

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

- 上山市は、山形盆地の入口に当たる交通の要衝である。中心市街地は、城下町、宿場町、温泉町という3つの文化が重なり、上山城を始めとしたさまざまな地域資源と都市機能が集積した、本市の中心となる地域である。
- 中心市街地は、湯町地区、新湯地区の温泉旅館街によって県内有数の温泉観光地である「かみのやま温泉」を形成し、県内、東北地方はもとより、関東地方からも多くの観光客が訪れる地域である。

山形広域圏概況図



図 2-1 位置図

[2] 区域

区域設定の考え方

- 旧基本計画においては、中心市街地の区域として、主要商業地、温泉観光地、交通拠点、そして公共サービス機能の集積地を包括する 226.5ha を設定していた。
- 本計画では、基本コンセプトにある「歩いて健康 活気ある居心地良いまち」の実現に向けて、二つの温泉街、上山城を中心とする歴史・文化資源、羽州街道沿いに南北に延びる商業地を繋いだ区域に絞り込んだ。この区域は、都市機能の集積度が特に高く、金融機関、医療機関の大部分が集積するとともに、主要な8つの商店会があり、かみのやま温泉駅や市内バス路線の起終点であるカミンなどの交通結節点がある。カミンを中心にした半径約 600m以内の「歩ける範囲」において集中的な事業展開を図るため、図2-2に示すとおり全市の面積 241 k m²の 0.4%に当たる約 97ha を中心市街地の区域とする。
- 区域のうち北側の上山城周辺地区は、城下町・宿場町・温泉町として栄え、温泉資源、歴史を感じさせる建物や数多くの蔵が建ち並ぶ景観があるが、それらを繋ぐ取り組みがないため、魅力を感じないものとなっている。また、以前は活気のあった商店街も、空き店舗が目立ち、活力が低下している状況にある。

そのため、歴史的建造物などの観光資源の魅力を磨き上げるとともに、それらを繋いで回遊を促す回遊ルートを整備と合わせて、温泉、観光、健康、買い物、食を組み合わせた上山型温泉クアオルト構想によるまち中での事業の実施により、市民及び観光客の回遊性の促進を図る。また、中心商店街の賑わい創出のため各個店の商品開発や人材育成等の事業を実施し、個店の魅力向上により商業の活性化を図る。

- 一方、区域の南側には、北側の商店街から繋がる石崎商店街と矢来三丁目商店街が立地しているが、歩行者通行量は、中心市街地の商店街の中で最も少なく、その対策が求められている。

石崎商店街は、市役所や南部地区公民館などの公共施設に繋がる道路であり、また、葉山温泉街に向かう通りでもあるため、市民も観光客も通る道路である。しかし、商店街や個店の魅力が不足しているため、車や送迎バスで通過するだけで商店街に立ち寄る機会は少ない。このため、一店逸品による個店の魅力向上を図るとともに、商店街を通るクアオルトコースを設定し、観光客の立ち寄り機会をつくり、商店街の活性化に繋げていく。

- また、矢来三丁目商店街は、ショッピングセンターヤマザワや体育文化施設等に繋がる道路で、市民が車で通るルートである。ヤマザワの集客力は高いが、ヤマザワ以外の周辺商店には足を運んでもらえていない。このため、一店逸品開発推進事業や市民アンケートでニーズが高い飲食店での「食の駅事業」を展開することにより、市民から立ち寄ってもらえる魅力ある商店街として活性化を図る。

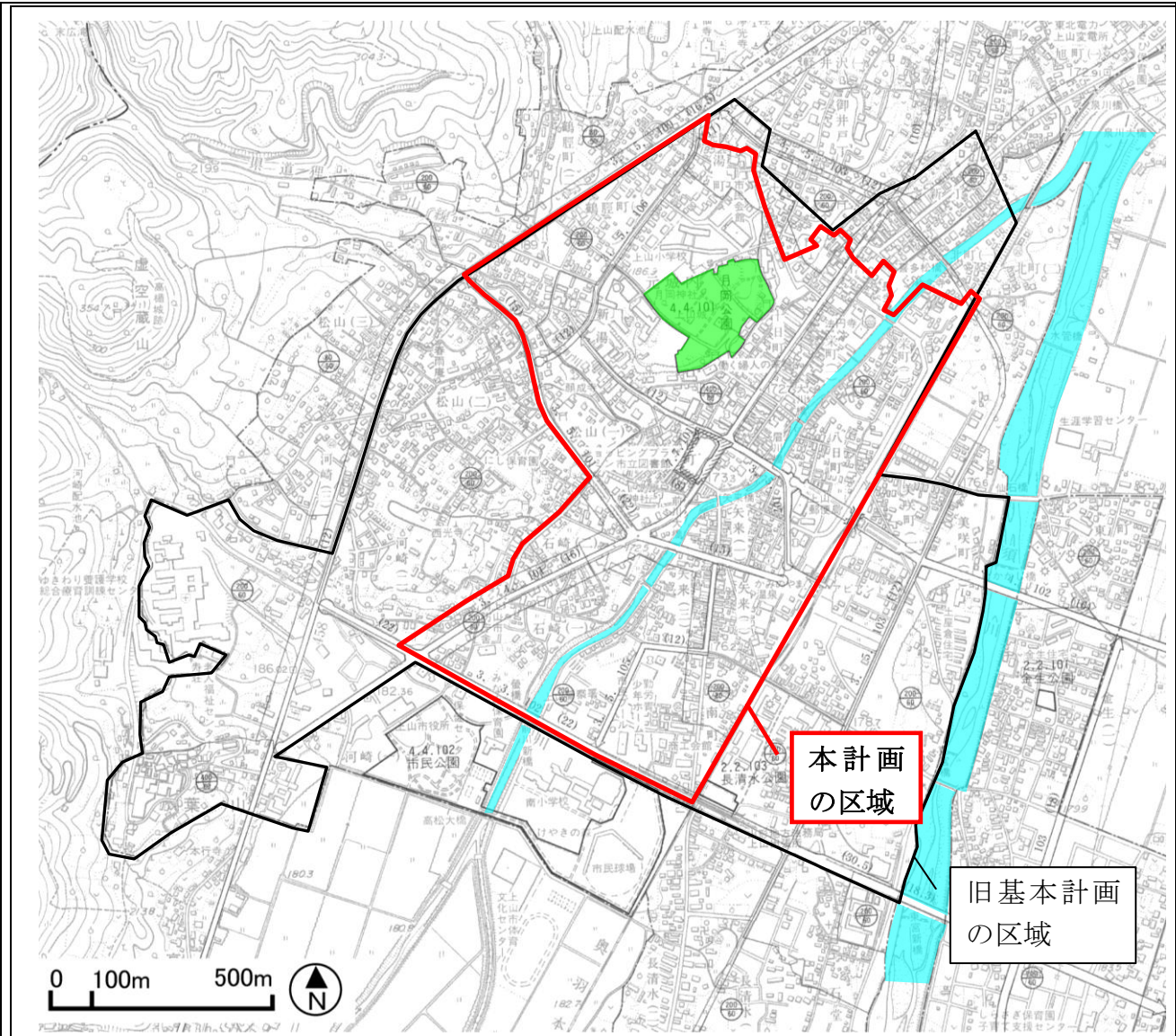
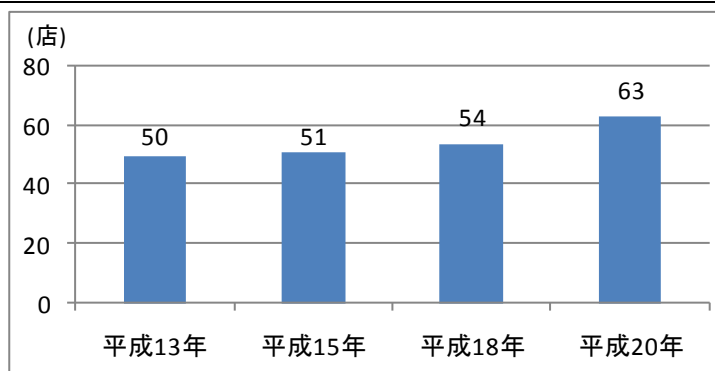


図 2-2 区域図

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的な中心性 上山市の中心市街地は、羽州街道の要衝として栄えた城下町であり、出湯のまちとしてにぎわった宿場町でもある。明治期の鉄道開通とともに、銀行や会社の出現、商店街の興隆、町役場・郵便局・警察署の設置等により山形盆地南部における中心的な拠点となった。現在も、本市の中心地としての地位に変化はない。 ●金融・医療機関、商業施設、公共公益施設の集積 現在、この地域には8つの金融機関、20の医療機関、133店の商店、市立図書館をはじめとする6つの文化施設がある。全市に対する中心市街地の割合は、金融機関は47%（平成23年）、医療機関は60%（平成23年健康推進課）、商店数は35%（平成19年商業統計調査）を占めており、さまざまな都市活動の中心地となっている。 ●商業地域としての位置づけ 都市計画用途地域面積720haのうち、6.4%を占める商業地域は、カミンを中心に各商店街及び駅前のほか、湯町、新湯の各旅館街に位置づけられており、この地域への商店・事業所系の集積が図られてきた。 ●交通結節点としての機能 JR山形新幹線・奥羽本線のかみのやま温泉駅があり、1日あたり平均乗車客数は約1,700人である。また、カミン前は市内のバス路線の起終点となっている。 ●観光の中心地 上山市主要観光施設の観光客数1,054千人（平成23年度）のうち中心市街地内の観光客数は783千人で、市全体の74%を占めている。
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●空き店舗数の増加 中心市街地8商店会等での空き店舗数が増えている。

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



資料: 上山市商業活性化緊急対策事業報告書(H13)、
山形県商店街空き店舗実態調査結果(H15、18、20)

図 2-3 中心市街地商店会等空き店舗数

●小売業の衰退傾向

平成 19 年の中心市街地小売店舗数は、133 店（商業統計調査）であり、平成 6 年の 63%まで減少している。

平成 6 年から 19 年にかけての中心市街地小売業従業員数は、942 人から 567 人（商業統計調査）と約 40%減少している。

平成 19 年の中心市街地の小売業売場面積は、7,967 m²（商業統計調査）であり、平成 6 年に比べて 57.1%まで減少している。

中心市街地の小売業年間商品販売額は、平成 6 年の 12,744 百万円から平成 19 年の 6,658 百万円へとほぼ半減している。

●消費者の流出傾向

本市に隣接している山形市南郊に、平成 12 年以降、イオン山形南ショッピングセンター、成沢ショッピングセンター（ヤマザワ）、ヨークタウン成沢の 3 店舗の郊外型大規模小売店が相次いで立地しており、市境からわずか 2.5 km、中心市街地から 7 km しか離れていないため、本市内北部の住人は、車で 10 分程度で行くことができる。さらに、山形市北部の嶋地区に区画整理事業による商業施設が新たに立地している。このような背景から平成 21 年度実施した山形県買物動向調査結果では、自市購買依存率が商品総合で 39.7%、最寄品で 49.7%、買回品で 21.9%であり、消費の流出先の大部分は、山形市という結果が出ている。また、南側に隣接する南陽市では、大規模小売店が新たに 2 店舗オープンし、南陽市北部のマックスバリュータウンまでは、市境から 8 km、中心市街地から 17 km の距離にあり、市内南部（特に中山地区）の住人は、上山市の中心市街地まで 7 km であるが、南陽市の方に流れており、本市商業を取り巻く状況は厳しさを増している。

●歩行者通行量の低迷

平成8年にカミンの开店効果により増加したが、調査を実施している8地点の通行量は、平日、休日ともにピークである平成8年から大幅に減少している。

平日は平成21年に平成8年の46%まで落ち込んでおり、休日は平日よりも減少率が著しく、平成21年に平成8年の34%にまで減少している。

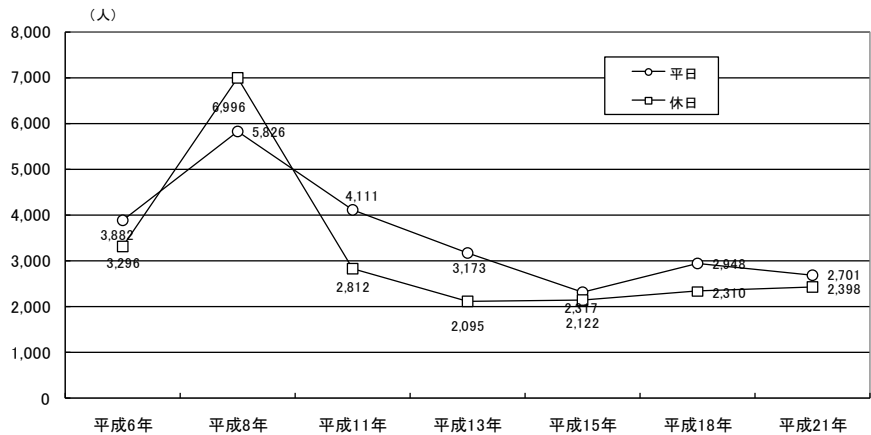


図 2-4 調査地点合計の歩行者通行量 (調査時間 : 8:00~19:00)

資料 : 交通量調査結果報告書

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と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

●総合計画及び都市計画との整合性

第6次上山市振興計画(平成18年6月)では、基本構想の施策の大綱において、上山の魅力を発信する観光の振興や、地元消費と観光に対応した複合商業地づくりを掲げ、住む人にも訪れる人にも共に親しまれ、さまざまなふれあいを通して賑わいが創出されるような取組みを進める方向性を示している。

また、同基本計画では「中心市街地の整備」を施策に掲げ、まち中居住の快適性の向上、魅力ある目抜き通りの形成を具現化するため、上山城や公衆浴場に象徴される城下町、温泉町らしい生活文化と融合した落ち着いた佇まいと暮らしを失うことのないよう、市民全体のトータルなまちづくりの展開を図りながら、景観の視点にも踏み込んだ総合的な土地利用を進めるとしている。

上山市都市計画マスタープラン(平成10年3月)では、中心市街地を商業・温泉観光の複合した市の中心拠点及び本市の玄関口かつ公共交通の結節拠点と位置づけている。整備の方向性として、商業・観光・居住機能の高度化(魅力づけ)、交通結節性の強化、歩くことが楽しめる空間づくり、必要な居住環境整備の推進、地区に応じた防災性の向上、かみのやま温泉駅周辺の玄関口としてふさわしい景観形成、駅～中心市街地の連続性の確保を掲げている。

●山形広域圏全体の観光振興の牽引

中心市街地にある湯町・新湯地区の温泉旅館街や、中心市街地に隣接する葉山地区の温泉旅館街によって、県内有数の温泉観光地が形成されており、県内、東北地方はもとより、関東地方からも多くの観光客が訪れる宿泊拠点となっている。中心市街地に集積した観光資源や交通体系などのインフラ、そして宿泊施設の既存ストックを活用した中心市街地の観光振興は、山形広域圏全体の観光を牽引する役割を担っている。