

## ● 序章

### 1. グランドデザインの策定の背景と目的

全国の地方都市において、中心市街地の衰退が叫ばれるようになって久しくなります。マイカー中心のライフスタイルの普及と、郊外の幹線道路沿いに開発された大型ショッピングセンターの進出によって、多くの消費がシフトしたことに加え、近年インターネット通販の利用も著しい状況です。結果として、全国各地の中心市街地は売り場面積が過剰な『オーバーストア』となっており、山形市も同様の状態にあります。

こうした事態を受け、山形市では平成 20 年度に「山形市中心市街地活性化基本計画」を策定し、「街なか観光」を意識した 3 拠点（山形まるごと館 紅の蔵、水の町屋 七日町御殿堰、山形まなび館）の整備を行いました。また、経営計画である「山形市発展計画」の策定（平成 28 年 2 月）後には、国の補助金も活用した「N-GATE」の整備と「子育てランドあ〜べ」の移転オープン（平成 29 年 4 月）への支援、中心市街地 100 円循環バスとベニちゃんバス東くるりん・西くるりんの統合（平成 29 年 7 月）、旅籠町にぎわい拠点施設「gura」の整備（平成 30 年 3 月）などを進めてきました。

民間投資においても、地元資本スーパー「256」のオープン（平成 28 年 4 月）、水の町屋七日町御殿堰沿いの結婚式場「オワゾブルー山形」のオープン（平成 29 年 4 月）、七日町第 5 ブロック南地区（セブンプラザ等跡地）の大規模再開発（令和 3 年 4 月）などに加え、まちなか居住の需要増加によるマンション建設計画も相次いで立ち上がっています。

また、「とんがりビル」のオープン（平成 28 年 2 月）に端を発したリノベーションまちづくりの展開は、新規店舗の断続的なオープンと若者の中心市街地回帰という新たな動きを誘発しています。イベントにおいても、東北芸術工科大学が中心市街地等を会場に開催した山形ビエンナーレ、更には、定期的なクラフト市やマルシェが開催されるなど、若者を中心とした企画による新たな動きが創出されました。

こうした中、長らく下落・横ばいを続けてきた中心市街地の公示地価は上昇に転じました。

そうした状況を受け山形市では、オーバーストア状態をはじめとした状況を勘案し、以前までの商業機能のみによる活性化だけでなく、居住、観光、ビジネス環境、医療・福祉・子育て、文化芸術等の要素において、それぞれ魅力を向上させることによって、エリア全体の価値を高めていくため、また、その方向性を目指した推進体制構築のため、中心市街地活性化の将来像を示し、それを実現する手段を明らかにすることで、民間・行政に関わりなく、中心市街地に新たな投資や人の流入を促し、時代のニーズに合った新しい山形市中心市街地を創造することを目指し、平成 31 年 2 月に山形市中心市街地グランドデザイン（以下、『グランドデザイン』という）を策定しました。

グランドデザインでは、山形市が目指している健康医療先進都市の実現、定住人口・交流人口の拡大や文化創造都市の推進の他、平成 31 年 4 月の中核市への移行に伴う福祉施設の設置認可や景観規制等のまちづくりに関する権限の強化等も加味し、市全体の方針と合致した中心市街地活性化の方向性を示しています。

以降、グランドデザインの実現に向け様々な取り組みを進めてきました。令和 3 年 4 月には七日町第 5 ブロック南地区市街地再開発事業として、マンション「デュオヒルズ山形七日町タワー」と商業棟「ルルタス七日町」が、令和 3 年 7 月には十字屋山形店跡地へ「ダイワ

ロイネットホテル山形駅前」がオープンし、令和4年9月には文化創造都市の拠点施設として旧第一小学校をリノベーションした「やまがたクリエイティブシティセンターQ1（キューイチ）」がオープンしました。さらには地域大学と連携した準学生寮の整備、レーベン山形十日町 THE MID TOWER といった民間によるマンション建設など、様々な施設が整備されオープンをしております。

また、ソフトの面でも、リノベーションによるまちづくりの更なる展開も進み、若者による新規出店が促されるとともに、まちを会場にした「やまがた秋の芸術祭」や「文化の回廊フェスティバル」、公共空間を活用した「テラス化」などの事業が生まれ、まちの新たな賑わいが形成されつつあります。

このように中心市街地では様々な民間投資と活動が生まれ、その結果、中心市街地の公示地価は順調に上昇を続けております。活発な民間投資が行われ、まちが常に動いている状態にあることが、中心市街地の価値を高める要素となっているとみてとれます。

一方、令和2年1月には、商業の核となる店舗であった百貨店・旧大沼山形本店（以下「旧大沼」という）が閉店するとともに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、大きな変化が生まれています。

そのような中、旧大沼の土地・建物は、一般財団法人山形市都市振興公社が取得し、周辺の施設も含めた再開発の検討を進めており、この他にも、山形銀行本店や十一屋本店の建設、マンションの整備といった民間投資や、山形市市民会館の整備、御殿堰の整備延長など様々な事業により、中心市街地が大きく動き出しつつあります。

このように大きく動き出している中心市街地の現状と将来を見据え、これまで実行してきた取り組みや成果をもとに、中心市街地の更なる価値向上に向け、ランドデザインの改訂を行います。

山形市の中心市街地は、延文元年（1356年）の斯波兼頼入部以来、城下町としての歩みを始め、江戸時代には紅花交易をはじめとする商人町として、明治以降は山形県の県都として繁栄してきました。時代を経るごとに、先人のたゆまぬ努力により伝統を重ねながらも柔軟に変化すべきところは変化し、発展を続けてきました。全国的な人口減少というかつてない試練に直面していますが、子や孫の世代のためにも、今後も絶え間なく動き続けていかなければなりません。

山形市中心市街地の新たなまちづくりの羅針盤として本ランドデザインを提示します。

## 2. グランドデザインの策定エリア

山形市では、中心市街地活性化基本計画で定める下図の区域を「中心市街地」と位置付けています。

本グランドデザインでは、中心市街地に加え、霞城公園などを含む山形駅西口エリアや、御殿堰の延伸整備をはじめ、料亭が複数存在する寺町エリアなどの中心市街地周辺のエリアも含めて、「グランドデザインの策定エリア」と位置付けます。

