



検討会

(新本庁舎低層部等一体の利活用検討会)

第2回

日時：令和5年12月22日(金) 9:30-11:30

場所：IDOBA

< 次第 >

1 開会

2 報告

- ・ 仙台第一生命ビル建替について
- ・ 社会実験の開催報告

3 プレゼンテーション

- ・ 前回のディスカッションの論点整理
- ・ 協議組織の事例について
- ・ 目指すべき姿のパース(アングル)について

4 ディスカッション

5 次回開催案内

6 閉会

仙台第一生命ビル建替について

(別紙) 勾当台・定禅寺通エリアのまちづくり等に関する連携協定

- 仙台市と第一生命保険株式会社は、勾当台・定禅寺通エリアにおける公共施設の一体的な再整備と仙台第一生命ビルの建て替えを機に、互いに連携を深め、相乗効果を生み出しながら、地域の魅力・価値向上に資する取り組みを進めます



まちづくり連携協定

一生涯のパートナー

第一生命



連携事項

1. 交流とゆとりを楽しむ場の拡充と賑わいの相互波及に関すること
2. 地域協働によるエリア価値向上につながる取り組みに関すること
3. 業務機能の高度化等による仙台都心の活性化に関すること



1. 交流とゆとりを楽しむ場の拡充と賑わいの相互波及に関すること



◆周辺地図・インフラ再整備イメージ



◆イメージパース①：定禅寺通より新ビル・つなぎ横丁を望む(休日イベント時)



◆イメージパース②：勾当台公園(彫刻「時の広場」)側



◆イメージパース③：2階テラスより市民広場を望む

II 勾当台公園・定禅寺通・商店街の賑わいをつなぎ、まちを巡る楽しさを高める

- ✓ 仙台第一生命ビルの建て替えに際し、市道付け替えによるつなぎ横丁の拡幅、公園トイレの新ビル建物内への取り込み等、周辺インフラと一体的な再整備を行うことで、街路・公園のスペースを拡充
- ✓ 新ビルの低層部(1~2階レベル)には、地域に開かれ、周辺公共空間と一体的に活用できるオープンスペースを立体的に整備することで、新たな賑わいや憩いの場を創出し、まちの回遊性を向上

2. 地域協働によるエリア価値向上につながる取り組みに関すること



◆イメージパース④：再整備後のつなぎ横丁・新ビル周辺の賑わい(休日イベント時)
[例：沿道～新ビル2階テラスに集まりストリートライブを楽しむ聴衆]

地域の方々と共に、エリアをアップグレードする取り組みを検討

- ✓ 様々な地域活動の主体と関係を深め、新ビル低層部のオープンスペースや周辺公共空間を活用した各種エリアマネジメント活動、イベント等の取り組みを積極的に進めることで、周辺エリアの魅力・価値向上を推進

※今後検討していく内容を記載しているものであり、変更となる場合があります。



◆イメージパース⑤：再整備後の定禅寺通・新ビル周辺の賑わい [例：アートイベント]

3. 業務機能の高度化等による仙台都心の活性化に関すること



◆イメージパース⑥：勾当台公園(彫刻「時の広場」)側



◆イメージパース⑦：オフィス専有部より勾当台公園を望む



◆イメージパース⑧：2階テラス(定禅寺通側)

高い環境性能と快適性を両立させる新時代のオフィスづくり

- ✓ 新ビルの高層部には、新時代に相応しい環境・ウェルネス性能を有する高規格オフィスを整備し、仙台都心の都市機能の向上に貢献(せんだい都心再構築プロジェクトの施策活用を予定)
- ✓ 脱炭素化に向けた取り組みや質の高い緑化に加え、ワーカーの創造性や生産性向上にもつながる豊かなリフレッシュスペースを備えた、快適なワークプレイスを提供

※今後検討していく内容を記載しているものであり、変更となる場合があります。

社会実験の開催報告

<実施目的>

新本庁舎低層部に設ける機能の具体化や新本庁舎敷地内広場と勾当台公園市民広場等との一体的利活用に向け、民間事業者が担う具体の業務の精査、周辺への波及効果などを調査することを目的として実施した。

<調査項目>

- ① 新本庁舎低層部で実施を検討している事業(3つのラボ機能)の需要や課題調査
- ② 既存イベントとの連携や各種イベントのコーディネートにおける一体的利活用エリア運営事業者の業務の精査
- ③ イベント利用者の利便性向上に資する申請窓口の一本化に向けた課題の洗い出し等
- ④ 一体的利活用エリア周辺への賑わいの波及効果の調査

①新本庁舎低層部で実施する事業(3つのラボ機能)の需要調査

公民連携検討会で議論された3つのラボ機能から想定されるコンテンツを企画し、ニーズ等を把握するためのアンケート調査などを実施した。

3つのラボ機能	実施内容（コンテンツ等）	調査手法
Living Lab. （賑わい・憩いの コンテンツ）	<ul style="list-style-type: none"> 子ども向け遊具 マルシェ 朝食キッチンカー トリックアート GreenBeer & Wine Garden 子ども向けワークショップ 	<ul style="list-style-type: none"> 来場者アンケート調査（紙、Web） 非来場者アンケート調査（Web）
Cross Media Lab. （情報発信コンテンツ）	<ul style="list-style-type: none"> パンフレット等の配置 ラジオ番組放送（番組名：モーニングシャッフル） 	
Policy Lab. （市民協働コンテンツ）	<ul style="list-style-type: none"> ラジオ番組放送（番組名：一年生ラジオ、防災ネットワーク等） TSUNAGI TABLE ワークスペース たき火を囲んだ防災トークイベント 	

市民目線のコンテンツや一体的利活用エリアの満足度等について調査・検証

①新本庁舎低層部で実施する事業(3つのラボ機能)の需要調査

子ども向け遊具+マルシェ+休憩スペース@表小路線



朝食キッチンカー



トリックアート@つなぎ横丁



GreenBeer&WineGarden



①新本庁舎低層部で実施する事業(3つのラボ機能)の需要調査

仮想低層部（可動コンテナ）での情報発信スペース



TSUNAGI TABLE @つなぎ横丁



仮想低層部（固定コンテナ）でのラジオ公開収録・生放送

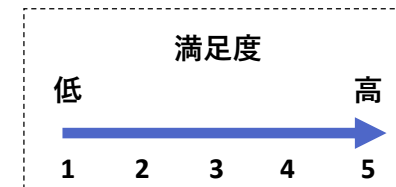


YOBOU (野営と焚火の対話会)



①新本庁舎低層部で実施する事業(3つのラボ機能)の需要調査

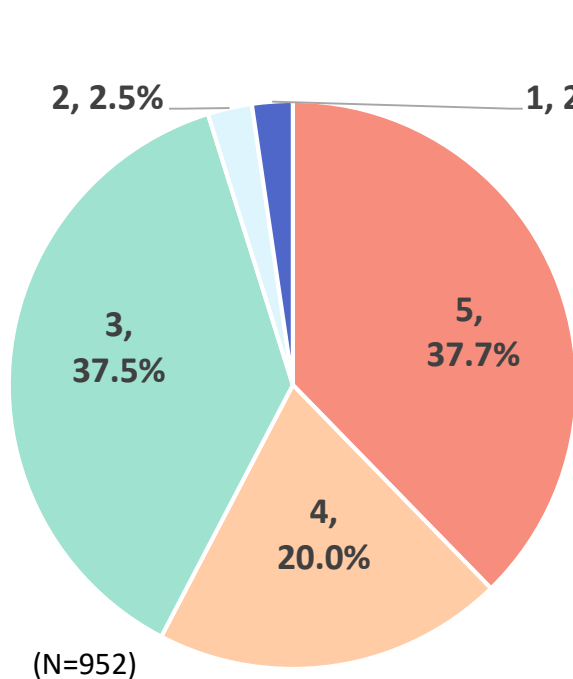
グラフ中の数字について



ラボ機能別の満足度

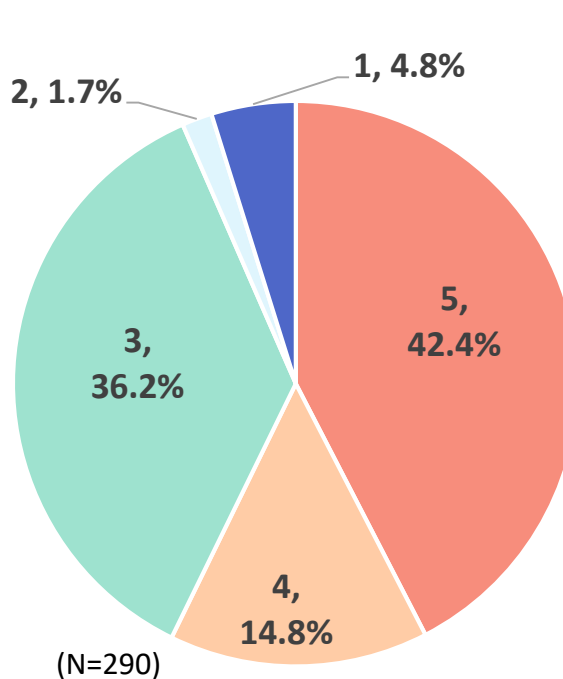
Living Lab.

(子ども向け遊具、朝食キッチンカーマルシェ、トリックアート 等)



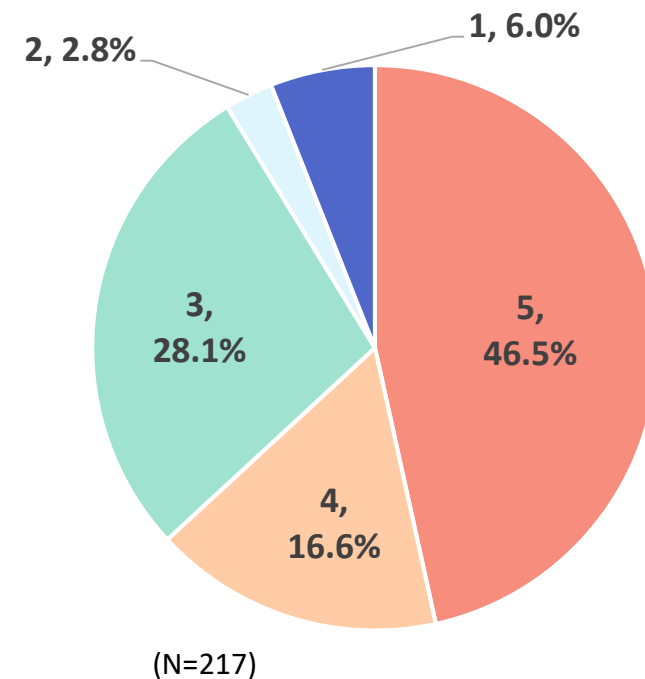
Cross Media Lab.

(ラジオ番組放送、情報発信スペース 等)



Policy Lab.

(ラジオ番組放送、TSUNAGITABLE、ワークスペース 等)



①新本庁舎低層部で実施する事業(3つのラボ機能)の需要調査

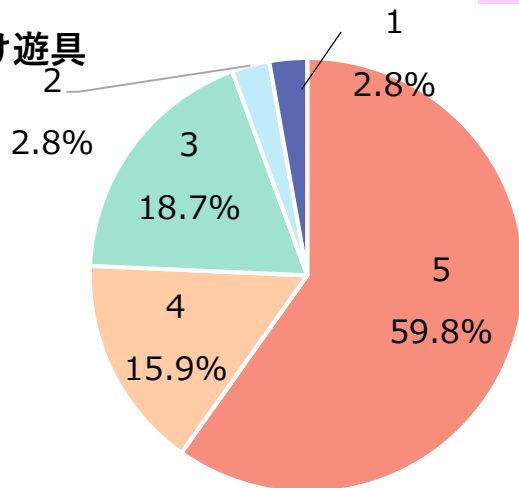
特に満足度の高かったコンテンツ

グラフ中の数字について



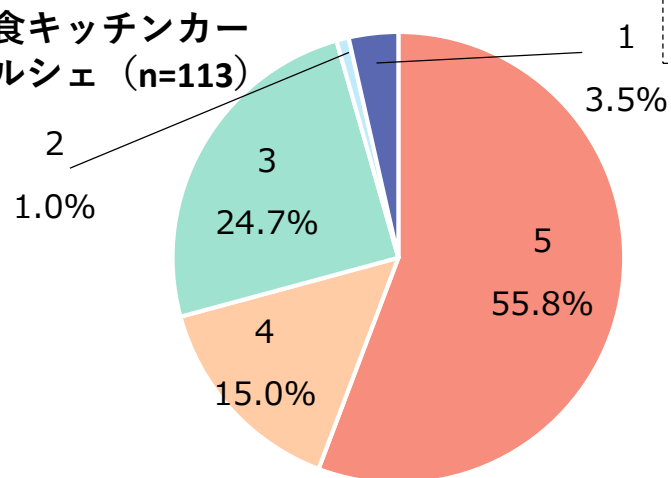
Living Lab.

子ども向け遊具 (n=107)



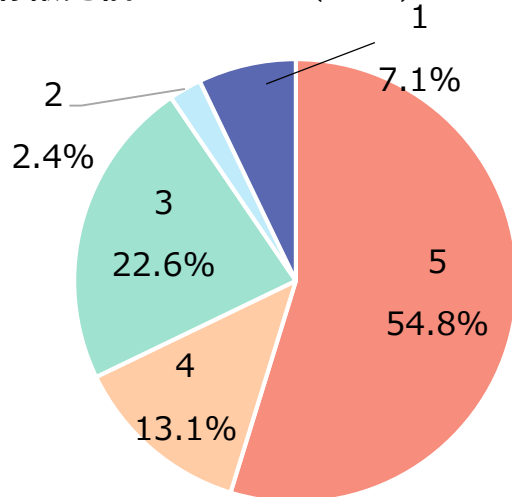
Living Lab.

朝食キッチンカー
マルシェ (n=113)



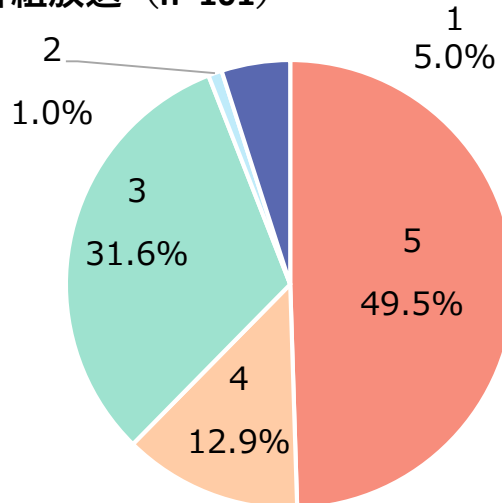
Cross Media Lab.

情報発信スペース (n=84)



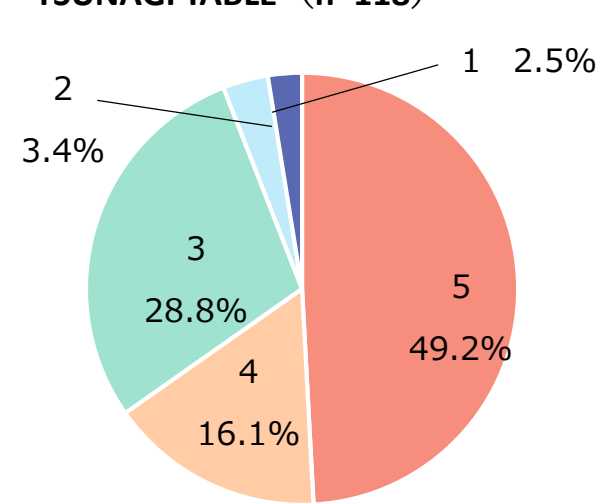
Cross Media Lab. Policy Lab.

ラジオ番組放送 (n=101)



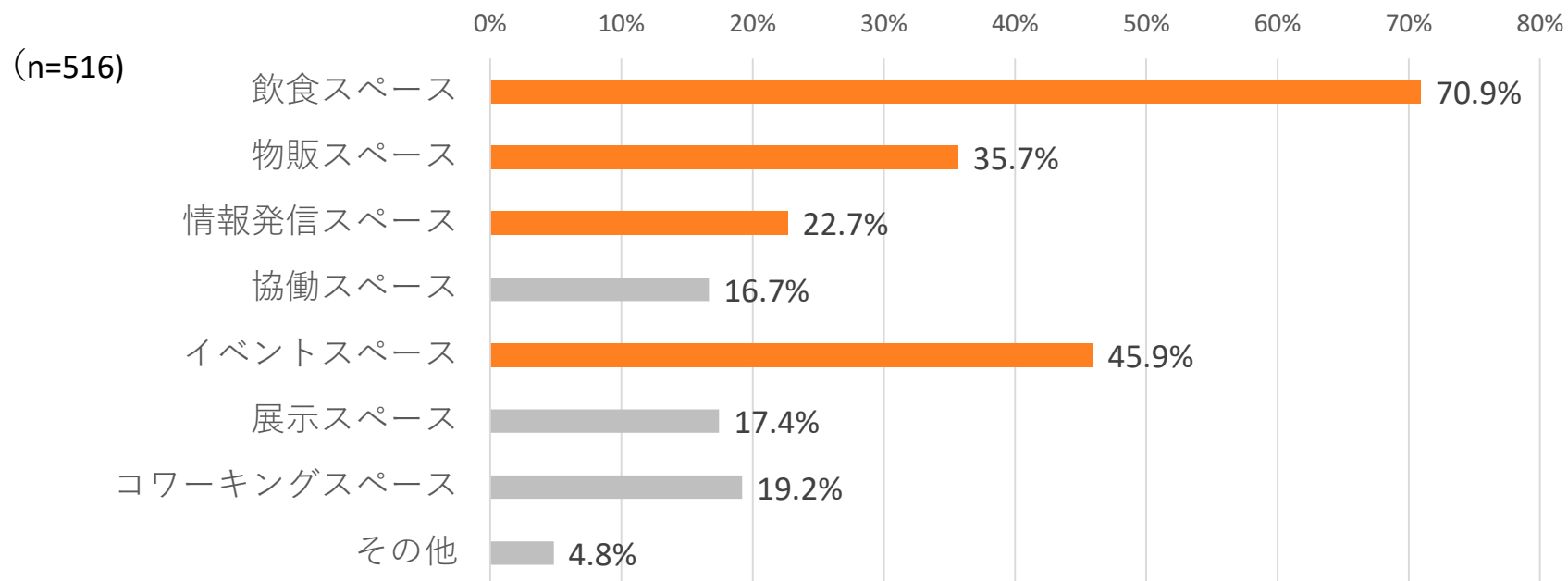
Policy Lab.

TSUNAGI TABLE (n=118)



将来、新しく市役所にあったら良いと思う機能

来場者アンケートの結果では、カフェ等の飲食スペース、イベントスペース、物販スペース、情報発信スペースを望む声が多かった。



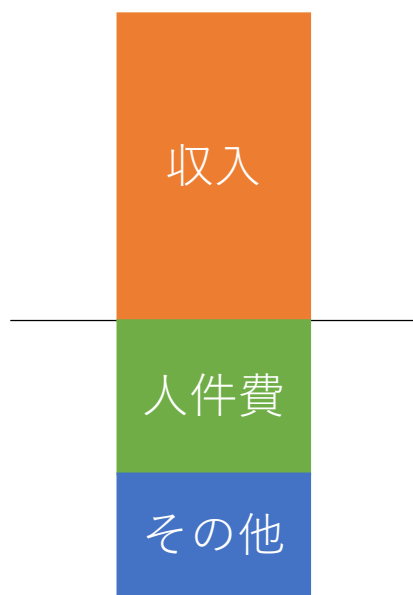
コンテンツの満足度やニーズを踏まえると、3つのラボ機能に対する需要が確認でき、新本庁舎を含むこのエリアには、「カフェ等の飲食」「イベントスペース」「物販」といった機能が必要なのではないかと考えるが、一方で周辺店舗等とのバランスを考える必要がある

また、自由記述のなかでも「親子の遊び場や休憩スペース」「朝食」の提供に対する好意的な意見が複数確認された

ラボ機能別の収益性のイメージ

Living Lab.

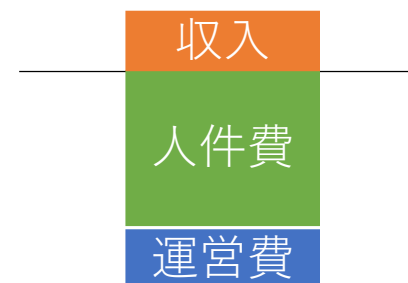
(賑わい・憩いのコンテンツ)

**Cross Media Lab.**

(情報発信コンテンツ)

**Policy Lab.**

(市民協働コンテンツ)



Living Lab.については、収益性が確認されたが、**Cross Media Lab.**と**Policy Lab.**については収入に比べて人件費等の支出の方が大きくなることが確認された。目指すべき姿の実現には、3つの機能全体の収支により持続可能な運営を担う必要があり、例えば、場所貸し代や広報宣伝費の収入など、低層部運営事業者が自由に料金設定できる仕組みも含めて自立経営に向けた検討が必要。

低層部の民間事業者が担うことが想定されている以下の業務を実施し、業務に要する負担や連携の効果や課題等について調査した。

想定している業務	既存イベント（コンテンツ等）	調査手法
既存イベント等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仙台市旬の香り市 ・ ふれあい製品フェア ・ PTAフェスティバル ・ 青葉区民まつり ・ 山形ふれあいマーケット 	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント主催者アンケート調査
類似イベントのマッチング等のコーディネート機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ PTAフェスティバル ・ 青葉区民まつり ・ 芋煮対決 ・ 東北連携推進室 ・ 仙台三越多機能トイレの案内 	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント主催者アンケート調査 ・ 周辺地権者ヒアリング調査



既存イベントとの連携の効果や課題、準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について調査・検証

② 一体的利活用エリア運営事業者の業務の精査（既存イベントとの連携）

青葉区民まつり表小路線の活用（すずめ踊り）



PTAフェスティバル表小路線の活用（車両展示）



ふれあい製品フェアとの連携（ラジオでの情報発信）



PTAフェスティバルによる仮想低層部（固定コンテナ）の活用（DJブース）



青葉区民まつりによる仮想低層部（固定コンテナ）の活用（紙芝居の披露）



一番町四丁目商店街との連携（moreTOHOKUマルシェ）



一番町四丁目商店街との連携（子ども向け遊具の設置）



一番町四丁目商店街との連携（仙台三越授乳室利用）



既存イベント事業者へのアンケート・ヒアリング等

- 道路空間や固定コンテナをイベント会場として提供したところ、レイアウトの自由度が高まり集客につながることや、様々な活動が交わることで新たな賑わいが生まれる等、好意的な声があった
- 既存イベントと親和性のあるコンテンツを実施したことに対して、相乗効果が生まれることへの好評価・期待感があった
- 多様な媒体を用いて広くイベントを周知してもらいたい、といった意見があった
- 社会実験会場に設けたラジオブースからイベントについての宣伝をしたり、既存イベントのSNSで社会実験の告知をしたりと広報面の連携が生まれた
- 準備（調整）期間の短さを指摘する声があった



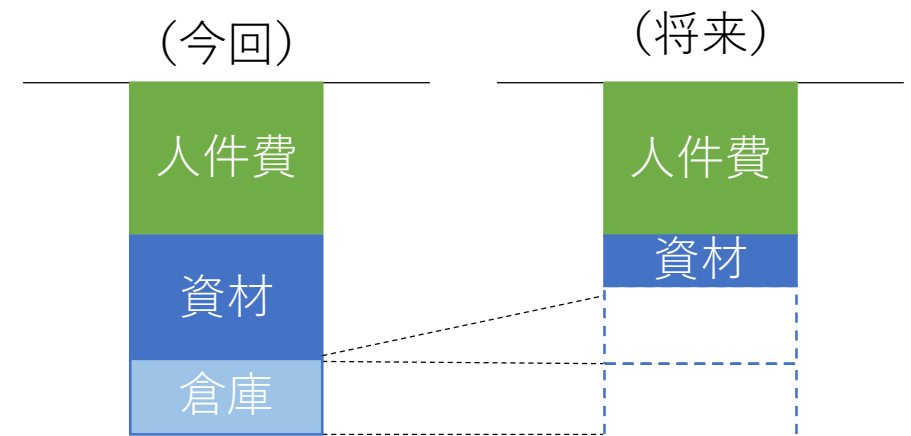
- 道路空間等も活用することで、既存イベントの空間をより豊かに演出できる
- 広報機能について、ラジオ等のメディアを育て、情報発信力をエリアとして高めることが必要（エリマネ広告としての需要も想定）
- 広報宣伝面への期待と、準備期間に対する課題の声が複数寄せられた

準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について

< 日常的な賑わいづくり >

- 日常的な空間として、滞留スペースや子どもの遊び場について満足度が高く、今後も設置を望む声が多かった
- イス・テーブル、遊具や人工芝は今回自前で準備し、保管倉庫を設けたため、それに伴う費用が発生した

< 必要経費のイメージ >



- イス・テーブル、遊具や人工芝を備品とし、一体的利活用エリア近辺に保管しておく等の仕組みにより、必要費用が抑えられ、継続的に魅力的な空間を創出していくことに繋がると考えられる

準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について

<キッチンカー等への時間貸し>

- 朝食需要を把握するため、朝の時間帯のみキッチンカーを設置

<使用料収入のイメージ>



時間貸し等を可能とすることで、
収入UPする可能性あり

(今回)

使用料等

(将来)

使用料等

使用料等

- 利用者からも出店者からも需要が確認された
- 一体的利活用エリア内において、時間単位や、小さな区画での貸出を行うことで小規模出店が増え、収益性が高まる可能性があるが、一方で周辺店舗等とのバランスも念頭に入れる必要がある

準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について

<自主イベントの企画・イベント連携>

- 11月4・5日は予定されていた他団体によるイベントが中止となったことから、急遽自主イベントとして「GREEN BEER & WINE GARDEN」を実施したが、十分な広報期間が取れなかったことや悪天候も重なり、これまで行ってきたイベントと比較しても当日の集客が著しく少なかった。什器（テント等）、会場スタッフの増員等でコストが上回る結果となり、今回の結果のみで自主イベントの収益性を判断するのは困難
- 一方で、テントをイベント事業者間で共用することで、コスト削減につながった



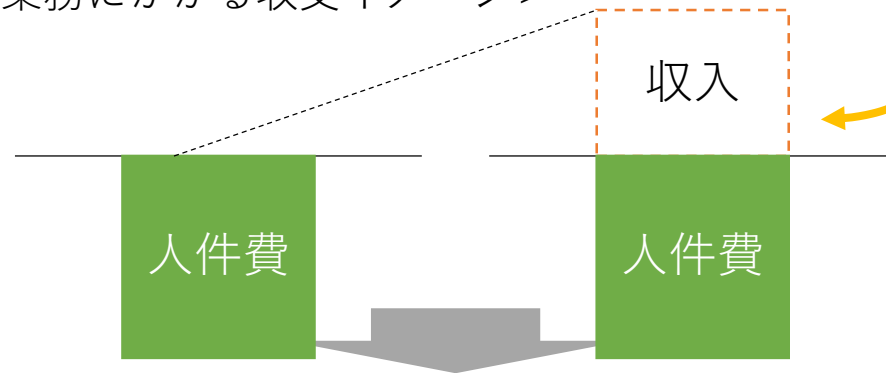
- 自主イベントの収益性については、事例収集等により、平均的な事業収支を整理する必要がある。また、新本庁舎に整備する屋根付き広場を活用することや営業・広報期間を十分に確保することにより、収益性は確保できると考えられる
- 一体的利活用エリアの整備において、什器（テント等）や電源・給排水設備など、各種イベントで共有できる仕組みが必要

準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について

<コーディネート業務>

- 社会実験会場として使用した市民広場においては、同一場所の予約は1団体、利用時間の最小単位は1日等のルールがあること、また、各イベントが既に申込みされている状況からのコーディネートだったため、主催者との調整に手間取った
- コーディネート業務は収益性がなく、人件費がかなり必要

<コーディネート業務にかかる収支イメージ>



一体的利活用にあたっては、コーディネートと一体的な情報発信が必要であり、情報発信のやり方によっては収入UPにつながる可能性がある

- 空間の一体的な魅力づくりや機動的に動けることを考えると、コーディネート業務は協議組織ではなく低層部運営事業者が担うことが理想的であるが、人件費の確保や申込段階からのコーディネートしやすい仕組みづくりが重要
- また、多様な活動が交わる場とするために、周辺エリア等とどのように連携していくかといった仕組みづくりも必要

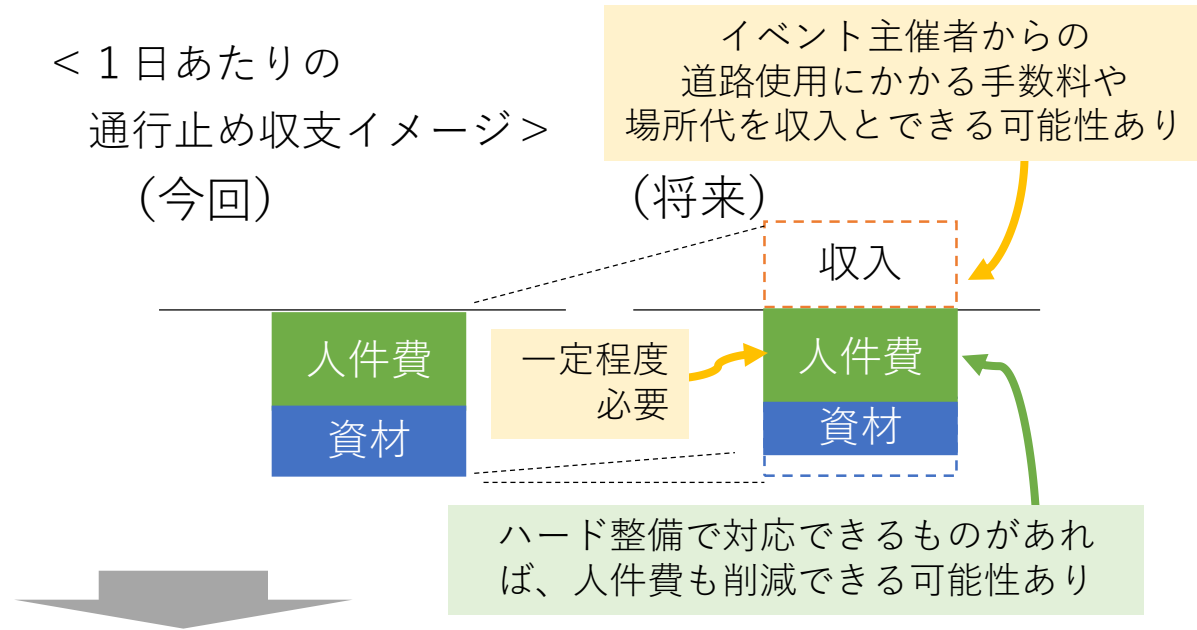
準備・実施・終了後の各期間の業務で直面した課題やニーズ等について

< 交通規制 >

- 休日の朝・夕に毎回交通規制用の規制看板、カラーコーン等の設置・撤去及び収納を行っており、運営事業者側で担うことに費用及び労力を要した。また、通行止めを実施した後も車両出入りのための交通整理も必要であった。



< 1日あたりの
通行止め収支イメージ >
(今回)



- 交通規制に係る規制看板等については、近くに備品として保管できる仕組みがあれば、資材費等が縮減でき、一体的利活用がより継続的に実施しやすくなると考えられる。また、通行止めにあたっては、交通誘導員による整理も必要な状況であったことから、人件費は一定程度必要と考える

③申請窓口の一本化に向けた課題の洗い出し等

イベント利用者の利便性向上に資するための申請窓口の一本化に向けた課題について、社会実験を通じて各関係者の課題を以下のとおり洗い出した。

立場	課題	今後
①既存イベント主催者	<ul style="list-style-type: none"> 一体的利活用エリアにおける申請窓口一本化、コーディネート等の取組みについて、社会実験を通して既存イベント主催者から一定程度理解を得られたが、その他の既存イベント主催者に対しては周知ができていない 	<ul style="list-style-type: none"> 目指すべき姿とその効果のについて周知、意識醸成の継続化が必要
②新規イベント主催者 小規模、個人の出店 (コーディネートされた 小さなイベント含む)	<ul style="list-style-type: none"> 使用ルールや申請先、申請の仕方等が分からない 小さい範囲(場所・時間)で借りることが難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ガイドラインの作成や申請の簡略化等が必要 新規参入しやすい仕組みづくりが必要(場所、時間)
③低層部運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> 窓口一本化にあたり、各申請の審査方法等の把握や周知について一定程度の準備期間が必要 定例的な申請等についても、毎回行政による確認が必要か等、審査等における工夫が必要 エリアごと(道路・公園・庁舎敷地等)・時間帯ごとの貸し出しを可能とする等により、ルールが複雑となった場合イベント主催者も含め混乱する可能性がある たき火のように前例のない試みは、低層部運営事業者のみでは動きづらい 	<ul style="list-style-type: none"> 実施にあたり一定の準備期間が必要 情報発信の一元管理 ガイドライン等の必要性や定例的な申請に関する審査簡略化 使用ルール等ガイドラインや予約管理の整理が必要 伴走部署の必要性
④行政	<ul style="list-style-type: none"> 行政と低層部運営事業者との間で、権限移譲の範囲などが整理されないと現場が混乱する可能性がある(イベント以外の工事等による使用許可等の取扱いなど) 	<ul style="list-style-type: none"> 情報共有の仕組み等について、ガイドライン等で整理することが必要

現状、イベント実施にあたり、必要な協議先は以下のとおり多岐にわたるため、**利用者の利便性向上に繋げるための仕組み**の検討が必要。

検証項目	協議先
道路管理者	<ul style="list-style-type: none"> 青葉区道路課
交通管理者	<ul style="list-style-type: none"> 宮城県警察交通規制課 仙台中央警察署
公園管理者	<ul style="list-style-type: none"> 青葉区公園課
庁舎管理者	<ul style="list-style-type: none"> 財政局庁舎管理課
仮設建築物の設置に係る許可権者	<ul style="list-style-type: none"> 都市整備局建築審査課
保健所	<ul style="list-style-type: none"> 青葉区衛生課
火気使用に伴う許可権者	<ul style="list-style-type: none"> 青葉消防署
屋外広告物の掲出に係る許可権者	<ul style="list-style-type: none"> 都市整備局都市景観課 青葉区街並み形成課

調査項目	調査結果のポイントと考察
①新本庁舎低層部で実施する事業（3つのラボ機能）の需要・課題調査	<ul style="list-style-type: none"> コンテンツの満足度やニーズを踏まえると、3つのラボ機能に対する需要が確認でき、新本庁舎の低層部には、「カフェ等の飲食」「イベントスペース」「物販」といった機能が必要なのではないかと考える また、自由記述のなかでも「親子の遊び場や休憩スペース」「朝食」の提供に対する好意的な意見が複数確認された Living Lab.については、収益性が確認されたが、Cross Media Lab.とPolicy Lab.については収入に比べて人件費等の支出の方が大きくなることが確認された。目指すべき姿の実現には、3つの機能全体の収支により持続可能な運営を担う必要があり、例えば、場所貸し代や広報宣伝費の収入など、低層部運営事業者が自由に料金設定できる仕組みも含めて自立経営に向けた検討が必要
②既存イベントとの連携や各種イベントのコーディネートにおける一体的利活用エリア運営事業者の業務の精査	<ul style="list-style-type: none"> 一体的利活用エリアにおける取組みに対して、既存イベント事業者のニーズとして広報機能の強化があげられており、運営事業者が果たす役割として期待されている 一体的利活用エリアを使い勝手の良い空間としていくために、利用者が共通で使用するハードや施設はあらかじめ整備されることが望ましい 運営事業者によるコーディネート業務には多大な労力とコストがかかるため、それを担保できるような仕組みが必要
③申請窓口の一本化に向けた課題の洗い出し等	<ul style="list-style-type: none"> イベントコーディネートの時期、情報共有の精度に課題があり、周知、意識醸成の継続化が必要 申請や出店のハードルが高いまたは既存ルールではできないことも多く、窓口業務の重要性は高い

プレゼンテーション

前回のディスカッションの論点整理

■ ① 一体的利活用エリアへの期待

- 「新たなチャレンジを育む」、「新たな価値を生む」などのコンセプトを持ち続けて欲しい
- 駅前に賑わいが一極集中する中で、市役所の建て替えを中心とした一体的利活用エリアは肝 = 都心の回遊性の向上
- 定禅寺通再整備によって東西の軸、一体的利活用エリア再整備によって南北の軸が形成される
- 定禅寺通～つなぎ横丁～市民広場～表小路～市役所が一体的な空間となり、商店街も含めた回遊できると、エリア全体が活性化につながる。
- 周辺地区が連携しにぎわいを創出することで価値が高まり、一体的利活用エリアはその起爆剤。それに連動して民間事業者が投資をする流れができると良い
- このエリアはポテンシャルがあり、若者も含めた様々な市民が参画しやすくなるような仕組みづくりが大事

<空間など>

- 表小路とつなぎ横丁は自動車を入れず、人が自由に行き来できるようにすると良い
- つなぎ横丁と表小路線は広場的に使えるのが土日だけと思われ、札幌同様にはできないだろう
- 福岡の屋台のようなものがあると昼だけでなく夜も賑わいが生まれて良いのではないか
- 大きな美しい緑は映えるのでSNSでの拡散力が違う。緑の管理には労力もかかると思うが、結果的に収益性も上がる

<考え方>

- 「**使い勝手の良い空間**」
- (札幌駅前通のように) **ゴールを設定せず常に変わり続ける**ことをコンセンサスを持つ。
制度も必要に応じて変えていく**ことが重要**
- **利用形態が固まるまでの過程で利用のルールを積み重ねること**

<仙台市>

<p>申請窓口の 一本化の必 要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 一体的利活用エリアの地権者は仙台市だが、管轄部署は分かれており、今のままでは民間が活用するのは難しい • ワンストップ体制を実現しないと、既存イベントしかできない空間になるのでは • 行政(管理者)や警察、保健所等の必要な手続きを一括でできる申請窓口は、利用者/事業者にとって負担軽減になる
<p>組織・体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公物管理の部署は管理の視点が強い • 窓口一本化の受け皿は“オフENSIB”な部署が望ましい • 民間との接点も多く、既存の公物管理の視点に捉われにくい部署が適しているのではないか • 窓口の一本化は望ましいが、実際には公物管理者との協議調整が発生。その時に事業者と伴走する部署の存在が重要
<p>制度</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 新しい枠組みが重要。札幌駅前通で採用されている広場条例のように公物管理者とは別に広場管理者を設定することは参考になる • (札幌駅前では)条例で使用料の上限料金が決められ、減免は可能。料金設定は札幌市が行い、これまでに2回値上げしている

< 低層部の運営事業者 >

<p>自立経営を 可能とする 仕組み・収益源</p>	<ul style="list-style-type: none"> 補助金や助成金に頼ることなく最終的には自立が必要 どうマネタイズするかがポイント。収支と管理費のバランスを取ることが重要 どこで稼いでどこで地域に貢献するかのバランスが重要 駐車場をセットにすることで経営基盤を作る エリアマネジメント広告
<p>新たな価値 を生む役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> 3つのラボ機能に取り組む領域は多岐に渡る イベントやプロモーション等の人が集まる仕掛け 低層部のテナントづけなどデベロッパー的な役割が必要だが、収益性だけではなく商店街との調整も考慮するなどエリアとして広く捉える視点が必要 既存イベントをコーディネートし、イベント間の相乗効果を高めることが必要 クオリティを維持するために什器等を準備。貸出しできる什器やそれを保管する倉庫等を充実できると良い (札幌駅前では)アカプラ周辺4施設と連携し合同イベントを実施。民間企業同士でネットワークを作るのは難しいが、まちづくり会社がハブ的な役割を担った 事業者については、メディア関係やファシリティ関係、営業などが複合したチームが理想的ではないか

< 協議組織 >

<p>周辺エリアと 相互連携</p>	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント機能とアセットマネジメント機能が必要。組織をどのように組み立てるかは、一体的利活用エリアと周辺エリアとの連携の視点からも要検討 社会実験の際に、周辺エリアの方々は受け身ではなく、積極的に自分たちのエリアに人を引き込むことを考えてほしい
<p>関係行政機関の 参加</p>	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅前通地区活性化委員会では、道や警察など関係団体がオブザーバーで参加 道路が含まれ、活用となると警察等との協議が必要で、仙台市にも関係者が一堂に会する組織が必要ではないか 市だけでなく、警察や保健所等関係者が入った組織が必要

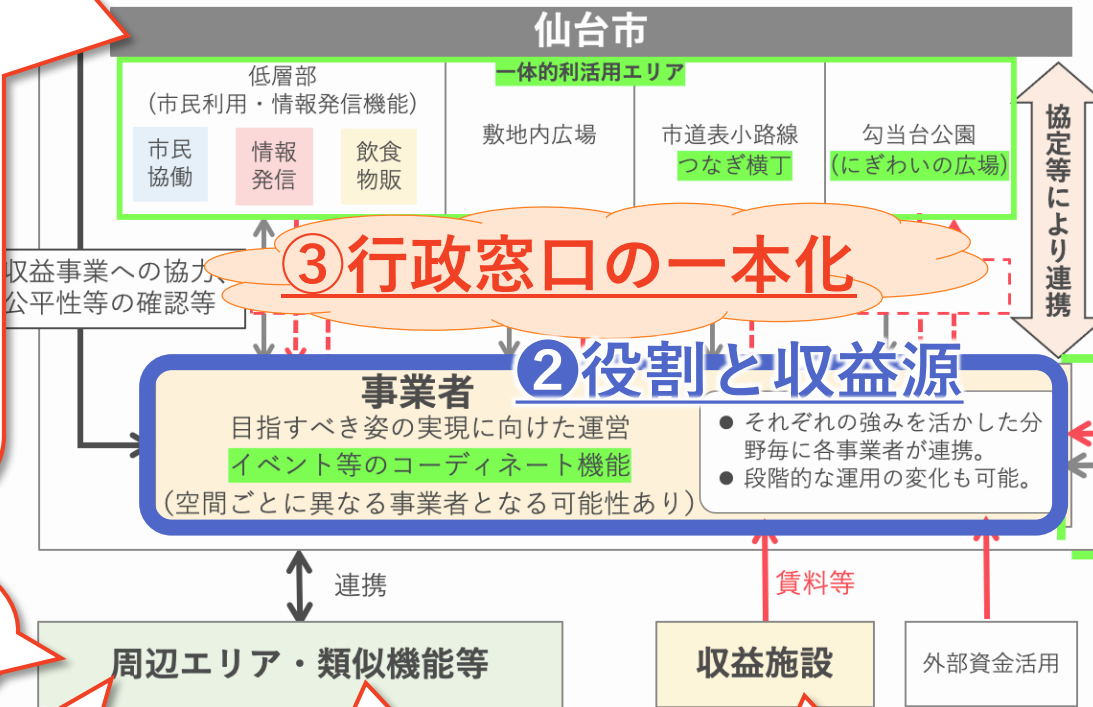
- 構成員**
- 各分野有識者：
 - 地域：商店街、周辺エリア組織、つなぎ横丁沿道
 - 運営事業者
 - 利用者
 - 仙台市：窓口担当、公物管理担当
- オブザーバー**
- 警察
 - 保健所
 - 商工会議所
- 事務局** など

<事業手法（案）の想定>

協議組織

① 役割や構成員など

(仙台市、事業者のほか、地元商店街、市民団体、地元団体、NPO団体、協力企業、専門家等を想定)



契約等
お金の流れ

- 料金設定**：平日/休日、時間貸しなど柔軟な利活用と収益性を高める使用料の設定
- 貸出エリアの区分**

③ 行政窓口の一本化

② 役割と収益源

イベント主催者等

窓口の一本化

- 文化・市民活動施設：
せんだいメディアテーク、
仙台市市民活動サポートセンター

- 商店街：一番町四丁目商店街・仙台三越
- 周辺組織：定禅寺通街づくり協議会/町内会
- つなぎ横丁沿道：第一生命ビル・アーバンネットビル・カメイビル

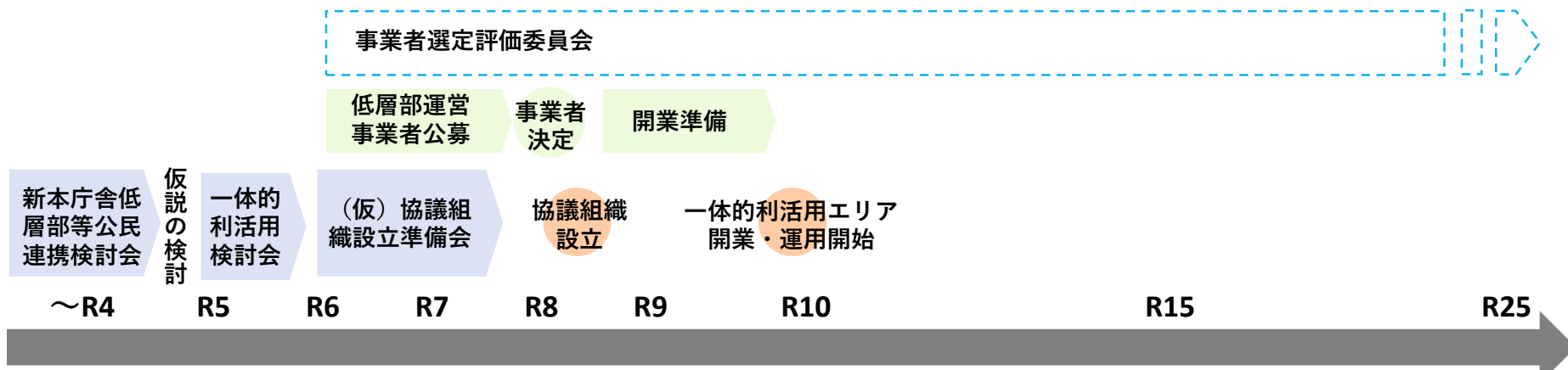
- コワーキングスペース
- フリースペース
- 会議室 など

- エリマネ広告
- 什器や備品など貸し出し
- 給排水利用料
- 交通規制の備品

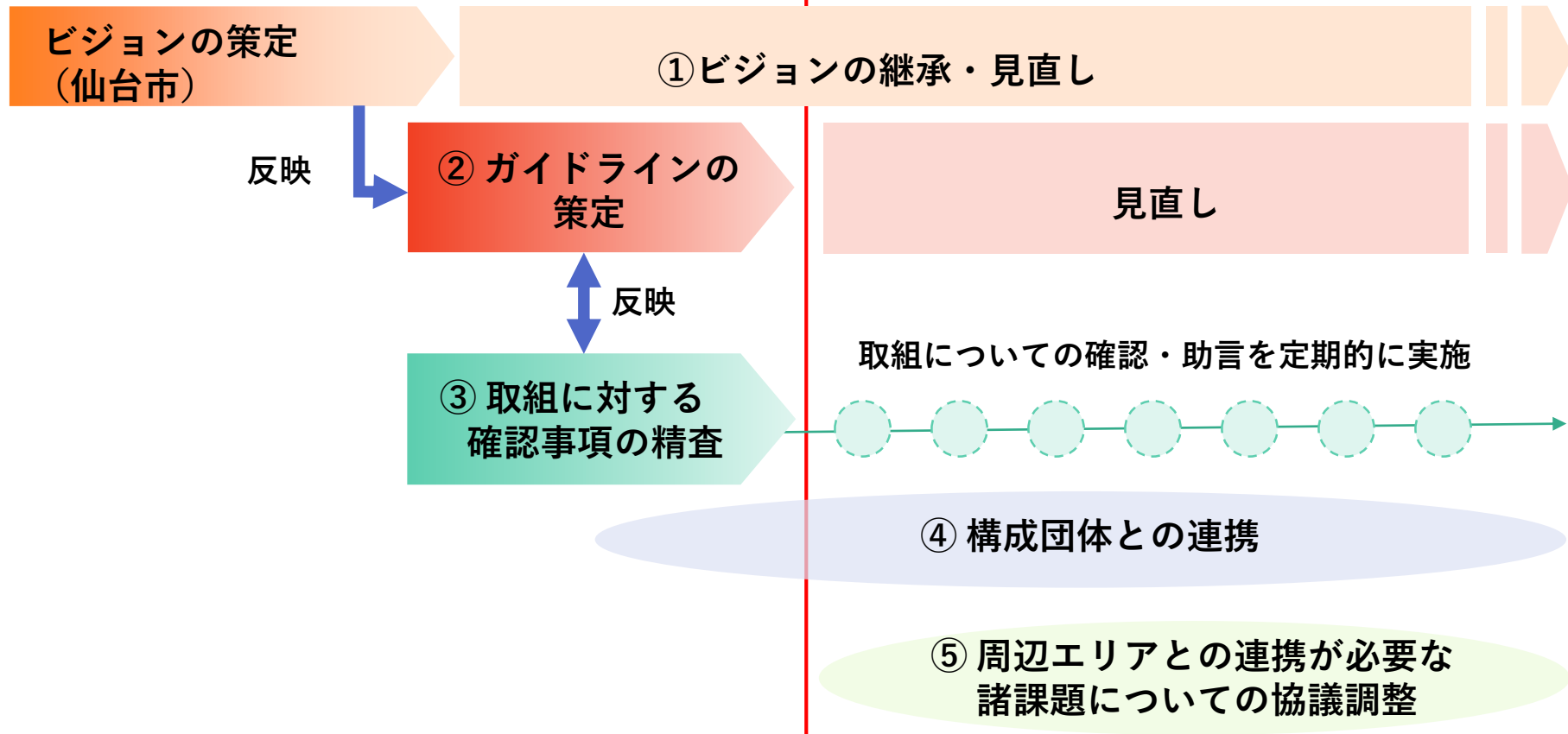
- 大規模な既存イベントの日程確保？
- 新規イベントの参入をどう促進
- 小規模/個人の出店

これまでの検討や他都市事例等を踏まえると、一体的利活用エリアにおける協議組織の役割として、以下の項目が考えられる。また、その役割は、プロジェクトの進捗状況によって変化することが想定される。

- ① **ビジョンの継承・定期的な見直し**
- ② **利活用ガイドラインの策定・定期的な見直し**
- ③ **一体的利活用エリアの取組み成果などに対する確認、助言**
- ④ **構成団体との連携窓口（情報発信、イベント企画など）**
- ⑤ **周辺エリアとも連携が必要な課題等（交通、防災等）
についての協議調整**



協議組織の役割



運営事業者の役割

これまでの検討や社会実験の成果・課題を踏まえると、一体的利活用エリアにおける運営事業者の役割として、以下の項目が考えられる。

その前提として、

- ・ 一体的利活用エリアに新たな価値を生み出す役割
- ・ 自立経営を可能とする収益源

が求められる。

運営事業者の役割(仮説)		主な収益源(仮説)※
① エリアデベロッパー / エリアマネージャー	エリア価値を高めるテナント誘致、商店街や周辺組織との連携したエリア開発… (第1回CO-LAB.検討会 オブザーバー佐々木氏意見より)	・ 低層部テナント家賃 ・ エリマネ広告 等
② プロデューサー / プロモーション	エリアブランディングに資するコンテンツやイベントを戦略的に企画運営、情報発信の一元化… (第1回CO-LAB.検討会 オブザーバー佐々木氏意見より)	・ 主催/連携事業収益 ・ 広報/イベント主催者からの情報発信受託 等
③ コーディネーター	イベント主催者や市民利用との調整・支援、備品貸出… (仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会 報告書より)	・ 利用料収入 (減免が多くなると経営が厳しくなる) 等
④ コミュニケーター / ファシリテーター	市民協働の支援、挑戦意欲のある市民のエンパワメント (仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会 報告書より)	・ 行政委託や助成など ・ 民間企業からの協賛 等
⑤ ファシリティマネージャー	清掃、維持管理、警備… (第1回CO-LAB.検討会 馬場委員意見より)	・ 施設管理業務受託 ・ 駐車場利用収入 等

※全体の事業の中で収支を回す必要がある

協議組織の事例について

①ビジョンの継承・定期的な見直し

- エリアの関係者を巻き込み、一つの方向を目指していくための民間によるビジョンとしてカミハチミライデザインを策定
- ビジョンを策定してからも、内容についての評価・更新を定期的にも実施する予定

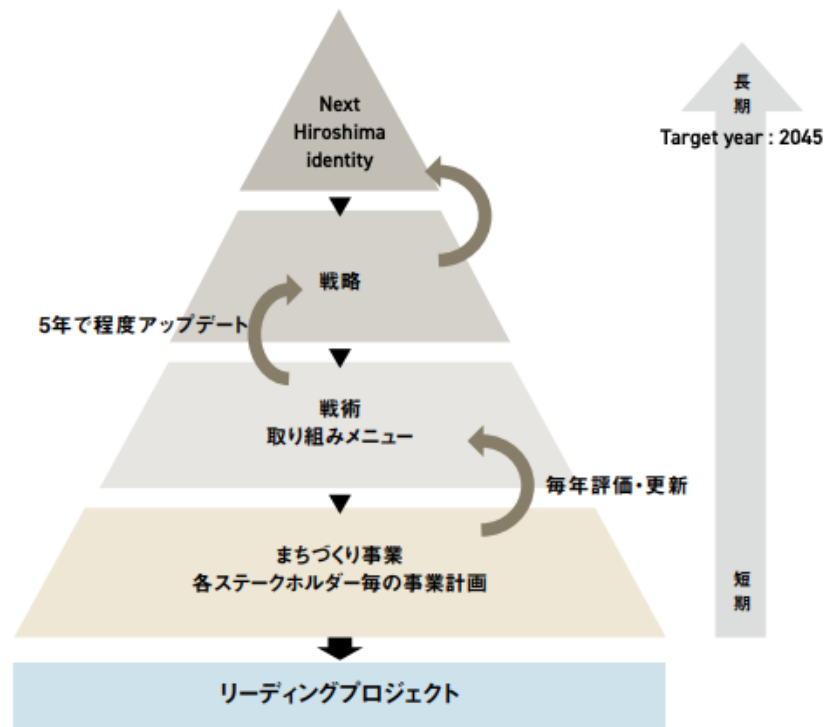
メンバー構成

地域企業、金融関係者、行政（広島県、広島市）、交通関係者、大学等

将来像 Next Hiroshima identity Target year : 2045



カミハチミライデザイン全体構成



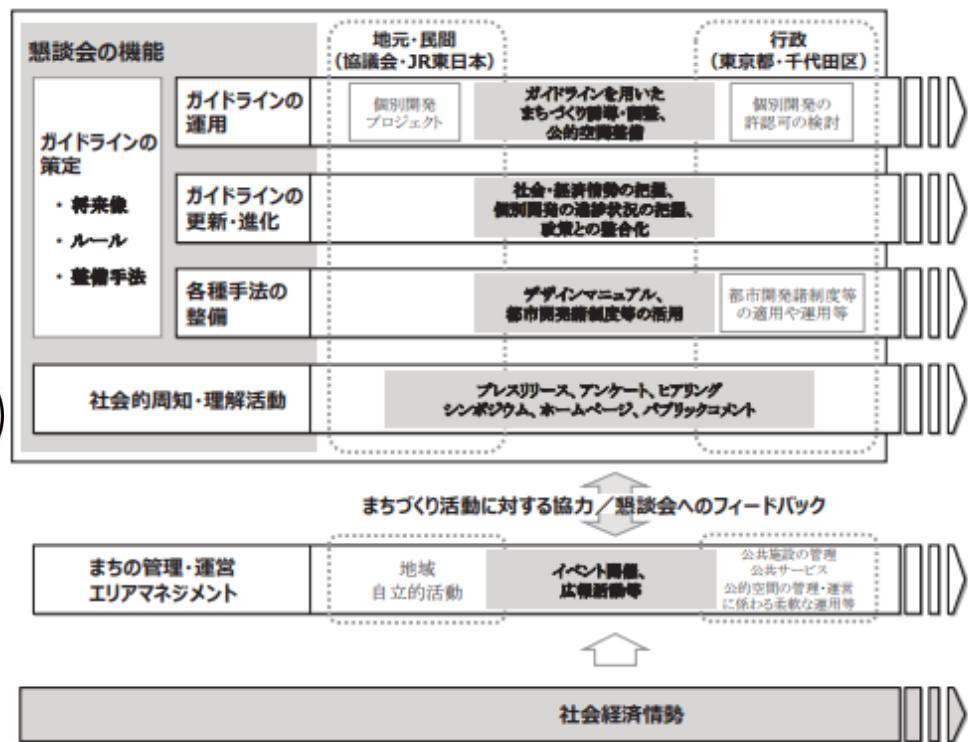
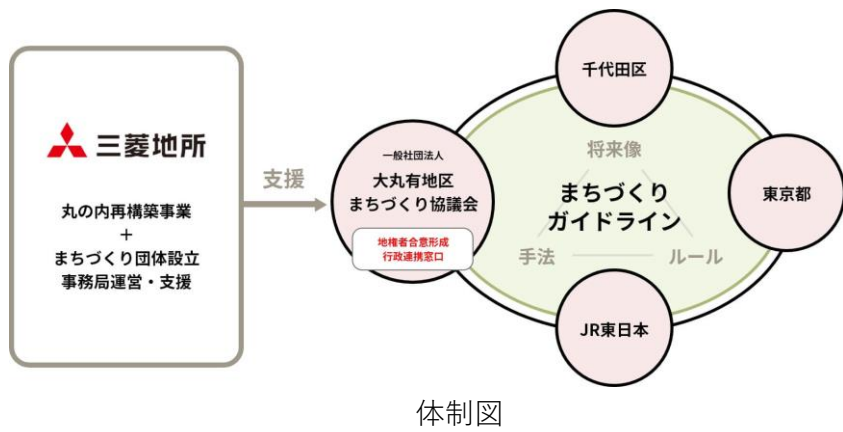
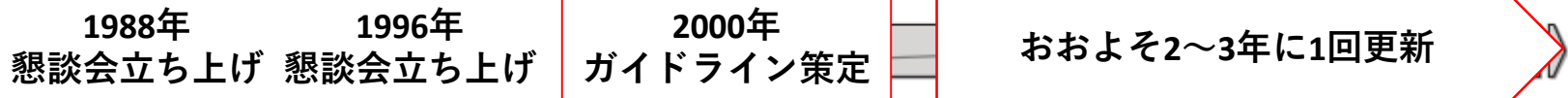
カミハチミライデザイン更新体制

②利活用ガイドラインの策定・定期的な見直し

- 行政と民間の連携によってガイドラインを策定し、公的空間の整備や地域内の連携等の指針として活用
- ガイドラインは時代の変化に応じてフレキシブルに更新（2～3年に1回程度見直し）

メンバー構成

行政（千代田区、東京都）、まちづくり協議会、JR東日本、三菱地所



懇談会によるまちづくりの推進（大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2020より引用）に加筆

②利活用ガイドラインの策定・定期的な見直し、④構成団体との連携窓口（情報発信、イベント企画など）、⑤周辺エリアとも連携が必要な課題等（交通、防災等）についての協議調整

2012年
実証実験

2014年
アカプラオープン

札幌駅前通

札幌駅前通 地区活性化 検討委員会

< 構成員 >

地権者、地域団体関係者、札幌市、北海道、商工会議所、警察、保健所、まち会社

< 役割 >

地域の環境美化、賑わいの創出、空間活用のあり方検討

札幌駅前通 地区活性化 委員会

(2014年～現在)

< 構成員 >

札幌駅前通地区活性化検討委員会と同じ

< 役割 >

地域の環境美化、賑わいの創出

アカプラ

広場活用 推進会議

(2014年～2016年)

< 構成員 >

周辺事業者、駅前通振興会、札幌市、まち会社

< 役割 >

活用に関する検討・調整、申請内容についての協議・助言、利用に関するアイデアの提供

広場運営 協議会

(2014年～現在)

< 構成員 >

周辺事業者、札幌市、地域関係者、まち会社

< 役割 >

業務報告、広場の管理運営上の問題点や改善に関する事項、施設の管理運営にかかるルール作成にかかる検討 等

※札幌駅前通には、上記以外に **札幌駅前通協議会**（地権者によるまちづくり推進）、**札幌駅前通地区防災協議会**（チ・カ・ホに隣接するビルや関係施設等による防災検討）、**札幌駅前通振興会**（ビルオーナーやテナントによる地域相互の親睦組織）が存在しており、すべての事務局を札幌駅前通まちづくり株式会社が担っている

①ビジョンの策定・継承・定期的な見直し、④構成団体との連携窓口（情報発信、イベント企画など）、⑤周辺エリアとも連携が必要な課題等（交通、防災等）についての協議調整

- 天神まちづくりガイドラインに基づき、まちへの集客につながる取組やアート・文化に関する取組に加えて、防災や交通、地域美化等の地域全体で取り組むべきことの窓口機能も果たしている。
- また、それらの取り組みについて会員や地域団体を巻き込みながら実施している。



天神クリーンデー



落書き消し隊

メンバー 構成

地域企業、金融関係者、
行政（国土交通省、福岡市）、
警察関係者、大学
等



天神合同防犯パトロール



天神まちづくり学科



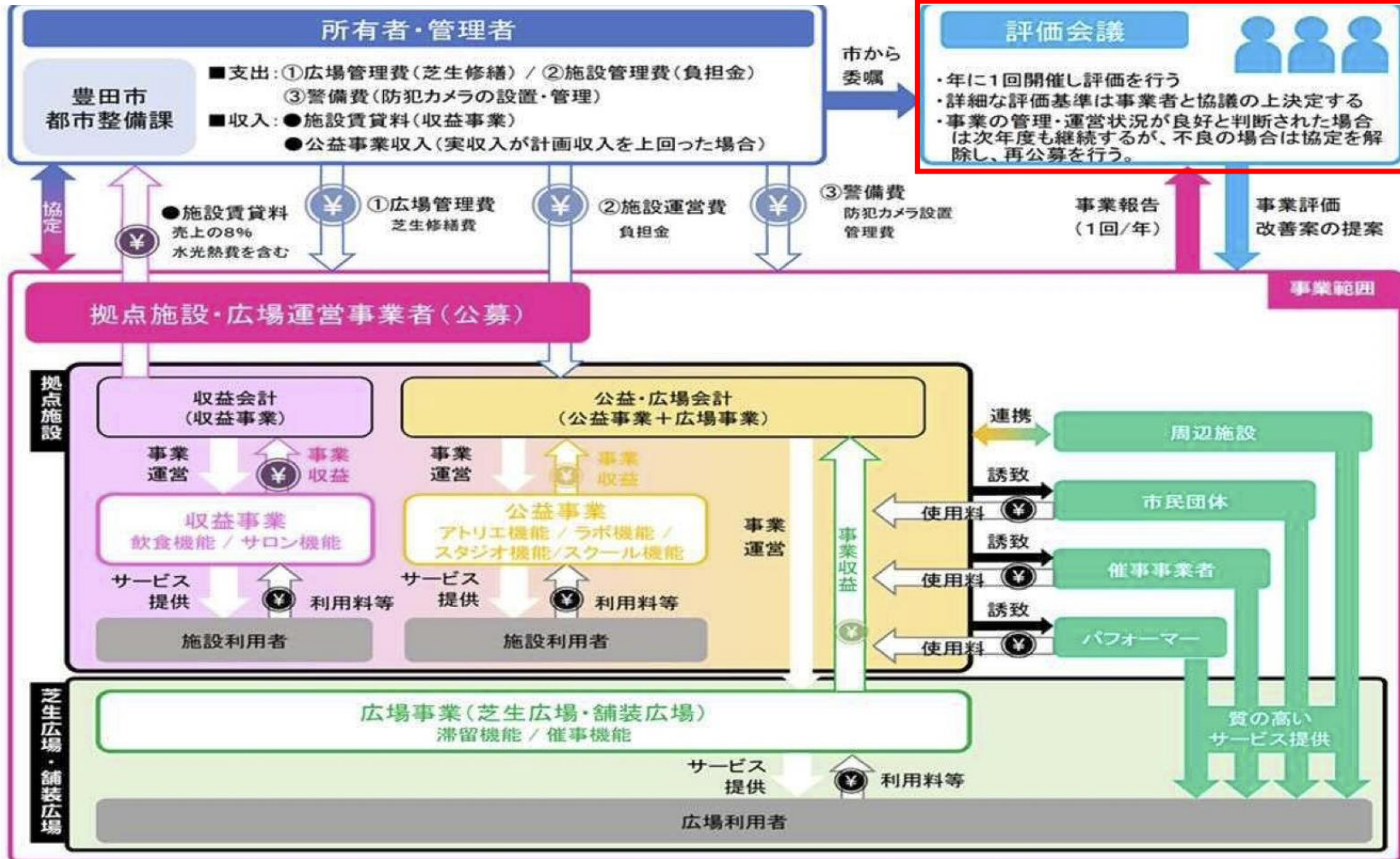
押しちゃりキャンペーン

- 学識経験者や地元エリマネ団体等からなる評価会議が運営事業者の取り組みについて年に1回評価・助言を行っている

メンバー
構成

地元エリマネ団体、学識経験者、行政（市）

評価
会議



評価項目

評価基準	
729点以上	大変優れている
648点以上	優れている
567点以上	目標を達成している
486点以上	目標達成に近づいている
405点以上	目標達成の可能性が低い

評価の結果「良好」と判断されれば、次年度も継続して同じ事業者が運営できる（何点以上で「良好」と判断されるかは不明）

1. 運営・管理状況評価

売上（収益性）、来場者数、広場使用回数、企画実施回数、スクール事業内容、露出度

2. アウトカム評価

滞留行動

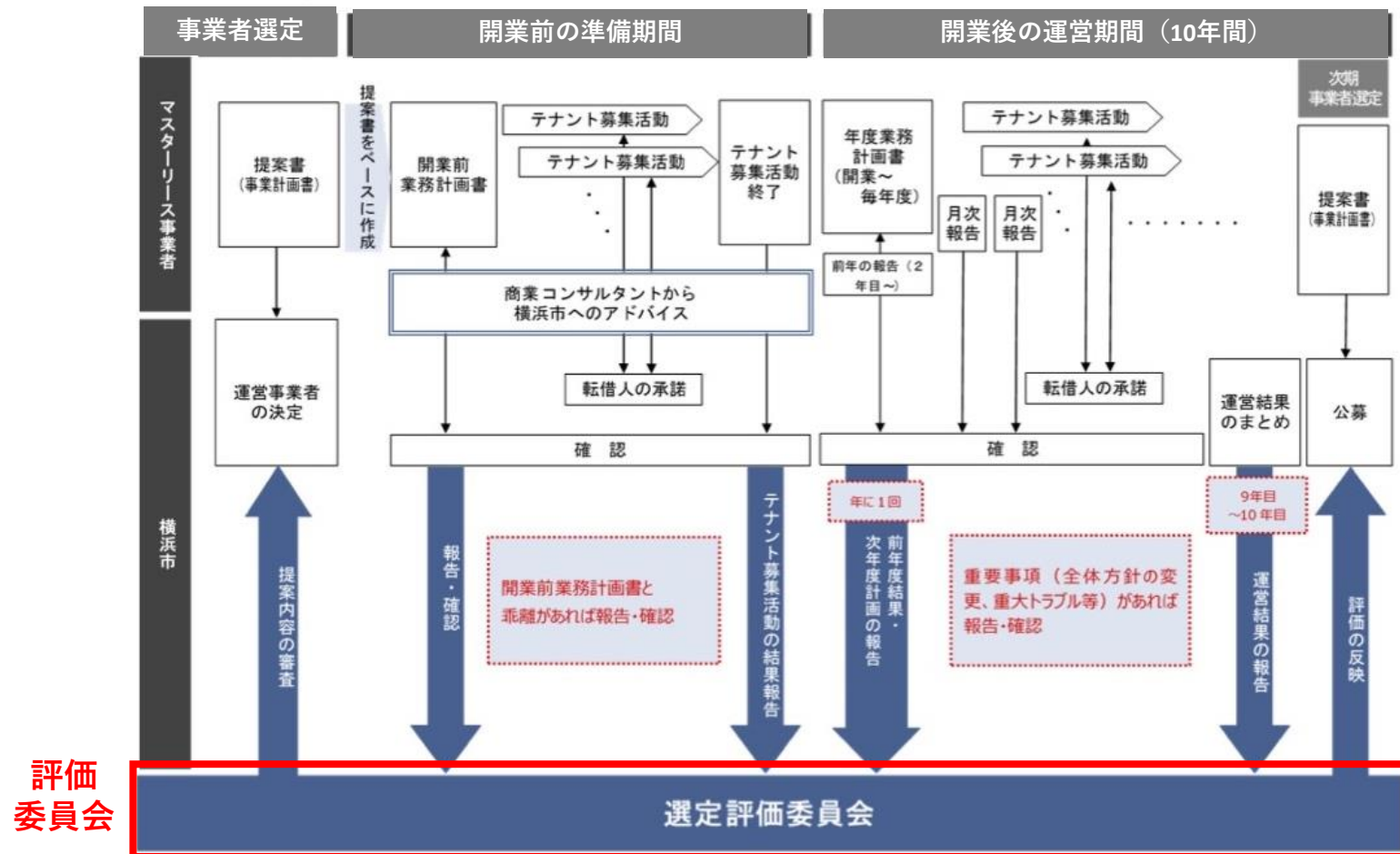
3. 施設ミッションの達成度評価

- ・ 世代、国籍を超えた多様な人々の集いと交流の場となること
- ・ 豊田ならではの「おもてなし」を体現する憩いの場となること
- ・ 市民の「やりたい」が生まれる自己実現の場となること
- ・ 街への愛着や新たな活動の担い手が育まれる場になること

- 学識経験者や地域関係者等からなる評価委員会が運営事業者の選定～開業前の事業計画～開業後の取り組みに至るまで評価・助言を行っている

メンバー構成

弁護士、商業関係者、金融関係者、不動産関係者、学識経験者



目指すべき姿のポーズ(アングル)

パース作成の意図

- 一体的利活用エリアの取組みについて、市民や関係者に広く周知し機運を高めていくため、**目指すべき姿を分かりやすく伝えるツール**としてパースを作成するもの
- 「一体的利活用の目指す姿」をもとに、魅力的でわかりやすいビジュアルを作成し、**より具体的なエリア価値向上への方向性・戦略**を打ち出す
- 一体的利活用エリア内の個々の公共空間が**目指す姿を描くのではなく、公共空間が一体的に利用されることで生まれるエリア全体の目指す姿**に焦点をあてる

<仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会 で示された「一体的利活用の目指す姿」>

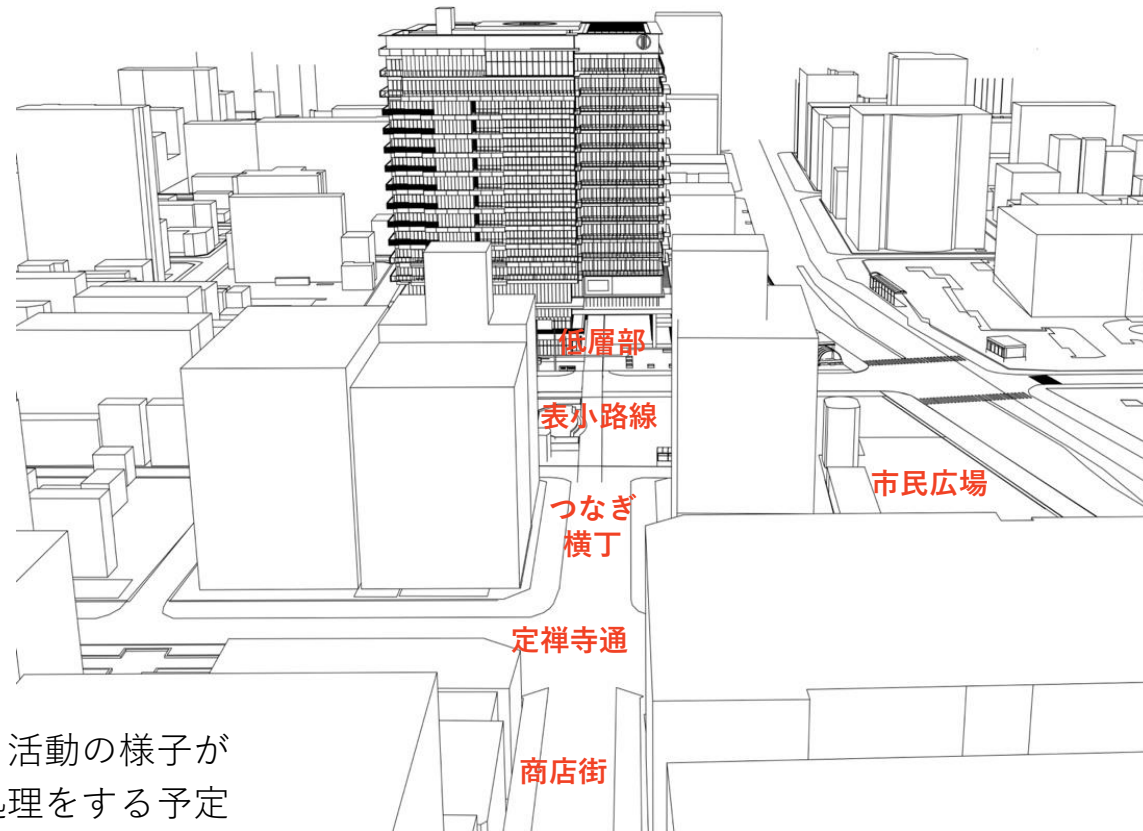
一体的利活用の
目指すべき姿

- ① 多様な主体が連携した**新たな価値の創造**や**地域課題の解決**により、**市民サービスの向上につながる空間を創出**する
- ② まちの賑わいに貢献するため、日常的に市民が集い、**交流とゆとりを楽しむ快適な空間を創出**する
- ③ 利用者にとって使いやすい環境を目指すため、**シームレスな空間づくりや手続きの簡素化**を図る
- ④ 公民連携の取組みにより、エリア一体での活動を推進・発信するなど、**周辺エリアと相互に賑わいを波及させることで、エリアの価値向上**につなげる

一番町四丁目商店街～定禅寺通～つなぎ横丁～市民広場～低層部（平日/休日）

<表現したい姿（案）>

- 一番町四丁目商店街から一体的利活用エリアまでの賑わいを意識した南北の軸線、一体的利活用エリア全体の様子を表現
- 一体的利活用エリアと周辺エリアとで人々が行き交い、賑わいが相互に波及している



※建物については、活動の様子が
見えるよう透過処理をする予定

市民広場～表小路線～低層部（休日）



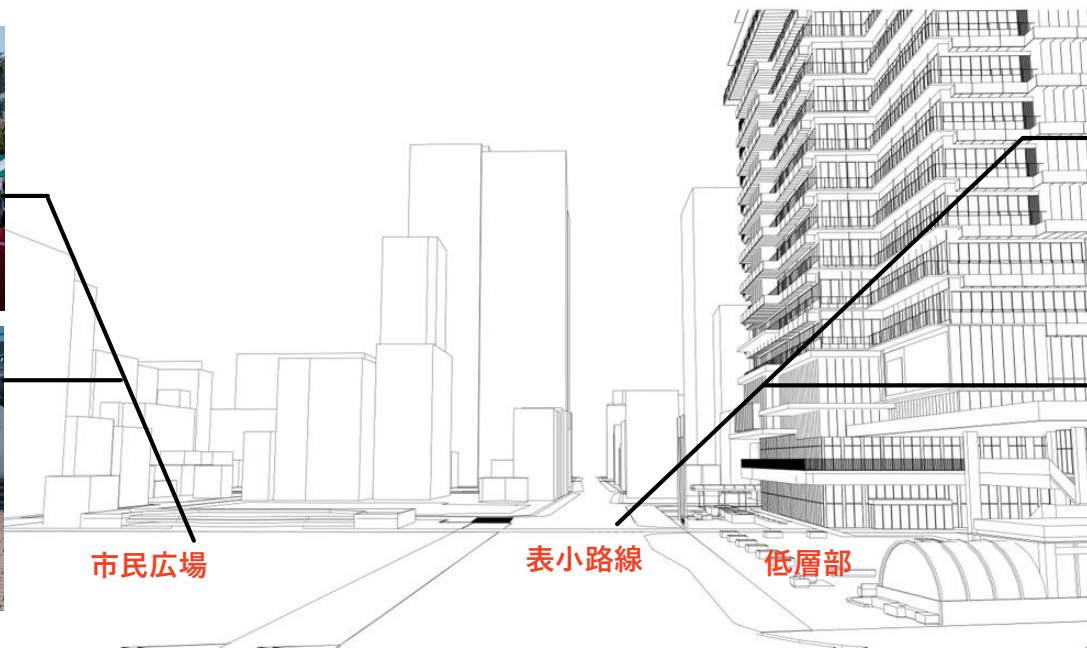
<表現したい姿（案）>

- 歩行者天国化した表小路線に椅子やテーブルが設置され、人々がくつろいでいる様子や、イベント空間の場として活用されている
- 市民広場～表小路線～低層部に人の移動の妨げになるものがなく、シームレスに利用されている

イメージ写真



イメージ写真

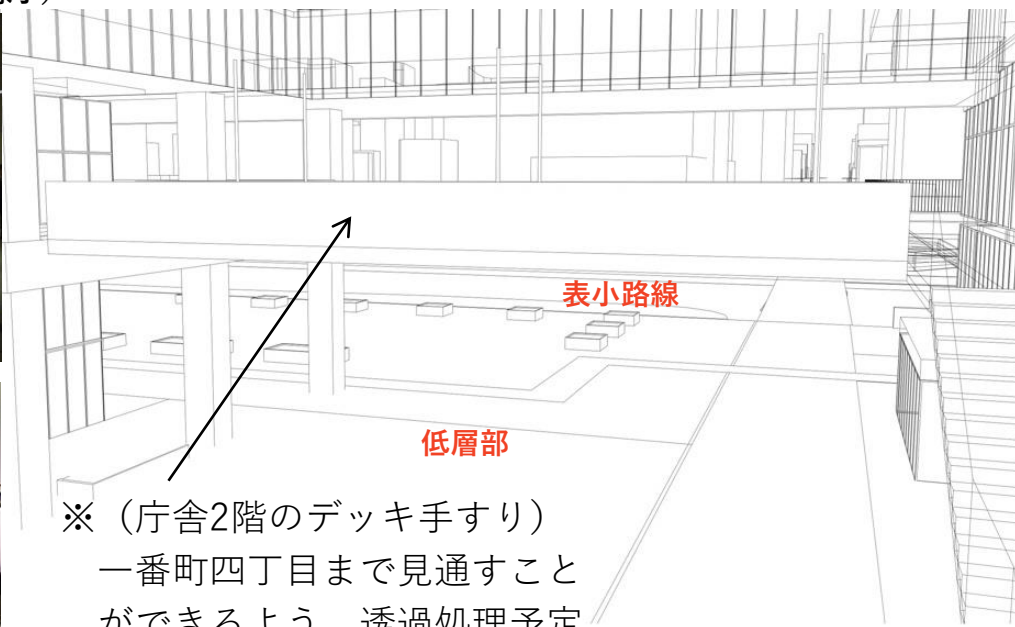


低層部～表小路線（平日/休日）

<表現したい姿（案）>

- 平日は低層部（屋根付き広場）で個人等による小規模イベントが実施され、市民が参加している
- 休日は一番町四丁目まで、にぎわいが連続している様子を表現

イメージ写真（札幌市チ・カ・ホの様子）



※（庁舎2階のデッキ手すり）
一番町四丁目まで見通すことができるよう、透過処理予定

イメージ写真（札幌市アカプラの様子）



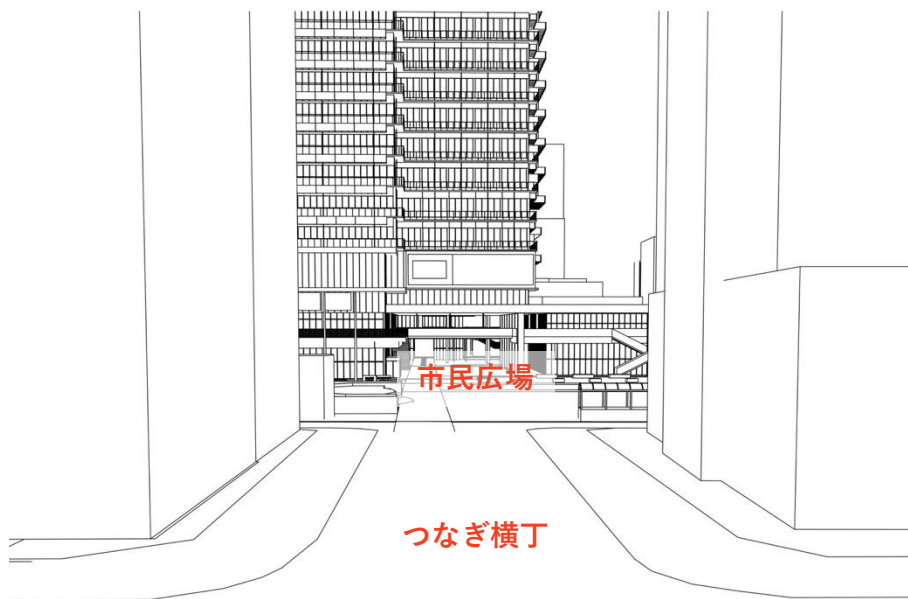
つなぎ横丁～市民広場（平日/休日）

<表現したい姿（案）>

- 広くなった歩道が利活用され、人々の滞在やにぎわいが生まれている様子
- 休日は歩行者天国化したつなぎ横丁の車道と歩道がシームレスに利用され、市民広場側と一体的な空間として活用されている



イメージ写真（昨年度社会実験の様子）



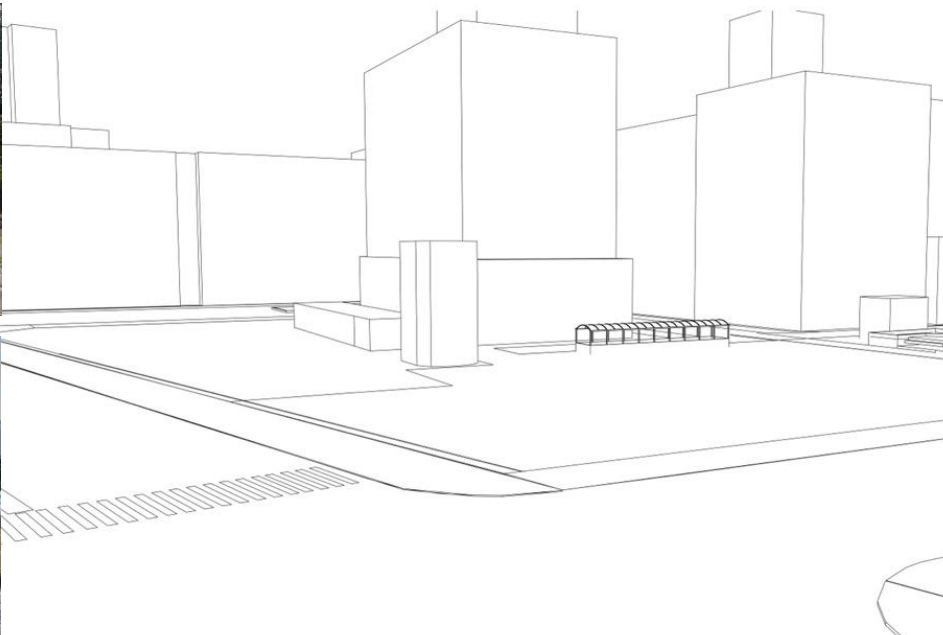
イメージ写真（今年度社会実験の様子）



市民広場（休日）



イメージ写真（今年度社会実験の様子）



<表現したい姿（案）>

- 既存イベントと新規イベントとの連携を表現
- 社会実験で好評だった、子どもや子育て世代向けのコンテンツや朝食キッチンカーマルシェが行われている

イメージ写真（既存イベントの様子）



ディスカッション

① 社会実験の成果と課題について

- ・ 開催報告をふまえた感想
- ・ 成果
- ・ 課題

② 協議組織、運営事業者、仙台市の役割

- ・ 協議組織：役割、構成員
- ・ 運営事業者：役割、安定財源の確保とアセットマネジメントとの関係性
- ・ 一体的利活用を支援する仕組み

③ パースについて

- ・ アンクル、盛り込みたいアクティビティ など