

# 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会

(せんだい CO-LAB.検討会)

## 報告書

令和6年3月

新本庁舎低層部等一体的利活用検討会



【目 次】

1 はじめに . . . . .

2 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の設置 . . . . .

    (1) 設置の経緯 . . . . .

    (2) 委員の選出 . . . . .

3 検討の経過 . . . . .

    (1) 第1回一体的利活用検討会 . . . . .

    (2) 第2回一体的利活用検討会 . . . . .

    (3) 第3回一体的利活用検討会 . . . . .

4 今後の検討にあたって . . . . .

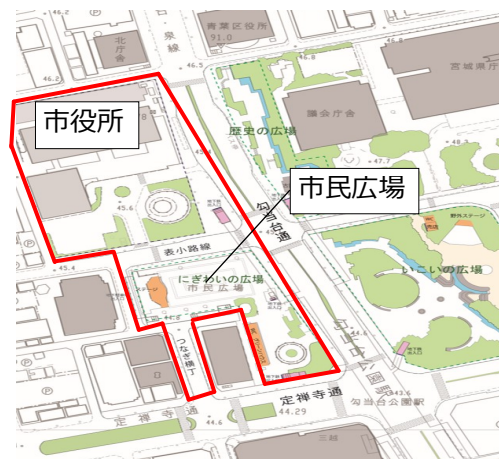
【別 紙】

新本庁舎低層部等一体的利活用検討会 委員名簿 . . . . .

## 1. はじめに

仙台市は令和10年度の供用開始に向けて、本庁舎建替事業を進めている。令和2年7月に「仙台市役所本庁舎建替基本計画」(以下、本庁舎建替基本計画)を策定し、新本庁舎低層部等の整備の方向性として、「都市の新たな価値を生むための市庁舎」及び「都市に開かれた市庁舎」を目指すこととされている。

市役所周辺では勾当台公園の再整備、定禅寺通の活性化といった事業も進められており、仙台市が令和3年6月に策定した「勾当台・定禅寺通エリアビジョン」において、このエリアは重点ゾーンとして指定され、取組みの具体化や早期の展開を図ることとされている。特に、本庁舎の建て替えにあたっては、庁舎低層部に民間活力を導入して賑わいを創出することや、市役所新本庁舎低層部と市民広場、表小路線、つなぎ横丁といった公共空間(以下、一体的利活用エリア)の一体的利活用を図ることで、周辺エリアとの賑わいの相互波及や回遊性の向上を目指すこととしている。



一体的利活用エリア 位置図

この一体的利活用にあたっては、将来的に地域関係者等で構成される協議組織による利活用のルール策定等が必要と考えており、その役割や構成員等の枠組みを整理することを目的に、地域関係者や関連分野における外部専門家を交えて検討を進めるため、「新本庁舎低層部等一体的利活用検討会」(以下、一体的利活用検討会)を設置し、今年度は「一体的利活用エリアの目指すべき姿の具体化」、「地域関係者による協議組織、新本庁舎低層部の運営事業者、仙台市の役割分担」、「一体的利活用を支援する仕組み」等を中心に議論を行った。

一体的利活用の実現に向け、行政、地域関係者、有識者に加え、検討内容を市民にも公開し、共に考えていくという思いを込めて、一体的利活用検討会の愛称を「せんだい CO-LAB.検討会」として情報発信等を行った。



### <ロゴデザイン作成の意図>

- ・CO= 共に行うこと
- ・3つのラボを包括し、これらを話し合い+活動する場として、大文字で標記し差別化
- ・みんなで創り上げる積み木をイメージしたタイポグラフィにて作成

せんだい CO-LAB.検討会 ロゴデザイン

## 2. 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の設置

### (1) 設置の経緯

仙台市が平成30年度に実施した「仙台市役所本庁舎建替事業に係る新本庁舎低層部公民連携事業可能性調査業務委託」において、まちの回遊性等のためには、建替えだけでなく、周辺の賑わいや勾当台エリアの価値向上を見据えた検討が必要であり、「周辺エリアが市庁舎に何を求めているか」を調査する必要があるとの結論に至った。

令和元年度に実施した民間企業へのサウンディング型市場調査においては、「市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部を連携させていくことが不可欠であり、既存の市民広場でのイベント時の賑わいを、新本庁舎低層部に波及させていくべき」という意見や「仙台市がどういったものを目指していくのか、明確なビジョンやテーマの設定が必要である」といった指摘がなされた。

一体的利活用エリアのマネジメントのあり方・組織づくり等について検討を行うため、仙台市が開催した「仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会」では、「低層部で事業を営む運営事業者に加えて、一体的利活用エリアの関係者等によるプラットフォームの設立や、双方における役割分担について整理する必要がある」、「事業スキームの検討と併せて、社会実験等を通じて精査すべき」、「複数の公共空間を活用する際に申請窓口の一本化やイベントのコーディネートについても検討が必要」といった意見があった。

これらを踏まえ、一体的利活用の目指すべき姿の具体化や地域関係者等による協議組織・運営事業者・仙台市の役割分担、一体的利活用を支援する仕組み等について検討を行うため、仙台市は一体的利活用検討会を開催することとした。

### (2) 委員の選出

仙台市は協議組織の構成員・役割として、本庁舎低層部において事業を行う運営事業者に加え、地域の関係者による一定のルール作り等が必要であると考えており、行政と地権者や地域団体、将来的には低層部の運営事業者等が参画することを想定。このため、仙台市は協議組織の構築に向けて検討を進めるため、一体的利活用検討会の事務局運営を含む「(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援及び賑わい創出社会実験企画運営業務委託」をUUG(代表事業者:株式会社ユーメディア)へ委託。同社からの提案を参考とし、まちづくりや公民連携、エリアマネジメント等の知見を有する有識者から、別紙名簿のとおり委員を選出した。

また、一体的利活用検討会の開催にあたっては、仙台市役所内で関連施策を所管する局の次長級職員も交えて議論を行うこととした。

### 3. 検討の経過

一体的利活用検討会については、以下の日程、議題により開催した。

会 議	日 程	主な議題
第1回検討会	令和5年10月18日（水）	<ul style="list-style-type: none"><li>・協議組織、運営事業者、仙台市の役割分担</li><li>・社会実験の実施概要</li></ul>
第2回検討会	令和5年12月22日（金）	<ul style="list-style-type: none"><li>・社会実験の成果と課題</li><li>・協議組織、運営事業者、仙台市の役割分担</li><li>・目指すべき姿のイメージパース（アングルについて）</li></ul>
第3回検討会	令和6年3月21日（木）	<ul style="list-style-type: none"><li>・官民の役割分担や相互関係</li><li>・目指すべき姿のイメージパース</li><li>・今後の課題について</li></ul>

(1) 第1回一体的利活用検討会

日 時	令和5年10月18日(水)9時00分~11時30分
場 所	IDOBA
出席委員	猪股孝之委員、氏家正裕委員、内川亜紀委員、姥浦道生委員、佐藤晶洋委員、高山秀樹委員、馬場正尊委員(50音順)
検討テーマ	・協議組織、運営事業者、仙台市の役割分担 ・社会実験の実施概要

<検討会の概要>

【プレゼンテーション】

- ・「勾当台・定禅寺通エリアの整備事業」、「これまでの検討成果」、「仙台市が考える目指す姿」、「本検討会での検討内容」について、事務局より説明した。
- ・「社会実験の企画概要」について、社会実験実施事業者であるオブザーバーの佐々木氏((株)ユーメディア)より説明。社会実験の実施方針として、既存イベントとの関連性を考慮したテーマ性を持たせながら、平日・休日・時間軸ごとに具体的なコンテンツに落とし込んで実施すること、3つのラボ機能(Living Lab、CrossMedia Lab、Policy Lab)コンテンツの連動を意識すること等を説明した。



検討会の様子

これからの仙台を、じぶんごとに。  
CO-Commitment(参加)してCO-Communication(交流)してCO-creation(共創)する、みんなのせんだい研究所。

新本庁舎低層部に設ける機能や勾当台公園市民広場等との一体的利活用による波及効果の検証のため、道路空間と公共空間を活用した社会実験を実施します。

**2023.11.3 FRI - 11.12 SUN** **会場** ●勾当台公園市民広場内 ●市道表小路線内(伊DOA) ●つなぎ橋下内(伊DOA)

詳細は下記QRコードよりご確認ください。  
※雨天や他の中止も無い理由により、変更中止する場合があります。中止の場合はSNSにてお知らせします。

**EVENT** ●勾当台公園市民広場 ●市民参加型ワークショップ ●子ども向けワークショップ ●市民参加型ワークショップ

**交通規制のお知らせ** 11月3日(水)11時30分~11月12日(日)18時00分、6箇所の主要道路に交通規制を実施します。この際ご協力をお願いいたします。また、勾当台公園市民広場内、市道表小路線内、つなぎ橋下内には、イベント参加者及び観覧者の方を誘導するための交通規制を実施いたします。

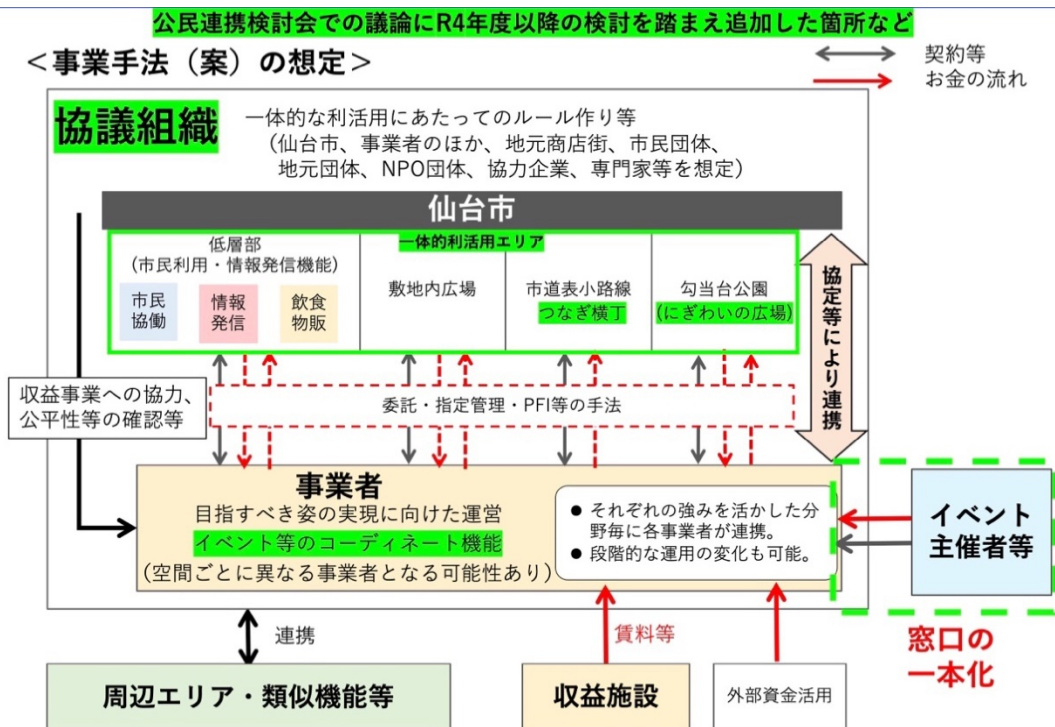
仙台市財政局本庁舎整備室 TEL.022-214-3170  
社会実験の開催プログラムについて:株式会社ユーメディア TEL.022-224-5151 印刷:コソケ

【主催】(財)思博

社会実験 ポスター

## 【ディスカッション】

- ・プレゼンテーション終了後、「協議組織、事業者、仙台市の役割分担」、「社会実験について」等を中心にディスカッションを実施。
- ・「協議組織、事業者、仙台市の役割分担」については、事業者の立場で活動されている内川委員より札幌駅前通の取組み事例を紹介いただいた。札幌駅前通の取組み経緯や事業内容、利用スキーム、2010年から現在に至るまで取り組んできた事業者としての所感や地域関係者・事業者・行政それぞれの役割等についての説明があった。
- ・「協議組織、事業者、仙台市の役割分担」については、公民連携検討会での議論及び令和4年度以降の検討事項を事務局で精査を進めた案をもとに、論点として、「協議組織、事業者、仙台市」それぞれの役割や権限、体制、構成員等を整理し、意見交換を行った。



一体的利活用エリアにおける運営の枠組み（案）

## <主な意見>

### ■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」等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都心の回遊性向上の肝となる。
- ・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できる。
- ・定禅寺通～つなぎ横丁～市民広場～表小路線～市役所が一体的な空間となり、商店街も含めた回遊ができると、エリア全体の活性化につながる。
- ・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ると考えられ、一体的利活用エリアはその起爆剤になり得る。それに連動して民間企業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るので、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重要。

### ■空間について

- ・表小路線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を広場的に使えるのは、現実的には土日だけと思われるので、札幌と同じようにはいかないだろう。
- ・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が、結果的に収益性の向上につながる。

### ■考え方について

- ・使い勝手の良い空間であることが重要。
- ・(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についてコンセンサスを持つこと、必要に応じて制度も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が必要となる。



## ■ 仙台市の役割

申請窓口 一本化の 必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・既存イベント以外の新たな活用を実施するためには、ワンストップ体制の実現が必要。</li> <li>・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を設置することで、利用者/運営事業者にとって負担軽減につながる。</li> </ul>
組織・ 体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公物管理の部署は管理の視点が強い。</li> <li>・窓口一本化の受け皿は“オフENSIB”な部署が望ましい。</li> <li>・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。</li> <li>・窓口の一本化は望ましいが、現実的には札幌駅前通でも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。</li> </ul>
制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい枠組みが重要。札幌駅前通の広場条例のように、公物管理者とは別に広場管理者を設定するスキームを参考にしてはどうか。</li> <li>・(札幌駅前通では)条例で使用料の上限料金が決められており、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。</li> </ul>

## ■ 低層部運営事業者の役割

自立経営を 可能とする 仕組み・ 収益源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助金や助成金に頼るのではなく、最終的には自立することが必要。</li> <li>・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が重要。</li> <li>・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。</li> <li>・駐車場の管理をセットにすることで経営基盤を作ってはどうか。</li> <li>・エリアマネジメント広告を実施できると良い。</li> </ul>
新たな 価値を 生む役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントやプロモーション等の人が集まる仕掛けがあると良い。</li> <li>・低層部のテナントづけ等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等エリアとして広く捉える視点が必要。</li> <li>・既存イベントをコーディネートし、相乗効果を高めることが必要。</li> <li>・(札幌駅前通では)クオリティを維持するために什器等を準備している。貸出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。</li> <li>・(札幌駅前通では)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うことで実現している。</li> <li>・メディア関係やファシリティ関係、営業等の事業者が複合したチームが運営を担うのが理想的ではないか。</li> </ul>

## ■ 協議組織の役割

周辺エリア と相互連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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については、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検討が必要。</li> <li>・社会実験の際に、周辺エリアの方々を受け身ではなく、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。</li> </ul>
関係行政 機関の参加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌駅前通地区活性化委員会では、道や警察等関係団体がオブザーバーとして参加している。</li> <li>・一体的利活用エリア内の道路空間を活用するには、警察等との協議が必要となる。仙台市でも関係者が一堂に会する組織が必要ではないか、</li> </ul>

## (2) 第2回一体的利活用検討会

日 時	令和5年12月21日(金) 9時30分～12時00分
場 所	IDOBA
出席委員	猪股孝之委員、氏家正裕委員、内川亜紀委員(オンラインで参加)、姥浦道生委員(オンラインで参加)、佐藤晶洋委員、高山秀樹委員(50音順)
検討テーマ	・社会実験の成果と課題 ・協議組織、事業者、仙台市の役割分担 ・目指すべき姿のパス(アングルについて)

### <検討会の概要>

#### 【プレゼンテーション】

- ・「仙台第一生命ビルの建替」について、事務局より説明した。
- ・「社会実験の開催報告」について、社会実験実施事業者であるオブザーバーの佐々木氏((株)ユーメディア)より説明。実施内容の紹介、社会実験の実施目的に基づいて設定した調査項目ごとの調査結果等について説明した。



社会実験の様子

## <主な意見>

### ■仙台第一生命ビル建替について

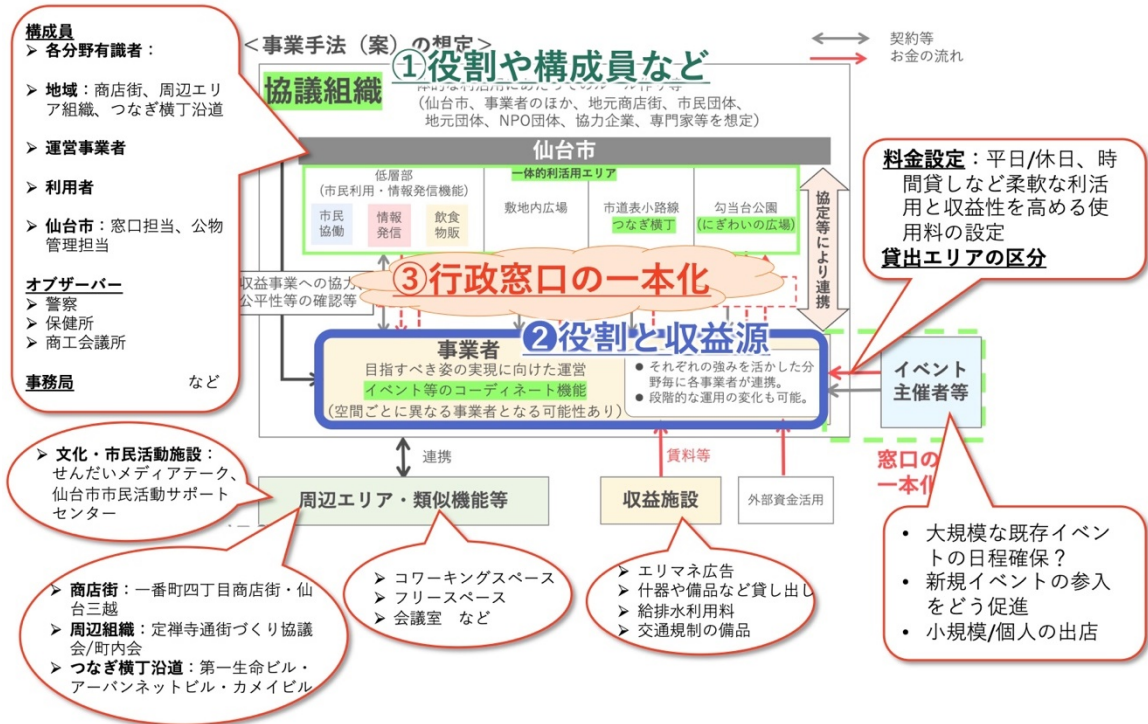
- ・新ビルは1、2階を一般開放する等素晴らしい提案だと思う。これが先例になり、今後周辺で民間ビルの建替えが行われると良い。
- ・今年5月にチ・カ・ホの沿道で第一生命保険（株）の自社ビル（D-LIFEPLACE 札幌）が竣工した。（まちづくり会社は）コンセプトメイクや建物地下階の活用策等で連携した。第一生命保険（株）は地域貢献を念頭に考えておられるので、仙台でもうまく連携できると良い。
- ・公園・道路・第一生命ビルが一体的なハード整備になるよう、ランドスケープを丁寧に作る事が大事。庁内でどう連携するか、利用者の視線をどうハードに組み込むかが重要と考える。

### ■社会実験の開催報告について

地域連携、市民参画	<ul style="list-style-type: none"><li>・短い準備期間だったが、やれる限りのコンテンツを実施できたという印象。課題としては、より多くの既存団体や何かやってみようという方々との連携ができると尚良かったのでは。</li><li>・事業者への期待に偏っている印象を受けるが、地域の人たちにどのような役割を担ってもらいたいかという視点も重要。</li><li>・一番町四丁目商店街とのつながりについては、短期間でよく連携したと思う。今後も、定禅寺通や中心部商店街との連携、都心部全体の連携・協力の枠組みを念頭において進めてほしい。</li><li>・一番町四丁目商店街と市民広場の連続性が定禅寺通の信号で分断されるので、定禅寺通も通行止めにし、歩行者が行き来できるとさらに良かった。</li><li>・一体的利活用エリアで何かをやりたい人はたくさんおり、仕組みを作ることの方々を巻き込んでいけると感じた。</li></ul>
3つのラボ機能	<ul style="list-style-type: none"><li>・3つのラボ機能を併設することで相乗効果が期待できる。</li><li>・Policy Lab.やCross Media Lab. は、本来行政がやることを民間活力の導入で効果的にするものなので、行政の支援があっても良いのではないか。</li><li>・防災をテーマにしたコンテンツが開催されたことは良かった。沿道のビルオーナーや企業が協働し、非常時を想定して日ごろから関係性を築いておくことの大切さを再認識した。</li><li>・日常的な賑わいづくりと災害時を想定した取組みはセットで行うことは、近隣の企業等との関係性を築くために重要だと感じている。</li></ul>
運営事業者の役割や収支	<ul style="list-style-type: none"><li>・収支のバランスが重要だが、課題の洗い出しができていたと感じた。今後、仙台市から事業者へどこまで権限を委譲するかが重要になるだろう。</li><li>・Living Lab.のみで収益を確保することは難しいと思うが、開催経費を縮減させるために、事前に環境を整えることは重要な視点と感じた。</li></ul>
一体的利活用に向けた設計や公募条件への反映	<ul style="list-style-type: none"><li>・第一生命ビルの建替えも含めつなぎ横丁や市民広場とのハード・ソフトのつながりが重要。ハード整備が進む中で、要望があれば早急に出していかないと間に合わないのではないか。</li><li>・道路空間の電源・給排水について、今まで議論されていない印象があるが、今後の検討材料となるようにまとめられており良かった。</li><li>・社会実験の成果と課題の検証を踏まえ、一体的利活用エリアの事業者は何を求めるかを明確にし、公募する際の条件として反映できると良い。</li></ul>

## 【ディスカッション】

- ・プレゼンテーション終了後、「協議組織・事業者・仙台市の役割分担」、「社会実験について」、「パースについて」等を中心にディスカッションを実施。



第1回検討会の議論を踏まえた、一体的利活用エリアにおける運営の枠組み(案)

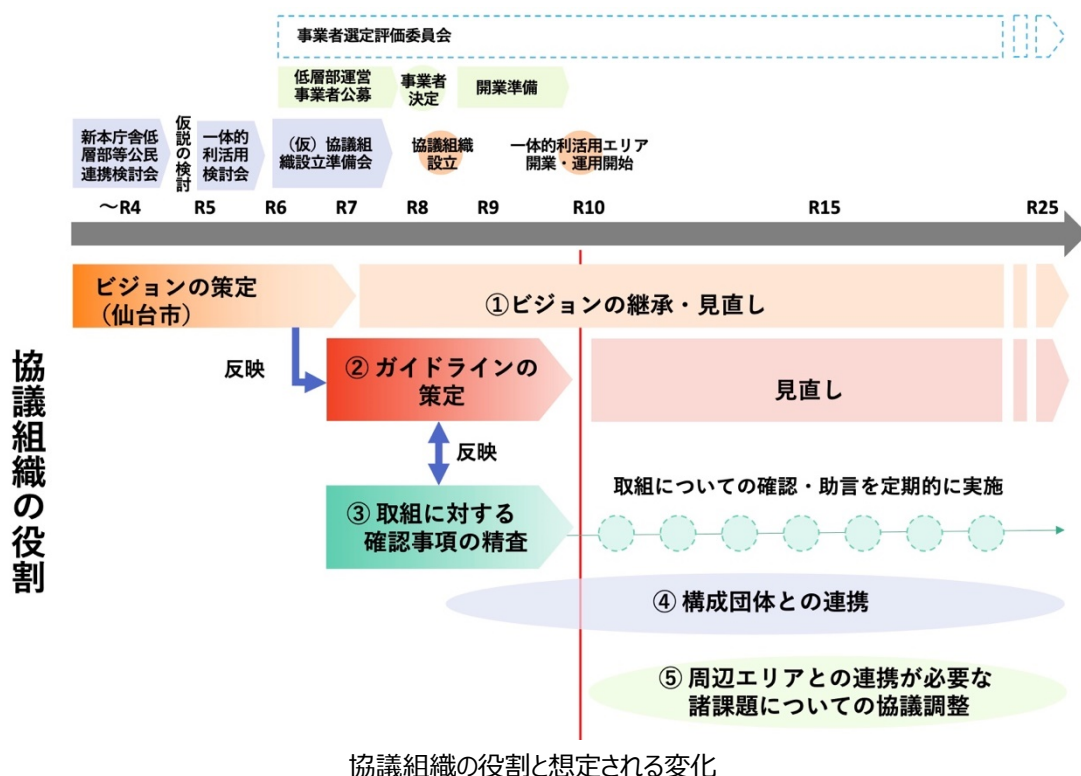
- ・「協議組織、事業者、仙台市の役割分担」については、前回のディスカッションを踏まえ、事務局より協議組織の役割に関する論点を「①役割や構成員等」、運営事業者の役割に関する論点を「②役割と収益源」、仙台市の役割に関する論点を「③行政窓口の一本化」と整理した。また、協議組織の構成員や周辺エリア・類似機能等、社会実験の実施により整理された課題についても併せて整理した。

## ＜主な意見＞

### ■協議組織、事業者、仙台市の役割分担について

- ・仙台市より行政窓口の一本化については、以下のような意見が挙げられた。
- ・(仙台市意見) 行政窓口一本化について、第1回検討会にて、利用しやすい申請窓口のあり方や伴走する部署の必要性等についてご意見をいただいたことを受け、庁内で検討を進めたい。
- ・仙台市の意見を受けて、検討会では協議組織及び運営事業者の役割を中心に意見交換をすることとした。

## ■ 協議組織の役割や構成員



全体的な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議組織は全体を俯瞰して見る立場の組織だと良い。</li> <li>・市として運営事業者にどこまで権限を委ねようとしているのか。</li> <li>・5つの役割(仮説)はどれも重要。それを実現するためには部会等を含め、どのような会議体を設けるべきか、検討した方が良いのではないかと(例：事業者の取組みを評価する第三者委員会、地域のステークホルダーによる連絡協議会、事業者と仙台市がビジョンやミッションを共有・確認する会議体等)。</li> </ul>
1) ビジョンの継承	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“新たな価値を生む”というコンセプトを忘れずに実行していくためには、ビジョンやガイドラインの定期的な見直しについては協議組織が行うべきではないか。</li> </ul>
2) 利活用ガイドラインの策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一体的利活用エリアへの出店者等の審査基準は協議組織が作り、運営事業者が審査を担うイメージではないか。</li> <li>・(札幌駅前通では) 近隣店舗が変わると内容にも変化が生じることがあるので、ガイドラインは今も定期的に見直している。</li> </ul>
構成員等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構成員の中に、つなぎ横丁沿道のビルオーナーも入ると良い。</li> <li>・事務局は運営事業者が担うのが理想ではないか。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者の役割としてエリアマネジメントがあるが、定禅寺通や一番町四丁目商店街も含む広範囲を対象とするのであれば、協議組織が担うことになるのではないかと。</li> </ul>

## ■運営事業者の役割と収益源について

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

### 運営事業者の役割と主な収益源(仮説)

全体的な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5つの役割(仮説)はどれも重要。</li> <li>・公民連携担当、民間企業への営業・企画担当、市民やまちづくり団体との連携担当等も必要となる。</li> <li>・行政から運営事業者への権限移譲もポイントになる。</li> </ul>
1)エリアデベロッパー/エリアマネージャー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアデベロッパーとエリアマネージャーは区別しても良いのでは。</li> <li>・地域との協力関係が大事になるので、1)を運営事業者が担うならば、このエリアの目指す姿を意識して発信し続けることが大事。</li> <li>・(札幌駅前通では)イベント等を行ったあとは、ビルオーナー、テナント等が集まって波及効果を確認する打合せを行っている。</li> </ul>
2)プロデューサー/プロモーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアブランディングは新たな価値を生み出すことに繋がる。価値の向上により様々な収益を生み出していくことが大事。</li> <li>・エリアブランディングを考える上で、公共性と特定の層を狙ったターゲティングのバランスを取ることが肝要となる。</li> </ul>
3)コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ガイドラインに基づくクオリティコントロール等一定のレギュレーションを持って進めることが必要であり、協議組織がその確認を担ってはどうか。</li> <li>・什器については、行政が準備し運営事業者が管理することも考えられる。</li> </ul>
4)コミュニケーター/ファシリテーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Policy Lab.やCross Media Labは、本来行政が取り組むべきことを民間活力の導入により効果的にするのが目的であるので、一定程度行政の支援があった方が良い。</li> </ul>
5)ファシリティマネージャー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設維持管理業務は、絶対的に安定収入を確保しやすい。収支のバランスを見ながら組み込むことが重要。</li> </ul>

収益源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者の企業努力も必要だが、安定財源として勾当台公園の管理業務も担い、運営資金に充当することも考えられる。</li> <li>・大規模イベントは協賛金を募って運営しているものの資金繰りが厳しい状況。公共空間の利用料の減免がなくなると益々厳しい状況になる。</li> <li>・減免対象となっている大規模イベントを実施する際には、メイン会場（市民広場等）部分は減免としつつ、他の小さな空間（庁舎内広場等）を有料で貸し出す等し、全体として収支が取れると良い。</li> </ul>
体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（運営事業者が地域と協力関係を構築しながら進めていくことを考えると）協議組織の事務局を運営事業者が担うのが良い。</li> <li>・これらの役割を担える人材がいるのか。居なければ育てていく視点が必要</li> <li>・実際に役割を担うことができる職種・領域がどのようなものか、具体的に落とし込んでいくことが必要。</li> <li>・公募条件等を検討する際に、事業者単独の公募を前提とするのではなく、複数の事業者が連携して公募してもらうことが必要。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者は一体的利活用エリアの運営により利益を生む必要があるが、コーディネート機能等公益的かつ利益を生まない業務については、公募上でどのような条件とするかを整理することが必要。</li> </ul>

### ■チェック機能について

- ・協議組織、運営事業者、行政3者の枠組みとチェック機能は分けるべきではないか。運営事業者による事業と地域貢献とのバランスをチェックする機能を担う組織が重要となる。

### ■一体的利活用を支援する仕組み

- ・事業者は一体的利活用エリアのマネジメント、協議組織は周辺地域への一体的利活用によるメリットの波及、仙台市は土地所有者として窓口の一本化を推進することが支援になる。
- ・行政から運営事業者への支援が手厚すぎると、経営の持続性が乏しくなるので、出店者からの利用料金で成り立つ仕組みを作る必要があるのではないか。
- ・行政によって、あらかじめ水道や電気等のインフラ関係のハード整備がされていると、イベント事業者の負担は軽減される。
- ・エリアを安全に活用できるよう、ハード面で組み込めるものは、極力組み込んでもらい、使う方の負担を減らすといったことも考えられる。

### ■パースについて

- ・一体的利活用エリアから周辺へ、賑わいや人が染み出す様子が表現できると良い。
- ・一番町四丁目商店街～定禅寺通～新本庁舎等で人が流動している様子が描けると良い。
- ・新第一生命ビルの低層部や新本庁舎の屋根付き広場ができることで、悪天候の場合でもこれまでと違う使い方が考えられる。そういった光景を想定しておくことは重要。
- ・鳥瞰パースでアクティビティや人の流れ等を表現するのは難しいのではないか。
- ・見た人がワクワクし、どんなアクティビティを誘発したいかを考えるきっかけとなるような、少し隙のある、関わりしろのある絵だと良い。
- ・イベント主催者目線のパースが多いので、その場所で過ごす人のイメージが湧くと良い。

### (3) 第3回一体的利活用検討会

日時	令和6年3月21日(木) 9時30分～12時00分
場所	IDOBA
出席委員	猪股孝之委員、氏家正裕委員、内川亜紀委員、姥浦道生委員、佐藤晶洋委員、高山秀樹委員、馬場正尊委員 (50音順)
検討テーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官民の役割分担や相互関係</li> <li>・目指すべき姿のイメージパス</li> <li>・今後の課題について</li> </ul>

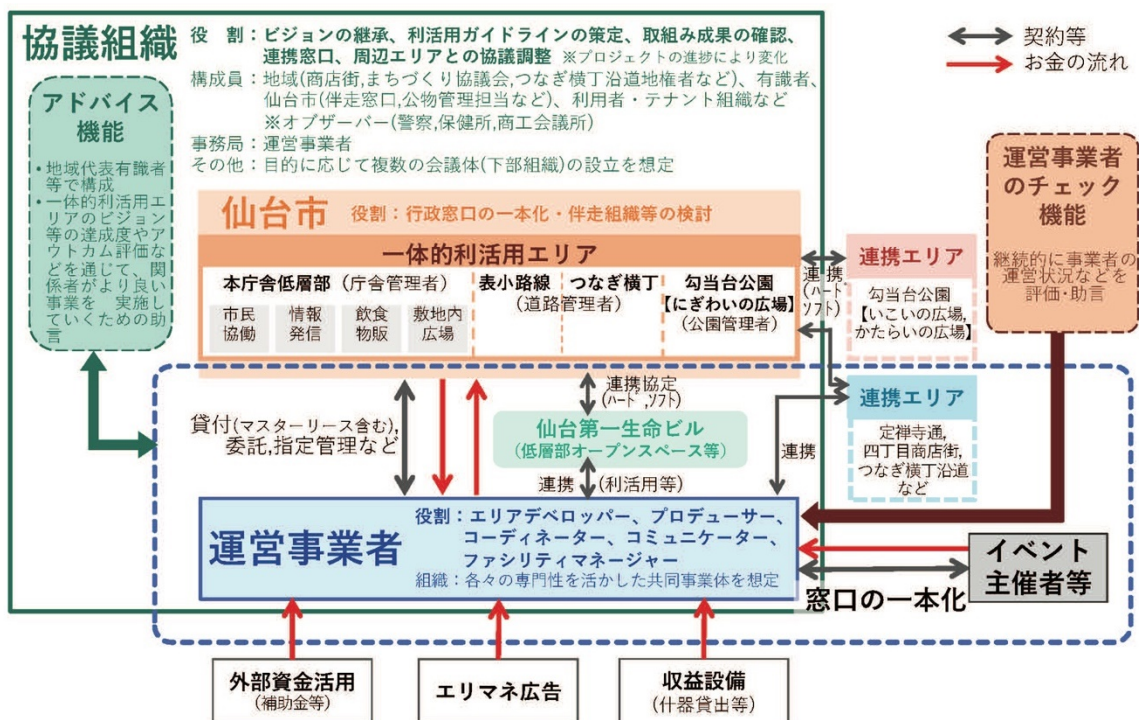
#### <検討会の概要>

##### 【プレゼンテーション①】

- ・「社会実験の開催報告」のうち未報告であった、一体的利活用エリア周辺への波及効果の調査結果について、社会実験実施事業者であるオブザーバーの佐々木氏((株)ユーメディア)より説明。
- ・「官民の役割分担や相互関係」について、事務局より説明。また、官民の役割分担や相互関係に関連して、事業者から見る公民連携による空間経営と契約形態について、馬場委員より自身が運営に携わっている事例を交えた、プレゼンテーションを実施。

##### 【ディスカッション②】

- ・プレゼンテーション終了後、「官民の役割分担や相互関係」、「目指すべき姿のイメージパス」を中心にディスカッションを実施。



協議組織、運営事業者、仙台市の役割分担と相互関係 (案)



<定義>

**維持管理**・・・施設に関する維持管理（清掃、保安、保守点検等含む）

**運営**・・・施設に関するソフト面の運営全般（利用申請受付、広報・魅力発信、イベント運営等）

施設 項目	本庁舎低層部			道路	勾当台公園		
	行政エリア	民間エリア	敷地内広場	表小路線 つなぎ横丁	にぎわいの広場	いこいの広場	かたらいの広場
区分	-	一体的利活用エリア				連携エリア	
整備	仙台市	仙台市 (躯体等工事)	仙台市	仙台市	仙台市	仙台市 (一部民間事業者)	仙台市
		運営事業者 テナント (内装設備等工事)					
維持管理	仙台市	運営事業者	今後、仙台市と運営事業者 の分担を詳細に検討する 必要がある			未定	未定
運営	仙台市	運営事業者	運営事業者	運営事業者	運営事業者	未定	未定

一体的利活用エリアの整備・維持管理・運営の役割分担

## <主な意見>

### ■官民の役割分担や相互関係について

- ・馬場委員のプレゼンテーションを受けて、官民が議論を重ねた上で共通言語を持つことが重要だと感じた。
- ・枠組みの大きな方向性について、案のとおりで良いのではないか。実現のためには運営事業者と仙台市がコミュニケーションをとりながら密に連携していくことが必要と考える。
- ・多岐にわたる役割を担うために、運営事業者が共同事業体を組成することはメリットがある一方で、組織が大きくなるほど同じ方向を向いて取組みを進めることが難しくなる。
- ・連携エリアの勾当台公園【いこいの広場、かたらいの広場】の扱いについて、公募時に定まっていないと運営事業者にとって懸案事項となりうるので、一体的利活用エリアに含めるのかどうかを早く判断すべきと考える。
- ・複数の公共空間にまたがっており、エリアとして視覚的に捉えにくい一体的利活用エリアを運営するのは難しい。事業者に運営を委ねていくにあたり、市がスタンスや考え方を明確にしなければ、今後の検討が進みにくいのではないか。
- ・方法論から議論すると現状でできることしか実現しないので、目的を設定し、その実現のために手法を検討するようにした方が良い。
- ・公共空間を運営するにあたっては、地域の理解を得ることが重要と考える。協議組織の構成員の検討も重要だが、一体的利活用エリアの運営についてどのように意思決定していくかのプロセスを検討することも重要と考える。
- ・協議組織の中で目的に応じて会議体（下部組織）を設立するにあたり、事務局を務める運営事業者の負担が過大にならないよう、配慮が必要と考える。
- ・運営事業者は目の前の業務でいっぱいになることもあるので、協議組織が一体的利活用エリ

アのビジョン・ミッションステートメントを定期的に確認し、それに基づいて運営事業者を応援するような仕組みを作れると良いのではないか。

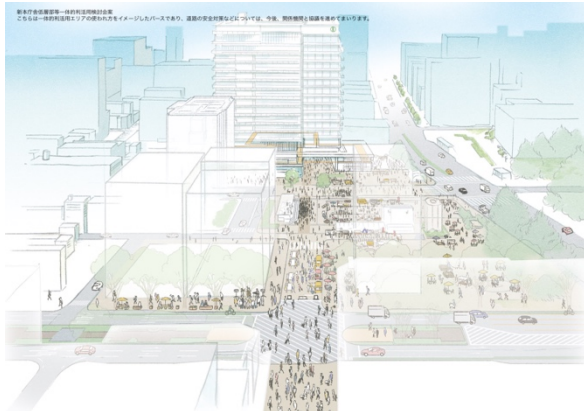
- Q1の事例紹介を受け、市役所低層部に入る事業者には単なるテナントではなく、プレイヤーとして同じ船に乗ってもらうことが重要と感じた。一体的利活用エリアの特性を理解し、周辺エリアとの関係性にも考慮することのできる事業者に入ってもらえるよう、公募要項でも工夫が必要ではないか。
- 一体的利活用エリアの運営は公共性の高い取組みであるが、運営事業者による運営が赤字にならないよう担保すること、民間ならではのエリアの魅力づくりが最大限発揮されるような支援が必要と考える。
- 一体的利活用エリアの存在意義が煮詰まっていないので、手法も決めにくい状況と感じる。このまま行くと、ターゲットが曖昧でこれまでとあまり変わらない空間となる可能性もあるのではないか。
- 都市の特徴は成り立ちに応じて見出されるものと思うが、仙台は特徴が見出しにくい都市と感じている。先進事例とは異なるやり方で特徴を見出していく必要があると考える。
- 一体的利活用エリアは市役所を含んでいることから、政策課題を市民と行政が共に解くなどのPolicy Lab.としての役割が大きな柱と考える。
- 運営事業者の体制として、資本力と社会的信用力を持った大企業と地域との関係とクリエイティビティを持った小回りの効く企業の組み合わせが一つの解であると考え。

## 【プレゼンテーション②】

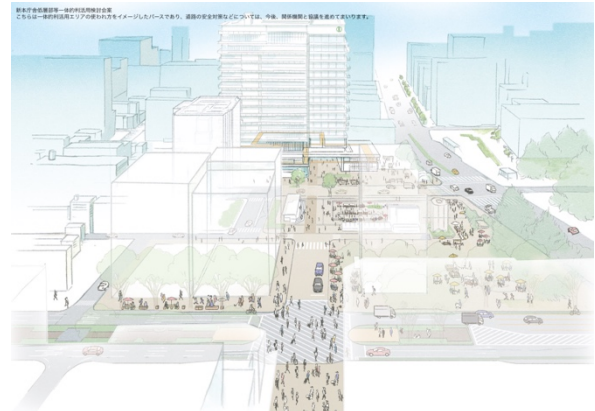
- ・目指すべき姿のイメージパース案、今後の課題について、事務局より説明。

## 【ディスカッション②】

- ・プレゼンテーション終了後、「追記したいアクティビティや解説」、「今後の課題」を中心にディスカッションを実施。



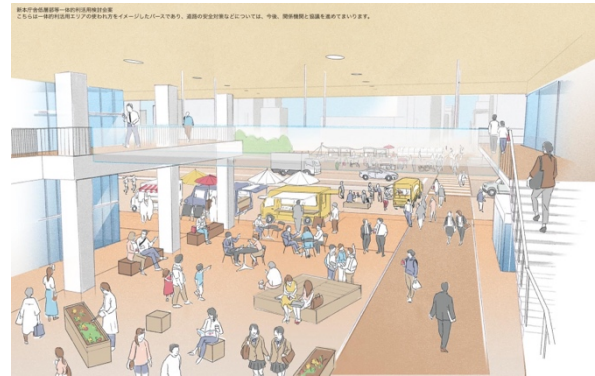
イメージパース  
(一番町四丁目商店街～つなぎ横丁～市民広場  
～表小路線～低層部/休日のイベント時)



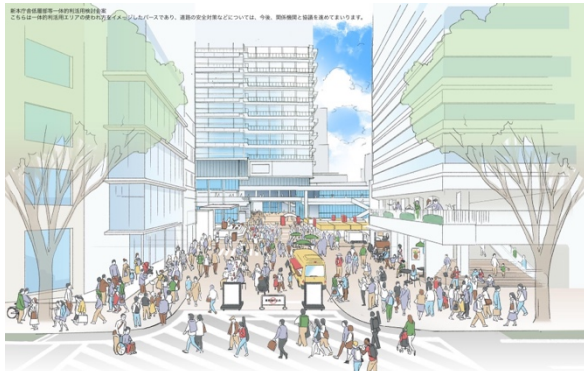
イメージパース  
(一番町四丁目商店街～つなぎ横丁～市民広場  
～表小路線～低層部/平日)



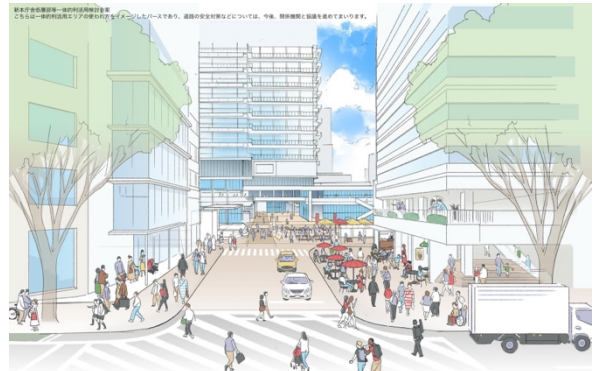
イメージパース  
(低層部～表小路線～一番町四丁目商店街  
/休日のイベント時)



イメージパース  
(低層部～表小路線～一番町四丁目商店街  
/平日)



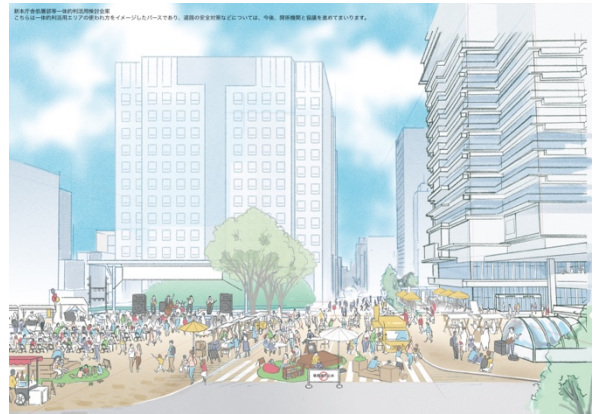
イメージパス  
(つなぎ横丁～市民広場/休日のイベント時)



イメージパス  
(つなぎ横丁～市民広場/平日)



イメージパス  
(つなぎ横丁～一番町四丁目商店街/  
休日のイベント時)



イメージパス  
(市民広場～表小路線～低層部/  
休日のイベント時)

## <主な意見>

### ■目指すべき姿のイメージパスについて

- ・イメージパスは一体的利活用エリアのあり方についての意思を伝えるものであると考える。イベント時の様子だけでなく、平日の様子についても表現を充実させていただきたい。例えば、平日に周辺の幼稚園・保育園に通う子どもたちが遊び場として利用している様子を追加してはどうか。
- ・一体的利活用エリアの目指すべき姿に立ち返ると、イメージパス中に3つのラボ機能が盛り込まれているべきと考える。Living Labの表現が多いので、CrossMedia LabとPolicy Labの表現についても充実させていただきたい。例えば、低層部室内と屋根付き広場で連動して活動が行われている様子を表現できると良いのではないかな。
- ・既存のイベントだけでなく、将来的に一体的利活用エリアで開催されたら良いものについても表現されていると良い。
- ・休日のイベント時のパスで、表小路線とつなぎ横丁に描かれている車両通行止めの看板が目立ってしまっているのが表現が工夫されると良い。
- ・ラジオブースや子どもの遊び場など、社会実験のコンテンツで評価が高かったものについても追記されると良い。
- ・パス中の表現が難しいが、ゴミや治安の問題など環境の悪化に対する配慮についても表現されると良い。

- ・一体的利活用エリアの目指す姿は今後のアイデアやエクスキューズによって変わっていくことを前提として、今後も適宜バージョンアップしていただきたい。
- ・夜間の一体的利活用エリアの様子についても追記されると良い。

## ■今後の課題について

- ・今後、市民や地権者への情報発信・意識醸成を行っていくうえで、「一体的利活用エリア」という表現ではなく、ここで何をするのかという目的や取組みがわかるような名称を付ける方が良いのではないか。
- ・運営事業者が決まるまでの期間を活用し、一体的利活用エリアの取組みについての情報発信を積極的に行っていただきたい。
- ・市民や仙台を象徴するイベント、経済界等と積極的に連携していただきたい。また、定禅寺通エリアなど周辺のまちづくりの動向とも連動していくべきと考える。全市民でこのエリアをつくっていくという流れができれば良い。
- ・チ・カ・ホでは開業までのスケジュールがタイトであったため、開業後に活用のイメージを作っていた。一体的利活用エリアでは開業までに時間があるので、事前に活用のイメージを高めておくことが重要と考える。そのために、開業前の運営事業者が関わる期間をできるだけ長く確保することが必要ではないか。
- ・運営事業者の創意工夫に応じてバージョンアップできる余地を残しておくことが重要と考える。また、運営事業者と仙台市が共に考える時間のプロセスが大事。
- ・一体的利活用エリアの整備にかかる費用負担を市と運営事業者でどのように分担するかで、公募に参加できる事業者が変わることに留意が必要と考える。
- ・どんな政策を実現するために事業者を選ぶのかというミッションが大事。
- ・今回の一体的利活用検討会の議論を踏まえて取りまとめた提言を、今後どのように行政内で位置付け、組織として政策決定するかが重要ではないか。

## 4. 今後の検討にあたって

一体的利活用検討会各回の議論を踏まえ、運営事業者公募に向けて、以下の点を引き続き検討していくべきと考える。

### 【ビジョンの明文化】

- ・一体的利活用エリアに求められる位置付けや役割を改めて整理し、一体的利活用エリアの利用者や市民、関係者（協議組織・運営事業者・仙台市など）が共通して認識できるよう、簡潔で明瞭なフレーズにて言語化することが、本取組の意識醸成等を図るうえで重要である。

### 【目指すべき姿のイメージパスについて】

- ・新本庁舎低層部等の目指す姿である「多様な活動が交わり、新たな価値を生み出す協働・共創の場」を実現するため、ビジュアルによるエリアの将来像案を作成した。
- ・一体的利活用エリアの目指す姿は今後のアイデアやエクスキューズによって変わっていくことを前提として、今後も適宜バージョンアップしていただきたい。

### 【協議組織、事業者、仙台市の役割分担の具体化】

- ・本検討会で全体的な枠組みからそれぞれが果たすべき役割と相互の役割分担について、基本的な方向性を整理した。今後は、それぞれの役割の具体化について検討しつつ、チェック機能、アドバイス機能の体制なども含めて、全体としての整合を図ることが必要である。
- ・仙台市による一体的利活用支援の仕組みとして、行政窓口一本化や伴走支援等について引き続き検討することが必要である。

### 【協議組織の設立】

- ・協議組織設立準備会を組成し、本検討会の成果を踏まえ具体的な役割を協議し、協議組織の体制や規約を整理するとともに、一体的利活用エリアの利活用ルールなどを検討していく必要がある。
- ・構成員については、本検討会で挙げられた構成員を中心に、一体的利活用エリアの価値を高めるために必要なメンバーの追加を考えてもらいたい。

### 【運営事業者の具体的な公募条件の検討】

- ・本検討会における役割の議論を踏まえ、求められる構成員の領域等を精査し、運営事業者の公募条件を詳細に検討していくことが必要である。
- ・目指すべき姿の実現のために必要となる3つのLab機能について、相乗効果を発揮するために、運営事業者が空間創出や入居機能の内容・配置についてトータルコーディネートすることが重要である。
- ・事業者が自立するための収支のバランスが重要であるとともに、権限をどこまで移譲していくのが大事であるため、仙台市の制度面等における裏付け等も必要である。

### **【地域との連携】**

- ・定禅寺通や商店街といった周辺エリアや、建替の計画が発表された第一生命ビルとも連携した取り組みを実施することで、勾当台・定禅寺通エリアの価値向上を目指すとともに、仙台市の都心部全体でエリアマネジメントの連携を進める必要がある。

### **【市民や地域関係者への情報発信・意識醸成】**

- ・勾当台・定禅寺通エリアの変化を契機として、一体的利活用エリアでのチャレンジについて、目指すべき姿（パス）やそれを実現するための仕組み等について、継続的に市民への情報発信を行いつつ、新本庁舎供用後に実際に関わる市民を増やしていくことが必要である。

## 新本庁舎低層部等一体の利活用検討会 委員名簿

(敬称略・五十音順：令和6年3月現在)

職 名	氏 名	所属・役職名
委 員	猪股 孝之	一番町四丁目商店街振興会組合 理事長
委 員	氏家 正裕	定禅寺通街づくり協議会まちづくり部会 部会長
委 員	内川 亜紀	札幌駅前通まちづくり株式会社 取締役／統括マネージャー
委 員	姥浦 道生	東北大学災害科学国際研究所 教授
委 員	佐藤 晶洋	国分町三丁目友和会 会長
委 員	高山 秀樹	仙台商工会議所 常務理事・事務局長
委 員	馬場 正尊	東北芸術工科大学 教授



## オブザーバー

氏名	所属・役職名
小島 博仁	一般社団法人 SRM 代表理事
佐々木 和之	株式会社ユーメディア 執行役員

## 仙台市

氏名	所属・役職名
高橋 輝	まちづくり政策局 次長
坂本 知靖	財政局 次長
杉田 剛	経済局 次長
京谷 寛史	都市整備局 次長
甲野藤 弘憲	建設局 次長
佐々木 亮	建設局 次長