

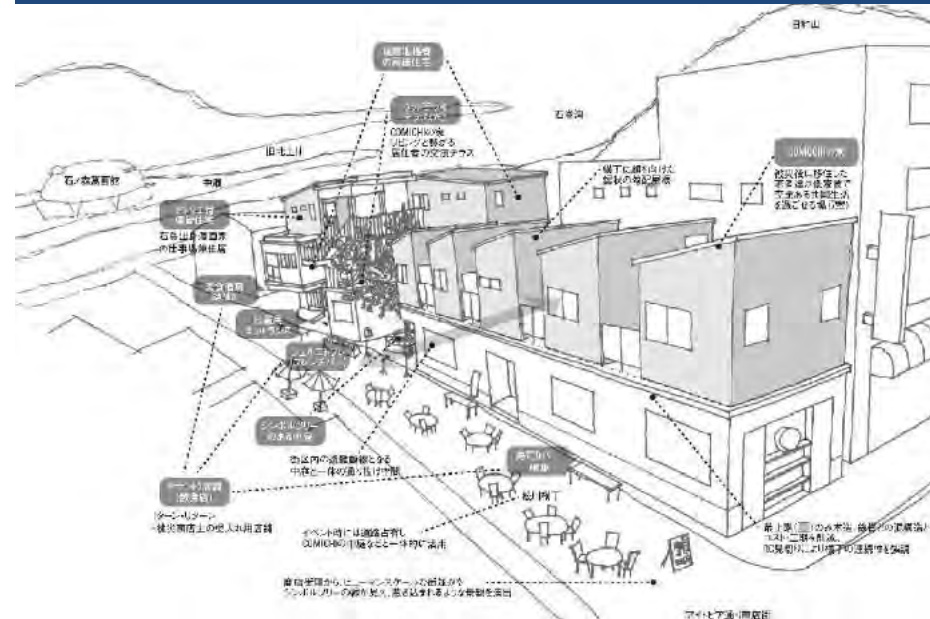
## COMICHI石巻 プロジェクト概要



### 建物概要

敷地面積	466.98㎡	延床面積	660.57㎡
構造	鉄骨造 一部 木造3階建	総事業費	約2.1億円
建築面積	315.46㎡		

## COMICHI石巻 プロジェクト概要



## COMICHI石巻 プロジェクト概要



地権者4名、地区面積630㎡での共同建替え検討

## COMICHI石巻 プロジェクト概要



COMICHI石巻 プロジェクト概要



COMICHI石巻 プロジェクト概要



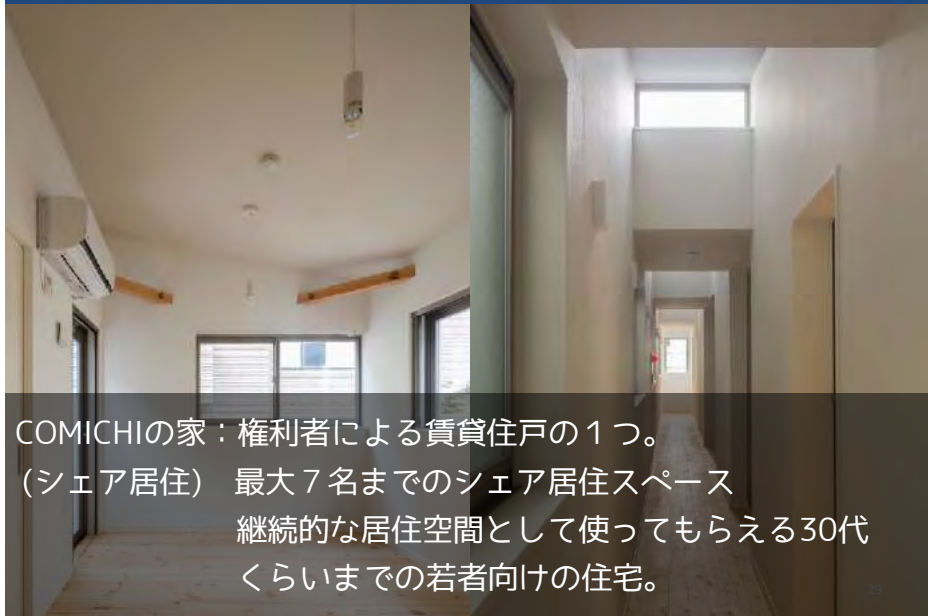
COMICHI石巻 プロジェクト概要



COMICHI石巻 プロジェクト概要



## COMICHI石巻 プロジェクト概要



## COMICHI Before→After



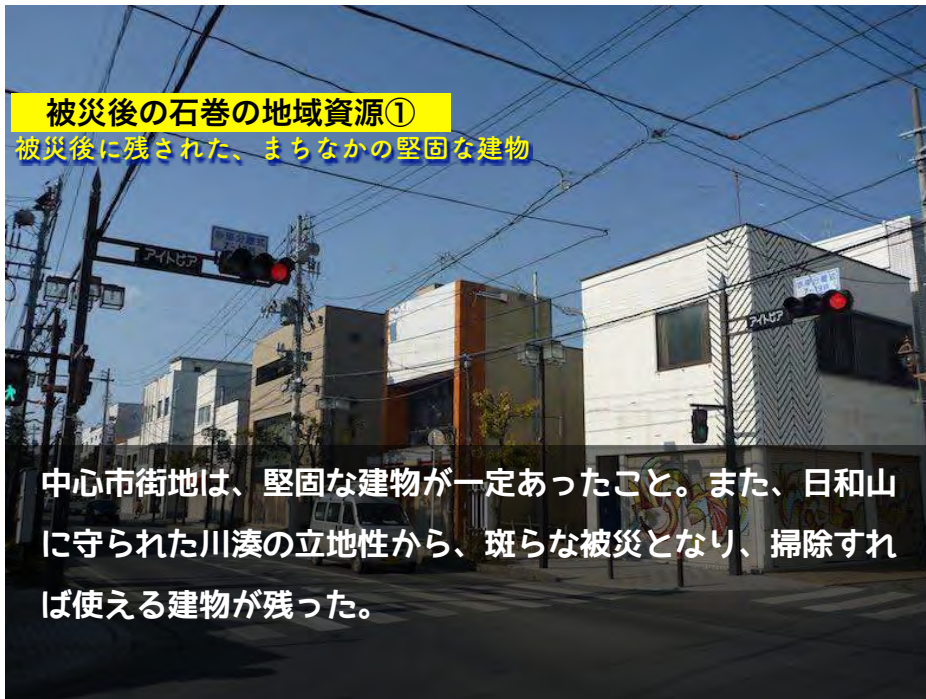
### 被災後の石巻の地域資源①

被災後に残された、まちなかの堅固な建物

### 被災後の石巻の地域資源①

被災後に残された、まちなかの堅固な建物





**被災後の石巻の地域資源①**

被災後に残された、まちなかの堅固な建物

中心市街地は、堅固な建物が一定あったこと。また、日和山に守られた川湊の立地性から、斑らな被災となり、掃除すれば使える建物が残った。



**被災後の石巻の地域資源①**

被災後に残された、まちなかの堅固な建物

開かれた場所  
創業150年・かめ七呉服店  
「人が集まってくる最上級のパブリック・プレイス」  
(一般社団法人ISHINOMAKI2.0代表 松村豪太)



**被災後の石巻の地域資源①**

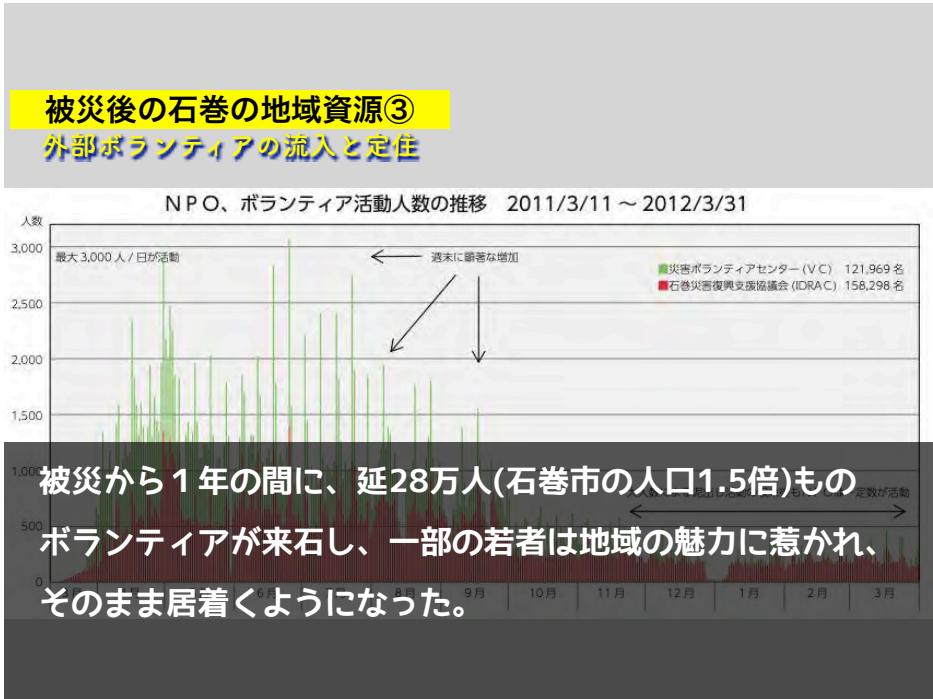
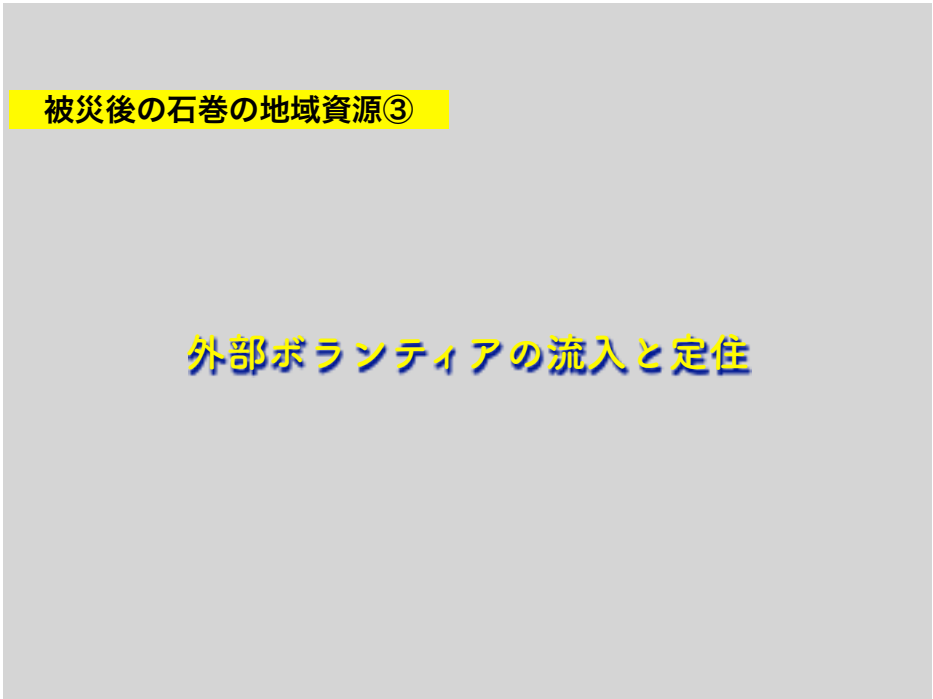
被災後に残された、まちなかの堅固な建物

入口や目的地となる開かれた場所を目指して

2016.2 カフェ+シェアオフィス「IRORI」リニューアル

**被災後の石巻の地域資源②**

横丁文化[路地と飲食・水産ネットワーク]



## COMICHI石巻 プロジェクト概要

立町通り (大通り商店街)

秋田屋邸プロジェクト  
●2015年春完成予定  
店舗、分譲住宅、災害公営住宅、高齢者福祉施設

再開発予定地

河川堤防の建設 (高さ4.5m)

松川横丁ハウス  
●2015年3月完成予定  
優良建築物等整備

飲食店街

住吉公園、雄島

観慶丸商店  
1930年に建てられた木造3階  
地域資源としての活用も計

大型駐車場

生鮮マーケット

- 「暮らし」の再建をスピーディに実現し、周辺に対してオルタナティブを提示する。
- 若者たちが集い、様々な活動が生まれる環境を、復興過渡期の一時的なものではなく日常化させる。
  - 継続的に住める住まいの提供
  - 従前の居住者、活動団体とコミュニケーションを取りながら、まちの中で暮らし、活動できる環境 (新日の結節点) の創造

出典：2014.03.10 日経アーキテクチャ「災害公営住宅」

## COMICHI誕生までのあらまし

- 2011.03 東日本大震災 朝会スタート
- 2011.06 東工大真野研初入石、石巻2.0始動  
松川横丁再建勉強会start  
(~2012.05まで、その後補助メニュー未整備等で一時中断)
- 2012.07 石巻市市街地再開発事業等補助金交付要綱整備
- 2013.05 松川横丁再建勉強会再開
- 2013.08 (仮)松川横丁ハウス建設組合発足
- 2013.09 建物ボリューム、事業計画等基本構想が固まる
- 2013.11 テナント先行募集開始、事業手法が確定
- 2014.05 実施設計完了  
(その後行政手続き待ち、工事費高騰による施工者選定困難により一時中断)
- 2014.07 1階商業床オーナー「LLC MYラボ」設立
- 2014.11 テナント2次募集開始
- 2015.02 工事着手
- 2015.08 竣工、引き渡し (工期7ヶ月)
- 2015.10 グランドオープン

基本構想・事業計画作成  
6ヶ月

基本・実施設計  
6ヶ月

手続き・事業費調整  
8ヶ月

建築工事  
7ヶ月

### 計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-



### 計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-

1回/2week での権利者打ち合わせ+個別打ち合わせを繰り返し、(合計10~15回程度) 基本構想・事業計画を作成。

計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-



震災後に動き始めた、まちなかの若者達による様々なまちづくりの動きを復興という一時期のもので終わらせたくない。

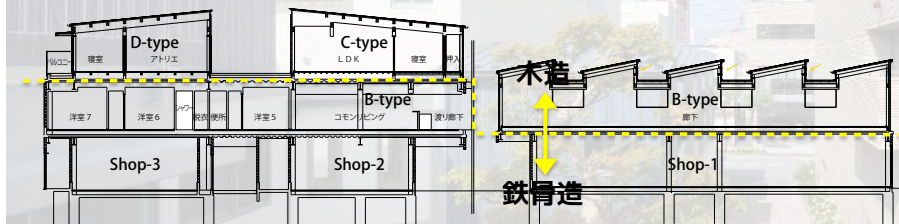
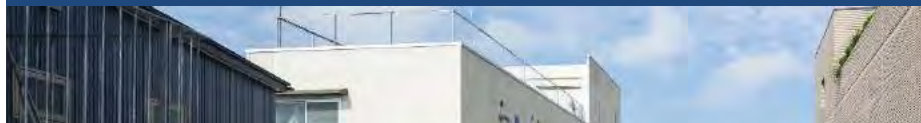
廃れてしまった石巻の中心市街地をもう一度盛り上げたい。元々の地元民と若者達、多様な人が集まり交流できる場をつくりたい。



死ぬまで悠々自適に暮らせる自分の居場所、気心が知れている人たちに囲まれた暮らしをもう一度中央地区に戻って取り戻したい。



計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-



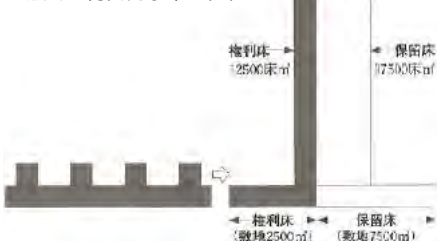
最上階を木造、下階を鉄骨造の混構造とすることで、

- ・ 防音・防水性能を保ちながら工事費、工期を圧縮
- ・ 建物重量を軽くし、杭工事費の軽減、費用対効果のup

計画ポイント①-地域主導・横丁スケールの事業の組み立て-

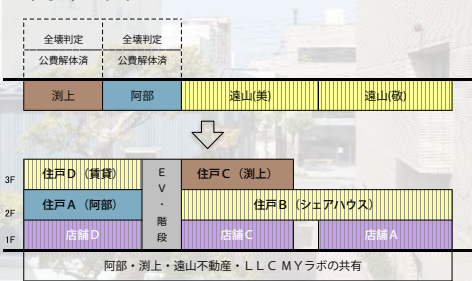


一般的な再開発事業の仕組み



保留床が売れないと事業が成立しない

本事業の仕組み



- ・ 保留床処分を設けず、事業リスクの生じない手法
- ・ 賃貸部分もコーポラティブ方式とし、収支計画のリスクも軽減

計画ポイント②-多様な主体を巻き込むプロセス・スキームの構築-



計画ポイント②-多様な主体を巻き込むプロセス・スキームの構築-



計画ポイント②-多様な主体を巻き込むプロセス・スキームの構築-



権利者のみでなく、テナント入居希望者や周辺住民、まちでの活動に携わる集ってもらい、建物や敷地内で実施したいアクティビティを出し合い、空間に反映。

計画ポイント②-多様な主体を巻き込むプロセス・スキームの構築-

1. 建設組合会議：権利者全員による会議。全体の構想や、建物計画、共用部分の仕様、資金計画の考え方、募集など事業の全般を打合せ
2. 個別打ち合せ：権利者個別に専有部分の内部設計、仕様詳細や自己負担金額の確認、資金調達の方法、賃貸運営の収支計画などを打合せ
3. 拡大組合会議：周辺住民、テナント入居者、活動個人と建物の使いこなし方を考え、計画に反映する、この計画に関わってもらう打合せ
4. テナント会議：テナント入居者と建物の外観や共用空間の利用方法、各種イベントの実施体制等について打合せ

計画ポイント②-多様な主体を巻き込むプロセス・スキームの構築-

1. 建設組合会議：権利者全員による会議。全体の構想や、建物計画、共用部分の仕様、資金計画の考え方、募集など事業の全般を打合せ  
▶ **事業計画・手法など事業自体の成立可否を決める部分**
2. 個別打ち合せ：権利者個別に専有部分の内部設計、仕様詳細や自己負担金額の確認、資金調達の方法、賃貸運営の収支計画などを打合せ
3. 拡大組合会議：周辺住民、テナント入居者、活動個人と建物の使いこなし方を考え、計画に反映する、この計画に関わってもらう打合せ  
▶ **建物に愛着を持ってもらい、継続的な利活用を促進するための+αの部分**
4. テナント会議：テナント入居者と建物の外観や共用空間の利用方法、各種イベントの実施体制等について打合せ