

一番町四丁目第一 141ビル

宮城県
仙台市

組合施行 (0.91ha) 昭和62年3月工事完了

仙台を代表する商店街において 新たな商業の核を創出した再開発事業

地区選定の主旨

仙台を代表する商店街である一番町商店街の玄関口において新たな商業の核を創出した市街地再開発事業である。キーテナントを導入せず、都市型専門店のショッピングセンターとして地権者が主体となった法人による商業ビルの管理・運営を成功させたことにより、再開発による商業ビルの新たな方法を示し、ほぼ同時期に開業した地下鉄駅直結の立地の良さや、最上階の公共施設の存在もあり、仙台のランドマークとなった。そして開業の約20年後には、商業環境の変化に伴う市内他地域との競合状況を背景として、専門店形態から隣接する大手百貨店への床賃貸へと転換し、再開発の歴史における商業系再開発ビルの変遷という意味でも代表的なプロジェクトといえる。

再開発の目的と概要

当地区はJR仙台駅から北西約1.4km、仙台駅前から一番町に続くT字型商店街の北の入り口に位置しているが、戦後建てられた低層木造家屋が密集し、都市機能・防災上の課題を抱えており、また仙台駅周辺への大型店出店による商業地区の重心移動もあって、当地区の商業基盤は低下していた。

そこで、借地権者がこの問題に取り組み、隣接する百貨店「三越」をキーテナントとした再開発による建て替え計画が進められた。しかし、キーテナントの意向による計画の大幅な見直しや中断により10年が経過したため、

組合員の若手を中心に事業計画から事業資金の調達まで自ら行うこととし、キーテナント主導型から組合主導型の再開発に軌道修正した。このことが、ビルを将来にわたって管理運営する人材を育成し、また地権者の街づくりへの意欲の結集に結びついた。

当地区は、公園・文化施設・行政・業務などが交差し、幅広い年齢層・階層の人々が集まるタウンライフの交差点に位置しており、組合は単なるショッピングセンターではなく、カルチャー・婦人活動拠点・生活関連情報センター・ホール・ギャラリー・メトロターミナル・ショッピングの機能を併せ持った、新しいカルチャーコンプレックスビルとして「仙台市民のタウンフォーラム」



完成写真

というビルコンセプトを設定し、コンセプトに理解ある参加組合員を得ることができた。

ビルの運営には地権者が協力し、ビル全体のコンセプトに適合したテナント構成の中で各施設が相乗効果を生み、かつ時代のニーズに対応できる管理運営のメカニズムが不可欠であったことから、権利床、保留床は地権者が主体となったビル管理運営会社の(株)一・四・一に賃貸し、当該法人からテナントに転貸する方式を採用した。また、ビルを一体的に管理運営するため、当該法人を区分所有法に基づく管理者としてビル全体の管理運営を行うシステムとした。

事業の評価

杜の都仙台を代表する定禅寺通りのケヤキ並木や街並みに調和したビルデザインは都市のランドマークとなり、タウンライフの交差点をシンボライズしたセンターフォーラム (中央広場) とパッサージュ (自由通路) は、商店街を周囲の道路や地下鉄と結び付け、いつも人々が行き交い活気にあふれる空間となった。

ビル開業後の通行量調査では、前年比で歩行者が8割増と

なり、客層も10代から20代の若年層が大幅に増えるなど、商店街への人の流れは大きく変わっていった。また、5～6階の公共文化施設「エル・パーク仙台」の文化活動施設についても、広く一般の市民に利用されるようになった。

141ビルという新しい文化型複合施設により、市民の芸術文化・生活文化の振興と活性化が実現されたと評価できる。

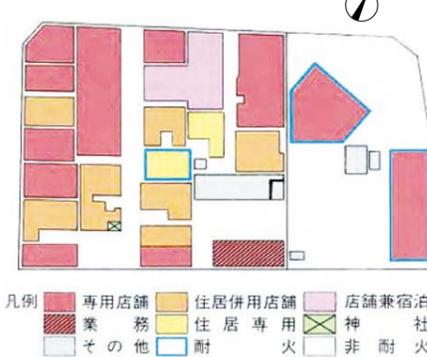


従前従後

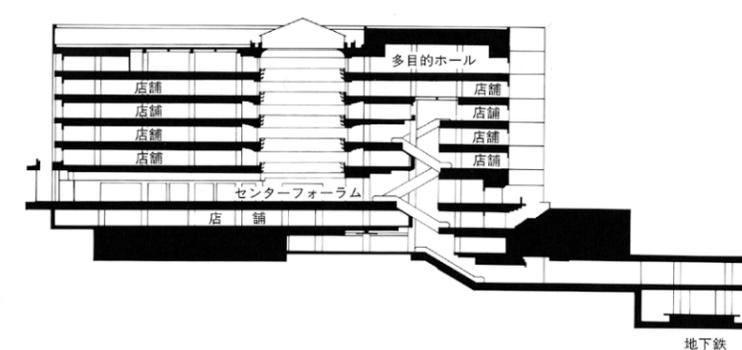


完成時外観

従前地域土地利用図



断面図



再開発後から現在までの状況

開業から約20年間、仙台を代表する商業施設として親しまれてきたが、仙台駅周辺や郊外への大型店の進出の影響により、平成3年をピークに売り上げが低下し、これに対し再開発ビルと隣接する百貨店三越の間の地上を通路で接続し、商店街全体の回遊性を向上させるなど店舗経営の改善を図ったが、売り上げに反映するに至らず、平成20年に(株)一・四・一による専門店運営を断念し、商業床を三越に賃貸し一体運営されて現在に至っている。



センターフォーラム



パッサージュ