# 陸前高田市 まちなか再生計画

平成27年12月 岩手県 陸前高田市

# 陸前高田市 まちなか再生計画

# 目 次

1	再生計画の概要
(1	)陸前高田市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
	①陸前高田市の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
(2	) 再生の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ {
	①計画策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ {
	②復興の基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	③復興の基本構想・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	④復興のまちづくりの基本方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
	⑤新市街地と産業地域、防災道路網の形成・・・・・・・・・・・・・・・・・10
	⑥高田地区の整備の基本的考え方 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
	⑦事業の実現 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
	⑧計画の実現・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
2	再生計画の対象の区域15
(1	)区域の設定の考え方 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
	①中心市街地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
	②まちなか再生の区域の所在地および面積 ・・・・・・・・・・・・・・ 16
	区域の土地利用計画18
(1	)区域の土地利用の方針・計画 ・・・・・・・・・・・・・・ 18
	①土地利用の方針・計画 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
	②都市計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
	③再生区域の土地利用の考え方 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
	④区域内の土地の区画ごとの用途、利用主体・・・・・・・・・・・・・ 23
(2	)施設等配置・街路等整備の方針・計画・・・・・・・・・・・・ 24
	①主要施設 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
	②主要道路の計画 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
	③来街者動線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

	公共施																			
	商業施																			
	①商圏の																			
				る商業																
	口当	該商	圏内で	営業す	る主	要な	:商業	能施設	と・戸	建で	て店舎	甫、仏	<b>反設</b> [	5舗ℓ	)立均	也状沙	卍•	•	•	•
	ハ被	災し:	と小売	商業・	サー	ビス	業者	等の	)区域	丈へ0	つ帰遺	睘 • □	小小	<b>卡街</b> 州	也での	• •	•	•	•	•
				・見込																
	②中心街																			
	③整備予																			
		-		所・位			.,.						-							
				係の概																
				舗面積																
	ニテ																			
	ホ−1 移																			
	ホ-2 テ																			
4)	• • • •																			
			<b>=</b> 1 4.7	抽片	担垒	敷借	計画	i • •		• •			•			•		•	•	•
	①駐車場																			
	①駐車場 ②業務施																			
		設等(	の整備	に関す	る計	画•			•	•	• •	• • •	•	• • •		• •	•	•	•	•
往	②業務施	設等( <b>句上</b>	の整備 <b>のた</b> &	に関す <b>かの取</b>	る計 <b>組み</b>	画· 方針	· · · 計• i	··· 計画	 ī	•			•	• • •	•	•	•	•	•	•
<b>往</b> 1)	②業務施 i <b>の魅力</b>	<sub>設等</sub> の <b>向上</b> な道	の を <b>のた</b> と <b>なづ</b>	に関す <b>かの取</b> くり ・	る計 組み	画· <b>方</b> 釒	· · · 計• i	··· 計画	 ī	•			•		•	•	•	•	•	•
<b>往</b> 1)	②業務施 i <b>の魅力</b> 魅力的	<sub>設等</sub> の <b>向上</b> な道	の を <b>のた</b> と <b>なづ</b>	に関す <b>かの取</b> くり ・	る計 組み	画· <b>方</b> 釒	· · · 計• i	··· 計画	 ī	•			•		•	•	•	•	•	•
<b>维</b> 1) 2)	②業務施 i <b>の魅力</b> 魅力的	<sub>設等</sub> <b>向上道</b> <b>の</b>	⑦整備 <b>のため</b> 路づく ちの同	に関す <b>かの取</b> くり <b>面影の</b>	る計 組み ・ 再現	画・ <b>方針・・・</b>	··· ···	計画 ·	ī	• •	•	· ·	• •	• • •	• •		•			•
往 1) 2) 再	②業務施 「 <b>の魅力</b> 魅力的 震災前	設等はかのののののののでは、	の 整備 <b>のため</b> <b>の</b> 路 <b>ち</b> の <b>域経</b>	に関す <b>の取</b> <b>(                                    </b>	る計 組・再 波 及	声・方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	・・ ・・・ ・・・ 果の:	計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	  	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	• •	• •	· · ·	• •	•	•	•	•	•
往 1) 2) 平 1)	②業務施 の魅力 魅力 動 た た た た た た た た た た た た い た に た い に に た い に に た う に う に う に う に う に う に う に う の に う の に り に り に り に り の り の り の り の り の り の	設 句なの の賑等 上道ま 地わ	か 整 た す の 路 ち く に に に に に に に に に に に に に	に 関 の り 影 へ 生 す の の の の の の の の の の の の の の の の の の	る制・再波強・アラスの対象を表する。	画・方・・効の	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	i ・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	• •	• •	• • •	• •		• •	•	•	•
往 1) 2) 再 1)	②業務施 f <b>の魅力</b> 魅力的 震災前 生計画	設 句なの の賑等 上道ま 地わ	か 整 た す の 路 ち く に に に に に に に に に に に に に	に 関 の り 影 へ 生 す の の の の の の の の の の の の の の の の の の	る制・再波強・アラスの対象を表する。	画・方・・効の	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	i ・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	• •	• •	• • •	• •		• •	•	•	•
往 1) 2) 1) 1)	②業務 魅力災 計ち域 計ち域	設善句なの の賑原等 上道ま 地わの	かの路ち 域い活性 たづの 経の用	に めく面 斉写年 のり影 へ生にす 取 の の・よ	る 組 再 波強る	画方・・・対の事	計・はの策等	計画増のの	・・・ ・・・ ・・・ リ出	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	· · ·			•	· ·	•			•
往 1) 2) 再 1) 2)	②業務 魅力災 計ち域 計 力的前 画の資 画	段 句なの の賑原 の等 上道ま 地わの 実	か の路ち 域い活 施	に めく面 斉再等 引 取 の の・よ 組	る 組 再 波強る 織	画方・・・効の事で	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計・増ののの	····································	 ・・・    スケ	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	• • •	• • •	• •		• •			
往) 1) 1) 1) 1) 1)	②業の魅震 生ま地 生ま務 魅力災 計ち域 計ち	設 句なの の賑原 のく等 上道ま 地わの 実り	か の路ち 域い活 施会 たづの 経の用 体社	に めく面 斉写等 引等関 のり影 へ生に ・のす の・よ 組概	る 組 再 波強る 織要計 み・現 及化新 及	画方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計・増のの・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	ち針・・・・ スケ・・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			•		•			•
(4) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1	②業 ため 大の 生ま 地 生ま 再務 おおり かい は まま は まま まま まま は まま まま まま ままま ままま ままま	設善句なの の張原 のく画等 上道ま 地わの 実りの	の 路ち 域い活 施会意整 たづの 経の用 体社を	に めく面 斉写等 引等求関 のり影 へ生に ・のめす 取 の の・よ 組概る	る 組 再 波強る 織要地計 み・現 及化新 及	画 方・! 効の事 び・の	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 計 · 増 · の · の · から · から	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<b>方針</b> ・・・・ スケ・ る協調	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *			•			•
1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1) 1	②業 の魅震 生ま地 生ま再再務 魅力災 計ち域 計ち生生	設善句なか か振原 かく画画等 上道ま 地わの 実りのに	の 路ち 域い活 施会 急記整 たづの 経の用 体社 見載備 めっこ 淡再等 特社をさ	に めく面 斉写等 引等求関 のり影 へ生に ・のめす 取 の の・よ 組概る	る 組 再 波強る 織要地計 み・現 及化新 及	画 方・! 効の事 び・の	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 計 · 増 · の · の · から · から	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<b>方針</b> ・・・・ スケ・ る協調	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *			•			•
12 12 1	② の魅震 生ま地 生ま再再及務 魅力災 計ち域 計ち生生び かり 画の資 画づ計計協	設 句なの の賑原 のく画画力等 上道ま 地わの 実りのに体	の の路ち 域い活 施会意記制整 たづの 経の用 体社をさ	に めく面 斉再等 引等求れ関 のり影 へ生に ・のめるす 取一の の・よ 組概る商	る 組 再 波強る 織要地業計 み・現 及化新 及 域施	画 方・! 効の事 び・の設 ・	計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	計 増 の の か か 事 ・ ・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			•
12 12 1	②業 の魅震 生ま地 生ま再再務 魅力災 計ち域 計ち生生	設 句なの の振原 のく画画力く等 上道ま 地わの 実りのに体り	の の 路ち 域い活 施会 意記削会整 たづの 経の用 体社を試 が	に めく面 斉写等 引等求れ 商関 のり影 へ生に ・のめる 業す 取 の の・よ 組概る商 施	る 組 再 波強る 織要地業 設計 み・現 及化新 及 域施 整	画 方・1 効の事 び・の設 備・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· 計 · 増 の の ・	・ 「・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			•

## 1 再生計画の概要

## (1) 陸前高田市の概要

#### ①陸前高田市の特性

#### 位置•市域

本市は、岩手県の三陸海岸沿いの東南端にあり、大船渡市、一関市、住田町、宮城県気仙沼市に接し、宮城県との県際に位置しています。県都盛岡市から直線距離で約75km、仙台市から約100kmの位置にあります。

市域の面積は232.29km<sup>2</sup>で、北上山地の南端部に位置し、氷上山や箱根山をはじめとする山地、豊かな緑や水を育む気仙川が注ぐ広田湾、なだらかな斜面や低地には住宅地と田園風景、そして太平洋に面した海岸部など、自然のままの風景が豊かな景観を呈しています。

図-1 陸前高田市の位置



図-2 市内のエリアと中心地域



表-1 土地利用

	面積	構成比
	(k m²)	(%)
田	7. 68	3.3
畑	10. 29	4.4
宅地	5. 77	2.5
山林	162.65	70.0
原野	1.23	0.5
雑種地	3. 49	1.5
池沼	0.08	0.0
その他	41.10	17.7
計	232. 29	100.0

出典:「陸前高田市統計書」 平成21年10月1日現在

表-2 町別面積

	面積
	(k m²)
高田町	10. 31
気仙町	18. 22
広田町	10. 95
小友町	8.81
米崎町	16.64
矢作町	108.90
竹駒町	14. 91
横田町	43. 55
計	232. 29

出典:「陸前高田市統計書」 平成24年1月1日現在

#### 人口・世帯

陸前高田市の人口は平成 26 年時点で 19,333 人、世帯数 7,617 世帯です。市制を施工した昭和 30 年が人口のピークで、以降減少傾向が続いています。また、震災により平成 22 年から 23 年で約 3,000 人の人口が減少しています。

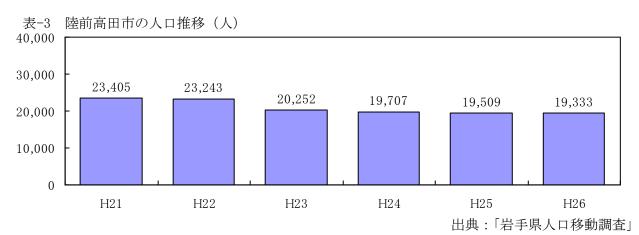
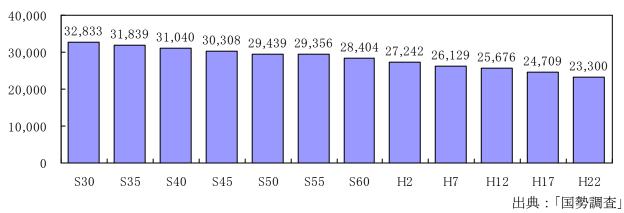


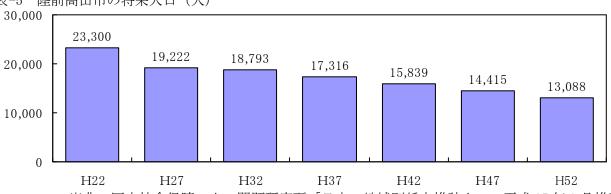
表-4 陸前高田市の長期人口推移(人)



#### 将来人口

将来人口は今後30年間減少が予想され、地域活力低下等が懸念されます。平成22年を基準とすると30年間で約44%の減少と推計されています。岩手県は今後30年間で約30%、全国平均は16%の人口減少が予想されており、これら推計と比較すると陸前高田市の人口減少幅は大きいものとなっています。





出典:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」平成25年3月推計

#### 産業・経済

陸前高田市の震災前の事業所数は 1,225 事業所、従業者数は 6,910 人です。一次産業は 18 事業所、 従業者数は 234 人、二次産業は 221 事業所、従業者数 2,273 人、三次産業は 986 事業所、従業者 4,403 人です(平成 21 年)。

従業者数の構成比は一次産業 3.4%、二次産業 32.9%、三次産業 63.7%であり、これを岩手県(2.5%、27.2%、70.3%)と比較すると、陸前高田市はこれまで一次産業と二次産業のウエイトが高い産業構造でした。一次産業の農業、林業、水産業は県平均を上回るウエイトを有していますが、従業者数等は減少傾向が続いています。

製造業の製造品出荷額は16,894百万円で、岩手県全体に対する構成比は0.8%にとどまっています。 主な産業は「食料品(水産加工品)」と「木材」であり、一次産業をベースとした産業となっています (平成22年)。

陸前高田市の市内純生産は34,171百万円で、一次産業が5.4%、二次産業が26.4%、三次産業が68.1% を占めており、従業者数構成と同じく県平均(2.6%、23.0%、74.5%)と比較すると一次産業と二次 産業の生産額が大きく、三次産業のウエイトが低いものとなっています(平成22年)。純生産の高い産 業(民間)は、不動産業(16.7%)、製造業(13.6%)、建設業(12.7%)、卸売・小売業(10.6%)農 林水産業(5.4%)となっています。

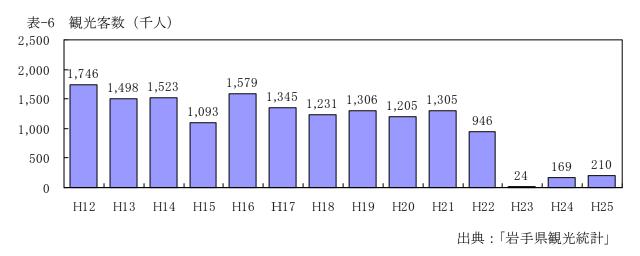
市民一人当たりの市民所得は 1,699 千円で、県平均を 100 として 75.8 の水準となっています(平成 22 年)。

(出典:「経済センサス」平成21年、「工業統計」平成22年、「岩手県統計年鑑」)

#### 観光

陸前高田市の観光入込客数は年間 100 万人から 150 万人で推移していましたが、震災の影響により大きく減少しています。

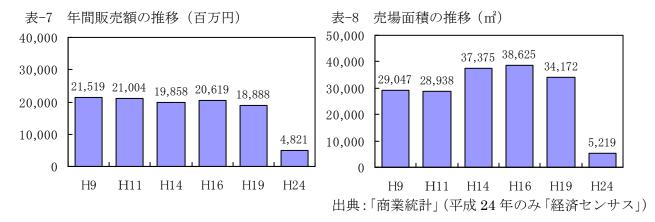
季節別にみると8月に全体の3割の観光客があり、目的別にみると「自然」が3割あって(ただし平成22年以前)、夏季の海水浴などのレジャー客が多い状況にあります。



#### 商業

陸前高田市の商業(小売業)は、商店数 72 店、従業者数 341 人、年間販売額 4,821 百万円、売場面積 5,219 ㎡ (平成 24 年時点)です。

震災前と比較すると、商店数は約20%、従業者数と年間販売額は25%、売場面積は15%の規模に縮小しています。



商業の業種特性としては、飲食料品やその他小売業の最寄品業種が 7 割近くあり (平成 19 年の販売額で 65.4%)、商業の中心となっています。全国や岩手県と同じような業種特性ですが、若干衣料品などの買回品商品の業種のウエイトが高い点が指摘できます。

推移をみると、織物・衣服、飲食料品の業種とも、徐々に販売額が減少しています。

表-9 業種構成(平成19年)

	合計	各種 商品	織物 · 衣服	飲食 料品	自動車・自 転車	家具 じゅう器	その他 小売業
商店数 (店)	348	1	41	144	19	33	110
従業者数(人)	1, 351	2	124	568	71	86	500
年間販売額(百万円)	18, 888	X	1, 502	5, 942	1, 359	663	X
売場面積	34, 172	X	5, 691	10, 914	2, 099	2, 940	X

(出典:「商業統計」平成19年)

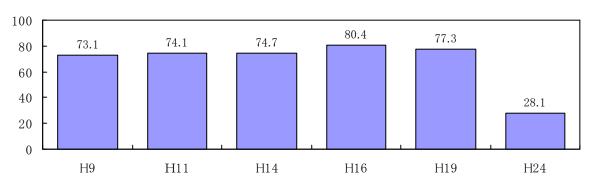
表-10 業種構成(平成 24 年)

	合計	各種 商品	織物 • 衣服	飲食 料品	機械器具	その他	無店舗
商店数 (店)	72	١	2	34	8	23	5
従業者数(人)	341	1	3	195	37	100	6
年間販売額(百万円)	4,821	١	X	1,837	494	X	49
売場面積	5, 219	1	X	2,835	452	X	

(出典:「経済センサス」平成24年)

陸前高田市の小売吸引指数は平成 19 年時点で 77.3 であり、消費の流出が約 2 割強の状況です。 小売吸引指数の推移をみると、指数はわずかでありますが上昇傾向にあったものの、平成 16 年から 19 年で低下しています。

表-11 陸前高田市の小売吸引指数の



小売吸引指数=(各市町の小売業年間販売額:岩手県の小売業年間販売額): (各市町の人口÷岩手県の人口)×100

小売吸引指数が 100 以上:周辺市町より消費を吸引、100 未満:周辺市町に消費が流出

資料:「岩手県人口移動調査」、「商業統計」、「経済センサス」から推計

#### 地元購買率

震災前(平成20年))ですが地元購買率は「総合」で79.2%で、約8割が市内での買物という状況で す。しかし、婦人服やくつ・カバンなどの買回品は地元購買率が低く、市外での購買となっています。 他方食料品や日用品などの最寄品はほぼ地元での購買となっています。傾向としては、全品目で地元購 買率が低下しており、消費の市外への流出が強まる傾向がみられていました。

100 80 ■ H15 ■ H20 60 40 20 0 品 紳 下 家 家 医 < ス 日 目 段 着 籍 電 薬 料 士 人 具 ポ 用 0 服 総 服 製 品 着 類 雑 品 1 合 力 誌 · 化 用 台 品 С 所 粧 用 娯 品 楽 用

表-12 地元購買率 (%)

(出典:「平成20年度岩手県広域消費購買動向調査」)

#### 買物先

陸前高田市の買物先は、買回品では気仙沼市の利用が多く、市内利用を上回っています。また大船渡市、盛岡市、仙台市も数パーセントの利用となっています。外食・喫茶も気仙沼市の利用が多く、陸前高田市に次いで利用が多い状況で、大船渡市も利用されています。

表-13 買物先(%)

	陸前高田市	盛岡市	大船渡市	仙台市	気仙沼市
品目総合	79. 2	1.3	6. 5	0.7	7.6
婦人服	29. 3	8. 1	8. 1	5. 6	37.4
食料品	93. 4	0	1. 4	0	2.8
外食・喫茶	45. 0	3.0	7. 4	1.0	36. 1

(出典:「平成20年度岩手県広域消費購買動向調査」)

#### 商圏

陸前高田市は、最寄品で自市を商圏としていますが、買回品に関しては商圏を形成していません。 隣接の住田町に対して影響を有していましたが、現時点では商業の現状からみて影響はないと思われます。

表-14 商品総合からみた陸前高田市の商圏

商圏	市町村	商圈人口	世帯数	吸引率	吸引人口	吸引世帯数
第1次商圏	陸前高田市	23,764 人	8,128 世帯	79.2%	18,821 人	6,437 世帯
第4次商圏	住田町	6,458 人	2,184 世帯	8.6%	555 人	188 世帯
計	1市1町	30,222 人	10,312 世帯	64.2%	19,376 人	6,625 世帯

表-15 「婦人服」からみた陸前高田市の商圏

商圏	市町村	商圏人口	世帯数	吸引率	吸引人口	吸引世帯数
第2次商圏	陸前高田市	23,764 人	8,128 世帯	29.3%	6,062 人	2,381 世帯
計	1市	23,764 人	8,128 世帯	29.3%	6,062 人	2,381 世帯

表-16「食品」からみた陸前高田市の商圏

商圏	市町村	商圏人口	世帯数	吸引率	吸引人口	吸引世帯数
第1次商圏	陸前高田市	23,764 人	8,128 世帯	93.4%	22,196 人	7,592 世帯
第4次商圏	住田町	6,458 人	2,184 世帯	7.7%	4,975 人	168 世帯
計	1市1町	30,222 人	10,312 世帯	75.3%	22,693 人	7,760 世帯

※人口・世帯数は平成20年6月1日現在

※商圏 第1次商圏:流入率30%以上の地区、第2次商圏:流入率20%以上30%未満の地区 第3次商圏:流入率10%以上20%未満の地区、第4次商圏:流入率5%以上10%未満の地区

(出典:「平成20年度岩手県広域消費購買動向調査」)

#### まちづくりに関する市民の意向

震災後のまちづくりに関するアンケート調査 (平成 23 年) によると、医療・診療所や銀行等の公益 施設とともに、商業施設の整備に対するニーズが確認されました。

表-17 震災前によく利用した施設(※主なもの3つまで選択)

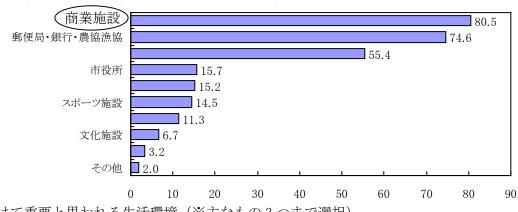


表-18 復興に向けて重要と思われる生活環境(※主なもの3つまで選択)

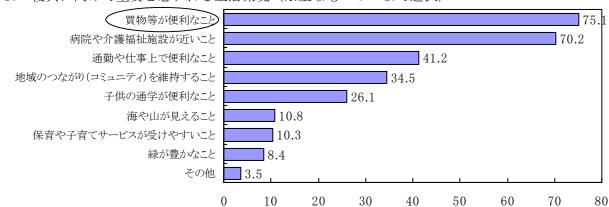
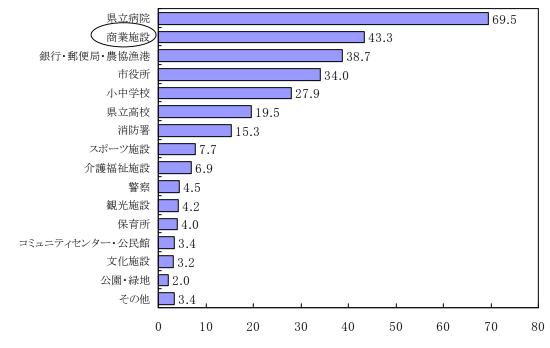


表-19 復興に向けて早急に整備すべき施設(※主なもの3つまで)



(出典:「今後のまちづくりに関する意向調査」)

## (2) 再生の基本方針

#### ①計画策定の趣旨

本市の震災復興は、将来に向けての希望と夢と安心のもてる新しい本市の復興ビジョンを示すととも に、本市の創生と活力向上に繋がる計画を策定するものです。

そのため、再生計画では、本市にふさわしい商業・業務系施設の集積を中心とした中心市街地の形成を目指します。

さらに、この計画に基づき国・県はもとより市民、事業者、市、さらには内外の多くの方の協働、連携により本市の復興を実現しようとするものです。

## ②復興の基本的考え方

東日本大震災の甚大な被害に鑑み、復興に向けたまちづくりは、防潮堤や水門など海岸保全施設の再整備による津波対策はもとより、防災対策や避難対策とあわせた複合対策により、二度と人命が失われることのない安全性が確保されたまちづくり、「いのちを守るまちづくり」を最優先とします。

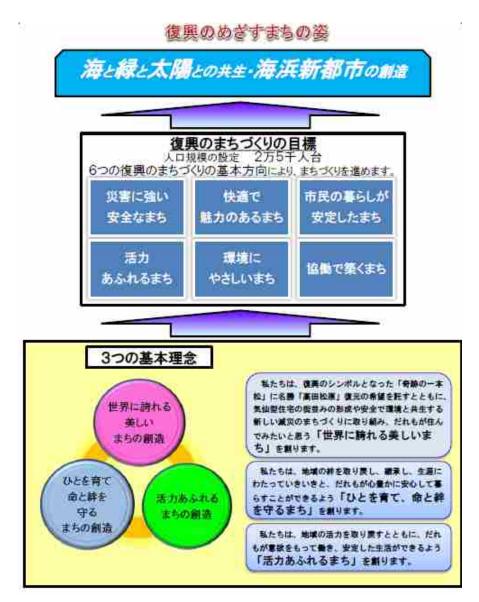
そのため、海岸保全施設等による防災対策はもとより、避難路の整備、コンパクトな市街地の形成、 市街地のかさ上げ、避難情報の速達性の確保、防災啓発など、ハード、ソフトの施策を駆使し、子ども たちから高齢者まで、誰もが安全と安心を実感できる多重防災型のまちづくりを計画の基本としていま す。

中心市街地の形成においても、観光客や地域住民の利便性確保とともに、災害時の避難の観点からも、エリア内の回遊性を重視した計画を策定します。

#### ③復興の基本構想

陸前高田市は、市民の理想として「陸前高田市民憲章」を定め、より住みよいまちづくりに努めてきました。東日本大震災により壊滅的な被害を受けましたが、この市民憲章に込められた思いを尊重し、恵まれた自然と歴史や伝統のあるまちを再興し、次の時代を担う子どもたちに引き継いでいかなければなりません。

このため、陸前高田市民憲章とこれまでの陸前高田市総合計画の基本理念を継承しつつ、少子高齢化による人口減少、地球規模の環境問題、高度情報化の進展、経済の高度成長から低成長への転換など社会経済の大きな変化の中で、この被災から陸前高田市が力強く立ち直り、新しいまちづくりを展開しながら持続的発展を遂げていくため、次の3つの基本理念、復興のまちづくりの目標を定め、陸前高田市の復興を目指します。



(出典:平成24年1月「陸前高田市震災復興計画」)

#### 4復興のまちづくりの基本方向

#### 災害に強い安全なまち

防潮堤等の海岸保全施設や幹線道路、避難道路の整備を促進するとともに、防災計画の再整備、救援・ 救護体制の整備など、防災体制の再整備による「津波防災」と「減災」を組み合わせた多重防災型の災 害に強い安全なまちづくりを進めます。

#### 快適で魅力のあるまち

防潮堤等の海岸保全施設や幹線道路、避難道路の整備を促進し、防災性や利便性を考慮した土地利用の創出、災害時のみならず市民生活や経済活動にとっても快適で魅力ある都市空間、都市機能を創出するまちづくりを進めます。

#### 市民の暮らしが安定したまち

公営住宅、学校、病院等の医療施設、スポーツ施設、文化施設等の公共施設の再建をはじめ、教育、 保健、医療、介護・福祉サービス、市民サービスの回復など、安定した市民の暮らしを再興します。

#### 活力あふれるまち

農業や水産業の基幹産業、水産加工や醸造等の地場産業、宿泊施設や道の駅等の観光産業、商業など、雇用の場の確保や産業基盤の早期復興とともに、食関連産業等の新規企業立地や集積を推進します。

#### 環境にやさしいまち

太陽光など、大規模災害における活用や地球環境にやさしいエネルギーの活用を推進しながら、環境未来都市の創造に取り組みます。

## 協働で築くまち

地域のコミュニティを再生し、市民・事業者・市の役割分担のもと、地域の特性やコミュニティ活動を生かした協働のまちづくりを推進します。

## ⑤新市街地と産業地域、防災道路網の形成

## 整備方針

被災した市街地は、低地部が津波の浸水を免れるように高さを確保することを基本に、山側にシフト した新しいコンパクトな市街地の形成を図ります。

また、被災した海岸地域等の低地部は、本市の基幹的産業と連携した新産業ゾーン、公園、農用地等の活用を図ります。

防災道路網は、広域幹線道路と連動した整備を促進するとともに、特に、新しい市街地内を通る幹線 道路は、都市内交通のメインストリートとして整備促進を図ります。

#### 整備目標

- ・新しい市街地の基盤整備により、メインストリートの幹線道路沿いに、道の駅を中心とした商業ゾーン、山側に住宅街の形成を図るとともに、公共施設の整備や民間医療施設、金融機関、郵便局等の公益施設、鉄道、バスターミナル等の再建を促進します。
- ・ 新産業ゾーンの基盤整備により、商工業等の既存企業の再建支援や食関連産業、再生可能エネル ギー産業等、新規企業の誘致促進を図ります。
- ・三陸縦貫自動車道の整備促進を図るとともに、国道45号、国道340号、国道343号、主要地方道大船 渡・広田・陸前高田線、一般県道陸前高田停車場線との連動により、避難道路として活用する新た な防災道路網を整備します。

図-4 震災復興計画のイメージ

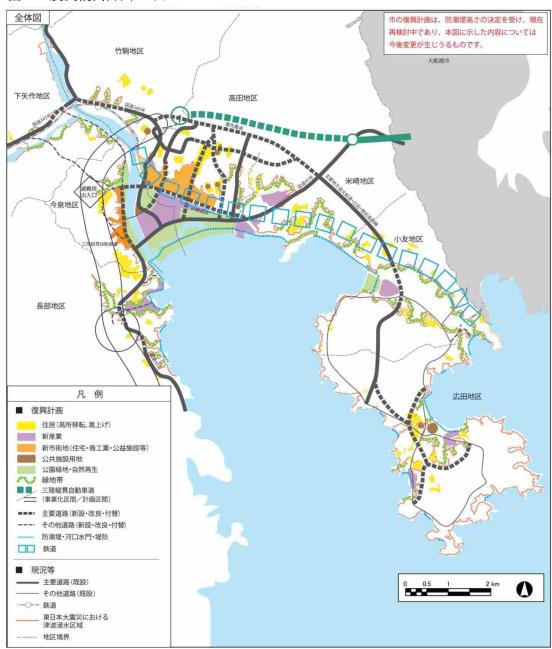


図-5

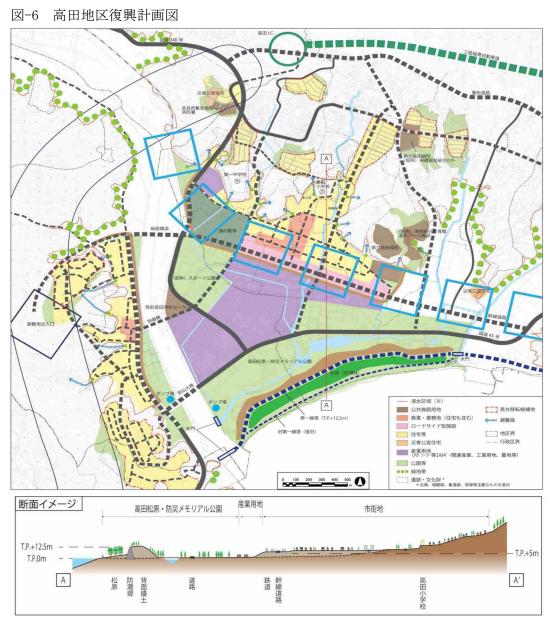


(出典:平成24年1月「陸前高田市震災復興計画」)

#### ⑥高田地区の整備の基本的考え方

#### 土地利用 : 防災性や安全性、景観等に配慮した土地利用

- ・新しい市街地は、土地区画整理事業等により嵩上げ等を行った上で、公共・公益施設ゾーン、商業 ゾーン(道の駅、鉄道、バスターミナル等を中心)を整備するとともに、住宅街の形成や公営住宅 の整備を促進し、コンパクトなまちの形成を図ります。
- ・海岸地域の低地部や住宅等移転跡地の土地利用は、防災性や安全性、景観等に配慮し、産業地域、 (仮称) スポーツ公園、緑地帯等に利用するとともに、公有地化を促進します。
- ・高田松原地域の背後地は公営等による防災メモリアル公園の設置を促進します。
- ・産業用地には、新しいエネルギー産業や既存の産業施設の立地を誘導するとともに、農地として利用を促進します。



(出典:平成24年1月「陸前高田市震災復興計画」)

#### 公共施設等 : 公共施設等は災害時における避難、機能の保全を考慮し配置

- ・学校、保育所、病院、(仮称)市民文化会館、消防署、市役所等の公共施設は、災害時における避難、機能の保全を考慮し、高台への移転や低地市街地(嵩上げ)への配置を計画します。
- ・高田地区の祭りを復興するため「動く七夕」ロードやまつり広場(道の駅など)の整備、市日の復活を図ります。

#### ⑦事業の実現

#### 事業の推進

復興計画を効果的・効率的に推進するため、実施計画等により復興事業の進捗状況の的確な把握と進行管理を行います。

市民の意向や緊急性の状況、また、事業の波及効果の大きいものから実施するなど、施策事業の優先度を考慮しながら必要に応じて見直しを行います。

これら進行状況を市民に公開することで、復興状況を市民と共有します。

#### 持続可能な行財政運営

本市の行財政運営は、震災により大きな影響を受けたことにより、市税等歳入の減少が見込まれ、また、震災復興計画を推進するに当たっては、多大な事業費を要することから、極めて厳しい財政状況が予想されます。

このような中、新たな復興へのまちづくりを推進していくため、様々な視点からコストの削減に努め、 効率的・効果的な行政運営を進めていきます。

#### 国からの財政支援及び規制緩和

震災で被った本市の被害はあまりにも甚大であり、一自治体で復興を図る範囲を大きく超えており、 その復興は世界からも注目を集めています。

今回の震災を教訓にして、災害に強いまちづくりを進めていくことが求められる中、本市の復興は、 今後の災害に強い地方都市のモデル、また、人口減少などの進む過疎地域の復興のモデルとなるもので す。

市として復興計画の実現に最大の努力をしていくなかで、国に対してその財政的な支援を要請するとともに、事業を円滑に推進するための規制緩和等、復興に向けた必要な措置を強く求めていきます。

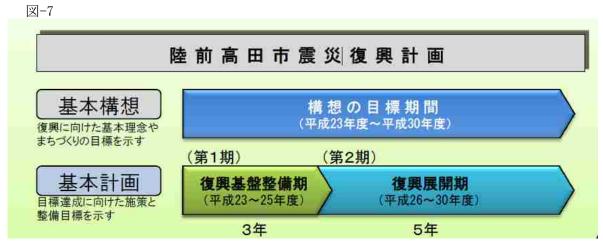
## 協働による計画の推進

復興のまちづくりを実現していくため、市民への的確な情報提供を行うとともに、市民の意見を十分に聞きながら、自主的な地域活動を積極的に支援し、市民や地域、事業者、そして市がそれぞれの役割を担い、さらには内外の多くの方と連携・協力して施策を推進する協働のまちづくりにより、陸前高田が一丸となって復興を進めていきます。

#### ⑧計画の実現

計画の期間は、平成23年度から平成30年度までの8年間とし、本格復興に向けて第1期(平成23年度から平成25年度までの3年間)を復興基盤整備期、第2期(平成26年度から平成30年度までの5年間)を復興展開期に区分し、計画の推進に取り組みます。

まちなか再生計画については、第2期(平成26年度から平成30年度)において、施設の計画と整備を進めます。大型商業施設は平成28年度末には開業、その他施設についても平成30年度までに整備を行う予定です。



(出典:平成24年1月「陸前高田市震災復興計画」)

事業 26 年度 27 年度 28 年度 29 年度 30 年度 開業 (平成 29 年 3 月) 計画 大型商業施設 整備 再 生 その 文化施設 計 計画 整備 イベント広場 他 画 施 設整 震災復興施設 計画 整備 備

表-20 まちなか再生計画のスケジュール

# 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

市街地は山側にシフトさせ、その上で嵩上げして形成します。 JR大船渡線も東浜街道まで山側に移動し、鉄道・駅の北側に、従来の中心市街地のエリアを考慮しつつ、新中心市街地を形成します。

また、新しい中心市街地は、市域全体のゾーニング・都市施設の配置や交通・動線を配慮し、東側と 西側に広がる住宅地と、北側の高台部につくられる住宅地に囲まれたエリアに整備します。また、中心 市街地は、市全体の中心として、市内各地区と公共交通で結ぶ計画です。

中心市街地の南側は、「復興祈念公園」が整備される予定であり、観光客の来街が期待されます。また、中心市街地の南西近辺には野球場やサッカー場等のスポーツ施設のある運動公園の整備が予定されています。

図-1 中心市街地の位置



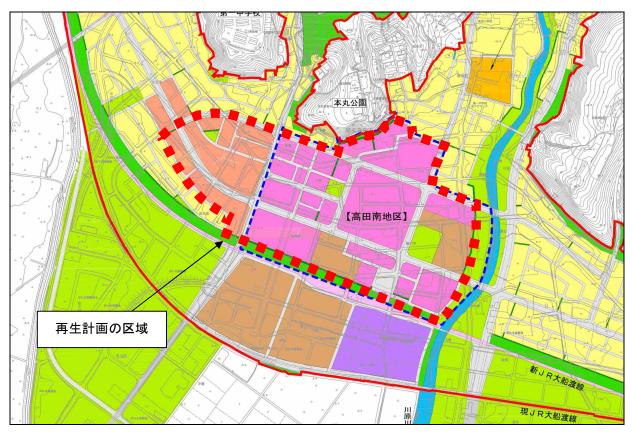
(出典:平成24年11月「陸前高田市都市計画課作成『第8回中心市街地出店に向けた勉強会』

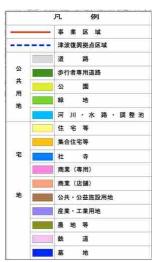
## ②まちなか再生区域の所在地および面積

まちなか再生の区域は、新中心市街地の約 26ha の区域とします。

区域は、事業者の事業再開意向や商業者の出店意向等を確認して設定しています。まちの中心として 商店街を形成し、公共・公益施設等の市民に不可欠・利便性のある都市施設を集積し、コンパクトなま ちづくりを進める視点で区域の範囲を設定しています。

図-2 再生計画の区域(土地区画整理後)





再生区域は、南側は新 J R 大船渡線の北側で、北は本丸公園のふもとまで、東側は川原川、西側は森の前と大石沖の境付近までのエリアです。

所在地は、馬場前、森の前、館の沖および馬場、大町、荒町の一部(旧町名)です。 区域の面積は、約26haです。

## 表-1

区域の所在地	中央:馬場前
	西側:森の前
	東側:館の沖
	北側:馬場、大町、荒町
区域の面積	約 26 h a

#### 区域の土地利用計画 3

## (1)区域の土地利用の方針・計画

## ①土地利用の方針・計画

再生区域および周辺エリアは、土地区画整理事業(高田地区土地区画整理事業)により整備を行いま す。

土地利用は、津波に対する安全性の確保とコンパクトなまちづくりを整備方針とします。

再生区域・中心市街地は商業・業務系の土地利用とし、その周辺は住宅系の土地利用とします。海岸 地域等の低地部は、本市の基幹産業と連携した新産業ゾーン、公園、農用地等の活用を図ります。

道路網は、広域幹線道路と連動した整備を促進するとともに、新しい市街地内を通る幹線道路は、都 市内交通のメインストリートとして整備促進を図ります。

多目的広場 【高田北地区西区】 保健福祉総合センター・県立高田病院 警察宴般無交票 【高田地区】 再生計画の区域 (高田北地区東区) 高田高校グランド 掌 区 域 高田松原津波復興祈念公園 步行者専用道路 園 【今泉地区】 高田松原津波復興祈念公園(防災メモリアル公園 住 宅 等 集合住宅等 高田地区土地区画整理事業区域 商業・業務施設(住宅を含む) ロードサイド型施設 公共・公益施設用地

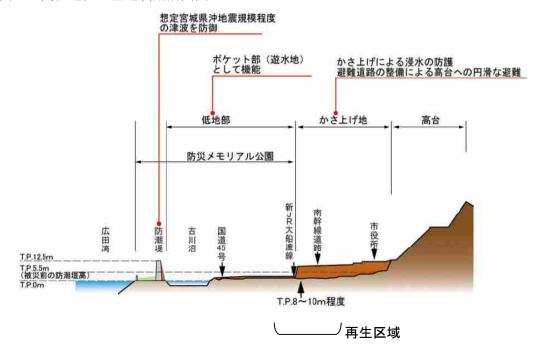
図-1 土地利用計画

(出典:平成25年11月 陸前高田市都市計画課資料)

#### 津波防災の対策

市街地は山側にシフトし、再生区域は T.P.8mから 10m程度嵩上げします。

図-2 高田地区の土地利用断面図



(出典:平成24年10月「高田地区・今泉地区土地利用計画等説明会」資料)

#### 道路ネットワーク

津波に対する安全性と市街地の利便性を高めるため、主要幹線道路、補助幹線道路を適切に配置して、 格子状の道路ネットワークを構成します。

再生区域内は、南幹線道路が東西を結びます。沿道に賑わいのある土地利用を誘導し、市街地のメインストリートと位置けます。また、高台への円滑な避難を誘導する2本の避難道路を整備します。



図-3 道路ネットワーク図

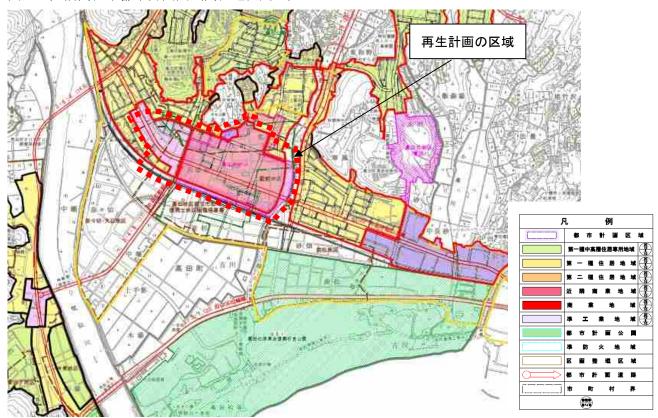
(出典:平成24年10月「高田地区・今泉地区土地利用計画等説明会」資料)

## ②都市計画

再生区域は、都市計画上商業地域および近隣商業地域を中心に一部周辺の住居地域からなっていました。

また、中心市街地については、津波復興拠点整備事業を導入し早期に造成工事を行う必要があり、再 生区域の一部を含むエリアが「一団地の津波防災拠点市街地形成施設(高田南地区)」と定められてい ます(約24.4ha)。

図-4 陸前高田市都市計画図(高田地区周辺)



(出典:陸前高田市都市計画課資料)

図-5 一団地の津波防災拠点市街地形成施設(高田南地区)の区域



(出典:平成26年5月 陸前高田市都市計画課資料)

#### ③再生区域の土地利用の考え方

#### 中心市街地の形成

再生区域は、当市の中心市街地として商業を中心とした市街地形成を行います。

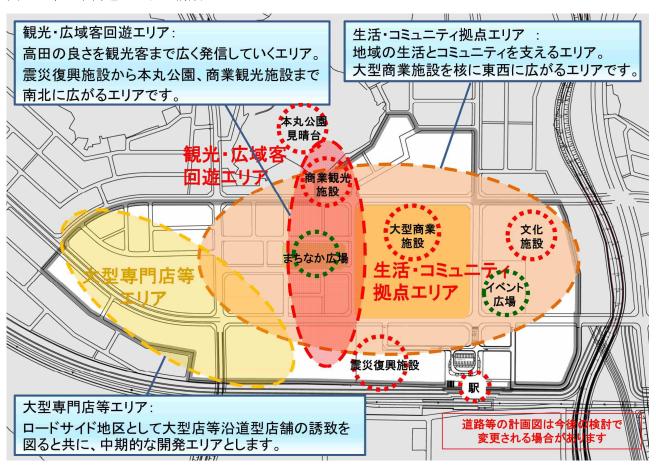
市街地は、「生活・コミュニティ拠点エリア」、「観光・広域客回遊エリア」、「大型店専門店当エリア」で構成し、地域対応ゾーンと観光対応ゾーンを計画的に配置します。

「生活・コミュニティ拠点エリア」は、地域の生活とコミュニティを支えるエリアであり、東西に広がりを形成します。大型商業施設、文化施設、イベント広場が集客核となります。

「観光・広域客回遊エリア」は、震災復興施設から本丸公園施設までの南北に広がるエリアです。多目的広場や商業観光施設を整備します。

「大型専門店等エリア」は、ロードサイド対応のエリアとして沿道型店舗からなる商業エリアとします。

図-6 中心市街地のエリア構成



## 商業ゾーンの形成

「生活・コミュニティ拠点エリア」は、物販中心の商店街(Aゾーン)と大型商業施設で構成します。

「観光・広域客回遊エリア」は、本丸公園通りに沿った商店街(Aゾーン)と商店街(Bゾーン)にまたがった範囲となります(p20 図参照)。このエリアの北側には、震災以前の陸前高田の歴史的な商業・街並みを再現したかぎ型道路や商業観光施設を整備する予定です。

「大型専門店等エリア」は、ロードサイド型の専門店を中心としたゾーンです。

また、新陸前高田駅の駅前にも商業ゾーンを形成します。駅立地、幹線道路沿い、地元商業に隣接する立地などから、地元客にも広域来街客にも対応した陸前高田らしい商業ゾーンを形成します。 区域の北に業務系ゾーンを形成します。

#### 図-7 商業ゾーン

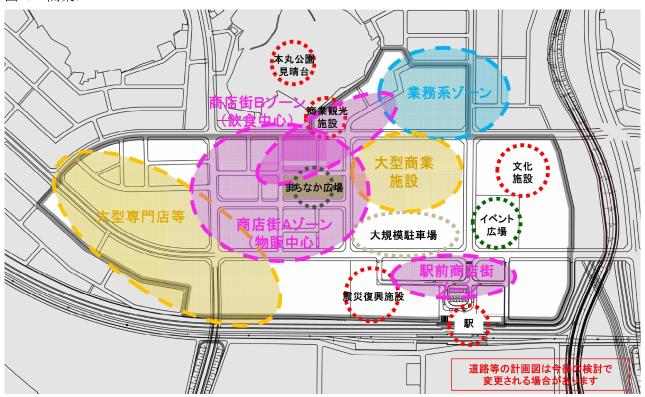


表-1

エリア	商業ゾーン
生活・コミュニティ拠点エリア	商店街Aゾーン(物販中心)
生品・コミューティ拠点エッテ	大型商業施設
観光・広域客回遊エリア	商店街Aゾーン、商店街Bゾーン(飲食中心)
大型専門店等エリア	大型専門店
駅前	駅前商店街ゾーン

## ④区域内の土地の区画ごとの用途、利用主体

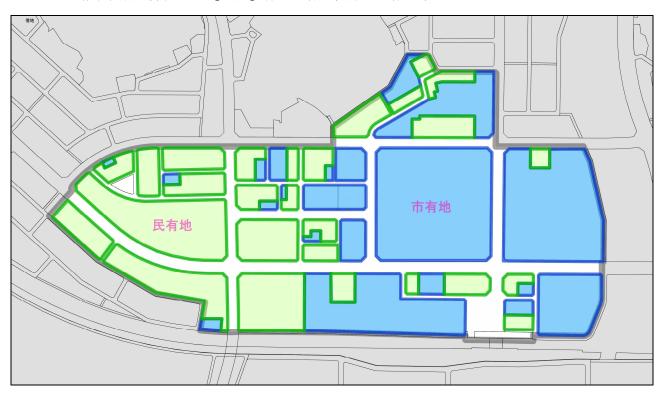
区域内の権利関係は下図に示す通りです。

市有地は、公共施設の整備用地、まちづくり会社等が整備する商業施設用地、当該地区内の来街者用 駐車場用地とします。

また、本丸公園通り沿い、およびかぎ型街区の一部も、観光、商業の核となるエリアであることから、 適切な事業者の入れ替えが可能となるように、市有地を設定し、事業用定期借地契約により商店街の形 成を図ります。

民有地は、高田地区被災市街地復興土地区画整理事業により、物販、飲食、サービス等の店舗や金融 機関、事務所として早期に土地活用を希望する地権者の土地を集約換地し、各事業者が個別に再建・整 備します。

図-8 土地権利関係(案) 【凡例】青:市有地、緑:民有地(換地)



※今後変更する可能性があります。

## (2) 施設等配置・街路等整備の方針・計画

## ①主要施設

中心部に商業の拠点となる大型商業施設を配置し、にぎわいのある商店街を形成します。その東側の区画に市民や来街者が利用できる文化施設とイベント広場を計画します。

JR新陸前高田駅を中心とした公共交通拠点の駅前広場を形成し、かつ中心市街地全体にバランス良く市営駐車場の適切な配置を行います。

復興祈念公園と連携した防災教育・防災観光の拠点となる震災復興施設を整備します。また川原川公園や本丸公園の整備を行い、本丸公園前には震災前のまちの面影の再現した街並みを形成し、来街者対応や賑わいのある街区を形成します。

図-9 主要施設の位置

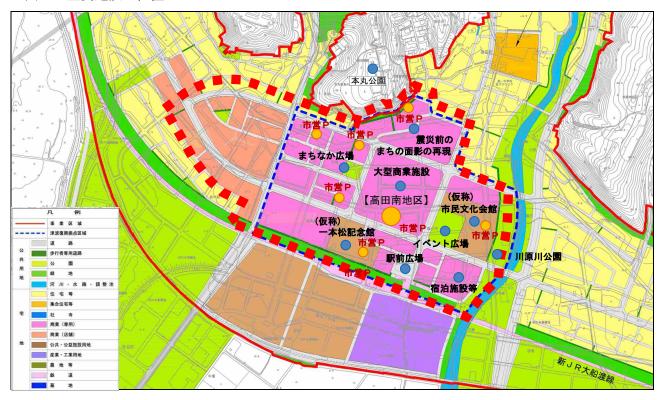


表-2 施設名と整備内容

施設	整備內容
大型商業施設	日常の買い物等の拠点
(仮称) 市民文化会館	市民、来街者が日常的に利用する来街拠点
イベント広場	大きなイベント開催
駅前広場	交通の結節点
まちなか広場	休日のイベント開催などにぎわいの拠点
(仮称) 一本松記念館	復興祈念公園と連携した防災教育・防災観光の拠点
宿泊施設等	観光客、来街者対応施設
震災前の街並み再生	震災前のまちの面影の再現
川原川公園	市民の憩いの場、ビアガーデンなどの飲食店も整備
本丸公園	市民の日常的な憩いと、来街者が眺望等を楽しむ公園

## ②主要道路の計画

駅前通り、本丸公園通り、シンボルロードを歩いて中心市街地を楽しみながら回遊できる周辺施設と 調和した賑わいのあるストリートとします。

駅前通りはまちの顔として品格のある通りとし、本丸公園通りは歩行者に配慮しつつ、変化をもたせた道路として歩いて楽しめる通りとします。

図-10 主要道路の位置

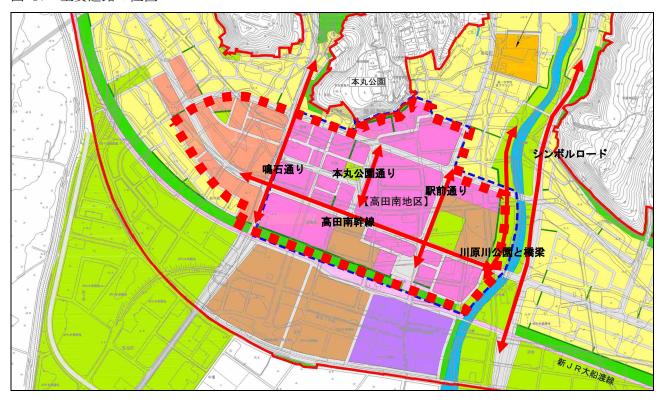
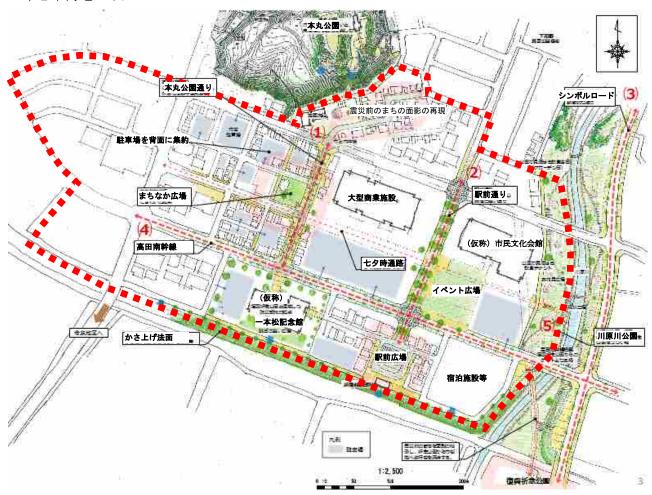


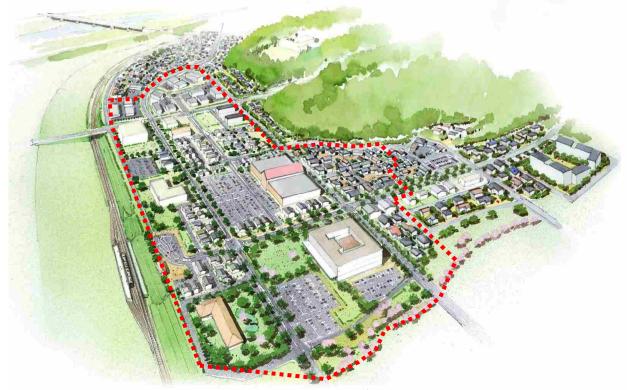
表-3 主要道路の方向と内容

道路	整備の方向
駅前通り	新陸前高田駅、文化施設等をつなぐ、まちの顔としての品格のある通り
本丸公園通り	沿道の建物と街路が一体となり、歩いて楽しめる、にぎわいの軸となる通り
鳴石通り	自動車による周辺都市および高台住宅地から中心市街地への南北のアクセス道路
高田南幹線	自動車による中心市街地へのメインアクセス道路
シンボルロード	避難の軸となり、防災文化を次世代に伝えるとともに、復興祈念公園と市街地を
	つなぐ象徴的な道路
	公園:復興祈念公園と市街地をつなぎ、陸前高田の自然・文化・記憶の継承の軸
川原川公園と橋梁	となる川辺空間
	橋梁:復興祈念公園と市街地のゲートとなる象徴的な橋梁

## 図-11 中心市街地のイメージ



(出典:陸前高田市都市計画課作成「第8回中心市街地出店に向けた勉強会」資料)



(出典:「高田地区・今泉地区土地区画整理事業 事業計画 (案)」)

#### ③来街者動線

#### 広域動線

#### JR

新陸前高田駅と駅前広場を、広域来街の拠点として整備します。駅前広場から駅前通り周辺を市の玄関口として施設や環境の整備を図り、JR 利用者・来街者の再生区域内の回遊を促進します。

#### 道路

再生区域の南側を東西に走る南幹線道路が広域からの自動車アクセスを形成します。東側で国道 45号と繋がり、大船渡市方面からのアクセスを、また西側でも国道 340号に繋がり気仙沼市方面からのアクセスを形成します。さらに国道 340号から三陸縦貫自動車道に接続し三陸沿岸地域全体からの広域のアクセスを形成します。

そのため、中心市街地の中心部の南幹線道路沿いに、大型商業施設の大規模駐車場を整備し、一般に も開放することで、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。



図-12 広域動線

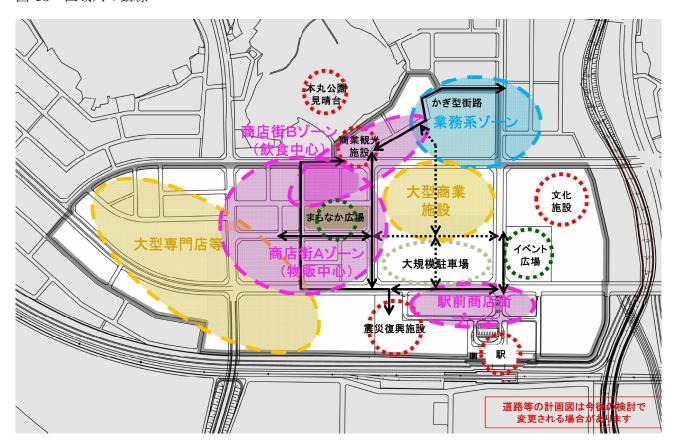
(出典:「高田地区・今泉地区土地利用等説明会」資料)

#### 区域内動線

区域内のエリア・ゾーンで回遊型のゾーニングを行うとともに、各ゾーンを結ぶ道路網を東西・南北 に整備して、区域全体の回遊動線を形成します。

また、駅等の広域来街拠点から観光施設・ゾーン等への動線を特に強化することとします。

#### 図-13 区域内の動線



#### 区域内道路

区域内の南北方向に 3 本の補助幹線道路を通し(駅前通り、本丸公園通り、鳴石通り)、区域内の回遊動線を形成します。また同時に、災害時の避難動線としての役割も持たせます。

この3本の道路を中心として区域内に格子状の道路を計画します。

#### 徒歩等によるアクセス

尚、大型商業施設への、高台住宅、災害公営住宅や公共施設(駅、市民文化会館(仮称)、一本松記 念館(仮称))からの、駅前通りや本丸公園通りを経由した徒歩によるアクセスを想定すると共に、車 利用者においては駐車場を起点とした回遊を想定します。

このため、歩いて楽しく安全・快適に回遊・滞留できるよう、歩行者を優先する街路線形・舗装デザイン、バリアフリー、植栽、ベンチなどの効果的な配置を計画します。

また、休日には、本丸公園通りを歩行者天国とする等、にぎわい形成の軸として、大型商業施設、商店街Aゾーン及びBゾーン、まちなか広場との回遊性を更に高めるような取組を検討します。

また、災害時には、本丸公園通り、駅前通りなどは、高台側や本丸公園方面への避難動線としての機能を担っております。「いのちを守るまちづくり」を最優先に、歩行者が安全かつ円滑に避難ができる

経路や車両退避スペースを確保すること等により、防災性と利便性とが両立した道路づくりを検討しています。

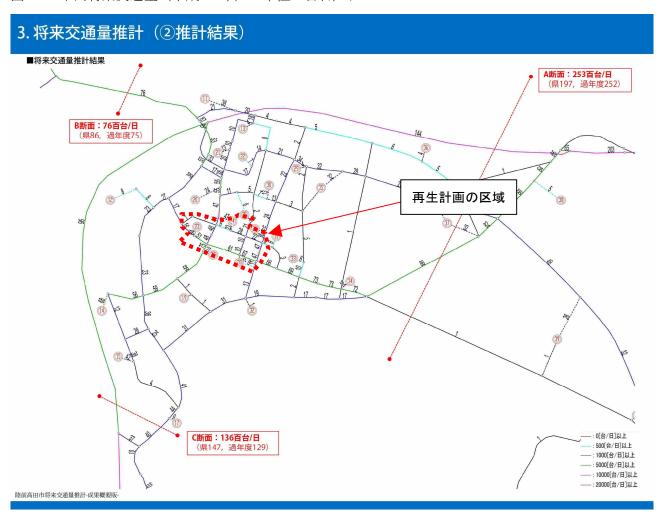
#### 自動車交通量予測(平成42年)

広域道路の南幹線道路は、1日当たり5,000台から7,000台の交通量が予測されます。陸前高田市の海岸線を走る国道45号は1,900台から3,100台、北部を走る三陸縦貫自動車道は14,000台前後の交通量が予測されます。

他方、区域内の道路は、一日当たり、駅前通り 3,600 台から 4,700 台、本丸公園通り 10,000 台前後、 鳴石通り 4,800 台前後の交通量が予測されます。

上記の道路計画は、この自動車交通量予測をベースにしています。

図-14 市内将来交通量(平成42年) 単位:百台/日



(出典:陸前高田市都市計画課資料)

## 4 施設等整備計画

## (1) 住宅等整備計画

震災による被災世帯は約4,000世帯あり、災害公営住宅等の整備促進を行っていると共に、防災集団 移転事業も計画されています。再生区域のある高田地区は、高台の下和野地区に災害公営住宅(120戸) が整備済みであり、また集団移転の団地(79戸)が計画されています。

まちなか再生区域内には住宅整備の計画はありませんが、店舗併用住宅等の建設は可能となっています。

なお、市内全体の災害公営住宅は11団地、895戸、居住見込人口は約3,100人、防災集団移転は5地区、30団地、512戸、居住見込み人口は約1,800人です。(3.5人/戸として推計)



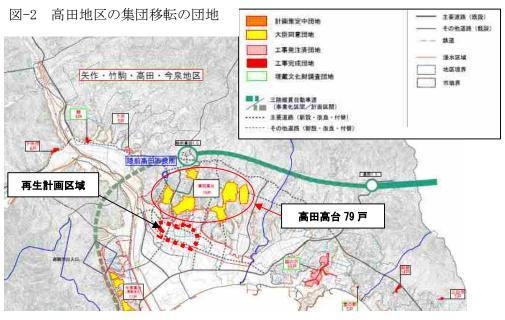


表-1 災害公営住宅整備事業

団地名	建設完了(予	建設戸数	構造/階数	建設/管理	入居戸数	入居開始時期
	定)年度				(予定含む)	
水上	H26	30	RC/3 階	市営/市営	16	H27 年 1 月入居
長部	H28	13	RC/3 階	市営/市営	9	H28 年度内
今泉	H28	61	RC/3 階	市営/市営	46	H28 年度内
栃ヶ沢	H28	301	RC/9 階	県営/県営	243	H28 年度内
下和野	H26	120	RC/7 階	市営/市営	118	H26 年 10 月入居
中田	H27	197	RC/8 階	県営/市営	117	H27年11月入居
脇の沢	H28	60	RC/3 階	県営/市営	35	H28 年度内
西下	H26	40	RC/4 階	県営/市営	36	H27年2月入居
柳沢前	H26	28	RC/3 階	県営/市営	19	H27 年 4 月入居
大野	H27	31	RC/3 階	市営/市営	11	H27 年度内
田畑	H27	14	RC/3 階	市営/市営	7	H27 年度内
合計		895			657	

表-2 防災集団移転促進事業

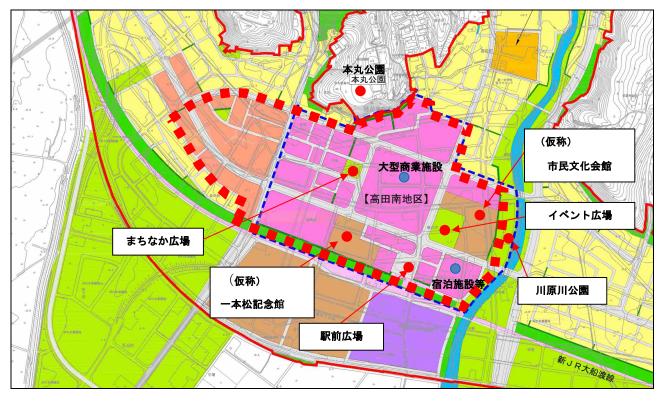
地区	団地名	移転戸数	造成状況	地区	団地名	移転戸数	造成状況
E da	福伏	5	完了	小友	両替	14	完了
	要谷	7	完了		三日市	5	完了
	双六	3	完了		柳沢	9	完了
	双六第 2	3	完了		茂里花	5	完了
長部 (7団地)	双六第3	6	完了	(6 団地)	新田	7	完了
(7) 四地)	上長部	17	完了		只出	11	完了
	月山	50	完了		小計	51	
	(今泉高台)	12	H30完了予定		長洞	14	完了
	小計	103			大野	8	完了
F 1/c	下矢作	6	完了	広田 (10 団地)	広田大野	18	完了
矢作•	館	8	完了		田谷	34	完了
竹駒・ 高田・ 今泉	下沢	5	完了		六ヶ浦	8	完了
	高田高台	79	H30 完了予定		泊①	3	完了
(5 団地)	今泉高台	63	H30 完了予定		泊②	8	完了
(5 回地)	小計	161			泊③	14	完了
米崎 (2 団地)	脇の沢	69	完了		中沢	9	完了
	堂の前	5	完了		久保	7	完了
	小計	74			小計	123	
						512	

## (2)公共施設等整備計画

まちなか再生区域内には、駅前広場、文化施設、震災復興施設、川原川公園、イベント広場、まちなか広場、市営駐車場の整備を計画しています。

文化施設とイベント広場は、大型商業施設とともに地元対応ゾーンのにぎわい核となる施設です。交通拠点となる駅前広場、震災復興施設、まちなか広場は地元住民とともに広域来街者を対象とした集客核施設と位置づけています。

図-3 公共施設等の位置



## (3) 商業施設等整備計画

#### ①商圏の現状と今後の動向

## イ 整備予定がある商業等が需要として想定する商圏の範囲、規模及び構造等

#### 商圏

従来の陸前高田市の商圏の範囲は食料品などの最寄品を中心に市内エリアでした(1(1)①参照)。 また従来の市内の商業集積は本計画の対象区域を中心とした3km圏内でした。したがって、本計画の対 象区域の商圏はほぼ市内全域と想定することができます。

表-1 商業の市内エリア展開状況 (平成19年)

	中心市街地 (計画地~0.5 km)	0.5 km∼3 km	3 km∼	
① 商店数(店)	61	186	101	
② 従業者数(人)	274	806	271	
③ 年間販売額(百万円)	3, 914	12, 032	2, 941	
④ 売場面積 (m²)	8, 011	22, 035	4, 127	
⑤ 大型店面積(④に含まれる)(m²)	4, 145	9, 891	_	
⑥ 大型店	マイヤ	リプル、コメリ		
⑦ 人口 (人)	1,873	10, 542	10, 885	

表-2 エリア商業の市内商業に占めるシェア

	中心市街地 (計画地~0.5 km)	0.5 km∼3 km	3 km∼	
<ol> <li>商店数</li> </ol>	17.5%	53.6%	28.9%	
② 従業者数	20.3%	59.6%	20.1%	
③ 年間販売額	20.7%	63.7%	15.6%	
④ 売場面積	23.4%	64.5%	12.1%	

(出典:「商業統計」)

## 商圏規模(小売業の年間販売額)

陸前高田市の商圏規模は、平成26年時点で18,366百万円と推計されます。

他方人口は減少傾向が進むことが予測されており、それを前提とすると 6 年後の平成 32 年で 17,853 百万円、11 年後の平成 37 年で 16,450 百万円と推計されます。

表-3 商圏規模

	平成 19 年	平成 26 年	平成 32 年	平成 37 年
人口 (人)	24, 023	19, 333	18, 793	17, 316
1人当たり販売額(千円/年)	950	950	950	950
商圈規模(百万円/年)	22, 822	18, 366	17, 853	16, 450

※1 人当たり販売額=岩手県の小売業販売額÷岩手県の人口(平成19年)

(データは、人口:「岩手県人口移動報告年報」、商業:「商業統計」平成19年)

#### 商圏構造

従来の陸前高田市の商業は市内全域を商圏とし、そのマーケットに対して買回品で3割、最寄品で9割程度の吸引率(シェア)を有していました。小売業全体でみると、8割のシェアです(1(1)①参照)。

今後の商業構造としては、陸前高田市の商業復興の進展と買回品の流出先であった気仙沼商業の展開 状況によりますが、従来と同様な商圏構造を想定し、本計画を進めます。

表-4 商圏構造(平成19年)

商圈規模 (百万円)	陸前高田市の小売業販売 額(百万円)	陸前高田市商業のシェア
22, 822	18, 888	82.8%

(出典:「商業統計」平成19年)

#### 本計画における商業計画の対象とするマーケット

11年後(平成37年)のマーケットを前提として、陸前高田市の商業の吸引率を85%から90%と想定すると、販売可能額は13,983百万円から14,805百万円と推計されます。本計画では、このマーケット規模を対象とする商業を計画し、商業の成立性を見込むこととします。

表-5 平成37年の商圏規模と市商業の販売可能額

商圏規模 (百万円)	陸前高田市商業のシェア	陸前高田市商業の販売 可能販売額(百万円)
10, 450	85%	13, 983
16, 450	90%	14, 805

次頁に示した「陸前高田市浸水区域図」より、中心部から3km外の店舗は、 概ね被災を免れていると想定されます。

#### 小売業の成立可能規模の推計

陸前高田市商業の成立可能な商業規模は、可能販売額を売場効率(553 千円/ m))(※)で除すことにより推計されますが、その規模は 25, 285 mから 26, 772 mとなります。

さらに現在立地している店舗および震災の影響を受けていない店舗の面積をマイナスすることで、本計画を含めて今後成立を見込むことのできる商業規模が推計されます。現在立地している店舗は、既存の大型店が  $13,230\,\mathrm{m}^2$  (P.  $38\,\pm^{-11}$ )、中心部から  $3\,\mathrm{km}$ 外(市の郊外)の店舗が  $4,127\,\mathrm{m}^2$  (P.  $33\,\pm^{-1}$ )です。次頁に示した「陸前高田市浸水区域図」より、中心部から  $3\,\mathrm{km}$ 外の店舗は、概ね被災を免れていると想定されます。これらを成立可能面積からマイナスすると、今後成立を見込むことができる商業規模は  $7,928\,\mathrm{m}^2$ から  $9,415\,\mathrm{m}^2$ となります。

表-6 平成37年に成立可能な小売業売場面積

陸前高田市商業 の可能販売額 (百万円)	売場効率 (千円/㎡)	陸前高田市商業 の成立可能面積 (㎡)	既存商業の面積 (㎡)	今後新規に成立 可能な面積 (m²)
13, 983 ∼14, 805	553	25, 285 $\sim$ 26, 772	13, 230(大型店) 4, 127(3km 外)	7, 928 $\sim$ 9, 415

※売場効率は平成 19 年の商業統計より、販売額÷売場面積にて算出

### 飲食店、サービス店、クリニックの成立可能規模の推計

小売業と同様に飲食店、サービス店 (クリニック含む) の陸前高田市のマーケット規模を推計すると、 平成 37 年時点で、飲食店は 2,771 百万円、サービス店 6,061 百万円と推計されます。

表-7 商圏規模(百万円)

	人口1人当たり 販売額(千円)	平成 21 年	平成 26 年	平成 32 年	平成 37 年
人口(人)		23, 405	19, 333	18, 793	17, 316
飲食店	160	3, 745	3, 093	3, 007	2,771
サービス店	350	8, 192	6, 766	6, 578	6, 061

#### ※「1人当たり販売額」推計方法

日本政策金融公庫「小企業の経営指標」(2014 年)の「一般飲食店」、「生活関連サービス業、娯楽業」、「その他教育、学習支援業」、「一般診療所」、「歯科診療所」の従業者 1人当たり売上、経済センサス(平成 21 年)の市内従業者数、平成 21 年市内人口から推計(従業者数1人当たり売上×従業者数÷人口)。なお、商業統計(平成 19 年全国及び岩手県)を参考として従業者1人当たり販売額は全国平均の 90%とした。

上記の可能販売額推計を、売場効率で除して成立可能面積を推計すると、飲食店 5,946 ㎡、サービス店 13,006 ㎡となります。

既存の面積を平成 27 年現在の電話帳の登録件数等から推計すると概ね下表のようになり、これを成立可能面積から減じて今後新規に成立可能な面積を推計すると、飲食店 3,566 ㎡、サービス店 6,890 ㎡となります。

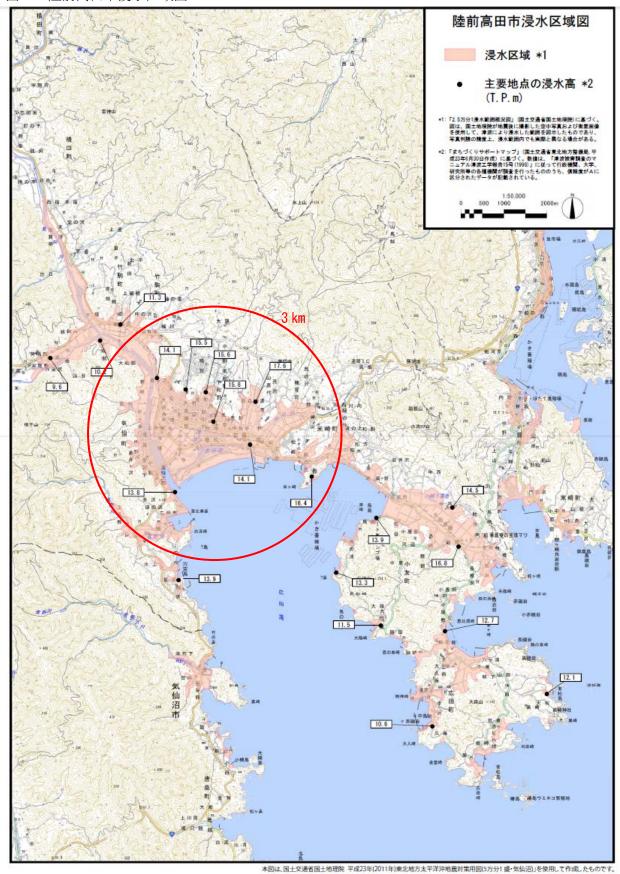
表-8 平成37年に成立可能な面積

	可能販売額 (百万円)	売場効率 (千円/㎡)	成立可能面積 (㎡)	既存の面積 (㎡)	今後新規に成 立可能な面積 (㎡)
飲食店	2,771	466	5, 946	2, 380	3, 566
サービス店	6, 061	466	13, 006	6, 116	6, 890

<sup>※「</sup>売場効率」は、日本政策金融公庫「小企業の経営指標」(2014年)の売場効率による。ただし、商業統計(岩手県)を参考として全国平均の80%とした。

「既存の面積」は、平成 27 年現在の電話帳の市内の登録件数を参考に、飲食店は 20 坪/件、サービス店 10 坪/件と想定し推計。

図-4 陸前高田市浸水区域図



## ロ 当該商圏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

## 震災前の再生区域の店舗立地状況

店舗は駅前通りから、かぎ型街路に集中して立地していました。

物販店とサービス系の店舗は、駅前通りからかぎ型街路に多くみられ、他方飲食店は、駅前通り沿い、 及びかぎ型街路の南側エリアに集中していました。

図-5 震災前の店舗等の分布状況

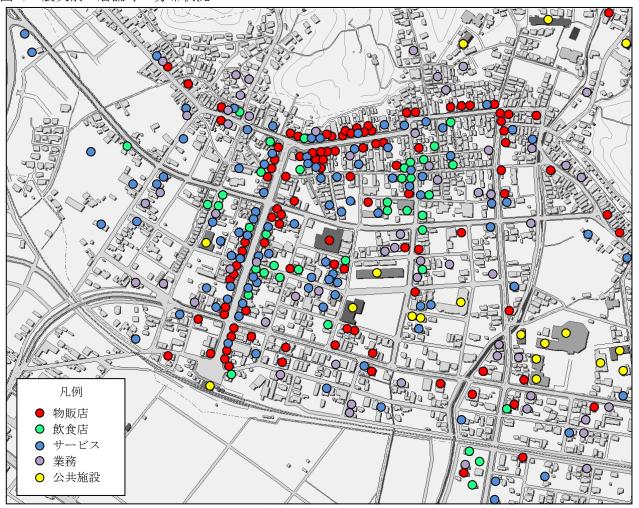


表-9 震災前(平成23年時点)大型店(店舗面積1,000㎡以上)

店舗名	業態	店舗面積(m²)
高田松原SCリプル(マイヤ)	ショッピングセンタート	5,011
コメリホームセンター陸前高田店	ホームセンター	4,880
マイヤ高田店	食品スーパー	4,145

(出典:「全国大型小売店総覧 2011」)

表-10 震災前 (平成 19 年時点) 商業集積地区

	商店数(店)	従業者数(人)	年間販売額 (百万円)	売場面積(m²)
馬場商店街	13	27	166	449
駅前商店街	19	60	628	1,182
駅前通り商店街	7	21	1,412	1,084
大町商店街	24	73	853	1,759
荒町商店街	13	45	448	960

(出典:「商業統計」平成19年)

## 現在の大型店等立地状況(市内)

現在市内に立地している大型店(店舗面積 500 ㎡以上)は 10 店です。店舗は被害の少なかった竹駒地区および対象区域の東側の米崎地区やアップルロード地区に集積しています。

もっとも規模の大きいのがイオンスーパーセンターで、地域の商業の中心となっています。

業態はスーパーマーケットが3店、ホームセンターが2店、ドラッグストアが4店などとなっています。また、仮設商店街が3箇所設置されています。

図-6 大型店の位置



表-11 既存の大型店

地区	業態	店舗面積(m²)
	マイヤ竹駒店	1, 487
	薬王堂高田滝の里店	590
竹駒地区	ツルハドラッグ高田北店	999
	ホーマック高田北店	975
	コメリハードアンドグリーン竹駒店	999
米崎地区	イオンスーパーセンター食品	2,000
	イオンスーパーセンター食品以外	2, 855
	薬王堂高田米崎店	972
	ダイソー米崎店	600
	マイヤアップルロード店	997
	ツルハドラッグアップルロード店	756
合計		13, 230

## ハ 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・中心市街地での開店等の予定・見込み

陸前高田市、独立行政法人都市再生機構、陸前高田商工会の協働にて、平成 26 年 12 月から平成 27 年 1 月にかけて行った、中心市街地への換地、借地、及び大規模商業施設内テナントとしての出店希望 意向のヒアリング調査結果に基づき、現時点で想定される出店ボリュームを以下に示します。

表-12 中心市街地への個別事業者出店予定(※店舗面積は想定を含みます)

業種	権利形態	件数	土地面積(m²)	店舗面積(m²)	店舗面積合計(m²)
	大型商業施設	9		4, 960	
物販	換地	16	7, 957	1, 930	7, 825
	借地	7	2, 530	935	
	大型商業施設	5		378	
飲食	換地	9	2, 626	1, 240	2, 773
	借地	10	3, 410	1, 115	
	大型商業施設	7		592	
サービス	換地	12	10, 400	4, 460	5, 787
	借地	6	2,710	735	
	大型商業施設	1		0	
金融	換地	4	4,008	1, 750	1,750
	借地	0	0	0	
光教	換地	4	1,611	725	2 425
業務	借地	8	5, 310	1, 700	2, 425
	大型商業施設	22		5, 952	
合計	換地	45	26, 602	9, 380	20, 560
	借地	31	13, 960	4, 485	

(出典: 平成 26 年 12 月~平成 27 年 1 月 ヒアリング調査結果より)

上記集計結果より、中心市街地全体での物販店舗面積は約7,825 ㎡、飲食店面積は約2,773 ㎡、サービス店面積は約5,787 ㎡と想定されます。

そのため、各業種ごとに P.34~P.35 で述べた成立可能規模以下に納まっていることが確認できます。

### ②中心街・商業施設の店舗導入計画

### 再生区域の商業の方向性

再生区域(中心市街地)の商業の方向性を、復興計画の方向性から、次のように設定します。

●地域の生活とコミュニティを支える商業

●便利であるとともに、用事がなくても行きたくなる、集まりたくなる商業

●高田の良さを、市民から観光客まで広く発信・提供する商業

また、商業計画において想定するターゲット(客層)は、地域住民、広域来街者、観光客とします。 そのための戦略を次にように設定します。

●地域住民 : 日常の利便性、生活を彩るサービスや商品に加え、

コミュニティを育む時間を提供

●広域来街者 : 高田の町で培われた「こだわりと品質」を提供

●観光客:「高田ブランド」「高田品質」を高め、ここでしか出来ない。

体験や味覚を提供

### 店舗導入の考え方

再生区域内のエリア・ゾーニングに対応した店舗を導入します。また、店舗を各ゾーンにコンパクト に集約・集積させることで、まち全体の魅力と回遊を高めていきます。

●商店街Aゾーン : 観光客と市民の交流ゾーンであり、物販店を中心とした買回り業種を

集積します。

●商店街Bゾーン:飲食店などを中心とした観光商業対応の業種店を集積します。

●大型商業施設 : 市民の生活の中心と位置づけ、スーパーマーケットを核店舗とし生活

関連の専門店が入った大型店舗を形成します。

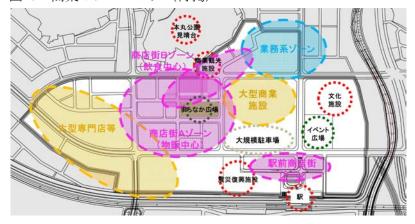
●駅前商店街 :駅・交通拠点に近く観光客と市民の交流ゾーンであり、まちの顔とな

るような当市を代表する商業店舗を集積します。

●大型専門店等 : ドラッグストア、ホームセンター、大型衣料品店などのロードサイド

型の大型専門店を誘致します。

図-7 商業のゾーニング(再掲)



## 店舗業種構成

商業ゾーンごとに店舗業種を明確にします。地域住民対応のゾーンは最寄品を中心に生活関連業種で構成します。広域来街者に対応するゾーンは買回品や飲食・レジャー関連業種を想定します。観光客を対象とするゾーンは地域の特産品を集めた店舗や専門の飲食店で構成します。

<ターゲット>

<業種>

表-13 業種・ターゲット

		(人)上)	() ) )
	買回品	衣料品、身回品 (くつ・かばん) ファッション雑貨 時計・めがね、家具	地域住民 広域来街者
小売業	最寄品	食料品(生鮮、加工)、ベーカリー 日用品、日用雑貨 文具、化粧品、医薬品 コンビニエンスストア	地域住民
(初取)	大型店	総合スーパー、食品スーパー ドラッグストア、ホームセンター 衣料品店、家具店、家電店	地域住民 広域来街者
	観光型	地場商品(産直)販売店 地域特産品販売店 製造販売店	地域住民 広域来街者
飲食店	日常利用観光型	食堂、レストラン 専門料理店(すし、そば) カフェ、居酒屋 郷土料理店	<ul><li>観光客</li><li>地域住民</li><li>広域来街者</li><li>観光客</li></ul>
サービス	生活関連	クリニック、理美容、クリーニング マッサージ、フィットネス 銀行、保険、学習塾	地域住民
	レジャー 文化	シネマ、カルチャー教室 カラオケ、アミューズメント	地域住民 広域来街者

### ③整備予定の商業施設の概要

計画する商業施設は、地元の被災事業者およびその他の商業者が出店する商業施設で、図書館と一体的な施設として整備することを計画しています。新たな中心市街地に商業核となる商業集積施設を形成するために、地域の生活ニーズに応える食品スーパーを核店舗として、実用衣料大型専門店の誘致を図りました。尚、事業者による検討を重ねた結果、商業施設部分については、生活の楽しみを広げるA棟と、食品スーパーを中心に生活利便機能を主とするB棟、大型ドラッグストアのC棟の三棟を一体的に整備する一方、それぞれが事業の責任を明確にし、かつ分担して行うこととしました。土地は陸前高田市が津波復興拠点整備事業により取得予定であり、事業者は市と長期借地契約を結ぶ予定です。事業者は、以下に示す協同組合と株式会社等が施設を整備し運営します。尚、図書館は高田松原商業開発協同組合がA棟と合築で整備した後、陸前高田市が区分所有権として買い取り運営する予定です。

#### 表-14 【事業主体等】

土地所有者	陸前高田市	
図書館整備・運営者	陸前高田市	高田松原商業開発協同組合から買取り予定
A棟施設整備・運営者	高田松原商業開発協同組合(予定)	津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金
B棟施設整備・運営者	陸前高田再開発株式会社 (予定)	(商業施設等復興整備補助事業:民設商業施設整備型)
C棟施設整備・運営者	未定 (協議中)	個別民間事業

## 表-15 【中心市街地複合商業施設整備のコンセプト】

# コミュニティ&マーケットプレイス

「地域の生活を支える、商業・文化・交流拠点の形成」

- ・中心市街地の商業集積の核となる施設づくり。
- ・生活利便商業と個性的な専門店そして図書館を一体的に整備。
- ・隣接する商店街や広場、公共施設と連携し、地域住民はもとより観光・広域客にも地域の 魅力・良さを発信。

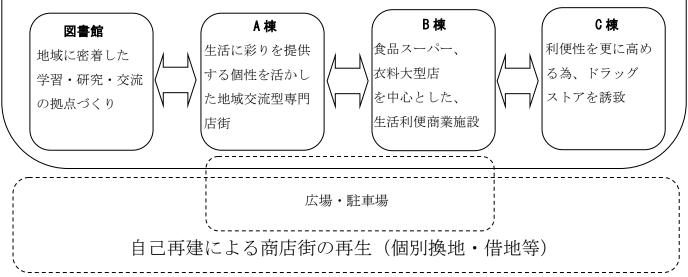
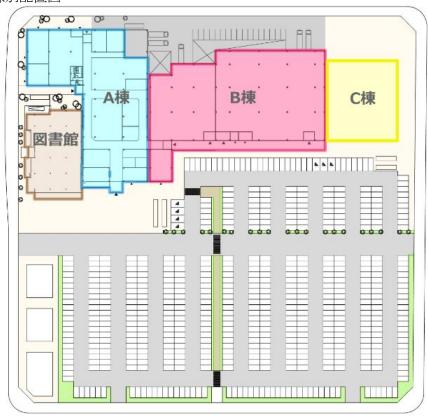


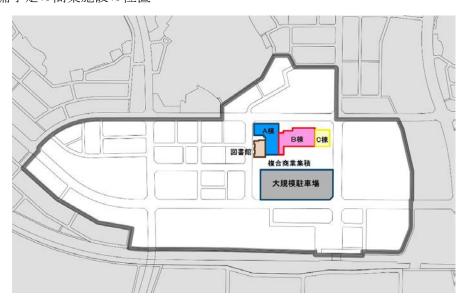
図-8 棟別配置図



## イ 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

商業施設の建設地は再生区域の中心部です。商業ゾーンの集客核として位置づけます。東側に文化施設、西側に専門店中心の商店街、北側に観光商業、南側に駅と駅前商店街と連続し、地区の中心部としての役割も有しています。駐車場は施設の前面に計画し、来店客の多くは車利用客と想定し、施設利用者の利便性を図ります。駐車場は南幹線道路からのアクセスとし利用者の利便性を図ります。また、まち回遊を想定し、西側の商店街との連携・動線も配慮した施設づくりを計画します。

図-9 整備予定の商業施設の位置



### ロ 敷地の権利関係の概要

敷地は、陸前高田市が所有する予定です。市は津波復興拠点整備事業により土地を取得し、事業用定期借地契約により、事業主体である、まちづくり会社等に賃貸する予定です。

敷地面積は、31,819 ㎡ (9,625 坪) の区画の一部となる予定です。

表-16 敷地の権利関係

土地所有者	陸前高田市
敷地面積	31,819.00 ㎡ (9,625.24 坪) の一部※

(※現在必要面積等を検討中です。)

### ハ 建築面積、店舗面積、建築工法

商業施設は平屋建てで鉄骨造とします。A棟、B棟、C棟、図書館のそれぞれが構造的な独立を保ちつつ、一体的な施設として利用しやすいよう、施設内において全体の回遊動線を確保する計画とします。本丸公園通り側には読書テラスや外向き店舗を配置し、まちなみのにぎわいに貢献できる施設として計画する予定です。A棟、B棟、C棟合計した店舗売場面積は5,930.09㎡です。

(物販、非物販店舗合計、図書館・共用部・バックヤード除く)

なお、建物についてA棟及びB棟は、それぞれまちづくり会社等が整備し、店舗(内装)は出店者(テナント)が整備します。駐車場を含めた外構等の共有施設の整備・維持管理費用は、店舗面積按分等に応じて各事業者が負担することを予定しています。

図-10 商業施設の建築計画

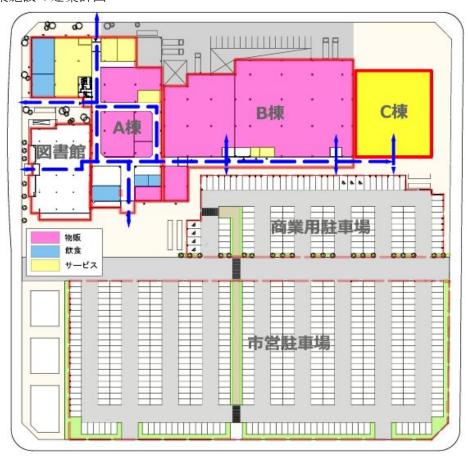


表-17 建築概要

対象施設	図書館	A棟	B棟	C棟
建築面積	891.68 ㎡	2, 705. 74	3, 243. 18	1, 157. 02
	(269.73 坪)	(818. 49 坪)	(981. 06 坪)	(350. 00 坪)
延床面積	891. 68 ㎡	2, 705. 74	3, 243. 18	1, 157. 02
	(269. 73 坪)	(818. 49 坪)	(981. 06 坪)	(350. 00 坪)
駐車台数	市営駐車場: 429 台 商業用駐車場: 125 台 合計 554 台			

表-18 店舗と共用部の面積(A、B、C棟合計)

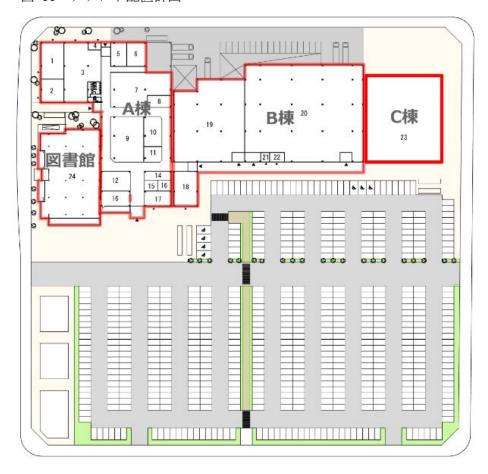
店舗【売場】	5, 930. 09 ㎡ (1, 793. 85 坪)	
共用部【図書館・通路・バックヤード・コミュニティ	2 067 F2 -2 (69F 42 HT)	
スペース・便所・フードコート客席】	2, 067. 53 ㎡ (625. 43 坪)	

## ニ テナントの業種構成・規模(※検討案)

業種構成は、スーパーマーケット(20)、図書館(24)を核店舗・施設として、施設の中央に物販、 非物販の専門店を配置します。食物販や生活関連サービスはスーパーマーケットとの関連性を、飲食な どは図書館との関連性をもたせて配置します。

テナントは既存テナントを中心に、新規出店テナントを含めてほぼ出店テナントが確定しています。 震災前に中心市街地で店舗出店していた事業者を主な対象としつつ、域外のテナントも含めて検討し、 リーシングを進めています。

図-11 テナント配置計画



# 表-19 店舗売場面積【A棟】

区画	区分	業種	面積 (㎡)	被災 有無	備考
1	飲食	居酒屋	152. 07	被災	仮設店舗で営業中
2	飲食	居酒屋	97. 65	非被災	
3	サービス	デイサービス	332. 32	非被災	
4	サービス	音楽教室	17. 60	被災	仮設店舗で営業中
5	サービス	化粧品・フェイシャルエステ	69. 12	被災	仮設店舗で営業中
6	サービス	法律事務所	83. 29	非被災	仮設店舗で営業中
7	物販	100 円ショップ	325. 45	被災	仮設店舗で営業中
8	サービス	アミューズ	50.00	非被災	
9	物販	書籍・SD・文具	264. 95	被災	仮設店舗で営業中
10	物販	婦人服	95. 44	被災	仮設店舗で営業中
11	物販	アメリカ雑貨	48. 98	非被災	
12		コミュニティスペース	(103.72)		
13	飲食	カフェ	75. 64	非被災	
14		フードコート	(39.71)		
15	飲食	ファーストフード・宅配弁当	26. 14	非被災	本設店舗で営業中
16	飲食	ファーストフード	26. 82	被災	
17	物販	菓子	73. 44	被災	仮設店舗で営業中
	小 計		1, 738. 91		コミュニティスペース フードコートは除く

# 【B棟】

区画	区分	業種	面積	被災	備考	
	<b>区</b> 分	大性	未性 (m²)	$(m^2)$	有無	/佣 石
18	物販	携帯ショップ	150.01	被災	仮設店舗で月2回営業中	
19	物販	衣料量販店	1,001.17	大企業	仮設店舗で営業中	
20	物販	食品スーパー	2, 010. 00	被災		
21	サービス	ATM	15. 20	大企業	仮設店舗で営業中	
22	サービス	クリーニング	24. 80	被災	仮設店舗で営業中	
小	、 計		3, 201. 18			

## 【C棟】

- 1			T		1	
	23	物販	ドラッグ	990.00		

# 【図書館】

24	公益施設	図書館	891.68	
		合計	6, 821. 77	

## 表-20業種別面積

	物販店舗	飲食店舗	サービス店舗	共用部・他	合計	備考
A 棟	808. 26	378. 32	552. 33	966. 83	2, 705. 74	
B棟	3, 161. 18	0	40.00	42.00	3, 243. 18	
C 棟	990.00	0	0	167. 02	1, 157. 02	
図書館	0	0	0	891.68	891. 68	
合計	4, 959. 44	378. 32	592. 33	2, 067. 53	7, 997. 62	

【単位: m²】

尚、出店者構成については、本年7月に中心市街地へテナント出店を希望する全事業者を対象にアンケート調査を行い、その内前向きな姿勢が見られた19の事業者にヒアリングを実施した結果、3事業者が当大型商業施設への出店を希望し、他の事業者は仮設店舗の延長利用を検討しています。

以下にその結果を記します。

表-21 【ヒアリング結果】

NT	<b>米廷</b>	ヒアリ	ヒアリング内容	
No	業種	被災状況	出店希望	
1	整体	非被災	-	
2	法律相談	非被災	0	
3	そば	被災	-	
4	化粧品、フェイシャルエステ	被災	0	
5	寿司	被災	-	
6	居酒屋	被災	0	
7	IT/農業	非被災	-	
8	スナック	被災	-	
9	婦人服・化粧品	被災	-	
10	家庭料理	被災	_	
11	スナック	被災	_	
12	スナック	被災	_	
13	スナック	被災	_	
14	スナック	被災	-	
15	和菓子	被災	_	
16	情報サービス	被災	_	
17	保険	被災	_	
18	託児所	被災	-	
19	喫茶	被災	-	

## ホ-1 施設等の整備費の概算見積もり、資金調達の見込み

## 【大型商業施設 A 棟】

## 1. 整備費用

施設の整備については、事業者の負担の軽減に配慮し、ローコストの建築・整備計画とします。 必要な整備費は次表の通りです。

表-22

整備事業	費用項目	概算整備費	費用負担
	建築工事費		
大型商業施設	設備工事費	5.6 億円(税抜)	津波立地補助金の活用
A 棟	設計・監理費		残りは自己負担
	外構工事費		

## 2. 資金調達の見込み

施設整備費の資金は、津波立地補助金を活用します。補助対象外分については、高度化資金(融資) と銀行借入とします。なお、テナントに対して建設協力金として保証金・敷金を徴収します。

## 表-23

整備事業	費用項目	資金調達方法
	資本金	自己資金
	補助金	津波立地補助金 ※清算払いの為つなぎ融資を検討
大型商業施設 A 棟	テナント負担金	ふるさと融資借入・保証金・敷金等
A 1Ж	/# 1 A	高度化資金借入
	借入金	市中銀行等借入

## 【大型商業施設 B 棟】

## 1. 整備費用

施設の整備については、事業者の負担の軽減に配慮し、ローコストの建築・整備計画とします。 必要な整備費は次表の通りです。

#### 表-24

整備事業	費用項目	概算整備費	費用負担
	建築工事費		
大型商業施設	設備工事費	6.5 億円 (税抜)	津波立地補助金の活用
B棟	設計・監理費		残りは自己負担
	外構工事費		

## 2. 資金調達の見込み

施設整備費の資金は、津波立地補助金を活用します。補助対象外分については、高度化資金(融資) と銀行借入とします。なお、テナントに対して建設協力金として保証金・敷金を徴収します。 表-25

整備事業	費用項目	資金調達方法		
	資本金	自己資金		
	補助金	津波立地補助金 ※清算払いの為つなぎ融資を検討		
大型商業施設 B 棟	テナント負担金	建設協力金・保証金・敷金等		
D 7宋	/# 1 A	高度化資金借入		
	借入金	市中銀行等借入		

## 【大型商業施設 C棟】

## 1. 整備費用

施設の整備については、ローコストの建築・整備計画を想定しています。 必要な整備費は次表の通りです。

表-26

整備事業	費用項目	概算整備費	費用負担
	建築工事費		
大型商業施設	設備工事費	+ +	加加豆眼末米 九寸左扣
C 棟	設計・監理費	未定	個別民間事業、自己負担
	外構工事費		

## 2. 資金調達の見込み

施設整備費の資金は、自己資金、市中借入金等による資金調達と見込まれます。

表-27

整備事業	費用項目	資金調達方法
	資本金	=
THE SHALL ST.	補助金	_
大型商業施設 C棟	テナント負担金	_
	/#- 1 A	-
	借入金	-

#### 【個別店舗】

#### 1. 整備費用

施設の整備については、事業者の負担の軽減に配慮し、ローコストの建築・整備計画とします。 必要な整備費は次表の通りです。

#### 表-28

整備事業	費用項目	概算整備費	費用負担
	建築工事費		
伊口口下安全	設備工事費	個別による	グループ補助金の活用
個別店舗	設計・監理費		残りは自己負担
	外構工事費		

#### 2. 資金調達の見込み

施設整備費の資金は、グループ補助金等を活用します。補助対象外分については、高度化資金(融資) と銀行借入とします。なお、テナントに対して建設協力金として保証金・敷金を徴収します。

#### 表-29

整備事業	費用項目	資金調達方法
個別店舗	資本金	自己資金
	補助金	グループ補助金等
	借入金	高度化資金借入
		市中銀行等借入

## ホ-2 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

テナント賃料の基本単価は、概ね3,000円/月坪から5,000円/月坪の範囲内で、被災中小企業、非被 災中小企業、大企業などテナントの属性に応じて段階的に設定する予定です。また、共益費は別途設定 します。

A棟については地域住民の多様なニーズを満たすため、商業施設としての利用のみではなく、コミュニティースペースを活用した市や図書館によるイベント利用等も想定しております。そのため、共益費の一部を行政側も負担することで、全体の収支計画を成立させられるよう計画してゆく予定です。

B棟の賃料については、被災中小企業、非被災中小企業、大企業等の属性に加え、食品スーパーや実用衣料などの大型店とその他の比較的小規模な店舗との面積の差異も考慮しつつ設定する予定です。

A棟、B棟共収支については、開業翌年度以降は単年度黒字を見込んではおりますが、一方で震災前に比して、建設単価及びランニングコスト等も高騰しており、事業リスク軽減のためにも、引き続き建設費や経費の圧縮についても検討してゆきます。

## (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(※検討案) 駐車場

市民及び広域来街客の主要な交通手段は自動車であり、前掲の将来交通量予測から、最も交通量の多いのは、高田南幹線であることが想定されます。そのため、当該幹線道路に面して、比較的規模の大きな市営駐車場を配置し、中心市街地利用者の円滑なアクセスが実現できる計画とします。

また、その他にも中心市街地全体に市営駐車場をバランスよく配置することにより、車両交通量の偏りを防ぐと共に、来街客にとって利便性の高いアクセスの実現を目指します。

図-12 道路と駐車場の位置



表-30

駐車場	駐車台数
市営駐車場①	429 台
市営駐車場②	61 台
市営駐車場③	40 台
市営駐車場④	48 台
市営駐車場⑤	33 台
計	611 台

駐車場	駐車台数
(仮称)市民文化会館駐車場	275 台
(仮称)一本松記念館駐車場	84 台
計	359 台

(※今後の検討により変更する可能性があります。)

### 川原川公園と橋梁

川原川公園は、復興祈念公園と市街地をつなぎ、陸前高田の自然・文化・記憶の継承の軸となる川辺空間として整備します。お花見ができる桜の広場、水遊びができる親水広場、隣接の文化施設と一体的にイベントができる空間などを整備します。

橋梁は、復興祈念公園と市街地のゲートとなる象徴として整備します。

図-13 川原川公園と橋梁の整備計画









玄関口空間、高田南幹線橋梁のイメージ

にぎわい交流空間イメージ

自然環境・憩いの空間イメージ

## 駅前広場

陸前高田駅はJR大船渡線復旧および新駅舎の整備に合わせ、公共交通機能の中心地点として、また当市の玄関口にふさわしい駅前広場の整備を進めます。



## イベント広場

市民文化施設の南側に、大規模なイベントを 行うための広場を整備します。日常的な小規模な 催事や市民活動はまちなか広場で行い、大規模な 催事はイベント広場で開催する等、プログラムの 規模に適した各スペースをまちなかに分散して 設けます。



### まちなか広場

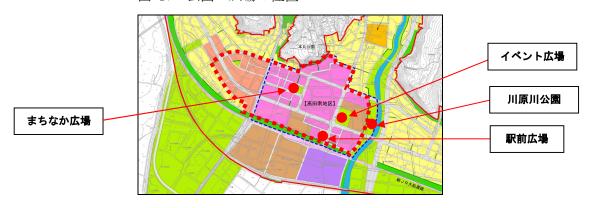
まちの中心部にまちの賑わい拠点として多目的の まちなか広場を整備します。

まちなか広場は、朝市や市民活動などの多様な イベントが年中開催される広場とし、市民が常に集 い、かつ来街者との交流ができる拠点とします。 また、そのような運営体制も整備します。

図-16 まちなか広場イメージ



図-17 公園・広場の位置

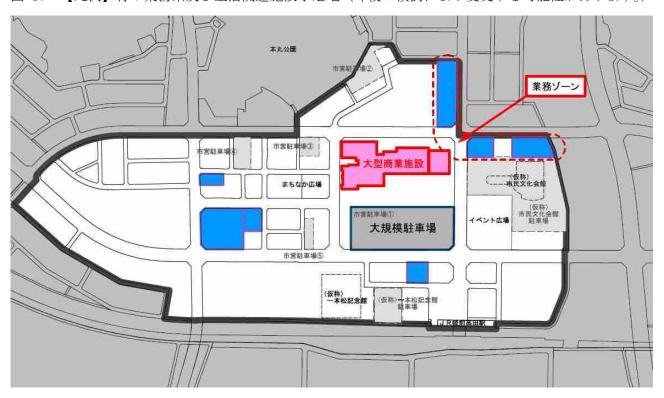


## ②業務施設等の整備に関する計画

大型商業施設の北東側エリアを業務系ゾーンとし、銀行、事務所、倉庫、小規模な作業所などの整備 を図ります。

また、生活関連施設であるその他の銀行や郵便局などの施設は、まちなかに分散配置して整備します。

図-18 【凡例】青:業務系及び生活関連施設予定地(今後の検討により変更する可能性があります。)



# 5 街の魅力向上のための取組み方針・計画

## (1) 魅力的な道路づくり

周辺建物と街路が一体となった、まち回遊を促進できる道路づくりを進めます。

駅前通りは、まちの顔として雰囲気のあるストリートを計画します。

本丸公園通りは、バリアフリーの曲線道路とし、歩いて楽しめるストリートを整備します。

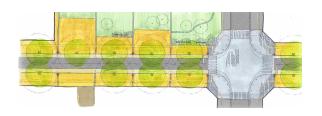
中心市街地への自動車アクセスとなる高田南幹線は周辺との調和を配慮したデザインの道路とします。

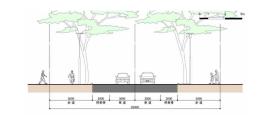
#### 駅前通り

新陸前高田駅、文化施設等とつなぐ、まちの顔としての品格のある通り 図-1



幅員 20m、歩道幅 5m 駅前から連続する落ち着いたデザイン 気持ちのいい木陰を生むケヤキ等の植栽



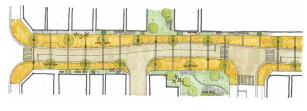


## 本丸公園通り

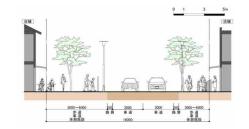
沿道の建物と街路が一体となり、歩いて楽しめる、にぎわいの軸となる通り 図-2





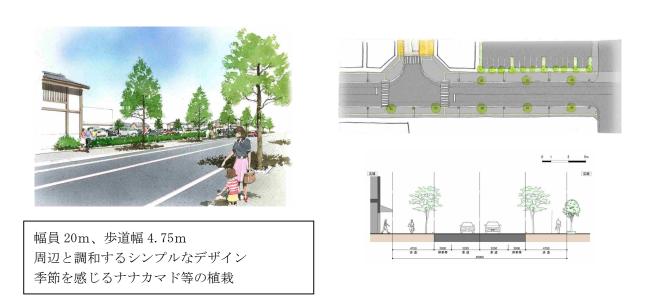


幅員 16m、歩道幅 3~6m 誰もが歩きやすい、段差のない通り スピードを抑える曲線道路 休日には歩行者天国にも対応 高田らしさを感じるベニヤマボウシ等の植栽



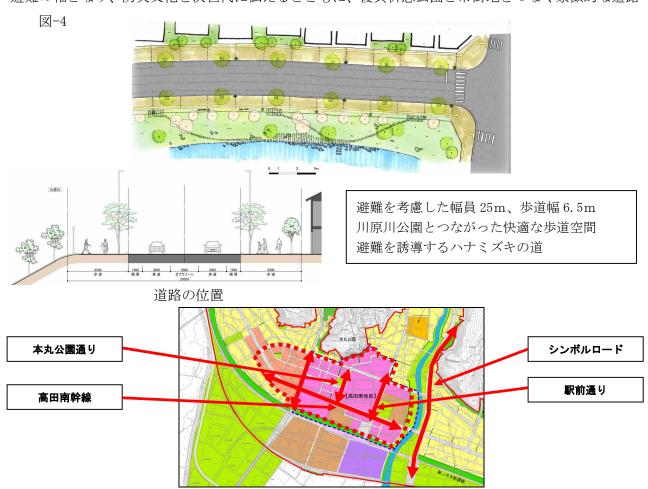
## 高田南幹線

自動車による中心市街地へのメインアクセス道路 図-3



## シンボルロード (再生区域外)

避難の軸となり、防災文化を次世代に伝えるとともに、復興祈念公園と市街地をつなぐ象徴的な道路



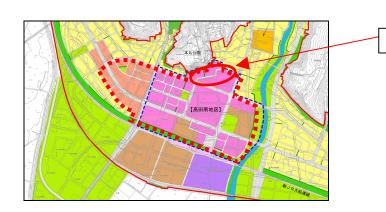
## (2) 震災前のまちの面影の再現

旧大町・荒町地区は、かぎ型街路等により震災前のまちの面影を再現します。建物・街並みは陸前高 田市の個性を感じられるものとし、業種は飲食店を中心に集積します。

来街者が本丸公園通りから回遊し、また市民が大型商業施設などから回遊する交流のゾーンをめざします。

図-5 旧大町・荒町地区のイメージ





震災前のまちの面影の再現

# 6 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方針

## (1) まちの賑わいの再生・強化の方策

陸前高田市には伝統的なうごく七夕まつりや、全国的に有名となった全国太鼓フェスティバルやツール・ド・三陸などの祭りやイベントがあります。震災により休止中のものもありますが、イベントの継続、そして早期再開を行い、まちの賑わいをつくっていきます。

とくに、区域内に整備されるまちなか広場やイベント広場を活用し、年間通してさまざまな催しを計画していきます。

同時に、観光誘致も強化し、観光情報などの情報発信も行っていきます。

表-1 主要イベント

		T
開催時期	イベント名	開催状況
4月	さくら祭り	震災により休止中
5月	氷上山山開き	
6月	高田松原海開き	震災により休止中
7月	高田町夏まつり	震災により休止中
8月	うごく七夕祭り	
8月	高田松原花火大会	震災により休止中
10 月	大漁まつり	
10 月	全国太鼓フェスティバル	
11 月	産業まつり	
11 月	ツール・ド・三陸	
12 月	気仙一周駅伝競走	震災により休止中
3月	震災追悼イベント	
通年	市日 (朝市)	震災により休止中

## うごく七夕祭り



ツール・ド・三陸



全国太鼓フェスティバル



## (2) 地域資源の活用等による新事業等の創出

#### ご当地グルメ開発

陸前高田市では『奇跡の一本松』を中心とした観光交流人口の拡大に取り組んでいます。一本松には誘客要素があるため、一本松を目的に来訪した観光客等に対し、地域の特産品等を食べていただき、さらにはリピーターになってもらえるよう、市内飲食店や宿泊施設と協力し、「陸前高田市に来ないと食べられない」観光グルメの開発に取り組んでいます。

開発にあたっては、大手旅行会社のグルメ開発プロデューサーを講師に迎え、単発のコンテスト形式による開発では無く、約1年の期間をかけ、30回程度の試作品会議を重ねながら、地産地消に徹底的にこだわった観光グルメの開発を目指します。

具体的には、三陸のリアス式海岸が育んだ肉厚のホタテをメインに、岩手県が全国一の生産量を誇る ワカメ、さらに震災後農業復興のシンボルとして、地域ブランド米としての確立を目指している「たか たのゆめ」を活用した御膳物を企画しており、市内各飲食店で提供することにより、一本松を目的に来 訪する観光者が中心市街地にも足を運ぶきっかけとなるよう各商業者と生産者が連携しながら開発会 議を進めています。

また、グルメが完成した後は、震災によって生まれた繋がりや交流関係を活かし、全国の各種イベントに積極的に出店することで、地場産品の魅力を全国へ発信するとともに震災の風化を防ぎます。

さらに、グルメに関連した土産品の開発や復興した市街地でのイベントの実施など、一過性でない継続した話題作りを行い、食による地域活性化及び交流人口の拡大に取り組んで行きます。

#### 陸前高田市公認ロゴマーク

復興のシンボルとして世界中から注目されている奇跡の一本松を使用した「ロゴマーク」を作成し、 被災地域からの情報発信として陸前高田市のPRを行うとともに、地域活性化にも活用していきます。

「奇跡の一本松」は商標登録し、「ロゴマーク」は陸前高田市公認とし、公用品や当市の物産品に広く使用していきます。

図-1 公認ロゴマーク





## ノーマライゼーションによるまちづくり

当市は、震災復興においてインフラの整備や減災のまちづくりだけではなく、だれもが住み良いまちづくりを目指し、「ノーマライゼーションという言葉のいらないまちづくり」を進めることとしています。

そのアクションプランの中で、産業分野および都市計画分野で次のような施策を計画しています。

表-2 産業と都市計画分野のテーマと施策

分野	テーマ	施策	アクション
		1 豊かな自然を生かした食	特産品を生かした非常食づくり
	1 地元産業	の開発	食のユニバーサルデザインの推進
	の育成支援 と新たな産		福祉医療機器メーカーの誘致
	業の開拓	2 福祉関連産業への挑戦	使い手目線によるユニバーサルデザインの研
<del></del>			究及び実用化
産業	2個人の能力	1雇用に関する情報の共有	就労に関する相談支援の充実
雇	を最大限に		障がい者の就労機会の創出
角	生かす就労	2 多様な人材を活用できる 職域の拡大	高齢者の雇用促進
観光	機会の創出	144/-5/L V 1/4/) C	さまざまな人同士が交流できる雇用の促進
光	3陸前高田	1 外国人旅行者の受入環境	観光パンフレット等の外国語化
	市の魅力の	の整備	無料公衆無線 LAN の観光施設への整備
	世界への発	2 陸前高田ファンの獲得及	少人数旅行の受け入れ態勢の整備
	信 	び震災の風化防止	おもてなしの意識醸成
	1市街地のユ		ユニバーサルデザイン徹底のまちづくり
	ニバーサル	1 ユニバーサルデザインの	誰でもわかる避難路の整備
建物	デザイン	やさしいまちづくり	景観、にぎわい、居場所づくりで魅力的なやさ しいまちに
~		1 公共交通の利便性の向上	陸前高田らしい地域交通の実現
道路、	2 移動のユニ バーサルデ	「公共父世の利民性の同工	自動車からの「卒業」運動
公	ザイン	2 安心安全な目的地への誘	移動等の助け合いの促進
公園、		導	わかりやすい案内看板等の整備
交通	3ユニバーサ	一一点 且正常地方以上"4	ユニバーサルデザインに関する情報提供
囲	ルデザイン を進めるし くみ・体制	ユニバーサルデザインを進 めるしくみ・体制づくり	ユニバーサルデザイン推進協議会(仮称)の設 置

(出典:「ノーマライゼーションという言葉のいらないまちづくりアクションプラン」

陸前高田市 平成27年3月)

# 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) まちづくり会社等の概要

## ①再生計画の意見を求める地域の関係者からなる協議会組織等の構成

中心市街地の幅広い検討項目への意見を求めるため、市内の商業者を始めとした各種地元関係団体を中心に平成27年2月、「陸前高田市まちなか再生協議会」を設立しました。陸前高田市企画部商工観光課を事務局として、平成27年12月までに3回の協議会を開催し、意見聴取を行っています。

表-1 陸前高田市まちなか再生協議会の構成

分類	構成メンバー	
商業	陸前高田商工会	
商業	商工会女性部	
商業	商工会青年部	
商業	高田松原商業開発協同組合	
行政機関	陸前高田市教育委員会(教育施設整備室)	
観光	陸前高田市観光物産協会	
金融	陸前高田市金融団	
社会福祉	陸前高田市社会福祉協議会	
まちづくり	陸前高田まちづくり協働センター	

## 表-2

時期	会合等	内容	
		・協議会の設立、役員選出	
平成 27 年 2 月	第1回まちなか再生協議会	・まちなか再生計画(前半)の説明	
		・質疑応答	
亚比 07 年 2 日	第 9 同されたみ更出物業人	・まちなか再生計画(後半)の説明	
平成 27 年 3 月	第2回まちなか再生協議会	・質疑応答	
亚出 97 年 19 日	笠り同またわか正生物業会	・まちなか再生計画(修正版)の説明	
平成 27 年 12 月	第3回まちなか再生協議会	・質疑応答	

## ②再生計画に記載される大型商業施設等整備事業その他主要事業の事業ごとの実施主体及び協力体制

大型商業施設 A・B 棟については、津波立地補助金を活用して、建設運営会社が建設・運営します。 C 棟については民間事業者が個別に建設・運営します。個別店舗については、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。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、各種事業者と連携を図りながら、陸前高田市、陸前 高田商工会、独立行政法人都市再生機構が、情報共有を図りつつ事業全体の進捗を管理します。

表-3 大型商業施設等整備事業

施設	建設運営会社	開業予定	想定事業
大型商業施設 等整備事業 定) B棟:	A棟:高田松原商業開発協同組合(予定) B棟:陸前高田再開発株式会社(予定)	平成 29 年 3 月	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:民設商業施設整備型)
	C棟:	平成 29 年 3 月	個別民間事業
	図書館	平成 29 年 3 月	災害復旧事業

表-4 その他事業

施設	実施主体	開業予定	想定事業
文化施設	陸前高田市	平成 30 年度	災害復旧事業
震災復興施設	陸前高田市	平成 30 年度	災害復旧事業
イベント広場	陸前高田市	平成 29 年 3 月	津波復興拠点整備事業
まちなか広場	陸前高田市	平成 29 年 11 月	津波復興拠点整備事業
川原川公園	陸前高田市	平成 30 年度	津波復興拠点整備事業

# ③まちづくり会社が商業施設整備事業を実施する場合においては、当該まちづくり会社の資本構成、 役員、事業内容、施設整備の収支計画等

## 【A棟】: 事業内容·資本構成·役員(予定)

会社概要は以下の通りです。(表-5)

項目	内容				
会社名(商号)	高田松原商業開発協同組合				
本社所在地	岩手県陸前高田市字中宿 40 番地の 1				
設立年月日	平成9年6月5日				
事業内容	共同店舗の設置及びその管理運営、販売促進を図る為の共同売出及び 共同宣伝、経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図る為の教育及 び情報の提供他				
資本金	出資者	出店者 (震災前の 出店者含む)		6,257 万円	
役員	役職	氏名	常勤/非常勤	他団体役職	
	理事長	伊東 孝	非常勤	㈱山十 代表取締役	
				陸前高田商工会 会長	
				陸前高田観光開発株式会社 代表取締役	
	副理事長	藤村 好博	非常勤	陸前高田商工会 理事	
	専務理事	吉田 宏	非常勤	個人	
	理事	阿部 勝也	非常勤	㈱共立土木 代表取締役	
				気仙地区法人会 副会長	
				有限会社八兆屋 代表取締役	
	理事	小野 武志	非常勤	個人	
	監事	千田 喜一郎	非常勤	<b>郁シメアゲ代表取締役社長</b>	
	監事	齊藤 和典	非常勤	さいとう製菓㈱ 専務取締役	
職員	肩書	氏名	役割分担		
	事務局員	菅原 香	・経理(売上金管理、個店経費徴収管理、元帳作成等)		
			· 総務(各種申請書作成等)		
			・販促 (イベント等の実施等)		

### 【B棟】: 事業内容·資本構成·役員(予定)

会社概要は以下の通りです。(表-6)

項目	内容				
会社名 (商号)	陸前高田再開発株式会社				
本社所在地	岩手県大船渡市盛町字木町 14-5				
設立年月日	平成 27 年 12 月 9 日				
事業内容	不動産管理賃貸業、商店街、商店の販売促進の為の共同事業等、商業振興を図る為				
	の企画、運営指導、および情報提供、損害保険代理業、飲食店の経営、				
	日用雑貨食料品の販売産業廃棄物処理の受託業務				
資本金	出資者	出店者	100 万円(見込)		
役員	役職	氏名	常勤/非常勤	他団体役職	
	代表取締役	米谷 春夫	非常勤	㈱マイヤ代表取締役社長	
	取締役	金野 栄一	非常勤	㈱マイヤ取締役副社長	
	取締役	伊東 孝	非常勤	高田松原商業開発協同組合理事長	
	取締役	千田 喜一郎	非常勤	<b>旬シメアゲ代表取締役社長</b>	
	監査役	新沼 達央	非常勤	㈱マイヤ執行役員	
職員	肩書	氏名	役割分担		
	事務局員	1 名採用予定	<ul><li>経理(売上金管理、個店経費徴収管理、元帳作成等)</li></ul>		
			・総務(各種申請書作成等)		
			・販促(イベント等の実施等)		

#### **④エリアマネジメント**

中心市街地の中長期的な活性化を図る方法のひとつとして、エリアマネジメントという手法があります。その多くは、官民の共同出資によって設立されたまちづくり会社等が事業主体となります。

これまで行政や商工会等ではフォローしきれなかった市街地活性化業務を、民間の判断・スピードで 進められるという利点があります。

実施の形態については、今後の陸前高田市の中心市街地活性化において必要な業務内容やそれに要するコスト等を総合的に勘案しつつ、陸前高田市及び陸前高田商工会、そして中心市街地に出店する大型商業施設、換地・借地による出店者組織、これらが連携して中心市街地のエリアマネジメントを担っていくことを予定しています。

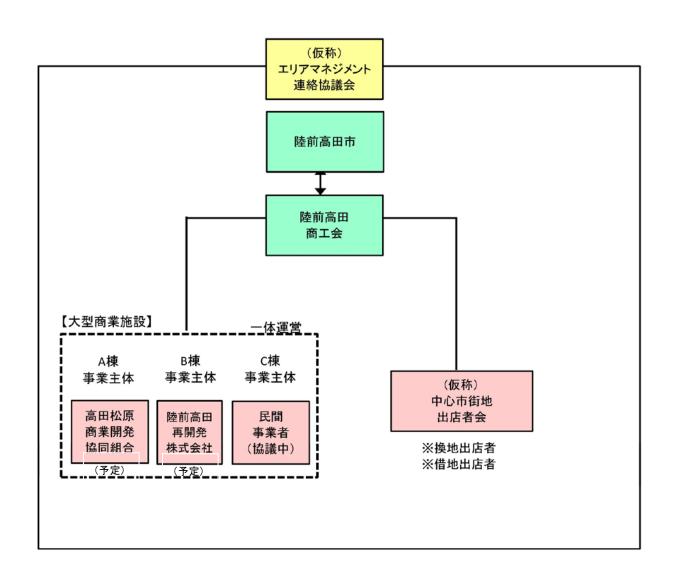
具体的には、中心市街地に計画している大型商業施設の整備主体である、高田松原商業開発協同組合と、陸前高田再開発株式会社は、互いに連携して、中心市街地の核的商業施設の一体的な運営を行うとともに、A、B、C棟出店者による横断的なテナント会を形成する予定です。その上で、隣接するまちなか広場や街路を活用したイベント等を商店街と一体になって開催する等、組織を活用してにぎわい創出のための企画運営に取り組み、エリアマネジメントの一翼を担っていく予定です。

また、大型商業施設については、複数の建物の一体性や統一感を備えるよう、各棟の整備事業者が相互に協調連携し計画を進めていきます。

上記を含め、現時点でエリアマネジメントの主な業務内容として想定されるものを下記に示します。

- ・中心市街地の活性化のための調査、研究、提言
- ・中心市街地のにぎわい創出のための各種イベントの企画・運営
- ・地域住民と協働した取組の企画・運営
- ・中心市街地のブランド力向上のための各種情報発信
- ・中心市街地に立地する各商店等へのコンサルタント業
- ・中心市街地の空き店舗へのテナント誘致

図-1 エリアマネジメントの考え方(案)



## (2) 再生計画の実施スケジュール

再生計画の計画期間を平成30年度(平成31年3月末)までとし、大型商業施設はじめ再生区域内の 施設整備を進めていきます。

再生区域は高田地区土地区画整理事業と同時に進行しており、再生区域(土地区画整理事業の先行整 備エリア) は平成 28 年度中に造成工事が完了し、以降建築着工が可能の予定です。大型商業施設は、 復興をリードする役割からも早期に開業を目指すこととし、平成29年3月を開業目標とします。平成 28 年度中には駅前周辺の整備も完了予定であり、駅周辺から大型商業施設、さらには本丸公園通りまで の中心市街地の新たな街を形成・整備される予定です。

事業 26 年度 27 年度 28 年度 29 年度 30 年度 震災復興計画 復興展開期 造成工事等 土地区画整理事業 建築着工 (順次) 周辺の道路整備等 計画策定 開業 (平成 29 年 3 月) 大型商業施設 設計·監理 再 工事 **(Q)** 生 計 その 文化施設 建築工事 基本構想·基本設計 実施設計 画 イベント広場 他 施設整:

基本構想·基本設計

実施設計

建築工事

表-7 再生計画の実施スケジュール

震災復興施設

## (3) 区域に関連する各種計画の策定状況

## 区域の土地利用等に関する計画

計画一覧

・陸前高田市震災復興計画 平成23年12月 策定

· 高田地区被災市街地復興土地区画整理事業 平成 25 年 11 月 都市計画変更

平成26年2月事業計画変更

・一団地の津波防災拠点市街地形成施設(高田南地区) 平成26年 5月 都市計画決定

平成26年 6月 事業認可

## 区域の施設等整備に関する計画

計画一覧

・大型商業施設 平成29年3月 開業予定

・市民文化施設 平成30年度 開業予定

・震災復興施設 平成30年度 開業予定

・震災祈念公園 平成32年度 開業予定