

第6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 平成30年2月22日（木）午後1時30分～3時30分
- 2 会場 山形商工会議所 5階 大ホール
- 3 出席者
 - (1) 本部員7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	多田 一夫
山形市観光協会	会長	平井 康博
山形青年会議所	理事長	近藤 英雄
山形大学	教授	山田 浩久
城下町やまがた探険隊	代表	新関 芳則
 - (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・商業グループリーダー、街なか・商業グループ員（3名）、
山形銀行派遣職員、山形商工会議所（5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副会長
 - (4) 調査実施機関4名
(株)山形街づくりサポートセンター社長、山形市中心市街地活性化事業部長、
事務員（2名）
- 4 傍聴者
一般傍聴者：3名
記者：7名
- 5 内容
 - (1) 報告
 - ・平成30年度事業計画について
 - (2) 協議
 - ・ランドデザインの策定コンセプト及びマネジメント方針について
 - ・その他

6 資料の名称

資料1 平成30年度事業計画について

資料2 グランドデザインの策定コンセプト及びマネジメント方針について

資料3 中心市街地エリアにおけるゾーニング計画素案

7 議事録

(1) 開 会 (山形ブランド推進課長)

(2) 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

多田 一夫 本部員

(4) 報 告 (内容は以下のとおり)

事 務 局 「平成30年度事業計画について」説明。

(プロジェクト (約5分)

本 部)

本 部 員 今の説明の中で、「出店サポートセンター」をほっとなる通り
にとなっているが、自分たちの出店に関してはなるべく人が使
いにくいところに出店し、いい場所に関してはなるべく他の人
に入ってもらおうというのが基本なのではないか。

座 長 まだ検討中だと思うが、これはかなり考慮が必要で、来やすい
場所でないと相談しにくいという面もあるかと思う。
この辺、過去の事例などどうか。

牧 コーディ ネーター 平成28年度から山形市の出店の補助が始まっているが、補助
金の申請関係については、件数で3件程度というところ。だ
が、平成28年度に中心市街地で開業している総店舗数は26
店舗ある。

平成29年度については、11月時点のデータで既に15件が開
業している。

こういう方々が出店サポートであったり、街の情報を取得する
であったりという手段がないまま、それぞれ開業に至っている
という状況が1つある。

この1等地という場所にずっと居座り続ける必要があるか
ないかは少し考えていく必要があるかと思うが、いい補助制度
があり、サポートできる環境があるにも関わらず、大多数の
方々が一切タッチせずに、それぞれが開業に向かってしまっ
ているという部分に対して、一定に抑制をしつつ、導いていく
必要があるのではないかというところから、できれば最初のス
タート段階においては非常に目立つ位置に一旦設置をする。

また、単に出店を誘導していくという機能のみならず、中心部
で今後行っていくイベント部分や、いろいろなソフト展開を行
っていく窓口にもなるという観点を加味いただいて、ご議論い

ただければ幸いかと思う。

本 部 員 納得しにくい、「この場所がいい。」とお客さんが来た場合は、すぐ明け渡しをするくらいの気持ちでやっていただけるのであれば致し方ないかと思っている。

それと、今説明の中にあつたが、いい場所なので一般の観光客なども入ってくる可能性がある。観光の案内なども併せてやれるようであれば、より結構なのではないかと思う。

座 長 出店者向けだけでなく、ふらっと来た方にも案内はできると思うので、そのようなことも加味していきたい。

(5) 協 議 (内容は以下のとおり)

牧コーディネーター 「グランドデザインの策定コンセプト及びマネジメント方針」について説明)

座 長 今の説明内容に基づいてご意見を伺いたい。

本 部 員 まず1つは、「クリエイティブシティ山形を目指した都市のリノベーション」という題名のもとでやるわけだが、その目的とするものは「次世代へ新たな創造都市を継承する」ということなので、どのような都市づくりをするというものを出した方がいいのではないかという感じがする。

もう1つは、昨今、周辺都市との距離が非常に短くなってきている。その場合、山形市のゾーニング計画の中で特徴的なもの、重点的なものを定める必要があるのではないだろうか。

それともう1つは、ソフト、情報通信がこれだけ発達してくると、そういったものを含めたまちづくりを考えるべきではないかという感じがした。

それから、中心市街地のエリアで考えているため、山形駅の東側だけになってくると思うが、山形市のグランドデザインとなれば、山形駅の西側も含めた山形市全体の都市づくりという中で、東側の方を重点的にという挙げ方の方がよろしいのではないかという感じがした。

それから、マネジメントについては、このような方向での進め方でいいのではないかと思う。

座 長 私も正直、横文字が多いと感じた。

この間、ユネスコで創造都市ネットワークに加盟したというこ

ともあるが、クリエイティブシティ＝創造都市ということだと思ふ。

様々な面でリノベーションしていこうという中で、中心市街地のグランドデザインというときに、山形の元から長くある根っこというものがベースになると思うので、そのことが表現される言葉が何か入ればいいなと思った。

「クリエイティブ城下町」のような言葉かわからないが、もともとある古くからのものと、それをリノベーションして新たな価値を作るというところをイメージできる言葉が入るといいのかなと思った。

本 部 員 まず、「次世代」と言えば30年、50年と思うのだが、どのくらいの期間のイメージを持っているのか。

それから、コンセプト案だが、全体的に頭のリノベーションをした方が早いかもしれないという捉え方をしている。

民間投資で効果のある業態や期間も含めて、市民の方々が納得することを我々は発信していかないといけない。

それと、26店舗の新たな開業があったということがすごいのか、データの的には足りないのか。もっと新陳代謝が必要なのかなとも感じるが、まちづくり会社及びサポート会社との関係を持たず出店していることも1つ重要なポイントなのかなと思った。

今後、投資をしようとした人に対し、あなたの業態、物件としてはこのゾーンではない方がいいという場合が出てきたときの整理もとても難しいと思ったし、手法もどうなのかと疑問なところがある。

本 部 員 26店舗というのは、私が知っている限りは、駅の正面にあるビルがなくなり、そこに入っているテナントが適宜移ったためだと思ふ。本来ならばもっと数が増えるべき。

それと、5年先を見るのか10年先を見るのかという中で、今の車ありきのやり方でいいのか。いいのであれば、駐車場の問題。それから少子高齢化の中で消費者の足の問題。それと老後どうなっていくのか等々問題があろうかと思ふ。

そのようなことが、この資料の3番の中で少し説明があってもいいのではないかと思ふ。

それともう1つは、組織の中のリノベーション。

今申し上げたような交通問題、環境問題等々、対応が必要になってくる。

今の行政の組織における担当ではなく、まちづくりに関する各課の担当が集まったような組織として、「中心市街地活性化課」という課をなるべく早く作るべき。もしくは検討していただき

たい。

座長 今お三方からいただきました。
1つは、コンセプトへのご意見と様々なソフト面について。情報発信などを含めたまちづくりの観点。
また、駅の西側のところをどう捉えるかといったようなご指摘。
2つ目は、期間。私はかなり長期でイメージしていたが、期間のイメージというところ。
また、投資がなされる際に、誘導の手法としてこうしたらどうかと、出店を止めるくらいに口を出すのかということ。
3つ目は交通。市民の足をどうしていくのかということをもマネジメント方針に入れていったらいいのではないかというようなご指摘。
その他含めて牧さんからコメントをいただけますか。

牧コーディネーター まず、西と東の部分。
今日、駅前の商店街と協議を行っている際にも西と東の議論がちょっと出たが、民間の投資をある1点に集約して街を変えていこうとしたときに、西も東も入った計画になると正直ぼやけるなど思っている。
ですので、できうるならば1点集中で、現状のゾーンの中で仕上げていきたいというコーディネーターとしての思いは少しある。
2つ目の期間ですが、最終的にはおおよそ3層構造くらいで仕上がっていくと思っている。
1層目がソフトを含めた短期で行っていく5年くらいの内容。次がハードを含めた10年くらいの、中期・一部長期という内容。
最後が、道路も含めた都市構造という部分になっていくわけだけれども、商店街とのヒアリングを行っている中で、道路を廃止し、そこを公園にというような話も出てきている。要は車が一気になくなっていくわけではないので、今すぐにそういう計画ができるわけでもないが、そこは少し長期に構えて20年くらいから30年くらいの将来的なビジョンという形で整理をさせていただけたらと思っている。
ですので、期間のところは3段階くらいでできあがっていくのではないかと。
もう1つ、テナントのコントロールの部分。
先ほどご質問があったように、例えば、この「医療・福祉・子育て推進ゾーン」というところに、飲食店舗が入りたいと来られた。もしくは、医療関係の服飾のお店が事業連携するという

意味で、出店したいと来られた。全体の方向性としてどちらを優先すべきかで考えると、医療・福祉・子育て・高齢者居住という部分をターゲットとされた店舗に対して誘導はかけていきたい。

しかし、ここに飲食店の出店を拒否するというものではない。ですので、大きな方向性は「出店サポートセンター」の方で説明を行っていきご理解をいただくが、それを拒否するものではない。

本 部 員 効果のある投資については理解したが、事業業態がゾーンとは違うといったものが、この先の5年10年、さらにその先を見越した場合に出てくる。
その辺、牧コーディネーターがイメージしているものがあれば。

牧 コーディ
ネ ー タ ー 昨日、銀行関係者、不動産関係者と協議をしたときに、ほぼ結論的にはそうだなと痛感したのが、最初に「まちづくり会社」という牽引役が明確にならないとダメだということ。
要は、例えば七日町さんはけっこう面積が大きいテナントが多いが、ここをサブリースで小さく間切って貸していくことも含めて、誰がやるという部分がある程度明確になっていかないと、変わっていくイメージが伝わらないなというのは、関係者ヒアリングをやっていて感じている。
なので、どういうところが推進組織となってやっていくかということ、今後この中でご議論いただくわけけれども、それがなるべく早い段階で明確になっていかないと、グランドデザインが絵に描いた餅と言われてしまう可能性があると考えている。

本 部 員 ゾーンの計画は、おおよそこの方向でいいのではないかと思うけれども、前回出た、少しぼかした形でもいいのではないかと、出店する側の意向もよく考えてということは、その通りだと思っている。
また、すずらん街の防災の共同住宅等をこれからどうしていくかということは、一個人ではできないし、確かにきちっとした組織がないとできない。商店街の連合会はあるが、そこには強制力はないし、独自で賃貸したり、購入したりということもできない。そのような権限等がない限り、まちづくりはなかなか進んでいかないと思うので、まちづくり会社がぜひとも必要だと思う。
それと期間についてはやはり10年スパンで見えていかないと、街の活性化はできないと思うので、長い目で見て、その中で3

年5年というスパンを区切ってやっていく。そして、10年15年後にはこのような形にしていこうということが重要ではないかと思う。

それともう1つ、西側という問題。ぼけてしまうという話があったが、確かにその通りだと思うけれども、新しい施設が西側のすぐ目の前にできる。そうすると、今の県民会館の問題も含めて、それを一応入れておかないと、少なくとも流れが全部変わってくるので、そういったことも頭に入れながらゾーンも考えていかないとなかなか難しいのかなと思った。

座長 私も地図を見て思ったけれども、今おっしゃられた文化施設ということ考えると、黄色い「歴史・文化推進ゾーン」がさらに霞城公園まで延びて、そのまま南にぼやっと延びたような感じで、「歴史・文化推進ゾーン」なのかなと。
新文化施設から北上して、お城を通れば旧済生館があり、史跡としての霞城公園があり、「歴史・文化推進ゾーン」へ繋がっていくので、そういう位置付けが可能になるという気もしたが、その辺牧さんはいかがか。

牧コーディネーター 現状の県民会館の利用者の動向が、どういう交通手段で入ってきているのかというのが1つあるのかなと。
これが西側の方に立地が変わった時に、JR7割の利用で会館利用が進むのであれば、全体の回遊行動というのは絵として描いていけるかなと。ただ、車が主で7割となると、完全に西、東が分断された状態で交通体系ができてしまうので、これはなかなか難しい。
今の県民会館は68%という稼働率が出ているけれど、この利用者の交通手段や利用動向はこれからちょっと検討させていただき、市長の方から話のあったような全体計画の見直しという部分も含めて、次回あたりにもう1度皆様方に対してご報告できれば。

本 部 員 今までに数回出ていると思うが、県病跡地に何かできた場合、現状とちょっと変わってくる。そういった性格のものや大きい土地の場合、現状が変わってくる。
1番わかりやすいのが、セブンプラザが解体されマンションができること。住宅ゾーンとしては大いに結構だが、土地もたくさんあるわけではないため、住宅だけではなく、少なくとも2階までは物販・サービスを入れてほしい。
大沼の脇の元ジャスコのところにもマンションができた。居住としては大いに結構だが、1階に物販があるとは言えないような状況だと思う。

そういった意味で、だんだん底上げになってきている。
これだけは守ってほしいというような、ある程度のことを開発者に言えるのであればいい。
まちづくり条例よりも市の条例くらいまでいかないとまずいのではないかという気持ちもある。
そのようなことも随時見直しの中で進めていくべきではないかと思う。

座長 誘導というとき、どのくらいの強さで導いてくのかというところが皆さん関心強いのかなと。
その度合いがまさに肝というか、ノウハウであり、そのためのまちづくり会社なんだと思うが。
この辺もう少し具体的に、大分等の事例をお話しいただけると共有できるのかなと思う。

牧コーディネーター まず商店街の方と誘致業態というような部分の話し合いを先にさせていただいた。
現状不足業態含めてどういう業態を誘致したいかというところから入っていく。
商店街の方向性を明確にした上で、各不動産事業者の方々に集まってもらった。これは既に山形でも行っているが、現状のままいったときに、山形市中心市街地の地価、不動産価値、家賃というのが上がっていく可能性があるかという話をしていく。
そうすると大概はそうはならないなという話になる。
それでは、今まで勝手に店舗が出店し、できあがった現在の形成はいいかと聞くと、いいか悪いかではなく、賃料が入るかどうかだったというような話をするので、それでは、一定の賃料が取れかつ形成も配慮するとしたときに、「出店サポートセンター」がテナントコントロールをやりながらやっていくということに対して、1年くらいとりあえずやってみませんか、というような話をした上で、1年間事業をやってみる。その成果というのは当然商店街の方々は見ているので、そういう中でよし悪しというのが効いてくる。
大分の中でもマンションが商店街の中に4カ所くらい建っている。
3カ所は1階部分まで全部商業形成の配慮をいただいた。これは「出店サポートセンター」があるということを含めて、都市計画セクションの方が、開発事業者から話があった時点でこちらに全てフィードバックいただき、そこと連携する中、計画段階から話を進めていった。
今の山形を見ていくと、七日町だけはそういうことで「まちづくり憲章」的なものを設けて、強制力はないけれどもデベロッ

パーと話ができるエリアではないかと思っている。
セブンプラザのところで開発行為が入っているところも、どう
いうテナントが入るのかということを確認しても、まだ不明と
いうような状態になっている。それはやっぱり早い段階からど
ういうテナントを入れるのかということも含めて、どういう
形で運営をやっていくのかということも協議ができる状況
がなかったから今のような形成ができあがりつつあるという
ことなのだと思うので、そういったところも含めて商店街と連
携を図る中、まちづくり会社的なところが街のためになるよう
な方向性に導いていけたらいいのかなと思う。

本 部 員 今の話の中で、セブンプラザのところにマンションが建って、
その 1 階に店舗が入るとするのは、当然民間だから採算が合
わなければ商業施設はやらないということになる。開発自体は
市の窓口の方と必ず密接な繋がりをもって話をしているわけ
なので、まちづくり会社に市の方からも出向していただき、一
緒にやる中で、こういうテナントさんがいるけれどもどうです
かといったような提案をしていくという方が重要ではないか
と思う。

その時に何かインセンティブがあるかどうかで出店するかし
ないかも決まってくると思うので、単なるまちづくり会社がや
っていくのではなく、市の政策も必要なのではないかと思う。

座 長 おっしゃる通りだと思う。
セブンプラザのことについて言えば北側、水の町屋七日町御殿
堰という形で非常に賑わいが出ている部分があるため、水の町
屋七日町御殿堰とマッチするような建物、テナントの中身等に
しなければならぬと市も強く認識しており、そのような方向
でアドバイスをもらいながらやっている。

そういう意味では、水の町屋七日町御殿堰はクリエイティブな
都市のリノベーションの大きな成功例として、昔からの山形の
伝統的なものと、それを活かす形で整備された施設の事例かと
思うので、セブンプラザについてはもちろん意識していきたい
と思うし、全体については、まちづくり会社でそのようなこと
を意識して行われるべきと思っている。

本 部 員 第 1 期の中心市街地活性化基本計画に基づいて協議会が作ら
れた。今は第 2 期の基本計画になっているが、その時に出てき
たのは、山形市としてのコンセプト案は、全体の話から中心市
街地を考えるべきじゃないかという意見があった。私はやはり
西側も含めた上で、その中で中心市街地は東側を中心に考える
という位置付けをした方がいいのではないかということ

申し上げた。

それから牧さんが大分の成功例を話してくれたが、これからどう
いう戦略をするか、進め方をするかという方法論だと思う。
それはどちらかというプロジェクト本部の大きな課題だと思
う。

また、この推進の仕方と同時に、県の土地も随分多い。そうす
ると市だけではなく、県の方も入っていただき、それで推進す
るべきではないかと。推進の仕方としてそのような感じがして
いる。

座 長

まず、前半おっしゃったコンセプトの話。

山形市全体のまちづくりとして、「健康医療先進都市」という
のが山形市としての1番大きな立場である。

また、「山形市発展計画」という全体計画の中で、山形市の個
性や歴史、これを活かしたまちづくりというものがある。

そうしたことを進める上で、定住人口、交流人口を増やしてい
こうというのが、山形市の基本的な考え方である。

そうした中で、中心市街地というものを考えると、今申し上げ
た山形市の考えと中身がすごく直結しているのかなと思って
いる。

「健康医療先進都市」と言えば、この「医療・福祉・子育て推
進ゾーン」というのもそうであろうし、また、車に頼らないで
生活できる街というところも非常に密接に関わってくるかと思
うし、山形市の個性や歴史を活かしてというところもまさに
関係している。そういう意味では、山形市の全体の目標を凝縮
したような意味付けがあるのではないかと思う。

そうした中、このコンセプト案については、牧さんがこれまでの
議論の中でまとめていただいたものだと思うが、これについて
は今日確定するというわけではないため、皆さんの議論を聞
いた上でまた案を出す、あるいは皆様ご自身から案をいただ
ければ、それも考慮に入れる形で進めていきたいと思うし、私
自身も今日の議論を受けて更に考えていきたいと思っている。

牧さんから何かございますか。

牧 コーディ
ネーター

セブンプラザのところが市街地再開発事業ということであ
れば、一定割合で国・県・市から補助金が交付される事業である。
これは実施主体が民間であろうが交付をされていく。

再開発をするということは、それだけの補助が行政から入るの
で、業態や賃料のところも含めて、こういう形で対応いただけ
ないかと、もう少し対話ができただと思う。

今後は「出店サポートセンター」なり、正式なまちづくり会社
を設立できれば、そういったところが開発事業者の方と先行し

てそういう話をしていくと、非常に円滑に進んでいくのではないかと思う。

座 長

今までの話をお聞きすると、ゾーニング部分については、西側をどう位置付けるかというところ以外、概ねこうした方向性でいいのではないかと感じている。
また、マネジメント方針案についても、これに付加するようなご意見はいろいろあったが、それぞれの方向性自体はいいのではないかと感じている。
コンセプトのところはまだいろいろのご意見があるのかと思っている。

ご意見は、今日の部分については概ね出していただいたと思う。

ゾーニングの素案については、西側を何らかの位置付けで考えたらいいのではないかというご意見が多かったので、次回に向けて検討し、その他の方向性、誘導の方向性の部分については概ねご了解いただいたと受け止めさせていただく。

ただ、このゾーニングについても、これからも各商店街との意見交換の機会などはまだまだ続くので、完全に確定ということではなく、まずは一旦この方向性で定めるとさせていただければと思う。

また、ランドデザインのコンセプトについては、これまでの議論を踏まえて牧さんに出していただいたが、次回に向けてぜひ皆様からご提案いただきたいというふうに思っている。
今日の議論を受けて、私としても考えていきたいと思うし、ぜひ、これについて大いに議論をさせていただきたいと思っている。

また、マネジメント方針案については、書かれていることについては概ねご了解いただいたと思うし、それに加えてこういうのがあったらいいのではという議論が今日あったので、それを踏まえて更に深めていくとさせていただく。

今年度の戦略本部会議は今回で最後だが、当然事業としては引き続き継続をしていく。

また、来年度も会議を行うが、今日のコンセプト、あるいはランドデザインの策定に向けて、更に具体的な話を議論していきたいと思う。

具体的になるにしたがい、より皆様もイメージがしやすくなってくると思う。

ぜひ、それぞれの専門や様々な組織等の代表として、ご意見をいただきたいと思うので、引き続きよろしく願います。

以上で、本日の座長を降りさせていただく。
ご協力ありがとうございました。

(6) 閉会 (山形ブランド推進課長)