

第1回 仙台都心地域都市再生緊急整備地域準備協議会 議事概要

日 時 令和元年9月12日(木) 15:00~17:00

場 所 エルパーク仙台 セミナールーム

出席者 委員

姥浦委員、今野委員、茂田井委員、高田委員、森本委員、渡邊委員、二橋委員、奥田委員、佐藤委員(門脇委員代理)、小野委員、福田委員、遠藤委員

- 内 容
1. 開会
 2. 出席者紹介
 3. 議事
 - (1) 座長の選出について
 - (2) 協議会の運営について
 - (3) 仙台都心地域の都市再生の検討について
 - (4) 仙台市の現状と課題について
 4. その他
 5. 閉会

要 旨

1. 座長の選出について

仙台都心地域都市再生緊急整備地域準備協議会設置要綱第4条第1項の規定に基づき、委員の互選により、姥浦委員を座長として選出した。

2. 協議会の運営について

協議会に関する情報が仙台市情報公開条例第7条第3項のイの規定に該当すると判断されることから、本協議会を「非公開」とし、議事録は「議事概要」を公表することを決定した。

3. 仙台都心地域の都市再生の検討について

内閣府より、[資料3]をもとに都市再生制度の枠組み等の説明を行い、質疑応答を行った。

- ・ 都市再生緊急整備地域拡大の指定基準としては、「早期に実施されることが見込まれる都市開発事業等の存する区域」であり、加えてその周辺で「都市開発事業等の気運が存在すると認められる地域」であることが必要。具体的には、前者は事業に関する事項が公表されている状態で、後者は、事業者が未定だが、開発事業をやろうとしている「気運」がある状態が必要。
- ・ 特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域よりも財政・税制支援が手厚くなるなどのメリットがある。しかし、地域指定されるには、指定基準をクリアすることが必要であり、さらに、都心の中でも特に都市活動が活発な地域で、国際競争力強化につながる都市開発事業等の実施が見込まれる地域を対象に選定していくこととなる。
- ・ 都市再生緊急整備地域の区域拡大と併せて、特定都市再生緊急整備地域の新規指定についても、本協議会で議論する。

4. 仙台市の現状と課題について

事務局より、[資料4]をもとに仙台市の現状と課題等の説明を行い、意見交換を行った。

◆仙台の課題や、これからのまちづくりに期待すること

- ・ 都心に賑わいをもたらすためには、新陳代謝・活性化が必要であり、老朽化建物建替えが進まないことは大きな課題。
- ・ 施策をパッケージ化した「せんだい都心再構築プロジェクト」は、事業者にとって非常にインセンティブになる。特に経済性の観点から容積率の緩和が一番のインセンティブとなる。事業者としては具体的な中身・内容・要件が気になるところで、その辺りを含めて事業者に示すことが必要。
- ・ Society5.0 の近未来技術（自動運転、ドローン、AI など）はまちにどのような影響を及ぼすか、現時点では未知数だが、将来それが当たり前になったときのまちづくりをどう考えるか、という視点も重要な要素。
- ・ 仙台のまちづくりは仙台駅の西口と東口の連携が課題であり、うまいこと連携していくことが大切。
- ・ 東北の中枢としての仙台は、ますます魅力が高まってきている。
- ・ 区域の拡大について、仙台駅東口、本町、錦町の議論は必要。
- ・ 仙台市はインバウンドや交流人口の観点から、宿泊施設が弱い。誘客のための民間プロジェクト（宿泊施設）は、まちづくりに貢献する。
- ・ 区域拡大も大事だが、既存区域内でもまだまだポテンシャルがある。既存区域内のプロジェクトの掘り起しについても、この機会に知恵を絞れば良いと思う。
- ・ 昨年10月に、仙台駅の西側地域から東部道路にかけて連絡する、「仙台東道路」の計画段階評価に着手した。
- ・ 高速バスのバス停が仙台駅周辺の9か所に分散しており、乗り換えがしにくい、わかりにくいという課題があり、交通結節機能の強化が必要。
- ・ パーソントリップ調査の結果で、仙台駅前の歩行者が都心部を回遊する行動をとっていないことがわかった。交流人口の増加も含めた、歩きたくなるような賑わいの創出が重要。
- ・ 都市の安全性、防災力の向上という観点から、耐震化も含めた老朽化建築物への対応が重要。
- ・ ビジネスの場、外からの交流の場、楽しむ場として、都心が機能強化され、それで潤った分を、東北全体に還元できればよい。
- ・ 近年好調な企業立地を今後も継続・促進させていくためには、都心に魅力あるオフィス環境が必要。
- ・ 仙台の中心部は小さい。全体が小さいとポテンシャルが上がらないので、緊急整備地域の拡大は必要。特に駅東には期待している。
- ・ 駅（＝人を集めるマグネット）から回遊してもらおうような魅力を、各地区の個性を生かしながら作っていくことが重要。単純に区域拡大というよりは、そこでどういったものをどのようにしたいのか、という戦略を描くことが重要。
- ・ 開発を後押しする施策を進める一方で、過去に余剰床が大量に生じた時期もあったため、アクセルとブレーキのバランスも考える必要がある。
- ・ 需要に応じた床をつくるという発想でなければならない。オフィス需要のほかにも、ホテル、コンベンションなどが想定され、これらには、民間側で作りたいという需要のほかにも、戦略的にこのような機能を入れていきたいという、都心再構築のような行政側の姿勢があり、需要と床のマッチングが重要。拡大の中でもこのような考えが大事になる。

◆重要な視点やまちづくりの方向性、民間投資を呼び込む方策、国際競争力の強化

<重要な視点やまちづくりの方向性について>

- ・ 仙台のまちのイメージに、七夕まつりや、きれいにどこまでも続くアーケード街が挙げられる。仙台のまちづくりで重要なのはアーケード街だが、老朽化している部分もある。老朽化したものをリバイスする際の資金的な手当てが課題となる。
- ・ 人口流出の歯止めをかけていかなければならない。そのためには、若い人たちが地元に残りたいと思うまちづくりが必要。例えば本町には専門学校がたくさんある。専門学校の学生が働く場は、企業というより、アパレル、美容院などの働く場が多い。若者が集う、集まりやすい場、働き甲斐がある場、そういったまちを作っていくことが、人口流出の歯止めにもつながっていく。本町エリアは可能性があると思う。
- ・ 緊急整備地域に指定されることによって気運が盛り上がっていくこともあると思うので、そういった地域も候補になるのではないかな。
- ・ 公共交通をしっかりと使ってもらえるようなまちづくりが大切で、そのためには乗り換えの利便性や速達性・定時性などのサービス水準をしっかりとあげていくことが重要。
- ・ 回遊性を考えると、歩きやすいまちづくり、自転車の乗りやすいまちづくりという視点も重要。
- ・ 公共施設の既存ストックの利活用は重要。仙台市ではパーク PFI も行っているが、そのようなインセンティブを与えて公共施設を使ってもらう取組みが大切であり、光のページェントやジャズフェス、国際会議の呼び込みなど、新たなイベントや試みをうまく活用し、人が集まる街だと認知してもらうことで、投資を呼び込むことができる。
- ・ 全国的な動きとして、働く場所としてのシェアオフィス、サテライトオフィスが流行っている。
- ・ 他都市では、タワーマンションの駅前立地を懸念する動きがあるが、都心へのマンション立地について、どのように考えるか。
- ・ 公共空間を民間の施設と一体で考え、街中でどのように配置していくか。
- ・ 仙台は東京から近いので、日帰りの人も多い。どうやって滞留時間を長くするか。
- ・ 就職や転勤で仙台を離れる人に、また住んでみたいと思ってもらえる街になると良い。暮らすにあたっては、自然環境や利便性、子育て環境などあるが、やはり働く場所が整っているかということは重要であり、都心の機能強化は必要。
- ・ 住むとなれば、楽しむ場としての都心という視点も必要。都心の回遊性という部分では、仙台駅に集中しがちなものを定禅寺通、仙台駅東口も含めた面的な広がりの中で楽しめるような都心になれば良い。
- ・ 既存の緊急整備地域周辺で不確定ながら確実な動きがある。例えば、東北学院大学の移転や仙台市役所の建て替え、県民会館の移転（見込み）と跡地の活用、音楽ホールの建設がある。これらのような今後必ず起こる要素を見据えた対応が必要。
- ・ 「健全なたまり場」のようなものがあちこちにあると、そういったところに人が集まり、賑わいも更に増すと思う。
- ・ 暮らしが豊かになる場を都心でどう作るのかが重要な視点。民間開発と上手くリンクさせながら、「健全なたまり場」、「たたずむ場所」をいかにして作るかが重要。

<民間投資を呼び込む方策について>

- ・放射光施設を念頭にどういう戦略を練っていくのか、という考え方が必要。
- ・都心では短冊状の狭い面積の土地で老朽化した建物が多く、これらをまとめて大きなワンフロアが確保できる開発ができれば良い。
- ・土地所有者や借地権者の合意のもとに建替えたい、一体にやっていきたい、という提案が出てくるような、もう一步踏み込んだ施策があると、共同化により老朽化建物の更新が促進される。
- ・放射光施設は、ここでしか研究できない分野も多く、そのような分野で民間投資が増えると思う。
- ・公共投資は予算もあり限界がある。そういったところに民間と併せて、しっかりと投資をしていく、新たなインフラを作っていく、という取組みも大切。
- ・都心再構築プロジェクト適用の第1弾、パイロットプロジェクトが、目に見えると、事業者は安心するので、超短期的には具体的な開発の姿をどう見せるかがポイントになる。

<国際競争力の強化に向けて>

- ・外国人が都市を選ぶ、楽しむ視点としては、そこでどのようなことができるのか、どのようなことが身につくのか、ということが挙げられる。
- ・ILC（国際リニアコライダー）の岩手・宮城への誘致が実現すれば、世界的な研究者が来訪する。そのようなことも見据え、取り組むことが必要。
- ・国際競争力については、インバウンド、交流人口がターゲットになる。
- ・東北はインバウンドの総数は全国的に低いですが、伸び率は全国有数の地域であることから、ポテンシャルはある。観光資源・地域資源を伸ばしていくことが国際競争力、経済性にも繋がっていく。
- ・仙台空港と仙台港の周辺地区はまだまだ整備途上ではあるが、ハードの整備とともに、仙台空港の場合は民営化を進めていて、かなり功を奏している
- ・仙台は東北の玄関口としての役割が大きい。宿泊機能はポテンシャルがある。高級ホテルをどのように呼び込んでいくかという視点も必要。
- ・外国人にとって魅力的な、温泉や冬の雪・スキーなど、東北にはまだまだポテンシャルがある。仙台市だけでできることは限定的でも、東北全体に外国の方をお招きするという意味での視点は重要。
- ・東北大学の外国人留学生は、街を歩いていても多くなっていると思う。そのような、草の根からの国際化も可能性があるのでは。
- ・仙台市には仙台塩釜港があり、隣には仙台空港がある。空と海の玄関口、物流拠点があるのは、大きな強み。その中で、2次交通の利便性向上も、人を集める、ものを集めるという意味でも重要。
- ・好調な台湾便や、今後就航するバンコク便によってインバウンドが相当増える。これはオール東北で盛り上げていくことが必要。そうすると仙台にもっとホテルがほしいとか、ハイクラスなホテルがほしいということになる。
- ・インバウンドでまずは来てもらう。さらに考えていかなければならないのは、インバウンドを超えた、産業面での国際競争力強化であるとか、そういったものをどう作っていくのかを考えることも必要。