

# 石巻市まちなか再生計画

平成 27 年 7 月  
石 巻 市



## 目次

1. まちなか再生計画の概要	1
1) 再生計画の基本方針	2
①既存計画における中心市街地の目標像と本計画の位置づけ	2
②これまでの中心市街地におけるまちづくりの経緯	5
③再生のための基本的な考え方・方針等	8
イ) まちなか再生の必要性	8
ロ) まちの流動性を高め、歩いて行ける範囲での施設・店舗の集積	8
ハ) まちなかの強みを活かした商業・公共サービスの提供	9
2. まちなか再生計画の対象区域	10
1) 区域設定の考え方	10
2) 区域の所在地及び面積	10
3. 対象区域の土地利用計画	11
1) 区域の土地利用の方針・計画	11
2) 施設等の配置・街路等整備の方針・計画	13
①施設等の配置	13
イ) 復興関連事業での対象区域内のインフラ整備計画等	13
ロ) 公共施設等の配置	14
ハ) 公共交通結節点・駐車場等の配置	15
②来街者の動線計画	16
イ) 広域アクセス動線計画	16
ロ) 拠点内の横丁を活かした動線計画	17
4. 施設等整備計画	18
1) 住宅等整備計画	18
①現在計画されている住宅整備計画	18
②住宅整備により見込まれる居住人口	20
2) 公共施設等整備計画	21
①中心市街地において整備予定の公共施設等	21
②公共施設整備により今後見込まれる歩行者・自転車通行量	22
3) 商業施設等整備計画	25
①商圈の現状と今後の動向	25

イ) 整備予定がある商業施設等が需要として想定する商圈の範囲、規模（圏内の人口・世帯数、 購買力等）及び構造等について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等	26
ロ) 当該商圈内で営業する主要な商業施設の立地状況について、震災前及び現在の状況、今後の 見通し等	31
ハ) 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	36
②中心街・商業施設の店舗導入計画	40
イ) 中心市街地における適正商業施設整備床面積	40
ロ) 中心市街地における消費者ニーズの把握と商業施設の整備方針	47
③中心市街地において整備予定の商業施設	55
□中央三丁目1番地区	57
イ) 箇所、位置、駐車場からの動線、来街手段の状況	58
ロ) 敷地の権利関係	58
ハ) 建築面積、店舗面積、建築工法	59
ニ) テナントの業種構成・規模	61
ホ) 商業施設の所有・運営主体	62
ヘ) 整備概算費見積り、資金調達、テナント賃料、運営収支	62
□その他の市街地再開発検討地区	64
5. 街の魅力向上に向けた取組み・方針・計画	69
1) 既存計画におけるまちづくりの方向性と本計画の位置づけ	69
2) 既存計画と本計画の位置づけ	69
3) 本計画における街の魅力向上に向けた取組み	70
①石巻らしい魅力ある街並みづくり	70
イ) 地域資源を活かした時間消費のための空間づくり	70
ロ) 顧客目線に立った回遊性の創出と歩行空間づくり	71
②賑わい再生に向けた取組み	72
③中心市街地の特性を活かした各種イベントの実施	74
6. 再生計画の地域経済への波及効果	75
1) まちの賑わい再生のプロセス	75
2) 地域資源の活用、新事業の創出	76
①区域における地域の歴史的・文化的・経済的資源の状況	76

---

②地域資源の活用による産業の活性化	77
7. 再生計画の実施体制、組織及び事業のスケジュール	78
1) まちづくり会社等の概要	78
①エリアマネジメントの実施体制	78
②まちづくり協議会の概要	79
イ) コンパクトシティいしのまき・街なか創生協議会（街なか創生協議会）	79
ロ) まちづくり勉強会（講演会）	80
ハ) 市街地再開発等情報共有会	80
③個別まちづくり会社の概要	81
イ) 株式会社街づくりまんぼう	81
ロ) コミュニティカンパニー株式会社（仮称）	82
ハ) 株式会社あす街	82
ニ) かわまちフロンティア株式会社	82
ホ) 合同会社 MY ラボ	83
2) 再生計画の実施スケジュール	83

## 参考書類（非公表）

参考資料 1) 商業施設基本計画図

参考資料 2) テナント一覧

参考資料 3) 中心市街地の商業床規模推計に関する補足

参考資料 4) 施設取得費・内装建築費概算見積り

参考資料 5) 収支計画書・資金計画書



## 1. まちなか再生計画の概要

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

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

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

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

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

# 1. まちなか再生計画の概要

## 1) 再生計画の基本方針

### ①既存計画における中心市街地の目標像と本計画の位置づけ

#### イ) 石巻市震災復興基本計画に掲げる中心市街地のまちづくり

##### ○目指すまちの姿

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



図1 石巻市西部市街地の将来構想



ロ) 石巻市都市計画マスタープランに掲げる中心市街地のまちづくり

○目指すまちの姿

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

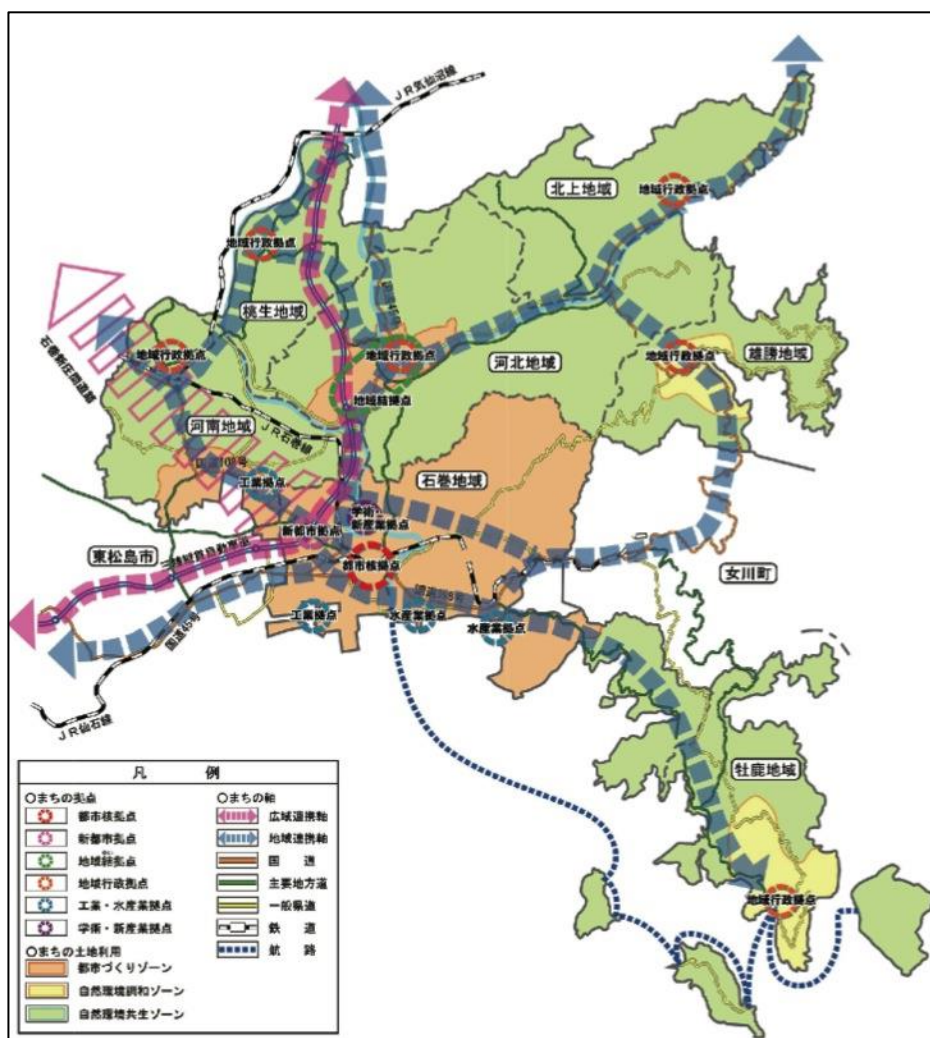


図2 石巻市将来都市構想図

ハ) 第2期石巻市中心市街地活性化基本計画に掲げる中心市街地のまちづくり

○目指すまちの姿

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

二) 再生計画の位置づけ

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

## ②これまでの中心市街地におけるまちづくりの経緯

## イ) 中心市街地の成り立ち

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



図3 港町石巻の様子

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

ロ) マンガを活かしたまちづくり

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



図 4 中心市街地で実施されてきた活性化イベントの様子

## ハ) 東日本大震災

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

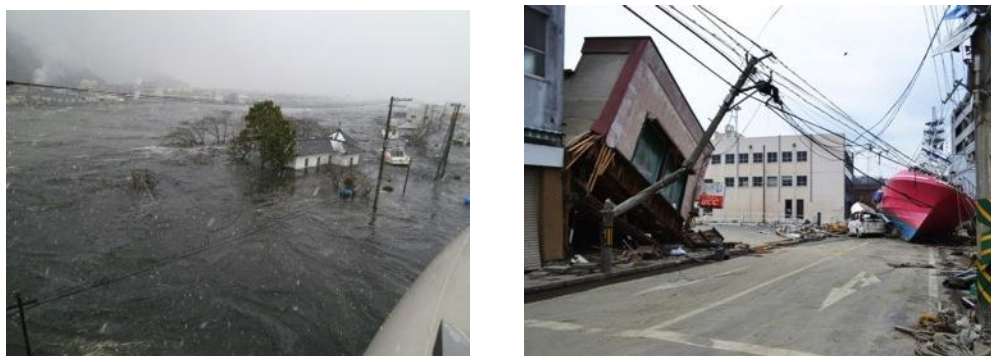


図 5 被災直後の中心市街地の様子

## 二) 復興まちづくり

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



図 6 商店主を中心に開催された情報共有、復興まちづくりの場

### ③再生のための基本的な考え方・方針等

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

#### イ) まちなか再生の必要性

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

#### ロ) まちの流動性を高め、歩いて行ける範囲での施設・店舗の集積

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

ハ) まちなかの強みを活かした商業・公共サービスの提供

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

## 2. まちなか再生計画の対象区域

### 1) 区域設定の考え方

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

### 2) 区域の所在地及び面積

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



図7 まちなか再生計画の対象区域



### 3. 対象区域の土地利用計画

#### 1) 区域の土地利用の方針・計画

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

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

注1 一方の領域には形だけが映り、もう一つの領域には背景が形成されることを言い、背景から分離して知覚される部分（形）を「**図**」、背景となるものを「**地**」という。

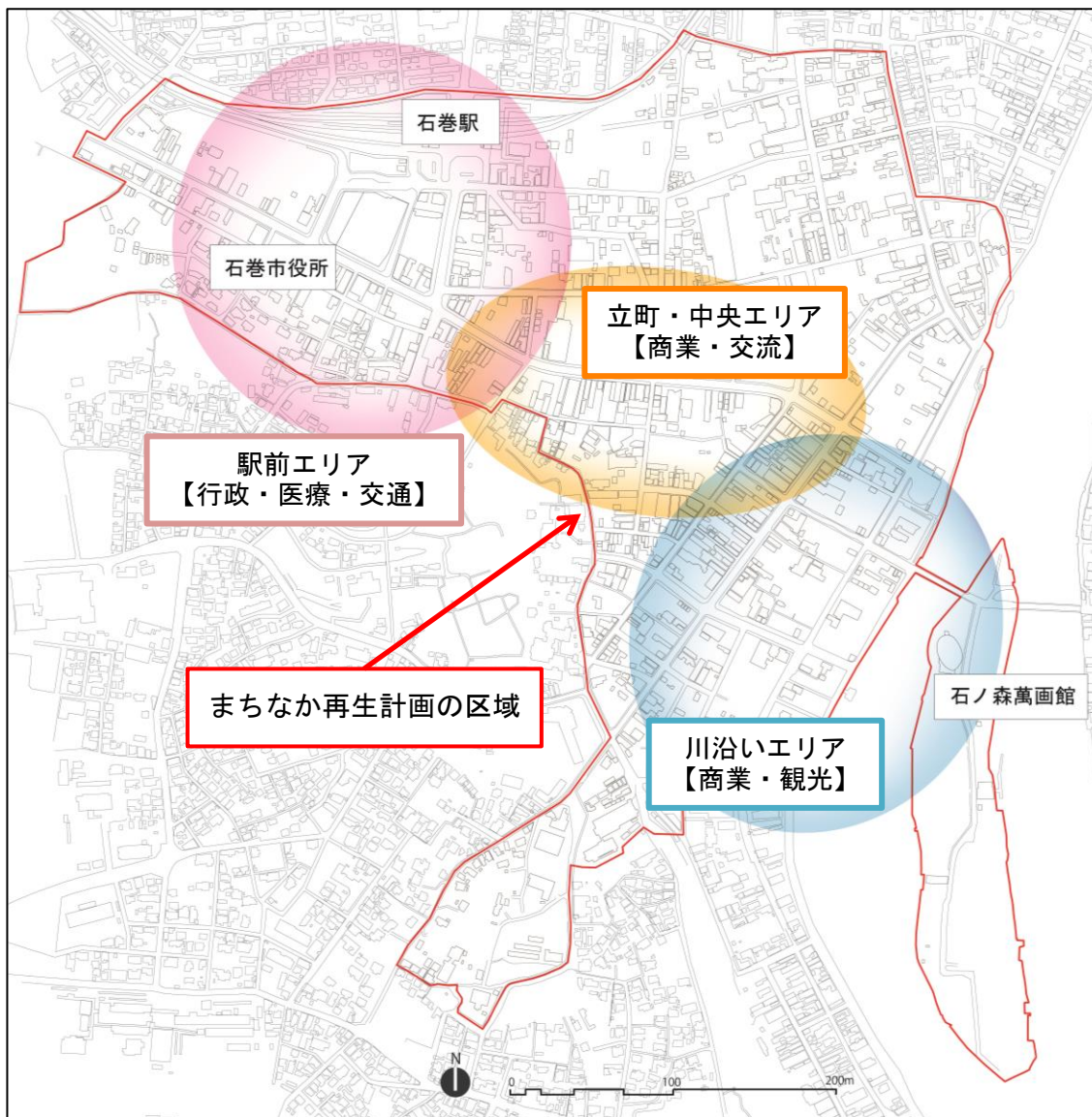


図8 中心市街地における土地利用方針

## 2) 施設等の配置・街路等整備の方針・計画

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

## ①施設等の配置

## イ) 復興関連事業での対象区域内のインフラ整備計画等

- 中心市街地では、旧北上川沿いの堤防整備、内海橋の架け替え、土地区画整理事業などのインフラ整備が計画されている。
- 特に旧北上川沿いでは、堤防と一体となった市街地再開発事業（中央一丁目14・15番地区、中央二丁目11番地区）や、いしのまき水と緑のプロムナード計画により、川を活かしたまちづくりが推進されている。

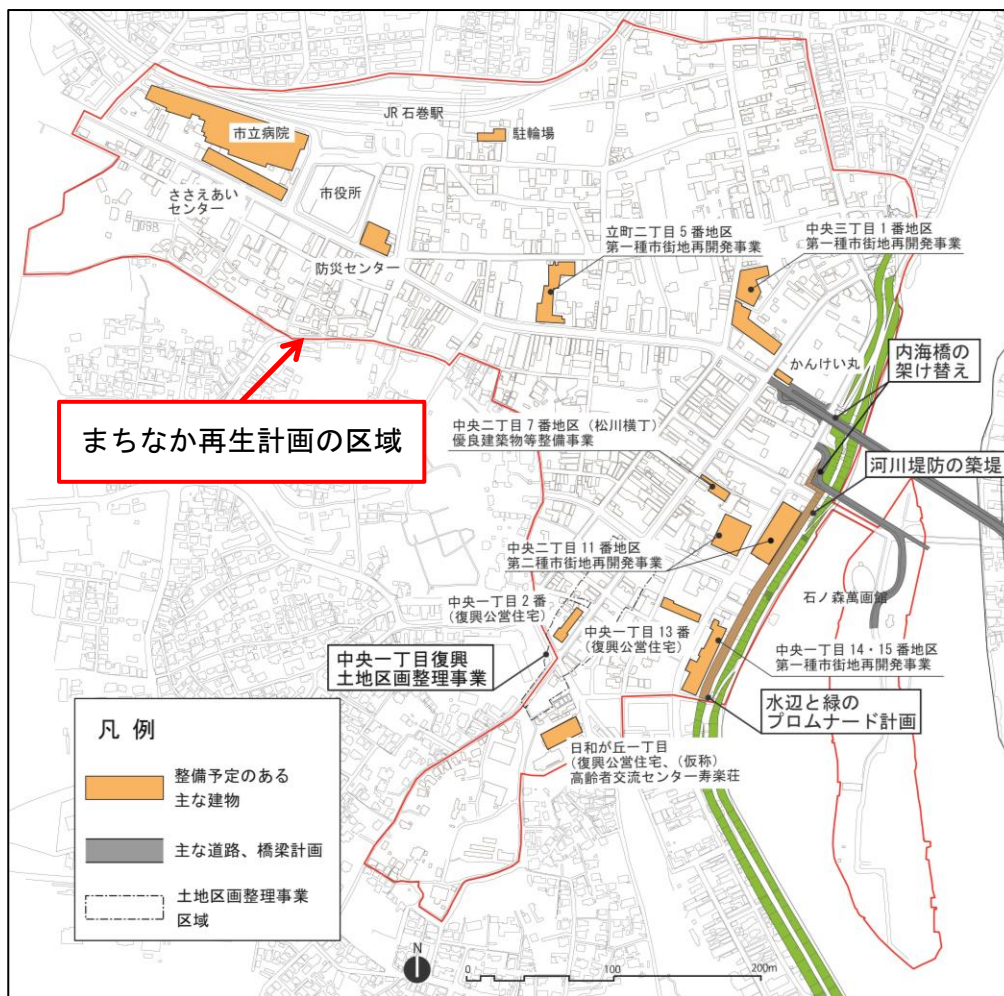


図 9 中心市街地における主なインフラ整備計画等

### 3. 対象区域の土地利用計画

#### ロ) 公共施設等の配置

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

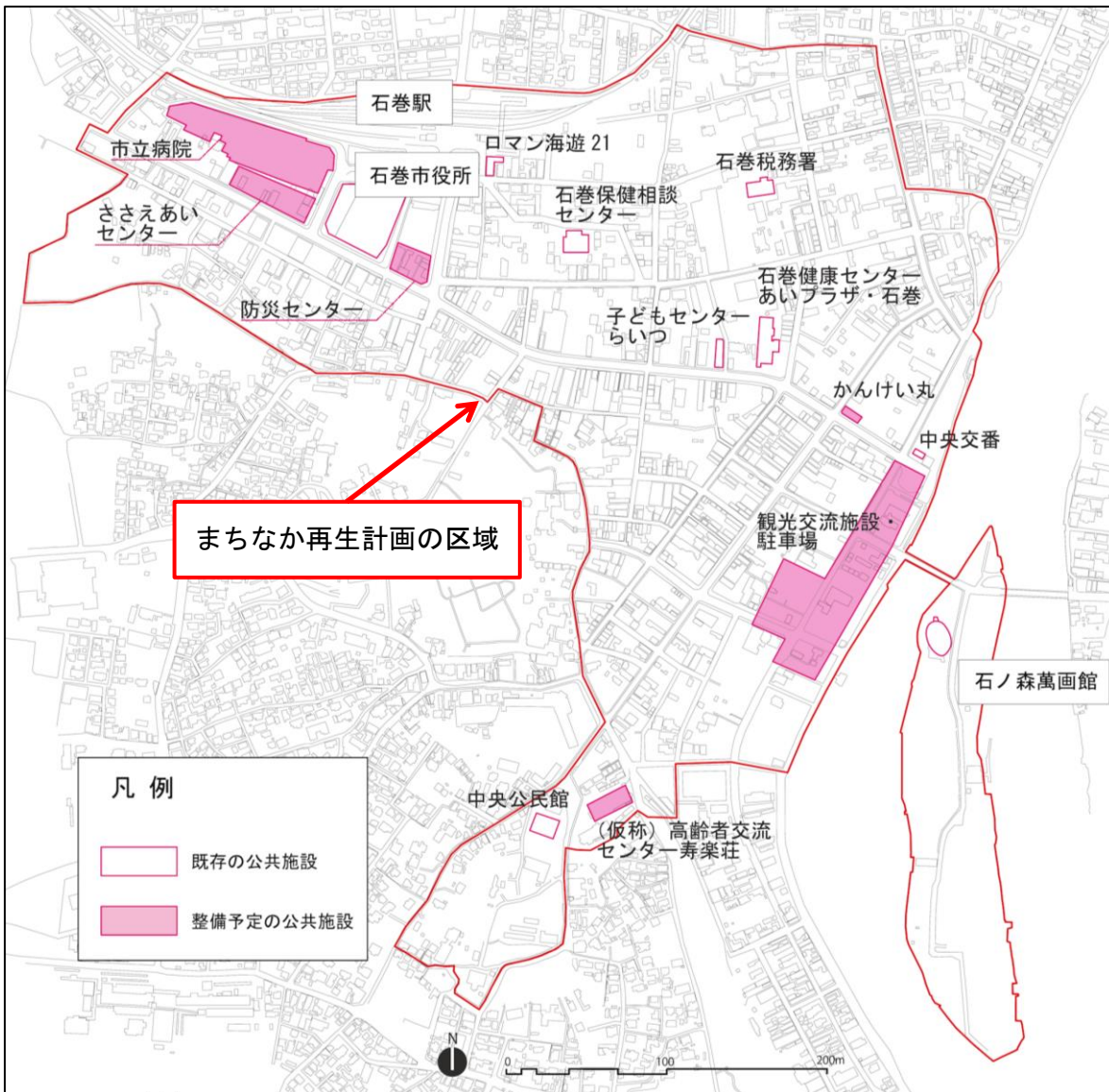


図 10 中心市街地における既存の公共施設と整備予定の公共施設

## ハ) 公共交通結節点・駐車場等の配置

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

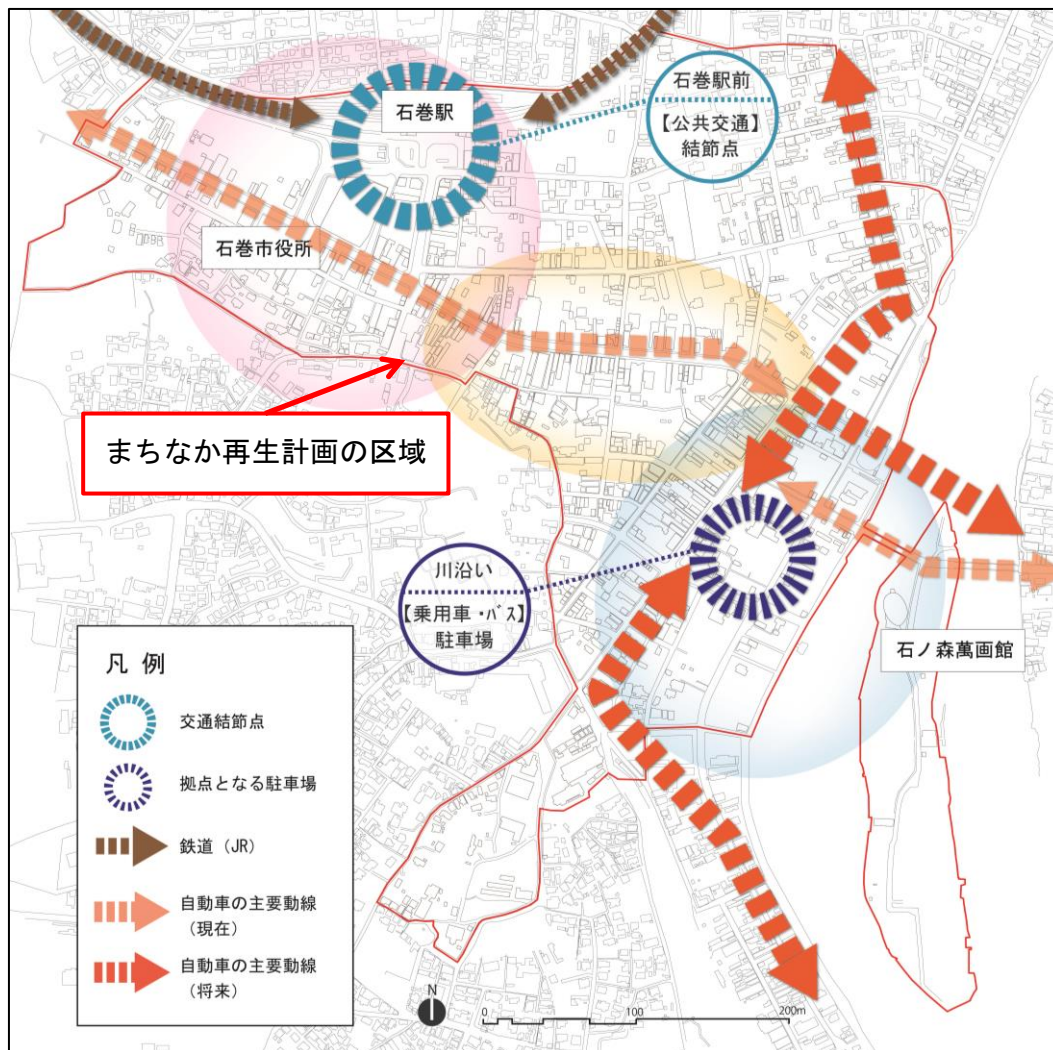


図 11 中心市街地における交通路線図

②来街者の動線計画

イ) 広域アクセス動線計画

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

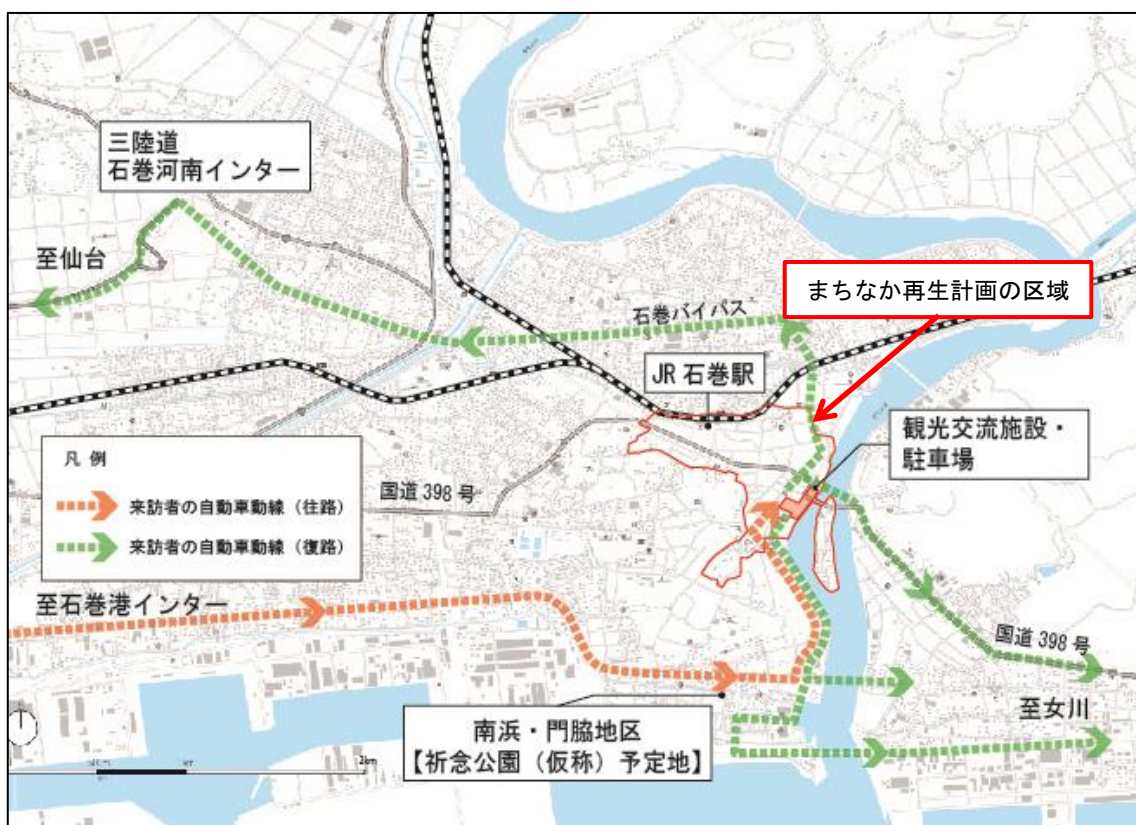


図 12 中心市街地への来街者の自動車動線のイメージ

## ロ) 拠点内の横丁を活かした動線計画

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

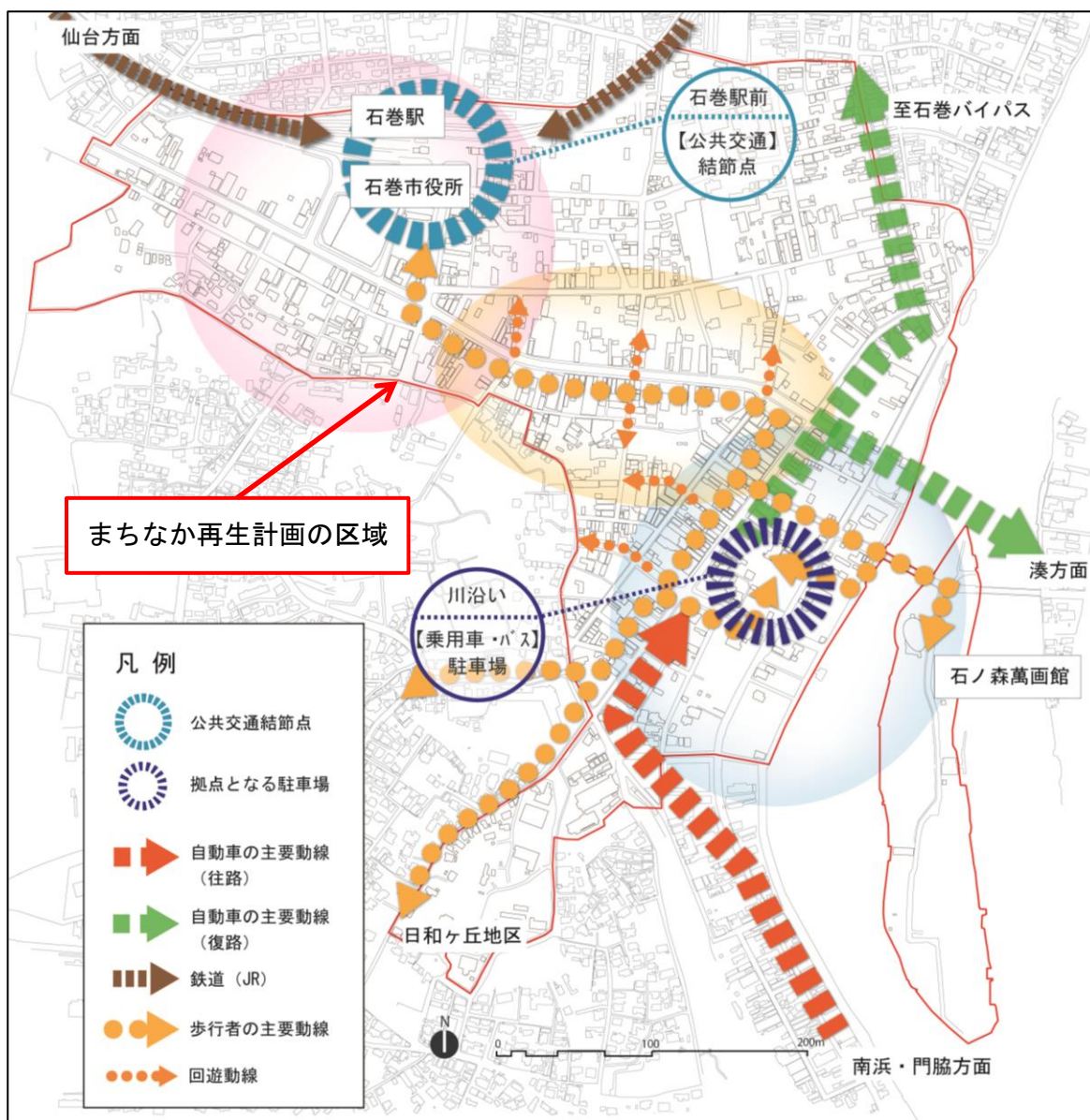


図 13 中心市街地における回遊動線