

**2021.3.31**  
 震災後10年が経過した  
 中心市街地における復興事業  
 市街地再開発事業  
 優良建築物等整備事業





リバーサイド元町  
中央一丁目14,15番地区  
第一種市街地再開発事業  
(災害公営住宅+分譲住宅等)  
(2016.8竣工、総事業費約34億円)



COMICHI以後の開発

中央二丁目4番南地区  
優良建築物等整備事業  
デュオヒルズ石巻  
(2019.9竣工、総事業費約32億円)



中央二丁目3番A-1地区  
優良建築物等整備事業  
(2021.4竣工、  
総事業費約5.1億円)

かわまち交流拠点整備事業  
事業スケジュール(4/31.21時点)

区分	内容	計画	進捗	備考
駅前地区	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)
	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)
駅前地区	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)
	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)
駅前地区	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)
	駅前地区整備事業	2015.10	2019.12	駅前地区整備事業(駅前地区整備事業)



かわまち交流拠点整備事業  
(2015-20)



2017.6.30  
いしのまき元気いちば オープン



## ■震災5年以内に成立した再開発事業の特徴

- 1) 地権者が少人数（中心となる地主は1名）
- 2) 保留床は災害公営住宅の買取＋分譲住宅が大部分
- 3) 店舗部分の床はまちづくり会社を取得し、グループ補助金や高度化資金等を活用する

## ■COMICHI石巻以後の開発事業の特徴

- 1) 分譲、賃貸住宅が中心だが、ニーズは不明瞭
- 2) 低層階の賃貸店舗への出店が少ない
- 3) 駆け込みで復興事業に申請したものの、合意形成や工事着手に至っていない事業も多い

## ■2011-21：この10年の実践から学んだこと

### 0) 今そこにある状況、人、場所から組み立てる チーム作り/場づくり/パートナーシップ

#### 1) 事業を通じて学び、育てる

- ・外側の事業主（建物オーナー）
- ・内側の事業主（テナント、起業家）
- ・運営チーム（場所ができるまで/できたあと）
- ・まちでの活動や新しい挑戦を応援できる環境

#### 2) アイディアをまずかたちにすること、時間をかけて 継続的に取り組むことの両輪で進める

#### 3) ある程度まとまった時間を経験したあとで、次の展開を 意識する（5年/10年）→まちの持続可能性アップに



都市計画学会計画設計賞（2016年度）

「横丁からふたたび、あたらしいまちをつくる」COMICHI石巻

真野洋介（東京工業大学／一般社団法人ISHINOMAKI2.0）

野田明宏（すまいまちづくりデザインワークス）、渡邊享子、遠山敬介



私たちの活動

2011.5.18~  
石巻での活動を開始



松村豪太さん

2011.5.18-  
石巻中心街住民インタビュー「私の石巻」開始  
ISHINOMAKI2.0結成につながる出発点



声をかたちに

フリーペーパー「VOICE」 (2011.7-)



「ISHINOMAKI2.0」という活動体をつくる (一般社団法人)



多様なプロジェクトを同時並行で起こせる環境をつくる

**建築制限や復興事業の大きな計画の網の中で  
思考停止に陥らない街の空気をつくりたい**  
 現地・自力ベースで生活再建を起こす環境をつくる  
 →小さく、性質の異なるプロジェクトが多数派生する環境

**線を引き、切り分けることをやめる：流動と攪拌**  
 住民と専門家／内部と外部／被災者と支援者など  
 →一緒に考え、ともに行動する

石巻市 市街地の復興イメージ図（案）



2011.6.14 震災復興基本計画市民検討委員会発足  
 2011.6.24 災害に強いまちづくり（基本構想）案

## ■基本構想・イメージ図に対する危機感と問題意識

0) 甚大な災害に対する防災を意識しすぎて、市民の日常生活や将来の地域の持続可能性に意識が及んでいない

1) 中心市街地エリア全体で再開発事業を適用するのは不可能

2) 全体で一つの大きな事業を適用すると、事業の組み立てと合意形成に長い時間がかかる

★事業規模や補助金が多い事業が地域にとって良い事業ではない

3) 個々の店主・飲食店主、住民、地権者ごとの生活・事業の再建イメージと現実的な流れを考えるべき

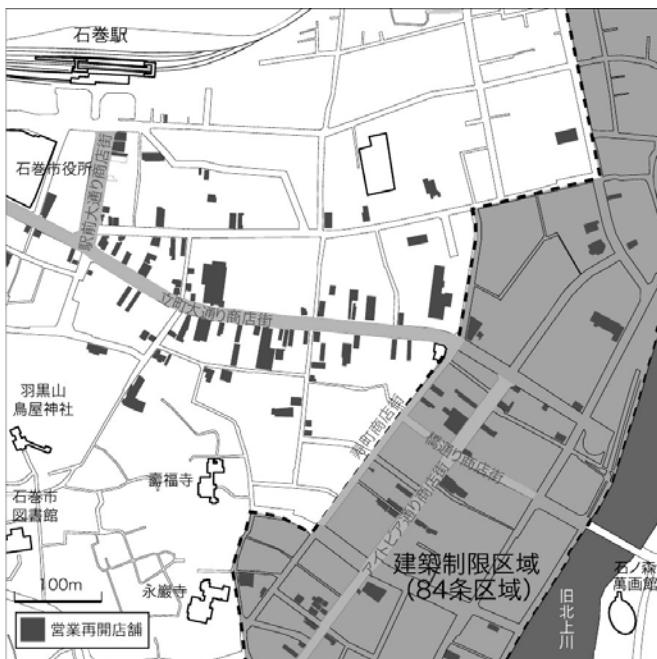
## 松川横丁で再建計画を考える2つのきっかけ



①中央町での活動  
まちなかで避難生活をおくる  
方々の自主的な活動

割烹八幡家  
阿部紀代子さん

2011.6.2 朝会



### 建築制限の問題

#### ◆復興推進地域

防災集団移転や土地区画整理など、基盤整備を行う対象となる地域

- ①居住や構造などの制限がかかる恐れ
- ②事業合意がなされるまで、そもそもの建築行為が行えず、まちの営みがストップしてしまう

動きを止めない街へ

再開店舗・活動ガイド  
作成：東京工業大学長野研究室

3.1.1の条項によって、店舗のまちは最大規模を許すことが、同条項の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。

3.1.1の条項によって、店舗のまちは最大規模を許すことが、同条項の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。

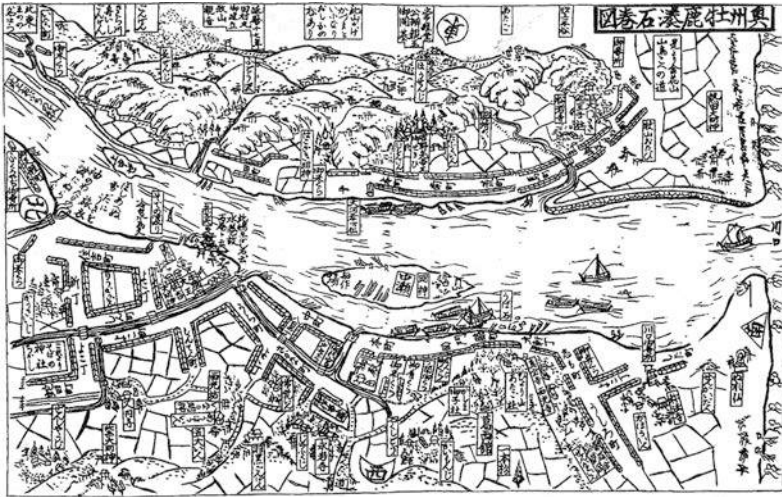
石巻駅  
ISHIYAMA STATION

3.1.1の条項によって、店舗のまちは最大規模を許すことが、同条項の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。また、1.1.1の条項も、1.1.1の条項に抵触する恐れがあります。

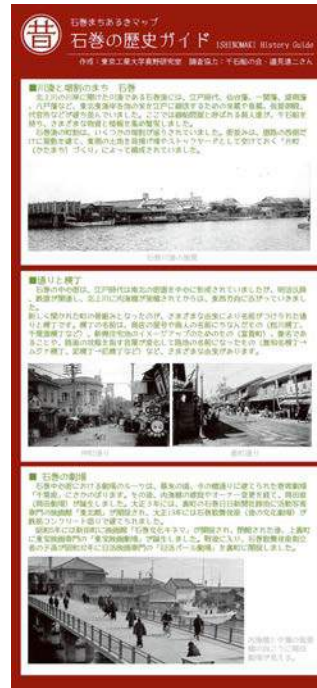
動いている場所、再開した店などを地図にして、みんなに知ってもらう

## ②街の歴史的な手がかりとしての横丁への着目

- ・川湊で栄えた石巻の歴史的な資源と独特な風景を持つ
- ・飲食店街と商店が連なることで、一定の空間とコミュニティのまとまりを持っている



石巻川湊400年 この街のよりどころは何か？



横丁の由来をまとめた地図作成



松川横丁  
路地沿道を範囲とした  
再建計画  
2011.6-2015.9



動きを止めない街へ  
建築制限の問題を乗り越える

第1フェーズ①  
横丁からの提案  
松川横丁再建勉強会  
2011.6.8,12,20,27

## ■勉強会の主旨（私の考え）

### 1. 自分達の主導で機運と流れをつくる

堤防や地盤ではなく、自分たちの生活再建を土台に組み立てる

### 2. 当面の目標から、次のステップに踏み出す再生のシナリオを考える

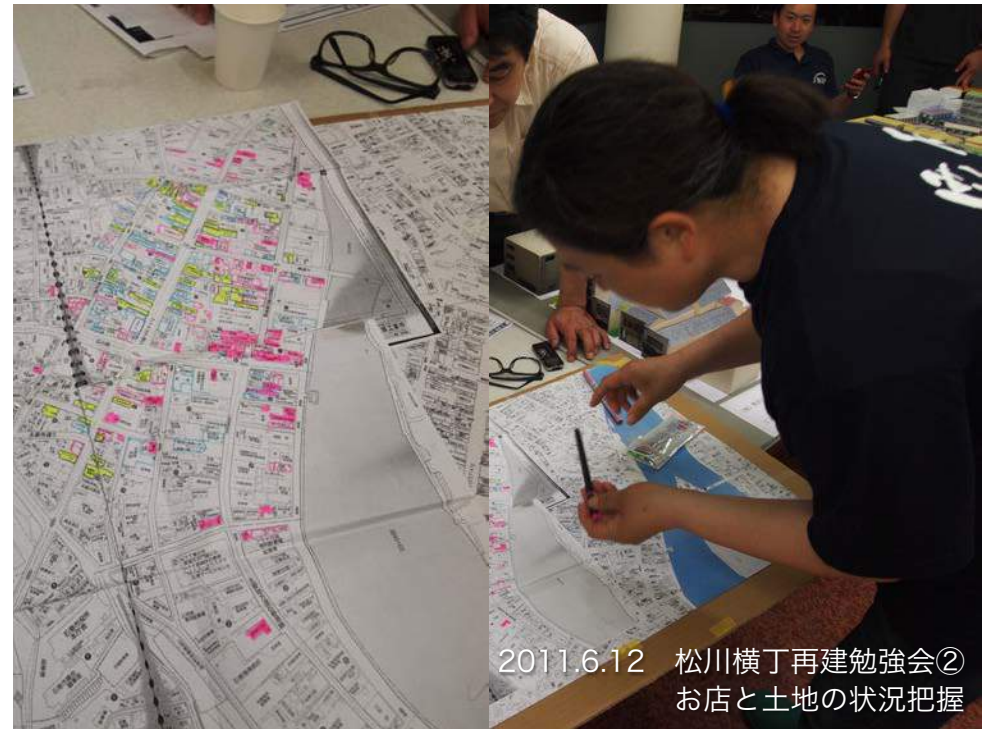
#### ◆仮設店舗や空き店舗の活用、

修繕・リノベーションによる再開・起業、

地域復興のための多様な活動などを組み込みながら、  
まちなかの再建・復興を考える

→今すぐ本建築に取りかけられない事情も

→1年以内／3年／5年という時間で考える



2011.6.12 松川横丁再建勉強会②  
お店と土地の状況把握



### 松川横丁からの提案

旧北上川線、1丁西側、中瀬との三位一体による中心街まちづくりのスタートを切るために小規模先行型で新しいチャレンジを面的に広げていく方針を提案します。

**提案者：**松川横丁七人衆（中央2丁目中瀬の西側）  
スポンサー：  
代表：河野文彦（松竹、現職）、阿部紀代子（主婦）  
河野文彦（現職）、奥田正博（自由文）、奥村朋美（主婦）  
小野寿七郎（元中瀬）、高山敬介（岡山大学）、五十嵐順  
提案作成協力：東京工業大学大学院総合理工学研究所 都市計画研究室  
会場：資料協力：TMO「まちづくりまなび」

**■本提案書の位置づけ**  
本提案書は、4月8日から計4回にわたり、上記両店主と地権者による自主勉強会を開催し、意見交換を行い「松川横丁からの提案」としてまとめたものです。この提案は、石巻市中心街再建の方法について、我々の土地や建物を含む具体的な場での提案から組み立てていくことを目的に作成したものです。

#### ■本提案の骨子

1. 中心街再生のスタートを切るための松川横丁の将来像提案  
横丁の古い空間を3つのエリアに分け、仮設店舗・住宅を早期に確保しながら、できる場所から順期りに再建します。

- 1) 中心街再生を牽引する店舗、事業所、ボランティア事務所などをテナントとして考える/  
商店主や地域住民の多数の仮借居を確保する  
・周辺地域の再建への牽引に資する。仮設から本設店舗への段階的な移行を促進する拠点事業のキーマンとする。  
・地域の再建を促す事業の成長を促す。→中瀬と高台の両端  
・高齢者独自賃貸住宅やシェアハウス、子育て支援施設など、多様な世代に配慮した住宅を確保する。  
・「同世代」居住者や多世代同居、等々を想定した小規模分譲型の住宅を確保する。  
・本所用地区画の活用を促進する。→定期借、地権者への仮設借居後の継続借居等の促進や支援を行う。
- 2) 旧北上川の川縁空間から緑地、横丁の跡地・中瀬空間をつなぎ、避難路とにぎわい空間を創出する  
・旧北上川の川縁空間を、高台に近づく空間をつくり出す。→高台によっては、避難路を兼ねた歩行者デッキをつくる。  
・主要な高台を、高台に近づく空間（緑地帯）や歩行者デッキを確保する。  
・再建する建物には、小規模分譲、太陽光発電パネルや屋根など、災害時の共同インフラとなりうる設備を備える。  
・高台に近づく空間を創出する。→仮設店舗やシェアハウスなどとする。  
・駐車場と仮設・修繕店舗が併立できるようにする。緑化した小広場を設ける。

**■本提案の前提とする仮定、留意**  
1) 本提案は、本提案書作成時点で把握された事実や仮定（仮定事項）に基づき作成されています。仮定事項による影響は概算でしかなく、仮定事項が変更された場合は、本提案の内容も変更される可能性があります。  
2) 本提案は、本提案書作成時点で把握された事実や仮定（仮定事項）に基づき作成されています。仮定事項による影響は概算でしかなく、仮定事項が変更された場合は、本提案の内容も変更される可能性があります。  
3) 本提案は、本提案書作成時点で把握された事実や仮定（仮定事項）に基づき作成されています。仮定事項による影響は概算でしかなく、仮定事項が変更された場合は、本提案の内容も変更される可能性があります。

2. 小さな取り組みを早期に面的に広げる方法：中央2丁目周辺とつながる部分の提案  
大きな取組に先立ち、中央2丁目周辺とつながる部分の提案を先行して実施し、成功体験を生み出すことで、大きな取組へのモチベーションを高める。このように、小さな取組を先行して実施していくことで、大きな取組へのモチベーションを高める。

- 1) 旧北上川線の開発候補地や中瀬公園、広小路沿線、赤利土地、建物（例：あさひ福祉会館など）等の敷地の再活用し、市民や観光客の回遊性を生み出す都市市場「北上川マリシェ（仮称）」の形成を目的とした社会実験なども行う。
- 2) 親睦丸商店ビルや仮借居、カフェ・あぶりこつと、石蔵など、中心街のランドマークとなる建物の再生活用をチャレンジショップやフリーマーケットへの活用とする。
- 3) 中心街の空き店舗や空き家の活用を促進する空き家バンク「石蔵まちなか不動産（仮称）」の創設  
NPO等の協力を得て行う。→ボランティアや仮設店舗事業者のドローン（仮称）の活用や、仮設店舗の活用なども行う。

3. 中心街まちづくり組織のあり方：地域主導で復興まちづくりをすすめるための提案  
復興の基盤づくりと活動の展開を「まちづくり委員会」が担い、地域の運営・経営を段階的に展開します。

- 1) 中央地区まちづくり委員会（仮称）→協議会の設立に向けて  
中央地区では、現在まちづくり委員会を準備中、創設（名称「生きるための創生」）を行っており、これまでは物資や避難事業に関する情報共有を行っていましたが、中心街のまちづくりについて話し合う機会を必要とする。→協議会の設立を促進するための中心街のまちづくり協議会を設立し、協議会の設立を促進する。→協議会の設立を促進する。
- 2) 少人数の商店主や地権者による事業推進チームの立ち上げ・支援  
この協議会と協議会の少人数の商店主や地権者による事業推進チームを立ち上げる。これを契機に、小規模で先行して仮設可能な場所から、事業や建物の再建を推進するための、各団体の専門家や支援団体の協力を獲得する。また、特設仮設店舗や仮設の店舗（仮称「仮設・事業・店舗」）を創設し、仮設店舗や仮設店舗を創設する。

**■本提案の前提とする仮定、留意**  
1) 本提案は、本提案書作成時点で把握された事実や仮定（仮定事項）に基づき作成されています。仮定事項による影響は概算でしかなく、仮定事項が変更された場合は、本提案の内容も変更される可能性があります。  
2) 本提案は、本提案書作成時点で把握された事実や仮定（仮定事項）に基づき作成されています。仮定事項による影響は概算でしかなく、仮定事項が変更された場合は、本提案の内容も変更される可能性があります。

6月30日、石巻市長に提案書を提出

## 1. 路地とマルシェをつないでいく、賑わいのある川縁の回遊空間

松川横丁を皮切りに、川渡石巻の中心街全体に広がっていく、賑わいあるまちづくりの展開イメージを提案します。



松川横丁再建提案書 1. 路地とマルシェをつないでいく、賑わいのある川縁の回遊空間

川縁と高台をつなぐオープンスペースのつながり