

IV.6 プロジェクトの検討案

本節では、ケーススタディ地区におけるプロジェクトの検討案を紹介する。本検討案における住宅戸数の合計は175戸、商業床面積の合計は約4,500㎡（約1,360坪）である。

なお、このケーススタディの内容は、前章までの土地利用促進の考え方をもとに、地権者の参加するまちなか創生協議会・事業推進部会において検討したものである。



IV.6.1 A 地区

施設イメージ



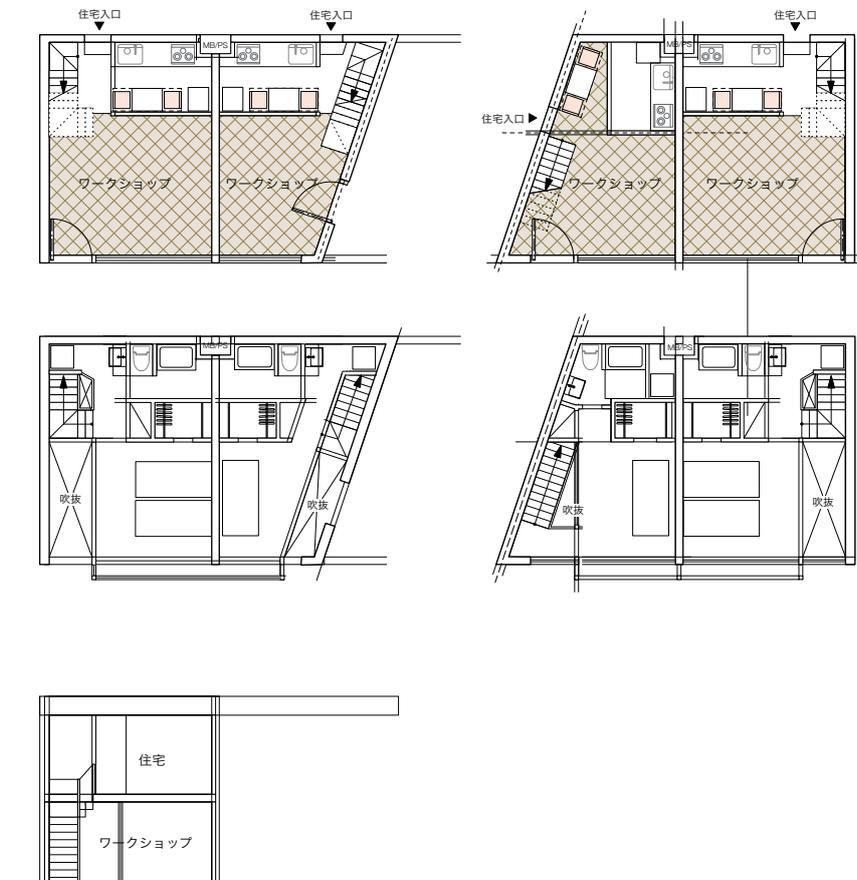
住宅付きワークショップ

この地区では、立地上、通りぞいの一階への店舗の入居は困難と捉えられている。しかし、中心市街地においては、通りの賑わいを回復することが重要な課題と考えられる。

このような立地条件でも、通りぞいの一階が何らかのアクティブな利用で使われるよう工夫する必要がある。

そこで「住宅付きワークショップ」を提案する。

- ① 住宅付きワークショップは、起業を志す人が、大きな初期投資を行うことなく、住まいを含め低家賃で入居できる、職住が一体になった施設である。
- ② この計画では、5m程度の高さにある2階を住生活の主要な場とすることを基本原則としている。そこで一階に設ける店舗は比較的天井高が大きくなるが、そこに中2階を設け、寝泊まりすることができるようにする。
- ③ 使い方は「店舗」「事務所」「工房」「アトリエ」「工場」「作業場」「溜り場」「カフェ」など自由である。





1 階平面図



2 階平面図



3階平面図



4階平面図

資金計画

(以下の3表に記載されている内容は、街なか創生協議会による独自の想定であり、今後、変動しうるものである。また、補助金については、交付金の範囲内で地方公共団体が決定するものである。)

土地建物従前従後対照表

区分	従前		従後		従後従前 面積比
	面積 (㎡)	構成比	面積 (㎡)	構成比	
土地					
公共施設 (道路)	601	13%	754	16%	1
宅地	4015	87%	3862	84%	1
計	4616	100%	4616	100%	1
建物	1123		8546		761%

資金収支

支出	価額 (百万円)	収入	価額 (百万円)
建築工事費	1,306	一般会計補助金	608
土地整備費	7	保留床処分金	882
補償費等	10	(店舗)	30
調査設計計画費	146	(住宅)	852
事務費等	7		
借入金利息	15		
合計	1,490	合計	1,490

権利変換計画

	面積 (㎡)	価額 (百万円)	権利床		保留床	
			面積 (㎡)	価額 (百万円)	面積 (㎡)	価額 (百万円)
店舗	160	48	113	18	47	30
住宅	4,005	922	300	69	3,705	852
合計	4,165	970	413	87	3,752	882

IV.6.2 B 地区

施設配置



商業イメージ



商業イメージ

Reconstruction with community developer

The community based company founded by the residents will reconstruct the city center with other concerned parties and with people who lost their homes in the suburban areas and areas close to the seashore by tsunami. They are going to make the town center a more beautiful, more energetic and a safer space to live, work, and spend free time in, to use the spaces in City center more efficient. smart shrink strategy will be adopted. Therefore the center can regain its role as an accumulation of shops and houses. The reconstruction cost of such plan will be much cheaper compared to constructing large scale embankment to protect areas at risk from other tsunami and natural disasters.

The reconstruction in ISHINOMAKI

Rebirth in 2011 Level 01

Crafting a Lifestyle

THE GALLERY SHOP

Hand-Made Crafts and New Ways of Life

Clothes and Fabrics
made by fishermen's big catch bassnet

These clothes and fabrics are made from materials that were originally used as bassnets for the fishing boats. The fisherman's big catch bassnet of Ishinomaki represents Ishinomaki City as a port town.

Ishinomaki City has been largely damaged by Tohoku Great Earthquake in March 2011. This project and goods are the symbols of Ishinomaki reviving effort.

Cup (bassnet bassnet)
Brightly made use of the central colors of the bassnet so every cup will have its own unique pattern.

Rebirth From LifeStyle Creation/ Cool Japan

The fisherman's big catch bassnet of Ishinomaki City. In the fish bassnet, the weaving and the safety prayers of the fish voyage from many people are involved in. In the fish catching season, far with the fish for the bassnet with their large bassnets. Many families and friends gather to see goodbyes. After the ceremony ends and while singing the traditional fish song, the bassnet gives the revivible and prepares to use and People say goodbye with colorful ribbons made of paper attached to the bassnet.

While bassnet are sailing away, people pray for their safety, good fishing, and for the kindness of the long separation. Fishing strongly such matters that take place in those port cities, the heart and mind become eager to come back. Now, with the harbor being destroyed by the tsunami, such a nostalgic scene has vanished. We are trying hard to bring it back once again.

Musko Community Planning

Rebirth From LifeStyle Creation Cool Japan

復興は暮らし方の創造から
クール・ジャパン

「持続可能なまちづくりプロジェクトチーム」は、「復興は暮らし方の創造から」をテーマに、アパレル・グッズで有名な宮城県産物部「MAPIC2011」に、優れた工芸品・特産品によって生まれ変わる新しい「暮らし方」を提案します。アパレル・グッズ・インテリアとして「復興のライフスタイル」へのオルタナティブとして「日本の文化・文芸・生活」を表現に探究し、生活意識の転換による復興への提案を致します。ここでは、そのなかから、宮城産物部、生産者を引き連れた伝統的な町並みの写真と、大漁節の祭りの写真とを合わせた大漁節のコースを提案する二人を紹介いたします。

The project team presents the concept of 'Rebirth From LifeStyle Creation' where creative ways of living are reborn through the integration of the excellent traditional Japanese Crafts. The new craftsmen introduced here turned an old fisherman's big-catch bag into new modern items.

Photo by Yusuke Abe

街区内住宅イメージ

街区内の住宅は、上に積み上げるのではなく、横に並べていく。また、この街区には東側に大きな美しい庭園があるので、それを活かす建物配置とする。

庭園側は、2階も3階も庭園側からの採光・通風が可能なので、フラットの2階建てとする。

西側は戸建て住宅のようにメゾネットを並べる。メゾネット型住戸は、庭を内包した中庭型とすることで、隣同士が接しても日当たりや通風を確保し、プライバシーが守れるようにする。

フラットの主要な部屋（リビングと主寝室）は庭園側に向ける。ただし大きな部屋は路地側にも窓ができるよう配置する。

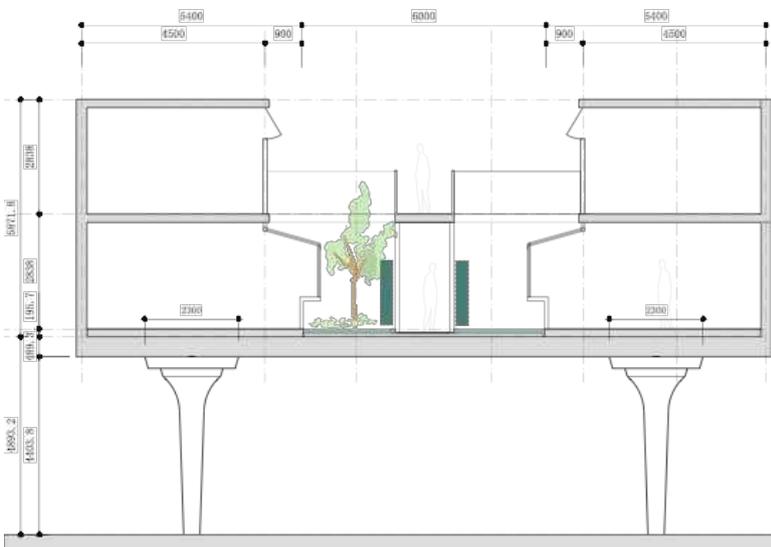
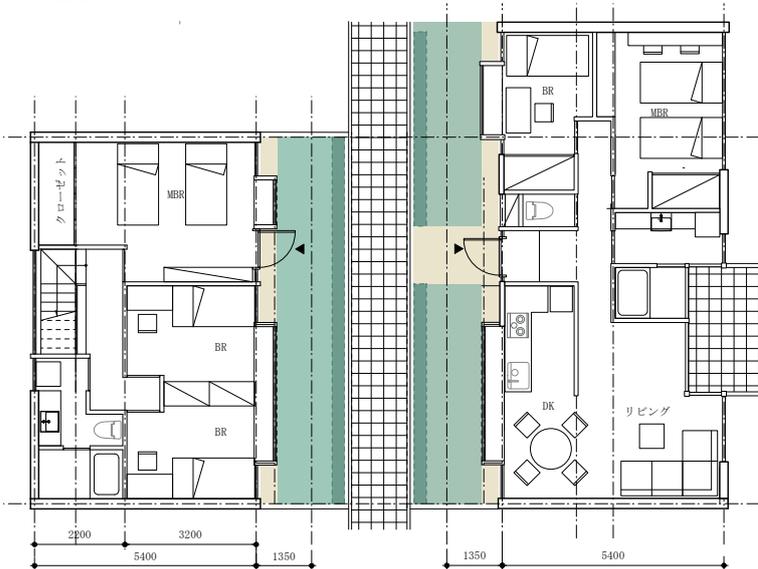
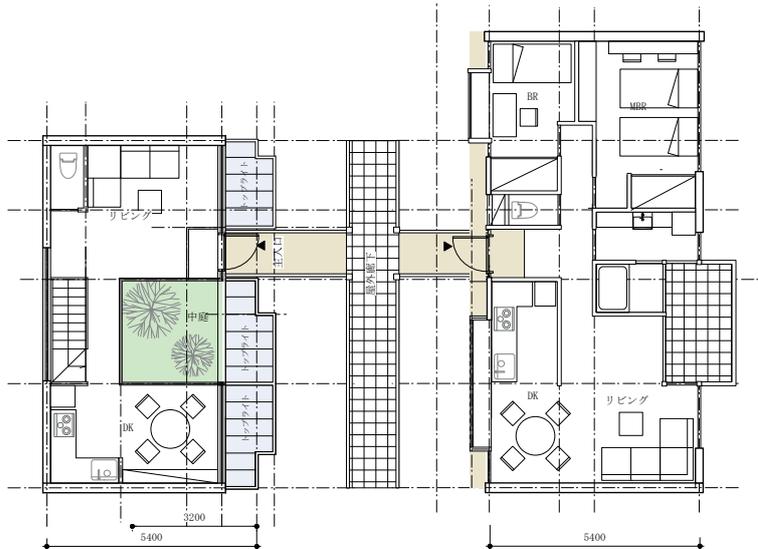
玄関は路地側に設け、路地の両側に東西の棟の玄関が並べる。またフラットは「準リビングアクセス型」とする。

バルコニーは、半分部屋へ食い込み、奥行のある半戸外の部屋のような「使えるバルコニー」とする。

メゾネットが3LDK（9×5.4m、2階建て）、フラットが2LDK（11.7m×9m、1階建て）。



2LDK:60.35㎡





1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図



4 階平面図

面積表 (単位: m²)

	住宅		店舗		公共公益		駐車場	共用	計
	(専有)	(共用)	(専有)	(共用)	(専有)	(共用)			
5F	449	7							456
4F	879	7							886
3F	936	7							943
2F							769		769
1F			724		420		985	3	2,132
計	2,264	21	724	0	420	0	1,754	3	5,186

土地利用計画面積 (単位: m²)

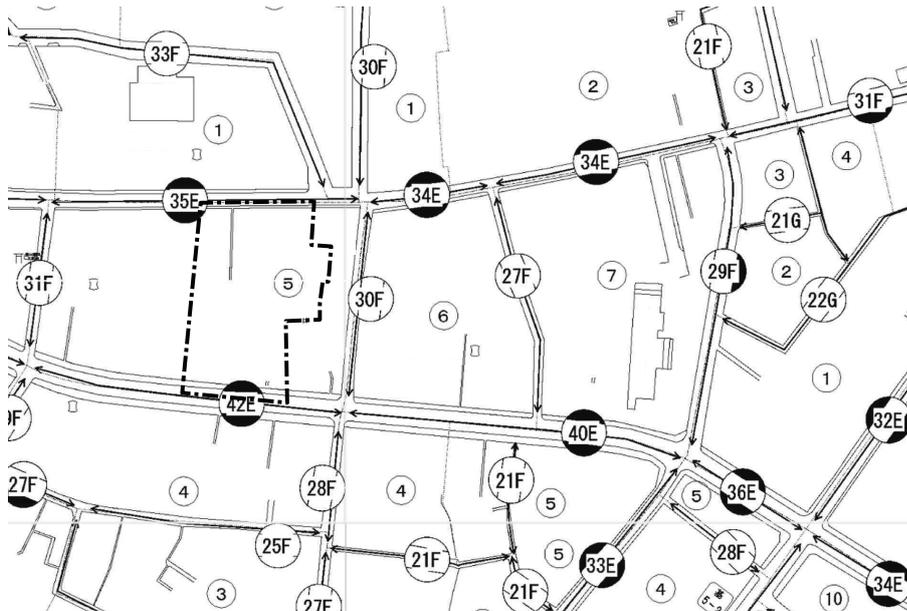
区域面積	5,640
道路面積	993
敷地面積	4,647
建蔽地	2,132
非建蔽地	2,515

計画数値 (単位: m²)

建築面積	2,132
建蔽率	66%
延床面積	5,186
容積率	162%

地価の現況

本地区の地価を平成 23 年度の相続税路線価で見ると、表通り沿いで 42 千円/m²、それ以外の通りでは 35 千円/m²前後となっている。借地権割合は 50% である。



資金計画

(以下の3表に記載されている内容は、街なか創生協議会による独自の想定であり、今後、変動しうるものである。また、補助金については、交付金の範囲内で地方公共団体が決定するものである。)

土地建物従前従後対照表

区分	従前		従後		従後従前 面積比
	面積 (㎡)	構成比	面積 (㎡)	構成比	
土地					
公共施設 (道路)	993	18%	993	18%	100%
宅地	4,647	82%	4,647	82%	100%
計	5,640	100%	5,640	100%	100%
建物	3,848		5,186		135%

資金収支

支出	価額 (百万円)	収入	価額 (百万円)
建築工事費	955	一般会計補助金	503
土地整備費	20	保留床処分金	636
補償費等	19	(店舗)	65
調査設計計画費	111	(コミュニティ)	84
事務費等	22	(住宅)	487
借入金利息	11		
合計	1,139	合計	1,139

権利変換計画

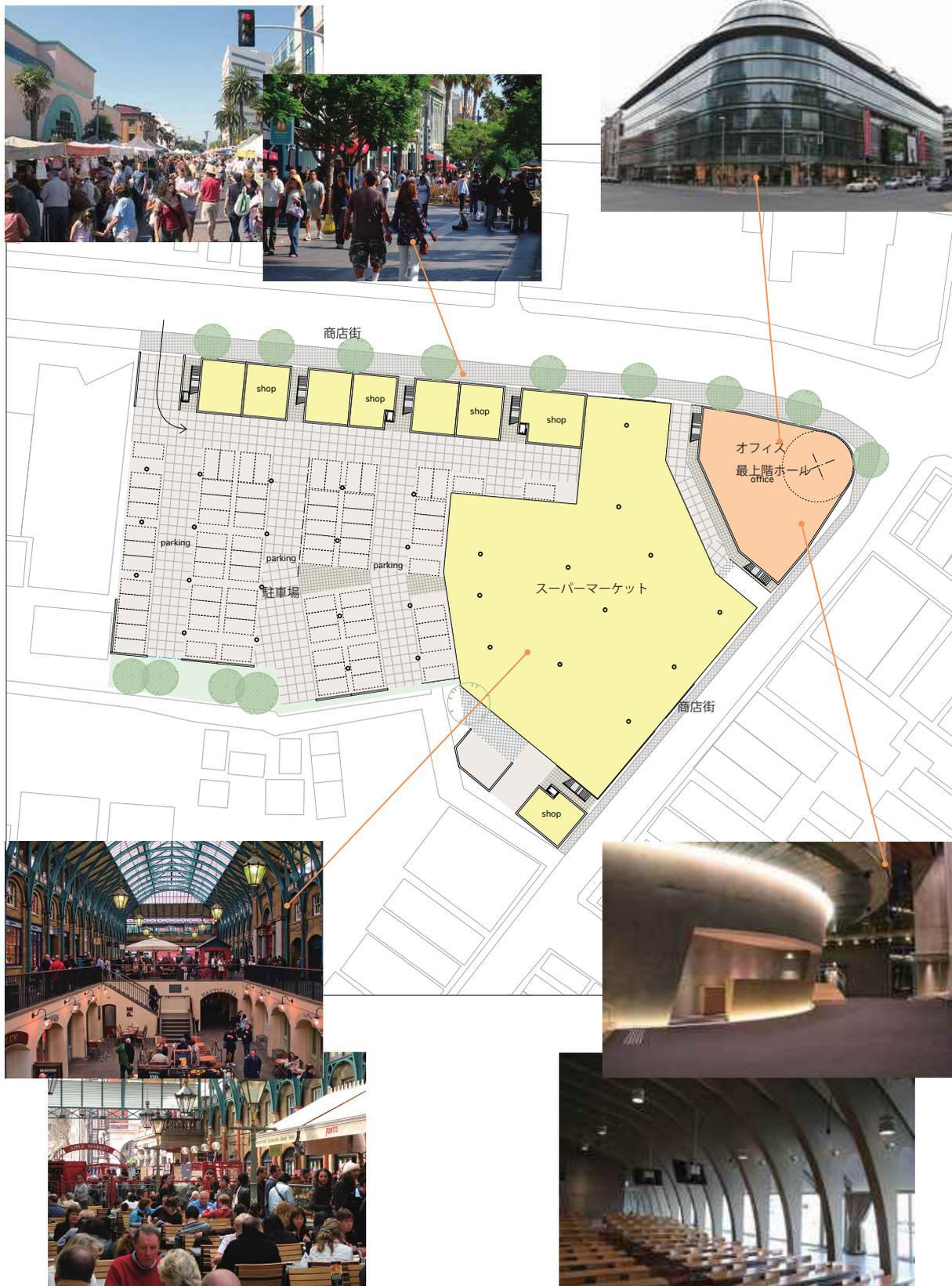
	面積 (㎡)	価額 (百万円)	権利床		保留床	
			面積 (㎡)	価額 (百万円)	面積 (㎡)	価額 (百万円)
店舗	724	217	507	152	217	65
コミュニティ 施設	420	84	0	0	420	84
住宅	2,264	508	95	21	2,169	487
合計	2,684	809	602	173	2,806	636

IV.6.3 C 地区

施設配置



商業イメージ





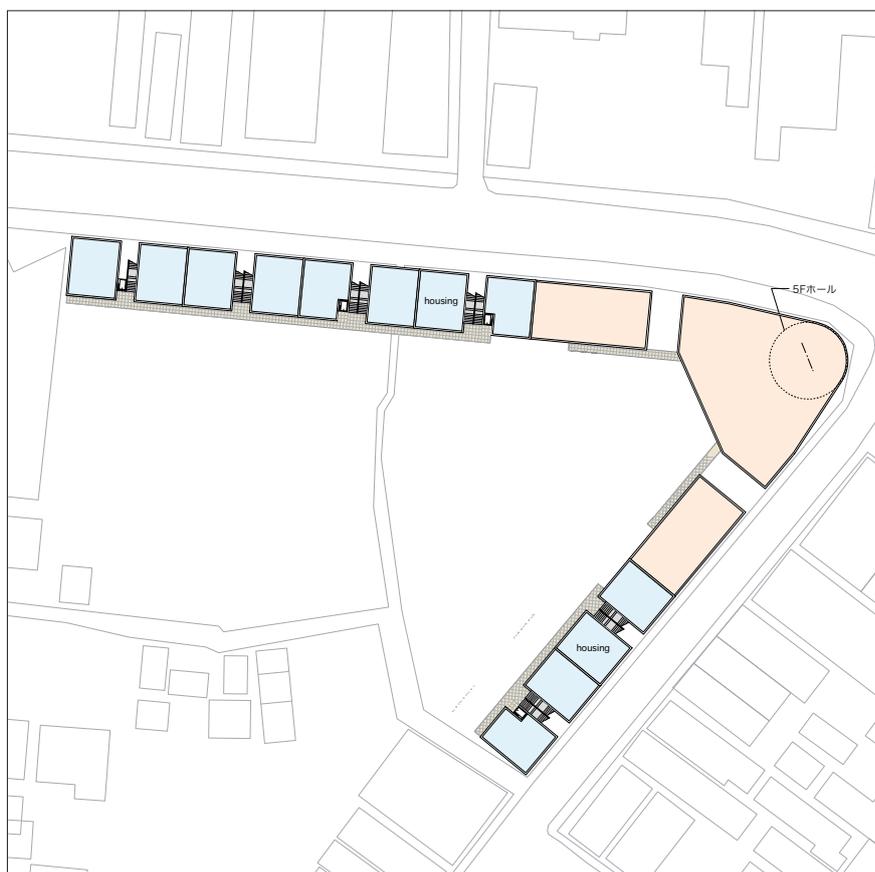
1階平面図



2階平面図



3 階平面図



4 階平面図

面積表 (単位: m²)

	住宅		店舗		公共公益		駐車場	共用	計
	(専有)	(共用)	(専有)	(共用)	(専有)	(共用)			
5F	1,112				606			68	1,673
4F	2,900		493					84	3,477
3F	1,905		1605					107	3,617
2F							3,935	18	3,953
1F			1430				3,947	61	5,438
計	5,917	0	3,528	0	493	0	7,882	338	18,158

土地利用計画面積 (単位: m²)

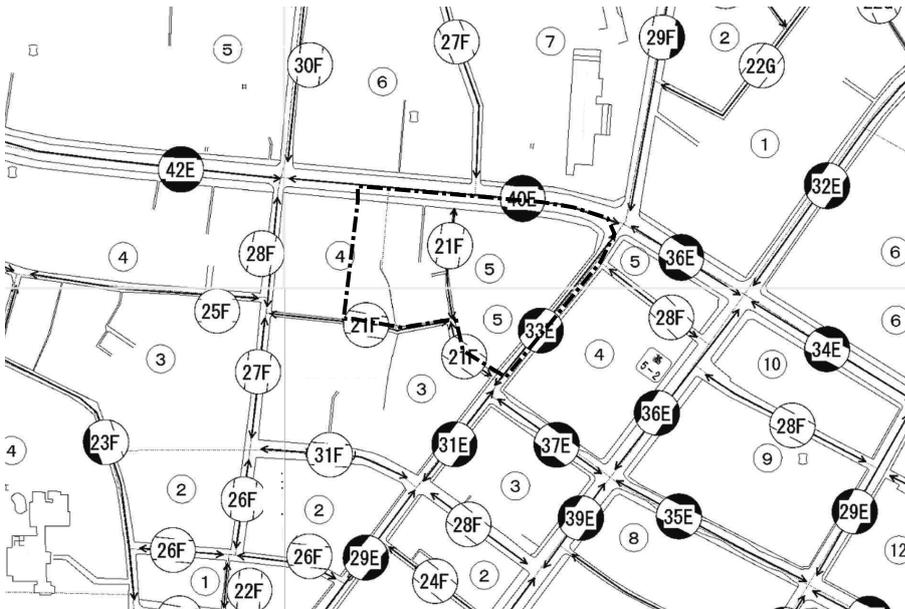
区域面積	8,100
道路面積	1,500
敷地面積	6,600
建蔽地	5,200
非建蔽地	1,400

計画数値 (単位: m²)

建築面積	5,200
建蔽率	79%
延床面積	18,158
容積率	275%

4. 地価の現況

本地区の地価を平成 23 年度の相続税路線価で見ると、立町通り沿いで 42 千円/m²、それ以外の通りでは 30 千円/m²前後となっている。借地権割合は 50% である。



資金計画

(以下の3表に記載されている内容は、街なか創生協議会による独自の想定であり、今後、変動しうるものである。また、補助金については、交付金の範囲内で地方公共団体が決定するものである。)

土地建物従前従後対照表

区分	従前		従後		従後従前 面積比
	面積 (㎡)	構成比	面積 (㎡)	構成比	
土地					
公共施設 (道路)	1,500	19%	1,525	19%	100%
宅地	6,600	81%	6,575	81%	100%
計	8,100	100%	8,100	100%	100%
建物	7,798		18,158		233%

資金収支

支出	価額 (百万円)	収入	価額 (百万円)
建築工事費	2,818	一般会計補助金	1,149
土地整備費	61	保留床処分金	2,074
補償費等	39	(店舗)	678
調査設計計画費	210	(コミュニティ)	182
事務費等	63	(住宅)	1,213
借入金利息	32		
合計	3,223	合計	3,223

権利変換計画

	面積 (㎡)	価額 (百万円)	権利床		保留床	
			面積 (㎡)	価額 (百万円)	面積 (㎡)	価額 (百万円)
店舗	3,528	1,058	1,267	380	2,261	678
コミュニティ 施設	493	182	0	0	493	182
住宅	5,917	1,260	220	47	5,697	1,213
合計	6,410	2,500	1,487	427	8,451	2,073

