

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

山形城の城下町として発展し、昭和20～30年代にかけて近隣18か村を合併し、現在の規模となった本市の市街地（市街化区域）は、城下町の基盤の上に発達した旧市を中心に4,093haに及んでいる。

そのうち、山形駅前地区と七日町地区の二つの商業核を結ぶロの字型に形成された商業・業務地を中心とした地域を本市の中心市街地と設定する（前計画と同様）。

当該市街地は、商業・業務機能に加え、居住、文化機能など多様な都市機能が集積し、広域の中心的地域として機能している。

図2-1 位置図

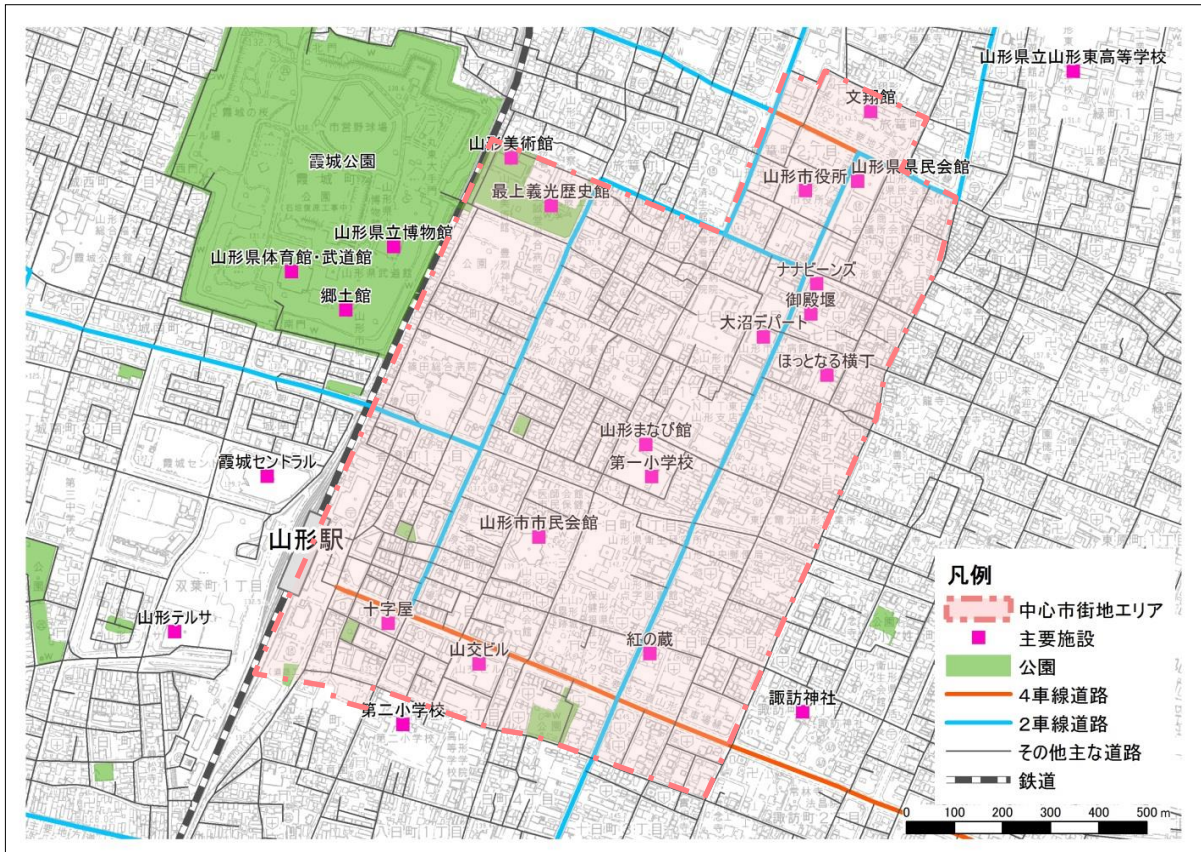


## [2] 区域

### 区域設定の考え方

本市の中心市街地の区域は、前計画と同様に、都市機能が最も集積し、他のエリアへの波及効果が高いと思われる「ロの字型商業業務地区」を中心としたエリア（127.7ha）とする。

図2-2 区域図



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																
<p><b>第1号要件</b></p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>本市の市街地（市街化区域）面積4,093haに対し、中心市街地区域は127.7haと、対市面積割合としては0.3%であるものの、小売商業者、都市機能等が次のとおり集積しており、本市の中心としての役割を果たしている。</p> <p><b>(1) 小売業・事業所の集積</b></p> <p>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から見ると、第1次商圏は平成21年で4市5町、平成24年で4市6町に及んでいる。</p> <p>その中心となるのが当該市街地であり、平成24年の経済センサス活動調査から小売業の状況を見ると、本市の商店数2,506店に対し、当該市街地には418店と、市全体の16.6%が立地しており、年間商品販売額でも市全体の年間販売額2,975億円のうち当該市街地では281億円と、市全体の9.4%を占めていることがわかる。</p> <p>また事業所数においても、平成21年経済センサス基礎調査より、本市の事業所数14,618事業所のうち、中心市街地に2,448事業所があり、市全体の16.7%が中心市街地に立地しているなど、商業・サービス業等の中心地として機能している。</p> <p style="text-align: center;">[小売業の状況]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">中心市街地(A)</th> <th style="text-align: center;">山形市全体(B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商店数</td> <td style="text-align: center;">418店</td> <td style="text-align: center;">2,506店</td> <td style="text-align: center;">16.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間商品販売額(小売業)</td> <td style="text-align: center;">2,815,134万円</td> <td style="text-align: center;">29,756,876万円</td> <td style="text-align: center;">9.4%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">2,448事業所</td> <td style="text-align: center;">14,618事業所</td> <td style="text-align: center;">16.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※出典：経済センサス基礎調査、活動調査</p> <p><b>(2) 公共公益施設の集積</b></p> <p>また、市役所、裁判所、検察庁、税務署、郵便本局等の官公庁、県民会館、市民会館をはじめとする各種ホールや美術館、図書館など文化施設等の多くの公共公益施設が当該市街地内に立地しており、本市のみならず、広域の交流拠点としての役割を果たしている。</p>	区分	中心市街地(A)	山形市全体(B)	対市割合 (A/B)	商店数	418店	2,506店	16.6%	年間商品販売額(小売業)	2,815,134万円	29,756,876万円	9.4%	事業所数	2,448事業所	14,618事業所	16.7%
区分	中心市街地(A)	山形市全体(B)	対市割合 (A/B)														
商店数	418店	2,506店	16.6%														
年間商品販売額(小売業)	2,815,134万円	29,756,876万円	9.4%														
事業所数	2,448事業所	14,618事業所	16.7%														

## 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

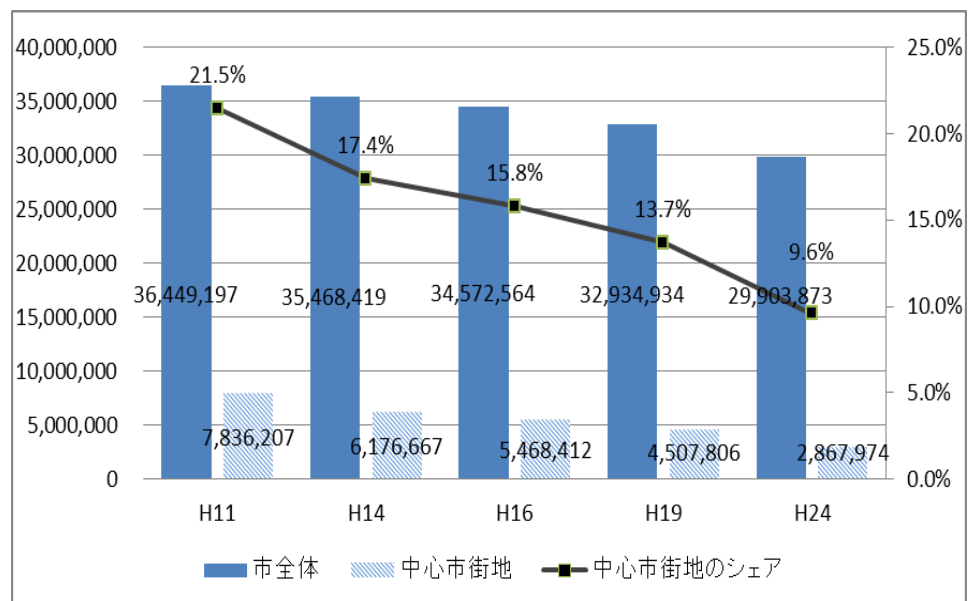
中心市街地において、商業の吸引力が低下し、事業所数・従業者数も減少するなど、中心市街地のさまざまな都市機能の集積が低下しており、経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがある。

### (1) 商業の販売額の低下

平成24年の当該市街地の年間商品販売額(小売額)は299億円と、平成11年の783億円に比べ63.4%減少し、市全体に占めるシェアも平成24年の割合は9.6%と、平成19年の13.7%と比べ4.1ポイント低下している。中心市街地の小売業の売り場面積の割合についても、平成11年の27.7%に比べ平成24年は14.7%と、13.0ポイント低下するなど、当該市街地内の商業の吸引力は低下してきている。

空き店舗の状況も平成25年現在、238店舗中37店舗が空き店舗と、空き店舗率が15%を超える状況であり、商店街の商業活動にも支障をきたしている。

[年間商品販売額(小売額)の推移] (単位:万円)



※出典：商業統計調査、経済センサス活動調査

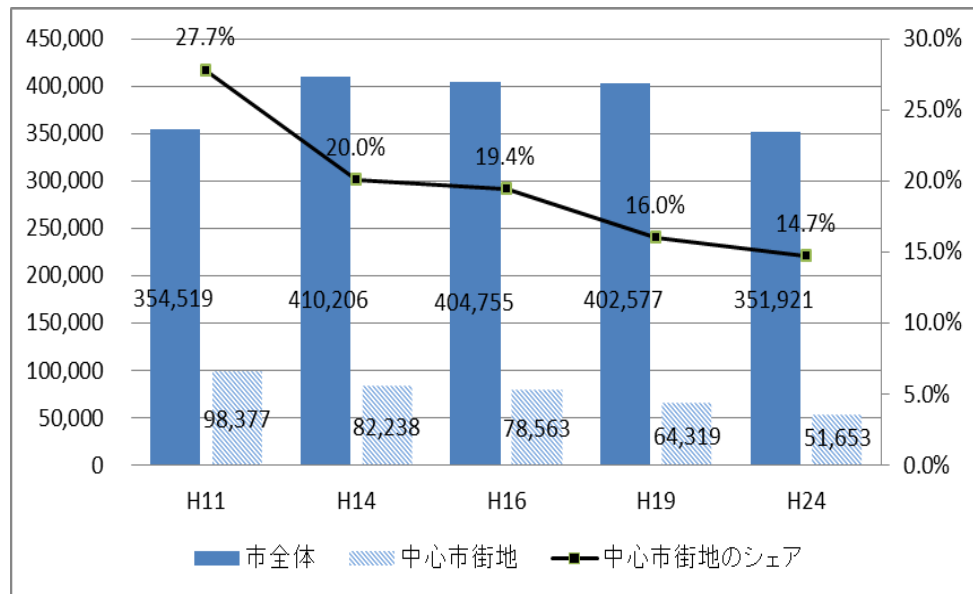
[市の年間商品販売額（小売額）に対する中心市街地のシェア]

	中心市街地のシェア
平成19年	13.7%
平成24年	9.6%

※平成19年度は商業統計調査、平成24年度は経済センサス活動調査より、市全体に対する中心市街地のシェアを算出。

[小売業の売り場面積の推移]

(単位：㎡)



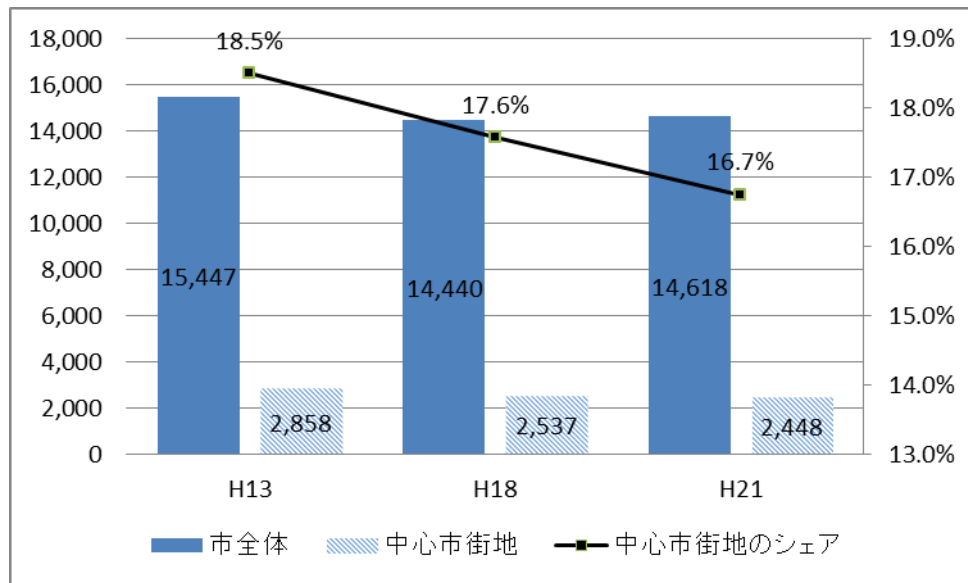
※出典：商業統計調査、経済センサス活動調査

(2) 事業所数・従業者数の減少

当該市街地の事業所数や従業者数は、ともに減少傾向にあり、平成21年には、平成13年に比べ事業所数では14.3%、従業者数では5.5%の減少となっている。

[事業所数の推移]

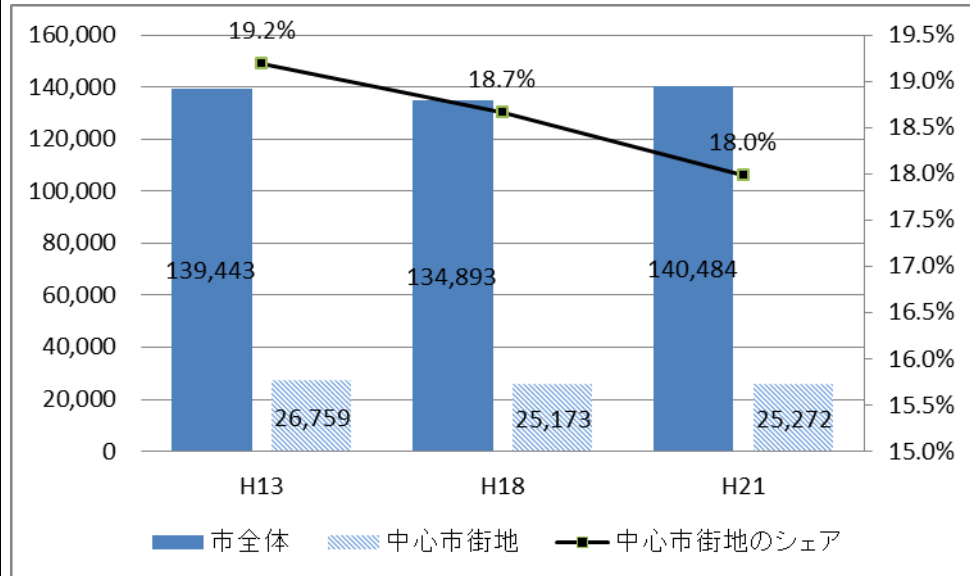
(単位：数)



※出典：事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査

[従業者数の推移]

(単位：人)



※出典：事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査

### (3) 歩行者通行量の推移

当該市街地内における歩行者通行量は、前計画開始直後の平成20年度には23,636人と、基準年である平成19年度の29,682人に比べ20.3%減少したが、以降減少に歯止めがかかり増加傾向にある。前計画に基づき整備・運営した「山形まるごと館 紅の蔵」前や「御殿堰」前、七日町パーキングプラザ前などが基準年より増えている。

[歩行者通行量の推移]

番号	地区名	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
①	七十七銀行山形支店	3,130	2,851	2,706	2,618	3,074	3,259	2,924
②	月あかり(旧近畿日本ツーリスト山形支店)	3,008	2,002	2,046	2,510	2,994	3,028	2,764
③	カバンのフジタ本店	1,419	959	1,206	1,169	1,214	1,474	1,267
④	山形まるごと館 紅の蔵(マルタニ旧店舗)	649	438	496	879	721	890	825
⑤	五十嵐ビル	2,168	1,518	1,796	1,703	1,961	1,839	1,669
⑥	みずほ銀行山形支店	1,557	1,085	1,345	1,295	1,285	1,356	1,318
⑦	アズ七日町	4,805	4,507	5,558	4,404	4,004	4,658	5,121
⑧	ほっとなる広場	3,769	2,730	2,822	3,346	2,820	2,407	2,862
⑨	七日町パーキングブラザⅡ	2,258	1,489	1,352	1,749	1,287	1,401	2,364
⑩	七日町パーキングブラザ	1,676	1,418	1,527	1,650	1,122	1,271	1,884
⑪	十一屋本店	2,167	1,777	2,180	1,792	1,787	1,736	2,053
⑫	岩淵茶舗	3,076	2,862	2,706	3,560	2,383	2,941	3,350
年度合計		29,682	23,636	25,740	26,672	24,650	26,257	28,398
前年度増減		-13.1%	-20.4%	8.9%	3.6%	-7.6%	6.5%	8.2%
基準年度(H19)対比		100.0%	79.6%	86.7%	89.9%	83.0%	88.5%	95.7%

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

山形市第7次総合計画、山形市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地の都市機能の有効活用、都市構造、土地利用などの位置づけは以下のように示しており、中心市街地活性化を図ることが山形市全体の発展に有効である。

①山形市第7次総合計画（山形市基本構想・経営計画）

- ・山形市経営計画：平成18年度策定
- ・山形市第2期経営計画：平成23年度策定

山形市第7次総合計画においては、「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」を重点課題として、中心市街地の有効活用・活性化、及び周辺地域との連携強化によるコンパクトなまちづくりを進めることで、持続可能な社会づくりを目指しており、当該市街地を活性化することが、本市のまちづくりの理念の実現に結びつくものである。

②山形市都市計画マスタープラン：平成10年度策定

本市の都市計画マスタープランでは、当該市街地の活性化を図り、広域都市圏の中心地区としての魅力ある都心空間の形成を目指している。

また、本市は山形県の県庁所在地として経済・文化・教育等の中心都市であり、かつ、村山地方の生活圏域の中心都市として購買や教育、就業など様々な都市機能が集積し、圏域全体の生活利便性を確保する役割を担っており、その中心となるのが当該市街地である。

	<p>インフラなど、既存ストックの活用ができる当該市街地において活性化を進めることは、投資の効率性が確保されるとともに、本市のみならず、広域の交流拠点としての役割を果たしている当該市街地の活性化は、本市及び圏域全体へ波及効果を及ぼすものである。</p>
--	--