

七日町賑わい創出拠点整備事業に係る サウンディング型市場調査説明会・現地見学会

山形市 商工観光部 山形ブランド推進課
令和3年8月



1. 挨拶
2. 中心市街地の状況について
3. サウンディング型市場調査について
 - (1) 調査の趣旨・目的
 - (2) 調査対象
 - (3) 提案内容
 - (4) 今後の予定
 - (5) 質疑応答
4. 現地見学

1. 中心市街地の状況について

(1) 山形市の概要

○山形市の位置 山形盆地の東南部（南北40km、東西10km、船底型内陸盆地）

○面積 381.58km²

○人口 246,470人（令和3年7月1日推計人口）

○世帯数 103,313戸

○市政施行 明治22年4月（市政施行132周年）

○気象 昭和8年7月25日 40.8℃を記録
（平成19年8月15日まで日本最高気温）

○市の木 ナナカマド

○市の花 ベニバナ



▲ ナナカマド



▲ ベニバナ

参考 山形市位置図・交通アクセス



東京	飛行機→65分 山形空港から車→30分	山形市
仙台	車→4時間 新山形新幹線→2時間29分	
福島	（仙台駅前から）車→1時間	
名古屋	（福島ICから）車→1時間	
大阪	飛行機→65分 山形空港から車→30分 飛行機→75分 山形空港から車→30分	

1. 中心市街地の状況について

(1) 山形市の概要

○主な歴史的・文化的資源

・文翔館

大正5年6月に県庁として建てられたイギリス・ルネサンス様式を基調としたレンガ造りの建物、昭和59年に国の重要文化財に指定された。



文翔館（正面）



・山形五堰

中心市街地を網の目のように流れている農業用水堰。笹堰、御殿堰、八ヶ郷堰、宮町堰、双月堰の五つの堰の総称をいう。寛永元年（1624年）築造したとされる。

・蔵（蔵店・蔵座敷・荷蔵）

庄内を経由して海上交通により上方からもたらされたものと、参勤交代などにより江戸からもたらされものが蔵の流れを形成しており、山形固有の文化遺産であるといわれている。



マルバナ



文翔蔵



杆蔵



内阿蔵2



紅の蔵



送蔵

1. 中心市街地の状況について

(1) 山形市の概要

・まつり、イベント

国道112号を中心に江戸時代初期から行われている初市をはじめ、東北の夏祭りの一つ山形花笠まつり等のまつり、イベントが数多く開催されている。



・料亭文化とやまがた舞子

山形を代表する伝統的な芸能を保持し、全国的にも高い評価を得ていた山形芸妓。現在も、若いやまがた舞子が伝統芸能後継者として、踊りや唄・三味線などの特訓を受けながら、中心街及び近辺にある創業以来100年を超える料亭4か所を中心にお座敷に出て活躍している。



・やまがたの食文化

山形には、さくらんぼ、ラ・フランス、ぶどう、りんごなどの果物や芋煮、青菜（せいさい）漬け、もってのほか（菊の一種）、だし、どんどん焼き、玉こんにゃく、そば、冷やしラーメンなどの食文化が育まれている。



1. 中心市街地の状況について



(2) 中心市街地活性化について

■主な計画

- 平成20年度より中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地活性化を推進
- 平成31年2月に、中心市街地の将来ビジョンを示した

「中心市街地グランドデザイン」を策定

年度	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
計画	第1期中活計画 (H20.11~H26.10)						第2期中活計画 (H26.11~R2.10)						第3期中活計画 (R2.11~R8.3)					
													山形市中心市街地グランドデザイン (H31.2~)					

	中心市街地グランドデザイン	中心市街地活性化基本計画
計画期間	中長期	短期 (5年程度)
位置付け	中心市街地の将来ビジョンを示し、その達成を目指す計画	短期間に完了可能な事業を積み上げ、活性化を目指す計画

1. 中心市街地の状況について

(3) これまでの取組（エリアと主な施設）



1. 中心市街地の状況について

(3) これまでの取組 (4拠点整備)



1. 中心市街地の状況について

(3) これまでの取組 (近年オープンした施設)



⑦水の町屋七日町御殿塚(左)・⑩ルルタス(右)



⑨山形県総合文化芸術館

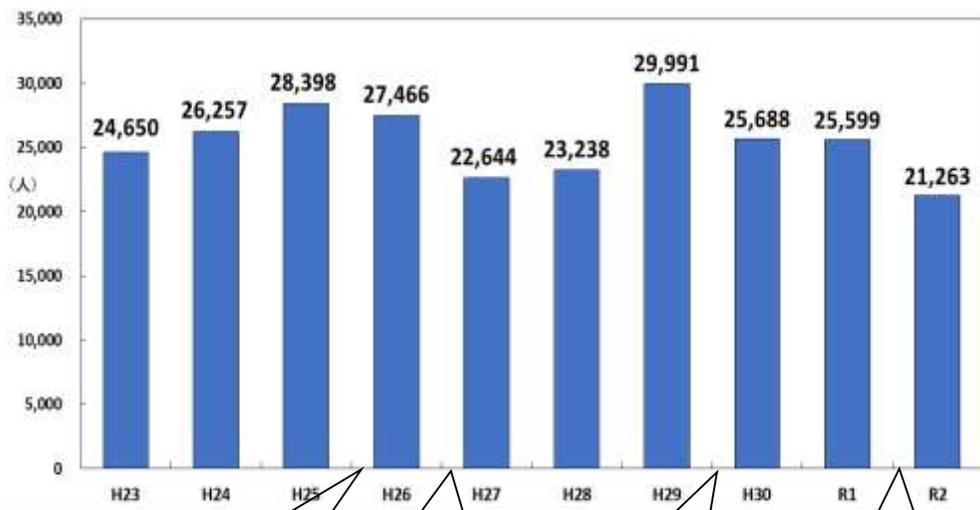
1. 中心市街地の状況について

(4) 現状について（中心市街地の状況）

これまでの取組によって一定の効果があったものの

- ・歩行者通行量の減少
- ・街なか観光客の減少 など様々な課題が存在している

歩行者通行量 ※休日12地点



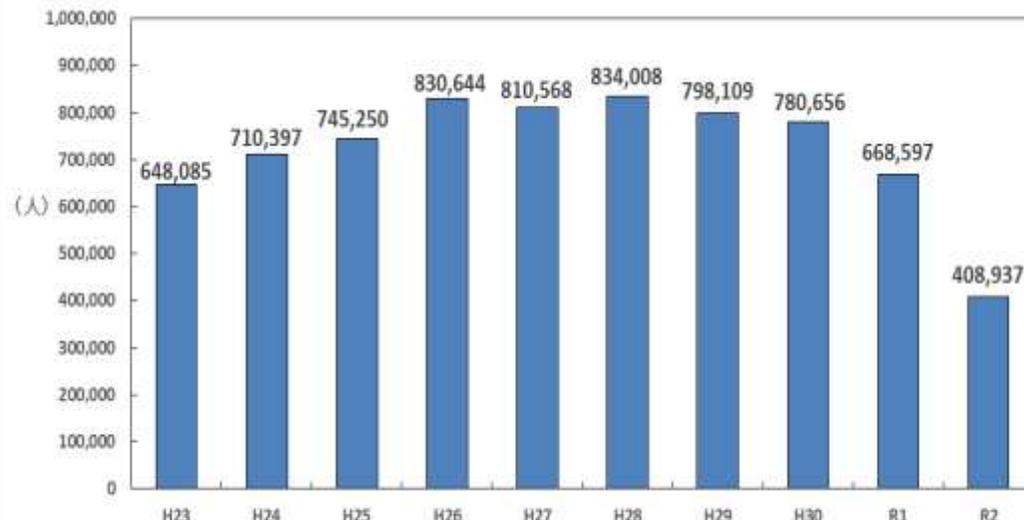
イオンモール天童
オープン(H26.3)

コストコ上山倉庫店
オープン(H27.8)

十字屋山形店
閉店(H30.1)

大沼山形本店
閉店(R2.1)

街なか観光客入込数



※6施設（文翔館、山形美術館、最上義光歴史館、
紅の蔵、山形まなび館、gura）年間入込数

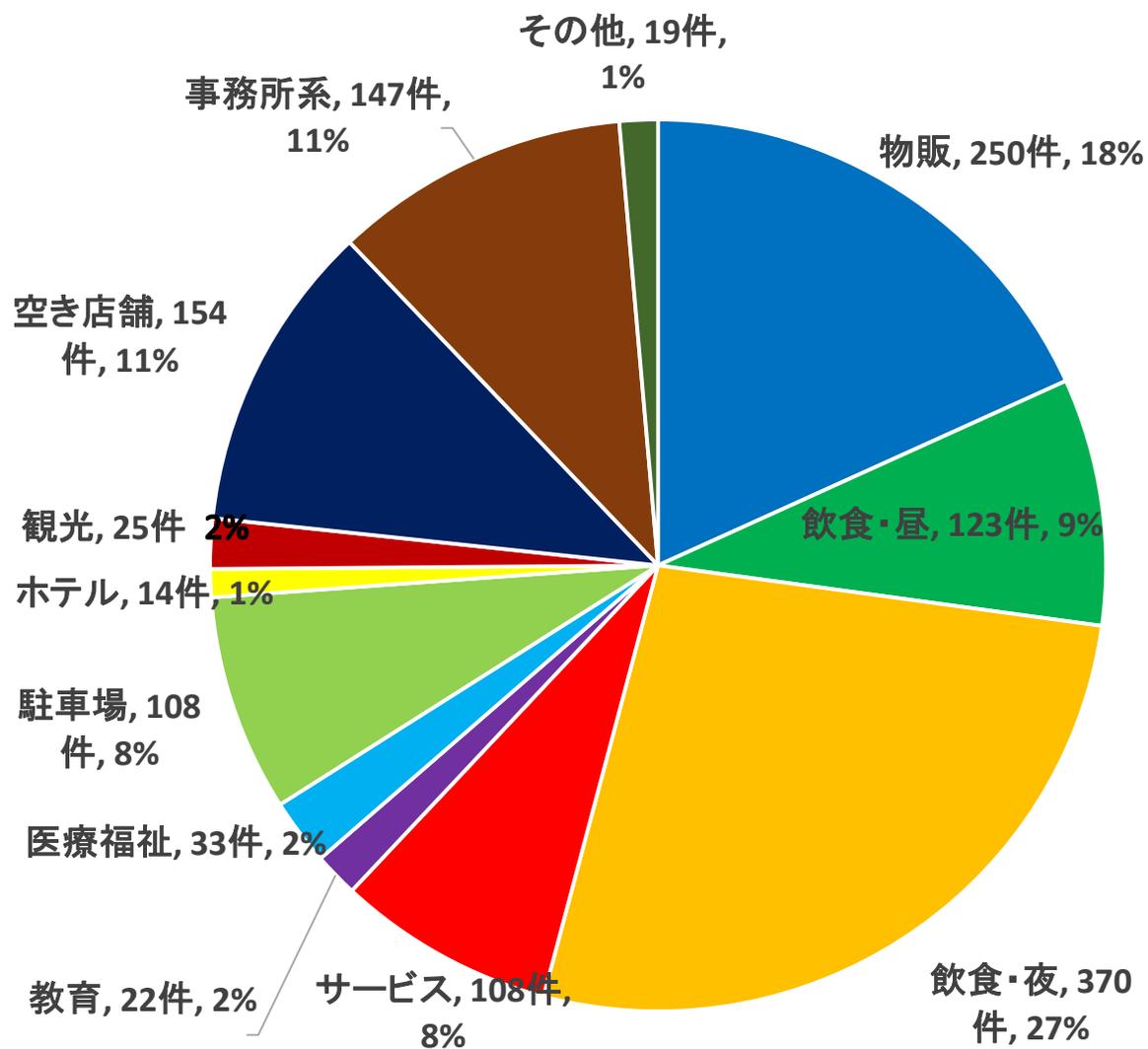
1. 中心市街地の状況について

(4) 現状について (中心市街地内の店舗の業種構成)

令和2年6月末時点

業種構成調査

	H29	H30	R1	R2	前年比
物販	458	387	376	250	66.5%
飲食・昼夜	122	120	122	123	100.8%
飲食・夜	379	377	376	370	98.4%
サービス	110	111	112	108	96.4%
教育	23	22	22	22	100.0%
医療福祉	35	34	34	33	97.1%
駐車場	106	110	111	108	97.3%
ホテル	14	14	14	14	100.0%
観光	30	30	30	25	83.3%
空き店舗	137	136	137	154	112.4%
事務所系	141	139	146	147	100.7%
その他	20	20	20	19	95.0%
合計	1,575	1,500	1,500	1,373	91.5%



1. 中心市街地の状況について

(4) 現状について (マンション・準学生寮の整備)

- マンション
- 準学生寮

③(仮称)レーベン山形旅籠町
着工予定: 令和3年2月
完成予定: 令和4年9月末
整備戸数: 70戸
階数: 地上15階

④(仮称)グランフォセット
木の実町公園通り
着工予定: 令和3年2月
完成予定: 令和4年9月末
整備戸数: 70戸
階数: 地上15階

③山形クラス香澄町の家
完成時期: 令和2年2月
整備戸数: 3戸
階数: 地上2階

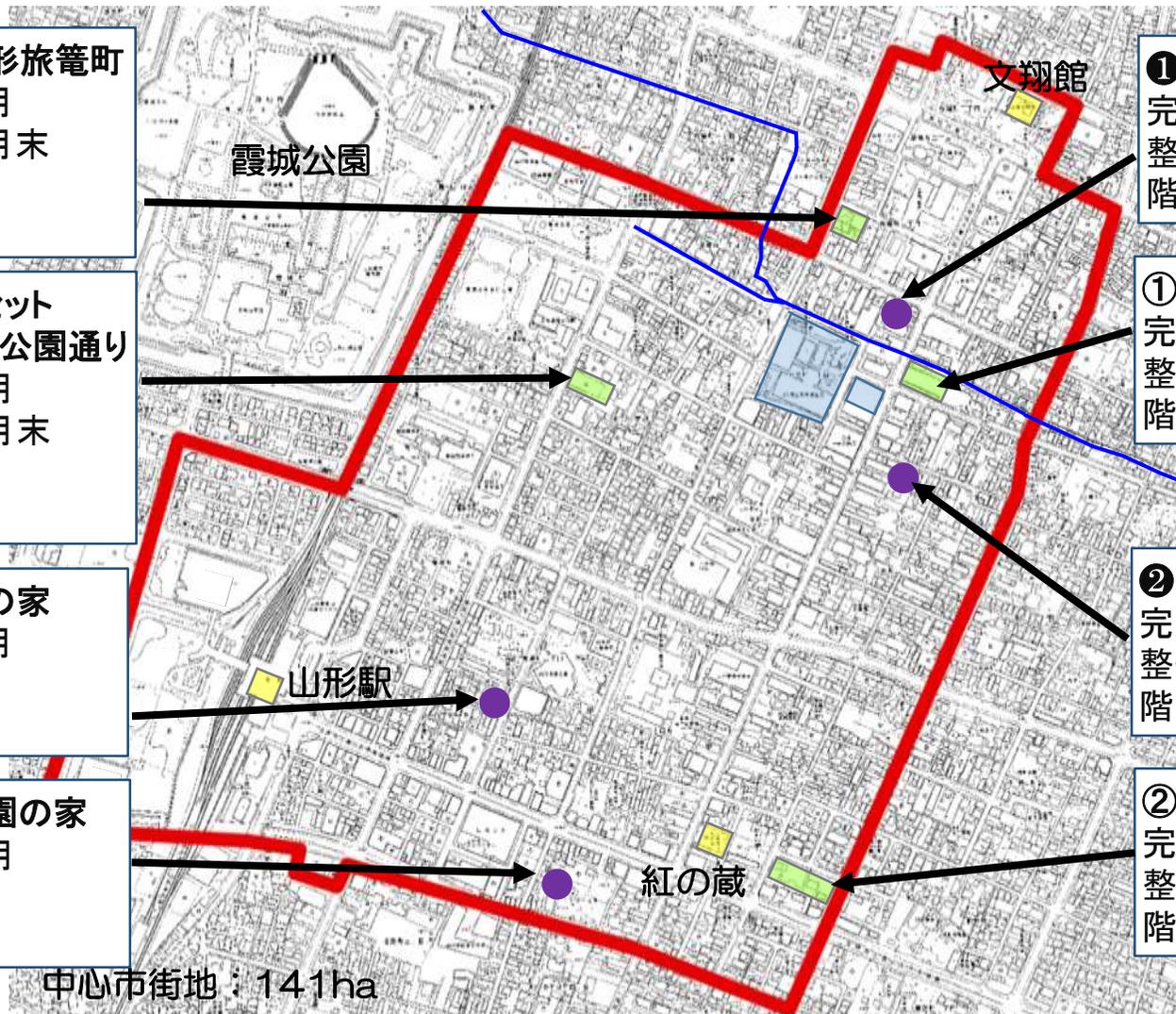
④山形クラス第二公園の家
完成時期: 令和3年2月
整備戸数: 5戸
階数: 地上2階

①山形クラス七日町一丁目
完成時期: 令和3年2月
整備戸数: 13戸
階数: 地上7階

①デュオヒルズ山形七日町
完成時期: 令和3年3月
整備戸数: 144戸
階数: 地上20階

②山形クラス七日町一番街
完成時期: 令和2年2月
整備戸数: 22戸
階数: 地上5階

②レーベン山形十日町
完成時期: 令和3年2月
整備戸数: 171戸
階数: 地上20階



中心市街地: 141ha

1. 中心市街地の状況について

(5) 中心市街地活性化に向けて

■ 中心市街地グランドデザイン（平成31年2月策定）

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、その実現手段を明らかにすることで、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

コンセプト

次世代へつなぐ魅力ある新しい「^ま^ち中心市街地」の創造
～ 商業・暮らし・ビジネス・観光・医療・文化の融合 ～

課題

1 商業依存からの脱却及び 適正な商業
売り場面積の検討

- ① 商業、居住、ビジネス環境、観光、医療・福祉・子育て、文化芸術などの様々な分野の魅力向上
- ② 「オーバーストア」の状態にある商業環境の改善

2 まちづくり手法の見直し

- ① 「エリアマネジメント」の考え方の導入
- ② 次世代のまちづくり人材の育成及び戦略的にまちづくりを推進していく新たな体制の構築

テーマと目指すべき方向性

1 商業の魅力の向上

2 居住・都市機能の強化

3 ビジネス環境の向上と企業誘致・創業支援

4 観光の振興とインバウンドの推進

5 医療・福祉・子育て環境の充実

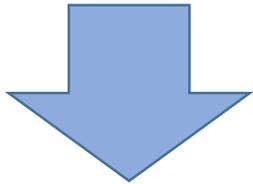
6 文化・芸術活動の場としての充実

1. 中心市街地の状況について

(5) 中心市街地活性化に向けて

■ウォークブル推進都市

- ・まちなかを「車中心」から「人中心」の空間へ
- ・公共空間(道路)を有効活用し、人々が集い、憩い、多様な活動ができる場へ再構築



「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成

例) 道路空間のオープン化 (すずらん商店街)

道路占用許可の特例制度等を活用し、更なる恒久的な道路空間の有効活用(テラス化の拡大、夜間の道路歩行者天国化、パークレット設置等)を商店街と協働で図る。



現在のすずらん商店街(テラス化実証実験)



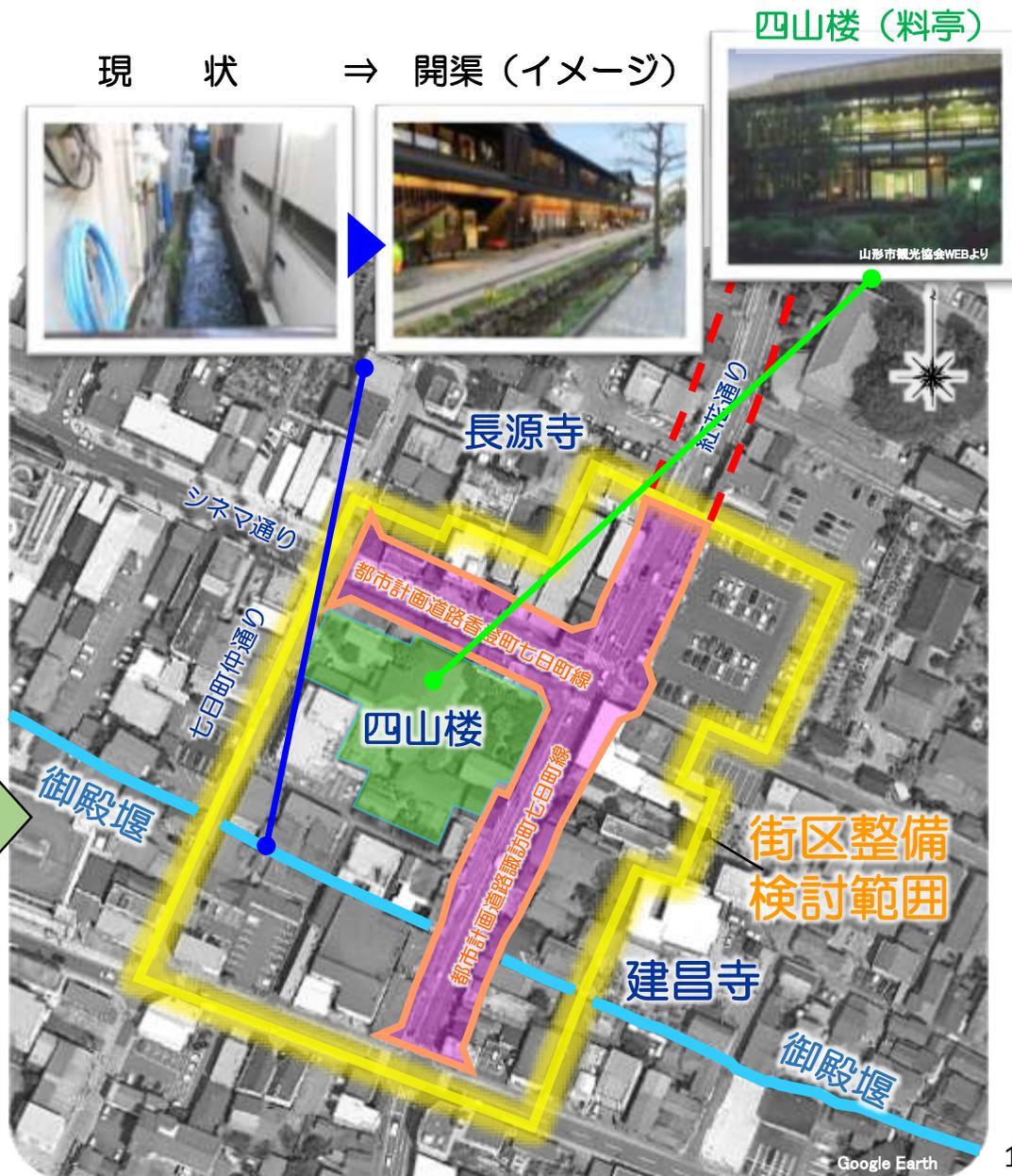
道路空間のオープン化イメージ(北九州市)

1. 中心市街地の状況について

(5) 中心市街地活性化に向けて

■ 歴史・文化の魅力向上

現在、御殿堰の東西延長整備に取り組み、歴史・文化の魅力向上を図っています



2. サウンディング型市場調査について

(1) 調査の趣旨・目的（背景）

■旧大沼百貨店について

①会社概要

創業：1700年（2020年閉店）

設立：1947年12月15日

資本金：1億5,000万円

従業員数：191名

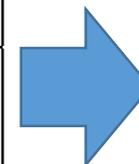
売上高：約74億円（2019年2月期）

売場面積：約12,000m²（山形本店）



②大沼の閉店

令和2年	1月27日	株式会社大沼 自己破産申請
	11月6日	競売公示
	12月3日	開札：山形市都市振興公社が落札 （落札金額 3億8,200万円）
令和3年	1月15日	都市振興公社へ所有権が移転



周辺施設を含めた
新たな活用の検討

2. サウンディング型市場調査について

(1) 調査の趣旨・目的

■七日町地区は

商業

業務

居住

医療

観光

歴史・文化

など様々な機能が集積している中心市街地の核エリア

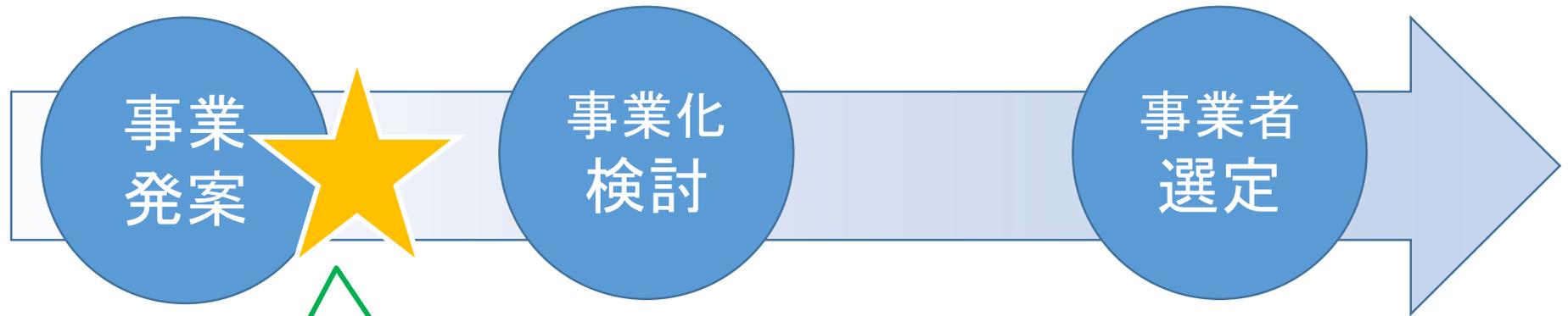
旧大沼を中心としたエリアを、新たな施設の整備を通じて

中心市街地活性化をけん引するエリアとして再生し、
中心市街地の価値を高めるための検討を進めています

2. サウンディング型市場調査について

(1) 調査の趣旨・目的（事業段階）

事業段階について



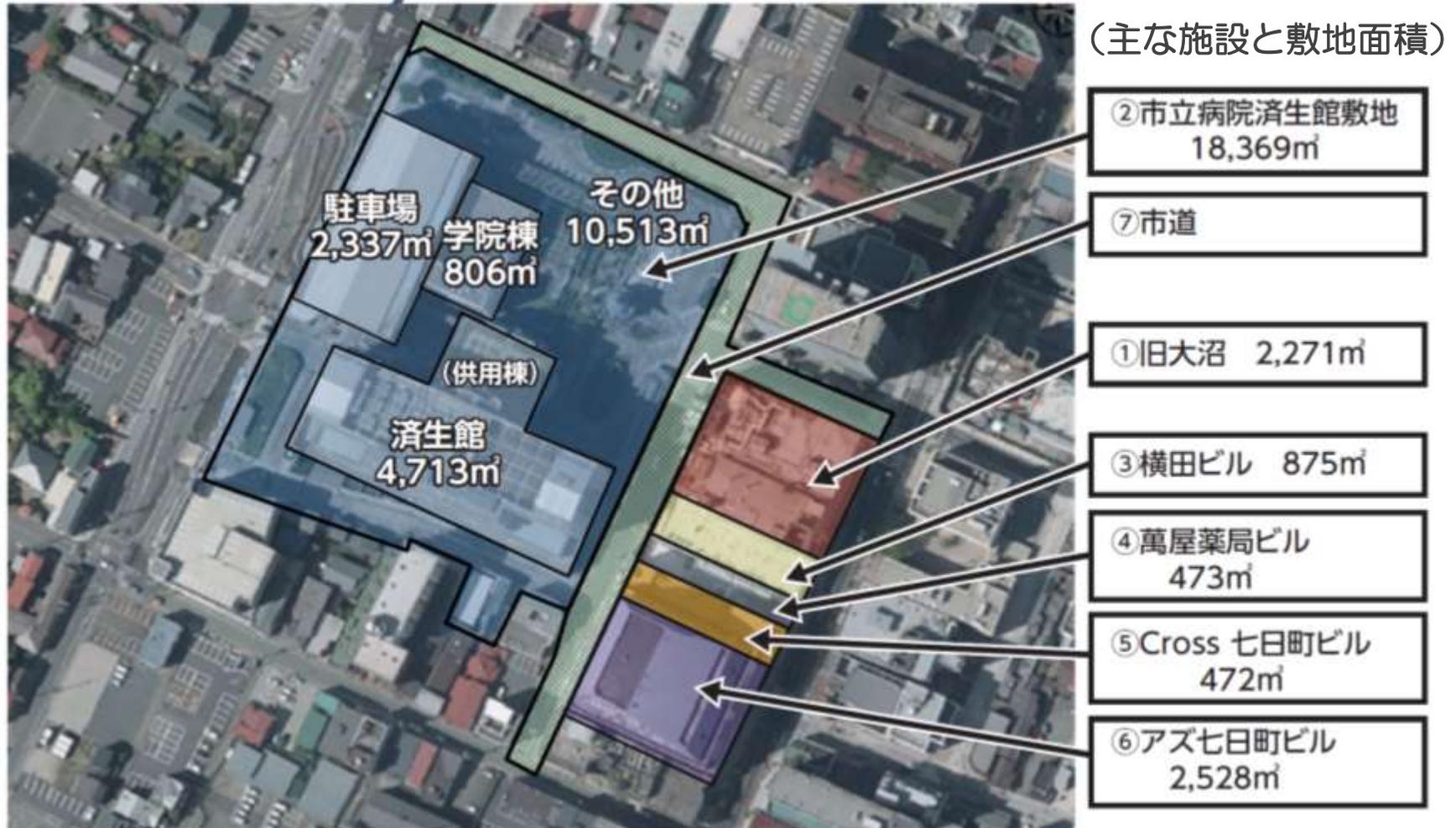
今後の事業検討のため、民間事業者の皆様から、市場性や民間事業として実現可能なアイデア等について幅広く対話を行うことを目的としています

2. サウンディング型市場調査について

(2) 調査対象（エリアについて）

旧大沼と済生館を中心とするエリアでの事業提案を募集します。

①～③は基本エリアとし、その他自由にエリアを追加いただいて結構です。



2. サウンディング型市場調査について

(2) 調査対象（調査エリアの位置付け）

調査対象エリアは、3つのゾーンに位置している。

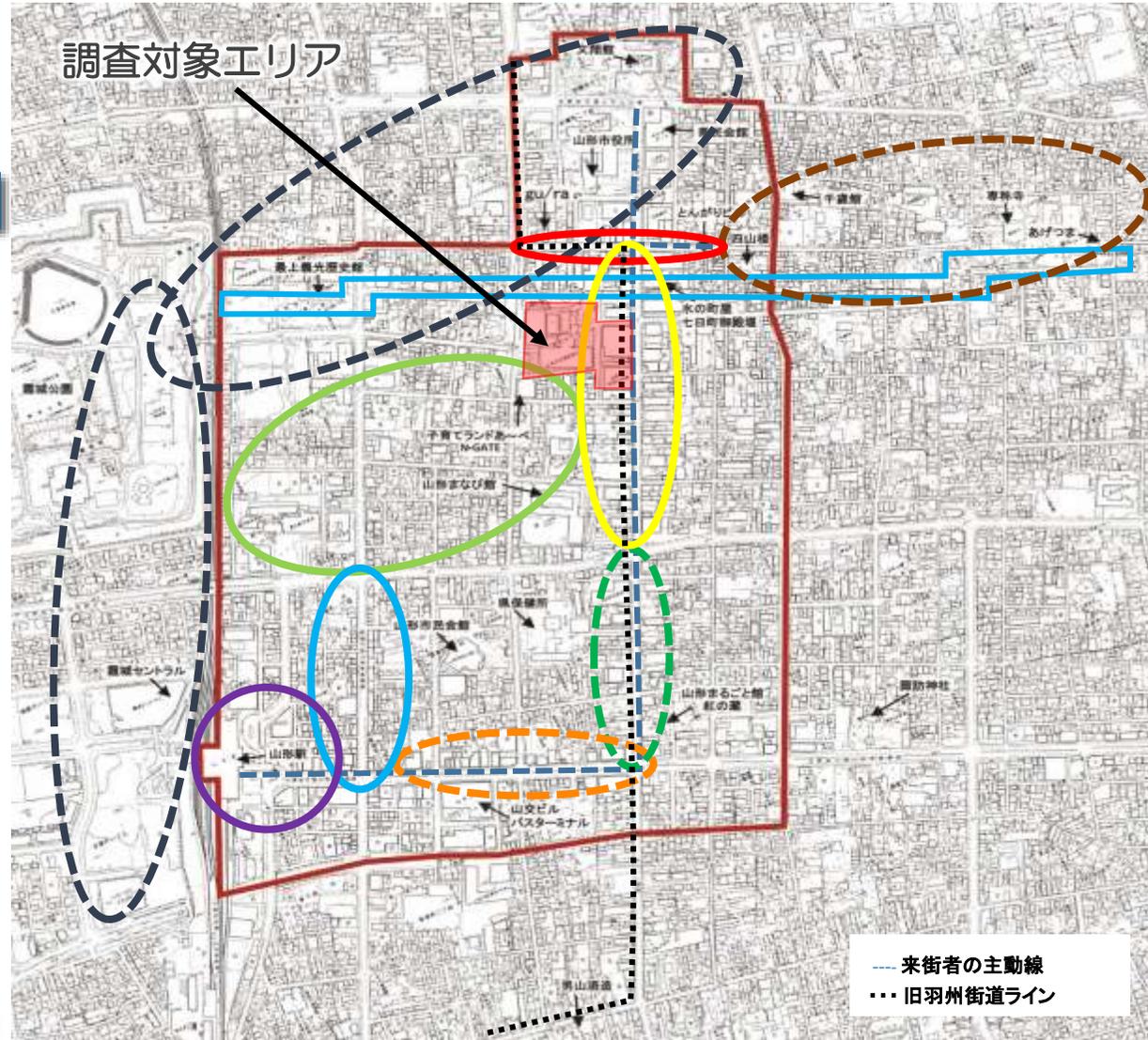
まちづくり機能の誘導イメージ（ゾーニング計画）

【戦略的計画ゾーン】(実線記載)

- 観光情報発信推進ゾーン
- 商業強化・居住推進ゾーン
- リノベーション強化ゾーン
- オフィス誘致・商業強化ゾーン
- 医療福祉・居住・子育て推進ゾーン
- 戦略的景観構築ブロック
(御殿堰修復エリア)

【方向性認定ゾーン】(点線記載)

- 居住・誘客推進ゾーン
- 商業補完・誘客推進ゾーン
- 歴史・文化推進ゾーン
- 料亭文化ゾーン



※中心市街地ランドデザインより

2. サウンディング型市場調査について

(2) 調査対象（周辺施設について）



③横田ビル

建築年月：昭和40年6月
敷地面積：875㎡
延床面積：2,601.22㎡
階数：地上3階
地下1階



④萬屋薬局ビル

建築年月：昭和38年3月
敷地面積：473㎡
延床面積：548.97㎡
階数：地上3階



⑤cross七日町ビル

建築年月：昭和55年3月
敷地面積：472.91㎡
延床面積：2,302.5㎡
階数：地上6階
地下1階



⑥アズ七日町ビル

建築年月：昭和62年2月
敷地面積：2,528.7㎡
延床面積：16,831.75㎡
階数：地上8階
地下2階



2. サウンディング型市場調査について

(2) 調査対象（地権者について）

- ③～⑥の各地権者に対しては、山形市より、サウンディング型市場調査を実施する旨の説明をしております。
- 本調査によって事業内容が決定するものではないので、基本エリア以外を事業対象として含める場合においても、該当地権者へ事前連絡が必要なわけではありません。
- 今後の検討が進む中で、地権者へ連絡が必要となった場合には、連絡方法等について別途検討いたします。

2. サウンディング型市場調査について

(2) 調査対象（スケジュール感）

市立病院済生館（平成4年竣工）



令和12年度に法定耐用年数
を迎える



本事業のスケジュールのイメージ・・・

「令和12年度 新施設オープン」



2. サウンディング型市場調査について

(3) 提案内容（条件）

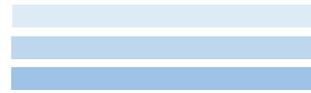
■求める提案

民間事業として継続可能で、中心市街地活性化に寄与する事業
（事業内容についての制限はありません）

■条 件

- ①市の政策を踏まえた提案
- ②民間事業で実施（資金調達、設計、施工、管理、運営等）
- ③市や都市振興公社の所有地の所有権についても提案
- ④旧大沼や済生館関連施設の解体については、山形市及び都市振興公社で行うことも可能
- ⑤商業機能を有する施設
- ⑥済生館の現地建て替えを提案に入れることも可能
- ⑦周囲の景観への配慮

2. サウンディング型市場調査について



(3) 提案内容（対話）

■対話の内容（例）

- ①事業アイデア、コンセプトは何か
- ②事業費（概算）
- ③事業スケジュール（想定）
- ④事業の役割分担
- ⑤山形市のポテンシャルをどう評価しているのか
- ⑥中心市街地活性化へどのように寄与するのか 等

2. サウンディング型市場調査について



(3) 提案内容

この度の調査は、民間事業者の皆様との対話を通じ、事業の具体化につなげていくものです。

是非、皆様のノウハウ、創意工夫を活かしたアイデアをご提案ください。

提案内容の実現にあたり、課題や市に対する要望などがありましたら、ご提示ください。

2. サウンディング型市場調査について



(4) 今後の予定（全体スケジュール）

内 容	日 程
質問の受付	令和3年8月20日（金）～9月2日（木）
質問への回答	令和3年9月6日（月）～9月10日（金）
対話への参加申込期間	令和3年8月23日（月）～10月1日（金）
対話の実施日時・場所の連絡	令和3年10月15日（金）
提案書等の提出	対話の日の5営業日前
対話の実施	令和3年10月22日（金）～12月17日（金）
実施結果の公表	令和4年2月末（予定）

2. サウンディング型市場調査について

(4) 今後の予定（対話の申込）

■様式2「エントリーシート」に必要事項を入力し、メールにて下記アドレスへ送付してください。

- メールタイトル
七日町賑わい創出拠点整備事業対話参加申込
- メールアドレス
brand@city.yamagata-yamagata.lg.jp
- 送付先
山形市役所山形ブランド推進課 担当あて

申込期限：令和3年10月1日（金）まで

2. サウンディング型市場調査について

(4) 今後の予定（ヒアリングシートの提出）

■様式3「ヒアリングシート」に必要事項を入力し、メールにて下記アドレスへ送付してください。

- メールタイトル
七日町賑わい創出拠点整備事業ヒアリングシート提出
- メールアドレス
brand@city.yamagata-yamagata.lg.jp
- 送付先
山形市役所山形ブランド推進課 担当あて

■提案の補足資料は「PDF」「Word」「Power Point」いずれかの形式のファイルとしてください。

提出期限：対話の5営業日前まで

2. サウンディング型市場調査について

(4) 今後の予定（調査の取り扱いについて）

- 調査への参加実績は、事業化における募集に際し、評価の対象となるものではありません。
- 調査内での双方の発言は、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。
- 調査への参加に要する費用は、参加事業者様の負担となります。
- 必要に応じて、追加対話やアンケート等を行う可能性があります。ご協力をお願いします。
- 対話結果について、要旨を公表します。
※公表にあたっては、ノウハウやアイデアの保護に配慮します。

2. サウンディング型市場調査について



(4) 今後の予定

本エリアを中心とした事業は、まだ検討段階で、白紙の状態です。

このようなことを、我々なら実現可能だ！という
中心市街地の活性化や新たな価値の創造につながる
アイデアを是非お聞かせください。

皆様のご参加をお待ちしております！

2. サウンディング型市場調査について

(5) 参 考

担当部署

山形市商工観光部	山形ブランド推進課
課 長	高橋 大 (たかはし だい)
課長補佐	常盤 漢 (ときわ かん)
グループリーダー	池野晃央 (いけの あきひろ)
主 査	高橋昌史 (たかはし まさし)

Mail brand@city.yamagata-yamagata.lg.jp

Tel 023-641-1212 (内線409・422)