

未来を考える力を **気仙沼復興レポート③⑨****駅前施設棟で賑わい創出**

気仙沼市の復興は住宅再建の仕上げに入り、今月中には計画していた 2087 戸の災害公営住宅がすべて完成する。そうした中で今回は、気仙沼駅前の災害公営住宅に併設させる「施設棟」を取り上げる。施設棟は駅前の賑わい創出のために計画され、高齢者相談室や集会所だけではなく、国の出先機関のための公益スペース、さらに商業スペースも用意した複合施設として整備する。公益・商業スペースは家賃によって事業費を回収するが、建設費高騰によって家賃まで高くなるという問題が発生。工夫を重ねて家賃を下げ、出店希望者を確保した。しかし、気仙沼の玄関口である駅前の在り方について議論が不足しており、地域を巻き込んだ盛り上がりが必要とされている。

**■ 高層公営住宅に 194 戸**

J R 気仙沼駅前には、市内で最も高い 13 階建て (130 戸) と 12 階建て (64 戸) の災害公営住宅を計画した。建設費は立体駐車場を含めて約 75 億円。12 階建ては昨年 10 月に完成しており、13 階建ても今月末に入居開始の予定だ。当初は昨年 3 月まで完成する計画だったが、用地補償や工法見直しなどによって遅れた。駅前住宅と入沢住宅が完成すれば、市内の災害公営住宅はすべて揃う。

駅前の 1 等地に災害公営住宅を計画できたのは、国鉄民営化によって市が取得した用地があり、ほかの地権者も少なく、早期に用地確保が可能と判断したためだ。気仙沼では珍しい高層住宅への不安も聞こえたが、駅のすぐ近くという好立地のため、160 戸の当初整備計画に対して 217 戸の入居希望があり、整備戸数を増やしてから抽選で入居者を決めた。津波で浸水した土地をかさ上げして災害公営住宅を建設した沿岸部と異なり、津波被害の心配がないことも人気の一因だ。時間の経過とともにキャンセルなどもあり、3 月末時点で 8 戸が空き室の見込みとなっている。

約 200 世帯が居住することで期待されているの



気仙沼駅前(矢印の位置に施設棟が建つ)

が、駅前地域の活性化である。震災前は海に近い南気仙沼駅を利用する観光客が多かく、駐車場を持つ店が少なかったため、買い物客も減り、停滞感が漂っていたのである。気仙沼線の鉄路復旧を断念し、バス専用道の切り替えが進む中、沿岸から多くの人が移り住むことで、地元の商店への経済効果などを期待する声が高まるのは当然だった。

気仙沼市は、駅前の賑わいづくりを後押しするため、災害公営住宅入居者の集会所と商業スペースなどを複合化した「施設棟」を計画。公益スペースには、沿岸の合同庁舎が被災して仮施設に移った気仙沼公共職業安定所(ハローワーク気仙沼)を地元に残すため、施設棟への入居を働きかけてきた。



になった。災害公営住宅と同じようにUR都市機構に建設を依頼して市が買い取り、20年償却にしてテナント料で回収する仕組みにすると、中間手数料が発生してどうしても賃料が高くなってしまった。そこで、UR都市機構へは依頼せず、自ら建設してリースしてくれる業者を公募する手法を導入することにした。応募したのは大和リース仙台支店だけだったが、20年のリースにすることで、テナント

商業スペース家賃設定の動き (1㎡/月)	
①当初想定	1,850円
②建設費高騰 (UR依頼)	3,600円
③公募リース採用	2,600円
④回収期間38年に延長	1,200円

料を1㎡当たり2600円程度に抑制することができ

た。さらに商業スペースについては、建物の耐用年数である38年間で費用を回収する考え方にし、新施設としては安価の1200円程度(共益費は別途)まで値下げすることにした。

## ■ 公募リースで事業費削減

家賃を抑えたものの、日用品販売や飲食提供を条件に、大手コンビニを含めて昨年11月にあらためて出店希望を募ったが、申し込みはなかった。そのため、コンビニを想定して一括で貸し出すことにしていた条件を変更し、商業スペースを3分割して再募集した結果、障害者就労支援施設と併用して小物や弁当などを販売する「働希舎かもみ〜る」、南町で被災した飲食店「とんかつ勝子」の2社が名乗り出て審査を通過した。

今回の募集で埋まらなかった場合、商業スペースの整備を見送ることになっていた。駅前の賑わいづくりのための最後のチャンスだったのだ。なお、現

施設棟の間取りの変化		
	当初計画	現計画
集会所	200㎡	230㎡
高齢者相談室	60㎡	60㎡
商業スペース	150㎡	164㎡
公益スペース	1200㎡	649㎡
共用部分	390㎡	257㎡
合計	2000㎡	1360㎡

段階では施設棟の床面積は1360㎡で計画。集会所230㎡と高齢者相談室60㎡、それに共用スペースの一部を含めた計358㎡を市が買い取り、公益スペース649㎡と商業スペース164㎡は市がリース事業者から借り受ける。リース期間は20年で、その後は市に無償譲渡する契約を締結する。

## ■ 空き店舗のリスク抱える

テナント料の引き下げによって出店希望者を確保できた一方で、空き店舗が発生した時のリスクを気仙沼市が抱えることになった。出店の申し込み条件は「営業期間5年以上」だが、空き店舗になっても市はリース料を払い続けなければならない。

施設が無償譲渡されるまでの約20年間のリース料は約5億2200万円で債務負担行為(複数年の予算確約)を設定している。公益スペースと商業スペースを1㎡当たり月2600円で貸した場合の20年間の家賃収入は約5億円。商業スペースの賃料を抑えるためにリース料の回収期間を38年に延ばしたことで、空き店舗発生時のリスクが高まってしまったのだ。

将来的に家賃収入がリース料を上回れば、市の収入になるが、急激な人口減少などを考えると楽観視することはできない。災害公営住宅、被災宅地を含めた不動産の経営力が求められるが、施設棟の収支計画については、条件設定が調整中であることなどを理由にまだ示されていない。ハローワークが20年間借りることについての確約も不透明な中、契約方法などで十分なリスク管理が必要となる。

ただし、リスクを背負った半面、復興予算や補助金に頼らなかったことで、施設の活用については自由度が高い。将来的に空きスペースが発生した場合、駅前活性化という目的のため、若者の起業、気仙沼をPRするためのアンテナショップなどの政策的な利活用が可能になるのである。





## ■ 立体駐車場にも課題

駅前にあった市営駐車場は、災害公営住宅に合わせて新たに立体式市営駐車場として整備する。駐車台数は以前とほぼ同じだが、ハローワーク気仙沼は車で利用する市民が多く、駅利用者への影響などが心配される。

立体駐車場は2棟整備。西側は2段で災害公営住宅入居者専用で64台分、東側は4段のうち1段目が市営駐車場60台分、2～4段目は災害公営住宅入居者用136台分で出入り口を別にする。施設棟のための青空駐車スペースは施設棟隣に5台用意する。

市営駐車場は元々62台分(定期30台含む)あったが、新しい駐車場は定期分を10台に減らしている。一般利用は今まで通り「30分まで無料」。ハローワークの利用者の駐車も考えられるため、市はハローワークとの費用負担などについて協議している。

近くには気仙沼税務署があり、確定申告時期などは混雑する。市営駐車場が満杯になって列車に乗り遅れることがないように、駐車場利用についてルールづくりが求められている。出入り口が別とはいえ、市営駐車場と入居者用駐車場を間違えることによるトラブル防止策も考えなければならない。

## ■ 駅前の賑わいとは？

施設棟は7月ごろに建設工事に着手し、来年1月に完成する予定。出店業者に引き渡してから内装工事などが行われるため、営業開始は4月上旬になる見込みだ。それまでの間、駅前の賑わい創出について地域や観光関係者を巻き込んだ議論が必要だ。

駅前には、送迎専用の広場のほかに、仮設の市営駐車場から復旧されるコミュニティ広場があり、夏には地元商店会主催のビアガーデンなどのイベントが開かれていた。観光案内所もある。今回、災害公営住宅の計画に合わせて新たに約270㎡の緑地も整備されるため、イベントへの活用も期待されている。災害公営住宅による住民の増加、施設等の整備と合わせて、駅前の在り方について検討するチャンスなのである。

震災後は、気仙沼線がBRT化によって地域内交通としての役割を高め、駅前でのイベントに市民が参加しやすくなった。公共交通に在り方について検討が重ねられているほか、三陸道延伸に伴って利用増が見込まれる高速バスのターミナル、要望が続けられている大船渡線経由の仙台直行列車など、気仙沼駅と駅前には、交通の結節点としての機能が求められるようになった。BRTも利用促進策を打たなければならない。

このレポートのための調査を通して、まずは気仙沼の玄関口としての緑地の活用、施設棟の外観について、観光関係者や地域を巻き込んで工夫することが必要であると思った。観光客を駅待合室にとどめず、できるだけ気仙沼の魅力を伝えたい。要望の多い日曜日のランチ営業、ランチから夕方までの営業継続、カフェなども駅前機能として求められている。

**気仙沼復興レポートは気仙沼市議・今川悟ホームページで公開中。** <http://imakawa.net>

①少子化と人口減少②防潮堤問題③復興予算の限界④鉄路復旧とBRT⑤高校再編⑥災害公営住宅⑦仮設住宅⑧財政シミュレーション⑨災害危険区域⑩震災遺構⑪人手不足⑫防災公園⑬震災検証(津波編)⑭三陸道⑮新市立病院⑯造船団地⑰復興事業の地元負担⑱仮設住宅の集約化計画⑲土地区画整理とかさ上げ⑳集会施設の市有化と課題㉑災害公営住宅の管理と家賃㉒試行錯誤の防災集団移転㉓震災5年目の防潮堤㉔住宅再建へ支援と選択㉕要望で振り返る5年㉖神山川堤防と桜並木㉗地盤隆起㉘小・中学校再編㉙避難道㉚仮設住宅の特定延長㉛商業再生と仮施設設㉜地方創生㉝土地区画整理の遅延㉞市営住宅基金と市財政㉟震災遺構の役割㊱防潮堤に学ぶ合意形成㊲復興基金

災害公営住宅の整備に合わせた工夫の事例		
食堂の設置	福島県相馬市馬場野地区、原釜地区、狐穴地区	全館ユニバーサルデザインの高齢者用共助住宅。各戸2DKとし、共有スペースに食堂を設けた。食堂ではNPOによる昼食提供が行われている。
回廊とミニコモン広場	岩手県陸前高田市下和野地区	5～7階建て。2階レベルの回廊に面して幼児が遊べるミニコモン広場(交流スペース)を設置。1階に店舗、最上階に集会所を設けた。
保育所の併設	宮城県多賀城市桜木地区	4～6階建てに160戸。各棟をコミュニティデッキで結び、集会所の他に「みんなのリビング」を各棟に設置。被災した保育所を併設して復旧した。



## 陸前高田市の事例紹介

### ■ 公営住宅 1階に店舗用意

隣の岩手県陸前高田市では、2地区の災害公営住宅の1階に店舗スペースを用意した。国の復興予算による復興交付金効果促進事業を活用して整備費を賄ったことで、市の負担を軽減させた。陸前高田市の事例と比較し、気仙沼市が効果促進事業を活用できなかった理由を整理する。

効果促進事業は、災害公営住宅整備などの基幹事業の効果を高めるために用意された。その活用を促すため、復興庁は2015年6月に「地域の課題への対応強化のための効果促進事業の促進に向けたパッケージ」(昨年4月に改訂)として各自治体の事例を紹介。災害公営住宅に付随した日常生活用品等を提供する店舗スペースについても取り上げている。

陸前高田市では、2014年に完成した下和野地区の災害公営住宅1階に6店舗分のスペースを用意。美容室、飲食店、居宅介護事務所が入居し、

交流プラザなどにも活用している。広さは1店舗59.29㎡で、家賃は月7万4200円。1㎡当たり1251円と気仙沼駅前施設棟の商業スペースと同レベルに抑えられているが、再募集しても1区画が空き店舗のままとなっている。

効果促進事業での整備が認められたのは、津波浸水地を土地区画整理によって10mかさ上げしている地域にあり、当面の間は周辺に商店がないため、入居者の利

便性向上に商店が必要だという理由があったからだ。同じく市街地の中田地区の災害公営住宅



にも4店舗のスペースを用意することができた。

下和野地区は7階建ての集合住宅タイプ(120戸)。今年4月には徒歩数分のところにスーパーなど21店による複合商業施設「アバッセたかた」が完成したが、そばに美容室などがあって助かったという。スタッフが常駐する交流プラザでは、入居者が集まってお茶飲み話で盛り上がり＝写真④＝、敷地内には菜園も整備されていた。

一方、気仙沼駅前には津波被害がなく、周辺には多くの商店があり、入居者の利便性向上のための商業スペースに復興予算を充てることはできなかった。そうした状況を整理すると、市の財源を使う駅前施設棟の商業スペースには、入居者だけでなく、観光振興や地域活性化という役割が求められていることが分かる。