

## ● 第1章 中心市街地の現状と課題

### 1. 中心市街地における主な状況の変化

平成31年のグランドデザイン策定以降、中心市街地では下記のとおり大きな変化が生じています。

#### (1) 百貨店・旧大沼山形本店の閉店

創業300年を超える老舗の百貨店として中心市街地の商業活性化を牽引し、集客の核となる役割を果たしていた百貨店・旧大沼山形本店が、令和2年1月に閉店しました。旧大沼が閉店したことにより、中心市街地では歩行者通行量の減少など、様々な影響が生じています。

令和2年12月には、山形市の外郭団体である一般財団法人山形市都市振興公社が、競売により、旧大沼の土地・建物を取得し、現在は、公民連携により周辺一帯を含めた再開発事業等の利活用策の検討をしているところです。

【表1】歩行者通行量の推移

番号	地区名	H21	H23	H25	H27	H29	H30	R1	R2	R3
		10.24(土) 11.7(土) の平均	10.22(土) 11.5(土) の平均	10.26(土) 11.17(日) の平均	10.24(土) 10.25(日) の平均	10.28(土)	10.20(土) 10.28(日)	10.19(土) 10.26(土)	10.17(土) 10.31(土)	10.23(土) 10.30(土)
①	七十七銀行山形支店	2,706	3,074	2,924	2,714	3,410	2,169	2,249	1,926	1,930
②	月あかり	2,046	2,994	2,764	2,531	3,749	3,347	3,277	2,683	2,401
③	カバンのフジタ本店	1,206	1,214	1,267	999	1,228	1,148	1,266	1,039	940
④	山形まるごと館 紅の蔵	496	721	825	899	1,035	884	899	876	706
⑤	大丸屋商店	1,796	1,961	1,669	1,522	1,766	1,876	1,634	1,278	1,197
⑥	みずほ銀行山形支店	1,345	1,285	1,318	1,005	1,404	1,317	1,373	1,263	1,117
⑦	アズ七日町	5,558	4,004	5,121	4,209	5,268	4,098	4,158	3,099	2,872
⑧	ほっとなる広場	2,822	2,820	2,862	2,065	3,266	2,696	2,830	2,647	2,746
⑨	十一屋本店	2,180	1,787	2,053	1,542	2,056	2,113	2,092	1,747	1,579
⑩	岩淵茶舗	2,706	2,383	3,350	2,295	3,155	2,935	2,623	2,085	2,646
年度合計		22,861	22,242	24,150	19,779	26,337	22,580	22,399	18,640	18,130

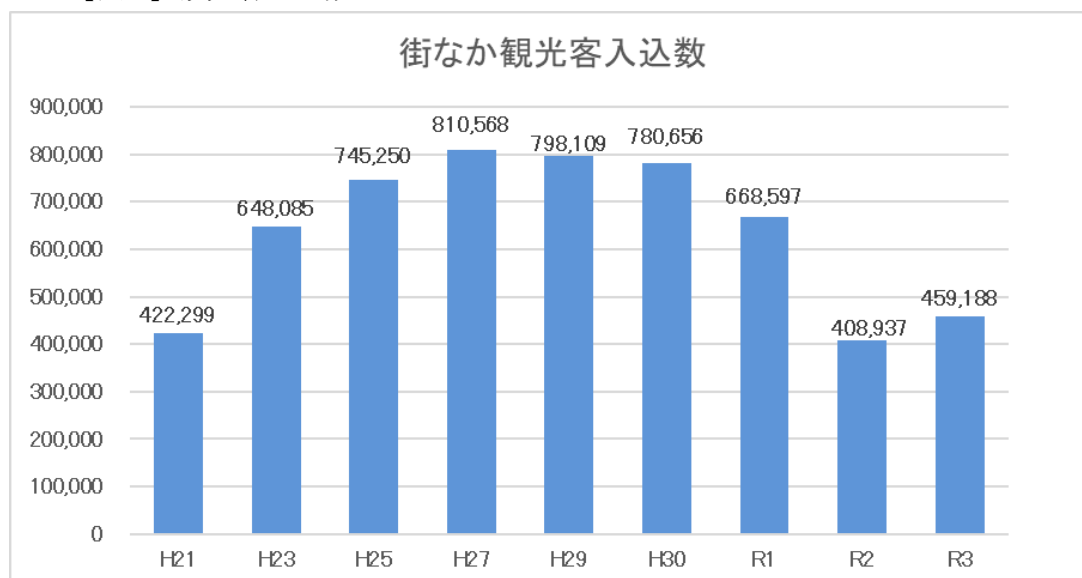
R2年1月：旧大沼の閉店

#### (2) 新型コロナウイルス感染症の拡大

山形市では平成20年に中心市街地活性化基本計画を策定して以降、これまで様々な取り組みを進め、街なか観光客の入込数は順調に推移してきました。平成25年度～平成30年度にかけては毎年70万人超の入込数がありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和元年度には70万人を割り込みました。その後、令和2年度から3年度には40万人台へと大きく減少しております。

また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、社会環境も大きく変化しております。マスクの着用や手指消毒が日常となり、ビジネスにおいては非接触の決済システムやパーテーションによる感染防止対策の浸透、テレワークといった仕事のスタイルの導入など、これまでになく変化が急速に生じています。

【図1】観光客入込数



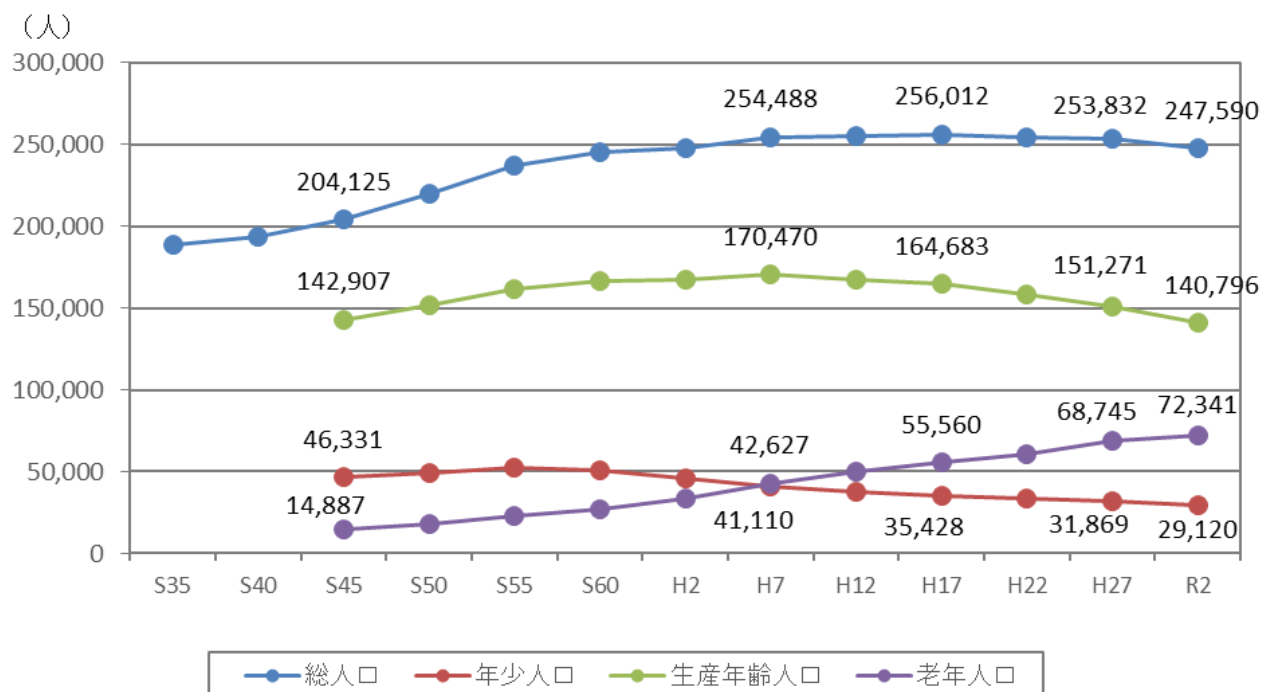
## 2. 中心市街地の現状

### (1) 人口の推移

山形市の総人口は、令和2年（2020年）で247,590人であり、平成17年（2005年）の256,012人をピークに緩やかに減少しています。

また、平成7年（1995年）に、年少人口（15歳未満）と老年人口（65歳以上）の逆転が始まりました。生産年齢人口（15～64歳）のピークは、平成7年（1995年）で170,470人となっています。その後、生産年齢人口は順次老年期に入り、また平均寿命が延びたことから、老年人口は今後も緩やかに増加を続けると予測され、少子高齢化が進展している状況です。

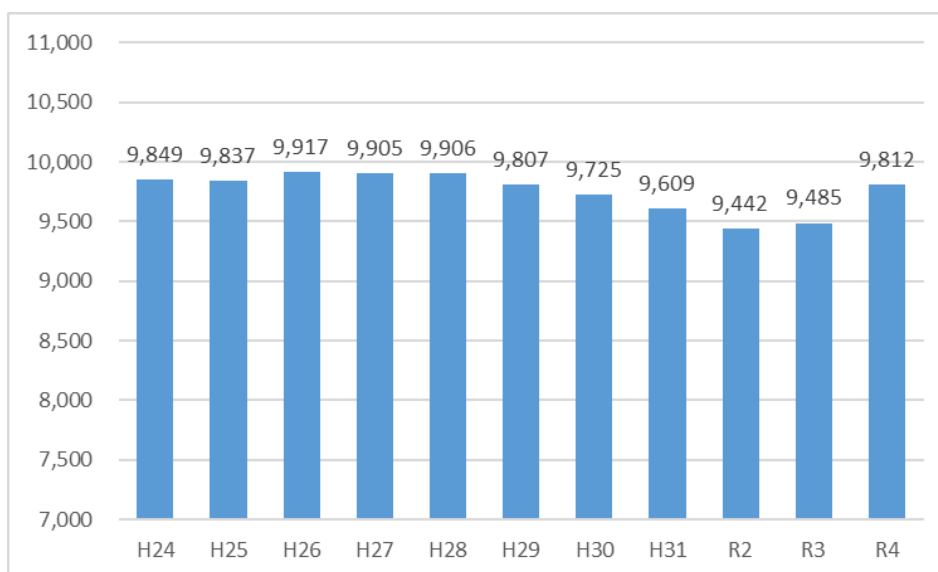
【図2】年齢3区分人口の推移



(国勢調査より)

中心市街地の人口は、9,900 人前後の横ばいで推移してきましたが、平成 29 年以降減少傾向に転じました。令和 4 年には、共同住宅の供給等により 9,800 人超に増加しています。(図 3)

【図 3】 中心市街地居住人口の推移 (各年 1 月 1 日現在)



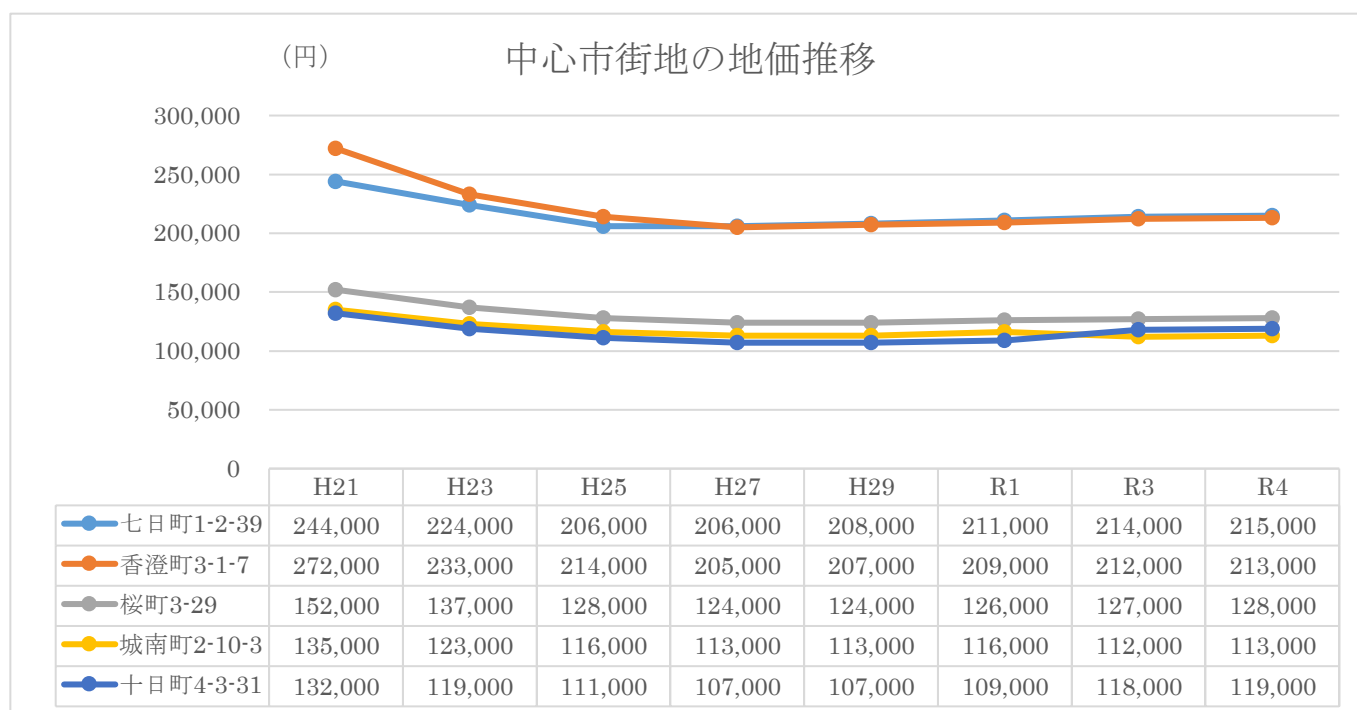
(住民基本台帳より)

## (2) 地価の現状

下図(図 4)は中心市街地における地価の推移の状況です。

全国的には下落基調にある地価が、山形市の中心市街地では平成 26 年以降緩やかな上昇傾向にあります。こうした傾向にある要因としては、中心市街地で進むマンション建設が大きく関与していると推察されます。

【図 4】 中心市街地の地価推移



(国土交通省地価公示より)

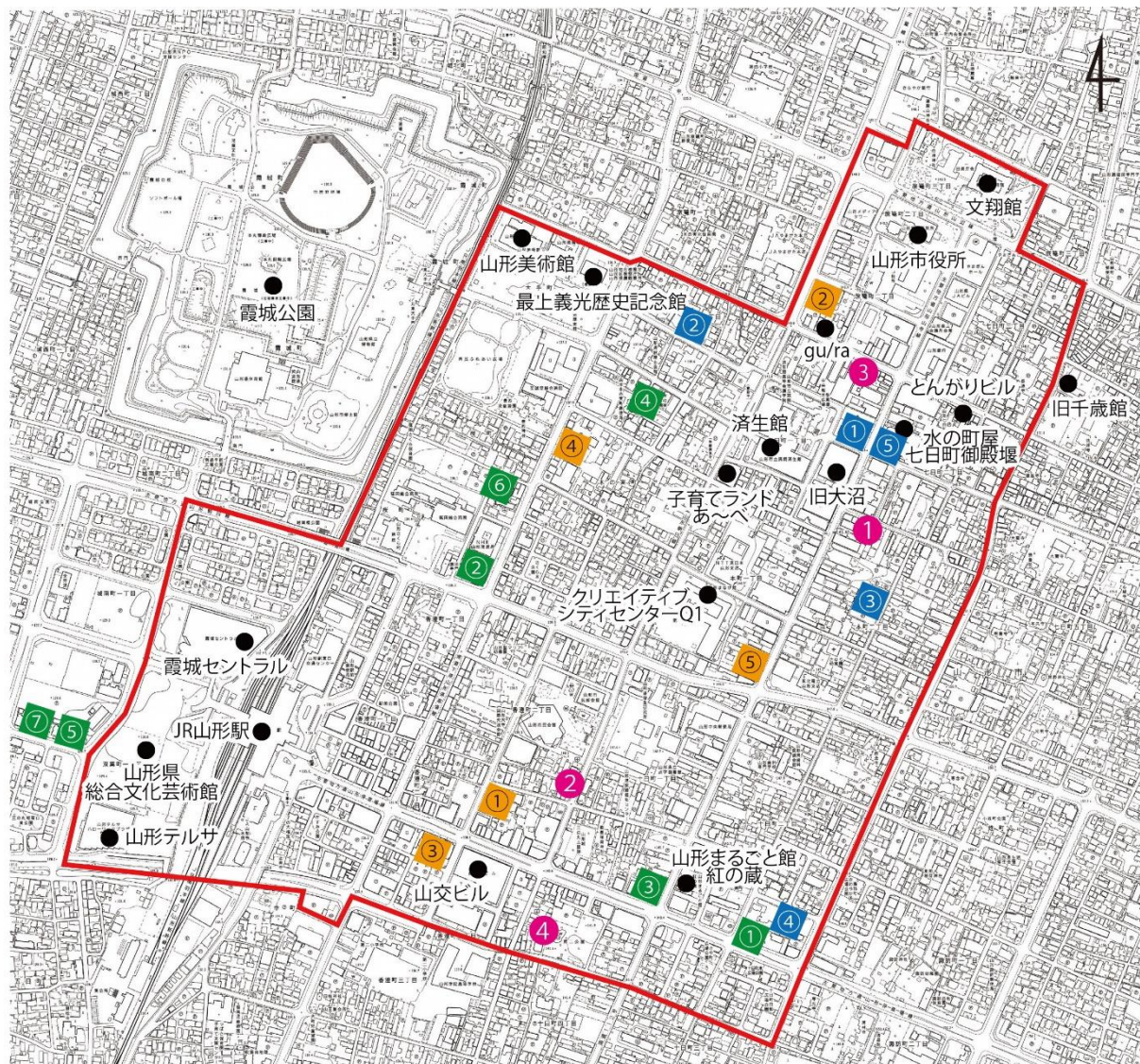


### (3) マンション・準学生寮の建設の状況

下図（図5）は中心市街地における過去20年間でのマンション建設の状況及び今後の計画を整理したものです。

多数のマンション建設や準学生寮の整備が行われ、中心市街地の居住人口の増加に寄与していると推察されます。

【図5】中心市街地におけるマンション建設の状況



#### 1. 平成15年～平成24年建築

- ① サンデュエル十日町 (H16.3) 13階45戸
- ② ジェネラスマンション桜町 (H16.11) 14階48戸
- ③ D'グラフォート十日町タワー (H18.3) 23階126戸
- ④ サーパス木の实町 (H19.1) 14階39戸
- ⑤ ヤマガタミッドランドタワーイースト (H19.12) 17階167戸
- ⑥ セレーノ霞城公園 (H20.1) 14階52戸
- ⑦ ヤマガタミッドランドタワーウエスト (H21.3) 17階126戸

#### 2. 平成25年～令和3年建築

- ① シティタワー七日町 (H25.2) 20階131戸
- ② サーパス旅籠町 (H25.5) 14階52戸
- ③ サーパス山形本町 (R1.12) 12階66戸
- ④ レーベン山形十日町 (R3.2) 20階171戸
- ⑤ デュオヒルズ七日町タワー (R3.3) 20階144戸

#### 3. 令和4年以降完成予定

- ① 【仮称】J011 (R4.2) 10階34戸
- ② 【仮称】レーベン山形旅籠町 (R4.9) 15階70戸
- ③ 【仮称】香澄町3丁目マンション (R5.3) 10階39戸
- ④ 【仮称】グランフォセット木の实町公園通り (R5.9) 15階70戸
- ⑤ 【仮称】本町マンション (R7.11) 20階140戸

#### 準学生寮

- ① 山形クラス七日町一番街 (R2.2) 13階22戸
- ② 山形クラス香澄町の家 (R2.2) 2階5戸
- ③ 山形クラス七日町一丁目 (R3.2) 7階13戸
- ④ 山形クラス第二公園の家 (R3.2) 2階5戸

#### (4) 商業環境の変化

##### ① 小売額の状況

山形市の商業は山形県の内陸商圏の中心的役割を担っており、商圏の状況（図 6、表 2-1）を見ると、平成 30 年では 11 市 13 町に及んでいます。

平成 24 年と比較すると、商圏人口が増加したにも関わらず、他市町村から買物に来る人口（吸引人口）は 35 万人から 29 万人へと減少しています。また、山形市世帯の他市町村への買物流出率（表 2-2）での比較では、インターネットなどの通信販売や、隣接している天童市への買物流出率がそれぞれ増加しており、吸引人口の減少に繋がっていると考えられます。

また、中心市街地では平成 24 年を底に、年間商品販売額や全体に占めるシェアは緩やかに上昇しているものの、依然として低い状況にあります。

特に、平成 19 年には郊外の嶋土地区画整理事業地区内で大規模小売店舗（1,000 m<sup>2</sup> 超）が 9 店舗、売場面積の合計約 35,500 m<sup>2</sup> が新規開店し、その後の調査結果において、年間商品販売額、売場面積ともに大きく減少しています。さらには、平成 26 年にイオンモール天童、平成 27 年にコストコ上山倉庫店と、近隣市への大型店出店が相次ぎ、中心市街地の商業に大きな影響を与えています。（図 7、図 8）

中心市街地の小売業は、インターネットなどの通信販売や、郊外の大型店・仙台市への買物客の流出により、商圏を拡大することは難しい状況にあります。

【図 6】 山形市の商圏の状況（平成 24 年・平成 30 年買回り品）

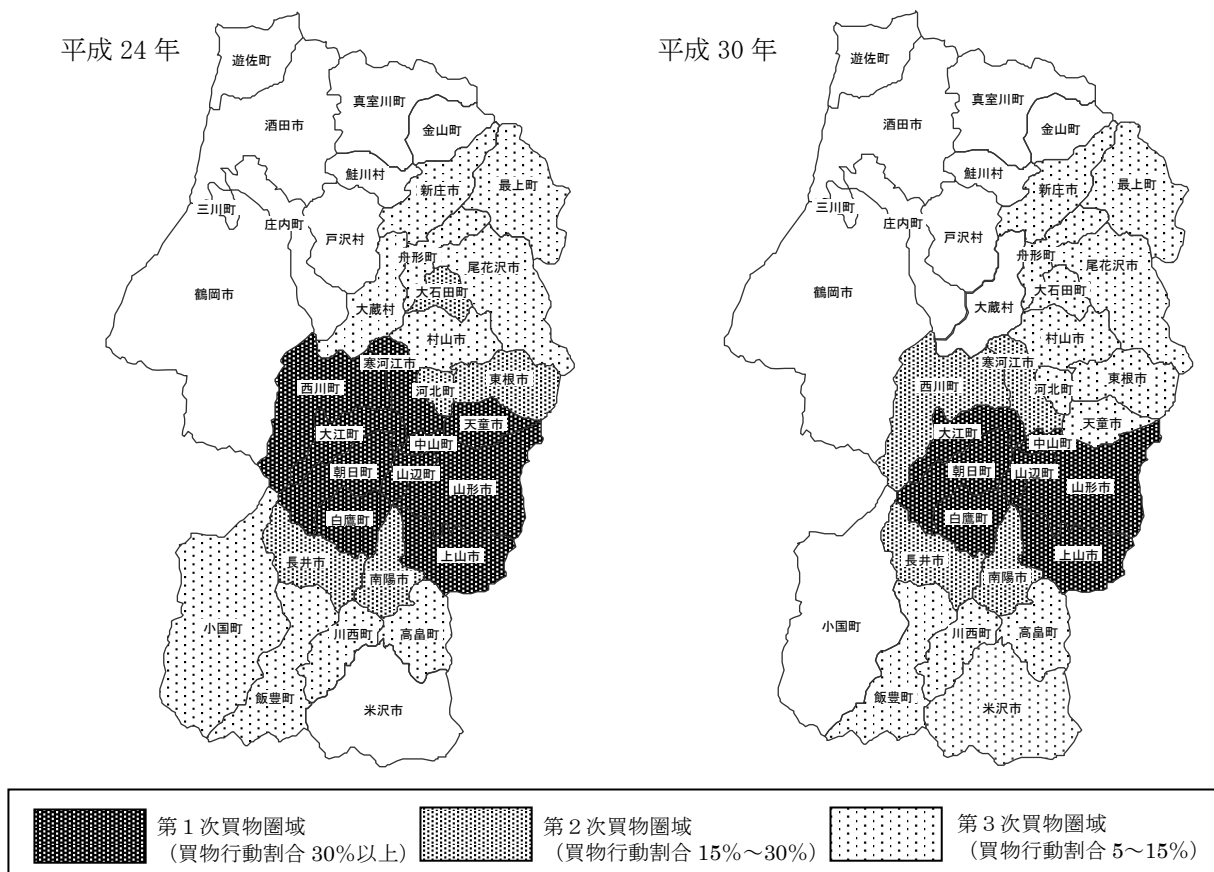




表 2-1 山形市の商圈の状況（平成 24 年・平成 30 年買回り品）

商圈範囲	平成24年			平成30年		
	市町村数	商圈人口	吸引人口	市町村数	商圈人口	吸引人口
第1次	4市6町	455,204	312,969	2市5町	334,002	242,887
	山形市、寒河江市 上市市、天童市 山辺町、中山町 西川町、朝日町 大江町、白鷹町			山形市、上市市 山辺町、中山町 朝日町、大江町 白鷹町		
第2次	3市2町	136,428	23,799	3市1町	103,650	20,962
	長井市、東根市 南陽市、河北町 大石田町			寒河江市、長井市南 陽市、西川町		
第3次	3市6町1村	158,912	14,388	6市7町	350,977	28,811
	新庄市、村山市 尾花沢市、最上町 舟形町、高畠町 川西町、小国町 飯豊町、大蔵村			米沢市、新庄市 村山市、東根市 尾花沢市、天童市 最上町、舟形町 大石田町、河北町 高畠町、川西町 飯豊町		
計	10市14町1村	750,544	351,156	11市13町	788,629	292,660

（山形県買物動向調査（買回り品）より）

※ 山形県買物動向調査（買回り品） … 県内の消費者の買物動向の状況を調査するもので、山形県が3年ごとに実施する調査。買回り品とは、衣服、家具、家電、スポーツ・レジャー用品等のいくつもの店舗を回るなどして購入する商品をいう。

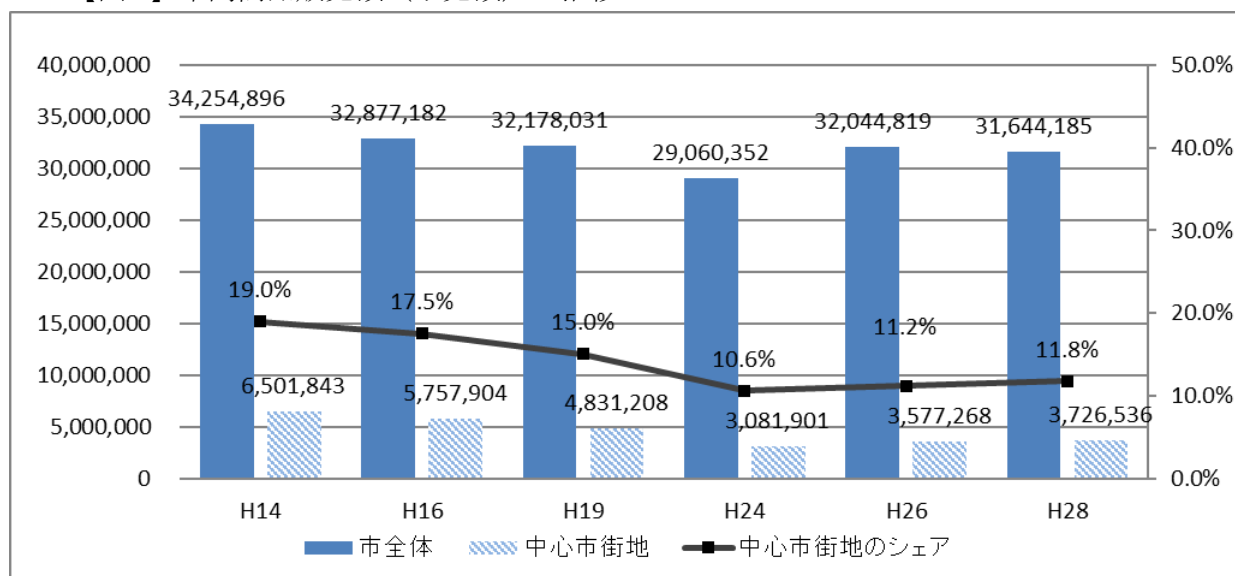
※ 吸引人口＝各市町村の推計人口×各市町村の買物行動割合

表 2-2 山形市世帯の他市町村への買物流出率（平成 24 年・平成 30 年買回り品）

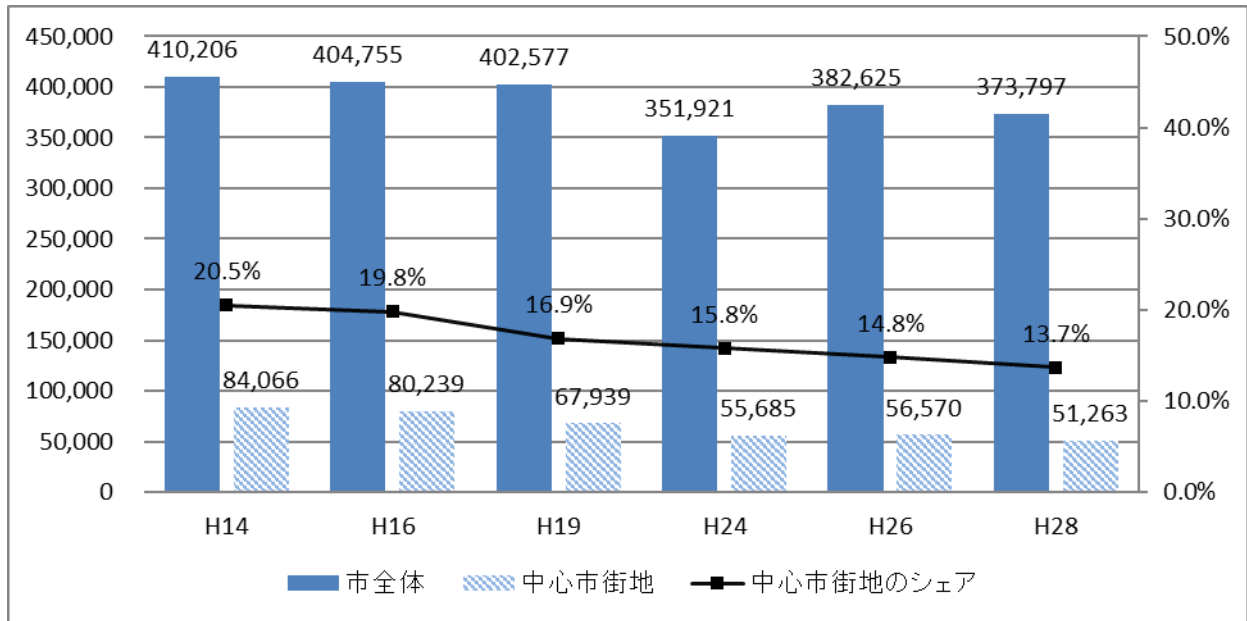
平成 24 年				平成 30 年			
自市町村での 購買世帯の割合	流出先市町村・流出率			自市町村での 購買世帯の割合	流出先市町村・流出率		
	第1位	第2位	第3位		第1位	第2位	第3位
86.4%	通信販売	仙台市	天童市	80.3%	通信販売	仙台市	天童市
	5.9%	5.2%	0.8%		8.6%	4.9%	3.1%

（山形県買物動向調査（買回り品）より）

【図 7】年間商品販売額（小売額）の推移



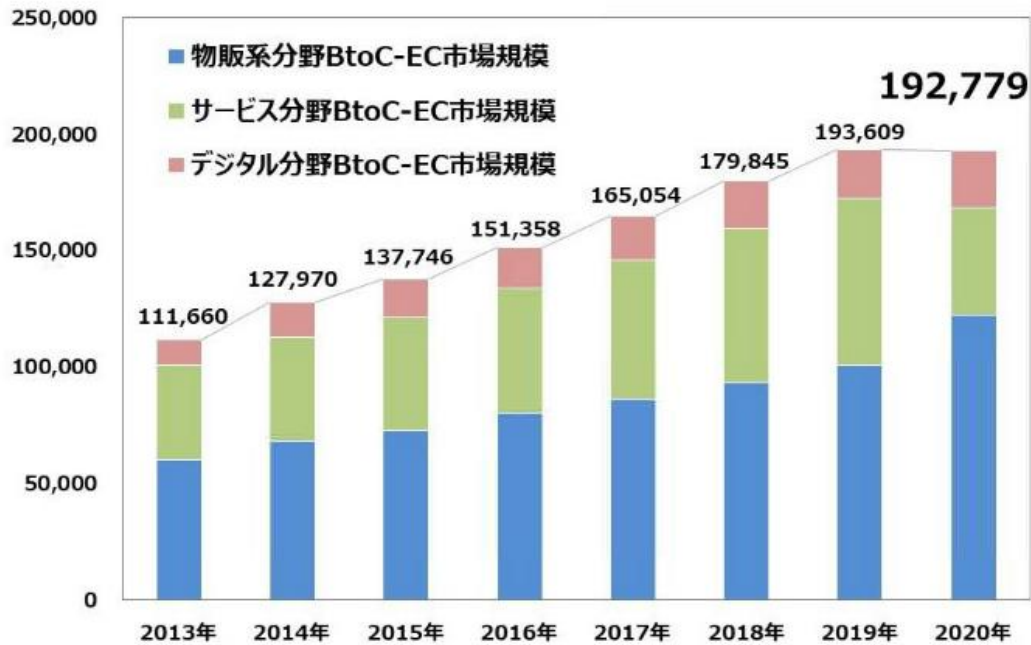
【図 8】売場面積（小売業）の推移



(商業統計、経済センサス活動調査より)

【図 9】国内における B to C 電子商取引の市場規模の推移

(単位：億円)



(経済産業省「電子商取引に関する市場調査」より)

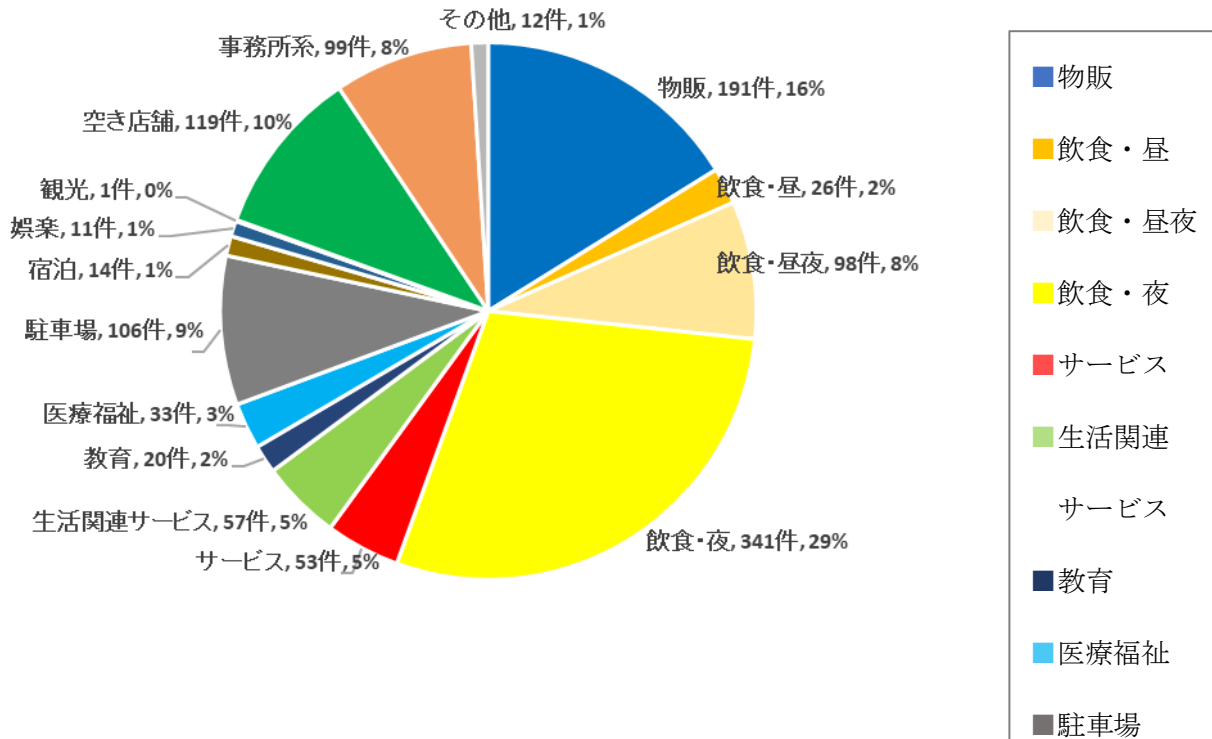
## ② 商店街の業種分類

下図（図 10・図 10-2）は令和 4 年 4 月末時点の中心市街地内の商店街エリアにおける業種分類調査の結果です。商店街エリア全体として飲食店の割合が高く、特に夜間のみ営業を行う飲食店が多くあります。

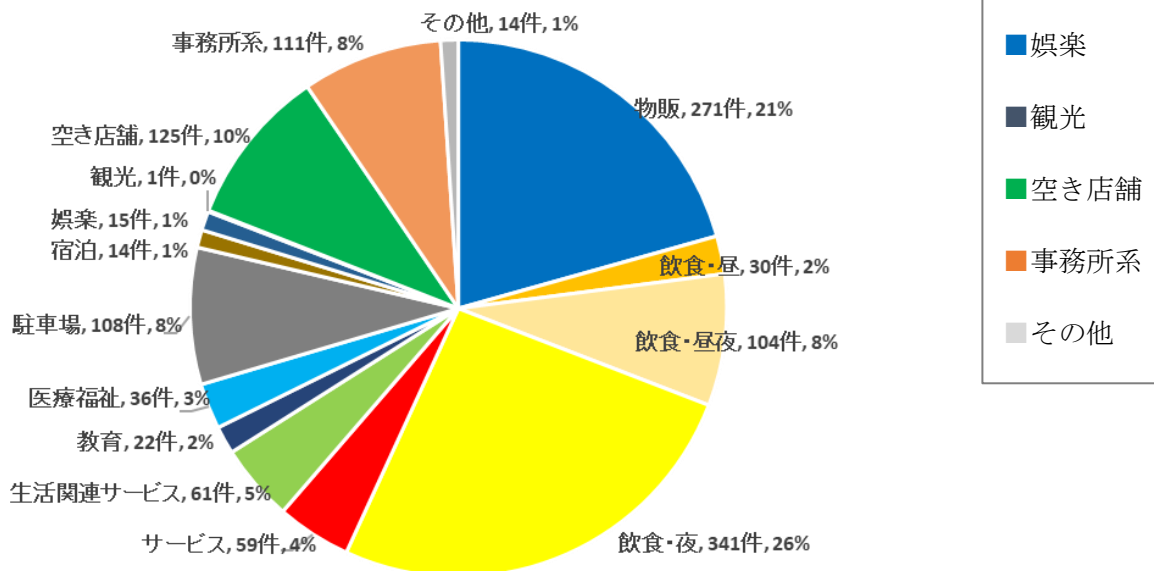
空き店舗も含めると、約 36%の店舗が日中空いていない状況にあります。

< 中心市街地内の事業所の業種分類 >

【図 10】 商店街エリア全体（大型店を除く）（合計：1,181 件）



【図 10-2】 商店街エリア全体+大型店（合計 1,312 件）





### ③ 新規出店ポイントの状況

下図（図 11）は、平成 28 年から令和 4 年 7 月までの中心市街地における新規出店のあった箇所を示したものです。

新規出店の箇所は、青枠で示した七日町周辺とすずらん街を中心とした駅前周辺の 2 ケ所へと集中しています。これらのエリアで、官民が一体となって取り組んでいる御殿堰・文翔館といった歴史的資源を活かした景観形成や、道路などの公共空間を活用した事業の効果が表れているものと推察されます。

今後も、エリアの特性を踏まえた出店誘導を図り、エリア全体の価値を高めていく必要があります。

【図 11】 中心市街地における新規出店ポイント



業種別集計

	▲物販	●飲食	■サービス	◆事務所	★複合	合計
平成28年	3	22	2			27
平成29年	3	16	3	1	1	24
平成30年	8	26	1			35
令和 1年	4	39	5	3	1	52
令和 2年	6	19	4			29
令和 3年	9	27	8			44
令和 4年	2	7	6	2		17
合計	35	156	29	6	2	228

エリア別集計

令和 4 年 7 月現在

	駅前エリア (香澄町1~3)	七日町エリア (七日町1~3)
平成28年	7	13
平成29年	0	2
平成30年	12	18
令和 1年	16	10
令和 2年	11	11
令和 3年	10	25
令和 4年	6	6
合計	62	85

(山形エリアマネジメント協議会調査より)

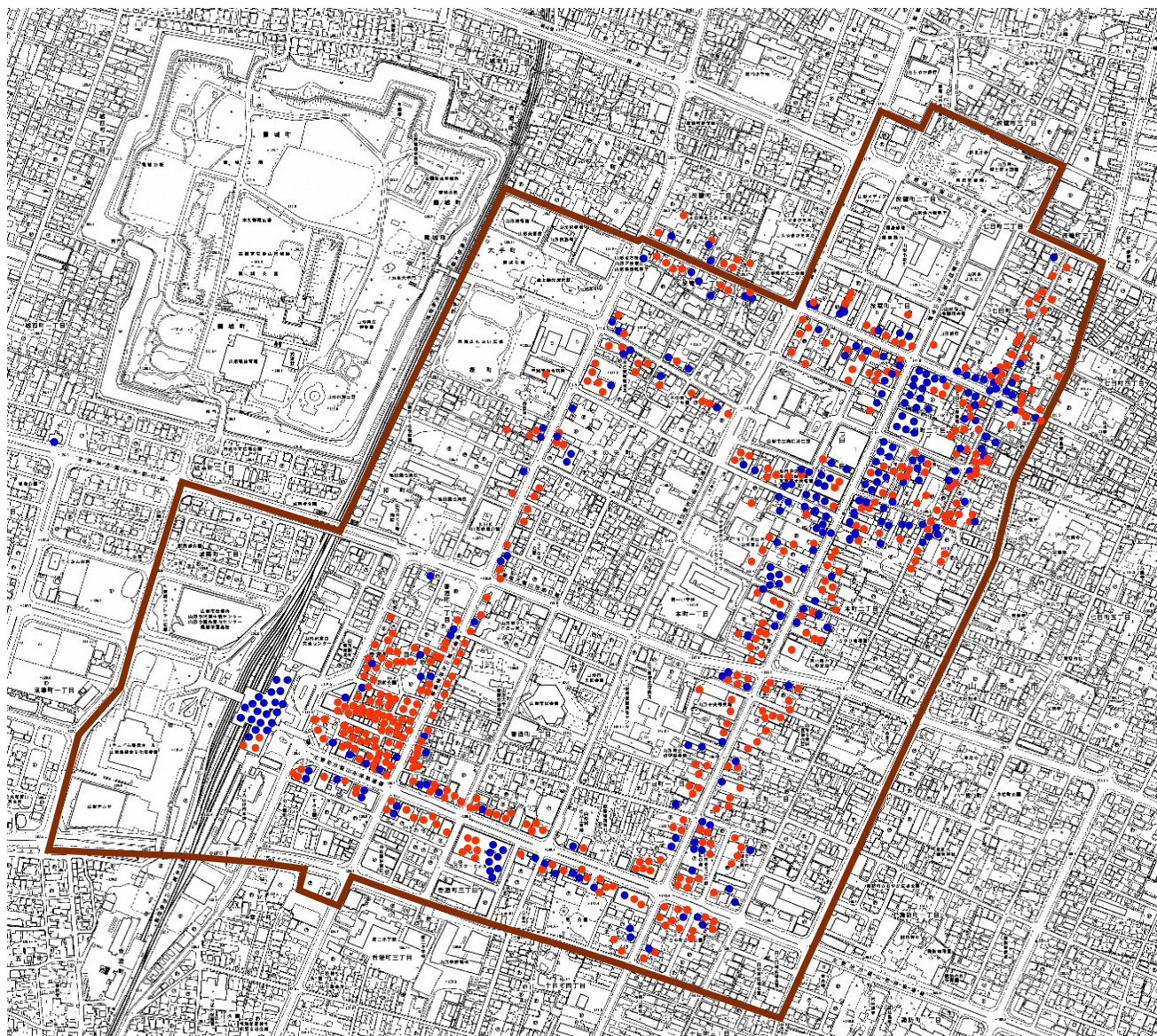


## (5) 店舗構成の状況

下の図 12 は、中心市街地における店舗構成の状況を示しています。駅周辺部は目的型の店舗が多く、七日町周辺は目的型・回遊型どちらも立地しております。周辺部と七日町間のエリアを含め、街全体としては目的型の店舗が多い状況にあります。

まちの回遊性を高めるためにも、回遊型店舗の増加に向け取組を進めていきます。

【図 12】 目的型・回遊型店舗の分布状況（店舗 1 階部分のみ）



- ※ ● 目的型店舗：来店者が、店舗等を特定し消費行動を行うことを主とする業種・業態  
例) 宿泊業、医療業、飲食業（夜のみ営業）、サービス業、  
教育・学習関連業、生活関連サービス業、観光業、娯楽業 等
- 回遊型店舗：来店者が、回遊しながら消費行動を伴うことを主とする業種・業態  
例) 飲食業（昼営業）、小売業



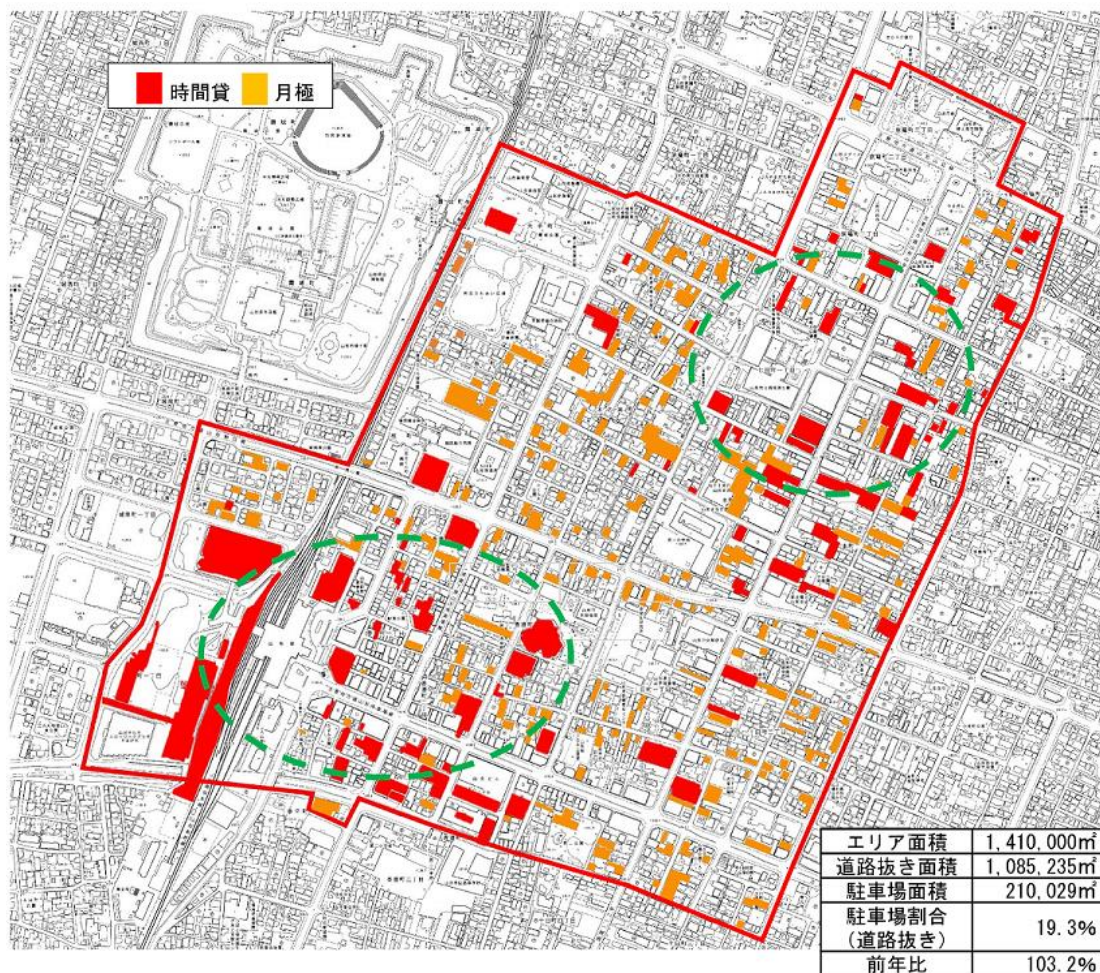
## (6) 駐車場の現状

下図(図13)は、中心市街地における時間貸し駐車場と月極駐車場の配置の状況図(地下駐車場を除く)です。

中心市街地の面積のうち19.3%が駐車場として使われています。緑枠で示した新規出店箇所に合わせて、時間貸し駐車場が多数存在しています。

また、全体の箇所数で見ると約95%が平置きの駐車場となっていることから、中心市街地の土地利用としては高度利用されておらず、土地の高度利用を図る必要がある状況です。

【図13】中心市街地における駐車場の現状(令和4年7月現在)



	時間貸(コインパーキング)										月極		合計	
	A社		B社		その他		立体駐車場		小計		ヶ所	台数	ヶ所	台数
	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数				
全エリア	8 (8)	529 (529)	16 (16)	244 (244)	42 (3)	1,440 (149)	17 (2)	3,133 (551)	83 (29)	5,346 (1,473)	267	3,620	350	8,966
割合	2.3% (2.3%)	5.9% (5.9%)	4.6% (4.7%)	2.7% (2.8%)	12.0% (0.8%)	16.1% (1.6%)	4.6% (0.5%)	34.9% (6.1%)	23.7% (8.3%)	59.6% (16.4%)	76.3%	40.4%	100.0%	100.0%

※ カッコ内の数字はクレジットカード対応の駐車場

(山形エリアマネジメント協議会調査より)

## (7) 中心市街地の観光の現状

表 2 は、中心市街地における観光客の入込数です。

平成 28 年度～令和元年度については、ほぼ横ばいで推移しておりますが、令和 2 年度は前年比約 61%と大幅に落ち込んでいます。新型コロナウイルス感染症の影響や「山形まなび館」がリノベーションのため閉館したことが大きな要因であると推察されます。

令和 3 年度には、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種や自治体等による観光需要喚起策の実施等により観光客の入込数は一部回復しましたが、依然として新型コロナウイルス感染症流行前である平成 30 年度の水準には達していません。

【表 2】 中心市街地における観光客の入込数

	H21	H23	H25	H27	H29	H30	R1	R2	R3
文翔館	135,980	140,244	128,567	154,531	163,335	186,421	158,660	53,362	82,957
山形美術館	114,489	89,513	76,461	82,405	86,669	72,320	91,525	30,202	87,016
最上義光歴史館	52,684	20,872	30,037	24,728	25,303	22,503	25,030	12,878	6,842
山形まるごと館	119,146	348,074	408,992	416,486	387,804	360,229	340,576	287,312	277,766
やまがたクリエイティブシティセンターQ1 (H22～R3:山形まなび館)	0	49,382	101,193	132,418	131,152	122,201	38,966	18,390	0
gura	0	0	0	0	3,846	16,982	13,840	6,793	4607
<b>小計</b>	<b>422,299</b>	<b>648,085</b>	<b>745,250</b>	<b>810,568</b>	<b>798,109</b>	<b>780,656</b>	<b>668,597</b>	<b>408,937</b>	<b>459,188</b>

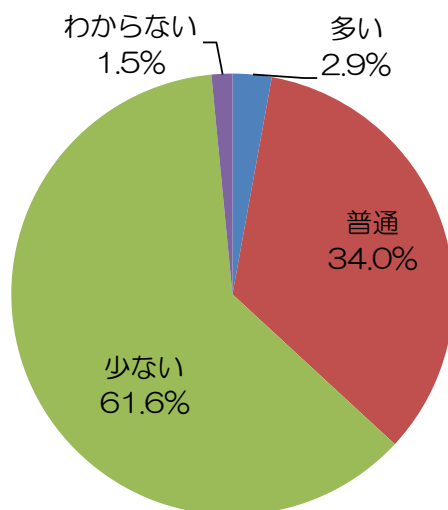


## (8) 都市景観としての緑量の状況

「山形しみどりの基本計画」において、中心市街地に対するみどりの豊かさ（量）について、市民アンケートを実施した結果、「みどりが少ない」と回答した割合が61.6%と最も高く、「みどりが多い」と回答した割合は2.9%とわずかであることから、多くの市民が中心市街地には緑量が不足していると感じていることがわかります。（図14）

緑量が増え、街なかの空間や商店街の通りの景観が上質になることは民間投資の誘導にもつながるため、中心市街地全体の緑量の向上が求められる状況です。

【図14】 中心市街地に対するみどりの豊かさ（量）について



（山形しみどりの基本計画より）

### <理想的な空間（例）>



## (9) ウォーカブルなまちづくりの状況

山形市は、令和2年3月にウォーカブル推進都市となり、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの取組を推進しています。令和2年度には、山形エリアマネジメント協議会が主体となり、コロナ占用特例を活用したすずらん通りやシネマ通りの歩道、七日町御殿堰のテラス化を行いました。また、令和3年度からは、国道112号七日町大通り及びその沿道の広場とすずらん通りにおいて、市と商店街の連携による公共空間を利活用した滞在空間創出の実証実験を実施しています。

実験時の調査から、公共空間に日陰やベンチといった休憩や飲食等が気軽にできる滞在空間の創出がまちの居心地の良さ向上につながる結果が得られた一方で、今後、この取り組みを継続し実施していくためにも、民間主導で進めていく体制整備が必要であるとの課題がみえてきました。

### 【令和3年度実施概要】

#### ①国道112号七日町大通り及びその沿道における実証実験の概要

##### ア 内容

七日町大通りを1車線交通規制した路上やほっとなる広場、アズ七日町前の公開空地において、パラソルやベンチ、人工芝、植栽、サイクルラック等を設置

##### イ 実施日時及び場所

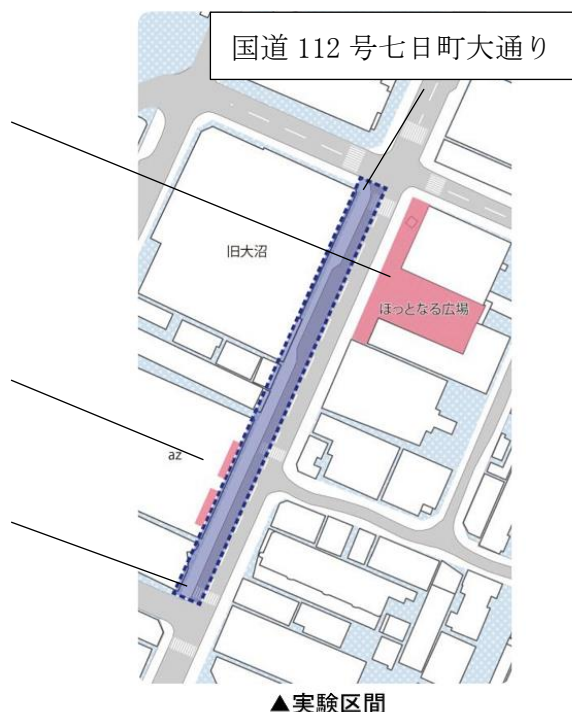
場 所：ほっとなる広場  
日 程：9月6日(月)～15日(水)  
滞留者：1,093人

場 所：アズ七日町前  
日 程：9月12日(日)～15日(水)  
滞留者：94人

場 所：七日町大通り左車線 (L=約150m)  
※1車線交通規制  
日 程：9月16日(木)～19日(日)  
滞留者：455人

※時 間：7時～19時

※滞留者：一定の場所に3分以上滞在した者をいう



<実施の様子>



▲ほっとなる広場



▲1車線交通規制

②すずらん通りにおける社会実験の概要

ア 内容

すずらん通りを歩行者天国化し、沿道の店舗によるイベント、路上にベンチや人工芝、植栽等を設置することで道路空間を利活用

イ 実施日時及び場所

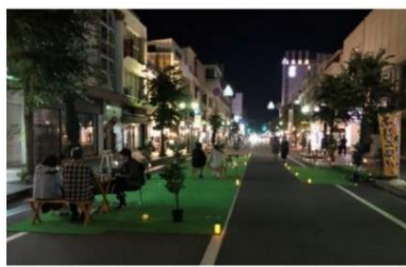
場 所：すずらん通り（右図）

日 程：8月20日(金)、21日(土)、27日(金)、28日(土)、9月3日(金)、4日(土)

時 間：18時～21時半

※9月4日のみ10時～21時半

<実施の様子>



▲交通規制区間と協賛飲食店



## (10) 行政における歳入の状況

図 15 は山形市における令和 3 年度の決算歳入額です。市税収入の約 47%を固定資産税と都市計画税が占めています。

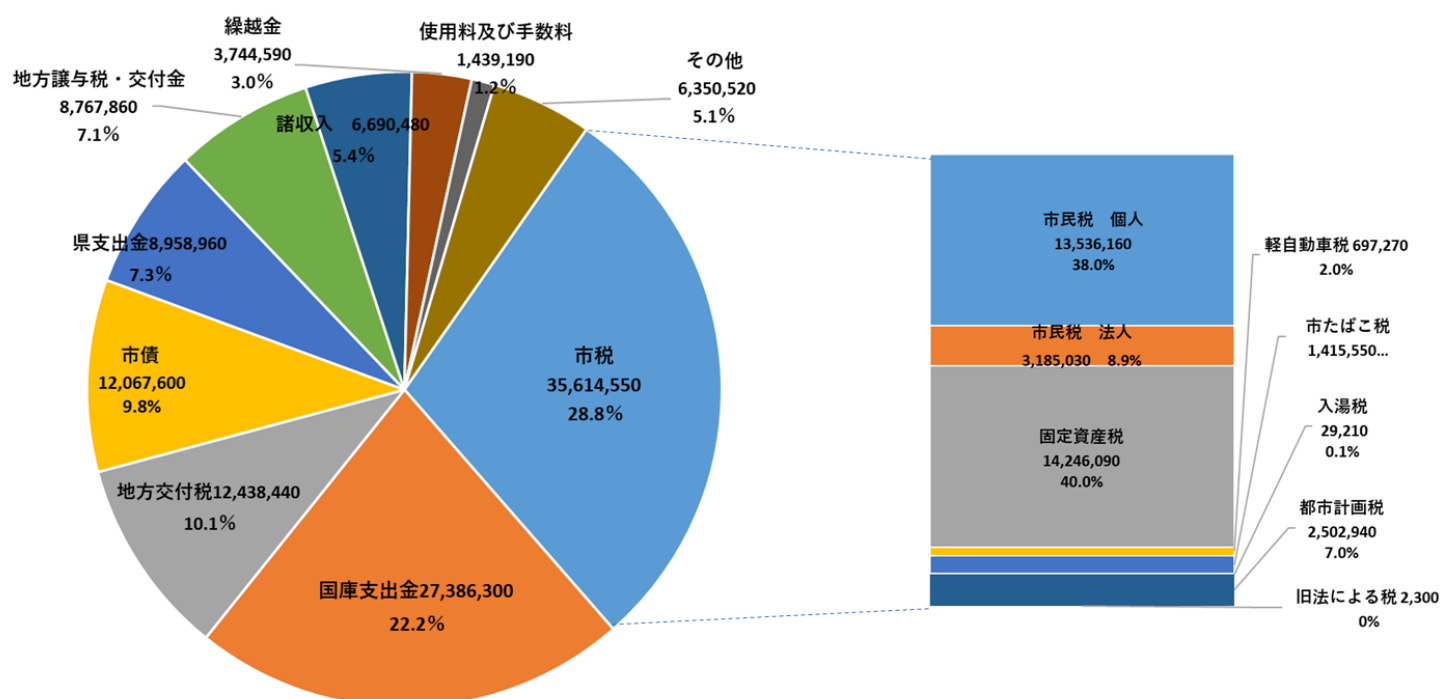
また、山形市の面積 (38,158ha) のうち、中心市街地の面積 (141ha) の割合は 0.3%ですが、固定資産税・都市計画税の年税額で見ると、中心市街地の年税額の割合は約 12%を占めています。(表 4) 中心市街地の価値低下は市税収入の低下と直結するため、中心市街地の価値の向上が非常に重要です。

【図 15】令和 3 年度歳入内訳

### 令和3年度歳入内訳

歳入 123,458,490

(単位：千円)



【表 4】令和 3 年度 固定資産税・都市計画税の市全体年税額に占める中心市街地年税額の割合

	市全体 (円)	うち中心市街地 (円)	割合
固定資産税	12,398,337,300	1,451,519,841	11.7%
都市計画税	2,512,253,710	329,816,056	13.1%
計	14,910,591,010	1,781,335,897	11.9%



### 3. 来街者アンケート調査

#### (1) 令和4年度実施アンケート調査

山形エリアマネジメント協議会において、山形市中心市街地グランドデザイン策定後の中心市街地の現状やニーズの把握を目的としたアンケート調査を実施しました。

##### ① 調査概要

調査日：令和4年7月14日（木）～7月18日（月・祝）

調査場所：山形駅自由通路、山交ビル前、アズ七日町前、山形市役所

調査対象：高校生以上

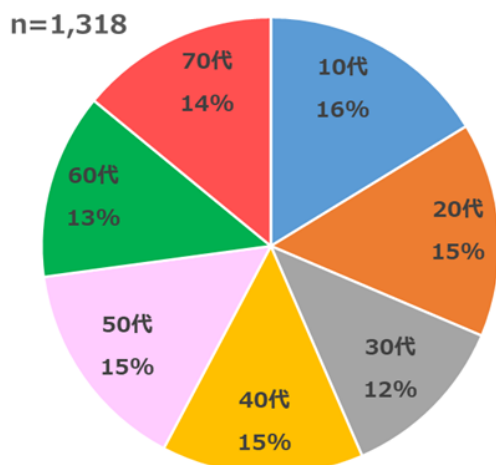
調査方法：調査協力者によるアンケート用紙への記入

回答数：1,318人

##### ② 回答者の属性

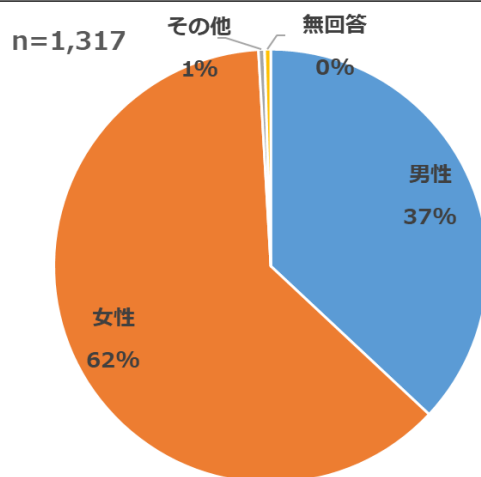
###### ア 年齢

各年代平均的に回答を得ています。



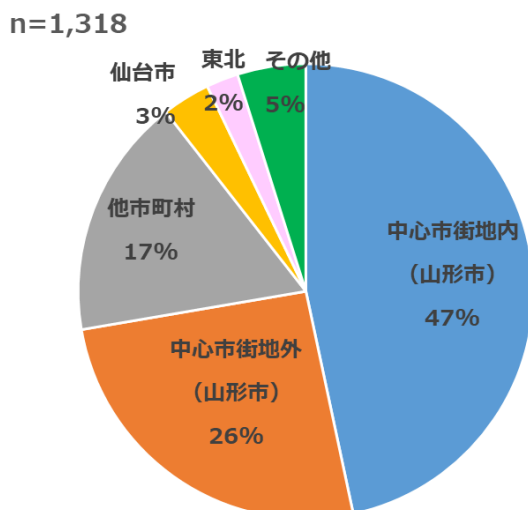
###### イ 性別

女性の回答が62%と、多く得ています。



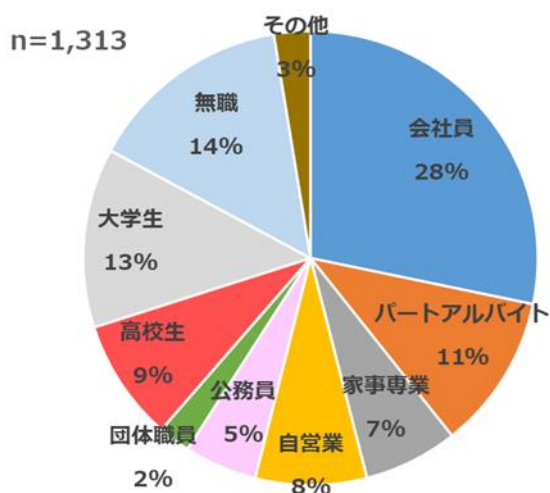
###### ウ 居住地

中心市街地居住者が47%と最多で、中心市街地外も含めると市内居住者の回答が73%です。



###### エ 職業

会社員が28%と最も多く、学生（大学生・高校生）が22%となっております。

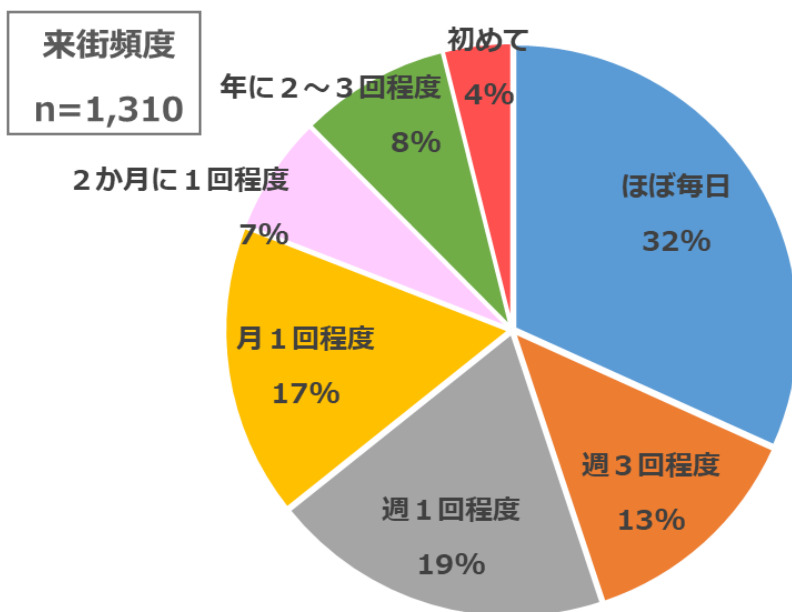


### ③ 調査結果

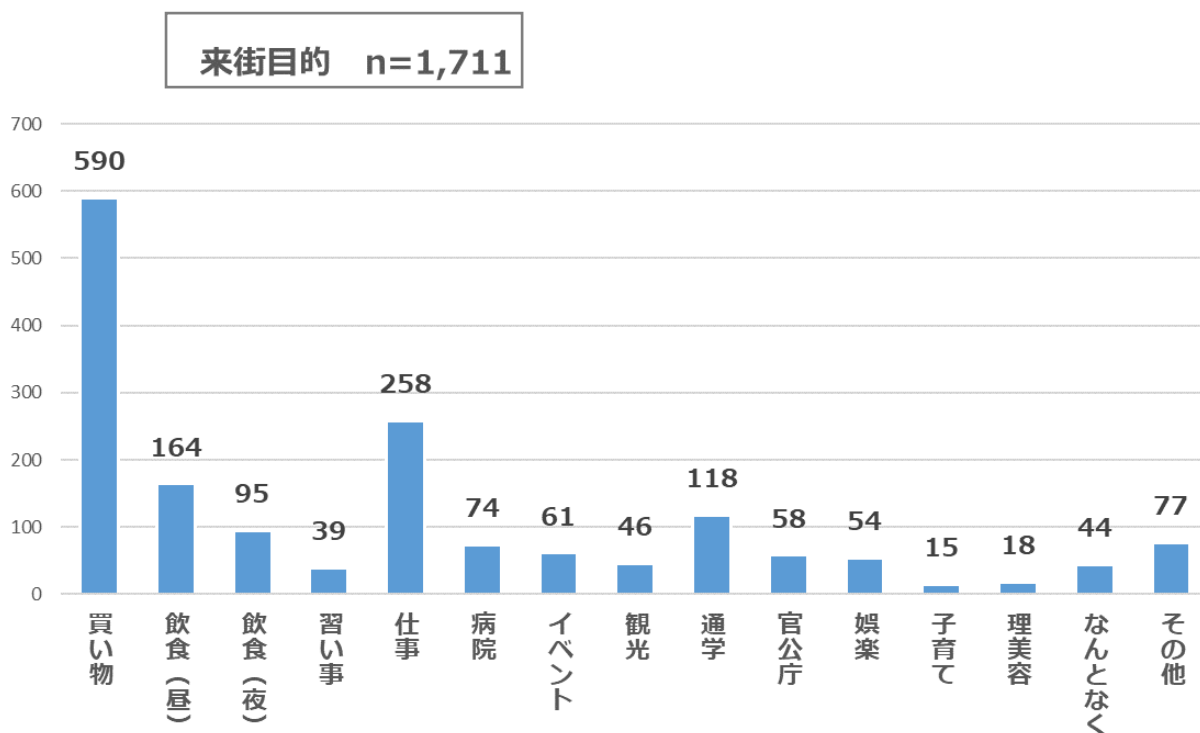
#### ア 中心市街地に来る頻度・来街目的

○ほぼ毎日来街する方が32%と最も多く、週1回以上訪れる方の割合は64%となっております。  
来街の目的は、買い物が34%と最も多く、次いで仕事、飲食（昼）が多い状況です。

・中心市街地に来る頻度はどのくらいですか？



・普段中心市街地へ来られる主な目的は？

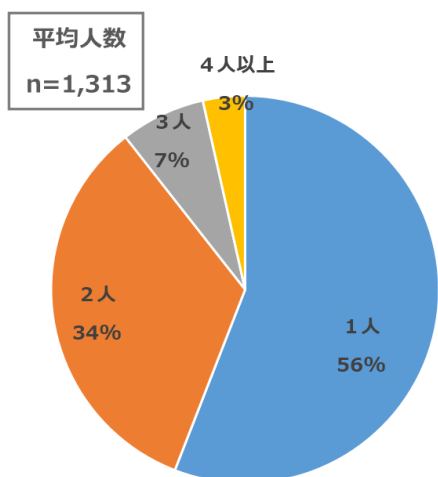


## イ 中心市街地に来るときの平均人数・立ち寄り箇所数・滞在時間

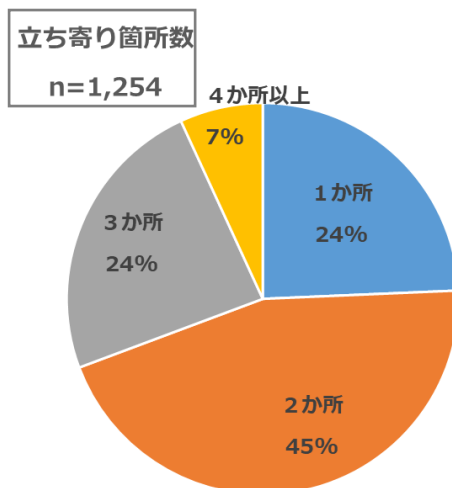
○来街の際の状況に関する調査で、来街の平均人数は1人、立ち寄り箇所数は2箇所、滞在時間は1時間～2時間がそれぞれ最も多く、少数で来街し、立ち寄り箇所も滞在時間も少ない状況であることがわかります。

○また、消費金額も全体の61%が3,000円未満と少ない状況にあります。

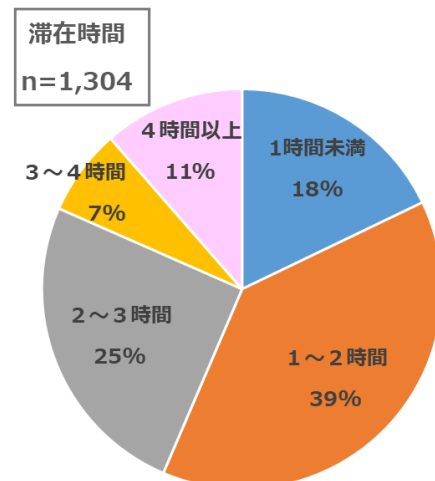
・ 中心市街地に来る時の平均人数は何人ですか？



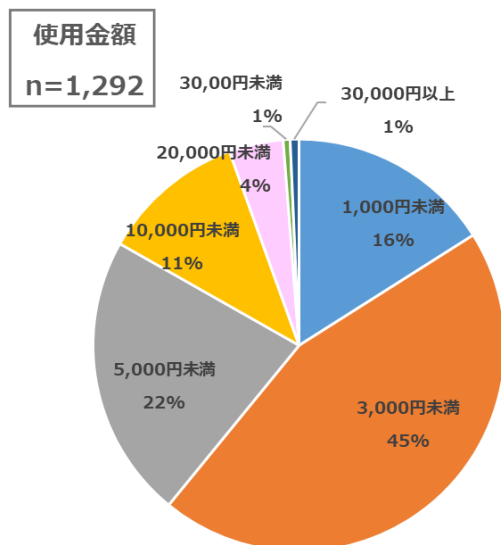
・ 中心市街地に来られた際に立ち寄る場所は平均的に何カ所ですか？



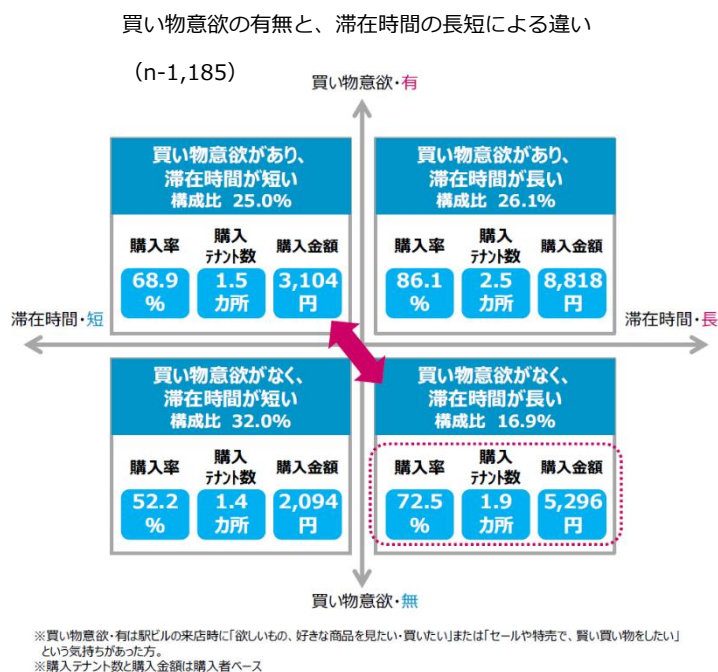
・ 中心市街地での平均的な滞在時間はどれくらいですか？



・ 中心市街地で使われる金額は平均いくらですか？



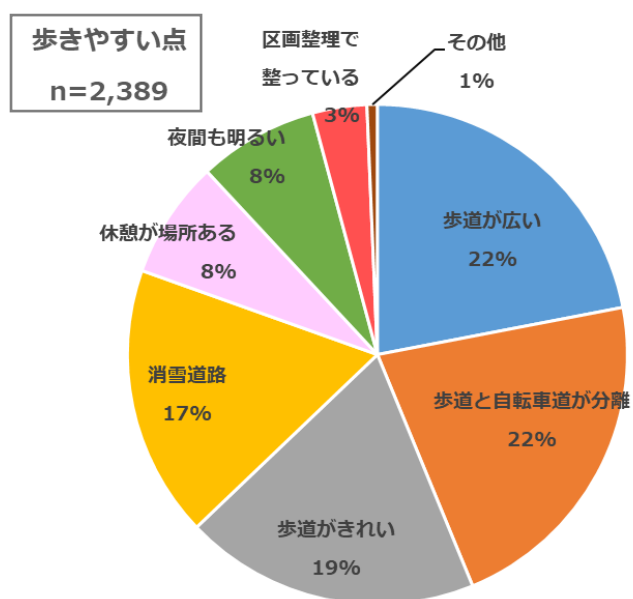
<参考> (株)JR 東日本企画「駅ビル回遊行動調査」  
 買い物意欲がなくても滞在時間が長い人の方が消費行動が高く、買い物意欲の有無より「滞在時間の長さ」が消費行動に影響を与えることを示唆しています。



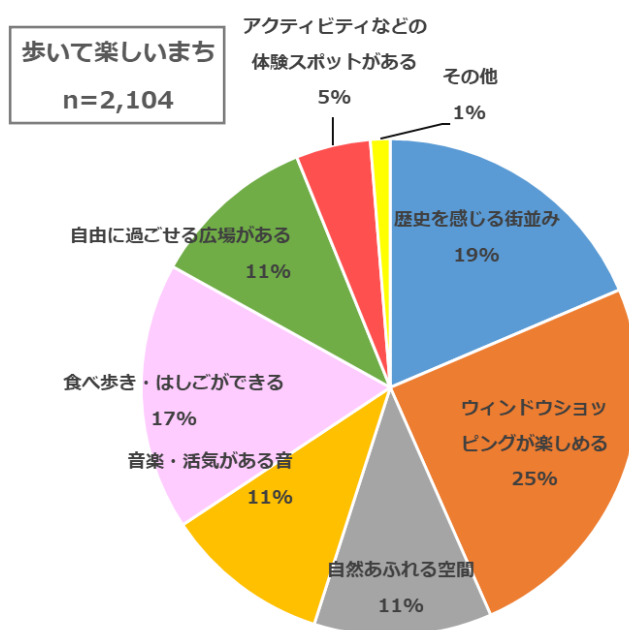
## ウ 中心市街地の歩行環境について

○中心市街地で歩きやすいと感じる項目として、「歩道が広い」、「歩道と自転車道が分離している」、「歩道がきれい」という点で評価されています。反面、歩きにくいと感じる項目としては、「自転車とぶつかりそうになる」が最も多く、この他「休憩できる屋内施設がない」、「ベンチ等の休憩場所がない」「日影がない」などの一休みできるようなスペースへのニーズが高くなっております。また、歩いて楽しいと感じるまちにあるものについては、「ウインドウショッピングが楽しめる」が25%と最も多く、この他「歴史を感じる街並みがある」、「食べ歩き・はしごができる」や、自然・音・広場など5感で感じるようなコンテンツへのニーズがあります。

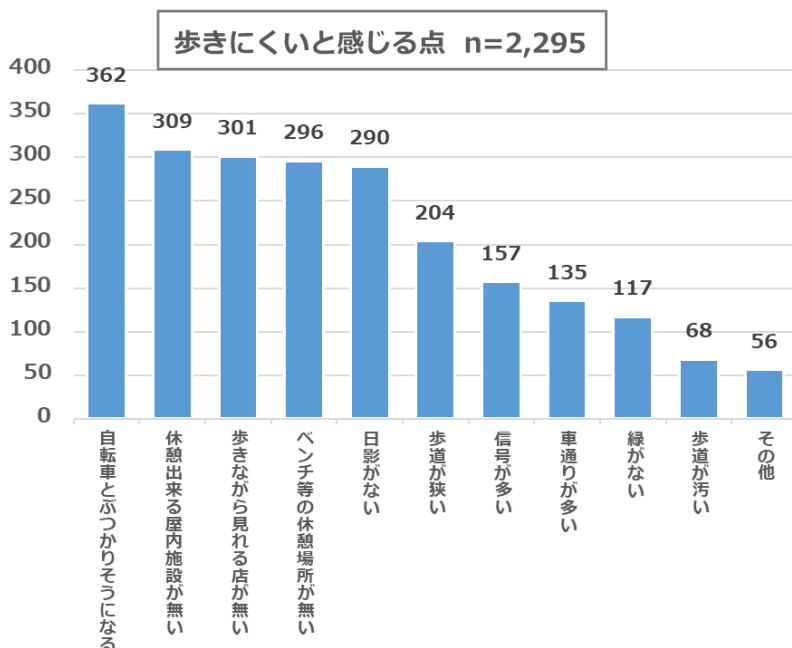
・ 中心市街地で歩きやすいと感じる点について教えてください。



・ 歩いて楽しいと感じるまちにあるものは？



・ 歩きにくいと感じる点について教えてください。

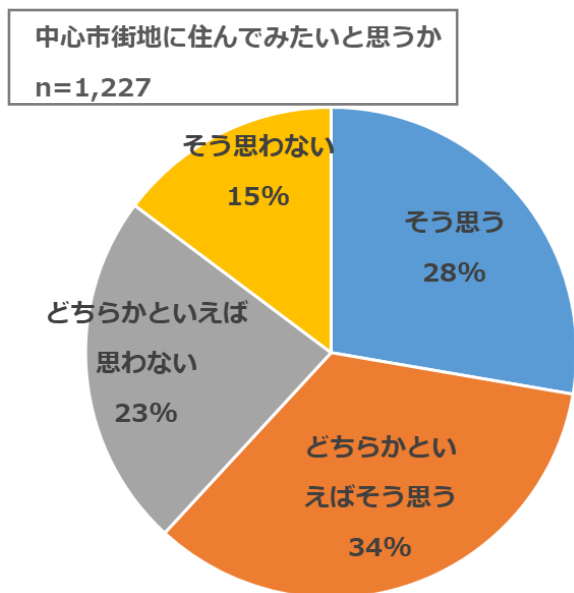




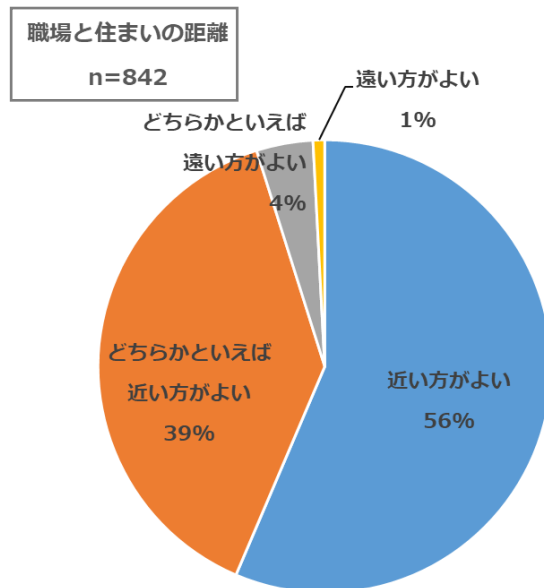
## エ 住まいについて

- 中心市街地に住んでみたい（住み続けたい）と思う方の割合も62%と多く、一定数の居住ニーズがある傾向が伺えます。
- 住みやすい街のイメージとして、商業施設の回答が非常に多く寄せられており、住みやすさへの環境整備として商業は欠かせない機能であると考えられます。この他にも、医療施設や公共交通なども高く、また、職場への近さも高いニーズがあります。

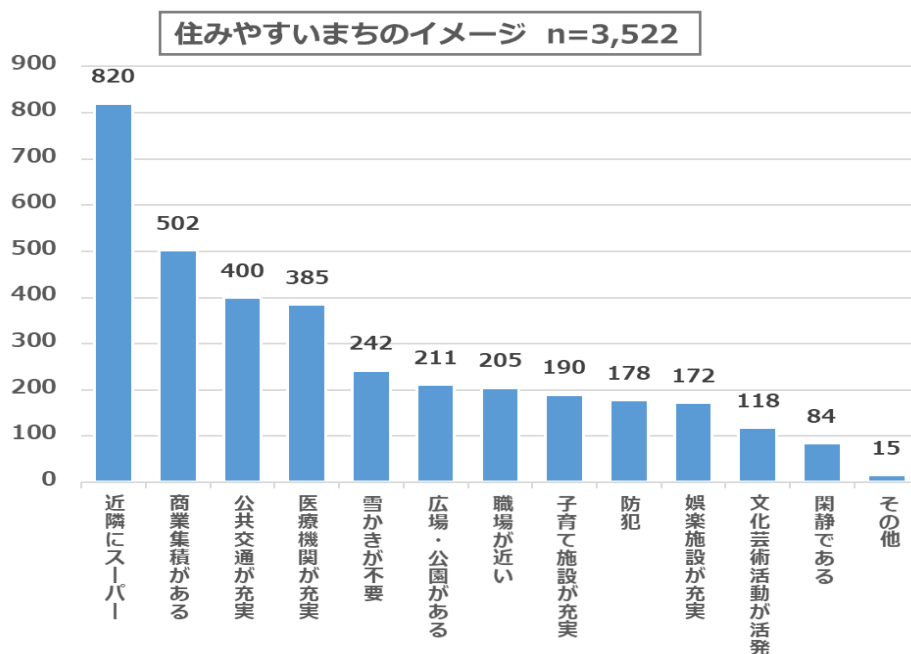
- ・中心市街地に住んでみたい（住み続けたい）  
と思いませんか？



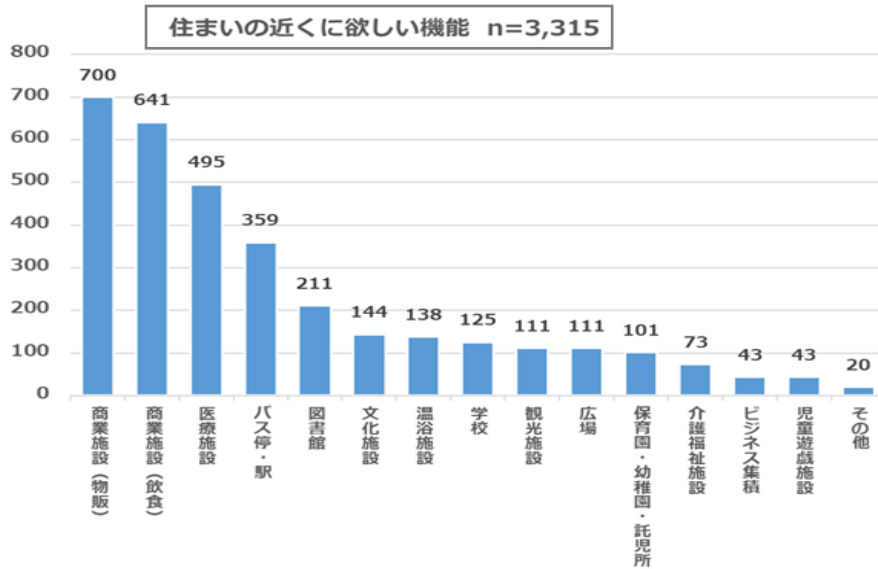
- ・住まいと職場が近いエリアにあると  
良いと思いませんか？



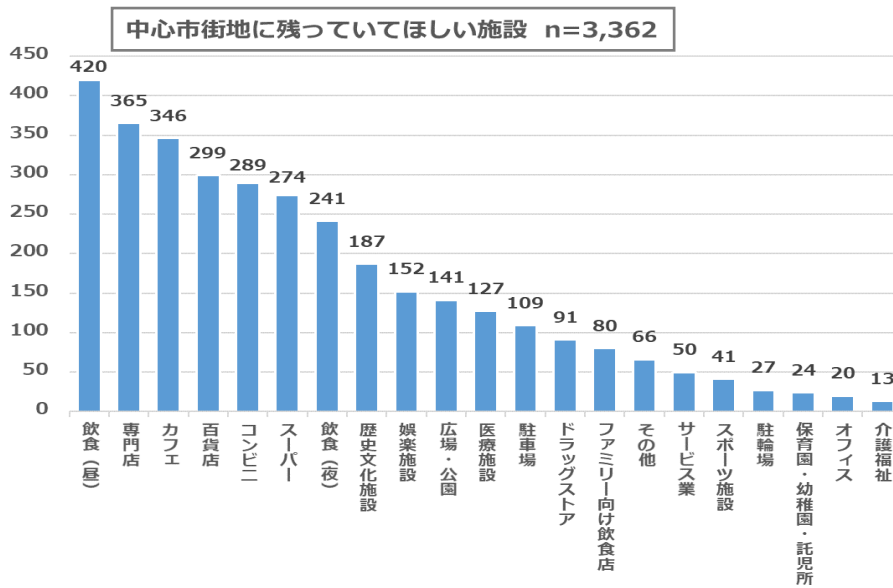
- ・住みやすい街のイメージを教えてください。



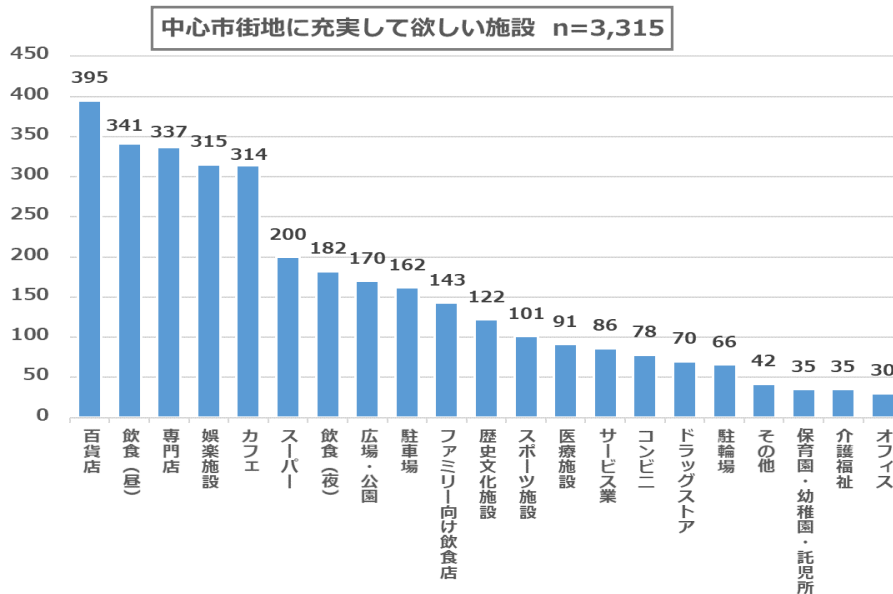
- ・どのような機能が住まいの近くにあると嬉しいですか？



- ・中心市街地に残っていて欲しいと考える施設を教えてください。



- ・中心市街地に充実して欲しいと考える施設を教えてください。



#### ④ 総 評

市民アンケートの結果から、中心市街地に今後必要な取組が明らかになりました。

##### ・ 滞在する空間としての魅力創出

アンケート調査結果より、中心市街地に来る際の平均人数や立ち寄り箇所数は少なく、滞在時間も短い傾向にあることが判明しました。ランドデザイン策定時に実施した調査結果と比較しても、滞在時間は短くなっており、まちを回遊するためのコンテンツの充実や歩行環境の改善、滞在空間の高質化などの対策に力を入れていく必要があります。

##### ・ 集客の核となる機能の整備検討

旧大沼が令和2年1月に閉店し、集客の核となる施設が中心市街地から失われ、歩行者通行量も減少しました。商業施設へのニーズが高い状況にあるというアンケート結果も考慮しながら、街の賑わいを創出するための集客機能の検討が必要です。

##### ・ 住みやすい環境整備

令和元年度を底に中心市街地の居住人口は増加しており、居住ニーズも高い傾向にあります。現在、中心市街地ではマンション建設が活発化していることから、今後も居住人口の増加が見込める状況にあります。引き続き居住者の増加を図るためにも、住居をはじめ、生活に必要な周辺機能の充実に取り組んでいく必要があります。

## 4. 民間事業者に対する調査結果

### (1) サウンディング型市場調査の結果

山形市では、旧大沼を含むエリア一帯について公民連携による再開発の検討を目的に、サウンディング型市場調査を令和3年度に実施しました。その中で、中心市街地における事業成立の可能性や、エリアとしての課題を下記のとおり把握いたしました。

#### ① サウンディング型市場調査のスケジュール

- ・ 令和3年 7月 12日 実施要領の公表
- ・ 令和3年 8月 16日～ 8月 20日 説明会・現地見学会の実施
- ・ 令和3年 11月 16日～12月 17日 調査（対話）の実施
- ・ 令和4年 3月 15日 調査結果の公表

#### ② 参加者

- ・ 説明会・現地見学会参加者 36団体・企業
- ・ 調査（対話）参加者 22団体・企業

#### ③ 調査結果の概要

##### ア 利活用の提案について

下記のとおり利活用策の提案がありましたが、旧大沼のような大規模商業施設の設置・運営は困難との多くの意見がありました。



提案があった機能	具体例
済生館の再整備	
医療・介護	クリニック、デイケアなど
健康増進	フィットネス、スポーツジムなど
商業	カフェ、セレクトショップ、マルシェ、産地直売所、生鮮食品、調剤薬局など
居住	分譲住宅、賃貸住宅、高齢者向け住宅など
交流	広場、テラス、イベントスペースなど
公共	公民館、図書館、ホール、屋内型遊戯施設など
その他	温浴施設、コワーキングスペース、ホテル、オフィス、バスターミナルなど

#### イ エリアの課題について

エリアとしての課題については下記のとおり意見をいただきました。特に都市機能集積に関する意見が多くありました。

- ・商業集積地から多様な都市機能集積地へのステップアップが必要
- ・商業の空洞化や施設の老朽化
- ・歩行者通行量や昼間人口が少ない
- ・賑わい創出のための機能が不足している
- ・地域資源を顕在化させ都市活動をつなぐことが必要
- ・来訪するに値する特徴あるコンテンツの欠如
- ・済生館の再整備までの間における、集客できる施設や仕組みの構築
- ・駅から距離があるため、交通利便性を高める必要がある

## 5. 課題と今後の取組の方向性

中心市街地の現状や市民アンケート調査、民間事業者への調査の結果から中心市街地における課題として、以下の3点があげられます。

### (1) 「モノ」消費から「コト」・「トキ」消費へのシフトを考慮した都市基盤の再構築

インターネット販売が進展し、様々なモノが簡単に検索し求められるようになってきたため、中心市街地の活性化には、単にモノの購入をする場としてではなく、中心市街地で過ごすことで得られる価値を創出する必要があります。また、買い物の意欲の有無より、滞在時間の長さが購入率や購買金額に影響を与えるという調査結果もあります。中心市街地での滞在時間を向上させることが中心市街地の活性化に有効であると考えられることから、商業を含めた店舗の配置・誘導を含め、公共空間のスペースを活用し、ベンチやWi-Fiの設置など滞在空間としての魅力向上を図り、まちでのトキを楽しめるよう新たな価値創出に取り組んでいく必要があります。

### (2) 生活者目線での都市機能の整備

中心市街地では居住人口は増加傾向に転じ、現在も複数のマンションが建築工事中であることから、今後も人口の増加が期待できます。居住人口の増加により、様々な産業が成り立つことで、住んでいる人が楽しいまちとなり、その効果は、来街される方にも

波及すると考えます。また、中心市街地は公共交通の結節点となっていることや、消雪歩道の整備が進んでいることなど、居住環境の向上が図られています。今後も、こういった特徴を活かしつつ、不足している緑量の向上や、広場などの整備検討を行うとともに、住んでいる人が住みやすいまちづくりに取り組んでいく必要があります。

### (3) エリアマネジメントの推進強化

これまでの取組や整理した課題を踏まえ、エリアの特性を活かした様々な事業に取り組んでいく必要があります。現在は、山形エリアマネジメント協議会が中心となって戦略プロジェクトを推進しておりますが、エリア毎の取組みを効果的に推進するためには、中心市街地のエリア全体を包括するマネジメント組織と、中心市街地の各エリアを熟知したマネジメント組織が連携して取組みを進めていく必要があります。

また、これからの中心市街地は、将来を担っていく若年層や、女性に選ばれるまちづくりの視点が重要です。そのため様々な取組みを進めていく際には、若年層や女性の参画を促していく必要があります。

以上を踏まえ、次章からは、今後の中心市街地の活性化に向けたまちづくりの大きな方向性となるテーマやコンセプト、各分野の取組、機能の誘導を図るゾーニング計画やゾーンごとの方向性、まちづくりを推進していく体制等について示していきます。