

# 持続可能なまちづくりへ

～『泉パークタウン』に見るタウンマネジメント～

三菱地所(株)は、  
1890年から東京丸の内地区に  
近代的なビジネスセンターの整備を  
進めていましたが、まちづくりの経験と知識を  
ニュータウンの開発にも活かすべく、  
1969年に、杜の都、仙台市の郊外で  
民間単独1社では国内最大規模のプロジェクト  
「泉パークタウン」の開発に着手しました。  
都市の住宅難に対応し、  
各地で多くの新興住宅団地の開発が  
進んでいましたが、  
泉パークタウン開発においては、  
単なる郊外のベッドタウンではなく、  
広大な計画地に一定の開発コンセプトのもと、  
将来に向けて持続可能なまちづくりを  
行うことをめざしました。

## 開発概要

### 都市機能が調和した 複合型のまちづくり

泉パークタウンはJR仙台駅の北西約10kmに位置し、東西約6km、南北約3km、計画面積1,074ha、計画世帯数13,363戸、計画人口約5万人という大規模ニュータウンです。

街は6つの住区とインダストリアルパーク、スポーツレクリエーション、タウンセンターのゾーンで構成されており、まちづくりのコンセプトを“住む、働く、憩う、学ぶ・集う・楽しむ”とし、街の各ゾーンの複合的な機能を表すとともに、各ゾーンが関連し、住み続けるための機能がバランスよく調和することをめざしています。

### 安全や環境に配慮し、 景観に優れたまちづくり

ゾーニングと関連して、街の骨格である道路や公園・緑地などの都市基盤の計画にも特に配慮しています。

交通量が多くなる街の中央部と周囲部は都市計画道

■ 泉パークタウンのゾーニング







路網で周辺地域への交通をよりスムーズとし、住区内の区画道路は原則T字交差で交通安全に留意しています。

また、工業・流通ゾーンと住居ゾーンの緩衝帯としてスポーツ・レクリエーションゾーン(ゴルフ場など)を配置し、幹線道路の両側にも緑地帯を設けて住環境の保全に努め、住居ゾーンの近隣公園は水辺や周辺の自然林と一体に計画し、自然環境の保全に配慮しています。

さらに、宅地の生垣設置、既存擁壁の改造制限、建築壁面線後退など「建築協定」(現在は地区計画制度に移行)で定め、緑豊かで景観に優れた街並みが将来にわたって持続されるような仕組みの整備も行い、1998年に泉パークタウンは都市景観100選に選ばれました。

## 継続的なまちづくり

泉パークタウンは事業着手から39年が経過し、全体の86%の造成を終え、高森、寺岡、桂、紫山(分譲中)地区に約8,700世帯、約25,000人の方が居住され、インダストリアルパークに電子機器メーカーなど60社が進出し、多数の方が就労していますが、現在も時代のニーズに適合しながら、継続的なまちづくりが進んでいます。

1990年には21世紀プラザ研究センターがタウンセンターに立地し、1995年にはコンベンション機能などを受け持つ仙台ロイヤルパークホテルの整備で街に「集う」機能を加えました。また、近年は県立図書館の開館、仙台白百合学園、宮城大学、仙台保健福祉学校などの開校で「学ぶ」機能が充実しています。さらに、2008年秋にはタウンセンターにショッピングモールを整備し「集い、楽しむ」機能がさらに高まります。



## 住みやすい環境の維持に配慮しつつ、街の活性化も考え開発を進めています。



東北支店 次長  
大森 浩

1990年から9年間と、2004年から泉パークタウンの開発に携わっています。このまちづくりで最も強く感じるのは規模の大きさもさることながら、道路計画や各ゾーンの配置など当初のマスタープランが先見性に富み、今でもこのマスタープランをベースとし、時代の変化に対応しながら開発を進めていることです。現在、タウンセンターにショッピングセンターを整備していますが、環境を守りつつも、賑わいのある街とするため、これらの商業施設の開業がよい形で街の活性化につながることを期待しています。

## まちづくりの主役は、街にお住まいの方たち。それを常に意識して仕事に取り組んでいます。



東北支店 開発課 課長代理  
丸山 泰史

泉パークタウンの開発に携わって4年経ち、まちづくりの主役は事業者ではなく、街にお住まいの方たちであることを意識しつつ、事業者が行うべきことを考えています。例えば、少子高齢化は住まわれている方の問題でなく、ライフスタイルに対応していない街のインフラ(交通手段など)が問題であり、その対策はまちづくり事業者が取り組むべき課題であると考えています。





「ひまわり倶楽部」などサービスの充実  
この街の暮らしやすさを感じています。

泉区寺岡在住  
小倉さまご夫妻



知人の薦めもあって、1985年に仙台市街から泉パークタウンの今の家に移りました。勤め先から遠くなったこともあり、以前は交通の便で不便を感じたこともありました。同じ街の一員として退職した今は周辺環境も良く、暮らしやすさの方が強くなりました。同じ街の一員としてタウン内の商店とお付き合いを深めれば、商品の配達などにも気軽に対応してもらえるところも便利さにつながっています。また私たちは「ひまわり倶楽部」も利用していますが、こうした誰もが使いやすいサービスを用意している点も、この街に住む満足を高めているのではないのでしょうか。



<泉パークタウンサービス>街の入口に立つ泉パークタウンサービス本社。30年以上にわたってタウン内にお住まいの方や事業所などのお客さまに各種サービスを提供しながら、タウンサービス事業のノウハウを蓄積してきた。



## タウンサービス

### ●タウンサービスなどの事業活動

泉パークタウンの分譲開始に先立ち、1975年に街づくりの総合的な支援を行う(株)泉パークタウンサービスを設立し、さまざまなケアサービス事業をとおして街づくりを支援しています。(株)泉パークタウンサービスでは現在、種々のタウンサービス業務を行っています。当初はグリーンケアサービス(外構、植栽の整備、維持管理など)やハウスケアサービス(住宅の建築、改修、営繕、インテリア

など)で住宅の改善や街の緑化、美化促進支援を主な業務としていましたが、街の人口が増え、お住まいの方たちのさまざまなニーズに対応して、ファミリーケア(保険代理業、不動産業、旅行業等)などのソフト系の業務が充実してきました。

近年、街にご高齢の方が増え、ご高齢の方の要望に応えた住宅の小修繕などを年会費制で行う「ひまわり倶楽部」事業を進め、住民の方のニーズに対応したタウンサービス事業の展開に努めています。

また、1992年にはスポーツ・レクリエーションゾーン

特集



主役である  
お住まいの方たちへの  
サポートが使命。

(株)泉パークタウンサービス  
取締役社長  
小椋 正博

お住まいの方々が増え、街が一定の形を成すまでの間には、地域のコミュニティを形成する上で私たちが先頭に立って動かなければならない時期もありました。今は完全にお住まいの方たちが主役となっており、私たちの役割はその活動をお手伝いすることだと認識しています。この街に住んでいることを誇りに思い、生き甲斐に感じていただくことが私たちの使命であり、そのために常に提供するサービス幅を広げ質を高めていきたいと考えています。

あらゆる世代にとって  
魅力ある街に。

(株)泉パークタウンサービス  
建設営業部 副部長  
高橋 修



泉パークタウンの高齢化率はまだ低い方なのですが、高齢者向けのサービス事業「ひまわり倶楽部」を立ち上げました。将来、高齢者の方が増えてもニーズに即したサービスが提供できるよう、サービスの質を高めながら、運営を行っています。また、最近はグループ全体でパークタウンのブランド力の再構築にも取り組んでおり、これからもあらゆる世代にとって魅力のある街にしていきたいと思っています。



独立した子供たちも  
近隣に住み  
泉タウンパークが今は  
ふる里になりました。

泉区高森在住  
飯田さまご夫妻とご長女



緑の多さと道路の広さに魅力を感じ、何回も抽選に落ち続けた末ようやく今の家を  
手に入れました。ご近所は私たちより若い家庭が多く、最初はお付き合いに不安を感  
じましたが、気軽な方たちばかりで不安はすぐに解消されました。医療施設も街に多  
く安心です。娘の子供がタウン内の幼稚園に通っていた頃は、そのお友達やお母さん  
方がこの家に集まることも多く、本当に賑やかで楽しかったですね。長男もこの街の  
ホテルで結婚式を挙げ、紫山に新居を構えており、泉パークタウンは私たち一家にとっ  
て今では大切なふる里になっています。



<植栽帯> 柱、紫山地区では街にお住まいの方  
たちが敷地の道路沿いに50cm幅で低木を植えてい  
る。街にお住まいの方たちが街並みの美観向上に  
参加する仕組みの1つで、管理組合により維持され  
ている。



のゴルフクラブやテニスクラブなどのスポーツ施設を運  
営する「(株)メックアーバンリゾート東北」を設立し、スポー  
ツ事業の活動をととしてお住まいの方たちの健康増進に  
寄与しています。

●まちづくりのためのコミュニティ活動

泉パークタウンは成熟期を迎え、まちづくりの主役は  
事業者からお住まいの方たちへと移行しています。

まちづくりは、街並み景観の保全、宅地の緑の維持な  
ど、お住まいの方たちの取り組みに依るところも多く、よ

いまちづくりには、事業者だけでなく、お住まいの方たち  
にも街への想いを深めていただき、よい地域コミュニティ  
が成熟することが大切です。

三菱地所(株)やタウンサービス会社では街にお住まい  
の方たちとともに、夏祭りや各種イベントなど、さまざま  
な催しを通して、街への想いをより深めていただくための  
活動を行ってきました。

これからも、街にお住まいの方たちとよいコミュニケー  
ションを行っていくことが重要と考えています。

特  
集



地域の社交場であるとともに、  
若々しいまちづくりにも  
貢献していきます。

(株)メックアーバンリゾート東北  
取締役社長  
蒲沢 幹雄



泉パークタウンの北東側に位置するスポーツ・レクリエーションゾ  
ーンは、泉タウンパークのコンセプトである「憩う」の具現化とともに、  
住宅地と工業・流通ゾーンとの間の緩衝帯、豊かな緑を維持する緑  
地帯、タウン内はもとより仙台市地域の社交場と、さまざまな機能  
を担って設けられました。

当社はその中でも中心的な施設となっている「泉パークタウンゴルフ  
倶楽部」「泉パークタウンテニスクラブ」およびフットサルコートの運営  
を行っています。ゴルフ倶楽部は仙台近郊までを含めた広域、テニス  
はパークタウン内の方々の社交場としての利用を主眼に置いており、  
共にこの街にふさわしい質の高いレッスンやサービスの提供に気を

配ってきました。

また、若々しさや活気あるまちづくりに寄与できる施設であることも  
認識しており、近年は子供たちを対象としたイベントを開催したり、  
「泉ジュニアゴルフ塾」という塾を設けて無料のゴルフレッスンや、マ  
ナー、社会全般の講義などを行い、子供たちの健全な成長に役立て  
るような取り組みも始めています。

さらに今後は高齢者への対応も大きなテーマで、スポーツ施設として  
の特色を活かし、健康維持のノウハウ提供なども行っていきたいと  
考えています。