

事例番号 019 民間まちづくり会社による自立型まち再生事業  
(宮城県大崎市(旧古川市)・台町商店街地区)

1. 背景

宮城県大崎市古川地区(旧古川市の地区、以下「古川地区」)は、仙台北郊の穀倉地域として、また、国道 4 号、47 号、108 号、347 号等の主要国道が交差する交通の要衝として発展してきた。市中心部近くには、東北自動車道、東北新幹線などの国土軸も集中している。



大崎市の位置 (資料:大崎市ホームページ)

古川地区の人口は 1971(昭和 46)年頃までは減少傾向であったが、新幹線開通後は拠点性が高まり一転して増加に転じ、現在でも県内トップクラスの伸び率で推移している。新幹線古川駅周辺の市街地は、1982(昭和 57)年 6 月の東北新幹線大宮・盛岡間開業を控えた 1980(昭和 55)年に陸羽東線陸前古川駅を 340 メートル移設した後に新しく開かれたまちである。

一方、古川地区は交通の要衝として道路交通の利便性が極めて高いこともあり、1985(昭和 60)年頃から郊外部、特に国道 4 号線バイパス周辺にロードサイド型店舗や大規模駐車場を備えた大型店が多数立地するようになったことから、中心市街地の客数が減少し始めた。その後、1990 年代から現在にかけて中心市街地の衰退傾向はますます顕著となり、4 店舗あった大型店の撤退が相次いだ。

古川市の中心市街地に位置する台町商店街も例外ではなく、中核的存在であった旧エンドーチェーンの大型店が撤退し、商店街の衰退傾向が顕著になってきた。このため商店街組合は市と協議して街路整備(電柱の地中化、街路灯の整備、舗装改修等)を実施したが、ハード整備だけでは客足は戻らなかった。こうした中、1996(平成 8)年に商店街の若手後継者を中心として宮城県中小企業中央会の「活路開拓ビジョン調査事業」に取り組み、それがきっかけとなって民間事業の再生手法を参考にした商店街活性化事業を模索する取り組みが始まった。



大崎市中心部（資料: 古川商工会議所ホームページ）



街路整備が行われている台町商店街（資料: 古川商工会議所ホームページ）

## 2. 目標

台町商店街の若手後継者を主要メンバーとする「活路開拓ビジョン調査事業」では、活性化の理念を、「あたたかい人間性と高い専門性を追求し、プラスアルファの幸せを共有する」、「にぎわい、満足、あったかさ、笑顔のまじわる快適空間の整備」と定めた。具体的な事業目標としては、

- ① 商店街活動のための資金創出
- ② 旧大型店空き地の再開発
- ③ 次代を担う人材育成

の3点を設定している。また商店街活性化の数値目標として、最盛期であった昭和60年前後の通行量6～7,000人/日を上回る10,000人/日の通行量達成を掲げた。

## 3. 取り組みの体制

1997(平成9)年、やる気のある若手店主の出資により「台町TMC(タウン・マネジメント・センター)株式会社」が設立された(出資者は52の個人・法人、資本金5,000万円)。民間まちづくり会社であるこの組織が中心となり、商店街活性化のための原資を生み出す自主事業を展開している。また、台町TMC株式会社は、個人施行者となって、商業施設、住宅、医療施設、カルチャー施設などの都市機能が複合した「台町地区第一種市街地再開発事業」を実施している。

## 4. 具体策

### (1) 商店街活性化の自主財源を生み出す不動産事業への取り組み

「台町TMC」は1998年に5億円の融資を受けて商店街の一角にあるプラザホテル古川(新幹線古川駅から徒歩5分と至便)の新館を建設し、それをホテル会社に賃貸する自主事業を立ち上げた。プラザホテルはもともと高稼働率であり、恒常的に満室状態が続いている優良事業であったため、新館の賃貸事業も好調に推移した。その結果、「台町TMC」は事業開始2年目から黒字を計上し、商店街活性化のための自主財源の確保が可能となった。事業開始3年目からは近接地において賃貸住宅事業も展開している。そして、「台町TMC」は当初の目的どおり、収益金の一部を商店街活性化のために活用している。

### (2) 大型店(旧エンドーチェーン)撤退跡地の再開発事業

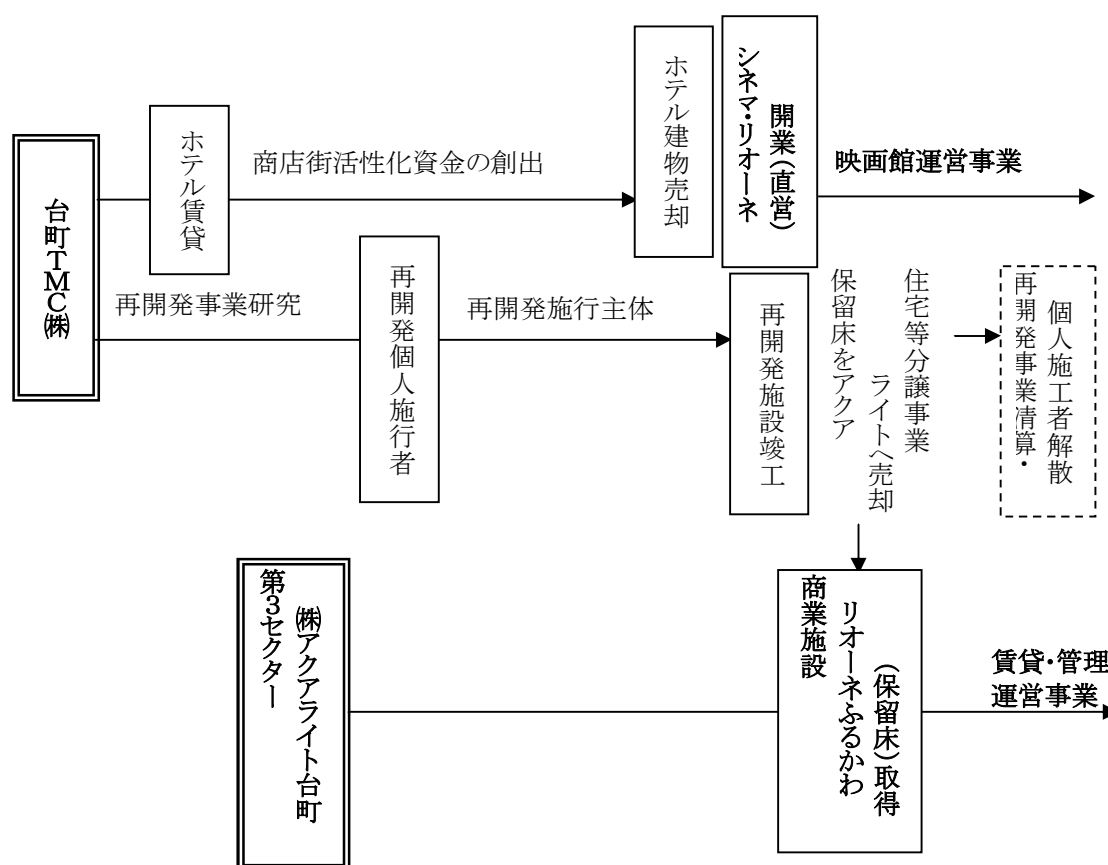
「台町TMC」は、設立当初の目標に沿い、1999年に旧古川市が策定した「古川市台町地再開発基本計画」に基づき、台町商店街にある旧エンドーチェーン跡地の再開発事業に市と協働で取り組むこととなった。そして市と協議を続けた結果、補助事業の円滑な活用を可能とするため、「台町TMC」による個人施行の第一種市街地再開発事業を選択することとなった。

商店街に賑わいを取り戻すことを目的として再開発の中核事業を検討した結果、年齢性別を問わず比較的広域からの集客が期待できるシネマコンプレックス(以下「シネコン」)事業を選定した。そして、そのシネコンをキーテナントとする商業複合棟(地上3階、駐車場約300台含む、延床面積13,000㎡)、店舗併用住宅棟(地上3階、4戸・延べ床面積540㎡)、住宅棟(地上6階、11戸・

延床面積 1,180 m<sup>2</sup>)を整備した。台町 TMC は、再開発事業への移行に当たり、映画館運営事業への参入を機に、プラザホテル賃貸事業を終了させて資産を売却している。

2002 年には、再開発ビルの商業施設を運営する主体として、古川市と商工会議所の折半出資による第 3 セクター株式会社「アクアライト台町」が設立され、「古川市中心市街地活性化基本計画」や「ふるかわ TMO 構想」などの上位計画との整合性を図りながら、事業計画が策定された。「アクアライト台町」は、まちの再生につながる魅力的な商業空間の創出とその継続的運営を行うことを目的として保留床を取得し、「リオーネふるかわ」と名付けられた商業施設のテナント事業の管理運営を担当することとなった。保留床取得費の一部として、経済産業省のリノベーション補助金 5 億 4,000 万円(初年度予算総額の 40%に相当)が交付されたことが事業実現の弾みとなった。2006 (平成 18)年 3 月、映画館のなかった宮城県・県北地区に、株式会社東急レクリエーションの事業協力のもと、「台町 TMC」が運営する『シネマ・リオーネ古川』がオープンした(ワンフロアに 6 スクリーン・1000 席超、駐車場 400 台)。

台町 TMC、アクアライト台町の事業経緯(資料:台町ティーエムシー株式会社)



官民協働で取り組んでいる台町地区市街地再開発事業は、地方都市活性化のモデルケースとして全国から注目を集めている。開業に先立ち、『みやぎ中心市街地活性化古川にぎわい特区』として、2005 年 7 月に大店立地法特区認可を受けた。これにより、届出から認可まで通常 8 ヶ月かか

るところを1ヶ月で認可が下りた。



「リオーネふるかわ」鳥瞰図

(資料:台町ティ・エム・シー株式会社ホームページ)

## 5. 特徴的手法

自主財源を確保するために設立した「台町 TMC」が成功した大きな要因は、事業実現のスピードを優先するため、有志が即断即決して不動産賃貸事業を実施したことである。これにより、商店街の活性化原資を安定的に確保することができた。その結果、行政の支援を活用しながらも、商店街の懸案事項であったエンドーチェーン跡地の再開発事業を民間まちづくり会社の自主事業として推進することができた。

## 6. 課題

「台町 TMC」は、事業内容を安定収益を生み出していたホテル賃貸事業から映画館運営事業へとシフトすることで、まちの賑わい創出に直結する事業に関わることとなったが、その下で収益を安定的に確保していくことが課題である。

(参考・引用文献)

『台町地区第一種市街地再開発事業概要』台町ティ・エム・シー株式会社

『Tao VOL.13』1999年3月30日号

台町ティ・エム・シー株式会社ホームページ

台町商店街ホームページ

古川商工会議所ホームページ

旧古川市ホームページ

大崎市ホームページ