

石巻市 かわまち交流拠点整備事業



事業整備手法の変更(かわまち交流拠点整備事業)

事業手法変更経緯

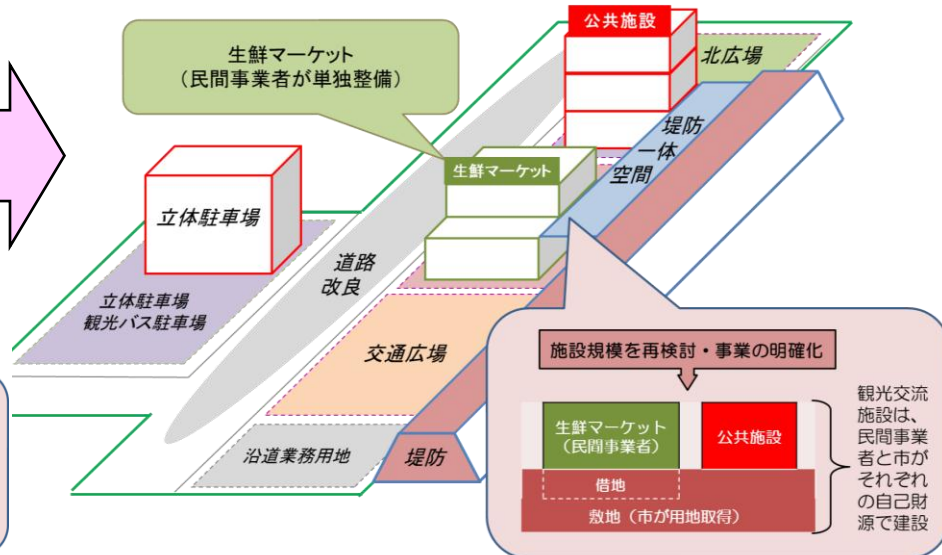
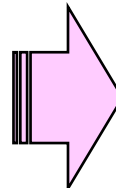
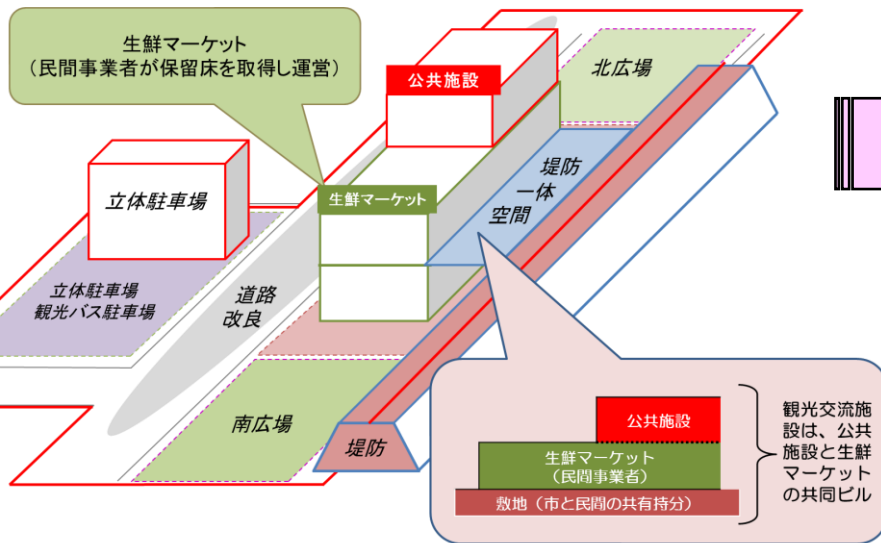
事業規模・事業費・建築期間を再検討



観光交流施設を分棟化(公共と民間の特徴を活かした施設整備)

市街地再開発事業

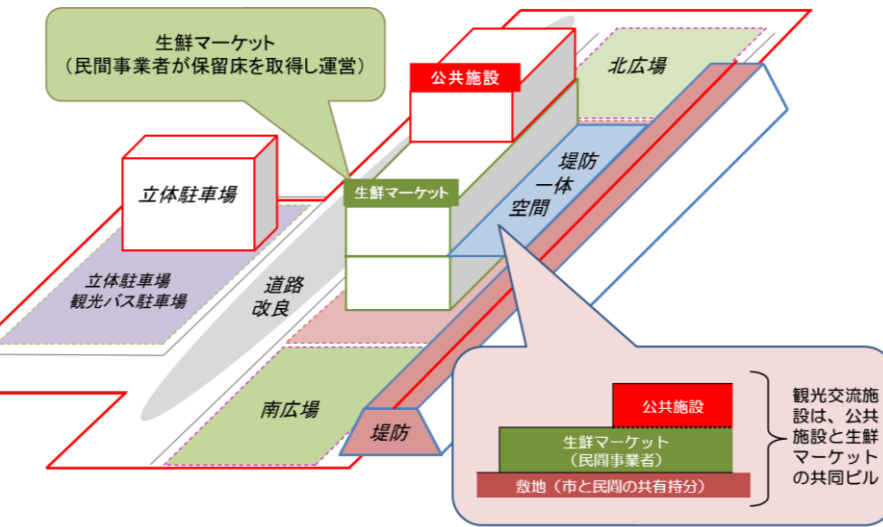
かわまち交流拠点整備事業



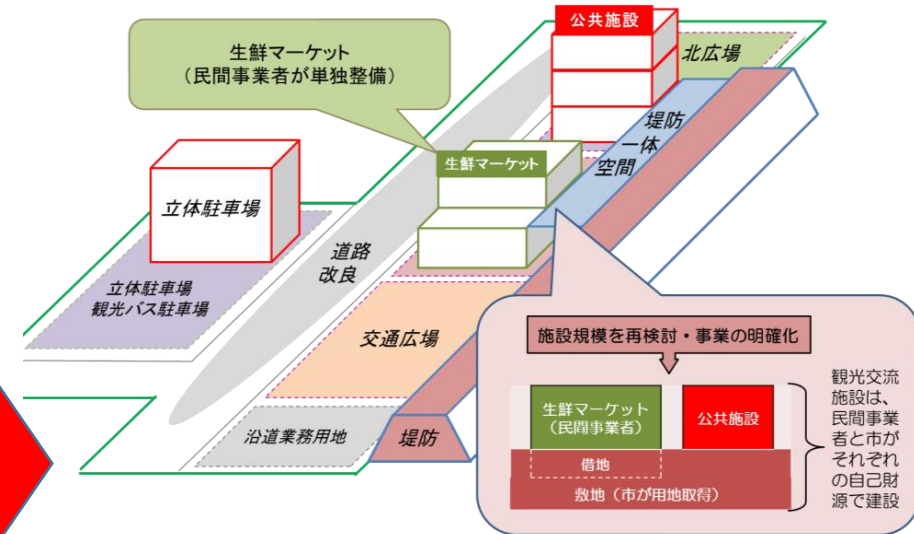
市街地再開発事業から土地区画整理事業を主とした手法へ変更となるが、かわまち交流拠点の整備目標や整備予定施設には大きな変更はない。

主な施設整備手法について

市街地再開発事業



かわまち交流拠点整備事業



施設

事業区分

観光交流施設（共同ビル）

生鮮マーケット

復興交付金（再開発）

公共施設

復興交付金
（再開発＋暮らし・にぎわい）

駐車場

復興交付金（再開発）

堤防一体空間

復興交付金（再開発）

基盤整備
（広場・道路等）

復興交付金（再開発）

施設

事業区分

（観光交流施設）
生鮮マーケット棟

民間事業により整備

（観光交流施設）
公共施設棟

復興交付金（暮らし・にぎわい）

駐車場

復興交付金（効果促進）

堤防一体空間

復興交付金（効果促進）

基盤整備
（広場・道路等）

復興交付金
（区画整理事業）

かわまち交流拠点整備事業区域と土地利用計画について

かわまち交流拠点整備事業区域



かわまち交流拠点整備事業土地利用計画

凡 例	
	事業区域
	区画道路
	広 場
	住宅用地
	観光交流施設用地
	沿道業務用地

土 地 利 用 計 画 表	
事業区域	約1.46ha
区画道路	約3,500㎡
公共広場	約1,500㎡
広 場	約2,000㎡
住宅用地	約900㎡
観光交流施設用地	約2,800㎡
沿道業務用地	約3,900㎡



観光交流施設(生鮮マーケット)

【整備内容】

● 事業手法の変更

公設民営(市街地再開発事業により市が整備する建物の床を事業者が運営)方式から、民設民営(土地区画整理事業により市が整備する用地(借地)に事業者が建物を建設)方式へ。

なお、事業敷地は借地とし、市の公有財産貸付規定に準じた減免等を検討する。

● 一部2階建て(1階物販／2階飲食)、延床面積約2,100㎡以内において、資金調達可能な規模で整備。

- 経産省の28年度当初「中心市街地再興戦略事業費補助金」(概算要求中)の活用に向けた作業中。
 - 施設整備費が交付対象、補助率2／3。最速で28年3月末の採択決定、年度当初の交付決定が可能(予定)。
 - 補助上限額は原則2億円だが、関連して事業計画の経産大臣認定を取得すれば4億円まで嵩上げが可能。
- 民間金融機関からの融資のほか、政府系金融機関による出資や融資の活用を検討。

● 建設にあたっては、設計や工法を工夫し、建設費を極力抑える。

- 事業構築に必要な商業調査(ニーズ、マーケティング)や計画作成(収支計画、運営計画)等の作業中。

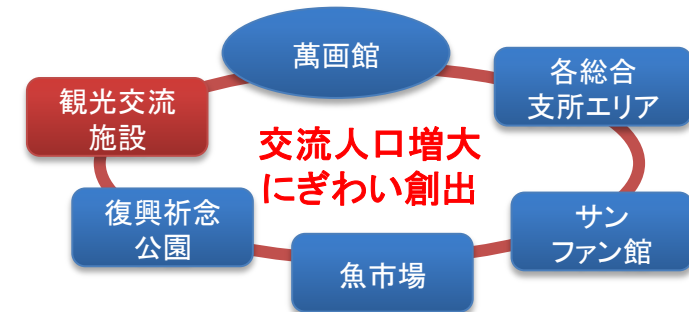
【今後の予定】

平成27年 12月	第4回運営会社設立準備委員会
平成27年度内	運営会社設立
平成27年度内	平成28年度 中心市街地再興戦略事業費補助金 申請

観光交流施設「生鮮マーケット」に係る運営会社の運営方針

運営会社の基本コンセプト

- オール石巻として、農林水産業や観光業の振興、まちなかの活性化といった幅広い視点から運営を行う。
- 地域の農林水産物のブランド化、販路の多角化等、コンサルティング機能の提供といった地域商社の機能を提供する。
- Eコマース(電子商取引)等も含めた複合的な販路の創出を行う。
- 生鮮マーケットの運営については、販売収益をはじめとする独自財源により行う。
- テナント部分は、被災事業者と外部のキーテナントをバランスよく配置し、被災事業者の支援と施設の魅力向上を同時に達成する。
- 萬画館や復興祈念公園、魚市場、サンファン館等の周辺観光資源に加え、総合支所エリアの観光資源と連携し、観光交流人口増大を図る。



運営会社の基本的体制

- 地元産業界からの出資を募ることに加え、地域活性化ファンドを活用する方向で調整を進める。なお、民間主導の観点から市の出資割合は低く抑える。
- 代表取締役については地元産業界の総意により、後藤設立準備委員会副委員長を候補として決定。
- 運営の実務責任者(マネージャー)については全国公募も含め、専門的知見のある人材を確保する。ただし、一般の従業員については地元雇用を優先する。

観光交流施設(公共施設)

【コンセプト】

川沿いエリアが、「観光客が最初に目指す観光地」「家族連れの買い物先」「地元住民の憩いの空間」「学生が友達と集い学びあえる場」となるように、中心市街地・かわまちの拠点としてふさわしい、複合的な交流施設を整備する。

【整備イメージ】

- 観光案内所／情報コーナー:「復興祈念公園」「魚市場」といった、シンボリックな観光名所を目的に訪れた観光客に対し、牡鹿・雄勝・北上をはじめとした他の名所や観光ルートを紹介するなど、総合的な観光提案を行う。
- 市民交流スペース:カフェ機能(飲物・軽食の提供スタンド)を備え、様々な人に隔てなく使われる、入りやすい空間づくりを目指す。北上川や堤防一体空間との結びつきにも配慮する。
- かわまちギャラリー:北上川の魅力や復興事業情報のほか、川湊としての歩み・歴史など、石巻ならではの情報を発信。
- キッチンスタジオ:マーケットと連携した料理イベント、子ども向け食育イベントにより、石巻の食文化を発信。体験の機会を提供。
- 会議室スペース:空室時は自習室として積極的に開放し、放課後や休日の学生の集客を図る。

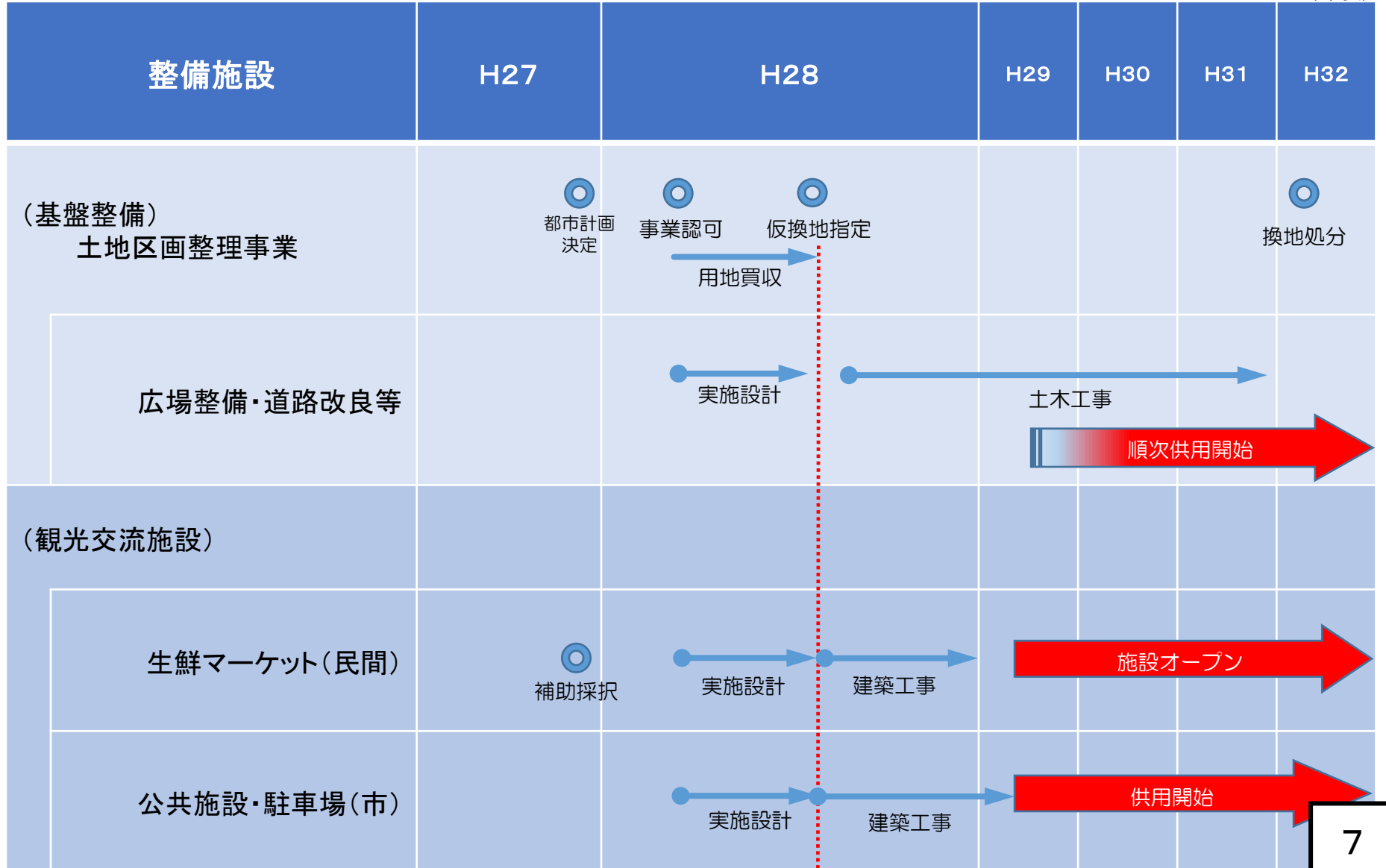
【整備内容】

- 鉄骨造3階建て、延床面積約1,800㎡以内とし、詳細は今後の基本計画・基本設計の中で検討。
- 総事業費1,067百万円(概算額)
- 復興交付金(暮らし・にぎわい再生事業)を財源とするべく、復興庁と協議中。

スケジュール

復興拠点の核となる観光交流施設は、平成29年度中のオープン

(年度)



全体事業費(概算)

【支出】

(単位:百万円) 【収入】

(単位:百万円)

	H27.3時点 再開発等	H27.11時点 区画整理等	差額
調査設計計画費	375	442	67
事業計画作成	78	78	0
地盤調査・建築設計監理	148	144	-4
管理处分計画作成費換地諸費	72	70	-2
公共施設設計等	77	150	73
土地整備費・用地補償費	1,705	1,015	-690
除却整地費	609	455	-154
用地補償費	1,096	560	-536
施設建築物工事費	1,961	2,347	386
観光交流施設(公共施設)	597	1,005	408
立体駐車場	673	692	19
堤防一体空間	513	300	-213
広場・道路整備等	178	350	172
事務費	220	40	-180
事務費	155	40	-115
借入金利子	65	0	-65
合計(商業施設除く)	4,261	3,844	-417
観光交流施設(商業施設)	1,372	民間	
合計(商業施設含む)	5,633		

	H27.3時点 再開発等	H27.11時点 区画整理等	差額
再開発事業等補助金(国費)	3,596		-1,149
区画整理事業等補助金(国費)		2,447	860
保留床処分金(公共施設(国費))	207		
公共施設(国費)		1,067	
保留床処分金(商業床)	1,372		
市単独費	458	330	-128
合計(商業施設除く)	5,633	(3,844)	

国費
 市費

※概算事業費であるため、精査後変更となります。

事業の見直し効果

総事業費の大幅な削減
【国費・市費とも削減】