

七日町賑わい創出拠点整備基本方針

令和5年12月

山形市

目 次

第1章 策定の背景・目的

- 1 はじめに P1
- 2 基本方針の対象エリア P3
- 3 これまでの経過 P5
- 4 基本方針の位置づけ P6

第2章 関連計画について

- 1 山形市基本構想 P7
- 2 山形市発展計画2025 P7
- 3 山形市中心市街地グランドデザイン P8
- 4 山形市中心市街地活性化基本計画 P10
- 5 山形市都市計画マスタープラン P10
- 6 山形市立地適正化計画 P12
- 7 主な社会動向 P13

第3章 エリアの調査・分析

- 1 現状・課題 P17
- 2 特徴 P22

第4章 七日町賑わい創出拠点整備基本方針

- 1 七日町賑わい創出拠点整備基本方針 P29
- 2 基本方針に基づく機能の検討 P30

第5章 今後の進め方について

- 1 基本的事項 P33
- 2 事業化に向けた進め方 P33
- 3 今後の方向性について P35
- 4 整備イメージ P36

第1章 策定の背景・目的

1 はじめに

全国の地方都市では、郊外への大型ショッピングセンターの進出やインターネット販売の拡大、急激な人口減少・少子高齢化が進み、これまで一定規模の商圈のもと様々な産業や機能が集積していた中心市街地の衰退が課題となっています。

山形市においても中心市街地の衰退が課題となっており、活性化に向けて5年から6年という短期間での目標達成を目指す「中心市街地活性化基本計画」や中心市街地の将来ビジョンを示す「中心市街地ランドデザイン」を策定し、これらの計画に基づき、街なか観光推進として「山形まるごと館紅の蔵」や「御殿堰」の整備をはじめ、中心市街地100円循環バスとベニちゃんバスの統合、地域大学と連携した「準学生寮」の整備支援、創造都市の拠点である「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」の整備、「コミュニティサイクル」の設置、「旧千歳館」の利活用など様々な事業に取り組んでいます。

この他にも民間事業者が主体となり、御殿堰の景観を活かした商業施設である「水の町屋 七日町御殿堰」や「七日町ルルタス」をはじめ、商業やオフィスなどの複合施設にリノベーションをした「とんがりビル」、ショッピングスーパー「256」、御殿堰沿いの結婚式場「オワゾブルー山形」、旅籠町にぎわい拠点施設「gura」といった様々な施設がオープンするなど、多くの民間投資が創出されています。

そのような中、令和2年1月、中心市街地の商業の核店舗であった百貨店・旧大沼山形本店（以下「旧大沼」という。）が閉店し、歩行者交通量の減少など中心市街地に大きな影響を及ぼしています。

現在、旧大沼が立地していた七日町の周辺では、山形の老舗和洋菓子店である「十一屋」の新店舗が完成し、これに合わせた「御殿堰」の整備や、「御殿堰」を活かした街区整備を目指す「粹七」の推進、山形銀行本店の建設、新市民会館の整備など、多くの事業が進んでいるとともに、旧大沼周辺エリアにおいては、山形市立病院済生館の新病院整備と連携したまちづくりに向け、検討を進めております。

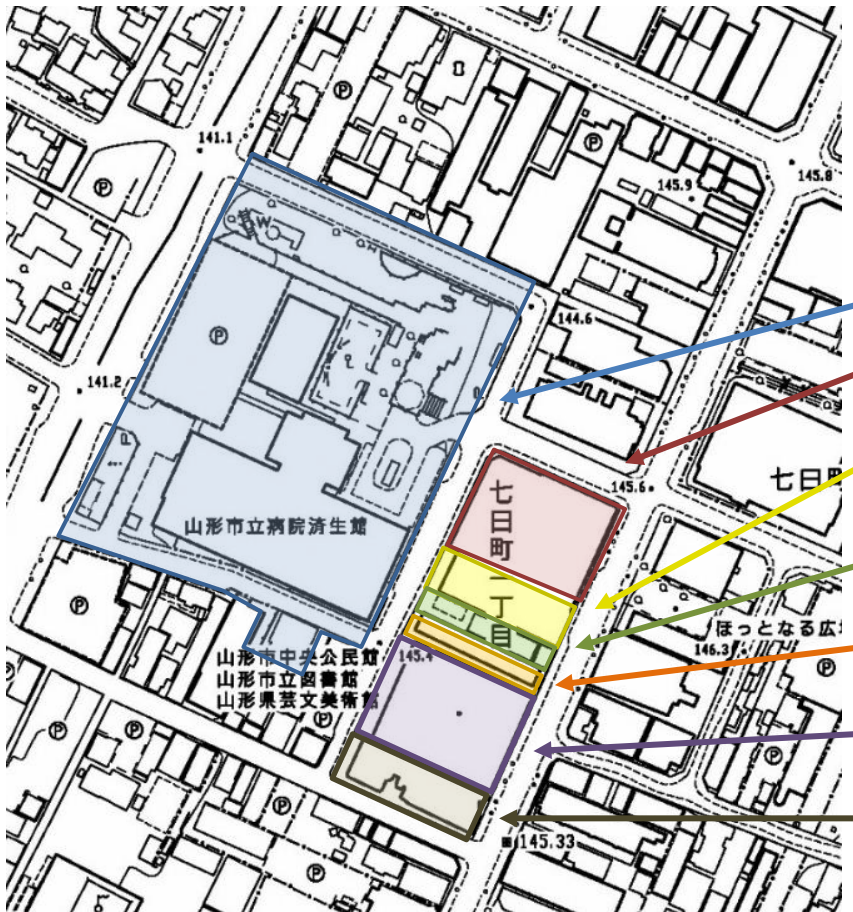
本市では、「健康医療先進都市」と「文化創造都市」をまちづくりの二大ビジョンに据え、持続可能なまちづくりを進めているところですが、このような中心市街地を取り巻く環境の変化を踏まえ、「中心市街地ランドデザイン」を改訂し、「歩くほど幸せになるまち」という新たなまちづくりのテーマを設定しました。このテーマのもと、中心市街地への民間投資や活動を創出し、中心市街地の価値の向上を目指すべく、各種プロジェクトに取り組んでいます。

旧大沼周辺エリアについては、改訂したグランドデザインに基づき、定住人口・関係人口・交流人口の拡大や滞在時間の増加を図り、中心市街地の活性化をけん引するエリアとするため、法定再開発を念頭に検討を進めることとしており、当該開発における手法や整備すべき機能の検討に当たって重視する視点などを定める、七日町賑わい創出拠点整備基本方針（以下、「基本方針」という。）を策定します。

2 基本方針の対象エリア

本基本方針においては、下記のエリア（以下、「旧大沼周辺エリア」という。）を対象とします。

山形市立病院済生館を含めた旧大沼から TAN6 SQUARE ビルまでの街区において、山形市としての再開発の方針を定めます。



施設名
市立病院済生館
旧大沼
横田ビル
PINUS ビル
CROSS 七日町ビル
az 七日町ビル
TAN6 SQUARE ビル

<参考>旧大沼周辺エリアと中心市街地のエリア及び周辺の事業位置図

旧大沼周辺エリア

新たな済生館の整備(～R12頃)・旧大沼周辺の再開発



新市民会館の整備(～R10)



山形銀行の建設(～R7)



旧千歳館の利活用



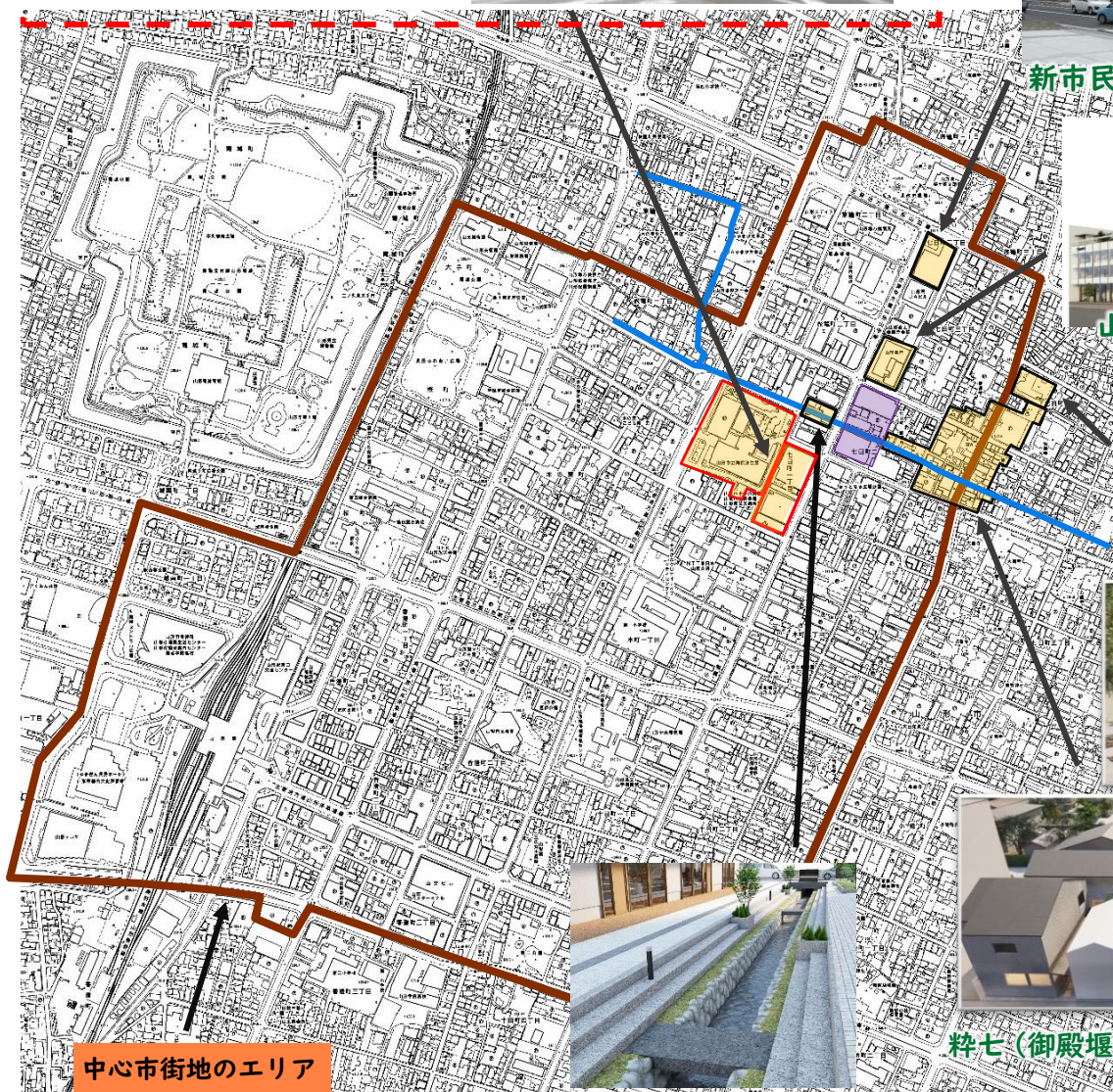
整備イメージ



粹七(御殿堰を活かした街区整備)



御殿堰の延長整備(～R5)
整備イメージ



中心市街地のエリア

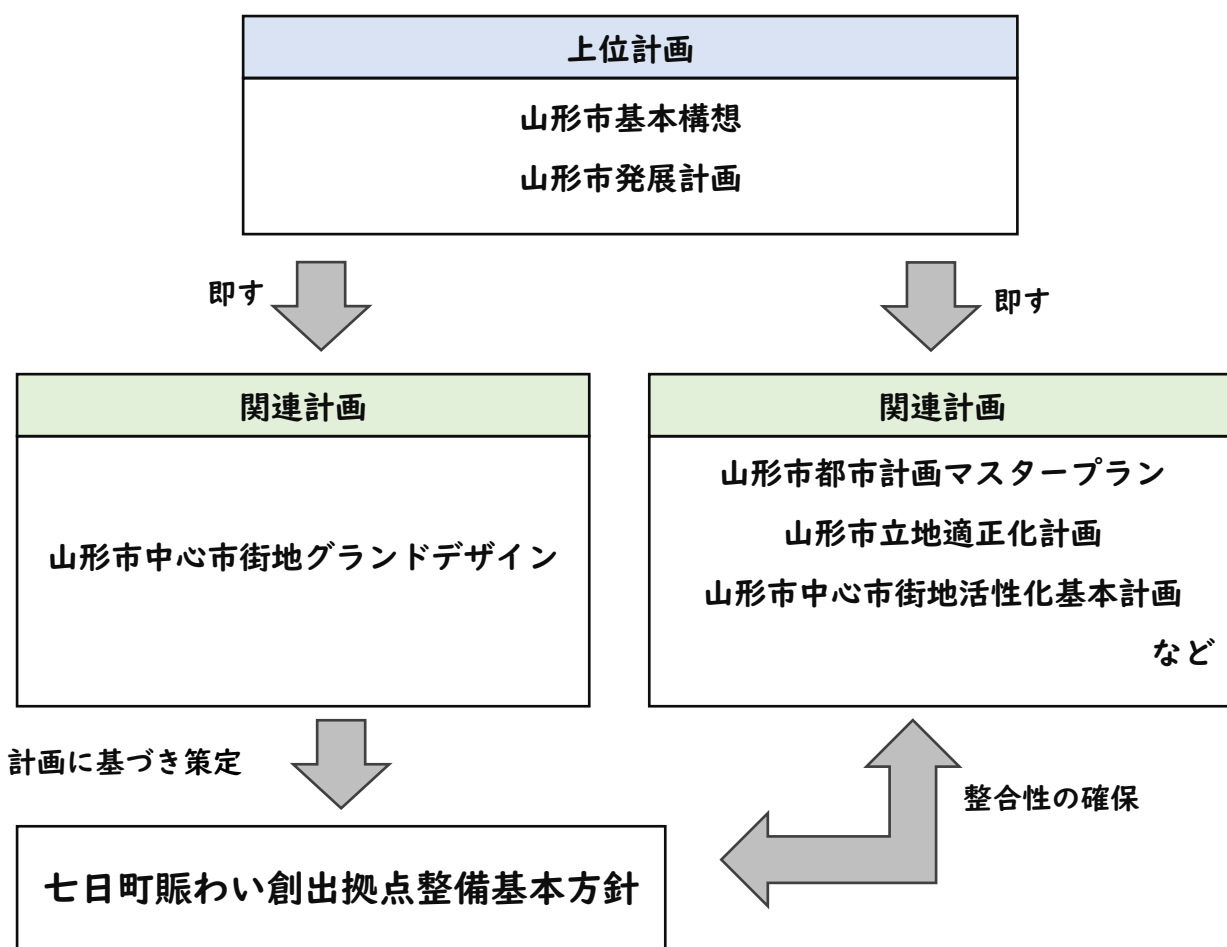
3 これまでの経過

基本方針策定にあたり、これまでの主な経過について下記のとおりまとめます。

年月	主な内容
令和2年1月	・株式会社大沼が自己破産
令和2年12月	・競売により、山形市都市振興公社（以下「公社」という。）が落札 ・山形市と公社による旧大沼利活用プロジェクトチームを設置し、利活用策の検討を開始
令和3年3月～	・旧大沼セットバック部分でイベント等により賑わいを創出する短期的な利活用を実施  (イベントの様子)
令和3年7月～ 令和4年3月	・サウンディング型市場調査の実施（対話参加：22社）
令和4年11月	・中心市街地グランドデザインの改訂
令和5年2月	・済生館の現地建替え及び旧大沼周辺エリアの法定再開発の検討を公表
令和5年4月～	・旧大沼周辺エリアにおける地権者との勉強会を開催

4 基本方針の位置づけ

基本方針は、中心市街地に関する各種調査や旧大沼周辺エリアにおける地権者（以下、「地権者」という。）との勉強会、市民や商店街など関係者からなるまちづくり委員会などから得た視点を踏まえ、本エリアでの再開発に関する本市としての方針を示すもので、本市の上位計画や関連計画等との整合性を図っていきます。



第2章 関連計画について

旧大沼周辺エリア一帯の再開発は、本市の中心市街地活性化に向けた重要な取り組みであり、関連する計画について下記のとおりまとめます。

1 山形市基本構想

山形市基本構想は、将来にわたり市民が共有できるまちづくりの理念を定めたものです。平成18年の策定以降、中核市への移行やユネスコ創造都市ネットワークへの加盟認定等、本市を取り巻く状況に大きな変化が生じたことなどから、状況の変化に応じた見直しを行うため、令和3年に改訂し、新たな視点を盛り込み「みんなで創る山形らしさが輝くまち～健康医療先進都市～」を、めざす将来都市像としています。

2 山形市発展計画2025

本市では、山形市発展計画（平成27年度～令和元年度）に基づき、「世界に誇る健康・安心のまち『健康医療先進都市』」に向けた取り組みを進めてきました。この取り組みの成果や課題を踏まえ、第2期山形市まち・ひと・しごと創生総合戦略を兼ねる山形市発展計画2025（令和2年度～令和6年度）を策定しました。さらに令和3年2月、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、当計画の策定時には想定していなかった社会経済状況や住民の意識・価値観の変化などを踏まえ、当計画に「感染症に強いまちづくり」及び「アフターコロナにおける地方創生の推進」の視点を追加しています。

山形市発展計画2025(第2期)の取組<令和2～令和6年度>

基本方針1 健康でいきいきと暮らせるまちづくり

「健康」、「医療」、「福祉」、「子ども・子育て支援」などの施策の連携と充実を図ること
で、『年齢を重ねても健康で、いきいきと暮らすことができ、いざというときには質の高い医療・介護が受けられるまち』を目指します。

基本方針2 持続的発展が可能な希望あるまちづくり

中心市街地の活性化や地元企業への支援、企業誘致や農林業の振興などによる地域経済の活性化などに取り組むとともに、環境保全を図りながら道路や公園、下水道などの計画的な整備や住民ニーズに対応した交通手段の確保など、市民や企業等の活動を支える基盤整備にも取り組みます。

また、山形ブランドや観光資源を活用した山形の魅力発信などを行いながら、移住・定住、関係人口、交流人口の拡大を図るとともに、文化・芸術などを地域資源として、持続的発展が可能な希望あるまちづくりを進めます。

基本方針3 発展計画を推進するための共通基盤づくり

市民、事業者、行政それぞれが、新しいことにチャレンジできる環境を整備するとともに、近隣市町や仙台市との連携の強化、市民等との協働、行財政改革を推進します。

3 山形市中心市街地グランドデザイン

本市では、時代の変化とともに中心市街地を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえ、山形市中心市街地活性化戦略本部を設置し、課題の整理を行い、中心市街地の将来ビジョンを示す山形市中心市街地グランドデザインを平成31年2月に策定しました。

これまでも中心市街地活性化基本計画に基づき取組を進めていましたが、グランドデザインを策定したことにより、「商業」分野のみによる活性化だけではなく、「居住」「ビジネス環境」「観光」「医療・福祉・子育て」「文化・芸術」の様々な分野の魅力向上を通じて中心市街地の価値を高めていく方向性を示しながら、様々な事業に取り組み、民間投資の促進や居住人口の増加など、一定の成果をあげています。

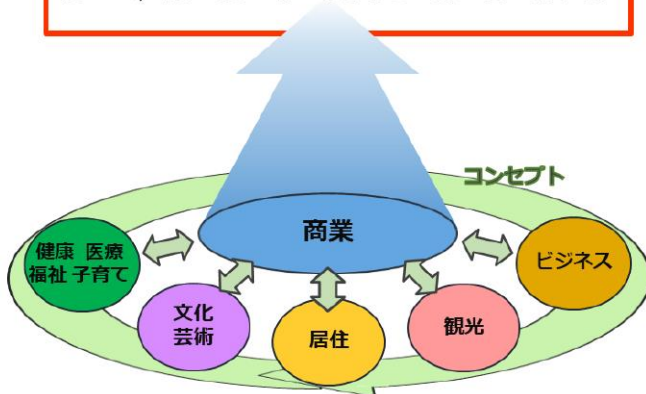
また、昨今の中心市街地の状況の変化を踏まえ、令和4年11月に改訂を行い、これまでグランドデザインで示してきた目的や様々な分野での魅力向上の取組推進といった方向性は継承しつつ、取組の追加や、取組の効果を面的に波及させるための各分野共通のコンセプトを設定し、新たなテーマとして「歩くほど幸せになるまち」を掲げました。

改訂にあたっては、ゾーニング計画も一部見直しており、旧大沼周辺エリアにおいては「商業強化・居住推進ゾーン」「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」の3つのゾーンに係るエリアとなっています。

【グランドデザインの新テーマとコンセプトについて】

新テーマ

歩くほど幸せになるまち

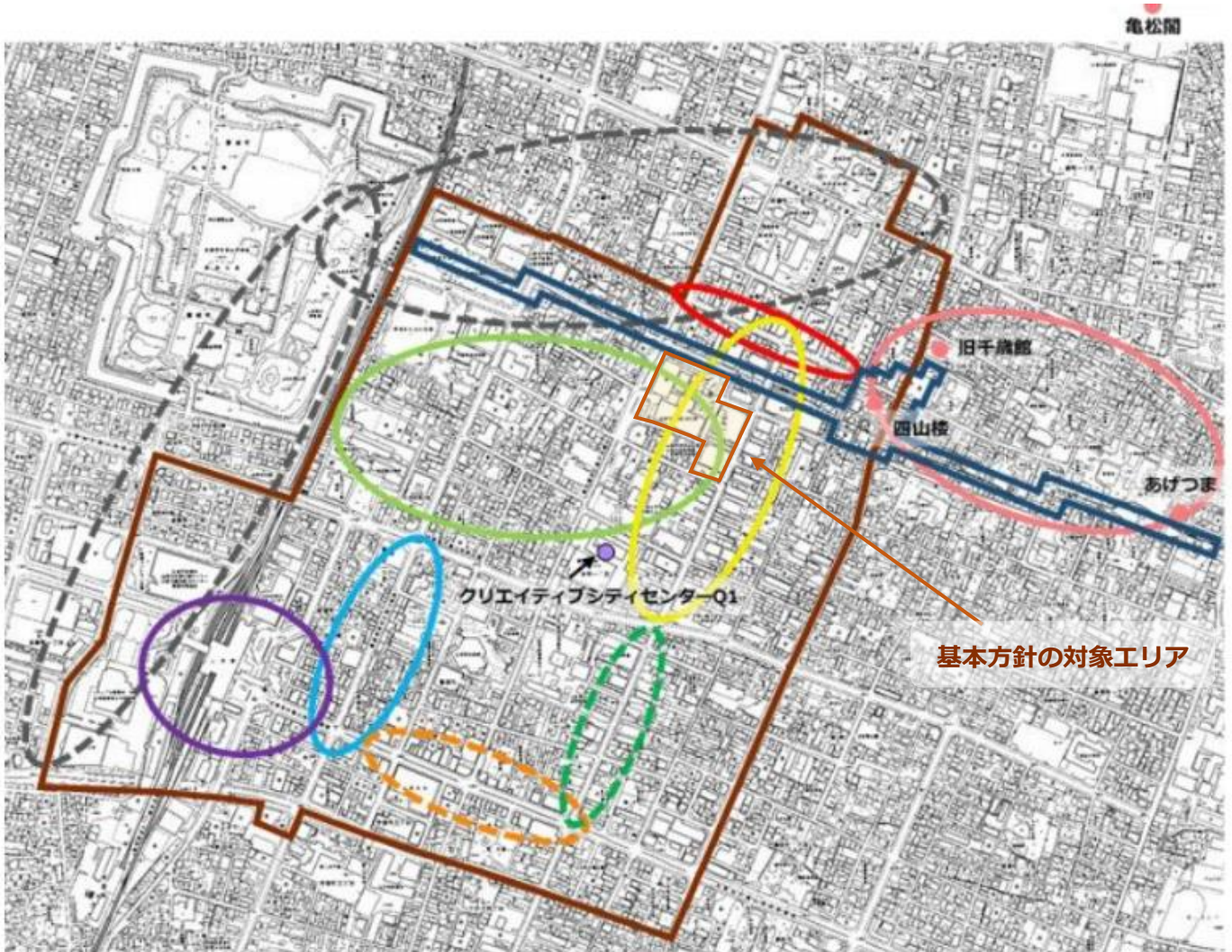


【居住】【文化・芸術】【健康・医療・福祉・子育て】【ビジネス】
【観光】【商業】の各分野の魅力向上を図るという方針は継承しながら、各分野共通のコンセプトを定め一貫性のある取組を推進し、各分野の魅力向上を商業の魅力向上につなげ、新たなまちの実現を目指す。

コンセプト	
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】
⑦DXの推進	【新規】

【ランドデザインの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組を進めることとし、各エリアの状況や変化を踏まえ、ゾーニングを次のとおり設定しています。



【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

4 山形市中心市街地活性化基本計画

本市では、平成20年より中心市街地活性化基本計画を策定し、様々な事業に取り組んでいます。現在は、第3期山形市中心市街地活性化基本計画（令和2年11月～令和8年3月）で掲げた「人が集い、暮らす、次代へつなぐまちの魅力の創出」をテーマに、歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくりやエリアマネジメントによるまちの魅力の向上、街なかへの居住推進などに取り組み、中心市街地の活性化を図っていくこととしています。

【第3期山形市中心市街地活性化基本計画について】

前期計画の検証を踏まえ、次期計画では、山形駅西口周辺を加えた山形駅周辺と文翔館を対角で結んだ区域を中心市街地エリアとし、各種事業の効果を中心市街地全体へ波及させるため活性化のテーマと、新たな3つの基本方針を立て中心市街地の活性化を図る。

(1) 計画期間：令和2年11月～令和8年3月

(2) 区域面積：141ha

(3) テーマ

人が集い、暮らす、次代へつなぐまちの魅力の創出

(4) 基本方針

歴史・文化資源の魅力向上による
賑わいづくり

エリアマネジメントによる
まちの魅力の向上

街なかへの居住推進

(5) 活性化の目標

目標1 賑わい創出

中心市街地の文化・観光施設の更なる活用や施設の魅力向上の取組を実施し、街なか観光客の入込数の増加と回遊性向上を図る。また、御殿塚の整備延長と景観形成を実施し、歴史・文化資源の魅力をもっと向上させる。

目標2 新規出店の誘導

来街者や市民のニーズに沿った出店を促すとともに、中心市街地内の各エリアについて活性化の方向性を示し、方向性に沿った出店誘導を行うことで、街全体の魅力向上を図る。

目標3 居住環境の向上

商業機能に加えて医療、福祉・子育て、文化・芸術、公共交通などの様々な機能を充実させるとともに、車がなくても移動しやすく、緑豊かで歩きたくなる都市環境を整備し、「利便性」と「快適さ」を向上させ街なか居住を推進する。

5 山形市都市計画マスタープラン

本市では、平成10年10月に山形市都市計画マスタープランを策定（平成29年3月改訂）し、都市計画に関する施策を推進しています。山形市都市計画マスタープランは、都市計画法に基づき、市民の意見を反映させながら、都市計画に関する基本的な方針を総合的かつ体系的に示すものであり、その実現に向けた土地利用、道路、公園などのまちづくりに関する主要計画や具体的な各種施策は、この都市計画マスタープランに即して進められており、都心地区については、「利便性の高いまちなか居住を支える多様な都市機能

と歴史・文化資源が調和した魅力と賑わいのあふれるまちづくり」を基本方針としています。

【都市計画マスタープラン全体の目標】

将来都市像

みんなで創る「山形らしさ」が輝くまち

【都心地区のまちづくりの方針】

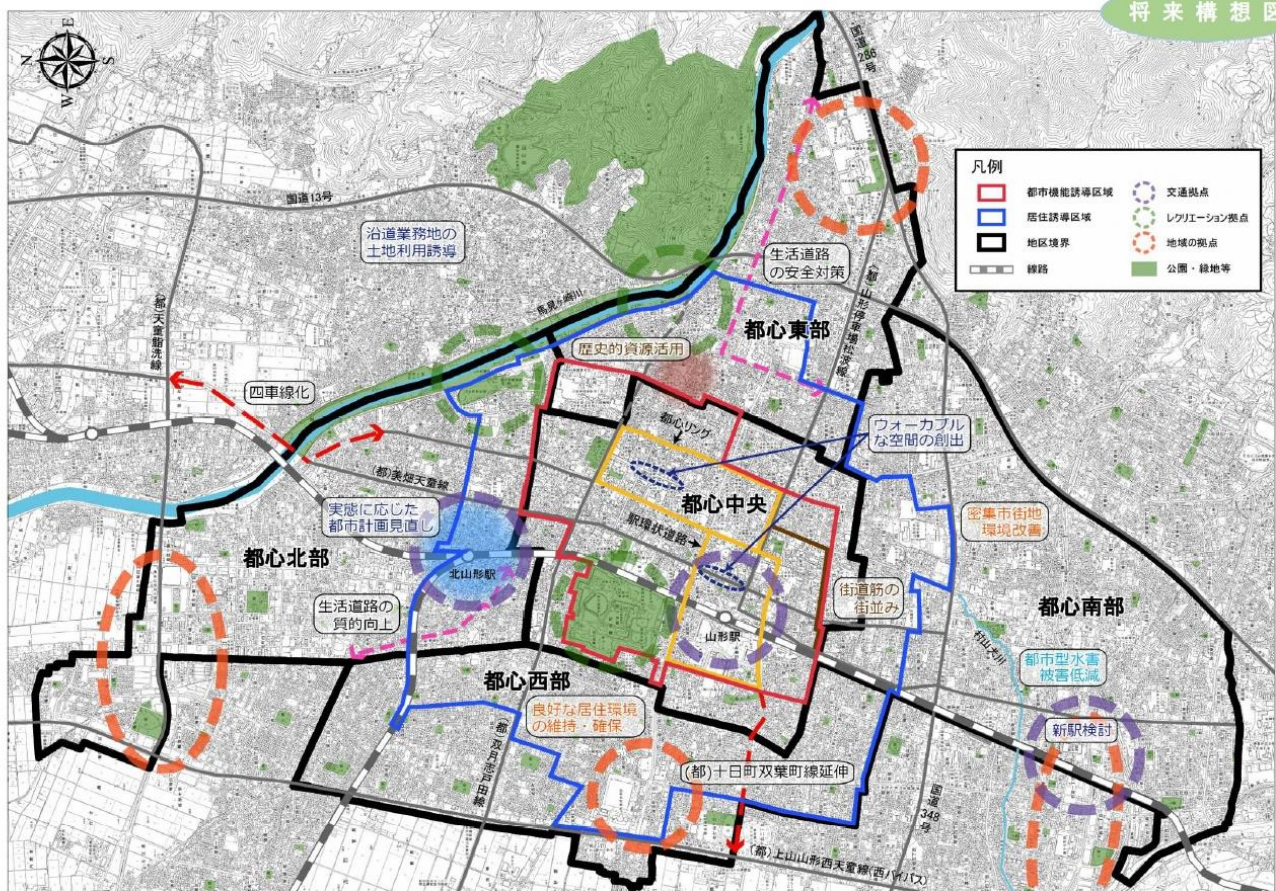
利便性の高いまちなか居住を支える多様な都市機能と歴史・文化資源が交差した魅力と賑わいのあふれるまちづくり

まちづくりの目標

活力と賑わいがある県都

人口30万人に対応したまちづくりを進めます

- | | |
|-------------|--|
| 自然と調和したまち | <ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然資源である田園・森林を守り、育むことで自然と親しむことのできるまち 歴史や文化などの地域資源を活かし、次世代に継承する魅力のあるまち 地域住民が自ら生み出す、エネルギー地産地消のまち |
| 活力が創出されるまち | <ul style="list-style-type: none"> 商業・工業・農業などの時代を担う若者の働く場が、安定的に確保されたまち 楽しむ場や交流の場が充実した、賑わいのあるまち 地域力が発揮され、人々の絆で地域同士が結ばれた共に創るまち |
| 誰もが暮らしやすいまち | <ul style="list-style-type: none"> 誰もが健康で快適な暮らしができ、医療と福祉が充実した安全・安心のまち それぞれの地域で身近な生活サービスを受けることのできるまち 地域特性に応じ、多様なライフスタイルを選択できるまち |



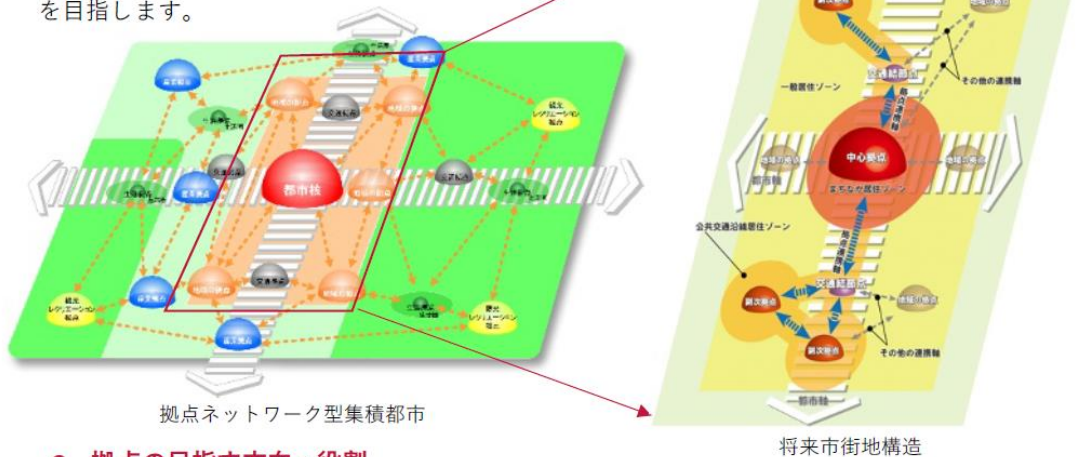
6 山形市立地適正化計画

本市では、山形市立地適正化計画を令和3年3月に策定しました。

立地適正化計画は、全国的に人口減少、少子高齢化が進展する中、都市計画法を中心とした従来の土地利用規制に加え、医療・福祉・商業などの都市機能と住宅などの居住機能を一定の条件を満たす区域（誘導区域）内へ緩やかに誘導するとともに、これらの区域と周辺的生活圏を利便性の高い公共交通ネットワークで連携することにより、持続可能な都市構造を実現することを目的とするもので、旧大沼が位置する中心拠点は、本市及び広域都市圏の中核として、都市活動全体をけん引する役割が期待されていることから、都市圏全体を対象とした高次都市機能の集積とこれらの機能への優れたアクセス性が求められるとしています。

● 目指す市街地構造

市街地構造に大きな影響のある4つの拠点を『**中心拠点**』及び『**副次拠点**』として位置づけ、それ以外の拠点も含めた拠点同士及び居住地である『**ゾーン**』を『**ネットワーク**』で連携する多極連携型の市街地構造を目指します。



● 拠点の目指す方向・役割

【中心拠点】

『歴史・文化資源を活かした多様な分野の魅力の向上による、誰もが楽しく活動できる広域拠点づくり』

【副次拠点】

『日常生活に必要な機能が集積し、中心拠点や周辺の後背生活圏とのアクセスに優れた地域の生活を支える拠点づくり』

7 主な社会動向

社会情勢の変化に伴い、今後の都市のあり方やまちづくりの方向性について、新たな考えや取り組みが進められています。

(1) SDGs (持続可能な開発目標)

持続可能な開発目標 (SDGs: Sustainable Development Goals) とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っています。



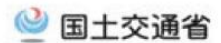
外務省HPより

(2) コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要とされています。

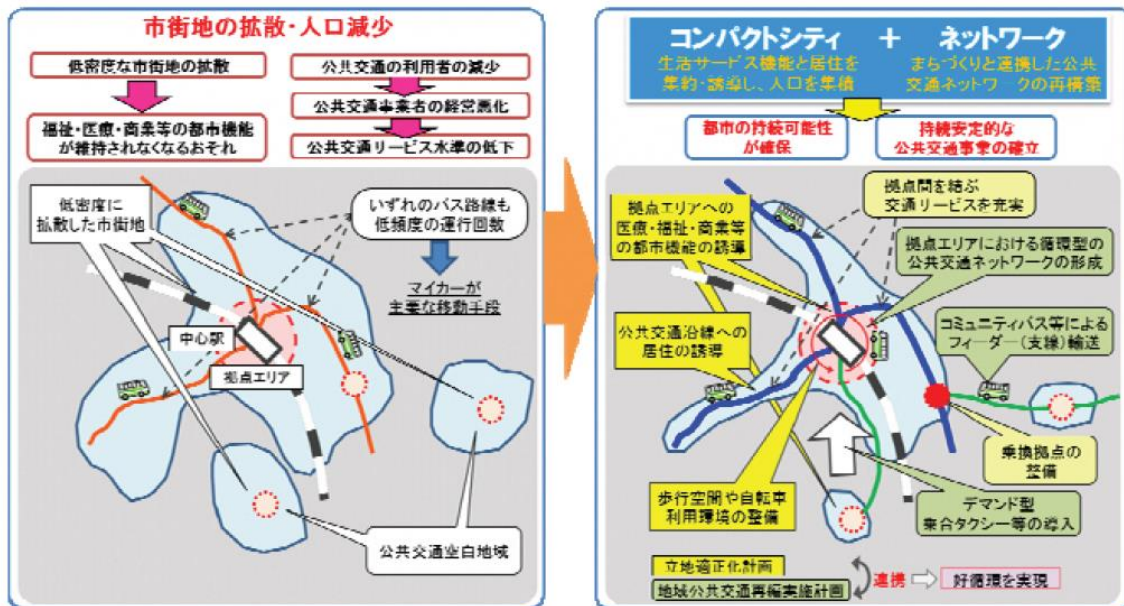
本市では、平成29年3月に策定した「山形市都市計画マスタープラン」において、この考え方を取り入れた多極連携型の都市構造である「拠点ネットワーク型集積都市」を目指すこととしています。この将来都市構造の実現に向けた取組を進めるに当たり、具体的な拠点やネットワークの在り方を明らかにすることを目的に「山形市立地適正化計画」を策定しています。

コンパクト・プラス・ネットワークとは？



■ 薄く広がった市街地を抱えたまま、今後人口が減少すると、医療、商業等の生活サービス施設や公共交通を維持することが困難となり、歩いて又は公共交通で日常生活を営むことが困難となるおそれ。

- ⇒ コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導
- ⇒ 居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、市民の生活利便性を向上



10

国土交通省HPより

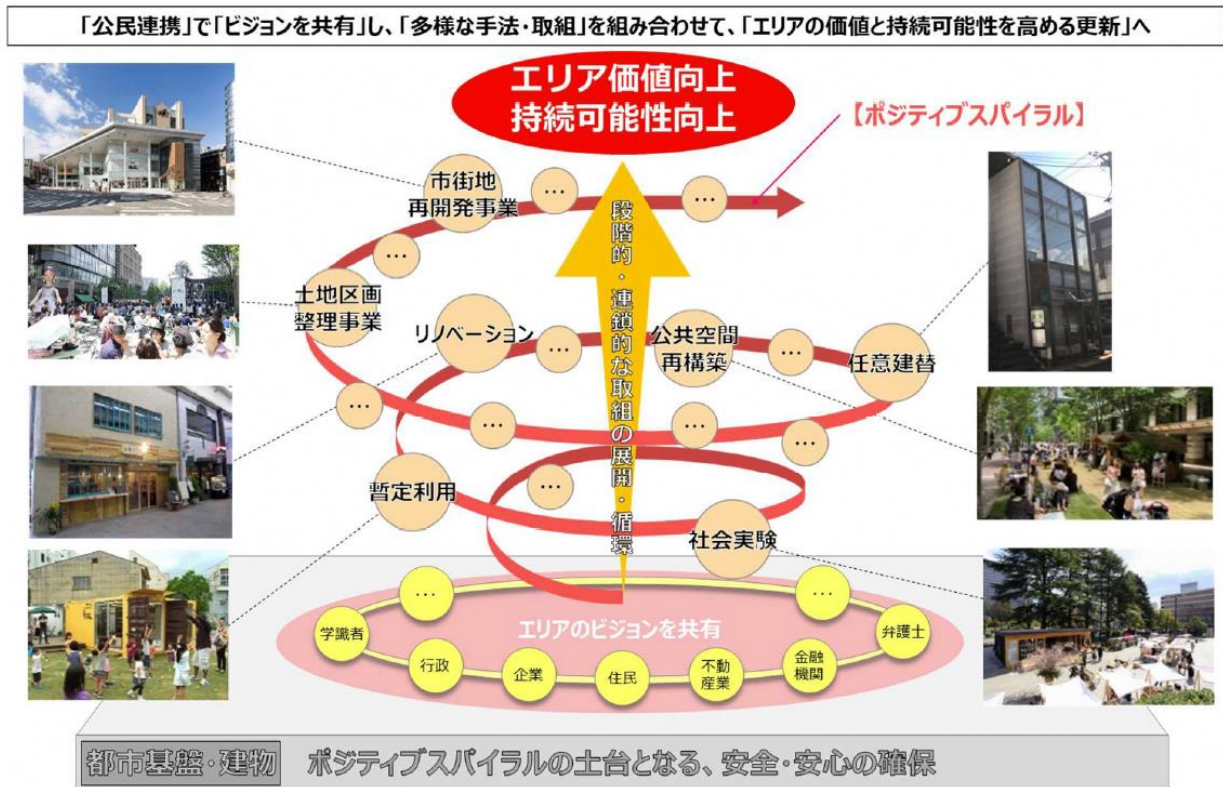
(3) 市街地整備 2. 0

～『「空間」・「機能」確保のための開発』から、

『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

市街地を取り巻く環境は変化しており、市街地整備に係る考え方も大きく転換が求められています。

そのため、地方公共団体においては、エリアの価値・持続性を高める上で、多様な主体が連携することが必須であると認識を新たにするとともに、各都市・地域において市街地整備を進めるにあたって、その際に求められる考え方に大きなパラダイムシフトが起きていることを強く意識し、市街地整備に取り組むことが望まれています。



国土交通省HPより

(4) ウォーカブル推進都市

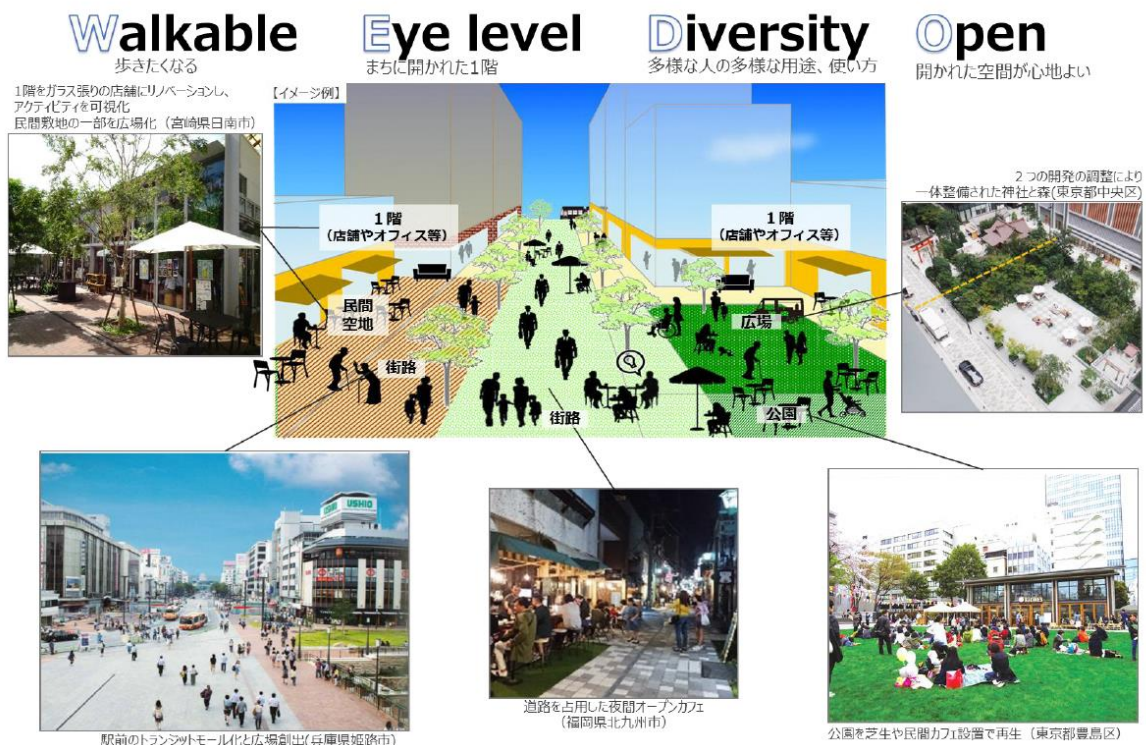
世界の多くの都市で、まちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。

これらの取組は、ひと中心の豊かな生活空間を実現させるだけでなく、地域消費や投資の拡大、観光客の増加や健康寿命の延伸、孤独・孤立の防止ほか、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につながります。

これらを踏まえ、令和元年6月26日に「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、「WE DO」～Walkable, Eyelevel, Diversity, Open をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性が打ち出されました。

本市は、令和2年3月にウォーカブル推進都市になっています。

(参考)「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ



国土交通省HPより

第3章 エリアの調査・分析

基本方針の策定にあたり、旧大沼周辺エリアにはどのような強みがあるのか、どのような課題があるのか、中心市街地での各種調査から確認をしていきます。

I 現状・課題

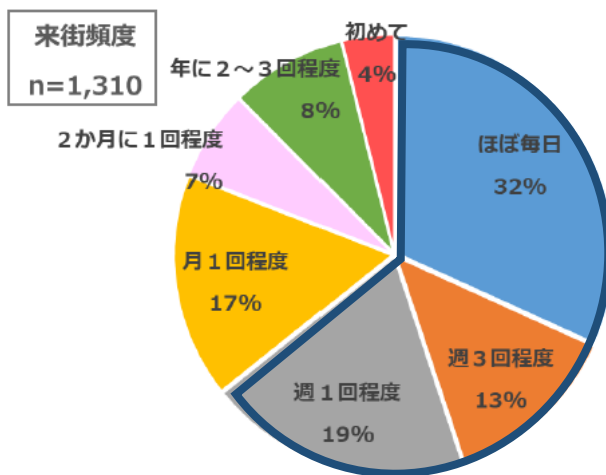
(1) 中心市街地の来街者の状況について

来街頻度は多いものの、少人数で来街し、滞在時間・立ち寄り箇所数・消費金額が低い傾向にあり、対策が必要となっています。

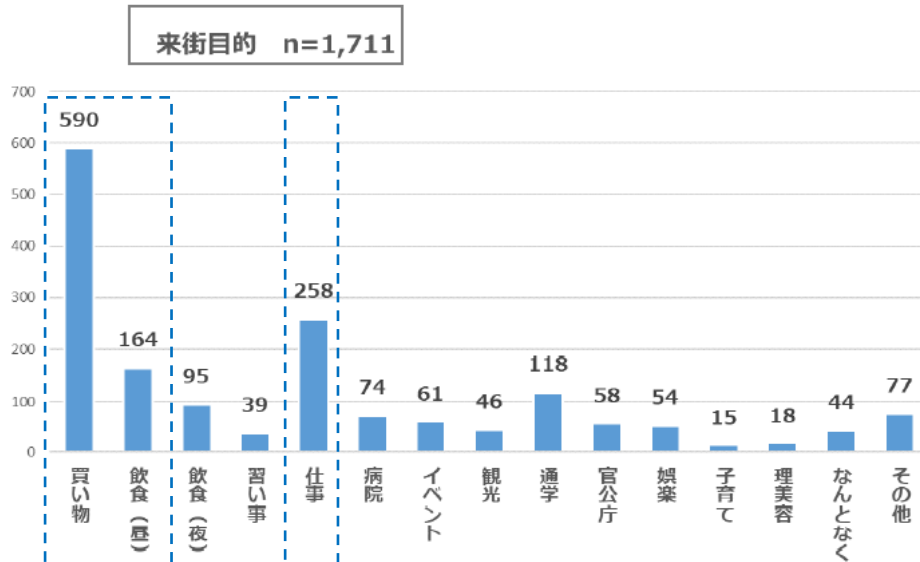
① 中心市街地に来る頻度・来街目的

ほぼ毎日来街する方が32%と最も多く、週1回以上訪れる方の割合は64%。来街の目的は、買い物が34%と最も多く、次いで仕事、飲食（昼）が多い。

・中心市街地に来る頻度はどのくらいですか？



・普段中心市街地へ来られる主な目的は？

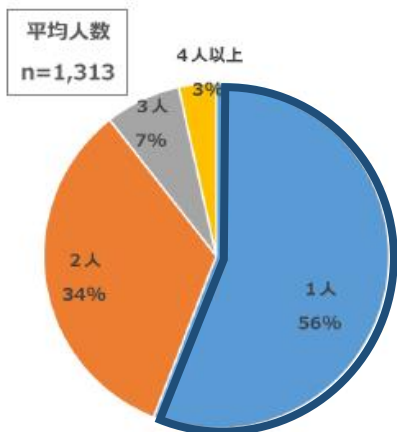


山形市中心市街地
ランドデザインより

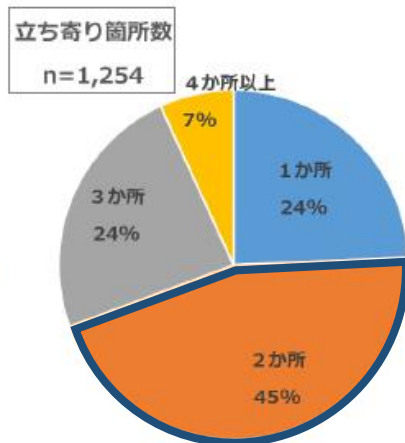
② 中心市街地に来るときの平均人数・立ち寄り箇所数・滞在時間

来街の際の状況に関する調査で、来街の平均人数は1人、立ち寄り箇所数は2箇所、滞在時間は1時間～2時間がそれぞれ最も多く、少数で来街し、立ち寄り箇所も滞在時間も少ない。また、消費金額も全体の61%が3,000円未満と少ない。

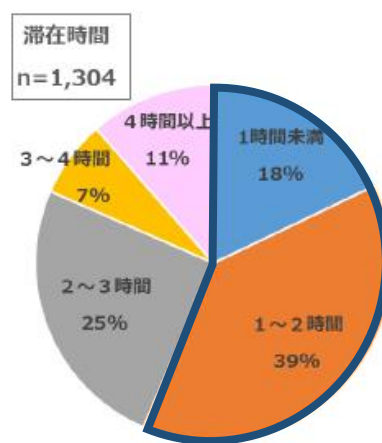
・ 中心市街地に来る時の平均人数は何人ですか？



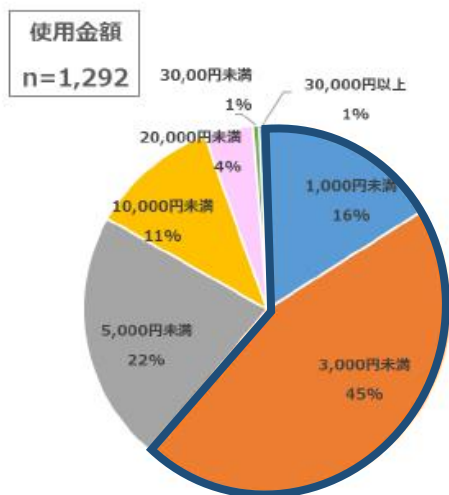
・ 中心市街地に来られた際に立ち寄る場所は平均的に何カ所ですか？



・ 中心市街地での平均的な滞在時間はどれくらいですか？

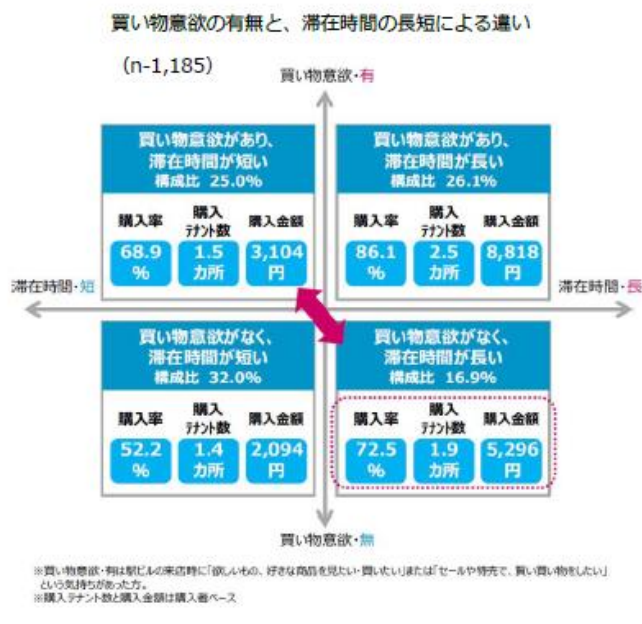


・ 中心市街地で使われる金額は平均いくらですか？



<参考> ㈱JR 東日本企画「駅ビル回遊行動調査」

買い物意欲がなくても滞在時間が長い人の方が消費行動が高く、買い物意欲の有無より「滞在時間の長さ」が消費行動に影響を与えることを示唆しています。



山形市中心市街地
ランドデザインより

(2) 中心市街地の回遊環境について

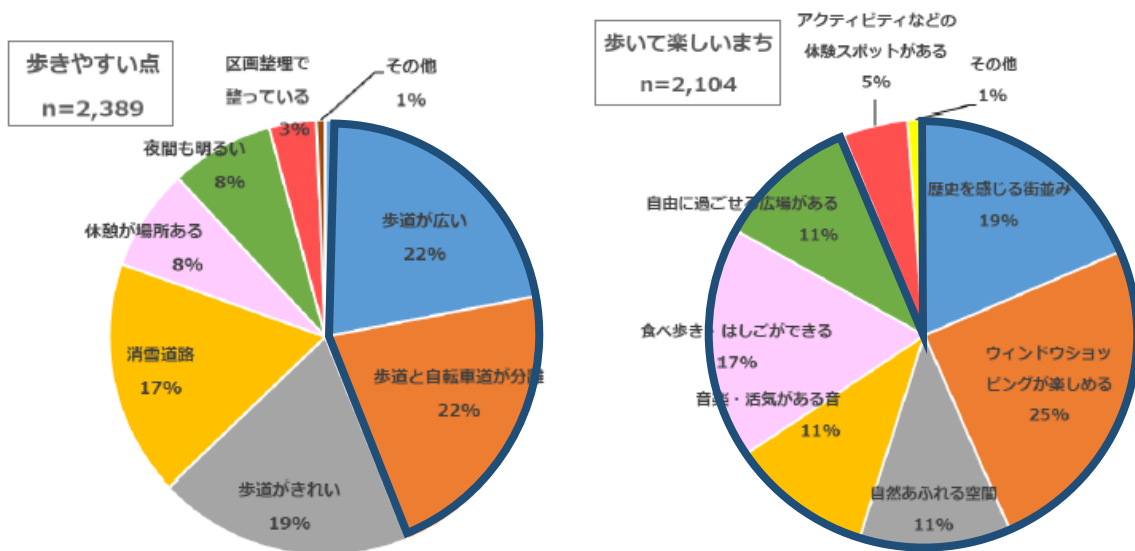
回遊環境の向上には、休憩できるスペースや5感を意識したコンテンツの充実が求められています。

① 中心市街地の歩行環境について

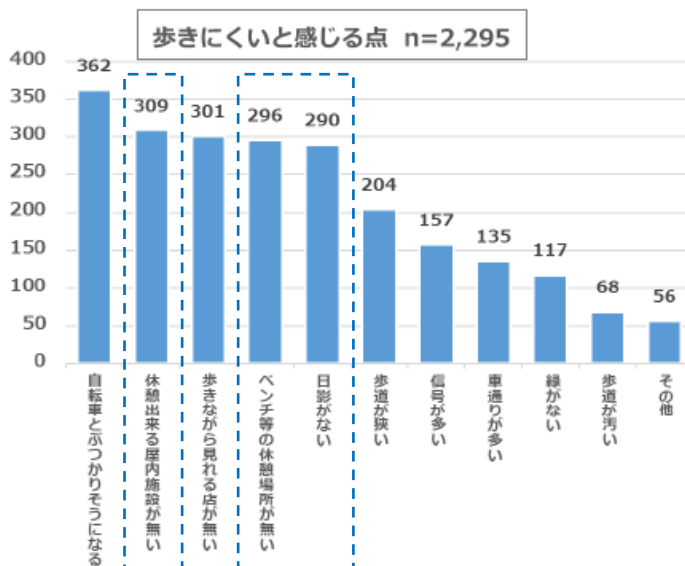
歩きやすさという観点では「歩道の広さ」や「歩道と自転車道の分離」などで評価されている。反面、歩きにくさという観点では「休憩できる施設」や「ベンチ」「日陰」など一休みできるようなスペースへのニーズが高い。また、歩いて楽しいと感じるものについては、「ウインドウショッピング」や「歴史を感じる街並み」「食べ歩き・はしご」「自然」「音」「広場」など5感で感じるようなコンテンツへのニーズがある。

・ 中心市街地で歩きやすいと感じる点について教えてください。

・ 歩いて楽しいと感じるまちにあるものは？



・ 歩きにくいと感じる点について教えてください。



山形市中心市街地
グランドデザインより

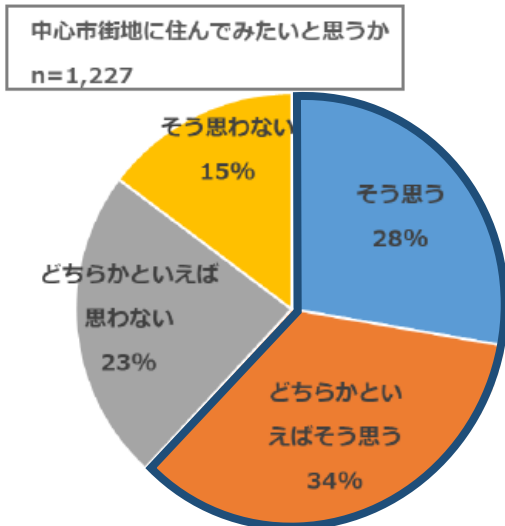
(3) 中心市街地の居住環境について

商業施設を中心に医療や公共交通、オフィスや広場など様々な機能充実が求められています。

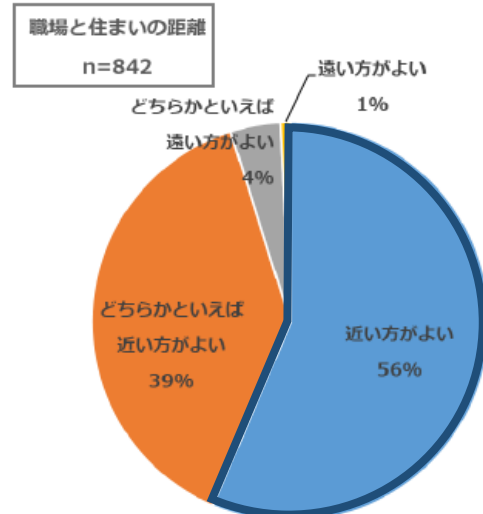
①住まいについて

中心市街地に住んでみたい（住み続けたい）と思う方の割合が62%と高く、一定数の居住ニーズがある。住みやすい街のイメージとして、商業施設の回答が非常に多く寄せられており、住みやすさへの環境整備として商業は欠かせない機能であると考えられる。この他にも、医療施設や公共交通なども高く、また、職場への近さも好まれている傾向がうかがえる。

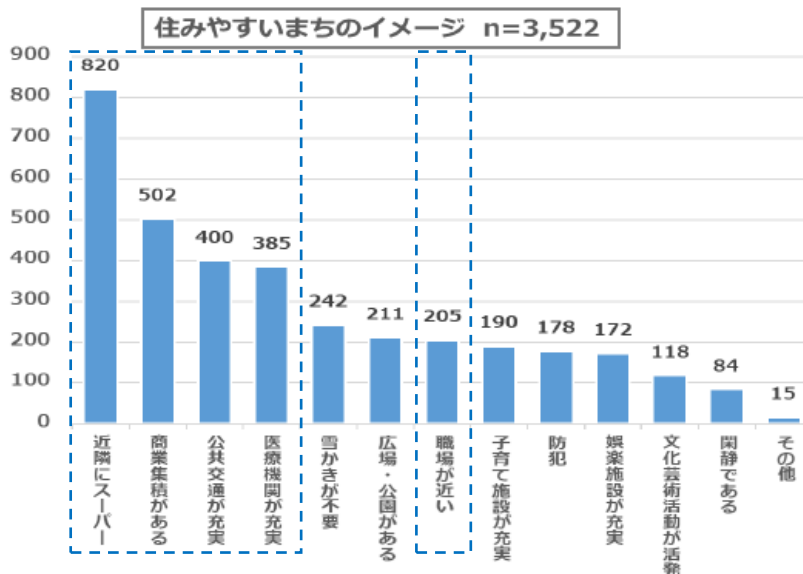
・中心市街地に住んでみたい（住み続けたい）
と思いますか？



・住まいと職場が近いエリアにあると
良いと思いますか？

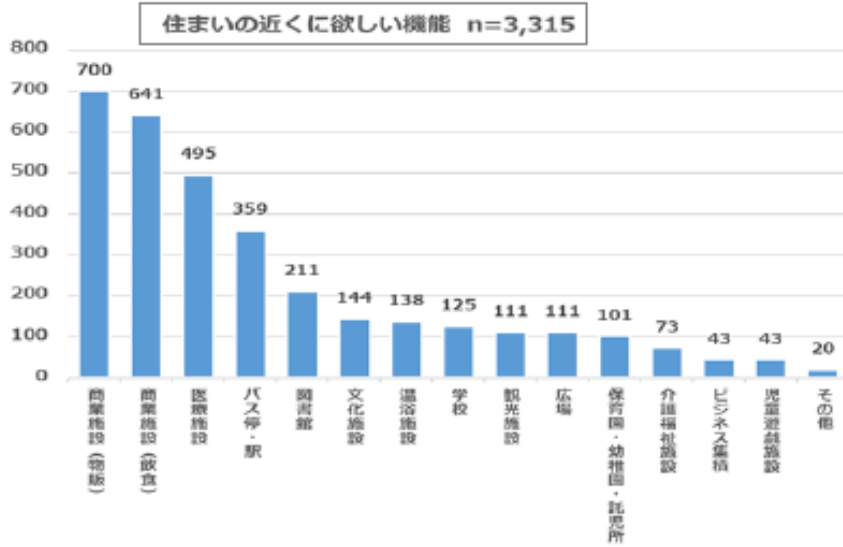


・住みやすい街のイメージを教えてください。



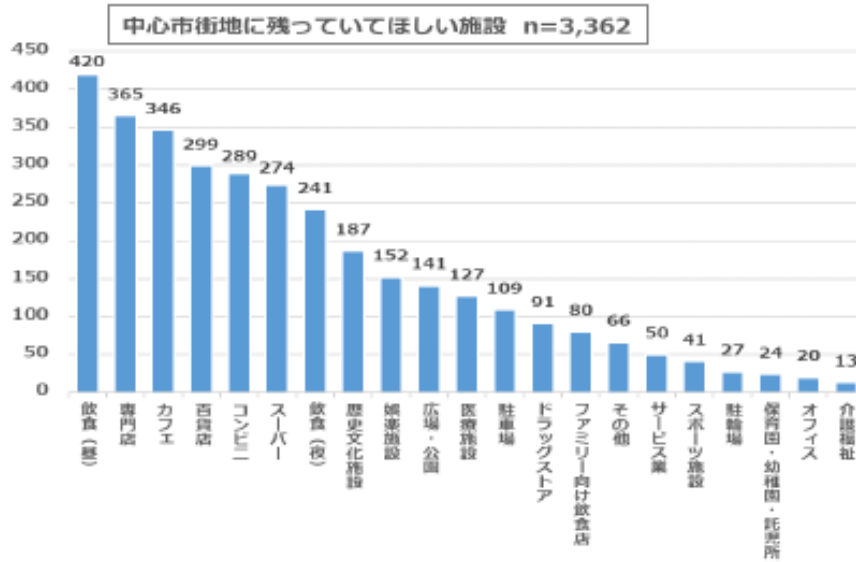
山形市中心市街地
グランドデザインより

・どのような機能が住まいの近くにあると嬉しいですか？



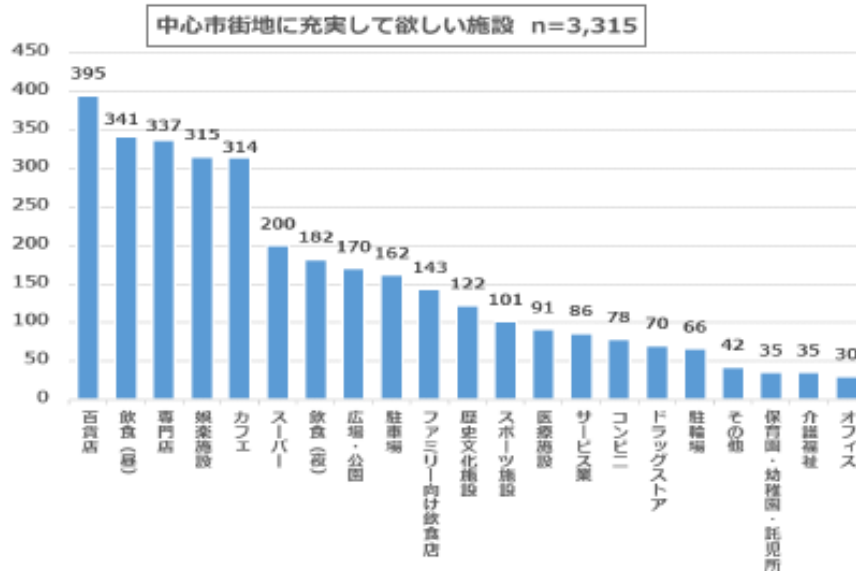
物販や飲食など、
商業施設のニーズ
が多い。

・中心市街地に残っていて欲しいと考える施設を教えてください。



飲食(昼)や専門店、
カフェなどのニーズ
が多い。

・中心市街地に充実して欲しいと考える施設を教えてください。



百貨店や飲食(昼)、
専門店などのニーズ
が多い。

山形市中心市街地
ランドデザインより

2 特徴

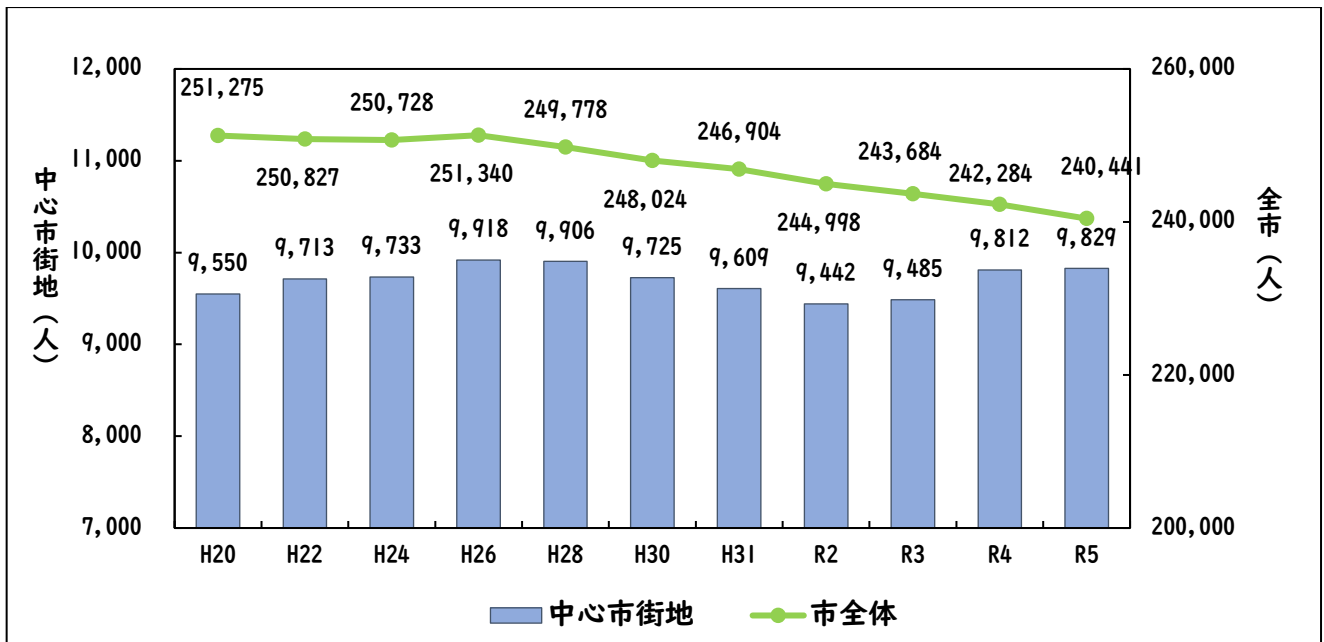
(1) 居住人口について

市全体では人口が減少している中、中心市街地においては増加に転じています。特に、七日町をはじめ、本町二丁目、十日町二丁目エリアにおける人口が増加しています。

①人口の推移について

山形市の総人口は緩やかに減少しているが、中心市街地の人口は、分譲マンションをはじめとする共同住宅の供給により、令和3年以降増加傾向である状況がうかがえる。全体に占める中心市街地のシェアは約4%となっている。また、七日町一丁目から三丁目に限ると、中心市街地の中でも人口増加が多いことが分かる。

・人口の推移（住民基本台帳人口）



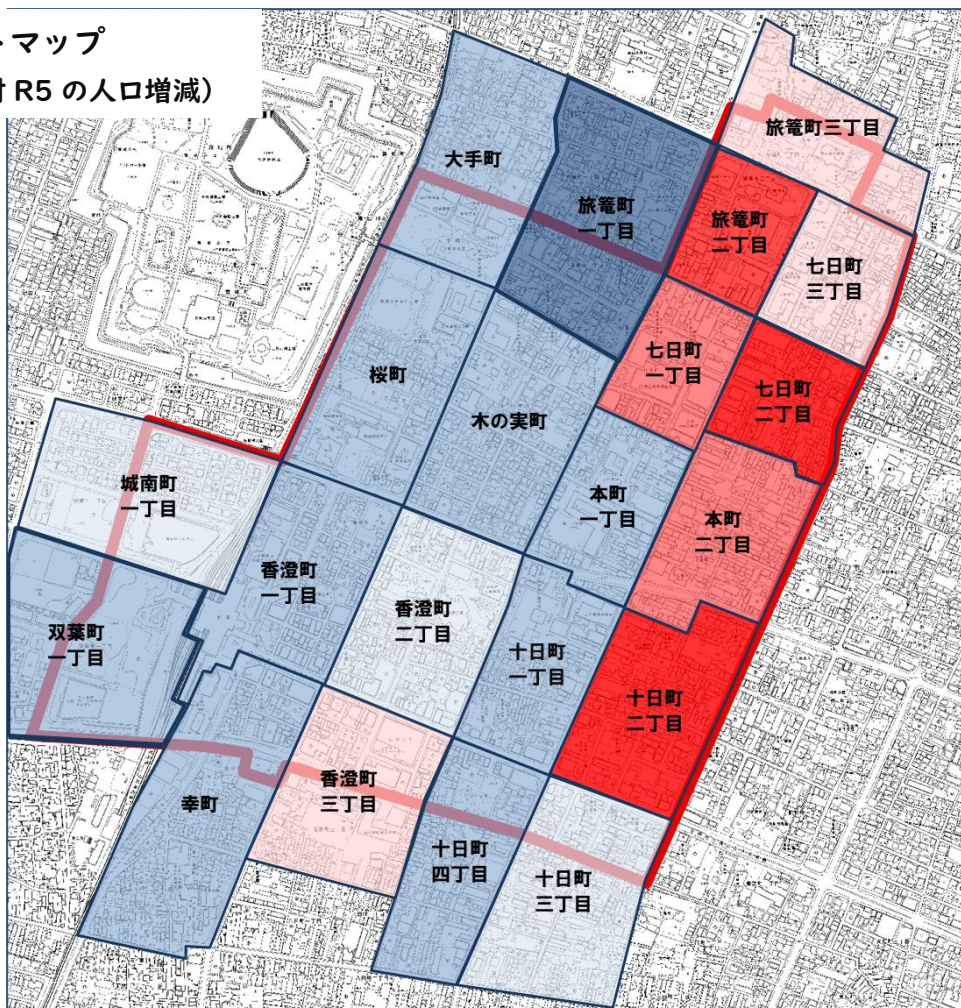
・人口の推移（町丁別）

※1月1日現在

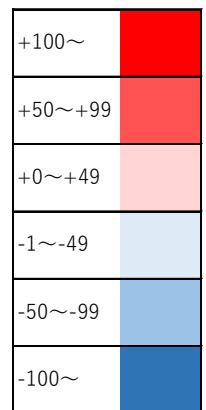
町（大字）名	H20	H22	H24	H26	H28	H30	H31	R2	R3	R4	R5
大手町	426	416	396	396	384	364	371	345	337	332	322
香澄町一丁目	299	278	257	263	243	229	216	224	204	197	195
香澄町二丁目	320	303	328	397	392	400	407	408	359	334	358
香澄町三丁目	345	336	331	338	344	329	331	322	336	354	338
木の実町	1,182	1,180	1,137	1,105	1,122	1,117	1,125	1,101	1,092	1,055	1,033
幸町	600	629	624	614	624	572	563	570	580	574	550
桜町	419	513	534	521	516	502	487	478	477	466	448
城南町一丁目	406	398	415	404	396	376	373	359	367	387	367
十日町一丁目	537	552	535	544	525	516	512	488	462	433	446
十日町二丁目	646	650	654	652	640	617	605	599	608	947	978
十日町三丁目	561	535	524	533	529	555	551	531	550	538	505
十日町四丁目	1,014	1,025	1,022	1,027	994	983	978	963	1,003	976	940
七日町一丁目	108	111	112	248	316	317	322	323	326	332	341
七日町二丁目	212	218	203	198	189	189	174	173	166	325	382
七日町三丁目	224	220	199	193	175	204	205	201	197	206	197
旅籠町一丁目	711	689	714	759	758	737	719	706	664	639	643
旅籠町二丁目	98	94	93	86	91	95	96	91	86	85	192
旅籠町三丁目	150	130	125	116	115	124	122	125	126	125	121
双葉町一丁目	460	625	755	778	811	786	750	758	753	724	704
本町一丁目	178	176	170	165	167	157	157	148	137	130	111
本町二丁目	654	635	605	581	575	556	545	529	655	653	658
合計	9,550	9,713	9,733	9,918	9,906	9,725	9,609	9,442	9,485	9,812	9,829

・ヒートマップ

(H26対R5の人口増減)



人口増減数



R5年とH26年を比較した増減数

(2) 医療をはじめとする都市機能の集積について

中心市街地のエリアには都市機能が集積していますが、とりわけ七日町には数多く集積しています。

①中心市街地の都市機能の集積について

中心市街地においては、1次医療機関としてのかかりつけ医は市内の約2割が、2次・3次医療機関は、山形市立病院済生館など約4割が立地しており、かかりつけ医と高機能の医療機関の両方の医療体制が整備されている。

また、文化・芸術施設をはじめとした公共公益施設が数多く立地しており、市民だけではなく、来街者の利用も盛んである。

・医療福祉施設の立地状況

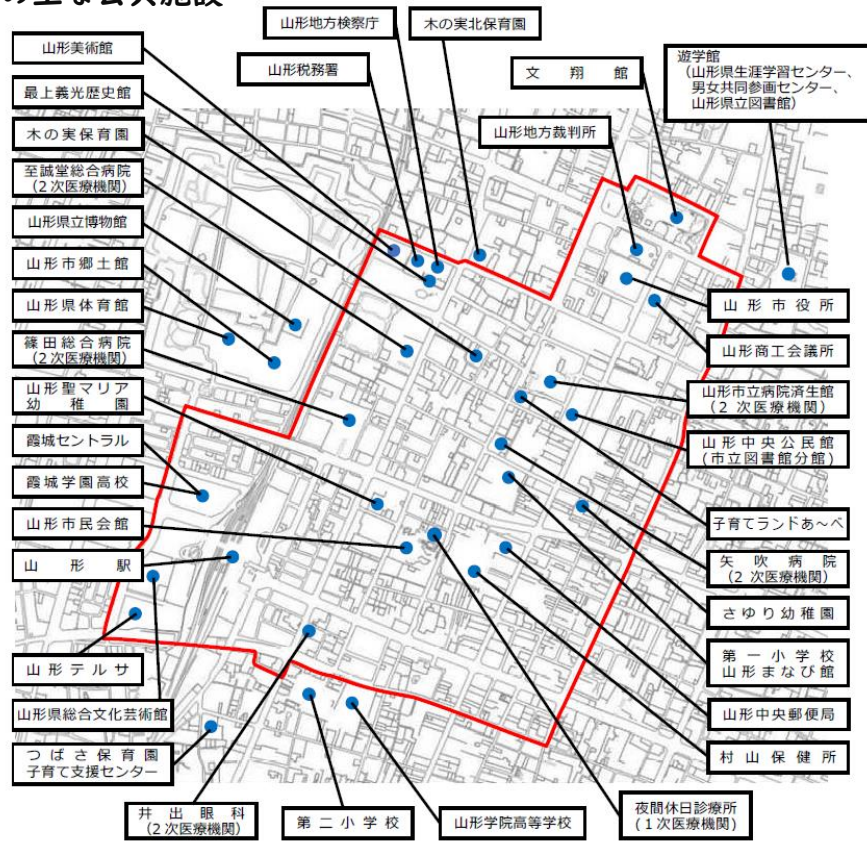
施設名	施設数〔市内・(中心市街地内)〕
病院・診療所	417 (57)
保育園	29 (1)
介護施設(入所施設、通所施設、居宅介護事業所など)	569 (27)

・中心市街地に立地している公共公益施設

設置主体	施設名	所在地	設置・建築年 (リノベーション)
山形市	山形市役所	旅籠町二丁目	昭和58年
	山形市中央公民館	七日町二丁目	昭和62年
	山形市立病院済生館	七日町一丁目	平成6年
	山形市民会館	香澄町二丁目	昭和48年
	山形まるごと館紅の蔵	十日町二丁目	(平成21年)
	クリエイティブシティセンターQ1	本町一丁目	(令和3年)
	最上義光歴史館	大手町	平成元年
山形県	山形県保健福祉センター	十日町一丁目	昭和47年
	山形県民会館	双葉町一丁目	令和2年
	山形県郷土館(文翔館)	旅籠町三丁目	平成7年
国	山形地方裁判所	旅籠町二丁目	昭和43年
	山形地方検察庁	大手町	昭和42年
	山形税務署	大手町	昭和41年
その他	山形美術館	大手町	昭和60年
	山形駅	香澄町一丁目	平成5年

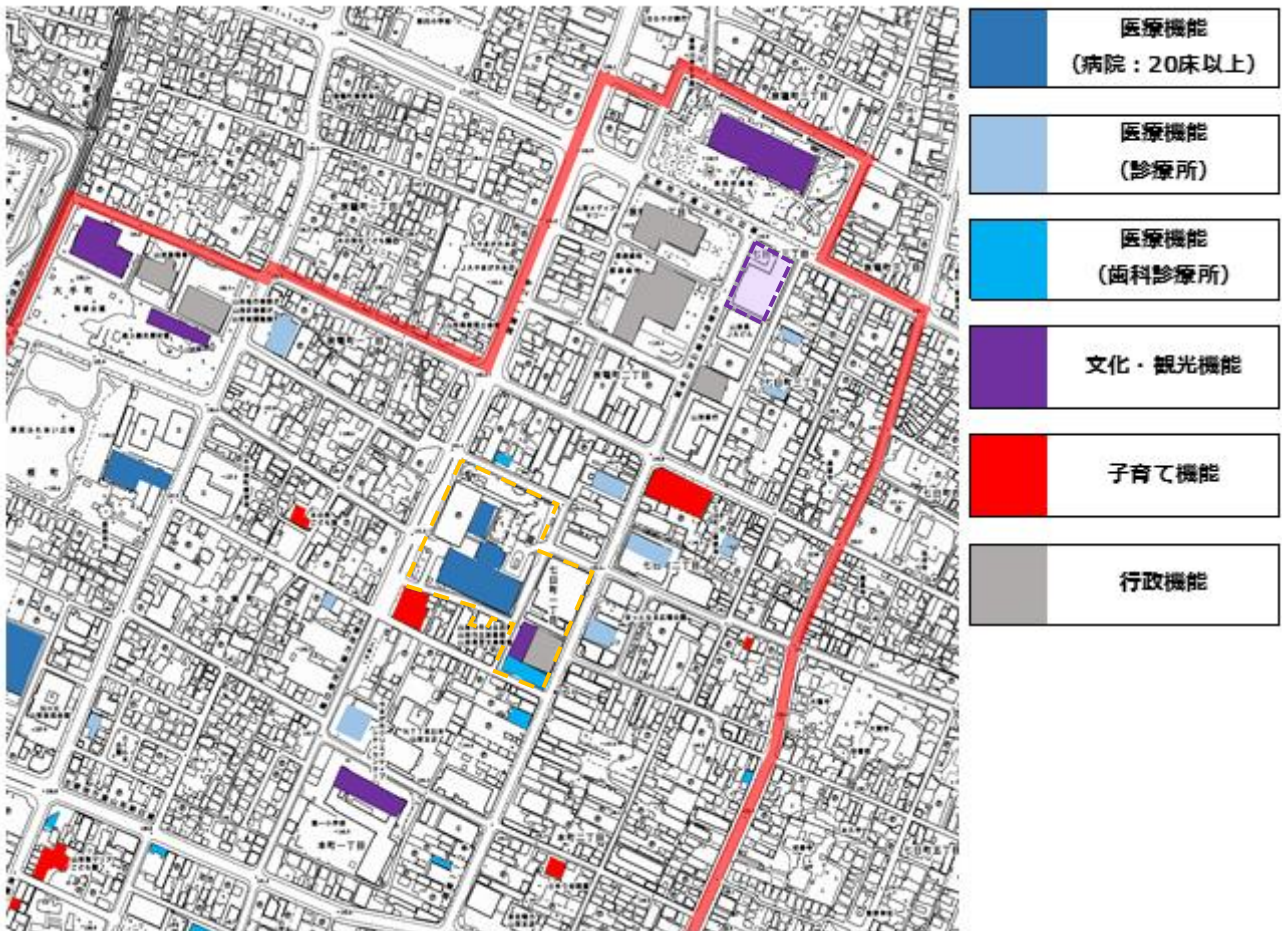
※山形市中心市街地活性化基本計画より

・ 中心市街地周辺の主な公共施設



②七日町周辺の都市機能の立地状況について

文化・観光施設や子育て支援施設、行政機関等も多く、都市機能が集積している。



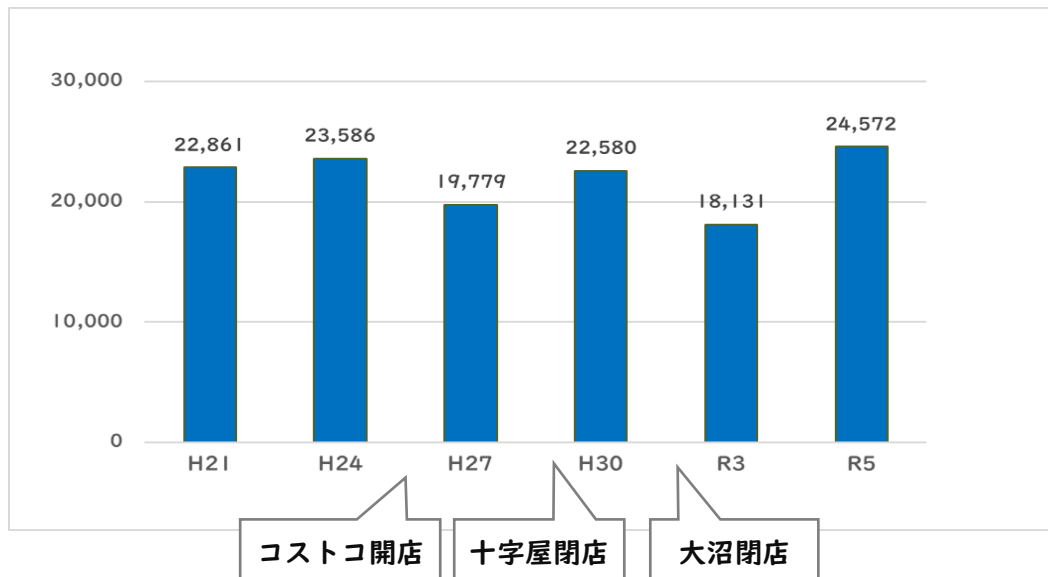
(3) 歩行者通行量の状況について

長期的には通行量は減少傾向ですが、令和5年度の調査では、中心市街地活性化基本計画を策定した平成20年以降最高を記録するなど、回復の兆しがみられます。

① 中心市街地の歩行者通行量について

中心市街地に立地していた百貨店（十字屋山形店・大沼山形本店）の閉店や、隣接市への大型商業施設（コストコ上山倉庫店）出店時期において大きく通行量を落としている。

そのような中、中心市街地では、御殿堰の景観を活かした商業施設の整備や道路空間等を活用したベンチや椅子などの設置、来街者が滞在できる環境の整備などを進め、近年、通行量が大きく回復している。



地区名	H21	H24	H27	H30	R3	R5
七十七銀行山形支店	2,706	3,259	2,714	2,169	1,930	2,547
月あかり	2,046	3,028	2,531	3,347	2,401	2,839
カバンのフジタ本店	1,206	1,474	999	1,148	940	1,101
山形まるごと館 紅の蔵	496	890	899	884	706	711
大丸屋商店	1,796	1,839	1,522	1,876	1,197	1,944
みずほ銀行山形支店	1,345	1,356	1,005	1,317	1,117	1,256
アズ七日町	5,558	4,658	4,209	4,098	2,872	4,861
ほっとなる広場	2,822	2,407	2,065	2,696	2,746	3,860
十一屋本店	2,180	1,736	1,542	2,113	1,579	1,502
岩淵茶舗	2,706	2,941	2,295	2,935	2,646	3,951
年度合計	22,861	23,586	19,779	22,580	18,131	24,572

※山形市歩行者通行量調査結果より

(4) 旧大沼周辺エリアと近隣エリアの建物の状況

旧大沼周辺エリアでは築40年程度が経過し老朽化した建物が多く立地しています。その反面、近隣エリアにおいては施設の更新が進み、歴史・文化資産を活用したまちづくりが進んでいます。

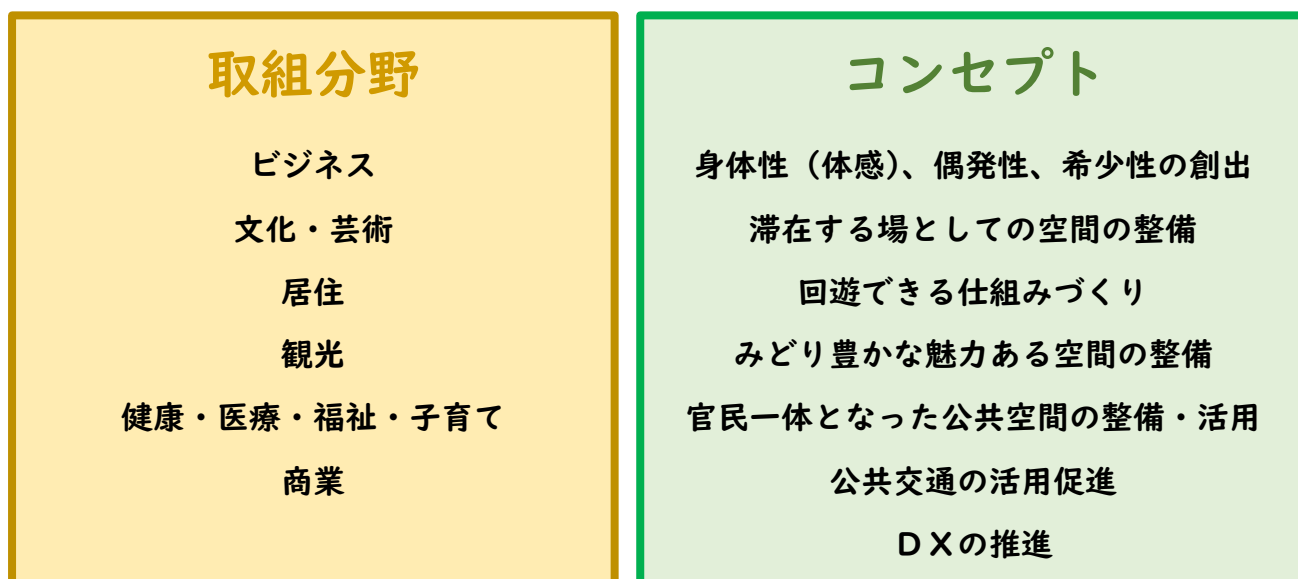


以上のように旧大沼周辺エリアについては、旧大沼閉店に象徴されるように商業の環境が厳しくなっており、歩行者通行量の減少や、回遊・滞在環境の向上といった課題を抱えています。またその一方で、居住者の増加や医療、公共施設、商業の集積という強みを持ったエリアになっています。開発に当たっては、中心市街地グランドデザインの取組分野やコンセプトを踏まえるとともに、これらの課題への対応や強みを生かした整備を検討していきます。

<旧大沼周辺エリアの課題・強み>



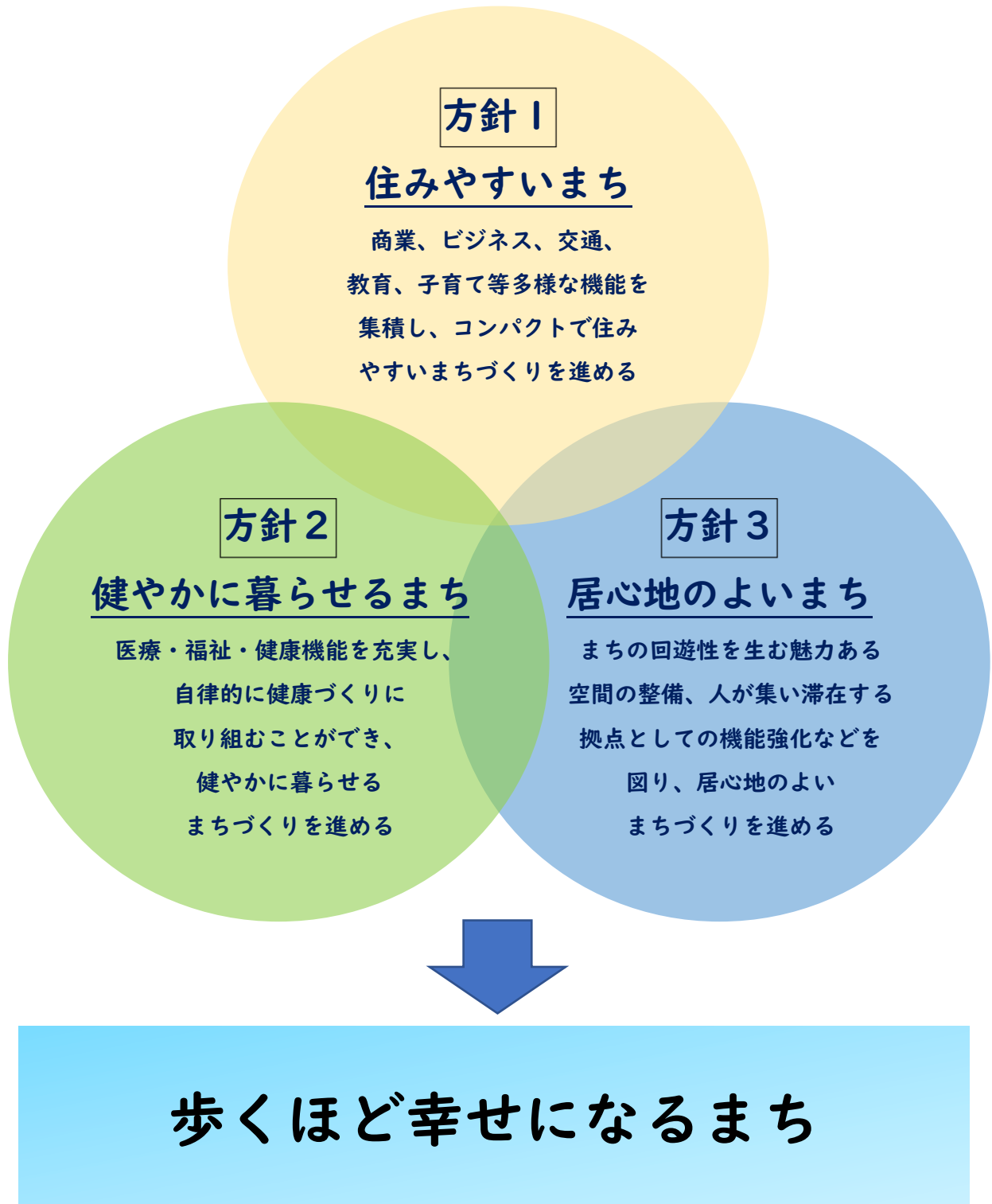
<中心市街地グランドデザイン>



第4章 七日町賑わい創出拠点整備基本方針

1 七日町賑わい創出拠点整備基本方針

旧大沼が立地するエリアの課題や強み、中心市街地グランドデザインの取組分野やコンセプトを踏まえ、七日町賑わい創出拠点整備基本方針を設定し、「歩くほど幸せになるまち」の実現を目指します。



2 基本方針に基づく機能の検討

旧大沼周辺エリア一帯の再開発で整備すべき機能について、3つの方針に沿いながら下記の視点を踏まえ検討していくこととします。なお、具体的な整備機能については、地権者等との協議経過も踏まえ、決定することとします。

方針1 住みやすいまち

七日町周辺は、中心市街地の中でも人口が増加しているエリアで、商業をはじめ、ビジネス環境や公共交通、子育てなど、多くの都市機能が集積しているという強みがあります。

旧大沼周辺エリアにおいては、これらの強みをさらに充実させるとともに、多様な世代に対応した基盤整備を進め、コンパクトで持続可能な住みやすいまちづくりを推進します。

検討の視点

- ・ まちの賑わいを生む商業機能充実に向けた民間活力の活用
- ・ ビジネス環境充実に向けた機能整備
- ・ 公共交通の利用環境充実に向けた機能整備
- ・ 多様な交通手段を考慮した環境整備
- ・ 多様な世代が学び、過ごせる機能の整備
- ・ 子育て世帯に寄り添った環境整備
- ・ DXの推進
- ・ 災害に備えた機能の整備
- ・ その他、住環境の向上に資する機能の整備 等

方針2 健やかに暮らせるまち

七日町周辺には、多くの医療施設が立地しています。市立病院済生館の新病院の整備に合わせ、クリニックやヘルスケアなどの医療・福祉機能を充実させることで、新病院との連携強化が図れることも期待されます。

また、SUKSKなどの健康施策の連携推進や、日頃から自主的に健康な体づくりができる機能や多様な活動ができる交流空間の整備を検討し、健康医療を核の一つとして賑わいの創出を図ります。

検討の視点

- ・ 医療機能の核となる市立病院済生館 新病院の整備
- ・ クリニックやヘルスケアなどの医療・福祉機能の充実
- ・ SUKSKなどの健康施策との連携推進
- ・ 健康な体づくりができる機能の検討
- ・ 人のつながりをつくる交流空間の整備 等

方針3 居心地のよいまち

七日町周辺には、ほっとなる広場公園が都市公園として立地しており、多くの活動の拠点とともに憩いの場となっております。まちの賑わい創出のためには、滞在時間や回遊性の向上を図る必要があります。来街者にとって居心地の良い空間整備が重要となると考えられます。そのため、まちに開かれた1階部分の整備や、これと連携して賑わいを創出する道路空間の活用をはじめ、人々が思い思いに過ごせる広場の整備、みどり豊かな空間の創出などの視点を持って検討します。

検討の視点

- ・ まちに開かれた1階部分の整備
- ・ 回遊性を生むシームレスな空間の整備
- ・ 賑わいや一体感を創出する道路空間の整備、活用
- ・ 人々が集い、思い思いに過ごせる広場の整備
- ・ ビジネスや観光の滞在拠点となる機能の検討
- ・ 文化、芸術活動を支える環境整備
- ・ みどり豊かな空間の整備 等

第5章 今後の進め方について

1 基本的事項

再開発にあたっては民間活力の活用を基本として、地権者による開発の検討状況を踏まえながら、前章で示した整備基本方針に基づき、中心市街地活性化に向け、本市として整備すべき機能について、より具体的な検討を進めてまいります。

2 事業化に向けた進め方

旧大沼側の街区と済生館の再整備については、一体的なまちづくりを目指し、提供すべき機能、ひとの動線の確保、景観面の調和、街区構成などについて、連携を図りながら事業を推進していきます。

(1) 検討のポイント

① 済生館の位置について

済生館と共に市域の高度急性期及び急性期の医療機能を担う病院として、市南部には山形大学医学部附属病院が、市北部には県立中央病院が立地しており、こうした病院との立地バランスを考慮すると、済生館は市中心部である現敷地内に存在することが望ましいと考えられます。

また現在は、(都)旅籠町八日町線(栄町大通り)から救急車がスムーズに出入りできる状態ですが、旧大沼側の街区に移転した場合、メインのアクセスルートが(都)旧県庁半郷線(国道112号)となります。済生館は救急告示病院として、山形市内はもとより、広域に救急患者の受け入れを行っているため、他の病院との立地バランスや救急車のアクセスを十分に考慮する必要があります。当該路線は北進の一方通行であることから、救急車のアクセスが低下する可能性があり、現地建て替えが適切であると考えられます。

② 将来の更新について

本エリアで整備可能性の高い鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造の場合、病院の法定耐用年数は39年、事務所は50年、住宅は47年、駐車場は38年などとされています。

再開発にあたり、これら用途の異なる施設を同一の建築物内に整備した場合、次の耐用年数の到来時期がずれることから、更新にあたっての調整の困難度が上がることが想定されます。

③事業推進にかかるスピード感について

済生館は令和12年に病院建物の法定耐用年数である39年目を迎えます。一方、旧大沼側の街区についても建築から相当の期間が経過している状況ではありますが、民間の地権者が複数存在していることから、済生館の敷地と旧大沼側の街区全体を一つのエリアとして事業化する場合、地権者間の権利調整や意見の集約に一定程度の期間が必要になり、これらの調整を待つて済生館の建築に着手することになります。

また、本基本方針では済生館の病院機能以外に、旧大沼側の街区において現に提供している機能や、今後新たに整備すべき機能を整理し、今後の整備に向けて地権者や関係者等との協議・調整を進めていくこととなりますが、これについても一定程度の期間が必要になることが想定されます。

一方、エリアを区分して事業を進めることにより、済生館の建設については自身のスケジュールに合わせた進捗が期待できます。

旧大沼側の街区については、地権者、関係者、専門家及び民間事業者などのヒアリングを幅広く行い、公民連携の視点を重視し、民間事業者が最も参画しやすい手法と時期を検討していきます。

④ランドデザインの具現化

中心市街地ランドデザインでは、「歩くほど幸せになるまち」の実現を掲げ、様々な分野での魅力向上や共通コンセプトを設定しています。旧大沼側の街区と済生館の整備においても、ランドデザインの方向性をもとに、その具現化に向け、快適な歩行空間や四季を通じて利用できる広場空間等の連動性を重視し、一体的な空間整備を検討していきます。

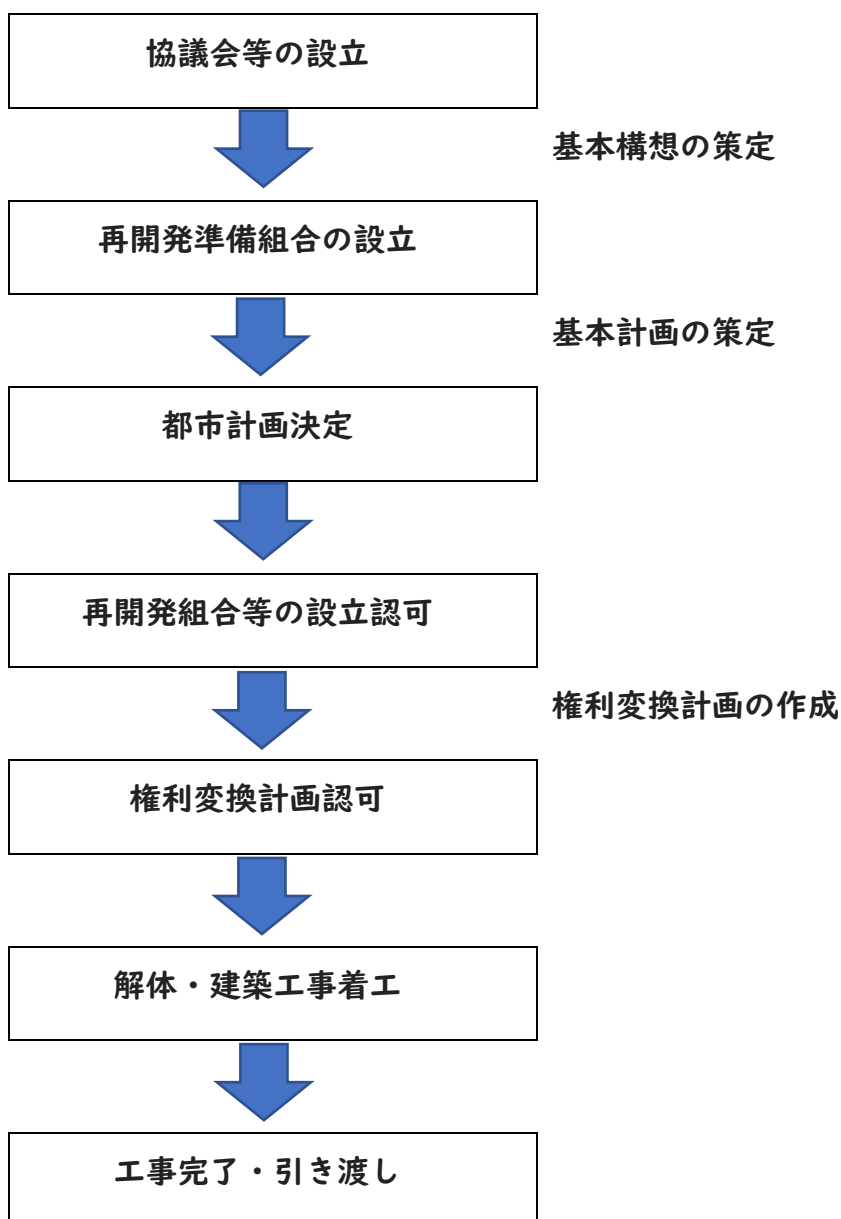
(2) 当面の考え方

旧大沼側の街区においてはTAN6 SQUAREビルまでの街区全体について検討を進めてきましたが、今後地権者等の意向を確認しながら、開発エリアの確定に向け、調整を進めてまいります。

3 今後の方向性について

旧大沼側の街区における事業化に向けては、済生館の建設事業と区分して検討を進めることとしますが、提供すべき機能、ひとの動線の確保、景観面の調和、街区構成などについては、済生館の敷地を含め一体的なまちづくりを行うべく、引き続き検討・調整を進めることとし、令和6年度においては、本年度の検討経過を踏まえ、より具体的な事業の検討を行い、本事業エリアに関する再開発の基本構想策定を目指します。

<参考>法定再開発の場合のフロー



4 整備イメージ

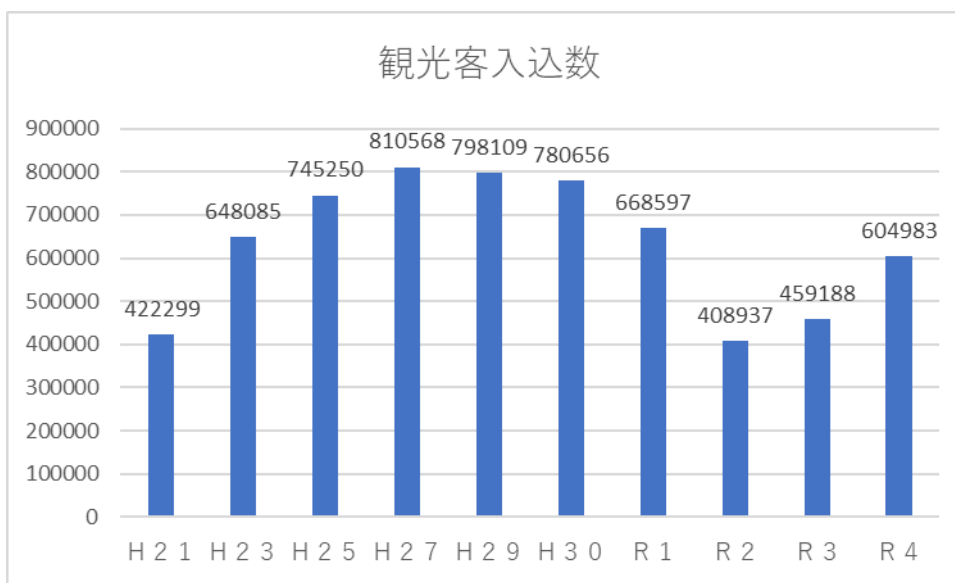


※令和5年12月時点の整備イメージのため、
検討の進捗に合わせて変更予定。

参考資料

1 観光客入込数

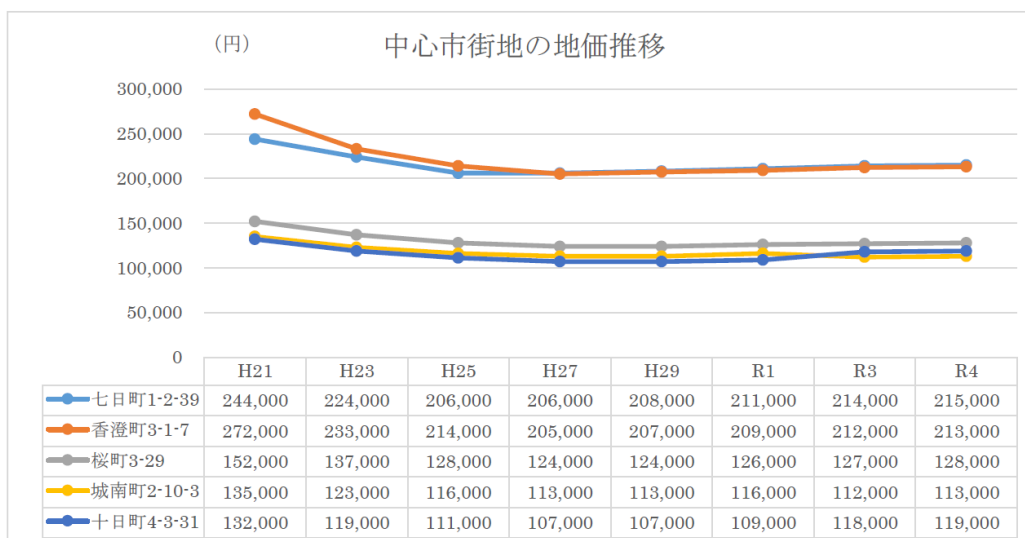
本市では平成20年に中心市街地活性化基本計画を策定して以降、これまで様々な取組を進め、街なか観光客の入込数は順調に推移してきました。平成25年度～平成30年度にかけては毎年70万人超の入込数がありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和元年度には70万人を割り込みました。その後、令和2年度から3年度には40万人台へと大きく減少しています。



山形市中心市街地
ランドデザインより

2 地価の推移

全国的には下落基調にある地価が、本市の中心市街地では平成26年以降緩やかな上昇傾向にあります。



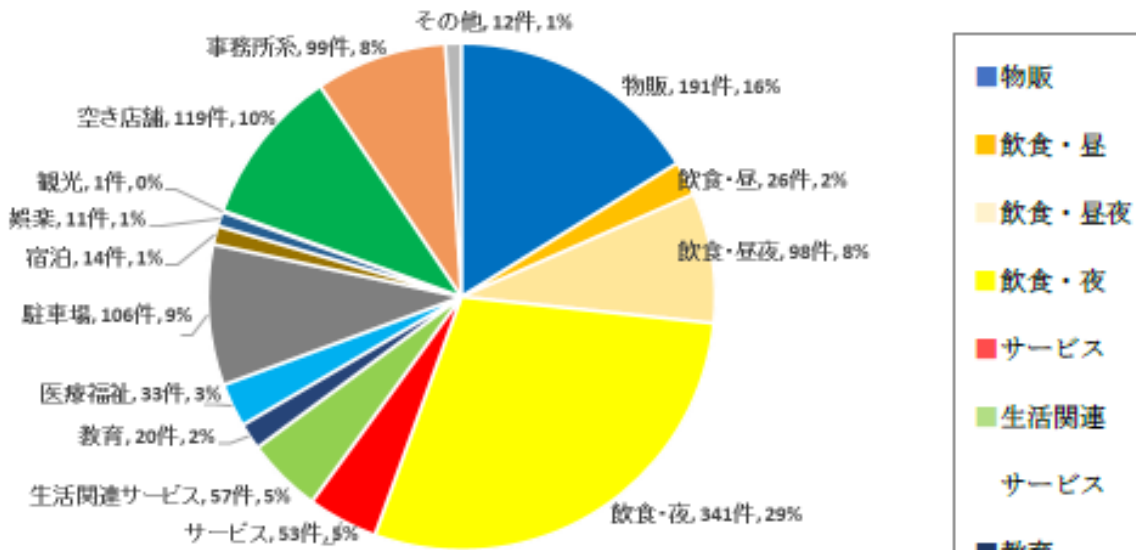
山形市中心市街地
ランドデザインより

3 商店街の業種分類

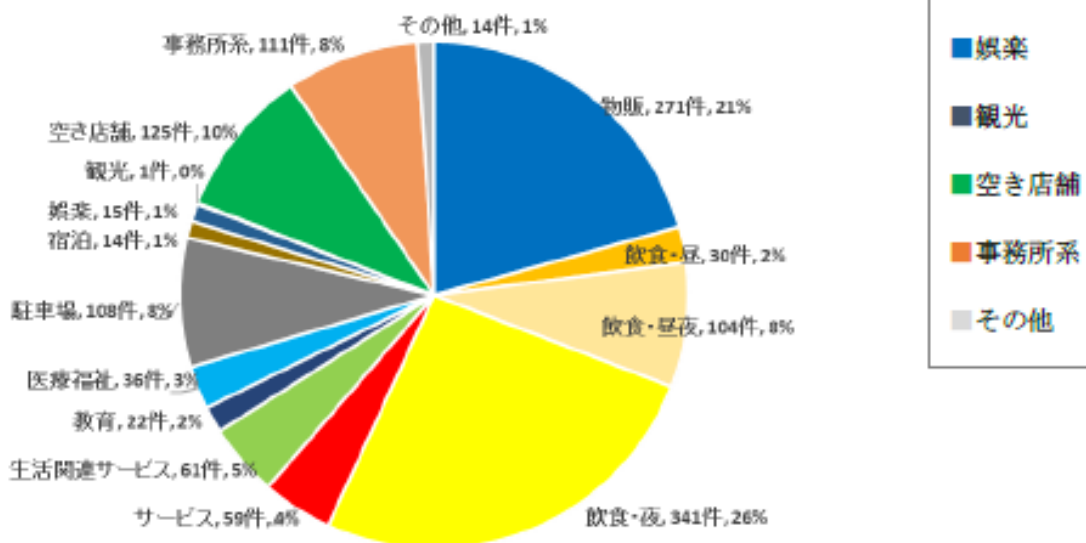
中心市街地内の商店街エリア全体として飲食店の割合が高く、特に夜間のみの営業を行う飲食店が多くあります。空き店舗も含めると、約36%の店舗が日中空いていない状況にあります。

<中心市街地内の事業所の業種分類>

商店街エリア全体（大型店を除く）（合計：1,181件）



商店街エリア全体+大型店（合計1,312件）



山形市中心市街地
ランドデザインより

4 新規出店ポイントの状況

平成28年から令和4年7月までの中心市街地における新規出店のあった箇所は、青枠で示した七日町周辺とすずらん街を中心とした駅前周辺の2ヶ所へと集中しています。これらのエリアで、官民が一体となって取り組んでいる御殿堰・文翔館といった歴史的資源を活かした景観形成や、道路などの公共空間を活用した事業の効果が表れているものと推察されます。



業種別集計

	▲物販	●飲食	■サービス	◆事務所	★複合	合計
平成28年	3	22	2			27
平成29年	3	16	3	1	1	24
平成30年	8	26	1			35
令和1年	4	39	5	3	1	52
令和2年	6	19	4			29
令和3年	9	27	8			44
令和4年	2	7	6	2		17
合計	35	156	29	6	2	228

エリア別集計

令和4年7月現在

	駅前エリア (湯沢町1~3)	七日町エリア (七日町1~3)
平成28年	7	13
平成29年	0	2
平成30年	12	18
令和1年	16	10
令和2年	11	11
令和3年	10	25
令和4年	6	6
合計	62	85

山形市中心市街地
グランドデザインより

5 店舗構成の状況

駅周辺部は目的型の店舗が多く、七日町周辺は目的型・回遊型どちらも立地しています。周辺部と七日町間のエリアを含め、街全体としては目的型の店舗が多い状況にあります。

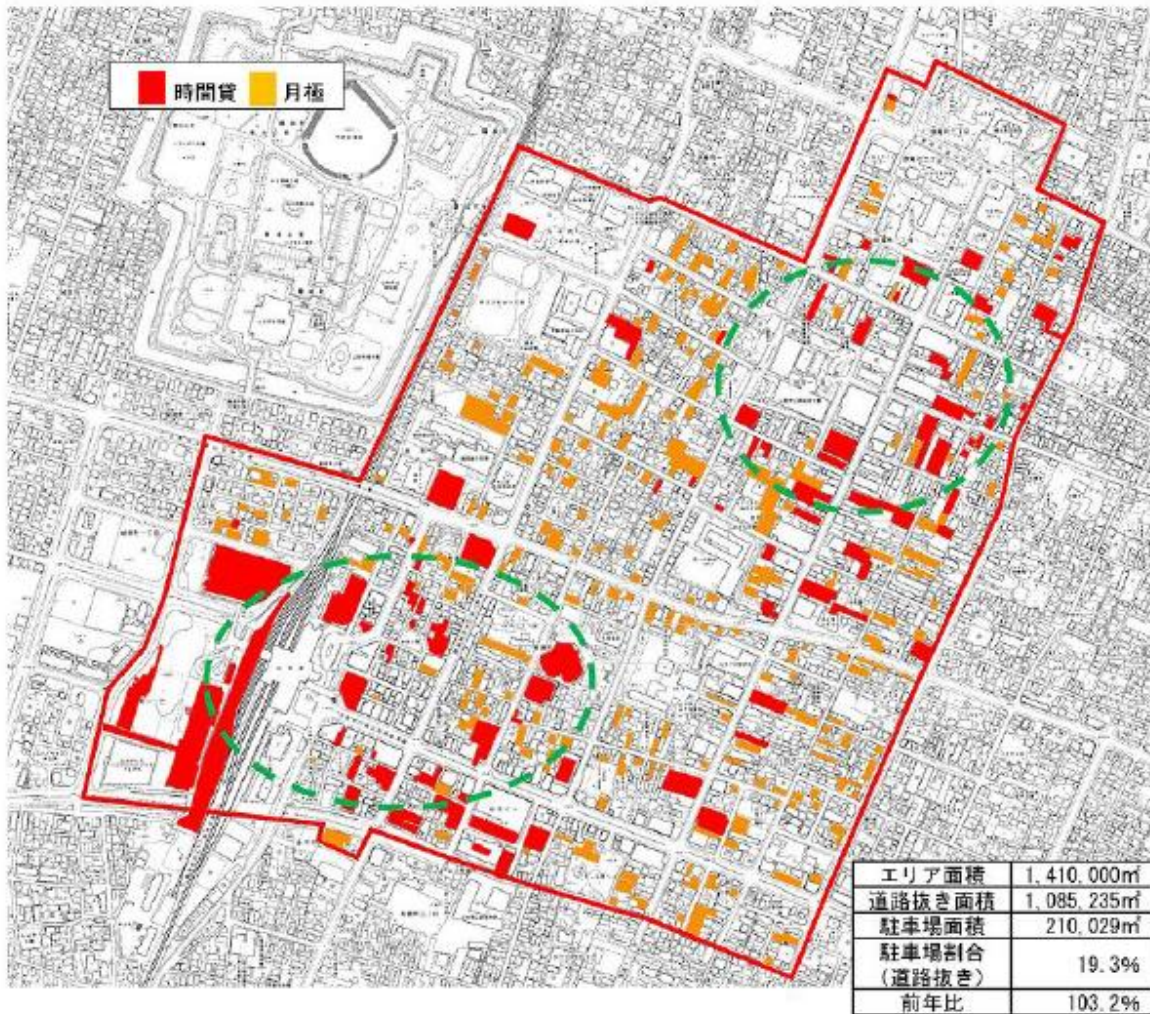


- ※ ● 目的型店舗：来店者が、店舗等を特定し消費行動を行うことを主とする業種・業態
例) 宿泊業、医療業、飲食業（夜のみ営業）、サービス業、
教育・学習関連業、生活関連サービス業、観光業、娯楽業 等
- 回遊型店舗：来店者が、回遊しながら消費行動を伴うことを主とする業種・業態
例) 飲食業（昼営業）、小売業

山形市中心市街地
ランドデザインより

6 駐車場の状況

中心市街地の面積のうち19.3%が駐車場として使われています。緑枠で示した新規出店箇所に合わせて、時間貸し駐車場が多数存在しています。また、全体の箇所数で見ると約95%が平置きの駐車場となっています。



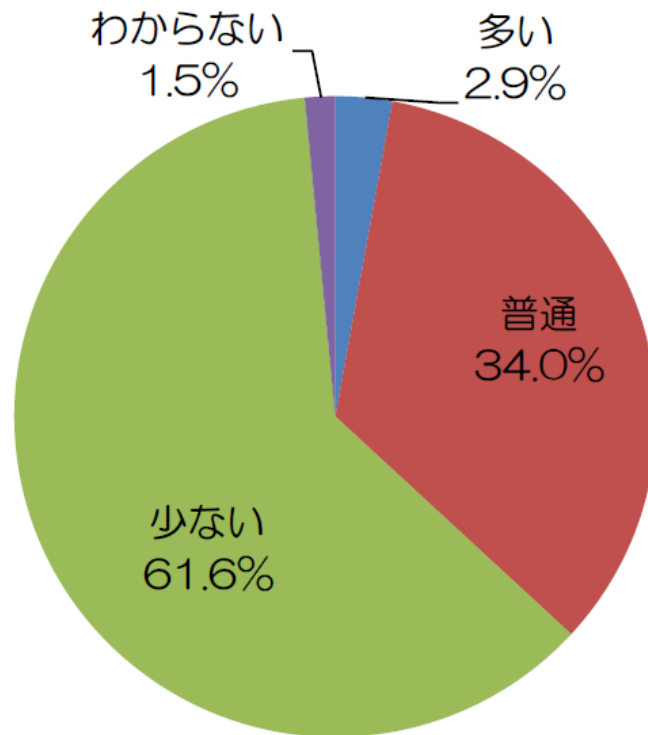
	時間貸(コインパーキング)										月極		合計	
	A社		B社		その他		立体駐車場		小計		ヶ所	台数	ヶ所	台数
	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数	ヶ所	台数				
全エリア	8 (8)	529 (529)	16 (16)	244 (244)	42 (3)	1,440 (149)	17 (2)	3,133 (551)	83 (29)	5,346 (1,473)	267	3,620	950	8,966
割合	2.3% (2.3%)	5.6% (5.9%)	4.6% (4.7%)	2.7% (2.8%)	12.0% (0.8%)	16.1% (1.6%)	4.6% (0.5%)	34.9% (6.1%)	23.7% (8.3%)	59.6% (16.4%)	76.3%	40.4%	100.0%	100.0%

※ カッコ内の数字はクレジットカード対応の駐車場

山形市中心市街地
グランドデザインより

7 都市景観としての緑量の状況

「山形市みどりの基本計画」において、中心市街地に対するみどりの豊かさ（量）について市民アンケートを実施した結果「みどりが少ない」と回答した割合が61.6%と最も高く、「みどりが多い」と回答した割合は2.9%とわずかであることから、多くの市民が中心市街地には緑量が不足していると感じていることが分かります。



山形市中心市街地
ランドデザインより