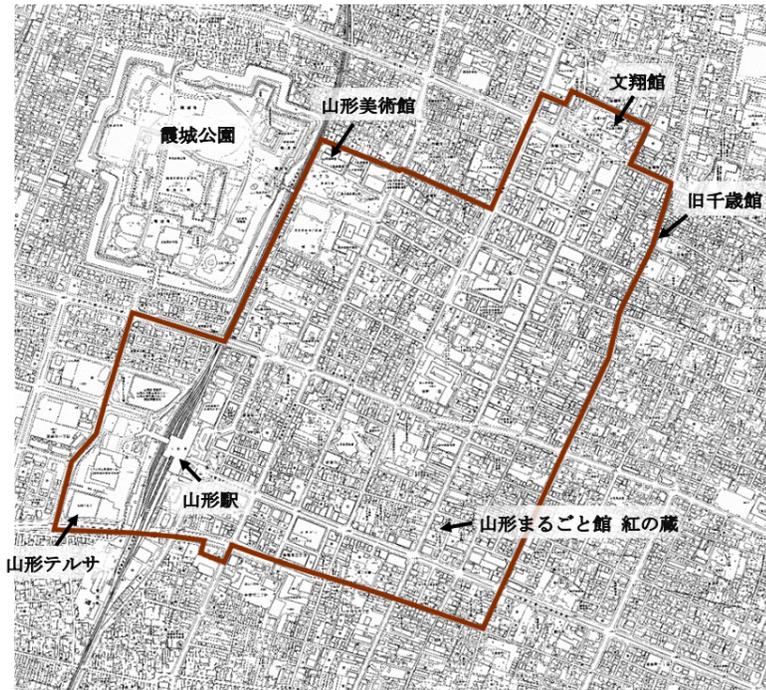


# 第4期山形市中心市街地活性化基本計画 概要書

## 1. 第3期計画について

(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) 中心市街地活性化の基本方針

- 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

3つの基本方針に沿い、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、中心市街地全体へその効果を波及させるため各種事業を実施。

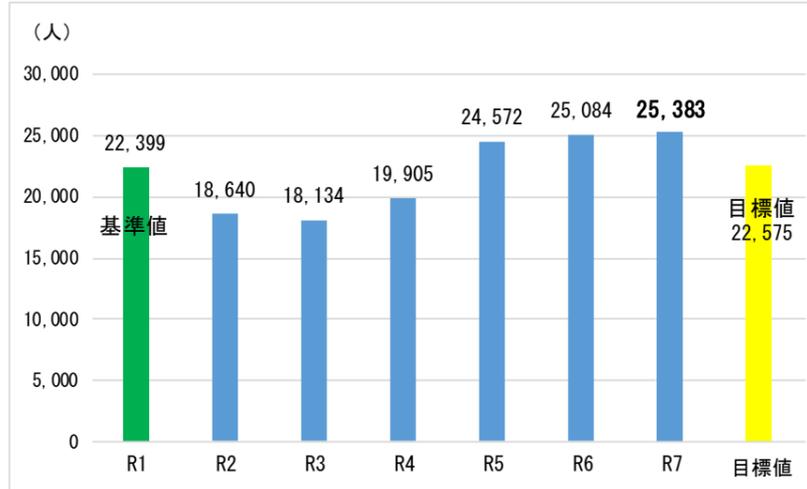
(5) 事業の実施状況

- ・事業数：93事業
- ・着手率：98.9%（92事業が「完了」又は「着手済み」）

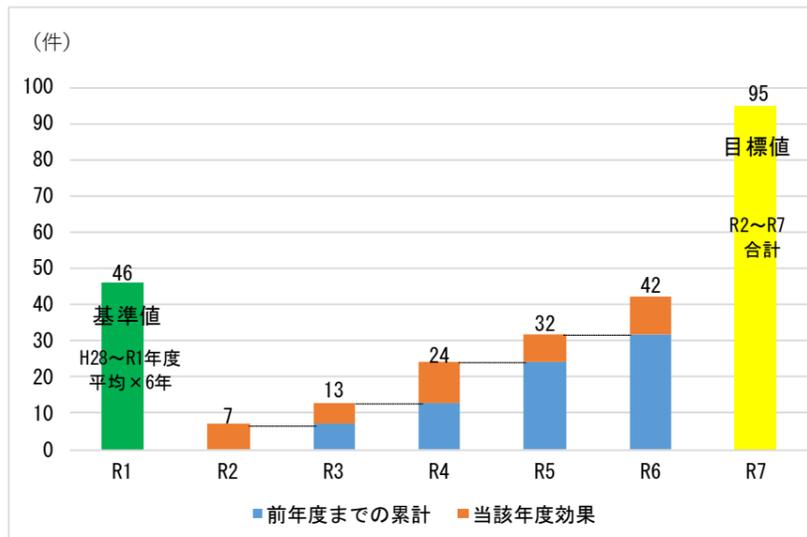
(6) 数値目標の達成状況

| 指標     | 基準値                        | 目標値                 | 最新値                 | 達成率    |
|--------|----------------------------|---------------------|---------------------|--------|
| 歩行者通行量 | 22,399人<br>(R1年度)          | 22,575人<br>(R7年度)   | 25,383人<br>(R7年度)   | 112.4% |
| 新規出店数  | 46件<br>(H28～R1年度<br>平均×6年) | 95件<br>(R2～R7年度)    | 47件<br>(R2～R8.2現在)  | 49.5%  |
| 転入者数   | 4,543人<br>(H26～R1年度)       | 4,787人<br>(R2～R7年度) | 5,183人<br>(R2～R7年度) | 108.3% |

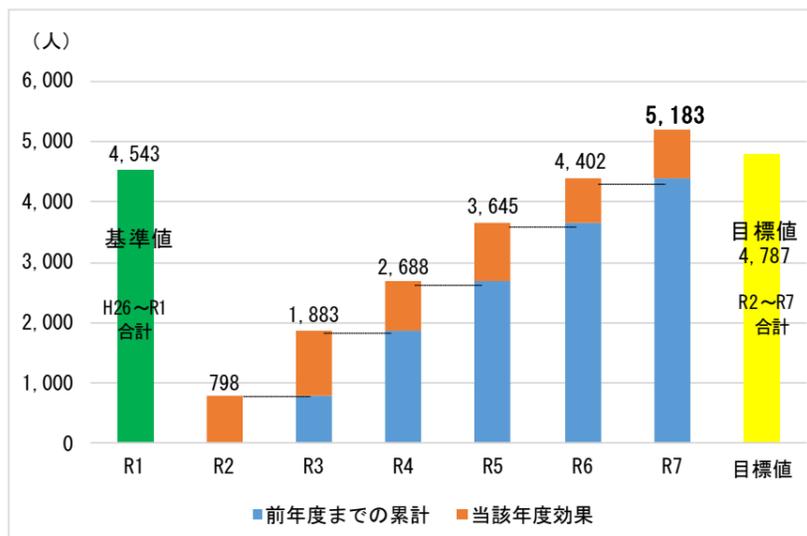
## ① 歩行者通行量について



## ② 新規出店数について



## ③ 転入者数について



## <大型店の退店状況>

| 店舗の名称    | 開店     | 閉店     | 現状                            |
|----------|--------|--------|-------------------------------|
| 山形ビブレ    | 昭48.08 | 平12.01 | 更地・駐車場                        |
| 山形松坂屋    | 昭48.03 | 平12.08 | ナナビーンズ<br>(テナント、ホテル)          |
| Coco21ビル | 昭47.10 | 平17.01 | シティタワー山形七日町<br>(分譲マンション)      |
| ダイエー山形店  | 昭47.10 | 平17.11 | 山交ビル (テナント)                   |
| セブンプラザ   | 昭49.06 | 平29.07 | デュオヒルズ山形七日町<br>(分譲マンション・テナント) |
| 十字屋山形店   | 昭46.07 | 平30.01 | ダイワロイネットホテル山形駅前               |
| 大沼       | 昭25.07 | 令2.01  | 未定                            |

## Q1 プロジェクト推進事業(やまがたクリエイティブシティセンター Q1)

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。



## 七日町第5ブロック南地区第一種市街地再開発事業

老朽化や空き店舗が目立つテナントビルの集約化を図り、御殿塚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。



## 中心市街地歩行者空間創出等事業

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。



## 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業

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。



## 2. 第3期計画の検証

中心市街地の活性化に向け、市民や来街者のニーズ調査を実施し、数値目標の達成状況を踏まえ、第3期計画の検証を行うとともに、今後の課題について整理した。

### (1) 市民や来街者の意識・ニーズについて

#### 【実施した調査事業】

- ・山形市中心市街地来街者アンケート調査

#### 【アンケート調査の分析結果】

- ・中心市街地活性化が必要と感じている市民は多い。
- ・中心市街地内での滞在時間が短く、消費額も低い。
- ・来街者の立ち寄り箇所数は1~2箇所が最も多い。
- ・中心市街地への居住ニーズが高い。

### (2) 今後の課題

#### 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

R6年度の来街者アンケートによると、立ち寄り箇所数、滞在時間、消費額が少ない状況にある。(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%) 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

第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。

## 3. 第4期山形市中心市街地活性化基本計画

前期計画の検証を踏まえ、次期計画では、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。

(1) 計画期間: 令和8年4月~令和13年3月

(2) 区域面積: 148ha

(3) テーマ

歩くほど幸せになるまち

(4) 基本方針

心地よい空間形成による  
賑わいづくり

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

誰もが住みやすいと感じるまちづくり

(5) 活性化の目標

#### 目標1 賑わいの創出

新市民会館の整備、粹七エリア整備事業による「身体性<sup>※1</sup>」や「希少性<sup>※2</sup>」の感じられる空間形成、新済生館の整備、旧大沼の再開発、駅前周辺エリアの観光機能等の強化を推進する。文化創造都市推進のためのハード整備に併せて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、公共空間の活用等により「偶発性<sup>※3</sup>」を生み出すことで、賑わいの創出を図る。

#### 目標2 新規出店の誘導

これまで行ってきた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、法人化する「(一社)山形エリアマネジメント」が実施する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整えることで、「希少性<sup>※2</sup>」や「偶発性<sup>※3</sup>」を生み出し、まちの魅力向上を図る。

#### 目標3 居住環境の向上

中心市街地の居住者が増加している現状や、高い居住ニーズに対応するため、健康医療先進都市として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、施策を推進する。

※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

(6) 新計画の評価指標及び目標値

前述の3つの基本方針及び目標のもと、下記のとおり評価指標と目標値を設定する。

#### 《評価指標》

歩行者通行量

#### 《目標値》

基準値: 25,084人 (R6年度)

目標値: 26,875人 (R12年度)

#### 《評価指標》

商店街エリアにおける新規出店数

#### 《目標値》

基準値: 220件 (R2~R6年度累計)

目標値: 260件 (R8~R12年度累計)

#### 《評価指標》

中心市街地の居住人口

#### 《目標値》

基準値: 10,542人 (R6年度)

目標値: 10,756人 (R12年度)

(7) 課題解決・活性化(目標達成)に向けた主な事業

①新たな市民会館整備事業

②粹七エリア整備事業

③日本一の観光案内推進事業

④伝統的なおもてなし文化を活用した誘客促進事業

⑤SUKSK(スクスク)生活推進事業

⑥やまがた秋の芸術祭・やまがた冬の芸術祭

①山形市中心市街地活性化戦略推進事業

②中心市街地新規出店等支援事業

③粹七エリア整備事業(再掲)

④七日町第8ブロック南地区暮らし・賑わい再生事業

①本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業

②市道第一小学校正門通線道路景観整備事業

③雪につよい消雪道路整備事業

④中心市街地活性化公園整備事業

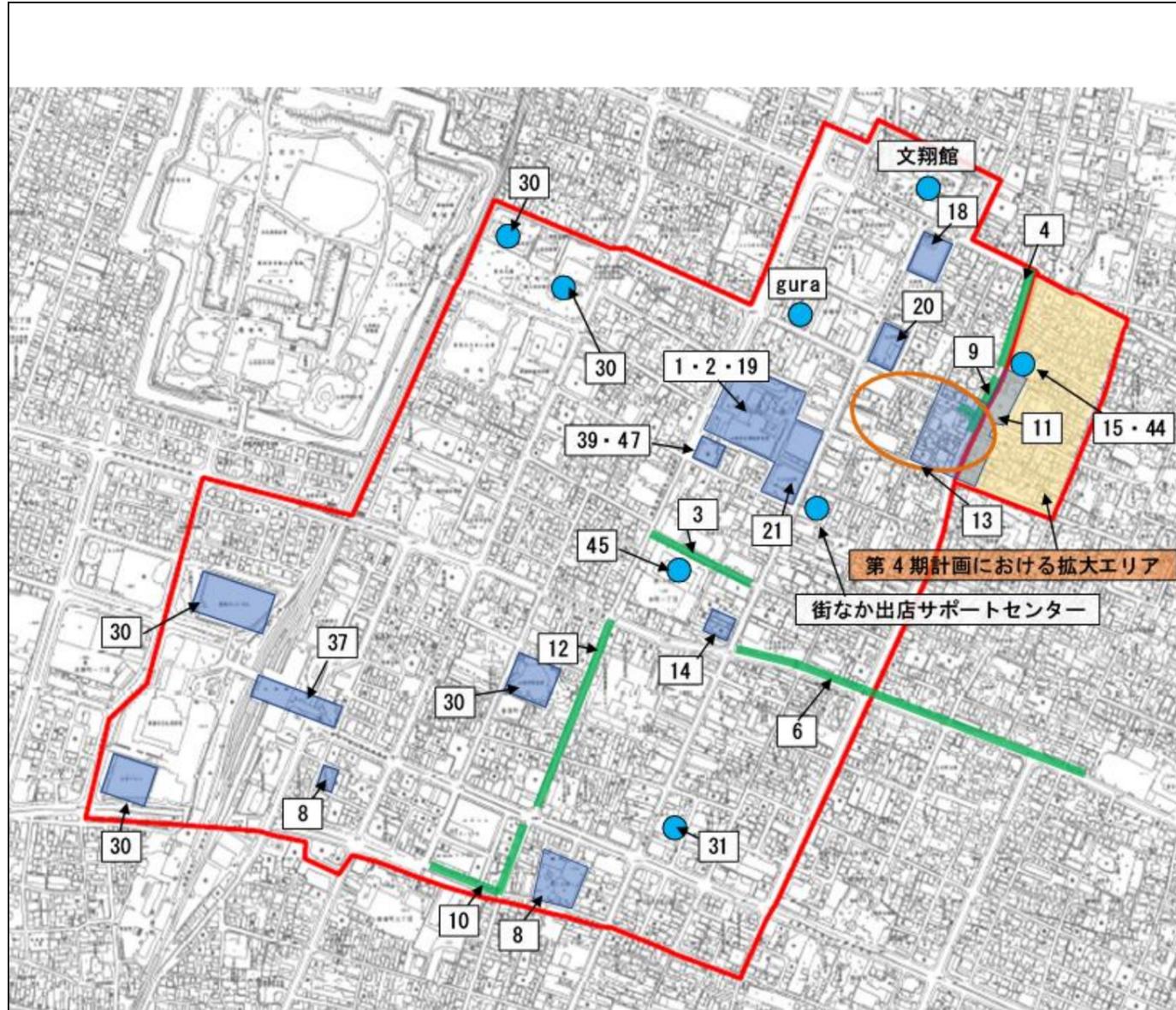
⑤地域大学との連携による街なか居住推進事業

⑥公共交通基盤強化事業

◆第4期山形市中心市街地活性化基本計画事業一覧 全60事業（再掲事業を除く）

4章 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の設備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

- 1 七日町第1ブロック東・西地区街区構成等検討事業
- 2 七日町第1ブロック東・西地区（旧大沼・済生館周辺）開発推進事業
- 3 市道第一小学校正門通線道路景観整備事業
- 4 都市計画道路諏訪町七日町線ほか1路線（旧千歳館前工区）整備事業
- 5 中心市街地案内サイン整備事業
- 6 雪につよい消雪道路整備事業
- 7 消雪設備更新事業
- 8 中心市街地活性化公園整備事業
- 9 都市計画道路諏訪町七日町線ほか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 粹七エリア整備事業
- 12 都市計画道路旅籠町八日町線（香澄町工区）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 本町第1ブロック南地区地域生活拠点型再開発事業
- 15 （仮称）花小路公園整備事業
- 16 健康ウォーキングロード・サイクリングロード整備事業
- 17 商店街共同施設整備事業



7章

- 29 四季折々の中心市街地誘客促進事業
- 30 文化的公共施設等を活用した誘客促進事業
- 31 山形まるごと館紅の蔵活用事業
- 32 山形国際ドキュメンタリー映画祭の開催
- 33 山形まるごとマラソン大会開催事業
- 34 やまがた美味しいカーニバルの開催
- 35 中心市街地賑わい創出支援事業
- 36 地産地消の店認定事業
- 37 日本一の観光案内推進事業
- 38 山形ブランドメンバーズ事業
- 39 子育て支援施設「あ〜べ」活用事業
- 40 山形市芸術文化協会活動支援事業
- 41 山形市創造都市推進協議会事業
- 42 大規模空き店舗活用事業
- 43 やまがた秋の芸術祭・やまがた冬の芸術祭
- 44 旧千歳館エリア・リノベーション事業
- 45 Q1プロジェクト推進事業
- 46 やまがた文化の回廊フェスティバル開催事業
- 47 中心街共通駐車券サービス事業
- 48 経営のアドバイス事業
- 49 文化観光施設魅力創出事業
- 50 山形まちなかバル事業
- 51 休日夜間診療所等活用事業
- 52 SUKSK 生活推進事業
- 53 中心市街地空き店舗分割支援事業
- 54 中小企業融資あっせん事業（中心市街地活性化支援資金）
- 55 山形市オフィス立地促進事業

5章 都市福利施設を整備する事業に関する事項

- 18 新たな市民会館整備事業
- 19 済生館新病院整備事業・済生館救急ワークステーション設置事業
- 20 七日町第8ブロック南地区暮らし・賑わい再生事業
- 21 山形県芸文美術館運営事業

6章 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

- 22 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業
- 23 建築物の高さ制限
- 24 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

7章 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

- 25 大規模小売店舗立地法の特例区域の設定
- 26 山形市中心市街地活性化戦略推進事業
- 27 中心市街地新規出店等支援事業
- 28 伝統的なおもてなし文化を活用した誘客促進事業

8章 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

- 56 公共交通基盤強化事業
- 57 中心市街地歩行者空間創出等事業
- 58 コミュニティバス等運行事業
- 59 コミュニティバス西部循環線運行事業
- 60 コミュニティバス東部循環線運行事業