

# 七日町賑わい創出拠点整備に係るサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和4年3月15日

山形市商工観光部山形ブランド推進課

## 1. 調査実施の経緯

山形市では、中心市街地の核エリアの一つである七日町地区に位置している旧大沼を含むエリア一帯を、中心市街地活性化をけん引するエリアとするため、公民連携による利活用策を検討しています。

その検討を進めるため、民間提案による利活用案の募集を目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

## 2. 調査の実施スケジュール

令和3年7月12日	実施要領の公表
令和3年8月16日～8月20日	説明会・現地見学会の実施
令和3年11月16日～12月17日	調査（対話）の実施
令和4年3月15日	調査結果概要の公表

## 3. 調査の参加者

- (1) 説明会参加者 36 団体・企業
- (2) 調査（対話）参加者 22 団体・企業

## 4. 調査結果の概要

対象項目	提案概要
事業概要 (機能)に関する提案	以下のような機能整備に関する提案がありました ・ 済生館の再整備 ・ 医療、介護機能（クリニック、デイケアなど） ・ 健康増進機能（フィットネス、スポーツジムなど） ・ 商業機能（カフェ、セレクトショップ、マルシェ、産地直売所） ・ 居住機能（分譲、賃貸住宅、高齢者向け住宅など） ・ 交流機能（広場、テラス、イベントスペースなど） ・ 公共機能（公民館、図書館、ホール、屋内型遊戯施設など） ・ その他の機能（温浴施設、コワーキングスペース、ホテル、オフィス、バスターミナルなど）

<p>事業エリアに関する提案</p>	<p>市立病院済生館、旧大沼、横田ビルを基本エリアとして、以下のパターンでの事業提案がありました。</p> <p>①基本エリアのみ【5社】</p> <p>②基本エリア+萬屋薬局ビル+cross 七日町ビル【2社】</p> <p>③基本エリア+萬屋薬局ビル+cross 七日町ビル+アズ七日町（+山形市道）【5社】</p> <p>④基本エリア+萬屋薬局ビル+cross 七日町ビル+アズ七日町+TAN6SQARE ビル（+山形市道）【7社】</p> <p>⑤その他（④以上のエリア、旧大沼のみ、提案なし）【3社】</p>
<p>事業方式に関する提案</p>	<p>事業方式については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業での実施（地権者は、再開発事業に参画し再開発ビルの権利床を取得するか、不動産を売却し金銭補償を受けるか選択可）</li> <li>・一部エリアの事業については、市や民間の単独事業での実施</li> <li>・土地区画整理事業での実施</li> </ul>
<p>事業の関わり方に関する提案</p>	<p>事業の関わり方については、事業エリアを複数の区画に分けて、以下のような様々な提案がありました</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地方式</li> <li>・PFI 事業</li> <li>・売買契約（一部事業について民間の単独事業として実施など）</li> <li>・委託契約</li> <li>・指定管理</li> <li>・事業協力企業としての参加</li> <li>・その他（提案なしなど）</li> </ul>
<p>対象エリアの優位性</p>	<p>事業エリアの優位性については下記のとおり意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所や総合病院を含めた多様な都市機能が集積している</li> <li>・市内外における高い知名度</li> <li>・県内有数の進学校や大規模な事業所が集積している</li> <li>・地域資源（歴史資源）が多数点在している</li> <li>・周辺エリア一帯で様々な施設整備が予定されており、エリア一帯が新しくなる転換期に来ている</li> <li>・済生館の用地活用を含め、大きなポテンシャルがある</li> <li>・更なる人口集約、拡大が望めるエリアである</li> <li>・様々なイベントが街を会場として開催されている</li> </ul>

対象エリアの課題	<p>事業エリアの課題については下記のとおり意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業の空洞化、施設の老朽化</li> <li>・ 歩行者通行量や昼間人口が少ないこと</li> <li>・ 大沼閉店などもあり賑わい創出のための機能が不足している</li> <li>・ 施設の解体による事業費の増加</li> <li>・ 地域資源を顕在化させ都市活動をつなぐことが必要</li> <li>・ 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</li> <li>・ 来訪するに値する特徴あるコンテンツの欠如</li> <li>・ 国道 112 号が一方通行のため、車の出入りに制約が生じる</li> <li>・ 済生館の再整備までの間、集客出来る施設や仕組みの構築</li> <li>・ テナントリーシングの円滑な実施</li> <li>・ 駅から距離があり、交通利便性を高める必要がある</li> <li>・ アクセスしやすい駐車場の整備</li> <li>・ マンションによる景観や採光への影響</li> </ul>
その他の提案	<p>その他として以下の提案・意見がありました</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の推進にあたり、事業エリアを複数の区画に分け、順次建て替えを行うローリング方式で事業を実施すべき</li> <li>・ 空白期間を生まないためにも、旧大沼や横田ビルのエリアを先行し施設整備をすべき</li> <li>・ 済生館の建て替え方針等、開発の方向性を定めて欲しい</li> </ul>

## 5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、再開発に向けた事業手法や整備する機能を含め様々な提案をいただきました。

今後につきましては、本調査の結果を踏まえ、引き続き事業エリアや事業手法について更なる検討を進めてまいります。