

## 4. 商業業務施設基本計画

### 1) 商業エリアに求められる機能と出店意向からみる土地需要

#### (1) 商業エリアに求められる機能

導入施設に関する公的な取り組みと民間事業者の取り組みの分けは、以下に示すとおりとします。

- |             |  |
|-------------|--|
| ○民間事業者の取り組み | ⇒ 商業業務地として復興するための事業内容を検討し、快適な商業業務環境を提供する。  |
| ○公的な取り組み    | ⇒ 商業業務施設として必要な規模の宅地提供、共同駐車場等の公的支援施設の検討を行う。 |

#### ◆「大船渡地区津波復興拠点 整備に向けての提言書」提言内容と取り組みの考え方

機能	施設や仕組み	公的な取り組み	民間事業者の取り組み
<b>○早期再建と顔づくりのための機能の例</b>			
早期再建推進機能	大規模店舗	・津波復興拠点整備事業として必要な事業規模の設定と宅地の提供	・民間事業者による事業内容の検討・実施
	身の丈にあった規模設定		
	官民の連携と役割分担による整備	・公的施設の検討	・公共と連携した施設整備・運営
	貸し店舗など開業したい事業者が参画できる仕組み		
景観機能	まちの顔、まちの軸の設定	・景観形成に向けたルール化 ※景観形成に関する方針はランドデザインに記載	・景観に配慮した建物整備
	大船渡らしい景観形成のためのガイドラインやデザインコード		
	花やみどりの季節感を演出する植栽（桜並木、椿、良好な維持管理など）		
	ランドマークの整備、客船からの眺望を意識した景観形成		
環境共生機能	マイクログリッドシステムの導入	・公的施設への導入の検討	—
	再生エネルギーの活用、建物の省エネ化	—	・民間事業者による再生エネルギー導入
<b>○多世代が楽しめる拠点の形成に向けた機能の例</b>			
交流支援機能	多目的スペース	・可能な範囲で施設整備 ※津波復興拠点支援施設の機能に記載	・大船渡市と連携したサービスの提供 (施設の運営など) ※別途、(仮称) 専門委員会で協議
	カルチャーセンター、文化活動を行う施設		
	工芸品や市民の作品などの展示スペース      イベントスペース		
	学生の自習スペース、図書室      軽運動場、トレーニングルーム		
	キッズルーム、児童遊園(遊び場)      相談窓口(子育て、妊産婦など)		
ベンチなど休憩施設			
移動円滑機能	バリアフリー化	・道路などのバリアフリー化 ※別途、(仮称) 専門委員会で協議	・店舗等のバリアフリー化
	歩車共存の道路	・共同駐車場などの検討 ※別途、(仮称) 専門委員会で協議	—
	施設を利用する際の利便性の高い位置への駐車場確保		
	アーケードのような、雨天でも買物しやすい空間(天候への配慮)	—	・雨天でも買物しやすい空間整備
<b>○日常利用を高める魅力づくりのための機能の例</b>			
商業・業務機能	食材、生活雑貨などを扱う商店 金融機関      医療施設、調剤薬局 マタニティ・ベビー用品店      本・レンタルビデオ、家電販売店 アミューズメント施設、映画館	・津波復興拠点整備事業として必要な事業規模の設定と宅地の提供	・民間事業者による事業内容の検討・実施
福祉機能	託児・託老所	—	・大船渡市と連携したサービスの提供 (施設の運営など)
	だれでもトイレ	—	・民間サービスとして導入

(2) 出店意向からみる必要面積と土地利用配置について (参画する主な商業業務施設の種類・規模)

当該地区への出店意向は、商業者ヒアリング、飲食店アンケート及び、キーマンヒアリングにより把握しました。これらの調査の結果、JR 大船渡線より海側の津波復興拠点想定区域及びその周辺に出店を希望する事業者の必要規模は全体で約 5.8ha となり、公共公益施設及び計画道路面積等も含めると約 8.1ha の面積となります。

図 ヒアリング結果からの意向

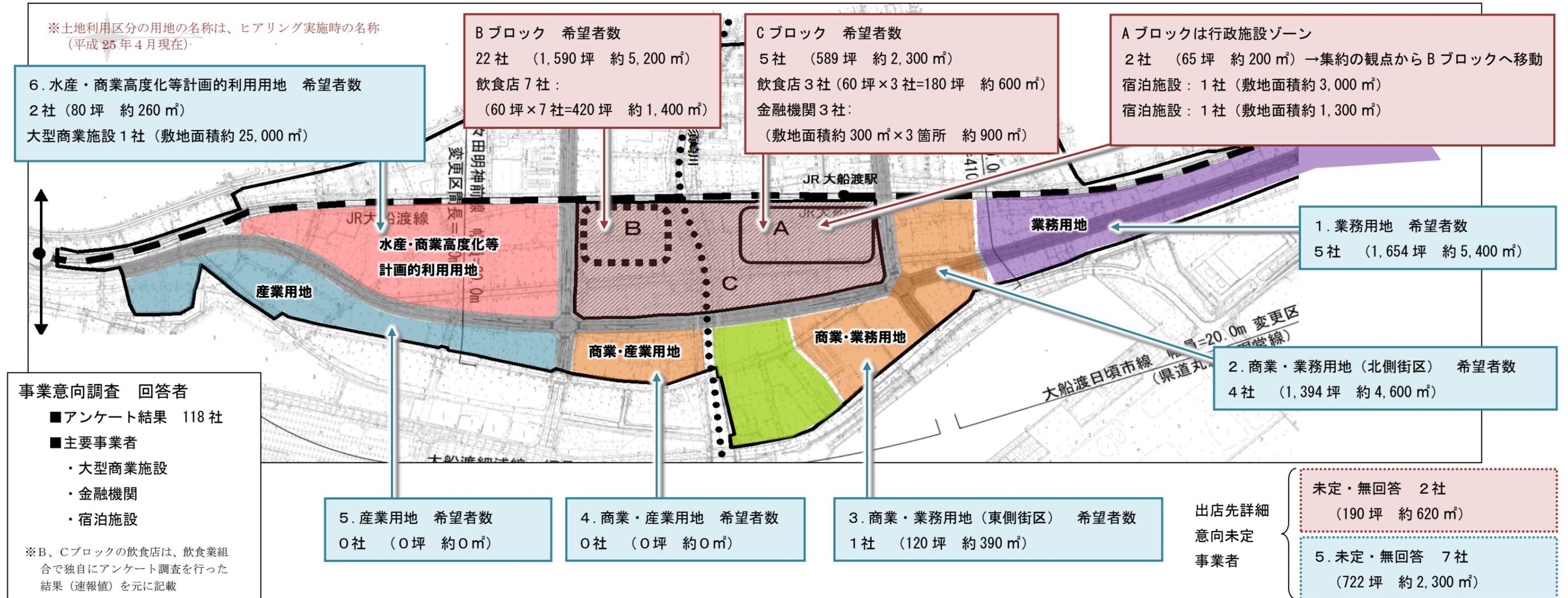


表 意向調査による活用面積一覧

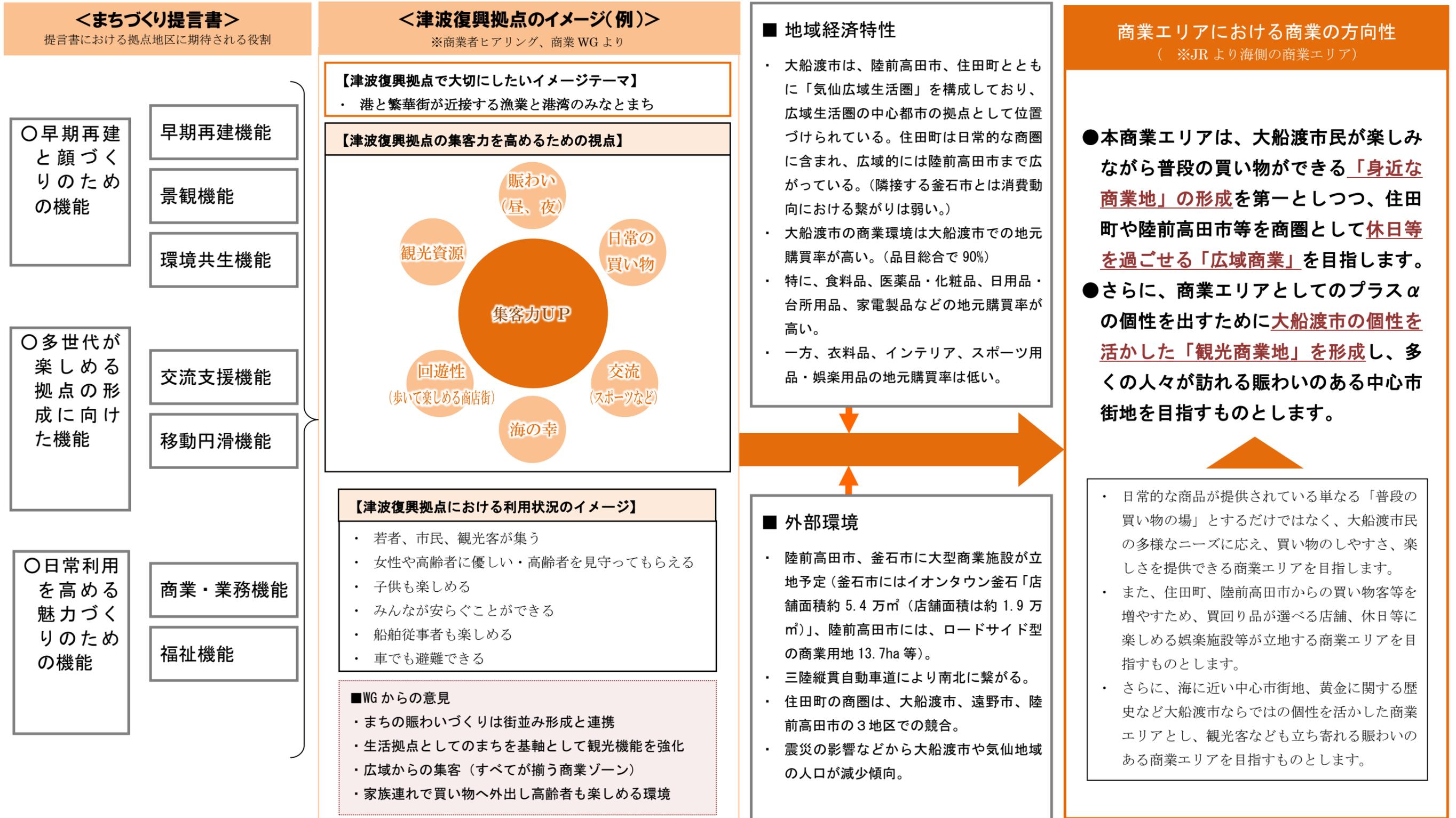
項目	計画面積(各道路等を含む全体面積) (1)	公共公益施設及び計画道路等面積(2)		民間施設用地面積 (3)=①-②		意向調査結果			総面積		
		公共的空間	公共・公益施設面積	アンケート希望面積	主要事業者希望面積	その他面積	合計(4)	比率(4/3)	総合計(5)=②+④	比率(5/①)	
1. 津波復興拠点	42,000			24,500				25,900	106%	43,400	103%
Aブロック	14,000	道路 800 公益的空間 4,800	拠点施設 3,200	5,200	0	宿泊施設×2施設 4,300		4,300		4,300	
Bブロック	9,000	道路 540		8,460	5,400		飲食店×7社 1,400	6,800		6,800	
Cブロック	19,000	道路 7,160 公益的空間 1,000		10,840	2,300	金融機関×3施設 900 産直施設等(※1) 11,000 飲食店×3社 600		14,800		14,800	
2. 商業・業務用地(北)	21,000	公益的空間 210 道路 200		18,670	6,590	4,600		4,990	27%	7,320	35%
3. 商業業務用地(東)	14,000	公益的空間 420 道路 1,500		12,080		390		390			
4. 商業・産業用地	9,000	公益的空間 270 道路 400		8,330	8,330	0		0	0%	670	7%
6. 水産・商業高度化等計画的利用用地	38,000	公益的空間 1,140 道路 1,200		35,660	35,660	260	大型商業施設 25,000	25,260	71%	27,600	73%
(出店先詳細意向未定事業者)				0		2,920		2,920		2,920	
商業系用地 合計	110,000		19,640	3,200	87,160	15,870	30,200	13,000	68%	81,910	74%

※1 産直施設の面積は、岩手県内の道の駅の平均規模を参考に仮設定

## 2) 必要機能と周辺環境からみたJRより海側の商業エリアの方向性

### (1) JRより海側の商業エリアにおける商業の方向性

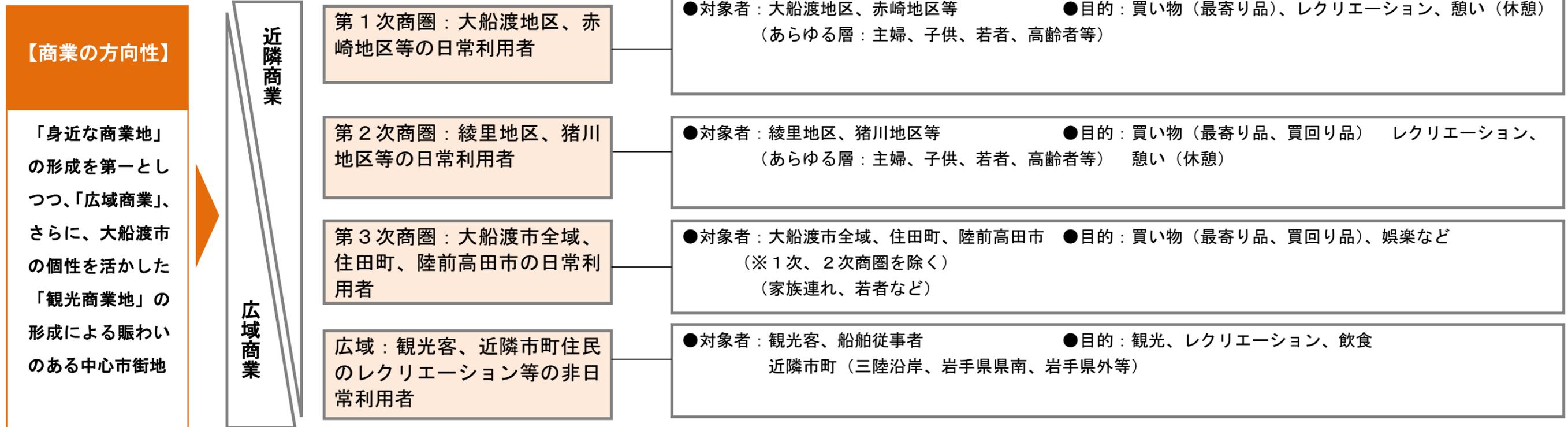
まちづくり提言書における商業エリアに求められるニーズや商業者ヒアリング、さらに大船渡市の地域経済特性、外部環境等を踏まえて検討した商業エリアの商業の方向性は次のとおりです。商業エリアにおいては、この商業の方向性を踏まえまちづくりを進めていくものとします。



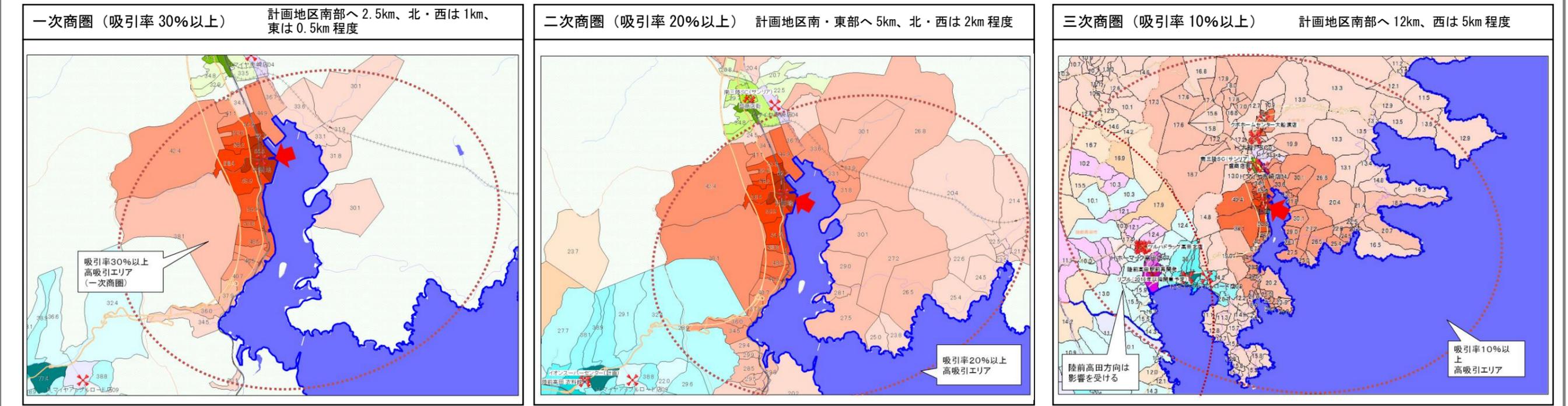
(2) 商業エリア利用者のターゲット設定

商業エリアにおける商業の方向性を踏まえ、本商業エリアがターゲットとする利用者を設定すると次のとおりです。

ターゲット設定の考え方：大船渡市民の日常利用を基本としつつ、広域型の商業機能や観光による来街者と設定する。

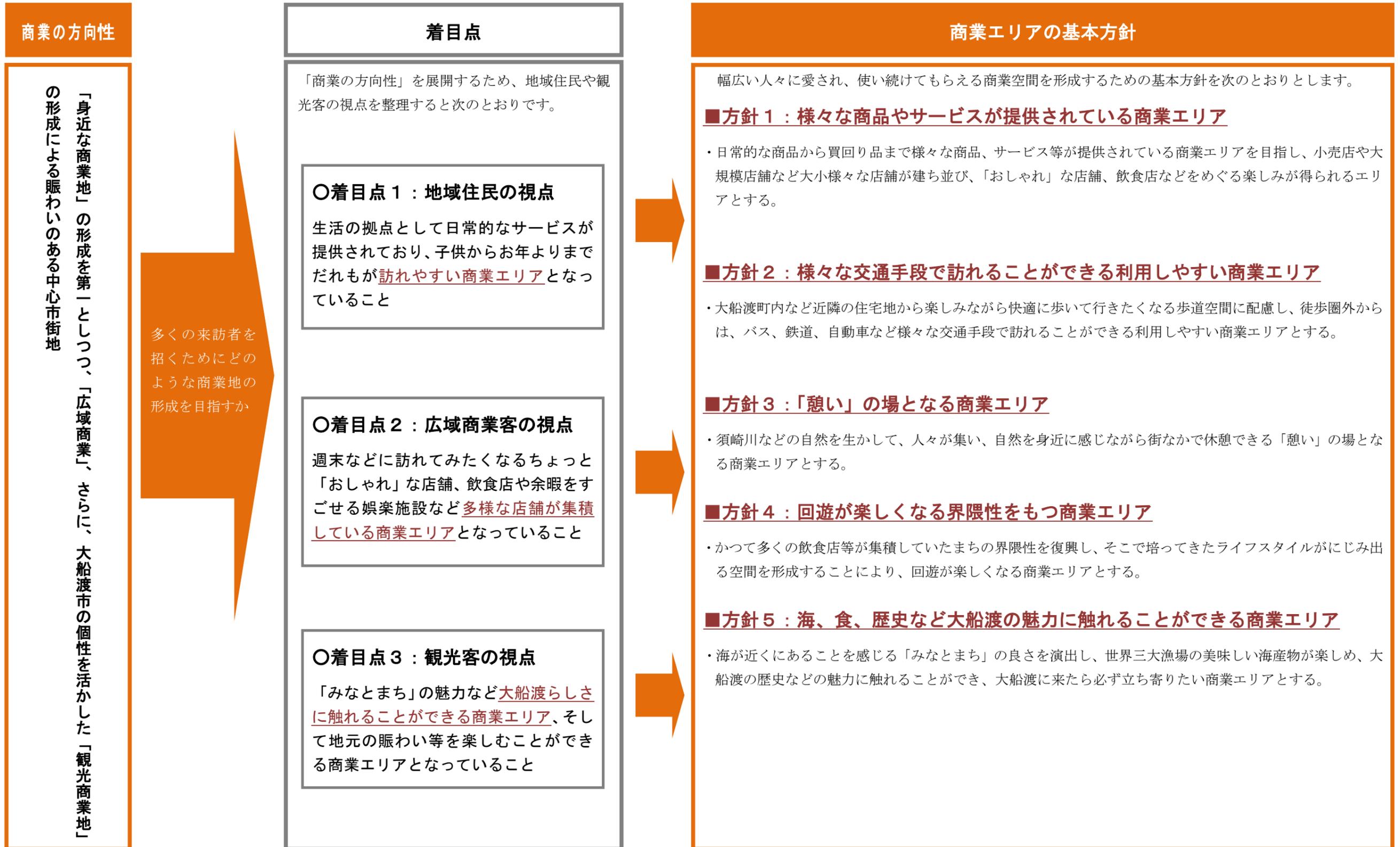


■参考(ハフモデルによる商圈分析 売場面積 20,000m<sup>2</sup> のとき (4,894世帯、吸引人口 13,338人) ※人口は被災エリアの人口を修正、商業床は可能な限り、釜石市、陸前高田市の新計画を反映



### 3)商業エリアの基本方針

利用者のターゲット設定を踏まえ、多くの利用者を招くための商業エリアの基本方針は次のとおりです。



## 4)商業エリアの土地利用計画と動線計画

### (1) 商業空間の整備方針

商業エリアの基本方針を踏まえ、良好な商業空間の形成のための商業空間の整備方針は次のとおりです。



川沿いのオープンカフェの例  
※京橋川事例（広島市）



パティオのイメージ  
※ばていお大門事例（長野市）



みなとまちの界索性のイメージ  
※湊八十三番地事例（沼津市）