

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、前計画の区域に山形駅西口周辺を加え、山形駅周辺と文翔館を対角で結んだ商業・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。

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

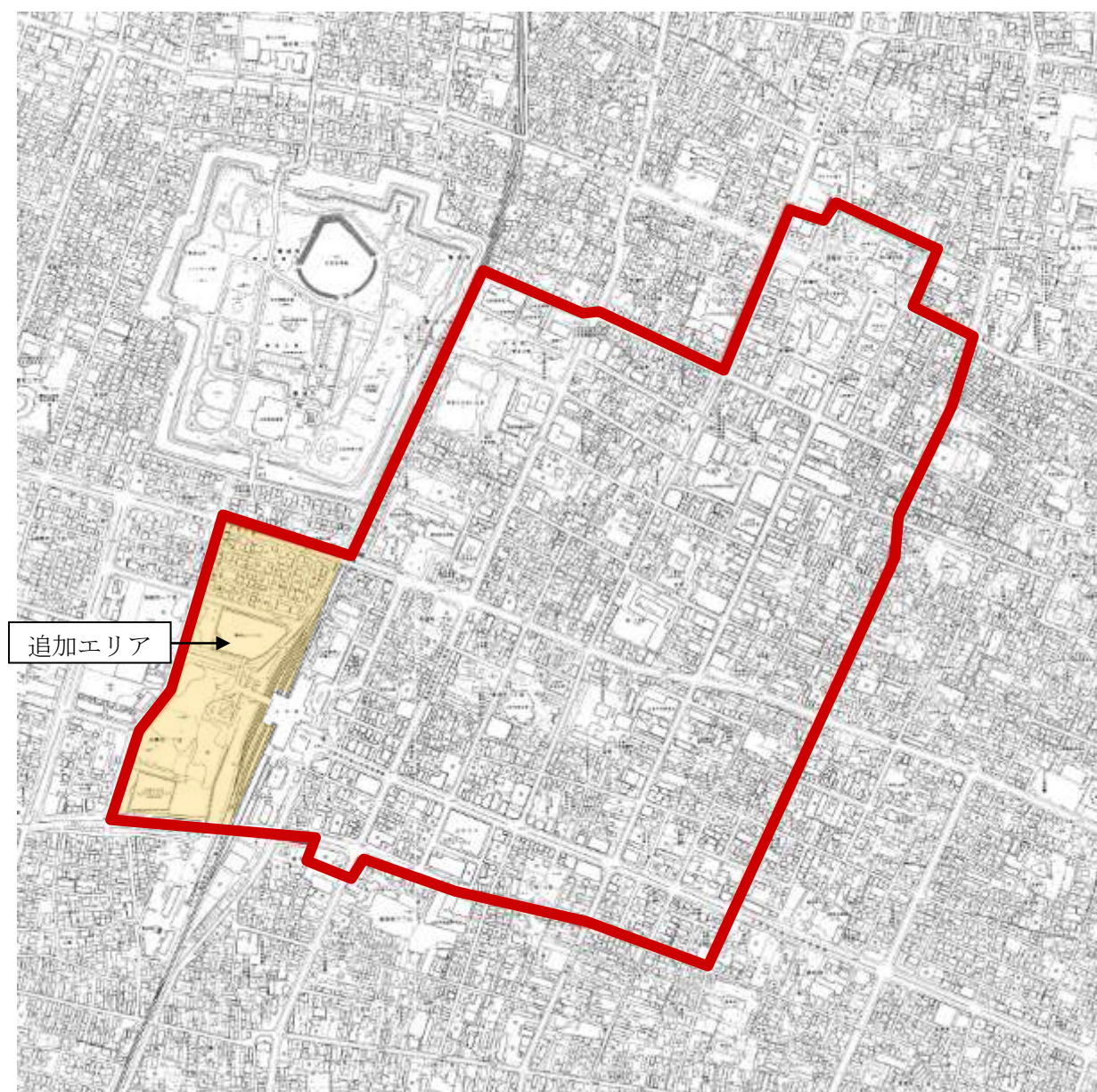


〔2〕 区域

区域設定の考え方

前計画においては、山形駅東側と文翔館を対角で結んだロの字型のエリアを中心市街地活性化基本計画の区域としていたが、令和2年3月に山形駅西口に山形県文化総合芸術館がオープンしたことから、当該施設をはじめ霞城セントラルや山形テルサなどの近隣の文化観光施設を活用し中心市街地活性化を推進するため、新計画では山形駅西口のエリアを加えた山形駅周辺と文翔館を対角で結んだ商業・業務地区（141ha）を中心市街地と位置付ける。

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																
第 1 号要件 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	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141ha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。 （１）小売業・事業所の集積 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27年で2市6町、平成30年で2市5町に及んでいる。 その中心となるのが当該市街地であり、平成28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2,866店に対し、当該市街地には472店と、市全体の16.5%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3,164億円のうち当該市街地では372億円と、市全体の11.8%を占めていることがわかる。 また事業所数においても、平成26年経済センサス基礎調査より、本市の事業所数13,804事業所のうち、中心市街地に2,395事業所があり、市全体の17.3%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。 [小売業の状況] <table><tr><th>区分</th><th>中心市街地 (A)</th><th>山形市全体 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td>商店数</td><td>472店</td><td>2,866店</td><td>16.5%</td></tr><tr><td>年間商品販売額（小売業）</td><td>3,726,536万円</td><td>31,644,185万円</td><td>11.8%</td></tr><tr><td>事業所数</td><td>2,395事業所</td><td>13,804事業所</td><td>17.3%</td></tr></table> ※出典：経済センサス基礎調査、活動調査 （２）公共公益施設の集積 また、市役所、裁判所、検察庁、税務署、郵便本局等の官公庁、山形県総合文化芸術館、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。	区分	中心市街地 (A)	山形市全体 (B)	対市割合 (A/B)	商店数	472店	2,866店	16.5%	年間商品販売額（小売業）	3,726,536万円	31,644,185万円	11.8%	事業所数	2,395事業所	13,804事業所	17.3%
区分	中心市街地 (A)	山形市全体 (B)	対市割合 (A/B)														
商店数	472店	2,866店	16.5%														
年間商品販売額（小売業）	3,726,536万円	31,644,185万円	11.8%														
事業所数	2,395事業所	13,804事業所	17.3%														

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。

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

(1) 商業の販売額の低下

平成28年の当該市街地の年間商品販売額(小売額)は372億円と、平成19年の483億円に比べ23.0%減少し、市全体に占めるシェアも平成28年の割合は11.8%と、平成19年の15.0%と比べ3.2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19年の16.9%に比べ平成28年は13.7%と、3.2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。

[年間商品販売額(小売額)の推移]

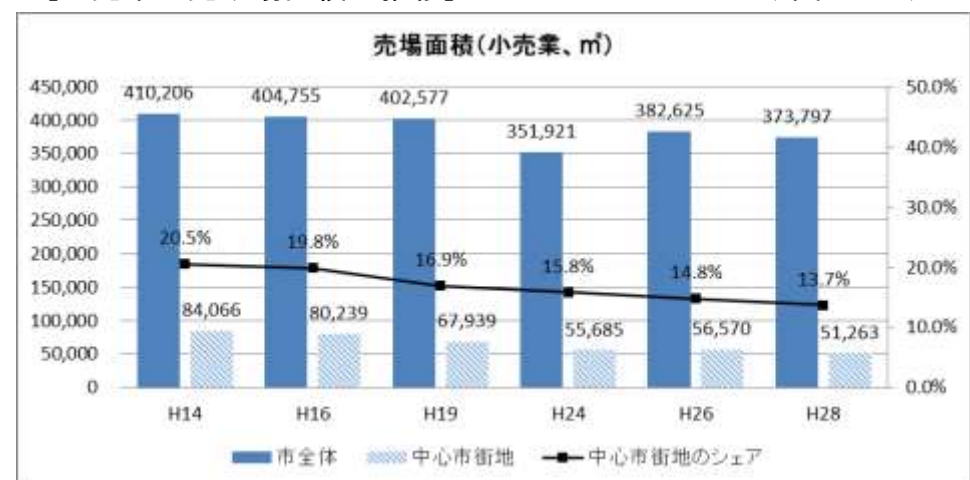
(単位: 万円)



※出典: 商業統計調査、経済センサス活動調査

[小売業の売り場面積の推移]

(単位: m²)



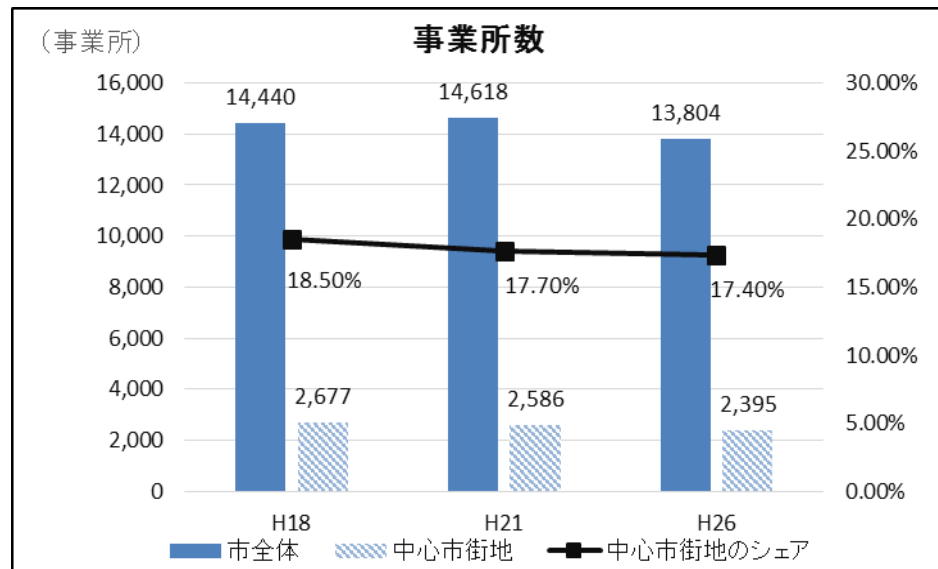
※出典: 商業統計調査、経済センサス活動調査

(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26年には、平成18年に比べ事業所数では10.5%、従業者数では3.5%の減少となっている。

[事業所数の推移]

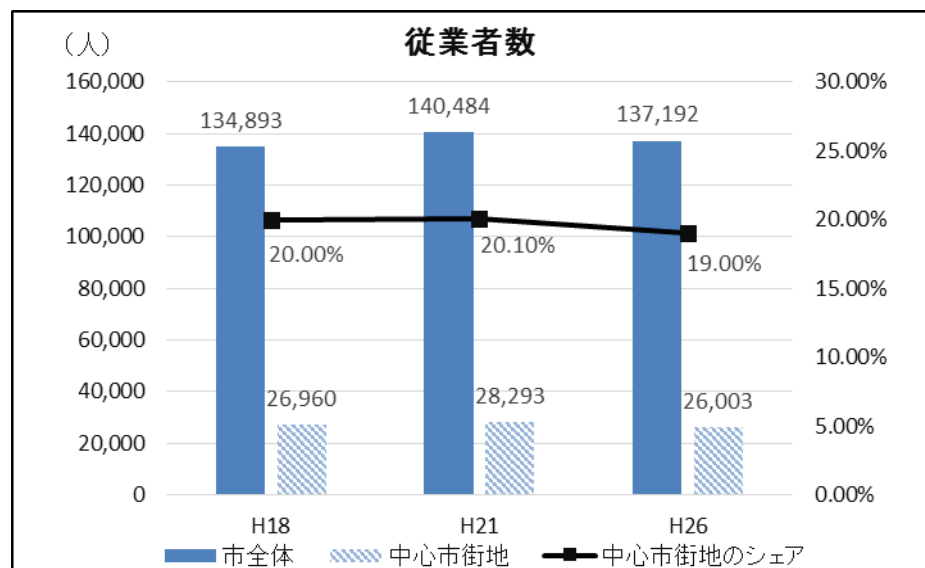
(単位：数)



※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、前計画開始後の平成26年度までには22,644人と、基準年である平成25年度の28,398人に比べ20.2%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」前や御殿堰近隣の十一屋前、月あかり前などが基準年より増えている。

[歩行者通行量の推移]

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
七十七銀行山形支店	2,924	3,155	2,714	2,634	3,410	2,169	2,249
月あかり（旧近畿日本ツーリスト山形支店）	2,764	2,791	2,531	2,766	3,749	3,347	3,277
カバンのフジタ本店	1,267	1,215	999	992	1,228	1,148	1,266
山形まるごと館 紅の蔵（マルタ二旧店舗）	825	804	899	849	1,035	884	899
大丸屋商店	1,669	1,856	1,522	1,625	1,766	1,876	1,634
みずほ銀行山形支店	1,318	1,365	1,005	1,141	1,404	1,317	1,373
アズ七日町	5,121	5,008	4,209	4,404	5,268	4,098	4,158
ほっとなる広場	2,862	3,068	2,065	1,900	3,266	2,696	2,830
七日町パーキングプラザⅡ	2,364	2,006	1,845	2,226	2,032	2,263	2,431
七日町パーキングプラザ	1,884	1,382	1,021	1,116	1,622	845	769
十一屋本店	2,053	1,734	1,542	1,409	2,056	2,113	2,092
岩淵茶舗	3,350	3,085	2,295	2,177	3,155	2,935	2,623
年度合計	28,398	27,466	22,644	23,238	29,991	25,688	25,599
前年度比	8.2%	-3.3%	-17.6%	2.6%	29.1%	-14.3%	-0.3%

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

山形市発展計画2025、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山形市発展計画2025（令和2年3月策定）

山形市発展計画においては、「地域経済の活性化」を重点政策として位置付けており、その具体的政策として「中心市街地の賑わい向上」を掲げ、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に取り組むこととしている。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29年3月策定）

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。

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。