

女川町まちなか再生計画

平成 28 年 1 月
女川町

女川町まちなか再生計画

目 次

1 再生計画の概要	1
(1) 再生の基本方針	1
2 再生計画の対象の区域	2
(1) 区域の設定の考え方	2
(2) 区域の所在地住所	3
(3) 区域の面積（概算、h a）	3
3 区域の土地利用計画	4
(1) 区域の土地利用の方針・計画	4
(2) 施設等配置計画	11
① 女川町中心部の施設配置計画	11
② 住宅等整備計画	13
③ 公共施設等整備計画	15
④ 区域内の商業施設配置の方針	15
(3) 街路等整備の方針と来街者動線計画	17
4 施設等整備計画	25
(1) 住宅等整備計画（p13 再掲）	25
(2) 公共施設等整備計画（p15 再掲）	25
(3) 商業施設等整備計画	27
① 商圏の現状と今度の動向	27
イ 整備予定がある商業施設等が需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）、構造等について、震災前及び現 在の状況、今後の見通し等	27
ロ 当該商圏内で営業する主要な小売商業・サービス業者等の店舗、仮 設店舗、開店・出店が予定されている店舗等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	34
ハ 被災した小売商業・サービス業者等の区域への帰還・本施設設での 開店等の予定・見込み	39

② 中心街・商業施設の店舗導入計画.....	40
③ 整備予定の商業施設の概要.....	42
(4) その他施設の整備計画.....	57
① 駐車場整備計画、公園・緑地、広場等整備計画.....	50
5 街の魅力向上のための取り組み方針・計画.....	64
6 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策.....	67
(1) まちのにぎわいの再生・強化の方策.....	67
(2) 地域資源の活用等による新事業等の創出.....	69
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.....	70
(1) まちづくり会社等の概要.....	70
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.....	70
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ことの実施主体および協力体制.....	72
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（まちづくり会社が設立予定の場合はこれらの案又は計画。）.....	73
④ エリアマネジメントを行う場合には、その実施体制.....	75
(2) 再生計画の実施スケジュール.....	76
(3) 区域に関連する各種計画の策定状況.....	76

* 図中の施設名は、仮称で示している。

1 再生計画の概要

(1) 再生の基本方針

■女川町中心部のまちづくりとまちなか再生の基本的考え方

女川町では、女川町復興計画(案)及び女川町中心部・土地利用計画(案)に基づき、安全な高台には、住宅地を整備し、一方まちの中心部には、公共施設、商業施設、観光施設等を集約整備し、幹線交通軸を中核に地区連携を図り、コンパクトな市街地形成を目指している。

なかでも、JR 女川駅を中心とするまちの中核を担う「**にぎわい拠点**」には、公共施設や観光交流エリアが周辺に配置され、駅舎からの眺望を有するまちのシンボル軸となるプロムナード沿道に商業施設等の集積を図り、町民や来街者等多様な人々が訪れ、集い、交流する“まちなか”として再生・整備することを目的とする。

■まちなか再生の基本方針

中心市街地の商業エリアには、仮設店舗・仮設商店街に入居している被災商業・サービス事業者等の本設移行のための移転先として確保し、被災事業者等の経営の安定化、事業の持続性の強化を図るとともに、仮設住宅等から復興計画地区に移転する町民の生活を支える商業・サービス機能を備える計画とする。

このため、まちの顔である中心市街地の商業エリア（まちなか）を、復興に向けた「**にぎわい拠点**」と位置付け、地域の自然、歴史、文化、特産物等を生かした地産地消等の事業による起業・開業を促進し、コミュニティ活動や誘客イベント等の強化による交流人口の増加を図りつつ、観光集客やIターン・Uターンを向上させるなど、地域経済の新たな発展の拠点として早期形成を目指す。また、その中で、女川ブランドを構築しながら、地域経済の好循環を維持、発展させ、まちのにぎわいを継続させる。

■公民連携手法によるまちなか再生の推進

にぎわい形成および災害対応を想定したまちなか形成に加えて、「**にぎわい拠点**」の区域内の町有地は、公民連携手法により、公共空間等の整備や民間商業施設整備用地としての活用を推進する。漁村と都市が共生する新たなにぎわい空間を創出し、すべての人が希望を持ち、安心して暮らし、「住み残る」、「住み戻る」、「住み来たる」まちの実現を標榜する。

「にぎわい拠点」とは

「まちなか再生計画の区域」で、地域医療センター北側、都市計画道路駅前清水線、女川中学校南側、国道 398 号に囲まれた街区（p3 図 1 参照）

この区域内のプロムナードを中心に商業施設を集積する計画である。

2 再生計画の対象の区域

(1) 区域の設定の考え方

次の考え方により「まちなか再生計画の区域」を設定する。

【 歴史 】

東日本大震災以前から、商業施設や公益的施設が集積していた位置である。

震災前は、堀切山を挟んで女川浜、鷲神浜の2地区にまたがっていた中心市街地を、本計画では、JR女川駅を中心とした女川浜地区に集約して再生する。

【 地理 】

女川港に隣接し、堀切山等の山に3方囲まれた地理的にまとまりある区域である。

【 交通体系 】

広域幹線道路である国道398号、生活幹線である都市計画道路駅前清水線、JR女川駅、離島航路ターミナルに囲まれた交通結節点に位置する。

【 住宅の分布 】

女川町の住宅配置計画(案)により整備される新たな住宅地及び女川町の既存住宅地のほぼ中央部に位置する。

【 社会的・経済的な相乗効果 】

まちの中核を担う公共施設(町役場、(仮称)生涯学習センター、小・中学校、地域医療センター)や観光交流拠点(ゆぽっぽ(温浴施設)、観光交流エリア、(仮称)メモリアル公園)に囲まれ、各施設との機能連携によりにぎわい形成を図ることができる。

【 防災 】

津波からの安全確保とにぎわい形成を両立するため、国道398号より山側の宅地は、L1津波に対応した高さ以上に嵩上げを行い、L1津波からの安全性を確保している。なお、L2津波発生時は、近接する高台公共施設へ避難する計画である。

(2) 区域の所在地住所

宮城県牡鹿郡女川町大字女川浜地内

(3) 区域の面積（概算、h a）

約 7.4ha

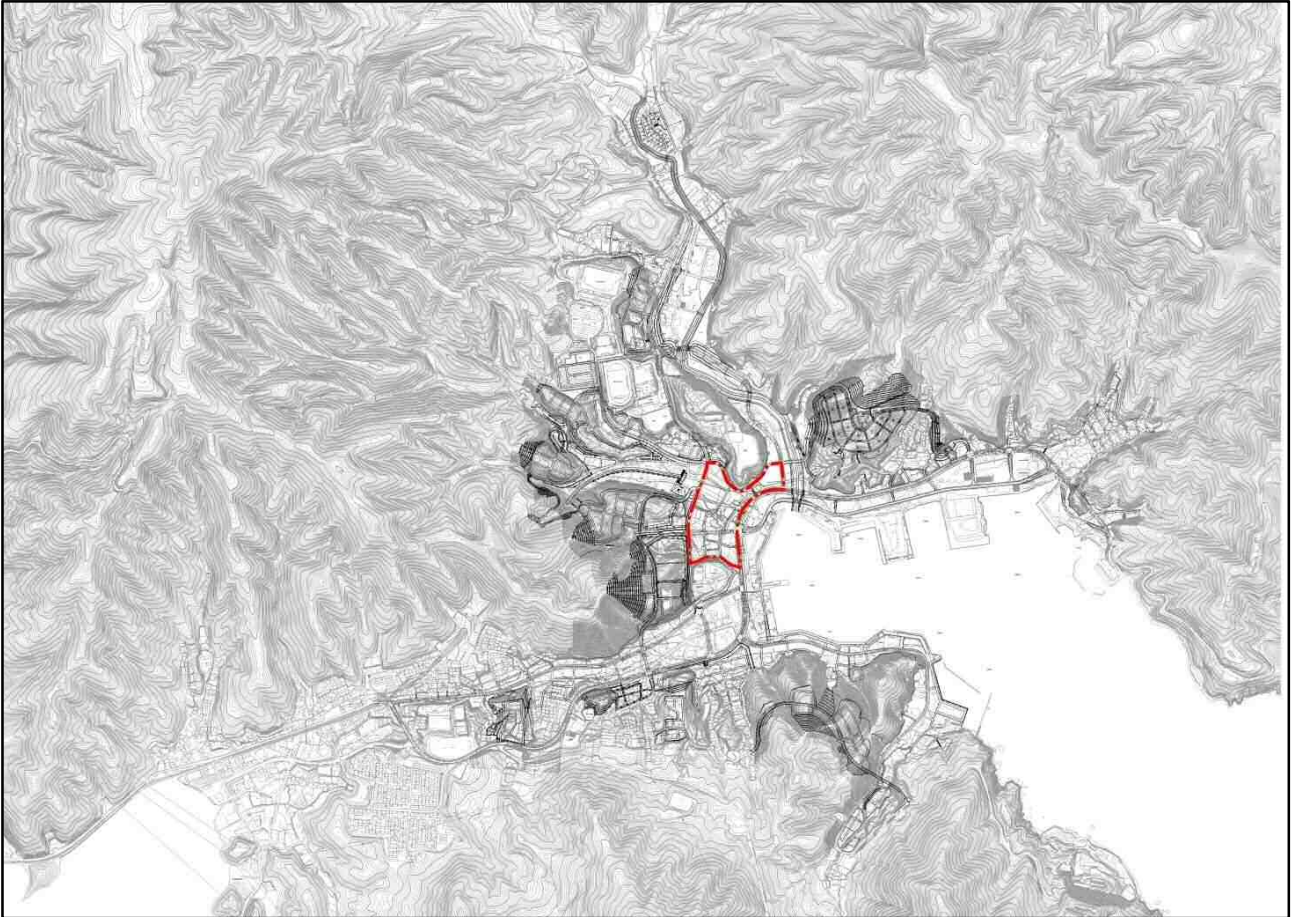


図 1 まちなか再生計画の区域

女川町では、まちなか再生計画の区域を「にぎわい拠点」として、プロムナードを中心に商業施設等の集積を図り、まちづくりを進めることとしている。

3 区域の土地利用計画

(1) 区域の土地利用の方針・計画

【 区域内の区画ごとの土地の権利関係及び利用主体 】

区域内の権利関係は、以下の図2に示すとおりである。

町有地は、公共施設の整備用地、女川みらい創造株式会社が整備する商業施設用地、当該地区内の来街者用駐車場用地とする。特にプロムナード沿道は、シンボル空間に位置付けられ、にぎわいの拠点として整備を進めることから、プロムナードが将来シャッター通りとなるのを避けるため、事業者の入れ替わりができるように、女川みらい創造株式会社と土地の賃貸借契約を行い、女川みらい創造株式会社が事業主体として、テナント型商業施設「シーパルピア女川」や(仮称)物産センターの整備・運営を行う。

民有地は、女川町被災市街地復興土地区画整理事業により、物販、飲食、サービス等の店舗や金融機関、事務所として早期に土地活用を希望する地権者の土地を集約換地し、各事業者(地権者)が個別に再建・整備する。

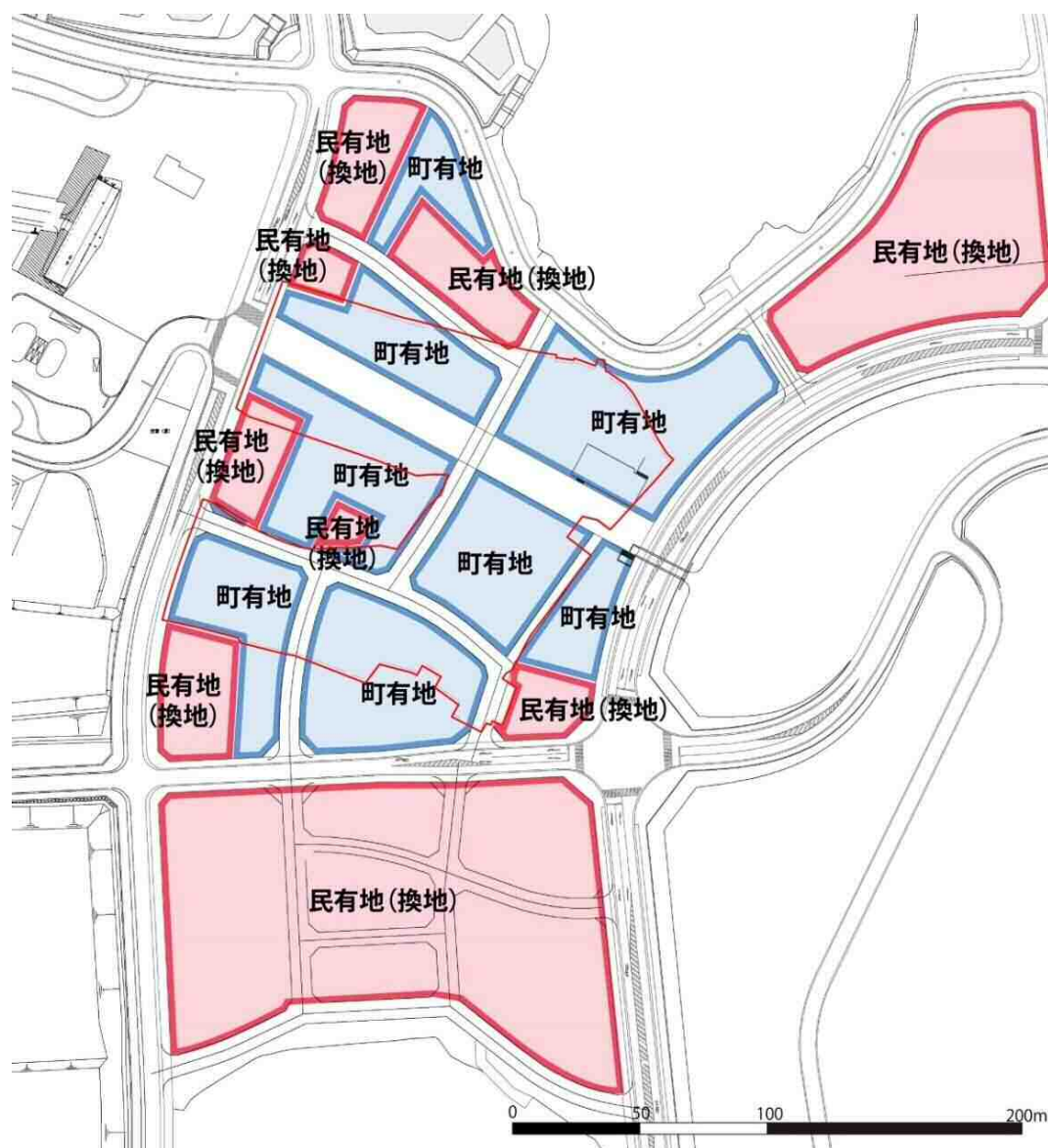


図2 区域内の土地の権利関係(町有地：青、民有地：赤)(平成26年3月時点)

【 区域内の土地利用 】

a 女川町中心部の土地利用の考え方

女川町では、中心部の土地利用を次の通り計画している。

1) 高台部分（切土・盛土による造成）に「住宅エリア、公共施設エリア」を配置

住宅地は、災害から人命や財産を守る必要があり、公共施設は、津波発生時の避難、災害対応の拠点として機能することが求められるため、女川駅や国道 398 号からのアクセスに配慮しつつ、L2 津波でも浸水しない高台（T.P.+20m 以上）に配置する。

《まちなか再生計画区域》

2) 女川駅と国道 398 号の中間部（盛土による嵩上げ）に「商業業務エリア」を配置

商業業務エリアは、女川町のにぎわいの拠点としての機能が求められるため、JR 女川駅や国道 398 号からのアクセス性と津波発生時の迅速な高台避難に配慮し、JR 女川駅と国道 398 号間の L1 津波で浸水しない位置（T.P.+5.4m 以上）に配置する。なお、商業業務エリアは、女川浜地区（女川駅を中心としたにぎわい拠点）と鷲神浜地区（石巻側の国道 398 号による玄関口として集客拠点）の 2 地区に配置する。

3) 港に近接した海辺に「観光交流エリア」を配置

観光交流エリアは、国道 398 号、旅客船ターミナルに近接しており、女川町の顔として機能することが求められることから、海の景観や親水空間として活用できる海辺（T.P.+1.7m 以上）に配置する。なお、津波発生時には迅速に高台に避難できる動線を確保する計画としている。

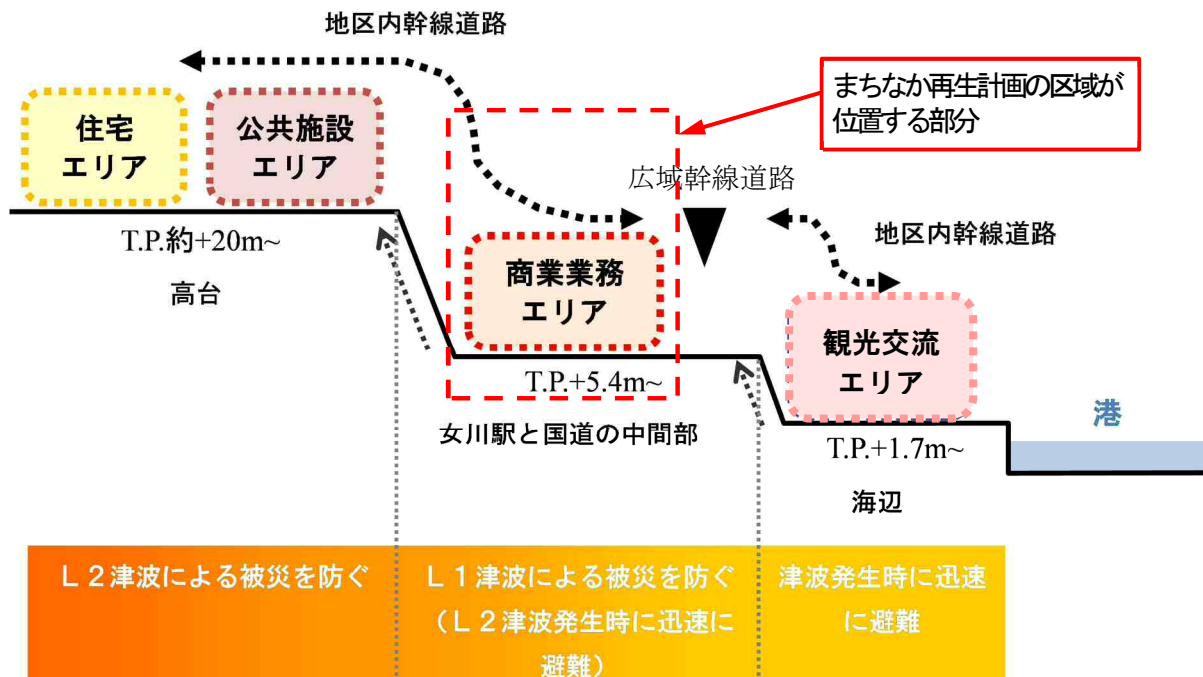


図 3 土地利用計画（案）における各エリアの配置イメージ

出典：女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設 都市計画説明用資料（平成 25 年 10 月）

をもとに作成



図 4 女川町中心部 土地利用計画 (案)

出典: 女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設 都市計画説明用資料 (平成 25 年 10 月)
をもとに作成

b 当区域の土地利用計画

女川町中心部の商業業務エリアは、「駅前エリア」、「医療センター北エリア」、「旧一中東エリア」、「鷺神浜エリア」の4エリアから構成されており、エリアの特性等から土地利用の方針を設定している。

まちなか再生計画の区域内には、「ア）駅前エリア」、「イ）医療センター北エリア」「ウ）旧一中東エリア」の3エリアが含まれており、以下に、エリア毎の土地利用の目標、施設配置・誘導方針を示す。

ア) 駅前エリア（早期着工エリア 平成 27 年～着工可能）

➤ 土地利用の目標

町民や観光客の利用する店舗・施設が集積したエリアを目指す。

➤ 施設の配置・誘導方針

生活軸（都市計画道路駅前清水線）沿い：金融機関等の生活利便施設を誘導

産業・観光軸（国道 398 号）沿い：観光客へのサービス提供のための施設等を誘導

回遊軸（プロムナード）沿い：女川みらい創造株式会社により整備されるテナント型商業施設「シーパルピア女川」や女川町の整備する町内外の人が拠点として利用する施設である女川町まちなか交流館を配置

その他：町民の日常生活の基盤となる物販、サービス、飲食等の店舗や観光客へのサービスを提供する施設及び公共的なサービスを提供する施設等を誘導

当該区域の外周道路からアクセスしやすい位置に、施設利用者のための駐車場を確保

イ) 医療センター北エリア（平成 29 年～着工可能（一部平成 27 年～着工可能））

➤ 土地利用の目標

事務所等が集積したエリアを目指す。

➤ 施設の配置・誘導方針

幹線道路沿い：中小規模の事務所等を誘導する。特に**産業・観光軸**（国道 398 号）には、観光客の利便性向上のため釣具店、船具販売店、宿泊施設を誘導

その他：事務所等が共有で利用する駐車場を確保

ウ) 旧一中東エリア（平成 29 年～着工可能）

➤ 土地利用の目標

大規模なサービス施設等が立地するエリアを目指す。

➤ 施設の配置・誘導方針

宿泊施設や大規模なサービス施設等を誘導

（参考）鷺神浜エリア（平成 29 年～着工可能）

➤ 土地利用の目標

大規模な事務所等が立地するエリアを目指す。

➤ 施設の配置・誘導方針

幹線道路沿い：沿道型の大規模施設（事業所やガソリンスタンド等）を誘導する。特に、**産業・観光軸**（国道 398 号）沿いには、釣具店、船具販売店等を誘導

回遊軸

女川駅と女川港をネットワークし、にぎわい拠点の中心部を東西に貫く軸・プロムナードを中心に、地域住民や観光客が利用できる中小規模の店舗（飲食、物販、サービス）や拠点施設（拠点商業施設、公共施設）を集積させる。

（→回遊軸一帯を、さまざまな人が訪れ、回遊や滞留を楽しむ場所としてのエリア形成を目指す。）

ア) 駅前エリア

平成 27 年頃から、土地の利用や建築の着工が可能になるエリア

イ) 医療センター北エリア

平成 29 年頃から、土地の利用や建築の着工が可能になるエリア

ウ) 旧一中東エリア

平成 29 年頃から、土地の利用や建築の着工が可能になるエリア

(参考) 鷺神浜エリア

平成 29 年頃から、土地の利用や建築の着工が可能になるエリア

生活軸

生活軸沿道では、町民の生活利便施設を誘導する。（金融機関、スーパー等）

産業・観光軸

産業・観光軸沿道では、国道利用者やみなど利用者の利便性を高める施設や、観光客向けの施設を誘導する。（コンビニ、釣具店、船具販売店、宿泊施設等）



図 5 計画区域内の土地利用計画

出典：テナント型商店街基本計画(平成 26 年 7 月)

【 計画区域の用途、及び周辺地域含む都市計画の内容 】

当街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」、「第一種住居地域」の指定となっている。

表 1 都市計画(用途地域)の指定状況

	用途地域	建ぺい率／容積率
まちなか再生計画の区域 (にぎわい拠点)	商業地域 (現在、変更協議中)	80／400 , 60／200 (現状の指定数値を示す)
公共施設エリア (p6 図 4 参照)	第一種住居地域 等	60／200 等
観光交流エリア (p6 図 4 参照)	商業地域	80／400



図 6 都市計画(用途地域)の指定状況

まちなか再生計画の区域の一部において、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画が決定されている。その中で、土地利用区分は、公共的施設 B の区分がなされている。また、2号道路(プロムナード)が位置づけられている。

表 2 都市計画(一団地の津波防災拠点市街地形成施設)の指定状況

ゾーン区分	土地利用区分	面積 (ha)	施設内容
行政・文化ゾーン	公共的施設 A	約 2.1	町役場等
女川の顔ゾーン	公共的施設 B	約 1.1	地域交流施設、交通広場、駐車場等
にぎわいゾーン		約 1.3	店舗、銀行・郵便局等
		約 2.0	
—	公共施設	約 1.1	幹線道路、地区内幹線道路、歩行者専用道路
都市計画決定面積		約 7.6	

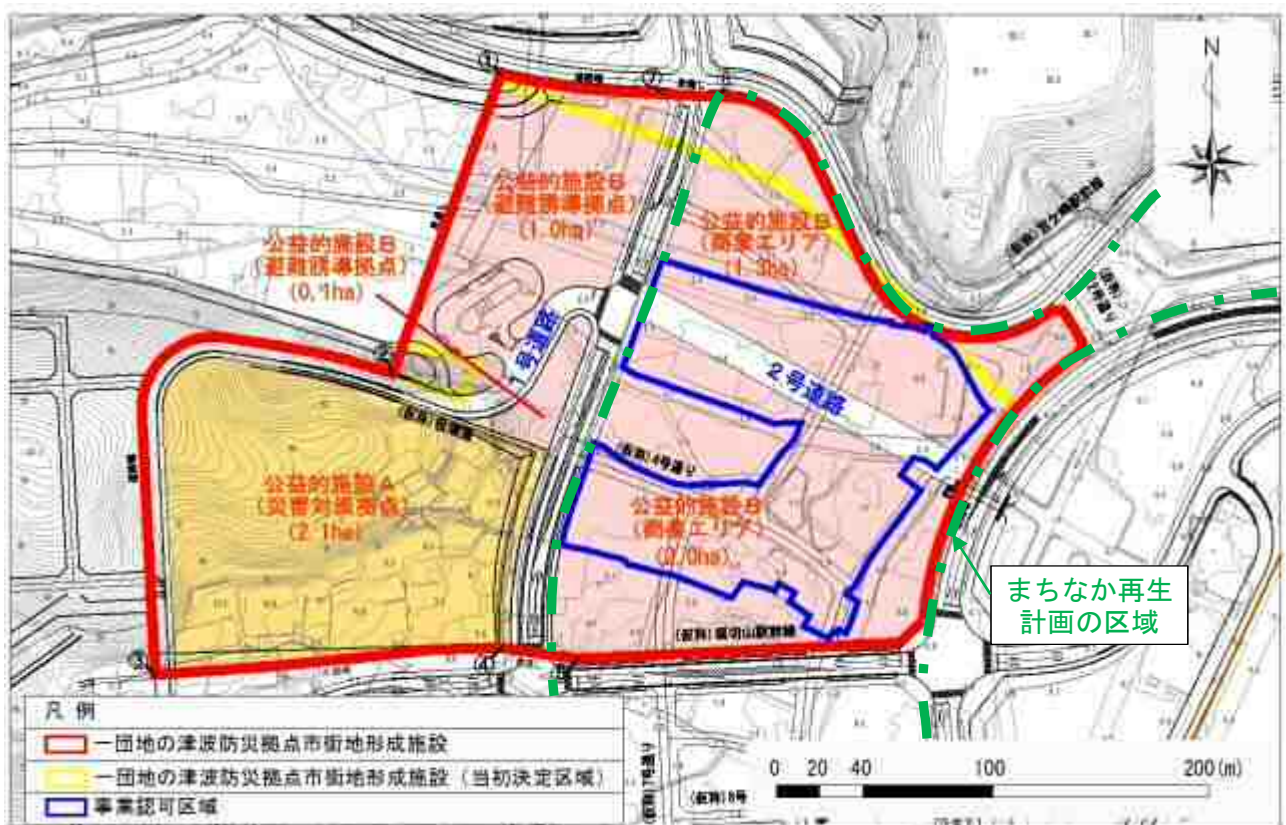


図 7 女川浜地区 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の指定状況

出典：女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設 都市計画説明用資料(平成 25 年 10 月)

(2) 施設等配置計画

① 女川町中心部の施設配置計画

女川町の中心部には、以下に示す施設整備が計画されている。

《まちなか再生計画区域》

ア) 駅前エリア

集客拠点施設：テナント型商業施設「シーパルピア女川」、(仮称)物産センター、水産業体験施設

生活利便施設：金融機関、民間商業施設(小売、飲食、サービス業)

公園・緑地等：プロムナード

公共施設：女川町まちなか交流館

イ) 医療センター北エリア

民間商業施設(コンビニエンスストア、釣具店、宿泊施設等)

ウ) 旧一中東エリア

民間商業施設(宿泊、飲食、娯楽施設等)

《その他周辺部に配置される施設》

集客拠点施設：ゆぽっぽ(温浴施設)、女川フューチャーセンター「Camass」(カマス)

公共施設：町役場、保健センター、子育て支援センター、(仮称)生涯学習センター

公共交通機関：JR女川駅、離島航路ターミナル

公園・緑地等：駅前広場、(仮称)メモリアル公園、(仮称)海岸公園

医療福祉施設：地域医療センター(既存施設)

学校：小・中学校、放課後児童クラブ

住宅(高台)：災害公営住宅、自立再建住宅

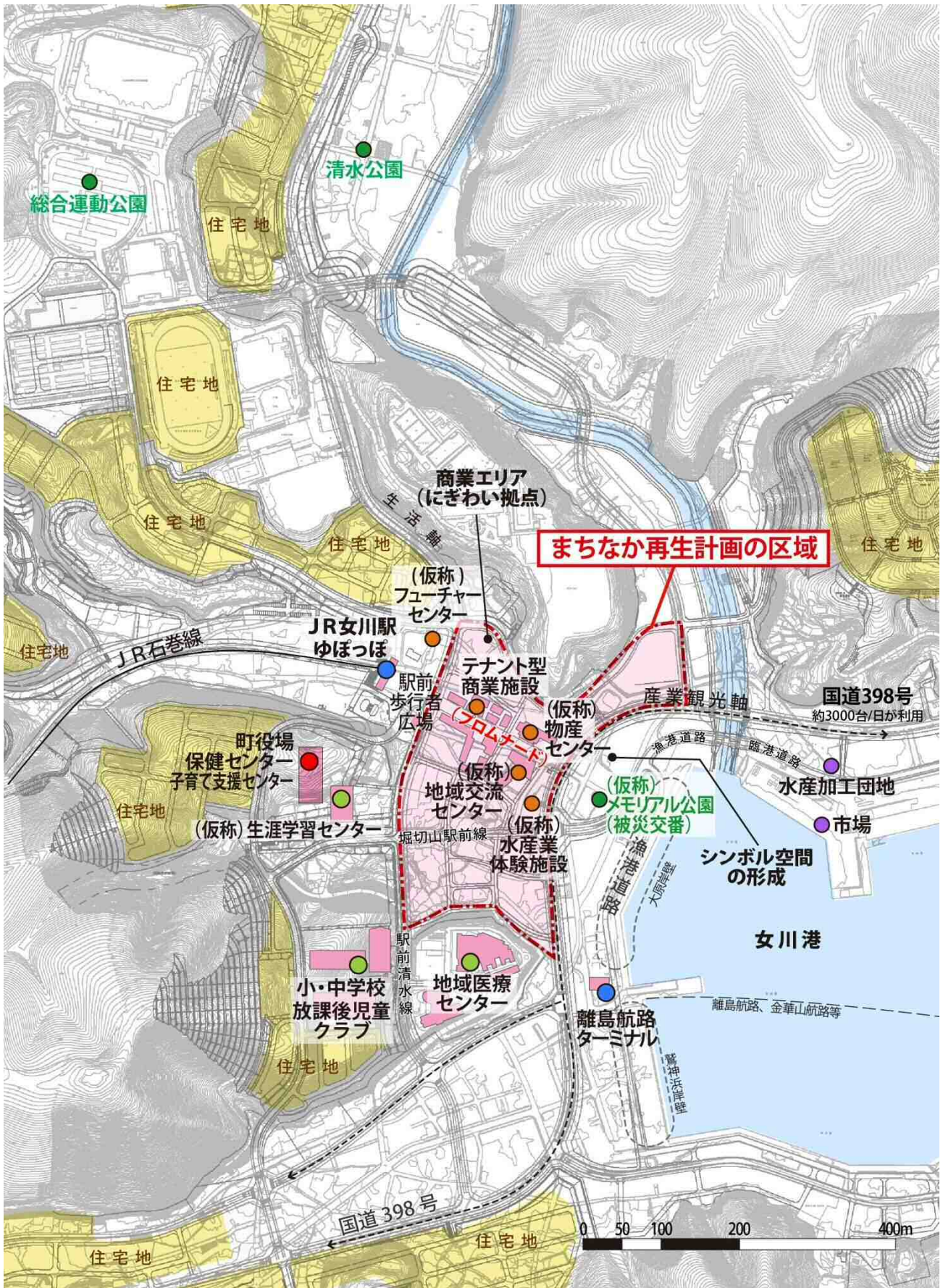


図 8 女川町中心部の施設配置計画

出典：テナント型商店街基本計画（平成 26 年 7 月）をもとに作成

② 住宅等整備計画 <住宅整備は区域外のみ>

女川町では、女川町中心部土地利用計画(案)及び住宅配置計画(案)に基づき、まちなか再生計画の区域を取り囲む高台に、自力再建者用の宅地整備と災害公営住宅の整備を行う計画となっている(図9参照)。また、次頁の表3に整備が想定される住宅戸数を示す。

なお、盛土造成宅地は、供給数が決定していないため、地区名と時期のみを表記する。

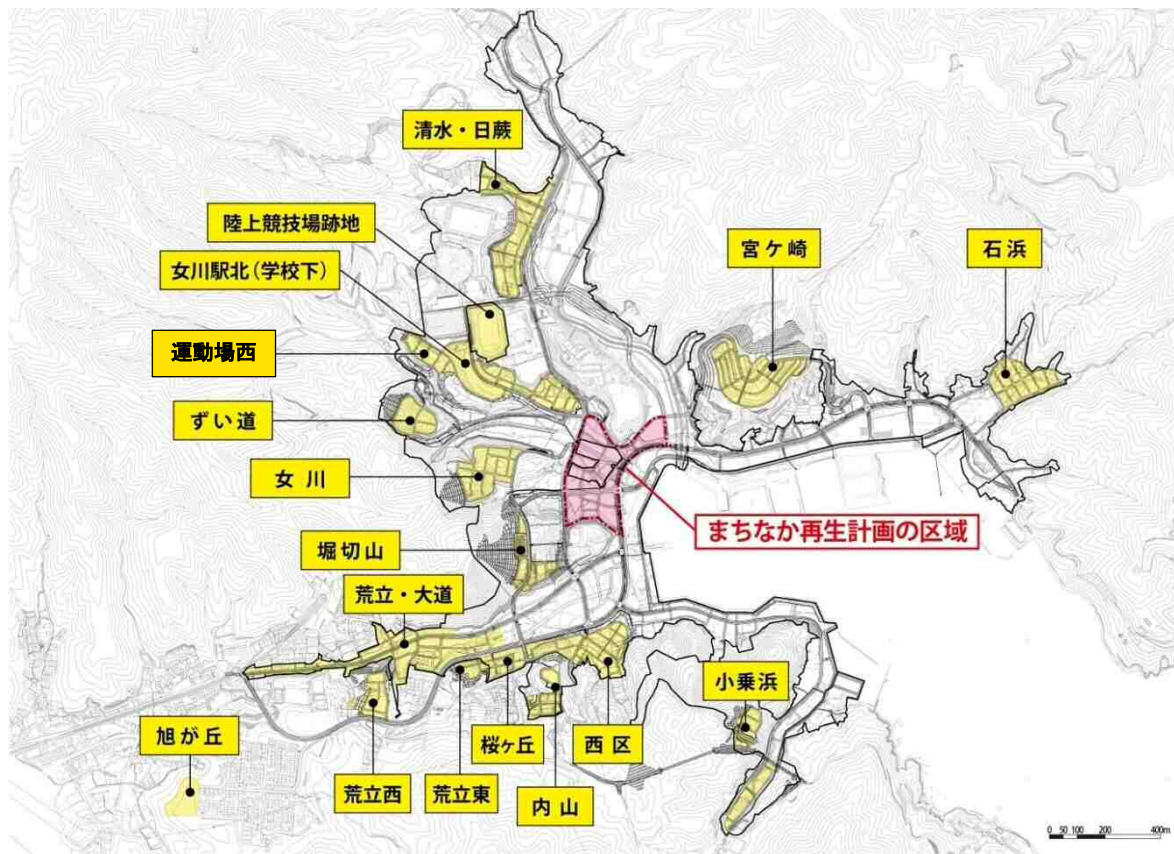


図9 女川町住宅配置計画図

表 3 女川町住宅等配置計画一覧

【災害公営住宅】			
入居時期		地区	戸数
平成 26 年度	上期	陸上競技場跡地【集合】	200 戸
平成 27 年度	上期	内山【戸建】	10 戸
	下期	石浜【戸建】	24 戸
平成 28 年度	上期	女川駅北（学校下）【集合】	125 戸
		荒立・大道①【集合】	12 戸
		桜ヶ丘【戸建】	11 戸
	下期	ずい道【集合】	135 戸
		清水・日蕨【集合】	19 戸
		荒立・大道③【集合】	75 戸
平成 29 年度	上期	西区【戸建】	25 戸
		西区【集合】	54 戸
	下期	荒立・大道②【戸建】	18 戸
		宮ヶ崎【戸建】	76 戸
		小乗浜【戸建】	11 戸
小計			795 戸

【自力再建用宅地】			
宅地供給時期		地区	戸数(区画)
平成 26 年度	上期	荒立西	31 戸
		荒立東	7 戸
	下期	内山	15 戸
平成 27 年度	下期	運動場西	29 戸
		女川	64 戸
		旭が丘	31 戸
		ずい道	5 戸
		桜ヶ丘、石浜、女川駅北（学校下）	—
平成 28 年度	上期	清水・日蕨	9 戸
		荒立・大道、西区	—
平成 29 年度	上期	小乗浜	7 戸
		宮ヶ崎	31 戸
	下期	荒立東	7 戸
		清水・日蕨、小乗浜	—
平成 30 年度	上期	堀切山	26 戸
小計			262 戸
総計（災害公営住宅＋自力再建）			1,057 戸

【年度別供給数】										
	平成 26 年度		平成 27 年度		平成 28 年度		平成 29 年度		平成 30 年度	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
災害公営住宅	200	0	10	24	148	254	72	87	0	0
自力再建	38	15	0	129	9	0	7	38	26	0
小計	238	15	10	153	157	254	79	125	26	0
合計	253		163		411		204		26	

出典：第 10 回復興まちづくり説明会資料（平成 26 年 4 月実施）をもとに作成

③ 公共施設等整備計画

女川町では、女川町中心部土地利用計画(案)及び女川町中心部公共施設配置計画(案)に基づき、まちなか再生計画区域に近接する高台に、日常的な利用が見込める公共施設を集約配置しており、商業施設への波及効果も見込める配置としている。(図8参照)

また、まちなか再生区域内に整備される商業施設は、比較的頻度の高いL1津波に対しては浸水しないが、L2津波に対して浸水するエリアであることから、L2津波に対する中心部の避難場所としての活用も想定した配置としている。

《まちなか再生計画区域》

女川町まちなか交流館

《その他周辺部に配置される公共施設》

高台：町役場、保健センター、子育て支援センター、(仮称)生涯学習センター、JR女川駅、小・中学校、放課後児童クラブ

浸水(一部浸水)：離島航路ターミナル、地域医療センター(既存施設)

④ 区域内の商業施設配置の方針

区域内の土地利用計画を踏まえ、商業施設の配置方針は、以下のとおりである。

ア) 駅前エリア

➤ 導入する施設

テナント入居する施設：テナント型商業施設「シーパルピア女川」、(仮称)物産センター

民間によるプロジェクト施設：女川水産業体験施設「あがいんステーション」

個別事業者が再建する施設(個別再建街区1)：金融機関等の生活利便施設、商店街形成に寄与する業種(物販、サービス、飲食店等)

➤ 配置の考え方

【プロムナード沿道】

プロムナードは、女川町の中心市街地のシンボルとして位置付けられた場所であり、日常生活及び観光の重要拠点であることから、その沿道は、集客拠点施設であるテナント型商業施設「シーパルピア女川」、(仮称)物産センター、女川町まちなか交流館を配置し、町の顔としての設えを整える。

プロムナードは、JR女川駅や(仮称)メモリアル広場からの女川湾や駅舎への眺望を確保するために計画した歩行者専用道路であり、景観に配慮した施設計画を行う。

【エリア外周道路沿線】

都市計画道路駅前清水線は、高台居住の町民利用が中心である道路となるため、日用利便性の高い金融機関を配置する。

国道398号沿道は、観光客の集客が見込めるため、女川水産業体験施設「あがいんステーション」、(仮称)物産センター等の集客拠点を配置する。

幹線道路からアクセスしやすい位置に駐車場を配置し、その駐車場は、日常利用のアクセス性を高めるため、施設ごとにある程度まとまりを持たせながら、エリア内に分散配置する。

イ) 医療センター北エリア

➤ 導入する施設

個別事業者が再建する施設（個別再建街区 3）：中小規模の事務所、海に面した沿道には、釣具店、船具販売店、宿泊施設

➤ 配置の考え方

駅前エリアとは幹線道路（堀切山駅前線）で分断されているため、就業の場としての個別再建を想定している事務所機能を集約する。商業事業者が所有する土地を換地により配置する。なお、早期再建意思のある事業者を中心に沿道配置する。

国道 398 号沿道は、観光客の集客が見込めため、宿泊施設や釣具店等の店舗配置を行う。

ウ) 旧一中東エリア

➤ 導入する施設

個別事業者が再建する施設（個別再建街区 2）：娯楽、宿泊等の施設

➤ 配置の考え方

観光客の主要動線である国道 398 号に面した街区であり、漁港に近いことから、漁港利用者や観光客の利用する比較的規模の大きな施設の配置を行う。



図 10 区域内の施設配置計画

出典：テナント型商店街基本計画（平成 26 年 7 月）

(3) 街路等整備の方針と来街者動線計画

a 女川町中心部の街路等の計画（交通計画）

女川町は、中心部の街路計画に基づき、広域幹線道路、地域内幹線道路、その他の主要道路のネットワークを踏まえ、周辺都市からの車両アクセスや地域内の車両・公共交通・徒歩による動線（交通施設）を以下の通り計画している。

また、JR 女川駅、離島航路ターミナルの2つの施設により、鉄道や船によるアクセス性を確保する計画としている。

1) 都市間をネットワークする動線

石巻市の中心部や三陸自動車道と女川町中心部をネットワークする動線として、広域幹線道路の国道 398 号を位置付ける。

周辺より主観光客を集客する動線とする。

女川町の中心市街地の範囲では、ゆとりある歩道空間を確保し、沿道土地利用と一体となったシンボリックな街路空間を形成する。

2) 地域間をネットワークする動線

J R 女川駅や公共施設等の集客拠点施設の立地するエリア間をネットワークするための動線として、地域幹線道路を位置付ける。

幹線道路は、主に車両交通、公共交通、歩行者交通の動線とする。

ゆとりある歩道空間を確保し、沿道施設と一体となったシンボリックな街路空間を形成する。

3) 地域間をネットワークする動線（補完的なネットワーク）

清水地区・総合運動場と女川港（観光交流エリア）とのネットワークや、住宅地内をループする主要ルートとなる動線を整備する。

主要道路は、主に車両交通、公共交通、歩行者交通の動線とする。

沿道の土地利用と調和したうまいある街路景観を形成する。

4) 女川町内をネットワークする動線

女川町中心市街地と女川町内をネットワークする動線を整備する。

町内間の主要道路は、主に車両交通の動線とする。

5) 交通結節点となる施設

JR 女川駅を整備し、鉄道による広域ネットワークを確保する。

離島航路ターミナルを整備し、航路により、町内の離島地域とのネットワークを確保する。

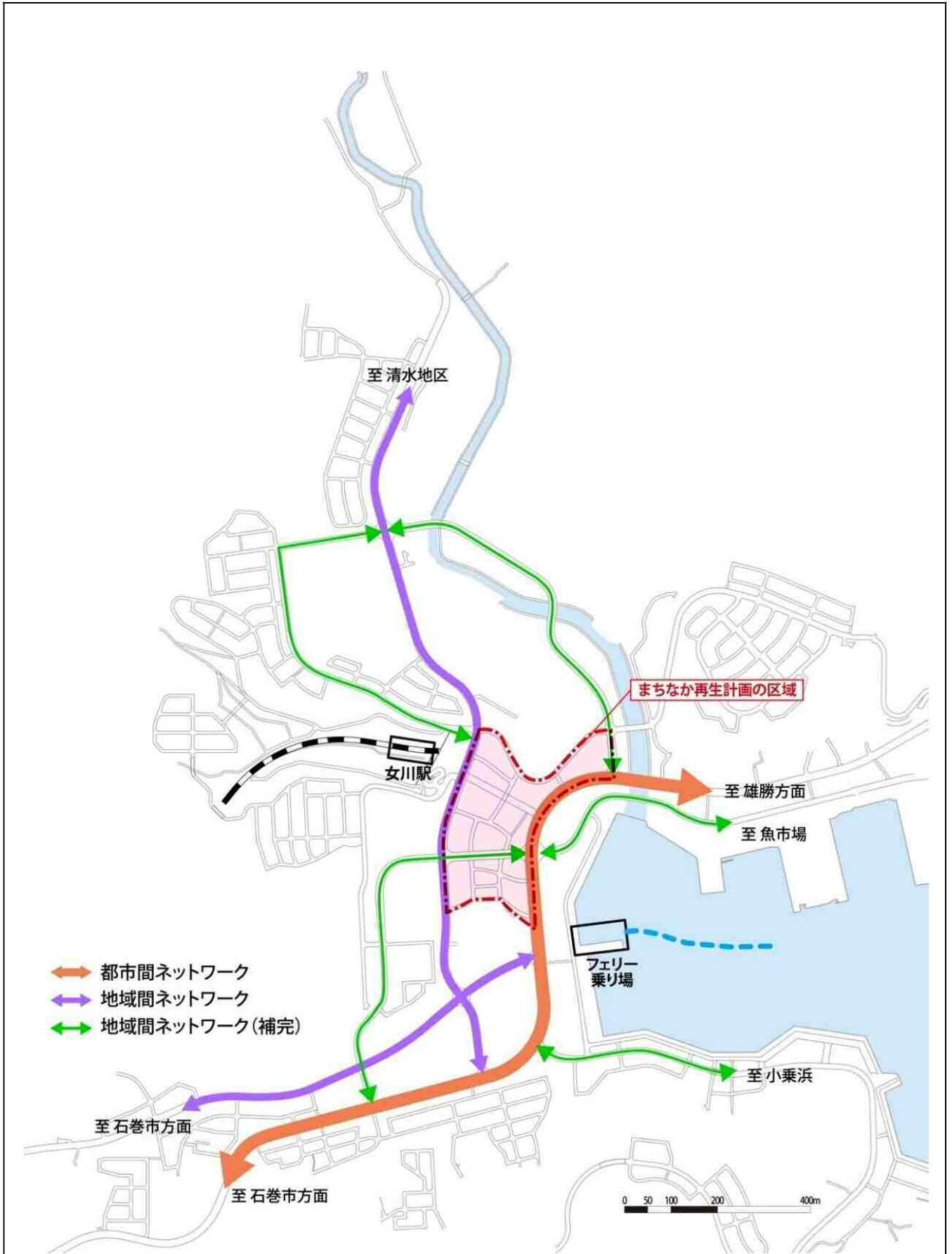


図 11 女川町中心部 街路等の計画

出典：女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設 都市計画説明用資料(平成 25 年 10 月)

をもとに作成

b まちなか再生計画の区域へのアクセス計画

1) 公共交通機関によるアクセス

交通結節点を JR 女川駅に一本化し、広域ネットワークと町内のネットワークの役割分担を行う。JR 石巻線、ミヤコーバスは、広域都市間交通として位置付け、町民バス、離島航路は町内の地域内交通として機能させる。

➤ JR 石巻線

女川町と石巻市及び仙台市の広域都市間交通の主要な交通手段として位置づけられる。仙石線の東北本線乗り入れにより、鉄道による仙台圏への都市間交通が充実するため、広域交通の中心的な役割を果たす。また、JR 女川駅を、地域内交通との結節点として機能させる。

➤ ミヤコーバス

ミヤコーバス女川線は、唯一の石巻市との広域的なバス路線として位置づけられる。交通結節点を JR 女川駅に一本化し、地域内交通としての町民バスとの役割分担や連携を図る。

➤ 町民バス

町民バスは、地域内交通として位置づけられる。

町民バスは3ルート想定されている。

- ・ 中心部の公共施設を循環する町内循環便
- ・ JR 女川駅と半島部の各浜をカバーする北浦便と五部浦便

2) 自動車によるアクセス

当区域では、幹線道路(国道 398 号、都市計画道路駅前清水線、都市計画道路堀切山駅前線)を自動車による主要なアクセス経路とし、幹線道路からアクセスしやすい位置に駐車場を配置する。特に国道 398 号は、観光客の主要動線となることが想定されることから、沿道には、(仮称)物産センターの利用者等を想定した駐車場を配置する。

一方、駅前清水線や堀切山駅前線は、町民の日常生活の主要動線となることが想定されることから、沿道には、商店街や女川町まちなか交流館の利用者等を想定した駐車場を配置する。

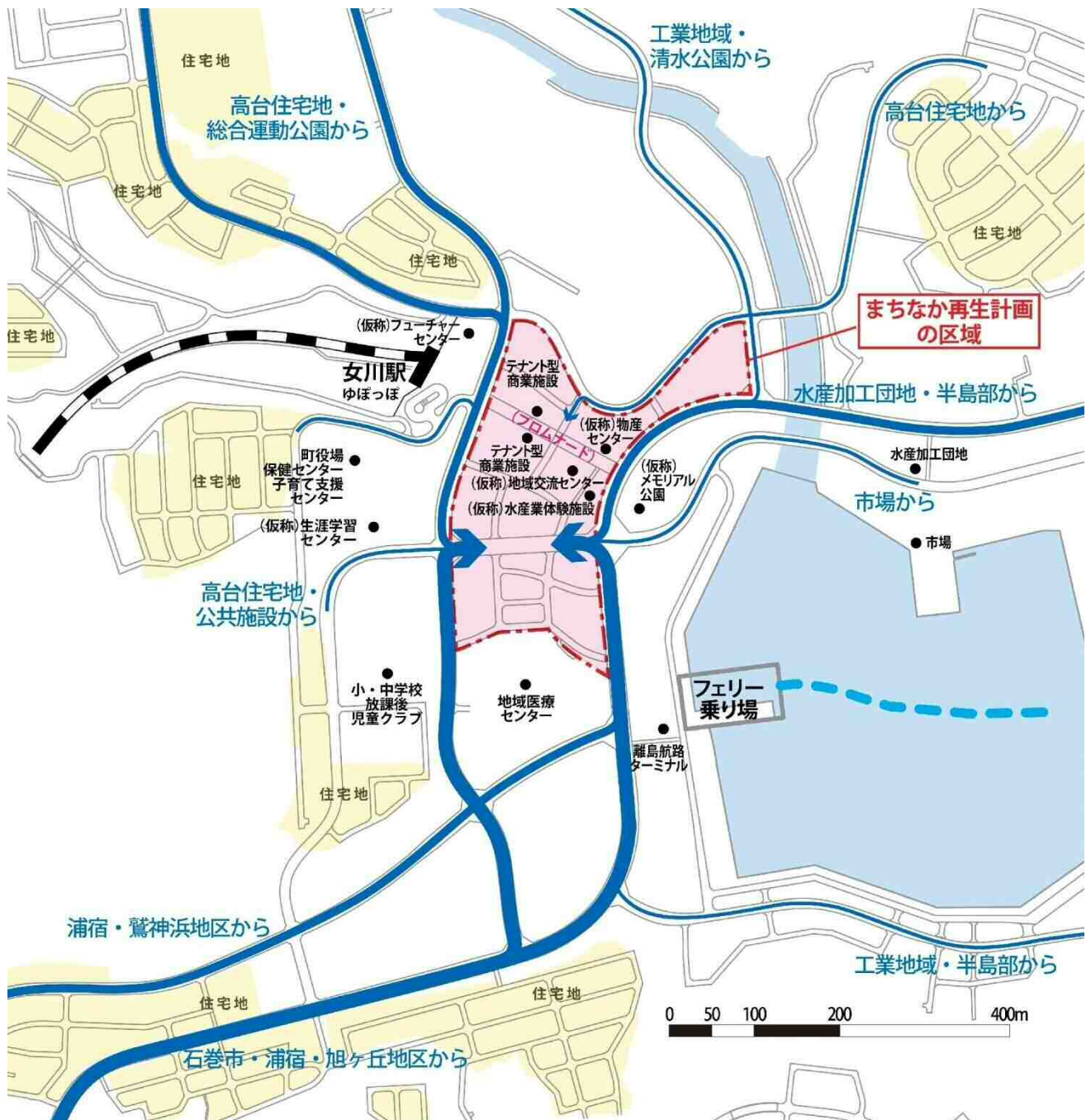


図 12 区域の中心部エリアへのアクセス計画（自動車）

3) 徒歩等によるアクセス

当エリアを囲む高台住宅地や公共施設からは、徒歩によるアクセスを想定する。

エリアの西側、南側に位置する住宅地や公共施設(JR 女川駅、ゆぼっぼ、町役場、(仮称)生涯学習センター、小中学校、地域医療センター)からは、プロムナード西端を主なアクセスポイントとし、そこに至るまでの幹線道路への歩道や横断歩道の整備、プロムナードと沿道施設の施設計画によるエリアの顔づくりを行う。エリアの北側に位置する住宅地や総合運動公園からも、プロムナード西端を主なアクセスポイントとする。

エリアの東側には、(仮称)メモリアル公園や女川港が位置している。メモリアル公園は、町民の散策や観光客の回遊を想定した計画とされており、プロムナード東端を主なアクセスポイントとし、国道 398 号への歩道の整備や、国道 398 号を横断する平面交差点を整備する。

また、市場や休憩岸壁から漁船の乗組員がゆぼっぼ(温浴施設)や飲食店を利用するためプロムナードを利用して中心部へアクセスする。

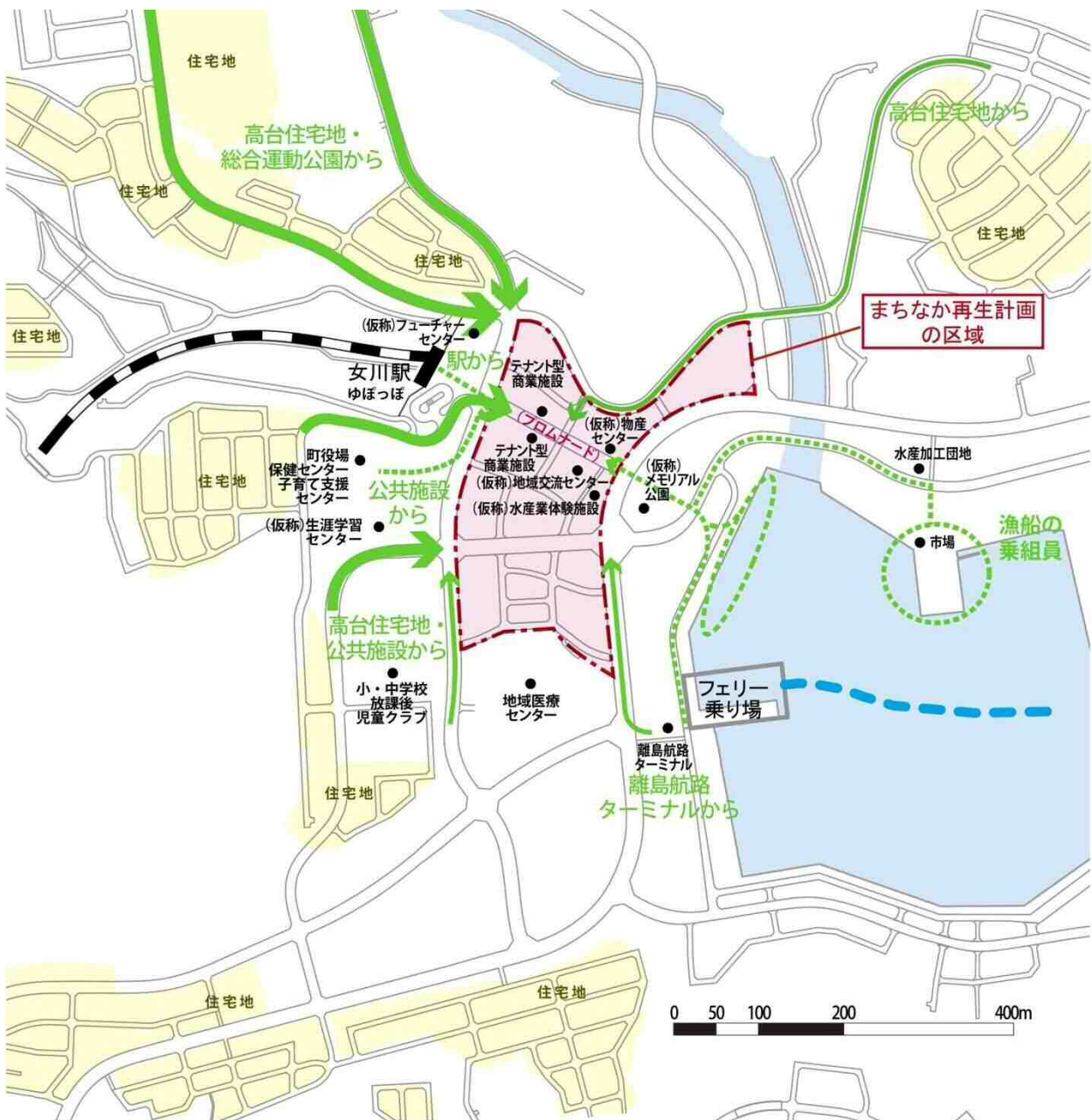


図 13 区域の中心部エリアへのアクセス計画 (徒歩)

c まちなか再生計画の区域内の歩行者動線計画

1) 歩行者の回遊範囲の設定

まちなか再生計画の区域のうち、中心部エリアでは、歩行者を優先する街路線形・舗装デザインを計画する。プロムナードは、JR 女川駅と(仮称)メモリアル公園・観光交流エリアとを結ぶシンボル軸であり、歩行者専用道路として、にぎわい形成の拠点としての役割を持たせる。エリア外縁部の駐車場や JR 女川駅を回遊の出発点とし、プロムナードを中心とした範囲を、楽しく安全、快適に回遊・滞留できる計画とする。

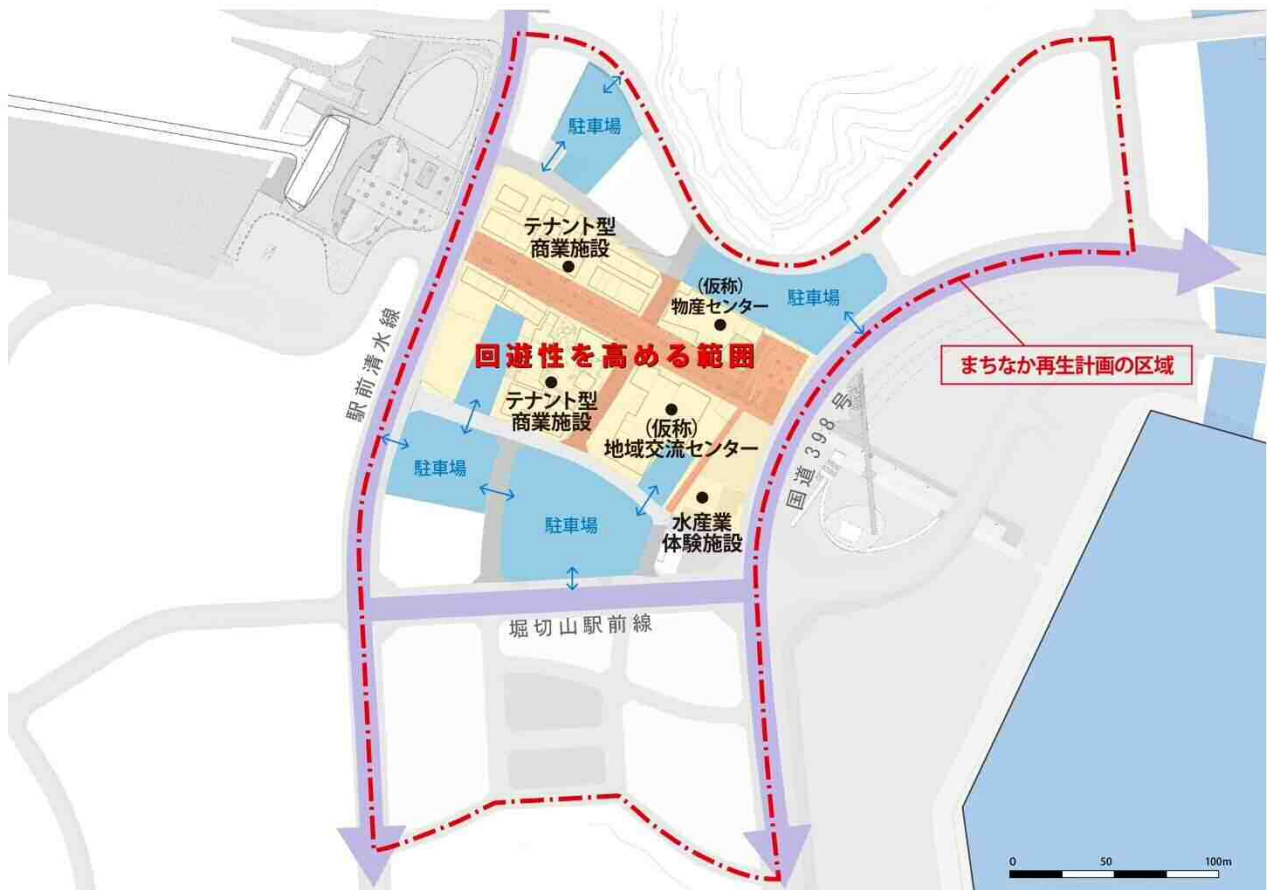


図 14 区域の中心部エリアへのアクセス計画（幹線道路と駐車場位置の考え方）

2) 歩行者動線

プロムナード沿道は、テナント型商業施設「シーパルピア女川」、(仮称)物産センター、(仮称)地域交流センターの集客拠点施設と高齢者を中心に生活利用度の高い施設である郵便局を配置する。集客拠点施設や駐車場からの配置からまちなかの中心スペース周辺をて町民及び観光客のたまり場空間として整備する。プロムナードと並行・直行する通路・路地等により、エリア全体の回遊性を高める。

➤ 平日の主要動線



図 15 区域の中心部エリアにおける歩行者動線計画(平日)

主要な利用施設と利用者	町民利用が中心で、テナント型商業施設「シーパルピア女川」、金融機関、女川町まちなか交流館が主な利用施設
利用者の主要な動き(駐車場等からのアクセス)	店舗に近接する駐車場と店舗の直線的な移動(南北方向)が中心であり、プロムナード沿い(東西方向)の動線はさほど大きくない ○町民(テナント型商業施設「シーパルピア女川」利用が主な目的) <ul style="list-style-type: none"> ・買物客はテナント型商業施設「シーパルピア女川」駐車場や個別再建街区駐車場を主に利用 ・ランチ時など飲食客は、個別再建街区駐車場や(仮称)物産センター駐車場を利用 ○町民(各拠点施設の利用が主な目的) <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流センターは、にぎわい拠点駐車場②を主に利用 ・金融機関の敷地内駐車場を主に利用 ・温浴施設(ゆぼっぼ)、女川フューチャーセンター「Camass」(カマス)は、駅裏駐車場を利用 ・上記施設の利用者の一部は、「シーパルピア女川」も利用 ○その他(漁船乗組員) <ul style="list-style-type: none"> ・漁船乗組員が休憩岸壁や市場より徒歩でアクセス ・温浴施設(ゆぼっぼ)、コインランドリー、飲食店等のプロムナード沿いの施設を利用

➤ 休日の主要動線



図 16 区域の中心部エリアにおける歩行者動線計画(休日)

<p>主要な利用施設と利用者</p>	<p>観光客の利用を中心として、地元客も利用する(仮称)物産センター、(仮称)メモリアル広場、女川水産業体験施設「あがいんステーション」、テナント型商業施設「シーパルピア女川」が主な利用施設</p>
<p>利用者の主要な動き(駐車場等からのアクセス)</p>	<p>プロムナード沿道の各施設を起点とし、プロムナード(東西方向)の動線が形成され、沿道に配置された施設を相互にアクセスする</p> <p>○観光客(個人・グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光交流エリアの駐車場を利用し、(仮称)メモリアル公園で遊び、プロムナードへアクセスし各施設を利用 (仮称)物産センターを目的に訪れた観光客は、(仮称)物産センター駐車場に駐車し、(仮称)物産センターを利用、その一部は、利用前後に、プロムナード沿道施設や(仮称)メモリアル公園を利用 ランチは、テナント型商業施設「シーパルピア女川」内のフードエリア、個別再建街区の飲食店、広場等で行うバーベキュー施設等を利用 女川水産業体験施設「あがいんステーション」の利用者は、施設内もしくはにぎわい拠点駐車場②を利用し、水産業体験終了後に各施設を利用 <p>○観光客(団体)</p> <ul style="list-style-type: none"> (仮称)物産センターを目的に訪れる大型バスは、周辺施設への誘導を考慮し、主ににぎわい拠点駐車場②も利用 自由行動時間中にプロムナードを散策し、各店舗や広場を利用 <p>○余暇を過ごす町民及び近隣住民(石巻市、仙台市等からの日帰り)</p> <ul style="list-style-type: none"> 昼食にバーベキュー等を楽しむ家族連れが(仮称)物産センター駐車場、観光交流エリア駐車場を起点にし、(仮称)メモリアル公園で余暇時間を過ごす にぎわい拠点駐車場①、②を利用し、プロムナードで実施しているイベントに参加、その後プロムナードを散策し、各店舗や広場を利用 にぎわい拠点駐車場②を利用し、女川町まちなか交流館で、町民が1日ゆったりと読書や会話を楽しむ

4 施設等整備計画

(1) 住宅等整備計画 (p13 再掲)

女川町では、女川町中心部土地利用計画(案)、及び住宅配置計画(案)に基づき、再生計画の区域を取り囲む高台に、自力再建者用の宅地整備と災害公営住宅の整備を行う計画である。(p13 図9 参照)

(2) 公共施設等整備計画 (p15 再掲)

女川町では、女川町中心部土地利用計画(案)、及び女川町中心部公共施設配置計画(案)に基づき、まちなか再生計画の区域に近接する高台に、日常的な利用が見込める公共施設を集約配置しており、商業施設への波及効果も見込める配置である。(p12 図8 参照)

■まちなか再生計画区域内に整備される公共施設の整備概要

【女川町まちなか交流館】

まちなか再生計画区域内に整備される「女川町まちなか交流館」は、現状で不足している町民の復興活動拠点施設として活用できるように整備を行う。

復興期は、町民が集い復興の方針を語り、復興後は、町の中心部の「にぎわいの拠点施設」として活用できる施設として整備する。

➤ コンセプト

居心地の良い、まちの居間となる、賑わい交流拠点

様々な人々が自然と訪れ、集まり、くつろぎ、交流し、活動する場所となり、この場所で活動する人々のエネルギーが、まち全体のにぎわいを高めていく、女川町の復興まちづくりの拠点施設を目指す

➤ 導入機能の基本的な考え方

- ・町民や観光客等の大人数が一度に集まり、活動することのできる機能を確保
- ・少人数のグループ等が、趣味や社会活動、余暇活動などを行うことのできる機能を確保
- ・子どもから大人までが体を動かし、自由に遊ぶことのできるスペース、また、イベントのメインステージとなる機能を確保
- ・町民等がふらっと来て休んだり、読書や勉強をしたり、様々な情報に触れたり、集まって気軽におしゃべりを楽しんだりする機能を確保
- ・女川町中心部の復興まちづくりを牽引し、復興まちづくりの協議や情報発信を行う、震災と復興を広く発信していく機能を確保

居心地の良い、まちの居間となる、賑わい交流拠点

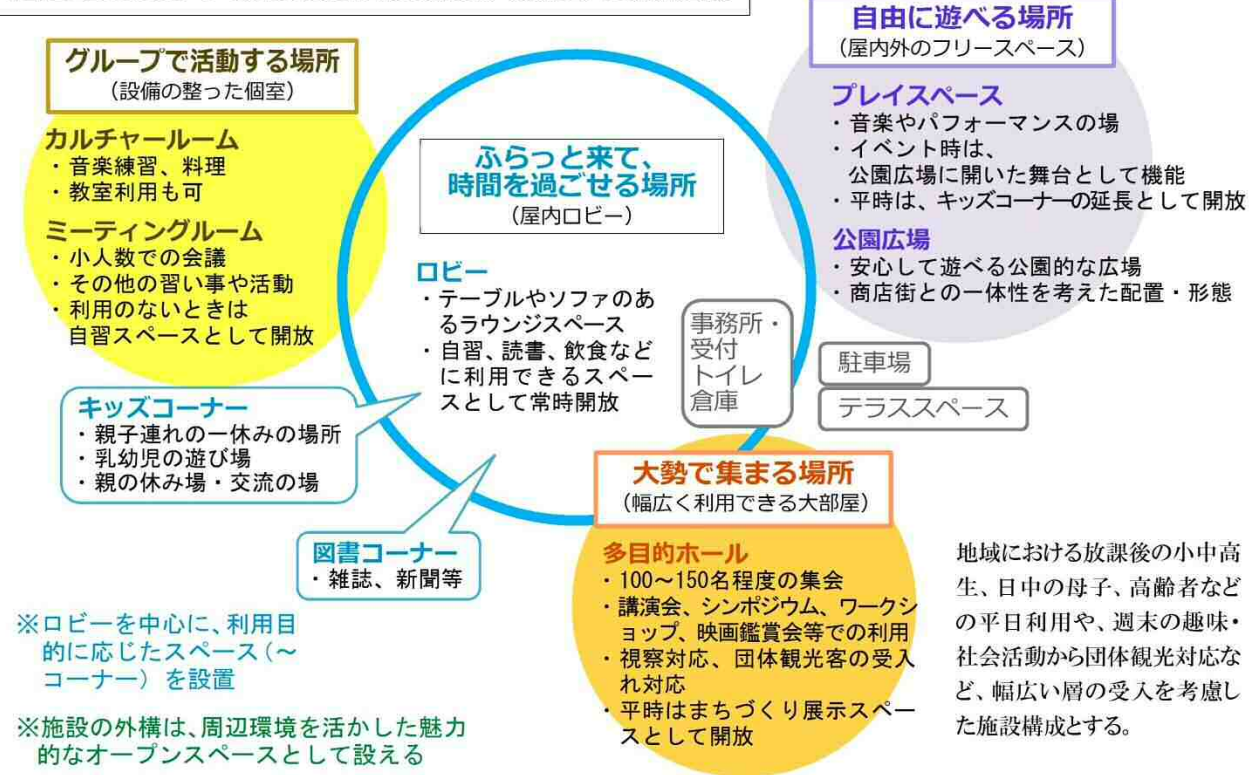


図 17 地域交流センターの計画概要（施設コンセプトおよび導入機能）

出典：（仮称）地域交流センター基本計画（平成 26 年 5 月）

表 4 （仮称）地域交流センター利用者見込数

利用見込分野	利用見込数 (人)	想定の方考え方
①周辺公共施設等	35,563	従前の「生涯教育センター」（被災により閉館）の利用状況より、周辺公共施設利用者の当該施設利用者数を想定
②旧公民館利用	6,967	旧公民館利用者が利用
③社会教育主催事業	6,385	高台のシビックコア地区に再建する（仮称）生涯学習センターとの機能分担を行い、「交流を促進する事業」を当施設で実施予定 H21 年度実績より機能を整理して利用者数を想定
④保健主催事業	487	今後、当施設での実施を予定している事業
⑤社会福祉協議会事業	841	
⑥被災・まちづくり見学	7,921	将来、情報交流館の機能を当施設へ移転予定 情報交流館（仮設）の利用者から想定
⑦既存イベント	26,500	震災前からのイベントのうち、プロムナードで実施予定のイベント利用数から想定 今後は、新たなイベント開催も予定（人数は算入しない）
合計	84,664	

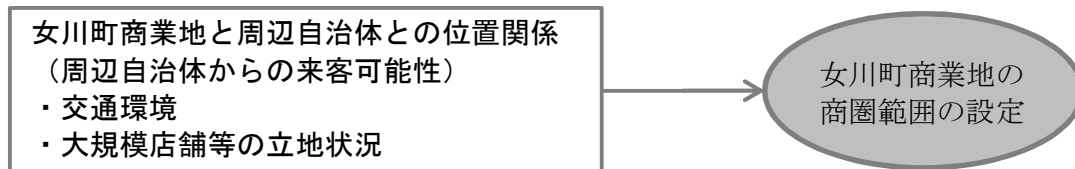
(3) 商業施設等整備計画

① 商圈の現状と今後の動向

イ 整備予定がある商業施設等が需要として想定する商圈の範囲、規模（圏内の人口・世帯数、購買力等）、構造等について、震災前及び現在の状況、今後の見通し等

【 商圈の範囲 】

次のフローにより、商圈の範囲を設定する。



a 女川町商業地の立地環境

1) 女川町商業地の立地環境

女川町は、3方を石巻市に囲まれ、1方は海に面する立地である。国道398号及びJR石巻線により、石巻市とネットワークされており、町内の離島とは離島航路によりネットワークされている。震災前の公共交通の利用者数は、以下の通りである。

➤ 鉄道旅客数の状況

平成22年時点で、JR女川駅の一日平均乗客数は314人であった。

年間総数114,160人の内訳は、定期券利用者65,980人、一般利用者48,180人で、定期券利用者の割合が多い。

鉄道分担率は、10.6%であり、周辺自治体と比較しても高い水準であった。鉄道利用者は微減傾向であった。(東日本旅客鉄道(株)石巻駅調)

JR石巻線は、一日11本、ピーク時に時間当たり2本が運行されていた。女川～小牛田間の運転の他、女川～石巻の区間運転も行われていた。(運輸政策研究機構運輸政策研究所資料)

➤ バス路線の運行状況

平成22年時点で、バス路線は3路線（JR石巻駅前～女川日水前が2路線、女川日水前～指浜が1路線）が運行されていた。

JR石巻駅～女川日水前は一日12.5回運行され、年間輸送人員は100,107人、乗車密度は約3人/台であった。(宮城交通(株)調)

➤ 離島航路旅客数の状況

平成22年時点で、運航回数2,359回、旅客数71,265人、運賃収入52,832,000円であった。運航回数は年間2,300～2,500回、旅客数は7万人前後、運賃収入は5,300万円前後を推移していた。(企画課調)

2) 周辺における大規模店舗等の分布状況

女川町には、大規模店舗が存在しない。しかし、女川町に隣接する石巻市内には、複数の大規模商業施設が立地している。

石巻市から女川町へ入る国道398号の沿道には、店舗面積18,000㎡を超えるイオンショッピングセンターが立地しており、石巻市民が女川町へ買物に訪れることは想定しにくい。また、女川町民も、石巻市からの帰宅途中に大規模商業施設に立寄り買い物を行うことが想定される。

3) 仮設商店街の状況

図 18 に示すように、女川町の主要な仮設商店街は、きぼうのかね商店街とコンテナ商店街である。



図 18 女川町周辺の大規模店舗等の分布状況 (図出典：地図データ©2014 Google, ZENRIN)

	ショッピングセンター名	所在地	開業年月	駐車台数	店舗面積	店舗数等	立地環境	参考
1	イオンモール石巻	石巻市蛇田字新金沼170番地	2007年3月	2,600台	36,323㎡	イオン石巻店と115の専門店	三陸自動車道石巻河南IC付近	1)
2	イオン石巻東ショッピングセンター	石巻市流留字七勺1番1	2005年7月	1,350台	18,963㎡	イオンスーパーセンターと30の専門店	国道398号沿道	2)
3	河北アゼリアプラザ(イオンタウン河北ショッピングセンター)	石巻市成田一本杉41	1999年4月1日	600台	9,510㎡	15店舗	三陸自動車道河北IC付近(国道45号沿道)	1)
4	イオンタウン矢本	東松島市小松字上浮足43番地	2003年4月1日	1,076台	13,633㎡	マックスバリュと24の専門店	三陸自動車道矢本IC付近	2)
5	イオンタウン矢本II期	東松島市小松字谷地地内	2013年8月(予定)	189台	2,923㎡		三陸自動車道矢本IC付近	3)
6	ヨークタウン石巻中里	石巻市南中里二丁目9番13号	2011年11月	177台	約4,000㎡	ヨークベニマル、ドラッグストアチェーン・サンドラッグ、ヤマト屋書店の3店舗	石巻バイパス沿道	5)
7	ヨークベニマル大街道店	石巻市大街道東1丁目3番21号	1962年10月1日	445台	4,845㎡		国道398号沿道	2)
8	イトーヨーカドー石巻あけぼの店	石巻市あけぼの1-1-2	1996年6月26日	1,000台	10,194㎡		三陸自動車道石巻河南IC付近	4)

1) 一般社団法人 日本ショッピングセンター協会 ホームページ

http://www.jcsc.or.jp/data/popup/sclist2012_04.html

2) 宮城県商工経営支援課ホームページ <http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/syokeisi>

3) 日本全国スーパーマーケット情報ホームページ <http://super.ffa15.com/shop044671.html>

4) イトーヨーカドー石巻あけぼの店ホームページ

<http://blog.itoyokado.co.jp/shop/173/index.html>

5) ダイヤモンド・フリードマン社ホームページ <http://www.dfonline.jp/articles/-/814>

b 商圈の設定

女川町周辺の大規模店舗の立地状況を踏まえると、近隣の石巻市から女川町内へ買回り品等を買いに来街することはあまり想定できない。一方、女川町民や女川町の就業者にとっては、住まいや職場から最寄りの商業集積地が女川町の中心部であることにも変わりがない。そのため、女川町に立地する商業施設の商圈は、女川町内を基本に設定することが妥当と考えられる。

なお、震災前後での消費購買動向※1は、地元購買率が若干ではあるが増加の傾向（最寄品が3.5%増加 平成20年⇒平成24年）を示しているため、商業施設を早期に復興させ、利用者ニーズを反映させれば、さらなる地元利用者の定着が図れると考えられる。

また、今後は、女川町の資源や魅力を活かしたまちづくりを実現し、町内外の交流人口増や町外からの観光客増を図ることで、さらなる町の産業活性化を目指すものである。

※1 「宮城県の商圈・消費購買動向調査報告書(平成25年3月)」

《商圈の状況把握》

次のフローにより、商圈状況を把握する。

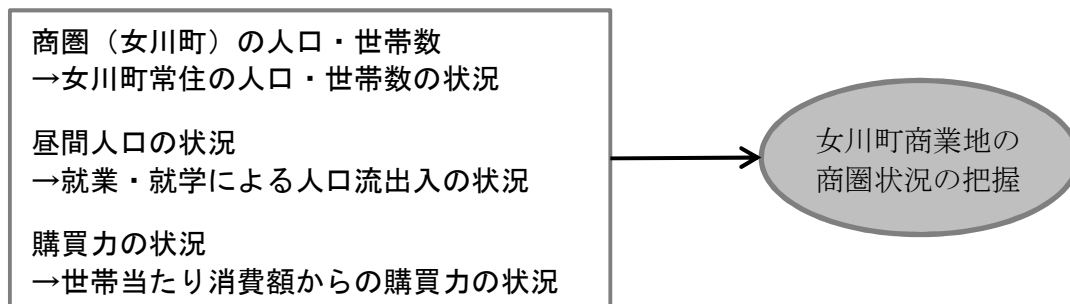


図 19 女川町商業地の商圈状況の把握フロー

1) 人口・世帯数の状況

女川町の人口・世帯数は平成25年7月時点で、人口7,704人、世帯数3,334である。

平成22年時点で人口10,051人、世帯数3,968戸であり、震災前後で人口が約2,300人(約23.3%減少)、世帯数が600世帯(約16.0%減少)減少した。

高齢化率は高く、平成22年時点で65歳以上の人口が33.6%であった。

表 5 国勢調査による人口・世帯数等の推移

各年10月1日現在(単位:世帯,人,%,km²)

区分 年	世帯数			人口			面積	人口 密度	一世帯 あたりの 人数		
	実数	増加数	増加率	実数	増加数	増加率				男	女
大正 9	1,256	726	137.0	7,489	3,809	103.5	4,021	3,468	5.96
昭和 55	4,583	323	7.6	16,105	△840	△5.2	8,090	8,015	66.49	242.2	3.51
60	4,345	△238	△5.2	15,246	△859	△5.3	7,470	7,776	66.58	229.0	3.51
平成 2	4,357	12	0.3	14,018	△1,228	△8.1	6,952	7,066	65.67	213.5	3.22
7	4,493	136	3.1	13,044	△974	△6.9	6,526	6,518	65.71	198.5	2.90
12	4,299	△194	△4.3	11,814	△1,230	△9.4	5,813	6,001	65.75	179.8	2.75
17	3,939	△360	△8.4	10,723	△1,091	△9.2	5,150	5,573	65.79	163.0	2.72
22	3,968	29	0.7	10,051	△672	△6.3	4,887	5,164	65.79	152.8	2.70

企画課：国勢調査

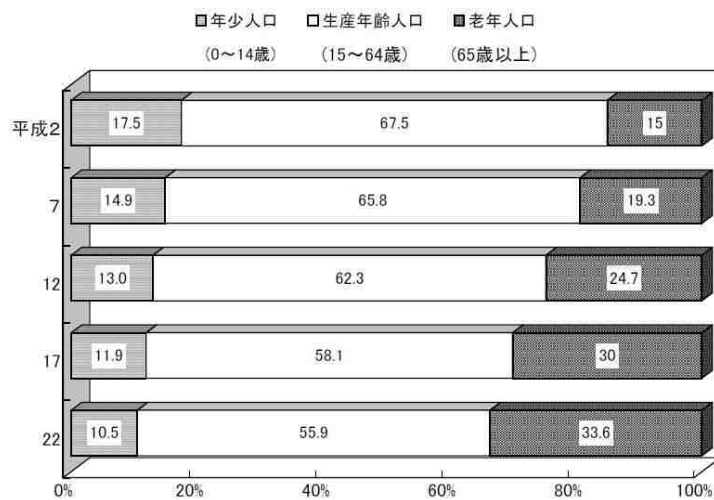


図 20 年齢別 3 区分別人口割合の推移 (国勢調査)

2) 昼間人口の状況

平成 22 年時点で、女川町常住の就業・就学人口は 5,278 人であり、そのうち 1,386 人が町外で就業・就学していた(流出人口)。一方、町外常住者の女川町での就業・就学者数は 2,437 人であり(流入人口)であり、夜間人口に対して昼間人口がやや多い状況であった。

流出先別に見ると、当町で従事通学する流出者の 1,386 人のうち、石巻市への流出が 1,052 人(78%)と多い。同様に流入先別にみると、石巻市からの流入者が 2,437 人(84.6%)と多く、流出先とも石巻市との関係が強い町である。

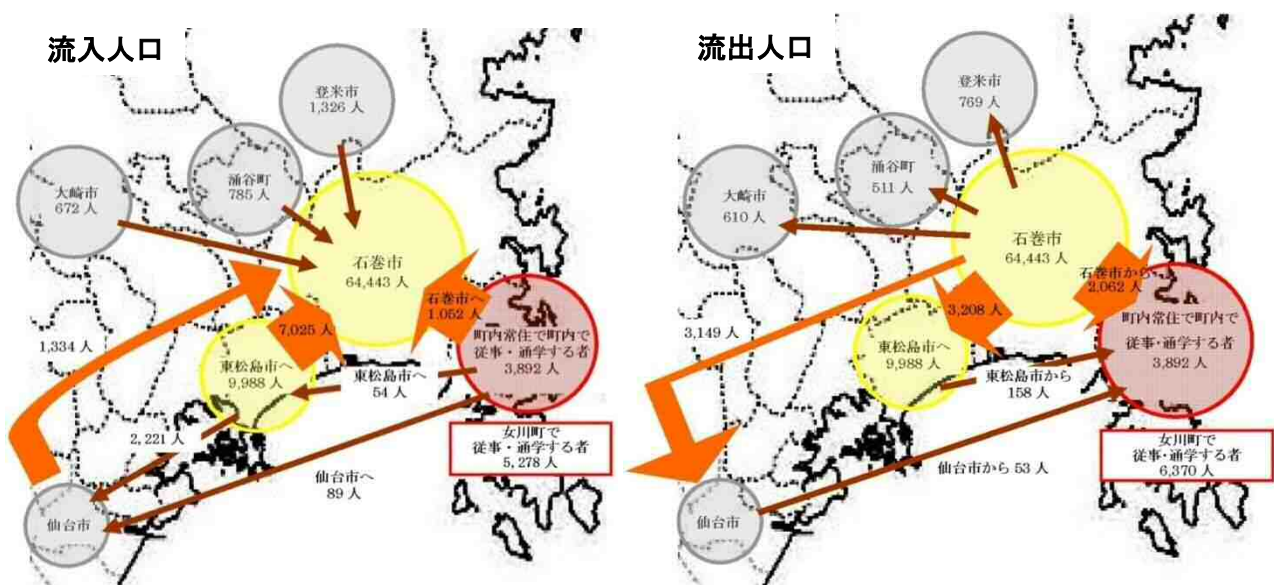


図 21 平成 22 年国勢調査女川町の流出・流入人口 (就業者・通学者)

3) 購買力の状況

世帯当たり・月当たりの消費額を見ると、震災前の平成22年で95,415円/月、震災後の平成25年88,865円/月であった（家計調査から、食料・外食・衣料・教養・娯楽を抽出：「東北地方」のデータを使用）。

平成22年と平成25年で約7,000円/月程度（約6.9%減少）の減少が見られた。項目別には、食料は44,000円/月程度で推移しているが、外食費、教育及び娯楽費が減少し、家具・家事用品に増加が見られた。外食費や教養および娯楽費は震災の影響により支出を控えていると想定される。

表6 家計調査における世帯当たり・月当たりの消費額の推移（東北地方）

	小計	食料	外食費	家具・家事用品	被服及び履物	教養及び娯楽
平成22年	95,415	44,769	9,742	7,773	8,639	24,493
平成23年	91,623	46,463	8,781	7,574	8,053	20,751
平成24年	89,484	43,471	8,726	7,949	8,400	20,938
平成25年	88,865	44,138	8,544	7,976	8,016	20,192

【 開発ボリュームの設定 】

開発ボリュームについては、従前の商業施設の規模を前提として、将来の人口等を考慮して設定する。また、被災直前の商業施設の店舗面積が不明であるため、商業統計調査の小売業の売場面積等を利用して、整備規模の適正について確認する。

■被災前の小売業の売場面積

商業統計調査(平成19年度)より小売業の売場面積は9,387㎡ (156店舗)
⇒1店舗当たりの平均売場面積は約60.2㎡ (売場面積を60㎡で設定)

■整備が想定される商業施設の店舗面積

復興事業で整備される店舗面積を個別事業者の意向等を踏まえて整理すると以下のとおりとなる。

1. テナント型商業施設「シーパルピア女川」の店舗面積 1,699㎡ (内小売業1,014㎡)

- ・ デイリーエリア 443㎡ (内小売業402㎡)
- ・ フードエリア 388㎡ (内小売業 0㎡)
- ・ ファクトリーリテールエリア 838㎡ (内小売業612㎡)

2. (仮称)物産センターの想定店舗面積 550㎡ (内小売業 550㎡)

3. 地元スーパーマーケット 1,000㎡ (内小売業1,000㎡)

従前の規模を想定 1,000㎡ 鷲神浜地区に出店予定

4. 個別再建事業所 10,900㎡ (内小売業 1,200㎡)

- ・ 駅前エリア 2,800㎡ (内小売業 600㎡)
 - 金融機関 1,500㎡ 【4店：既存店舗を想定(震災前地図より計測)】
 - 商業店舗 1,300㎡ 【13店(内小売業6店):1店当たり100㎡を想定】
- ・ 医療センター北エリア 5,900㎡ (内小売業500㎡)
 - 商業店舗 1,000㎡ 【10店(内小売業5店):1店当たり100㎡を想定】
 - 電力ビル 2,400㎡ 【3F建てを想定】
 - 葬祭場 1,000㎡ 【既存施設と同等程度を想定】
 - 宿泊施設 1,500㎡ 【想定】
- ・ 旧1中東エリア 2,200㎡ (内小売業100㎡)
 - 商業店舗 100㎡ 【1店(内小売業1店):1店当たり100㎡を想定】
 - 宿泊施設 1,500㎡ 【想定】
 - 娯楽施設 600㎡ 【想定】

上記1.～4. 計 14,119㎡

<内訳>	小売業	3,764㎡
	飲食、サービス	1,920㎡
	上記店舗 計	5,642㎡
	それ以外の店舗	8,500㎡

まちなか再生計画の区域内で想定できる小売業の店舗面積は、3,764㎡である。バックヤード等で必要な面積を1割程度と想定すると、小売業の売場面積は、3,388㎡となる。

将来の商業量を設定するために、以下の数値を用いて想定する。

<設定条件>

- ・平成19年度の商品販売額 6,525百万円
- ・平成17年の女川町の人口 10,723人（国勢調査の結果）
- ・1人当たりの消費額＝商品販売額（平成19年度）／人口（平成17年）
＝6,525百万円／10,723人
＝60.85万円／人
- ・将来人口（平成26年10月31日現在） 7,197人
（将来人口は、現在の人口とした）
- ・将来購買力は、平成22年から平成25年の消費額の増減率を加味して算出
消費額増減率（H22/H25）＝88,865/95,415＝0.9314
将来購買力＝平成19年度の1人当たりの消費額×将来人口×消費額増減率（H22/H25）
＝60.85万円／人×7,197人×0.9314
＝4,079百万円

◎小売業の売場面積の上限値の設定

$$\begin{aligned} \text{小売業の売場面積の上限値} &= \text{平成19年度の小売業の売場面積} \times \text{将来購買力} / \text{平成19年度} \\ &\quad \text{の商品販売額} \\ &= 9,387 \text{ m}^2 \times 4,079 \text{ 百万円} / 6,525 \text{ 百万円} \\ &= 5,868 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

既に再開している小売業の店舗数はp38の表9より11店舗であることより

$$11 \text{ 店舗} \times 60 \text{ m}^2 = 660 \text{ m}^2$$

の売場面積が整備済みと設定する。

（60 m²は、平成19年度の商業調査の結果より算出した平均売場面積）

よって、今後整備可能な小売業の売場面積は、5,868 m²-660 m²=5,208 m²となる

現在、想定している小売業の売場面積は、3,388 m²であるため、上限値の約65%であり過剰整備とはならない。

サービス業（飲食業を含む）及びその他業種は、現状において新規出店計画を有している事業者は、テナント型商業施設「シーパルピア女川」の入居者に限られており、このエリア以外の出店数は少ないと想定され、また従前の町内事業者の再建が大部分を占めるものであるが、震災後は、小売業、サービス業の事業者数が43事業所減少（14%減少）していることを踏まえると、現在計画している施設により供給過剰となるとは考えにくいいため、p42に示すテナント型商業施設「シーパルピア女川」の整備を行うこととする。

- 当該商圈内で営業する主要な小売商業・サービス業者等の店舗、仮設店舗、開店・出店が予定されている店舗等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

【 震災前の店舗の立地状況 】

a 町内事業所の業種構成

事業所数では、卸売業・小売業（29%、189 件）が最も多く、宿泊業・飲食サービス業（17%、112 件）、製造業（11%、75 件）、建設業（11%、69 件）の順となっていた。

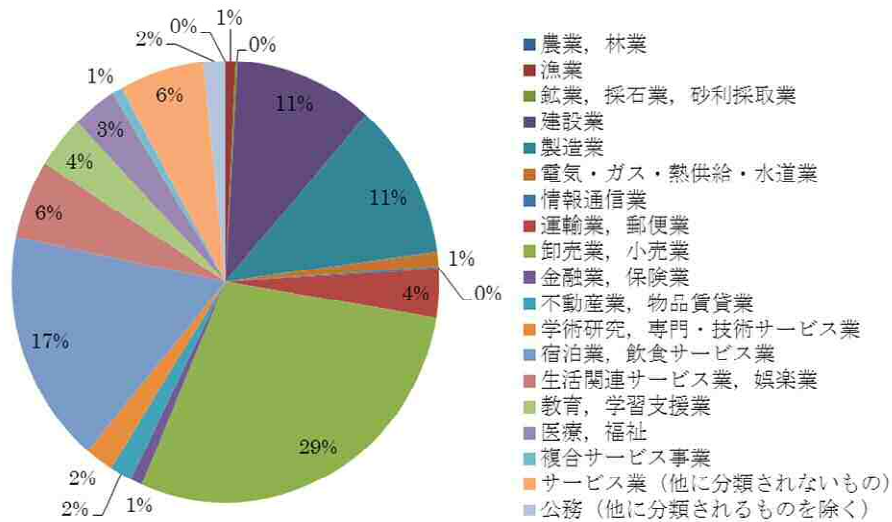


図 22 女川町内の事業所割合（平成 21 年経済センサス）

表 7 女川町の商業関連の事業所数・従業員数

卸売業・小売業、宿泊業・飲食サービス業、生活関連サービス業・娯楽業の内訳	事業所数	従業者数	うち 民営事業所数	うち 民営従業者数
各種商品卸売業	1	6	1	6
繊維・衣服等卸売業	-	-	-	-
飲食料品卸売業	17	222	17	222
建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	6	36	6	36
機械器具卸売業	5	9	5	9
その他の卸売業	7	22	7	22
各種商品小売業	-	-	-	-
織物・衣服・身の回り品小売業	12	30	12	30
飲食料品小売業	75	247	75	247
機械器具小売業	15	38	15	38
その他の小売業	49	195	49	195
無店舗小売業	2	7	2	7
宿泊業	60	257	60	257
飲食店	45	116	45	116
持ち帰り・配達飲食サービス業	7	37	5	24
洗濯・理容・美容・浴場業	34	58	34	58
その他の生活関連サービス業	3	11	2	10
娯楽業	1	13	-	-

（平成 21 年経済センサスより）

b 商業等施設の整備状況

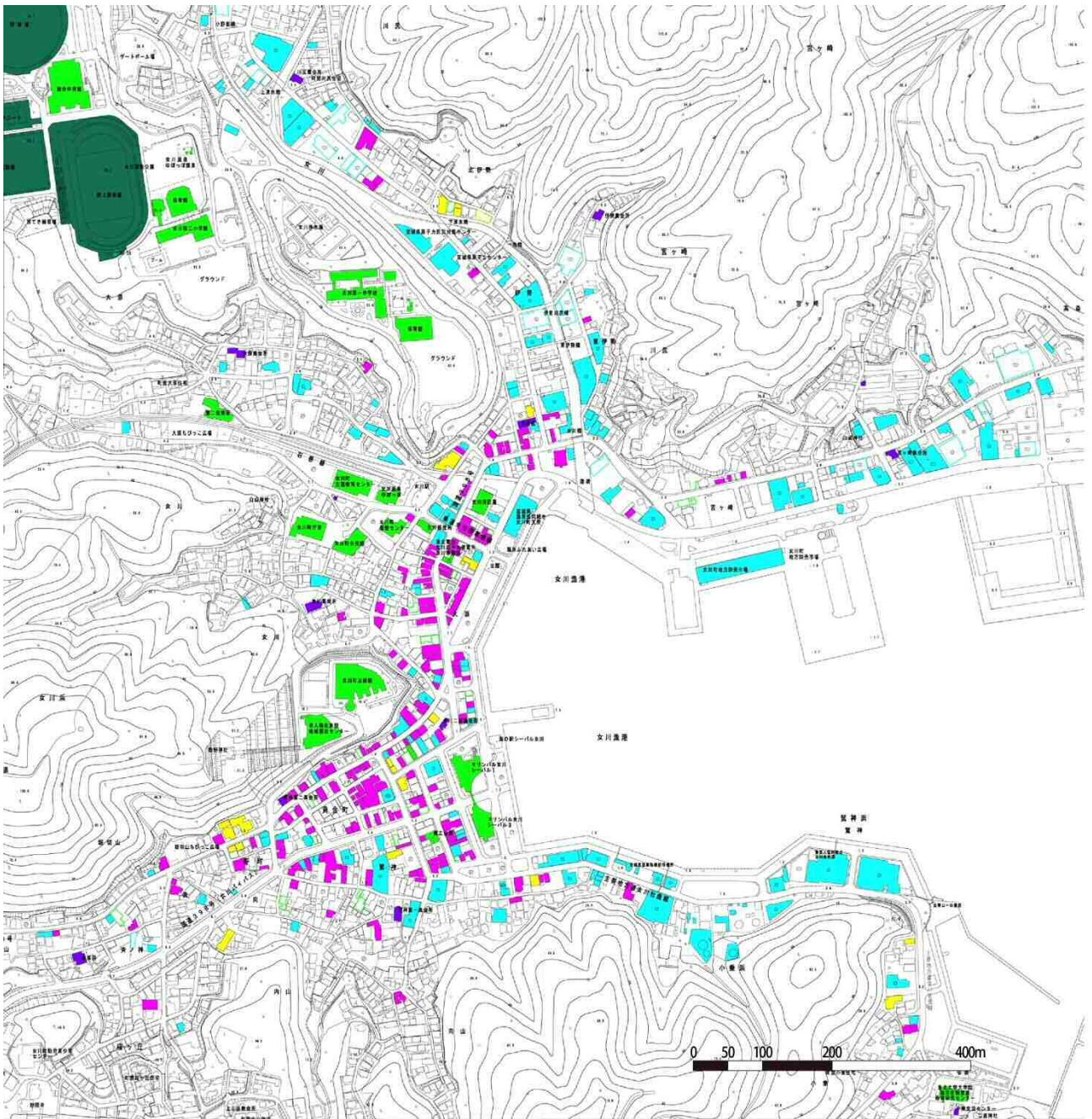
震災前の女川町中心市街地では、主要商業・サービス業等に係る店舗として、建築面積1,000㎡以上の商業施設が1件、金融機関等が6件（郵便局1件、銀行3件、生命保険2件）、観光型商業施設が1件立地していた。また、宿泊施設が16件立地していた。

上記を除き、商業用途に利用されている建物棟数は193棟（付属屋等含む）、総建築面積は約24,000㎡であった。

表 8 女川町の中心市街地の商業等施設の状況

区分	建物棟数	建築面積 (㎡)
商業施設	193	24,000
事業所・工場	179	59,000
倉庫	21	10,000
大規模店舗（1件）	3	1,000
診療所・薬局（20件）	22	2,400
宿泊施設（16件）	22	4,700
金融機関等（6件）	6	2,000
・七十七銀行女川支店	1	500
・女川郵便局	1	300
・仙台銀行女川支店	1	400
・石巻信用金庫女川支店	1	300
・第一生命女川支部	1	300
・日本生命女川支部	1	300
観光型商業施設（1件）	2	2,500
・マリンパル女川 シーパルⅠ	1	1,500
・マリンパル女川 シーパルⅡ	1	1,100

（平成23年3月住宅地図をもとに計測）



凡例	
■	公共施設
■	商業施設
■	事業所・倉庫
■	宿泊施設
■	集会場

図 23 女川町中心部の建物利用状況図（平成 23 年 3 月住宅地図をもとに作成）

【現在の状況】

女川町内における被災事業所の状況として、仮設店舗が、145店舗、本設店舗が、31店舗となっている。

仮設商店街は、「きぼうのかね仮設商店街」(55店舗)「コンテナ村仮設商店街」(8店舗)を中心に営業展開している。それぞれ、「きぼうのかね仮設商店街」では、55店舗が仮設店舗街を構成し、27店舗の小売業を中心に、サービス業が20店舗、金融業が4店舗、等が営業し、町域内で最大規模となっている(表9参照)。

「コンテナ村仮設商店街」(8店舗)では、小売業が4店舗、サービス業が3店舗、製造業が1店舗と小規模のまとまりで営業している。

被災事業所の中でも本設した事業所は、小売業が11店舗、製造業が5店舗、卸売業が4店舗、不動産業が1店舗、サービス業が10店舗となっている。

表9 女川町内における被災事業所の概況

仮設・本設	地区	製造	卸売	小売	金融	保険	運輸・通信	電気ガス	不動産	サービス	総計
仮設	きぼうのかね仮設商店街	1	1	27	4		2			20	55
	コンテナ村仮設商店街	1		4						3	8
	アゴラ(清水)			1						2	3
	清水地区			4						4	8
	匠の里			1						2	3
	石浜・宮ヶ崎地区	1	2								3
	鷲神小乗地区	1		4			1			6	12
	万石浦地区	1		7			2	1		9	20
	マリソール			6						1	7
	その他	2	1	6		1	5		1	10	26
	小計	7	4	60	4	1	10	1	1	57	145
本設	全地区	5	4	11					1	10	31
	小計	5	4	11					1	10	31
総計		12	8	71	4	1	10	1	2	67	176

平成26年3月末時点状況(女川町産業振興課調べ)

【今後の見通し】

震災前の女川町の主要商業・サービス業等に係る店舗のうち、建築面積1,000㎡以上の商業施設(地元スーパー)は、平成29年度以降に、鷲神浜地区へ出店する意向を示している。

また、金融機関(郵便局1店舗、銀行3店舗)は、女川町被災市街地復興土地区画整理事業により、まちなか再生計画の区域内に換地することになっている。

さらに、仮設店舗で営業を行っているマリソールは、平成28年度秋に(仮称)物産センター内に移転を予定している。

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

【 区域内の出店事業者見込み 】

女川みらい創造株式会社がテナント募集を行った結果、テナント型商業施設「シーパルピア女川」への入居者が概ね固まってきた。個別再建のための仮換地指定の状況を踏まえ、まちなか再生計画区域内に立地が想定される事業者を以下に示す。

表 10 女川町内における被災事業者等の概況

		出店事業者数及び業種	
ア) 駅前エリア	個別再建事業者	飲食業	5店
		小売業	6店
		サービス業	1店
		金融業	4店
		運輸業	1店
		小計	17店
	テナント型商業施設「シーパルピア女川」	飲食業	10店
		小売業	14店
		サービス業	3店
		小計	27店
	(仮称)物産センター	飲食業	1店
		小売業	8店
		小計	9店
イ) 医療センター北エリア	個別再建事業者	飲食業	1店
		小売業	6店
		サービス業	4店
		電力	1店
		小計	12店
ウ) 旧一中東エリア	個別再建事業者	小売業	1店
		サービス業	2店
		小計	3店
合計		飲食業	17店
		小売業	35店
		サービス業	10店
		金融業	4店
		運輸業	1店
		電力	1店
		合計	68店

注) 個別再建事業者は、換地によりエリア内に事業用地が配置された事業者数を計上している
(平成 27 年 12 月 23 日時点)

② 中心街・商業施設の店舗導入計画

まちなか再生計画区域内における、テナント形式の商業施設の店舗については、町民の日常利用を中心としたテナント型商業施設「シーパルピア女川」と、観光客の集客拠点としての「(仮称)物産センター」を計画する。

【町民の生活基盤となる商業施設テナント型商業施設「シーパルピア女川」について】

a 施設機能・業種構成の考え方

女川町の中心街である“にぎわい拠点”(まちなか再生計画の区域)は、女川町の中でも先行して復興を図る地区であり、JR女川駅や町役場、地域医療センター、地域交流センター等、町民が日常的に利用する施設が近接することから、町民の生活基盤となる商業機能を導入し、町民の生活を支える“まちなか”として再生を図る必要がある。

事業所企業統計調査をもとにした商店街の平均的業種業態構成を参考に、町民の日常利用の観点から、当区域に必要と考えられる業態の抽出を行った。

表 11 商店街の平均的業種業態構成と、区域への導入業種の考え方

商店街の平均的業種業態構成		当区域で必要と思われる業態	商店街の平均的業種業態構成		当区域で必要と思われる業態	
物販／小売業	野菜果実	・食物販関連 ・コンビニ等	食堂、レストラン	個人消費関連サービス業(飲食、サービス)	・専門飲食店、レストラン、カフェ	
	鮮魚		バー、キャバレー、ナイトクラブ		・バー酒屋	
	酒類		酒場、ビアホール			
	菓子・パン販売		喫茶店			
	各種食料品		そばうどん			
	その他飲食料品(コンビニ含む)		寿司屋			
	婦人、子供服	・服飾、雑貨関連	その他飲食(FFなど)			・美容、理容
	男子服		美容			
	その他衣料品(かばん、雑貨等)		理容			・個人教授
	寝具、呉服、服地		個人教授			・クリーニング
	書籍文具	・書籍文具	不動産取引			・不動産取引
	家具、建具、畳		クリーニング			
	料理品	・インテリア雑貨 ・キッチン雑貨	一般診療所			・一般診療所、 歯科
	その他什器		歯科診療所			
	スポーツ用品		・スポーツ関連		自動車整備	
	写真、時計、メガネ	・花 ・時計、メガネ、宝飾	旅館			
	その他商品(ジュエリー、ペット等)		金融機関			・金融機関
	花、植木	・ドラッグ	療術業			・療術業
	医薬品、化粧品		駐車場			
	機械器具		写真			
自動車	その他生活サービス(リフォーム等)			・リフォーム等		
燃料	・化粧品	その他娯楽(パチンコ、カラオケ等)		・娯楽		
着色は、当区域で必要と思われる業態			学習塾		・学習塾	
			その他洗濯など(コインランドリー)			

※参議院調査室作成資料“プリズム”より事業所企業統計調査を基にしたデータを引用。

b まちなか再生計画の区域内への出店事業者の業種構成

この区域では、テナント型商業施設「シーパルピア女川」と換地による個別再建店舗により、日常利用のための商業機能が構成される。

テナント型商業施設「シーパルピア女川」と換地による個別再建事業者により、67店の出店の意向が把握されている。出店事業者の取扱う主力商品の内訳を以下に示す。

表 12 まちなか再生計画の区域内の出店事業者の取扱う主力商品の内訳

業種	主な商品
小売業	酒類販売、茶製品、パン・菓子製造販売、地域特産品販売、本、生花・鉢物
	青果物、ミニスーパー、調剤薬局、ドラッグストアー、化粧品、ガス販売
	スペインタイル制作販売、ギター制作販売、工芸品制作販売、事務商品
	電化製品販売、衣服、アクセサリ販売、スポーツ用品、釣具
	鮮魚販売、雑貨販売、オーガニック石鹸、水産加工品
飲食業	海鮮食堂、焼肉、クラフトビール、居酒屋、和食居酒屋、割烹、スナック、
	café&bar、海鮮焼き、コーヒーショップ、軽食喫茶、洋食レストラン
サービス業	娯楽施設、宿泊施設、カーレンタル、ダイビングショップ
	理容、清掃業、葬儀場
運輸業	タクシー
その他	金融機関、建設業、不動産業、情報通信業は再生計画のエリア内で個別に再建

c 不足業種に係る対応の考え方

まちなか再生計画の区域内に、P40のaで想定した業種は概ね充足している。生鮮3品はミニスーパーで取り扱う。さらに、平成28年秋オープン予定の（仮称）物産センターでは、鮮魚、水産加工品などの販売を行う予定である。

当該区域内には医療機関の設置が想定されていないが、女川町地域医療センターが隣接しており充足している。

③ 整備予定の商業施設の概要

【テナント型商業施設「シーパルピア女川」】

開業目標 平成 27 年秋頃に開業

事業主体 女川みらい創造 株式会社

◀ テナント型商店街の整備課題 ▶

テナント型商店街の整備課題（施設に求められる役割、施設整備の必要性）以下のとおり。

1) 町民等の日常生活をサポートする商業機能の確保

女川町中心市街地の商業施設として最初に整備される施設であり、女川町民や町内での就業者等、町を日常的に利用する人々の生活基盤となる商業機能を確保する必要がある。

町外のスーパー等に自家用車で買物に行かなくても、日常生活に必要なものが一通りそろえられるよう、店舗構成・商品構成を組み立てる必要がある。約 700 世帯が仮設住宅で生活を送っている女川町において、まちの中心部に豊かな空間を形成し、生活に潤いと楽しさを提供し、女川町での生活再建や定住化を牽引する存在となる必要がある。

2) 来町者・観光客の需要に対応した商業機能の整備・育成

JR 女川駅再開(H27.3)を皮切りに、女川町のまちの復興が本格化する。それに伴い、観光、仕事、港および市場の利用による来街者も増加することが期待される。町民の生活基盤としての役割に加えて、プロムナードの沿道に立地し、(仮称)物産センター等の観光拠点施設に隣接していることから、各店舗の業種・業態開発や新規事業者の参入を通じ、来街者や観光客のニーズに対応できる商業機能を充実させる必要がある。

3) 被災事業者の再建場所の提供

被災事業者は、きぼうのかね商店街等の仮設店舗で営業している状況にある。被災事業者の事業再建場所となるよう計画する必要がある。

これまでの女川町は、住まいを兼ねた店舗での営業が主であったが、商業地域には浸水地域のため住居整備ができないため、住居と商業施設を別々に自力で再建できない事業者も想定されるため、安価で商売の再建ができる施設が必要である。

4) 施設の持続性の確保

被災事業者が継続して利用することを前提としながらも、廃業等も想定されることから、店舗の入れ替え等に対して柔軟に対応（可変性や拡張性を高めた施設とする）し、シャッター街とならないよう新規事業者の受け入れを行い、施設・エリアの活力の向上・持続性を持たせる必要がある。また、その持続性を担保するためには、初期投資をできるだけ抑えつつ、魅力的で使い勝手の良い店舗計画が必要である。

5) 魅力的な商業交流環境の形成

震災前の女川町の商業施設では、使い勝手が悪い、魅力的でない、活気がない等の状況が見られたため、今回は、商業エリアの中心に立地し、まちの商業環境を代表する施設となるため、プロムナードを中心に魅力的な街並みを形成し、来街者、事業者双方にとって使い勝手がよく、楽しく過ごせる場所とする必要がある。

具体的には、駐車場を計画的に確保するとともに、広場や路地等のオープンスペースを適切に配置し、戦略的な空間形成を行い、活力を維持するための運営計画が必要である。

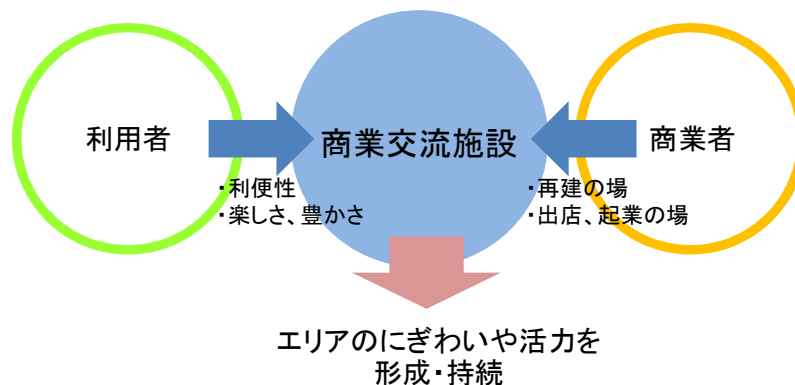
《施設コンセプト》

まちの生活インフラとなる商店街（生活必需品＋楽しさ・豊かさ・新しさを提供する場所）
商業機能を通じて、女川町を利用する様々な人々が集い、交流する舞台となる商業交流施設

《店舗構成の考え方》

個店の集積により、生活インフラとしての商業施設をつくりだす構成とする。
商店街の構成要素に基づく必需店舗と、魅力ある独自店舗のミックスにより構成する。
新しい女川を発信していく店舗を取り込む構成とする。

→利用者にとって「利便性や楽しさが得られる場所」、商業者にとって「様々な業種業態での出店・起業の可能性が開ける場所」となることで、エリアのにぎわいや活力を形成・持続させていくことを目指す。



《施設規模・業種業態構成》

テナント型商業施設「シーパルピア女川」は、女川町全体の商業ボリュームを目安として、次の構成で計画を進める。

女川みらい創造により現在実施している入店希望事業者との面談の結果に基づき入居事業者とその床面積を決定する。また、町外事業者の出店希望を加えて、テナント型商業施設「シーパルピア女川」の業種構成の多様化を図り、魅力向上に対応する。

次頁に、施設配置及び各テナントの床面積および取扱商品のリストを示す。

表 13 テナント型商業施設「シーパルピア女川」 施設規模・テナント構成表

	エリア	業種	取扱商品	店舗面積 (㎡)	被災 有無
1	デイリー	小売業	ミニスーパー、日用品	165	
2		小売業/飲食業	パン等の販売、軽食喫茶	83	有
3		サービス業	理髪店	41	有
4		小売業	衣類、衣料雑貨	50	有
5		小売業	茶・茶関連品販売	41	有
6		飲食業	飲食（洋食等）	62	
小計				443	
7		飲食業	焼肉	50	有
8		飲食業	和食居酒屋	66	有
9		飲食業	居酒屋	50	有
10		飲食業	居酒屋	50	有
11		飲食業	Café&Bar	58	
12		飲食業	クラフトビール	63	
13		飲食業	海鮮等	51	
小計				388	
14	ファクトリー リテール	飲食業	コーヒーショップ	50	
15		小売業	ダイビングショップ	62	
16		小売業	生花・鉢物・雑貨等販売	62	有
17		小売業	制作販売（工芸品等）	47	
18		小売業	制作販売（ギター）、制作体験	93	
19		飲食業/小売業	Bar、アートデザイン	52	
20		小売業	制作販売（スペインタイル）、 制作体験	41	
21		サービス業	カーレンタル	62	
22		小売業	スポーツ用品販売	50	有
23		小売業	衣類・アクセサリ販売	41	有
24		小売業	ハンドメイド小物販売	41	
25		小売業	青果、食料品、贈答品等販売	46	有
26		小売業	調剤薬局、ドラッグ、化粧品等	190	有
27	小売業	地域特産品販売・観光案内所	44	有	
小計				838	
合計				1,669	

（平成 27 年 12 月 23 日時点）

《 施設計画の考え方 》

1) 集客の考え方

テナント型商業施設「シーパルピア女川」は、前頁のコンセプトを踏まえ施設計画を行う。計画にあたっては、スーパーマーケット等の大型店を中核に据えた計画ではなく、周辺に立地する公共施設等との連携により、相乗効果を高めながらエリア全体としての集客を図る方針とする。

2) 配置の考え方

テナント型商業施設「シーパルピア女川」周辺の公共施設、観光交流施設、金融機関といった集客の期待できる施設との位置関係を考慮し、また施設中央のプロムナードを活かすことで、施設全体、エリア全体の回遊性を高めるように施設配置を行う。

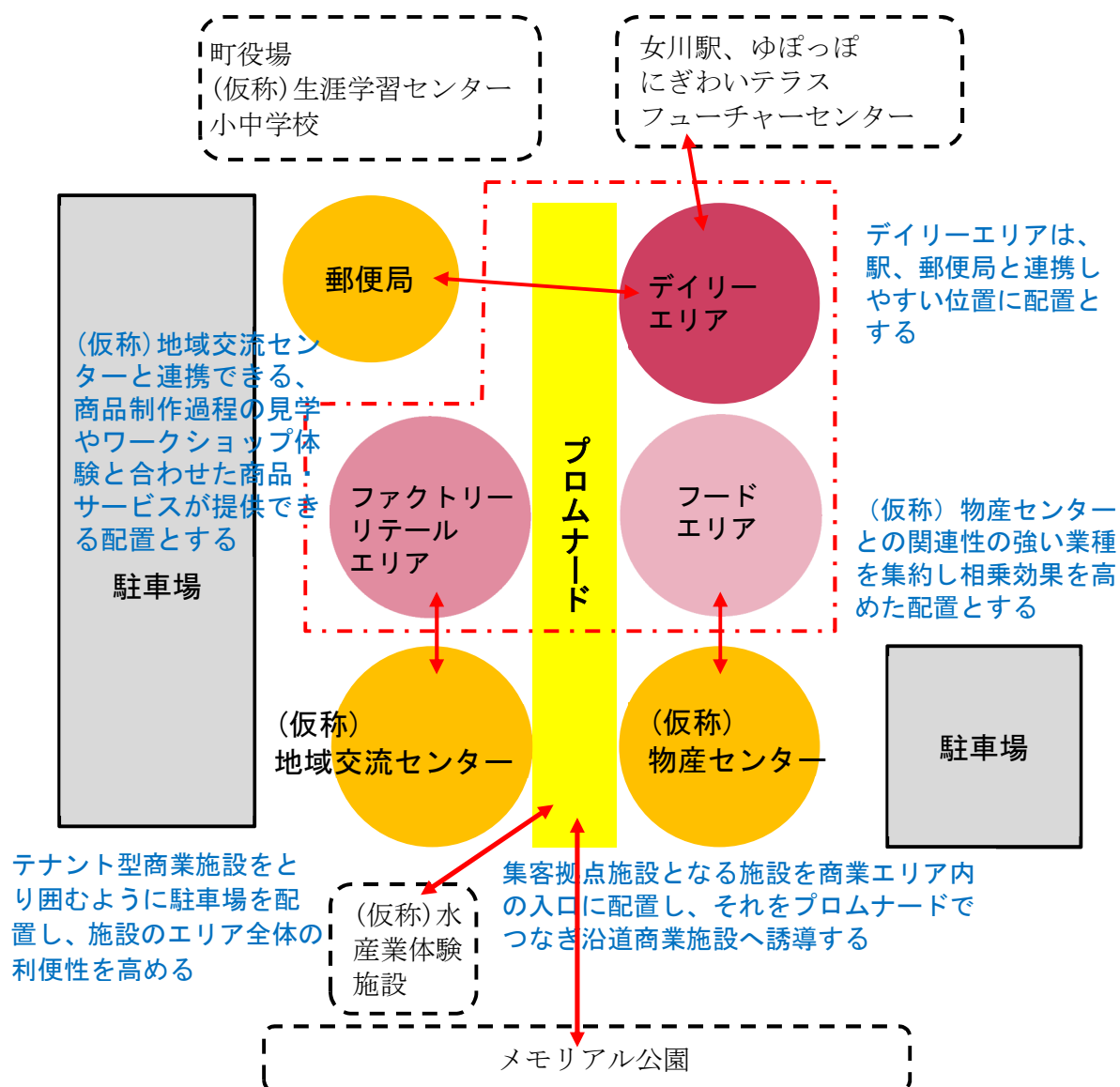


図 25 エリア内施設配置との関連性

《 テナント型商業施設「シーパルピア女川」内エリア配置図および業種構成 》



図 26 テナント型商業施設「シーパルピア女川」の施設コンセプト及びゾーン構成

出典：テナント型商店街基本計画（平成 26 年 7 月）をもとに作成

1) デイリーエリア A棟

概要	日常生活に必要なものを買回ることのできる利便性の高い場所として整備
業種構成の考え方	生鮮 3 品がここで揃う 調剤薬局やドラッグストア等もあり高齢な町民もコンパクトに配置され利便性を確保 物販、食物販を中心とした、町民の日常需要に対してきめ細やかに対応できるテナント構成

2) フードエリア (B、C棟)

概要	女川町がシンボル空間として整備するプロムナードを活かし、オープンカフェや屋外テラスなどを楽しめ、レストラン、カフェ、居酒屋、スナック等の食をテーマとした店舗を集めて整備
業種構成の考え方	テラスなどを利用しながら飲食できるテナントで構成し、昼食や夜家族で外食するときに利用し、観光客にも女川の食をここで堪能してもらう ⇒ レストラン、専門店（焼肉）割烹等 ちょっと一杯できるよう、居酒屋、スナック等夜のコミュニティ、ホスピタリティを提供するテナントで構成 ⇒ 居酒屋、バー、スナック、カラオケ

3) ファクトリーリテールエリア (D, E棟)

概要	町民や観光客がくつろぎ、ゆったりとした時間をすごせる場所として整備
業種構成の考え方	小売・サービスを中心としたテナント構成 町民のみならず町外からの観光客等も楽しめるように、商品制作過程の見学やワークショップ体験と合わせた商品・サービスの提供を行う事業者を多く配置することで、新しい女川を発信する場としての機能を発揮する 休日には、様々なイベントを開催 カフェが併設され、滞留スペースとして中庭空間を有効活用

中心部を貫くプロムナードとデイリーエリア、ファクトリーリテールエリアの中庭空間が一体となって、1つの商業施設群を形成し、テナント事業者への相乗効果を高めるものとする。また、周辺に配置される金融機関、地域交流センターなど消費によらない訪問者も商業施設内に取り込む。

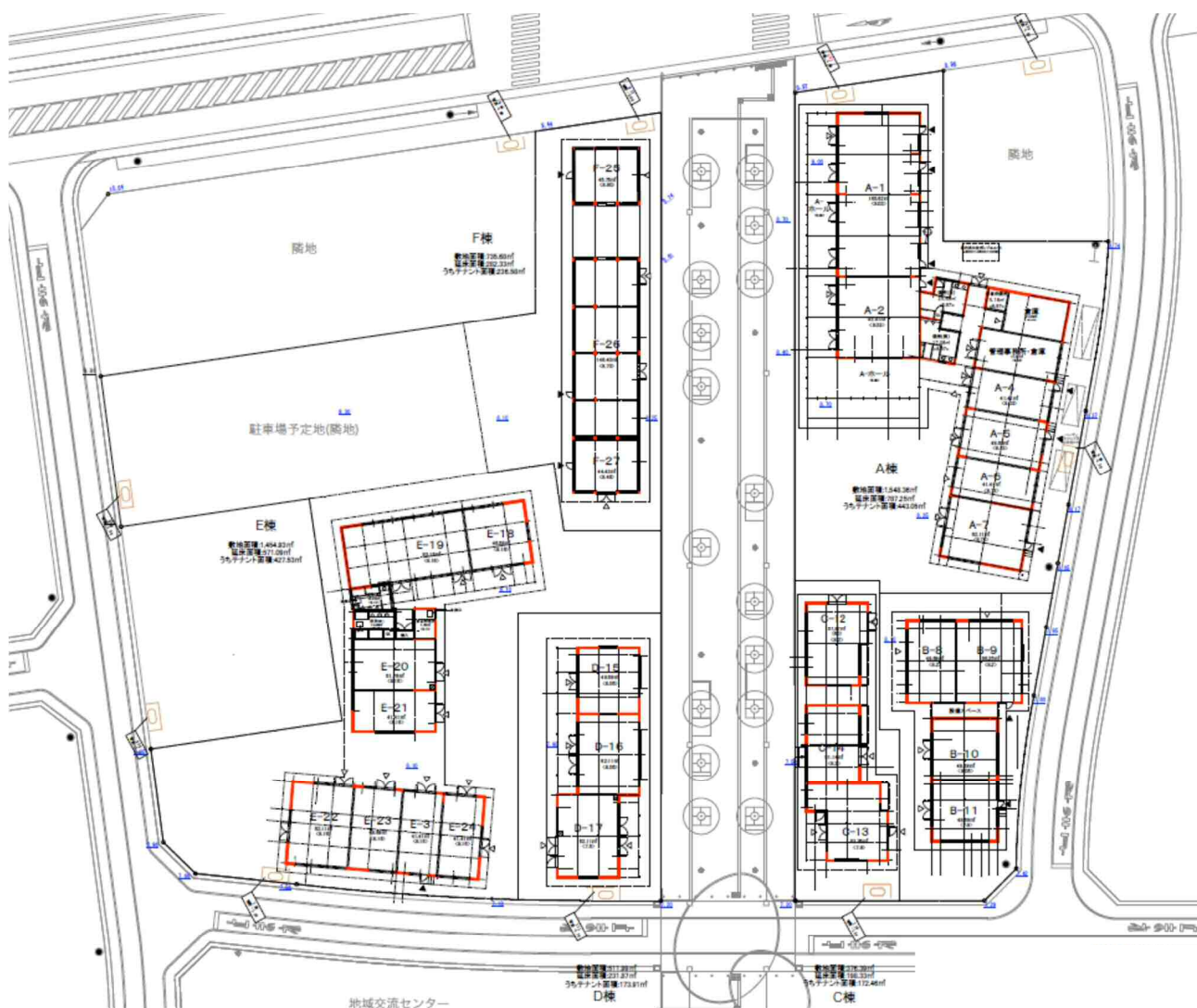


図 27 テナント型商業施設「シーパルピア女川」内のテナント配置計画図
(補助申請平面図_150521_2)

表 14 テナント型商業施設「シーパルピア女川」の概要

項目	計画概要
イ 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	<p>まちなか再生計画の区域内的の駅前エリアに位置し、商業施設の中心としてプロムナード沿いに配置する。</p> <p>駐車場は、当施設に隣接する公共駐車場を利用する。</p> <p>幹線道路からのアクセスのよい位置に配置し、車からの利用者の徒歩でのアクセス性を確保する。</p> <p>JR 女川駅からのアクセスは、駅前広場を介してアクセスできる。</p> <p>タクシープールやバスロータリーが JR 女川駅に整備されるため、高台住宅地に住む高齢者等のアクセスも十分確保する。</p>
ロ 敷地の権利関係等の概要	<p>敷地の所有者は女川町（敷地面積 約 5,151 m²）</p> <p>女川みらい創造株式会社が定期借地契約（長期）を女川町と行い、商業施設を整備する。</p>
ハ 建築面積、店舗面積、建築工法	<p>テナント型商業施設「シーパルピア女川」全体</p> <p>建築面積 約 2,299 m²</p> <p>店舗面積 約 1,669 m²（貸付部分の面積）</p> <p>エリア毎の内訳</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. デイリーエリア 建築面積 約 787 m²、店舗面積 約 443 m² 2. フードエリア 建築面積 約 427 m²、店舗面積 約 388 m² 3. ファクトリーリテールエリア 建築面積 約 1,040 m²、店舗面積 約 884 m² <p>建築工法：木造及び軽量鉄骨</p> <p>※テナントの入れ替え等が発生した場合も店舗規模が変更しやすい構造対応する。（構造壁の位置に配慮した施設計画）</p>
ニ テナントの業種構成・規模	<p>物販・飲食・サービス等：27 区画 p44 参照</p>
ホ 施設等の整備費の概算見積、資金調達見込み、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	<p>施設等の整備費</p> <p>商業施設 6.4 億円</p> <p>（内訳：建物工事費 5.1 億円、外構工事費 0.8 億円 設計費・施工管理費 0.5 億円）</p> <p>資金調達</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津波立地補助金 4.5 億円（補助率 7 割で設定） ・銀行等からの借入（0.7 億円） 0.7 億円（H27～ 20 年 金利なし） ※補助金相当額をつなぎ融資を別途確保する ・女川町補助 1.2 億円（施設整備費分） <p>テナント賃料等</p> <p>テナント賃料の基本単価は、約 4,000 円/坪・月とし、共益費は約 900 円とする。</p> <p>商業施設運営の長期収支見込</p> <p>開業 2 年目（H28 年）から単年度経常黒字 （p74 施設整備の収支計画参照）</p>

【(仮称) 物産センター】

開業目標 平成 28 年秋頃に開業

事業主体 女川みらい創造 株式会社

《物産センターの課題》

物産センターの整備課題（施設に求められる役割、施設整備の必要性）は、以下のとおりである。

1) 鮮魚等の販売・加工・流通等の事業展開の場の提供

女川町は、水産業が産業の中心とされており、商業エリアの近傍に女川卸売市場が立地している。本施設は、鮮魚や水産加工品等の販売を行うことを目的とした施設であるが、本施設が鮮魚等の販売・加工・流通等の事業展開の場とすることで、水産業そのものの活性化にも寄与する等、女川町の産業全体の活性化を牽引する役割が期待される。

整備に当たっては、震災前に 15 件あったマリンプルのテナント店舗の再建や、新たに創業または新規業務開拓を考えている商業者・流通事業者等の出店の選択肢となりうる施設として計画する必要がある。

2) 水産業を中心とした観光客、地元客等へのサービス提供機能の整備・充実

震災前の女川町の観光客数は年間約 70 万人程度であるのに対し、マリンプルの来訪者数は年間約 22.5 万人と、女川町の観光振興において水産業の果たす役割は重要な要素であった。今後、人口減少や高齢化が進む女川町において、観光振興による地域活性化は不可避なテーマであると考えられる。

平成 27 年 3 月の JR 女川駅開業を皮切りに、女川町ではまちの復興が本格化し、観光や仕事等による来街者も増加していくことが期待される。本施設において、来街者に対し女川の水産の特徴や魅力を知ってもらい、買物や飲食、体験を楽しんでもらうといったサービスを提供する等、地元客はもとより来街者や観光客のニーズに対応できる機能を充実させることで、女川町の観光集客拠点としての役割を担っていくことが期待される。

3) 女川町商業エリアの集客力や回遊性の向上

JR 女川駅を中心とした“にぎわい拠点”では、テナント型商業施設「シーパルピア女川」や女川町まちなか交流館等の拠点施設の整備が計画されており、本施設もエリアのにぎわい形成に寄与することが求められている。

特に本施設は、プロムナードと国道 398 号とが交差する重要な立地であることから、国道 398 号からのアクセス性の良さを活かした施設整備やプロムナードへ賑わいが波及するような配置計画・アプローチ計画や運営計画とする等により、“にぎわい拠点”の集客力や回遊性が高まるような施設整備を行う必要がある。

また、本施設が“にぎわい拠点”と女川卸売市場、(仮称)メモリアル公園との結節点となることで、中心市街地全体の回遊性の向上を図ることが重要である。

4) 施設の持続性の確保

本施設の整備にあたっては、鮮魚等の販売・加工等を中心とした事業展開により、施設・エリア・産業の持続的な活性化を図る必要がある。

テナントの戦略的な配置・入れ替えを行うことを想定した建築形態としたり、新たな業態・サービスの展開に応じた施設の更新・拡張を行うなど、可変性の高い施設計画とすることで、事業の展開に効率的に対応できる環境を確保する必要がある。

また、ローコストでありながら、魅力的で使い勝手の良い店舗計画とすることで、投資規模、施設デザインの両立する持続可能な施設計画とする必要がある。

5) 魅力的な商業交流環境の形成

震災前の女川町の商業環境は、使い勝手が悪い、魅力的でない、活気がない等の状況が見られた。本施設は、商業エリアの中心に立地し、まちの商業環境を代表する施設となる。プロムナードを中心に魅力的な街並みを形成し、来街者、商業者双方にとって使い勝手がよく、楽しく過ごせる場所とする必要がある。

具体的には、駐車場を計画的に確保するとともに、広場や路地等のオープンスペースを適切に配置する等、戦略的な空間形成を行う。また、テナントリーシングやイベントの実施等、活力を維持するための運営計画をあわせて検討する。

【 コンセプト 】

まちの産業・観光インフラとなる拠点施設（物産販売＋体験・交流・味わいを提供する場所）観光客と地元住民、漁業従事者や生産者がともに集い、市場的なにぎわいのある観光物産施設

【 店舗構成の考え方 】

個店の集積により、店舗同士の競争による活力と、店舗間の連携・協働による新たな業態・サービス開発による活力とをつくりだす構成とする。

鮮魚や水産加工品の販売を中心に、他の物産の提供が可能な業種を取り込む構成とする。市場的な雰囲気を楽しみ、海を感じ、眺めながら「買う」「食べる」「調理する」といった多様な楽しみ方を提供できる構成とする。

⇒利用者にとって「粋（いき）、味、楽しさが感じられる場所」、商業者等にとって「水産物等を核に様々な業態・サービス・製品等の開発の可能性が開ける場所」となることで、水産のまち女川としての魅力や活力を持続・発展させていくことを目指す。

【 施設規模・業種業態構成 】

（仮称）物産センターの整備にあたっては、震災前と同様、水産物（生鮮魚介類、水産加工品）の販売機能を施設のコア機能とするが、女川町の拠点施設として集客力を高め、商業エリアへの波及効果を広げていくため、水産物を活かした調理・飲食や、水産をテーマとしたレストラン、水産物以外の物産販売等を中心に構成する。

震災前のマリnpalは、鮮魚等販売が15店舗、飲食が1店舗であった。(仮称)物産センターでは、テナント型商店街の業種業態構成等も踏まえつつ、概ね、次のパターンでの業種業態構成を基本として考える。

- 鮮魚等販売：5～6 店舗程度
 - ・販売だけでなく、加工体験や飲食（共有飲食スペース等への持ち込み）が可能な形態も想定
- 飲食店舗：2～3 店舗程度
 - ・小～中規模程度で、物販機能も併設したものを想定
- その他の物販店舗：1～2 店舗程度
 - ・水産物以外の物産等、本施設のコンセプトにあった物販店舗

表 15 (仮称)物産センター 施設規模・テナント構成表

	エリア	業種	取扱商品	店舗面積 (㎡)	被災 有無
1	鮮魚、水産加工 品	飲食業	鮮魚介類、寿司、海鮮丼、浜焼き	238.00	有
2		小売業	貝、浜焼き等	31.50	有
3		小売業	昆布巻き、佃煮、加工品等販売	47.25	有
4		小売業・飲食	うに、カキ、ほや、あわび	47.25	有
5		小売業	かまぼこ	49.50	有
6		小売業	洋菓子、惣菜等	31.50	
7		小売業	水産加工品（めんたいこ等）	13.50	
8		小売業	水産加工品（サンマ等）	31.50	有
小計				490.00	
9	その他の物販	小売業・制作	手作りオーガニック石鹸等	60.00	
小計				60.00	
合計				550.00	

《施設計画の考え方》

1) 集客の考え方

(仮称)物産センターでは、前節のコンセプトを踏まえ、町の中心産業である水産業のさらなる振興をめざし、新鮮な水産物を多くの人に提供できる施設とする。

女川町の水産業や廻船・卸売等の物流の強みを活かし、鮮魚店を中心とした海産物及び加工品を提供する店舗により構成される物販機能を中心として、女川の魅力である新鮮な水産物を「買う」「食べる」「調理する」といった多様な楽しみ方を提供することで、本施設のブランド力や発信力を強化し、集客力・拠点性を高める方針とする。

2) 配置の考え方

本施設が“にぎわい拠点”への観光客及び地元客の玄関施設となるよう、国道398号からのアクセス性を最大限活かした店舗・駐車場等の配置とする。

本施設からプロムナードを介して“にぎわい拠点”全体へ賑わいを波及させるとともに、プロムナードと（仮称）メモリアル公園や女川町地方卸売市場等との結節点として、より広いエリアへの回遊性を高めることができるようなアプローチ計画・配置計画とする。

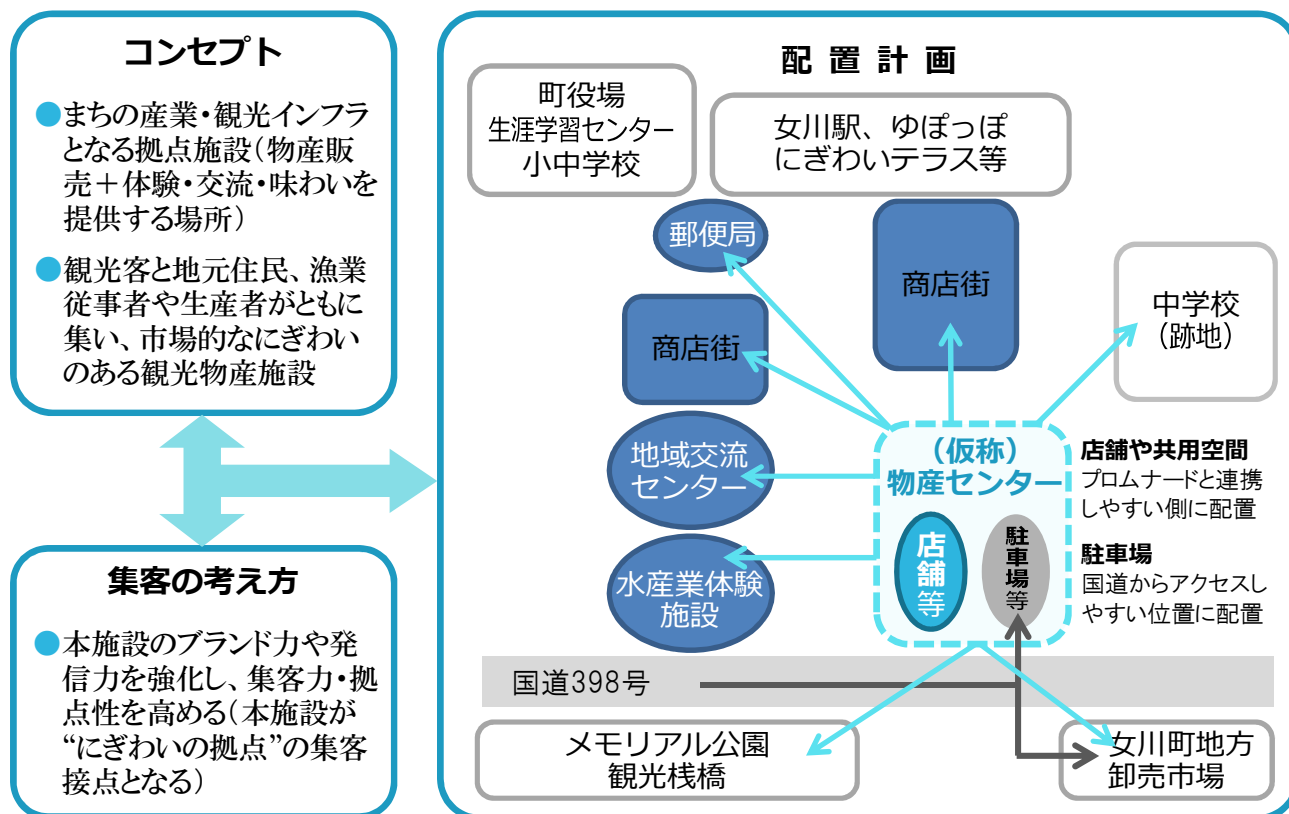


図 28 (仮称) 物産センター コンセプトから配置までの考え方

《物産センターの配置図》

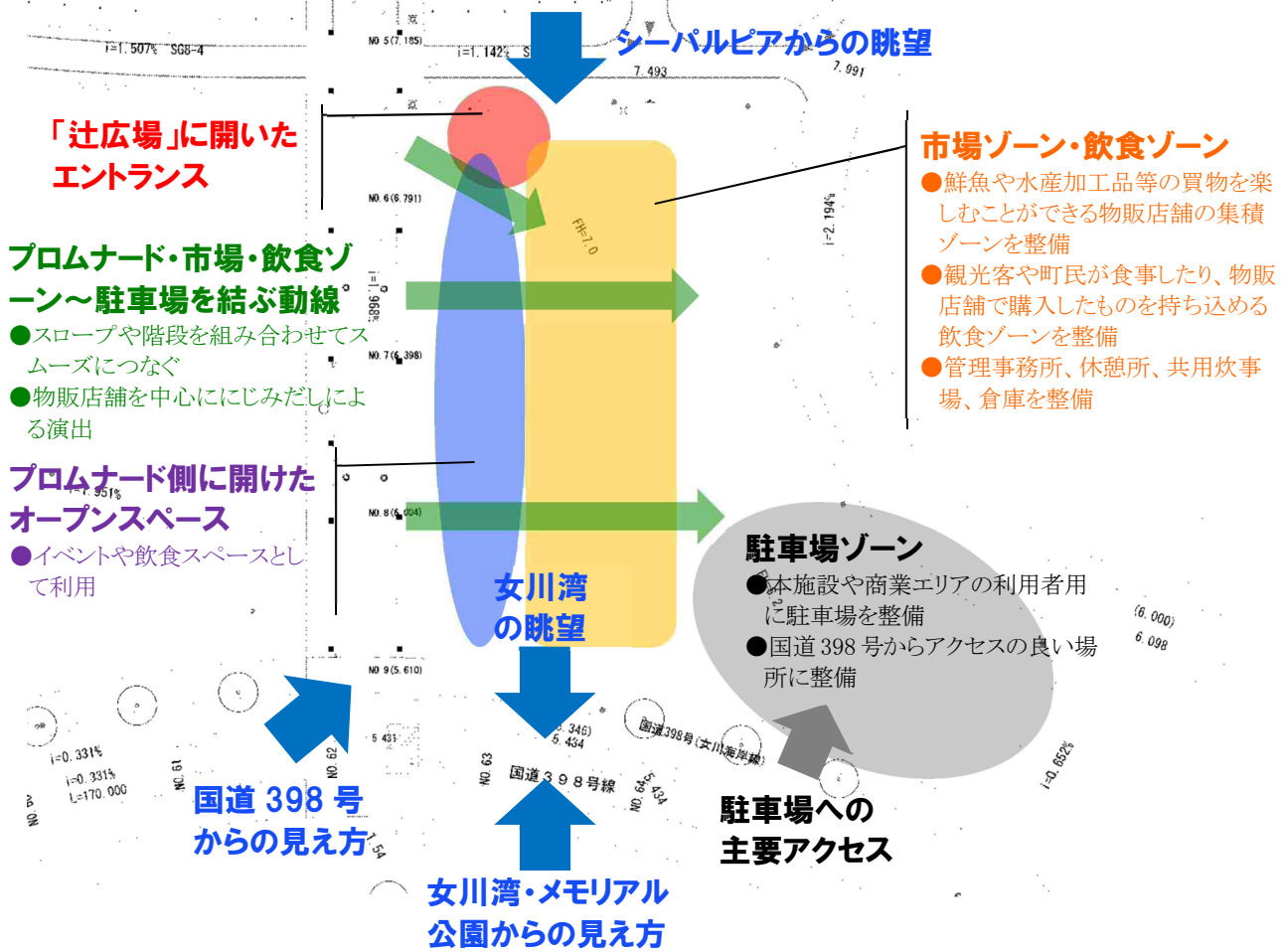


図 29 (仮称) 物産センター ゾーニング

(仮称) 物産センターのゾーン構成として、市場ゾーン、飲食ゾーン、駐車場ゾーンの3つのゾーンを想定する。

ゾーニング計画

■市場ゾーン

- ・鮮魚や水産加工品等の買物を楽しむことができる物販店舗の集積ゾーンを整備する。
- ・町民の日常的な買物や観光客の需要に対応していくテナント構成とする。
- ・市場的なにぎわいと、プロムナードへのにじみだしを演出する。
- ・管理事務所、休憩所、共用炊事場、倉庫を整備する。

■飲食イベントゾーン

- ・観光客や町民が食事をしたり、物販店舗で購入したものを持ち込んで飲食したりすることができる場所として、飲食ゾーンを整備する。
- ・飲食機能を有する店舗や、共有飲食スペース、屋外テラス等の飲食スペースで構成する。
- ・女川港への眺めを活かした空間を演出する。

■駐車場ゾーン

- ・本施設や商業エリアの利用者用に、駐車場ゾーンを整備する。
- ・国道398号からアクセスのよい場所に整備する。
- ・市場ゾーンや飲食ゾーンから女川港への眺めに配慮した配置・設えとする。

アクセス・動線計画

■動線

- ・本施設のエントランスはプロムナードの「辻広場」側に設ける。エントランスは開放的で段差のないつくりとする。
- ・施設は一つの平面上に配置し、プロムナード～施設内部～駐車場を階段とスロープでスムーズにつなぐ。主要動線沿いには物販店舗等を配置し、店舗からのにじみだしによるにぎわいの演出を行う。

■駐車場・荷捌きスペース

- ・国道 398 号からのアクセス性がよい位置に、本施設および商業エリアの集約駐車場を配置する。
- ・各店舗の共同荷捌きスペースを、集約駐車場とあわせて配置する（店舗の裏側）。

■街並み・景観

- ・プロムナード沿道は、セットバック空間（にじみだし空間）を効果的に使い、シンボル空間の街並み形成に参加する。
- ・国道 398 号からアクセスする過程での見え方、女川港側からの見え方に配慮し、“にぎわい拠点”のランドマークとして景観形成に参加する。

■空間演出

- ・緩やかな勾配のある立地条件をいかし、踊り場状の平坦で見晴らしのよいスペースを所々に整備する。
- ・海やプロムナードをながめられるテラス状の空間として整備し、来街者の飲食・休憩スペースやイベントスペースとしての利用を図る。

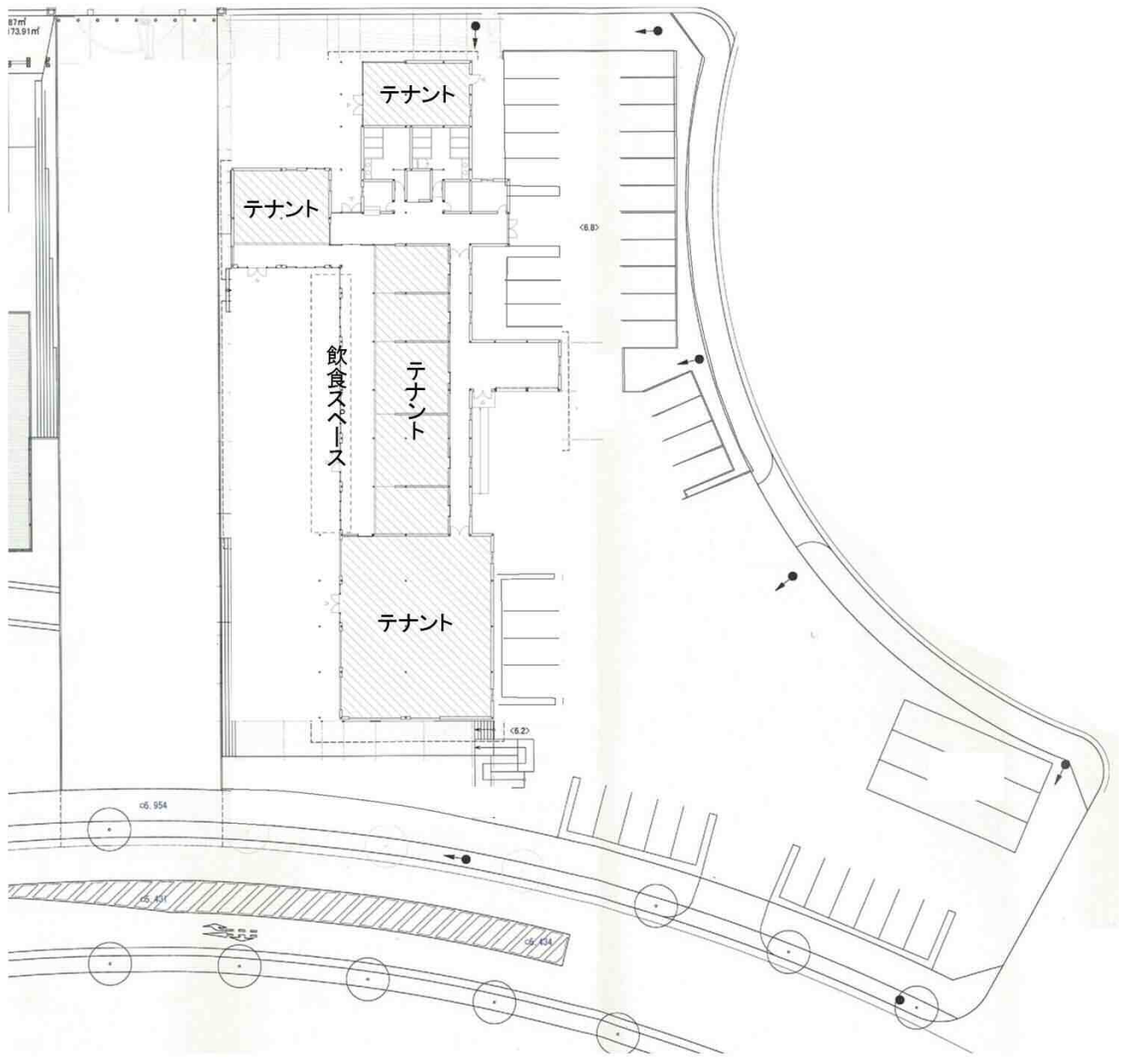


図 30 (仮称) 物産センター配置計画図 (案)

(平成 28 年 1 月 27 日時点)

表 16 (仮称) 物産センターの概要

項目	計画概要
イ 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	地域住民や観光客向けに、水産物を中心とした特産品の販売、飲食、体験等のサービスを提供する施設
ロ 敷地の権利関係等の概要	敷地の所有者は女川町（敷地面積 約 4,320 m ² ） 女川みらい創造株式会社が定期借地契約（長期）を女川町と行い、商業施設を整備する。
ハ 建築面積、店舗面積、建築工法	物産センター 建築面積 約 1,000 m ² 店舗面積 約 550 m ² （貸付部分の面積） 建築工法：木造 ※テナントの入れ替え等が発生した場合も店舗規模が変更しやすい構造対応する。（構造壁の位置に配慮した施設計画）
ニ テナントの業種構成・規模	物販・飲食等： 区画 p51 参照
ホ 施設等の整備費の概算見積、資金調達見込み、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	<p>施設等の整備費の概算見積 商業施設 3.2 億円 （内訳：建物工事費 2.4 億円、外構工事費 0.5 億円 設計費・施工管理費 0.3 億円）</p> <p>資金調達見込み ・津波立地補助金 2.3 億円（補助率 7 割で設定） ・銀行等からの借入 0.3 億円（H28～ 20 年 金利なし） ※補助金相当額のつなぎ融資を別途確保する ・女川町補助 0.6 億円（施設整備費分）</p> <p>テナント賃料の想定範囲 テナント賃料の基本単価は、約 5,800 円/坪・月とし、共益費は別途設定する。 ※津波・原子力被災地域雇用創出型企業立地補助金（商業施設等復興整備事業）を活用することで、周辺相場と比べて十分に安価な設定とする。（仮称）物産センターは、テナント型商業施設「シーパルピア女川」のような各店舗が独立した形態ではなく、共用スペース・設備を備えたマーケット型で、かつ水産をメインに扱う物産施設であるため、シーパルピア女川の約 4,000 円/坪・月よりは高い設定となるが、周辺の水産をメインに扱う物産施設（7,000 円/坪・月程度）と比較しても、被災事業者の事業継続性に貢献する賃料水準を実現している。共益費については、周辺の類似施設（2,000～3,000 円/坪・月程度）と比べて割高な設定とならず、できる限り出店者の出費を抑えられるように努める。</p> <p>商業施設運営の長期収支見込 開業 2 年目（H29 年）から単年度経常黒字 （p74 施設整備の収支計画参照）</p>

(4) その他施設の整備計画

① 駐車場整備計画、公園・緑地、広場等整備計画

➤ 駐車場整備計画

まちなか再生計画の区域のうち、来街者の利便性を高めるための集約駐車場は、それぞれの店舗・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、次頁に示す図 28 の通り計画する。

表 17 中心部の公共で整備する駐車場計画一覧

駐車場	対象	想定台数
まちなか再生計画の区域内（駅前エリア）の公共駐車場		
にぎわい拠点駐車場①	テナント型商業施設「シーパルピア女川」等商業施設の利用者	約 70 台
にぎわい拠点駐車場②	テナント型商業施設「シーパルピア女川」等商業施設、(仮称)地域交流センター、(仮称)物産センターの利用者 (仮称)物産センターの利用者のうち、大型バス利用者が利用することを想定	約 85 台
テナント型商業施設「シーパルピア女川」駐車場	テナント型商業施設「シーパルピア女川」の利用者	約 30 台
女川町まちなか交流館駐車場	女川町まちなか交流館の利用者	約 7 台
(仮称)物産センター駐車場	(仮称)物産センターの利用者	約 70 台
個別再建街区駐車場	個別再建街区の商業施設とテナント型商業施設「シーパルピア女川」の利用者	約 40 台
周辺部の公共駐車場		
駅裏駐車場	区域内の商業施設の従業員、町役場職員、JR女川駅の利用者	—
シビックコア地区内公共施設の駐車場	シビックコア地区に配置される公共施設の利用者	—
観光交流エリア駐車場	メモリアル広場や海岸公園の利用者	—

※周辺部に整備が予定されている駐車場は、設置検討中であり、規模は未定。

「まちなか再生計画の区域内」のうち、商業施設が集約配置される駅前エリア内に配置される公共が整備する駐車場は、上記のとおり 300 台程度である。

平日利用のピーク時は、90 台程度（p60 参照）でありエリア内の駐車場で対応可能である。

また、休日の観光客を加えたピーク時に必要となる駐車場は 210 台程度（大型車含む p53 参照）であり、想定台数は、エリア内に配置された駐車場で対応可能である。

施設従業員の駐車場は、周辺に整備される駅裏駐車場の利用を考えているため、駅前エリア内の駐車場は、利用者用駐車場として対応が可能である。また、その徒歩圏内に駐車場（観光交流エリア駐車場）整備が予定されているため、運営上問題ないと考えている。

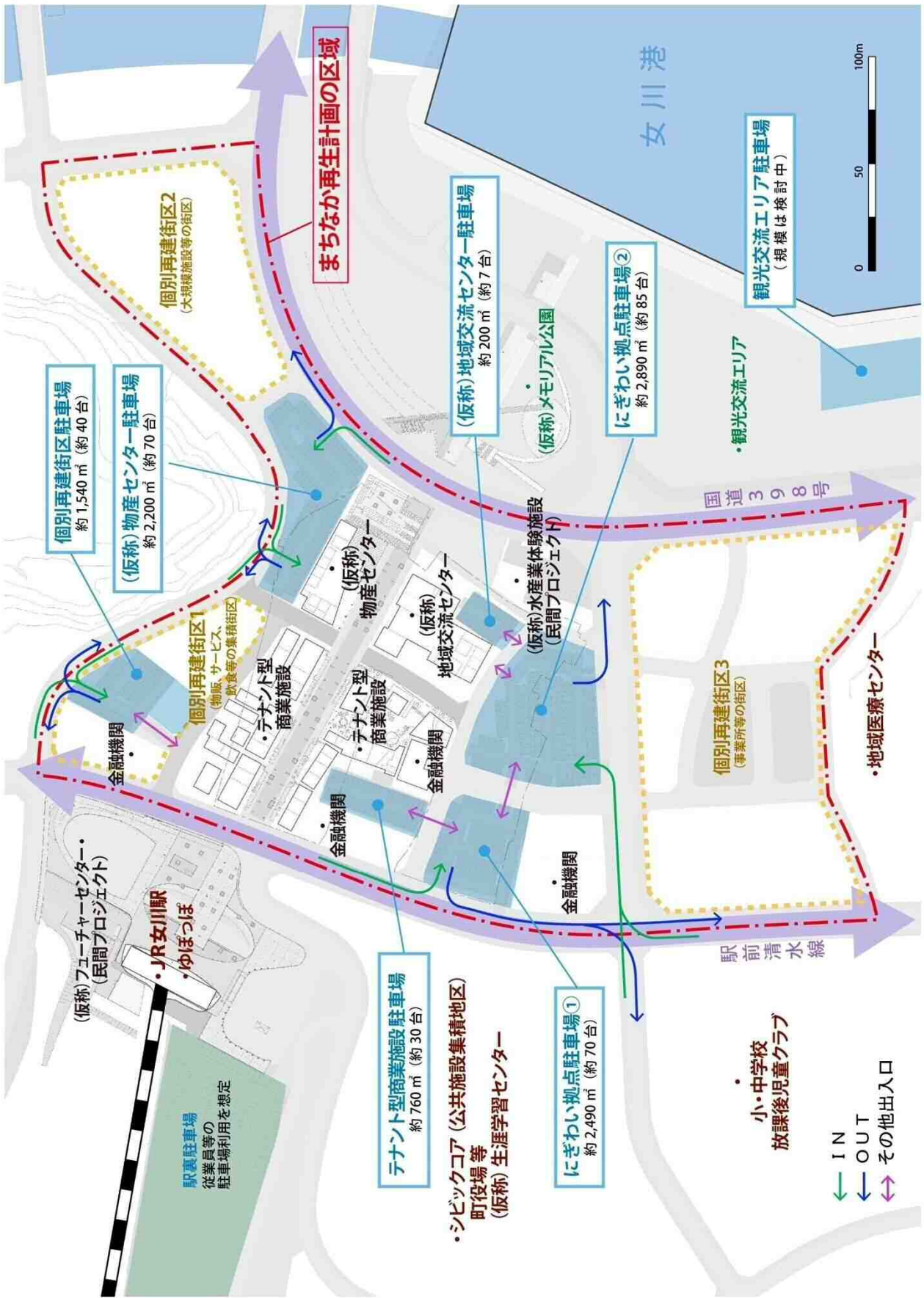


図 31 区域内の中心部エリアにおける駐車場整備計画 (平成 26 年 7 月時点)

■ 参考 商業施設の規模と想定駐車場台数の算定

a 想定開発駐車場台数の算定

現時点で想定・計画されている駅前エリア内の商業等施設は、概ね以下の通りである。

表 18 計画区域の中心部エリアの商業等施設の立地計画の概要

分類	施設名・数量	建築面積	店舗面積
テナント型商業施設「シーパルピア女川」	28 店舗	2,376	1,832
金融機関(建築面積は従前規模(図測))	4 社	1,325	663
(仮称)物産センター(1 店舗 35~45 m ² を想定)	11 店舗+事務所、オープン空間、トイレ等	1,000	410
女川水産業体験施設「あがいんステーション」	1 店舗	150	150
個別再建街区(1 施設 100 m ² を想定)	12 区画を想定	1,300	1,300
女川町まちなか交流館	諸室+ロビーの面積	1,080	1,080
合計		7,231	5,435

※金融機関の店舗面積：一般的な附置義務駐車場の算定対象となる床面積とし、建築面積の50%として設定する。なお、店舗面積に含まれるのは、窓口業務を行う室、待合室、ロビー及び商談室、現金自動預払機を設置する室のうち利用者の出入りする部分並びにこれらに類するもののうち利用者の出入りする部分（壁又は扉等で区画されている通路、階段、昇降機及び便所を除く）。

b 駐車場台数の算定の考え方

1) 町民の日常利用を想定した駐車場台数

テナント型商業施設「シーパルピア女川」、金融機関は、町民の日常利用を想定した一体的な配置計画としていることから、これらを一つのショッピングセンターとして捉え、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年2月1日経済産業省告示16号）」の算定式を用いて駐車場台数を算定することとする。

テナント型商業施設「シーパルピア女川」：台数算定対象とする

金融機関：テナント型商業施設「シーパルピア女川」の附属施設として算定対象に含める（建築面積の50%を店舗面積として算定する）

2) 観光向け駐車場台数

観光客を主なターゲットとする（仮称）物産センター、女川水産業体験施設「あがいんステーション」は、プロムナードを挟んで近接した位置関係にあることから、両施設を一つの観光拠点とし、観光客の集客予想をもとに駐車場台数を算定する。

3) 公共施設利用の駐車場台数

女川町まちなか交流館は、施設の利用率想定とあわせ、必要台数を算定する。

4) 個別店舗の駐車場台数

換地街区：個別開発のため、業種、業態が様々であることから、別途、目安となる台数を算定する（実際は、各店舗の営業形態等により差が生じることが想定される）

c 算定結果

1) 町民の日常利用を想定した駐車場台数：87 台

「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」の算定式より計算する。

表 19 町民の日常利用を想定した駐車場の台数算定

事項等		各事項算出のための計算式等の根拠
用途地域	商業地区	ただし地区の状況から「その他地区」とみなす
S : 店舗面積(千㎡)	1.8	テナント型 約1,832㎡
s : 付属施設面積(千㎡)	0.7	金融機関の店舗面積663㎡
S' : 算定店舗面積(千㎡)	2.1	併設施設の割合が20~50%以下: S' = S(0.010X + 0.80)
A : 店舗面積当たり日來客数原単位(人/千㎡)	1,037	指針 : 人口40万人未満
日來店客数(人/日)	2,178	S × A
L : 駅からの距離(m)	200	施設の中心地点までの概ねの距離
C : 自動車分担率(%)	0.80	指針 : 人口10万人未満、その他地区
日自動車利用來店者数(人/日)	1,742	日來店客数 × C
D : 平均乗車人員(人)	2.0	指針 : 店舗面積10,000㎡未満
日來店台数(台/日)	871	日自動車來店客数 ÷ D
B : ピーク率(%)	0.144	指針
ピーク時來店自動車台数(台/ピーク時)	125	日來店台数 × B
E : 平均駐車時間係数	0.693	指針 : 店舗面積10,000㎡未満
必要駐車台数(台/ピーク時)	87	ピーク時來店自動車台数 × E

2) 観光向け駐車場台数：乗用車台 111 台、大型バス 5 台

年間來客数 22.5 万人（平成 22 年シーパルⅡ実績）のうち、10 万人が乗用車で、12.5 万人が大型バスで來場したと仮定する。

表 20 観光客向けの駐車場の台数算定

(乗用車)

観光集客想定(人/年)	100,000	
P : 最大時利用者数	667	年間観光集客想定 ÷ 360日 × 休日利用者率
休日利用者率想定	2.4	
α : 乗用車利用率(%)	100	
S : サービス水準(%)	100	
N : 平均乗車人員(普通自動車)	3	
n : 回転率	2	半日程度の滞在を想定
必要駐車台数	111	$P \times \alpha \times S / N / n$

(大型バス)

観光集客想定(人/年)	125,000	
P : 最大時利用者数	833	年間観光集客想定 ÷ 360日 × 休日利用者率
休日利用者率想定	2.4	
α : バス利用率(%)	100	
S : サービス水準(%)	100	
N : 平均乗車人員	40	
n : 回転率	4	2時間の滞在を想定
必要駐車台数	5	$P \times \alpha \times S / N / n$

3) 公共施設の駐車場台数：108 台

計画中の（仮称）地域交流センターの諸室が全て定員通りに使用されたと仮定する。

表 21 （仮称）地域交流センターの駐車場の台数算定

項目	試算値	備考
P：施設稼働のピーク時の施設在館者数	270	想定定員の総和
α ：乗用車利用率（%）	80	
N：平均乗車人員（普通自動車）	2	
必要駐車台数	108	$P \times \alpha / N$

表 22 （仮称）地域交流センターの諸室・規模・定員の想定

諸室名	面積	想定定員	
カンファレンスホール	200	100	最大150～200人での利用が可能
音楽スタジオ	40	15	10～15人程度のグループでの利用
キッチンスタジオ	40	15	10～15人程度のグループでの利用
ミーティングルーム	80	40	10～20人程度のグループでの利用
プレイルーム	80	30	10～30人程度のグループでの利用
コドモコーナー、図書コーナー	60	30	10組の母子、10人程度の大人の想定
ロビー（ラウンジ、カフェ等含む）	300	20	
小計	800	250	
事務室・受付	40	5	
倉庫・書庫・機械室	200		
トイレ	40		
小計（バックヤード）	280	5	
商工会（事務室、応接室等）	120	15	
小計（ロビー、廊下）	120	15	
合計	1,200	270	

4) 個別店舗の駐車場台数：39 台（13 区画×3 台程度の規模）

個別再建する店舗については、各店舗当たり 3 台程度を目安に、駐車場スペースを確保する。

▶ プロムナードの整備計画

駅前エリアの中央部に整備されるプロムナードは、女川町の中心部のシンボル空間として重要な歩行者専用道路として計画されている。計画概要は、以下の通りである。

歩行者専用道路（幅員：15m、延長：170m）

【 基本的な考え方 】

プロムナードは、女川町中心市街地のシンボル空間として位置付けられている。

商業施設、拠点施設は、可能な限りこのプロムナード沿道に集約配置し、コンパクトでにぎわいを創出できるまちづくりを目指す。

プロムナードには、道路としての機能だけでなく、復興する商業施設が滲み出しながら、オープンカフェの雰囲気を伴いながら、海を眺めて商業活動やイベントをする場として計画する。

二列の並木道で海や山を焦点とするヴィスタを確保しながら、季節ごとに雰囲気が変わる様々な木々で彩られた、小公園が連続するような継起的な展開が特徴である。沿道空間と様々に絡みながら海へ続くパブリック空間である。

プロムナードは、国道 398 号を横断し、海辺の「(仮称) メモリアル公園」へ連続する。

【 コンセプト 】

「地域産業の有機的連携により新たなにぎわいと自然環境が調和したいやしの空間」

町民や観光客が利用し、海を見ながら買い物し、飲食を楽しむにぎわいの場となる。

周辺施設から人が集まり、人が回遊しにぎわいの軸を広げる、その拠点となるよう、積極的に沿道と絡んだ、一体的な空間利用の場を創出する。

街路というよりは細長い広場であり、沿道建物と一体的に利用されながら様々なシーンが継的に連続する“みちゆき”空間である。

【 空間構成 】

日常利用のほか、様々なイベントにも対応できる空間とし、舗装主体で、ストリートファニチュアは並木の軸線上にコンパクトに整理する。

横断構成は、二列並木で、 $4.5+6.0+4.5$ (=15.0m)

中央部 (6.0m) は、海を眺望するヴィスタ軸であり、かつ歩行者の主動線

側面部 (両側の 4.5m) は、沿道商業施設と一体利用を図る空間

中央部の並木下の煉瓦ベンチなどとともに海を見ながら憩える場を形成

溜り空間として、店舗の滲み出し空間として活用

中央部、側面部ともに緊急車両の活動が可能な幅員である。

プロムナードと国道 398 号の交差部に (仮称) 物産センターを設け、観光客も集客できる場所とする。

【 素材 】

持続力のある自然系の素材で空間を構成する。

舗装は、将来の維持管理を行いやすく、経年劣化等に配慮した素材として、アースカラーの煉瓦舗装を採用する。

イベント時の車両乗り入れなどが想定される。アスファルトコンクリートによる路盤補強などを基本仕様とする。

【空間演出】

単調になりがちな幅 15m×370m (プロムナード本体は 170m) という直線的空間構成に対し、二列植栽で海への視界を確保しつつも、季節ごとの風情を演出する様々な樹種で並木を形成しながら、足元にはベンチ兼用の煉瓦擁壁、沿道空間と一体の舗装パターンなどを適宜配置して変化を与える。街路というよりは、小公園が連続する線状広場として、変化が楽しい継起的な空間演出に努める。

両サイドに整備される商業施設で整備する小広場と連携し、空間に一体感を持たせる並木下の煉瓦擁壁には、フットライトやイベント用コンセントなどをあらかじめ整備し、日常時・イベント時それぞれに対応する。

行灯型の歩道照明とフットライトを組み合わせ、立体的な夜景を演出する。



図 32 プロムナードの計画デザイン

出典： 女川町復興まちづくりデザイン会議資料をもとに作成

5 街の魅力向上のための取り組み方針・計画

女川町では、まちづくり説明会、まちづくりワーキンググループ、復興まちづくりデザイン会議、有識者ヒアリングを通じて、町民や有識者の意見を復興事業に取り入れ、女川町の顔となる町の中心部の魅力向上を図っている。

また、女川町の魅力を高め、町外からの来街者等への訴求を図るため、復幸まちづくり合同会社を中心に、水産業を核として女川ブランドの構築・発信と体験型観光プログラムの開発等を行う。

(1) 復興まちづくりデザイン会議による誇りの持てるまちづくりの実現

誇りと愛着の持てる暮らしやすい街の実現のために、復興まちづくりデザイン会議により、まちづくりのデザインを検討している。

【 女川町中心部のバリューアップコンセプト 】

- ・ あちこちから海が見える
- ・ 住みたい、訪れたい、自慢したい風景の創出
- ・ 安全・安心・暮らしやすいまちづくり

上記コンセプトにより、既存地形を活かしつつ、高台住宅には、海が見える眺望軸を設定して女川の特徴を生かしたまちづくりを行っている。

【 実施体制 】

女川町の復興まちづくりにおいて、誇りと愛着の持てる暮らしやすいまちの実現し、その中で優れたまちの景観を形成するために、復興まちづくりデザイン会議が平成 25 年 9 月に設立された。

○復興まちづくりデザイン会議

平野 勝也 委員長（東北大学災害科学国際研究所 准教授）

宇野 健一 委員（(有)アトリエU都市・地域空間計画室 代表取締役）

小野寺 康 委員（(有)小野寺康都市設計事務所 取締役代表）

須田 善明 委員（女川町 町長）

実際の課題を検討するための、以下の 3 つの部会が設置された。

【 検討のために設置された 3 部会 】

- 高台検討部会（宇野 健一 部会長）

離半島、中心部の高台住宅地に関する検討を実施

- シンボル空間検討部会（小野寺 康 部会長）

駅前広場、プロムナード、観光交流エリアのデザイン検討を実施

- かわまちづくり検討部会（小野寺 康 部会長）

女川の親水エリアに関する検討を実施

シンボル空間検討部会で検討されている内容との連携が必要であるため、プロムナードを含む中心市街地の検討内容を以下に示す。

【 中心市街地のコンセプト 】

- ・地域産業の有機的連携により新たなにぎわいと自然環境に調和した、いやしの空間を創出
- ・町民や観光客が豊かな海や自然を享受しながらまちあるきをたのしみ、憩えるまちづくり

上記の中心市街地のコンセプトを元に、にぎわいづくりと空間づくりの考え方を以下のとおり設定し、女川ブランドの構築のためのインフラ整備を行うこととしている。

【 中心市街地のにぎわいづくりの考え方 】

以下の5点を基本として、中心市街地の形成を目指す。

- まず町民が気軽に訪れ、集い、語り合う
- 周辺施設から人が集まり、人が回遊しにぎわいの輪を広げる
- 観光客もまちの中心に流入
- 町民や観光客が利用し、プロムナード周辺でおいしい食事を楽しむ
- いざというときは安全な高台へ

【 空間づくりの基本的な考え方 】

上記を踏まえ、以下の4点を目指す。

➤ 経年劣化しない空間づくり

地域に根付き、受け継がれるものを大切にし、本質的なサービスが提供できる空間づくりを目指す。

➤ 港を感じる空間づくり

JR 女川駅～プロムナードには海への眺望を確保し、みなとまちらしさを演出し、高台や駅舎には、港が望める場所を確保する。

➤ 歩行者優先の楽しいまちなみづくり

駅前広場やプロムナードには、車が入らない歩行者優先の空間を確保し、震災前のまちの道筋などの履歴を活かし、プロムナードとのつながりを考えた広場や路地等をつくる。

➤ 沿道店舗・施設と一体的な利用ができるにぎわい空間づくり

施設の雰囲気屋外ににじみだし、一体的な空間づくりを行い、大小様々なイベントが開催できどのような状況にも対応できる空間を目指す。

【 女川駅周辺のシンボル空間の整備方針 】

駅前広場は、JR 女川駅の駅舎と共にシンメトリーを基本とし、女川の玄関口としてふさわしい象徴的な空間とする。

プロムナードは、駅から海への軸線を通し、四季を彩る並木やベンチを配し、公園のように休憩し、散策することが可能な歩行者空間とする。

(2) 水産業を核とした女川のブランド化

女川町の魅力を高め、ブランディングによる女川の競争力を高めるために、現地での体験プログラムや女川ブランドの構築により新たな事業を創出する。

また、この施設が来街者の拠点施設となることで、中心部への求心力を向上させ、エリアマネジメントを行う女川みらい創造株式会社と連携し、にぎわい構築を図る。

➤ A G A I N女川（あがいんおながわ）のブランドの展開

商品開発を進め、新たな商品を増やすことで、「女川」の知名度を向上させるだけでなく、ブランド力の強化を図り新規事業による雇用や収益の向上を図る。

ブランド認定等による品質向上やブランド力向上が図れる。

➤ 漁業体験プログラム

漁業体験プログラムとして、教育（小中の体験学習）、企業研修、一般観光客向け体験を準備し、多様なターゲットに対応できるようプログラムを作成する。それにより、今後継続性の高い年齢層への浸透を図り、女川のファン層を確保する。

水産業体験施設を、海が一望できる中心部に設けることで、女川町の主要産業である水産業の魅力を肌で感じてもらいながら、女川町の中心市街地へと来街者を誘導する。

水産の町女川の魅力である「職」、「食」、「触」を中心部ですべて体験し、リピーターの獲得を図る。

6 再生計画の地域経済への波及効果の増進の方策

(1) まちのにぎわいの再生・強化の方策

本計画区域の周辺には、復興のために再構築される公益拠点施設が、まちのにぎわいを確保するため集約配置される。そのため、まちなか再生計画の区域は、町民および来街者の活動の起点となるため、地域経済の起点となる区域である。

以下の段階的展開方針による展開する。

【 展開方針 】

段階的に整備される施設に対応してにぎわいを展開し強化する。

初期段階は、拠点施設のにぎわいを集約することで再生の原動力とする。集約、再建が進展するに従い、プロムナードを軸としたにぎわいが形成される。最終段階は、区域全体に面としての広がりを持たせ連携を強化する。

1) フェーズ1：まちびらき時（平成27年3月23日）

女川町の中心部に本設の拠点施設が整備され、拠点施設毎に「にぎわい」が形成される。
（点のにぎわいを確保）

《主な施設の役割》

➤ 女川駅+駅前広場（にぎわいテラス）

JR女川駅とゆぼぼ（温浴施設）の利用者が戻り、拠点のにぎわいを形成する。
フューチャーセンター（Camass）で民間事業者が事業を開始し、Iターン、Uターン、Jターン者を誘致し、事業基盤を構築し、新たな人材を確保する。

➤ 女川水産業体験施設「あがいんステーション」

漁業体験等の体験施設としての拠点としてにぎわいを形成する。
女川町のブランドと魅力発信のための施設として基盤を構築する。

2) フェーズ2：テナント型商店街「シーパルピア女川」開業時（平成27年12月23日）

拠点施設をつなぐプロムナードが開通し、拠点をつなぐ軸（線）として中心部の「にぎわい」を展開させる。（点から線へにぎわいを展開）

《主な施設の役割》

➤ 女川町まちなか交流館

エリア内に購買を目的としない人の集客を高める施設とし周辺商業施設への波及効果を高める。利用者の自由度が高い施設とする。

平日は、町民利用が中心で、復興に向けた会議、趣味等の講座ができる施設
休日は、来街者の休憩拠点 町民や来街者との交流拠点施設

➤ プロムナード

拠点間の回遊性を高め、滞留させるための仕掛けを施した空間とする。
拠点間をつなぎ、それぞれの施設へ「にぎわい」および経済効果を波及させる。

➤ テナント型商業施設「シーパルピア女川」

プロムナードと一体的に利用する施設とし、にぎわいの効果を商売に直結させる。
商業施設が利用者に対して魅力的なサービスを提供することで、さらなるにぎわいを創出する。

3) フェーズ3：(仮称)物産センター開業時(平成28年秋～)

プロムナード沿道の商業施設、公共施設、公共空間の整備が完了し、「にぎわい」を線から面へと移行させる。

区域内に整備される商業施設へ「にぎわい」が展開され、自立再建による事業者の再開も加速され、面的な広がりをもちながら展開される。(線から面へ広がる)

テナント型商業施設「シーパルピア女川」だけでなく、周辺商店へも波及する。

プロムナード、周辺の施設、公共空間でソフトプログラム(年間イベント)が女川みらい創造を中心に効率的に実施され、フェーズ1に確立した来街者の定着を図る。

まちあるきを町民や来街者が楽しみ、中心部が日常生活や観光の拠点として再生する。

上記の段階的展開により、まちなか再生計画の区域内の事業者の再建が加速度的に生じ、新たな女川町の商業の中心地が再構築され、被災事業者の再建、新規創業者の立地が進む。

【女川みらい創造株式会社による地元事業者への波及】

プロムナード沿いの施設のうち、テナント型商業施設「シーパルピア女川」の整備運営を女川みらい創造株式会社により行う。女川みらい創造株式会社は、商業施設の継続性を担保しながら、プロムナード周辺のイベント等の運営主体となる。(エリアマネジメントの実施主体)

女川みらい創造株式会社では、整備・維持管理する施設の維持管理や改修を地元事業者でできるように施設計画を行い、町内で経済が循環するように考えている。また、イベントについても、町内の各団体を中心に連携を図っていく。

女川みらい創造株式会社は、自立した経営を行い、地域内外から得た収益を、エリアマネジメントを行う、まちなか再生計画の区域内へ再投資し、付加価値向上、地元への還元を行いながら発展させる。

(2) 地域資源の活用等による新事業等の創出

まちなか再生計画の区域へ人を誘導し、新たな事業展開を、民間事業者、NPO、女川みらい創造株式会社が相互に連携して実施する。

中心部への波及効果をもたらすため、民間が実施しているプロジェクトと連携を図り、将来の観光による来街者の獲得や女川を拠点として活動する新規事業者の獲得を図る。

また、今回整備するテナント型商業施設「シーパルピア女川」は、提供する事業メニューに可変性を持たせ、地元ニーズに対応した事業展開する。

【 フューチャーセンター事業による新規創業者の受入れ 】

女川フューチャーセンター「Camass」(カマス)は、欧州で生まれた新しいタイプのオフィス機能で、「未来思考で対話し、変化を起こして行くための“場”」である。そのために、フューチャーセンター事業は、多様な参加者が集い、社会的課題解決のためのビジネスモデルを考え、参加者同士のつながりを促進させる場の提供を行う事業である。

女川フューチャーセンター「Camass」(カマス)では、フューチャーセッション、創業支援等の中から新たな事業構築を図ることを目的として事業を実施する。

- ・町内外のヒト・モノ・カネ・情報を集結により、町内で起こっている課題解決や新たな価値の創出(事業化等)を生み出す場所
- ・町内外で新しい事業や取り組みを起こしたいヒトの受入れる場所
- ・町内外のヒトが気軽に訪れ、仕事や勉強をしたり、ゆっくり考え事をしたりし、憩える場所

事業には、事業化だけでなく交流機能も有しており、町内における情報拠点としての場となり、最終的には、再生計画区域内でのIターン、Uターン、Jターンによる就業者の形成を図り、新たな事業の創出を想定している。

将来は、町内のあらゆる場所が仕事場となることが想定され、町全域への波及効果が想定される。これにより新たなビジネスモデルの構築と、多様化する暮らしに関する価値観に対応し、定住人口の増加を図る。

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

平成25年6月に、町内の商業者を中心とした女川町中心市街地商業エリア復興協議会を設立し、商業エリアのにぎわいづくりの再生に向けた計画策定を実施している。平成26年3月より、まちなか再生計画へのとりまとめを行うために本協議会で検討を実施する。

表 23 協議会委員名簿

No	氏名	事業所名	備考
1	高橋 正典	(株)高政	商工会長・FRK 会長・きぼうのかね商店街会長
2	木村 昇	丸五商事(株)	商工会副会長・FRK 副会長
3	相原 義勝	フルーツセンター相喜	商工会副会長
4	小野寺 武則	(株)小野寺茶舗	商工会商業部会長
5	高橋 健	高橋建設(株)	商工会工業部会長
6	木村 正樹	レストラン古母里(有)シセイ	商工会サービス部会長・FRK サービス業委員長
7	鈴木 敬幸	鈴幸漁業(株)	商工会水産部会長・女川町観光協会会長・FRK 副会長
8	木村 孝子	ニューこのり	商工会女性部長
9	阿部 喜英	(有)梅丸新聞店	商工会理事・まちづくり会社代表・FRK まちづくり委員長
10	岡 明彦	(株)岡清	商工会理事・まちづくり会社社員
11	島貫 洋子	(株)大新	商工会理事・きぼうのかね商店街副会長・FRK 構成員
12	鈴木 通永	(有)聖花園	商工会理事・FRK 商業委員長
13	鈴木 康仁	金華楼	商工会前青年部長
14	田中 寛史	田中建設(株)	商工会青年部副部長・FRK 構成員
15	石森 洋悦	(株)石森商店	商工会監事・女川魚市場買受人(協)副理事長・FRK 副会長
16	佐藤 広樹	(株)御前屋	(株)御前屋代表取締役・町内小売店代表
17	佐藤 吉宏	佐藤工業(株)	FRK 前工業委員長
18	鈴木 哲也	鈴家	女川町旅館組合前組合長・FRK 構成員
19	高橋 正樹	(株)高政	(株)高政取締役企画部長・まちづくり会社社員
20	持田 耕明	(株)潮プランニング	(株)シーパル女川汽船総務課長・FRK 構成員
21	小松 洋介	女川町復興連絡協議会(FRK)	FRK 戦略室室長補佐

【 検討体制 】

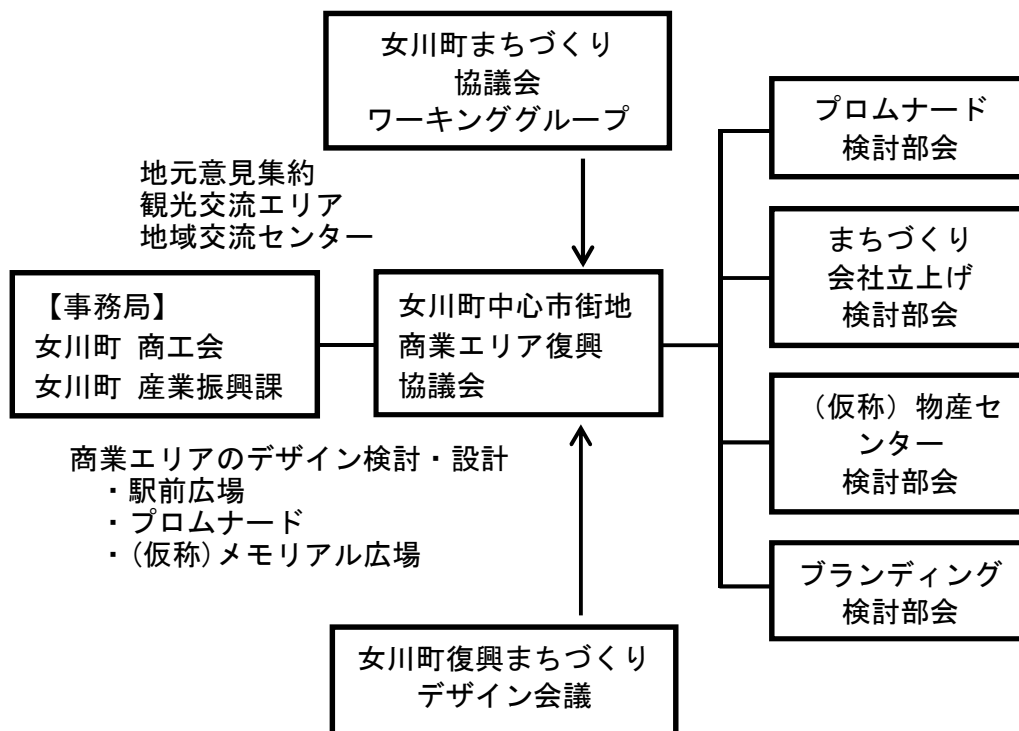


図 33 検討体制

※女川町まちづくり協議会ワーキンググループ

女川町に設置されている、「女川町復興まちづくり推進協議会」の下に設置されている組織であり、女川町で進められている計画に対して、市民の立場で意見を出し、それらを計画に反映させ、魅力的な町をつくることを目的とする。

※女川町復興まちづくりデザイン会議

女川町の復興まちづくりにおいて、優れた景観のまちづくりを計画的に進め、誇りと愛着の持てる暮らしやすいまちの実現に寄与するために設けられた専門家による検討会議である。(前述)

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

1. 女川町まちなか交流館

開業 平成27年12月23日

実施主体 女川町

施設概要 町民のたまり場として、図書コーナー、キッズコーナー、音楽や調理等のスタジオ、会議・集会室等を持つ施設。団体観光客の受入が可能な施設

想定事業 津波復興拠点整備事業

2. テナント型商業施設「シーパルピア女川」

開業 平成27年12月23日

実施主体 女川みらい創造 株式会社

施設概要 町民の日常生活を支える物販、サービス、飲食等による商店街

想定事業 津波・原子力災害被災地域雇用創出立地補助金（商業施設等復興整備補助事業：民設商業施設整備型）

3. (仮称) 物産センター

開業予定 平成28年秋

実施主体 女川みらい創造 株式会社

施設概要 地域住民や観光客向けに特産品の販売、飲食、体験等のサービスを提供する施設

想定事業 津波・原子力災害被災地域雇用創出立地補助金（商業施設等復興整備補助事業：民設商業施設整備型）

4. プロムナード

開業 平成27年9月14日

実施主体 女川町

施設概要 人々の回遊やイベント等の中心となる歩行者専用道。JR女川駅と女川港をつなぎ、駅前エリアを貫くまちのシンボル軸。

想定事業 津波復興拠点整備事業

5. 集約駐車場

開業予定 平成27年冬～

実施主体 女川町

施設概要 商店街利用者の利便性を高め、人々の回遊の出発点となる駐車場

想定事業 検討中

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（まちづくり会社が設立予定の場合はこれらの案又は計画。）

【 称 号 】

女川みらい創造 株式会社 英文 (Onagawa Future Creation)

【 役員構成 】

代表取締役社長：鈴木 敬幸
 専務取締役：近江 弘一
 相談役： 高橋 正典
 取締役： 阿部 喜英
 取締役： 岡 明彦

【 事業内容 】

- ・ 女川町中心市街地商業エリアの都市開発、観光開発事業に関する企画、設計、施工、管理、運営
- ・ 女川ブランド構築に関する企画、運営
- ・ 地域のにぎわいを創出するための事業の企画、運営
- ・ 雇用創出及び定住促進のための事業の企画、運営
- ・ 人材育成に関する教育事業の企画、運営
- ・ その他関連する一切の業務

【 資本金および構成 】

資本金	1,000 万円	
構成者	女川町商工会	260 万円
	女川町	240 万円
	女川魚市場買受人協同組合	200 万円
	女川町観光協会	200 万円
	復幸まちづくり女川合同会社	100 万円

【 施設整備の収支計画 】 テナント型商業施設「シーパルピア女川」

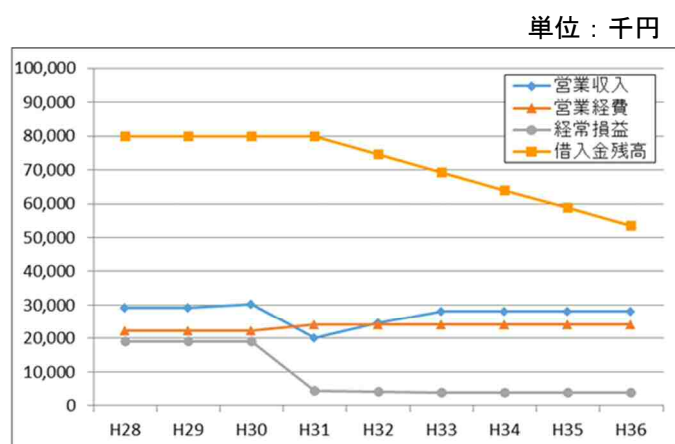
当該施設の運営を行うための事業収支は以下のとおり

テナント料の減免及び町からの借地料減免期間終了後の単年度事業収支 (H33 年度)

営業収入	28.0 百万円 (テナント収入)
営業支出	24.2 百万円 内訳：人件費 6.4 百万円 / 修繕引当金 1.0 百万円 / 地代家賃 2.1 百万円 販売促進費 3.4 百万円 / 運営経費 11.2 百万円
営業損益	3.8 百万円
借入金返済	5.3 百万円

通年で営業できる H28 年度以降のテナント型商業施設「シーパルピア女川」の収支状況を右図に示す。

H31 年度は、町からの委託業務の終了、借地の減免措置の終了に伴い単年度で営業赤字となるが、経常損益は、H28 年度以降黒字を維持している。



【 施設整備の収支計画 】（仮称）物産センター

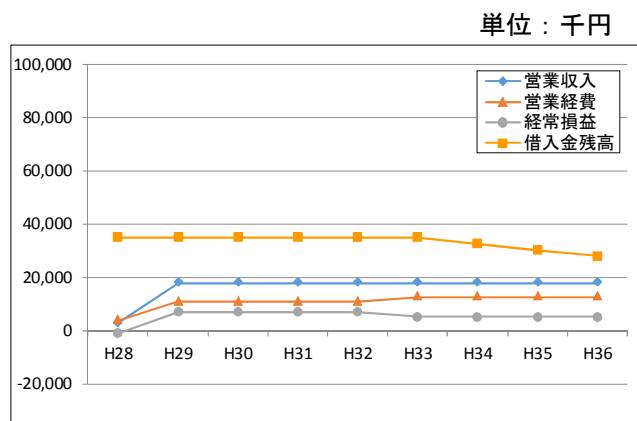
当該施設の運営を行うための事業収支は以下のとおり

借入金返済開始後の単年度事業収支（H34年度）

営業収入	17.9 百万円 （テナント収入）
営業支出	12.6 百万円 内訳:人件費 1.5 百万円 / 修繕引当金 1.0 百万円 / 地代家賃 1.8 百万円 販売促進費 0.6 百万円 / 運営経費 7.7 百万円
営業損益	5.3 百万円
借入金返済	2.3 百万円

通年で営業できる H28 年度以降の（仮称）物産センターの収支状況を右図に示す。

H28 年度は、年末に営業開始となるため、単年度で営業赤字となる。経常損益は、H29 年度以降黒字を維持している。



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

女川みらい創造株式会社によりエリアマネジメントを実施する。その対象は、プロムナードを含む駅前エリアとする。当該地域において、女川みらい創造株式会社が行う事項は以下のものとする。

- ・テナント型商業施設「シーパルピア女川」、(仮称)物産センターの運営・維持管理に関する業務
- ・町より借用した土地の維持管理業務(駐車場の運営を含む)
- ・プロムナードを中心とした地域イベントの企画・運営
- ・プロムナード沿道の街並み形成及びその保全活動に関する取組

テナント型商業施設「シーパルピア女川」については、質の高い運営管理が必要な施設であることから、商業施設マネジメントの専門家をアドバイザー等として設置することを現在検討中であり、事業の運営管理を適切に実施する。

また、女川みらい創造株式会社によるエリアマネジメントと連携し、駅前エリア内外で下記の事業を実施する。

【 女川町による関連事業 】

1. ゆぽっぽ(女川町温浴施設) (平成27年3月21日開業)
2. 公共施設(町役場、(仮称)生涯学習センター、子育て支援センター、女川町まちなか交流館)

【 民間団体による関連事業 】

1. 女川フューチャーセンター「Camass」(カマス) (平成27年3月28日開業)

実施主体 NPO 法人アスヘノキボウ

事業内容 公益財団法人日本財団からの補助金により整備運営を行う。駅前のにぎわいテラスで、Iターン、Uターン、Jターンの人材の拠点施設として運営する。

2. 女川水産業体験施設「あがいんステーション」(平成27年6月14日開業)

実施主体 復幸まちづくり女川合同会社

事業内容 キリン絆プロジェクトの支援金により「女川ブランディングプロジェクト」として活動を行っており、水産業体験施設の設置を行い、漁業体験プログラムの実施を行う。

(2) 再生計画の実施スケジュール

再生計画期間 ～平成 28 年度（平成 29 年 3 月）

(3) 区域に関連する各種計画の策定状況

【 区域の土地利用等に関する計画 】

- ・女川町復興計画 平成 23 年 9 月策定
- ・女川町中心部土地利用計画（案）
- ・女川町中心部公共施設配置計画（案） 平成 26 年 2 月策定
- ・女川町中心部住宅配置計画（案） 平成 26 年 3 月策定
- ・商業エリア整備方針 平成 25 年 5 月策定

【 施設等整備に関する計画 】

- ・（仮称）地域交流センター 平成 26 年 5 月に基本計画を策定
- ・テナント型商業施設「シーパルピア女川」 平成 26 年 7 月に基本計画を策定
- ・（仮称）物産センター 平成 24 年度に基本計画（案）を作成
- ・プロムナードに係る計画 女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設における公共施設（歩行者専用道路）として都市計画決定（平成 25 年 3 月 1 日告示）
- ・駐車場配置計画 現在計画中