

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 中心市街地への都市機能の集積のための方針

総合計画基本構想（計画期間：平成19年度～令和2年度）

##### 1) 基本構想（抜粋）

基本目標3：地域資源を活かして元気産業を創造するまち

人々が集い、住み、楽しく過ごせる中心市街地の再生を目指して

空き店舗や空き地の有効活用を図るとともに、商業機能や居住機能、少子高齢社会に対応した介護機能や子育て支援機能など、人々が集い、住み、楽しく過ごすことができる多様な機能が集積した、コンパクトで利便性の高い中心市街地の再生を目指します。

##### 2) 基本計画（抜粋）

第6節 人々が集い、住み、楽しく過ごせる中心市街地を再生する

##### 1 にぎわいのある中心市街地を再生する

###### 市民とともに目指すまちの姿

中心市街地が、人々が集い、住み、楽しく過ごせる「にぎわいの場」として再生されています。

###### 少子高齢化への対応支援

- ・少子高齢化の傾向が顕著であることから、空き店舗を活用し、子育て支援施設や情報交換のできる場や機会などをつくり、地域のニーズに対応した事業を展開しようとする事業者や商店街の支援に取り組みます。
- ・買い物代行サービスや宅配サービスといったソフト面での高齢化への対応や、来街者にやさしい商店街づくりとして商店街全体でのバリアフリー化等の取組みに対する支援を図ります。
- ・空き店舗を活用した「お休み処」の整備や歩道への「お休みベンチ」の設置などによって、高齢者でも安心して、ゆっくりと買い物が楽しめる環境づくりに努め、にぎわいの創出に努めます。

###### 活性化イベント等の充実

- ・株式会社街づくりまんぼう等と連携しながら、石ノ森萬画館及びマンガロードを活用した活性化イベント等の開催や地元商店街等の新たな事業展開を支援し、にぎわいの創出に取り組みます。
- ・先進的な取組みに関するセミナーなどを開催し、中心市街地に対する市民意識の向上や街づくりリーダーの育成などに取り組みます。

## 2 魅力的な中心市街地を形成する

### 市民とともに目指すまちの姿

多様な機能が集積し、活気と魅力あふれる、歩いて楽しい中心市街地となっています。

### 多様な機能集積の推進

- ・中心市街地を歩いて暮らせる生活空間として再構築するため、市民と協働し、多様な都市機能などの集積に取り組みます。
- ・空き店舗などの有効活用を支援し、商業機能のみならず、居住・介護・子育て支援機能などが集積しやすい環境づくりに取り組みます。
- ・中心市街地での新たな事業展開に取り組む事業者や商店街等の支援に取り組みます。

### テーマ性を持たせた商業集積の推進

- ・専門店や豊富な地域食材（地場産品）を活用した飲食店等の集積を図り、魅力ある商店街づくりの支援に取り組みます。

### 個性と魅力ある商店街づくりの支援

- ・より専門性の高い品揃えやきめ細やかなサービスなどを提供する、個性と魅力ある商店や商店街づくりを促進し、歩いて楽しく買い物ができる環境づくりに努めます。

## 都市計画マスタープラン（平成17年度～令和7年度）

### 第5章 都市計画マスタープランの基本方針（抜粋）

#### 4. 将来都市構造

##### (1) まちの拠点

###### ①都市核拠点

石巻駅周辺の既成市街地は、まちの都市核拠点と位置づけ、商業機能や行政サービス機能、業務機能だけではなく、居住機能の再生や多くの人が集まる多様で楽しめる機能を集積し、石巻市の顔として活性化を目指します。

##### (2) まちの土地利用

###### ①都市づくりゾーン

石巻地域及び河南地域、河北地域の一部については、コンパクトな都市づくりを推進するゾーンと位置づけ、良好な都市環境の形成を目指します。

### 第6章 全体構想

#### 1. 土地利用の方針

##### (1) 住宅地

###### ◆まちなか住宅地

多様な都市機能の集積により、幅広い世代の多様なニーズへの対応を目指す、歩いて暮らせる住宅地を形成します。

###### ◆周辺住宅地

###### ◆郊外型新興住宅地

###### ◆地域拠点市街地型住宅地

###### ◆地域拠点集落型住宅地

##### (2) 商業・業務地

###### ◆まちなか商業・業務地

多様な都市機能と業務中枢機能の集積のほか、対面販売などのコミュニケーションを活かした昔ながらの商店街の復活により、まちなかの再生を目指すにぎわいの商業・業務地を形成します。

## [2] 都市計画手法の活用

中心市街地の活性化に関する施策を総合的に推進するとともに、都市機能の分散を抑制し、本市が目指す「コンパクトで成熟した市街地形成」を実現するため、準工業地域において、大規模集客施設（床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの）の立地を制限するための特別用途地区を指定する「特別用途地区建築条例」を制定した。平成 22 年 1 月 25 日に開催した石巻市都市計画審議会において、説明し了承され、平成 22 年 2 月議会での議決後、条例施行及び都市計画決定を同時告示した。なお、当該条例は平成 30 年 3 月に改正し、ナイトクラブの立地制限についても対応可能である。

※大規模集客施設：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（か）項に掲げる建築物をいう

### ■規制の概要

都市計画：特別用途地区

種 類：大規模集客施設制限地区

対象区域：準工業地域 608.6ha

## [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

### (1) 中心市街地における公共公益施設の立地状況

中心市街地には、県、市等の施設が多く立地している。今後新たに整備される施設とともに、これらの既存ストックを有効に活用し、中心市街地の活性化を進めていく。

表 主要な公共公益施設

分類	設置主体	施設名
官公庁施設	市	石巻市役所
	市	石巻市防災センター
	県	石巻警察署／石巻駅前交番
医療・福祉施設	市	石巻市立病院
	市	石巻市保健相談センター
	市	ささえあいセンター
	市	石巻健康センター あいプラザ・石巻
	市	石巻市子どもセンターらいつ
文化・スポーツ施設他	市	石巻市石巻中央公民館
	市	石巻市かわまち交流センター
	市	石ノ森萬画館
	市	旧観慶丸商店

## (2) 石巻市の大規模小売店舗の立地状況

表 中心市街地内及びそれ以外の大規模小売店舗（1,000㎡を超えるもの）

	店舗名称	店舗面積（㎡）	開店日
中心市街地内	①品川屋	1,450	S29.3
	小計（割合）	1,450	(1.0%)
中心市街地外 (10,000㎡超)	②イオンモール石巻	33,686	H19.3
	③イオンスーパーセンター石巻東店	16,917	H17.7
	④石巻蛇田ショッピングセンター	12,000	H18.4
	⑤イトーヨーカドー石巻あけぼの店	11,702	H8.6
	小計（割合）	74,305	(50.0%)
中心市街地外 (10,000㎡以下)	小計（割合）	72,648	(49.0%)
合計（割合）		148,403	(100.0%)

表 郊外型・ロードサイド型の主要大規模小売店舗等の出店状況

開店日	店舗名称	店舗面積（㎡）	用途地域
1954年3月	櫛品川屋	1,450	商業
1971年9月	木村家具センター	1,101	近隣商業
1976年8月	ヨークベニマル大街道店	3,561	第2種住居
1983年6月	ビバホーム石巻店	4,792	第1種低住専
1986年11月	櫛家具のイトウ	1,990	近隣商業
1992年10月	ホームマック石巻店	3,677	第2種住居
1993年5月	ヨークベニマル湊鹿妻店	4,078	第2種住居
1993年6月	ホームマック石巻東店	2,987	第2種住居
2013年5月	ザ・ビッグ石巻鹿又店	2,958	-
1996年6月	イトーヨーカドー石巻あけぼの店	11,702	第2種住居
1996年11月	ツルハドラッグ石巻中里店	1,199	近隣商業
1996年11月	ユノメ家具Z石巻店	4,038	準工業
1996年11月	みやぎ生活協同組合石巻大橋店	2,315	第2種住居
1997年9月	ウジエスーパー山下店	1,290	第2種住居
1998年8月	ヤマト屋書店 TSUTAYA 中里店	1,428	近隣商業
1998年11月	金港堂石巻店	1,421	準住居
2006年4月	河北アゼリアプラザ（ウジエスーパー飯野川店）	7,512	-
2000年7月	おざしビル（ヨークベニマル中浦店）	2,731	-
2005年7月	イオンスーパーセンター石巻東店	16,917	準工業
2006年4月	石巻蛇田ショッピングセンター	12,000	近隣商業
2007年3月	イオンモール石巻	33,686	準工業
2007年7月	ケーズデンキ石巻本店	4,473	準住居
2007年11月	石巻蛇田中央ショッピングセンター	6,820	近隣商業
2008年4月	みやぎ生活協同組合蛇田店	3,728	第2種住居
2008年10月	石巻ファッションモール	2,567	第2種住居
2010年12月	ニトリ石巻店	5,305	準住居
2015年5月	ツルハドラッグ石巻河北店	1,381	-
2016年8月	あいのや新蛇田店	1,717	第1種住居
2018年3月	フジヤ あゆみ野本店	1,296	第1種住居
2019年2月	みやぎ生活協同組合石巻渡波店、薬王堂石巻渡波店	1,983	第2種住居

表 石巻市周辺部（東松島市）の大規模小売店舗等の出店状況

	店舗名称	店舗面積（㎡）	用途地域
1989年11月	矢本ショッピングプラザ（ヨークベニマル矢本店）	4,845	第2種住居
1993年9月	ダイシン矢本店	1,920	準工業
2003年4月	イオンタウン矢本（マックスバリュ矢本店）	13,633	調整区域
2013年8月	イオンタウン矢本Ⅱ期	2,923	調整区域



### (3) 中心市街地における主要施設の移転・閉店の経緯

表 中心市街地における主要施設の移転・閉店後の跡地利用

年	移転・閉店	移転・閉店後の跡地利用
平成 29 年	エスタ	未定

#### [4] 都市機能の集積のための事業等

##### (1) 市街地の整備改善のための事業

- ・石巻市防災センター活用事業
- ・かわまち交流拠点整備事業
- ・かわまちづくり整備事業（水辺の緑のプロムナード）
- ・中瀬公園整備事業
- ・石巻マンガロード整備活用事業

##### (2) 都市福利施設を整備する事業

- ・ささえあいセンター整備事業
- ・石巻健康センターあいプラザ・石巻活用事業
- ・高齢者向け優良賃貸住宅建設促進事業

##### (3) 街なか居住の推進のための事業

- ・優良建築物等整備事業
- ・移住促進住宅取得補助金
- ・空き地・空き店舗活用助成金

##### (4) 商業の活性化のための事業

- ・優良建築物等整備事業（商業施設）
- ・いしのまき元気いちば運営・石巻の食発信事業
- ・石ノ森萬画館実施事業
- ・かわまちエリアマネジメント事業
- ・街なか集客販促イベント共同化事業

##### (5) 4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・住民バス等運行事業
- ・路線バス運行事業