

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目標

(1) 活性化の目標

「歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくり」、「エリアマネジメントによるまちの魅力の向上」及び「居住環境の向上」の基本方針に基づき、次の3つの目標を設定する。

目標1 賑わいの創出

中心市街地にある文化・観光施設を活用するソフト事業の充実や施設の魅力向上の取組を実施し、街なか観光客の入込数の増加と回遊性向上を図る。また、御殿堰の整備延長を実施して歴史・文化資源の魅力を更に向上させる。

目標2 新規出店の誘導

来街者や市民のニーズに沿った出店を促すとともに、中心市街地内の各エリアについて活性化の方向性を示したゾーニングに沿った出店誘導を行うことで、街全体の魅力向上を図る。

目標3 居住環境の向上

商業機能に加えて医療、福祉・子育て、文化・芸術、公共交通などの様々な機能を充実させるとともに、車がなくても移動しやすく、緑豊かで歩きたくなる都市環境を整備し、“利便性”と“快適さ”を向上させ街なか居住を推進する。

(2) 評価指標の設定

中心市街地活性化の達成状況を把握する評価指標を以下の通り設定する。

目標	評価指標
目標1 賑わいの創出	①歩行者通行量（休日）
目標2 新規出店の誘導	②新規出店数
目標3 居住環境の向上	③転入者数

①歩行者通行量（休日）

中心市街地の様々な文化・歴史資源や観光施設などを最大限活用し、多くのソフト事業や施設の魅力向上の取組を実施することにより、街は賑わい、来街者数は増加す

と考えられる。その効果を把握する指標として、「歩行者通行量（休日）」を引き続き設定する。

なお、設定については、前計画においては中心市街地内の12地点における「歩行者通行量（休日）」を指標として設定していたが、回遊性向上の効果を把握するうえでより適した休日10地点における「歩行者通行量（休日）」に設定する。

②新規出店数

「新規出店数」は、多くの小売業、飲食サービス業などが立地している中心市街地の活性化と、前計画の総括として整理した課題であるニーズを踏まえた出店促進による街の魅力向上を表す指標として設定する。

この「新規出店数」にかかる成果を把握するため、やまがた出店サポートセンターや山形市の出店支援制度を活用し、中心市街地にある商店街エリアの商業施設1階及び2階部分への出店数を目標指標として設定する。

③転入者数

「転入者数」は街なかへの居住推進に向け、居住環境の魅力の創出や住宅供給促進等の取組により中心市街地での居住環境が向上した状況を客観的に評価する指標として適していることから、新たに目標指標として設定する。

指標は中心市街地内での転入者数を把握することとする。

〔2〕計画期間の考え方

計画の期間は、新規事業が完了し、具体的な事業効果が発現する時期等を考慮し、令和2年11月から令和8年3月までとする。

〔3〕具体的な数値目標

（1）歩行者通行量（休日）

本市の持つ歴史・文化資産である「堰」や「蔵」を活用し特色ある街並み形成を推進するとともに、中心市街地に点在する文化観光施設を活用したソフト事業の充実や、各施設の魅力向上にかかる事業を推進し、街なか回遊を促進することで、歩行者通行量の増加を図る。

【目標値】

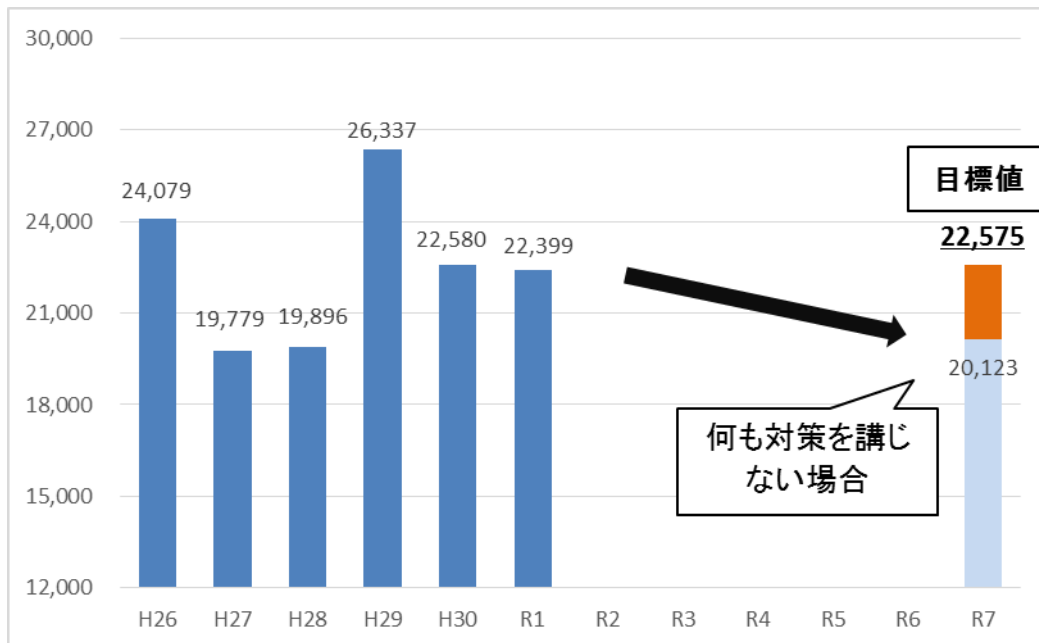
■歩行者通行量（休日）（10地点の合計値）

現況値（R1）	目標値（R7）
22,399人	22,575人

【目標値設定の考え方】

平成26年から令和元年までの歩行者通行量の実績値より、中心市街地に立地していた百貨店閉店の影響を加味し近似式を求めると、 $y=-239.39x+22996$ となる。この近似式により、何も対策を講じない場合の令和7年度の歩行者通行量を推計すると20,123人/日となる。新計画においては、現況値より以下の数値まで向上することを目指し目標値を設定する。

■中心市街地の歩行者通行量の推移と目標値



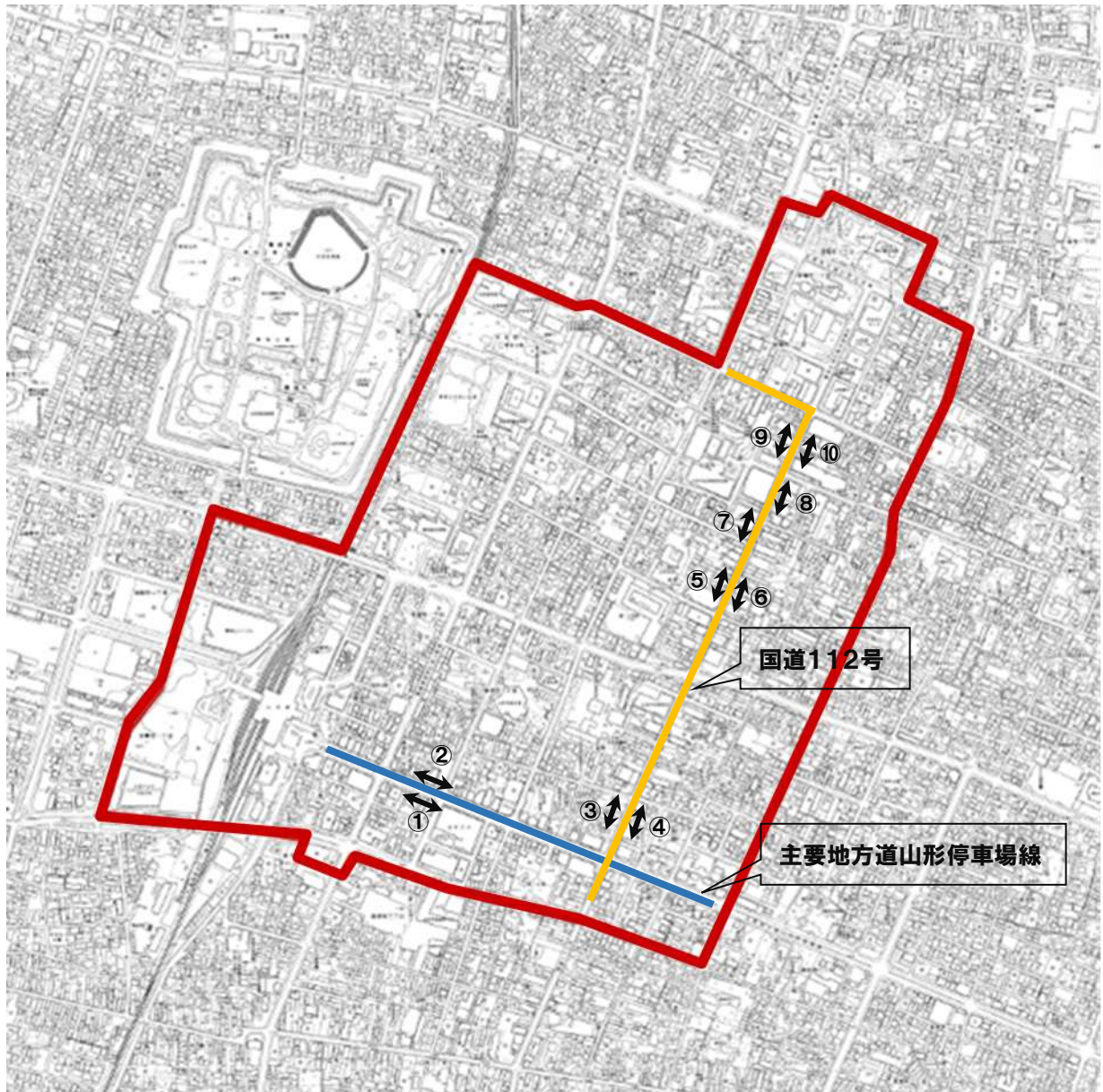
■歩行者通行量（休日）（10地点）の推移

番号	地区名	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
①	七十七銀行山形支店	2,924	3,155	2,714	2,634	3,410	2,169	2,249
②	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
③	カバンのフジタ本店	1,267	1,215	999	992	1,228	1,148	1,266
④	山形まるごと館 紅の蔵	825	804	899	849	1,035	884	899
⑤	大丸屋商店	1,669	1,856	1,522	1,625	1,766	1,876	1,634
⑥	みずほ銀行山形支店	1,318	1,365	1,005	1,141	1,404	1,317	1,373
⑦	アズ七日町	5,121	5,008	4,209	4,404	5,268	4,098	4,158
⑧	ほっとなる広場	2,862	3,068	2,065	1,900	3,266	2,696	2,830
⑨	十一屋本店	2,053	1,734	1,542	1,409	2,056	2,113	2,092
⑩	岩淵茶舗	3,350	3,085	2,295	2,177	3,155	2,935	2,623
年度合計		24,150	24,079	19,779	19,896	26,337	22,580	22,399

※調査時間は、午前9時から午後7時まで

※歩行者通行量については、平成29年度は年1回計測の値、他は年2回計測の平均値

■歩行者通行量計測地点



①目標達成に必要な事業及び算定方法

ア) 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業により集合住宅が整備され、令和3年から入居可能となる予定で整備戸数は144戸である。整備戸数に中心市街地のマンションの平均世帯員数と集合住宅の休日外出率（山形市パーソントリップ調査）、中心市街地居住者の外出の徒歩割合（山形市来街者アンケート調査）を乗じ、計測地点⑦⑧⑨⑩のうち2箇所を往復すると想定しその効果を算出すると

- ・入居者数：259人(144戸×1.8人)
- ・休日外出率：80%
- ・徒歩での外出割合：36.2%

$$\boxed{\text{歩行者通行量増加} = 300 \text{人}} \quad (259 \text{人} \times 80\% \times 36.2\% \times 4 \text{地点})$$

イ) 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業による効果

山形市、山形県、山形大学、東北芸術工科大学、山形県住宅供給公社が連携し、中心市街地にある空き家を準学生寮として整備する。令和元年度には25戸を整備したが、令和6年度までに合計100戸の整備を目指す。山形市のパーソントリップ調査結果より、集合住宅入居者の外出率は80%であり、山形市のアンケート調査結果から車を持たない20代の徒歩外出率は61%であった。1戸につき1人入居し、休日に計測地点①から⑩のうち2箇所を往復すると想定しその効果を算出すると

- ・ 入居者数 : 100人
- ・ 休日外出率 : 80%
- ・ 徒歩での外出割合 : 61%

$$\boxed{\text{歩行者通行量増加} = 195 \text{人}} \quad (100 \times 80\% \times 61\% \times 4 \text{地点})$$

ウ) 日本一の観光案内推進事業による効果

山形駅構内に設置した観光情報発信拠点にて観光案内や観光情報の発信を行うとともに、新たにデジタル観光ガイドブック等を整備し、回遊性向上を図る。

令和元年度の利用者のうち20%が街なかを回遊し計測地点③から⑩のうち3箇所を往復すると想定しその効果を算出すると

- ・ 令和元年度利用者数 : 71,154人
- ・ 街なか回遊者増加数 : 14,230人／年

$$\boxed{\text{歩行者通行量増加} = 233 \text{人}} \quad (14,230 \text{人} \div 365 \text{日} \times 6 \text{地点})$$

エ) テロワージュ推進事業による効果

中心市街地において、山形の食や歴史・文化を体験するツアーや施設での事業等を開催する。実施主体である事業者において、月3,000人の利用を見込んでおり、その利用者のうち20%が計測地点①から⑩のうち6箇所を通過すると想定しその効果を算出すると

- ・ 街なか回遊者数 : 20人／日 (3,000人 ÷ 30日 × 20%)

$$\boxed{\text{歩行者通行量増加} = 120 \text{人}} \quad (20 \text{人} \times 6 \text{地点})$$

オ) 中心市街地歩行者空間創出事業による効果

すずらん商店街区内に位置する県道下原山形停車場線などで道路をオープン化し、道路空間でのオープンカフェなどを実施する。類似の事業を実施した自治

体において、歩行者通行量が3割から5割増加した結果を踏まえ、当該事業においても、近隣調査地点②の午後6時以降の歩行者通行量が3割増加すると想定しその効果を算出すると

- ・歩行者通行量（近隣調査地点、R1年、午後6時～午後7時）：580人

歩行者行量増加＝174人（580人×30%×1地点）

カ）第一小学校旧校舎リノベーション事業による効果

山形まなび館をリノベーションし、創造都市の拠点施設として活用する。令和元年度の年間利用者は38,996人であったが、リノベーション後には利用者数の50%増加を想定し、増加した利用者が計測地点⑤から⑧のうち2箇所を往復すると想定しその効果を算出すると

- ・山形まなび館利用者数：38,996人／年
- ・利用者増加数：19,498人／年

歩行者通行量増加＝213人（19,498人÷365日×4地点）

キ）文化観光施設魅力創出事業による効果

中心市街地の文化・観光施設において、新たなテナントの誘致や展示品・企画の充実など施設の魅力向上を図る事業を実施する。各施設の年間入込数の10%増加を目標とし、徒歩等による来街者が1箇所の計測地点を往復すると想定しその効果を算出すると

- ・年間観光客入込数（R1年度実績）：615,791人
- ・徒歩等による移動手段の割合：55.1%

歩行者通行量増加＝185人（615,791人／年÷365日×10%×55.1%×2か所）

ク）その他の取り組みによる効果

民間事業者によるマンション建設やホテル建設、各種新規事業実施による歩行者・自転車通行量の増加分を想定しその効果を算出すると

- ・スクスク生活定着推進事業による効果

本事業の新規利用者の募集を行い、街なか回遊を促進する。令和元年度実績と同様の新規利用者数の増加を見込み、新規利用者が①から⑩の計測地点のうち6地点を通過すると想定しその効果を算出すると

新規利用者：2,577人（令和元年度実績）

中心市街地歩行率：0.3%（歩行者通行量計測地点周辺施設の利用割合）

歩行者通行量増加＝46人（2,577人×0.3%×6箇所）

・民間事業者によるマンション建設事業による効果

中心市街地内では民間事業者によるマンション建設が進んでおり、237戸が整備される予定である。その整備戸数に中心市街地のマンションの平均世帯員数と休日の徒歩による外出割合を乗じ①から⑩の計測地点のうち4賃を通過すると想定しその効果を算出すると

マンション整備戸数：237戸

平均世帯員数：1.8人

休日外出割合：80%

徒歩外出割合：36.2%

歩行者通行量増加＝494人 (237戸×1.8人×80%×36.2%×4地点)

・民間事業者によるホテル建設事業による効果

中心市街地では民間事業者によるホテル建設が進んでおり、今後は308室が整備される予定である。その客室数に1室あたりの利用者と稼働率を乗じ①から②の計測地点の中から2地点を通過すると想定しその効果を算出すると

ホテル整備室数：308室

1室あたりの利用者：1人

ホテル稼働率：80%

歩行者通行量増加＝492人 (308室×1人×80%×2地点)

以上により算出した数値を合算すると、以下のとおりとなる。

区分	数値
対策を講じない場合の推計値 (R7)	20,123
ア) 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業による効果	+300
イ) 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業による効果	+195
ウ) 日本一の観光案内推進事業による効果	+233
エ) テロワージュ推進事業による効果	+120
オ) 中心市街地歩行者空間創出事業による効果	+174
カ) 第一小学校旧校舎リノベーション事業による効果	+213
キ) 文化観光施設魅力創出事業による効果	+185

ク) その他の取り組みによる効果	+1,032
目標値（推計値＋ア＋イ＋ウ＋エ＋オ＋カ＋キ＋ク）	=22,575

②フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認するとともに、当該計画の計画期間中毎年数値目標を検証し、状況に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じる。

数値目標の確認は、天候の影響を踏まえ、歩行者通行量調査（9月～11月の休日）を、複数日実施し上位2日間の平均値を算出する。

（２）新規出店数

中心市街地への出店者へエリアマネジメントによる出店誘導を促す補助等を実施しながら、空き店舗等の情報発信や出店支援を行い、空き店舗の解消を図りながら新規出店を促していく。

【目標値】

■新規出店数

現況値（6ヵ年推計）	目標値（R2～R7年度）
46件	95件

※街なか出店サポートセンター事業等を通じて、中心市街地内にある商店街エリアの店舗1～2階に出店した数（山形市調査）

【目標値設定の考え方】

平成28年度から令和元年度において、山形市中心市街地新規出店者サポート事業や街なか出店サポートセンターを利用し、中心市街地内にある商店街エリアの店舗1階及び2階への出店数は31件であった。新計画においては、店舗の誘致とともに空き店舗対策を行い、これまでの実績から対策を講じない場合の出店数の見込を算出し、以下の事業効果を積み上げ目標値を設定する。

- ・出店数実績（4年間）：31件（H28～R1）
- ・対策を講じない場合の出店数の見込（6年間）：46件（31件÷4年間×6年間）

①目標達成に必要な事業及び算定方法

ア) 中心市街地新規出店者サポート事業による効果

中心市街地にある空き店舗を活用する新規出店を支援するとともに、市民ニーズやランドデザインのゾーニングに沿った出店を促す。本事業は平成28年度より実施し、令和元年度までの4年間で14件の出店を創出している。平成30年度には4件、令和元年度には5件の活用があり、令和2年6月現在で7事業者が中心市街地での出店を検討している。今後とも段階的に事業規模の拡大や、補助上限額、フラ

ンチャイズ店などを含めた支援対象業種の拡大など事業内容の見直しを行い、年平均7件の活用者を創出することを想定しその効果を算出すると

- ・事業費：5,560千円／年（22,239千円（H28～R1）÷4年）
- ・1件あたりの補助額：1,588千円（22,239千円÷14件）
- ・事業費増加額（見込）：5,560千円（R2～R7平均）
- ・今後の事業効果見込：3.5件（5,560千円÷1,588千円）

出店数の増加＝21店舗（3.5件×6年間）

イ）中心市街地活性化戦略推進事業による効果

中心市街地の空き店舗や各種支援策等の情報提供などを行いながら出店支援を実施する。新規出店の相談件数は平成30年度が327件、不動産会社や金融機関などへ周知を行い令和元年度が459件と増加している。今後も引き続き周知に取り組んでいくことで、更なる相談件数の増加を図っていく。また、地権者に対し、令和2年3月末現在で活用不可能となっている44件の空き店舗の活用や家賃低減化への交渉などを実施することで、当該事業を活用した新規出店が今後50件創出されることを想定しその効果を算出すると

- ・相談件数の増加による出店数の増加見込：15件
- ・新たな空き店舗の活用や家賃低減化による出店数の増加見込：10件

出店数の増加＝25店舗（15件＋10件）

ウ）商業店舗誘致促進検討事業による効果

関係者と連携し中心市街地へ商業店舗の誘致を行う。当該事業では3店舗の誘致を想定しその効果を算出すると

出店数の増加＝3店舗（3件）

以上により算出した数値を合算すると、以下のとおりとなる。

区分	出店数
対策を講じない場合の推計値（R7）	46
ア）中心市街地新規出店者サポート事業	＋21
イ）中心市街地活性化戦略推進事業による効果	＋25
ウ）商業店舗誘致促進検討事業による効果	＋3
目標値（推計値＋ア＋イ＋ウ）	＋95

②フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認するとともに、当該計画の計画期間中毎年数値目標を検証し、状況に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じる。

数値目標の確認は、山形市及び山形エリアマネジメント協議会が現地調査を行う。

(3) 街なかへの居住推進

中心市街地におけるマンションなどの集合住宅の建設や地元大学、関係団体と連携し空き家を準学生寮に整備する事業をはじめ、公園の再整備や消雪道路の整備推進など居住環境の向上に取り組み、転入者数の増加を促していく。

【目標値】

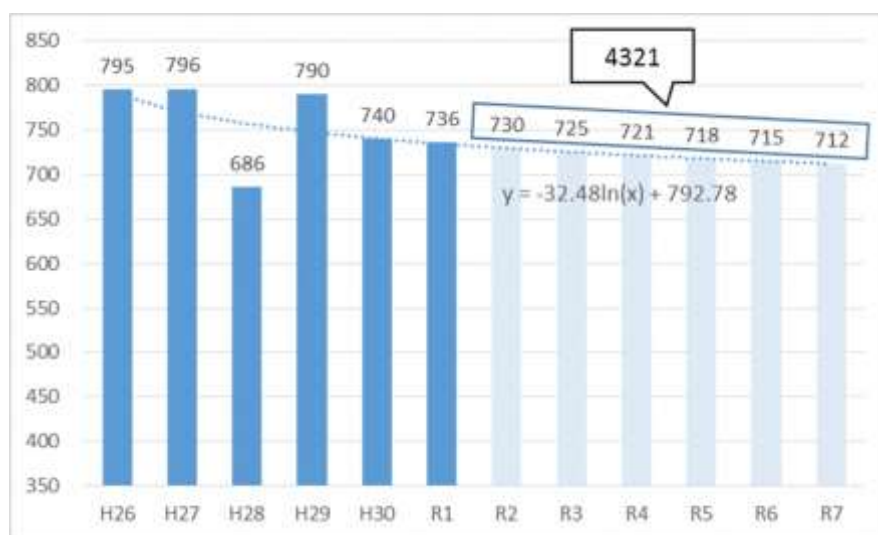
■転入者数

現況値（H26～R1年度）	目標値（R2～R7年度）
4,543人	4,787人

【目標値設定の考え方】

平成26年から令和元年までの転入者数の実績値に基づき、何も対策を講じない場合における令和2年度～令和7年度のトレンドを推計値すると4,321人となる。新計画においては、現況値より以下の数値まで向上することを目指し目標値を設定する。

■転入者数の推移



①目標達成に必要な事業及び算定方法

ア) 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業による効果

市街地再開発事業により144戸の集合住宅が整備される予定である。その整備戸数に中心市街地のマンションの平均世帯員数と住民登録割合を乗じ、その効果を算

出すると

- ・整備戸数：144戸
- ・平均世帯員数：1.8人
- ・住民登録割合：70%

$$\boxed{\text{転入者数}=181\text{人}} \quad (144\text{戸} \times 1.8\text{人} \times 70\%)$$

イ) 学生向け賃貸住宅供給事業による効果

山形市と山形県、山形大学、東北芸術工科大学、山形県住宅供給公社が連携し、中心市街地内の空き家を準学生寮として活用する事業。本事業では令和6年度までに100戸の整備を想定していることから、整備戸数に入居者数と住民登録割合を乗じ、その効果を算出すると

- ・整備戸数：100戸
- ・入居者数：1人
- ・住民登録割合：70%

$$\boxed{\text{転入者数}=70\text{人}} \quad (100\text{戸} \times 1\text{人} \times 70\%)$$

ウ) 民間事業者によるマンション建設事業による効果

中心市街地内では民間事業者によるマンション建設が進んでおり、今後171戸が整備される予定である。その整備戸数に中心市街地のマンションの平均世帯員数と住民登録割合を乗じ、その効果を算出すると

- ・整備戸数：171戸
- ・平均世帯員数：1.8人
- ・住民登録割合：70%

$$\boxed{\text{転入者数}=215\text{人}} \quad (171\text{戸} \times 1.8\text{人} \times 70\%)$$

エ) その他の事業

その他として、転入者数の増加に寄与する事業として下記事業を実施し、プラスアルファの効果を見込む

- ・中心市街地駐車場配置適正化事業
- ・中心市街地活性化公園整備事業
- ・山形駅前地区消雪道路整備事業
- ・中心市街地活性化戦略推進事業
- ・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

以上により算出した数値を合算すると、以下のとおりとなる。

区分	数値
対策を講じない場合の推計値（R2～R7）	4,321
ア）七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業による効果	+181
イ）地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業による効果	+70
ウ）民間事業者による効果	+215
目標値（現況値＋ア＋イ＋ウ）	=4,787

②フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認するとともに、当該計画の計画期間中毎年数値目標を検証し、状況に応じて、目標達成に向けた改善措置を講じる。

数値目標の確認は、毎年1月1日時点における山形市住民基本台帳を基に調査することにより行う。