

## ● 第2章 グランドデザインの概要

### 1. テーマ

# 歩くほど幸せになるまち

マイカー中心のライフスタイルの進展やインターネットの普及は、モノや情報の移動・取得など私たちの生活を便利にしましたが、その反面、日々の生活の中では歩くことが少なくなるとともに、これまで様々な担い手によって成り立っていた経済活動の寡占化を進め、経済全体の縮退や中心市街地の衰退の要因となっています。

山形市においては、平成31年2月に中心市街地グランドデザインを策定し、それまでの商業一辺倒の施策を転換して、商業、居住、観光、ビジネス、医療・福祉・子育て、文化芸術の各分野の魅力創出に取り組むことにより、様々な民間投資が呼び込まれ、一定の成果が創出されています。

また現在、世界中の多くの都市では、まちなかを車から人中心への空間へと変える「ウォークアブルなまちづくり」を推進し、新たな賑わいを創出しています。

このような状況の中、これまでの取り組みをより確かなものとし、中心市街地の更なる活性化を図るためには、引き続き様々な分野での魅力向上に取り組むとともに、インターネット等では得られない、現実だからこそ得られる「コト」に注目し、「コト」の価値に直接触れることで楽しい「トキ」が過ごせるまちづくりに取り組んでいく必要があります。そのようなまちづくりを進めることで、住む人や訪れる人が増え、それが民間投資につながり、様々な産業が活性化し、結果、中心市街地の価値向上へとつながります。

今回の改訂においては、引き続き取り組むべき分野と方向性を示すとともに、新たに各分野をつなぐ軸となるコンセプトを設定することで、「歩くほど幸せになるまち」の実現を目指します。

## 2. 取組の方向性と戦略プロジェクト

### (1) 中心市街地のまちづくりのコンセプトについて

引き続き各分野における魅力向上を図りながら、各分野に共通するコンセプトを以下のように定め、各分野において一貫性のある取組を推進し、まち全体としての魅力の向上を図ります。

#### ①身体性（体感）、偶発性、希少性の創出

バーチャルやAIなどデジタル技術が急速に進化浸透している今の時代こそ、実際に五感（視覚・聴覚・嗅覚・味覚・触覚）で体感できるコトや、思いがけない発見、なかなか触れることのできないコトへの体験等は、中心市街地活性化のキーになると考えます。

中心市街地には、山形ならではの食を楽しめる飲食店をはじめ、江戸時代からの歴史に触れられる御殿堰の景色やせせらぎなど五感で感じる「身体性」、古くからの小径や大小様々なイベントなどの「偶発性」、専門店などで触れられる本物や高級感といった「希少性」を創出する機能が蓄積されています。今後は、そのような機能を益々充実させることで、バーチャルや他地域との違いを際立たせていきます。

## ②滞在する場としての空間の整備

現代社会は様々なモノに溢れており、中心市街地の活性化にはコト消費やトキ消費を意識し、滞在する空間としての魅力向上を図ることが重要となっています。

滞在する場としての空間整備には、子育て世代が気軽に立ち寄れるおむつ替えや授乳スペースの増設や、看板・標識等のサインをはじめとした街並み風景の統一性、快適に休憩できるスペースの存在などが必要であり、これらについて、行政・商店街等の関係者が一体となり課題を把握し取り組みを進めます。

## ③回遊できる仕組みづくり

中心市街地では、街なか観光客の入込数や歩行者通行量が伸び悩んでおり、対策が必要となっています。その原因として、魅力的なコンテンツの不足や立ち寄り箇所数が少ないことがあげられます。

中世以降、多くの市民が中心市街地と様々な関わりを持ちながら生活をしており、まちなかにはその歴史を刻んでいる遺構や物語が数多く存在します。山形市の歴史や文化資源を活用したまちづくりを更に進めて魅力的なコンテンツを創出するとともに、中心市街地に集積している文化施設や観光施設の更なる活用、公共的な空間等の連携や都市機能の集積、コミュニティサイクルの設置など様々な事業に取り組み、回遊できる仕組みづくりを行い、回遊する魅力や快適性の向上を図ります。

## ④みどり豊かな魅力ある空間の整備

山形市では「みどりの基本計画」において緑量の確保とみどりの質の向上を目標に掲げています。再開発の際には、くつろげる空間として緑地スペースの創出や利活用について検討するとともに、既存公園や公共施設、民有地の空き地を対象に花苗やベンチ設置などの支援を行い、ほっとできる憩いの空間「みどりのスポット」づくりに努めます。

また、地域住民・商店街関係者等と連携して記念樹やシンボルツリーの植樹、花壇・プランター・みどりのカーテン等による緑化など、限られた場所であっても工夫を凝らして中心市街地内の緑量の向上と魅力ある空間形成を目指します。

## ⑤官民一体となった公共空間の整備・活用

中心市街地には道路や都市公園など多くの公共空間が点在しています。そうした公共空間を面として一体的に捉え、新たな手法として、パーク PFI やほこみち制度の運用、車道の利活用などを進め、公共空間を最大限に利活用し、都市の魅力向上と商業の活性化を図ります。

## ⑥公共交通の活用促進

路線バスは、中心市街地を核として、多くの路線が市内及び近隣市町へ放射状に延びており、また、山形駅を中心に東西地域を循環するコミュニティバス「ベニちゃんバス」も運行しています。更に、主要な交通結節点となる山形駅やバスターミナルからは、東京や仙台などの主要都市へのアクセスも良好です。

今後は、徒歩や公共交通などで楽しめる中心市街地の移動環境づくりに向けて、令和4年5月から導入したICカード「チェリカ」に加え、MaaSの導入など様々な分野とも連携しながら、更なる公共交通の利用促進と利便性の向上に取り組めます。

## ⑦DXの推進

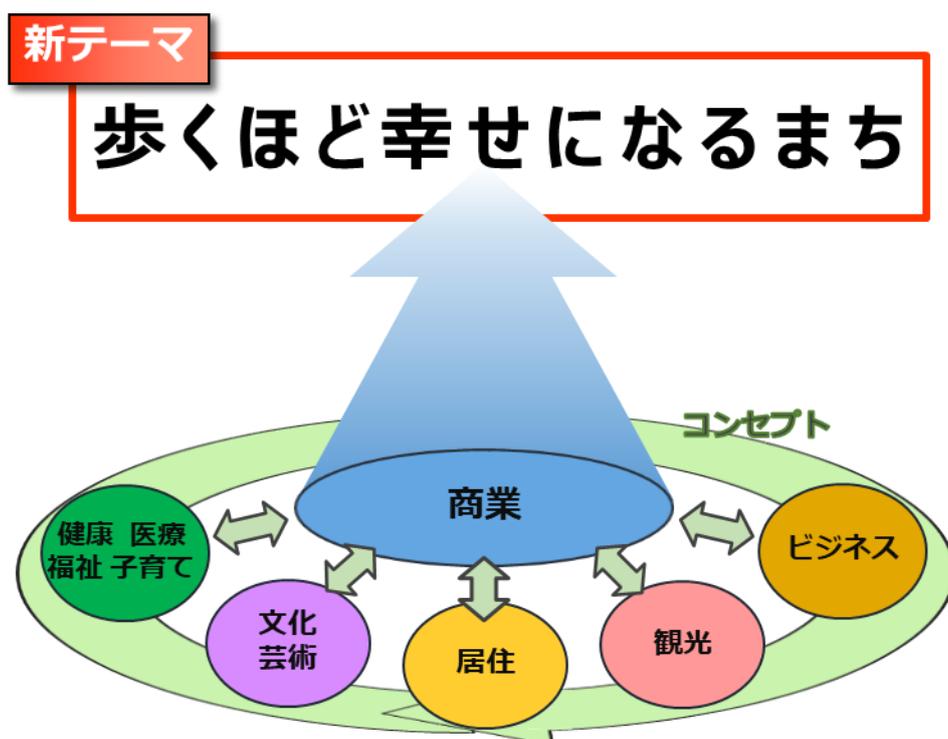
現在抱えている様々な課題の解決や次世代の都市経営を念頭に、様々な分野において積極的にDXの活用を推進します。

## (2) 取組分野について

グランドデザインの実現に向け、引き続き以下の6分野の魅力向上に取り組みます。

①ビジネス ②文化・芸術 ③居住 ④観光 ⑤健康・医療・福祉・子育て ⑥商業

なお、現在の縮退している経済情勢を考えた場合、商業活性化に向けた直接的な取組だけで「商業」を活性することは難しいため、「ビジネス」「文化・芸術」「居住」「観光」「健康・医療・福祉・子育て」といった他の分野の取組による相乗的な効果を、「商業」の活性化へつなげていけるよう取り組んでいきます。



### 【取組分野】ビジネス

山形市中心市街地におけるオフィス需要に関しては、企業の支店統合などの流れを受け、支社・支店が減少し、空きテナントが発生するなど、積極的な空きテナント対策が必要な状況にあります。このような中、新型コロナウイルス感染症の拡大により、リモートワーク等のICTを活用したオンラインによる新しい働き方が普及しはじめ、賃料の高い東京一極集中から、地方へのオフィス移転や在宅勤務が進展しています。

こうした新たな流れを受け、地方都市でも大手企業が展開するバーチャルオフィスやシェアオフィスが増加しつつあり、利用も堅調な状況です。

新型コロナウイルス感染症の影響が縮小に向かっても、この間、変化してきた働き方や企業におけるオフィスの運用手法（低投資化）は戻ることはなく、今後も続いていくことが想定されます。

そのため、これからは大規模・中規模の再開発によるデジタル社会に対応した新しいオフィス形態への対応が必要となる他、遊休不動産におけるリノベーション事業等の展開に

よる新規起業家へのスモールオフィスの提供を推進する必要があります。

山形市においては、必要に応じそれらの事業化について支援を行うとともに、起業家育成のための創業ゼミ等を開催いたします。

また、山形エリアマネジメント協議会においては、起業家や新規出店者に中心市街地の空きテナント情報や各種支援制度の情報を提供し中心市街地での創業支援を進めるとともに、県内外からのオフィス誘致を推進します。

更に、「山形商工会議所」「山形市売上増進支援センターY-biz」「地元金融機関」等のビジネス支援機関においては、それぞれの特徴を活かしたサポート展開を図り、ビジネス継続への支援を行ってまいります。

こうした多くの支援機関が連携し、中心市街地における昼間就労人口（昼間消費者）の増加を実現し、ランチ需要など、副次的なサービスニーズを生み出す事により、飲食店の新規出店や夜型飲食店の昼間型への拡充を図っていきます。

### 【取組分野】文化・芸術

山形市では、東北芸術工科大学とその卒業生を中心に、「エリアリノベーション」が展開されています。

これは、全体計画に沿って街をつくるのではなく、あるエリアの中において、様々な主体によって既存の建築物のリノベーションがなされ、新たな店舗や事業の展開が繰り返されることにより、一定期間経過後にはエリア全体が生まれ変わっているという、新たなまちづくりの手法です。山形市でも多くの地点でリノベーションが実施され、多様な人が事業へ参画することで、若い新たな担い手を創出するとともに、まちも大きく変化しています。

このような流れのなかで、創造都市やまがたの拠点として令和4年9月に「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」がオープンしました。

山形市は平成29年、ユネスコ創造都市ネットワークに国内で初めて映画分野での加盟認定を受け、以降、音楽やアート、デザイン、伝統工芸、食文化など様々な地域資産を活用し観光や産業の活性化に取り組んでいます。これから、新たにオープンしたQ1を拠点にし、市民、企業、行政が連携し、創造性を産業へとつなぎ、新たな経済活動や人材創出を図ってまいります。今後は、Q1を拠点に、都市の商業も大きく変貌してくると思えます。

また、文化芸術関連施設については、旧県民会館跡地への建替移転を予定している山形市民会館をはじめ、山形市中央公民館や山形テルサ、山形駅西口付近に令和2年にオープンした山形県総合文化芸術館が立地しています。

霞城公園内には山形県立博物館、山形市郷土館（旧済生館）、東大手門前には山形美術館と最上義光歴史館が立地しています。更に、七日町エリアには県庁所在都市のランドマークとして文翔館が存在し、山形県芸文美術館や民間のギャラリーも立地しています。

このように、中心市街地には文化芸術関連施設が集積しておりますが、その利点を活かすためにも、各運営主体が連携して、県都における文化芸術活動を推進していくことが重要です。加えて、観光分野における旅行形態が団体旅行から個人旅行へ移行している中、文化芸術施設の観光利用と民間連携が更に重要となります。

公共では提供できないサービスを民間との連携で実現させていくことを目指します。

## 【取組分野】 居住

中心市街地における居住人口は減少を続けてきた時期もありましたが、近年は、減少に歯止めが掛かかり増加に転じています。周辺部からの高齢者の住み替えなど、新たな居住ニーズが生まれ、運転免許証返納者の増加や、マイカーを多用せず市役所等の公的機関や、買い物、食事、病院、運動など生活上の用件を、徒歩と補助的な公共交通で足りる範囲で楽しむというライフスタイルが増えつつあります。また、現役世代の居住環境としても、商業施設や交通の便利さ、通勤のしやすさなどが求められており、中でも住まいと職場の近接を望むニーズが非常に高いことも要因の一つです。加えて、雪国の事情として冬場の雪かき作業等、積雪への対応が少ない都心居住へのニーズも要因となっています。商業による不動産活用が減退し、マンション建設が可能な一定規模の空地が確保し易い環境となった事も、要因の一つであると考えます。

今後もこうした流れは続くと言われていますが、都市経営の観点からは商業用地に単なる居住用のマンション建設のみが進むだけでは、逆に将来都市機能が低下していく事が懸念されます。

こうした懸念を解決するため、マンション1階部への商業機能や、公共的空間（ポケットパークの配置等）の設置義務づけ若しくは設置等を推進していく必要があります。

更に、民間が主体となり、大学生の街なか居住推進に向けた専用住宅や社会人向けの賃貸・分譲住宅、高齢者へのサービス付き専用住宅等、多様な住宅の提供も必要となります。こうした多様な住まいを供給し続けるためには、住みやすいまちを感じてもらえる都市機能（都市福利施設や交通等）の充実が不可欠となります。

山形市では、多様な居住ニーズに対応した住まいが提供できるよう、民間事業者との連携を更に強化し検討を進めていきます。

## 【取組分野】 観光

国内における観光ビジネスや主要観光地に関しては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、観光客数、売上高ともに大幅に減少するとともに、旅行形態もこれまで主流であった団体旅行から個人旅行へと大きく移行してきています。

山形市においても、蔵王や山寺といった観光地に加え、中世以降の歴史・文化が積み重なった城下町と紅花商人を礎とした街なかをベースに、交流人口の拡大を図ってきましたが、観光入込数の面では厳しい状況が続いています。

このような状況において、観光ビジネスの変化に対応した取組が求められています。

中心市街地には霞城公園をはじめ、蔵や堰などの城下町としての風情、老舗料亭と山形舞子、和菓子、伝統工芸、酒蔵などの日本文化の伝統を今も継承しているスポットや、山形市郷土館（旧済生館）や文翔館といった歴史的な建築物など、観光来街者にとっても魅力的な要素が多く集約されており、それらの観光資源を活かした取組が不可欠です。更には、旅行形態や観光客のニーズに合わせた形での情報発信をはじめ、わかりやすい案内表示やバリアフリー化の推進、Wi-Fi環境の整備やキャッシュレスサービスなども推進する必要があります。

また、滞在・回遊する仕組みづくりにおいては、新たな旅行形態として注目されているメディカルツーリズム、ウェルネスツーリズムなどの医療・健康に着目した誘客施策との連携も重要です。中心市街地自体が憩いの場として取り組むことはもとより、市内に多く立地する温泉（温浴）施設を含む観光地、観光施設との連携も望まれます。

その他には、特に蔵王・山寺への観光客を中心市街地へと誘導させるための商業店舗連携型の体験型コンテンツの開発（舞子連携やものづくり体験等）は大変重要であり、併せて、中心市街地、蔵王及び山寺を結ぶ交通体系の強化も重要です。

文化・芸術関連でも記載していますが、文化芸術施設の観光利用及び民間連携による観光関連サービスの提供を実現させる必要もあります。

これら内容に対応するため、関係機関や山形版DMO（DMOさくらんぼ山形・おもてなし山形株式会社）等が連携し、「体験」をキーワードにした旅行商品化や、「まち歩き」の体制構築などの事業を行っていきます。

また、中心市街地には城下町としての歴史を象徴する山形五堰の一つである御殿堰が流れています。その御殿堰の整備延長と御殿堰と調和した景観形成を進め、それを骨格として街なか観光の魅力を高めていきます。

### 【取組分野】健康・医療・福祉・子育て

山形市は、目指す将来都市像として「健康医療先進都市」を掲げています。

市民の誰しものが願う「健康」と、重要な都市機能である「医療」を核とした施策を推進し、年齢を重ねても健康でいられ、いきいきと暮らすことができ、いざというときには質の高い医療・介護が受けられるまちづくりを行っています。

それに基づき、健康寿命延伸に向けての健康診断受診率向上等の取り組みやウォーキングなどの日常的な運動、地域包括ケアの推進、山形大学重粒子線がん治療施設への支援など、多角的な施策に取り組んでいます。

中心市街地を住む場所として捉えた場合、まずは近くに救急病院があるということ自体が安心安全の要素であり、魅力となります。市立病院済生館は救急搬送において、東南村山地域で最も多くの患者を受け入れています。

交通アクセスの利便性からも、市立病院済生館は今後も中心市街地に立地し続けることが望ましく、今後のあり方としては、上記救急医療及び急性期医療の提供や、医師会等との連携による地域医療支援病院としての機能強化等により、地域包括ケアシステム確立に向けた支援を継続していきます。また、山形市保健所との連携のもと、予防医療や検診等への取り組みも継続していきます。

山形市医師会と山形市歯科医師会が運営し、市がその支援をしている休日夜間診療所・休日救急歯科診療所も中心市街地に立地しており、いざという時に休日・夜間であっても診療を受けることができます。

また、近年では、高齢者層が引退後、車に過度に依存しない生活を求めて中心市街地のマンション等を購入する動きが出ていることから、居住に加え、医療や福祉施設をはじめ、フィットネスクラブなど健康増進のための民間施設が中心市街地に立地することで更に魅力を高めることができると推測されます。

このような方向性のもと、サービス付き高齢者向け住宅の誘致や、SUKSKの取組を基本とする健康増進を目的とした環境整備、街を歩いて楽しむことができる休息用のベンチや木陰などの整備を進めます。

住む街としての魅力を高めるためには、子育て環境の整備も重要です。中心市街地には認定こども園が4園、小規模保育事業所・家庭的保育事業所が3施設、認可外保育所が4施設立地しており、中でも、七日町N-GATEでは子育て支援の中核となる「子育てランドあ〜べ」が一時預かりをはじめ、各種支援を行っています。

今後、子育て世代向けに、授乳スペース・おむつ替えスペースなどの公共施設への設置に加え、民間施設等の協力も仰いで設置箇所を増やしていくとともに、街で子供達が安心して遊べる空間の整備検討を進めます。

## 【取組分野】 商業

取組分野の冒頭で述べましたように、「商業」は中心市街地活性化にとって最も重要となる取組分野です。しかし、現在の経済情勢を考えた場合、商業活性化に向けた直接的な施策展開だけでは、「商業」そのものの活性化は難しい状況です。

そのため、「ビジネス」「文化・芸術」「居住」「観光」「健康・医療・福祉・子育て」といった他の分野の魅力向上の取り組みによる相乗効果により、商業活性化につながる事業展開を図る必要があります。

現在の山形市中心市街地における商業の特性として、その店のサービスを受けることを目的とした来店者が多い目的型の店舗が多く、回遊しながら消費行動を伴う回遊型の店舗が少ない点が顕著となっています。

新型コロナウイルス感染症の拡大による影響もあり、回遊型の店舗には非常に厳しい情勢が続いており、これまで目指してきた時間消費型の空間形成とは逆の状況にあります。

これにより、中心市街地での集客力は減少し、都市の回遊度も低下している状況にあります。今後、中心市街地における回遊性の向上や滞在時間の延長を目指していく上で、修正しなければならない重要なポイントとなります。

また、時間消費型の空間形成や都市の回遊性向上に対応していくためには、業種構成の改善だけでは不十分です。

回遊型の店舗が立地出来る環境として、滞在して心地よい空間が必要となるため、快適に休憩できるスペースやベンチの存在、子育て世代が気軽に立ち寄れるおむつ替えや授乳スペースの増設や、看板・標識等のサインをはじめとした街並みの風景の統一性などの取組が必要です。これらについては、行政、商店街等が一体となって課題を把握し、取り組んでいかなければなりません。

このような複合的な施策の展開に加え、やまがた街なか出店サポートセンター事業による回遊型店舗の立地促進や、新たな取り組みとしてのテナントリーシング事業でのテナント誘致、キャッシュレス事業等による様々なデータの取得と複合的な分析によるデータマーケティング手法の導入での個店支援策の展開等により、街の魅力向上に向けた取り組みを進めていきます。なお、商業活性化や都市の回遊性向上には、人が集い憩える、集客の核となる機能が必要です。

今後の中心市街地における再開発事業の検討段階において、こうした機能の検討を併せて進めてまいります。

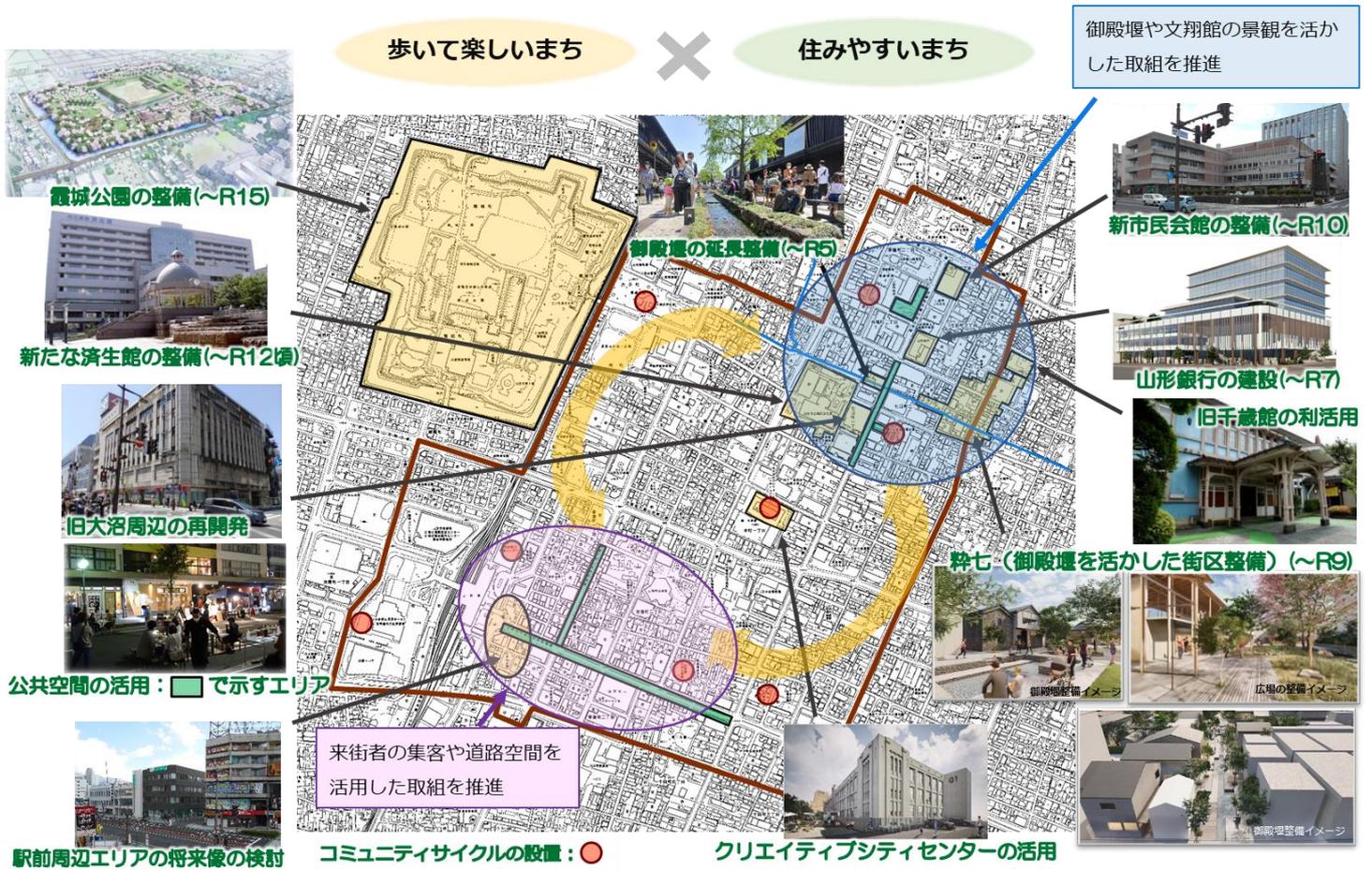
### (3) 戦略プロジェクトについて

ランドデザインのテーマやコンセプト、各分野の取組の方向性を踏まえ、実施する戦略プロジェクトを下記のとおり設定します。また、戦略プロジェクトの実施に向けた施策や具体的事業については別表に定めます。

取組分野	戦略プロジェクト
ビジネス	オフィス誘致や創業・新規出店者に対する支援体制の構築
	DX活用等のビジネス支援体制の構築
	デジタル環境の整備
	中心市街地での事業継続への環境整備
文化・芸術	文化創造都市の推進
居住	住みたくなる周辺環境整備
	選択できる居住スタイルの提供
	職住近接のライフスタイル推進に向けた環境整備
観光	体験型観光コンテンツの構築
	蔵王・山寺等の観光地との連携強化
	歴史・文化資産を活用した魅力的な景観づくり
健康・医療・福祉・子育て	地域包括ケアシステムの確立、予防医療や検診等の提供
	子育て世帯に優しい環境整備
商業	時間消費施設の充実
	テナントミックス事業の推進
	リーシング（テナント誘致）による新たな商業の魅力向上
	データマーケティングを活用した商業支援策の展開
共通	若者がまちづくりに参加する機運醸成と、事業にチャレンジできる環境整備
	まちなかを回遊できる仕組みづくり
	マイカーに頼らない環境整備

#### (4) まちづくりの取組イメージ

中心市街地では現在、新たな市民会館や市立病院済生館の整備をはじめ、様々な事業が動き出しております。これらの事業と、本グランドデザインで示した取り組みの方向性を踏まえた「まちづくりの取組のイメージ」を次のとおり示します。



### 3. ゾーニング計画

中心市街地の魅力向上に向け、継続しエリアマネジメントの考え方をもって取り組みを進めていきます。

ゾーニング計画は、例えば医療福祉関係者による施設整備や、不動産事業者による住宅供給、企業によるオフィスの立地・集積を促すゾーンであることを明示し、投資誘導を行っていくことを主たる目的としています。引き続き積極的な民間投資を呼び込むためにも、前計画で設定したゾーニングを基本としつつ、街の状況の変化に応じて修正を行います。また、ゾーンで位置付けている機能・業種以外のものが入ってくることを規制するものではありません。

#### (1) 戦略的計画ゾーン

具体的な事業を戦略的に実行していくゾーンを「戦略的計画ゾーン」と位置付けています。

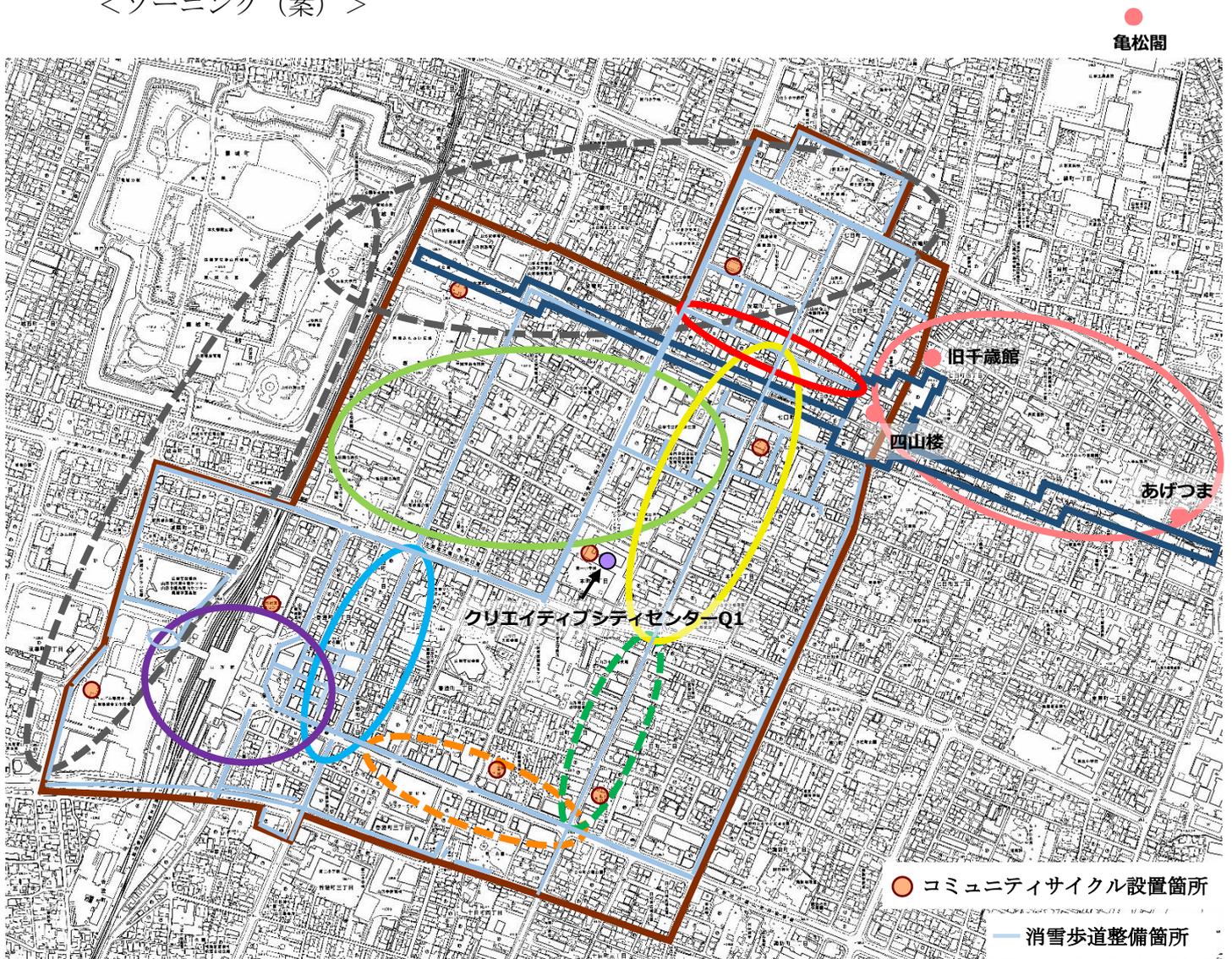
- 商業強化・観光機能集積ゾーン
- 商業強化・居住推進ゾーン
- リノベーション強化ゾーン
- 商業強化・オフィス誘致ゾーン
- 医療福祉・居住・子育て推進ゾーン
- 料亭文化ゾーン
- 戦略的景観構築ブロック（御殿堰修復エリア）

#### (2) 方向性認定ゾーン

現在は具体的な事業の構築には至っていないが、エリアの特性から方向性を示しておくゾーンを「方向性認定ゾーン」と位置付けています。

- 居住・誘客推進・オフィス誘致ゾーン
- 商業補完・誘客推進ゾーン
- 歴史・文化推進ゾーン

<ゾーニング（案）>



【戦略的計画ゾーン（実線記載）】

具体的な事業を戦略的に実行していくゾーン

商業強化・観光機能集積ゾーン

商業強化・居住推進ゾーン

リノベーション強化ゾーン

商業強化・オフィス誘致ゾーン

医療福祉・居住・子育て推進ゾーン

料亭文化ゾーン

戦略的景観構築ブロック

【方向性認定ゾーン（点線記載）】

具体的な事業の構築には至っていないが、エリアの特性から方向性を示すゾーン

居住・誘客推進・オフィス誘致ゾーン

商業補完・誘客推進ゾーン

歴史・文化推進ゾーン

## 4. 各ゾーンの方向性について

### (1) 戦略的計画ゾーン

#### ①商業強化・観光機能集積ゾーン

交通の結節点である山形駅周辺部は、街への玄関口として賑わいの顔となる場所であるとともに飲食店が集積した山形の「食」の発信地でもあります。また、将来的には米沢・福島間の新たなトンネル整備など、山形新幹線の整備促進が図られることで更なる誘客が見込まれます。

本ゾーンには駅待合室内に観光案内所があるものの規模等が小さく、観光、ビジネスを含む旅行者への案内サービスの向上には、案内所の規模を拡大する必要があります。駅東口周辺のエリアでは再開発検討の動きもあり、駅西口周辺についても将来を見据えながら新たな開発等を促していく必要があります。

そのことから本ゾーンでは、山形市の観光の起点として、旅行者の目的や希望に合った楽しみ方・過ごし方の提案をはじめ温かみのあるサービス等を提供する観光コンシェルジュ機能や体験型観光の紹介を行う観光案内所などを設置し、商業強化・観光機能集積を図るゾーンとして検討します。また、山形の観光資源の一つである食を発信する場としての機能強化を図っていきます。

#### ②商業強化・居住推進ゾーン

本ゾーンでは、デュオヒルズ山形七日町タワーが新たに建設され、また現在、本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業として新たなマンション整備計画が進んでおります。この他、周辺エリアでは、レーベン山形旅籠町やグランフォセット木の実町公園通りなど多くのマンション建設が進んでおります。これらのエリアでは居住人口が増加に転じておりますが、本ゾーンでは旧大沼が閉店し、商業による集客が大きく落ち込みました。七日町御殿堰に商業施設ルルタスがオープンしましたが、まちの賑わい創出には更なる商業の魅力向上が必要な状況となっております。

現在、七日町御殿堰を中心に、御殿堰の景観を活かした街区整備が進んでおりますが、本事業においては、休憩・休息スポット等の余白が確保できるよう検討していくとともに、生まれた余白を活用し身体性・偶発性・希少性の創出、民間活力によるオープンカフェや御殿堰周辺の定期的な歩行者天国の実施、滞在する空間整備としてのWi-Fiの設置などを推進し、歩いて楽しい空間を創出していきます。併せて、ファミリーで滞在を楽しめる空間整備にも既存店舗等と連携して取り組んでまいります。

また、旧大沼周辺エリアについては、エリア一帯での再開発を見据え、グランドデザインの実現に向けた象徴となるよう事業内容の検討を進めていきます。

なお、やまがた街なか出店サポートセンターを本ゾーン内に設置し、中心市街地全体の店舗構成の最適化を図っていきます。

#### ③リノベーション強化ゾーン

山形市には東北芸術工科大学があり、建築やデザインに関する人財が多く、リノベーションが進んでいます。その中でも本ゾーンは、「とんがりビル」をはじめ、様々なリノベーション事業が展開され、若年層の活動が活発化しているエリアです。

若者が開業する空間はお洒落ですが、低家賃であることが基本であるため、これを

リノベーションで実現し、多くの若いクリエイターが街を活動の拠点として位置付け、本ゾーンに散見する遊休不動産の有効活用を図るとともに、よりクリエイティブな街を創造するゾーンとして構築していきます。

#### ④商業強化・オフィス誘致ゾーン

本ゾーンは、66%が飲食店舗により形成されているすずらん商店街が中心に位置する、飲食特化型のゾーンです。

本ゾーンには共同建て替え事業により建設された建物が多く、老朽化などの対応が課題となっています。

また、現存する飲食店舗 64 件のうち、55 件が夜間のみ営業を行う店舗により構成されており、昼間は閑散とした状況であることが 2 つ目の課題となっています。

この 2 つの課題克服に向け、駅前という好立地を活かし、オフィス誘致を伴う低容積・低層型等の再開発事業や、現状の建物を活かしたリノベーション事業等による再生の方向性を検討します。また、飲食店とオフィスの共存を推進することで、就労者数の増加により、昼間の飲食需要を高め、昼に営業する店舗の増加を図っていきます。

#### ⑤医療福祉・居住・子育て推進ゾーン

本ゾーンには、複数の医療施設や「子育てランドあ〜べ」等の子育て中の世代が利用できる施設が立地しています。隣接地には霞城公園もあり、既にゾーン形成は一定程度完了しています。今後は、市立病院済生館の建て替えを計画していることから、令和 3 年度に策定した「新病院整備基本構想」に基づき、救急外来や急性期医療をはじめとした医療機能の充実や療養環境の充実など、地域医療の中活を担う病院としての整備計画を具体化していきます。

また、急性期から回復期、在宅医療に至るまで、地域全体で切れ目なく必要な医療が提供される地域完結型医療を引き続き推進するとともに、市医師会に設置している在宅医療介護連携室「ポッピー」を中心に、在宅医療と介護の連携も引き続き推進していきます。

併せて、子どもと一緒に楽しんで過ごせるよう食事や休憩スポットなどの環境整備を進めていきます。

#### ⑥料亭文化ゾーン

本ゾーンには、「四山楼」、「揚妻」の料亭が残っています。

また、料亭であった「旧千歳館」の土地建物については、山形市が令和 4 年に取得し、国登録有形文化財である建物の歴史的価値や料亭文化を活かした形で活用することとしております。また、このほかに廃業した料亭についてもその風情を活用していくことが必要です。

料亭文化は、外国人観光客に対し集客力の高いコンテンツとなる可能性があることや、料亭という施設や文化が色濃く残っていることが本ゾーンの強みとなります。その料亭文化を積極的に活用し、官民が一体となって、身体性・偶発性・希少性の創出や、滞在する場としての空間、緑豊かな空間の整備を行い、活用を進めていくゾーンとします。

## ⑦戦略的景観構築ブロック（御殿堰修復エリア）

本ブロックには、山形市の貴重な歴史的観光資源である山形五堰の御殿堰が流れており、その御殿堰の整備に合わせて平成 22 年には「水の町屋 七日町御殿堰」が、令和 3 年には「ルルタス」が整備されました。

また現在、七日町御殿堰を中心に、その東側では七日町歴史と文化活用街区整備事業が、西側では十一屋本店が解体され、御殿堰の整備と新たな十一屋の整備が進むこととなっております。このような御殿堰を活用した街区整備においては、休憩・休息スポット等の余白が確保できるよう検討していくとともに、身体性・偶発性・希少性の創出、民間活力によるオープンカフェや御殿堰周辺の定期的な歩行者天国の実施、滞在する空間整備としての Wi-Fi の設置などを推進し、歩いて楽しい空間を創出していきます。併せて、ファミリーで滞在中を楽しめる空間整備にも既存店舗等と連携して取り組んでまいります。

本ブロックでは、寺院が多く立ち並ぶ寺町から霞城公園までの区間において、水路の開渠や石堤化、沿道の緑化や歩道の整備、堰に隣接する魅力的な店舗の出店などを促し、周辺を御殿堰と調和した風情のある空間に整備することで、そこでゆったりとした時間を過ごしたり、御殿堰沿いを歩きながら街を回遊したくなるような場所へと構築していきます。

## （2）方向性認定ゾーン

### ①居住・誘客推進・オフィス誘致ゾーン

本ゾーンは、民間によるマンション開発の状況や駐車場用地の配置状況から、民間のデベロッパーが主体的に開発を進めやすい状況にあること、様々なオフィスビルが立地している特性から、主に居住推進とオフィス誘致を行うゾーンとして検討していきます。

また、山形の魅力の発信と地域ブランド力の向上を図るため整備した「山形まるごと館 紅の蔵」の立地に加え、主要商業エリアである七日町エリアに駅から接続する通りとして重要な地点でもあるため、「紅の蔵」を中心に四季折々の食事や地酒など、市民や観光客に対応できる機能を補完していくことにより、街の動線を再構築していく方向で検討をしていきます。

### ②商業補完・誘客推進ゾーン

本ゾーンは駅前という特性を活かし、一定規模の商業集積の場とする必要があるゾーンです。

なお、本ゾーンでは緑量が少なく、カフェ等の休息スポットも少ないため、駅から中心市街地全体への回遊性向上を図るには困難な状態にあります。

こうした課題を解決していくために戦略的にカフェなどの飲食店舗の誘致、道路空間を活用したテラス化事業などの回遊性向上に資する機能を補完していきます。

また、バスのターミナル機能を有するゾーンであることから、観光情報の発信拠点をサブ的に配置することも検討していきます。

### ③歴史・文化推進ゾーン

本ゾーンには、「文翔館」をはじめ、「山形美術館」、「最上義光歴史館」等の歴史・

文化観光施設が点在しています。

それぞれの歴史・文化観光施設を観光客にとって有益なコンテンツとしていくため、連携した取り組みを検討するとともに、情報発信の集約を進めていくことで、観光客を呼び込んでいくゾーンとします。