

# 七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想（概要版）

## 1 策定の背景・目的

### (1)はじめに（本編P1）

山形市では、発展計画2030において「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2040年のまちの姿とし、また、中心市街地グランドデザインにおいて「歩くほど幸せになるまち」を中心市街地のテーマとして、様々な事業に取り組んでいます。本事業でも、これらのビジョンの実現に向け、市街地再開発事業の検討を進めています。

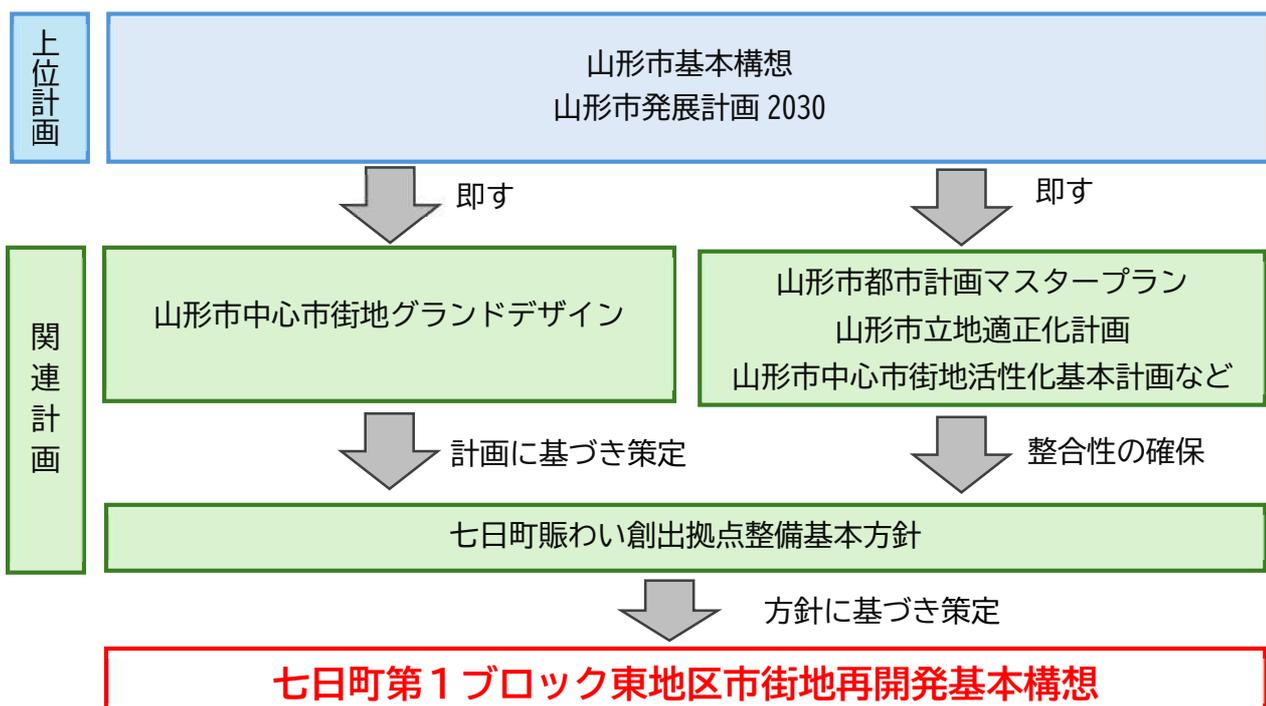
令和5年12月には、開発における手法や整備すべき機能の検討にあたって重視する視点などを定めた「七日町賑わい創出拠点整備基本方針（以下「基本方針」という）」を策定しました。

基本方針を踏まえ、令和6年4月より、旧大沼からTAN6 SQUAREビルまでを対象地区とする「七日町第1ブロック東地区市街地再開発基本構想（以下「基本構想」という）」の検討を進めてきました。これまで、関係地権者との協議をはじめ、市民や関係団体、学識経験者、民間事業者などから意見を伺ってきました。多くの皆様の意見を踏まえ、旧大沼と済生館を中心とした周辺エリアの一体的な開発に向け、この度、七日町第1ブロック東地区（以下「本地区」という）として目指すべき姿や、開発において提供する機能等を盛り込んだ基本構想を取り纏めました。

なお、基本構想は、本市としての考えを示したものであり、今後、再開発準備組合等が主体となり、民間事業者等と協調しながら事業を進めていくこととなるため、必要に応じ基本構想で示した内容から変更となる場合があります。

### (2)基本構想の位置づけ（本編P1）

基本構想は、各種調査や関係地権者、市民、関係団体、学識経験者、民間事業者等との意見交換から得た視点を踏まえ、本地区の開発に関する本市としての構想を示すもので、上位計画や関連計画との整合性を図っていきます。



## 2 対象エリア

### (1)対象エリア（本編P 13）

基本構想においては、下記のエリアを対象とします。旧大沼から TAN6SQUARE ビルまでの街区において、再開発の基本構想を定めます。



施設名	旧大沼 横田ビル PINUS ビル CROSS 七日町ビル aZ 七日町ビル TAN6SQUARE ビル
対象地区の名称	七日町第1ブロック東地区
所在地	山形市七日町一丁目
区域面積	約 1ha
敷地面積	7,772 m <sup>2</sup>
都市計画区域	市街化区域内
用途地域	商業地域
防火・準防火地域	防火地域
その他地域地区	高度利用地区
基準建蔽率	80%
基準容積率	600%
特別用途地区	指定なし

### (2)公益的施設の分布と提供機能、山形市中心市街地グランドデザインのゾーニング（本編P 17）



※代表的な施設を例示しています。

### 3 旧大沼エリアが目指すべき姿

令和6年度から、関係地権者をはじめ、関係団体や学識経験者、市民の皆様と、開発の戦略やエリアの将来像などについて分析や対話を行い、本地区として目指すべき姿を検討してきました。

#### (1) 基本的な考え方（本編P 6 1）

本地区は、商業の地区として発展してきた地区であり、文化や医療の強みを持った地区でもあります。本地区を中心とした周辺エリアでは御殿堰といった歴史的資源を生かしたまちづくりを進めており、居住者や子ども連れの方などをはじめ多くの方が日常を過ごし、滞在するエリアへと変化しています。

このような変化を捉えながら、将来、本地区を中心とした周辺エリアを中心市街地の活性化をけん引するエリアへとしていくためにも、まちの歴史や文化はしっかりと継承・発展させるとともに、エリアの強みを活かしながら、人の生活を支え、日常や非日常を過ごす、くらしの晴れの場となる魅力的な施設を目指します。そして、中心市街地の回遊や滞在の拠点ともなり、賑わいをまち全体につなげる、歩くほど幸せになるまちを象徴する開発を目指します。

#### (2) 導入する機能について（本編P 6 2）

##### ①民間施設

ア 日常をより豊かに華やかに彩り、楽しい時を過ごせる場となるよう、服飾をはじめ、飲食サービス、娯楽、日用品など、様々な商業機能の導入を目指します。

イ 市立病院済生館との機能連携を見据え、薬局や診療所などの医療機能や、リハビリに関連する福祉機能、ジム等の健康増進機能など、市民の健康を支える機能の導入を目指します。

ウ オフィスニーズや新しい働き方などにも対応したビジネス機能、山形をはじめとする地場産品を発信する機能、国内旅行やインバウンドに対応した宿泊機能などの導入を目指します。

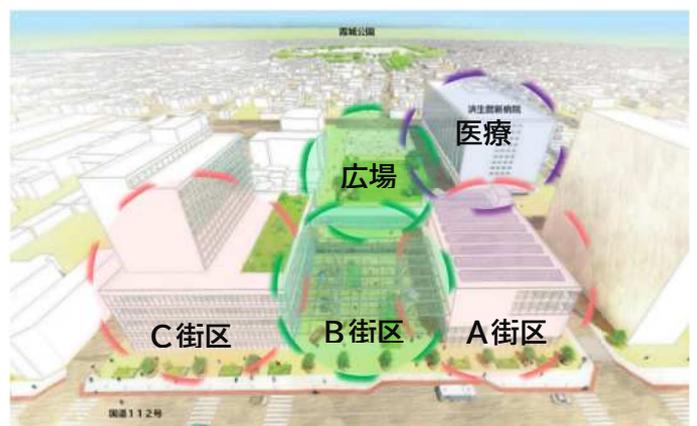
##### ②公共施設

ア 本地区内に立地している中央公民館や図書館中央分館、学習スペースについては、開発に合わせて充実する機能、引き続き提供する機能など、整備の在り方の検討をします。この他、子育て支援機能などエリアの活性化に向け、必要な公益機能の整備についても検討をします。

イ 広場空間や歩行者空間の快適性を高める手法、公共交通の利便性向上を図る対策などの検討をします。

#### (3) ゾーニングについて（本編P 6 6）

開発の検討にあたっては、開発エリアを、A街区（北側）・B街区（中央）・C街区（南側）に分け、導入する機能や施設構成、資金計画の検討等を進めるとともに、エリア全体として機能連携を図りながら、回遊性や滞在性の向上を図っていきます。

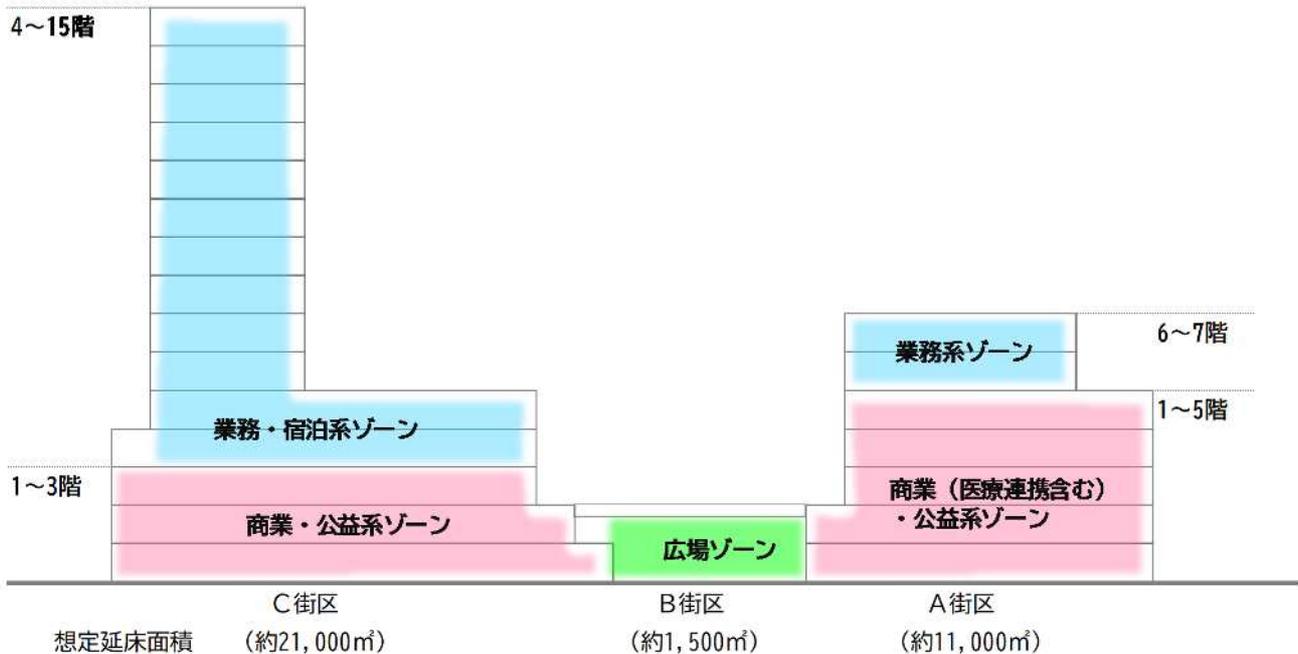


## 4 概略の施設計画と概略の資金計画

### (1)概略施設計画（本編P 6 7）

開発の実現に向け、小売業、飲食サービス業、娯楽業、宿泊業、不動産業など約 90 社の民間事業者を候補先として、まちづくりに関心を示している約 30 社と、本市の関連計画や関係地権者・市民・関係団体等の皆様からの意見を踏まえ、事業参画の可能性や展開する事業内容などについてヒアリングを進めています。

このヒアリングの状況を踏まえると、現時点では、次のような施設計画が考えられます。

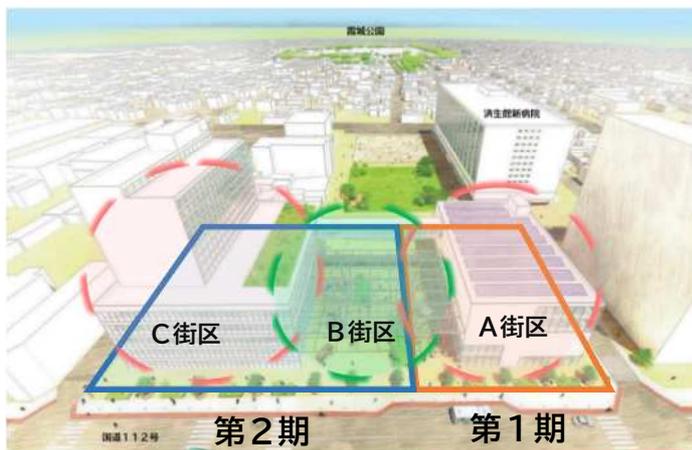


※居住機能の導入については、需要動向を踏まえながら検討を進めていく

### (2)開発工事の施工について（本編P 7 1）

本開発事業においては、地権者の生活再建や周辺エリアへの影響、効率的な事業実施を考慮し、下図のように工期を分けて段階的に施工することを基本とし、検討を進めます。

はじめに、第1期工区内の既存建物を解体し、A街区の建物整備を行います。竣工後、店舗の移転・入居を行い、早期に施設をオープンさせ、まちの賑わい創出を図ります。その後、第2期工区内の既存建物を解体し、C街区の建物整備を進め、一定の進捗をみた段階でB街区の広場整備を行います。



※現時点では、工区を第1期と第2期に分けることを想定しますが、仮店舗での営業や入居者との調整等によっては、工区を変更することも想定されます。

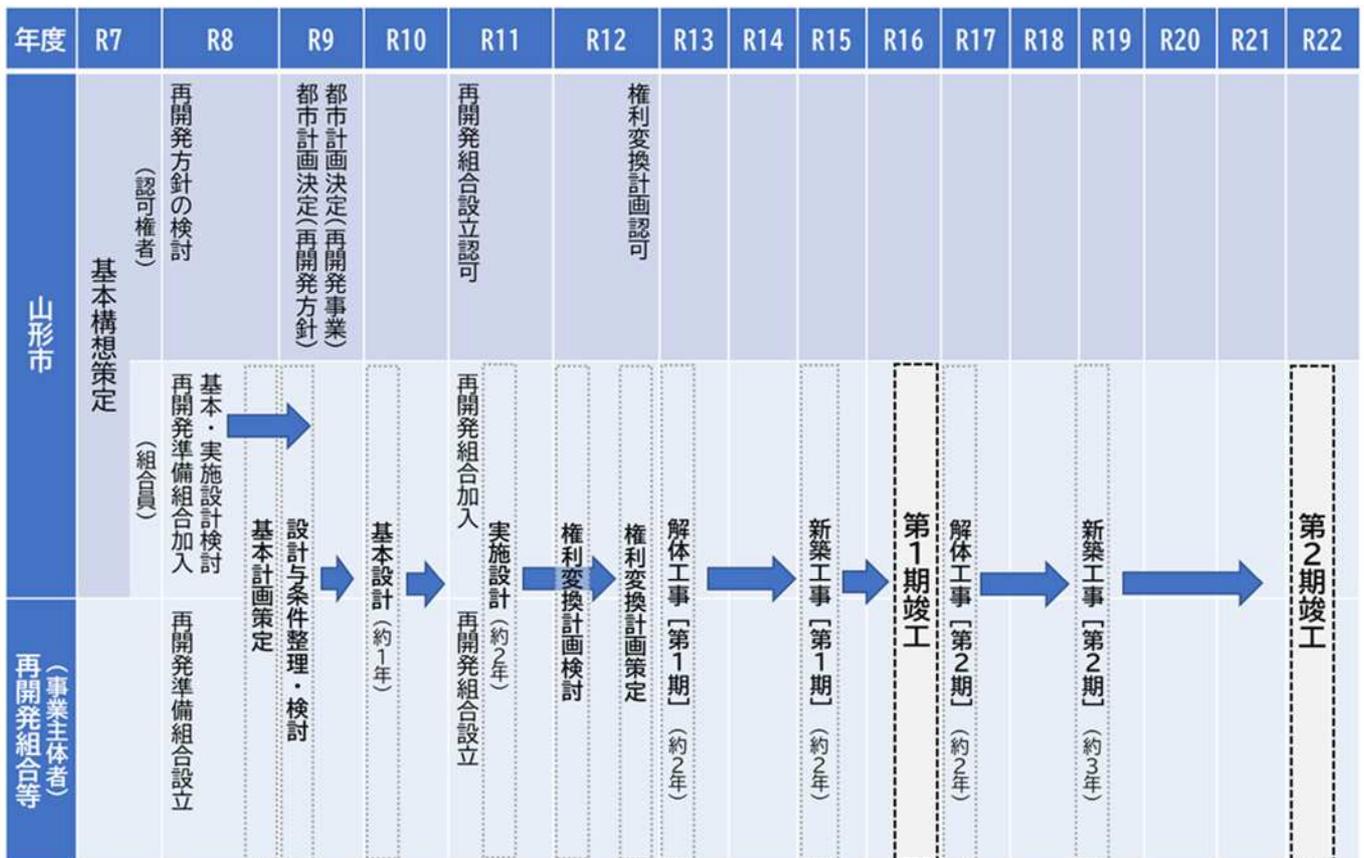
(3) 概略資金計画（本編P72）

施設建設にあたっては、用途や階高など様々な要因により、その費用が異なりますが、近年の再開発事業の事業費の実績等を基に、概算総事業費を約300億円（税込）と想定します。

※なお、基本構想で示した概算事業費は現時点での試算であり、資材価格や人件費等を含め、建設費用等の状況により変動します。

(4) 想定事業スケジュール（本編P73）

開発工事を第1期、第2期の段階的に施工することを念頭に、概略スケジュールを想定しました。第1期工区については令和13年度に解体工事に着手し、A街区の建物の令和16年度竣工を目指します。竣工後、第1期工区の施設を早期にオープンさせ、まちの賑わい創出を図ります。また、令和17年度には第2期工区の解体工事に着手し、C街区の建物整備を進め、一定の進捗をみた段階でB街区の広場整備を行い、令和22年度竣工を目指します。



※今後設立を検討している「再開発準備組合」にて、詳細の検討を進めていくこととなります。また、関係者や誘致企業との協議等により施設の建設規模や事業内容の精査を行うため、スケジュールも変わる可能性があります。



## 【参考】 開発に向けた意見聴取について

事業主体者となる地権者にて七日町エリアのSWOT分析をし、開発の戦略を導き出すとともに、開発の将来像について検討をするため、市民や関係団体等から意見聴取を実施しました。その概要について下記のとおり示します。

### 【意見聴取の結果】

#### (1)SWOT分析から（本編P29）

事業主体者となる地権者と、七日町エリアの「S（強み）、W（弱み）、O（機会）、T（脅威）」について整理をし、それらを掛け合わせ、開発の戦略を導き出しました。

- ① 来街者が楽しめるよう“やまがたの個性”に磨きをかける
- ② 若者が活動するまちの中心地として、若者の自主性・創造性を高める機能を強化する
- ③ 多様な世代に魅力的な居住エリアとなるよう、安全性・利便性を強化する
- ④ 居住者や子育て世帯目線での、日常生活の困りごとを解消する
- ⑤ 学生・若者にとって魅力的な要素を取り入れ、まちに呼び込む
- ⑥ インバウンドや国内観光客への発信力、受け入れ体制の強化
- ⑦ まち歩きを楽しめるよう、まちの個性を磨き、特別な時間を提供する
- ⑧ 職・住等の都市機能が集積した、連携中枢都市圏の中核としての優位性を訴求する
- ⑨ 就業者や通学者が仕事や用事の後に、まちに残るきっかけをつくる
- ⑩ 他のエリアと共存・相乗効果を考慮する
- ⑪ 休息の場や憩いの場となる機能を整備する

#### (2)グループインタビューから（本編P33）

市民や学生、関係団体など多くの方々を対象に、開発エリアに関する「未来のことば」を考えるグループインタビューを開催しました。多くの皆様から考えていただいた「未来のことば」について、その要素を抽出し、要約すると下記のとおりとなります。

- ① 様々なイベントが開催可能なエリア
- ② 自然を感じ、憩いの場となるエリア
- ③ 山形の美味しいものが楽しめるエリア
- ④ 様々な商業店舗が集積し楽しい買い物時間を過ごせるエリア
- ⑤ 家族や友人と楽しめる遊び場が充実したエリア
- ⑥ 快適な学習空間が備わったエリア
- ⑦ 御殿堰といった水の文脈を感じる機能があるエリア
- ⑧ 気軽に訪れることが出来るよう交通機能が充実したエリア