

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1) カミン再生整備による中心商店街の賑わい創出計画

①再生整備方針決定までの経緯等

ショッピングプラザカミン（以下「カミン」という。）は、図書館・ショッピングフロア・銀行・コミュニティ施設を併せ持つ複合施設として、平成8年に開業した。複数の商店街に隣接し、中心市街地の核として賑わいを維持してきたが、近年の景気低迷や大手ショッピングセンターの進出等により、1～2階の商業フロアを運営する上山二日町ショッピングセンター協同組合の売上が減少し厳しい経営状況となっていたため、今後のカミンの在り方や活用策については、同じ区分所有者でもある上山二日町再開発株式会社が主体となり、平成26年度には調査事業（「ショッピングプラザカミン」再生整備事業に向けた調査事業、委託先：三菱総合研究所）も実施するなど、上山市や関係団体とともに検討を重ねていたところであった。

しかしながら、相次ぐ大型店舗の進出を受け、カミン内のスーパーマーケットは平成28年3月末で閉店することとなり、後継店舗の獲得も進まなかったため、核となる店舗を失った同組合は、事業継続を断念せざるをえず、同年5月に自己破産し商業フロアは破産管財人の管理となった。その後もカミンから店舗の撤退が続き、閑散とした状態になり、カミンに隣接する商店街で買いまわりする人も連動して減少した。このままでは、カミン、商店街ともに立ち行かなくなる可能性があり、市民からも早急な対応が求められ、中心市街地の現況等を勘案し、関係機関との調整を早急に進め、平成29年度中の再生整備事業完了を目指すこととなった。

②再生整備事業の方針及び概要

カミンの再生にあたっては、カミンにおいてコミュニティ施設の設置管理運営及びビル全体の管理を担い、まちづくり会社でもある上山二日町再開発株式会社が中心となり、市とともに、再生整備事業を実施することとなった。

再生整備の基本コンセプトは、平成26年度実施の調査報告書を基本とし、上山市の「地方創生」と中心市街地活性化を推進するため、高齢者、現役・子育て世代、子どもたちの三世代が暮らし続けられるまちの拠点として、多くの人が集い、交流できるための機能の強化を図り、周辺商店街との連携による中心市街地の活性化につなげていくこととした。

1階部分については市が子育て支援施設として整備し、2階部分については上山二日町再開発株式会社が、高齢者サロン、ボランティアサークル活動拠点、中・高校生の勉強・交流等スペース、多世代・観光客等交流スペース（共用ホール）、テナントスペースを整備し、地域活性化を図ることとなった。上山二日町再開発株式会社の経営安定化に向け、事業の中核となるテナント事業を効率的・効果的に運営するため山形銀行と連携しテナント誘致及び管理を行うことにより、安定的な賃料収入により、建物の維持管理費を確保し、健全な運営につなげていくこととした。

また、平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月にかけて、カミン再生整備事業の方針・概要に関するパブリックコメントの募集を行ったところ、57 人の方から意見の提出があり、意見の内容を勘案した上で、最終的な事業概要を決定した。

③整備内容

■ 1 階：子育て支援施設の整備（地方創生拠点整備交付金で採択）

- 内容：(i) 上山市総合子どもセンター「めんごりあ」（移転）
(ii) 子どもの屋内遊び場（新設）
(iii) 子育て世代交流スペース（新設）

■ 2 階：以下の施設の整備

- 内容：(i) 高齢者サロン「まじゃれ」（社会実験事業を経て正式設置）
(ii) ジュニアリーダーあすなろ活動拠点（新設）
(iii) 高校生等の勉強・読書・交流スペース（新設）
(iv) テナントスペース 約 1,200 m²（入居者誘致）
(v) コミュニティ施設（大・中・小会議室）（継続）
(vi) 上山二日町再開発㈱の事務室等（継続）

なお、上記のほか、老朽化対応のため、屋上防水・屋外階段防水工事、外壁工事、エレベーター更新工事、エスカレーターから階段への変更、電気設備改修、機械設備改修等を実施する。

④商店会との連携

カミン再生整備内容の検討がなされていた時と同時期に、中小企業庁「PDCA サイクル実践の先行モデル商店街づくりのための実証事業」（委託先：三菱総合研究所）のモデル地区の候補として挙げられ、商店会のビジョンづくりに取り組んでみないかとのお声掛けをいただいたこともあり、カミン再生整備による中心商店街の賑わい創出計画において、上十日町商店会は、カミンと連携したソフト事業を展開し、地域コミュニティ機能、買い物機能の維持・強化を図り、中長期的に発展するとともに自立していくためのビジョンを策定することとした。検討にあたっては、同商店会メンバー、山形大学大学院社会文化システム研究科山田浩久教授、三菱総合研究所、上山市が検討会に参画し、流通科学大学商学部石原武政特別教授からのアドバイスも受けながら、平成 29 年 3 月にビジョンを策定した。

ビジョンの主な内容としては、現状では、中心商店街の来客者は比較的高い年代層が多いが、カミン再生整備後は、若い年代層の来客者が中心市街地に足を運ぶことになるので、商店会はそれらの利用者を顧客として獲得するため、若い世代が求める商品揃えやサービスの提供などを検討することとしている。また、ボランティアグループの活動拠点が近くに設置され連携しやすくなり、一緒にイベント等を成功させていきたいと考えている。商店街と地区会が主催する大商業祭「いろは市」では、ビジョン策定の翌年度より高校生ボランティアグループとの連携が早速始まるなど、カミンとの連携の期待も高まっている。

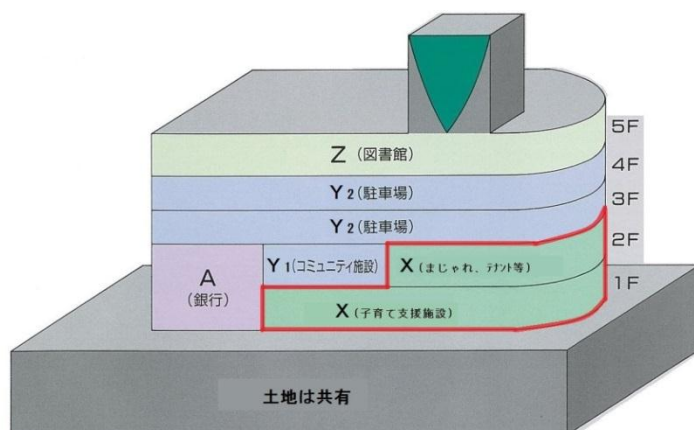
⑤事業期間等（予定）

- (i) 基本・実施設計 平成28年12月下旬～平成29年6月末
- (ii) 財産の取得 平成29年8月上旬
- (iii) 再生整備工事 平成29年8月上旬～平成30年3月末
- (iv) 運営開始 平成30年4月～

⑥カミンの施設概要

- (i) 敷地面積 4,601.17 m²
 - (ii) 延床面積 鉄筋コンクリート5階建 17,763.4 m²
- | | | | | |
|------|----|----------------|------------------------|----------------|
| 主要用途 | X | 子育て支援施設等（1・2階） | 4,809.7 m ² | （旧SC所有、再生整備箇所） |
| | A | 銀行（1・2階） | 794.3 m ² | （株式会社山形銀行） |
| | Z | 図書館（5階） | 2,515.9 m ² | （上山市） |
| | Y1 | コミュニティ施設（2階） | 476.9 m ² | （上山二日町再開発株） |
| | Y2 | 駐車場200台（3・4階） | 7,090.3 m ² | （上山二日町再開発株） |
| | | その他：共有部分 | 2,076.7 m ² | |

※ 端数処理の関係で面積合計が異なっている。



[2] 都市計画等との調和

(1) 第7次上山市振興計画（平成28年度～平成35年度）

少子高齢化に対応し、地域の活力を創出するため、集約型都市構造を目指し、安全性の向上、環境への負荷低減、景観に配慮した拠点性の高いコンパクトなまちづくりを推進することとしている。

特に中心市街地は、官公署、商業、業務施設等の都市的機能が集積し、本市の中核を占める地域となっていることから、都市的土地利用を促進する。また、社会、経済等の中心地域として、都市機能の強化を図るとともに、地域内定住の促進に配慮し、空地などの低未利用地の有効利用や、土地利用の高度化による市街地の再生を促進する。加えて、都市活動による環境への負荷が少ない都市の形成を図るとともに、歴史や文化を感じられるまちなみ景観の整備など、美しくゆとりある都市環境の形成に努める。

(2) 上山市都市マスタープラン（策定中）

現在、上山市都市マスタープランを策定中（平成 30 年度策定予定）であり、都市計画における基本方針と新たな中心市街地活性化基本計画との整合性を図っていく。上位計画の第 7 次上山市振興計画に基づき、コンパクトなまちづくりを進め、中心市街地への居住誘導を進めていく予定である。