#### 様式第4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称:山形市中心市街地活性化基本計画

〇 作成主体:山形県山形市

○ 計画期間:平成20年11月から平成26年3月まで(5年5か月)

# 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1] 山形市の概況

# (1) 位置及び沿革

山形市は、山形盆地の東南部に位置し、奥羽山脈と白鷹丘陵に囲まれた市域 面積381.58k㎡を有する内陸都市である。東縁で仙台市と接しており、県庁所在 地が隣接する全国でも珍しい地域である。

山形は、古くは最上(もがみ)と呼ばれていた。「最上」は、平安時代の末期頃、すでに出羽路の主要な宿駅の一つであった。山形が、この地方の政治文化の中心に発展したのは、室町時代中期以降のことである。延文元年、出羽探題として奥州大崎より入部した斯波兼頼(しばかねより)がこの地に城を築き、神社仏閣を修復整備し、城下町を整えて発展の礎を築いたのであった。

「最上」の地を「山形」と改めたのも兼頼である。山形が、いっそう飛躍して出羽地方一帯に君臨するにいたったのは、兼頼からさらに200年余りたった最上義光(もがみよしあき)(斯波氏はのち最上を姓とする)の時代(1546~1614)である。

江戸時代における山形の繁栄を支えたものは、商業の発達であり、城下町としてよりも商業都市として発展・繁栄した。なかでも、当時、染料や口紅の原料として用いられていた紅花(べにばな)は全国随一の生産を誇り、関東・関西の各地に移出されていた。また、あおそや鋳物なども産し、これらの物産の交流は、最上川船運の発達をもたらし、中央文化の導入にもあずかった。

明治維新によって藩が廃され県に改まると、山形には統一山形県の県庁が置かれた。初代県令三島通庸は、ここに近代都市の建設をはかり、その形態を着々と整備し、明治22年に市制を施行、県内中心都市としての基礎を固めた。

昭和29年には近接12か村を、続く31年には6か村を合併して広域行政の端をひらき、現在の規模となっている。

平成元年には市制施行100周年を迎え、平成4年には、べにばな国体の開催、山 形新幹線の開業、東北芸術工科大学の開学、さらに市立病院済生館の新築、平成 6年には国際交流プラザがオープンするなど、大規模プロジェクトが次々と花開 いた。

平成8年には「いきいき躍動山形プラン(山形市新総合計画)」がスタートし、 新世紀の幕開けとなる平成13年には特例市に移行し、同プランの重点プロジェク トを再構築して、「新重点プロジェクト〜環境先進都市をめざして〜」を策定。 平成19年には、「山形市第7次総合計画」がスタートし、あたらしいまちづくり を進めている。

図1-1 山形市位置図



#### (2) 広域的位置づけ

山形市は、山形県の県庁所在都市として経済・文化・教育等の中心都市であり、かつ7市7町に及ぶ村山地方の生活中心都市として機能している。

また、3市2町(山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町)から成る山形広域都市計画区域の中心として位置づけられており、市街化区域及び市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」に基づき総合的な都市整備が進められている。

鉄道としては、南北方向に奥羽本線が走り山形新幹線で東京と直結され、仙台 方面とは仙山線で、寒河江方面とは左沢線で結ばれている。

高速交通網の整備としては、東北横断自動車道酒田線(山形自動車道)により仙

台及び酒田方面と結ばれている。また、南北方向の東北中央自動車道は一部供用 開始しながら、建設が進められており、南東北内陸部の高速交通の結節点となっ ている。

東縁で隣接する仙台市とは、高速道路の開通に伴い、その移動時間はますます 縮まり、両都市を約1時間で結ぶ高速路線バスが1日74往復運行している。より身 近な存在となってきており、両地域間の交流人口の増加や、観光及び食産業の活 性化をめざして「仙山交流」が進められている。

# (3)中心市街地の成り立ちと変遷

約400年前、山形城11代城主 最上義光の時代に現代の街並みの基礎が形成され た際、産業振興のために市日を三の丸外側に配置させた。七日町、十日町などは 市日がそのまま町名になったものであり、商店街として発達してきたまちであ

明治11年に東北を旅行したイザベラ・バードは、山形市中心部の見事に洗練さ れた通りを口を極めて誉めた。いまも山形の中心部には七日町通りを中心に、ル ネッサンス様式を今に伝える文翔館、大正がつづくような建物・蔵、清流が流れ る堰(小川)などが多く存在する。

昭和31年、七日町に、地元資本の百貨店2店(大沼デパート、丸久デパート) が開店し、商店街が大きな変貌をとげた。その後、昭和40年代には、山形駅前、 七日町を中心に大型店が相次ぎ出店し、山形駅前地区と七日町地区の2大商業地

区が形成され、徐々に両地区 を結ぶ「ロの字型」の集積が 進んできた。

一方、本市は、非戦災都市 であり、旧市域は、整備が遅 れ車社会への対応、安全な歩 行者空間の確保などが十分に 進まず、結果として、市街地 の拡大、交通手段の自動車依 存等生活スタイルの変化とそ れに合わせた大型商業施設の 郊外進出等による中心市街地 の空洞化、中心市街地居住者 の減少を招く結果となった。 そのような中、平成12年、17 年には大型店が3店閉店し、 さらには、平成13年に県立病 院が郊外に移転するなど、中 心部の空洞化傾向の加速が危 惧されている。なお、当該計

図 1-2 中心市街地エリア図



画における中心市街地は、「中心市街地エリア図」(図1-2)の区域とし、以下の「[2]中心市街地の現況」においても上記のエリアにおける現況を記す。

- (4) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業 資源等の既存ストックの状況
  - ①歴史的・文化的資源、景観資源
    - 文翔館

大正5年6月に県庁として建てられたイギリス・ルネサンス様式を基調としたレンガ造りの建物で県庁舎と議事堂の2棟があり、昭和59年に国の重要文化財に指定された。その後、10年の歳月をかけて当時の工法を基に忠実に

復元され、大正の古き良き時代の馨りを 今に伝えている。現在は、七日町のとし り(国道112号)正面に「文翔館」との して、関連に「文翔館」との 点として、また、ランドマークとして 点として、また、ランドマークの 点としまれており、七日町大通りの られており、七日町大通りの がら望む景観を大切にしたまちづくイザリス人の旅行家イザリス人の旅行家イガリス人の旅行家イガラ・バードは、羽州街道(現国道112 号)から見た初代県庁を「大通りのの 正面に堂々と県庁がある。新しい場の 正面は珍しく重量感がある。新しい場か 会には珍しく重量感がある。新しいより の高くて自い建物が低い灰色のな 上に聳えて見えるのは、大きな驚きを与 える。」と驚嘆している。



# • 山形市立第一小学校旧校舎

昭和2年に竣工した山形県下初の鉄筋 コンクリート構造の小学校であり、当時 のわが国の最先端建築技術により建設さ れた重要な建築物である。平成13年、国 の登録文化財となる。



#### • 山形五堰

中心街を網の目のように流れている農業用水堰で、笹堰、御殿堰、八ケ郷堰、宮町堰、双月堰の五つの堰の総称をいう。寛永元年(1624年)、当時の山形城主鳥居忠政が城濠への水の供給と生活用水・農業用水の確保のため築造したとされ、御殿堰の全部と笹堰の一部の水が山形城の城濠に流入されていたことから、城下の形成にも深く関係し、山形市の景観の特徴となっている。高度成長期には、水質の悪化が急速に進み、また、利便性の重視から石

積水路がコンクリート水路に改修されてきたため、総延長115kmのうち昔の石積水路が残っているのは、わずか8kmとなっている。最近では、公共

下水道の普及等により、水質が改善され、堰上流部では、小魚の生息や梅花藻 (バイカモ)等の水草も確認されるようになってきた。また、地域用水機能としても見直され、農業用水のほか生活用水、防火用水、地下水涵養、親水空間としてやさしい景観を生み出し、生活に潤いをもたらしている。







# · 蔵(蔵店、蔵座敷、荷蔵)

山形市の蔵は、庄内を経由して海上交通により上方からもたらされたものと、参勤交代などにより江戸からもたらされものが座敷蔵や店蔵の流れを形成しており、山形固有の文化遺産であるといわれている。近年、道路等の整備や所有者の経済的事情により取り壊されることが多かったが、蔵の歴史的価値を見直し、蔵を再生し、一部店舗などに活用されるようになってきた。中心市街地には約150棟の蔵が山形城三の丸遺構の外側に多く現存しているが、活用されている蔵は10棟に満たない状況であり、今後のまちづくりを行う上で重要な資源として活用を図る必要がある。













#### ・まつり・イベント

山形市には、国道112号を中心に江戸時代初期から行われている初市をはじめとして、東北の夏祭りの一つ山形花笠まつり、こどもの日のスプリングフェスティバル、花笠まつりの前日に行われる山形県観光物産市が開催され、ほかにも宮内庁、八戸市と共に日本に残る三つの打毬の一つである豊烈神社例大祭で行われる古式打毬、御神輿が町を練り歩く湯殿山神社や歌懸稲荷神社の例大祭、みちのく阿波踊り、ドリンクテーリングなどが実施されている。





## やまがた舞子

山形を代表する伝統的な芸能を保持し、全国的にも高い評価を得ていた山形芸妓も時代の変遷とともに減少し深刻な後継者不足に悩まされていたが、平成8年2月に山形市内企業の出資により伝統芸能後継者育成のため「山形伝統芸能振興株式会社」を設立した。現在は、試験で選ばれた7名の若いやまがた舞子が伝統芸能後継者として、踊りや唄・三味線などの特訓を受けながら、中心街にある創業以来100年を超える料亭4か所を中心にお座敷に出て活躍している。



#### ・山形の食

山形には、さくらんぼ、ラ・フランス、ぶどう、りんごなどの果物や芋煮、青菜(せいさい)漬け、もってのほか(菊の一種)、だし、ひょう、玉こんにゃく、そば、冷やしラーメンなどの食文化が育まれている。







#### ②社会資本·産業資源

本市の中心市街地は、非戦災都市のため城下町の面影を残しながら都市基盤の整備が進められた。道路は、七日町周辺から十日町周辺の商業・業務地を支える、都心リングと山形駅周辺の連携を強化する駅環状道路を骨格とし、地区内の産業・生活・交流を支える道路網を形成している。上下水道等のインフラの整備も、全市域に先駆け進められた。道路については、一部、未整備空間が残るものの、一定の整備が進んでいる。しかも、無電中化、コミュニティ道路など、景観に配慮した整備がなされている。

また、市役所、裁判所、検察庁、税務署など行政機関をはじめ、県民会館、市民会館、美術館、歴史資料館、総合病院など多くの公共公益施設が立地するとともに(隣接地には、山形城跡霞城公園、遊学館(山形県立博物館)、山形県教育資料館なども立地)、小売店、飲食やサービス業等の店舗、地元企業の本店や県外企業の支店・営業所などの業務機能が集積し、山形駅やバスターミナルなどの公共交通の重要な結節点になっているなど、中心市街地には様々な資源が集積している。

#### [2] 中心市街地の現況

#### (1)人口の状況

- ●市全体の人口は減少傾向にあるものの、人口は減少傾向から横ばいへ
- ●年少人口、生産年齢人口が大きく落ち込み、高齢化が全市に比べ1.3倍の 速さで進展
- ●核家族化が進展

#### ①人口及び世帯

人口は、昭和55年以降の国勢調査結果(図1-3)からみると、市全体ではわずかながら増加傾向を見せているが、中心市街地は一貫して減少し、平成17年の調査では、昭和55年に比べ33%の減少となっている。

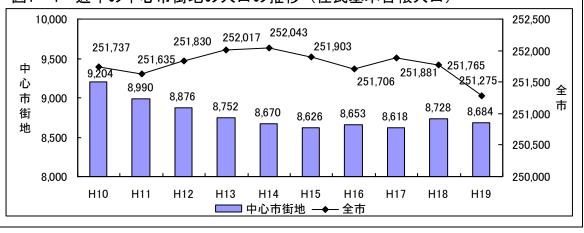
ただし、ここ数年の動きを住民基本台帳人口(図1-4)でみると、市全体では、平成18年度から減少に転じており、今後についても、推計人口からみるとこの傾向は続くものと見込まれる。一方、中心市街地では、平成15年度を底として増加の傾向も見せるなど、ほぼ横ばいとなっており、分譲マンションをはじめとする共同住宅の供給が減少傾向を止めたものと思われる。

人口の減少の一方、世帯数は微増状態で、国勢調査結果からみると平成17年の 1世帯当たりの世帯員数は2.2人で、昭和55年に比べ1.2人の減少となっており、 核家族化が進んでいる。

20,000 270,000 260,000 255,369 256,012 13,796 中 15,000 254,488 11,743 10,261 10,927 250,000 全 9,591 9,245 市 10,000 245,159 240,000 市 街 237,041 地 5,000 230,000 0 220,000 S55年 S60年 H2年 H12年 H17年 ■ 中心市街地 → 市全体

図1-3 人口の推移(国勢調査)





#### ※各年度1月1日現在

#### ②年齡別人口

全年齢層に占める年齢層別の人口割合(図1-5)をみてみると、市全体では、 平成17年には、昭和55年と比べ15歳未満の年少人口は8ポイントの減、15歳以上 64歳までの生産年齢人口は4ポイントの減、65歳以上の高齢者人口は12ポイント の増加となっている。

一方、中心市街地では、同期間において、15歳未満の年少人口は7ポイントの減少、15歳以上64歳までの生産年齢人口は、7ポイントの減少、65歳以上の高齢者人口は14ポイントの増加となっており、市全体、中心市街地とも少子高齢化が進行している。特に、中心市街地においては、実人口においても、年少人口、生産年齢人口が大きく落ち込むなど中心市街地の高齢化率は市全体に比べて高い値で推移しており、高齢化が進行している。

今後の推計人口においても、市全体で高齢化が進行していくと見込まれており、中心市街地においても、さらに高齢化が進行していくと見込まれる。

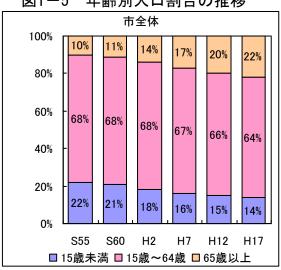
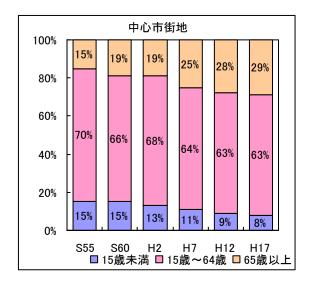


図1-5 年齢別人口割合の推移



※国勢調査

#### (2) 住居の状況

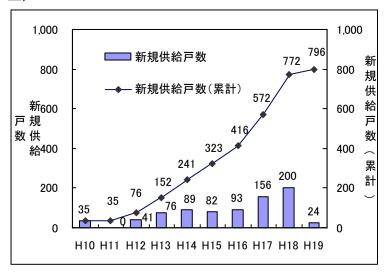
- ●中高層共同住宅の建設が増加
- ●高齢者層を中心とした単身もしくは二人世帯の街なかへの住み替えが増加

#### ①中心市街地の状況

中心市街地の地価の下落等により、13年以降、年間50戸を超える中高層共同住宅 (6階建て以上)が供給されており、街なか居住を下支えしている。(図1-6)近年の中心市街地の共同住宅の居住者の状況を「マンション居住者意向調査」(平成19年)における入居5年未満の購入者の状況(図1-8)で見てみると、世代別では、40歳代が27.4%で最も多く、50歳代以上は44.0%、世帯の状況別では、1人世帯が32.7%、2人世帯は37.4%となっている。また、入居前の住所の状

況(図1-9)は、中心市街地以外の市内が32.6%で最も多く、市外や県外を含め中心市街地以外が73.1%となっているなど、共同住宅入居者の状況をみると、高齢者層を中心とした単身もしくは二人世帯が、街なかへ住み替えしている状況がうかがえる。

図1-6 中心市街地における中高層共同住宅の新規供給戸数の推移(6階建て以上)



# ②郊外の状況

一方、本市では、現在、市の北部において嶋土地区画整理事業と市の南部で上山市との境界をはさんで山形ニュータウン事業における蔵王みはらしの丘土地区画整理事業が進行しており、低廉で優良な宅地(戸建て)の供給が行われている。(図1-7)

両土地区画整理事業による宅地の購入者の状況(図1-8)をみると、30代の購入者が最も多く、いずれも5割を超えており、50歳代以上は嶋が21.2%、蔵王みはらしの丘が15.0%となっている。世帯の状況別では、蔵王みはらしの丘においては2人以下の世帯は19.0%と、3人以上の世帯が8割を超えている。

また、入居前の住所の状況(図1 — 9)は、嶋、蔵王みはらしの丘ともに中心市街地が1%未満で、7~8割が中心街地以外の市内となっているなど、比較的

図 1-7 嶋土地区画整理事業及び 蔵王みはらしの丘ニュータウンの概要



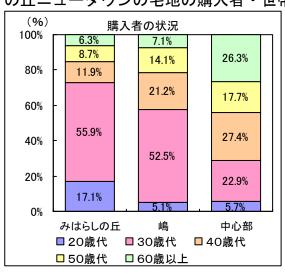
若い世代のファミリー層が比較的手ごろに購入できる一戸建てを求めて移動して

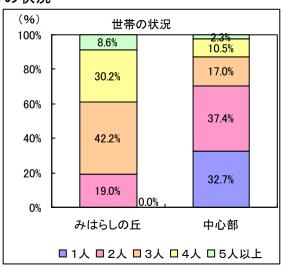
いる状況となっている。

このように、中心市街地と郊外の 住宅地は住み分けがなされていると ころであるが、人口減少時代への移 行に伴い、市街化区域の拡大を伴う 新たな郊外部での住宅地開発につい ては、今後は行わないこととしてい る。

1百日	嶋土地区画整理	蔵王みはらしの丘
項目	事業	土地区画整理事業
事業年度	平成10年度	平成13年度
争未平及	~21年度	~22年度
施行面積	97.2ha	171ha
計画世帯	1,640世帯	1,700世帯
計画人口	5,000人	7、000人

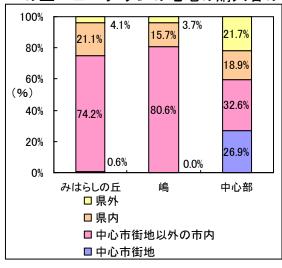
図1-8 中心市街地の分譲マンション、嶋土地区画整理事業及び蔵王みはらしの丘ニュータウンの宅地の購入者・世帯の状況





- ※中心部の分譲マンションの購入者・世帯の状況については、「マンション居住者意向調査」(平成19年 特定非営利活動法人まちづくり山形)における中心市街地のマンション居住者のうち、居住年数5年未満の回答者175人の状況
- ※嶋土地区画整理事業の購入者の状況については、平成19年11月30日現在の保留地購入者のうち、法人を除 く99人の状況
- ※蔵王みはらしの丘ニュータウンの購入者・世帯の状況については、平成19年11月30日現在の286人の状況

図1-9 中心市街地の分譲マンション、嶋土地区画整理事業及び蔵王みはらしの丘ニュータウンの宅地の購入者の前住所の状況



- ※中心部の分譲マンションの購入者の状況については、「マンション居住者意向調査」(平成19年 特定非営利活動法人まちづくり山形)における中心市街地のマンション居住者のうち、居住年数5年未満の回答者175人の状況
- ※嶋土地区画整理事業の購入者の状況については、平成19年11月30日現在の保留地購入者108人の状況
- ※蔵王みはらしの丘ニュータウンについては、平成19 年11月30日現在の居住者1,142人の状況

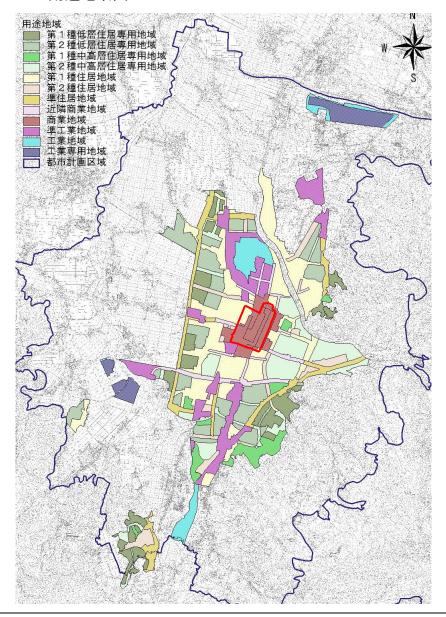
#### (3) 土地利用等の状況

- ●県都の中心として、道路、主要な公共公益施設が比較的整備されている
- ●商業地の価格が住宅地に近づいてきた割安感から、共同住宅の建設が続き、街なか居住の増加の下支えをしている状況にあり、下げ止まり傾向に
- ●青空駐車場等も含めた低未利用地が増加する一方、共同住宅等の大規模建築物を中心市街地に誘導する受け皿にもなっている
- ●古い施設などは、バリアフリーを考慮しないで建築されたものが多く、バリフリーへの対応が必要

#### 1)用途

中心市街地区域内は都市計画用途地域において、約91.4% (約117ha) が商業 地域、約8.6% (約11ha) が第1種住居地域として決定されている。

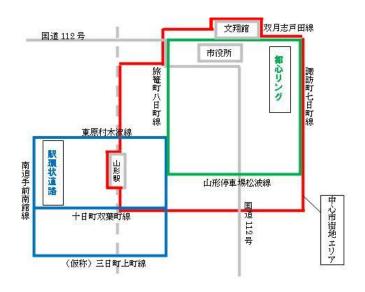
## 図1-10 用途地域図



# ②公共公益施設等の状況(図1-12参照)

#### ア) 都市基盤

図 1-11 中心市街地周辺の幹線道路網



#### イ)教育施設

中心市街地内の教育施設としては小学校1校であるが、中心市街地エリアに 隣接し高校5校、中学校1校、小学校3校が立地している。区域内の小学校については、旧校舎を保存し、活用方法を検討している。

#### ウ)文化施設

中心市街地内には山形市中央公民館、山形市民会館、山形県民会館、文翔館(県郷土館)山形美術館、最上義光歴史館などが立地し、また、「旧松坂屋」の空き店舗を活用し、公益的事業を展開している「ナナビーンズ」内の公共フロアには、子育て支援施設「子育てランドあ~べ」、高齢者交流サロン、山形県文美術館及び学習空間「mana-vi」等の施設が入っている。

このうち、市関係の文化施設である山形市中央公民館、山形市民会館、ナナビーンズ内の公共フロア(一部)の利用者数は、概ね40万人台で推移している。

#### エ)医療・保健施設

1次医療機関としてのかかりつけ医は市内の約2割が立地している。また、 2次・3次医療機関は、県立中央病院が郊外に移転したものの山形市立病院済 生館を始め、約4割が中心市街地に立地しており、かかりつけ医と高機能の医 療機関の両方の医療体制が整備されている。

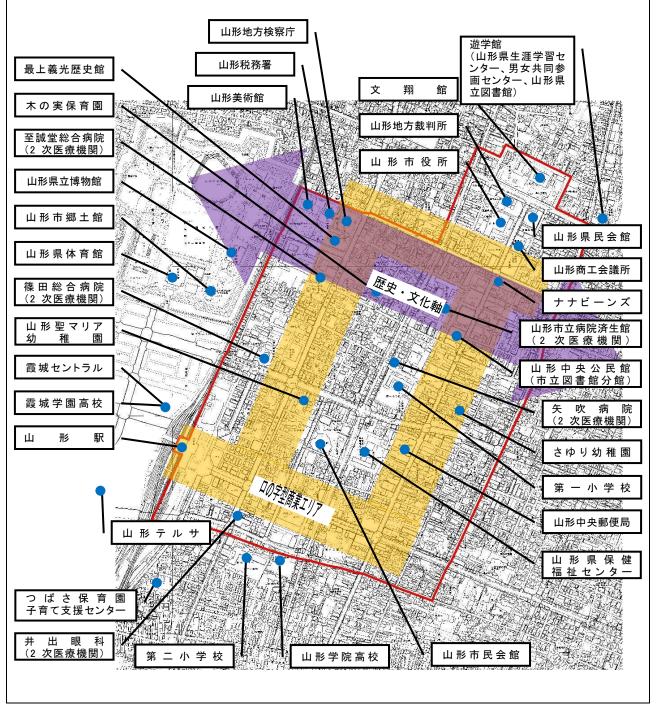
#### 才) 社会福祉施設

中心市街地内には保育施設が4か所、老人福祉施設が14か所立地しており、 隣接地域に立地している市立保育園では、子育て支援センターを併設し、育児 不安への相談や、保育サービス等の情報提供など、家庭の子育て支援を行って いる。

#### 力) 官公庁施設

市役所、裁判所、検察庁、税務署、郵便本局など多くの施設は中心市街地内に立地している。

図1-12 中心市街地周辺の主な公共公益施設



#### ③地価の状況

地域経済が低迷する中で、郊外への大型店の立地等もあり、中心市街地の商業地の地価(図1-13の太い実線)は、平成4~7年ころをピークに減少に転じ、大きく下落した。商業地の価格が住宅地に近づいてきた割安感から、平成13年以降、毎年、50戸以上の6階建て以上の共同住宅の建設が続き、街なか居住の増加の下支えをしている状況にある。その地価は、最近は下げ止まりの傾向を見せているものの、今だ減少基調にある。(図1-6参照)

一方、中心市街地以外の地価は、平成10~13年ころにピークを迎え、その後、減少に転じているが、平成19年の価格は、平成元年時とほぼ同じ水準となっている。

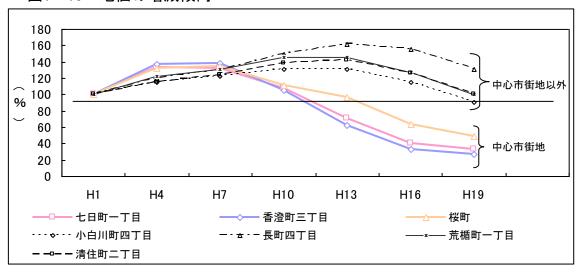


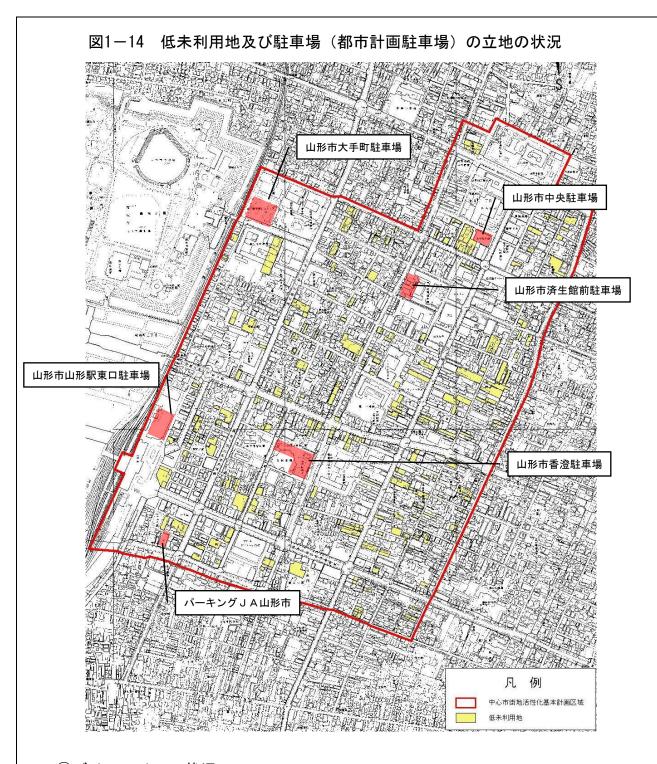
図1-13 地価の増減傾向

※増減割合は、平成元年を100%とした場合の割合

#### ④低未利用地及び駐車場の状況

中心市街地区域内において、低未利用地が約7% (約9ha) となっており、多くが青空駐車場となっている。商店の廃業などにより、従前商業用地や住宅用地であった土地が、駐車場 (コインパーキング) 用地として利用されるといったケースが多く見受けられ、中心市街地の低未利用地率の増加要因となっている一方、共同住宅等の大規模建築物を中心市街地に誘導する受け皿にもなっている。

駐車場は、中心市街地を対象に6か所の都市計画駐車場(内1か所民間駐車場 収容台数計約1,850台)が整備されると共に、民間においての駐車場整備も盛ん に行われており、量的には満たされている。しかし、サービス制度はあるものの 有料駐車場であるため、使いやすさも求められている。



# ⑥バリアフリーの状況

# ア)旅客施設

山形駅は新幹線ホームについては、改札からホームまでの経路にエレベーター及びエスカレーターが設置され、高齢者や障がい者も容易に利用できるよう整備されている。在来線については、改札とホームの経路には登り専用のエスカレーターだけとなっており、バリアフリー化されていない状況であり、エレベーターの設置が課題となっている。

# イ)官公庁施設

官公庁施設のバリアフリー化については、各施設での状況は異なっており、 年代が古いものは、バリアフリーを考慮しないで建築されたものが多く課題も 多い。しかし、古い施設においても、傾斜路を設けたり、トイレを障がい者用 に改修したりするなど、バリアフリー化に取り組んでいる施設もある。

# ウ)道路

幹線道路の歩道には、視覚障がい者誘導用ブロックや融雪装置が整備されており、安心して歩行できる状況である。しかし、一部には有効幅員が十分でなかったり、視覚障がい者誘導用ブロックが容易に識別しにくかったりしている箇所がある。

#### エ)都市公園

中心市街地には7つの都市公園あり、段差をうまく解消しながら利用しやすく整備されているものが多い。しかし、一部の公園では出入口の幅が狭いところがみられる。

#### (4) 商業の状況

- ●郊外に総合スーパー、大型店が立地の一方、中心市街地では、近年、大型 店の撤退が続く
- ●隣接する仙台市への買物客の流出傾向もみられる
- ●中心市街地の小売業の状況は、年間商品販売額が減少、中心市街地の商業の吸引力は低下し、郊外の大型店と仙台への買物客の流出により、その商圏を拡大することは難しくなってきており、商業単独での振興は困難な状況に

#### ①大型店の立地状況

中心市街地内には、売場面積1,000㎡を超える大規模小売店舗は、11店舗あるが、平成10年以降の新規出店は、「山形松坂屋」が撤退した跡に開店したナナビーンズ(NANA-BEANS)の1店舗のみである。逆に撤退した店舗は、4店舗に上る。

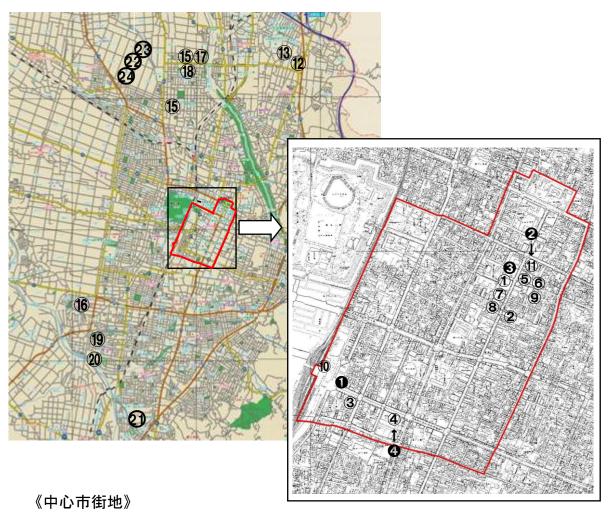
一方、中心市街地以外では、昭和50年代ころからロードサイド等に大型店が出店し始め、さらに、平成10年前後から、郊外の土地区画整理事業地内等に総合スーパーや、食品スーパーを核店舗としたショッピングセンターが立地し、中心市街地からもバスで集客を図るとともに、周辺にも大型店の立地が相次ぎ、中心市街地の商業は大きな打撃を受けた。

平成19年以降、郊外の嶋土地区画整理事業地区内で、大規模小売店舗(1,000 ㎡超)が8店舗、売場面積計約32,500㎡が新規開店しており、中心市街地以外全体では、1,000㎡を超える大規模小売店舗は49店舗、そのうち、5,000㎡以上の店舗は、13店舗を数える。

嶋エリアの動向による中心市街地への影響は、商業統計調査の結果を見ないと

正確には把握できないが、嶋エリア内で平成19年6月から10月にかけ、大規模小売店舗(1,000㎡超)が5店舗、売場面積計23,093㎡が新規開店した後の初の中心市街地の歩行者通行量調査(平成19年11月)をみると、一部イベントの影響を受けやすい地点を除くと、わずかな減少にとどまっており、郊外の商業エリア間を客が移動しているものも多いと思われる。

図1-15 大型店の立地状況(中心市街地1,000㎡超、中心市街地以外5,000㎡以上)及び近年に中心市街地から撤退した大型店



	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (㎡)	業態
1	七日町	大沼	昭25.07	11,952	百貨店
2	本町	八文字屋	昭43.11	1,478	専門店
3	幸町	十字屋山形支店	昭46.07	10,362	百貨店
4	香澄町	山交ビル	昭47.06	9,757	寄合百貨店
<b>⑤</b>	七日町	セブンプラザ	昭49.06	2,399	寄合百貨店
6	七日町	七日町パーキングプラザ	昭59.08	1,331	寄合百貨店
7	七日町	七日町再開発ビル(AZ七日町)	昭62.03	3,685	寄合百貨店
8	七日町	TAN6SQUARE	昭63.11	1,489	寄合百貨店
9	七日町	七日町パーキングプラザ2	平01.11	1,499	寄合百貨店
10	香澄町	仙台ターミナルビル山形店(エスパル)	平05.11	6,101	寄合百貨店

11)	七日町	NANA-BEANS	平14.06	4,464	寄合百貨店
-----	-----	------------	--------	-------	-------

#### 《中心市街地以外》

	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (㎡)	業態
12	浜崎	ヨークベニマル大野目店	昭53.03	7,763	スーパー
13	浜崎	株式会社東京インテリア家具山形店	平05.09	10,209	専門店
14)	桧町	ヤマザワ北町店	平05.11	7,791	スーパー
15	馬見ケ崎	ホームセンタージョイ山形北店	平08.05	5,363	ホームセンター
16	飯沢	ヨークベニマル南館店	平08.09	7,608	スーパー、ホームセンター
17)	馬見ケ崎	家具の田丸山形北店	家具の田丸山形北店 平09.03 6,674 専		専門店
18	馬見ケ崎	イオン山形北ショッピングセンター	平09.11	21,822	総合スーパー
19	吉原	ニトリ山形店	平12.04	5,635	専門店
20	若宮	イオン山形南ショッピングセンター	平12.05	28,782	総合スーパー
Ø	成沢西	ヨークタウン成沢	平14.04	5,117	ショッピングセンター
23	嶋	ヨークタウン嶋第2ブロック	平19.09	5,990	ホームセンター
23	嶋	フレスポ山形北	平19.10	5,256	寄合百貨店
<b>2</b>	嶋	ケーズデンキ山形北本店	平20.06	5,787	専門店

#### 《近年に中心市街地から閉店・撤退した大型店》

	店舗の名称	開店	閉店	閉店・撤退の理由	現状
0	山形ビブレ	昭48.08	平12.01	中心市街地の商業の吸引 力低下による業績不振	更地
0	山形松坂屋	昭48.03	平12.08	中心市街地の商業の吸引 力低下による業績不振	ナナビーンズ(テナント、公益施設)
8	Coco21ビル	昭47.10	平17.01	設備老朽化による建物更 新事業の断念	更地
4	ダイエー山形店	昭47.10	平17.11	中心市街地の商業の吸引 力低下による業績不振	他テナント入居

#### ②小売業の動向

本市の商業は、本県内陸商圏の中心的役割を担ってきおり、商圏について山形 県買物動向調査の結果(表1-1)から見ると、第1次商圏は平成18年で8市8町に 及んでいる。

その中心となるのが中心市街地であったが、平成16年の中心市街地の年間商品販売額(小売額)は、7年前に比べ38.5%減少し、市全体に占めるシェアも7.9ポイント低下するなど、中心市街地の商業の吸引力は低下してきている。(図1-16)

特に、平成12年に中心市街地から二つの大型店が撤退するとともに、同年に郊外に売場面積約28,000㎡の総合スーパーが開店しており、平成14年の調査においては、平成11年と比べ年間商品販売額、売場面積とも大きく減少している。

また、隣接する仙台市への流出については、山形県買物動向調査の結果(表1-2)から見ると、15.5%の世帯が主な購買地として買物をしている。中心市街地の年間商品販売額の減少分が市全体の減少分とほぼ等しくなっており、中心市

街地の減少分のうち、多くが仙台市への買物客の流出が影響しているものと思われる。

中心市街地の小売業の状況は、郊外の大型店と仙台への買物客の流出により、 その商圏を拡大することは難しくなってきており、商業単独での振興は困難な状況にある。新たな方策が望まれる。

表1-1 山形市の商圏の状況(H18年買回り品)

商圏範囲	市町村数	商圏人口	吸引人口
第1次	8市8町	635,937	437,603
第2次	3市2町	187,450	34,771
第3次	6町3村	77,298	6,632
計	11市16町3村	900,687	479,006

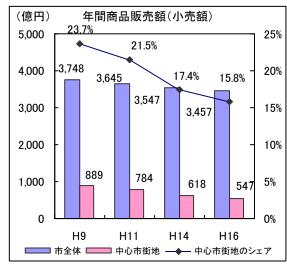
<sup>※</sup>山形県買物動向調査

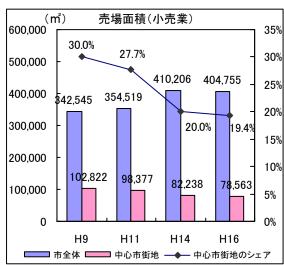
表1-2 山形市世帯の他市町村への買物流出率(H18年買回り品)

自市町村での購	他市町	村への流出・	流出率	他市町村への流出の高い商品・流出			
買世帯の割合	第1位	第2位	第3位	第1位	第2位	第3位	
00.60/	仙台市	その他県外	天童市	婦人·子供服	靴・バッグ	紳士服	
98.6%	15.5%	5.5%	3.9%	30.0%	26.6%	19.5%	

<sup>※</sup>山形県買物動向調査

図1-16 年間商品販売額(小売額)及び売場面積(小売業)の推移





※商業統計調査

#### ③中心商店街の状況

中心市街地には、約20の商店街が組織されているが、山形市商店街連合会に加盟し、活動している商店街は、13商店街である。そのうち、ロの字を中心に9法人商店街で「山形市中心商店街街づくり協議会」を組織し、活性化に取り組んでいる。以下、「山形市中心商店街街づくり協議会」加盟の9法人商店街の状況か

<sup>※</sup>人口は、平成18年10月現在推計人口

<sup>※「</sup>購買世帯の割合」、「流出率」は、品目ごとの主な購買地(3か所まで選択)として回答のあった割合を 品目ごとにウエイト付けして補正し集計した数値

# ら、中心商店街の状況をみていく。(図1-17)

中心商店街には、約550の店舗があり、そのうち、小売業の店舗は約200店舗で、残りは飲食やサービス業が多くを占めている。

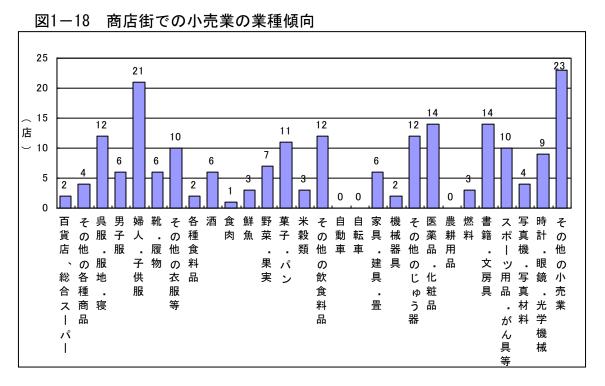
小売業では、専門店が多くを占め、百貨店・総合スーパーは、近年4店舗が撤退したため、現在は2店舗のみとなっている。(図1-18)

業種としては、婦人・子供服などの衣料品関係が多く、全体の27.1%を占めている。

また、飲食料品関係も22.2%を占めているが、野菜・果実や菓子・パンなどの 専門店が多く、食品スーパーが少ない状況となっているなど、街なか居住に対応 した業種構成が必要となっている。

図1-17 主な商店街(山形市商店街連合会加盟) 旅篭町新道商店 七日町仲通り商店会 旭銀座のれん会 - 番組商店街 霞城公園前商店会 公園通り商店街 七日町新道商店街振興会 すずらん街商店街 七日町一番街商店街 七日町商店街 本町商店街 十日町商店街 駅前大通り商店街 **建地西水** ) 山形市中心商店街街づくり協議会加盟9法人商店街

21



# ④空き店舗の状況

中心商店街の空き店舗の状況については、平成19年の調査結果では、8.6%で、平成9年の3.3%から5.3ポイントの上昇となっているが、この数年では横ばいの状況である。商店街別にみるとと、公園通り商店街、すずらん商店街が、近年、高い空き店舗率で推移している。どちらも、平成13年の県立中央病院の移転が少なからず影響しているものと思われる。

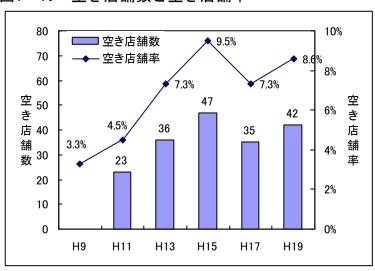


図1-19 空き店舗数と空き店舗率

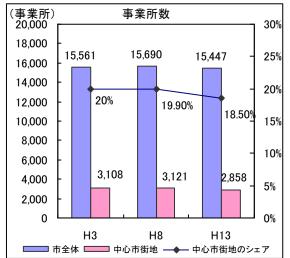
※道路に面した1階の店舗の状況

※平成13年までは、山形県企業振興公社調査、15年以降は、山形県調査

#### ⑤事業所数・従業者の状況

事業所数、従業者数は、市全体では横ばい状態であるが、中心市街地内の事業 所数、従業者数は、ともに減少傾向にあり、平成13年には、事業所数では5年前 に比べ8.4%、従業者数では15.7%の減少となっており、本市の活力ある経済活動を支えるための基盤としての役割が薄れつつある。

中心市街地の事業所数・従業者数



200,000 従業者数 30% 180,000 25% 140,617 160,000 139,443 132,837 140.000 20% 22.6% 120,000 19.2% 100,000 15%

31,761

10%

5%

0%

26,759

80,000

60,000

40,000

20,000

# (5) 歩行者通行量の状況

# ●歩行者通行量は商業環境の変化に伴い、大きく減少してきており、まちの 賑わいに大きく影響

中心市街地の歩行者通行量は、12地点の合計値でみると、平成4年から平成12年にかけて徐々に減少し、平成14年に大きく落ち込んでいる。その後、横ばい状態となっているが、平成19年においては、平成4年の通行量に比べ、-58.1%と、大きく減少している。

年ごとの数値で見てみると、平成12年の調査においては、平成10年に比べ横ばいとなっているが、調査日が同年8月20日に閉店した山形松坂屋の閉店セール開催期間中であり、その影響を大きく受けているものと思われ、実態としては減少していたものと思われる。

平成14年の調査においては、平成12年と比べ35.7%減少している。平成12年調査値がセールの影響を大きく受けているのに加え、平成12年には、中心市街地から二つの大型店が撤退(うち1店は平成12年調査以前に閉店)するとともに、郊外に売場面積約28,000㎡の総合スーパーが開店するなど、商業環境が大きく変化している。さらには、県立中央病院が平成13年に郊外移転しており、これらが原因となり大きな減少となったものと思われる。

その後は、平成17年1月にCoco21が閉店し、平成17年11月には、ダイエー山形店が閉店(平成18年3月に撤去跡に食品スーパー等が入店)したが、平成18年にの調査では、調査当日の中央公民館(アズ七日町内)で行われたイベントの実施も影響してか、平成16年に比べ若干増加している。

平成19年には減少となったが、大きく減少した一部地点を除き、若干の減少若 しくは増加となるなど、減少傾向に歯止めがかかり、横ばい状態となっている。 なお、平成19年の調査は、郊外の嶋土地区画整理事業地区内で6月から10月にかけ、大規模小売店舗(1,000㎡超)が5店舗、売場面積計23,093㎡が新規開店した後の初の調査となった。13.1%と大きな減少であったが、前回に比べ大きな減少地点だったアズ七日町(前回は中央公民館におけるイベント実施の影響を受けている)の調査地点を除くと、2.7%の減少にとどまっている。

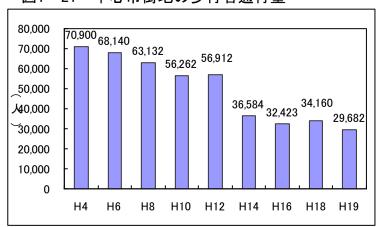


図1-21 中心市街地の歩行者通行量

		H4年	H6年	H8年	H10年	H12年	H14年	H16年	H18年	H19年
番号	調査地点	7.5(日)	7.10(日)	7.7(日)	7.5(日)	7.2(日)	10.26(土)	11.14(日)	10.29(日)	11.17(土)
		晴	雲	軠	晴/曇	晴	曇/雨	曇/雨	晴	晴
1	七十七銀行	9,936	8,564	7,590	5,236	4,224	3,510	3,247	2,939	3,130
2	近畿日本ツーリスト	3,394	4,250	4,066	2,768	2,090	2,242	2,189	2,195	3,008
3	カバンのフジタ	2,014	2,230	2,360	1,904	1,472	1,200	1,273	1,321	1,419
4	マルタニ	728	752	718	404	514	516	464	910	649
5	大丸屋紙店	3,452	3,710	4,372	3,584	2,446	2,470	1,886	2,840	2,168
6	みずほ銀行	2,386	2,502	2,914	2,032	1,832	1,774	1,193	1,218	1,557
7	アズ七日町	15,686	15,252	13,276	12,106	10,374	7,270	6,806	8,580	4,805
8	陶商ビル	8,192	7,944	7,966	7,882	6,230	4,110	4,186	4,116	3,769
9	七日町パーキングプラザⅡ	5,578	1,496	3,344	4,360	4,152	1,960	2,240	1,219	2,258
10	七日町パーキングブラザ	4,624	4,686	3,424	2,810	3,566	1,822	2,350	3,190	1,676
11	十一屋菓子店	6,210	6,542	5,232	5,450	5,634	4,298	3,101	2,230	2,167
12	岩淵茶舗	8,700	10,212	7,870	7,726	14,378	5,412	3,488	3,402	3,076
	合計	70,900	68,140	63,132	56,262	56,912	36,584	32,423	34,160	29,682

※平成4年~18年は山形商工会議所調査。平成19年は山形市調査

#### ○調査地点別の特記事項

## [①七十七銀行・②近畿日本ツーリスト]

この地点では、平成10年に大きく減少しているが、平成9年11月に郊外に総合スーパーが開店しており、その影響を大きく受けているものと思われる。また、平成13年にも郊外に総合スーパーが開店しているが、平成12年12月に霞城セントラルがオープンするなど、山形駅東西間の回遊性の高まりなどにより、七日町エリアに比べ影響が小さくとどまっているものと

考えられる。

また、調査地点周辺のビルで営業していたダイエー山形店が平成17年11 月に閉店したが、翌年の平成18年3月に撤去跡に食品スーパー等が入店しており、大きな影響は見られない状況であった。

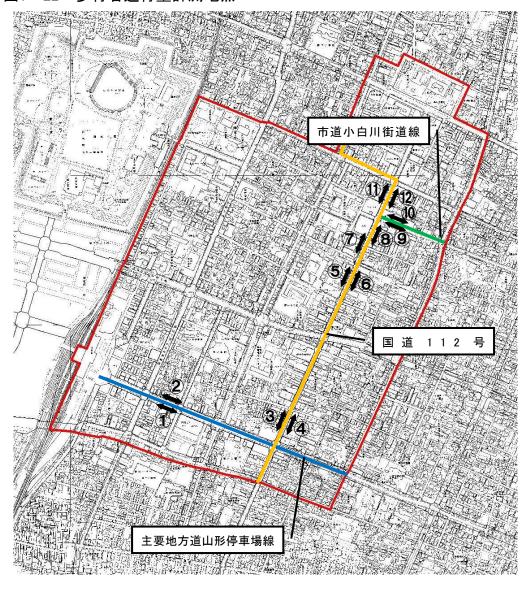
# 「⑦アズ七日町・⑧陶商ビル】

平成18年は、中央公民館 (アズ七日町内) で行われたイベントの実施が 影響しているものと思われる。

[⑨七日町パーキングプラザⅡ・⑩七日町パーキングプラザ]及び [⑪十一屋 菓子店・⑫岩淵茶舗]

平成12年に大きく増加しているが、調査日が同年8月20日に閉店した山 形松坂屋の閉店セール開催期間中であり、その影響を大きく受けているも のと思われる。また、平成18年は、他の地点においては前回調査に比べお おむね増加しているが、この地点においては減少となっており、平成17年 1月にCoco21が閉店た影響を受けたものと思われる。

# 図1-22 歩行者通行量計測地点



#### (6) 観光の状況

- ●蔵王、山寺に匹敵するような観光資源はないが、蔵や文翔館、山形五堰などの歴史的観光資源が数多く残る
- ●歴史的観光資源を生かした街なか観光の魅力づくりとこれらの観光拠点を 結ぶルートの確立が必要

#### ①市全体の観光の状況

市全体の観光の状況をみると、本市を代表する観光資源は、我が国を代表する スキー場である蔵王と、霊場として知られる山寺で、両観光拠点を中心に年間 270万人が訪れている。

観光客入込み状況は、スキー客とともに減少してきたが、ここ数年は全体として横ばい傾向となっている。これは、経済の低迷や、レジャー・余暇活動参加において最も参加率が高くなっている観光旅行について、旅行形態が多様化し団体型から個人型へ変化してきていることなどの影響であると考えられる。

地区別にみると、蔵王と面白山の減少が目立っており、蔵王は昨今の「トレッキングブーム」の影響もあり、登山客は増加しているものの、スキー客の減少が目立つ状況となっており、平成10年度までは100万人台のスキー客が、平成19年度には約40万人の減少となっている。

# ②中心市街地の観光の状況

中心市街地の観光の状況をみると、蔵王、山寺に匹敵するような著名な観光資源はないものの、多くの歴史的観光資源が残っている。

非戦災都市であったことから、色濃く残る城下町の面影に、江戸時代における 山形の繁栄を支えた紅花商人による物産の交流で発達した最上川船運がもたらし た中央文化の面影が色を添えている。中心市街地を網の目のように流れる「山形 五堰」や店蔵、それにルネッサンス様式を今に伝える文翔館をはじめとする歴史 的建築物など、多く存在し、食や土産物についても他に誇れる物が少なくない。

これらはそれぞれには観光資源としての魅力を備え、仙山交流なども進むことからすれば、その魅力を語りかける「街なか観光」は新たな活性化戦略としての可能性を秘める。

しかしながら来訪者にとって効果的な巡路が形成されていないなど、現在は文翔館ぐらいしか観光コースに組み入れられていない状況にある。中心市街地の主な観光施設の平成19年度の入込数を見てみると、山形美術館、文翔館ともに年間約10万人台前半、最上義光歴史館は1万人台となっているなど、その旅行形態も文翔館(旧県庁)や美術館を見物するにとどまり、市全体からみると、小さな割合にしかなっていない状況にある。

入込数の推移を見てみると、文翔館は、平成12年と平成15年度に増加しているが、平成12年度は同館の開館5周年記念イベントが開催され、また、平成15年度は「第18回国民文化祭・やまがた2003」が開催された影響によるものと思われ

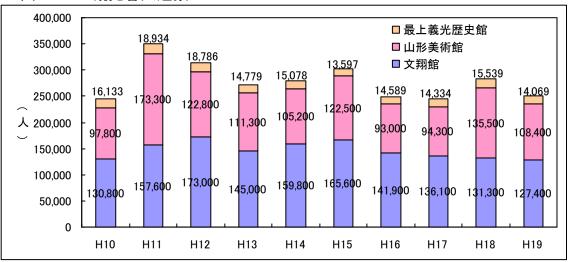
る。山形美術館は企画の内容等が入込数の増減に影響しているものと思われる。 (図1-23)

最近の旅行形態は、団体から個人や小グループへと変化しており、きめ細かな 観光サービスや情報提供が重要となってきている。これまでの一点観光というよ りも、街なかの魅力ある資源を大切に保存しながらも上手に活用して魅力を高 め、これらを連続して楽しめるもてなしの空間づくりを進めるとともに、さらに その巡路を形成してこれをPRしながら、来街者の増加に結びつけていく必要が ある。

表1-3 中心市街地に影響を与える主な観光拠点の状況

	観光資源名 (資源・施設)	内容	備考
	文翔館	大正5年に建築された旧県庁舎及び県 会議事堂。現在は県郷土館として一般	
		公開している。昭和59年に国指定重要	
	山形美術館	文化財に指定。 財団法人により昭和39年に開館された 美術館で、日本・東洋美術、郷土関係 美術及びフランス美術を柱に、収蔵品	企画展の内容等により、入 込数の増減に影響がある。
中心	見し美小田山紋	と常設展示の充実を図っている。	
心市街地	最上義光歴史館	山形市発展の礎を築いた最上義光を顕 彰する展示館で、最上家関係資料を主 体とした展示を行っている。	
· 地	山形五堰	約400年前に山形城主鳥居忠正が、馬見ヶ崎川の氾濫を防ぐための河川改修工事に合わせ、笹堰・御殿堰・八ヶ郷堰・宮町堰・双月堰の5つの堰を築いた。	入込みデータなし。 済生館前の親水公園など、 歴史ある五堰を生かした環 境整備を行っている。
	蔵 (蔵店、蔵座 敷、荷蔵)	ーた。 中心市街地には約150棟の蔵が現存しており、蔵を店舗などに活用しようとする試みが多数なされている。	
	霞城公園	東大手門や一文字橋の復原を行っており、将来は本丸の復原を目指す。また 春には観桜会を開催している。	霞城公園としての入れ込み はとっていない。観桜会と しては、20万人の入れ込み がある。
中心市	寺町界隈	山形城11代城主最上義光の二女駒姫の 菩提寺である専称寺を中心に、400年 の歴史を持つ十数軒の寺院が建ち並 ぶ。	入込みデータはなし。 観光地としての活用は行っ ていないのが現状だが、資 源としての価値はある。
市街地以外	蔵王温泉	山形市最大の温泉地。蔵王中腹にあり、スキーや花笠まつりなどの宿泊地として利用されている。	入込数は158万人(うちスキー客(58万人) スキー客が10年前に比べ半減し、全体でも2割ほど減少している。
	山寺	860年に慈覚大師円仁によって開山された立石寺のある霊場。1682年には松尾芭蕉も訪れている。	入込数は74万人 入込数は横ばい状態

図1-23 観光客入込数



# ③イベントの状況

山形市には、国道112号を中心に江戸時代初期から行われている初市をはじめとして、東北の夏祭りの一つ山形花笠まつり、こどもの日のスプリングフェスティバル、花笠まつりの前日に行われる山形県観光物産市が開催され、ほかにも宮内庁、八戸市と共に日本に残る三つの打毬の一つである豊烈神社例大祭で行われる古式打毬、隔年開催の山形国際ドキュメンタリー映画祭など、四季を通じた多彩なイベントが開催されにぎわいをみせている。

しかしながら、それぞれのイベントの関連性が薄く、単発的な催しに終わっているものも少なくなく、中心市街地活性化の切り札にまでは高められているとは言えない。商業の振興と結びつくようなイベントの展開など、中心市街地の活性化に繋がる総合的な工夫や展開が求められている。

入込数は、当日の天気や曜日により若干の変動はあるものの、概ね横ばい状態であり、より広域からの集客が必要となっている。

表1-4 主なイベントの内容(中心市街地内)

イベント名	内容
初市	1月10日、山形城主最上義光に始まる市神祭で正月気分を盛り上げる年
	中行事。
スプリングフェステ	こどもの日に実施する「はたらく車大集合」の開催をし、商店街の活
ィバル	性化を図る。
花笠サマーフェステ	花笠まつりの前日に、ワゴンセール「花笠サマーフェスティバル市」
ィバル・県観光物産	と県内35市町村の特産品を展示販売する「県観光物産市」を開催し、
市	まつりの雰囲気を盛り上げ、県内外の観光客へPRする。
花笠まつり	8月5日~7日に開催される東北四大まつりの一つで、延べ1万人の踊り
	手が花笠音頭のリズムに乗って大通りをパレードする。
山形国際ドキュメン	日本では鑑賞する機会が少ない、世界の優れたドキュメンタリー映画
タリー映画祭	に焦点をあて、世界中から先鋭のドキュメンタリー映画を集め、多く
	の人に鑑賞してもらう映画祭。10月上旬ころに隔年開催している。

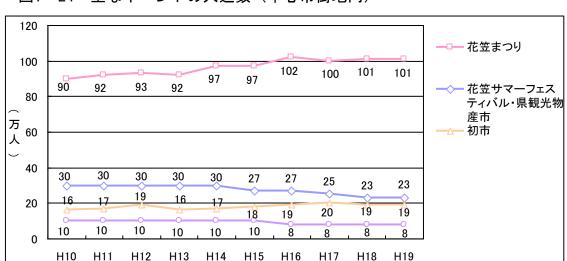


図1-24 主なイベントの入込数(中心市街地内)

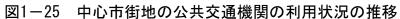
#### (7) 公共交通機関の状況

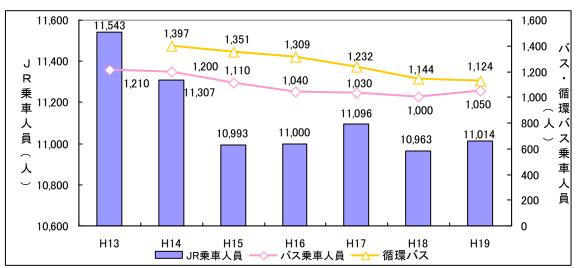
- ●自動車利用が増大し、鉄道やバスなどの公共交通機関の利用は減少
- ●市内を通る路線バスの生活交通路線は、すべて郊外と中心市街地を結んでいるが、路線によっては便数が少ない
- ●中心街循環バスは乗車人員が伸びず、街なか観光客の誘導や使いやすさが 求められている

本市の交通の状況は、自動車保有台数の増加に伴い、自動車利用が増大しており、鉄道やバスなどの公共交通機関の利用は減少している。

路線バスは、1社が営業しており、市内を通る生活交通路線は、すべて郊外と中心市街地を結んでいるが、路線によっては便数が少なく不便な状況となっている。

一方、街なかでの買い物や移動など、市民の利便性の向上のために、中心街循環バスを平成14年度から運行を開始し、バス2台で、中心商店街を10分間隔で運行している。乗車人員は、運行開始の平成14年度以降、減少してきており、大型店の撤退や食品スーパーの移転等の影響を受けているものと思われる。また、近年は、積雪量が少ないためか、冬期間の利用減少が大きくなっている。これまで、2台のバスが10分の等間隔で運行するようしたり、1日券や回数券を発行など、使いやすいバスを心掛けてきたが、さらに消費者や街なかの居住者にも使いやすい方法を検討・実施する必要がある。街なか観光客など、新たな利用者の誘導にも活用されることが望まれる。





- ※平成19年度のJR山形駅乗車人員は未発表のため、増減率は、平成18年の数値で計算。
- ※バス運行回数は、山形市役所前停留所における回数
- ※バス乗車人員は、山形市役所前停留所における人員
- ※増減割合は、平成13年を100%とした場合の割合

#### [3] 市民の意識

# (1) アンケート調査の概要

①山形市第7次総合計画のための市民アンケート調査より

◇調査期間 平成17年9月1日発送、9月16日投函締め切り

◇調査対象 18歳以上の市内在住者4,000人

◇調査方法 郵送配布·郵送回収(督促状配布)

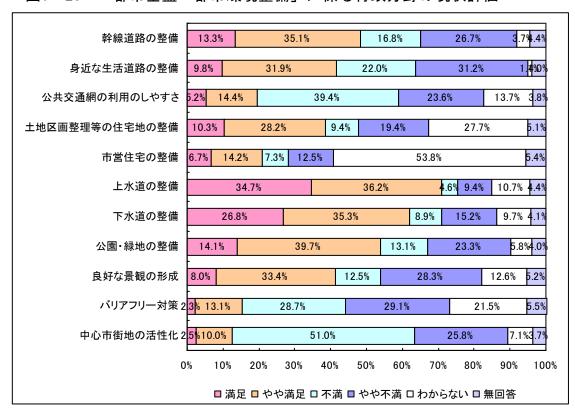
◇回収状況 2,184通(回収率54.6%)

- ●都市基盤は整備されているが、賑わいや、交通、バリアフリーなどの利便 性に結び付く取り組みが求められている
- ●中心市街地の活性化に対する不満度が著しく高い

# 「都市基盤・都市環境整備」に係る行政分野の現状評価

- ○「都市基盤・都市環境整備」に係る行政分野の11の項目について、現状評価を4段階評価で尋ねたところ、「満足」、「やや満足」を合わせた満足度が最も高いのは「上水道の整備」(70.9%)であり、次いで「下水道の整備」(62.1%)、「公園・緑地の整備」(53.8%)の順となっており、居住環境での基盤整備に対する満足度が高くなっている。
- ○「不満」、「やや不満」を合わせた不満度が最も高いのは「中心市街地の活性化」 (76.8%)であり、次いで「公共交通網の利用のしやすさ」(63.0%)、「バリアフリー対策」(57.8%)の順となっている。賑わいや利便性に対する不満度が高くなっている。

図1-26 「都市基盤・都市環境整備」に係る行政分野の現状評価



# ②来街者アンケート調査(平成18年度「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」における調査)より

◇調査実施日 平成18年9月15日 (金)、9月16日 (土)

午前10時から午後6時まで

|◇調査地点 ・中心市街地内4か所(七日町、本町、香澄町)

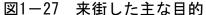
◇調査対象 中心市街地内に来街した高校生以上の男女 416名

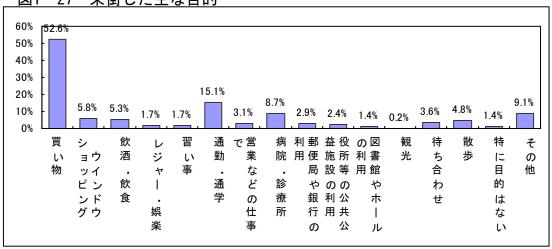
◇調査方法 調査員による街頭面接アンケート調査

- ●中心市街地は、公共・公益施設が集積し、歴史・文化に関する資源についても評価されているものの、それに伴った賑わいや魅力に欠けている。今ある資源を有効に活用するソフトを充実させる必要がある。
- ●街なか居住を進めるためには、日常生活に関する店舗や身近な医療施設 などの居住環境を充実させることが望まれる

#### ア) 来街した主な目的

- ○中心市街地に来街した主な目的で最も多かったのは、「買い物」(53%)で、半数以上を占めており、次いで、「通勤・通学」(15%)、「病院・診療所」(9%)という回答が続いており、「観光」は0.2%であった。
- ○曜日別にみると、平日の方が多いのは、通勤・通学(25%)、病院等を含む公共公益施設(20%)、飲食・趣味・レジャー(11%)で、土曜日の方が多いのは、ショッピング(61%)、散歩・待ち合わせ等を含むその他(25%)であった。
- ○年代別にみると、どの年代もショッピングが最も高く(53~59%)、比較的他の年代に比べて高いのは、10代は通勤・通学(46%)、20・30代はショッピング(59%)、40・50代はその他(22%)、60代以上は公共公益施設(23%)、飲食・趣味・レジャー(11%)、その他(27%)であった。
- ○居住地別にみると、ショッピングは中心市街地内が最も多く(62%)、通勤・通学は他の市町村からが最も多い(24%)。

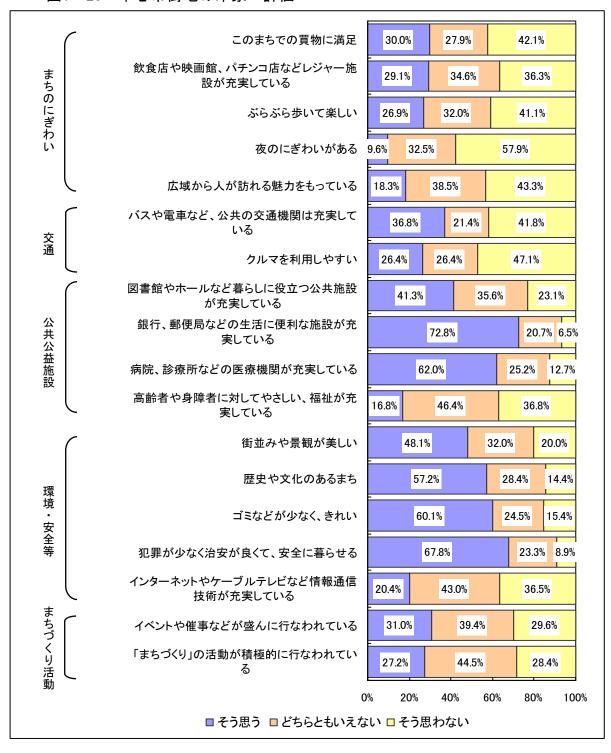




#### イ)中心市街地の印象・評価

- ○中心市街地の個別の印象・評価では、肯定的な印象・評価としては、約7割の人が「銀行、郵便局などの生活に便利な施設が充実している」と答えている。否定的な印象・評価では、約6割の人が「夜のにぎわいがない」と答えている。
- ○分野別に見ると、「公共公益施設」、「環境・安全」に関する評価は総じて高いがその中で、「高齢者や身障者に対してやさしい、福祉が充実している」は、低い評価だった。一方、「まちの賑わい」、「交通」、「まちづくり活動」に関する評価は低い。

図1-28 中心市街地の印象・評価



# ウ) 充実して欲しいもの、不足しているもの

- ○日常の買い物で、充実して欲しいもの、不足しているものでは、「スーパー・食料品店」 (24%) に関するものが最も多く、次いで、「ファッション・ブランド」(11%) に関するもの、「電気店・ホームセンター」(5%) が続いており、日常生活に関する店舗の充実と、魅力的な店舗への期待が高い。店の種類以外では、「駐車場」(11%) や「品数・品揃え」(7%)、「店舗・テナント数」(6%) の充実を望む声が多かった。
- ○高齢者に優しい施設で充実して欲しいもの、不足しているものでは、「数自体が不足している」(26%) と答えた人が最も多く、次いで、「バリアフリー」(21%)、「デイサービスなどの介護施設」(17%)、「交通」(9%) に関するものが続いている。

図1-29 日常の買い物で充実して欲しいもの、不足しているもの

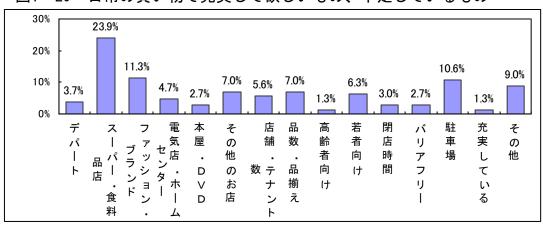
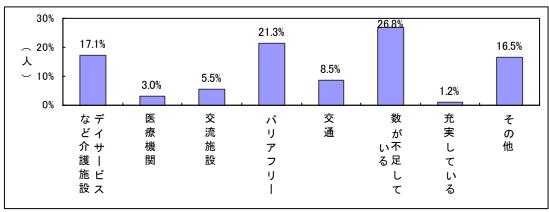


図1-30 高齢者に優しい施設で充実して欲しいもの、不足しているもの



#### ③マンション居住者意向調査より

◇調査実施日 平成19年8月22日(水)~配布 10月31日(水)~回収

◇調査対象 中心市街地内の分譲マンションに居住している世帯

27マンション1,256世帯

◇調査方法 各戸配布・郵送回収

◇回収状況 338通(回収率26.9%)

◇調査実施主体 特定非営利活動法人まちづくり山形

●街なかの便利さや雪処理などの理由から、高齢者層を中心とした単身も しくは二人世帯の街なかへの住み替えが増加しており、それらのニーズ

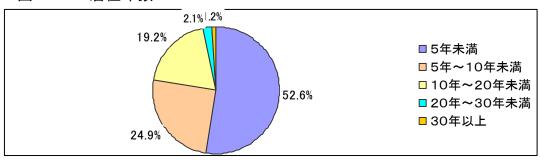
#### に応える住宅供給を進める必要

●「専門店やスーパー」「安全な歩行など、道路環境の良さ」「医療施設や介護施設」「バスや鉄道などの公共交通機関」など、身近な都市型サービスの充実が、暮らしやすさのために必要

#### ア)居住年数

○居住年数は、5年未満が52.6%で最も多く、次いで5年以上10年未満が24.9%となって おり、6階建て以上の共同住宅の年間の供給戸数が平成17年及び18年で100戸を大きく 超えている状況に合わせ、最近の入居者が多い状況となっている。

図1-31 居住年数



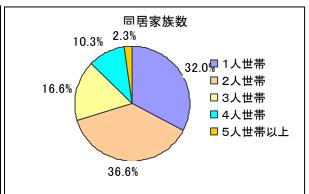
なお、以下の状況については、最近の入居者の状況をみるため、回答があった 338人のうち、入居年数が5年未満の175人について取りまとめてみた。

#### イ) 年齢と同居家族数

- ○入居年数が5年未満の入居者の状況では、30歳代が27.4%で最も多く、次いで60歳以上が26.3%となっている。50歳以上は44.0%と半数に近い数となっている。
- ○同居家族数は、1人世帯が32.0%、二人世帯が36.6%と、2人以下の世帯が全体の68.6%を占めている。50歳以上に限ってみてみると、1人世帯が46.1%、二人世帯が44.7%と、2人以下の世帯が全体の90.8%を占めており、高齢の単身世帯が多い状況となっている。

図1-32 購入者の年齢及び同居家族数



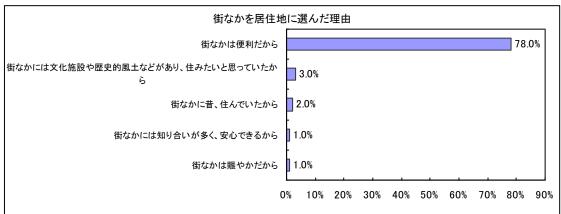


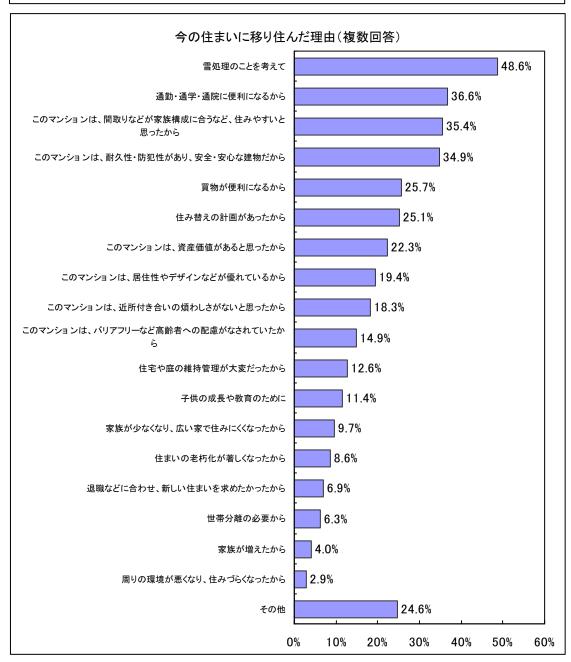
#### ウ)街なかを居住地に選んだ理由と今の住まいに移り住んだ理由

- ○入居年数が5年未満の入居者の状況では、街なかを居住地に選んだ理由として、「街なかは便利だから」と答えた人が最も多く、78.0%を占めている。
- ○「便利」の内容を今の住まいに移り住んだ理由からみてみると、「雪処理のことを考

えて」が48.6%、「通勤・通学・通院に便利になるから」が36.6%、「買物が便利になるから」が25.9%となっている。特に「雪処理」については、50歳以上に限ってみてみると、68.8%の人が移り住んだ理由に挙げている。

図1-33 街なかを居住地に選んだ理由と今の住まいに移り住んだ理由





#### エ) 暮らしやすくなるために必要なこと

○入居年数が5年未満の入居者の状況では、もっと住みやすく、暮らしやすくなるために必要なものとして、「専門店やスーパー」(57.1%)を挙げる人が最も多く、次いで「安全な歩行など、道路環境の良さ」(46.9%)、「医療施設や介護施設」(44.0%)、「バスや鉄道などの公共交通機関」(42.9%)となっている。

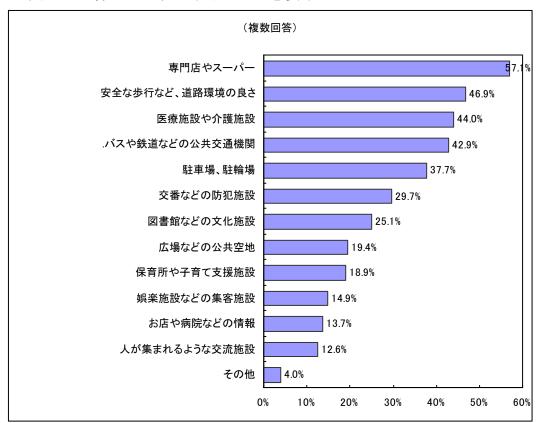


図1-34 暮らしやすくなるために必要なこと

#### (2) アンケート調査から導き出された課題

#### ア) 今ある資源を有効活用する取り組みが必要

中心市街地は、基盤整備が進み、公共・公益施設が集積するとともに、一方では、歴史・文化に関する資源についても評価されているものの、それに伴った賑わいや魅力に欠けている。今ある資源を有効に活用するソフトを充実させる必要がある。特に今ある資源に比べ観光での来街者が少なく、そのの魅力を高める取り組みが欠かせない。

#### イ) 街なか居住への取り組みが必要

高齢者層を中心とした単身もしくは二人世帯の街なかへの住み替えが増加しており、それらのニーズに応える住宅供給を進める必要がある。同時に、日常生活に関する店舗や身近な医療施設など、身近な都市型サービスの充実が、暮らしやすさのために必要であり、街なか居住による魅力的なライフスタイルの提唱と展開が必要である。

#### [4] これまでの活性化事業の取り組み

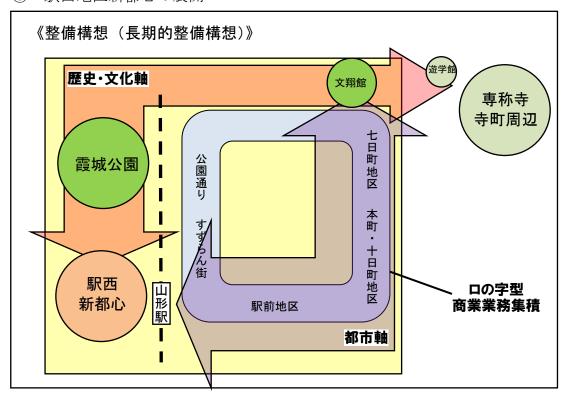
# 山形市中心市街地活性化基本計画「街・賑わい・元気プラン」の作成 (平成11年3月)

「街・賑わい・元気プラン」では、ロの字型商業業務地区、霞城公園周辺及び山形駅西地区を中心市街地の区域に設定し、居住人口の増加、交流人口の増加、交通環境の整備、商業機能の増進を柱に、「人が暮らし、集まり、交流している街」目標像に掲げ、事業を展開した。

この目標像は、本市の中心市街地活性化の長期的な目標像であり、本市においては、その目標像の実現に向け、以下の整備構想(長期的整備構想)に基づき中心市街地における活性化を進めてきたところである。

#### (1)整備構想

- ① 「ロの字型」商業業務集積の充実
- ② 「歴史・文化軸」の形成
- ③ 駅西地区新都心の展開



#### (2) 中心市街地活性化の目標像

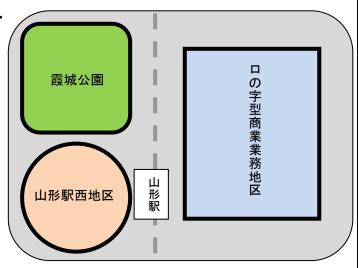
人が暮らし、集まり、交流している街

- ① 誰もが暮らしやすい快適な街
- ② 街なか居住の推進
- ③ 歴史・文化に根ざした都市の顔となる街
- ④ 県都としての魅力ある街
- ⑤ 交通環境の充実

- ⑥ 効率的で持続性のある街
- ⑦ 水や緑と調和した街
- ⑧ 賑わいをもたらすソフト事業の展開
- ⑨ 商業拠点、ロの字型商業業務集積地の整備

#### (3) 中心市街地の位置及び区域

- ① ロの字型に形成された商業・ 業務地区
- ② 本市の個性であり、歴史 的・文化的環境の象徴でもあ る霞城公園周辺
- ③ 「新都心地区」として平成 5年から整備が行われ、商業、 業務、文化、居住等の都市機 能の導入が進んでいる山形駅 西地区



#### (4) 主な取り組み事業

①市街地の整備改善のための事業

#### 〇土地区画整理事業

古 坐 夕 折	実施区分		<b>声</b>	/# <del> </del>	
事業名称	完了	着手済	未着手	事業期間	備考
①山形駅西土地区画整理事業	0			H5∼H18	施行面積 29.9ha
②一a 十日町土地区画整 理事業		0		H7~H19	施行面積 10.1ha
②-b 十日町街なか再生 土地区画整理事業	0			H11	
③七日町街なか再生土地区 画整理事業			0		(松坂屋周辺開発計画)
④七日町土地区画整理事業	0			H13~H19	施行面積 0.7ha ほっとなる広場整 備

#### 〇市街地再開発事業

古 世 々 む	実施区分			市米加田	/# <del>**</del>	
事業名称	完了	着手済	精手	事業期間	備考	
①七日町第3ブロックかな ものいとう周辺地区優良 建築物等整備事業				H10~H11	ニーズビル	
②七日町第4ブロック地区 市街地再開発事業等	0			H14~H15	イイナス	

# 〇公共施設整備事業

	古 类 4 环	実施区分			市業知明	/# #Z	
	事業名称	完了	<b>着手</b> 済	未着手	事業期間	備考	
1):	都市計画道路						
	a 薬師堂上桜田線		0		H7 <b>∼</b>	小姓町~諏訪町一丁目	
	b 山形停車場公皮線		0		H1~	諏師二丁目~東原二丁目	
	c 東原村木沢線及び美畑天 童線		0		H6~	香澄町一丁目~城南一丁目	
	d 東原村木沢線	0			H4∼H16	本町一丁目~小姓町	
	e 十日町双葉町線		0		H10~	五日町~香澄町三丁目	
	f 香澄叮専称寺線			0		(七日町地内)	
	g 諏加七日町線		0		H13~	十日町地内	
	h 旅篭町八日町線		0		H14~	旅篭町地内~八日町地内	
2	その他の道路整備(交通安	全施設	等整備	事業)			
	a 長源寺町通線	0			H10~H12	電線類地中化及び車歩道消雪 整備	
	b 小白川街道線	0			H10~H12	歩道整備	
	c 大宝寺通線	0			H11	電線類地中化及び歩道消雪整 備	
	d 紅花通西小路線	0			H13	消雪車道整備	
	e 七日町片町線	0			H13~H14	電線類地中化整備	
	f 小白川街道線	0			H10~H12	電線類地中化及び歩道消雪整 備	
3	公園整備事業						
	a 霞城公園整備事業 史跡山形城緊急保存 修理事業		0		S54~	・本丸一文字門復原工事(H18完了) ・二の丸西堀甚水(S56完了) ・二の丸東大手門復原(H2完了) ・本丸一文字門石垣等復原 ・本丸一文字門お辺整備	
	b ポケットパーク整 備事業		0		H5~	・駅西 ポケットパーク4ヶ所 ・十日町 広場公園5ヶ所	
4	堰の整備						
	a 五堰整備事業	0			H11~H18	山形五堰地区地域用水環境整備事業	
<b>⑤</b>	史跡整備事業						
	a 史跡山形城 (三の 丸)公有化事業	0			H7~H13	史跡山形城跡史跡等買上事業	

# 〇公益施設整備事業

事業名称	実施区分			車業期間	 	
<del>す</del> 未 <b>右 柳</b> 	業 名 称		尹未別旧	<b>川</b>		
① (仮称) 西口新都心ビル 新築工事 ほか	0			H10~H12	霞城セントラル建設事業	
②勤労者総合福祉センター (B型)建設事業	0			H10~H11	山形テルサ	
③篠田病院在宅介護支援センター・訪問看護ステー	0			H10~H11		

ション新築工事				ĺ
④つばさ保育園及び子育て 支援センター整備事業	0		H9∼H10	1
⑤第一小学校校舎改築及び 複合施設整備事業	0		H12~H16	

# 〇その他市街地改善のための事業

声 类 <i>A</i>	実施区分			<b>声光</b> 加朗	# <del> 2</del>
事業名称	完了	着手済	未着手	事業期間	備考
①七日町地区街づくりガイ ドプランの推進		0		H8~	
②セットバックの推進		0		S58~	
③観光案内サイン整備事業		0		H7 <b>∼</b>	
④特定優良賃貸住宅制度の 推進			0		
⑤市街地再開発事業、優良 建築物等整備事業の推進		0		S52~	<ul><li>・十日町第4ブロック優良建築物等整備事業(H15~H17 ディー・グラフォート十日町)</li></ul>

# ②商業等の活性化のための事業

### 〇施設整備事業

事業名称	実施区分			事業期間	備考	
学 未 <b>石 柳</b>	完了	着手済	未着手	尹未朔间 	)佣 <i>行</i>	
①商店街近代化促進事業		0		S59~	・七日町仲通り商店会街路灯 整備事業(H11) ・長源寺南店会街路灯整備 事業(H12) ・南十日町商店会街路灯整備 事業(H15) ・旅篭町大通り商店会街路灯 整備事業(H16) ・七日町一番 街路灯整備事業(H16) ・七日町商店街・七日町店街 街路灯整備事業(H16) ・七日町商店街、送設備整備 事業(H17)	
②松坂屋周辺開発計画			0			
③ほっとなる広場周辺開発 計画	0			H13~H19	・七日町土地区画整理事業 ・七日町第4ブロック地区市街 地再開発事業等	
④蔵の街ゾーン開発計画			0		(十日町街なか再生土地区画整 理事業に伴う蔵を活用した開発 計画の検討)	
⑤立体駐車場			0			

## 〇ソフト事業

事業名称	実施区分			古光和田	<b>洪 </b>
事業名称	完了	着手済	赫手	事業期間	備考
①花笠サマーフェスティバ ル支援事業		0		S56~	

②スプリングフェスティバ ル支援事業		0		S57~	
③セットバックの推進に関 する意識の啓発		0		S58~	
④中心商店街共同活性化促 進事業		0		S63~	山形市中心商店街街づくり協議会
⑤中心商店街活性化ソフト 事業		0		H7~	中心商店街賑わい創出事業
⑥中心市街地活性化対策事 業			0		(TMO設立のための調査検討)
⑦販売促進イベントなどの 開催		0		随時実施	・イルミネーション ・七タイベント ・ナイトバザール ・年末年始大売出し ・蔵のコンサート ・ドリンクテーリング など
a 初市		0		江戸時代 ~	
b 霞城観桜会		0		H7~	
c 山形県観光物産市		0		S57~	
d 花笠まつり		0		S38~	
8 男通駐車サービス券事業 の拡大		0		H9~	
⑨TMO合意形成事業			0		(TMOの事業等について( 検討)
⑩商店街駐車場対策モデル 事業 (商店街シャトルバス運行 等 実験事業)		0		H11~	・商店街駐車場対策モデル事業 (H11~H13) ・中心街100円循環バス運行事業(H14~)
①山形市マルチメディア・ スクウェア構想 (多機能 ICカードシステム開発 事業)		0		H13~	ICカードの普及等によるIT装成都市研究事業(市民カード)
⑫統一ポイントカード		0			ICカードの普及等によるIT装ん都市研究事業における商店街がイントサービス
③共通商品券			0		
⑭新規参入者への支援		0		H14~	・インキュベートプラザ支持 事業 ・新規出店サポート事業
⑮空き店舗の活用		0		H13~	・チャレンジショップ支援 <sup>®</sup> 業 ・ナナビーンズ活用事業 ・新規出店サポート事業
⑥街づくりサポーター制度			0		
①商店街ガイドマップの作 成	0			Н9	山形市中心商店街MAP
⑱駐車場の休日開放の促進		0		H10~	荘銀山形ビル駐車場有料開放
⑨街づくり協定の推進		0		H13	十日町地区街づくり協定
②②定期市や様々な市の開催		0		H12~	・ほっとなる金曜市 ・ほっとなるフリーマーケ <sup>・</sup> ト

			・骨董市	など
②公園の利活用	0	H12~	ほっとなる。 イベントの写	広場における各種 実施

#### ○事業進捗状況のまとめ

以上のように、市街地の整備改善が先行する一方で、商業の活性化のための 事業には、やや遅れが出ている。このことから、ハードと一体になったソフト 施策の展開や、本格的なソフト施策の確立が課題となっていることが浮かび上 がる。

	事業数	完了· <del>着手</del> 済	続	実施率
市街地の整備改善のための事業	35	32	3	91.4%
商業等の活性化のための事業	30	23	7	76.7%
合計	65	55	10	84.6%

#### (5) 取り組みの評価

#### ①市街地の整備改善のための事業

取り組みの

成

果

- ○土地区画整理事業や市街地再開発事業により、中心市街地の基盤整備が進み、土地の高度利用や建物の更新など都心地区にふさわしい市街地環境が整備され、中心市街地内の居住人口は、平成16年を底として人口減少に歯止めがかった。
- ○都心リング、駅環状道路、郊外からの幹線道路の整備については、確 実に進捗しており、中心市街地へのアクセスや中心市街地内の移動が 向上している。
- ○霞城公園については、昭和61年に国の史跡の指定を受けて以降、二の 丸東大手門や本丸一文字門の復原整備を行っており、山形らしさを強調 した格調高いシンボル空間づくりが進行している。

取り組みの

反

省

点

- ○区画整理事業地内において、建物が建設されず、空地となっているところや、商業施設の集積を目指して街区や床の整備を進めたが、結果として店舗立地が進んでいないところ、また、蔵などの歴史的建造物の有効利用が図られず、解体されるものがあるなど、資源の有効活用という点で不十分なものがある。
- ○土地所有者が事業主体となる建物更新について、資金確保策やテナント誘致などのノウハウの不足による採算性への不安から、事業化に踏み込めない事例があった。
- ○道路整備など、事業開始から年数が経過しているものの事業の中で、 地権者の同意、理解が得られなかった等の理由により、事業の遅延が 見られる。

#### ②商業等の活性化のための事業

取り組みの

- ○大規模空き店舗の対策事業であるナナビーンズ事業や中心街循環バス 運行事業により、広域交流の促進や市民の利便性の向上が図られた。
- ○新たに整備された魅力ある公共空間を活用し各種イベントが開催され、賑わい創出に大きく寄与している。
- の成果
- ○ナナビーンズ事業では、事業の実施に当たっては、民間活力を導入 し、NPOや民間団体が運営する公益的施設が入居し、その運営を行 政が支援する形にするなど、民間団体を主体にした取り組みが図られ た。
- ○郊外に大型店の立地が相次いだこともあり、中心市街地の商店の売り上げ、市全体の商品販売額に占める中心市街地内の割合がともに年々減少しており、中心商店街の活性化に結びつけることができず、大型店の撤退など、商店街の核的店舗の喪失が続いた。

# 取り組みの反省

点

- ○イベントによる賑わい創出では、その時には多くの人出で賑わうが、 全体的に来街者は減少し続けており、商店街への売り上げの増加にま で十分な効果を与えることができなかった。
- ○街づくり機関であるTMOの設立については、具体的な事業展開の可能性や財源の問題等から関係者間での合意形成がならず、TMOが事業主体の事業が着手なされず、その後の計画の進展に大きく影響した。
- ○基本計画が行政主体で作成されたことから、民間が主体となる事業が 手付かずだったり、持続的な活動につながらなかったりなどの面が見 られる。
- ○商業者と民間団体の連携が少なく、NPO等の民間団体の活動力やノウハウを活用しきれなかった。
- ○新たな共同住宅の建設等による都心居住者の増加に不可欠な食料品や 日用品を扱う店舗が不足するなど、住民のニーズに十分対応できなか った。

#### ③一体的推進の面から

り組

取

- ○公共投資を行った地区は、安全でゆとりと潤いのある公共空間(特に 歩行者空間)の確保が図られ、商業施設の更新も行われた。
- みの成果
- ○開発計画において、地権者による委員会を組織し、開発コンセプトに 基づいた共同化、テナントミックスや事業の採算性などのソフト部分 の検討を行うとともに、事業で生み出された広場を賑わいづくりに活 用するなど、ハード事業と連携したソフト事業が行われた。

取り組み

○ハード事業は、すでに着手あるいは計画されていたものを計画に掲載 しており、商業の活性化事業との調整が十分ではなく、各事業間の連 携が少なかったため、都市基盤を公共で整備しても、それに伴う民間 の
投資がなされていない。

反省点

○計画の進行管理が行われておらず、計画全体の進捗状況や目標の達成 度の把握に基づく計画の見直し等がなされていない。

#### (6) これまでの取り組みの評価から導き出された課題

#### ①市街地の整備改善の面から

土地区画整理事業や市街地再開発事業など、ハード整備については一定の成果を上げ、居住人口も減少傾向から横ばい・増加傾向へ転じることができたものの、中心市街地への集客や魅力の向上へは必ずしもつながっておらず、あらたなソフト的な魅力づけが必要である。

#### ②商業等の活性化の面から

郊外に大型店の立地が相次ぎ、中心市街地の大型店が相次いで撤退したことなどから、もはやその商圏を拡大することは難しい状況にあり、商業施設の集積を目指して街区や床の整備を進めたが、結果として店舗立地が進んでいないところなどもみられる。イベントによる賑わいについても、商店街は積極的に展開したが、その時には多くの人出で賑わうが、全体的に来街者は減少し続けており、商店街への売り上げの増加にまで十分な効果を与えることができなかった。

商業単独での振興には限界があり、他の魅力づけとあわせた新たな商業の展開 と戦略的なイベントの展開が課題となっている。

#### ③一体的推進の面から

整備事業の実施にあたっては、単なる上物・受け皿の整備にとどまらず、地域固有の魅力づくりや地域のニーズへの対応、周辺で行われる事業間の連携、調和などに配慮しながら進める必要がある。そのためには、地権者、地域住民、民間事業者及び行政などの関係者が一体となった取り組みを行う仕組みづくりが必要となる。

#### [5] まちづくりの上位計画・関連計画

#### (1) 山形市第7次総合計画(山形市基本構想・経営計画)

山形市基本構想では、『みんなで創る 「山形らしさ」が輝くまち』を目指す将来都市像とし、自然、歴史、文化、都市機能、産業など、先人から受け継いだ「山形らしさ」を、暮らしやすさ、街の活力といった点から磨きをかけ、さらに魅力を付け加え、そのような営みを世代を超えて循環させていくことをまちづくりの基本理念としている。

この基本理念を実現していくため、従来の拡大・発展を前提とした社会基盤整備中心の考え方を改め、今までに整備・蓄積された道路・建物などの社会基盤施設を有効利用していく「循環型の営みの形成」を市政の経営理念の一つとするとともに、「山形らしさを活かした地域産業の活性化とコンパクトなまちづくり」を行政経営を進める上での基本的な考え方の一つとして掲げている。

そして、「都心の魅力と賑わいづくりによるコンパクトシティの形成」を重点 施策の一つとして実施していくものとしており、当該基本計画の策定もその重点 施策を構成する中心の事業となっている。

#### 基本構想

# **目指す将来都市像** みんなで創る 「山形らしさ」が輝くまちまちづくりの理念

- 〇豊かな環境を守り育てるまちづくり
- 〇産業・経済の活力を生み出していくまちづくり
- 〇安心して暮らせる地域社会を共に創るまちづくり

#### 経営計画

#### 経営理念(関係部分のみ抜粋)

○循環型の営みの形成

従来の拡大・発展を前提とした社会基盤整備中心の考え方を改め、既存施設の改修整備と合わせた機能の充実・複合利用や、遊休施設及び稼働率の低い施設の運営内容を見直すなど、今までに整備・蓄積された道路・建物などの社会基盤施設の有効活用に力を入れていきます。

#### 経営方針 (関係部分のみ抜粋)

〇山形らしさを活かした地域産業の活性化とコンパクトなまちづくり

人口減少時代や都市間競争の時代のなか、県都として、活力・活気・賑わいに満ちたまちづくりを進める必要があります。そのため、山形の特色、魅力を活かし、産学官の連携や産業間・異業種間の交流を促進し、新産業の創出や既存産業の活性化を図っていきます。

さらに、既存の社会基盤を活用しながら、中心市街地等と、郊外・集落

との連携を強化し、それぞれの魅力の相乗効果により、山形らしさを活か したコンパクトなまちづくりを進めます。

#### 重点課題 (関係部分のみ抜粋)

○都心の魅力と賑わいづくりによるコンパクトシティの形成

#### ①都心の魅力の向上

コンパクトなまちづくりを進めるため、都心のストックを有効に活用するとともに、市民や事業者の主体的な取り組みによる共創のまちづくりを基本に、都心の魅力の向上を図ります。

老朽建築物の建て替え等を促進するとともに、土地の有効・高度利用を通じた歩行者・来街者のための公共的空間の創出を促進します。また、蔵・山形五堰に代表される歴史・文化資源や文化財の活用、水や緑の演出による個性的で安らぎとうるおいを感じることができる空間形成を支援します。

中心市街地に人が集まる仕掛けの一つとして、既存の公共公益施設 の有効活用を図ります。

#### ②都心へのアクセスの向上

都心へのアクセスの向上を図るため、骨格的な幹線道路の整備・充 実を進めるとともに、自動車を使えない人も安全・快適にアクセスで きるよう、都心部周辺の公共交通空白地帯の解消に努めます。

#### (2) 山形市都市計画マスタープラン

山形市都市計画マスタープランにおいては、「都市軸を基礎とした効率的なまちづくり」をまちづくりの基本的視点の一つとして、中心商業業務地区については、中心商業・業務地の活性化を図り、広域都市圏の中心地区として、魅力あるにぎわい空間を形成していくこととしている。

これまで、前段の「中心市街地の現況」等から、「街なか居住の促進」や、「街なか観光の展開」の必要性が浮き彫りになってきた。特に、「街なか観光」は、新たな活性化戦略としての可能性を有しており、そのような方向性が、山形市都市計画マスタープランの全体構想の中に、「回遊性のあるまちづくり」や「魅力ある都心生活を営むまちづくり」として位置づけられている。

#### 全体構想

#### まちづくりの基本的視点

- 〇環境と共生するまちづくり
- 〇安全・安心のまちづくり
- ○都市軸を基礎とした効率的なまちづくり
- ○利便性の高い交通体系
- ○市民の生活空間となる河川の整備と活用

#### 土地利用 「都市軸を基礎とした効率的なまちづくり」

- 〇中心商業業務地区:魅力ある都心空間づくり
  - ◎魅力ある都心空間づくり (関係部分のみ抜粋)
    - ○魅力ある都心生活を営むまちづくり

都心地区は、商業・業務機能が集積するとともに公共公益施設が 数多く立地し、生活利便性の高い地域です。

再開発とあわせた低未利用地の活用や道路整備と一体となった良好な居住空間の形成を図るなど、都心居住の魅力を高め、持続可能な地域コミュニティの再生を進めます。

〇回遊性のあるまちづくり

中心市街地は、城下町のシンボル霞城公園をはじめ、旧羽州街道の町並み、寺町筋の佇まい及び城下町からの遺産の五堰、近世における県都としての旧県庁、旧済生館等の近代建築、県立博物館、最上義光歴史館等の博物館・美術館、花笠まつり、植木市及び馬見ヶ崎川の芋煮会のイベントなど、魅力ある歴史・文化をPRする拠点が分布しています。

こうした歴史・文化資源を活用しネットワーク化することにより まちの魅力を高め、市街地観光の確立を図れるような回遊性のある まちづくりを進めます。

#### 地域別構想 中心部

#### 歴史と文化の香りあふれる都心空間づくり

- 〇山形の玄関口として賑わいのある都心づくり 都心商業地区の活性化と賑わいのあるまちづくり
- 〇中央地域の便利で快適な居住環境作り 利便性を生かした緑にあふれた快適な都心居住の推進
- ○快適な住宅地環境の整備 地区計画の活用や計画的な基盤整備・密集住宅地でのオープンスペース の確保をとおした快適な住環境の整備

#### [6] 中心市街地の課題

#### (1) 歴史文化的資源等の多様な資源を活性化に活かす

- ○本市は先の大戦において空襲の被害をうけなかったことから、中心市街地には、江戸時代を中心に栄えた舟運文化を今に伝える店蔵や、大正ルネッサンス様式の重厚な建築物、さらには、耳を澄ませばその音が聞こえそうな扇状地の緩やかな傾斜地を流れ下る清流の堰とその流れに清楚に繁茂するバイカモ(梅花藻)など、先人たちの受け継いできた街なかの魅力ある生活文化資源が息づいている。これらは観光資源としての魅力を充分に備えており、山形にしかない魅力として来街者に語りかける「街なか観光」は、山形と仙台の高速路線バスの利便性を背景とした仙山交流の隆盛を追い風に、新たな活性化戦略としての可能性を秘めている。街なかの魅力ある資源を大切に保存しながらも上手に活用して魅力を高め、これらを連続して楽しめるもてなしの空間づくりを進めるとともに、さらにその巡路を形成してこれをPRしながら、来街者の増加に結びつけていくことが求められている。
- ○中心市街地では七日町通りを中心に、100万人の入込数を数える夏の花笠踊りをはじめとして、伝統的な正月行事の初市や、隔年開催の山形国際ドキュメンタリー映画祭など四季を通じた多彩なイベントが開催されにぎわいをみせている。しかしながら、中心市街地活性化の切り札にまでは高められているとは言えず、イベントと結びついた商業の振興など、イベントの開催が中心市街地の活性化に繋がる総合的な工夫や展開が求められている。

#### (2) 新たな商業振興の展開

- ○中心市街地の小売業の状況は、南北の新市街地に床面積2万㎡超の大型ショッピングセンターがそれぞれ立地し、中心市街地からもバスで集客を図っていることなどが影響し、大型店が相次いで撤退、中心市街地の商業の吸引力は低下してきている。もはやその商圏を拡大することは難しい状況にあり、商業単独での振興には限界がある。街なか観光やイベントなどと結びつく新たな商業振興策が求められている。
- ○来街者から街なか巡りを楽しむためには、見所の整備に併せて、おいしい食べ物屋やみやげ屋に立ち寄りながら、その土地の風情や人情に触れることが欠かせない。そのために、山形ならではの名物を巡りのコースに組み込むなど上手に活用したり、さらにイベントに組み込んだりしてPRするなどして、商業と観光が結びつく「商業観光」の分野で新たに取組んでいく姿勢が求められる。
- ○中心市街地への来街者の来街目的をみると、中心市街地居住者の買物目的が最も多く、アンケート調査によれば、食品などの日常の生活用品を買う「スーパーや食料品店」の充実を望む声が高い。また、マンション居住者意向調査では、年齢別居住者割合が3割を占める高齢者が、街なかの利便性を求めて移住したものの、買物の利便性に対する不満をもっており、街なか居住を推進して

いくにあたっても、中心市街地居住者のための買物環境の整備が欠かせない。

#### (3) 街なかの居住環境整備を進める

- ○中心市街地の人口は、昭和の終わり頃から減少傾向を示してきたが平成15年度を底として横ばい傾向となっている。近年、中心部において共同住宅いわゆるマンションの建設が堅調で、入居も確実に進んでおり、街なか居住を下支えしている。街なかに人が住み生活することは、街なかに人の温もりや活気を創出するとともに、消費ニーズの増大、さらには地域コミュニティの形成による地域防災機能の向上にもつながることから、街なか居住の維持増進を図っていくことが大きな課題である。
- ○郊外の新市街地の宅地購入者と中心市街地のマンション購入者の年齢構成を比較すると、新市街地は若年層の、中心市街地は中高年者層の割合がそれぞれ高く、居住者層の住み分けが現れている。中心市街地のマンション居住者意向調査によれば、マンション移住の理由として、「街なかの利便性」に加え、「雪処理のことを考えて」と答えている人が多い。このことは、超高齢社会を迎え、マンションなどの共同住宅型居住が雪国の街なか居住において優位であり、その推進が重要であることを示している。この推進にあたっては、街なかでの暮らしの楽しみ方を広く普及させ、新たな街なかのライフスタイルを提案しながら、居住者の増加を図っていくことが必要である。
- ○また、中心市街地には空き家・空き地が散見され、中古不動産が有効に活用されていない状況にある。このことから、中古住宅などの情報管理や流通を促進する制度づくりが求められている。
- ○中心市街地は、居住者だけでなく、本市内の路線バスは、すべて郊外と中心市街地を結んでいるなどから来街者を含め、多くの人に公共サービスや、文化活動、消費活動などを提供しやすい場所となっており、施設のバリアフリー化、アクセス道路の整備など、居住者、来街者ともに暮らしやすいと感じる質的に充実した環境づくりを目指す必要がある。
- ○人が街なかに住み生活を営むことは、街なかに人の温もりや活気を創出するとともに、街なか巡りを楽しむ来街者がその生活文化や人情に触れることにも繋がる。このことから、街なか居住を街なか観光と関連づけて捉え、両分野の施策に一体性を持たせて推進していくことが必要である。

#### (4)活性化の推進体制を確立する

- ○街なか観光やイベント、新たな商業振興、街なか居住といった中心市街地の活性化の課題は、それぞれが互いに関連し合っていることから、施策を進める上では、互いの関係性に留意して、相乗効果が発揮できるよう工夫しながら推進することが重要である。そのために、総合的にプロデュースし展開していく推進体制を確立することが求められる。
- ○民間事業者や地権者、地域住民、行政、関係団体等の多様な主体が一体となっ

て取り組み、事業化のための合意形成や手法、	内容の調査検討を関係者間で協
議しながら実施していく必要がある。	
○さらに、事業の進捗状況をフォローアップし、	状況に応じて事業の促進や調整
を図る進行管理に努める必要がある。	

#### [7] 中心市街地活性化の基本的方針

#### (1) 中心市街地活性化の基本的方針

中心市街地の活性化にあたっては、近年、本市の中心市街地の中心的な機能である商業機能は、郊外への商業集積や仙台市への買物客の流出等の影響により足腰が弱ってきており、今後5年間においては、活性化の牽引車としての役割を果たすことは難しい状況にある。

一方、本市の中心市街地は、非戦災都市のため城下町の面影を残しながら都市 基盤の整備が進められた。そのため、蔵や山形五堰をはじめとする歴史的建造物 や風景が残り、また、中心市街地は山形商人の発祥の地でもあることから、町人 文化の繁栄による地域の伝統が継承されている。

このような中心市街地が秘める、溢れる魅力を引き出し磨きをかけ、街なか観光、イベントなどの多様な交流を地域の総力を結集し、戦略的に展開する。街なか観光・イベントなどによる人の集客を核として、あわせて街なか居住も進め、これらと結びついた特色ある商業の振興を目指す。

これらの取り組みに当たっては、多様な主体が一丸となり、地域の総力を結集し、活性化事業を推進していく必要があり、そのための仕組みづくりを進める。

これを当該計画の基本戦略とし、当面、七日町通りにそって活性化の主軸を形成し、その効果を駅前通りや、これら通りの背後地に波及させる。

# 三つの基本方針

- 1 「街なか観光」・「イベント」による賑わいの創出
- 2 人の温もりを中心部に誘導する「街なか居住」
- 3 特色ある商業の振興

#### ①「街なか観光」・「イベント」による賑わいの創出

本市の中心市街地が秘める、溢れる魅力を引き出し、磨きをかけ、街なか観光、イベントなどの多様な交流を戦略的に展開することにより、交流人口の増加を図り、賑わいの創出を図る。

#### ②人の温もりを中心部に誘導する「街なか居住」

街なかに人の温もりや活気を創出するうえで、人が住み生活をすることは効果的である。住む人の人情、生活文化等にふれることも、街なか観光の魅力となる。またこのことは、商業振興にとっても消費者の増加にもつながる。このため、街なかに居住者を増やす取り組みを進める。

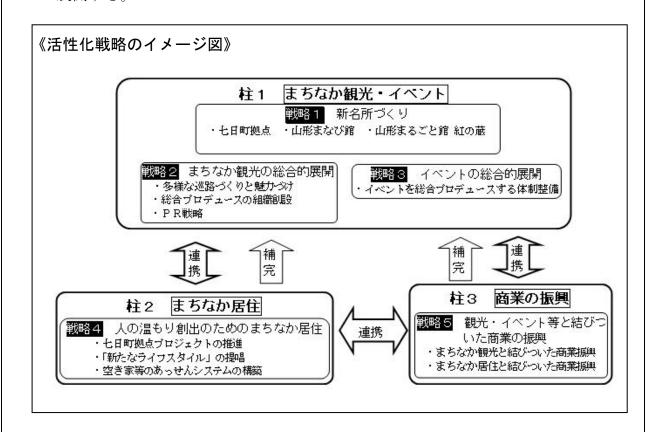
#### ③特色ある商業の振興

街なか観光・イベントなどによる賑わいと結びついた商業の展開を促進するなど、商業の振興を図る。

#### (2) 中心市街地活性化の基本的視点と活性化戦略

#### ①基本的視点

3つの基本方針「『街なか観光』・『イベント』による賑わいの創出」、「特色ある商業の振興」及び「人の温もりを中心部に誘導する『街なか居住』」は、互いに密接な関係があり相乗効果を得られることから、一体として考え、活性化戦略を展開する。



#### ②五つの活性化戦略

# 戦略その1 三つの新名所づくり 一多核連鎖型開発方式一

七日町通りに沿って、中心市街地が秘める、溢れる魅力を引き出し磨きをかけ、街なか観光の集客性を高める新名所として、山形の魅力を語りかける、

新名所① 七日町拠点 (1御殿堰整備事業 2七日町御殿堰開発事業 3七日町再開発 事業 4七日町第6ブロック地区優良建築物等整備事業 5ナナビーンズ再生事業)

新名所② 山形まなび館拠点

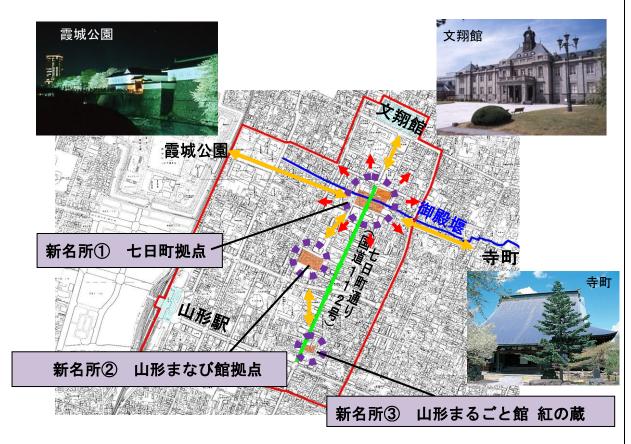
新名所③ 山形まるごと館 紅の蔵

の三つの拠点を築く。

これらの拠点(新名所)づくりが、中心市街地の活性化に向けた取組みのトリガー(引き金)となり、多核連鎖式に、四方軸上に波及し、中心市街地全域が相乗効果を伴って活性化することを目指す。

また、この三つの新名所を街なか観光の拠点とし、それらに座敷蔵、歴史的洋館等の観光資源、地元特産品店、食べ歩き店舗などを結びつけた山形ならではの巡遊ルートを確立する。これにより来街者等から、まちの風情や人情、生活文

化、歴史資産そして食文化など楽しみながら街なかを回遊してもらい、賑わいと 活気を創出する。



#### ● 1 - 1 《新名所① 七日町拠点》

本事業地は、多くの観光客が集まる文翔館を正面かつ間近に見据え、中心市街地の象徴軸である七日町通りと歴史的資産である御殿堰とが交差する山形市の中核地点であり、来街者等を惹きつけることができる場所である。

また、本地区は約1.3 h a の面積を有しており、民間開発事業の機運の高まりにより、民間、山形市による5つの開発事業が集中的に計画されている。

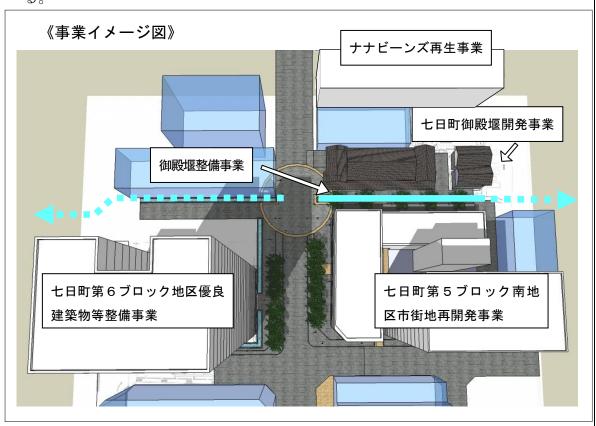
このため、隣接する各事業が協調し一体感的を持ち、かつ相互に相乗効果を発揮できるよう、民間事業者、地元住民、県及び山形市で構成する「山形市七日町



地区活性化拠点づくりプロジェクト協議会」を平成20年6月4日に設立し、官民連携により事業を推進している。

この拠点開発にあたっては、仙台市など県外からも人を呼び込める新名所とするとともに、休憩スペース、公衆トイレ等を併設した街なか巡遊のための観光基点に築き上げることとしている。

さらに、この拠点づくりがトリガー(引き金)となり、ドミノ式に民間事業 者等に波及・連鎖し、新たな活性化のための取組みを誘発することも期待でき る。



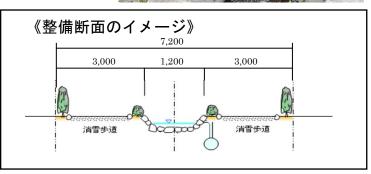
#### (新名所①-1)【御殿堰整備事業】

「御殿堰」は「山形五堰」の一つで、中心街を網の目のように流れている農業用水堰である。寛永元年(1624年)、当時の山形城主鳥居忠政が城濠への水の供給と生活用水・農業用水の確保のため築造したとされ、御殿堰の全部と笹堰の一部の水が山形城の城濠に流入されていたことから、城下の形成にも深く関係し、山形市の景観の特徴となっている。

高度成長期には、水質の悪化が急速 に進み、また、利便性の重視から石積 水路がコンクリート水路に改修されて きたため、昔の石積水路が残っている のは、わずか8kmとなっており、当 該エリアにおいても、今は通りからは その存在はうかがい知れないものとなっている。

この御殿堰を歴史的・文化資産として石積み水路に再生し、御殿堰を流れる清流とそこに育つ水草「梅花藻」(バイカモ)により、訪れ





た人が憩えるやさしい親水空間を生み出す。

なお、整備にあたっては、当該計画期内は、七日町拠点のうち、国道 112号東側部分の66mの区間の整備を行い、その後も、東西に堰の整備を延 長していく予定である。

#### (新名所①-2) 【七日町御殿堰開発事業】

御殿堰の整備に合わせ、蔵を中心とした歴史的な街なみの再現や、歴史的な御殿堰の再生による風情のある景観の創出など、蔵と堰の流れの景観に配慮した「山形らしさ」を活かし商業施設の整備を行う。県産品や地元土産品のPR及び販売店の設置など、街なか観光や街なか巡りに対応した時力なる産業拠点でよりないます。



対応した魅力ある商業拠点づくりを行う。

#### (新名所①-3) 【七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業】

この再開発事業は、老朽化した物品販売店舗の建替えに伴い、高層共同 住宅、店舗及び医療モール等を整備する複合開発事業であり、中心市街地 内の新たな居住人口の創出等、街なか居住を促進するものである。

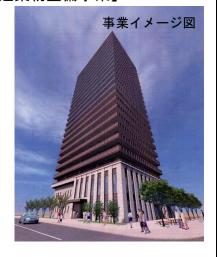
再開発計画にあたっては、敷地内に公共的空間を設けることにより、イベント広場、待ち合わせ場所としての活用を図るほか、街なか巡遊回路の整備や上記の七日町御殿堰開発事業と一体となった御殿堰沿いの親水・水辺空間を創出する。

また、巡遊回路の整備とともに、本施設内に来街者等が利用できる公衆トイレ、公共駐輪場を設けることなどにより、街なか観光の拠点づくりを行い、交流人口の拡大を図る。

#### (新名所①-4) 【七日町第6ブロック地区優良建築物整備事業】

大型店舗ビルの解体による都心部空地の開発事業であり、高層共同住宅と店舗を複合的に開発整備するものである。本開発により、街なかの居住人口を拡大し、街なか居住の促進を図る。

開発計画にあたっては、敷地内に公共的空間を設けることにより、商店街や地域の各種イベント広場として活用することや、地元商店街の掲示板の設置によりすること等により、街なかでの賑わいの創出やイベント開催と結びついた商業振興に取組む。



また、この開発ビルの建築設計においては、中心市街地のシンボルにもなっている文翔館のレトロで重厚なイメージを基調としたものとなるよう配慮するとともに、本拠点区域内の他の施設と調和を図ることしている。

#### (新名所1)-5) 【ナナビーンズ再生事業】

ナナビーンズは、旧山形松坂屋の空き店舗を活用し、商業施設と公益的施設の複合施設として平成14年にリニューアルオープンした施設である。そのうち、リニューアルオープンの際から、ビル所有者は、概ね10年を目処に周辺一帯をも含めた再開発構想を持っていたが、ビルを取り壊さず、上層階を減築することで耐震性を高めてビルを延命化させ、あわせて、敷地の一部を流れている「御殿堰」を活用し、隣接地となる「七日町御殿堰開発事業」との回遊性を高めるためのオープンスペースや誘導路を整備する再生事業を実施する。

#### ● 1 - 2 《新名所② 山形まなび館拠点》

昭和2年に竣工した山形県下初の鉄筋コンクリート構造である第一小学校 旧校舎は、当時のわが国建築技術の最先端を示しており、県内建築技術の先 進性を示す重要な建築物である。旧校舎を保存継承し、文化的建造物を継承 するとともに、生涯学習施設、文化の中心となる施設及び街なか観光の拠点 など、中心市街地活性化に寄与する施設として、住民や来街者の交流の場と しての利活用を図る。

整備は、耐震補強工事を実施し、地下及び1階部分を改修し、活用するものである。







#### ●1-3《新名所③ 山形まるごと館 紅の蔵》

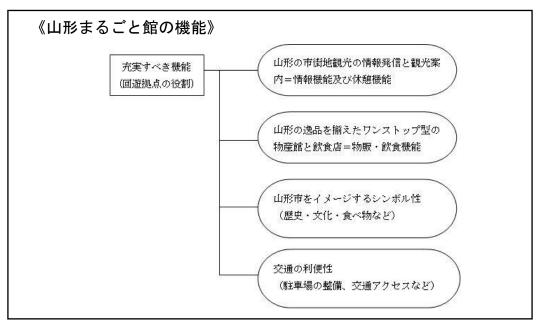
本市には、歴史的・文化的資源のほか、伝統的な地場産業、豊かな農産物、個性ある食文化が存在するが、内外ともに明確にイメージされておら

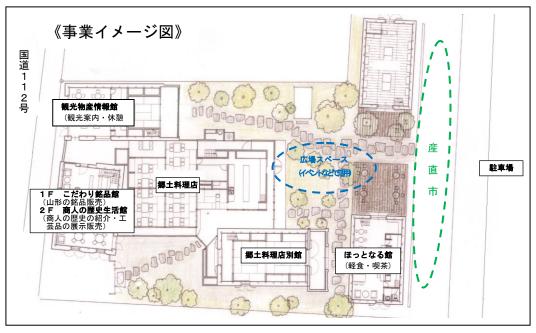
ず、市全体として山形らしさのブランド化が進んでいない状況にある。そこで、「蔵」という歴史・文化資産を活かした施設で山形ならではの特産物や食文化を体感できる施設を設置、運営することで、山形らしいまちづくりを進めるとともに、産直市などの機能も備え、新たな賑わいと交



流の拠点づくりを進める。ブランド化とともに、 十日町という山形駅前と本町、七日町を結ぶ地点 に位置し、回遊性の向上を図るとともに、七日町 通り沿いに並ぶ「山形まなび館拠点」、「七日町 拠点」、そして「文翔館」などによるシンボル軸 を形成していく。







# 戦略その2 街なか観光の総合的展開

本市には、中心市街地を網の目のように流れる「山形五堰」や店蔵、それに ルネッサンス様式を今に伝える文翔館をはじめとする歴史的建築物など、多く 存在し、食や土産物についても他に誇れる物が少なくない。

これら歴史・文化資源を活かし街なか観光に市を挙げて各団体が総合的に協力し合う推進体制を整備し、山形市の中心市街地の魅力を余すことなく表現す

る戦略を展開することで、仙台など都市圏からの観光客の誘致を図る。

そのため、街なかの魅力ある資源を大切に保存しながらも上手に活用して魅力を高め、「新名所」を中心にこれらを連続して楽しめるもてなしの空間づくりを進めるとともに、さらにその巡路を形成してこれをPRしながら、来街者の増加に結びつけていく。



#### ●2-1《多様な巡路づくりと魅力づけ》

街なか観光者の興味、関心等に応じ、七日町通りを中心にテーマを設定し、観光巡路をつくる。それぞれの巡路にはそのテーマに応じたサインの他、演出を行う。街なか観光者の興味、関心等に応じ、七日町通りを中心にテーマを設定し、観光巡路をつくる。それぞれの巡路にはそのテーマに応じたサインの他、演出を行う。

#### 【巡路づくりの考え方】

中心市街地に点在する蔵、山形五堰、山形市街地十景等の観光資源を組み合わせてストーリー性をもたせながら、レンタサイクルや中心市街地循環バス等も活用した巡路を整備する。

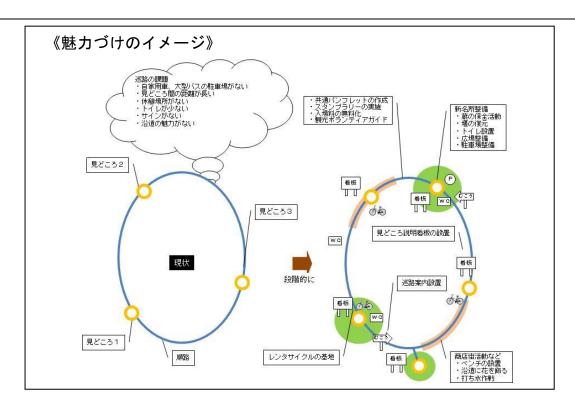
また、観光の大きな魅力のひとつである食を活用して、山形の郷土料理や伝統的料亭、やまがた舞子を組み合わせた巡路も整備する。

#### 【観光案内機能の充実】

街なか観光の魅力を増大させるため、観光案内機能の充実を図る。 あわせて、トイレ・ベンチ等についても充実を図る。

#### 【街なかのアクセス整備】

誰もが気軽に中心市街地へ訪れることができるようにアクセス整備を 行う。



#### ●2-2《街なか観光を総合プロデュースする組織の創設》

街なか観光に関する総合戦略を立て、それを総合的に実行するために、山 形市、山形県、商店街、地域住民、関係の民間、観光関係団体等からなる組 織を創設する。

#### 《活動内容》

#### 【巡路づくり】

新名所のほか、中心市街地に点在する蔵、山形五堰、山形市街地十景等の観光資源を組み合わせてストーリー性をもたせながら、レンタサイクルや中心市街地循環バス等も活用した巡路を整備する。

#### 【巡路の魅力向上】

巡路の課題を整理し、段階的に魅力向上を進めていく。

駐車場、移動手段、休憩所・トイレ、案内版、説明版、 食、おみやげなど

#### ●2-3《PR戦略》

仙山交流などの広域観光ネットワーク等を活用し、本市の街なか観光の魅力のPRを行う。

#### 《主な戦略の例》

- ・「仙台-山形」の各交通機関との協力(JR・宮城交通・山形交通での PR掲示)
- ・「仙台市」との協力(市営バス・地下鉄でのPR掲示)
- ・仙台市内で地元企業店舗内におけるPR事業の実施
- 「楽天球団」とのタイアップ企画の実施

- 「やまがた舞子」の活用によるPR
- ・テレビ番組とタイアップした「観光ルート」を紹介する企画

#### 戦略その3 イベントの総合的展開

本市には、七日町通りを中心に行われている初市をはじめとして、四季を通じた多彩なイベントが開催され賑わいをみせているが、それぞれのイベントの関連性が薄く、単発的な催しに終わっているものも少なくなく、商業の振興や、中心市街地活性化の切り札にまでは高められているとは言えない。

中心市街地で展開する個々のイベントに回遊性を持たせ、相乗効果が得られる工夫、企画をプロデュースするなど、市民、事業者が一体となってイベントを総合的に展開する。

#### ●3-1《イベントを総合プロデュースする体制の整備》

中心市街地で展開するイベントを総合的にプロデュースし、さらなる活性化につながるよう、企画・支援する行政、商店街、地域住民、民間団体等からなる体制を整備する。

組織の活動内容としては、まず、イベントのニーズの把握をおこなう。 イベントの意義(実施することにより得られるもの)や具体化に向けた対象者の負担(来るに値する価値)、周知の方法やその効果(来たくなるような見せ方)、成功させるための条件整備(交通手段や会場設営)等を十分調査し、全体が目指すものとの整合性を確認する。

その上で、一年間のプログラムを作成することで、個々のイベントに関連性、回遊性を持たせ、相乗効果が得られるようにする。

# 戦略その4 人の温もり創出のための街なか居住への取り組み

街なかに人の温もりや活気を創出するためには、街なかに人が住み、生活する「街なか居住」を促進することが最も有効である。

より多くの人が街なかに住むことにより、新たな都市機能、需要そして雇用が集積、創出され、さらに人を呼ぶことになる。

また、中心市街地に溶け込んでいる生活文化、住む人の人情、まちの風情、 先人の名残等は、街なかに人が住むことにより抽出されてくるものであり、それらに触れることは、街なか観光の大きな魅力のひとつとなる。

さらに、街なか居住の促進は中心市街地の人通り、賑わいを増幅させ、消費 ニーズを高めることにより商業振興にもつながることとなる。

ただし、真に快適な街なか居住を促進するためには、最寄り品の店舗などトータルな居住環境についても配慮していくことが必要である。 街なか居住を戦略的に促進するため、次の施策を展開する。

#### ●4-1《街なか居住に資する「七日町拠点づくりプロジェクト」等の推進》

新名所となる新たな拠点づくりのひとつである「七日町拠点づくりプロジェクト」としての老朽化した物品販売店舗の建替え等に伴う再開発事業と中心街の空地開発事業において、物品販売店や医療モール等の整備に併

せた高層共同住宅の供給(マンション整備)を実施することにより、街なかの居住機能能力の向上を図る。

これらの整備にあたっては、単に上物を整備することに留まらずに、本地域の歴史的資産である文翔館に代表される七日町のレトロでモダンな雰囲気を持ったシンボリックで周囲と調和した建物にすることなどに配慮するとともに、七日町拠点(新名所)を利便性が高く斬新で魅力的な地区にすることにより、その資産価値が一層高まるよう取組んでいく。

さらに、来街者及び中心市街地の居住者から要望が強い最寄り品の店舗などの誘致等を図り、トータルな居住環境の整備にも配慮する。

#### ●4-2《街なか居住による「新たなライフスタイル」の提唱》

高齢化の急激な進展や環境負荷の少ない社会への要請に対応するため、高齢者も含め、誰もが歩いて身近に良質な都市型サービスを享受できる集約型の街なか居住を提案する。

特に、高齢者層においては、車の運転ができなくとも歩いて最寄り品の買い物ができ、冬季の雪処理作業の心配が軽減される他、福祉・高齢者施設の利用など質の高いサービスを享受し、地域の歴史・文化を活かしながら、誇

りを持って暮ら すことができる ライフスタイル を提案する。

具療養及ス、、応とかカラ」に有楽業にな構、らに「ス唱いに有楽業にな構、うに「ス唱いはて、サつ年成郊、よ新タと、、、文一い齢等外街るたイ展

#### 《ライフスタイルの一例》



#### 《高齢者層》

「今日は病院に行く日だけど、目の前だから 安心で楽だね」

市立病院が目の前にあり、歩いて行けるし、緊急時にも安心。



#### 《高齢者層》

町内会の祭り(イベント)に参加したら、新 しい友人ができた。

仲間が増えると楽しみも増えるし、外に出る 機会が増えるね。



#### 《子育て世帯》

「ここは保育所が近いから、送迎に時間がか からなくて助かるわ」

働くお母さんにとっては近くの保育所(託児所)は心強い 味方になります。



#### 《単身女性》

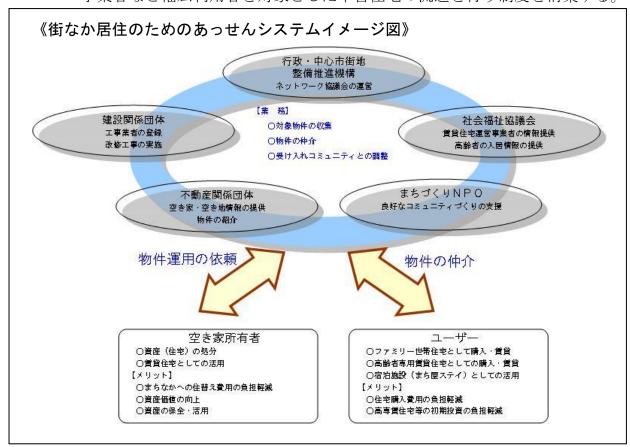
「ヨガ教室で心もカラダもリフレッシュできるわ。」

隣のビルにヨガ教室が。趣味や娯楽など自分のやりたいことを身近に探すことができます。

#### ●4-3《街なか居住のためのあっせんシステムの構築》

高齢者層を中心に街なか居住を指向する傾向がある中、空き家等の既存ストックを有効活用することで住宅取得の初期投資を抑え高齢者等が安価で安心して住むことができる住宅供給を行うことが必要となっている。そこで、

空き家や空き地の情報管理、居住環境向上工事の実施、高齢者や学生、民間事業者など幅広利用者を対象とした中古住宅の流通を行う制度を構築する。



#### 戦略その5 観光・イベントと結びついた商業の振興

#### ●5-1 《街なか観光と結びついた商業の振興》

大型店が相次いで撤退、中心市街地の商業の吸引力は低下してきており、 商業単独での振興には限界がある。新たな商業振興策として、街なか観光や イベントなどと結びついた商業の振興を目指していく。

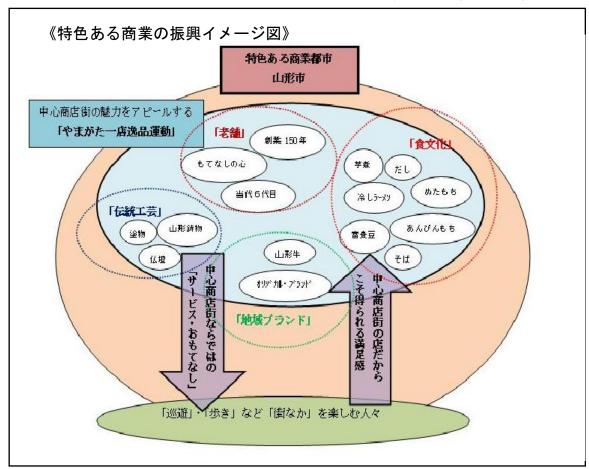
来街者から街なか巡りを楽しむためには、見所の整備に併せて、おいしい食べ物屋やみやげ屋に立ち寄りながら、その土地の風情や人情に触れることが欠かせない。そのために、歴史ある中心商店街の各店が自信を持ってお勧めする、「おもてなし」や「オリジナルの逸品」、「こだわりの商品」など、特徴あるサービスや商品の提供で郊外店との差別化をアピールする「やまがた一店逸品運動」を繰り広げる。

また、山形ならではの名物を、街なか巡りのコースに組み込むなど上手に活用したり、さらにイベントに組み込んだりしてPRするなどして、商業と観光が結びつく「商業観光」の分野で新たに取組んでいく。

その中で、特に「富貴豆」・「冷しラーメン」・「山形鋳物」などの「山形の名品・名物」と称される「食文化」や「伝統工芸」の逸品の数々を扱う各店が一丸となり、「街なか歩き」を楽しむ人々をもてなす。

特に「国際ドキュメンタリー映画祭」などの県外から観光客が多く訪れる

イベントの開催時期には、重点的に「おもてなしの心」を持って温かく迎え入れ、観光客の高い満足感の提供を心掛けることで、「特色ある商業都市=山形市」を印象付け、中心商店街の各個店の顧客獲得に向けて、さらには山形市の商業の振興に結び付けて行く。さらには各商店街で、レトロあるいは歴史的な雰囲気が感じられる演出、コーナーの設置なども検討する。



#### ●5-2《街なか居住を支援する商業振興》

本市の中心市街地は、「市」の賑わいにより商店が集積し、商店街を形成していったところであるため、かつて街が「市」により形成し、賑わったという原点に返り、各商店街内の小広場等を利用して、食料品を中心とした「市のある街づくり」を進める。また、街なかでの暖かいコミュニティの創出を図るため、「荷物のお届けサービス」や「買い物代行サービス」などの、かつてあった「ご用聞き」の導入を図る。

さらに、商店の経営者等が自分の業種・業態での営業経験、ノウハウ、商品知識を活かして消費者が関心を持ちそうなテーマを講義する「商店街の達人講座」を開催することにより、来街者や街なか居住者との良好な信頼関係を築き上げていく。

街なか居住者や街なか居住を指向する高齢者層のニーズへ対応するためには、日常生活に密着した最寄り品や地元産の食料品の店舗等を誘致することや、以前からあった地元商店の個性を活かしながら、快適で心の通い合う商業の振興に努める。