

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

山形城の城下町として発展し、昭和 20～30 年代にかけて近隣 18 か村を合併し、現在の規模となった本市の市街地（市街化区域）は、城下町の基盤の上に発達した旧市を中心に 4,093ha に及んでいる。

そのうち、前計画で設定した山形駅周辺と文翔館を対角で結んだ商業・業務地を中心とした地域に、粹七エリア、旧千歳館周辺を加えた地域を本市の中心市街地と設定する。

当該市街地は、商業・業務機能に加え、居住、文化機能など多様な都市機能が集積し、広域の中心的地域として機能している。

（図 2－1 位置図）

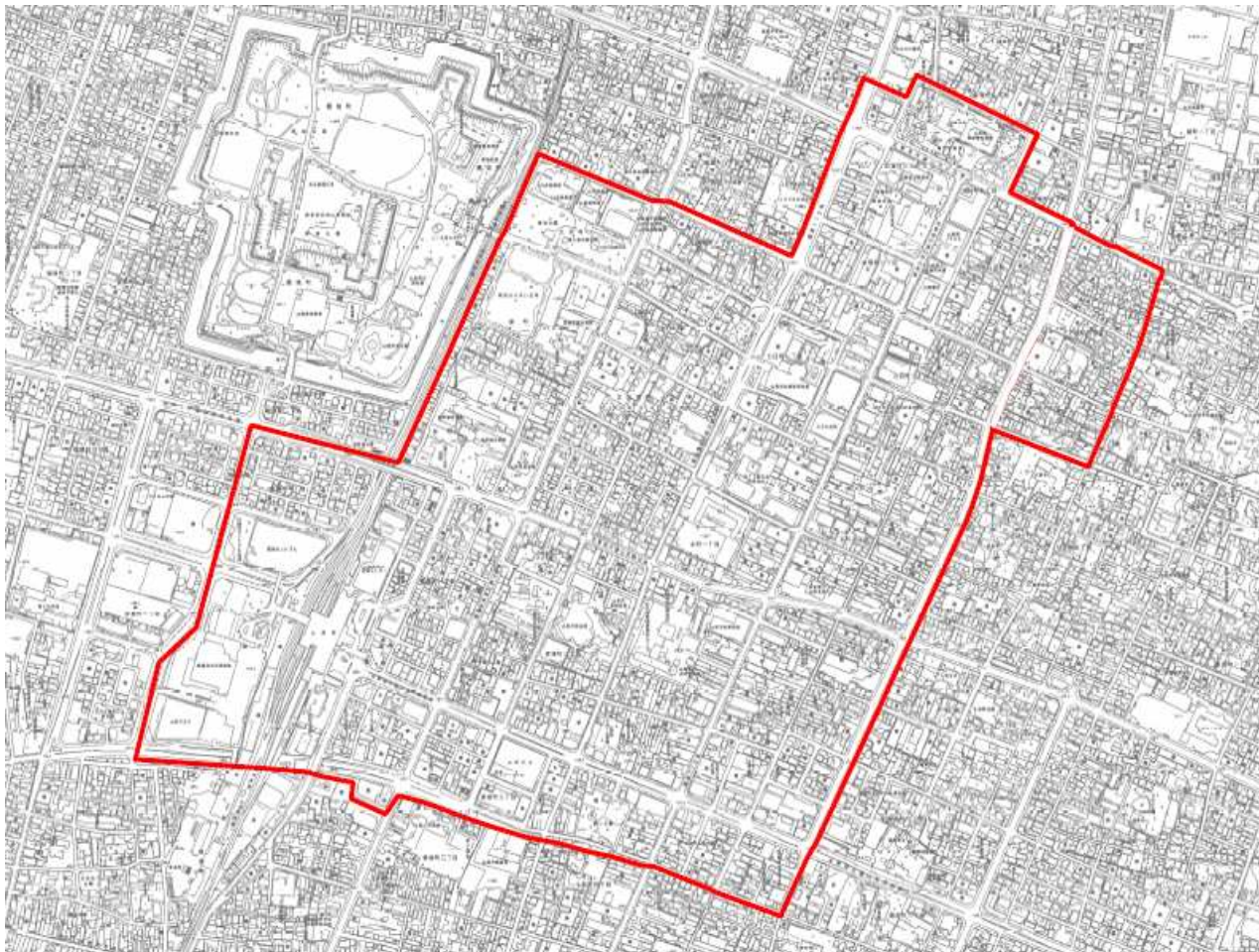


〔2〕 区域

区域設定の考え方

都市機能が最も集積し、他の周辺エリアへの波及効果が高いと思われる、山形駅の東側と文翔館を対角で結んだ口の字型のエリアに、山形県文化総合芸術館等の文化観光施設が並ぶ山形駅西側や、歴史的観光資源や料亭文化を活かしたエリアとして整備を進めている粹七エリア、旧千歳館周辺を加えた地区（約 148ha）を中心市街地と位置付ける。

（図 2－2 区域図）



〔３〕 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	本市の市街地（市街化区域）面積4,093haに対し、中心市街地区域は148haと、対市面積割合としては3%であるものの、小売商業者、都市機能等が次のとおり集積しており、本市の中心としての役割を果たしている。 （１）小売業・事業所の集積 令和3年経済センサス活動調査から本市の小売業の状況を見ると、全市の商店数3,097店に対し、当該市街地には484店と、市全体の15.6%が立地しており、年間商品販売額でも市全体の年間販売額2,909億円のうち当該市街地では193億円と、市全体の6.7%を占めていることがわかる。 また事業所数においても、令和3年経済センサス基礎調査より、本市の事業所数12,554事業所のうち、中心市街地に2,210事業所があり、市全体の17.6%が中心市街地に立地しているなど、商業・サービス業等の中心地として機能している。 〔小売業の状況〕 <table><tr><th>区分</th><th>中心市街地 (A)</th><th>山形市全体 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td>商店数</td><td>484店</td><td>3,097店</td><td>15.6%</td></tr><tr><td>年間商品販売額（小売業）</td><td>29,085,874万円</td><td>1,914,394万円</td><td>6.7%</td></tr><tr><td>事業所数</td><td>2,210事業所</td><td>12,554事業</td><td>17.6%</td></tr></table> ※出典：経済センサス基礎調査、活動調査 （２）公共公益施設の集積 また、市役所、裁判所、検察庁、税務署、郵便本局等の官公庁、山形県総合文化芸術館、市民会館をはじめとする各種ホールや美術館、図書館など文化施設等の多くの公共公益施設が当該市街地内に立地しており、本市のみならず、広域の交流拠点としての役割を果たしている。 中心市街地において、商業の吸引力が低下し、事業所数・従業者数も減少するなど、中心市街地のさまざまな都市機能の集積が低下しており、経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがある。	区分	中心市街地 (A)	山形市全体 (B)	対市割合 (A/B)	商店数	484店	3,097店	15.6%	年間商品販売額（小売業）	29,085,874万円	1,914,394万円	6.7%	事業所数	2,210事業所	12,554事業	17.6%
区分	中心市街地 (A)	山形市全体 (B)	対市割合 (A/B)														
商店数	484店	3,097店	15.6%														
年間商品販売額（小売業）	29,085,874万円	1,914,394万円	6.7%														
事業所数	2,210事業所	12,554事業	17.6%														

第2号要件

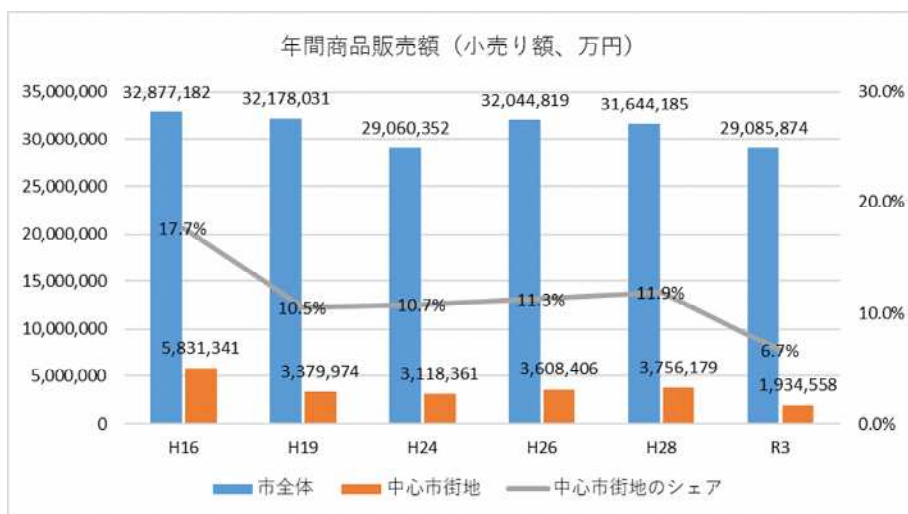
当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

(1) 商業の販売額の低下

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。

[年間商品販売額(小売額)の推移]

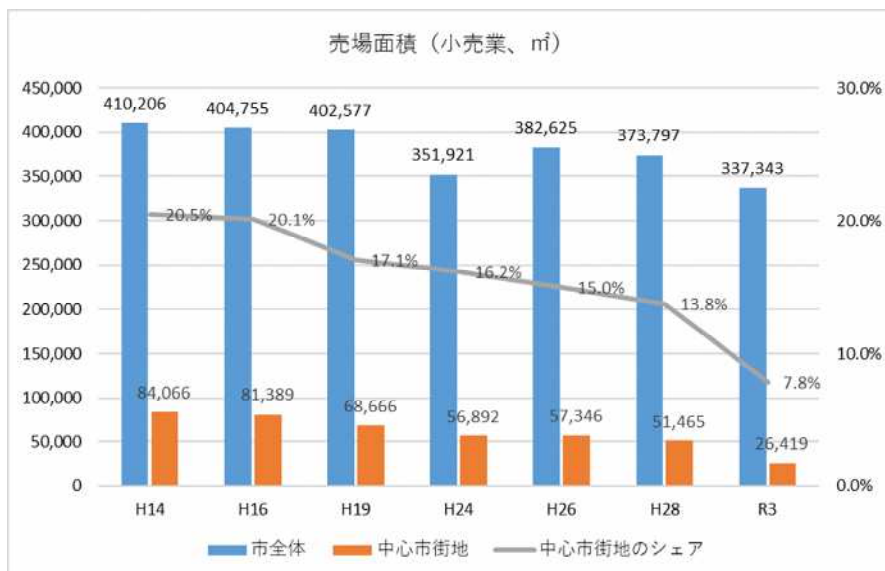
(単位: 万円)



※出典: 商業統計調査、経済センサス活動調査

[小売業の売り場面積の推移]

(単位: m²)



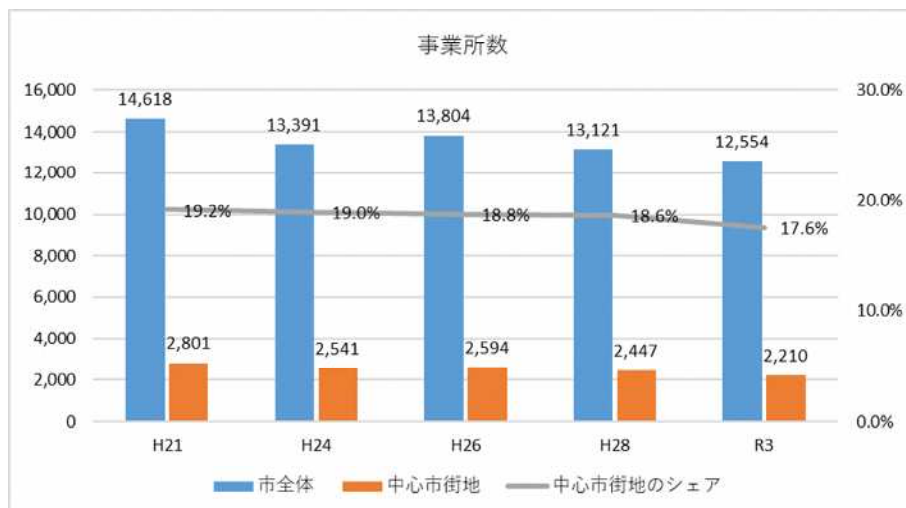
※出典: 商業統計調査、経済センサス活動調査

(2) 事業所数・従業者数の減少

当該市街地の事業所数や従業者数は、ともに減少傾向にあり、令和3年には、平成24年に比べ事業所数では13.0%、従業者数では0.8%の減少となっている。

[事業所数の推移]

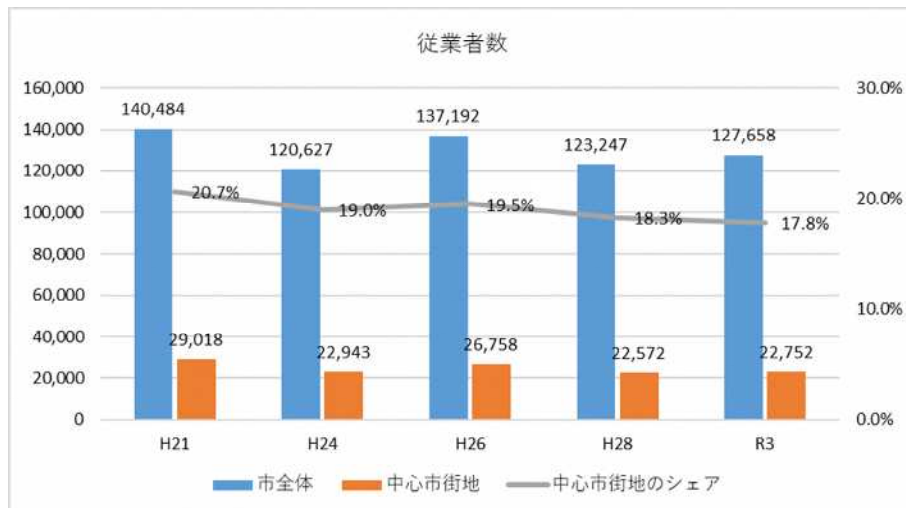
(単位：数)



※出典：事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査

[従業者数の推移]

(単位：人)



※出典：事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査

第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	山形市発展計画2030、山形市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地の都市機能の有効活用、都市構造、土地利用などの位置づけは以下のように示しており、中心市街地活性化を図ることが山形市全体の発展に有効である。 ① 山形市発展計画2030（令和7年3月策定） 山形市発展計画においては、2040年のまちの姿「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」を実現するため、「歩くほど幸せになるまち」を中心市街地における目指すまちの姿として掲げている。 これを実現するためのビジョンとして、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と定め、中心市街地の魅力や価値の向上、滞在したくなるようなまちづくり、賑わいの創出等に取り組むこととしているため、当該市街地を活性化することが、本市のまちづくりの理念の実現に結びつくものである。 ②山形市都市計画マスタープラン（平成29年3月策定） 本市の都市計画マスタープランでは、当該市街地の活性化を図り、広域都市圏の中心地区としての魅力ある都心空間の形成を目指している。 また、本市は山形県の県庁所在地として経済・文化・教育等の中心都市であり、かつ、村山地方の生活圏域の中心都市として購買や教育、就業など様々な都市機能が集積し、圏域全体の生活利便性を確保する役割を担っており、その中心となるのが当該市街地である。 インフラなど、既存ストックの活用ができる当該市街地において活性化を進めることは、投資の効率性が確保されるとともに、本市のみならず、広域の交流拠点としての役割を果たしている当該市街地の活性化は、本市及び圏域全体へ波及効果を及ぼすものである。
---	--