

山形市におけるランドデザイン策定と活性化の方向性

[ランドデザインと連携したテーマ設定とゾーニング計画]

2018. 5. 22

まちづくりプラン研究所 代表 牧 昭市 shoichi maki

第一部 山形市における現状の再確認

[都市の現状を明確にし、再生方法をデザイン化する]

急速に進む少子高齢化(山形市人口ビジョン策定資料から)

平成12年度(2000年)に生産年齢人口の減少、平成22年度(2010年)には、総人口も減少となっています。また、平成7年度(1995年)に年少人口を老年人口が上回り、本格的な少子高齢化がスタートしているのが、山形市の人口推移の現状です。

こうした少子高齢化の状況は、全国レベルではかなり早いスピードであるのが実態です。

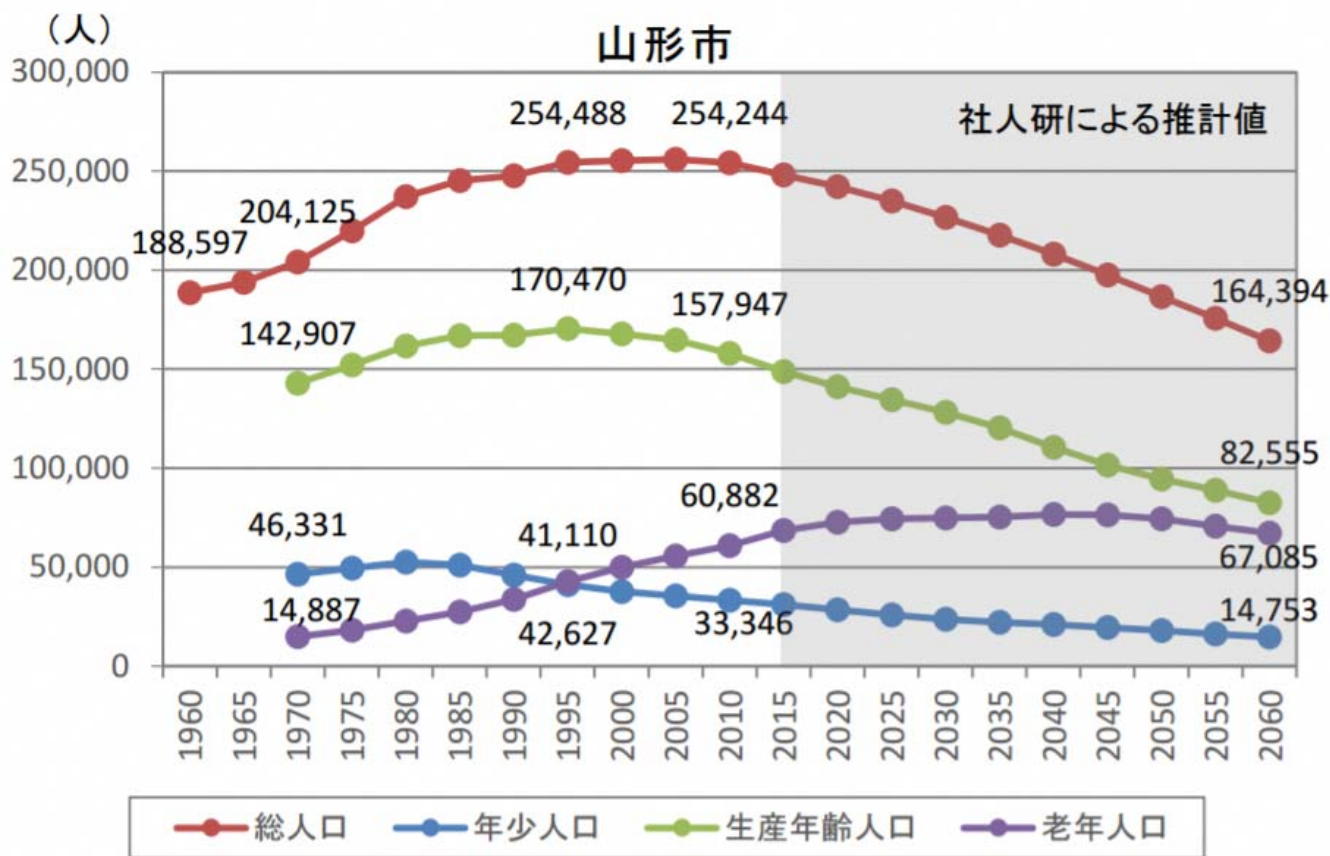


図 年齢3区分別人口の推移

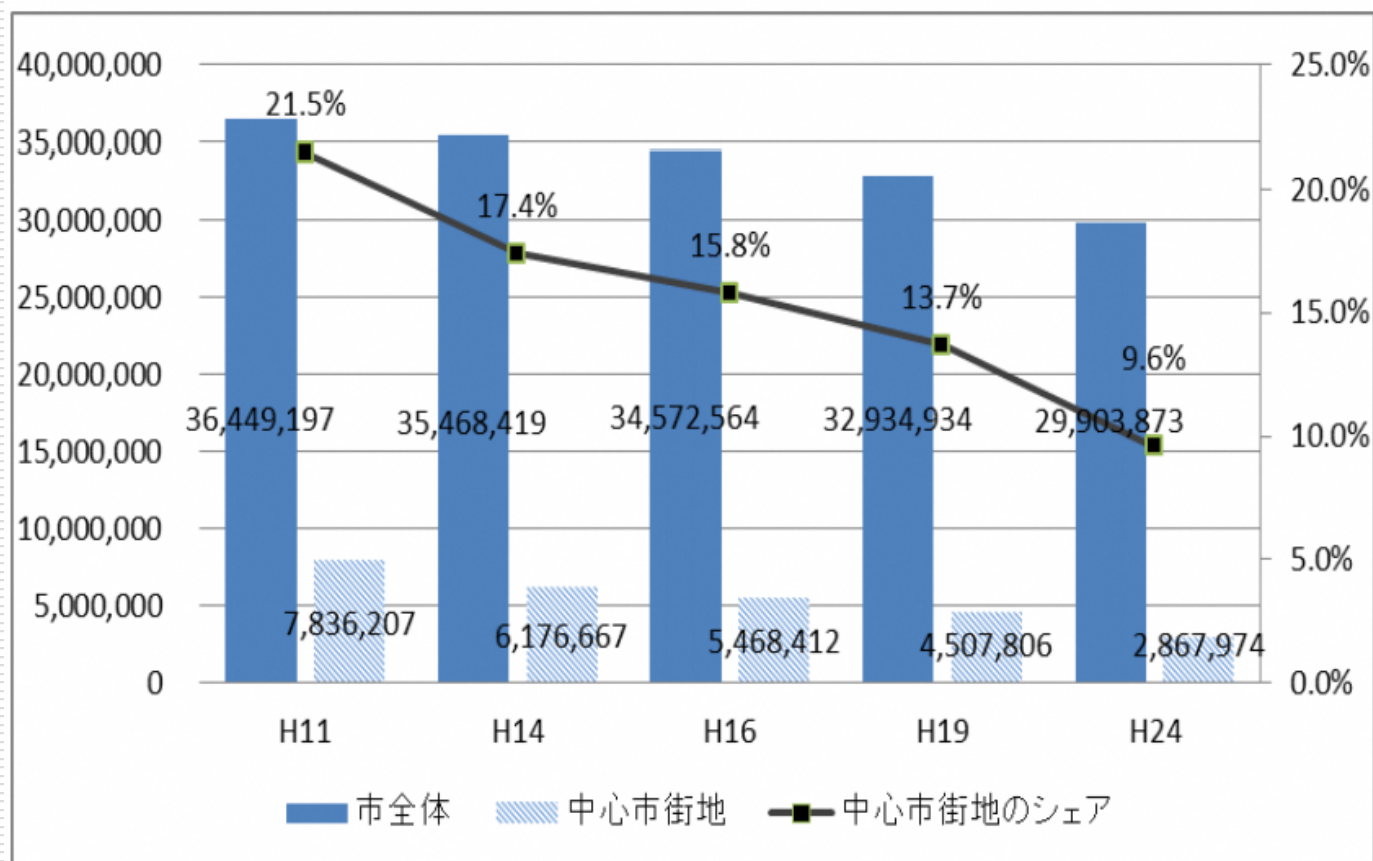
激変を続ける商業環境（中心市街地の小売額大幅減少）

景気減退やインターネット通販の台頭、商圈の広域化、郊外における大型SC等の影響により、市域全体の小売額は減少の一途。

特に中心市街地においてはその傾向が顕著であり、平成11年度と24年度との対比では63%も減少しているのが実態です。

[年間商品販売額（小売額）の推移]

(単位：万円)

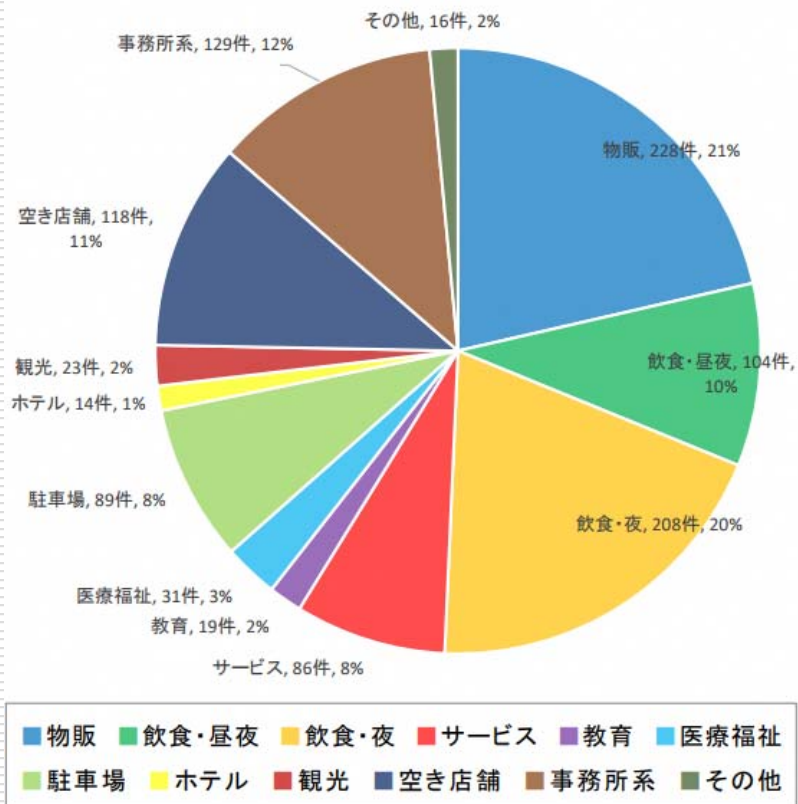


激変を続ける商業環境（中心市街地の夜化傾向）

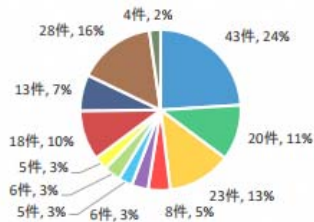
下のグラフは山形市における商店街毎の店舗構成を示したものです。
消費形態が物販消費から時間消費へと移行している中、全体として飲食店の割合が高い状況が分かりますが、特に駅周辺部に関しては夜化が顕著である事が分かります。

山形市中心商店街業種分類表 【調査日】平成29年6月末時点 【調査対象】中心市街地内の商店街エリアにおける1～2階の店舗等

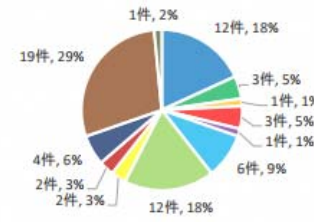
中心商店街全体(1,065件)



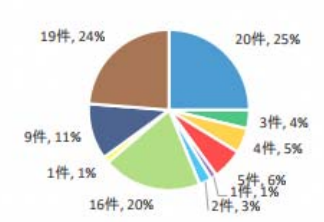
山形駅前大通り商店街振興組合 (179件)



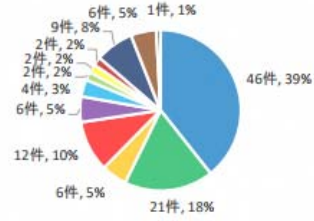
十日町商店街振興組合 (66件)



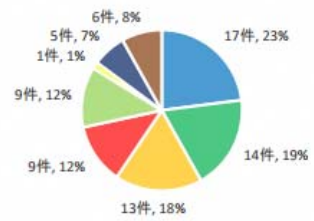
山形市本町商店街振興組合 (80件)



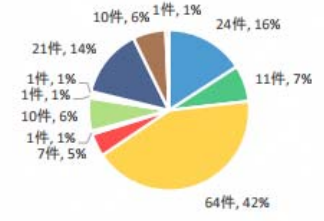
七日町商店街振興組合 (117件)



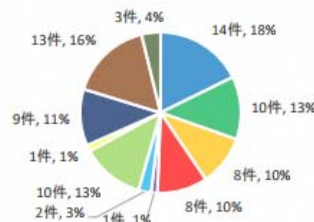
七日町一番街商店街振興組合 (74件)



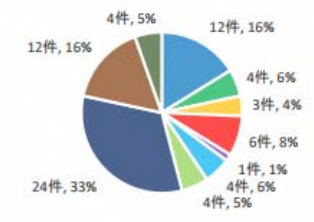
協同組合旭銀座のれん会 (151件)



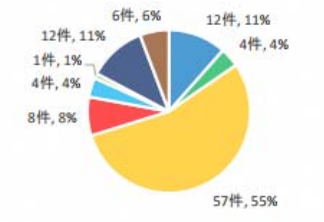
一番組商店街振興組合 (79件)



公園通り商店街振興組合 (74件)



大手門通りすずらん商店街振興組合 (104件)



激変を続ける商業環境(商業健全度 m²効率)

次の数値は当社がサポートしてきた都市における人口規模と中心市街地の商業売り場面積・年間小売販売額及びm²あたりの売上高を示したものです。

大分市 ⇒ 47万人	82,386m ²	804億円	975,893円/m ² ・年(平成23年度)
熊本市 ⇒ 73万人	201,574m ²	1,729億円	857,749円/m ² ・年(平成19年度)
延岡市 ⇒ 13万人	21,650m ²	94.5億円	436,489円/m ² ・年(平成19年度)
沖縄市 ⇒ 13万人	50,852m ²	254億円	499,489円/m ² ・年(平成16年度)
鹿児島市 ⇒ 60万人	182,601m ²	1,752億円	959,469円/m ² ・年(平成23年度)
松山市 ⇒ 51万人	282,963m ²	2,084億円	736,492円/m ² ・年(平成23年度)
八戸市 ⇒ 24万人	88,372m ²	296億円	304,395円/m ² ・年(平成19年度)
山形市 ⇒ 25万人	51,653m²	286億円	553,694円/m²・年(平成24年度)

ここで確認すべきは商業売り場面積とm²あたりの売上額であり、単に都市における総売上額のみを比較しても、中心市街地における各都市の商業健全性は図れないということ。

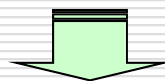
なお、現状としては、大都市圏が中規模都市の消費を吸収し、中規模都市が小規模都市の消費を吸収、加えて物販系については急速にインターネット通販が販路を拡大しているのが現在の日本の消費傾向です。

どの都市についても言えることだが、消費や集客というものは拡大・縮小しているのではなく、単に移動を繰り返しているだけです。

激変を続ける商業環境(オーバーストアの状況)

平成11年度 売り場面積98,377m² 小売販売額783億円 m²売上795,917円
平成24年度 売り場面積51,653m² 小売販売額286億円 m²売上553,694円
m²売上効率は31%の低下 数値から見ても大きくオーバーストアな状態

1. 大量消費時代の終焉と郊外化の進展、加えて少子高齢化
中心市街地はスリム化しない限り、商店街に空き店舗や空きビル、空き地等が増加するのは、もはや当たり前前の状況です。
2. 街の消費規模に見合った商業床(店舗数)に修正しない限り、空き店舗対策は無効。
中心商業地での年間小売販売総額・商業床面積・居住人口・就業人口・商業構成等から**適正な商業床面積の検討が必要**。
3. 消費形態の急速な時間消費への移行を考慮したテナントミックス事業の展開。
物販消費から時間消費へ消費形態が変化、商店街もこれに対応する必要がある。
また、理想的な商業床面積に対して、**新陳代謝率の低い商店街を消費傾向にマッチした商業空間とするためにテナントミックス事業を展開**する必要がある。
4. 結果として、商業活用が難しい商業床(エリア)はダウンサイジングや住居へのコンバートやリノベーションにより商業外利用を促進し、街の形成安定化を図る。



街が拡大していた時代から縮小の時代へ 商業依存からの脱却

激変を続ける商業環境（新規出店ポイントの集約状況）

出店状況

H28年度	物販	3件	飲食	20件	サービス	2件	
H29年度	物販	4件	飲食	18件	サービス	4件	事務所 1件



左表は平成28, 29年度の中心市街地における新規出店のポイントを示したものです。

表からも見てとれるように、新規出店されるポイントは**赤枠**で記しております七日町周辺とすずらん街を中心とした駅周辺の2ヶ所へと集約されています。

2ヶ年間の状況ではありますが、こうした開業ポイントのトレンドは今後、更に顕著となる事が予測されます。

そのため、前述の域内オーバーストア状況を含めた商業環境の改善ポイントは**赤枠内**をベースとして進め、それ以外のエリアについては、商業外にて不動産・土地活用を進めていく事を計画すべきだと考えます。

【商業環境改善エリア】

⇒七日町周辺エリア

⇒すずらん街を中心とした駅周辺エリア

オーバーストアの解釈と出店サポートセンターの役割

《オーバーストアの解釈 集中と選択そして誘導》

数値上から考察を行えば、中心市街地はオーバーストア(空き店舗・空き商業ビル等を含め、商業床が全体として過大)であることは事実であると考えます。

但し、消費者の視点となり街を見た場合、不足業種が存在する事もまた事実です。

しかしながら、儲からないエリアへは出店しないという一般商業論理上、現状の中心市街地へこうした不足業種店舗を立地させることは非常に困難な状況となります。

そのため、今回の計画では、【七日町周辺エリア・すずらん街を中心とした駅周辺エリア】の2エリアを商業環境改善エリアと位置づけ、この地域へ対して、商業政策を特化させます。

加えて、その他のエリアに対する居住・医療、福祉・観光等の複合政策展開によって、域内消費量(売上高)の向上を目指します。

そうする事で速やかには困難であっても、将来的に商業バランスのとれた不足業種のない街が構成されていくものと考えます。

《出店サポートセンターの役割》

オーバーストアの状況において、本センターがどのような役割を担うのか？

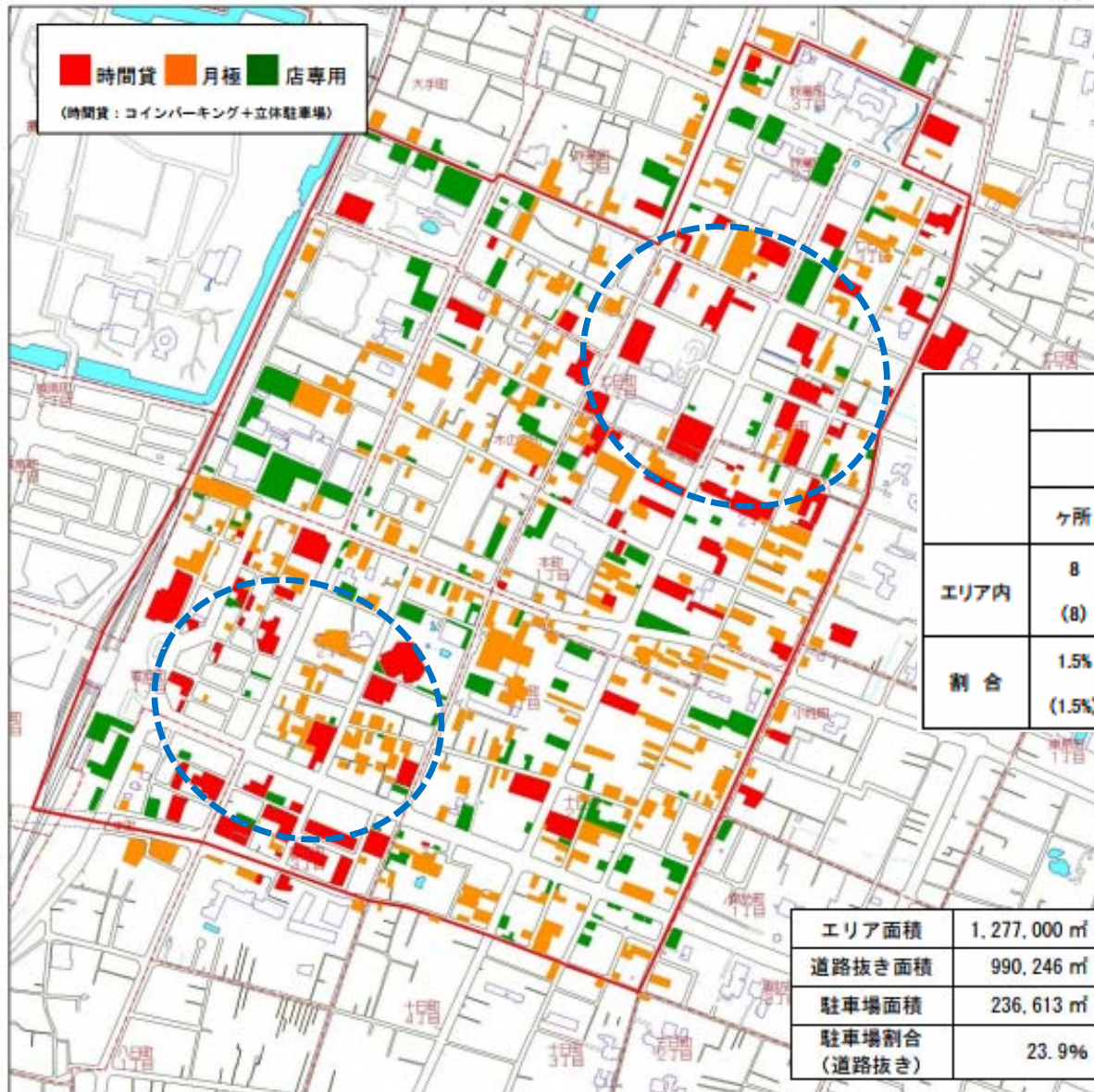
当然の如く、そうした疑問が生じる事になります。

センターは単に新規の開業をサポートするだけでなく、エリア内の不動産利活用調査等により、次の業務展開を図っていく事となります。そのため、不動産事業者との連携を強化します。

- ①商業フロアの業務フロアへの転換
- ②未利用不動産の居住へのコンバージョン
- ③不動産の集約による新たな事業展開用地(マンション・医療、福祉・高齢者住宅)の確保

駐車場の乱立(土地の有効活用)

2017.5 現在



駐車場は広域に乱立中です。
 また、新規出店の状況に合わせるように、**青枠内**に時間貸し駐車場が多数存在します。
 いずれにしても、駐車場の集約化を進め、土地の高度利用を図る必要があります。

	時間貸(コインパーキング)							
	A社		B社		その他		小計	
	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数
エリア内	8 (8)	539 (539)	18 (15)	284 (217)	45 (0)	1,120 (0)	71 (23)	1,943 (756)
割合	1.5% (1.5%)	3.9% (3.9%)	3.4% (2.8%)	2.1% (1.6%)	8.6% (0%)	8.1% (0%)	13.5% (4.4%)	14.1% (5.5%)

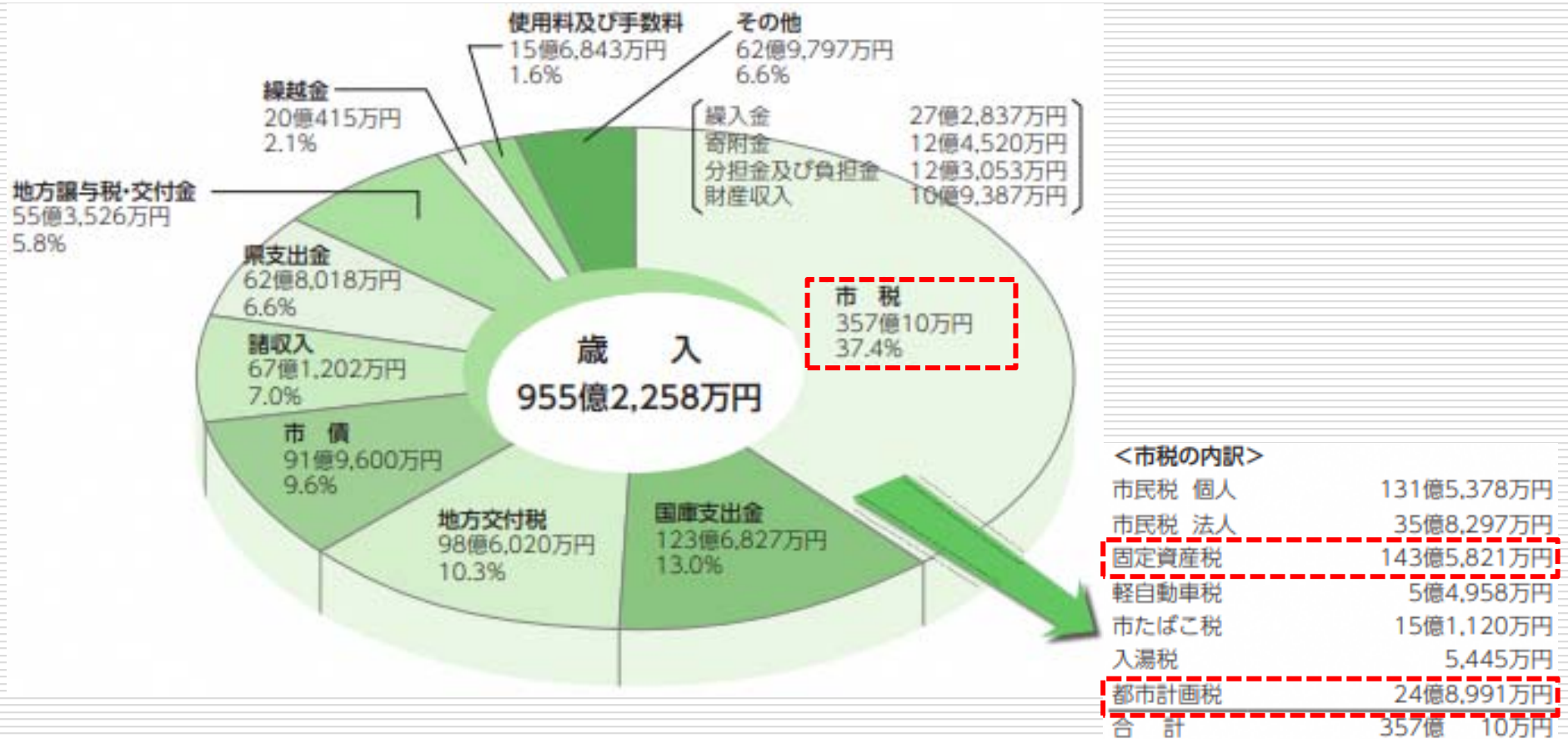
ヶ所	立体駐車場		月極 (平置き)		店舗専用		合計	
	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数
25	4,893	317	4,837	114	2,081	527	13,754	
4.7%	35.6%	60.2%	35.2%	21.6%	15.1%	100.0%	100.0%	

固定資産税収入(市税収入に占める高い割合)

下図は山形市における平成28年度の決算歳入額です。

市税収入のうち、44%が固定資産税と都市計画税となっています。

この固定資産税等の収入合計のおそらく10%程度が他市における繰入額との比較からも、中心市街地が納めている税額になるのではないかと推察されます。



山形市における地価の現状(緩やかな上昇傾向)

下図は山形市における平成29年度の地価の状況です。

全国的には下落基調にある地価が山形市では緩やかではありますが、上昇傾向にあります。

こうした傾向にある要因には、都市部で進むマンション建設が大きく関与しているものと推察され、民間投資に大きく寄与しています。

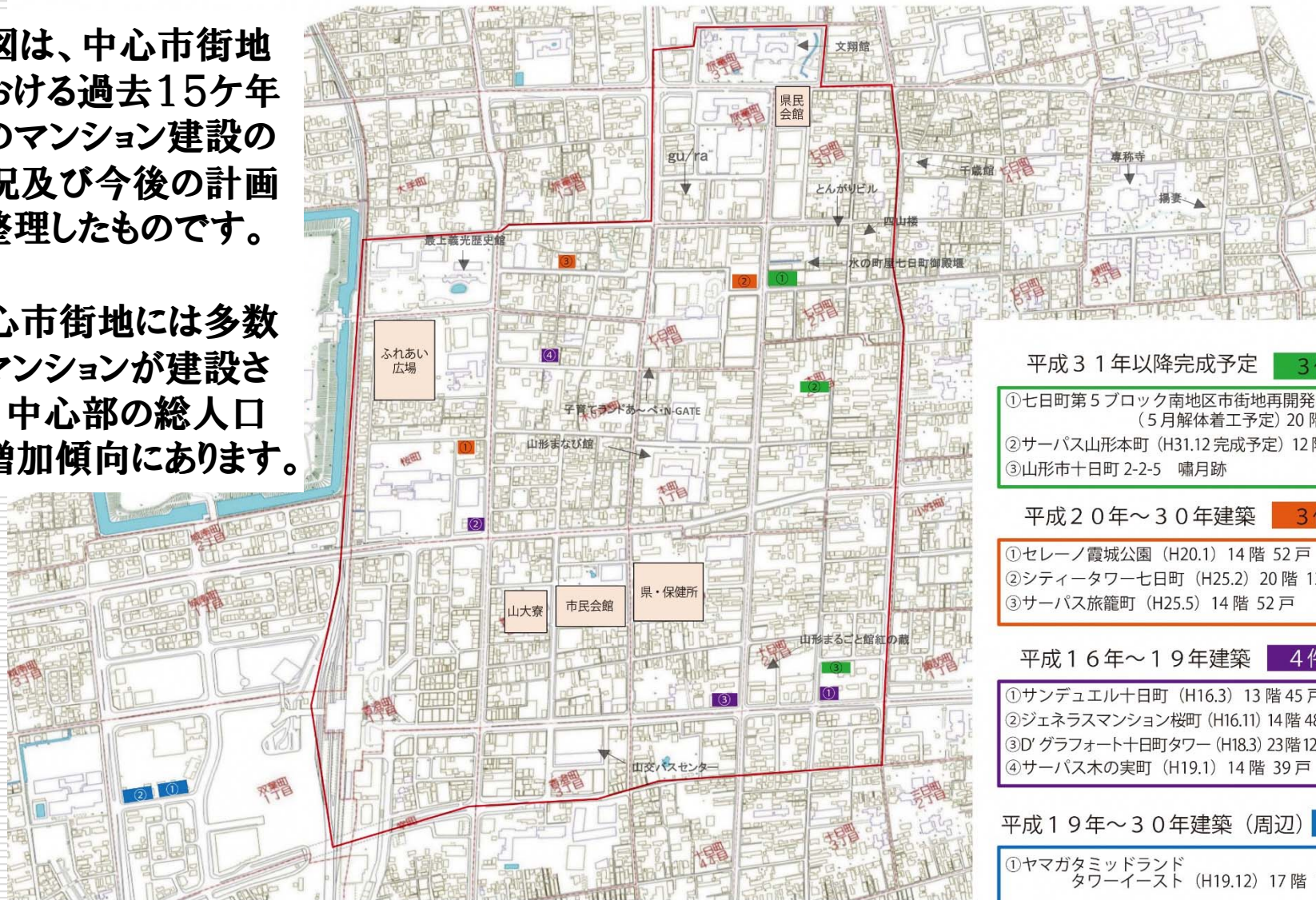


山形市の地価ランキング					
順位	住所	最寄り	地価	坪単価	前年比
1位	七日町1-2-39	山形駅より1,400m	20万9000円/㎡	69万0909円/坪	+0.48%
2位	香澄町3-1-7	山形駅より380m	20万7000円/㎡	68万4297円/坪	+0.00%
3位	十日町4-1-3	山形駅より450m	18万5000円/㎡	61万1570円/坪	+0.00%
4位	本町1-4-27	山形駅より1,200m	15万5000円/㎡	51万2396円/坪	+0.00%
5位	香澄町1-11-15	山形駅より400m	14万0000円/㎡	46万2809円/坪	+0.00%
6位	東原町3-9-11	山形駅より1,600m	12万9000円/㎡	42万6446円/坪	+0.78%
7位	桜町3-29	山形駅より800m	12万5000円/㎡	41万3223円/坪	+0.81%
8位	香澄町2-11-13	山形駅より600m	11万4000円/㎡	37万6859円/坪	+0.88%
9位	十日町4丁目435番外	山形駅より950m	10万8000円/㎡	35万7024円/坪	+0.93%
10位	七日町3-5-20	山形駅より2,000m	10万5000円/㎡	34万7107円/坪	+0.00%
11位	七日町4-1-31	山形駅より1,800m	8万3200円/㎡	27万5041円/坪	+0.36%
12位	本町2-4-56	山形駅より1,300m	8万2000円/㎡	27万1074円/坪	+0.24%
13位	東原町2-9-10	山形駅より1,800m	7万8100円/㎡	25万8181円/坪	+4.55%
14位	城南町3-4-8	山形駅より750m	7万4000円/㎡	24万4628円/坪	+4.08%
15位	荒楯町1-9-10	山形駅より2,600m	7万3600円/㎡	24万3305円/坪	+4.25%
16位	錦町11-14	山形駅より1,500m	7万1400円/㎡	23万6033円/坪	+0.56%
17位	旅籠町1-1-14	山形駅より1,200m	7万0200円/㎡	23万2066円/坪	+0.29%
18位	緑町4-4-3	山形駅より2,800m	7万0000円/㎡	23万1404円/坪	+3.09%
19位	小白川町4-28-6	山形駅より3,200m	6万8100円/㎡	22万5123円/坪	+3.65%
20位	八日町1-2-5	山形駅より700m	6万7100円/㎡	22万1818円/坪	+1.98%

中心市街地でのマンション建設の状況(過去15ヶ年+今後の計画)

右図は、中心市街地における過去15ヶ年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。

中心市街地には多数のマンションが建設され、中心部の総人口は増加傾向にあります。



平成31年以降完成予定 3件

- ①七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業 (5月解体着工予定) 20階 146戸
- ②サーパス山形本町 (H31.12完成予定) 12階 66戸
- ③山形市十日町 2-2-5 嘯月跡

平成20年～30年建築 3件

- ①セレーノ霞城公園 (H20.1) 14階 52戸
- ②シティータワー七日町 (H25.2) 20階 131戸
- ③サーパス旅籠町 (H25.5) 14階 52戸

平成16年～19年建築 4件

- 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
- ③D' 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

平成19年～30年建築(周辺) 2件

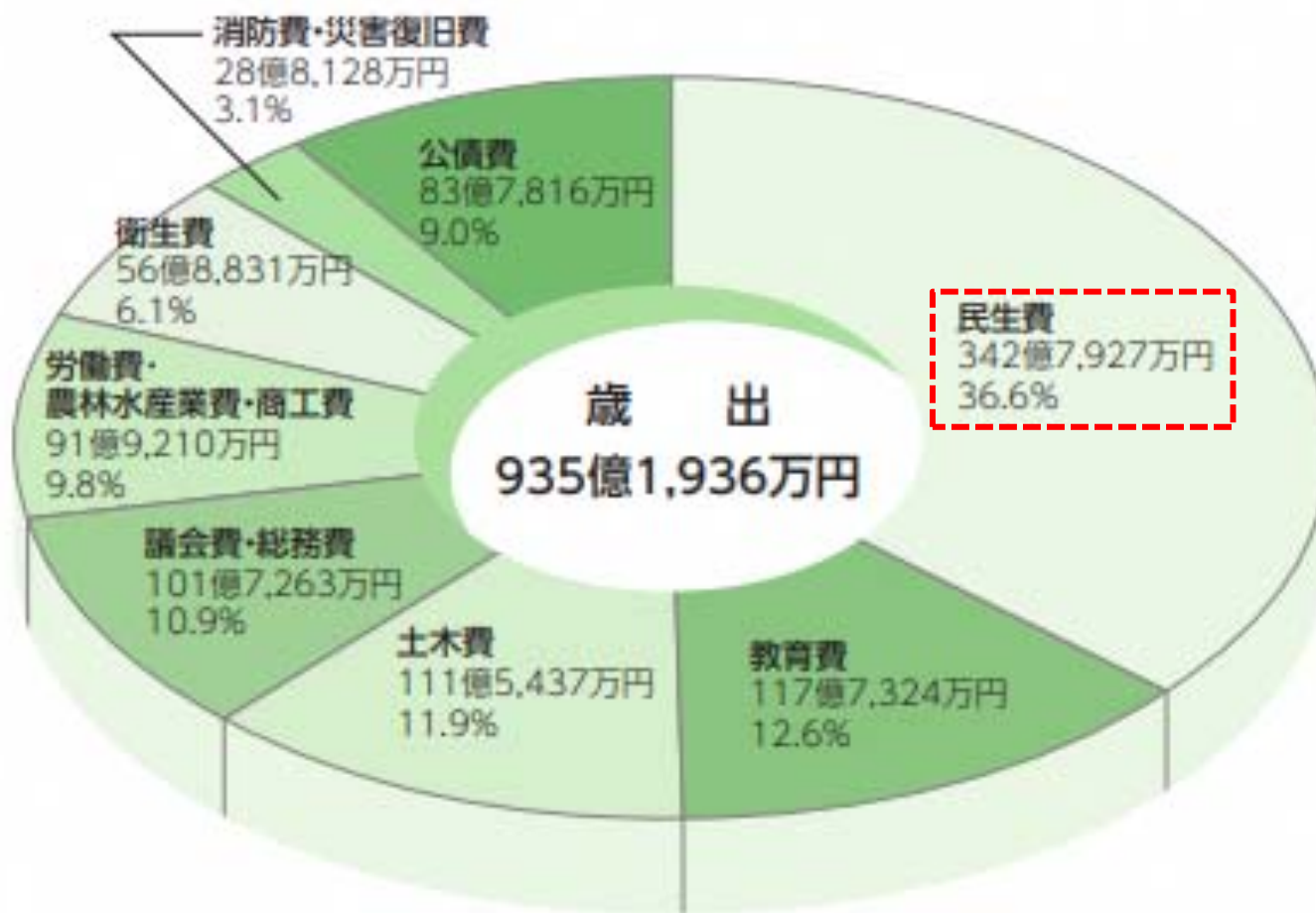
- ①ヤマガタミッドランドタワーイースト (H19.12) 17階 127戸
- ②ヤマガタミッドランドタワーウエスト (H21.3) 17階 126戸

行政歳出額における民生費の向上

下表は山形市における平成28年度の決算歳出額です。

民生費(社会保障費)が圧倒的に高く、342億(36.6%)となっております。

少子高齢化社会の到来により、この年々上昇する民生費拠出に対して、どう対応していくのが自治体経営の大きな課題と言えます。 ※平成27年度の民生費は331億円



都市景観としての緑量不足

駅を中心に街を歩いた時、一番感じるのが緑が少ないということ。
駅前空間や商店街のストリートが上質な空間となる事で民間投資は更に向上します。
そのため、中心市街地全体の緑量向上が必要となります。
理想的な空間は下の写真のようなものであり、こうした景観が新規開業誘導へと繋がります。



都市の治療方針(地方都市の中心市街地はどこも病に冒されている)

投薬治療による街の改善(一般的には大都市治療型)

街の商業衰退とハード面の変化度が低い街においては、治療方針として、多くの場合、投薬治療が選択されます。

これは次に掲げるような事業展開により、街の治療を行なう場合にのみ有効です。

- ① 空き店舗対策事業
- ② イベント事業
- ③ 情報発信事業

外科的治療による街の改善(中、小規模都市治療型)

街の商業衰退とハード面の変化度が高い街においては、もはや投薬治療では完治が難しく、そのため、治療方針としては外科的治療が選択されます。

外科的治療を行なう場合には、次のような事業展開を行なっていく必要があります。

- ① エリアマネジメント(グランドデザイン策定・ゾーニング計画・活用可能な商業床検討)
- ② 金融制度・ファンド運用(まちづくり事業資金の調達方法の検討)
- ③ リノベーション(用途変更を含むリニューアル)
- ④ 調査事業(リアルタイムな消費状況・交通利用状況等、街の様々な情報の把握)
- ⑤ テナントミックス事業(ゾーニング計画に基づく空き店舗への各種業態の誘致事業)
- ⑥ イベントミックス事業(ゾーニング計画に基づく賑わい創出事業の展開)

多くの地方都市は既に外科的治療を実行しなければならない状況にあるにも関わらず、相変わらず、投薬治療を継続していることから、街の衰退に歯止めがかからず、活性化が見いだせないのが実態です。

第二部 山形市の現状分析による都市改善の方向性

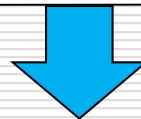
[商業・居住・観光・企業誘致・文化、芸術等のコンテンツバランス]

都市再生のコンテンツバランスとエリアマネジメント方針

中活計画の課題は【商業(商店街)】が主体となった計画に傾注した点にありました。そのため、これまでの現状分析から、商業政策を低下させ、【観光】【居住】【芸術・文化】【医療・福祉・子育て】【企業誘致】等、様々な分野にわたる計画策定を行なう必要があります。このコンテンツバランスをどうとっていくべきかを明確にするために事前リサーチを行いました。その上で、大きな方向性となるエリアマネジメント方針を立案しております。

【商業】	【観光】	【居住】	【芸術・文化】	【医療福祉・子育て】	【企業誘致】
①空き店舗	①食観光	①リノベーション	①施設民間運営	①CCRC構想	①シェアオフィス
②リノベーション	②インバウンド	②小規模開発	②クリエイター活用	②クリニックモール	②起業家育成
③再開発事業	③観光DMO	③再開発事業	③施設リノベーション	③地域包括ケア	③リノベーション
④共通ポイント	④広域連携	④CCRC構想	④街歩きプラン	④空き店舗保育	④移住政策
⑤情報アプリ	⑤観光施設	⑤空き家対策	⑤ガイドマップ	⑤健康ポイント	⑤企業立地
⑥組織再編	⑥情報アプリ	⑥移住政策	⑥情報アプリ	⑥ママシェアオフィス	⑥業務連携

エリアマネジメント方針(案)



※前回ご提示の方針案

- 案1. クリエイティブシティを牽引するゾーン別リノベーション展開
- 案2. 都市へ対する民間投資誘導策の展開
- 案3. 高齢者が生涯活躍できる都市の実現に向けたCCRC構想の展開
- 案4. 商店街の魅力向上に向けたテナントミックス事業の展開
- 案5. 緑量向上等、都市景観向上策の展開
- 案6. 歴史文化施設の活用、運用方法の見直しによる観光政策の展開

第三部 山形市の現状分析による都市のデザイン

[単なる絵空事で終わらせない事業と一体化したランドデザイン策定]

グランドデザイン策定における検討テーマ

各ゾーニング計画をより実効性の高いものとしていくために、今回、5つの検討テーマを設定。このテーマ毎の内容を具現化していく事業を計画・立案していく事でグランドデザイン策定を進めていきたいと考えます。

【テーマ1 居住・商業・都市機能】

- ⇒民間投資によるマンション建設の推進(建設計画地の準備・検討)
- ⇒都市機能施設の誘致に向けた検討(商業施設、図書館、娯楽施設等)

【テーマ2 観光・インバウンド】

- ⇒観光コンシェルジュ機能の検討
- ⇒外国人対応(Wi-Fi、外国語表記等)
- ⇒料亭、舞子等の戦略的なPR手法の検討
- ⇒体験型観光の検討(まち歩きガイド等)

【テーマ3 企業誘致・ビジネス環境】

- ⇒オフィスの積極的な誘致と誘致に向けたフロア準備(オフィス誘致型再開発の検討)
- ⇒不動産事業者との連携による既存不動産のリノベーション展開

【テーマ4 医療・福祉・子育て(CCRC)】

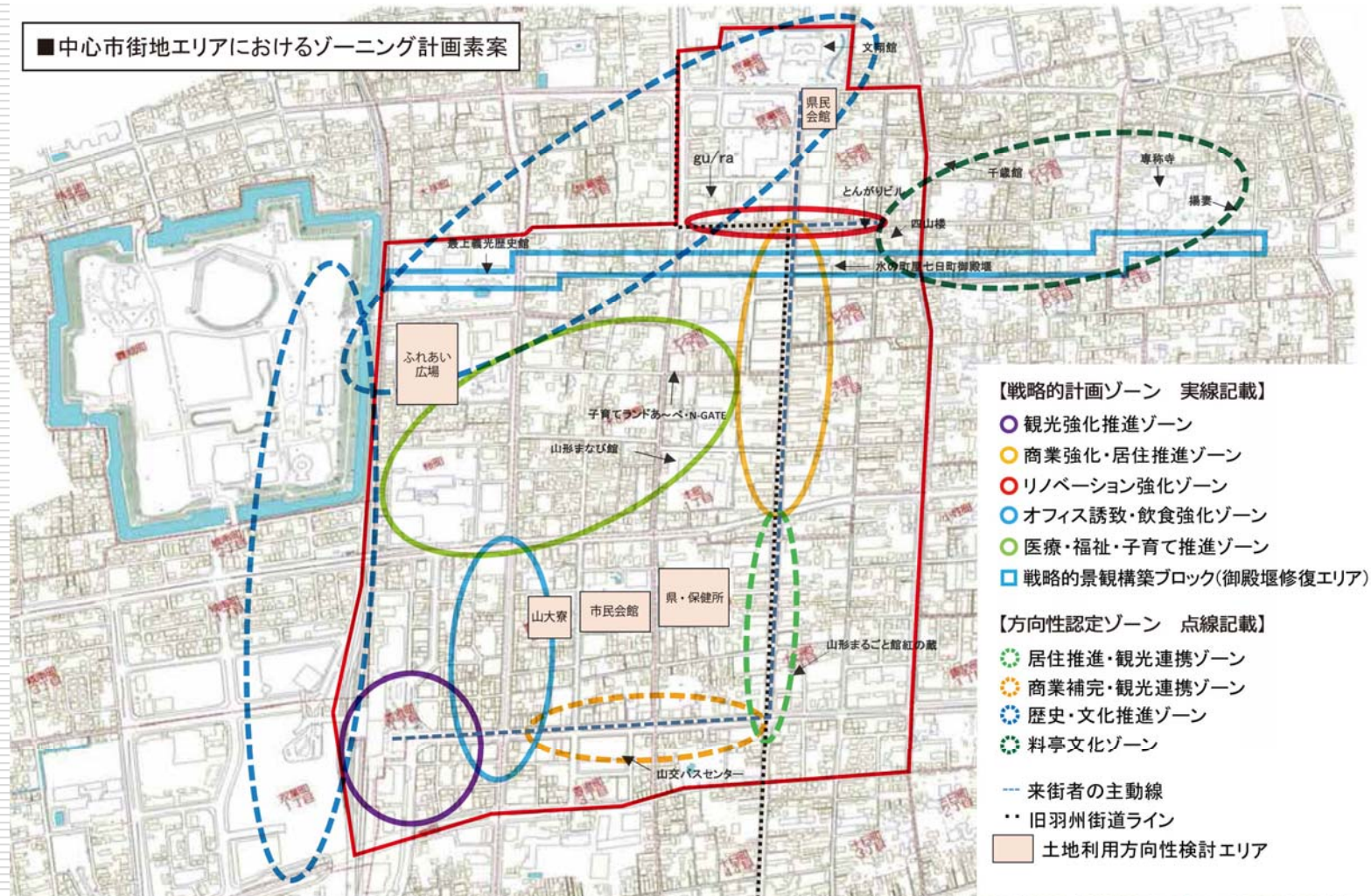
- ⇒CCRC構想の推進による生涯活躍環境の構築(サ高住の建設、多世代交流の促進)
- ⇒地域医療機関との連携による域内包括ケアシステムの構築

【テーマ5 文化・芸術(クリエイティブ)】

- ⇒クリエイター・学生・若者が活躍できる場と環境の整備
- ⇒歴史的建造物の一部リノベーションによる活用形態の見直し(カフェ併設等)

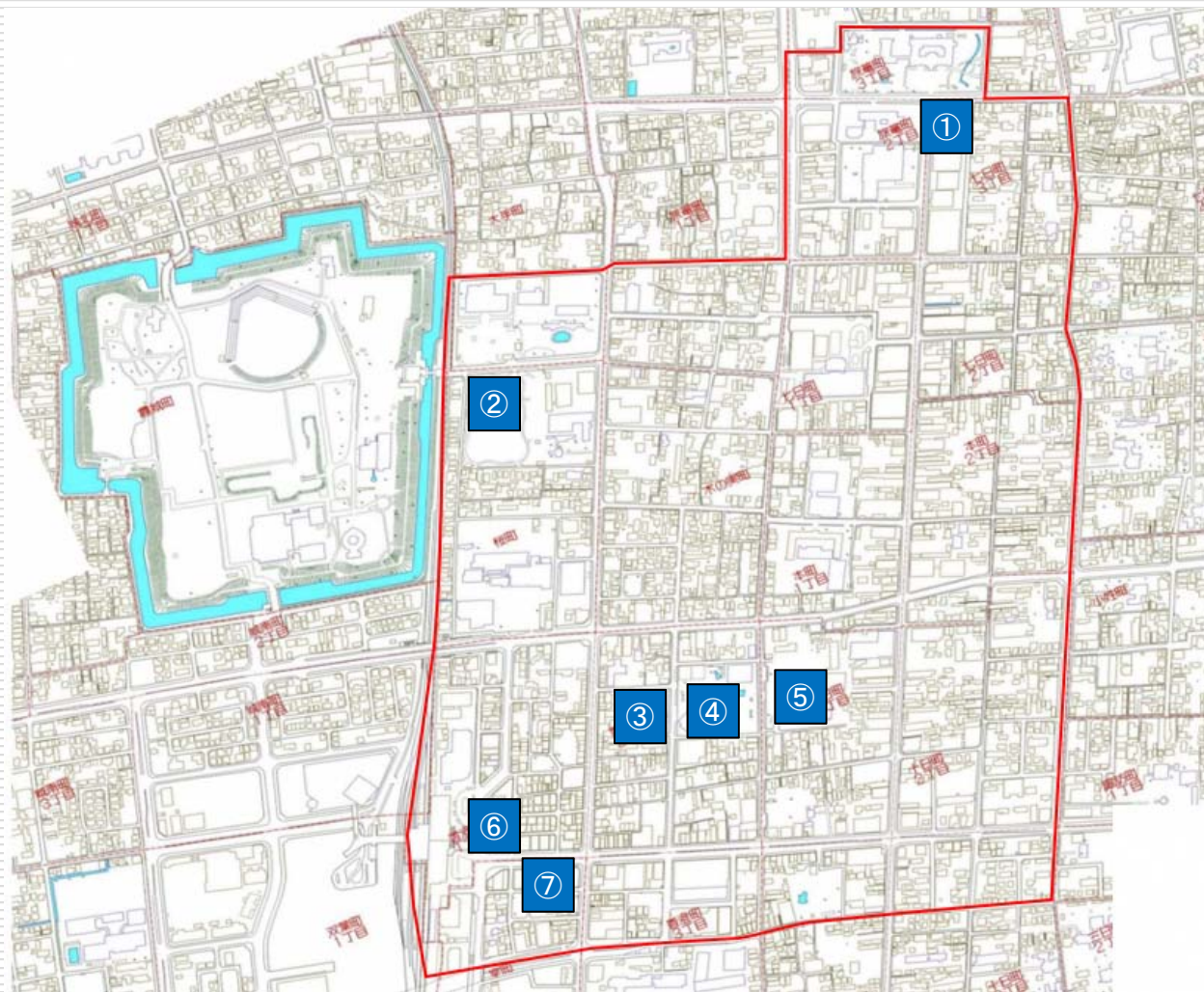
事業と一体化したランドデザイン(ゾーニング計画)

これまで仮にご提示してきましたゾーニング計画を再検討の上、修正いたしました。
再検討する中においては、具体的な事業を含めて実行できるゾーン及び今後、具体化させる方向性が一定に明確であるゾーンを戦略的計画ゾーンとして位置づけております。



グランドデザイン策定時に重要となる土地利用方向性検討エリア

ゾーニング計画の中で、土地利用方向性検討エリアとして位置づけているポイントや長らく有効活用が行なえていない不動産及び大型店舗の撤退跡等、今後、グランドデザイン策定に向け、その利活用を早期に検討していく必要のあるポイントは次の通りです。



- ① 県民会館
- ② ふれあい広場
- ③ 山大寮
- ④ 市民会館
- ⑤ 県・保健所
- ⑥ ビブレ跡
- ⑦ 十字屋跡

これらの各ポイント毎にどのような事業を検討するのかにより、全体のデザインが大きく左右される事となります。