持続可能社会への取り組み

点検 不動産利活用

第21回

一般財団法人 日本不動産研究所

公民連携で公共空間を利活用する　宮城県仙台市

「リノベーションまちづくり」を推進

杜の都として名高い仙台市。仙台駅前を中心に大規模な再開発事業が進む東北経済の中心地で「せんだいリノベーションまちづくり」（以下、SRM）という取り組みが行われている。リノベーションという言葉からは、つい建物の改修を想像してしまうが、その本質は不動産の利活用を介したローカルコンテンツの再生とそれを担うプレイヤーの育成にあった。

SRMがスタートした当時、仙台市では復興後のまちづくりのあり方を模索していた。復興需要により空室率の低下が進むなど不動産市況は上向いていたものの先行きは不透明であり、ハード面を重視した従来型のまちづくりへの限界も指摘されていた。15年に「せんだいリノベーションまちづくり計画検討委員会」が設置され、「家守と不動産オーナー」「公共空間利活用」といったテーマで計5回にわたり、まちづくりの在り方が議論された。また、検討委員会と併行して「まちのトレジャーハンティング」「せんだい家守講座」といったユニークなワークショップを開催し、まちづくりを担うプレイヤーの発掘も行われた。

検討委員会の成果は16年3月に「せんだいリノベーションまちづくり計画」としてまとめられた。本計画では取り組みの柱として「せんだいリノベーションまちづくり実行委員会」の設立と「リノベーションスクール」が位置付けられている。実行委員は、不動産オーナー、PPPエージェント、公務員といったカテゴリーごとのTF（タスクフォース）により構成されている。

プレイヤーを育成

従来の行政主導・民間参加型の組織ではなく、民間主導・行政参加型の組織という点に大きな特徴があり、実行委員会というプラットフォームを通じて各TFが連携しながら、補助金に頼らず事業を生み出し、行政は民間の自発的な取り組みをサポートする仕組みとなっている。スクールは、実際の公共空間や民間不動産を題材とし、事業化を目指して行われる実践的なワークショップである。受講生は後に実行委員で新たなTFを組織しイベントを企画するなど、スクールはプレイヤーを育成する重要な役割を担った。

SRMは公共空間の利活用をメインターゲットとして進められ、定禅寺通や勾当台公園を舞台にマルシェを開催する「GREEN LOOP SENDAI」、西公園の活性化を目指す「たちまちグリーンマルシェ」、定禅寺通緑道をBARに見立てた「立町たちのみ」など多くのイベントが実現した。19年10月には「GREEN LOOP SENDAI」と連携して、定禅寺通の車道を一部通行規制してパークレットを設置する社会実験も実施された。この試みは企画、運営、沿道地権者の調整、パークレットの設計・製作を実行委員の各TFが担当し、それらを仙台市がサポートするという形で民間資金によって実現した。

イベントの日常化

今後の課題は、イベント的な取り組みを日常化させていくことにある。そのためには、公共空間の利活用それ自体で収益を継続的に生み出す仕組みを整える必要がある。乗り越えるべき課題は多いが、SRMがつくる豊かな公共空間が仙台の風景として定着することを期待したい。

（東北支社、不動産鑑定士・岩月典之）

たちまちグリーンマルシェ㊤や立町たちのみ㊦といったイベントが実現した（写真提供はいずれも仙台市）

定禅寺通の車道を一部通行規制してパークレットを設置した社会実験の様子（写真提供はL・P・D architect office）