動期を「再生期」、町の成熟化と広域的な連携による各種活動の拡大期を「発展期」として、段階に応じた施策や事業を展開していきます。

本計画の計画期間は、山田町復興計画の事業終了期間に合わせ、平成27年3月から平成32年度末までとします。

■山田町まちなか再生計画の計画期間



2. 再生計画の対象の区域

(1) 区域の設定の考え方

① 中心市街地を形成する区域

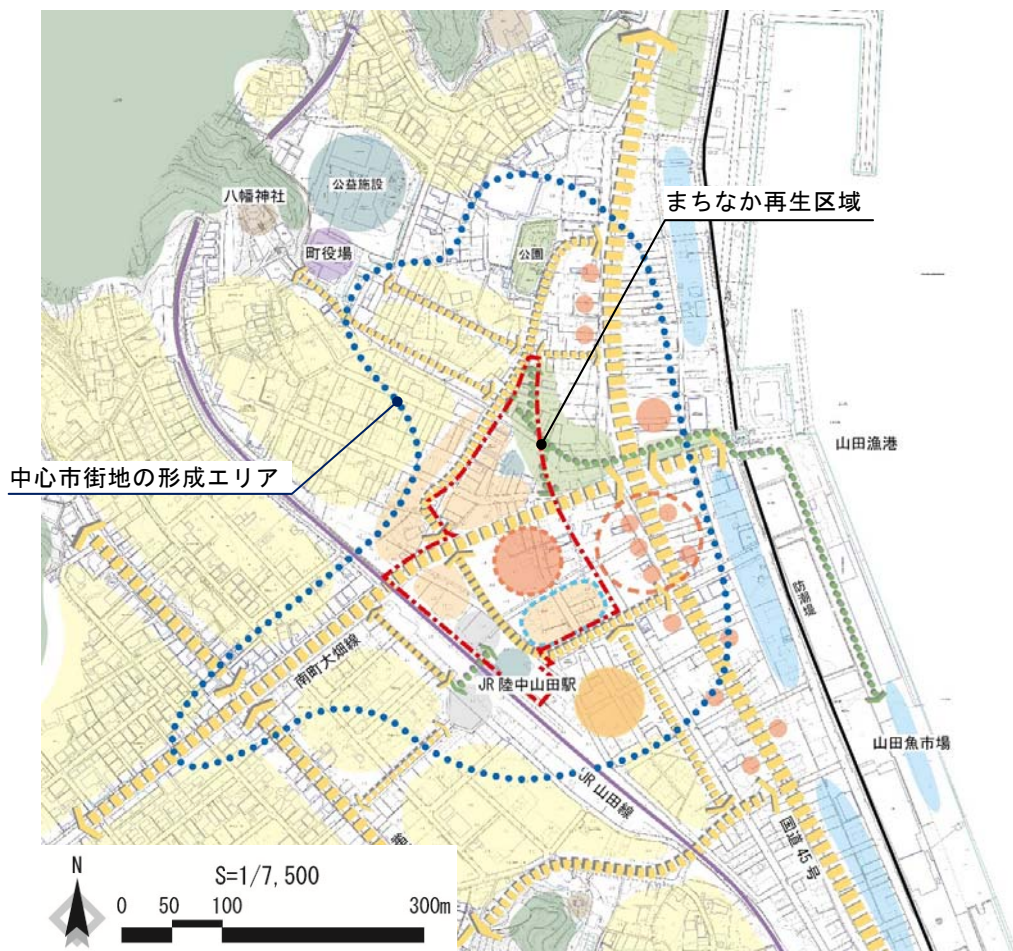
将来的な少子高齢化の進展を考慮すると、商業・サービス業をはじめ生活利便施設が集積され、賑わいのあるまちを徒歩で日々の用事が済ませられる範囲のコンパクトな市街地の形成が重要となります。

今後、復興関連事業や国道45号沿いへの出店により各種施設機能の集中が予想される、役場等の既存施設及び災害公営住宅並びに国道45号沿い、J R 山田線陸中山田駅の西側を含めた区域を「中心市街地を形成する区域」と位置付けます。

② 本計画の対象区域

山田町復興計画で示した『二度と津波による犠牲者を出さない』という基本理念のもと、中心市街地における商業の再生を先導する役割を担う区域をJ R 陸中山田駅の北東側に設定し、「まちなか再生区域」と位置付けます。

■ 本計画における中心市街地とまちなか再生区域の範囲と位置関係



(2) 区域の所在地及び面積

まちなか再生区域は、嵩上げ区域のうち西側はＪＲ山田線用地境界、東側は嵩上げ部と災害危険区域との境界、北側は高砂通りの道路境界、南側は計画されている道路境界とします。

この区域は、山田町の中央町及び川向町の一部で、区域の面積は約3.3haとなります。

■ まちなか再生計画の対象区域



項目	内容
区域の所在地	山田町中央町、川向町の一部
区域の面積	約3.3ha

3. 区域の土地利用計画

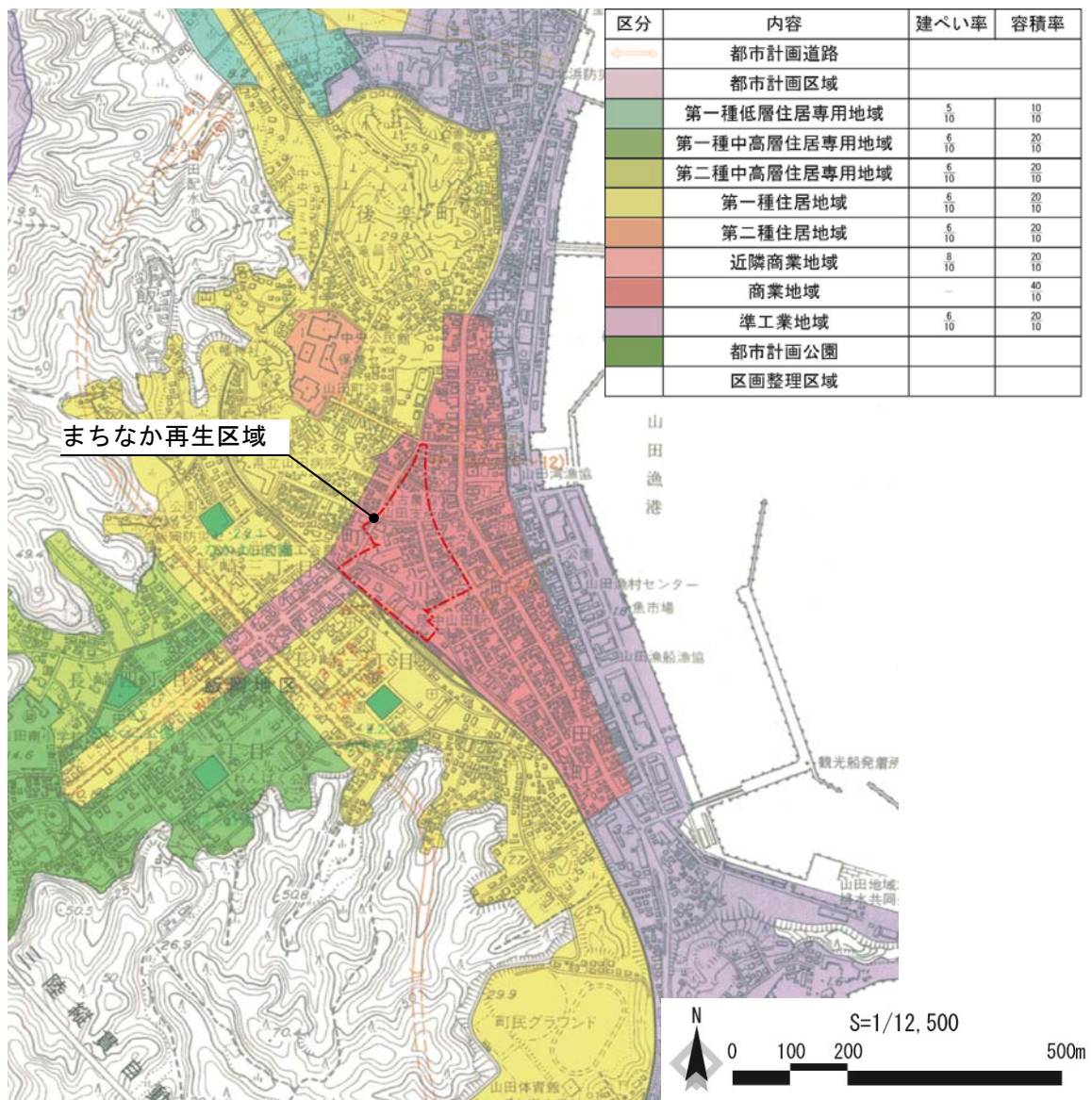
(1) 区域の土地利用の方針・計画

①都市計画の内容

震災以前から中心市街地周辺の用途地域として、商業地域(建ぺい率8/10、容積率40/10)を指定しています。

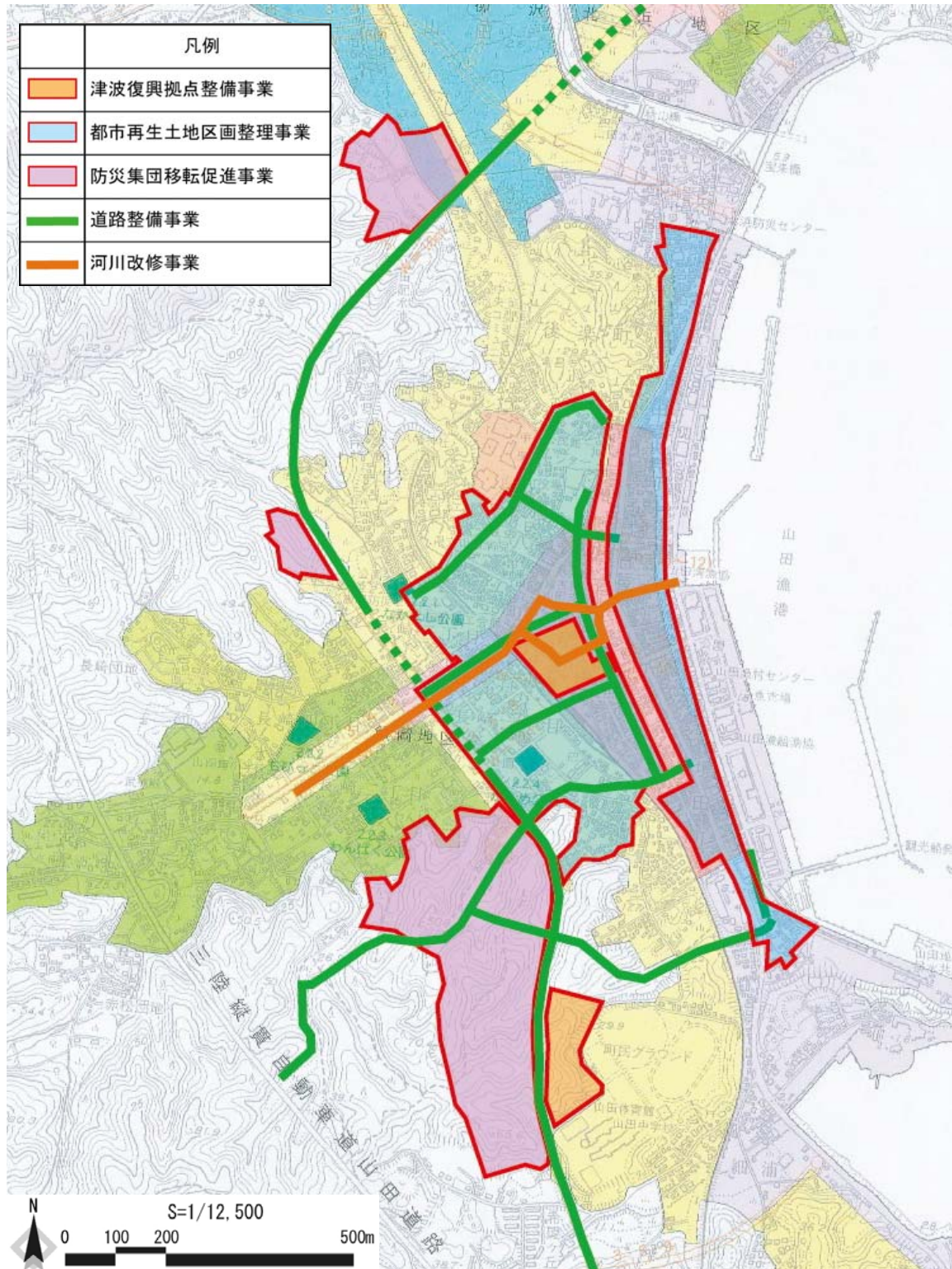
また、商業地域の西側(山側)には第一種住居地域(建ぺい率6/10、容積率20/10)、海側には準工業地域(建ぺい率6/10、容積率20/10)を指定しています。

■中心市街地周辺の都市計画の内容



なお、当該計画区域では、市街地の嵩上げ並びに都市再編を目的とする津波復興拠点整備事業並びに土地区画整理事業を都市計画決定しており、復興計画に基づく復興整備事業を行います。

■山田地区の復興整備事業



②中心市街地の骨格構造

山田町復興計画では、中心市街地周辺での平時及び災害時の主要道路として、広域幹線となる国道45号、市街地・集落地間連絡道路として細浦柳沢線、高台～災害危険区域の連絡道路として南町大畑線を位置付けています。これらの主要道路とＪＲ山田線を含む交通体系が今後の中心市街地の骨格構造を形成する大きな要素になります。

特に南町大畑線の延伸部(国道45号以東)には、岩手県による防潮堤築造後に、山田地区では1箇所となる陸閘が配置されるため、市街地と海を結ぶ道路として重要な役割を担うことになります。南町大畑線からのアクセス性を考慮して、道路南側に隣接する街区に商業・サービス業の店舗等が集積する商業核を配置します。また、町役場等とまちなか再生区域や海への動線の結び目に公園を配置し、中心市街地での憩いの場を形成します。

中心市街地における賑わい創出に向けて、上記のような骨格構造を軸に、国道45号沿いや高砂通りの複合店舗とまちなか再生区域を結ぶ動線配置、交通ターミナルを形成するＪＲ陸中山田駅並びに災害公営住宅の位置を考慮して、土地利用を検討しています。

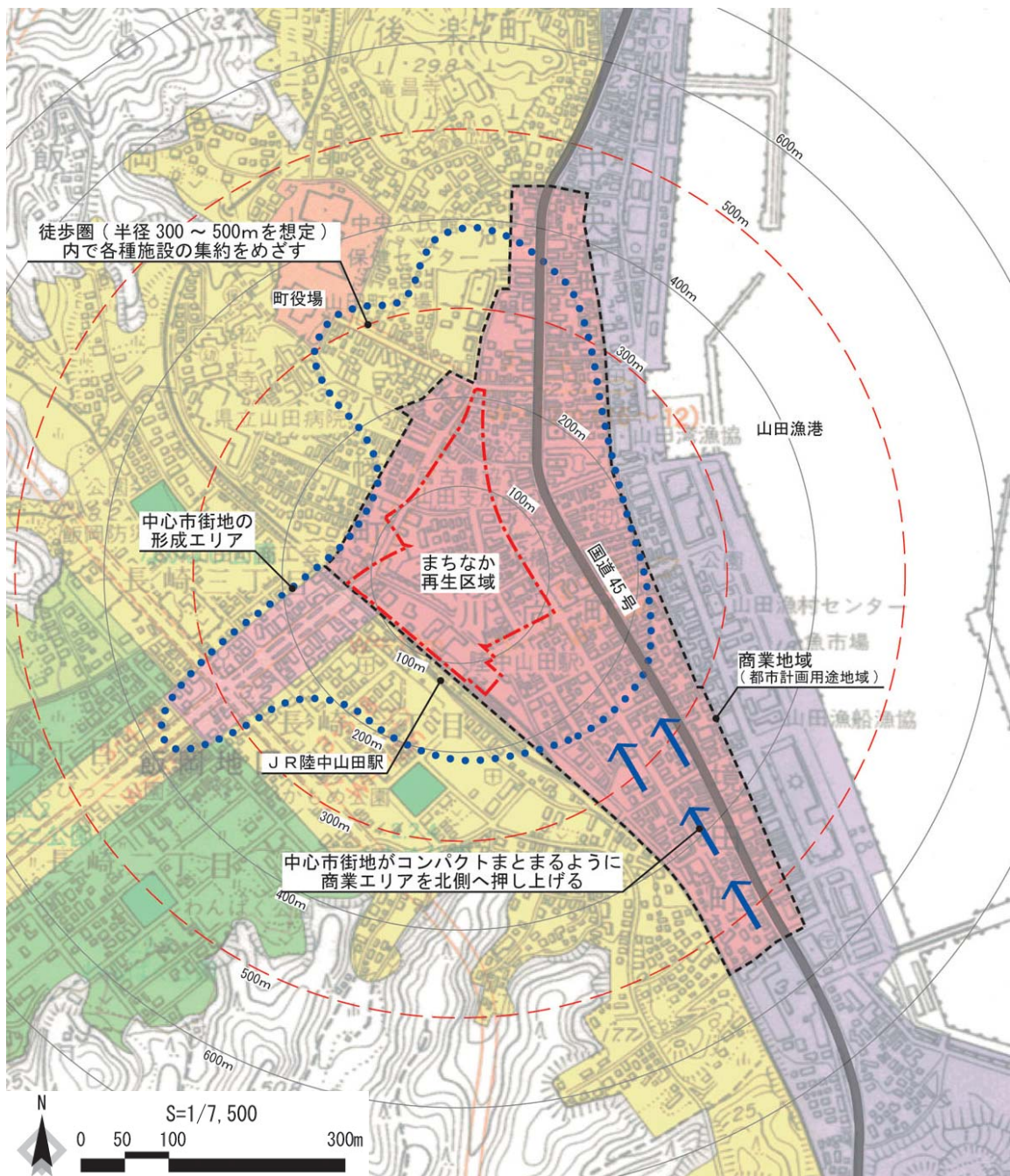
■中心市街地における骨格構造のイメージ



本町の中心的な市街地は、これまで見てきたように、国道45号沿いを中心に展開しており、南北方向に大きく広がっていた経緯があります。将来の山田地区の中心市街地は、大沢地区や織笠地区、船越地区を含めた山田町における拠点商業地としての求心力を備えていくためにも、諸施設の集積を図り、徒歩圏を念頭においたコンパクトなまちづくりが非常に大切になります。

そのためには、拡散状態と言える市街地の広がりコンパクトにまとめていくことが重要です。具体的には、特に南側に広がっている市街地をJR陸中山田駅付近から役場等の公共施設が位置する付近程度に押し上げていくような方向が考えられます。

■南北に広がっていた中心市街地のコンパクト化の考え方



イ. 道路用地及び駅前広場用地

また、幹線道路との結節を重視しつつ、近隣の複合店舗や災害公営住宅、既存の公共施設等の各施設や街区へスムーズに移動できるように道路網を形成します。

緑地用地(公園)は中心市街地の中心部に配置し歩行者動線としての機能を持たせることにより、まちなか再生区域と近隣の複合店舗や既存公共施設、漁港等を繋ぎ、中心市街地としての魅力を高めます。

まちなか再生区域
 自動車動線
 市街地と海をつなぐ歩行者動線
 JR 山田線
 河川
 共同店舗棟
 業務施設
 複合店舗
 公共施設
 駐車場・駅前広場
 災害公営住宅
 共同店舗ゾーン
 複合店舗ゾーン（商店街）

八幡神社
 町役場
 公園
 複合店舗
 公園（駐車場兼催事広場含む）
 業務施設
 駐車場（一部公開）
 共同店舗ゾーン
 共同店舗棟
 大型駐車場
 複合店舗（商店街）
 公共施設
 駅前広場
 陸中山田駅
 災害公営住宅
 山田漁港
 西川
 陸間
 至・市場
 防波堤
 至・大沢
 至・船越
 至・長崎（避難ルート）
 至・八幡神社
 至・町役場
 八幡通り
 神泉通り
 南町大畑線
 陸中山田停車場線
 JR 山田線
 東西自由通路
 国道45号
 海と結ぶ観光緑地
 防波堤
 防波堤
 防波堤

N
 S=1/4,000
 0 50 100 200m

ハ. 商業用地(共同店舗用地、複合施設用地)並びに大型駐車場用地

まちなか再生区域のうち、南町大畑線及び陸中山田停車場線により囲まれた位置に、核店舗と個人商店等などからなる共同店舗(複合テナント)用地と、民間企業や個人商店等からなる複合施設用地を一体的に配置し、商業・サービス業の集積による相乗効果を狙います。

駐車場については、まちなか再生区域の中央部に位置する上記集積区画に大型駐車場を配置することでワンストップショッピングを実現し、中心市街地全体へ回遊できるようにします。さらに業務施設と連携し、私設駐車場の一部を公開駐車場とすることで中心市街地の駐車場を補完し、交通利便性の向上を図ります。

上記以外の複合施設用地については、回遊性を考慮し、駐車場を囲むように配置します。

ニ. 業務施設用地

上記の商業用地に隣接して郵便局や金融機関等の業務施設用地を配置し、生活利便性を向上させることで商業エリアとしての魅力を高め、副次的に集客を図ることができますようにします。

ホ. 公共施設用地

共同店舗用地とJR陸中山田駅に隣接して公共施設用地を配置し、日常的に町民が集まり交流できる場を整備することで、施設利用者を副次的に集客できるようにします。

■まちなか再生区域の土地利用計画



①施設等の配置方針

戸建店舗商店街には、従来からの商業形態である住居併用店舗も建設可能とすることで、多様な業種の店舗集積を誘導するとともに、陸中山田停車場線に接続する区画道路をＬ型に配置し、各店舗へのアクセス及び共同店舗棟との往来性の向上を図ります。

商業施設

- 物販店
- 飲食店
- サービス業

公共(公益)施設

- 業務施設
- 住宅
(災害公営住宅含む)
- 公園・緑地
- 河川
- 道路

まちなか再生区域

役場通り

至・八幡神社

商店街

業務施設

公開駐車場
含む

西川(河川)

国道45号

海抜 5 m

南町大畑線

海抜 2 m

共同店舗棟
(核店舗棟)

大型駐車場
(施設駐車場を
含む)

交流施設

戸建店舗商店街

業務施設

JR山田線

駅前広場

共同店舗棟
(飲食棟)

露地

戸建店舗商店街

陸中山田停車場線

駅前交流施設

JR陸中山田駅

災害公営住宅

N

S=1/2,000

0 20 40 100m

ロ. 駐車場兼催事広場

大型駐車場(約150台)は、南町大畑線及び陸中山田停車場線から出入りしやすい位置に配置し、自動車利用来街者の利便性の向上を図ります。また、当駐車場の一部では、朝市等の定期的な商業イベントを開催し、魅力ある商業活動の場としても活用します。

ハ. 業務施設

商業用地に隣接して配置する業務施設用地には、郵便局や金融機関等を集中的に配置し、買物客の利便性向上を図ります。また、緑地用地側には、町外からの交流人口拡大に向けた観光物産拠点の整備を検討します。

ニ. 公共施設等

共同店舗用地に挟まれた公共施設用地には、近隣の商店街の販売促進活動や町民の文化活動として利用できる公共施設を配置し、日常的に町民が集う場所を形成します。

J R陸中山田駅横に隣接する公共施設用地には、公益社団法人セーブ・ザ・チルドレン・ジャパンの寄贈により「子どもに優しい図書館的機能」をベースとする世代間交流施設が整備される予定です。

ホ. 公園・緑地

中心市街地の中央には、回遊時の休憩場所としての機能はもちろんのこと、まちなか再生区域と中心市街地に立地する既存の公共施設等を結ぶ歩行者動線の要として、山田祭り等のイベントにも活用可能な大規模な公園・緑地を配置します。

また、共同店舗等と戸建店舗商店街の一体性の向上並びに散歩等のひと時を過ごせる場所として、戸建店舗商店街の街区内に露地を配置し、回遊性の向上と商業エリアの魅力向上を図ります。

ヘ. 公共交通機関に関わる施設

J R陸中山田駅前の駅前広場には、交通結節ターミナルとして、路線バス停及び待合空間、タクシーや自家用車の乗降場所を確保します。

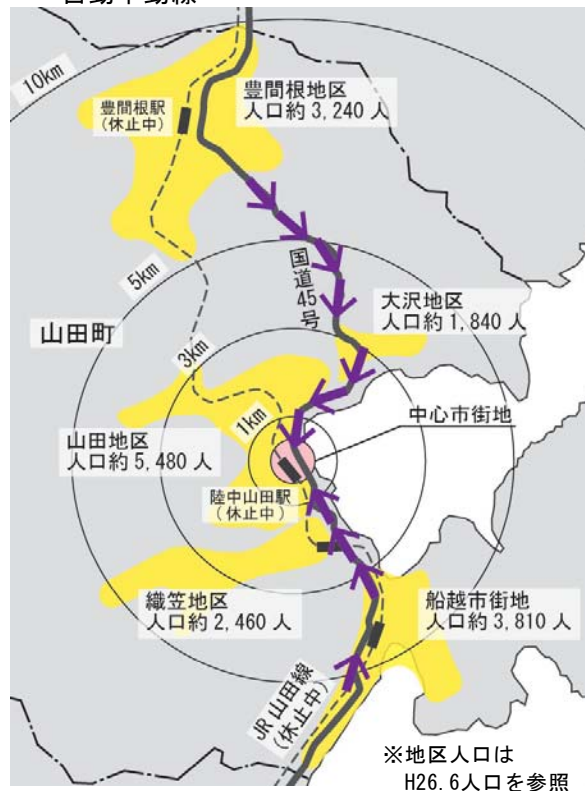
②来街者動線計画

Ⅰ. 自動車利用者の動線

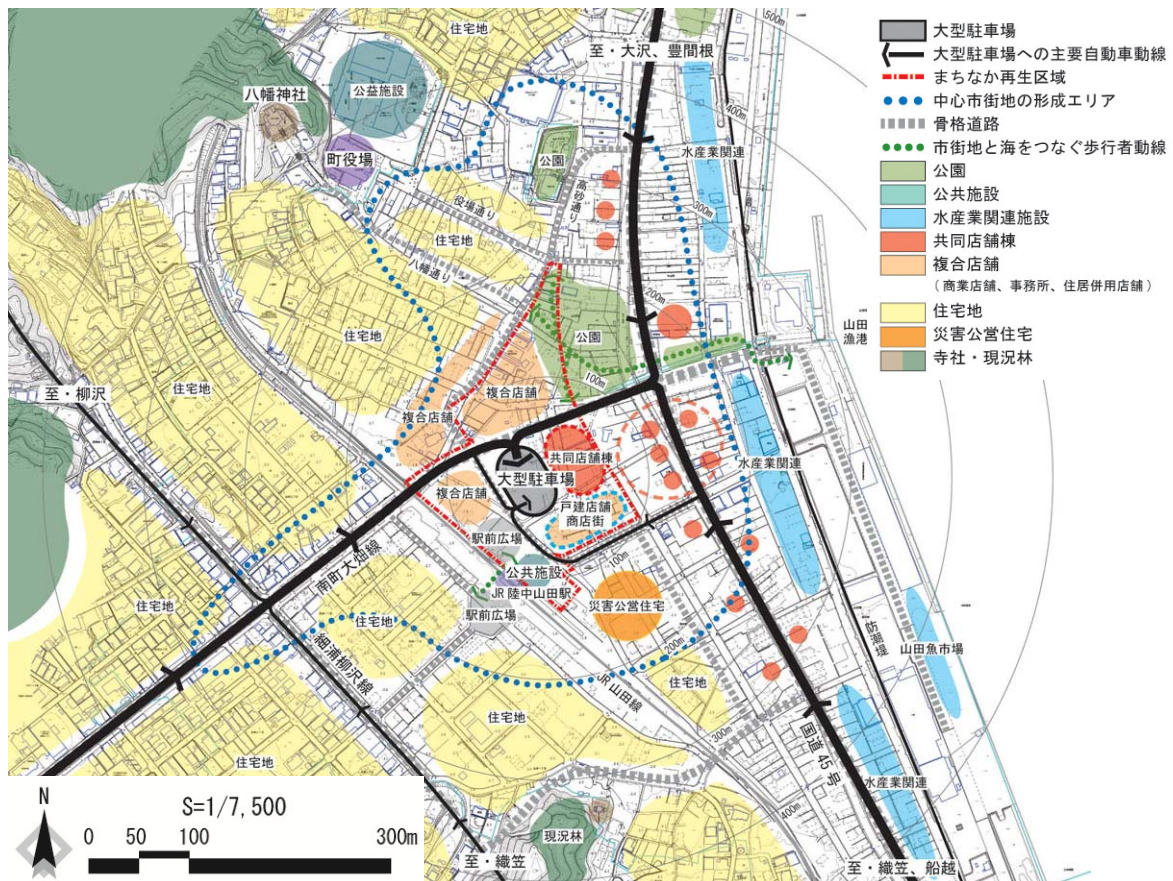
町民の主要な交通手段は自動車
で、豊間根地区、船越地区等の町内
遠隔地からは、広域幹線である国道
45号が主に利用されます。また、中
心市街地周辺からは、都市内幹線で
ある南町大畑線が主に利用されま
す。このため、国道45号と交差する
南町大畑線沿いで主要な集客施設で
ある共同店舗棟に隣接する箇所に大
型駐車場及び公開駐車場を配置し、
自動車利用者の利便性向上及びスム
ーズな道路交通を実現します。

また、復興事業による都市再編と
今後の少子高齢化を考慮し、高台住
宅地等とまちなか再生区域を結ぶバ
ス路線導入の検討を進めます。

■町内の各市街地からまちなか再生区域への 自動車動線



■大型駐車場への自動車による来街動線

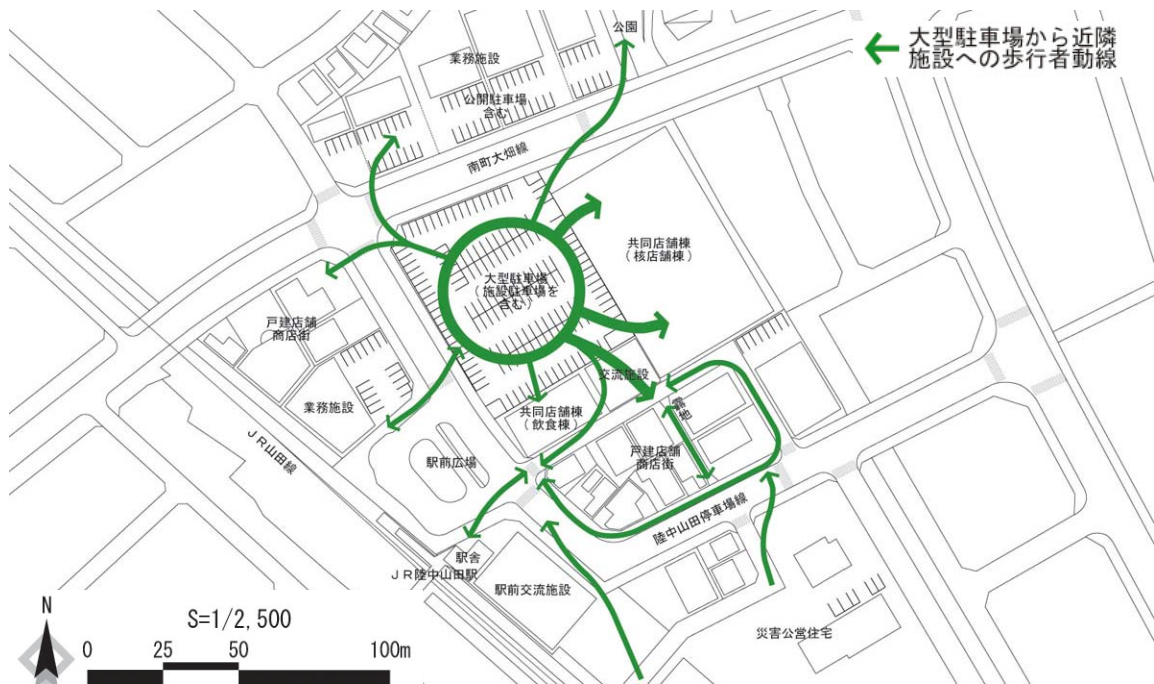


ロ. 大型駐車場からの歩行者動線

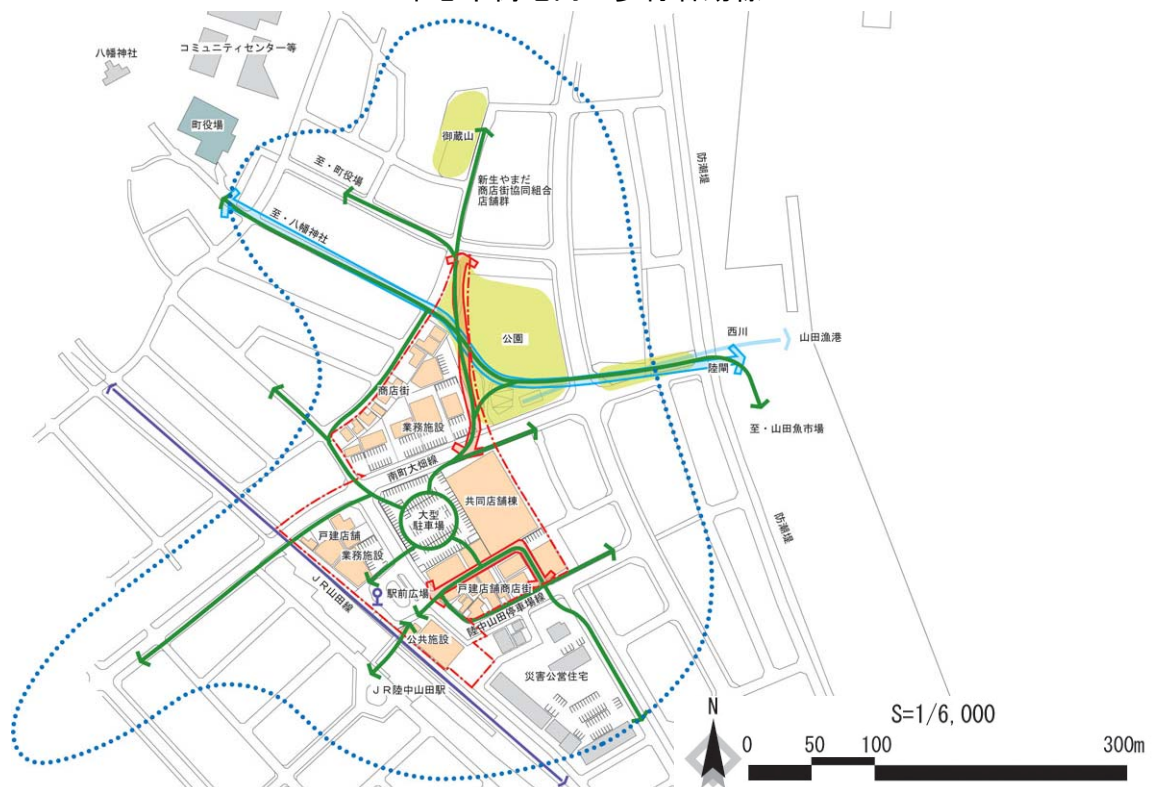
自動車利用者の来街後の行動起点は大型駐車場となり、目的に合わせて、駐車場周囲に配置した各施設を利用しながら回遊し、再び駐車場に戻ってくるような動線になります。

なお、まちなか再生区域外にある町役場等の公共施設及び国道45号沿道街区、山田漁港等についても、徒歩圏内であることから、道路や公園を経由し回遊できるように配慮します。

■大型駐車場からのまちなか再生区域内の歩行者動線



■中心市街地内の歩行者動線



4. 施設等整備計画

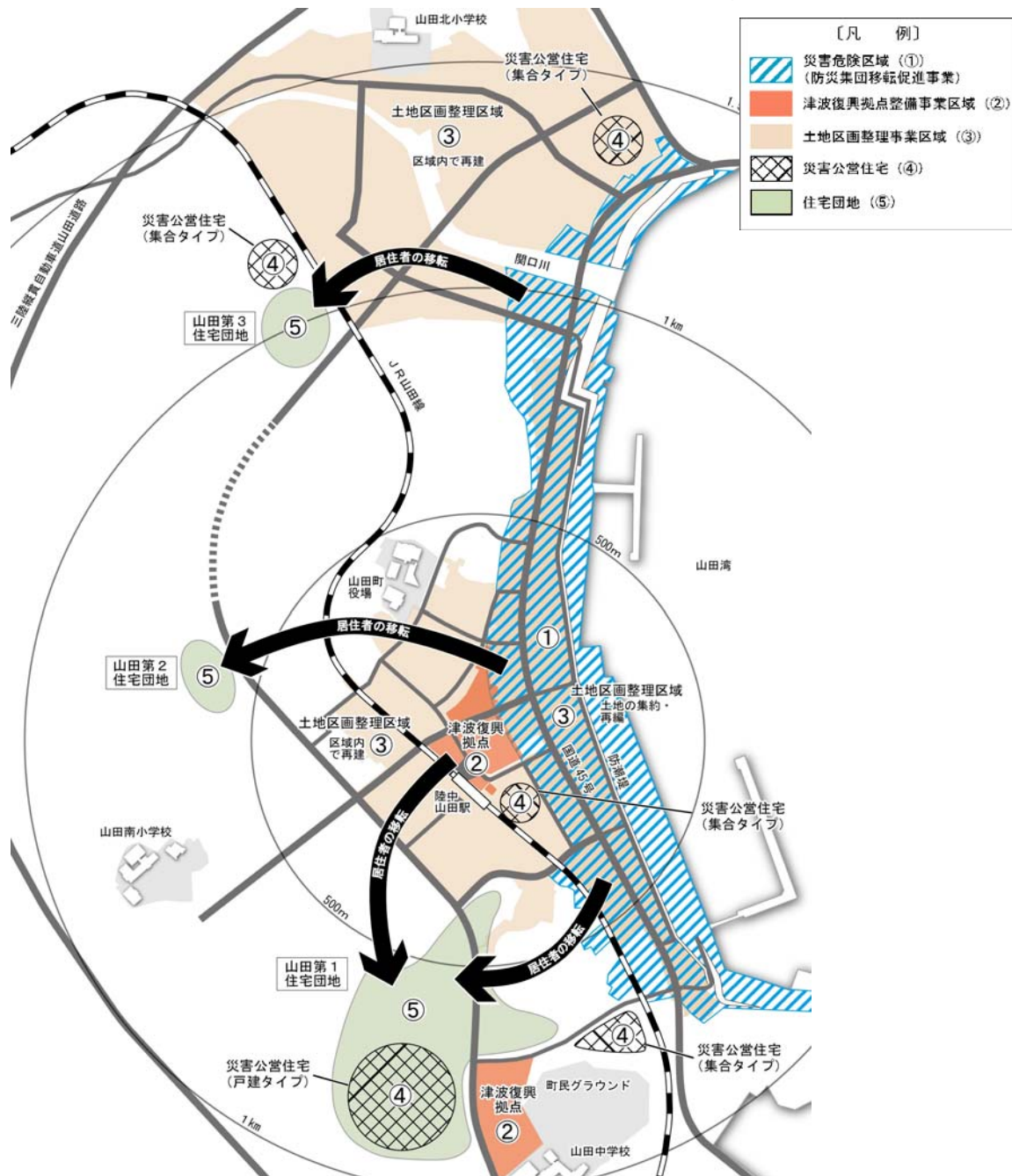
(1) 住宅等整備計画

①復興事業による住宅等の整備計画

国道45号沿道は災害危険区域に指定したことから、災害危険区域の居住者は、基本的に高台に整備する住宅団地や災害公営住宅に移転することになります。

まちなか再生区域を含めた隣接する中心市街地は、津波復興拠点整備事業及び土地区画整理事業により土地を約3m嵩上げするなどの基盤整備を行った上で、住宅区画を再配置します。

■復興整備事業による住宅等の整備計画/再掲

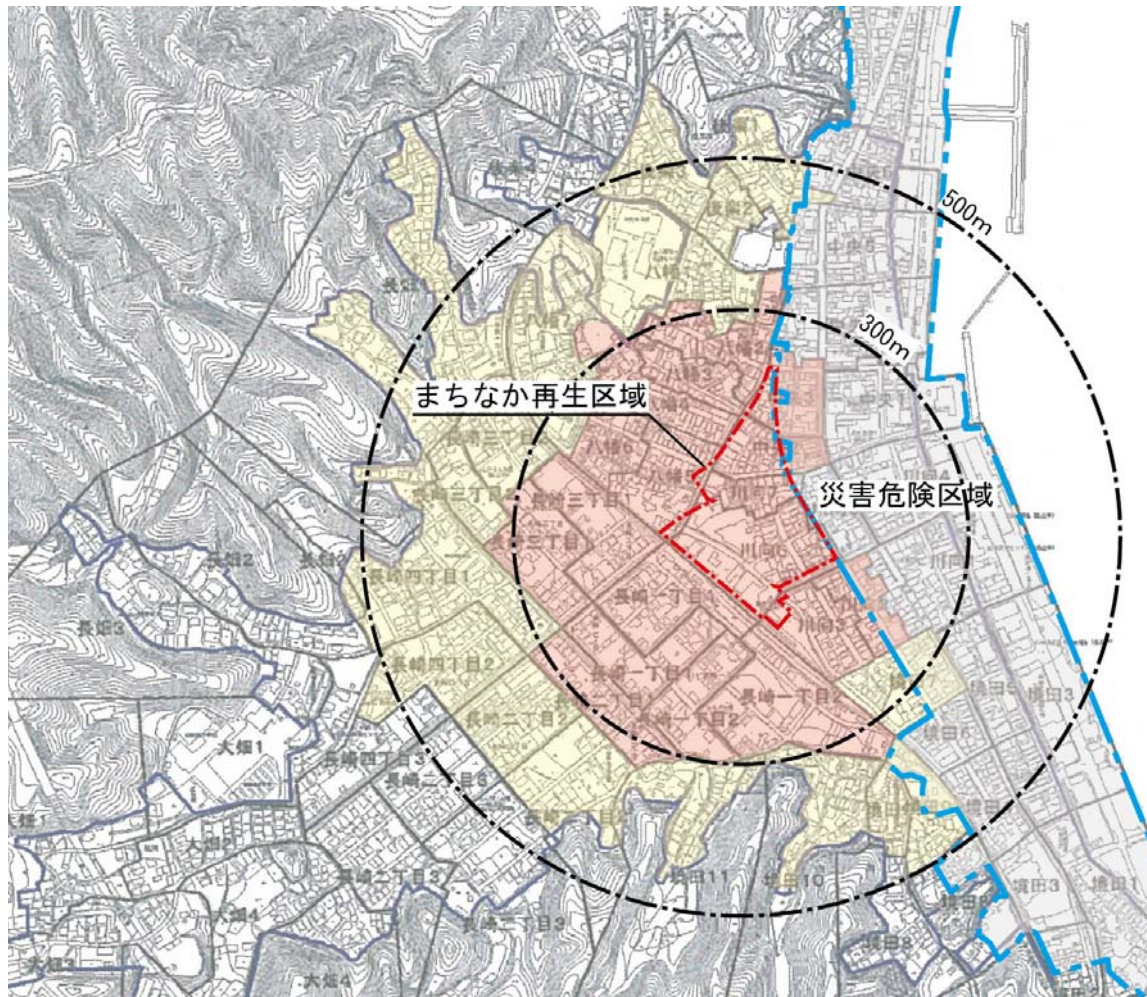


②まちなか再生区域の徒歩圏内における居住人口の見通し

まちなか再生区域へは、町内全域からの来街を想定していますが、主な来街者は徒歩圏内の居住者になると想定されます。

まちなか再生区域への徒歩圏を300～500m程度とし、嵩上げ部の居住人口を概ね震災前程度と想定して徒歩圏の居住人口を試算すると、300m圏内では約1,500人、500m圏内では約2,900人となり、町内の約2割が徒歩圏内に居住することになります。

■まちなか再生計画区域の徒歩圏での居住人口の見込み数



徒歩圏	居住人口見込み (震災前H23. 3. 1人口+災害公営住宅)		
	住宅地		
中心部 ～300m圏		1,211人	505世帯
	+災害公営住宅 140戸×2.5人/戸(山田町のH26. 6世帯人員)	約350人	約140世帯
	小計	約1,560人	約650世帯
300m ～500m圏	住宅地	1,369人	557世帯
合計(中心部～500m圏)		約2,900人	約1,200世帯

*徒歩圏人口は災害危険区域を除く

(2) 公共施設等整備計画

共同店舗用地に隣接して配置する公共施設用地には、商業用地の魅力付け並びに買い物客を含む施設利用者を副次的に集客できるよう、震災ギャラリーなどのコミュニティスペースとしての機能をはじめ、朝市などの商業イベントが開催できる半屋外スペースや地域連携策を検討するための会議室等の検討をします。

J R陸中山田駅に隣接して配置する公共施設には、小中高生の集まる場をつくるとともに子ども連れ等の施設利用者を副次的に集客できるよう、本町が要望する「子どもに優しい図書館的機能」を軸に、公益社団法人セーブ・ザ・チルドレン・ジャパンの支援のもと、地域の子どもが主体となって地域住民等に対してアンケート調査やワークショップなどを重ねながら施設機能の検討・設計・施工を行います。施設竣工後は寄贈を受け、山田町で運営・管理することになります。

■公共施設の整備計画



(3) 商業施設等整備計画

① 商圈の現状と今後の動向

イ. 整備予定がある商業施設等が必要として想定する商圈の範囲、規模(圏内の人口・世帯数、購買力等)及び構造等

本町の商業特性は、卸・小売業の中では店舗数の9割近くを小売業が占め(p.5「②商業特性」を参照)、町民利用のほとんどは食料品、日用品、医薬・化粧品等の最寄品となっており、今後も最寄品の小売業が中心になると予想されます。

町民の購買動向を勘案し、まちなか再生区域の商圈範囲は本町全域とします。また、商圈として想定する人口は、本計画の終了時点の平成32年の推計人口14,953人とします。

ロ. 当該商圈内で営業する主要な商業施設・戸建て店舗、仮設店舗の立地状況

[震災前の商業施設立地状況]

大型小売店は、山田地区と大沢地区の国道45号沿道に5店舗立地し、売場面積は大沢地区のジョイス山田店の約3,000㎡以外は1,500㎡程度で、まとまった土地がある大沢地区の国道45号沿いに重心が寄っている状況でした。

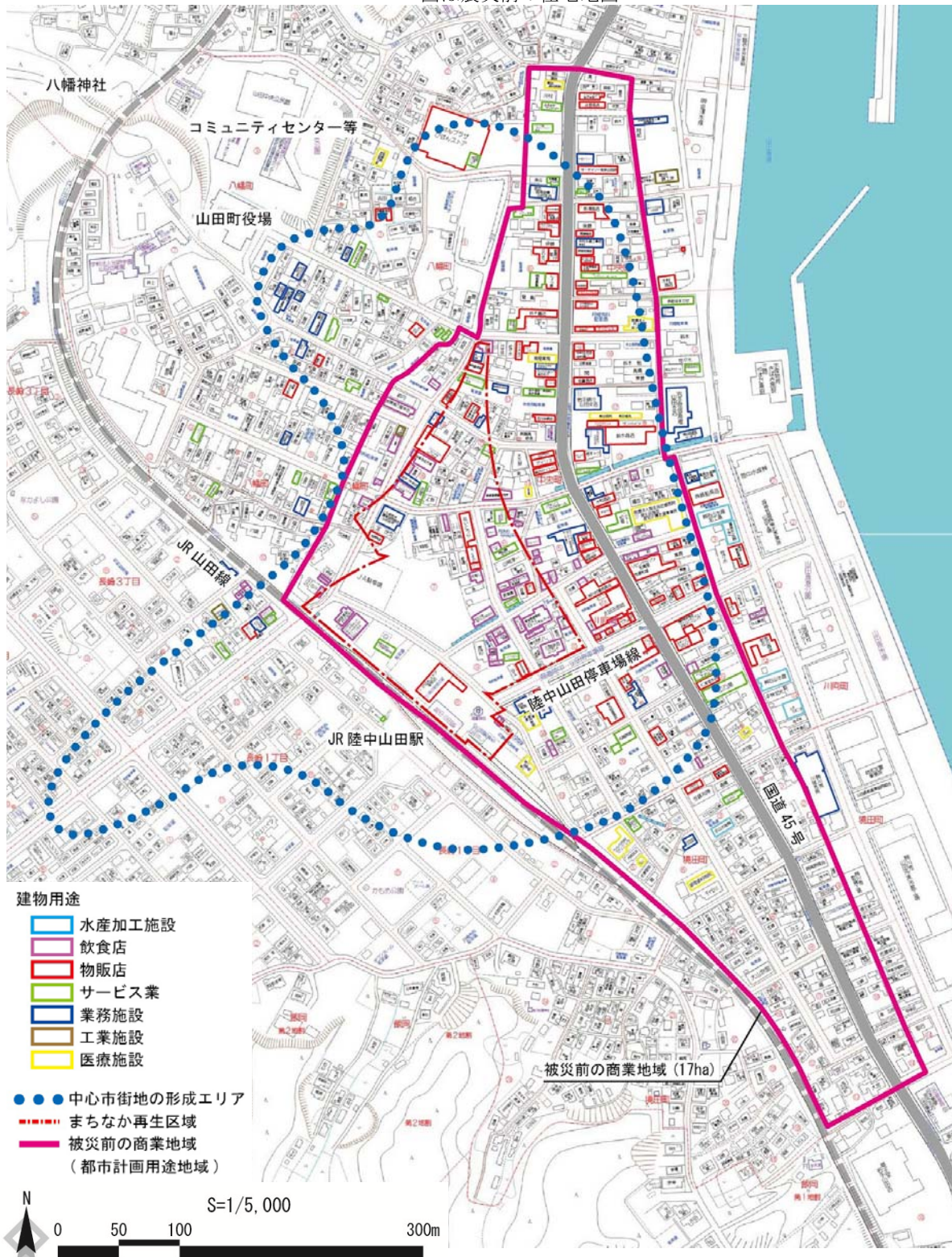
■ 山田町内の大型小売店等/震災前

地区名	商業施設名	業 態	売場面積	参考
山田地区	びはんストアプラザ [※] 店	スーパー	1,386㎡	ヒアリング
	薬王堂山田店	ドラッグストア	1,535㎡	大型小売店総覧2010
大沢地区	ホームック山田店	ホームセンター	1,650㎡	ヒアリング
	ジョイス山田店	スーパー	2,951㎡	大型小売店総覧2010
	ファッションセンターしまむら	専門店	約990㎡	ヒアリングから推定
合計			約8,510㎡	

都市計画用途地域の商業地域が広がっていたことから、個人商店等は国道45号沿道を中心に立ち並んでいましたが、震災直前には、閉店した店舗が目立つようになっていました。

■ 中心市街地における商業施設等の立地状況

ーベース図は震災前の住宅地図ー



[現在の商業施設等の立地状況]

町内における小売業の一般専門店は、経済センサス活動調査(平成24年)を参考に、平成24年2月時点で、仮設店舗を含め、以下の通り約3,600㎡が立地していると考えられます。

■町内における小売業の一般専門店の規模/平成24年2月時点

	売場面積	備考
経済センサスによる山田町内の小売業の売場面積(A)	8,608㎡	経済センサス活動調査/総務省・経済産業省 平成24年
平成24年時点での大型小売店等(B)	約5,020㎡	びはんストアプラザ店、薬王堂山田店、ホームック山田店、しまむら山田店
山田町内の一般専門店	約3,590㎡	A－B

大型小売店等では、びはんストアプラザ店、ホームック山田店、ファッションセンターしまむら山田店、薬王堂山田店が震災前の営業場所で店舗を再建し、営業を再開するとともに、新たに大沢地区、山田地区(柳沢)、豊間根地区でスーパーやホームセンター等5店舗が出店しています。

■町内における大型小売店等の復旧・新設状況/平成27年1月時点

地区名	商業施設名	業 態	売場面積	開業	参考
山田地区	びはんストアプラザ店	スーパー	1,386㎡	復旧	ヒアリング
	薬王堂山田店	ドラッグストア	998㎡	復旧	ヒアリング
	コメリハードアンドグリーン岩手山田店	ホームセンター	865㎡	新設	ヒアリング
	キクコストア山田インター店	スーパー	1,385㎡	新設	ヒアリング
大沢地区	ホームック山田店	ホームセンター	1,650㎡	復旧	ヒアリング
	ファッションセンターしまむら山田店	専門店	約990㎡	復旧	ヒアリングから推定
	業務スーパー山田店	スーパー	825㎡	新設	ヒアリング
	薬王堂大沢店	ドラッグストア	966㎡	新設	ヒアリング
豊間根地区	びはんストア豊間根店	スーパー	990㎡	新設	ヒアリング
合計			約10,060㎡		

*現段階ではジョイス山田店は復旧の予定はありません。

■本町並びに周辺市町における大型小売店等の立地状況/平成27年 1 月時点



ハ. 店舗面積等の見込み

まちなか再生区域において出店が予定される施設規模の見込みについては、商圈となる本町全体での商業規模(小売・飲食・サービス業)に対する需要や成立規模を推計しました。

全町を商圈とする震災前の商業規模は、小売業と飲食・サービス業の売場面積から合計約34,600㎡と推計されます(下表A)。この震災前の商業規模から、本計画の計画期間終了時である平成32年に成立可能な商業規模を、推計人口(下表B・C)、消費支出増減率(下表D)から推計すると、約25,400㎡の売場面積の整備が必要と見込まれます(下表E)。

検討年次となる平成32年の既存商業量は、現時点での既存商業量、今後廃業/閉店予定、今後新規整備予定を考慮して、約17,300㎡と推計されます(下表F)。よって、本推計においては、検討年次での整備必要商業規模は、売場面積で約8,200㎡が見込まれます(下表G)。

■山田町における商業量の新規整備可能規模の見込み

	推計値	備考
A：山田町での震災前の商業規模(売場面積)	34,625㎡	H19.6の小売業＋飲食・サービス業の推計
B：将来人口	14,953人	H32の推計人口
C：震災前人口	20,164人	H19.6の人口
D：人口あたりの消費支出増減(率)	0.99	東北地方総世帯年間消費支出H25/H19の値を参考
E：将来の商業規模(売場面積)	25,420㎡	$E = A \times B / C \times D$ H32の成立面積の推計
F：既存商業量(売場面積)〔①－②＋③〕	17,266㎡	H32の小売業＋飲食・サービス業の推計
①現時点の既存商業量	19,307㎡	H24経済センサス調査での商業量＋それ以降出店した商業量
－②今後廃業/閉店予定の商業量	4,336㎡	移転による閉店予定を含む
＋③今後新規整備予定の商業量	2,295㎡	戸建店舗商店街(やまだうみねこ商店街)、新生やまだ商店街、観光物産館
G：整備必要商業規模(売場面積)	8,154㎡	$G = E - F$

■山田地区における今後の出店予定/平成27年1月時点

地区名	商業施設名	業 態	売場面積		参考
山田地区	新生やまだ商店街	専門店群	1,102㎡	再建＋新設	ヒアリング
	観光物産館	専門店	300㎡	新設	ヒアリング
	戸建店舗商店街(やまだうみねこ商店街グループ)	専門店群	893㎡	再建＋新設	ヒアリング
	合計		2,295㎡		
参考	共同店舗棟(整備対象)	専門店群	約1,980㎡	再建＋新設	

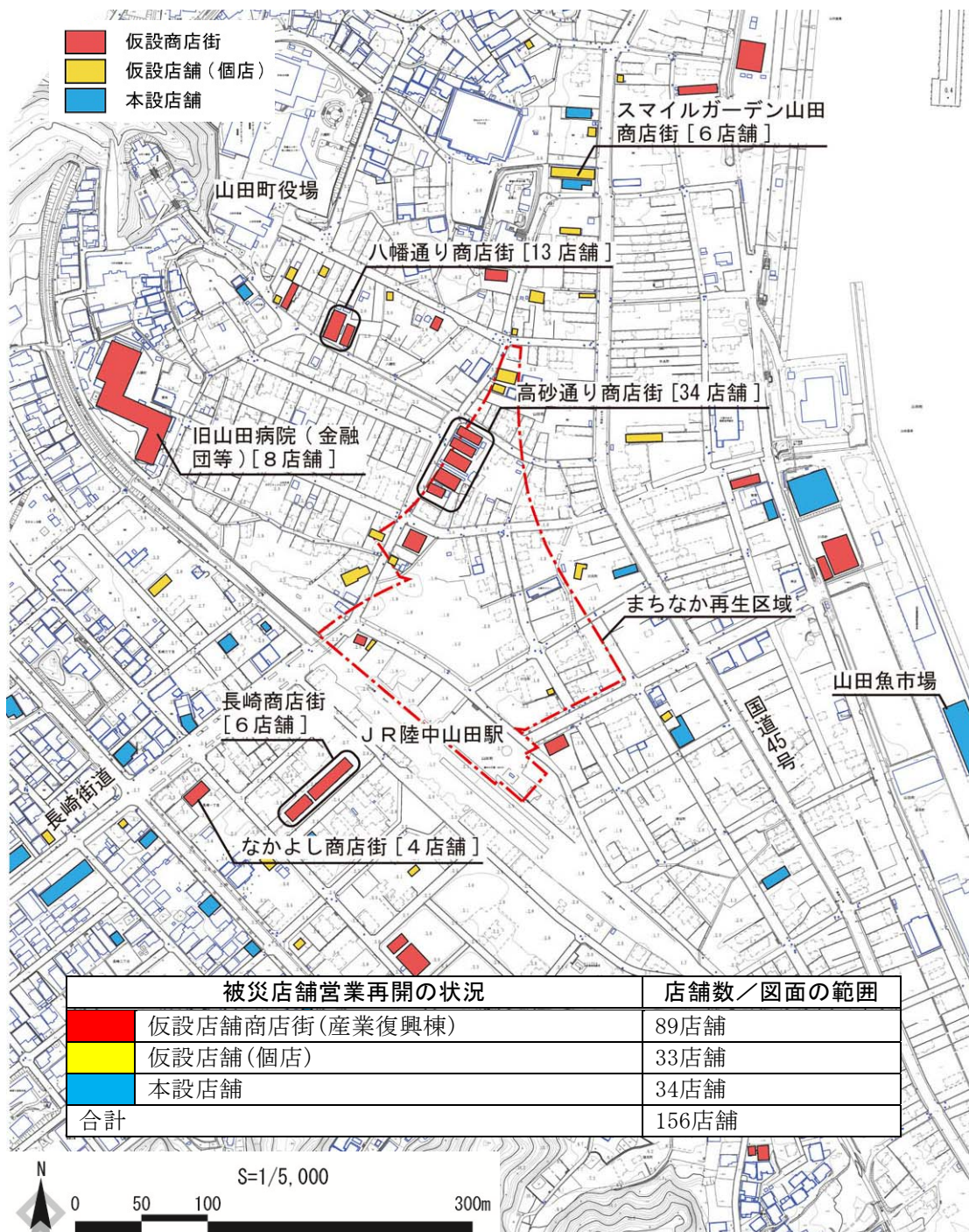
*高砂通りや八幡通りの商店などは、今後、意向調整が行われる予定

*戸建店舗商店街(やまだうみねこ商店街グループ)は共同店舗棟南側街区のみを対象

ニ. 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・本施設設での開店等の予定・見込み

中心市街地の商業店舗等は、大半が被災しましたが、ほとんどの事業者は中小企業基盤整備機構が整備した仮設店舗(以下、「仮設店舗」)や既存建物を間借りして営業を再開するとともに、一部事業者の中には国道45号沿道や山側に本設店舗を構え、営業を始めている状況です。今後は、仮設店舗等で営業している事業者の早期再建を進め、まちなか再生区域を中心とした中心市街地全体のなりわいの再生や賑わいの創出を図っていきます。

■中心市街地及び近傍での商業施設等の立地状況/平成26年6月時点

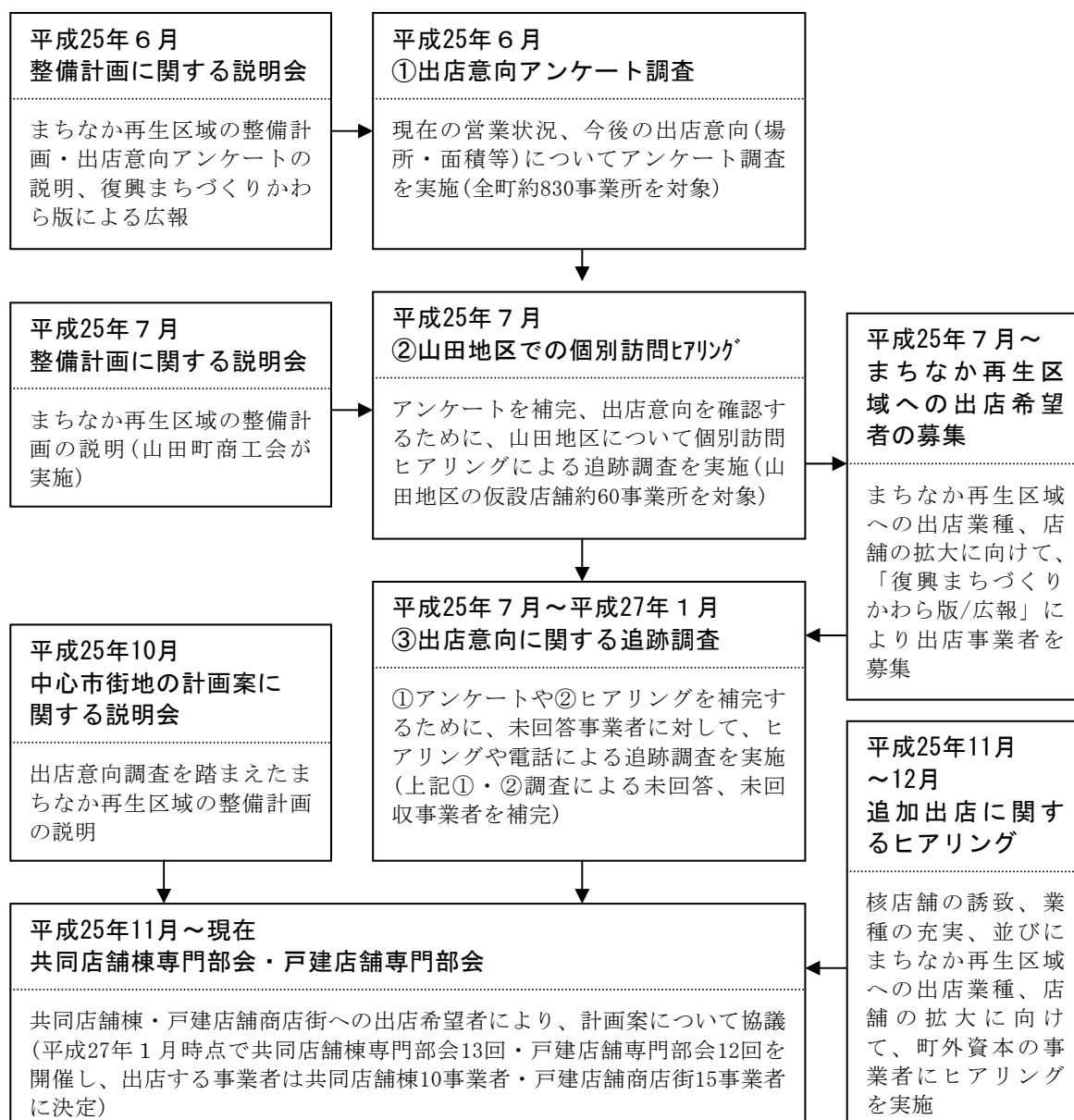


まちなか再生区域のなりわいの再生に向けて、平成25年度より商業等事業所に対して、まちなか再生区域の計画案の説明会、出店意向把握のためのアンケート調査、ヒアリング、募集等を継続して行い、各事業所の状況・意向等を確認してきました。

被災者を主とする各事業所の出店意向は、調査等を進めるにつれ、不慣れな他店との協調が必要な共同店舗形式やテナント入店への不安、共同店舗棟の開業までの時間の長さ、開業後の営業継続の可能性、賃料等の条件が明らかになり、出店の辞退、共同店舗棟から戸建店舗商店街への変更など、変化していきました。

平成27年1月時点では、まちなか再生区域に出店を希望する店舗等は25事業所となっています。そのうち共同店舗棟へは10事業者（うち被災事業者4）、戸建店舗商店街へは15事業者（うち被災事業者14）が出店を決めています。山田町商工会を中心に出店希望者と一丸となって、平成25年11月から平成27年1月までに13回の共同店舗棟専門部会、12回の戸建店舗専門部会を開催し、出店事業者の決定や計画の検討を重ねています。

■まちなか再生区域への出店意向把握等への経緯



②中心街・商業施設の店舗導入計画

Ⅰ. 導入する商業施設の整備の方向性

[魅力的な地域に密着する商業を展開]

本町の商業特性として、町外からの広域利用客を期待すること以上に、町民生活にとっての利便性の向上が商業経営の持続性を高める上で効果的であるため、まちなか再生区域内に生活利便機能を集約させることで、地域に密着する商業を展開します。

まちなか再生区域の商業は、共同店舗棟と戸建店舗で一体的に構成し、拠点的商业エリアとして町民が日常的に買い物や娯楽、憩い等のために訪れる生活街の形成をめざして、日常生活で必要となる食料品・日用品や気軽に通える飲食店等の業種構成とします。

[核となる食料品スーパーを中心とした施設構成]

まちなか再生区域の商業エリアは、山田町の中心商業地として、長く日常の町民の生活・利便を支えていくことや、共同店舗棟や戸建店舗商店街が集客力を備え、本町の商業の発展を担うことが重要になります。このため、地域に密着する商業機能の回復に向けて、集客力のある生鮮三品等の食料品や日用雑貨等を提供する大型総合スーパーを核店舗として、まちなか再生計画区域の商業集積を高めた再生・強化、継続に努めていきます。

[商業エリアとして楽しめる環境づくり]

各種施設を集約化することで、商業施設に不可欠な買い回りの楽しさを創出し、合わせて生活利便施設利用者など買い物目的以外の来街目的を創出することでも集客できるような環境づくりを進めます。

[多様なニーズへの対応]

中心市街地の持続性を高めるためには、消費者のニーズをはじめ、子どもや中高生、子育て世代や高齢者などの世代間で異なる多様なニーズや観光客のニーズに応えられるよう、きめ細かい対応が必要です。そのため、まちなか再生区域以外の商業事業者とも連携しながら、仕入れ、販売技術、接客技術等の向上が図れるよう、山田町商工会を中心に検討を促していきます。

上記のような商業施設等の整備方針を基に、中心市街地の商業エリアの施設整備の基本理念を「利便性の高い賑わい空間“生活街”づくり」とします。

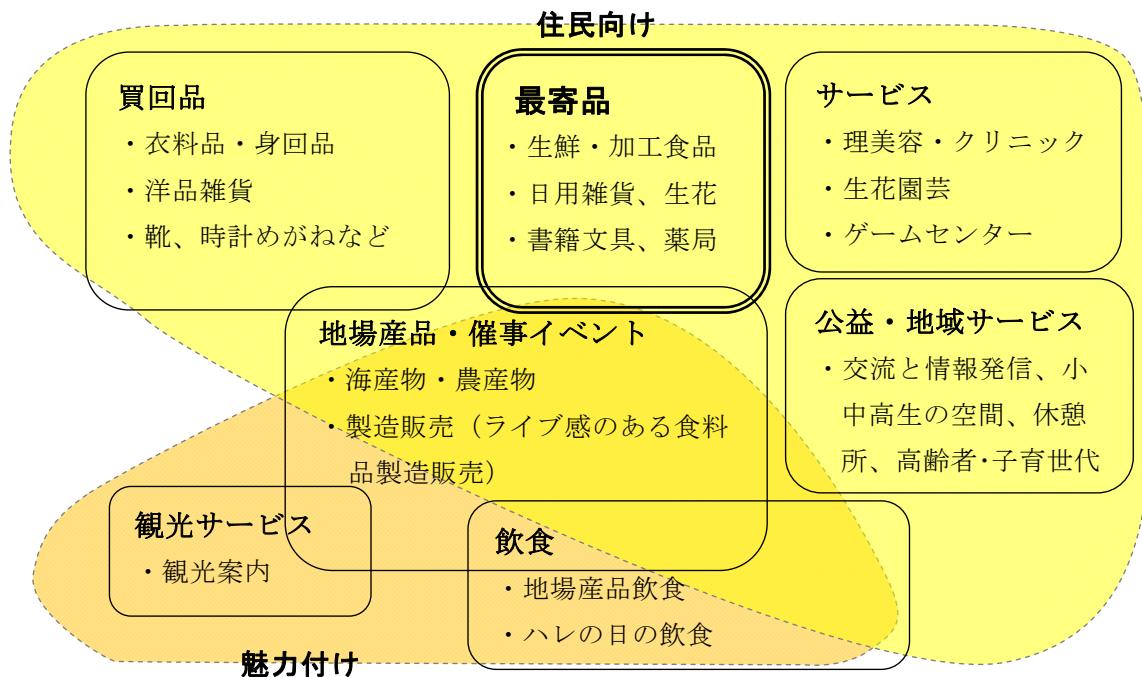
ロ. 店舗業種構成

最寄品・飲食店等の日常利用関連の業種を中心に、持続可能な経営の範囲で多様な消費者のニーズに対応できるようにします。

主な消費者となる町民に対しては、各種生鮮食品、加工食品、日用・台所用品、書籍等の最寄品を中心として、理美容等の日常サービスに加え、衣料品、雑貨、生花園芸等の買回品に関わる店舗の導入を目指しています。

また、海産物・農産物など地場産品の販売並びに飲食可能な店舗の導入に努めます。

■まちなか再生区域での導入をめざす店舗業種構成



③整備予定の商業施設の概要

まちなか再生区域に集積する商業・サービス業等は、事業者の意向により、共同店舗と戸建店舗に分かれます。

共同店舗棟については、被災商業事業者及び新規商業事業者がテナントとして出店し、当該施設の整備にあたっては「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金」（以下「津波立地補助金」）を活用する予定です。

戸建店舗については、「中小企業等グループによる施設・設備復旧整備補助事業」（以下「グループ補助金」）の活用による整備を予定しています。

Ⅰ. 施設の建設箇所・位置、駐車場からの動線その他周辺交通・来街手段の状況

共同店舗棟は、自動車によるアクセスと大型駐車場からの容易な施設利用を考慮して、南町大畑線の南側の大型駐車場と隣接する嵩上げ部東端に配置しています。

戸建店舗商店街は、共同店舗の南側の区画道路及び陸中山田停車場線沿い並びに南町大畑線沿いに配置しています。区画道路に面する戸建店舗は主に大型駐車場を利用し、陸中山田停車場線に面する戸建店舗は各敷地に顧客用駐車場を備えて、直接店舗に寄りつく従来からの営業形態も可能にします。

なお、共同店舗棟の一部を構成する飲食店は、商店街とのつながりを持たせつつも、商店街としての通りの魅力を高めるよう配慮しています。

■共同店舗棟及び戸建店舗商店街の配置計画



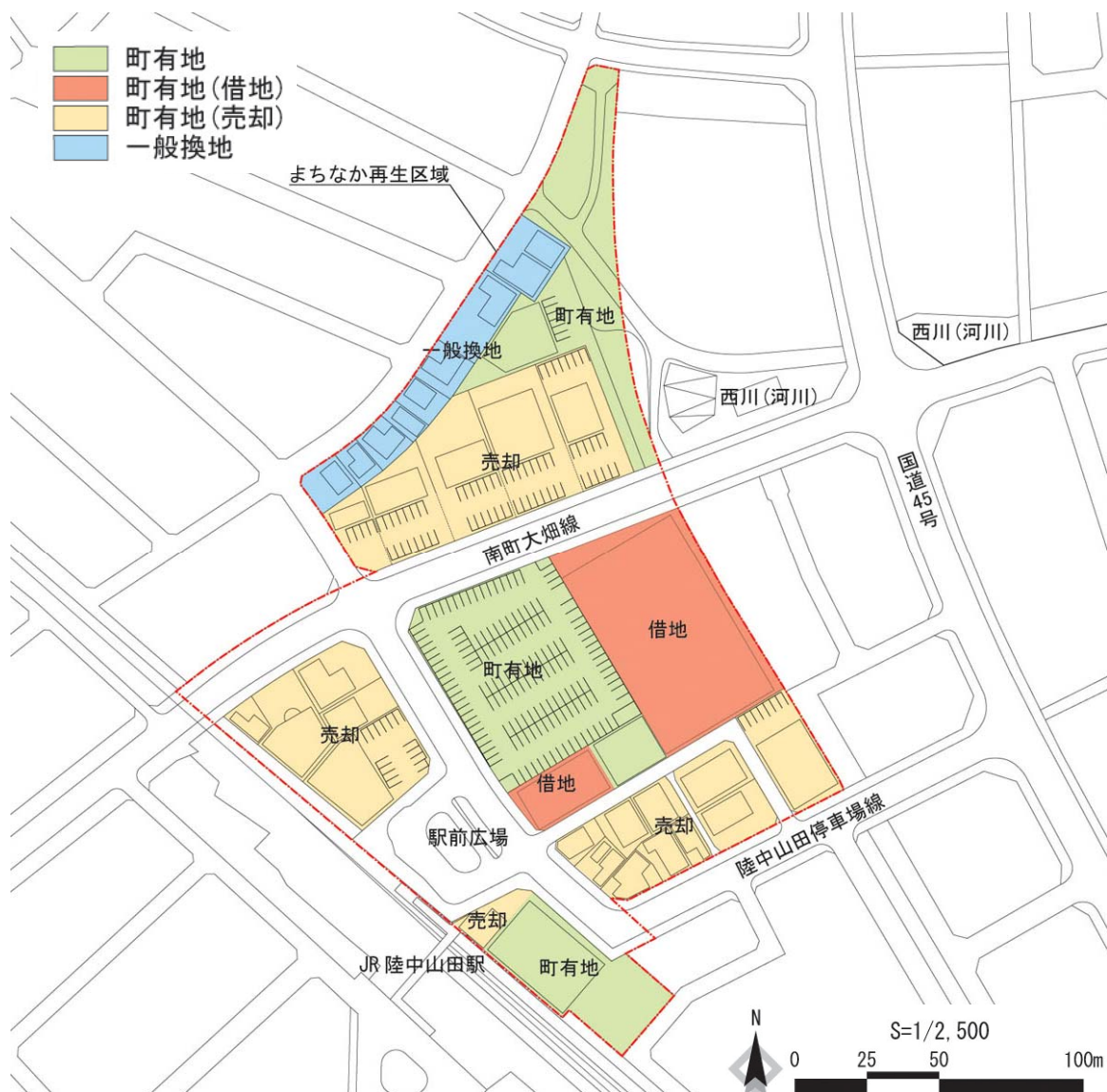
ロ. 敷地の権利関係等の概要

共同店舗棟及び戸建店舗商店街を整備する街区は、津波復興拠点整備事業により基盤整備を行うことから、本町が地権者から買収します。

共同店舗棟のための用地は、共同店舗棟を建設・運営する「(株)共同店舗棟建設運営会社山田(以下、建設運営会社)」が町有地を借地します。商店街を形成する戸建店舗(複合施設用地)については、出店希望者の意向に沿って区画を再配置した上で出店希望者に対し売却します。

この際、当該事業区域内の地権者が出店を希望する場合は、事業に協力していただく観点から、出店希望者の中で優先的に売却することを予定しています。

■敷地の権利関係の概要(案)/平成27年2月時点



	面積	備考
町有地(借地)	約1,400坪	(株)共同店舗棟建設運営会社山田に町有地を借地

ハ. 建築面積、店舗面積、建築工法

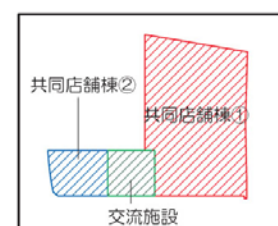
建設運営会社が整備する共同店舗棟は、核店舗を主とする核店舗棟と飲食棟から構成しています。核店舗棟・飲食等とともに平屋で建設する計画としています。規模は、両棟合わせて、建築面積約1,010坪、延床面積約960坪、うち賃貸面積は約930坪(小売業、飲食・サービス業の売場面積約600坪)となっています(検討中の建築計画案については、「参考資料1 商業施設基本計画図」参照)。共同店舗棟は、平成27年度中の開業を予定しています。

戸建店舗商店街の各店舗については、個々の出店事業者自ら店舗を建設します。

■ 共同店舗棟の建築計画(案)/平成27年1月時点



共同店舗棟①/核店舗棟＋共同店舗棟②/飲食棟の面積			
建築面積	約1,010坪		
延床面積	賃貸面積	約930坪(小売業、飲食・サービス業の売場面積約600坪)	
	その他面積	約30坪	
	計	約960坪	



キープラン

ニ. テナントの業種構成・規模

共同店舗棟への出店業種は、大型総合スーパーマーケットを核店舗とし、菓子、化粧品などの物販店、飲食店、アミューズメントなどのサービス店となっています(各テナントの出店および配置予定については、「参考資料 2 テナント配置計画」参照)。

戸建店舗用地への出店業種は、書籍、文具・事務用品、婦人服、バイク・自転車などの物販店、喫茶店などの飲食店、美容室、旅館・温浴施設などのサービス店となっています。

各店舗数及び賃貸床面積や土地面積については、下表のとおりとなっています。

■ 商業施設への出店希望状況/平成27年 2 月時点

□ 共同店舗棟への出店希望(賃貸面積)

	業種等		賃貸面積	被災有無
	業種	取扱品目等		
1	物販	食料品、雑貨等	約 790 坪	非被災
2	サービス	不動産賃貸業	約 10 坪	非被災
3	物販	菓子製造・小売	約 5 坪	被災
4	サービス	クリーニング	約 10 坪	被災
5	物販	化粧品販売	約 5 坪	非被災
6	サービス	ゲームセンター	約 30 坪	被災
7	飲食	居酒屋	約 20 坪	非被災
8	飲食	飲食店	約 15 坪	非被災
9	飲食	居酒屋	約 15 坪	被災
10	物販、飲食	飲食店、弁当販売	約 30 坪	非被災
賃貸面積 合計			約 930 坪	

□ 戸建店舗用地への出店希望(土地面積)

	業種等		土地面積	被災有無
	業種	取扱品目等		
1	物販	文具・事務用品	約 60 坪	被災
2	物販	自転車・二輪車	約 50 坪	被災
3	物販	婦人服	約 70 坪	被災
4	物販	雑誌、書籍、文具	約 70 坪	被災
5	物販	靴、たばこ	約 45 坪	被災
6	物販	調剤薬局	約 65 坪	被災
7	飲食	飲食店	約 120 坪	被災
8	飲食	飲食店	約 120 坪	被災
9	飲食	飲食店	約 80 坪	被災
10	飲食、サービス	喫茶店、保険事務所	約 45 坪	非被災
11	サービス	美容室	約 60 坪	被災
12	サービス	旅館、公衆浴場	約 240 坪	被災
13	サービス	タクシー業	約 190 坪	被災
14	サービス	建築事務所	約 65 坪	被災
15	調整中	—	約 40 坪	—
土地面積 合計			約 1,320 坪	

ホ. 施設等の整備費の概算見積り、資金調達の見込み、テナント賃料の想定範囲及び商業施設運営の長期収支見込み

[概算整備費]

商業用地に整備する施設の概算整備費及び費用分担については、下表にまとめと
おりです。

出店事業者の負担ができる限り少なくなるように、補助金を活用することに合わせ
て、建築のローコスト化に配慮して、計画・設計を行っています。

■商業施設等の概算整備費と費用分担/平成27年 1 月時点

整備費		概算整備費	費用分担
共同店舗棟 の整備費	施設整備費 調査設計・企画費 設備費	約6.9億円 (税抜き)	津波立地補助金の活用 残りは自己負担
戸建店舗商店街 の整備費	施設費 設備費 商業機能の復旧促進のための 事業費 賑わい創出のための事業費	各店舗 による	グループ補助金の活用 残りは自己負担
	外構工事費 土地取得費 等	各店舗 による	自己負担

[資金調達の見込み]

共同店舗棟の整備費は主に津波立地補助金によるものとし、補助対象外となる1/3
～1/4の建設運営会社負担額については高度化資金を借り入れます。残額は市中銀行
借入になります。

戸建店舗商店街の整備費は主にグループ補助金(商店街型)によるものとし、補助対
象外となる1/4の負担額については高度化資金を借り入れ、残額は市中銀行借入にな
ると考えられます。

■資金調達の見込み

	資金調達の方法	
共同店舗棟	資本金	
	補助金	津波立地補助金 ※精算払いのためつなぎ融資を手当
	保証金・敷金等 /テナント	敷金 保証金(建設協力金)
	借入金	高度化資金借入
		市中銀行等借入
戸建店舗商店街	補助金	グループ補助金(商店街型)
	借入金	高度化資金借入
		市中銀行等借入
	自己資金	自己資金

[テナント賃料の想定範囲及び商業施設運営の長期収支見込み]

テナント賃料は、共同店舗棟の建設・運営を担う建設運営会社の経営安定と被災出店事業者をはじめとする出店事業者が事業を継続していく上での鍵となることから、補助金投入効果や近隣で再建される商業事業者等とのバランスを考慮した上で、出店事業者の負担を少なくするように検討しています。

賃料については、地元の不動産業者へのヒアリング等から、震災前の賃料相場が5,000円/月坪程度であったことから、これより下げること为目标に検討を進めています。また、核店舗(非被災)については大型店舗であり、共同店舗棟の集客の柱を担うこと等から、非被災出店者よりも低い賃料となるように建設運営会社が検討するよう促していきます。

共益費については、共用部分の環境・衛生管理費、施設保全管理費などを対象としており、日本S C協会の共益費調査(平成26年)によれば、町村立地S Cの平均共益費は1,380円/月坪程度となっています。できる限り出店者の出費を抑えるように努めることが基本であり、出店者の日頃からの清掃等の全面的な協力を前提に、空室率を見込みながら、固定額の1,000円/月坪程度を徴収する方向での検討を促していきます。実態としては、年度末の実績を見て、翌年度の固定費を調整する方法をとることになると考えられます。

長期収支については、現段階では、開業年からの収支は、単年度黒字転換並びに累積黒字転換を見込んでいます(「7. 再生計画の実施体制・組織及び事業の実施スケジュール、(1) 再生計画の実施及び管理運営にかかる組織等の概要」を参照)。

(4) その他施設の整備計画

① 駐車場、公園・緑地、広場等整備計画

イ. 駐車場

中心市街地の賑わい創出を支える大型駐車場は、商業用地のうち南町大畑線南側に約150台を配置します。大型駐車場は、町が整備・所有し、管理は指定管理者等が行うこととしています。この駐車場は、まちなか再生区域の商業店舗等の売上げ向上のために、まとまった催事広場としても利用できる、各種のお祭りや商業イベント等の会場としても活用できるように設えを検討します。

また、近隣の業務施設に協力を要請して駐車場(約20台)の公開を促し、来街者の更なる利便性の向上を目指します。

以上より来街者用の駐車台数は、大型駐車場で約150台、公開駐車場で約20台の計約170台を確保します。

■ 駐車場の整備計画

駐車場	来街者用駐車台数
P-1/大型駐車場	約150台
P-2/業務施設駐車場(一部公開)	約20台(公開分)
計	約170台



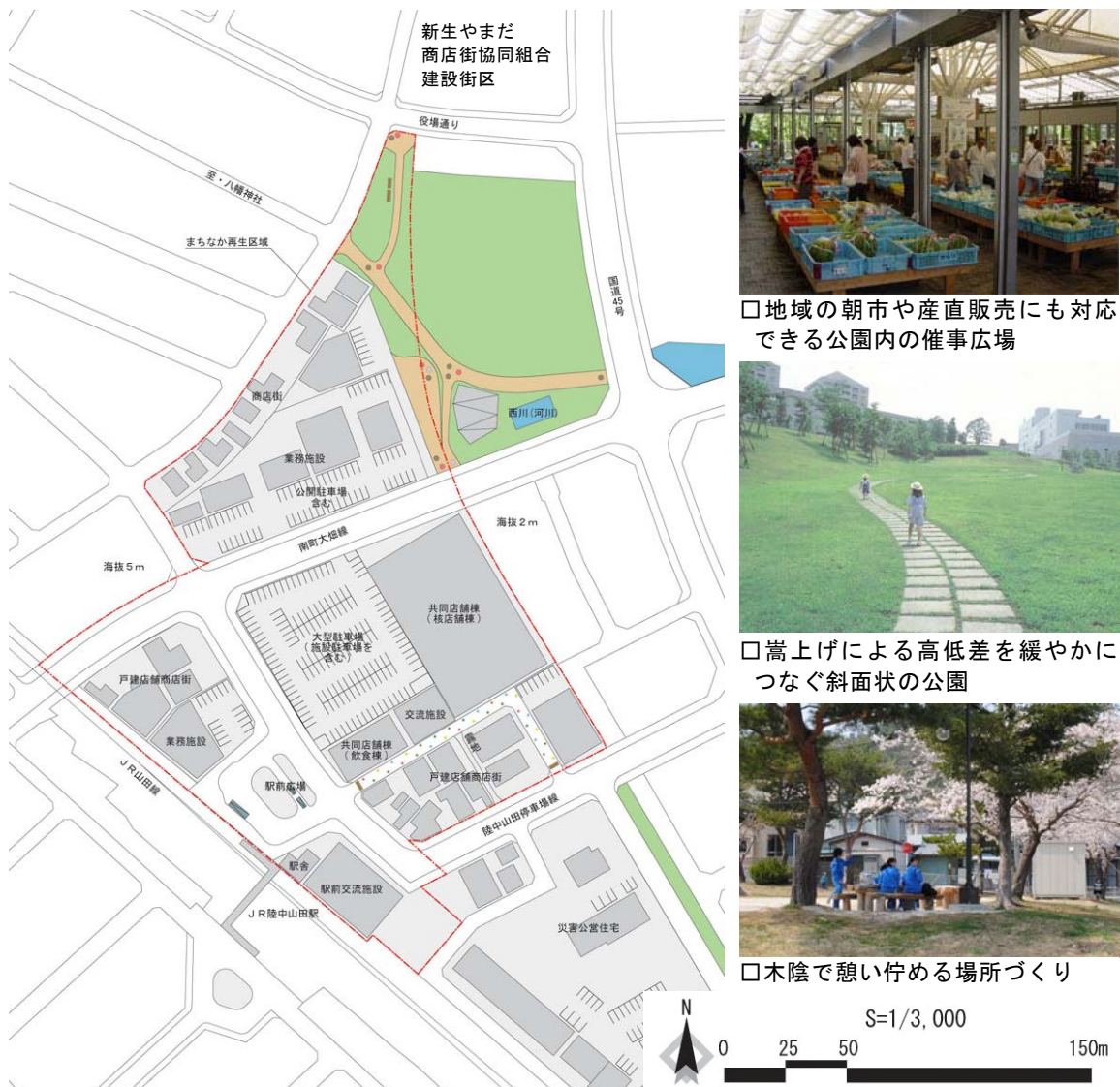
□. 公園・緑地、広場等

中心市街地の中心部に位置する公園は、来街者の憩いの場並びに今後出店が見込まれる新生やまだ商店街などとまちなか再生区域とを繋ぐ歩行者動線機能を担うことから、上記機能にふさわしい設えを工夫します。

来街者の憩いの場の創出としては、災害危険区域との間に生じる約3mの高低差を生かした緩やかな斜面とすることで、広がり感の演出など楽しい景観にも配慮します。

まちなか再生区域と近隣の商店街を繋ぐ歩行者動線の機能が発揮できるよう、来街者を誘導するような合理的で楽しさを感じられる歩行者空間を形成します。また、近隣の商店街と連携して朝市等の商業イベントが開催できるような設えを検討します。

■公園・緑地、広場等の整備計画イメージ



②業務施設等の整備に関する計画

生活利便性を向上させることで多様な集客を図ることができるよう、生活利便施設である郵便局並びに銀行やＪＡ等を配置します。施設の設えについてはまちなか再生区域にふさわしい設えとなるよう、各業務施設管理者と協議します。

■業務施設の整備に関する計画



5. 街の魅力向上のための取り組み方針・計画

(1) 歩いて暮らせるまちづくりの推進

①回遊や滞留を楽しめるまちなかの形成

各種施設機能を集約させたコンパクトなまちづくりを行うことにより、周辺住宅地の居住者にとっては主な日常生活が徒歩圏内で行えるようになります。また、自動車による来街者にとってもワンストップショッピングの実現により、徒歩圏内の居住者と同様に中心市街地の利便性を提供します。

②本町内における交通機能の再編

まちなか再生区域を含む中心市街地の利用促進のため、自動車による来街はもとより子どもや高齢者などの交通弱者の移動を考慮し、高台団地などの住宅地や各拠点間とまちなか再生区域を繋ぐ路線バスの再編や巡回バスの導入を検討・協議します。

また、路線バス以外にも、山田町社会福祉協議会が実施する「お楽しみバス」などのシャトルバス等との連携を含め、まちなか再生区域が交通ターミナルとして機能するよう、検討・協議を行います。

①街並み景観の形成方針

山田町復興計画では、「豊かな自然と調和・共生する美しいまちづくり」という、まちの空間イメージを目指しています。復興事業により新たに市街地が整備されることを契機に、まちなか再生区域全体で緩やかな統一感が感じられるような街並み景観の誘導に努めます。

緩やかな統一とすることで、各施設の管理者や出店事業者には負担とならないよう配慮しつつ、町民や来街者が楽しめて親しみが持てる場所を目指します。また、緩やかな統一とすることで、各店舗の個性を出せるよう建築計画の自由度を持たせ、集客につながることを意図しています。

街並み景観を形成する要素としては、民有地の施設を含む建物等の設えが大部分を占めることから、民間事業者等の街並み景観に対する意識が醸成されるようなきっかけをつくる必要があります。そこで、本町が整備する都市基盤施設(道路・公園等)の修景など設えを工夫することで、民有地の街並み景観を先導します。

都市基盤施設(道路・公園等)の設えについては、動線誘導等の機能を損なわない程度に色彩や材質等を工夫してメリハリを持たせながら、全体的に統一感を演出できるように努めます。

出典：山田地区津波復興拠点利活用検討委員会 検討資料/平成25年度



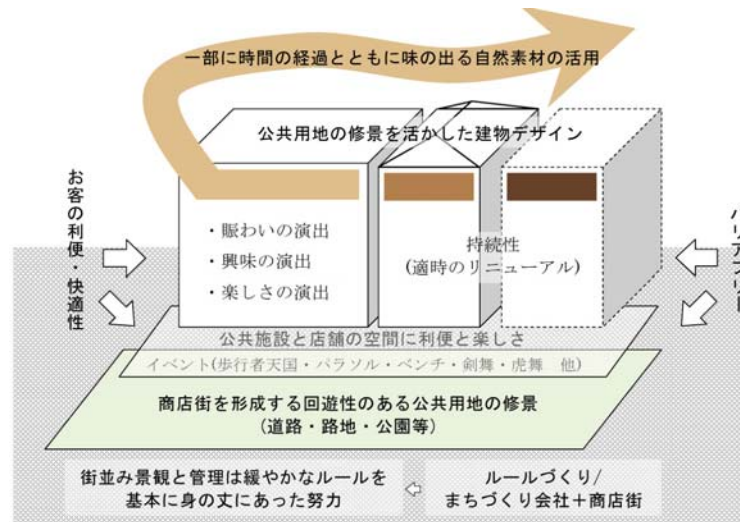
ハ. 商業施設の街並み景観形成方針

都市基盤施設(道路・公園等)の設えと合わせて商業施設については、まちなか再生区域外の民有地の景観形成を先導できるような設えを推奨していきます。

後続の民間事業者等が誘導的手法に基づく景観形成に対する意欲を醸成しやすいよう、自然と調和した本町らしい生活感のある設えを形成します。また、まちなか再生区域内であることから、来街者の利便や楽しさ、快適な滞留など集客につながるよう配慮しつつ、飽きのこない街並みを目指します。

■商業空間での街並み形成に向けた方向(案)

出典：山田地区津波復興拠点利活用検討委員会 検討資料/平成25年度



②街並み景観形成のためのデザイン例示

良好な街並み景観の誘導に向けて、まちなか再生区域で推奨するデザインの参考例を示します。

■まちなか再生区域で推奨するデザインの例示

出典：山田地区津波復興拠点利活用検討委員会 検討資料/平成25年度



□大きめの建物は柱や枠など一部に木材などの自然素材を使用



□原色使用を抑えるなど抑制の効いた商店街通りの形成



□勾配屋根を基調とした店舗デザインの推奨



□交差点等に面する場所では個性的な店舗や実演販売等の目立つ工夫



□国道45号等から嵩上げ部へ見え方に配慮



□壁面に木材のラインを生かした個別店舗

6. 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策

(1) まちの賑わいの再生・強化の方策

①各種施設機能の活用による誘客イベントの開催と町民交流の促進

まちなか再生区域に商業・公共施設等の生活利便施設を集約し、施設間の移動距離・時間を短縮させることにより、域内での利便性を向上させます。

地域の団体活動等における公共施設の利用促進や共同店舗棟・戸建店舗商店街における誘客イベントの開催などにより、区域内に人の流れを生み出し、まちの賑わいの再生・強化に取り組みます。

[大型駐車場等オープンスペースの活用方策]

まちなか再生区域の商業者は、大型駐車場や公園等のオープンスペースを活用して、山田町商業事業協同組合が主催する「100円商店街」や、新生やまだ商店街協同組合が主催する「いちび」などのイベントと連携を図りながら、「軽トラ市」等のイベントを開催し、来街者の楽しみが増えるように商業者の取り組みを支援していきます。

■誘客イベントと開催状況

イベント名	開催時期	備考
お宝さがしスタンプラリー	2月	震災後休止中
喰お〜くラー	12月末～2月末	町内飲食店にて開催
カキまつり	4月	山田魚市場にて開催
山田町花まつり	4月～5月	オートキャンプ場(暫定)にて継続
山田アサリまつり	5月	震災後休止中
いちび	5月～10月	びはんストア駐車場(暫定)にて継続
100円商店街	6月、12月	町内商店街にて開催
オランダ島まつり&ビーチフェスタ	7月	震災後休止中
やまだの花火大会	8月	山田漁港等にて開催
山田祭り	9月	八幡神社、大杉神社にて開催
三陸山田はしご酒大会	9月、11月	震災後休止中
山田の幸 味わい祭り	10月	山田魚市場にて開催
やまだ農業まつり	10月	豊間根地区にて開催
やまだの鮭まつり	12月	山田魚市場(暫定)にて継続



□山田カキまつり



□やまだの花火大会



□やまだの鮭まつり

出典：あの日から明日に向かって～東日本大震災・山田の記録～

また、中心市街地の賑わい創出においては、商業イベントだけでなく地域関係団体が主催する各種イベントとも連携し、まち全体として取り組んでいく必要があります。地域関係団体と協力して実施できる既存イベントについては下記のとおりです。既存イベントのみならず、今後新規に企画・実施されるイベントについても、積極的な協働を促していきます。

[公共施設の活用方策]

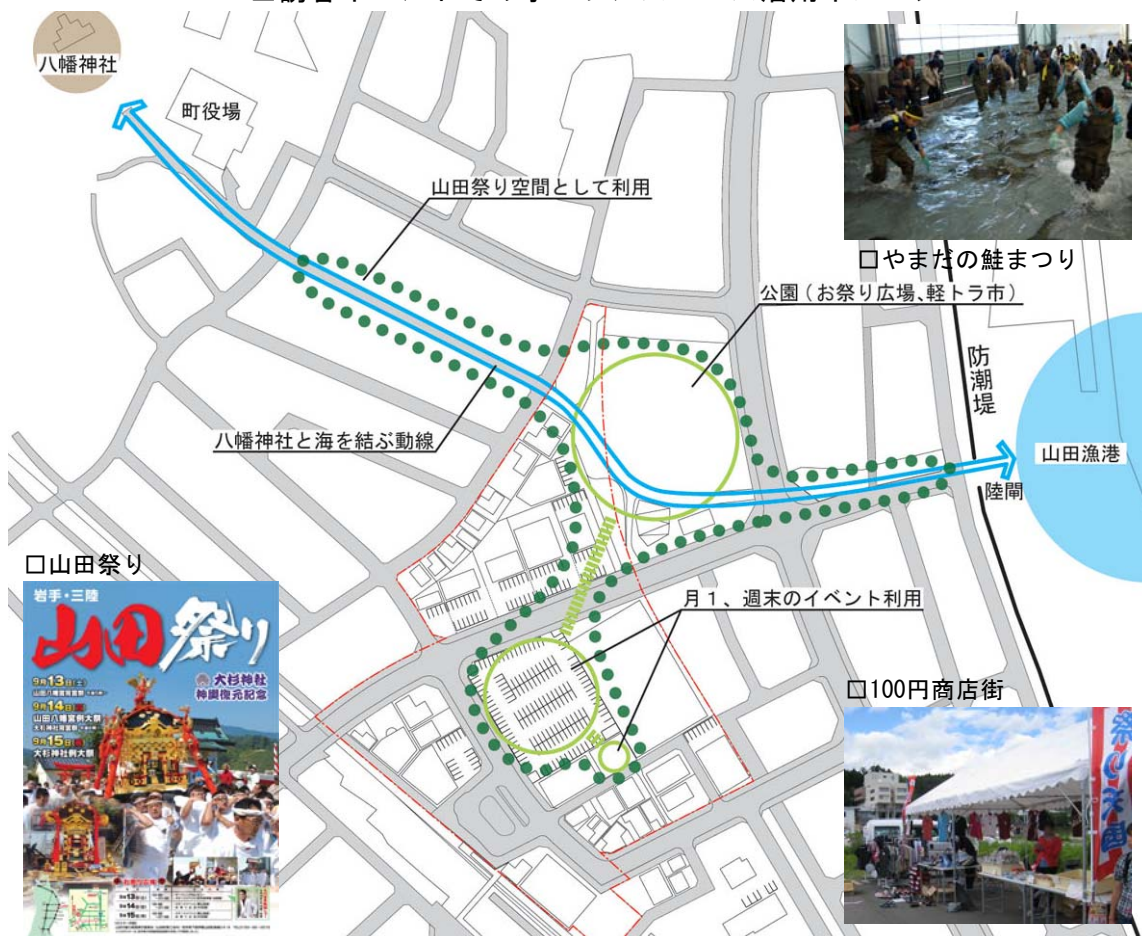
共同店舗棟に隣接して整備する公共施設には、震災の記録や継承のための震災ギャラリーを整備する予定であり、主に町外の来街者に対して、震災からの復興の様子を情報発信します。

また、J R陸中山田駅に隣接する公共施設には、子どもに優しい図書館的機能をベースとした子ども達が集まる場としての機能、親子で利用を含む多世代間交流機能を有する施設として、次世代を担う若者及び育児世代等の交流を促進します。

[公園(憩いの場)の活用方策]

公園には、木製ベンチや芝生広場、手洗い場等を整備し、町民の憩いの場とするほか、広場を開放的に設えることにより、地域活動や余暇活動、伝統芸能の練習等の町民活動の利用向上に努めます。

■誘客イベントでのオープンスペース活用イメージ



[交通ターミナルの活用方策]

まちなか再生区域に鉄路や都市間路線バスの乗降ターミナルを整備し、町内外との交流拠点にするとともに、仮設住宅や将来的な高台住宅団地を結ぶコミュニティバスの導入、お年寄りなど体の不自由な交通弱者を対象にした山田町社会福祉協議会が運行する「お楽しみバス」などを交通路線に組み込むことも検討し、町内交流の増加に努めます。

②魅力ある買い物環境づくり

地元購買率を向上させるためには、消費者が求めるサービスを提供する必要があり、消費者ニーズの充足を考慮した取り組みを検討します。

[商業施設に対する不満の解消]

地域経済活性化に向けては、地域内での消費活動を高めることが必要であり、商業者は消費者が求めるニーズに的確に答えることが求められます。購買動向調査によると、町内消費者の多くは、町内商業者に対して、商品知識や接客態度、品揃え等のサービス向上に関して強い要望を持っていることが分かりました。

このため、共同店舗棟に隣接する公共施設等を活用して、商品知識や接客スキルに関する勉強会を開催し、商業者のスキルアップを促進します。また、全国的なポイント発行事業者との競争力を高め、地元購入意欲を喚起するため、建設運営会社が山田町商業事業協同組合などと協議し、町内の複数のポイント発行事業の統合を目指します。

品揃えの面では、特に書籍雑誌・CD、家電製品、外食・喫茶、靴・かばん、家具・インテリア等の充実に対する要望があります。本町の人口規模や震災復興の基盤整備になおまだ時間を要する状況から、各種店舗の開業等の早期実現には困難が予想されますが、建設運営会社を中心にして、引き続きリーシング活動を行うように促すなど、魅力ある買い物環境づくりに努めます。

（２）地域資源の活用等による新事業等の創出

①地域ブランドの育成・発展

豊かな自然に囲まれた本町は、カキやホタテといった海産物をはじめ、マツタケやシイタケなどの日本有数の産地となっていますが、福島原子力発電所の事故を原因として、風評被害や出荷停止措置等により、地域ブランドが著しく毀損しました。

このため、これら本町の特産品を利用した製品開発や販路開拓を推進することは、毀損したブランドの回復に資することはもちろんのこと、漁業・水産加工業、農業などの産業振興の再生に繋がるとともに、町内地域コミュニティ活動の活性化に寄与することが期待されます。

また、本町の恵まれた自然や町民の生活に根付く祭り文化等は、他都市にはない本町特有のものであり、魅力を発信する上で重要な地域資源と捉えることができます。

このように、地域資源の活用による地域ブランドの育成・発展は、産業のみならず幅広い分野への波及が期待され、加えて定住人口の維持や交流人口の拡大に繋がることも期待されます。

まちなか再生区域においては、商業・交通拠点としての特色を活かし、商業施設を利用した新商品開発の消費者モニター調査や来街者に対する観光物産情報の発信を行いながら、地域ブランドの育成・発展を目指します。

②後継者育成と創業支援

全国的な流れと同様に、町内の多くの個人商店主が後継者不在の状態です。後継者不在が抱える問題点として、多くの場合は当代限りで閉店してしまい、商業施設が活用されないまま商業エリア全体が衰退していくことが挙げられます。

このような状態を回避し、本町の商業活力を維持していくためには、後継者の対策とともに新規事業に参入する者の育成が必要になります。

後継者対策としては、後継者不在商業者と新規出店希望者のマッチング等により事業を継続し、廃業を抑制していくことが考えられます。

また、創業の観点からは、スピノフやUターン、Iターン者の情報収集に努め、事業意欲を有する者の掘り起こしや創業意欲の喚起を行うとともに、チャレンジショップ等により初期投資を軽減していくことが考えられます。しかしながら、資金面や場所等の課題があることから、山田町商工会をはじめ各種経済活動団体と連携しながら、実現に向けて検討を進めます。

③子どもに対する地域教育の実施や町民参画機会の提供

少子高齢化が進む中で、現在の人口規模を維持していくためには、子どもに対し、地域教育を推進していくことで、本町に対する愛着を育み、将来にわたって住みたいと感じてもらえるような取り組みが必要です。

そこで、商業施設を利用した子ども向けの職場体験の実施や地域ブランドの創出などの町民参画活動を検討します。

7. 再生計画の実施体制・組織及び事業の実施スケジュール

(1) 再生計画の実施及び管理運営にかかる組織等の概要

①再生計画の意見を求める協議会組織等の構成

中心市街地の形成方向を見据えた本計画の検討を進めるため、「山田町復興まちづくり協議会」を設立しました。幅広い検討項目への対応及び消費者の意見を求めるため、山田町商工会を筆頭とする商業事業者団体並びに各種地元関係団体により協議会組織を構成しています。

平成27年2月までに3回の協議会および関係団体へのヒアリングにより、まちなか再生計画についての意見聴取を行っています。

■山田町復興まちづくり協議会の構成

分類		構成メンバー	
学識経験者		岩手大学 農学部 都市・地域デザイン研究室	准教授 三宅諭
地域 関係 団体	商業	山田町商工会	会長 阿部幸榮
		山田町商工会女性部	(有)まるき水産 代表取締役社長 佐々木千鶴子
		山田町商業事業協同組合	代表理事 松本龍児
		新生やまだ商店街協同組合	理事長 昆尚人
	商業(出店者)	共同店舗棟専門部会	代表 間瀬慶蔵
		戸建店舗専門部会	代表 大手恵美子
	観光・物産	山田町観光協会	会長 大杉繁雄
		山田町特産品販売協同組合	理事長 豊間根章一
	医療	三師会	会長 内田一幸
	金融	山田町金融団(幹事行：北日本銀行)	山田支店長 瀬川裕志
		J A新しいわて	山田支所長 武藤勝久
	社会福祉	社会福祉法人山田町社会福祉協議会	事務局次長兼生活支援セン ター長 高橋富士雄
	漁業	山田漁業協同組合連合会	代表理事会長 生駒利治
		三陸やまだ漁業協同組合女性部	総務課長 山崎千早子
事務局		山田町、山田町商工会、UR都市機構	

■山田町復興まちづくり協議会の概要

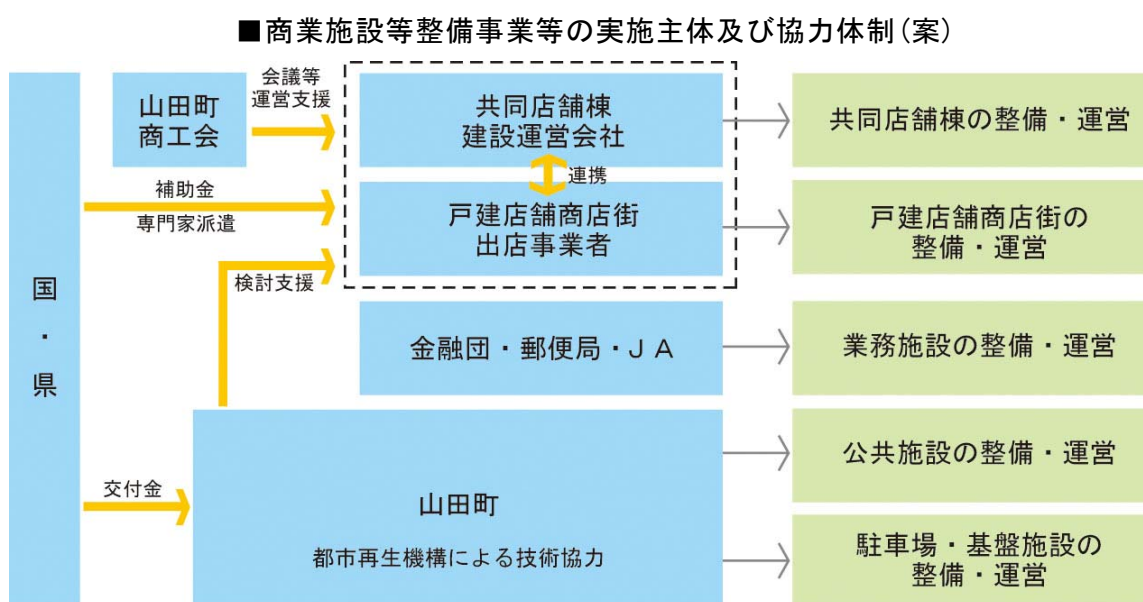
時期	会合等	内容
平成26年5月	第1回山田町復興まちづくり協議会	・協議会の設立、役員選出 ・協議会の進め方
平成26年6月	関係者ヒアリング	・まちなか再生計画(素案)についてのヒアリング1
平成26年7月	第2回山田町復興まちづくり協議会	・購買動向調査による消費者ニーズ分析 ・まちなか再生計画(素案)の意見聴取 (再生計画の基本方針、土地利用・施設等整備計画、街の魅力向上のための取り組み方針・計画、再生計画の地域経済への波及効果の増進方策)
平成26年1月	関係者ヒアリング	・まちなか再生計画(素案)についてのヒアリング2
平成27年2月	第3回山田町復興まちづくり協議会	・まちなか再生計画(案)の意見聴取 ・各種活動の報告

②商業施設等整備事業等の実施主体及び協力体制

共同店舗棟については、津波立地補助金(商業施設等復興整備事業)を活用して、建設運営会社が建設・運営します。また、戸建店舗については、各出店事業者がグループ補助金等を活用して再建します。金融機関や郵便局については、それぞれが建物を再建します。

共同店舗棟に隣接する公共施設については、山田町が建設し、建設運営会社に管理を委託する予定です。また、J R陸中山田駅に隣接する公共施設については、公益社団法人セーブ・ザ・チルドレン・ジャパンが建物を建設した後、山田町に譲渡し、山田町が運営を行います。大型駐車場については、山田町が整備した後、建設運営会社に管理運営を委託する予定です。

なお、まちなか再生区域については、国及び岩手県の指導のもと、各種事業者と連携しながら、山田町並びに山田町商工会及び独立行政法人都市再生機構が、情報共有を図りながら事業全体の進捗を管理します。建設運営会社は、共同店舗棟の進捗管理を行います。



③建設運営会社の資本構成、役員、事業内容、施設整備の収支計画等

イ. 資本構成及び役員

建設運営会社は、山田町商工会並びに山田町商業事業協同組合、新生やまだ商店街協同組合、共同店舗棟の核店舗が出資して設立されました。これまで山田町の商業を支援してきた山田町商工会が、当面のリーダーシップを発揮していきます。

なお、共同店舗棟が建設着工された後の平成27年中頃には増資を予定しています。

建設運営会社の役員は、平成26年7月の株主総会により選出され、定款の認証を経て、同年8月に会社が設立されております。

■建設運営会社の出資構成

	組織名	金額
資本金	山田町商工会	100万円
	山田町商業事業協同組合	50万円
	新生やまだ商店街協同組合	50万円
	核店舗	50万円
合計		250万円

■建設運営会社の役員

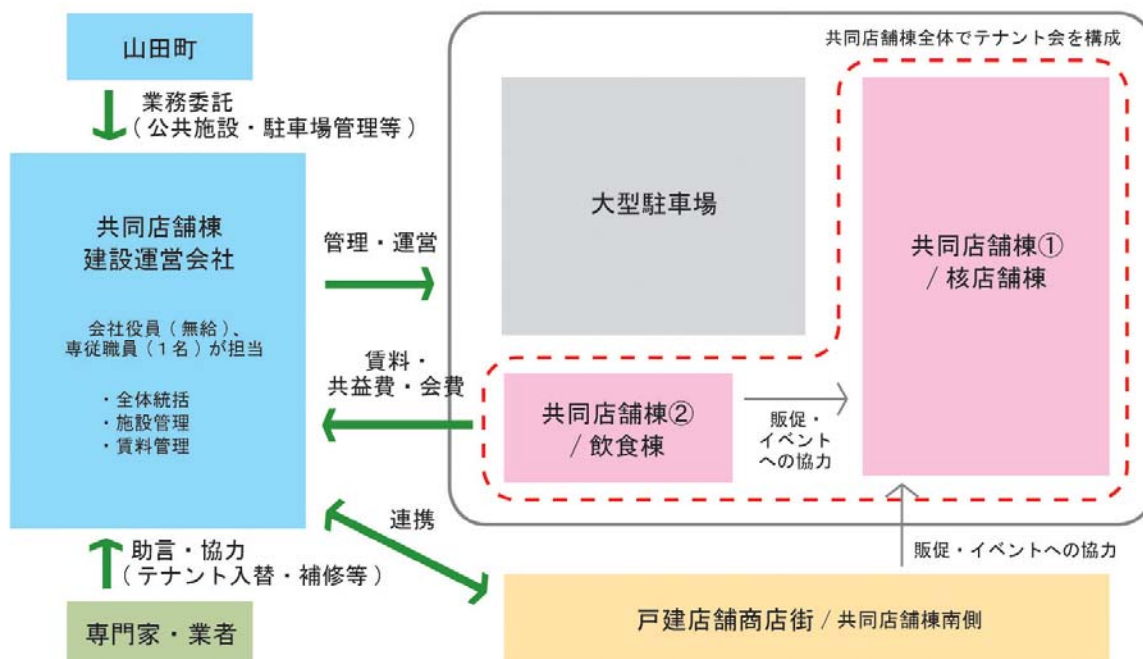
	役職	所属等
役員(取締役会)	代表取締役	山田町商工会会長
	取締役	山田町商業事業協同組合代表理事
	取締役	新生やまだ商店街協同組合理事長
	取締役	核店舗役員
	監査役	山田町商工会監事

ロ. 事業内容

建設運営会社の当面の事業内容は、主に共同店舗棟の建設並びに施設整備、不動産(共同店舗棟)賃貸管理、イベント等の企画実施等業務になります。また、山田町と調整しながら駐車場等公共施設の管理運営等の業務も担うことを想定しています。

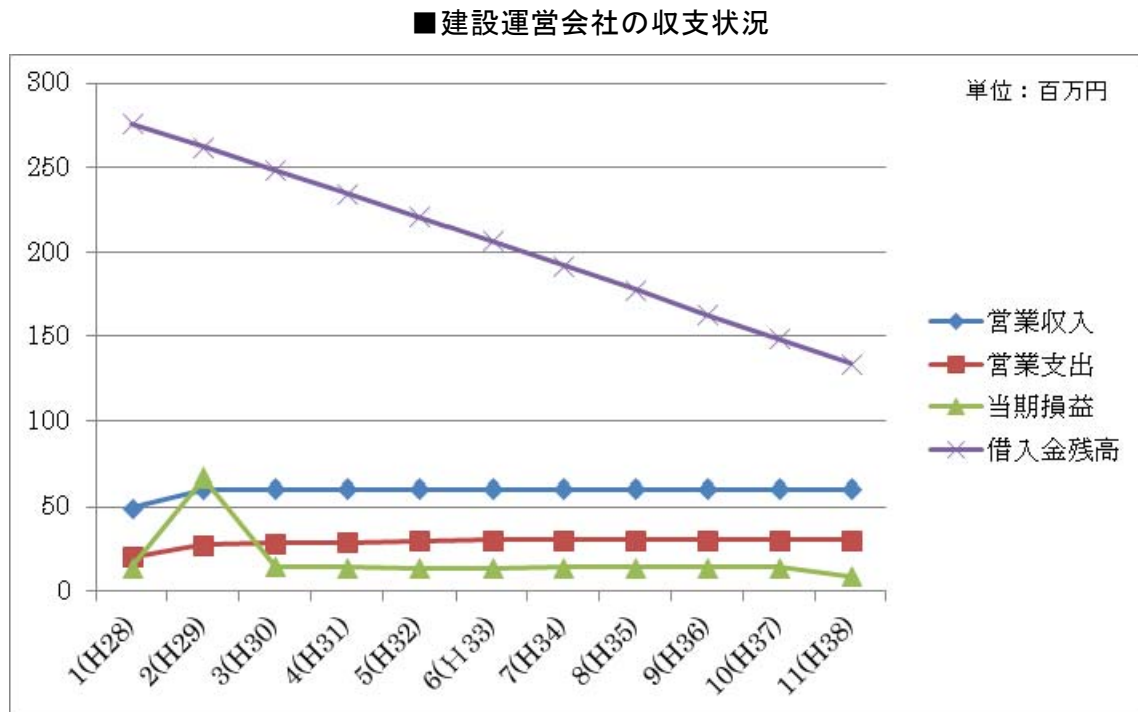
これらの業務は会社役員のうち、代表取締役および取締役/核店舗役員の2名が主体となって全体を統括しながら、専従職員(1名)が業務を担当します。専従職員は会社役員の指導・監督を受けるとともに、定期的に報告しながら業務を進めます。

■建設運営会社の事業内容および実施体制/当面(案)



ハ. 施設整備の収支計画

共同店舗棟の開業(平成27年度末)後の建設運営会社の収支計画は、下図のようになっています。開業初年度から黒字を維持しています。



※1：開業が3月末のため、会社の会計年度が1～12月に対し、開業初年度営業月は9ヶ月。

※2：開業2年度に建設消費税の還付収入を計上。

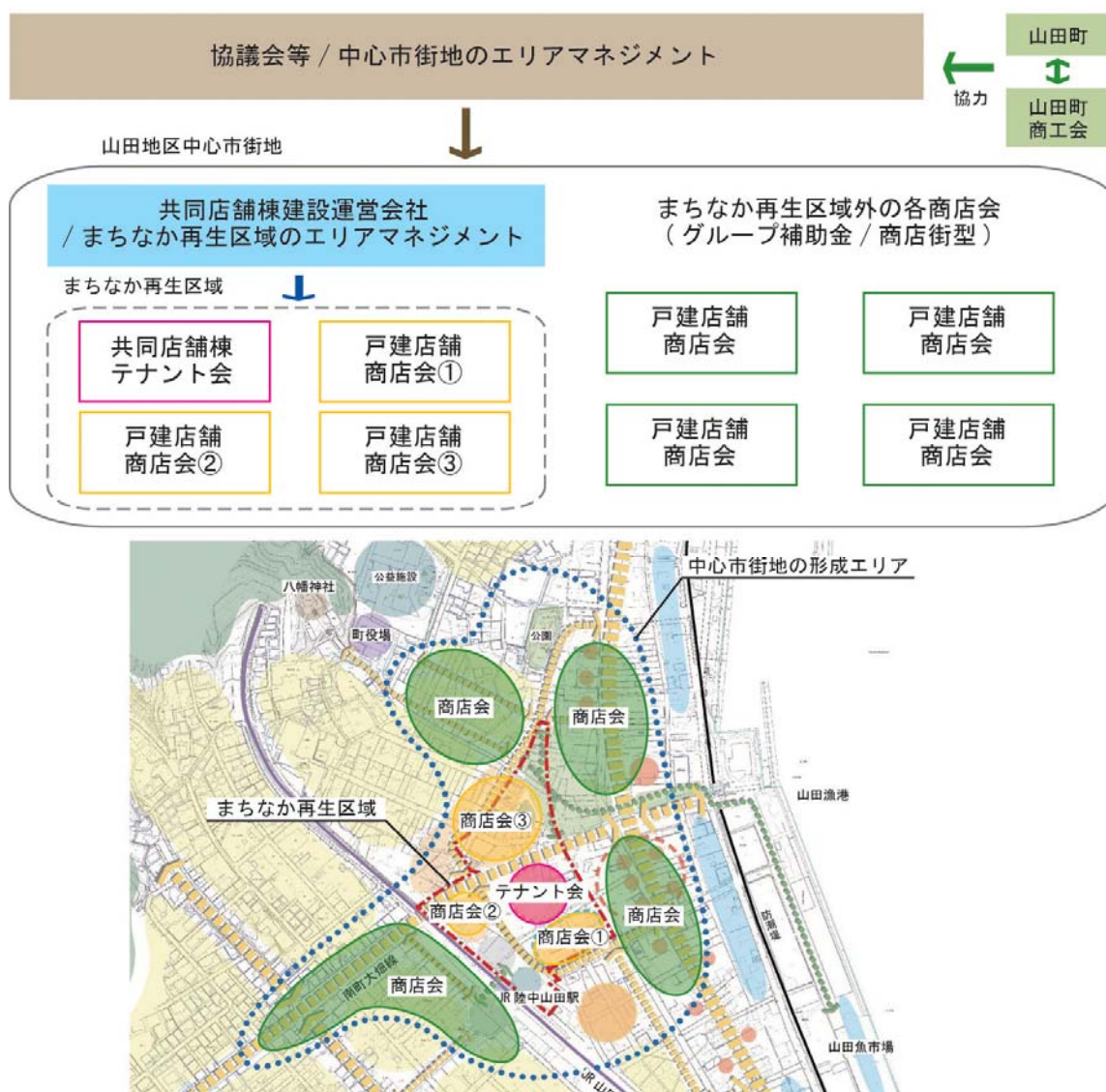
④ エリアマネジメント

イ. エリアマネジメントの考え方

山田町におけるエリアマネジメントは、商業環境の特性から、まちなか再生区域内だけではなく、その周辺部も含めた中心市街地全体を範囲としたマネジメントが求められます。その役割、範囲ともに広く多様な業務になると考えられることから、復興後の将来の様子を見据えながら、まちづくり協議会等による議論を踏まえ、エリアマネジメントのあり方を検討していきます。

協議会等は、商店会等の各エリアの商業者組織から構成され、山田町および建設運営会社は中心的なメンバーとして活動します。また、活動は、イベントやブランディング、ポイント発行事業、美化等を想定し、必要な経費等は各組織の拠出とすることなどを検討しています。

■ エリアマネジメントの実施主体と考え方/将来(案)



ロ. 当面のエリアマネジメント体制

前頁の「イ. エリアマネジメントの考え方」を踏まえ、大きく２段階で管理運営体制を検討しています。

〔Ⅰ期(平成26年８月～平成29年３月)〕(共同店舗棟管理運営)

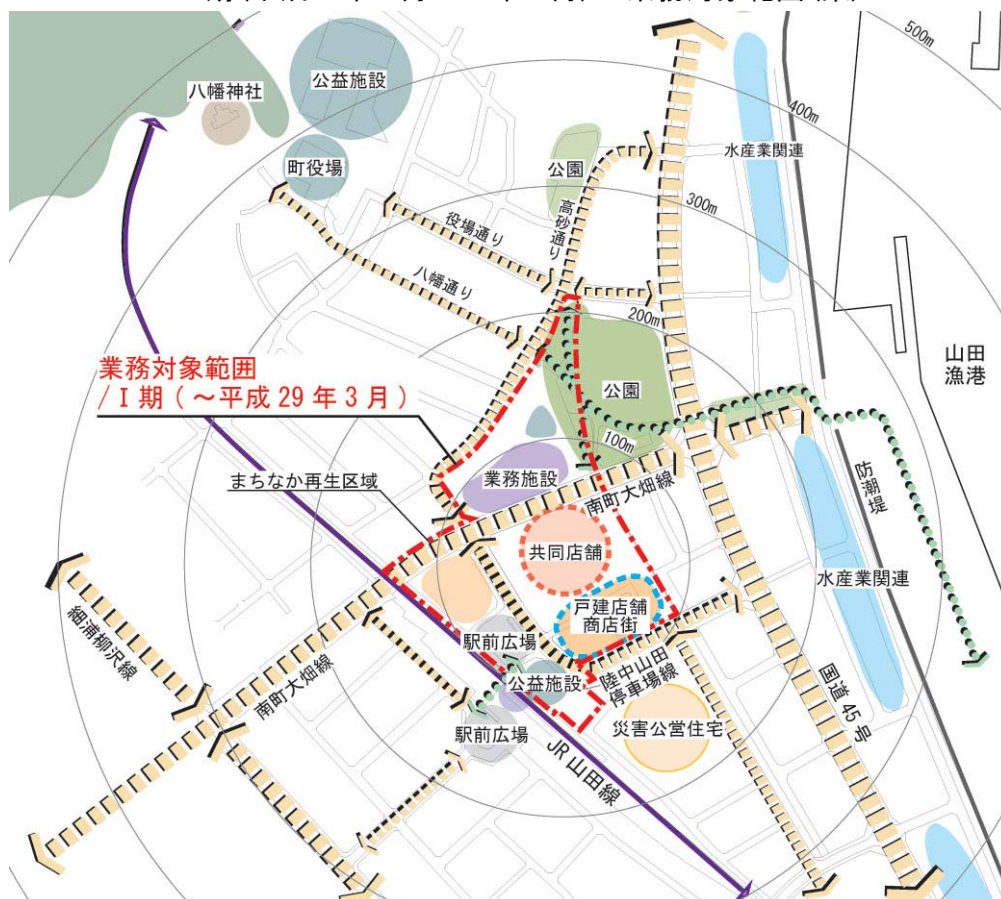
建設運営会社の設立(平成26年８月)から共同店舗棟のオープン後の約１年後(平成29年３月)までを第Ⅰ期と設定し、山田町商工会と連携しながら、建設運営会社が業務を担当します。業務の対象範囲は、共同店舗棟を中心としたまちなか再生区域とします。

この期間の主な業務は、テナントリーシングのほか、共同店舗棟の利用規則や賃貸借契約書の検討・作成、会社運営にかかる体制を固めるとともに、共同店舗棟を中心に隣接する大型駐車場、交流施設を含め、コミュニティ活動強化のためのイベントを共同店舗棟だけでなく地域の共同イベントとして開催できるように組織や連携体制を構築していきます。

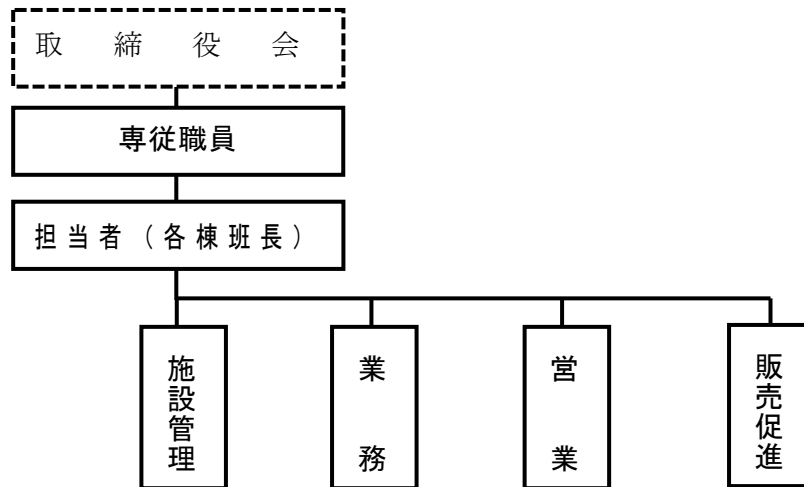
また、街並みの美化・緑化の計画、山田地区の中央駐車場の役割を果たす大型駐車場、交流施設などの維持・管理についても、建設運営会社が町と調整をとりながら体制を整えていくよう促します。

なお、平成28年３月以降は、建設運営会社に専従職員(ショッピングマネージャー)を配置し、飲食店などのテナント会代表や戸建店舗商店街代表と連携を図りながら業務を進めていきます。

■ Ⅰ期(平成26年８月～29年３月)の業務対象範囲(案)



■建設運営会社の管理運営体制と業務内容(案)



※1：共同店舗棟の全体統括は建設運営会社の取締役会が行う。営業・販売促進及び賃料・各種経費監理等業務は建設運営会社の専従職員が担当する。取締役が専従職員の指導・監督にあたり、専従職員は定期的に取締役に報告する。
また、共同店舗棟全体でテナント会を設立し、出店者はテナント会に所属するものとする。これまでの事業実績から核店舗が共同店舗棟のテナント長となり、販売促進等活動を会社に協力しながら牽引する。

施設管理 ※2

- | | |
|---------|------------|
| ①メンテナンス | 植栽/清掃/設備管理 |
| ②安全管理 | 保安・保全・防災 |
| ③駐車場 | 駐車場管理 |

※2：共同店舗棟以外の施設管理等は受託業務として別途対応

業務

- | | |
|---------|-----------------------|
| ④顧客サービス | 案内/事故・トラブル処理 |
| ⑤管理事務 | 賃料及び各種経費管理/管理規則/賃貸借契約 |
| ⑥その他 | バックヤード/配送 |

営業

- | | |
|--------|------------------------------|
| ⑦リーシング | 業種構成/空室対応・誘致※3 |
| ⑧教育 | 教育・訓練(専門家の派遣要請：年10数回)/福利厚生※4 |
| ⑨MD | 商品構成(調整) |
| ⑩営業 | 営業管理規則/店舗構成/陳列/BGM/照明 |

※3：山田町商工会と協力して行う。

※4：戸建店舗を含め出店事業者の経営・接客等に関する教育・研修は、山田町商工会を通じて専門家の派遣(無料)により開業以前から実施する。

販売促進

- | | |
|---------|----------|
| ⑪販売促進 | 共同販売促進※5 |
| ⑫付帯施設運営 | |

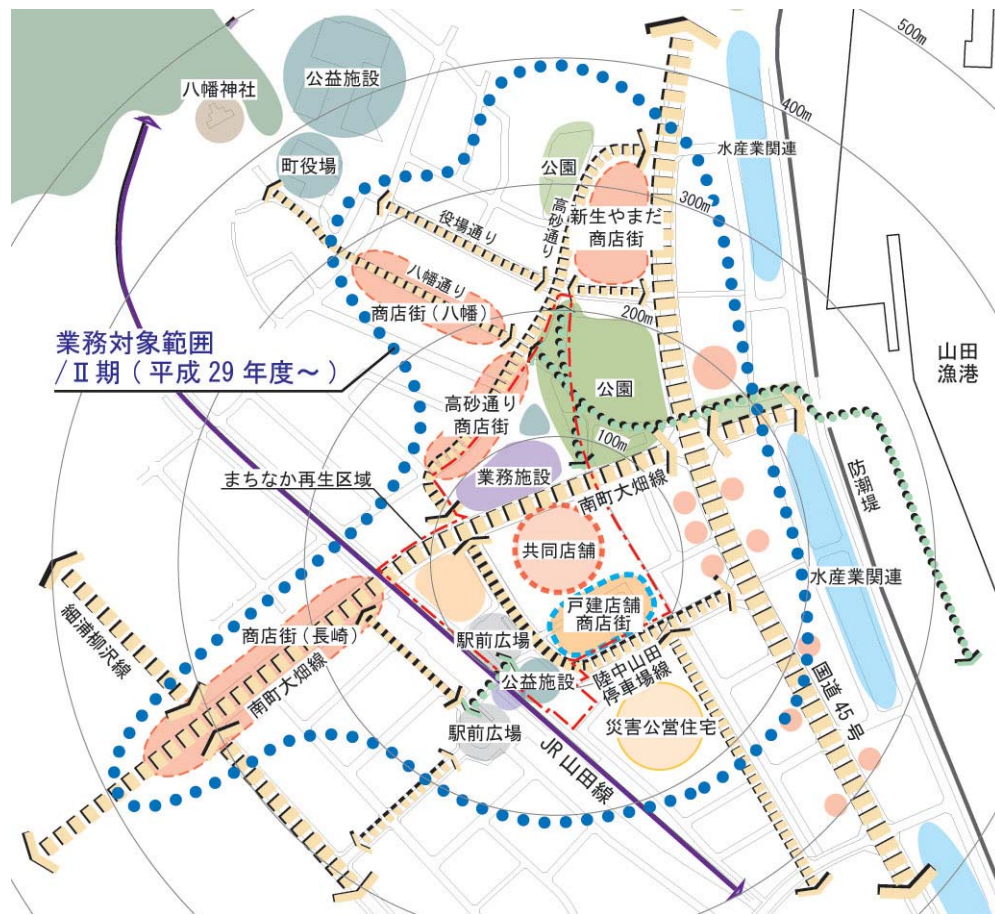
※5：テナント会費や商店会費として徴収する費用で実施する(戸建店舗を含む)。

[Ⅱ期(平成29年度～)](エリアマネジメント体制構築)

共同店舗棟オープンから1年以上が経過し、建設運営会社とともに各入居テナントや、戸建店舗商店街の経営状況が見えてくる時期です。また、まちなか再生区域外の国道45号沿道やJ R陸中山田駅西側の地区でも基盤整備が進み、それぞれ戸建店舗の再建が進む時期になります。

このため、中心市街地全体の賑わいづくりに向けたマネジメント業務が求められることから、平成28年度を目標にマネジメント体制の検討を進めます。

■ Ⅱ期(平成29年度～)の業務対象範囲(案)

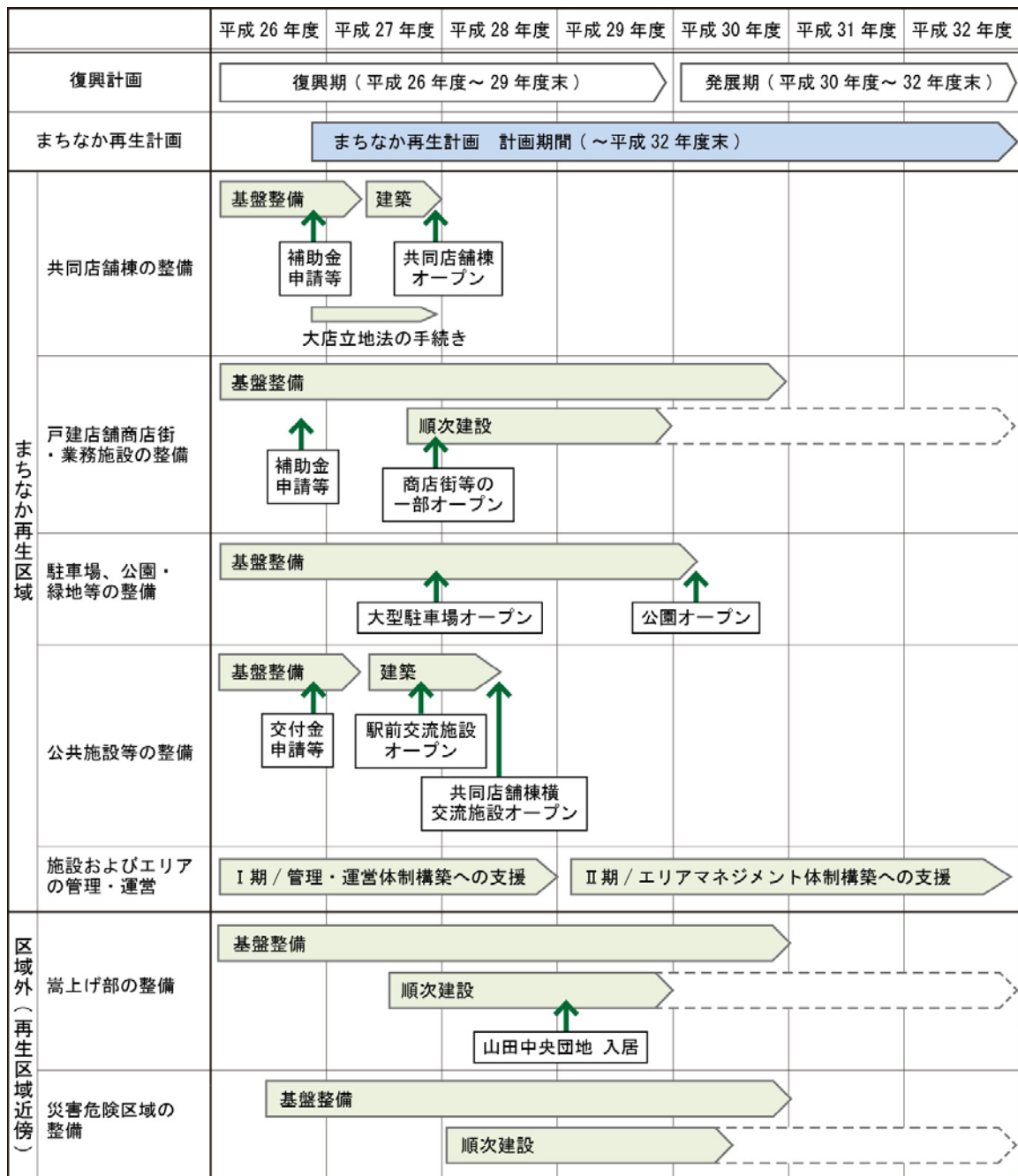


(2) 再生計画の実施スケジュール

各種施設の整備のうち、共同店舗棟並びに戸建店舗商店街の一部、大型駐車場等が平成27年度中に供用開始できるように、平成27年度第二四半期に、施設の建設工事に着手する予定です。

また、合わせて、周辺部の土地嵩上げ工事や上下水道等のインフラ整備を進め、工事が終わり次第、業務施設や戸建店舗の事業者へ土地を引き渡し、平成32年度末を目標に、魅力ある中心部の形成を図っていきます。

■再生計画の実施スケジュール(案)



(3) 区域に関連する各種計画の策定状況

まちなか再生区域に関連する計画は、土地利用等は、山田町復興計画を平成23年12月に策定し、その後、一団地の津波防災拠点市街地形成施設事業、震災復興土地地区画整理事業を都市計画決定、事業計画認可しています。

施設等整備に関しては、(仮称)山田町子ども交流センターの建設・運営管理について覚書を公益社団法人セーブ・ザ・チルドレン・ジャパンと締結しています。

■まちなか再生区域に関連する各種計画の策定状況

計画等		時期
土地利用等に関する計画	山田町復興計画	計画策定 平成23年12月
	山田都市計画 一団地の津波防災拠点市街地形成施設	都市計画決定 平成25年 7 月 事業計画認可 平成25年11月 都市計画変更 平成26年 6 月 (区域の拡大) 事業計画変更認可 平成26年 8 月
	山田都市計画 山田地区震災復興土地地区画整理事業	都市計画決定 平成25年 7 月 事業計画認可 平成25年11月 都市計画変更 平成26年 6 月 事業計画変更認可 平成26年12月
	山田都市計画 山田国道45号周辺地区震災復興土地地区画整理事業	都市計画決定 平成25年 7 月 都市計画変更 平成26年 6 月 事業計画認可 平成26年 8 月
施設等整備に関する計画	(仮称)山田町子ども交流センター	建設・運営管理にかかる覚書を公益社団法人セーブ・ザ・チルドレン・ジャパンと締結 平成26年11月