

様式第 4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：山形市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：山形県山形市
- 計画期間：令和 8 年 4 月から令和 13 年 3 月まで（5 年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 山形市の概況

山形市は、山形盆地の東南部に位置し、奥羽山脈と白鷹丘陵に囲まれた市域面積 381.58k m²を有する内陸都市である。東縁で仙台市と接しており、県庁所在地が隣接する全国でも珍しい地域である。

山形は、古くは最上(もがみ)と呼ばれていた。「最上」は、平安時代の末期頃、すでに出羽路の主要な宿駅の一つであった。山形が、この地方の政治文化の中心に発展したのは、室町時代中期以降のことである。延文元年、出羽探題として奥州大崎より入部した斯波兼頼(しばかねより)がこの地に城を築き、神社仏閣を修復整備し、城下町を整えて発展の礎を築いた。

「最上」の地を「山形」と改めたのも兼頼である。山形が、いっそう飛躍して出羽地方一帯に君臨するにいたったのは、兼頼からさらに 200 年余りたった最上義光(もがみよしあき)(斯波氏はのち最上を姓とする)の時代(1546~1614)である。

江戸時代における山形の繁栄を支えたものは、商業の発達であり、城下町としてよりも商業都市として発展・繁栄した。なかでも、当時、染料や口紅の原料として用いられていた紅花(べにばな)は全国随一の生産を誇り、関東・関西の各地に移出されていた。また、あおそや鋳物なども産し、これらの物産の交流は、最上川舟運の発達をもたらし、中央文化の導入にもあずかった。

明治維新によって藩が廃され県に改まると、山形には統一山形県の県庁が置かれた。初代県令三島通庸(みしまみちつね)は、ここに近代都市の建設をはかり、その形態を着々と整備し、明治 22 年に市制を施行、県内中心都市としての基礎を固めた。

昭和 29 年には近接 12 か村を、続く 31 年には 6 か村を合併して広域行政の端をひらき、現在の規模となっている。

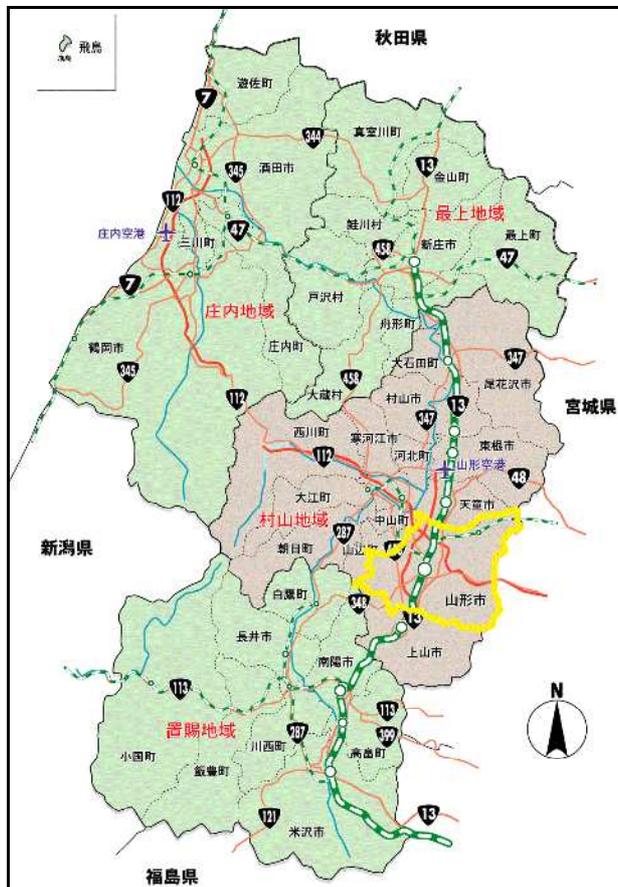
平成元年には市制施行 100 周年を迎え、平成 4 年には、べにばな国体の開催、山形新幹線の開業、東北芸術工科大学の開学、さらに市立病院済生館の新築、平成 6 年には国際交流プラザがオープンするなど、大規模プロジェクトが次々と花開いた。

平成 8 年には「いきいき躍動山形プラン(山形市新総合計画)」がスタートし、新世紀の幕開けとなる平成 13 年には特例市に移行し、同プランの重点プロジェクトを再構築して、「新重点プロジェクト～環境先進都市をめざして～」を策定。平成 19 年には、「山形市第 7 次総合計画」がスタートした。

平成 22 年に人口減少局面に入ると、平成 27 年に、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定と併せ、『世界に誇る健康・安心のまち「健康医療先進都市」の実現』を目

標に掲げた「山形市発展計画」を策定した。平成31年4月には中核市移行に伴い県から保健・衛生の分野をはじめ2,500を超える権限が移譲され、令和7年に「第3期山形市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を兼ねた「山形市発展計画2030」を策定し、更なる取組を進めている。

図1-1 山形市位置図



(2) 広域的位置づけ

山形市は、山形県の県庁所在都市として経済・文化・教育等の中心都市であり、村山地方の生活中心都市として機能している。これまで、近隣の上山市、天童市、山辺町、中山町と「生活関連機能サービスの向上」の分野で連携することができる「定住自立圏」を形成し、3市2町で連携した取組を行ってきた。平成31年4月1日には中核市に移行し、連携中枢都市の要件を満たすことになったため、令和2年1月に山形市への通勤通学の割合が1割以上の市町となる寒河江市・村山市・東根市・河北町・西川町・朝日町・大江町を加えた6市6町で、山形連携中枢都市圏形成に係る連携協約を締結、同年2月に「山形連携中枢都市圏ビジョン」を策定して圏域、地域全体の魅力向上と活性化を目指している。また、本市は3市2町(山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町)から成る山形広域都市計画区域の中心として位置づけられており、市街化区域及び市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」に基づき総合的な都市整備が進められている。

東縁で隣接する仙台市は、約1時間で結ぶ高速路線バスが1日80往復運行するなど、

より身近な存在となってきており、両地域間の交流人口の増加や観光及び産業の活性化を目指して「仙山交流」を進めている。仙台市とは、それぞれの有する資源を有効に活用しながら連携協力をすることによって、両市の活力を高め持続的な発展を図ることを目的として、平成 28 年 11 月に、連携協定を締結している。

公共交通機関の鉄道としては、南北方向に奥羽本線が走り山形新幹線で東京と直結され、仙台方面とは仙山線で、寒河江方面とは左沢線で結ばれている。バスとしては、様々な路線の発着地点となっている。

高速交通網は、東北横断自動車道酒田線(山形自動車道)により仙台及び酒田方面と結ばれている。また、南北方向の東北中央自動車道は平成 31 年 4 月に南陽高畠 IC から山形上山 IC が開通し、首都圏から一本の高速道路でつながったほか、南東北の三県都が高速環状ネットワークでつながることとなった。山形県北部においても、令和 4 年 10 月に東根北 IC から村山本飯田 IC が開通し、新庄～福島間が全線開通するなど、利便性が向上している。

(3) 中心市街地の成り立ちと変遷

約 400 年前、山形城 11 代城主 最上義光の時代に現代の街並みの基礎が形成された際、産業振興のために市日を三の丸外側に配置させた。七日町、十日町などは市日がそのまま町名になったものであり、商店街として発達してきたまちである。

明治 11 年に東北を旅行したイザベラ・バードは、山形市中心部の見事に洗練された通りを口を極めて誉めた。現在も山形の中心部には、七日町通りを中心にルネサンス様式を今に伝える文翔館、歴史を物語る建物・蔵、清流が流れる堰(小川)などが多く存在する。

昭和 31 年には、七日町に地元資本の百貨店 2 店(大沼デパート、丸久デパート)が開店し、商店街が大きな変貌を遂げた。その後、昭和 40 年代には、山形駅前、七日町を中心に大型店が相次ぎ出店し、山形駅前地区と七日町地区の 2 大商業地区が形成され、徐々に両地区を結ぶ「口の字型」の集積が進んできた。

一方、本市は、非震災都市であり、旧市域は、整備が遅れ車社会への対応、安全な歩行者空間の確保などが十分に進まず、結果として、市街地の拡大、交通手段の自動車依存等生活スタイルの変化とそれに合わせた大型商業施設の郊外進出等による中心市街地の空洞化、中心市街地居住者の減少を招く結果となった。

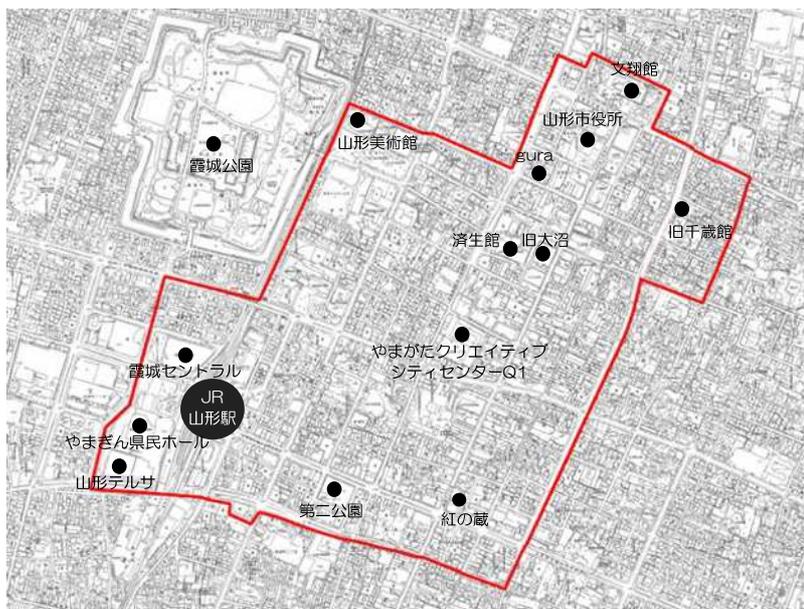
そのような中、大型店の閉店や公共公益施設の移転による中心部の吸引力の低下が進んだ。平成 12 年と平成 17 年に大型店が 3 店閉店、平成 13 年に県立病院が郊外に移転、直近では平成 30 年と令和 2 年に長い間市民に親しまれてきた百貨店 2 店舗が閉店した。

一方で民間活力による施設整備によって魅力的な空間形成も進んでいる。山形まるごと館紅の蔵、水の町屋七日町御殿堰、オワゾブルー山形、N-GATE 及び gura などがオープンしたほか、リノベーションによる空き物件の活用も広がりを見せている。また、令和元年 11 月をもって閉館していた山形県民会館は、山形県総合文化芸術館として山形駅西へ令和 2 年にオープンしたほか、令和 4 年には第一小学校旧校舎をリノベーションし、創造都市やまがたの拠点施設「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」

として再整備している。令和 6 年には、十一屋本店とオワゾブルー山形の間を流れる御殿堰を延伸する整備をしており、御殿堰を活かしながら、歩いて街を回遊したくなるようなまちづくりを進めている。

さらには、高層マンションの供給も進んでおり、歴史を紡ぐ商業空間のなかに新たな居住機能が蓄積されつつある。なお、本計画における中心市街地は「中心市街地エリア図」(図 1-2)の区域とする。

図 1-2 中心市街地エリア図



(4) 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックの状況

①歴史的・文化的資源、景観資源

・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で県庁舎と議事堂の 2 棟があり、昭和 59 年に国の重要文化財に指定された。その後、10 年の歳月をかけて当時の工法を基に忠実に復元され、大正の古き良き時代の響りを今に伝えている。現在は、七日町の大通り(国道 112 号)正面に「文翔館」として一般公開されている。街なか観光の拠点として、また、ランドマークとしても親しまれており、七日町大通りの正面から望む景観を大切にしたいまちづくりを進めている。イギリス人の旅行家イザベラ・バードは、羽州街道(現国道 112 号)から見た初代県庁を「大通りの奥の正面に堂々と県庁があるので、日本の都会には珍しく重量感がある。新しい県庁の高くて白い建物が低い灰色の家並みの上に聳えて見えるのは、大きな驚きを与える。」と驚嘆している。



・やまがたクリエイティブシティセンターQ1（山形市立第一小学校旧校舎）

昭和2年に竣工した山形県下初の鉄筋コンクリート構造の小学校であり、当時のわが国の最先端建築技術により建設された重要な建築物である。平成13年、国の登録文化財となる。その後、中心市街地の賑わい創出の施設として整備を行い、平成22年4月に観光・交流・学びの拠点施設「山形まなび館」として活用が始まった。平成29年に山形市がユネスコ創造都市ネットワークに加盟したことを機に、東北芸術工科大学と連携し、令和元年度からQ1プロジェクト推進事業が始動した。施設としてもリノベーションを行い、令和4年9月に「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」がオープンした。



やまがたクリエイティブシティセンター-Q1

・山形まるごと館 紅の蔵

紅花商人であった長谷川家の旧家屋及び土蔵5棟を活用した施設である。平成21年12月よりオープンしている。コンセプトを「山形らしさの体験」とし、山形の歴史・文化の魅力発信と体験と、賑わい拠点の創出と中心市街地の活性化をテーマに事業を展開している。



山形まるごと館 紅の蔵

（「文化」には、“紅花・蔵・食”を含む）

・山形五堰

中心街を網の目のように流れている農業用水堰で、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)、当時の山形城主鳥居忠政（とりいただまさ）が城濠への水の供給と生活用水・農業用水の確保のため築造したとされ、御殿堰の全部と笹堰の一部の水が山形城の城濠に流入されていたことから、城下の形成にも深く関係し、山形市の景観の特徴となっている。高度成長期には、水質の悪化が急速に進み、また、利便性の重視から石積水路がコンクリート水路に改修されてきたため、総延長115kmのうち昔の石積水路が残っているのは、わずか8kmとなっている。最近では、公共下水道の普及等により、水質が改善され、堰上流部では、小魚の生息や梅花藻（バイカモ）等の水草も確認されるようになってきた。また、地域用水機能としても見直され、農業用水のほか生活用水、防火用水、地下水涵養、親水空間としてやさしい景観を生み出し、生活



御殿堰（七日町御殿堰）



1818年(文化15年)に書かれたとされる水路図



梅花藻（バイカモ）

に潤いをもたらしている。

・蔵（蔵店、蔵座敷、荷蔵）

山形市の蔵は、庄内を經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座敷蔵や店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。近年、道路等の整備や所有者の経済的事情により取り壊されることが多かったが、蔵の歴史的価値を見直し、蔵を再生し、一部店舗などに活用されるようになってきた。中心市街地には約 150 棟の蔵が山形城三の丸遺構の外側に多く現存しているが、活用されている蔵は 1 割に満たない状況であり、今後のまちづくりを行う上で重要な資源として活用を図る必要がある。



gura



七日町御殿堰開発



灯蔵



円阿弥 2



紅の蔵

・まつり・イベント

山形市には、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として、東北の夏祭りの一つ山形花笠まつり、こどもの日のスプリングフェスティバル、花笠まつりの前日に行われる花笠サマーフェスティバル及び山形県観光物産市、街なか賑わいフェスティバルが開催され、ほかにも宮内庁、八戸市と共に日本に残る三つの打毬の一つである豊烈神社例大祭で行われる古式打毬、御神輿が町を練り歩く湯殿山神社や歌懸稲荷神社の例大祭、みちのく阿波踊り、ドリンクテーリングなどが実施されている。



初市



花笠まつり

・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も時代の変遷とともに減少し深刻な後継者不足に悩まされていたが、平成8年2月に山形市内企業の出資により伝統芸能後継者育成のため「山形伝統芸能振興株式会社」を設立した。現在も、試験を通過した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、中心街にある創業以来100年を超える料亭3か所を中心にお座敷に出て活躍している。



・山形の食

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）、山形セルリー、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。



芋煮



青菜漬



そば



どんどん焼き

②社会資本・産業資源

本市の中心市街地は、非戦災都市のため城下町の面影を残しながら都市基盤の整備が進められた。道路は、七日町周辺から十日町周辺の商業・業務地を支える都心リングと、山形駅周辺の連携を強化する駅環状道路を骨格とし、地区内の産業・生活・交流を支える道路網を形成している。上下水道等のインフラの整備も、全市域に先駆け進められた。道路については一部未整備空間が残るものの、一定の整備が進んでいる。しかも、電線地中化、コミュニティ道路など、景観に配慮した整備がなされている。

また、市役所、裁判所、検察庁、税務署など行政機関をはじめ、市民会館、美術館、歴史資料館、総合病院、山形県総合文化芸術館など多くの公共公益施設が立地するとともに（隣接地には、山形城跡霞城公園、遊学館（山形県立図書館）、山形県教育資料館なども立地）、小売店、飲食やサービス業等の店舗、地元企業の本店や県外企業の支店・営業所などの業務機能が集積し、山形駅やバスターミナルなどの公共交通の重要な結節点になっているなど、中心市街地には様々な資源が集積している。

[2] 中心市街地の現況分析

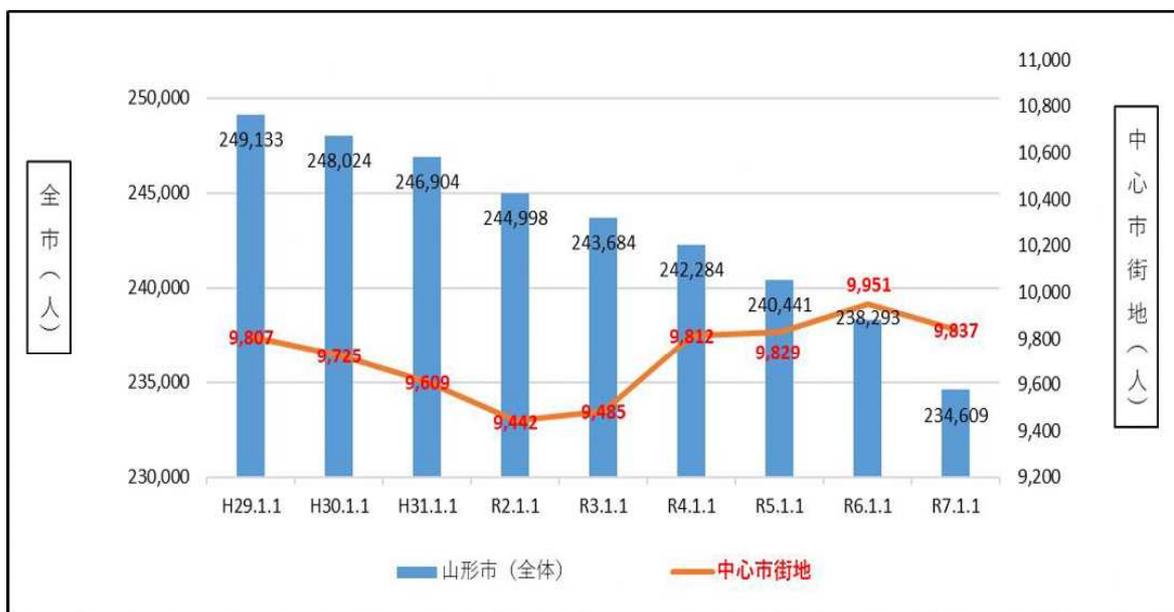
(1) 人口の状況

①人口及び世帯

山形市の総人口は、住民基本台帳によると、令和7年1月で234,609人であり、減少傾向にある。

一方、中心市街地の人口は、平成29年以降減少していたものの、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2年から令和6年まで増加している。令和7年1月は前年比で減少している。全体に占める中心市街地のシェアは3.8~4.2%となっている。

図1-3 人口の推移（住民基本台帳）



(2) 住居の状況

①中心市街地の状況

中高層共同住宅（6階建て以上）の新規供給戸数は、第3期計画期間中の5年5か月間に、合計455戸の中高層共同住宅が供給されていた。近年の中高層共同住宅（6階建て以上）の新規供給戸数をみると、第2期計画期間中の合計66戸と比べると大幅に増加している。

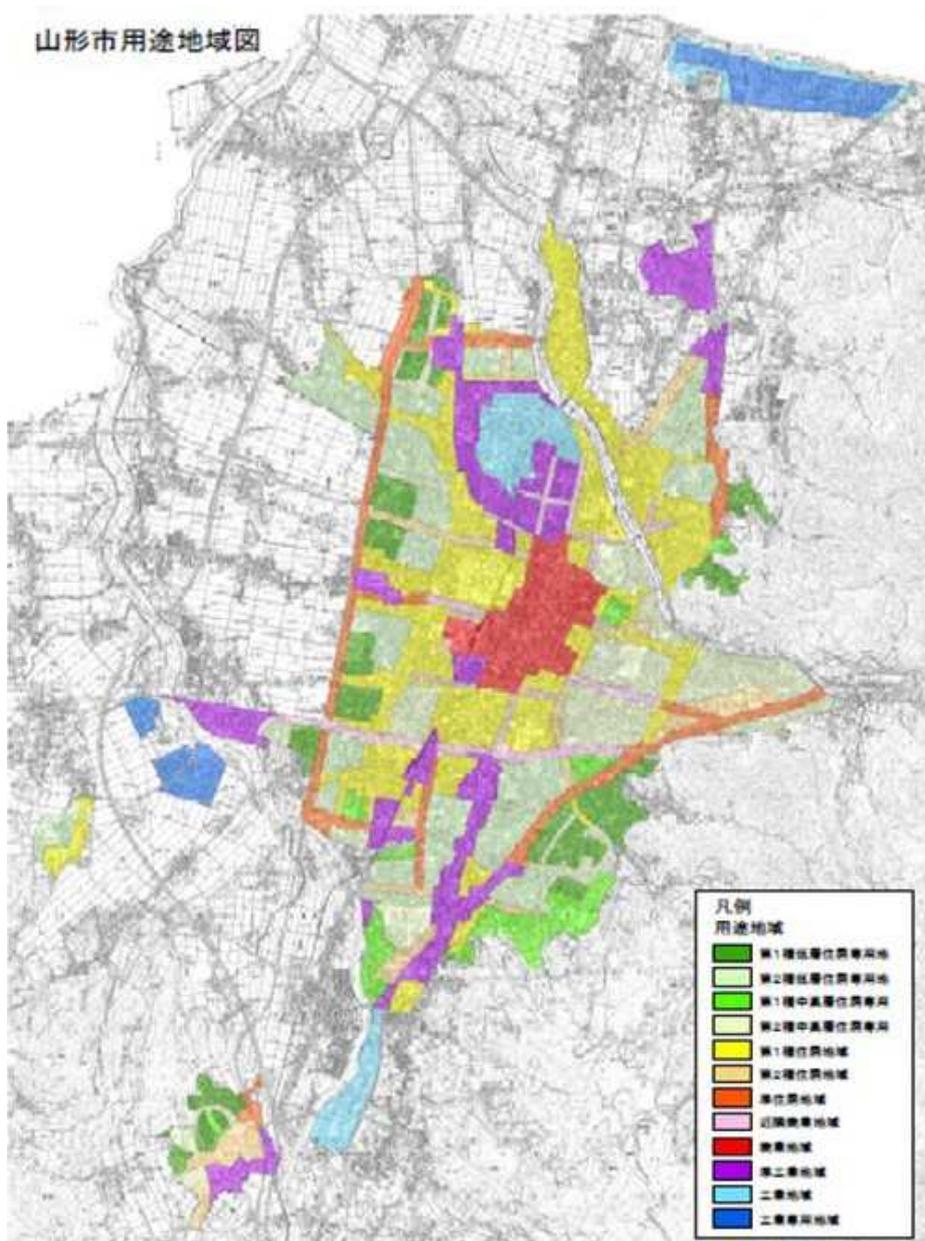
令和6年度に実施した来街者アンケート調査から、市外、県外に居住している人についても半数以上が住んでみたいと感じており、居住ニーズがあると考えられる。

(3) 土地利用等の状況

①用途

中心市街区域内は都市計画用途地域において、約92.6%（約137ha）が商業地域、約7.4%（約11ha）が第1種住居地域として決定されている。

図1-4 用途地域図

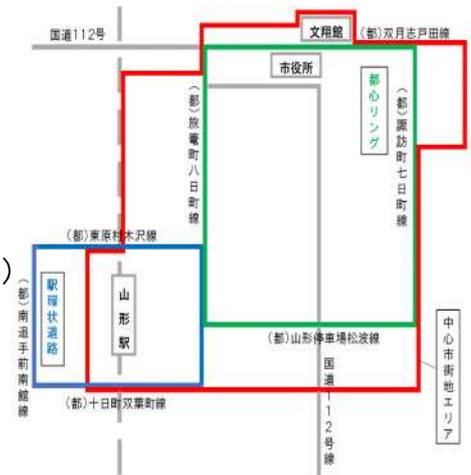


②公共公益施設等の状況（図1-6参照）

ア) 都市基盤

七日町周辺から十日町周辺の商業・業務地を支える、都心リング（双月志戸田線、諏訪町七日町線、旅籠町八日町線、山形停車場松波線）と山形駅周辺の連携を強化する駅環状道路（東原村木沢線、旅籠町八日町線、十日町双葉町線、南追手前南館線）を骨格（図1-5）とし、地区内の産業・生活・交流を支える道路網を形成している。

図1-5 中心市街地周辺の幹線道路網



イ) 教育施設

中心市街地内の教育施設としては小学校1校であるが、中心市街地エリアに隣接し高校5校、中学校1校、小学校3校が立地している。

ウ) 文化施設

中心市街地内には山形市中央公民館、山形市民会館、山形県総合文化芸術館、文翔館（旧県庁）、山形美術館、最上義光歴史館、やまがたクリエイティブシティーセンターQ1など、多くの文化観光施設が立地している。このほかにも、子育て支援施設「子育てランドあ〜べ」や山形県芸文美術館、学習空間「mana-vi」等の多様な施設が立地している。

エ) 医療施設

日常的な病気やけが等の患者に対する身近な医療を行う一次医療機関は市内の約1割が立地している。また、二次医療機関は、山形市立病院済生館をはじめ、約4割が中心市街地に立地しており、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、休日夜間診療所の整備を行い、休日・夜間における安全・安心の確保を安定的かつ継続的に行えるようになり、中心市街地に居住する住民をはじめ市民すべての安全・安心の向上、初期救急医療の充実が図られている。

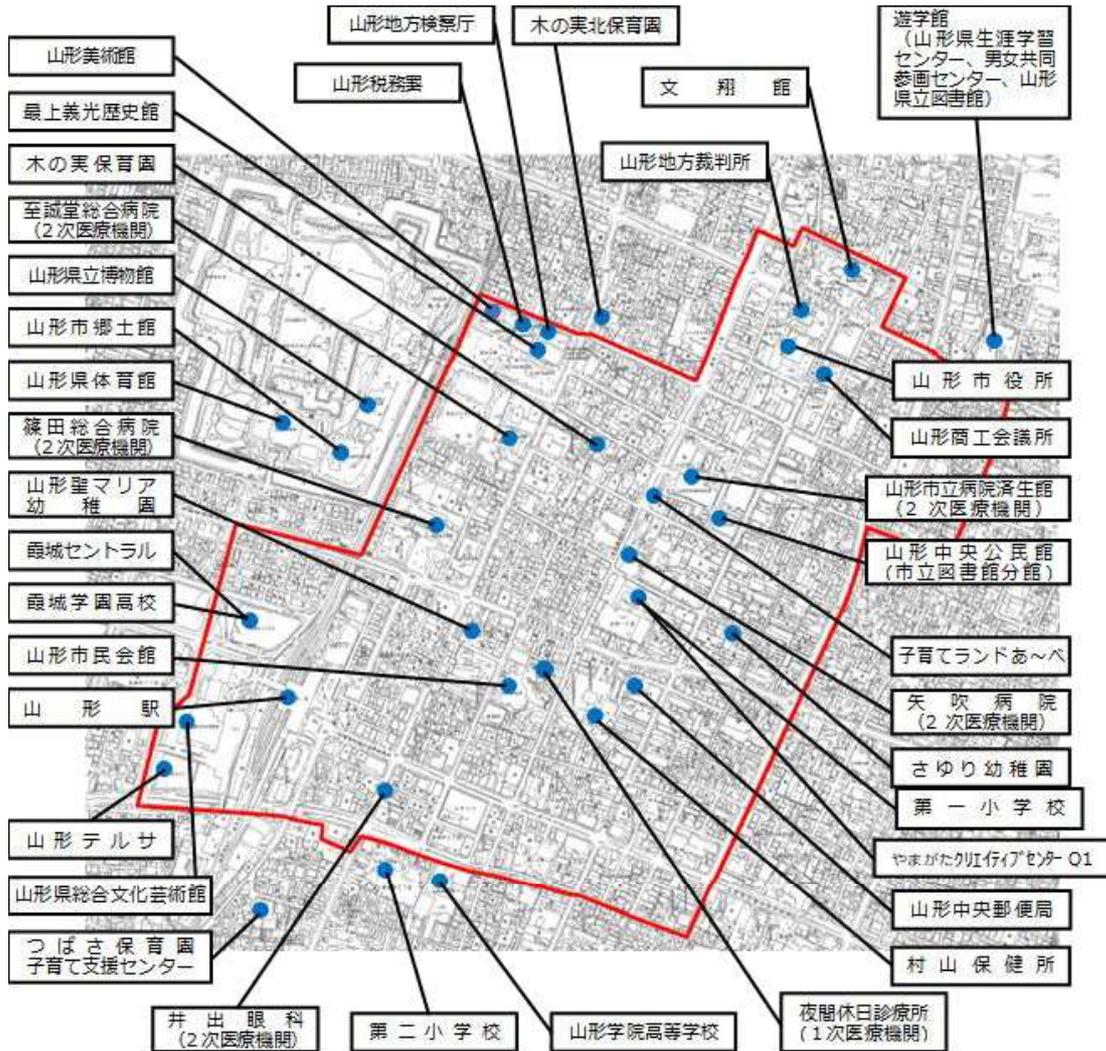
オ) 社会福祉施設

中心市街地内には保育施設が4か所、老人福祉施設が20か所立地しており、隣接地域に立地している市立保育園では、子育て支援センターを併設し、育児不安への相談、保育サービス等の情報提供など、家庭の子育て支援を行っている。

カ) 官公庁施設

市役所、裁判所、検察庁、税務署、山形中央郵便局など多くの施設は中心市街地内に立地している。

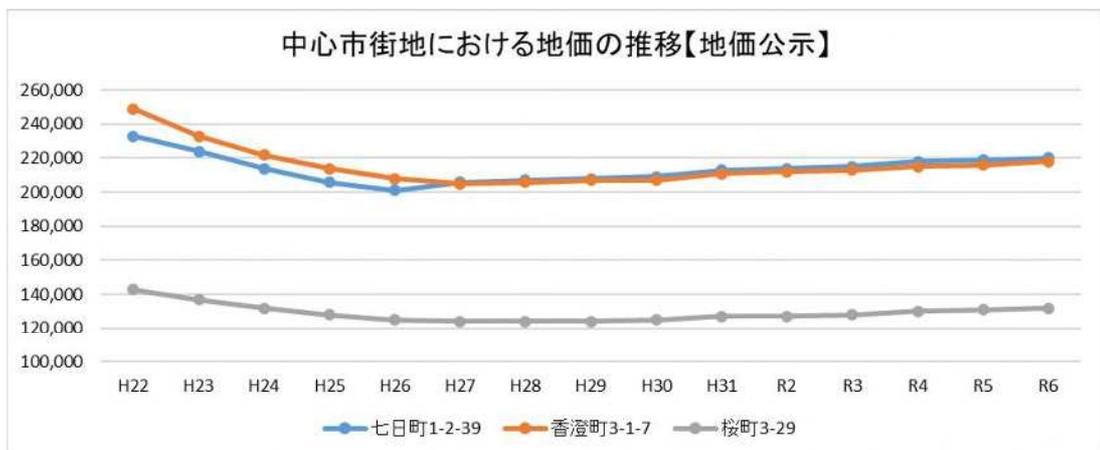
図1-6 中心市街地周辺の主な公共公益施設



③地価の状況

地域経済が低迷する中で、郊外への大型店の立地等もあり、中心市街地の地価(図1-7)は、平成26年まで減少傾向にあったが、平成27年から緩やかに上昇している。

図1-7 地価の増減傾向



(4) 商業の状況

①大型店の立地状況

中心市街地内において、売場面積 1,000 m²を超える大規模小売店舗は 8 店舗あり、そのうち 5,000 m²以上の店舗は 2 店舗となっている。

平成 30 年には「十字屋山形店」が閉店したが、商業施設を備えたホテルが建設された。令和 2 年に閉店した「大沼デパート」は、再開発に向けて関係者と協議を重ねているところである。

《中心市街地》大規模小売店舗 (1,000m²超)

番号	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (m ²)	業態
①	本町	八文字屋	昭43.11	1,478	専門店
②	香澄町	山交ビル	昭47.06	9,757	寄合百貨店
③	七日町	七日町パーキングプラザ	昭59.08	1,331	寄合百貨店
④	七日町	七日町再開発ビル (AZ七日町)	昭62.03	3,685	寄合百貨店
⑤	七日町	TAN6SQUARE	昭63.11	1,489	寄合百貨店
⑥	七日町	七日町パーキングプラザ2	平01.11	1,499	寄合百貨店
⑦	香澄町	仙台ターミナルビル山形店 (エスビル)	平05.11	6,101	寄合百貨店
⑧	十日町	プレミアムショッピングタウン256	平28.04	1,115	スーパー

《中心市街地以外》5,000m²を超える大規模小売店舗

番号	所在地	店舗の名称	開店	店舗面積 (m ²)	業態
①	浜崎	株式会社東京インテリア家具山形店	平05.09	10,209	専門店
②	桧町	ヤマザワ北町店	平05.11	7,791	スーパー
③	馬見ヶ崎	サンデー山形北店	平08.05	5,363	ホームセンター
④	飯沢	ヨークベニマル南館店	平08.09	7,608	スーパー、ホームセンター
⑤	馬見ヶ崎	家具の広場山形北店	平09.03	6,674	専門店
⑥	馬見ヶ崎	イオン山形北店	平09.11	21,822	総合スーパー
⑦	吉原	ニトリ山形店	平12.04	5,635	専門店
⑧	若宮	イオン山形南ショッピングセンター	平12.05	28,782	総合スーパー
⑨	成沢西	ヨークタウン成沢	平14.04	5,117	ショッピングセンター
⑩	嶋	ヨークタウン嶋第2ブロック	平19.09	5,990	ホームセンター
⑪	嶋	フレスポ山形北	平19.10	5,256	寄合百貨店
⑫	嶋	ケースデンキ山形北本店	平20.06	5,787	専門店
⑬	穂積	ニトリ山形北店	平23.10	5,155	専門店

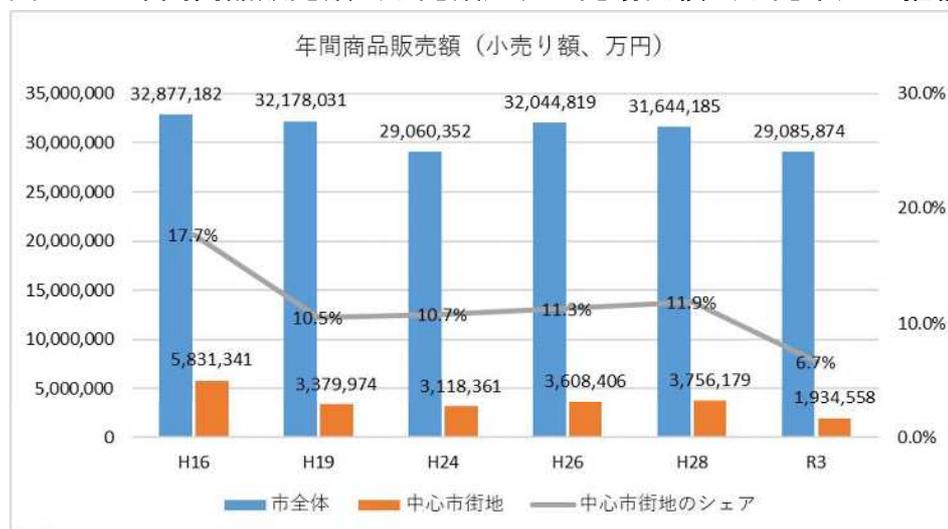
《近年に中心市街地から閉店・撤退した大型店》

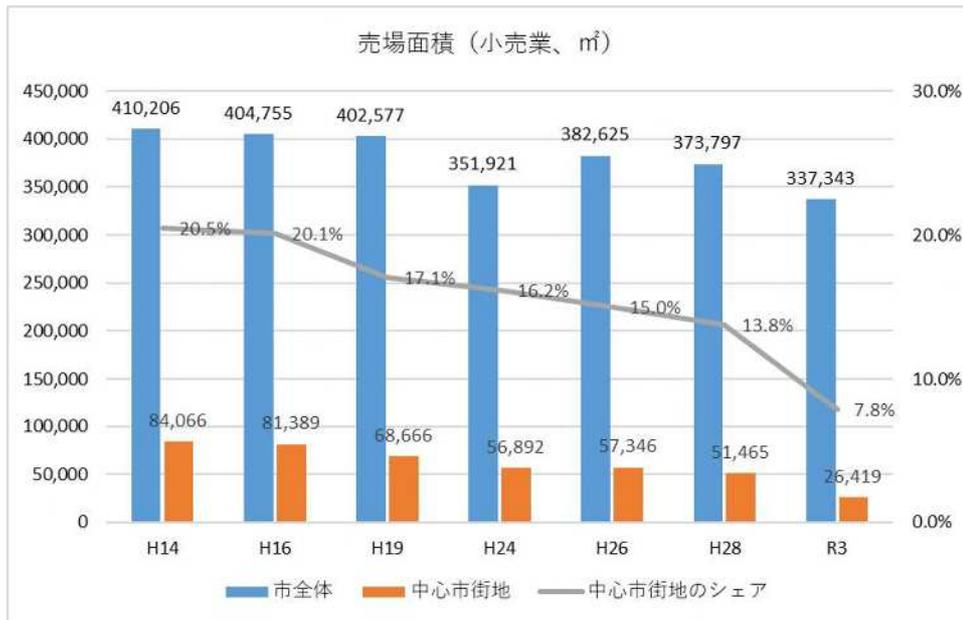
番号	店舗の名称	開店	閉店	閉店・撤退の理由	跡地の現況
①	山形ビブレ	昭48.08	平12.01	中心市街地の商業の吸引力低下による業績不振	更地・駐車場
②	山形松坂屋	昭48.03	平12.08	中心市街地の商業の吸引力低下による業績不振	ナナビーンズ（テナント、公益施設）
③	Coco21ビル	昭47.10	平17.01	設備老朽化による建物更新事業の断念	マンション
④	ダイエー山形店	昭47.10	平17.11	中心市街地の商業の吸引力低下による業績不振	他テナント入居
⑤	セブンプラザ	昭49.06	平29.07	再開発事業に伴う閉店	分譲マンション、テナント
⑥	十字屋山形支店	昭46.07	平30.01	売上低迷、耐震不足による撤退	ホテル、テナント
⑦	大沼	昭25.07	令02.01	売上低下による業績不振、破産	空きビル

②小売業の動向

令和3年の当該市街地の年間商品販売額（小売額）は193億円と、平成24年の312億円に比べ38.1%減少し、市全体に占めるシェアも令和3年の割合は6.7%と、平成24年の10.7%と比べ4.0ポイント低下している。中心市街地の小売業の売り場面積の割合についても、平成24年の16.2%に比べ令和3年は7.8%と、8.4ポイント低下するなど、当該市街地内の商業の吸引力は低下してきている。（図1-8）

図1-8 年間商品販売額（小売額）及び売場面積（小売業）の推移





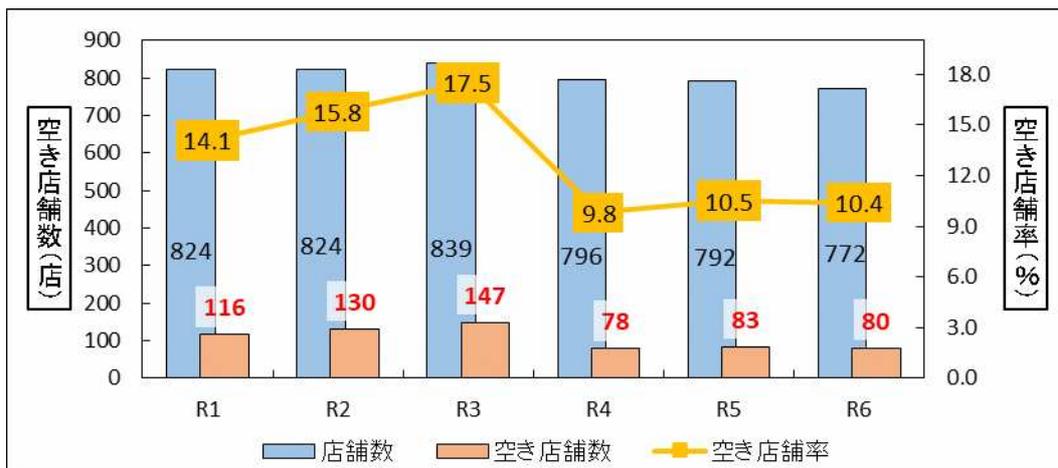
※商業統計、経済センサス活動調査

③空き店舗の状況

中心商店街の空き店舗の状況については、令和3年度まで増加傾向にあったが、令和4年度からは10%前後で横ばいに推移している。なお、増減の推移については、道路拡幅工事やマンション建設等による物件数の減少も1つの要因であることを留意されたい。

図1-9 空き店舗数と空き店舗率

(調査範囲：山形市中心商店街街づくり協議会加盟9商店街、旅籠町新道商店会、七日町新道商店街振興会、七日町仲通り商店会のエリアのうち、通りに面した建物の1、2階部分の空き店舗)



④事業所数・従業者の状況

事業所数は、市全体では平成18年から令和3年にかけて13.1%減少、従業者数は増減にばらつきがあるが5.4%減少している。中心市街地内においては事業所数では22.4%の減少、従業者数では17.5%の減少となっており、本市の活力ある経済活動を支えるための基盤が弱まりつつある。

図1-10 中心市街地の事業所数・従業員数



(5) 歩行者通行量の状況

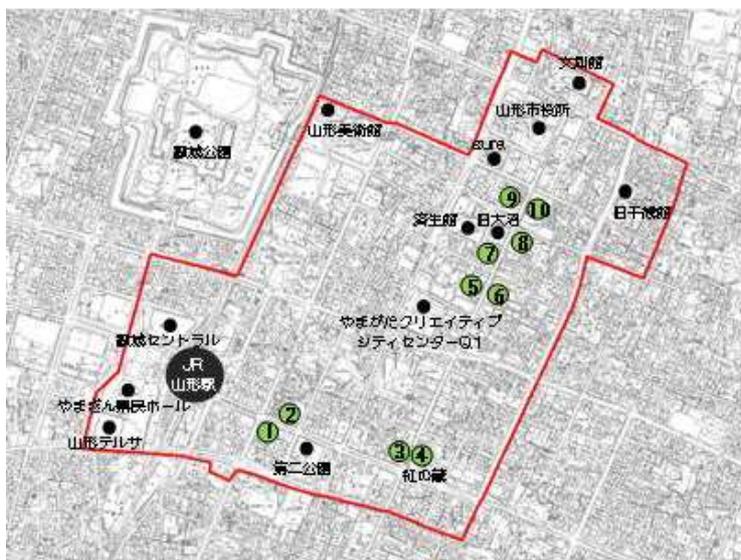
歩行者通行量は令和2年1月に、集客の核となる施設であった百貨店「大沼デパート」が閉店したことや、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等で令和2年度に急激に落ち込んだが、居住人口の増加、新規出店や施設の整備、様々なソフト事業の実施の効果として、令和6年度の歩行者通行量調査は25,084人を記録した。

図1-11 中心市街地の歩行者通行量



番号	地区名	H21	H24	H27	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
		10.24(土) 11.7(土) の平均	10.20(土) 10.28(日) の平均	10.24(土) 10.25(日) の平均	10.20(土) 10.28(日)	10.19(土) 10.26(土)	10.17(土) 10.31(土)	10.23(土) 10.30(土)	10.15(土) 10.22(土)	10.7(土) 10.28(土)	10.5(土) 10.26(土)
①	七十七銀行山形支店	2,706	3,259	2,714	2,169	2,249	1,926	1,930	2,347	2,547	2,778
②	月あかり	2,046	3,028	2,531	3,347	3,277	2,683	2,401	2,781	2,839	2,809
③	カパンのフジタ本店	1,206	1,474	999	1,148	1,266	1,039	940	1,012	1,101	1,107
④	山形まるごと館 紅の蔵	496	890	899	884	899	876	706	908	711	838
⑤	大丸屋商店	1,796	1,839	1,522	1,876	1,634	1,278	1,197	1,424	1,944	1,782
⑥	みずほ銀行山形支店	1,345	1,356	1,005	1,317	1,373	1,263	1,117	1,269	1,256	1,427
⑦	アズ七日町	5,558	4,658	4,209	4,098	4,158	3,099	2,872	2,762	4,861	4,900
⑧	ほっとなる広場	2,822	2,407	2,065	2,696	2,830	2,647	2,746	3,063	3,860	3,582
⑨	十一屋本店	2,180	1,736	1,542	2,113	2,092	1,747	1,579	1,442	1,502	2,051
⑩	七日町御殿堰	2,706	2,941	2,295	2,935	2,623	2,085	2,646	2,899	3,951	3,812
年度合計		22,861	23,586	19,779	22,580	22,399	18,640	18,130	19,905	24,572	25,084

図1-12 歩行者通行量計測地点



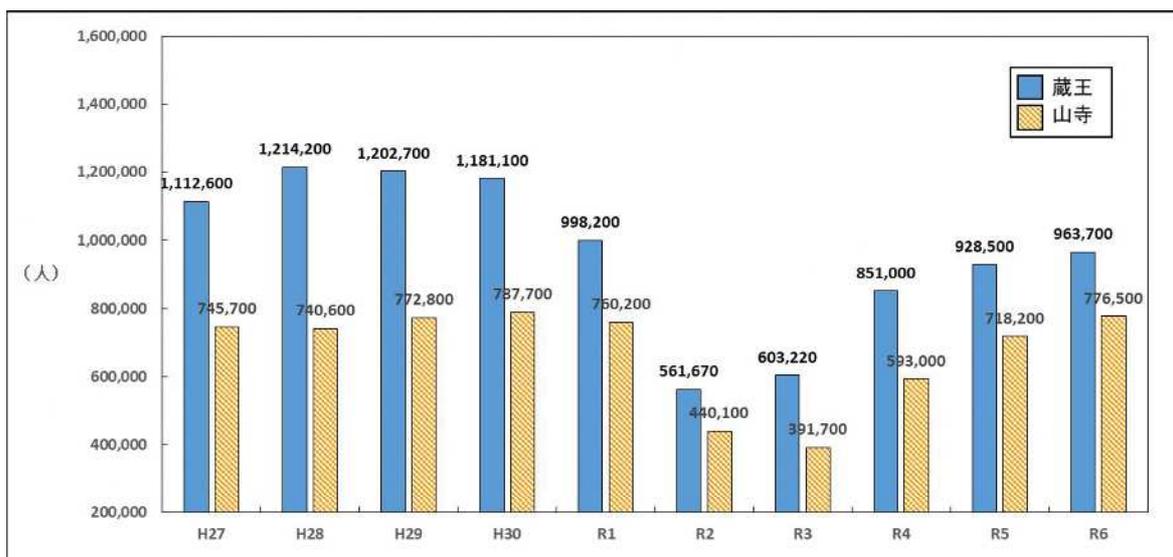
(6) 観光の状況

①市全体の観光の状況

開湯1300年を誇る温泉と国際スキー場を有する蔵王と霊場として知られる山寺が、本市を代表する観光資源となっている。

両観光拠点を含めた主要な観光地の観光客入込数について、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、令和2年度は年間約155万人まで落ち込んだが、近年では年間約290万人まで回復している。

図1-13 蔵王・山寺の観光客入込数

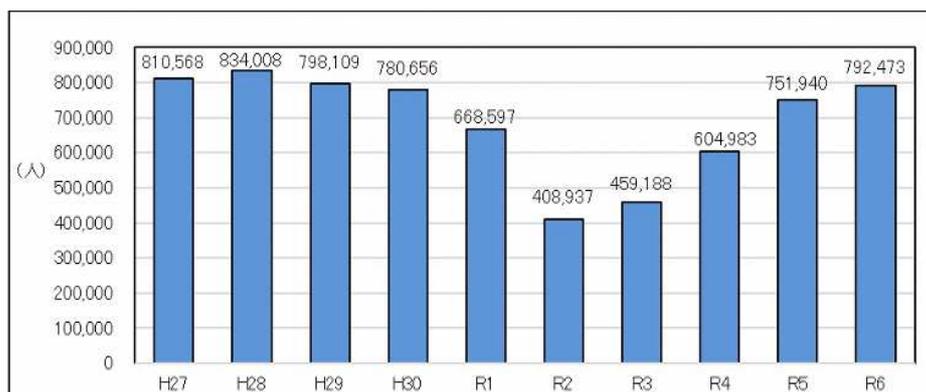


②中心市街地の観光の状況

中心市街地の観光の状況を見ると、中心市街地を網の目のように流れる「山形五堰」や店蔵、それにルネサンス様式を今に伝える文翔館をはじめとする歴史的建築物や、芋煮・そばといった食文化など多くの観光資源がある。

中心市街地の主な観光施設の令和6年度の入込数を見てみると、文翔館は約17万8千人、山形美術館は約8万人、最上義光歴史館は約2万8千人の合計28万人強となっている。

図1-14 街なか観光客入込数



(参考) 中心市街地に影響を与える主な観光資源

	観光資源名 (資源・施設)	内容
中心市街地	文翔館	大正5年に建築された旧県庁舎及び県会議事堂。現在は県郷土館として一般公開している。昭和59年に国指定重要文化財に指定。
	山形美術館	財団法人により昭和39年に開館された美術館で、日本・東洋美術、郷土関係美術及びフランス美術を柱に、収蔵品と常設展示の充実を図っている。
	最上義光歴史館	山形市発展の礎を築いた最上義光を顕彰する展示館で、最上家関係資料を主体とした展示を行っている。
	やまがたクリエイティブシティセンターQ1	昭和2年に竣工した、当時のわが国の最先端建築技術により建設された山形県下初の鉄筋コンクリート構造の小学校であり、平成13年、国の登録文化財となっている。令和4年9月より「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」として活用されている。
	山形まるごと館 紅の蔵	紅花商人であった長谷川家の母屋と蔵5棟を活用し、山形の歴史、文化を活かした新たな魅力とにぎわいの創造をコンセプトに、平成21年12月より山形まるごと館 紅の蔵として活用されている。
	水の町屋 七日町御殿堰	「御殿堰」七日町周辺部分の蓋掛けされた堰を昔ながらの石積み水路に復元して、2つの蔵を活かし、御殿堰の再生による風情ある景観に配慮した新たな商業施設の整備を行い、平成22年4月より水の町屋七日町御殿堰としてオープンしている。
	山形五堰	約400年前に山形城主鳥居忠正が、馬見ヶ崎川の氾濫を防ぐための河川改修工事に合わせ、笹堰・御殿堰・八ヶ郷堰・宮町堰・双月堰の5つの堰を築いた。
	蔵(蔵店、蔵座敷、荷蔵)	中心市街地には約150棟の蔵が現存しており、蔵を店舗などに活用しようとする試みが多数なされている。
中心市街地以外	霞城公園	二ノ丸東大手門や本丸一文字門の復元を行っており、将来は本丸の復元を目指す。また、春には観桜会を開催している。
	寺町界限	山形城11代城主最上義光の二女駒姫の菩提寺である専称寺を中心に、400年の歴史を持つ十数軒の寺院が建ち並ぶ。
	蔵王温泉	山形市最大の温泉地。蔵王中腹にあり、スキーや花笠まつりなどの宿泊地として利用されている。
	山寺	860年に慈覚大師円仁によって開山された立石寺のある霊場。1682年には松尾芭蕉も訪れている。

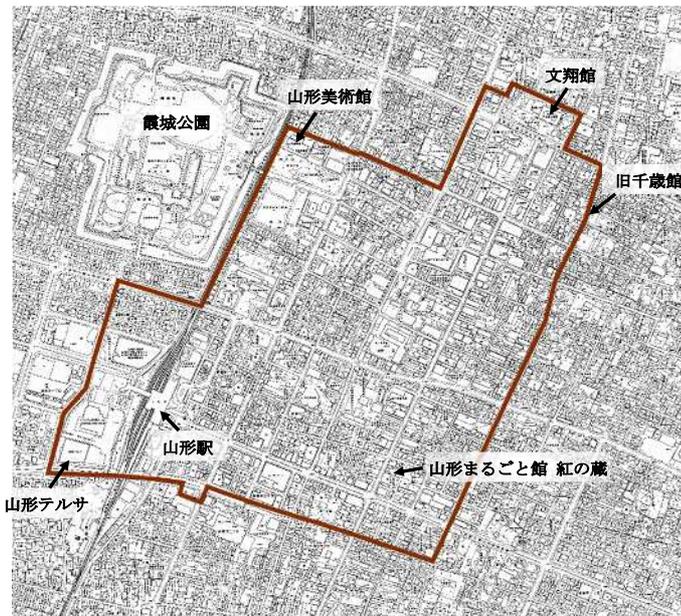
[3] 山形市中心市街地活性化基本計画の検証

(1) 計画の概要

前計画では、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よう、様々な取組を進めてきた。

<計画期間> 令和2年11月から令和8年3月まで

<区 域> 141ha



<テ ー マ> 「人が集い、暮らす、次代へつなぐまちの魅力の創出」

<基本方針> 前計画では、以下の3つの基本方針を掲げ、事業を推進してきた。

- 1 歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくり
- 2 エリアマネジメントによるまちの魅力の向上
- 3 街なかへの居住推進

(2) 中心市街地活性化の目標

3つの基本方針に基づき、中心市街地活性化を図る3つの目標指標を定めるとともに、中心市街地活性化の達成状況の把握を行うため目標値を設定した。

基本方針	目 標	目標指標	基準値	目標値
歴史・文化資源の魅力向上による賑わいづくり	賑わいの創出	歩行者通行量 (人)	22,399人 (R1)	22,575人 (R7)
エリアマネジメントによるまちの魅力向上	新規出店の誘導	新規出店数 (件)	46件 (H28~R1年度 平均×6年)	95件 (R2~R7年度)
街なかへの居住推進	居住環境の向上	転入者数 (人)	4,543人 (H26年度~ R1年度)	4,787人 (R2~R7年度)

(3) 前計画の事業の進捗状況

前計画に掲載した 93 事業のうち、令和 7 年 8 月末時点で、92 事業が「完了」又は「着手済み」であり、1 事業が未着手となっている。事業着手率は 98.9%である。

実施した主な事業

事業名	実施主体	事業内容	実施状況
Q1 プロジェクト 推進事業	山形市	第一小学校旧校舎をリノベーションした「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」でのイベント開催や、クリエイティブな人材、企業等をテナントとして誘致することにより、本施設を創造都市の拠点施設として活用していく事業。	令和 4 年 9 月にリノベーションが完了。民間事業者と連携して、クリエイティブな企業や店舗等をテナントとして誘致し、集客力が高まったことや、ソフト面でも定期的なマルシェの開催等で賑わいが創出されている。 
地域大学との連携 による学生の街なか 居住推進事業	山形市、 山形大学、 東北芸術工科大学、 山形県、 山形県住宅供給公社	中心市街地にある空き家・空きテナント等を活用した準学生寮の供給を行い、まちなかの居住人口の増加及び遊休不動産の解消を図る事業。	中心市街地内に 5 棟、合計 58 戸の学生寮が整備された。 
七日町第 5 ブロック 南地区市街地再開発 事業	七日町第 5 ブロック南 地区市街地 再開発組合	老朽化や空き店舗の目立つテナントビルの集約化を図り、御殿堰の景観に合わせた商業施設と、マンション整備を行う事業。	令和 3 年 3 月に完成。商業棟の併設により魅力的な生活環境が整備された。 
七日町第 6 ブロック 北御殿堰整備事業	山形市	老舗菓子店の建替えとともに、御殿堰の復元を行い、新たな観光拠点を創出するとともに、歩行空間の充実を図る事業。	令和 6 年 3 月に完成。御殿堰を活用した新たな親水空間が創出された。
中心市街地歩行者 空間創出等事業	山形市、 関係団体 (商店街振興組合等)	道路占用の特例を受け、道路空間を活用したオープンカフェや滞在空間の創出などを実施する事業。	すずらん通り商店街エリア内の県道を活用し、道路空間のオープン化とテラス化事業の社会実験等を実施した。

未着手の主な事業

事業名	実施主体	事業内容	着手にいたらなかった理由
テロワージュ推進事業	オガル株式会社	インバウンドをはじめとする観光客受け入れ促進を目的に、山形の食の体験や中心市街地にある歴史・文化施設を巡るツアー等を開催する事業。	新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によるインバウンド減少等により、事業の実施見込みが立たなくなったため。

<前計画事業の一覧>

1	都市計画道路旅籠町八日町線整備事業
2	都市計画道路東原村木沢線整備事業
3	山形駅前地区消雪道路整備事業
4	雪につよい消雪道路整備事業
5	中心市街地活性化公園整備事業
6	消雪設備更新事業
7	七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業
8	都市計画道路諏訪町七日町線（大龍寺工区）整備事業
9	都市計画道路諏訪町七日町ほか1路線（建昌寺前工区）整備事業
10	都市計画道路十日町双葉町線ほか1路線（十日町工区）整備事業
11	市道霞城公園東幹線御殿堰景観整備事業
12	粹七エリア整備事業
13	景観重点地区景観形成推進事業（七日町御殿堰周辺地区）
14	都市計画道路旅籠町八日町線（香澄町工区）整備事業
15	本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業
16	七日町第6ブロック北御殿堰整備事業
17	中心市街地駐車場配置適正化事業
18	健康増進ウォーキングロード・サイクリングロード整備事業
19	山形市商店街近代化推進事業
20	（仮称）花小路公園整備事業
21	第一小学校旧校舎リノベーション事業
22	七日町第8ブロック南地区暮らし・賑わい再生事業
23	山形市民会館改修事業
24	新たな市民会館整備事業
25	山形県芸文美術館運営事業
26	地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業
27	建築物の高さ制限
28	中心市街地活性化区域への「市街地再開発事業」及び「優良建築物等整備事業」の誘導
29	大規模小売店舗立地法特例区域の設定
30	山形市中心市街地活性化戦略推進事業

31	山形市中心市街地新規出店者サポート事業
32	山形まるごと館紅の蔵活用事業
33	街なか賑わい推進事業
34	中心市街地活性化金融事業
35	中心市街地観光レンタサイクル事業
36	霞城観桜会の開催
37	日本一さくらんぼ祭りの開催
38	花笠サマーフェスティバルの開催
39	山形県観光物産市の開催
40	花笠祭りの開催
41	山形国際ドキュメンタリー映画祭の開催
42	まるごと山形 祭りだワッショイの開催
43	山形まるごとマラソン大会開催事業
44	やまがた美味しいカーニバルの開催
45	山形芸妓育成支援事業
46	山形市庁舎東側樹木等電飾イルミネーション化事業
47	山形市中心市街地空き店舗活用事業
48	中心市街地賑わい創出支援事業
49	コミュニティライブサイト及び応援村事業
50	やまがた検定開催事業
51	地産地消の店認定事業
52	山形市オフィス立地促進事業
53	山形城三ノ丸跡活用検討事業
54	日本一の観光案内推進事業
55	中心市街地賑わいイベントパワーアップ事業
56	山形ブランドメンバーズ事業
57	子育て支援施設「あ〜べ」活用事業
58	最上義光歴史館活用事業
59	学習空間 mana-vi 活用事業
60	市民会館活用事業
61	山形市芸術文化協会活動支援事業
62	山形美術館活用事業
63	山形テルサ活用事業
64	七日町賑わい創出拠点整備事業
65	まちなか回遊型音楽会開催事業
66	SUKSK 生活推進事業
67	Q1 プロジェクト推進事業
68	やまがた秋の芸術祭
69	旧千歳館を活用した街なか観光活性化事業

70	中心市街地空き店舗分割支援事業
71	山形市創造都市推進協議会事業
72	やまがた文化の回廊フェスティバル開催事業
73	スプリングフェスティバルの開催
74	中心街共通駐車サービス事業
75	経営のアドバイス事業
76	山形市市街地における旅行環境まると整備事業
77	文化観光施設魅力創出事業
78	山形まちなかバル事業
79	まちゼミの開催
80	商業店舗誘致促進検討事業
81	(仮称) まちなか商店リニューアル促進検討事業
82	テロワージュ推進事業
83	休日夜間診療所等活用事業
84	旧千歳館エリア・リノベーション事業
85	山形市地域公共交通計画の策定及び事業の推進
86	コミュニティバス西部循環線運行事業
87	コミュニティバス東部循環線運行事業
88	コミュニティバス等運行事業
89	中心市街地歩行者空間創出等事業
90	山形市コミュニティサイクル導入検討事業
91	山形市コミュニティサイクル事業
92	公共交通 MaaS 事業
93	バス停デジタルサイネージ情報発信事業

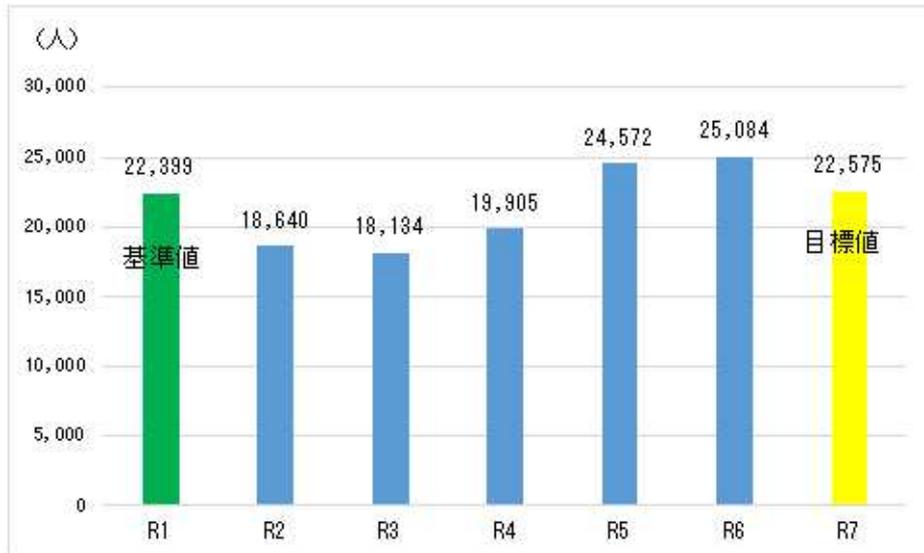
(4) 前計画の数値目標の達成状況・総括・評価

中心市街地活性化に向け、官民が連携し事業に取り組んできた結果、3つの目標指標のうち、歩行者通行量は目標値 22,575 人に対し最新値が 25,084 人で達成率が 111.1%、新規出店数は目標値 95 件に対し最新値が 42 件で達成率が 44.2%、転入者数は目標値 4,787 人に対し最新値が 4,402 人で達成率が 92.0%となっている。

【前計画の目標値に対する達成率】

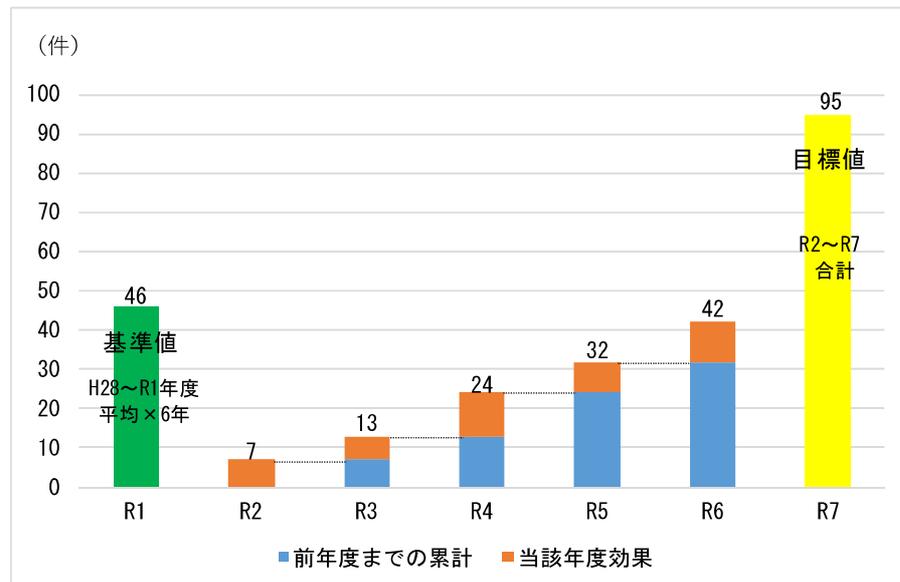
指標	基準値	目標値	最新値	達成率
歩行者通行量	22,399 人 (R1 年度)	22,575 人 (R7 年度)	25,084 人 (R6 年度)	111.1%
新規出店数	46 件 (H28~R1 年度 平均×6 年))	95 件 (R2~R7 年 度)	42 件 (R2~R6 年度)	44.2%
転入者数	4,543 人 (H26~R1 年度)	4,787 人 (R2~R7 年 度)	4,402 人 (R2~R6 年度)	92.0%

① 歩行者通行量について



歩行者通行量は、基準値の22,399人（R1）から25,084人（R6）へと増加し、目標値を上回っている。特に七日町周辺の増加が顕著であり、再開発事業によるマンションの建設、御殿堰の周辺の整備等、事業の効果が現れていると考えられる。

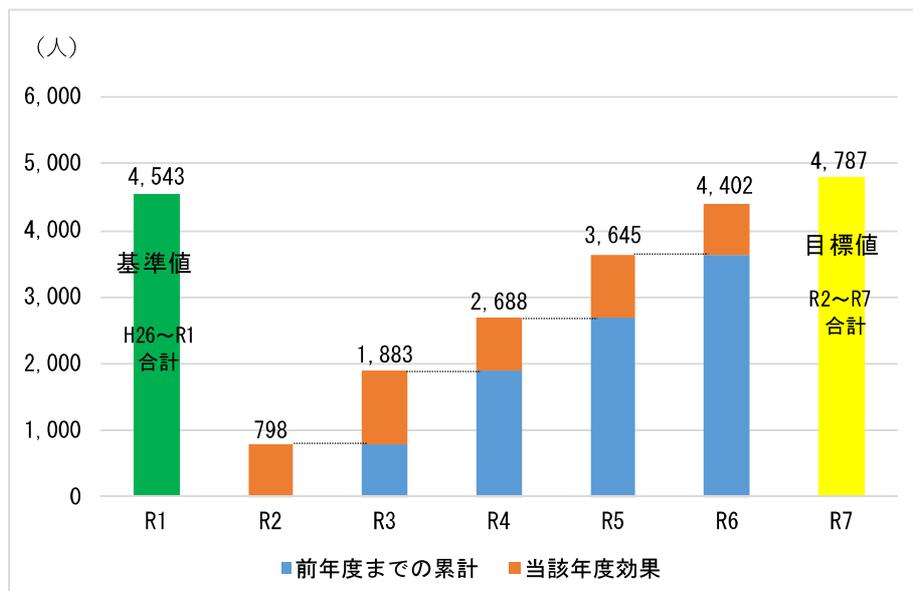
② 新規出店数について



「やまがた街なか出店サポートセンター事業」において、新規出店に係る相談やサポートを行うとともに、「中心市街地新規出店者サポート事業」で中心市街地内への新規出店者への支援を行うことで、新規出店を促している。

新規出店数が伸び悩んでいる理由としては、昨今の資材等の物価上昇や人件費の高騰化の影響により新規出店を見合わせるケースが増えたことが挙げられる。また、10～15坪の飲食店の出店相談が多く、好条件な空き物件の競争率が高いものの、現存する空き物件とのマッチングが不調に終わるケースがあり、新規出店数の伸び悩みの原因となっていると考える。

③ 転入者数について



転入者数については目標値を上回っている。再開発事業によるマンションの建設、「地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業」による学生寮の整備等の事業の効果が現れていると考えられる。

[4] 市民・来街者意識の分析

(1) アンケート調査の概要

中心市街地に関する市民や来街者のニーズ等を把握するため、令和6年度に下記のとおりアンケート調査を実施した。

①山形市中心市街地活性化基本計画策定調査業務におけるアンケート調査

<調査概要>

調査期間：令和6年9月20日（金）～9月24日（火）

調査場所：①山形駅東口ペDESTリアンデッキ ②山交ビル前
③アズ七日町前 ④七日町御殿塚

調査対象：高校生以上の来街者

調査方法：声掛けによる街頭アンケート（アンケート用紙へ記入）

回収数：1,327件（①330件 ②194件 ③638件 ④165件）

<調査結果>

- ・ 中心市街地以外、市外・県外の来街者については、自家用車による来街・移動が多い。中心市街地内の来街者については、徒歩が約6割。
- ・ 立ち寄り箇所数は2カ所、滞在時間は1～2時間がそれぞれ最も多く、平均使用金額は3,000円未満が半数以上を占めており、立ち寄り箇所数及び滞在時間の少なさが、1人当たりの消費額を伸び悩ませている1つの要因となっていることが推察される。
- ・ 買い物が目的で来街する人が半数以上を占めている。
- ・ 中心市街地内に居住している人については、住み続けたいと思う人の割合が63.8%と高く、満足度が高いと思われる。
- ・ 市外、県外の人についても半数以上が住んでみたいと感じており、居住ニーズがあると考えられる。
- ・ 中心市街地活性化の推進については、推進すべきと思う人が92.1%であり、中心市街地活性化への意識・需要の高さが伺える。
- ・ 中心市街地に賑わいがあると評価している人の割合が39.1%、賑わいがないと評価している人の割合が58.1%となっている。
- ・ 街の機能として「楽しめるものが充実している」と思う人の割合が39.0%、充実していないと思う人の割合が58.4%となっている。
- ・ 一方、中心市街地に魅力を感じていますかという質問においては、そう思う19.0%、どちらかと言えばそう思う31.9%、そう思わない18.0%、どちらかと言えばそう思わない28.6%となっており、魅力を感じている人が過半数を上回っている。

Q：中心市街地に来街する際の交通手段（複数回答）

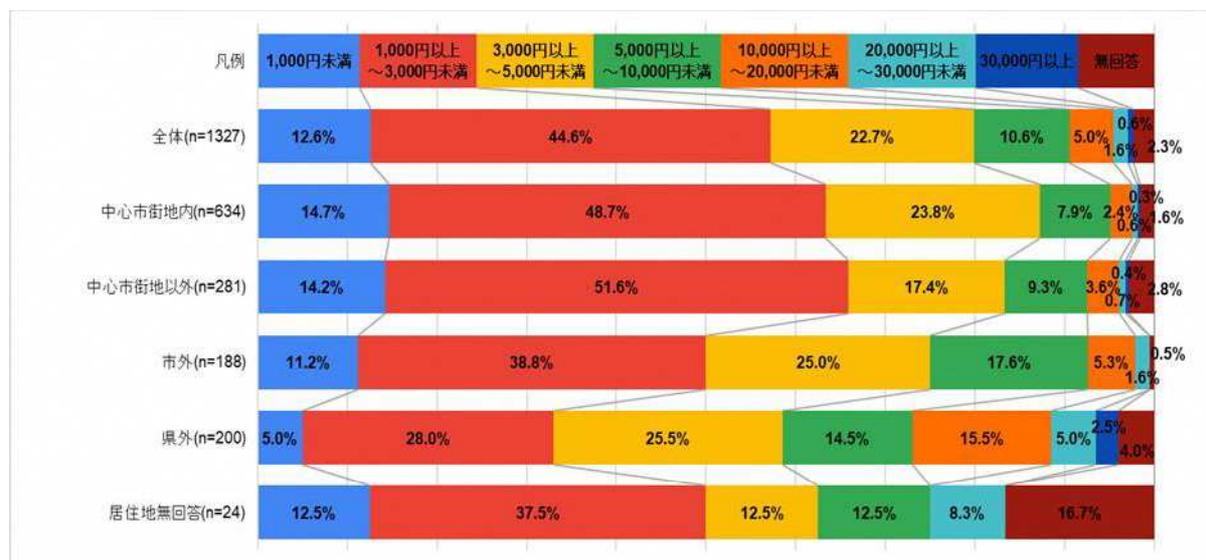
- ・中心市街地以外、市外・県外の来街者については、自家用車による来街・移動が多い。
- ・中心市街地内の来街者については、徒歩が60.6%で、令和元年度調査時よりも大きく伸びている。令和4年度に、山形市グランドデザインを改定し、テーマを「歩くほど幸せになるまち」として事業を展開してきた効果が発現していると思われる。

	N	自家用車	バス ベニちゃん	路線バス	鉄道	タクシー	サイ コミュ ニ テイ	自転車	徒歩	その他	無回答
全体	1327	35.2%	13.5%	15.1%	11.2%	1.8%	1.1%	15.6%	38.6%	1.4%	1.3%
中心市街地内	634	22.9%	15.5%	12.1%	1.1%	1.4%	1.3%	22.1%	60.6%	0.5%	0.2%
中心市街地以外	281	49.5%	16.4%	24.2%	4.3%	3.9%	1.1%	18.1%	22.1%	1.1%	0.4%
市外	188	57.4%	9.0%	9.6%	33.5%	0.0%	1.1%	4.8%	8.5%	1.1%	0.5%
県外	200	35.0%	7.0%	17.5%	30.5%	2.0%	0.5%	2.5%	21.0%	5.0%	7.0%
居住地無回答	24	20.8%	16.7%	12.5%	25.0%	0.0%	0.0%	8.3%	33.3%	0.0%	0.0%

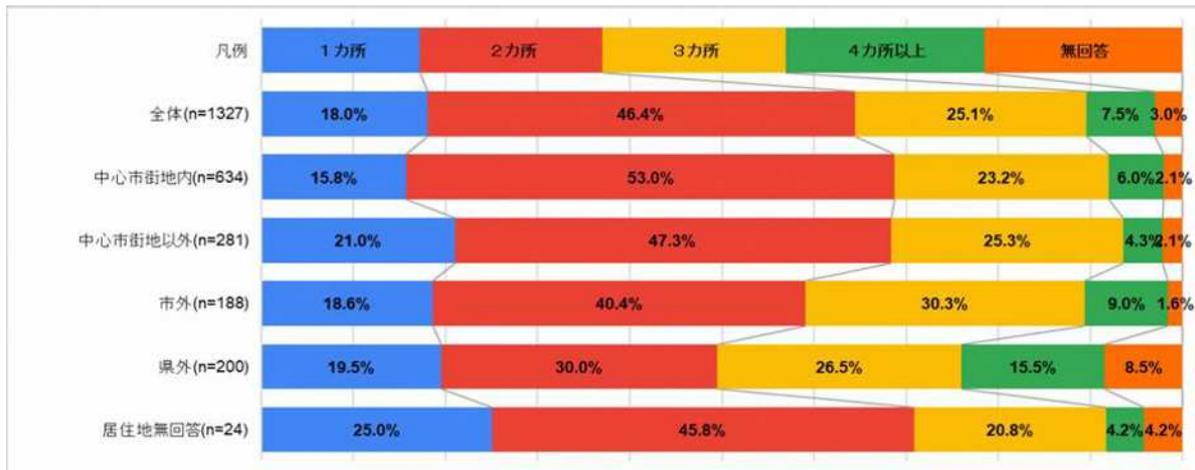
Q：中心市街地での平均使用金額

- ・立ち寄り箇所数は2カ所、滞在時間は1~2時間がそれぞれ最も多く、平均使用金額は3,000円未満が半数以上を占めており、立ち寄り箇所数及び滞在時間の少なさが、1人当たりの消費額を伸び悩ませている1つの要因となっていることが推察される。

・平均使用金額



・ 立ち寄り箇所数



・ 滞在時間



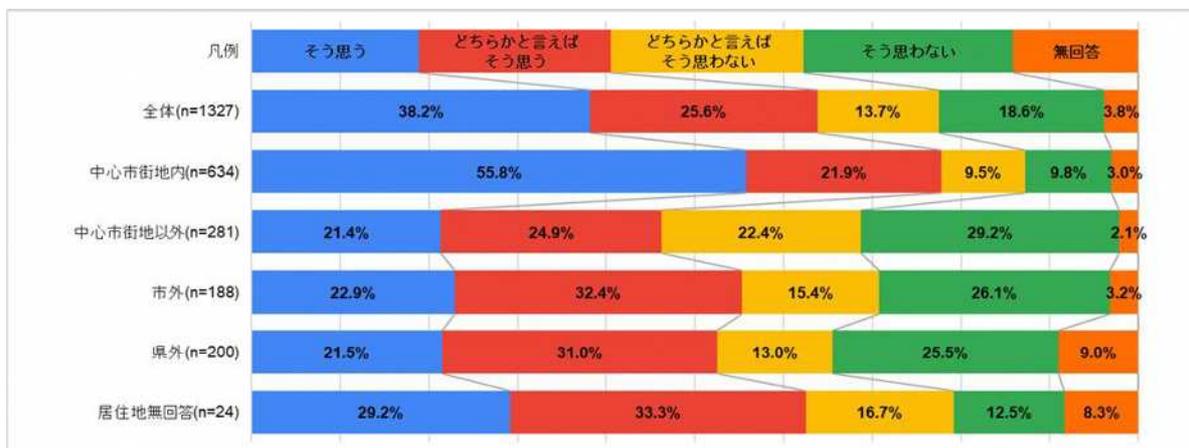
Q：普段の中心市街地での行動（複数選択）

- ・ 買い物が目的で来街する人が半数以上を占めている。
- ・ 令和元年度の調査と比べると、飲食（昼）を選択した数が減少している。

	N	買い物	飲食（昼）	飲食（夜）	仕事	娯楽	病院	イベント	観光	通学	官公庁	カルチャー等の習い事	子育て関係	理美容	ただ何となく、用件は無く	その他	無回答
全体	1327	56.3%	19.9%	11.5%	14.0%	10.6%	7.8%	11.3%	8.1%	7.8%	3.1%	4.8%	1.4%	2.0%	7.0%	8.5%	1.0%
中心市街地内	634	68.0%	19.9%	12.0%	15.5%	10.3%	8.5%	10.1%	1.9%	8.8%	3.6%	5.4%	1.7%	2.1%	8.5%	8.2%	0.9%
中心市街地以外	281	59.1%	19.9%	13.9%	18.1%	12.1%	11.0%	11.7%	0.4%	3.9%	4.3%	7.1%	1.8%	2.8%	6.4%	7.8%	0.4%
市外	188	50.5%	22.3%	8.5%	8.5%	13.8%	5.3%	13.3%	2.7%	18.1%	2.1%	4.3%	1.1%	1.6%	6.4%	11.2%	0.0%
県外	200	21.5%	17.0%	9.5%	9.5%	7.5%	2.5%	13.5%	43.5%	1.5%	1.0%	0.5%	0.0%	0.0%	4.0%	8.5%	1.5%
居住地無回答	24	50.0%	25.0%	8.3%	8.3%	0.0%	12.5%	4.2%	8.3%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	8.3%	4.2%	4.2%	12.5%

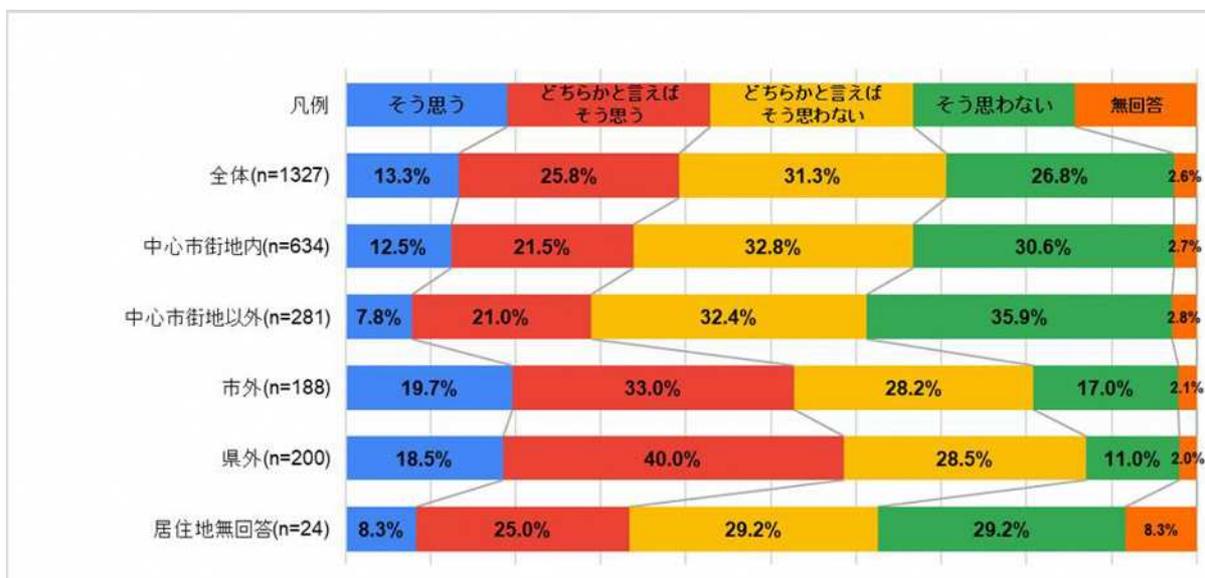
Q：中心市街地に住みたいか（住み続けたいか）

- ・中心市街地内に居住している人については、住み続けたいと思う人の割合（そう思う、どちらかと言えばそう思う）が63.8%と高く、満足度が高いと思われる。
- ・市外、県外の人についても半数以上が住んでみたいと感じており、居住ニーズがあると考えられる。



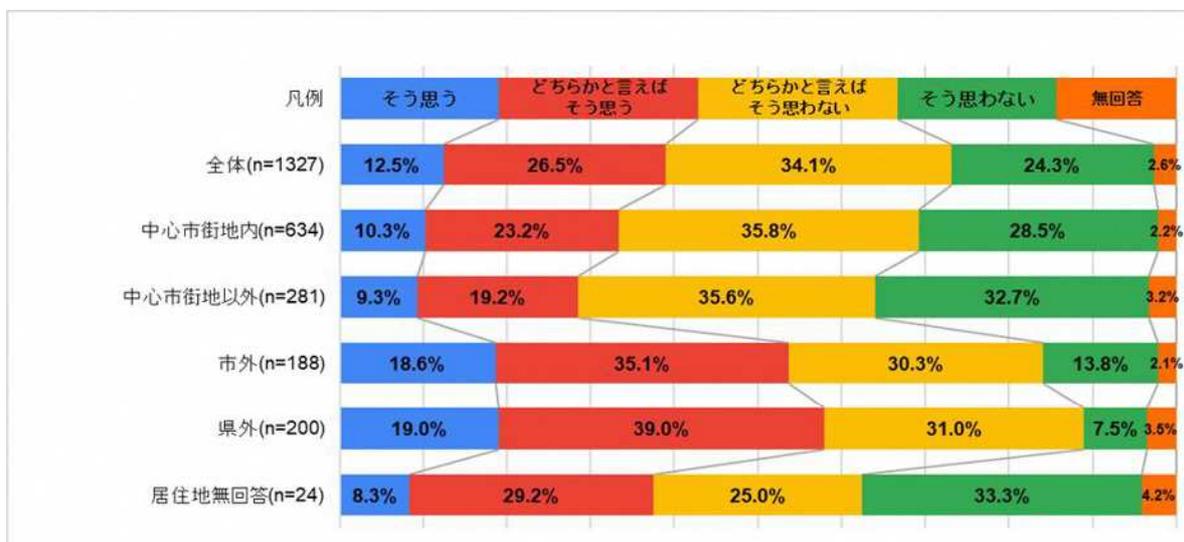
Q：中心市街地に「賑わいがある」と感じていますか？

- ・中心市街地に賑わいがあると評価している人の割合（そう思う、どちらかと言えばそう思う）が39.1%、賑わいがないと評価している人の割合（そう思わない、どちらかと言えばそう思わない）が58.1%となっている。



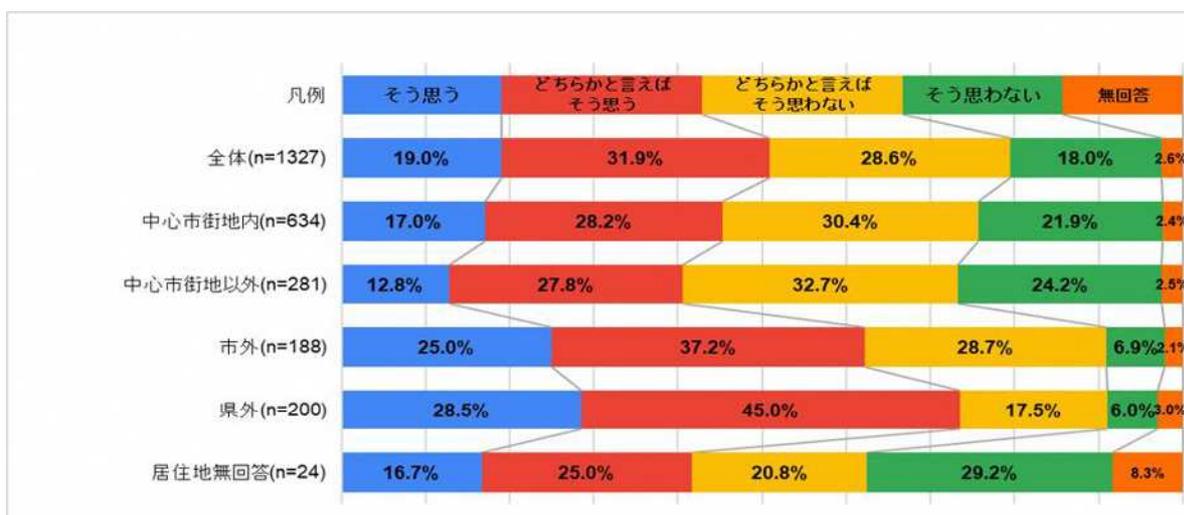
Q：街の機能として「楽しめるものが充実している」と感じていますか？

- ・街の機能として「楽しめるものが充実している」と思う人の割合（そう思う、どちらかと言えばそう思う）が39.0%、充実していないと思う人の割合が58.4%となっている。



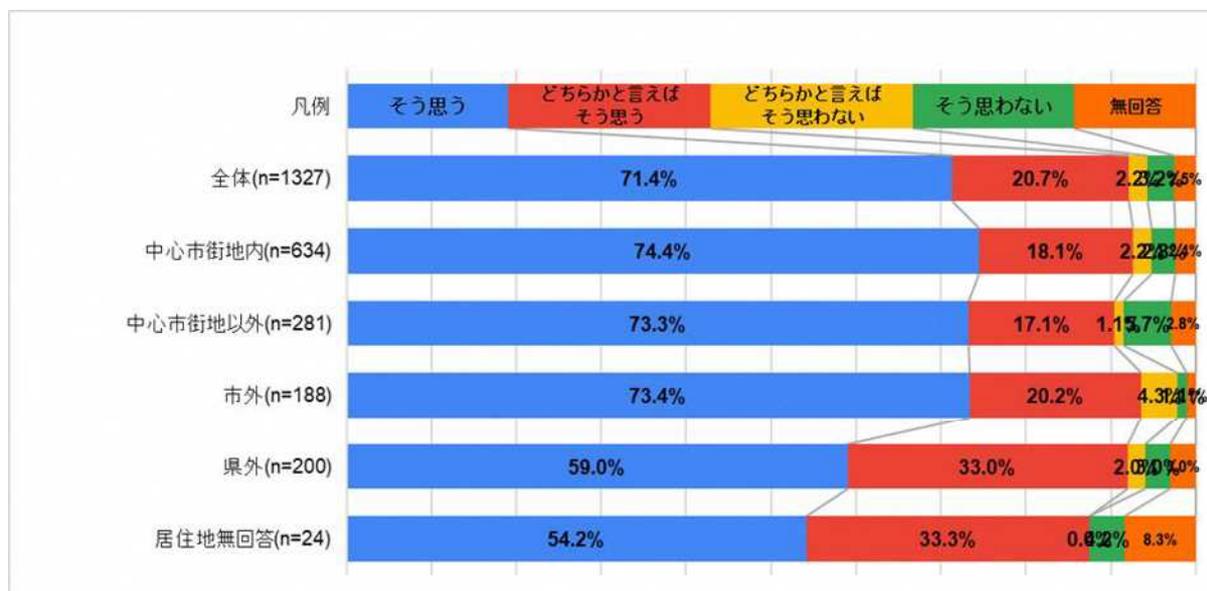
Q：中心市街地に魅力を感じていますか？

- ・中心市街地に魅力を感じていますかという質問においては、そう思う19.0%、どちらかと言えばそう思う31.9%、そう思わない18.0%、どちらかと言えばそう思わない28.6%となっており、魅力を感じている人が過半数を上回っている。第3期山形市中心市街地活性化基本計画策定の際（令和元年度）のアンケートでは、魅力を感じるという回答が感じないという回答を下回っていたことから、中心市街地活性化に向けた施策に一定の効果はあったことがわかる。



Q：中心市街地の活性化を推進すべきか。

- ・中心市街地活性化の推進については、推進すべきと思う人（そう思う、どちらかと言えばそう思う）が92.1%であり、中心市街地活性化への意識・需要の高さが伺える。



(2) アンケート調査の分析

①立ち寄り箇所数、滞在時間の増加による消費機会の促進が課題となっている

来街者の立ち寄り箇所数が2カ所、滞在時間が1～2時間、使用金額が3,000未満という回答が多かった。(立ち寄り箇所数2カ所以下：64%、滞在時間2時間未満：51%、使用金額3,000円未満：57%)

第3期山形市中心市街地活性化基本計画策定の際（令和元年度）のアンケートでは、立ち寄り箇所数2カ所以下：63%、滞在時間2時間未満：45%、使用金額3,000円未満：56%とほぼ同数であり、課題が解消されていない状況である。

立ち寄り箇所数や滞在時間が増加すれば、街なかでの消費機会も増え、活性化につながっていく。来街した人が、本来の目的以外にも様々な場所に立ち寄りたいたいと思えるよう、魅力の創出や回遊性の向上に取り組んでいくとともに、滞在時間を増やすため、居心地の良い空間の整備を行う必要がある。

②中心市街地の居住人口が増える中、多様な居住ニーズへの対応が課題となっている

市内に居住している人の約半数（46%）、市外・県外に居住している人の半数以上（市外55%、県外53%）が「住んでみたい」と回答しており、居住ニーズが高いことがわかる。また、令和元年度調査では、「住んでみたい」という回答が「そう思わない」という回答を下回っていたことから、居住ニーズは高まっている傾向にあることもわかる。

中心市街地の居住人口が増加している中、多様な居住ニーズに対応するためにも、住みやすいまちを感じてもらえる都市機能の充実等を行い、中心市街地への居住と定住を図る必要がある。

③まちの魅力の創出については、事業の一定の効果があつた

中心市街地に魅力を感じていますかという質問においては、「そう思う」19%、「どちらかと言えばそう思う」32%、「そう思わない」18%、「どちらかと言えばそう思わない」29%となっており、魅力を感じている人が過半数を上回っている。第3期山形市中心市街地活性化基本計画策定の際（令和元年度）のアンケートでは、「魅力を感じる」という回答が「感じない」という回答を下回っていたことから、中心市街地活性化に向けた施策に一定の効果はあつたことがわかる。

ただし、中心市街地に賑わいがないと評価している人の割合（「そう思わない」「どちらかと言えばそう思わない」）、街の機能として楽しめるものが充実していないと思う人の割合（「そう思わない」「どちらかと言えばそう思わない」）が過半数を上回っており、引き続き中心市街地活性化に取り組んでいかなければならない。

[5] 中心市街地活性化の必要性と課題

(1) 中心市街地活性化の必要性

中心市街地は、行政機能、商業・サービス業・金融業をはじめとした経済機能、歴史的遺産や自然などの観光機能、医療機能など多くの面において地域を牽引する役目を担う「まちの顔」としての役目を果たす地区である。

前計画においては様々な民間事業と公共事業を展開し、中心市街地活性化に一定の効果を発揮した。本市の中心市街地の中心的な機能である経済機能は回復傾向に転じたものの、近隣市における大規模商業施設や、インターネット・仙台市への買物客の流出等の影響により低迷が続いていることから、「まちの顔」としての役目を果たすことが難しい状況にある。

今後とも地域を牽引する役目を持続していくためにも、中心市街地の現状や来街者からのアンケート調査、前計画の総括などから導き出された課題を踏まえ、引き続き中心市街地の活性化を推進する必要がある。

(2) 中心市街地活性化の課題

中心市街地の現状と来街者からのアンケート、前計画の総括等から、今後の中心市街地活性化の課題は次の3つに集約できる。

①立ち寄り箇所数、滞在時間の増加による消費機会の促進

令和6年度の来街者アンケートでは、来街者の立ち寄り箇所数が2カ所、滞在時間が1~2時間、使用金額が3,000未満という回答が多かった。(立ち寄り箇所数2カ所以下:64.4%、滞在時間2時間未満:51.2%、使用金額3,000円未満:57.3%)立ち寄り箇所数や滞在時間が増加すれば、街なかでの消費機会も増え、活性化につながっていく。来街した人が、本来の目的以外にも様々な場所に立ち寄りたいたいと思えるよう、魅力の創出や回遊性の向上に取り組んでいくとともに、滞在時間を増やすため、居心地の良い空間の整備を行う必要がある。

②新規出店数の伸び悩み

新規出店については、好条件な物件の競争率は高く、出店希望者がいるものの、現存する空き物件とのマッチングが不調に終わるケースがあり、新規出店数の伸び悩みの原因となっている。空き物件を好条件化していく支援やチャレンジスポットの整備等、新規出店しやすい環境を創出する必要がある。

③居住ニーズへの対応

3期計画において、再開発事業や民間のマンション建設により中心市街地の居住者は増加している。また、来街者アンケートでは、市内に居住している人の約半数(46.3%)、市外・県外に居住している人の半数以上(市外55.3%、県外52.5%)が住んでみたいと回答しており、居住ニーズが高いことがわかる。多様な居住ニーズに対応するためにも、住みやすいまちを感じてもらえる都市機能の充実を行い、中心市街地への居住と定住を図る必要がある。

[6] 中心市街地活性化の基本的方針

(1) 中心市街地活性化の考え方

山形市中心市街地グランドデザインや前計画に基づく事業展開により、歩行者通行量の増加、中心市街地人口の増加、中心市街地に魅力を感じている人の増加等、中心市街地活性化の取組みが一定の効果을あげていると考える。

しかし、域内全域においては、依然として小売販売額の低迷や、小売業における売場面積の減少が見られる。これは、インターネット販売の進展等による影響と考えられる。そのような背景の中では、中心市街地の活性化には、単にモノの購入をする場としてではなく、中心市街地で過ごすことで得られる価値を創出し、滞在空間としての魅力向上を図る必要があると考える。

中心市街地の居住人口については、マンション建設等により、現在は人口が増加しているものの、山形市全体では、今後、人口の減少傾向が続くことが想定されている。転入者の増加はもちろん、人口の流出を抑えるためにも、暮らしやすい環境整備を更に推進し、住んでいる人が住みやすいまちづくりに取り組んでいく必要がある。

このような課題へ対応し、中心市街地の活性化を図るためにも、商業のみならず、街なか居住やビジネス、観光、福祉・医療・子育て、文化・芸術など様々な分野で取組を推進していく。

(2) まちづくりの上位計画・関連計画

①山形市発展計画2030

山形市発展計画2030では、2040年のまちの姿を『健康医療先進都市・文化創造都市を確立し、選ばれるまちとなる』とし、山形市が掲げる2大ビジョン「健康医療先進都市・文化創造都市」のもと、「市民目線の行政」と「チャレンジする市政」を基本姿勢に、「まちをつくる」「ひとを育む」「しごとを豊かにする」の3つのテーマとそれを支える行政経営に位置付けた19の政策を推進することとしている。

その19の政策の1つである政策分野「中心市街地」では、「歩くほど幸せになるまち」を目指すまちの姿として掲げており、「まちの賑わい向上」、「魅力あるまちなみの整備」、「居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり」をビジョンとして、各種取組を推進している。

テーマ「I. まちをつくる」

(関係部分のみ抜粋)

<[政策分野]目指すまちの姿>

03 [中心市街地]歩くほど幸せになるまち

<施策>

- ①まちの賑わい向上
- ②魅力あるまちなみの整備
- ③居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

①まちの賑わい向上

歴史や文化を活かした山形市の魅力あふれるまちづくりを推進し、中心市街地に新たな投資を呼び込むとともに人の流入を創出し、賑わいを向上していきます。また、卒業後の学生などの若者や、子育て世代等が住み続けられるようなまちなか居住の取組を推進し、中心市街地の魅力や価値の向上を目指していきます。

②魅力あるまちなみの整備

「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、山形市中心市街地グランドデザインに掲げる「歩くほど幸せになるまち」の実現を目指します。これに向け、粹七エリア整備や都市機能の誘導に係る再開発事業や冬季の歩行空間確保のための消雪歩道等の整備を進めるとともに、歴史・文化的資源を活かした建物や公園、緑やせせらぎを感じ人々が憩う空間の整備などを通して、昔ながらの景観を活かした新たな魅力を創出し、思わず歩いたり滞在したくなるようなまちづくりを進めていきます。

③居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり

まちなかの道路を含む公共空間を高質化し、歩きやすさ、居心地の良さを向上させる社会実験等を通し、回遊性・滞在性が高く、人が集い、憩い、様々な活動を行うことにより賑わいを創出できる魅力的な都市空間の追求と、本格実装に向けた取組を進めていきます。

②山形市中心市街地グランドデザイン

山形市中心市街地グランドデザインにおいては、『歩くほど幸せになるまち』をテーマに、ビジネス、文化・芸術、居住、観光、健康・医療・福祉・子育て、商業の6つの分野の魅力向上に取り組んでいる。なお、現在の縮退している経済情勢を考えた場合、商業活性化に向けた直接的な取組だけで「商業」を活性化することは難しいため、他の分野の取組による相乗的な効果を、「商業」の活性化へつなげていけるよう取り組んでいる。

また、今後活性化すべき機能の推進を図っていくため、中心市街地エリア内において機能の誘導を図るためのゾーニングを設定している。

③山形市都市計画マスタープラン

山形市都市計画マスタープランにおいては、基本視点の一つである「豊かさ・賑わい」として「機能集積と基盤づくりによる中心市街地の賑わいを創出するまちづくり」を位置付け、中心市街地では、都市活動を牽引する核として、様々な都市機能の集積・維持を図りながら、公共交通の利便性を向上させ、あわせて都市機能への民間投資を呼び込むことなどにより、地域の特性に合わせた土地や建物の有効活用、高度利用などを行い、効率的かつ効果的なまちづくりを進めるとしている。

全体構想

まちづくりの基本的視点

- 地域文化・風土
- 豊かさ・賑わい
- 交流・連携
- 活力
- 強さ・しなやかさ
- 環境共生
- 共に創る

まちづくりの考え方

(関係部分のみ抜粋)

山形市が目指すまちづくりとは、人口や機能を一極集中させる都市構造ではなく、山形市の核となる中心部と南北・東西の主要な交通軸を踏まえ、中心部とその軸周辺地域及び集落において、山形固有の自然や歴史・文化資源の保全と、今ある資源（ストック）を有効に活かしながら、地域の状況に応じた機能の集積・維持を行い、足りない機能を補完し合う多極的な都市構造とし、中心部、地域、集落のそれぞれを公共交通や道路で結ぶものです。

山形市の中心部は、都市活動を牽引する核として、様々な都市機能の集積・維持を図りながら、公共交通の利便性を向上させ、あわせて、都市機能への民間投資を呼び込むことなどにより、地域の特性に合わせた土地や建物の有効活用や高度利用などを行い、効率的かつ効果的なまちづくりを進めます。

分野別方針

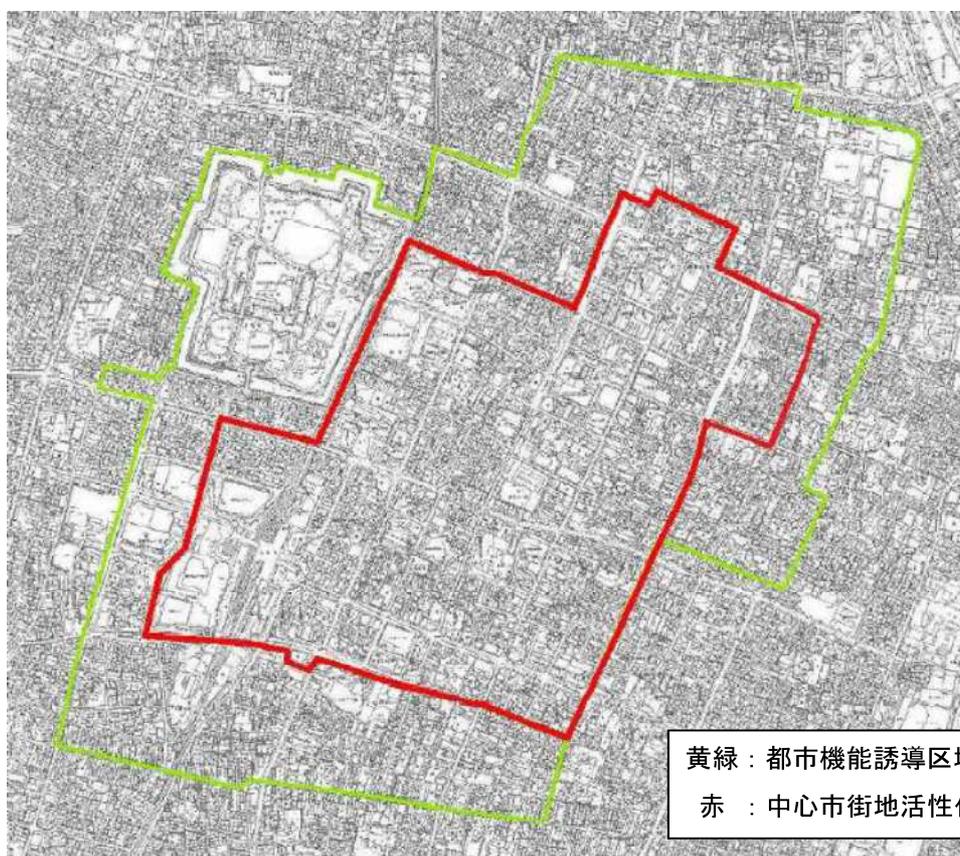
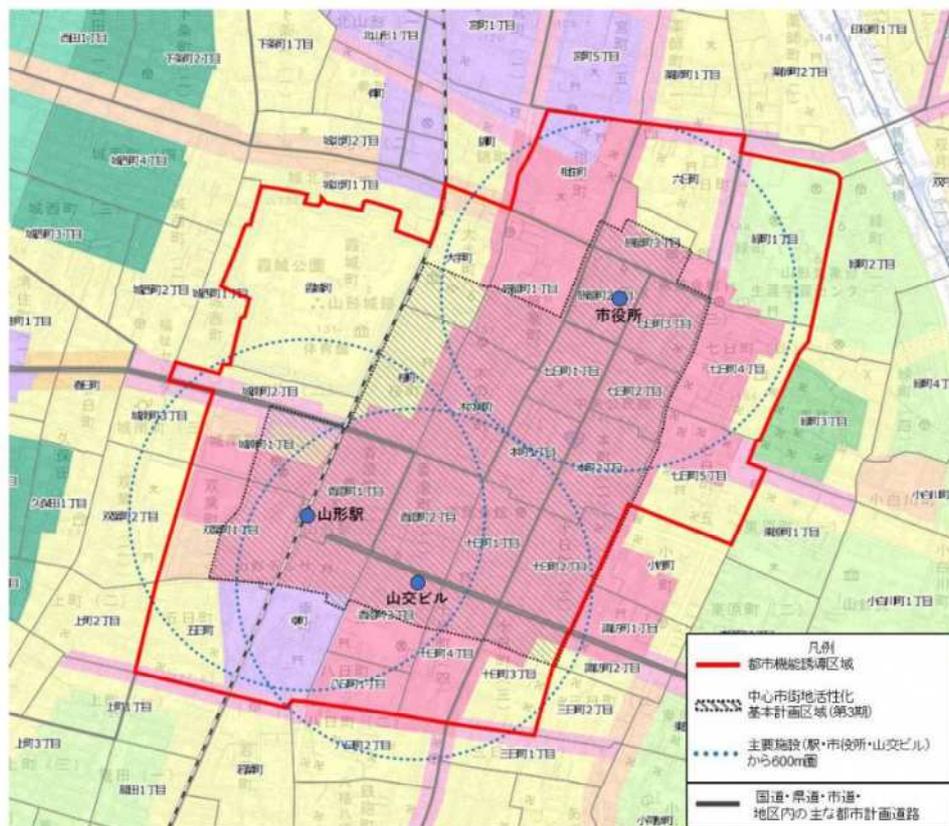
土地利用の方針

- 「都市核」は、中心市街地活性化基本計画の対象区域を基本として、山形駅西地区及び霞城公園などを含めた箇所とします。

④山形市立地適正化計画

- ・ 中心市街地活性化基本計画の区域図と立地適正化計画の都市機能誘導区域図について立地適正化計画における都市機能誘導区域は中心市街地を包含している。区域図は以下のとおり。
- ・ 山形広域都市圏パーソントリップ調査等の結果から主要施設を、本市のゲートウ

エイである山形駅と、バスのターミナル機能を有する市役所及び山交ビルとしており、それぞれを中心とした徒歩圏（600m圏）を基本に、都市機能誘導区域を設定している。



(3) 中心市街地活性化の基本的方針

新計画では、上位計画・関連計画のまちづくりの考え方を基本とし、前計画の事業実施効果、市民や観光客のアンケート調査、山形市中心市街地活性化協議会等の意見を参考に、山形駅西口・東口周辺と旧千歳館・粹七エリアを加えた文翔館周辺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。

基本テーマ

歩くほど幸せになるまち

基本方針1 心地よい空間形成による賑わいづくり

文化創造都市推進のためのハード整備に併せて、「身体性^{※1}」や「希少性^{※2}」が感じられる居心地の良い空間を整備することで、「歩くほど幸せになるまち」の実現に向けた回遊性の向上や滞在時間の増加を図り、街なかでの消費機会を増やすとともに、「偶発性^{※3}」を生む公共的空間活用等により、賑わいの創出を目指す。

基本方針2 新たな魅力が創出されるチャレンジしやすい環境づくり

新規出店者への支援を継続していくことに加え、課題となっていた出店者と物件のアンマッチの解消、公共的空間等を活用したチャレンジスポットの創出、魅力ある企業等の誘致に取り組み、魅力的な店舗が出店しやすい環境を作ることで、「希少性^{※2}」や「偶発性^{※3}」を創出し、まちの魅力の向上を図っていく。

基本方針3 誰もが住みやすいと感じるまちづくり

多様な居住ニーズに対応するため、健康医療先進都市として様々な医療ニーズへの対応や、公園の整備、子育て環境の整備等、都市機能の充実に取り組み、居住環境を向上させることで、中心市街地への移住と定住を図る。

また、子どもたちが健やかで幸せに成長できる社会の実現を念頭に施策を推進していく。

※1：実際に五感で体感できること

※2：そこでしかできない体験

※3：思いがけない発見や体験