

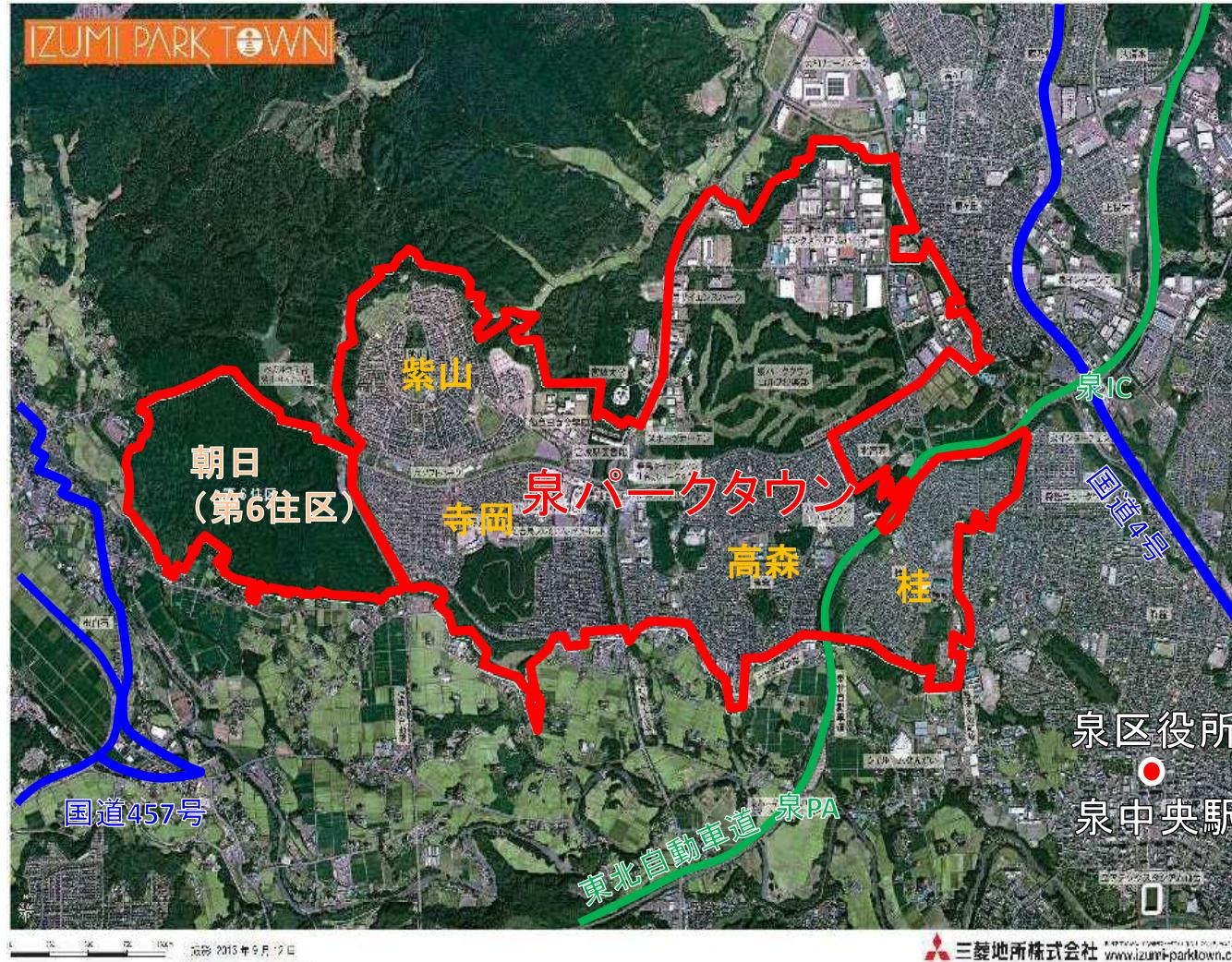
# タウンマネジメントの取組紹介

三菱地所株式会社 取締役会長 杉山 博孝

# 宮城県仙台市泉パークタウンにおける タウンマネジメント



# 泉パークタウン概要



## (1) 開発概要

- ・開発面積 1,074ha (325万坪)
- ・計画人口 約13,000世帯 約50,000人
- ・街開き 1974年9月
- ・居住人口 25,231人

10,514世帯 ※2022年4月現在

## (2) 立地

- ・仙台市中心部から北へ約10km
- ・東北自動車道「泉I.C.」より約10分  
※「泉PAスマートインターチェンジ」より約5分
- ・JR仙台駅から車で約30分
- ・地下鉄泉中央駅から車で約15分
- ・仙台空港から車で約40分



# 泉パークタウン概要

## (3) まちづくりの理念

### ①パークタウンマインド

- ・人と自然が触れ合いながら快適に暮らす
- ・「住む」「働く」「憩う」「学ぶ・集う・楽しむ」  
多彩な生活機能の配置



### ②コミュニティクリエイト

- ・コミュニティ形成を重視した街並み設計
- ・コミュニティの成長を誘導・サポート



シビルライセンスへのみち

### ③シビルライセンス

- ・街にお住まいの方々がまちづくりの主役
- ・**単に土地を売るのではなく、環境を共有する権利を分譲する**  
という考え方
- ・50年・100年にわたっていきいきとした街に



泉パークタウン第1次竣工記念

# 泉パークタウン概要／全体図

## マスターplan

### ①ゾーニング

- ...> ■ 住居ゾーン  
「住む」
- ...> ■ タウンセンター  
「学ぶ・集う・楽しむ」
- ...> ■ スポーツ・レクリエーションゾーン  
「憩う」
- ...> ■ インダストリアルパークゾーン  
「働く」



# タウンセンター (集客施設等集積エリア)



# 泉パークタウン スポーツガーデン

泉パークタウンゴルフ倶楽部  
ダンロップ 泉パークタウン テニスクラブ  
泉パークタウンゴルフ練習場  
乗馬クラブ クレイン  
フットサルコート



# 教育・文化施設、医療施設



明泉幼稚園 (1978年)



宮城大学 (1997年)



宮城県図書館 (1998年)



仙台白百合学園 (1998年)



仙台保健福祉専門学校 (2007年)



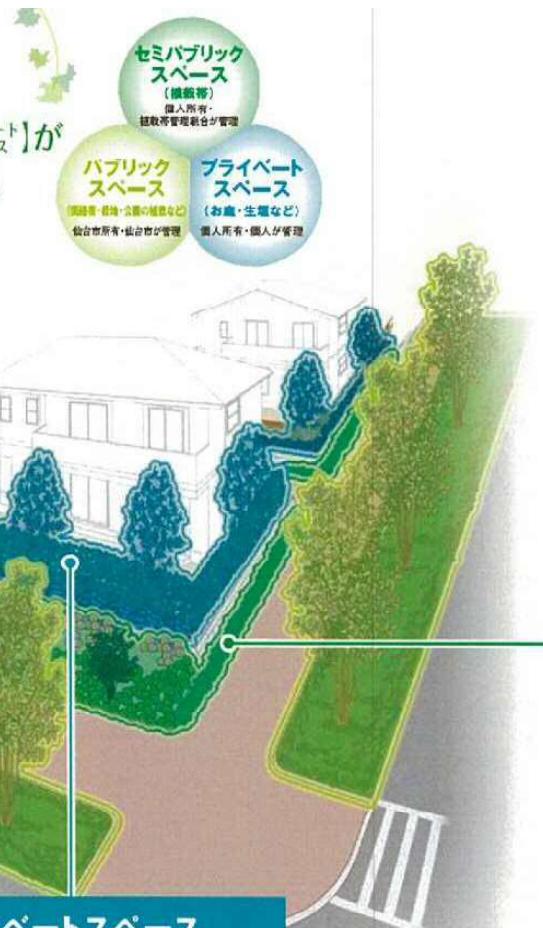
JCHO 仙台病院 (2021年)

# 植栽帯管理組合によるセミパブリックスペースの管理

紫山では、仙台市【パブリック】  
スペース

管理組合【セミパブリック】、お住まいの皆様【プライベート】が  
一致協力して“美しい街並み”という  
「共有財産」を守り、育てています。

紫山を豊かに演出する緑は  
パブリックスペース（街路樹や公園などの公共の植栽）  
セミパブリックスペース（個人所有・共同管理の植栽帯）  
プライベートスペース（個人のお庭や生垣など）の3つに分類され  
それぞれ仙台市、植栽帯管理組合、お住まいの皆様お一人お一人が  
分担・協力して維持・管理しています。



パブリックスペース  
(街路樹・緑地・公園の植栽など)

仙台市所有・仙台市が管理

プライベートスペース  
(お庭・生垣など)

個人所有・個人が管理

街路樹や緑地、公園の植栽など公共スペースの緑は  
仙台市が所有し、適切な維持・管理が行われています。

お住まいの皆様のお庭につきましても、緑の景観形成の一環として  
生垣やシンボルツリーの植栽など、緑を上手に取り込んだお庭づくり  
をお願いしています。美しく手入れされたお庭が続く街並みは、そこに  
住まう方はもちろんご近所の皆様やお客様の心を癒し、街全体の  
魅力を高めます。個性を生かした、美しいお庭づくりをお楽しみください。

## セミパブリックスペース (植栽帯)

個人所有・植栽帯管理組合が管理

道路などに面した宅地部分には植栽帯があり、  
緑豊かな街並み形成が実現されています。  
私有地の一部を緑のスペースとして統一的に  
植栽したもので、美しい街並み形成の大きな  
ポイントとなっている空間です。住民で管理  
組合を運営し、適切な維持・管理が行われて  
います。



## 植栽帯管理組合の役割

植栽帯管理組合は、住民で結成されています。

皆様には、植栽帯管理組合に管理費を納めていただき、

植栽帯管理組合はその管理費とともにセミパブリックスペースである「植栽帯」を管理します。  
これにより「植栽帯」は同水準の管理が維持され、統一した街並みが形成されます。

### ＜植栽帯管理組合の手続き＞

紫山に住まいの皆様は、土地の取得後、植栽帯管理組合の組合員となります。  
組合加入時及び加入後も管理組合に対しての届出が必要な場合がありますのでご注意ください。

#### ○加入するとき…「承認書」の提出

「紫山管理組合規約」と「紫山緑地協定」を遵守する事を承認する「承認書」をご提出いただきます。

#### ○植栽帯を変更するときは…「植栽帯変更届」の提出

人や車の出入り口を設けるなど、既存の植栽帯を変更する場合には「植栽帯変更届」をご提出いただきます。

#### ○土地の所有者が変わったら…「名義変更届」の提出

土地の売買等で所有者が変わった時は「名義変更届」をご提出いただきます。

#### ○転居される場合は…「転居届」の提出

土地を所有したまま転居される場合は「転居届」をご提出いただきます。

### ＜管理基金・管理費について＞

#### ○管理基金

新規に組合員になられた方には、管理基金として初回のみ100,000円をご負担いただきます。

#### ○管理費

毎年6月に1年分をまとめて口座振替（自動引落し）をさせていただきます。

＊管理組合の運営方法・管理費等、詳細については管理組合規約をご参照ください。

# 地域循環型コミュニティバス パークバス

泉パークタウン地域活性化協議会 2006年4月より運行開始

出資：三菱地所(株)、(株)泉パークタウンサービス  
みやぎ生活協同組合、医療法人松田会、グレープシティ、  
乗馬クラブ クレイン ※補助金等の公的負担無し

利用者は、年間5,000円の会費にて乗り放題

公共交通機関と異なる箇所(利便施設等)にバス停を設置し、  
独自のルートを運行。

8:30～18:20の時間帯の公共バスの便数が少ない時間帯を運行  
することで、通勤以外の用途での街の往来をサポート。

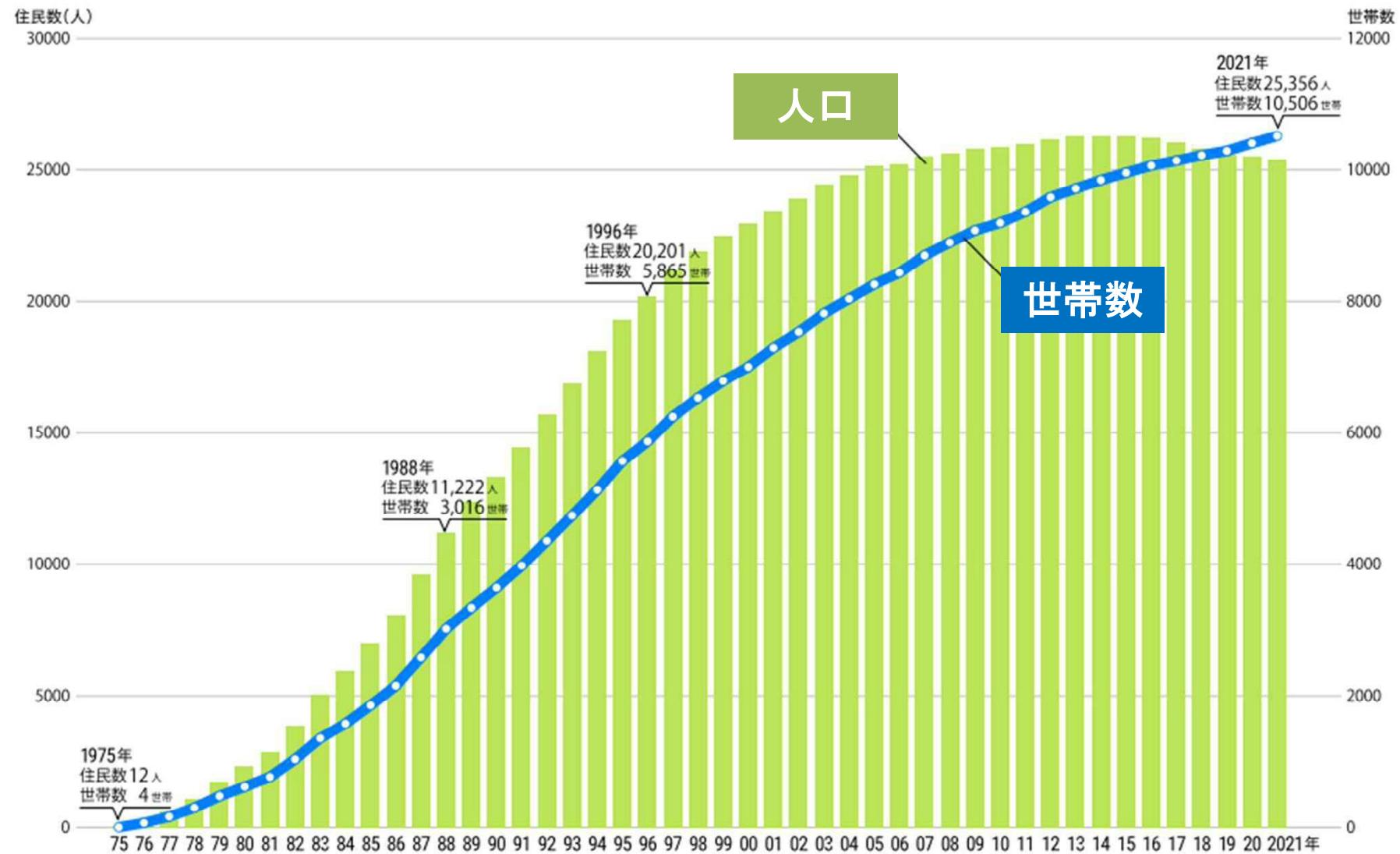
乗車人数：一台当たり29人乗り

会員数：約2,000名

会員属性：約8割が女性  
50才以上の高齢者が利用者の約8割。  
10代が約1割。



## 泉パークタウンにおける人口・世帯数の推移



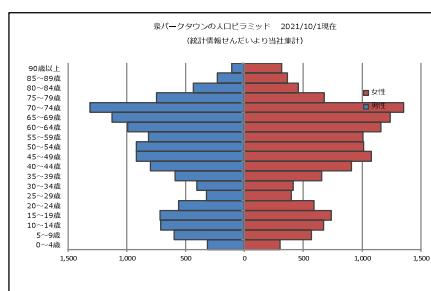
# 泉パークタウン／エリア別人口データ

**【高齢化率】** 全国：28.8% (2020/10/1時点) 宮城県：28.3% (2020/10/1時点)  
 仙台市：24.5% 泉区：27.7% 泉PT：31.5% (2021/10/1時点)

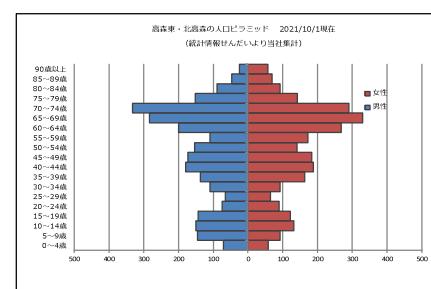
2021年度/泉パークタウン基礎データ

高森		
34.8%		
+0.8%		
寺岡		
44.7%		
+1.1%		
高森東 北高森		
35.4%		
+1.6%		
桂		
28.7%		
+1.0%		
紫山		
13.4%		
+0.7%		

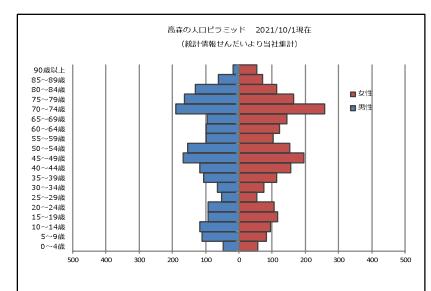
泉パークタウン	今回	増減
人口	26,540人	▲115人
世帯数	10,957世帯	+111世帯
世帯あたり人数	2.4人/世帯	▲0.0人/世帯
空家率	0.8%	▲0.2%
更地率	1.7%	▲0.2%
高齢化率	31.5%	+1.2%
後期高齢化率	12.6%	+0.6%



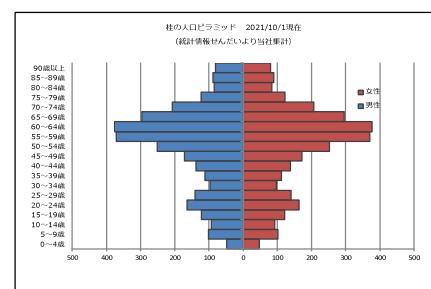
高森東・北高森	今回	増減
人口	5,381人	▲25人
世帯数	2,222世帯	+6世帯
世帯あたり人数	2.4人/世帯	▲0.0人/世帯
空家率	1.3%	+0.1%
更地率	1.3%	▲0.4%
高齢化率	35.4%	+1.6%
後期高齢化率	12.5%	+0.6%



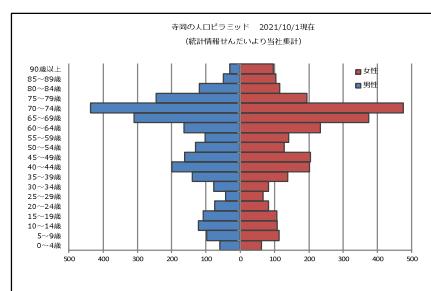
高森	今回	増減
人口	4,210人	▲69人
世帯数	1,938世帯	+13世帯
世帯あたり人数	2.2人/世帯	▲0.1人/世帯
空家率	1.1%	+0.4%
更地率	2.9%	+1.2%
高齢化率	34.8%	+0.8%
後期高齢化率	18.5%	+0.9%



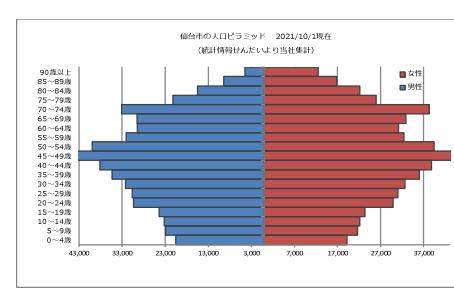
桂	今回	増減
人口	5,753人	▲58人
世帯数	2,414世帯	+21世帯
世帯あたり人数	2.4人/世帯	▲0.0人/世帯
空家率	0.6%	▲0.2%
更地率	0.4%	+0.0%
高齢化率	28.7%	+1.0%
後期高齢化率	12.3%	+1.8%



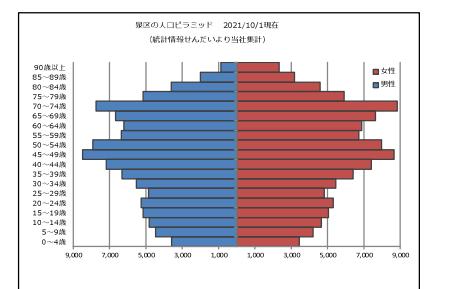
寺岡	今回	増減
人口	5,706人	+9人
世帯数	2,507世帯	+23世帯
世帯あたり人数	2.3人/世帯	▲0.0人/世帯
空家率	0.6%	▲0.7%
更地率	1.8%	▲0.3%
高齢化率	44.7%	+1.1%
後期高齢化率	16.7%	+1.1%



仙台市	今回	増減
人口	1,065,979人	+533人
世帯数	529,304世帯	+6,309世帯
世帯あたり人数	2.0人/世帯	▲0.0人/世帯
高齢化率	24.5%	+0.3%
後期高齢化率	12.0%	+0.1%



泉区	今回	増減
人口	211,613人	▲865人
世帯数	97,245世帯	+970世帯
世帯あたり人数	2.2人/世帯	▲0.0人/世帯
高齢化率	27.7%	+0.6%
後期高齢化率	13.1%	+0.3%



2021年度 泉パークタウン タウンコンディション調査結果報告書 仙台市統計データをもとに作成 <https://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/745672.pdf>



# 泉パークタウン／エリア別空家・空地総括表

【空家率】 全国：13.6% 宮城県：11.9% 仙台市：11.6% 泉区：8.0% 泉PT：0.7%  
前年比-0.3%

高森  
1.1%(13件)  
+0.5%(+4件)

寺岡  
0.6%(15件)  
▲0.7%(▲17件)

高森東  
北高森  
1.3%(25件)  
+0.1%(+3件)

桂  
0.4%(6件)  
▲0.4%(▲5件)

紫山  
0.3%(6件)  
▲0.4%(▲7件)

2021年度 泉パークタウン タウンコンディション調査 エリア別総括表

調査日：2021年10月18日～10月28日

地区	SH面数	空家				空地				駐車場				合計			
		PTS管理_空家		他社管理_空家		不規空家		PTS管理_空地		他社管理_空地		不規空地		PTS管理_駐車場			
		件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
高森1丁目	225件	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	3件	1.3%	0件	0.0%	4件	1.8%	2件	0.9%
高森3丁目	412件	2件	0.5%	0件	0.0%	7件	1.7%	9件	2.2%	2件	0.5%	1件	0.2%	2件	0.5%	4件	1.0%
高森4丁目	565件	1件	0.2%	1件	0.2%	2件	0.4%	4件	0.7%	5件	0.9%	1件	0.2%	0件	0.0%	4件	0.7%
高森_計	1,202件	3件	0.2%	1件	0.1%	9件	0.7%	13件	1.1%	10件	0.8%	2件	0.2%	6件	0.5%	10件	0.8%
寺岡1丁目	618件	2件	0.3%	0件	0.0%	4件	0.6%	6件	1.0%	1件	0.2%	0件	0.0%	1件	0.2%	4件	0.6%
寺岡2丁目	326件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	1件	0.3%	3件	0.9%	0件	0.0%	3件	0.9%	0件	0.0%
寺岡3丁目	360件	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	0.6%	2件	0.6%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	3件	0.8%
寺岡4丁目	492件	3件	0.6%	0件	0.0%	1件	0.2%	4件	0.8%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	0.4%
寺岡5丁目	361件	1件	0.3%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	1件	0.3%	1件	0.3%	0件	0.0%	7件	1.9%
寺岡6丁目	218件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.5%	1件	0.5%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	3件	1.4%
寺岡_計	2,375件	6件	0.3%	0件	0.0%	9件	0.4%	15件	0.6%	5件	0.2%	1件	0.0%	5件	0.2%	22件	0.9%
高森5丁目	321件	2件	0.6%	0件	0.0%	1件	0.3%	3件	0.9%	2件	0.6%	0件	0.0%	2件	0.6%	1件	0.3%
高森6丁目	459件	1件	0.2%	0件	0.0%	2件	1.5%	8件	1.7%	2件	0.4%	0件	0.0%	1件	0.2%	5件	1.1%
高森7丁目	516件	3件	0.6%	0件	0.0%	7件	1.4%	10件	1.9%	1件	0.2%	0件	0.0%	0件	0.0%	4件	0.8%
高森8丁目	229件	1件	0.4%	0件	0.0%	1件	0.4%	2件	0.9%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	0.9%
北高森	383件	0件	0.0%	1件	0.3%	1件	0.3%	2件	0.5%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.4%
高森東_計	1,908件	7件	0.4%	1件	0.1%	17件	0.9%	25件	1.3%	5件	0.3%	0件	0.0%	3件	0.2%	8件	0.4%
桂1丁目	72件	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	2.8%	0件	0.0%	3件	4.2%	0件	0.0%	0件	0.0%
桂2丁目	457件	1件	0.2%	0件	0.0%	1件	0.2%	2件	0.4%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%
桂3丁目	465件	2件	0.4%	0件	0.0%	1件	0.2%	3件	0.6%	0件	0.0%	1件	0.2%	0件	0.0%	1件	0.2%
桂4丁目	420件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.2%	1件	0.2%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%
桂_計	1,414件	3件	0.2%	0件	0.0%	3件	0.2%	6件	0.4%	2件	0.1%	0件	0.0%	4件	0.3%	0件	0.0%
紫山1丁目	417件	1件	0.2%	1件	0.2%	0件	0.0%	2件	0.5%	0件	0.0%	18件	4.3%	0件	0.0%	0件	0.0%
紫山2丁目	331件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	1件	0.3%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%
紫山3丁目	288件	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%
紫山4丁目	379件	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	0.5%	2件	0.5%	0件	0.0%	0件	0.0%	2件	0.5%	1件	0.3%
紫山5丁目	396件	1件	0.3%	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	0.3%	20件	5.1%	0件	0.0%	1件	0.3%	0件	0.0%
紫山_計	1,811件	2件	0.1%	1件	0.1%	3件	0.2%	6件	0.3%	21件	1.2%	18件	1.0%	3件	0.2%	0件	0.0%
曲_計	8,710件	21件	0.2%	3件	0.0%	41件	0.5%	65件	0.7%	43件	0.5%	21件	0.2%	40件	0.5%	27件	0.3%
2020年	8,710件	36件	0.4%	10件	0.1%	42件	0.5%	88件	1.0%	52件	0.6%	36件	0.4%	17件	0.2%	42件	0.5%
2019年	8,675件	38件	0.4%	13件	0.1%	37件	0.4%	85件	1.0%	111件	1.3%	8件	0.1%	35件	0.4%	41件	0.5%

2021年度 泉パークタウン タウンコンディション調査結果報告書



# 朝日（第6住区東工区）／概要

所在地：宮城県仙台市泉区朝日一丁目・二丁目

開発面積：481,194m<sup>2</sup> (145,561坪) ※第6住区全体 1,482,651m<sup>2</sup> (448,502坪) 1,965区画

事業主：三菱地所(株)、パナソニック ホームズ(株)、関電不動産開発(株)

設計監理：(株)三菱地所設計

施行者：大成建設(株)

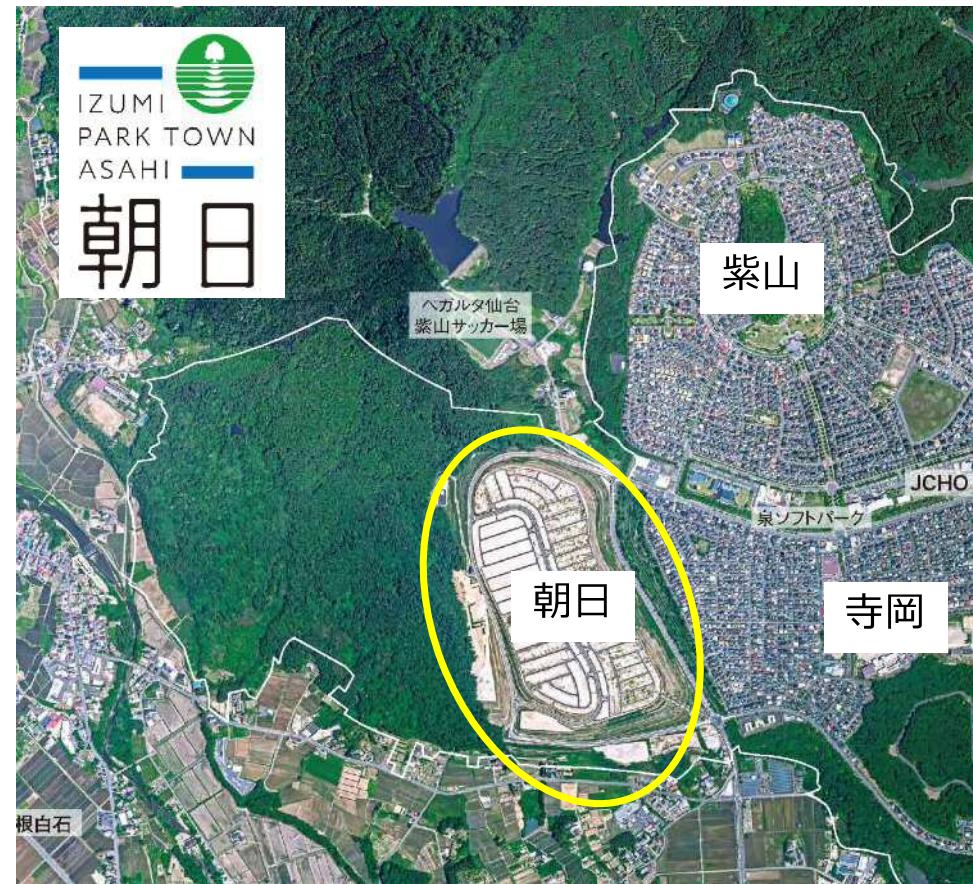
着工：2018年11月

(2004/12 開発許可取得、2017/10 開発変更許可取得)

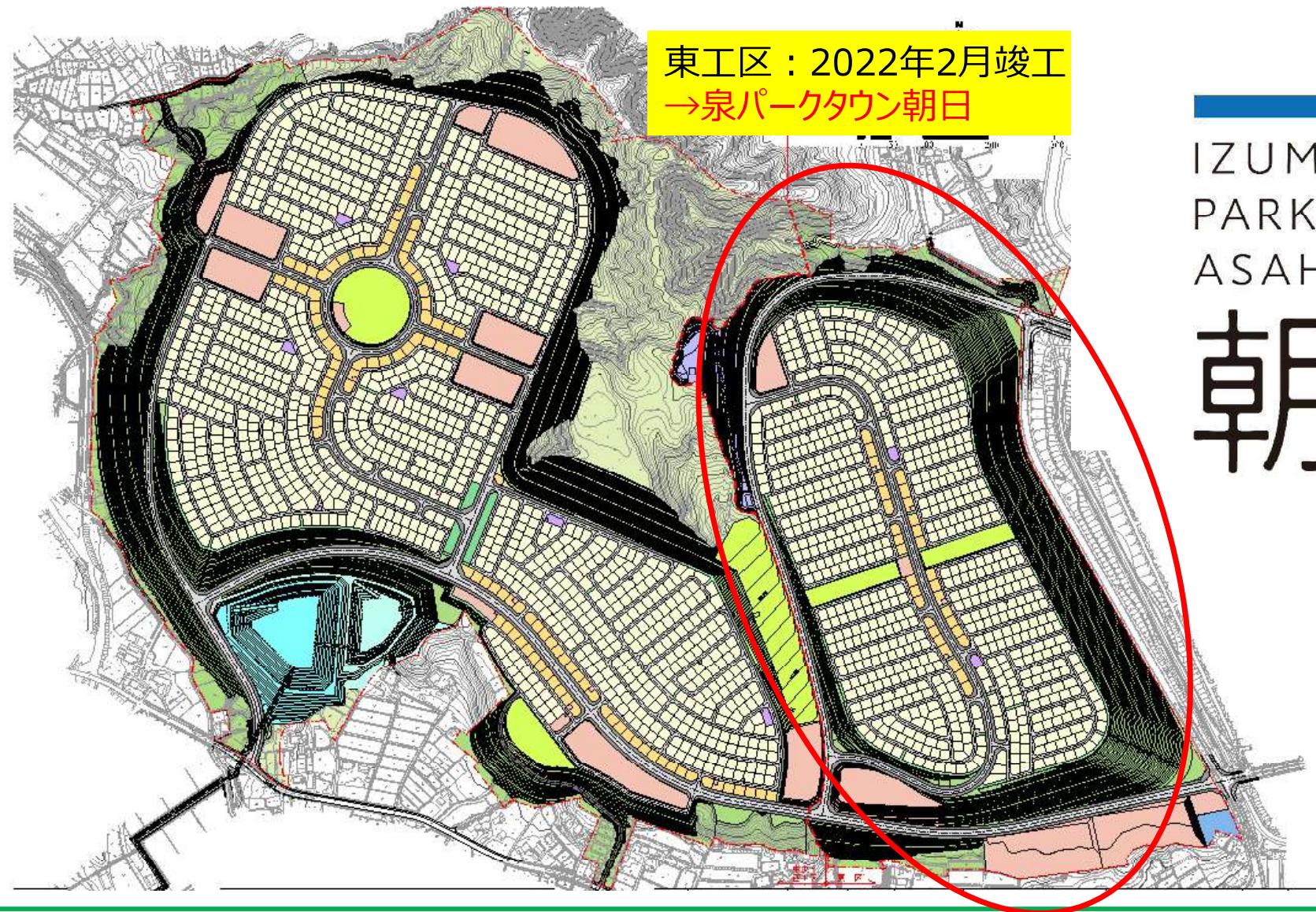
竣工：2022年2月3日 →2022年度街開き予定

戸建用宅地：721区画

施設用地：5区画



# 朝日（第6住区東工区）／概要



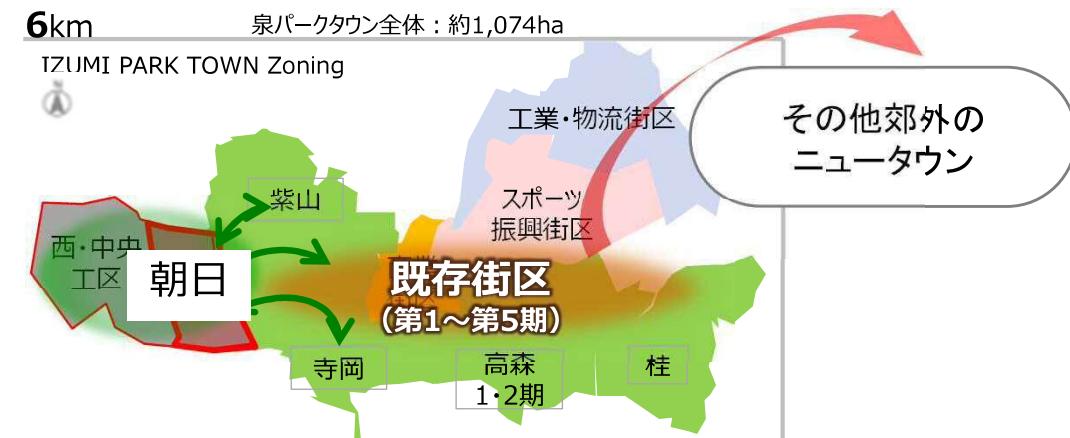
# 朝日（第6住区東工区）／スマートシティの取組み

## ＜開発方針＞

- ・従来のまちづくり理念を踏襲した上で、さらに「**低炭素社会・循環型社会の形成に寄与するソリューションやサービスを導入することで、新しい暮らしを提案すること**」を基本方針として開発。
- ・住民・企業・仙台市とともに、この街から“エネルギー”、“交通・物流”、“健康”、“安心・安全”といった分野における**社会課題に対する具体的な解決モデルを提案することを目指す**。

## ＜スマートシティに関する取組＞

- ・2019.8に、泉パークタウンにおいて、持続可能なタウンマネジメントに資する先進的技術や仕組みの導入を検討することを目的とした「**仙台市泉区における先進取組協議会**」を発足。  
→スマートシティモデル事業「重点事業化促進プロジェクト」に選定



# 朝日（第6住区東工区）／タウンマネジメント社団法人化

＜現状の町内会や自治会＞

組織への加入率低下、高齢化、役員のなり手不足等々、  
持続性が課題

＜泉パークタウン朝日＞ **泉パークタウンモデル**

- 街の自治会を『タウンマネジメント法人化』することで、役割分担の明確化、運営の合理化・効率化。
  - 住民による持続的なタウンマネジメントを実現
  - 法人の運営支援業務を泉パークタウンサービスが担うことで、住民の負担を軽減し効率化
- 街単位でサービスを享受することで、個人では受けられないサービスを享受。

## 「デジタル」と「リアル」が融合した各種サービス



# 朝日（第6住区東工区）／タウンマネジメント社団法人

## 【タウンマネジメント社団法人と購入者との間で「会員間契約」を締結】 【会費】



月額 約5,500円/宅地(予定)。以下費用に充当。

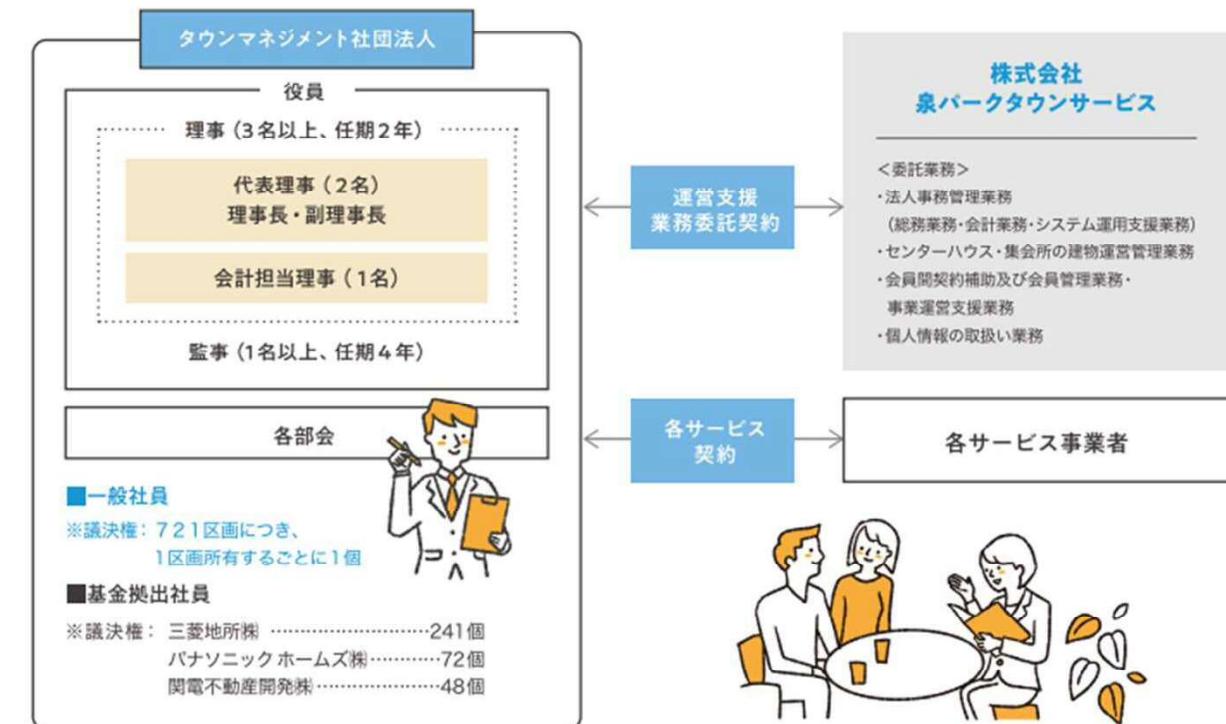
### 1)施設運営管理費

※共用施設（センターハウス・集会場等）の維持・管理・運営等に要する費用等

### 2)提供サービス利用料（※以下に掲げる現時点のサービス）

### 3)社団法人運営管理費

## 【タウンマネジメント社団法人の組織図】



## 【提供サービス】

- 地域コミュニティ拠点(センターハウス)での各種サービス  
(共用施設利用・インフォメーション・荷物預かり・顔認証システムによる見守り)
- 地域コミュニティ循環バス
- タウンポータルアプリを通じた情報提供
- 健康サービス(健康イベント・コミュニティ農園)
- その他(公園Wi-Fi・安心安全対策)

※将来的には、エネルギー・街のサービスの利用状況等の暮らしのデータを蓄積し、街の課題やニーズ分析等を行うことで暮らしに根差したより良いサービスの提供を目指していく。

# 丸の内・大手町・有楽町地区における エリアマネジメント

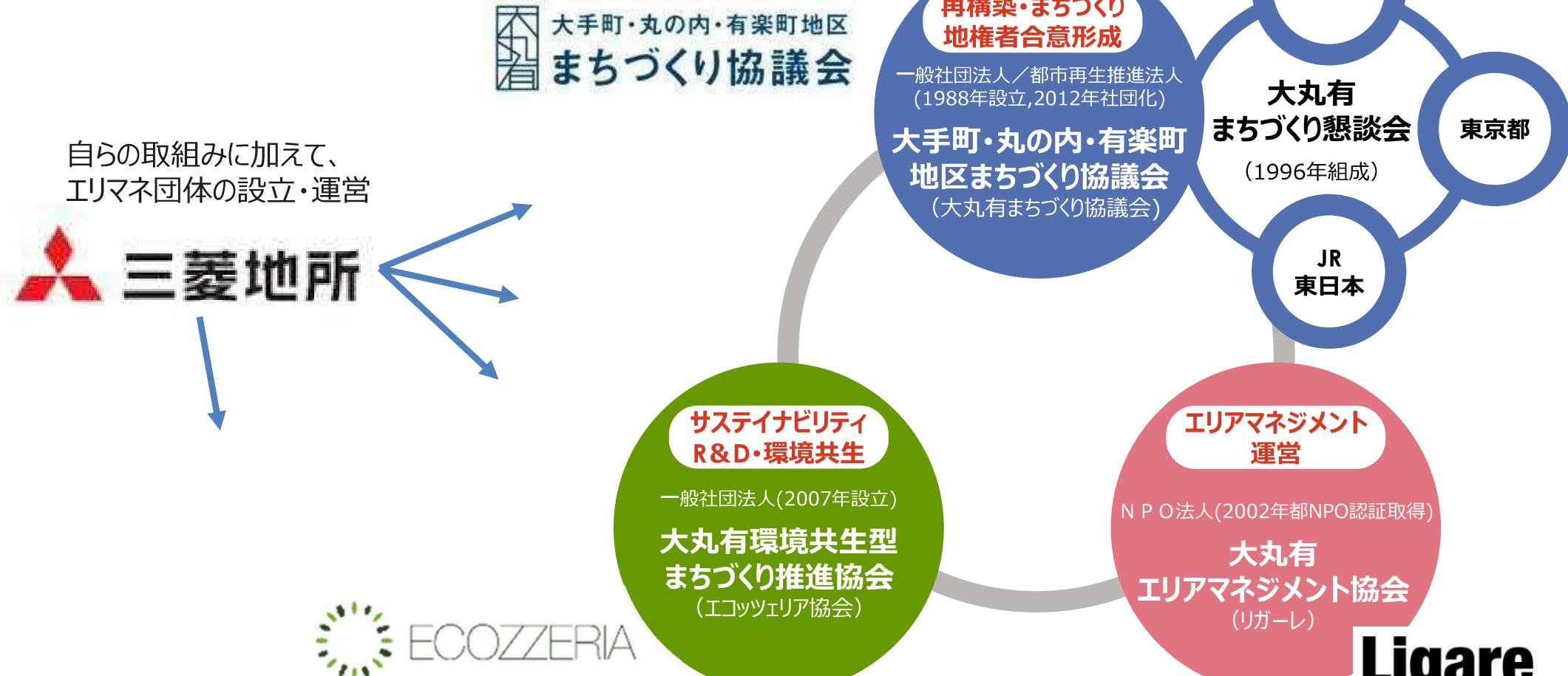


# 三菱地所の管理運営物件

■竣工2002年～ ■竣工2009年～ ■竣工2020年～ ■その他の所有ビル



# 大手町・丸の内・有楽町エリアのエリアマネジメント団体



大丸有地区駐車環境対策協議会  
(2004年設立)  
地域ルール運営／交通環境改善

東京駅周辺防災隣組  
(2004年設立)  
防災地域協力

丸の内パブリックスペースマネジメント  
(2007年設立)  
公的空間管理

大手町歩道マネジメント  
(2012年設立)  
公的空間管理

# エリアマネジメント広告（自主財源）



## エリアマネジメント広告とは

エリアマネジメント広告とは、まちづくりの担い手が、景観向上のためのルールに基づき、公道上並びに民有地の屋外広告物を企業に販売し、得られた広告収入をエリアマネジメントの財源に充てようという事業です。

# 最後に

---

人を惹きつける「まち」でありつづけるためのタウンマネジメントには、、、、

ひと・まちへの想い

活動の担い手

活動を支える資金

が必要だが、、、

すべてが揃うことはなかなかむずかしい、、、、、

さらに

持続させるには努力と仕組みが必要。