



せんだい洛中洛外図

せんだいリノベーションまちづくり計画

2016年3月
せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会

CONTENTS

00 はじめに

00-01 ようこそ！「せんだいリノベーションまちづくり」へ

01 「せんだいリノベーションまちづくり」とは？

- 01-01 公民連携型のまちづくり
- 01-02 プライベートマインドを持って取り組む仙台市職員
- 01-03 懐深い都市空間の醸成
- 01-04 せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会
- 01-05 家守会社の誕生
- 01-06 「せんだいリノベーションまちづくり計画」の位置づけ
- 01-07 行政の役割

02 仙台市の都市経営課題と現状

- 02-01 東北のダム機能の低下！！
- 02-02 2時間都市仙台 - 日本の中の仙台・東北の中の仙台 -
- 02-03 人口縮退時代の到来！！
- 02-04 支店経済都市『仙台』
- 02-05 オフィス空室率 -
- 02-06 - 空家率 -
- 02-07 不健康な宮城県人
- 02-08 学生の社会と断絶した居住スタイル
- 02-09 観光・交流人口・仙台らしさ

03 仙台ならではのライフスタイルと都市ビジョン

- 03-01 仙台の魅力
- 03-02 仙台都市圏だからこそそのライフスタイルを考える
- 03-03 都市ビジョン / Re-HealthCycling city SENDAI
- 03-04 都市ビジョンに向かって育つ「コンテンツ」「産業」「人材」
- 03-05 都市資源利活用 ⇒ 都市の楽しさを創造する場づくり

04 各エリアの都市資源とビジョン

04-01 都心部と鉄道沿線区域・都心周辺部

- 04-01-01 都心部と鉄道沿線区域・都心周辺部
- 04-01-02 中心部の都市資源とは？
- 04-01-03 公民連携で人材・コンテンツを育てる！！
- 04-01-04 コモンスペース / 共空間の創出
- 04-01-05 公共空間利活用 - P P P エージェント -
- 04-01-06 現在の仙台市の公共施設マネジメント
- 04-01-07 民間遊休不動産利活用 - 家守会社 -
- 04-01-08 地価MAP
- 04-01-09 『職』『育』『住』『遊』近接の女性が起業しやすいまちづくり
- 04-01-10 『せんだい洛中洛外図』

04-02 郊外エリア

- 04-02-01 郊外エリア
- 04-02-02 防災環境都市と空間資源利活用（産業政策）

04-03 中山間エリア

- 04-03-01 中山間エリア
- 04-03-02 森林資源を利活用し、循環型社会を築く（産業政策）

04-04 田園 + 災害危険区域エリア

- 04-04-01 田園 + 災害危険区域エリア
- 04-04-02 6次産業化とツーリズムによる交流人口の拡大

05 まとめ

- 05-01 仙台市都市圏の都市ビジョンと健全な都市経営
- 05-02 持続可能な集住圏をめざして
- 05-03 都市資源を利活用し、都市ビジョンを実現をしよう！！

06 「せんだいリノベーションまちづくり」の進め方

- 06-01 今後のスキーム
- 06-02 「せんだいリノベーションまちづくり実行委員会」の設立へ
- 06-03 せんだいリノベーションまちづくりと公民連携
- 06-04 リノベーションスクール
- 06-05 ネットワークづくり

00 はじめに



ようこそ！

「せんだいリノベーションまちづくり」へ

せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会 委員長

清水 義次 -Yoshitsugu Shimizu-

都市・地域再生プロデューサー / 株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役 / 一般社団法人公民連携事業機構代表理事

1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年株式会社アフタヌーンソサエティ設立。都市生活者の潜在意識の変化に根ざした建築のプロデュース、プロジェクトマネジメント、都市・地域再生プロデュースを行う。主なプロジェクトとして、北九州市小倉家守プロジェクト、岩手県紫波町オガールプロジェクトなど、民間のみならず公共の遊休不動産を活用しエリア価値を向上させるリノベーションまちづくり事業をプロデュースしている。

ようこそ！

「せんだいリノベーションまちづくり」へ

リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かして、新しい使い方をしてまちを変えることです。遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を組み合わせ、経済合理性の高いプロジェクトを興し、地域を活性化する。補助金に出来る限り頼らないことを原則としています。リノベーションまちづくりは民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う“民間主導の公民連携”が基本です。そして、リノベーションまちづくりが目指すのは、空きビル、空き店舗、空き家を解消することだけではなく、都市・地域経営課題を解決することです。

仙台でのリノベーションまちづくりは、一気に走り出しました。平成27年度(2015年度)「せんだいリノベーションまちづくり計画」を検討・策定している間に2つの家守会社ができ、さらに複数の家守会社が生まれて来る勢いです。家守会社は、まちを再生するキーパーソンのこと。志を持つ不動産オーナーと新たな起業者等の事業オーナーを繋ぎ、リノベーションまちづくりを牽引する役割を担います。家守会社の設立はきわめて大事な動



きです。民間不動産を活用した元気いっぱいの若手チームによるコーヒーハウスが、2015 年 12 月晩翠通りにオープンしました。小さい店ですがその中身は濃く、とてもセンスが良いものです。こういう新しい“まちのコンテンツ”が近隣エリアを変える強力な力になるのです。

家守会社による都心部のプロジェクトもすでに仕込みが終わり、2016 年夏オープン予定です。都心の小公園を活用する社会実験も 2016 年 5 月に開始されます。公共不動産を活用する本格的な取り組みの検討も 2016 年度早々から開始される見込みです。これらは、いずれも民間主導・公民連携のやり方で推進されています。

「せんだいリノベーションまちづくり計画」は、“絵に描いた餅”ではありません。民間プロジェクトにより計画が実現され始め、目に見え、手で触れるものになってきました。「せんだいリノベーションまちづくり」は走り出したのです。いくつもの都市でリノベーションまちづくりを進めていますが、あらゆることがこのスピード感で展開しているのは仙台市が初めてです。民間と行政の双方が連携して、この動きを慌てず焦らず 3～4 年間着実に積み上げて行けば、仙台市内のいくつものエリアが一步



ずつ変わり始めることはほぼ確実でしょう。

これまでは自分たちのまちに無関心で、まちづくりは誰かがやってくれるものと思っている人たちが多かったかもしれません。まちはみんなのものです。「せんだいリノベーションまちづくり計画」の内容を大事なことと受け止めてみませんか。みんなの力で仙台のまちを、これから生まれてくる子供たちが健康で幸せに暮らせるようにしていきましょう！

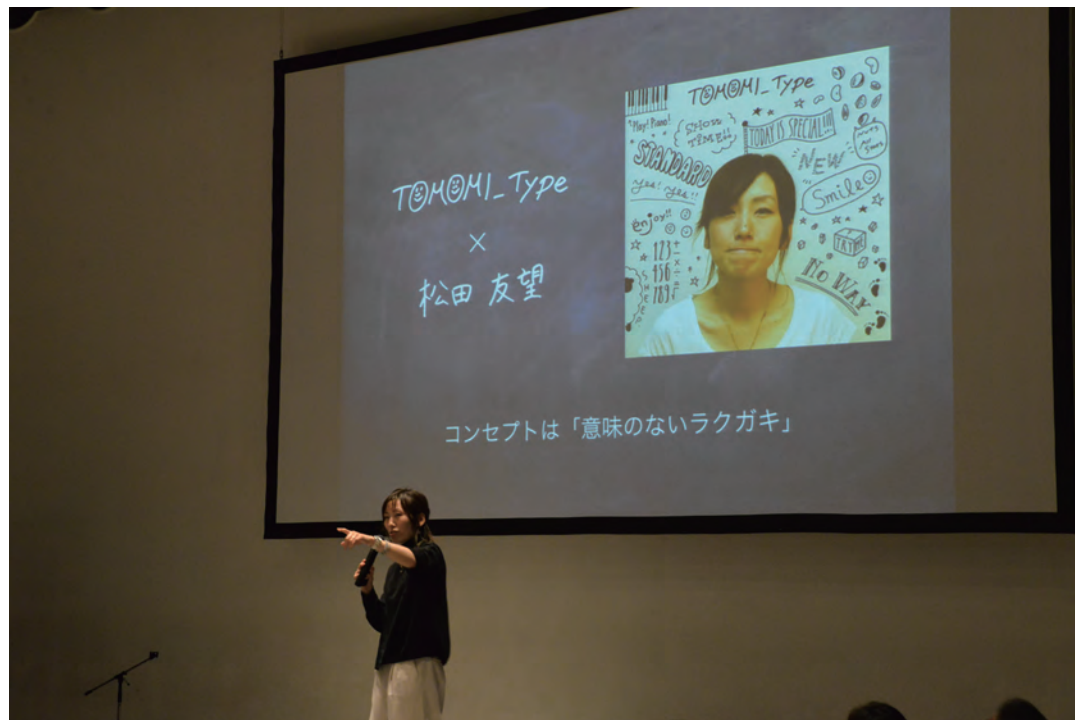
せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会

委員長 清水義次















01 「せんだいリノベーションまちづくり」とは？

せんだいリノベーションまちづくりに取り組み始めた 2015 年度、仙台市では、全 5 回の「せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会」を開催し、委員会では各々の委員が仙台に対する思いを自由に発言し、今後の仙台のまちづくりについて語り合ってきた。

従来型の委員会とは異なり、パブリックマインドを強く持ち、自ら率先して行動する「責任ある事業者市民」が中心となり進め、逆に仙台市職員はプライベートマインドを強く持つ公務員たちが自主的に参加してきた。

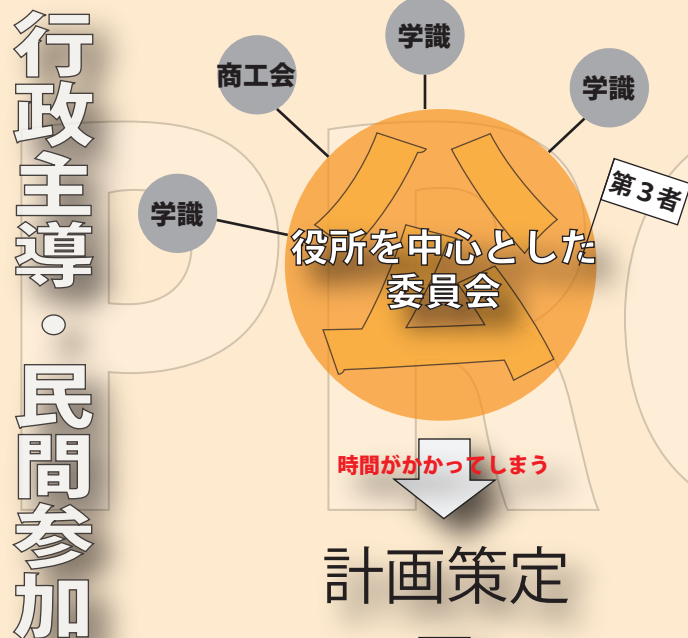
その結果、自主的に「公」と「民」とが連携し、委員会の中で 2 つの家守会社が立ち上がったのは全国初ではないだろうか。

これは「せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会」が計画ではなく、まちを変える「主人公」にスポットを当ててきたからだ。委員会はきっと、まちづくりを行う「主人公」にとって、自由な表現活動ができる、とても身近な「舞台」のような場だったはずだ。

もちろん、この舞台から生まれた「せんだいリノベーションまちづくり計画」は、今後、せんだいリノベーションまちづくりに主人公たちが共有し合う「ベンチマーク」となり、10 年後には仙台のまちを変えた「都市政策」と認知されるだろう。

民間主導・行政参加の「公民連携型まちづくり」

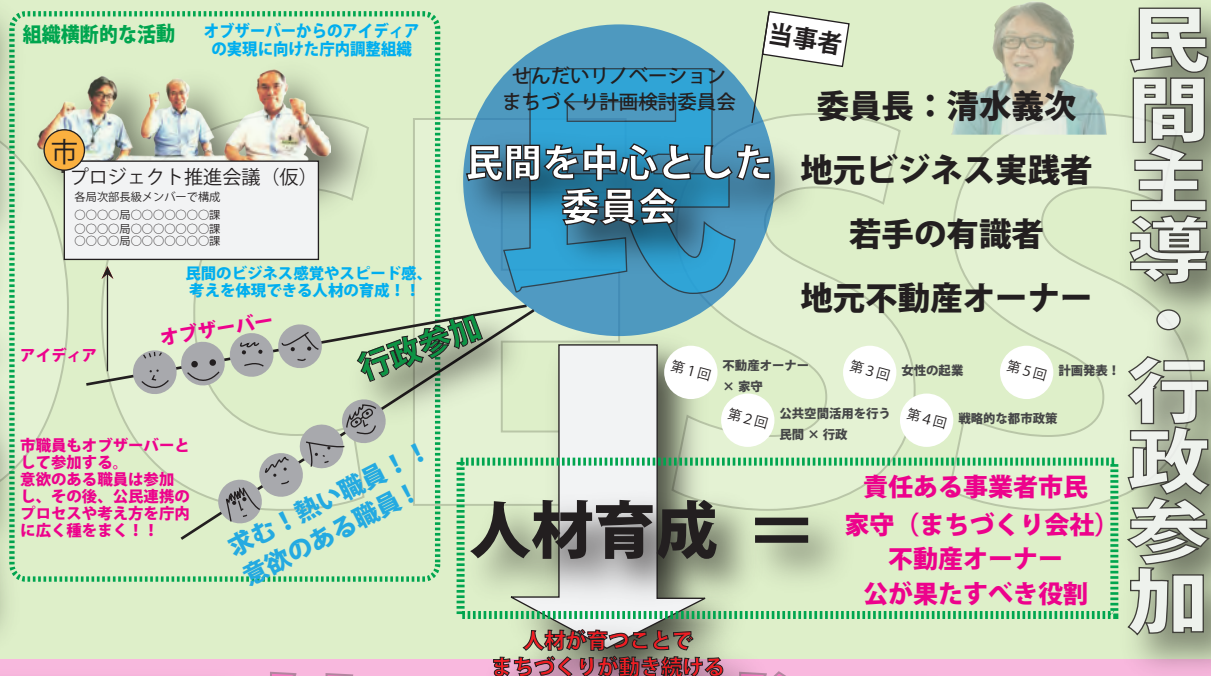
従来型



公民連携型

- 民間でやることは民間で計画し、補助金に頼らずに持続的に進める -

縦割りに横串



効果・成果

民間が動き出す？

効果・成果

“ 懐の深い都市空間の醸成 ”

“ エリア価値の向上 ”

“ 来街者の増加 ”

“ 回遊性の向上 ”

“ 開業率日本一に貢献 ”

“ 新規雇用の増加 ”

公民連携は『プロセス』に価値あり！！

行政主導・民間参加

民間主導・行政参加

- ・自らリスクをとって、まちづくりの主体となれる「責任ある事業者市民」が委員となる！
- ・「責任ある事業者市民」が、「エリアの価値を高める事業」を行うよう育てていく！
- ・委員会でできた計画は従来の計画とは異なり、「民間主導・行政参加」で生まれた公民が共有し合う「今後のまちづくりのベンチマーク」である！

仙台市職員の積極的な参加

毎回の委員会に市職員が約 60 名が参加

せんだい
リノベーション
まちづくり計画
検討委員会

9月9日
始動!!

概要 役所主体⇒民間主体の委員会へ

民間による委員会
市長・次長
アイデアを出せる民間人・ビジネス実践者
パブリックマインドを持った不動産オーナー
実事業化を理解した若手有識者
オブザーバー
若手の仙台市職員

民間がしたいまちづくりを
民間が計画する場

公共空間も遊休不動産も空地も全て都市資源!!
全部全部、使いこなせ!!

まちにダイブせよ!!

公民連携型まちづくり
民間の想いにダイブ!!

写真：北九州家守構想とリノベーションスクールの様子

し続ける組織を目指します。
↑
プロジェクト
↑
アイデア
↑
仙台市は

局長、次長の
『トキメキのまちづくり』
庁内調整は我々に任せろ!!
若手職員の熱い気持ち、受け止めます!!

驚異の
A
庁内発信力!!

プロジェクト推進会議（仮）

- 01 仙台の面白いを育てる『場』
- 02 民間の想いをかたちにする『場』
- 03 公務員のアイデアも実現する『場』

『民間の想い、丸ごと受け止めた!』

時代は変わった!
人口減少、縮退時代のまちづくりと公務員の在り方を考えられる人!
規制と立ち向かえ!
公務員もアイデアを絞り出す!

集まれ!!
仙台市若手職員!!

仙台市役所で委員会に参加する行政職員を募るためのフライヤー

例えば、中心部だったら

定禅寺通り

子育て

公園
西公園

都市の賑わいを膨らませる

青葉通り

起業

まちづくり会社が、遊休不動産や公共空間を利活用し、
コンテンツを生み出していくことで
懐に深い都市空間の醸成

- ・歩いて楽しいまちづくり
- ・都市の楽しさを創造するまちづくり

第1 9/9 wed 「不動産オーナーと家守」

委員長：清水義次：株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

委員：竹内 昌義：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 教授
大沼 正寛：東北工業大学ライフデザイン学部安全安心生活デザイン学科 准教授
馬場 正尊：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 准教授
福屋 粧子：東北工業大学工学部建築学科 准教授

委員：氏家 滉一：株式会社都市設計 取締役ブランディングディレクター
高野裕之：高野建設株式会社 代表取締役副社長
笹本直裕：studio niko
小野寺信介：有限会社オノック 代表取締役
氏家正裕：株式会社仙台協立 代表取締役
猪股正之：仙台バス株式会社 代表取締役
菅原貴博：仙台大家の会 現地世話人

第2 10/7 wed 「公共空間利活用」

委員長：清水義次：株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

委員：竹内 昌義：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 教授
大沼 正寛：東北工業大学ライフデザイン学部安全安心生活デザイン学科 准教授
馬場 正尊：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 准教授
福屋 粧子：東北工業大学工学部建築学科 准教授

委員：氏家 滉一：株式会社都市設計 取締役ブランディングディレクター
木村真介：上杉商事 / 公益社団法人 定禅寺ストリートジャズフェスティバル協会 渉外部会統括
豊嶋純一：特定非営利活動法人都市デザインワークス
武藤政寿：公益社団法人定禅寺ストリートジャズフェスティバル協会 副実行委員長 / VC PlannigWorks 代表
山口昌浩：株式会社スノーピーク

第3 11/4 wed 「女性起業とまちづくり」

委員長：清水義次：株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

委員：竹内 昌義：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 教授
福屋 粧子：東北工業大学工学部建築学科 准教授
嶋田 洋平：株式会社北九州家守舎 代表取締役

委員：樹 美千子：株式会社 地球の恵 代表
稲葉 雅子：株式会社たびむすび、株式会社ゆいネット 代表取締役
岩間 友希：株式会社伊達の家守舎 代表取締役
齋藤 由布子：一般社団法人 IkiZen 代表理事 / 管理栄養士
佐藤 あさみ：一級建築士事務所 アーバンスケープ、東北芸術工科大学

第4 12/20 sun 「戦略的都市政策と公民連携」

委員長：清水義次：株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

委員：竹内 昌義：東北芸術工科大学 建築・環境デザイン学科 教授
大沼 正寛：東北工業大学 ライフデザイン学部 安全安心生活デザイン学科 准教授
福屋 粧子：東北工業大学 工学部 建築学科 准教授
本江 正茂：東北大学大学院工学研究科 都市・建築学専攻 准教授

委員：氏家 滉一：株式会社都市設計、株式会社伊達の家守舎
榊原 進：特定非営利活動法人都市デザインワークス 代表理事
天野 元：仙台市まちづくり政策局政策企画部 部長
網野 禎昭：法政大学デザイン工学部建築学科 教授
小野田 泰明：東北大学大学院工学研究科 都市・建築学専攻 教授

第5 1/6 wed 「せんだいリノベーションまちづくり計画（案）の発表」

委員長：清水義次：株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役

委員：竹内 昌義：東北芸術工科大学 建築・環境デザイン学科 教授
大沼 正寛：東北工業大学 ライフデザイン学部 安全安心生活デザイン学科 准教授
馬場 正尊：東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科 准教授
福屋 粧子：東北工業大学 工学部 建築学科 准教授

発表：特定非営利活動法人都市デザインワークス
株式会社伊達の家守舎
株式会社仙南家守舎
猪股正之：仙台バス株式会社 代表取締役

『せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会』
の中から2つの家守会社が設立された。

株式会社 伊達の家守舎



伊達の家守舎

仙台の空間を、中も外も。

リノベーション×人×コンテンツの力で
杜の都を、ビジネスとして面白く。
3つが組んで出来上がる伊達の家守舎です。

MEMBER

伊達の家守舎のひと

仙台の魅力を知ったうえで、なんかもったいない！という気持ちを共有
仙台の場とコンテンツを掛け合わせて、お金を落とす仕組みを考えられるチーム



岩間 友希
President



氏家 滉一
Branding Director



小野寺 信介
Developer



世木 直裕
Advisor

株式会社 仙南家守舎



松田 友望
Tomomi Matsuda

1984年 岩手県盛岡市生まれ。東北工業大学デザイン工学科卒業。高野建設株式会社映像事業部ルミグラフィ フォトグラファー兼グラフィックデザイナー/TOMOMI_Type (個人でのイラストレーター業) 楽器販売業、飲食店勤務、ウェディング映像制作会社を経て、2015年高野建設株式会社映像事業部入社。2015年個人でのイラストレーター業を開始。企業カATALOGのイラスト、ライブペインティングなどを行っている。

高野 裕之
Hiroyuki Takano

1980年 宮城県仙台市生まれ。東北学院大学教養学部卒業。高野建設株式会社代表取締役副社長/ルミグラフィクリエイティブディレクター/株式会社ミトカン取締役 東京で広告制作プロダクション勤務後、株式会社橋本店へ勤務。2008年高野建設株式会社へ入社。2015年高野建設映像事業部ルミグラフィとドローン研究&開発のインフラメンテナンス部を設立。

洞口 苗子
Naeko Horaguchi

1987年 神奈川県藤沢市生まれ。法政大学大学院修士課程デザイン工学研究科建築学専攻渡邊真理研究室にて、石巻市牡鹿半島の震災復興計画に携わる。修士論文では、現地調査・ヒアリングを通して被災低平地復興提案「地につく建築」-石巻市萩浜における震災復興提案-にて、大江宏賞を受賞。修了後、宮城県へ1ターン。2013年 有限会社都市建築設計集団/UAPPへ入社。一級建築士。東北の古民家や蔵等の資源・風土や地域の人材を活用すべく、「地域に生きる建築家」を目指している。

「せんだいリノベーションまちづくり計画」の位置づけ

-Sendai Renovation City Management Plan-

敷地に価値なし、
エリアに価値あり

『せんだいリノベーションまちづくり』はプロセスデザインが全て

行政主導の民間参加 ⇄ 民間主導の行政参加

行政主導の構想・計画

基本構想

基本計画

【平成23年度～平成32年度】
4つの「重点政策」& 4つの「経営方針」

震災復興計画

【平成23年度～平成27年度】

政策重点化方針2020

【平成28年度～平成32年度】

新実施計画

【平成28年度～平成30年度】

重点的な取り組み

戦略プロジェクト

ストック活用型都市再生推進事業
道路空間利活用推進事業
東部地域移転跡地活用検討

行政は自ら予算化し、民間主導のまちづくり計画に参加・連携する

仙台市に平成28年度新設される「市街地整備調整課」は事務局・窓口になり、公民連携事業の要として機能する。「市街地整備調整課」の担当職員は各タスクフォースから出たアイデアの実現に向け、積極果敢に動き、庁内を調整する。

公民連携 市街地整備調整課

民間主導の構想・計画の動きに合わせて
担当職員が行政側で政策化・事業化する

新実施計画になるよう行政側は動く

民間主導の構想・計画

せんだいリノベーションまちづくり計画

【平成27年度末 仙台市へ提言】

実施体制【平成28年度～平成32年度】

-タスクフォース制で推進する協議会の組織-

せんだいリノベーション まちづくり実行委員会

- TF1: 不動産オーナーと家守
- TF2: 公共空間・公共施設活用と PPP エージェント
- TF3: 仙台コンテンツ(レジャー・食・ツーリズム)の振興
- TF4: 仙台東部地区のまちづくり(PPP エージェント)
- TF5: 住宅地の空き家活用と循環型社会構築

家守・PPPエージェント・山守・
田守・不動産オーナー

自らオウンスリスクをとって、事業を行い、稼ぎ、そして、まちに
活性化に再投資できる民間企業が協議会のメンバーとなる。
以上のような、パブリックマインドを持った民間企業育成の場。

対話履歴

- 2015.10.07 政策重点化方針2020(中間案) 仙台市発表
- 2016.01.06 せんだいリノベーションまちづくり計画(案)
せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会発表
- 2016.01.08 政策重点化方針2020 仙台市発表
- 2016.03.00 せんだいリノベーションまちづくり計画
せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会発表

行政職員がやること

公共空間・公共施設の利活用を公民連携事業で推進する

①「公」と「民」が議論するフラットテーブル

組織のチカラ

「せんだいリノベーションまちづくり実行委員会」への参加

「公」と「民」が共にチームをつくり事業計画を作り上げる「せんだい家守講座」の開催

「公」と「民」の議論を深め、行政の公民連携事業における弾力的な制度運用と規制緩和

2016 年度、仙台市に市街地整備調整課を新設し、「公民連携事業」の窓口として、機能する

②行政職員の公民連携の知識の習得

個のチカラ

2016 年度、職員 3 名が「公民連携プロフェッショナルスクール」を受講し、公民連携の知識の習得

③「責任ある事業者市民」の発掘

個と組織の変化

「まちにダイブ！！」し、まちの変化を過敏に感じ取り、地域の資源を見つけ出す

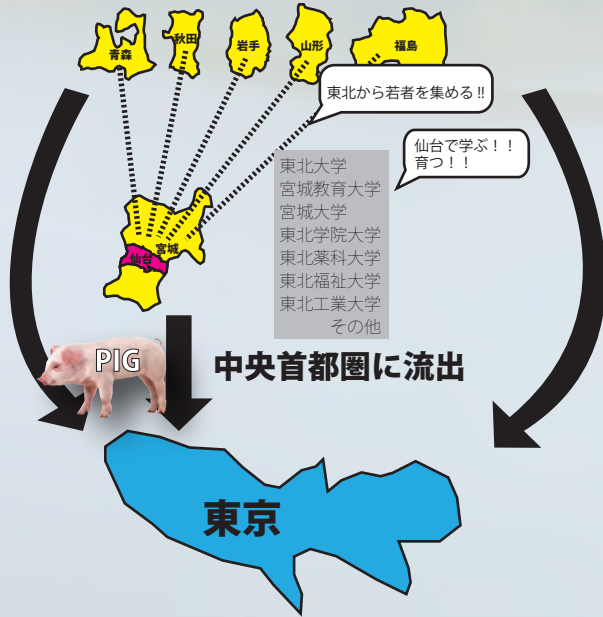
02 仙台市の都市経営課題と現状

東日本大震災から5年が経過した。仙台では震災で被害を受ける一方で、復興への動きが活発化すると震災復興特需により、震災前までに課題となっていた人口減少や空室率など、多くの課題が見えにくくなり、解決したかのように一見みえる。

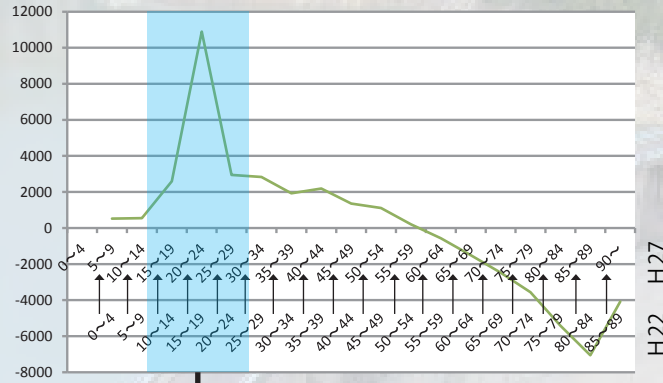
しかし、まちの中には多くの課題がある。仙台の人口ダム機能は年々低下し、仙台で学んだ学生が中央首都圏に人材が流出しつづけることで、仙台だけでなく、東北全体に影響を与えつつある。

「せんだいリノベーションまちづくり」は単にまちに賑わいをつくるのではなく、まちの都市経営課題を把握し、解決していくことが狙いである。

都市経営課題



仙台市の人口コーホート

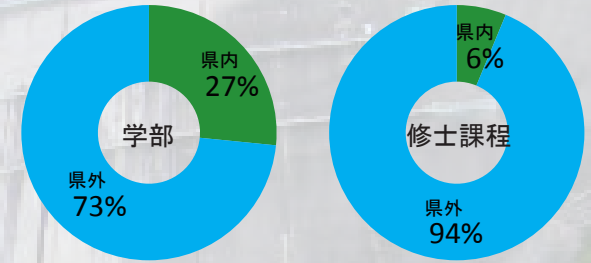


大学入学世代の人口が増大
卒業すると減少する。

卒業後の就職先

東北大学

卒業時就職状況（H26 年度卒業生）

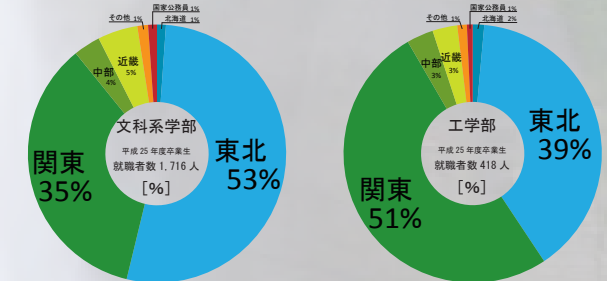


学部生 569 人、大学院生 1,196 人は県外流出

宮城から学生の 9 割を流出

東北学院大学

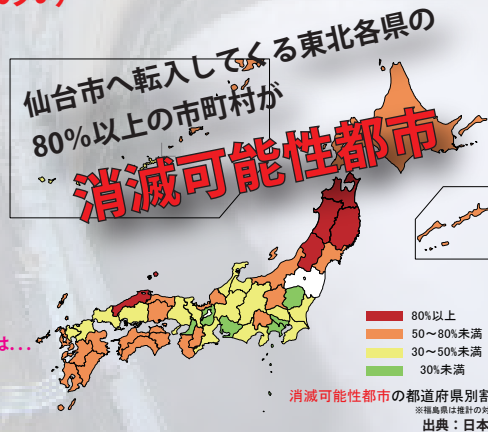
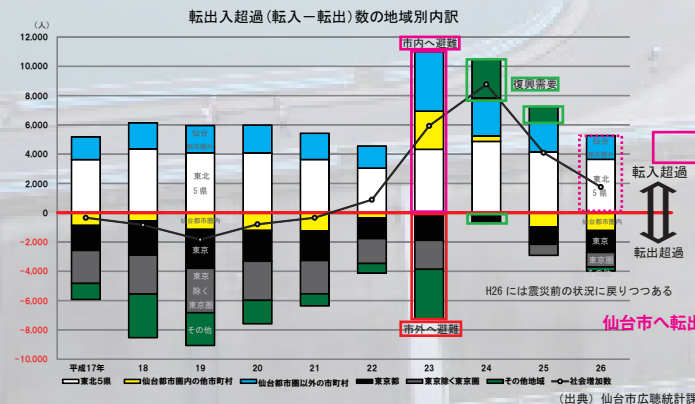
卒業時就職状況（H25 年度卒業生）



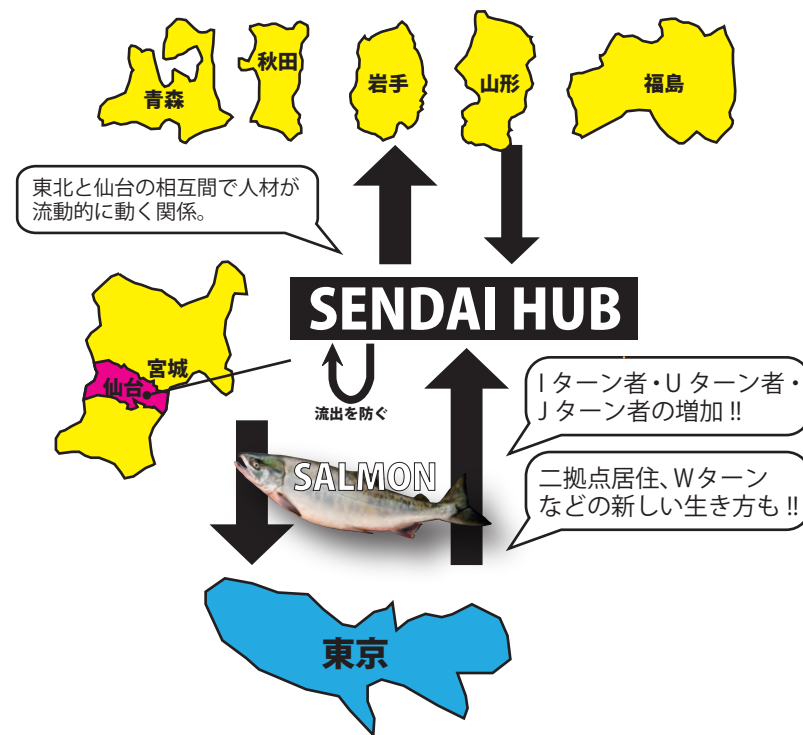
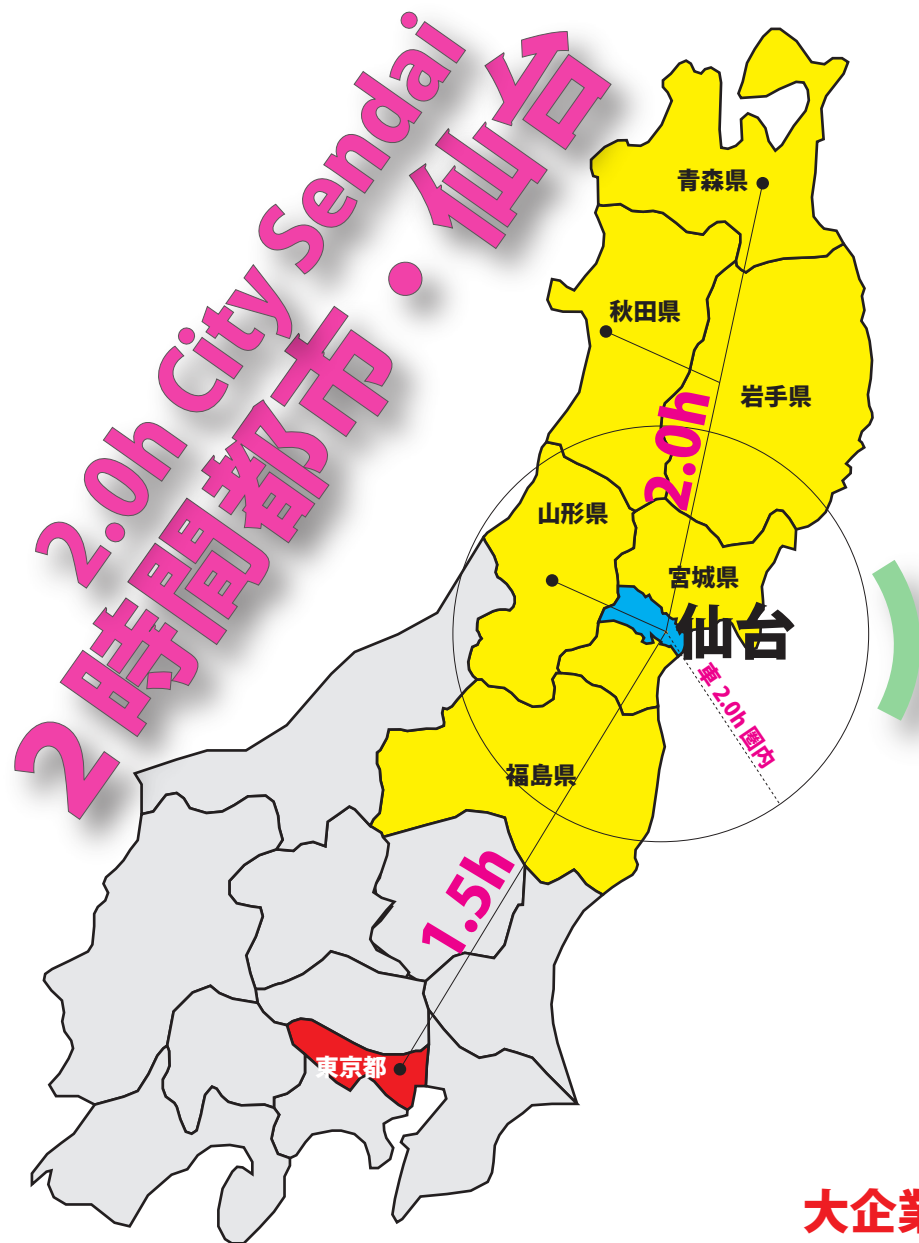
東北内に就職者 1,068 人、東北外への就職者 1,066 人

東北から学生の半数を流出

転入超過は、ほぼ東北地方内部からのみ



日本の中の仙台、東北の中の仙台



2 時間都市・仙台をハブにした新しい働き方



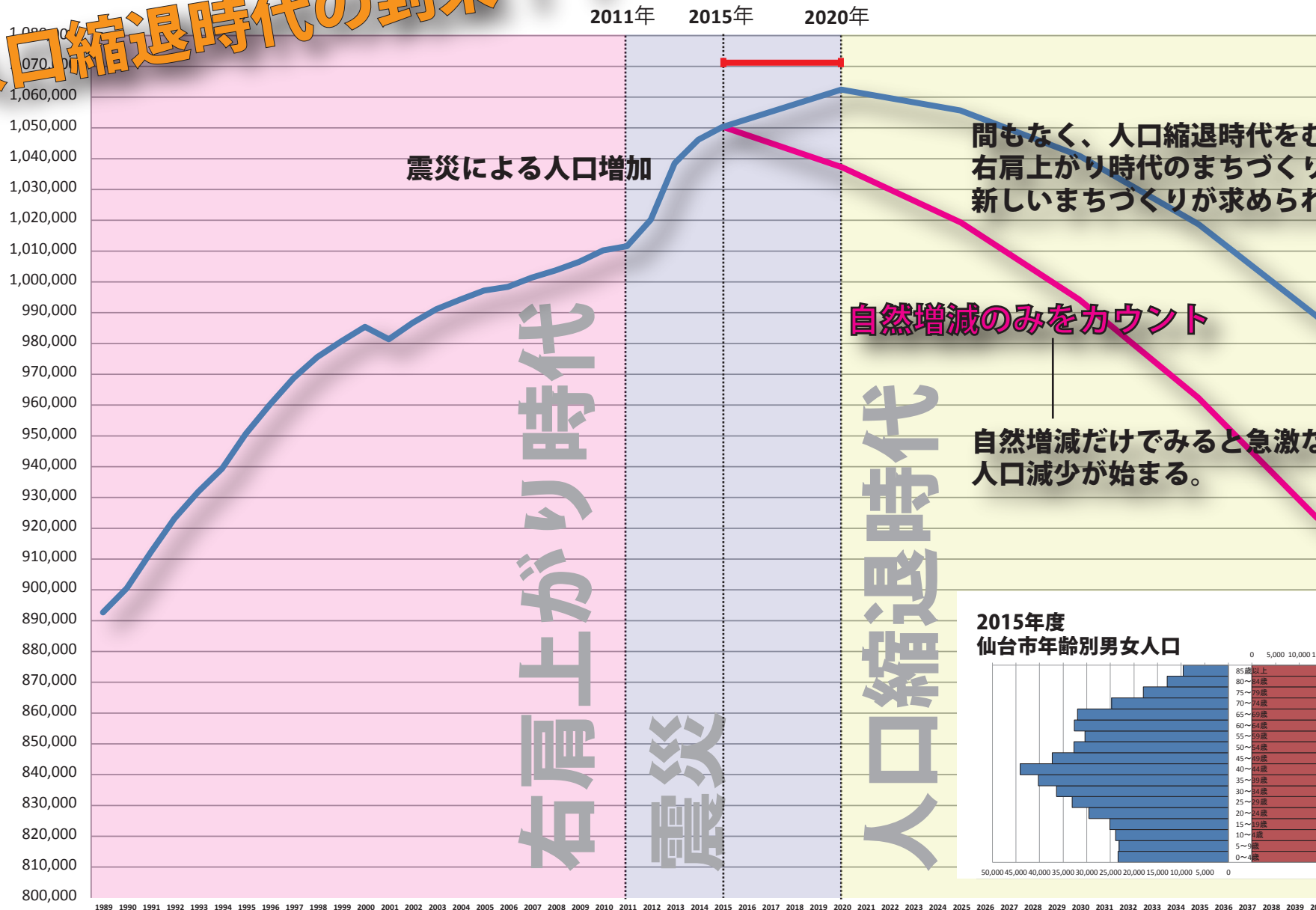
2 拠点居住 W ターン

を『育てる』ための教育！！

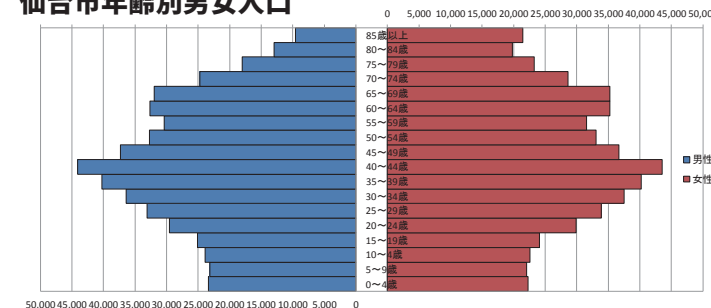
減点主義 ⇨ 加点主義の教育へ

大企業・公務員を推奨する教育 ⇨ 放浪や小商いなど
自立する人間をつくる教育

人口縮退時代の到来！！



2015年度
仙台市年齢別男女人口

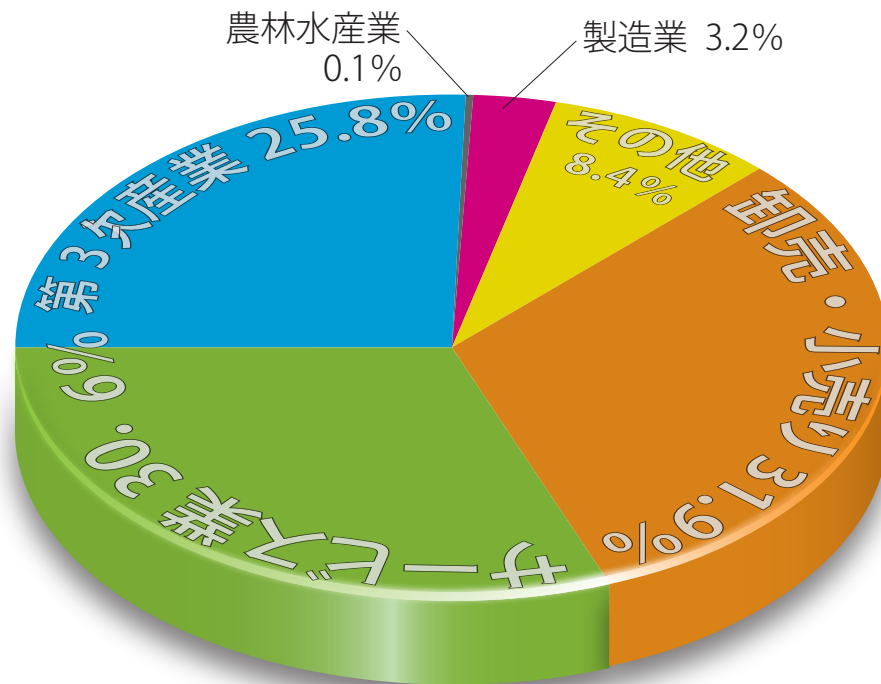


出典：国立社会保障・人口問題研究所 H27.3データ

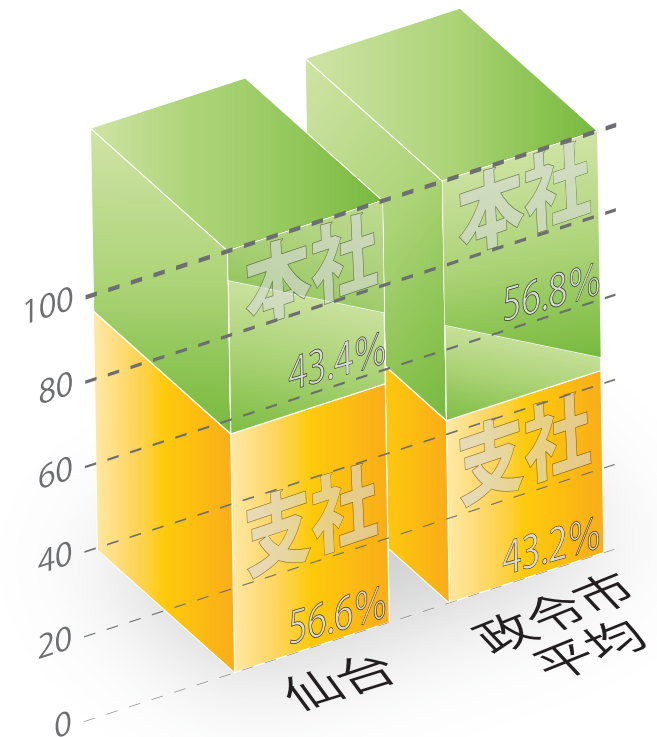
支店経済都市『仙台』

- ・サービス業、卸売業の割合が高く、製造業等の割合が低い**消費型都市**といった特徴があり、**長期的に安定的で自立した産業構造への変革が課題** → **自立的な産業構造**
- ・他の地方中枢都市と比較して、**他県に本店を持つ支店の割合が高く、外部依存型の経済構造** → **支店経済都市**

仙台市の産業構造

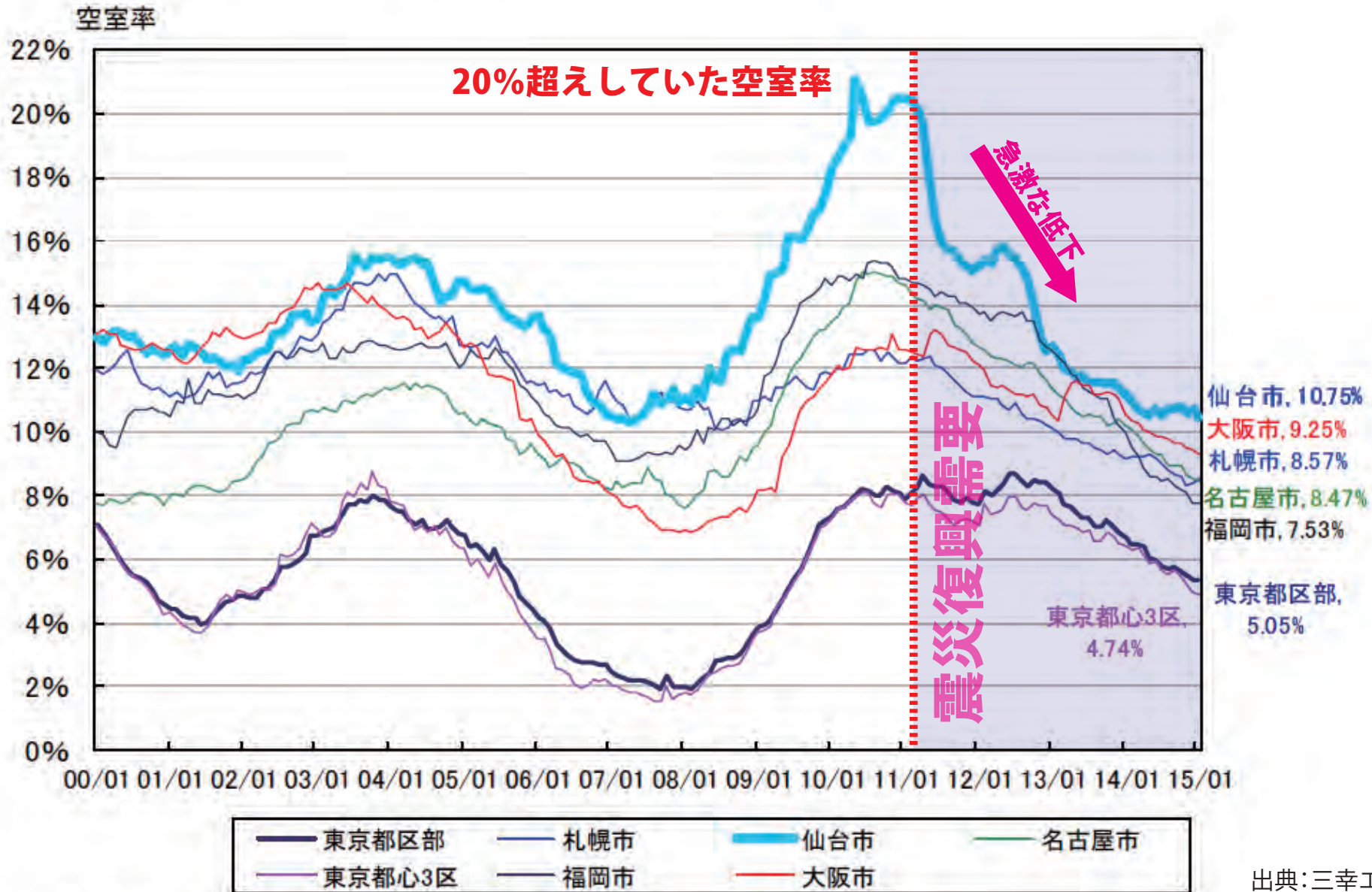


仙台市の支社比率



資料:「平成18年事業所・企業統計調査」

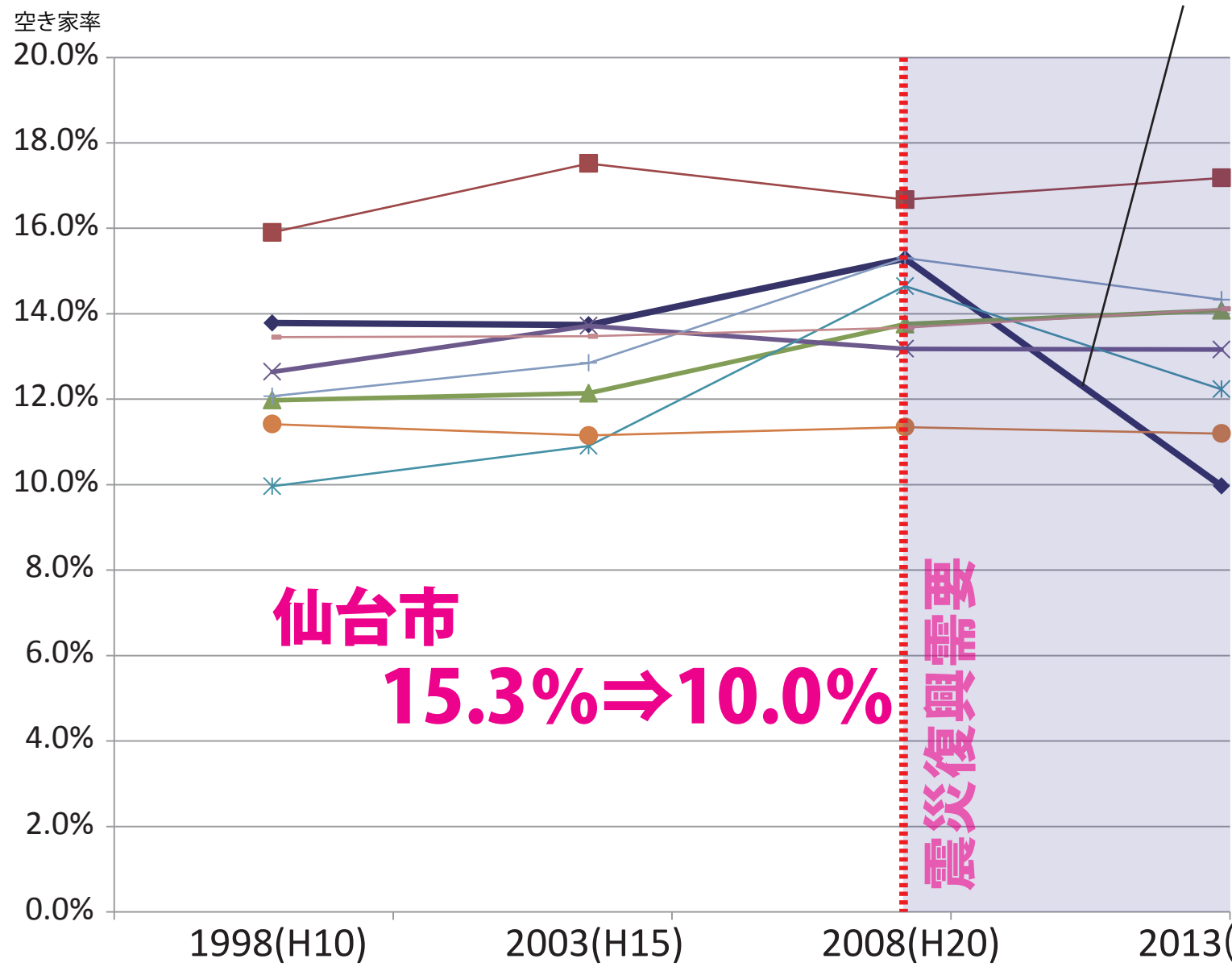
仙台市のオフィス空室率



出典:三幸エステート

仙台市の空家率

仙台市は震災以降復興特需や
みなし仮設等で大幅な減少!!



- 仙台市
- 大阪市
- 福岡市
- 札幌市
- 名古屋市
- 広島市
- 東京都特別区部
- 北九州市

仙台市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	457,640	63,080	13.8%
15	495,880	68,120	13.7%
20	530,660	81,130	15.3%
25	562,030	56,030	10.0%
大阪市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	1,338,400	212,890	15.9%
15	1,458,050	255,400	17.5%
20	1,530,580	255,170	16.7%
25	1,634,120	280,740	17.2%
北九州市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	821,730	98,430	12.0%
15	879,940	106,810	12.1%
20	985,370	135,560	13.8%
25	1,009,600	142,160	14.1%
札幌市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	972,290	122,900	12.6%
15	1,054,360	144,620	13.7%
20	1,117,700	147,320	13.2%
25	1,274,480	167,730	13.2%
名古屋市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	972,290	122,900	12.6%
15	1,054,360	144,620	13.7%
20	1,117,700	147,320	13.2%
25	1,274,480	167,730	13.2%
福岡市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	619,660	61,740	10.0%
15	703,300	76,700	10.9%
20	797,030	116,750	14.6%
25	854,040	104,470	12.2%
東京都特別区部			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	4,009,460	457,820	11.4%
15	4,407,080	491,450	11.2%
20	4,801,080	544,760	11.3%
25	5,246,470	587,320	11.2%
北九州市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	436,560	52,690	12.1%
15	468,150	60,140	12.8%
20	489,430	74,910	15.3%
25	496,630	71,160	14.3%
広島市			
年度	全体数	空家数	空き家率
10	494,580	66,530	13.5%
15	537,520	72,420	13.5%
20	577,190	78,920	13.7%
25	591,070	83,410	14.1%

不健康な宮城県人！！

将来、不健康な市民を支える医療・介護・福祉費の義務的経費（扶助費）がかかる。

1. **メタボ率** メタボリック症候群と予備群の県民割合
6年連続！！
宮城県 **ワースト2位**

2. **歩かない県**
宮城県 **ワースト1位**

3. **飲酒率**
宮城県 **ワースト8位**

4. **肥満率**
宮城県 **ワースト9位**

5. **喫煙率**
宮城県 **ワースト9位**

扶助費の増大！！ 都市経営上、とても不健全！！

該当者・予備軍 全国ワースト2位

「メタボ県」
返上します

県、「健民会議」来月設立
メタボリック症候群に該当するか、予備軍に当たる県民の割合が全国の都道府県で最下位レベルにあるのを受け、県は2月9日、市町村や企業、関係団体と健康づくりに取り組む「スマートみやぎ健民会議」を設立する。
2013年度の特定健診結果によると、内臓脂肪型肥満の腹囲基準（男性85センチ以上、女性90センチ以上）に加え、脂質異常、高血圧、高血糖のうちの二つ以上が当てはまる該当者と、一つが当てはまる予備軍が県民に占める割合は29・5％。全国平均を3・4割も上回り、47都道府県のうち沖縄県に次いでワースト2位だった。ワースト2位は08年度から6年連続という。
該当者や予備軍が多い理由として、県

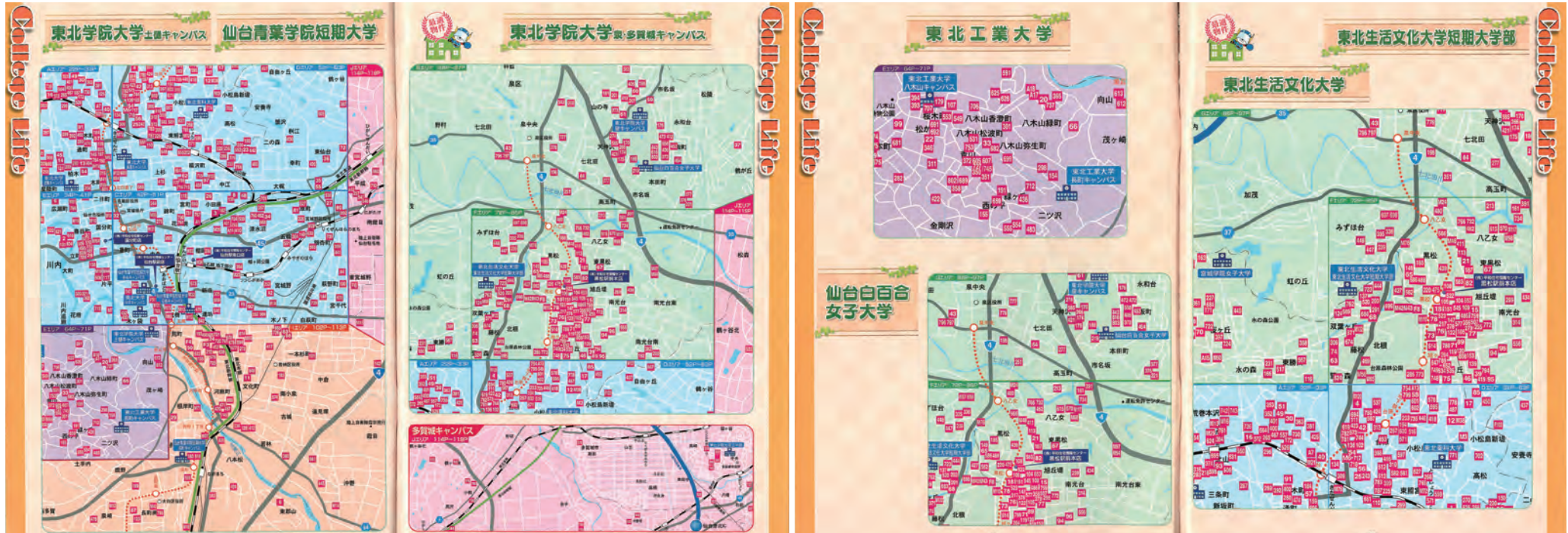
HPや 実情周知 生活改善促す
講演会

は生活習慣の問題を挙げる。国の06～12年の国民健康・栄養調査では歩かない人全国1位、飲酒者8位、肥満者と喫煙者9位と、特に男性でワースト上位に入る項目が多かった。塩分摂取量は男女とも全国平均を上回った。
メタボリック症候群は心筋梗塞や脳卒中といった心疾患や脳血管疾患のリスクを高める。県民の死因は、がん心疾患が1、2位で全国と傾向は同じだが、全国は3位が肺炎なのにに対し宮城は脳血管疾患が入る。
健民会議の設立はこうした実情を県民に周知し、一人一人に健康づくりを意識してもらおうのが狙い。ホームページ（HP）や情報誌での発信や講演会開催に加え、会員となる市町村や企業、関係団体を公募。歩く時間を増やすことなどで適正体重を保つといった意識の浸透を図る。
9日には県庁講堂で設立記念講演会を開く。健民会議会長の村井嘉浩知事が取り組みを宣言し、東北大学大学院医学系研究科の辻一郎教授と元ベガルタ仙台の千葉直樹さんが講演する。
入場無料だが、事前の申し込みが必要。連絡先は県健康推進課022（211）2623。

平成28年1月31日 河北新報

学生の社会と断絶した居住スタイル

学生が大学の周辺にしか住まない！



出典：『理想のライフスタイル応援マガジン仙台版 賃貸情報ナビ太郎』

大学の郊外移転（高校も含む）



賃料の安い大学周辺に住む学生がほとんど。



大学と自宅間の往復のみになり、まちから学生が消える。
学生や若者が憧れる住みたいまち（エリア）がなく、選ぶ理由が『大学が近いから』

仙台の観光はグルメだけしか、おせていない!!



出典：『るるぶ情報版東北⑥仙台松島宮城 '16』

03 仙台ならではのライフスタイルと都市ビジョン

仙台市の持つ魅力として、車で1時間圏内の場所に多様な魅力があることが挙げられる。

山、海、そして美しい田園風景が都心のすぐそばにあり、それらを満喫できる機会に恵まれている。

このような魅力にあふれた仙台は、「山」「田園」「海」「美しい公共空間」に囲まれたストレスレスなスローライフを実現できる唯一の100万人都市として、大きな可能性を持っている。

もっともっと、この可能性を引き出すために、「Healthy lifestyle/ 健康的な都市生活」、「Local Recycling economy/ 地域循環型経済」を切り口に、これまでの仙台では活かされていなかった都市資源を利活用することで、新しいコンテンツを生み出し、東北を活かす魅力的都市になるべく、仙台そのものをリノベーションすることが、『せんだいリノベーションまちづくり計画』のビジョンである。

仙台の魅力とは？ 仙台市を含む仙台都市圏には魅力がたくさん！！

① 「山」「田園」「海」が都心から近い

東京では考えられない生活ができる
仕事上がりにスキー・温泉などに行ける

仕事上がりに
非日常空間へ GO!!



スキー



温泉



釣り



カヤック



登山



ウォーキング



サーフィン

② 仙台都市圏には「豊富な自然資源」がある

世界三大漁場・三陸も近く、田園も近いので、食が美味しい
山の恵みもあり、木材が多く眠っている



三角油揚げ



ずんだ餅



せり



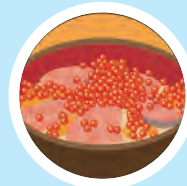
ほや



牛タン



うに



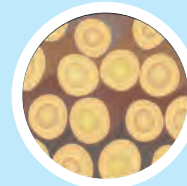
はらこ飯



牡蠣



農作物



木材



**「山」「田園」「海」「美しい公共空間」に囲まれた
ストレスレスなスローライフを実現できる100万人都市**

〔仙台らしい都市生活を楽しむためのヴィジョン〕

Re-HealthCycling city

〔健康的な都市生活〕

〔地域循環型経済〕

Healthy Lifestyle × Local Recycling Economy

「健康」と「循環型社会」をテーマにもう一度、仙台の暮らしを再構築し、都市ヴィジョンを共有し、仙台らしい新しいライフスタイルを創り出すためのキーワード（造語）

Healthy Lifestyle

〔健康的な都市生活〕

人々が都市の楽しさを満喫しながら、健康的な都市生活を過ごすことで、医療・介護・福祉の扶助費等の経費を削減し、安定した都市経営を目指す

医療費
介護費
福祉費



Local Recycling Economy

〔地域循環型経済〕

エネルギーや木材、食料などを地域外から輸入するキャッシュアウト型経済から脱却し、地域内で循環する地域循環型経済を仙台都市圏で構築し、安定した都市経営を目指す



【健康的な都市生活】

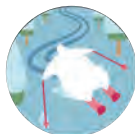
【地域循環型経済】

仙台市 Healthy Lifestyle × Local Recycling Economy

ふたつを切り口に出来るだけ多くのコンテンツ・産業・人材を育てよう！

楽

レジャー（趣味系）コンテンツにより、仙台の暮らしを楽しく・健康に



スキー



温泉



釣り



カヤック



登山



ウォーキング



サーフィン

食

食のコンテンツにより、仙台の暮らしを美味しく・健康に



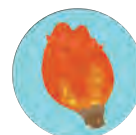
三角油揚げ



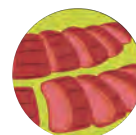
ずんだ餅



せり



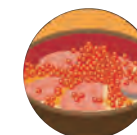
ほや



牛タン



うに



はらこ飯



牡蠣



農作物

循

豊富な森林資源を活かし、循環型社会をつくり、健康な住環境に



木材



ペレット

旅

仙台の豊富な食と自然資源を生かした、『中長期型ツーリズム』の展開

住みよいまちならではの特質を生かした中長期滞在



森林エコツーリズム



林家
ゲストハウス



ジビエ



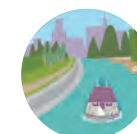
山菜



アグリツーリズム



ペスカツーリズム



VISION

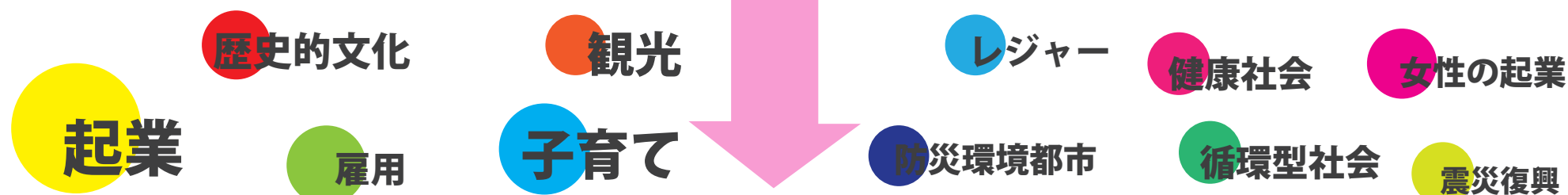
自然に囲まれた大都市・仙台がいかにして
『東北を活かす魅力的都市』になるか？

How to

仙台の『都市資源』を再評価してリノベーション

II

遊休不動産：空家・空地 公共空間：道路・公園・公共施設 低未利用地：駐車場
自然資源：森林・広瀬川・堀・田園・海 文化資源：旧街道・伝統工芸



新しいコンテンツ・人材・産業を育て、場を創出する

都市の楽しさを創造
する場をつくる！

チャレンジ出来る環境
生き生きとした子育て環境
生き生きとした雇用の場

楽しんだり、遊んだり、安らいだりする場
人々の欲求を満たす場
美味しい食を満たす場

04 各エリアの都市資源とビジョン

「都心部と鉄道沿線区域・都心周辺部」「郊外エリア」「中山間エリア」「田園＋災害危険区域エリア」、仙台のそれぞれのエリアの都市資源・自然資源の利活用を進め、これからの仙台を担う新しいコンテンツと人材を同時に生み出していく。

中山間エリア

郊外エリア

都心部と鉄道沿線区域・
都心周辺部エリア

災害危険区域 + 田園エリア

中山間エリア

『山守』による自然資源の利活用

荒れ果てた山林の維持管理費はどのくらい？

皆伐林業 → 自伐林業の推進

= 林業 + 山村文化

臨機応変な販売先対応

原木市場・製材所・チップ業者・
バイオマス集積場

森林の多目的

林産物・森林エコツアー・
林屋民宿・猟・焼畑

6次産業化

山守

皆伐林業による
山津波

防災環境都市・仙台

山が荒れれば収入減、森づくりが生命線
水源涵養力、生物多様性

TOURISM
森林エコツアー
林家民宿
森の幸クルメ

EMPLOYEE

自伐林業による雇用の拡大

ENERGY
ペレット
バイオマス

WOOD

地場木材の利用
新築・リノベーション利用

防災環境都市・仙台

自律的な住環境整備

防災環境都市の実現

森林資源
太陽光

郊外エリア

家守
PPP

高齢化（独居老人）
空家問題
団地問題
交通弱者

都心部エリア

『遊休不動産』『遊休公共不動産』の利活用
『家守』『PPP エージェント』の育成

FOOD

田守
田園エリア

『田守』による、利活用と
6次産業化 + ツーリズム

TOURISM

TOURISM

広大な災害危険区域と貞山運河、
海水浴、これらが連携した仙台の観光拠点

6次産業
TOURISM

災害危険区域

膨大な公共用地を PPP により
ツーリズム開発

PPP

貞山運河

貞山運河は日本一長い運河で、
岩沼市（阿武隈川）から石巻市
（北上川）までを繋ぐ運河である。
仙台の災害危険区域をツーリズム
として拠点整備し、ここを中心に
都市と都市を舟運で繋ぐ観光ビジ
ネスも考えられる。

中心部の都市資源をみなおす!!



定禅寺通りのグリーンベルト



西公園

都市資源01

シンボルストリート

駅前シンボル

都市公園

都市資源02

遊休不動産

低未利用地

青葉通り・定禅寺通り

ペDESTリアンデッキ

錦町公園・西公園など

国分町・肴町公園エリア

コインパーキング

国家戦略特区
との連携



国分町・肴町公園エリア
(遊休不動産利活用)
委員会の中から生まれたパブリックマインドをもつ
不動産オーナー



肴町公園

大学

歩いて楽しいまちづくり
都市の楽しさを創造するまちづくり



勾当台公園
錦町公園
市民広場



凡例
駐車場
利活用が考えられる道路
公園



青葉通りの地下空間



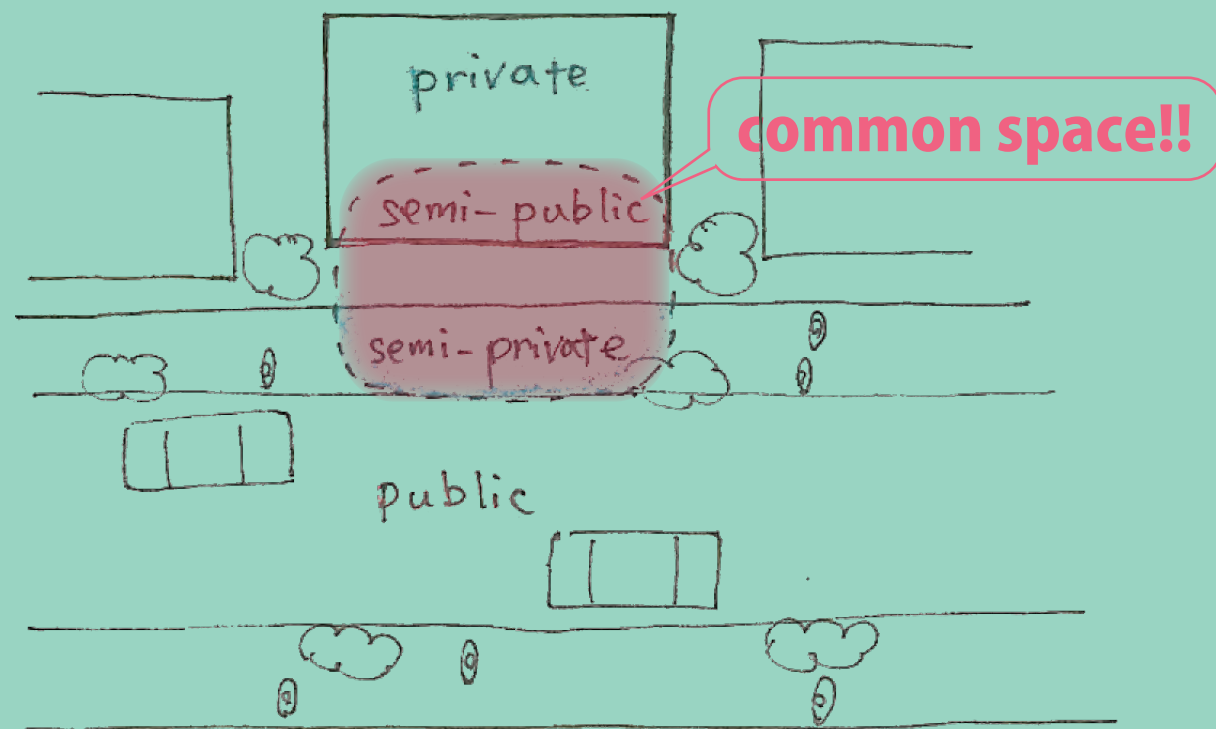
ペDESTリアンデッキ

人材育成・コンテンツづくりのための土壌づくり



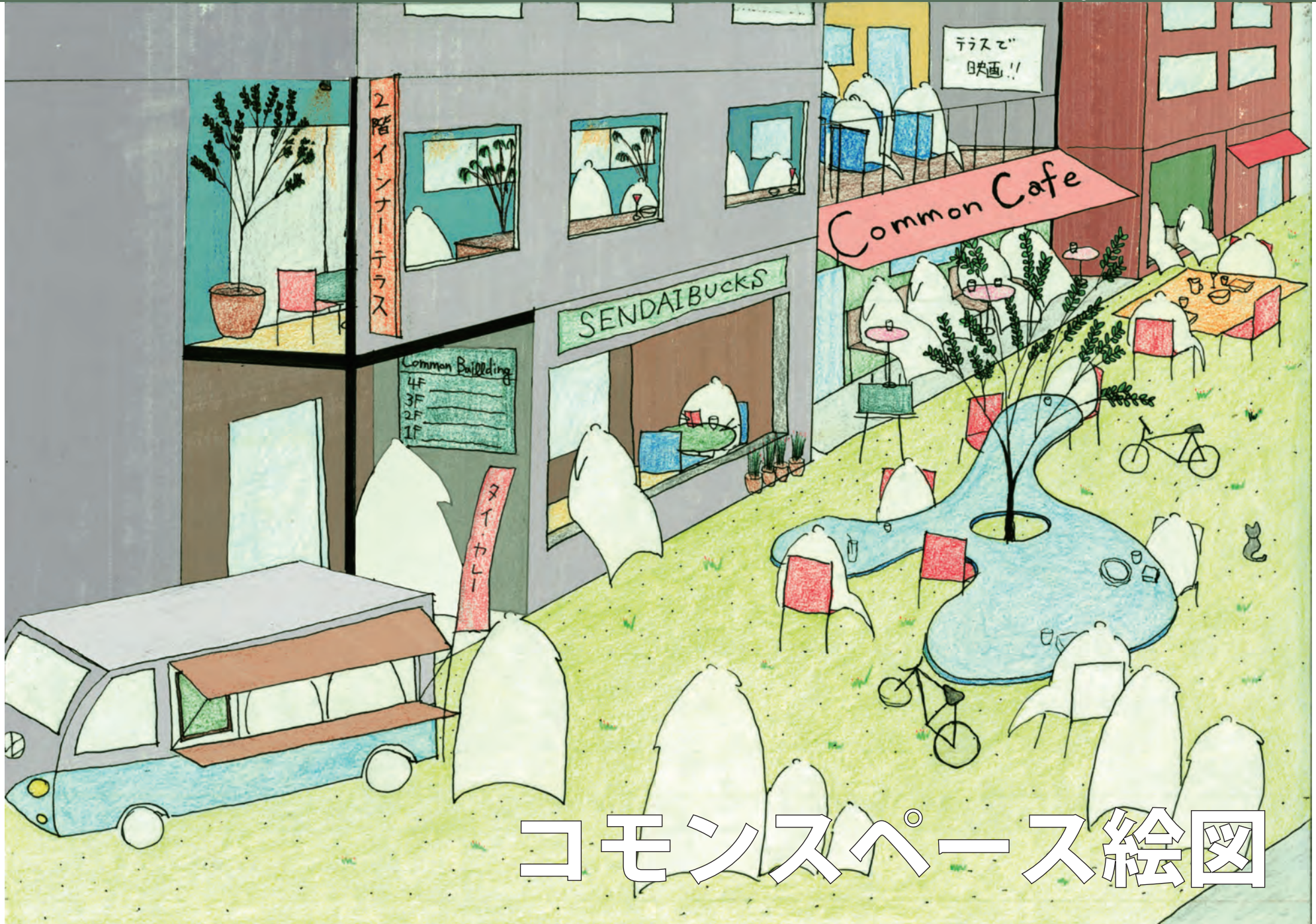
パブリックとプライベートの間の

コモンスペース / 共空間の創出



private space → semi-public space
public space → semi-private space
common space

民地と公共空間の境界線について注目する。一般に建物と道路の関係では人のたまり、活動は建物内にとどまり表には出てこない。しかし、オープンカフェをみればわかる通り、建物と道路の間、厳密に言えば建物内であるが、壁という質量がなくなることで建物内部のアクティビティがまちに飛び出てくる。このように、建物内部のアクティビティを上手にまちへひきだすことと、まちの賑わい、活気は密接に関係している。そこで、建物と道路の両方が賑わいに寄与する中間領域を形成することで、エリアをさらに高める回遊性、周遊性をもった歩行空間が生まれ、魅力ある懐の深い都市空間が醸成される。



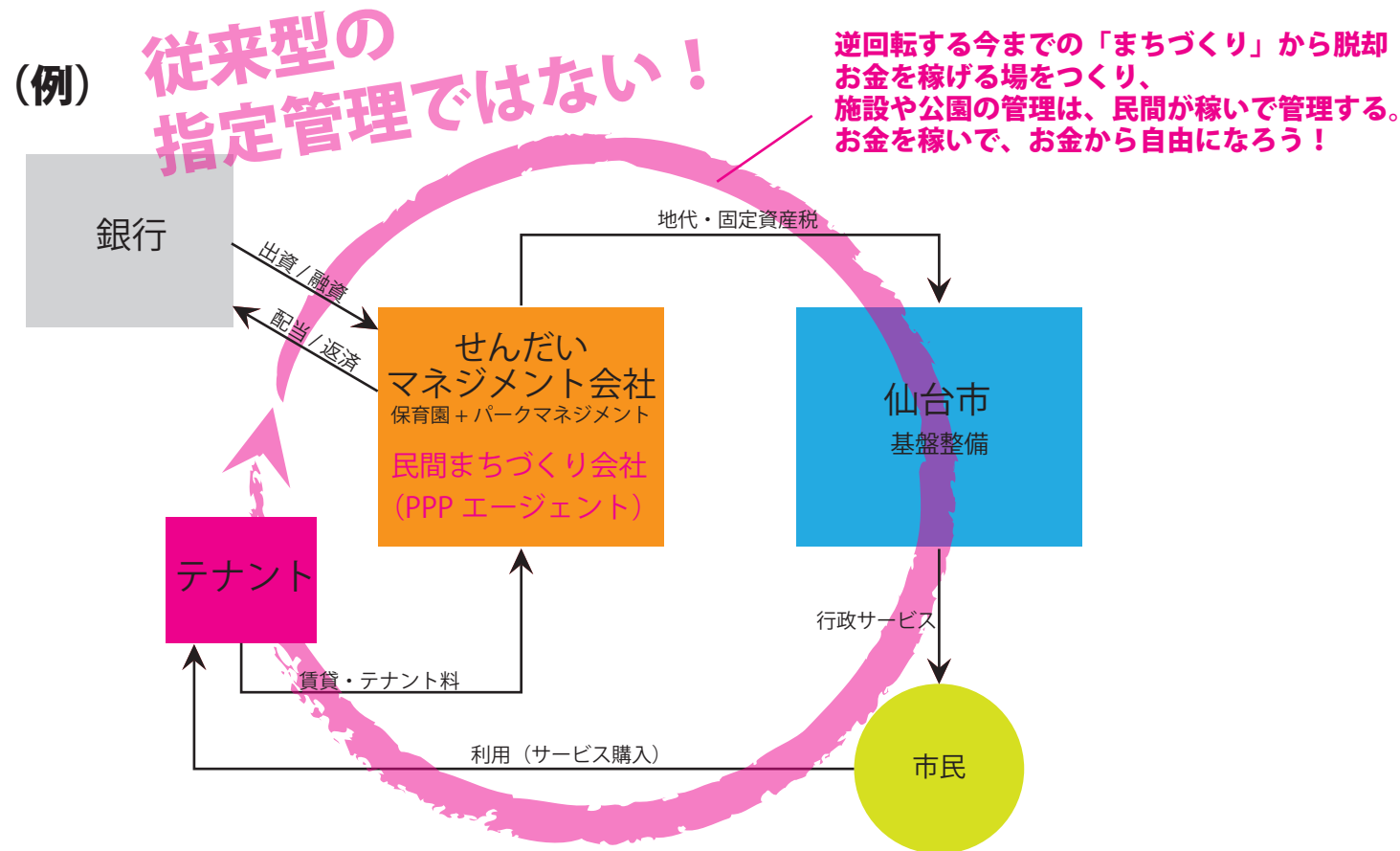
コモンスペース絵図

中心部 -PPP エージェント編-

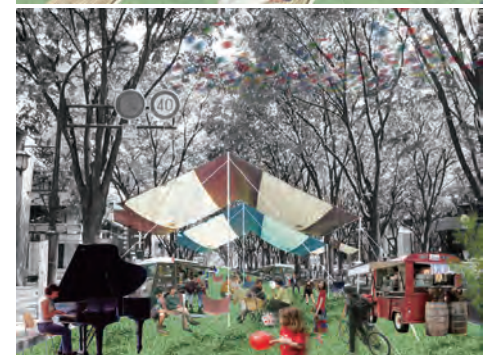
PPP エージェントによる公共空間のリノベーション

II

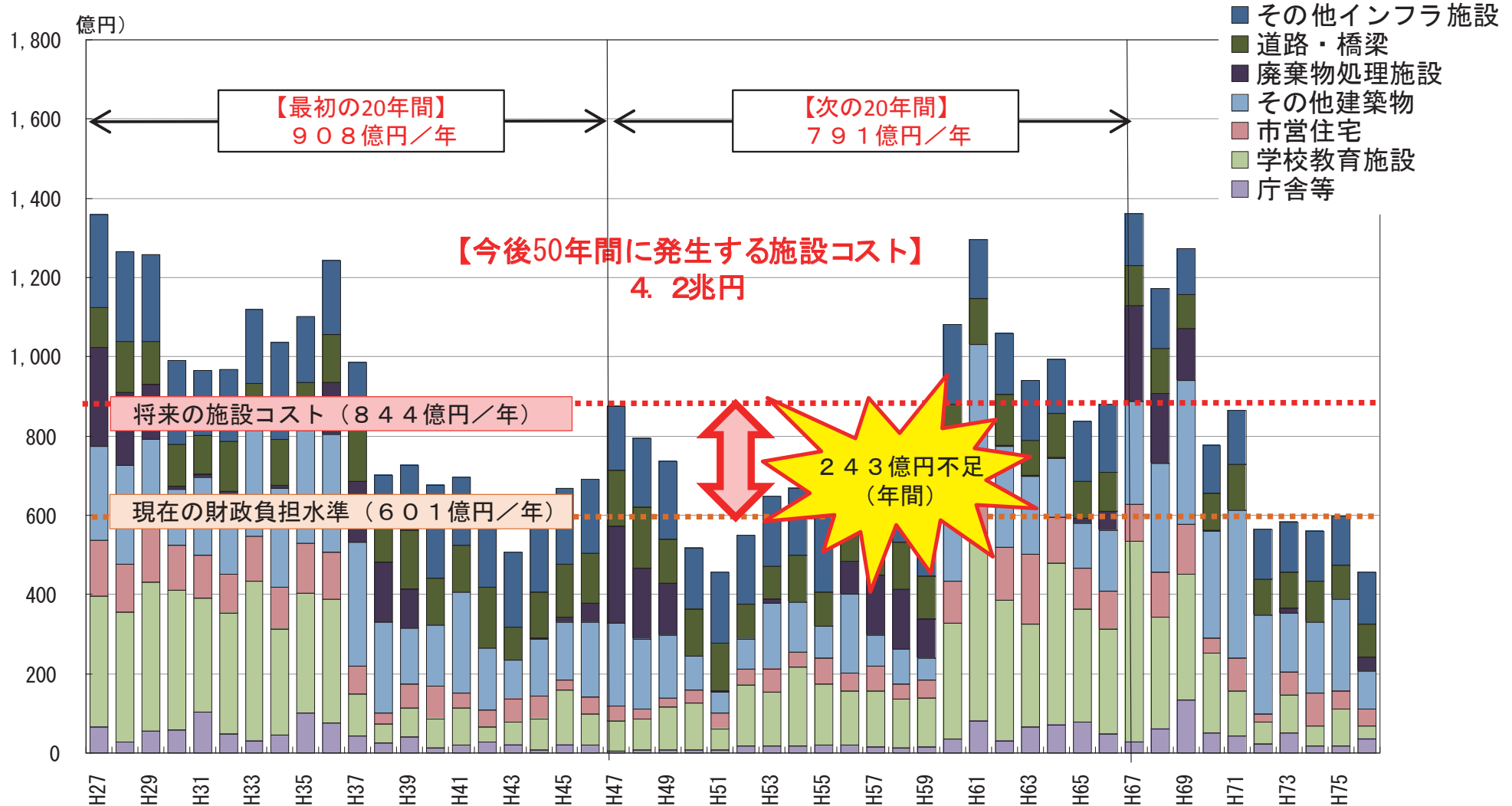
公共空間の管理・開発・マネジメントを行う民間企業



※PPP によるパークマネジメントを行うにあたっては、現在の制度上、指定管理か委託管理にせざるを得ないので、従来型の指定管理料を当てにしたものではなく、できる限り民間に権限委譲（ほぼコンセッション）して民間が稼ぎながら維持管理運営を行う



仙台市公共施設総合マネジメントプラン 平成26年2月



（試算条件（建築物））

- ・対象施設は既存施設とし、新規整備については考慮しない。
- ・耐用年数を経過した施設は解体し、既存施設と同規模の更新を行う。
- ・施設の耐用年数は基本的に34年とし、築後25年で大規模改修を行う。
- ・延床面積10,000㎡以上の施設は、更新費用を3カ年で均等割計上する。

中心部 - 家守会社編 -

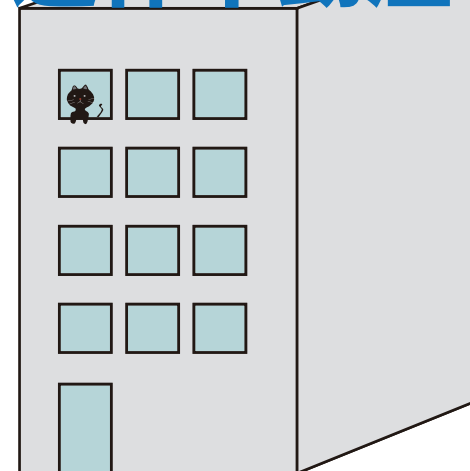
家守会社による民間遊休不動産のリノベーション

II

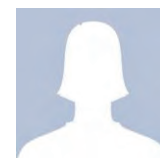
補助金に頼らず、エリアの価値を変えるコンテンツを生み出す民間まちづくり会社

- 従来の不動産会社とは異なり、不動産オーナーとともにエリアの価値向上を目指す民間会社
- 民間主導により設立され、公的資金支援なし
- 遊休不動産のリノベーションや公共空間の利活用を、補助金に頼らず、自ら資金調達・回収し、自立的な経営を行う

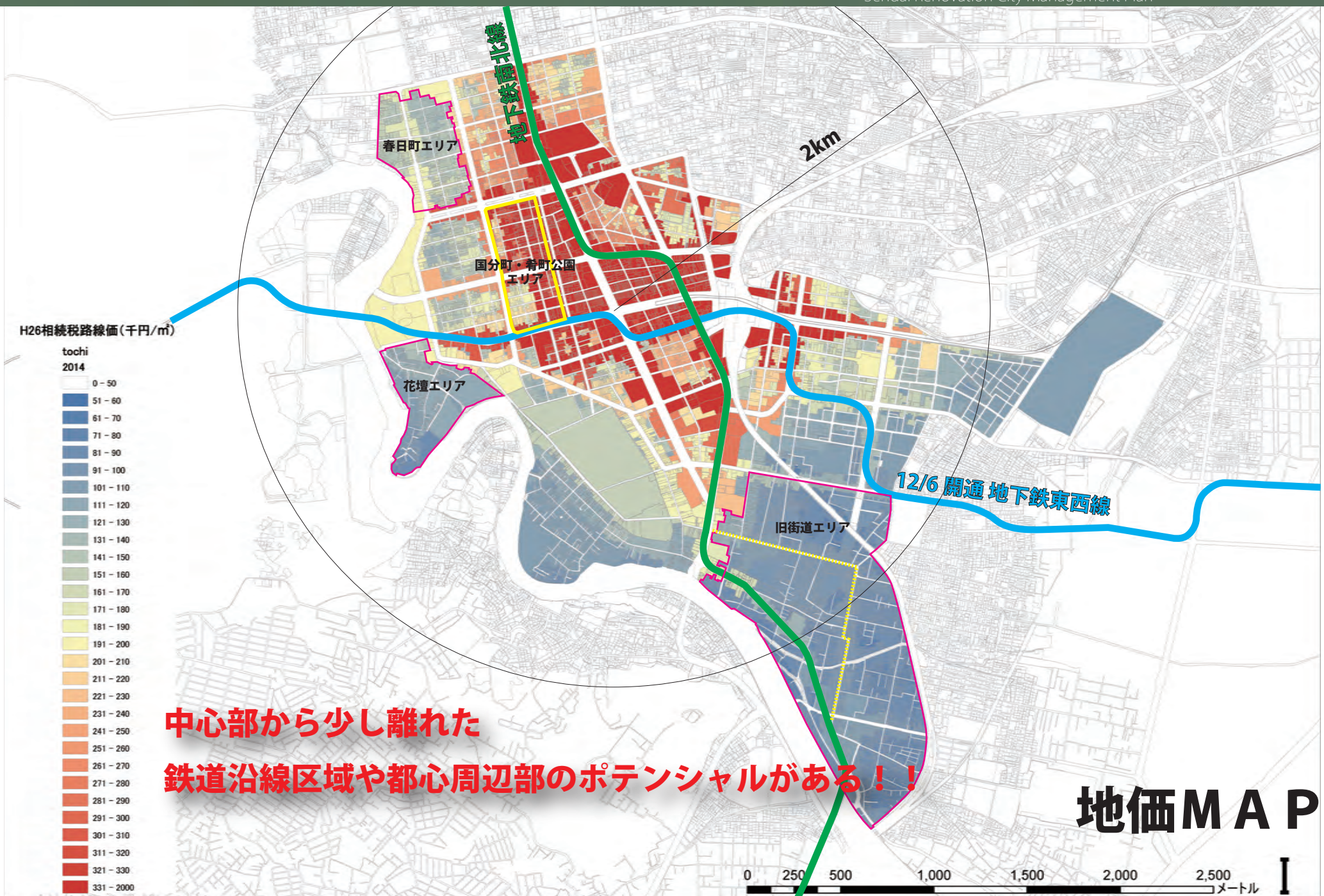
遊休不動産



○様々な職能を持った数名のメンバーにより構成
(属性の例)



- ・建築士、司法書士
- ・不動産オーナー
- ・事業経営者
- ・若手大学教員 etc.



鉄道沿線区域や都心周辺部

女性が起業し、子育てもして、遊べる

『職』『育』『住』『遊』近接のまちづくり

地域の特徴

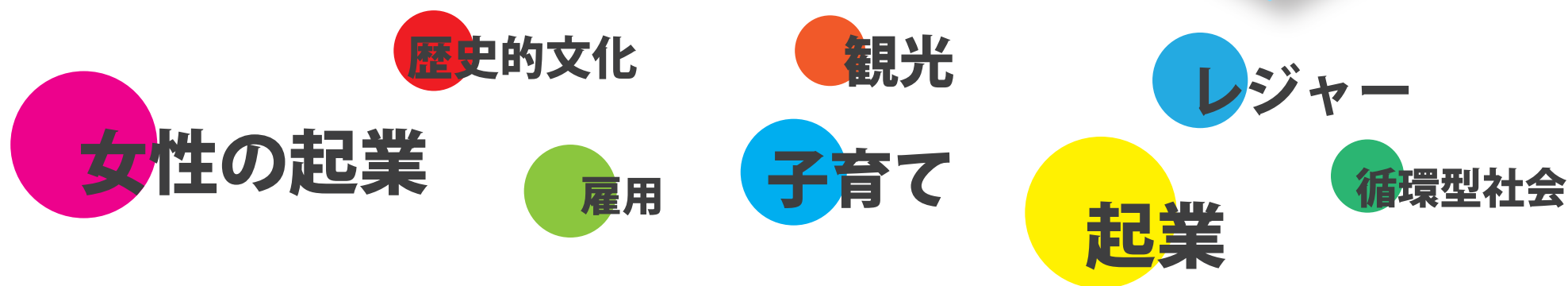
中心部より家賃が安い
中心部とは違って地域の歴史や特徴を身近に感じ取れる
中心部までのアクセスが楽

女性が暮らしやすいまちは高齢者も住みよいまち！！

高齢者も子供の遊び声を聞きながら、暮らせるまち！！

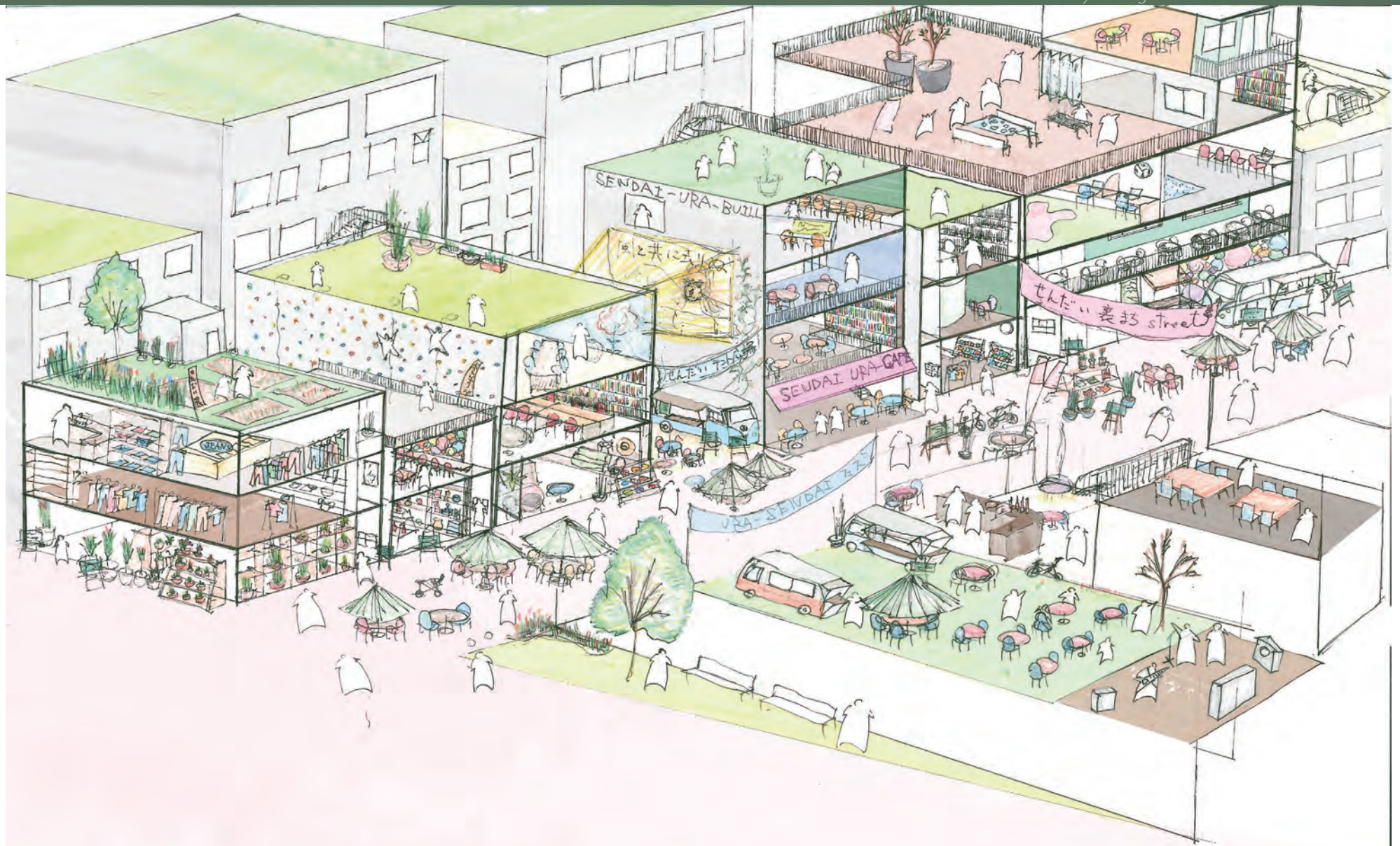
女性起業でお店ができるため、買い物難民にもならない！！

女性起業により
多くの地域課題を解決し
多くのコンテンツを生み出す！





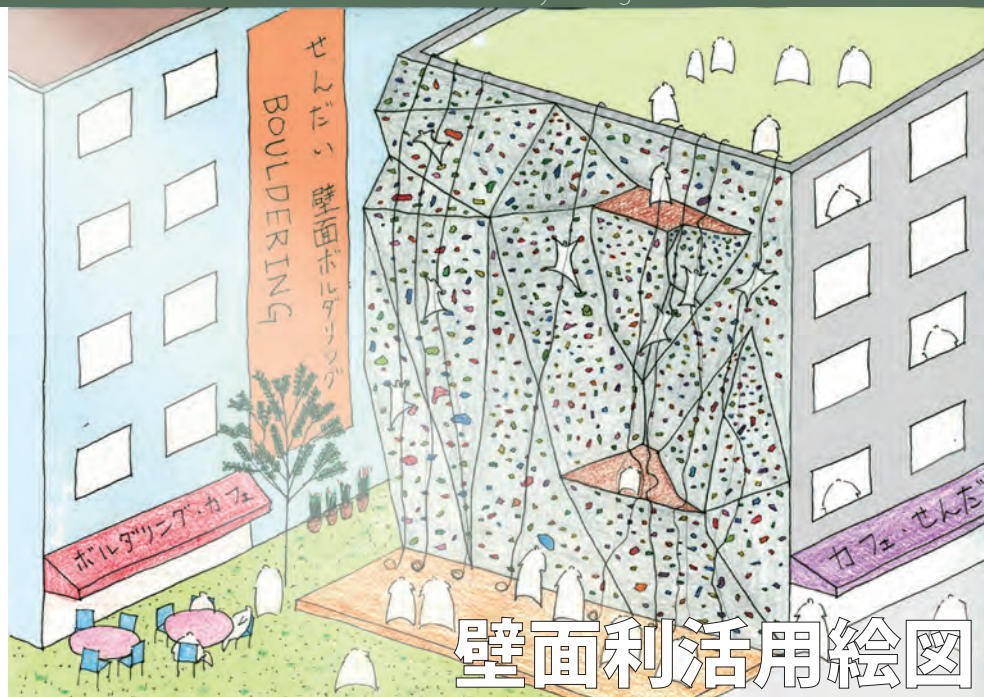
せんだい洛中洛外図



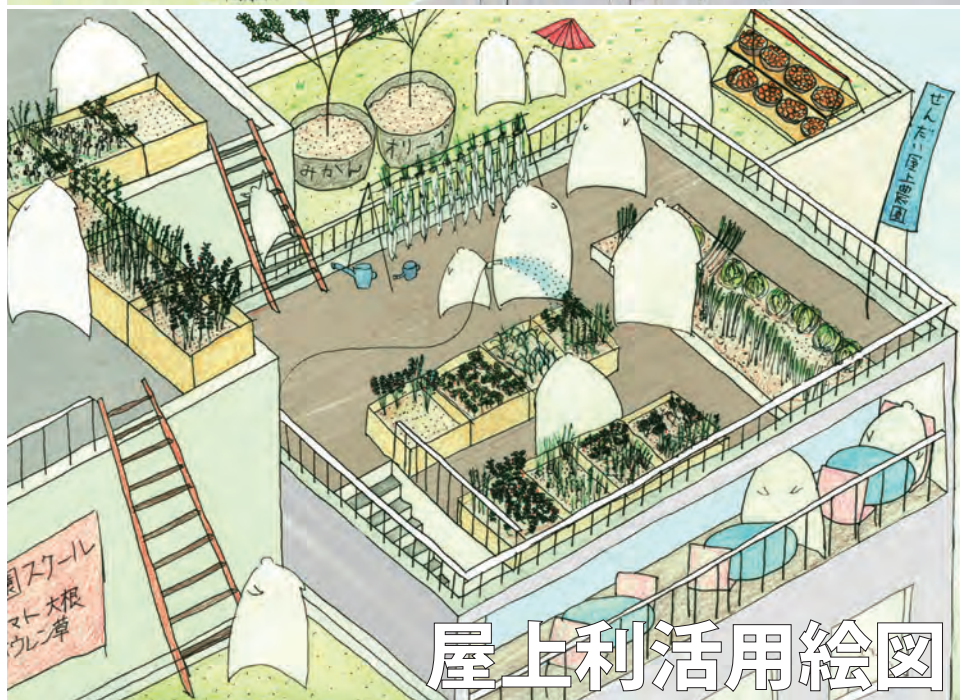
せんだい裏通り絵図



駐車場利活用絵図



壁面利活用絵図



屋上利活用絵図



公共空間利活用絵図

中山間エリア

郊外エリア

都心部と鉄道沿線区域・
都心周辺部エリア

災害危険区域 + 田園エリア

中山間エリア

『山守』による自然資源の利活用

荒れ果てた山林の維持管理費はどのくらい？

皆伐林業 → 自伐林業の推進

= 林業 + 山村文化

臨機応変な販売先対応

原木市場・製材所・チップ業者・
バイオマス集積場

森林の多目的

林産物・森林エコツアー・
林屋民宿・猟・焼畑

6次産業化

山守



皆伐林業による
山津波

防災環境都市・仙台

山が荒れれば収入減、森づくりが生命線
水源涵養力、生物多様性

バイオマス
間伐材
木材加工・製材

TOURISM
森林エコツアー
林家民宿
森の幸クルメ

WOOD
地場木材の利用
新築・リノベーション利用

ENERGY
ペレット
バイオマス

防災環境都市・仙台
自律的な住環境整備

防災環境都市の実現

森林資源
太陽光

郊外エリア

家守
PPP

高齢化（独居老人）
空家問題
団地問題
交通弱者

EMPLOYEE

自伐林業による雇用の拡大

都心部エリア

『遊休不動産』『遊休公共不動産』の利活用
『家守』『PPP エージェント』の育成

FOOD

TOURISM

田守
田園エリア

『田守』による、利活用と
6次産業化 + ツーリズム

TOURISM

災害危険区域

膨大な公共用地を PPP により
ツーリズム開発

PPP

TOURISM

真山運河
真山運河は日本一長い運河で、
岩沼市（阿武隈川）から石巻市
（北上川）までを繋ぐ運河である。
仙台的災害危険区域をツーリズム
として拠点整備し、ここを中心に
都市と都市を舟運で繋ぐ観光ビジ
ネスも考えられる。

広大な災害危険区域と真山運河、
海水浴、これらが連携した仙台の観光拠点

郊外

郊外の地域経営課題

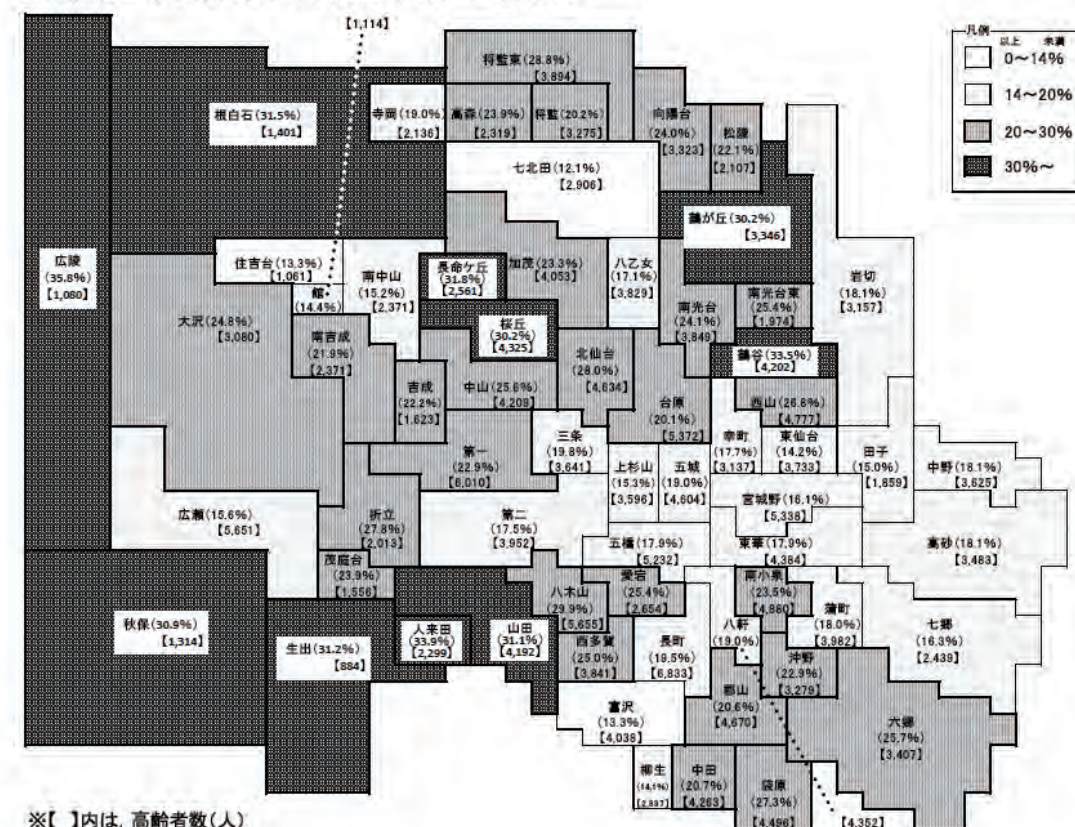
今後、成長期に開発された郊外住宅・団地の老朽化と空家の増加、高齢化、交通弱者等と向き合っていく

空家の増加
少子高齢化
交通弱者
団地の維持管理

地域経営が成立しなくなってくる！

今ある都市資源・空間資源を
利活用し、新しい暮らしをつくる

＜中学校区別高齢化率(平成26年4月1日現在)＞



郊外

高齢者と若い世代の住み替えを進め

『健康エコ住宅』へとリノベーション

- ・ エネルギーマネジメント
- ・ 健康に向けて住宅性能の強化

仙台市は『防災環境都市』とし、震災以降、世界にアピールをしてきている。

しかし、現在の仙台市はエネルギーロスが多く、今後、太陽光発電、太陽熱利用によって、エネルギーのキャッシュアウトのない循環型の社会を構築していかななくてはならない。そのために仙台型エコ住宅モデルを示し、エネルギー負荷の少なく、かつ快適、健康な住宅へとリノベーションする。

エネルギーロスの大きい
団地や郊外住宅群を
リノベーションする！

防災環境都市

子育て

震災復興

雇用

循環型社会

中山間エリア

郊外エリア

都心部と鉄道沿線区域・
都心周辺部エリア

災害危険区域 + 田園エリア

中山間エリア

『山守』による自然資源の利活用

荒れ果てた山林の維持管理費はどのくらい？

皆伐林業 → 自伐林業の推進

= 林業 + 山村文化

臨機応変な販売先対応
原木市場・製材所・チップ業者・
バイオマス集積場

森林の多目的
林産物・森林エコツアー・
林屋民宿・猟・焼畑
6次産業化

山守



皆伐林業による
山津波

防災環境都市・仙台

山が荒れれば収入減、森づくりが生命線
水源涵養力、生物多様性

ENERGY

ペレット
バイオマス

WOOD

地場木材の利用
新築・リノベーション利用

防災環境都市・仙台

自律的な住環境整備

防災環境都市の実現

森林資源
太陽光

郊外エリア

家守
PPP

高齢化（独居老人）
空家問題
団地問題
交通弱者

TOURISM

森林エコツアー
林家民宿
森の幸クルメ

EMPLOYEE

自伐林業による雇用の拡大

都心部エリア

『遊休不動産』『遊休公共不動産』の利活用
『家守』『PPP エージェント』の育成

FOOD

田園エリア

『田守』による、利活用と
6次産業化 + ツーリズム

TOURISM

TOURISM

6次産業

災害危険区域

膨大な公共用地を PPP により
ツーリズム開発

PPP

TOURISM

広大な災害危険区域と貞山運河、
海水浴、これらが連携した仙台の観光拠点

貞山運河

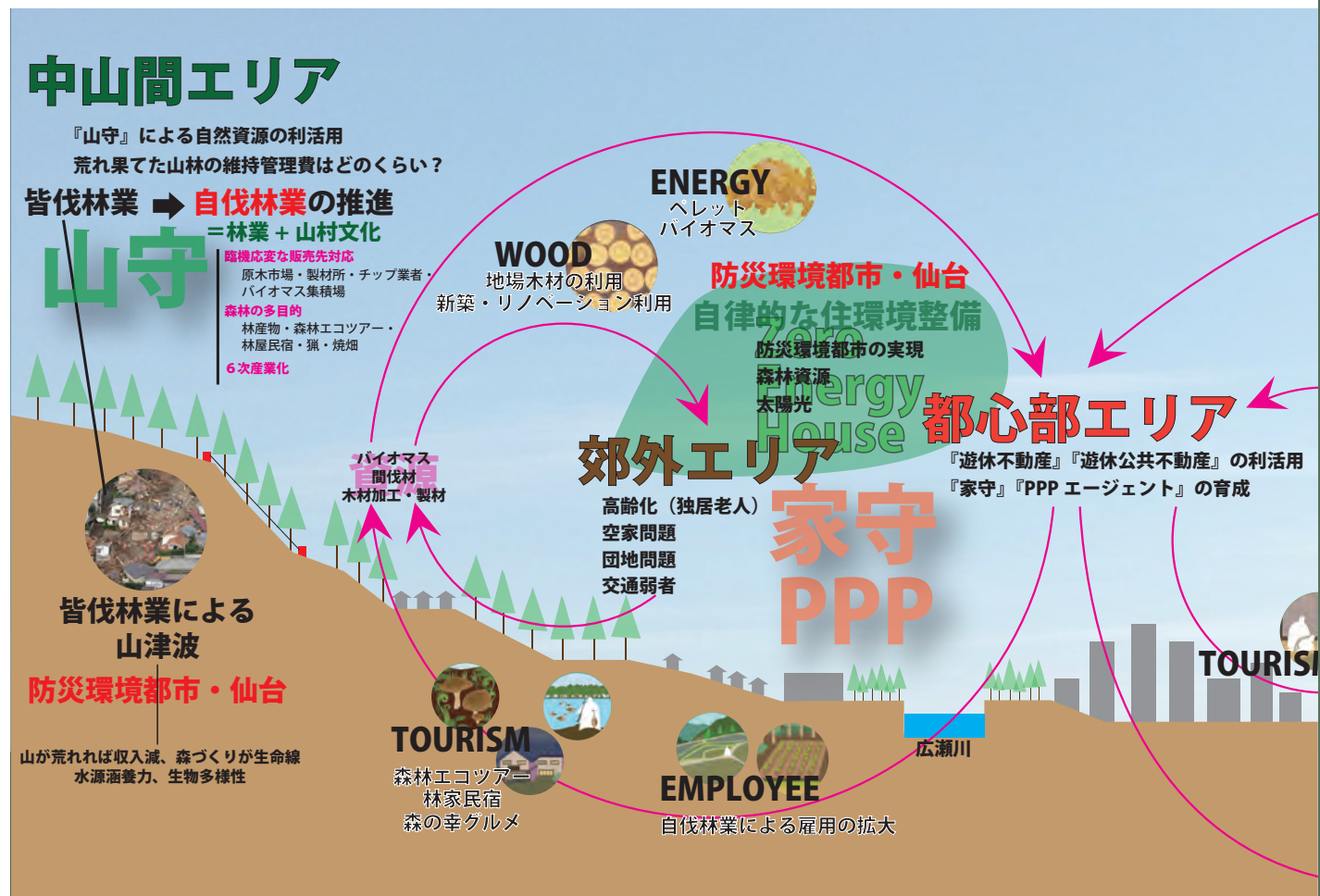
貞山運河は日本一長い運河で、
岩沼市（阿武隈川）から石巻市
（北上川）までを繋ぐ運河である。
仙台の災害危険区域をツーリズム
として拠点整備し、ここを中心に
都市と都市を舟運で繋ぐ観光ビジ
ネスも考えられる。

中山間地

東北の新しい住まい方、循環型社会に向けて

森林資源を利活用した地域づくり

仙台都市圏を中心とした東北には、豊富な森林資源に恵まれ、エネルギー源として、活用できる可能性を持っているが、今までこれらは有効に使われていない。日本が国家として、エネルギーに27兆円を国外にキャッシュアウトしていることを留意し、都市圏として、森林資源によるエネルギーの代替を考える必要がある。



中山間エリア

郊外エリア

都心部と鉄道沿線区域・
都心周辺部エリア

田園 + 災害危険区域エリア

中山間エリア

『山守』による自然資源の利活用

荒れ果てた山林の維持管理費はどのくらい？

皆伐林業 → 自伐林業の推進

= 林業 + 山村文化

臨機応変な販売先対応

原木市場・製材所・チップ業者・
バイオマス集積場

森林の多目的

林産物・森林エコツアー・
林屋民宿・猟・焼畑

6次産業化

山守

ENERGY

ペレット
バイオマス

WOOD

地場木材の利用
新築・リノベーション利用

防災環境都市・仙台

自律的な住環境整備

防災環境都市の実現

森林資源
太陽光

都心部エリア

『遊休不動産』『遊休公共不動産』の利活用

『家守』『PPP エージェント』の育成

郊外エリア

家守

PPP

高齢化（独居老人）
空家問題
団地問題
交通弱者

FOOD

田守

田園エリア

『田守』による、利活用と
6次産業化 + ツーリズム

TOURISM

災害危険区域

膨大な公共用地を PPP により
ツーリズム開発

PPP

TOURISM

森林エコツアー
林家民宿
森の幸クルメ

EMPLOYEE

自伐林業による雇用の拡大

広瀬川

TOURISM

広大な災害危険区域と貞山運河、
海水浴、これらが連携した仙台の観光拠点

貞山運河

貞山運河は日本一長い運河で、
岩沼市（阿武隈川）から石巻市
（北上川）までを繋ぐ運河である。
仙台の災害危険区域をツーリズム
として拠点整備し、ここを中心に
都市と都市を舟運で繋ぐ観光ビジ
ネスも考えられる。

皆伐林業による
山津波

防災環境都市・仙台

山が荒れれば収入減、森づくりが生命線
水源涵養力、生物多様性

田園 + 災害危険区域

田畑と膨大な災害危険区域で

6次産業とツーリズムを育てる

仙台市の田園風景のシンボルである「居久根」と農業を活かし6次産業化を推進する。

その背後にある市有地を多く含む災害危険区域では膨大な維持管理費が今後かかる。PPPエージェントによる災害危険区域（公共空間）の一体開発とマネジメントを推進し、田守による田園地域の6次産業化と組み合わせることで、エリア全体の交流人口拡大をはかる。

PPPエージェント
と田守による
エリアリノベーション

歴史的文化

観光

レジャー

雇用

震災復興

防災環境都市

循環型社会

05 まとめ

「せんだいリノベーションまちづくり計画」は中心部だけでなく、山から海までを含む広範囲なエリアの都市ビジョンであるため、現実離れしているように感じられる。しかし、この計画の重要なポイントは、計画を実現していくであろう、「仙台を含む仙台都市圏で実際に活躍するプレイヤーとなる人材」を育てていくことである。

民間不動産の活用、公共不動産の活用、森林資源の活用、休耕田の利活用など、様々な都市資源を利活用し、そして、利活用していく主体である「家守」、「PPP エージェント」、「山守」、「田守」を育てていくことで、「Healthy lifestyle/ 健康的な都市生活」、「Local Recycling economy/ 地域循環型経済」を実現し、健在な都市経営を目指す。

また、仙台だけでなく仙台を含む広域都市圏で「人材」「コンテンツ」がシェアされていき、仙台都市圏ならではのライフスタイルが確立されていくことで、新しい「せんだい」像が醸成されていくだろう。

【仙台らしい都市生活を楽しむためのビジョン】

Re-HealthCycling city

をつくり、健全な都市経営



健康的な食のコンテンツ
健康的なレジャー（趣味系）コンテンツ
健康的な住環境
を育てる！



中山間エリア

『山守』による自然資源の利活用

荒れ果てた山林の維持管理費はどのくらい？

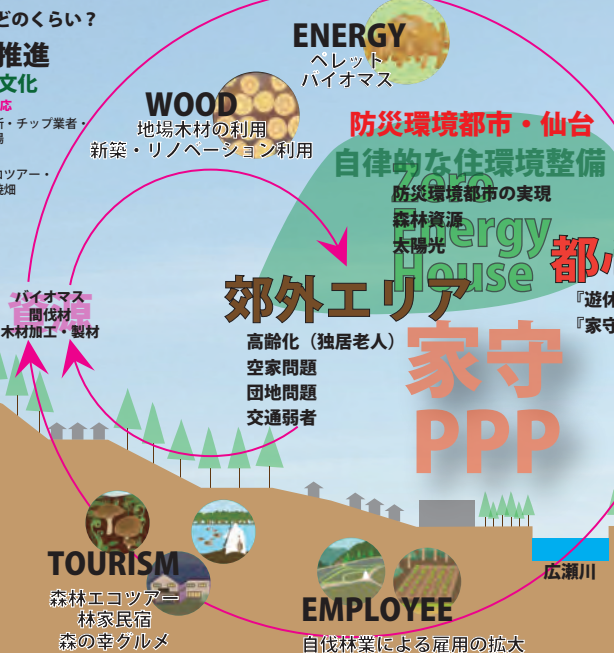
皆伐林業 → 自伐林業の推進

山守

= 林業 + 山村文化
臨機応変な販売先対応
原木市場・製材所・チップ業者、バイオマス集積場
森林の多目的
林産物・森林エコツアー・林屋民宿・猟・焼畑
6次産業化

皆伐林業による山津波
防災環境都市・仙台

山が荒れれば収入減、森づくりが生命線
水源涵養力、生物多様性



災害危険区域

膨大な公共用地を PPP により
ツーリズム開発

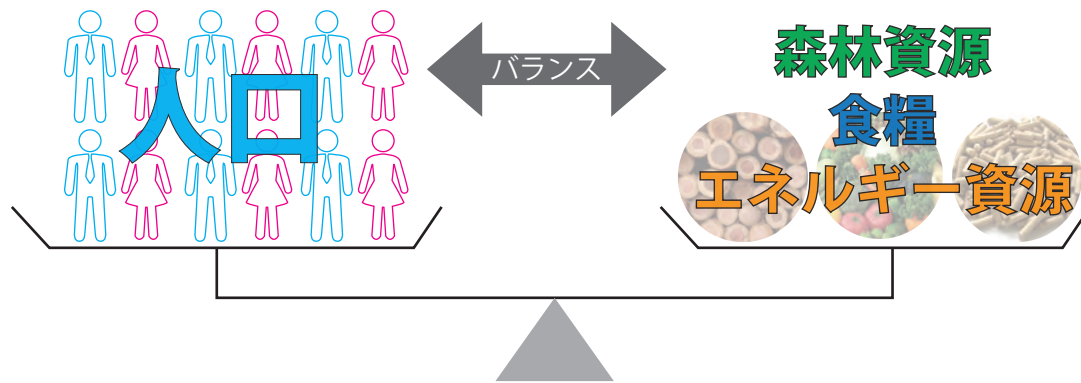
PPP

貞山運河

貞山運河は日本一長い運河で、岩沼市（阿武隈川）から石巻市（北上川）までを繋ぐ運河である。仙台の災害危険区域をツーリズムとして拠点整備し、ここを中心に都市と都市を舟運で繋ぐ観光ビジネスも考えられる。

広大な災害危険区域と貞山運河、海水浴、これらが連携した仙台の観光拠点

持続的な集住圏づくり



中近世ヨーロッパのモデルをみる

・中近世ヨーロッパの持続的な集住圏

人口増加 ⇒ 森林資源の枯渇 ⇒ 持続できない集住圏

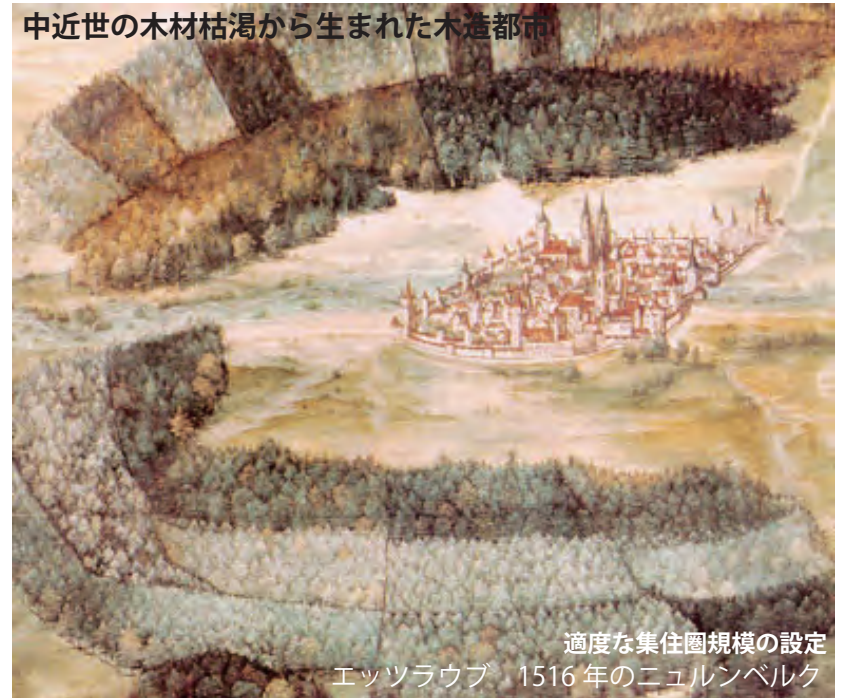
持続できる集住圏規模をマネジメントする

社会と資源の持続可能性を計画した制度を考える

ヨーロッパ中近世の木材利用制限の例

- ・薪炭材の不法伐採の禁止
- ・新築時の柱の本数の規定
- ・定期的な建築物検査の実施と修理
- ・新築の建物を元の建物より高くすることの禁止
- ・家屋の新築の原則禁止（1562年のナッサウ）
- ・家屋の一階を石で仕上げ高耐久化を図る規定

中近世の木材枯渇から生まれた木造都市



適度な集住圏規模の設定
エッツラウプ 1516年のニュルンベルク

中近世の木材枯渇から生まれた木造都市



中近世ヨーロッパでは、自ら持続可能な集住圏をマネジメントしていた
'Augsburger Monatsbilder' April, May, June, Jörg Breu, 1531-50

〔仙台らしい都市生活を楽しむためのヴィジョン〕

Re-HealthCycling city

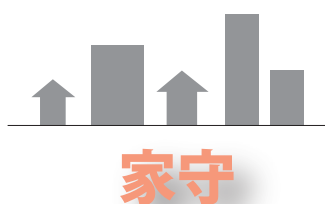
山・田園・海・美しい公共空間に囲まれた
ストレスレスなスローライフを実現できる100万人都市

都市ビジョン・都市政策の
実現

各エリアに人材とコンテンツが育つ



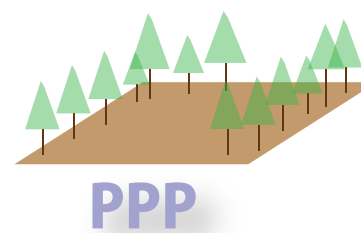
山守



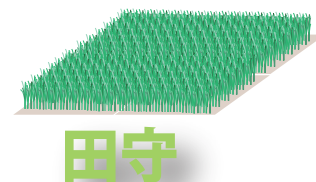
家守



SENDAI
challenge man



PPP



田守

公と民も境目なく力を合わせて、
エリアの価値を高める
土壌をつくる！！

そして、コンテンツが育つ！！



民間不動産活用

小さい

リノベーションまちづくり

遊休不動産・森林資源・田畑の活用

家守・山守・田守会社

公共不動産活用

大きい

リノベーションまちづくり

道路・公園の活用

PPPエージェント

06 「せんだいリノベーションまちづくり」の進め方

今後のスキーム

今年度 - 公民連携型で戦略的都市政策をつくり、その実行主体である人材を育成する -

実事業化できる人材を育てておく！！

1

せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会

〈単体の敷地ではなく、エリアの価値を高めることを目的としたアクションプラン〉

- ・ストック活用を持続的な都市再生に導く 公民連携のプロセスづくり
- ・計画の策定には、新しいものを創り出す意欲のある人材を集めて委員会を立上げる
- ・民間主導で持続的、戦略的に進めるための行政と民間の取組みと役割
- ・公共空間の利活用方針

伊達の家守舎
まちづくり会社

仙南家守舎
まちづくり会社

1/6 計画発表

2

スモールエリアの選定
TREASURE HUNTING
@せんだい

- ・スモールエリアの選定
- ・新たな人材の発掘

来年度以降 - 継続的に人材育成し、実事業化しコンテンツを生み出し、他地域へ水平展開する -

実事業化するまちづくり会社！！

伊達の家守舎
まちづくり会社

その他の
家守舎
まちづくり会社

PPP
エージェント
まちづくり会社

仙南家守舎
まちづくり会社

事業化

3

リノベーションまちづくり
RENOVATION
SCHOOL
リノベーションスクール

事業化

第2回



第3回



第4回



第5回



スクールの定期開催！！

徐々に行政の金銭支援なしで開催する
まちづくり会社が自ら稼いで開催する

実事業化数の増大

まちづくり会社
によるリノベーション
スクールの
定期開催！

「せんだいリノベーションまちづくり実行委員会」の設立へ

-Sendai Renovation City Management Plan-

敷地に価値なし、
エリアに価値あり

せんだいリノベーションまちづくり実行委員会の進め方 - 行政主導・民間参加 ⇒ 民間主導・行政参加 -

民間

民間側の担い手

当事者

自らOWNリスクをとって、事業を行い、稼ぎ、そして、まちに活性化に投資できる民間企業が協議会のメンバーになる。

家守・PPPエージェント・山守・田守・不動産オーナー

これらの企業が各タスクフォースごとに集まり、仙台で新しいコンテンツを生み出し、これからの仙台市での新しいライフスタイルを創り出していく。

大学

TFを支える大学

各タスクフォースに興味がある大学の先生、学生、大学院生を集め、巻き込んでいく。軌道に乗ると、学生が自主的に各タスクフォースを動かすようになる。(自己組織化)

春ごろに、仙台の大学を対象に「これからの仙台・都市戦略会議」を開催し、大学を巻き込んでいく予定。

せんだいリノベーションまちづくり実行委員会

①行政主導・民間参加 ⇒ 民間主導・行政参加

②公民がフラットに議論する場！

③人材・コンテンツ・産業の育成する場！

④実プロジェクトを動かし、仙台の戦略的都市政策を実現していく場！

組織

全体プロデュース：清水義次氏

各タスクフォースにタスクフォース委員長が就く予定。

竹内昌義氏、馬場正尊氏

タスクフォース制で協議会を推進する。

TF1: 不動産オーナーと家守

TF2: 公共空間・公共施設活用と PPP エージェント

TF3: 仙台コンテンツ（レジャー・食・ツーリズム）の振興

TF4: 仙台東部地区のまちづくり（PPP エージェント）

TF5: 住宅地の空き家活用と循環型社会構築

仙台市

プライベートマインド

仙台市に平成 28 年度新設される「市街地整備調整課」は事務局・窓口になり、公民連携事業の要として機能する。「市街地整備調整課」の担当職員は各タスクフォースから出たアイデアの実現に向け、積極果敢に動き、庁内を調整する。

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

民間のビジネス感覚やスピード感、考えを体現できる人材の育成！！

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

プロジェクト推進会議（仮）
事務局：都市整備局 市街地整備調整課
〇〇〇局 〇〇〇〇課
〇〇〇局 〇〇〇〇課

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

各タスクフォースごとに関係部署がオブザーバーとして参加し、実現に向けて動く！

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

プロジェクト推進会議（仮）
事務局：都市整備局 市街地整備調整課
〇〇〇局 〇〇〇〇課
〇〇〇局 〇〇〇〇課

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

各タスクフォースごとに関係部署がオブザーバーとして参加し、実現に向けて動く！

行政マンの公民連携についての基礎知識を高めて、民間主導の公民連携ができるようにする

組織横断的な活動

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

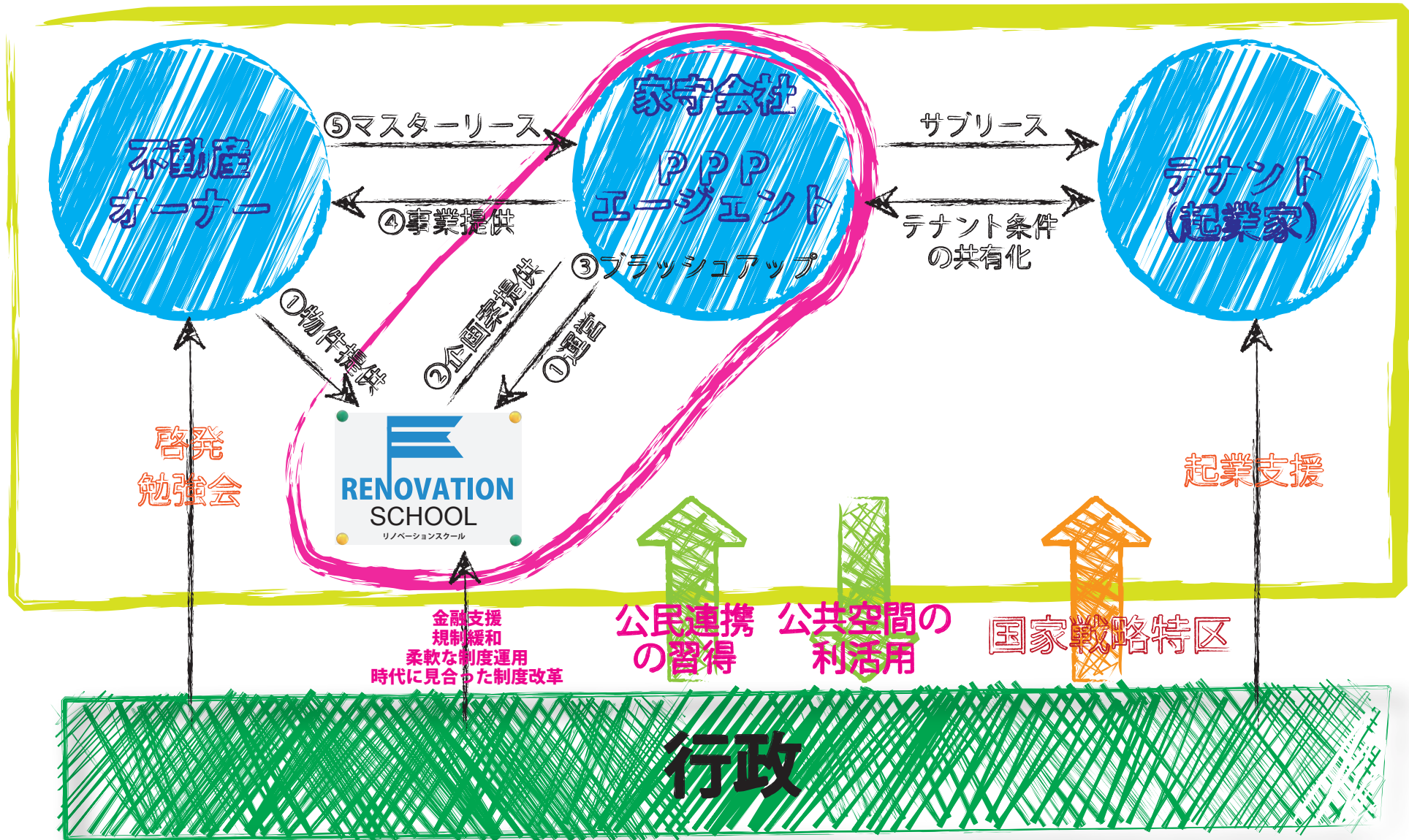
オブザーバー

オブザーバー

オブザーバー

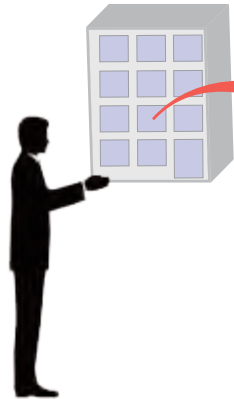
オブザーバー

オブザーバー

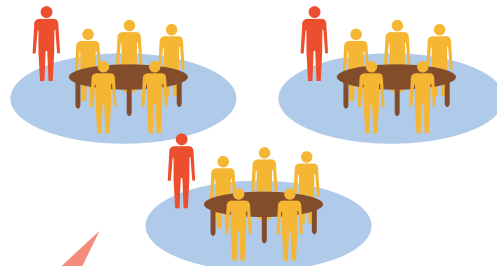


リノベーションスクール（実際の遊休不動産を題材とし、実事業化を目指す実践型WS）

不動産オーナーからの
検討物件の提供



事業計画の立案



不動産オーナー
へのプレゼン



不動産オーナー
との合意

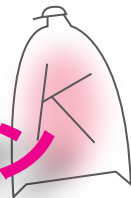


仙台・東北を中心とした受講生の募集

求ム！「やりたい仕事を、自ら、作り出したい人」
求ム！「住みたいまちを、自ら、作り出したい人」

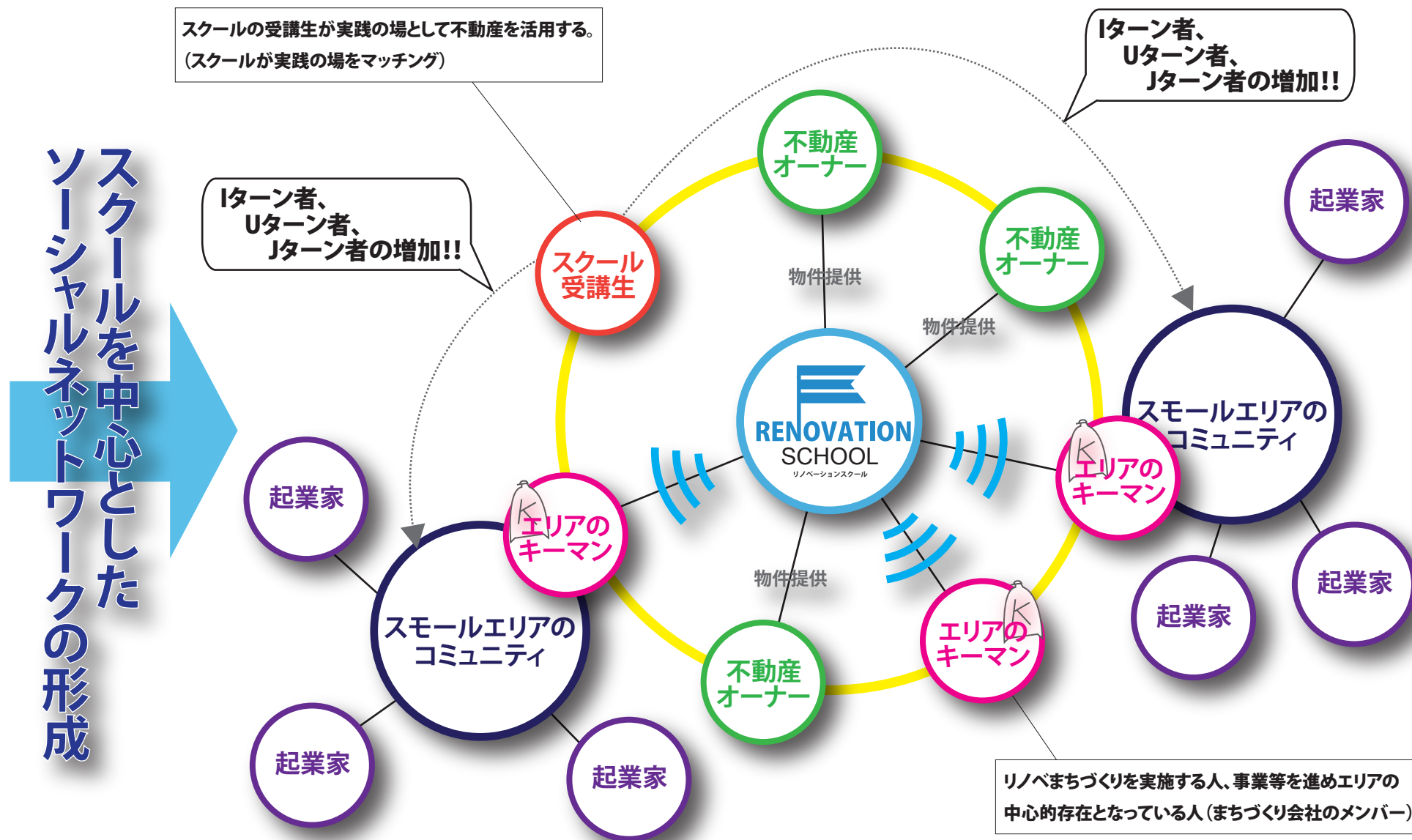
人材育成

エリアのキーマン



実事業化！

スモールエリアを連結し、ネットワークをつくる



せんだいリノベーションまちづくり計画
-Sendai Renovation City Management Plan-

せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会