

4. 施設等整備計画

1) 住宅等整備計画

中心市街地では今後、市街地再開発事業や復興公営住宅整備事業により、約 300 戸以上の住宅が供給予定である。仮設住宅等からこれら新規住宅への入居が進めば、現在の 2,777 人から 3,812 人へ約 1,035 人（37%）増加することが見込まれる。

①現在計画されている住宅整備計画

- ・ 主に現在仮設住宅等に居住している方々を対象に、アクセス性の高い街なかへの住み替え促進を図る。現在、計画対象区域では、図 14 及び表 1 に示す住宅整備が計画されている。

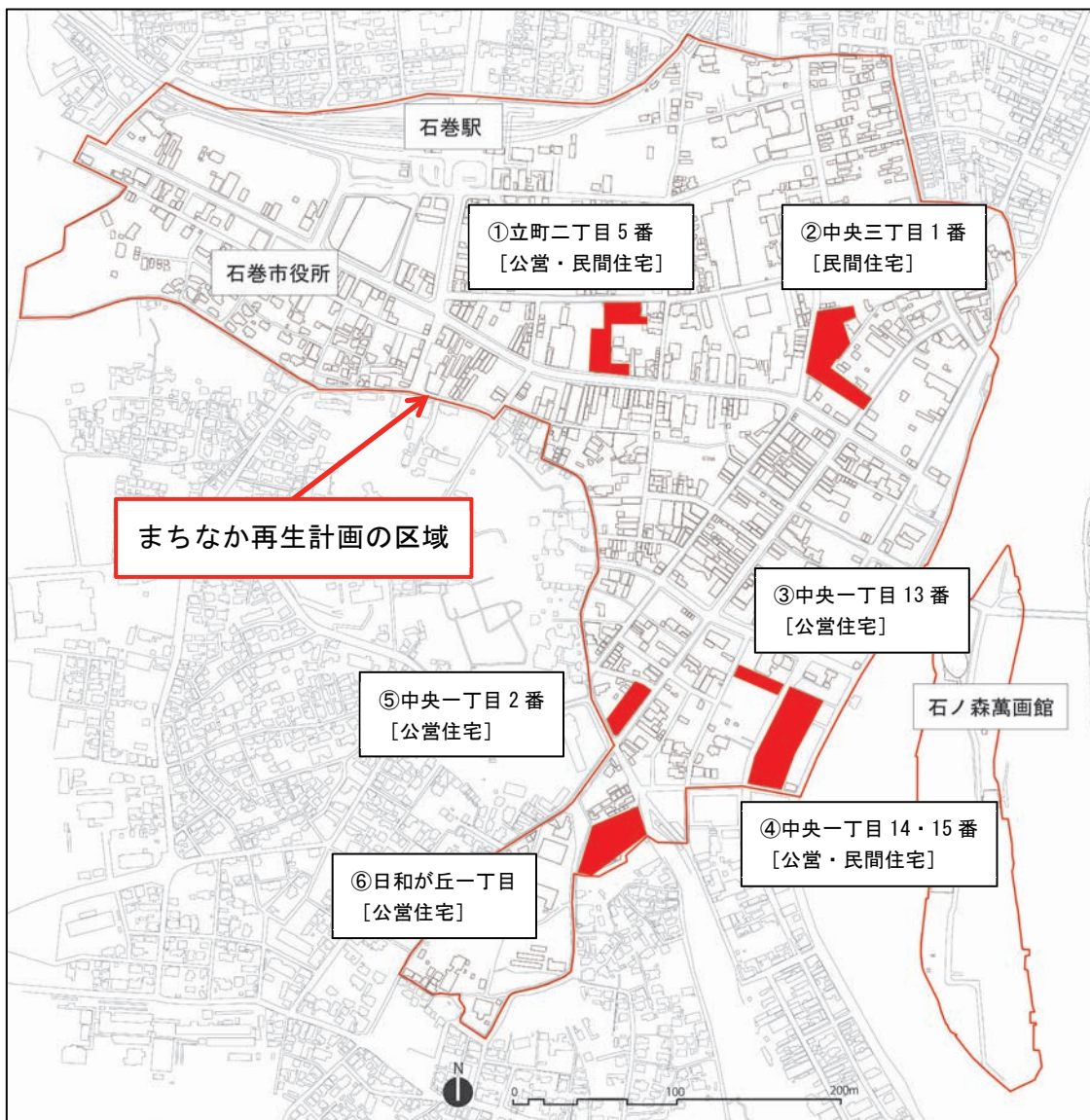


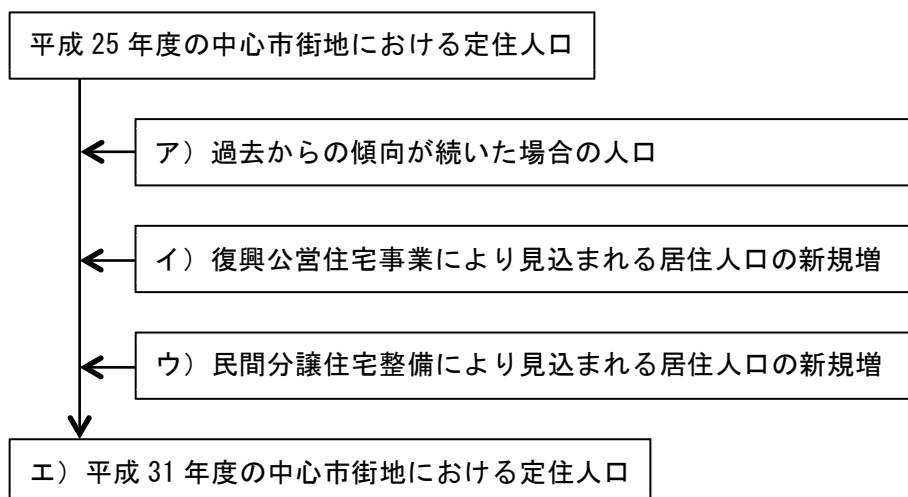
図 14 中心市街地における主な住宅整備予定地区

表 1 中心市街地における主な整備予定住宅一覧

位 置	住宅名（仮称）	整備戸数		種別	階数	駐車場 台数	入居予定 時期
		公営	民間				
①立町二丁目5番	立町二丁目住宅	53戸		1DK、1LDK、2LDK	5階	12台	H28年1～3月頃
		21戸	32戸				
②中央三丁目1番	石巻テラス	77戸		2LDK、3LDK、4LDK	6階	77台	H28年1月頃
		0戸	77戸				
③中央一丁目13番	中央一丁目住宅	51戸		1LDK、2LDK、3LDK	10階	30台	H27年8～10月頃
		51戸	0戸				
④中央一丁目 14・15番	中央一丁目東 住宅	79戸		1LDK、2LDK、3LDK	7階	69台	H28年7～9月頃
		54戸	25戸				
⑤中央一丁目2番	中央一丁目南 住宅	35戸		1LDK、2LDK、3LDK	6階	21台	H28.4～6月頃
		35戸	0戸				
⑥日和が丘一丁目	日和が丘一丁目 住宅	40戸		1LDK、2LDK、3LDK	5階	40台	H28.9～12月頃
		40戸	0戸				
合 計		335戸					
		201戸	134戸				

②住宅整備により見込まれる居住人口

- 第2期石巻市中心市街地活性化基本計画をもとに、下記のフローによって中心市街地における2019（平成31）年の人口を算出すると、ア、イ、ウより平成31年度における中心市街地の居住人口は、3,812人となる。



ア) 過去からの傾向が続いた場合の人口	2,621人
イ) 復興公営住宅事業により見込まれる居住人口	380人
ウ) 民間分譲住宅整備により見込まれる居住人口	811人
合計	3,812人

表2 中心市街地の被災前後の居住人口・世帯数・高齢者人口・高齢化率
(第2期石巻市中心市街地活性化基本計画より)

	被災前（平成20年）	被災後（平成26年）
居住人口 ^{注2}	3,246人	2,777人
世帯数	1,378世帯	1,330世帯
高齢者人口 ^{注3}	825人	723人
高齢化率	36.2%	37.2%

注2 本再生計画対象区域は11字（中央一丁目・二丁目・三丁目、中瀬、立町一丁目・二丁目、千石町、鑄銭場、穀町、日和が丘一丁目（一部）、住吉町一丁目（一部））であるが、居住人口・世帯数においては、日和が丘一丁目と住吉町一丁目の全てを計上している。

注3 高齢者人口・高齢化率においては、日和が丘一丁目、住吉町一丁目は未計上。

2) 公共施設等整備計画

① 中心市街地において整備予定の公共施設等

今後、中心市街地では公共施設として市立病院、ささえあいセンター、観光交流施設等が整備予定である。また、立町大通りに面する子どもセンターは2013年12月に既にオープンしている。これらの公共施設整備により、中心市街地における歩行者・自転車通行量は現在の15,002人/平日+土日から16,950人/平日+休日へ1,948人増加することが見込まれる。

- 中心市街地においては、コンパクトな都市構造の構築を目指し、図15に示す公共施設の整備が計画されている。駐車場については、中央二丁目11番地区に約270台の駐車場を整備予定である。

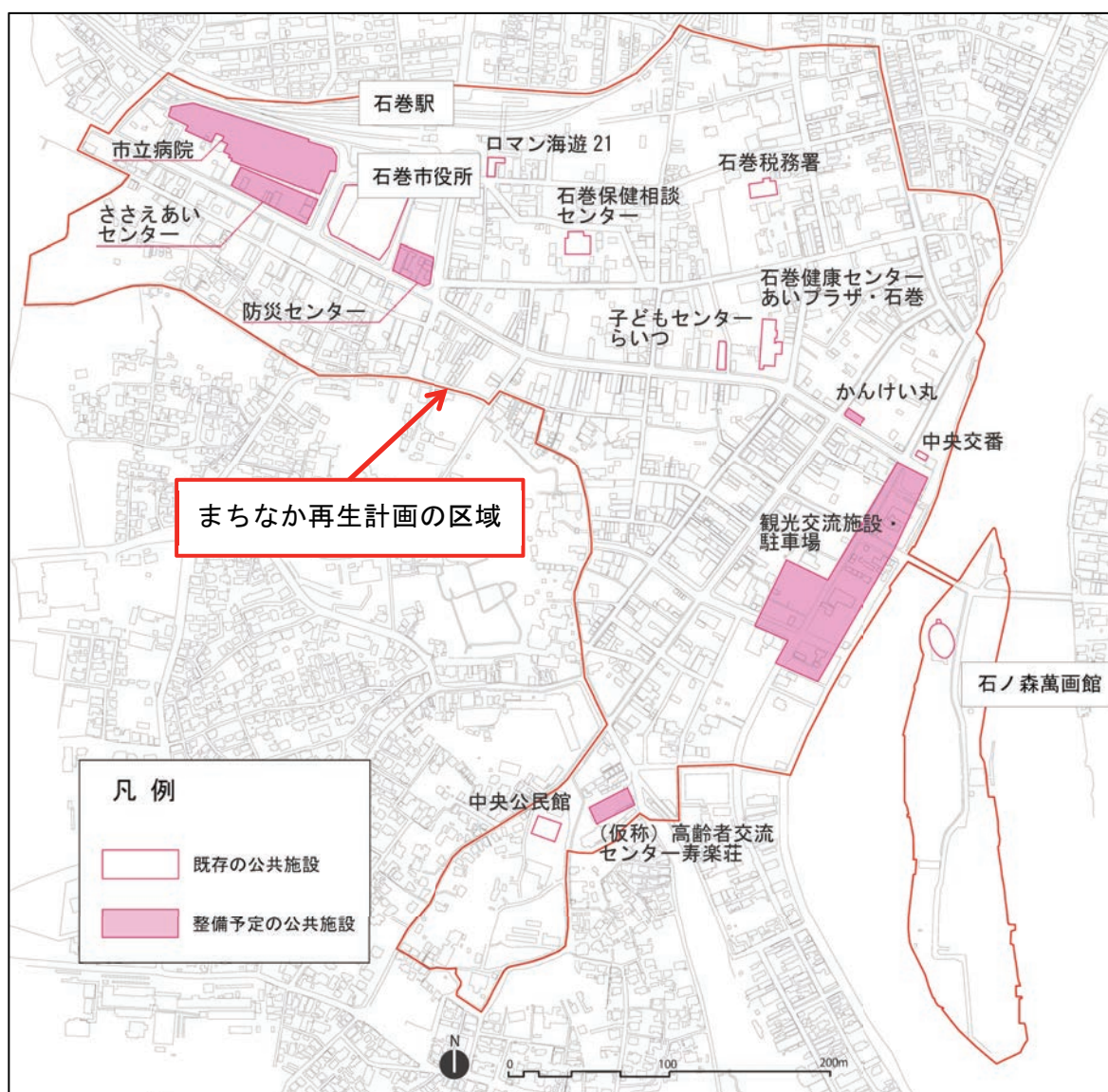
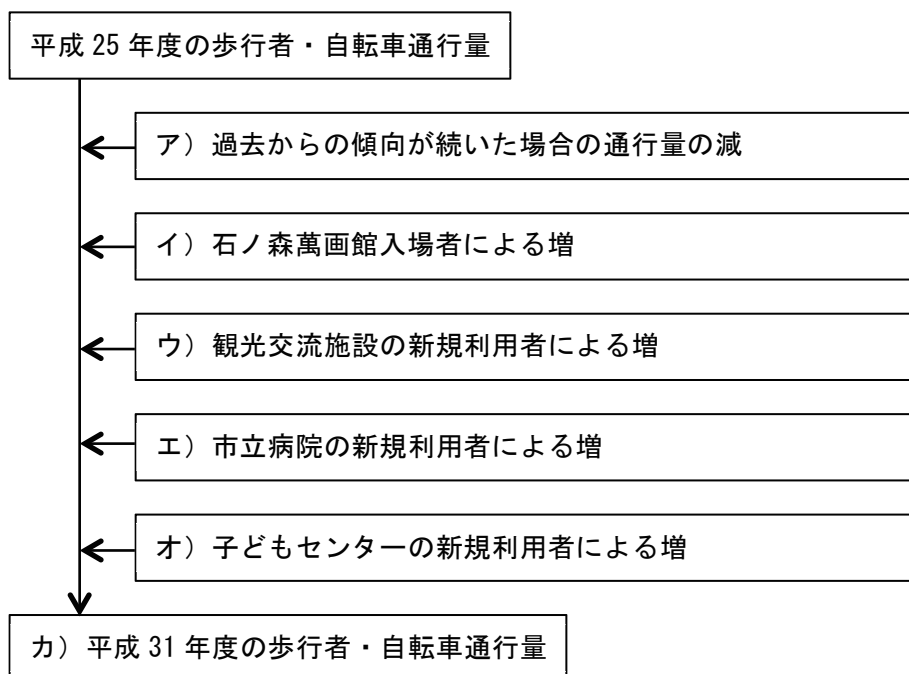


図15 中心市街地における整備予定の公共施設（再掲）

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

- 第2期石巻市中心市街地活性化基本計画にならい、下記のフローにより公共施設整備による歩行者・自転車通行量を算出する。



- 図 16 に示す通り、中心市街地 12 調査地点における平日・休日の歩行者・自転車通行量の合計は 15,002 人である。
- ア～オをもとに、平成 31 年度の 12 地点における平日・休日の歩行者・自転車通行量の合計は 16,950 人となる。

項目	平日分	休日分	合計
ア) 過去からの傾向が続いた場合の通行量の減	-	-	12,146 人
イ) 石ノ森萬画館利用者入場者による増	330 人	1,156 人	1,486 人
ウ) 観光交流施設の新規利用者による増	604 人	2,080 人	2,684 人
エ) 市立病院の新規利用者による増	366 人	156 人	522 人
オ) 子どもセンターの新規利用者による増	70 人	42 人	112 人
合計	-	-	16,950 人

表 3 中心市街地における歩行者・自転車通行量

NO.	地点		調査実施年				
			平成9年度	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度
1	市役所通り	平日	1,617	1,076	745	890	458
		休日	540	704	552	556	350
2	アイトピア大町	平日	2,500	2,243	1,028	1,180	492
		休日	1,876	1,627	1,128	546	496
3	アイトピア中央銀座	平日	1,627	1,566	1,493	670	504
		休日	1,357	1,139	1,479	594	438
4	橋通り	平日	1,631	1,250	2,612	678	558
		休日	1,634	902	3,508	736	592
5	寿町みなみ通り	平日	1,297	1,076	740	482	430
		休日	1,311	1,157	695	420	440
6	ことぶき町ポケットパーク	平日	1,885	1,546	926	298	76
		休日	2,065	1,309	1,442	172	146
7	ことぶき町	平日	1,798	1,359	1,563	694	588
		休日	1,442	1,101	1,182	544	602
8	立町大通り東側	平日	2,521	2,093	2,464	1,369	1,044
		休日	2,070	1,479	1,896	924	1,118
9	立町大通り西側	平日	4,427	3,240	3,019	1,459	1,048
		休日	3,868	2,671	2,170	928	1,259
10	駅前大通り	平日	3,290	2,952	3,036	1,172	1,010
		休日	3,857	2,907	3,576	1,016	1,044
11	旧さくらのおまさま通り	平日	1,995	1,003	1,920	806	664
		休日	2,836	1,183	2,470	684	289
12	穀町大通り	平日	1,978	1,873	1,817	756	846
		休日	1,895	1,745	1,984	552	510
歩行者・自転車通行量合計		平日	26,566	21,277	21,363	10,454	7,718
		休日	24,751	17,924	22,082	7,672	7,284
		平日+休日	51,317	39,201	43,445	18,126	15,002
調査日		平日	10月3日	11月20日	10月10日	5月22日	11月27日
		休日	10月5日	11月22日	11月2日	5月18日	11月24日

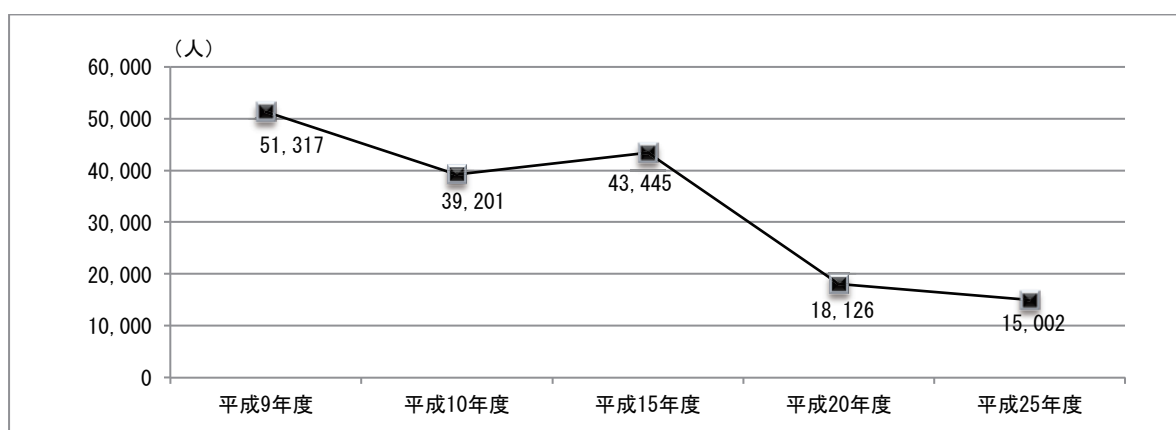


図 16 中心市街地における歩行者・自転車通行量の推移
 [第2期石巻市中心市街地活性化基本計画より抜粋]



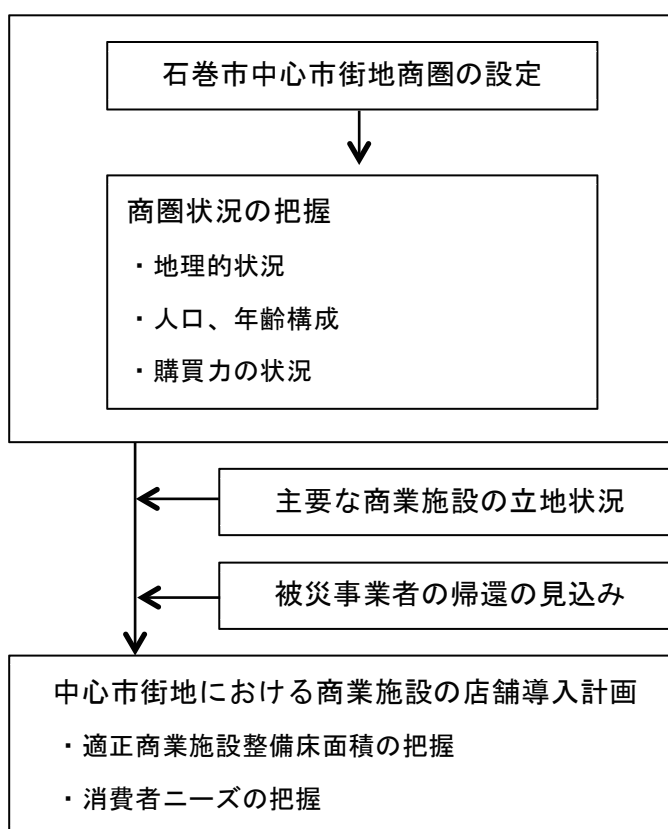
図 17 歩行者・自転車通行量調査位置図

3) 商業施設等整備計画

① 商圏の現状と今後の動向

今後ますます郊外部における商業集積が進む中、中心市街地における商業のあり方を示すために、商業需給調査により中心市街地の必要商業床規模を算出した。その結果、2020年の中心市街地の商業床の集積余地として13,000㎡程度があることを示した。また、既存の市民ニーズ調査から、中心市街地の商業施設の整備の方向性を定め、現在計画されている市街地再開発事業等との整合性を確認した。

- 以下のフローに沿って商業施設等整備計画の検討を行なう。まず、本計画が対象とする中心市街地の商圏を設定し、当該商圏の概要について地勢、将来人口・年齢予測、購買力の状況、主要商業施設の立地状況を把握する。
- 次いで、実測調査から現在の中心市街地商店街の商業床面積を算出する。
- また、仮設商店街商店主等被災事業者の今後の移転に関する意向を示す。
- これらの情報をもとに、中心市街地における適正商業床の規模を算出し、仮設商店街へのアンケート調査、既存の市民アンケート調査の結果から商業施設の開発の方向性を導き出す。



イ) 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（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

<商圈の設定>

- 第二期石巻市中心市街地活性化基本計画では、「多様な都市機能を集積し、少子高齢化社会に対応した、歩いて暮らせるコンパクトで安全・安心なまちづくり」をコンセプトとして掲げている。
- 本市ではこれまで、石ノ森萬画館の中瀬への整備、市庁舎の JR 石巻駅前への移転を進めてきたほか、上記のコンセプトに基づき、駅前への市立病院の移転、旧北上川河口沿いへの観光交流施設の整備を計画している。
- このように、今後増加が予想される高齢者等の交通弱者や総合支所エリアの居住者をはじめ、市民にとって利便性の高い公共施設を交通結節点である中心市街地に集積することで、中心市街地への市民の往来を増やす施策が進められている。
- 中心市街地の商業については、これら中心市街地へ訪れる市民や、復興公営住宅・市街地再開発事業により整備される住宅に移転居住する被災市民が、歩いて買い物ができる環境を目指し、商業施設の整備を進めていく。
- 以上より、まちなか再生計画の対象区域である中心市街地に立地する商業施設の商圈は、石巻市内を基本に設定することが妥当と考えられる。

＜商圈の状況把握＞

○地理的状況

- 1998（平成10）年に三陸縦貫自動車道石巻河南ICが供用開始となると、蛇田・あけぼのエリアに大型量販店の出店や宅地開発が見られるようになった。
- 2003（平成15）年に石巻河南IC～河北IC間が無料区間として開通した後、平成19（2007）年にイオン石巻ショッピングセンターがオープンし、これに伴い大型量販店がIC周辺に相次ぎ出店した。
- 2016（平成28）年度には三陸縦貫自動車道の4車線化工事が完了予定であり、IC西部には防災集団移転促進事業（新蛇田地区）の移転先として約46haの宅地開発が進められるなど、郊外部への一層の都市機能の集積が進むことが想定される。



図18 石巻圏における大型店舗の立地と交通体系

4. 施設等整備計画

○人口・年齢構成予測

- 2010（平成 22）年における石巻市及び全国の 3 区分年齢構成数を表 4 に示す。3 区分年齢構成について石巻市と全国平均とを比較すると、全国の平均値に比べて石巻市は生産年齢人口の割合が低く（-3.6%）、高齢人口の割合が高くなっている（+4.3%）ことがわかる。
- 2040（平成 52）年に全国では 107,276 千人へと 2010 年から約 84%に減少するのに対し、石巻市では 109,021 人へと 2010 年から約 68%に減少する。なかでも、生産年齢（15～64 歳）人口の減少割合が全国平均に比べて大きく、その分 65 歳以上の人口の割合を押し上げる結果となっている。

表 4 2010 年の石巻市及び全国の 3 区分年齢構成

区分	中心市街地商圏 [石巻市]（単位：人）				全国（単位：千人）			
	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	総数	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	総数
計	20,219	96,739	43,868	160,826	16,839	81,735	29,484	128,057
割合	12.5%	60.2%	27.3%	100.0%	13.2%	63.8%	23.0%	100.0%

表 5 2040 年の石巻市及び全国の 3 区分年齢構成の予測値

区分	中心市街地商圏 [石巻市]（単位：人）				全国（単位：千人）			
	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	総数	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	総数
計	10,216	56,640	42,165	109,021	10,732	57,866	38,678	107,276
割合	9.4%	51.9%	38.7%	100.0%	10.0%	53.9%	36.1%	100.0%

（「日本の地域別将来推計人口」（平成 25 年 3 月推計）及び日本の将来推計人口（平成 24 年 1 月推計）
国立社会保障・人口問題研究所より）

○購買力の状況

- 石巻市全体の小売業年間商品販売額と人口から、石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額の推移を把握する。推移値の算出は以下の通り。
- 1997（平成 9）年から 2007（平成 19）年までの石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額から、トレンド推計により 2015（平成 27）年及び 2020（平成 32）年の石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額を求める（図 20、近似式 [1]）。
- 2004（平成 16）年に一人当たり 1,011 千円/年あった小売業商品購入額は、2020（平成 32）年に 940 千円（-7.0%）へと減少することが見込まれる。

表 6 市内全域の人口と一人当たりの年間商品購入額の推計

(2007年までは石巻市住民基本台帳より、2015年以降については国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成25年3月推計)」より)

	1997年 平成9年	2002年 平成14年	2004年 平成16年	2007年 平成19年	2015年 平成27年 (推計)	2020年 平成32年 (推計)
人口(人)	178,545	174,881	172,293	168,388	149,498	142,248
石巻市の小売業 年間商品販売額 (百万円)	215,707	182,655	174,169	184,845		
一人当たりの 年間商品購入額 (千円)	1,208	1,044	1,011	1,097	973	940

※色付き欄がトレンド推計による値

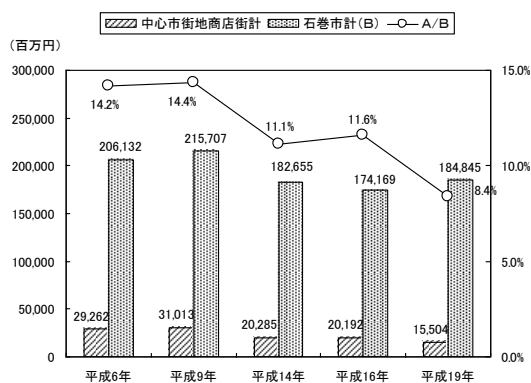


図 19 石巻市全体及び中心市街地の小売業年間商品販売額の推移

石巻市の人口一人当たりの年間商品購入額

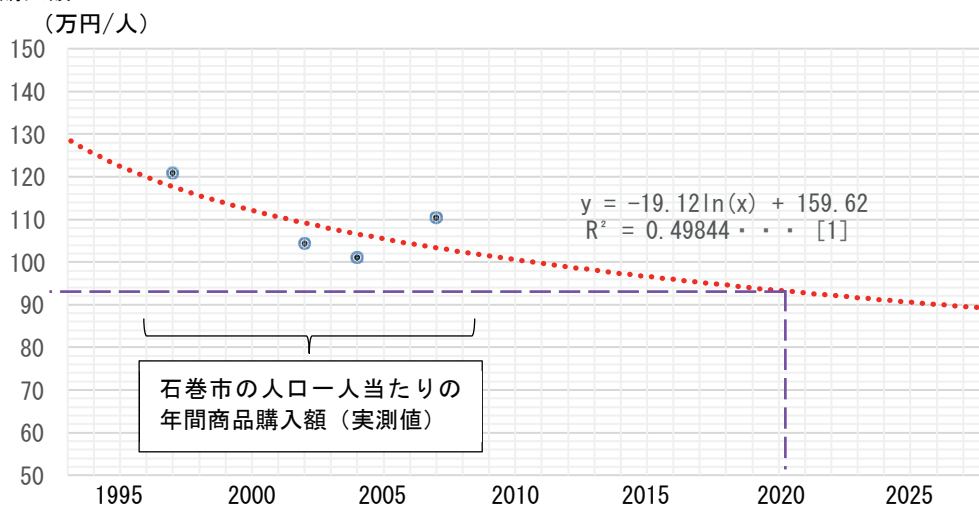


図 20 石巻市における人口1人当たりの年間商品販売額の推計

○今後の見通し

- 三陸縦貫自動車道石巻河南 IC の供用開始に伴う郊外部への大型店舗の立地に加え、震災後の防災集団移転促進事業等により郊外部へ一層の都市機能の集積が進むことが想定される。
- 石巻市においては、全国平均よりも急激に進む人口減少と高齢化により、高齢者にとって利便性の高い公共交通施策や歩いていける範囲での生活・商業サービスの提供が必要となることが想定される。また、一人当たりの購買力も今後減少することが見込まれる。

ロ) 当該商圏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

○主要な商業施設の立地状況

- 石巻市内における店舗面積 1,000 m²以上の商業施設の一覧を下表に示す。

表 7 石巻市内の主な商業施設（店舗面積 1,000 m²以上）注4

No.	所在地	名称	開店日	業態	延床面積 (m ²)	店舗面積 (m ²)
1	石巻市蛇田字新金沼170	イオン石巻ショッピングセンター	H19年 3月	スーパー	63,732	33,686
2	石巻市流留字七勺1-1外	イオンスーパーセンター石巻東店	H17年 7月	スーパー	22,225	16,917
3	石巻市蛇田字新金沼505	石巻蛇田ショッピングセンター (ホームマックススーパーデポ石巻蛇田店、ヨークベニマル石巻蛇田店、ユニクロ石巻蛇田店)	H18年 2月	専門店	14,098	12,000
4	石巻市あけぼの一丁目1-2	サンエーショッピングプラザ (イトーヨーカドー石巻あけぼの店)	H8年 6月	スーパー	27,732	11,702
5	石巻市成田字一本杉37-1外	河北アゼリアプラザ (ウジエスーパー飯野川店)	H11年 4月	スーパー	8,824	7,512
6	石巻市蛇田字新金沼331	石巻蛇田中央ショッピングセンター (スポーツスポーツゼビオ石巻店、ヤマダ電機テックランド石巻店)	H19年 11月	専門店	14,521	6,821
7	石巻市蛇田新金沼440-1	ニトリ石巻店	H22年 12月	専門店	6,134	5,304
8	石巻市門脇字二番谷地13番85号	ビバホーム石巻店	S58年 6月	専門店	5,459	4,792
9	石巻市鹿又字道的前60-1	ザ・ビッグ石巻鹿又店	H7年 4月	スーパー	4,709	4,108
10	石巻市蛇田大田切26	ケーズデンキ石巻本店	H19年 7月	専門店	7,338	4,473
11	石巻市伊原津二丁目10-50	ヨークベニマル湊鹿妻店	H5年 1月	スーパー	6,825	4,335
12	石巻市南中里二丁目9番45号及び36号	ヨークタウン石巻中里	H23年 11月	スーパー 専門店	5,991	4,085
13	石巻市蛇田字金津町10-2	ワールドホーム石巻店	H8年 11月	専門店	4,977	4,038
14	石巻市伊原津二丁目11-55	ホームマック石巻東店	H5年 6月	専門店	3,833	2,989
15	石巻市蛇田字新金沼430-1	みやぎ生活協同組合蛇田店 (みやぎ生活協同組合蛇田店、藤崎石巻店)	H20年 3月	スーパー	5,598	3,727
16	石巻市南中里二丁目2番1号	ホームマック石巻店	H4年 10月	専門店	4,776	3,677
17	石巻市大街道東一丁目3-21	ヨークベニマル大街道店	S51年 8月	スーパー	5,370	3,561
18	石巻市中浦一丁目1-25	ヨークベニマル中浦店	H12年 7月	スーパー	3,576	2,731
19	石巻市穀町14番1号	エスタ	H8年 3月	スーパー	33,019	2,647
20	石巻市恵み野4-1-16	カワチ薬品石巻西店	H18年 7月	専門店	3,798	2,620
21	石巻市蛇田字新大塚38	石巻ファッションモール (しまむら)	H20年 10月	専門店	2,840	2,567
22	石巻市大橋一丁目8-6 外	みやぎ生活協同組合石巻大橋店	H8年 11月	スーパー	3,620	2,315
23	石巻市中里二丁目1-11	鞆家具のイトウ	S61年 11月	専門店	2,650	1,990
24	石巻市立町二丁目4-32	鞆品川屋	S29年 3月	専門店	2,100	1,450
25	石巻市南中里二丁目9-36	ヤマト屋書店中里店	H10年 8月	専門店	2,032	1,428
26	石巻市蛇田字金津町15-1	金港堂石巻店	H10年 11月	専門店	1,800	1,421
27	石巻市西山町2-10	ウジエスーパー山下店	H9年 9月	スーパー	2,328	1,343
28	石巻市南中里一丁目10番地5号外	ツルハドラッグ石巻中里店	H8年 11月	専門店	1,498	1,199
29	石巻市東中里二丁目8-10	木村家具センター	S46年 9月	専門店	1,497	1,101
30	石巻市蛇田字新丸井戸44	サンショップ石巻店	S56年 4月	スーパー	1,916	1,009

注4 大規模小売店舗立地法に基づく届出表より作成。ただし、2011年3月以降新設された店舗及び震災以降休店となっている店舗は含まない。

4. 施設等整備計画

- 石巻市の中でも 1,000 m²以上の店舗が集積しており、かつ中心市街地に近接して商業施設が立地している蛇田・あけぼのエリア、中里エリア、大街道エリアの商業状況について図 21 に示す。
- 蛇田・あけぼのエリアは、1998（平成 10）年の三陸縦貫自動車道石巻河南 IC 供用開始以降、大型量販店の開店と宅地開発の進行により、石巻商圏最大の商業集積地を形成してきた。その中でも、2007（平成 19）年 3 月にオープンしたイオン石巻ショッピングセンターは延床面積約 63,000 m²の巨大商業施設である。これに次いでニトリやケーズデンキなど多くの商業施設が出店している。あけぼの・蛇田エリアは今次津波において非浸水地域であり、震災後は生活用品を求める多くの住民の買い物、娯楽の場となった。
- 中里エリアは、1973（昭和 48）年に開通した石巻バイパス沿いにロードサイド店舗等が多く集積している地域である。2009（平成 21）年のイトーヨーカドーの撤退にみられるように、蛇田・あけぼのエリアの急激な商業開発の影響も少なからずあるが、依然として石巻市の中で大きな商業集積地となっている。

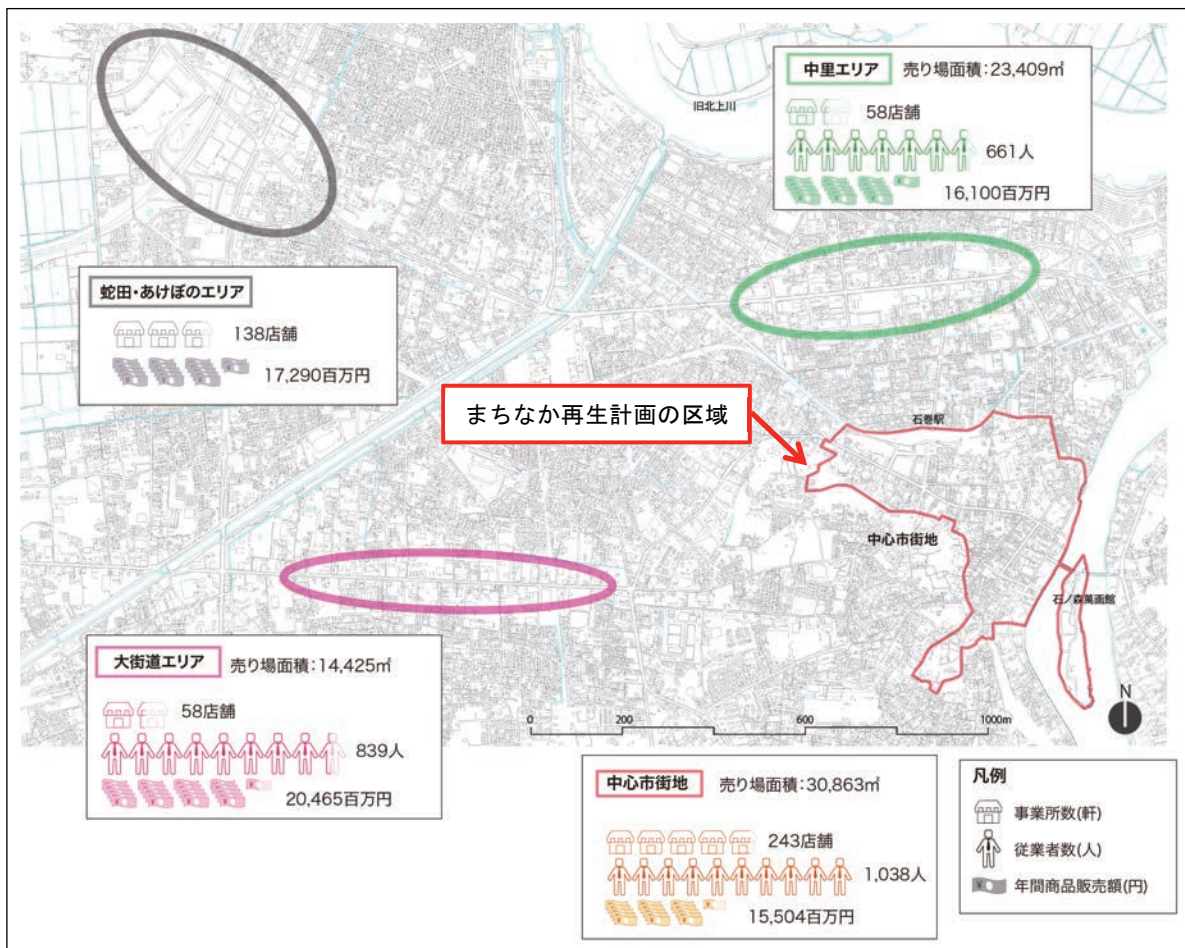


図 21 旧石巻市内の商業集積状況（平成 19 年商業統計調査より）^{注5}

注5 蛇田・あけぼのエリアについては、平成 19 年商業統計調査において「立地環境特性別統計編」として算出されていないことから、年間商品販売額についてはイオンモール石巻を起点に半径 1km 内の商業店舗数を把握し、それに単位面積あたりの石巻市における売上高を乗ずることで算出している。

- 大街道エリアは、明治時代に大街道が開拓されたことにより商業・住宅地としての利用が始まり、モータリゼーションの進展とともに中里エリアと同様、多数のロードサイド店が集積している地域である。
- 中心市街地は、現在8つの商店街が形成されており、古くは漁業、海運業を下支えする商業地として栄えていた。しかしながら、郊外大型店の進出により中心市街地の商業規模は縮小を続けており、市域全体の売上に占める割合も平成6年の14.2%から平成19年には8.4%と減少傾向にある。また、床面積当たりの売り上げは50.2万円、従業員数一人あたりの売り上げは1,493.6万円と中里・大街道エリアよりも低い数値を示している。
- 中心市街地、中里・大街道エリアは津波による浸水被害を受け、一方であけぼの・蛇田エリアは浸水の被害を免れたため、商業集積地としての規模の差はさらに大きくなっていると予想される。

表 8 旧石巻市内の商業集積エリアの概況一覧（平成19年商業統計調査より）

地名	店舗数(店)	売り場面積(m ²)	従業員数(人)	売上(百万円)	面積あたりの売上(万円)	従業員1人あたりの売上(万円)	路線価(円/m ²)
あけぼの・蛇田	138	-	-	17,290	-	-	48,000
イオン石巻SC	63	26,531	951	-	-	-	-
中里	58	23,409	661	16,100	68.8	2,435.7	62,000
大街道	58	14,425	839	20,465	141.9	2,439.2	47,000
中心市街地	243	30,863	1,038	15,504	50.2	1,493.6	54,000

○被災後の中心市街地における商業の状況

- 中心市街地における全 8 商店街の売り場面積について、商業統計調査及びゼンリン住宅地図を用いた調査により把握した。
- 調査の結果、被災前（2007 年）の中心市街地の 8 商店街の総売り場面積は 30,863 m²であったが、被災後（2014 年）は 12,089 m²へと約 18,800 m²減少していることがわかった。

被災前の 8 商店街の総売り場面積	30,863 m ²
被災後の 8 商店街の総売り場面積	12,089 m ² (60.8%減)

表 9 震災後の中心市街地 8 商店街売り場面積

	①延べ床面積(m ²)	②売り場面積 (①×0.6)(m ²)	③被災後の 店舗数
穀町大通り商店会	7718.36	4,631.0	37
駅前大通り商店会	2217.93	1,330.8	17
立町大通り商店街	4333.05	2,599.8	33
アイトピア商店街	2870.52	1,722.3	22
橋通り商店街	813.69	488.2	8
中央一大通り商店街	1197.17	718.3	12
ことぶき町商店街	780.81	468.5	25
寿町みなみ通り商店街	216.69	130.0	5
計	20148.2	12,088.9	159

中心市街地震災後の売り場面積、年間小売業販売額の算出方法

- ① 2014 年 6 月実地調査より、中心市街地 8 商店街の店舗位置、数、業種を把握
- ② GIS により店舗面積（延べ床面積）を把握
- ③ 店舗面積に売場面積比（0.6）を乗じて売場面積を算出

※2007 年のゼンリン地図データ及び GIS より、小売業店舗の延べ床面積を算出すると 56,064 m²となる。これで商業統計調査による中心市街地の売り場面積 30,863 m²（GIS により算出すると 33,638 m²となり概ね妥当と考えられる）を割ると 0.55…となることから、売り場面積比を 0.6 と設定した。

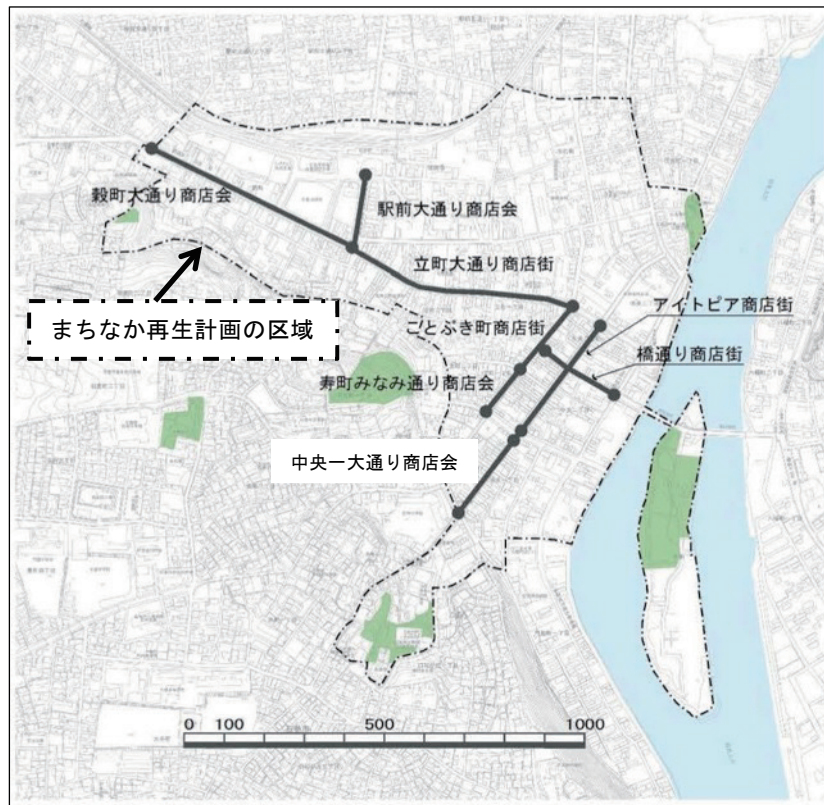


図 22 中心市街地内の商店街振興組合等の分布図（第 2 期石巻市中心市街地活性化基本計画より）

○今後の見通し

- 中心市街地の小売業売り場面積は 6 割減少した。
- これまで中心市街地において買い物をしてきた住民は、より遠方のエリアへ自動車等を使用し買い物をする状況となっていることがうかがえる。今後、中心市街地に住宅整備が進むことを踏まえると、住民にとって歩いて行ける範囲に生活基盤となる商業施設の整備が必要となることが予想される。

ハ) 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還の見込み等について

- 中心市街地には、2つの仮設商店街が存在した。石巻まちなか復興マルシェは平成26年11月末をもって終了し、立町復興ふれあい商店街は平成27年度に終了予定である。
- それぞれの商店が今後どこで営業を継続するか、また営業再開にあたって希望する点は何かについて意向調査を行なった。調査概要は以下の通り。

表 10 仮設商店街店主へのアンケート調査の概要

調査期間	平成26年8月25日(月)～9月3日(水)
対象者	立町復興ふれあい商店街、まちなか復興マルシェで営業する25店舗
収集方法	代表者、事務局を窓口配布・回収
回答率	88.0%

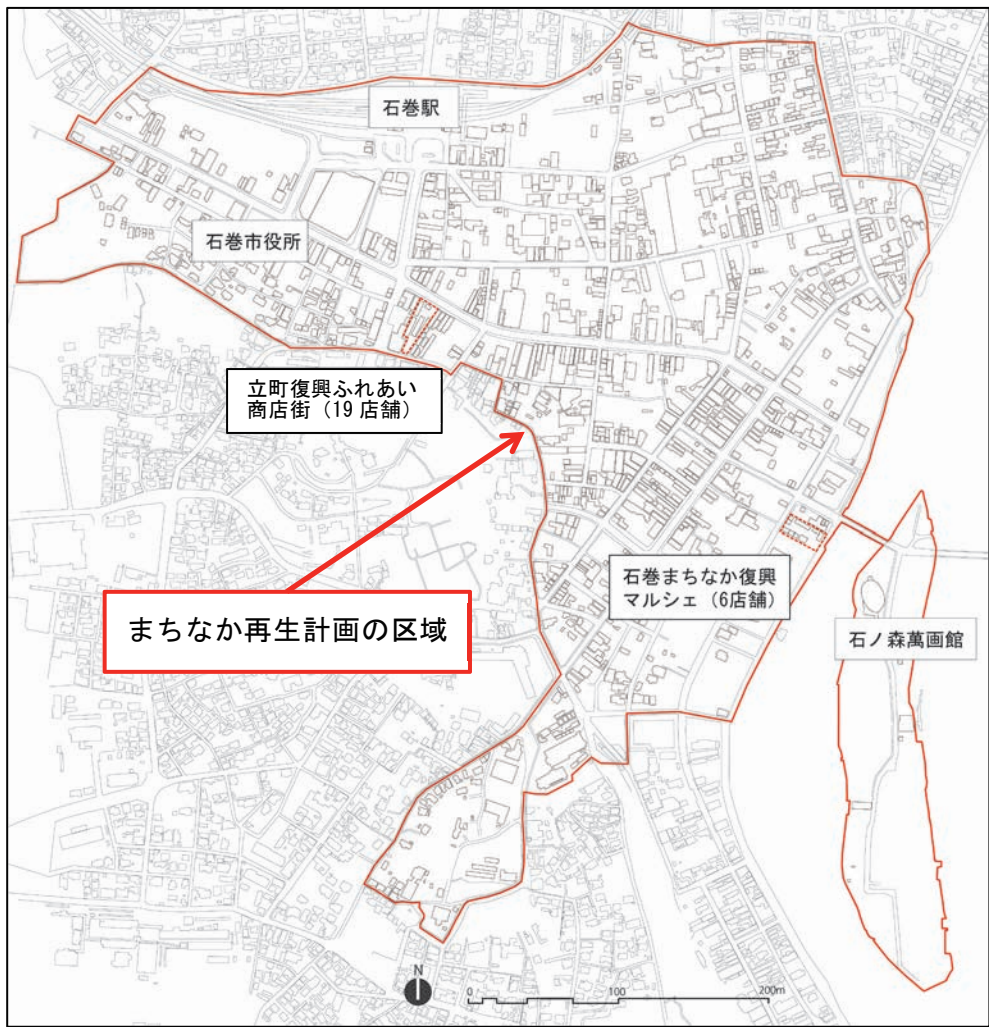
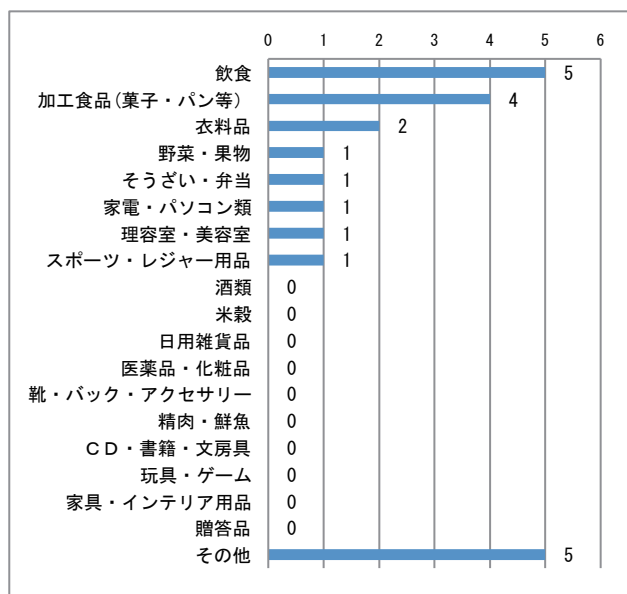


図 23 中心市街地における仮設商店街位置図

<アンケート結果>

1. 業種について最も該当するものに○印をつけて下さい。

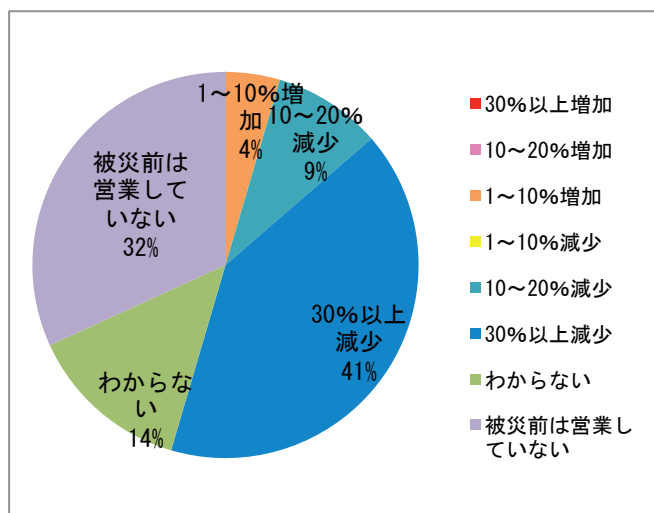
業種	結果
飲食	5
加工食品(菓子・パン等)	4
衣料品	2
野菜・果物	1
そうざい・弁当	1
家電・パソコン類	1
理容室・美容室	1
スポーツ・レジャー用品	1
その他	5
合計	21



- ・ 仮設商店街の業種をみると、飲食店が最も多い。その他には、スーパー、お土産屋などが含まれる。日用品、食料品を扱う店舗、生活雑貨を扱う店舗は少ない。

2. 被災前後での売上額の変化について該当するものに○印をつけて下さい。

売上額の変化	数	割合
30%以上増加	0	0%
10~20%増加	0	0%
1~10%増加	1	4%
1~10%減少	0	0%
10~20%減少	2	9%
30%以上減少	9	41%
わからない	3	14%
被災前は営業していない	7	32%
その他	0	0%
合計	22	100%

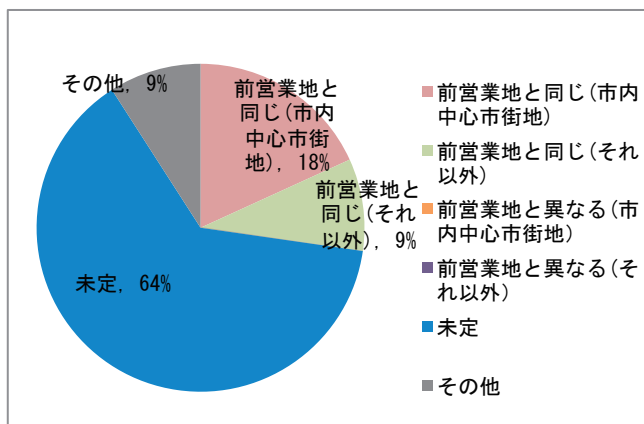


- ・ 4割が30%以上減少したと回答している。売上げが増加した店舗は1店舗のみであり、半数の店舗において売上げが被災前に比べて減少している。

4. 施設等整備計画

3. 検討されている移転先について該当するものに○印をつけて下さい。

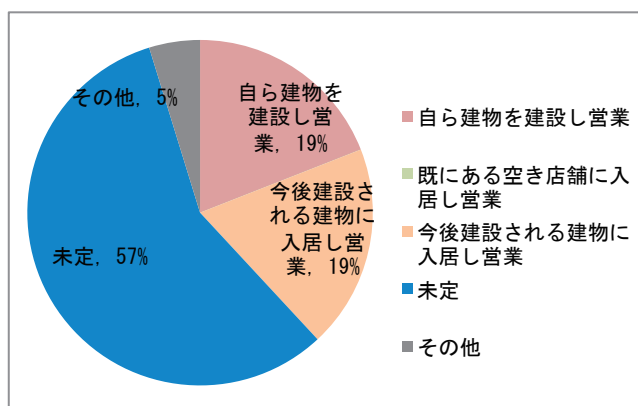
検討中の移転先	数	割合
前営業地と同じ(市内中心市街地)	4	18%
前営業地と同じ(それ以外)	2	9%
前営業地と異なる(市内中心市街地)	0	0%
前営業地と異なる(それ以外)	0	0%
未定	14	64%
その他	2	9%
合計	22	100%



- ・ 6割以上の店舗において本設移転先が決まっていない。
- ・ 被災前の営業地へ移転と回答した店舗うち、中心市街地内が全体の2割、中心市街地以外が全体の1割であった。

4. 検討されている移転先の店舗形態について該当するものに○印をつけて下さい。

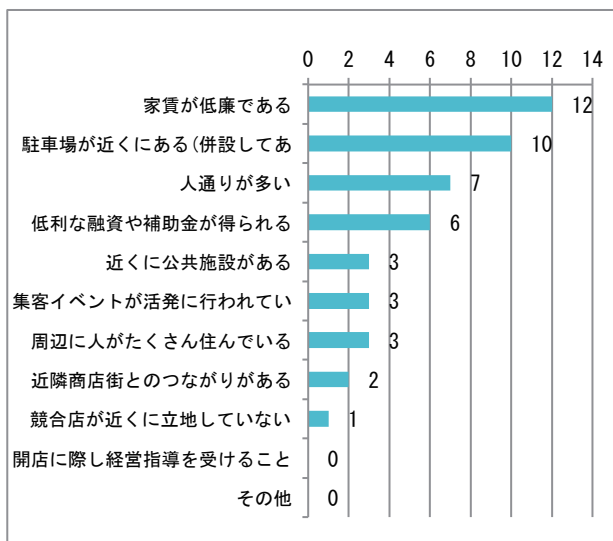
検討中の店舗形態	数	割合
自ら建物を建設し営業	4	19%
既にある空き店舗に入居し営業	0	0%
今後建設される建物に入居し営業	4	19%
未定	12	57%
その他	1	5%
合計	21	100%



- ・ 個別再建を検討している店舗と今後建設される建物に入居を検討している店舗がそれぞれ全体の2割と同数であった。一方で、未定と回答した店舗は6割であった。

5. 移転先に求めるもののうち該当するものに○印をつけて下さい。(3つまで)

移転先に求めるもの	結果
家賃が低廉である	12
駐車場が近くにある(併設してある)	10
人通りが多い	7
低利な融資や補助金が得られる	6
集客イベントが活発に行われている	3
周辺に人がたくさん住んでいる	3
近くに公共施設がある	3
近隣商店街とのつながりがある	2
競合店が近くに立地していない	1
開店に際し経営指導を受けることができる	0
その他	0
合計	47



- ・ 移転先に求めるものとして、家賃が低廉であること (12 店舗)、駐車場が近くに立地していること (10 店舗)、人通りが多い (7 店舗) が上位に挙げられた。競合店が近くに立地することや経営指導の有無などは移転場所を左右する大きな要因ではないと考えられる。

②中心街・商業施設の店舗導入計画

イ) 中心市街地における適正商業施設整備床面積

○調査の趣旨

- 人口の減少や郊外大型店やロードサイドの店舗の立地促進、通信販売などの購買形態の変化により、市内全体の需要が分散し、中心市街地における需要の低下が著しい。中心市街地においては、震災の影響が深刻で、人口の減少や小売事業者の離散や意欲の喪失などが郊外よりも一層深刻化している。
- 石巻のまちの顔として、これまでの歴史の継承や復興のシンボルとなるにふさわしい特色と賑わいのあるまちの形成を図っていくためには、関係者の相当の覚悟と努力が必要となることは言を俟たない。一方で、街なか居住者が不自由なく買い物ができ、快適に暮らすことができる生活環境、事業者が意欲をもって進出できる出店環境を確保するためには、一定規模の商業集積が必要である。
- 本調査においては、適正な商業床規模の推定を「商業統計及び人口推計による需要予測からの推定」により行なう。本方法は、今後の人口減少や購買力の変化を鑑みた上で、商業施設の需要量をトレンドより推計することにより、中心市街地における商業床規模を算出するものである。これは、本計画に掲げる身の丈にあったまちづくり・商業施設整備の考え方に合致し、将来的に必要となる商業施設床面積の算出方法として最適と考えられる。

○商業統計及び人口推計による需要予測からの推定

<算定の考え方>

- 以下のフローにて算定を行なった。

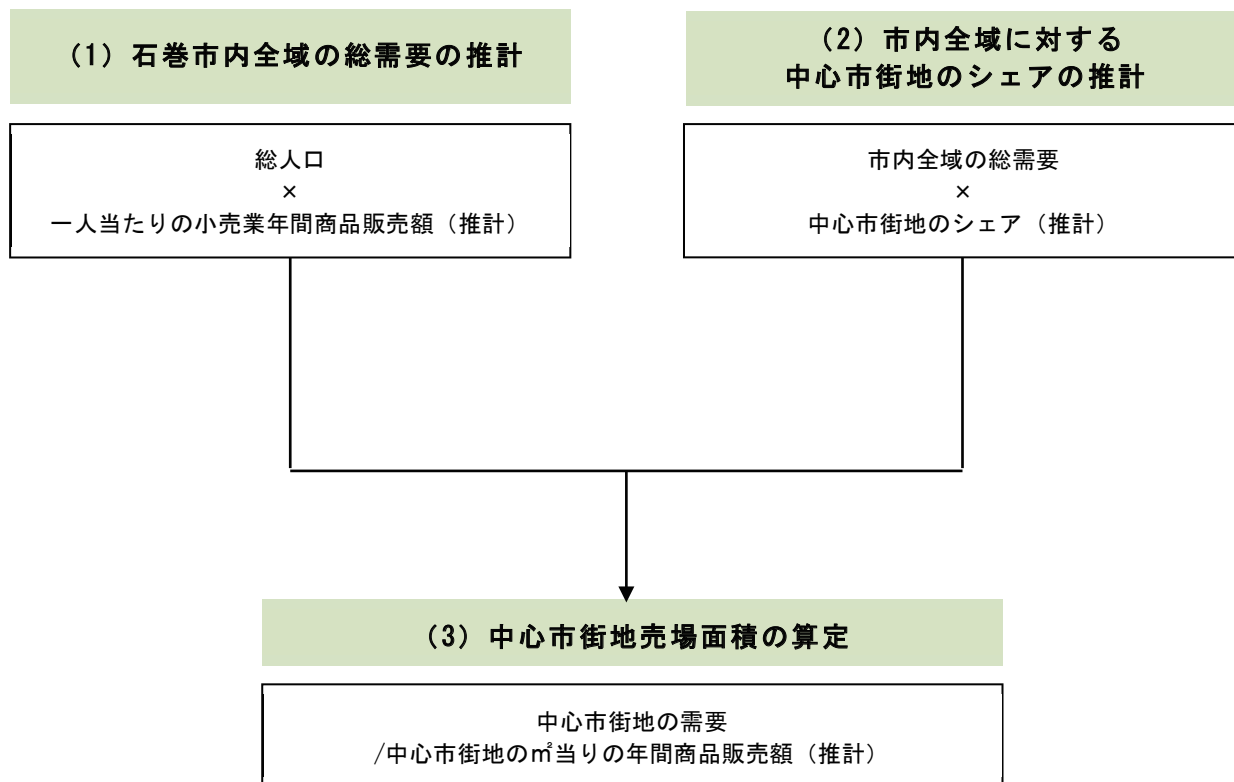


図 24 適正商業床規模算定のフロー

(1) 石巻市内全域の総需要の推計

- P29 で求めた石巻市における人口一人当たりの年間商品購入額と、既往の将来推計人口から、石巻市全体における小売業年間商品販売額の推移を把握し、将来の数値を推計する。
- これより、2020年（平成32年）における石巻市の推計人口が142,248人であるため、石巻市内全域の年間商品販売額は1,337億円と推計される。

表 11 市内全域の人口と総需要

	1997年 平成9年	2002年 平成14年	2004年 平成16年	2007年 平成19年	2015年 平成27年 (推計)	2020年 平成32年 (推計)
〔前掲〕 一人当たりの 年間商品購入額 (千円)	1,208	1,044	1,011	1,097	973	940
〔前掲〕 人口(人)	178,545	174,881	172,293	168,388	149,498	142,248
石巻市の小売業 年間商品販売額 (百万円)	215,707	182,655	174,169	184,845	145,462	133,713

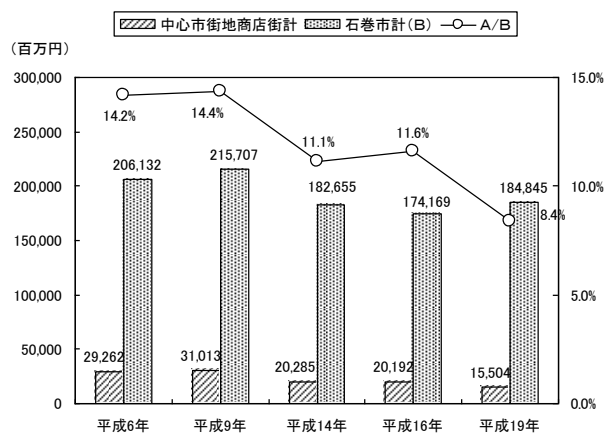


図 25 【再掲】 石巻市全体及び中心市街地の小売業年間商品販売額の推移

(2) 市内全域に対する中心市街地のシェアの推計

- P42 で算出した石巻市全体における小売業年間商品販売額と、小売業において中心市街地が市内全域に占めるシェアから、中心市街地における小売業年間商品販売額の推移を把握する。推移値の算出は以下の通り。
- 1997（平成 9）年から 2007（平成 19）年までの中心市街地が市内全域に占めるシェア（図 25 参照）から、トレンド推計により 2015（平成 27）年及び 2020（平成 32）年の中心市街地が市内全域に占めるシェアを求める（近似式 [2]）。
- P42 で求めた石巻市全体における小売業年間商品販売額に、それぞれのシェアを乗ずることで、2015 年及び 2020 年の中心市街地における小売業年間商品販売額が推計される。
- この結果、2015 年の中心市街地のシェアは 8.1%、2020 年のシェアは 7.3% となり、中心市街地における年間商品販売額は 2015 年で 11,782 百万円、2020 年で 9,761 百万円となった。

表 12 中心市街地が市内全域に占めるシェアと小売業年間商品販売額

	1997 年 平成 9 年	2002 年 平成 14 年	2004 年 平成 16 年	2007 年 平成 19 年	2015 年 平成 27 年 (推計)	2020 年 平成 32 年 (推計)
[前掲] 石巻市の小売業年間商品販売額 (百万円)	215,707	182,655	174,169	184,845	145,462	133,713
シェア (%)	14.4	11.1	11.6	8.4	8.1	7.3
中心市街地における小売業年間商品販売額 (百万円)	31,013	20,285	20,192	15,504	11,782	9,761

※色付き欄がトレンド推計による値

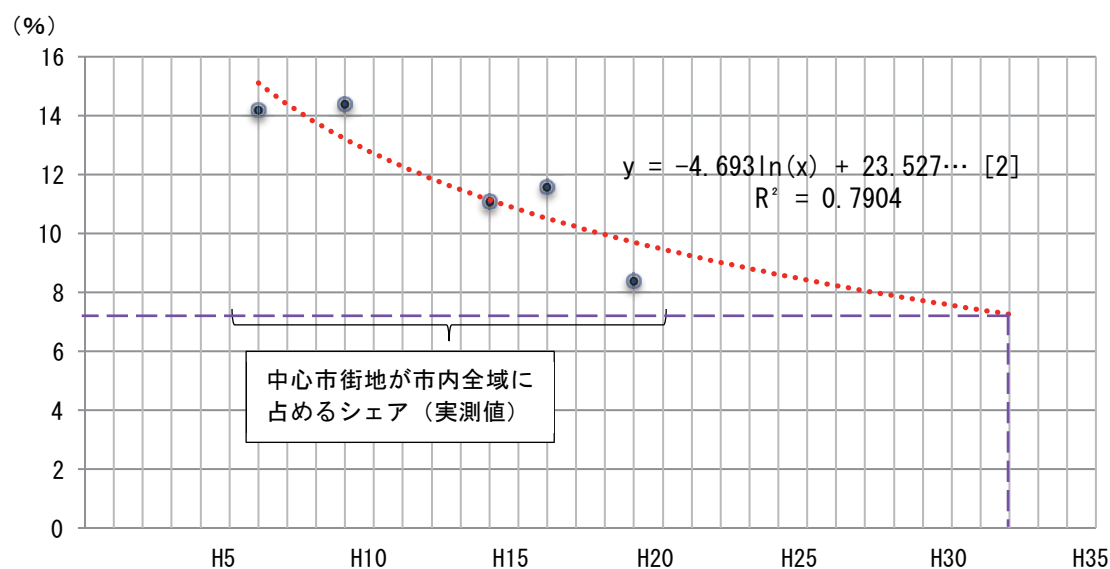


図 26 中心市街地が市内全域に占める小売業年間商品販売額シェアの推計

(3) 中心市街地売場面積の算定

- P43 で算出した中心市街地における小売業年間商品販売額と、中心市街地の㎡当りの小売業年間商品販売額から、中心市街地における売り場面積の推移を明らかにする。推移値の算出は下記の通り。
- 1997（平成 9）年から 2007（平成 19）年までの中心市街地における㎡当りの小売業年間商品販売額（図 28 参照）から、トレンド推計により 2015（平成 27）年及び 2020（平成 32）年の中心市街地における㎡当りの小売業年間商品販売額を求める（近似式 [3]）。
- P43 で求めた中心市街地における小売業年間商品販売額を㎡当りの小売業年間商品販売額で割ることで、2015 年及び 2020 年の中心市街地の売り場面積が推計される。
- この結果、2015 年の中心市街地の㎡当りの小売業年間商品販売額は 42.9 万円、2020 年は 39.6 万円^{注6}となり、中心市街地における売り場面積は 2015 年で 27,463 ㎡、2020 年で 24,649 ㎡となった。

表 13 中心市街地売場面積推計

	1997 年 平成 9 年	2002 年 平成 14 年	2004 年 平成 16 年	2007 年 平成 19 年	2015 年 平成 27 年 (推計)	2020 年 平成 32 年 (推計)
[前掲] 中心市街地における小売業年間販売額 (百万円)	31,013	20,285	20,192	15,504	11,782	9,761
中心市街地における㎡当りの小売業年間商品販売額 (万円/㎡)	69.4	56.7	51.8	50.2	42.9	39.6
中心市街地売り場面積 (㎡)	44,665	35,776	39,014	30,863	27,463 ^{注7}	24,649

※色付き欄がトレンド推計による値

注6 震災前比で 2 割以上低い値を示しているが、石巻市内において㎡当りの年間商品販売額が 40 万円未満（2007 年時点）の商店街は複数存在することから、店舗経営可能な値と捉える。しかしながら、持続的な事業運営に向けた個店の経営改善や販路拡大は必要不可欠である。

注7 震災の影響を織り込まないそれより過去の実績値に基づくトレンド推計値であるため、より現在の実態に近いと考えられる P.34 の表 9 の震災後の中心市街地の売場面積から大きく乖離した値になっているが、これは P.34 と P.44 とで異なる調査の方法を採用しているためである。

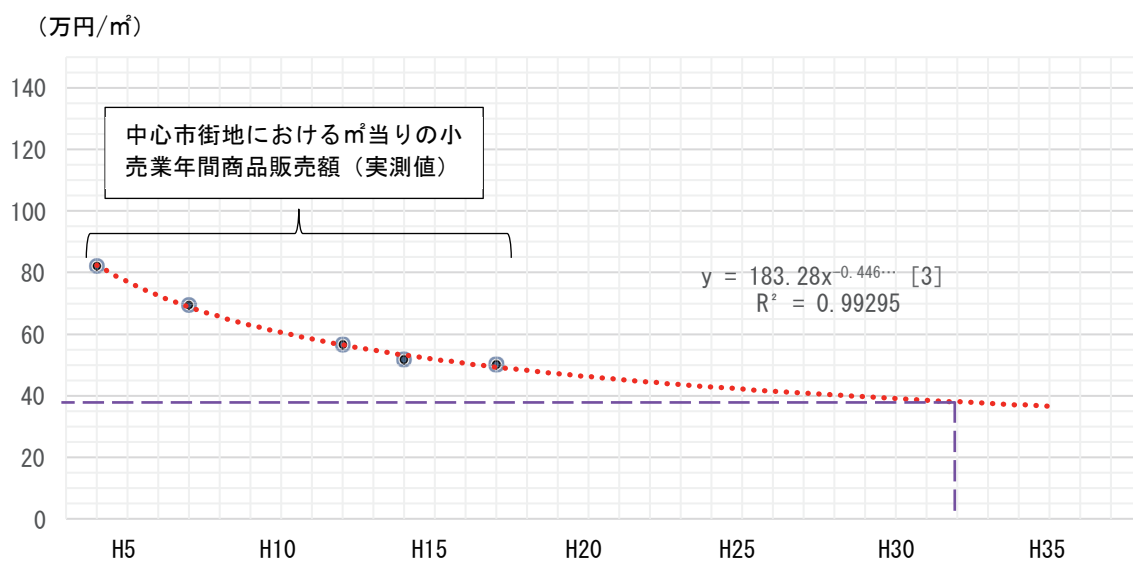


図 27 中心市街地の㎡当りの年間商品販売額の推計

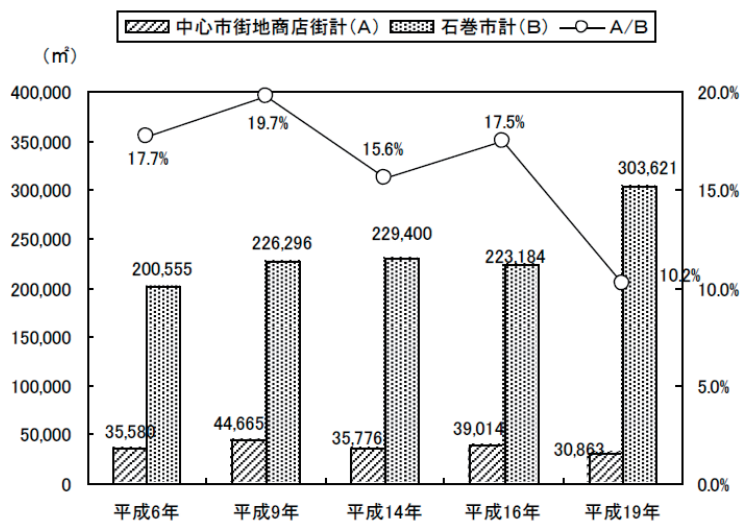


図 28 石巻市全体と中心市街地の小売業売場面積の推移

○推定結果

- 2020年時に最大必要となる石巻市中心市街地の商業床規模として、「商業統計及び人口推計による需要予測からの推定」により検討した結果、24,649 m²が示された。

表 14 中心市街地における商業床面積

	2015年	2020年
商業統計及び人口推計による需要予測からの推定	27,463 m ²	24,649 m ²
要整備商業量	15,374 m ²	12,560 m ²

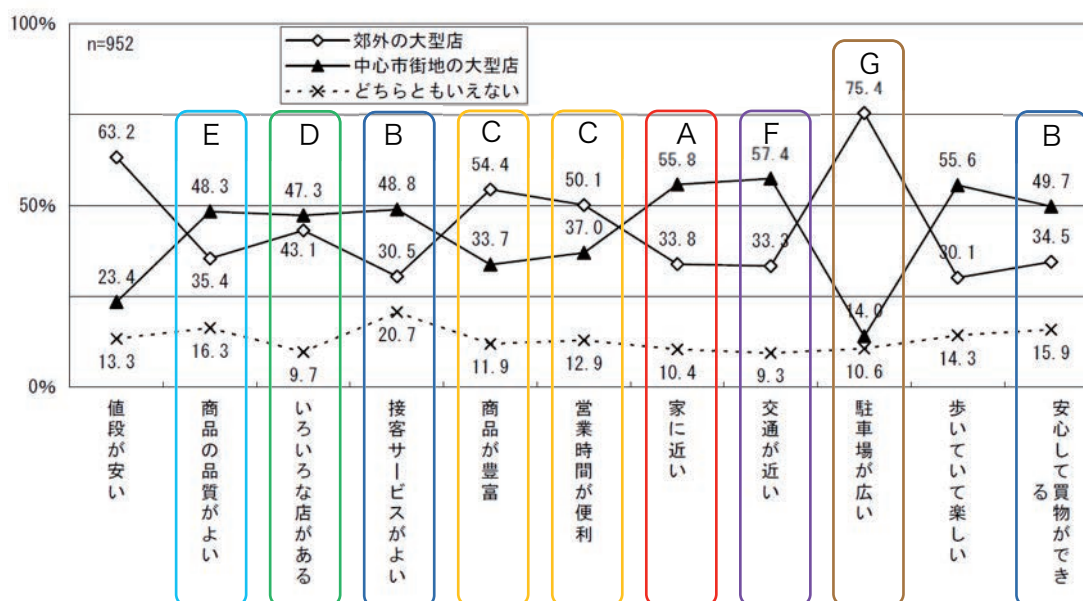
- これより、街なか居住者や近隣居住者が不自由なく買い物できるためには、2020年の中心市街地の小売業売り場面積として、現状の12,089 m²（中心市街地の8商店街の売り場面積）からの差分である、13,000 m²程度の整備余地があると推察される。
- 今後の人口減少に伴う市場の縮小を鑑みても、この値以上の商業床整備は供給過剰を招く恐れが大きく、商業床整備にあたっては用途転換等社会状況に応じた利用変更が可能となるような設計に配慮する必要がある。

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

- 本計画では、復興を乗り越え、利便性と活力あるまち、市民・来街者が親しみやすく訪れやすいまちとなるよう「訪れやすく活力ある石巻市の中心市街地」の創造を目指し、既存の市民アンケートの結果から、以下の課題と3つの方針を導き出した。
- 全国的にみても石巻市においても、中心市街地と郊外店舗の競合は軽視できない関係にある。下記のような消費者イメージの差があり、それらが購買先の選択の要因となっている。また、被災を経て消費者が便利に買い物をするに足る集積性が大きく損なわれている。
- 活力ある商店街の再生のためには、必要十分な商業施設の集積を図るとともに、郊外大型店や他地域中心市街地等が備えるサービスの水準や方策を参考としながら、まちの利便性と魅力を高めていく必要がある。

表 15 既存の市民アンケート調査にみる石巻市中心市街地の魅力・課題と商業施設の整備方針

中心市街地の魅力 (+) と課題 (-)		商業施設の整備方針
1.	<ul style="list-style-type: none"> + ・居住者にとって身近に感じられる距離感 (A) + ・個人店主との信頼関係 (B) - ・スーパー等がなく日常的な買物が不便 (C) 	近隣居住者の ライフライン機能の確保
2.	<ul style="list-style-type: none"> + ・店の規模や内容などのバリエーションの多彩さ (D) - ・商品の品質が不安 (E) - ・店舗数の不足 	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.	<ul style="list-style-type: none"> + ・公共交通機関の立地 (F) - ・駐車場の不足、不便さ (G) - ・トイレや授乳室などの不足 	来街者が利用しやすい環境整備 (アメニティ、歩行空間、交通計画)



(出所) 平成 13 年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」(中小企業庁)

図 29 郊外と中心市街地の大型店に対する一般的イメージ

1. 近隣居住者のライフライン機能の確保

- 現在の中心市街地には、生活必需品をまとめて買うことができる店舗がなく、来街者に不便を感じさせている。高齢者、子連れ世帯など今後來訪頻度が高まると想定される方々が便利に安心して利用できる環境を整備する必要がある。
- 中心市街地は、元来買い物機能だけでなく、助け合い・支え合いの関係性の中から様々な生活サービスを提供し、市民のライフラインとしての役割を果たしてきた。中心市街地に居住する人たちの増加が見込まれる今後、中心市街地がもつコミュニティを活かし、居住者のライフラインとして買い物以外の様々な生活サービスも充足していく必要がある。

③-1 市民アンケート（平成 21 年 8 月 石巻市）

実施月：平成 21 年 8 月
調査対象：市内全域
配付数：2,560 票 回収数：1,016 票（回収率 39.7 %）

表 16 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由（買物理由：3 つまで選択可）

	人数	割合
1. 行きたい、買いたいと思う店がない	257	59.4%
2. 品数が少ない	16	3.7%
3. 値段が手ごろでない	11	2.5%
4. 商品のセンスや鮮度が良くない	15	3.5%
5. 接客サービスが良くない	5	1.2%
6. アフターサービスが良くない	0	0.0%
7. 従業員の商品知識が乏しい	1	0.2%
8. 営業時間が短い	9	2.1%
9. 車を停める場所がない	158	36.5%
10. 雨の日や雪の日に買い物にくい	18	4.2%
11. 道路が歩きにくい	16	3.7%
12. 郊外大型店で用が足せる	263	60.7%
13. 身近で用が足せる	119	27.5%
14. 交通手段がない	29	6.7%
15. 駐車料金が安い	54	12.5%
16. 店やイベントの開催等の商店街の情報が少ない	29	6.7%
17. 気軽に休める場所がない	27	6.2%
18. トイレ(おむつ替え含む)がない	11	2.5%
19. その他	39	9.0%
無回答	9	2.1%
合計	1086	

表 17 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由（レジャー理由：3 つまで選択可）

	人数	割合
1. 運動や軽いスポーツができる場がない	82	18.9%
2. リハビリテーション、健康教室や健康相談などの場がない	31	7.2%
3. 趣味の集まり、講座等に利用できる場がない	30	6.9%
4. 囲碁や将棋、舞踊、お茶などに利用できる場がない	4	0.9%
5. 図書館など本を借りたり、学習したりする場がない	37	8.5%
6. 練習した成果などを発表、展示できる場がない	4	0.9%
7. 子どもをもつ親同士が交流し、子どもを遊ばせることのできる場がない	45	10.4%
8. 映画や音楽を楽しむ場がない	141	32.6%
9. 気軽に飲食を楽しむことのできる場がない	165	38.1%
10. 頼いや待ち合わせ、雑談のできる場がない	138	31.9%
11. イベントなど多目的に利用できる場がない	50	11.5%
12. その他	59	13.6%
無回答	61	14.1%
合計	847	

■歩いて行ける範囲で生活必需品を買えるゾーンの形成

○生活必需品（最寄り品・日常生活関連サービス）ゾーンの配置・形成

- ・大規模小売店舗においては、GMS と呼ばれる食料品・生活必需品等日常的に必要なものを1箇所
でまとめて買えるゾーンが配置されている。
- ・中心市街地においても、大規模ではなくとも、このような機能をもった商業ゾーンもしくは店舗
を配置することにより、高齢者でも歩いて安心して買い物ができる環境を整えていく必要がある。

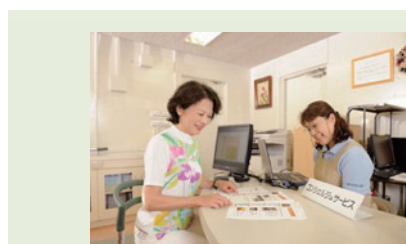
【実施検討地区：中央三丁目1番地区】

■高齢者・子連れ世帯も安心して暮らせる機能・サービスの確保

○高齢者向け生活支援の充実

- ・街なかに住まう高齢者が、不自由ない生活を送ることができるよう、日常生活をアシストするサービスを行
なっていく。
- ・定年退職したばかりの世代や、高齢者生活支援を目的
とした市民団体等も一定数存在することから、両者を
マッチングさせる高齢者向け生活支援機能を確立す
る。

【実施検討地区：中央一丁目14・15番地区、立町二丁目5番地区】



買い物代行コンシェルジェのイメージ

【事例：中延商店街振興組合、東京都品川】
買い物代行をはじめとして、地域に暮らす高齢者が必要とする様々なサービス（食事づくり、部屋の掃除、障子の張替え、庭の除草など）を、地域に暮らす定年後の高齢者が「有償ボランティア」として提供。

○子どもの遊び場・居場所づくり

- ・小さな子どもをもつ世代が安心して買い物・就労できる環境を中心市街地において整備していくことも必要である。
- ・駅や事業所が多く立地する特性を活かし、子どもセンター等との連携を図りながら子どもの遊び場、居場所づくりを進めることで、子育て世代が安心して来訪、利用することができる環境づくりを行っていく。

【実施検討地区：子どもセンター（既設）】



【事例：子どもセンター、石巻市】

2014年1月に石巻市の児童厚生施設（児童館）としてオープン。石巻の活性化のために子どもたちが中心となってつくり、運営をする施設。

■生活関連機能を複合させた施設の整備

○医療・福祉・健康施設の複合、配置

- 徒歩圏内に食料品や日用品を扱う店舗のみならず、健康・福祉等の幅広い生活サービスを提供する施設の立地が必要である。
- 医療福祉施設やドラッグストアを、日用品を扱う店舗等と併設（あるいは近隣に配置）することで、買い物のみならず様々なサービスを受けられる環境づくりを行なっていく。

【実施検討地区：立町二丁目5番地区】



【事例：ほりばたデイサービスセンター、長野県飯田市】

市街地再開発事業と合わせデイサービスセンター、ケア付き高齢者賃貸住宅等が整備されている。

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

- 魅力的な店舗が少ない、買い物以外のレクリエーションを楽しめる場がないため、中心市街地離れが進んでいる。
- 中心市街地には長年にわたり積み重ねられてきた地域コミュニティや歴史、文化、街並みなどの資源が多くある。それらを活かした店舗の魅力アップ、場所づくりが必要である。

③-3 市民向けニーズ調査（平成 18 年 9 月 石巻商工会議所）

実施月：平成 18 年 9 月
 調査対象：調査対象の小学校（7 校）1 年生及び中学校（7 校）3 年生の保護者 1000 名を対象に、学校で調査票の配布回収
 回収数：673 票（回収率 67.3%）

図 30 今の石巻市の中心市街地は行きやすい街か（2 つまで選択可）

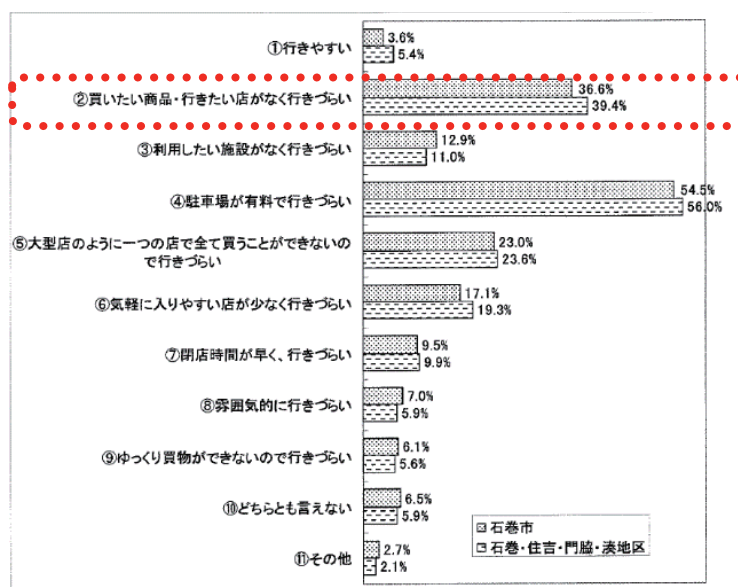


表 18 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由（レジャー理由：3 つまで選択可）[再掲]

理由	人数	割合
1. 運動や軽いスポーツができる場がない	82	18.9%
2. リハビリテーション、健康教室や健康相談などの場がない	31	7.2%
3. 趣味の集まり、講座等に利用できる場がない	30	6.9%
4. 囲碁や将棋、舞踊、お茶などに利用できる場がない	4	0.9%
5. 図書館など本を借りたり、学習したりする場がない	37	8.5%
6. 練習した成果などを発表、展示できる場がない	4	0.9%
7. 子どもをもつ親同士が交流し、子どもを遊ばせることのできる場がない	45	10.4%
8. 映画や音楽を楽しむ場がない	141	32.6%
9. 気軽に飲食を楽しむことのできる場がない	165	38.1%
10. 顔いや待ち合わせ、雑談のできる場がない	138	31.9%
11. イベントなど多目的に利用できる場がない	50	11.5%
12. その他	59	13.6%
無回答	61	14.1%
合計	847	

■気軽に地産地消が楽しめる場づくり

○地場産品を市民・来街者が気軽に手に入れることのできる産直施設の整備

- ・ 地域に根ざした魅力的な商品を市民が手軽に購入することができる場を設ける、また、広域からの来街者も呼び込むことにより、住民と来街者のコミュニケーションが生まれ、商業のにぎわいにつながる。
- ・ 地元の商品を多く扱う店舗を集積させることで、地元型のサプライチェーンが形成され、モノ、資金が地域内で循環する仕組みにつながる。
- ・ 単純に地場産品を提供するのみならず、売り場空間や飲食空間に石巻の場所性を織り込むことで、商品にさらなる付加価値を与えることが可能となる。

【実施検討地区：中央二丁目 11 番地区、立町二丁目 5 番地区】



【事例：長岡市大手通商店街振興組合、新潟県長岡市】

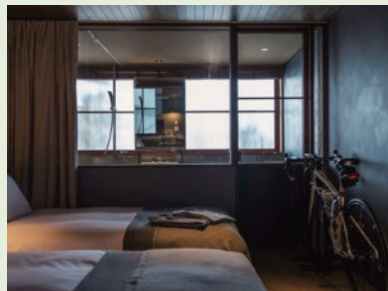
地場産品の販売や文化イベントを組み合わせた「山本五十六市」や、空き店舗活用による地場産品のアンテナショップ事業を実施し、商店街の活性化を目指している。

(出典：http://otedori.jp/)

○多様な宿泊や滞在機能の整備

- ・ 若年層を中心に観光のあり方が変わっている昨今、そのような状況に対応した特徴的な宿泊や滞在機能が備わった hostel やゲストハウスなどで集客につなげる。
- ・ まちなかでの宿泊により、石巻の最大の魅力である飲食店街と一体となった滞在が可能となる。
- ・ また、ローコストでも感度ある空間をデザインすることで、新たな客層の呼び込みも可能となる。

【実施検討地区：当面なし】



【事例：「U2」、広島県尾道市】

全国初のサイクリスト向け複合施設。自転車に乗ったままチェックインが可能で自転車のレンタルやメンテナンスも行なえる。その地域の新たな魅力発見に繋がり、同時に新たな客層も見込める。

○川沿いのビューを活かした店舗集積

- ・ 石巻の大きな地域資源である旧北上川を活かし、開放感ある空間とつながった飲食店、テラス席の配置により、ロケーションを活かした商業・観光交流施設を整備していくことが必要である。

【実施検討地区：中央一丁目 14・15 番地区、中央二丁目 11 番地区】



【川沿いテラスのイメージ】

3. 来街者が利用しやすい環境の整備（アメニティ、歩行空間、交通計画）

- 現在の中心市街地は被災の影響等もあり、段差がある、駐車場が十分に確保されていないなど、快適に買い物ができる環境が整っていない。市民が利用しやすい、買い物をしやすい環境を、市民のニーズを先取りし整備していく必要がある。

③-1 市民アンケート（平成 21 年 8 月 石巻市）

実施月：平成 21 年 8 月
 調査対象：市内全域
 配付数：2,560 票 回収数：1,016 票（回収率 39.7 %）

表 19 石巻市中心市街地へほとんど行かない理由（買物理由：3 つまで選択可）

	人数	割合
1. 行きたい、買いたいと思う店がない	257	59.4%
2. 品数が少ない	16	3.7%
3. 値段が手ごろでない	11	2.5%
4. 商品のセンスや鮮度が良くない	15	3.5%
5. 接客サービスが良くない	5	1.2%
6. アフターサービスが良くない	0	0.0%
7. 従業員の商品知識が乏しい	1	0.2%
8. 営業時間が短い	9	2.1%
9. 車を停める場所がない	158	36.5%
10. 雨の日や雪の日に買い物しにくい	18	4.2%
11. 道路が歩きにくい	16	3.7%
12. 郊外大型店で用が足せる	263	60.7%
13. 身近で用が足せる	119	27.5%
14. 交通手段がない	29	6.7%
15. 駐車料金が高い	54	12.5%
16. 店やイベントの開催等の商店街の情報が少ない	29	6.7%
17. 気軽に休める場所がない	27	6.2%
18. トイレ(おむつ替え含む)がない	11	2.5%
19. その他	39	9.0%
無回答	9	2.1%
合計	1086	

問1-2-1 主にどのような交通手段で訪れますか。(SA)

今後中心市街地を利用する際の主な交通手段としては、「自動車」が 77.6%で他の交通手段より突出して多くなっています。

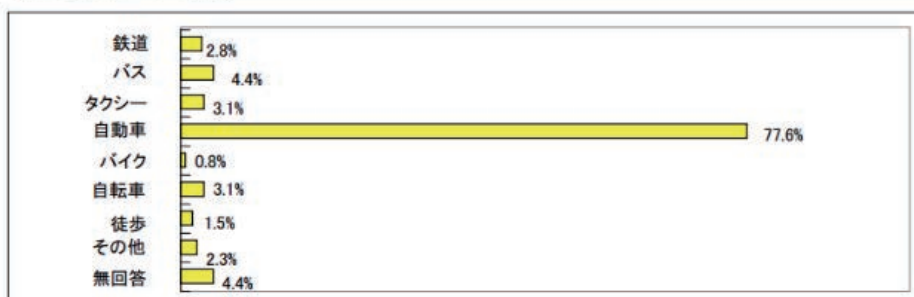


図 31 中心市街地来街の手段

■利便性の高い駐車場の確保

○回遊性の起点となる駐車場の整備

- 中心市街地を訪れる市民の約80%が車で来街の意向を示している。駅が至近であっても、自動車により来街する観光客や、公共交通のアクセス性が低い地域の市民が安心して訪れやすいようゆとりある駐車台数が必要である。
- また、中心市街地の地理的状況に明るくない人たちが安心して訪れることができるためには、一定規模の大きさをもつ、目印となるような駐車場の整備も必要である。

【実施検討地区：中央二丁目11番地区】

■空き地・空き店舗を活用したレストスペースの確保

○まちなかレストスペース等の整備

- 街なかでより多くのサービスを提供し、滞在時間が長くなるほど、休憩のためのレストスペースは必要不可欠である。
- 郊外大型店においてフードコートなど多くのレストスペースが確保されているように、街なかにおいても空き地等を活用し、そのような場所を積極的に配置していく。

【実施検討地区：当面なし】



まちなかレストスペースイメージ

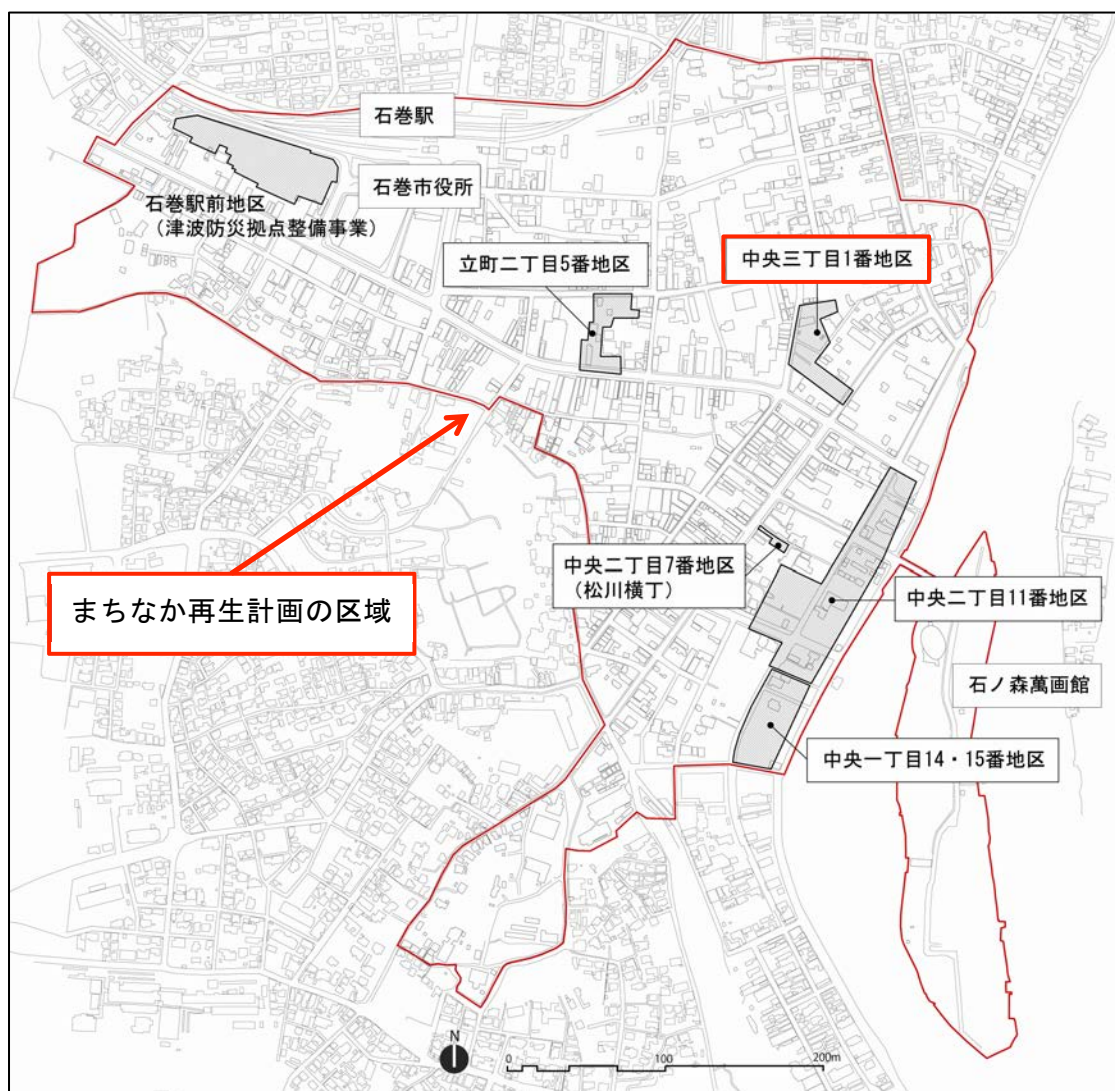
【事例：大規模小売店舗】

大規模小売店舗などの滞在時間の長く、広大な施設においては、休憩のためのレストスペースは必要不可欠とされている。

③ 中心市街地において整備予定の商業施設

- 中心市街地では、現在下図に示す通り 5 地区において市街地再開発事業や優良建築物等整備事業による住宅、商業施設、公共施設の整備が計画されている。
- このうち中央三丁目 1 番地区、立町二丁目 5 番地区、中央一丁目 14・15 番地区では市街地再開発事業として都市計画事業決定済みである。
- 次頁以降では、現在津波・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）の申請を予定している中央三丁目 1 番地区の商業施設整備計画を中心に概観する。
- なお、掲載する情報は本計画作成時現在のものであり、計画の進捗等に伴い内容が変更となる場合がある。

図 32 中心市街地における市街地再開発事業等位置図



4. 施設等整備計画

表 20 石巻市中心市街地において検討されている市街地再開発事業及び優良建築物等整備事業の概要

(内容については今後変更になる可能性があります)

地区	中央三丁目1番地区	立町二丁目5番地区	中央一丁目14・15番地区	中央二丁目7番地区 松川横丁)	中央二丁目11番地区	住宅・商業計
代表地権者	遠山 敬介	浅野 香純	浅野 亨	遠山 敬介	事業主体) 石巻市	
区域面積	約0.5ha	約0.3ha	約0.5 ha	約0.06ha	約1.9ha	
権利者数	5名	5名	19名	4名	48名	
進捗状況	工事開始	工事着手前	工事開始	工事開始	土地買収に向け地権者調整、調査費の交付金採択済	
建築敷地面積	約4,000㎡	約2,601㎡	約4,080㎡	約460㎡	約7,900㎡	
建築面積	約3,000㎡	約1,994㎡	約1,830㎡	約310㎡	約3,600㎡	
延べ床面積	約10,850㎡	約8,720㎡	約8,350㎡	約660㎡	約12,600㎡	
建物階数	地上6階	地上5階	地上7階	地上3階	地上3階 観光交流施設のみ	
建築構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造、一部木造	鉄骨造	
主要用途	住宅、商業施設	住宅、商業施設、復興公営住宅、高齢者福祉施設、駐車場	地権者・分譲住宅、復興公営住宅、生活支援施設、駐車場	住宅(一部シェアハウス)、商業施設	商業施設、公共施設、駐車場	
主な入居予定テナント	コミュニティコンビニ、コミュニケーションカフェ、美容室、ファッションバック工房、塾、海産物、仕出し屋	飲食、物販、理容室	離島航路発着所 物産コーナー、生活支援施設	飲食店 市内の既存飲食店)	観光交流施設 生鮮マーケット 飲食店、公共施設等)	
商業施設床面積	約590㎡	約650㎡	約195㎡	約200㎡	約2,570㎡	約4,205㎡
住宅整備戸数	分譲住宅 77戸	分譲住宅 32戸 公営住宅 21戸	地権者・分譲住宅 25戸 公営住宅 54戸	地権者住宅 2戸 シェアハウス:1戸 7室) 賃貸住宅:1戸	-	約213戸
駐車場整備予定台数	87台	12台	125台 65隣接地区56台)	2台	約270台	約496台
津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金活用可能性	あり	なし	なし	なし	あり	
他に活用を予定/計画している補助金	復興交付金 市街地再開発事業)	復興交付金 市街地再開発事業) 中小企業等グループ施設等復旧整備補助金	復興交付金 市街地再開発事業) 中小企業等グループ施設等復旧整備補助金	復興交付金 優良建築物等整備事業) 商店街まちづくり事業 中心市街地活性化(事業)補助金	復興交付金 市街地再開発事業)	
中心市街地における位置づけ	商業 交流エリア	商業 交流エリア	商業 観光エリア	商業 観光エリア	商業 観光エリア	
ライフラインとしての機能	生活サービス 必需品の提供	福祉サービス 提供・地産品の提供	医療 福祉サービスの提供	地産品の提供 飲食の提供	地産品の提供 飲食の提供	
都市計画決定	H24.11	H25.3	H25.10	-	H27.8予定	
組合設立(事業)認可	H25.6	H26.3	H26.3	-	H27.10予定	
権利変換認可	H26.2	H26.12	H26.11	-	H28.7予定	
工事着工	H26.8	H27年予定	H27.2	H27.2	H28.9予定	
工事完了	H28年予定	H28年予定	H28年予定	H27年予定	H29.3予定	
会社名称	コミュニケーションハニー株式会社(仮称)	株式会社あす街	かわまちフロンティア株式会社	M Y ラボ 合同会社	検討中)	
形態	株式会社予定	株式会社	株式会社	株式会社	株式会社	
設立時期	H27.7予定	H26.9	H26.11	H26.7	H27年予定	
出資者	地権者他	地権者	地権者他	地権者他	地権者他	
商業床の所有	○	○	○	○	○	
商業床の管理	○	○	○	○	○	

○中央三丁目1番地区

- ・ 本商業施設は、第一種市街地再開発事業によって整備される施設建築物の1・2階部分に設置されるものである。
- ・ 当該施設は被災者支援のプロジェクトであり、施設建築物の上階は被災者のための住宅を整備する。
- ・ 本商業施設はまちづくり会社が保有し、駐車場も含め一体管理を行う。

【市街地再開発事業・施設建築物の概要】

事業名：石巻市中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業

施行者：中央三丁目1番地区市街地再開発組合

施行地区：宮城県石巻市中央三丁目83-1 他

構造：RC造

階数・高さ：地上6階

住戸：77戸

表 21 中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 4,000 m ²	約 3,000 m ²	約 10,850 m ²	約 76%

【商業施設のコンセプト】

-コミュニティ商業を核とする被災事業者の再生プロジェクト-

コミュニティテラス（仮称）

生活を支援するコミュニティ商業エリアが誕生する。核になるのは、コンビニの可能性をさまざまなカタチで追求し、新たなコンセプトで取り組むコミュニティコンビニである。被災者の事業を大手コンビニ会社が支援する。

当該計画のコミュニティコンビニの役割は、商品の販売だけではなく、地域の人びとのコミュニケーションの場となっていくこと。そのために、2階にコミュニティスペースを設ける。お茶を飲んだり、あるいは本を読んだり、市民が自由に使えるスペースである。1階店舗にはマルシェゾーンを設置、生鮮三品や石巻の物産を揃える。

また、1階店舗に、コミュニティカフェが入店予定であり、たとえばお年寄りの外出先の目標としていただくことも想定している。

さらに、コミュニティコンビニを核に、美容室、ファッション、仕出し屋、塾など生活に必要な商品やサービスを提供する店舗等を集める。出店希望者の多くは被災し、現在仮設商店街にて仮復旧をしているため、早期の本設店舗の整備を望んでいる。

【商業施設の概要】

イ) 箇所、位置、駐車場からの動線その他来街手段の状況

- 中央三丁目1番地区は、立町大通り商店街とイトピア商店街との交差点の近くに位置する。住宅地に隣接し周辺のコミュニティと共にある、コミュニティ商業のゾーンである。正確な事業位置図は図33のとおりである。
- 施設に87台の駐車スペースを設ける。全体共用持分比率より計算される商業施設の駐車場配分は23台であり、必要に応じて近隣駐車場を活用しながら、台数を確保する。
- 石巻駅から約800mの距離にあり、駅から徒歩によるアクセスが可能である。また、国道398号線の至近に位置しており、車によるアクセスも容易である。

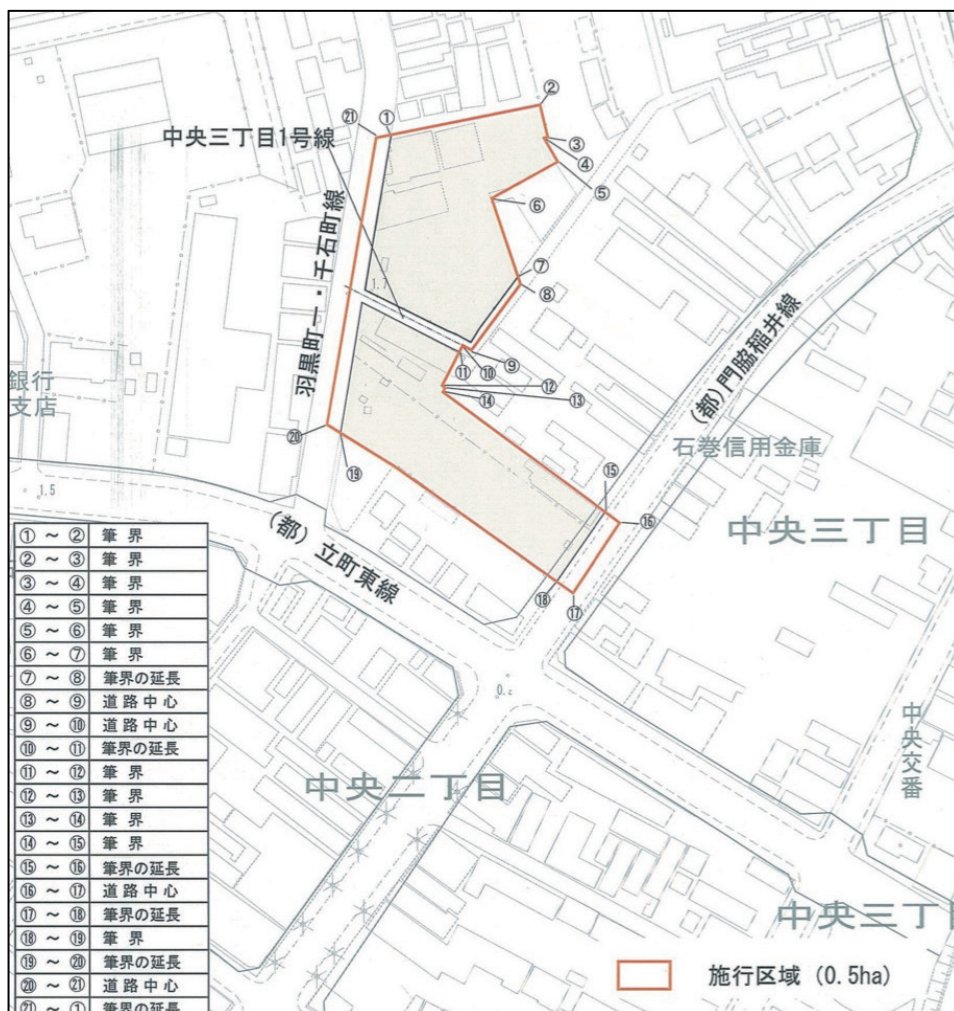


図 33 中央三丁目1番地区市街地再開発事業位置図

ロ) 敷地の権利関係

- 被災前の敷地の土地利用は、保険会社、銭湯などさまざまな利用の後、被災直前は、地元不動産会社が経営する時間貸し駐車場として利用されていた。
- 敷地の従前の所有権利者は5名であり、市街地再開発事業の権利変換により一筆化され、建物竣

工後は、住宅及び商業床の全ての区分所有者の共有となる。

- 商業床部分はまちづくり会社の所有とするが、その際に、実質的に土地の所有と利用の分離を図ることで、まちづくり会社の資金負担を抑え、合理的な資産運用を可能とする。
- 具体的には、民事信託会社を受託者としてまちづくり会社から収益受取権を債権信託すると同時に、まちづくり会社は収益受取権を売却する。その売却額を商業施設部分の土地取得相当額とすることで、まちづくり会社の初期投資額及び長期債務額から土地取得相当額を除外する。また、収益受取権の配当を劣後配当とすることにより、まちづくり会社の収支の安定を図る。

ハ) 建築面積、店舗面積、建築工法

- 再開発事業により整備される建物全体の建築面積等は表 21 に示したとおりである。構造は RC 造。

<商業施設部分概要>

延床面積 : 594 m² (1F 合計 : 445 m²、2F 合計 : 149 m²)

店舗専用 : 594 m² (1F 合計 : 445 m²、2F 合計 : 149 m²)

店舗共用 : 0 m²

<可変性のある空間構成>

- 本施設は可変性のある空間と多様な店舗店舗構成により、商業施設の様々なニーズに応え、空き店舗を防ぎ、商業施設の魅力を高める内容となっている。
- 1階・2階の合計区画が約 30 m²～200 m²と多様性があり、200 m²近い面積は集合住宅下層階の商業施設としては比較的広い。店舗内の壁（一部）は店舗入れ替え時に変更可能である。
- 1階・2階のファサード部分は、開口部等の位置が変更可能、また2階への階段も路面から続く階段又は1階室内からの階段とすることができる。各区画は内部で繋がっており、また内装壁で細分化も可能なため、各区画のテナント数と賃貸面積に多様性をもたせることができる。

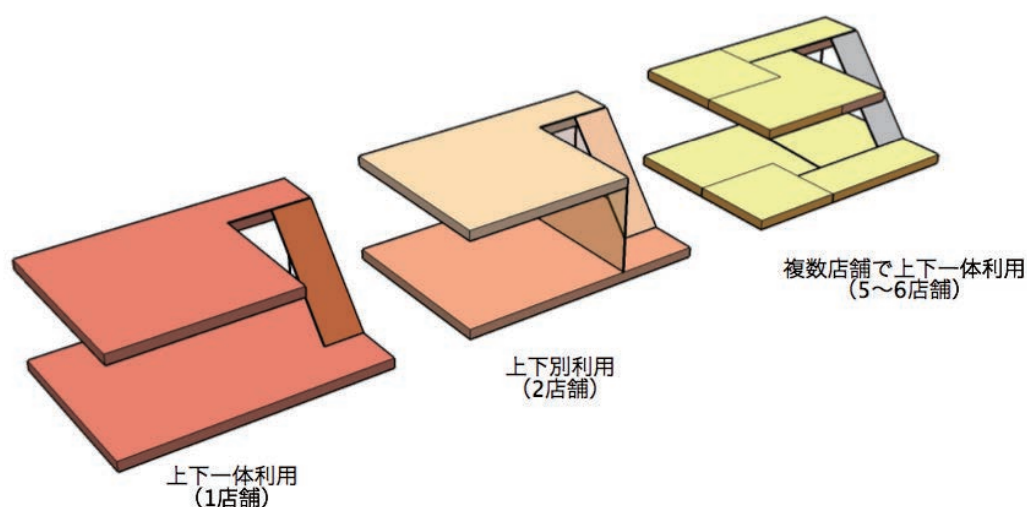


図 34 中央三丁目 1 番地区建物のフロアイメージ

＜コストとまちなみに配慮した建築＞

- 東北の被災地域においては資材不足、人手不足により物価が高騰しており、RC 構造の建築物も工事費が上昇している状況が続いている。
- 本施設建築物は、建設資材調達や工期短縮と同時に、高品質で耐久性に優れた建物を実現するプレキャストコンクリート工法を採用しており、被災地の RC 構造の中において、ローコストな建築となっている。また、商業の賑わいを図るとともに良好なまちなみを形成するため、中低層の建築計画としている。



図 35 中央三丁目 1 番地区市街地再開発事業イメージパース



図 36 中央三丁目 1 番地区市街地再開発事業イメージパース（通り沿い）

二) テナントの業種構成・規模

- 核テナントとして、コンビニの新形態となるコミュニティコンビニが入居する。生鮮三品、惣菜などの食料品を充実させ、また、「まちとしょ」として、本が読め、コミュニケーションできるコミュニティスペースを併設する。住民のニーズに即した商品を最寄りですぐ揃え、また地域コミュニティへの寄与も担う核テナントにより本件の商業施設へ多くの集客が期待される。
- さらに、コミュニティコンビニを核に、美容室、ファッション、仕出し屋、塾など生活に必要な商品やサービスを提供する店舗等を集める。

表 22 テナントの構成・規模

業態	規模	位置
教育	153 m ²	1・2階
ファッション (2テナント共用)	65 m ²	1・2階
美容	79 m ²	1・2階
カフェ	37 m ²	1階
コミュニティコンビニ	197 m ²	1・2階
食品	32 m ²	1階
食品	32 m ²	1階
合計	594 m ²	

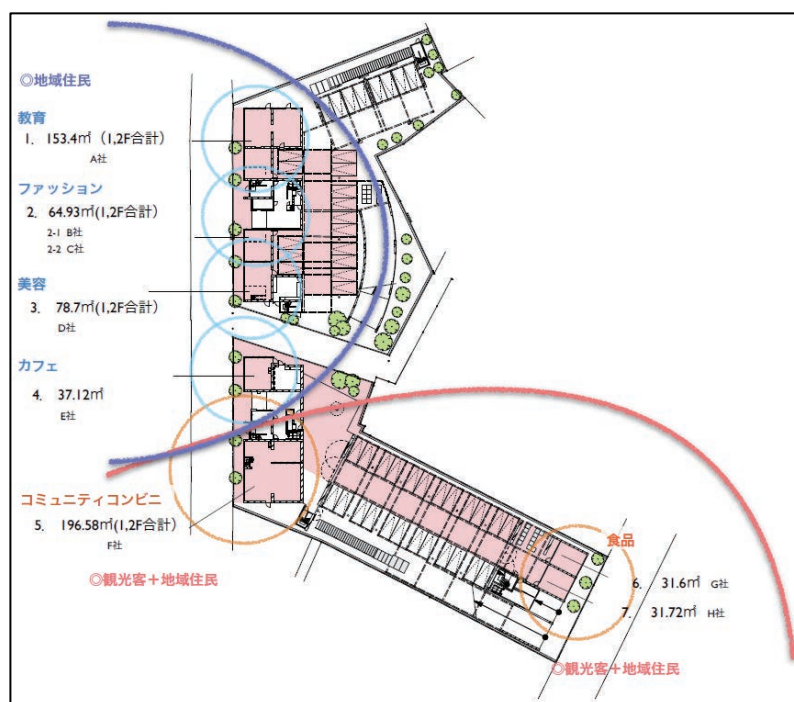


図 37 中央三丁目1番地区市街地再開発事業商業施設 1階平面図

4. 施設等整備計画

<テナントマネジメント>

- 地権者が出資するまちづくり会社が、エリアマネジメントの方針に従いながら、テナントマネジメントを行うことにより、商業施設のコンセプトを守り、ブランド価値を高めることができる。
- 商業施設の上部に住む人や来街者を含めたコミュニティの復活を促し、石巻のまちの復興に貢献する。
- また、後継者のいないテナントが将来的に廃業したとしても、可変性の高い構造と、不動産業経験のある地権者等からなるまちづくり会社の、地元ネットワークを生かしたテナントマネジメントにより、新たなテナントリーシングが行われ、空き店舗の発生を抑えることが十分期待できる。

ホ) 商業施設の所有・運営主体

- 本商業施設はまちづくり会社が保有し、駐車場も含め一体管理を行う。
- まちづくり会社は「コミュニティカンパニー株式会社（仮称）」として2015年7月設立予定で、地元事業者、既存のまちづくり会社、マンション販売会社の出資により設立される見込み。
- 常勤役員1名がマネージャー1名（他プロジェクトと兼務）とともに活動し、その他に監事1名を設ける。
- 本商業施設及び駐車場の建物管理、テナント管理・運営、エリアマネジメントを行なう。
- 具体には、街なか創生協議会や他のまちづくり会社と連携し、デザインコードによる良好な街並みの形成、石巻の地域特性をいかしたプロモーション活動を行い、集客を図る。

へ) 整備概算費見積り、資金調達、テナント賃料、運営収支

<商業施設整備に要する概算整備費及び資金調達>

表 23 概算整備費及び資金調達の見込み

概算整備費		資金調達	
店舗取得費	298,043 千円	津波・原子力被災地域雇用創出型企業立地補助金商業施設等復興整備事業補助金	237,090 千円
調査設計・企画費	19,310 千円	高度化資金・市中銀行等借入	85,000 千円
設備費	91,800 千円	敷金等	25,000 千円
諸経費（税金その他）	6,387 千円	収益受取権売却	67,744 千円
		自己資金	706 千円
計	415,540 千円	計	415,540 千円

＜安価な賃料設定と収益性＞

- 津波・原子力被災地域雇用創出型企業立地補助金（商業施設等復興整備事業）を活用することで、周辺賃料に比べて十分安価に設定できる。平均約 4,000 円/坪、家賃負担の難しい店舗は約 2,700 円/坪からとしている。周辺相場は、新築店舗は、8,000 円/坪以上であり、約 50% 近く安く、既存店舗でも、5,000～6,000 円/坪程度である。共益費は約 700 円/坪であり、被災事業者の事業継続性に貢献する賃料水準を実現している。
- 駐車場は区分所有建物の全体共用であり、店舗配分相当の駐車場と住宅配分相当の駐車場を一体的に運営する。駐車場の賃料は平均 5,900 円/台とし、周辺相場よりも安価に設定している。
- 店舗共用部分をなくし共益費を安く抑えてあること、土地取得相当額を収益受取権として信託することにより、土地購入費等の負担が切り離されていること、また建物のプレキャストコンクリート工法等により建築資材高騰の中でもローコストで建築されていること等から、安価な賃料水準で一定水準の収益性を確保している。低賃料で抑えながら、税引後利益率が約 18% と高水準な収益の実現となっている。

＜商業施設運営の長期収支見込＞

- 商業施設の開業後のまちづくり会社の収支計画は表 24 及び図 38 の通りになっている。開業初年度より黒字を維持できる見込みである。

表 24 開業 5 年目の単年度事業収支想定（H32 年）

営業収入	15,676 千円
営業支出	8,278 千円
営業損益	7,397 千円
借入金返済	4,000 千円

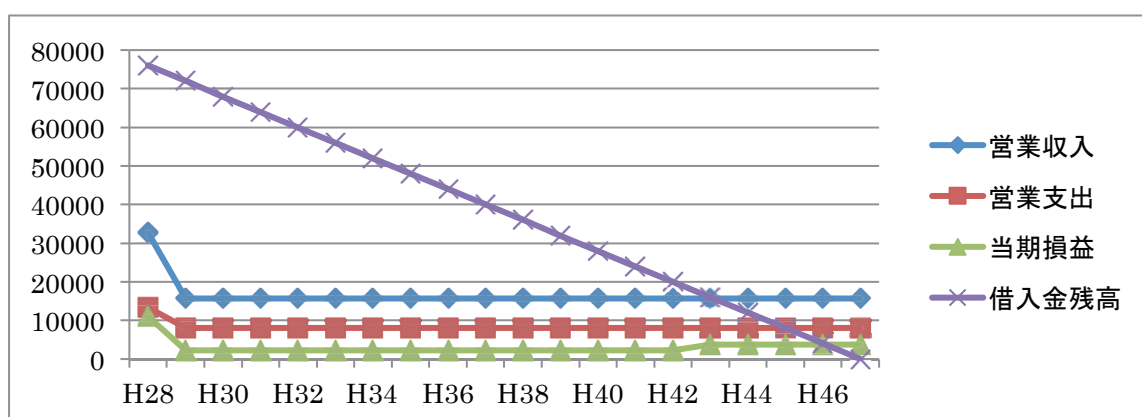


図 38 長期収支計画

4. 施設等整備計画

<国の補助等について>

本地区は、第2、4、7、8、10回復興交付金による補助（市街地再開発事業）を得ている。

□その他の市街地再開発検討地区

- ・ その他、現在検討が進められている市街地再開発事業等の概要について記す。

○中央一丁目14・15番地区

<事業概要>

事業名：石巻市中央一丁目14・15番地区第一種市街地再開発事業

施行者：中央一丁目14・15番地区市街地再開発組合

権利者数：19人

施行地区：宮城県石巻市中央一丁目12-3ほか

構造：RC造

階数・高さ：地上7階、約25m

住戸：79戸

概算事業費：約34億円

表25 中央一丁目14・15番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
4,080 m ²	1,880 m ²	8,350 m ²	46.1%

表26 中央一丁目14・15番地区商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有・管理者
約195 m ²	2	離島航路発着所・物産コーナー、生活支援施設	かわまちフロンティア株式会社

<敷地・施設の内容>

- ・本地区は、堤防整備と協調した市街地再開発事業により、河川堤防に接する2階には市街地と田代島・網地島を結ぶ離島航路発着所・商業施設と生活支援施設（デイサービス）を設け、3階以上には住宅を整備する。
- ・本商業施設は、川湊であった石巻の歴史に縁を有するかわまち関連企業をテナントとすることにより、離島振興を含めたマリンレジャーの振興拠点として被災中小企業の復興を推進することを

基本コンセプトとする。

- 2階の各施設は堤防側に開いた配置とし、プロムナード活用との連携を図る。

<商業床の所有・管理者の概要>

- 本地区の商業床は、「かわまち・活性化」を基本コンセプトとして、かわまち関連企業、市街地再開事業地権者等の出資による「かわまちフロンティア株式会社（H26.11 設立）」が所有し、テナントオペレートを行なう。

<国の補助等について>

- 本地区は、第5、7、8、10回復興交付金による補助（市街地再開事業）を得ている。

○中央二丁目11番地区

<事業概要（現計画）>

事業名：石巻市中央二丁目11番地区第二種市街地再開事業

施行者：石巻市

権利者数：48人

施行地区：宮城県石巻市中央二丁目9-1ほか

構造：S造

階数・高さ：地上3階

概算事業費：約56億円

事業区域面積：約1.9ha

<敷地・施設の内容>

- 基幹産業である農林水産業と深く結びついた「観光交流施設」を整備し、中心市街地の活性化による地域商店の賑わい創出や、地産地消の推進、地場産品の販路回復・拡大、石ノ森萬画館と連携した観光客の集客増加を図る。
- 単なるマーケットではなく地産地消・ブランド化等による農林水産業を振興するとともに、中心市街地の復興や観光、市街地整備を牽引し地域商店の再開を支援し、買い物やグルメの場として市民同士、市民と観光客の交流を促進する。

<国の補助等について>

- 本地区は、第9、12回復興交付金による補助（市街地再開事業）を得ている。

4. 施設等整備計画

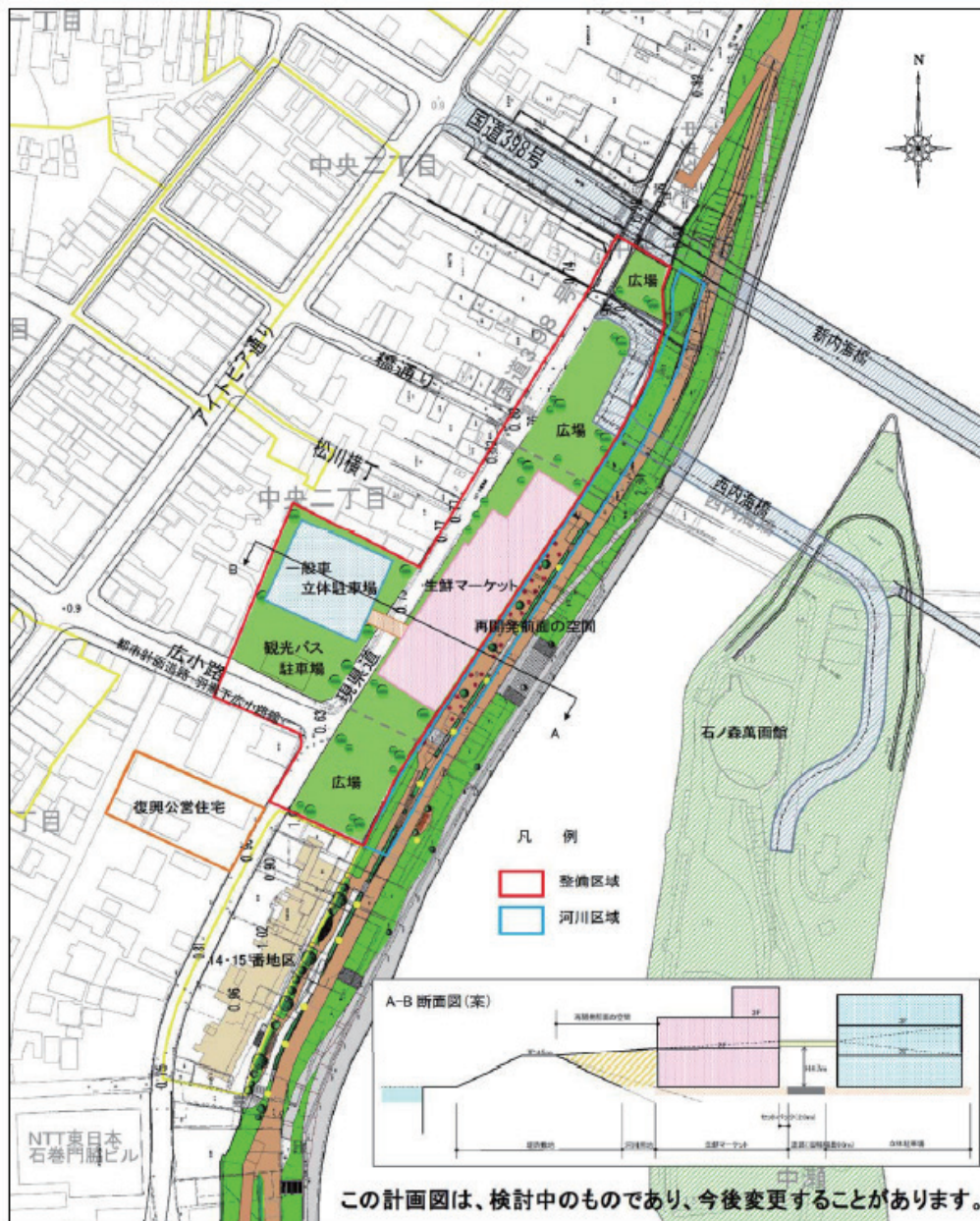


図 39 中央二丁目 11 番地区整備イメージ図

○立町二丁目5番地区

＜事業概要＞

事業名：石巻市立町二丁目5番地区第一種市街地再開発事業

施行者：立町二丁目5番地区市街地再開発組合

権利者数：5名

施行地区：宮城県石巻市立町二丁目12-1ほか

構造：RC造

階数・高さ：地上5階

表 27 石巻市立町二丁目5番地区第一種市街地再開発事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 2,601 m ²	約 1,994 m ²	約 5,720 m ²	約 77%

表 28 立町二丁目5番地区商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有者
約 650 m ²	4	飲食、物販、理容室	株式会社あす街

＜敷地・施設の内容＞

- 対象地は立町通りと新田町通りに面し、対象敷地に囲まれるように地権者所有の日本家屋がある。
- 立町通り沿いには地域の特産品を扱う被災事業主による店舗が、新田町通り沿いには高齢者福祉施設が入居予定である。
- 2階以上には復興公営住宅、分譲住宅が配置される予定である。

＜商業床の所有・管理者の概要＞

- 本地区の商業床は、市街地再開発事業地権者等の出資による「株式会社あす街（H25.9設立）」が所有し、テナントオペレートを行なう。

＜国の補助等について＞

- 本地区は、第2、5、6、8、11回復興交付金による補助（市街地再開発事業）及び第10次中小企業等グループ施設等復旧整備補助金を得ている。

4. 施設等整備計画

○中央二丁目7番地区（松川横丁）

<事業概要>

事業名：松川横丁地区優良建築物等整備事業

権利者数：4名

施行地区：宮城県石巻市中央二丁目109-1ほか

表 29 中央二丁目7番地区（松川横丁）優良建築物等整備事業の概要

建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率
約 460 m ²	約 310 m ²	約 660 m ²	約 67%

表 30 中央二丁目7番地区（松川横丁）商業施設の概要

商業施設面積	テナント数	テナント職種構成	商業床所有者
約 200 m ²	3	震災前より石巻にて営業している被災飲食	合同会社 MY ラボ

<敷地・施設の内容>

- 対象地はアイトピア通りから県道大街道石巻港線に通じる路地（松川横丁）沿いに位置する。古くからの料亭が並び、独特の文化と雰囲気をつくってきた。
- 震災直後より地権者らが集まり横丁を活かしたまちづくりについて検討を重ね、飲食店が並ぶ横丁としてのイメージづくり、シェアハウスの整備・運営による様々な人が交流する場づくりを目指している。

<商業床の所有・管理者の概要>

- 本地区の商業床は、優良建築物等整備事業地権者等の出資による「合同会社 MY ラボ(H26.7 設立)」が所有し、テナントオペレートを行なう。

<国の補助等について>

- 本地区は、第7、8回復興交付金による補助（優良建築物等整備事業）及び平成26年度商店街まちづくり事業補助金（中心市街地活性化事業）を得ている。