

## IV.5 事業推進部会の経過

### IV.5.1 石巻中心市街地再生を先導するプロジェクト

事業推進部会では3つの地区でプロジェクトを検討した。いずれも、石巻の中心市街地の重要な部分を占めており、これら3カ所が連動していち早く再生を果たすことが、石巻中心市街地再生の力強い出発点となる。逆に言えば、これらプロジェクトは「実施し、成功させなければならない」。きわめて重大な使命を帯びていると言える。

石巻の中心市街地は、駅から北上川へ向かう立町通りと、北上川と並行に走るアイトピア通りをメインストリートとして形成されており、その交点がいわばヘソである。3つの地区はその交点を取り巻くように存在する。すぐそばの北上川に浮かぶ中瀬には市の観光中核施設の1つである石ノ森萬画館があり、石巻駅から萬画館までの道は石ノ森キャラクターを配置したマンガロードとして整備され、観光客の回遊動線となっている。立町通りは、このマンガロードを構成する主要な通りである。



図 4.19 プロジェクト位置図

「中央三丁目地区」は、上記交点のすぐ北側に位置する。栄町通りに沿う敷地だが、いわゆる商店街からは外れる。それだけに、中心市街地にふさわしい住宅をいかに上手に提供できるかがポイントとなる。

「立町二丁目地区」は、金融街立町の中央にあり、大正時代に建設された伝統家屋を含む街区である。この家屋は、庭園に囲まれ、土蔵や神社も現存する。再開発されれば、これらを活用した文化的な拠点となることが期待される。

「立町一丁目地区」は、三角形をした街区だが、その突端に商工会議所がある。かつて市街地再開発事業が検討されたことから分かるように、中心の中の中心であり、商工会議所はヨーロッパの都市の中心にあるギルドホールのような役割を果たすだろう。

以上のように、これら3つの地区が先行して再開発されることの相乗効果はきわめて大きいと期待される。

\*1：石巻市中心市街地活性化基本計画に位置づけられた区域。平成22年3月認定。

#### IV.5.2 事前のワークショップ

本調査のケーススタディとして、本報告書の最後にまとめるプロジェクトは、12月に発足した街なか創生協議会の事業推進部会で地権者の方々とともに具体的な検討を行ってきたものである。しかももちろん、前ページの経過を示す表にあるように、それは事前に行われた一連の活動の成果であった。どのような再開発を行っていくかについては、2011年の夏頃からワークショップなどが行われ、その中で、秋には関係する地権者の方々などから申し出があり、それを受けて事業推進部会を設け、スムーズに具体的な検討に入ることができたのである。そこで、事業推進部会の経過のまゝに、2011年の8月と9月に行われたワークショップの結果を整理しておこう。ワークショップで出された意見は、次ページに示すように整理された。これらから参加者の意見をまとめると大略次のようになる：

##### 現況認識

- ・石巻市の人口は震災前から減少傾向にあったが、震災により更に人口が流出し、住む人がどんどんいなくなるという危機感が共通認識となった

##### まちづくりの立脚点

- ・復興を考えるにあたっては、まず住むことから考えることではないかという意見が何度か出された。
- ・自分達が住みたい街、どういう暮らしがしたいか

### コンセプト

- ・海と川は石巻の魅力。自然と共生する方向を探っていきたい。
- ・南浜町等津波の被害が大きかった地区と一緒にまちづくりを進める

### コンパクトシティ

- ・歴史や文化等まちの魅力を大切に
- ・仕事と産業 水産業 手仕事

### 事業の進め方

- ・ひとりではなく、共同で建替えてまちをつくる
- ・適切な規模でスタート、自分達で判断可能な規模でスタート
- ・地権者がスタートの一躍を担う
- ・スピード感

## IV.5.3 事業推進部会で得られた合意

続いて、事業推進部会の経過をまとめる。

事業推進部会は、地権者が中心となって、勉強会を進めた。勉強会は、地権者間で専門家の支援を得て、意見交換を行なう方式で進めた。どのようなまち、どのような住み方、どのような商業を実現していけばよいか、そのあり方を検討し、それを実現する建築、事業スキームといった順番で議論を重ねていった。

こうした意見交換のプロセスは、通常ならば1年以上かかるであろう。しかし今回は数ヶ月で概ねの合意を得るところまで至った。これを可能にしたのは、地権者の方々の危機感の強さとまちに対する思いであった。と同時に、事業スキームの合理性がある。

一般的には、再開発は地権者の合意が難しいと言われ、これが再開発実施のネックとなっている。

地権者の合意が得られない要因の1つは、土地を手放すことに対する抵抗感である。「土地の所有を継続したい」、「先祖からの土地である」、あるいは「事情があって売却する場合には、それなりの価格で売却したい」「現状の土地の価格では生活再建ができない」という意向・事情を持つ地権者は多いと考えられる。

今回は、本文で説明をしている事業スキームを権利者に説明することで合意を得ることができた。

その内容は以下の通りである。

- ・土地の所有はそのまま。形状、面積、位置は変更がない。
- ・従前建物、あるいは地価の一部を権利変換することで、権利床を所有する。
- ・建物は、共同化して、合理的な建築をつくる。
- ・建物の所有は、権利床、分譲住宅所有者、商業床所有の会社（まちづくり会社）などで構成されるので、区分所有建物となる。

- ・建物の所有と土地の所有が異なるので、借地権が設定される。当該事業の借地権は定期借地権とする。住宅利用の建物なので、最低 50 年間となる。
- ・権利者の従後の不動産収入額（権利床の家賃収入と地代収入の合計）が、従前の不動産収入額を下回らない。
- ・復興がうまく進み、建物からの収益が上がれば、権利者の不動産収入も増加していく。
- ・補助金を活用し、地権者の負担を小さくする。
- ・まちづくり会社という仕組みを導入することで、合理的なエリアマネジメントができる。

### 建築について

建築については、まず安全をどう確保するかということが大きな論点となった。また、震災前から減少傾向にあった人口が、震災後さらに減少しており、居住人口を増やすために、住まいをどう再生するかについても多くの関心が集まった。一方で、「タワーマンション型の開発では、豊かな自然に囲まれた石巻の良さが損なわれる」「石巻の良さを活かさなければ、街なかは生き残れない」と危惧する声も強かった。

そこで、安全で快適、かつ美しい町並みを構成するというコンセプトのもと、建物は中低層とし、1階は原則非住宅とすること、生活サービスや暮らしを豊かにする商業を導入することを軸に建築計画を組立てた。

以下が建築計画の原則である。

- ・石巻港絵図（幕末）に描かれた町家と町並みを現代にあわせて再構成する（通り沿いには主屋を、奥には中庭をはさんで離れや蔵が置かれていた）
- ・表通りに面して主屋を置き、下階は店舗、2階以上を住宅とし、それが横に並ぶことで連続した町並みを形成する
- ・表通りに面する建物の高さ（H）は道幅（D）と同比率程度
- ・表通りの奥は、1階は駐車場、2階以上は戸建て住宅の町並みのようにする
- ・駐車場の上部は人工地盤として、津波の時の避難階を兼ねる
- ・人工地盤は普段は居住部分のメインフロアであり、共有の庭となる

### 商業について

他の地方都市と同じく、郊外大型店の進出によって石巻の中心商店街も衰退傾向にあった。さらに中心市街地では津波の被害は海沿いの地域等と比較して大きくなかったものの、地震により多くの建物が損壊し、商売を継続できなくなった店が多数ある。中心商業を

再生するためには、郊外店との差別化を図り、海と川、そして食材といった石巻の資源を活かし、地元根ざした商業を展開することとした。

### 住み方について

地権者や住民へのヒアリングを通じて、石巻では戸建て志向が強いことが明らかとなった。

また、高齢化や災害対応の観点から、コミュニティをきちんと形成し、住む人の顔が見える方がよいという意向が強かった。

そこで片側廊下型で上に積み上げるのではなく、独立性の高いユニットを横に並べ、中庭を囲む配置とした。

## IV.5.4 各地区の検討の経緯

### 中央三丁目地区

地権者のリーダーは、街なかに住宅を提供したいということで、夏頃から検討を始めた。しかし、被災した状況の中で、自らが資金を用意することができず、そのために事業化できるスキームが構築できなかった。

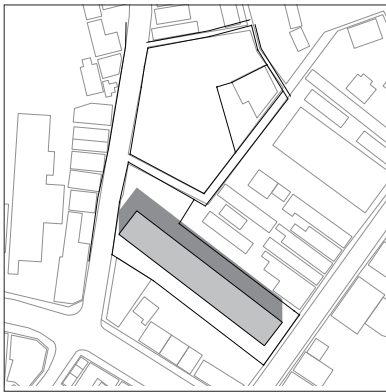
事業推進部会で議論をしているなかで、土地を提供する意志はあるとのことと借地方式の検討に入った。地権者が5人以上なので、共同化事業として法定の再開発を検討することとした。

建築計画に関しては、当初検討されていたのは、片廊下型で板状の集合住宅であった。しかし、敷地が不整形で南北を宅地や細い路地に接しているため、片廊下型ではかなりの隣棟間隔を取る必要があり、戸数を確保するためには高層にせざるを得なかった。また災害時の避難場所も確保する余地がなかった。

そこで、採光の取りやすい通り沿いに中層の主棟を置き、街区の奥は中庭を工夫して配置することで、低層型で一定の戸数を確保できる案が検討された。さらにその中庭部分を2階に持ち上げることで、避難場所としての機能を持たせるとともに、その下階に駐車場を確保できるようにした。

商業については、最初の計画案では1階の通り沿いは店舗としていたが、ここは表通りに面しておらず、商業的に不利な立地であることから、住宅用途にすることが検討された。結果として、1階の高い階高を利用して中2階を設け、上階を居住スペース、下階を事務所やアトリエ、小規模店舗とする住宅付きワークショップが発案された。起業を志す人や小さな店を始めたい人にとっては、少ない初期投資で住宅と店舗の両方を取得することができる。

事業計画としては、本報告書で述べた定期借地権を活用したスキームにより、土地取得に係るコストをなくすことで事業費を抑え、



中央三丁目当初案



中央三丁目計画案スケッチ



中央三丁目モデルスタディ

低層でありながら住宅単価を抑えられたことが合意のポイントとなった。

なお、本地区は地権者の合意が最も早く進んだ地区であるが、地権者の周囲では、「最初にやるのはリスクが高い」「他の様子を見てからの方がいい」という声が上がっていた。しかし地権者のリーダーは、「他地区がいつになるか分からない」「早く住宅をつくる必要がある」「何よりここが先行事例として完成すれば、他の地区も進めやすくなるのではないか」という思いを持って事業実施の決意し、2012年2月末、検討開始から約3ヶ月で再開発準備会の設立に至った。

### 立町二丁目地区

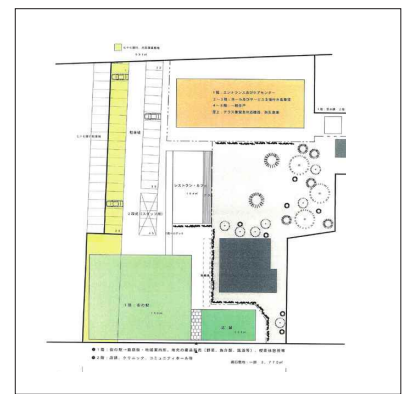
地権者のリーダーは明治時代から続く家系で、代々、街なかで多くの不動産事業を営んでおり、本地区においても震災前から様々な事業を企画していた。震災で辺り一帯の建物が損壊したのを期に周辺地権者にも呼びかけを行い、5人の地権者が集まって共同事業の検討が始まった。ただし土地は共有化せず、所有は変えない意向であったため、事業推進部会において借地法式での検討を進めていくこととなった。

本地区には大正期に建設された歴史的家屋と庭園が現存しており、町の資源としてこれらを保存活用したいという方針が地権者から上げられた。地権者側で当初検討されていたのは、この家屋と庭園の南側、表通り沿いに店舗棟、北側に住宅棟、西側に平場の駐車場を配置する案であった。分棟で、かつ店舗棟は1~2階建てに抑えられていたため、必然的に住宅棟が高層となり、平屋建ての保存家屋と調和しにくい計画となっていた。そこで、店舗棟の上に住宅を乗せ、全体を低層にする案を提示した。また本地区の地権者は開発後もここに住みたいという意向であったため、住宅の計画は地権者が住みたい家、環境を具体的に協議しながら進めていった。

保存家屋と庭園には歴史も愛着もあり、これらを最大限活用できるように、上階の住戸は庭園を眺められる計画とした。また、高齢者にやさしい町にしたいという意向もあり、住宅の一部は高齢者向け住宅とし、デイケアセンター等も計画している。

一階の店舗は、この歴史的な空間と蔵に残る数々の骨董品等を活かして、石巻の文化や歴史を発信するライフスタイル提案型のショップを企画した。地場の食材を扱うカフェや食品店、地域の作家がつくる工芸品・家具、歴史・文化資源を展示販売するギャラリーなどで構成し、それぞれは比較的小さなボリュームで、庭園を介して回遊できるように配置した。

事業計画としては、各地権者の土地面積が比較的大きく、また数



立町二丁目当初地元案



立町二丁目検討案スケッチ

世代に渡って受け継いできた土地であることから、定期借地の活用によってその土地を手放す必要が無く、確実に返還されることが大きな合意のポイントになった。

ここでは2011年10月に検討を開始し、2012年2月末に再開発準備組合の設立に至った。

### 立町一丁目地区

本地区は立町通りとことぶき町通りという2つの商店街の交点にあり、街なかの中でも特に中心的な場所である。しかし、郊外店の進出やスプロール化による人口減少、商業が時代のニーズに合わなくなったことなどの理由から、震災前より衰退傾向にあり、空家・空き店舗が増加していた。

また、1990年頃に大規模再開発を計画したが、保留床の売却、合意形成等の問題等から事業化には至らなかった。さらに震災によって建物が損壊し、空地が急速に広がっているような状況であった。地元でも街の中心が空地だらけになっていくことを危惧する声があり、事業推進部会で検討を進めていくこととなった。

検討にあたっては、まず商店街のリーダー等を中心に地権者に呼びかけてワークショップを行い、現状の課題やまちづくりのイメージを把握した。

現状の課題としては、次のような意見が挙げられた。

- ・ 昔は店舗の上は住宅で人が住んでいたが、今は住む人がいなくなってしまった。

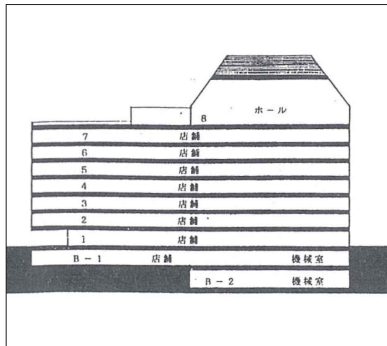
- ・ 店主の多くは団塊の世代で後継者がいない。
- ・ 自分の店をどのようにしたらいいか迷っている。

まちづくりのイメージとしては、次のような意見が挙げられた。

- ・ 災害時の避難場所となるようにしたい。
- ・ 立地を活かして商業・業務機能を強化し、公共的機能などを追加したい
- ・ 人が歩ける街にしたい
- ・ 他人のための開発にはしたくない。

以上を踏まえ、まずは住宅を整備して居住者を増やし、建物を共同化することで、フレキシブルで回遊性のある商業を生み出すという方針を立てた。また以前の再開発の経験を踏まえ、適度な規模の再開発を実現するために借地法式の再開発スキームを検討することとした。

建築計画としては、1階の通り沿いは店舗やオフィス、2階以上に住宅を整備し、1階の奥には来街者と居住者の駐車場を確保する計画とした。また駐車場の上部は災害時の避難場所を兼ねる中庭とした。また商業の中心地であることから、1階には核施設としてスー



立町一丁目過去の再開発案



立町一丁目モデルスタディ

パーマーケット、最上階には地域のためのホールを配置した。また建物の形態は現状の敷地形状に併せて、細長いユニットを連結したかたちとすることで、円滑な合意形成を意図した。

事業スキームとしては、敷地が小さく、土地を売却しても生活を再建するだけの資金を得られない地権者が多いため、借地で土地を運用して長期安定的な地代収入を得られることが合理性を持った。

現在、商店街のリーダー達を中心に作業部会を設立し、引き続きワークショップや勉強会を実施し、準備組合の設立を目指して活動中である。

## 事業推進部会 協議記録

2011年8月5日

全体ワークショップ

- ・現状認識
- ・まちづくりのイメージ
- ・まちづくりの始め方

2011年9月5日

全体ワークショップ

- ・現地再建が困難な地区から街なかへの移転
- ・まちづくりの方向性（コンセプト、主体、産業、スケジュール）

2011年10月7日

立町二丁目地権者協議

- ・地元で検討されてきた計画案
- ・現状認識
- ・計画の方針の確認（現存する伝統家屋と庭園の活用）

2011年12月5日

全体勉強会

- ・他都市のまちづくり事例紹介  
デザインコード、事業スキーム、ライフスタイルのブランド化
- ・石巻デザインコード試案の検討

2011年12月20日

コンパクトシティ・いしのまき街なか創生協議会発会

立町二丁目地権者協議

- ・計画案・模型提示
- ・町並みのつくり方について
- ・素早く進める方法
- ・従前資産の権利
- ・店舗や住宅の運営管理について

中央三丁目地権者協議

- ・地元で検討されてきた計画案の確認
- ・借入れ公営住宅の応募検討
- ・事業手法の説明

2012年1月18日

立町二丁目地権者協議

- ・各地権者の現状、建物の状況把握



- ・定期借地を活用した事業スキームの説明
- ・資金調達について
- ・都市計画手続きについて
- ・構造計画の説明
- ・スケジュール案の提示
- ・伝統家屋と庭園の活用方法について協議
- ・庭園を軸に据えた建物配置の再検討

#### 中央三丁目地権者協議

- ・計画案スケッチの提示
- ・計画案の概要説明
- ・事業スキームの説明
- ・保留床の売却
- ・事業の進め方、都市計画手続きについて
- ・補償の内容について

2012年1月27日

---

#### 立町二丁目地権者協議

- ・避難場所の確保
- ・庭の維持管理
- ・店舗のコンテンツ
- ・駐車台数の確保
- ・従後資産の運用

#### 中央三丁目地権者協議

- ・全体計画案、住戸プランの提示
- ・買取り公営住宅の提案
- ・店舗の運営
- ・駐車場台数の再検討
- ・管理の体制

#### 立町一丁目地区地権者協議

- ・商店街再生の考え方
- ・人通り回復の方法

2012年1月30日

---

#### 立町二丁目地権者協議

- ・まちづくり会社の設立について
- ・デイケアセンターの形態
- ・店舗テナントの想定

#### 中央三丁目地権者協議

- ・権利変換について
- ・借上げ公営住宅の申請（買取り型の要望）

#### 立町一丁目地区地権者協議

- ・計画案模型提示
- ・従後の資産、権利について
- ・まちづくり会社の資金計画

2011年2月5日

---

#### 街なか協議会中間報告会

- ・街並み部会：デザインコード案の公表
- ・LSB部会：地域資源の紹介、今後の展開
- ・事業推進部会 検討地区の経過、全体模型、事業スキーム

2012年2月6日

---

#### 立町二丁目地権者協議

- ・住戸プランの提示

- ・工事中の生活等について

中央三丁目地権者協議

- ・建築の考え方について確認（町並みのつくり方、住戸プラン）
- ・構造計画の提示
- ・建物維持管理の方法について

立町一丁目地区地権者協議

- ・住宅、事務所床の処分について

2012年2月18日

---

立町二丁目地権者協議

- ・住戸プラン修正
- ・入居者の選定について
- ・一般住宅、高齢者住宅の戸数
- ・補助対象
- ・伝統家屋の活用方法 結婚式場、レストラン、宿泊等

中央三丁目地権者協議

- ・駐車場形態比較検討 自走式／機械式
- ・設備計画
- ・入居者の選定方法
- ・準備会設立

2012年2月22日

---

立町二丁目地権者協議

- ・事業計画の説明
- ・不在地権者への対応について
- ・準備組合設立

2012年2月27日

---

立町二丁目地権者協議

- ・住戸プラン追加
- ・庭の管理運営
- ・従後資産の運用

中央三丁目地権者協議

- ・ファサード検討
- ・一階商業用途の見直し、住宅化を検討→中2階を設け、居住スペースと作業スペースを持つ住宅付きワークショップ発案

2012年3月3日

---

中央三丁目地権者協議

- ・事業計画説明
- ・借地期間終了後の建物管理等

2012年3月6日

---

立町一丁目ワークショップ

- ・デザインコード、事業スキームの説明
- ・石巻の現況について
- ・まちづくりのイメージについてのワークショップ

2012年3月8日

---

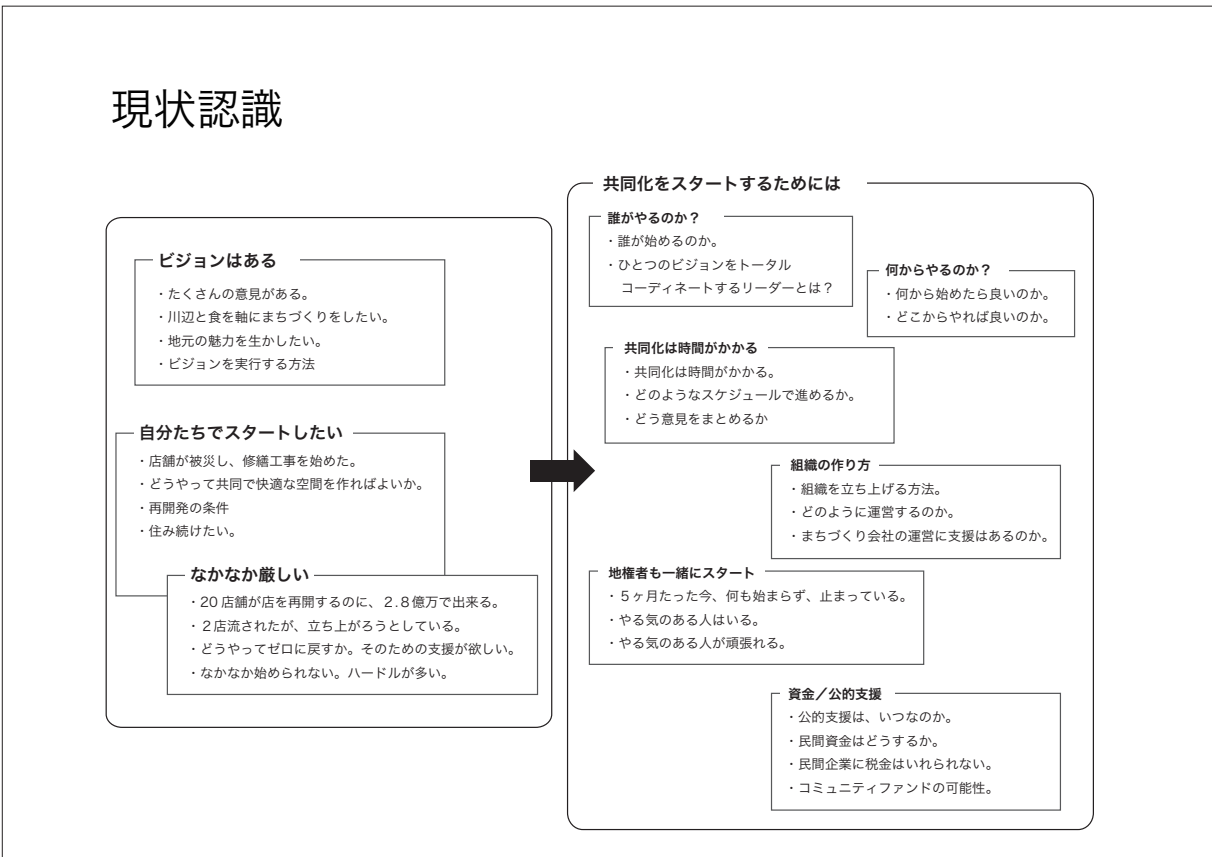
立町二丁目地権者協議

- ・植栽等の計画について
- ・住戸プラン修正

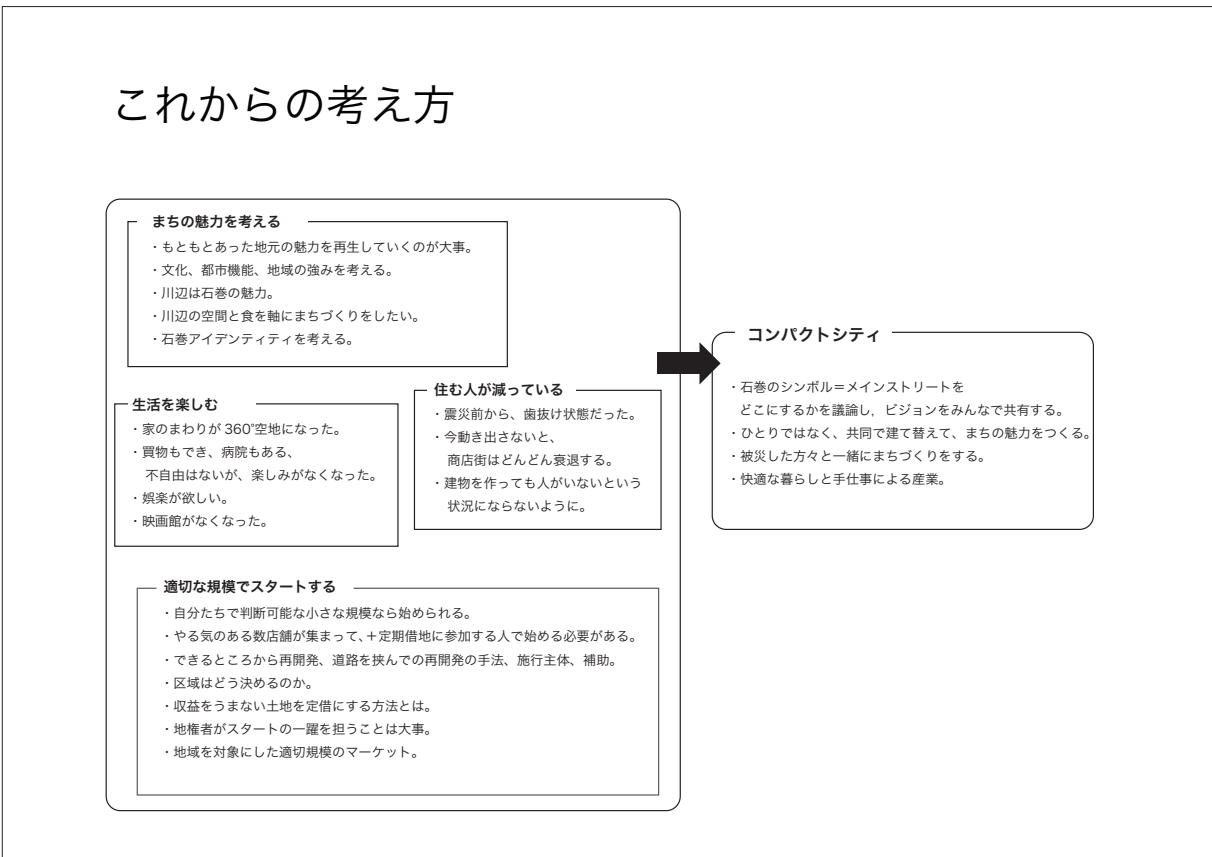
中央三丁目地権者協議

- ・住宅付きワークショップ案提示

## 現状認識

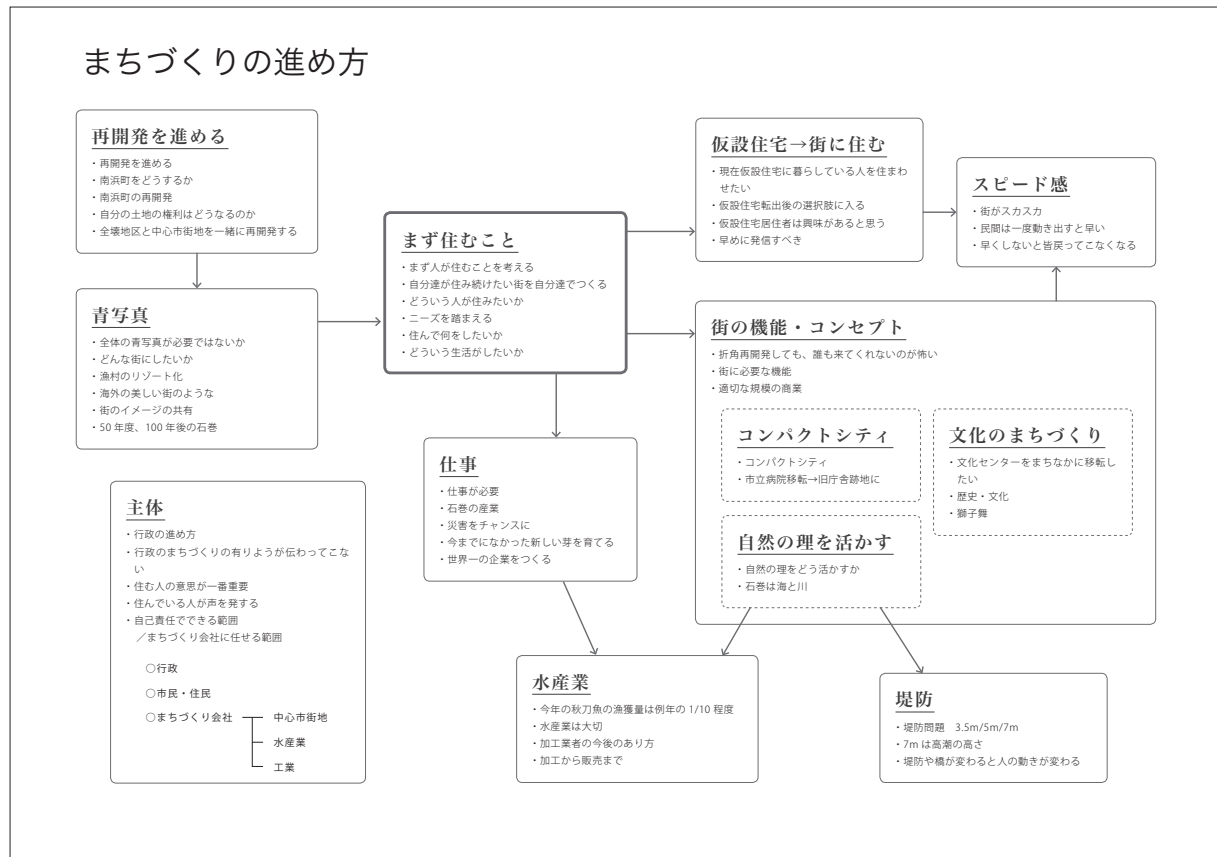


## これからの考え方





2011年9月 全体ワークショップ



2012年3月 立町一丁目地区ワークショップ

