
公民連携による飲食店街再建プロジェクト 基本計画（概要版）



平成 27 年 1 月

釜石まちづくり株式会社

1 計画の目的

本計画は、市が計画する公共施設と商業施設を効果的に配置した商業・文化・情報交流の拠点整備である「フロントプロジェクト 1（以下、「FP1」という。）」に対し、FP1 のエリアマネジメントを担う当社、釜石まちづくり株式会社が企画立案するものです。

市は、FP1 において民活導入ゾーンを設定し、民間の力やノウハウを活用することで、さらなる活性化を図る方針としています。本計画は、活気のある中心市街地形成に向け、青葉通り緑地沿いの市有地（約 1,000 m²）に小規模飲食店舗の集積を誘導し、震災以前に形成されていた『釜石呑ん兵衛横丁』のような釜石の歴史ある文化と現代のニーズを取り入れた新しい飲食店街をつくり出す契機となることを目指します。

FP1 のエリア価値を高め、新たな飲食店街からにぎわいを創出することにより、釜石大町駐車場の利用促進やタウンポート大町への波及効果等、街全体の活性化方策として釜石市に提言するものです。



2 市における検討経過

市では、これまでに被災した事業者への聞き取り調査などを行い、被災事業者の意向を確認してきました。中心市街地への飲食店街の復興は、観光振興などの地域活性化を図るうえで重要と考えていますが、飲食店街、特に呑ん兵衛横丁のような居酒屋については、テナント入居を希望される方が多いものの、その選択肢が無いため再建の見通しが立っていない状況となっていました。

このような状況を打破するため、市では「飲食店街の再建を考える会」を開催し、再建計画のたたき台を作成、平成 26 年 7 月には被災した飲食店事業者を対象とした意見交換会を開催しています。

このような背景からも、本計画における目的「小規模飲食店舗の集積を誘導すること」は、被災事業者の復興とにぎわい創出の観点で合致しています。



3 基本目標

■ 被災した飲食店の復興

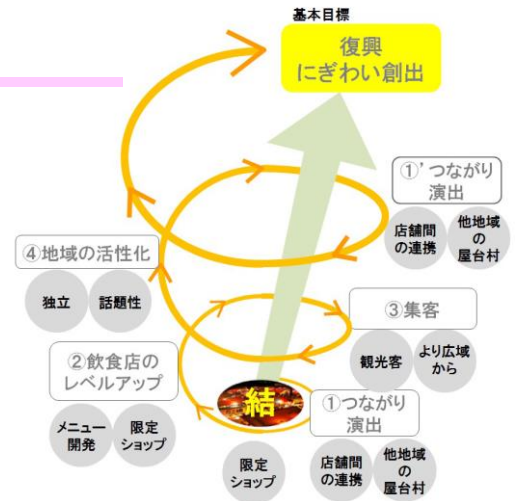
現在、釜石市内の仮設店舗で営業されている被災飲食店の本設店舗として活躍して頂ける場をつくることを目標とします。

■ FP1 のにぎわい創出

個性の豊かな魅力ある店主が集い、本来釜石がもっていた人情味あふれる場を再生していくことが重要です。公民が手を取り合い、皆が集まって活気を創り出すことを目標とします。

4 コンセプト 『結 (ゆい)』

- 釜石市内と飲食店街を新鮮な食品で結ぶ。
- 公共と民間が連携することで、より実現可能性の高い事業を創り出す。
- 店と店が結集することで全体の魅力を強化し、各店舗の底上げを行う。
- 地方と都会を結ぶ場として機能する。

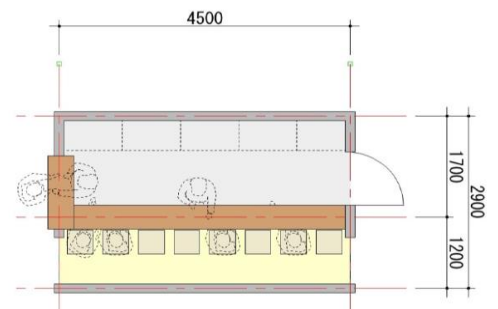
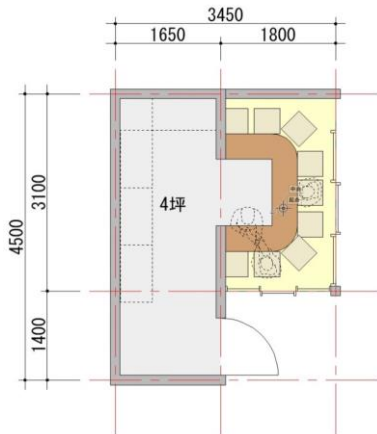


5 店舗構造・レイアウト

店舗の構造については、コスト、設計・デザインの自由度、耐久性等に優れる木造在来工法とします。店舗のレイアウトについては、釜石らしさを感じられる「Iの字」型カウンターや、コミュニケーションを重視した「コの字」型カウンターを提案します。

《コミュニケーション重視の「コの字」型カウンター》

《釜石らしさを残した「Iの字」型カウンター》



6 配棟計画

本計画地の敷地特性を踏まえた上で店舗の配置を検討した結果、「店舗集約型」を提案します。

店舗を集約することで、にぎわいを集中させ路地を演出します。これは店舗内の水廻りを連続させることにもなり、建築設備の効率性を高めコストメリットも出すことができます。

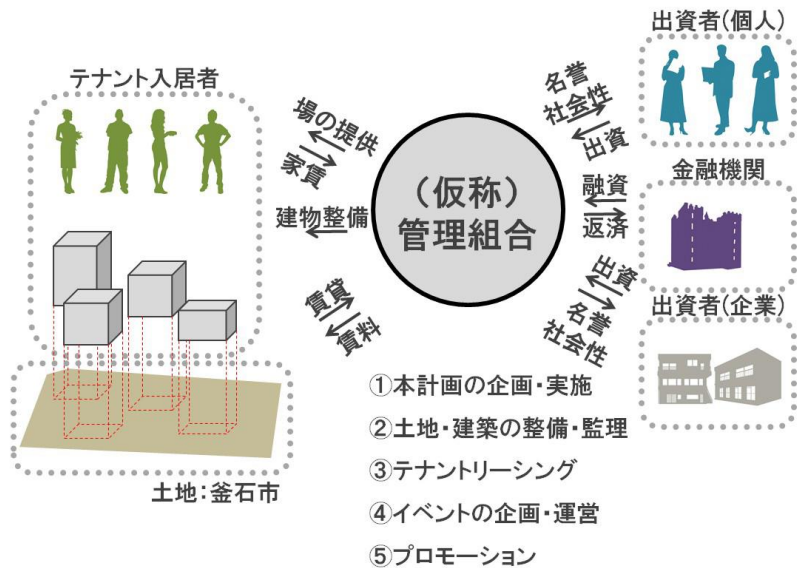
また、連結することで熱効率も向上し、厳しい寒さに対し効率的な暖房効果を提供します。路地空間の演出としても従来の釜石呑ん兵衛横丁を彷彿とさせる通りのつくり方です。路地の幅は店舗のにぎわいを感じられ、かつ人がすれ違うことができる寸法で2.6~3.0メートルで計画しています。



7 事業スキームの枠組み

“資金を集める機能”と“事業をまわす機能”を合わせ持つ、一体でシンプルな管理が可能な組織を組成することを提案します。本計画において、土地は(仮称)管理組合が市から借り受けます。その土地の上に(仮称)管理組合が建築を行い、テナント募集、管理運営を行います。

また、開発にかかる費用は民間機関や個人による出資と金融機関などからの融資で賄う計画としています。



8 事業全体の収支計画

この事業を行うためのインシャルコストとして約 80,000 千円を想定しています。この中に含まれる金額は大きく分けて①建築工事費（敷地造成費、外構費、店舗建設費、厨房機器費）、②設計料、③消費税になります。それに公租公課（④建築不動産取得税、⑤建物登録免許税）を加味し、その他経費（⑥マネジメントフィー、⑦手数料、⑧その他経費）を計上しています。

本計画の事業期間は 20 年としています。年間の賃料収入は 12,400 千円～13,000 千円が見込まれ、維持管理費は 9,000 千円を想定しています。

9 店舗の入居条件

- 店舗面積は入居テナントの希望に沿えるよう 4 坪、6 坪、10 坪、15 坪（計 20 店舗）となっています。
- 坪賃料は店舗面積に応じて単価を設定しており、共益費は 1 店舗あたり月額 13 千円となっています。
例) 4 坪の場合、30 千円（月坪 7.5 千円×4 坪）＋共益費 13 千円＝43 千円/月となります。
- 内装については、入居テナントの希望に応じ、スケルトン、パターンオーダー、フルセットの 3 パターンを想定しています。それぞれに賃料の設定をしています。

例) 4 坪スケルトンの場合	月家賃 30 千円＋共益費 13 千円＝43 千円	初期投資 1,200 千円
4 坪フルセットの場合	月家賃 40 千円＋共益費 13 千円＝53 千円	初期投資 350 千円

10 公民連携における行政の役割

被災飲食店の復興や釜石東部地区 FP1 のにぎわい創出のために、公民連携による事業実施が求められます。本計画における行政の役割は以下のとおりです。

- 市有地（約 1,000 ㎡）の民間事業者への長期貸付
- 事業実施者への負担軽減策として、土地賃借料の減額
例) 1 年目 3,630 千円×20%、2 年目 40%、3 年目 60%、4 年目 80%、5 年目以降 3,630 千円
- 行政として収集した被災店舗の状況や市内飲食店に関する情報の提供