

平成27年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成28年3月

山形市（山形県）

○計画期間：平成26年11月～平成32年3月（5年5ヶ月）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成27年度終了時点（平成28年3月31日時点）の中心市街地の概況

平成26年10月に認定を受け、1年5ヶ月の計画期間が経過した中心市街地活性化基本計画は、平成27年3月に1事業を追加、平成27年9月に1事業を追加、平成28年3月に5事業を追加する変更認定を受け、現在、69事業にて中心市街地の活性化を推進しているところである。進捗としては、これまでに5事業が完了、52事業が着手済み、12事業が未着手となっている。

中心市街地の状況は、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」が完了し、4月中旬にオープン予定となっている。中心市街地においてニーズの高い、スーパーや飲食テナントが整備されることにより、今後來街者の増加が見込まれる。また、空きビルを食堂やイベントスペースとしてリノベーションする「シネマ通り賑わい創出拠点整備事業」も完了し、2月よりオープンした。当事業が空きビル活用の新たなモデルになるとともに、賑わい創出拠点として新たな交流人口の増加へ寄与しており、商空間の魅力の向上が図られ、基本計画の目標指標である「空き店舗率」が改善に繋がっている。

しかしながら、近隣市町村では、平成26年3月に県内最大規模の「イオンモール天童」がオープンし、平成27年8月には県内初出店の「コストコ上山倉庫店」がオープンしており、休日となると県内外から多くの利用者が訪れている。この影響を受けてか、当市の中心市街地においては、目標指標の「歩行者・自転車通行量」は大きく減少し、「街なか観光客の入込数」も減少する結果となっているため、今後は新計画のテーマである「歴史や文化を活かした、山形の魅力あふれるまちづくり」を推進し、郊外大型店にはない中心市街地の魅力の向上を図り、山形市内全体の回遊ルートに中心市街地が含まれるよう仕掛けていくことが重要であると考えます。

平成28年3月変更において、ハード事業では、新たな集いとつながりの場を提供する商業施設となる「七日町賑わい創出拠点整備事業」と、既存施設をリノベーションし、山形の特徴ある食文化の情報発信拠点となる「山形食文化発信ビル整備事業」の2事業が追加され、平成28年度より事業着手できるよう進めているところである。ソフト事業では、空き店舗や空き家等を活用する新規出店者を支援する「山形市中心市街地新規出店者サポート事業」と、中心市街地の遊休不動産を活用して実施する事業を支援する「山形市中心市街地空き店舗活用事業」の2事業が、平成28年度より実施される。

目標指標が減少した部分があるものの、民間事業者による新たな活性化への取組が生まれる好循環は続いており、その取組を支援する施策の実施により好循環を加速させていくことで、中心市街地の活性化を図っていく。

2. 平成 27 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

新計画に掲げられた 3 つの評価指標のうち「歩行者・自転車通行量」「街なか観光客の入込客数」につきまして、前年対比で減少している状況に対し、要因を追究し、目標の達成に向け、計画を実行いただきたい。

具体的には、平成 27 年度に追加された事業について、補助金の採択および円滑な事業整備を目指すとともに、未着手の事業等につきましても事業の完了に向け推進願いたい。

また、新計画に掲げられた多くの事業の完了を目指す為にも、「商店街・まちなかインバウンド促進支援事業」「地域・まちなか商業活性化支援事業」等、補助金における予算額の拡充および単年度事業完了について要件の緩和が必要と思われるので、計画の主体である自治体として、引き続き国に対して要望していただきたい。

新基本計画認定に当たり協議会として提出した意見書(平成 26 年 7 月 22 日付)記載のとおり、今後とも内閣府をはじめ関係省庁及び関係機関・団体、民間事業者等との連絡・連携を緊密にし、スムーズな事業の遂行を図っていただきたい。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
賑わい拠点の創出	歩行者・自転車 通行量(休日)	32,853 人 (H25)	36,000 人 (H31)	27,266 人 (H27)	①	③
商業の魅力の向上	空き店舗率	15.5% (H25)	12.1% (H31)	12.5% (H27)	①	①
街なか観光交流人口の増加	街なか観光客の 入込数	744,374 人 (H25)	950,000 人 (H31)	811,618 人 (H27)	①	③

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

(1) 賑わい拠点の創出について

歩行者・自転車通行量は平成 23 年度より増加傾向にあったが、近隣市町村に県内最大規模の「イオンモール天童」(平成 26 年 3 月)や、県内初出店の「コストコ上山倉庫店」(平成 27 年 8 月)のオープンによる影響を受け、休日の歩行者・自転車通行量は大幅に減少した(平成 26 年度 34,022 人→平成 27 年度 27,266 人 6,756 人の減少)。これは前計画の開始前(平成 19 年度)に嶋地区で区画整理事業が進められ、大規模小売店が相次ぎ面的に立地したときと同じ減少状況となっている。

前計画は、3 つの新名所の整備を行い、中心市街地の魅力向上を推進した結果、歩行者通行量は回復傾向を示したことから、今後においては、未着手となっている「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」の早期事業着手を推進し、新たな新名所を創出するとともに、「(仮称)プレミアムショッピングタウン 256 整備事業」の完成による事業効果の発現、さらに、平成 28 年 3 月の変更にて追加した「七日町賑わい創出拠点整備事業」と「山形食文化発信ビル整備事業」の実施により、更なる中心市街地の魅力創出を図ることで、点在する新名所からの面的波及効果が期待され、目標の達成は可能と見込まれる。

(2) 商業の魅力の向上について

基準値は、平成 25 年度から比較すると、平成 27 年度には店舗総数が 2 店舗増加し、空き店舗は 7 店舗減少した。実施中の事業である「街なか出店・居住推進事業」・「街なか再生支援事業」等の事業効果が表れ始めたことにより、空き店舗率が改善している。

今後は、未着手となっている「香澄町一丁目 2 街区市街地再開発事業」の早期事業着手を推進するとともに、平成 28 年 3 月に追加した、空き店舗や空き家等を活用する新規出店者を支援

する「山形市中心市街地新規出店者サポート事業」と、中心市街地の遊休不動産を活用して実施する事業を支援する「山形市中心市街地空き店舗活用事業」の効果により、目標の達成は可能と見込まれる。

(3) 街なか観光交流人口の増加について

平成26年度に「東北六魂祭2014」、「山形ビエンナーレ2014」、「アフィニス夏の音楽祭2014」等の大型の催事が山形市を会場に開催されたことで、会場付近の文化観光施設の入れ込み数が例年に比べ大幅に増加したことを受け、平成27年度においては、大型の催事の開催年ではなかったことから、平成26年度と比較して、入れ込み数が減少する結果となってしまった。(平成26年度830,644人→平成27年度811,618人 19,026人の減少)。

しかし、基準年である平成25年の数値と比較すると、67,000人の増加となっており、グラフ上に数値を落としてみると、着実に目標値に向かって増加傾向にあり、前計画からの継続事業の効果が発現されている。

今後は、未着手である「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」等の早期着手を推進し、新たな新名所を創出するとともに、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」の完成による、事業効果の発現によって、新たな来街者や拠点間の回遊者の増加が期待できることから、目標の達成は可能と見込まれる。

3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

(1) 賑わい拠点の創出について

歩行者・自転車通行量は平成23年度より増加傾向にあり、新規掲載事業の事業効果の発現により①と見込んでいたが、近隣市町村に県内最大規模の大型店が出店したことによる影響を受けたことや、「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」や「香澄町一丁目2街区市街地再開発事業」が未着手となっており、事業効果が現れていないことが要因となり、休日の歩行者・自転車通行量は大幅に減少した。

大型店出店の影響は想定外だったものの、遅れている事業の早期着手を推進するとともに、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」の完成による事業効果の発現、さらに、平成28年3月の変更にて追加した「七日町賑わい創出拠点整備事業」と「山形食文化発信ビル整備事業」の効果が発現することで、目標の達成は可能であると見込まれるため、今後は官民共同で事業を推進していく。

(2) 街なか観光交流人口の増加について

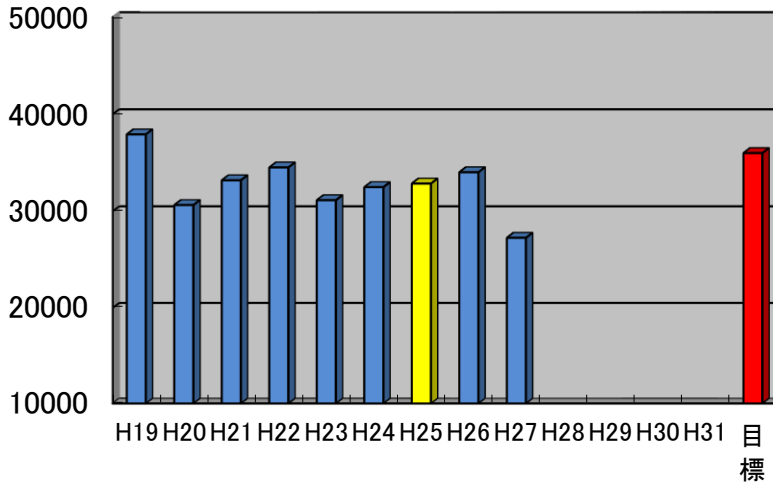
前計画からの継続事業の効果にて街なか観光客の入込数は増加傾向にあり、「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」等の記載事業の着手により①と見込んでいたが、記載事業が予定通り進捗されていないことや、平成27年度において大型の催事の開催がなかったことなどから、平成26年度と比較して、入れ込み数が減少する結果となった。

今後は、遅れている事業の早期着手を推進し、新たな名所を創出するとともに、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」の完成による事業効果の発現により、新たな来街者や拠点間の回遊者の増加を図ることで、目標の達成は可能であると見込まれるため、官民共同で事業を推進していく。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者・自転車通行量（休日）」※目標設定の考え方基本計画 P70～P76 参照

●調査結果の推移



年	(人)
H25	32,853 (基準年値)
H26	34,022
H27	27,266
H28	
H29	
H30	
H31	
H31	36,000 (目標値)

※調査方法：10～11月の休日に12地点にて9時～19時計測

※調査月：10～11月

※調査主体：山形市・山形商工会議所

※調査対象：歩行者・自転車

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. (仮称)旅籠町文化交流館整備事業

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	平成21年に山形市に寄贈された「旧木村邸」を、伝統工芸や伝統芸能といった山形市の文化を紹介する機能を備えた、市街地観光拠点として整備し、第4の名所を創出する事業
事業効果及び進捗状況	平成26年度・平成27年度の2年間で2回の公募を行ったが、事業者の資金面において事業実施が困難となったため、両公募共に事業者が辞退を申し出たことにより事業化されていない状況。今後は事業スキームについて事業者へのヒアリング内容を踏まえながら再検討を行い、早期事業化を目指す。 本事業により、618人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。

②. 羽州街道にぎわい横丁整備事業

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	現在、漬物製造工場として使用されている建物を取り壊し、フードコートとして整備するほか、隣接している土蔵を改修し、山形の魅力の1つである「食」を発信するため、山形の農畜産物を取り揃えた直売所を整備する事業

事業効果及び進捗状況	整備予定地内にある事業者所有の工場機能を移転しなければ事業着手できない状況となっているが、事業者の資金面より移転先を検討しているため、事業着手に至っていない。今後は、工場機能移転先を再検討し、事業着手を目指す。 本事業により、462人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。
------------	---

③. 七日町拠点整備事業(御殿堰南)

事業完了時期	平成 28 年度【未】
事業概要	前計画で新名所の1つとして整備した「御殿堰」や「水の町屋七日町御殿堰」と調和した新たな商業施設の整備を行い、歴史的な街並み、風情ある景観を創出し、街なか観光や街なか巡りに対応した拠点としての充実を図る事業
事業効果及び進捗状況	平成 26 年度において、隣接商業施設所有者が周辺商業施設を含めた再開発事業を検討し始めたことにより、周辺地権者との合意形成に向け交渉を行っているため、当事業の内容について再検討が必要となった。今後は、隣接商業施設との連携を図り、より大きな事業効果を得られるよう検討し、事業化を目指す。 本事業により、692人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。

④. 香澄町一丁目2街区市街地再開発事業

事業完了時期	平成 31 年度【未】
事業概要	山形駅前地区の未利用地に、店舗と共同住宅・ホテルを整備し、ペDESTリアンデッキと連結することにより、山形の顔とも言える山形駅前に新たな魅力を創出する事業
事業効果及び進捗状況	これまで再開発組合を設立するべく2回の準備会を開催し、一部の地権者が合意形成に向けて交渉を行なっているが、準備組合等の組織形成にまで至っていない状況である。平成 28 年度中に再開発組合を設立すべく検討を進めている。 本事業により、1,273人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。

⑤. (仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業

事業完了時期	平成 27 年度【済】
事業概要	中心市街地の商空間の魅力の向上を図るため、解体した井筒屋の跡地に、中心市街地に不足している食品スーパーや、飲食テナントを備えた商業施設を整備する事業
事業効果及び進捗状況	平成 28 年 3 月に完成。平成 28 年度からの事業効果に期待している。 本事業により、66人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。

⑥. (仮称)街なかナビゲーション事業

事業完了時期	平成 28 年度【未】
事業概要	中心市街地の文化・観光施設や飲食店、ホテル等の位置や概要、見どころなどの情報を地図データに落とし込み、電子端末で活用可能なシステムとして整備し、電子端末を活用しながら来街者の街なか回遊を促進する事業
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度中にナビゲーションシステムについて検討したが、相談していた業者が当該システム事業から撤退することとなったため、相談業者を変更せざるおえなくなった。平成 28 年度に再検討を行い、利用開始を目指す。 本事業により、316 人の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。

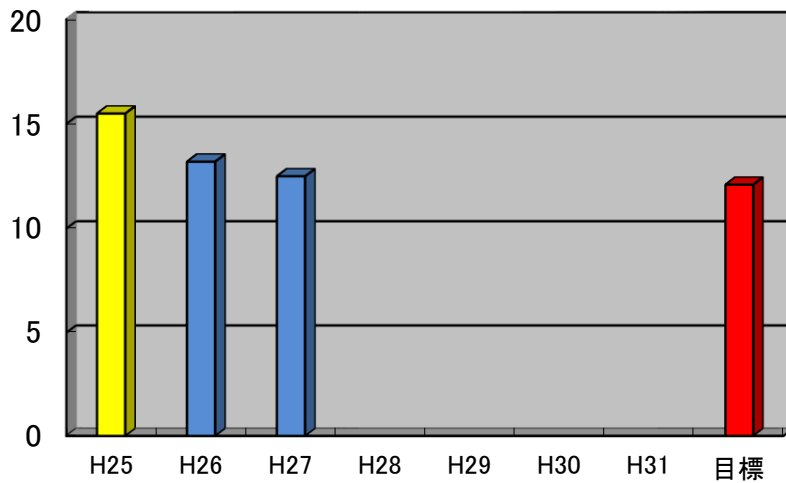
●目標達成の見通し及び今後の対策

歩行者・自転車通行量は平成23年度より増加傾向にあったが、近隣市町村に県内最大規模の「イオンモール天童」(平成26年3月)や、県内初出店の「コストコ上山倉庫店」(平成27年8月)のオープンによる影響を受け、休日の歩行者・自転車通行量は大幅に減少した。これは前計画の開始前(平成19年度)に嶋地区で区画整理事業が進められ、大規模小売店が相次ぎ面的に立地したときと同じ減少状況となっている。

前計画は、3つの新名所の整備を行い、中心市街地の魅力向上を推進した結果、歩行者通行量は回復傾向を示したことから、今後は、未着手となっている「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」の早期事業着手を推進し、新たな新名所を創出するとともに、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」の完成による事業効果の発現や、平成28年3月の変更にて追加した「七日町賑わい創出拠点整備事業」と「山形食文化発信ビル整備事業」の実施により、更なる中心市街地の魅力創出を図ることで、点在する新名所からの面的波及効果が期待され、目標の達成は可能と見込まれることから、事業主体が事業を円滑に進められるように、引き続き官民一体となって取り組む。

「空き店舗率」※目標設定の考え方基本計画 P76～P78 参照

●調査結果の推移



年	(%)
H25	15.5 (基準年値)
H26	13.2
H27	12.5
H28	
H29	
H30	
H31	
H31	12.1 (目標値)

※調査方法：目視による空き店舗確認

※調査月：10月

※調査主体：山形市

※調査対象：中心市街地内県道16号線・国道112号の路面間口商業施設1階部分の空き店舗

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 香澄町一丁目2街区市街地再開発事業

事業完了時期	平成31年度【未】
事業概要	山形駅前地区の未利用地に、店舗と共同住宅・ホテルを整備し、ペDESTリアンデッキと連結することにより、山形の顔とも言える山形駅前新たな魅力を創出する事業
事業効果及び進捗状況	これまで再開発組合を設立するべく2回の準備会を開催し、一部の地権者が合意形成に向けて交渉を行なっているが、準備組合等の組織形成にまで至っていない状況である。平成28年度中に再開発組合を設立すべく検討を進めている。 本事業により、9店舗の増加及び出店を目指す。

②. 七日町拠点整備事業(御殿堰南)

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	前計画で新名所の1つとして整備した「御殿堰」や「水の町屋七日町御殿堰」と調和した新たな商業施設の整備を行い、歴史的な街並み、風情ある景観を創出し、街なか観光や街なか巡りに対応した拠点としての充実を図る事業
事業効果及び進捗状況	平成26年において、隣接商業施設所有者が周辺商業施設を含めた再開発事業を検討し始めたことにより、周辺地権者との合意形成に向け交渉を行っているため、当事業の内容について再検討が必要となっ

	<p>た。今後は、隣接商業施設との連携を図り、より大きな事業効果を得られるよう検討し、事業化を目指す。</p> <p>商業施設リニューアルにより空き店舗が1箇所減少することを目指す。</p>
--	---

③. 街なか出店・居住推進事業

事業完了時期	平成24年度～【実施中】
事業概要	中心市街地にある空き店舗や空き家等の情報を一元化し情報発信を行い、空き店舗や空き家等への出店・入居を促すとともに、出店・入居サポートを行う事業
事業効果及び進捗状況	平成25年度に空き店舗データベースを作成し、情報提供を開始した。当該事業の効果により、平成25年度に2箇所に出店、平成26年度に5箇所の出店、平成27年度に3箇所の出店があったものの、数値目標に掲げる対象地域ではなかったため、目標値への影響はなかった。継続実施により空き店舗が10箇所減少することを目指す。

④. まちなか再生支援事業

事業完了時期	平成26年度～【実施中】
事業概要	中心市街地にある老朽化した空き店舗等の遊休不動産をリノベーションし、新たな活気ある空間を創出することで、多様な産業の集積を促進する事業
事業効果及び進捗状況	平成26年度に東北芸術工科大学と連携し、地権者や活用希望者を交えて遊休不動産のリノベーションの推進を図った。 平成27年度においては、平成26年度に対象となった遊休不動産の1件が、カフェとしてリノベーションされ、空き店舗が1箇所減少した。本事業の目標値としては、空き店舗が3箇所減少することを目指す。

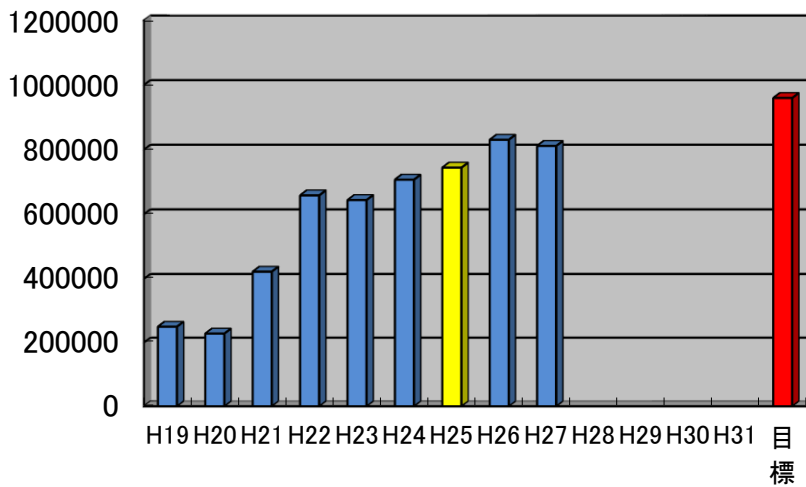
●目標達成の見通し及び今後の対策

新計画に掲載しているハード整備事業は完了していないため、ハード整備事業からの効果は発現していないものの、基準値は、平成25年度から比較すると、平成27年度には店舗総数が2店舗増加し、空き店舗は7店舗減少した。これは実施中の事業である「街なか出店・居住推進事業」・「まちなか再生支援事業」の効果が表れ始めたと言える。

今後は、未着手となっている「香澄町一丁目2街区市街地再開発事業」や「七日町拠点整備事業(御殿堰南)」等の計画に記載されている事業の早期着手を推進するとともに、平成28年3月に追加した、空き店舗や空き家等を活用する新規出店者を支援する「山形市中心市街地新規出店者サポート事業」と、中心市街地の遊休不動産を活用して実施する事業を支援する「山形市中心市街地空き店舗活用事業」の効果により、目標は達成されると見込まれることから、事業主体が事業を円滑に進められるように、引き続き官民一体となって取り組む。

「街なか観光客の入込数」※目標設定の考え方基本計画 P78～P81 参照

●調査結果の推移



年	(人)
H25	744,374 (基準年値)
H26	830,644
H27	811,618
H28	
H29	
H30	
H31	
H31	960,000 (目標値)

※調査方法：文翔館、最上義光歴史館、山形美術館、山形まるごと館紅の蔵、山形まなび館、(仮称)旅籠町文化交流館の年間来館者数

※調査月：4月

※調査主体：山形市

※調査対象：文翔館、最上義光歴史館、山形美術館、山形まるごと館紅の蔵、山形まなび館、(仮称)旅籠町文化交流館

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. (仮称)旅籠町文化交流館整備事業

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	平成21年に山形市に寄贈された「旧木村邸」を、伝統工芸や伝統芸能といった山形市の文化を紹介する機能を備えた、市街地観光拠点として整備し、第4の名所を創出する事業
事業効果及び進捗状況	平成26年度・平成27年度の2年間で2回の公募を行ったが、事業者の資金面において事業実施が困難となったため、両公募共に事業者が辞退を申し出たことにより事業化されていない状況。今後は事業スキームについて事業者へのヒアリング内容を踏まえながら再検討を行い、早期事業化を目指す。 本事業により、76,000人の街なか観光客の入込数の増加を目指す。

②. 羽州街道にぎわい横丁整備事業

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	現在、漬物製造工場として使用されている建物を取り壊し、フードコートとして整備するほか、隣接している土蔵を改修し、山形の魅力の1つである「食」を発信するため、山形の農畜産物を取り揃えた直売所を整備する事業

事業効果及び進捗状況	整備予定地内にある事業者所有の工場機能を移転しなければ事業着手できない状況となっているが、事業者の資金面より移転先を検討しているため、事業着手に至っていない。今後は、工場機能移転先を再検討し、事業着手を目指す。 本事業により、27,800人の街なか観光客の入込数の増加を目指す。
------------	--

③. 七日町拠点整備事業(御殿堰南)

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	前計画で新名所の1つとして整備した「御殿堰」や「水の町屋七日町御殿堰」と調和した新たな商業施設の整備を行い、歴史的な街並み、風情ある景観を創出し、街なか観光や街なか巡りに対応した拠点としての充実を図る事業
事業効果及び進捗状況	平成26年において、隣接商業施設所有者が周辺商業施設を含めた再開発事業を検討し始めたことにより、周辺地権者との合意形成に向け交渉を行っているため、当事業の内容について再検討が必要となった。今後は、隣接商業施設との連携を図り、より大きな事業効果を得られるよう検討し、事業化を目指す。 本事業により、8,700人の街なか観光客の入込数の増加を目指す。

④. (仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業

事業完了時期	平成27年度【済】
事業概要	中心市街地の商空間の魅力の向上を図るため、解体した井筒屋の跡地に、中心市街地に不足している食品スーパーや、飲食テナントを備えた商業施設を整備する事業
事業効果及び進捗状況	平成28年3月に完成。平成28年度からの事業効果に期待している。 本事業により、40,000人の街なか観光客の入込数の増加を目指す。

●目標達成の見通し及び今後の対策

毎年増加傾向にある本数値であったが、平成27年度においては前年度より19,000人減少した。減少した調査対象施設は、文翔館、最上義光歴史館、山形まなび館の3施設であった。

最も大きな要因としては、平成26年度に26万人の動員があった「東北六魂祭2014」が山形市を会場に開催されたことで、会場付近の文化観光施設の入れ込み数が例年に比べ大幅に増加したことである。

また、隔年で開催されている「山形ビエンナーレ2014」や「アフィニス夏の音楽祭2014」等の大型の催事も平成26年度には開催されており、会場となっていた各施設の入れ込み数に大きな影響があった。

平成27年度においては、上記のような大型の催事の開催年でなかったことから、平成26年度と比較して、入れ込み数が減少する結果となってしまった。

しかし、基準年である平成25年の数値と比較すると、67,000人の増加となっており、グラフ上に数値を落としてみると、着実に目標値に向かって増加傾向にあり、前計画からの継続事業の

効果が発現されている。

今後においては、「(仮称)プレミアムショッピングタウン256整備事業」の完成による事業効果が発現されるとともに、「(仮称)旅籠町文化交流館整備事業」等の新たな新名所が整備されることや、計画に記載しているハード整備事業が完了することにより、中心市街地の観光の魅力が向上することで、目標は達成されると見込まれることから、事業主体が事業を円滑に進められるように、引き続き官民一体となって取り組む。