大都市･仙台の特徴と不動産活用の方向性

November 1,2022　改訂版

(October, 25, 2019)

OKUMURA Makoto　奥村　誠

mokmr@strep.main.jp

東北大学大学院工学研究科土木工学専攻

東北大学災害科学国際研究所

仙台市都市計画審議会　前会長

仙台市基本計画審議会　前会長

今日，考えていただきたいこと！

- 仙台というまちは，日本の一般的な都市とかなり違った特徴がある
  - 福岡に続く「大都会」らしい「大都会」
- 仙台の都市課題は，他の都市とは違う
  - 恵まれている仙台が果たすべき責務がある
  - 他の都市の当たり前に従うのはナンセンス
- 仙台の力，役割を生かした不動産活用
  - 都心、郊外の駅前、郊外住宅地の戦略は？

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

少子高齢化が最大の課題か？

仙台市都市計画マスタープラン（2012.3）

第1章基本的な事項（4）将来人口の推移

本市の夜間人口は，当面微増するものの計画期間後半にわずかながら減少に転じるものと推計され，期間末の平成32年（2020年）には105万人弱となり，その後も緩やかに減少すると見込まれます．

人口構成は，高齢人口が平成32年（2020年）には約25%と大幅に上昇する一方，生産年齢人口は約63%に，年少人口は約12%に，それぞれ低下する見込みです。

【図表１】 仙台市将来人口の推移（単位：千人）

年　次	平成22(2010)年	平成27(2015)年	平成32(2020)年
夜間人口	1,046	1,051	1,047
年少人口（～14歳）	139（13.3%）	131（12.5%）	123（11.7%）
生産年齢人口（15～64歳）	711（68.0%）	682（64.9%）	656（62.7%）
高齢人口（65歳～）	196（18.7%）	238（22.6%）	268（25.6%）
昼間人口	1,137	1,142	1,138
都市圏人口	1,490	1,491	1,482

（備考）平成22年国勢調査の速報を基に、コーホート要因法※1により仙台市で推計

※1　コーホート要因法
地域の将来人口を予測する際に、特定の社会的集団（＝コーホート：通常は年齢階層別男女別人口）ごとに人口予測を行う方法で、各コーホートの人口を、地域の人口の将来の自然増減要因（出生・死亡）と将来の社会増減要因（転入・転出）とに分けて推計するものです。

震災後に加速
H29年で
108.6万人

少子高齢化が最大の課題か？

社会保障・人口問題研究所　2018年3月推計人口

仙台市	年少人口	労働年齢人口	高齢人口	65-74歳	75歳以上	宮城高齢化	東北高齢化
2015年	12.2%	**65.2%**	**22.6%**	11.9%	10.6%	25.7%	29.2%
2020年	11.6%	**62.5%**	**25.8%**	12.9%	12.9%	29.0%	32.7%
2025年	10.9%	**60.8%**	**28.3%**	12.1%	16.2%	31.2%	35.1%
2030年	10.3%	**59.0%**	**30.7%**	11.9%	18.7%	33.1%	37.1%
2035年	9.8%	**56.9%**	**33.3%**	13.1%	20.3%	35.0%	38.9%
2040年	9.5%	**53.7%**	**36.8%**	15.1%	21.7%	37.9%	41.5%
2045年	9.2%	**51.4%**	**39.4%**	15.9%	23.5%	40.3%	43.7%

確かにこれまでにないスピードで、少子化、高齢化が加速する
それでも、宮城県全体、東北全体には及ばない！

国立社会保障・
『日本の地域別
（平成28年

男女年齢別転出率／配分率は、2010~2015年の値を2040～2045年まで一定として仮定（都心回帰や，隣接都市の開発の頭打ちを無視）

高齢化率（65歳以上人口割合）

年次	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	宮城県	東北6県
2015年	22.6	21.8	21.2	22.3	23.8	23.8	25.7	29.2
2020年	25.8	25.1	24.1	24.4	27.4	27.6	29.0	32.7
2025年	28.3	27.4	26.0	26.9	29.8	30.8	31.2	35.1
2030年	30.7	29.7	28.0	29.6	32.1	33.5	33.1	37.1
2035年	33.3	32.2	30.4	32.5	34.9	36.3	35.0	38.9
2040年	36.8	35.5	33.7	36.2	38.4	40.1	37.9	41.5
2045年	39.4	38.0	36.2	39.4	40.9	42.9	40.3	43.7

泉区は2030年に太白区は2040年に宮城平均を上回るとしているが，多分そこまでは高齢化は進まない！

国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成28年3月推計）』

年少人口率（15歳未満人口割合）

年次	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	宮城県	東北6県
2015年	12.2	11.1	12.9	11.9	12.8	12.8	12.4	11.8
2020年	11.6	10.7	12.3	11.6	12.1	11.9	11.8	11.1
2025年	10.9	10.1	11.5	10.9	11.4	11.0	11.2	10.5
2030年	10.3	9.7	10.9	10.2	10.9	10.3	10.7	10.1
2035年	9.8	9.3	10.3	9.6	10.5	9.6	10.2	9.6
2040年	9.5	9.0	10.0	9.1	10.3	9.2	9.9	9.3
2045年	9.2	8.8	9.7	8.6	10.0	8.7	9.6	9.1

これも、最近隣接都市に流れている「ファミリー層」の流出が頭打ちになることを無視している悲観的な数字！

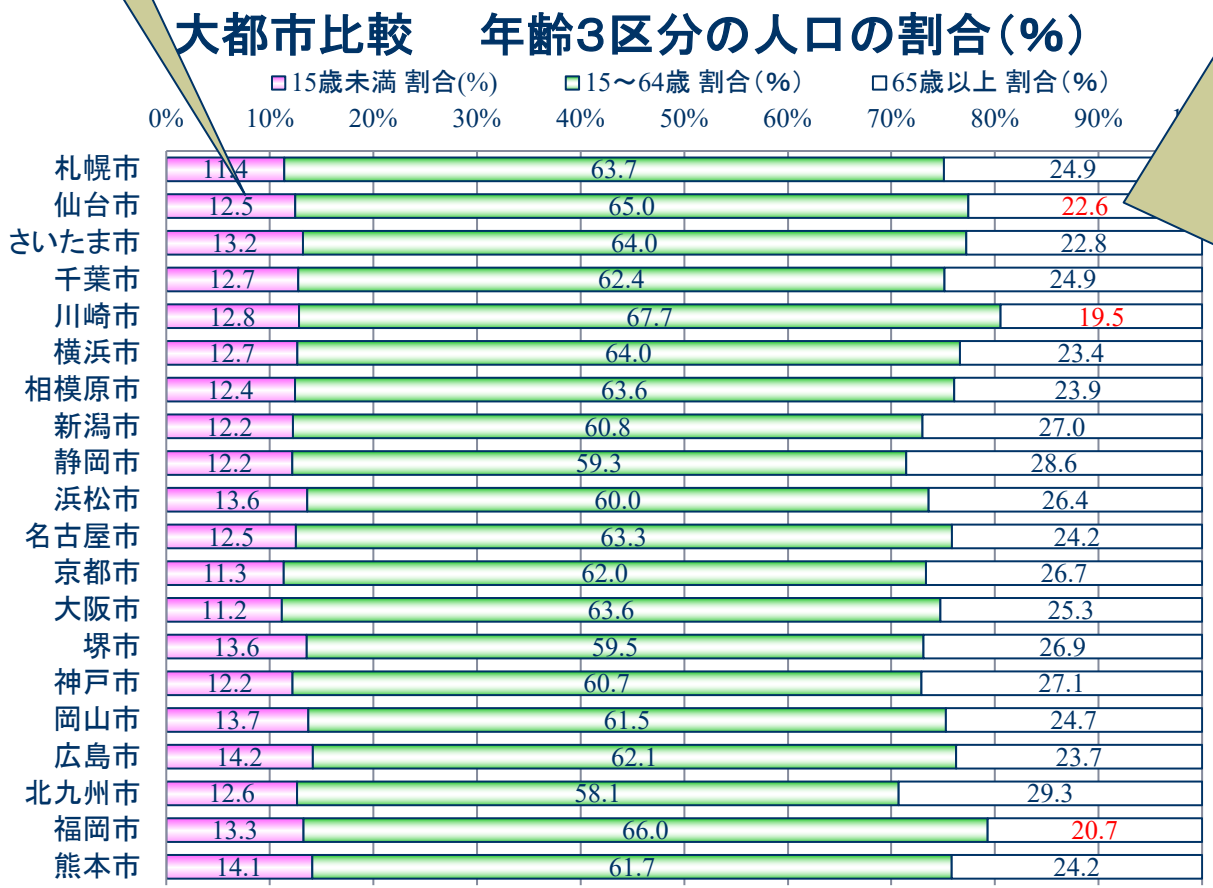
仮に社人研推計が正しくても，若い層での仙台のシェアも拡大！

- 2040年の36.8%という高齢化の水準は、
  - 47都道府県中31県が36.9%以上、秋田47.5%、東北37.9%
  - 2020年に秋田県は既に37.9%に達している。
- 高齢化はどこでも進む問題、国が考えてくれるはず！
- 東北でのシェアは全年齢で上昇。労働年齢のシェアはより増加

東北内シェア	全人口	年少人口	労働年齢人口	高齢人口	65-74歳	75歳以上
2015年	12.0%	**12.4%**	**13.3%**	**9.3%**	10.3%	8.4%
2020年	12.6%	**13.2%**	**14.0%**	**10.0%**	10.3%	9.7%
2025年	13.1%	**13.6%**	**14.6%**	**10.6%**	10.4%	10.7%
2030年	13.6%	**13.9%**	**15.1%**	**11.2%**	11.3%	11.2%
2035年	14.0%	**14.3%**	**15.5%**	**12.0%**	12.8%	11.6%
2040年	14.4%	**14.7%**	**15.8%**	**12.8%**	13.9%	12.2%
2045年	14.9%	**15.1%**	**16.2%**	**13.4%**	14.0%	13.1%

大都市比較統計表（最新2020年版は2022.9発表）

子供の割合(12.5%)は中位



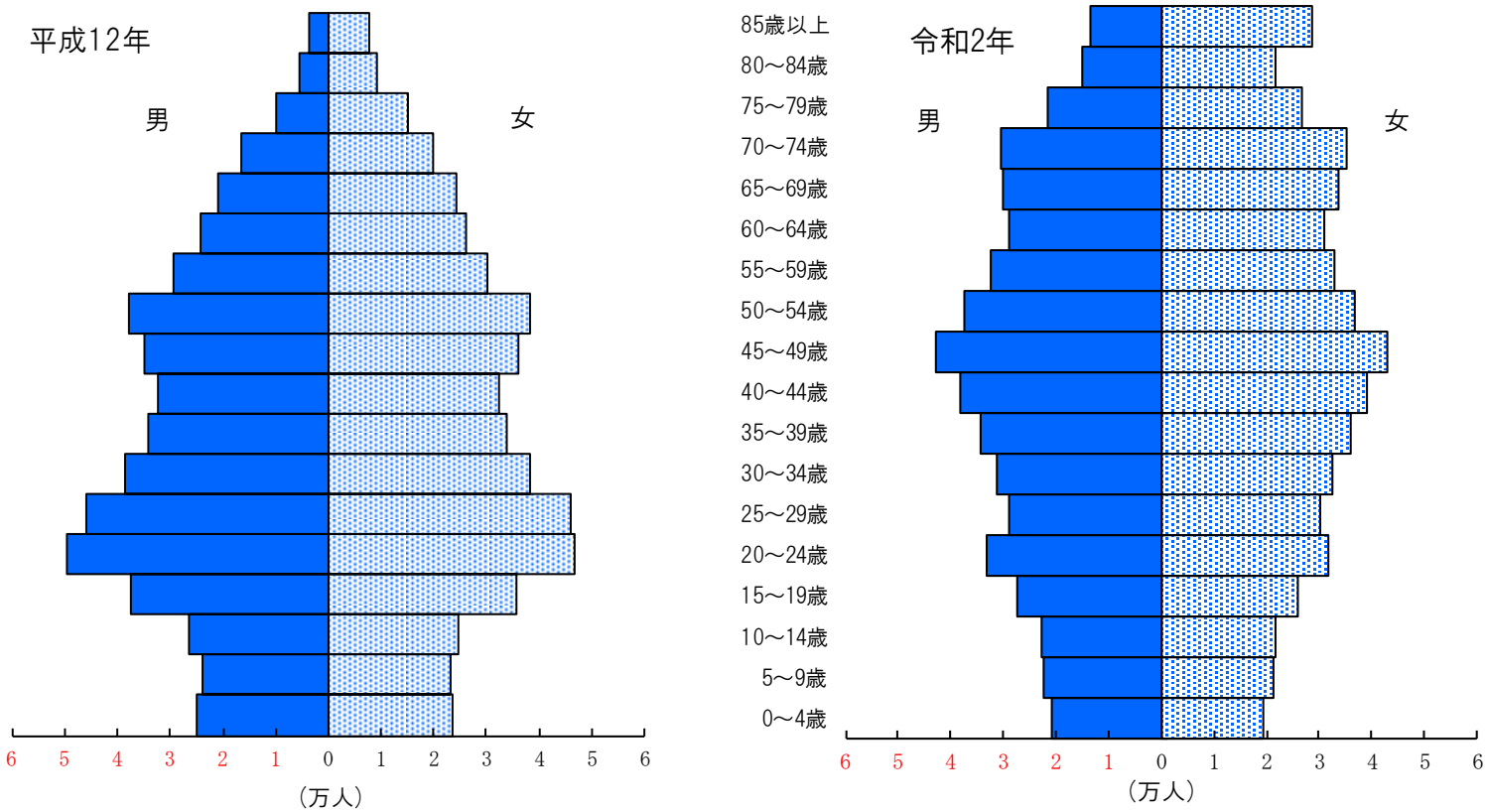
仙台の高齢化率は，川崎，福岡,(都区部）に続き3(4)番目に低い．平均年齢，年齢中位数も，同様．

仙台は さいたま横浜･千葉より若い都区部と同じ

2015年国勢調査

仙台の人口ピラミッド (2000,2020)

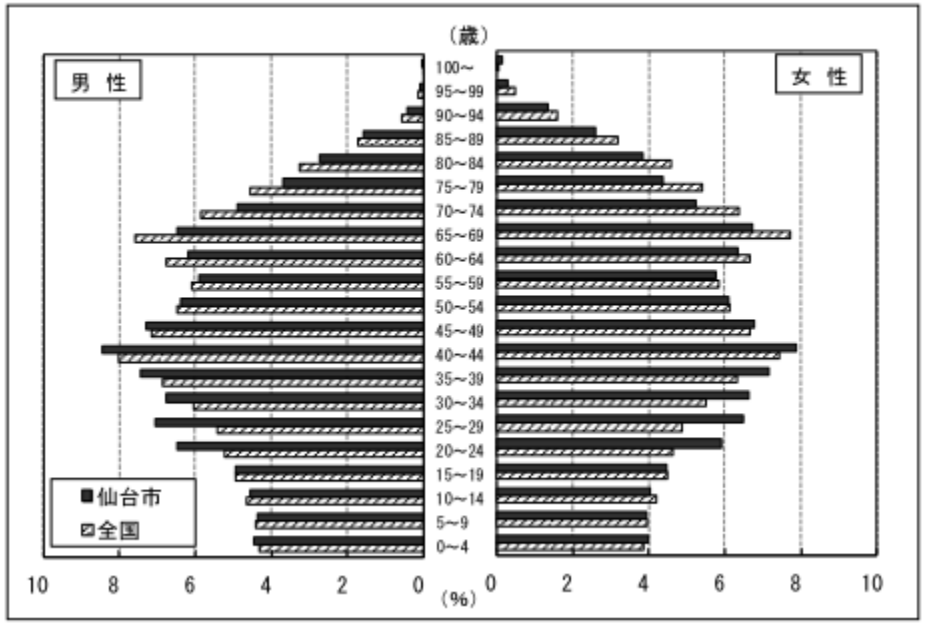
図３　人口ピラミッド



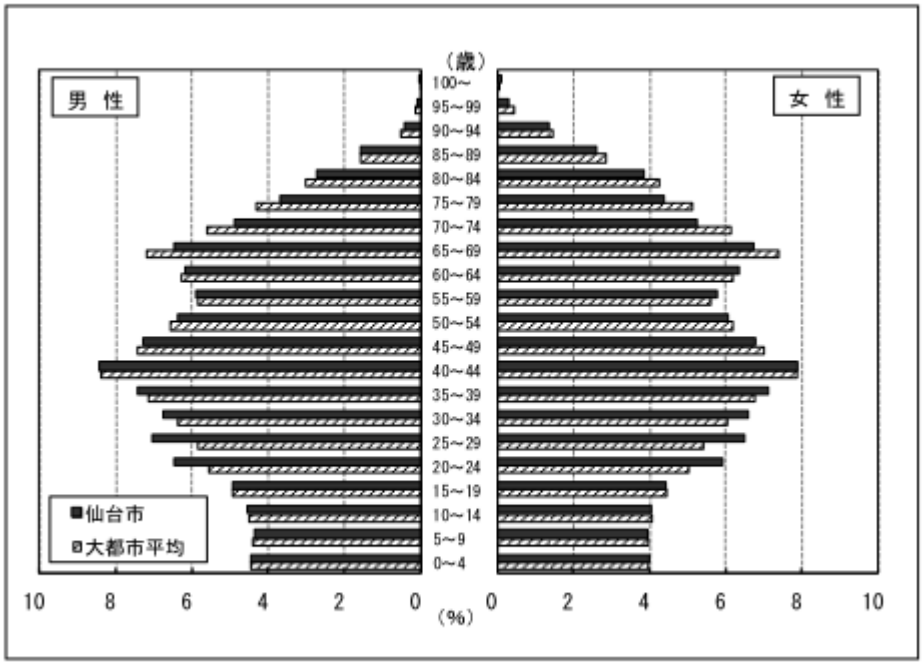
仙台市(2022年）資料：2020年国勢調査より

仙台の人口ピラミッド（2015）

【仙台市/全国】



【仙台市/大都市平均】

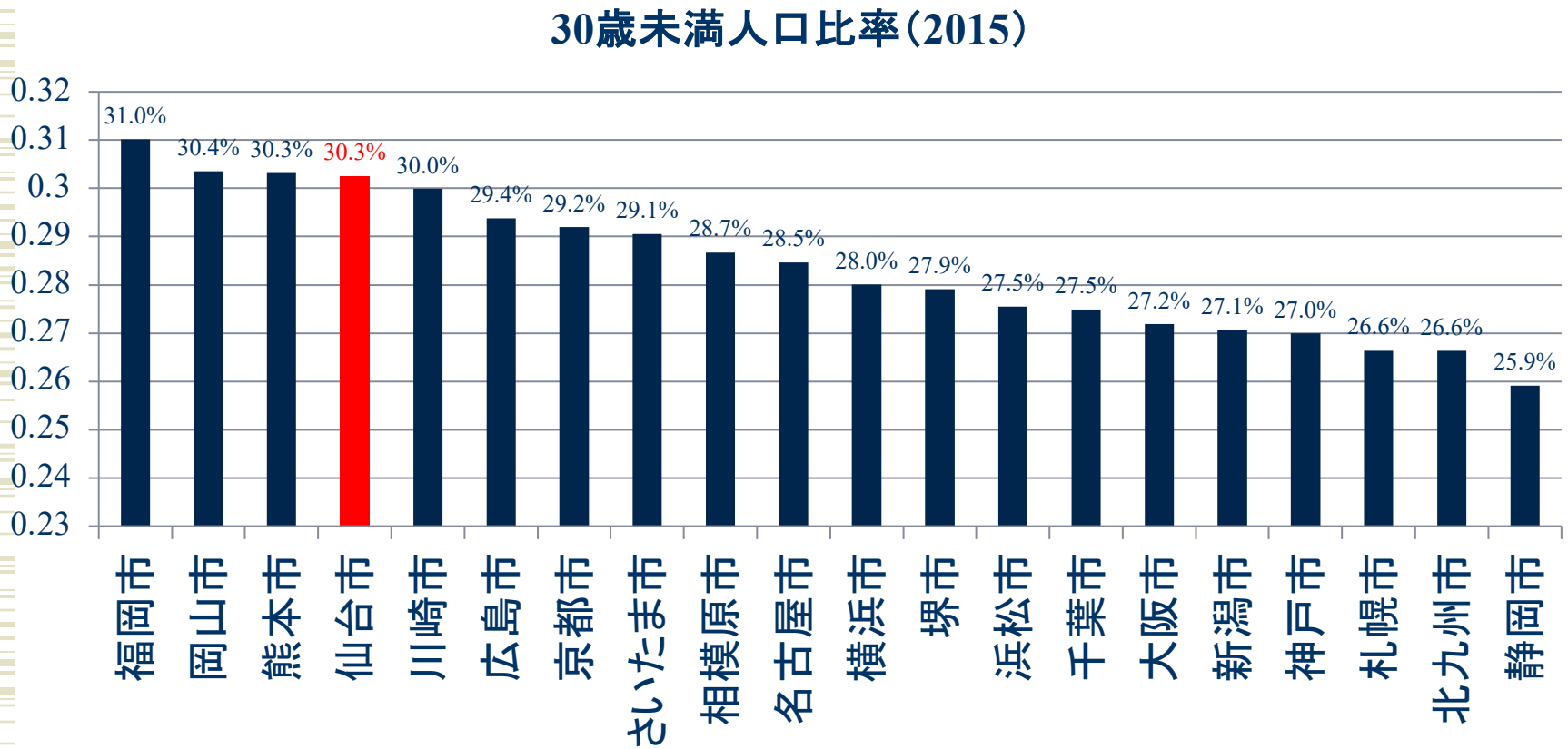


資料：平成 27 年国勢調査（速報値）

20代と30代が全国・他の大都市に比べて多い
60代～80代が全国・他の大都市に比べて少ない

仙台市資料：2015年国勢調査より

仙台には若者が多い（30歳未満人口率）2015年



2015年国勢調査より作成

仙台には若い女性が多い
20代／30代の女性人口の割合

仙台市資料（2015国勢調査より）

表―2　単身世帯が占める割合

都市	一般世帯数に占める単身世帯の割合	一般世帯数に占める高齢単身世帯の割合	一般世帯数に占める非高齢単身世帯	一般世帯数に占める非高齢単身女性世帯	単身世帯総数に占める高齢単身世帯の割合
札幌市	39.3%	9.3%	30.1%	14.0%	23.5%
仙台市	40.6%	6.6%	34.0%	14.5%	16.2%
さいたま市	31.7%	7.4%	24.3%	8.1%	23.3%
千葉市	32.5%	8.2%	24.3%	8.7%	25.1%
東京都区部	49.1%	10.1%	38.9%		20.7%
川崎市	42.5%	7.1%	35.3%	12.0%	16.8%
横浜市	33.8%	8.4%	25.4%	8.3%	24.9%
相模原市	34.2%	7.0%	27.2%	9.7%	20.4%
新潟市	30.6%	7.4%	23.2%	9.7%	24.1%
静岡市	28.9%	8.5%	20.4%	7.2%	29.4%
浜松市	28.4%	6.8%	21.6%	7.4%	23.9%
名古屋市	40.7%	9.7%	31.0%	11.7%	23.8%
京都市	42.9%	10.4%	32.5%	14.7%	24.2%
大阪市	47.4%	13.5%	33.9%	14.2%	28.4%
堺市	30.1%	11.0%	19.1%	7.7%	36.5%
神戸市	36.9%	12.3%	24.6%	10.7%	33.4%
岡山市	36.0%	8.7%	27.4%	11.2%	24.1%
広島市	36.9%	9.0%	27.9%	11.6%	24.3%
北九州市	34.6%	12.5%	22.1%	8.9%	36.1%
福岡市	47.7%	8.5%	39.2%	18.2%	17.8%

2010年国勢調査による

仙台には
若者（単身者・女性）が多い

- 非高齢単独女性世帯が多い
  - 福岡，京都に続く3番目
- 3都市とも学生を集めている
- 福岡と仙台では

  第3次産業（小売，飲食，サービス業），
  支店経済を支えるオフィスワークなど
  若い女性向けの労働需要が大きい

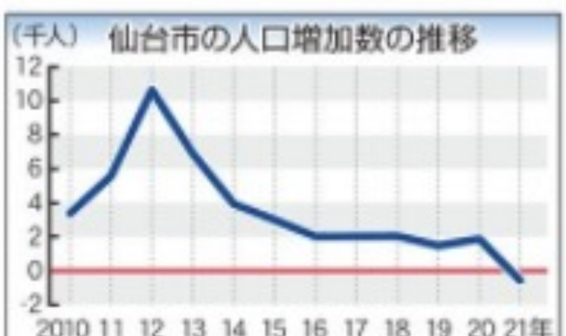
しかも，長い平均寿命！

出典：【上、左下】市区町村別生命表（厚生労働省）、【右下】都道府県別生命表（厚生労働省）
注：都道府県別生命表と市区町村別生命表は死亡率の算定手法などの作成手法が異なる。

仙台市資料

自然減吸収し切れず

仙台市の2021年の人口動態は増加数が567人のマイナスとなり、初めて減少に転じたことが13日、分かった。22年1月1日時点の推計人口は109万6623。出生数が死亡数を下回る自然減が4年連続で拡大した一方、転入数が転出数を上回る社会増が大幅に縮小し、20年までのように自然減を吸収できなかった。新型コロナウイルスが影響したとみられる。



【明治30年1月18日第三種郵便物認可】　第44962号　©河北新報社 2022（日刊）

河北新報
2022年（令和4年）
1月14日（金）
河北新報社
〒980-8660
仙台市青葉区五橋1-2-28
www.kahoku.co.jp
「東」は、未来
総合案内 022(211)1111
読者センター(211)1447
ご購読申し込みは
オオク ミナヨム
0120-09-3746

仙台市人口 初の減

21年 コロナで社会増縮小

仙台市の2021年の人口動態は増加数が567人のマイナスとなり、初めて減少に転じたことが13日、分かった。22年1月1日時点の推計人口は109万6623。出生数が死亡数を下回る自然減が4年連続で拡大した一方、転入数が転出数を上回る社会増が大幅に縮小し、20年までのように自然減を吸収できなかった。新型コロナウイルスが影響したとみられる。

自然減吸収し切れず

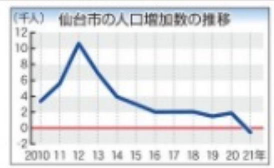
10年以降の人口増加数の推移はグラフの通り。21年の自然動態は出生が539人（6・8%）減の7381人、死亡が586人（6・4%）増の9794人だった。自然減は2413人となり、20年の1288人の1・8倍に拡大した。市によると、出生は7年ぶりに増加した20年の反動減とみられ、死亡は新型コロナ感染拡大も影響した可能性があるという。社会動態も感染拡大に伴う移動自粛の傾向が顕著に表れた。市内転居を含む転出入は、転入が2439人（3・7%）減の6万3595人、転出が1124人（1・8%）減の6万1757人。社会増は1846人となり、20年の3160人から41・6%減少した。

外国人の転入が2815人と少なかった。20年に比べ2割減、コロナ前の19年から半減した。外国人は2年連続の転出超過で1・7倍に拡大した。日本人が3174人の転入超過だったものの、外国人の転出超過が大きく、全体の社会増を押し下げる結果となった。

市人口は1987年に旧宮城県宮城町、88年に旧泉市、旧秋保町と合併後、右肩上がりで増加し、99年には100万の大台を突破した。東日本大震災後は市外の被災地、東北各地からの転入が相次ぎ、社会増が続く。自然動態は少子高齢化の進展で2017年に初めて減少。社会増との相殺で人口の伸びは続いたが、増加幅は縮小傾向だった。人口減少は1989年の政令市移行後初めて。

市は2021年1月に公表した新たな将来人口予測で、減少局面の到来が5年早くなり、27年の109万9000をピークに減少に転じると推計した。新型コロナの影響は予測が難しく、加味していなかった。現在は20年国勢調査の結果などを基に予測し直している。

市政策企画課の綾部正行課長は「新型コロナの影響が一定程度ある。（人口動向の）トレンドが大きく変わったとは捉えておらず、現時点で減少局面に入ったとは断言できない。ただ、コロナ収束後に社会増が回復する保証はない。仙台を『選ばれる街』にする施策が重要になる」と話した。



多くの人が行き交う中心商店街。市人口は2021年に初めて減少に転じた＝13日午後4時45分ごろ、仙台市青葉区一番町3丁目

再生へ 心ひとつに

東日本大震災関連記事

福島　水産復興は暗中模索　24

東京電力福島第1原発の処理水の海洋放出を控え、福島県内の水産関係者の暗中模索が続く。水揚げ量は戻っておらず、風評に加えて消費者の「魚離れ」も影を落とす。

社説　コメ生産大幅減少へ／作付け転換 長期的な視野を　7

宮城・七ヶ浜　ノリ料理ナンバーワン競う　15

宮城県七ケ浜町で、特産の新ノリを使った料理のナンバーワンを決める「N－1グランプリ」が16日に開かれる。19店が1品300円で提供、来場者らが投票する。

元B2選手　山形でバスケスクール　25

プロバスケットボールのbj仙台やB2山形でプレーした和田保彦さん(31)が引退後、山形市で小中学生らの指導を始めた。プロ生活を始めた東北で技術を伝える。

東北新幹線　運転見合わせ74本運休　27

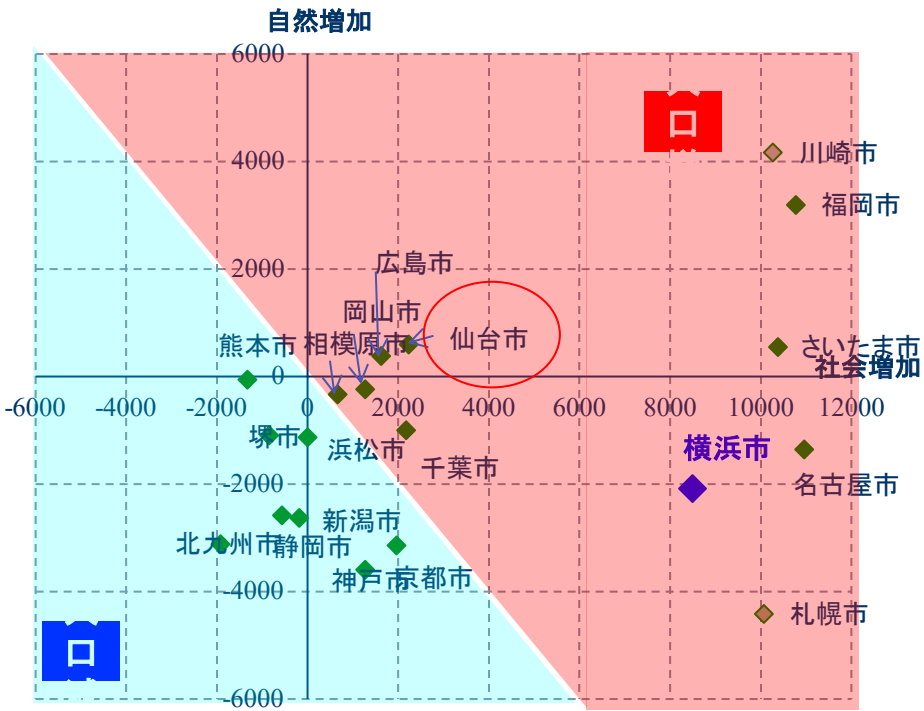
線路の向きを切り替えるポイントが作動しなくなり、東北新幹線は東京－新青森間で一時運転を見合わせた。東北、秋田、山形の3新幹線で上下計74本が運休した。

国際・総合 5
声の交差点 7
スポーツ 12
宮城県内版 14～17
くらし・小説 19
娯楽 21
BS・ラジオ 22
囲碁・将棋 22
ワイド東北 24 25
テレビ 28

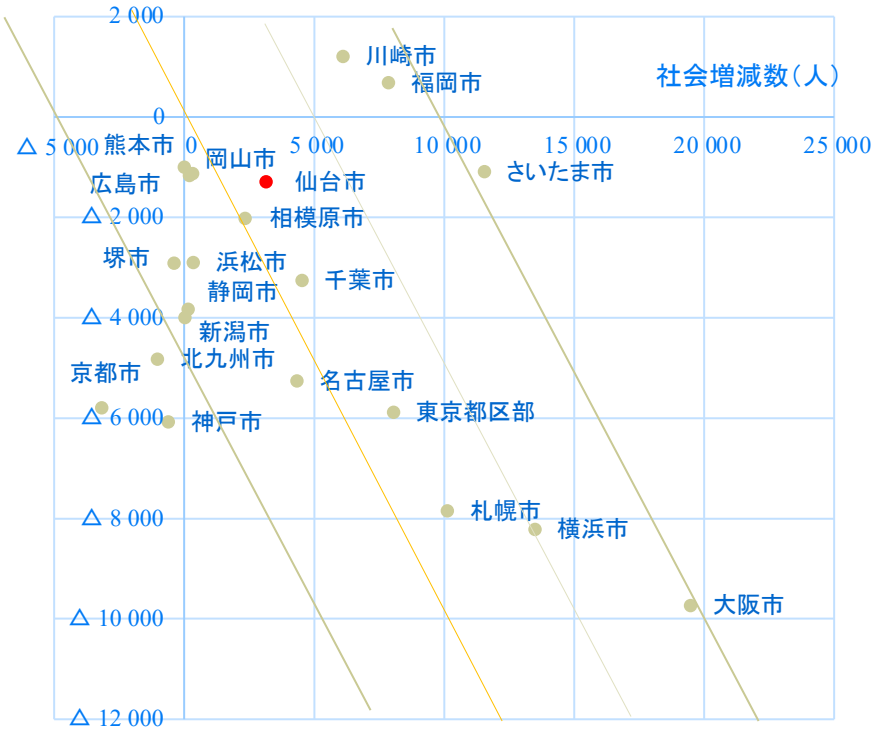
4910855311427
00136

人口動態：震災以降は社会増が継続（2016年）

人口移（異）動状況　（平成28年中）

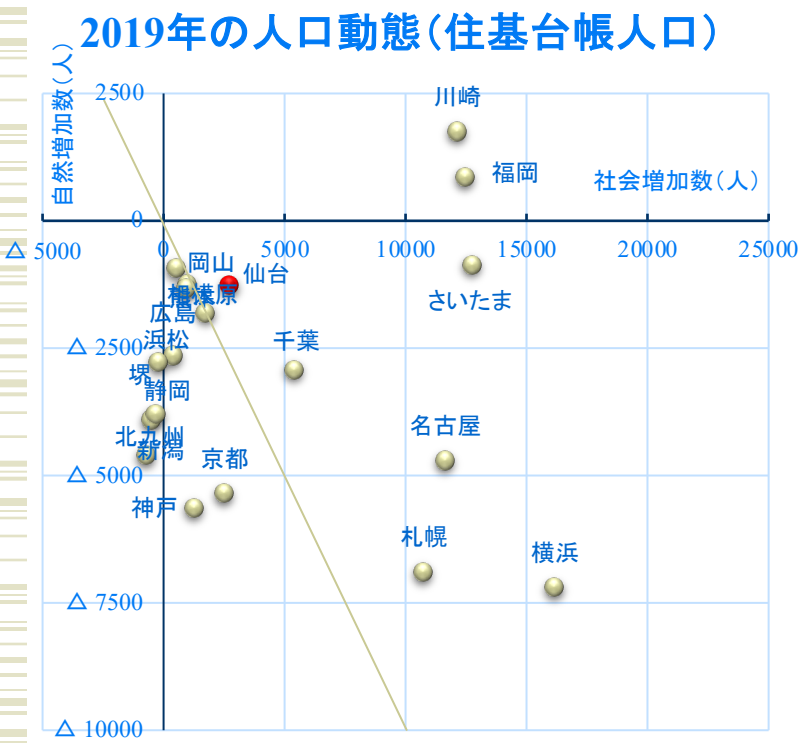


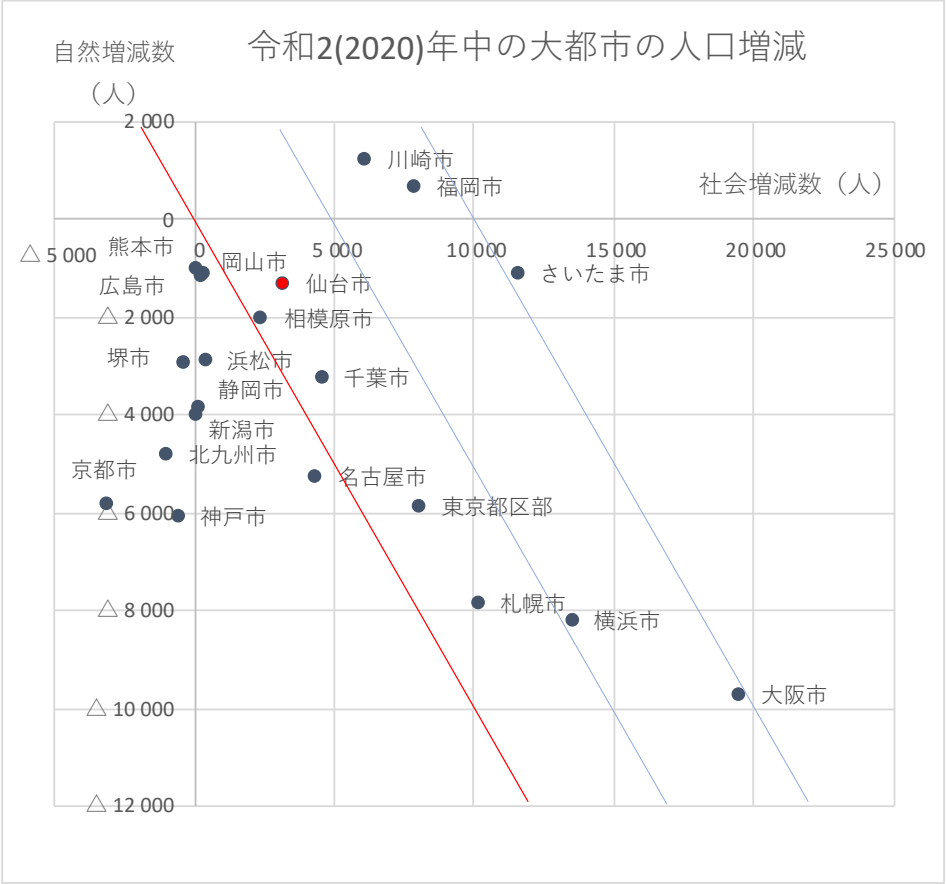
令和2(2020)年中の大都市の人口増減



横浜市HP:大都市比較統計より

人口動態：社会増が継続（2019,2020年）



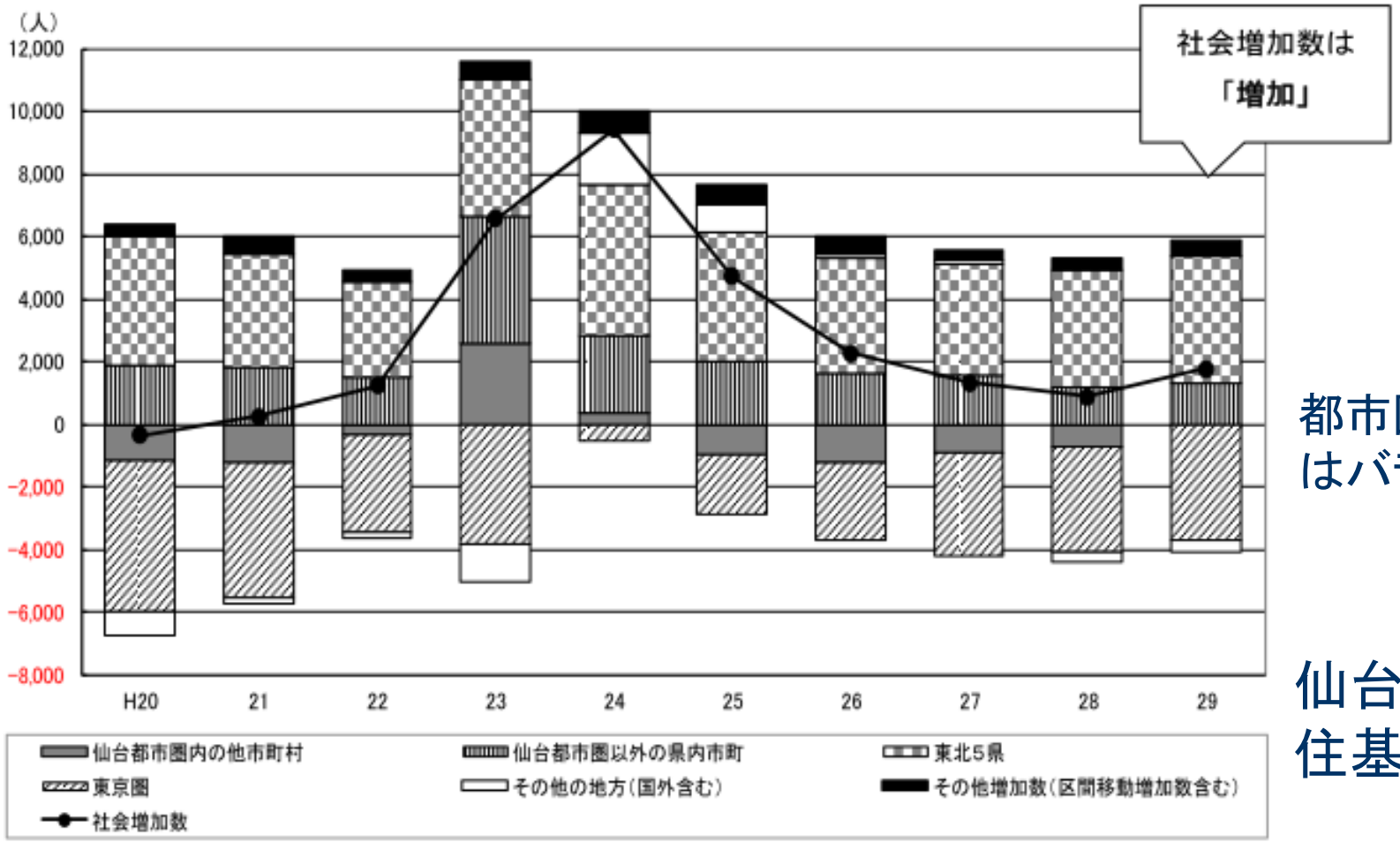


横浜市HP:大都市比較統計より

仙台市は，人口を県内・東北から吸収，東京圏に取られる。

図６　転出入超過数の地域別内訳　（平成 20 年～29 年）

※地域別内訳の詳細については、図 7～11 を参照ください

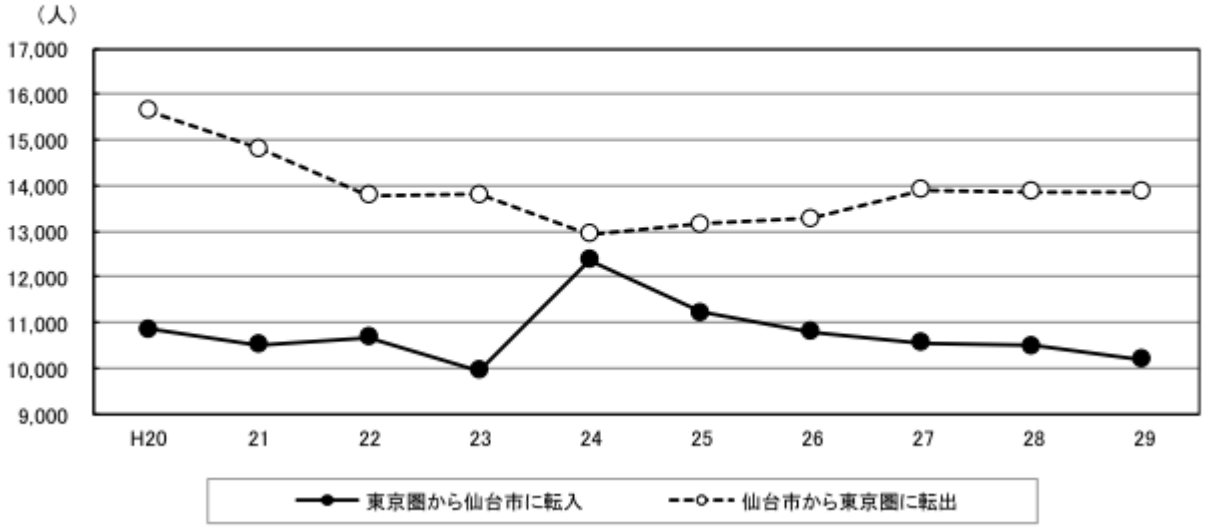


都市圏内とはバランス

仙台市HP
住基人口

仙台市は，人口を県内・東北から吸収，東京圏に取られる。

図７　東京圏との転出入数（平成 20 年～29 年）

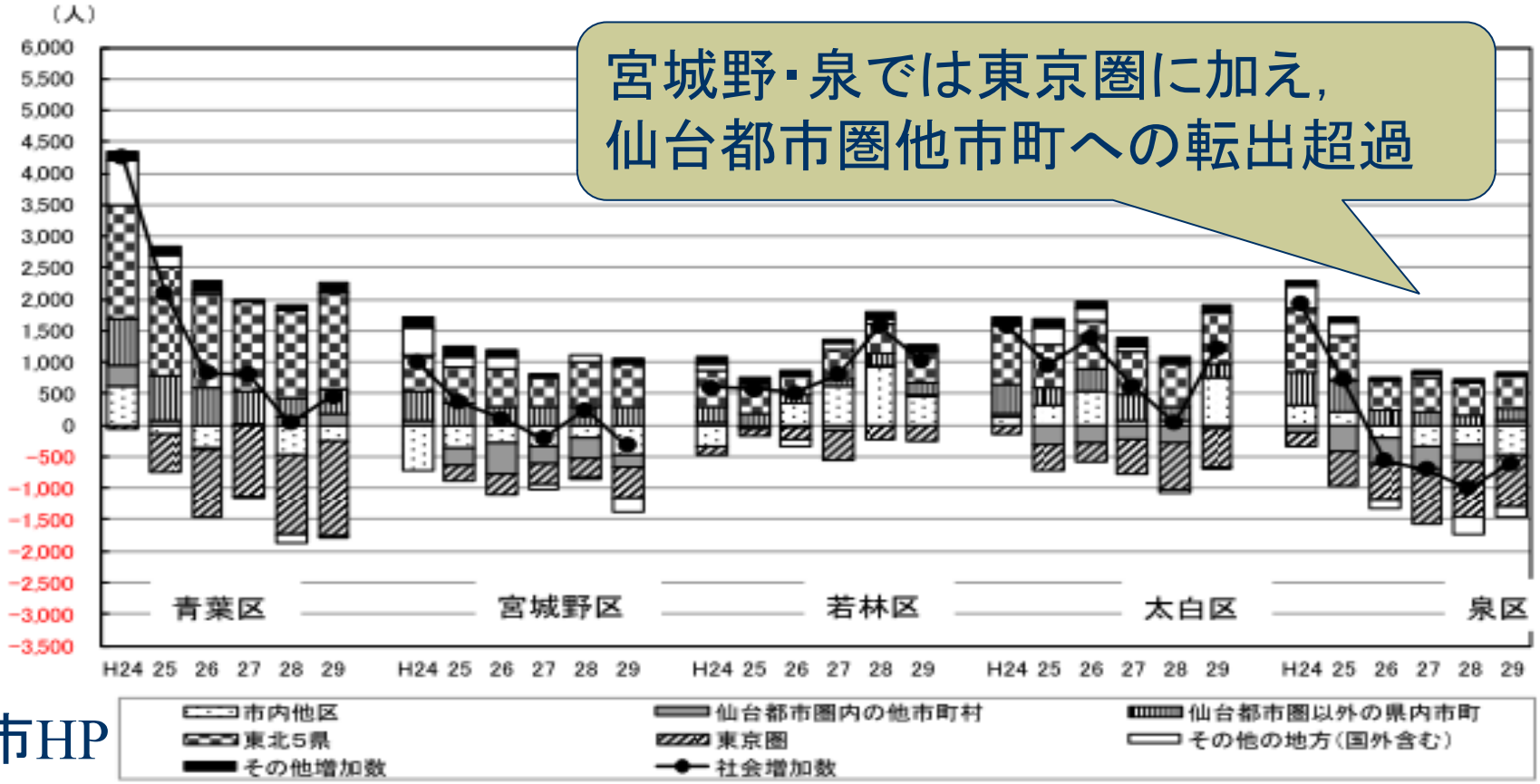


仙台市HP
住基人口

東京圏への転出は横ばい、
東京圏からの転入は震災直後に増加したものの
再び減少

仙台市各区の社会移動

図１２　地域別社会増加数（転入数－転出数）　－　区　（平成 24～29 年）

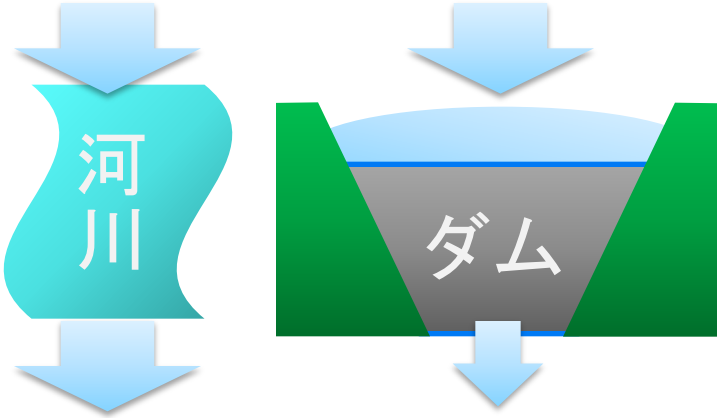


宮城野・泉では東京圏に加え，
仙台都市圏他市町への転出超過

仙台市HP
住基人口

仙台でも高齢化は進むが、日本全体、東北全体より遅い

- 仙台は東北から東京圏への人口の流れに対する「ダム機能」があり，高齢化しにくい構造を持っている
- ただし，少子化は進む

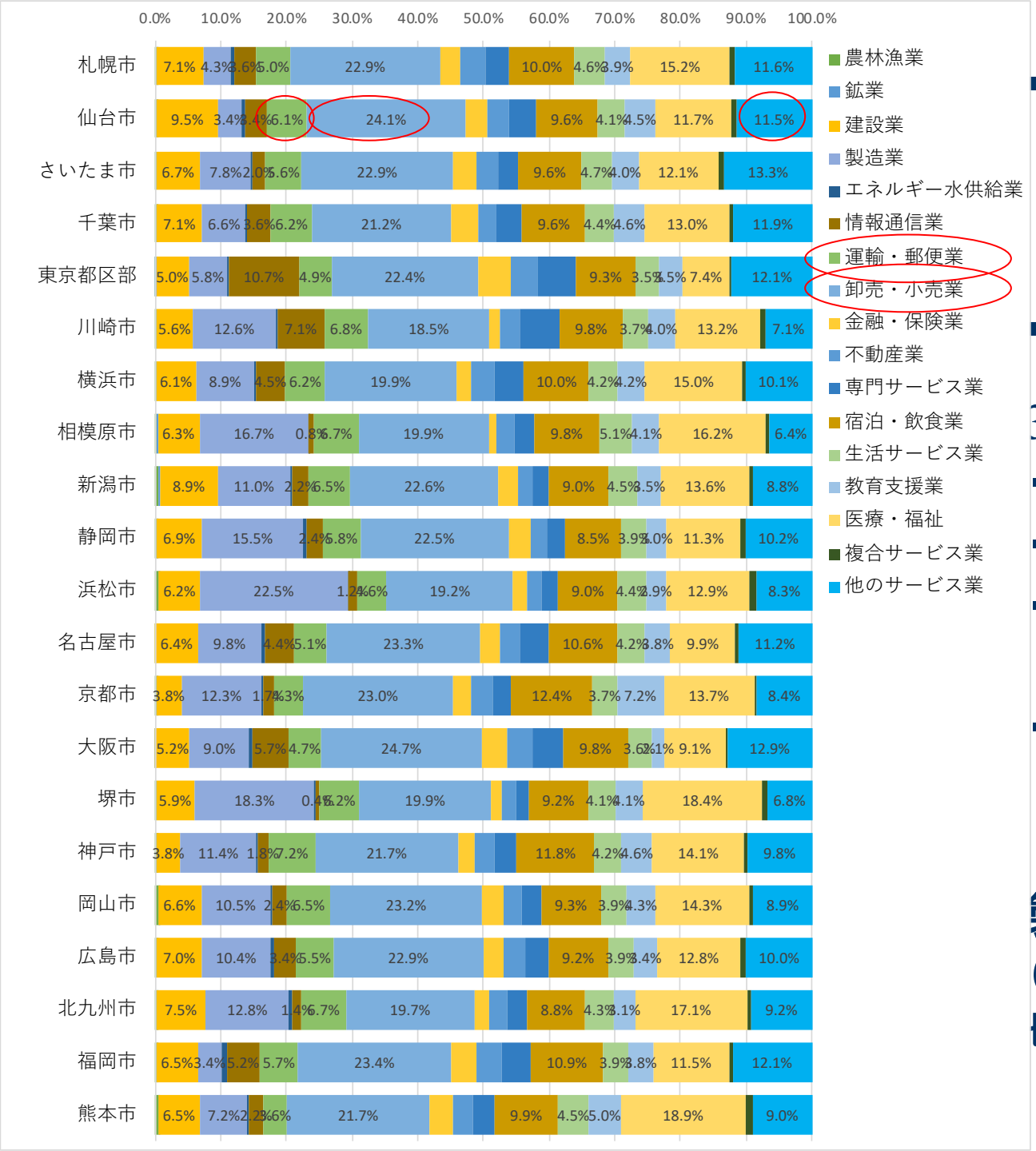


- もう少し，暮らしや経済のデータを確認しましょう・・・

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

従業人口の産業別構成比（2016）経済センサス



3次産業の割合：

- 卸売・小売業24.1最大
- 運輸・郵便業は8位
- 他に分類されない サービス業も8位
- 個人向けサービス業は少し弱い

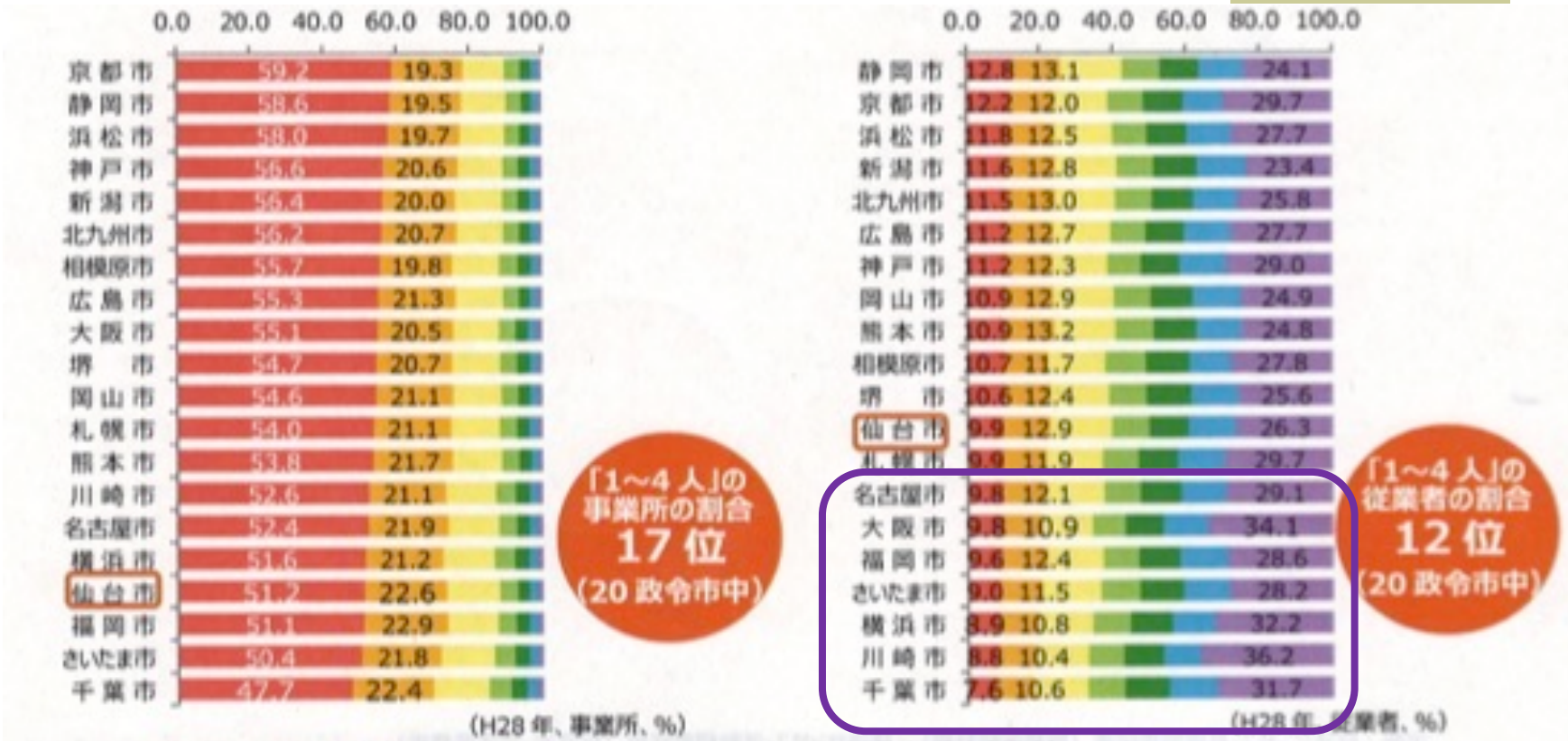
製造業の立地に乏しい（札幌，福岡と並び5%を切る低水準）

支社／支店が極めて多い

単独事業所，本所，支所

出典：経済センサス-基礎調査結果（総務省統計局）、経済センサス-活動調査結果（総務省・経済産業省）
注：A～R 全産業（S 公務を除く）。平成 24 年は「外国の会社、法人でない団体」を含んでいないため、除外している。

中規模の事業所が多く，
個人業種／小規模な事業所がない



出典：経済センサス-基礎調査結果（総務省統計局）、経済センサス-活動調査結果（総務省・経済産業省）
注：A～R全産業（S公務を除く）。「派遣従業者のみ」事業所は除く。

これらの都市は，大事業所が多く，
小規模事業所の従業者割合が小さく

世帯収入少なく，消費性向最大

表—3　家計消費支出（2016年）

都市	実収入（勤労者世帯1世帯当たり1か月間）	消費支出(全世帯1世帯当たり1か月間)	食料費割合（対消費支出）	住居費割合（対消費支出）	平均消費性向	消費者物価地域差指数（総合)(51市平均=100)	民営賃貸住宅の家賃(1か月3.3㎡当たり)
札幌市	529 946	287 325	24.2	5.9	70.6	99.1	3 715
仙台市	419 919	281 024	26.4	6.5	86.8	98.7	4 571
さいたま市	633 227	328 756	24.5	7.8	70.5	103.1	6 281
千葉市	560 292	312 146	25.6	6.8	77.8	100.7	5 062
東京都区部	613 169	321 147	26.5	8.5	73.6	105.2	8 620
川崎市	541 611	308 719	26.1	8.3	73.9	105.4	7 207
横浜市	586 015	325 377	25.9	5.7	76.1	104.9	6 981
相模原市	551 920	293 363	25.4	7.4	71.4	104.0	5 455
新潟市	514 003	275 978	26.5	5.0	71.2	99.3	4 295
静岡市	531 289	297 327	25.7	5.9	72.8	99.1	4 765
浜松市	522 927	283 375	25.6	4.4	75.8	97.7	3 746
名古屋市	507 307	295 673	26.1	5.6	78.2	99.4	4 944
京都市	544 151	274 853	28.9	6.3	68	100.9	5 310
大阪市	470 536	251 435	30.6	4.6	66.3	100.7	5 835
堺市	502 456	287 197	26.6	4.9	77	99.9	4 827
神戸市	435 202	264 958	28.4	8.2	82.7	101.5	5 703
岡山市	485 471	300 762	24.1	6.1	81.5	98.5	4 357
広島市	583 035	306 819	25.5	6.9	70.3	99.0	4 204
北九州市	503 257	261 173	25.4	7.7	75.4	97.2	4 005
福岡市	542 696	303 957	23.7	7.4	73.9	97.6	4 165
熊本市	476 994	262 224	25.2	7.7	73	98.6	3 764

2人以上世帯でも消費は少ない

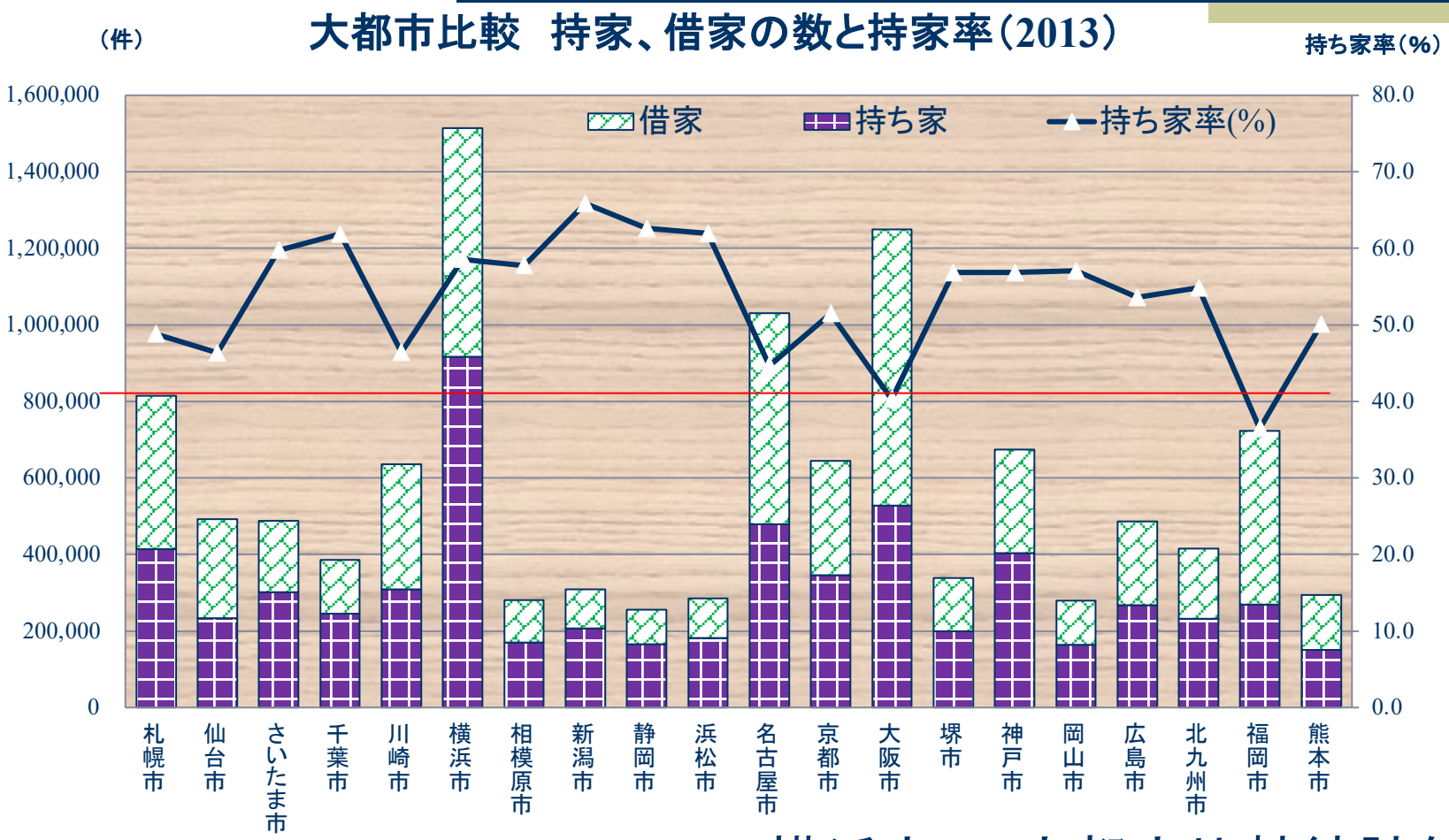
消費生活の特徴

- 低い収入（若者，単身世帯の多さを反映）
- 平均消費性向【消費額の割合】は最大
  - 消費者物価指数は低い方
  - 住居費への支出割合は大きくない
- 単身世帯等が儲けていないが蓄えずに消費を行っている.
- より狭い借家に住み，住居費の支出を抑えている？

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

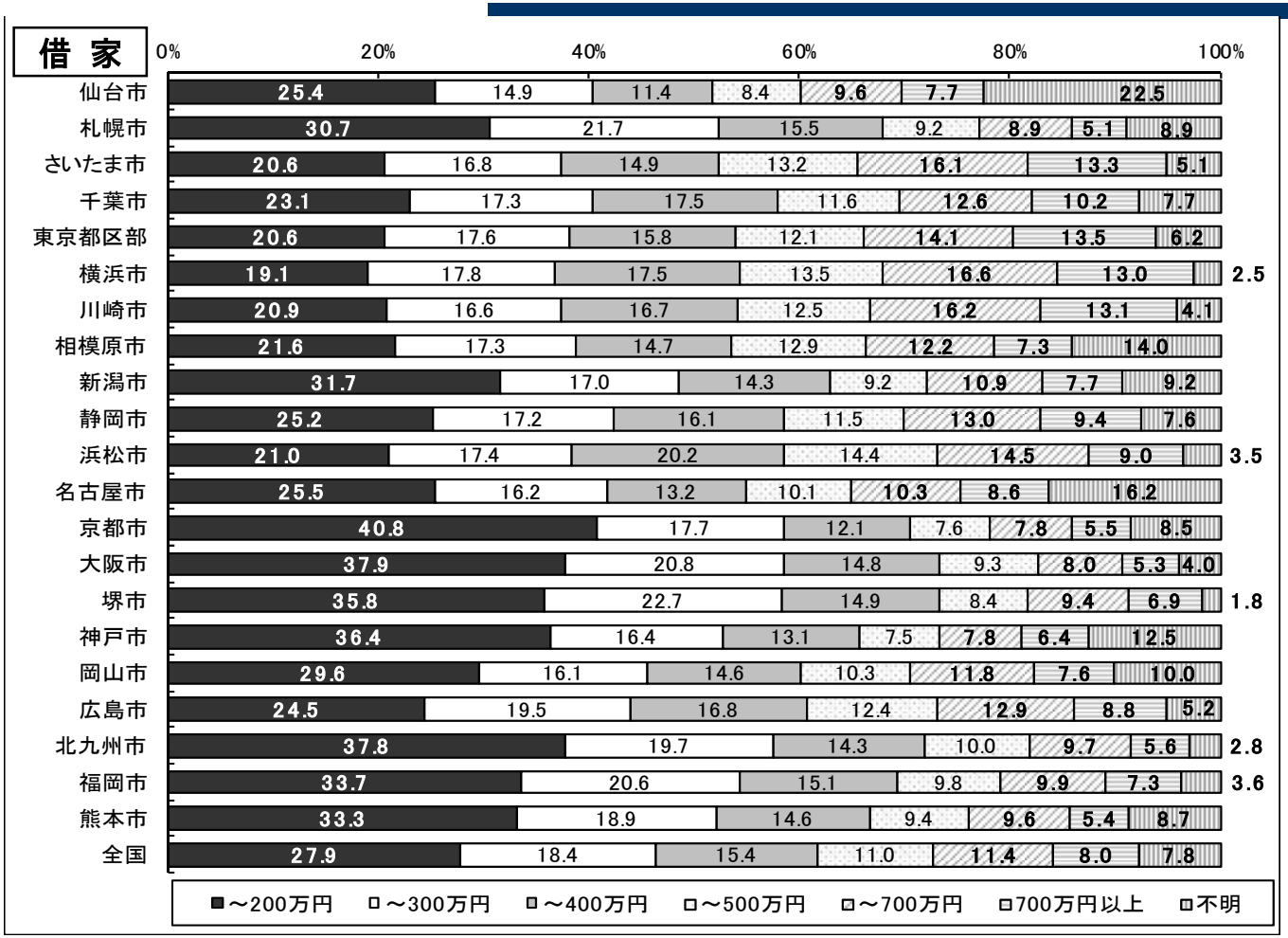
1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

低い持ち家率



横浜市HP,大都市比較統計年報

持家に住めるはずなのに・・・収入が高い世帯も借家に

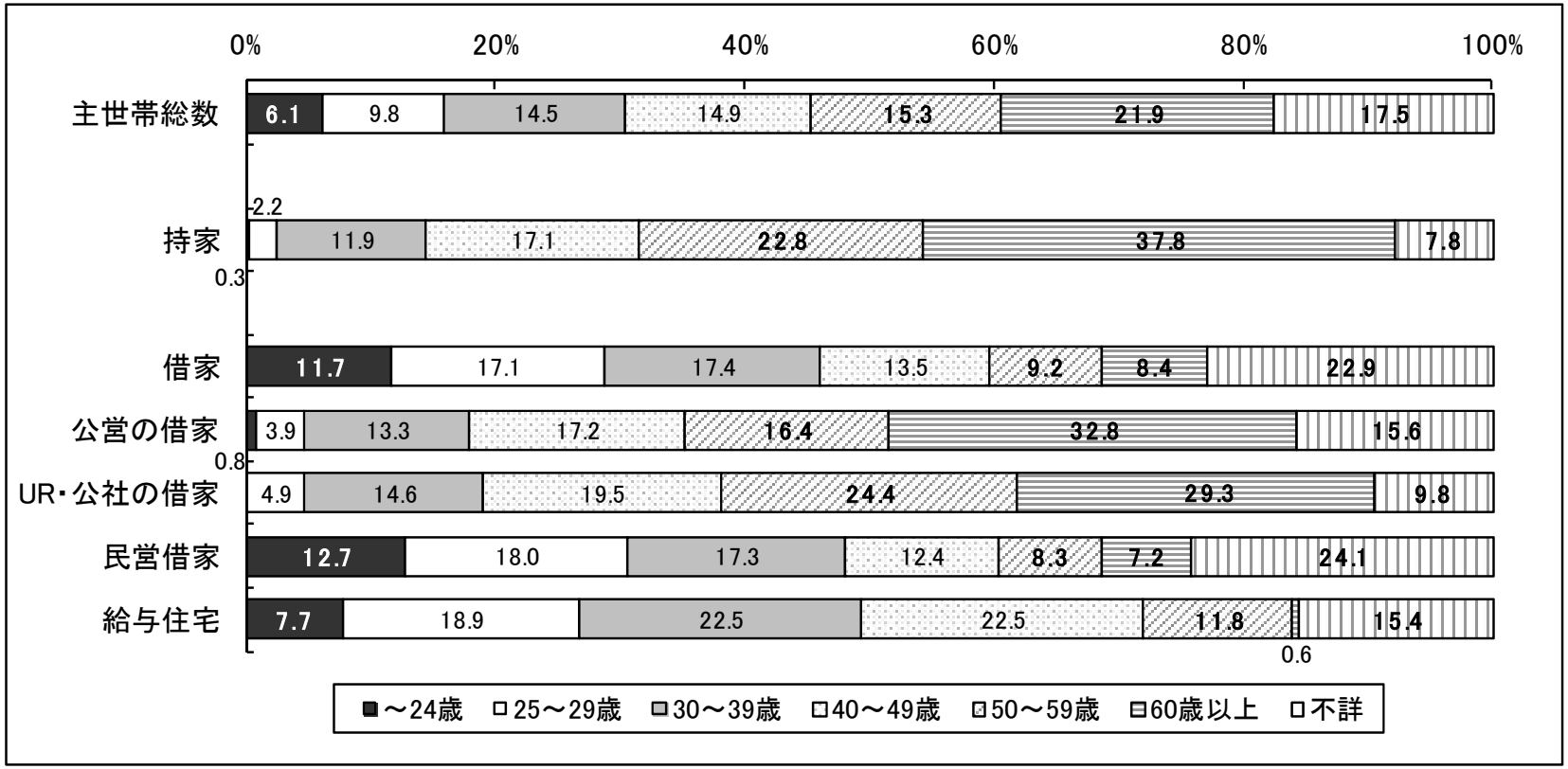


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

仙台市住宅白書H28版

若いうちは転勤の可能性を考え，借家住まいを選択？

図４－２　所有関係別世帯主の年齢別主世帯数の割合



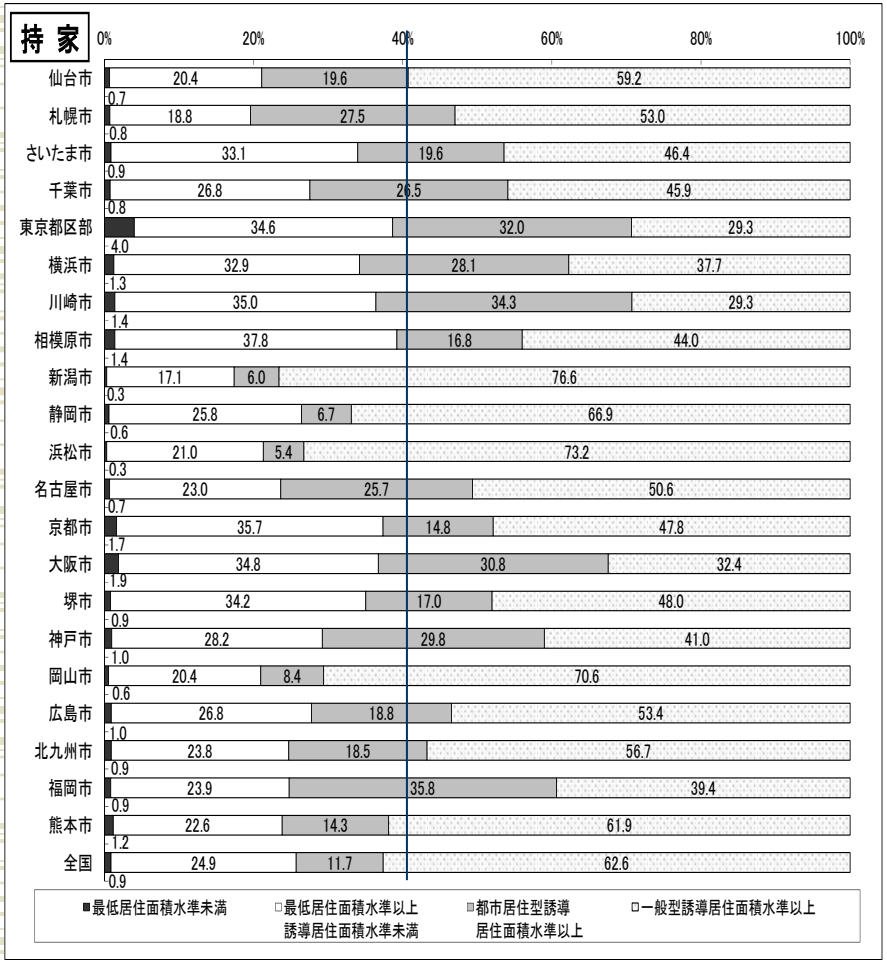
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

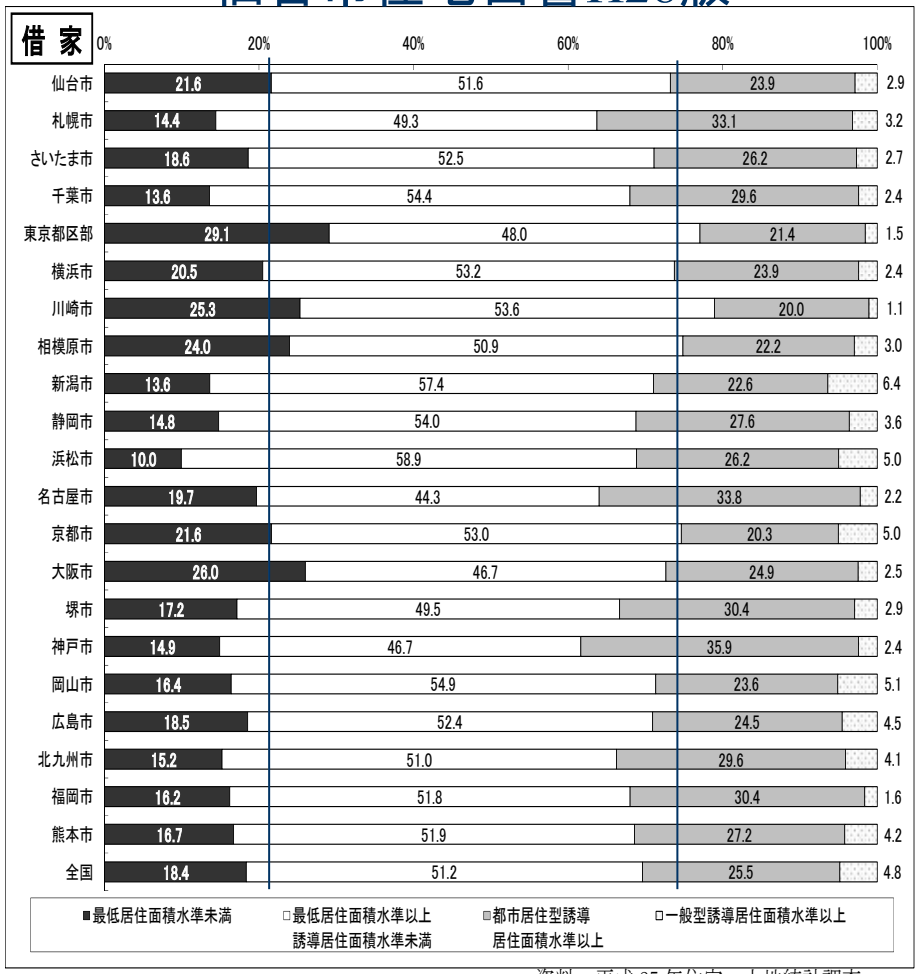
仙台市住宅白書H28版

全国／大都市に比べ，持家は大きく，借家は小さい

図４－11　持家・借家別面積水準の大都市比較

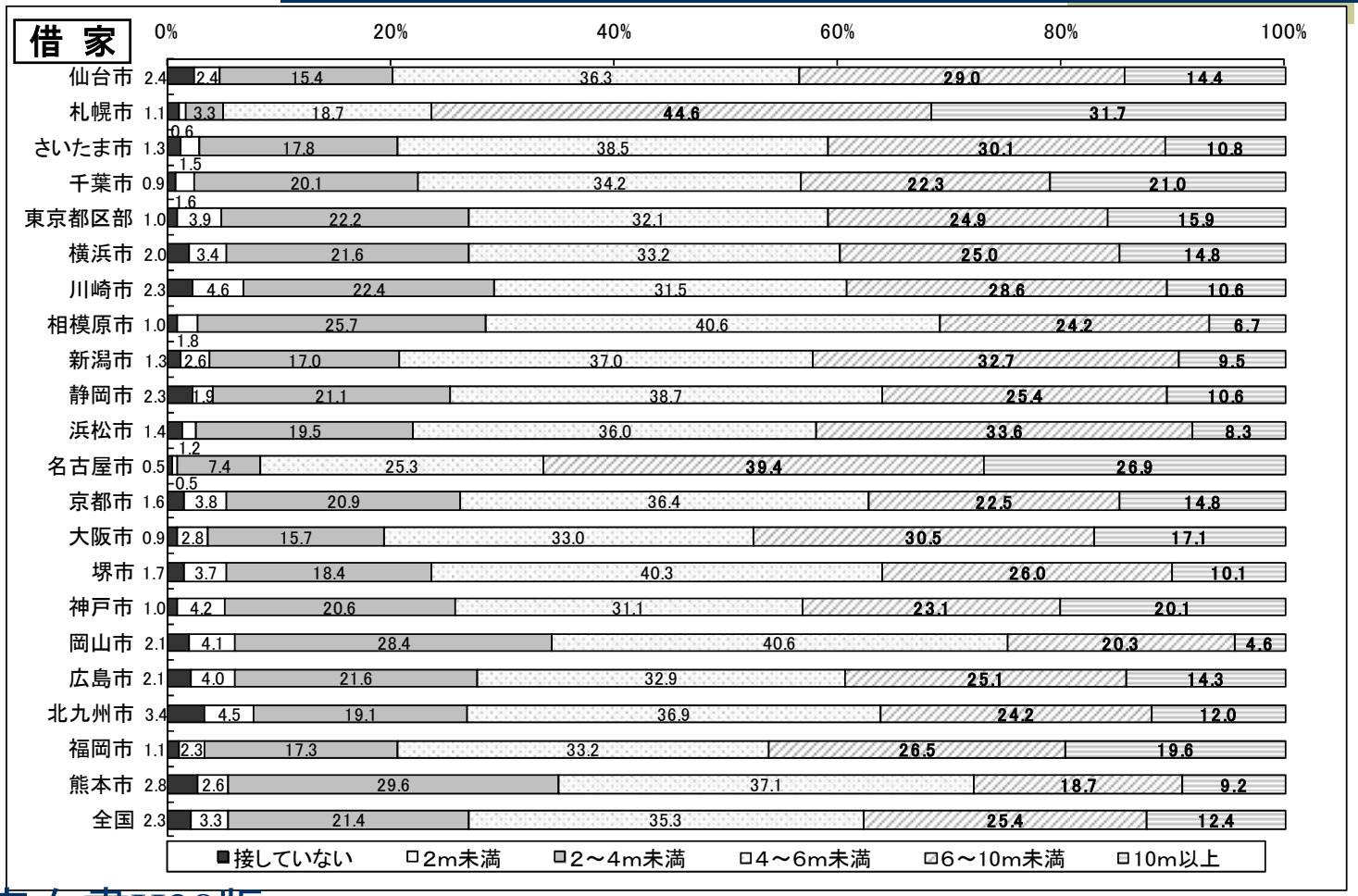
仙台市住宅白書H28版





資料：平成25年住宅・土地統計調査

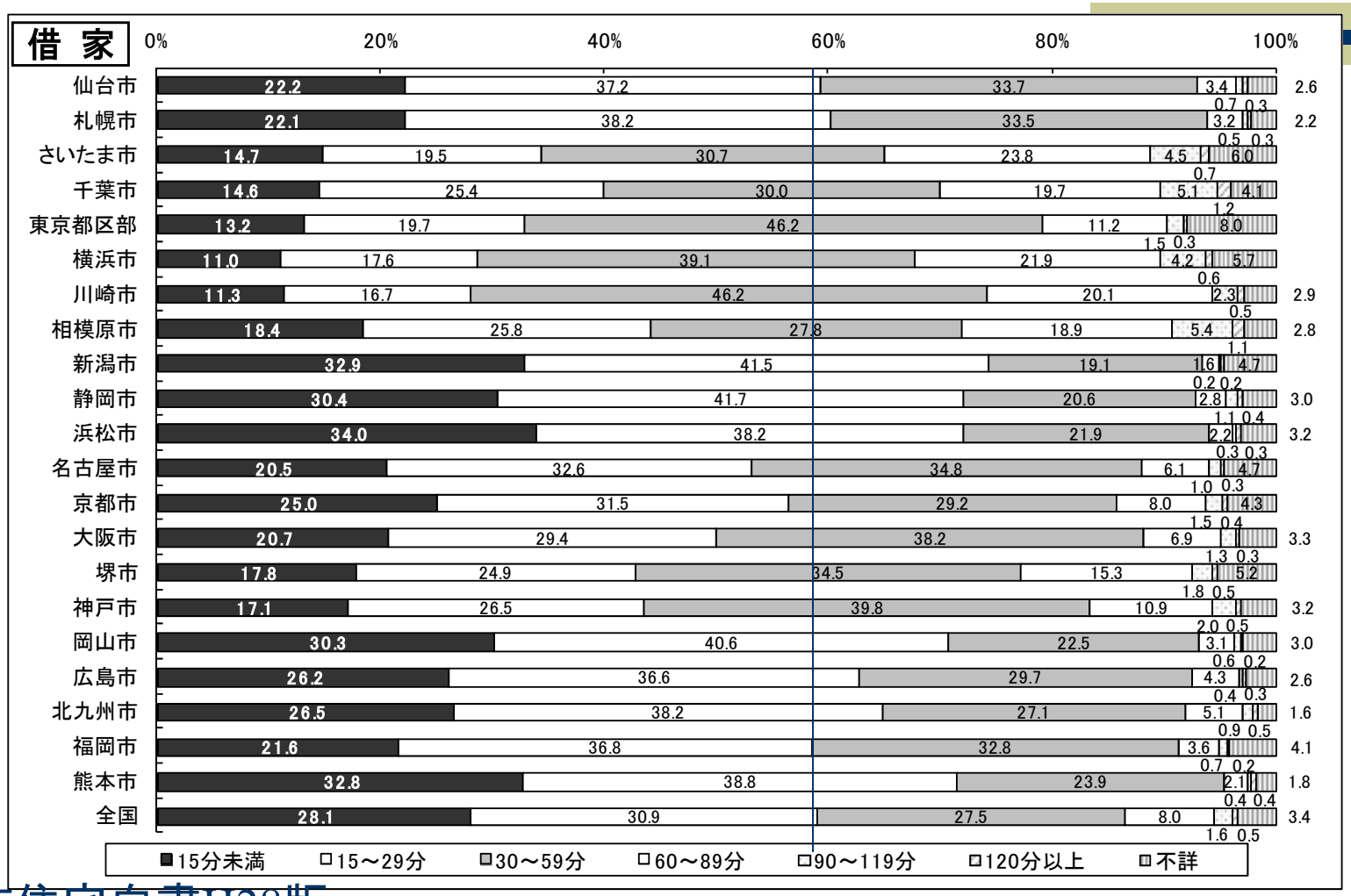
借家でも環境条件は良い
前面道路が広い



仙台市住宅白書H28版

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

借家でも環境条件は良い
通勤時間は長くない（30分未満6割）

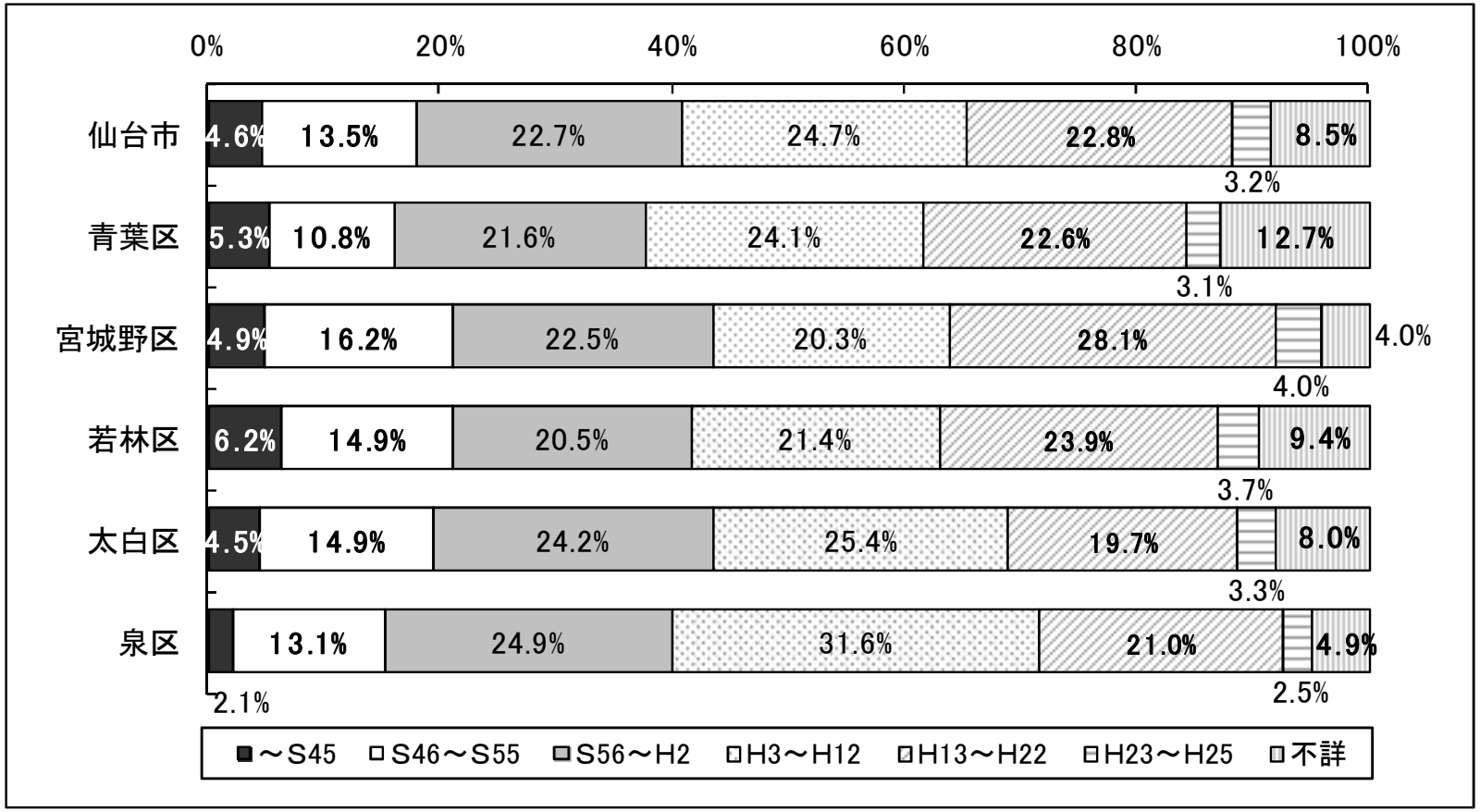


仙台市住宅白書H28版

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

古い住宅は多くない
旧耐震(S55以前は)6分の1

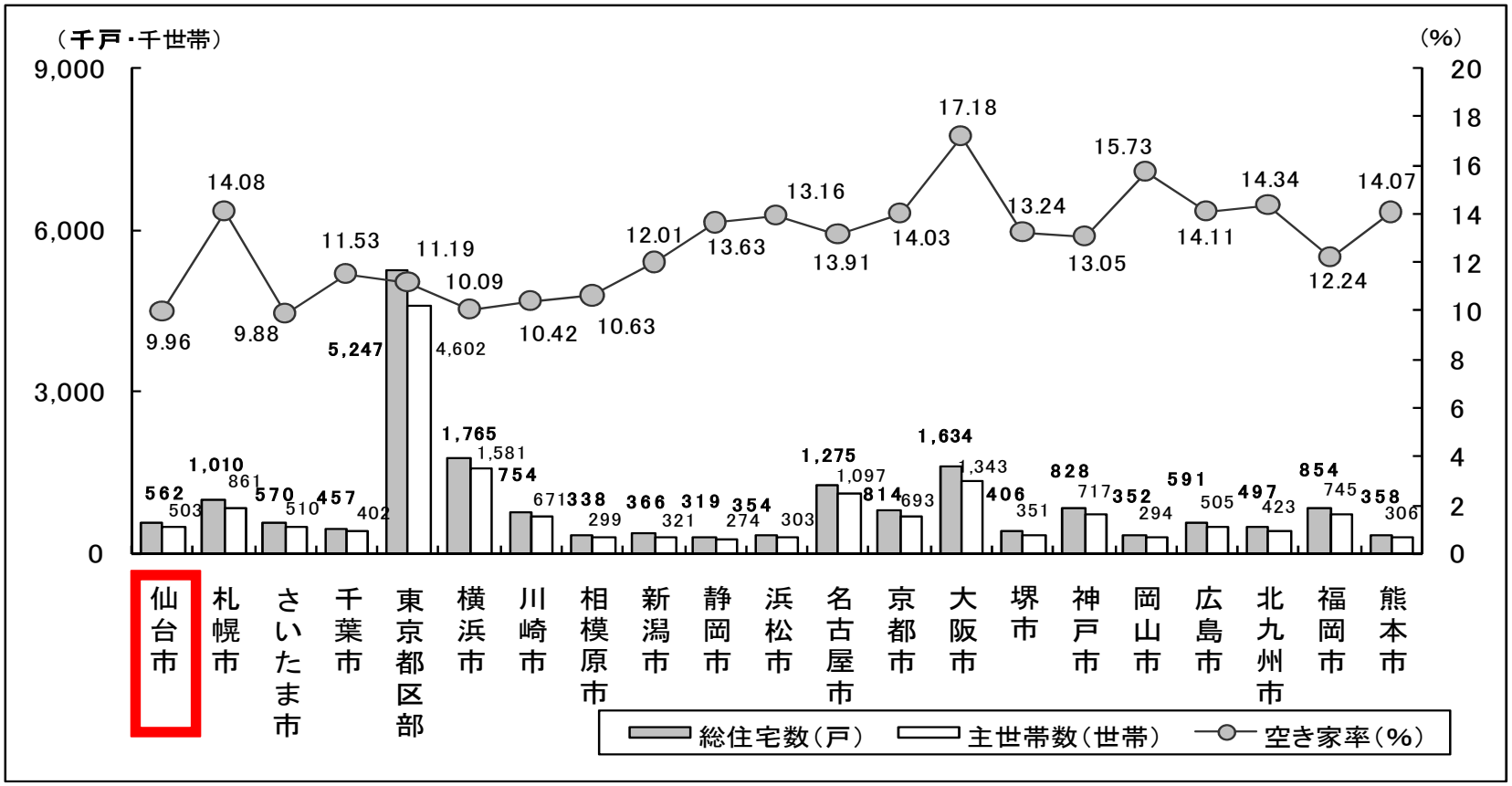
図６－10　各区の建築時期別住宅数の割合（平成 25 年）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

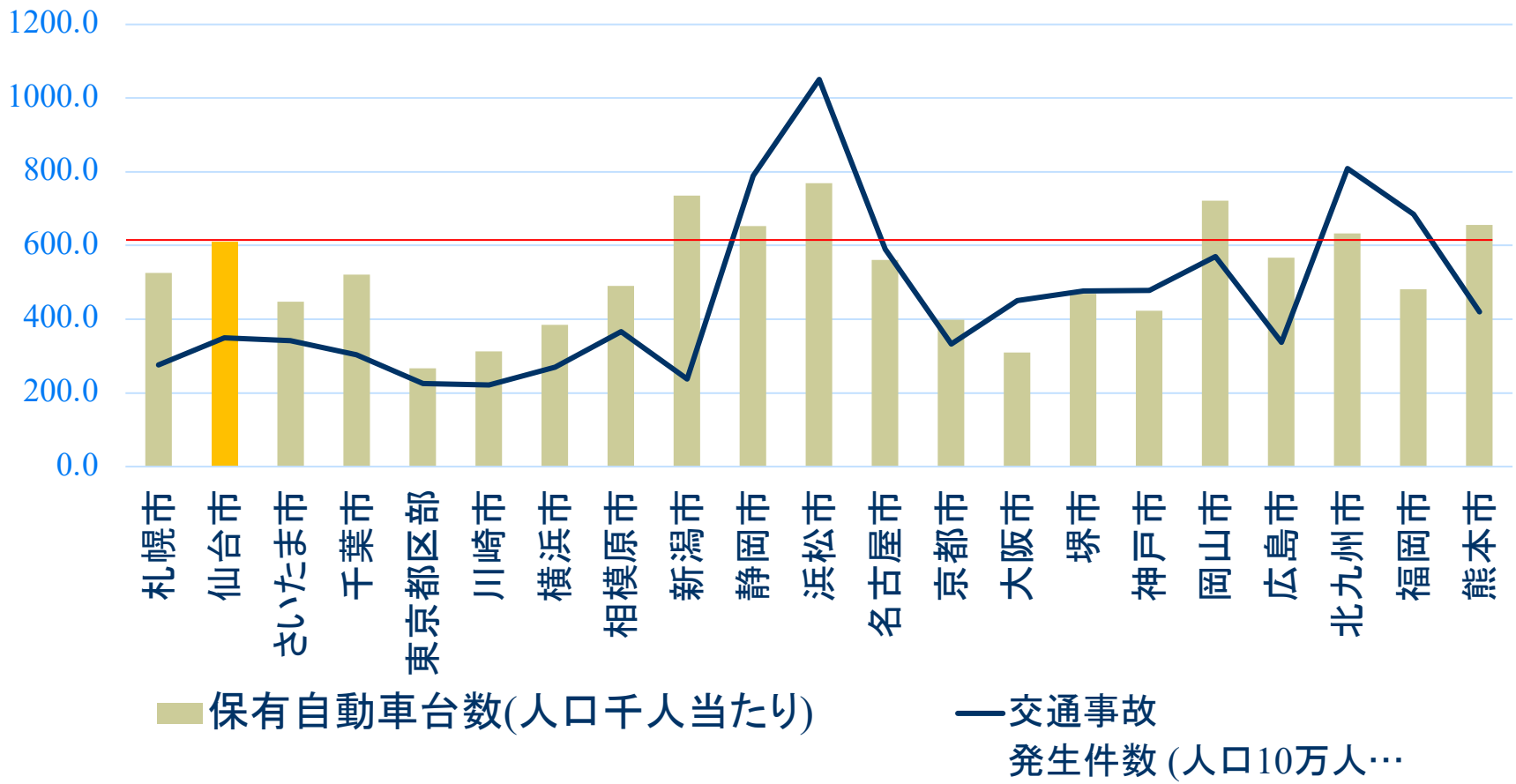
低い空き家率

図２－２　住宅ストックの大都市比較



仙台市住宅白書H28版

地下鉄を持つ都市では自動車の台数が最大



大都市比較統計年報より作成

増加している鉄道利用率
2017年仙台都市圏PT調査

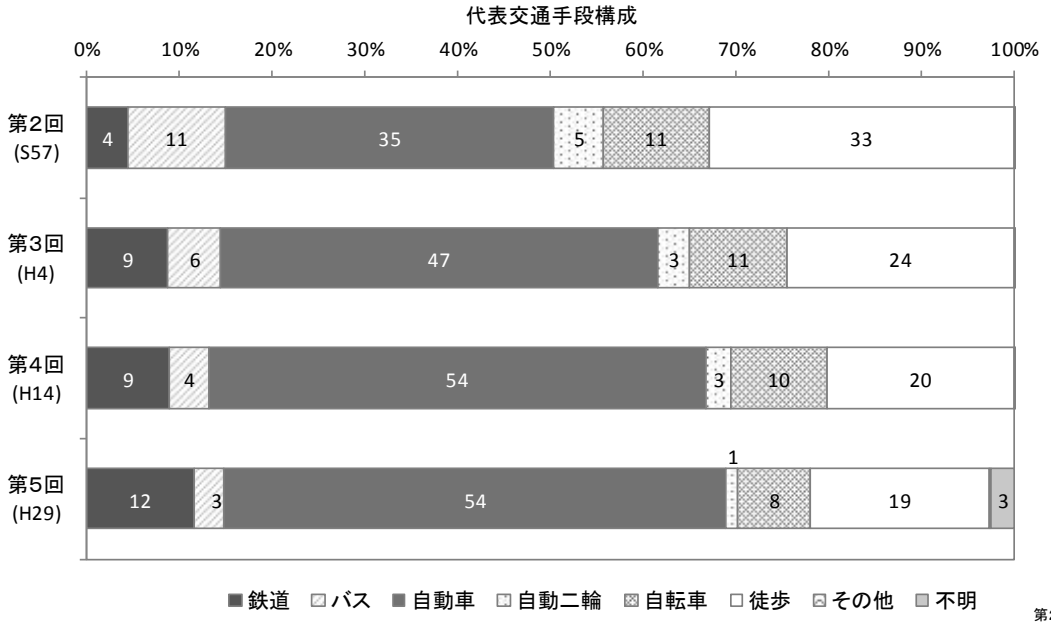


図 2-60　代表交通手段別構成の推移（平日）

※その他には船舶・チ

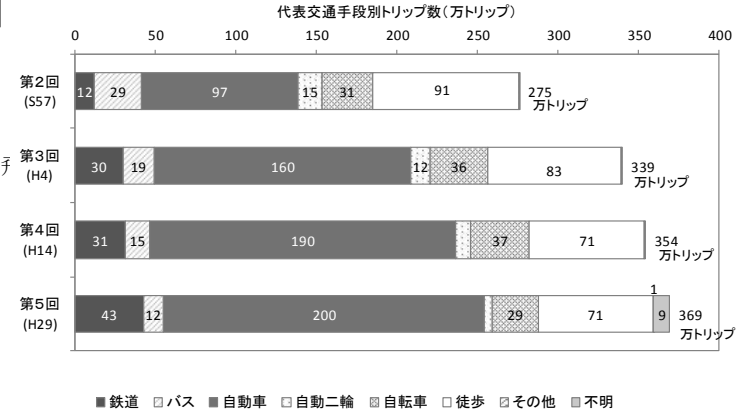


図 2-59　代表交通手段別トリップ数の推移（平日）

地下鉄東西線開業もあり、
鉄道の利用率は増加している

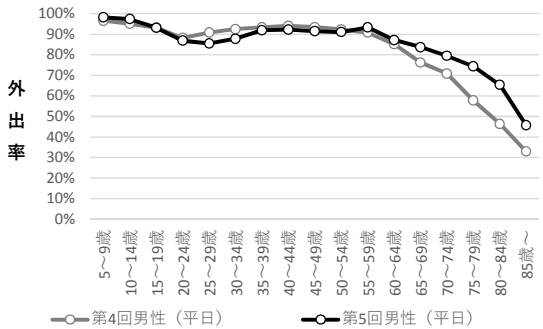
外出率：2017年仙台都市圏PT調査

20-40代の外出率が低下し、60代以降の外出率は大きく増加した。

男性（平日）

全年齢

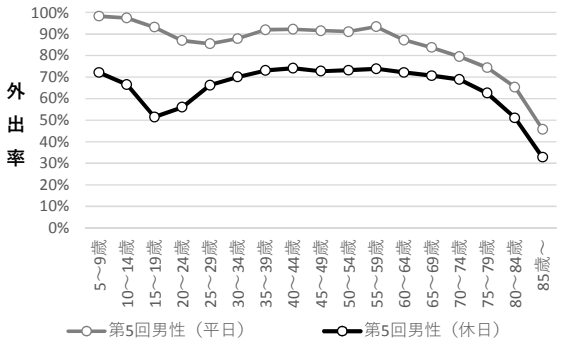
第4回男性(平日)	88%	第5回男性(平日)	87%



男性（休日）

全年齢

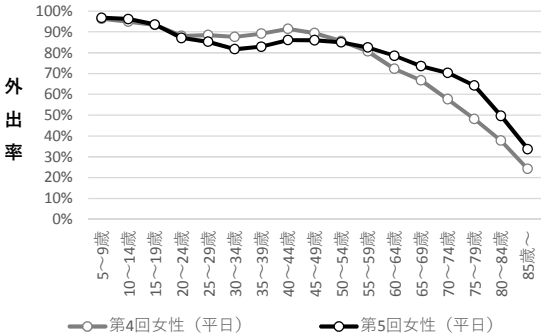
第5回男性(平日)	87%	第5回男性(休日)	67%



女性（平日）

全年齢

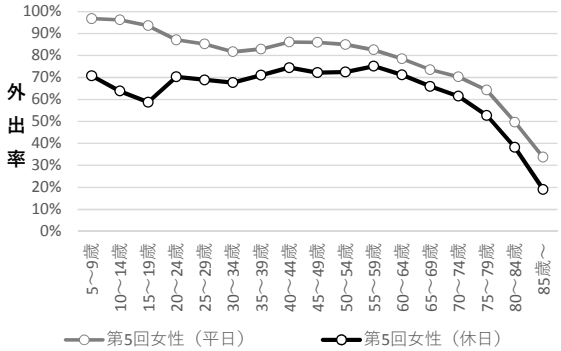
第4回女性(平日)	81%	第5回女性(平日)	79%



女性（休日）

全年齢

第5回女性(平日)	79%	第5回女性(休日)	65%



平日に比べて休日の外出率は軒並み低い。特に若者と男性で差が大きい

経年比較（H14 H29）　　平休日の比較（H29）

都市の活力は借家居住者から？
2017年仙台都市圏PT調査

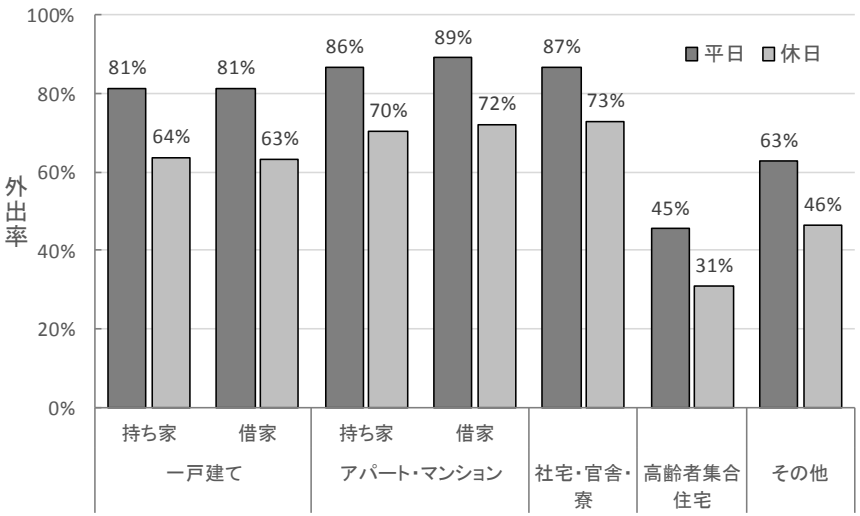


図 2-117　住居形態別外出率

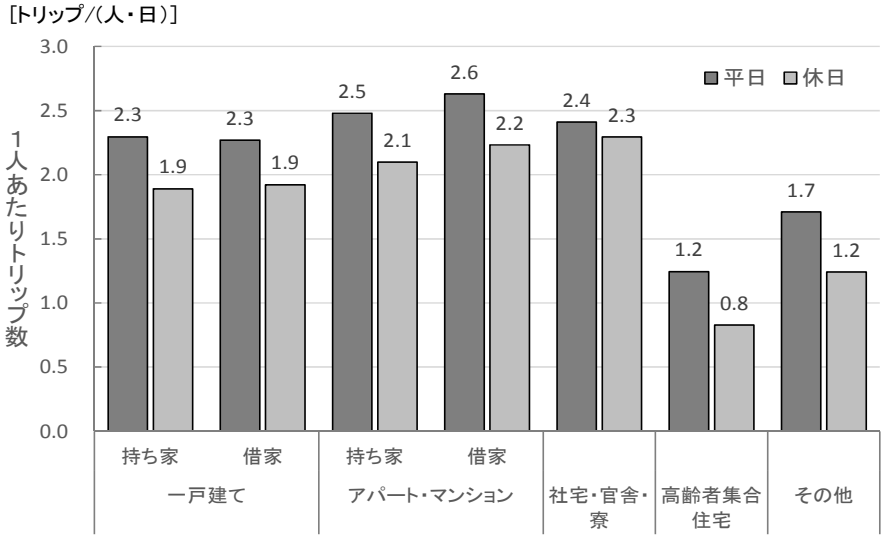


図 2-118　住居形態別 1 人あたりトリップ数

同じタイプの住宅で比べれば、持ち家居住者より
借家居住者の方が、よく出かけるし、回数も多い

仙台の住宅と交通の特徴

- 高齢者の持家率は高い（単身世帯含め）
- 若年層の持家志向は高くない（転勤リスク）
- 開発が比較的新しく，良好なストックがある

- 車社会だが、徐々に鉄道利用が増えている
  - 転勤者は、公共交通での通勤条件を考える

- 地元民の目線ではなく、転勤者の目線が必要！
  - 売って終わりではなく、借家として活用し、人を回す

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

幼児保育の条件は中位

大都市比較統計年報

表－4　幼稚園と保育所の収容状況（H29.4）

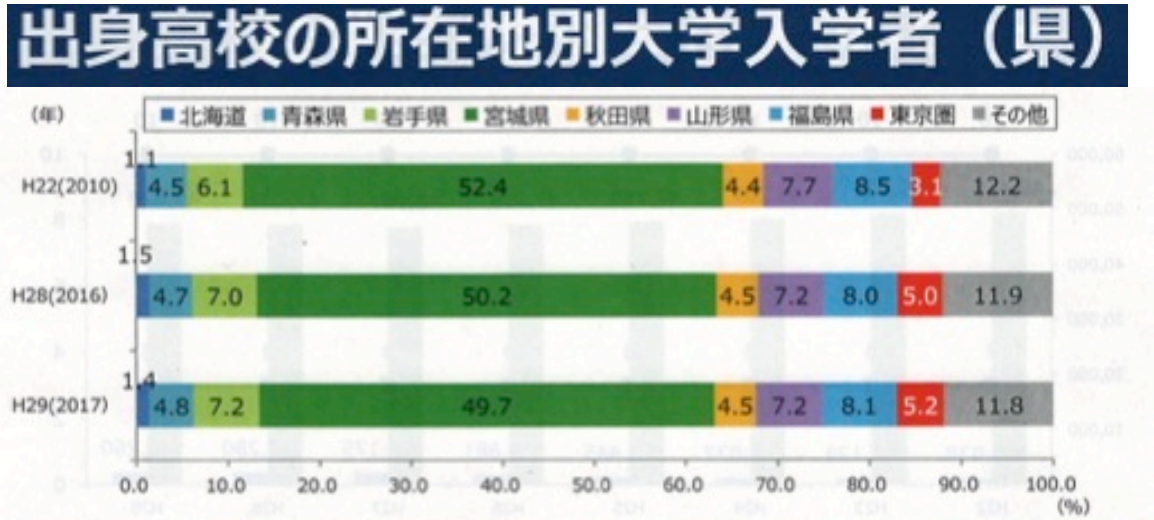
都市	保育所			幼稚園数		認定こども園		未就学児数	在園在所者	在園在所者比率
	施設数	定員数	在所者数	施設数	在園者数	施設数	在所者数			
札幌市	262	23 828	23 735	123	21 511	49	3 380	91,889	48,626	52.92%
仙台市	177	15 720	16 215	93	14 107	15	978	57,600	31,300	54.34%
さいたま市	196	17 166	17 243	107	19 657	6	520	69,685	37,420	53.70%
千葉市	160	14 117	14 584	90	13 879	20	1 049	51,686	29,512	57.10%
東京都区部	1 764	167 718	161 486	713	105 819	79	7 359	640,273	274,664	42.90%
川崎市	323	25 575	26 022	83	20 947	4	306	81,790	47,275	57.80%
横浜市	720	58 189	58 607	262	48 840	32	1 226	182,511	108,673	59.54%
相模原市	109	11 175	10 754	50	9 563	16	3 157	39,163	23,474	59.94%
新潟市	197	18 930	18 765	39	3 854	42	2 907	42,164	25,526	60.54%
静岡市	56	5 335	5 267	43	6 871	84	6 831	37,374	18,969	50.75%
浜松市	67	7 500	6 709	109	13 149	45	5 007	47,047	24,865	52.85%
名古屋市	379	36 394	35 326	181	29 111	56	7 359	124,758	71,796	57.55%
京都市	248	25 650	26 794	119	14 415	22	2 992	71,393	44,201	61.91%
大阪市	420	50 608	43 842	182	26 233	51	9 029	132,162	79,104	59.85%
堺市	20	2 177	2 289	52	10 222	107	14 118	49,271	26,629	54.05%
神戸市	129	12 601	12 757	131	18 196	130	12 391	80,814	43,344	53.63%
岡山市	113	13 223	13 620	79	6 827	14	1 610	42,190	22,057	52.28%
広島市	190	23 975	23 005	94	13 457	28	2 871	71,561	39,333	54.96%
北九州市	165	16 660	15 843	104	13 771	7	793	52,753	30,407	57.64%
福岡市	229	33 134	33 461	129	20 823	5	338	83,995	54,622	65.03%
熊本市	129	12 700	13 209	39	5 651	58	6 391	41,865	25,251	60.32%

中学生の学力は，大都市でトップ！ 有名な秋田県には敵わないが

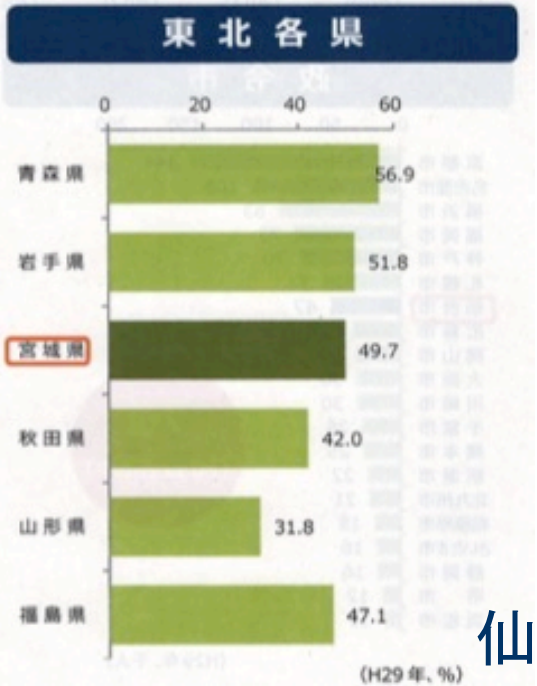
仙台市資料

県外から学生を集めている

学生の出身地



県内出身者の割合



仙台市資料

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

大都市仙台の特徴（まとめ1）

- 近い将来，急速な高齢化はまず起こらない
  - 雇用の質が急速に改善する見込みは小さいが
- 東北地方などから多量の若者を預かっている

  （その集まり方は，東京圏をしのぐ）
- 彼らの出身地で先行するすさまじい高齢化に対して，介護・福祉などの知識や技術を持つ人材に育て，地域にお返しする責任がある.
- 彼らの出身地では成立しえないような都市的サービスを維持し，享受できるようにする役割がある.

大都市仙台の特徴（まとめ2）

- 本社が少なく，専門性を活かせる就職先に欠ける
  - 就職時の東京圏への人口流出が止まらない
- 経営上のリスクに翻弄されにくい
  - 将来国際的に活躍する人材と知り合うチャンス
- 東北等から学生や若年独身従業者を集める
  - 低賃金で三次産業などに雇用，狭い借家に居住
  - 多くない収入の大部分を消費に回す
- 安く働かせることができ、モノ・サービスも，それなりに買ってくれる
  - 新規のサービス・小売に挑戦するには悪くない環境

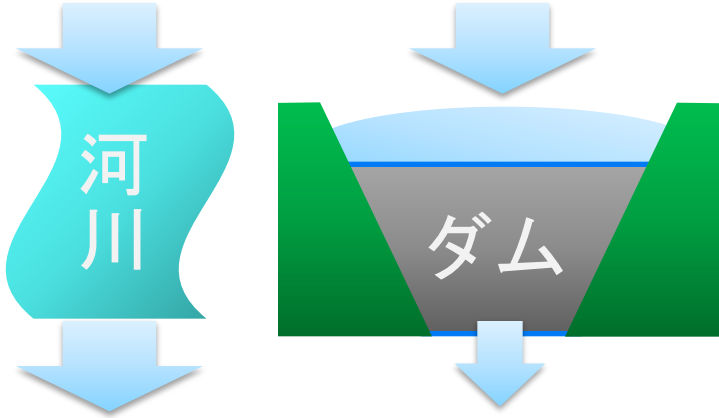
仙台の今後の都市経営の方向

- 他の事例を調べて追随する考え方はだめ
  - 高齢化対策は他市や国の動きに追随できる
  - 東京のやり方は参考にならない

  （仙台は東京よりも大都市的な特徴が強い）
- 若者が多い，需要が多い，賃金は安いなどの特徴をメリットとして，とことん活かす
- 仙台（と福岡）ぐらいにしか成立しないような新しい若者向けサービスの発掘・事業化
- 守りから攻めへ

人口ダムの活用を

- 仙台は東北から東京圏への人口の流れに対する「ダム機能」があり，高齢化しにくい構造を持っている



他の地域の出身者の活力を生かすことがもっとできるはず

「量」の活用だけでなく、「質」の活用も

居住履歴の推定

居住履歴を知るために？

サンプル抽出した個人に履歴を尋ねる

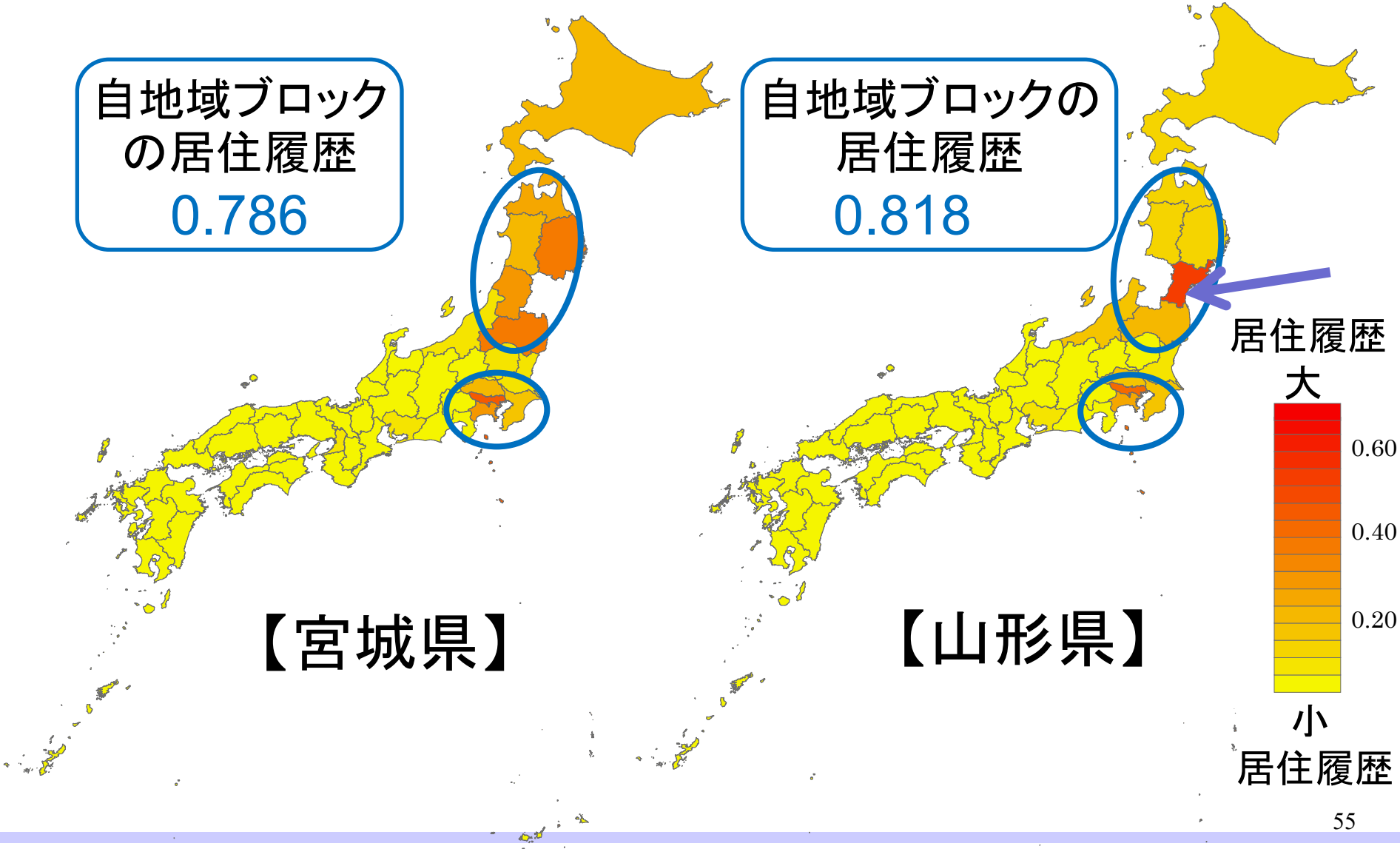
⇒ 現実的に難しい，費用がかかる

都道府県間移住データ（国勢調査）に基づく推定

- 人々の居住履歴の推定方法の提案
- 居住履歴の多様性の評価方法の提案

宮城，山形県民の居住履歴の分布

- 1970年前半出生コーホート



東北各県の居住者の過去の居住履歴の推定結果

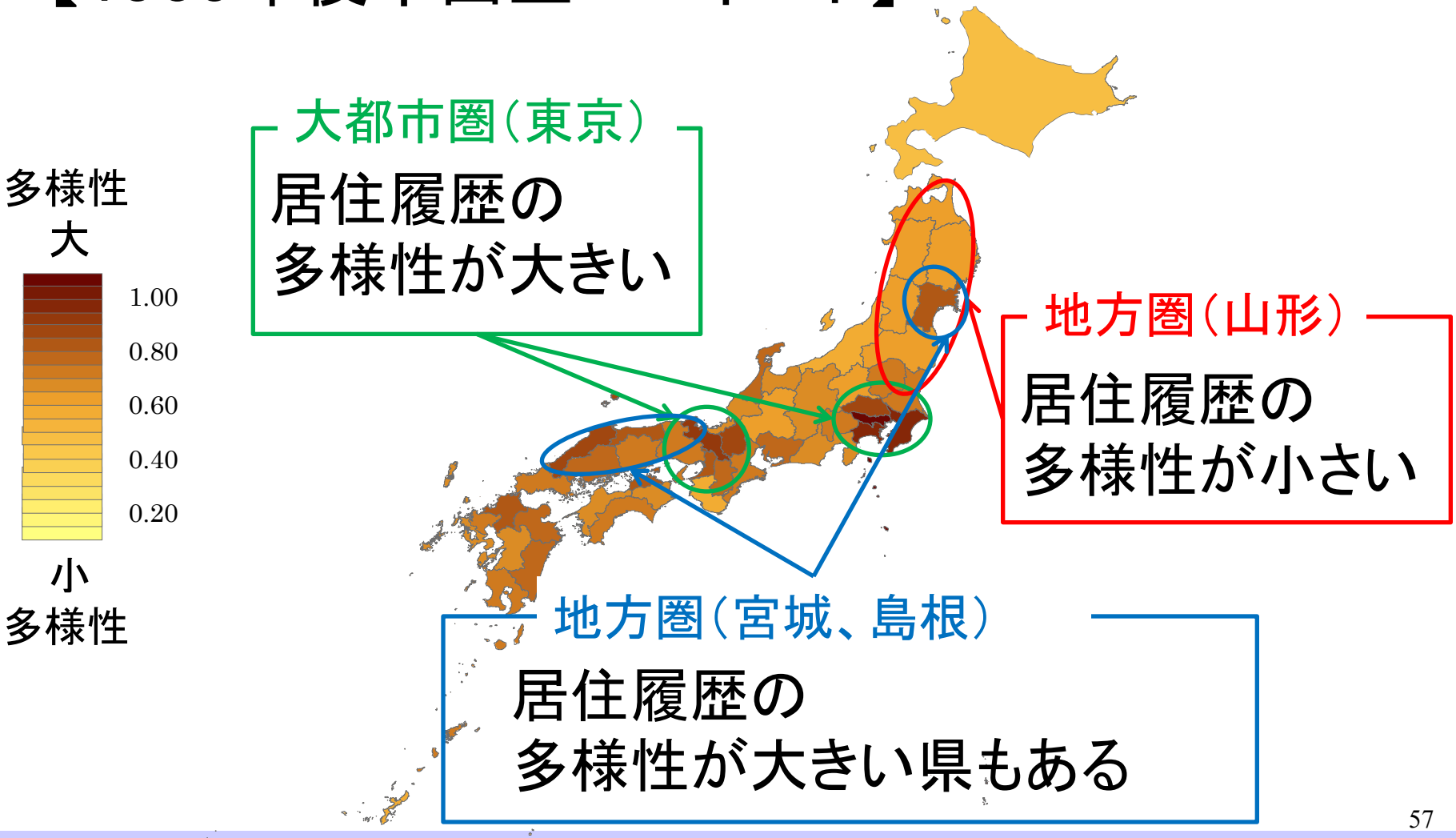
	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
北海道	0.0285	0.0166	0.0210	0.0160	0.0122	0.0097
東北	0.8364	0.8499	0.7978	0.8468	0.8416	0.8285
北関東	0.0134	0.0143	0.0195	0.0132	0.0150	0.0276
東京圏	0.0723	0.0738	0.0880	0.0749	0.0734	0.0825
中部北陸	0.0116	0.0121	0.0193	0.0156	0.0240	0.0159
中京圏	0.0075	0.0074	0.0104	0.0071	0.0070	0.0070
大阪圏	0.0089	0.0084	0.0145	0.0082	0.0086	0.0090
京阪周辺	0.0018	0.0018	0.0025	0.0019	0.0018	0.0018
中国	0.0045	0.0036	0.0064	0.0035	0.0037	0.0039
四国	0.0018	0.0017	0.0027	0.0016	0.0017	0.0023
九州	0.0076	0.0059	0.0109	0.0062	0.0058	0.0069
沖縄	0.0014	0.0008	0.0014	0.0008	0.0007	0.0009
自県以外の同地方	0.0819	0.1185	0.1610	0.1027	0.0993	0.0651
自県	0.7546	0.7315	0.6368	0.7440	0.7423	0.7634

青森では北海道，山形では新潟，福島では茨城の居住履歴が大きい

東北では，宮城県民の居住履歴が最も広く分布している．

大都市圏と地方圏の居住履歴の多様性

- 居住履歴の多様性
  【1960年後半出生コーホート】



他の県で暮した人が流入

□ 宮城県居住者の過去の居住履歴は多様

●災害時における都道府県間の協力体制
　義捐金や物を送ってくれる
　広域避難できる先が多くある
● 他県の客を喜ばせるような観光政策
● 他県生活者に向けた商品開発・販売戦略

東京を相手にするにしても，まず足元から
東京に住んだことのある人に聞いてみる

条件のいい地域なので、使えるコネは、何でも使う

- 大学生のコネで母親を呼び込む
- 留学生のコネで外国人を呼び込む
- 単身赴任者のコネで家族を呼び込む
- 孫のコネで、祖父母を呼び込む
- 復興支援者のコネで移住者を呼び込む

- 支社のコネで、本社を呼び込む・・・

大都市／仙台の特徴と不動産活用の方向性

1. 仙台の人口とその変化
2. 仙台の産業と雇用
3. 仙台の住宅と交通
4. 仙台の教育
5. 仙台の都市戦略
6. 不動産活用の方向性

都心
「安心な都心を目指さない」

- 「何でもある」都心？
  - 「必要なもの」が都心で必ず手に入る？
  - 都心には「ワクワクするようなもの」があるか？

- 都心が目指すべきは新しい「出会い」空間
  - 驚き、発見、感動を与える魅惑の空間

都心
「安心な都心を目指さない」

- ２種類の買物行動と2種類の店舗
  - Purchase（購入）と　Shopping（お買物）
  - Store（倉庫storehouse) と　Shop(工房workshop)
- 都心が目指すべきは、shop の集積地
  - shopが成り立つのは，路面店，2階まで.
  - ぶらぶら歩きの人をいかに取り込むか？

都心
「安心な都心を目指さない」

- J・ジェイコブス「アメリカ大都市の死と生」(1961)
- ル・コルビジェのような機能的無機的な都市を批判
  - その１：場所は１つの機能だけでなく、さまざまな機能をもつ
  - その２：街中のブロックは短くし、街路を曲がる機会が頻繁になるように
  - その３：地区には年代の異なった様々な状態の建物が混在
  - その４：できるだけ人口密度は高い方が良い

仙台に少ない裏道空間(水・歩ける場)
いい意味で，期待を「裏切る」空間づくり

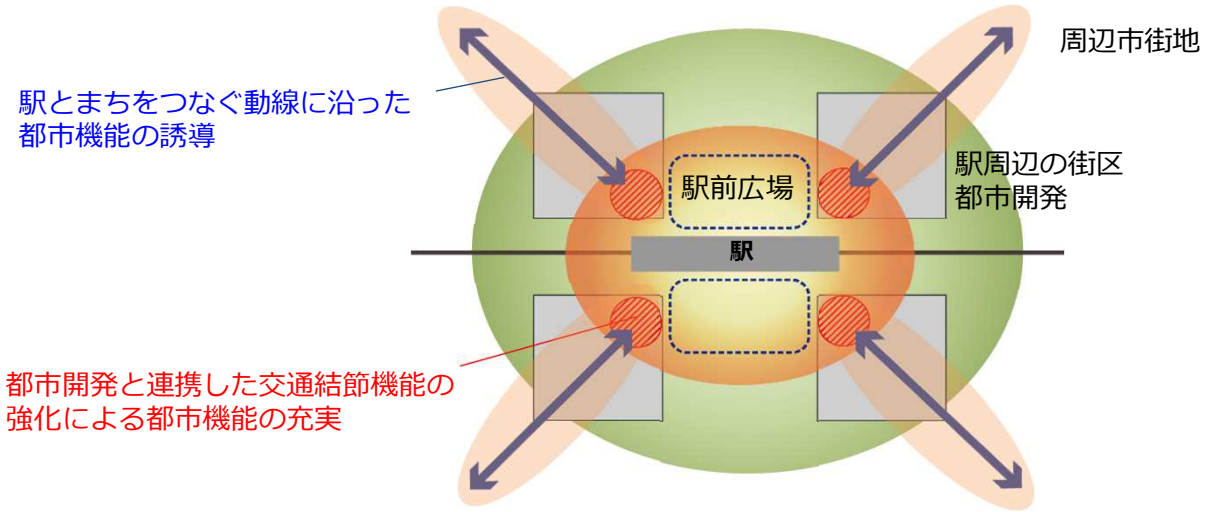
余裕を生かす都市計画の動き

- 道路空間再配分
- エリアマネジメント
- 駅まち再整備

駅まち再構築事例集

令和2年7月　国土交通省　都市局　街路交通施設課

コンパクトシティの「眼」となる駅まち空間



（１）駅まち空間が抱える課題の整理

駅の立地や地域に関わらず、駅まち空間が抱える共通課題としては以下のようなものがある。

共通課題	➢ 駅や線路敷等による市街地の分断 ➢ 駅・その他交通モードの使用状況に応じた歩行者空間と交通空間の輻輳 ➢ 駅空間～駅前広場～周辺市街地往来におけるウォーカブルな空間の確保、バリアフリーへの対応 ➢ サイン・標識などの情報伝達手段や通信機能等（WiFi等）の整備による利便性確保

また駅まち空間では、その立地や地域の状況などにより、それぞれ多様な課題を抱えている。空間ごとに抱える主な課題を分類すると、以下のように整理される。

中心駅の高架化を契機とした事例

- 姫路
- 新潟
- 富山
- 宇都宮
- 福井

（以下これから）

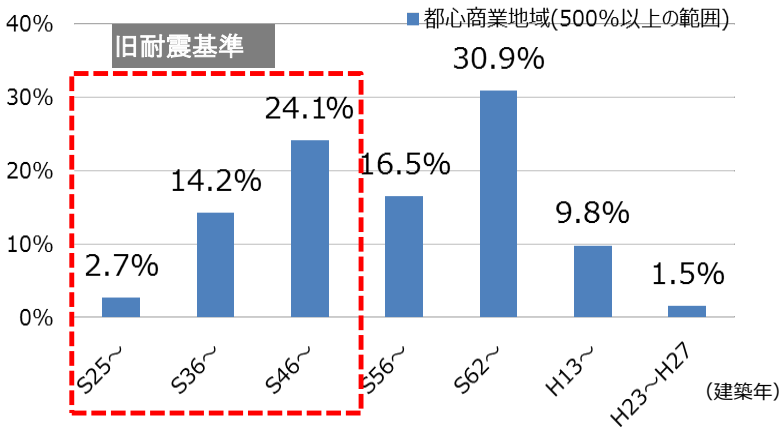
- 神戸
- 広島
- 名古屋

＜事例収集の対象駅＞

駅名	地域区分	乗降客数（人／日）	所在地	乗り入れ路線数（線）
① 渋谷	都心部	3,340,000	東京都渋谷区	9
② 大手町		493,000	東京都千代田区	5
③ 博多		468,000	福岡県福岡市	6
④ 田町		305,000	東京都港区	2
⑤ さっぽろ・大通（地下）		180,000	北海道札幌市	3
⑥ 虎ノ門（地下）		117,000	東京都港区	2
⑦ 柏	郊外部	395,000	千葉県柏市	2
⑧ たまプラーザ		83,000	神奈川県横浜市	1
⑨ 姫路	地方中核都市	103,000	兵庫県姫路市	5
⑩ 宇都宮		73,000	栃木県宇都宮市	3
⑪ 富山		40,000	富山県富山市	5
⑫ 福井		27,000	福井県福井市	4
⑬ 土浦	地方都市	32,000	茨城県土浦市	1
⑭ 尾道		11,000	広島県尾道市	1
⑮ 宝積寺		4,400	栃木県塩谷郡高根沢町	2
⑯ 廿日市市役所前		3,300	広島県廿日市市	1
⑰ 日向市		2,800	宮崎県日向市	1
⑱ 中村		978	高知県四万十市	2

－ オフィスビルの建築年次分布 －

震災復興と，地下鉄東西線対応に続く，新しいテーマ：老朽化が進む中心部対応が急務



出典：都市整備局資料

東北を牽引する イノベーションが生まれる都心（まち）

高度な都市機能が集積し、国内外からの投資を呼び込む「多様なイノベーションが生まれ、働く場所として選ばれる都心（まち）」を目指します。

施策の方向性

- ■老朽建築物の建替えを誘導しながら、企業のニーズに合った高機能なオフィスの整備を促進します。
- ■ICT関連企業や研究開発拠点について、誘致や既存オフィスの拡張に伴う移転を促します。
- ■立地した国内外の企業と大学、地元企業等との交流を促進し、イノベーションを創出します。
- ■起業家や支援者が集う、大学等の知見を活かしたスタートアップ拠点を形成します。

東北の交流拠点となる 新たな賑わいを創り出す都心（まち）

公共空間と民有地が一体となることで生み出されるゆとりのある空間の中に、新たな賑わいや魅力を創出し、「国内外から人が集い交流し、楽しめる都心（まち）」を目指します。

施策の方向性

- ■市役所本庁舎の建替えや勾当台公園市民広場のあり方、音楽ホール整備の検討など、都心における本市の重要プロジェクトを推進します。
- ■公共空間と民有地が一体となることで生み出される新たな賑わいや魅力の創出を目指します。
- ■多彩な資源を活用した体験プログラムの創出や受け入れ環境の充実を図り、旅行者や MICE 参加者等の回遊促進と消費拡大を推進します。
- ■中心部商店街の活性化など、賑わいを生み出す取り組みを推進します。
- ■都心の回遊性の向上と、都心へのアクセシビリティの向上を図るため、交通環境の再構築を進めます。

杜の都の 個性が活きる都心（まち）

高い防災力と美しい環境を活かし、緑に包まれた憩いと安らぎを生む都市環境の中で、通りやエリアごとの個性が輝く、「杜の都の個性が活きる都心（まち）」を目指します。

施策の方向性

- ■老朽建築物の建替えの誘導や豊かな自然力の活用などを通して、防災力や環境性能の向上に取り組むとともに国内外へ積極的に発信し、防災環境都市としてのブランド力を高めます。
- ■震災の経験や教訓を生かして、大規模災害へ備えるための企業のリスク分散の視点からも選ばれる安全・安心で快適な都市環境を構築します。
- ■個性と魅力ある公園や街路樹の整備などにより緑の質を高め、憩いと安らぎを生む、杜の都にふさわしい緑のネットワークを充実させるとともに、豊かな都市空間の利活用を推進します。
- ■定禅寺通活性化など、通りやエリアの特性を生かしたエリアマネジメントなどの地域主体の取り組みを推進します。
- ■裏路地などでのリノベーションまちづくりなどによるローカルコンテンツの集積を進め、まちの魅力を多彩にします。

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

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

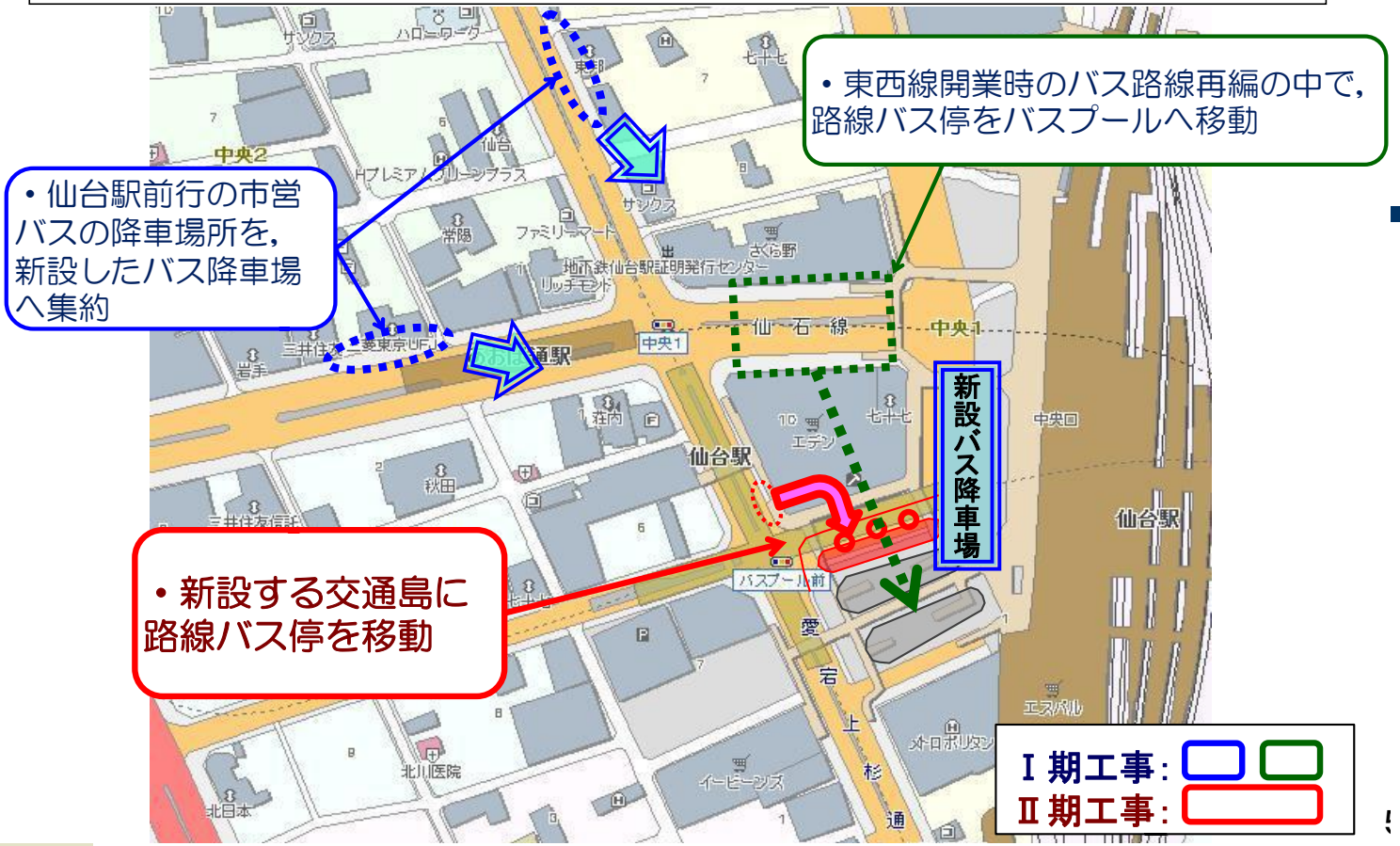
立町、大町・肴町、本町エリア

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

アーケードイメージ

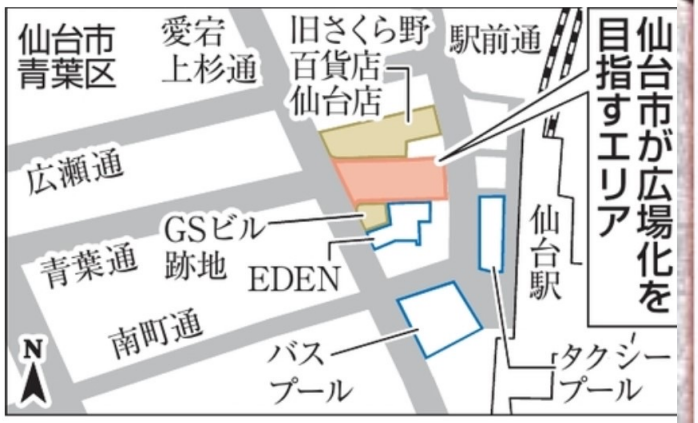
①交通島の新設（路線バスの集約について）

★分散していた路線バス停をバスプールに集約し利便性向上



バス停を減らした両側の
仙台ホテル・さくらの百貨店の撤退

千載一遇（最後）のチャンス



青葉通の仙台駅前部分の歩行空間拡大を含む
将来計画の検討が始まった！　協議会座長に就任(6月)
9月22日～10月13日に、マイカー規制社会実験実施

東北の首都：仙台に必要な機能 玄関である駅前に必要な機能は？

- そこの地権者が潤うかどうかではなく，東北の首都仙台の機能を高めるものが優先！

内藤廣（都市計画学会誌352号対談より）

- 「上下3階までの空間は，本来街のもの」
- 「今がチャンス．いわゆる百貨店商売は終わりつつあり，食品と化粧品以外は通販に移行した。赤字覚悟の商業床を無理して作るのは時代遅れ」
- 「投資の回収を想定しただけの計画や事業では，街の方は困る」

誰でも考えるアイデア「新しい出会いの空間」

- 都市の玄関，街の玄関として，人を出迎える機能を作ろう！
- 観光案内所
- 旅のコンシェルジェ

人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所

Have a Nice TOKYO!

丸の内 Reデザイン

2021 年 9 月 14 日

報道関係各位

三菱地所株式会社

東京や日本の魅力を国内外に発信するツーリスト・コミュニケーション・センター

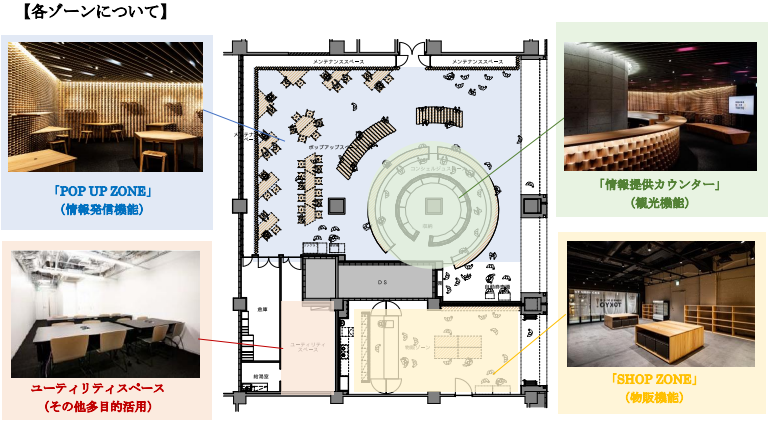
「Have a Nice TOKYO!」開業

～地域との出会いの場を創出し、日本の技術向上や次世代支援、地方創生に寄与～

都市の玄関，街の玄関として，人を出迎える機能を作ろう！

東京や日本の魅力を国内外に発信するツーリスト・コミュニケーション・センター。三菱地所が開発し、観光・情報発信・物販の3つの機能を設けた。コロナ収束後の観光需要拡大を見据え、日本各地の魅力と出合えるハブ拠点を目指す。

東京丸の内HaNT
(Have a Nice TOKYO！)



残念ながら人の行動を変える効果は大きくない！

この情報が得られる時代，既に行き先は決まっている！

駅前に来なくても，出発前に，インターネットで面白そうなところ，名物，おすすめの食事など，情報が集まっている．

- 出発前に既に予定はほとんど決まっている
- ここで，新しい情報を得ても，行動を変更する余地はあまりない

こんなところで時間を使うより，さっさと目的地に移動した方が賢い！

より効果的なのは，「滞在復習施設」では？

- 「あなたは今回の旅行でいろいろなことに出会えました．素晴らしい時間でした．次はもっと深めていきましょう！」
- 旅・滞在の復習
  - 観て，体験したものの関係性を整理する
  - 旅の題目と，ストーリーを提供する．
    - 「雄大な自然との共生の営みに気づく旅」
  - 今回は見れなかったものとの関係を示し，次の来訪の意味づけを行う
    - 次回の旅行情報，クーポンなどの提供も有効

滞在復習の空間・・・

- 隙間時間の長さに合わせ気軽に使える空間
  - 次の（帰宅）移動までの利便性が第一
  - 天気や風が感じられる空間：駅前・駅上
    - 屋外のベンチを主体に
    - みどり・花，テントのような屋根など
  - スマホへの充電とデータのやり取り
  - 名産のスイーツ・ドリンクなど
- 来訪者がくつろぎ，楽しむ姿を確認できる空間
  - 地域全体で迎え，もてなす姿勢を具現化する

郊外の鉄道駅前周辺
「便利で安心な地域センター」へ

- 人口減少に向かう中、転入者の継続的な受け入れが可能な場所
  - 商業、医療、福祉、教育のワンストップ拠点
    - ストア・ サービスの場＋雇用の場として
    - 背後地からのアクセスを高いレベルで確保する
    - リノベーションに気をつけて「小ぎれいさ」を保つ
  - 転入者用賃貸住宅（集合型、戸建型）
    - 売ることにこだわらない。入れ替えながら更新を確実に
- JR線、南北線の駅周辺の更新が立遅れ
  - 鉄道混雑度を悪化させない範囲で

鉄道から離れた郊外住宅地「地域の持続性をどう作るか？」

- きれいで良質な分譲住宅街
  - 居住者の年齢分布の偏り
  - 急速な高齢化と生活ニーズの変化
  - 世代交代が進まず、空き家が発生
- 今後の人口減少で、地域サービスの維持はさらに困難になる
  - 高齢者に対応するよう街を変える？
  - 若年層を呼び込んで、活性化を図る？

鉄道から離れた郊外住宅地「選ばれる魅力をどう作るか？」

- 個性のない幹線道路沿い商業地
  - 工場･GS跡地、区画整理事業中心地
  - 食品スーパー、ドラッグストア
  - 100円shop、和食FastFood、携帯ショップ
  - ホームセンター、家電量販店、書店、衣料量販店
  - 駐車場に莫大な土地をさく
- 周辺道路の渋滞、近隣競合店の出店で競争激化
  - 撤退が起こりつつある

鉄道から離れた郊外住宅地「地域の持続性をどう作るか？ 」

- ターゲットとする地域を決め「第二のふるさと」に
  - 大学生や単身赴任者が居住できる寮を整備
  - スーパーに地元の郷土料理用の食材を並べる
  - 地元出身の有名人を呼んだイベントや祭り
  - 転出者が地元でのつながりを通し転入者を紹介する
- 地域コミュニティを育てる工夫
  - 中心地区の滞在時間を長くする
  - 公園・広場、集会室を提供
  - 住民が相互に教えあう、学びあう活動を育てる

空き家・空き地の有効活用

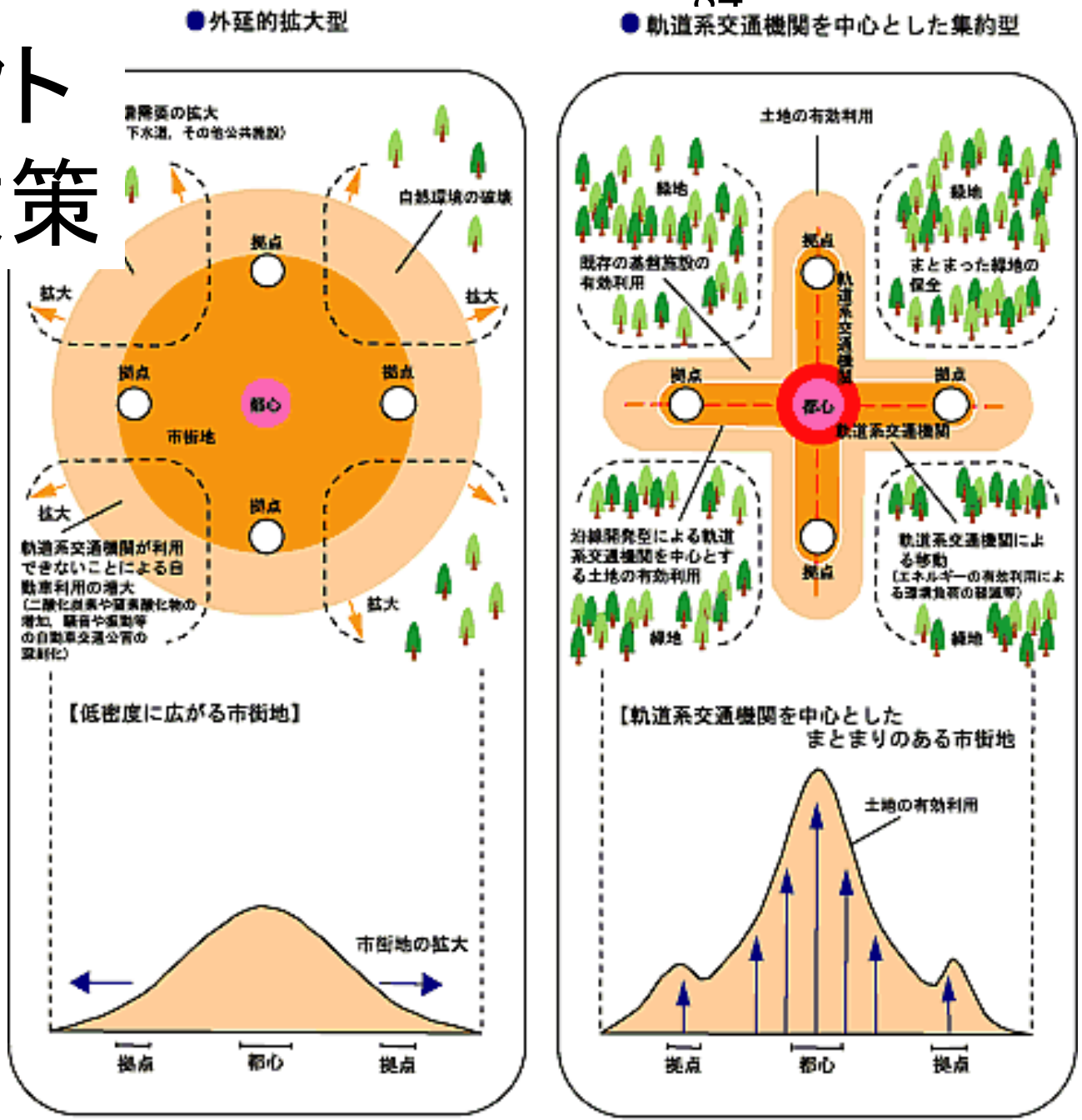
- 空き家
  - コミュニティ共有のゲスト宿泊施設
  - 音楽、料理、趣味を楽しむレンタルスペース
- 空き地
  - 将来のUターン機能のための農業練習場
  - パターゴルフなどの練習場所

- 密度が低いからこそ、できることを考える

借家世帯を地域の担い手に

- 若年層は持ち家を持たない（転勤のリスク）
  - 地域に活力を与える資源として積極的に活用したい
- 所有しない「借家人」にも地域経営に「部分責任」を持たせるべきでは？
  - 借家契約時に，エリアマネジメント会社への出資・債券の購入をセットに
  - 地域の維持に貢献すれば，債券価格の上昇につながる？
- 不動産鑑定士の方々も「借家」を再認識を！

コンパクトシティ政策


●外延的拡大型
下水道，その他公共施設）
自然環境の破壊
拡大
拡大
拡大
拡大
拠点
拠点
拠点
拠点
都心
市街地
軌道系交通機関が利用できないことによる自動車利用の増大
【低密度に広がる市街地】
市街地の拡大
拠点
都心
拠点
●軌道系交通機関を中心とした集約型
土地の有効利用
緑地
緑地
既存の基盤施設の有効利用
まとまった緑地の保全
拠点
拠点
拠点
拠点
都心
軌道系交通機関
沿線開発型による軌道系交通機関を中心とする土地の有効利用
軌道系交通機関による移動
緑地
緑地
【軌道系交通機関を中心としたまとまりのある市街地
土地の有効利用
拠点
都心
拠点

コンパクトシティー政策への疑問

- 「機能集約型市街地形成」の名の下に
  - 郊外部での生活がしんどくなった高齢者
  - 郊外の住宅を売り抜かせ、
  - 都心に新しいマンションを建てさせる
- 早い者勝ちで将来のない政策
  - まもなく郊外で住宅が余る（仙台のストックは良好）
  - 都心のマンションも，次の世代には余る
  - 負の遺産を次世代に残すような政策
- ストックを増やさずに地域に次の世代を呼び込むことが最も重要

「量的拡大」からの脱却を

今後人口、経済が量的に縮小することは必至

全国や他の町に比べて縮小のペースは遅い

他地域や国の様子を見て、ゆっくり対応できる

「量的不足」への対応に追われる時代は終了

真に大事なものを守ることができる時代

歴史や文化、愛郷心やコミュニティー

既存ストックを活用した「一人当たりの充実」を

全体量を増やさずにやりくりする工夫を！

おわり

ご清聴ありがとうございました。

奥村　誠
mokmr@strep.main.jp
mokmr@tohoku.ac.jp
東北大学災害科学国際研究所
東北大学大学院工学研究科土木工学専攻