内湾地区　まちなか再生計画

平成 30 年 9 月 25 日

気仙沼市

目次

１.まちなか再生計画の概要　Ｐ１
（１）気仙沼市の概要　Ｐ１
（２）まちなか再生の基本方針　Ｐ２

２．まちなか再生計画の対象区域　P11
（１）区域の設定の考え方　P11
（２）区域の所在地・面積　P11

３．まちなか再生計画の土地利用計画　P13
（１）区域の土地利用の方針　P13
（２）施設等の配置等の方針・計画　P16
（３）来街者の動線計画　P20
（４）歩行者の来訪動線　P22

４．施設等整備計画　P23
（１）住宅等整備計画　P23
（２）公共施設等整備計画　P24
（３）商業施設等整備計画　P25
（４）その他施設整備計画　P62

５．まちの魅力向上に向けた取り組み・方針・計画　P69
（１）市内関連施設の整備・連携による、オンリーワンコンテンツを通じた誘客の拡大　P69
（２）内湾地区におけるまちなみ形成　P69

６．再生計画の地域経済への波及効果　P71
（１）まちの賑わいの再生・強化の方策　P71
（２）地域資源の活用・新事業の創出　P73

７．再生計画の実施体制、組織及び事業のスケジュール　P74
（１）再生計画の実施及び管理運営に係る組織等の概要　P74
（２）再生計画の実施スケジュール　P78
（３）区域に関連する各種計画の策定状況　P79

１.まちなか再生計画の概要

（１）気仙沼市の概要

気仙沼市は総面積が 332.44 ㎢あり、宮城県の北東端に位置し、東は太平洋に面し、南は宮城県本吉郡南三陸町、西は岩手県一関市及び宮城県登米市、北は岩手県陸前高田市に接しています。

北上山系の支脈に囲まれ、そこから流れ出る大川や津谷川などが西から東に向かって流れ、太平洋に注いでおり、太平洋に面した沿岸域は、半島や複雑な入り江など、変化に富んだリアス海岸を形成し、気仙沼湾は、湾口に大島を抱き、四季静穏な天然の良港となっています。このリアス海岸特有の海岸美により、三陸復興国立公園や県立自然公園気仙沼の指定を受けています。

図 気仙沼市概況図

（出典：気仙沼市 HP）

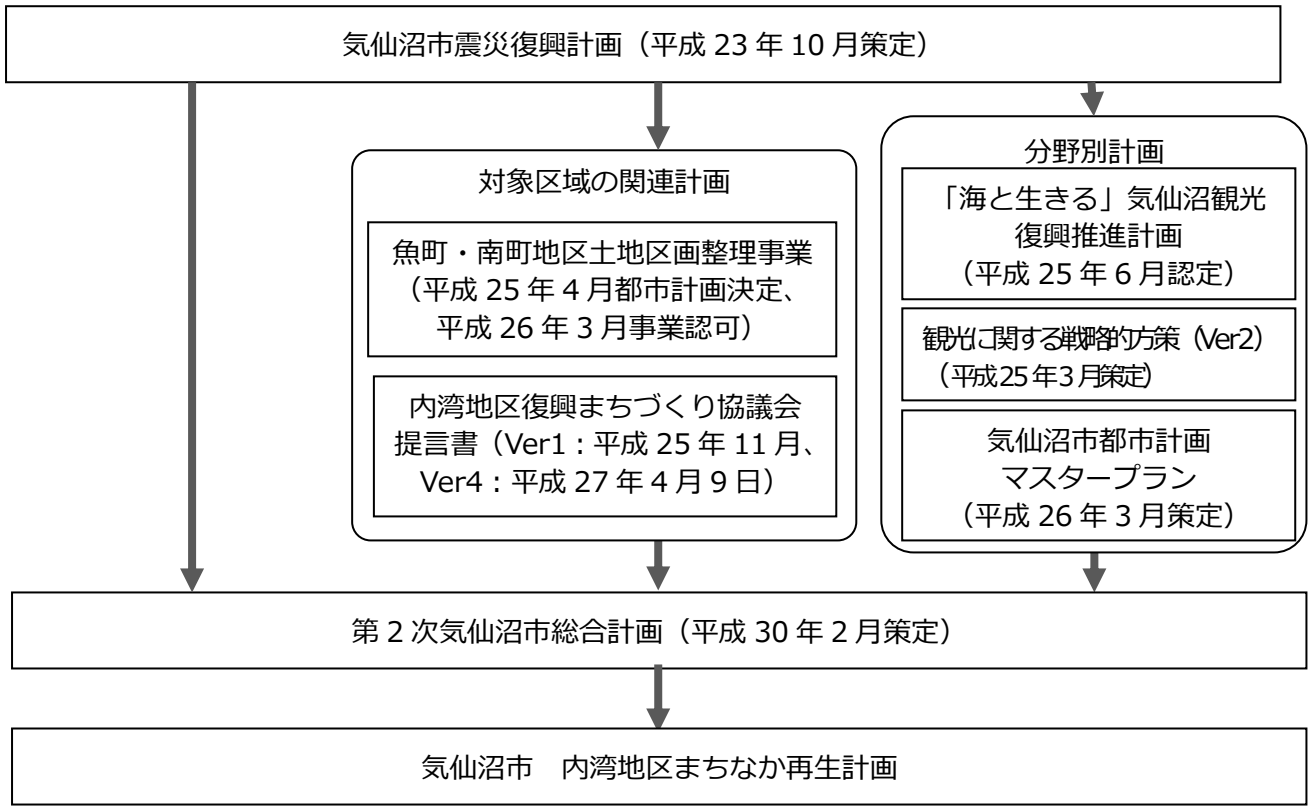
（２）まちなか再生の基本方針

１）既存計画における内湾地区を含む中心市街地の目標像と本計画の位置づけ

まちなか再生計画は、第２次気仙沼市総合計画、気仙沼市震災復興計画、気仙沼市都市計画マスタープラン等を上位計画とし、内湾地区における商業関連産業の再生のための分野別計画です。

また、内湾地区は、古くから漁船員や観光客が利用する宿泊施設や商店・飲食店等が集積した地区であったことから、「海と生きる」気仙沼観光復興推進計画等の観光関連計画との整合を図るものとします。

主な上位関連計画との関連性は、以下のとおり位置づけられます。



震災復興計画を踏まえて、防潮堤の整備と土地区画整理事業に基づく地盤の嵩上げ等による安全な市街地の整備を進めるため、土地区画整理事業の都市計画決定が行われました。

また、震災復興計画に基づき「都市計画マスタープラン」で、内湾地区は「**圏域の中心となる商業地として、商業機能や都市的サービス機能の集約を図る**」ことが位置づけられ、「観光復興推進計画」で、内湾地区は「**ブランド化した地場産品を扱う小売業及び飲食業の集積**」を図ることが位置づけられました。

さらに、気仙沼市、関係行政機関、地域住民、事業者、関係団体等からなる内湾地区復興まちづくり協議会において、事業継続意向のある事業所用地の集約換地による南町地区を中心とした賑わいの集約再編を図ること（提言書 ver1）、さらに既存事業所の再建（中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等による個別再建・共同店舗整備）では不足する業種の誘致、新たな仮設商店街入居事業所の再建の受け皿として、民間事業者等が中心となって、新たな商業施設を整備すること（提言書 ver4）が提言され、市では地域住民、事業者、関係団体等と連携してその実現に向けた取り組みを進めることを決定しました。

① 気仙沼市震災復興計画（平成 23 年 10 月策定）

気仙沼市では、東日本大震災により、特に業務、商業、都市的サービスが集積した沿岸部の

市街地が壊滅的な被害を受けました。

被災後の平成 23 年 10 月に策定された「気仙沼市震災復興計画」では下記に示す 6 つの目標に基づき、既存の商店街の復旧・復興支援、本計画の対象区域における新しい商店街づくりの支援等の施策を定めています。

本市震災復興の目標

1.津波死ゼロのまちづくり	2.早期の産業復活と雇用の確保
3.職住復活と生活復興	4.持続発展可能な産業の再構築
5.スローでスマートなまちとくらし	6.地域に笑顔溢れるまちづくり

② 気仙沼市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月策定）

被災後の平成 26 年 3 月に策定された「気仙沼市都市計画マスタープラン」では、被災市街地復興推進地域と同地域に隣接している既成市街地周辺における土地利用の方針を下記のように定めています。（まちなか再生計画に関連する記述を太字・下線で示す）

○ 本市の都市活動を支える都市機能が集積している地域として、**震災による復興を先導する様々な事業の実施と土地利用の誘導により、中心拠点としての賑わいを再生する。**

○ **被災した各種公共公益施設を極力分散させずに再建することにより、利便性の高い集約型の中心拠点づくりを目指す。**

○ 被害が大きかった沿岸部では、商業や水産加工業等の既存産業の復興を推進するほか、**新たな産業誘致に向けた土地利用を誘導する。**

○ **被災した沿岸部の商業集積地では、圏域の中心となる商業地として、商業機能や都市的サービス機能の集約を図る**。

○ 被災した沿岸部の工業集積地、工商混在地では、水産加工業をはじめとする製造業等の集積を図るとともに、敷地の大規模化と配置転換、都市基盤施設の整備を行い、水産業の高度化を図る。

図 気仙沼市中央地域　地域別方針図（事業図）

（出典：気仙沼市都市計画マスタープラン）

③　「海と生きる」気仙沼観光復興推進計画（平成 25 年 6 月認定）

「「海と生きる」気仙沼観光復興推進計画」（平成 25 年 6 月 11 日認定）では、市全体の目標として「観光交流人口の回復・拡大を図り、加えて、集積した観光客に地場産品や各種サービスを提供する小売業や宿泊業等の観光関連産業の集積を図ることにより、本市を訪れる観光客の消費拡大を促し、本市の観光の再生・復興と地域経済の活性化及び観光関連産業による雇用機会の確保を図る。」ことを定めています。

本計画の対象区域である内湾地区を含む内湾・魚市場エリアは、市内観光エリアの結節点、ビジネス・商業の中心地として、「気仙沼市魚市場を中心とした港資源と食のブランド」を主要な観光資源として、「三陸の中核都市としての宿泊施設や気仙沼ならではの食を提供する飲食店ほか、フカヒレや戻りガツオなど、全国ブランドとなっている特産品が購入できる集客・物産施設等の集積を図る。また、内陸の観光エリアにおいても、観光に付随するサービスを提供する事業者の集積を図る。」ことを目標として定め、その実現に向けた取り組み方針を定めています。

本計画の対象区域である内湾地区における商業関連の取り組み方針を下記に、抜粋して示します。（まちなか再生計画に関連する記述を太字・下線で示す）

★コンベンション機能の整備（実施主体：市）

・　市外からのコンベンション誘致を推進するため、被災した公民館の今後の整備方針と一体で検討しながら、コンベンション機能を整備し、地域文化の伝承や地域カルチャーの発信拠点として活用することで、交流人口の増加を図り地域活性化につなげる。

⇒内湾地区：**（仮称）南町海岸公共・公益施設（観光物産センター、勤労青少年ホーム）の復旧整備**

★ブランド化した地場産品を扱う小売業及び飲食業の集積

■食のまち観光物産推進（実施主体：市・民間団体等）

・　着地型観光情報の積極的発信による集客力増に向け、食のまちをテーマとした観光物産施設の整備を図る。

⇒内湾地区：**商業施設群（仮称）内湾スロー村の整備：南町海岸商業施設「ムカエル」、南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケット**

■観光施設等の整備（実施主体：県・市・民間団体等）

・　デジタルフィールドミュージアムなどの新しい手法の導入も含め、市内全体の観光戦略の中で施設整備の方針を決定し取り組む。

⇒内湾地区：**（仮称）南町海岸公共・公益施設（観光物産センター）の復旧整備**

④　観光に関する戦略的方策（バージョン 2）（平成 25 年 3 月策定）

「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）は、気仙沼市が目指すべき観光の 3 つの将来像とその実現に向けた「観光再生に向けた 7 つの戦略」を定めた「観光に関する戦略的方策（バージョン 1)」（平成 24 年 3 月策定）をもとに、短期・中期・長期の具体的な数値目標を設定しています。

本計画では、「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」に定められた長期目標（平成 34 年度における入り込み数 330 万人、宿泊者数 62 万人）を踏まえた、商圏分析を行います。

表　観光に関する戦略的方策に関する数値目標

	参考 震災前 （平成 21 年）	戦略的方策 策定時 （平成 23 年）	短期目標*1 （3年以内） ～H28.3.31	中期目標*2 （6年以内） ～H31.3.31	長期目標*3 （10年以内） ～H35.3.31
観光客入り込み数	260万人	43万人	150万人	250万人	330万人
宿泊者数	21万人	27万人 うち復興関係者 23万人 上記外4万人	30万人 うち復興関係者 15万人 上記外15万人	39万人 うち復興関係者 3万人 上記外36万人	62万人 うち復興関係者 3万人 上記外59万人
体験学習･教育旅行	4，489人	300人	2，000人	4，000人	10，000人
観光消費額	－	96億円	189億円 （現状比:93億円）	307億円 （現状比:211億円）	446億円 （現状比:350億円）
観光消費の拡大効果 1．経済波及効果	－	107億円	200億円 （現状比:350億円）	320億円 （現状比:350億円）	469億円 （現状比:350億円）
観光消費の拡大効果 2．雇用者数(雇用誘発数)	－	（参考:859人）	1，599人 （現状比:740人）	2，565人 （現状比:1，706人）	3，751人 （現状比:2，892人）

*1：入込客数は気仙沼産業センター海の市の再開、復興関係視察の増加、小田の浜海水浴場の本格再開（H24.8)、気仙沼つばきマラソン（H25.4）などのイベント復活を考慮し、現状より 100 万人増加することを目標、宿泊客数は中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等の活用による宿泊施設の復旧により、受け入れ容量が増加する（48 施設、定員 3,300 名）ことから、現状より 3 万人増えることを目標としている。

*2：入込客数は震災前の水準に戻すことを目標（目標設定時には、大谷海水浴場、お伊勢浜海水浴場、小泉海水浴場の復旧、気仙沼魚市場拡張部分の完成、新たな観光の中核的施設が整備されることを想定）　※平成 30 年 7 月現在、大谷海水浴場、お伊勢浜海水浴場、小泉海水浴場の復旧時期は未確定

*3：入込客数、宿泊数は、新市建設計画で定めた目標数値をもとに設定

⑤　内湾地区復興まちづくり協議会による復興まちづくりに関する提言書

内湾地区の地元住民・事業者、権利関係者、各種復旧・復興事業に関する関係行政機関等からなる、内湾地区復興まちづくり協議会が市に提出した提言書（ver4：平成 27 年 4 月 9 日）では、内湾地区固有のみなとまちとしての歴史やまちなみ、気仙沼ならではの食文化を活かして、賑わいの再生を図ることを目的とした商業・観光戦略として、「スローシティ気仙沼」をコンセプトに以下の方針を提案しています。

この提言書を念頭に、市は土地区画整理事業や災害公営住宅の整備、共同店舗等の店舗再建支援、事業者は共同店舗の事業化、県は防潮堤や漁港の復旧等の取り組みを進めています。

★ここでしか味わえない、気仙沼の食のあるまち

■気仙沼固有の食文化を楽しむ新たな業態の展開

・地域産品を活かしたスローフードレストランやスローシティショップなど「気仙沼のおいしい暮らし」を提供する新しいコンセプトの商業施設を整備する。

・地域の食文化を学び、体験する施設の誘致、プログラムづくりを進める。

■一流シェフとコラボしたシグネーチャーレストラン

・気仙沼や三陸周辺で穫れる海産物や農産物を使い、世界に名だたる一流シェフと地元レストランのコラボ店を街に点在させる。

★ここにしかない固有の歴史と風土を感じ、日本の文化を体験できるまち

■みなとまちの眺望や歴史を踏まえたまちなみ形成

・歴史的建造物の保全・再建、歴史的建造物に配慮したまちなみづくりを進める。

・みなとまちの眺望をいかした店舗デザイン、広場づくりを進める。

■四季折々の催事の実施、体験観光プログラムとの連携

・気仙沼観光の入口としてのインフォメーション機能を強化する。

・みなとまつりやイルミネーションなど四季折々の魅力あるイベントを実施する。

★人々の出会いの場となる店、みちが多くあるまち

■食と物販が融合した新たな業態の展開

・飲食と物販が融合した業態で、共通客席を設け、気仙沼の食を通じた市民同士や市民と来街者の出会いと語らいの場を創出する商業施設を整備する。

■コミュニティスペース「屋台村」の整備

・気仙沼ならではの郷土の味覚に舌鼓を打ち、市民と来街者が出会い、交流を楽しむヒューマンスケールな屋台村を整備する。

★魅力的な飲食店や物販店が連なり、先を歩きたくなるみち

■商店街による連続的な楽しさと賑わいの形成

・店舗にショーウィンドウを必ず設けて、賑わいの連続性をつくりあげる。

・新たな出店の受け入れ、新規起業支援を通じて賑わいの集積を図る。

★市民や来街者の交流の場となるみち・広場

■人々が集い・憩うみちづくり・広場づくり

・交流の場、海辺の眺望を楽しみ、休憩できる公園・広場を整備する。

・イベント時における、道路空間を活用した歩行空間・イベント空間を確保する。

■歩いて心地よいみちづくり

・店舗敷地や公園・広場、歩車共存道路等にボードウォークを設け、みなとまちらしい雰囲気・歩行空間をつくりだす。

・共同店舗敷地内では、ヒューマンスケールの路地を多く設けて歩く楽しさをつくりだす。

⑥　津波防災・減災対策

ア　気仙沼市の津波防災・減災対策の考え方

気仙沼市では、「気仙沼市震災復興計画」（平成 23 年 10 月策定）において、「津波死ゼロのまちづくり」を掲げ、数十年から百数十年に一度の津波（レベル 1）においては、人命、財産を守るため、海岸堤防等の整備を基本とし、構造物対策の適用限界を超える東日本大震災クラスの津波（レベル 2）においては、住民の避難を軸に避難ビルや避難経路の整備を図るなど、総合的な減災対策を講ずることとしています。

イ　計画対象区域における防潮堤等の整備

本計画の対象区域では、計画高 T.P.+5.1mの防潮堤の整備が進められており、この防潮堤の整備により、東日本大震災クラスの津波による浸水被害は概ね床下浸水程度の浸水被害に軽減されています。

ウ　計画対象区域における避難対策

本計画の対象区域では、平成 27 年 6 月に「内湾地区津波避難計画」を策定しており、南町三区商業施設付近では、共同店舗や商店街を結ぶメインの歩行者動線である（仮称）海の見える道を内陸方向に直進する避難経路が最短経路となっています。

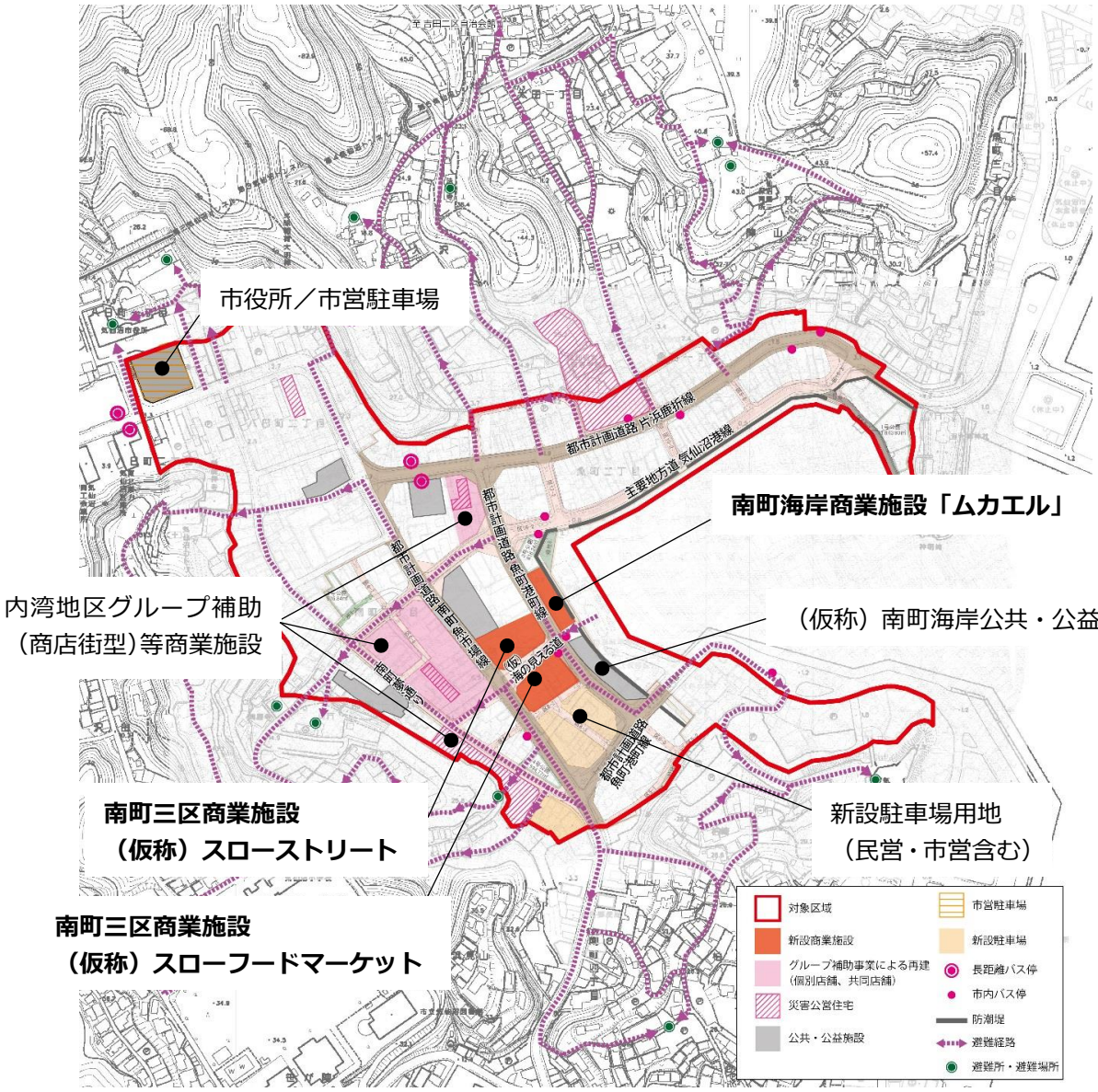


図　津波発生時の避難経路

（出典：内湾地区津波避難計画）

⑦　第２次気仙沼市総合計画（平成 30 年 2 月策定）

「第２次気仙沼市総合計画」（平成 30 年 2 月策定）は、「地域社会全体の計画（公共計画）」とし、市民や地域、事業者、行政が同じ方向に向かい、行動していくための指針として策定したものであり、また、世界市場を相手にした産業振興などを推進するグローバル（世界規模、国際的）な視点と、恵まれた自然を背景とした、気仙沼に暮らす心地良さを大切にしていくローカル（地方、地域）な視点の両方を併せ持った「世界とつながる　豊かなローカル」を将来像としています。

この将来像の実現に向けて、産業分野では「地域の魅力を磨き、全国・全世界とつながり、挑戦し続ける産業のまち」をまちづくりの目標として掲げています。

このうち、内湾地区については、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）や民間が行う商業施設の整備等の取り組みを行政が支援することで、住民の生活や暮らしを支える地域商業の活性化や賑わいの再生に取り組むことを目指しています。

２）まちなか再生の基本方針

上位関連計画等に基づき、既存店舗の復旧・再建支援を通じた日常生活に必要な物販・サービスの確保を図るとともに、内湾地区固有のみなとまちとしての歴史やまちなみ、気仙沼ならではの食文化を活かした新たな顧客層の獲得による、賑わいの再生を図る内湾地区の商業・観光戦略「スローシティ気仙沼」の実現に向けた、まちなか再生の基本方針を下記に示します。

①　地域住民の生活を支える商業・サービス機能の再建・強化

既存商店の再建支援、被災に起因する廃業等による不足業種の立地促進等を通じて、地域住民の日常生活を支える商業・サービス機能の再建・強化を図ります。

内湾地区における土地区画整理事業を通じて、多くの地域住民が生活し、活動し、憩う場所として、まちづくりを計画的に整備する中で、被災商業・サービス事業者等の本設移行のための移転先として、被災事業者等の経営の安定化、事業の継続性を確保し、災害公営住宅等に移転した住民の日常生活を支える商業・サービス機能の再建・強化を図り、内湾地区の賑わい創出を図るものとします。

②　食を通じた市民同士、市民と観光客の交流を楽しめる飲食機能の集約・再編

共同店舗等の整備により、みなとまち気仙沼の食文化を担ってきた飲食店等が集積した界隈性のある飲食店街の再生を目指します。

気仙沼固有の食文化を楽しみ、学び、体験できるよう、地域産品を活かしたスローフードのコンセプトを体感できる商業施設を整備し、ここでしか味わえない、気仙沼の食を提供しながら、気仙沼の食を通じた市民同士や市民と来街者の出会いと語らいの場を創出します。

③　共同化事業を通じた賑わいの集約・再編、既存商店街との賑わいの連続性の確保

土地区画整理事業区域に隣接する既存の商店街では既に個別再建や新たな飲食店等の立地が進んでいることから、土地区画整理事業区域内で再建する店舗についても、これらの既存商店街との連続性に配慮して、賑わいの集約・再編を図ります。

内湾地区では、地権者等により構成された事業主体が設計・建設等を行い、市が災害公営住宅部分を買い取る「共同化事業」等により、既に多くの事業者が共同店舗又は個別店舗により再建を果たし、新たな商店街組織等が組成されていますが、これら既存の商店街との連携を図りながら、年間を通じてイベントやプロモーションなどを一体的に展開することにより、賑わいや楽しさの連続性の確保を図ります。

④　地域資源を活かした、観光客のニーズに即した新たな商業・サービス機能の強化

気仙沼市ならではの観光資源の魅力を活かした観光・商業施設の整備等により、観光客の需要に対応した新たな商業・サービス機能の強化を図ります。

南町海岸に整備する商業施設「ムカエル」を観光集客施設として位置付け、気仙沼観光の入口としてのインフォメーション機能を強化します。

また、旧観光物産センター（エースポート）と旧勤労青少年ホーム（サン・パル）を合築により整備復旧する（仮称）南町海岸公共・公益施設は地域交流拠点施設として位置付け、観光客を含めた多くの人が集う新しい内湾のまちづくりの拠点としての役割を担います。

加えて、気仙沼の食や文化、風土を楽しむために訪れる観光客のニーズに対応した商業施設等を整備し、商業・サービス機能を強化するとともに、コミュニティ活動や誘客イベント等を強化することにより、内湾地区全体の観光集客や交流人口の拡大を図り、地域経済全体の新たな発展を目指します。

３）計画期間

気仙沼市震災復興計画は、平成 23 年度を初年度として、国や県の復興期間、三陸沿岸自動車道や大島架橋等の大型プロジェクト等を踏まえて、平成 32 年度を目標年度とする 10 年間の計画です。

また、第２次気仙沼市総合計画は、基本構想及び基本計画で構成され、基本構想の計画期間は平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とし、基本計画の計画期間は、震災復興計画の期間と合わせ平成 29 年度から平成 32 年度までの 4 年間を前期とし、平成 33 年度から平成 38 年度までの 6 年間を後期としています。

本計画は、復興事業による都市基盤の整備後における、民間事業主体を主体としたまちなかの賑わいの再生に向けた取り組みを定める計画であることから、本計画の計画期間は、気仙沼市震災復興計画及び第 2 次気仙沼市総合計画における前期基本計画の計画期間に合わせて、平成 30 年度から平成 32 年度末までとします。

２．まちなか再生計画の対象区域

（１）区域の設定の考え方

１）東日本大震災被災以前の本市の中心市街地

気仙沼市では、内陸部の気仙沼駅周辺から、三日町、内湾（魚町・南町）、南気仙沼駅周辺、田中大通り沿道にかけて商業・サービス機能が集積した中心市街地が形成されていました。

内湾地区については、気仙沼発祥の地として、古くから形成されたみなとまちを母体に中心市街地として発展し、鮮魚店や飲食店、ホテル・旅館、問屋など、多種多様な商業・業務施設が集積していました。

２）東日本大震災被災後の経緯と対象区域の設定

気仙沼市は、平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災により、特に業務、商業、都市的サービスが集積した沿岸部の市街地が壊滅的な被害を受けました。

その後、内湾地区では、平成 23 年 11 月に「気仙沼復興屋台村気仙沼横丁」(21 店舗)、平成 23 年 12 月に「気仙沼復興商店街南町紫市場」(51 店舗)、平成 24 年 10 月に「気仙沼河岸前商店会」(4 店舗)、その他仮設店舗５店舗がオープンするなど、計 81 店舗が仮設店舗で、その他 20 店舗・事務所が既存店舗を修理・活用して営業を再開し、さらに中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等を活用した店舗の整備が進められてきました。

また、平成 23 年 10 月に策定した気仙沼市震災復興計画に基づき、特に甚大な被害が発生した沿岸部の被災市街地 3 地区（内湾地区（魚町・南町地区)、鹿折地区、南気仙沼地区）について、土地利用方針の見直しを行い、内湾地区では、賑わいの集約再編と安全で利便性の高い都市基盤の整備、鹿折地区及び南気仙沼地区では水産加工施設等の事業所の再建と安全で利便性の高い住居系市街地の整備を図ることとし、整備を進めています。

以上を踏まえ、まちなか再生計画の対象区域は、気仙沼市の中心市街地であった 3 地区の中で、主に商業集積・商店街の再生を進め、かつ本市の市街地観光の拠点を形成するべき区域である内湾地区を対象とし、地形地物（海や丘陵、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、被災事業者の再建意向などを鑑み、設定します。

（２）区域の所在地・面積

所在地	面積
宮城県気仙沼市魚町一丁目 1～６番・魚町二丁目１～５番・６番一部（23～28 号)、南町一丁目１番一部（５～13 号)・２番一部（１～12 号)・３・４番、南町二丁目、三丁目、四丁目１番一部（３～９号)・２番一部（９～25・29 号)、港町１番・２番、八日町一丁目１番一部（２～10 号)・４番一部（１～12 号)・５番、八日町二丁目２番一部（１～21 号)・３番、南町海岸	約 19.5ha (GIS より算出)

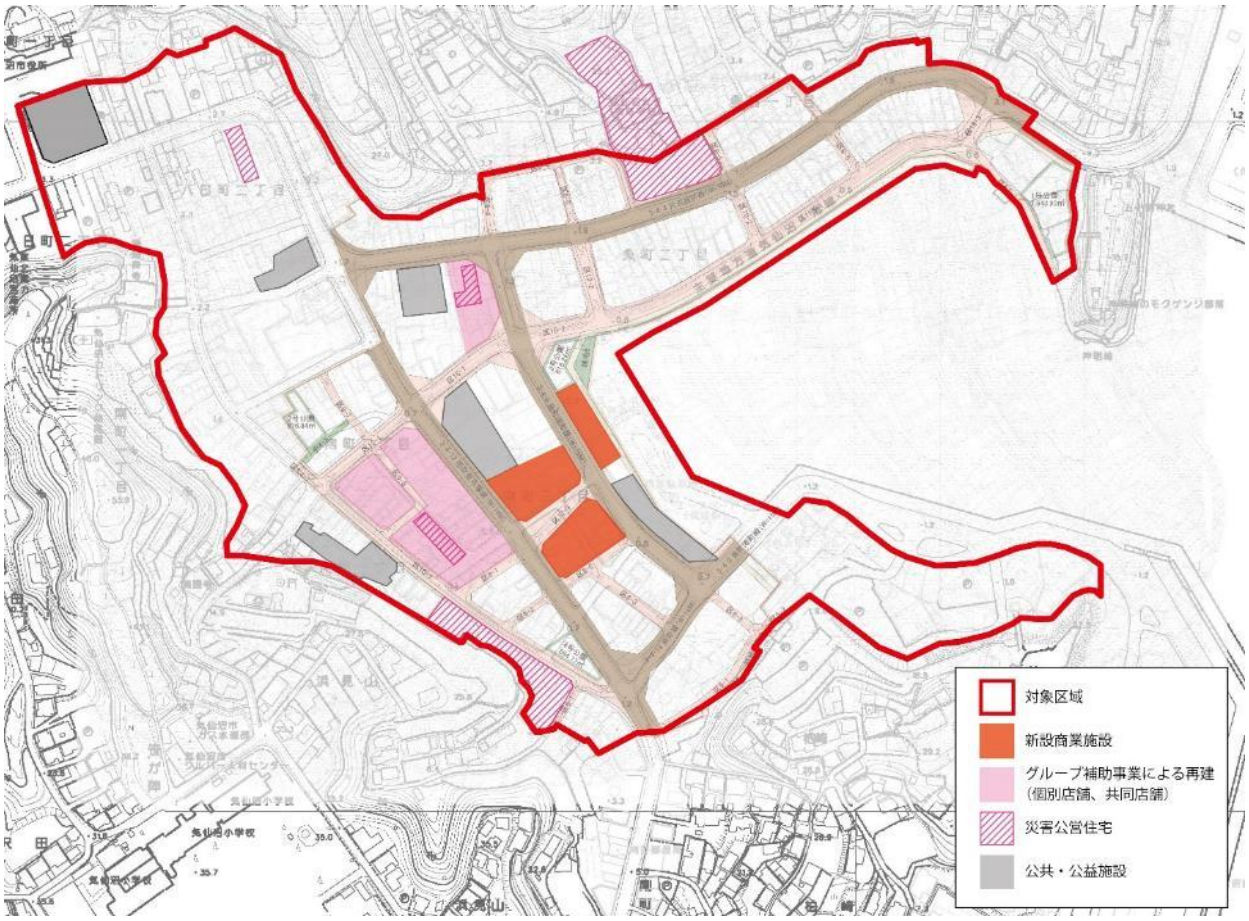


図 まちなか再生計画対象区域図

３．まちなか再生計画の土地利用計画

（１）区域の土地利用の方針

１）区域及び周辺の都市計画

①　用途地域の指定状況

まちなか再生計画区域は、震災以前から中心市街地の用途地域として、従前から商店、事務所が集積していた魚町、及び南町の区域の大半は商業地域（建蔽率 8/10、容積率 40/10）を指定しており、気仙沼漁港岸壁沿いに水産関連施設が集積していた魚町及び南町の一部、港町については準工業地域を指定していました。

被災後の復興計画、各種復興事業、及び災害危険区域の指定を経て、一部、用途地域の見直し（魚町・南町被災市街地復興土地区画整理事業区域と整合した事業区域境付近における第一種住居地域から商業地域への変更）が行われています。

まちなか再生計画区域は、被災後に策定した都市計画マスタープランにおいて、引き続き中心市街地として商業施設が集積した賑わい形成を図ることを定めており、商業地域の指定を継続する見通しです。

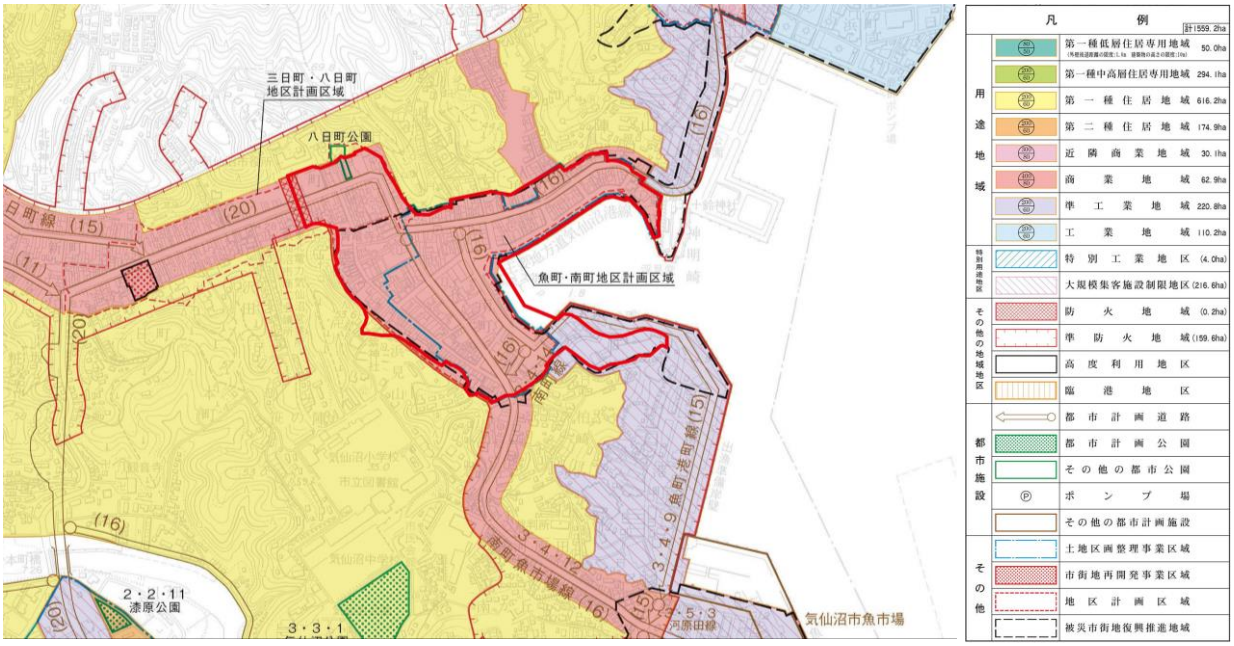


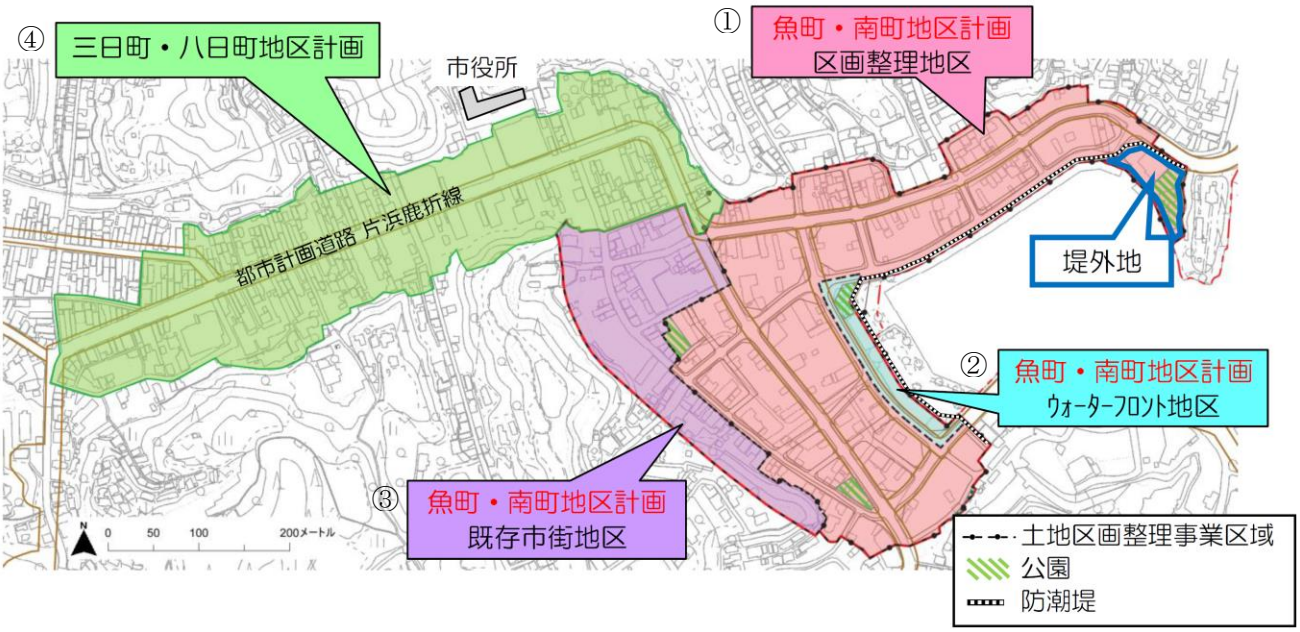
図　都市計画総括図抜粋（用途地域）

※図中、赤枠で囲まれた区域が、まちなか再生計画区域

② 地区計画

魚町・南町地区被災市街地復興土地区画整理事業によって整備された都市基盤において、今後店舗・事業所の再建が進むに当たり、良好な市街地の形成を図るため、まちなか再生計画を策定する区域では、地区計画が定められています。

○地区の区分



名称	設定理由等
①区画整理地区	土地区画整理事業により良好な市街地として整備されるが、土地の面積規模が小さい当該地区の現状を踏まえ、地区計画により一定の規制と誘導を図る地区
②ウォーターフロント地区	土地区画整理事業区域ではあるが、共同化による商業施設及び優良建築物等整備事業を導入する地区に必要な条件を設定する地区
③既存市街地区	土地区画整理事業区域外であるが、東日本大震災前から内湾地区と一体で商業系の土地利用がされており、地区計画を導入する地区
④三日町・八日町地区計画	土地の高度利用や、商業・業務施設の適切な集積を図るとともに、防災や住み心地の向上を図るため、平成９年に本市で初めて地区計画を導入した地区

○地区計画の内容

種類	内容
建築物等の用途の制限	・個室付浴場に係る公衆浴場及び建築基準法施行令第 130 条の 9 の 2 に規定する建築物 ・畜舎で 15 ㎡を超えるもの
建築物の敷地面積の最低限度	100 ㎡
壁面位置の制限	隣地境界から 50 ㎝以上を建物の壁の位置を離す

地区計画は、地区ごとに規制が定められており、上記は主要なものを例示したもの。

２）まちなか再生計画区域の土地利用の方針

上位関連計画に基づき、まちなか再生計画区域の土地利用の方針を下記に示します。

①　物販店・飲食店集積ゾーン

事業継続意向のある事業者等による共同店舗整備、個別店舗再建用地の集約換地により、日常生活を支える商業・サービス機能の再生（既存事業所の再建）を重視した商業業務系土地利用を図ります。

②　近隣商業・併用住宅ゾーン

段階的な土地区画整理事業の進捗に応じた段階的な店舗・事業所、併用住宅の個別再建の促進、災害公営住宅の整備を通じて、住商混在の複合市街地としての土地利用を図ります。

幹線道路沿道では、幹線道路沿道型サービス施設、日用買回り品の物販店など、日常生活に必要な商業・サービス機能を想定した土地利用を図ります。

③　新たな観光・商業施設整備・誘致ゾーン

スローフードをテーマにした商業機能や観光機能、交流機能を重視した土地利用を図ります。

④　水産業・観光関連施設再建・店舗ゾーン

既存事業所の個別再建、海・港に近接する立地特性を活かした新たな観光客向けの商業施設や事業所・店舗の段階的な立地誘導を図ります。

漁船や小型船舶のサービス施設といった港湾・漁港施設向けの土地利用を図ります。

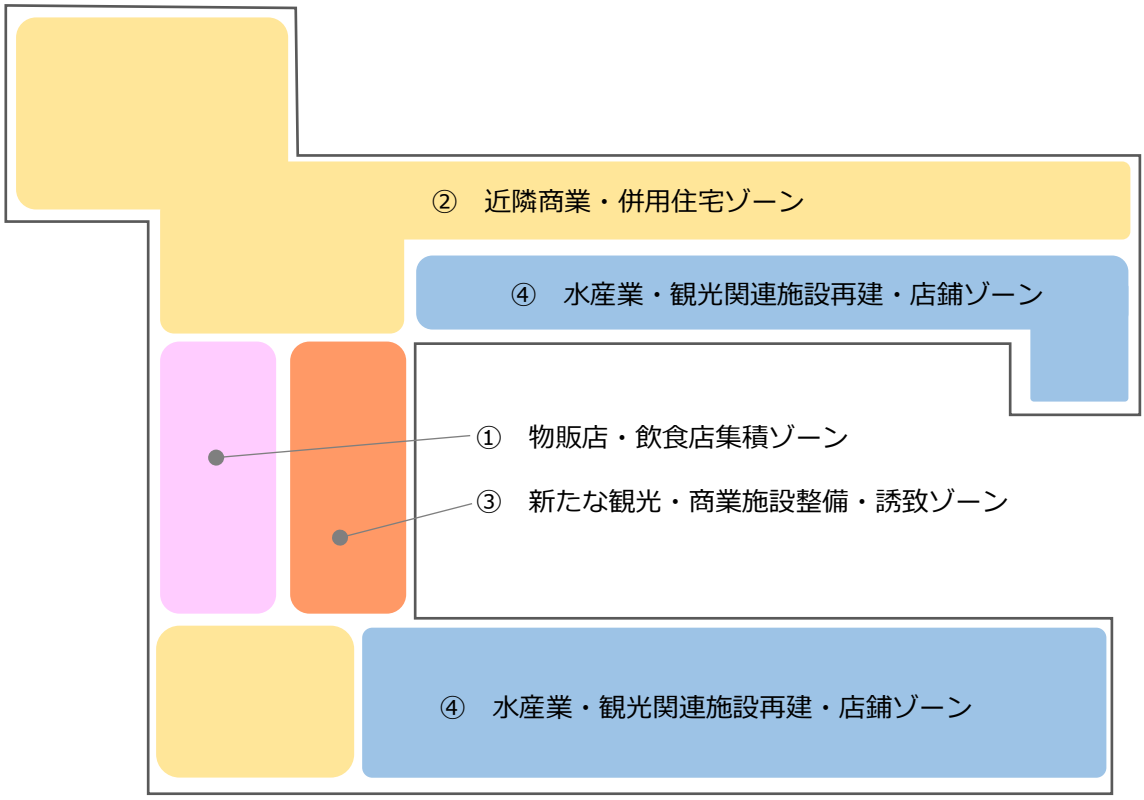


図　土地利用ゾーン模式図

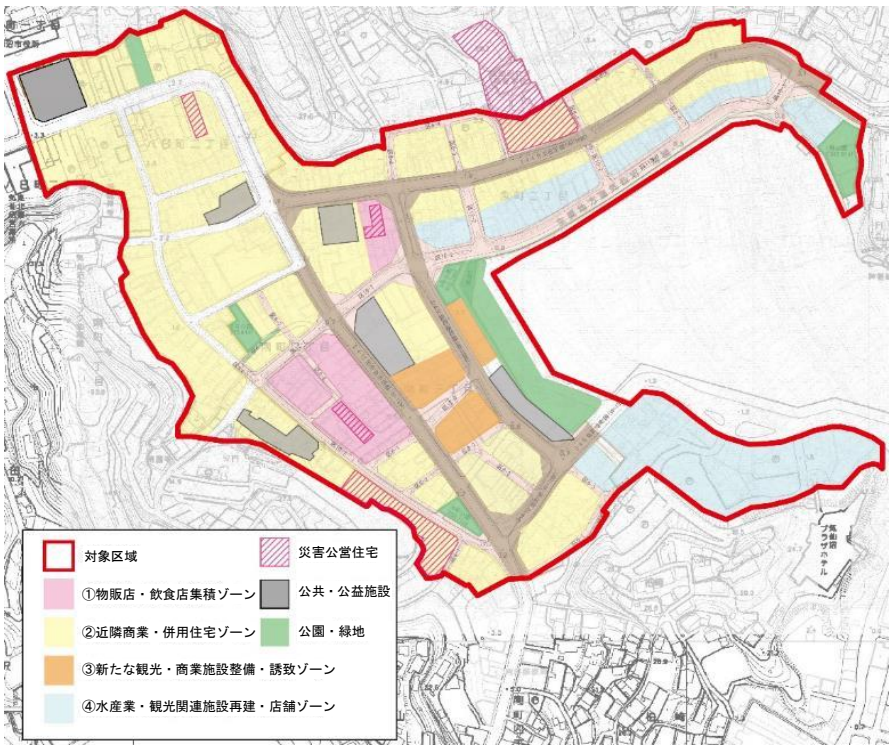


図　土地利用計画図

（２）施設等の配置等の方針・計画

１）施設等の配置方針

①　店舗・商業施設等の配置

被災状況が軽微で既に復旧し営業を再開している八日町等の既存商店街、港町の観光・商業施設、内湾地区の重要な観光資源であり旅客船乗り場ともなっている南町海岸を結ぶ軸線上に、土地区画整理事業を活用して、商業施設用地や再建意向のある事業所用地を集約し、商業施設を配置します。

②　駐車場

商業施設や公共・公益施設等への回遊を促すため、特に商業施設が集積する中央部では、都市計画道路魚町港町線、都市計画道路南町魚市場線に囲まれた街区付近（17 街区、18 街区、26 街区、27 街区、28 街区等）に駐車場を配置します。

③　公共・公益施設等

内湾地区内でみなとまちとしての眺望を楽しめる岸壁沿いに広場や公園を配置するとともに、商業施設を結ぶ道路は歩道付きの道路として整備します。

また、規模の大きな商業施設では敷地内に憩いやイベントを楽しむ場所となる広場や商業施設間を結ぶ快適に移動できる通路を配置します。

旅客船利用者のサービス機能を有する旧観光物産センター（エースポート）と旧勤労青少年ホーム（サン・パル）を合築する公共・公益施設については、旅客船乗り場のある南町海岸に配置します。

④　公共交通機関に関わる施設

旅客船の待合所は、市が整備する（仮称）南町海岸公共・公益施設内に配置します。

また、観光バスの駐車スペースは、港町（計画区域外）の市営駐車場に配置し、来街者が利用するバス停留所は、9 街区、11 街区、28 街区及び 29 街区に配置します。

⑤　災害公営住宅

津波災害に対する安全性の確保、地域コミュニティへの配慮等の視点から、災害公営住宅は内陸側の街区に分散して配置します。

表　内湾地区で再建済み、又は計画・検討中の施設等

名称	内容	整備主体	所在地等※	財源・事業手法
①店舗・商業施設等				
内湾地区グループ補助（商店街型）等商業施設 店舗数はH30.7末現在	○魚町二丁目地区 ・共同店舗：３店舗 ・個別再建：４店舗	魚町二丁目地区共同化事業建設組合	11街区	中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等
	○南町二丁目地区 ・共同店舗：20店舗 ・個別再建：５店舗	南町二丁目地区共同化事業建設組合	14街区	同上
南町海岸商業施設「ムカエル」	共同店舗（観光案内・飲食施設）	気仙沼地域開発株式会社	28街区	沿岸部交流人口拡モデル施設整備事業（宮城県）等
（仮称）スローストリート	共同店舗（飲食・物販・サービス店舗）	同上	16街区	津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金（予定）
（仮称）スローフードマーケット	マーケット（物販・サービス店舗）	同上	17街区	民間支援事業
②駐車場				
（仮称）スローフードマーケット駐車場	収容台数：20台予定	同上	17街区	民間支援事業
（仮称）南町海岸公共・公益施設駐車場	収容台数：29台予定	気仙沼市	28街区	災害復旧整備事業
公共駐車場	収容台数：102台予定 （H30.7現在）	同上	18街区 26街区 27街区	市単費事業
③公共・公益施設等				
（仮称）南町海岸公共・公益施設	旧観光物産センター、及び旧勤労青少年ホーム合築施設	同上	28街区	災害復旧整備事業
気仙沼漁港南町公園	多目的広場及び緑地、旅客船乗降広場等（5,400㎡）	宮城県	区画整理区域外	同上
気仙沼市役所	公共施設	気仙沼市	同上	復旧済み
岩手銀行	金融機関	同上	11街区	再建予定
七十七銀行		同上	16街区	再建予定
気仙沼信用金庫		同上	区画整理区域外	営業再開済み
猪苗代病院	病院	民間	同上	営業再開済み
高齢者福祉施設	南町一丁目地区共同建物1階	民間事業者	21街区	整備済み
１号街区公園	公園面積：1,644㎡	気仙沼市	６街区	土地区画整理事業
２号街区公園	公園面積：677㎡	気仙沼市	13街区	同上
３号街区公園	公園面積：616㎡	気仙沼市	28街区	同上
４号街区公園	公園面積：595㎡	気仙沼市	29街区	同上
④公共交通機関に関わる施設				
旅客船待合所	（仮称）南町海岸公共・公益施設内（大島航路）	気仙沼市 ・大島汽船㈱	28街区	災害復旧整備事業
⑤災害公営住宅				
災害公営住宅	南町一丁目地区　36戸	気仙沼市	21街区	災害公営住宅整備事業
	南町二丁目地区　24戸	気仙沼市	14-2街区	同上
	魚町二丁目地区　15戸	気仙沼市	11街区	同上
	八日町二丁目地区　11戸	気仙沼市	区画整理区域外	同上
	入沢地区　61戸	気仙沼市	同上	同上

所在地の街区番号は次頁参照

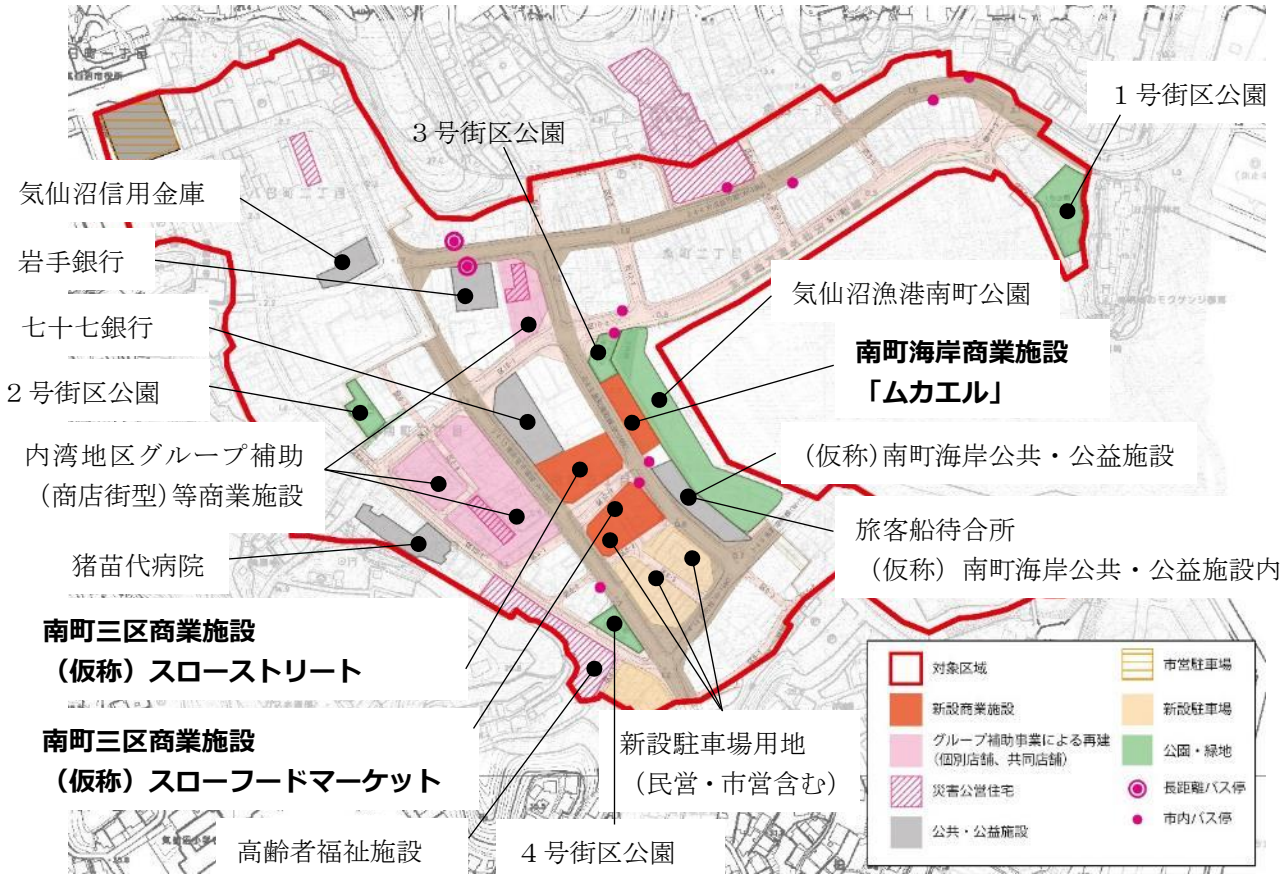


図　施設配置図

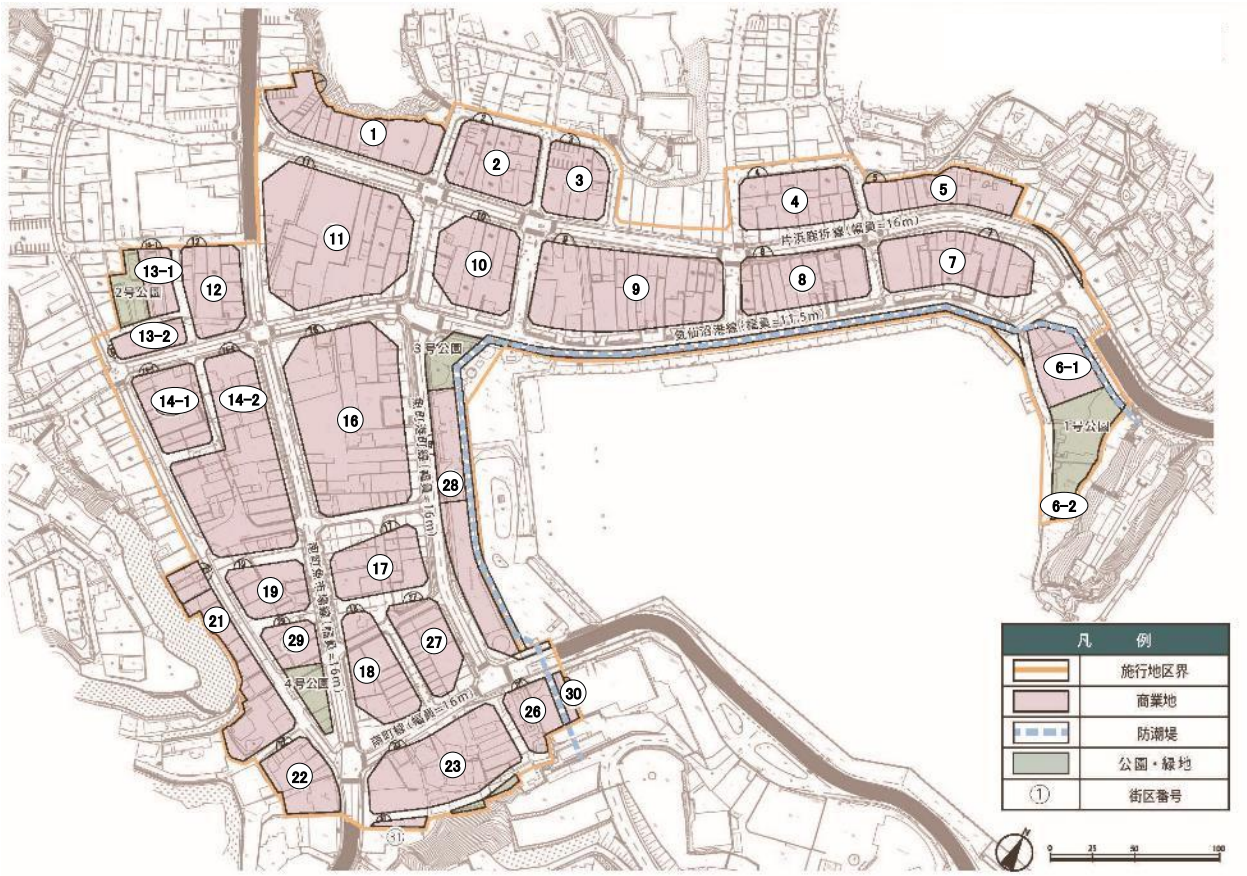


図　街区番号図

（３）来街者の動線計画

内湾地区は、土地区画整理事業の道路整備計画に基づき、広域幹線道路、地区内の幹線道路や主要道路により構成されることを踏まえ、市外からの交通アクセスや市内の車両・公共交通、徒歩による交通動線を以下のとおり計画しています。

① 広域的な交通ネットワーク（自動車利用）

三陸縦貫自動車道、国道 45 号、国道 284 号を、本市と他市町を結ぶ広域的な交通ネットワークとして位置付け、主に観光客を集客する動線とします。

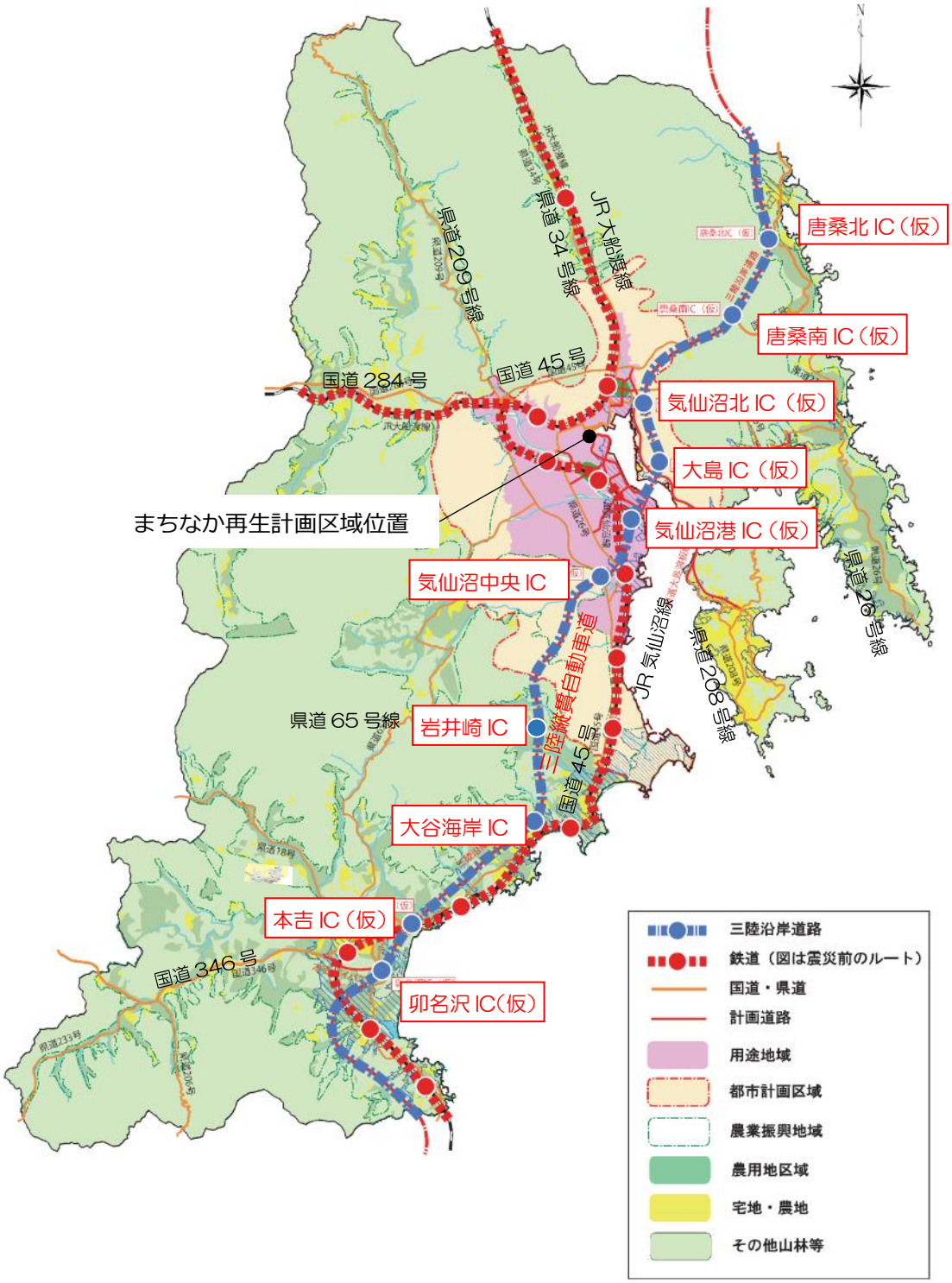


図 気仙沼市の交通施設の整備方針

（出典：気仙沼市「都市計画マスタープラン」）

② 地区内の交通ネットワーク（自動車利用）

本市への広域的な来街者の自動車道線である三陸縦貫自動車道、国道 45 号、国道 284 号に接続する内湾地区への地域幹線道路（アクセス主要路線）は、都市計画道路片浜鹿折線（幅員 16m）、都市計画道路南町魚市場線（幅員 16m）です。

また、地域幹線道路（アクセス主要路線）から、本計画に基づき整備を予定している南町三区商業施設（仮称）スローストリートや隣接する沿岸部の市街地を結ぶ補完的な路線は、都市計画魚町港町線（幅員 16m）、都市計画道路気仙沼港線です。

本計画に基づき整備予定の南町三区商業施設（仮称）スローストリートの駐車場は、都市計画魚町港町線（幅員 16m）、都市計画道路南町魚市場線（幅員 16m）からアクセスします。

これらの道路は、主に車両交通、公共交通、歩行者交通の動線とし、歩道はゆとりある空間を確保し、安全に配慮しながら、沿道施設と一体的な街路空間を形成します。

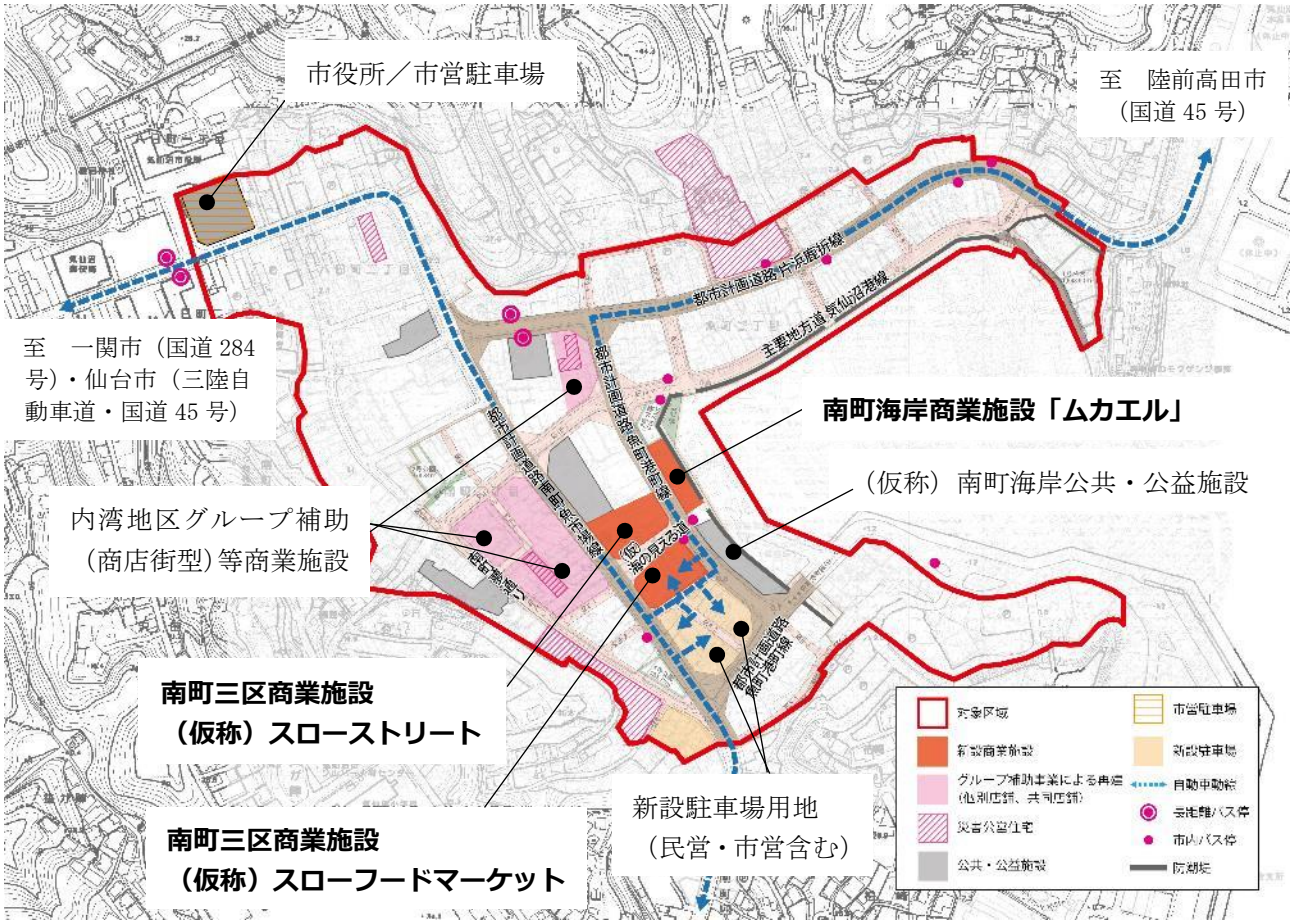


図　自動車による来訪者動線

（４）歩行者の来訪動線

バス停や本計画に基づき整備を予定している駐車場から、南町三区商業施設（仮称）スローストリートへの歩行者動線は、土地区画整理事業により幅員 2m以上の歩道を整備する都市計画道路片浜鹿折線、都市計画魚町港町線、都市計画道路南町魚市場線、（仮称）海の見える道とします。

特に、本計画の対象区域内の商業施設間を結ぶ、（仮称）海の見える道、南町夢通りは、歩行者が快適に歩けるデザインとし、沿道に賑わいが連続する良好な街並み形成を図り、誰もが楽しく歩ける歩行空間の形成を図ります。

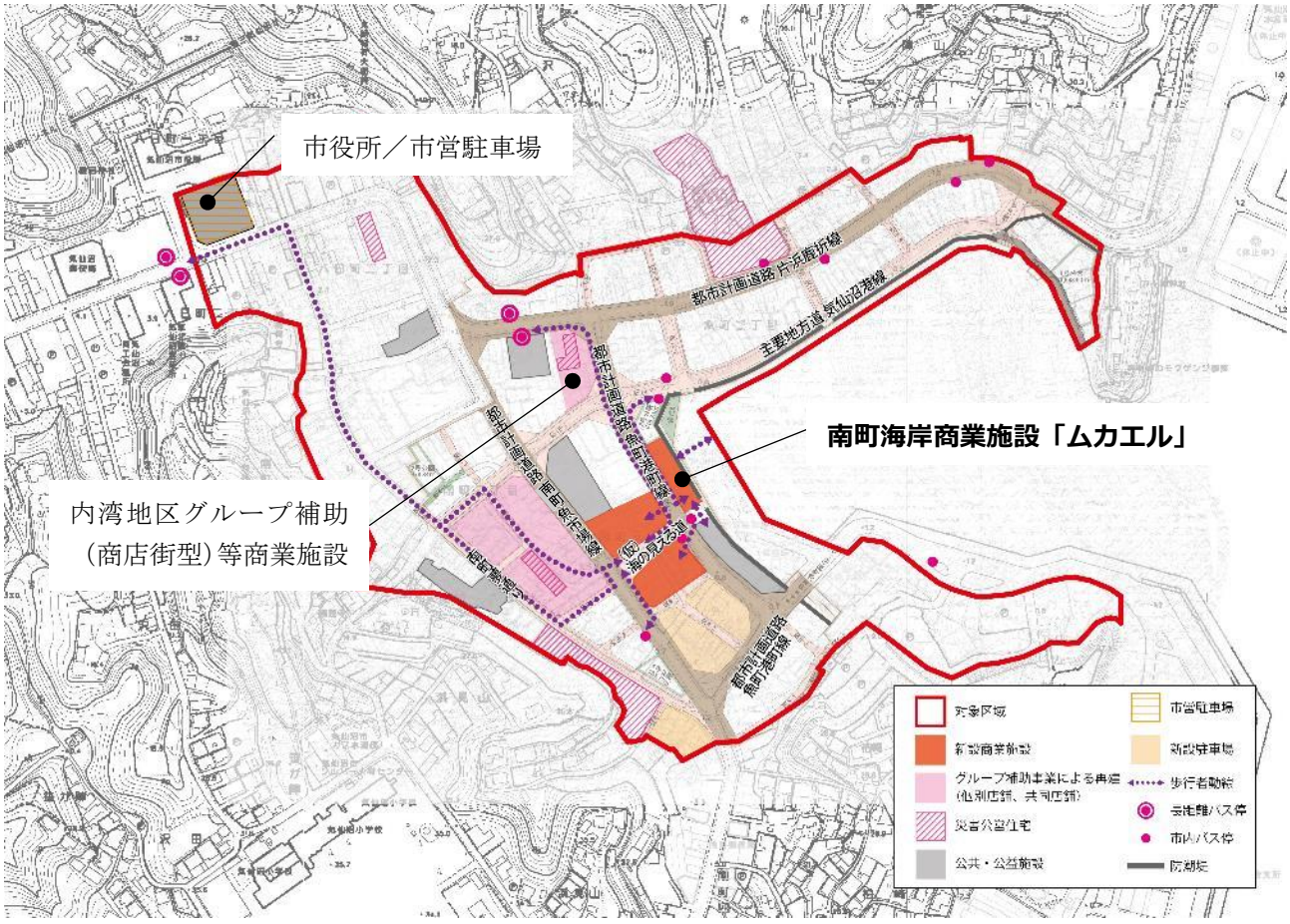


図　歩行者による主な来訪者動線

表　まちなか再生計画区域等におけるバス停留所一覧

バス停留所		事業者	位置
市内路線バス停留所	市役所前	ミヤコーバス	市役所前
	気仙沼案内所		29 街区
	魚町一丁目		11 街区
	太田入口		9 街区
	エースポート前		28 街区
	市営駐車場		28 街区
長距離路線バス停留所	魚町一丁目停留所（一関大船渡線）	岩手県交通	11 街区
	気仙沼市役所前停留所（一ノ関気仙沼線、一関大船渡線）		市役所前
高速バス停留所	気仙沼市役所前停留所（けせんライナー（大船渡～池袋））	岩手県交通	市役所前

４．施設等整備計画

（１）住宅等整備計画

内湾地区の商業施設には、市内外からの来街者を想定していますが、日常的な来街者は内湾地区の居住者及び内湾地区を取り囲む丘陵部の既存住宅住民になることが想定されます。

平成 30 年 7 月 31 日現在、内湾地区で整備された災害公営住宅や周辺部の高台居住者の居住人口は、従来から商業地で人口が少なく、現在は災害危険区域に指定されているまちなか再生計画区域内では約 700 人強（約 380 世帯弱）、徒歩 500m 圏内では約 1,900 人弱（約 1,000 世帯強）、徒歩 1km 圏内では約 5,500 人弱（約 2,800 世帯弱）となります。

表　徒歩圏（1,000m圏内）の居住人口（H30.7 末現在）

地区	世帯数	人口
まちなか再生計画区域内	375 戸	709 人
徒歩圏内（500m圏内）	1,009 戸	1,881 人
徒歩圏内（1,000m圏内）	2,759 戸	5,440 人
徒歩圏内（1,000m圏内）中、災害公営住宅入居	719 戸	1,418 人

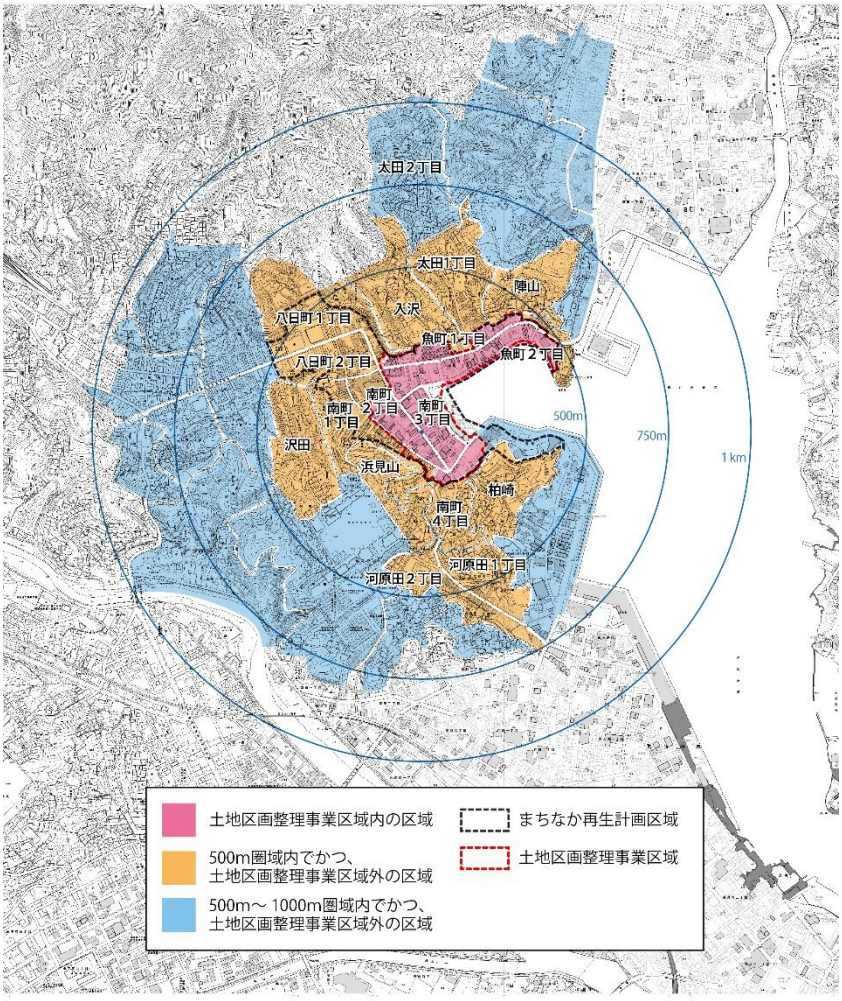


図　徒歩圏（1,000m圏）

表　徒歩圏（1,000m圏内）の居住人口見込み

	H30	H37
世帯数	2,759 戸	2,631 戸
人口	5,440 人	5,187 人

※H37、H42 の人口は、気仙沼市まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」「総合戦略」の人口目標より推計

（２）公共施設等整備計画

１）（仮称）南町海岸公共・公益施設

完成時期：平成 30 年 11 月

事業主体：気仙沼市

・　（仮称）南町海岸公共・公益施設は、被災した旧観光物産センター（エースポート）と旧勤労青少年ホーム（サン・パル）の合築再建する施設で、平成 29 年 9 月に着工、平成 30 年 11 月に竣工する予定です。

・　この施設は、観光案内や大島行きの旅客船など観光客向けのサービス機能を提供するとともに、勤労青少年ホームの機能を提供するための研修室や軽運動場のほか、まちづくり団体やＮＰＯ等が活用できる多目的スペースも備えています。

・　これにより、従前の機能に加えて、内湾地区に若者や人が集うためのコミュニティ機能を付加することで、観光客や地域住民の交流拠点施設として位置付けています。

・　また、隣接する南町海岸商業施設「ムカエル」とは、可能な限り意匠を揃えることで一体的な施設としてイメージできるような外観や屋根形状となっています。

・　周辺の商業施設等との連携により、内湾地域全体への集客を図ることで、内湾地区の賑わい再生や創出に寄与していくこととしています。

〇施設の概要

・規模・構造：地上 3 階（1 階 SRC 造、2～3 階 S 造）

・敷地面積：2,026 ㎡

・建築面積（延床面積）：1,301 ㎡（2,403 ㎡）

表　諸室配置

階層	室名称
１階	貸事務室、チャレンジショップ、観光情報コーナー、貸スタジオ、管理室、駐車場（29 台、うち身障者用１台）、ワークスペース 1、ワークスペース 2、交流サロン 3
２階	貸スタジオ、2 階ラウンジ、ポートデッキ、キッズコーナー、交流サロン 1、交流サロン 2、軽運動室
３階	和室、展望ラウンジ、談話スペース、展望デッキ、研修室 1、研修室 2、音楽室

（３）商業施設等整備計画

１）商圏の現状と今後の動向

① 気仙沼市が属する商圏

宮城県の商圏（消費購買動向調査報告書）（平成 28 年 3 月）において、気仙沼市が属する商圏は「旧石巻商圏」、「旧気仙沼商圏」となっています。

旧気仙沼商圏は、県北東端に位置する旧気仙沼市を中心とする合併後の気仙沼市及び南三陸町の一部（旧１市３町）から形成されている地域商圏です。商圏人口*[1]は 78,557 人、吸引人口*[2]は 55,147 人です。吸引人口は震災前に行われた平成 21 年調査の 68,894 人から 13,747 人減少しています。

旧気仙沼商圏の気仙沼市が１次商圏*[3]、旧歌津町が２次商圏*[4]に属しており、平均吸引率は 70.2%で震災前に行われた平成 21 年調査時から１４．２％減少していますが、今回調査で形成された宮城県内の全商圏のなかで最も高い平均吸引率となっています。

他の商圏との重層状況をみると、旧本吉町が「旧石巻商圏」の３次商圏*[5]に属しています。また、旧歌津町は「旧石巻商圏」の１次商圏に属しています。

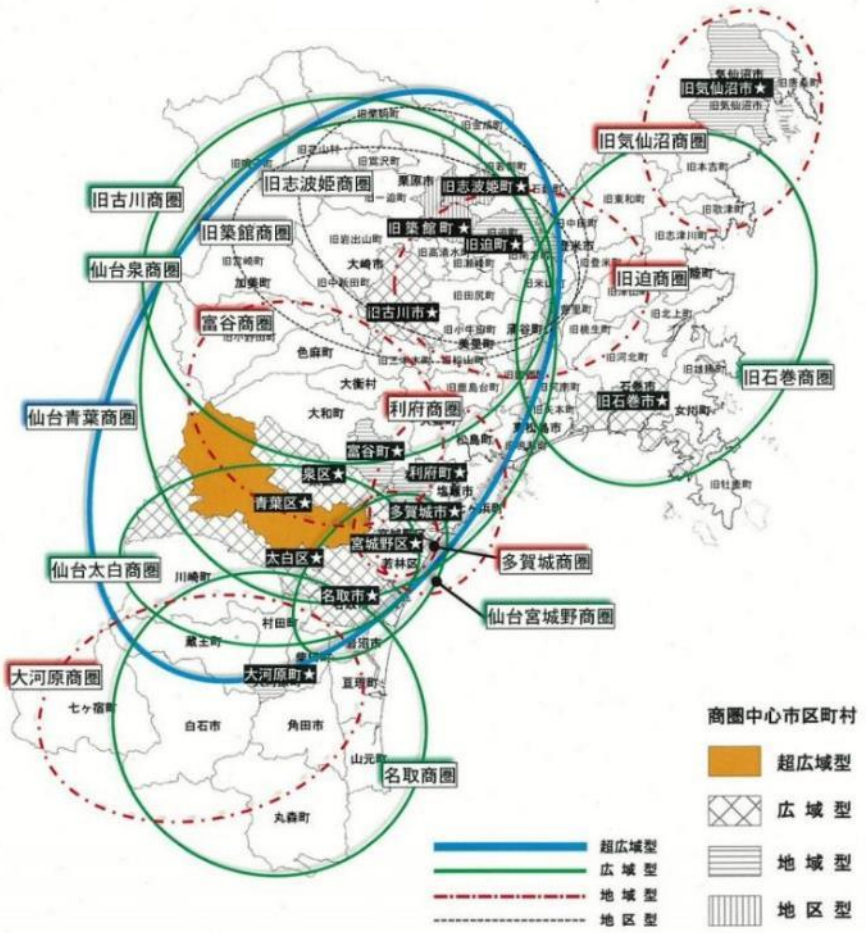


図　宮城県の商圏分布

---

*1　商圏人口：商圏市町村の平成 22 年国勢調査人口を合計した数値

*2　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

*3　１次商圏：商圏中心市町村に対する購買先支持率が 30%以上の市区町村の範囲

*4　２次商圏：商圏中心市町村に対する購買先支持率が 15%以上 30%未満の市区町村の範囲

*5　３次商圏：商圏中心市町村に対する購買先支持率が５％以上 15%未満の市区町村の範囲

※商圏中心市区町村：地元購買率が 30%以上の市区町村で、１次商圏又は２次商圏に該当する市区町村を１つ以上有するもの

※購買先支持率：アンケート回答者がどこの市区町村を買回品の買物先としているかを居住市区町村毎に算出した割合で、商圏中心市区町村から見れば「吸引率」となり、それ以外の市区町村からは「流出率」となる。また、居住市区町村での購買は「地元購買率」となる。

② 商業の推移

気仙沼市の商業は、平成 26 年時点で小売店舗事業所数 426 店舗、従業員数 2,999 人、年間販売額 68,096 百万円、小売店舗売場面積 74,832 ㎡です。

震災前（平成 19 年）と震災後（平成 26 年）を比較すると小売店舗事業所数は約 61%、年間販売額は約 17%、小売店舗売場面積は約 36%規模が縮小しています。全体として商業規模が大きく縮小しており、生活利便性の低下が懸念されます。

また、平成 19 年と平成 26 年の人口を比較すると、約 12%減少しています。人口の減少率と比較して、年間販売額の減少率が大きく、震災前の購買層が市外へと流出していると考えられます。

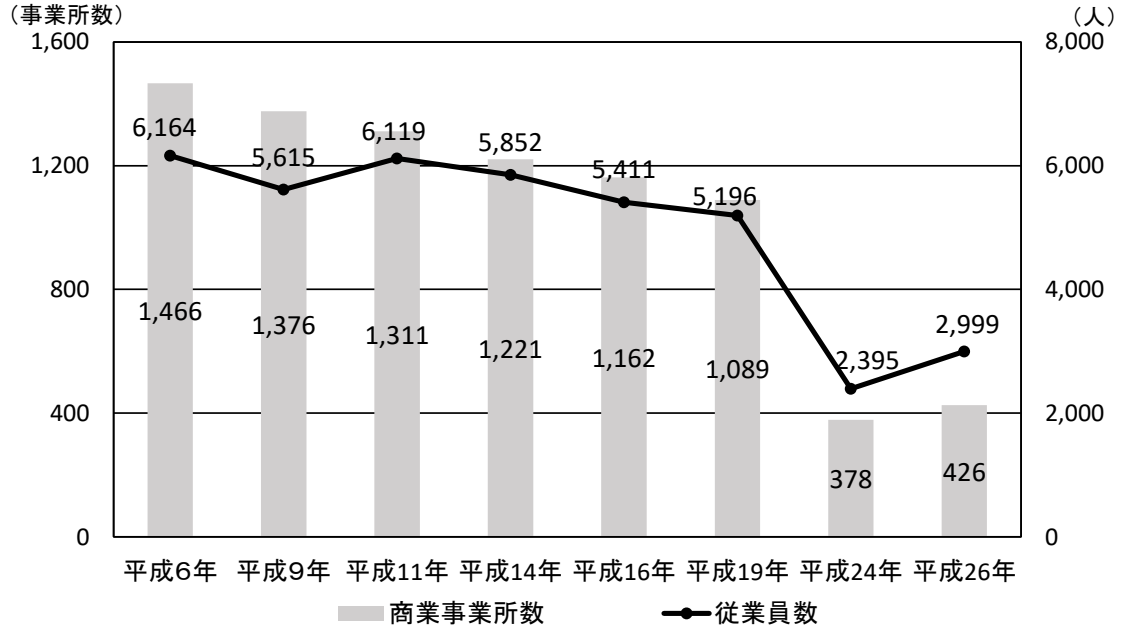


図　気仙沼市の小売店舗事業所数と従業員数の推移

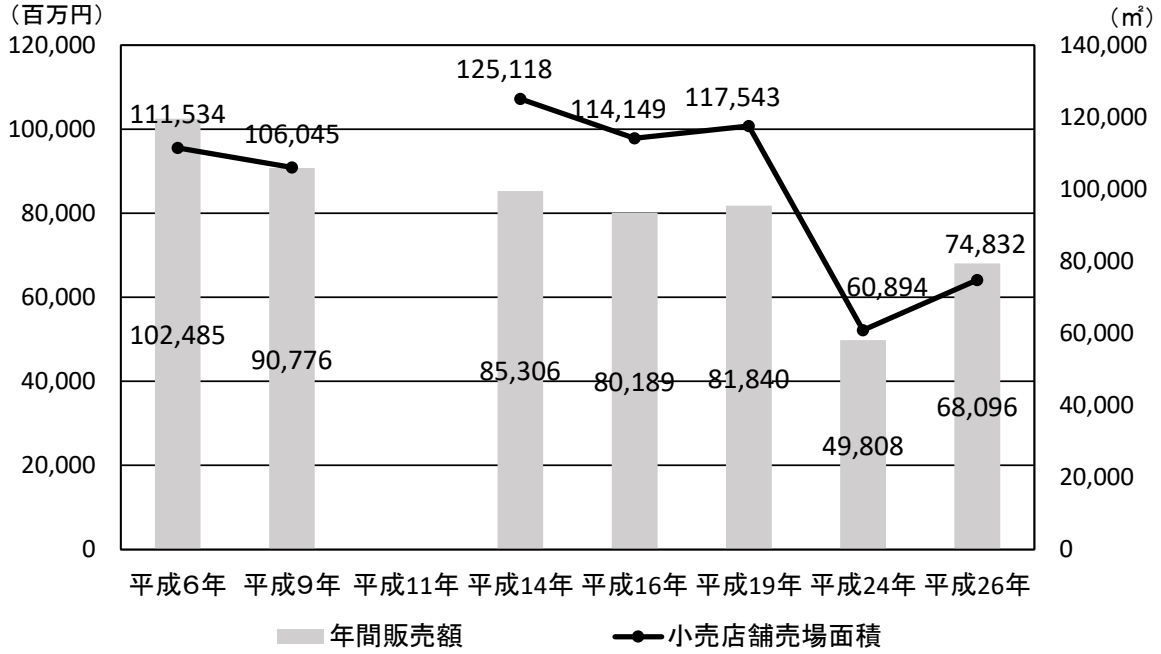


図　気仙沼市の年間販売額と小売店舗売場面積の推移

（出典：経済産業省「商業統計」「経済センサス」）

※平成 11 年は数値が公表されていない。

③　商業の特性・構造

商業特性としては、飲食料品やその他小売業の最寄り品業種が平成 26 年の年間販売額で約 70%を占めています。震災前の平成 19 年と平成 26 年を比較すると、織物・衣服、飲食料品は商業事業所数、従業員数、年間販売額、小売店舗売場面積の全項目で減少しており、年間販売額では、飲食料品は約 33%、織物・衣服は約 27%減少しており、小売店舗売場面積では、飲食料品は約 54%、織物・衣服は約 28%減少しています。

小売業合計や飲食料品では、年間販売額の減少率に対して、小売店舗売場面積の減少率が大きく、面積あたりの販売効率は高くなっているものの、必要な面積が確保されているか懸念があります。

一方で、織物・衣服では、年間販売額の減少率と小売店舗売場面積の減少率の差が少なく、面積あたりの販売効率が変わっていないと考えられます。

表　気仙沼市の小売店舗業種構成（平成 19 年）

	小売業合計	各種商品	織物・衣服	飲食料品	自動車・自	家具、什器	その他小売業
商業事業所数	1,089	2	161	443	57	99	327
従業員数（人）	5,196	301	466	2,065	381	307	1,676
年間販売額（百万円）	81,840	x	5,454	25,219	8,852	5,681	x
小売店舗売場面積（㎡）	117,543	x	16,314	37,905	2,738	11,130	x

表　気仙沼市の小売店舗業種構成（平成 26 年）

	小売業合計	各種商品	織物・衣服	飲食料品	機械器具	その他	無店舗
商業事業所数	426	4	68	133	53	155	13
従業員数（人）	2,999	187	289	1,095	362	960	106
年間販売額（百万円）	68,096	4,552	3,991	17,000	10,394	30,109	2,049
小売店舗売場面積（㎡）	74,832	9,029	11,767	17,320	5,296	31,420	ー

表　気仙沼市の小売店舗業種構成別の増加率（平成 19 年→平成 26 年）

	小売業合計	各種商品	織物・衣服	飲食料品
商業事業所数	−60.9%	100.0%	−57.8%	−70.0%
従業員数（人）	−42.3%	−37.9%	−38.0%	−47.0%
年間販売額（百万円）	−16.8%	x	−26.8%	−32.6%
小売店舗売場面積（㎡）	−36.3%	x	−27.9%	−54.3%

（出典：経済産業省「商業統計」「経済センサス」）

④　気仙沼市の消費購買動向

平成 27 年の気仙沼市の品目別地元購買率をみると、食料品等の最寄品は地元購買率が高く、米穀を除く 4 品目で 95%を超えています。買回品の内、衣料品や家具・インテリア用品は地元購買率が比較的低くなっていますが、CD・書籍・文房具、贈答品は地元購買率が 80%を超えています。また、家電・パソコン類の地元購買率は 82.1%となっており、平成 24 年に行われた前回調査の結果と比較して、約 12.6%上昇しています。これは平成 25 年 10 月に大型家電量販店が開店したことによる影響だと考えられます。

品目全体の地元購買率は約 84.6%であり、気仙沼市は各商品に対する地元購買率が平均して高い都市と言えます。

また、家族連れ外食についても、約 86.0%と地元購買率が高い傾向にあります。

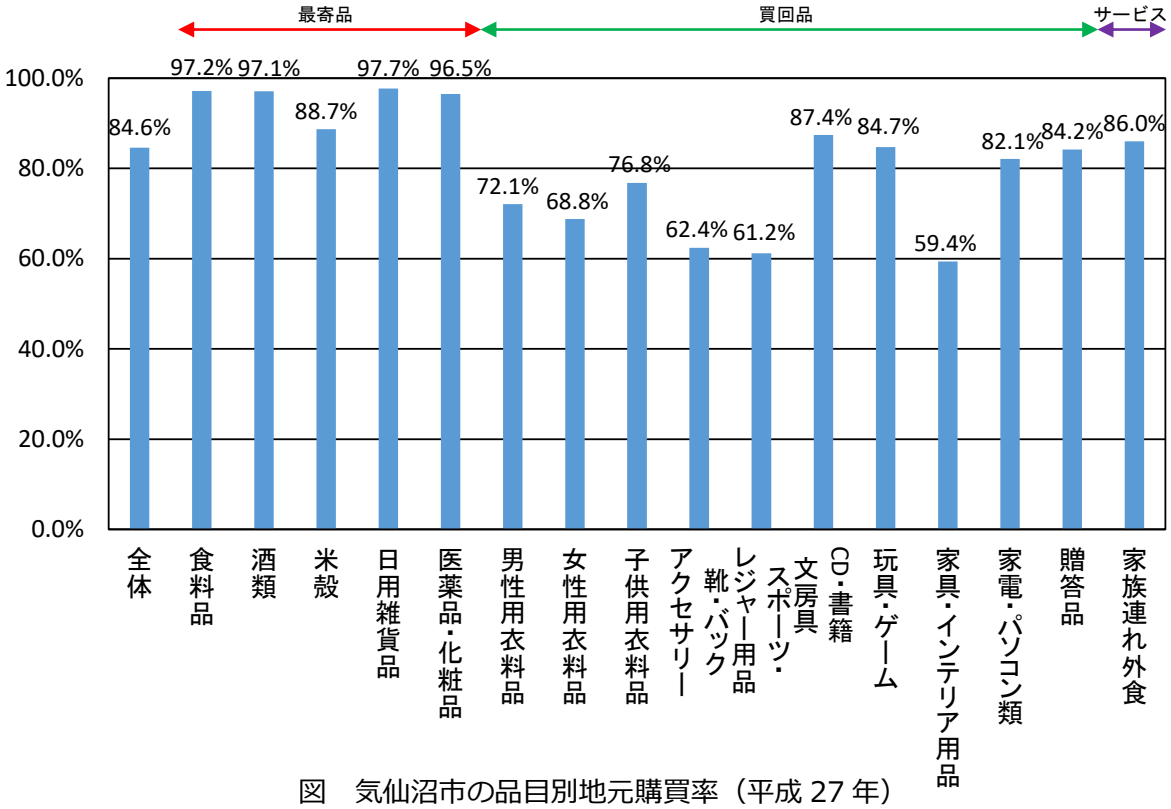


図　気仙沼市の品目別地元購買率（平成 27 年）

（出典：宮城県「宮城県の商圏　消費購買動向調査報告書」）

⑤　大規模小売店舗等の動向

気仙沼市内で大規模小売店舗は以下のとおりです。

このうち、クリエみうら松川前 SC（A エリア、B エリア）の 2 店舗は、東日本大震災以降に、新規開業した店舗であり、平成 26 年 10 月以降、復興事業等により一旦閉店して、市内で移転開業した店舗としては、マイヤ気仙沼北店（平成 29 年 1 月開業、マイヤ気仙沼バイパス店は平成 29 年 1 月閉店）、ケーズデンキ気仙沼店（マイヤ気仙沼バイパス店跡地に平成 29 年 4 月開業）があります。

なお、本計画区域から半径 5km 以内に大規模小売店がありますが、整備予定の商業施設とは業種やターゲットとする客層が異なるため、競合関係にはないと考えられます。

表 気仙沼市の大規模小売店舗一覧（平成 30 年 7 月末時点）

	店舗名	所在地	新設日	店舗面積変更日	店舗面積
1	イオン気仙沼店（旧気仙沼ショッピングセンター）	気仙沼市赤岩舘下71番地9	1998年11月		17,216 ㎡
2	クリエみうら階上店	気仙沼市波路上野田155－1　外	2008年4月23日		2,920 ㎡
3	ビッグハウス本郷店	気仙沼市本郷15番地2　外	2011年8月4日		1,380 ㎡
4	クリエみうら松川前SC　Aエリア	気仙沼市松川前100番地1　外	2013年6月27日		3,771.53 ㎡
5	クリエみうら松川前SC　Bエリア	気仙沼市松川前47番地　外	2013年6月27日		1815.29 ㎡
6	ダイシン気仙沼店	気仙沼市字赤岩五駄鱈85番地		2012年5月13日	2,050 ㎡
7	DCMホーマック気仙沼店・マイヤ気仙沼北店※	気仙沼市東八幡前89－1　外		2017年1月19日	3,463 ⇒ 4,896 ㎡
8	ケーズデンキ気仙沼店（気仙沼モール）	気仙沼市赤岩石兜38番地		2017年4月1日	4,710 ⇒ 4,668 ㎡
9	マイヤ気仙沼バイパス店（気仙沼モール）※	気仙沼市赤岩石兜39番地		2018年3月1日	4,668 ⇒ 5,127 ㎡

※マイヤ気仙沼北店が2017年1月に新設
※マイヤ気仙沼バイパス店が気仙沼モール内に2018年3月に新設

（出典：経済産業省「大店立地法届出の概要」
宮城県「大規模小売店舗立地法に基づく届出一覧」）

図　気仙沼市の大規模小売店舗位置図（平成 30 年 7 月末時点）

※図中の同心円の中心は、本計画において新規整備予定の南町三区商業施設（仮称）スローストリート付近

２）人口の推移と今後の見通し

気仙沼市の人口は、昭和 55 年の 92,246 人をピークに年々減少し、平成 22 年の国勢調査では 73,489 人、平成 27 年の国勢調査値では 64,988 人、平成 30 年 7 月末日の住民基本台帳人口は 64,176 人となっています。

平成 28 年 3 月に改定された、気仙沼市まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」「総合戦略」によると、気仙沼市の人口目標は平成 32 年に 64,339 人、平成 52 年には、53,557 人となっています。

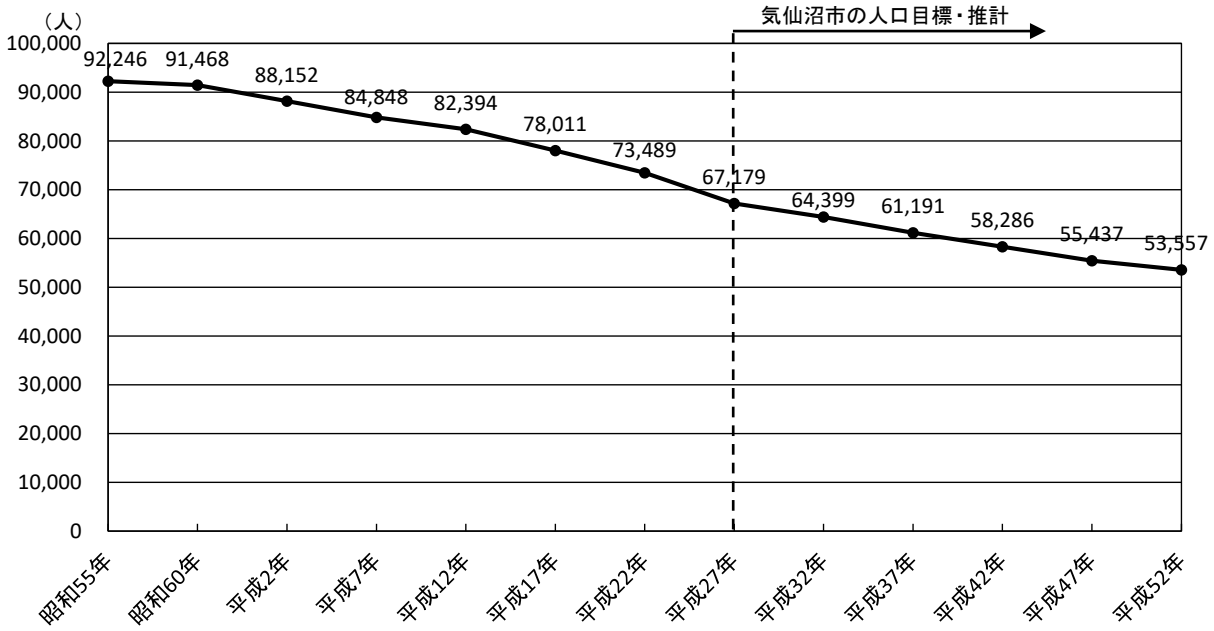


図 気仙沼市の人口推移と将来目標人口推計

（出典：気仙沼市「気仙沼市まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」「総合戦略」」）

３）商圏の設定

気仙沼市外からの買い物客として、南三陸町の旧歌津町や陸前高田市が想定されますが、これらの市町では、それぞれ市内、町内を商圏とした、津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金を活用した商業施設が整備されていることから、本計画では、南三陸町や陸前高田市を除き、気仙沼市全域を商圏とします。

４）気仙沼商圏における新規整備可能な商業規模

対象区域において出店が予定される南町三区商業施設の適正規模について、当該商圏内の買い物客が日常的に利用する「小売業」、「飲食・サービス業」、広域的な日帰り客・宿泊客等の観光客が利用する「小売業・飲食業」の３つの視点から、気仙沼市まち・ひと・しごと創生「人口ビジョン」の人口目標、「観光に関する戦略的方策（バージョン2)」の観光客の数値目標（入り込み数、宿泊客数）を用いて、小売業と飲食業の整備必要商業規模を推計しました。

①　商圏内の買い物客を対象とした「小売業」の新規整備可能な規模の見込み

全市を商圏とする震災前の商業規模（平成 19 年商業統計）は、小売店舗の売場面積では約 117,543 ㎡、年間販売額では、約 81,840 百万円と推計されます。

震災前の商業規模から平成 37 年に成立可能な商業規模は、推計人口（市人口ビジョン目標人口)、一人当たりの消費支出増減率から推計すると、売場面積では約 91,802 ㎡、年間販売額では約 75,356 百万円が見込まれます。

平成 30 年 7 月末時点の既存商業量は約 74,200 ㎡と推計され、今後整備が可能な小売業商業規模（売場面積）は、約 17,600 ㎡弱と見込まれます。

平成 26 年時点での既存商業量は、販売額では、約 68,096 百万円であり、今後整備が可能な小売業商業規模（年間販売額）は、約 7,260 百万円と見込まれます。

表　気仙沼市における商業量の新規整備可能規模（小売業売場面積）の見込み

	推計値	備考
①震災前の商業規模（売場面積）	117,543 ㎡	平成 19 年商業統計の小売業売場面積
②将来人口	61,191 人	平成 37 年の推計人口（気仙沼市人口ビジョン人口目標）
③震災前人口	75,998 人	平成 19 年 10 月 1 日の人口(住民基本台帳人口)
④人口あたりの消費支出増減（率）	0.97	東北地方の平成 19 年、26 年の一人あたりの消費支出額の増減率から算出
⑤将来の商業規模（売場面積）	91,802 ㎡	⑤＝①×②/③×④　H37 の売場面積成立推計
⑥既存商業量（売場面積）	74,232 ㎡	平成 30 年 7 月末時点での既存商業量*1
⑦整備可能商業規模（売場面積）	17,570 ㎡	⑦＝⑤－⑥

*1：平成 26 年商業統計の小売業売場面積、平成 26 年 10 月以降に新設・面積変更された大規模小売店舗の売場面積、平成 26 年 10 月以降に新たに開店した主な単独小売店の商業量、平成 26 年 10 月以降に閉店済み、及び閉店予定の商業量、平成 30 年度に新たに開業予定の商業施設の売り場面積を元に算定

表　気仙沼市における商業量の新規整備可能規模（小売業販売額）の見込み

	推計値	備考
①震災前の商業規模（年間販売額）	81,840 百万円	平成 19 年商業統計の小売業年間販売額
②将来人口	61,191 人	平成 37 年の推計人口（気仙沼市人口ビジョン人口目標）
③平成 22 年～平成 27 年の平均世帯人員増加率	0.945	0.94～0.95 で推移しているため、0.945 とした
④平成 37 年の推計平均世帯人員	2.27	平成 27 年 11 月末平均世帯人員×③[2]
⑤将来世帯数	26,956 世帯	②/④
⑥震災前世帯数	26,641 世帯	平成 19 年 10 月 1 日世帯数（住民基本台帳人口）
⑦一世帯あたりの消費支出増減（率）	0.91	東北地方の平成 19 年、26 年の一世帯あたりの消費支出額の増減率から算出
⑧将来の商業規模（年間販売額）	75,356 百万円	⑧＝①×⑤/⑥×⑦H37 の年間販売額成立推計
⑨既存商業量（年間販売額）	68,096 百万円	平成 26 年商業統計の小売業年間販売額*1
⑩整備可能商業規模（年間販売額）	7,260 百万円	

*1：市内で中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用して再建する予定の事業所で、平成 26 年時点において、仮設店舗で営業再開している事業所含む

②　商圏内の買い物客を対象とした「飲食・サービス業」の新規整備可能な規模の見込み

平成26年10月時点における、観光客や当該商圏内の住民が利用する飲食・サービス業の規模は、事業所数及び１企業あたりの店舗面積より、合計約11,400㎡と推計されます。

「気仙沼市震災復興計画」に基づき、震災前の規模*1まで再生することを目指した場合、約4,511㎡の店舗面積が必要と見込まれます。

表　気仙沼市における飲食・サービス業の新規整備可能規模の見込み

		平成 18 年	平成 26 年	平成 37 年	備考
宿泊業・飲食サービス業事業所数　*1		533	341		①
（うち宿泊業）		104	56		②
飲食・サービス事業所数		429	285		③=①-②
１企業当たり店舗面積（㎡/店舗）*2		40	40		④
飲食・サービス事業所面積推計（㎡）		17,160	11,400		⑤＝③×④
（震災後廃止面積）（㎡）			5,760		⑥＝H18⑤-H26⑤
人口増減率（平成 26 年/平成 18 年）			0.88		⑦
人口増減率（平成 26/平成 37 年）				0.89	⑧
新規整備可能規模（飲食・サービス業）	面積（㎡）			4,511	⑨＝⑥×⑦×⑧
	販売額（百万円）			2,651	⑩＝⑨×売場効率*3

*1：　震災前のデータとして、平成 18 年事業所・企業統計、被災後直近のデータとして、平成 26 年経済センサスを用いた。市内で中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用して再建する予定の事業所で、平成 26 年時点において、仮設店舗で営業再開している事業所含む。
*2：共同化事業等による再建店舗の一店舗当たりの平均店舗面積を使用
*3：飲食店の売場効率として 1,939 千円/坪÷3.3（小企業の経営指標 2016）を使用

５）観光動向

①　気仙沼市全域の観光動向

観光入込客数及び宿泊客数は、平成 23 年に東日本大震災に見舞われ、大きく減少しましたが、その後は回復傾向にあり、平成 29 年には観光客数は 145 万 6 千人、宿泊客数は 23 万 6 千人となっています。

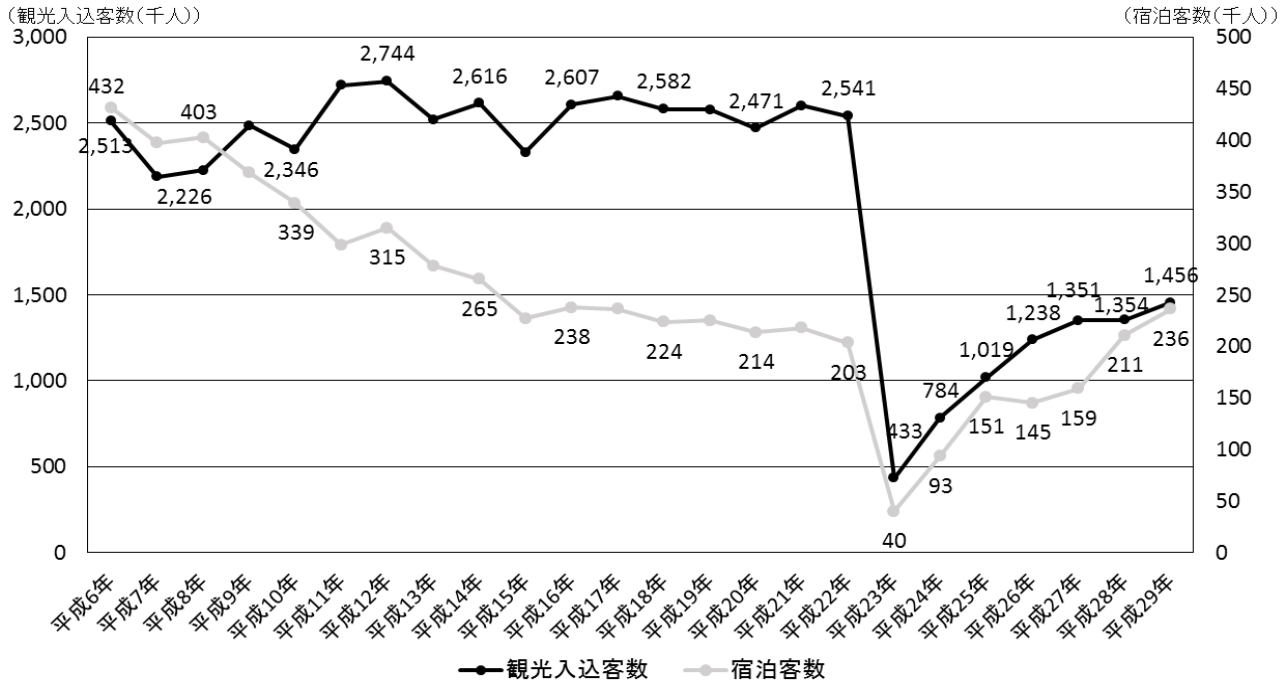


図　気仙沼市の観光入込客数及び宿泊客数の推移

（出典：気仙沼市「記者発表資料　観光客の入込み状況等について」）

② 気仙沼市内地区別の観光動向

観光入込客数は、震災の影響により平成 23 年に全地区で大きく減少しました。

平成 24 年以降、主要観光施設の復旧が進んだ気仙沼地区では大きく増加傾向に転じており、平成 26 年には震災前（平成 22 年）の水準を上回っています。その他の地区は、主な観光資源である海水浴場や海辺の景勝地の復旧が進んでおらず、震災前の水準まで回復していません。

また、宿泊客数も震災の影響により平成 23 年に全地区で減少していますが、気仙沼地区と大島地区では平成 24 年以降増加傾向に転じています。宿泊施設の再建・再開、宿泊事業者の新規開業が進んでいると考えられます。平成 29 年には、気仙沼地区は震災前（平成 22 年）の水準を上回っています。

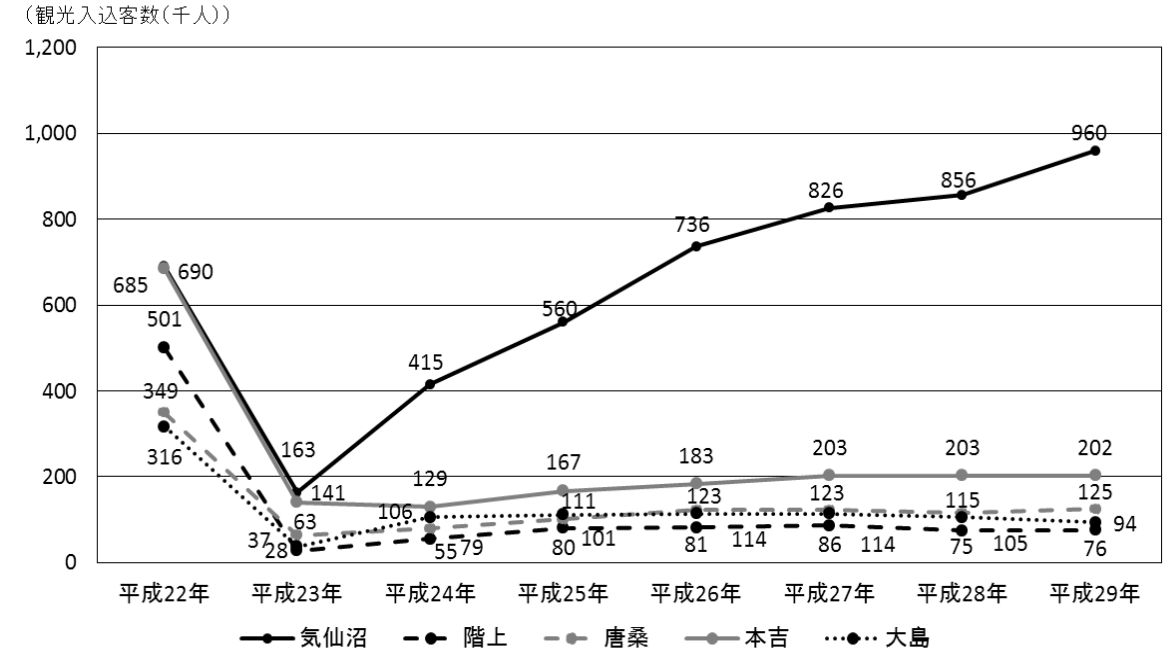


図　気仙沼市の地区別観光入込客数の推移

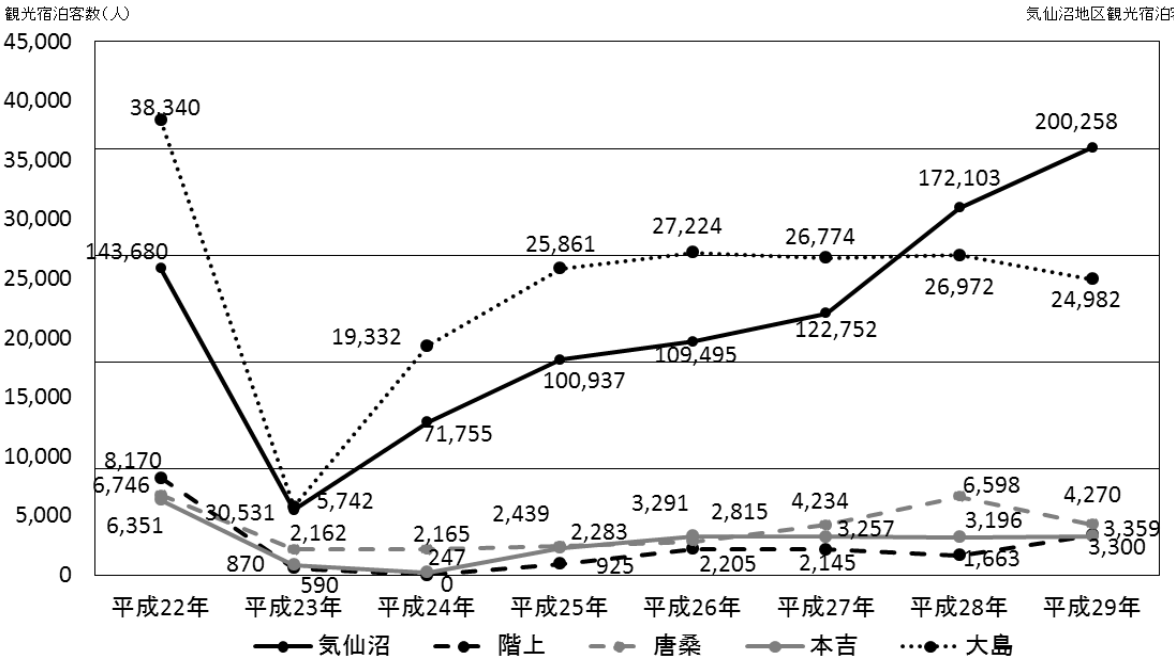


図　気仙沼市の地区別観光宿泊客数の推移

（出典：気仙沼市「記者発表資料　観光客の入込み状況等について」）

③　観光に関する戦略的方策に関する数値目標

本市が策定した「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）では、官民が連携して目指す、観光に関する数値目標を定めています。

本計画では、同計画に定めた平成 34 年度までに達成する長期目標（平成 34 年度における入り込み数 330 万人、宿泊者数 62 万人）に基づき、開発可能規模を算定します。

表　観光に関する戦略的方策に関する数値目標（再掲）

	参考 震災前 （平成 21 年）	戦略的方策 策定時 （平成 23 年）	短期目標 （3年以内） ～H28.3.31	中期目標 （6年以内） ～H31.3.31	長期目標 （10年以内） ～H35.3.31
観光客入り込み数	260万人	43万人	150万人	250万人	330万人
宿泊者数	21万人	27万人 うち復興関係者 23万人 上記外4万人	30万人 うち復興関係者 15万人 上記外15万人	39万人 うち復興関係者 3万人 上記外36万人	62万人 うち復興関係者 3万人 上記外59万人
体験学習・教育旅行	4，489人	300人	2，000人	4，000人	10，000人
観光消費額	－	96億円	189億円 （現状比：93億円）	307億円 （現状比：211億円）	446億円 （現状比：350億円）
観光消費の拡大効果 1．経済波及効果	－	107億円	200億円 （現状比：350億円）	320億円 （現状比：350億円）	469億円 （現状比：350億円）
観光消費の拡大効果 2．雇用者数（雇用誘発数）	－	（参考：859人）	1，599人 （現状比：740人）	2，565人 （現状比：1，706人）	3，751人 （現状比：2，892人）

６）観光客を対象とした新規整備可能な商業規模

①　観光客が利用する小売業の新規整備可能な規模の見込み

全市を対象とする、日帰り客や宿泊客が利用する小売業の規模は、平成 29 年度の推計年間販売額は 1,645 百万円、推計売場面積は 1,808 ㎡となっています。

「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）に定める長期目標（平成 34 年度）から、今後、整備が可能な観光客が利用する小売業の規模（販売額、面積）は、2,273 百万円（2,498 ㎡）と見込まれます。

表　市全体における観光客を対象とした新規整備可能な小売業量（推計）

新規整備可能規模（販売額）	2,273 百万円	平成 34 年度推計販売額－平成 29 年度推計販売額
新規整備可能規模（面積）	2,498 ㎡	平成 34 年度推計面積－平成 29 年度推計面積

表　市全体における観光客を対象とした平成 29 年度の小売業量（推計）

観光客数	日帰り	約 1,076 千人	平成 29 年度目標延べ観光客数（宿泊客数）*2 ÷平均訪問地点数*1
	宿泊	約 161 千人	
利用者数	日帰り	約 420 千人	観光客数×利用率（買い物率）*1
	宿泊	約 105 千人	
販売額（推計）	小売（最寄品）	1,645 百万円	利用者数×１人当たり消費額*1
売場効率（小売）	年間販売額	68,096 百万円	売場効率＝年間販売額/売場面積（平成 26 年商業統計）
	小売店舗売場面積	74,832 ㎡	
	売場効率	0.910 百万円/㎡	
観光客を対象とした小売店舗成立可能面積(推計)		1,808 ㎡	販売額÷売場効率

表　市全体における観光客を対象とした平成 34 年度の小売業量（推計）

観光客数	日帰り	約 2,363 千人	平成 34 年度目標延べ観光客数（宿泊客数）*2 ÷平均訪問地点数*1
	宿泊	約 426 千人	
利用者数	日帰り	約 922 千人	観光客数×利用率（買い物率）*1
	宿泊	約 276 千人	
販売額（推計）	小売（最寄品）	3,918 百万円	利用者数×１人当たり消費額*1
売場効率（小売）	年間販売額	68,096 百万円	売場効率＝年間販売額/売場面積（平成 26 年商業統計）
	小売店舗売場面積	74,832 ㎡	
	売場効率	0.910 百万円/㎡	
観光客を対象とした小売店舗成立可能面積(推計)		4,306 ㎡	販売額÷売場効率

*1：「平成 24 年度観光動態調査」（宮城県）より
平均訪問地点数　（日帰り）　県内客：1.12 ヶ所　県外客：1.21 ヶ所
（宿泊）　県内客：1.18 ヶ所　県外客：1.59 ヶ所
利用率（みやげ）　（日帰り）　県内客：36.7%　県外客：51.3%
（宿泊）　県内客：52.7%　県外客 71.0%
一人当たり消費額（みやげ代）
（日帰り）　県内客：1.9 千円　県外客：3.5 千円
（宿泊）　県内客：4.5 千円　県外客：7.5 千円

*2：「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）に定める長期目標（平成 34 年度）である入込数 330 万人、宿泊者数 62 万人を参照

②　観光客が利用する飲食業の新規整備可能な規模の見込み

全市を対象とする、日帰り客や宿泊客が利用する飲食業の規模は、平成 29 年度の推計年間販売額は 1,938 百万円、推計売場面積は 3,298 ㎡となっています。

「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）に定める長期目標（平成 34 年度）から、今後、整備が可能な観光客が利用する飲食業の規模（販売額、面積）は、2,622 百万円（4,463 ㎡）と見込まれます。

表　市全体における観光客を対象とした新規整備可能な飲食業量（推計）

新規整備可能規模（販売額）	2,622 百万円	平成 34 年度推計販売額－平成 29 年度推計販売額
新規整備可能規模（面積）	4,463 ㎡	平成 34 年度推計面積－平成 29 年度推計面積

表　市全体における観光客を対象とした平成 29 年度の飲食業量（推計）

観光客数	日帰り	約 1,076 千人	平成 29 年度目標延べ観光客数（宿泊客数）*2 ÷平均訪問地点数*1
	宿泊	約 161 千人	
利用者数	日帰り	約 870 千人	観光客数×利用率（買い物率）*1
	宿泊	約 114 千人	
販売額（推計）	飲食	1,938 百万円	利用者数×１人当たり消費額*1
売場効率（飲食）	売場効率	0.588 百万円/㎡	1,939 千円/坪÷3.3（小企業の経営指標 2016）
観光客を対象とした飲食店舗成立可能面積(推計)		3,298 ㎡	販売額÷売場効率

表　市全体における観光客を対象とした平成 34 年度の飲食業量（推計）

観光客数	日帰り	約 2,363 千人	平成 34 年度目標延べ観光客数（宿泊客数）*2 ÷平均訪問地点数*1
	宿泊	約 426 千人	
利用者数	日帰り	約 1,910 千人	観光客数×利用率（買い物率）*1
	宿泊	約 298 千人	
販売額（推計）	飲食	4,560 百万円	利用者数×１人当たり消費額*1
売場効率（飲食）	売場効率	0.588 百万円	1,939 千円/坪÷3.3（小企業の経営指標 2016）
観光客を対象とした飲食店舗成立可能面積(推計)		7,761 ㎡	販売額÷売場効率

*1：「平成 24 年度観光動態調査」（宮城県）より
平均訪問地点数　（日帰り）　県内客：1.12 ヶ所　県外客：1.21 ヶ所
（宿泊）　県内客：1.18 ヶ所　県外客：1.59 ヶ所
利用率（飲食）　（日帰り）　県内客：80.0%　県外客：85.4%
（宿泊）　県内客：61.7%　県外客 74.5%
一人当たり消費額（飲食代）
（日帰り）　県内客：1.3 千円　県外客：2.0 千円
（宿泊）　県内客：3.9 千円　県外客：7.0 千円

*2：「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）に定める長期目標（平成 34 年度）である入込数 330 万人、宿泊者数 62 万人を参照

７）平成 37 年度における市全体の小売業・飲食新規整備可能規模

平成 37 年度における市民や市内就業者、日帰り客や宿泊客が利用する「小売業」、「飲食業」の規模は、推計年間販売額が 14,806 百万円、推計売場面積が 29,042 ㎡となっています。

今後整備予定の南町海岸商業施設「ムカエル」、南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケットの延べ床面積は、約 2,400 ㎡であり、市全体の整備可能規模の範囲内となっています。

表　平成 37 年度における市全体の小売業・飲食新規整備可能規模

	市民・従業員等新規整備可能小売・飲食業規模（H37 年度）			観光客増加分新規整備可能小売・飲食業規模(H34 年度)			新規整備可能規模
	小売	飲食・サービス	小計①	小売	飲食	小計②	合計(①+②)
売り場面積（㎡）	17,570	4,511	22,081	2,498	4,463	6,961	29,042
年間販売額(百万円)	7,260	2,651	9,911	2,273	2,622	4,895	14,806

○参考：気仙沼市の漁業/水産加工業関連データについて

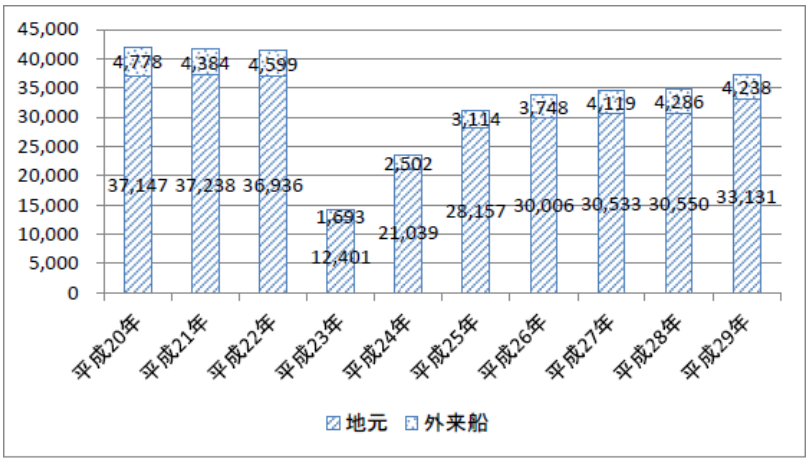
・気仙沼に水揚げ等のため寄港する船隻数は、東日本大震災以前は毎年、42,000 隻弱であったが、東日本大震災により平成 23 年には約 14,000 隻まで減少し、平成 29 年には 37,000 隻強まで回復しています。

・寄港数では、小型船舶が多い地元の船が大半を占めていますが、水揚げ金額では、大型船舶が多い外来船が大半を占めており、水揚げ金額は回復傾向にあります。

・水産加工経営体数は、東日本大震災以前は 130 強でしたが、東日本大震災により一旦減少し、平成 30 年には 153 となっています。

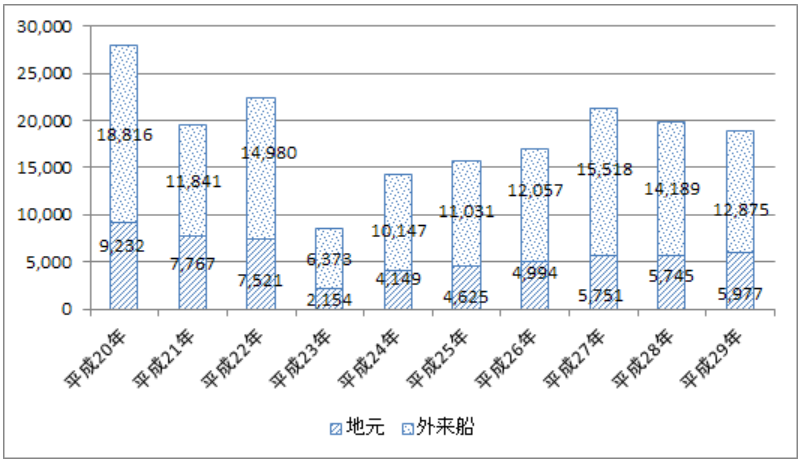
・定期的に気仙沼に寄港する外来船の乗組員は、寄港中飲食店や物販店を利用する気仙沼商圏の重要な客層となっています。

・特に、今後整備予定の南町三区商業施設（仮称）スローストリートの建設予定地一帯の南町は、古くから乗組員が利用する飲食店街として発展してきたことから、（仮称）スローストリートに入居予定の飲食店の顧客層として設定します。



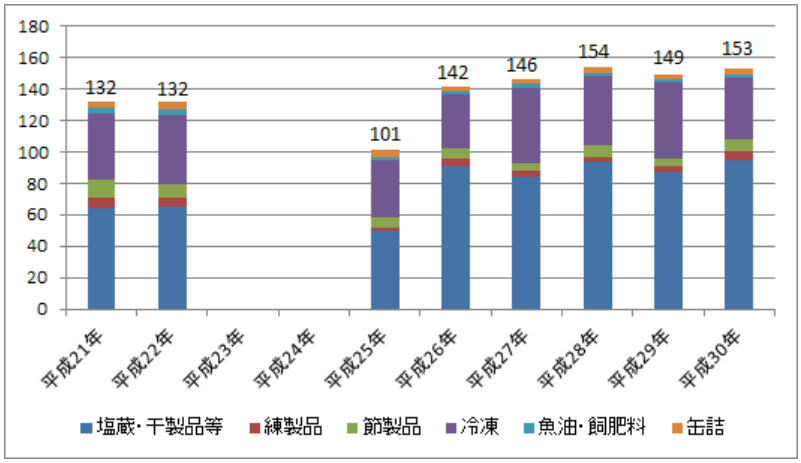
※各年 1～12 月の数値　　（出典：気仙沼市「気仙沼の水産」）

図　船籍別寄港実績数（単位：隻）



※各年 1～12 月の数値　　（出典：気仙沼市「気仙沼の水産」）

図　船籍別水揚げ金額（単位：千円）



※各年 6 月現在の経営対数（H23.24 については、震災により調査を実施せず）　（出典：気仙沼市「気仙沼の水産」）

図　水産加工業経営体数（単位：経営体）

８）気仙沼市における仮設店舗等、被災した小売商業・サービス業者等の対象区域への帰還の見込み等について

①　気仙沼市における仮設店舗の立地状況について

気仙沼市内では、東日本大震災により被災した事業者のための仮設商店街が、市内各地に 10 施設整備されましたが、これまでに 6 施設が閉鎖となり、平成 30 年 7 月末現在、4 施設が現有しています。

表　気仙沼市内の仮設商店街（網かけは閉鎖済み）

名称	所在地	店舗数	業種構成	閉鎖時期等
復興屋台村気仙沼横丁	南町 4-12-19	19 店	飲食店、居酒屋、海産物店、鮮魚店	2017 年 4 月末 閉鎖
気仙沼復興商店街 南町紫市場	南町 1-1-15	45 店	飲食店、居酒屋、理容・美容、日用品店等	2017 年 4 月末 閉鎖
鹿折復幸マート	新浜町 1-3	20 店	飲食店、鮮魚店、青果店、日用品店等	2016 年 8 月末 閉鎖
福幸小町・田谷通り	田谷 11-1	10 店	飲食店、喫茶店、居酒屋、スナック等	2018 年 10 月末 閉鎖予定
福幸小町・田中通り	田中前 4-2-1	8 店	喫茶店、菓子店、居酒屋、鮮魚店等	2018 年 10 月末 閉鎖予定
福幸小町・南が丘通り	南が丘 1-2-2	4 店	理容室、美容室、デザイン店、喫茶店等	2018 年 10 月末 閉鎖予定
東新城かもめ通り	東新城 1-6-6	8 店	酒店、書店、海産物店、写真店、衣料品店等	2018 年 1 月末 閉鎖
気仙沼海岸前商店会	魚町 2-3-3	4 店	食料品店、電気屋、茶屋等	2016 年 12 月末 閉鎖
まついわ福幸マート「ココサカエル」	松崎片浜 106-109	14 店	飲食店、洋服屋、酒屋等	2018 年 3 月末 閉鎖
復幸サンライズ	本吉町山谷 45-1	3 店	衣料品店、魚屋等	2018 年 10 月末 閉鎖予定

※店舗数は閉鎖時もしくは平成 30 年 7 月末現在（現有店舗数合計：25 店舗）

②　被災事業者の再建状況と今後の見込み

市では、整備後 5 年を超える事業用仮設施設（仮設商店街を含む）について、平成 30 年 10 月末を貸与期限としており、現有の 32 施設（平成 30 年 7 月末現在）に入居する 101 事業者（うち仮設商店街入居は 25 事業者）に対し、随時、事業の再建等に関する意向の確認を行っています。

この中では、本設に移行又は仮設施設の譲渡を受けて事業を継続する事業者が 73、廃業が 3、施設不要が 1、未定が 24 となっています。

表　気仙沼市内の事業用仮設施設の入居者の意向（平成 30 年 7 月末現在）

区　分	本設移行	仮設施設払い下げ	廃業	施設不要	未定	計
事業者数	19	54	3	1	24	101
割　合	18.8%	53.5%	3.0%	1.0%	23.7%	100.0%

※仮設商店街入居事業者へのヒアリング等による意向調査結果

【参考】平成 28 年 4 月時点

本設移行 計 58 事業者	仮設店舗払下げ 計 4 事業者	廃業予定 計 12 事業者	移転先未定 計 59 事業者

合計 133 事業者

中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業（商店街型等）を活用した、平成 28 年 4 月以降の主な商店街再建状況

鹿折地区土地区画整理事業先行整街区（H29.4 まちびらき）
○鹿折地区（かもめ通り商店街他）　個別再建　10 事業者

魚町・南町地区土地区画整理事業先行整備街区（H29.11 グランドオープン）
○魚町二丁目地区　共同店舗 3 事業者、個別再建 4 事業者　計 7 事業者
○南町二丁目地区　共同店舗 20 事業者、個別再建 5 事業者　計 25 事業者

合計 42 事業者

平成 30 年 7 月末時点

本設移行 計 8 事業者	廃業予定 計 1 事業者	移転先未定 計 16 事業者

合計 25 事業者

○移転先未定事業者の業種構成

物販：3 事業者	電気工事：1 事業者	飲食：12 事業者

○移転先が未定の主な理由
・後継者不在：1 事業者
・条件が折合うテナント物件がない、既成市街地の空き物件が少ない、賃料が高い等：5 事業者
・再建資金を調達できない：6 事業者
・本設場所が決まらない：1 事業者
・その他：3 事業者

今後の予定を「未定」としている事業者については、内湾地区を含めた市内での再建が図られるよう、本計画による取り組みを実施する等により商業環境の充実を図ります。

９）まちなか再生計画区域における現在の状況、今後の見通し

①　まちなか再生計画区域における商業の方向性

内湾地区は、気仙沼市のみなとまち文化の発祥の地であり、中心市街地として発展してきました。特に、今回、新たな商業施設の整備を計画している南町地区は、古くから市民や船員等が利用する飲食店街、商業地として発展してきた街です。

しかし、近年、田中地区等の市街地や郊外部の幹線道路沿道への商業施設の進出等を背景に、被災前から空き店舗等が目立つ中で、東日本大震災による甚大な被害を受けました。

市では、既存店舗の復旧・再建支援を通じた日常生活に必要な物販・サービスの確保を図るとともに、内湾地区固有のみなとまちとしての歴史やまちなみ、気仙沼ならではの食文化を活かした新たな顧客層の獲得による、賑わいの再生を図る「スローシティ気仙沼」の実現を目指します。

②　まちなか再生計画区域における主要な商業施設の立地・再建状況、今後の見通し

まちなか再生計画区域では、地区内の被災事業者らが中心となって、中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業（商店街型）を活用したテナントビル入居希望事業者の受け皿となる共同店舗、個別自力再建店舗等からなる商店街の再建が進んでいます。

これまでに、地区内及び市内の居住者や就業者等を対象にした物販店（野菜、鮮魚、茶、菓子、酒、その他衣料品・身の回り品）、理美容、デイサービス事業所などの生活関連サービス店、被災前からまちの顔として市民や船員、来街者等に親しまれてきた飲食店等の再建、南町海岸にはみなとまちの景観、親水性を活かした観光・商業施設の整備が進んでいます。

しかし、経営者の高齢化・後継者不足等による廃業・休業等もあり、日常生活に必要な業種の偏り、集積不足により、計画区域内の内陸側の既存商店街から海側の観光・商業施設への賑わいの連続性が確保できず、気仙沼市ならではのみなとまちの食文化を担ってきた飲食店の集積・再建が進んでいない状況にあります。

今後は、既存の再建業種・業態が対応できてない、食や生活に対して関心の高い市民や観光客をターゲットにした物販・サービス機能、気仙沼市ならではのみなとまち気仙沼の食文化を楽しめる飲食機能を充実させ、市民生活の利便性向上や観光地としての魅力づくりを図ることが課題となっています。

◯まちなか再生計画区域内の主要商業施設（開業済の施設）

●南町二丁目地区（南町紫神社前商店街：共同店舗（20 店）・個別店舗（5 店））【開業済】

・主に気仙沼地区等市内の住民・就業者を対象に、市民の日常生活や交流に必要な物販、飲食・サービスを提供する地域密着型の商店街として、平成 29 年 11 月にオープンしており、内湾地区の商業機能の一翼を担っています。

（事業主体）

南町紫神社前商店街は、仮設商店街「南町紫市場」が平成 29 年 4 月末に閉鎖となり、その後、市営南町二丁目住宅（災害公営住宅）に併設する共同店舗と周辺の個別店舗により、南町紫神社前商店街として組織化されたものです。

（施設構造・構成）

市営南町二丁目住宅（災害公営住宅）に併設する共同店舗は 20 店舗（理容、酒、菓子、鮮魚、雑貨、茶、飲食など）で構成され、その周辺の個別店舗は５店舗（すし、日本料理、理容、スポーツ、コインランドリー）で構成されています。

●南町一丁目地区（共同店舗（2 店））【開業済】

・共同化事業の関係権利者の被災店舗（蒲鉾店）の復旧、高齢者の多い地区住民の生活を

支える高齢者向けのデイサービス施設の誘致を目的として、平成 28 年 10 月にオープンしています。

●魚町二丁目地区（魚町内湾商店会：共同店舗（3 店）・個別店舗（4 店））【開業済】

・主に気仙沼地区等市内の住民・就業者を対象に、日常生活に必要な物販、飲食・サービスを提供する地域密着型の商店街として、平成 28 年 11 月にオープンしています。

まちなか再生計画区域に関する上位関連計画の方針

○「海と生きる」気仙沼観光復興推進計画（平成 25 年 6 月）

・三陸の中核都市としての宿泊施設や気仙沼ならではの食を提供する飲食店、全国ブランドとなっている特産品が購入できる集客・物産施設等の集積を図る。

○気仙沼市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月）

・圏域の中心となる商業地として、商業機能や都市的サービス機能の集約を図る。

○内湾地区復興まちづくり協議会提言書 ver4（平成 27 年 4 月）（本計画書 P7 参照）

■内湾地区商業・観光戦略「スローシティ気仙沼」

★ここでしか味わえない、気仙沼の食のあるまち（気仙沼固有の食文化を楽しむ新たな業態の展開）

★ここにしかない固有の歴史と風土を感じ、日本の文化を体験できるまち（体験観光プログラムとの連携、みなとまちの眺望や歴史を踏まえたまちなみ形成等）

★人々の出会いの場となる店、みちが多くあるまち（屋台村の整備等）

★魅力的な飲食店や物販店が連なり、先を歩きたくなるみち（新たな出店の受け入れ等）

★市民や来街者の交流の場となるみち・広場（共同店舗敷地内での路地空間の整備等）

まちなか再生の基本方針（本計画書 P.9 参照）

「スローシティ気仙沼」

日常生活に必要な物販・サービスの再生、内湾地区固有のみなとまちとしての歴史やまちなみ、気仙沼ならではの食文化を活かした新たな顧客層の獲得による、賑わいの再生を図る。

①地域住民の生活を支える商業・サービス機能の再建・強化
②食を通じた市民同士、市民と観光客の交流を楽しめる飲食機能の集約・再編
③共同化事業を通じた賑わいの集約・再編、既存商店街との賑わいの連続性の確保
④地域資源を活かした、観光客のニーズに即した新たな商業・サービス機能の強化

主要な商業施設の立地・再建状況

○日常生活に必要な物販・サービス、市民に親しまれてきた固定客のいる飲食機能

⇒中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業（商店街型）を活用した共同店舗、個別自力再建店舗の再建が進むが、一部不足する業種がある。

■下記施設は被災店舗を中心とした商店街再建で、H30 年 7 月時点開業済み

・南町二丁目地区（南町紫神社前商店街：共同店舗（20 店）・個別店舗（5 店））

・南町一丁目地区（共同店舗（2 店））

・魚町二丁目地区（魚町内湾商店会：共同店舗（3 店）・個別店舗（4 店））

■業種構成

・飲食・サービス店（理容店・美容店、飲食店、デイサービス施設）、物販店（酒造店、菓子店、酒店、鮮魚店、青果店、スポーツ用品店、薬局、雑貨店）等

○新たな顧客層（食や生活に対して関心の高い市民や観光客）を対象にした物販・サービス機能

⇒再建・立地している店舗の多くが固定客のいる店舗が中心で新たな顧客層の掘り起し、サービスの提供が進んでいない。

○気仙沼観光のゲートウェイ（玄関口）として、新たな食の魅力や景観を楽しめ飲食機能、観光の起点となる観光情報発信・案内機能

⇒南町海岸に商業施設「ムカエル」が平成 30 年 11 月グランドオープン予定

○気仙沼市ならではの食文化を楽しめる多様な飲食機能

⇒小規模・零細な店舗の再建が中心で、集客力のある飲食店の再建・立地が進んでいない。

10）まちなか再生計画区域内の商業施設導入計画

① まちなか再生計画区域内の導入機能

商業施設整備の事業主体となる民間のまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）では、開業済みの商業施設や、先行して整備している南町海岸商業施設「ムカエル」、計画施設の隣接街区に民間の支援により整備予定の南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット及び、市が整備する（仮称）南町海岸公共・公益施設等と連携し、内湾地区全体の賑わい再生・創出に取り組んでいくこととしています。

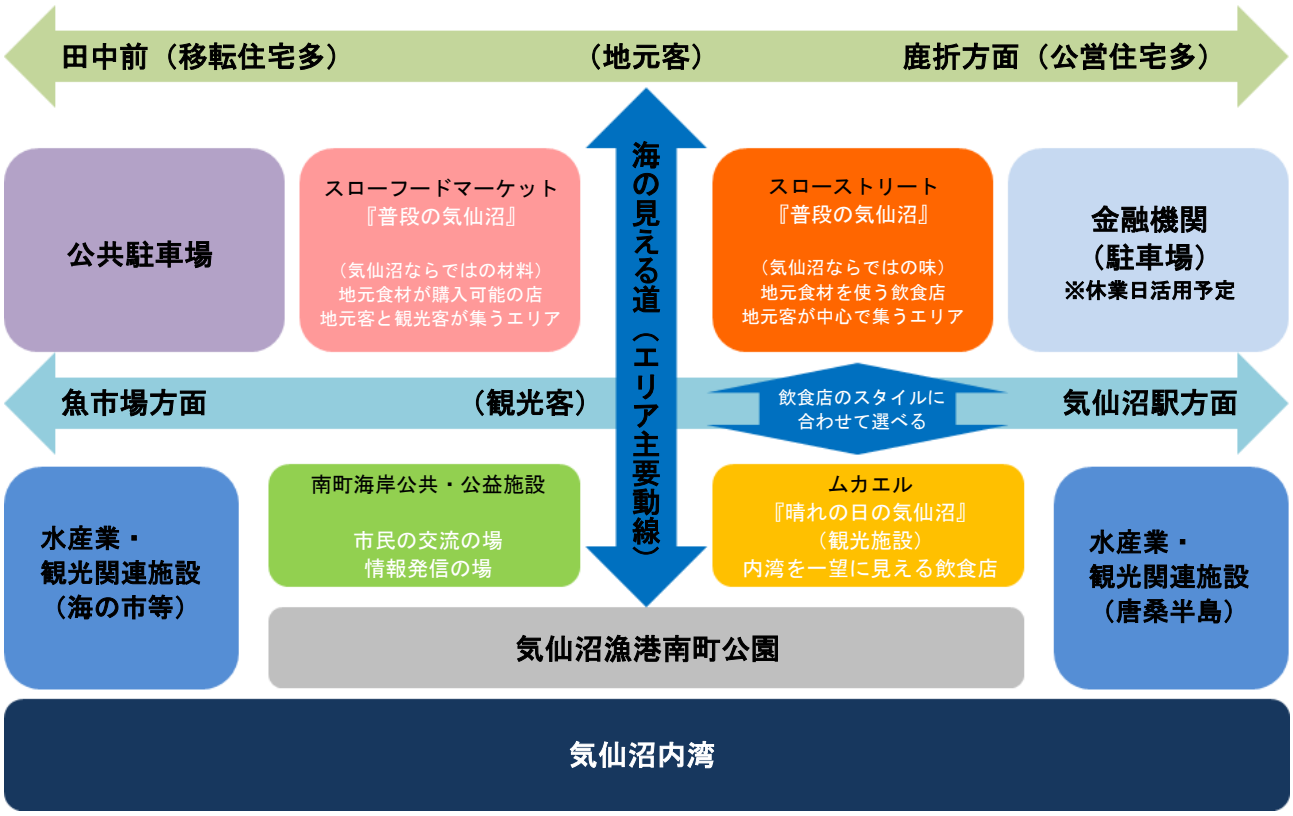
今般整備を計画している南町三区商業施設（仮称）スローストリートのA・B棟については、南町三丁目の街区に、木造平屋建（657.73㎡）で整備することとし、8店舗の入居を予定しており「スローシティ気仙沼」を体現する施設として位置付け、「ここにしかない。ここでしか味わえない」サービスを提供するテナントを集積する計画としています。

また、キーテナントとして日中は子育て世代、夜はスポーツを楽しむ若者が集う新しいスタイルの飲食サービスを提供する店舗の入居も予定しており、昼夜を通じた集客効果を期待できるものとしています。

このことにより、本計画の基本方針である「地域住民の生活を支える商業・サービス業の再建・強化」「食を通じた市民同士、市民と観光客の交流を楽しめる飲食機能の集約・再編」「共同化事業を通じた賑わいの集約・再編、既存商店街との賑わいの連続性の確保」「地域資源を活かした、観光客のニーズに即した新たな商業・サービス機能の強化」の実践を図っていきます。

南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケットでは、コミュニティホールや近隣住民を対象とした生鮮三品の物販機能を持たせることで、既存商店街から海側の観光・商業施設への賑わいの連続性を確保する役割を導入します。

このほか、南町海岸商業施設「ムカエル」は、観光客を内湾地区の各施設に誘導するとともに、内湾を一望できる大型飲食店等を配置することで、景観を楽しみたい観光客や市民の晴れの日に対応可能な機能を持たせます。



② まちなか再生計画区域内に整備する商業施設の概要

まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が整備する商業施設群は「(仮称) 内湾スロー村」として、スローシティや観光など、既に復旧整備された商店街では対応しきれていない「食文化」に興味・関心を持つ客層や観光客をターゲットとしており、既存の個別店舗や共同店舗等との差別化を図ることで、気仙沼固有の食文化を楽しみ、学び、体験できるよう、地域産品を活かしたスローフードのコンセプトを体感できる商業施設を整備し、ここでしか味わえない、気仙沼の食を提供しながら、食を通じた市民同士や市民と来街者の出会いと語らいの場を創出することを目指します。

各施設整備概要は、以下に示すとおりです。

○主に観光客、団体客を対象とした飲食・サービスを展開する商業施設

●南町海岸商業施設「ムカエル」(共同店舗（4 店舗))

開業目標：平成 30 年 11 月

事業主体：気仙沼地域開発株式会社

気仙沼観光のゲートウェイ（玄関口）として、新たな食の魅力や景観を楽しみ、観光の起点となる観光集客施設であり、現在、平成 30 年 11 月のグランドオープンに向けて整備を進めています。

(施設構造・構成)

鉄骨造 3 階建で、1 階部分と 2 階部分はテナントが 2 店舗ずつ入居し、合計 4 店舗で構成され、カフェと飲食のサービスを提供します。業種構成は、観光案内機能を有するカフェや食体験観光や団体利用に対応した大型飲食店となる予定であり、既に開業している 1 階部分では、地元産の牛乳や、近隣地域の畜産品を使ったメニューを提供しています。

3 階部分は事務室で、気仙沼地域開発株式会社と一般社団法人気仙沼地域戦略が入居予定となっています。

構　　造：鉄骨造 3 階建
延床面積：1,071.40 ㎡
構　　成：1F　A 区画：店舗（飲食店）　B 区画：店舗（カフェ）　駐車場（6 台）
　　2F　C 区画：店舗（カフェ）　D 区画：店舗（飲食店）
　　3F　事務室

(施設コンセプト)

内湾地区の賑わい再生･創出のための商業施設の機能に加えて､｢スローシティ気仙沼｣及び「スローフード気仙沼」の発信拠点及び周遊型観光の拠点となることを目指しています。

(集客・動線の考え方)

食や生活に関して関心の高い市民や観光客をターゲットとし、新たな食の魅力や景観を楽しむ施設とする計画としています。

観光客については、情報発信機能(トラベラーズカフェ・ＤＭＯ事務局等)を持つ南町海岸商業施設「ムカエル」に導き、そこから内湾地区の周辺施設へ展開させることを想定しています。

地元客については、充実した客席数と内湾を一望できるロケーションを活かし「晴れの日」に利用する施設としてアピールし、併せて南町三区商業施設（仮称）スロートリート、(仮称) スローフードマーケットを中心に周辺の復興商店街へ導くことを想定しています。

◯食や生活に対して関心の高い市民や観光客を対象にした飲食・物販・サービスを展開する商業施設

●南町三区商業施設（仮称）スローストリート（共同店舗A・B棟8店舗、C棟4店舗）

開業目標：平成31年春

事業主体：気仙沼地域開発株式会社

食や生活に関心の高い市民や観光客をターゲットにした、こだわりのある飲食店、雑貨店等12店舗で構成される商業施設です。

（施設構造・構成）

木造平屋建で、A・B棟には8店舗（津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金の活用を想定）・C棟には4店舗（自己資金により整備予定）が入居し合計12店舗で構成され、業種構成は、飲食、物販、ダンススタジオ、スポーツバーとなる予定です。

構　　造：木造平屋建

延床面積：A・B棟　657.73㎡

　　C棟　　165.60㎡

構　　成：A棟　スポーツバー　物販店（2店舗）　　合計3店舗

　　B棟　飲食店（4店舗）　ダンススタジオ　合計5店舗

　　C棟　飲食店（4店舗）　　合計4店舗

（施設コンセプト）

「美味しいものを食べたい」「特別な体験をしたい」と考える観光客、船員、気仙沼市内全域の市民を集め、内湾地区に人々が集い、交流する「スローシティ気仙沼」の構想を体現する商業施設として位置づけ､気仙沼市内外から地元の食材を使った名店など｢ここにしかない。ここでしか味わえない｣テナントを集積する計画としています。

また､｢地元の名店に行きたい｣､｢地域の人と交流をしたい｣といった観光客の多様化するニーズに対応できるよう､｢気仙沼らしさ｣を提供する外観・内装・メニュー構成等とする予定としています。

（集客・動線の考え方）

「普段の気仙沼」を求める市民や観光客、漁船員等をターゲットとし、地元食材、素材を使った地元ならではの味、商品を提供できる店舗群を配置する計画としています。

街区内部の飲食店への誘客を図るため、道路に面する区画には物販店や日中も営業する飲食店を配置し、（仮称）海の見える道の歩道に面する区画についても、「まちの顔」として長い時間営業する店舗を配置し、界隈性を高めます。

また、夕方以降から営業する店舗については、敷地内の中路地を回遊し、気仙沼の食を楽しめる店舗配置とします。

◯観光客を対象とした物産展やイベントの場として役割を果たしつつ、地域住民・就業者も立ち寄る密着型の商店街、商業施設

●南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット（共同店舗（5店舗）、コミュニティホール）

開業目標：平成31年春

事業主体：気仙沼地域開発株式会社

観光客を対象とした物産展やイベントの場及び、近隣住民を対象とした生鮮三品の物販機能や、コミュニティホール等市民の交流の場としての機能を提供します。

（施設構造・構成）

木造平屋建で、水産加工品店、八百屋、加工品店、鮮魚店、ビアレストランの5店舗

が入居する予定です。

構　　造：木造平屋建

延床面積：500 ㎡

構　　成：水産加工品店、八百屋、加工品店、鮮魚店、ビアレストラン

（施設コンセプト）

生鮮三品等の最寄り品の提供機能に加え、ビアレストランやコミュニティホールを備え、近隣住民が集い交流できる空間となることを目指します。

（集客・動線の考え方）

近隣住民が日常的に利用するマーケットに、交流機能を付加した施設とする計画としています。

施設は都市計画道路港町魚市場線、同魚町港町線及び（仮称）海の見える道に囲まれた南町三丁目の街区に配置し、敷地内に駐車場を設けるほか、市が整備を予定している駐車場からも至近であり、日常的な買い物の利便性に配慮したものとなっています。

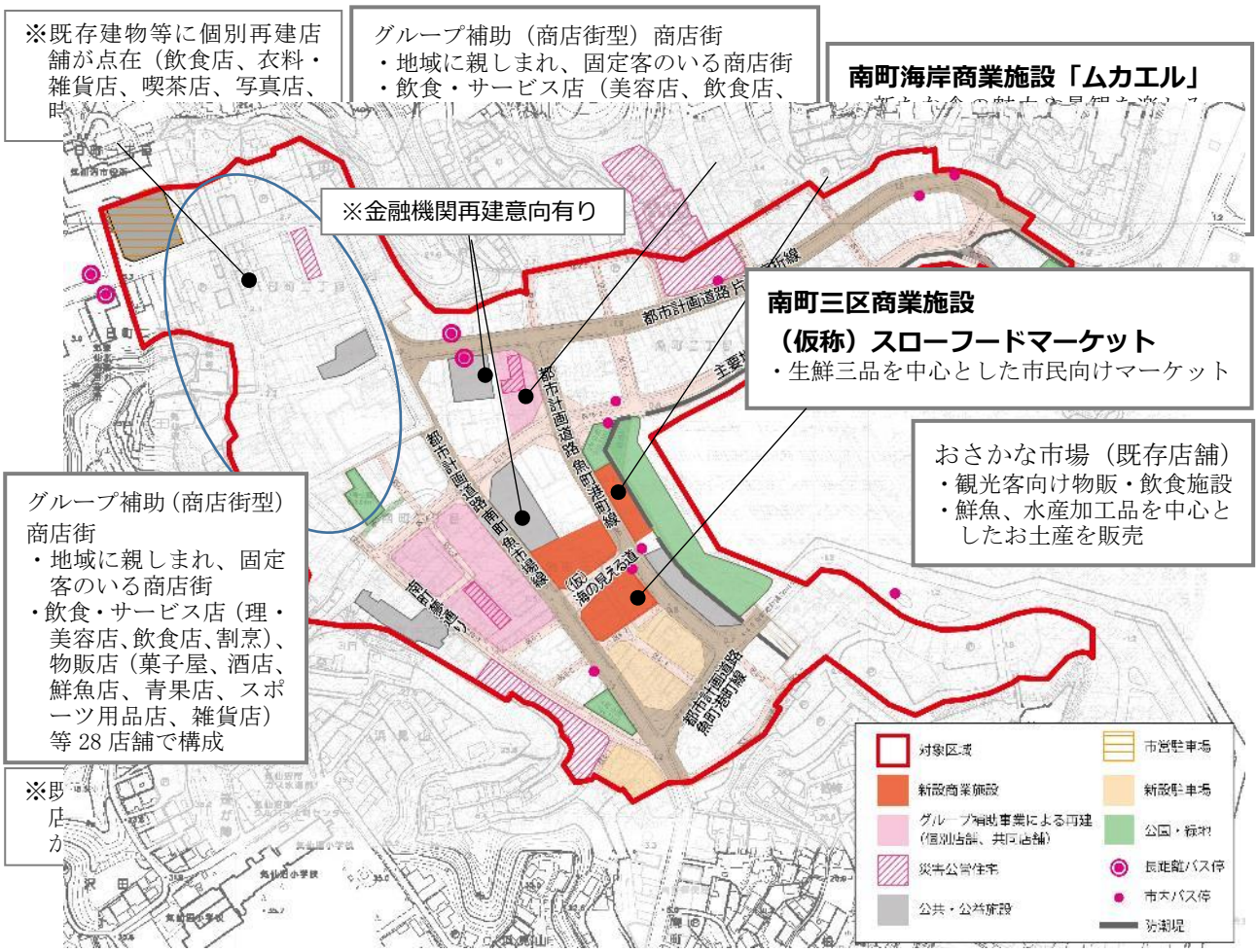


図　まちなか再生計画区域内の主要な商業施設（含む、計画中、整備中）

③　新規商業施設の地元客、観光客のシェア占拠目標

ア　地元客

生活に必要な日常買回り品やサービスの提供により、徒歩圏（1km 圏）居住人口占拠率 25%、嗜好性の高い、市内でもここでしか入手できない、地域の魅力的な食や産品を提供することにより気仙沼市居住人口占拠率をオープン当初は 5%、中長期的には 6%を目指します。

イ　観光客

物販店舗利用者数は、気仙沼地区内で観光集客力のある「海の市」、「お魚いちば・さかなの駅」等にはない非水産系のみやげ物を販売する店舗を配置し、気仙沼地区内利用者数占拠率をオープン当初は 5%、中長期的には 10%を目指します。

飲食店舗利用者数は、被災前、市内随一の飲食店街であった内湾地区南町の中核となる飲食店舗を配置し、気仙沼地区内利用者数占拠率をオープン当初は 5%、中長期的には 10%を目指します。

◯食や生活に関心の高い層を対象とした飲食・物販・サービス、市民を対象とした物販・サービスを展開する新規商業施設の導入機能

● （仮称）スローストリート（H31 年春オープン予定）
・既存店舗でカバーできていなかった、食や生活に関心の高い市民や観光客をターゲットとした飲食・物販・サービス機能の提供

● （仮称）スローフードマーケット（H31 年春オープン予定）
・子どもの遊び場や住民同士の交流の場、観光客を対象とした物産展やイベントの場、近隣住民向けの生鮮三品の物販機能の提供

まちなか再生計画区域における新規整備商業施設のターゲット

①地元客（平成 37 年度推計）

◯計画地から半径１ｋｍ圏内の居住人口 5,187 人×占拠率 25%＝1,297 人/月
◯その他市内居住人口：56,004 人×占拠率 6%＝3,360 人/月
地元客合計 4,657 人/月

②観光客（平成 34 年度推計）

◯気仙沼地区小売利用客数推計値約 29.3 千人/月×占拠率 10%＝2,930 人/月
◯気仙沼地区飲食利用客数推計値約 44.8 千人/月×占拠率 10%＝4,480 人/月
観光客合計 7,410 人/月

地元客と観光客の割合

地元客
約 39%

観光客
約 61%

表　徒歩圏（1、000m圏内）の居住人口（H37）

	推計戸数*1	推計人口*1
徒歩圏（1,000m圏内）居住人口	2,631 戸	5,187 人

＊1：非被災住宅地は平成 30 年 7 月末現在の居住世帯数・人口、平成 37 年度における推計人口（市全体の平成 30 年度からの推計人口減少率（0.913）を元に算定）、平均世帯人員（1.97 人/世帯：平成 30 年 7 月末の平均世帯人員を用いて算定）等を用いて、平成 37 年度の推計戸数、推計人口を算定。

表　まちなか再生計画区域新規商業施設の観光利用客数（平成 34 年度推計）

<table>
<tr><td rowspan="2">気仙沼地区
観光客数</td><td colspan="2">日帰り</td><td>約 403 千人</td><td rowspan="2">市全体長期目標（平成 34 年度）を、平成 22 年度地区別延べ観光客数、宿泊客数における気仙沼区の割合（入込客数：27.1%、宿泊客数：70.7%）により按分し、宮城県平成 24 年度観光動態調査報告書記載の平均訪問地点数を用いて実質の観光客数を推計</td></tr>
<tr><td colspan="2">宿泊</td><td>約 298 千人</td></tr>
<tr><td rowspan="6">気仙沼地区
利用者数</td><td rowspan="3">小売
（みやげ）</td><td>日帰り</td><td>約 157 千人</td><td rowspan="6">観光客数×利用率
利用（買い物）率は、宮城県平成 24 年度観光動態調査報告書記載の利用率を使用</td></tr>
<tr><td>宿泊</td><td>約 195 千人</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>約 352 千人
（約 29.3 千人/月）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">飲食</td><td>日帰り</td><td>約 326 千人</td></tr>
<tr><td>宿泊</td><td>約 211 千人</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>約 537 千人
（約 44.8 千人/月）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">新規整備施設
利用者数
（推計）</td><td colspan="2">小売
（みやげ）</td><td>約 35 千人
（2,930 人/月）</td><td rowspan="3">物販店舗利用者数は、気仙沼地区内利用者数の占拠率 10%として算定
飲食店舗利用者数は、気仙沼地区内利用者数の占拠率 10%として設定</td></tr>
<tr><td colspan="2">飲食</td><td>約 54 千人
（4,480 人/月）</td></tr>
<tr><td colspan="2">計</td><td>約 89 千人
（7,410 人/月）</td></tr>
</table>

11）整備予定の商業施設（仮称）スローストリートＡ・Ｂ棟の概要

①　施設の建設箇所、位置、駐車場からの動線その他周辺交通・来街手段の状況

ア　建設箇所・位置

南町三区商業施設（仮称）スローストリートＡ・Ｂ棟は、海辺に面する南町海岸商業施設「ムカエル」、（仮称）南町海岸公共・公益施設、内陸側の街区に整備された中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業（商店街型）を活用した南町紫神社前商店街、南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケットを結ぶ（仮称）海の見える道沿道の街区に配置します。

駐車場は、（仮称）スローフードマーケット南側の街区に配置し市営駐車場として 100 台程度の収容を計画しています。

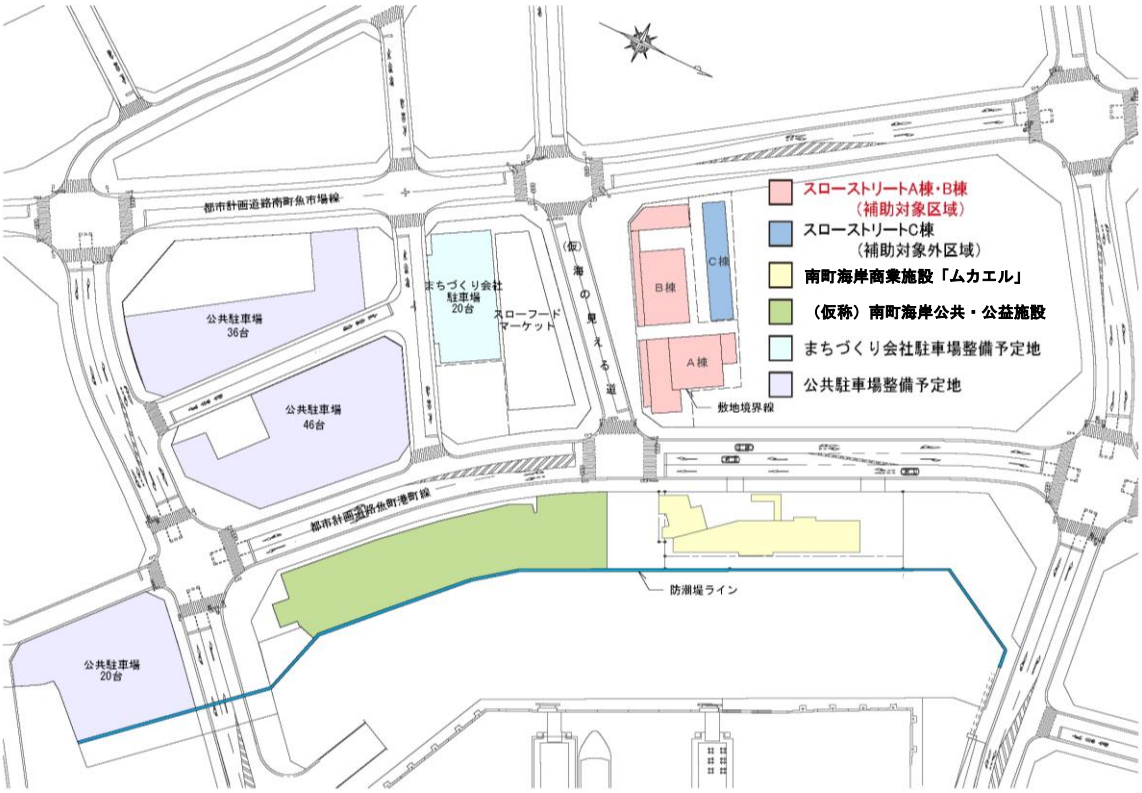


図　（仮称）スローストリートＡ・Ｂ棟位置図

イ　動線計画

○車両動線

駐車場を利用する歩行者出入り口は、歩道が整備される都市計画道路南町魚市場線、都市計画道路魚町港町線に設け、駐車場の車両出入り口は区画道路側に設けるなど、歩行者の安全な行き来を確保します。

敷地内は営業時間帯の自動車の乗り入れは禁止とし、搬入やゴミ出しなど店舗へのサービス車両は営業時間外にのみ認めて対応します。

○歩行者動線

南町三区商業施設（仮称）スローストリートに近接する南町海岸商業施設「ムカエル」や南町紫神社前商店街共同店舗、（仮称）南町海岸公共・公益施設、今後整備予定の南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケットを結ぶ人の流れを作るため、これらの施設群を結ぶ区画道路である（仮称）海の見える道に面して、共同店舗棟のエントランスを配置し、敷地内の中庭への歩行者の回遊動線を設定します。

敷地内の舗装は歩道と一体的な設えにするとともに、敷地内に、回遊性を確保しつつ、人々が溜まれる中庭や路地状の空間を確保します。敷地内は自動車の乗り入れは禁止とし、人がゆったりと安全に歩ける空間を確保します。

また、計画区域内に整備される（仮称）南町海岸公共・公益施設や、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が整備・運営する南町海岸商業施設「ムカエル」及び南町三区商業施設（仮称）スローストリート，（仮称）スローフードマーケットについては、（仮称）海の見える道に近接して配置する方針としています。

休日は遠方からの観光客や、気仙沼市内の他地区を含む地元客が主な客層となることから、駐車場からの動線が主動線となり、平日は近隣事業所の従事者や船員等が主な客層となることから、事業所が多く立地する内陸側の道路が主動線となる計画としています。（P53 参照）

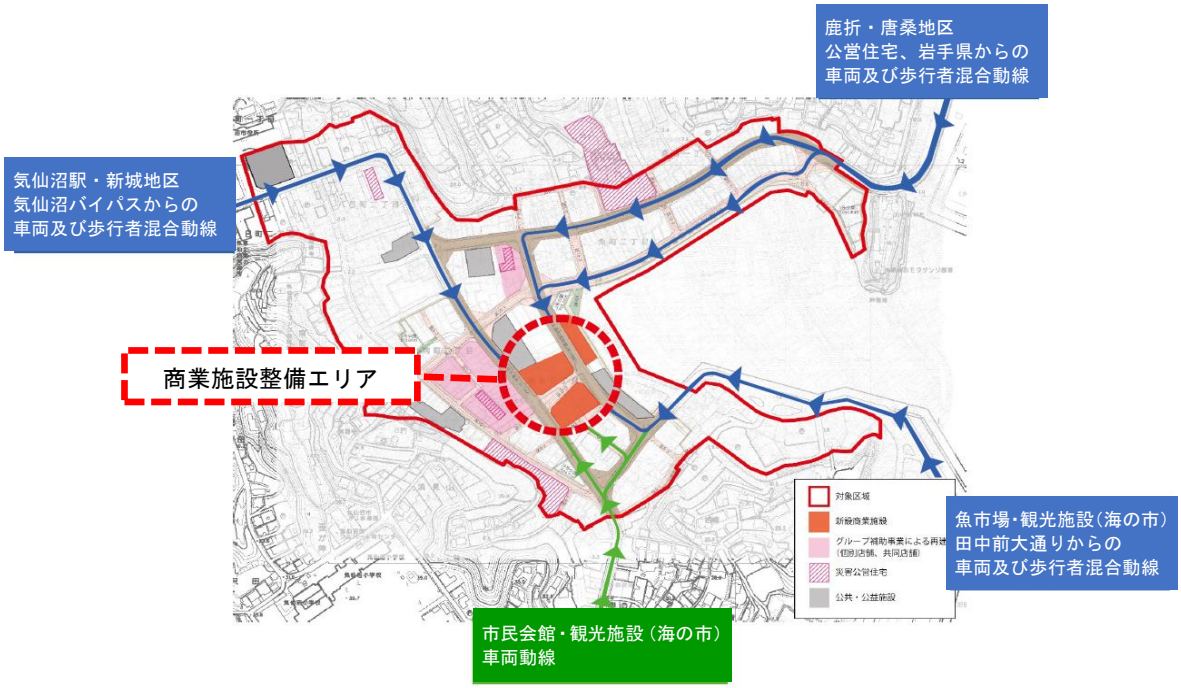


図　まちなか再生計画区域の車両及び歩行者動線

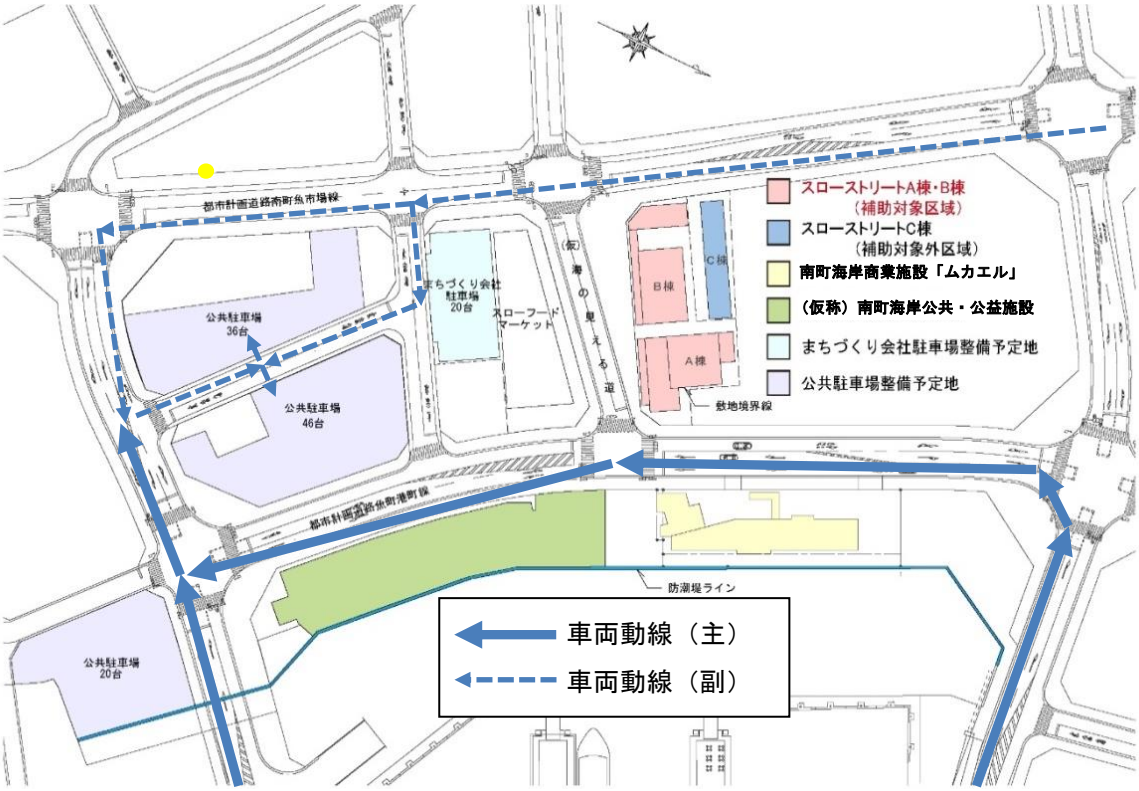


図　商業施設整備エリアの車両動線

図　商業施設整備エリアの歩行者動線（休日）

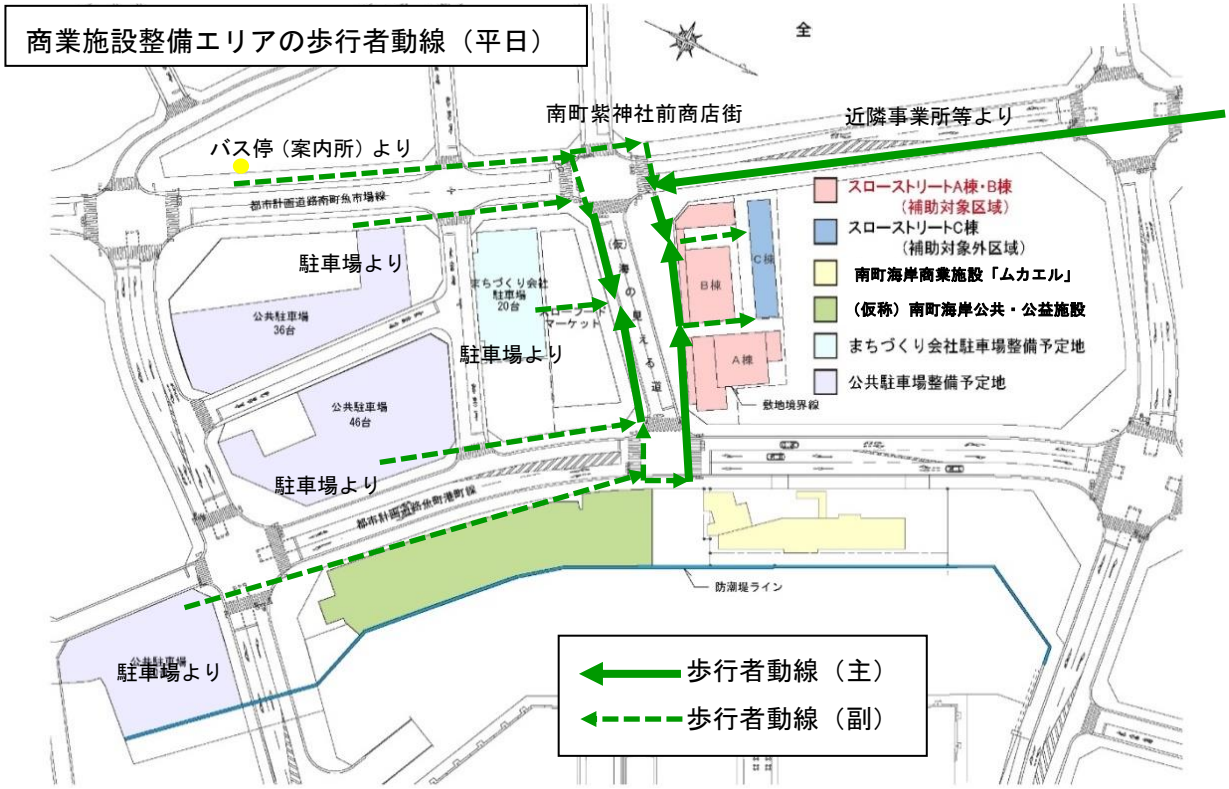


図　商業施設整備エリアの歩行者動線（平日）

②　敷地の権利関係等の概要

ア　（仮称）スローストリートＡ・Ｂ棟用地

当該施設用地は、南町三区商業施設の建設・運営を行うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が従前地権者から取得及び借地し、管理します。

イ　駐車場用地

駐車場用地は、商業施設の建設・運営を行うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が従前地権者から取得及び借地する用地並びに市有地を気仙沼市が整備し、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が管理運営します。

③　建築面積・店舗面積・建築工法

ア　店舗棟配置・店舗配置

〇店舗棟配置

ＭＤ計画に基づき建物施設配置を計画し、敷地形状・周辺交通環境から店舗・駐車場を配置しています。

敷地前面の（仮称）海の見える道を、計画対象区域の主要施設を結ぶ軸のオープンスペース、たまり場として捉え、店舗棟を配置します。

〇店舗配置

街区内部の飲食店への誘客を図るため、道路に面する区画（1）～（3）には物販店、日中も営業する飲食店を配置するとともに、南東側の（仮称）海の見える道の広い歩道に面する区画（4）（6）（7）については、町の顔として午前から営業し、可能な限り長い時間営業する店舗配置とし、区画（5）については、Ｃ棟と連携して、飲食店街（屋台村風なエリア）を形成する配置計画としています。

区画（8）については、飲食店である区画（1）（2）（3）（5）とＣ棟のエリアからの回遊と、南町海岸商業施設「ムカエル」からの周遊のきっかけになるよう、「ムカエル」と敷地の中央部に配置する計画としています。

また、夕方以降から営業する飲食店については、敷地内の中路地に沿って展開する計画としており、路地型の「屋台村」的なコンセプトにより、来訪者が路地を回遊し、気仙沼の食を楽しめるように配置しています。

なお、ハイシーズンには外部での開放的な飲食の場を展開する予定としています。

◎スローフードマーケット 面積表

No	テナント名	㎡	坪
	スローマーケット	315.02㎡	95.53坪
	ブリュワリーパブ	79.50㎡	24.04坪
	コミュニティホール	99.37㎡	30.05坪
	スローフードマーケット 計	494.69㎡	149.64坪

◎スローストリート A・B棟 面積表

No	テナント名	㎡	坪
1	居酒屋	46.39㎡	14.03坪
2	飲食	26.49㎡	8.01坪
3	物販・飲食	39.74㎡	12.02坪
4	スタジオ	59.62㎡	18.04坪
5	居酒屋	79.49㎡	24.05坪
6	物販	39.74㎡	12.02坪
7	雑貨	69.56㎡	21.04坪
8	カフェ・飲食	165.34㎡	50.14坪
	WC	11.59㎡	3.50坪
	倉庫・ゴミ置・電気室	19.46㎡	5.89坪
	通路	16.20㎡	4.90坪
	テナント/共用 計	574.01㎡	173.64坪

	㎡	坪
半屋外 B	43.68㎡	13.21坪
半屋外 A	40.04㎡	12.11坪
半屋外 計	83.72㎡	25.32坪

	㎡	坪
テナント/共用 計	574.01㎡	173.64坪
半屋外 計	83.72㎡	25.32坪
A・B棟 計	657.73㎡	198.96坪

◎スローストリート C棟 面積表

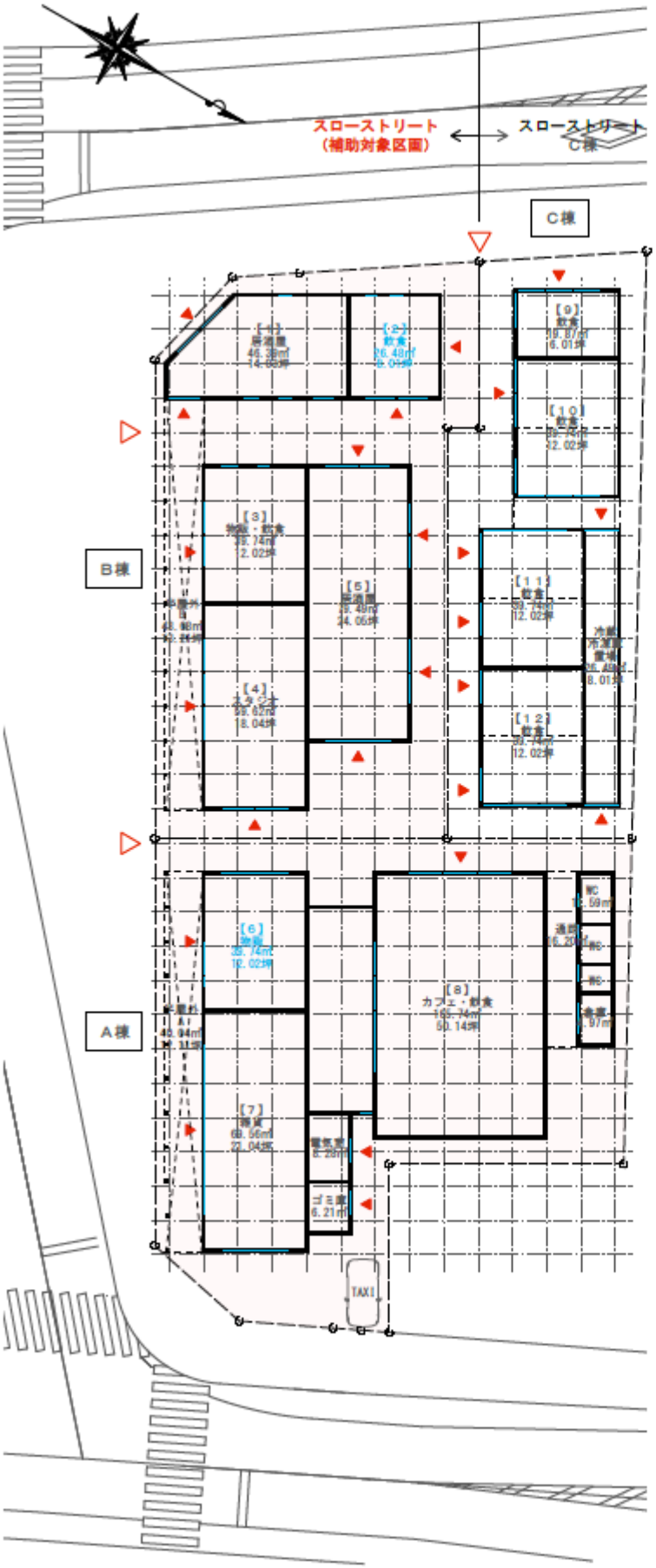
	㎡	坪
9 飲食	19.87㎡	6.01坪
10 飲食	39.74㎡	12.02坪
11 飲食	39.74㎡	12.02坪
12 飲食	39.74㎡	12.02坪
冷蔵/冷凍庫置場	26.49㎡	8.01坪
C棟 計	165.58㎡	50.08坪

◎敷地面積

	㎡	坪
A・B棟	1004.25㎡	303.78坪
C棟	299.66㎡	90.65坪
敷地面積 計	1303.91㎡	394.43坪

凡例
補助対象区間を示す
耐力壁の位置を示す

図　（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケット平面図



◎スローストリート　A・B棟　面積表

No	テナント名	㎡	坪
1	居酒屋	46.39㎡	14.03坪
2	飲食	26.48㎡	8.01坪
3	物販・飲食	39.74㎡	12.02坪
4	スタジオ	59.62㎡	18.04坪
5	居酒屋	79.49㎡	24.05坪
6	物販	39.74㎡	12.02坪
7	雑貨	69.56㎡	21.04坪
8	カフェ・飲食	165.74㎡	50.14坪
	WC	11.59㎡	3.50坪
	倉庫・ゴミ庫・電気室	19.46㎡	5.89坪
	通路	16.20㎡	4.90坪
	テナント/共用　計	574.01㎡	173.64坪

		㎡	坪
	半屋外 B	43.68㎡	13.21坪
	半屋外 A	40.04㎡	12.11坪
	半屋外　計	83.72㎡	25.32坪

		㎡	坪
	テナント/共用　計	574.01㎡	173.64坪
	半屋外　計	83.72㎡	25.32坪
	A・B棟　計	657.73㎡	198.96坪

◎スローストリート　C棟　面積表

		㎡	坪
9	飲食	19.87㎡	6.01坪
10	飲食	39.74㎡	12.02坪
11	飲食	39.74㎡	12.02坪
12	飲食	39.74㎡	12.02坪
	冷蔵/冷凍庫置場	26.49㎡	8.01坪
	C棟　計	165.58㎡	50.08坪

◎敷地面積

		㎡	坪
	A・B棟	1004.25㎡	303.78坪
	C棟	299.66㎡	90.65坪
	敷地面積　計	1303.91㎡	394.43坪

青字＝被災

補助対象区画を示す

耐力壁の位置を示す

気仙沼スローストリート計画

１Ｆ平面図　縮尺１：３００

図　（仮称）スローストリート店舗配置

図　（仮称）スローストリート立面図

図　（仮称）スローストリートイメージ図

イ　建築面積・店舗面積・建築工法

共同店舗棟の建物規模等を下記に示します。

■（仮称）スローストリートA・B棟

○敷地面積：1004.25 ㎡
○建築面積：　664.85 ㎡（建ぺい率 66.20%）
○延床面積：　657.73 ㎡（容積率 65.49%）
○専有面積：　657.73 ㎡（店舗合計：574.01 ㎡）
　※各店舗の面積詳細は「④テナントの業種構成・規模」に記載。
○構　　造：木造１階建て（その他の建築物）
○用　　途：店舗

④　テナントの業種構成・規模

A・B棟の業種構成は、本施設の導入機能や想定顧客層を踏まえて、下表の出店事業者8店舗とします。

被災再建店舗は2店舗あり、その他の店舗は、店舗導入計画に示した必要な業種・業態のテナントを市内外から誘致しています。

なお、テナント入居者の募集に当たっては、平成 28 年度から、定期的に被災事業者を対象とした説明会の開催、地元新聞（三陸新報）への広告掲載、市外非被災事業者への個別営業を行いました。

さらに、平成29年夏には、説明会に参加していない事業者を含めて、（仮称）スローストリートで計画する誘致業種・業態に該当する事業者に個別に電話・戸別訪問し、出店意向を確認する取り組みを行いました。

表　南町三区商業施設（仮称）スローストリートＡ・Ｂ棟への
出店希望状況（平成 30 年 8 月 23 日時点）

区画	区分	業種	面積（㎡）	被災有無	備考
1	飲食・サービス業	一般飲食店	46.39	中小企業	地元の食材にこだわりのある店主の料理は、地元客はもちろん、観光客にも人気のお店であり、気仙沼の美味しいものを知るならこのお店との評価が高い。
2	飲食・サービス業	一般飲食店	26.48	被災中小企業	気軽に利用できる価格帯で、地元の誰もが食べたことのある懐かしい味の昔ながらのラーメンを守りつづける店舗休業している今も常連客からの開店要望の声が絶えない。
3	小売業	各種食料品小売業	39.74	中小企業	地元の人はもとより、観光客も含めターゲットとして、地元食材を活かした出来たての蒲鉾焼きや揚げを提供。
4	その他の教育、学習支援業	他に分類されない教育、学習支援業	59.62	中小企業	市内では著名な講師が運営するダンススクールで、その他テーピングケア、ストレッチ等地元顧客を中心に展開。
5	飲食・サービス業	一般飲食店	79.49	中小企業	地元の食材を使用し、都内のハイレベルな接客を融合させた店舗。 常に新メニューの展開を予定している新スタイルの居酒屋。
6	小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	39.74	被災中小企業	40 代以上の女性をターゲットとした婦人服をラインナップ、更に震災以前から展開していた、ファンシーグッズなど小中高校生をターゲットにした雑貨類を復活させ、観光客向けの地元オリジナルグッズを展開。
7	小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	69.56	中小企業	中学生から 40 代までの女性をターゲットとして、地元では取扱いう店が少ないアジアン雑貨を中心に、小物からある程度の大きさの室内オブジェまでを取り扱う。
8	飲食・サービス業	一般飲食店	165.74	中小企業	震災で消失してしまった若者が集える場所を再度復活させようと出店、市内で競技人口の多いスポーツであるバスケットボールができるバー。 大型ビジョンを設置予定でスポーツ以外のイベント利用も可能。 日中は子連れの母親が安心して遊ばせられる室内遊具を設置したキッズカフェを運営。

表　業種別面積

	物販店舗	飲食店舗	サービス店舗その他	共用部・他	合計	備考
Ａ・Ｂ棟	149.04 ㎡	318.10 ㎡	59.62 ㎡	47.25 ㎡	574.01 ㎡	

○参考　被災事業者募集活動経過について

テナント入居者の募集活動に当たっては、被災事業者等の入居募集活動として、下記の取り組みを実施しました。

●市内事業者等を対象とした入居者募集説明会

・今回、津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金を活用して整備することを計画している南町三区商業施設（仮称）スローストリートを含めた商業施設群（仮称）内湾スロー村への出店者説明会を平成 28 年 6 月 5 日・6 日、7 月 30 日に開催しました。

・その後、被災事業者の賃料を見直した上、平成 29 年 5 月 13 日に再度説明会を開催しました。

表　入居者募集説明会開催経過

開催日時	議題等	参加事業者数
平成 28 年 6 月 5 日	■（仮称）内湾スロー村の出店者募集	37 社
平成 28 年 6 月 6 日	■（仮称）内湾スロー村の出店者募集	38 社
平成 28 年 7 月 30 日	■（仮称）内湾スロー村の出店者募集	7 社
平成 29 年 5 月 13 日	■（仮称）スローストリートの出店者募集	19 社

●市内事業者を対象とした新聞広告による随時募集

・入居者募集を目的として、気仙沼市、南三陸町を主な営業地域としている地元新聞（三陸新報）に広告を定期的に掲載しました。

表　入居者募集新聞広告掲載概要

掲載年月日	掲載内容	掲載媒体
平成 28 年 5 月 22 日	■（仮称）内湾スロー村の出店者募集説明会案内	三陸新報
平成 28 年 7 月 27 日	■第二回（仮称）内湾スロー村の出店者募集説明会案内	三陸新報
平成 29 年 5 月 2 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集説明会案内	三陸新報
平成 29 年 5 月 12 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集説明会案内	三陸新報
平成 29 年 6 月 28 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集	三陸新報
平成 29 年 8 月 2 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集	三陸新報
平成 29 年 9 月 3 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集	三陸新報
平成 29 年 11 月 14 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集	三陸新報
平成 29 年 12 月 15 日	■（仮称）スローストリート側出店者募集	三陸新報

●市内事業者を対象とした個別営業

・入居者募集説明会を開催しても、不参加の仮設店舗営業事業者等が相当数いたことから、平成 28 年 6 月より、（仮称）スローストリートで計画する誘致業種・業態に該当する事業者に個別に電話・戸別訪問し、出店意向を確認しました。

・平成 30 年 8 月 23 日現在、市内被災事業者 102 件、非被災事業者 65 件の計 167 件の意向を確認しています。

・市内被災事業者では、出店意向が無い事業者が 97 件（内訳：廃業済み・廃業予定 5 件、休業中 1 件、本設再建済み 75 件、本設再建予定 12 件、その他 4 件）、出店を検討する意向がある事業者が 5 件となりましたが、結果的には 2 店舗が出店することとなりました。

⑤　施設等の整備費の概算見積、資金調達の見込、テナント賃料の想定範囲及び商業施設の長期収支見込

ア　施設等の整備費の概算見積

共同店舗の概算整備費及び費用負担の考え方を下表に示します。

出店事業者の負担軽減、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）の収支向上のため、補助金活用とあわせて、コストダウンに配慮した計画・設計を行います。

表　（仮称）スローストリート【A・B 棟】の整備費の概算見積

費用項目	概算整備費	費用負担の考え方
建築工事費	1.54 億円（税抜き）	津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金の活用 残りは自己負担
設備工事費		
設計・監理費		
外構工事費		

イ　資金調達の見込み

施設整備の資金は、津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金を活用します。補助対象外分についてはまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）の負担として、高度化資金（融資）と銀行借入とします。

テナントに対して建設協力金として保証金、敷金を徴収します。

表　（仮称）スローストリート（A・B 棟）の資金調達方法

費用項目	資金調達方法
資本金	自己資金
補助金	津波･原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金 ※精算払いの為つなぎ融資を検討
テナント負担金	建設協力金、保証金、敷金等
借入金	市中銀行借入、高度化資金借入

ウ　テナント賃料の想定範囲

テナント賃料の基本単価は､被災中小企業は概ね5,000円/月坪～6,000円/月坪の範囲内で、中小企業は 8,500 円/月坪で、被災の有無や事業所の所在地などのテナントの属性に加えて、大型店舗と小規模店舗の面積の差違、業種による集客力の差違等に応じて段階的に設定する予定です。また、共益費は実費精算としますが概ね 2,000 円/月坪程度と見積りしています。（販売促進費は賃料に含まれます）

また、市内では、仮設店舗への入居の際に中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用している事業者が多いことから、本施設では、中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等の補助金を活用済みの事業者でも、罹災証明があれば被災中小企業向けの安い賃料単価（5,000 円/月坪～6,000 円/月坪）で入居できるよう対応し、被災中小企業の再建を支援します。

なお、被災中小企業向けの賃料は、当該商業施設の建設・運営を担うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）の経営安定と被災事業者をはじめとする出店事業者の意向、近隣で先行して整備された中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等を活用した共同店舗賃料相場、地元不動産会社へのヒアリング調査に基づく同種同規模の市内類似賃料相場（7,000 円/月坪～9,000 円/月坪）等々のバランスを考慮した上で、出店事業者の負担が少なくなるよう検討して

います。

事業リスク低減のため、引き続き建設費や経費の圧縮についても検討していきます。

長期収支について、現時点では、開業から1年目に単年度黒字転換、20年目に累積黒字転換を見込んでいます。

（４）その他施設整備計画

１）その他の整備予定の商業施設の概要

①　南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット

ア　施設の建設箇所、位置、駐車場からの動線その他周辺交通・来街手段の状況

（仮称）スローフードマーケットは、海辺に整備される南町海岸商業施設「ムカエル」や、中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用して先行整備された共同店舗を結ぶ、（仮称）海の見える道沿道の街区に配置します。

イ　敷地の権利関係等の概要

当該施設用地は、南町三区商業施設の建設・運営を行うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が従前地権者から取得及び借地し、管理します。

ウ　建築面積・店舗面積・建築工法

○収容人数：170名

○敷地面積：1,456.50㎡

○建築面積：　500.00㎡（建ぺい率34.32%）

○延床面積：　494.69㎡（容積率34.32%）

○専有面積：　494.69㎡（店舗合計：494.69㎡）

※各店舗の面積詳細は「エ　テナントの業種構成・規模」に記載。

○構　　造：木造平屋建（その他の建築物）

○用　　途：店舗

エ　テナントの業種構成・規模

業種構成は、本施設の導入機能や想定顧客層を踏まえて、下表の出店事業者5店舗を予定しています。

表　南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケットへの出店希望状況（平成30年8月23日時点）

区画	区分	業種	面積（㎡）	備考
1	物販店舗	水産加工品	47.51	
2	物販店舗	八百屋店	91.61	
3	物販店舗	加工品	97.20	
4	物販店舗	鮮魚	79.50	
5	飲食店舗	ビアレストラン	79.50	

表　業種別面積

	物販店舗	飲食店舗	サービス店舗その他	共用部・他	合計	備考
スローフードマーケット	315.82㎡	79.50㎡	0㎡	99.37㎡	494.69㎡	

オ　施設等の整備費の概算見積、資金調達の見込、テナント賃料の想定範囲及び商業施設の長期収支見込

表　（仮称）スローフードマーケットの整備費の概算見積

費用項目	概算整備費	費用負担の考え方
建築工事費	2.17 億円（税抜き）	民間支援事業を活用し、残りは自己負担
設備工事費		
設計・監理費		
外構工事費		

○資金調達の見込み

施設の整備は，民間の支援により建設予定。施設内の設備も概ね支援によって設置予定。

表　（仮称）スローフードマーケットの資金調達方法

費用項目	資金調達方法
資本金	自己資金
補助金	なし
テナント負担金	建設協力金、保証金、敷金等
借入金	市中銀行借入、高度化資金借入

○テナント賃料の想定範囲

テナント賃料の基本単価は、売上歩合賃料として月売上の概ね 8%～15%の範囲内で、被災中小企業、非被災中小企業、事業所の所在地などのテナントの属性に加えて、業種による集客力の差違等に応じて段階的に設定する予定です。また、共益費や販促費は別途設定します。

賃料は、当該商業施設の建設・運営を担うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）の経営安定と被災事業者をはじめとする出店事業者の事業継続、近隣で先行して整備された中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等を活用した共同店舗賃料等々のバランスを考慮した上で、出店事業者の負担を少なくなるよう検討しています。

また事業リスク低減のため、引き続き建設費や経費の圧縮についても検討していきます。

②　（仮称）スローストリートＣ棟

ア　施設の建設箇所、位置、駐車場からの動線その他周辺交通・来街手段の状況

Ｃ棟は、Ａ・Ｂ棟と同一敷地内に、Ａ・Ｂ棟の北側（街区内部）に配置します。

駐車場は、各街区内及び南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット南側に隣接する街区に配置します。

イ　敷地の権利関係等の概要

当該施設用地は、南町三区商業施設の建設・運営を行うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が従前地権者から取得及び借地し、管理します。

ウ　建築面積・店舗面積・建築工法

○敷地面積：299.66 ㎡

○建築面積：175.53 ㎡（建ぺい率 58.58%）

○延床面積：165.58 ㎡（容積率 55.26%）
○専有面積：165.58 ㎡（店舗合計：165.58 ㎡）
※各店舗の面積詳細は「エ　テナントの業種構成・規模」に記載。
○構　　造：木造平屋建（その他の建築物）
○用　　途：店舗

エ　テナントの業種構成・規模

業種構成は、本施設の導入機能や想定顧客層を踏まえて、下表の出店事業者 4 店舗とします。

表　南町三区商業施設（仮称）スローストリート C 棟への出店希望状況（平成 30 年 8 月 23 日時点）

区画	区分	業種	面積（㎡）	備考
9	飲食・サービス業	一般飲食店	19.87	
10	飲食・サービス業	一般飲食店	39.74	
11	飲食・サービス業	一般飲食店	39.74	
12	飲食・サービス業	一般飲食店	39.74	

表　業種別面積

	物販店舗	飲食店舗	サービス店舗その他	共用部・他	合計	備考
C 棟	0 ㎡	139.09 ㎡	0 ㎡	26.49 ㎡	165.58 ㎡	

オ　施設等の整備費の概算見積、資金調達の見込、テナント賃料の想定範囲及び商業施設の長期収支見込

○施設等の整備費の概算見積

表　（仮称）スローストリート C 棟の整備費の概算見積

費用項目	概算整備費	費用負担の考え方
建築工事費	0.42 億円（税抜き）	自己負担
設備工事費		
設計・監理費		
外構工事費		

○資金調達の見込み

施設整備費の資金は銀行借入とします。
テナントに対して建設協力金として保証金、敷金を徴収します。

表　（仮称）スローストリートＣ棟の資金調達方法

費用項目	資金調達方法
資本金	自己資金
補助金	なし
テナント負担金	建設協力金、保証金、敷金等
借入金	市中銀行借入 高度化資金借入

○テナント賃料の想定範囲

テナント賃料の基本単価は、被災中小企業は概ね 5,000 円/月坪～6,000 円/月坪の範囲内で、中小企業は 8,500 円/月坪で、被災の有無や事業所の所在地などのテナントの属性に加えて、大型店舗と小規模店舗の面積の差違、業種による集客力の差違等に応じて段階的に設定する予定です。また、共益費は実費精算としますが概ね 2,000 円/月坪程度と見積りしています。（販売促進費は賃料に含まれます）

また、市内では、仮設店舗への入居の際に中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業を活用している事業者が多いことから、本施設では、中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等の補助金を活用済みの事業者でも、罹災証明があれば被災中小企業向けの安い賃料単価（5,000 円/月坪～6,000 円/月坪）で入居できるよう対応し、被災中小企業の再建を支援します。

なお、被災中小企業向けの賃料は、当該商業施設の建設・運営を担うまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）の経営安定と被災事業者をはじめとする出店事業者の事業継続、近隣で先行して整備された中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業等を活用した共同店舗賃料相場、地元不動産会社へのヒアリング調査に基づく同種同規模の市内類似賃料相場（7,000 円/月坪～9,000 円/月坪）等々のバランスを考慮した上で、出店事業者の負担が少なくなるよう検討しています。

事業リスク低減のため、引き続き建設費や経費の圧縮についても検討していきます。

長期収支について、現時点では、開業から１年目に単年度黒字転換、20 年目に累積黒字転換を見込んでいます。

２）駐車場整備計画

計画区域内の主要駐車場は、南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケット及び（仮称）南町海岸公共・公益施設との位置関係や幹線道路からのアクセス性を考慮し、下表に示す街区にそれぞれ計画します。

市では、計画区域内の主要駐車場として、買い物客や観光客向けの公共駐車場を整備し、計画区域内の商店街の再建を支援します。

（仮称）スローストリートの従業員用駐車場については、土地区画整理事業の地権者意向調査等から、月極駐車場が一定量供給される見込みがあることや、今後は気仙沼市役所に市外自治体から派遣されている職員が減少する見込であることに伴い、職員が利用する月極駐車場の需要が減少することから、従業員用駐車場を整備しなくとも、運営上問題がないと考えています。

表　今後整備が予定されている主要駐車場

名称	内容	整備主体	所在地等*1	財源・事業手法
（仮称）スローフードマーケット駐車場	収容台数：20 台	気仙沼地域開発株式会社	17 街区	民間支援事業
（仮称）南町海岸公共・公益施設駐車場	収容台数：29 台予定	気仙沼市	28 街区	災害復旧整備事業
公共駐車場	収容台数：102 台 （H30.7 現在）	同上	18 街区 26 街区 27 街区	市単費事業

*1：土地区画整理事業における暫定的な街区番号がある場合に記載

３）公園・広場等整備計画

まちなか再生計画区域において整備予定の公園・広場を下表に示します。

表　今後整備が予定されている公園・広場等

名称		内容	整備主体	所在地等*1
①	気仙沼漁港南町公園	広場面積：5,400 ㎡	宮城県　災害復旧整備事業	区画整理区域外
②	１号街区公園	公園面積：1,644 ㎡	気仙沼市　土地区画整理事業	６街区
③	２号街区公園	公園面積：677 ㎡	気仙沼市　土地区画整理事業	13 街区
④	３号街区公園	公園面積：616 ㎡	気仙沼市　土地区画整理事業	28 街区
⑤	４号街区公園	公園面積：595 ㎡	気仙沼市　土地区画整理事業	29 街区

*1：土地区画整理事業における暫定的な街区番号がある場合に記載

① 街区公園

本計画の対象区域で土地区画整理事業により、4 箇所の街区公園を整備します。

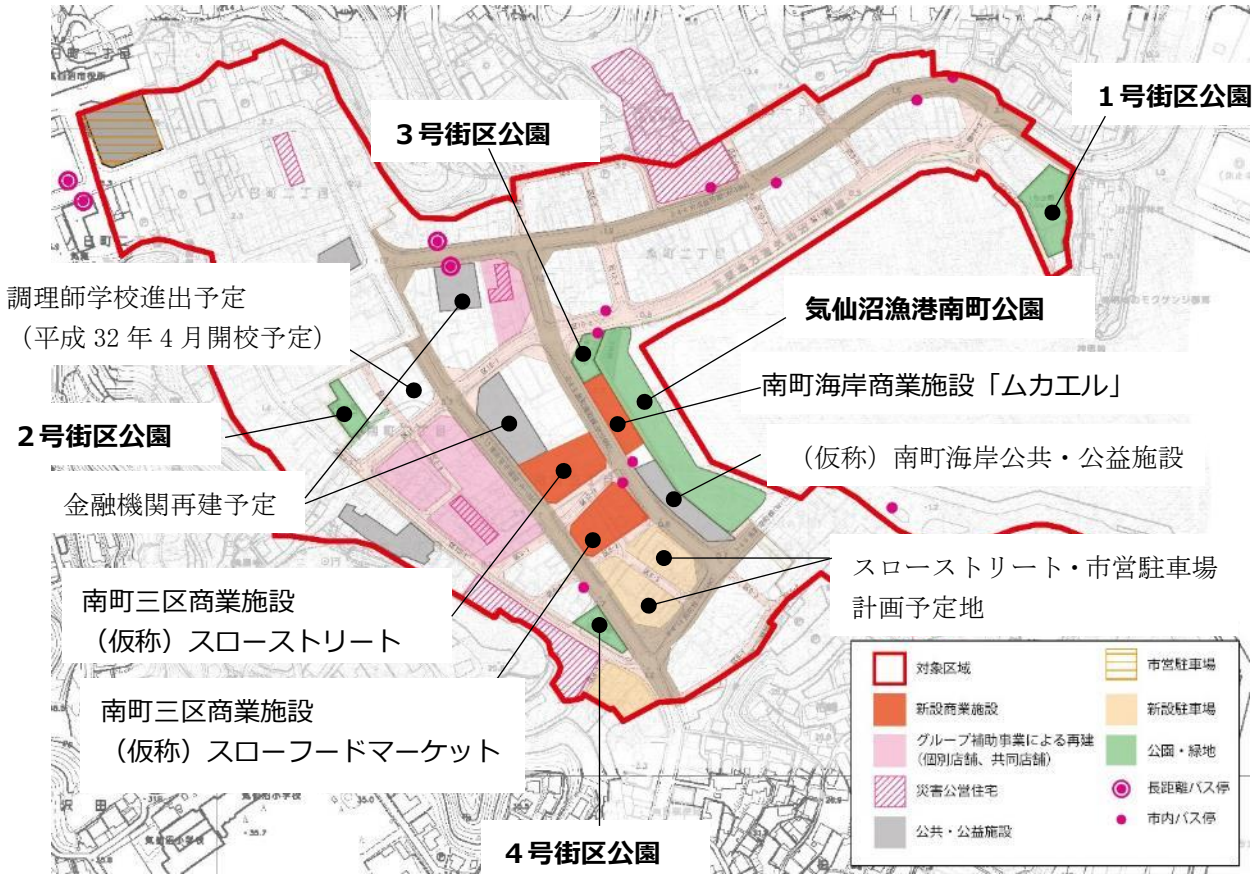


図　公園・緑地、広場等の位置

② 気仙沼漁港南町公園

気仙沼漁港南町公園は、東日本大震災以前から南町海岸にあった港ふれあい公園を、県が災害復旧整備事業により整備するものです。

隣接する市有地との境界付近に、東日本大震災被災後の津波対策の一環として防潮堤が整備されることから、市街地と海辺の一体感の醸成、海からみた良好な街並み形成、親水性の確保等を目的として防潮堤と一体となった斜面緑地、階段を整備することが計画されています。

平成 29 年中に着工し、平成 32 年 3 月に竣工する予定です。（次頁イメージ図参照）

気仙沼漁港南町公園は東日本大震災で被災した市街地の中で、景観に配慮した防潮堤整備の数少ない事例であり集客資源として期待されるとともに、かつ気仙沼市内の市街地においてもみなとまちの景観を楽しめる場所です。

また、東日本大震災以前から同地で実施されていた毎週日曜日朝に開催される朝市、夏に開催される本市最大のイベントであるみなと祭り等のイベント・交流の場として活用を図ります。

4）業務施設の整備に関する計画

まちなか再生計画区域内では、新たに調理師学校が平成 32 年 4 月に開校する予定であり、周辺商業施設の賑わい創出、従業員の確保に資することが期待されます。

また、南町三区商業施設（仮称）スローストリート北側で金融機関が再建される予定であり、金融機関駐車場については、金融機関営業時間外の活用について協議を進めています。

図　気仙沼漁港南町公園整備イメージ図
（防潮堤により海と街が分断されないように防潮堤上部にデッキを設け、
南町海岸商業施設「ムカエル」、（仮称）南町海岸公共・公益施設 2 階と接続）

図　気仙沼漁港南町公園整備イメージ図
（海側から防潮堤躯体が見えないよう、海側に斜面緑地や階段、バーゴラを整備）

５．まちの魅力向上に向けた取り組み・方針・計画

（１）市内関連施設の整備・連携による、オンリーワンコンテンツを通じた誘客の拡大

「観光に関する戦略的方策（バージョン 2)」（平成 25 年 3 月策定）に定める「戦略 3　観光まちづくりに向けた基盤強化戦略」の具体的な取り組みである「市内関連施設の整備による、オンリーワンコンテンツを通じた誘客の拡大」の対象区域として、「水産業と観光産業の結節点となる魚市場エリア」と「魚町南町内湾及び港町エリア」を、重点エリアとして位置づけています。

本計画区域内では、南町海岸商業施設「ムカエル」、南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケット、（仮称）南町海岸公共・公益施設の整備を進め、2 つのエリアが連携したハード・ソフトの観光振興の取り組みにより誘客の拡大を図ります。

（２）内湾地区におけるまちなみ形成

１）魅力的なまちなみづくり

①　「まちづくりハンドブック」に基づく景観形成

内湾地区では、土地区画整理事業による基盤整備後に、再建される店舗や事務所、住宅等を適切に誘導し、良好な景観形成を図るため、地域が一つとなり、共有した内湾地区の将来像を実現していくため、内湾地区における具体的なまちなみ・景観は、「内湾地区景観・まちづくりハンドブック」に基づき、誘導することを目指します。

②　景観形成の考え方

ア　景観形成の考え方

「内湾地区景観・まちづくりハンドブック」（平成 28 年 3 月）では、「みなとまちの歴史とにぎわいを活かした、歩いて楽しい」を基本方針としてみなとまち気仙沼の歴史を継承し、良好な市街地環境と魅力的なまちなみの形成を図るため、海と山が一体となった内湾全体ならではの景観や、地区内に残る歴史的建造物等の景観特性を活かしたまちづくりを進めていくこととします。

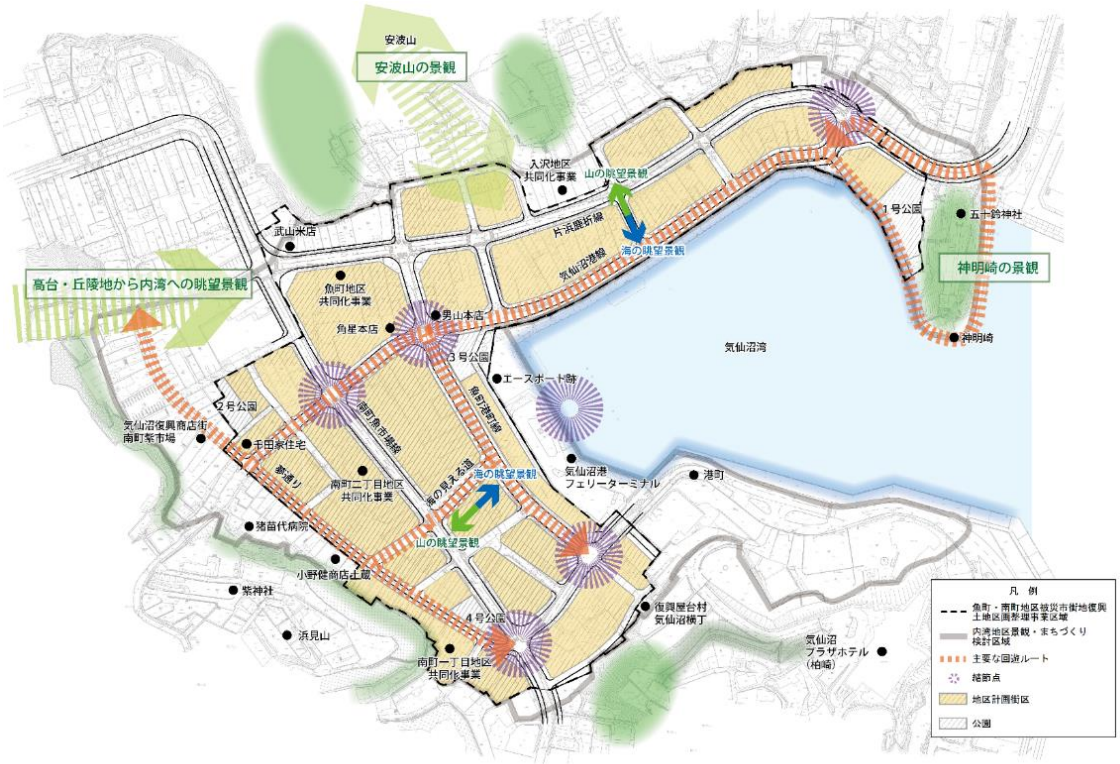


図　景観特性を活かしたまちづくりのイメージ

イ　景観形成の基本方針

「内湾地区景観・まちづくりハンドブック」（平成 28 年 3 月）に定めている、地区別の景観形成のコンセプト及び景観形成の考え方を下表に示します。

南町三区商業施設（仮称）スローストリートは、「海の見える道地区」に該当します。

地区名称		景観形成のコンセプト・景観形成の考え方
A	片浜鹿折線地区	「落ち着きのある住居系市街地のまちなみ」 ・歴史的建造物を活かし、落ち着きのある住居系市街地の景観を目指します。 ・背景となる安波山、傾斜地の緑を活かします。
B	気仙沼港線地区	「気仙沼の“宝”魚町の歴史を継承するみなとまち」 ・屋号通りの歴史とみなとの景観を活かし、観光にもつながる魚町らしい景観を目指します。 ・対岸への眺望等魚町らしい連続した景観を活かし、神明崎へのアプローチとして歩いて楽しい景観づくりを目指します。
C	南町魚市場線地区	「人々が集う魅力的な商業のにぎわいのまち」 ・背景となる安波山、傾斜地の緑に配慮し、落ち着きのある商業・業務地の景観づくりを目指します。 ・商業の賑わいを活かし、みなとへのアプローチとなる路地や共同化事業施設などを回遊できる、歩いて楽しい景観づくりを目指します。
D	夢通り地区	「うまいもん・おもてなしの見えるまち」 ・飲食店等の立ち並ぶ賑わいの景観を目指します。 ・みなとへのアプローチとなる路地や共同化事業施設などを回遊できる、歩いて楽しい景観づくりを目指します。
E	海の見える道地区	「海へといざなう、歩いて楽しいアプローチ」 ・海と山への眺望を確保し、歩いて楽しい景観づくりを目指します。 ・回遊ルートを起点として、歩いて楽しい周辺の観光や地産物販売の商店とすることにより、気仙沼らしさをかもし出し、賑わいのある海と一体となった景観を形成します。
F	魚町港町線地区	「懐かしいけど新しい気仙沼の海の玄関口」 ・気仙沼の顔として、地元が誇りに思い、観光客にも親しまれるみなとの景観づくりを目指します。 ・海への眺望を活かし、みなとへのアプローチとなる南町海岸施設等を回遊できる、歩いて楽しい景観づくりを目指します。

（出典：「内湾地区景観・まちづくりハンドブック」）

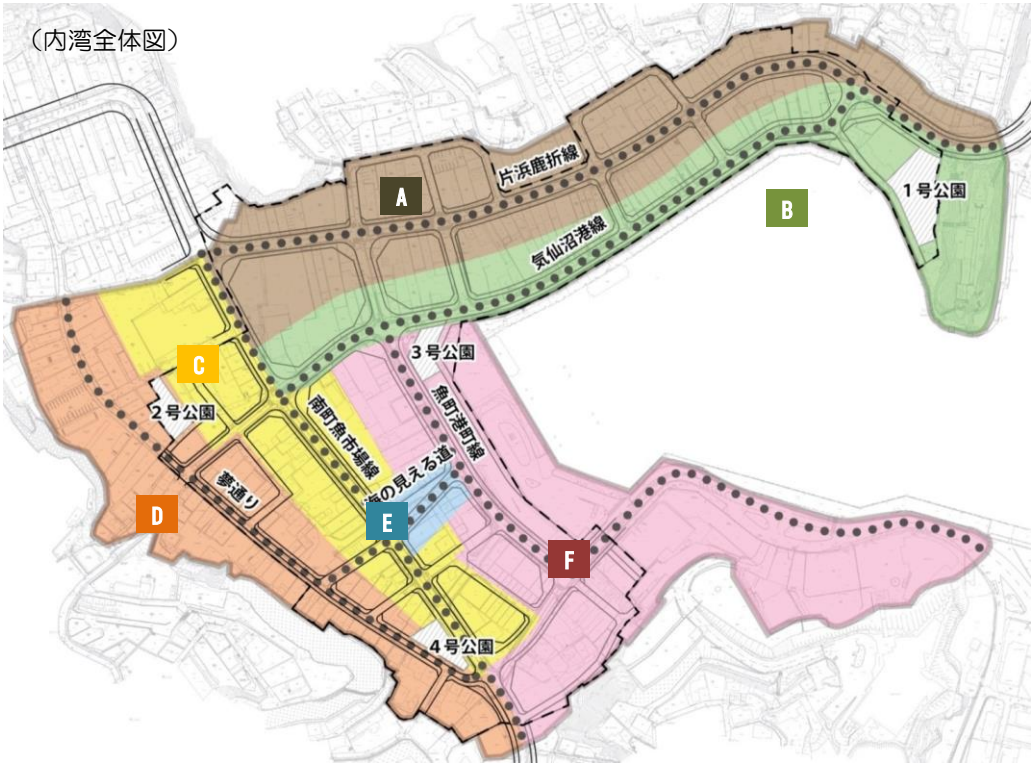


図　景観形成区分図

６．再生計画の地域経済への波及効果

（１）まちの賑わいの再生・強化の方策

１）基本的な考え方

気仙沼市には気仙沼みなとまつりや気仙沼つばきマラソン、徳仙丈つつじまつりなどなど四季折々の祭りやイベントがあります。

こうしたイベントと連携しながら新たな観光客の誘客につながるイベント、地域住民をターゲットとする多様なイベントを継続的に実施することにより、商業施設への誘客とまちの賑わいづくりを図ります。

また、計画区域内に整備される気仙沼漁港南町公園や（仮称）海の見える道、街区公園等の公共空間を活用し、年間通してさまざまな催しを実施します。

休日や祭日、イベント時に、(仮称) 海の見える道を交通規制により歩行者天国とするなど、道路空間を憩いの場、交流の場として活用することで、商業施設間の回遊性を高めます。

同時に、南町海岸商業施設「ムカエル」に導入する観光案内所等を核とした観光誘致の取り組みを強化し、観光情報などの情報発信も行っていきます。

２）賑わい再生・強化のための方策

具体的な賑わい再生・強化のための方策として、下記の内容を検討しています。

（２）地域資源の活用・新事業の創出

１）基本的考え方

一般社団法人気仙沼地域戦略とまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が連携して、気仙沼の食材を活かした新たな郷土料理、加工食品等の開発・販売促進、気仙沼市の生業を活かした産業観光、自然資源を活かしたマリンアクティビティ等の観光プログラム開発と情報発信を通じて、計画域内の商店街の活性化、気仙沼観光の玄関口としての拠点形成、市内全域の観光振興等による新たな事業・雇用の拡大を促します。

２）新事業創出のための方策

①　気仙沼市の農林水産物を活用したスローフードのまちづくりの展開

計画区域内で計画されている観光・商業施設の飲食店、周辺飲食店と連携した気仙沼漁港の主要水揚げ魚種を活かした新たな郷土料理、これまで流通にのらなかった雑魚を活用した新たな名物料理、加工食品の開発支援等、計画区域内の飲食店の魅力向上と六次産業化を通じた農林水産業の活性化、新たな事業・雇用の拡大を図ります。

②　マリンアクティビティ、生業見学・体験観光等、地域資源を活用した観光プログラム開発

一般社団法人気仙沼地域戦略とまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が連携して、観光客のニーズの把握、マリンアクティビティ、生業見学・体験観光等、地域資源を活用した体験観光プログラムの開発、体外的な観光情報の発信等、気仙沼観光のコーディネートを行い、気仙沼の観光業全体の底上げを図ります。

③　来訪者が回遊しやすい仕掛けづくり

計画区域では、被災前には、夏に開催される気仙沼みなとまつり等のイベント時には交通規制を実施し、歩行者天国として賑わいの形成を図ってきたところです。また、計画区域内に整備される（仮称）南町海岸公共・公益施設や、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が整備・運営する観光集客施設（南町海岸商業施設「ムカエル」）及び商業施設（南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケット）については、（仮称）海の見える道沿道に配置する方針としています。

市では、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）と連携して、この（仮称）海の見える道を憩いの場、イベントの場として活用し、特に来街者の多い、休日や祭日については来訪者の利便性や安全性を確保しながら、周辺施設間の回遊性の確保についての工夫を図っていく方針としています。

また、誘導標や店舗の案内看板の設置等、来訪者が回遊しやすいソフト面での仕掛けづくりにも取り組んでいくこととしています。

さらには、これらの催事を円滑に実施するため、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が道路協力団体やエリアマネジメント団体の指定を受けることも視野に入れながら検討を進めていきます。

７．再生計画の実施体制、組織及び事業のスケジュール

（１）再生計画の実施及び管理運営に係る組織等の概要

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

協議会では、内湾地区の既存事業者、復興まちづくり事業等により共同店舗等の商業施設を運営している又は予定している事業者、商業振興又は観光振興の関連団体代表等が委員となって、内湾地区の賑わい再生に向けた考え方や施設整備後の取り組みについて検討しました。

表　気仙沼市内湾地区被災商業地等再生協議会の構成

No.	氏名	所属等	役職
1	菅原　昭彦	■内湾地区復興まちづくり協議会	会長
		■気仙沼商工会議所	会頭
		■内湾地区において復興まちづくり事業等により共同店舗等の商業施設を運営している又は予定しているもの（気仙沼地域開発株式会社）	代表取締役
2	宮井　和夫	■内湾地区復興まちづくり協議会	公共施設・観光施設検討部会長
		■内湾地区において復興まちづくり事業等により共同店舗等の商業施設を運営している又は予定しているもの（気仙沼地域開発株式会社）	取締役
3	坂本　正人	■内湾地区復興まちづくり協議会	商業部会長
4	鈴木　淳平	■内湾地区復興まちづくり協議会	住宅再建部会長
5	村上　力男	■内湾地区における仮設商店街、既存商店街の構成員等からなる商業活動団体（南町紫神社前商店街）	会長
		■内湾地区復興まちづくり協議会	副会長
6	渡邊　栄	■内湾地区における仮設商店街、既存商店街の構成員等からなる商業活動団体（八日町商店街振興組合）	専務理事
7	斎藤嘉一郎	■内湾地区において復興まちづくり事業等により共同店舗等の商業施設を運営している又は予定しているもの（内湾魚町商店会）	副会長
8	加藤　正禎	■気仙沼商工会議所	専務理事
9	臼井　亮	■一般社団法人気仙沼観光コンベンション協会	事務局長
10	千葉　裕樹	■内湾地区において復興まちづくり事業等により共同店舗等の商業施設を運営している又は予定しているもの（気仙沼地域開発株式会社）	職員
11	三浦　永司	■気仙沼市建設部都市計画課	課長
12	榊原　潤	■気仙沼市産業部観光課	課長
13	澤口　紳	■気仙沼市産業部商工課（事務局）	課長

表　気仙沼市内湾地区被災商業地等再生協議会の活動実績

時　期	会議名	内容
平成 29 年 2 月 6 日	第 1 回協議会	・協議会の設立、役員選出 ・まちなか再生計画（素案）について
平成 30 年 9 月 21 日	第 2 回協議会	・協議会指摘事項、関係機関との協議結果等を踏まえたまちなか再生計画（案）について ・まちなか再生計画認定申請について

２）商業施設等整備事業等の実施主体及び協力体制

16 街区については、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事業）、28 街区については優良建築物等整備事業（東日本大震災復興交付金事業）及び宮城県補助金（平成 28 年度沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業）、17 街区については関連する補助金等を活用してまちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が施設を建設・運営します。

表　津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金の活用を検討する新規商業施設等整備事業

施設	実施主体	想定事業
（仮称）スローストリート	気仙沼地域開発株式会社	津波・原子力災害被災地域雇用創出企業立地補助金（商業施設等整備補助事業：民間商業施設整備型）

表　その他の新規商業施設等整備事業

施設	実施主体	想定事業
南町海岸商業施設「ムカエル」	気仙沼地域開発株式会社	優良建築物等整備事業（東日本大震災復興交付金事業）、沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業（宮城県）
（仮称）スローフードマーケット	同上	民間支援事業

表　その他事業

施設	実施主体	想定事業
(仮称)南町海岸公共・公益施設	気仙沼市	災害復旧整備事業
公共駐車場	気仙沼市	市単費事業
気仙沼漁港南町公園	宮城県	災害復旧整備事業

３）新規商業施設建設運営会社の資本構成、役員、事業内容、施設整備の収支計画等

①　資本構成

気仙沼地域開発株式会社の資本金は 1,020 千円、出資者及び出資額は下表の通りです。

表　気仙沼地域開発株式会社の出資者と出資額

No.	組織	役職	氏名	割当株式	出資金	出資比率
1	気仙沼市	市長	菅原　茂	8 株	20 万円	2.0%
2	気仙沼地域開発株式会社	代表取締役	菅原　昭彦	200 株	1,000 万円	98.0%

②　役員

気仙沼地域開発株式会社の役員は下表の通りです。

表　気仙沼地域開発株式会社の役員

No.	役職	所属および役職		氏名
1	代表取締役	㈱男山本店	代表取締役社長	菅原　昭彦
2	取締役	㈱臼福本店	代表取締役会長	臼井　賢志
3	取締役	宮城三菱自動車販売㈱	代表取締役会長	千田　満穂
4	取締役	㈱八葉水産	代表取締役	清水　敏也
5	取締役	㈱気仙沼商会	代表取締役社長	髙橋　正樹
6	取締役	㈱気仙沼観光タクシー	代表取締役	宮井　和夫
7	取締役	気仙沼商工会議所	専務理事	加藤　正禎
8	監査役	㈱カネダイ	代表取締役社長	佐藤　亮輔

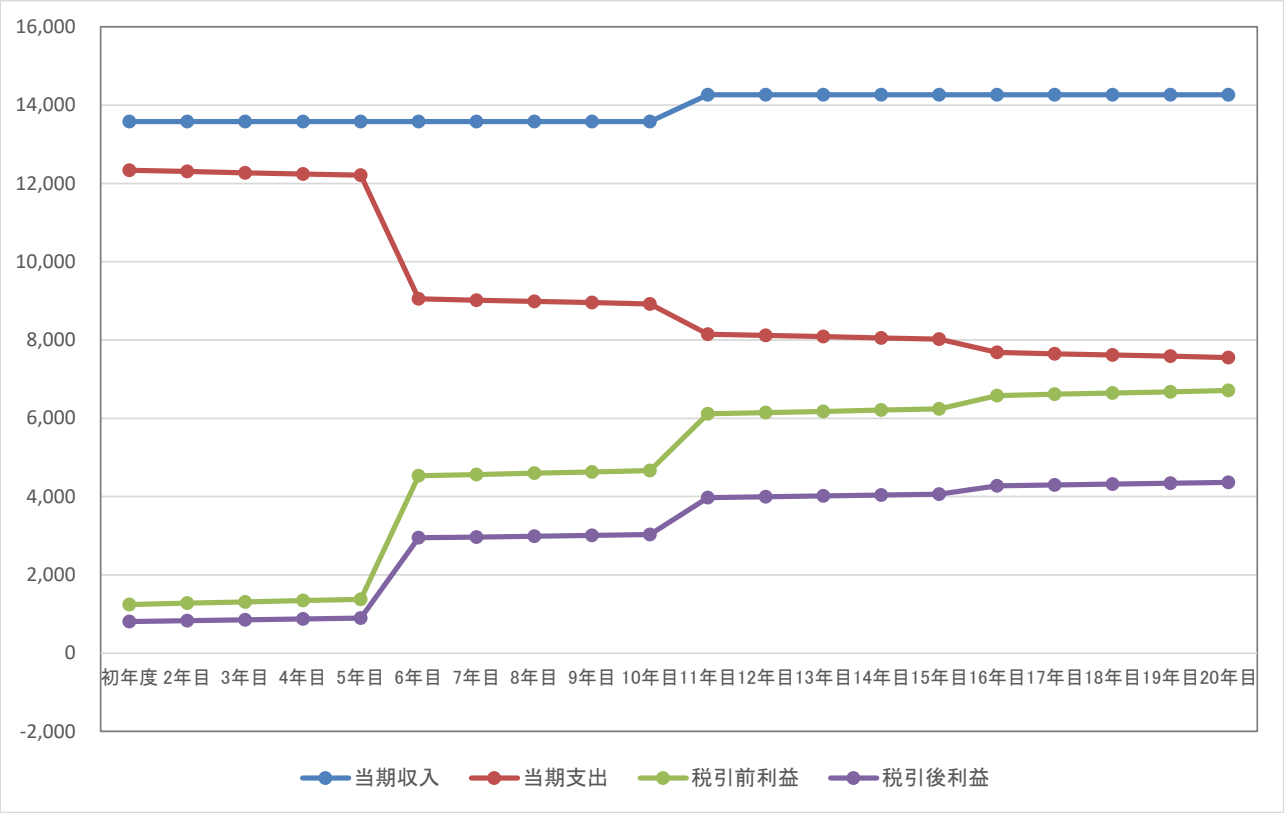
③　事業内容

・南町海岸商業施設「ムカエル」と南町商業重点エリアの事業全体プロデュース
・南町海岸商業施設「ムカエル」の事業施行及び建物所有管理
・海の見える道沿道の南町三区商業施設（仮称）スローストリート、（仮称）スローフードマーケットの用地確保（用地買収、借地等）、事業施行及び建物所有管理
・既存事業者（仮設商店街等）の商業施設テナントへの誘致、コーディネート
・来街者用の公共駐車場・商業施設駐車場の運営管理
・施設完成後の各事業の運営支援（広報、ホームページ、イベント、テナントリーシング等）
・以上に付帯し、又は付随する一切の事業

４）施設整備の収支計画

まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）における南町三区商業施設（仮称）スローストリート及びその他の商業施設（南町海岸商業施設「ムカエル」・南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット）の収支計画は下図の通りです。

商業施設の経常利益は開業初年度から黒字を維持し、借入金は平成 51 年度を目処に完済する計画です。



５）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

まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）によりエリアマネジメントを実施します。その対象区域は、（仮称）海の見える道の周辺エリアを含むまちなか再生計画区域とします。

当該地域において、まちづくり会社（気仙沼地域開発株式会社）が行う事項は以下のものとします。

①　商業施設の運営

16 番街区、17 番街区、南町海岸街区に共同店舗棟を建設、所有、運営、維持管理を行い、入居テナントから賃料を得ることにより事業を行います。

②　地域イベントの企画・運営

地域の賑わい、観光振興に資する取り組みとして、地域住民や周辺施設との連携を図りながら、地域イベントやプロモーション活動を行います。

（２）再生計画の実施スケジュール

事業	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度	32 年度
震災復興計画	前期	後期				
まちなか再生計画				まちなか再生計画計画期間（～平成 32 年度）		
土地区画整理事業	造成工事等					
	建築着工（順次）					
共同店舗（グループ補助）						
魚町二丁目地区	建物工事	H28.11 街開き（共同店舗・個別店舗開店）				
南町一丁目地区	建物工事	H28.10 街開き（共同店舗・個別店舗開店）				
南町二丁目地区		建物工事	H29.11 街開き（共同店舗・個別店舗開店）			
災害公営住宅						
魚町二丁目地区	建物工事	H28.8 入居開始				
南町一丁目地区	建物工事	H28.10 入居				
南町二丁目地区		建物工事	H29.4 入居開始			
入沢地区	建物工事		H29. 5 入居開始			
気仙沼漁港南町公園	造成工事		公園工事			
（仮称）南町海岸公共・公益施設	造成工事		建物工事		H31.2 供用開始	
南町海岸商業施設「ムカエル」	造成工事		建物工事		H30.11 グランドオープン	
南町三区商業施設（仮称）スローストリート	造成工事			建物工事	H31.春開業	
南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット	造成工事			建物工事	H31.春開業	

（３）区域に関連する各種計画の策定状況

１）まちなか再生計画区域の土地利用計画等に関する計画

・気仙沼市震災復興計画　平成 23 年 10 月　策定
・気仙沼市都市計画マスタープラン　平成 26 年 3 月　策定
・魚町・南町地区被災市街地復興土地区画整理事業　平成 25 年 4 月　都市計画決定
平成 26 年 2 月　都市計画変更
平成 26 年 3 月　事業認可
平成 27 年 1 月　第 1 回事業計画変更
平成 28 年 2 月　第 2 回事業計画変更
平成 28 年 8 月　第 3 回事業計画変更
平成 30 年 8 月　第 4 回事業計画変更
・内湾地区復興まちづくりに関する提言書-Ver4-　平成 27 年 4 月 9 日

２）まちなか再生計画区域の施設等整備

・南町海岸商業施設「ムカエル」　平成 30 年 11 月　開業予定
・南町三区商業施設（仮称）スローストリート　平成 31 年春　開業予定
・南町三区商業施設（仮称）スローフードマーケット　平成 31 年春　開業予定
・（仮称）南町海岸公共・公益施設（旧観光物産センター（エースポート）、及び旧勤労青少年ホーム（サン・パル）の災害復旧整備事業による合築）
平成 31 年 2 月　供用開始予定
・魚町二丁目地区共同化事業（グループ補助店舗及び災害公営住宅）
平成 28 年 8 月　開業及び公営住宅入居開始
・南町一丁目地区共同化事業（グループ補助店舗及び災害公営住宅、福祉施設）
平成 28 年 10 月　開業及び公営住宅入居開始
・南町二丁目地区共同化事業（グループ補助店舗及び災害公営住宅）
平成 29 年　4 月　公営住宅入居開始
平成 29 年 11 月　共同店舗営業開始
・八日町二丁目地区共同化事業（コミュニティセンター及び災害公営住宅）
平成 28 年 7 月　開業及び公営住宅入居開始
・公共駐車場整備計画　平成 31 年春　開業予定