第１４回山形市中心市街地活性化戦略本部会議議事録

１　開催日時　令和元年８月３０日（金）午後１時３０分～３時００分

２　会 場　山形商工会議所　５階　会議室

３　出席者

（１）本部員８名

山形市長		佐藤　孝弘
山形商工会議所	会頭	清野　伸昭
山形市中心商店街まちづくり協議会	会長	船山　隆幸
山形青年会議所	理事長	手塚　孝樹
山形大学	教授	山田　浩久
東北芸術工科大学	教授	馬場　正尊
城下町やまがた探険隊	代表	新関　芳則
ＮＰＯ法人やまがた育児サークルランド	代表	野口　比呂美

（２）山形市中心市街地活性化戦略推進コーディネーター

まちづくりプラン研究所	代表	牧　昭市

（３）事務局１５名

商工観光部長、山形ブランド推進課長、山形ブランド推進課課長補佐、
街なか・商業グループ員（２名）、山形商工会議所（５名）、
山形エリアマネジメント協議会（２名）
山形商工会議所まち賑わい委員会委員長、
山形市中心商店街街づくり協議会幹事

４　傍聴者

記者：４名

５　内 容

（１）報 告

・中心市街地グランドデザインにおける戦略プロジェクトの進捗状況について

（２）協 議

・令和２年度山形エリアマネジメント協議会で実施する戦略プロジェクト（案）について

・その他

6　資料の名称

・資料１　中心市街地グランドデザインにおける戦略プロジェクトの進捗状況
・資料２　山形市中心市街地駐車場配置図
・資料３　業種構成調査結果
・資料４　令和２年度山形エリアマネジメント協議会で実施する戦略プロジェクト（案）
・参考１　令和元年度新規出店マップ
・参考２　山形市補助金活用店舗紹介

7　議事録

（1）開 会（山形ブランド推進課長）

（2）山形市長あいさつ

（3）議事録署名人の指名（本部長）

清野　伸昭　本部員
船山　隆幸　本部員

（4）報 告

事　務　局	「中心市街地グランドデザインにおける戦略プロジェクトの進捗状況について」説明。 （約２０分）
本　部　員	空き店舗数の推移について、月毎に増減があるものの、全体としては空き店舗は減っているとの説明だったが、出店数を加味すると、空き店舗が埋まったと同時に新たに空き店舗が増えているところもあるということか。
事　務　局	資料の出店数 10 人は、出店サポートセンターを介して出店した人数となる。出店サポートセンターを介さず出店している方もいるので、街なかに出店している件数は 10 人とは変わってくる。8 月までに把握しているものとして、26 店舗ほどが街なかに出店している状況。
座　　長	「貸す意思なし」の 20 件の理由がわかれば教えてほしい。
事　務　局	老朽化していて、金銭的な部分も含めて直せない、直したくないというものと、自分の居住環境保全のためというところが一番多い。その他少ない件数だが、以前、入居されていた方とトラブルがあって貸したくないという方や、自分で利用するため貸さないという方もいる。

本　部　員　今報告のあったような具体的な活動の内容について、なかなか市民まで届きにくいところがあるので、情報発信をもう少ししていただけると嬉しい。

事　務　局　活動の情報について、サイトだけでは見られない方も多いと思うので、できる限り広く市民の方に届くよう、工夫して対応していきたい。

（５）協 議

事　務　局　資料について説明。
（約１０分）

座　　長　令和２年度のエリアマネジメント協議会で実施する戦略プロジェクトの案について説明があった。この内容について皆さんからご意見等いただきたい。

本　部　員　街なか出店サポートセンターの事業案について、出店サポートというのが、出店させっぱなしのように感じる。出店後のアフターフォローは出店サポートに入らないのか。広告になると思うが、「はい！やまがたでした！」で一定期間宣伝を出すとか、市報などに載せるというのも出店サポートに入れられるのではないか。出店サポートというのは出店するまでで、その後のフォローは事業の内容には入れられないのか。

事　務　局　出店サポートセンターは出店するまでのお手伝いだけでなく、当然出店した後の PR 業務も必要と考えている。「はい！やまがたでした！」のサイトを使い、特集を組んで優先的に PR を図っていくよう計画しているので、まずはそこから始めて、他の方法も検討していきたい。

本　部　員　資料４　１（２）キのフォローアップはそういうところが書いてあるということでよろしいか。

事　務　局　その他にも、市の補助金を使っている方については、事業計画を提出していただいているので、計画どおりの収支になっているかなど、店舗にヒアリングに行き、アフターフォローをしていく。その結果、改善が必要であったり、事業者からの相談事項があれば、商工会議所や Y－biz などの関係機関に繋ぎながら、持続的に経営していけるようフォローをしていきたい。

本　部　員	資料４　情報発信事業の（２）について、英語対応という話があったが、中国語対応は考えていないのか。また、前も話したが、フリーWi－Fi は進められないのか。街なかに観光客、外国人がこれから増えることと、外国人はフリーWi－Fi のポイントでしか携帯端末を開かないので、いくらアプリを充実させても、見る場所とチャンスがなければ情報は伝達されない。外国語対応とフリーWi－Fi 対応についてどう考えているか。
事　務　局	中国語対応については、まだ具体的な考えはないが、なるべく早めに対応できるよう検討していきたい。フリーWi－Fi の促進については、観光戦略課で計画を立てて進めている。情報交換をしながら、中心市街地の優先度を上げてもらうよう依頼していきたい。
座　　長	Wi－Fi については私も観光戦略課に確認して、次回には報告できるようにしたい。
本　部　員	資料４　１（２）アについて、新規出店予定者というのはセンターに相談に来られた方へのアプローチということになる。相談件数の中で新規 25 人という話があったが、この新規の部分は増えているのか、同じような状況なのか教えてほしい。
事　務　局	新規来所者は、4 月 6 人、5 月 7 人、6 月 6 人、7 月 6 人と、毎月 6～7 名で推移しており、コンスタントに同じくらいの来所がある状況。
本　部　員	4 月の 65 名のうち 6 名が新規で、それ以外は何度も相談に来ているという理解でよいか。なぜかというと、出店事業者に対し、出店サポートセンターで受けて、それを促進するというのは受け身的な部分が強い。もう少し能動的に、こちらから出店を働きかけるような行動はとれないか。例えば今、大学でも起業への働きかけをしている状況が見受けられる。大学とのタイアップやアプローチなどの動きも必要なのではないか。
事　務　局	起業やリノベーションを考えている学生もたくさんいると聞いている。山形大学や東北芸術工科大学の先生方と情報交換をしながら連携を図っていきたい。
座　　長	基本姿勢として、出店サポートセンターは積極的な働きかけも含めてやっていくというコンセプトだと思うので、よろしくお願いする。

事　務　局　学生だけでなく、不動産事業者にも相談が来ているようなので、そちらからも紹介してもらえるよう働きかけて、利用者数が上がるよう進めていきたい。

本　部　員　商店街を運営する立場で言うと、出店サポートセンターを通じて出店した方は、商店街活動の重要性や、商店街が商業基盤を作っていることを理解してくれる方が多く、組合加入やイベント参加のお願いに行くと、理解を示していただけることが多い。優良店を紹介していただき、ありがたいと思うので、引き続き空き店舗が埋まるよう活動を推進してほしい。

大家の立場からすると、どこの不動産事業者に頼んだらいいか非常に頭を使う。出店サポートセンターを通じて来る店は、比較的優良テナントが多いので、不動産事業者と上手にタッグを組んでいただき、貸す方に対しても出店サポートセンターをPRしていきたい。貸す意思のないというところも、出店サポートセンターの活動を見ることで、気が変わるかもしれない。

事　務　局　連携不動産事業者として30社以上と連携している。事務局で不動産事業者へ定期的に訪問し、情報収集や街の現状のやり取りを行い、有益なものがあれば教えていただいている。

商店街の加入については、事前に必ず商店街に加入して協力してもらうよう話をしている。今後も継続して優良店舗が張り付くよう進めていきたい。

本　部　員　エリアマネジメント協議会は、市役所の中にいてはできないフットワークの軽さや、調整機能、つなぐ役割というものがあると思う。旧一小の再利用の話などは、私もすごく近い位置にありながら、なかなか知らなかった。連携できることがあるかもしれないと考えると、私たちのようなプレイヤー同士が繋がっていることが大事だと思う。大きな事業とはならないかもしれないが、つなぐ機能や調整する機能を果たしていただく力があると思うので期待をしている。資料にも、市の担当課に関わらず、中心市街地に関わる事業が載っていることで、プレイヤー同士が繋がったり、単独でやっている事業がパワーアップできるような気がするので、工夫をしていただきたい。

事　務　局　まなび館については、グランドデザインにも「旧第一小学校校舎の活用」として載っており、戦略プロジェクトに位置付けられている。市の担当課は異なるが、山形エリアマネジメント協議会として、様々な関係団体と情報交換・意見交換の場を設

け、事業の考え方に入っていきたい。
　まなび館に限らず、毎月 1 回程度まちづくりの集まりなどを行いたいと考えている。エリアマネジメント協議会が中心となって調整を行っていくことで、周りの人にも活動が見えるようになる。戦略プロジェクトには載っていないが、必要な活動だと思うので検討していきたい。

本　部　員　民間の人たちは来てくれるのを待っているところもあると思うので、積極的に声を掛けていただければと思う。

座　　長　牧コーディネーターから今までの協議を踏まえてコメントをお願いします。

コーディネーター　資料 1 の数字だけを見ると、いい方向に行っているように見えるが、現実的には 26 件出店していても、23 店は閉店もしくは解体除却している。昨年から出店サポートセンターが立ち上がり、不動産事業者との関係性が少しずつ出来てきて、相互の情報交換がやっと始まってきた。活動が広がっていくことが重要なのは認識しているが、情報発信もスタートしたばかりで、まだまだ拙い状況。早めに横連携を広げていかなければいけないが、今やっていることがまだ横連携にもっていける次元までいっていないことはご理解いただきたい。
　店舗の現状としては一進一退の状態だが、少し進捗の方が伸びており、数字的にはいい状況。不動産事業者とも都度協議しており、中心部でサービス付きの高齢者住宅を検討したいと言っていただいているところもある。今後、目に見える形の変化が少し膨らんでいくと思われる。
　すずらん商店街の整備改善事業について、誤解がないよう説明しておきたい。すずらん商店街全体の地権者に対して、何度か説明会を行ってきた。建て替えたい方もいれば、今の建物を活かしたい方もいる。私たちも、今の見た目の風情がすごくいいという思いもあるので、それぞれの建物が現在どのような状態にあるのか、建物をリノベーションしながらさらに数十年使えるのか、コンクリート、給排水、電気設備などの問題でダイナミックにやり替えないといけないのか、建て替えないとだめなのかという調査を、できれば今年度内に終わらせていきたい。それと並行して、地権者の中で「建て替えたい」ということでまとまったブロックが、資料の赤で囲った部分。ここは地権者の方々との合意に基づいて、今後建て替えをしていきましょうという部分になる。資料の文章だけを読むと、再開発事業のコンサルタント会社が入って、全部建て替えていくと誤解が

生じるかもしれないが、そうではない。リノベーションを施しながら更に活用していく部分については、できれば馬場先生の力を借りながら、進めていきたいと考えている。

本　部　員　国の政策をうまく引用すれば、この動きにドライブ感がかかるかと思う。最近、国土交通省や内閣府の委員会が多く、関われそうなことがいくつかあったので、情報提供をさせていただきたい。

１つは、「ウォーカブルシティ」といって、歩く都市を目指そうという方針が国土交通省都市局から出ている。自治体ごとに挙手して政策を進めていくと、今後サポートがある可能性がある。商業の店舗が収益を上げるためには、そこに歩いている人たちがたくさんいる状況を作らなければいけないというところは、ほとんど答えが出ており、今から都市のウォークシフトに対していろいろな施策が打たれていくと思われる。山形の中心市街地も全部歩くのは難しくても、ウォーカブルのモデルエリアのようなものを設定して、歩きたくなる街、歩きやすい街を目指して、そのためにはどういうデザインをするべきか検討していくタイミングだと思う。街路樹の問題やベンチの問題、日影がなかったり、高齢者の方が座る場所がなかったりと、改善点はあると思っており、都市のデザインという意味でも、そういう目線を持つといいのではないか。

もう１つは公園。「パークＰＦＩ」という制度が導入され、都市公園の中に民間が建物を作ると、短期的だが補助金がしばらく出やすい状況になる。すずらん通りの裏あたりに、あまり使われていない公園があると思うが、民間のお金を投資して改修するパークＰＦＩのメソッドを使うと、見える風景が大きく変わる気がする。そういう政策を、グランドデザインやこれをベースにして書く文章などで検討していただくと、エリア活性化の起爆剤になるのではないか。南池袋公園という公園の運営をしているが、豊島区は東京都で唯一、消滅可能性都市に選ばれていたが、ボロボロだった公園をリノベーションした瞬間に、子育てしたい街ナンバーワンになった。豊かな公共空間、かっこいい公園の風景ができるだけで、そのエリアの価値が上がったのを目の当たりに経験しており、そういう政策もありえるのがパークＰＦＩ。

市街地再開発については、国土交通省の市街地整備課が、新しい再開発の方法論を模索する懇談会を始めている。高容積で高い投資をしていく再開発手法をやってきたが、それが立ち行かなくなっている反省が国にもあり、低い容積、低い投資で早く改修という低容積高利回りモデルの新しい再開発の方法論、

リノベーションも含めた再開発の方法論が検討され始めている。民間企業は投資対効果、収益の利回りを求められ、無理な事業計画立てると、後々まで苦しむという事例をたくさん知っているため、事業収支の組み立てが非常に重要になってくる。補助金の問題から言うと、民間の建物の耐震に対して、行政が投資するロジックを組み立てるのは難しいことはわかるが、そういう方法があることによって、もっと短い期間で投資を回収できるモデルの発明が山形でできたら、それは全国にとって画期的なことではないかと思う。解体型の再開発とリノベーション型の再開発の両方をパラレルに走らせながら、エリアごとの最適解、オーナーの資金体力や考え方も様々なので、ケースバイケースの再開発手法のモデル化も含めた、的確なコンサルティングがあると山形モデルができあがるのではないか。

情報発信の話もあったが、第一小学校の再生Ｑ１プロジェクトも７月末にリリースできた。まだ１ヶ月くらいだが、積極的に情報発信すると、反応が来るようになる。プレイヤー同士の横連携会議のようなものもあればいいなと、話を聞いていて思ったところ。プレイヤー側が一生懸命情報発信すると、反応してくださる人もいると思うので、一方的に発信ではなく、跳ね返ってくる仕組みを作ることが重要。リアクションできる幅を作っておく工夫があると、反応しやすいと思う。

座　　長　ウォーカブルシティ、パークＰＦＩ、いずれも中心市街地グランドデザインの趣旨に沿っており、考え方からして使える部分がかなりあるのではないかと思っている。市としても、ぜひ繋いでいただきたいと思う。

本　部　員　七日町と旅篭町で道路拡張をやっているところが多いように感じる。街が新しくなっていく過程だと思うが、エリアマネジメント協議会として、その後何ができるかなど、それに対する調査や働きかけをする予定はあるのか。

事　務　局　諏訪町七日町線の拡幅については、御殿堰を整備して、歩いて回れるようなまちづくりを、市のまちづくり政策部と共に考えている。ゾーニングや中心市街地の賑わい創出の観点も含めながら進めていきたい。栄町大通りについては、拡幅後の情報が入っていないので、今後まちづくり政策部に話を聞きながら、参画できるものについては参画させてもらいたい。

座　　長　諏訪町七日町線については、これをきっかけにグランドデザインに位置付けている御殿堰を活かした、より魅力的なまちづ

くりの非常に大きなきっかけと捉えており、地元の皆さんと話し始めている。もう少し進めばこの場で皆さんにご意見をいただく機会もできるかと思っている。

今日いただいたご意見を最大限今後の活動に活かしていくことを前提として、今回はこのプロジェクト案を承認いただいてよろしいか。

本部員一同　異議なし

座　　長　承認いただいたということで、しっかりと今日のご意見を踏まえながら今後の活動を進めさせていただきたい。

その他、馬場先生からＱ１プロジェクトについてもう少しご紹介を。

本　部　員　Ｑ１プロジェクトは旧第一小学校の利活用プロジェクトで、７月 31 日にプレスリリースが行われた。市民の方々が旧第一小学校のことを「旧一小」と呼んでいるのがわかったので、記憶や歴史の呼び名は次の世代にもと思い、Ｑ１プロジェクトと名付けた。漢字だと「旧」だが、キャッチーにした方がいいと、アルファベットの「Ｑ」にしている。

山形市は映像部門でユネスコの創造都市ネットワークに加盟することができ、世界のクリエイティブシティのネットワークに入った。とは言え、市民感情としては「何がクリエイティブなのか」という感じだと思うので、創造的な都市の拠点として第一小学校を整備していこうという方向性。地域の農業なども含めた広義の産業と地域の人々、人材、教育などを掛け合わせて、持続可能性のある地域を作っていこうというのがユネスコのコンセプトで、山形にはピッタリだと思っている。山形には、今年も行われるドキュメンタリー映画祭が続いていたり、日本で有名な山形交響楽団があったり、農業やお酒造りなど、すごくクリエイティブな産業がある。山形にはたくさんのクリエイティブの種があるが、地元の人たちはそれをクリエイティブだと思っていない。だからこそ、そういう産業を第一小学校で見せながら、地域の人材と掛け合わせて、山形中の日本酒がいい空間で飲めるバーがある、ドキュメンタリー映画をいいお酒を飲みながら見ることのできる機会がある、山形交響楽団の演奏をワインを飲みながら聞くことができるというような、クリエイティブと産業を掛け合わせることができる拠点を作っていこうと第一歩を踏み出した。

画期的なのは、最初の 2 年間は活用の実験をしようということ。出来上がったら終わりという行政施設が多い中で、この

プロジェクトは、様々なことをトライアンドエラーしながら、結果としてみんなを巻き込んで作っていくプロセスで、完成したときがスタートになる。完成したものがゴールではなく、増殖したり散らばっていくプログラムで、第一小学校をクリエイティブの拠点にしようというプロジェクト。今後もクリエイティブ会議といって、様々な企業の方を呼んだり、去年の成果としてクラススタジオがオープンしているが、10 月 4 日～6 日にはリノベーションスクールを行い、ワークショップで考えたことを、その空間で実現できるということをやろうとしている。この 2 年間はそういうトライアルをしていこうと思っているので、ぜひ地域の産業と地域の市民とクリエーターと学生たちも含めて、みんなで盛り上げていきたい。卒業して仙台や東京に出ていくのでなく、やっぱり山形で仕事をしたいという学生を増やしたいと思っている。グランドデザインの１つのピースとして、協力していただけると嬉しい。

（６）閉 会（山形ブランド推進課長）