

## 平成22年度 商店街活性化支援プログラム事業 報告書

**地域** : 仙台サンモール一番町商店街  
**支援機関（事業受託者）** : まちなか再生法人  
 仙台エリアマーク事業協同組合

仙台

### I. はじめに

#### 1. 地域の概要

##### (1) 仙台市の概要

仙台市は、県庁所在地で、かつ政令指定都市でもあり、東北地方の中で最も人口の多い市である。周囲には広瀬川や青葉山などの自然があり、大学や専門学校が多く、ジャズフェスティバルなど音楽の催しも盛んである。産業は第3次産業の占める割合が高い。また、仙台都市圏では人口・物販・職場の郊外化が進行し、現在は無秩序な市街化を抑制する方向でまちづくりが進められている。市の中心部は南東北における物販・サービス業などの中心地となっており、一番町と仙台駅周辺の2つの中心部商業地に大規模小売店舗が点在しているが、近年はショッピングモールやアウトレットモールなどの郊外への立地が急増し、中心部商店街に大きな影響を与えている。

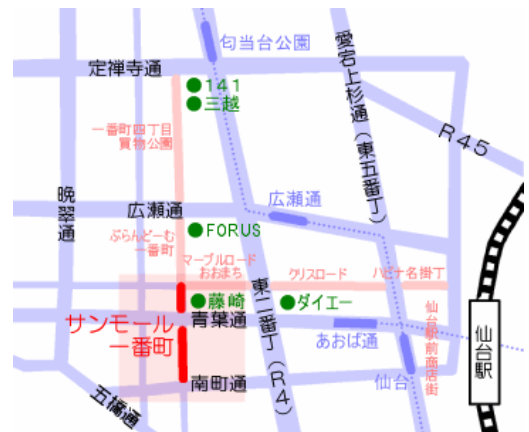


##### (2) 中心部商店街の状況

仙台駅西口は、商業施設が仙台駅周辺エリアに集積する傾向を強めている。しかし、平成11年度から20年度にかけて、中心部商店街を訪れ、買い物をする人が減少しており、郊外のショッピングモールでまとめて買い物をし、一日を過ごすライフスタイルが増えている。

##### (3) サンモール一番町商店街の概要

サンモール一番町商店街は、仙台駅西口から青葉通りを900mほど直進したあたり、一番町通りの南側に位置し、さらに南には東北大学、東北学院大学などのキャンパスが立地している。かつては店舗と映画館が並び、個性と特色のある横丁が隣接するなど、都心の商業機能と文化的な雰囲気マッチした商店街であった。



#### 2. 地域の要望や現状の問題点

サンモール一番町商店街は、大学の一部機能の郊外移転や、まちの中心的な商業施設や映画館の廃業・移転などに伴い、歩行者数が大きく減少し、空洞化が懸念される状況である。さらにアーケードの老朽化による維持管理費の増加、店舗数や組合員数の減少などによる集客力の低下が課題となっている。また、平成27年度開業予定の地下鉄東西線の乗降客を取り込むとともに、（仮称）一番町駅の上部の利活用として進められている「一番町二丁目四番地区市街地再開発事業」と連動し、買い物客を吸引できるような魅力ある商店街づくりが必須である。近接地に位置する「仙台トラストシティ」の集客効果を利活用した活性化策も望まれている。

## Ⅱ. 事業内容

### 1. 実行性のある活性化計画づくりに向けた調査

サンモール一番町商店街が位置づけられている上位・関連計画を整理して、通行量とイベントについての調査を行った。また、地域住民の要望を把握するためのマーケティング調査、商店街関係者の意向を把握するためのアンケート調査、アーケード老朽化についての実態調査も行い、その結果に基づいて、取り組むべきポイントを整理した。

#### (1) サンモール一番町商店街の現状調査・分析

##### ① 上位・関連計画を把握し、商店街の位置づけを整理する

・「仙台市基本構想・基本計画」

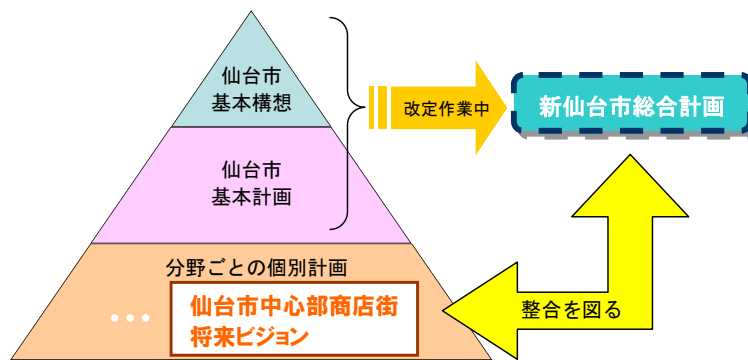
東北の商業の中心である中心部商店街は、地下鉄東西線の開業を見据え、情報発信や観光とのタイアップ、イベントとの連携などを支援し、集客力の向上を図る。

・「仙台市中心部商店街将来ビジョン」

中心部商店街は、将来ビジョンを策定し、カルチャーのまちとして魅力を高め、集客力の向上を図る。

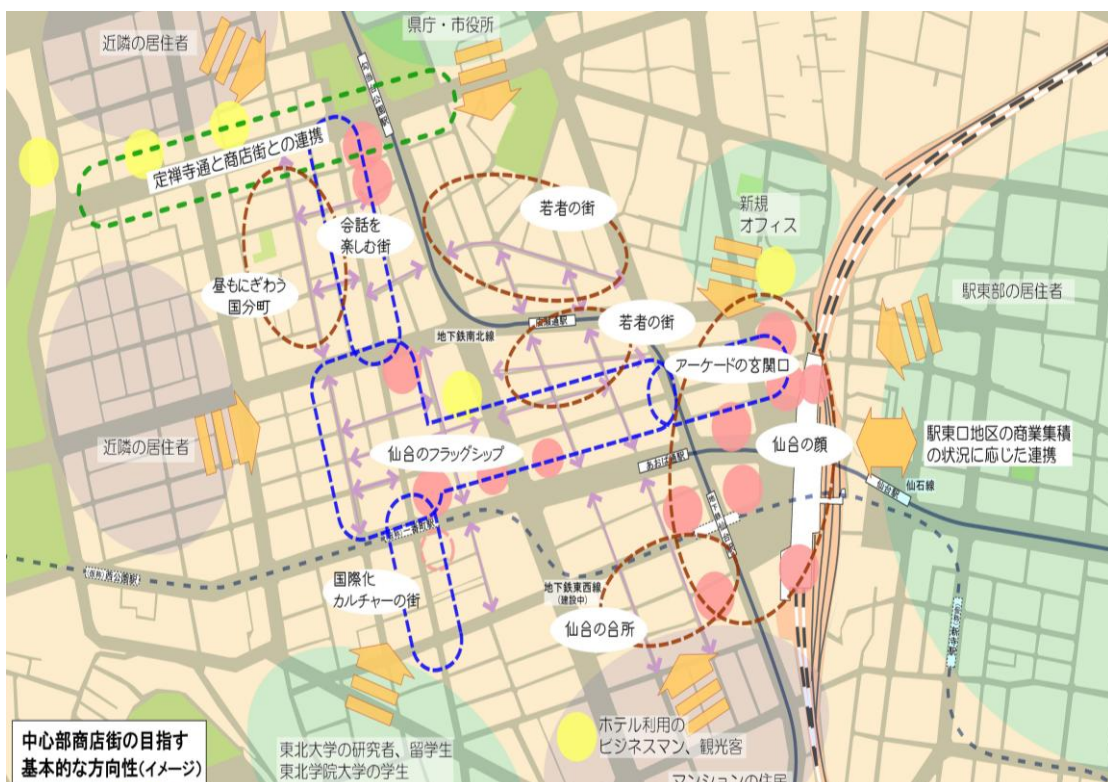
・「サンモール一番町商店街アクションプラン」

「都市計画の都市再生緊急整備地域」などの計画からも、サンモール一番町商店街の位置づけを整理した。



中心部商店街の目指す基本的な方向性（イメージ）

出典：仙台市中心部商店街将来ビジョン



## ② 歩行者通行量調査

仙台市内中心部商店街の通行量調査（仙台市）の推移や、いろは横丁前の通行量調査のデータによりサンモール一番町商店街の来街者動態を把握した。

## ③ アーケード老朽化調査

アーケードの実態的な老朽具合について、現地調査を行って把握し、建築企画設計に反映した。

## ④ イベントスケジュール調査

年間のイベントスケジュールをまとめ、計画づくりに反映した。

### 取り組むべきポイント

#### ① 目指す方向性を踏まえた活性化計画づくりに取り組む

上位・関連計画では、地下鉄東西線の開業を見据え、情報発信やイベントとの連携などを支援し、カルチャーの街として発展していくことをサンモール一番町商店街の目指す方向性と位置づけている。それを踏まえて活性化計画づくりへの取り組みが必要である。

#### ② 滞留時間を長時間化するための工夫をする

各調査地点の歩行者通行量は、10年前と比較すると大きく減少している。このため、通過交通を多くするだけでなく、滞留時間を長時間化するための新たな切り口や、他商店街と役割分担した取り組みを検討する必要がある。

#### ③ 改修工事を行い、安全で魅力あるアーケードづくりをする

劣化したトップライトのふき替え、腐食が進む平屋根の改修、錆びた鉄骨部の塗装、入口ゲートの改修、故障したからくり時計の撤去、消防設備の改修などアーケードの改修工事に取り組む必要がある。

#### ④ イベントを見直して集客力の向上を図る

サンモール一番町商店街では商店街主催イベントが9つ、せんだいマルシェ・ジャポンなどの受け入れイベントが5つある。しかし、仙台七夕まつりなどの主催イベントの集客が落ち込んでおり、既存イベントを見直し、集客力の向上を図る必要がある。大学や市民との連携によるイベントの再構築などの取り組みも必要である。

## (2) 地域住民へのマーケティングリサーチ

地域住民の普段の買い物状況、サンモール一番町商店街の利用状況、施設・設備やイベント・サービスに対する評価、将来への期待についての意見・意向などを把握し、商店街の活性化に必要な基礎資料を得るためのリサーチを行い、今後のまちづくりに求められる買い手のニーズを顧客満足度指標分析により把握した。

※宮城県内の約3万3千人の登録消費者の中から、仙台市内および近郊の居住者に対して、インターネットでアンケート調査を行った。

### 取り組むべきポイント

（サービスやイベントなどについて）

#### ① 商店街の利用促進のための工夫をする

「買い物ポイントカードの共通化」、「パソコンで見られるホームページ」、「商品購入で駐車場が数時間無料」など、商店街を利用しやすくするサービスや商店街情報の発信に取り組む必要がある。

#### ② 地域性を活かしたイベントを開催する

「昭和レトロな横丁と連動した企画や催し」、「朝市や夕市の開催」、「商店街が一体となった企画や売り出し」、「野菜など地元産品の販売（地産地消への取り組み）」、「マルシェのようなオープンマーケット」など地域性をふんだんに取り入れた、イベントの取り組みが必要である。

#### ③ その他の提案

「朝早くからオープンするなど営業時間の延長」、「サンモールの情報発信やリーフレット・マップ等の発行」、「周辺の店舗案内や見どころなどの情報収集ができる観光案内スペース」など、営業時間やツールに対する意見もある。



### (施設や設備について)

#### ① 緑と憩いのスペースを設置する

「ベンチなど無料の休憩スペース」、「オープンカフェなどゆったりとした有料の休憩スペース」、「太陽光がふりそそぐ透明度の高いアーケード屋根」、「店舗やイベントがわかる案内看板」、「アーケード内に緑あふれる植栽や花」など設置から20年以上が経過したアーケードの、老朽化に対する要望が高く、取り組みが必要である。

#### ② コミュニティスペースを設置する

「子育てママが集まれるスペース」、「子供が楽しめるスペース」、「異業種や異世代がコミュニケーションできるスペース」、「高齢者が楽しめるスペース」など既存マーケットのリピーター化のためにも、コミュニティスペースはきわめて重要度の高い改善施策であり、具体的な取り組みが必要である。

#### ③ コミュニティスペースやアーケードの利活用

「音楽祭などが開催できるイベントスペース」、「写真やアート等が展示できるスペース」など広く集客交流を図れる多目的施設の設置や、コミュニティスペースを単なるくつろぎの場に留めない施設の利活用方法として、スクール等のカルチャーコンテンツ化が有望となっている。ただし、アーケードの利活用には道路の占用などの規制があるため、この規制を緩和する総合特区の可能性について取り組む必要がある。

### (3) サンモール一番町商店街関係者の意向

このアンケート調査は、これまでの施策の展開や現在のサンモール一番町商店街に対する評価、また、将来への期待や土地利用のあり方について、事業者、イベント開催者などの意見・意向を把握し、今後の活性化およびまちづくりに反映させることを目的として実施した。

※売り手側の関係者を対象に記名によるアンケート調査（郵送配布直接回収方式）を行った。具体的な設問を用意し、整備に向けての方向性を評価・分析した。また大規模な建替え計画が必要な場合は、直接関係者へヒアリングを行った。

#### 取り組むべきポイント

#### ① 文化交流拠点としての商店街を目指す

将来目指すべき商店街の姿については、「地下鉄東西線の（仮称）一番町駅開業に向け、誰もが楽しめる文化交流拠点としての商店街」が最も高くなっている。これを基本コンセプトとして計画に反映し、取り組んでいく。

#### ② アーケードで行うサービスやイベントを工夫する

アーケードに特にあったらいいと思うサービスやイベントは、「昭和レトロな文化横丁や呑み参（いろは）横丁との連携強化」、「空き店舗を短期間貸し出しチャレンジショップ・カフェとして活用」、「マルシェ・ジャポンとの連携強化」などが挙がっており、取り組みを検討する必要がある。

#### ③ 魅力的な施設を設置する

アーケードに特にあったらいいと思う施設や設備は、「オープンカフェなどゆったりとした有料の休憩スペース」、「太陽光がふりそそぐ透明度の高いアーケード屋根」などが挙がっており、取り組みを検討する必要がある。

※特に青字については、消費者と事業者の両者ともにニーズの高いポイントとなっている。

### (4) 地域の要望

サンモール一番町商店街周辺にはマンションが多く点在する。これらの居住者や買物客、周辺オフィス就労者、地下鉄利用者などに一定の需要が見込まれる子育て支援サービスとして、空き店舗を活用した乳幼児の託児施設や一時預かり機能を持つ子育て支援施設の要望書が、一番町二丁目四番地区市街地再開発準備組合より仙台市に提出されている。

## 2. 活動・取り組みの報告

### (1) まちづくりワークショップによる実施計画の検討

サンモール一番町商店街振興組合の理事、東北学院大学教養学部地域構想学科教授と学生さん、仙台市の地域産業支援課の皆さん、仙台エリアマーク事業協同組合スタッフが一堂に会し、マーケティングやアンケート調査結果から見てきた課題、まちづくりの方向性を報告した。また、ワークショップにより、新たな実施施策のアイデアの書き出し、実施事業を絞り込み、優先順位を検討した。



### (2) 総合特区の可能性検討

まちへの滞留性を高める仕掛けとなるオープンマーケット、チャレンジカフェ等を地域住民は求めている。そこで規制を緩和する総合特区の可能性について検討した。

#### ⇒ 総合特区の可能性について

本件のような道路使用をメインとした特区を取得している地域は存在しない。また、道路交通法における道路使用許可に関する規制緩和・認定条件緩和を目的とした特区取得は、前例どころか類似事例さえもないため、関係機関とかなり深いレベルでの調整が必要である（国会において総合特区法案が通過すれば、5月～6月に提案を募集し、7月に地域指定される予定となっている）。

### (3) アーケードに関わる建築企画設計

#### [アーケードの整備イメージ]

アーケード整備を行うにあたり、根拠となる資料を作成するため、実態調査により改装箇所を把握した。また、サンモール一番町ふれあいビレッジ事業のコンセプトをもとに、ファサードのデザインイメージを検討した。

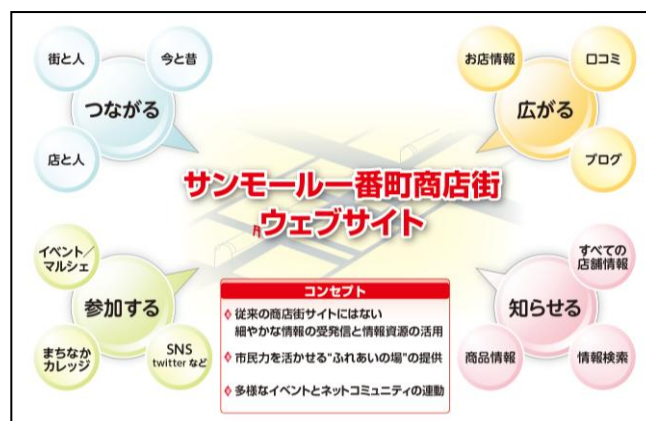


#### [アーケード改修工事の概算]

各種工事、さらに仮設足場・安全管理費及び諸経費を積み上げて、アーケード改修の概算工事費を見積もった。

### (4) ウェブサイトのコンセプトと構成イメージ

地域住民へのネットリサーチによれば、「パソコンで見られるホームページ」や「サンモールの情報発信やリーフレット・マップ等の発行」の要望が多い。そこで、ブログやツイッター機能などに対応したポータルサイトの制作によるサンモール一番町商店街のイベント情報の発信や、サンモール一番町周辺エリア全体のわかりやすいガイドマップの制作を検討した。



## (5) 先進地視察

事例研究として、サンモール一番町商店街と同様の活性化に取り組み、何らかの結果を出している他県の商店街事例視察を2回実施した。

### 第1回目

浅草・新仲見世商店街・・・アーケード架け替え工事見学

巢鴨・巢鴨駅前商店街・・・ソーラーパネル設置についてレクチャーを受ける

吉祥寺・ダイヤ街商店街・・・アーケード架け替えと活性化についてレクチャーを受ける

中野、新小岩の商店街・・・アーケードやサインの視察

### 第2回目

山形県の七日町商店街・・・施設見学と活性化の工夫についてレクチャーを受ける



## (6) 勉強会およびまちづくり事業計画発表会の開催

### 第1回目

NPO法人素材広場理事長と同事務センターのスタッフを招き、「地産地消型商店街の可能性」をテーマにした事業戦略の講義を受ける。NPO法人設立の地域背景、会津若松での活動の黎明期からの苦労話やコンセプト、事業スキームなどについてお話いただいた。

### 第2回目

2月開催のまちづくり会議の前に東北学院大学教養学部地域構想学科教授を招き、「商店街のにぎわいづくり」をテーマにした講義を受ける。仙台市中心部やサンモール一番町商店街のまちづくりについて、新しい切り口からお話いただいた。



## (7) まちづくり会議の開催と関係者間の合意形成

サンモール一番町商店街を中心に支援機関が運営を行い、仙台市の情報提供・助言をもらいながら、さまざまな課題を解決し、合意形成を図るまちづくり会議を組織。計13回（理事を含む全体会議3回と事務局会議10回）の協議を行い、合意形成を図った。

## (8) ヒアリング調査

事業連携の可能性のある関係者（6者）へサンモール一番町まちづくり事業概要の説明とヒアリングを行い、事業協力を要請したところ、5者から協力を得られることとなった。

## (9) 地域商店街活性化法に基づく計画認定作業

地域商店街活性化法の計画認定を取得し、ソフト事業やアーケード整備を行うための助成事業（中小商業活力向上事業）に申込みができるよう、仙台市（経済局地域産業支援課）の指導を受けながら、東北経済産業局と事前協議を行い、平成23年2月に地域商店街活性化法に基づく商店街活性化事業計画の申請書を提出した。また、平成23年度中小商業活力向上事業（第1次募集）に申請書を提出するための作業を行った。

## (10) 事業のコンセプト

以上の活動を踏まえ、サンモール一番町商店街がおかれている現状、地理的・歴史的条件を利活用して、アーケード改修事業などのハードとマチナカカレッジ事業などのソフトが、相乗効果をもたらすように連携。人々が集い、市民力を活かした商店街を創出し、集客力・販売力アップを目指すこととなった。

## Ⅲ. 事業の振り返り

### 1. 成果

#### (1) 関係者間の合意形成と

##### ..... 次年度の円滑な事業実行 .....

サンモール一番町商店街臨時総会において、「サンモール一番町商店街活性化事業計画（案）および当該計画の認定申請並びに平成23年度実施事業の中小商業活力向上事業申請」について商店街の承認を得て、関係者間の合意形成を図ることができた。

#### (2) 地域商店街活性化法に基づく

##### ..... 商店街活性化事業計画を作成 .....

事業計画の合意形成と同時並行で、仙台市及び東北経済産業局と事前協議を行った。この協議を経て、商店街活性化事業計画を作成し、平成22年2月に申請書を提出した。

#### (3) 事業広報（パブリシティ）による

##### ..... 地域への情報発信 .....

河北新報社、日本経済新聞社、宮城テレビ、仙台経済界の取材を受け、報道された。

#### (4) まちづくり会議、勉強会、視察の開催

まちづくり会議（13回）、勉強会（2回）、視察（2回）、ワーキング会議（20回）、その他関係者間との協議（13回）を計50回開催し、協議をすることで関係者の合意による計画づくりを行うことができた。



### 2. 新たな課題とその対策

特に新たな課題は発生していないが、今後の円滑な事業実施に向けて、さらなる関係者間の合意形成が必要と考えている。今後も継続して協議を続け、コンセンサスを深めていく予定である。

### 3. 事業における各役割

#### (1) 支援機関

まちなか再生支援法人仙台エリアマーク事業協同組合は、支援機関として関係者間のコンセンサスを図った。さらに、実行性を担保した活性化プログラムを地域商店街活性化法の認定を視野に入れて策定・検討・申請し、地域や大学、市民との協力体制を構築した。また関係者が参加するまちづくり会議を運営し、事業全体のプロジェクトマネジメントを行った。

#### (2) 商店街

事業主体であるサンモール一番町商店街振興組合は、仙台市をはじめとした関係者や仙台エリアマーク事業協同組合と連携しながら事業を検討した。具体的には、まちづくり会議での協議、勉強会や先進地視察、まちづくりワークショップで実施計画の検討、まちづくり事業計画の発表、次年度事業の資金調達などである。これらにより、主体的に事業を推進した。

## 活性化プログラム（※平成23年2月末時点での企画・計画案）

活性化プログラムとは、全国の商店街の活性化モデルとなるような事例を創出するために、地域の課題と資源をきちんとみつめ直して、目的と目標を決定し達成するための、将来を見据えた戦略的な企画・計画案である。

### 1. 事業コンセプト

## サンモール一番町ふれあいビレッジ事業

地下鉄東西線開業に向け、誰もが楽しめる文化交流拠点、新たな仙台のコミュニケーションストリートとして、アート・デザイン、フード、カルチャーを起爆剤に仙台の未来を創る市民力が交流する商店街づくり

実施企画時に提案した事業コンセプト「地下鉄東西線（仮称）一番町駅開業に向け、誰もが楽しめる文化交流拠点としての商店街を目指す」を、ヒアリング調査・分析をふまえて、サンモール一番町商店街がおかれている現状、地理的条件、歴史的条件を利活用して『サンモール一番町ふれあいビレッジ』として再構成した。

### 2. 事業目標

#### ◆来街者数の増加

（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジを設立し、歴史ある野中神社の縁日やマルシェ・ジャポン、（仮称）サンモール一番町マチナカカレッジなど、年間を通じて日常的・非日常的なイベントや、学生や市民参加型のイベントを連続的に開催。それによりハードとソフトが相乗効果をもたらし、日々表情を変える舞台装置、地域住民のコミュニティのロビー化を図る。この効果として、5年間で通行量が11%増加することを目指す。

#### ◆空き店舗の減少

来街者数の増加や（仮称）サンモール一番町マチナカカレッジによる起業支援セミナーなどで育った“人材”が商店街に出店することにより、平成21年には5店舗あった空き店舗を、平成27年には半減することを目指す。

#### ◆アーケードの改修による安全・安心な街づくり

安全・安心、快適な歩行空間、利用しやすい商業空間として買物客や観光客らの利便性の向上を図る。また、防犯カメラの設置やLED照明の使用により省エネ効果だけでなく、夜中でも明るさを確保でき、防犯効果も期待できる。さらに大型ビジョンを設置し、広告媒体として活用することで、商店街の新たな財源を生み出すことが期待できる。

#### ◆事業効果の検証

上記事業の効果については、買い物モニターなどによる個店の評価や、イベントごとの来街者数調査などを行い、検証する。さらに（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジ実行委員会において評価・検証し、必要に応じて毎年見直しを行いながら、改善・向上に向けて取り組んでいく。



### 3. 事業内容

#### ◆（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジの設立

##### ①まちづくりを担う若手商業者の参入促進・育成

仙台市中心部商店街将来ビジョンにおけるカルチャーの街として、国際化対応、東北6県の大学のランチオフィスや専門学校などの集積、個性のある飲食店、周辺住民への食材提供、地産地消、チャレンジショップなどが位置づけられていることをベースとして、今後の商店街運営・まちづくりを担う若手商業者の参入促進・育成を図る。

##### ②（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジ設立

異業種・異世代との交流、子育て支援、高齢者、コミュニティなど「人で地域をつなぐ」知恵の交流機能（仙台の中心市街地の新しいコミュニティストリート）として、（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジをサンモール一番町商店街振興組合が主体となって設立する。

##### ③実行委員会の立ち上げ

（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジ実行委員会を商店街が主体となって立ち上げ、事業を実施する。事業実施に向けたコンセンサスの形成から企画調査、市民や学生参加によるまちづくりサポーターの募集など、循環文化型のまちづくりをトータルプロデュースする。

#### ▼（仮称）サンモール一番町ふれあいビレッジの事業概念



#### ◆（仮称）サンモール一番町マチナカカレッジ

実行委員会を中心に（仮称）サンモール一番町マチナカカレッジを立ち上げ、1年目は東北工業大学一番町ロビー、2年目からは、サンモール一番町商店街の空き店舗を活用して運営していく。

### ◆イベントの実施

(仮称) サンモール一番町マチナカカレッジ、いろは横丁や文化横丁、マルシェ・ジャポンとのコラボレーションにより、新たな企画を加えながら、情報発信力の高いイベントを実行委員会が主体となって実施する。

また、「ベンチなどの無料の休憩スペース」や「オープンカフェなどゆったりとした有料の休憩スペース」への要望に応じ、オープンカフェエリアをイベント時に設置し、社会的実験を行う。

### ◆情報発信機能の強化

サンモール一番町商店街周辺エリアを含めたイベント情報などを発信する、ポータルサイトおよびガイドマップを作成する。

### ◆空き店舗の活用

サンモール一番町商店街は、仙台市中心部商店街将来ビジョンにおいてカルチャーの街としての方向性が示されている。また文化交流の拠点としても位置づけられているため、平日と休日、朝・昼・夜で変化する二期三毛作店として、空き店舗の活用事業を行う。

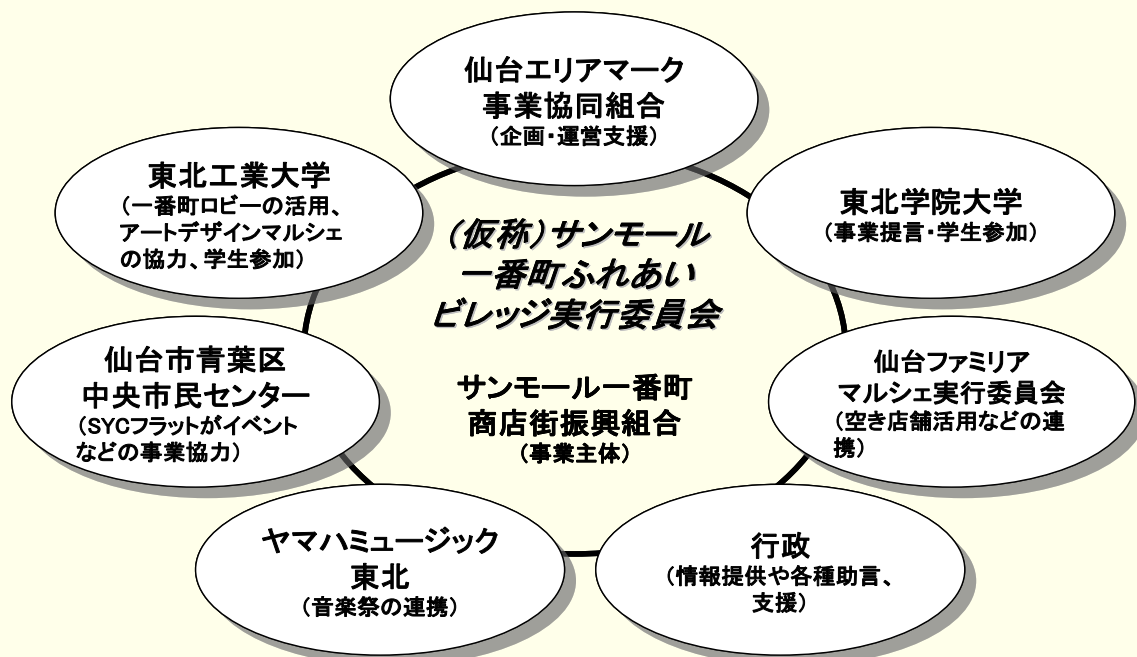
### ◆アーケードの改修

老朽化が進むアーケードについては、安全・安心の観点から、早期に改修事業に着手する必要がある。中央通りから南町通りの間、全長242m(幅員15m)の老朽化が進む既設アーケードを改修し、全面リニューアルする。

### ◆コミュニティ施設の設置

サンモール一番町商店街周辺は、近年マンションが多く点在し、まちなか居住者が増加する傾向にある。これらの居住者や買物客、周辺オフィス就労者、地下鉄利用者などに一定の需要が見込まれるコミュニケーションスペースとして、乳幼児の託児施設や一時預かり機能のある子育て支援施設を設置する。

## 4. 事業体制



## 5. 実施計画とスケジュール

実施スケジュール					
実施事業	実施時期				
	平成 23年	平成 24年	平成 25年	平成 26年	平成 27年 地下鉄開業
(仮称) サンモール一番町ふれあいビレッジの設立					
(仮称) サンモール一番町ふれあいビレッジ 実行委員会の運営	→				
(仮称) サンモール一番町マチナカカレッジ の運営	→				
イベントの実施					
野中神社の伝説イベント	→				
オープンカフェ仙臺酒の駅/御酒屋又五郎	→				
年末年始合同販促イベントの開催	→				
マチナカフリーマーケット		→			
アート・デザインマルシェなどによるマル シェのバージョンアップ		→			
(仮称) サンモール一番町ふれあいビレッジ まちびらきイベント			→		
地下鉄東西線開業記念イベント					→
情報受発信事業	→				
空き店舗の活用事業		→			
アーケードの改修			→		
コミュニティ施設の設置				→	