# 石巻市まちなか再生計画

平成 27 年 7 月 石 巻 市

目	1 次	
1.	まちなか再生計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 1
1)	)再生計画の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 2
	①既存計画における中心市街地の目標像と本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 2
	②これまでの中心市街地におけるまちづくりの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 5
	③再生のための基本的な考え方・方針等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	. 8
	イ)まちなか再生の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 8
	口)まちの流動性を高め、歩いて行ける範囲での施設・店舗の集積・・・・・・・・・	• 8
	ハ)まちなかの強みを活かした商業・公共サービスの提供・・・・・・・・・・・・・	• 9
2.	まちなか再生計画の対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 10
1)	)区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	- 10
2)	) 区域の所在地及び面積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 10
	対象区域の土地利用計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
1)	)区域の土地利用の方針・計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 11
2)	)施設等の配置・街路等整備の方針・計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 13
	①施設等の配置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 13
	イ)復興関連事業での対象区域内のインフラ整備計画等・・・・・・・・・・・・・・・	• 13
	口)公共施設等の配置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 14
	ハ)公共交通結節点・駐車場等の配置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 15
	②来街者の動線計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 16
	イ)広域アクセス動線計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	口)拠点内の横丁を活かした動線計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>•</b> 17
	施設等整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
1)	)住宅等整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 18
	①現在計画されている住宅整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 18
	②住宅整備により見込まれる居住人口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
2)	)公共施設等整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 21
	①中心市街地において整備予定の公共施設等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• 21
	②公共施設整備により今後見込まれる歩行者・自転車通行量・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	- 22
	)商業施設等整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	①商圏の現状と今後の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	<b>2</b> 5

イ	)整備予定がある商業施設等が需要として想定する商圏の範囲、規模(圏内の人口・世	帯数、
	購買力等)及び構造等について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等・・・・・	• • 26
	)当該商圏内で営業する主要な商業施設の立地状況について、震災前及び現在の状況、	今後の
	見通し等	• • 31
/\	<ul><li> 、) 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・本設施設での開店等の予定・</li></ul>	見込み
	·心街・商業施設の店舗導入計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
イ	)中心市街地における適正商業施設整備床面積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	40
	l) 中心市街地における消費者ニーズの把握と商業施設の整備方針・・・・・・・・	47
③中	心市街地において整備予定の商業施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 55
口中	中央三丁目 1 番地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 57
イ	)箇所、位置、駐車場からの動線、来街手段の状況・・・・・・・・・・・・・・・	• • 58
	l) 敷地の権利関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 58
/\	<ul><li>は築面積、店舗面積、建築工法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・</li></ul>	• • 59
=	-) テナントの業種構成・規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 61
ホ	s) 商業施設の所有・運営主体・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 62
^	、) 整備概算費見積り、資金調達、テナント賃料、運営収支・・・・・・・・・・・	• • 62
ロそ	の他の市街地再開発検討地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 64
5. 街0	の魅力向上に向けた取組み・方針・計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • 69
1) 既存	存計画におけるまちづくりの方向性と本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・	69
2) 既存	存計画と本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	69
3) 本語	計画における街の魅力向上に向けた取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・	70
①石	「巻らしい魅力ある街並みづくり・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	70
1	<ul><li>)地域資源を活かした時間消費のための空間づくり・・・・・・・・・・・・・</li></ul>	70
	l) 顧客目線に立った回遊性の創出と歩行空間づくり・・・・・・・・・・・・・・・	71
②賑	わい再生に向けた取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	72
③中	<ul><li>心市街地の特性を活かした各種イベントの実施・・・・・・・・・・・・・・・・</li></ul>	74
6. 再生	生計画の地域経済への波及効果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	75
1) まち	ちの賑わい再生のプロセス・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	75
2) 地址	域資源の活用、新事業の創出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	76
①区	「域における地域の歴史的・文化的・経済的資源の状況・・・・・・・・・・・・・	76

②地域資源の活用による産業の活性化・・・・・・・・・・・・・・・・ 77
7. 再生計画の実施体制、組織及び事業のスケジュール・・・・・・・・・・・ 78
1) まちづくり会社等の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 78
①エリアマネジメントの実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
②まちづくり協議会の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 79
イ)コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会(街なか創生協議会)・・・・・・・79
口)まちづくり勉強会 (講演会)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
ハ)市街地再開発等情報共有会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
③個別まちづくり会社の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・87
イ)株式会社街づくりまんぼう・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
ロ)コミュニティカンパニ一株式会社(仮称)・・・・・・・・・・・・・・82
ハ)株式会社あす街・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・82
二)かわまちフロンティア株式会社・・・・・・・・・・・・・・・・・82
ホ)合同会社 MY ラボ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・83
2) 再生計画の実施スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・83
参考書類(非公表)
参考資料 1) 商業施設基本計画図
参考資料 2) テナント一覧
参考資料 3) 中心市街地の商業床規模推計に関する補足
参考資料 4) 施設取得費・内装建築費概算見積り
参考資料 5) 収支計画書・資金計画書

# 1. まちなか再生計画の概要

東日本大震災から4年が経過し、中心市街地では河川堤防整備や橋梁整備などインフラ整備事業が本格化し、民間主導により検討が重ねられてきた市街地再開発事業や商店街活性化に向けた取組みが事業化しつつある。市街地再開発事業においては、被災された方々へ一日も早く安全で快適な暮らしを提供するための住宅整備と、街なか居住者はもとより市内外から街なかへ訪れる方々に暮らしの豊かさと楽しみを提供するための商業施設、文化施設、交流施設の整備等が計画されている。それらの中でも特に、商業施設整備においては、中心市街地の商業空洞化が著しく進む現況を踏まえ、中心市街地における必要な商業床規模と、周辺の商業集積地とは差別化された石巻の魅力や資源を活かした商業施設の整備方針を明らかにする必要がある。本計画は、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等、今後5年間に重点的に取り組むべき事業の方向性を示すものである。

中心市街地においては、行政・医療・交通機能を主とした駅前エリアと、観光・商業機能を主とした川沿いエリア、それらの中間に位置する立町・中央エリアの3つのエリアを核として、歩いて暮らせるコンパクトな都市構造を目指す。駅前、川沿いエリアには交通アクセス起点を設け、そこからの回遊動線上に日用品、買回品を扱う店舗を配置することで、歩いて買い物ができる街なかを目指す。

現在検討されている住宅の整備が進めば、中心市街地における居住人口は現在の 2,777 人から 1,035 人 (37%) 増加の 3,812 人へ、中心市街地における歩行者通行量(平日・休日、各 1 日の合計値)は現在の 15,002 人から 1,948 人 (13%) 増加の 16,950 人が見込まれる。一方で、現在の中心市街地商店街の小売業店舗の売り場面積は約 12,000 ㎡であり、被災前 (2008 年) の約 31,000 ㎡から大きく減少しており、規模・コンテンツともにどのような商業機能が集積されていくべきかを明らかにする必要がある。

調査の結果、中心市街地商店街においては今後の人口減少や小売業市場全体の縮小を鑑みたとき、約25,000 ㎡が中心市街地商店街において最大必要となる小売業売り場面積と算出され、今後整備余地のある小売業売り場面積は約13,000 ㎡であることがわかった。また、既存の市民アンケート調査より、中心市街地に求められる商業施設の課題を抽出し、①街なか居住者のライフライン機能の確保、②中心市街地の強みを活かした個性ある店舗及び営業形態の展開、③来街者が利用しやすい環境の整備の3つの方針を導き出した。これらの施設整備の方針に基づき、現在進められている商業施設等の計画概要について示している。

以上に示した諸計画案を推進する事業体は、各種インフラ整備事業を進める行政セクターはもとより、市街地再開発事業や商店街活性化の取組みを推進する地権者、商店主、住民、市民団体など民間セクターでもある。中心市街地においては、両者が一同に会し連携・調整を図るコンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会が震災後より運営されており、まちなか再生計画の推進にあたっては、ここでの情報共有を密にしながら各種事業を進めていく。

## 1) 再生計画の基本方針

- ①既存計画における中心市街地の目標像と本計画の位置づけ
- イ) 石巻市震災復興基本計画に掲げる中心市街地のまちづくり

#### 〇目指すまちの姿

- 蛇田地区の広域型商業地との機能分担を考慮しながら、これまで以上に市街地再開発事業などの 促進を図り、水辺と親しめる空間づくりや安全で安心して歩き、暮らすことのできる、コンパク トなまちづくりを推進する。
- 中心市街地商店街の震災の影響を調査し、復興に向けた中心市街地活性化基本計画を見直し、商業機能のみならず、居住人口の増加や福祉機能の充実など、職住近接型の多様な機能が集積する、歩いて暮らせる高齢者にもやさしいまちづくりに取り組む。
- ・また、中瀬地区の有効活用を含め、中心市街地の最大の魅力である水辺と親しめる空間づくりに 努める。



図1 石巻市西部市街地の将来構想

# ロ) 石巻市都市計画マスタープランに掲げる中心市街地のまちづくり

# 〇目指すまちの姿

- 活性化を図るため、昔ながらの商店街の雰囲気を大切にしながら、まちなか居住と連携した、容 積率を活かした商業・業務機能の集積を促進する。
- ・公共交通の充実や駐車場を確保するとともに、歩道などのバリアフリー化の推進や休憩所の設置 により、ゆっくりと買い物ができる商業空間の形成を図る。
- 中瀬地区周辺については、親水空間を活用した公園や観光施設があるとともに、さまざまなイベントが開催されていることから、観光客をターゲットとした商業空間の形成を図る。
- 市役所本庁舎は市民協働の拠点として、また、まちなか商業・業務地の顔として整備を推進する。
- ・都市計画マスタープランの実現化方策として、市民参加及び企業参加の推進、国・県との連携の 強化、近隣市町との連携の強化を進めていく。

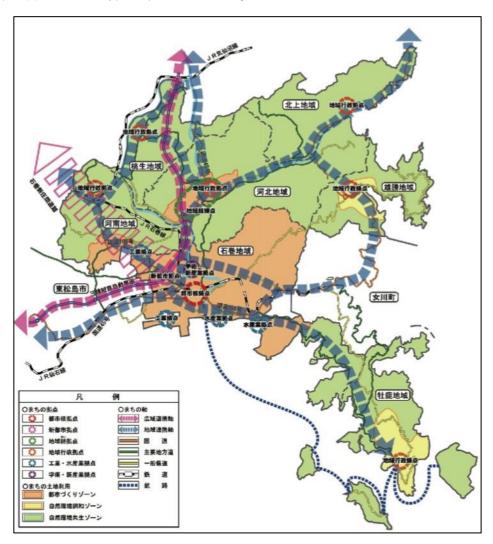


図 2 石巻市将来都市構想図

## ハ) 第2期石巻市中心市街地活性化基本計画に掲げる中心市街地のまちづくり

#### 〇目指すまちの姿

- "彩り豊かな食"と "歴史が薫る"川辺のまちを目指し、心が通い、安心して暮らせるまちづくり、水辺に親しみ、食と萬画で賑わうまちづくり、歩いて発見、楽しく回遊できるまちづくりを進めていく。
- 安心安全なまちづくりに向けては、中心市街地の居住人口を指標とした定住人口の増加を目標と することで実現していく。
- ・食と萬画を活かしたまちづくりに向けては、石ノ森萬画館と観光交流施設の2施設の利用者数の 増加を目標とすることで実現していく。
- 回遊性を高めるまちづくりについては、歩行者・自転車通行量を指標とした交流人口の増加を目標とすることで実現していく。

# 二) 再生計画の位置づけ

- ・ 本計画は、「石巻市震災復興基本計画」(平成23年12月)、「石巻市都市計画マスタープラン」(平成21年3月)、「石巻市中心市街地活性化基本計画」に掲げる中心市街地のまちづくりの方針を踏まえ、東日本大震災からの再生期にあたる平成27年から平成31年の5年間に重点的に取り組む再生まちづくりの方向性を示す。
- 本計画は、上記の中心市街地におけるまちづくりの方針をもとに、特に住宅・公共施設・商業 施設についてその整備方針を定めるものである。

#### ②これまでの中心市街地におけるまちづくりの経緯

# イ) 中心市街地の成り立ち

- 江戸時代には北上川を通じて集められた米などの物資は、石巻港から千石船で江戸へと運ばれるなど港町として栄え、さらに中心市街地から南東の旧北上川河口付近に、藩政廃止によって旧武士や諸国からの商人が流れ込み、民営米屋などの店舗で賑わった。
- ・明治の初めから展開してきた石巻も、明治 24 年 (1891 年) 東京-青森間の鉄道開通後、幹線から 外れ、また石巻港が旧北上川河口部に位置しており、大型蒸気船が入港できないことから急激に 衰え始めた。
- ・大正元年 (1912 年) に仙北軽便鉄道 (現在の JR 石巻線)、大正 14 年 (1925 年) に宮城鉄道 (現在の JR 仙石線) が開通すると、現在の中心市街地内にも商店が立地するようになった。
- 戦後の復興においても、石巻駅前から中瀬方面にかけて商店が増加し一大商圏を形成するように なった。

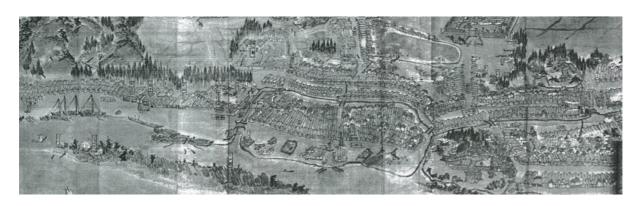






図 3 港町石巻の様子

(上:石巻絵図(江戸時代中期)、左下:旧石巻漁港、右下:橋通り商店街(グラビア石巻より))

## ロ) マンガを活かしたまちづくり

- モータリゼーションの進展に対する中心部の道路、駐車場等の都市基盤整備の立ち遅れや核家族 化と少子高齢化、郊外型店舗あるいは大型店の郊外立地などにより、「まちの顔」である中心市街 地の空洞化が顕著となった。
- ・平成7年(1995年)に、宮城県出身の萬画家石ノ森章太郎氏と当時の石巻市長の会談があり、石 ノ森萬画館や石巻市の離島である田代島への関連施設の建設が進められることとなった。
- ・このような中、マンガランド基本構想が策定されると、「人づくり」「まちづくり」「産業づくり」 の基本方針のもと、「マンガロード整備事業」や「石ノ森萬画館建設」、「マンガ・石巻の魅力を活 かしたイベントの開催」が行なわれるようになった。
- ・平成22年(2010年)には、第1期石巻市中心市街地活性化基本計画が策定され、「彩り豊かな食と萬画のまち」を目指したまちづくりが進められるようになった。





図 4 中心市街地で実施されてきた活性化イベントの様子

#### ハ)東日本大震災

- ・平成23年(2011年)3月11日、未曾有の震災が東日本沿岸部を襲い、石巻市でも甚大な被害を受けた。中心市街地はほぼ全域が浸水し、1階の商店などは商品・什器が流出し、ヘドロやがれき、車輌などで埋め尽くされた。
- ・地震に伴う地盤沈下により、震災後も大雨時や満潮時の冠水が生活再建の障害となっていた。
- ・中心市街地のうち旧北上川沿岸部を中心に災害危険区域や被災市街地復興推進地域が設定され、 堤防・橋梁整備や市街地再開発による復興事業が計画されるようになった。





図5 被災直後の中心市街地の様子

#### 二)復興まちづくり

- 中心市街地においては、被災直後より商店主を中心に情報共有の場が持たれ、被災物資やボランティアの配分、被災状況に関する情報共有が自主的に行なわれた。
- それに続くように、株式会社街づくりまんぼうを窓口に集まった専門家らと、地元商店主・住民 らが中心となり復興まちづくりについて話し合う場が持たれ、中心市街地の復興に向けたまちづ くり計画案の作成、市街地再開発事業など建物共同化計画の検討が進められるようになった。
- 2011 年 12 月には、石巻商工会議所の会頭を会長に、任意のまちづくり協議会として「コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会(以下、街なか創生協議会)」が発会し、中心市街地の街並みの検討、市街地再開発など事業間の情報共有や勉強会、地域ブランドの開発などの取り組みが現在も進められている。





図6商店主を中心に開催された情報共有、復興まちづくりの場

#### ③再生のための基本的な考え方・方針等

まちの流動性を高め、歩いて行ける範囲に店舗・施設の集積を図るとともに、まちなかの強みを活かした商業・公共サービスの提供を図る。

#### イ) まちなか再生の必要性

- 本市においては、市域全体の人口減少や高齢化率の上昇が見込まれており、今後新たに整備する各種施設はそのような社会構造の変化を踏まえた持続可能でコンパクトな配置・利用計画が求められる。
- ・ 公共施設としては、市立病院(平成28年度竣工予定)、ささえあいセンター(平成28年度竣工予定)、防災センター(平成28年度竣工予定)、観光交流施設(平成28年度竣工予定)が計画されている。商業施設としては、中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業(平成27年度竣工予定)、立町二丁目5番地区第一種市街地再開発事業(平成28年竣工予定)、中央一丁目14・15番地区第一種市街地再開発事業(平成28年度竣工予定)、中央二丁目7番地区優良建築物等整備事業(平成27年度竣工予定)による住居と一体となった商業施設整備が計画されている。
- 中心市街地においては、本市の中心地として築き上げてきた人的・物的ストックを活かし、交通結節点としての機能強化と歩いて行ける範囲での公共施設等の配置、被災者への住宅供給を進めていく。これらの施設等の集積に応じて、商業施設整備計画等生活関連サービスが享受できる環境整備を進めていく必要がある。
- 特に、北上川を中心とした歴史・文化的資源を多く有するという強みを活かし、多様化する消費者ニーズに応えることで、他地域との差別化を図っていく必要がある。

# 口) まちの流動性を高め、歩いて行ける範囲での施設・店舗の集積

- 公共施設や医療福祉施設等、市民の暮らしを支える機能を街なか居住者の徒歩圏に整備することにより、多世代が歩いて便利に暮らせる環境を整える。
- 住宅整備による定住人口の増加に合わせ、生活最寄品を扱う店舗、飲食店などの生活関連サービスが享受できる施設の充実を図り、地区の生活利便性の向上を図る。
- 市街地再開発事業等により商業施設の整備を拡充し、また、多様な業種・業態の企業化を推進することにより、商業エリアとしての魅力向上と集客力を高め、地域経済の再生を図る。
- 多様な人が集まる場づくりやイベントを行い、創造力豊かな取り組みを表現・発表できる機会を設ける。さらに、仮設商店から本設商店への移行を進めるとともに、低未利用地の活用等により、新たな取り組みや起業が生まれやすい環境を整備する。

# ハ) まちなかの強みを活かした商業・公共サービスの提供

- 川沿いエリアから石巻駅前の駅前エリアまでを一体として回遊性を高める。
- 石巻の特色である新鮮な食材・食を活かした商業施設や各種ソフト事業の展開を進め、「食」 のまちとしてのブランド化を図る。
- 特徴的な地形である中瀬を公園として整備することにより、市民や来街者がスポーツやレクリエーション、イベントを楽しむ空間を創出する。
- 陶芸丸寿かんけい丸・旧石巻ハリストス正教会堂など、数少ない歴史的建造物をアクセントに しつつ、古くからあった横丁らしさを残したまちづくり等を通して、「石巻らしさ」が残るま ち並みを形成し、魅力的で質の高い空間を創出する。

# 2. まちなか再生計画の対象区域

# 1) 区域設定の考え方

- 対象区域は、石巻市中心市街地活性化基本計画の対象区域(穀町、鋳銭場、千石町、立町一丁目、 立町二丁目、中央一丁目、中央二丁目、中央三丁目、中瀬、住吉町一丁目の一部、日和が丘一丁 目の一部)とする。
- ここには、中心市街地の軸となる石巻駅前と中瀬を結ぶ商店街や、現在市街地再開発事業等が検 討されているエリアが含まれる。

# 2) 区域の所在地及び面積

• 対象区域の所在地については、北側を鉄道界と隣接する既存道路、西側・南側を既存道路を境界とする約 56.4ha とする。



図 7 まちなか再生計画の対象区域

# 3. 対象区域の土地利用計画

1) 区域の土地利用の方針・計画

対象区域(中心市街地)において3核を形成する。3核は、行政・医療・交通機能を主とした駅前エリア、観光・商業機能を主とした川沿いエリア、それらの間に位置する立町・中央エリアを指し、これらをもって歩いて暮らせるコンパクトな都市構造を目指す。また、主要な軸を「図」としたときの「地」 注1を構成する横丁には、石巻らしい路地文化が見られ、それを保全・整備・活用を推進していく。

- 中心市街地では、行政・医療・交通機能を主とした駅前拠点(エリア)、観光・商業機能を主とした川沿い拠点(エリア)、そして、それらの間に位置する立町・中央拠点(エリア)を核とした、コンパクトなまちづくりを進める。
- **駅前エリア** (穀町、鋳銭場を中心としたエリア)では、既存の石巻市役所や JR 石巻駅のほか、市 立病院やささえあいセンターの整備が計画されており、これまでの交通・行政機能に加え、医療・ 福祉機能の充実を図ることで拠点性を高める。
- <u>川沿いエリア</u>(中央一丁目、中央二丁目、中瀬を中心としたエリア)では、中瀬の石ノ森萬画館のほか、萬画館の川向いに堤防整備と合わせた観光交流施設の整備が計画されており、市内来街者はもとより、市外からの来街者を対象とした商業・交流機能の充実を目指す。
- 駅前エリアと川沿いエリアの中間に位置する<u>立町・中央エリア</u>(立町一丁目、立町二丁目、中央 二丁目、中央三丁目を中心としたエリア)は、両エリアを往来する人々の主要動線として、街な か居住者の日用品や来街者の土産品を扱う店舗の充実を目指す。
- また、これら商店街を結ぶ複数の「横丁」には、石巻の食を楽しめる料亭や、個性的な店舗が並び、それぞれに独特の文化や雰囲気をつくり出しており、それらの組み合わせによって回遊性を 生み出すまちづくり・土地利用を目指す。

れる部分(形)を「図」、背景となるものを「地」という。

11

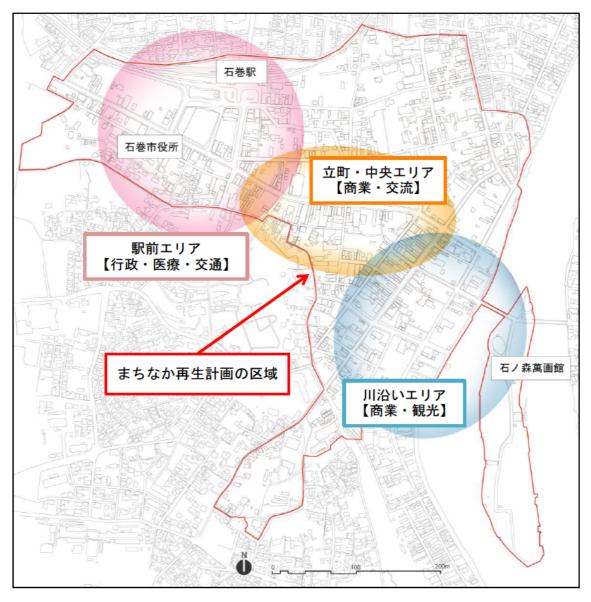


図8 中心市街地における土地利用方針

# 2) 施設等の配置・街路等整備の方針・計画

中心市街地へのアクセス性を高めるため、駅前エリアに公共交通拠点の形成を図り、川沿いエリア に自動車交通拠点の形成を図る。駅前エリアは路線バス・鉄道の発着点とし、川沿いエリアは自動車 等の発着点とし、商店街や横丁を介した歩行環境を整備することで、交通拠点を起点に歩いて暮らせ るコンパクトな都市構造を形成する。

# ①施設等の配置

## イ) 復興関連事業での対象区域内のインフラ整備計画等

- 中心市街地では、旧北上川沿いの堤防整備、内海橋の架け替え、土地区画整理事業などのインフラ整備が計画されている。
- 特に旧北上川沿いでは、堤防と一体となった市街地再開発事業(中央一丁目 14・15 番地区、中央 二丁目 11 番地区)や、いしのまき水と緑のプロムナード計画により、川を活かしたまちづくりが 推進されている。



図 9 中心市街地における主なインフラ整備計画等

# 口) 公共施設等の配置

- 歩いて暮らせる中心市街地を成立させるために、日常的に市民が利用しやすい・集客力のある公 共施設をエリア内に適正に配置する。
- 行政・医療・交通拠点である駅前エリアは、市立病院、ささえあいセンター、防災センターを基軸に人が集まる場を提供する。
- 観光・商業の拠点である川沿いエリアは、観光交流施設、文化財等の展示施設及び交流施設として検討されているかんけい丸、中瀬にある石ノ森萬画館を基軸に人が集まる場を提供する。

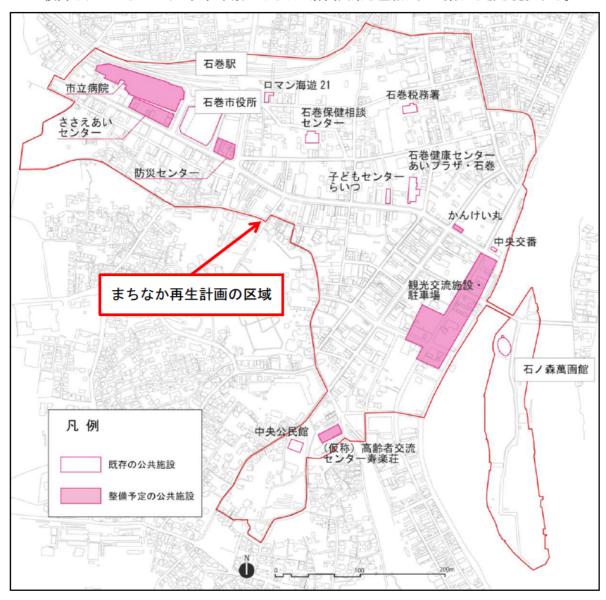


図 10 中心市街地における既存の公共施設と整備予定の公共施設

# ハ) 公共交通結節点・駐車場等の配置

- 中心市街地へのアクセス性を高めるため、駅前エリアでの公共交通拠点の形成を図る。
- 川沿いエリアには、観光交流施設・石ノ森萬画館来館者など市民・観光客による利用を想定した 乗用車・大型バス駐車場を併設することにより、乗用車でのアクセス性の向上を図るとともに、 南浜・門脇地区に予定されている復興祈念公園(仮称)との相互利用を促す。
- 県道大街道石巻港線を中央一大通り(旧市役所大通り)に直結させることにより、南側、門脇・ 南浜方面からのアクセスを向上させる。

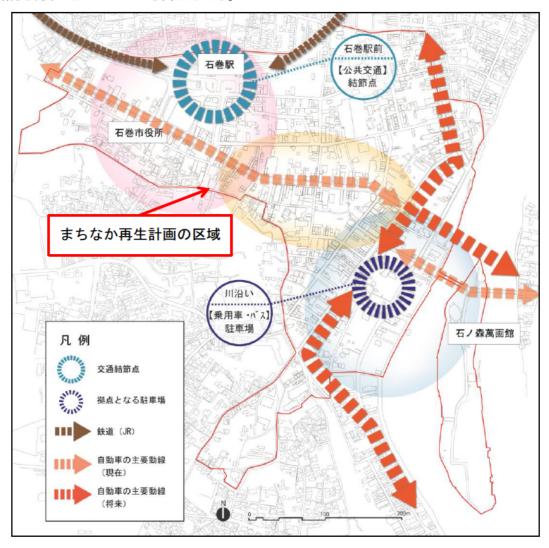


図 11 中心市街地における交通路線図

## ②来街者の動線計画

# イ) 広域アクセス動線計画

- 観光客等街なかへの来街者の自動車動線は、往路として三陸縦貫自動車道石巻港 IC から南浜・門脇地区の復興祈念公園(仮称)を経由するルートを想定する。また、復路については、石巻バイパスを経由し石巻河南 IC へ向かうルートを想定する。
- また、女川方面には、新内海橋・鎮守大橋・日和大橋を経由するルートを想定する。

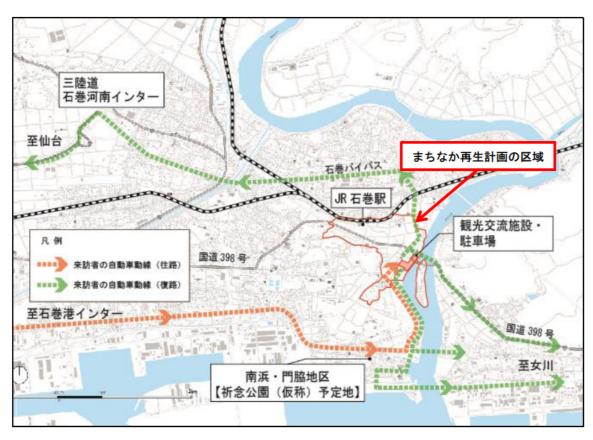


図 12 中心市街地への来街者の自動車動線のイメージ

# 口)拠点内の横丁を活かした動線計画

- 石巻駅を中心に公共交通のアクセス性と、川沿いに整備される駐車場を中心に自動車交通の アクセス性を高め、既存の歩道や横丁を介した回遊動線を確保する。
- 川沿い、立町・中央エリア内では、市街地再開発で新たに生まれる歩道者空間も含め、路地を活かした街なかの回遊動線を確保するとともに、高齢者が最寄品、日用品を購入できるよう歩行しやすい環境を整備する。
- 日和山や旧北上川のプロムナード整備と連携した回遊動線を確保する。

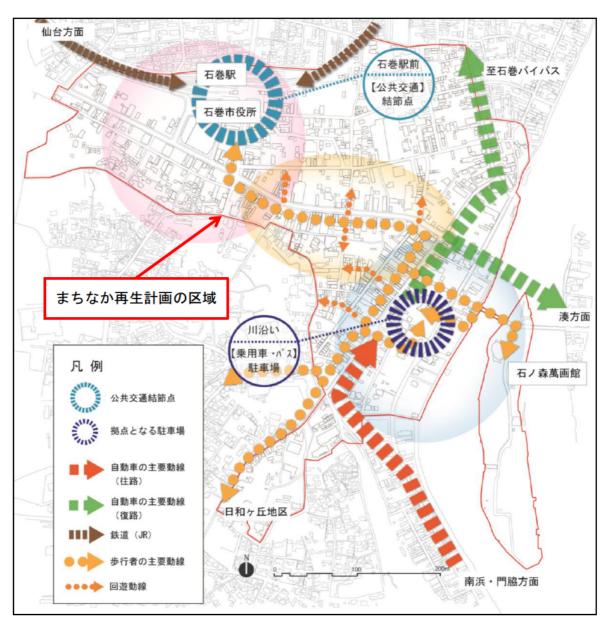


図 13 中心市街地における回遊動線

# 4. 施設等整備計画

1) 住宅等整備計画

中心市街地では今後、市街地再開発事業や復興公営住宅整備事業により、約 300 戸以上の住宅が供給予定である。仮設住宅等からこれら新規住宅への入居が進めば、現在の 2,777 人から 3,812 人へ約 1,035 人 (37%) 増加することが見込まれる。

# ①現在計画されている住宅整備計画

• 主に現在仮設住宅等に居住している方々を対象に、アクセス性の高い街なかへの住み替え促進を 図る。現在、計画対象区域では、図 14 及び表 1 に示す住宅整備が計画されている。

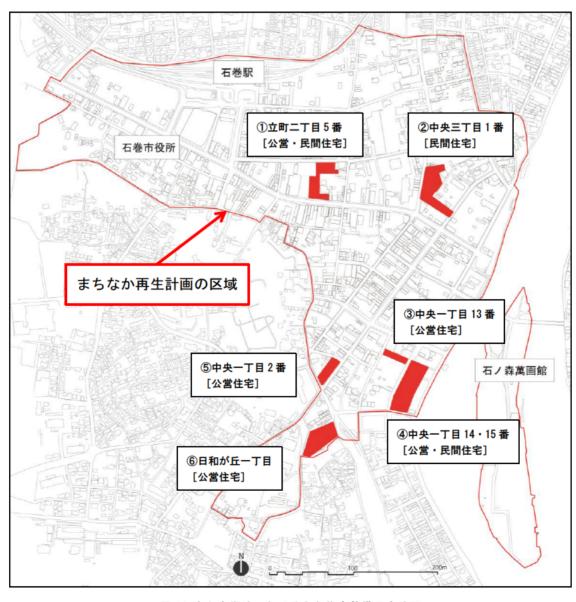


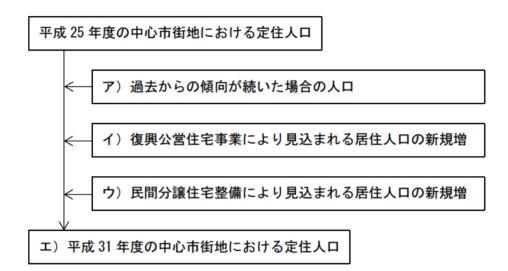
図 14 中心市街地における主な住宅整備予定地区

表 1 中心市街地における主な整備予定住宅一覧

位 置	住宅名(仮称)	整備	戸数	種別	階数	駐車場	入居予定	
17   直		公営	民間		阳蚁	台数	時期	
①立町二丁目5番	立町二丁目住宅		戸	1DK、1LDK、2LDK	5階	12 台	H28 年 1~3 月頃	
OZ-7-711VH		21 戸	32 戸		- 11			
②中央三丁目 1 番	石巻テラス	77 0戸	戸 77 戸	2LDK、3LDK、4LDK	6 階	77 台	H28 年 1 月頃	
③中央一丁目 13 番	中央一丁目住宅		戸	1LDK、2LDK、3LDK	10 階	30 台	H27年8~10月頃	
@1X 7H 10H		51 戸	0戸	TESTIC ELETIC SESTI				
④中央一丁目	中央一丁目東 79 戸		戸	1LDK、2LDK、3LDK	7階	69 台	H28 年 7~9 月頃	
14・15番	住宅	54 戸	25 戸	TLUK, ZLUK, SLUK	/ PE	03 🗖	加拉一个多万块	
⑤中央一丁目2番	中央一丁目南	35 戸		1LDK、2LDK、3LDK	6階	21 台	H28. 4~6 月頃	
③中大一月日2番	住宅	35 戸	0戸	TEDIX, ZEDIX, SEDIX	O PE	21 0	1120.4~0 月頃	
	日和が丘一丁目	40 戸		1LDK、2LDK、3LDK	5階	40 台	H28.9~12月頃	
⑥日和が丘一丁目	住宅	40 戸	0戸	TEDR, ZEDR, SEDR	O PE	40 🗖	1120. 9~12 月頃	
	스 =1	335	戸					
	合 計	201 戸 134						

# ②住宅整備により見込まれる居住人口

• 第2期石巻市中心市街地活性化基本計画をもとに、下記のフローによって中心市街地における 2019 (平成31) 年の人口を算出すると、ア、イ、ウより平成31年度における中心市街地の居住 人口は、3,812人となる。



ア)過去からの傾向が続いた場合の人口	2, 621 人
イ) 復興公営住宅事業により見込まれる居住人口	380 人
ウ) 民間分譲住宅整備により見込まれる居住人口	811 人
合 計	3,812 人

表 2 中心市街地の被災前後の居住人口・世帯数・高齢者人口・高齢化率 (第2期石巻市中心市街地活性化基本計画より)

	被災前(平成 20 年)	被災後(平成 26 年)
居住人口注2	3, 246 人	2,777 人
世帯数	1, 378 世帯	1, 330 世帯
高齢者人口 <sup>注3</sup>	825 人	723 人
高齢化率	36. 2%	37. 2%

-

注2 本再生計画対象区域は11字(中央一丁目・二丁目・三丁目、中瀬、立町一丁目・二丁目、千石町、鋳銭場、穀町、日和が丘一丁目(一部)、住吉町一丁目(一部))であるが、居住人口・世帯数においては、日和が丘一丁目と住吉町一丁目の全てを計上している。

注3 高齢者人口・高齢化率においては、日和が丘一丁目、住吉町一丁目は未計上。

#### 2) 公共施設等整備計画

# ①中心市街地において整備予定の公共施設等

今後、中心市街地では公共施設として市立病院、ささえあいセンター、観光交流施設等が整備予定である。また、立町大通りに面する子どもセンターは 2013 年 12 月に既にオープンしている。これらの公共施設整備により、中心市街地における歩行者・自転車通行量は現在の 15,002 人/平日+土日から 16,950 人/平日+休日へ 1,948 人増加することが見込まれる。

• 中心市街地においては、コンパクトな都市構造の構築を目指し、図 15 に示す公共施設の整備が計画されている。駐車場については、中央二丁目 11 番地区に約 270 台の駐車場を整備予定である。

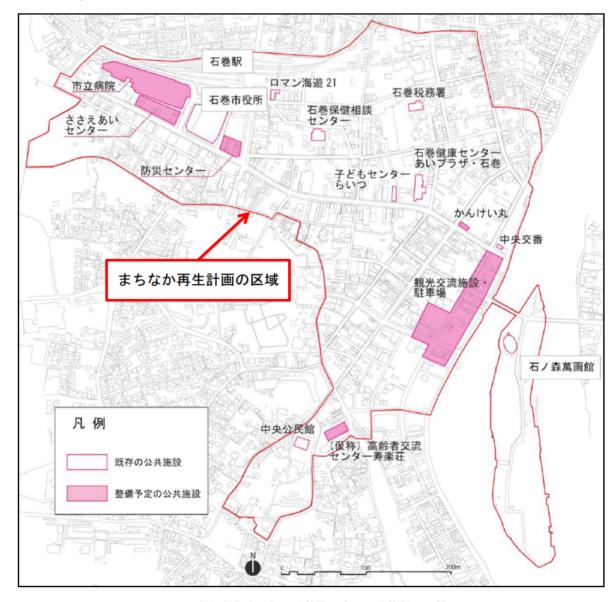
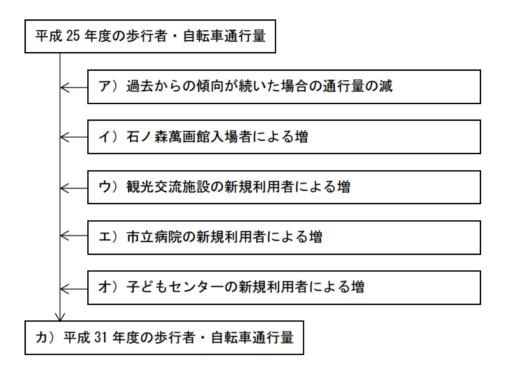


図 15 中心市街地における整備予定の公共施設(再掲)

# ②公共施設整備により今後見込まれる歩行者・自転車通行量

第2期石巻市中心市街地活性化基本計画にならい、下記のフローにより公共施設整備による歩行者・自転車通行量を算出する。



- 図 16 に示す通り、中心市街地 12 調査地点における平日・休日の歩行者・自転車通行量の合計は 15,002 人である。
- ア~オをもとに、平成31年度の12地点における平日・休日の歩行者・自転車通行量の合計は16,950 人となる。

項目	平日分	休日分	合計
ア)過去からの傾向が続いた場合の通行量の減	-	ı	12, 146 人
イ)石ノ森萬画館利用者入場者による増	330 人	1, 156 人	1, 486 人
ウ)観光交流施設の新規利用者による増	604 人	2, 080 人	2, 684 人
エ)市立病院の新規利用者による増	366 人	156 人	522 人
オ)子どもセンターの新規利用者による増	70 人	42 人	112人
合 計	_	_	16, 950 人

表 3	中心市往	5地におけ	る歩行者・	自転車通行量
-----	------	-------	-------	--------

NO.	地点				調査実施年	調査実施年					
NO.	地点		平成9年度	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度				
1	市役所通り	平日	1,617	1,076	745	890	458				
1	印役別連り	休日	540	704	552	556	350				
2	アイトピア大町	平日	2,500	2,243	1,028	1,180	492				
2	7 1 PC 7 Am	休日	1,876	1,627	1,128	546	496				
3	アイトピア中央銀座	平日	1,627	1,566	1,493	670	504				
J	アイドビア中大戦圧	休日	1,357	1,139	1,479	594	438				
4	橋通り	平日	1,631	1,250	2,612	678	558				
4	1向理り	休日	1,634	902	3,508	736	592				
5	寿町みなみ通り	平日	1,297	1,076	740	482	430				
3	対明のなの通り	休日	1,311	1,157	695	420	440				
6	ことでき取ぜたいとパーク	平日	1,885	1,546	926	298	76				
0	ことぶき町ポケットパーク	休日	2,065	1,309	1,442	172	146				
7	ことぶき町	平日	1,798	1,359	1,563	694	588				
1		休日	1,442	1,101	1,182	544	602				
0	수œ구동(J호/W	平日	2,521	2,093	2,464	1,369	1,044				
8	立町大通り東側	休日	2,070	1,479	1,896	924	1,118				
9	立町大通り西側	平日	4,427	3,240	3,019	1,459	1,048				
9	立可入通り四側	休日	3,868	2,671	2,170	928	1,259				
10	駅前大通り	平日	3,290	2,952	3,036	1,172	1,010				
10	派削入理り	休日	3,857	2,907	3,576	1,016	1,044				
11	旧さくらのおまさま通り	平日	1,995	1,003	1,920	806	664				
"	口さくらののまさま通り	休日	2,836	1,183	2,470	684	289				
12		平日	1,978	1,873	1,817	756	846				
12	穀町大通り	休日	1,895	1,745	1,984	552	510				
歩行者・自転車通行量合計		平日	26,566	21,277	21,363	10,454	7,718				
		休日	24,751	17,924	22,082	7,672	7,284				
		平日+休日	51,317	39,201	43,445	18,126	15,002				
		1 - 1	,								
	調査日	平日	10月3日	11月20日	10月10日	5月22日	11月27日				

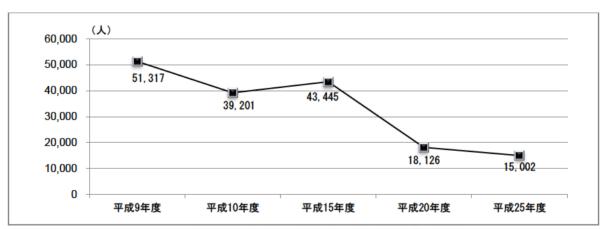


図 16 中心市街地における歩行者・自転車通行量の推移 [第2期石巻市中心市街地活性化基本計画より抜粋]

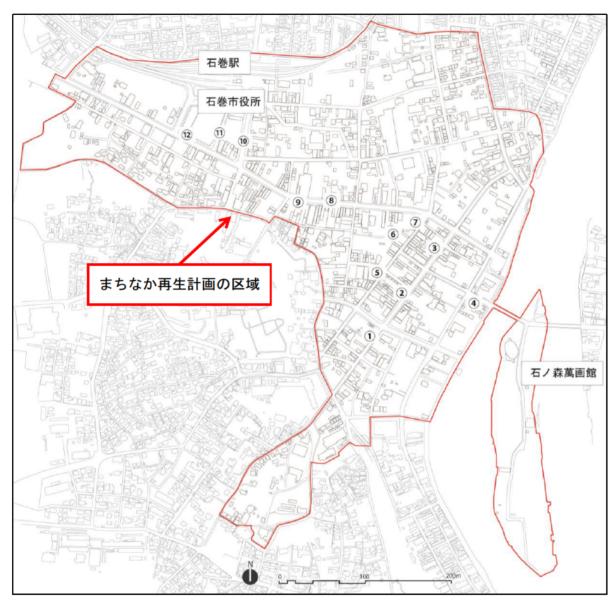


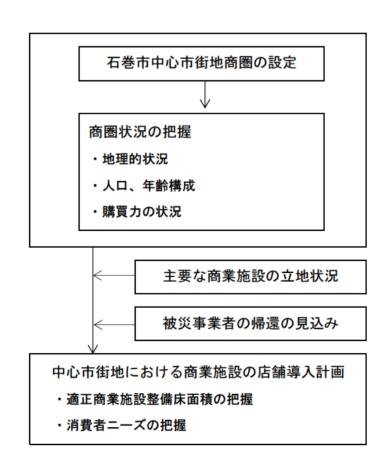
図 17 歩行者・自転車通行量調査位置図

# 3) 商業施設等整備計画

#### ①商圏の現状と今後の動向

今後ますます郊外部における商業集積が進む中、中心市街地における商業のあり方を示すために、商業需給調査により中心市街地の必要商業床規模を算出した。その結果、2020年の中心市街地の商業床の集積余地として 13,000 ㎡程度があることを示した。また、既存の市民ニーズ調査から、中心市街地の商業施設の整備の方向性を定め、現在計画されている市街地再開発事業等との整合性を確認した。

- 以下のフローに沿って商業施設等整備計画の検討を行なう。まず、本計画が対象とする中心市街地の商圏を設定し、当該商圏の概要について地勢、将来人口・年齢予測、購買力の状況、主要商業施設の立地状況を把握する。
- 次いで、実測調査から現在の中心市街地商店街の商業床面積を算出する。
- また、仮設商店街商店主等被災事業者の今後の移転に関する意向を示す。
- これらの情報をもとに、中心市街地における適正商業床の規模を算出し、仮設商店街へのアンケート調査、既存の市民アンケート調査の結果から商業施設の開発の方向性を導き出す。



イ)整備予定がある商業施設等が需要として想定する商圏の範囲、規模(圏内の人口・世帯数、購買力等)及び構造等について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等

# <商圏の設定>

- 第二期石巻市中心市街地活性化基本計画では、「多様な都市機能を集積し、少子高齢化社会に対応 した、歩いて暮らせるコンパクトで安全・安心なまちづくり」をコンセプトとして掲げている。
- 本市ではこれまで、石ノ森萬画館の中瀬への整備、市庁舎の JR 石巻駅前への移転を進めてきたほか、上記のコンセプトに基づき、駅前への市立病院の移転、旧北上川河口沿いへの観光交流施設の整備を計画している。
- このように、今後増加が予想される高齢者等の交通弱者や総合支所エリアの居住者をはじめ、市 民にとって利便性の高い公共施設を交通結節点である中心市街地に集積することで、中心市街地 への市民の往来を増やす施策が進められている。
- 中心市街地の商業については、これら中心市街地へ訪れる市民や、復興公営住宅・市街地再開発 事業により整備される住宅に移転居住する被災市民が、歩いて買い物ができる環境を目指し、商 業施設の整備を進めていく。
- 以上より、まちなか再生計画の対象区域である中心市街地に立地する商業施設の商圏は、石巻市内を基本に設定することが妥当と考えられる。

#### <商圏の状況把握>

#### 〇地理的状況

- 1998 (平成 10) 年に三陸縦貫自動車道石巻河南 IC が供用開始となると、蛇田・あけぼのエリア に大型量販店の出店や宅地開発が見られるようになった。
- 2003 (平成 15) 年に石巻河南 IC~河北 IC 間が無料区間として開通した後、平成 19 (2007) 年に イオン石巻ショッピングセンターがオープンし、これに伴い大型量販店が IC 周辺に相次ぎ出店し た。
- 2016 (平成 28) 年度には三陸縦貫自動車道の4車線化工事が完了予定であり、IC 西部には防災集団移転促進事業 (新蛇田地区)の移転先として約46haの宅地開発が進められるなど、郊外部への一層の都市機能の集積が進むことが想定される。



図 18 石巻商圏における大型店舗の立地と交通体系

#### 〇人口・年齢構成予測

- 2010(平成22)年における石巻市及び全国の3区分年齢構成数を表4に示す。3区分年齢構成について石巻市と全国平均とを比較すると、全国の平均値に比べて石巻市は生産年齢人口の割合が低く(-3.6%)、高齢人口の割合が高くなっている(+4.3%)ことがわかる。
- 2040(平成52)年に全国では107,276千人へと2010年から約84%に減少するのに対し、石巻市では109,021人へと2010年から約68%に減少する。なかでも、生産年齢(15~64歳)人口の減少割合が全国平均に比べて大きく、その分65歳以上の人口の割合を押し上げる結果となっている。

	中心市街	<b>街地商圏[石</b>	巻市] (単位		全国(単位	江:千人)				
区分	0~14 歳	15~64 歳	65 歳以上	総数	0~14 歳	15~64 歳	65 歳以上	総数		
計	20, 219	96, 739	43, 868	160, 826	16, 839	81, 735	29, 484	128, 057		
割合	12. 5%	60. 2%	27. 3%	100.0%	13. 2%	63. 8%	23. 0%	100.0%		

表 4 2010年の石巻市及び全国の3区分年齢構成

#### 表 5 2040年の石巻市及び全国の3区分年齢構成の予測値

	中心市街	市地商圏[石	巻市] (単位	: 人)	全国(単位:千人)			
区分	0~14 歳	15~64 歳	65 歳以上	総数	0~14 歳	15~64 歳	65 歳以上	総数
計	10, 216	56, 640	42, 165	109, 021	10, 732	57, 866	38, 678	107, 276
割合	9. 4%	51.9%	38. 7%	100.0%	10.0%	53. 9%	36. 1%	100.0%

(「日本の地域別将来推計人口」(平成 25 年 3 月推計)及び日本の将来推計人口(平成 24 年 1 月推計) 国立社会保障・人口問題研究所より)

#### 〇購買力の状況

- 石巻市全体の小売業年間商品販売額と人口から、石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額の推移を把握する。推移値の算出は以下の通り。
- 1997(平成9)年から2007(平成19)年までの石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額から、トレンド推計により2015(平成27)年及び2020(平成32)年の石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額を求める(図20、近似式[1])。
- 2004(平成 16)年に一人当たり 1,011千円/年あった小売業商品購入額は、2020(平成 32)年に940千円(-7.0%)へと減少することが見込まれる。

#### 表 6 市内全域の人口と一人当たりの年間商品購入額の推計

(2007年までは石巻市住民基本台帳より、2015年以降については国立社会保障・人口問題研究所 「日本の将来推計人口(平成25年3月推計)」より)

	1997 年	2002 年	2004 年	2007 年	2015 年	2020 年
	平成9年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年	平成 27 年	平成 32 年
					(推計)	(推計)
人口 (人)	178, 545	174, 881	172, 293	168, 388	149, 498	142, 248
石巻市の小売業 年間商品販売額 (百万円)	215, 707	182, 655	174, 169	184, 845		
一人当たりの 年間商品購入額 (千円)	1, 208	1, 044	1, 011	1, 097	<u>973</u>	940

※色付き欄がトレンド推計による値

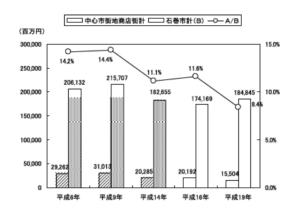


図 19 石巻市全体及び中心市街地の小売業年間商品販売額の推移

# 石巻市の人口一人当た りの年間商品購入額

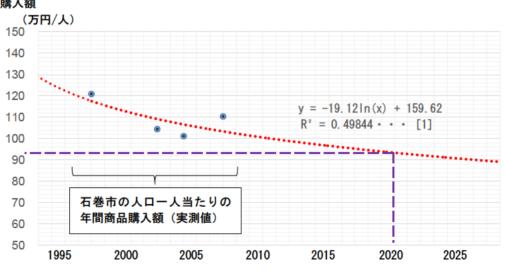


図 20 石巻市における人口 1 人当たりの年間商品販売額の推計

# ○今後の見通し

- 三陸縦貫自動車道石巻河南 IC の供用開始に伴う郊外部への大型店舗の立地に加え、震災後の防災 集団移転促進事業等により郊外部へ一層の都市機能の集積が進むことが想定される。
- 石巻市においては、全国平均よりも急激に進む人口減少と高齢化により、高齢者にとって利便性 の高い公共交通施策や歩いていける範囲での生活・商業サービスの提供が必要となることが想定 される。また、一人当たりの購買力も今後減少することが見込まれる。

ロ) 当該商圏内で営業する主要な商業施設の立地状況について、震災前及び現在の状況、今後の見通 し等

# ○主要な商業施設の立地状況

• 石巻市内における店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の商業施設の一覧を下表に示す。

表 7 石巻市内の主な商業施設(店舗面積 1,000 ㎡以上) 注4

No.	所 在 地	名 称	開店日	業態	延床面積(㎡)	店舗面積(㎡)
1	石巻市蛇田字新金沼170	イオン石巻ショッピングセンター	H19 年 3月	スーパー	63, 732	33, 686
2	石巻市流留字七勺1-1外	イオンスーパーセンター石巻東店	H17 年 7月	スーパー	22, 225	16, 917
3	石巻市蛇田字新金沼505	石巻蛇田ショッピングセンター (ホーマックスーパーデポ石巻蛇田 店、ヨークベニマル石巻蛇田店、ユ ニクロ石巻蛇田店)	H18 年 2 月	専門店	14, 098	12, 000
4	石巻市あけぼの一丁目1-2	サンエーショッピングプラザ (イトーヨーカドー石巻あけぼの 店)	H8 年 6月	スーパー	27, 732	11, 702
5	石巻市成田字一本杉37-1外	河北アゼリアプラザ (ウジエスーパー飯野川店)	H11 年 4月	スーパー	8, 824	7, 512
6	石巻市蛇田字新金沼331	石巻蛇田中央ショッピングセンター (スーパースポーツゼビオ石巻店、 ヤマダ電機テックランド石巻店)	H19 年 11 月	専門店	14, 521	6, 821
7	石巻市蛇田新金沼440-1	ニトリ石巻店	H22 年 12 月	専門店	6, 134	5, 304
8	石巻市門脇字二番谷地13番85号	ビバホーム石巻店	\$58 年 6 月	専門店	5, 459	4, 792
9	石巻市鹿又字道的前60-1	ザ・ビッグ石巻鹿又店	H7 年 4月	スーパー	4, 709	4, 108
10	石巻市蛇田大田切26	ケーズデンキ石巻本店	H19 年 7月	専門店	7, 338	4, 473
11	石巻市伊原津二丁目10-50	ヨークベニマル湊鹿妻店	H5 年 1月	スーパー	6, 825	4, 335
12	石巻市南中里二丁目9番45号及び36号	ヨークタウン石巻中里	H23 年 11 月	スーパー 専門店	5, 991	4, 085
13	石巻市蛇田字金津町10-2	ワールドホーム石巻店	H8 年 11 月	専門店	4, 977	4, 038
14	石巻市伊原津二丁目11-55	ホーマック石巻東店	H5 年 6月	専門店	3, 833	2, 989
15	石巻市蛇田字新金沼430-1	みやぎ生活協同組合蛇田店 (みやぎ生活協同組合蛇田店、藤崎 石巻店)	H20 年 3月	スーパー	5, 598	3, 727
16	石巻市南中里二丁目2番1号	ホーマック石巻店	H4 年 10 月	専門店	4, 776	3, 677
17	石巻市大街道東一丁目3-21	ヨークベニマル大街道店	S51 年 8月	スーパー	5, 370	3, 561
18	石巻市中浦一丁目1-25	ヨークベニマル中浦店	H12 年 7月	スーパー	3, 576	2, 731
19	石巻市穀町14番1号	エスタ	H8 年 3 月	スーパー	33, 019	2, 647
20	石巻市恵み野4-1-16	カワチ薬品石巻西店	H18 年 7月	専門店	3, 798	2, 620
21	石巻市蛇田字新大埣38	石巻ファッションモール (しまむら)	H20 年 10 月	専門店	2, 840	2, 567
22	石巻市大橋一丁目8-6 外	みやぎ生活協同組合石巻大橋店	H8 年 11 月	スーパー	3, 620	2, 315
23	石巻市中里二丁目1-11	㈱家具のイトウ	861 年 11 月	専門店	2, 650	1, 990
24	石巻市立町二丁目4-32	㈱品川屋	S29 年 3 月	専門店	2, 100	1, 450
25	石巻市南中里二丁目9-36	ヤマト屋書店中里店	H10 年 8月	専門店	2, 032	1, 428
26	石巻市蛇田字金津町15-1	金港堂石巻店	H10 年 11 月	専門店	1, 800	1, 421
27	石巻市西山町2-10	ウジェスーパー山下店	H9 年 9月	スーパー	2, 328	1, 343
28	石巻市南中里一丁目10番地5号外	ツルハドラッグ石巻中里店	H8 年 11 月	専門店	1, 498	1, 199
29	石巻市東中里二丁目8-10	木村家具センター	S46 年 9 月	専門店	1, 497	1, 101
30	石巻市蛇田字新丸井戸44	サンショップ石巻店	856 年 4月	スーパー	1, 916	1,009

31

注4 大規模小売店鋪立地法に基づく届出表より作成。ただし、2011年3月以降新設された店舗及び震災以降休店となっている店舗は含まない。

- 石巻市の中でも1,000 ㎡以上の店舗が集積しており、かつ中心市街地に近接して商業施設が立地 している蛇田・あけぼのエリア、中里エリア、大街道エリアの商業状況について図21に示す。
- ・蛇田・あけぼのエリアは、1998 (平成10) 年の三陸縦貫自動車道石巻河南 IC 供用開始以降、大型量販店の開店と宅地開発の進行により、石巻商圏最大の商業集積地を形成してきた。その中でも、2007 (平成19) 年3月にオープンしたイオン石巻ショッピングセンターは延床面積約63,000㎡の巨大商業施設である。これに次いでニトリやケーズデンキなど多くの商業施設が出店している。あけぼの・蛇田エリアは今次津波において非浸水地域であり、震災後は生活品を求める多くの住民の買い物、娯楽の場となった。
- 中里エリアは、1973 (昭和 48) 年に開通した石巻バイパス沿いにロードサイド店舗等が多く集積 している地域である。2009 (平成 21) 年のイトーヨーカドーの撤退にみられるように、蛇田・あ けぼのエリアの急激な商業開発の影響も少なからずあるが、依然として石巻市の中で大きな商業 集積地となっている。

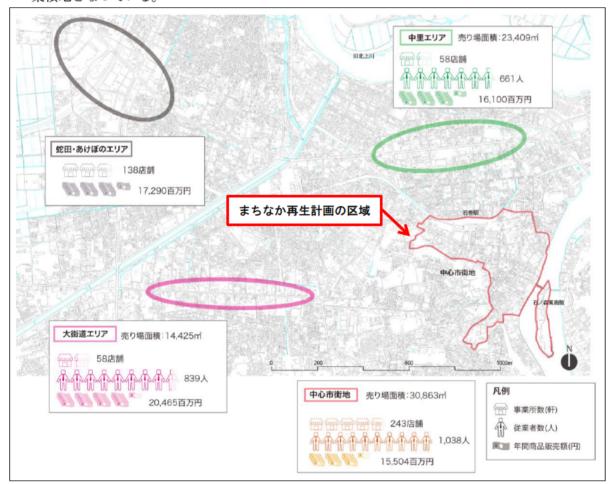


図 21 旧石巻市内の商業集積状況 (平成 19 年商業統計調査より) 注5

注5 蛇田・あけぼのエリアについては、平成19年商業統計調査において「立地環境特性別統計編」として算出されていないことから、年間商品販売額についてはイオンモール石巻を起点に半径1km内の商業店舗数を把握し、それに単位面積あたりの石巻市における売上高を乗ずることで算出している。

- 大街道エリアは、明治時代に大街道が開拓されたことにより商業・住宅地としての利用が始まり、 モータリゼーションの進展とともに中里エリアと同様、多数のロードサイド店が集積している地域である。
- 中心市街地は、現在8つの商店街が形成されており、古くは漁業、海運業を下支えする商業地として栄えていた。しかしながら、郊外大型店の進出により中心市街地の商業規模は縮小を続けており、市域全体の売上に占める割合も平成6年の14.2%から平成19年には8.4%と減少傾向にある。また、床面積当たりの売り上げは50.2万円、従業員数一人あたりの売り上げは1,493.6万円と中里・大街道エリアよりも低い数値を示している。
- 中心市街地、中里・大街道エリアは津波による浸水被害を受け、一方であけぼの・蛇田エリアは 浸水の被害を免れたため、商業集積地としての規模の差はさらに大きくなっていると予想される。

表 8 旧石巻市内の商業集積エリアの概況一覧 (平成19年商業統計調査より)

地名	店舗数(店)	売り場面積(m²)	従業員数(人)	売上(百万円)		従業員1人あたり の売上(万円)	路線価(円/m²)
あけぼの・蛇田	138	-	-	17,290	-	-	48,000
イオン石巻SC	63	26,531	951	-	-	-	-
中里	58	23,409	661	16,100	68.8	2,435.7	62,000
大街道	58	14,425	839	20,465	141.9	2,439.2	47,000
中心市街地	243	30,863	1,038	15,504	50.2	1,493.6	54,000

## 〇被災後の中心市街地における商業の状況

- 中心市街地における全8商店街の売り場面積について、商業統計調査及びゼンリン住宅地図を用いた調査により把握した。
- 調査の結果、被災前(2007年)の中心市街地の8商店街の総売り場面積は30,863 ㎡であったが、 被災後(2014年)は12,089 ㎡へと約18,800 ㎡減少していることがわかった。

被災前の 8 商店街の総売り場面積 30,863 m<sup>2</sup>

被災後の8商店街の総売り場面積 12,089 ㎡ (60.8%減)

表 9 震災後の中心市街地8商店街売り場面積

	①延べ床面積(㎡)	②売り場面積 (①×0.6)(㎡)	③被災後の 店舗数
穀町大通り商店会	7718.36	4,631.0	37
駅前大通り商店会	2217.93	1,330.8	17
立町大通り商店街	4333.05	2,599.8	33
アイトピア商店街	2870.52	1,722.3	22
橋通り商店街	813.69	488.2	8
中央一大通り商店街	1197.17	718.3	12
ことぶき町商店街	780.81	468.5	25
寿町みなみ通り商店街	216.69	130.0	5
計	20148.2	12,088.9	159

#### 中心市街地震災後の売り場面積、年間小売業販売額の算出方法

- ① 2014年6月実地調査より、中心市街地8商店街の店舗位置、数、業種を把握
- ② GIS により店舗面積(延べ床面積)を把握
- ③ 店舗面積に売場面積比(0.6)を乗じて売場面積を算出

※2007年のゼンリン地図データ及びGISより、小売業店舗の延べ床面積を算出すると 56,064  $\rm m^2$ となる。 これで商業統計調査による中心市街地の売り場面積 30,863  $\rm m^2$  (GIS により算出すると 33,638  $\rm m^2$ となり 概ね妥当と考えられる) を割ると 0.55…となることから、売り場面積比を 0.6 と設定した。

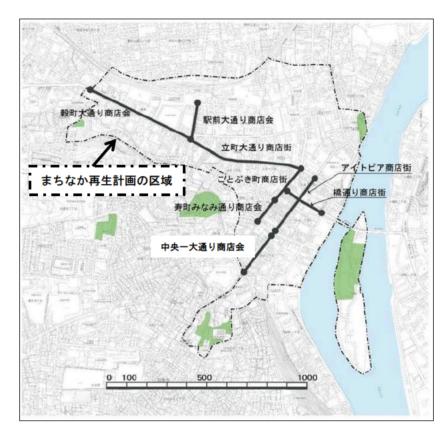


図 22 中心市街地内の商店街振興組合等の分布図 (第2期石巻市中心市街地活性化基本計画より)

# 〇今後の見通し

- 中心市街地の小売業売り場面積は6割減少した。
- これまで中心市街地において買い物をしていた住民は、より遠方のエリアへ自動車等を使用し買い物をする状況となっていることがうかがえる。今後、中心市街地に住宅整備が進むことを踏まえると、住民にとって歩いて行ける範囲に生活基盤となる商業施設の整備が必要となることが予想される。

# ハ)被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還の見込み等について

- 中心市街地には、2 つの仮設商店街が存在した。石巻まちなか復興マルシェは平成 26 年 11 月末をもって終了し、立町復興ふれあい商店街は平成 27 年度に終了予定である。
- それぞれの商店が今後どこで営業を継続するか、また営業再開にあたって希望する点は何かについて意向調査を行なった。調査概要は以下の通り。

調査期間	平成 26 年 8 月 25 日 (月) ~9 月 3 日 (水)
対象者	立町復興ふれあい商店街、まちなか復興マルシェで営業する 25 店舗
収集方法	代表者、事務局を窓口に配布・回収
回答率	88.0%

表 10 仮設商店街商店主へのアンケート調査の概要

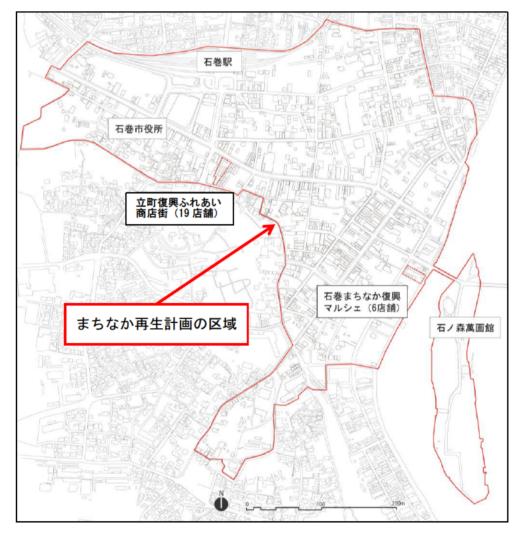
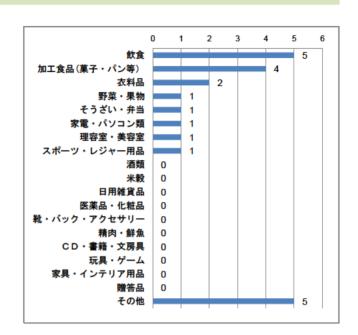


図 23 中心市街地における仮設商店街位置図

## **<アンケート結果>**

#### 1. 業種について最も該当するものに〇印をつけて下さい。

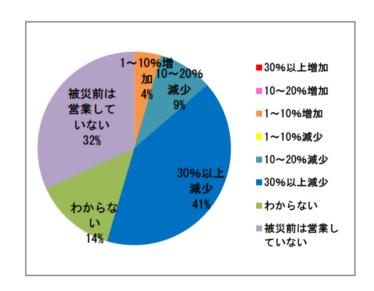
業種	結果
飲食	5
加工食品(菓子・パン等)	4
衣料品	2
野菜・果物	1
そうざい・弁当	1
家電・パソコン類	1
理容室・美容室	1
スポーツ・レジャー用品	1
その他	5
合計	21



• 仮設商店街の業種をみると、飲食店が最も多い。その他には、スーパー、お土産屋などが含まれる。日用品、食料品を扱う店舗、生活雑貨を扱う店舗は少ない。

# 2. 被災前後での売上額の変化について該当するものに〇印をつけて下さい。

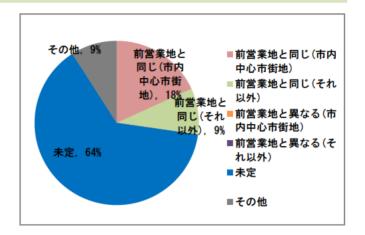
売上額の変化	数	割合
30%以上增加	0	0%
10~20%增加	0	0%
1~10%増加	1	4%
1~10%減少	0	0%
10~20%減少	2	9%
30%以上減少	9	41%
わからない	3	14%
被災前は営業していない	7	32%
その他	0	0%
合計	22	100%



• 4割が30%以上減少したと回答している。売上げが増加した店舗は1店舗のみであり、半数の店舗において売上げが被災前に比べて減少している。

# 3. 検討されている移転先について該当するものに〇印をつけて下さい。

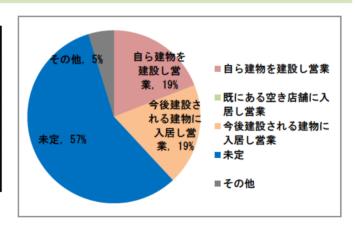
検討中の移転先	数	割合
前営業地と同じ(市内中心市街地)	4	18%
前営業地と同じ(それ以外)	2	9%
前営業地と異なる(市内中心市街地)	0	0%
前営業地と異なる(それ以外)	0	0%
未定	14	64%
その他	2	9%
合計	22	100%



- 6割以上の店舗において本設移転先が決まっていない。
- 被災前の営業地へ移転と回答した店舗うち、中心市街地内が全体の2割、中心市街地以外が全体の1割であった。

# 4. 検討されている移転先の店舗形態について該当するものに〇印をつけて下さい。

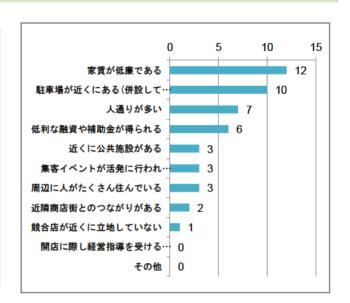
検討中の店舗形態	数	割合
自ら建物を建設し営業	4	19%
既にある空き店舗に入居し営業	0	0%
今後建設される建物に入居し営業	4	19%
未定	12	57%
その他	1	5%
合計	21	100%



• 個別再建を検討している店舗と今後建設される建物に入居を検討している店舗がそれぞれ全体の 2割と同数であった。一方で、未定と回答した店舗は6割であった。

# 5. 移転先に求めるもののうち該当するものにO印をつけて下さい。(3つまで)

移転先に求めるもの	結果
家賃が低廉である	12
駐車場が近くにある(併設してある)	10
人通りが多い	7
低利な融資や補助金が得られる	6
集客イベントが活発に行われている	3
周辺に人がたくさん住んでいる	3
近くに公共施設がある	3
近隣商店街とのつながりがある	2
競合店が近くに立地していない	1
開店に際し経営指導を受けることができる	0
その他	0
合計	47



• 移転先に求めるものとして、家賃が低廉であること(12 店舗)、駐車場が近くに立地していること(10 店舗)、人通りが多い(7 店舗)が上位に挙げられた。競合店が近くに立地することや経営 指導の有無などは移転場所を左右する大きな要因ではないと考えられる。

### ②中心街・商業施設の店舗導入計画

### イ) 中心市街地における適正商業施設整備床面積

## 〇調査の趣旨

- 人口の減少や郊外大型店やロードサイドの店舗の立地促進、通信販売などの購買形態の変化により、市内全体の需要が分散し、中心市街地における需要の低下が著しい。中心市街地においては、 震災の影響が深刻で、人口の減少や小売事業者の離散や意欲の喪失などが郊外よりも一層深刻化している。
- 本調査においては、適正な商業床規模の推定を「商業統計及び人口推計による需要予測からの推定」により行なう。本方法は、今後の人口減少や購買力の変化を鑑みた上で、商業施設の需要量をトレンドより推計することにより、中心市街地における商業床規模を算出するものである。これは、本計画に掲げる身の丈にあったまちづくり・商業施設整備の考え方に合致し、将来的に必要となる商業施設床面積の算出方法として最適と考えられる。

# 〇商業統計及び人口推計による需要予測からの推定

## <算定の考え方>

• 以下のフローにて算定を行なった。

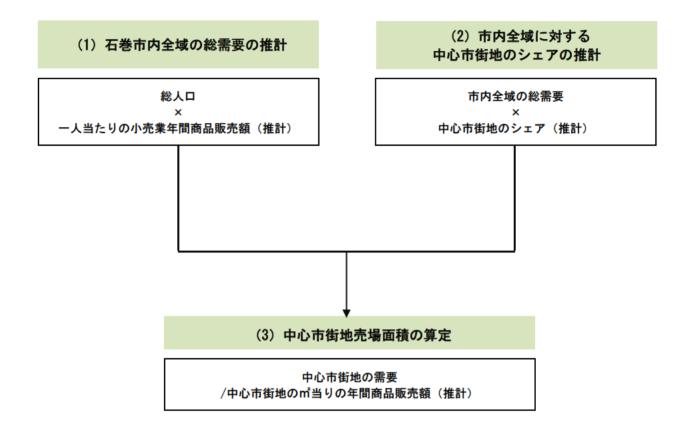


図 24 適正商業床規模算定のフロー

# (1) 石巻市内全域の総需要の推計

- P29 で求めた石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額と、既往の将来推計人口から、石 巻市全体における小売業年間商品販売額の推移を把握し、将来の数値を推計する。
- これより、2020年(平成32年)における石巻市の推計人口が142,248人であるため、石巻市内 全域の年間商品販売額は1,337億円と推計される。

	1997 年	2002 年	2004 年	2007 年	2015 年	2020 年
	平成9年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年	平成 27 年	平成 32 年
					(推計)	(推計)
[前掲] 一人当たりの 年間商品購入額 (千円)	1, 208	1, 044	1, 011	1, 097	973	940
[前掲] 人口(人)	178, 545	174, 881	172, 293	168, 388	149, 498	142, 248
石巻市の小売業 年間商品販売額 (百万円)	215, 707	182, 655	174, 169	184, 845	145, 462	<u>133, 713</u>

表 11 市内全域の人口と総需要

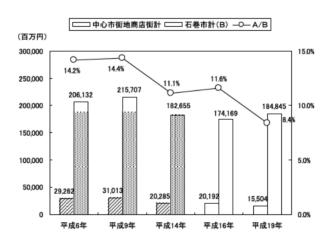


図 25 【再掲】石巻市全体及び中心市街地の小売業年間商品販売額の推移

#### (2) 市内全域に対する中心市街地のシェアの推計

- P42 で算出した石巻市全体における小売業年間商品販売額と、小売業において中心市街地が市内 全域に占めるシェアから、中心市街地における小売業年間商品販売額の推移を把握する。推移値 の算出は以下の通り。
- 1997 (平成9) 年から2007 (平成19) 年までの中心市街地が市内全域に占めるシェア (図25参照) から、トレンド推計により2015 (平成27) 年及び2020 (平成32) 年の中心市街地が市内全域に占めるシェアを求める(近似式[2])。
- P42 で求めた石巻市全体における小売業年間商品販売額に、それぞれのシェアを乗ずることで、 2015 年及び 2020 年の中心市街地における小売業年間商品販売額が推計される。
- この結果、2015年の中心市街地のシェアは8.1%、2020年のシェアは7.3%となり、中心市街地における年間商品販売額は2015年で11,782百万円、2020年で9,761百万円となった。

	1997 年 平成 9 年	2002 年 平成 14 年	2004 年 平成 16 年	2007 年 平成 19 年	2015 年 平成 27 年 (推計)	2020 年 平成 32 年 (推計)
[前掲] 石巻市 の小売業年間 商品販売額 (百万円)	215, 707	182, 655	174, 169	184, 845	145, 462	133, 713
シェア (%)	14. 4	11.1	11. 6	8. 4	<u>8. 1</u>	<u>7. 3</u>
中心市街地にお ける小売業年間 商品販売額 (百万円)	31, 013	20, 285	20, 192	15, 504	<u>11, 782</u>	<u>9, 761</u>

表 12 中心市街地が市内全域に占めるシェアと小売業年間商品販売額

※色付き欄がトレンド推計による値

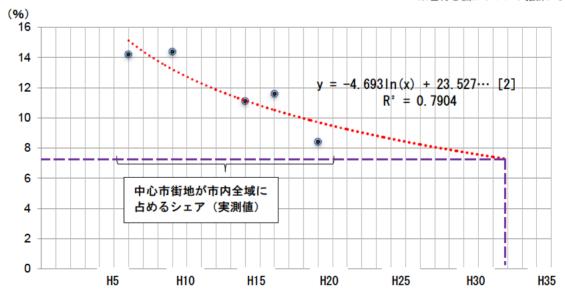


図 26 中心市街地が市内全域に占める小売業年間商品販売額シェアの推計

### (3) 中心市街地売場面積の算定

- P43 で算出した中心市街地における小売業年間商品販売額と、中心市街地の㎡当りの小売業年間商品販売額から、中心市街地における売り場面積の推移を明らかにする。推移値の算出は下記の通り。
- 1997(平成9)年から2007(平成19)年までの中心市街地における㎡当りの小売業年間商品販売額(図28参照)から、トレンド推計により2015(平成27)年及び2020(平成32)年の中心市街地における㎡当りの小売業年間商品販売額を求める(近似式[3])。
- P43 で求めた中心市街地における小売業年間商品販売額を㎡当りの小売業年間商品販売額で割る ことで、2015 年及び 2020 年の中心市街地の売り場面積が推計される。
- この結果、2015年の中心市街地の㎡当りの小売業年間商品販売額は42.9万円、2020年は39.6万円<sup>266</sup>となり、中心市街地における売り場面積は2015年で27,463㎡、2020年で24,649㎡となった。

	1997 年	2002 年	2004 年	2007 年	2015 年	2020 年
	平成9年	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年	平成 27 年	平成 32 年
					(推計)	(推計)
[前掲] 中心市 街地における小 売業年間販売額 (百万円)	31, 013	20, 285	20, 192	15, 504	11, 782	9, 761
中心市街地にお ける㎡当りの小 売業年間商品販 売額(万円/㎡)	<u>69. 4</u>	<u>56. 7</u>	<u>51. 8</u>	<u>50. 2</u>	<u>42. 9</u>	<u>39. 6</u>
中心市街地売り 場面積 (㎡)	44, 665	35, 776	39, 014	30, 863	27, 463 <sup>注7</sup>	<u>24, 649</u>

表 13 中心市街地売場面積推計

※色付き欄がトレンド推計による値

<sup>-</sup>

注6 震災前比で2割以上低い値を示しているが、石巻市内において㎡当りの年間商品販売額が40万円未満(2007年時点)の商店街は複数存在することから、店舗経営可能な値と捉える。しかしながら、持続的な事業運営に向けた個店の経営改善や販路拡大は必要不可欠である。

注7 震災の影響を織り込まないそれより過去の実績値に基づくトレンド推計値であるため、より現在の実態に近いと考えられる P.34 の表 9 の震災後の中心市街地の売場面積から大きく乖離した値になっているが、これは P.34 と P.44 とで異なる調査の方法を採用しているためである。

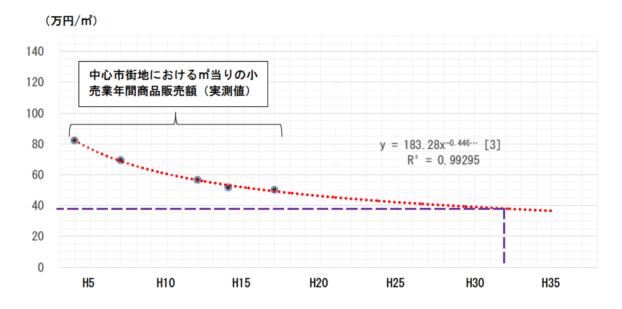


図 27 中心市街地の㎡当りの年間商品販売額の推計

o ☐

図 28 石巻市全体と中心市街地の小売業売場面積の推移

# 〇推定結果

• 2020 年時に最大必要となる石巻市中心市街地の商業床規模として、「商業統計及び人口推計による需要予測からの推定」により検討した結果、24,649 ㎡が示された。

 2015 年
 2020 年

 商業統計及び人口推計による需要予測からの推定
 27,463 ㎡
 24,649 ㎡

 要整備商業量
 15,374 ㎡
 12,560 ㎡

表 14 中心市街地における商業床面積

- これより、街なか居住者や近隣居住者が不自由なく買い物できるためには、2020年の中心市街地の小売業売り場面積として、現状の12,089㎡(中心市街地の8商店街の売り場面積)からの差分である、13,000㎡程度の整備余地があると推察される。
- 今後の人口減少に伴う市場の縮小を鑑みても、この値以上の商業床整備は供給過剰を招く恐れが 大きく、商業床整備にあたっては用途転換等社会状況に応じた利用変更が可能となるような設計 に配慮する必要がある。

## ロ)中心市街地における消費者ニーズの把握と商業施設の整備方針

- 本計画では、復興を乗り越え、利便性と活力あるまち、市民・来街者が親しみやすく訪れやすいまちとなるよう「訪れやすく活力ある石巻市の中心市街地」の創造を目指し、既存の市民アンケートの結果から、以下の課題と3つの方針を導き出した。
- 全国的にみても石巻市においても、中心市街地と郊外店舗の競合は軽視できない関係にある。下 記のような消費者イメージの差があり、それらが購買先の選択の要因となっている。また、被災 を経て消費者が便利に買い物をするに足る集積性が大きく損なわれている。
- 活力ある商店街の再生のためには、必要十分な商業施設の集積を図るとともに、郊外大型店や他地域中心市街地等が備えるサービスの水準や方策を参考としながら、まちの利便性と魅力を高めていく必要がある。

表 15 既存の市民アンケート調査にみる石巻市中心市街地の魅力・課題と商業施設の整備方針

		中心市街地の魅力(+)と課題(一)	商業施設の整備方針
1.	+	・居住者にとって身近に感じられる距離感 (A) ・個人店主との信頼関係 (B)	近隣居住者の
	-	・スーパー等がなく日常的な買物が不便(C)	ライフライン機能の確保
2.	+	・店の規模や内容などのバリエーションの多彩さ(D)	中心市街地の強みを活かした個性
	-	<ul><li>・商品の品質が不安(E)</li><li>・店舗数の不足</li></ul>	ある店舗及び営業形態の展開
3.	+	・公共交通機関の立地(F)	来街者が利用しやすい環境整備
	-	・駐車場の不足、不便さ (G) ・トイレや授乳室などの不足	(アメニティ、歩行空間、交通計画)

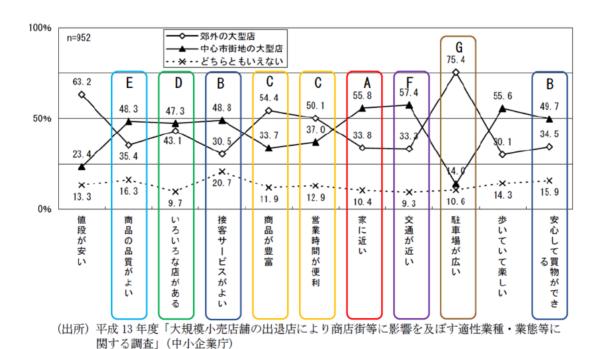


図 29 郊外と中心市街地の大型店に対する一般的イメージ

### 1. 近隣居住者のライフライン機能の確保

- 現在の中心市街地には、生活必需品をまとめて買うことができる店舗がなく、来街者に不便を 感じさせている。高齢者、子連れ世帯など今後来訪頻度が高まると想定される方々が便利に安 心して利用できる環境を整備する必要がある。
- 中心市街地は、元来買い物機能だけでなく、助け合い・支え合いの関係性の中から様々な生活サービスを提供し、市民のライフラインとしての役割を果たしてきた。中心市街地に居住する人たちの増加が見込まれる今後、中心市街地がもつコミュニティを活かし、居住者のライフラインとして買い物以外の様々な生活サービスも充足していく必要がある。

#### ③-1 市民アンケート (平成 21 年 8 月 石巻市)

実施月:平成21年8月 調査対象: 市内全域

配付数: 2,560 票 回収数: 1,016 票 (回収率 39.7 %)

表 16 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由(買物理由:3つまで選択可)

	人数	割合
1. 行きたい、買いたいと思う店がない	257	59.4%
2. 品数が少ない	16	3.7%
3. 値段が手ごろでない	11	2.5%
4. 商品のセンスや鮮度が良くない	15	3.5%
5. 接客サービスが良くない	5	1.2%
6. アフターサービスが良くない	0	0.0%
7. 従業員の商品知識が乏しい	1	0.2%
8. 営業時間が短い	9	2.1%
9. 車を停める場所がない	158	36.5%
10. 雨の日や雪の日に買い物しにくい	18	4.2%
11. 道路が歩きにくい	16	3.7%
12. 郊外大型店で用が足せる	263	60.7%
13. 身近で用が足せる	119	27.5%
14. 交通手段がない	29	6.7%
15. 駐車料金が高い	54	12.5%
16. 店やイベントの開催等の商店街の情報が少ない	29	6.7%
17. 気軽に休める場所がない	27	6.2%
18. トイレ(おむつ替え含む)がない	11	2.5%
19. その他	39	9.0%
無回答	9	2.1%
合計	1086	

表 17 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由 (レジャー理由:3つまで選択可)

	人数	割合
1. 運動や軽いスポーツができる場がない	82	18.9%
2. リハビリテーション、健康教室や健康相談などの 場がない	31	7.2%
3. 趣味の集まり、講座等に利用できる場がない	30	6.9%
4. 囲碁や将棋、舞踊、お茶などに利用できる場がな	4	0.9%
5. 図書館など本を借りたり、学習したりする場がない	37	8.5%
6. 練習した成果などを発表、展示できる場がない	4	0.9%
7. 子どもをもつ親同士が交流し、子どもを遊ばせるこ とのできる場がない	45	10.4%
8. 映画や音楽を楽しめる場がない	141	32.6%
9. 気軽に飲食を楽しむことのできる場がない	165	38.1%
10. 憩いや待ち合わせ、雑談のできる場がない	138	31.9%
10. 憩いや待ち合わせ、雑談のできる場がない 11. イベントなど多目的に利用できる場がない	50	11.5%
12. その他	59	13.6%
無回答	61	14.1%
수 <del>항</del>	847	

# ■歩いて行ける範囲で生活必需品を買えるゾーンの形成

## 〇生活必需品(最寄り品・日常生活関連サービス)ゾーンの配置・形成

- 大規模小売店舗においては、GMS と呼ばれる食料品・生活必需品等日常的に必要なものを 1 箇所でまとめて買えるゾーンが配置されている。
- 中心市街地においても、大規模ではなくとも、このような機能をもった商業ゾーンもしくは店舗を配置することにより、高齢者でも歩いて安心して買い物ができる環境を整えていく必要がある。

【実施検討地区:中央三丁目1番地区】

# ■高齢者・子連れ世帯も安心して暮らせる機能・サービスの確保

### 〇高齢者向け生活支援の充実

- 街なかに住まう高齢者が、不自由ない生活を送ることができるよう、日常生活をアシストするサービスを行なっていく。
- 定年退職したばかりの世代や、高齢者生活支援を目的 とした市民団体等も一定数存在することから、両者を マッチングさせる高齢者向け生活支援機能を確立す る。

【実施検討地区:中央一丁目 14·15 番地区、立町二丁目 5番地区】



買い物代行コンシェルジェのイメージ

【事例:中延商店街振興組合、東京都品川】 買い物代行をはじめとして、地域に暮ら す高齢者が必要とする様々なサービス(食 事づくり、部屋の掃除、障子の張替え、庭 の除草など)を、地域に暮らす定年後の高 齢者が「有償ボランティア」として提供。

#### 〇子どもの遊び場・居場所づくり

- 小さな子どもをもつ世代が安心して買い物・就労できる環境を中心市街地において整備していくことも必要である。
- 駅や事業所が多く立地する特性を活かし、子どもセンター等との連携を図りながら子どもの遊び場、居場所づくりを進めることで、子育て世代が安心して来訪、利用することができる環境づくりを行なっていく。

【実施検討地区:子どもセンター(既設)】



【事例:子どもセンター、石巻市】

2014年1月に石巻市の児童厚生施設(児童館)としてオープン。石巻の活性化のために子どもたちが中心となってつくり、運営をする施設。

# ■生活関連機能を複合させた施設の整備

# 〇医療・福祉・健康施設の複合、配置

- 徒歩圏内に食料品や日用品を扱う店舗のみならず、健康・福祉等の幅広い生活サービスを提供する施設の立地が必要である。
- 医療福祉施設やドラッグストアを、日用品を扱う店舗等と併設(あるいは近隣に配置)することで、買い物のみならず様々なサービスを受けられる環境づくりを行なっていく。

【実施検討地区:立町二丁目5番地区】



【事例:ほりばたデイサービスセンター、 長野県飯田市】

市街地再開発事業と合わせデイサービス センター、ケア付き高齢者賃貸住宅等が整 備されている。

# 2. 中心市街地の強みを活かした個性ある店舗及び営業形態の展開

- 魅力的な店舗が少ない、買い物以外のレクリエーションを楽しめる場がないため、中心市街地 離れが進んでいる。
- 中心市街地には長年にわたり積み重ねられてきた地域コミュニティや歴史、文化、街並みなど の資源が多くある。それらを活かした店舗の魅力アップ、場所づくりが必要である。

#### ③-3 市民向けニーズ調査(平成18年9月 石巻商工会議所)

実施月:平成18年9月

調査対象:調査対象の小学校(7校)1年生及び中学校(7校)3年生

の保護者 1000 名を対象に、学校で調査票の配布回収

回収数:673票(回収率67.3%)

# 図30 今の石巻市の中心市街地は行きやすい街か(2つまで選択可)

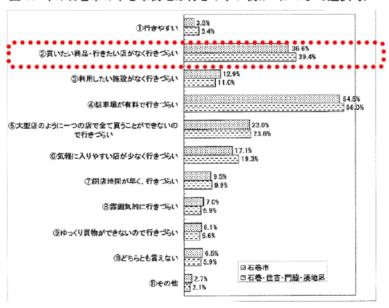


表 18 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由(レジャー理由:3つまで選択可)[再掲]

	人数	割合
1. 運動や軽いスポーツができる場がない	82	18.9%
2. リハビリテーション、健康教室や健康相談などの 場がない	31	7.2%
3. 趣味の集まり、講座等に利用できる場がない	30	6.9%
4. 囲碁や将棋、舞踊、お茶などに利用できる場がな	4	0.9%
5. 図書館など本を借りたり、学習したりする場がない	37	8.5%
6. 練習した成果などを発表、展示できる場がない	4	0.9%
7. 子ともをもつ親同士が交流し、子ともを遊ばせることのできる場がない	45	10.4%
8. 映画や音楽を楽しめる場がない	141	32.6%
9. 気軽に飲食を楽しむことのできる場がない	165	38.1%
10. 憩いや待ち合わせ、雑談のできる場がない	138	31.9%
11. イベントなど多目的に利用できる場がない	50	11.5%
12. その他	59	13.6%
無回答	61	14.1%
合計	847	

# ■気軽に地産地消が楽しめる場づくり

## 〇地場産品を市民・来街者が気軽に手に入れることのできる産直施設の整備

- 地域に根ざした魅力的な商品を市民が手軽に購入することができる場を設ける、また、広域からの来街者も呼び込むことにより、住民と来街者のコミュニケーションが生まれ、商業のにぎわいにつながる。
- 地元の商品を多く扱う店舗を集積させることで、地 元型のサプライチェーンが形成され、モノ、資金が 地域内で循環する仕組みにつながる。
- 単純に地場産品を提供するのみならず、売り場空間 や飲食空間に石巻の場所性を織り込むことで、商品 にさらなる付加価値を与えることが可能となる。

【実施検討地区:中央二丁目 11 番地区、立町二丁目 5 番地区】



【事例:長岡市大手通商店街振興組合、新 潟県長岡市】

地場産品の販売や文化イベントを組み合わせた「山本五十六市」や、空き店舗活用による地場産品のアンテナショップ事業を 実施し、商店街の活性化を目指している。

(出典:http://otedori.jp/)

# ○多様な宿泊や滞在機能の整備

- 若年層を中心に観光のあり方が変わっている昨今、 そのような状況に対応した特徴的な宿泊や滞在機能 が備わったホステルやゲストハウスなどで集客につ なげる。
- まちなかでの宿泊により、石巻の最大の魅力である 飲食店街と一体となった滞在が可能となる。
- また、ローコストでも感度ある空間をデザインする ことで、新たな客層の呼び込みも可能となる。

【実施検討地区:当面なし】



【事例:「U2」、広島県尾道市】

全国初のサイクリスト向け複合施設。自 転車に乗ったままチェックインが可能で自 転車のレンタルやメンテナンスも行なえ る。その地域の新たな魅力発見に繋がり、 同時に新たな客層も見込める。

## 〇川沿いのビューを活かした店舗集積

 石巻の大きな地域資源である旧北上川を活かし、開放 感ある空間とつながった飲食店、テラス席の配置により、ロケーションを活かした商業・観光交流施設を整備していくことが必要である。

【実施検討地区:中央一丁目 14·15 番地区、中央二丁目 11 番地区】



【川沿いテラスのイメージ】

# 3. 来街者が利用しやすい環境の整備(アメニティ、歩行空間、交通計画)

 現在の中心市街地は被災の影響等もあり、段差がある、駐車場が十分に確保されていないなど、 快適に買い物ができる環境が整っていない。市民が利用しやすい、買い物をしやすい環境を、 市民のニーズを先取りし整備していく必要がある。

#### ③-1 市民アンケート (平成21年8月 石巻市)

実施月:平成21年8月 調査対象: 市内全域

配付数: 2,560 票 回収数: 1,016 票 (回収率 39.7 %)

## 表 19 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由 (買物理由:3つまで選択可)

	人数	割合
<u>1. 行きたい、買いたいと思う店がない</u>	257	59.4%
2. 品数が少ない	16	3.7%
3. 値段が手ごろでない	11	2.5%
4. 商品のセンスや鮮度が良くない	15	3.5%
5. 接客サービスが良くない	5	1.2%
6. アフターサービスが良くない	0	0.0%
7. 従業員の商品知識が乏しい	1	0.2%
8. 営業時間が短い		2.1%
9. 車を停める場所がない	158	36.5%
10. 雨の日や雪の日に買い物しにくい	18	4.2%
11. 道路が歩きにくい	16	3.7%
12. 郊外大型店で用か足せる	263	60.7%
13. 身近で用が足せる	119	27.5%
14. 交通手段がない	29	6.7%
15. 駐車料金が高い	54	12.5%
16. 店やイベントの開催等の商店街の情報が少なし	29 27	6.7%
17. 気軽に休める場所がない		6.2%
18. トイレ(おむつ替え含む)がない	11	2.5%
19. その他	39	9.0%
無回答	9	2.1%
合計	1086	

#### 問1-2-1 主にどのような交通手段で訪れますか。(SA)

今後中心市街地を利用する際の主な交通手段としては、「自動車」が 77.6%で他の交通手段より突出して多くなっています。

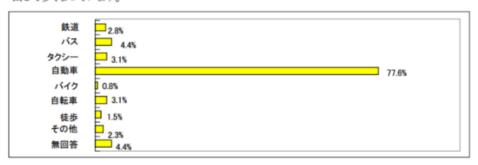


図31 中心市街地来街の手段

### ■利便性の高い駐車場の確保

# ○回遊性の起点となる駐車場の整備

- 中心市街地を訪れる市民の約80%が車での来街の意向を示している。駅が至近であっても、自動車により来街する観光客や、公共交通のアクセス性が低い地域の市民が安心して訪れやすいようゆとりある駐車台数が必要である。
- また、中心市街地の地理的状況に明るくない人たちが安心して訪れることができるためには、一 定規模の大きさをもつ、目印となるような駐車場の整備も必要である。

【実施検討地区:中央二丁目 11 番地区】

# ■空き地・空き店舗を活用したレストスペースの確保

# 〇まちなかレストスペース等の整備

- 街なかでより多くのサービスを提供し、滞留時間が長くなるほど、休憩のためのレストスペースは必要不可欠である。
- 郊外大型店においてフードコートなど多くのレストスペースが確保されているように、街なかにおいても空き地等を活用し、そのような場所を積極的に配置していく。

【実施検討地区: 当面なし】



まちなかレストスペースイメージ

【事例:大規模小売店舗】

大規模小売店舗などの滞留時間の長く、 広大な施設においては、休憩のためのレス トスペースは必要不可欠とされている。

# ③中心市街地において整備予定の商業施設

- 中心市街地では、現在下図に示す通り 5 地区において市街地再開発事業や優良建築物等整備事業 による住宅、商業施設、公共施設の整備が計画されている。
- このうち中央三丁目1番地区、立町二丁目5番地区、中央一丁目14・15番地区では市街地再開発 事業として都市計画事業決定済みである。
- ・ 次頁以降では、現在津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金(商業施設等復興整備補助事業)の申請を予定している中央三丁目1番地区の商業施設整備計画を中心に概観する。
- なお、掲載する情報は本計画作成時現在のものであり、計画の進捗等に伴い内容が変更となる場合がある。

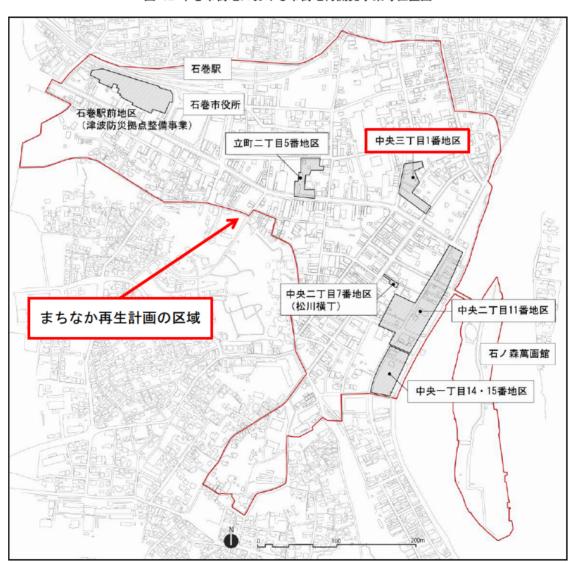


図 32 中心市街地における市街地再開発事業等位置図

# 表 20 石巻市中心市街地において検討されている市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業の概要 (内容については今後変更になる可能性があります)

	日	中央三丁目1番地区	立町二丁目5番地区	中央一丁目14-15番地区	中央二丁目7番地区(松川横丁)	中央二丁目11番地区	住宅·商業計
	代表地権者	遠山 敬介	浅野 香純	浅野 亨	遠山 敬介	(事業主体) 石巻市	
到	区域面積	約0.5ha	<b>参</b> 50.3ha	約0.5ha	約0.06ha	- A51.9ha	
図 蕨	権利者数	5名	5名	19名	4名	48名	
瞅	進捗状況	工事開始	工事着手前	工事開始	おります。	土地買収に向け地権者調整、調査 費の交付金採択済	
	建築敷地面積	約4,000㎡	約2,601㎡	約4,080㎡	約460㎡	約7,900㎡	
	建築面積	新3,000㎡	約1,994㎡	約1,830 m	約310㎡	約3,600 m	
	延べ床面積	約10,850㎡	約5,720㎡	約98,350 m²	約660㎡	約12,600㎡	
	建物階数	地上6階	皋9丁邨	地上7階	地上3階	地上3階(観光交流施設のみ)	
	建築構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部木造	鉄骨造	
建築計	主要用途	住宅、商業施設	住宅、商業施設、復興公営住宅、 高齢者福祉施設、駐車場	地権者·分譲住宅、復興公営住 宅、生活支援施設、駐車場	住宅(一部シェアハウス)、 商業施設	商業施設、公共施設、 駐車場	
画(予定	主な入居予定 テナント	コミュニティコンビニ、コミュニティカ フェ、美容室、ファッションバックエ 房、塾、海産物、仕出し屋	飲食、物販、理容室	離島航路発着所·物産コーナー、 生活支援施設	飲食店 (市内の既存飲食店)	観光交流施設(生鮮マーケット、 飲食店、公共施設等)	
!)	商業施設床面積	<b>約590㎡</b>	ju 095%	<b>約195</b> ㎡	<b>約200㎡</b>	約2,570 m²	約4,205㎡
	住宅整備戸数	分譲住宅: 77戸	分讓住宅: 32戸 公営住宅: 21戸	地権者·分譲住宅:25戸 公営住宅:54戸	地権者住宅:2戸 シェアハウス:1戸(7室) 賃貸住宅:1戸	ı	約213戸
	駐車場整備予定台数	87台	12台	125台 (うち隣接地区56台)	2⇔	約270台	約496台
類	津波・原子 力災害被災地域雇用創出 企業立地補助金活用の可能性	あり	なし	なし	なし	æህ	
E 岳 ④	他に活用を予定/計画している補助 金	復興交付金 (市街地再開発事業)	復興交付金 (市街地再開発事業) 中小企業等グループ施設等復旧整 備補助金	復興交付金 (市街地再開発事業) 中小企業等グルーブ施設等復旧整 備補助金	復興交付金 (優良建築物等整備事業) 商店街まちづくり事業 (中心市街地活性化事業)補助金	復興交付金 (市街地再開発事業)	
・合	中心市街地における位置づけ	商業・交流エリア	商業・交流エリア	商業・観光エリア	商業・観光エリア	商業・観光エリア	
役割グ	ライフラインとしての機能	生活サービス・必需品の提供	福祉サービスの提供・ 地産品の提供	医療・福祉サービスの提供	地産品の提供・飲食の提供	地産品の提供・飲食の提供	
	都市計画決定	H24.11	H25.3	H25.10	_	H27.8予定	
ΚÞ	組合設立(事業)認可	H25.6	H26.3	H26.3	1	H27.10予定	
;У ч-	権利変換認可	H26.2	H26.12	H26.11	1	H28.7予定	
- =	工事着工	H26.8	H27年予定	H27.2	H27.2	H28.9予定	
	工事完了	H28年予定	H28年予定	H28年予定	H27年予定	H29.3予定	
111	会社名称	コミュニティカンパニー 株式会社(仮称)	株式会社あす街	かわまちフロンティア 株式会社	MYラボ	(検討中)	
ያ ተሪ ያ	形態	株式会社予定::	株式会社	株式会社	合同会社	株式会社	
η ~	設立時期	H27.7予定	H26.9	H26.11	H26.7	H27年予定	
ヘン 俳	出資者	地権者他	地権者	地権者他	地権者他	(検討中)	
社	商業床の所有	0	0	0	0	(検討中)	
	商業床の管理	0	0	0	0	0	

#### 〇中央三丁目 1 番地区

- ・ 本商業施設は、第一種市街地再開発事業によって整備される施設建築物の1・2階部分に設置されるものである。
- ・ 当該施設は被災者支援のプロジェクトであり、施設建築物の上階は被災者のための住宅を整備する。
- ・ 本商業施設はまちづくり会社が保有し、駐車場も含め一体管理を行う。

### 【市街地再開発事業・施設建築物の概要】

事業名:石巻市中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業

施 行 者:中央三丁目1番地区市街地再開発組合

施行地区 : 宮城県石巻市中央三丁目 83-1 他

構 造: RC 造

階数・高さ:地上6階

住 戸:77戸

表 21 中央三丁目 1 番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 4, 000 ㎡	約 3, 000 ㎡	約 10, 850 m <sup>*</sup>	約 76%

# 【商業施設のコンセプト】

### -コミュニティ商業を核とする被災事業者の再生プロジェクト-

# コミュニティテラス (仮称)

生活を支援するコミュニティ商業エリアが誕生する。核になるのは、コンビニの可能性をさまざまなかたちで追求し、新たなコンセプトで取り組むコミュニティコンビニである。被災者の事業を大手コンビニ会社が支援する。

当該計画のコミュニティコンビニの役割は、商品の販売だけではなく、地域の人びとのコミュニケーションの場となっていくこと。そのために、2階にコミュニティスペースを設ける。お茶を飲んだり、あるいは本を読んだり、市民が自由に使えるスペースである。1階店舗にはマルシェゾーンを設置、生鮮三品や石巻の物産を揃える。

また、1階店舗に、コミュニティカフェが入店予定であり、たとえばお年寄りの外出先の目標としていただくことも想定している。

さらに、コミュニティコンビニを核に、美容室、ファッション、仕出し屋、塾など生活に必要な商品やサービスを提供する店舗等を集める。出店希望者の多くは被災し、現在仮設商店街にて仮復旧をしているため、早期の本設店舗の整備を望んでいる。

#### 【商業施設の概要】

#### イ) 箇所、位置、駐車場からの動線その他来街手段の状況

- 中央三丁目1番地区は、立町大通り商店街とアイトピア商店街との交差点の近くに位置する。住宅地に隣接し周辺のコミュニティと共にある、コミュニティ商業のゾーンである。正確な事業位置図は図33のとおりである。
- 施設に87台の駐車スペースを設ける。全体共用持分比率より計算される商業施設の駐車場配分は23台であり、必要に応じて近隣駐車場を活用しながら、台数を確保する。
- 石巻駅から約800mの距離にあり、駅から徒歩によるアクセスが可能である。また、国道398号線の至近に位置しており、車によるアクセスも容易である。

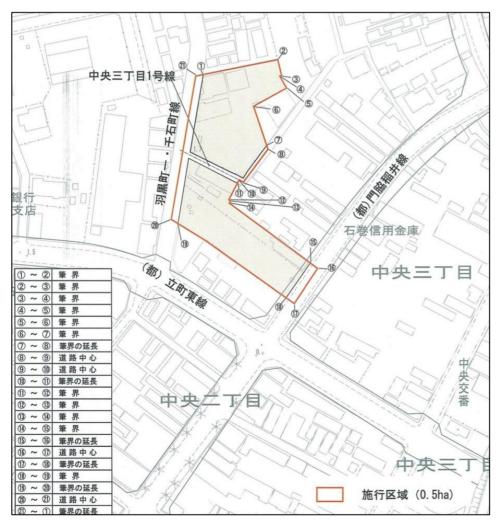


図 33 中央三丁目 1 番地区市街地再開発事業位置図

# 口)敷地の権利関係

- 被災前の敷地の土地利用は、保険会社、銭湯などさまざまな利用の後、被災直前は、地元不動産 会社が経営する時間貸し駐車場として利用されていた。
- 敷地の従前の所有権利者は5名であり、市街地再開発事業の権利変換により一筆化され、建物竣

工後は、住宅及び商業床の全ての区分所有者の共有となる。

- 商業床部分はまちづくり会社の所有とするが、その際に、実質的に土地の所有と利用の分離を図ることで、まちづくり会社の資金負担を抑え、合理的な資産運用を可能とする。
- 具体的には、民事信託会社を受託者としてまちづくり会社から収益受取権を債権信託すると同時に、まちづくり会社は収益受取権を売却する。その売却額を商業施設部分の土地取得相当額とすることで、まちづくり会社の初期投資額及び長期債務額から土地取得相当額を除外する。また、収益受取権の配当を劣後配当とすることにより、まちづくり会社の収支の安定を図る。

# ハ)建築面積、店舗面積、建築工法

• 再開発事業により整備される建物全体の建築面積等は表21に示したとおりである。構造はRC造。

#### <商業施設部分概要>

延床面積 : 594 ㎡ (1 F 合計: 445 ㎡、2F 合計: 149 ㎡) 店舗専用 : 594 ㎡ (1 F 合計: 445 ㎡、2F 合計: 149 ㎡)

店舗共用 : 0 m<sup>2</sup>

#### <可変性のある空間構成>

- 本施設は可変性のある空間と多様な店舗店舗構成により、商業施設の様々なニーズに応え、空き店舗を防ぎ、商業施設の魅力を高める内容となっている。
- 1階・2階の合計区画が約30㎡~200㎡と多様性があり、200㎡近い面積は集合住宅下層階の商業施設としては比較的広い。店舗内の壁(一部)は店舗入れ替え時に変更可能である。
- 1階・2階のファサード部分は、開口部等の位置が変更可能、また2階への階段も路面から続く 階段又は1階室内からの階段とすることができる。各区画は内部で繋がっており、また内装壁で 細分化も可能なため、各区画のテナント数と賃貸面積に多様性をもたせることができる。

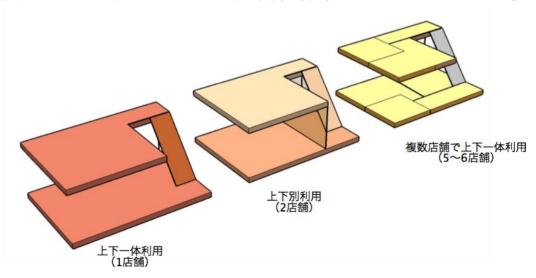


図 34 中央三丁目 1 番地区建物のフロアイメージ

# <コストとまちなみに配慮した建築>

- 東北の被災地域においては資材不足、人手不足により物価が高騰しており、RC 構造の建築物も工事費が上昇している状況が続いている。
- 本施設建築物は、建設資材調達や工期短縮と同時に、高品質で耐久性に優れた建物を実現するプレキャストコンクリート工法を採用しており、被災地の RC 構造の中において、ローコストな建築となっている。また、商業の賑わいを図るとともに良好なまちなみを形成するため、中低層の建築計画としている。



図 35 中央三丁目 1 番地区市街地再開発事業イメージパース



図 36 中央三丁目1番地区市街地再開発事業イメージパース (通り沿い)

#### 二) テナントの業種構成・規模

- 核テナントとして、コンビニの新形態となるコミュニティコンビニが入居する。生鮮三品、惣菜などの食料品を充実させ、また、「まちとしょ」として、本が読め、コミュニケーションできるコミュニティスペースを併設する。住民のニーズに即した商品を最寄りで揃え、また地域コミュニティへの寄与も担う核テナントにより本件の商業施設へ多くの集客が期待される。
- さらに、コミュニティコンビニを核に、美容室、ファッション、仕出し屋、塾など生活に必要な商品やサービスを提供する店舗等を集める。

業態	規模	位置
教育	153 m²	1・2階
ファッション (2 テナント共用)	65 m²	1・2階
美容	79 m²	1・2 階
カフェ	37 m²	1階
コミュニティコンビニ	197 m²	1・2階
食品	32 m²	1階
食品	32 m²	1階
合計	594 m²	

表 22 テナントの構成・規模

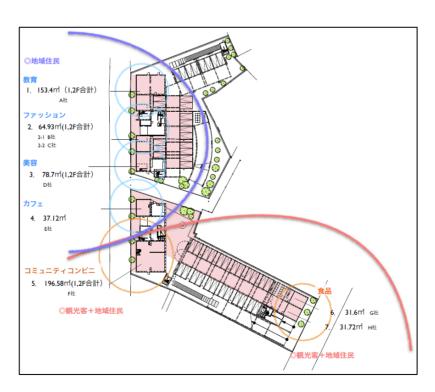


図 37 中央三丁目 1 番地区市街地再開発事業商業施設 1 階平面図

#### **<テナントマネジメント>**

- 地権者が出資するまちづくり会社が、エリアマネジメントの方針に従いながら、テナントマネジメントを行うことにより、商業施設のコンセプトを守り、ブランド価値を高めることができる。
- 商業施設の上部に住む人や来街者を含めたコミュニティの復活を促し、石巻のまちの復興に貢献 する。
- また、後継者のいないテナントが将来的に廃業したとしても、可変性の高い構造と、不動産業経験のある地権者等からなるまちづくり会社の、地元ネットワークを生かしたテナントマネジメントにより、新たなテナントリーシングが行われ、空き店舗の発生を抑えることが十分期待できる。

## ホ)商業施設の所有・運営主体

- 本商業施設はまちづくり会社が保有し、駐車場も含め一体管理を行う。
- まちづくり会社は「コミュニティカンパニー株式会社(仮称)」として2015年7月設立予定で、 地元事業者、既存のまちづくり会社、マンション販売会社の出資により設立される見込み。
- 常勤役員1名がマネージャー1名(他プロジェクトと兼務)とともに活動し、その他に監事1名を設ける。
- 本商業施設及び駐車場の建物管理、テナント管理・運営、エリアマネジメントを行なう。
- 具体には、街なか創生協議会や他のまちづくり会社と連携し、デザインコードによる良好な街並 みの形成、石巻の地域特性をいかしたプロモーション活動を行い、集客を図る。

# へ) 整備概算費見積り、資金調達、テナント賃料、運営収支

# <商業施設整備に要する概算整備費及び資金調達>

表 23 概算整備費及び資金調達の見込み

概算整備	費	資金調達		
店舗取得費	298,043 千円	津波・原子力被災地域雇用創出型企	237, 090 千円	
		業立地補助金商業施設等復興整備		
		事業補助金		
調査設計・企画費	19, 310 千円	高度化資金・市中銀行等借入	85,000 千円	
設備費	91,800 千円	敷金等	25,000 千円	
諸経費(税金その他)	6, 387 千円	収益受取権売却	67, 744 千円	
		自己資金	706 千円	
計	415, 540 千円	計	415, 540 千円	

#### <安価な賃料設定と収益性>

- 津波・原子力被災地域雇用創出型企業立地補助金(商業施設等復興整備事業)を活用することで、 周辺賃料に比べて十分安価に設定できる。平均約4,000円/坪、家賃負担の難しい店舗は約2,700円/坪からとしている。周辺相場は、新築店舗は、8,000円/坪以上であり、約50%近く安く、既存店舗でも、5,000~6,000円/坪程度である。共益費は約700円/坪であり、被災事業者の事業継続性に貢献する賃料水準を実現している。
- 駐車場は区分所有建物の全体共用であり、店舗配分相当の駐車場と住宅配分相当の駐車場を一体的に運営する。駐車場の賃料は平均 5,900 円/台とし、周辺相場よりも安価に設定している。
- 店舗共用部分をなくし共益費を安く抑えてあること、土地取得相当額を収益受取権として信託することにより、土地購入費等の負担が切り離されていること、また建物のプレキャストコンクリート工法等により建築資材高騰の中でもローコストで建築されていること等から、安価な賃料水準で一定水準の収益性を確保している。低賃料で抑えながら、税引後利益率が約18%と高水準な収益の実現となっている。

# <商業施設運営の長期収支見込>

• 商業施設の開業後のまちづくり会社の収支計画は表 24 及び図 38 の通りになっている。開業初年 度より黒字を維持できる見込みである。

営業収入	15,676 千円
営業支出	8, 278 千円
営業損益	7, 397 千円
借入金返済	4,000 千円

表 24 開業 5 年目の単年度事業収支想定 (H32 年)

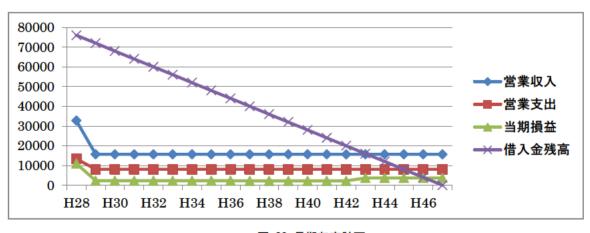


図 38 長期収支計画

### <国の補助等について>

本地区は、第2、4、7、8、10回復興交付金による補助(市街地再開発事業)を得ている。

#### □その他の市街地再開発検討地区

• その他、現在検討が進められている市街地再開発事業等の概要について記す。

## 〇中央一丁目 14・15 番地区

#### <事業概要>

事 業 名: 石巻市中央一丁目 14·15 番地区第一種市街地再開発事業

施 行 者:中央一丁目 14・15 番地区市街地再開発組合

権利者数 : 19 人

施行地区 : 宮城県石巻市中央一丁目 12-3 ほか

構 造: RC 造

階数・高さ:地上7階、約25m

住 戸:79戸

概算事業費:約34億円

# 表 25 中央一丁目 14・15 番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
4, 080 m²	1,880 <b>m</b> ²	8, 350 <b>m</b> ²	46. 1%

# 表 26 中央一丁目 14・15 番地区商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有・管理者
% 10E m²	2	離島航路発着所・物産コーナー、生活支援施設	かわまちフロンテ
約 195 m <sup>2</sup> 			ィア株式会社

# <敷地・施設の内容>

- 本地区は、堤防整備と協調した市街地再開発事業により、河川堤防に接する2階には市街地と田代島・網地島を結ぶ離島航路発着所・商業施設と生活支援施設(デイサービス)を設け、3階以上には住宅を整備する。
- 本商業施設は、川湊であった石巻の歴史に縁を有するかわまち関連企業をテナントとすることにより、離島振興を含めたマリンレジャーの振興拠点として被災中小企業の復興を推進することを

基本コンセプトとする。

• 2階の各施設は場防側に開いた配置とし、プロムナード活用との連携を図る。

#### <商業床の所有・管理者の概要>

• 本地区の商業床は、「かわまち・活性化」を基本コンセプトとして、かわまち関連企業、市街地再開発事業地権者等の出資による「かわまちフロンティア株式会社 (H26.11 設立)」が所有し、テナントオペレートを行なう。

#### <国の補助等について>

• 本地区は、第5、7、8、10回復興交付金による補助(市街地再開発事業)を得ている。

# 〇中央二丁目 11 番地区

### 〈事業概要(現計画)>

事 業 名: 石巻市中央二丁目 11 番地区第二種市街地再開発事業

施 行 者:石巻市

権利者数 : 48 人

施行地区 : 宮城県石巻市中央二丁目 9-1 ほか

構 造:S造

階数・高さ:地上3階

概算事業費:約56億円

事業区域面積:約1.9ha

### <敷地・施設の内容>

- 基幹産業である農林水産業と深く結びついた「観光交流施設」を整備し、中心市街地の活性化に よる地域商店の賑わい創出や、地産地消の推進、地場産品の販路回復・拡大、石ノ森萬画館と連 携した観光客の集客増加を図る。
- 単なるマーケットではなく地産地消・ブランド化等による農林水産業を振興するとともに、中心 市街地の復興や観光、市街地整備を牽引し地域商店の再開を支援し、買い物やグルメの場として 市民同士、市民と観光客の交流を促進する。

# <国の補助等について>

• 本地区は、第9、12回復興交付金による補助(市街地再開発事業)を得ている。

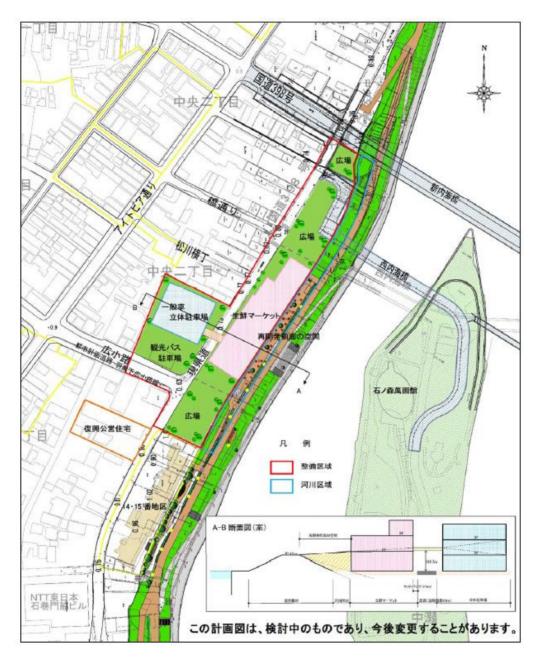


図 39 中央二丁目 11 番地区整備イメージ図

# 〇立町二丁目 5 番地区

#### <事業概要>

事業名: 石巻市立町二丁目5番地区第一種市街地再開発事業

施 行 者:立町二丁目5番地区市街地再開発組合

権利者数 :5名

施行地区 : 宮城県石巻市立町二丁目 12-1 ほか

構 造: RC 造

階数・高さ:地上5階

# 表 27 石巻市立町二丁目 5 番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 2, 601 ㎡	約 1, 994 ㎡	約 5, 720 ㎡	約 77%

#### 表 28 立町二丁目 5番地区商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有者
約 650 m <sup>*</sup>	4	飲食、物販、理容室	株式会社あす街

#### <敷地・施設の内容>

- 対象地は立町通りと新田町通りに面し、対象敷地に囲まれるように地権者所有の日本家屋がある。
- 立町通り沿いには地域の特産品を扱う被災事業主による店舗が、新田町通り沿いには高齢者福祉 施設が入居予定である。
- 2階以上には復興公営住宅、分譲住宅が配置される予定である。

# <商業床の所有・管理者の概要>

• 本地区の商業床は、市街地再開発事業地権者等の出資による「株式会社あす街 (H25.9 設立)」が 所有し、テナントオペレートを行なう。

#### <国の補助等について>

• 本地区は、第2、5、6、8、11 回復興交付金による補助(市街地再開発事業)及び第10次中小企業等グループ施設等復旧整備補助金を得ている。

#### 〇中央二丁目7番地区(松川横丁)

#### <事業概要>

事 業 名:松川横丁地区優良建築物等整備事業

権利者数 : 4 名

施行地区 : 宮城県石巻市中央二丁目 109-1 ほか

# 表 29 中央二丁目 7 番地区 (松川横丁) 優良建築物等整備事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 460 ㎡	約 310 ㎡	約 660 ㎡	約 67%

#### 表 30 中央二丁目 7 番地区(松川横丁) 商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有者
約 200 m <sup>*</sup>	3	震災前より石巻にて営業している被災飲食	合同会社 MY ラボ

# <敷地・施設の内容>

- 対象地はアイトピア通りから県道大街道石巻港線に通じる路地(松川横丁)沿いに位置する。古くからの料亭が並び、独特の文化と雰囲気をつくってきた。
- 震災直後より地権者らが集まり横丁を活かしたまちづくりについて検討を重ね、飲食店が並ぶ横丁としてのイメージづくり、シェアハウスの整備・運営による様々な人が交流する場づくりを目指している。

# <商業床の所有・管理者の概要>

• 本地区の商業床は、優良建築物等整備事業地権者等の出資による「合同会社 MY ラボ(H26.7 設立)」 が所有し、テナントオペレートを行なう。

# <国の補助等について>

• 本地区は、第7、8回復興交付金による補助(優良建築物等整備事業)及び平成26年度商店街ま ちづくり事業補助金(中心市街地活性化事業)を得ている。

# 5. 街の魅力向上のための取り組み方針・計画

# 1) 既存計画におけるまちづくりの方向性と本計画の位置付け

- 第1章にて示した通り、中心市街地では、1990年代からマンガによる町おこしが始まり、平成13年に石ノ森萬画館が建設された。同館オープンに際して同館の管理・運営及び中心市街地活性化の活動等を行なうまちづくり会社が設立され、以降、マンガを活かした様々な取り組みが行なわれてきたことにより、「マンガ文化」「マンガ的発想」をテーマとするまちづくりが定着している。
- 平成22年に認定された中心市街地活性化基本計画では、「彩り豊かな食と萬画のまち」を目指し、「多様な都市機能を集積し、高齢化社会に対応した、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり」をコンセプトに各種事業が行なわれたが、翌年に発生した東日本大震災の影響により多くの事業が中断し、計画が見直されることとなった。
- 平成25年度より中心市街地活性化基本計画の見直しが行なわれ、「第2期石巻市中心市街地活性 化基本計画」が平成27年1月に策定された。同計画では、「定住人口の増加」と「交流人口の増加」を2つの柱に、復興住宅の整備やそれに伴う商業・公共・観光施設の集積化が目標とされている。

# 2) 既存計画と本計画の位置付け

- 本計画は、本市の最上位計画である「石巻市震災復興基本計画」(平成23年12月)、「石巻市都市計画マスタープラン」(平成21年3月)、「第2期石巻市中心市街地活性化基本計画」(平成27年1月)に掲げる石巻市中心市街地の整備方針を踏まえ、また「いしのまき水辺の緑のプロムナード計画」(平成25年3月)との整合性も図りながら、東日本大震災からの再生期にあたる平成27年度から平成31年度の5年間に重点的に取り組む再生まちづくりの方向性を示す。
- 上記行政計画との整合性を図ることはもちろんのこと、地元市民団体を中心に作成され、自律的に展開されている諸まちづくり計画とも、街なか創生協議会を窓口に連携を図りながら、本計画の実現に向けて官民が一体となり事業推進を図る。

#### 3) 本計画における街の魅力向上に向けた取り組み

# ①石巻らしい魅力ある街並みづくり

- 東日本大震災からの復旧・復興にあたり、同時多発的に個別建て替えや改修、市街地再開発事業等による施設整備が進行している本計画対象区域において、街並みのイメージやデザインに関する方針を定めることは極めて重要である。
- デザインコードの作成に向けて、中心市街地では既にある地域資源を活かした魅力ある空間づく りが進められている。

# イ)地域資源を活かした時間消費のための空間づくり

# ○マンガを活かした商品・空間づくり

- 中心市街地においては、石巻の大きな地域資源であるマンガを活かし、モニュメントの設置(マンガロードの整備)やマンガと地場商品をコラボレーションしたグッズを扱う店舗が整備されている。
- 今後も、マンガロードのバージョンアップや沿道店舗との連携による商品開発を進めることで、場所性を感じながら買い物ができる環境づくりを進めていくことが有効である。

# 〇空き地等を利用した石巻の魅力を感じる空間づくり

- まちなか復興マルシェのような、川湊としてのロケーションを活かした、屋外で楽しく時間を過ごすことができる場所づくりが求められる。
- 中心市街地には被災後多くの空地があらわれたが、 それら全てに建物を建てることを当座の目標とす るのではなく、中心市街地の資源の一つとして捉え ていく必要がある。
- 今までにない、街なかで体験することでより楽しめるようなコンテンツや空間を整備することで、郊外大型店や他の周辺観光地とは一味違う体験を享受できる空間となりうる。



【事例:まんがる堂、石巻市】

萬画家、故石ノ森章太郎氏が提唱する「萬 画(よろずが)」の精神に則り、マンガと 地場産品のコラボレーションによる新商品 の開発・販売を行うアンテナショップ。



【事例:「夕凪ダイニング」、石巻市】 夕刻に吹く川風とロケーションを活か し、その土地でしかできない体験を実現し ている。普段駐車場として利用されている が、特徴的なテントを張ったり、照明を工 夫することで雰囲気が変わり、多くの人が 訪れた。

図 40 地域資源を活かした空間づくりの取り組み

# ロ) 顧客目線に立った回遊性の創出と歩行空間づくり 〇まちのコンテンツと連動するイメージ形成

# ・ 石巻の中心市街地には8つの商店街が存在しているが、それぞれに明確なコンセプトは示されては

いない。消費者が比較購買をしやすい、まち歩き を楽しめるような消費者目線に立ったまちの構成 を考えていく必要がある。

中心市街地には昔より商売を続け、地域と深い関係をつくりながら営業を続けている店舗が多くある。それら店舗や商品(コンテンツ)の個性を活かしながら、商店街やエリア毎の性格を抽出し来街者へ発信していくとともに、来街者がまち歩きを楽しめるコンテンツを補っていくことが有効である。

# 〇安全性が確保された歩行空間づくり

- 被災により段差が生じたり、経年により段差が大きくなっている箇所が多くある。ベビーカー(カート)等を移動しやすいように、歩きやすい歩行空間が連続した街並みを意識してつくっていく必要がある。
- 雨、風、寒暖は売上げを左右する重要な要素となる。木陰の提供等歩きやすく心地よい買い物、まち歩きを演出する取り組みが効果的である。



【事例:生活商店街としてのまちづくり、 石巻市】

区画整理に伴い、「お客さんとのつなが りを大事にした商店街」づくりを目標に街 並みの検討を進めている。



【事例:アーケード撤去と街路灯の設置に よるまちづくり、石巻市】

アーケードの老朽化に伴い歩行者の安全 性が失われている中、撤去及び街路灯の設 置を契機に新たな街並みづくりの検討を行 なっている。

図 41 商店街による街並みづくりの取り組み

#### 〇店の顔づくり

- まちの顔である店頭の設えは、来街者にとってまちを印象づける大きな要素である。一つ一つの店頭の設えはもとより、空き地や業種が異なる店舗が並ぶ中で、来街者を飽きさせない街並みを個店それぞれが共同で考えていく必要がある。
- まちの印象は来街者がどのように感じるかで決まるものであり、商店主や専門家のみならず、来 街者に意見を求めながらディスプレイチェックをしていくことが有効である。

#### ②賑わい再生に向けた取り組み

#### 〇まちなか復興ビジョンの展開

- 各種整備計画と並行して、新たに生み出される施設や空間を活かして賑わいを創出するための取り組みが民間主導で検討され、平成25年3月に街なか創生協議会により「街なか復興ビジョン」が発表された。まちの使い方を示すプロジェクト(仕掛け)群から構成されるソフト面のまちづくり計画であり、まちを楽しむ様々な仕掛けを民間主導で実践していくための羅針盤とされている。
- プロジェクト群は「防災」「にぎわい・商店街経営」「食」「アート」「生活・医療・福祉」「情報発信」「アクセス」の7つが設定されており、東日本大震災により甚大な被害を受けた中心市街地の特徴として、「一人一人がつくる安全安心のまちづくり」という防災プロジェクトが始まり、飲食店関係者による避難ガイドラインの作成など地域コミュニティをベースとした防災まちづくりが実践されている。
- 本計画においては、同ビジョンをはじめ地域住民が描く将来のまちの姿を共有し、官民協働によるまちづくりの体制づくりを推進していく。



図 42 まちなか復興ビジョンに位置づけられた7つのソフトプロジェクト

• 前述の取り組みに加え、下記についても今後まちづくり会社、商店街を中心に展開を図っていく。

# ○アフターサービスの充実など継続的に顧客との信頼性を構築する営業形態へ

- 対面販売における信頼感や温かみのある買い物体験は、通信販売やネットショッピングにはない 安心感を生み出し、商品の大きな付加価値となる。
- ・中小規模の家電店等で実践されている御用聞きシステムなどのように、顧客との信頼関係を構築することで、持続的な経営力を維持することが可能となる。
- 元来地元住民とのネットワークを形成してきた中心市街地商店街において、地域とのつながりを営業形態へ積極的に展開していくことが有効である。
- 日和が丘地区など近隣でありながら中心市街地へのアクセス性が低い地区へは、アフターサービスの一環として自宅へ宅配サービスを展開することで、顧客の安定化や満足度向上につながることが期待できる。

# OSNS(ソーシャル・ネットワーキング・サービス)の活用

- 店舗毎、商店街毎の情報発信は行なわれているものの、商店街の枠を越えた情報発信は未だ十分ではない。また、消費者にとって魅力的な情報とするためには、それぞれの情報を随時更新し発信していく必要がある。
- 広く業種をカバーし、鮮度の高い情報を来街者へ発信するためにツイッターや Facebook 等 SNS を 各店が積極的に活用し、相乗効果を高めながら来街者へ情報発信を行なっていくことが有効である。

#### ③中心市街地の特性を生かした各種イベントの実施

- 中心市街地は、石巻最大のイベント「石巻川開き祭り」の舞台であり、JR 石巻駅から中瀬の石ノ 森萬画館までの大通りを活かした各種イベントが年間を通して行なわれてきた。
- 市内外からの交通アクセスが便利であり、駅前広場や中瀬などの空間や飲食店の集積など中心市 街地の特性を活かした音楽イベントや食べ歩き・飲み歩きのグルメイベントなども実施されてい る。
- 東日本大震災以降は、まちづくりに取り組む団体を中心に新たなイベントが企画・運営され、中 心市街地は多様な交流を生み出す場所としての魅力が高まっている。

#### 〈東日本大震災以降に始まった主なイベント例〉

#### OSTAND UP WEEK (主催団体: ISHINOMAKI2.0)

世界中からクリエイティブなアイデアと知恵を持ち寄り、石巻の街を外へ開き、人と人をつなぎ、みんなを巻き込んで作るまちづくりイベント

# 〇石巻に恋しちゃった(主催団体:石巻復興支援 ネットワーク)

石巻周辺の趣味や特技を持つ方々が体感型プログラムを実施することを通じ、地域の魅力と人材を育成するイベント



図 43 被災後開催されるようになったイベント

• 本計画における新たな施設整備や交通アクセス性の向上は、商店街組織やまちづくり会社、市民団体によるイベント等の取り組みを実現させる場づくりであり、イベント開催を側面支援し、交流人口の増加を促進するものである。

# 6. 再生計画の地域経済への波及効果

#### 1) まちの賑わい再生のプロセス

- 現在計画されている市街地再開発・優良建築物等整備事業を通じて、商業施設・集客施設の運営 管理を含むエリアマネジメントをまちづくり会社が担い、各施設が情報交換・協働することによ り、商業空間や駐車場、公共スペースなどを効率的かつ効果的に運用し、まちの利便性と魅力を 高めることが可能になる。
- 被災者に対して市街地に建設中の復興公営住宅や分譲住宅による居住空間を提供することにより、 居住人口の増加、人口増に伴う直接の消費やサービス業事業者の増加が見込まれる。
- 本計画の対象区域における商業機能の再生により、地域住民が生活する上で必要となる小売商業・サービス業の店舗が展開され、地域住民の生活利便性が向上する。それにより、これまで郊外店へ買い物に出ていた地域住民の消費動向が変化し、消費者が郊外店へ流出せず地域内で買い物をすることにより、小売商業・サービス業の売上が増加するとともに歩行者数の増加にも繋がり、まちの賑わいが生まれる。
- 商業機能の再生において、地域資源を活用した商品の製造・小売業や高齢者向けサービス等の新規事業者に出店スペースを提供することにより、当該地区近隣に位置する住宅地など、従来よりも広域かつ幅広い層からの集客が見込まれる。
- 市の主要産業のひとつである水産加工業者は、被災により販売市場の見直しを余儀なくされた結果、消費者向け小売りの商品開発・販路開拓を始めている。市外からの交通アクセス拠点であり、石ノ森萬画館に加え新たに観光交流施設が整備される中心市街地は、観光地としての拠点性が高まることから、水産加工品をはじめとする地域資源を活用した商品の販売・販売促進の拠点として、地域経済の振興に寄与する。
- ・上記のように、居住人口の増加、街なか居住者を対象とした小売商業・サービス業の集積、それに伴う地域資源と周辺地区居住者の集積という流れを生み出すことで、賑わいを創出する正のスパイラルが形成される。

- 2) 地域資源の活用、新事業の創出
- ①区域における地域の歴史的・文化的・経済的資源の状況

#### 〇歴史的 · 文化的資源

- 住吉公園は、かつては船渡しの場で、芭蕉と曽良も訪れたことがあるところで、近くの旧北上川 河川内には石巻の地名の由来にもなっている「巻石」という小さな岩がある。
- 本計画対象区域内の中央三丁目には、昭和5年に竣工した木造3階建てスペイン瓦葺きの陶芸丸 寿かんけい丸がある。東日本大震災後の平成25年、所有者から市へ建物の譲渡が行なわれ、中心 市街地の復興まちづくりとあわせて、石巻の歴史・文化を象徴する施設として、登録文化財への 申請も視野に入れた再生が計画されている。

#### 〇景観資源

- 旧北上川河岸には、親水テラス等が整備され、水辺と一体的な景観が形成されていたが、震災により大きな被害を受け、復旧に向けた取り組みが行なわれている。また、震災を機に整備されることとなった堤防・護岸を活かし、まちと水辺のつながりを生み出す散策道(プロムナード)が整備予定である。
- JR 石巻駅から石ノ森萬画館までの約1kmの間に石ノ森キャラクターのモニュメントが整備されているマンガロードがある。

#### 〇産業資源

• 本市の特産品である日本酒や笹かまぼこ、水産加工品の販売所が複数立地している他、地場産品 にこだわった地産池消の料理を提供する飲食店の集積がある。

#### 〇社会資源

- 当該地区には震災前より個人経営の医院が多かった上に、石巻駅前に市立病院の建設が予定されている。市街地再開発事業において高齢者向けの福祉施設の導入が計画されており、少子高齢化を迎える都市部において、JR 等の公共交通機関、市立病院や福祉サービスの拠点として整備することにより、高齢者が歩いて安心に暮らせるモデル地区となることが期待されている。
- 当該地区は JR を利用して仙台圏の大学や専門学校へ通学することも容易なことから、少子化が進む中で教育に力を入れる子育て世代にとって非常に魅力的な居住環境である。

#### 〇人的資源

- 石巻市は、東日本大震災で最も被害が大きかったこともあり、ボランティアや NPO などの支援者が現場に入り、幅広い分野で支援活動を展開した。震災を機に移り住んできた人材ととともに地域住民が新たに設立した NPO も多く、震災から 4 年が経過した現在も多くの団体が復興事業や地域づくりに取り組んでいる。
- NPOの中には中心市街地のまちづくりを行なう団体も多く、中心市街地に拠点を置き、若者を中心に展開される様々な取り組みの活動が交流人口の増加や来街者の滞留時間増加にもつながっている。
- 従来の NPO は非営利活動が主であったが、中心市街地で拠点を持つ団体の中には、被災者支援を継続する一方で、シェアハウスの経営、地場産品を販売するオンラインショッピングの運営、市内各地で行われている手仕事品の販売、ガイドツアーや防災トレーニングプログラムの提供など、様々な収益事業を展開し、持続的な体制づくりにも取り組み始めている。

#### 〇震災伝承・防災教育

- 東日本大震災の経験を、今後の震災学習・防災教育に役立てるための取り組みが始まっている。 石巻観光協会による「石巻・大震災まなびの案内」や NPO・個人による震災の語り部活動、防災 まちあるきプログラム等の提供により、全国から修学旅行や企業研修、視察団などの受け入れが 行なわれ、交流人口の増加につながっている。
- 平成27年3月、当該区域に「復興まちづくり情報交流館」が設置され、被災状況や防災に関心の ある来街者に対して市内の震災関連資料を提供すると同時に、市民に対して復興まちづくりの情報を展示するコミュニティ施設として活用されている。

#### ②地域資源の活用による産業の活性化

- 前項に掲げる居住者の増加と豊富な地域資源を活用した起業・新規事業展開の促進やコミュニティ活動、イベント等の開催により、地域経済の新たな拠点形成を図り、人的・物的・資金的資源が中心市街地を拠点に石巻地域で循環する仕組みをつくっていく。
- さらに、各地域資源の掘り下げと商品化を促進し、戦略的に情報発信等の広報活動を行うことにより、地域の新たなイメージ形成を図り、広域からの集客にもつなげていく。

# 7. 再生計画の実施体制、組織及び事業のスケジュール

# 1) まちづくり会社等の概要

本計画は石巻市のほか、地権者、商店主、まちづくり会社等がそれぞれの活動対象範囲において事業を推進する。市街地再開発事業を契機に複数のまちづくり会社が設立される予定であり、震災前より活動を行なっている株式会社街づくりまんぼうを中心に共同販促事業や地域貢献事業を行なっていく。事業間の調整・情報共有にあたっては、街なか創生協議会を最大限活用し、市民団体や商店街等と情報共有を図っていく。

# ①エリアマネジメントの実施体制

- 本計画は計画策定主体である石巻市のほか、現在中心市街地において市街地再開発事業等の検討を進めている地権者、商店主、まちづくり会社等がそれぞれの活動対象範囲<sup>注8</sup>において事業を推進することで実現を図る。
- まちづくり会社については、震災前より活動を行なっている株式会社街づくりまんぼうのほか、 市街地再開発事業を契機に設立されるまちづくり会社が存在する。株式会社街づくりまんぼうへ は石巻市のほか地元企業や商店主らが出資している。再開発を契機に設立されるまちづくり会社 へは株式会社街づくりまんぼうが出資をしている(一部予定)。これらの関係のもと、株式会社街 づくりまんぼうを中心に共同販促事業や地域貢献事業等を展開していくことでエリアマネジメン トを実施していく。
- それぞれの主体の活動方針の共有や事業間の調整にあたっては、被災後に民間主導で設立された コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会(事務局:株式会社街づくりまんぼう)を最大 限活用し、官民間・事業間の連携促進を図る。

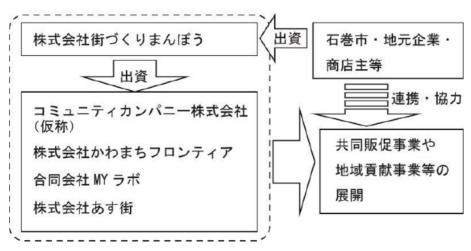


図 44 石巻市中心市街地におけるエリアマネジメント体制のイメージ

注8 それぞれの活動対象範囲とは、商店街、街区、特定のテーマなど、一定の括りにおいて共通のまちづくりの目的があり、それに向けて複数の主体が協働により活動を行なう範囲とする。

#### ②まちづくり協議会の概要

# イ) コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会(街なか創生協議会)

- 発会年月日: 平成23年12月20日
- 目的: 石巻市の中心市街地の復興整備について、地権者等関係者及び関係諸団体との協働のもとで総合的に検討し、今後一層深刻化が懸念される人口減少・少子高齢化に対応した、コンパクトで持続可能なまちづくりの最先端モデルとなることを目指し、石巻らしい景観・歴史・文化の薫る街づくり・街並みづくりを推進し、地域の発展に寄与する。
- 構成員:主な役員構成団体として、石巻商工会議所、石巻観光協会、街づくりまんぼう、石巻市 関係部署、市民団体、市街地再開発準備組合等である。
- 発会からおよそ1年間は、3つの部会を中心に多くの関係者の参加を得ながら、どのような事業を中心市街地で展開していくべきかについて検討を重ねてきた。
- 発会から2年経った2013年からは、これまでの部会での検討結果を踏まえ、6つのプロジェクト <sup>注9</sup>の始動に係るサポートを行なっている。全体にかかる問題点などについては、適宜部会を開催 し解決策を検討している。

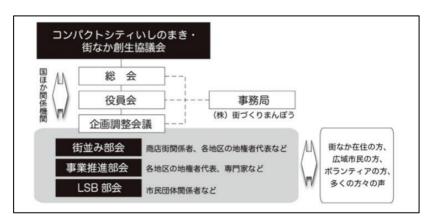


図 45 コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会組織概要図





図 46 街なか創生協議会における会議の様子

注9 一人ひとりがつくる安全安心プロジェクト、商店街賑わい創出プロジェクト、石巻の食発信プロジェクト、身近にアートプロジェクト、支えあいプロジェクト、便利で快適なアクセスプロジェクトの計6つを指す。

#### ロ) まちづくり勉強会 (講演会)

- 街なか創生協議会では、地域コミュニティ主導による復興まちづくりを進めていく上で必要とされる知識、教訓を得るべく、先進地より専門家を招聘する復興まちづくり勉強会や、先進地への視察ツアーを開催していく。
- 平成25年度には、5月に第2回復興まちづくり勉強会(高松市街地再開発について)、6月に市街 地再開発検討地区の地権者、まちづくり会社スタッフによる丸亀・長浜視察、9月に第3回復興 まちづくり勉強会/円卓会議(阪神大震災より学ぶ)、平成26年3月に第4回復興まちづくり勉 強会(観光交流施設計画について)を実施した。





図 47 まちづくり講演会の様子(H25 年度に開催したもの)

# ハ)市街地再開発事業等情報共有会

- 中心市街地において、地権者が主体となり進められている市街地再開発事業等の共同化計画について、当該地権者、担当コンサルタント、市役所担当部署、大学等専門家、まちづくり会社等が一同に会し、計画の進捗状況について共有する情報共有会を、街なか創生協議会の呼びかけにより開催する。
- 平成 26 年度は 4 回開催し、現在市街地再開発事業等を検討している街区の地権者代表、コンサルタント、市役所担当部署が集まり、計画の進捗状況や今後の課題について共有した。
- 情報共有会では、震災復興事業の過度な集中による工事費の高騰、まちづくり会社を担う人材の 確保の必要性等について問題提起がされた。今後、これらの課題の解決を図っていくために、関 係者を絞った協議の場の設定、商業アドバイザー等必要な専門家の招集を街なか創生協議会を中 心に行なっていく。

# ③個別まちづくり会社の概要

- 中心市街地には、活動対象エリアの違いから2つのパターンのまちづくり会社<sup>注10</sup>が存在している。
   一つは、中心市街地全域を活動対象エリアとするものであり、もう一つはそれより狭域な範囲を活動対象とするまちづくり会社である。
- 現在複数のまちづくり会社が設立されており、一つは震災前より中心市街地全域を活動対象エリアとするまちづくり会社であり、その他は震災後市街地再開発事業等を契機に設立された主に一街区(一街路)を活動対象とするまちづくり会社である。

#### イ) 株式会社街づくりまんぼう

- 株式会社街づくりまんぼうは、2001年に設立された中心市街地全域を活動対象とするまちづくり会社である。旧法に基づく石巻市中心市街地活性化基本計画において TMO に位置づけられていた。
- 資本金の半分(3,000 万円)を石巻市が出資、残り半分を市内事業者や中心市街地商店街等が出 資している第三セクターである。
- マンガミュージアムである石ノ森萬画館の指定管理者であり、2001年7月に開館した石ノ森萬画館の管理運営委託を石巻市から受けており、石ノ森萬画館の管理運営や中心市街地内でのイベントを通して、子どもたちの生涯学習、中心市街地活性化、地域振興を進めている。
- 東日本大震災以降は、支援に訪れた専門家等と地元地権者との窓口となり、中心市街地の復興ま ちづくりのリード役を担っている。







図 48 石ノ森萬画館外観及び内観

注10 まちづくり会社とは、ある一定の活動対象区域において、主にその区域内の課題解決に資する収益事業を行なうことで、区域の魅力向上を図る事業体を指す。

#### ロ) コミュニティカンパニ一株式会社(仮称)

- 2015 年 7 月設立予定のまちづくり会社。中央三丁目 1 番地区における市街地再開発事業によって整備される建物管理、テナント管理・運営とともに、地域の賑わいを創出するための各種活動、イベント等を行う。
- 予定資本額は300万円(出資割合は地元事業者等約46%、既存のまちづくり会社等約17%、マンション販売会社約37%)であり、常勤役員1名及びマネージャー1名が、地域の課題解決やニーズにあったサービス、イベント、マネジメント等の活動を行う。
- 中央三丁目1番地区単独の活動だけでは事業規模が小さいこと及び石巻市内のエリアマネジメントを効果的に行うため、街なか創生協議会や他のまちづくり会社(株式会社街づくりまんぼう、株式会社あす街など)と連携して、中心市街地の魅力向上のための業務を行い、相互に補完しあう。
- 具体的には、看板等の色合いや設置位置、植栽等による周辺の街並みと統一感の取れた良好な街並みの形成、石巻の食材・ライフスタイルやマンガ文化等を活かしたプロモーション活動、各種のイベントの実施等を行うことにより、地域の賑わいの創出を図る。

#### ハ)株式会社あす街

- 2014年9月に立町二丁目5番地区の地権者の出資により設立されたまちづくり会社。
- 立町二丁目5番地区における改修された歴史的建物を活用したイベントスペース及び市街地再開発事業によって整備される商業床、駐車場を一体管理し、テナント管理・運営、エリアマネジメントを行なうことにより新たな集客の核を生み出す。
- 地元の水産業者や製造業者と連携して、石巻の豊かなライフスタイルを提案する商品開発、店舗 企画を行ない、地域住民の利便性の向上と広域からの集客の増加を図り、中心商店街及び地域産 業の活性化に貢献する。

#### 二) かわまちフロンティア株式会社

- 2014年11月に中央一丁目14・15番地区の地権者等の出資により設立されたまちづくり会社。
- 中央一丁目 14・15 番地区市街地再開発事業によって整備される建物のコストパフォーマンス性を 重視した施設管理の実行、駐車場運営、イベント企画・運営を行なう。
- ボランティア活動等でのデイサービス事業者との運営連携など、柔軟な対応でまちづくり活動を 進める。

# ホ)合同会社 MY ラボ

• 2014年7月に松川横丁建設組合に参加していた地権者有志や株式会社街づくりまんぼう、アイト ピア商店街振興組合、一般社団法人 ISHINOMAKI2.0 といった地域のまちづくり市民団体が出資し、 担い手となり設立されたまちづくり会社。

• 中央二丁目7番地区に整備される建物 (COMICHI 石巻) の運営を軸とした中心市街地への新規出店・新規移住の促進を目的とし、多世代が交流するまちづくりのあり方を提示していく。

# 2) 再生計画の実施スケジュール

- 中心市街地では、市街地再開発事業をはじめ民間主導による復興事業のほか、旧北上川堤防整備や新内海橋・西内海橋の建設など、複数の事業が同時多発的に進んでいく。また、それぞれの事業は一律に進められるのではなく、事業対象地となる地権者の意向や工事費の高騰による入札不調などにより、変動的なスケジュールのもと進められる。
- そのため、明確な実施スケジュールを示すことは難しいが、本計画申請時点でのそれぞれの事業 スケジュールは下表のとおりである。

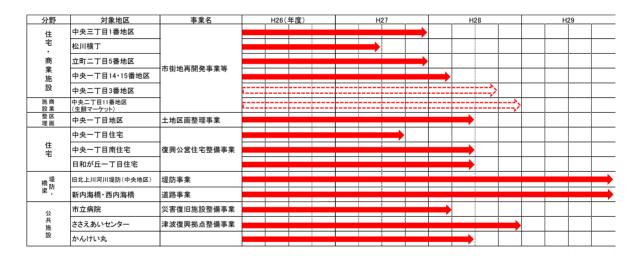


表 31 中心市街地における復興事業のスケジュール (H27年5月時点)

凡例 「二二二二二〉 市街地再開発事業等のうち都市計画決定を経ていないもの