

山形市中心市街地グランドデザイン（概要版）

1. 山形市中心市街地グランドデザインについて

(1) 策定年月 平成31年2月

(2) 目的

中心市街地活性化の将来像(グランドデザイン)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、中心市街地の価値の向上を目指す

(3) 主な内容

①活性化に向けた取組分野の設定

⇒ 「商業」「居住」「ビジネス」「観光」「医療・福祉・子育て」「文化・芸術」

②エリアマネジメントの考え方の導入

⇒ ゾーニングの設定

③戦略プロジェクトの設定

⇒ やまがた街なか出店サポートセンター事業等
15の戦略プロジェクトを設定

④戦略プロジェクトの推進組織の設立

⇒ 山形エリアマネジメント協議会 H31.3 設立

2. グランドデザイン改訂の背景

策定以降、グランドデザインの実現に向け多くの事業を実施しているが、現在、中心市街地では百貨店・旧大沼山形本店の閉店など様々な変化が起きている。引き続き中心市街地の活性化を図っていくため、そのような変化を踏まえた新たな将来像を検討する必要があることから、グランドデザインを改訂する。

【策定後の変化】

① 戦略プロジェクトや民間開発の進展

② ウォーカブル推進都市の趣旨に賛同し、居心地がよく歩きたくなるまちなかづくりの取組推進

③ 居住ニーズの増加

④ 百貨店・旧大沼山形本店の閉店

⑤ 新型コロナウイルス感染症拡大による社会経済の変化

3. 中心市街地の現状

以下のとおり現状把握のための調査を実施し、ニーズの分析を行った。

(1) サウンディング型市場調査（対話実施日：令和3年11月16日～12月17日）

参加企業 22社

主な意見 ・旧大沼本店のような単体での百貨店の設置・運営は困難

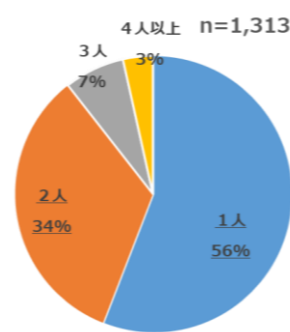
・商業集積地から多様な都市機能集積地へのステップアップが必要 等

(2) 来街者アンケート調査（調査日：令和4年7月14日～18日 調査場所：山形駅自由通路・山交ビル前・アズ七日町前・山形市役所）

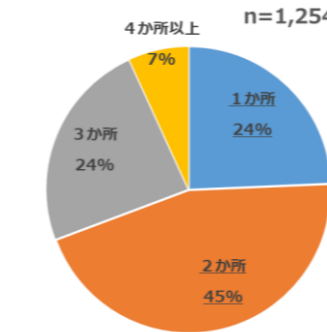
①来街状況について

中心市街地に来る際の平均人数や立ち寄り箇所数は少なく、滞在時間は短くなっている。

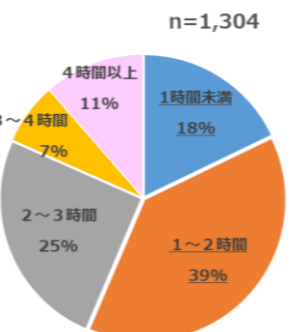
1) 来街する際の平均人数



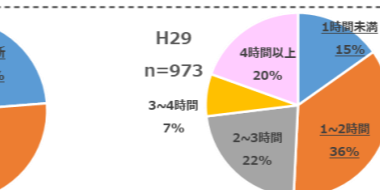
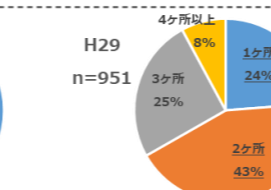
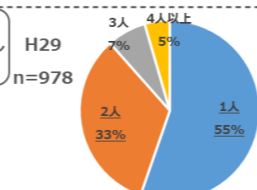
2) 中心市街地での立ち寄り箇所数



3) 平均的な滞在時間



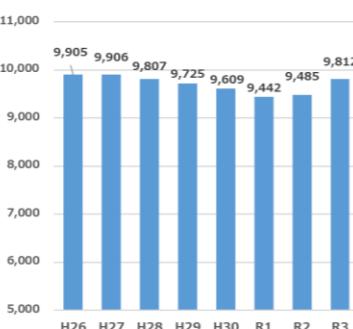
来街者調査結果
グランドデザイン
策定時



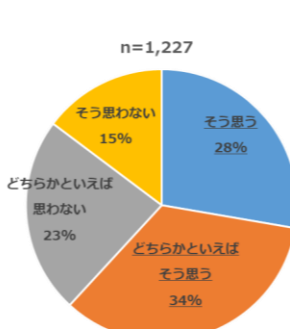
③居住ニーズについて

中心市街地の居住人口は増加しており、街なかへの居住や職住近接へのニーズが高い状況にある。

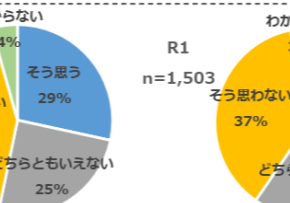
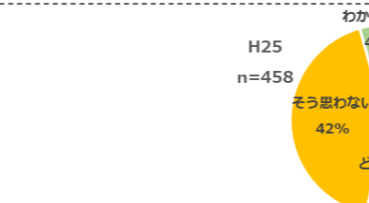
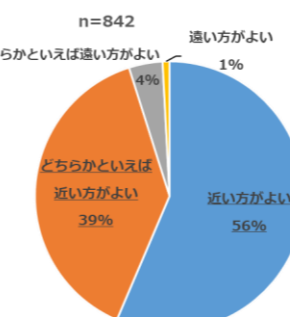
6) 中心市街地の居住人口の推移



7) 街なかに住みたいと思うか



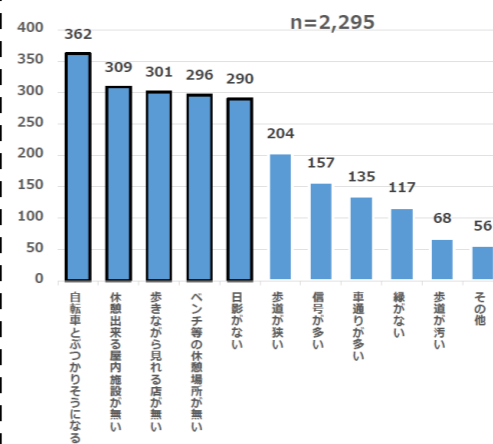
8) 職場と住まいが近いエリアがあると良いと思うか



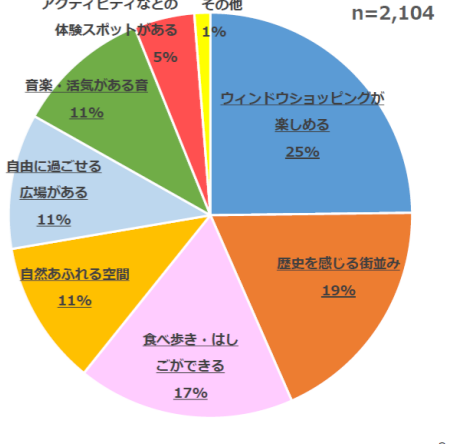
②回遊環境について

休憩場所や日影などの歩きやすい環境、ゆっくり過ごせる空間を望む傾向がみられる。また、五感で感じるコンテンツが歩いて楽しいまちの要素であると推測される。

4) 中心市街地で歩きにくいと感じる点



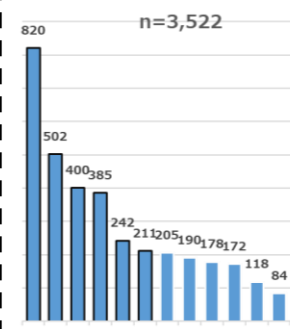
5) 歩いて楽しいと感じるまちにあるもの



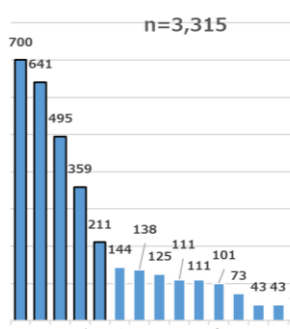
④居住環境について

ニーズは多岐にわたるが、近隣への商業機能の集積と利便性の向上が求められている。

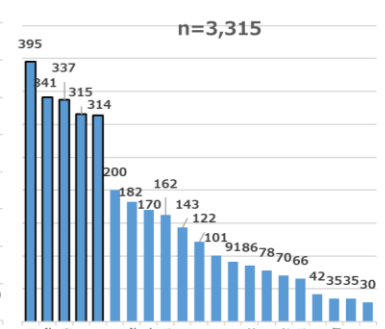
9) 住みやすい街のイメージ



10) 住まいの近くに欲しい機能



11) 中心市街地に充実してほしい施設



4. 課題と取組の方向性

中心市街地の現状や来街者アンケート調査、民間事業者への調査の結果から課題と今後の取組の方向性を整理した。

(1) 「モノ」消費から「コト」・「トキ」消費へのシフトを考慮した都市基盤の再構築

中心市街地の活性化には、回遊型店舗の増加や五感で感じるコンテンツを創出し、休んだり歩いたりして楽しいと感じられる環境整備を進め、回遊性の向上と滞在時間の延長を図る必要がある。

(2) 生活者目線での都市機能の整備

中心市街地ではマンション建設が進んでおり、今後も居住人口の増加が期待出来る状況にある。引き続き居住人口の増加を図るためにも、消雪道路の整備や緑量の向上、広場整備の検討など居住環境向上の取り組みを推進する必要がある。

(3) エリアマネジメントの推進強化

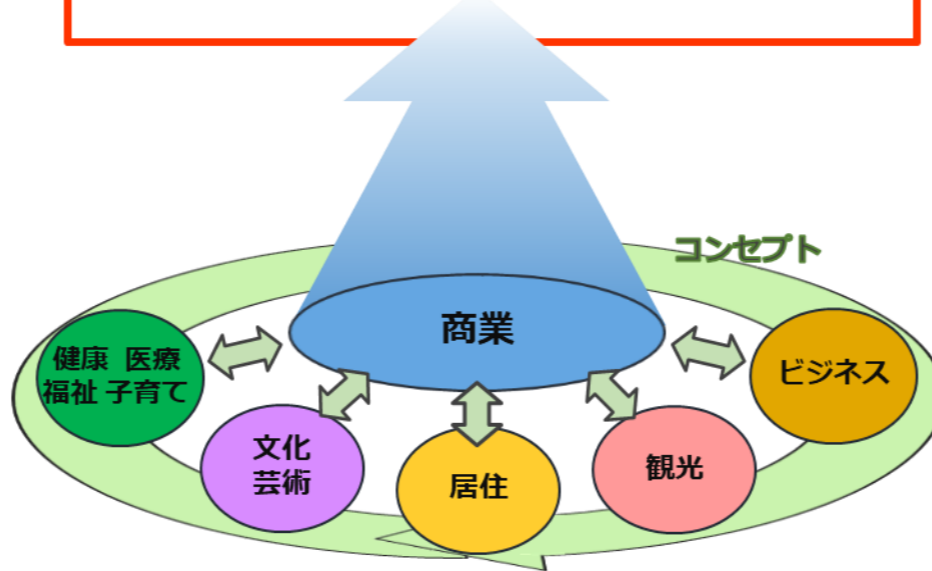
ランドデザインの実現に向け、エリアの特徴を踏まえて様々な事業を実施しているが、事業をより一層推進するためにも、中心市街地全体を包括するマネジメント組織と、各エリアを熟知したマネジメント組織が連携し取り組みを進めていく必要がある。

5. 改訂の基本的な考え方

中心市街地を取り巻く環境の変化を踏まえ、引き続き活性化を図るためにも、ランドデザインで示してきた目的や取組の方向性を継承・発展させつつ、新たな取組も加え、取組の効果を面的に波及させるための各分野に共通するコンセプトを定め、「訪れる人が歩いて楽しいと感じる」「住んでいる人が住みやすいと思う」まちづくりを推進していく。

新テーマ

歩くほど幸せになるまち



【居住】 【文化・芸術】 【健康・医療・福祉・子育て】 【ビジネス】 【観光】 【商業】の各分野の魅力向上を図るという方針は継承しながら、各分野共通のコンセプトを定め一貫性のある取組を推進し、各分野の魅力向上を商業の魅力向上につなげ、新たなまちの実現を目指す。

コンセプト	内容	属性
①	身体性(体感)、偶発性、希少性の創出	【新規】
②	滞在する場としての空間の整備	【継承】
③	回遊できる仕組みづくり	【新規】
④	みどり豊かな魅力ある空間の整備	【継承】
⑤	官民一体となった公共空間の整備・活用	【新規】
⑥	公共交通の活用促進	【継承】
⑦	DXの推進	【新規】

6. ゾーニングについて

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ることとし、各エリアの状況や変化を踏まえ、ゾーニングを次のように設定する。

【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

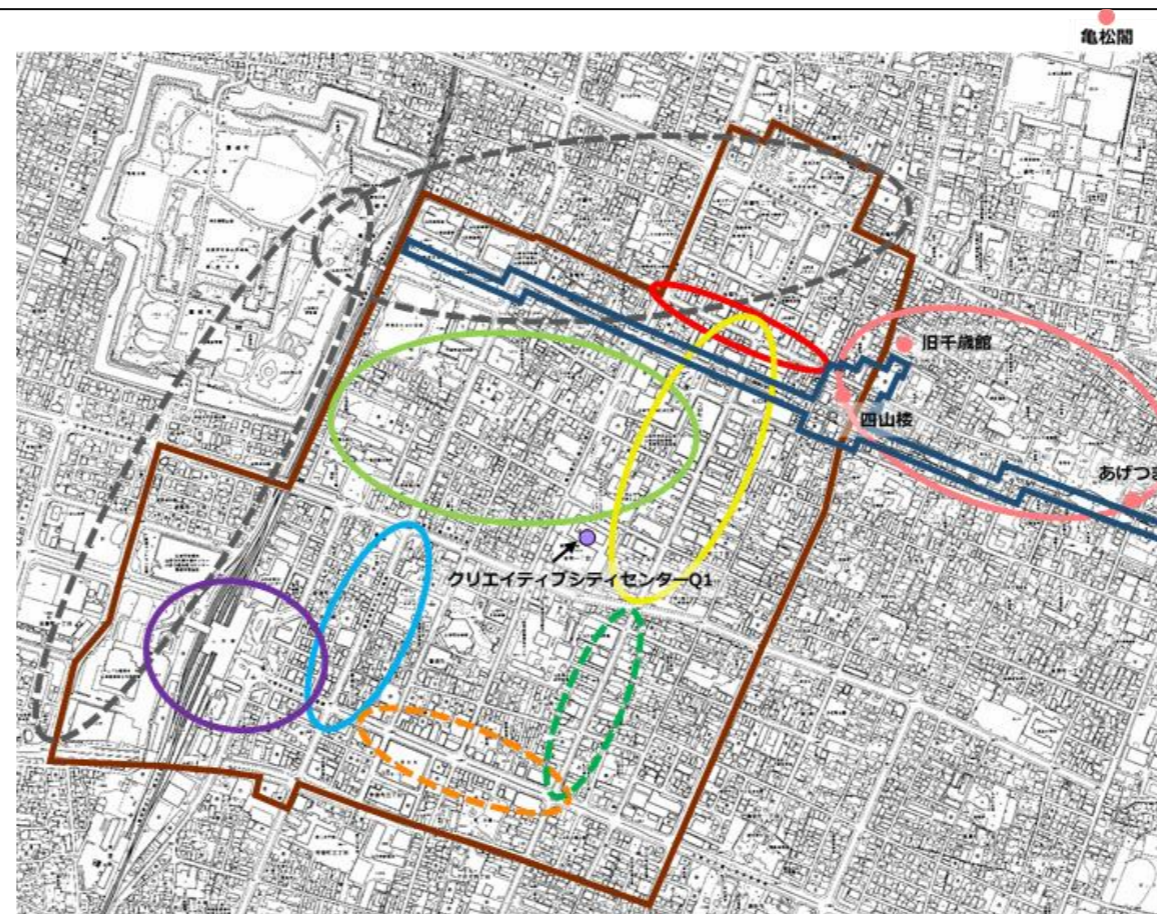
【方向性認定ゾーン（点線記載）】

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



改訂における変更点

① 商業強化・観光機能集積ゾーン

(変更前：観光情報発信推進ゾーン)

駅前周辺において再開発の検討が図られていることや、山形の食を発信する飲食店が駅周辺に多く立地していることから、「商業強化」を加えたゾーンへ変更

② 料亭文化ゾーン

(変更前：方向性認定ゾーンに位置づけ)

旧千歳館を市で取得し、具体的な利活用の検討が進んでいることから、戦略的計画ゾーンへ位置づけを変更

③ 居住・誘客推進・オフィス誘致ゾーン

(変更前：居住・誘客推進ゾーン)

山形まるごと館紅の蔵の立地や、マンション建設が進んでいたことから「居住・誘客推進ゾーン」と位置付けていたが、本エリアには様々なオフィスが立地していることから「オフィス誘致」を加えたゾーンへ変更

7. 戦略プロジェクトと取り組む施策、具体的事業について

グランドデザインの実現に向け、下記のとおり戦略プロジェクトと、戦略プロジェクトの実施に向けた施策や具体的事業を設定

分野	戦略プロジェクト	取り組むべき施策	具体的事業	分野	戦略プロジェクト	取り組むべき施策	具体的事業			
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	1. 山形エリアマネジメント協議会や商工会議所による支援体制の強化 2. オフィス立地にかかる支援の強化	① まちなか出店サポートセンター事業 ② 山形商工会議所中小企業等指導事業 ③ 山形市オフィス立地促進事業	観光	歴史・文化資産を活用した魅力的な景観づくり	3. 歴史・文化資産を活用した景観形成 4. 歴史的な文化芸術施設の民間連携による観光コンテンツとしての活用	⑱ 七日町歴史と文化活用街区整備事業（再掲） ⑳ 旧千歳館を活用した街なか観光活性化事業（再掲） ㉑ 旧千歳館エリア・リノベーション事業（再掲） ㉒ 七日町第6ブロック北御殿堰整備事業 ㉓ 景観重点地区景観形成推進事業（七日町御殿堰周辺地区）			
	DX活用等のビジネス支援体制の構築	3. Web ページや SNS での周知、e コマースの推進におけるビジネス支援 4. 商店等におけるキャッシュレス化の推進	④ 山形市売上増進支援センター（Y-biz）運営事業 ⑤ キャッシュレス推進事業				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（健康医療先進都市の推進） 2. 健康増進に向けた環境整備	1. 新たな病院の整備やクリニック等の誘致による医療機能の充実 2. 健康増進に向けた環境整備	① まちなか出店サポートセンター事業（再掲） ㉔ 済生館改築整備計画検討事業 ㉕ SUKSK（スクスク）生活定着推進事業 ㉖ 健康増進ウォーキングロード及びサイクリングロード整備事業
	デジタル環境の整備	5. Wi-Fi 環境の広域的な整備推進	⑥ 都市公園 Wi-Fi 環境整備事業 ⑦ 市有施設における Wi-Fi 環境整備事業 ⑧（今後検討）他の公共空間における Wi-Fi 環境整備推進				3. 子育て応援店舗の充実 4. 歩道や公共空間のフラット化	⑦ 子育て応援店舗の充実 ⑧（今後検討）歩道や公共空間のフラット化		
	中心市街地での事業継続への環境整備	6. 関係機関による事業継続への支援	① まちなか出店サポートセンター事業（再掲） ② 山形商工会議所中小企業等指導事業（再掲） ④ 山形市売上増進支援センター（Y-biz）運営事業（再掲）							
文化・芸術	文化創造都市の推進	1. やまがたクリエイティブシティセンター Q1 の活用と外部連携 2. 文化芸術資産の民間活力導入による有効活用 3. 公共空間を活用したクリエイター等の活動・発表の場の構築 4. 新たな文化施設の整備	⑨ Q1 プロジェクト推進事業 ⑩ 文化創造都市推進事業 ⑪ やまがた秋の芸術祭 ⑫ 山形国際ドキュメンタリー映画祭開催費補助事業 ⑬ 山形ビエンナーレ ⑭ 市民会館整備事業 ⑮ 第一小学校旧校舎のリノベーション（完了）	商業	時間消費施設の充実	1. 集客の核となる施設の設定検討 2. 商店街エリアにおける回遊型店舗の充実	① まちなか出店サポートセンター事業（再掲） ⑱ 七日町歴史と文化活用街区整備事業（再掲） ⑲ 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業（完了・再掲） ㉑ テナントリーシング事業 ④④ 中心市街地新規出店者サポート事業 ④① 七日町賑わい創出拠点整備事業 ④② かすみ公園周辺の再開発の検討 ④③ すずらん商店街における老朽建物の整備改善の促進 ④④ 七日町第8ブロック南地区暮らし・賑わい再生事業 ④⑤ 十字屋撤退跡における都心機能としての活用の推進（完了）			
		1. 緑量の向上 2. 消雪道路の環境整備	⑯ 霞城公園整備事業 ⑰ 中心市街地活性化公園整備事業 ⑱ 街路事業 ⑲ 七日町歴史と文化活用街区整備事業 ⑳ 雪に強い消雪道路整備事業 ㉑ 消雪設備更新事業				3. 空き店舗への新規開業店舗の誘導 4. ゴーニング計画を考慮した店舗誘導 5. 遊休不動産を活用したサブリース事業とリノベーション展開	① まちなか出店サポートセンター事業（再掲） ⑳ テナントリーシング事業（再掲） ④④ 中心市街地新規出店者サポート事業（再掲）		
居住	選択できる居住スタイルの提供	3. 民間デベロッパーによるマンション建設の推進 4. 民間不動産事業者との連携による賃貸マンションの情報提供 5. 遊休不動産の居住リノベーションの展開	① まちなか出店サポートセンター事業（再掲） ② 本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業 ③ 中心市街地街域への「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」の誘導 ④④ 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業 ⑤⑤ 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業（完了）	その他	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	1. 官民空間を活用したチャレンジスポット（スタンドショップ等）の構築 2. 公共空間を活用したマルシェ事業の展開	⑨ Q1 プロジェクト推進事業（再掲） ④① 七日町賑わい創出拠点整備事業（再掲） ④⑦（今後検討）山形エリアマネジメント協議会による不動産のサブリース			
		6. 自転車利用の推進と駐輪場の充実	⑳ 山形市コミュニティサイクル導入事業 ㉑（今後検討）各市有施設における駐輪場等の更なる充実				3. 公共空間への休憩スポットの設置 4. Park-PFI 等による公共空間利活用の推進 5. まちなかの情報発信の展開 6. 電動シェアサイクルの運用	⑳ 山形市コミュニティサイクル導入事業（再掲） ㉖ 健康増進ウォーキングロード及びサイクリングロード整備事業（再掲） ④④ 七日町第8ブロック南地区暮らし・賑わい再生事業（再掲） ④⑧ Park-PFI 導入事業 ④⑨ 中心市街地歩行者空間創出等事業 ⑤① まちなか情報発信事業		
観光	体験型観光コンテンツの構築	1. 中心市街地店舗等と連携した体験型観光コンテンツの構築	⑳ 旧千歳館を活用した街なか観光活性化事業 ㉑ 旧千歳館エリア・リノベーション事業 ⑤① 山形版 DMO による観光客誘客事業	マイカーに頼らない環境整備		7. 都心の利便性向上に向けた公共交通の充実	⑤② 山形市コミュニティサイクル導入事業（再掲） ⑤③ コミュニティバス東部循環線運行事業 ⑤④ コミュニティバス西部循環線運行事業			
		2. 山形駅における観光案内事業の推進	⑤① 日本一の観光案内推進事業							

※「スポーツ」については、山形県の体育施設のあり方の検討状況をみながら、位置づけを検討する