

(表紙)

石巻市中心市街地における低未利用地の暫定利活用の取り組み
～橋通り COMMON による事業者・賑わいづくり～

株式会社街づくりまんぼう・橋通り COMMON

宮城県石巻市中心市街地

(1) 活動地域の概況、特徴、まちづくりの課題など

①地勢・震災による被害の状況

- 石巻市は、世界三大漁場の一つである金華山沖の豊かな漁場と北上川の河口部に位置する特性を活かし、商業・水産都市として、多くの商業関連施設や事業所が集積してきた。
- しかしながら、昭和後期以降は若年層の流出による人口減少、モータリゼーションの進展等による中心市街地の空洞化、1市6町による市町村合併など、いわゆる「縮退する地方都市」の典型例の様相を呈する。
- 2011年の東日本大震災の大津波により、中心市街地はほぼ全域が浸水した。震災を機に閉店した店舗も多く（2007年から2012年までに120店舗、49.4%減少）、また、震災前より空き店舗であった建物の多くが取り壊され、中心市街地の空き地化が進んだ。
- 一方で、浸水を免れた郊外部では、防災集団移転促進事業により74.6ha（新蛇田・新蛇田南団地）の宅地造成とそれに伴う商業機能の集積が一層進んだ。
- 石巻市中心市街地においてこの度の震災は、震災前から深刻化していた中心市街地の縮退と郊外部への集積を一層激化させ、全国の地方都市の中心市街地が近い将来直面するであろう先進的課題を顕在化させた。

②低未利用地の発生状況

- 震災後より計画されてきた復興事業が続々と完了を迎え、新たな施設や住居が姿をあらわすが、それらは新たな商業活動を街なかへ大きく牽引し、これまでのトレンドを覆すほどのインパクトのあるものではない。
- 小売店舗数の減少傾向や、復興事業等にかからなかった土地の未利用地化の傾向は今も続いている。中心市街地において、平成19年に243店舗あった小売店は平成24年に123店舗に、平成26年には81店舗と平成19年から7割減少した。

③まちづくりの課題

- 石巻市中心市街地におけるまちづくりの課題として、以下の三点が挙げられる。

震災を契機とした建物ストックの消失

流出した建物は多くなかったが、公費による解体制度を利用することで解体が進み、虫食い状に低未利用地が発生。

経済（開発圧力）ポテンシャルの低下

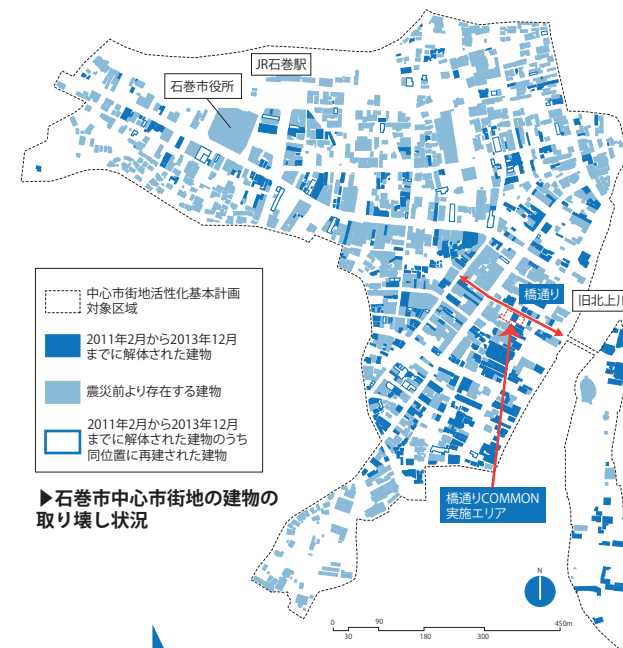
中心市街地の求心力低下の傾向に拍車がかかり、消費・投資活動が停滞。復興事業による開発・住民増加もトレンドを覆すほどのインパクトではない。

低未利用地の非流動化

賃貸・売却する際の条件が折り合わず、低未利用地が市場に出回らない。



▲橋通り COMMON 実施前の橋通り



全国の地方都市の中心市街地が潜在的に抱える課題

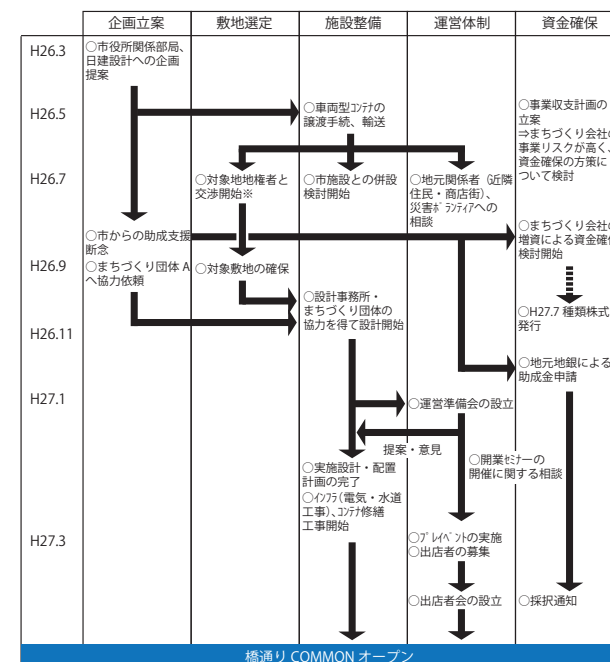
(2) まちづくり活動の背景、契機、経緯、ヒストリーなど

① 橋通り COMMON の由来

- COMMON とは、「共有の」という意味であり、このプロジェクトそのものが「みんなのもの」という意識を地域の人々に持っていただくためことをねらい命名された。
- もう一つ理由がある。本プロジェクトの構想段階で、支援いただいた設計事務所の方から当時表参道で営業していた「246COMMON」(H26.5 で終了) を紹介頂き、そこで使用していた車両型コンテナを好意で譲って頂いたことへの感謝、**246COMMON へのオマージュの意**を込めて、橋通り COMMON と名付けられた。

② 整備プロセス

- 橋通り COMMON の整備にあたっては、**市内のまちづくり団体・設計事務所の協力を得て進めた。**
- 同敷地には、計 12 台の車両型コンテナと共用飲食スペースとしてテント 2 張りを配置した。店舗面積は 6~30 m²、家賃 3~7 万円 / 月、保証金・礼金等無し、一部備え付けの厨房設備等はそのまま貸し出すという条件のもと、入居テナントの募集を行った。募集にあたっては、**災害ボランティアをきっかけに移住した若年層を中心に告知**をした。
- 平成 29 年 8 月までに飲食店など延べ 10 店舗が入居し、**ほとんどが 20~30 万円程度の初期費用で開業**することができた。各店舗は自由に改修できるものとし、また施設内にイベントステージを設け、購入客以外にも本施設に関わることができる設えとした。



▲橋通り COMMON 整備プロセス

(3) まちづくり活動の理念、目標、コンセプトなど

事業目的：「街なかの賑わい創出」「新規事業者の創出」

- 橋通り COMMON は、第一に、**震災後急増した空き地を活用し、賑わいの拠点をつくること**。第二に、**震災を機に石巻を訪れたボランティアの方々が、石巻に根を張って暮らしたための創業支援の場をつくること**を目的に始まった。

活動理念：ひとり(ひとつ)でも多くの主体とつながる場をつくること

- 橋通り COMMON は**整備から運営のプロセスまで、人がつながる(知り合える)機会を提供することを、店主を含め理念**としている。
- 大きな開発をするほどの資力・体力がなくとも、小さくとも様々な能力を持った人々がつながり、その人たちの力を借りることで、賑わいの種をつくることはできる。駆け出しのお店だって立派に運営できる。イベントを続けて開催していくことはできる。
- 人がつながる場をつくるために心がけたこと、それは、**あらゆる人々を受け入れること。地域への感謝を忘れないこと。共有できる楽しみを追求すること。**

人がつながる機会をつくり、人がつながる場を目指す

低未利用地における低コストな施設

DIY 形式で地域の人々を巻き込みながら低コストで施設整備。賛同者からの増資により資金収集。

参加型イベントの企画・運営

地域の「〇〇したい」を実現できる場に。人のつながりが新たな企画へとつながる。

新規事業者の育成

「顔の見える」営業スタイルで、各店舗(店主)のファンをつくる。店舗間で顧客をシェアする。

(4) まちづくり活動の内容、特色、今後の展開など

① 橋通りをステージとした参加型イベントの開催

□ 橋通り COMMON では、店主を介してや、共用スペースでの飲食を通して、お客さん同士が新たに知り合う場面が多く見られた。その結果、お客さん同士による自主的なライブ演奏が始まり、やがてその賑わいが橋通り COMMON が面する橋通り（商店街）へ波及していった。

□ 毎月第4日曜日に通りを歩行者天国とし、店主らによる催しのほか、地元アーティストや市民団体の活動発表の場として利用されるようになった。橋通りでは、**イベントを企画する側、イベントに参加する側という関係性を越えた、地域の人々がともに通りをステージにイベントを作り上げていくという形があらわれつつある。**

□ 震災前まで開催されていた「橋通り夜店」は、橋通り商店街や橋通り COMMON の店主のほか、運営を通じて知り合った人びとの参加により復活開催を果たした。



② 本設出店に向けた経営セミナーの開催

□ 橋通り COMMON の目的の一つである「新規事業者の創出」を果たすために、つながりのある他団体の協力を得て、中小企業診断士や税理士、同じく石巻で飲食店を経営する先輩からレクチャーを受ける「経営セミナー」を、出店者を対象に開催した。

③ 平成 29 年 11 月をもって閉場。次のステージへ。

□ 当初より 2 年の時限付きで始められた橋通り COMMON は、平成 29 年 11 月をもって閉場する。橋通り COMMON という場所
はなくなったとしても、ここで生まれた新たなコミュニティを次なるステージで、さらに育て広げていく。



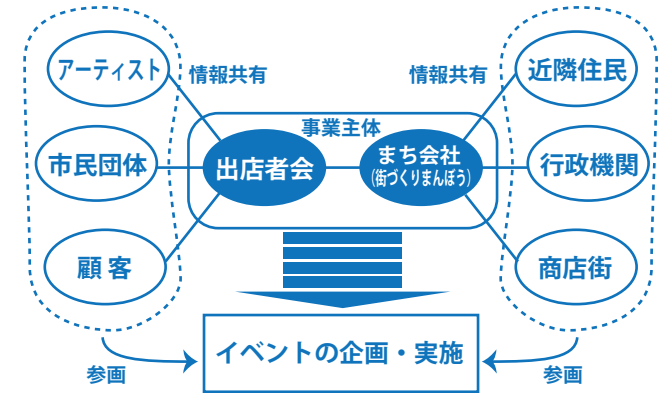
(5) まちづくり活動の主体、組織、連携体制など

① 出店者・まちづくり会社が主体・ハブ

□まちづくり活動（通りでのイベントの企画）を進めるにあたっては、**橋通り COMMON** に出店する店舗

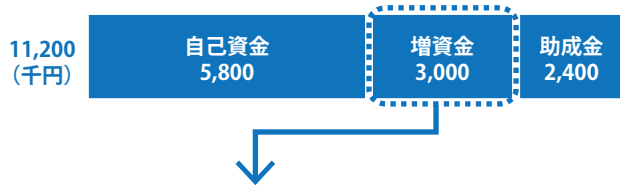
（**出店者会**）と**まちづくり会社（街づくりまんぼう）**が主体となっている。

□出店者は、日々の営業の中で、音楽の演奏をしたいと考えるバンドや、日頃の活動の発表の場を持ちたいと考える市民団体等とのつながりをもっている。一方で、まちづくり会社は近隣商店街や行政機関との協働事業の経験からつながりをもっている。**出店者会・まちづくり会社がそれぞれハブとなり、つながりをもつ主体と情報共有を行う中で、イベントに多様な主体の参画が得られるようになった。**



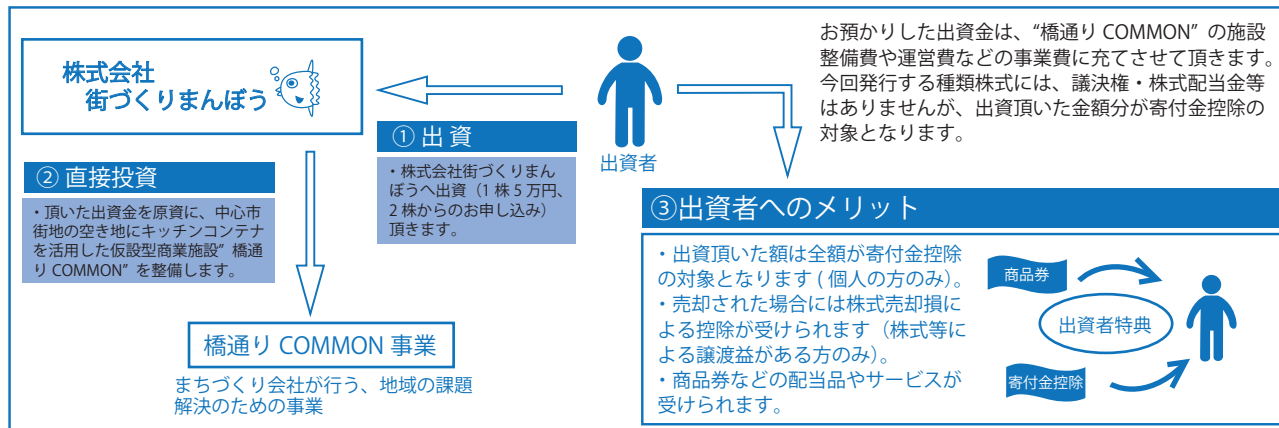
(6) まちづくり活動の費用、財源、収益など

① 施設整備費



- 施設整備にあたっては、まちづくり会社の自己資金のほか、信用金庫助成金等を活用した。
- 費用全体のうち、3割弱をまちづくり会社の増資金により賄っている。増資金は、復興特区法に基づく種類株式を発行して集めた。

② 種類株式の発行と税制優遇（復興特区法第42条に基づく）



② 年間費用

- 出店者は、各コンテナの大きさに応じた賃料をまちづくり会社に支払う。
- 地代は、まちづくり会社が地主と借地権契約を結び支払う。
- 橋通り COMMON で実施するイベントにかかる費用、共用部分の水光費、宣伝広告費は、出店者から共益費を徴収し充てているが、一部まちづくり会社も負担している。

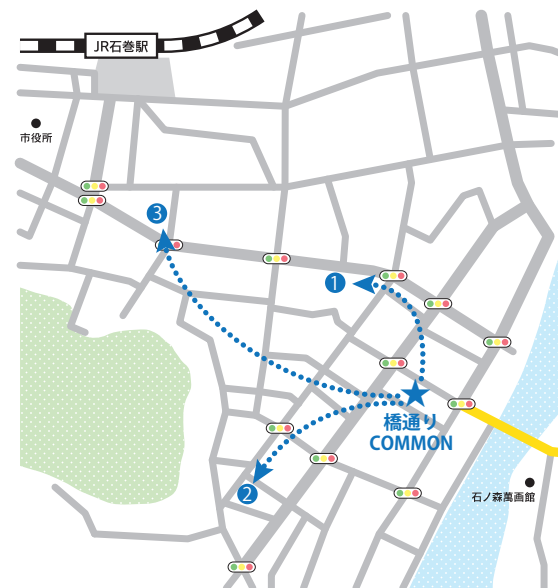


▲橋通り COMMON パンフレット

(7) まちづくり活動の成果、地域への貢献など

①街なかでの新規出店

□H29年8月までに、3店舗が橋通り COMMON を卒業し（焼鳥おのぞら：H28.6 卒業、大衆酒場 スイスイ：H28.9 卒業、OSPITALITA DA HORI-NO：H29.3 卒業）、石巻市中心市街地内に新規店舗をオープンした。現在営業する5店舗も、本設出店に向けて日々営業を続けている。



①新たなコミュニティの創成とパブリックオープンスペースの活用

□2年間の営業の中で、橋通り COMMON を媒介に多くの人のつながりが生まれた。その結果、橋通り COMMON 内での音楽ライブや、通りを歩行者天国としたイベントなどが、様々な市民の参加により行われるようになった。

□震災から6年経った今も、中心市街地には多くの空き地が残されたままとなっているが、建物が建てられなくとも、むしろそのようなオープンスペースを資源として、市民が活用していくことで、まちに賑わいを生み出すことができるということを実証した意義は大きい。

□橋通り COMMON は平成29年11月をもって閉場となるが、ここで築かれたコミュニティは今後も街なかでの活動を続けていくであろうし、人のつながりを広げながら街に賑わいの種を育む場づくりを、まちづくり会社を中心となり進めていく予定である。

