

南三陸町まちなか再生計画

平成 2 7 年 9 月

宮城県 南三陸町

目 次

1	再生計画の概要	1
(1)	背景・目的	1
(2)	町の概要	1
(3)	再生の基本方針	3
2	再生計画の対象の区域	6
(1)	区域の設定の考え方	6
(2)	区域の所在地・面積	7
3	区域の土地利用計画	8
3.1	志津川地区	8
(1)	区域の土地利用の方針・計画	8
(2)	施設等配置・街路等整備の方針・計画	12
3.2	歌津地区	16
(1)	区域の土地利用の方針・計画	16
(2)	施設等配置・街路等整備の方針・計画	18
4	施設等整備計画	20
(1)	住宅等整備計画	20
(2)	公共施設等整備計画	22
(3)	商業施設等整備計画	24
(4)	その他施設の整備計画	52
5	街の魅力向上のための取り組み方針・計画	53
(1)	南三陸町志津川地区グランドデザインの実現	53
(2)	景観形成に係る庁内検討委員会の設置	53
6	再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策	54
(1)	まちの賑わいの再生・強化の方策	54
(2)	地域資源の活用等による新事業等の創出	55
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	56
(1)	まちづくり会社等の概要	56
(2)	再生計画の実施スケジュール	61
(3)	区域に関連する各種計画の策定状況	62

1 再生計画の概要

(1) 背景・目的

南三陸町では、現在「南三陸さんさん商店街」や「伊里前福幸商店街」を中心に商業の復旧・復興に取り組んでいます。今後、仮設商店街から本設への移行や中心市街地（商業エリア）におけるにぎわいの回復、地域経済の拠点整備など、様々な課題に対応していく必要があります。

本計画は、東日本大震災により甚大な被害を受けた本町の住民生活を支える商業機能の回復や産業立地の促進等を計画的かつ迅速に実行することを目的に策定するものであります。

(2) 町の概要

ア 位置

南三陸町は、宮城県北東部、本吉郡南部に位置し、リアス式海岸の豊かな景観を有する南三陸金華山国定公園の一角を形成しています。東は太平洋に面し、西は登米市、南は石巻市、北は気仙沼市にそれぞれ接しています。



図 1：南三陸町の位置

イ 地勢

町の面積は約 164 k m²で、西・北・南西は北上山地の支脈の東南にあり、東は海に向かって開け、西の田東山嶺から海に向っては、北上山地の山麓部、開析された海岸段丘を経て海岸部に至っています。海岸部は、日本有数の良好な養殖漁場となっています。気候は、太平洋沿岸に位置するため、海流の影響により夏は涼しく、冬は温暖で雪が少なく、比較的温暖な地域となっています。

ウ 合併経緯

明治 28 年の町制施行により、本吉村が志津川町と改称され、その後、昭和の大合併（昭和 30 年）により、志津川町、入谷村、戸倉村が合併した志津川町と昭和 34 年に町制を施行した歌津町が平成 17 年 10 月に合併し、南三陸町となりました。

エ 経済

古くからノリ、カキ、ワカメ、ホヤなどの養殖が行われ、昭和50年代になると世界に先駆けたギンザケ養殖が多くの水揚げを誇りました。また、資源管理型漁業を積極的に推進し資源増大に努めるなど、圏域の経済発展に大きく貢献しています。

全国的な経済停滞、第一次産業の先行き不透明感等からくる担い手不足などの影響により、各産業分野も厳しい経済状況に置かれる中、本町の豊かな自然環境や農業、水産業といった「生業」を活かした体験型交流は、全国、県内でも注目を集めるものになっています。

オ 震災

地形的な特性から津波の影響を受けやすく、明治29年、昭和8年の三陸大津波、昭和35年のチリ地震津波により度重なる被害を受け、そして、平成23年の東日本大震災津波により本町は壊滅的な被害を受けました。

震災を経験して教訓を活かし、震災による被害からの単なる「復旧」にととまらず、まちの賑わいが戻り、町民誰もが安心・安全で、豊かさを実感できる「復興」を遂げるために策定した「南三陸町震災復興計画」に基づき、町をあげて取り組んでいます。

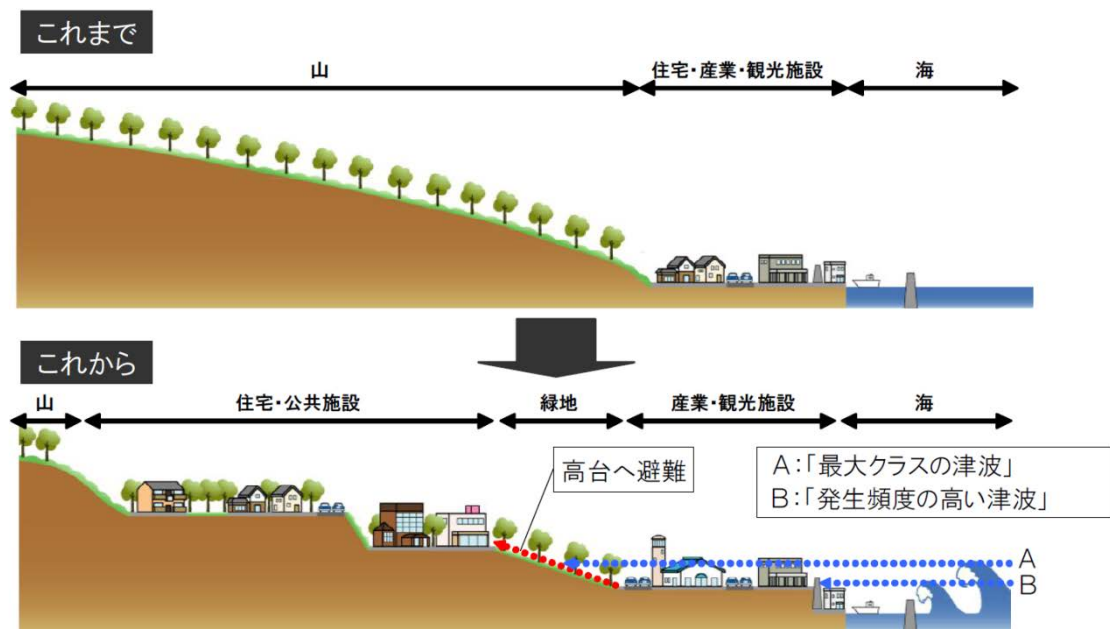


図2：まちづくりの断面イメージ

出典：南三陸町震災復興計画

(3) 再生の基本方針

～ 暮らしやなりわいを支える「2つのまちなか」の再生 ～

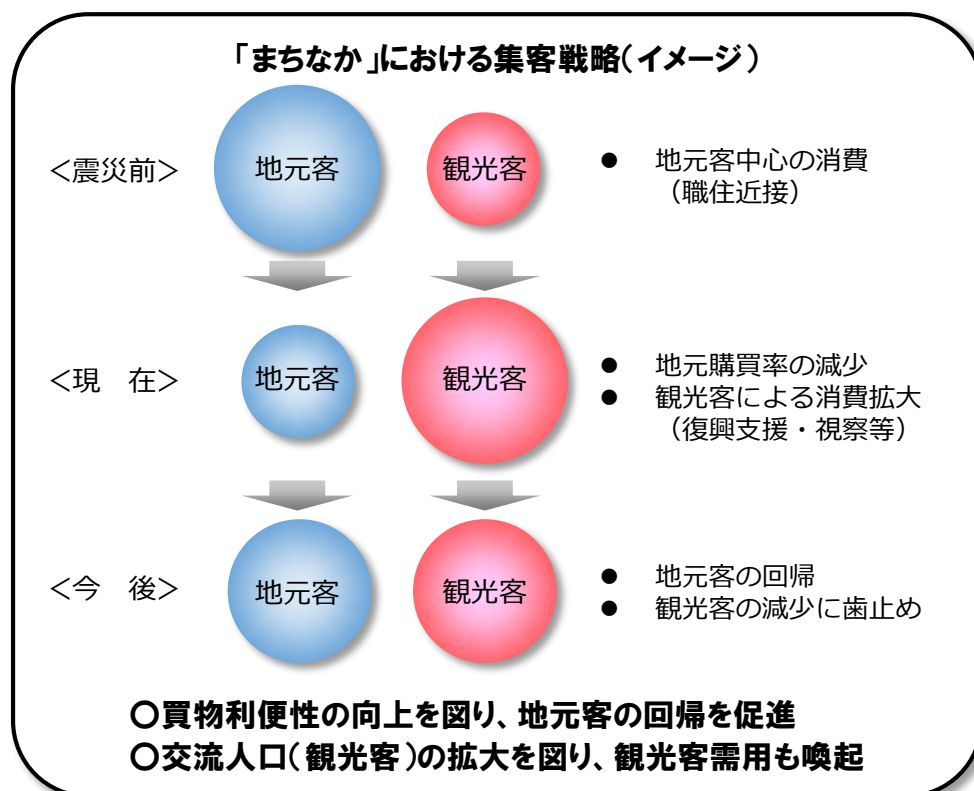
南三陸町震災復興計画に基づき、「志津川地区」と「歌津(伊里前)地区」においては、住宅地や公共施設を安全性の高い場所に配置し、商業施設や交流施設等と有機的な連携を図り、安全・安心かつ賑わいのある市街地の形成を目指しています。

特に、震災前の賑わいの拠点であった国道45号や国道398号沿いを中心とした地域を、本町の暮らしやなりわいを支える「まちなか」として、各地域の特性を活かした再生を目指します。

①再生に向けて目指すべき方向性

本町では、震災前から人口減少が進行し、買物は町外への依存度が高いなど、商業環境が非常に厳しい状況にありました。

「まちなか」の再生に向けて、商業として成立するためには、地元客(町民)の利用が見込まれる最寄品の充実等により町への回帰を促すだけでなく、交流人口の拡大により観光客需用を喚起していきます。



※地元購買率(最寄品): 志津川 76.6%(H20) → 19.1%(H24)

歌津 35.2%(H20) → 12.5%(H24)

出典:「宮城県の商圈(消費購買動向調査)」(平成25年3月)

図3:「まちなか」における集客戦略(イメージ)

②地区別コンセプト

ア 志津川地区

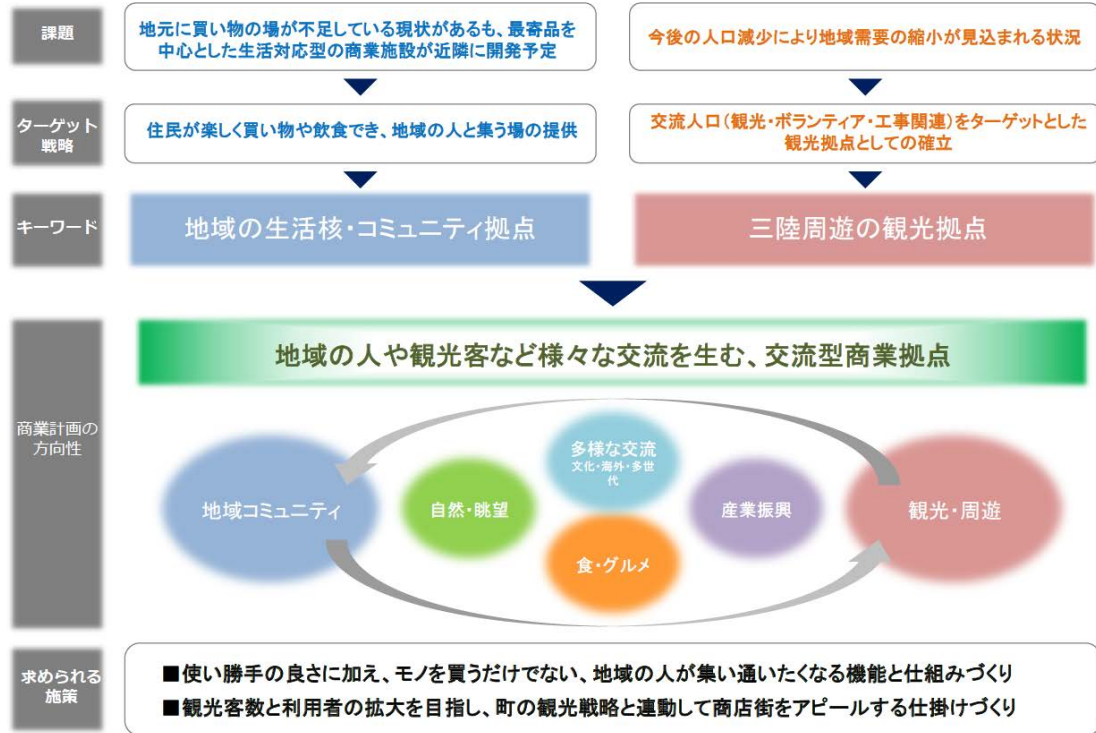


図 4：志津川地区コンセプト

イ 歌津地区

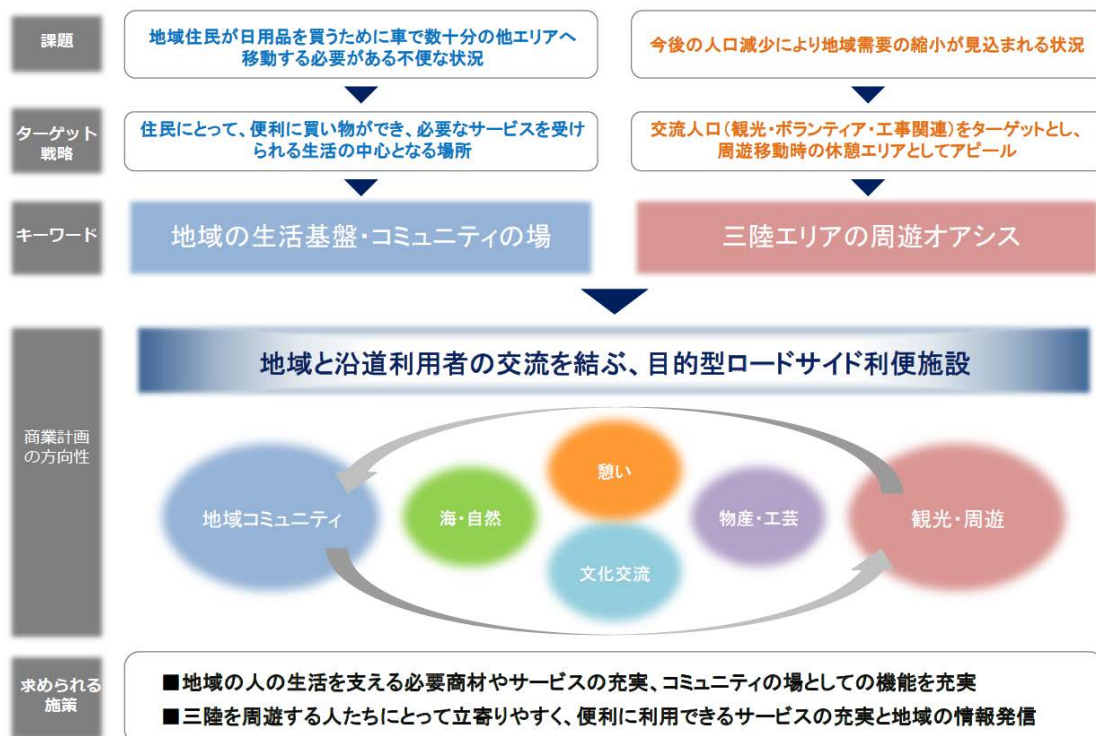


図 5：歌津地区コンセプト

③計画期間

南三陸町震災復興計画は、平成 23 年度を初年度とし、平成 32 年度を目標年度とする 10 年間の計画期間であり、「復旧期」「復興期」「発展期」の大きく 3 つに区分し、連続的かつ継続的に推進し、いわば「復旧しながら復興し、復興しながら発展する」を目指しています。

本計画の計画期間は、南三陸町震災復興計画の計画期間に合わせ、平成 27 年～平成 32 年度末までとします。

<南三陸町震災復興計画>



<南三陸町まちなか再生計画>



図 6：南三陸町まちなか再生計画の計画期間

2 再生計画の対象の区域

(1) 区域の設定の考え方

南三陸町は、平成 17 年 10 月 1 日に志津川町と歌津町の合併により誕生しました。合併後も志津川地区と歌津地区の両地区の中心部が町全体の商業を支えてきましたが、震災により壊滅的な被害を受けました。

南三陸町震災復興計画において、両地区は「市街地」として位置づけられ、現在、各種基盤整備事業が行われています。また、両地区では仮設商店街（南三陸さんさん商店街・「伊里前福幸商店街」が営業されており、町民の暮らしを支えるとともに、町外からの多くの観光客をもてなしています。

以上を踏まえ、南三陸町まちなか再生計画の対象区域は、「志津川地区」と「歌津地区」の 2 地区とし、各地区の対象区域は、主に商業集積・商店街の再生を進めるべき区域を対象とするものとし、地形地物（海や川、幹線道路など）や住宅や産業施設、公共施設等との位置関係、震災前からの市街地形成の変遷などを踏まえ、以下のとおり設定します。

① 志津川地区

（区域境界）

- 商業・業務、観光・交流の中心的な区域
- 防潮堤の北側（堤内）
- 八幡川堤防の東側（堤内）

② 歌津地区

（区域境界）

- 商業・業務の中心的な区域
- 国道 4 5 号北側

(2) 区域の所在地・面積

志津川地区及び歌津地区の対象区域の所在地、面積は以下のとおりです。

①志津川地区

所在地	面積
宮城県本吉郡南三陸町志津川字五日町、十日町、南町、本浜町地内	約11.7ha

②歌津地区

所在地	面積
宮城県本吉郡南三陸町歌津字伊里前地内	約1.2ha



図7：まちなか再生計画の対象区域の位置

3 区域の土地利用計画

3.1 志津川地区

(1) 区域の土地利用の方針・計画

ア 土地利用計画

志津川地区の土地利用計画は、「中心商業・業務エリア」、「沿道施設エリア」、「観光・交流拠点」、「水産関連エリア」、「流通・工業エリア」、「自然的土地利用エリア」の6つの利用区分を設定し、土地利用の誘導を図るものであります。

まちなか再生計画の区域は、「中心商業・業務エリア」及び「観光・交流拠点」が対象となり、現在、嵩上げ整備（FH=約 10m）（土地区画整理事業）を行っています。

表 1：区域のエリア別土地利用方針

エリア	方針
中心商業・業務エリア	・被災前の志津川市街地の中心部に立地していたような個人店舗を中心とした比較的小規模な施設の立地を誘導します。 ・特に、南北を通る「しおさい通り」沿いは、歩きやすい工夫をした道路の両側に、町民向けや観光客向けの店舗が、景観に配慮しつつ、連続的に立地することにより、歩いて楽しい、美しいまちなみの商店街を形成します。
観光・交流拠点	・道の駅など志津川地区の観光の復興を先導するような比較的大規模の大きな施設の立地を誘導します。 ・同拠点内に立地する店舗等は、一定のルールに基づき、協調して立地、営業することにより、一体感のある拠点を早期に形成します。

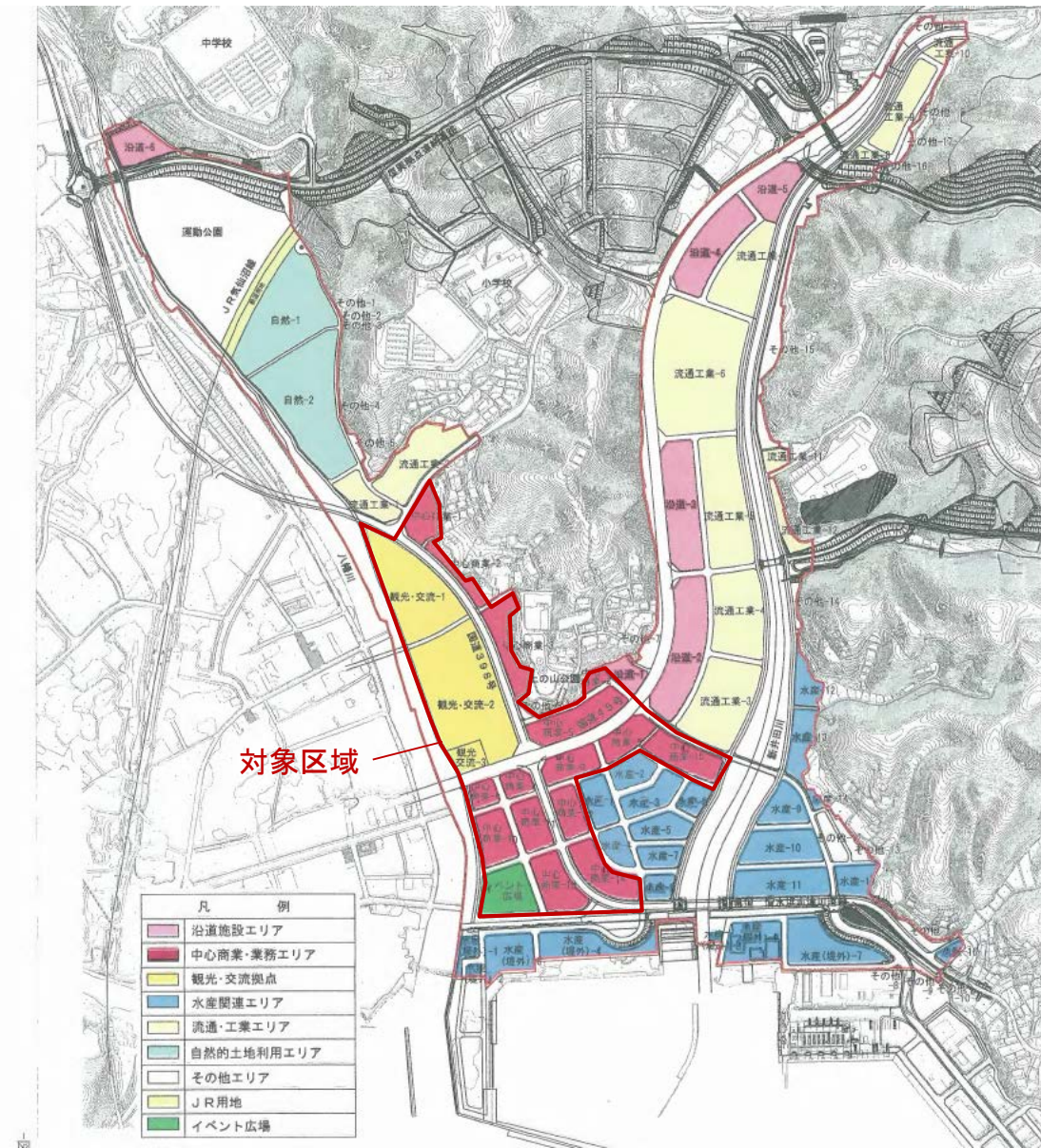


図 8：土地利用計画

イ 土地の区画ごとの権利、利用主体

当該区域の土地の区画ごとの権利、利用主体（予定）は以下のとおりです。

「中心商業・業務エリア」の土地の権利は民有地、「観光・交流拠点」の土地の権利は町有地が中心ですが、詳細については現在検討中であります。

表 2：区域内の土地の区画ごとの権利、利用主体（予定）

地区	NO	土地の権利	利用主体
中心商業・業務エリア	1～15	民有地	地権者（商業者等）
観光・交流拠点	1	町有地	南三陸町、道路管理者（県）
	2	町有地	南三陸町、J R、まちづくり会社、観光協会、商業者等
	3	民有地	地権者（商業者等）

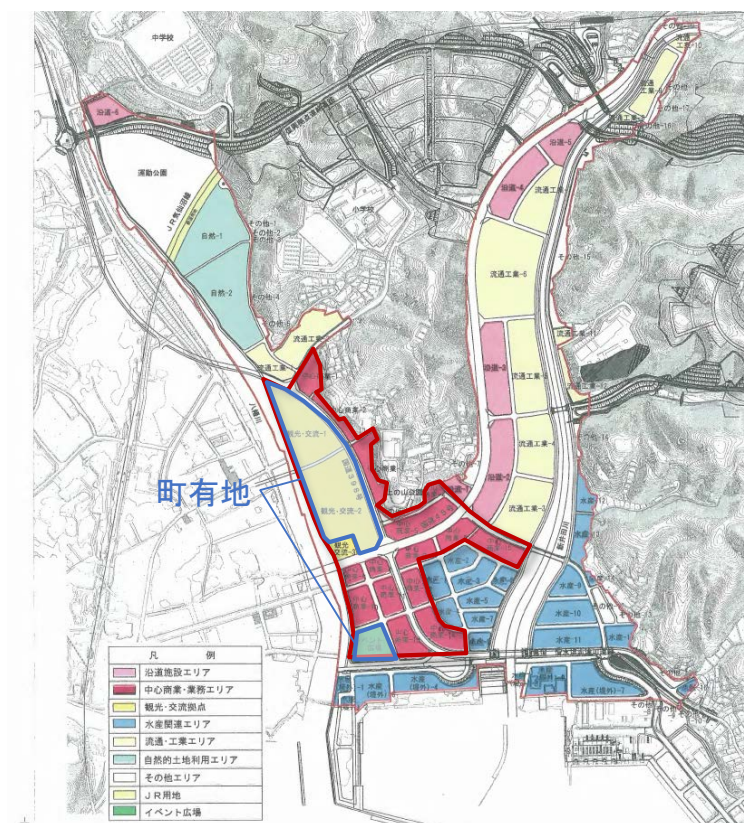


図 9：区域内の土地の区画ごとの権利（町有地）※予定

ウ 当該区域の周辺を含む都市計画の内容等

当該区域内及び周辺地域は、次の用途地域の都市計画が定められており、まちなか再生計画の区域は、現状では「商業地域」、「近隣商業地域」の指定となっています。

今後、土地利用計画との整合を図り、用途地域の見直しを予定しています。

表 3：区域内の用途地域の指定状況

地区	用途地域	容積率	建ぺい率
中心商業・業務 エリア	商業地域	40/10	8/10
	近隣商業地域	20/10	8/10
	第1種住居地域	20/10	6/10
	準工業地域	20/10	6/10
観光・交流拠点	商業地域	40/10	8/10
	第1種住居地域	20/10	6/10

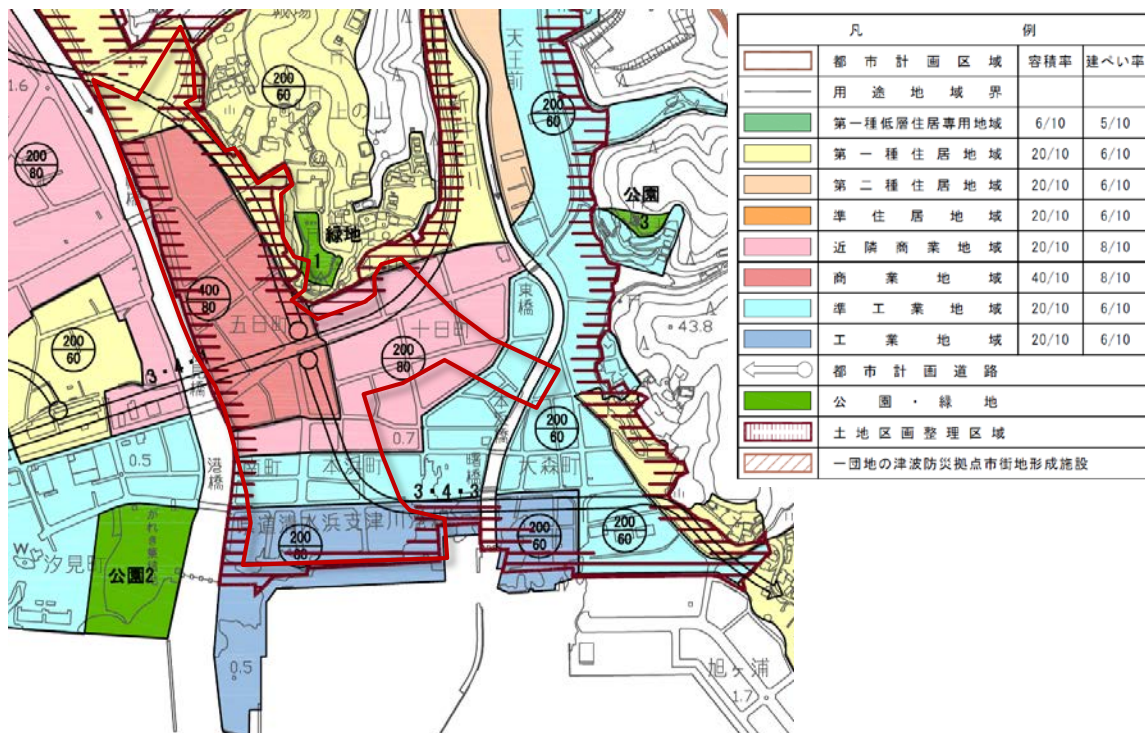


図 10：都市計画（用途地域）の指定状況

(2) 施設等配置・街路等整備の方針・計画

ア 施設等の配置方針

- ・本町の復興を先導するため、「先行まち開き地区（観光・交流拠点）」に、八幡川沿いの魅力を活かした商業施設（共同店舗）を配置します。
- ・商業施設をはじめ、周辺施設の回遊を促すため、国道 45 号と国道 398 号の交差点付近にバスターミナル及び駐車場を配置します。
- ・人の流れを受け入れ、賑わいを創出するため、商業施設の中心に広場を配置します。

表 4：導入する施設（予定）

	名称	内容	整備主体	備考
1	商業施設 （共同店舗）	計画店舗数：32 店舗 （本設商店街）	まちづくり会社	先行まち 開き地区
2	駐車場	計画収容台数：約 100 台	南三陸町	先行まち 開き地区
3	バスターミナル	B R T、町民バス、タクシー	南三陸町	先行まち 開き地区
4	広場		南三陸町	先行まち 開き地区
5	道の駅	休憩施設、情報発信施設、地 域振興施設、駐車場	南三陸町	



イ 来街者動線計画

当該区域内の回遊性を高めるため、自動車利用者や徒歩の動線計画を以下に示します。

＜自動車利用者の動線＞

- ・三陸縦貫自動車道の（仮称）志津川ICが平成27年度、（仮称）南三陸海岸ICが平成28年度に開設が予定されており、接続する国道398号、国道45号とあわせて、広域からの来街者の誘導を図ります。
- ・また、現在整備中の国道45号、国道398号、県道清水浜志津川港線、そして高台の拠点間を結ぶ復興拠点連絡道路を主要ルートとし、町内及び地区内からの来街者の誘導を図ります。
- ・このため、国道45号と国道398号の交差点にバスターミナルと駐車場を配置し、自動車及び公共交通利用者の利便性向上や交通円滑化を実現します。
- ・また、住まいの高台移転や今後の少子高齢化の進展等を考慮し、まちなか再生区域と住宅地を結ぶバス路線の導入等の検討を進めます。



図 12：自動車による来街者動線（広域）

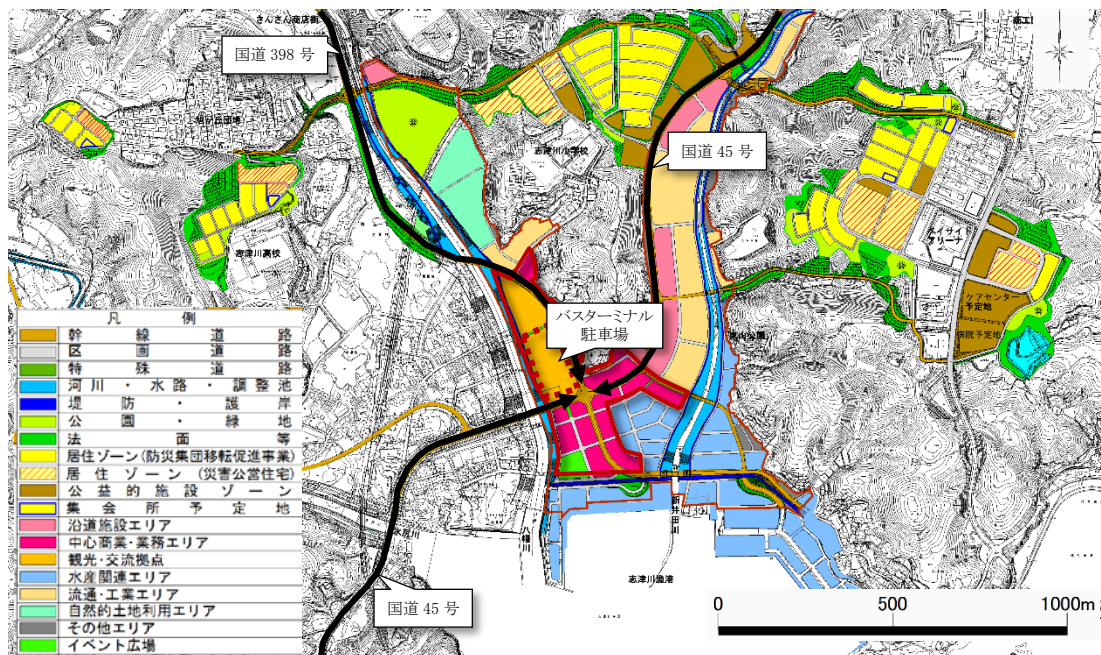


図 13：自動車による来街者動線（地区内）

＜バスターミナル・駐車場からの歩行者動線＞

- ・バスターミナル及び駐車場を中心に周辺に配置した各施設を利用しながら回遊する動線を計画します。
- ・まちなか再生区域外の復興祈念公園や自然環境活用センターなどについても、徒歩圏内であることから、中橋（人道橋）などを経由し、
回遊できるようにします。
- ・また、「しおさい通り」は歩行者にやさしいデザインとし、沿道の建物の配置等を工夫するなどして、誰もが安全・快適で楽しく歩ける空間形成に努めます。



図 14：復興祈念公園をつなぐ中橋
（整備イメージ）

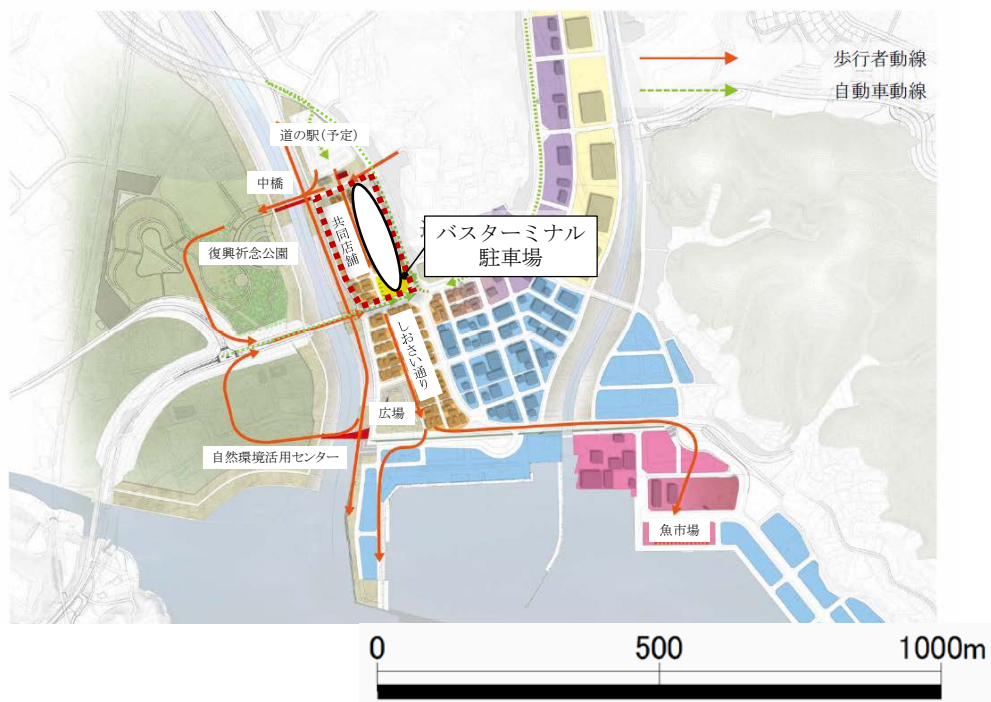


図 15：歩行者動線

3.2 歌津地区

(1) 区域の土地利用の方針・計画

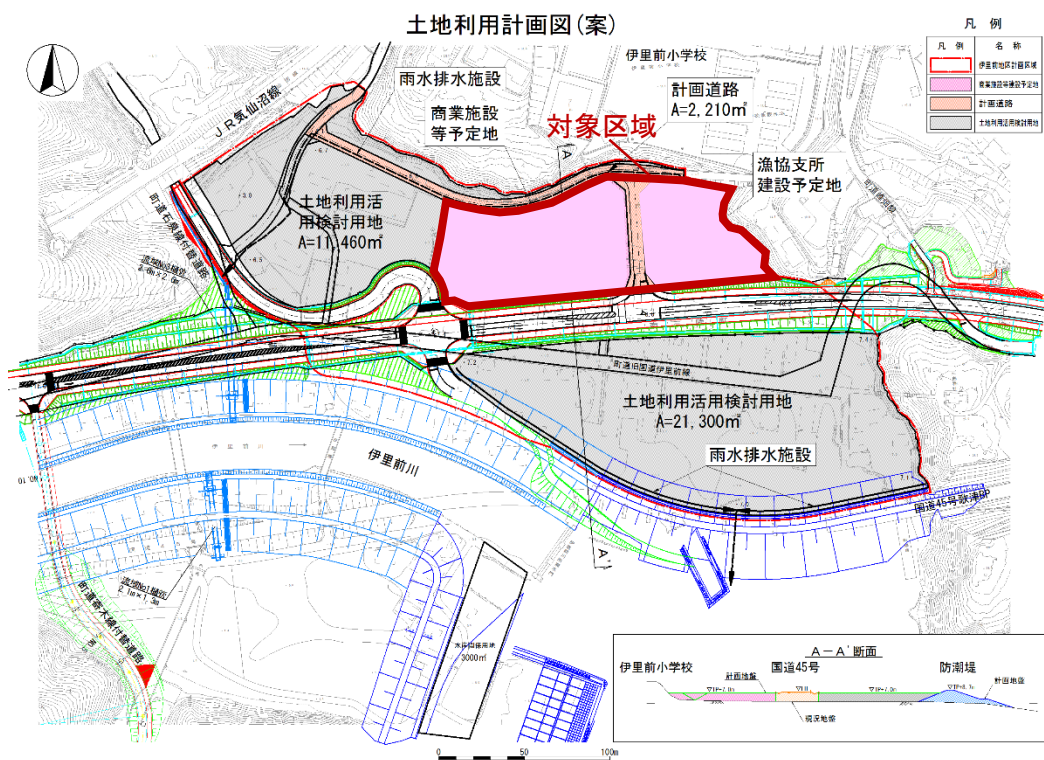
ア 土地利用計画

歌津地区の土地利用計画は、「商業・公益エリア」、「土地利用活用検討エリア」の2つの利用区分があり、土地利用活用検討エリアは民有地が含まれるため、将来の土地利用について地権者と協議して検討していきます。

まちなか再生計画の区域は、「商業・公益エリア」が対象となり、現在、嵩上げ整備（FH=約7m）を行っています。

表5：区域のエリア別土地利用方針

エリア	方針
商業・公益エリア	・国道45号沿いの交通利便性を活かして、商業・業務機能、交流機能の集積を図り、背後の小中学校や既存集落を含めてコンパクトな市街地を形成します。 ・被災前の歌津（伊里前）市街地の中心部に立地していたような個人店舗などがまとまって営業できる施設の立地を誘導します。 ・同エリア内に立地する店舗等は、一定のルールに基づき、協調して立地、営業することにより、一体感のある拠点を早期に形成します。



イ 区域内の土地の区画ごとの権利、利用主体

当該区域の土地の区画ごとの権利、利用主体（予定）は以下のとおりです。

「商業・業務エリア」の土地の権利は町有地が中心ですが、詳細については現在検討中であります。

表 6：区域内の土地の区画ごとの権利、利用主体（予定）

地区	土地の権利	利用主体
商業・業務エリア	町有地	南三陸町、まちづくり会社、漁協

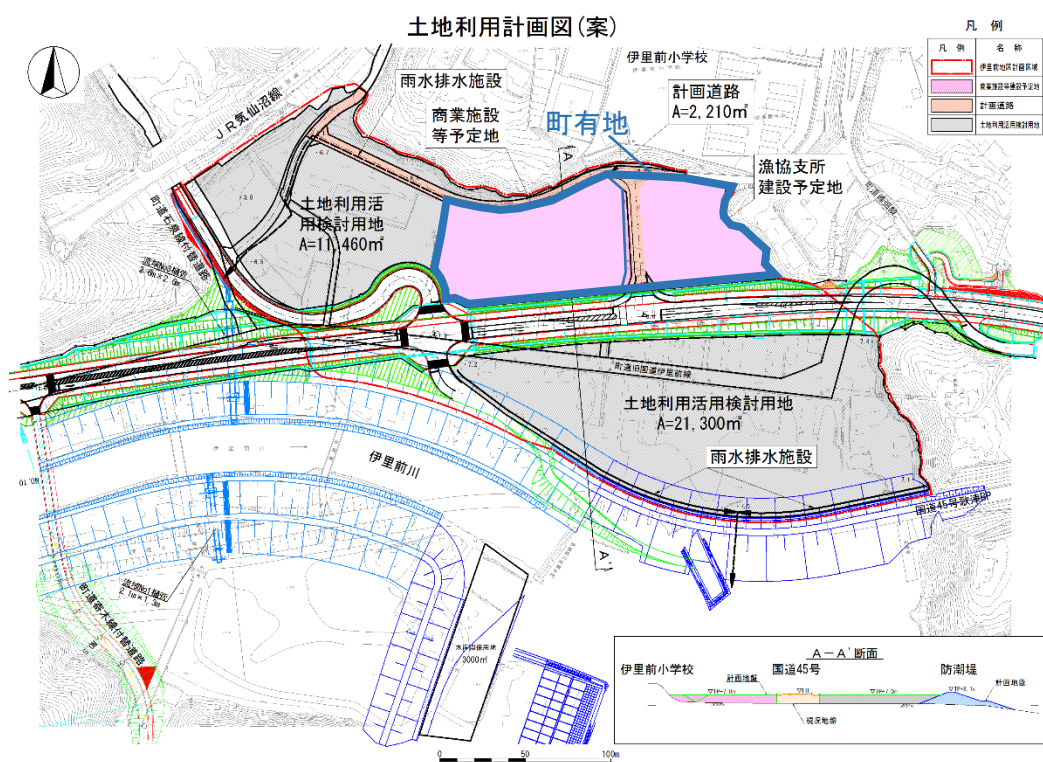


図 17：区域内の土地の区画ごとの権利（町有地）※予定

ウ 当該区域の周辺を含む都市計画の内容等

当該区域及び周辺地域は都市計画区域が指定されていません。

(2) 施設等配置・街路等整備の方針・計画

ア 施設等の配置方針

- ・既存住宅地や新たな住宅地の位置関係を踏まえ、国道45号側及び背後の高台側の両方からのアクセスを考慮して商業施設（共同店舗）を配置します。
- ・地域のコミュニティ及び交流機能を高めるため、集会施設を共同店舗と隣接させて配置します。
- ・駐車場は国道45号側の視認性の高い場所に配置します。

表7：導入する施設（予定）

	名称	内容	整備主体	備考
1	商業施設 （共同店舗）	計画店舗数：8店舗 （本設商店街）	まちづくり会社	
2	駐車場	計画収容台数：約45台	南三陸町	
3	イベント広場		南三陸町	
4	集会施設		民間	
5	コンビニ		民間	
6	漁協事務所等	事務所・倉庫、駐車場	漁協	

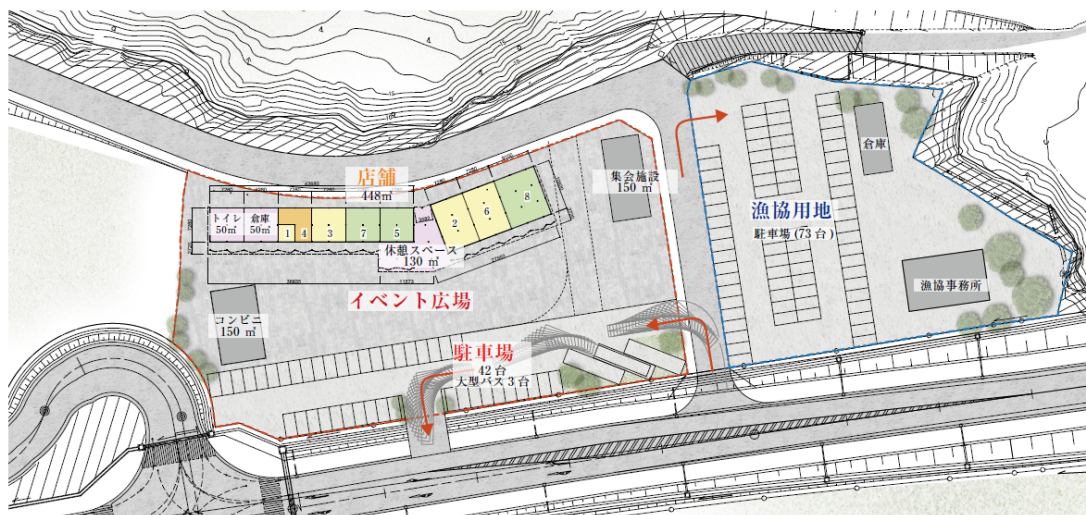


図18：施設配置計画

イ 来街者動線計画

当該区域内の回遊性を高めるため、自動車利用者や徒歩の動線計画を以下に示します。

＜自動車利用者の動線＞

- ・三陸縦貫自動車道の（仮称）歌津 I C が平成 29 年度に開設が予定されており、接続する国道 45 号とあわせて、広域からの来街者の誘導を図ります。
- ・また、現在整備中の国道 45 号や泊崎半島線を主要ルートとし、町内及び地区内からの来街者の誘導を図ります。
- ・このため、国道 45 号沿道に駐車場やバス乗降場を配置し、自動車及び公共交通利用者の利便性向上や交通円滑化を実現します。



図 19：自動車による来街者動線（広域）

- ・また、住まいの高台移転や今後の少子高齢化の進展等を考慮し、まちなか再生区域と住宅地を結ぶバス路線の導入等の検討を進めます。

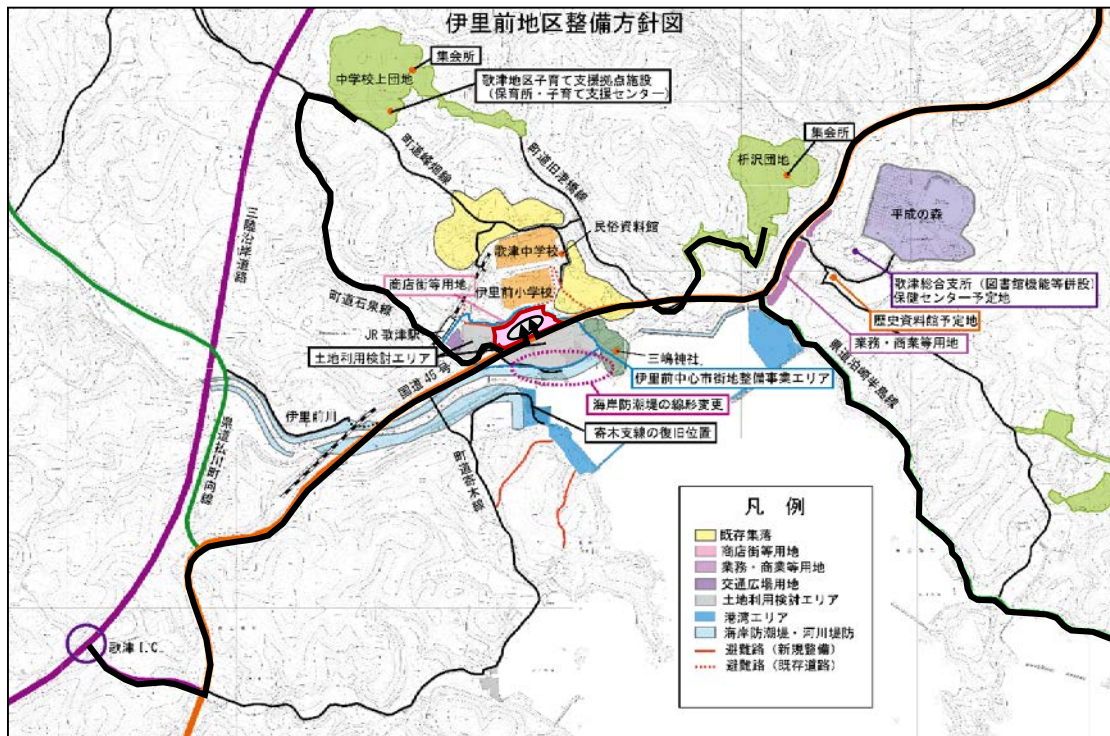


図 20：自動車による来街者動線（地区内）

4 施設等整備計画

(1) 住宅等整備計画

志津川地区及び歌津地区のまちなか再生区域は、災害危険区域が指定されているため、住居は高台に整備する住宅団地や災害公営住宅に移転することになります。

ア 志津川地区

まちなか再生区域へは、町内外からの来街を想定していますが、主な来街者は志津川地区の高台居住者になると想定されます。現在整備中の3つの住宅団地及び災害公営住宅の居住人口を試算すると約2,300人となります。

表8：志津川地区の災害公営住宅及び宅地供給（平成27年5月1日現在）

地区	種別	計画戸数	人口（※想定）
志津川東地区	災害公営住宅	265戸	716人
	住宅団地	154戸	416人
志津川中央地区	災害公営住宅	147戸	397人
	住宅団地	135戸	365人
志津川西地区	災害公営住宅	82戸	221人
	住宅団地	70戸	189人
計		853戸	2,303人

※想定人口＝計画戸数×志津川地区平均世帯人員（H26年度末：2.7人）

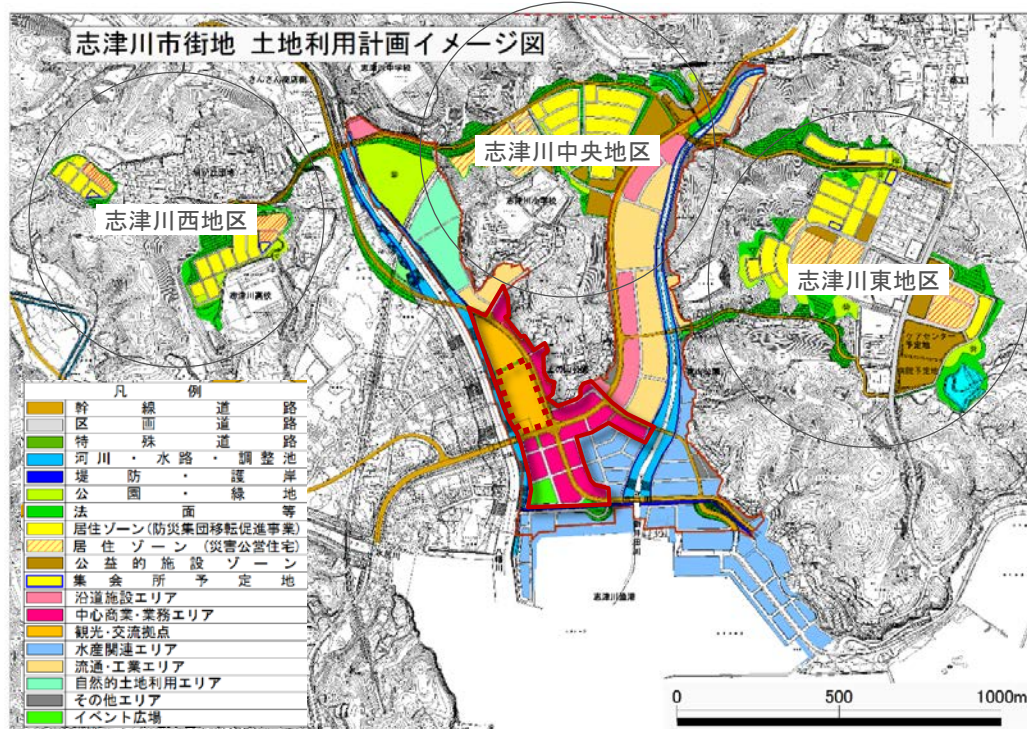


図21：志津川地区住宅等整備計画

イ 歌津地区

まちなか再生区域へは、町内外からの来街を想定していますが、主な来街者は伊里前地区の高台居住者になると想定されます。現在整備中の2つの住宅団地及び災害公営住宅の居住人口を試算すると約600人となります。

表9：伊里前地区の災害公営住宅及び宅地供給（平成27年5月1日現在）

地区	団地	種別	計画戸数	人口（※想定）
伊里前地区	中学校上団地	災害公営住宅	60戸	198人
		住宅団地	56戸	185人
	栢沢団地	災害公営住宅	0戸	0人
		住宅団地	59戸	195人
計			175戸	578人

※想定人口＝計画戸数×歌津地区平均世帯人員（H26年度末：3.3人）

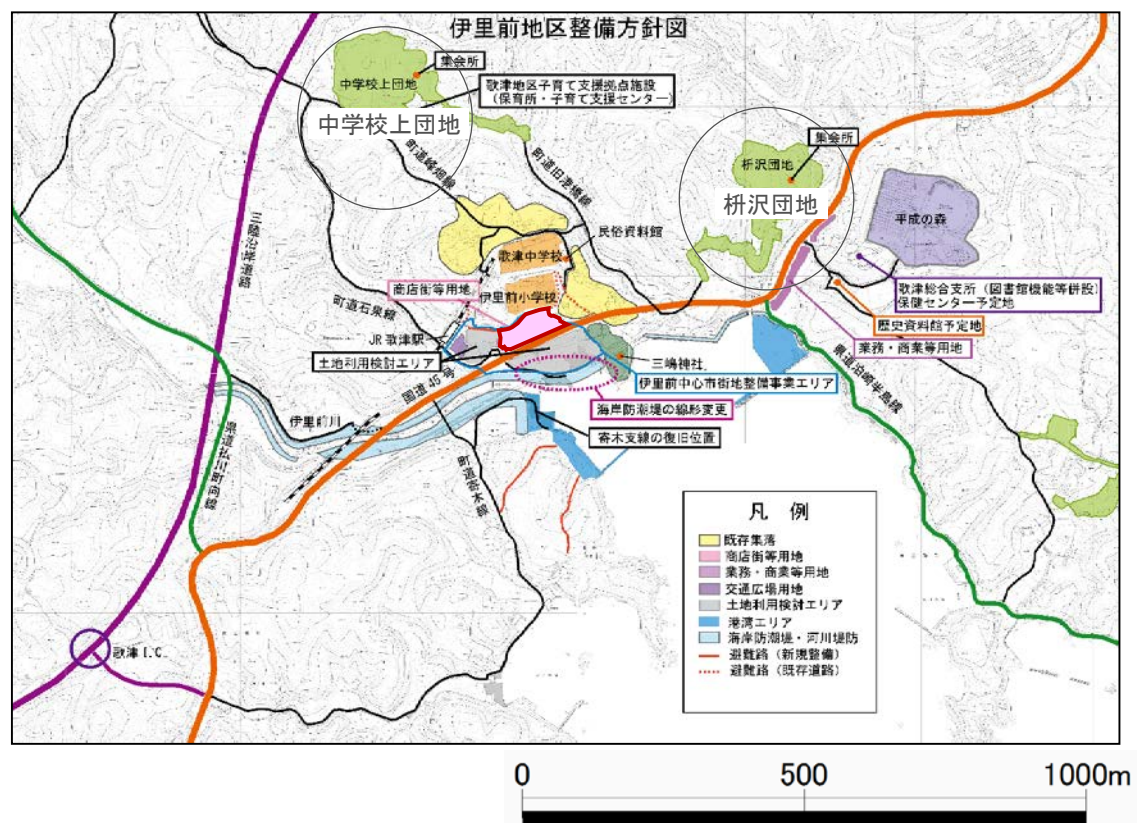


図22：伊里前地区住宅等整備計画

(2) 公共施設等整備計画

本町では震災復興計画に基づき、災害時に重要な役割を担う施設や避難弱者等が利用する施設は、高台など安全を確保できる場所に配置することを基本としています。

志津川地区のまちなか再生区域については、先行まち開き地区の北側に道の駅の整備を予定しています。道の駅は、トイレや簡易パーキングなどの休憩機能のほか、町全体の観光の情報提供や案内を行う観光ゲートウェイ機能、さらには町民や観光客がふれあい、学びあう交流機能などの導入を検討しています。また、「南三陸さんさん商店街」に隣接する「南三陸ポータルセンター（南三陸町観光協会）」が担っている機能の移転を検討しています。具体的な整備や管理・運営方法については、道路管理者（宮城県）や観光協会、まちづくり会社等と連携して検討していくことになります。

歌津地区のまちなか再生区域については、公共施設等の整備は予定していません。

なお、志津川地区及び歌津地区の商業施設（共同店舗）に併設する駐車場、広場については、南三陸町が整備します。

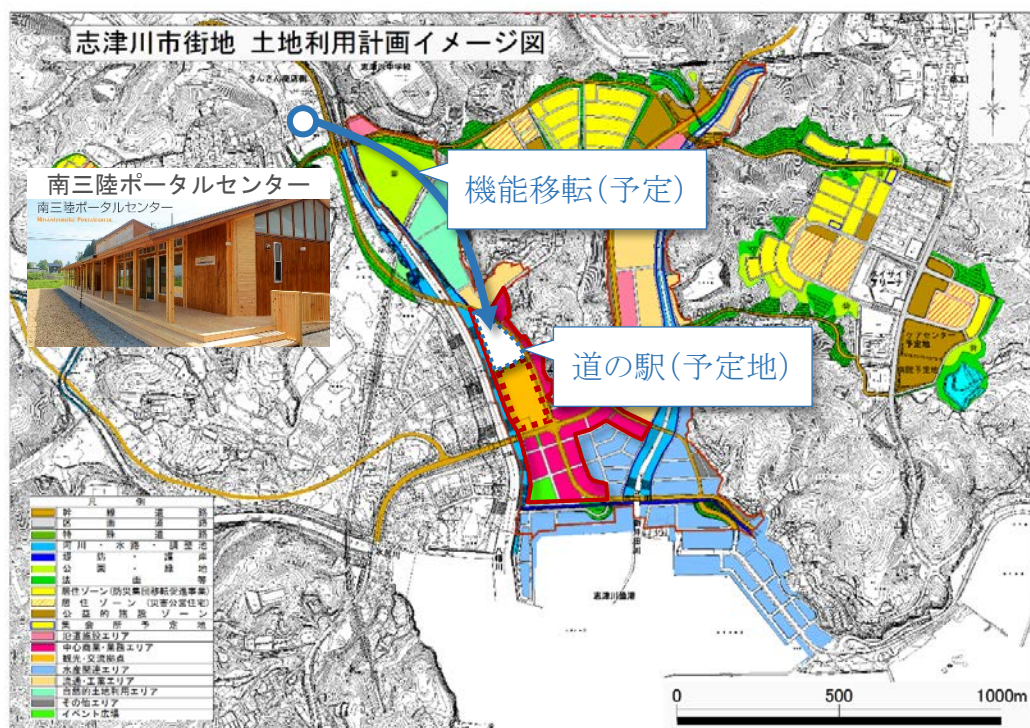


図 23：道の駅（予定地）

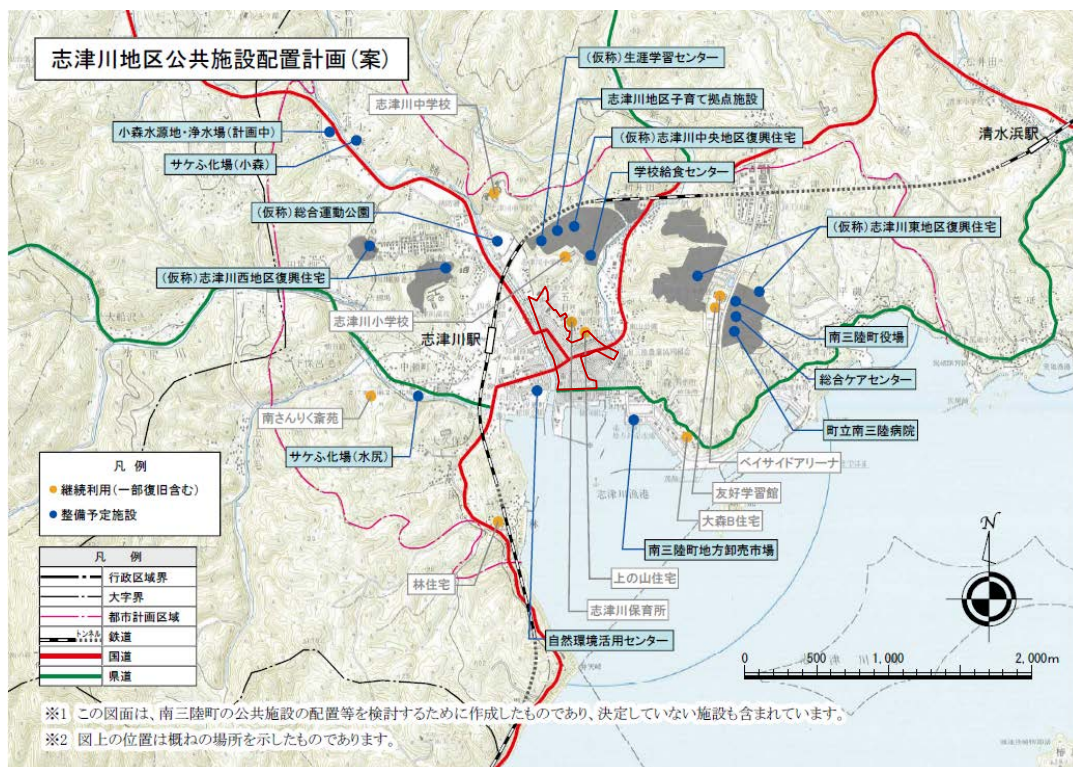


図 24：志津川地区まちなか再生区域周辺の公共施設の配置（案）

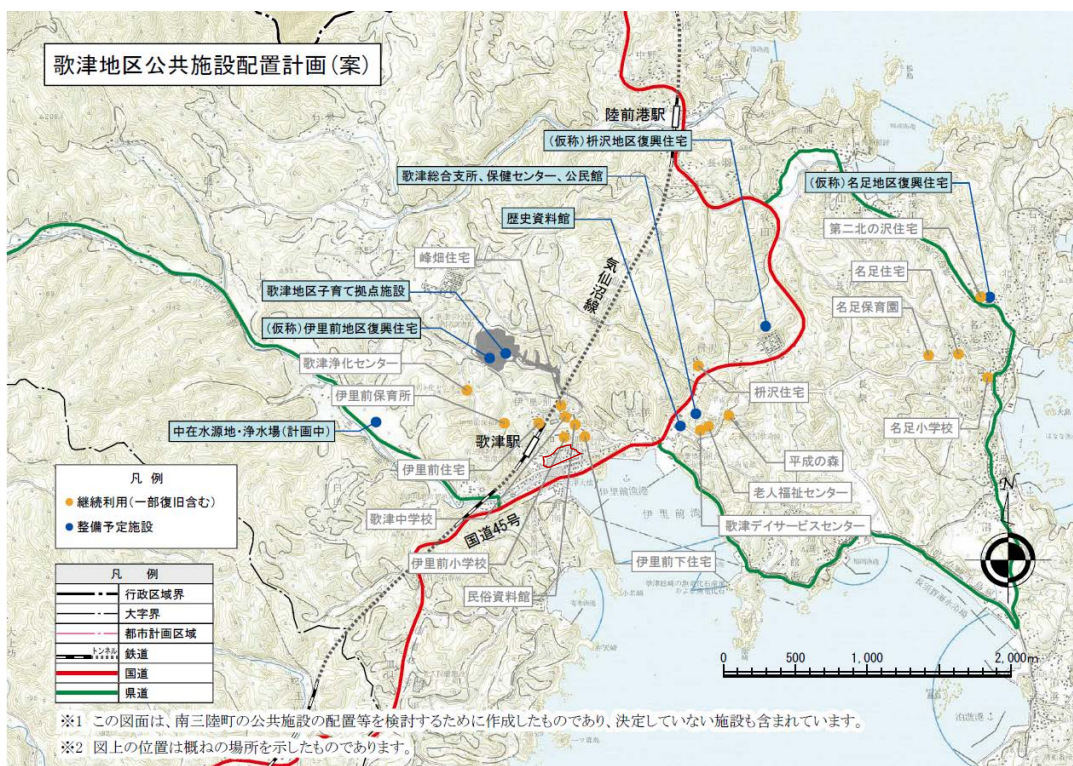


図 25：歌津地区まちなか再生区域周辺の公共施設の配置（案）

(3) 商業施設等整備計画

① 商圏の現状と今後の動向

- ア 整備予定がある商業施設等が必要として想定する商圏の範囲、規模（圏内の人口・世帯数、購買力等）及び構造等

< 商圏の範囲 >

i) 商圏関係（南三陸町が属する商圏）

「宮城県の商圏（消費購買動向調査）」（平成 25 年 3 月）において、南三陸町が属する商圏は「旧石巻商圏」、「旧気仙沼商圏」、「旧迫商圏」となっています。

旧志津川町は「旧石巻商圏」の 2 次商圏、「旧迫商圏」の 2 次商圏の 2 つの商圏に属し、旧歌津町は「旧石巻商圏」の 1 次商圏、「旧気仙沼商圏」の 1 次商圏、「旧迫商圏」の 3 次商圏の 3 つの商圏に属しています。

表 10：南三陸町が属する商圏

商圏類型	商圏名	商圏人口（人）	吸引人口（人）
広域型	旧石巻商圏	458,121	226,012
地域型	旧気仙沼商圏	78,557	55,984
地域型	旧迫商圏	137,164	58,702

※商圏人口…商圏内市町村の人口（平成 22 年国勢調査）

※吸引人口…商圏人口に買回品の購買先支持率を乗じて得た数値

出典：「宮城県の商圏（消費購買動向調査）」（平成 25 年 3 月）

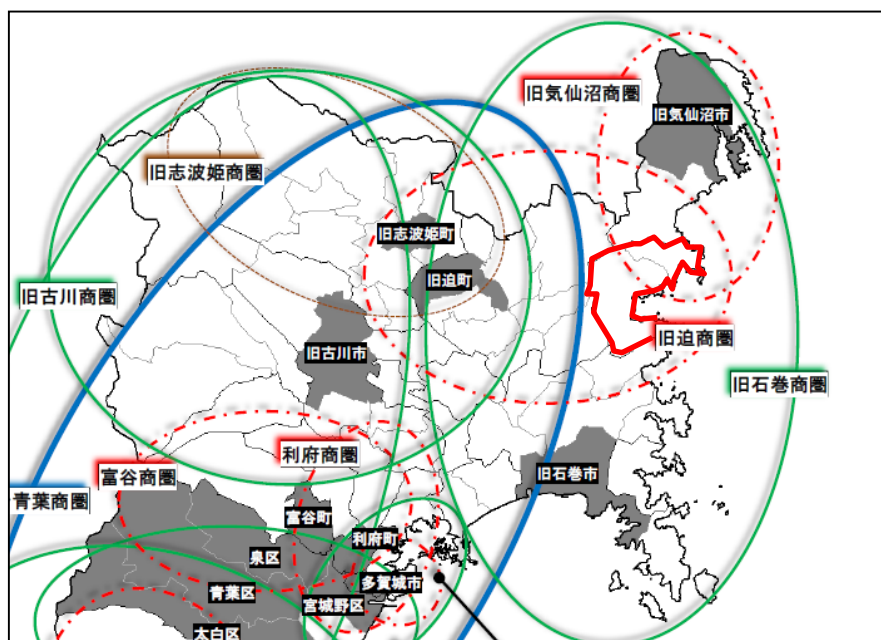


図 26：商圏関係

ii) 南三陸町の消費購買動向

本町は、震災の影響により県内の中でも買物先が最も大きく変化しています。最寄品に関しては地元購買率が高かったが、震災により買い物先は周辺の市に分散しています。なお、旧歌津町は気仙沼利用の割合が高まっています。

表 11：震災の影響による買物先の変化率

	旧志津川町	旧歌津町
食料品	86.1%	65.5%
衣料品	36.7%	25.0%
日用雑貨品	76.9%	53.6%

※「震災により主な買い物先が変わった」と回答した率

出典：「宮城県の商圈（消費購買動向調査）」（平成 25 年 3 月）

表 12：最寄品の地元購買率

	旧志津川町	旧歌津町
平成 20 年	76.6%	35.2%
平成 24 年	19.1%	12.5%

出典：「宮城県の商圈（消費購買動向調査）」（平成 25 年 3 月）

iii) 南三陸町の商圈範囲

本町の商業地は、消費購買動向や大規模店舗の立地状況などを踏まえると、商圈の中心である石巻市や気仙沼市、登米市から日常的に買物に訪れることは、ほとんど期待できないと考えます。

しかし、町民にとっての最寄りの商業地は南三陸町であり、震災の影響により町外での買物が多いものの、この傾向は一時的であると捉えます。

そのため、まちなか再生計画区域の商圈の範囲は、南三陸町全域とします。

<商圏の規模、購買力、商圏構造等>

i) 人口・世帯数の状況

南三陸町全体の人口・世帯数は、平成 26 年 3 月末時点で人口 14,505 人、世帯数 4,723 世帯となっています。志津川地区は人口 6,168 人、世帯数 2,221 世帯、歌津地区は人口 4,619 人、世帯数 1,389 世帯となっています。（※南三陸町は志津川地区、歌津地区、戸倉地区、入谷地区の 4 つに区分されます。）

過去 5 年間（H22～H26）において、南三陸町全体の人口は 18.6%減少し、世帯数は 25.3%減少しました。

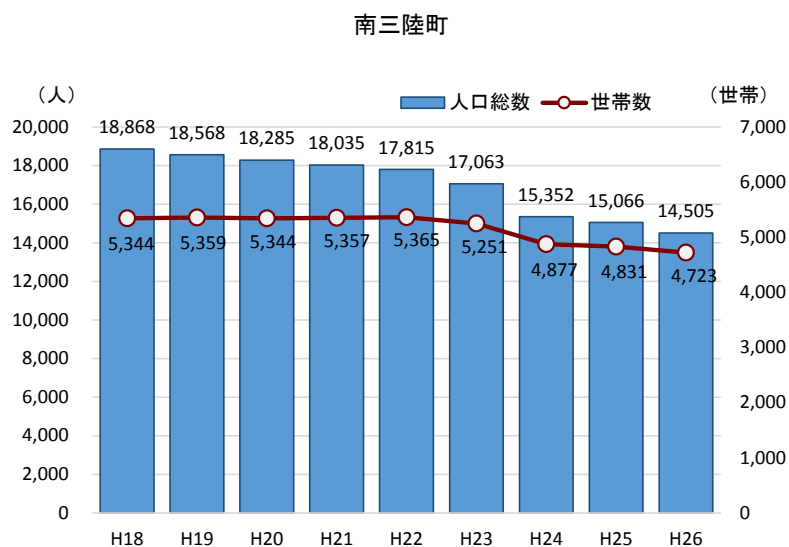


図 27：南三陸町の人口・世帯の推移

出典：住民基本台帳（各年 3 月末）

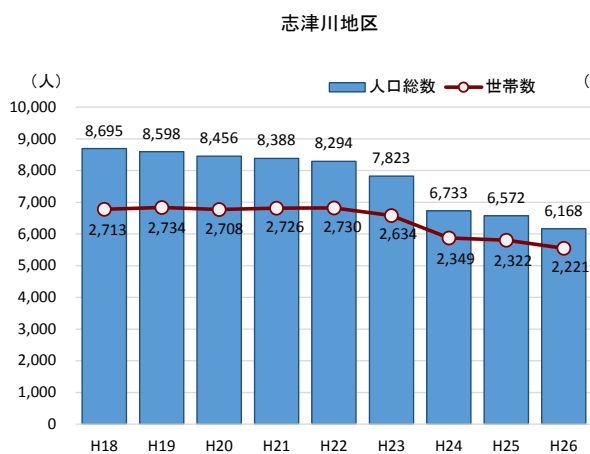


図 28：志津川地区の人口・世帯の推移

出典：住民基本台帳（各年 3 月末）

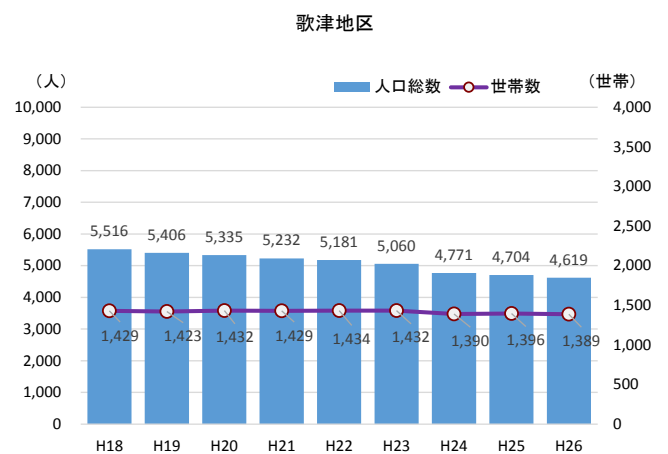


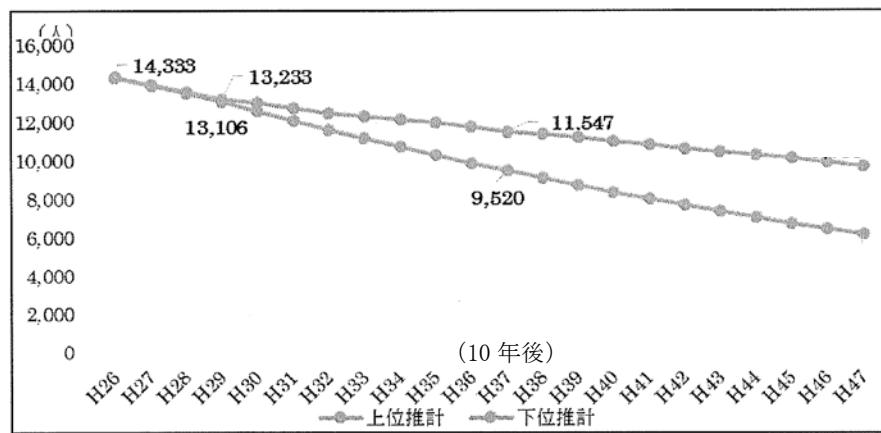
図 29：歌津地区の人口・世帯の推移

出典：住民基本台帳（各年 3 月末）

ii) 将来人口

将来人口は今後減少が予想されています。

高台移転完了予定時点の平成 29 年で人口は 13,106 人(下位推計)から 13,233 人(上位推計)と推計されています。10 年後の平成 37 年には 9,520 人から 11,547 人と推計されています。減少幅が大きい場合、人口は 10 年後には 1 万人を切るようになります。



上位推計: 社会移動率と生存率は国立社会保障・人口問題研究所の係数、
出生率は近年の傾向

下位推計: 社会移動、生存率(自然移動)とも近年の傾向

図 30: 将来人口

表 13: 小学校区別将来人口

	平成 26 年	平成 29 年		平成 37 年	
		下位推計	上位推計	下位推計	上位推計
伊里前小学校区	2,840	2,756	2,776	2,026	2,453
志津川小学校区	6,079	5,485	5,517	3,972	4,805
戸倉小学校区	1,785	1,502	1,517	1,093	1,324
入谷小学校区	1,891	1,776	1,836	1,277	1,580
名足小学校	1,738	1,588	1,588	1,153	1,385
合計	14,333	13,106	13,233	9,520	11,547

出典: 南三陸町

iii) 観光客の状況

購買力として、町民のほか、町を訪れる観光客が期待できます。

これまで町の観光入込客数は、年間 100 万人前後で推移してきました。また、宿泊観光客数は年間 20 万人前後で推移しており、土産品等の購買が期待できる町であります。震災があった平成 23 年には約 36 万人、24 年以降は、町内で復興支援活動を行う企業やボランティアなどの活動の影響を受け増減があるものの、10 年後の平成 37 年にかけては、①交流拠点整備や観光交流施設の復旧、三陸縦貫自動車道志津川 IC の供用開始など交流促進増加要素に係る関連事業の本格化、②津波で被災した民宿などの宿泊施設の再開や通年営業宿泊施設の増加、③観光交流関連事業と町の復興事業等が今後進展していくことを踏まえると、観光入込客数は震災以前の水準に近い年間 90 万人から 100 万人程度が見込まれます。

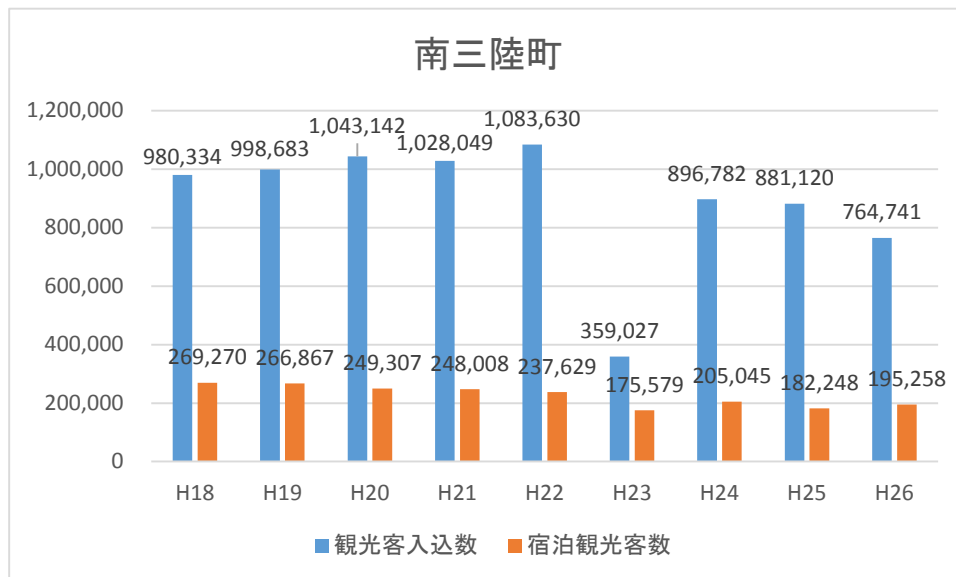


図 31：南三陸町観光入込数・宿泊観光客数の推移

出典：観光統計概要

iv) 南三陸町の商業動向

南三陸町の商業は、震災前は売場面積 15 千㎡で 120 億円の販売額でした。

商店数、従業者数、そして売場面積が減少傾向にあり、販売額は横這いの状況でした。

商業の特徴は、飲食料品やその他小売業などの最寄品中心の展開です。

また、小売吸引指数は 64.2 で、指数は高まっていますが、4 割弱の消費が町外に流出している状況です。

表 14：南三陸町の商業動向

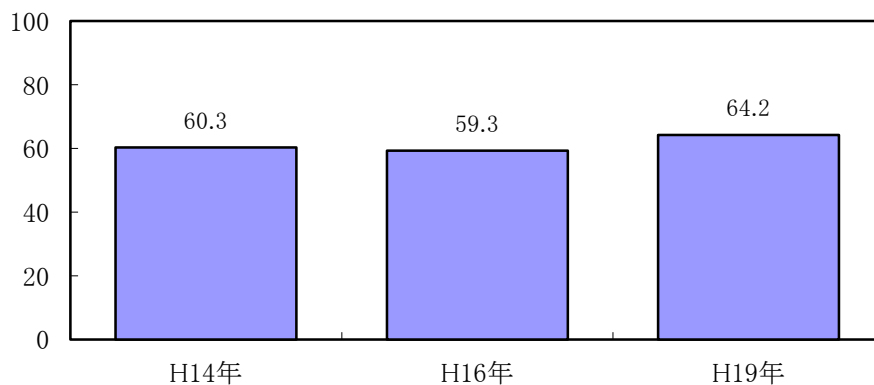
	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年
商店数（店）	275	256	247
従業者数（人）	1,084	1,017	1,002
年間販売額（百万円）	12,516	11,947	12,482
売場面積（㎡）	18,372	16,674	15,883

出典：「商業統計」（各年）

表 15：南三陸町の商業の業種構成（平成 19 年）

	各種 商品	織物・ 衣服	飲食 料品	自動車・ 自転車	家具、 じゅう器	その他 小売業
商店数（店）	0	24	120	12	22	69
従業者数（人）	0	77	450	85	73	317
年間販売額（百万円）	0	443	5,250	1,186	659	4,944
売場面積	0	3,028	6,409	133	1,653	4,660

出典：「商業統計」（各年）



小売吸引指数 = (各市町の小売業年間販売額 ÷ 宮城県の小売業年間販売額) ÷ (各市町の人口 ÷ 宮城県の人口) × 100

小売吸引指数が 100 以上：周辺市町より消費を吸引

100 未満：周辺市町に消費が流出

図 32：南三陸町の小売吸引指数

イ 当該商圏内で営業する主要な商業施設・戸建て店舗（今後の出店予定を含む。）、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

i) 大規模店舗の立地状況

町内に大規模店舗（店舗面積 1,000 m²超）の立地はなく、隣接する石巻市（旧石巻市）、気仙沼市（旧気仙沼市）、登米市（旧迫町）に集中立地している。

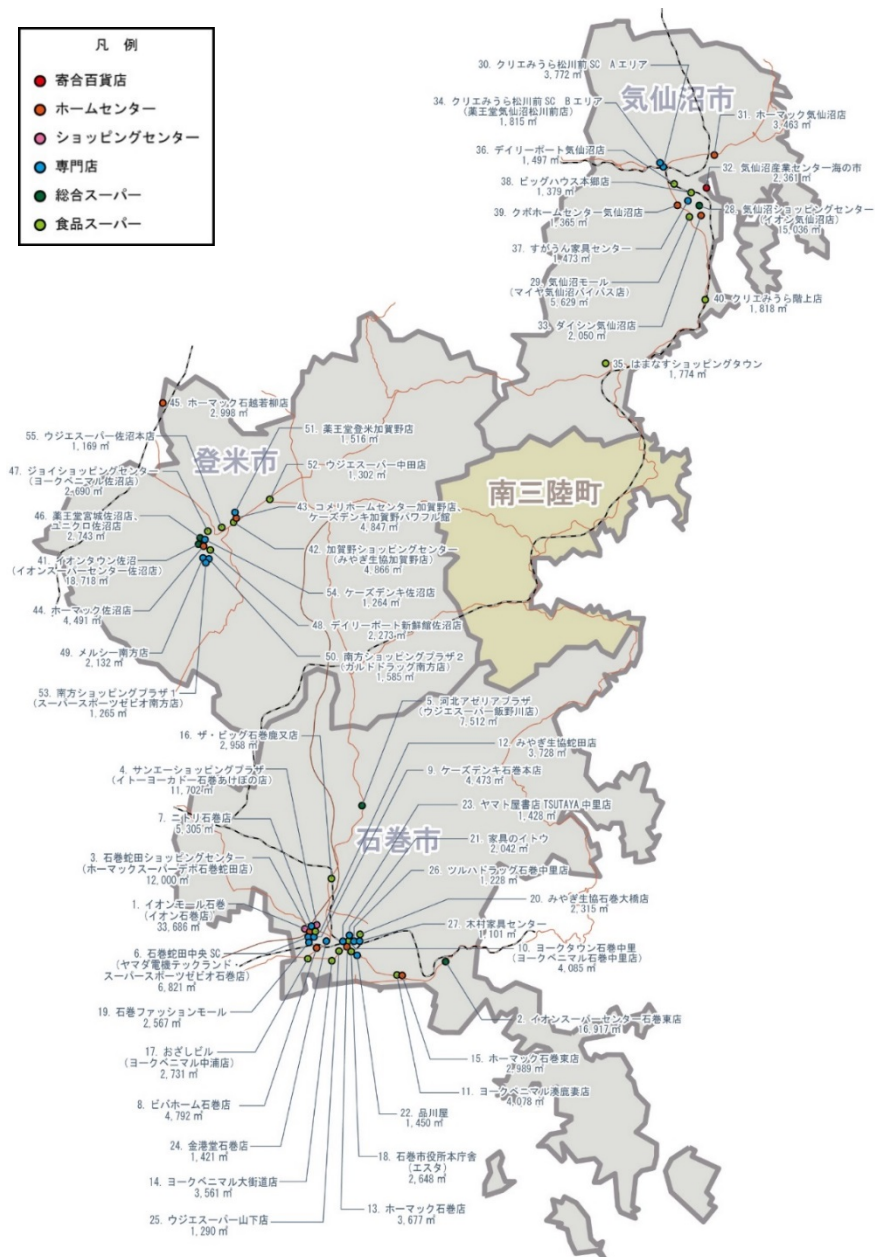


図 33：周辺の大規模店舗(店舗面積 1,000 m²超)の立地状況
出典：全国大型小売店総覧 2015 年版（2014.9 発行）

ii) 店舗の立地状況／震災前・後

震災前の店舗分布状況は上図の通りでしたが、震災の影響により市街地には店舗はほとんどなくなっています。

＜志津川地区＞

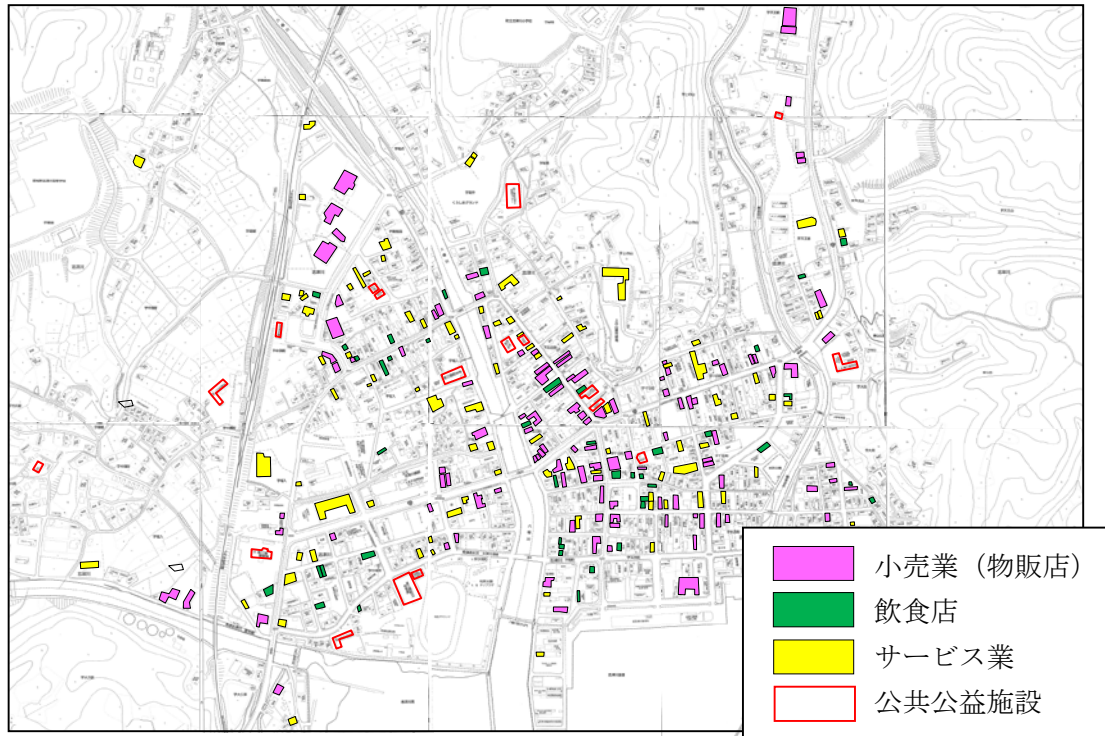


図 34：震災前の店舗分布状況 ※住宅地図 2011 年から作成



図 35：震災後の市街地の状況 ※住宅地図 2014 年から作成

<歌津地区>

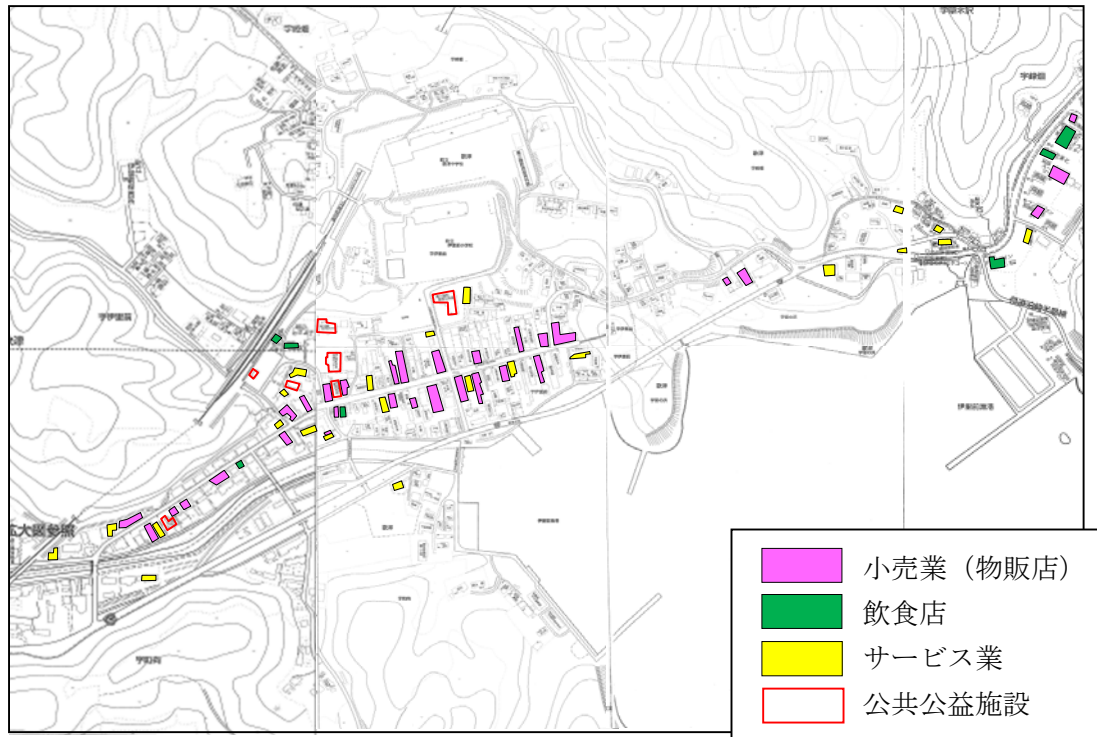


図 36：震災前の店舗分布状況 ※住宅地図 2011 年から作成



図 37：震災後の市街地の状況 ※住宅地図 2014 年から作成

iii) 仮設商店街の状況

平成 24 年 2 月に南三陸さんさん商店街が、平成 23 年 12 月に伊里前福幸商店街がオープンし、以下の店舗が入居しています。

表 16：仮設商店街の店舗一覧

南三陸さんさん商店街		伊里前福幸商店街	
1	阿部茶舗	1	南三陸商工会 南三陸町観光協会
2	佐良スタジオ	2	マルタケ大衆ストア
3	デイリー衣料 アベロク	3	マルアラ 及川商店
4	産直ショップ りあん	4	佐藤酒店
5	ステイショナリー フレンズ	5	マルエー
6	わたや	6	アスリートヤマウチ
7	花の店 あん	7	まきの衣料
8	だいに	8	B・J ヤマウチ
9	そば処 京極	9	カットクラブチバ
10	創菜旬魚 はしもと	10	ナカノ電気商会
11	松原食堂	11	アングラーズショップ大隆丸
12	季節料理 志のや		
13	豊楽食堂		
14	弁慶鮓		
15	月と昴		
16	自然卵のクレープ モアイ店		
17	フレッシュミート SARI		
18	及善蒲鉾店		
19	ロイヤルフィッシュ		
20	フレッシュフーズ みなと		
21	ちばのり店		
22	鮮魚マルセン		
23	ヤマウチ		
24	YUSHINDO		
25	菓房山清		
26	BARBER MIYAKAWA		
27	垂べとう整骨院		
28	おしゃれ空間 Lips		
29	ヘアー MAKANA		
30	パナック たまや		
31	ミヤギ 電機		



出典：「南三陸町商店街マップ」（南三陸町観光協会）

iv) 店舗面積等の見込み（開発可能規模）

志津川地区及び歌津地区の商圈より成立可能面積を推計し、既存及び開発予定の商業面積を引いて開発可能面積を算出しました。

なお、予測年時は 10 年後の平成 37 年時点としました（平成 37 年時点の将来人口）。

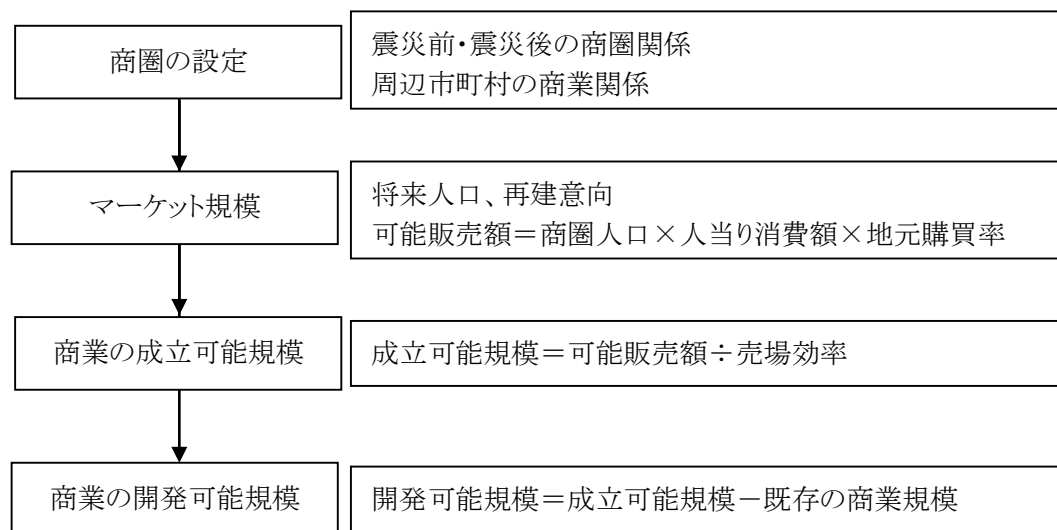


図 38：地域マーケットを対象とした開発可能面積の推計のフロー

観光客を対象とした商業開発可能規模の推計のフロー

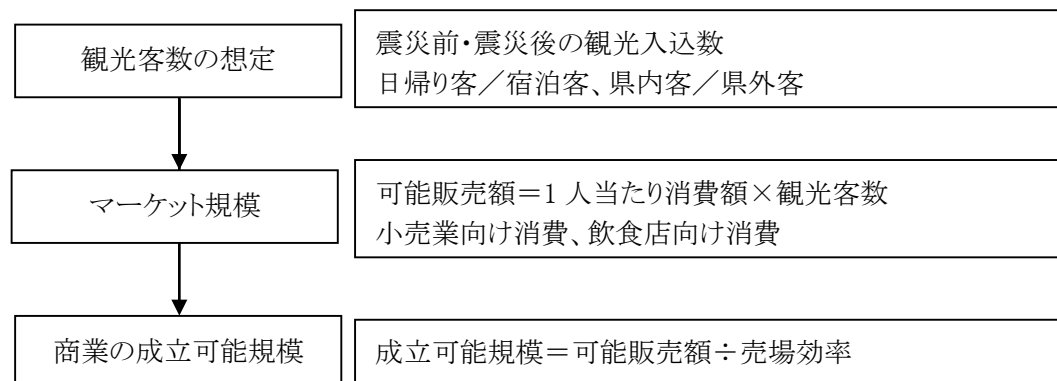


図 39：観光客を対象とした成立可能面積の推計のフロー

■志津川地区の開発可能規模

地域マーケット対象と観光客を対象とした開発可能な商業面積は、5,379 m²から6,325 m²と見込まれ、このうち小売分が2,378 m²から3,305 m²、飲食分が3,007 m²から3,019 m²と見込まれます。

表 17：志津川地区の開発可能面積（m²）

	成立可能面積(m ²)				
	地域マーケット対象		観光客 対象	合計	
	下位	上位		下位	上位
小売業 (含むサービス)	1,003	1,937	1,369	2,378	3,305
飲食	53	65	2,954	3,007	3,019
計	1,056	2,002	4,323	5,379	6,325

表 18：志津川地区の地域マーケットを対象とした開発可能面積の推計

人口推計		下位	上位	備考
商圏		旧志津川町		
将来人口（人）		6,342	7,709	平成 37 年時点
商圏規模 （千円）	小売（最寄品）	2,363,629	2,873,102	将来人口×1人当たり消費額 最寄品 372,695 円、買回品 193,796 円、飲食 42,061 円 （家計調査年報・平成 25 年）
	小売（買回品）	1,229,057	1,493,977	
	飲食	266,749	324,246	
	計	3,859,435	4,691,325	
販売可能額 （千円）	小売（最寄品）	2,232,327	2,710,019	商圏規模×購買率 平成 20 年時点の地元購買率「宮城県の商圏」より 志津川地区の地元購買率：最寄品 76.6%、買回品 8.2%、 飲食 5.7% 歌津地区からの吸引率：最寄品 35.6%、買回品 7.0%、 飲食 3.1%
	小売（買回品）	143,908	174,571	
	飲食	19,350	23,486	
	計	2,395,585	2,908,077	
成立可能規模 （m ² ）	小売（最寄品）	4,100	4,977	販売可能額÷売場効率 最寄品・買回品 150 千円／月坪 飲食 100 千円／月坪→効率（最寄品・買回品）は平成 19 年商業統計を参考。宮城県町部の商業集積地区の売場効 率：159 千円／月坪、効率（飲食）は平成 26 年時点の小 企業の経営指標調査、飲食店／一般食堂 116 千円／月坪 （全国）。宮城県周辺市町の所得水準（納税義務者納税 額）が全国を 100 として 80～90 の水準にあるため、100 千円／月坪とした。
	小売（買回品）	264	321	
	飲食	53	65	
	計	4,417	5,362	
開発可能規模 （m ² ）	小売（最寄品）	739	1,616	成立可能面積－（既存商業 362 m ² ＋震災後開業店舗 999 m ² ＋他地区将来計画 2,000 m ² ）
	小売（買回品）	264	321	
	飲食	53	65	
	計	1,056	2,002	

表 19：志津川地区の観光客を対象とした開発可能面積の推計

観光客数 (実数) (人)	日帰り 宿泊		617, 190 135, 970	南三陸町の年間延べ観光客数 90 万人と想定。そのうち 20 万人を宿泊客として訪問地点数および宿泊日数で除 して実質の観光客数を推計。推計は付表 1 参照
利用者数 (人)	小売 (最寄 品)	日帰り 宿泊	204, 595 60, 085	観光客数×利用率 利用（買物）率および計算は付表 2 参照
	飲食	日帰り 宿泊	493, 752 91, 230	
販売可能額 (千円)	小売（最寄品）		876, 765	利用者数×1 人当たり消費額 1 人当たり消費額および計算は付表 3 参照
	飲食		1, 261, 456	
	計		2, 304, 333	
成立可能面積 (㎡)	小売（最寄品）		1, 610	販売可能額÷売場効率 最寄品 150 千円／月坪 飲食 100 千円／月坪
	飲食		3, 475	
	計		5, 085	
志津川地区の 成立可能面積 (㎡)	小売（最寄品）		1, 368	成立可能面積×志津川地区の観光客数割合 志津川地区の割合 85%。観光割合は、平成 16 年時点の (志津川町観光客数)／(志津川町と歌津町の観光客数)
	飲食		2, 954	
	計		4, 323	

付表 1:観光客の利用人数の推計

(人)

		延べ観光客	県内客／県 外客比率	延べ日帰り 観光客	平均訪問 地点数	観光客 (実数)
日帰り	県内客	700, 000	83. 2%	582, 400	1. 12	520, 000
	県外客		16. 8%	117, 600	1. 21	97, 190
	計	700, 000	—	700, 000	—	617, 190
宿泊	県内客	200, 000	23. 3%	46, 600	1. 18	39, 492
	県外客		76. 7%	153, 400	1. 59	96, 478
	計	200, 000	—	200, 000	—	135, 970

出典：宮城県観光動態調査（平成 25 年）

付表 2:観光客の利用人数の推計

(人)

		日帰り客			宿泊客		
		実数	利用率	利用人数	実数	利用率	利用人数
みやげ 代	県内客	520, 000	30%	156, 000	39, 492	30%	11, 847
	県外客	97, 190	50%	48, 595	96, 478	50%	48, 239
	計	617, 190	—	204, 595	135, 970	—	60, 086
飲食代	県内客	520, 000	80%	416, 000	39, 492	60%	23, 695
	県外客	97, 190	80%	77, 752	96, 478	70%	67, 535
	計	617, 190	—	493, 752	135, 970	—	91, 230

出典：宮城県観光動態調査（平成 25 年）

付表 3：観光客の販売可能額（南三陸町全体）の推計

(人、千円)

		日帰り客			宿泊客			消費額 合計
		利用人 数	1 人消 費額	消費額	利用人 数	1 人消 費額	消費額	
みやげ 代	県内客	156, 000	1. 9	296, 400	11, 847	4. 5	53, 314	349, 714
	県外客	48, 595	3. 5	170, 083	48, 239	7. 4	356, 969	527, 051
	計	204, 595	—	466, 483	60, 086	—	410, 282	876, 765
飲食代	県内客	416, 000	1. 3	540, 800	23, 695	3. 9	92, 410	633, 210
	県外客	77, 752	2. 0	155, 504	67, 535	7. 0	472, 742	628, 246
	計	493, 752	—	696, 304	91, 230	—	565, 152	1, 261, 456

出典：宮城県観光動態調査（平成 25 年）

■歌津地区の開発可能規模

地域マーケット対象と観光客を対象とした開発可能な商業面積は、1,464 m²から1,630 m²と見込まれ、このうち小売分が943 m²から1,109 m²、飲食分が521 m²と見込まれます。

表 20：歌津地区の開発可能面積（m²）

	成立可能面積				
	地域マーケット対象		観光客	合計	
	下位	上位		下位	上位
小売業 (含むサービス)	701	867	242	943	1,109
飲食	0	0	521	521	521
計	701	867	763	1,464	1,630

表 21：歌津地区の地域マーケットを対象とした開発可能面積の推計

人口推計		下位	上位	備考
商圏		旧歌津町		
将来人口（人）		3,179	3,838	平成 37 年時点
商圏規模 （千円）	小売（最寄品）	1,184,796	1,430,402	将来人口×1人当たり消費額 最寄品 372,695 円、買回品 193,796 円、 飲食 42,061 円 （家計調査年報・平成 25 年）
	小売（買回品）	616,079	743,791	
	飲食	133,711	161,429	
	計	1,934,586	2,335,621	
販売可能額 （千円）	小売（最寄品）	417,048	503,501	商圏規模×購買率 平成 20 年時点の地元購買率 最寄品 35.2%、買回品 3.0%、飲食 0.0%
	小売（買回品）	18,482	22,314	
	飲食	0	0	
	計	435,530	525,815	
成立可能規模 （m ² ）	小売（最寄品）	766	925	販売可能額÷売場効率 最寄品・買回品 150 千円／月坪 飲食 100 千円／月坪 効率は平成 19 年商業統計を参考。宮城県町部の 商業集積地区の売場効率：159 千円／月坪
	小売（買回品）	34	41	
	飲食	0	0	
	計	800	966	
開発可能規模 （m ² ）	小売（最寄品）	667	826	成立可能面積－（既存商業 99 m ² ）
	小売（買回品）	34	41	
	飲食	0	0	
	計	701	867	

表 22：歌津地区の観光客を対象とした開発可能面積の推計

観光客数 (実数) (人)	日帰り 宿泊		617, 190 135, 970	南三陸町の年間延べ観光客数 90 万人と想定。 そのうち 20 万人を宿泊客として訪問地点数および宿泊日数で除して実質の観光客数を推計。 推計は前掲付表 1 参照
利用者数 (人)	小売 (最寄品)	日帰り 宿泊	204, 595 60, 085	観光客数×利用率 利用率および計算は前掲付表 2 参照
	飲食	日帰り 宿泊	493, 752 91, 230	
販売可能額 (千円)	小売 (最寄品)		876, 765	利用者数×1 人当たり消費額 1 人当たり消費額および計算は前掲付表 3 参照
	飲食		1, 261, 456	
	計		2, 304, 333	
成立可能面積 (㎡)	小売 (最寄品)		1, 610	販売可能額÷売場効率 最寄品 150 千円／月坪 飲食 100 千円／月坪
	飲食		3, 475	
	計		5, 085	
歌津地区の 成立可能面積 (㎡)	小売 (最寄品)		242	成立可能面積×歌津地区の観光客数割合 歌津地区の割合 15%。観光割合は、平成 16 年時点の (歌川町観光客数) ／ (志津川町と歌津町の観光客数)
	飲食		521	
	計		763	

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

i) 被災事業所の状況

震災前の事業者は、大半が被災しましたが、半分以上の事業者は仮設店舗などで営業を再開するとともに、一部事業者の中には内陸や高台に本設店舗を構え、営業を始めている状況です。今後は、仮設店舗等で営業している事業者の早期再建を進め、まちなか再生区域を中心とした市街地全体のなりわいの再生や賑わいの創出を図っていきます。

表 23：被災事業所の状況（南三陸商工会の会員ベース）

項目	事業所数	
	会員数	割合
震災前事業所	562	-
被災事業所	473	100%
営業継続事業所	285	60.2%
本設	143	30.2%
仮設	142	30.0%
廃業	154	32.6%
未定	34	7.2%

出典：南三陸商工会（平成 27 年 7 月）

ii) まちなか再生計画区域への出店意向

まちなか再生計画区域の再生に向けて、平成 26 年度より商業事業者に対して、出店意向把握のためのアンケート調査やヒアリング、募集等を継続して行い、各事業所の状況・意向等を確認してきました。

平成 27 年 7 月時点では、まちなか再生計画区域の共同店舗への出店を希望する店舗等は 40 事業所（志津川：32、歌津：8）となっています。現在、南三陸商工会を中心に委員会等を開催し、出店事業者の決定や計画の検討を重ねています。

②中心街・商業施設の店舗導入計画

ア 志津川地区

志津川地区については、地場産品の購買機能だけでなく、コミュニティや地域交流の中核的機能も担います。

また、飲食業の強化や町の交流人口の拡大に向けた戦略と絡めてイベントや情報発信等を行い、町内周遊だけでなく、観光・広域交流の拠点としての役割も担います。

施設の方向性

- ・地域住民が地場の産物を買えるなど、楽しんで買い物ができる店舗の集積
- ・コミュニティスペースを設け、地域住民の交流の場の中核施設として、計画中の生活対応型商業施設とは差別化を図る。
- ・観光商業のマーケット規模の大きさに対応する。とくに、開発可能性に余地がある飲食業態を強化する。
- ・核となる集客装置の検討を行い、三陸周遊拠点の中心施設として商材やイベントの企画など、町の観光戦略と絡めて情報発信を行う。

ポイント

地域交流の中核

- 地域らしさを感じられるこだわり商材
- 使い勝手の良い駐車場、店舗へのアクセスのしやすさ
- コミュニティ施設、多目的ホールなど、交流施設の設置
- 育児支援、保育施設の設置



観光・広域交流拠点

- 地域らしさを感じられる商材、店舗デザインにより観光地としてのブランディング
- 食・グルメのアピール、フードコートや広場を核としたスペースの活用
- 本計画地を拠点に周辺観光を行える大型観光バスの発着場スペース



集客装置・イベント

- 目玉となる集客装置(地域向け・観光向け)
・産直マルシェ(野菜販売)、地域イベント・集会
【例】足湯、震災復興情報館、三陸周遊スタンプラリー、祭り・音楽・文化イベント等
- 町内各種祭りや地域イベントの拠点、情報発信



イ 歌津地区

歌津地区については、地場産品の購買機能だけでなく、コミュニティや地域交流の中心的機能も担います。

また、国道45号沿道の高いアクセス性を活かし、道路利用者向けの休憩や情報提供の場としての機能を担います。

施設の方向性

- ・地域住民が便利に利用できる商材、サービスを充実させる。不足している生活サービスの補足を行う。地域交流の場を設けるなど、コミュニティ施設として充実した施設とする。
- ・国道45号線からの高いアクセス性を活かし、観光客や事業者など沿道利用者が便利に利用できる施設とする。飲食態の強化や地域の文化発信などを行い、便利だけでなく、滞留して楽しんでもらう仕掛けをつくる。
- ・祭りなどのイベントや自然文化豊かな特色を活かし、三陸周遊拠点として町の観光戦略と絡めて情報発信を行う。

ポイント

地域交流・文化交流

- 地域の人を支える商材とサービス
- 使い勝手の良い駐車場、店舗へのアクセスのしやすさ
- 地域イベントの開催や集会を行うコミュニティ施設(多目的ホール、子育て支援施設)



沿道利用者の憩いの場

- 入りやすい駐車場計画、分かりやすいサイン計画
- 地域らしさを感じられる商材、店舗デザインによる観光地としてのブランディング
- 滞在時間を拡大する飲食店の強化
- 観光案内、休憩スペースの設置



集客装置・イベント

- 目玉となる集客装置(地域向け・観光向け)
【例】産直販売、地域イベント・集会、足湯、震災復興情報、三陸周遊スタンプラリー、祭り・音楽・文化イベント等
- お祭りや地域イベントなど、文化を伝える催し



③整備予定の商業施設の概要

まちなか再生区域に整備する商業施設は共同店舗となります。共同店舗については、被災商業事業者及び新規商業事業者がテナントとして出店し、当該施設の整備にあたっては、「津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金（以下、津波立地補助金）」を活用する予定です。

ア 施設の建設箇所・位置、駐車場からの導線その他周辺交通・来街手段の状況

店舗配置イメージ

商業エリア内において、大きく3つのエリアを設定

□物販エリア（観光客向け）

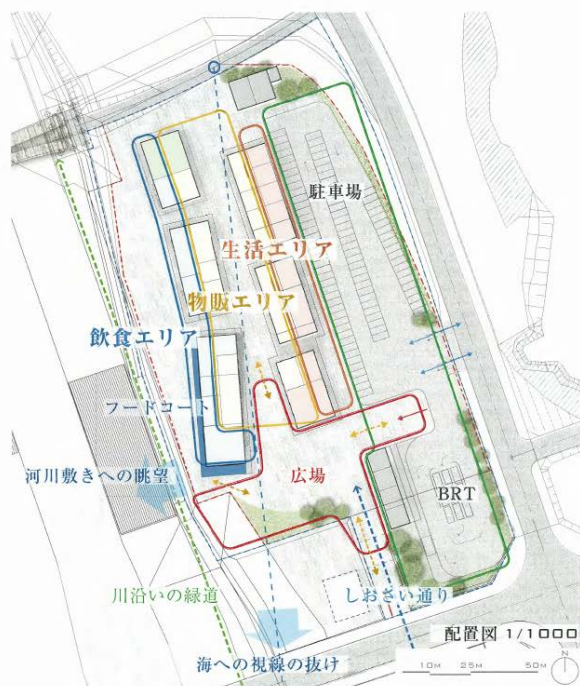
- ・しおさい通りに沿って、海産物や土産品を扱う店舗を配置

□飲食エリア（観光客向け）

- ・景観のよい川沿いの緑道に沿って、飲食店を配置
- ・河川敷と商店街の間に、心地のよいフードコートを設置

□生活エリア

- ・駐車場、BRTから近い利便性が高いエリアに、生活用品店などの店舗を配置
- ・観光客向けのエリア（物販・飲食）から少し距離をとり、ゆるやかに分節



断面計画

小店空間、広場を用いた街路空間の形成

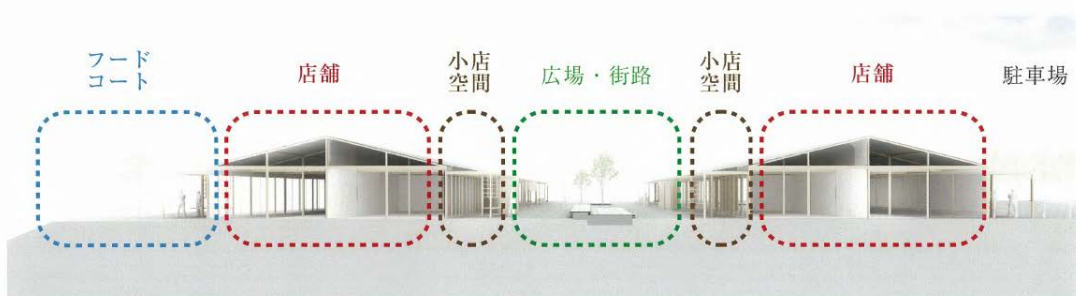


図 40：志津川地区商業施設（共同店舗）の配置計画

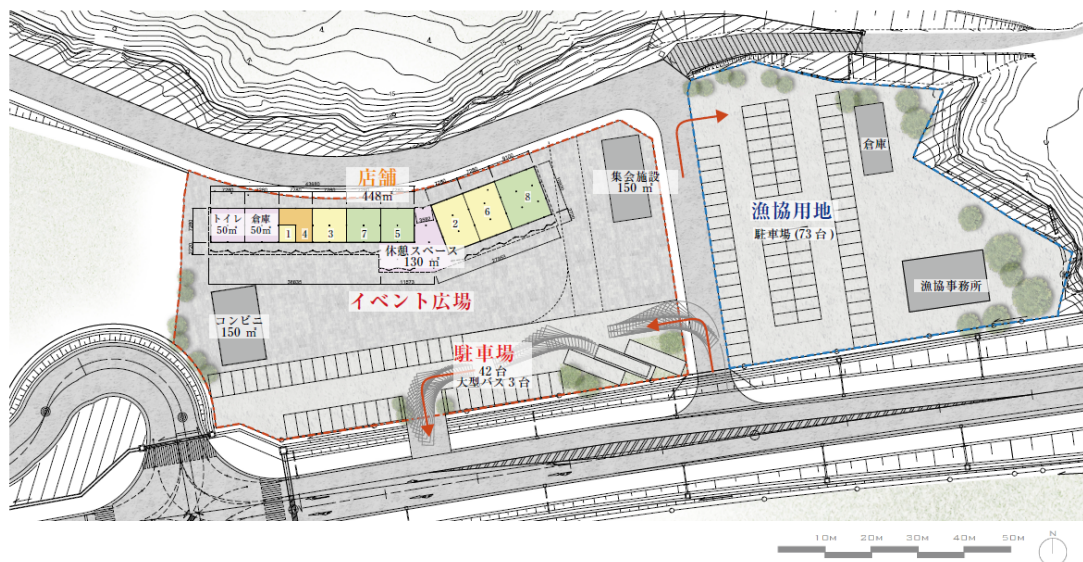


図 41：歌津地区商業施設（共同店舗）の配置計画

イ 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

志津川地区の商業施設（共同店舗等）を整備する街区は、土地区画整理事業により町有地を集約して換地します。（P10 参照）

歌津地区の商業施設（共同店舗等）を整備する街区は、既に防災集団移転促進事業により用地買収し、町有地となっています。（P17 参照）

商業施設（共同店舗等）の用地は、整備・運営する「(株) 南三陸まちづくり未来（以下、「まちづくり会社」という。）」が町有地を借地します。

ウ 建築面積、店舗面積、建築工法

い) 志津川地区

まちづくり会社が整備する共同店舗は、観光客・地元客・マルチ客をターゲットとした目的性に合わせ物販店、飲食店、サービス店を数棟配置した計画としています。

規模は合わせて、建築面積約 854 坪、延床面積約 854 坪、うち賃貸面積は約 754 坪となっています。(検討中の建築計画案については「参考資料 南三陸町志津川地区・歌津地区建築基本計画図」参照) 共同店舗は平成 28 年度中の開業を予定しています。



図 42：志津川地区の共同店舗の建築計画（案）

表 24：志津川地区の共同店舗の面積（予定）

共同店舗 A～F	
建築面積	約 854 坪
延床面積	賃貸面積 約 754 坪
	その他面積 約 100 坪 (※事務所、トイレ、倉庫、フードコート)
	合 計 約 854 坪
建築工法	木造在来軸組工法/将来の区画変更対応として筋かい等の配置に配慮しております。
備考	上記記載の事務所、トイレ、共同倉庫、フードコートは整備対象とします。賃借敷地面積/5,769 m ²

表 25：志津川地区の共同店舗の面積（テナント別）※平成 27 年 7 月時点

棟	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	
		賃貸面積	その他面積
A-2	50	50	0
A-8	100	100	0
A-9	50	50	0
A-10	40	40	0
A-17	45	45	0
A-22	40	40	0
A-23	40	40	0
A-24	50	50	0
A-26	50	50	0
小計	465	465	0
B-1	99	99	0
B-3	62	62	0
B-11	26	26	0
B-14	75	75	0
B-15	100	100	0
B-19	40	40	0
小計	402	402	0
C-4	66	66	0
C-5	200	200	0
C-12	75	75	0
小計	341	341	0
D-7	75	75	0
D-21	120	120	0
D-25	80	80	0
D-27	100	100	0
D-28	180	180	0
D-29	50	50	0
小計	605	605	0
E-6	100	100	0
E-13	50	50	0
E-16	70	70	0
E-18	100	100	0
E-20	100	100	0
小計	420	420	0
F-30	68	68	0
F-31	70	70	0
F-32	140	120	20
小計	278	258	20
合計	2,511	2,491	20

ii) 歌津地区

まちづくり会社が整備する共同店舗は、観光客・地元客・マルチ客をターゲットとした目的性に合わせ物販店、飲食店、サービス店を配置した計画としています。

規模は合わせて、建築面積約 205 坪、延床面積約 204 坪、うち賃貸面積は約 135 坪となっています。(検討中の建築計画案については、「参考資料 南三陸町志津川地区・歌津地区建築基本計画図」参照) 共同店舗は平成 28 年度中の開業を予定しています。

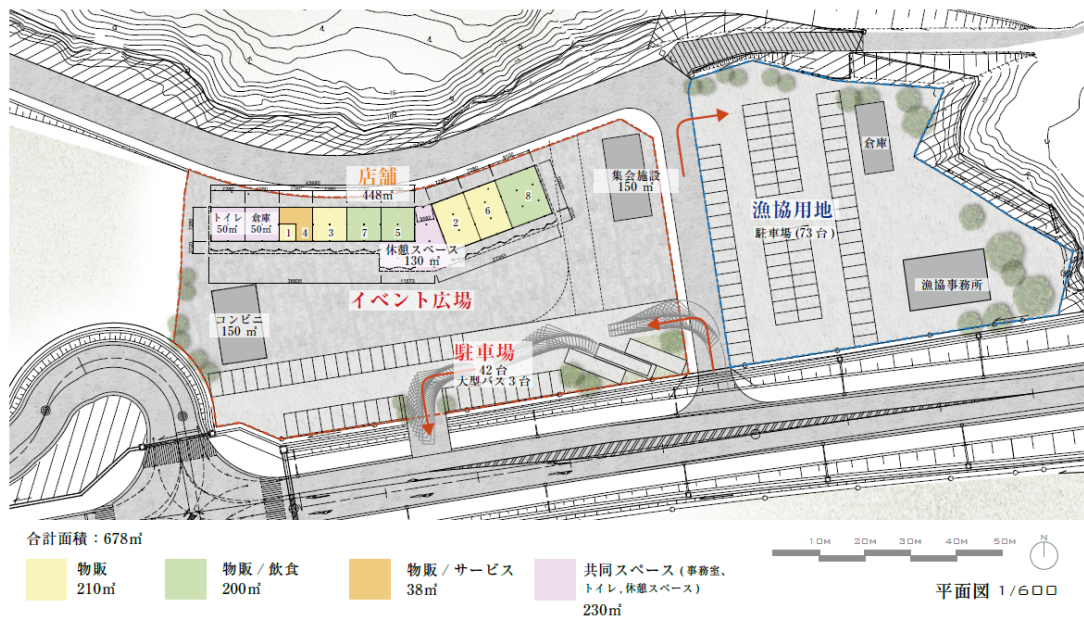


図 43：歌津地区の共同店舗の建築計画（案）

表 26：歌津地区の共同店舗の面積（予定）

共同店舗		
建築面積	約 205 坪	
延床面積	賃貸面積	約 135 坪
	その他面積	約 69 坪（※休憩スペース、トイレ、共同倉庫）
	合 計	約 204 坪
建築工法	木造在来軸組工法/将来の区画変更対応として筋かい等の配置に配慮しております。	
備考	上記記載の休憩スペース、トイレ、共同倉庫は整備対象とします。賃借敷地面積/888 ㎡	

表 27：歌津地区の共同店舗の面積（テナント別）※平成 27 年 7 月時点

	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	
		賃貸面積	その他面積
1	10	10	0
2	75	75	0
3	50	50	0
4	38	38	0
5	50	50	0
6	75	75	0
7	50	50	0
8	100	100	0
合計	448	448	0

エ テナントの業種構成・規模

共同店舗への出店業種は産直売場を核店舗とし、菓子、土産ものの品の物販店、飲食店、サービス店となっています。（各テナントの出店及び配置予定については「参考資料 南三陸町志津川地区・歌津地区建築基本計画図」参照）

各店舗数及び賃貸床面積については、下表のとおりです。

表 28：商業施設への出店希望状況（志津川地区）※平成 27 年 7 月時点

地区No.	業態	業種	賃貸面積 (㎡)	被災有無
1	物販	衣料品小売業(婦人服)	99	被災
2	物販・サービス	土産品小売業、クリーニング取次業、衣料品小売(学生服)	50	被災
3	物販・飲食	日本茶製造販売、飲食業	62	被災
4	物販・飲食	菓子製造小売(和洋菓子、ケーキ、パン)、喫茶部門検討中	66	被災
5	物販	コンビニエンスストア	200	被災
6	飲食	鮎店、飲食店	100	非被災
7	物販・飲食	精肉販売業	75	被災
8	物販・サービス	写真撮影業	100	被災
9	物販・サービス	家電製品販売修理業、電気工事業	50	被災
10	サービス	美容サービス業	40	非被災
11	物販	雑貨小売業	26	非被災
12	物販・サービス	雑貨小売業、新聞書籍販売	75	非被災
13	物販	菓子製造小売(洋菓子)	50	非被災
14	物販	水産加工品販売業	75	被災
15	物販	パン、菓子製造販売業	100	被災
16	物販	水産加工品販売業(のり)	70	被災
17	サービス	柔道整復業	45	非被災
18	飲食	飲食店	100	非被災
19	物販	生花販売業	40	被災
20	飲食	飲食業	100	非被災
21	物販	かまぼこ製造、水産加工品製造、鮮魚小売	120	被災
22	物販	化粧品販売、衣料品小売	40	非被災
23	サービス	理容業	40	被災
24	物販・サービス	葬祭業、宗教用品販売業、雑貨小物	50	被災
25	飲食	飲食業	80	被災
26	物販	文具、事務用品小売業	50	非被災
27	物販	鮮魚小売、卸売業	100	非被災
28	物販・飲食	水産加工業、鮮魚・食料品・酒類小売業、飲食業	180	被災
29	飲食	カレー、珈琲、飲食店	50	被災
30	飲食	飲食店(麺類、鍋料理他)、鮮魚販売	68	非被災
31	飲食	飲食業、クレープ	70	非被災
32	物販	生鮮品・食料品販売	120	非被災
		賃貸面積 合計	2,491	

表 29：商業施設への出店希望状況（歌津地区）※平成 27 年 7 月時点

地区No.	業態	業種	賃貸面積 (㎡)	被災有無
1	物販	水産加工品販売業	10	被災
2	物販	衣料品小売業（婦人服・雑貨）、釣り具販売業、釣り船業	75	被災
3	物販・飲食	酒類小売業、飲食業	50	被災
4	物販・サービス	電気工事、家電製品販売	38	被災
5	物販	食料品小売業	50	被災
6	物販	衣料品小売、食品販売	75	被災
7	物販・飲食	食品、雑貨販売業、飲食業	50	非被災
8	物販・飲食	食料品販売	100	被災
		賃貸面積 合計	448	

オ 施設等の整備費の概算見積もり、資金調達の見込み、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

i) 概算整備費

商業施設（共同店舗）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少なくなるように、補助金活用と合わせて、建築のローコスト化に配慮して、計画・設計を行います。

表 30：商業施設等の概算整備費と費用分担（志津川・歌津地区）※平成 27 年 7 月時点
(千円)

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 7.7 億円（税抜き） 志津川：約 6.1 億円 歌津：約 1.6 億円	津波立地補助金の活用、 残りは自己負担

ii) 資金調達の見込み

商業施設（共同店舗）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 1/2～1/3 については、まちづくり会社の負担額として、市中銀行等からの借入を予定しています。

表 31：資金調達の見込み（志津川・歌津地区）

	資金調達の方法	
共同店舗 の整備費	資本金	
	補助金	津波立地補助金 ※清算払いのためつなぎ融資を手当
	保証金等/テナント	保証金（月額賃料の 10 カ月分）
	借入金	市中銀行等借入

iii) 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、商業施設（共同店舗）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 6,000 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。

長期収支について、現時点では、開業年からの収支は、単年度黒字転換並みに累積黒字転換を見込んでいます。（参考資料「[\(株\)南三陸町まちづくり未来新商店街施設事業計画の概要](#)」参照）

(4) その他施設の整備計画

①駐車場、公園・緑地、広場等整備計画

ア 駐車場

志津川地区の駐車場（バスターミナルと一体整備）は国道 398 号の西側に約 100 台を配置し、歌津地区の駐車場は国道 45 号の北側に約 45 台を配置します。

これらの駐車場は、町が整備・所有し、管理はまちづくり会社が行うことを予定しています。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。

表 32：駐車場の整備計画

地区	来街者用駐車台数
志津川地区	約 100 台
歌津地区	約 45 台

イ 公園・緑地、広場等

商業施設（共同店舗）の中心に位置する広場は、来街者の憩いの場、海や川への眺望の場など歩行者動線機能や景観形成機能を担うことから、周辺施設との調和を踏まえた施設デザインとします。

また、河川堤防や防潮堤においては、施設管理者と協議しながら、親水性の高い空間の形成を検討します。

②業務施設、工場等の整備に関する計画

生活利便性を向上させるため、コンビニや金融機関等の生活利便施設の配置を予定します。具体的な施設配置については、各業務施設管理者と協議して検討します。

5 街の魅力向上のための取り組み方針・計画

（１）南三陸町志津川地区グランドデザインの実現

平成 26 年 5 月に策定した南三陸町志津川地区グランドデザインに基づき、震災以前までの土地の記憶を継承し、新たな賑わい空間を形成していきます。

「商業・業務」、「観光・交流」、「水産」、「復興祈念公園」など多様な特徴を持つエリアがグラデーションに連続し、市街地全体に一体感を生み出すとともに、徒歩移動を前提としたヒューマンスケールの安全な空間を形成していきます。

また、海へのビューを活かしつつ、海に抜けるしおさい通りを中心とした路地空間や海辺の広場、小さな広場などによる賑わいネットワークを形成し、町民や観光客等の回遊を誘発します。

まちなか再生区域と隣接する八幡川や復興祈念公園をつなぐため、上山八幡宮から復興祈念公園へと向かう道を慰霊のための象徴的な空間とし、復興の象徴となる中橋（人道橋）を整備します。

また、八幡川は土地の記憶の継承する空間として、川面まで降りられる緑の親水空間を形成し、伝統的行事等（灯籠流し等）の場としても活用していきます。



資料：南三陸町志津川地区グランドデザイン

図 44：志津川地区の街並みイメージ

（２）景観形成に係る庁内検討委員会の設置

南三陸町の特性を踏まえた景観形成を誘導するため、外部有識者を含めた庁内検討委員会を平成 27 年 5 月に設置し、景観形成方針や誘導方策等（建物形態、高さ、外壁・屋根素材、庇、壁面後退等のコントロールの必要性など）の検討を進めています。

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

住まいの高台移転により、商業施設等への交通利便性の低下が懸念されるため、まちなか再生区域の駐車場やバスターミナルを中心に商業施設や業務施設を集約し、車やバスを降りてから一度で用を足せるように区域内の利便性を向上させます。

また、一般社団法人南三陸町観光協会をはじめ各種団体との連携により、商業施設や広場、駐車場等を有効活用して、交流事業やイベント事業などを展開することで、まちの賑わいの再生・強化に取り組みます。

表 33：誘客イベント

イベント名	開催時期	備考
志津川湾ホタテまつり福興市	4 月	志津川地区
南三陸潮騒まつり	5 月連休	戸倉地区（震災後休止中）
伊里前しろうおまつり	5 月	歌津地区
田束山つつじまつり福興市	5 月	歌津地区
志津川湾銀さけまつり福興市	6 月	志津川地区
志津川湾夏まつり福興市	7 月	志津川地区
歌津復興夏まつり	8 月	歌津地区
八幡川かがり火まつり福興市	8 月	志津川地区
プロ野球イースタンリーグ公式戦	8 月	歌津地区
ツール・ド・東北	9 月	戸倉地区・歌津地区
志津川湾タコまつり福興市	9 月	志津川地区
南三陸産業フェア・志津川湾さけまつり福興市	10 月	志津川地区
志津川湾いくらまつり福興市	11 月	志津川地区
志津川湾おすばでまつり福興市	12 月	志津川地区
志津川湾寒鱈まつり福興市	1 月	志津川地区
志津川湾寒牡蠣まつり福興市	2 月	志津川地区
春つげわかめまつり	3 月	歌津地区
志津川湾わかめまつり福興市	3 月	志津川地区

（２）地域資源の活用等による新事業等の創出

まちなか再生区域は、以下の学びのプログラムの案内や地場産品・加工品等の販売等の機能を中心に担い、地域資源を活用した新事業等の創出支援を行います。

①学びのプログラムの開発・整備

震災前から続くグリーンツーリズム・ブルーツーリズム等の自然学習プログラム、震災を教訓とした防災教育プログラム、卸売市場や工場見学等の産業観光プログラムなどの「学びのプログラム」の開発及び一体的整備を観光協会等と連携して取り組みます。

②滞在型の旅行商品づくり

宿泊客数が周辺市町に比べて多い強みを活かし、より滞在時間を延ばすため、２泊３日等の宿泊を前提としたプログラムの開発や学生を対象とする民泊の受け入れの拡大など、観光ニーズ等を踏まえた商品づくりを観光協会等と連携して取り組みます。

③新たな商品づくり

新たな商品開発に向けて、農林水産業の事業者間のマッチングによる異業種連携や地元高校・大学等を含めた産学官連携等による調査・研究等に積極的にチャレンジし、付加価値を高める取り組みを支援します。

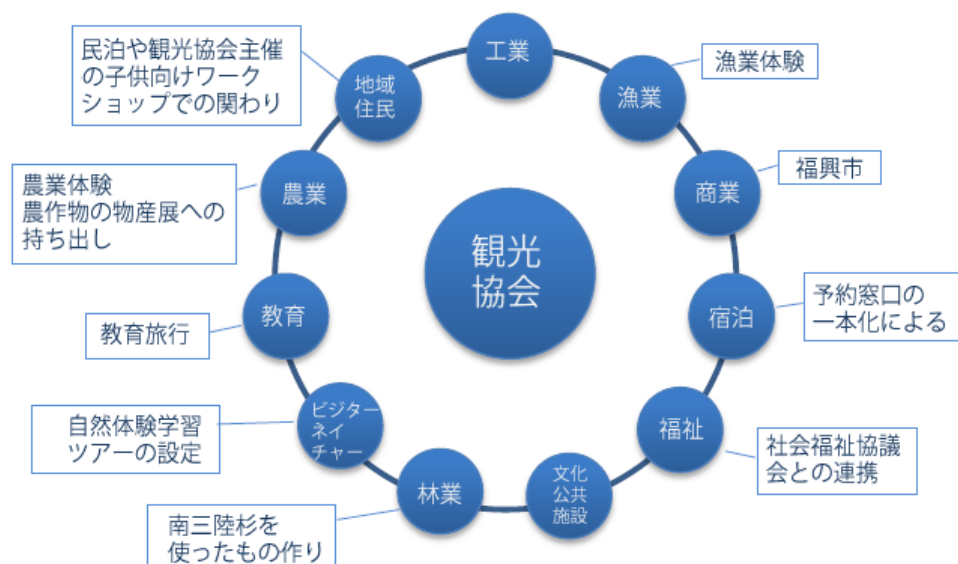


図 45：一般社団法人南三陸町観光協会を中心とした新たな事業展開（イメージ）

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

①再生計画の意見を求める地域の関係者からなる協議会組織等の構成

町内の産業団体や商業者等を中心とした「南三陸町まちなか再生計画策定協議会」を平成 26 年 10 月に設立し、まちなか再生計画の立案及び実行に向けた検討を実施しています。

表 34：南三陸町まちなか再生計画策定協議会委員

NO	氏名	所属	役職	備考
1	阿部 忠彦	南三陸さんさん商店街	組合長	
2	山内 義申	伊里前福幸商店街	組合長	
3	三浦 洋昭	震災地域商業復興計画調査研究会	委員長	
4	高橋 武一	〃	副委員長	
5	須藤彌代治	南三陸商工会	会 長	
6	千葉 教行	〃	副会長	
7	阿部 国博	JA 南三陸	部 長	
8	佐藤 俊光	JF 志津川	支所長	
9	千葉 信哉	JF 歌津	支所長	
10	及川 吉則	南三陸町観光協会	会 長	
11	及川 善祐	志津川地区まちづくり協議会	会 長	
12	千葉 正海	伊里前地区まちづくり協議会	会 長	
13	山内 正文	南三陸町産業振興審議会	会 長	

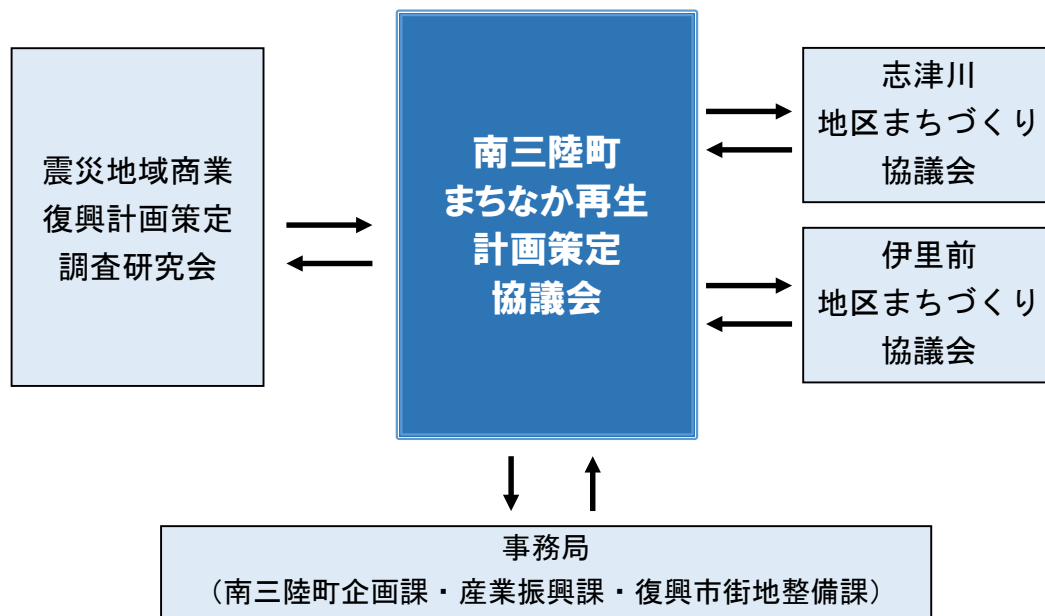


図 46 : 「まちなか再生計画」の策定体制

※志津川地区まちづくり協議会（平成 24 年度～）

東日本大震災による災害から志津川地区の復興を進めるにあたり、住民や事業者が一体となってまちづくりについて協議を行うことにより、安全安心な市街地の形成に寄与する。

※伊里前地区まちづくり協議会（平成 24 年度～）

旧歌津町の中心部として多くの住民が暮らし、そして震災被害を受けた伊里前地区において、先人が培ってきた長い歴史と文化・伝統を踏まえつつ、住民の意見調整や中心部にふさわしい機能のあり方などの検討に取り組む。

※震災地域復興計画策定調査研究会（平成 24 年度～平成 26 年度）

（宮城県商工会連合会事業）

町の復興事業が進む中で、商業地に関する議論を進め、商工業者としての復興商店街の計画をまとめ、行政やまちづくり協議会など各方面に提言を行い、実現へ向けての課題や方策を明らかにする。

②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

ア 志津川地区

商業施設（共同店舗）及び駐車場については、津波立地補助金（商業施設等復興整備事業）を活用して、まちづくり会社が整備・運営します。

共同店舗に隣接するバスターミナルや駐車場、広場については、南三陸町が整備し、まちづくり会社に管理を委託する予定です。また、バスターミナルに隣接する駅前関連施設については、JR 東日本が整備・運営する予定です。なお、北側に隣接する街区の道の駅の整備・運営主体については今後検討していく予定です。

イ 歌津地区

商業施設（共同店舗）については、津波立地補助金（商業施設等復興整備事業）を活用して、まちづくり会社が整備・運営します。

共同店舗に隣接するイベント広場や駐車場については、南三陸町が整備し、まちづくり会社に管理を委託する予定です。また、東側に隣接する街区の漁協事務所及び倉庫、駐車場については、宮城県漁業協同組唱歌津支所が整備・運営する予定です。

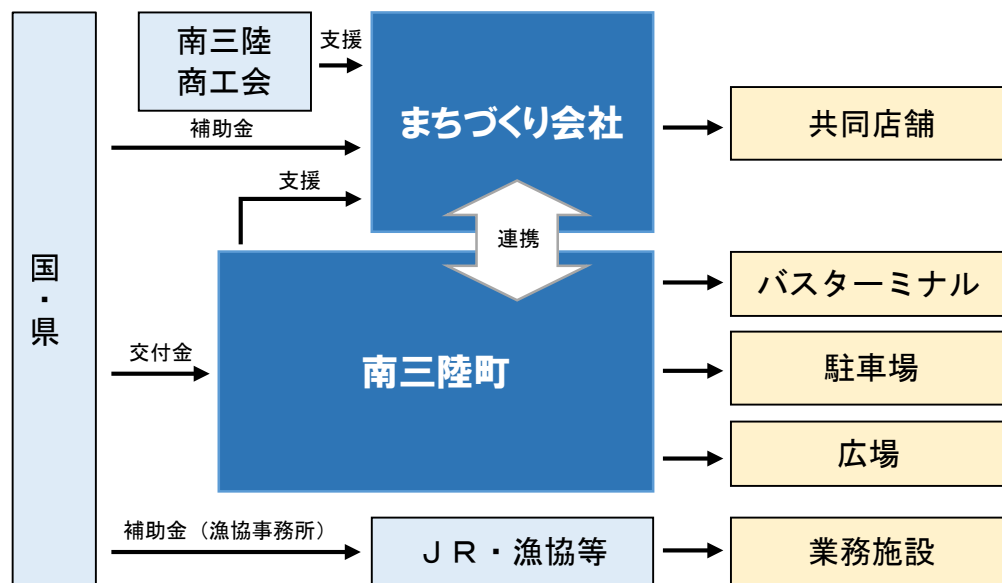


図 47：商業施設等整備事業の実施主体及び協力体制（案）

③まちづくり会社が商業施設整備事業を実施する場合においては、当該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

ア 資本構成・役員・事業内容

まちづくり会社として、平成 27 年 6 月 16 日に「株式会社南三陸まちづくり未来」を設立しました。会社概要は以下のとおりです。

表 35：まちづくり会社の概要

項 目	内 容		
会社名（商号）	株式会社南三陸まちづくり未来		
本社所在地	宮城県本吉郡南三陸町志津川字沼田 5 6		
設立年月日	平成 2 7 年 6 月 1 6 日		
事業内容	・ 南三陸町におけるまちづくり、都市計画、観光開発、土地、建物の有効利用に関する調査、計画、運営、設計、およびコンサルタント業務 ・ 不動産の売買、交換、賃貸借および仲介ならびに所有、管理 ・ 各種イベント、セミナーの企画、運営およびチケットの委託販売 ・ 商店街、商店の販売促進のための共同事業等、商業振興を図るための企画、運営指導、および情報提供 ・ 駐車場、会議施設、コミュニティーホール、身体障害者、精神障害者および高齢者等のデイサービス施設等の企画、建設、管理、運営 ・ その他関連する一切の業務		
資本金	4,100 万円（見込）		
	出資者	南三陸商工会	200 万円
		設立発起人	400 万円 ※内訳：50 万円×8 人（役員）
		出店者	2,800 万円 ※内訳：70 万円×40 店舗
		南三陸町	1,000 万円
		金融機関	200 万円（予定） ※県内銀行
役員	代表取締役	三浦 洋昭	震災地域商業復興計画調査研究会委員長
	取締役	高橋 武一	震災地域商業復興計画調査研究会副委員長
	取締役	及川 善祐	志津川地区まちづくり協議会会長
	取締役	阿部 忠彦	南三陸さんさん商店街組合長
	取締役	及川 吉則	南三陸町観光協会
	監査役	須藤彌代治	南三陸商工会会長
	監査役	千葉 教行	南三陸商工会副会長
	監査役	山内 正文	南三陸町産業振興審議会会長

イ 組織体制

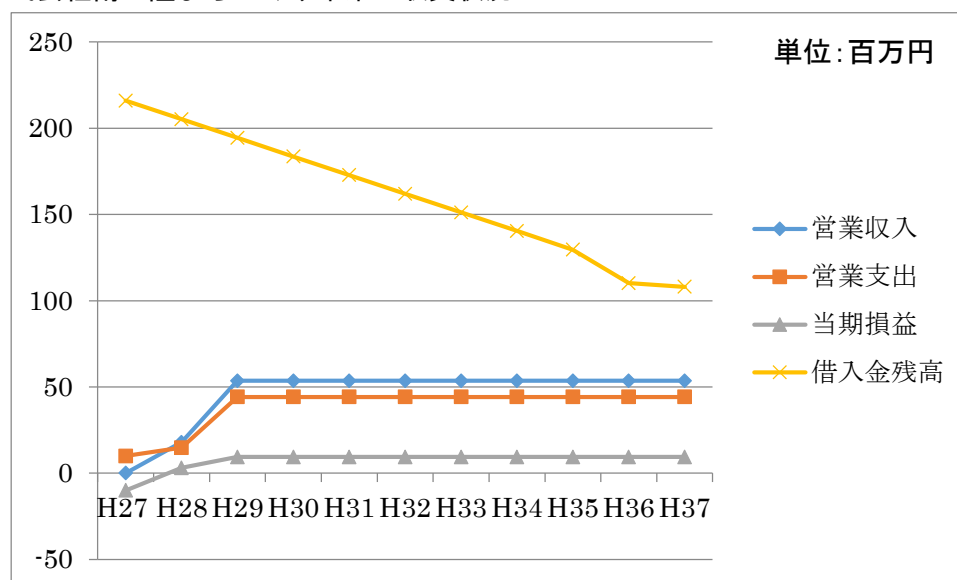
まちづくり会社の組織体制は以下のとおりです。

○代表取締役	1名
○取締役	4名
○監査役	3名
○従業員（パート含む）	3名

ウ 施設整備の収支計画

商業施設（共同店舗）の開業は平成 28 年 12 月を予定しており、開業前の平成 27 年に営業支出発生分（人件費・管理費）及び開業準備金を想定しています。また、開業後のイベント収入や町（行政）発注の業務受託は今後検討していきます。

■株式会社南三陸まちづくり未来の収支状況



※開業が 12 月初めのため、会社の会計年度が 4～3 月（翌年）に対し、開業初年度営業月は 4 カ月

④エリアマネジメントを行う場合においては、その実施体制

南三陸町におけるエリアマネジメントは、商業環境の特性から、まちなか再生区域内だけではなく、その周辺部も含めた市街地全体を範囲としたマネジメントが求められます。その役割、範囲ともに広く多様な業務になると考えられることから、復興後の将来の様子を見据えながら、エリアマネジメントのあり方を検討していきます。

エリアマネジメントの主体を「株式会社南三陸まちづくり未来」とし、南三陸町や各種事業者と連携し、情報共有を図りながら事業全体の進捗を管理します。

詳細なマネジメント体制については、まちなか再生区域の国道 45 号沿道などの基盤整備が進み、それぞれ戸建店舗の再建が進む時期を目標に検討を進めます。

(2) 再生計画の実施スケジュール

①志津川地区

志津川地区における再生計画の実施スケジュールは以下のとおりです。

表 36：再生計画の実施スケジュール（志津川）※仮予定

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
復興計画	復興期					
	発展期					
まちなか再生計画	まちなか再生計画					
商業施設の整備	基盤 ↑ 補助金申請	建築	→ 商店街オープン (H28.12)			
バスターミナル、駐車場、広場等の整備	基盤整備					
道の駅の整備	基盤整備			建築		
国道 45 号の整備	工事					
国道 398 号の整備	工事					
八幡川の整備	工事（堤防）					
土地区画整理事業	基盤整備（※順次仮換地引渡し）					

②歌津地区

歌津地区における再生計画の実施スケジュールは以下のとおりです。

表 37：再生計画の実施スケジュール（歌津）※仮予定

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
復興計画	復興期					
	発展期					
まちなか再生計画	まちなか再生計画					
商業施設の整備	基盤整備 ↑ 補助金申請	建築	→ 商店街オープン (H28. 12)			
駐車場、広場等の整備	基盤整備					
漁協事務所・倉庫	基盤整備	建築				
国道 45 号の整備	工事					
伊里前川の整備	工事（堤防）					

（３）区域に関連する各種計画の策定状況

まちなか再生計画区域に関連する各種計画の策定状況は以下のとおりです。

表 38：各種計画の策定状況

計画名称	時期	備考
南三陸町震災復興計画	平成 23 年 12 月策定	
南三陸町復興推進計画	平成 26 年 12 月認定	事業者への税制特例措置等
志津川都市計画 志津川地区被災市街地 復興土地地区画整理事業	都市計画決定 平成 24 年 9 月 事業認可 平成 25 年 10 月	