地方都市の中心部商店街における来街者の量的・質的変化
―仙台市の事例―

Changing the Number and Characteristics of Visitors to Shopping Streets in Local Cities
―The Case of Sendai City, Japan―

柳津　英敬*
YANATSU Hidetaka*

地方都市の中心部商店街は、郊外部への大型店の進出やコロナ禍による人々の購買行動の変化等の影響を受け、厳しい状況に直面している。本研究では、仙台市中心部のアーケード街を対象とし、感染拡大前からの来街者の量的・質的変化を分析した。その結果、2024 年の歩行者通行量は 2019 年比で約 84%にとどまり、特に県内を含む東北域内からの来街者が減少していることがわかった。一方、仙台駅周辺では大規模な開発が進み、歩行者通行量が増加するなど一極集中が進行している。今後、商店街における賑わいの維持・発展のためには、買い物だけではない消費空間の形成を図るなど、社会の変化に対応した取組みが求められる。

キーワード：都市観光（urban tourism）、商店街（shopping street）、仙台（Sendai）

１．　はじめに

わが国では人口減少が進行し、その影響は様々な形で顕在化している。一方、インバウンドを含む観光需要は旺盛であり、人口減少を補完する役割として期待が高まっている。

2000 年 12 月の観光政策審議会の答申では、「いわゆる『観光』の定義については、単なる余暇活動の一環としてのみ捉えられるものではなく、より広く捉えるべきである。」とされている [3]。とりわけ都市への来訪目的は多様であり、住民も都市機能を利用することから、観光客かどうかを判別することは難しい。都市の中心部商店街はこれまでこうした来街者の消費によって支えられてきた。

しかし、地方都市の中心部商店街は、郊外部への大型店の進出やコロナ禍を経た人々の購買行動の変化等の影響を受け、厳しい状況にある。仙台市は東北地方の中心都市であり、ビジネスやショッピングなど国内外から様々な目的で多くの人を集めてきたが、市内中心部のアーケード街では来街者の減少という課題に直面している。

本研究では、仙台市中心部のアーケード街を対象として、通行量調査の結果やモバイルデータを用いて来街者の量的・質的変化の状況を分析し、今後の商店街の課題と可能性を検討する。

２．　先行研究

(1) 商店街における歩行者通行量

商店街における歩行者通行量の変化は、研究対象として古くから注目されてきた。戸所(1991)は、中心部商店街における歩行者通行量の減少は、大型店の立地や交通手段の変化など社会の変化とも深い関わりがあり、今日の地方中心都市における中心部商店街の特性を知る上で無視できない内容を含んでいると指摘している [3]。

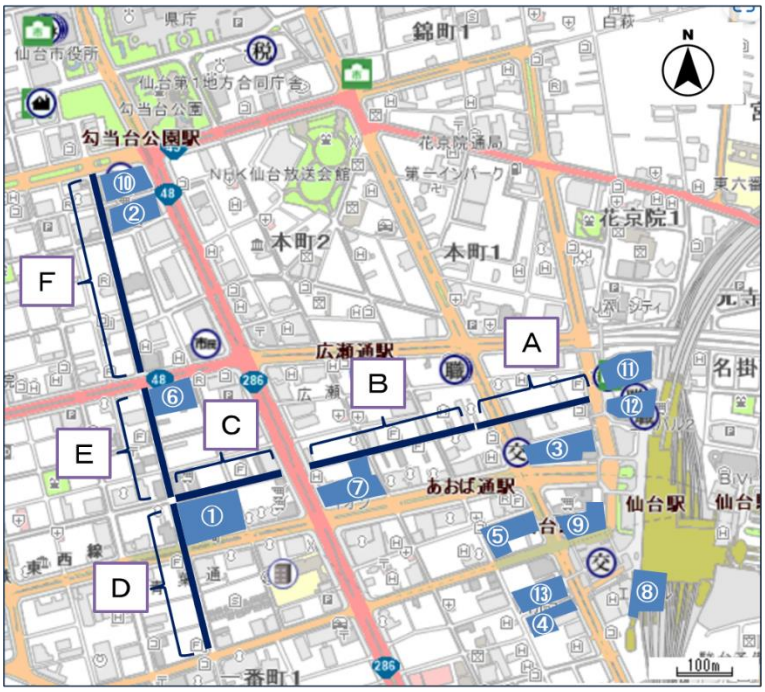
また五十嵐（1996）は、歩行者通行量は商店街の盛衰状況を端的に表しているとし、歩行者通行量の減少は地域の経済的価値にも影響を及ぼすことを明らかにした [5]。

新たな技術を用いた研究も行われている。西堀ほか（2021）は、通行量調査のデータとモバイルデータを使って一定区域内に滞留する人口のデータを収集し、コロナ禍における緊急事態宣言等による人出への影響を分析した [6]。

(2) 都市観光

都市が有する機能は多岐にわたり、狭義の観光のほか、ビジネスやショッピング、知人・友人訪問など様々な目的で多くの人が訪れる。また、来訪目的が複数である場合も多く、滞在の方法や期間も多様である。

*東北大学大学院経済学研究科　fwkw5783@nifty.com



アーケード街を構成する商店街
A ハピナ名掛丁
B クリスロード
C マーブルロードおおまち
D サンモール一番町
E ぶらんどーむ一番町
F 一番町四丁目

アーケード街周辺の主な大型店
※5,000㎡以上
① 藤崎百貨店
② ABビル(仙台三越本館)
③ 旧さくら野仙台店
④ E-beans
⑤ 仙台TRビル(ヤマダ電機)
⑥ 仙台フォーラス
⑦ 読売仙台ビル(イオン)
⑧ 仙台駅ビル(エスパル)
⑨ 仙台駅前開発ビル(ロフト)
⑩ 141ビル(仙台三越141館)
⑪ ARE
⑫ 仙台PARCO
⑬ 仙台PARCO 2　※立地年順

図－1　アーケード街と大型店の位置図（出典：筆者作成）

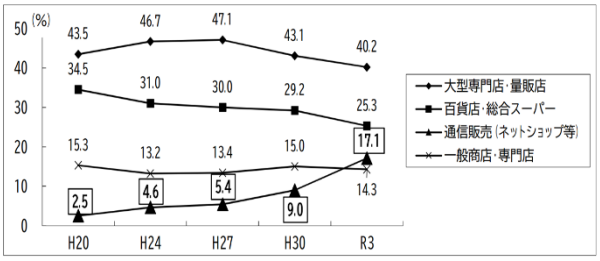
Page(1995)は、都市への来訪目的は多様であり、滞在者が住民か来訪者かを区別することは難しいと指摘している [1]。柳津（2021）は仙台市への来訪目的を分析し、東北域外からの来訪者は観光目的の者が多く、東北域内からの来訪者はショッピングや飲食、コンサートなど都市機能の利用を目的とする割合が高いことを明らかにした [8]。

３．対象地区の概要

(1) 仙台市の概況と対象地区の現状

仙台市は、行政機関や民間企業、学術機関等の拠点が集積する東北地方の中心都市である。また、新幹線や高速道路、空路等により東北各地や全国の主要都市と結ばれ、多様な目的で多くの来訪者が集まる都市となっている。こうした環境の中、アーケード街は、これまで住民のみならず東北域内を中心に広域から多くの買い物客を集め、発展してきた。

このアーケード街は仙台駅から西に伸びる中央通と、その西端に位置し定禅寺通から南町通までを南北に結ぶ東一番丁通から成り、それぞれ 3 つずつ、計 6 つの商店街で構成される（図－１）。通り沿いには複数の大型店が立地するほか、周辺には多くのオフィスビルや繁華街がある。また、JR や市営地下鉄の駅、都市間バスの停留所等が点在するなど、市内外からのアクセスは良好である。



図－２　買物先店舗の形態別支持率（買回品）

（出典：宮城県の商圏（令和４年３月））

(2) アーケード街を取り巻く課題

近年、市内では仙台駅前における開発が加速し、一極集中が進行している。一方、アーケード街沿いではビルの老朽化が進み、郊外部への大型店の立地やコロナ禍を契機とした EC サイトの躍進等 [7] の影響もあり、とりわけ一般商店や専門店は厳しい経営を強いられている（図－２）。

仙台商工会議所が実施する仙台市中心部商店街通行量調査（以下、「通行量調査」という。）[(1)] の報告書 [4] を分析したところ、仙台駅から遠いエリアほど歩行者通行量が減少していることがわかった。これまで発展を続けてきた仙台市中心部のアーケード街の課題を分析し、活性化の方向性を示すことにより、今後さらに進行する人口減少の中で、同様の状況に苦しむ地方都市の中心部商店街の課題解決に向けた知見を提示することができるものと考える。

４． 来街者の分析

(1) 調査方法

歩行者通行量は、街の賑わいを示す指標として各地で測定されてきた。仙台市においても 1985 年から調査が行われ、長期にわたる定点観測のデータとして重要な資料となっている。しかしながら、性・年代や居住地などの属性を把握することはできない。また、年間 2 日しか行われておらず、特殊要因による影響を受ける可能性もあり、来街者の全容を把握する方法としては十分ではない。そこでこの課題を解決するため、KDDI Location Analyzer（以下、「KLA」という。）[(2)] を使い、年間を通じた推計値や来街者の内訳等を把握した。

本研究ではアーケード街の道路上を測定範囲とし、歩行者通行量の実数については基本的に通行量調査の結果を用いるが、年間の推計値や来街者の居住地等の内訳については、KLA により補完する方法で分析を行った[(3)]。

(2) 調査結果

1) 歩行者通行量

通行量調査の調査地点全 8 か所における 2 日間を合算した歩行者通行量の総数は、コロナ禍前の 2019 年は 712,550 人であったが、コロナ禍の 2021 年に 490,241 人まで落ち込んだ。その後徐々に回復し、2023 年は 602,070 人、2024 年には対前年比 6.0%増の 638,402 人となった（表－１）。

アーケード街内の調査地点 6 か所については、対 2019 年比 83.5%と回復が遅れており、対前年比でも 3.8%減少した。さらに細かくみていくと、エリアによって回復の状況に違いがある。仙台駅に最も近い名掛丁では歩行者通行量が対前年比 1.6%増加したものの、それ以外の 5 か所についてはすべてマイナスとなっている。

一方で、仙台駅前の東西自由通路やペデストリアンデッキでは対前年比がそれぞれ 36.2%増、16.6%増と大幅に増加しており、仙台市中心部の歩行者通行量は、仙台駅前の 2 地点がけん引している状況である。近年、「仙台駅前一極集中」と言われてきた現象が、本調査の結果からも裏付けられた。

2) 居住地別内訳

2023 年におけるアーケード街への来街者数について KLA を用いて居住地別に分析したところ、1 年間を通じた総数は全ての地域で対 2019 年比マイナスであった。特に、県内からの来街者数は対前年比でもマイナスとなり、コロナ禍以降も減少を続けているほか、宮城県を除く東北 5 県も対 2019 年比で 7 割にも満たない（表－２）。

構成比については、コロナ禍において一時的に県内比率が高まったが、2023 年の割合はコロナ禍前の水準に達していない。東北 5 県についてもコロナ禍において大きく減少し、2022 年には増加に転じたが、コロナ禍前より 1 ポイント弱減少している。

表－1　通行量調査地点別歩行者通行量の変化（2015 年～2024 年）

（人）

エリア	調査地点	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	24/19	24/23
仙台駅前	東西自由通路	76,391	113,282	117,241	104,263	128,654	100,014	87,277	90,041	105,313	143,467	111.5%	136.2%
	ペデストリアンデッキ	－	82,619	103,874	103,645	107,096	82,667	70,676	75,048	82,884	96,607	90.2%	116.6%
中央通	ハピナ名掛丁	101,488	90,381	99,326	102,254	108,165	86,172	75,770	88,293	95,956	97,529	90.2%	101.6%
	クリスロード	112,650	99,438	105,807	114,118	110,047	88,492	79,944	87,734	96,804	95,987	87.2%	99.2%
	マーブルロード	90,986	77,424	80,807	86,380	86,078	67,596	59,233	65,137	72,748	68,119	79.1%	93.6%
東一番丁通	サンモール	32,451	33,214	37,178	35,073	36,095	29,584	29,018	32,895	34,738	33,211	92.0%	95.6%
	ぷらんどーむ	90,000	74,454	78,405	82,190	75,763	61,853	49,381	57,055	64,737	57,489	75.9%	88.8%
	一番町四丁目	79,506	58,757	63,904	65,135	60,652	45,137	38,942	44,302	48,890	45,993	75.8%	94.1%
合 計		583,472	629,569	686,542	693,058	712,550	561,515	490,241	540,505	602,070	638,402	89.6%	106.0%

表－２　来街者の居住地別内訳（1 月～12 月）

（人）

	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		23/19	23/22
	推計値	割合	推計値	割合	推計値	割合	推計値	割合	推計値	割合		
県内	21,266,669	85.50%	17,745,246	90.51%	16,232,056	91.14%	15,711,573	87.47%	15,673,757	85.17%	73.70%	99.76%
東北5県	1,760,511	7.08%	914,586	4.66%	700,109	3.93%	934,498	5.20%	1,134,875	6.17%	64.46%	121.44%
関東	1,297,391	5.22%	699,333	3.57%	648,812	3.64%	946,015	5.27%	1,129,826	6.14%	87.08%	119.43%
その他	547,585	2.20%	246,591	1.26%	228,206	1.28%	370,117	2.06%	464,002	2.52%	84.74%	125.37%
合計	24,872,156		19,605,756		17,809,183		17,962,203		18,402,460		73.99%	102.45%

表－３　来街者の居住地別内訳（4 月～6 月）

（人）

	2019年	2023年	2024年	24/19	24/23
県内	5,237,303	3,912,027	3,789,493	72.4%	96.9%
東北5県	422,883	283,749	299,089	70.7%	105.4%
関東	313,335	276,374	306,094	97.7%	110.8%
その他	139,558	110,788	115,132	82.5%	103.9%
合計	6,113,079	4,582,938	4,509,808	73.8%	98.4%

一方、東北域外からの来街者数は増加しており、特に関東圏からの来街者は対前年比で約 2 割増加し、東北 5 県の数値に迫っている。これまでアーケード街は、県内を含む東北域内の居住者によって支えられてきたが、今後の動向については注視していく必要がある。

2024 年春、仙台市中心部では各種催事が通常規模で行われた。加えて、訴求力のある大型イベントも複数開催され、アーケード街も大いににぎわった [(4)]。2024 年 4 月 1 日から 6 月 30 日までのアーケード街への来街者の居住地別内訳を測定したところ、総数では対 2019 年比 73.8%にとどまったものの、東北域外の居住者の推計値はコロナ禍前に近い水準となっている（表－３）。

この結果についてはさらに詳細な分析が必要であるが、イベント開催による効果も相当程度影響しており、今後のアーケード街の賑わい創出を考える上で重要な意味を持つものと考えられる。

現在、仙台駅から距離のあるアーケード街付近でも複数の大型開発が計画されており、イベント開催に適した空間の整備が行われる予定である。このエリアの魅力が高まり、日常的にイベント等が開催されることにより、来街者の増加や消費の機会が創出されることが期待される。

５．　まとめ

(1) 商店街振興の方向性

東北域内における人口減少やコロナ禍による購買行動の変化に加え、仙台駅周辺における開発の影響を受け、仙台市中心部のアーケード街では歩行者通行量の減少がみられる。さらに EC サイトの普及や中心部におけるサービス消費への移行など、取り巻く環境は大きく変化している。

一方、大型イベントの開催により域外からの来街者の増加が見込まれるほか、近年増加を続けるインバウンドによる効果も期待できる。こうした新たな可能性を生かし、来街者を積極的に取り込んでいく取組みを進めることにより、商店街の賑わい創出や消費促進につながる可能性がある。

近年、買い物は EC サイトの普及により場所を選ばなくなった。商店街もかつては商品を売買する場所だったが、現代では時間を消費する場所へと変化しつつある。一方、コロナ禍においてイベントやツーリズムはオンラインによる取組みが試みられたが、コロナ禍後はリアルを求める方向に戻った。

こうした社会の変化を捉え、商店街を魅力ある空間へと進化させ、イベント等と連携を図りながら他では得られない価値を提供していくという発想の転換が必要である。併せて、来街者の増加を消費につなげる創意工夫と努力が求められる。

(2) 今後の研究の方向性

新型コロナウィルスの感染拡大は人々の意識や行動に大きな変化をもたらした。また、物価高騰や混迷する世界情勢も今後の経済・社会を考える上で大きな不安定要素である。こうした状況の中、商店街や人々の生活がどのように変化していくかを見極めるためには、継続的な調査が不可欠である。

また、本研究では仙台市中心部のアーケード街を対象としたが、今後、他の都市や商店街の事例についても調査を実施し、比較検討を行いながら商店街の活性化に向けた取組みについて実証的な研究を行っていく必要がある。

謝辞：執筆にあたり、仙台市経済局には資料提供やヒアリング調査にご協力をいただいた。なお、本研究は、JSPS 科研費 JP22K13245 の助成を受けたものである。

【補注】

(1) 本調査は、アーケード街の 6 商店街を含む市内 8 ヶ所で毎年行われている。実施日は 5 月の最終金曜日とその直後の日曜日で、9 時から 20 時まで 1 時間毎に調査員が通行者をカウントする。

(2) この方法は、GPS により人数を測定して通信事業者の契約情報等から性・年代や居住地情報を紐づけるもので、取得した人数や属性情報は、わが国全体の人口になるよう地域における普及率を考慮して拡大推計される。ただし、20 歳未満は測定できないため一定の誤差が生じるが、経年変化や属性毎の割合などを把握するには有効な手法である。

(3) 通行量調査は調査員の前を通過した歩行者をカウントすることから、往復した場合は 2 カウントとなる。一方、KLA は同日中、同一エリアにおいて、同一ユーザーを重複してカウントしない。よって、一度エリア外に出た後に戻った場合はカウントされない。時間帯別集計の場合、30 分毎の時間帯内では重複してカウントしないが、時間帯をまたいで滞在した場合はカウントする。一方、ログの取得は 2 分に 1 回であることから、対象エリアにおける滞在時間が短い場合はカウントされないことがある。

(4) 5 月 12 日（日）には、仙台国際ハーフマラソン大会が 1 万人規模で開催されたほか、5 月 19 日（日）には 40 回目を迎えた「仙台・青葉まつり」が通常より規模を拡大して開催され、前日の宵まつりと合わせて約 93 万人の人出があった。また、「東北絆まつり」が 7 年ぶりに仙台で開催され、約 57 万人が観覧した。加えて、世界的に知名度のある「Pokémon GO Fest 2024」が 5 月 30 日（木）から 6 月 2 日（日）にかけて開催され、市内でゲームを楽しんだ人は約 38 万人だったと報告されている。

【参考文献】

1) Page, S.（1995）: Urban Tourism, London and New York: Routledge, pp. 6-7
2) 五十嵐篤（1996）: 富山市における中心商店街の構造変化－経営者意識との関連性を含めて－, 人文地理, 48, pp. 468-481
3) 観光庁（2000）: 21 世紀初頭における観光振興方策について（答申第 45 号、2000 年 12 月 1 日）
4) 仙台商工会議所（2024）: 2024 年度仙台市中心部商店街の通行量調査結果, pp. 3-8
5) 戸所　隆（1991）: 商業近代化と都市. 古今書院, pp. 176-179
6) 西堀泰英ほか（2021）: 交通ビッグデータを用いた地方都市中心市街地の人出等に対する COVID-19 感染拡大防止対策の影響分析－複数の緊急事態宣言による影響の違いに着目して－, 都市計画論文集, 56（3）, pp. 834-841
7) 宮城県（2022）: 宮城県の商圏 消費購買動向調査報告書
8) 柳津英敬（2021）: 仙台市の都市特性と今後の交流人口施策の方向性に関する研究, pp. 43-44