

釜石市鵜住居地区 まちなか再生計画

平成30年6月

釜石市

鵜住居地区 まちなか再生計画

目次

1 再生計画の概要	1
(1) 再生の基本方針	1
(2) 釜石市の概況	2
(3) 鵜住居地区の概況	8
(4) 鵜住居地区の課題	17
2 再生計画の対象の区域	19
(1) 区域設定の考え方	19
(2) 区域の所在地・面積	19
3 区域の土地利用計画	20
(1) 区域の土地利用の方針・計画	20
(2) 施設等配置・街路灯整備の方針・計画	22
(3) アクセス計画	22
4 施設等整備計画	25
(1) 住宅等整備計画	26
(2) 公共施設等整備計画	27
(3) 商業施設等整備計画	31
(4) その他施設の整備計画	47
5 街の魅力向上のための取組方針・計画	50
(1) 鵜住居地区のまちづくりのテーマ	50
6 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策	59
(1) まちの賑わいの再生・強化の方策	59
(2) 地域資源の活用等による新事業等の創出	62
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	64
(1) まちづくり会社等の概要	64
(2) 再生計画の実施スケジュール	67
(3) 区域に関連する各種計画の策定状況	67

1 再生計画の概要

(1) 再生の基本方針

平成23年3月11日に発生した東日本大震災津波は、東日本各地において甚大な被害をもたらしました。特に、鵜住居地区については、地震によって発生した大津波に見舞われ、多くの尊い命が奪われるとともに、地区住民の生活や産業の基盤が大きく破壊されました。

本市では、震災発生直後から復旧事業に取り組むとともに、震災からの早期復興と新しいまちづくりに向け、市民、事業者被災地域の復旧・復興を最優先に取り組み、着実に実現していくとともに、震災を乗り越えて次世代に引き継ぐまちづくりを進めていきます。

そのためには、市民、事業者、民間における様々な団体及び行政が共通認識をもって取り組むための「まちづくりビジョン」と、これを具現化するための施策として「釜石市復興まちづくり基本計画―スクラムかまいし復興プラン―」を策定し、1日も早い復旧・復興を実現するためにまちづくりを推進しています。

鵜住居地区においても「安全確保」「住まいの再建」「避難のしくみづくり」を柱とした土地利用方針を定めるとともに、「被災市街地復興土地区画整理事業」「津波復興拠点整備事業」を中心とした復興まちづくりが進められています。

鵜住居地区まちなか再生計画は、鵜住居地区の新しいまちづくりの目標と進めるべき施策・方策を明らかにし、震災により甚大な被害を受けた地区住民の生活を支える商業機能の回復を計画的かつ迅速に実行することを目的として策定したものです。

釜石市復興まちづくり基本計画―スクラムかまいし復興プラン―

○まちづくりの基本理念

「三陸の大地に光輝き希望と笑顔があふれるまち釜石」

当市は、製鉄業や漁業などを中心に、他の市町村に先駆けた先進的なまちづくりが行われてきた歴史があります。また、津波や戦争による被害を乗り越えてきた歴史もあります。こうした歴史に学び、次世代に誇れる先駆的技術の導入や地域のきずなを中心に据えた美しいふるさとの復興は、多くの人の共通の願いです。

市民一人ひとりが手を取りあって、また私たちのまちを応援してくれる多くの人の力を借りながら、「三陸の大地に光輝き希望と笑顔があふれるまち釜石」の構築を目指します。

鵜住居地区のまちづくりにあたって、「交流・追悼」「スポーツ」「教育」「商業再生」をキーワードに多様な来訪者による賑わい創出するとともに、地域住民の日常生活を支える機能を集積して、まちの再建を進めていきます。

(2) 釜石市の概況

本市は、岩手県南東部に位置し、東は太平洋、西は遠野市と住田町、南は大船渡市、北は大槌町に接しており、県内沿岸部の主要都市となっています。市域面積は440.34km²であり、そのうち63.1%を山林が占めています。



図1 釜石市の位置



図2 鶴住居地区の位置

表1 釜石市の土地利用

	面積 (km ²)	構成比 (%)
田	1.91	0.4
畑	4.24	1.0
宅地	7.89	1.8
山林	277.79	63.1
牧場	16.07	3.6
原野	3.31	0.8
雑種地	5.22	1.2
その他	123.91	28.1
計	440.34	100.0

出典：釜石市統計書

①人口の推移

釜石市の人口は、昭和38年の92,123人をピークとして、それ以降は減少傾向であり、平成28年は35,005人となっています。



図3 人口推移

出典：釜石市HP

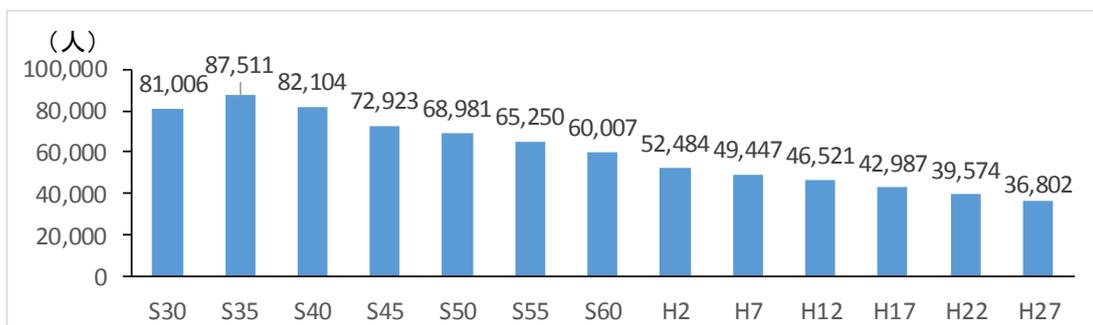


図4 長期人口推移

出典：国勢調査

②将来人口

将来人口は、今後30年間減少する予測となっており、平成52年には平成22年から約46%減少することが予測されています。今後30年間で岩手県は約30%、全国平均では約16%の人口減少が予測されていますが、釜石市は岩手県の平均を大きく上回る減少幅となっています。

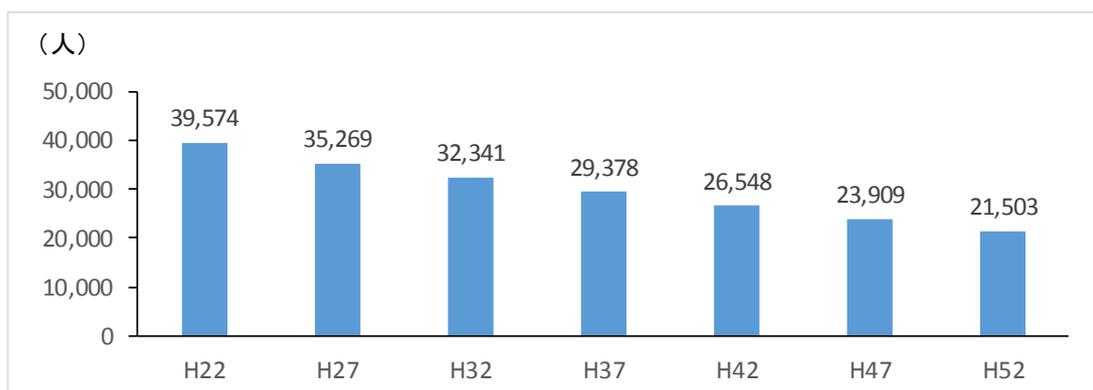


図5 将来人口

出典：日本の地域別将来推計人口
国立社会保障・人口問題研究所

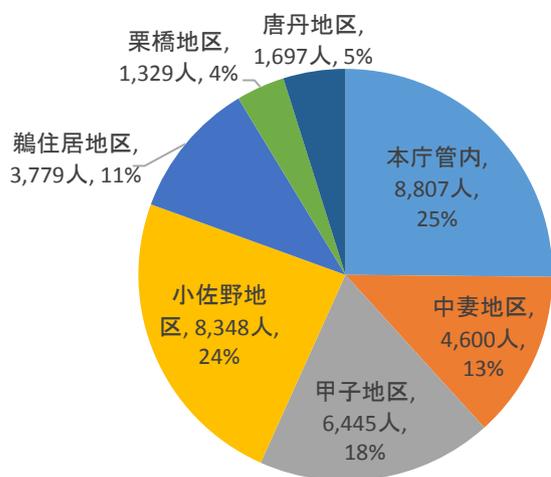
③地区別人口

本市は、以下の図の7つの行政区が基本的な地区区分となっています。平成29年3月の地区別人口を見ると、鵜住居地区は釜石市全体の約1割、3,779人の人口となっています。

地区別人口について、震災前後で比較すると、鵜住居地区は最も人口減少率が大きくなっています。



図6 地区区分



出典：釜石市HP

図7 地区区分別人口構成比

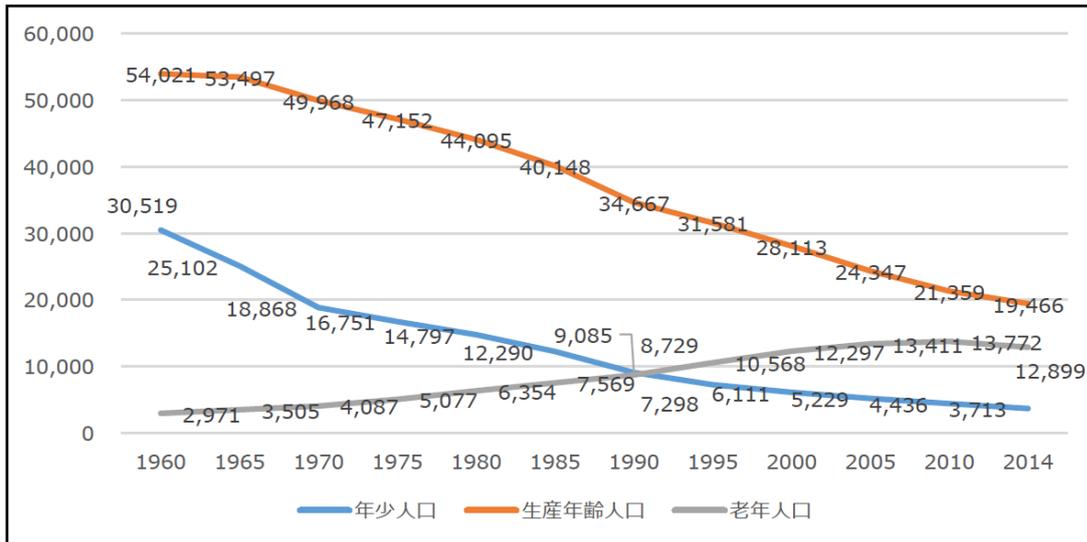
表2 地区別人口の増減

	平成23年2月 (震災前)	平成29年3月	増減率
本庁管内	10,819人	8,807人	-18.6%
中妻地区	4,856人	4,600人	-5.3%
甲子地区	6,014人	6,445人	7.2%
小佐野地区	8,308人	8,348人	0.5%
鵜住居地区	6,630人	3,779人	-43.0%
栗橋地区	1,263人	1,329人	5.2%
唐丹地区	2,106人	1,697人	-19.4%
釜石市全体	39,996人	35,005人	-12.5%

出典：釜石市HP（住民基本台帳）

⑤年齢別人口

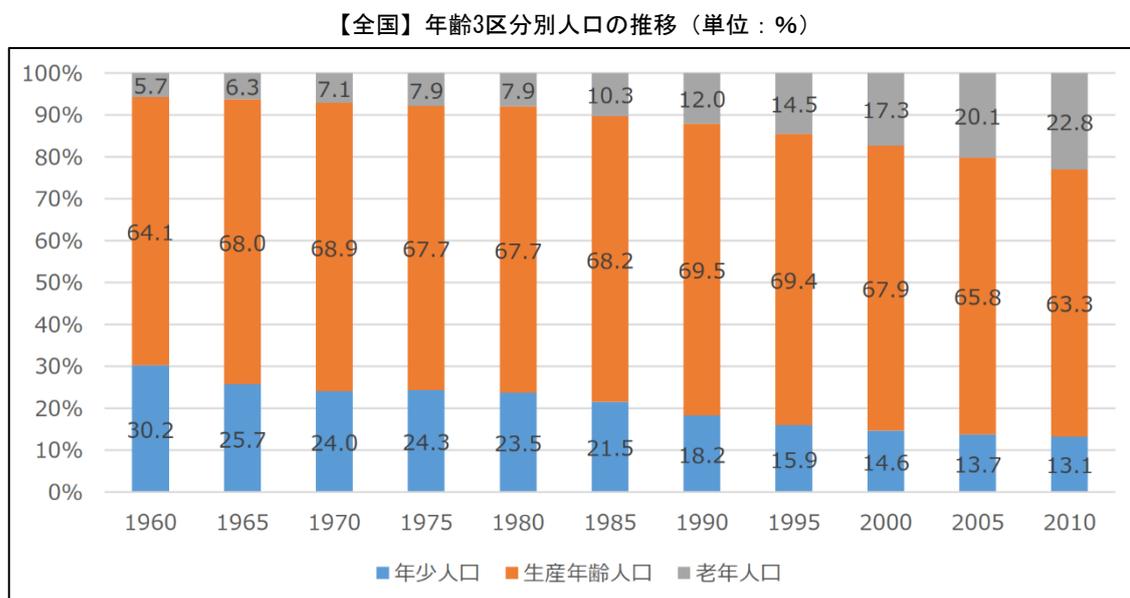
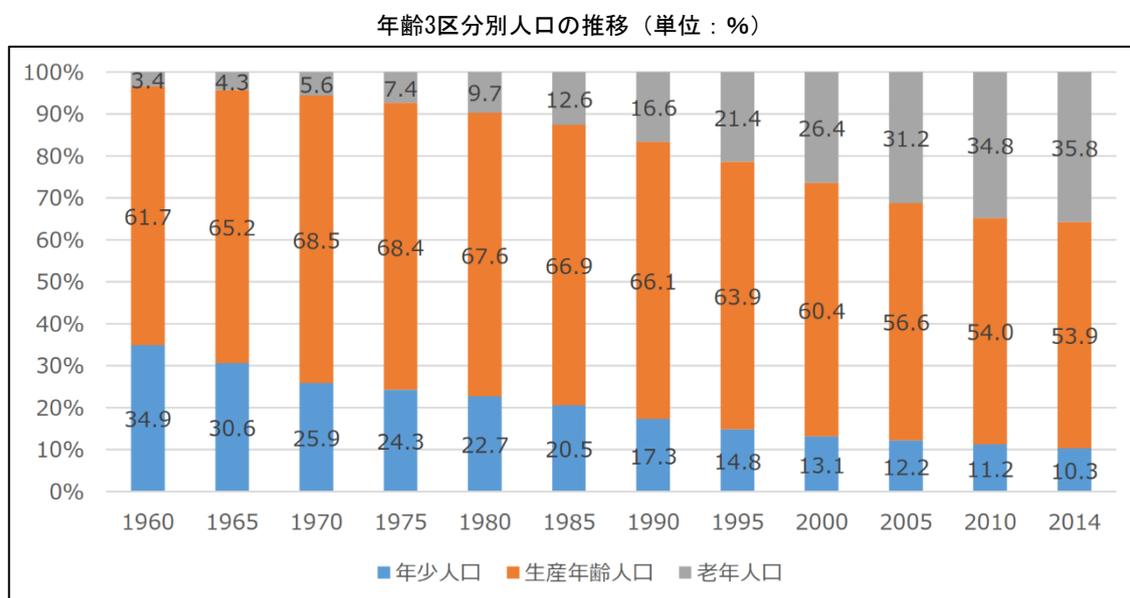
1960年（S35）以降、老年人口（65歳以上人口）が増加し、生産年齢人口（15～64歳人口）、年少人口（0～14歳人口）が減少する傾向が続いています。2014年（H26）については、震災の影響もありますが老年人口についても減少に転じています。



出典：釜石市人口ビジョン平成28年3月
（国勢調査、2014年のみ住民基本台帳）

図8 年齢3区分別人口の推移

釜石市の高齢化率（老年人口比率）を全国平均と比較すると、2010年（H22）時点で34.8%となっており、全国平均（22.8%）よりかなり高く、高齢化が進行していることがわかります。

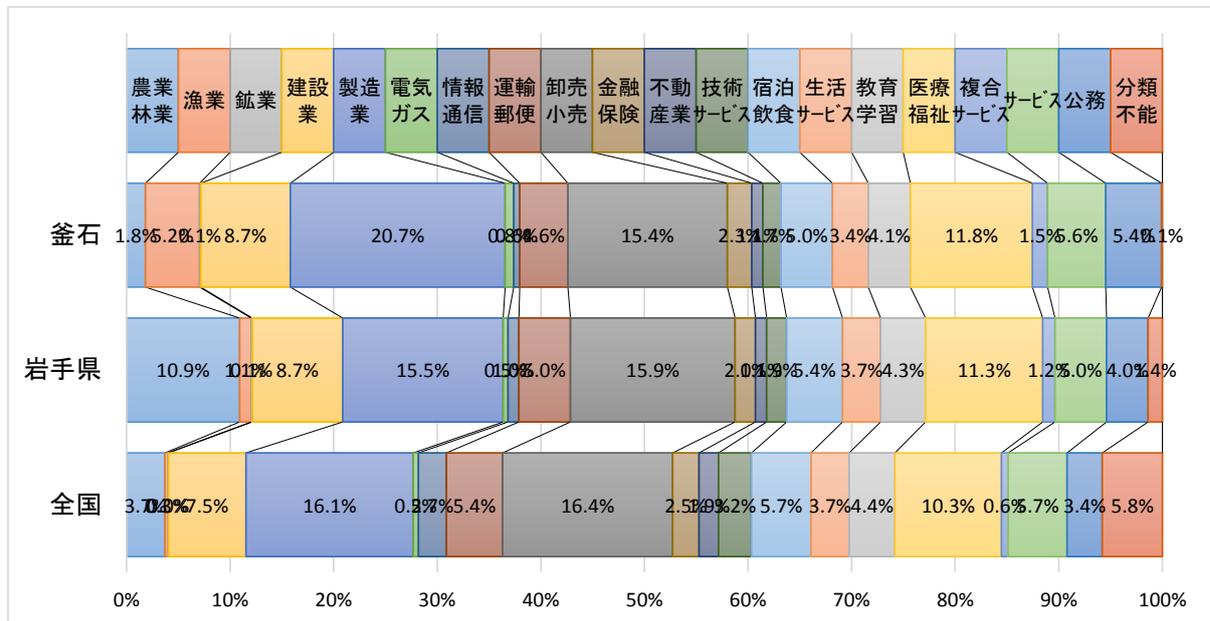


出典：釜石市人口ビジョン平成28年3月
（国勢調査、2014年のみ住民基本台帳）

図9 年齢3区分別人口割合の全国平均との比較

⑥産業別人口

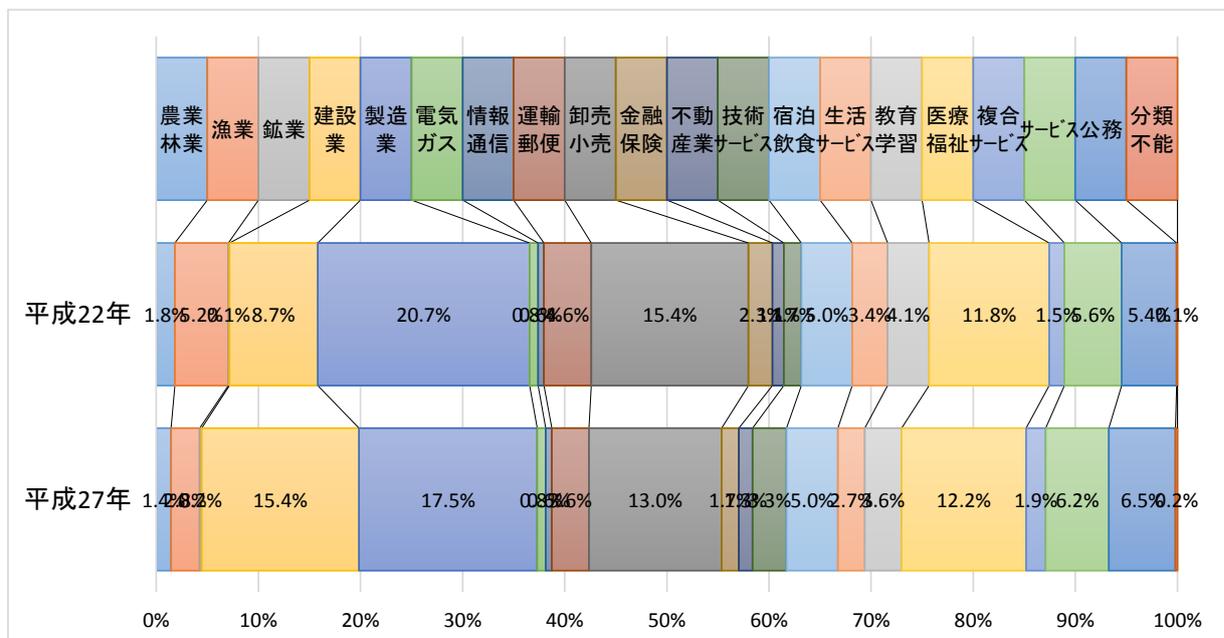
震災前（H22国勢調査）の産業大分類別就業者数構成比について、釜石市、岩手県、全国を比較すると、釜石市は、「漁業」、「製造業」、「公務」などのウェイトが高く、「農林業」などのウェイトが低い点が特徴となっています。



出典：平成22年国勢調査

図10 産業大分類別就業者数構成比の全国、岩手県との比較

釜石市の震災前後の構成比の変動を見ると、「建設業」が増え、「漁業」「製造業」「卸売小売」等が減少しています。



出典：平成22年、27年国勢調査

図11 釜石市の産業大分類別就業者数構成比、震災前後の比較

(3) 鵜住居地区の概況

①位置

鵜住居地区は、釜石市の北部の鵜住居川が東西に貫流して大槌湾に注ぎ込む河口部付近に位置し、北側は片岸町、南側は両石町、西側は栗林町、東側は大槌湾と両石湾に面しています。釜石市の中心市街地東部地区の中心部からは約7km、隣接の大槌町の中心部から約5km、山田町中心部まで約21kmの位置にあります。



図12 釜石市鵜住居町の位置図

②合併経緯

明治22年の町村制施行に伴い、鵜住居村、片岸村、箱崎村、両石村が合併して南閉伊郡鵜住居村となり、明治29年には、南閉伊郡と西閉伊郡が合併して上閉伊郡鵜住居村となっています。

昭和30年には、釜石市（昭和12年市制施行）、甲子村、鵜住居村、唐丹村、栗橋村の1市4村が合併して新制「釜石市」となっています。

③人口

鵜住居地区の人口は、昭和55年の9,657人をピークとして、震災直前の平成23年2月末現在の鵜住居地区の人口は6,630人となっていました。震災により平成29年3月末では3,779人（△2,851人）と大きく減少しており、65歳以上の高齢者の割合は平成29年3月末現在で36.9%と高齢化が進展しています。

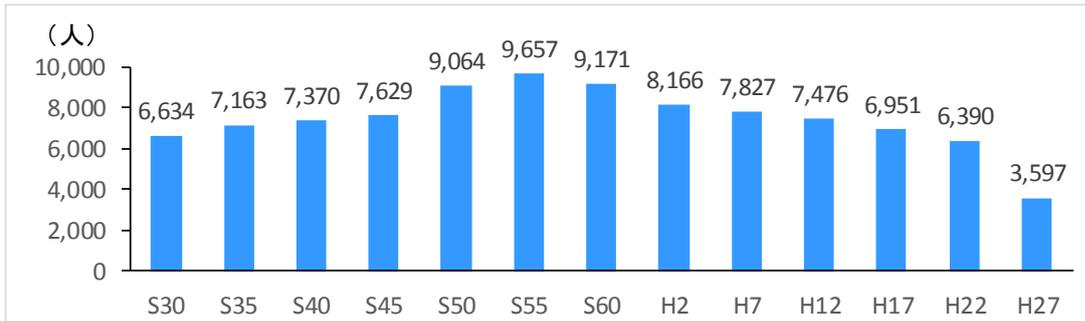


図13 鵜住居地区の長期人口推移

出典：国勢調査

④圏域人口（メッシュデータ）

震災前後（H22とH27）の釜石市および鵜住居地区の人口および世帯数の分布を以下に示します。

まちなか再生予定地区の1 km 圏域では人口は705人、2 km 圏域では2,133人、世帯数は1 km 圏域では340世帯、2 km 圏域では1,206世帯となっています。

震災前と比べ、人口、世帯数ともに、1 km 圏域で約75%減少、2 km 圏域で約50%減少と、大きく減少していることがわかります。

表3 圏域別人口・世帯数の増減

H22総人口		H22世帯総数		H27総人口		H27世帯総数	
1km圏	2km圏	1km圏	2km圏	1km圏	2km圏	1km圏	2km圏
2,734	4,409	1,448	2,326	705	2,133	340	1,206
		増減率		-74%	-52%	-77%	-48%

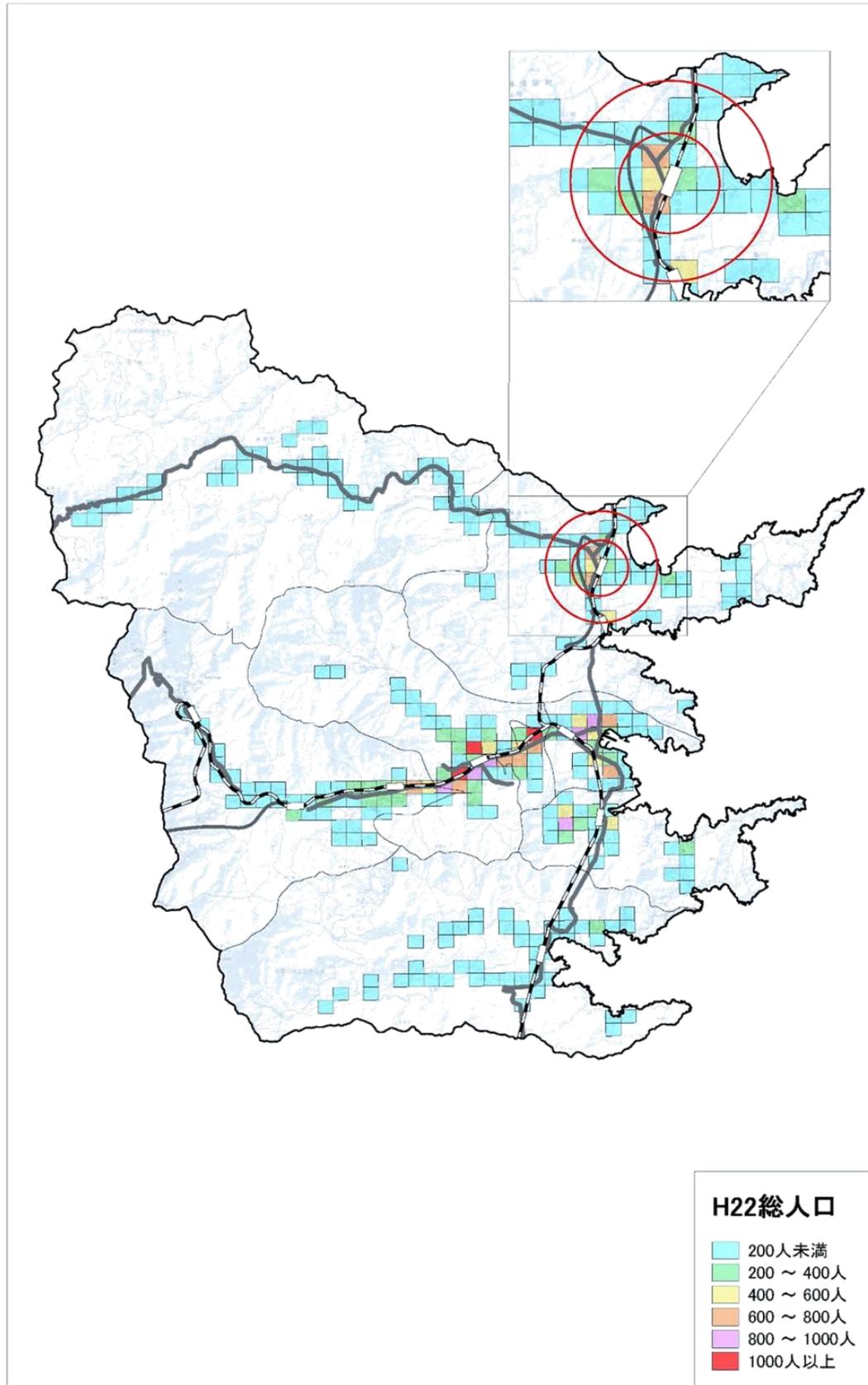


図14 平成22年度人口メッシュデータ

出典：平成22年国勢調査

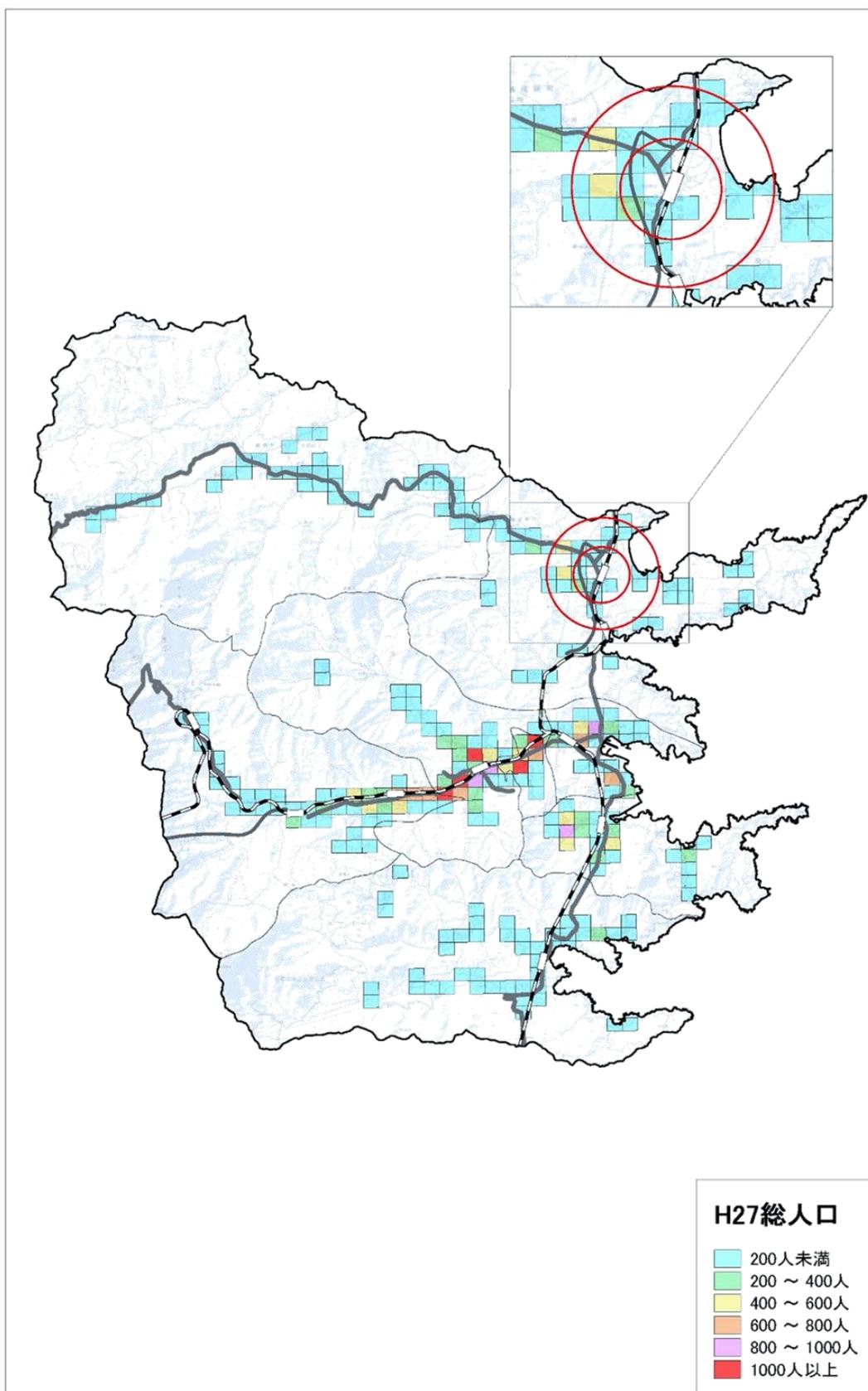


図15 平成27年度人口メッシュデータ

出典：平成27年国勢調査

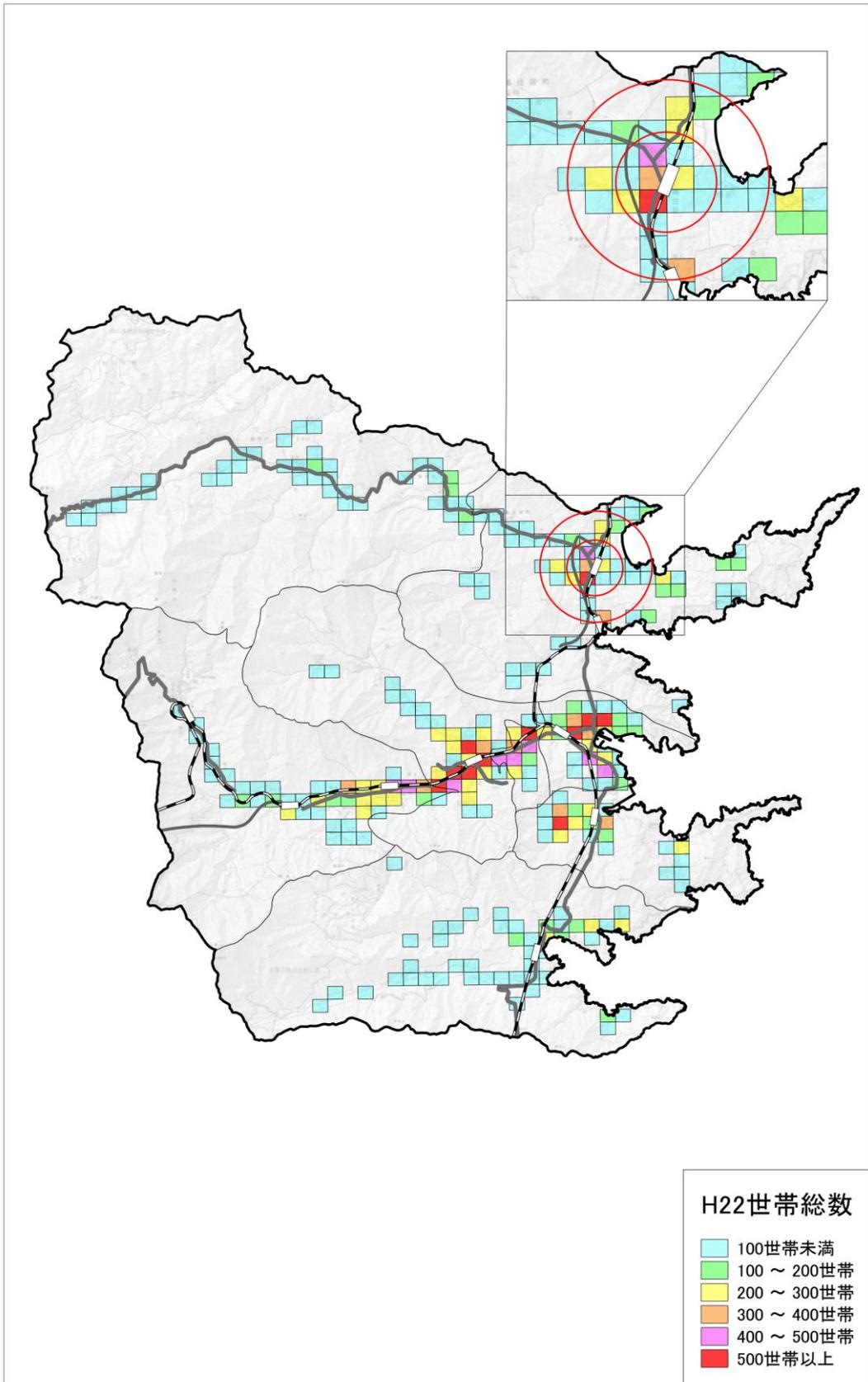


図16 平成22年度世帯数メッシュデータ

出典：平成22年国勢調査

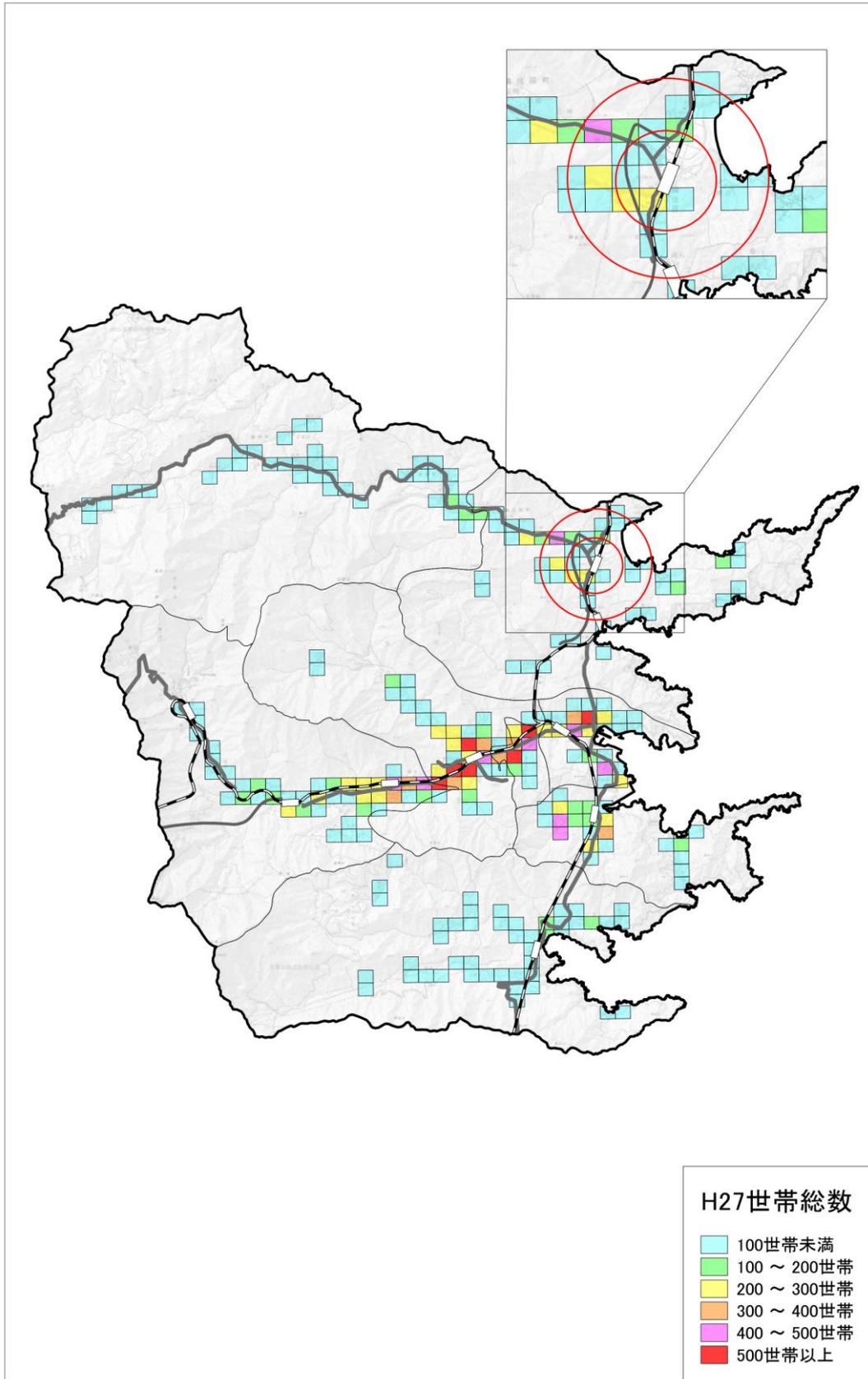


図17 平成27年度世帯数メッシュデータ

出典：平成27年国勢調査

⑤ 鵜住居地区の将来人口

鵜住居地区の将来人口は、2010年（H22）から2040年（H52）にかけて42.7%減少すると推計されています。市内の他地区と減少率を比較すると、鵜住居地区は減少幅が比較的少ない（8地区中3番目）と推計されています（なお、現状では震災による減少の影響のほうが大きくなっています）。

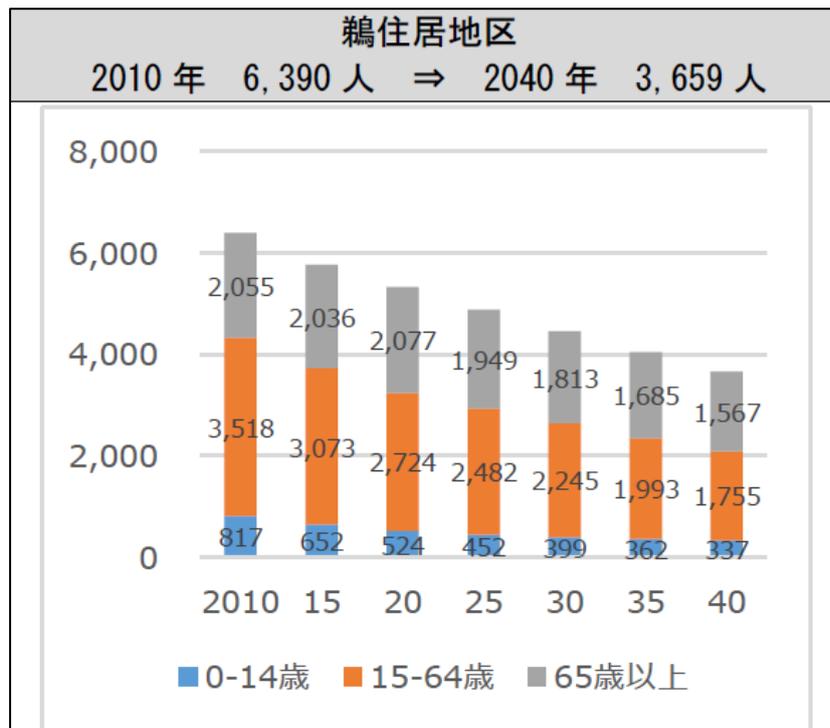


図18 鵜住居地区将来人口

出典：釜石市人口ビジョン平成28年3月

⑥ 鵜住居地区の産業

鵜住居地区の産業は、大槌湾内の箱崎漁港を中心とした養殖漁業や根浜海岸を活かした民宿などの観光産業のほか、国道45号沿線の商業など住民サービス系の業種が集積していました。

鵜住居地区の産業大分類別就業者数を震災前後で比較すると、全就業者数が2,882人から1,996人へと大きく減少しています。内訳をみると、ほとんどの産業で就業者数が減少しています（なお、建設業など復興事業に関連すると思われる産業（建設業、技術サービス、不動産、鉱業、分類不能）については就業者数が増加）。

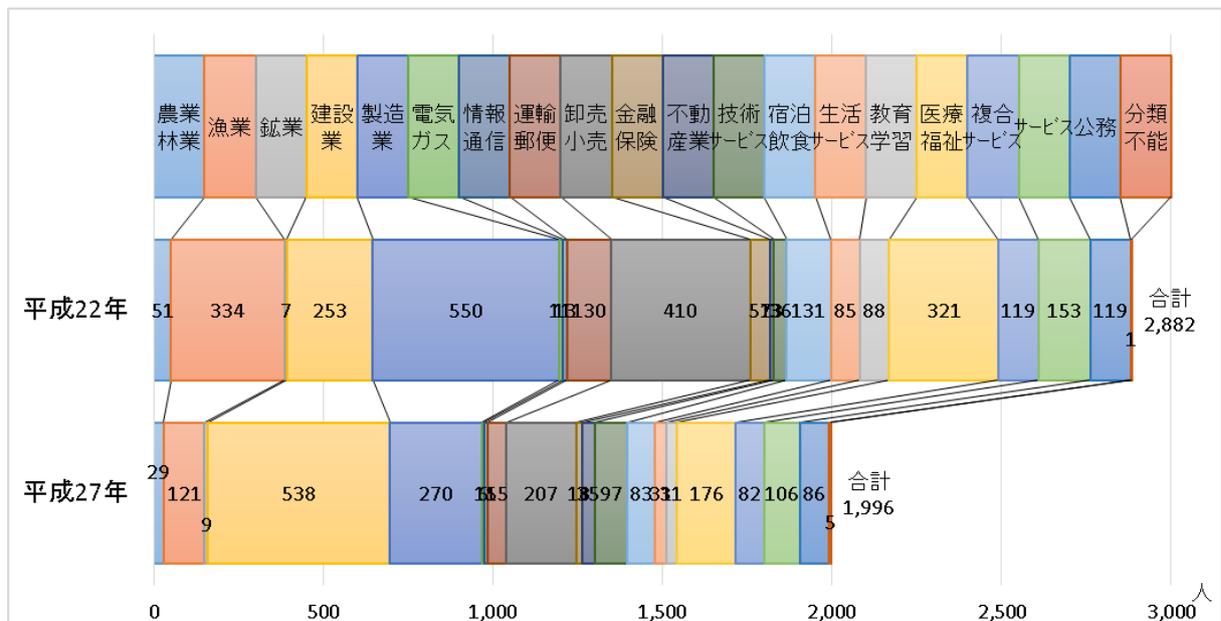


図19 鵜住居地区の産業大分類別就業者数

出典：平成22年、27年国勢調査

釜石市の地区別産業大分類別就業者数を震災前後で比較すると、内陸の地区（小佐野地区、甲子地区、栗橋地区、中妻地区）で就業者数が増加している状況です。

表4 釜石市の地区別産業大分類別、H22・H27就業者数（単位：人）

	2010年(H22)																			合計	
	農業林業	漁業	鉱業	建設業	製造業	電気ガス	情報通信	運輸郵便	卸売小売	金融保険	不動産	技術サービス	宿泊飲食	生活サービス	教育学習	医療福祉	複合サービス	その他サービス	公務		分類不能
本庁管内	14	287	2	385	996	29	32	203	800	105	63	81	349	180	198	484	41	287	201	6	4,743
中妻地区	7	5	5	181	408	21	23	104	353	78	42	54	131	93	91	237	15	112	154	0	2,114
小佐野地区	14	8	2	261	561	46	11	130	510	70	38	57	113	112	167	379	22	173	219	1	2,894
栗橋地区	104	0	0	58	80	4	1	30	55	17	3	6	11	10	7	57	2	35	28	0	508
甲子地区	80	6	3	241	726	23	15	156	375	55	25	49	91	77	127	449	6	153	152	3	2,812
鵜住居地区	51	334	7	253	550	11	13	130	410	57	13	36	131	85	88	321	119	153	119	1	2,882
唐丹地区	37	244	0	84	183	6	4	30	101	15	1	10	15	26	10	63	44	37	37	0	947
市全体	307	884	19	1,463	3,504	140	99	783	2,604	397	185	293	841	583	688	1,990	249	950	910	11	16,900

	2015年(H27)																			合計	
	農業林業	漁業	鉱業	建設業	製造業	電気ガス	情報通信	運輸郵便	卸売小売	金融保険	不動産	技術サービス	宿泊飲食	生活サービス	教育学習	医療福祉	複合サービス	その他サービス	公務		分類不能
本庁管内	18	195	10	762	765	27	31	141	605	66	60	177	299	112	141	430	71	269	240	6	4,425
中妻地区	3	12	5	300	403	17	22	103	352	76	33	91	164	76	97	260	26	154	174	4	2,372
小佐野地区	13	12	3	388	580	56	23	123	516	67	62	98	154	117	172	492	50	225	283	5	3,439
栗橋地区	83	9	1	104	124	7	1	29	77	14	3	4	25	18	19	96	20	54	47	0	735
甲子地区	84	21	7	412	811	30	18	166	466	50	35	100	131	93	158	616	34	231	287	11	3,761
鵜住居地区	29	121	9	538	270	6	11	55	207	18	35	97	83	31	31	176	82	106	86	5	1,996
唐丹地区	22	122	2	199	109	2	1	19	57	6	6	17	27	18	12	68	57	45	30	0	819
市全体	252	492	37	2,703	3,062	145	107	636	2,280	297	234	584	883	465	630	2,138	340	1,084	1,147	31	17,547

また、鵜住居地区の日常生活を支えてきた鵜住居地区の商店街は、国道45号沿線に立地していたため、震災による津波により流出し、現在は、鵜住居地区の西側の田郷地区の「鵜！はまなす商店街」、および神ノ沢地区の「仮設企業団地」に整備した仮設店舗で営業を再開しています。

漁業の現状については、平成28年度の釜石東部地区漁協の販売事業数量は、1,064 t となっており、震災前の平成22年度と比較すると約20%の減少、組合員数は、平成22年度は592人でしたが、平成28年度は479人と113人減少しております。

観光産業の現状については、震災前の平成22年の民宿数は5軒でしたが、平成28年度は2軒と3軒減少しております。

観光資源としては、根浜海岸や世界遺産「明治日本の産業革命遺産」の構成資産である橋野鉄鉱山への玄関口となっています。

震災前の平成22年度の根浜海岸の観光客は、74,809人となっておりますが、現在は震災により海水浴場としての利用ができない状況となっております。

⑦鵜住居地区の被災状況と復興・防災

鵜住居地区は、市内で最も震災の被害が大きく、震災時の津波により建物全体の約7割（約1,750戸）が被災し、小中学校、幼稚園、行政機能のほか、商業機能やあらゆる生活関連機能が喪失しました。

鵜住居地区の復興は、被災市街地土地区画整理事業等により、災害に強い都市基盤を整備するため、住宅用地を嵩上げし洪水時の雨水排水機能の向上を図るとともに、狭あいな生活道路等の改善、上下水道等のライフラインの整備など市街地の一体的な整備を進めています。

また、今後津波が発生した場合においても都市機能を維持するための拠点となる防災機能、居住機能を有した市街地を形成するため、復興公営住宅、小・中学校、出張所や公民館機能を含めた防災施設、消防署等の整備を進めています。

(4) 鵜住居地区の課題

①地域の視点で鵜住居地区に求められるまちづくり

鵜住居地区は市内で最も被害状況が大きく、全体の約7割（約1,750戸）が被災しました。行政機能、商業機能をはじめとして、あらゆる生活利便機能の再生が急務となっています。

②地域の生活基盤となる“拠点”の再生

鵜住居地区は、主要地方道釜石遠野線が栗橋エリア（山側）と箱崎・白浜地区（海側）を繋ぐ「うみやま連携軸」を形成しており、海と山、双方の自然の魅力を楽しめる地域となっています。

また、鵜住居地区の中心を「南北連携都市軸」に位置づけられている三陸縦貫自動車道と国道45号が通っており、釜石北IC、釜石両石ICも立地しているなど、広域アクセスに優れています。

JR 鵜住居駅周辺には、小・中学校等をはじめ、体育館、公営住宅、市役所出張所など、地域の生活やコミュニティ活動を支える施設が計画されており、路線バスに加え、JR山田線が三陸鉄道へ移管開業することにより、公共交通の利便性も確保しつつ、周辺地域を含めた生活基盤を支える拠点としての機能の再生が求められています。

③次世代に負担をかけない、持続可能な地域経営

東日本大震災により、少子高齢化が進展した状況下では、今後の都市機能やコミュニティを維持していくことが困難になっていく恐れがあります。

持続可能な地域社会をつくるためには、住民自らの力で「鵜住居の地域経営を担う」ことが大切であり、地域におけるヒト、モノなどの資源、情報を最適な活用を図り、地域課題の解決を図っていくことが必要です。

併せて、鵜住居地区における運営を考えると、地域で収益を考えることや、公共施設管理、コスト削減などについても効果的・効率的な手法を考えていく必要があります。

④広域的な視点で鵜住居地区に求められるまちづくり

鵜住居地区周辺は、自然の宝庫であるリアス式海岸に広がっています。海水浴、トライアスロン、釣り、サーフィン、ヨット等のマリンスポーツの拠点となっている根浜海岸をはじめ、箱崎半島ではグリーンツーリズムによる交流が盛んに行われていました。

平成27年に国指定史跡の「橋野鉄鉱山・高炉跡」が世界遺産「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼・造船・石炭産業」の構成資産に登録されたことから、鵜住居地区は当史跡へ訪問する玄関口となっています。

ラグビーワールドカップ2019の開催会場に選ばれた「釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）」では、観衆1万6千人規模の予選が2試合行われる予定であり、ワールドカップ開催後もスポーツ拠点としての活用が位置づけられています。

こうした地区の特性を活かしていくためには、釜石市都市計画マスタープランにおい

て示されている「豊かな自然とスポーツ・レクリエーションを活かした、活力のあるまちづくり」など、周辺地域を「文化」「スポーツ」「レクリエーション」で結びつけるゲート（玄関口）となることが求められています。

⑤「なりわいの再生」による地域経済の活力の創出

鵜住居地区の産業は、漁業と宿泊業などの観光産業および市民生活を支える商業・サービス業などが程良く混在した地区であります。同地区の復興まちづくりにあたって、地域経済が活性化し持続的に発展するためには、なりわいの再生と働く場の確保が求められています。

農林水産物の生産の維持と付加価値を高める生産・加工活動やそのための組織体制の強化、特産品の開発やブランド化、6次産業化などへの新たな取り組みのほか、市民生活を支える商業機能の再生に取り組むなど、周辺地区との経済的連携を更に深めつつ、地区内の経済活動の活性化や経済価値を高める努力によって、同地区の自立的な発展に繋げていかなければなりません。

2 再生計画の対象の区域

(1) 区域の設定の考え方

鵜住居地区は、典型的なりアス式海岸の地形で可住地が少なく、数少ない海岸沿いの低平地に市街地が形成されてきた歴史的経緯があり、東日本大震災の津波により、鵜住居地区の商店街は壊滅的な被害を受けました。

このため、復興にあたっては、災害に強い都市基盤を整備するため、住宅用地を嵩上げし洪水時の雨水排水機能の向上と狭あいな生活道路の改善、上下水道等のライフラインなど、被災市街地土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業により市街地の一体的な整備を進めています。

また、JR 鵜住居駅前付近には復興公営住宅、小中学校、出張所や公民館機能とともに、震災の教訓を後世に伝える釜石祈りのパークや観光交流拠点施設（仮称）、釜石市民体育館などを集約し、効果的に配置するほか、震災前と同様に国道45号沿線に商業機能を集積することとしています。

以上を踏まえ、鵜住居地区まちなか再生計画の対象区域は、古くからの市街地であり、交通利便性が良好で、居住地の再生も進められている、長内橋から大浜渡橋までの間の土地区画整理事業区域とする地域とします。

(2) 区域の所在地・面積

対象区域の所在地、面積は以下のとおりです。

区域の所在地：鵜住居町第11、12、13、14、15、16、17、23、24、25、28地割

区域の面積：約49.2ha

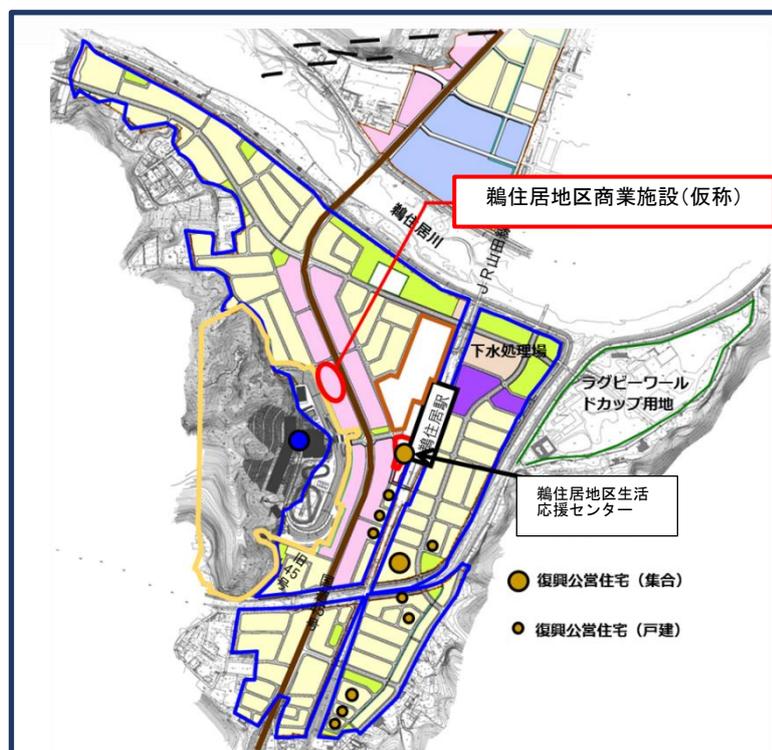


図20 まちなか再生計画の区域図

3 区域の土地利用計画

(1) 区域の土地利用の方針・計画

- ア 鵜住居川の水門および防潮堤（14.5m）の早期完成を目指します。
- イ 南北に横断する国道45号を中心とした津波被災市街地において「鵜住居地区被災市街地復興土地区画整理事業」を迅速に進め、宅地の嵩上げや狭あいな道路を解消し、安心安全なコンパクトな市街地を形成します。
- ウ JR 鵜住居駅周辺の高台には、防災まちづくりの拠点施設として、鵜住居小学校、釜石東中学校、鵜住居児童館、鵜住居幼稚園を整備します。
- エ JR 鵜住居駅前には、東日本大震災犠牲者の追悼、鎮魂のための「釜石祈りのパーク」、震災の経験・記憶・教訓を後世に継承するための「津波伝承施設（仮称）」、海産物の直売施設や飲食施設が入居する「観光交流拠点施設（仮称）」、被災した体育館の代替施設である「釜石市民体育館」の整備を進めます。
- オ 被災者の恒久的な生活の場として、復興公営住宅を120戸（集合75戸、戸建45戸）整備します。
- カ 鵜住居地区から他地区への避難者が鵜住居地区で再び定住できるよう、まちづくりに関する情報提供を行うとともに、生活に必要な教育・行政機能、医療機能、商業機能などを整え、人口増加に繋げます。

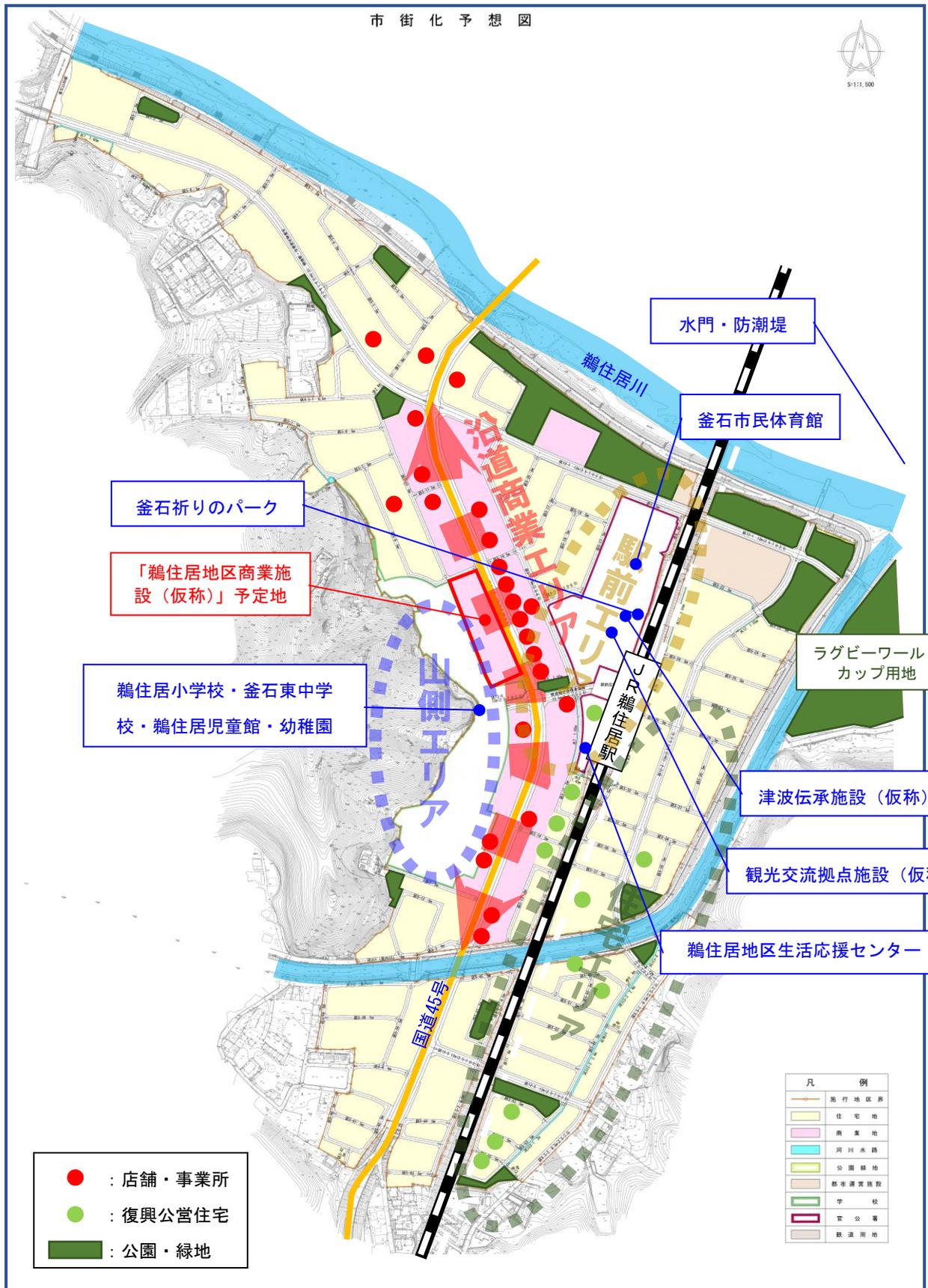


図21 鵜住居地区 震災復興土地区画整理事業（土地利用計画図）

※主要施設名等を一歩追記

(2) 施設等配置・街路等整備の方針・計画

ア 施設等の配置

鵜住居地区の中心部に位置する国道45号沿線の駅前から寺前付近には、商業者の自力再建を進めるほか、生鮮食料品などの商業施設の再建用地を確保・整備することにより、仮設商店街（鵜！はまなす商店街）を解消し、市民生活を支える商業機能の再生を図ります。

また、鵜住居地区や周辺地区の地場製品のPR・情報発信を行い、生産・加工・販売の連携強化を進めながら、消費者と生産者の交流、多世代の交流など、コミュニティセンター機能を持つ場として活用できるよう、住民主導で運営していきます。

イ 公共施設等の配置

JR 鵜住居駅の周辺には、地域活動の拠点となる鵜住居生活応援センター及び公民館、釜石祈りのパーク、津波伝承施設（仮称）、観光交流拠点施設（仮称）、釜石市民体育館を整備します。

ウ 街路等の配置

① 鵜住居地区や周辺地区をネットワークする国道45号をはじめとする幹線道路や狭あいな道路を抜本的に見直し、適正な街路計画により生活に利便性の高い道路網を整備し、災害時にも安全な生活基盤の形成、及び渋滞対策につなげます。

② 自動車による道路網とともに、歩行者のネットワーク整備を進め、快適で歩きたくなる道路環境を形成します。

(3) アクセス計画

ア 鵜住居周辺地区からの主要動線

鵜住居地区の周辺地区からの来訪者動線は、都市間を結ぶネットワークとして三陸自動車道、国道45号が整備されており、大槌町および釜石市中心部からのアクセスが可能となっております。

また、地域間を結ぶネットワークとして県道35号釜石遠野線等が整備されており、鵜住居周辺の栗林地区・箱崎地区等からのアクセス路線となっております。

イ 鵜住居地区近隣居住者の動線

まちなか再生計画の位置は国道45号沿いとなっており、JR 鵜住居駅南部の復興公営住宅等が整備されている居住ゾーンから徒歩圏でのアクセスが容易となっております。

また、山側エリアには小中学校が整備されているとともに、現在整備中の釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）を含め、JR 鵜住居駅からの主要な歩行者動線が確保される予定となっております。

ウ 商業施設へのアクセス計画

鵜住居地区の中心地である JR 鵜住居駅近隣の国道45号沿線に商業施設を配置し、地域内各方面からアクセス可能とし、自力再建する商店とも連携しながら、市街地の賑わいルートを形成します。

① 自動車によるアクセス

自動車によるアクセスを容易にするため、幹線道路である国道45号沿線に整備します。

② 徒歩等によるアクセス

JR 鵜住居駅周辺の復興公営住宅や周辺の自力再建者のアクセスは、幹線道路に快適な歩行環境を整備します。

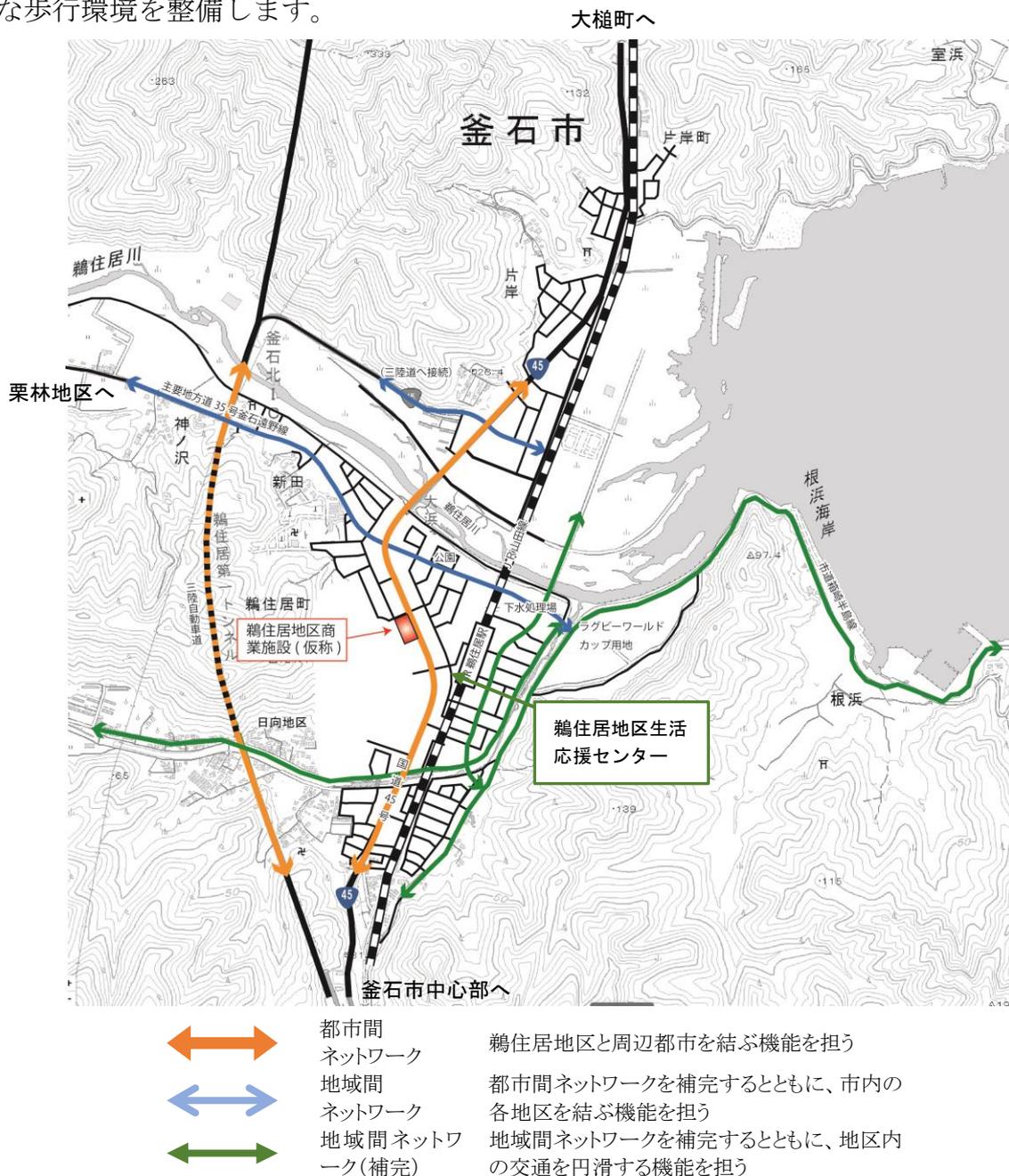


図 22 まちなか再生計画区域周辺のネットワーク

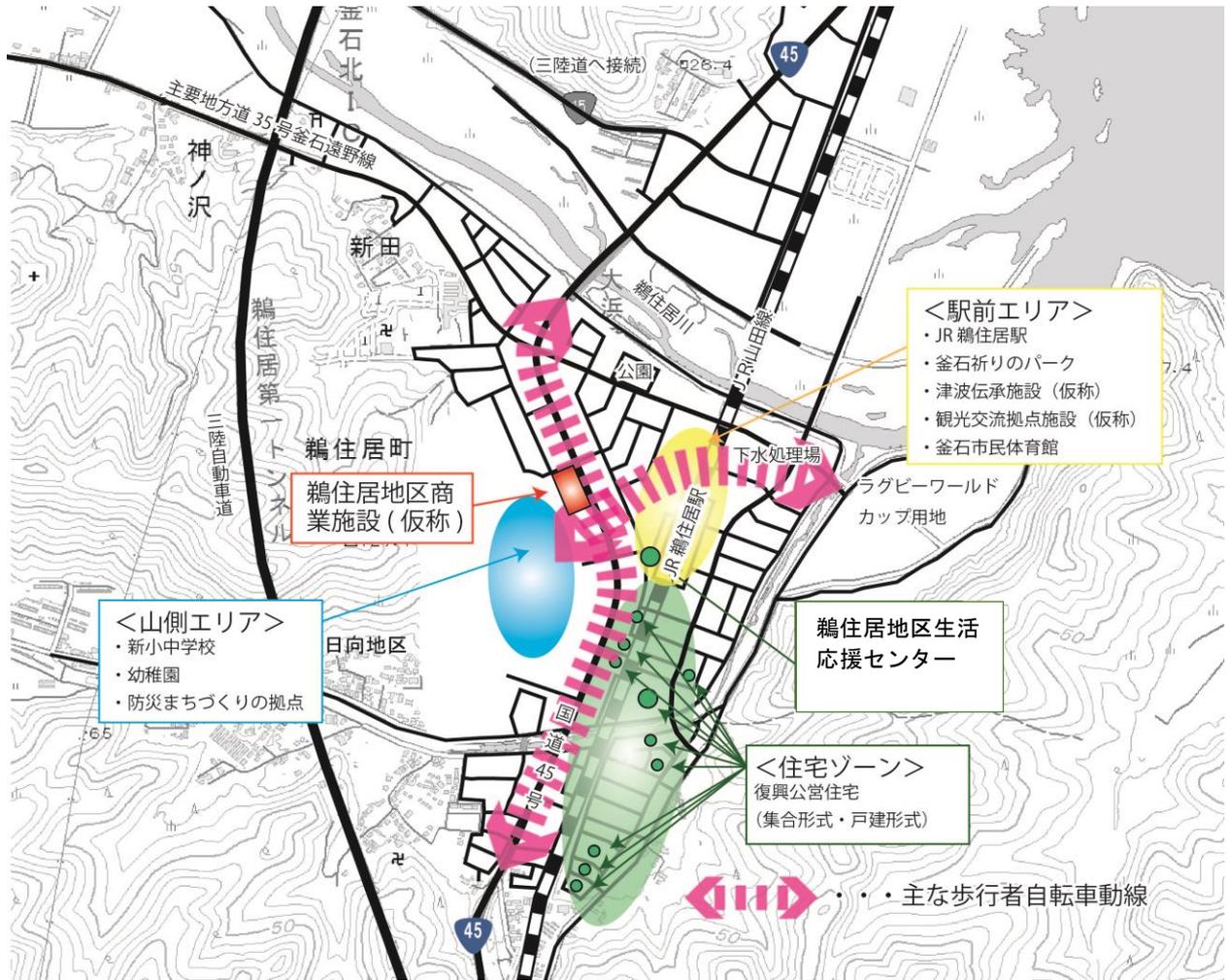


図 23 鵜住居地区近隣居住者のアクセス

4 施設等整備計画

鵜住居地区周辺の施設等の整備計画図を以下に示します。

国道45号の山側エリアには、防災街づくりの拠点となる幼稚園や小中学校が整備され、駅前エリアには、JR 鵜住居駅、釜石祈りのパーク、観光交流拠点施設（仮称）等の整備が予定されています。

また、JR 鵜住居駅の南側は住宅ゾーンとして復興公営住宅や生活支援施設として生活応援センターが整備されております。

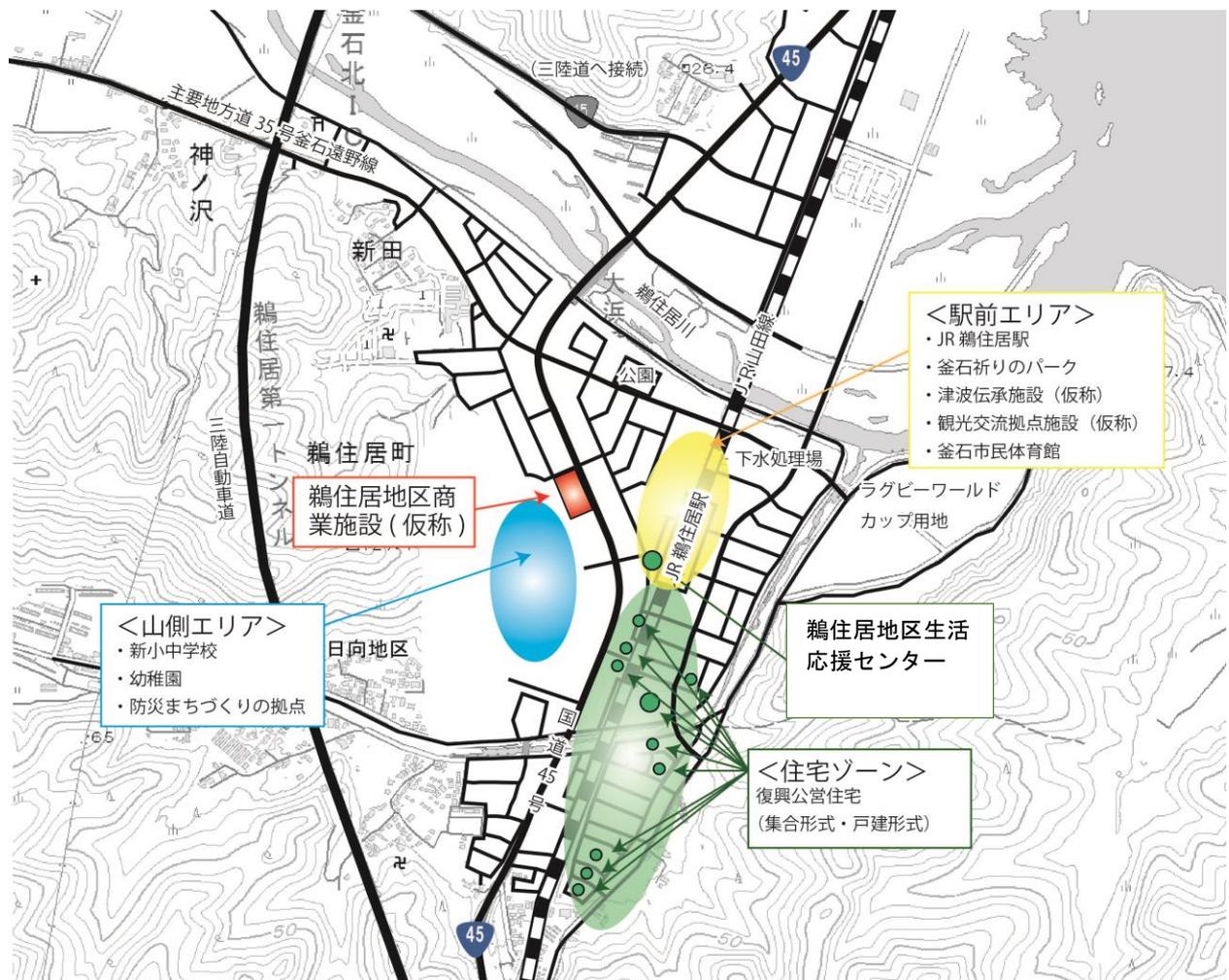


図 24 鵜住居地区周辺の施設整備計画図

(1) 住宅等整備計画

鵜住居地区市街地は、土地区画整理事業により、人口1,750人、戸数700戸の計画で、宅地49.2haを整備するとともに、被災者の恒久的な生活の場となる復興公営住宅を120戸（集合75戸、戸建45戸）供給するため、整備を進めています。

このため、まちなか再生区域（＝土地区画整理事業区域）の将来居住人口は、1,750人と見込んでいます。

ア 集合住宅（75戸）は、鵜住居1号（32戸）が平成28年11月に、鵜住居2号（43戸）が平成29年4月に完成しました。

イ 戸建住宅（45戸）は平成29年8月に完成しました。

※平成29年9月末時点



図25 復興公営住宅（鵜住居地区集合住宅）



図26 復興公営住宅（鵜住居地区戸建住宅）

(2) 公共施設等整備計画

まちなか再生計画区域内には、まちづくり活動の拠点となる鶴住居地区生活応援センター（公民館機能を含む）、東日本大震災犠牲者の追悼、鎮魂のための「釜石祈りのパーク」、震災の教訓を後世に伝える「津波伝承施設（仮称）」、海産物の直売施設や飲食施設が入居する「観光交流拠点施設（仮称）」、被災した体育館の代替施設である「釜石市民体育館」の整備を予定しています。

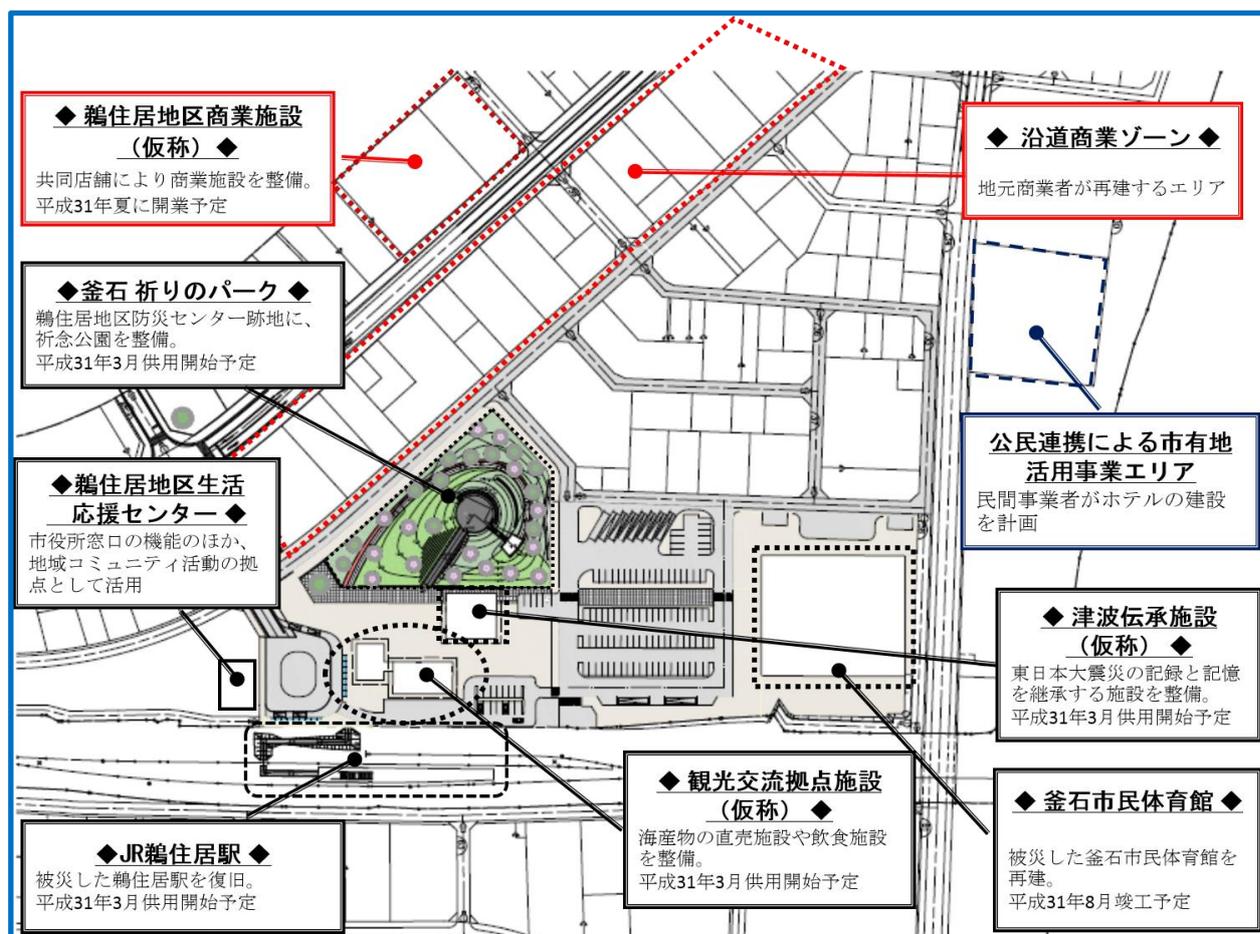


図27 公共施設配置図

○鶴住居地区生活応援センター

- ・敷地面積：2,679.89㎡
- ・構造：重量鉄骨造平屋建て
- ・駐車台数：9台
- ・主な施設：和室（10畳、15畳）、調理室、多目的室
- ・供用開始：平成29年1月
- ・施設概要：市役所の窓口として、住民票等各種証明書の発行、各種届出手続きが行えるほか、地域コミュニティ活動の拠点として、公民館事業や保健事業を行います。また、自主活動グループの活動の場としても活用されます。



図28 鶉住居地区生活応援センター写真

○釜石祈りのパーク

- ・敷地面積：約4,900㎡
- ・施設構造：地上約5m（最高高）の盛土をしたすり鉢状の丘
- ・主な施設：慰霊碑（芳名板）、献花台、モニュメント、スロープ、植栽
- ・竣工時期：平成31年3月（予定）
- ・施設概要：東日本大震災の犠牲者を悼み、次の津波による犠牲者ゼロの願いを込めた、釜石らしさのある市全体の慰霊施設とし、市内で最も津波被害の大きかった鶉住居地区、かつ、多くの市民の理解が得られる鶉住居地区防災センター跡地を含む位置に整備。



図29 釜石祈りのパーク（イメージ）

○津波伝承施設（仮称）

- ・延床面積：約334㎡
- ・建物構造：木造平屋建て
- ・主な施設：展示室、エントランス、事務室、倉庫
- ・竣工時期：平成31年3月
- ・施設概要：東日本大震災における津波の記憶や経験を継承し、防災学習や防災意識の向上に役立てるとともに、震災から学んだ教訓を広く市内外へ発信する拠点施設とし、慰霊施設である釜石祈りのパークに近接した位置に一体的に整備。



図30 津波伝承施設（仮称）（イメージ）

○観光交流拠点施設（仮称）

- ・延床面積：約500㎡
- ・建物構造：木造平屋建て
- ・主な施設：産直・物販スペース、交流スペース、事務スペース、24Hトイレ
- ・竣工時期：平成31年3月
- ・施設概要：市内外の交流や情報発信機能を有した観光の拠点施設として、海産物の直売施設、コミュニティスペースを活用した地元料理を提供するコミュニティレストラン、トイレを有した施設を整備



図31 観光交流拠点施設（仮称）（イメージ）

○釜石市民体育館

- ・延床面積：約3,500㎡
- ・建物構造：2階建て
- ・主な施設：アリーナ（バレーボール2面、バスケットボール2面、バドミントン8面、卓球16面）、観客席（788席程度）、会議室、ロッカールーム、シャワー室、用具室
- ・竣工時期：平成31年8月（予定）
- ・施設概要：東日本大震災で被災した市民体育館を鵜住居まちづくり拠点のスポーツ・健康交流ゾーンとしてJR鵜住居駅前に整備。市民をはじめ、広く一般利用できる屋内体育施設として運用。

(3) 商業施設等整備計画

ア 商圈の現状と今後の動向（鵜住居地区の商圈分析）

①整備予定がある商業施設等が必要として想定する商圈の範囲、規模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

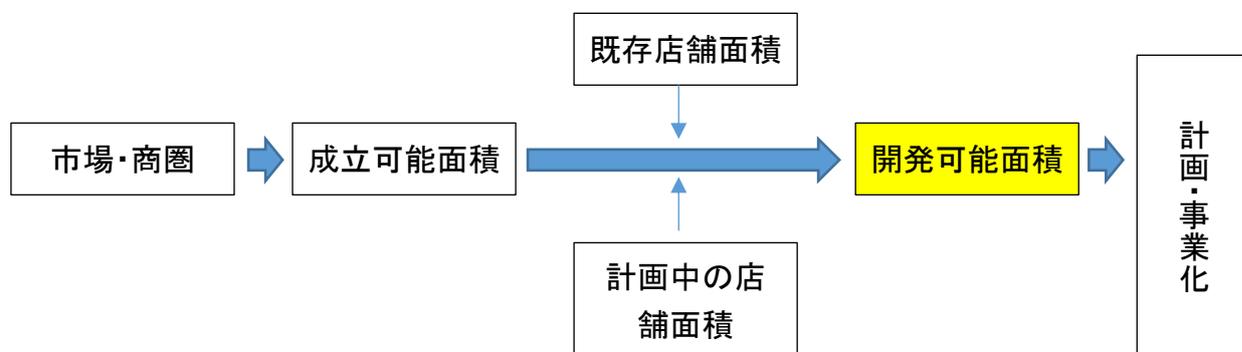
ここでは、鵜住居地区商業施設（仮称）が必要として想定する商圈の範囲、規模及び構造等を以下の考え方により検討しました。

・ 商圈分析の考え方

商圈分析を以下のフローに基づき進めます。

現況整理に基づき、市場の実態を確認します。基礎的な市場規模は、食品スーパー等の基盤となる1km圏から、超広域型大規模商業集積の基盤商圈をやや上回る20km、30kmまでを対象として検討します。

次に、設定した商圈に基づき、人口規模や将来の動向を考慮し、商圈内への商業施設の成立可能面積（売場面積）を算定します。さらに、既存店舗面積や計画中の店舗面積を踏まえ、開発可能面積を算定します。



・市場・商圈

釜石市鵜住居の商圈の範囲は、周辺の大規模店舗の立地状況や釜石市中心市街地との位置関係を踏まえると、市外や他地区から日常的に買い物に訪れることはほとんど期待できないと考えられます。

そこで、鵜住居商圈は、鵜住居地区および栗橋地区を商圈と考えて、試算を進めるものとしします。

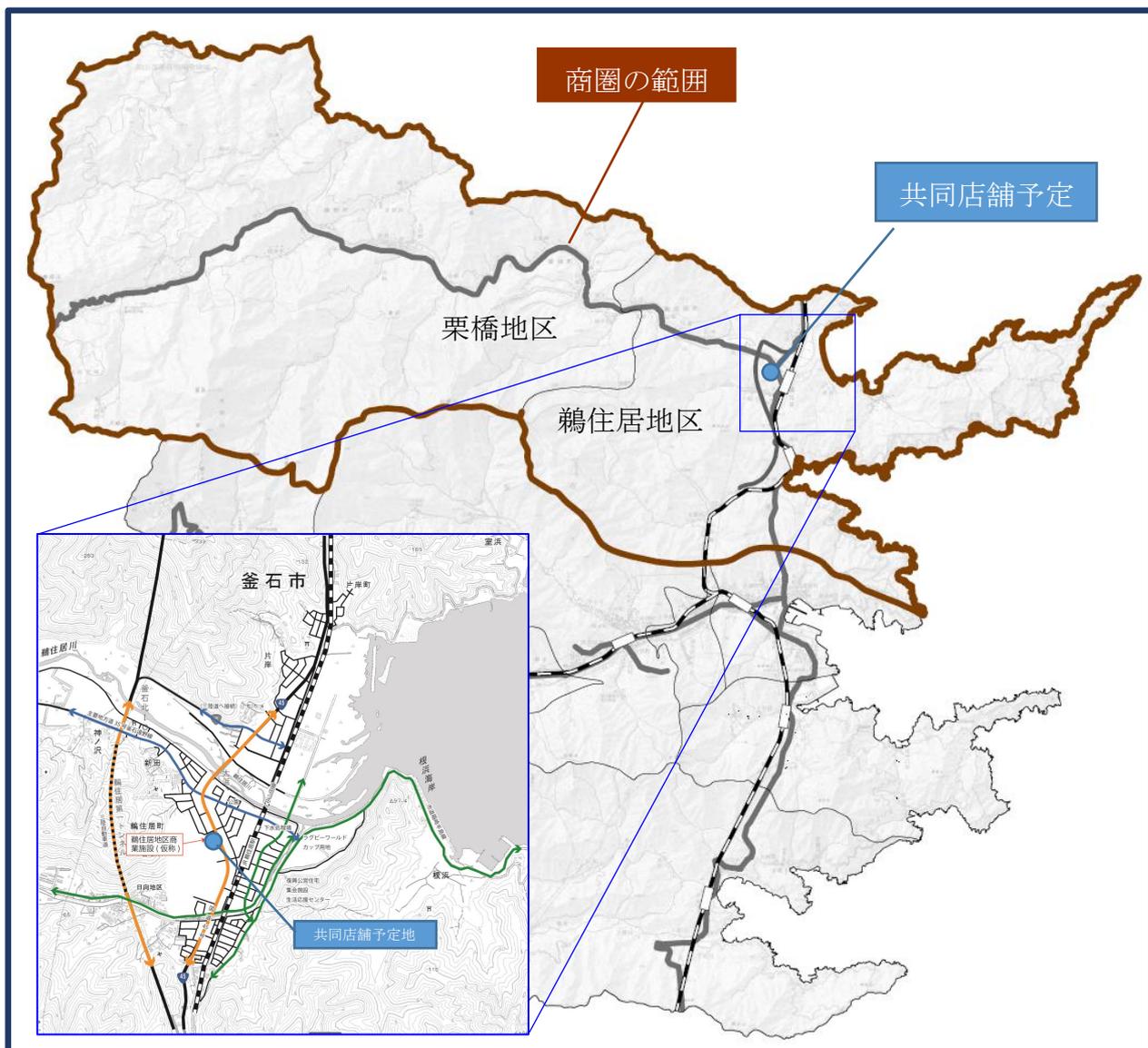
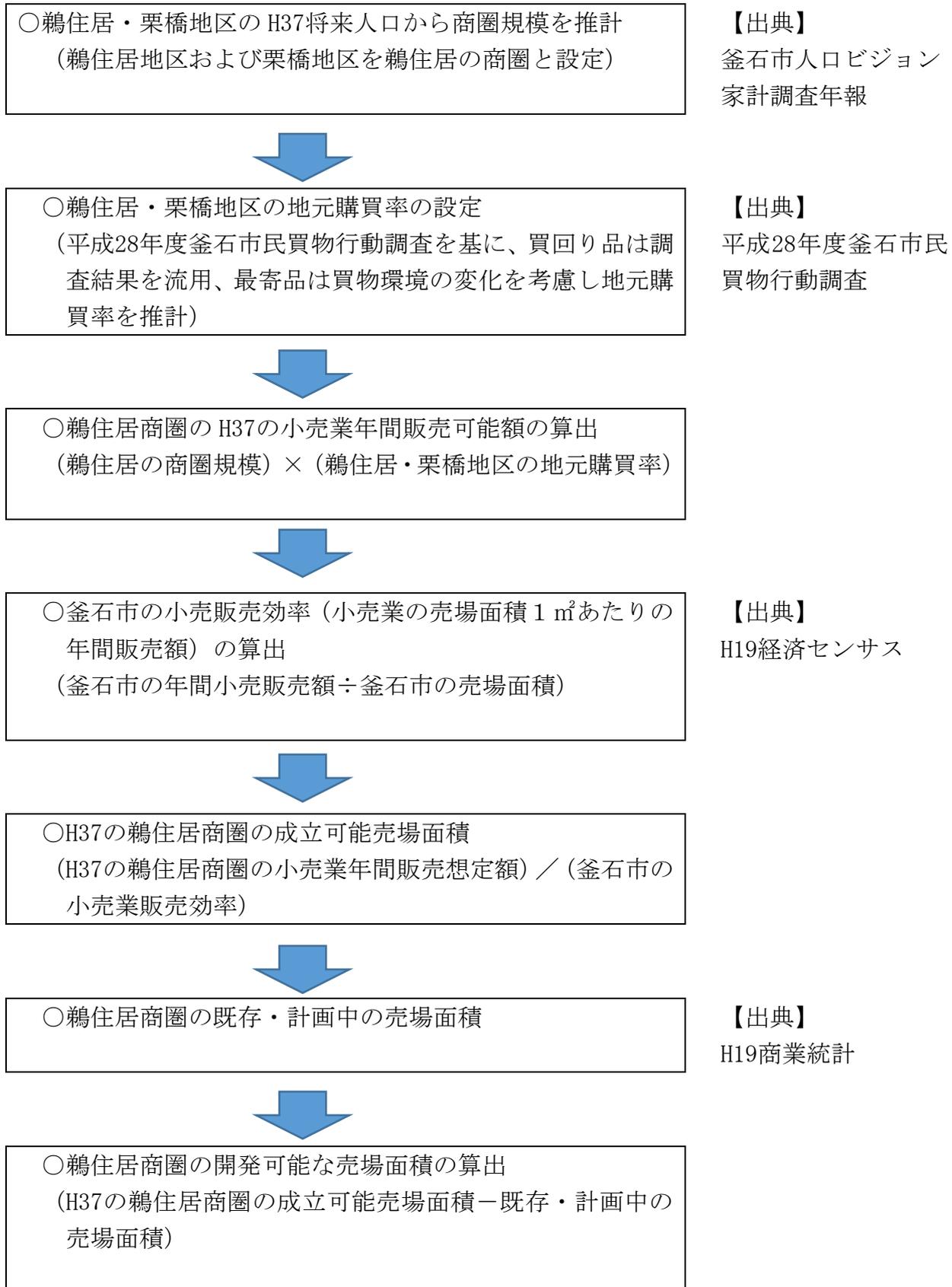


図32 鵜住居地区商業施設商圈範囲

・ 成立可能面積



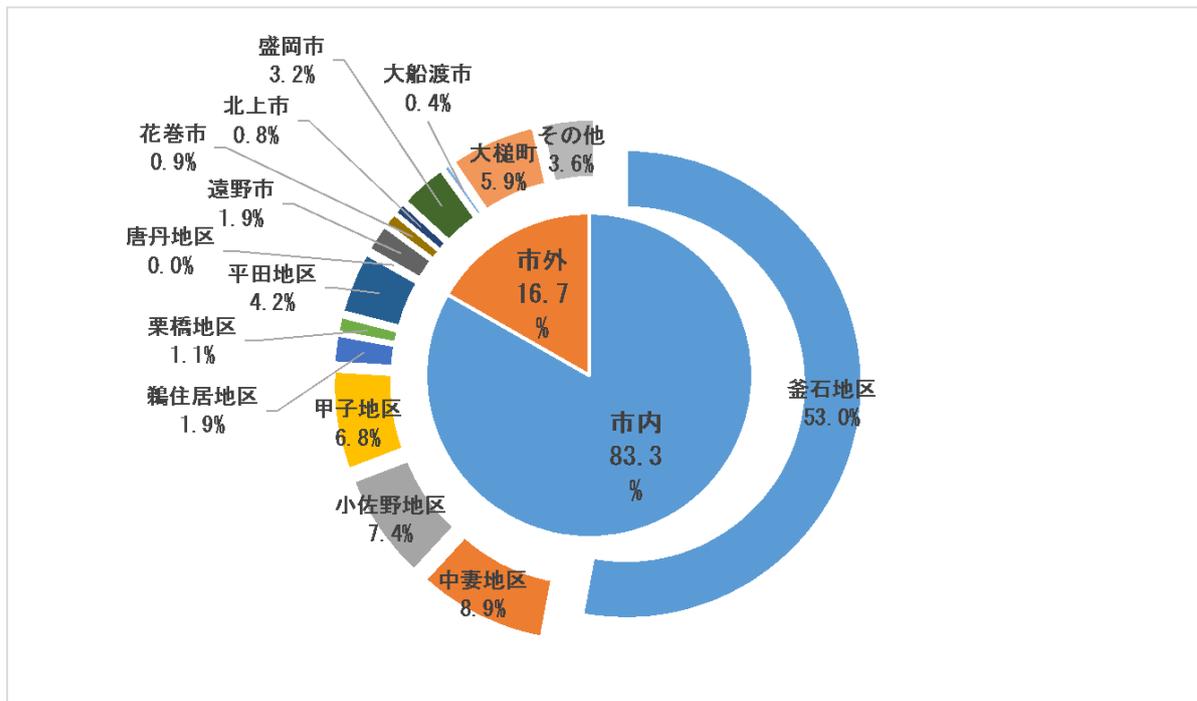
・地元購買率について

地元購買率は、釜石市が実施した「平成28年度釜石市民買物行動調査」データから、鵜住居地区居住者のみの回答を抽出し、鵜住居地区で購買した割合を地元購買率として算出しました。

(買回品：実用衣料、高級衣料、下着類、くつ・かばん、家具・インテリア、スポーツ・娯楽用品、書籍雑誌・CD、家電製品、 最寄品：日用品・台所用品、医薬品・化粧品、食料品として、以下の品目ごとのウェイトで集計)

■質問3：よく買い物をする地域

調査対象13品目のうち、「外食・喫茶」を除いた買物12品目で地元購買率・流出率、地域ごとの購買率を算出すると下のグラフのとおりとなった。地元購買率は83.3%、市外への流出率は16.7%となった。市外流出のうち、大槌町の割合が高いことについては、鵜住居・栗橋地区に居住する人からの回答が多かったこと、また同地区の人口比より抽出人数が多かったことなどが一因と考えられる。



※購買率の算出に当たっては平成 27 年の家計調査年報による一世帯あたりの年間支出額で加重平均し算出している。(品目ごとのウェイトは、次のとおり。)

品目	ウェイト	品目	ウェイト
実用衣料	6.0	書籍雑誌・CD	1.5
高級衣料	1.7	日用品・台所用品	4.6
下着類	1.4	家電製品	4.2
くつ・かばん	2.3	医薬品・化粧品	9.5
家具・インテリア	2.0	食料品	63.8
スポーツ・娯楽用品	3.0	計	100.0

出典：「平成28年度釜石市民買物行動調査集計結果報告書」平成29年3月

・最寄品の地元購買率

「平成28年度釜石市民買物行動調査」の回答データより、鵜住居・栗橋地区の居住者で「震災後、商店・買物先が遠くなった・行きにくくなった」と回答している方について、最寄品は鵜住居・栗橋地区で購入するものとみなして、「震災前地元購買率」を算定しました。

(65.0%は、鵜住居69.4%、栗橋地区51.5%の人口による加重平均値)

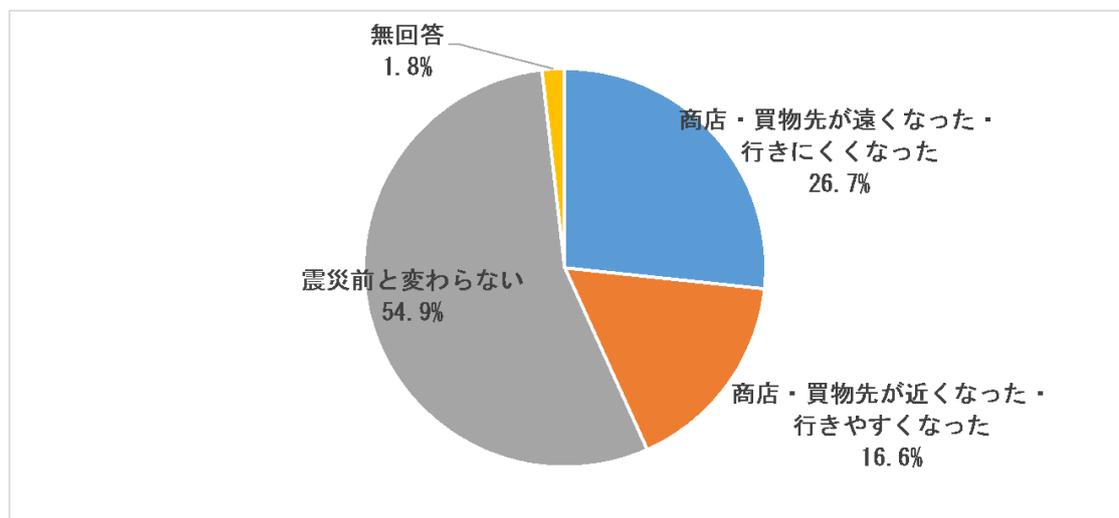
■質問2：震災後、あなたの買い物環境（商店・買物先）はどのように変化しましたか

過半数の54.9%が「変わらない」と回答し、続いて「遠くなった・行きにくくなった」が26.7%、「近くなった・行きやすくなった」が16.6%となった。

居住地区ごとに見ると、中妻・小佐野地区で「変わらない」と感じている人が7割を超えている。

一方で、鵜住居・栗橋地区では、5割以上の人々が「遠くなった・行きにくくなった」と感じている。その一因に、仮設のスーパーが撤退したことが考えられる。

「近くなった・行きやすくなった」と感じている人の割合が最も高かったのは釜石地区で30.8%であった。



※居住地区別の回答率は以下の表のとおり。

	釜石	中妻	小佐野	甲子	鵜住居	栗橋	平田	唐丹
遠くなった・行きにくくなった	29.5%	4.3%	5.0%	27.0%	69.4%	51.5%	27.9%	11.1%
近くなった・行きやすくなった	30.8%	14.9%	22.5%	9.5%	5.6%	3.0%	18.6%	19.5%
変わらない	39.7%	80.8%	72.5%	63.5%	25.0%	45.5%	53.5%	69.4%
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

出典：「平成28年度釜石市民買物行動調査集計結果報告書」平成29年3月

「震災前地元購買率」は、以下のとおりとなりました。

鵜住居地区買回品地元購買率 (%)	4.8	鵜住居地区最寄品地元購買率 (%)	65.0	鵜住居地区外食・喫茶地元購買率 (%)	7.0
-------------------	-----	-------------------	------	---------------------	-----

なお、買回品地元購買率と外食・喫茶地元購買率は「平成28年度釜石市民買物行動調査」の結果から鵜住居地区居住者のみの回答を抽出したデータを用いました。

②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について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等

・震災前の店舗の立地状況

震災前は、下図のとおり、鵜住居地区の中心部に店舗の立地が集中しており、東日本大震災の津波により、鵜住居地区の商店街は壊滅的な被害を受けました。

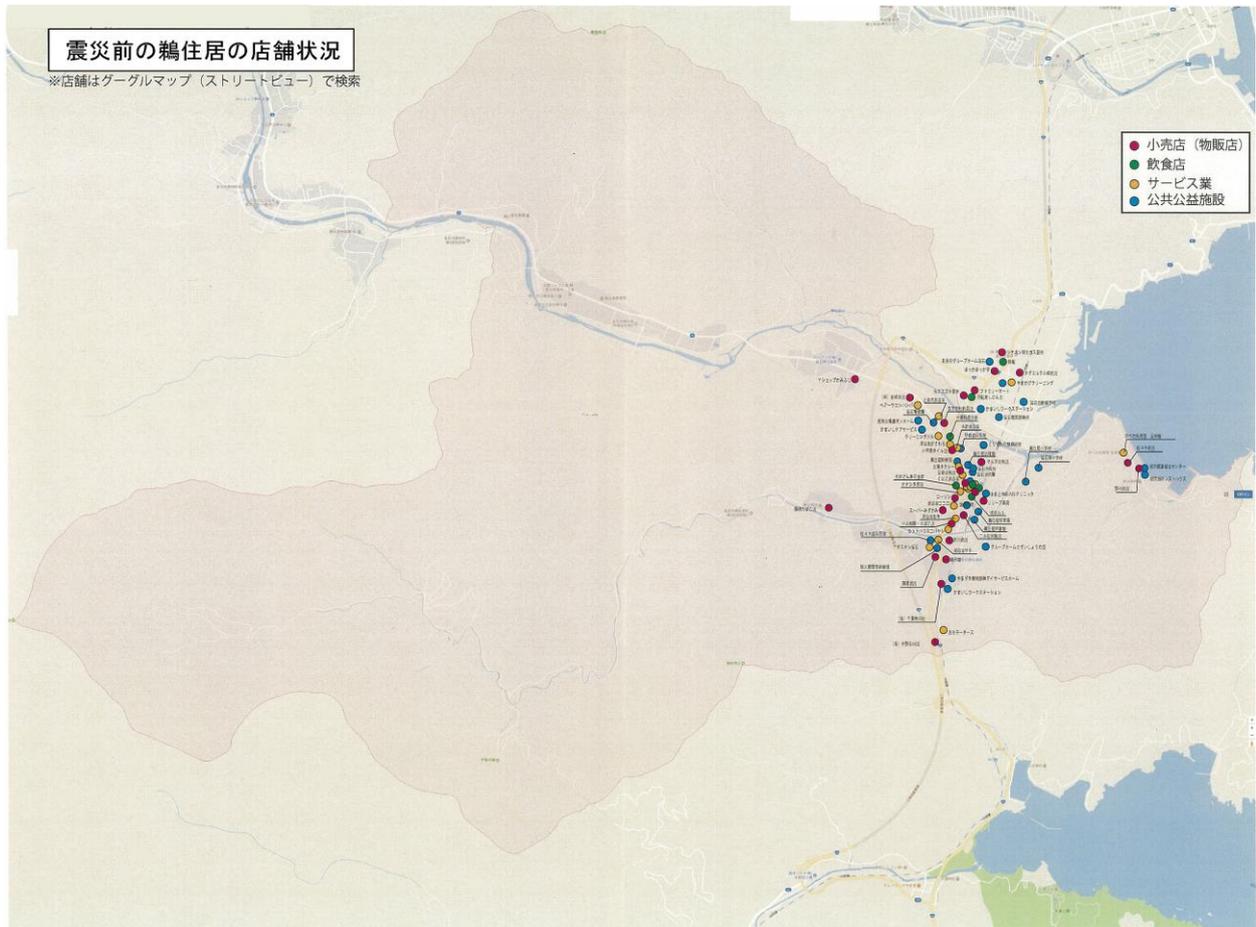


図33 震災前の商業施設の分布状況

出典：Google Map 平成23年時点

・ 既存店舗の状況

以下のとおり既存商業施設の分布を把握し、商圈分析に反映させました。

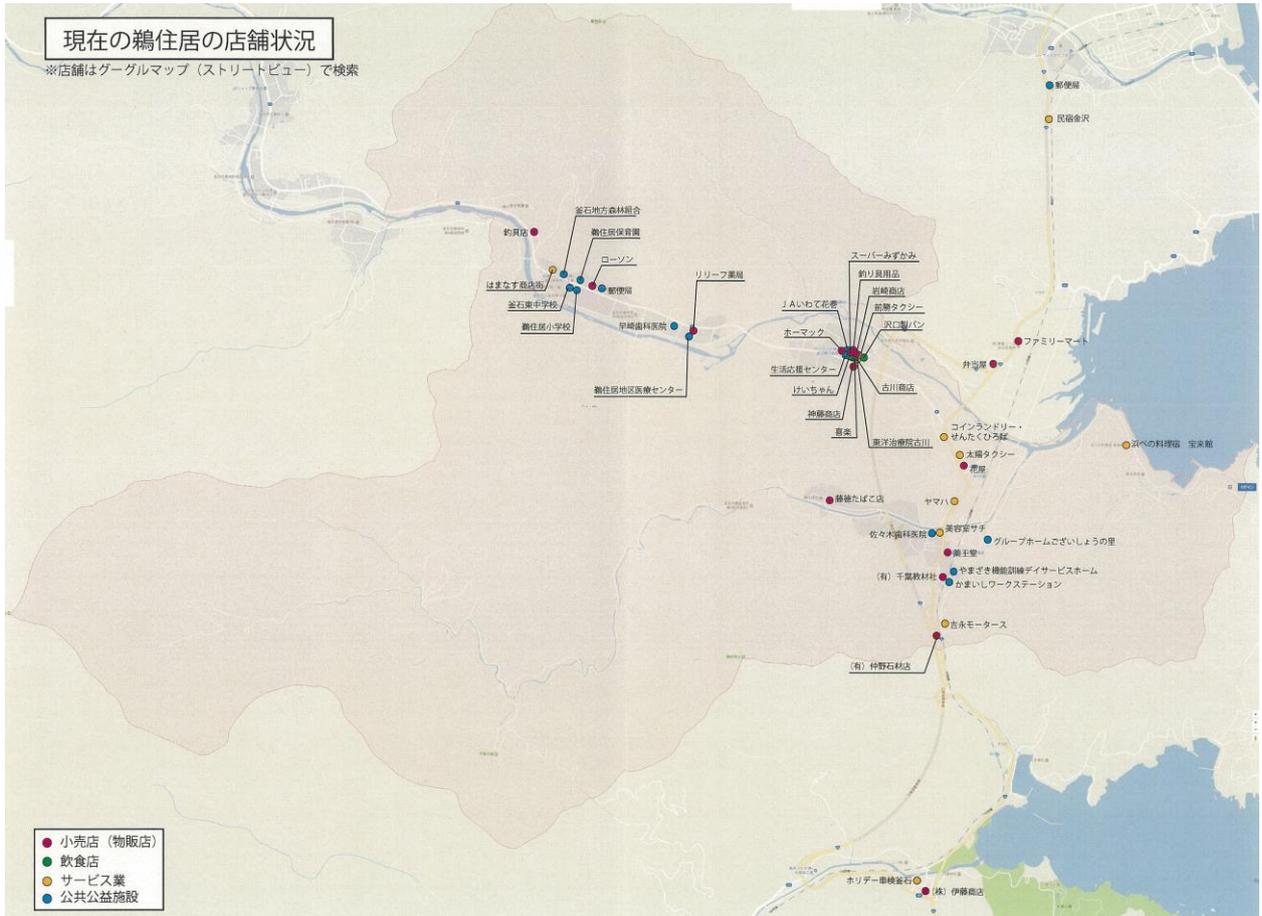


図34 既存商業施設の分布状況

出典：Google Map 平成29年7月時点

今後の見通しについては、次項で述べます。

③被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・本施設での開店等の予定・見込み

・ 計画中の店舗面積

鵜住居地区商業施設（仮称）に入居しない事業者については、中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用し、施設近隣で事業再開を予定しております。

鵜住居地区商業施設（仮称）を整備する周辺の街区は、「沿道商業ゾーン」として、地元事業者がグループ補助金等を活用して事業所を再建するエリアとしています。商業施設周辺で24事業者が再建予定であり、商業施設を中心に多様な業種を集積・連携していくことで、同地区の商店街機能と賑わいの再興を図ってまいります。

なお、この24事業者には、鵜住居地区内の仮設店舗からの移転事業者が含まれるとともに、医療施設や事務所等に分類される事業者を含んでおります。

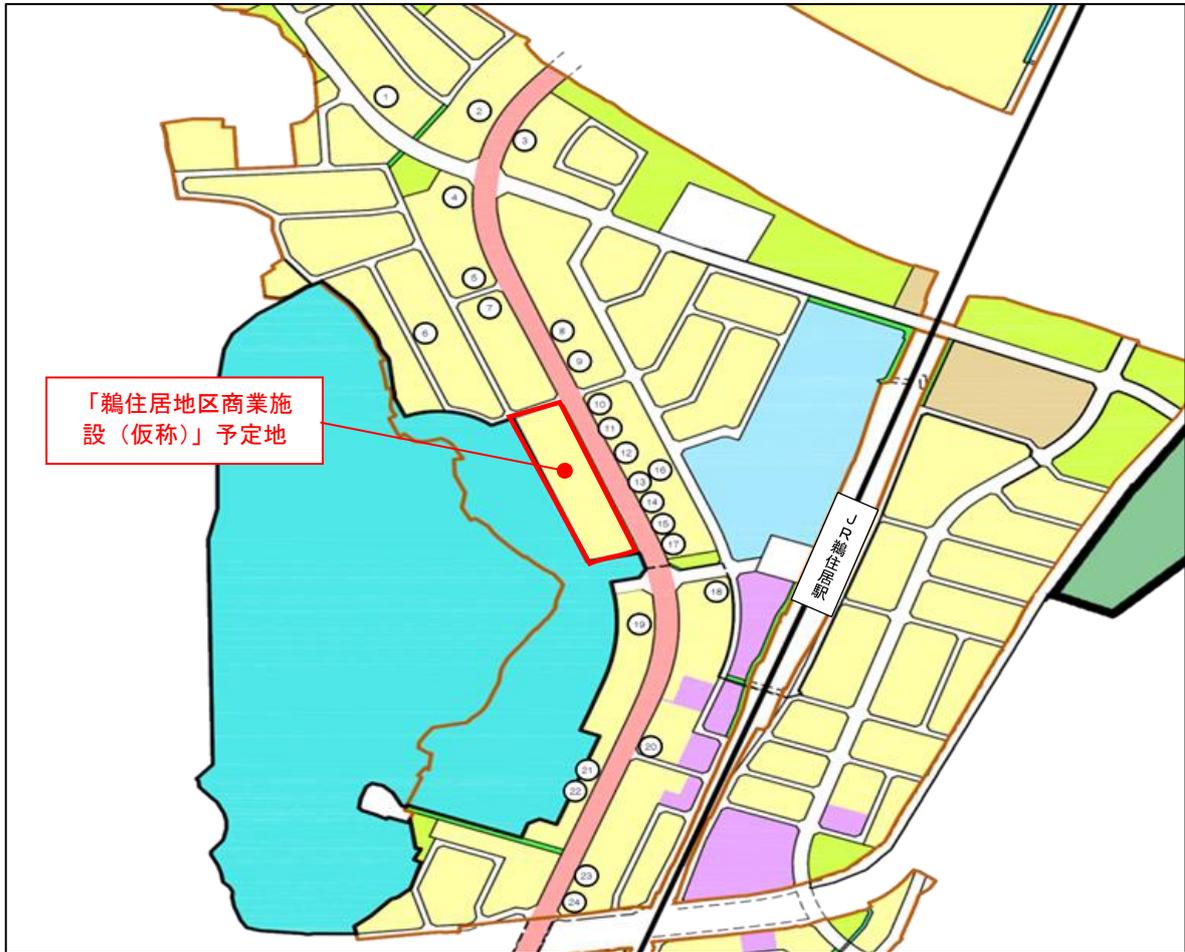


図35 再建予定の事業者位置

表5 再建予定の事業者一覧

番号	店舗名	番号	店舗名	番号	店舗名
1	植田接骨院	9	太陽タクシー	17	チコ美容院
2	アトリエブライム	10	創電舎	18	前勝タクシー
3	けいちゃん	11	岩崎工務店	19	古川貞治
4	寺前ストア	12	早崎歯科医院	20	花川石油店
5	せんたく広場	13	佐々源オートリサイクルセンター	21	美容室ココロ
6	寺前美容室	14	しもふさ電器	22	ホワイト急便
7	山繁水道	15	古川商店	23	小林理容所
8	鵜住居郵便局	16	ゆーせつ花	24	小山新聞店

※再建事業者の内訳

- 飲食店 : 1 事業者
- 小売業 : 6 事業者
- サービス業 : 12 事業者
- 医療業 : 3 事業者
- 建設業 : 2 事業者

・ 開発可能面積の計算

ここまで把握した状況等を踏まえ、商圈分析を行い、開発可能面積を算定しました。鶉住居地区、栗橋地区を対象とした開発可能な商業施設面積は、1,654㎡程（小売業、飲食業の合計）と見込まれます。

表6 商圈分析計算表

○鶉住居地区のH37の商圈規模

① 鶉住居地区・栗橋地区合計のH37推計人口	5,715 人	釜石市人口ビジョン
② 鶉住居地区の小売(最寄品)商圈規模	383,872 千円/月	※家計調査年報・平成27年一人当り消費支出額 最寄品 67,169円/月 買回品 30,742円/月 飲食 5,923円/月
③ 鶉住居地区の小売(買回品)商圈規模	175,692 千円/月	
④ 鶉住居地区の飲食商圈規模	33,851 千円/月	

○地元購買率

⑤ 小売(最寄品)地元購買率	65.0 %	○最寄品65.0% ※平成28年度釜石市民買物行動調査より「震災前地元購買率」を試算 ○買回品 4.8%、飲食 7.0% ※平成28年度釜石市民買物行動調査結果を用いた
⑥ 小売(買回品)地元購買率	4.8 %	
⑦ 飲食地元購買率	7.0 %	

○H37の鶉住居地区の販売可能額

⑧ H37鶉住居地区の小売(最寄品)販売可能額	249,516 千円/月	⑧=②×⑤
⑨ H37鶉住居地区の小売(買回品)販売可能額	8,433 千円/月	⑨=③×⑥
⑩ H37鶉住居地区の飲食販売可能額	2,370 千円/月	⑩=④×⑦

○釜石市の小売販売効率(小売業の売場面積1㎡あたりの年間販売額)の算出

⑪ 釜石市の月間小売販売額(H19)	3,326,667 千円	⑪:H19経済センサス(月当りに換算)
⑫ 釜石市の小売業売場面積(H19)	51,798 ㎡	⑫:H19経済センサス
⑬ 釜石市の小売販売効率(H19)	64.2 千円/㎡・月	⑬=⑪/⑫

○鶉住居地区の成立可能売場面積

⑭ H37鶉住居地区の小売(最寄品)成立可能規模	3,887 ㎡	⑭=⑧/⑬
⑮ H37鶉住居地区の小売(買回品)成立可能規模	131 ㎡	⑮=⑨/⑬
⑯ H37鶉住居地区の飲食成立可能規模	72 ㎡	⑯=⑩/33.0千円/㎡・月※

※飲食店の経営が成り立つ最低限の売場効率(100千円/月・坪)

○鶉住居地区の既存・計画中の売場面積

⑰ 鶉住居地区の既存店舗面積	1,131 ㎡	計13店舗、1店舗あたり27坪(87㎡、釜石市平均値、H19商業統計)と想定
⑱ 鶉住居地区の計画中店舗面積	1,305 ㎡	
⑲ 合計	2,436 ㎡	⑲=⑰+⑱

○鶉住居地区の開発可能な売場面積の算出

⑳ H37鶉住居地区成立可能規模(小売+飲食)	4,090 ㎡	⑳=⑭+⑮+⑯
鶉住居地区の既存・計画中の売場面積	2,436 ㎡	⑲
21 開発可能売場面積	1,654 ㎡	21=⑳-⑲
建設予定施設面積		

イ 中心街・商業施設の店舗導入計画

ここまで述べてきたように、鵜住居地区内での生活利便性を確保するため、地域住民や近隣地域の消費ニーズを踏まえた鵜住居地区商業施設（仮称）を整備します。

また、周辺の街区は、「沿道商業ゾーン」として、24事業者が再建予定であり、商業施設を中心に多様な業種を集積・連携していくことで、同地区の商店街機能と賑わいの再興を図ってまいります。

ウ 整備予定の商業施設の概要

整備予定の商業施設は、消費者と生産者の交流や、地域団体との連携によるイベント開催など、地域に密着した取組みによる魅力的な運営を行い、まちの賑わいの再生を図ります。

商圈分析による開発可能な推計売場面積を踏まえ、施設設置計画を作成しました。

①鵜住居地区商業施設（仮称）の概要

- ・敷地面積 3,527m²
- ・建築面積 1,506.7m²
- ・施設整備費（概算）377,441千円
- ・賃料水準 テナント賃料は 2,000～4,000円/月坪程度（被災、非被災で区別）
- ・共益費 共益費は賃料に含む。（共益費の目安は200円～500円/月坪程度）

②店舗配置イメージ

- ・商業施設内において、大きく2つのエリア「物販エリア」「生活エリア」を設定
- ・物販エリア：魚や野菜などの生鮮食品、酒、洋服などを扱う店舗を配置
鵜住居地区・栗橋地区の平日等、日常的な買い物ニーズをターゲットとする。
- ・生活エリア：銀行ATM、リフォームショップ等を配置
物販エリアと連携した、鵜住居地区・栗橋地区の平日等、日常的なサービスニーズをターゲットとする。
- ・駐車場：物販エリア・生活エリアに出入りしやすく、アクセス道路である国道45号から出入りしやすい位置に配置。駐車場と建物の間に歩行者動線を配置。

次ページに、商業施設のゾーニング、店舗配置、来店者動線を含んだ店舗配置平面図を示します。

なお、ゾーニング・店舗配置は、入居希望店舗の意向等により今後変更する場合があります。

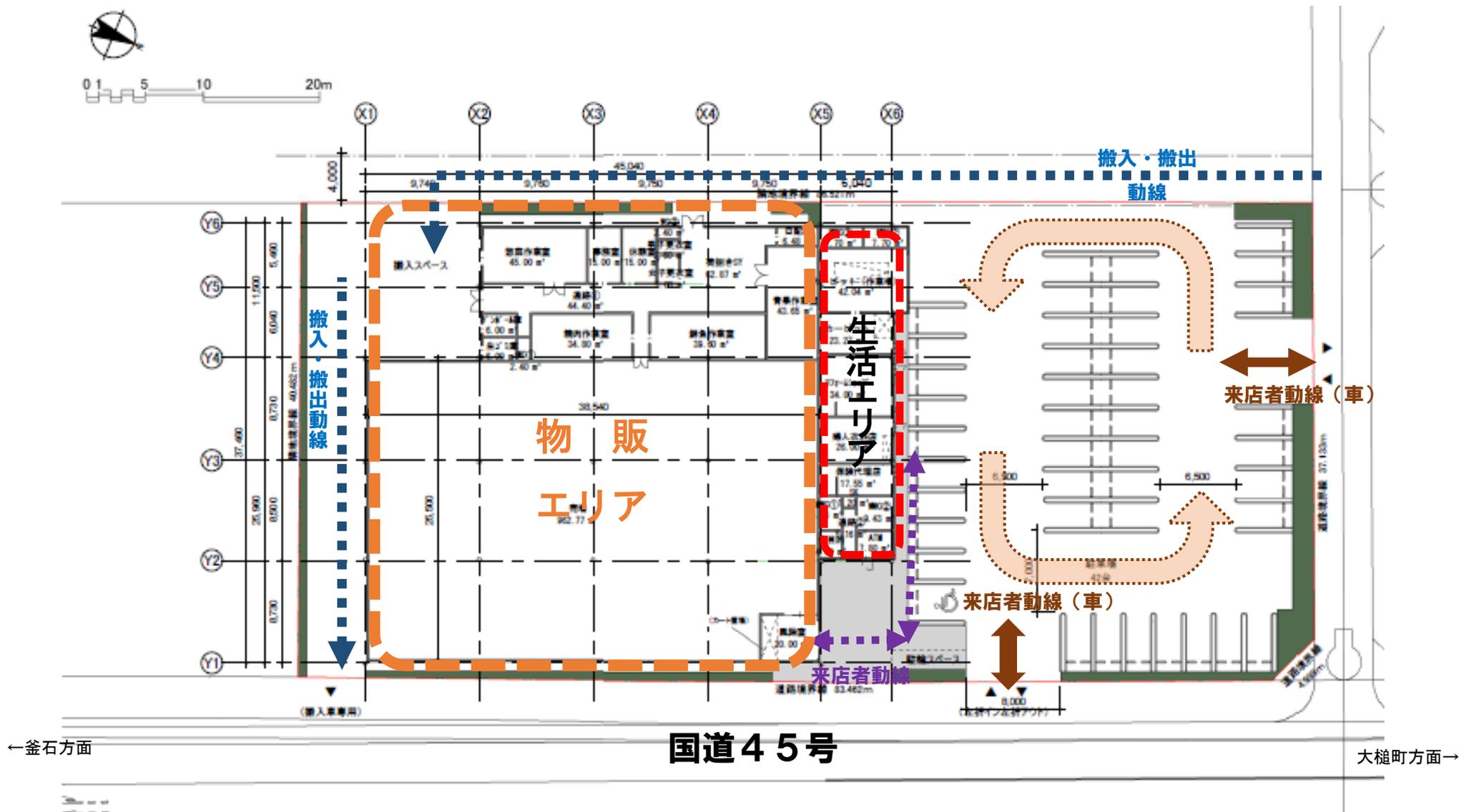


図36 鶉住居地区商業施設（仮称）の配置計画



図37 鵜住居地区商業施設（仮称）イメージパース

③敷地の権利関係等（借地の場合は地代の想定範囲を含む。）の概要

鵜住居地区商業施設（仮称）を整備する街区は、複数の地権者が所有しており、釜石市が地権者から借地する予定です。

④建築面積、店舗面積、建築工法

まちづくり会社が整備する鵜住居地区商業施設（仮称）は、鵜住居地区住民をターゲットに、物販店、小売店、サービス店を配置した計画としています。建築面積1,506.7㎡、延床面積1,506.7㎡、うち賃貸面積1,491.3㎡となっており、平成30年度中の開業を予定しています。

表6 鵜住居地区商業施設（仮称）の面積

商業施設①②③④⑤⑥	
建築面積	1,506.7㎡
延床面積	賃貸面積 1,491.3㎡
	その他面積 15.4㎡（トイレ）
	合計 1,506.7㎡
建築工法	鉄骨造平屋建
備考	上記記載のトイレは整備対象とします。

※店舗面積となる1,491.3㎡は、開発可能面積の1,654㎡を下回っており、開発可能と見込んでおります。

⑤入居者選定について

地域商業者に対して、平成29年11月に入居者の募集を行いました。(市広報、市ホームページを活用)

また、既存の仮設商店街の入居者に対しては、鶴住居地区まちづくり協議会で周知しております。

その結果、6事業者から希望があり、入居事業者として決定しました。

【経過】

- 平成29年7月 第1回鶴住居地区まちなか再生計画策定委員会開催
- 平成29年10月 第2回鶴住居地区まちなか再生計画策定委員会開催
- 平成29年11月 出店希望者を公募
鶴住居地区商業施設入居者選定委員会を開催
出店希望者を決定
- 平成30年3月 第3回鶴住居地区まちなか再生計画策定委員会開催

⑥テナント業種の構成テナント

テナント業種の構成は、鮮魚、野菜、酒類等の物販店(スーパーマーケット)、衣料品小売店、銀行ATM、保険代理店、リフォームスタジオ、カーサービスピットとなっております。特に、スーパーマーケットは、被災前に当地区で営業していたことから、営業再開へのニーズが大きくまちなか再生地区の核店舗としても期待されています。

店舗数及び賃貸床面積については、下表のとおりです。

表7 鶴住居地区商業施設(仮称)への出店希望状況

NO	業態	業種	賃貸面積 (㎡)	被災の有無
1	サービス業	自動車整備業	65.3	有
2	建設業	建築・リフォーム工事業	34.0	有
3	小売業	婦人服販売	26.0	有
4	サービス業	保険代理店	17.6	有
5	金融業	銀行ATM	7.8	無
小計	1~5の店舗合計		150.7	
6	小売業	スーパーマーケット	1,340.6	有
賃貸面積 合計			1,491.3	

※なお、一部事業者については、公的支援制度を活用して再建しています。

⑦施設等の概算整備費

鵜住居地区商業施設（仮称）の概算整備費及び費用分担については、下表のとおりです。出店事業者の負担ができる限り軽くなるように、補助金活用と併せて、建築のローコスト化等に留意しつつ、計画・設計を行います。

表8 商業施設等の概算整備費と費用分担 ※平成30年5月時点

整備費		概算整備費	費用分担
共同店舗の整備費	施設整備費／建築 施設整備費／設備 外構工事費／その他経費	約377,441千円	津波立地補助金の活用、残りは自己負担

⑧資金調達の見込み

鵜住居地区商業施設（仮称）の整備費は主に津波立地補助金によるものとし、補助対象外となる整備費の1/2は、釜石市が施設整備費補助金として支出、残りの1/2をまちづくり会社の負担額として、地元金融機関等からの借入れを予定しています。

表9 資金調達の見込み

	資金の調達方法	
共同店舗の整備費	資本金	
	補助金	津波立地補助金、市補助金
	保証金等／テナント	保証金（月額賃料2か月分）
	借入金	金融機関等借入

⑨テナント賃料の想定範囲及び商業施設運営の長期収支見込み

テナント賃料は、鵜住居地区商業施設（仮称）の整備・運営を担うまちづくり会社の経営安定と被災出店事業者をはじめとする出店事業者が事業を継続していく上での鍵となることから、補助金投入効果や近隣で再建される商業事業者等とのバランスを考慮した上で、出店事業者の負担を少なくするように検討しています。

賃料については、地元の不動産へのヒアリング等から、震災前の賃料相場が4,000円/月坪程度であったことから、これより下げることが目標に検討を進めています。

共益費については、共用部分の環境・衛生管理費、施設保全管理費などを対象とし、日本SC協会の共益費調査（平成26年）によると、町村立地SCの平均共益費は1,380/月坪程度となっているため、できる限り出店者の出費を抑えるように努め、賃料に含んだ形で徴収する方向で検討しています。実際の運営は、各年度末の実績を踏まえて、翌年度の固定費を調整する方法を採用することを予定しています。

・(参考) 周辺の総合スーパー形態の店舗立地状況

鵜住居地区周辺のスーパーマーケットの立地状況を見ると、最寄のスーパーマーケットは隣町(大槌町)のシーサイドタウンマスト(店舗面積 約9,000 m²)が最も近く約4 km、次いでイオンタウン釜石(店舗面積 約17,000 m²)が約7 kmの距離に位置しています。シーサイドタウンマストやイオンタウン釜石は、店舗面積3,000 m²を越える大型総合スーパーであり広範囲の商圈を持ち、休日の家族連れ等での利用が中心と想定される店舗と考えられます。

一方、今回入居を予定しているスーパーの店舗面積は約1,300 m²としており、隣町の大型総合スーパーとは異なり最寄品を中心とした地域に密着した日常的な店舗として差別化を図り、地区内居住者の日常的な利用や平日の夕方に釜石市中心部からの帰宅途中での利用が想定される店舗となることが期待されます。

また、「鵜住居地区商業施設(仮称)」の商圈となる鵜住居地区・栗橋地区内の将来人口は、約5,700人と予想されており、出店予定店舗の面積規模と商圈規模に大きな乖離がないと想定されることから、商業施設の継続性にも大きな問題は無いと見込んでおります。



図38 周辺地域の総合スーパー立地状況

出典：岩手県大規模小売店舗立地法届出一覧（平成30年3月時点）

(4) その他施設の整備計画

ア 駐車場、公園・緑地、広場等整備計画

① 駐車場

商業施設の駐車場は施設の北側に42台を配置します。また、近隣の市有地のうち、当面、利用が予定されていない土地については、イベント開催時等の臨時駐車場として貸与を受けることを検討しております。

これらの駐車場のうち、商業施設の駐車場については、釜石市が整備・所有・管理します。また、まちなか再生区域の賑わいを創出するため、まとまった催事広場としても利用できるように検討します。

② 公園・緑地、広場等

土地区画整理事業により、地区内に街区公園18箇所、緑地1箇所の整備を予定しています。

また、JR 鵜住居駅前には、津波復興拠点整備事業により、観光交流拠点施設(仮称)や釜石祈りのパーク、津波伝承施設(仮称)、釜石市民体育館、復興公営住宅にアクセスしやすい駅前広場を整備予定です。

さらに、JR 鵜住居駅の東側には、鵜住居運動公園・釜石鵜住居復興スタジアム(仮称)が整備される予定です。(5章で詳述)

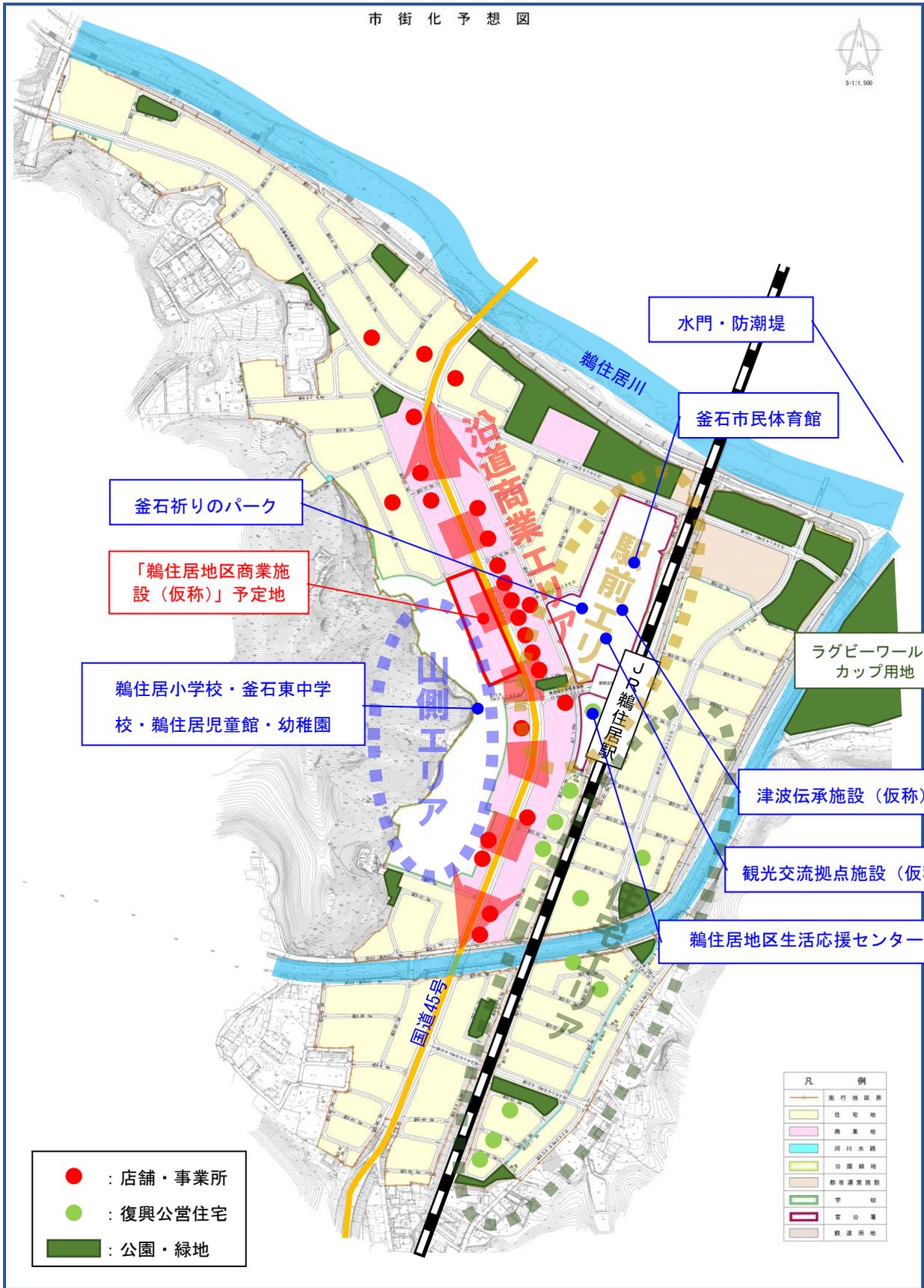


図39 (図再掲) 公園、緑地、広場等の配置計画図

5 街の魅力向上のための取組方針・計画

(1) 鵜住居地区のまちづくりのテーマ

「豊かな自然スポーツ・レクリエーションを活かした、活力あるまちづくり」

鵜住居地区は、被災地域の震災復興を着実に進め、まちの防災性を強化するとともに、豊かな海や山の自然を育みながら、スポーツやレクリエーションの観光・交流や産業等の機能・自然に囲まれた豊かな暮らしや活動などが展開される自然と交流による活力のあるまちづくりを進めます。

①復興に合わせた市街地の再生

鵜住居地区は、津波復興拠点整備事業等の復興事業を推進し、小中学校を中心とした市街地の形成や JR 鵜住居駅周辺における公益系の土地利用を図ることとしております。住宅地においては、地区の個性や周辺環境に配慮して、住民の参画を得ながら、街並み整備を進めます。

幹線道路である国道45号は、歩行者の安全性を向上させるため、歩道幅員の確保やバリアフリー化を進め、安全で快適な歩行者空間の整備を進めます。

②震災・津波対策の促進

鵜住居地区は、復興土地区画整理事業により、住宅用地を平均1.7m嵩上げし、洪水時の雨水排水機能の向上を図ります。

また、津波対策として、鵜住居川の水門及び防潮堤（14.5m）を整備し、浸水を防ぐほか、高台に整備した鵜住居小学校、釜石東中学校を拠点避難施設として位置づけ、津波災害時に安全な避難を行うため、避難場所誘導表示の設置や避難路への手摺等設置、避難場所への照明設備等を推進します。

うのすまい
鶺住居地区 【岩手県釜石市】

都市再生区画整理事業
(被災市街地復興土地区画整理事業等)

鶺住居地区の概要

【岩手県釜石市】

- ✓ 施行面積 : 約49.1ha
- ✓ 施行期間 : 平成24～30年度
- ✓ 施行者 : 釜石市



計画図



事業の特徴

- ✓ 本地区は、釜石市の中心部より北側約5.5kmに位置し、JR山田線鶺住居駅、国道45号、県道釜石遠野線を中心に市街地が形成され、東日本大震災により壊滅的な被害を被った。このため、土地区画整理事業により、公共施設の再整備や地盤の嵩上げを行うと共に住宅地と商業地等の再編を実施し、安全な市街地の形成と産業の復興を推進する。
- ✓ 都市計画決定 : 平成24年11月30日 (平成26年10月8日 第2回変更)
- ✓ 事業計画認可 : 平成25年3月15日 (平成27年1月 第2回変更(予定))



鶺住居地区



写真① (H26.12撮影) 出展: 釜石市



写真② (H26.12撮影) 出展: 釜石市



写真③ (H26.12撮影) 出展: 釜石市



写真④ (H26.12撮影) 出展: 釜石市

図41 土地区画整理事業 (嵩上げ工事) の概要

出典: 「復興まちづくりの状況について」岩手県、平成27年2月



新国道45号整備状況

新国道45号整備中

旧国道45号

13

図42 市街地の嵩上げ整備の状況

出典：鶴住居地区復興まちづくり協議会・地権者連絡会資料 平成28年3月



図43 拠点避難施設（小中学校・幼稚園）の整備状況

出典：鶴住居地区復興まちづくり協議会・地権者連絡会資料 平成29年4月

③豊かな資源の保全・活用

国立公園区域等のリアス式海岸、鵜住居川等の河川や市街地を取り囲む山林等の自然景観を保全するとともに、海辺のレクリエーション拠点としてスポーツ・レクリエーション施設の整備を進めます。

特に、鵜住居運動公園・釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）については、ラグビーワールドカップ2019開催を通じて“スポーツの力”による地域の創生に挑み、復興を達成し、世界中の支援に感謝を表明します。また、ラグビーワールドカップ開催後も、三陸沿岸被災地のスポーツ施設不足を解消し、県民が集い、スポーツを楽しめる施設とするとともに、多種多様なイベント（スポーツ・音楽・芸術・国際交流等）の開催会場や釜石フィールドミュージアム（自然環境、歴史文化を野外活動で学習体験）を構成する施設として、鵜住居地区の交流人口増加・地域創生に資する施設として活用していきます。

鵜住居運動公園・釜石鵜住居復興スタジアム（仮称） 整備概況

整備の基本的な考え方

- ①三陸被災地のスポーツ施設不足を解消し、県民が集い、スポーツを楽しむ。
- ②国際・国内スポーツ大会をはじめ各種多様なイベント開催ができる。（音楽・芸術・国際交流等）
- ③常設設備を利用して医療福祉目的の健康体づくり施設として有効活用できる。
- ④震災の記憶と防災の知恵を伝える。
- ⑤ラグビーV7・RWCLレガシー（遺産）を伝える。
- ⑥釜石フィールドミュージアムを構成。（自然環境、歴史文化を野外活動として学習体験）



図44 鵜住居運動公園・釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）の整備状況

出典：鵜住居地区復興まちづくり協議会・地権者連絡会資料 平成29年4月



40

RWC2019釜石開催による 復興の加速と希望の創造、未来の可能性を追求



やる気のある若者、外からきた人たちが、積極的にまちづくりに参加。
新たな可能性にチャレンジできる環境づくりとなるRWC2019開催。

三陸沿岸の豊かな自然環境と地域資源を活用。
スポーツ施設とスポーツを通じた交流人口を活かした地域創生の取り組み。

出典：鵜住居地区復興まちづくり協議会・地権者連絡会資料 平成29年4月

④交通ネットワーク整備の促進

地域における公共交通機関として、三陸沿岸地域を結ぶ JR 山田線及び JR 鶉住居駅再開を促進し、鉄道利便性を高めて地域間の連携や交流を進めます。

また、駅施設やバス停などの環境整備を進め、鉄道やバス交通などの公共交通の利便性・安全性・快適性の向上を図ります。また、現在運行しているバス路線を維持していくとともに、住宅地と商業施設、医療機関を結ぶバス路線を確保するため、関係機関との調整を図っていきます。

釜石市では平成29年3月に「地域公共交通網形成計画」を策定し、「市民と“スクラム”を組み、「交通」と「まちづくり」を一体的に捉え、誰でも安心してお出かけできる交通体系を構築～交通の視点から復興を支援し、コンパクト&ネットワークを実現～」を基本理念とし、平成32年までの4年間を計画期間として、地域公共交通網の形成に取り組んでいます。

鶉住居地区については、釜石～鶉住居～大槌町方面を結ぶ JR 山田線（三陸鉄道へ移管開業）及びバス路線を「地域間連携軸」として位置づけ幹線交通網を形成するとともに、JR 鶉住居駅を「乗り換え拠点」「交通結節点」として機能強化を図り、バス・その他（タクシー活用・デマンド交通など）により支線交通を形成するものとします。

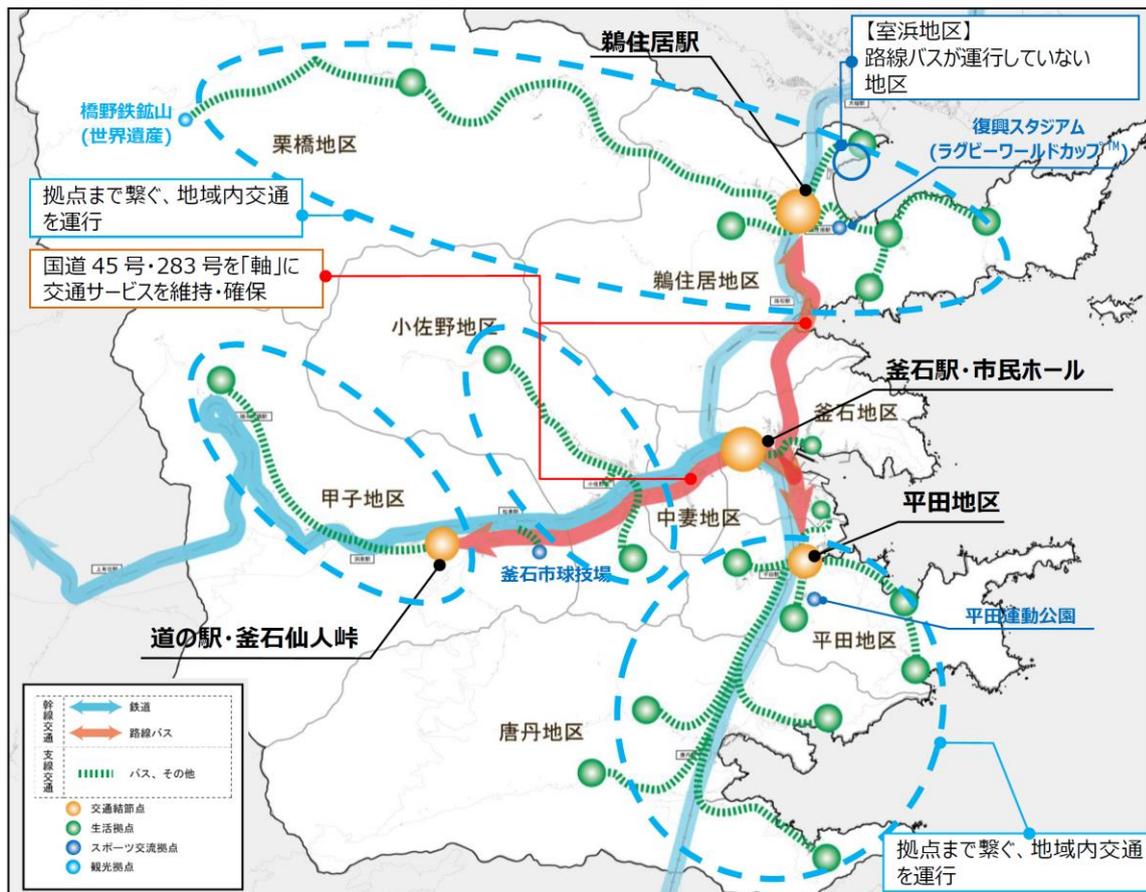
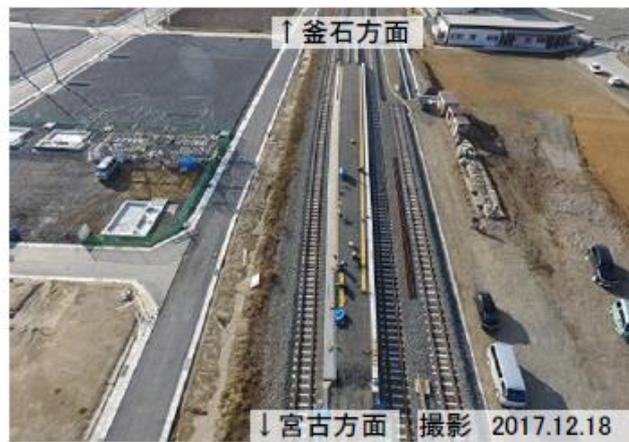
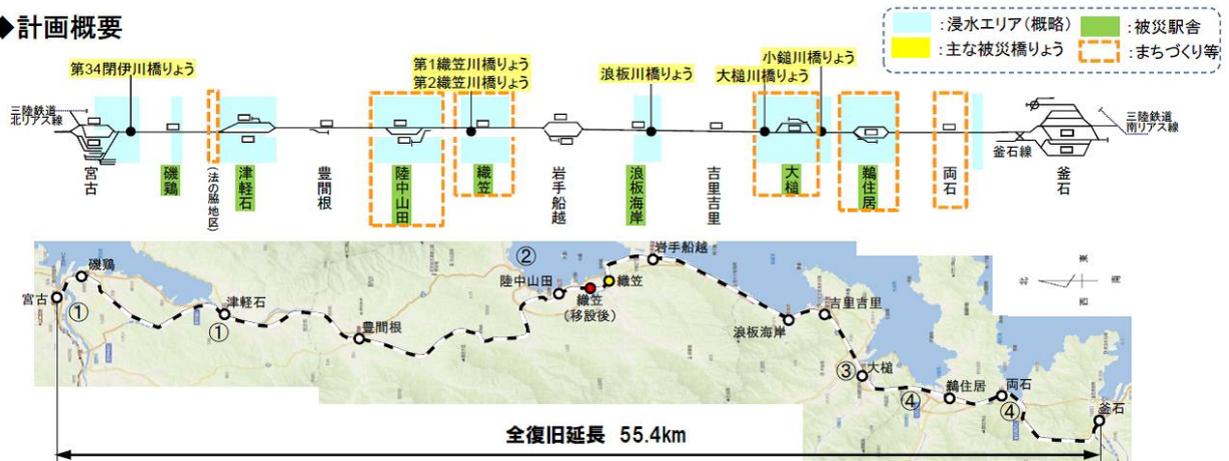


図45 地域公共交通形成の将来イメージ図

出典：「地域公共交通網形成計画」釜石市、平成29年3月

JR 東日本では、平成30年度内の開業を目指して、JR 山田線（釜石～宮古、全延長55.4km）の復旧工事を進めています。

◆計画概要



【完成イメージ図】

図46 JR 山田線の復旧計画概要と鵜住居地区の整備状況

出典：「山田線宮古・釜石間鉄道復旧 工事進捗状況」JR 東日本、平成29年3月

⑤魅力的な景観の形成

新たなまちづくりと連動し、良好な景観を形成することにより、鵜住居地区に誇りや愛着を持てる地域社会の実現を目指します。また、良好な景観の形成により、生活環境の質の向上や、観光産業の振興、交流人口の増加等による、活力ある地域社会の実現を目指します。

具体的には、「釜石市景観計画」（平成25年4月）を踏まえながら、

- ・ 国立公園区域等のリアス式海岸、鵜住居川等の河川や市街地を取り囲む山林等の自然景観の保全
- ・ 豊かな自然景観との調和に配慮した、統一感のある建築物や工作物の整備により、周辺環境と調和した都市景観の形成
- ・ 海沿いの施設や道路環境等の整備にあたり、魅力のある景観の創出などに努めながら、市街地の整備に取り組みます。

また、魅力的な景観形成の一つの展開方策として、(仮称) かまいし桜プロジェクトマスタープラン(案)に基づき、被災地を中心に寄贈樹に多い桜を中心に植樹することにより、桜の開花時期にはまち中が桜の咲きほこるまちの形成を目指します。鵜住居エリアについては「鎮魂と防災のまちづくりの象徴と共に、住民や来訪者が憩える場となる植樹」を目指します。

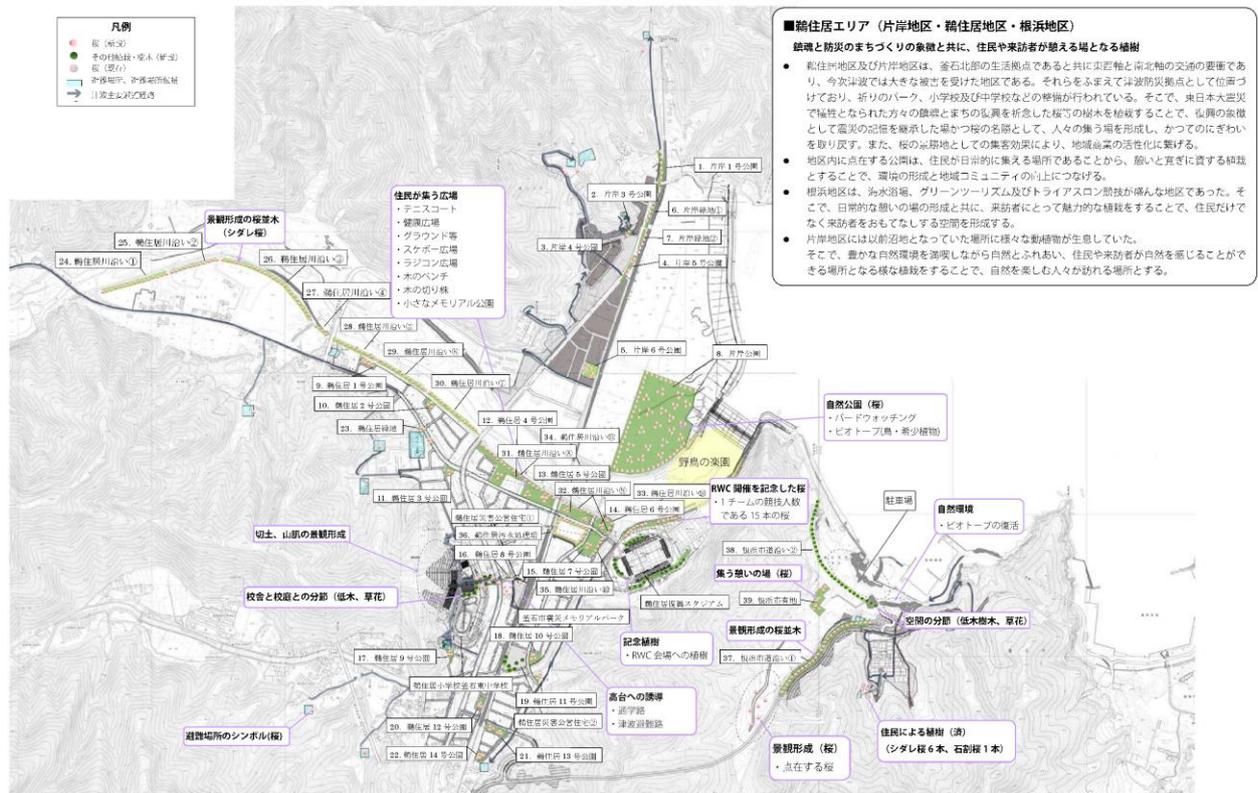


図47 鵜住居エリアの優先的に植栽したほうが良い場所

出典：「(仮称) かまいし桜プロジェクトマスタープラン(案)」平成29年1月

<鵜住居地区まちづくり構想図>

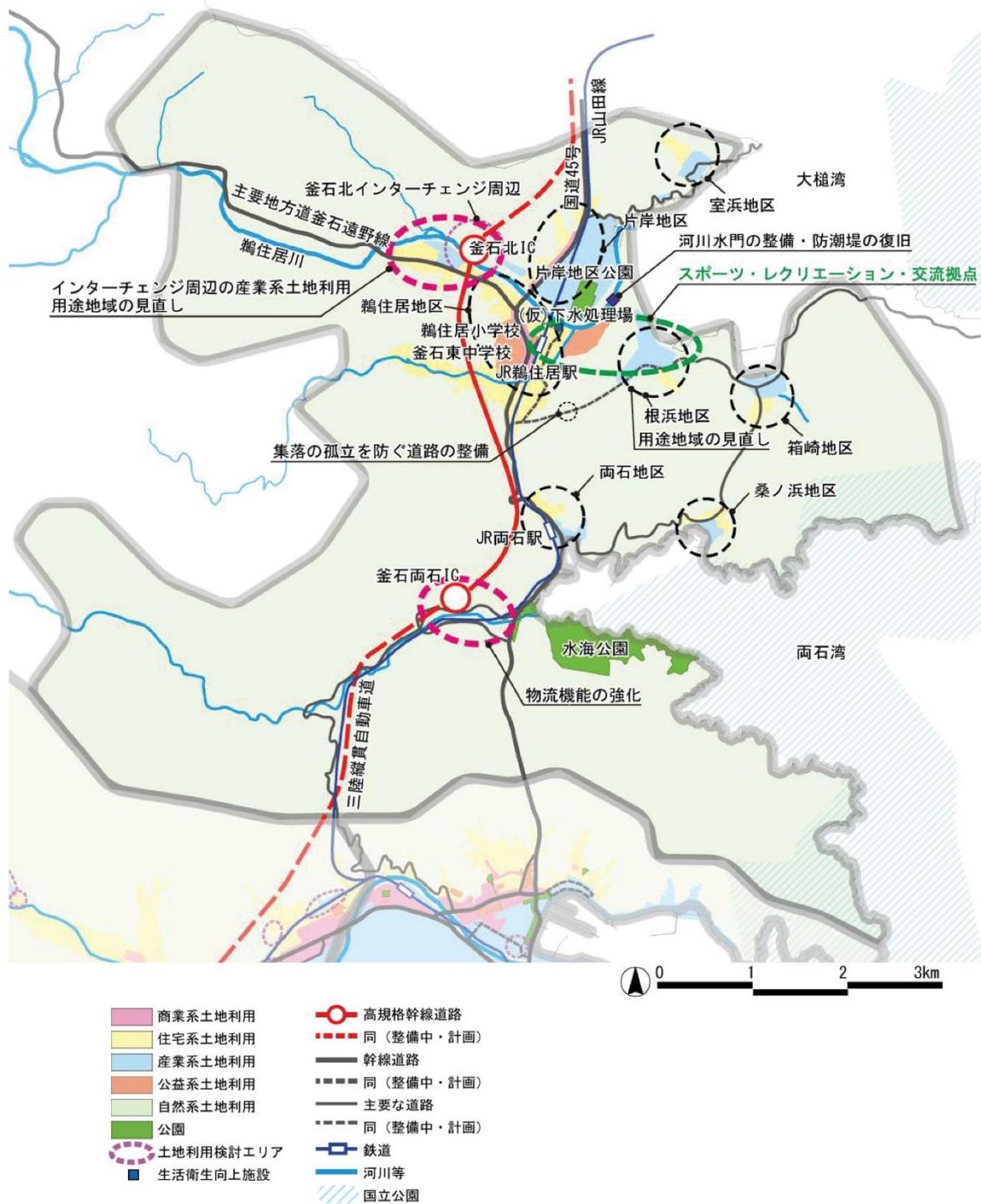


図48 鵜住居地区まちづくり構想図

6 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策

(1) まちの賑わいの再生・強化の方策

①JR 鶴住居駅前を活用した観光施策

JR 鶴住居駅周辺は、復旧する JR 山田線（三陸鉄道へ移管開業）のみならず、国道 45号「三陸沿岸道路」の釜石北 I.C から釜石市内に移動する際のルート上にもあたることから、鶴住居川流域エリア観光の玄関口と位置づけます。鶴住居川流域エリアには、世界遺産・橋野鉄鉱山、根浜海岸、箱崎半島等がありますが、いずれも観光施設が小規模で、満足いくホスピタリティ提供が難しい環境にあるため、JR 鶴住居駅周辺がそれらを補完する役割を担います。

JR 鶴住居駅前には、東日本大震災の犠牲者の慰霊・追悼を行う「釜石祈りのパーク」、震災の記憶や教訓を継承し、鶴住居での出来事を物語る防災学習施設「津波伝承施設（仮称）」、物販と飲食、ホスピタリティを提供する「観光交流拠点施設（仮称）」、さらに隣接して鶴住居運動公園・釜石鶴住居復興スタジアム（仮称）が建設され、以下のような施策展開により、来訪者の立ち寄りにより賑わいを創出します。

・釜石オープン・フィールド・ミュージアム構想の展開

釜石市では、「釜石オープン・フィールド・ミュージアム構想」を展開し、世界遺産と鉄づくりの産業遺産観光の促進等を図っていくものとしていますが、鶴住居川流域エリアには、構想の最重要要素である橋野鉄鉱山があり、JR 鶴住居駅周辺は二次交通の結節点やホスピタリティの提供拠点として位置づけられており、建設予定の観光交流拠点施設（仮称）での物販や飲食の提供などにより、ホスピタリティ向上に努めます。

釜石市では「観光を通じた震災復興の実現」のために、釜石市民と共に地域を見つめ直す必要があります。自然景観、寺社仏閣、産業遺産、さらには、釜石市特有の環境・条件の中で、自然と共に暮らしてきた人の生き様・歴史を発掘します。それを釜石市民の間で共有し、釜石市内外に釜石市の姿を示していきます。釜石市全体を生きた屋根のない博物館と見立てて、釜石市で生活してきた市民一人ひとりがガイドとして釜石市の魅力を語り活躍する姿を目指します。この釜石オープン・フィールド・ミュージアム構想の実現により、釜石駅付近を主たるシンボリックな玄関口として釜石市内の全域・隅々までの観光回遊性を向上します。

釜石市が目指す釜石オープン・フィールド・ミュージアムは

東北で唯一の世界遺産を伴う市内全域型フィールド・ミュージアム

～釜石市全体が生きた博物館～

出典：「釜石市観光振興ビジョン（案）」平成29年3月

②JR 鶴住居駅前公共施設との連携による賑わいの創出

まちなか再生区域内に整備する商業施設は、グループ補助金等を活用して商業者が再建するエリアである「商業者再建ゾーン」、及び JR 鶴住居駅前に集約して整備した公共施設と近接しており、誘客イベントの開催等相互に連携することにより、区域内に人の流れを生み出し、にぎわいを創出することが可能になります。

商業施設(共同店舗)は、JR 鶴住居駅前の公共施設等周辺施設との調和を踏まえた施設デザインとします。

にぎわい創出においては、商業イベントだけでなく、地域関係団体が主催する各種イベントとも連携し、エリア全体でにぎわい創出に向けた取り組みを推進します。



図50 釜石うみやま郷土芸能大競演祭

表10 鶴住居地区で実施している、または実施予定の主なイベント

イベント名	開催時期	備考
復興フェスティバル in 鶴住居	9月	
釜石市産直スタンプラリー	9～11月	
釜石うみやま郷土芸能大競演祭	8月	
根浜海岸海開きイベント	7月	
観光交流拠点施設(仮称) 季節イベント	年3回	
観光交流拠点施設(仮称) 朝市	年6回	

(2) 地域資源の活用等による新事業等の創出

釜石市では、鵜住居地区において、以下のような新事業創出や観光産業支援に関する施策を展開していますが、まちなか再生計画に関連して、地元住民とまちづくり会社、市が連携しながら、「釜石オープン・フィールド・ミュージアム構想」と連携した産業観光プログラム、釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）等活用によるスポーツツーリズムプログラム、震災を教訓とした防災教育プログラムの開発などに重点的に取り組みます。

表11 鵜住居地区に関連する、新事業創出や観光産業支援に関する施策

項目	内容
起業等の支援 （市総合計画後期基本計画より）	<ul style="list-style-type: none"> ・産学官の有機的な人的ネットワークを強め、地域の産業資源を活用し、新事業の創出が促進される事業環境を構築します。 ・釜石・大槌地域産業育成センターによる企業の研究・技術開発や商品開発、企業家の育成支援や経営ノウハウのサポート、販路開拓、事業化に向けた取り組みなど、総合的な起業支援体制を充実します。 ・新産業創出を図るため、新商品新技術の開発・事業化促進・販路拡大促進・人材育成までを体系的・総合的に支援します。
新産業と雇用の創出 （市復興基本計画より）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域独自のエネルギー需給体制の構築による産業経済の活性化を推進するため、風力発電、太陽光発電、木質バイオマス資源等の再生可能エネルギーの利活用など、エネルギーの多様化による釜石版スマートコミュニティの実現に向け取り組みます。 ・ものづくり産業の復興に向けた取組のほか、海洋産業など新たな産業の創出や海洋研究拠点の形成など、地域産業の経済の活性化に取り組みます。 ・産学官連携によるものづくり技術の高度化や地域産業を担う人材の育成に努め、安定かつ持続的な雇用の創出に取り組みます。
歴史文化やスポーツを生かしたまちづくり （市復興基本計画より）	<ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産「橋野鉄鉱山」や旧釜石鉱山事務所をはじめとする近代化産業遺産を活用しながら、交流の促進とにぎわいを創出します。 ・郷土芸能の伝承活動や芸能・文化活動に対して支援を継続します。 ・幼少期から高齢者までスポーツに親しむ環境を整え、スポーツ活動に対する支援を継続して市民の健康づくりを推進するとともに、各種大会や大規模なスポーツイベントの誘致にも取り組んで交流を促進します。 ・市内各地にある近代化産業遺産をはじめ、震災メモリアルパークや津波に関する記念碑などを構成要素とする釜石オープン・フィールド・ミュージアム構想を推進します。

項目	内容
観光客受け入れ態勢の強化 （市総合計画後期基本計画より）	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客に快適な印象を与えるため、観光客をもてなす心とボランティア観光ガイドの育成を進め、地域が一体となった観光客の受け入れを促進します。 ・観光客の利便を向上させるため、インフォメーション機能や案内板・パンフレットの充実、市内の移動手段およびアクセス道路の整備を進めます。
観光情報の受発信の強化 （市総合計画後期基本計画より）	<ul style="list-style-type: none"> ・三陸沿岸地域および岩手県中部地域との広域的な連携により、観光ルートの設定とPR、観光客の誘致活動を充実します。 ・インターネットなどの各種メディアを効果的に活用し、観光宣伝活動の充実を進めます。
橋野鉄鉱山の訪問者数拡大 （市観光振興ビジョンより）	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者アンケートによる満足度向上 ・コミュニティスクール推進事業支援 ・アクセス向上施策（シャトルバス、定額タクシーの設定）検討 ・飲食・土産品販売提供 ・世界遺産とつなぐ（平泉等）相互送客促進の情報発信数（インターネット広報等）
JR 鵜住居駅周辺、根浜地区の活性化 （市観光振興ビジョンより）	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 鵜住居駅前震災メモリアルパークを核とする防災学習プログラムの実施 ・釜石鵜住居復興スタジアム（仮称）を活用した大型屋外音楽イベントの開催誘致 ・漁業体験プログラム設定 ・千畳敷を目玉とした海からの景観スポット整備と来客数増 ・根浜地区オートキャンプ場施設の新設と常設利用

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

ア 再生計画の意見を求める「鵜住居まちなか再生計画策定委員会」の構成

鵜住居地区の住民により組織された「鵜住居地区まちづくり協議会」のメンバー、地域商業者、釜石商工会議所等市内商業関係者等により組織された「鵜住居地区まちなか再生計画策定委員会」を設置し、まちなか再生計画の策定及び実行に向けた検討を実施しています。

表12 鵜住居地区まちなか再生計画策定委員会

NO	分野	所属等	備考
1	地域住民	鵜住居地区まちづくり協議会メンバー	
2	地域住民	鵜住居地区まちづくり協議会メンバー	
3	地域住民	鵜住居地区まちづくり協議会メンバー	
4	地域商業者	鵜住居を新生する会	
5	地域団体	釜石うみやま連携推進協議会	
6	地域商業者	地域商業者代表	
7	地域商業者	地域商業者代表	
8	市内商業関係者	釜石商工会議所	
9	市内商業関係者	釜石商工会議所女性会	
10	地域商業関係者	釜石まちづくり株式会社	

イ 再生計画に記載される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

商業施設（共同店舗）及び駐車場については、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）を活用して、まちづくり会社が整備・運営します。

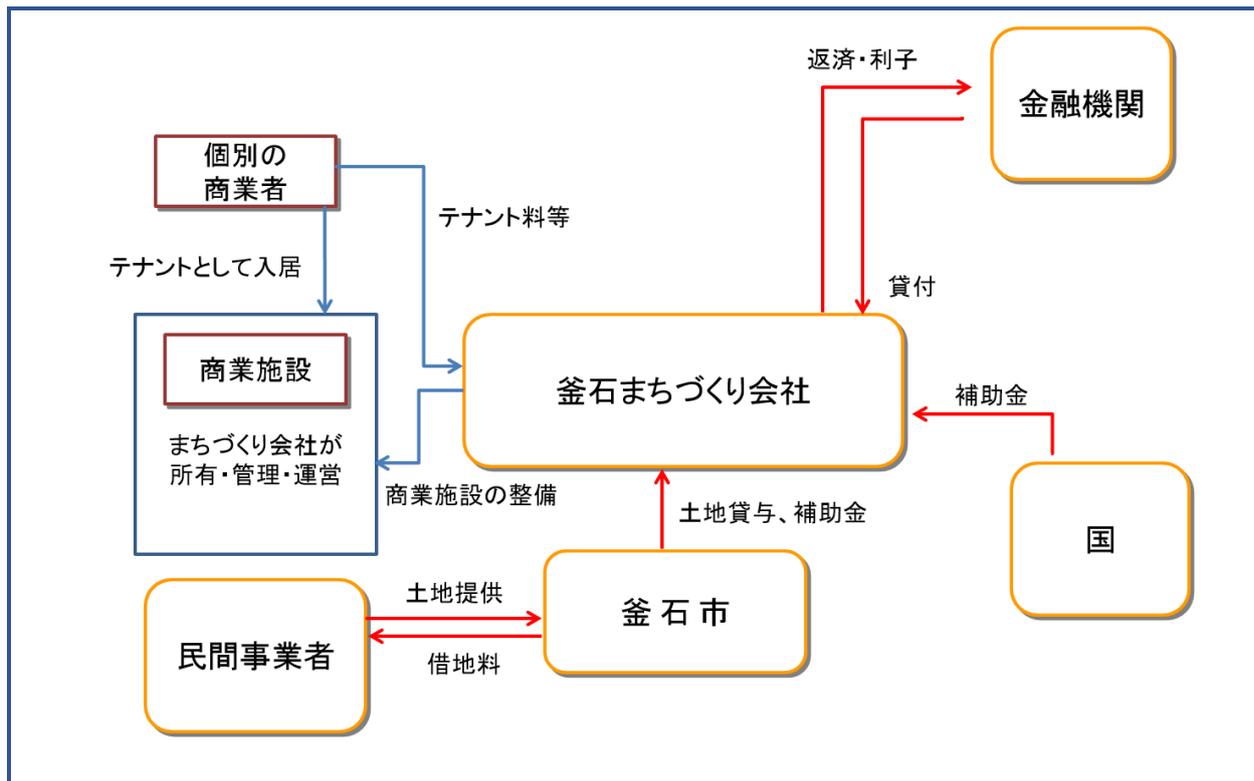


図51 商業施設等整備事業の実施主体及び協力体制（案）

ウ 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

① 資本構成・役員・事業内容

釜石東部地区のエリアマネジメント等を行う目的で平成25年11月に設立した「釜石まちづくり株式会社」が施設の整備・運営を行います。

会社概要は以下のとおりです。

表13 まちづくり会社の概要

項目	内容
会社名	釜石まちづくり株式会社
本社所在地	岩手県釜石市只越町三丁目9番13号
設立年月日	平成25年11月1日
事業内容	都市基盤施設の企画、建設、運営、管理 ・共同店舗「タウンポート大町」の整備・管理・運営 ・公共施設の指定管理（駐車場、釜石情報交流センター） ・情報ポータルサイトの管理・運営 等
資本金	56,400千円
役員	代表取締役 谷澤栄一
	取締役 山崎秀樹、平松福壽

② 組織体制

まちづくり会社の組織体制は以下のとおりです。

- 代表取締役 1名
- 取締役 2名
- 監査役 2名
- 従業員 7名（専従）

③ 施設整備の収支計画

商業施設の開業（平成31年夏を予定）後の収支計画は、下図のとおりとなります。開業初年度から黒字を維持しています。

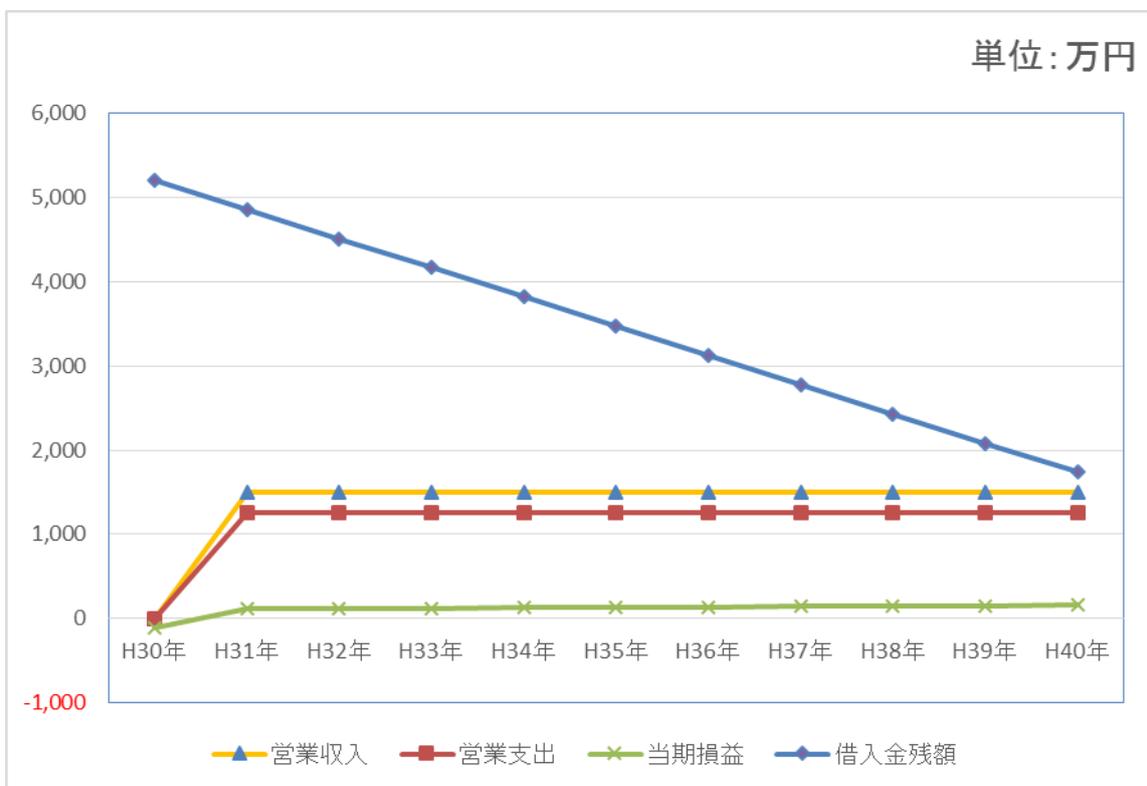


図52 施設整備の収支計画

(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32年度（平成33年3月末）とし、商業施設をはじめ、再生区域内の施設整備を進めていきます。

表14 再生計画の実施スケジュール（平成30年5月時点）

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
釜石市復興事業計画	→				
土地区画整理事業	→				
津波復興拠点整備事業	→				
まちなか再生計画		まちなか再生計画 →			
商業施設の整備			建築 →		

(3) 区域に関連する各種計画の策定状況

- ・ 釜石市復興事業計画
（計画期間：平成23年度～平成32年度）
- ・ 釜石市都市計画事業鶴住居地区震災復興土地区画整理事業
（計画期間：平成24年度～平成30年度）
- ・ 鶴住居地区津波復興拠点事業
（計画期間：平成24年度～平成30年度）