

# 【震-3】復興まちづくり会社による編集的土地活用による官民連携 街なか拠点の創出に係る調査 (対象箇所: 宮城県気仙沼市)

【実施主体】気仙沼市  
平成27年度

## 調査目的・これまでの経緯

気仙沼市では、東日本大震災で被災した中心街である内湾地区において、復興土地区画整理事業が進められているところである。その換地後に、使いにくい空き地が散在してしまうことを避けるために、公有地や低未利用地を集約／活用しながら再生・復興するにあたり、市と民間による復興まちづくり会社を立ち上げ、官民連携手法により事業を行う方策を検討した。

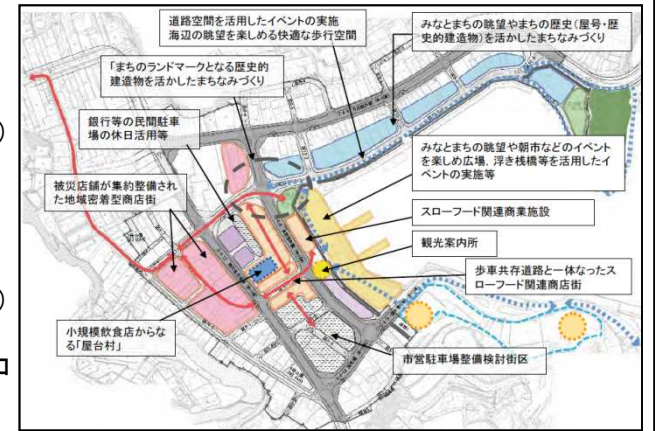
平成26年3月 土地区画整理事業認可  
平成27年3月 復興まちづくり提言書の策定  
平成27年9月 まちづくり会社設立準備会

## 施設の概要

土地区画整理事業区域: 11.3ha

①南町3区新商店街  
敷地面積: 2700㎡、施設床面積: 1400㎡(1階建)  
公共施設: 市営駐車場、民間施設: 商業施設  
特徴: 復興まちづくり会社が換地後の民地を取得/借地し、集約した敷地に集客施設を整備する。

②南町海岸地区施設  
敷地面積: 1400㎡、施設床面積: 1500㎡(3階建)  
特徴: 防潮堤に隣接した市有地を活用した民間商業施設と公共施設の連携により、ウォーターフロントの賑わいを創出する。



## 調査結果

- 課題整理及び周辺商店街の再建状況等に係る基礎調査**
  - これまでの内湾地区のまちづくりの成果を整理し、今後の内湾地区で想定されるまちづくりの課題を整理した。
  - 震災前から内湾地区以外の地区に商業が移転しており、震災によって、郊外の仮設店舗に移転し、そのまま郊外の空き地や空き店舗で店舗を再建しているケースも多く見られた。
  - 公共空間の土地区分を整理した結果、特にウォーターフロントエリアにおいて、県／市／民地が隣接しているため、これらの土地を一体的に利用できるようにすることが課題であることが明らかになった。
- 低未利用地を活用した新商店街の基本計画及び事業計画の検討**
  - 換地後の低未利用地を集約／活用して、新商店街(スローフードマーケット、ストリート)として再生するための基本計画と事業計画を検討した。(事業は、市も出資する復興まちづくり会社が行うことを想定)
- 隣接市街地における他事業との連携可能性調査**
  - 市内のまちづくり活動団体にヒアリングを実施。
  - 震災後に発足した2団体と、ソフト事業(観光集客等)において連携することになった。
- 復興まちづくり会社の事業スキームの検討**
  - 復興まちづくり会社と公共の役割分担を検討(右図)
  - その実現方策としてPPPや都市再生推進法人による手法について検討を行った。
- 復興まちづくり会社の設立支援**
  - 会社設立のための準備検討会を3回開催。
  - 震災前に設立された気仙沼地域開発株式会社を再編し、復興まちづくり会社とすることとした。

復興まちづくり会社の役割

施設	南町3区新商店街	南町3区屋台村	南町ウォーターフロント商業施設	市営駐車場	公共施設(エスポート、勤労青少年ホーム)	海の見える道の道路空間、街区公園等の公共空間	南町海岸公園、防潮堤	
土地	民地(土地区画整理事業において集約した換地をまちづくり会社が取得or借地)		気仙沼市					県
作る・整備	まちづくり会社		気仙沼市		気仙沼市		県	
管理・運営	まちづくり会社(気仙沼地域開発株式会社)		まちづくり会社など					
官民連携のモデル性	市の土地区画整理事業における集約換地をまちづくり会社と連携して調整したこと。 市が買取り可能な土地に限度があったため、まちづくり会社が土地活用の主体となった。		市有地をまちづくり会社が借りて、民間事業者を集めて、事業を行う。		まちづくり会社の民間駐車場と一体的に効率のよい管理する。		一部のフリースペースや證室をまちづくり会社が管理する。	まちづくり会社が都市再生推進法人となり、公共空間の一部を管理し、イベント等の事業により収益を生む。

## 今後の展望

- 今後の予定**
- 平成28年5月 事業者説明会 (商業者の公募)
  - 平成28年春 優建事業・実施設計
  - 平成28年秋～まちなか再生計画 他施設実施設計
  - 平成29年春 工事着工
  - 平成30年春 完成(予定)

- 事業化にあたっての課題**
- 工事費高騰に連動した家賃高騰
  - 公有地の占用許可 (防潮堤等の公共施設の管理者との協議)
  - 復興まちづくり会社の行政における位置づけの明確化 (都市再生推進法人、管理責任の所在等)