

第7回山形市中心市街地活性化戦略本部会議議事録

1 開催日時 平成30年5月22日(火) 午後2時00分～4時00分

2 会場 山形商工会議所 5階 大ホール

3 出席者

(1) 本部員6名

山形市長		佐藤 孝弘
山形商工会議所	会頭	清野 伸昭
山形市中心商店街まちづくり協議会	会長	多田 一夫
山形大学	教授	山田 浩久
城下町やまがた探険隊	代表	新関 芳則
NPO法人やまがた育児サークルランド	代表	野口 比呂美

(2) 山形市中心市街地活性化戦略推進コーディネーター

まちづくりプラン研究所	代表	牧 昭市
-------------	----	------

(3) 事務局15名

商工観光部長、山形ブランド推進課長、山形ブランド推進課課長補佐、
街なか・商業グループリーダー、街なか・商業グループ員(3名)、
山形銀行派遣職員、山形商工会議所(5名)、
山形商工会議所まち賑わい委員会委員長、
山形市中心商店街街づくり協議会副会長

(4) 調査実施機関4名

(株)山形街づくりサポートセンター社長、山形市中心市街地活性化事業部長、
事務員(2名)

4 傍聴者

一般傍聴者：2名

記者：3名

5 内容

(1) 報告

・平成30年度事業の進捗状況について

(2) 協議

・山形市におけるグランドデザイン策定と活性化の方向性について
・これまでの議論を踏まえた現状分析・総括について
・その他

6 資料の名称

資料1 平成30年度事業の進捗状況について

資料2 山形市におけるランドデザイン策定と活性化の方向性

資料3 これまでの議論を踏まえた現状分析・総括について

7 議事録

(1) 開 会 (山形ブランド推進課長)

(2) 市長あいさつ

(3) 議事録署名人の指名 (本部長)

新関 芳則 本部員

野口 比呂美 本部員

(4) 報 告 (内容は以下のとおり)

事 務 局 (プロジェクト 本 部)	「平成 30 年度事業の進捗状況について」説明。 (約 5 分)
---------------------------	-------------------------------------

座 長	「街なか情報発信事業」、「出店サポートセンター事業」がいよいよ本格稼働するので、いろいろPRをしながら、改良をしつつ、皆さんと協力しながら進めていきたい。
-----	---

(5) 協 議 (内容は以下のとおり)

牧コーディネーター	「山形市におけるグランドデザイン策定と活性化の方向性について」説明。 (約 25 分)
-----------	--

座 長	ご質問等あればいただきたい。
-----	----------------

本 部 員	データで㎡当たりの金額が出ていたが、大分と山形では人口や売り場の総面積数が違うと思う。 これほど坪単価の売上に差が出ているというのはなぜか。
-------	---

牧コーディネーター	もともと都市規模が違うというのはあるが、大分の場合はお客を外に取られているとすれば福岡になる。 山形の場合は約 1 時間で仙台に行けるように、大分の場合は約 2 時間で福岡に行ける。 大分から福岡へ買い物に行く割合を、大分大学、アジア太平洋大学、芸短大の学生を対象にアンケートを取った時に、福岡へ買い物に行く頻度は、行ったとしても 2 か月に 1 回くらいという割合だったが、山形に関しては、1 時間距離にあるということで、テンポがもう少し速い状況にあるのは致し方ないと思う。
-----------	--

それと、大分に関しては、駅ビル、ファッションビル、百貨店、商店街等で共通して利用できるポイントがあり、消費喚起の方策が一体的である。イオンとも連携を図り、商店街の中でも「WAON」で決済できるような環境を作ったり、交通系のICカードで決済できるような環境を作ったりと、どちらかと言えば今までは敵だったような方々を飲み込んでいながら、全体として消費者ニーズにマッチした商業形成というものを街全体で作ってきたというところがあると思う。

本 部 員 七日町エリアを見たとき、商業エリアではあるが、居住ゾーンでもあるとしたら、中心部の周辺を含めた居住者の足はどうするか。車社会の中でも、高齢化すれば運転ができなくなる方もいる。そういった意味で、テーマ1の都市機能のところに「大型交通機関の充実・新設」というようなものも含んでいただきたい。

それと、土地の問題の部分は、山形市の土地、県の土地、その他のところもある。

そこでお願いになるが、この戦略本部会議の中に山形県が入っていないため、オブザーバーという位置付けでもかまわないので入れていただきたい。

県都山形であるわけだから、よりパイプを太くして進めてほしいので、検討していただきたい。

牧 コーディネーター 交通の部分に関しては、道路の部分も含めて、もう少しドラスティックな変革が起こるような提案ができたらと思う。

公共交通の部分に関しては、交通事業者さんとのヒアリングも終わっていないので、もう少し掘り下げていきたい。

座 長 県との関わりのことについては、事務局で検討してもらおう。

本 部 員 22 ページにある「土地利用方向性検討エリア」の7つの項目のうち、県と関わりがあるのが3つある。

今後の進め方において、県との関わりは非常に大きいと思う。

大分の場合、県との関わり方をどのようにやってきたのか、お聞かせいただきたい。

牧 コーディネーター 中心市街地に県立美術館を誘致したいという話があった時は、県立美術館の推進協議会を別に設立し、協議会で方向性を含めて整理をし、県知事に提出した。

その他にも、湯布院、別府市、臼杵市も手を挙げたが、結果的に大分市の中心市街地に県立美術館を設置いただいたというような経緯はある。

- 本 部 員 「土地利用方向性検討エリア」だが、1～7 の土地利用のところが、前のページのゾーニングはどう関わってくるのか。
- 牧コーディネーター 現状、今のゾーンの配置に対して、1～7 の土地利用が具体的にどうなっていくのかが見通せていない。
- 本 部 員 この7つはすごく大きな7拠点だと思う。
それを一切考えに入れず、ゾーニングを立てられるのか。
- 牧コーディネーター 例えば、6番、7番の土地は「観光強化推進ゾーン」という位置付けのエリアである。
この駅前エリアに、病院の建築という誘導をするかということ、おそらくそういう方向にはならないと解釈している。
また、1番と2番の土地に関しては、「歴史・文化推進ゾーン」と位置付けているが、この土地の方向性が大きく変わると、ゾーンの内容も変わってくるため、今回は方向性を検討していくゾーンと位置付けている。
- 座 長 この「土地利用方向性検討エリア」について、この話だけで1回戦略本部会議で議論をしてはいかがかなと。
大変重要かつ関心が高いということもあるため、この7拠点をメインとして、それ以外の土地・施設についても整理をし、議論をさせていただきたいと思う。
- 本 部 員 中心市街地に住むことの魅力として、職住近接というのが魅力の1つではないかと思う。
資料の中に商業政策を低下させとあったが、今まで通り商業政策にも力を入れ、働く場も作りながら、暮らしの場である住居にも力を入れていくという考え方がいいのではないか。
- 牧コーディネーター 商業政策を低下というと表現がよくないが、全体を100と考えたときに、今までは商業を100でやってきた。それを3:3:4のようにパワーバランスを変えながら全体の政策を実行していく必要がある。
これからは駅前と七日町の2エリアを商業で特化し、その他のエリアは医療・福祉・子育てなどに特化をさせていくような形で、全体の計画の取りまとめができればと思う。
- 座 長 今いただいたご意見を踏まえながら、「土地利用方向性検討エリア」については、それだけを検討する戦略本部会議を設けたいと思う。

次の議題に移らせていただく。

次はこれまでの議論を踏まえた分析と、今後の策定を目指していくグランドデザインの骨子になる。

この会議での機関決定というわけではないが、これまでの当本部の目的や中心市街地の活性化とは何かという部分。また、テーマごとの方向性。そして今後の進め方、あるいはグランドデザインの要素についてご意見をいただきたい。

- | | |
|---------------|--|
| 事務局
(戦略本部) | 「これまでの議論を踏まえた現状分析・総括について」説明。
(約12分) |
| 座長 | 今事務局から、今後定めていくグランドデザイン等の骨組みに該当する部分、あるいは現状認識、活性化の方向性といった基本的な部分についてのまとめがあった。
これを基に、より詳細なたたき台を事務局の方で作っていくことになるが、これについて、まず今日は皆さんからご意見を出していただき、そのご意見も踏まえながら作業を行っていきたいと思っている。 |
| 本 部 員 | 「今後の協議の進め方」の部分で、テーマごとに方向性を定めていくということはいいことだと思う。
「実現へ向けての取り組み」という部分だが、住宅や医療というようなテーマに向けての取り組みが無いように感じる。
それは今後、①～⑧の後に続いて出てくるのか。 |
| 座長 | この「実現へ向けての取り組み」の部分については、現時点では8個の項目となっているが、次回までには今おっしゃられたことを含め、加えたものを出していく。 |
| 本 部 員 | 最も大事なものは、どういうふうなコンセプトを作るかという部分が先に来るのではないかと。それに基づき、具体的な5分野に当てはめてゾーニングを行っていくのかなと理解した。
したがって、基本的なコンセプトをどのようなものにするかによって、力の入れ方が変わってくるのではないかという感じがする。 |
| 座長 | コンセプトの内容を、キャッチフレーズ的にどう表現するかというのが、なかなか難しいところだなと思っている。
商業に加えて、先ほどあった様々な要素で街の魅力を高め、場としての価値を高めていくということがまさにこの議論の結果だと思っている。 |

		それに合うキャッチフレーズを、皆さんからもアイデアをいただきたいと思うし、引き続き事務局の方でも検討を進めていきたいと思う。
本 部 員		推進する仕組みとして、戦略本部会議とその決定事項を受けて、山形街づくりサポートセンターが推進していくという形になっているが、その辺の関わり具合をもう少し明確にしていけないといけないと思うがいかがか。
座 長		どういう実施主体、役割分担、組織が必要かというところについても、次回の議論までにより明確な形で出していきたいと思う。
本 部 員		目的である民間投資の誘発という部分にいく前の段階として、テーマやキャッチフレーズが大事だということはまさしくその通りだと思う。 また、まちづくり会社の仕事というのはどういうことをしていくのか。 山形街づくりサポートセンターさんの空き店舗を紹介するという仕事は、相当ハードルが高い仕事だと感じている。 損得問題も含めて、不動産業者さんとも相当密な打ち合わせが必要だと思うし、紹介をしていくだけでは済まないという部分もあると思う。 単純に空き店舗対策の手法だけではちょっと足りないと思っている。
座 長		民間投資の誘発というところで、近年マンション等の積極的な民間投資が自発的に起こってはいるものの、出店サポートセンターや今後検討する組織が、空き店舗を埋めていくということをやるようにならないといけないと思っている。 その辺は牧さんの経験からご意見をいただけるとありがたい。
牧コーディネーター		ハードルは高いと思う。 不動産業者さんにお集まりをいただいて、第1回の会合を持った時に、不動産業者さんから言われたのが、中心市街地活性は聞いていたし、いろいろやっていたというのはわかってはいたけれども、こんな会合は初めてだという話をいただいて、そういうことすら実はやっていなかった。 家賃の低減化にしても、実際1人1人の地権者の方と話をしていると、確かに物件そのものは何十年も経っているから、若干見直しはできなくもないという話も出てくる。 ただ、全体で家賃を下げると言ってしまうと当然難しいけれど

も、それぞれの物件を掘り下げて見て、今 50%空いている不動産に対して、こういう形でやってみませんかというご提案であったり、多面的に行っていくといろいろなことが行えるなというのが、僕が実際に行ってきたこと。

同じようなことを出店サポートセンターの方でも行っていかなければならないし、逆に単なる空き店舗対策事業だけをやる組織を作っても意味がない。

本当に出店サポートセンターに腹を据えてプロになっていただき、あそこに行かなければダメだというような存在になっていかなければ意味がない。

一気にやろうとすると難しいけれども、1つ1つを着実にこなしていけば、そういうサポートセンターには必ずなっていくだろうということだけは間違いないと思う。

今回、グランドデザインの策定にあたり、ゾーニングを行った。だが、そこでどんな事業が展開されるかというのが、1番皆さんの中で興味があるところだと思う。

逆にそれがないと、やっぱり絵に描いた餅で終わるのかと思われるので、私の方でもこだわっているのは、ゾーンを切る、それぞれのテーマごとに検討を進める、そこに具体的な事業が乗る、というところまでをワンセットで進めていきたい。

そこまでを11月ぐらいを目途に乗せられるものに乗せて、計画を見たときに、そんな事業までが具体的に検討されているんだと市民の方々にわかっていただけさえすれば、民間投資の誘発の一助には必ずなるのではないかと思う。

本 部 員

若い人たちが家を建てようとなった時に、山形の中心部よりは他の市の方が魅力があり、そっちに行ってしまうという話も最近よく聞くようになった。

また、一方では、高齢者の方々に、歳を取ってくると雪下ろしが大変だということで、もっと便利なところに出てきたいということは、これから10年くらい経つと相当出てくるのではないかと思うので、そういう方々が周辺部から出てくる場所というのも非常に必要になってくると思う。

また、都会からの移住ということも考えると、東京からの移住の窓口がある。

山形県の窓口に向って聞いてきたら、自然の真ん中に住みたいというニーズもあるけれども、自然もあって、そこそこ便利なところというようなニーズが半分以上だと聞いた。

山形市に住みたい、興味があるという方がいてもそれをどこに繋いだらいいのか、山形市の場合はわかりにくいというのも聞いた。

したがって、周辺部やちょっと離れたところ、また、今賃貸に住んでいて若い人が家を建てるといふときに、山形市の中心部が第1候補にあがってくるくらいなのが考えられるのかなと思う。高層マンションを建てるとなるとすごく大きな話になってしまうので、低層マンションで地元の建築会社さんあたりが一生懸命やればできるといふような大きさのものということも考えられると思うので、そういった住宅の政策といふのを、「居住・商業・都市機能」のあたりに詳しく書き込んでいただけたらいいのかなと思う。

座長 最近のマンション建設は、やっぱり雪はきフリーというところで増えてきていると思うが、牧さんからのコメントは。

牧コーディネーター いいことばかり書いて失敗しているのが、移住・定住政策。どこの街の移住・定住のホームページを見ても、緑溢れる、自然溢れる住環境ですと書いて、ほぼ同じキャッチフレーズが並ぶ。成功したところでいうと、大分県の豊後大野市というところがある。

「暮らしにくく山奥です。非常に安いです。でも、好きに建物をリノベーションして結構です。」と書いて、40人くらい若い人が入ってきた。

いいことばかり書いて、移住・定住が成功するかといふと、なかなか難しい。

ターゲットごとに何を欲しているのかといふ部分で、その移住・定住も政策展開していかないといけない。

そういった意味で、「出店サポートセンター」が、中心部でちょっと古いけれども、好きにリノベーションしても構わないかつ低家賃といふような物件をピックアップし、移住・定住に向けた情報発信を行い、そういう方々を集約するということでも構わないと思う。

確かに若い方々は住宅を建てていくけれども、2025年には国全体の空き家率は18%を上回る。ほぼ5軒に1軒は空き家になる。これでもまだ新しい住宅を供給し続けるのかと考えたときに、先ほどの雪かき等の問題の中で、ご高齢の方々が中心部の集合住宅といふものに居住をシフトしていくといふような考えがあるならば、そういうことだけを推進しつつ、そういう方々が住んでいた古い住宅を、安価にリノベーションできるような環境で、若い方々にご紹介をしていくといふ繋ぎになるような政策立案していくのが、今後情報収集してやっていかないといけない「出店サポートセンター」の1個の事業であろうと思っている。

座長 今指摘があった若い方に、中心市街地に居住環境を提供できるのか、あるいはご年配の方にはどうしたらいいのかというところも、この「居住・商業・都市機能」の中で取り組めればと思う。

一通りご意見を伺った。

今いただいたご意見も踏まえながら、これからグランドデザイン策定に向けた「たたき台」のさらに詳細なものを作ってご提案をさせていただく。

また、「土地利用方向性検討エリア」については、データを用意した上で、戦略本部会議で議論をさせていただき、進めさせていただきたいと思う。

以上で本日の会議の座長を降ろさせていただく。

ありがとうございました。

(6) 閉会 (山形ブランド推進課長)