

○ 基本計画の名称：山形市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：山形県山形市

○ 計画期間：令和2年11月から令和8年3月まで（5年5ヶ月）

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381.58km²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。

「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、最上川舟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（みしまみちつね）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」がスタートした。

平成22年に人口減少局面に入ると、平成27年に、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定と併せ、『世界に誇る健康・安心のまち「健康医療先進都市」の実現』を目標に掲げた「山形市発展計画」を策定した。平成31年4月には中核市移行に伴い県から保健・衛生の分野をはじめ2,500を超える権限が移譲され、令和2年に「第2期山形市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を兼ねた「山形市発展計画2025」を策定し、更なる取組を進めている。

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、村山地方の生活中心都市として機能している。これまで、近隣の上山市、天童市、山辺町、中山町と「生活関連機能サービスの向上」の分野で連携することができる「定住自立圏」を形成し、3市2町で連携した取組を行ってきた。平成31年4月1日には中核市に移行し、連携中枢都市の要件を満たすことになったため、令和2年1月に山形市への通勤通学の割合が1割以上の市町となる寒河江市・村山市・東根市・河北町・西川町・朝日町・大江町を加えた6市6町で、山形連携中枢都市圏形成に係る連携協約を締結、同年2月に「山形連携中枢都市圏ビジョン」を策定して圏域、地域全体の魅力向上と活

性化を目指している。また、本市は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。

東縁で隣接する仙台市は、約1時間で結ぶ高速路線バスが1日80往復運行するなど、より身近な存在となっており、両地域間の交流人口の増加や観光及び産業の活性化を目指して「仙山交流」を進めている。仙台市とは、それぞれの有する資源を有効に活用しながら連携協力をすることによって、両市の活力を高め持続的な発展を図ることを目的として、平成28年11月に、連携協定を締結している。

公共交通機関の鉄道としては、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。バスとしては、様々な路線の発着地点となっている。

高速交通網は、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平成31年4月に南陽高畠ICから山形上山ICが開通した。これにより、首都圏から一本の高速道路でつながったほか、南東北の三県都が高速環状ネットワークでつながることとなった。

(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る。

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。現在も山形の中心部には、七日町通りを中心にルネサンス様式を今に伝える文翔館、歴史を物語る建物・蔵、清流が流れる堰(小川)などが多く存在する。

昭和31年には、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遂げた。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。

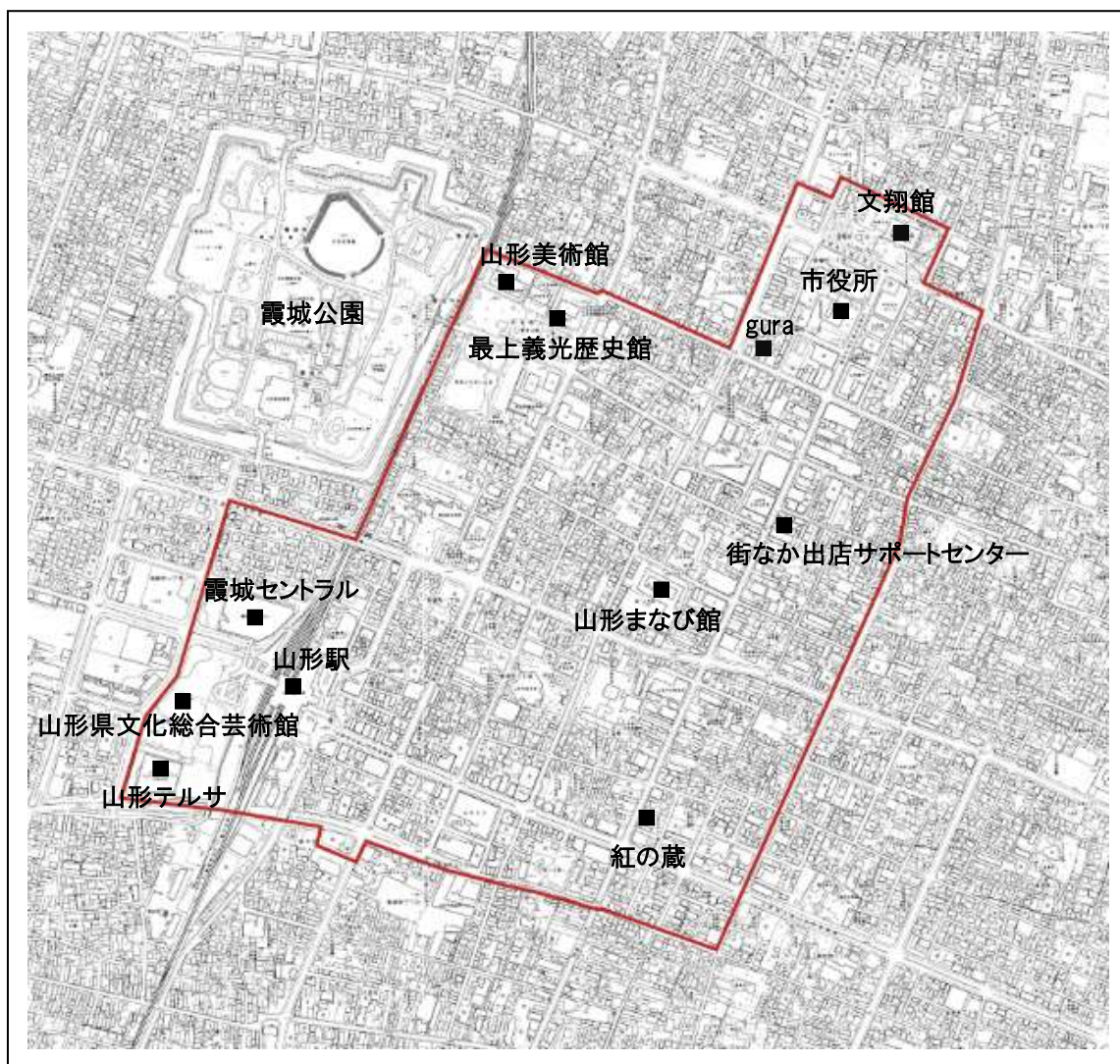
一方、本市は、非戦災都市であり、旧市域は、整備が遅れ車社会への対応、安全な歩行者空間の確保などが十分に進まず、結果として、市街地の拡大、交通手段の自動車依存等生活スタイルの変化とそれに合わせた大型商業施設の郊外進出等による中心市街地の空洞化、中心市街地居住者の減少を招く結果となった。

そのような中、大型店の閉店や公共公益施設の移転による中心部の吸引力の低下が進んだ。平成12年と平成17年に大型店が3店閉店、平成13年に県立病院が郊外に移転、直近では平成30年と令和2年に長い間市民に親しまれてきた百貨店2店舗が閉店した。

一方で民間活力による施設整備によって魅力的な空間形成も進んでいる。水の町屋七日町御殿堰、オワゾブルー山形、N-GATE及びguraなどがオープンしたほか、リノベ

ーションによる空き物件の活用も広がりを見せている。また、令和元年11月をもって閉館していた山形県民会館は、山形県総合文化芸術館として山形駅西へ令和2年3月にオープンし、新たな文化発信の場が創出されている。さらには、高層マンションの供給も進んでおり、歴史を紡ぐ商業空間のなかに新たな居住機能が蓄積されつつある。なお、本計画における中心市街地は「中心市街地エリア図」(図1-2)の区域とする。

図1-2 中心市街地エリア図



(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、七日町の大通り（国道112号）正面に「文翔館」として一般公開されている。街なか観光の拠点として、また、ランドマークとしても親しまれており、七日町大通りの正面から望む景観を大切にしたいまちづくりを進めている。イギリス人の旅行家イザベラ・バードは、羽州街道（現国道112号）から見た初代県庁を「大通りの奥の正面に堂々と県庁があるので、日本の都会には珍しく重量感がある。新しい県庁の高くて白い建物が低い灰色の家並みの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。

・ 山形まなび館

（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。その後、中心市街地の賑わい創出の施設として整備を行い、平成22年4月に山形まなび館として活用し、現在は、新たな活用に向けた整備が進んでいる。



文翔館〈正面〉



文翔館〈正庁〉



山形まなび館

・ 山形まるごと館 紅の蔵

紅花商人であった長谷川家の旧家屋及び土蔵5棟を活用した施設である。旬の素材をテーマとした食の発信、山形の歴史・伝統・文化を題材とした企画展示による中心市街地の賑わい創出の施設として平成21年12月よりオープンしている。



山形まるごと館 紅の蔵

・ 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、八ヶ郷堰、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（とりいただまさ）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



御殿堰（七日町御殿堰）

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1割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。



初市



花笠まつり

・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。現在も、試験を通過した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、もつてのほか（菊の一種）、山形セルリー、だし、どんどん焼き、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。



芋煮



青菜漬



そば



どんどん焼き

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、電線地中化、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、市民会館、美術館、歴史資料館、総合病院、山形県総合文化芸術館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（山形県立図書館）、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] 中心市街地の現況分析

（１）人口の状況

- 市全体、中心市街地ともに人口は減少傾向にある
- 年少人口、生産年齢人口が落ち込み、高齢化が進んでいる
- 核家族化が進展している

①人口及び世帯

山形市の総人口は、国勢調査によれば、直近の平成27年で253,832人であり、平成17年の256,012人をピークに緩やかに減少している。

一方、中心市街地の人口は、分譲マンションをはじめとする共同住宅の供給により、住民基本台帳でみると平成29年から減少しているものの、国勢調査でみると平成17年以降増加傾向にあり、住民登録をしない居住者が増えている状況が伺える。全体に占める中心市街地のシェアは国勢調査で4%、住民基本台帳でおよそ3.8～3.9%を維持している。

図1-3 人口の推移（国勢調査）

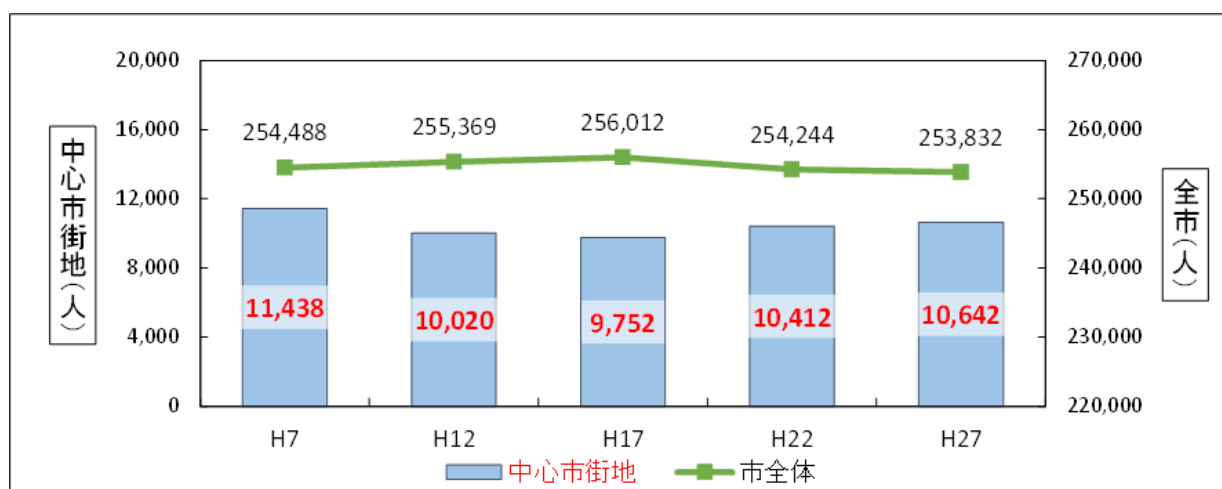
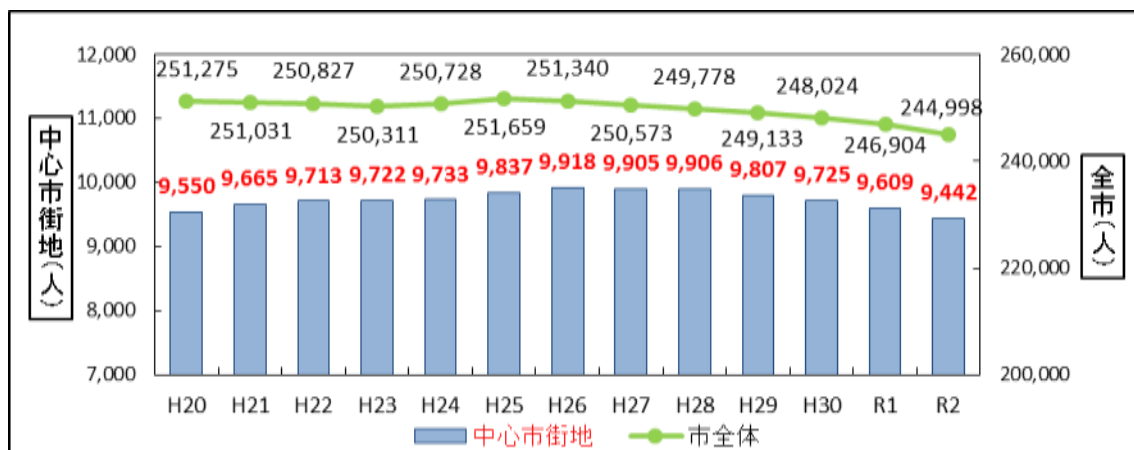


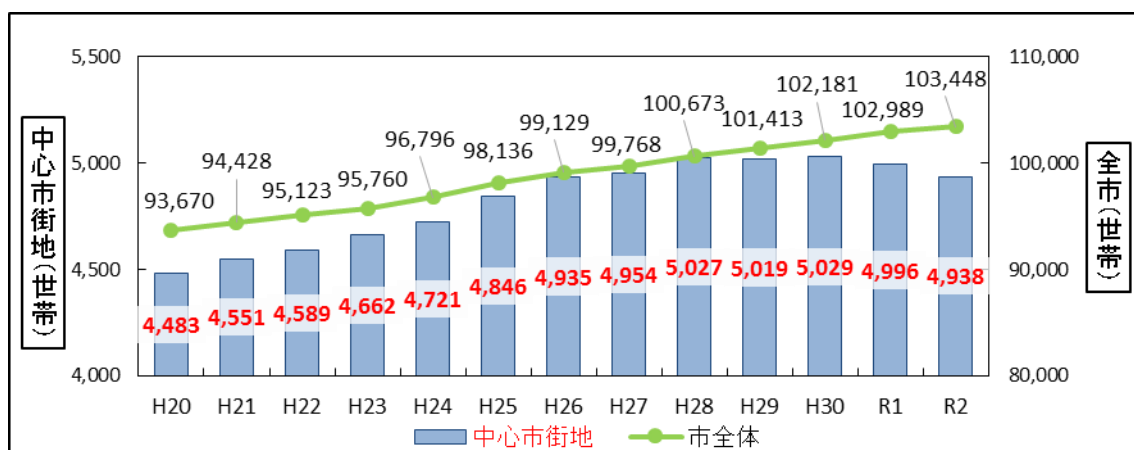
図 1-4 近年の中心市街地の人口の推移（住民基本台帳人口）



※各年1月1日現在

世帯数については、人口が減少傾向を示すなか、全市と中心市街地で異なった傾向となっている。住民基本台帳をみると、令和2年の世帯数は、全市が103,448世帯で一貫して増加傾向（平成28年比2.8%増）にある一方、中心市街地が4,938世帯で平成30年にピークアウトし、その後減少局面（平成28年比1.8%減）に入っている。1世帯当たりの人員は、令和2年の全市が2.37人、中心市街地が1.91人で、前計画開始時の平成26年と比べても核家族化が進んでいることが伺える。

図 1-5 近年の中心市街地の世帯数の推移（住民基本台帳世帯）



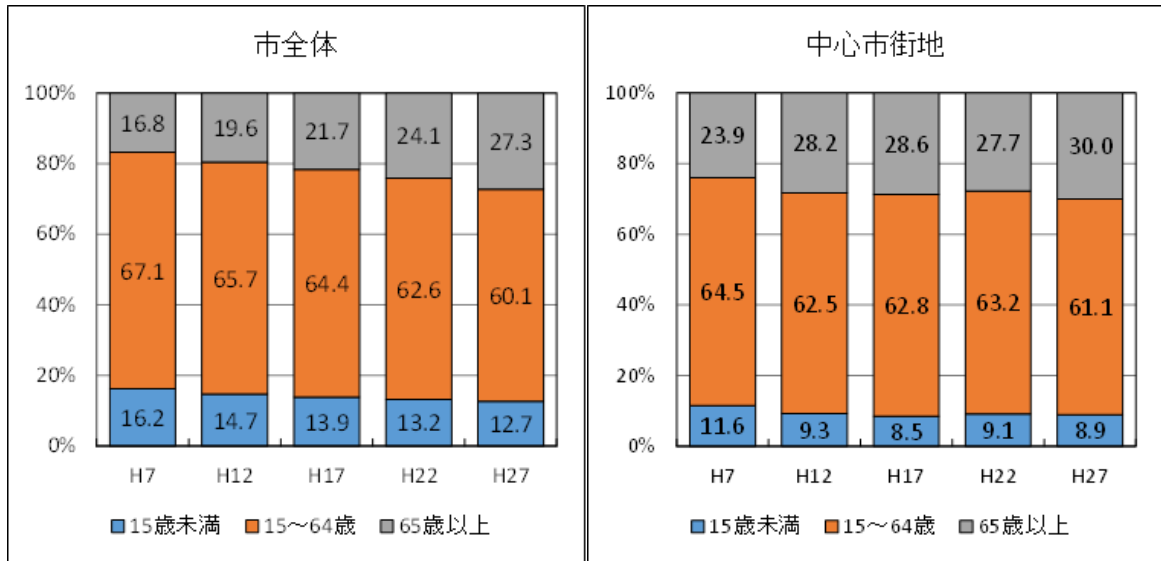
※各年1月1日現在

②年齢別人口

全年齢層に占める年齢層別の人口割合をみると、市全体、中心市街地共に年少人口（15歳未満）および生産年齢人口（15歳～64歳）の減少、高齢者人口（65歳以上）の増加が進んでいる。

中心市街地においては、市全体に比べて年少人口の割合が低く、高齢者人口の割合が高い値で推移しており、より高齢化が進行している状況にある。

図1-6 年齢別人口割合の推移



※国勢調査

(2) 住居の状況

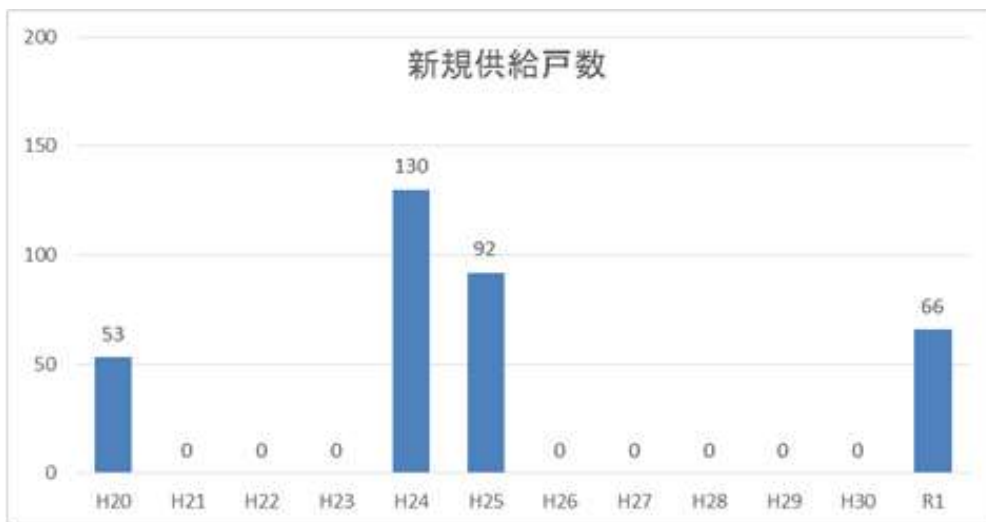
- 中高層共同住宅の建設が減少している
- 中心市街地への居住ニーズは「住んでみたい」が38%と、前計画開始前（28%）より増加している

①中心市街地の状況

中高層共同住宅（6階建て以上）の新規供給戸数の推移（図1-7）を見てみると、平成20年より平成25年までの6年間は、年平均45戸、合計275戸の中高層共同住宅が供給されていた。近年の中高層共同住宅（6階建て以上）の新規供給戸数をみると、平成26年より令和元年までの6年間で合計66戸と住宅供給は低調となっている。

平成25年度に実施した調査から、中心市街地に住んでみたいと感じている人の割合は28%と低かったが、令和元年度の調査では39%と居住ニーズが増加している。

図1-7 中高層共同住宅の新規供給戸数の推移（6階建て以上）



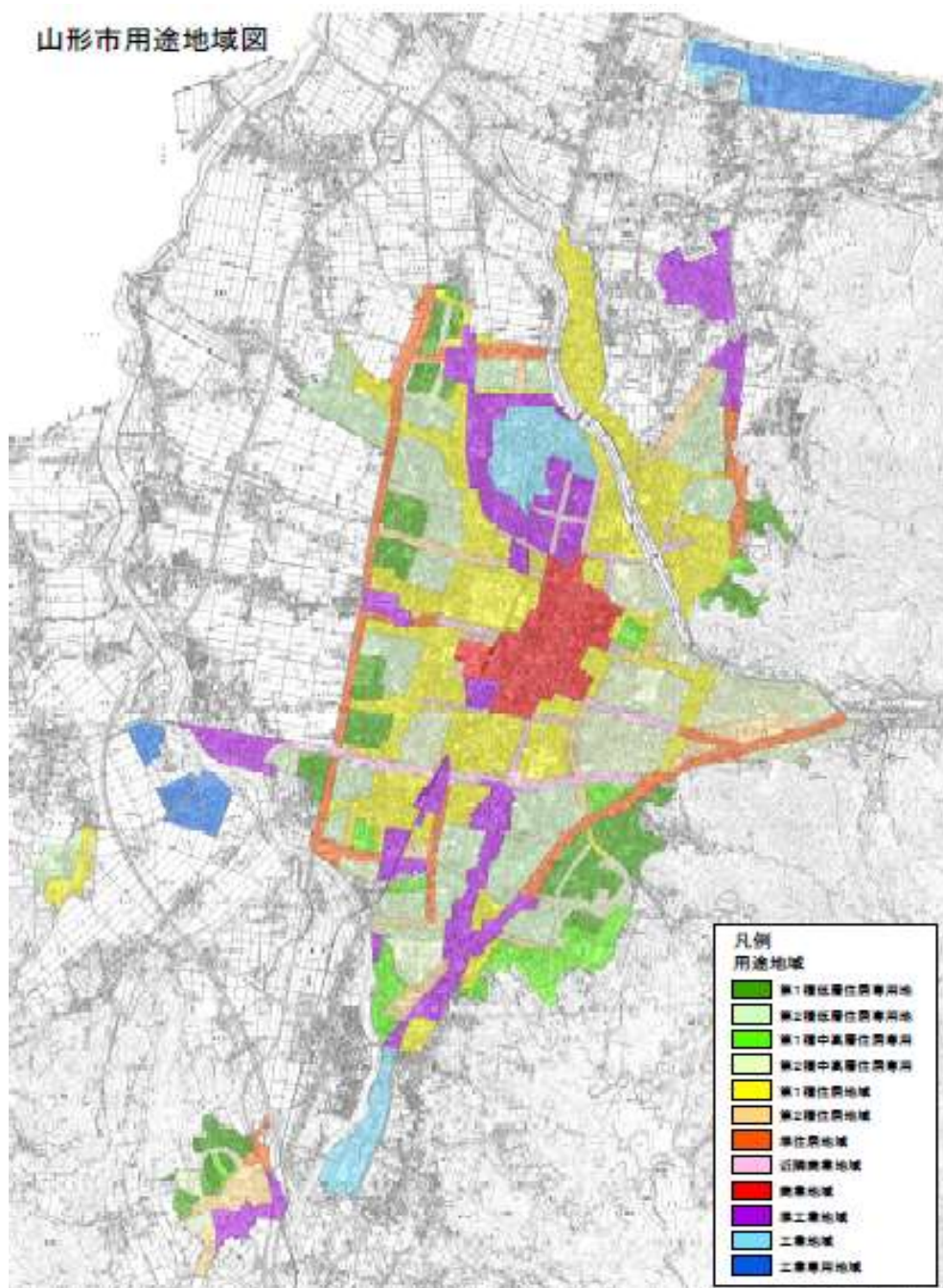
(3) 土地利用等の状況

- 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
- 中心市街地の商業地の地価は、近年、増加傾向にある
- 中心市街地の駐車场面積の約81%は平置きであり、土地の高度利用が必要である。

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1-9 用途地域図



②公共公益施設等の状況（図1-11参照）

ア）都市基盤

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（双月志戸田線、諏訪町七日町線、旅籠町八日町線、山形停車場松波線）と山形駅周辺の連携を強化する駅環状道路（東原村木沢線、旅籠町八日町線、十日町双葉町線、南追手前南館線、主要地方道山形白鷹線）を骨格（図1-10）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。

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。

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、山形県総合文化芸術館、文翔館（旧県庁）、山形美術館、最上義光歴史館、山形まなび館など、多くの文化観光施設が立地している。このほかにも、子育て支援施設「子育てランドあ〜べ」や山形県芸文美術館、学習空間「mana-vi」等の多様な施設が立地している。

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はじめ、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。また、休日夜間診療所の整備を行い、休日・夜間における安全・安心の確保を安定的かつ継続的に行えるようになり、中心市街地に居住する住民をはじめ市民すべての安全・安心の向上、初期救急医療の充実が図られている。

オ）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20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。

カ）官公庁施設

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

図 1-10 中心市街地周辺の幹線道路網

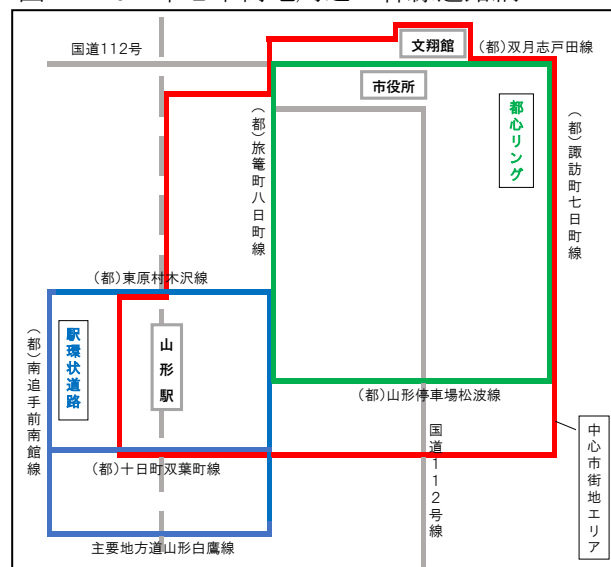
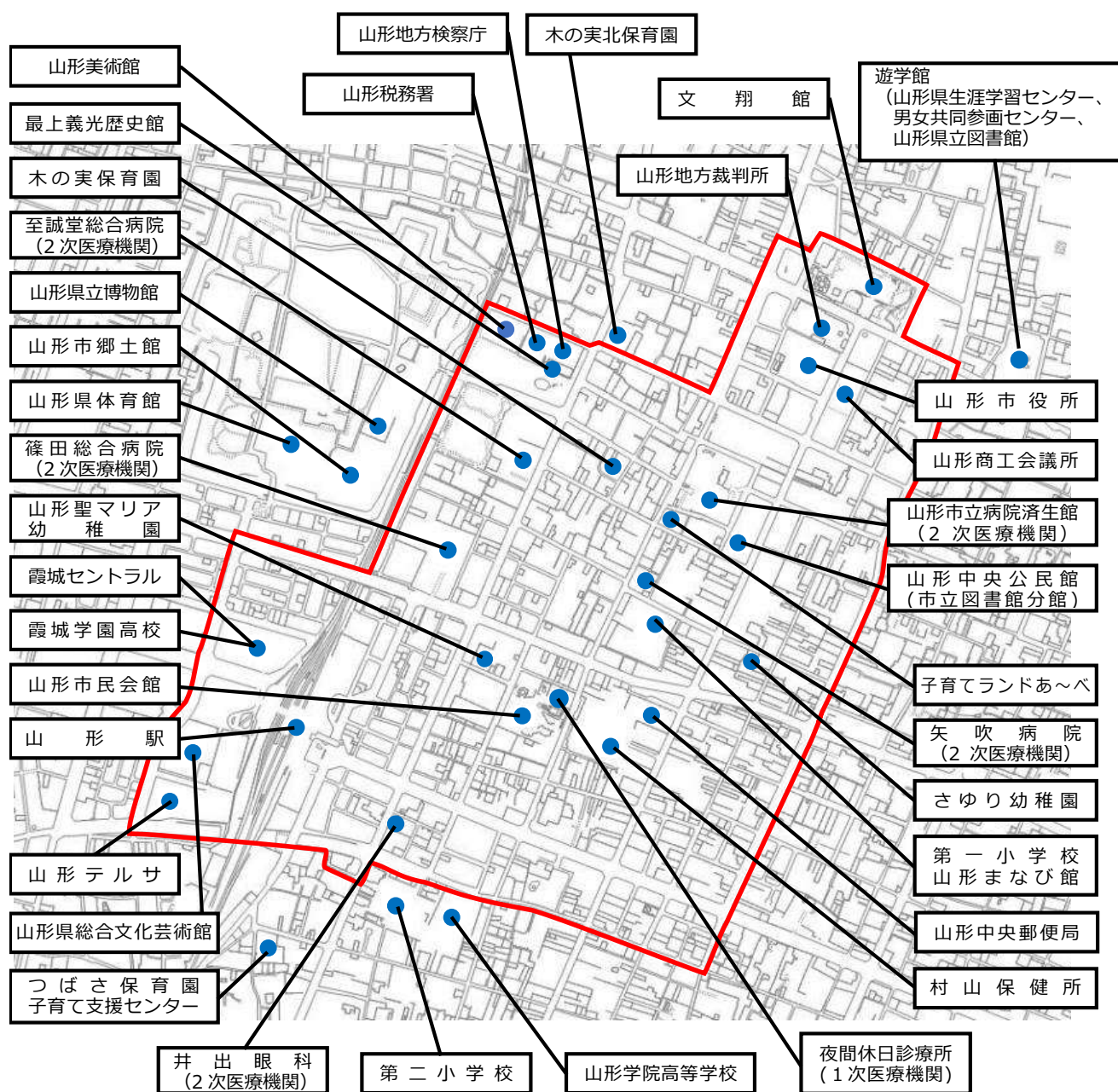


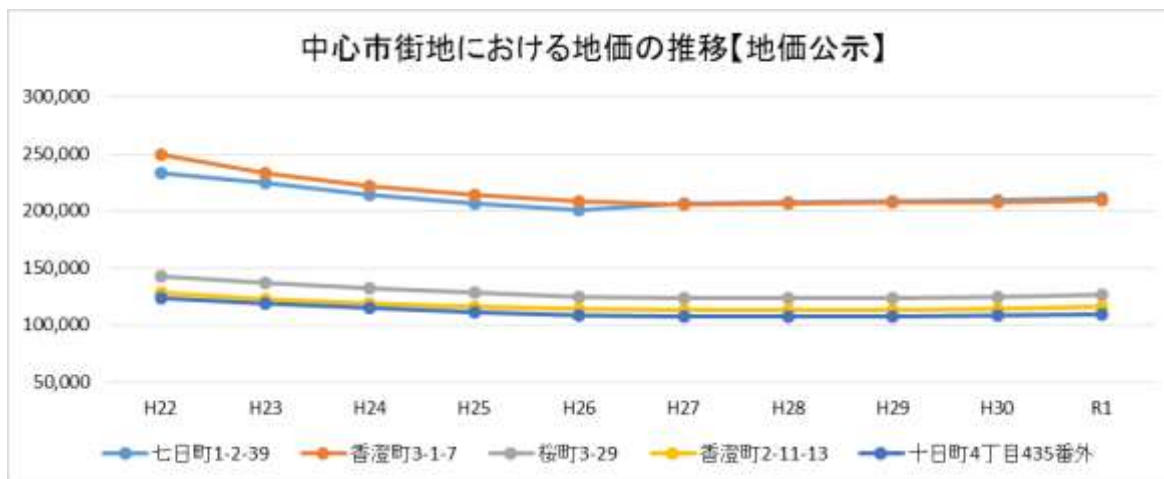
図1-11 中心市街地周辺の主な公共公益施設



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、中心市街地の地価（図1-12）は、これまで減少傾向にあったが、近年は緩やかに上昇している。

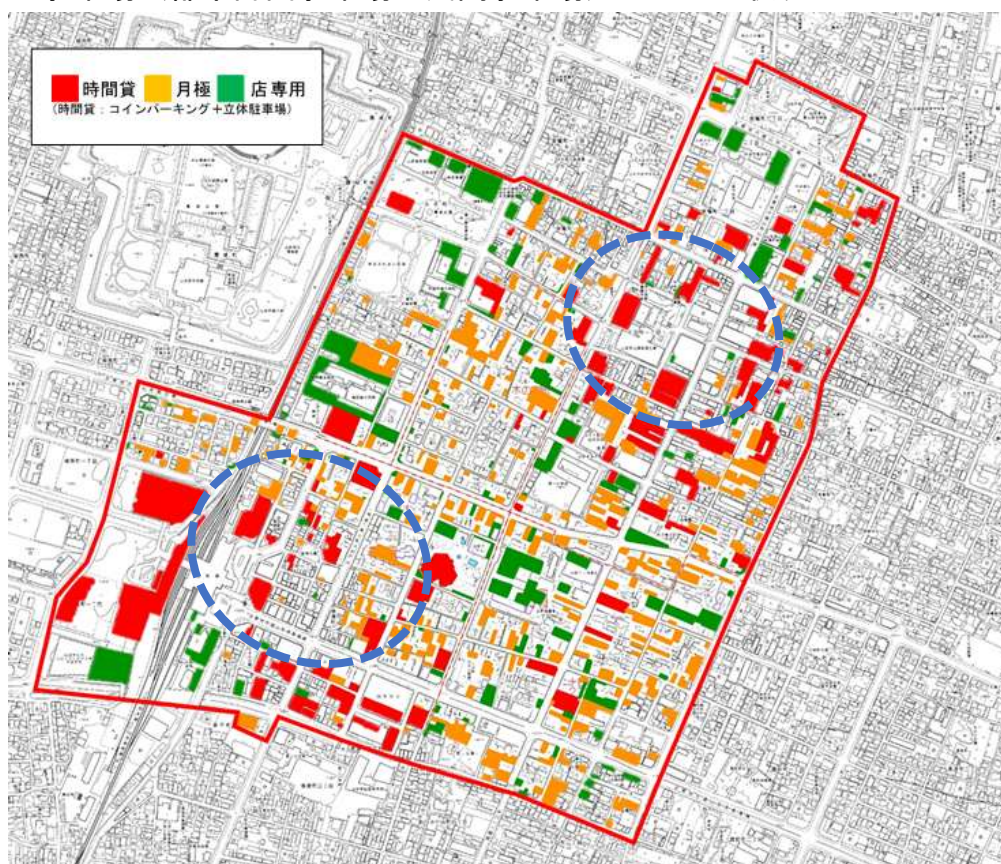
図1-12 地価の増減傾向



④駐車場の状況

中心市街地における駐車場は、時間貸し駐車場が103箇所（7,647台）、月極駐車場が328箇所（5,018台）となっている。時間貸し駐車場が多いエリア（点線）は、七日町周辺とすずらん街を中心とした駅前周辺であり、いずれも新規出店が比較的多い箇所である。また、駐車場全体の面積の81%は平置きで、19%は立体駐車場となっている。

図1-13 駐車場（都市計画駐車場・民間駐車場）の立地の状況



※山形市調査

⑤バリアフリーの状況

ア) 旅客施設

山形駅の新幹線及び在来線のホームは、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。

イ) 官公庁施設

官公庁施設のバリアフリー化については、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。

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い箇所がある。

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。

(4) 商業の状況

- 郊外に総合スーパー、大型店の立地が続く一方、中心市街地では前計画の開始後、大型店の撤退が続いている
- 隣接する仙台市への買物客の流出率は減少しているが、それ以上にインターネットなどの通信販売を利用した買物が増加している
- 中心市街地の小売業の状況は、売場面積や商業の吸引力が減少している。インターネットなどの通信販売や、隣接市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おり、商業単独での振興は困難な状況にある

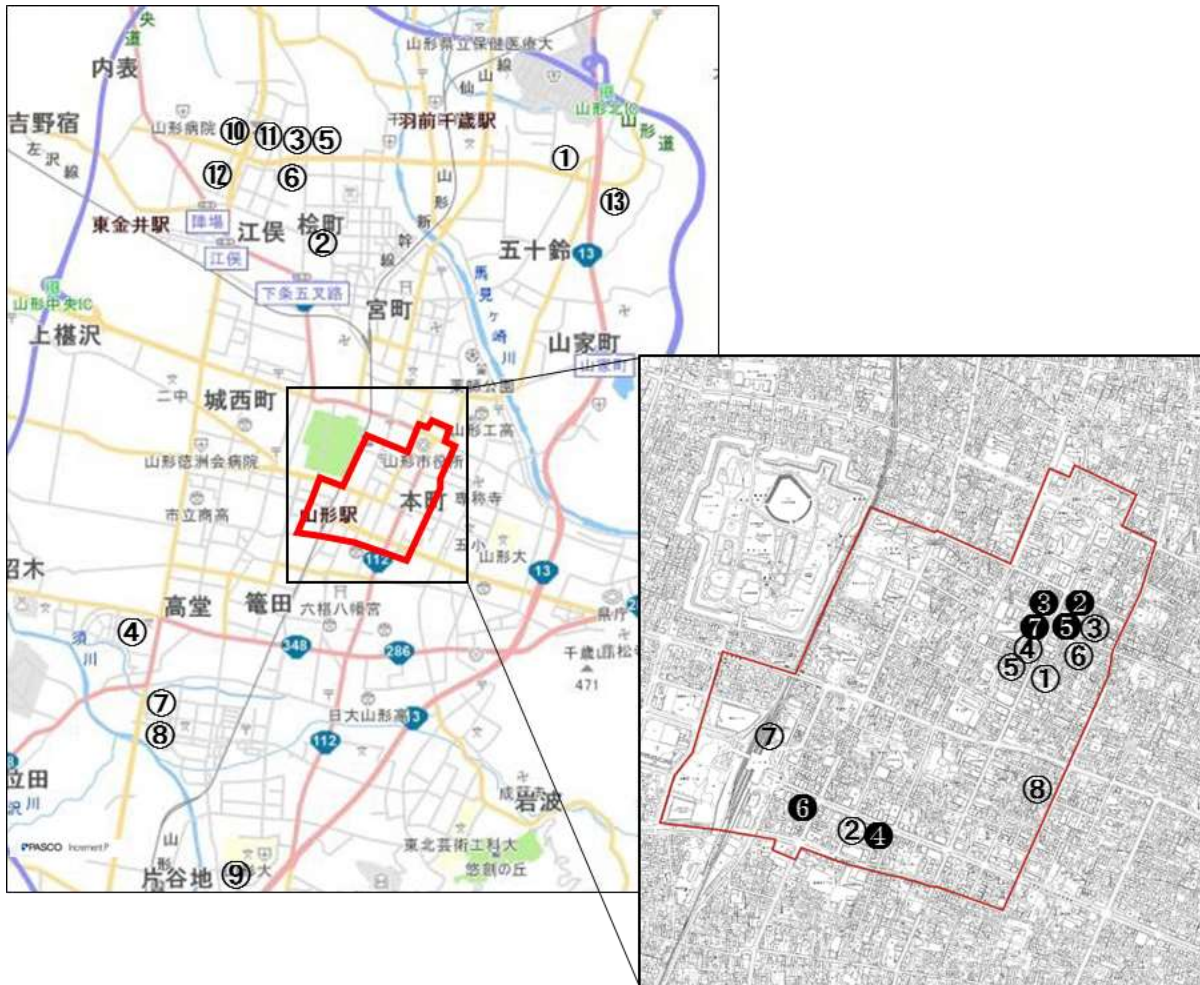
①大型店の立地状況

中心市街地内において、売場面積1,000㎡を超える大規模小売店舗は8店舗あり、そのうち5,000㎡以上の店舗は2店舗となっている。平成26年以降の新規出店は、スーパーや飲食テナント機能を有する「プレミアムショッピングタウン256」の1店舗であるが、現在、再開発事業により商業機能を備えた施設整備が新たに進んでいる。その一方で、平成26年以降には「十字屋山形店」や「大沼デパート」といった百貨店が相次いで閉店した。

一方、昭和50年代ころからロードサイド等に大型店が出店しはじめ、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り、周辺にも大型店の立地が相次ぎ、大規模な商業エリアを形成している。

このような状況から、山形市が平成29年に実施したパーソントリップ調査によれば、休日の買い物目的の行き先としては、嶋・馬見ヶ崎地区周辺、吉原・若宮地区周辺、などの郊外やイオンが新たに立地した天童市に集中していることがうかがえる。

図 1-14 大型店の立地状況（中心市街地 1,000 m²超、中心市街地以外 5,000 m²以上）及び近年に中心市街地から撤退した大型店



《中心市街地》大規模小売店舗（1,000m²超）

番号	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (m ²)	業態
①	本町	八文字屋	昭43.11	1,478	専門店
②	香澄町	山交ビル	昭47.06	9,757	寄合百貨店
③	七日町	七日町パーキングプラザ	昭59.08	1,331	寄合百貨店
④	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
⑤	七日町	TAN6SQUARE	昭63.11	1,489	寄合百貨店
⑥	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
⑦	香澄町	仙台ターミナルビル山形店（エスperl）	平05.11	6,101	寄合百貨店
⑧	十日町	プレミアムショッピングタウン256	平28.04	1,115	スーパー

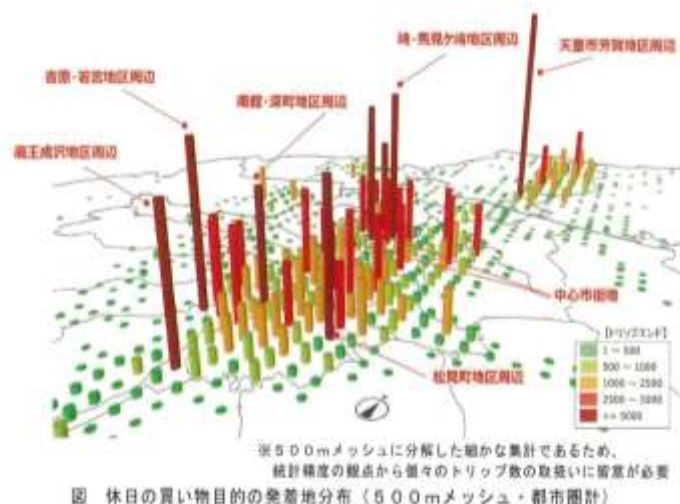
《中心市街地以外》5,000㎡を超える大規模小売店舗

番号	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (㎡)	業態
①	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
②	桧町	ヤマザワ北町店	平05.11	7,791	スーパー
③	馬見ヶ崎	サンデー山形北店	平08.05	5,363	ホームセンター
④	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
⑤	馬見ヶ崎	家具の広場山形北店	平09.03	6,674	専門店
⑥	馬見ヶ崎	イオン山形北店	平09.11	21,822	総合スーパー
⑦	吉原	ニトリ山形店	平12.04	5,635	専門店
⑧	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
⑨	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
⑩	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
⑪	嶋	フレスポ山形北	平19.10	5,256	寄合百貨店
⑫	嶋	ケーズデンキ山形北本店	平20.06	5,787	専門店
⑬	穂積	ニトリ山形北店	平23.10	5,155	専門店

《近年に中心市街地から閉店・撤退した大型店》

番号	店舗の名称	開店	閉店	閉店・撤退の理由	跡地の現況
①	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・駐車場
②	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	ナナビーズ(テナント、公益施設)
③	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	マンション
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
⑤	セブンプラザ	昭49.06	平29.07	再開発事業に伴う閉店	再開発事業中
⑥	十字屋山形支店	昭46.07	平30.01	売上低迷、耐震不足による撤退	ホテル建設中
⑦	大沼	昭25.07	令02.01	売上低下による業績不振、破産	空きビル

図1-15 休日の買い物目的の発着地分布



※山形市パーソントリップ調査

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、山形市の商圏は、山形市を含めて11市13町に及んでおり、特に、上山市・山辺町・中山町からの買物依存率が55%以上となっている。

一方、山形市世帯の他市町村への買物流出状況をみると、自市での購買依存率は買回品で80.3%と県内市町村の中で最も高いものの、平成27年調査から2.4ポイント減少している。これに対し、インターネット等の通信販売が9.6%と平成27年調査から2.1ポイント増加したほか、天童市へは0.8ポイント増加の3.1%などとなっており、買い物の流出傾向が続いている。

中心市街地では、売り場面積は縮小傾向が続くが、平成28年の中心市街地の年間商品販売額（小売額）は、平成24年に比べ20.9%増加し、市全体に占めるシェアも1.2ポイント増加するなど、改善傾向が伺える。（図1－16）しかしながら、近年の百貨店閉店の影響を考慮すると、今回の調査では販売額やシェアが縮小する恐れが高い。

中心市街地の小売業の状況は、インターネットなどの通信販売での買物や、郊外の大店と隣接市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おり、商業単独での振興は困難な状況にあるため、新たな方策が望まれる。

表1－1 山形市の商圏の状況（平成27年・平成30年買回品）

商圏範囲	平成 27 年				平成 30 年			
	市町村数	商圏人口	吸引人口	吸引率	市町村数	商圏人口	吸引人口	吸引率
第 1 次	2 市 6 町	346,535	256,119	73.9	2 市 5 町	334,002	242,887	72.7
第 2 次	4 市 2 町	189,801	39,415	20.8	3 市 1 町	103,650	20,962	20.2
第 3 次	5 市 5 町	273,722	21,832	8.0	6 市 7 町	350,977	28,811	8.2
計	11 市 13 町	810,058	317,366	39.2	11 市 13 町	788,629	292,660	37.1

※山形県買物動向調査

※人口は各年 10 月 1 日推計人口

※吸引率＝吸引人口÷商圏人口

※第 1 次商圏：吸引率 30%以上 第 2 次商圏：吸引率 10～30% 第 3 次商圏：吸引率 5～10%

※第 1 次商圏における山形市での購買行動割合（平成 30 年買回品）

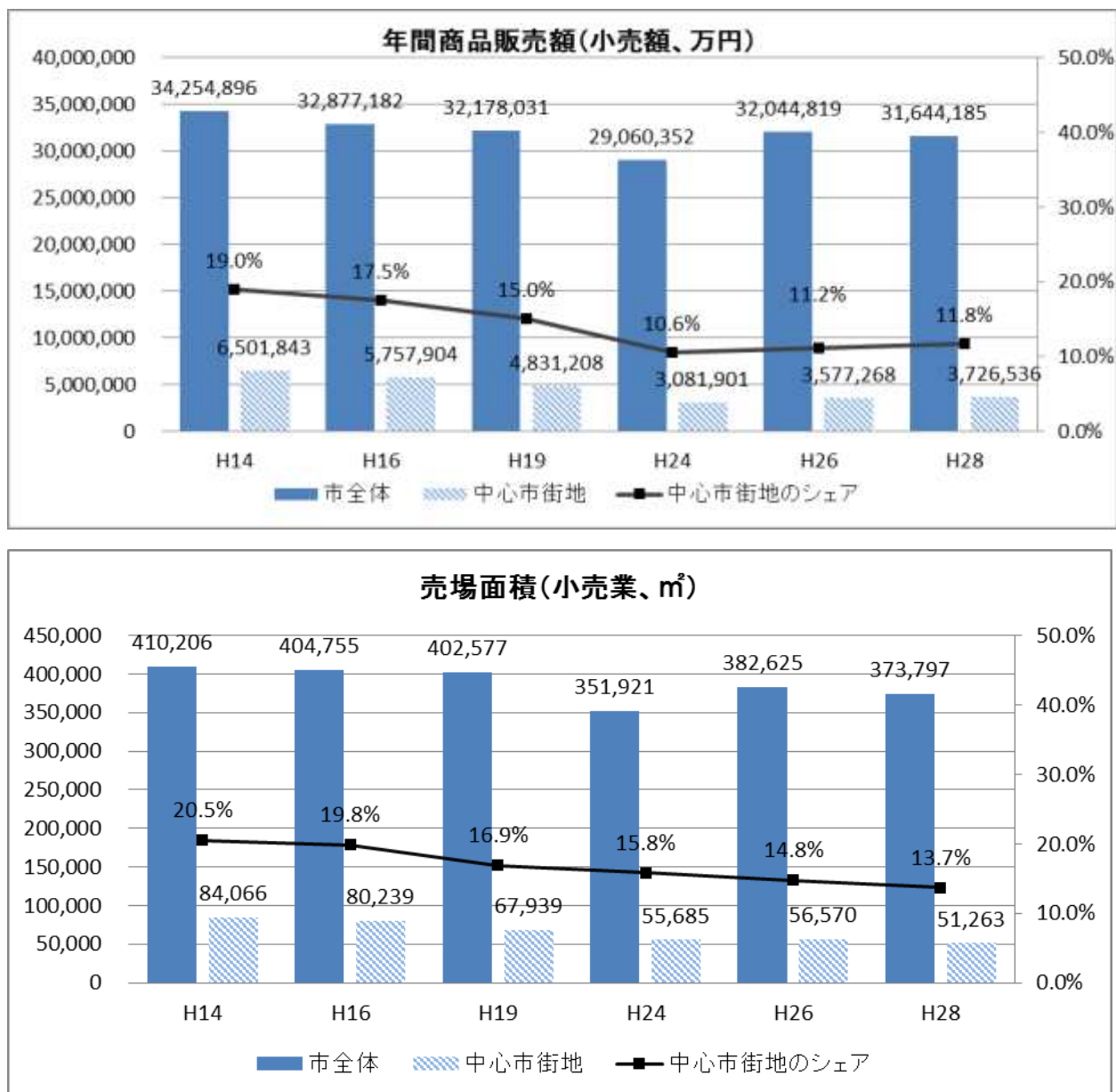
	山形市	山辺町	上山市	中山町	白鷹町	朝日町	大江町
割合(%)	80.3	57.9	57.6	57.4	38.1	31.0	30.7

表1－2 山形市世帯の他市町村への買物流出率（平成27年・平成30年買回品）

平成 27 年				平成 30 年			
自市町村での購買世帯の割合	他市町村への流出・流出率			自市町村での購買世帯の割合	他市町村への流出・流出率		
	第 1 位	第 2 位	第 3 位		第 1 位	第 2 位	第 3 位
82.7%	通信販売	仙台市	天童市	80.3%	通信販売	仙台市	天童市
	7.5%	5.4%	2.3%		9.6%	4.9%	3.1%

※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



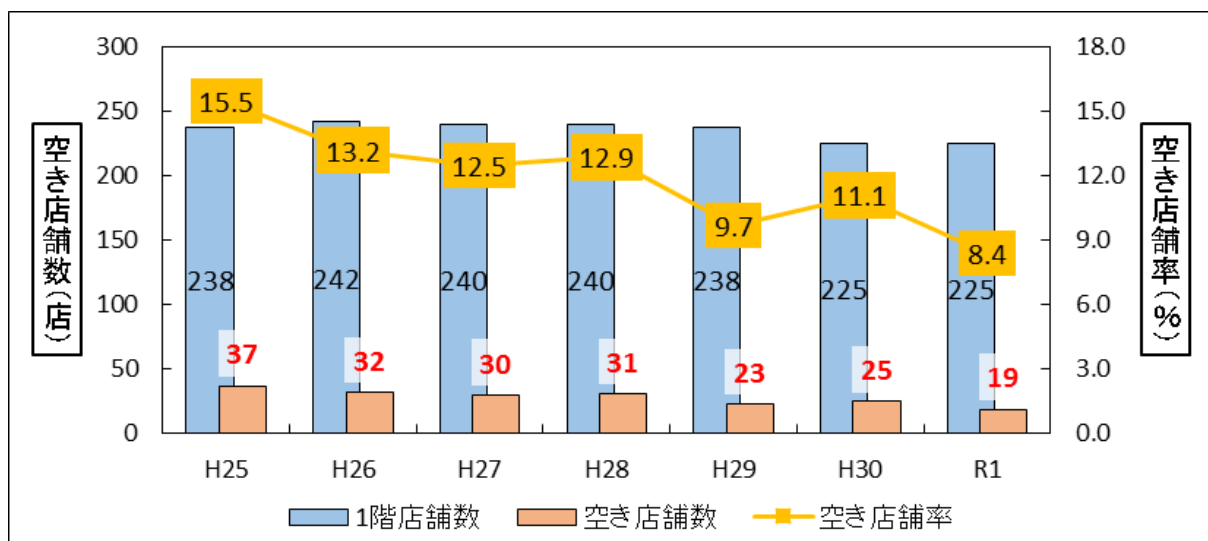
※商業統計、経済センサス活動調査

③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25年度には15.5%であったのに対し令和元年度は8.4%と、大きく改善している。その背景としては、まちなか再生支援事業を契機に、平成28年2月に既存ビルをリノベーションした「とんがりビル」がオープンし、それに連鎖する形でリノベーションによる新規出店の動きがみられるようになったことや、「街なか出店・居住推進事業」及び「山形市中心市街地新規出店者サポート事業」等の効果があったものと判断される。

図 1-17 空き店舗数と空き店舗率

(駅前大通り(県道 16 号)と七日町大通り(国道 112 号)の路面間口 1 階部分)

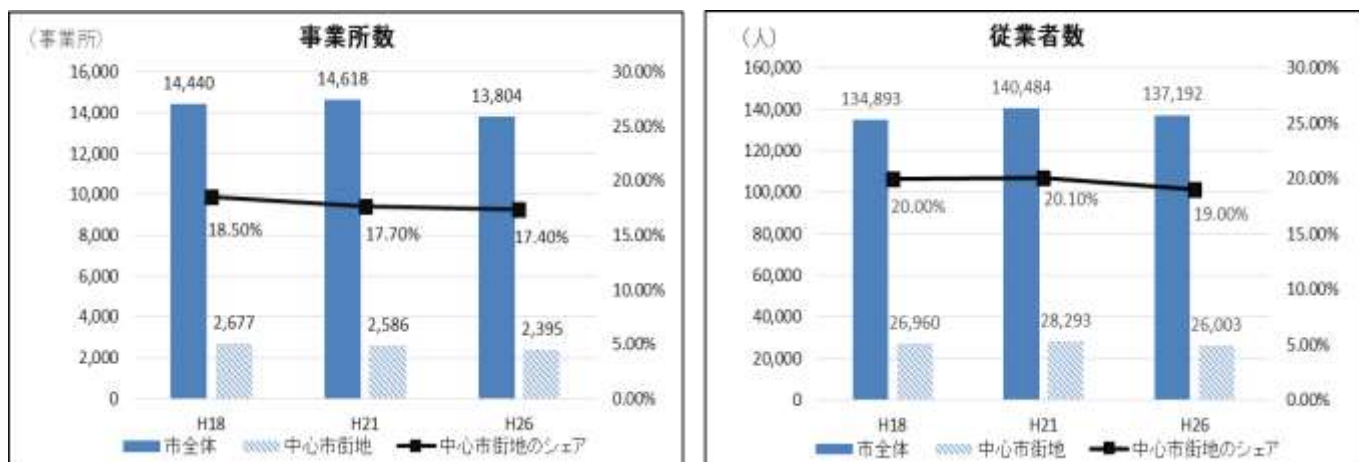


※山形市調査

④事業所数・従業員の状況

事業所数は、市全体では平成18年から平成26年にかけて4.1%減少しているものの、従業員数は横ばい状態である。中心市街地内の事業所数、従業員数は、ともに減少傾向にあり、平成26年には、事業所数では8年前に比べ10.5%、従業員数では3.5%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が弱まりつつある。

図 1-18 中心市街地の事業所数・従業員数



※事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査

(5) 歩行者通行量の状況

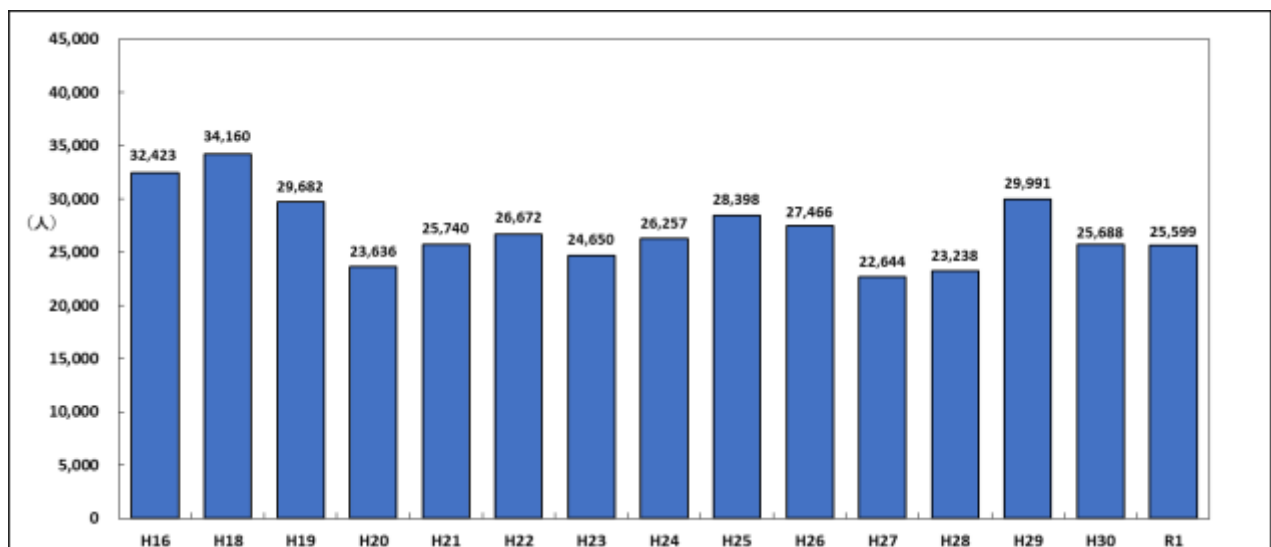
- 歩行者通行量は平成27年度に大きく減少したものの、緩やかに増加している
- 百貨店や複合商業施設閉店の影響により、近隣調査地点の歩行者通行量が大きく減少している

平成20年の調査では、平成18年と比べ30.8%減少している。この要因としては、中心市街地から約3km北西の嶋地区で区画整理事業が進められ、平成19年6月から平成20年6月にかけて、大規模小売店舗（1,000㎡超）が7店舗、売場面積計30,865㎡が開店したことや、中心市街地にあった映画館やボウリング場などの娯楽施設が平成20年に閉館したことが想定される。

また、前計画開始後、県内最大規模のイオンモール天童やコストコ上山倉庫店のオープンなどにより、平成27年度は数値を大きく落とすこととなった。その後、令和元年度まで緩やかに回復している。回復の理由としては、平成30年3月に新名所として整備した「gura」がオープンし、この他にもパーティーや結婚式場を備えた商業施設の「オワゾブルー山形」や、駐車場と子育て支援機能を備えた「N-GATE」、食品スーパーと飲食テナントを備えた「プレミアムショッピングタウン256」などの民間事業が次々と実施され、中心市街地の魅力が向上したことが大きいと思われる。

しかしながら、中心市街地の核施設であった百貨店「大沼デパート」が令和2年1月に閉店した影響もあり、先行きが不透明な状況となっていることから、今後とも既存事業を改善しながら実施するとともに、新たな事業を展開し、中心市街地の魅力向上を図っていく必要がある。

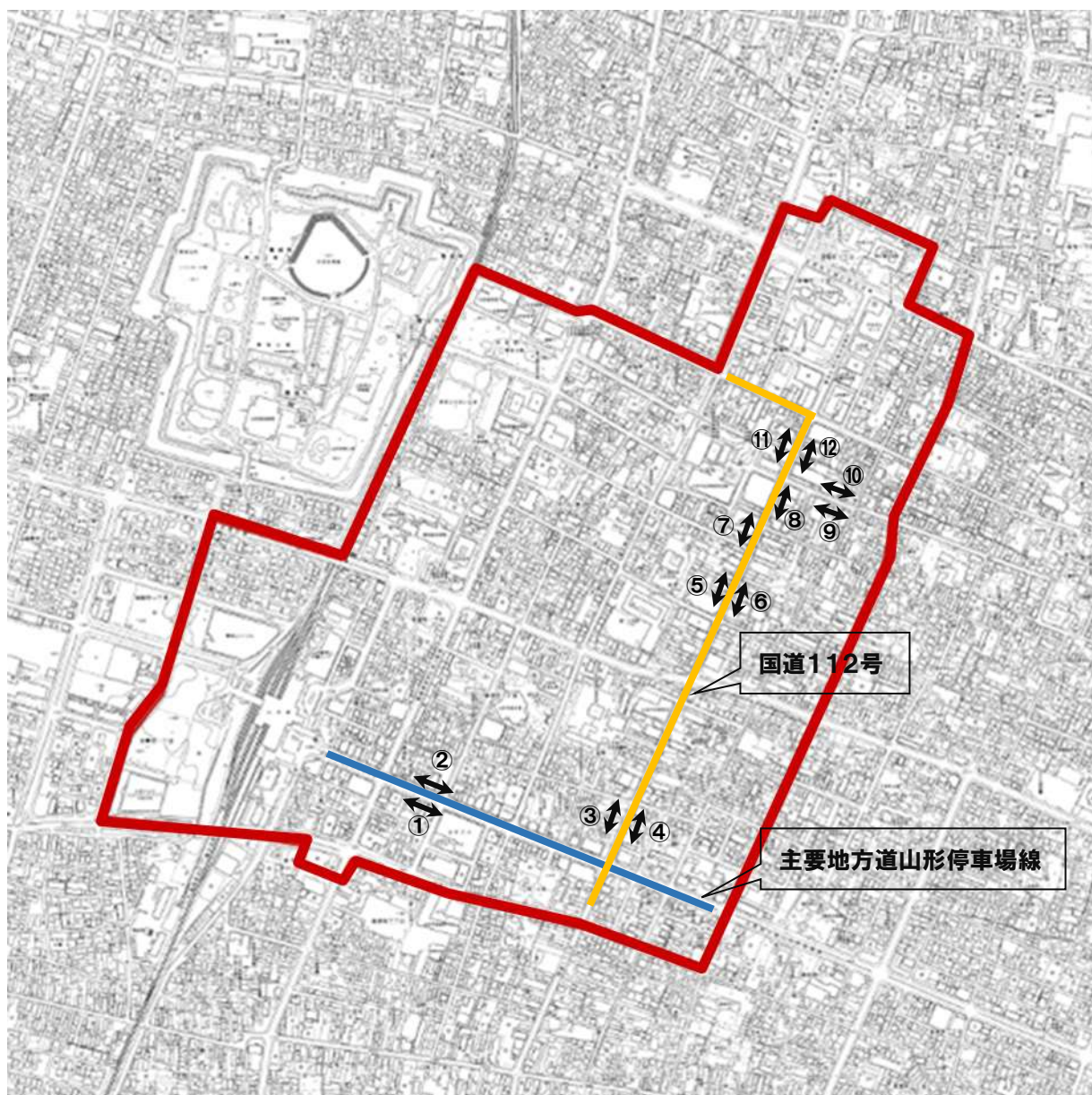
図1-19 中心市街地の歩行者通行量



番号	調査地点	H16年	H18年	H19年	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
		11.14(日)	10.29(日)	11.17(土)	10.26(日)・ 11.8(土)の 平均	10.24(土)・ 11.7(土)の 平均	10.31(日)・ 11.6(土)の 平均	10.22(土)・ 11.5(土)の 平均	10.20(土)・ 10.28(日)の 平均	10.26(土)・ 11.17(日)の 平均	10.25(土)・ 10.26(日)の 平均	10.24(土)・ 10.25(日)の 平均	10.29(土)・ 11.6(日)の 平均	10.28(土)	10.20(土)・ 10.28(日)の 平均	10.19(土)・ 10.26(日)の 平均
1	七十七銀行	3,247	2,939	3,130	2,851	2,706	2,618	3,074	3,259	2,924	3,155	2714	2633.5	3410	2168.5	2249
2	月あかり	2,189	2,195	3,008	2,002	2,046	2,510	2,994	3,028	2,764	2,791	2531	2766	3749	3346.5	3276.5
3	カバンのフジタ	1,273	1,321	1,419	959	1,206	1,169	1,214	1,474	1,267	1,215	998.5	991.5	1228	1147.5	1266
4	紅の蔵	464	910	649	438	496	879	721	890	825	804	898.5	849	1035	883.5	899
5	五十嵐物産ビル	1,886	2,840	2,168	1,518	1,796	1,703	1,961	1,839	1,669	1,856	1522	1625	1766	1875.5	1633.5
6	みずほ銀行	1,193	1,218	1,557	1,085	1,345	1,295	1,285	1,356	1,318	1,365	1004.5	1141	1404	1317	1372.5
7	アズ七日町	6,806	8,580	4,805	4,507	5,558	4,404	4,004	4,658	5,121	5,008	4208.5	4404	5268	4098	4158
8	ほっとなる広場	4,186	4,116	3,769	2,730	2,822	3,346	2,820	2,407	2,862	3,068	2064.5	1900	3266	2696	2829.5
9	七日町パーキングプラザⅡ	2,240	1,219	2,258	1,489	1,352	1,749	1,287	1,401	2,364	2,006	1844.5	2226	2032	2263	2431
10	七日町パーキングプラザ	2,350	3,190	1,676	1,418	1,527	1,650	1,122	1,271	1,884	1,382	1020.5	1115.5	1622	845	769
11	十一屋菓子店	3,101	2,230	2,167	1,777	2,180	1,792	1,787	1,736	2,053	1,734	1542	1409	2056	2112.5	2091.5
12	岩淵茶舗	3,488	3,402	3,076	2,862	2,706	3,560	2,383	2,941	3,350	3,085	2295	2177	3155	2935	2623
	合計	32,423	34,160	29,682	23,636	25,740	26,672	24,650	26,257	28,398	27,466	22,644	23,238	29,991	25,688	25,599

※平成16年～18年は山形商工会議所調査・平成19年は山形市調査・平成20年～令和元年は山形商工会議所、山形市の調査

図 1-20 歩行者通行量計測地点



(6) 観光の状況

- 蔵王への観光客は減少傾向にあるが、山寺については増加傾向にある
- 新名所の整備や民間事業者による新たな施設整備により、中心市街地には引き続き多くの来街者がある
- 歴史・文化的資源を更に活用し、街なか観光の魅力を向上させ来街者を増やすとともに、回遊性の向上を図ることが課題である

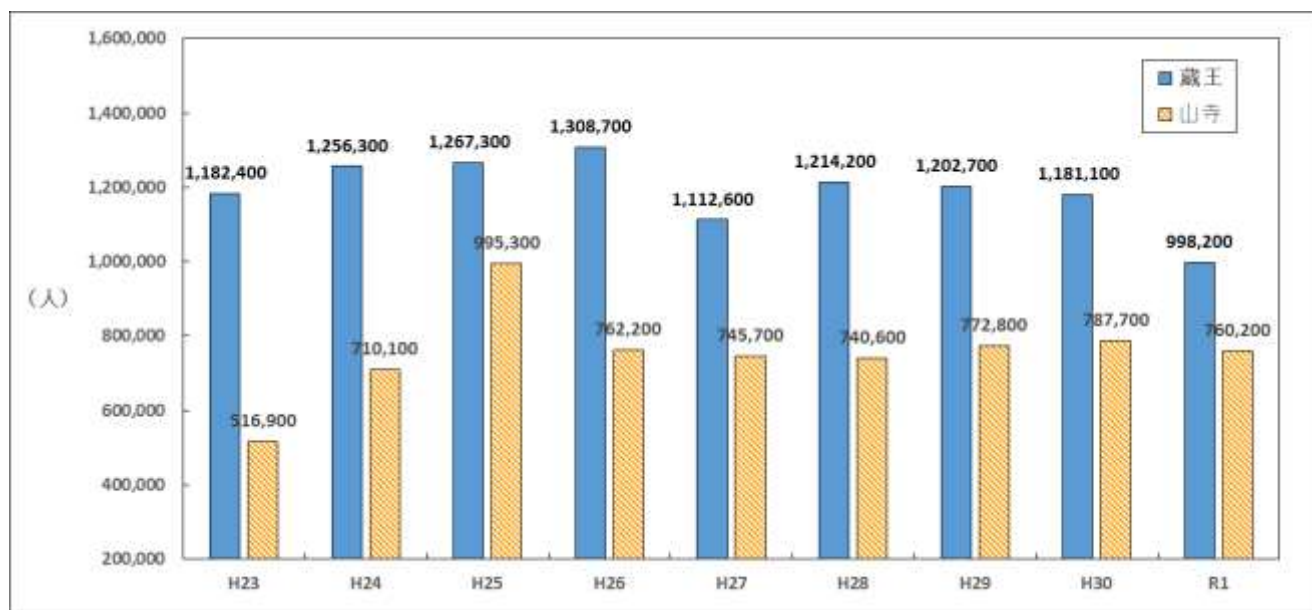
①市全体の観光の状況

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、開湯1300年を誇る温泉と国際スキー場を有す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平成

23年には年間255万人が訪れていた、近年では年間約300万人が訪れている。

地区別にみると、蔵王は昨今の「トレッキングブーム」の影響もあり、登山客はほぼ横ばいの状況であるものの、スキー客や温泉客の減少が目立つ状況となっており、平成23年には約93万人のスキー客・温泉客が、令和元年には約80万人と約13万人減少し、蔵王全体の観光客数も減少している。一方、山寺については平成23年に51万人であったが、令和元年には76万人へと増加している。

図1-21 蔵王・山寺の観光客入込数



※山形市調査

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、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や、芋煮・そばといった食文化など多くの観光資源がある。

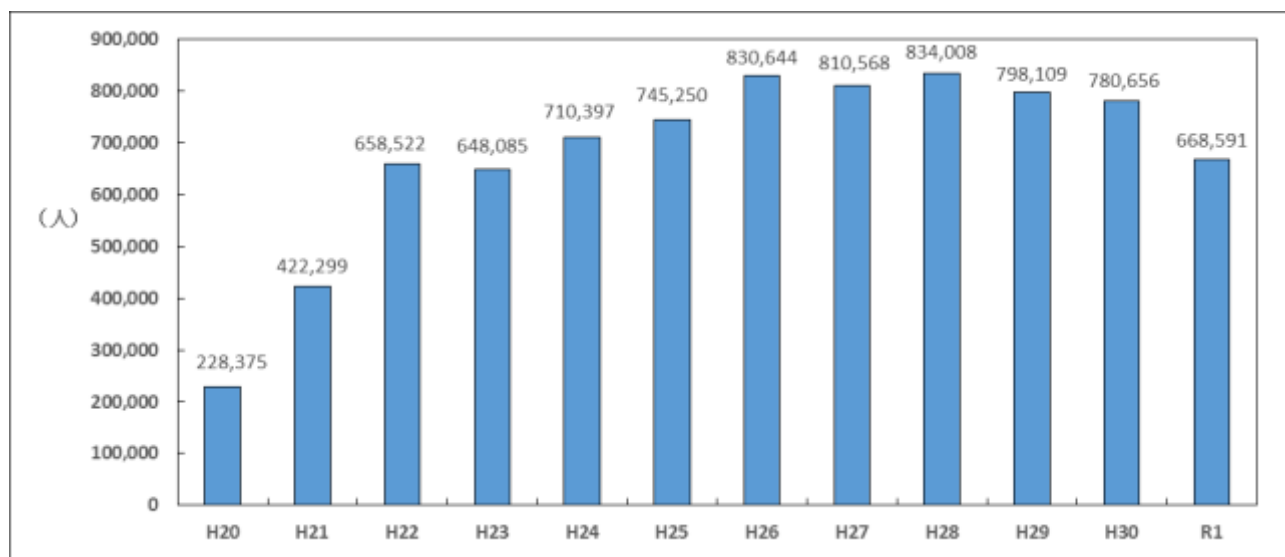
中心市街地の主な観光施設の平成30年度の入込数を見てみると、文翔館は18万人を超え、山形美術館は7万人、最上義光歴史館は2万人台の合計28万人強となっている。その旅行形態も文翔館や美術館を見物するにとどまり、市全体からみると、小さな割合で、街なかの魅力ある資源を大切に保存しながらも、魅力を高め、街なか観光による来街者の増加を図ることが必要とされている。

前計画では、第4の新名所として、山形市に寄贈された「旧木村邸」の土地・建物を活用し、山形の伝統工芸や食文化の発信、市民・観光客のコミュニティをつくる機能を持った複合施設「gura」が平成30年3月にオープンした。

街なか観光客の入込数は、令和元年度には数値を落としたものの、蔵などを活用した新たな施設整備や民間事業者による様々な施設整備が進んだことにより、平成26年度から平成30年度では平成25年度と比較し、平均で108%と増加している。中心市街地

にはまだ活用可能な歴史・文化資源が残っているため、既存の施設と連携をしながら活用を図っていくことが必要である。

図 1-22 街なか観光客入込数



中心市街地に影響を与える主な観光資源の状況

	観光資源名 (資源・施設)	内容	備考
中心市街地	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年に国指定重要文化財に指定。	
	山形美術館	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、収蔵品と常設展示の充実を図っている。	企画展の内容等により、入込数の増減に影響がある。
	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。	
	山形まなび館	昭和2年に竣工した、当時のわが国の最先端建築技術により建設された山形県下初の鉄筋コンクリート構造の小学校であり、平成13年、国の登録文化財となっている。平成22年4月より山形まなび館として活用されている。	
	山形まるごと館 紅の蔵	紅花商人であった長谷川家の母屋と蔵5棟を活用し、山形の歴史、文化を活かした新たな魅力とにぎわいの創造をコンセプトに、平成21年12月より山形まるごと館 紅の蔵として活用されている。	
	水の町屋 七日町御殿堰	「御殿堰」七日町周辺部分の蓋掛けされた堰を昔ながらの石積み水路に復元し	

		て、2つの蔵を活かし、御殿堰の再生による風情ある景観に配慮した新たな商業施設の整備を行い、平成22年4月より水の町屋 七日町御殿堰としてオープンしている。	
	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。	中心市街地に流れる御殿堰を、七日町御殿堰や済生館前の親水公園などで活用している。
	蔵(蔵店、蔵座敷、荷蔵)	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。	
中心市街地以外	霞城公園	東大手門や一文字橋の復元を行っており、将来は本丸の復元を目指す。また春には観桜会を開催している。	霞城公園としての入込みはとっていない。観桜会としては、20万人の入込みがある。
	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。
	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。	入込数は約100万人(うちスキー客(約28万人))
	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76万人 近年の入込数は横ばい状態

③イベントの状況

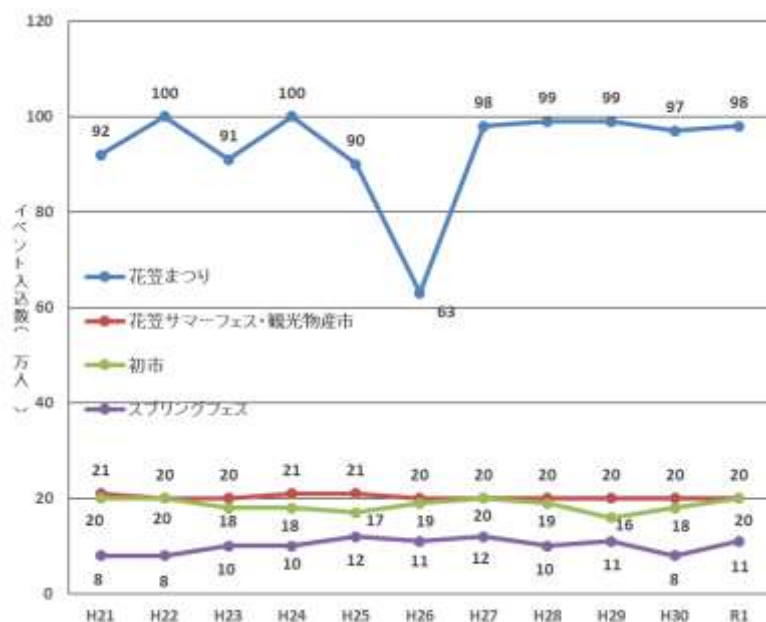
山形市には、国道112号を中心に江戸時代初期から行われている初市をはじめとして、日本一さくらんぼ祭り、東北の夏祭りの一つ山形花笠まつり、こどもの日のスプリングフェスティバル、花笠まつりの前日に行われる山形県観光物産市が開催され、ほかにも宮内庁、八戸市と共に日本に残る三つの打毬の一つである豊烈神社例大祭で行われる古式打毬、山形まるごとマラソン、隔年開催の山形国際ドキュメンタリー映画祭など、四季を通じた多彩なイベントが開催され賑わいをみせている。

前計画において、「街なか観光やイベント等の多様な交流」と「特色ある商業の振興」を結びつけた事業を展開し街の賑わいを推進する組織として、地域の様々な団体が参画し「街なか賑わい推進委員会」を平成22年9月に発足したことにより、これまで個別に行なわれていた様々な団体のイベントを集結させ、より大きな集客と回遊性を創出するイベント「街なか賑わいフェスティバル」や、雛をテーマとして文化観光施設と中心市街地の商店街での連携で行う「城下町やまがた雛まつり」が実施された。

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、十日町から七日町にかけて縁起物をはじめ様々なものを売る多くの露店が立ち並ぶ年中行事。
スプリングフェスティバル	こどもの日に実施する「はたらく車大集合」の開催をし、商店街の活性化を図る。
日本一さくらんぼ祭り	お祭り参加者と地元商店街、観光客と果樹園等の産地、若者と子ども・お年寄りなど、様々な人がつながることで、山形から“元気”を発信していく。
花笠サマーフェスティバル・県観光物産市	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」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、まつりの雰囲気盛り上げ、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タリー映画祭	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。
山形まるごとマラソン	中心市街地を含めた山形市内をコースとしておこなうハーフマラソン。令和元年の第7回大会は約6,000人のランナーが参加した。
街なか賑わいフェスティバル	これまで個別に行なわれていた様々な団体の思考を凝らした事業を集結して、より大きな集客と回遊性を創出するイベント。
城下町やまがた雛まつり	雛をテーマとして文化観光施設と中心市街地の商店街の連携により、集客と回遊性を創出するイベント。

図 1-23 主なイベントの入込数（中心市街地内）



※H26 花笠まつり 8/7雷雨中止

(7) 公共交通機関の状況

- 自動車利用が主であるものの、鉄道利用はほぼ横ばいである
- 市内を通る路線バスの生活交通路線は、ほとんどが郊外と中心市街地を結んでおり、中心市街地を経由する循環バスの利用が増加している

本市の交通の状況は自動車利用が主であるが、鉄道やバスなどの公共交通機関の利用も、総じて増加している。

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、ほとんどが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平成14年度から運行していた100円循環バスは、中心市街地を核に東西を結ぶコミュニティバスとして事業をリニューアルした。東西の路線運航開始後、乗車人員は大幅に増加してきており、バスの利便性が向上したことが伺える。

街なか観光の紹介や中心市街地のPRなどでもバスを活用しているが、さらに消費者や街なかの居住者の利便性を高めるよう事業を推進する必要がある。

図1-24 中心市街地の公共交通機関の利用状況の推移

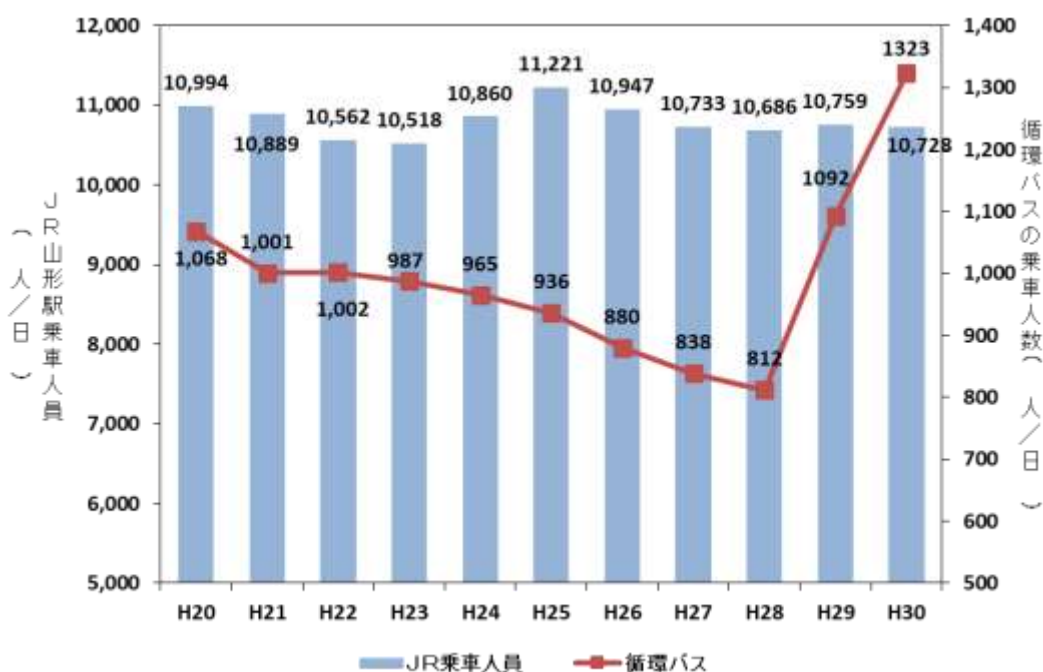


図1-25 ベニちゃんバス東くるりん・西くるりんの運行経路



【東くるりん】

東原町先回りコースと小荷駄町先回りコースの2通り

山形駅前⇒東部エリア（東原町・小荷駄町等）⇒山形駅前⇒中心市街地エリア⇒山形駅前⇒東部エリア…

【西くるりん】

上町先回りコースと城西町先回りコースの2通り

山形駅前⇒西部エリア（上町・城西町等）⇒山形駅前⇒中心市街地エリア⇒山形駅前⇒西部エリア…

[3] 山形市中心市街地活性化基本計画の検証

(1) 計画の概要

前計画では、山形駅前地区と七日町大通りを主軸として、事業効果を中心市街地全体へ波及させ中心市街地活性化を図るため、様々な取組を進めてきた。

＜計画期間＞ 平成26年11月から令和2年10月まで

<区 域> 127.7 h a



＜基本方針＞

前計画では、以下の3つの基本方針を掲げ、事業を推進してきた。

- 「街なか回遊」・「街なか居住」「イベント」による賑わいの創出
- 特色ある商業の振興
- 山形の歴史・文化資源を活かした街なか観光の推進

（２）中心市街地活性化の目標

３つの基本方針に基づき、中心市街地活性化を図る３つの目標指標を定めるとともに、中心市街地活性化の達成状況の把握を行うため目標値を設定した。

基本方針	中心市街地活性化の目標	目標指標	基準値 (平成 25 年度)	目標値 (令和 2 年度)
「街なか観光」・「イベント」による賑わいの創出	賑わい拠点の創出	歩行者・自転車通行量 (休日)	32,853 人	36,000 人
人の温もりを中心部に誘導する「街なか居住」	商業の魅力の向上	空き店舗率	15.5%	12.1%
特色ある商業の振興	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	950,000 人

（３）前計画の事業の進捗状況

前計画に掲載した 91 事業のうち、令和 2 年 3 月末時点で、85 事業が「完了」又は「着手済み」であり、6 事業が未着手となっている。事業着手率は 93.4%である。

実施した主な事業

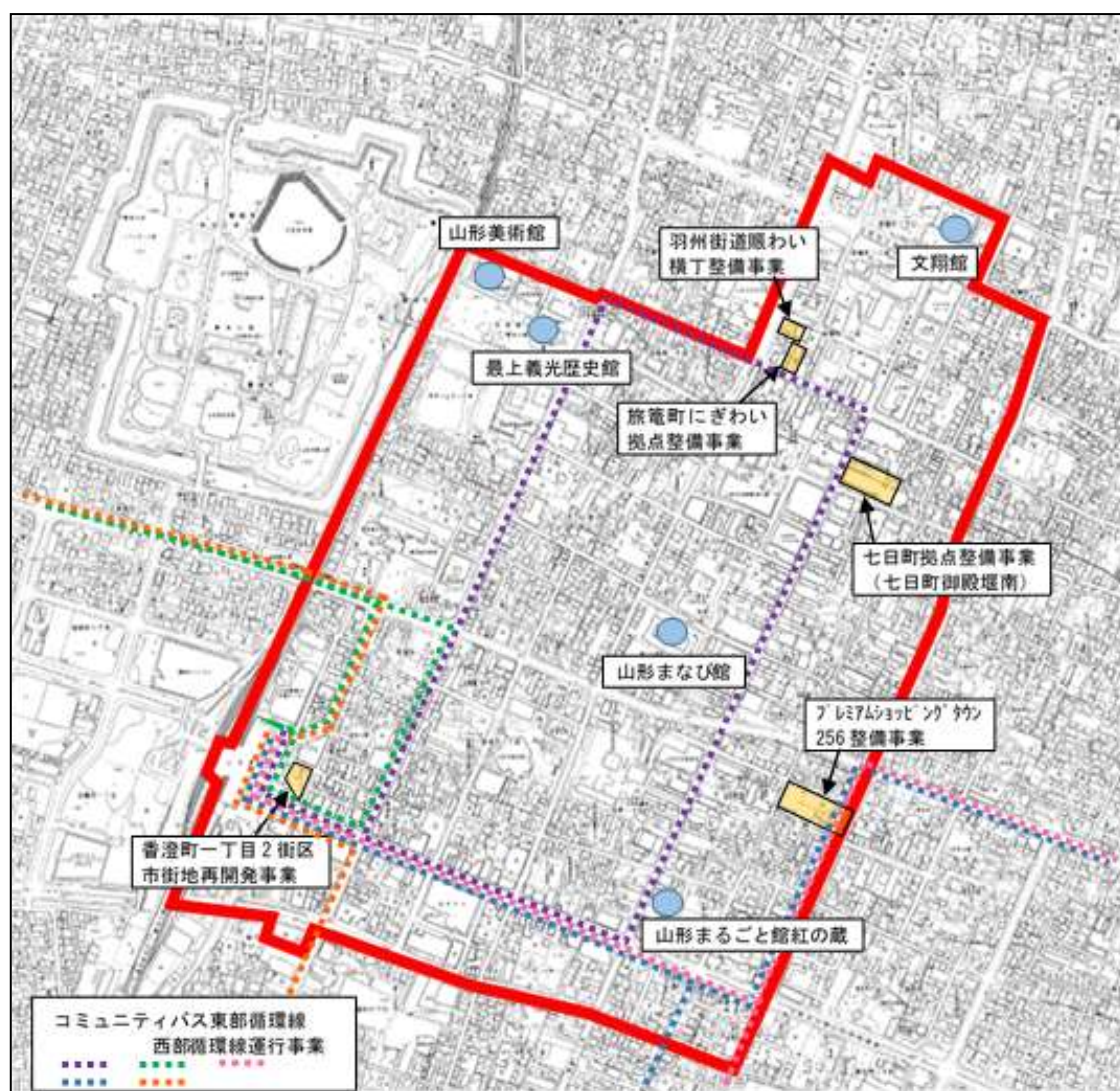
事業名	実施主体	事業内容	実施状況
旅籠町にぎわい拠点整備事業	(株)旅籠町開発	山形の伝統工芸や食文化を発信するとともに、市民や観光客のコミュニティをつくる機能を持った文化複合施設を整備する事業	石蔵などを活用し平成 30 年 3 月に整備された 
七日町拠点整備事業（七日町御殿堰南）・七日町第 5 ブロック南地区市街地再開発事業	山形市	前計画で整備した「御殿堰」や「水の町屋七日町御殿堰」と調和した商業施設と、店舗を併設したマンションを整備する事業	令和元年 5 月に建築工事着手。令和 3 年 3 月完成予定 
プレミアムショッピングタウン 256 整備事業	(株)井筒屋	中心市街地の商空間の魅力の向上を図るため、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	平成 28 年 3 月に完成した 

街なか情報発信事業	山形市	集約した中心市街地の文化観光施設等の情報を、電子端末で活用可能なシステムを整備し、街なか回遊を推進する事業	平成 30 年 7 月に運用を開始し、多言語化などのカスタマイズを行いながら、情報発信の強化に取り組んでいる
街なか出店・居住推進事業	山形市	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	平成 25 年度に空き店舗データベースを作成し、事業を開始した。平成 29 年度からデータベースをリニューアルした
まちなか再生支援事業	山形市	中心市街地にある老朽化した空き店舗等をリノベーションし、活気ある空間を創出する事業	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

未着手の主な事業

事業名	実施主体	事業内容	着手にいたらなかった理由
羽州街道賑わい横丁整備事業	(株)丸八やたら漬	山形の魅力の一つである「食」を発信するため、農産・畜産物を取り揃えた「市」やフードコート等を整備する事業	整備予定地にある工場機能の移転先が決まらず、また、事業者の経営環境の悪化により実施に至っていない
香澄町一丁目 2 街区市街地再開発事業	再開発組合	山形駅前地区の未利用地に店舗を併設した共同住宅、ホテルを整備する事業	再開発組合の設立を目指しているが、複数いる地権者との合意形成には至っておらず、事業化に向けて検討を進めている

＜主な事業の実施場所＞



<前計画事業の一覧>

賑わい拠点の創出に資する主な事業

- 都市計画道路の整備
- 山形駅前広場消雪歩道整備事業
- 街なか側溝整備事業
- 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業
- 山形駅前地区消雪道路整備事業
- 山形駅南駐輪場整備事業
- 中心市街地活性化公園整備事業
- 市道霞城公園東幹線御殿堰景観整備事業
- 山形市商店街近代化推進事業
- 子育て支援施設「あ〜べ」運営事業
- 高齢者交流サロン運営事業
- 学習空間 mana-vi 運営事業
- 休日夜間診療所等運営事業
- 市民会館運営事業
- 山形市民会館改修事業
- 山形県芸文美術館運営事業
- 建築物の高さ制限
- 中心市街地活性化区域への「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」の誘導
- プレミアムショッピングタウン 256 整備事業
- ナナビーンズ運営事業
- 街なか賑わい推進委員会の運営
- 山形市庁舎東側樹木等電飾イルミネーション化事業
- 中心市街地賑わい創出支援事業
- 山形市中心市街地活性化戦略本部推進事業
- 羽州街道賑わい横丁整備事業
- 七日町賑わい創出拠点整備事業
- 「市」のある街づくり
- 街なか賑わい情報サイトの管理
- フリーペーパーによる情報発信
- やまがたレトロ館プレートの設置
- 街なか観光地図の発行
- 城下町やまがた雛まつりの開催
- 街なか賑わいフェスティバルの開催
- スプリングフェスティバルの開催
- ウィンターフェスティバルの開催
- 中心街共通駐車サービス事業
- 街なか情報発信事業
- 中心街循環バス運行事業
- 公共交通利用促進事業
- コミュニティバス西部循環線運行事業
- コミュニティバス東部循環線運行事業
- コミュニティバス等運行事業
- コールセンター立地促進事業

七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業



プレミアムショッピングタウン 256



コミュニティバス西部・東部循環線運行事業



商業の魅力向上に資する主な事業

- 香澄町一丁目2街区市街地再開発事業
- 街なか出店・居住推進事業
- 山形市中心商店街地新規出店者サポート事業
- 大規模小売店舗立地法の特例措置の要請
- シネマ通り賑わい創出拠点整備事業
- 中心市街地活性化金融事業
- 山形市中心市街地空き店舗活用事業
- 街なかコミュニティ機能型交流拠点整備事業
- 七日町拠点整備事業（七日町御殿堰南）
- 新規出店者向け支援策検討事業
- 経営のアドバイス事業
- まちなか再生支援事業

街なか出店・居住推進事業



街なか観光交流人口の増加に資する主な事業

- 御殿堰整備検討事業
- 中心市街地活性化のための「新たな拠点づくり」検討事業
- 最上義光歴史館運営事業
- 山形まなび館運営事業
- 山形まなび館利活用検討
- 山形市芸術文化協会運営事業
- 山形美術館運営事業
- 「山形まるごと館 紅の蔵」運営事業
- 中心市街地観光レンタサイクル事業
- やまがた伝統こけし館運営事業
- 霞城観桜会の開催
- 日本一さくらんぼ祭りの開催
- 花笠サマーフェスティバルの開催
- 花笠祭りの開催
- アフィニス夏の音楽祭の開催
- 山形国際ドキュメンタリー映画祭の開催
- まるごと山形 祭りだワッショイの開催
- 山形まるごとマラソン大会開催事業
- 山形市農畜産物フェスティバルの開催
- 山形芸妓育成支援事業
- 歴史・文化資産を活かした街並み創出検討事業
- 山形城三ノ丸跡活用検討事業
- 旅籠町にぎわい拠点整備事業
- 外国人旅行客の市街地観光誘導事業

城下町やまがた観光レンタサイクル



旅籠町賑わい拠点整備事業



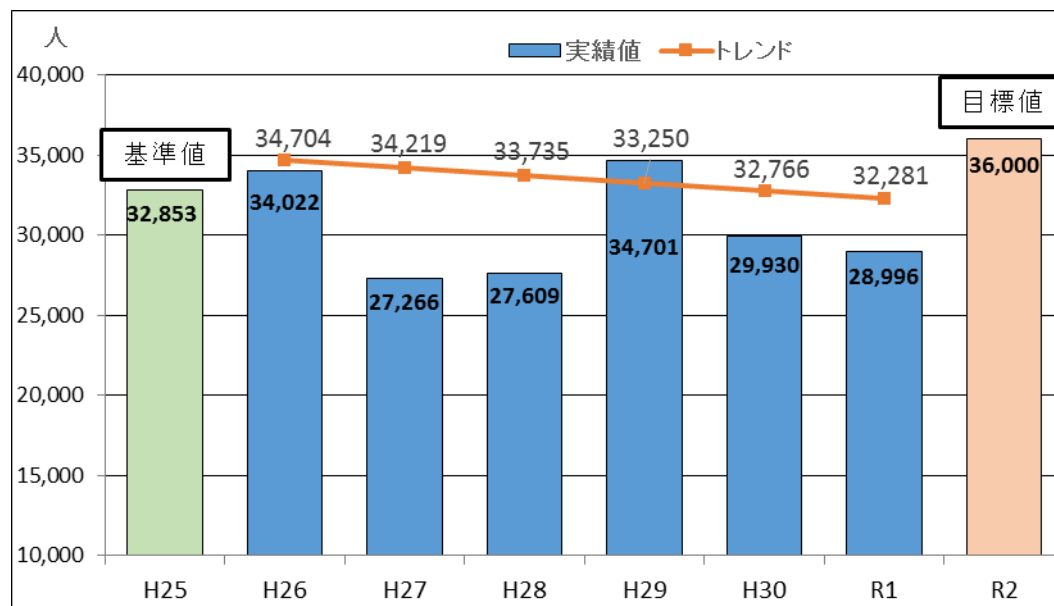
(4) 前計画の数値目標の達成状況

前計画における現時点での目標に対する達成状況は、次のとおりとなっている。

【前計画の目標値に対する達成率】

指標	基準値 (H25)	目標値 (R2)	最新値 (R1)	達成率
歩行者・自転車通行量	32,853	36,000	28,996	80.5%
空き店舗率	15.5%	12.1%	8.4%	130.6%
街なか観光客の入込数	745,250	950,000	668,591	70.3%

① 歩行者・自転車通行量について

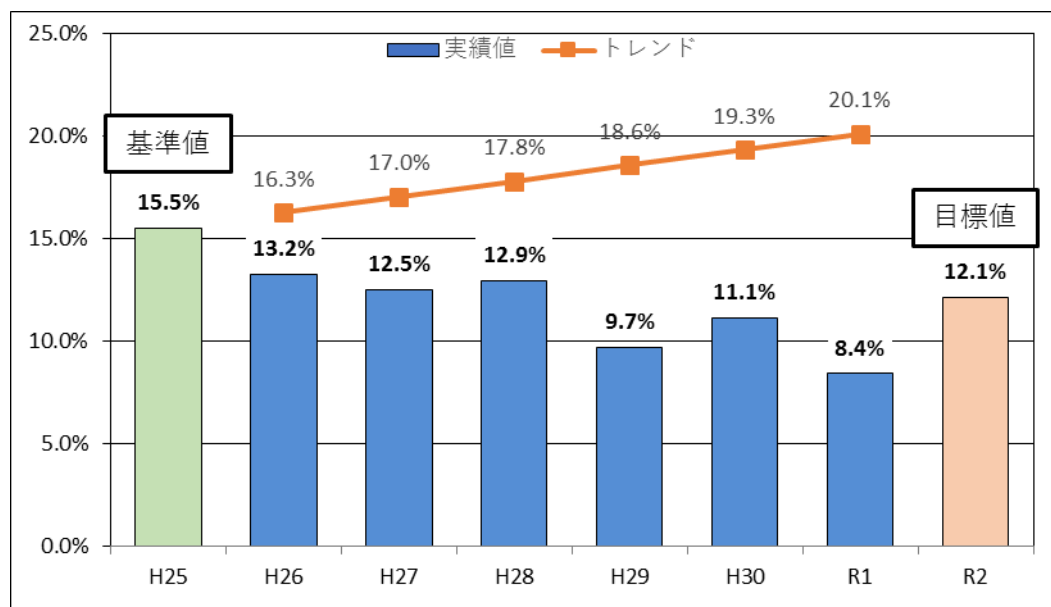


計画開始直後の平成 27 年度の歩行者・自転車通行量が前年度と比べ大きく減少した。その要因としては、近隣市に県内最大規模のイオンモール天童（平成 26 年 3 月）やコストコ上山倉庫店（平成 27 年 8 月）のオープンが大きく影響したものと想定される。その後、平成 29 年度までは回復傾向にあったが、平成 30 年の十字屋山形店閉店の影響もあり平成 30 年度から減少傾向に転じることとなった。

その一方で、新たな観光拠点の整備とともに拠点間の回遊性の向上に取り組んだところ、来街の交通手段は自家用車が前回調査の 67%から最新値が 41.8%へと減少した。バスで来街する人の割合も増加しており、中心市街地内を回遊する際の交通手段も徒歩が 62.8%と自動車の 13.7%を大きく上回るなど、取組の成果が表れはじめている。

そのため、街なか観光客の入込数の増加や、来街者のニーズを踏まえた魅力的な商業空間の形成、街なか回遊を促すためのソフト事業の充実などに取り組み、街の賑わい創出を図っていく必要がある。

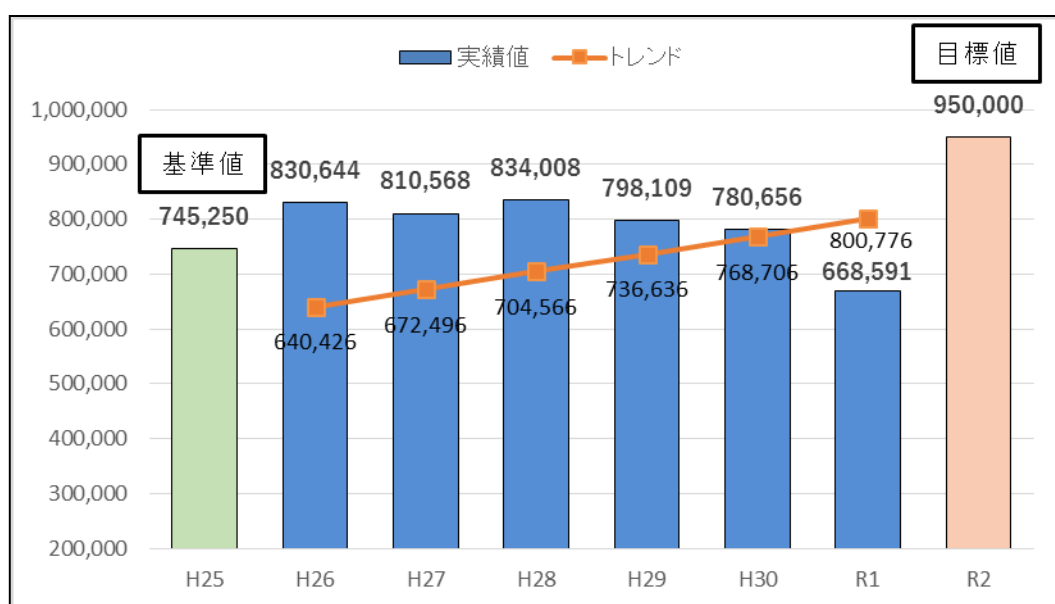
② 空き店舗率について



「空き店舗率」は目標値を上回っているが、地権者の意向により活用不可能な店舗などの空き店舗が未だ存在し、まちの賑わい創出に影響を及ぼしている。また、来街者の目的は「買い物」や「飲食（昼）」が多数を占めているが、来街目的となっている店舗の数は減少しており、百貨店やカフェ、娯楽施設、飲食店（昼）のニーズが高い状況である。

街なか出店サポートセンター事業により、新規に開業した店舗は一定の集客をあげているが、中心市街地に魅力を感じている人の割合は依然として低く、廃業する店舗も一定数あるため、空き店舗の解消とともに新規出店者の創出やニーズを踏まえた店舗の新陳代謝を進めていく必要がある。

③ 街なか観光客の入込数について



目標値の 950,000 人 (R2) に対し 668,591 人 (R1) と目標達成には至っていない。

その要因としては、「羽州街道賑わい横丁整備事業」や「七日町拠点整備事業（七日町御殿堰南）」・「七日町第 5 ブロック南地区第一種市街地再開発事業」など主要事業において、未着手や事業の進捗に遅れが生じ、効果が発揮されていないことが挙げられる。また、大沼デパート閉店の影響により、各施設の入込数は伸び悩んだ。

以上のことより、今後も買物客の減少が想定されるが、早期に回復できるよう、街なかの情報発信の充実をはじめ、新たなテナント誘致や企画・展示品の充実などの各施設の魅力向上の取組をすすめ、観光客の入込数の増加を図っていく。

また、来街者アンケート調査より、「観光」を目的とした来街は県外居住者が 31.1% と、県内居住者と比べて高い傾向にあるが、施設や事業の認知度について、山形まるごと館紅の蔵やベニちゃんバスは高いが、山形まなび館や gura、情報発信事業が低い状況であり、回遊を促すための基礎となる施設や事業の PR が不足していた。様々な情報媒体を活用した情報発信に加え、鉄道での来街が多い県外居住者向けには、山形駅周辺での情報発信の強化を図る必要がある。県内居住者についても、とんがりビルや gura など前計画において整備した施設の認知度が低く、各施設の PR と魅力創出に向けた様々な事業を実施し、より一層の来街と回遊を促す必要がある。

（５）前計画の総括・評価

①目標値の達成状況

中心市街地活性化に向け、官民が連携し事業に取り組んできた結果、３つの目標指標のうち、空き店舗率は目標値 12.1% に対し最新値が 8.4% で達成率が 130.7%、歩行者・自転車通行量は目標値 36,000 人に対し最新値が 28,996 人で達成率が 80.5%、街なか観光客の入込数は目標値 950,000 人に対し最新値が 668,591 人で達成率が 70.3% となっている。

②目標値から見る分析

歩行者・自転車通行量は、前計画開始後は着実に増加したが、近隣市における大規模商業施設の立地や、中心市街地に立地していた百貨店の閉館の影響により減少している。特に、閉店した百貨店や複合商業施設の近隣計測地点における減少が大きい。その一方で、山形まるごと館紅の蔵や前計画で整備した gura、オワゾブルー山形などの新たな施設の近隣調査地点においては回復がみられ、その事業効果が表れている。しかしながら、歩行者・自転車通行量は減少傾向にあるため、更なる来街者の増加と回遊を促す取組が必要である。

空き店舗率は、計画開始後から順調に減少している。空き店舗対策として実施した街なか出店・居住推進事業や新規出店者サポート事業により新規出店者の創出が図られ、まちなか再生支援事業によりリノベーションによる出店が促されたことで、空き店舗数が減少し、大きな成果を収めている。地権者の意向等により未だ活用されていない空き店舗が存在し、まちの景観形成に影響を及ぼしていることから、

引き続き空き店舗の解消と抑制に取り組んでいく。

街なか観光客の入込数は、街なか観光拠点施設のみならず、前計画で整備した gura についても多くの利用者があるものの、認知度が低いいため、PR を強化する必要がある。既存の街なか観光拠点施設においても入込数が伸び悩んでいる施設もあることから、利用者の増加に向けて、新たな機能の追加や展示・企画の充実など施設の魅力創出を図る必要がある。

また、山形市の歴史・文化資源を活かした事業を推進し、中心市街地の面的な魅力の向上を図り、更なる来街者の増加に取り組んでいく。

[4] 市民・来街者意識の分析

(1) アンケート調査の概要

中心市街地に関する市民や来街者のニーズ等を把握するため、令和元年に下記のとおりアンケート調査を実施した。

①山形市中心市街地活性化基本計画策定調査業務におけるアンケート調査

< 調査概要 >

調査期間：令和元年 10 月 24 日（木）、25 日（金）、26 日（土）、28 日（月）、29 日（火）

調査対象：高校生以上の来街者

調査方法：タブレットを使った対面式調査（自記式）

回収数：1,503 票

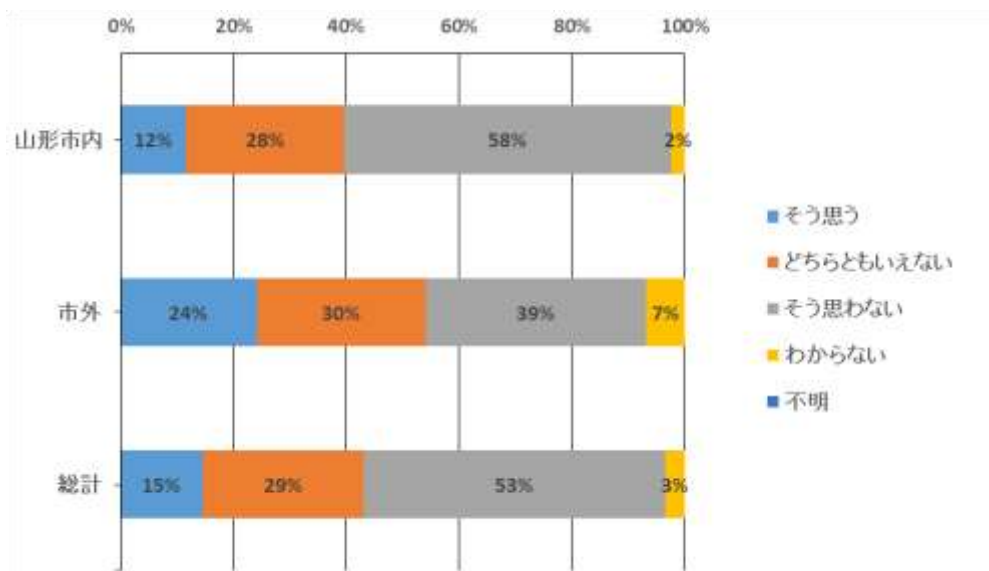
（10/24：273 票、10/25：313 票、10/26：368 票、10/28：240 票、10/29：309 票）

< 調査結果 >

- 中心市街地に賑わいを感じている方は 1.5 割と低く、8 割以上の方が、中心市街地活性化を推進すべきと考えている。
- 街の機能として楽しめるものが充実していると感じている方は 2 割弱と低い。
- 中心市街地へ住んでみたいと思う方は約 4 割で、居住ニーズは増加している。
- 来街する際の交通手段は、約 4 割が自動車を利用している。
- 中心市街地内を回遊する際の交通手段は徒歩が 6 割を超えている。

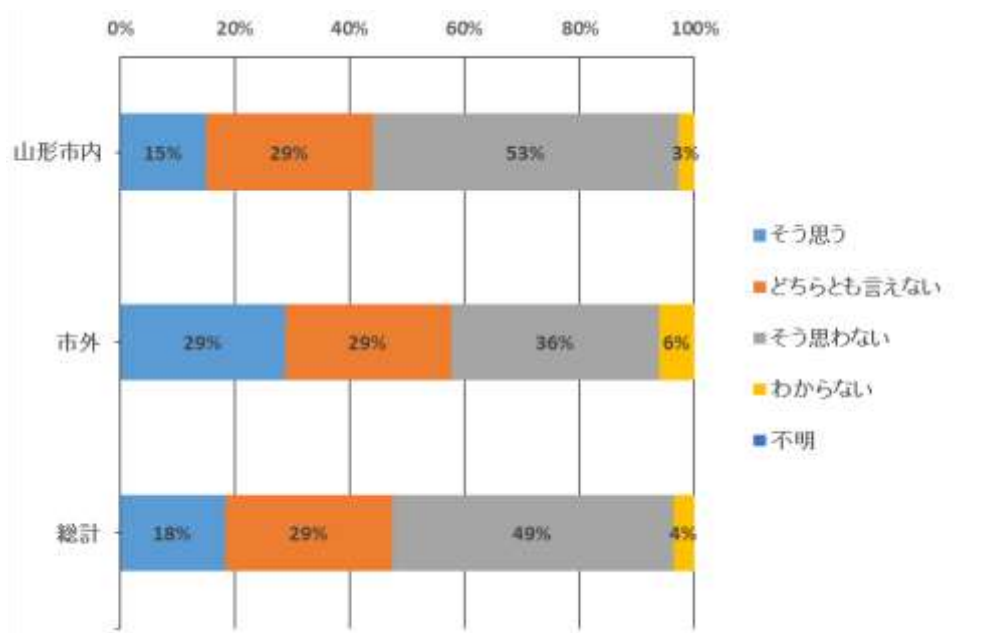
1) 中心市街地に「賑わいがある」と感じるか

○中心市街地に賑わいがあると感じている方は15%と低く、特に山形市内居住者は賑わいがあると感じている方が12%と低い。賑わいがないと感じている方は全体で53%と高く、山形市内居住者は58%の方が賑わいがないと感じている。



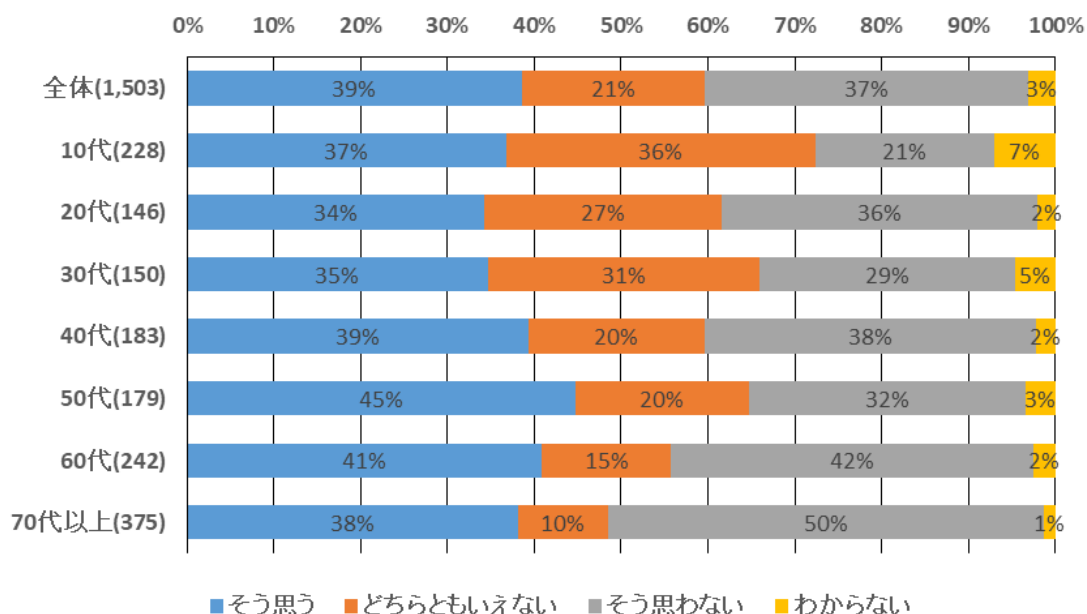
2) 街の機能として「楽しめるものが充実している」と感じているか

○街の機能の充実度について市内居住者の15%が充実していると感じているが、53%は感じていない。一方、市外居住者は29%の方が充実していると感じており、市内居住者と比べると高い。



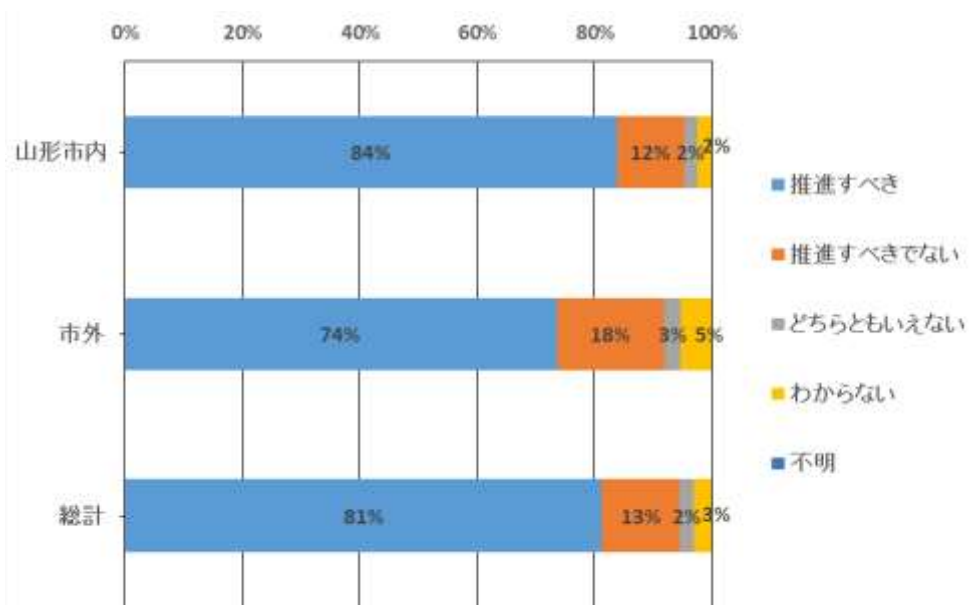
3) 中心市街地に「住んでみたい」と思うか

○中心市街地に住みたいと思う方の割合は回答者全体の 28%であった。年齢別にみると、50 代が最も高く 45%が住んでみたいと思うと回答しており、比較的 40 代から 60 代の方が高い傾向にある。



4) 中心市街地の活性化推進について

○中心市街地の活性化を推進すべきと考える方は 84%と高く、山形市内居住者で推進すべきでないと思う方は 2%しかいないことから、市民の中心市街地活性化の意識は高い。



5) 利用交通手段について（調査場所別）

○中心市街地への利用交通手段は、自動車での来街者が 42%となっている。市役所を除くと 33%と低くなっているが、自動車の利用率が最も高い状況にある。

		合 計 （ 人 ）	自 動 車	バ ス ベ ニ ち ゃ ん	路 線 バ ス	鉄 道	タ ク シー	バ イ ク	自 転 車	徒 歩	不 明
実 施 場 所	山形駅自由通路	349	106	40	63	95	9	2	56	78	7
			30%	11%	18%	27%	3%	1%	16%	22%	2%
	山交ビル前	358	95	46	109	44	17	4	60	121	18
			27%	13%	30%	12%	5%	1%	17%	34%	5%
	アズ七日町	393	161	44	75	31	9	2	59	132	12
			41%	11%	19%	8%	2%	1%	15%	34%	3%
	市役所	403	266	11	46	7	5	1	35	56	6
			66%	3%	11%	2%	1%	0%	9%	14%	1%
総計		1503	628	141	293	177	40	9	210	387	43
			42%	9%	19%	12%	3%	1%	14%	26%	3%

6) 利用交通手段について（居住地別）

○中心市街地への利用交通手段は、市内居住者は、自動車、バス、徒歩、自転車と、利用交通手段が多様であるが、市外居住者は、自動車 38%、鉄道 36%が多い。

		合計（人）	自動車	バス ベニちゃん	路線バス	鉄道	タクシー	バイク	自転車	徒歩	不明
居住地	山形市内	1144	492	131	227	47	32	6	188	352	13
			43%	11%	20%	4%	3%	1%	16%	31%	1%
	市外	359	136	10	66	130	8	3	22	35	30
			38%	3%	18%	36%	2%	1%	6%	10%	8%
総計		1503	628	141	293	177	40	9	210	387	43
			42%	9%	19%	12%	3%	1%	14%	26%	3%

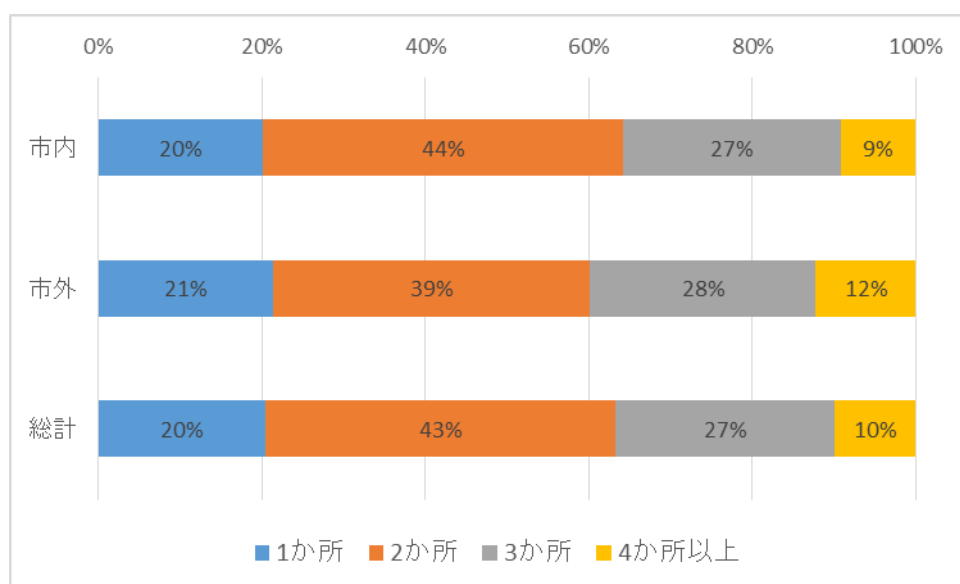
7) 街なかを回遊する手段について

○中心市街地を回遊する手段は62.8%が徒歩と、最も多くなっている。

		合計 （人）	自動車	ベニ ちゃん バス	路線 バス	タク シー	バイク	自転車	徒歩	不明
年 齢	10代	179	13	14	12	0	0	29	111	0
			7.3%	7.8%	6.7%	0.0%	0.0%	16.2%	62.0%	0.0%
	20代	121	15	4	5	2	0	12	83	0
			12.4%	3.3%	4.1%	1.7%	0.0%	9.9%	68.6%	0.0%
	30代	115	17	5	5	2	0	5	81	0
			14.8%	4.3%	4.3%	1.7%	0.0%	4.3%	70.4%	0.0%
	40代	151	26	12	2	1	0	9	101	0
			17.2%	7.9%	1.3%	0.7%	0.0%	6.0%	66.9%	0.0%
	50代	146	32	12	4	2	0	12	84	0
			21.9%	8.2%	2.7%	1.4%	0.0%	8.2%	57.5%	0.0%
	60代	195	30	24	7	7	0	12	115	0
			15.4%	12.3%	3.6%	3.6%	0.0%	6.2%	59.0%	0.0%
	70代以上	288	31	33	29	9	0	10	176	0
			10.8%	11.5%	10.1%	3.1%	0.0%	3.5%	61.1%	0.0%
総計		1195	164	104	64	23	0	89	751	0
			13.7%	8.7%	5.4%	1.9%	0.0%	7.4%	62.8%	0.0%

8) 立ち寄り箇所数について

○中心市街地内での立ち寄り箇所数は63%が1～2箇所となっている。



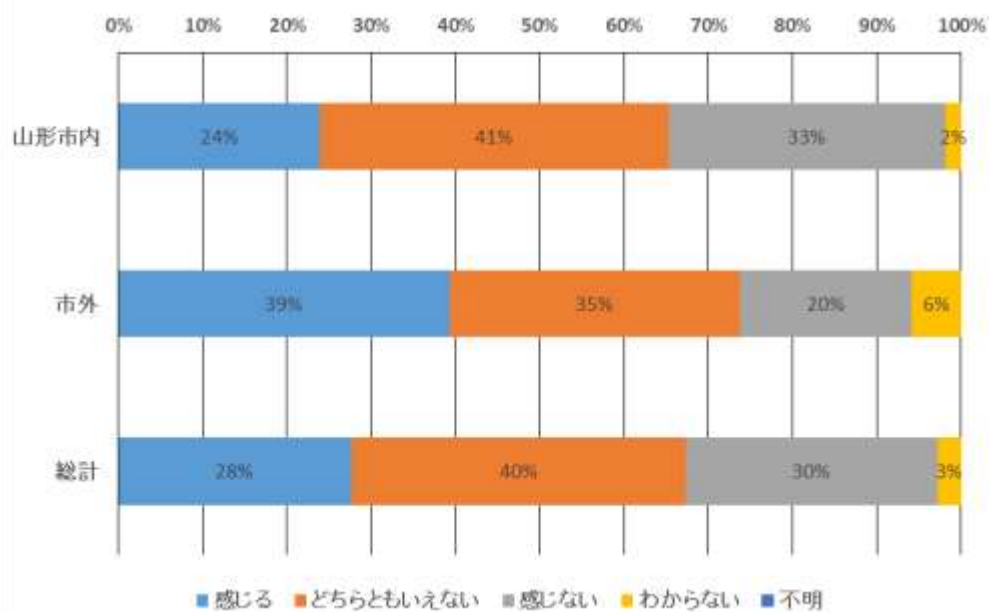
9) 来街目的について

○中心市街地への来街目的は「買い物」が 66%で最も多く、次いで「飲食」49%「仕事」16%となっている。「観光」は3%と低いが、県外居住者は31%と高くなっている。

		合計（人）	買い物物	飲食（昼）	飲食（夜）	カルチャー教室や習い事	仕事	病院	イベント	観光	通学	官公庁	娯楽	子育て関係	理美容	要件はなく、 んとなく	不明
居住地	山形市内	1144	781	354	217	96	191	168	136	15	51	169	66	21	38	91	3
			68%	31%	19%	8%	17%	15%	12%	1%	4%	15%	6%	2%	3%	8%	0%
	市外	253	162	78	34	14	30	18	36	9	46	11	10	0	5	14	1
			64%	31%	13%	6%	12%	7%	14%	4%	18%	4%	4%	0%	2%	6%	0%
	県外	106	48	30	20	4	24	5	12	33	3	3	6	2	2	7	3
			45%	28%	19%	4%	23%	5%	11%	31%	3%	3%	6%	2%	2%	7%	3%
総計		1503	991	462	271	114	245	191	184	57	100	183	82	23	45	112	7
			66%	31%	18%	8%	16%	13%	12%	4%	7%	12%	5%	2%	3%	7%	0%

10) 中心市街地に魅力を感じているか

○28%の方が山形市の中心市街地に魅力を感じている。どちらともいえない、感じない方が70%となっている。



1 1) 中心市街地にほしい店舗・業種

- 中心市街地にほしい店舗・業種としては「百貨店」が 30.4%で最も高く、次いで「カフェ（24.9%）」「娯楽施設（22.0%）」「飲食（昼）（21.2%）」「専門店（20.3%）」などとなっている。
- 来街者のニーズとしては、中心市街地において“デパートのような核となる大型店”をはじめ“個性的で魅力のある飲食店”や娯楽施設を求めている傾向がうかがえる。

	全体	中心市街地内	中心市街地外	市外	県外
N	1,503	666	478	253	106
第1位	百貨店 30.4	百貨店 32.7	百貨店 29.3	カフェ 30.4	百貨店 28.3
第2位	カフェ 24.9	カフェ 25.7	飲食店（昼） 21.8	百貨店 27.3	飲食店（昼） 23.6
第3位	娯楽施設 22.0	娯楽施設 22.1	カフェ 21.3	娯楽施設 26.5	カフェ 22.6
第4位	飲食店（昼） 21.2	専門店 20.3	娯楽施設 21.1	専門店 23.3	スーパー、コンビニ 19.8
第5位	専門店 20.3	飲食店（昼） 19.7	専門店 20.7	飲食店（昼） 22.9	休憩所、ベンチ 17.9

(2) アンケート調査の分析

アンケート結果から、中心市街地活性化についての市民意識やニーズの変化、中心市街地活性化へ向けて必要な機能、取組が明らかになった。

①中心市街地活性化が必要と感じている市民が多い。

中心市街地に賑わいを感じている方が 15%と低く、また、81%の方が中心市街地活性化を推進すべきと考えており、引き続き中心市街地活性化を推進する必要がある。

②中心市街地に求められている機能の充実が必要である。

令和元年に実施した調査から、中心市街地には百貨店などの核となる商業施設をはじめ、飲食店や娯楽施設などのニーズが高い。平成 25 年度に実施した来街者アンケート調査結果では、専門店や百貨店などといった専門性の高い店や、飲食・食品関係の店の充実が高く、来街者ニーズを踏まえた機能の充実が必要である。

③街なかを回遊させる戦略が必要である。

中心市街地への利用交通手段は、市役所を除いた場合でも車が 33%と最も多いが、中心市街地内の回遊は徒歩が 61%と最も多い結果であった。しかしながら、中心市街地での立ち寄り箇所数は 1~2 ヲ所の人の割合が 63%であり、立ち寄り箇所数が少ないために歩行者・自転車通行量に効果が反映されなかったと考える。街なか観光拠点施設をはじめ、来街者数と立ち寄り箇所数を増やすための取組が必要である。

④街なか居住を推進するための取組が必要

令和元年度のアンケート調査から、中心市街地へ住んでみたいと感じる人の割合は39%と、平成25年度の前回調査の28%から増加している。中心市街地の居住人口は減少していることから、そのニーズを踏まえ、街なか居住を推進するための取組が必要である。

[5] 中心市街地活性化の必要性和課題

(1) 中心市街地活性化の必要性

中心市街地は、行政機能、商業・サービス業・金融業をはじめとした経済機能、歴史的遺産や自然などの観光機能、医療機能など多くの面において地域を牽引する役目を担う「まちの顔」としての役目を果たす地区である。

前計画においては様々な民間事業と公共事業を展開し、中心市街地活性化に一定の効果を発揮した。本市の中心市街地の中心的な機能である経済機能は回復傾向に転じたものの、近隣市における大規模商業施設や、インターネット・仙台市への買物客の流出等の影響により低迷が続いていることから、「まちの顔」としての役目を果たすことが難しい状況にある。

今後とも地域を牽引する役目を持続していくためにも、中心市街地の現状や来街者からのアンケート調査、前計画の総括などから導き出された課題を踏まえ、引き続き中心市街地の活性化を推進する必要がある。

(2) 中心市街地活性化の課題

中心市街地の現状と来街者からのアンケート、前計画の総括等から、今後の中心市街地活性化の課題は次の3つに集約できる。

①歴史・文化を活かし、回遊できるまちづくり

中心市街地内を回遊する手段としては「徒歩」が最も多いが、立ち寄り箇所数は少ない傾向にある。街なか回遊を促進するためにも、街への来街者を増加させるとともに、中心市街地内での立ち寄り箇所数を増やすことが有効と考えられ、街なか観光拠点施設をはじめ様々な事業のPR強化や、本市の歴史・文化資源を活用したまちづくりを進めていく必要がある。

②ニーズを踏まえた出店促進によるまちの魅力向上

「空き店舗率」は目標値を上回っているが、地権者の意向により活用不可能な店舗などの空き店舗が未だ存在し、まちの賑わい創出に影響を及ぼしている。

また、来街者の目的は「買い物」や「飲食」が多数を占めているが、アンケート結果から、百貨店やカフェ、娯楽施設、飲食店（昼）のニーズが高い状況にあることが示されている。

街なか出店サポートセンター事業を実施し空き店舗率が改善され、店舗の入れ替え

は進んでいるが、中心市街地に魅力を感じている人の割合は依然として低く、ニーズを踏まえた出店を進めていく必要がある。

③居住人口の増加

中心市街地の居住者は中心市街地への外出率も高く、消費額の増加にも大きく影響することから、居住人口の増加は中心市街地活性化に大きな効果が見込める。

中心市街地の居住人口は前計画開始から減少傾向にあるが、来街者アンケート調査より居住ニーズは前計画開始前の28%から最新値が38%へと増加しているため、民間事業者による良質な集合住宅の整備をはじめ、居住環境向上の取組を進め、居住人口の増加を図る必要がある。

[6] 中心市街市活性化の基本的方針

(1) 中心市街地活性化の考え方

新たな民間事業の創出などにより、空き店舗率の改善をはじめ地価や年間商品販売額が回復傾向にあるなど、各種データや前計画の総括を踏まえると、前計画が一定の効果をあげていると考える。

しかし、域内全域としては、インターネットや郊外・市外での購買率の増加や歩行者・自転車通行量の減少など、中心市街地の活性化の効果は限定的であった。

通信販売や郊外・隣接市の大型店への買い物客流出などにより商圈を拡大することが困難となっており、中心市街地を活性化するには、商業のみならず、街なか居住やビジネス、観光、福祉・医療・子育て、文化・芸術など様々な分野で取組を推進していくことが必要であると考えます。

とりわけ、山形市全体としては人口減少が続くことが想定されるが、中心市街地では民間による集合住宅などの整備が進んでいることから、暮らしやすい環境整備を更に推進し、中心市街地への転入者数の増加を図っていくことが有効である。

また、来街者や市民のニーズを踏まえた店舗の出店を誘導し、商業の景観形成と来街者の増加を図るとともに、本市の歴史・文化資源を活用し、官民が協力し、街の魅力向上と賑わい創出を図っていくことが重要である。

(2) まちづくりの上位計画・関連計画

①山形市発展計画2025

山形市発展計画では、『健康医療先進都市の確立』を目指し、「健康でいきいきと暮らせるまちづくり」「持続的発展が可能な希望あるまちづくり」「発展計画を推進するための共通基盤づくり」の3つの基本方針を掲げ、様々な施策に取り組んでいる。

その重点政策である「地域経済の活性化」の一つとして「中心市街地の賑わい向上」を図るとしており、本新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。

重点政策「地域経済の活性化」

(関係部分のみ抜粋)

<体系>

5 地域経済の活性化

(1) 中心市街地の賑わい向上

- ①中心市街地グランドデザインの推進
- ②歴史・文化的資源の魅力向上による賑わいづくり
- ③中心市街地の機能性の向上

5－(1) 中心市街地の賑わい向上

①中心市街地グランドデザインの推進

歴史や文化を生かした山形市の魅力あふれるまちづくりを推進し、中心市街地に新たな投資や人の流入による中心市街地の価値の向上を目指すため、第3次「山形市中心市街地活性化基本計画」を策定し、これに基づき官民連携による中心市街地の活性化に取り組むとともに、「山形市中心市街地グランドデザイン」の具現化を目指します。

②歴史・文化的資源の魅力向上による賑わいづくり

歴史・文化的資源の魅力に磨きをかけるとともに、イベントなどの更なる充実を図ることにより、中心市街地の魅力を積極的に発信していきます。また、城下町としてのシンボルである霞城公園や山形五堰等の整備を行うことにより、これまで育んできた歴史と文化を後世に遺しながら中心市街地の魅力を高めます。

③中心市街地の機能性の向上

公共交通などの利便性を高めるとともに、個々の歴史・文化的資源を結びつけることにより中心市街地の機能性を高めます。併せて、商店街組織等が実施するイベント開催等の自主的な取組に対し支援を行うことにより、中心市街地の賑わい創出を図ります。

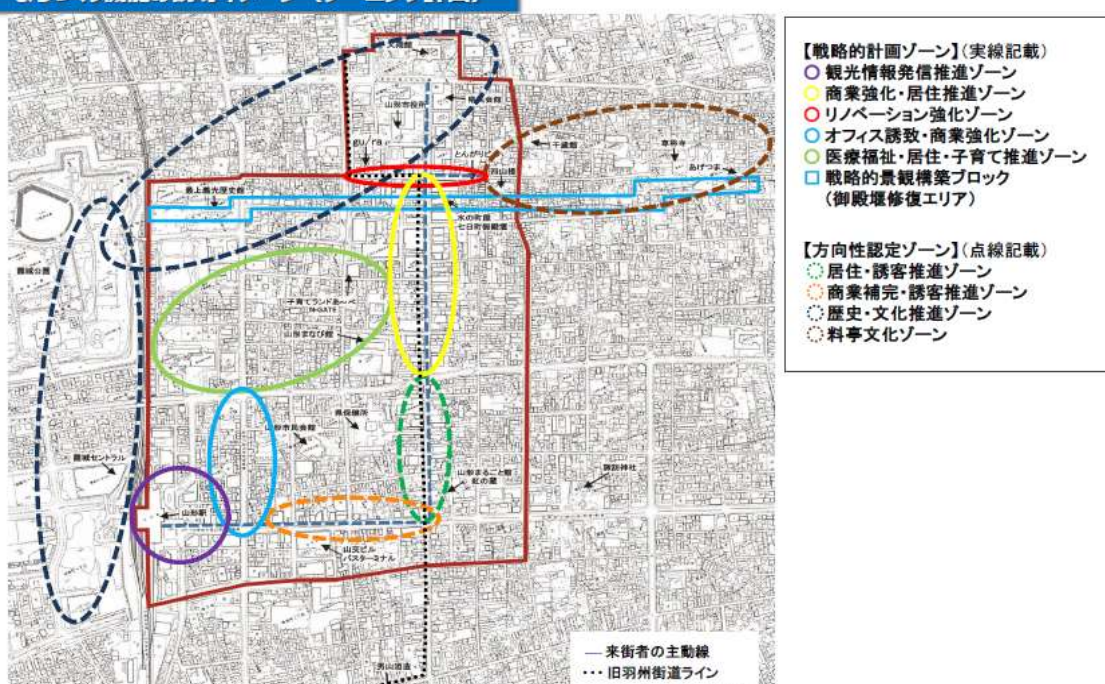
②山形市中心市街地グランドデザイン

山形市中心市街地グランドデザインにおいては、『次世代へつなく魅力ある新しい「中心市街地」の創造 ～商業・暮らし・ビジネス・観光・医療・文化の融合～』をコンセプトに「商業の魅力の向上」「居住・都市機能の強化」「ビジネス環境の向上と企業誘致・創業支援」「観光の振興とインバウンドの推進」「医療・福祉・子育て環境の充実」「文化・芸術活動の場としての充実」をテーマに様々な分野での取り組みを図ることとしている。

また、今後活性化すべき機能の推進を図っていくため、中心市街地エリア内において機能の誘導を図るためのゾーニングを設定している。



まちづくり機能の誘導イメージ（ゾーニング計画）



③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、基本視点の一つである「豊かさ・賑わい」として「機能集積と基盤づくりによる中心市街地の賑わいを創出するまちづくり」を位置付け、中心市街地では、都市活動を牽引する核として、様々な都市機能の集積・維持を図りながら、公共交通の利便性を向上させ、あわせて都市機能への民間投資を呼び込むことなどにより、地域の特性に合わせた土地や建物の有効活用、高度利用などを行い、効率的かつ効果的なまちづくりを進めるとしている。

全体構想

まちづくりの基本的視点

- 地域文化・風土
- 豊かさ・賑わい
- 交流・連携
- 活力
- 強さ・しなやかさ
- 環境共生
- 共に創る

まちづくりの考え方

(関係部分のみ抜粋)

山形市が目指すまちづくりとは、人口や機能を一極集中させる都市構造ではなく、山形市の核となる中心部と南北・東西の主要な交通軸を踏まえ、中心部とその軸周辺地域及び集落において、山形固有の自然や歴史・文化資源の保全と、今ある資源（ストック）を有効に活かしながら、地域の状況に応じた機能の集積・維持を行い、足りない機能を補完し合う多極的な都市構造とし、中心部、地域、集落のそれぞれを公共交通や道路で結ぶものです。

山形市の中心部は、都市活動を牽引する核として、様々な都市機能の集積・維持を図りながら、公共交通の利便性を向上させ、あわせて、都市機能への民間投資を呼び込むことなどにより、地域の特性に合わせた土地や建物の有効活用や高度利用などを行い、効率的かつ効果的なまちづくりを進めます。

分野別方針

土地利用の方針

- 「都市核」は、中心市街地活性化基本計画の対象区域を基本として、山形駅西地区及び霞城公園などを含めた箇所とします。

（３）中心市街地活性化の基本的方針

新計画では、上位計画・関連計画のまちづくりの考え方を基本とし、前計画の事業実施効果、市民や観光客のアンケート調査、山形市中心市街地活性化協議会等の意見を参考に、都市機能の集積地である山形駅前周辺と七日町大通りを活性化の主軸として事業を実施し、中心市街地全体へその効果を波及させるため、活性化のテーマを設定し、３つの基本方針を立てて取り組む。

基本テーマ

人が集い、暮らす、次代へつなぐまちの魅力の創出

基本方針１ 歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくり

賑わいの創出を図るため、山形の歴史・文化資源である七日町御殿堰の延長整備と御殿堰を活かした景観形成や、既存の拠点の魅力の創出、街なか観光の推進を図り、より一層の来街者を呼び込み街なか回遊へとつなぎ、賑わいを創出する。

基本方針２ エリアマネジメントによるまちの魅力の向上

まちの魅力を向上するため、前計画で実施した出店支援を継続し、新規出店者の創出や空き店舗対策、来街者のニーズを踏まえた店舗誘致などを進める。また、その事業効果を高めるためにも、エリア誘導を図りながら事業に取り組んでいく。

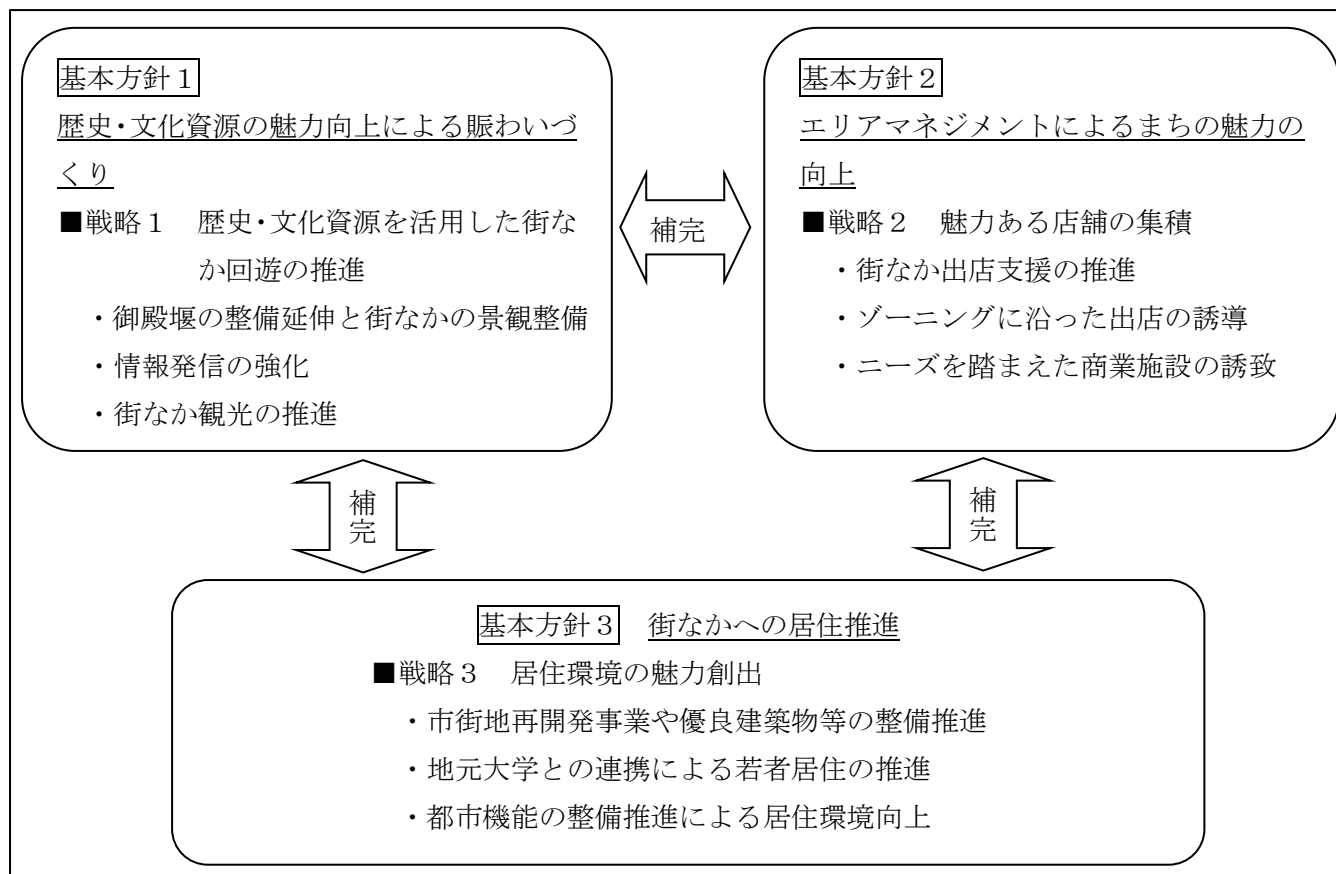
基本方針３ 街なかへの居住推進

街なか居住を推進するため、民間事業者による集合住宅の建設とともに、消雪歩道や公園の整備、駐車場配置適正化など居住環境の向上に取り組む。

（４）中心市街地活性化の基本的戦略

中心市街地活性化に向け掲げた３つの基本方針は、互いに密接な関係があることから、一体として考え、活性化戦略を展開する。

《活性化戦略のイメージ図》



①活性化戦略

■戦略 1 歴史・文化資源を活用した街なか回遊の推進

街なか回遊の推進にむけて、「七日町御殿堰の延長整備」、「七日町御殿堰の景観を活かした景観形成」「街なか観光の強化」「道路空間を活用した新たな賑わい創出」を実施していく。

・御殿堰の整備延伸と街なかの景観整備

本市の歴史的資源である七日町御殿堰を活用し延長整備に取り組むとともに、七日町御殿堰の景観に調和した街並み形成を推進していく。

・情報発信の強化

回遊者を増やすため、街なか情報発信サイトの充実や多言語化などを実施するとともに、山形駅における観光案内と山形駅周辺施設でのPRを強化していく。

・街なか観光の推進

中心市街地の観光拠点施設の機能強化や展示・企画の充実など施設の魅力向上に取り組むとともに、インバウンド需要を取り込むための事業を実施する。

■戦略2 魅力ある店舗の集積

まちの魅力を向上するため、「街なかへの出店支援」と「ゾーニングに沿った出店の誘導」「ニーズを踏まえた商業施設の誘致」を推進していく。

・街なか出店支援の促進

前計画で整備した「山形街なか出店サポートセンター」を中心に、街なか出店に関する空き店舗情報や各種支援制度の紹介、家賃低減化の交渉などを行い、街なかへの出店を促進する。

・ゾーニングに沿った出店の誘導

山形市中心市街地グランドデザインのゾーニング計画に基づき、エリア毎に最適なテナント構成を図り、街に滞在する魅力や回遊する魅力の増加を図っていく。

・ニーズを踏まえた商業施設の誘致

まちの魅力向上のため、関係団体と連携し、空き店舗等へ来街者のニーズを踏まえた魅力的な商業施設の誘致を行う。

■戦略3 居住環境の魅力創出

街なか居住を推進するため、「良質な集合住宅の整備推進」と「地元大学と連携した若者居住の推進」、「都市機能の整備推進による居住環境向上」に取り組む。

・市街地再開発事業や優良建築物等の整備推進

民間事業者による良質な集合住宅の整備を推進する。

・地元大学との連携による若者居住の推進

山形大学や東北芸術工科大学、山形県、山形県住宅供給公社と連携し、空き家等を活用した準学生寮の整備を推進する。

・都市機能の整備推進による居住環境向上

街なか居住環境の向上のため、消雪歩道の整備や公園の再整備、駐車場の配置適正化などを推進する。