

せんだい都心再構築プロジェクトの 進捗状況について



令和4年11月9日

仙台市 まちづくり政策局 政策企画課
都市整備局 都心まちづくり課

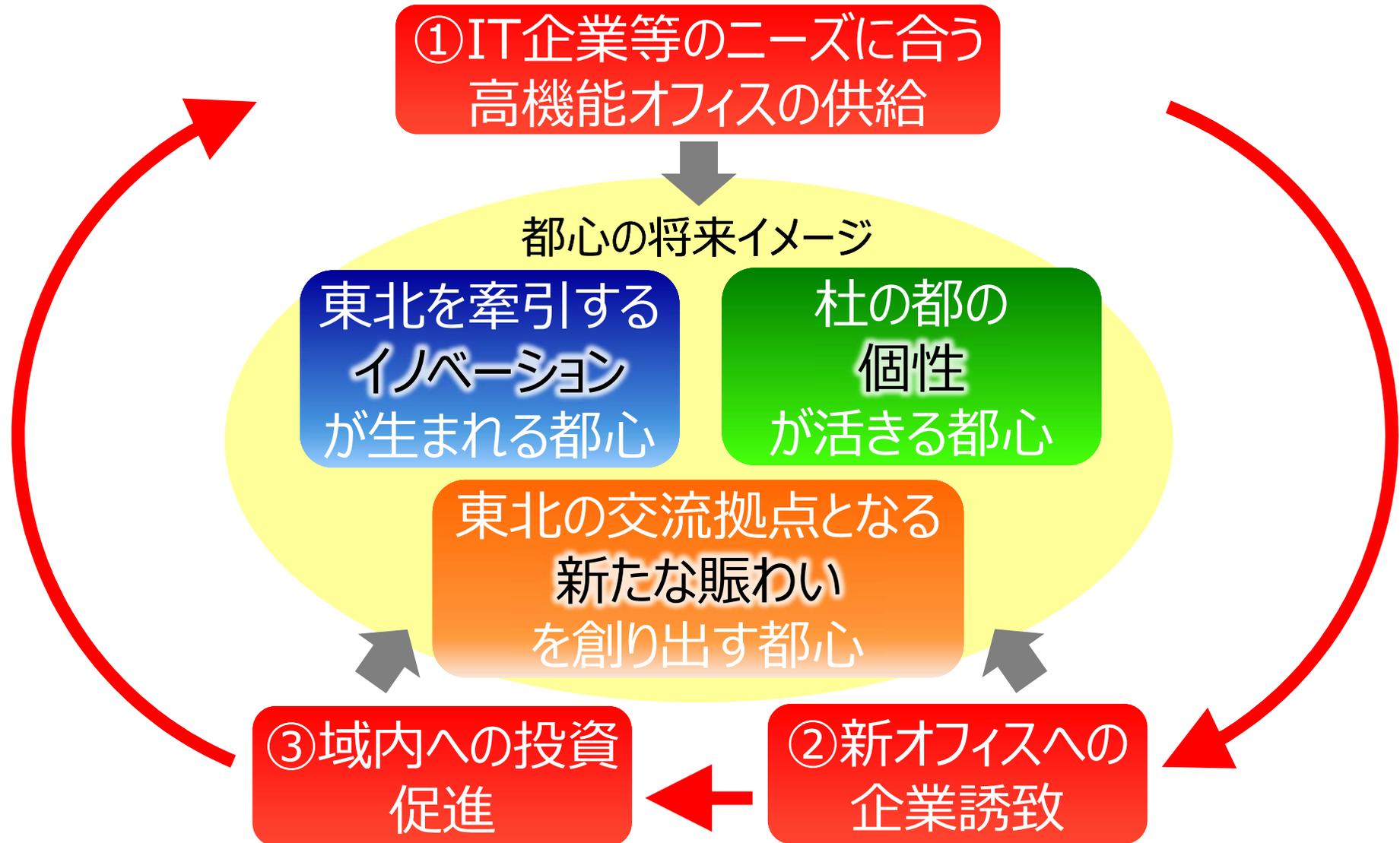
1. プロジェクトの概要と展開について

2. プロジェクトの進捗状況について

1. プロジェクトの概要と展開

せんだい都心再構築プロジェクトの概要

- 都心の老朽建築物の更新を契機として、高機能なオフィスを供給し、企業の誘致・集積を図ることで、域内への投資を促進する



1. プロジェクトの概要と展開

これまでの歩み

- 2019年7月 せんだい都心再構築プロジェクト始動
第1弾施策を公表
- 2020年4月 施策活用第1号物件を発表
・アーバンネット仙台中央ビル（NTT都市開発株式会社）
- 9月 都市再生緊急整備地域の拡大
- 10月 第2弾施策を公表
- 2021年8月 定禅寺通大規模社会実験
「JOZENJI STREET STREAM」実施
- 2022年6月 施策活用第2号～第4号物件を発表
・（仮称）仙台中央三丁目プロジェクト（鹿島建設株式会社）
・ T - PLUS仙台（東京建物株式会社）
・（仮称）仙台南分町プロジェクト
（合同会社ウッドライズキャピタル）
- 9月 青葉通仙台駅前エリア社会実験「MOVE MOVE」実施

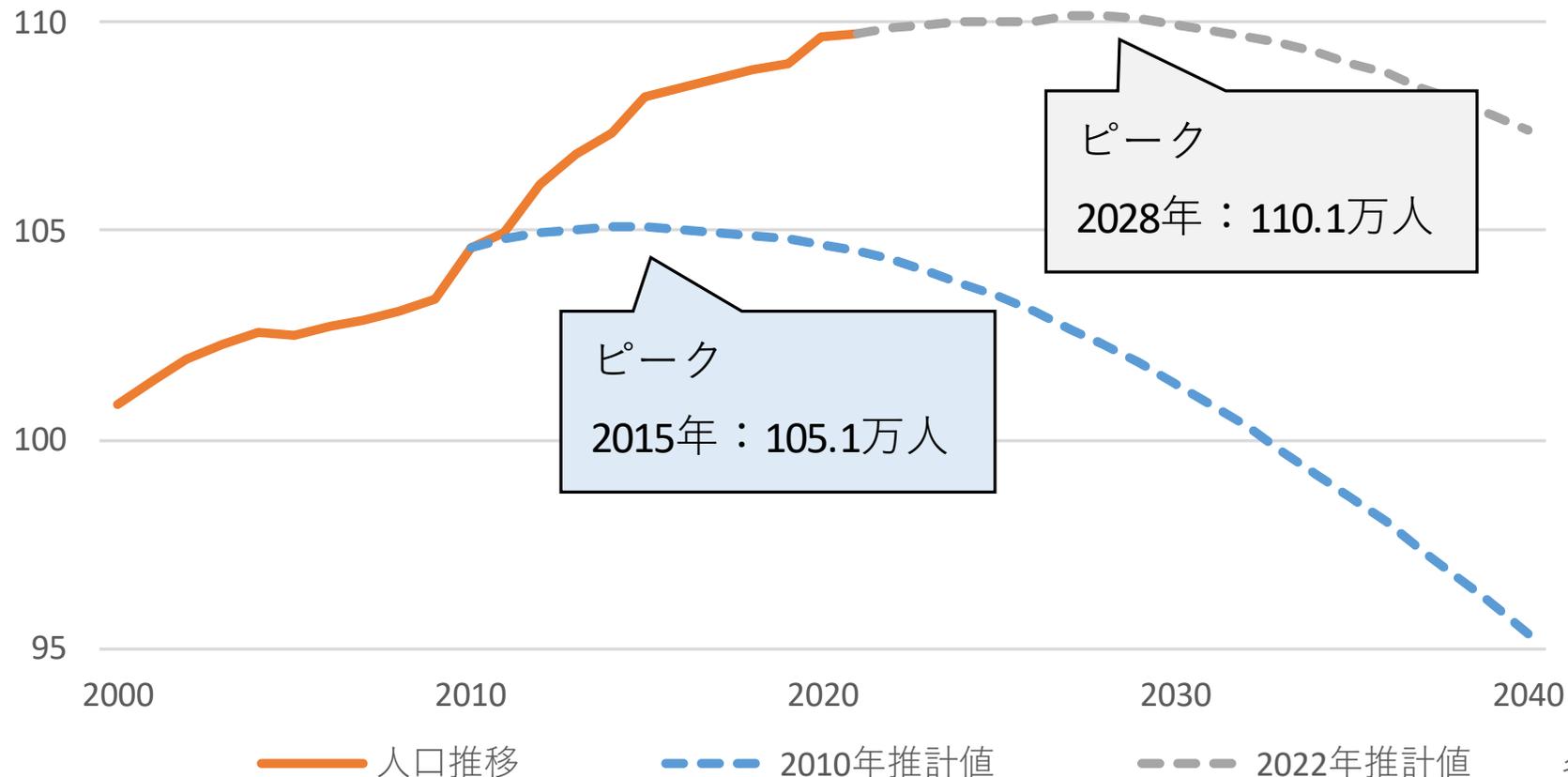
なぜ今、都心再構築を進めるのか？

1. プロジェクトの概要と展開

仙台市の将来人口推計（震災前推計との比較）

- 2010年時点では、2015年をピークに減少すると予想
- **実際の人口は、震災後の社会増により増加**を続け、2022年に公表した推計では、**2028年をピークに減少に転じる見込み**

万



各年10月

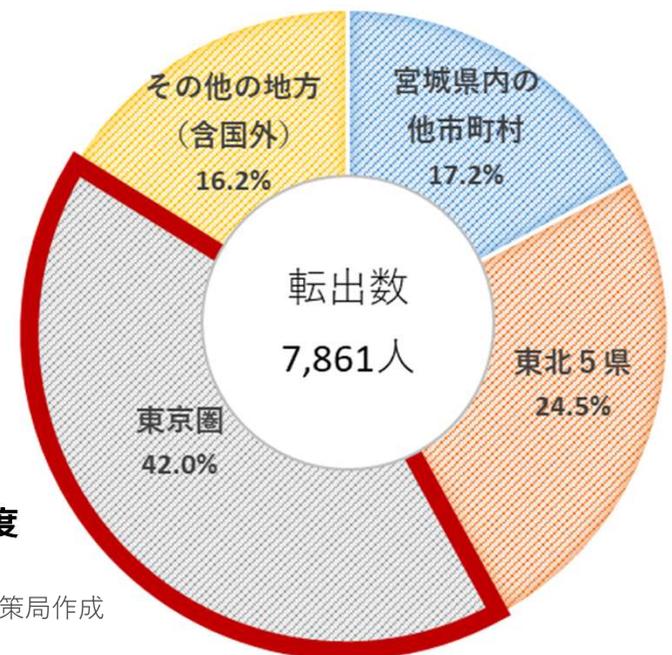
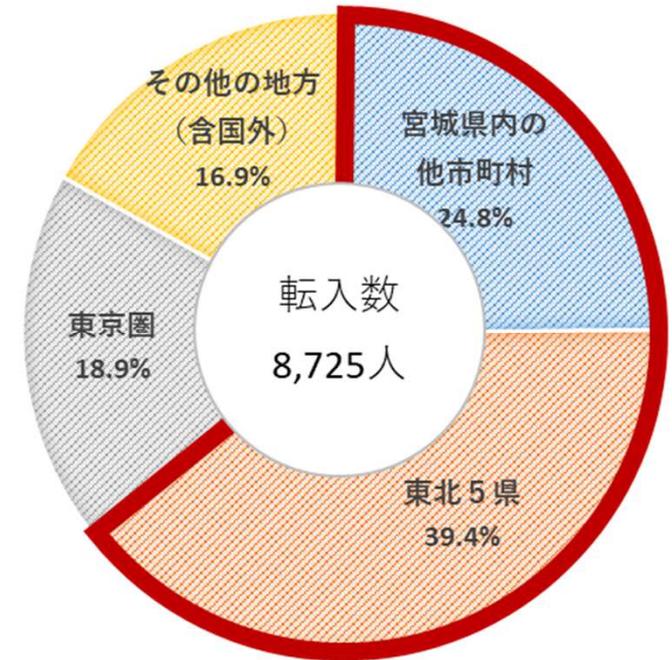
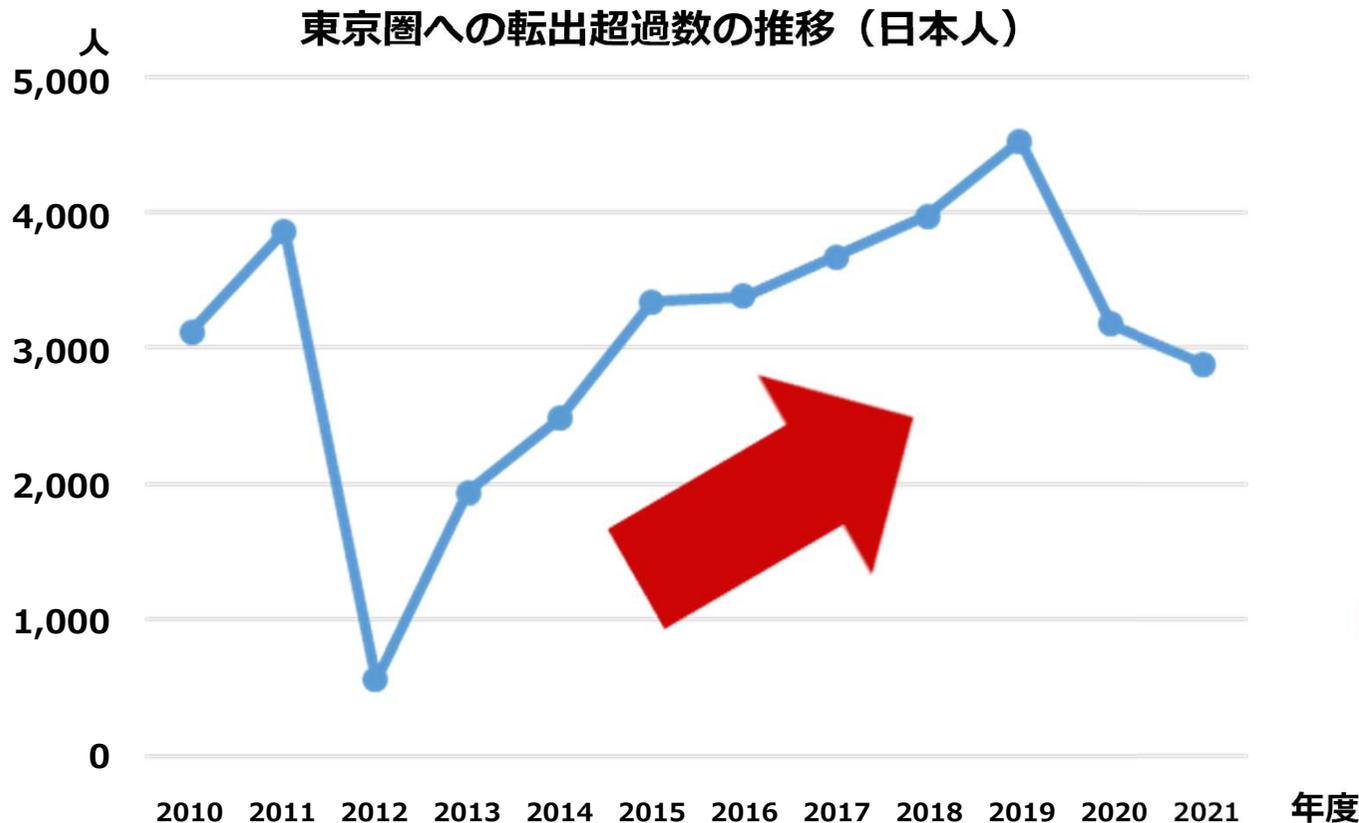
仙台市まちづくり政策局作成

1. プロジェクトの概要と展開

仙台市から東京圏への人口流出

20 - 24歳の転出入内訳（2019年・日本人）

- 震災後、東京圏への転出超過は拡大傾向
- 東北地方の若者を集め、東京圏へ流出させてしまっている

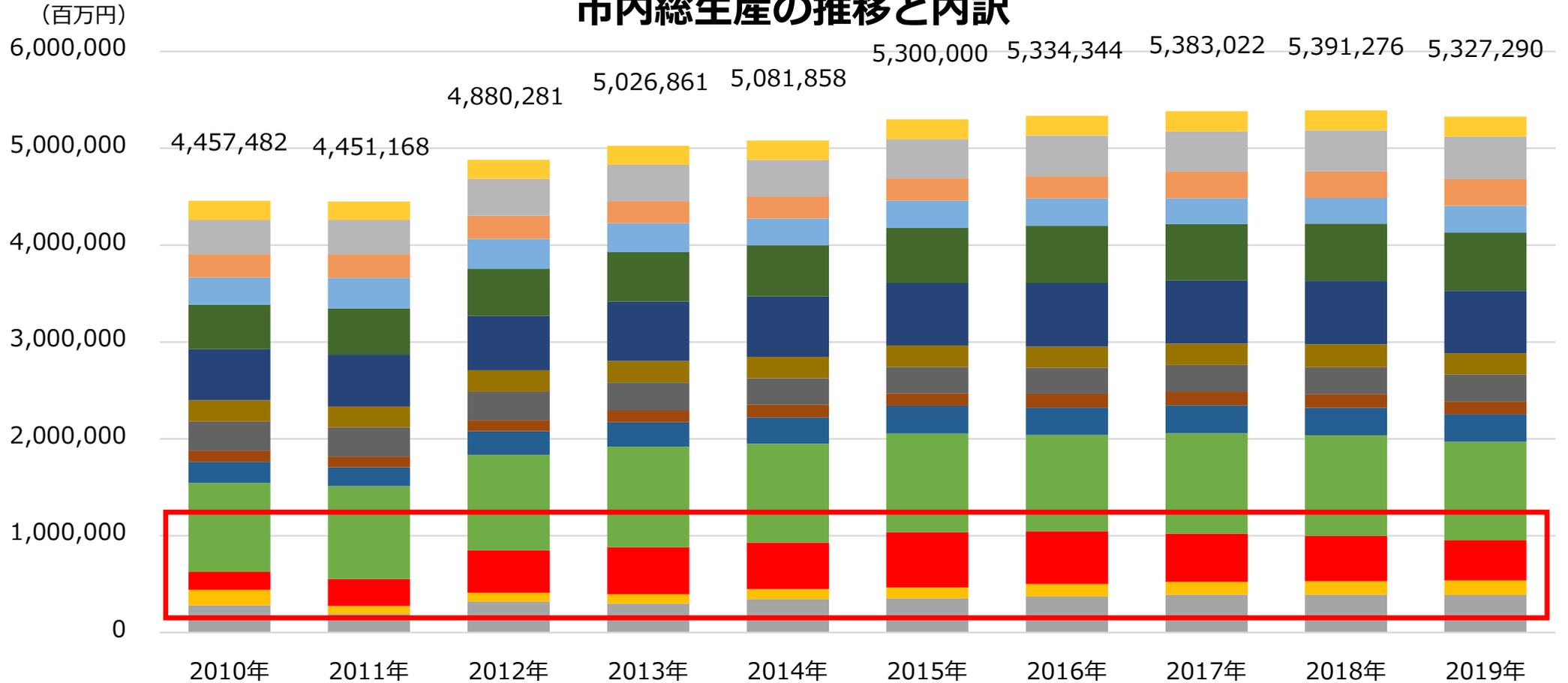


仙台市まちづくり政策局作成

1. プロジェクトの概要と展開

市民経済計算の推移

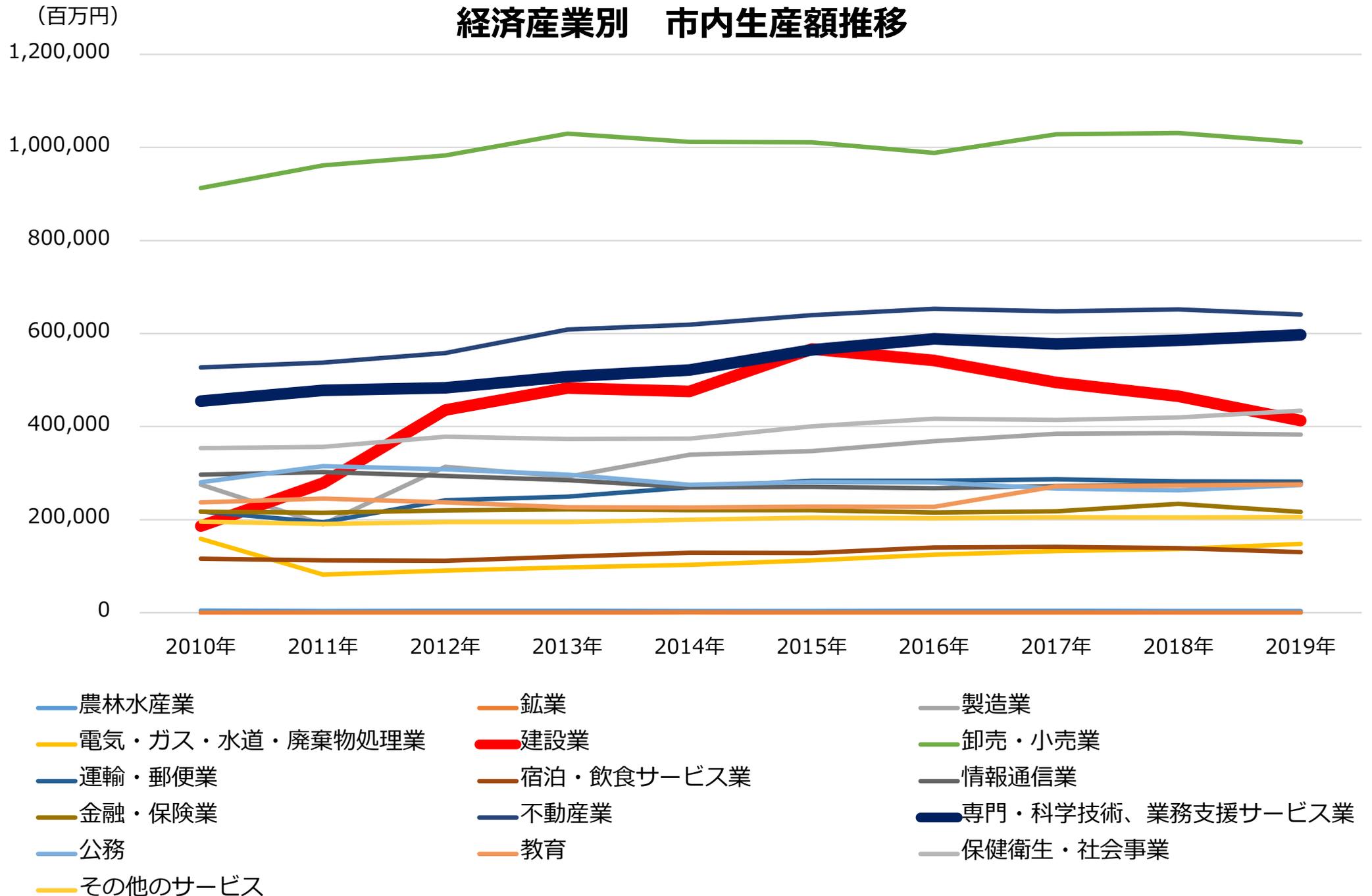
市内総生産の推移と内訳



- 農林水産業
- 電気・ガス・水道・廃棄物処理業
- 建設業
- 運輸・郵便業
- 金融・保険業
- 宿泊・飲食サービス業
- 不動産業
- 公務
- 教育
- 製造業
- 卸売・小売業
- 情報通信業
- その他のサービス
- 専門・科学技術、業務支援サービス業
- 保健衛生・社会事業

1. プロジェクトの概要と展開

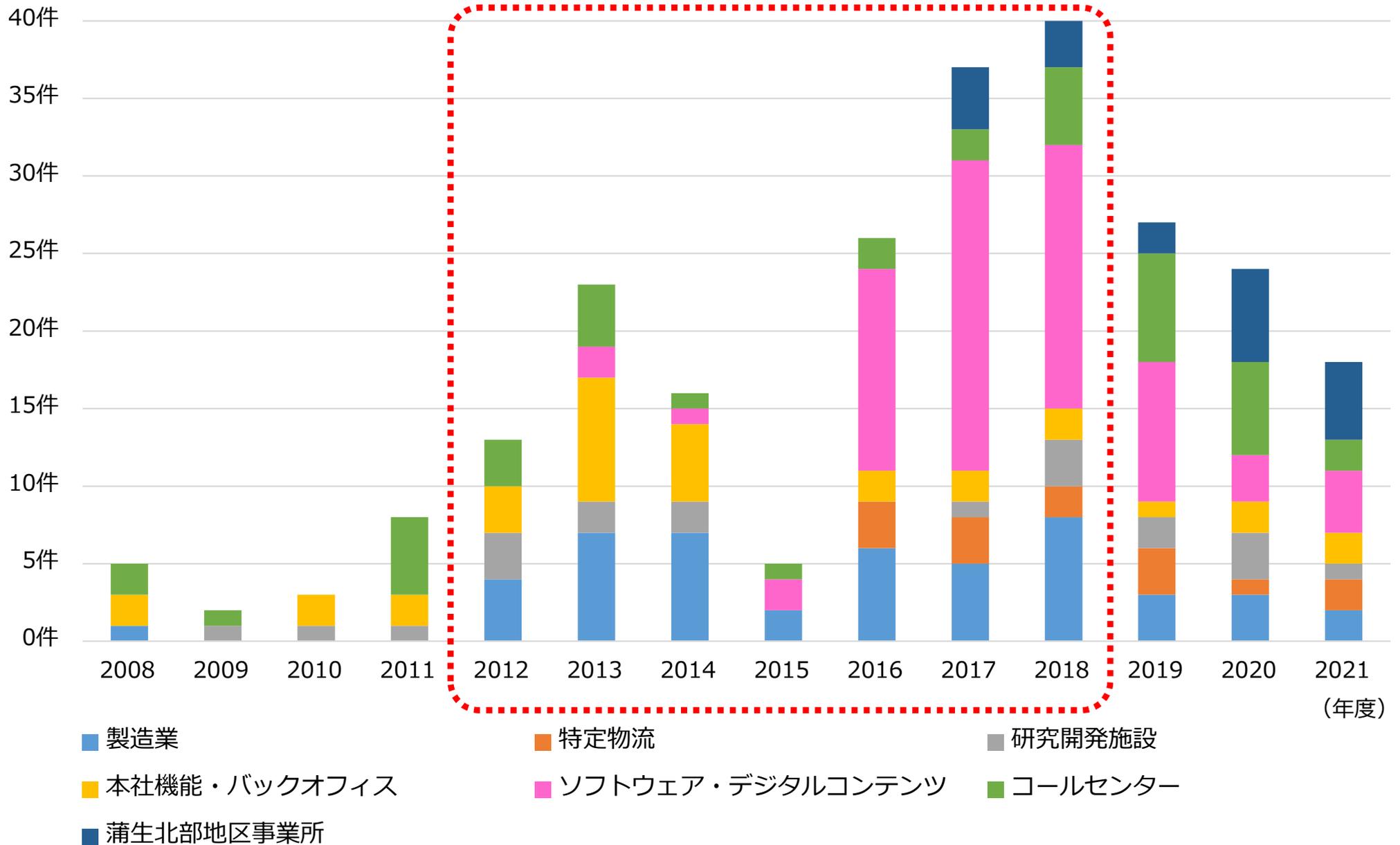
経済産業別 市内生産額推移



1. プロジェクトの概要と展開

企業誘致の状況

業種別 企業誘致件数



1. プロジェクトの概要と展開

企業の仙台に対するニーズ

8割 ▶ 地方都市への移転・増設を検討している域外企業のうち、仙台市を候補地に挙げている企業の割合

9割 ▶ 仙台市を候補地に挙げている企業で、第一希望の移転先に「中心市街地」を挙げた企業の割合

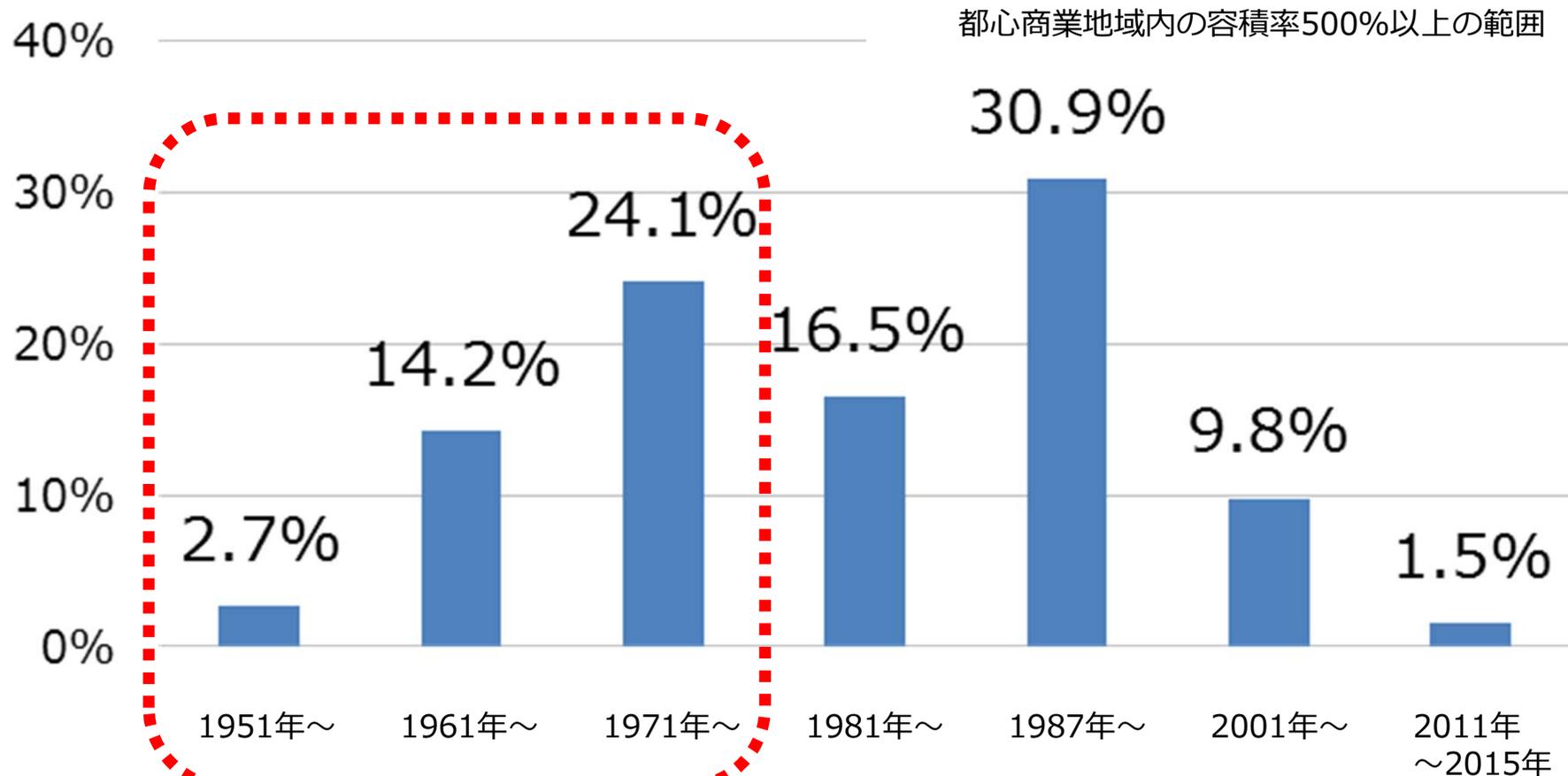
9割 ▶ 域外企業のうち、人材強化（採用・育成・多様化）を経営課題とする企業の割合

調査概要	調査主体	仙台市経済局
	調査方法	郵送によるアンケート（郵送、FAX、WEBサイトにて回答）
	調査期間	2019年5月～6月
	調査対象	域内オフィス、域外オフィス、ビルオーナー、域内ホテル、域外ホテル 計4,535件
	回収率	14%（636件）

1. プロジェクトの概要と展開

オフィスビルの老朽化

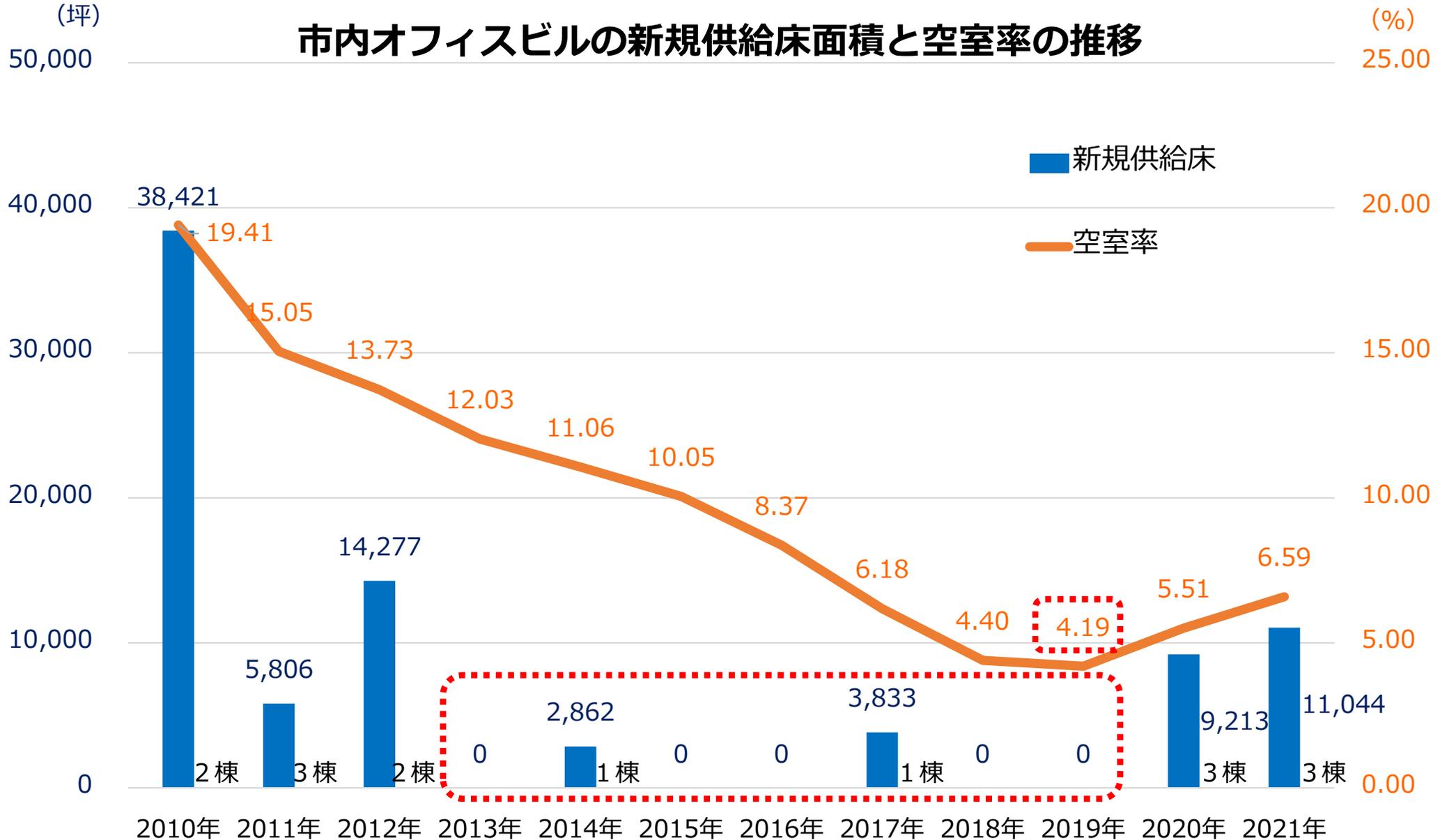
オフィスビルの建築年次割合



旧耐震基準：棟数ベースで4割

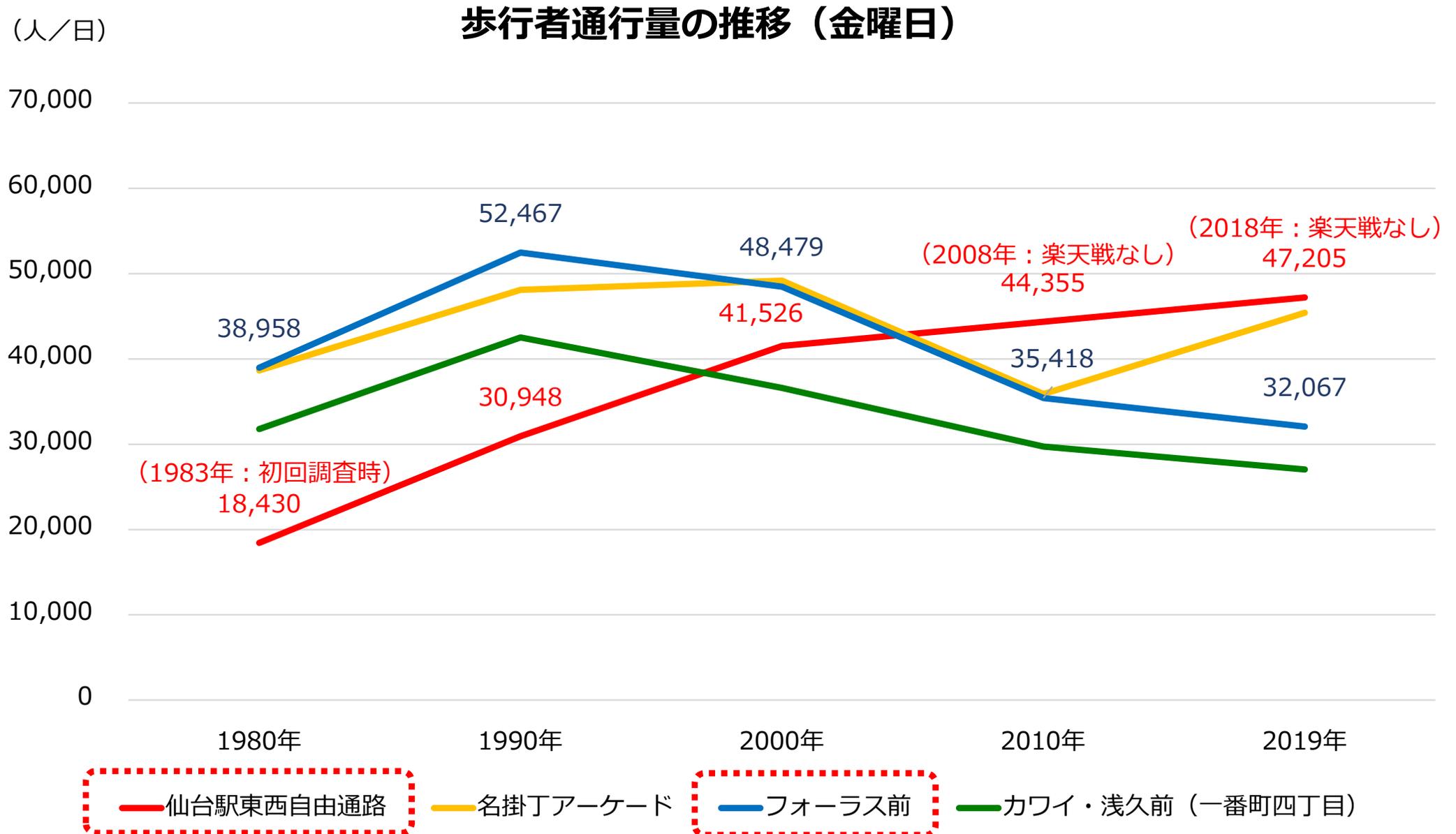
1. プロジェクトの概要と展開

オフィスビルの状況



1. プロジェクトの概要と展開

歩行者通行量の状況



1. プロジェクトの概要と展開

勾当台・定禅寺通エリアのまちづくり

定禅寺通活性化



令和4年度から新体制による
エリアマネジメントが開始



一体的な利活用
(社会実験なども)

歩道拡幅・日常的な利活用

市役所本庁舎建替え



2028年度の供用開始を予定

勾当台公園再整備



2030年度の再整備完了を予定

中心部商店街・国分町集客支援



夜市の開催や仙台MaaSを活用した
集客力向上の取り組みを実施

写真はいずれも仙台市HPより

1. プロジェクトの概要と展開

青葉山エリアのまちづくり



The map shows the Aomori City area with the Aomori Bay and Aomori Bay Bridge. Six project locations are marked with red dots and numbered callouts. Callout 1 is at the Aomori Bay Bridge. Callout 2 is at Aomori Park. Callout 3 is at the Aomori Bay Bridge. Callout 4 is at the Aomori Bay Bridge. Callout 5 is at the Aomori Bay Bridge. Callout 6 is at the Aomori Bay Bridge. The map also includes a north arrow, a scale bar, and a logo for '未来の杜 せんだい 2023 ~ cool green ~'.

① 全国都市緑化仙台フェア開催 2023年4月26日～6月18日
「杜の都」の魅力向上や交流人口拡大・地域活性化の契機とするため、花と緑に関する国内最大級のイベントを開催

② 青葉山公園整備
(仙臺緑彩館 2023年4月26日オープン)
公園センター(仙臺緑彩館)や中央広場等を整備

③ 大手門復元(基礎調査等)
復元に向け、大手門を中心としたエリアにおいて、地形測量や史資料調査を実施

④ 音楽ホール・中心部震災メモリアル拠点複合整備
青葉山交流広場に、音楽ホールと中心部震災メモリアル拠点を複合整備

⑤ (仮称)青葉山エリア文化観光交流ビジョン策定
魅力や利便性、都心の回遊性向上の方向性を示すビジョンを策定

⑥ 「仙台市×東北大学スーパーシティ構想」推進
未来志向の先端サービスを展開し、実体験を通してまるごと未来都市を創出する取り組みを、市民、大学、民間事業者との連携で推進

1. プロジェクトの概要と展開

仙台市及び仙台都心の課題と対応

1つの分野だけでは解消できない複合的な課題

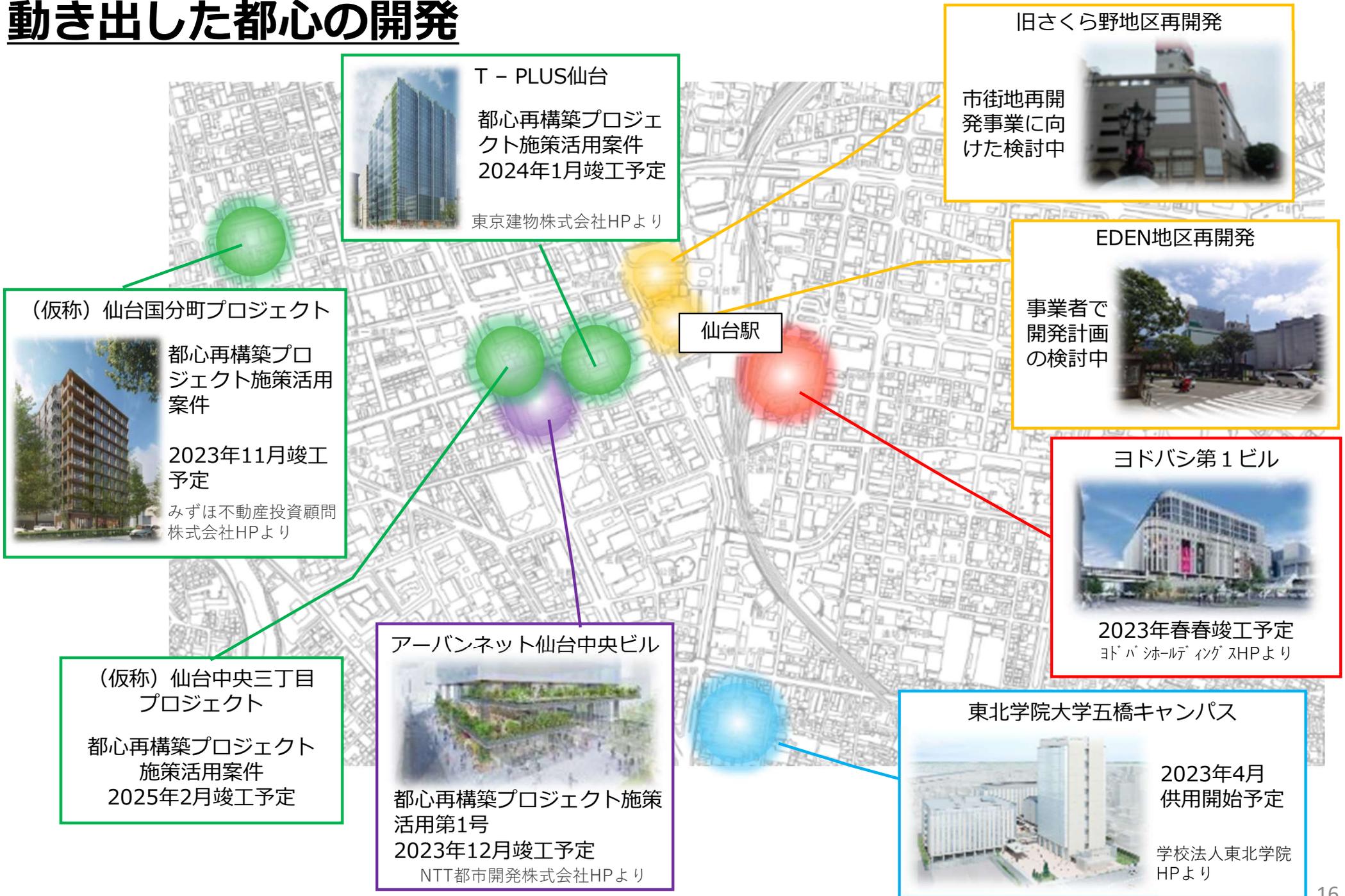
- 近い将来の人口減少、続いている若者の流出
- 復興需要の減衰、新たな産業の振興
- 老朽化が顕著なオフィスの更新・拡充（量、質ともに）
- まちなかの賑わい創出
- 都心各地域の特色や個性を活かす

他にも、高度情報化や災害、感染症などを巡り社会全体が大きく変化…

異なる施策や強みを掛け合わせ、相乗効果で対応
(開発と経済、仙台の個性と域外の活力、など)

1. プロジェクトの概要と展開

動き出した都心の開発



1. プロジェクトの概要と展開

せんだい都心再構築プロジェクトの概要

(東北の他都市より地価が高い特性)

①IT企業等のニーズに合う
高機能オフィスの供給

都心の将来イメージ

東北を牽引する
イノベーション
が生まれる都心

杜の都の
個性
が活きる都心

東北の交流拠点となる
新たな賑わい
を創り出す都心

③域内への投資
促進

(復興需要減衰への対応)

②新オフィスへの
企業誘致

(若者の首都圏流出への対応)

1. プロジェクトの概要と展開

都心の将来イメージ

勾当台・定禅寺通エリア ~文化交流・市民活動の場~

多彩な市民活動と定禅寺通りや市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア



都心機能強化の重点ゾーン

都心の骨格軸が交差するエリアに囲まれたゾーンとその周辺ゾーン



仙台駅エリア ~東北の発展を牽引する仙台の顔~

東北の中枢となる商業・業務機能が集積し、東北の玄関口として広域的な交流を支えるエリア



定禅寺通 街づくり協議会

勾当台・
定禅寺通
エリア

青葉通 まちづくり協議会

立町・大町・着町、本町エリア

ローカルコンテンツが集積し、各エリアを繋ぎ合わせているエリア



仙台駅東 まちづくり協議会

アーケードイメージ



凡例

商業・業務中心ゾーン

商業・業務・居住ゾーン

緑と交流・賑わい軸 (回遊軸)

アーケード (商業・賑わい軸)

※都市再生緊急整備地域については、今後拡大に向け検討

青葉通・一番町エリア ~賑わいに満ちた出会いの場~

交差する商業・賑わい軸を核とした質・機能を高め、地域に“にぎわい”と“であい”を生み出すエリア

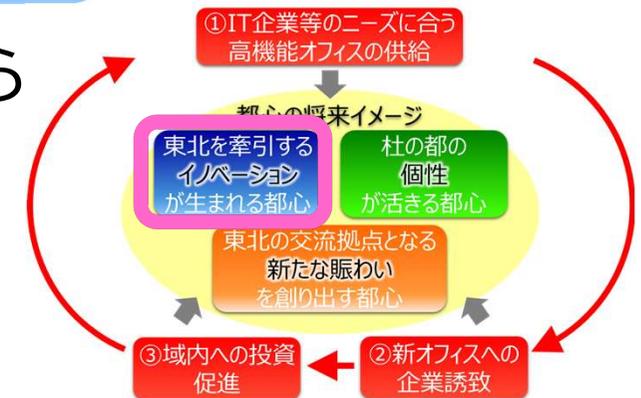


1. プロジェクトの概要と展開

施策の方向性

東北を牽引するイノベーションが生まれる都心

- 高度都市機能の集積を加速し、国内外から投資を呼び込む
- 各地から多くの人が集まる、働く場所として選ばれる



<施策の方向性>

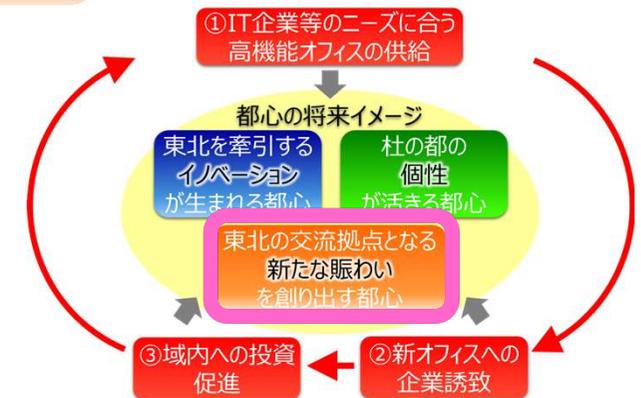
- ・ 老朽建築物の建替えと高機能オフィスの整備促進
- ・ 企業誘致や既存オフィスの拡張に伴う移転の促進
- ・ 企業と大学との交流促進
- ・ 起業に向けたスタートアップ拠点の形成

1. プロジェクトの概要と展開

施策の方向性

東北の交流拠点となる新たな賑わいを創り出す都心

- 公共空間と民有地の一体性を向上させ、ゆとりある空間を生み出す
- 多くの人々が交流する、楽しむ場所として選ばれる



<施策の方向性>

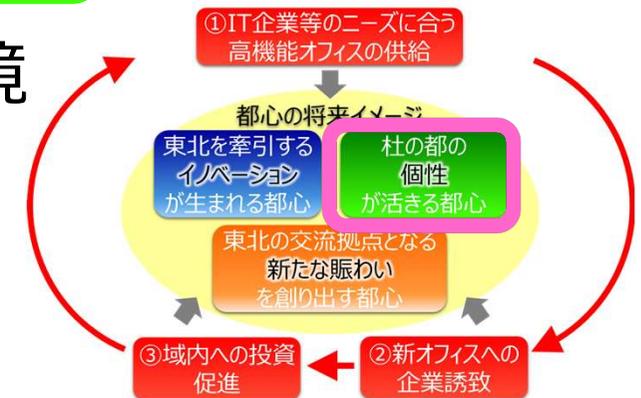
- ・ 本庁舎建替えなど都心の重要プロジェクトの推進
- ・ 旅行者やMICE参加者等の回遊促進と消費拡大
- ・ 中心部商店街の活性化
- ・ 都心の回遊性向上などに向けた交通環境の再構築

1. プロジェクトの概要と展開

施策の方向性

杜の都の個性が活きる都心

- 高い防災力とみどり豊かで美しい都市環境を活かす
- 通りやエリアなど小さい単位で良さを引き出し、個性（らしさ）で選ばれる



<施策の方向性>

- ・ 防災環境都市としてのブランド強化
- ・ 安全安心で快適な都市環境の構築
- ・ エリアマネジメントなど地域主体の取り組み推進
- ・ 裏路地も含めたまちの魅力の多彩化

1. プロジェクトの概要と展開

今後の展開

- これまで4件（事業者）の活用、他に数件で活用の見込み

これから仙台市として・・・

- さらに活用いただく案件を増やしたい
- 地元資本にも積極的に制度を活用いただきたい

プロジェクトは2030年度まで
(一部制度は2023年度末まで)

周知強化とともに制度の見直し
や拡充を図っていく

官民の取り組みの相乗効果で・・・

- 民間投資を呼び込み、老朽建築物更新の加速とともに高質なオフィス床の供給を喚起する **「経済の好循環」**
- 都市間競争の中で際立つ **「仙台の個性」**

働く場所、楽しむ場所として選ばれる、個性が生きる仙台