

# 酒田商業高校跡地活用基本構想(概要版)(案) 1/3

## 1 中心市街地の概要 (酒田市のまちづくりの計画)

### (1) 酒田市の中心市街地

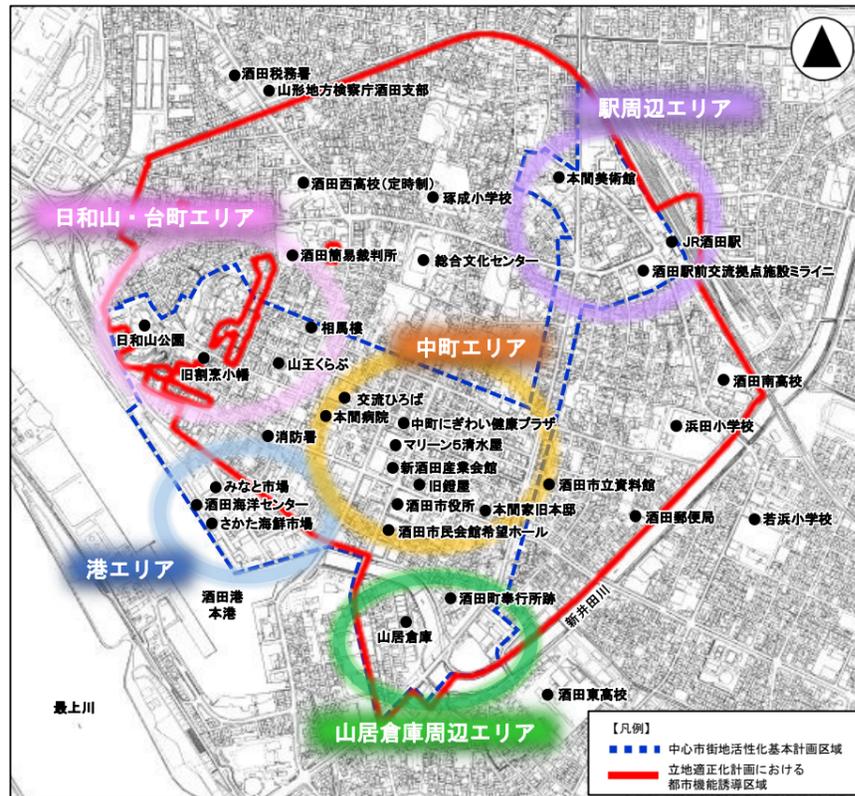
- 本市の中心市街地は、新井田川の河口付近から酒田駅に至る範囲を中心に、明治以降に官公庁街として発展し、現在でも公共施設、事業所、医療・福祉施設、教育施設等の都市機能が集積
- 一方で、高度経済成長期以降の急激な車社会の進展や、市街地の拡大、商業集積の多様化により、中心市街地の空洞化が進行

### (2) 中心市街地活性化基本計画

- 平成12年から市独自、平成21年から国認定の中心市街地活性化基本計画を策定し、中町エリア、港エリア、駅周辺エリア、日和山・台町エリア、山居倉庫周辺エリアの5つのエリアを拠点として、各エリア毎の特色を強化し、回遊性を向上させる取組みを実施

### (3) 立地適正化計画 (令和元年7月～)

- 中心市街地活性化基本計画は令和3年3月で国認定の計画期間が終了
- 今後は、中心市街地活性化の継続とともに、緩やかに居住及び都市機能の誘導を図り、人口減少が進む中でも活力があり、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現を目指す立地適正化計画を推進



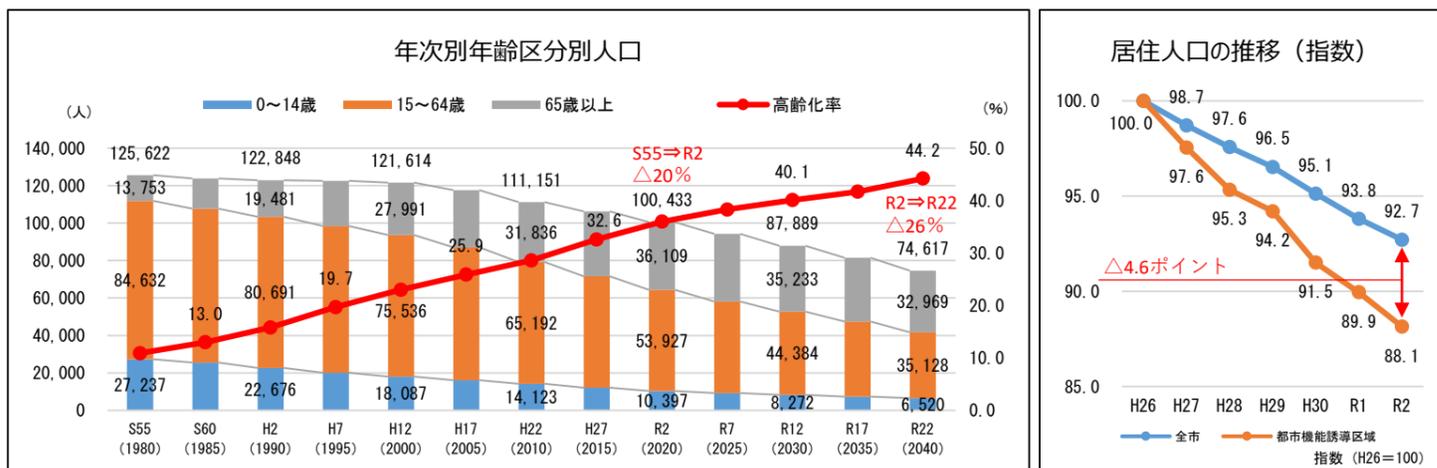
#### ※上位計画、関連計画

- 酒田市総合計画
- 【第二期】酒田市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 酒田市都市計画マスタープラン
- 酒田市景観計画
- 酒田市公共施設適正化実施方針、酒田市公共施設適正化アクションプラン

## 2 中心市街地の現状

### (1) 人口動態

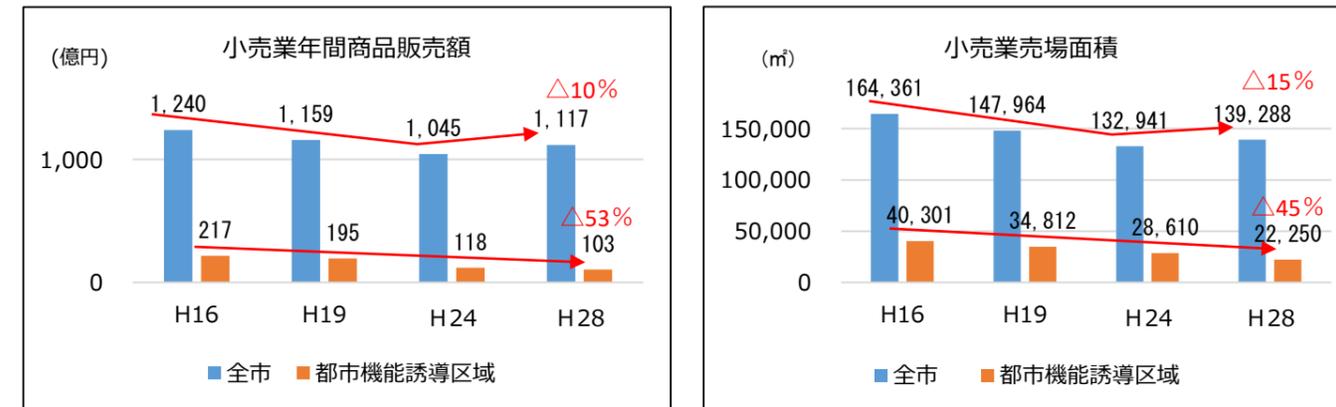
- 人口は減少傾向にありS55⇒R2の40年間で△20%の減少、今後はR2⇒R22の20年間で△26%と推計
- 中心市街地では、居住人口の減少が市全体に比べ進行



資料：国勢調査 (S55~H27)、住民基本台帳 (R2)、社人研推計準拠 (R7~R22)

### (2) 商業動態

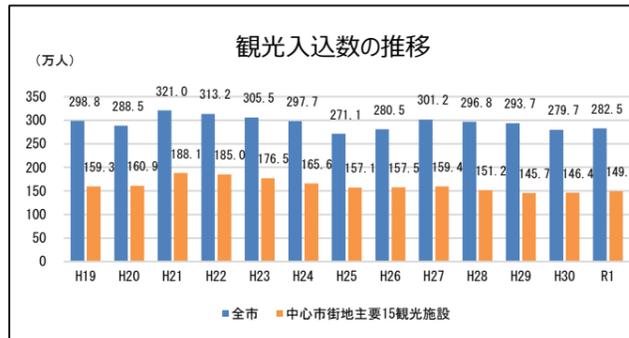
- 小売業の年間商品販売額は、市全体ではH28調査で増加したが、中心市街地は減少幅が拡大 (商品販売額 H16⇒H28で△53%減少、売り場面積 H16⇒H28で△45%の減少)



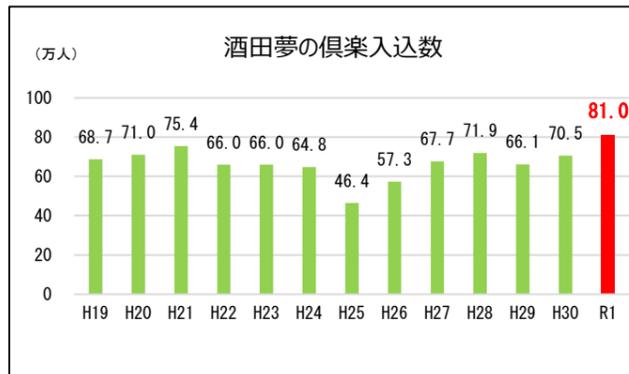
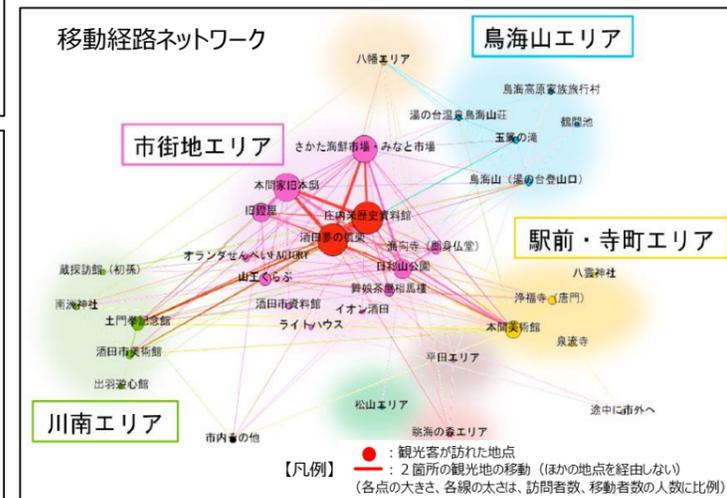
資料：H16、H19は商業統計調査酒田市報告書、H24、H28は経済センサス活動調査

### (3) 観光資源及び観光入込数の状況

- 山居倉庫は、中心市街地の観光入込数の半数を占めている本市を代表する観光資源



- 令和元年度の観光入込数は、NHK連続テレビ小説「おしん」再放送によるブーム再燃や外国クルーズ船の寄港に伴う海外からの観光客増により80万人を突破
- 本市における旅行者の訪問傾向調査結果からも、山居倉庫への訪問が多く、市内旅行におけるハブ的役割を持っている



資料：酒田市交流観光課集計 (年度別) 出典：R1度酒田市観光に関する調査研究 (東北公益文科大学)

### (4) 市街地の低未利用地

- 公有財産については酒田市公共施設適正化実施方針に基づき、公共施設の統廃合や新設の抑制、貸付、解体等、施設管理・運営の継続的な見直しにより、公共施設の適正化を図っている。
- 高校統廃合に伴い市が取得した酒田商業高校跡地が、広大な未利用地として存在し、老朽化による危険性だけでなく地域経済の観点からも大きな機会損失につながっている。

- ※酒田市公共施設適正化アクションプランにおける酒田商業高校跡地の位置づけ：「使用していない施設」として積極的に売却・譲渡・貸付・解体等の処分を進める



※令和3年4月、統合移転に伴い閉園予定

## 3 中心市街地の課題と今後の方向性

### (1) 課題

- 平成12年から21年間に渡り、中心市街地活性化に取り組んできており、一定の効果は見られたものの、各種データの状況を見る限り、中心市街地の活性化は道半ばである。今後は、これまで行政が中心となって取り組んできたハード整備に加え、ハードを活用したソフト事業の推進や、有効活用されていない公共空間を民間と協力して活用することで、中心市街地の活性化を図る必要がある。
- 人口の減少は、消費や経済活動の低下をもたらすだけでなく、都市機能の維持・更新が困難となる等、都市として魅力低下を招く恐れがある。直ちに減少を止めることは困難であるが、減少の速度を緩やかにするとともに、観光客や移住者等を取込み、関係人口の増加を図る必要がある。
- 新型コロナウイルスの感染拡大は、観光、飲食業のみならず経済活動全般に影響を及ぼしており、感染拡大を防止しつつ、地域経済の早期回復を図る必要がある。

### (2) 今後の方向性

- 中心市街地の活性化を図るためには、これまで整備してきた施設や文化財、公有地を有効活用し、豊富な経営ノウハウを持つ民間と連携した公民連携によるまちづくりを推進する。
- 直ちに人口の減少を止めることは困難であるが、減少の速度を抑えるため、観光客や移住者等を取込み、関係人口の増加を図るとともに、緩やかに居住の誘導を図る立地適正化計画を推進する。
- 人・物の動きや経済活動が制限される中でも、新しい生活様式への対応や、アフターコロナを見据えた来街者の受入環境を整備することで、地域経済の早期回復を図る。

- ハード整備から都市経営を重視したまちづくりへシフト
  - 都市が抱える課題に対し、目指すまちの姿を共有し、実現に向けた多様な手法、取り組みを実践
  - 民が「稼ぐ」環境を行政が整え、得られた税収等を基に持続可能なまちを運営
- 補助金に頼らない事業スキーム
  - 公共空間を民間事業者が活用する視点、地域で資金が循環する仕組みを構築
  - 事業からの収益を、まちづくりへ投資する仕組みを構築

**「公」と「民」が連携し、中心市街地を活性化させるための新たな取り組みを「商業跡地」で実践**

## 4 商業跡地の基本理念・方針

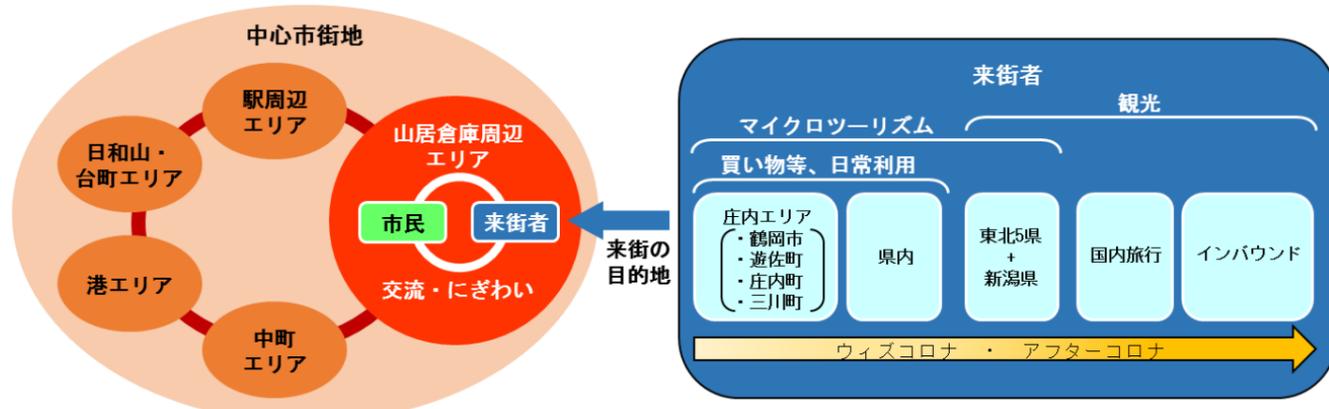
### (1) 基本理念

おうこらいこん 往古来今  
 山居倉庫が中心として紡いできた酒田の歴史を、生活の一部として触れ、感じることができ、未来へつないでいくためのまちづくり  
 幅広い世代が生涯活躍できるまちの実現を目指し、山居倉庫周辺エリアの価値を高める

往古来今：過去から未来まで、綿々として続く時間の流れ

### (2) 基本方針

- 来街者にとっては、山居倉庫と連携した「にぎわいの拠点」、市民にとっては、生活利便性が向上する「日常生活の拠点」となり、山居倉庫周辺エリアに交流と日常的なにぎわいが生まれる環境を目指す。
- 庄内空港、幹線道路から中心市街地への玄関口としての立地を生かし、中心市街地への求心力、街なかへの誘導機能（回遊性）の強化を図る。



## 5 導入機能

| 導入機能              | 概要   |
|-------------------|--|
| 商業機能              | ○山居倉庫という歴史・観光資源を間近で感じることができ、庄内空港や幹線道路から中心市街地への玄関口というポテンシャルを生かした集客施設を導入<br>○観光客だけでなく、市民が日常的に利用し、生活利便性が向上する機能を導入                             |
| 産直機能              | ○山居倉庫の国史跡指定に伴い、山居倉庫及びみどりの里山居館の土地及び建物を市が取得する予定である。また、豊里十里塚線の4車線化に伴い、駐車場が手狭になっていることから、産直機能を商業跡地に移転<br>○上記商業機能との連携を図り、利用者の利便性向上や農産物振興・地産地消を促進 |
| 駐車場               | ○導入機能に応じた駐車場を整備  |
| その他 <sup>※1</sup> | ○市内外を問わず、多様な世代が山居倉庫周辺エリアを訪れたいと思う魅力的な空間、サービスを提供できる機能<br>○DX <sup>※2</sup> 等、新たなビジネスモデルの構築、実践により、山居倉庫周辺エリアの活性化に寄与する機能                        |

※1 その他

居住機能については、消防本署跡地及び酒田駅前再開発において居住機能の導入を進めており、また空き家の更新支援等により、居住環境の改善を図ることから、商業跡地へは導入しない。

※2 DX（デジタル・トランスフォーメーション）

企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。

## 6 事業スキームとスケジュール

### (1) 事業スキーム



### (2) 事業スケジュール

|              | 令和2年度   | 令和3年度                     | 令和4年度            | 令和5年度 | 令和6年度       |
|--------------|---------|---------------------------|------------------|-------|-------------|
| 酒田商業高校跡地     |         | ●基本構想公表<br>旧酒田商業高校校舎等解体工事 | 事業者募集・選定・工事・供用開始 |       |             |
| 山居倉庫         | ●国史跡指定  | ●官報告示                     | ●保存活用計画策定        |       | ●公有化・整備計画策定 |
| 消防本署跡地       | ●事業者募集  | ●事業者決定(予定)                |                  |       |             |
| 都市計画道路豊里十里塚線 | ●事業認可期間 |                           |                  |       |             |

おうこらいこん  
「往古来今」

山居倉庫が中心として紡いできた酒田の歴史を、生活の一部として触れ、感じることができ、未来へつないでいくためのまちづくり。幅広い世代が生涯活躍できるまちの実現を目指し、山居倉庫周辺エリアの価値を高める。

- ・酒田の歴史に関する情報を広く市内外に発信していく拠点としての検討
- ・民間事業のアイデア、活力を生かすことができ、地域経済の振興に資する活用を検討

山居倉庫の将来像

「観る」だけから、「触れて」・「感じて」もらえる拠点

豊里十里塚線 4車線化 = 交通網強化



観光

観光消費を向上するまちづくりを推進する

資金

地域経済で循環するまち

人

住みたい・住み続けたいまち

歴史

これまでの歴史を生かし  
これからの歴史となるデザイン

- ・酒田の自然・歴史を生活の一部として感じることができ、中心市街地で暮らす拠点
- ・地域づくりへの参画、史跡・にぎわい拠点への労力の提供、幅広い世代間の交流
- ・参加する暮らしに集うまちを実感できる拠点

消防本署跡地の将来像

新しい暮らし・生涯活躍ができる拠点

- ・庄内空港、幹線道路からの玄関口としての機能を強化する整備
- ・隣接する山居倉庫との連携により、魅力を最大限発揮する機能を整備
- ・民間の活力を最大限発揮できる整備

商業高校跡地の将来像

空港・IC方面からの玄関口機能・にぎわい拠点