

別紙

酒田市まちなかグラウンドデザイン (たたき台)

令和7年7月29日

酒田市企画部都市デザイン課

【目 次】

1. はじめに
2. 本市の中心市街地の現状
3. グランドデザインの区域設定
4. 本市および中心市街地（中町エリア）の現状
5. 中町エリアの課題
6. 目指すまちの姿
7. 目指すまちの姿を実現する施策
8. スケジュール
9. 推進体制

1. はじめに

「中町から変えていく」

中心市街地は、長い歴史の中で文化・伝統を育み、都市の核として各種の機能を培ってきた「まちの顔」である。全国の多くの都市において、中心市街地は衰退または停滞に面しており、これは「まちのアイデンティティの喪失の危機」とも言うべき状況であると言える。急激な都市化が終焉を迎え、安定・成熟段階に向かう都市型社会の到来にあって、このような状況をどう捉え、立ち向かうかは、行政はもちろん、住民一人一人が真剣に考えなければならない重要なテーマである。

本市の中心市街地においても、高齢化の進行、郊外部への人口流出などが顕在化し、空洞化が進行している。特に中町エリアでは、郊外大型商業施設の立地、商環境の変化などにより人流が減少する中、令和3年にマリーナ5清水屋が、令和5年にはスーパー一屋中町店がそれぞれ閉店し、かつての商業・経済の中心地の勢いが失われつつある。

時代の変化に伴ってまちはその姿を変え、求められる役割もまた変化する。中町エリアを今後も持続可能なまちとするに当たっては、三十六人衆の時代から連綿と連なるこのまちの歴史と、人々の生活によって生み出された文化に学び、もともとある酒田らしさ・中町らしさを生かしつつ、現代において中町エリアに求められる役割は何かを理解し、再生することが重要である。

「ハレの場」「買い物の場」から、次のステージへ。中心市街地の中心に位置するという地勢的な重要度を生かして市内の他の地域と結びつつ、再生によるプラスの効果を市内全体に波及させる「発信の地」へと。

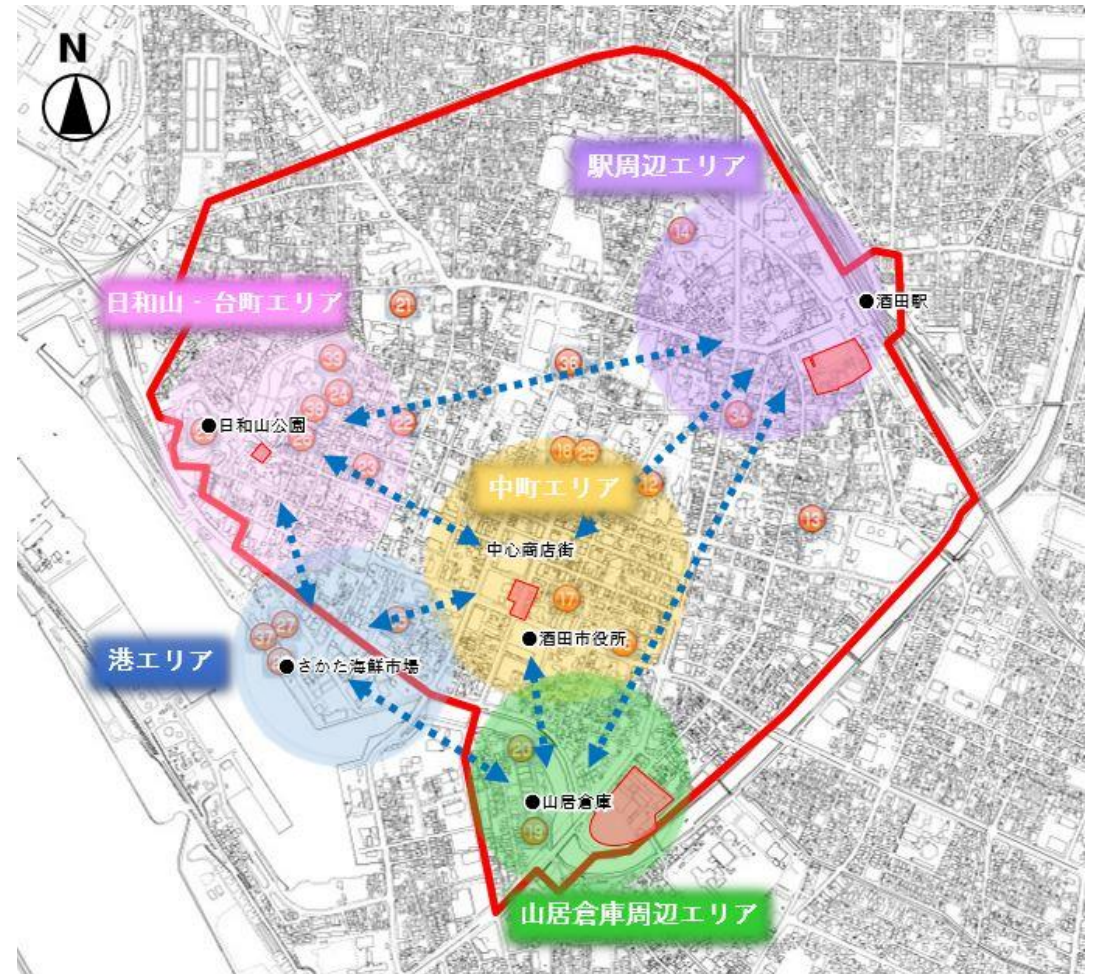
かつての歴史を踏まえつつ、 現代に即した『中心の中心』へ。

中町エリアを再び多くの人が行き交い、憩い、暮らすまちとして再生するため、現状と課題を認識し、目指すまちの姿や実現するための施策などを「酒田市まちなかグランドデザイン」としてまとめるものである。



2. 本市の中心市街地の現状

- 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している。
- 本市では、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、エリアごとの特色を強化し、回遊性を向上させる取り組みを行ってきた。
- 中心市街地活性化基本計画の計画期間は令和3年3月で終了したが、現在は、平成31年3月に策定した立地適正化計画に基づき、これまで形成してきた市街地を維持し、都市機能の適正な立地と周辺への居住誘導を促進することで、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しているところである。



- ▲ 赤枠は、居住誘導区域（＝都市機能誘導区域）
面積：246.6ha、人口：7,715人(2025)、人口密度：31.3人/ha
オレンジ色の○表示は、主要な観光施設等を表示したもの。

【中心市街地5つのエリアの特徴】

日和山・台町エリア

「歴史的建造物が多く残る、歴史の香り漂うまち」
「飲食店が点在。ナイトエコノミーのステージ」

市民の憩いの場・日和山公園を中心に、まちなかに歴史・文化的資源が多数存在する、本市を代表する観光拠点。



港エリアと隣接し、湊まちの雰囲気と調和を図りながら、魅力向上に資する環境整備を図っていくエリア。

- 施設／日和山公園、小幡楼、日枝神社、海向寺、山王くらぶ、相馬楼、飲食街（夜）、ホテル
- 利用者／市民、観光客

役割／観光拠点、飲食（主に夜）、宿泊

港エリア

「観光客に人気のウォーターフロント」

さかた海鮮市場、みなと市場、飛島定期航路発着所、酒田海洋センター等を中心とした親水空間地区。飛島の玄関口であり、さかた海鮮市場等の施設は、本市の観光拠点の一つ。付近には、水産関連産業や海事産業が集積している。

湊まち酒田を実感できる地区としての機能向上を図っていくエリアである。

- 施設／酒田本港、海鮮市場、みなと市場、SAKATANTO、定期航路発着所、海洋センター、ホテル
- 利用者／市民、観光客



役割／観光拠点（飲食・買い物）

駅周辺エリア

「図書館を中心にした人と人をつなぐ交流拠点」
「酒田の玄関口（鉄路）」

官民複合施設の光の湊（ミライニ）等が整備され本市の玄関口としてふさわしい地区となっている。中央図書館は中高校生を中心とした利用者が多く、広場などで開催される各種イベントには観光客のみならず、多くの市民が集い、にぎわい・憩いの場となっている。

- 施設／酒田駅、図書館、観光案内所、ホテル、マンション、立体駐車場
- 利用者／観光客、高齢者、中高校生、居住者



役割／観光・交流拠点、宿泊

中町エリア

「都市機能が集まる中心市街地の中心」「市民にとっての“ハレの場”」

中心市街地の中心に位置する地勢的に重要な地区で、各拠点へのアクセスが容易。行政・金融機関など都市機能が集積、また本間家旧本邸などの観光資源を有する。

イベントの開催地や「ハレの場」として市民に親しまれており、防災上安全なエリアであることに加え、公共交通の結節点でもある。

- 施設／商店街、医療機関、行政機関、金融機関、産業会館、にぎわい健康プラザ、飲食店、旧清水屋、駐車ビル、駐車場、中央公園
- 利用者／観光客、市民、移住者

役割／飲食、仕事、手続等、健康増進、イベント会場、クルーズ船おもてなし、歴史観光



山居倉庫周辺エリア

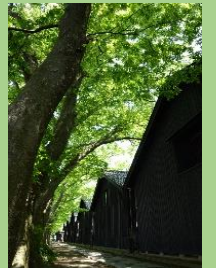
「市内最大の観光施設と、市民期待の商業施設が立地する、新たな商業・観光の中心」

市内で、最も多くの観光客が訪れる国指定史跡・山居倉庫を中心としたエリア。隣接する消防本署跡地に、移住・交流拠点TOCHITO、商業高校跡地に複合商業施設いろは蔵パークが誕生。

空路・幹線道路から市街地への玄関口として、本市の新たな観光交流拠点となった。

- 施設／山居倉庫、いろは蔵パーク、TOCHITO
- 利用者／観光客、市民、移住者

役割／観光誘客、移住拠点、買い物、食事



3. グランドデザインの区域設定

(1) グランドデザインの対象区域

空洞化が進行する中心市街地の中でも、大型空きビルが生じており、商店街周辺の人流減少などの問題が存在する中町エリアを、グランドデザインの対象区域とする。

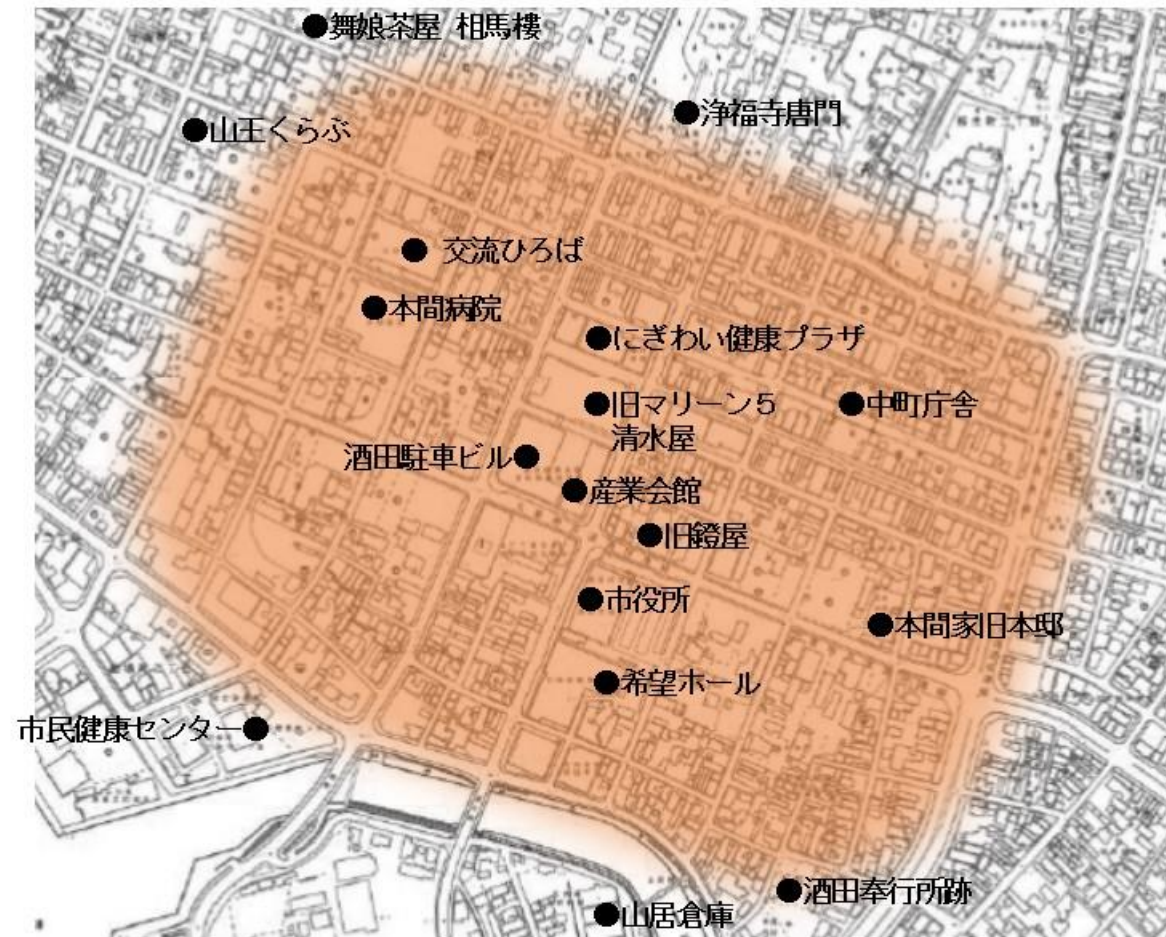
(2) 中町エリアの定義

グランドデザインにおける「中町エリア」とは、おおむね次の区域を中心とし、課題や施策の範囲に応じて、隣接する区域（日和山・台町、寺町、山居倉庫周辺）も含めるものとする。

中町エリア／中通り商店街と中町中和会商店街を包含し、西端は秋田町通、東端は大通りとする。また中通りと関係が深い後背地として、かつて職人街があった地域を包含し、寺町通を北端とする。

南端は、本町通りを挟み、市役所や希望ホールなど都市機能が集積する区域を包含し新井田川北側道路までとする。

区域の中心となる町丁目	中町一丁目～三丁目、本町一丁目～三丁目、二番町
-------------	-------------------------



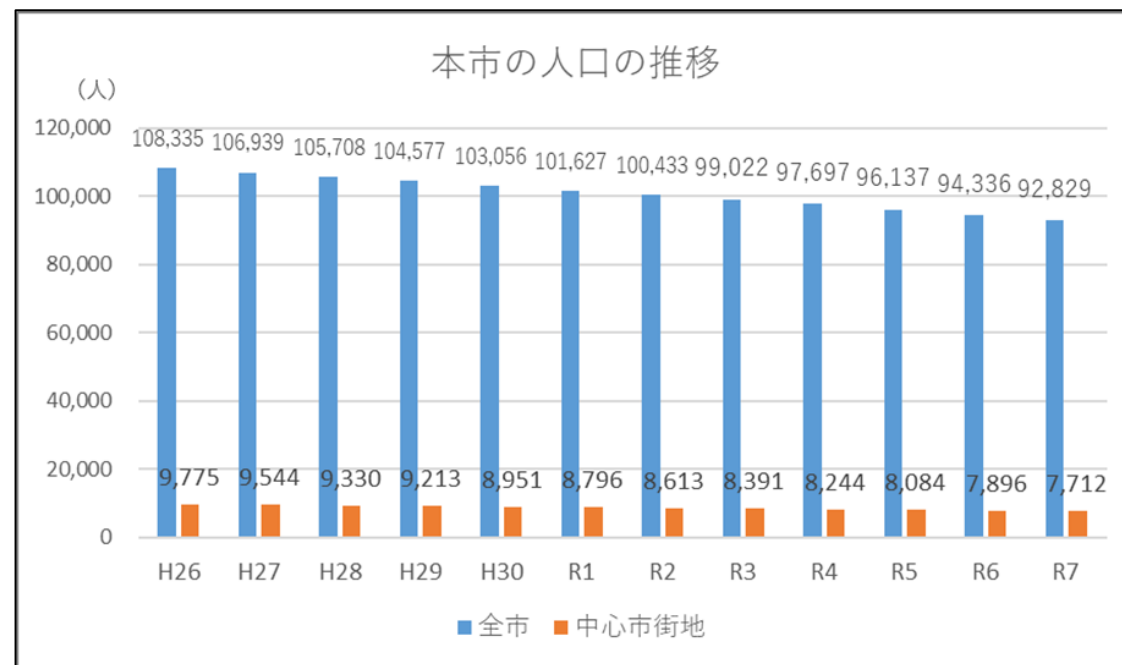
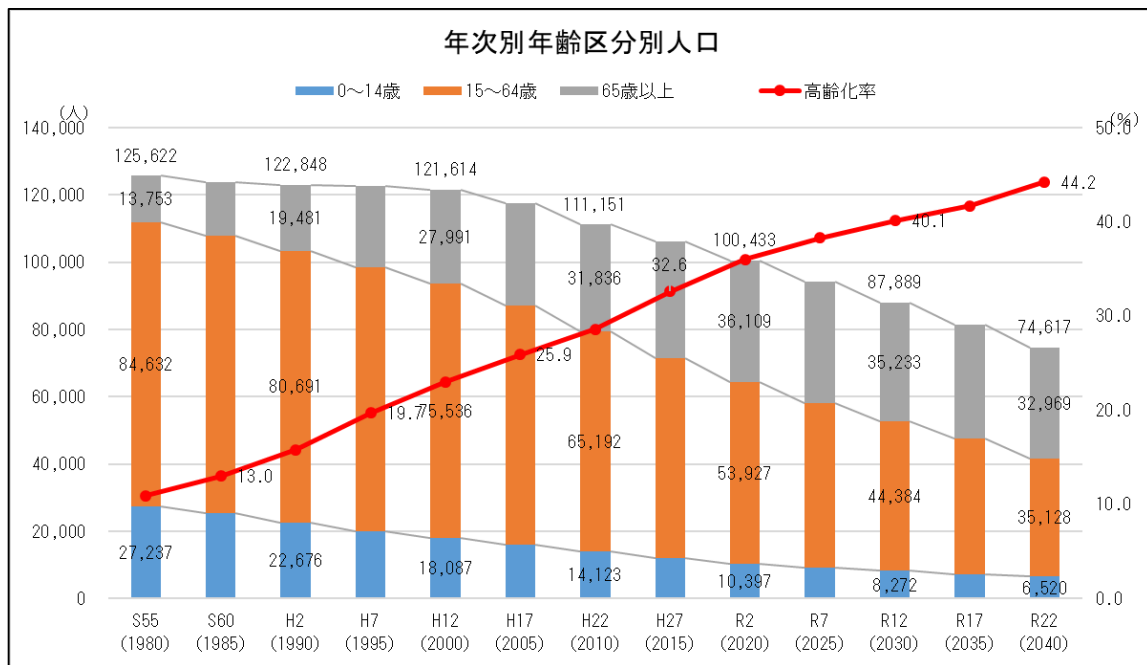
4. 本市および中心市街地（中町エリア）の現状

(1) 人口動態

① 年齢区分別人口、人口の推移

- 本市の総人口は減少傾向にあり、昭和55年の125,622人^{※1}から令和5年には95,663人^{※2}となり、40年間で25,189人の減少となった。
- 国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の「日本の地域別将来推計人口」によると、令和22年には総人口が74,617人まで減少し、高齢化率も44.2%になると予想されている。

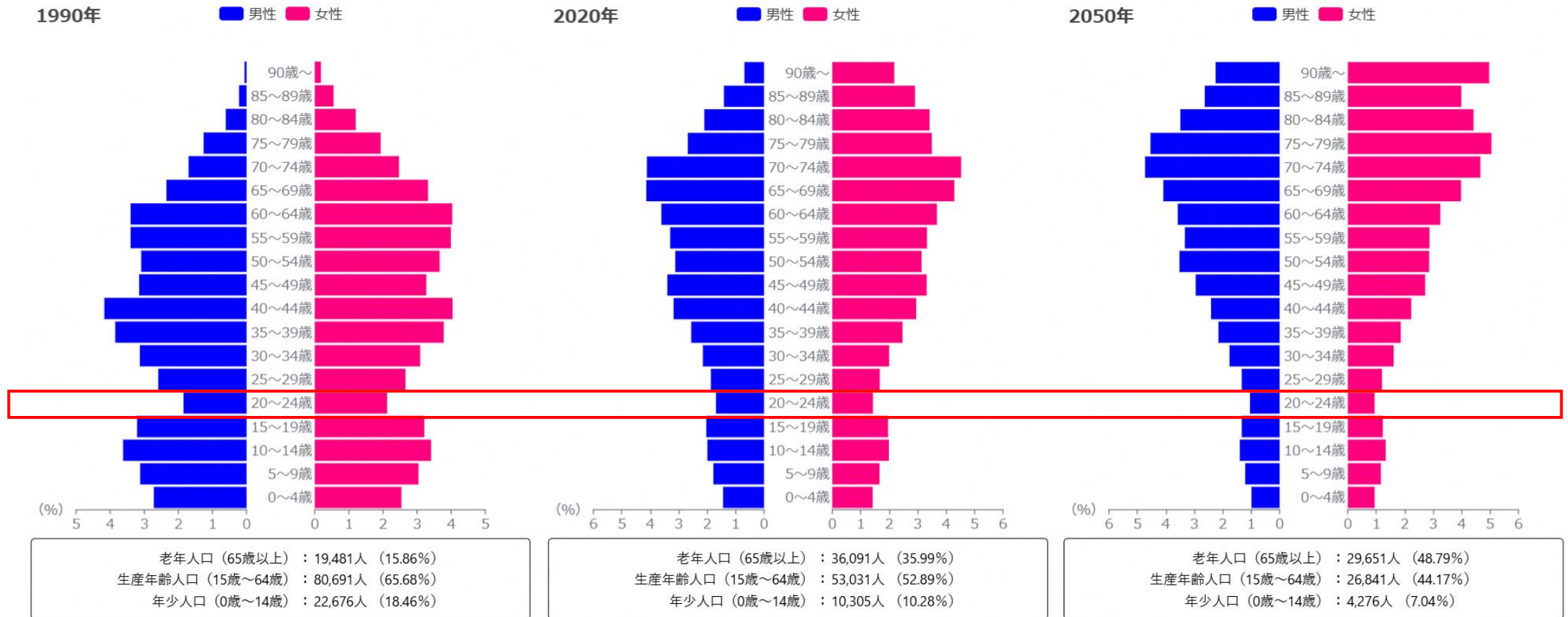
※1 旧1市3町を合算した値 ※2 令和5年9月末時点住民基本台帳データ



【資料】国勢調査（S55～R2）、住民基本台帳（R7）、社人研推計準拠（R7～R22） H17以前は、旧1市3町を合算した値

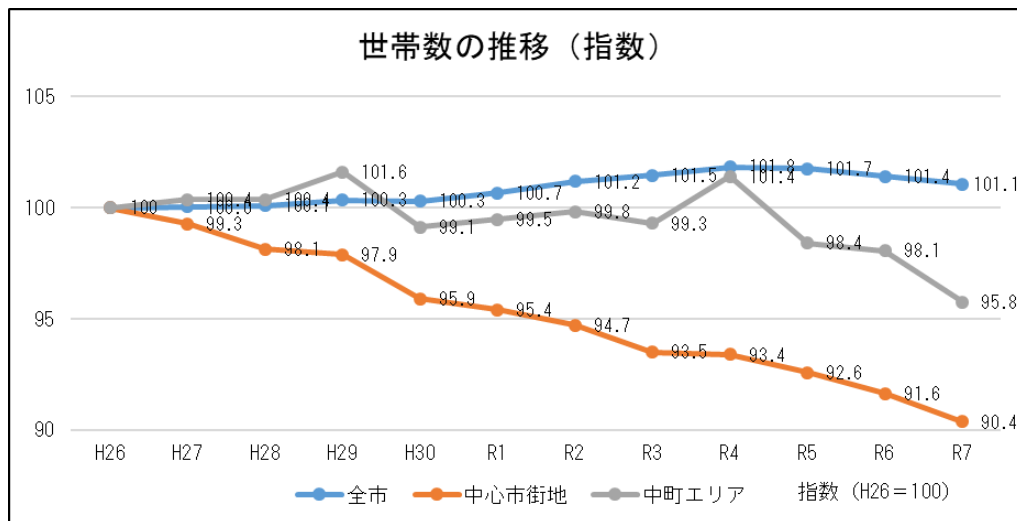
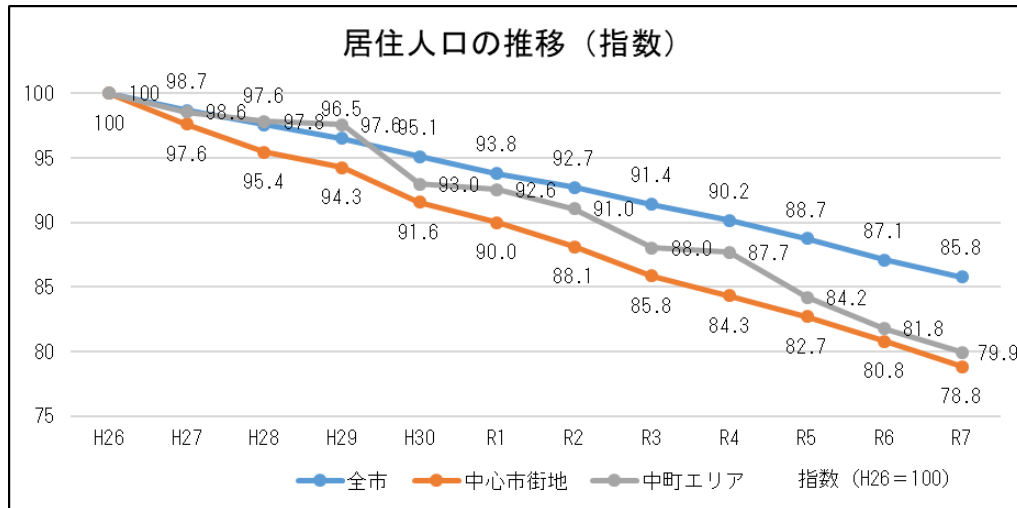
② 人口ピラミッド

- 少子化により年少人口が減少、生産年齢人口も先細り傾向が顕著である。対して老年人口の割合は増加の一途をたどっている。第1次ベビーブームの世代（団塊の世代）が、最も多い層となっている（2020年）。
- 20歳～24歳が少ないのは、就職や進学等によって本市を離れることが原因と考えられ、特に若い女性が都会に出て帰ってこないケースが多い。

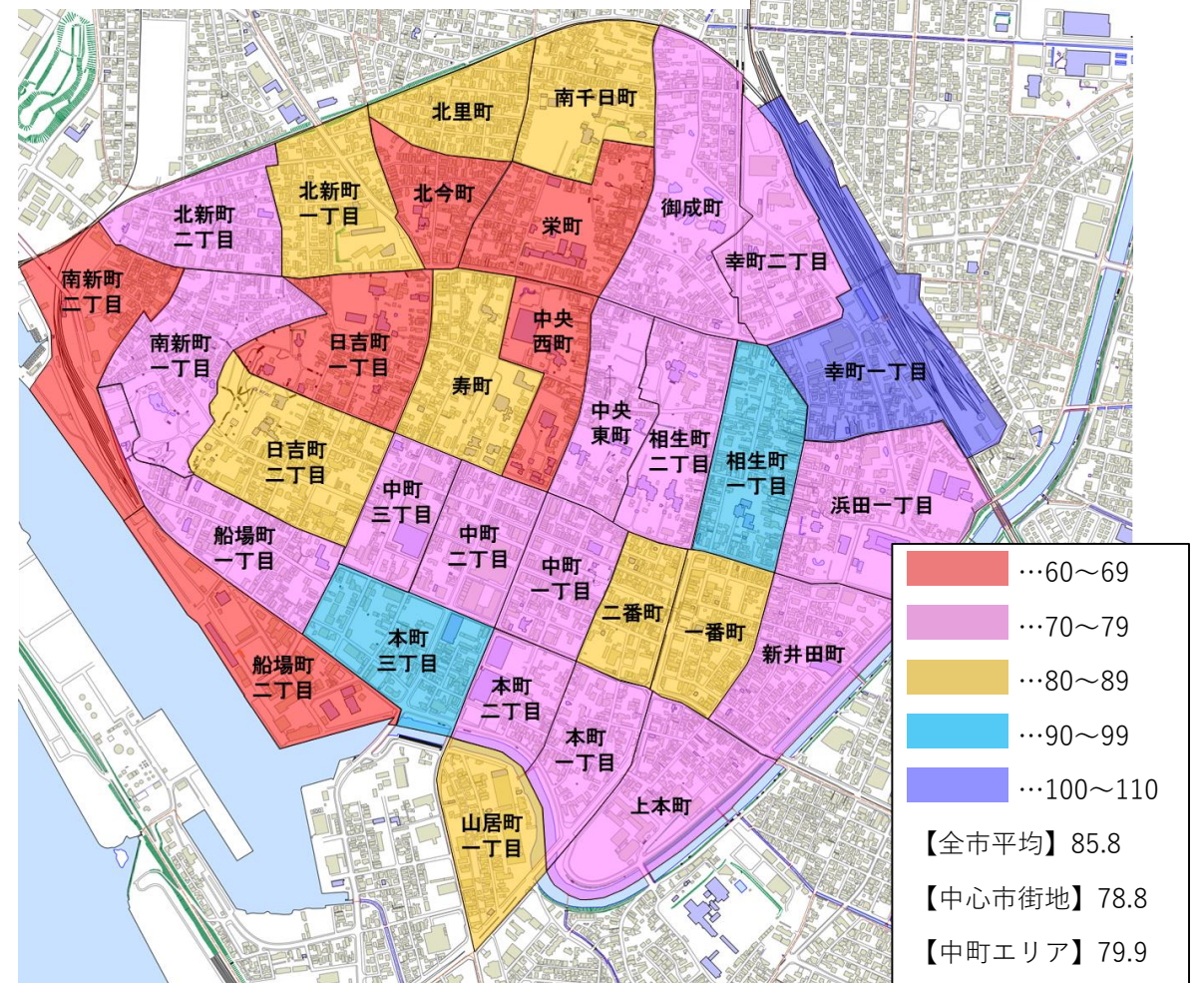


③ 中心市街地（中町を含む）の人口・世帯数の推移

- 中心市街地では、居住人口の減少が市全体に比べて進行しており、人口減少の速度を緩やかにすることが求められている。
- 中町エリアにおいても、居住人口、世帯数共に市全体に比べて進行している。

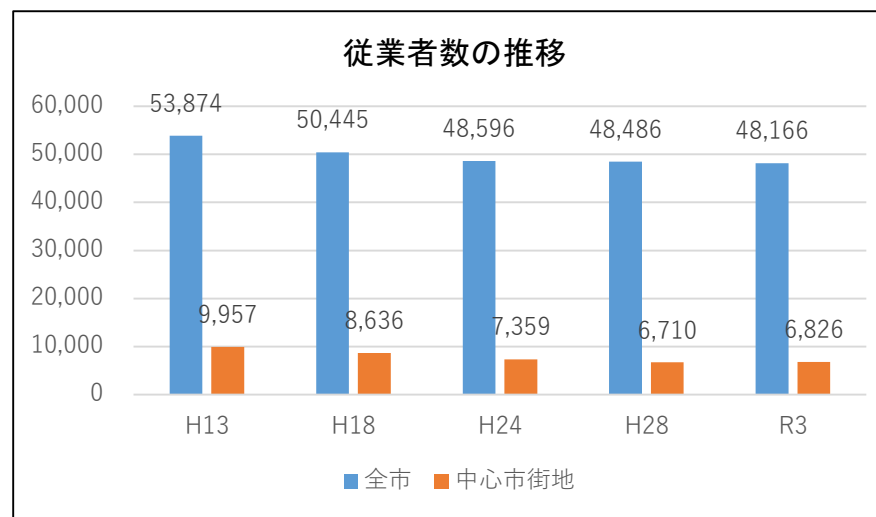
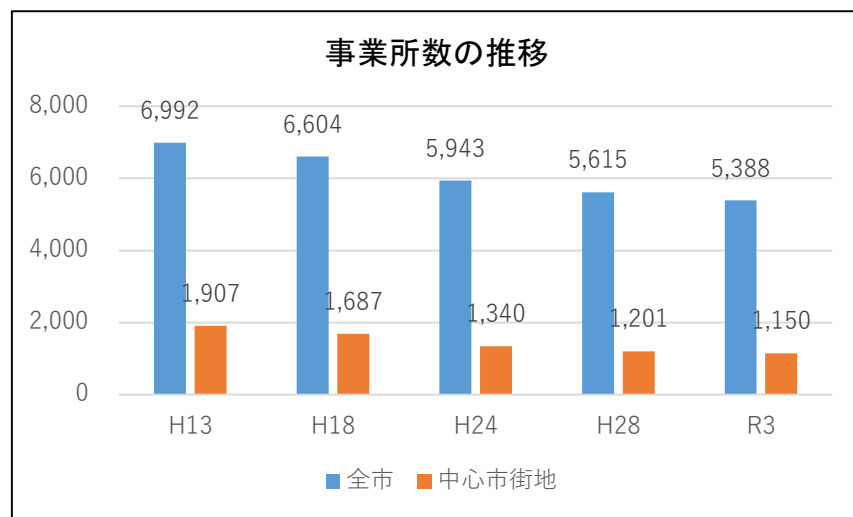


中心市街地居住人口指数（町丁別）



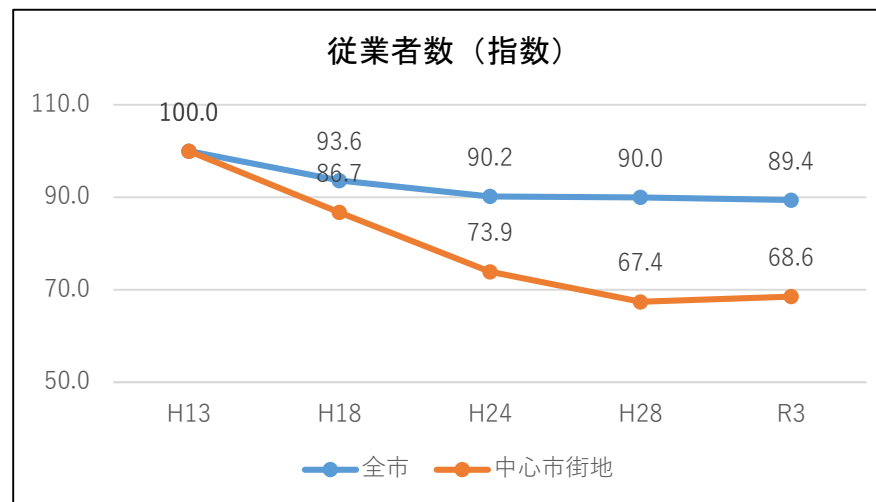
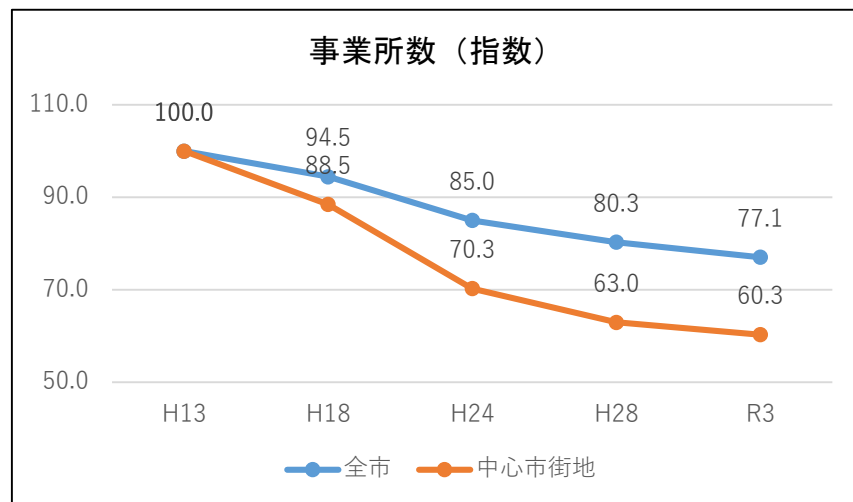
(2) 商業動態

- 本市の事業所・従業者数は、支店・営業所の統廃合やネット通販等の消費スタイルの変化等に伴い、年々減少傾向にある。
- 中心市街地では、商業地の分散化や大型店の撤退等により、事業所数の減少幅は全市に比べて大きい。従業者数はH28年～R3年の間に若干の増加が見られる。



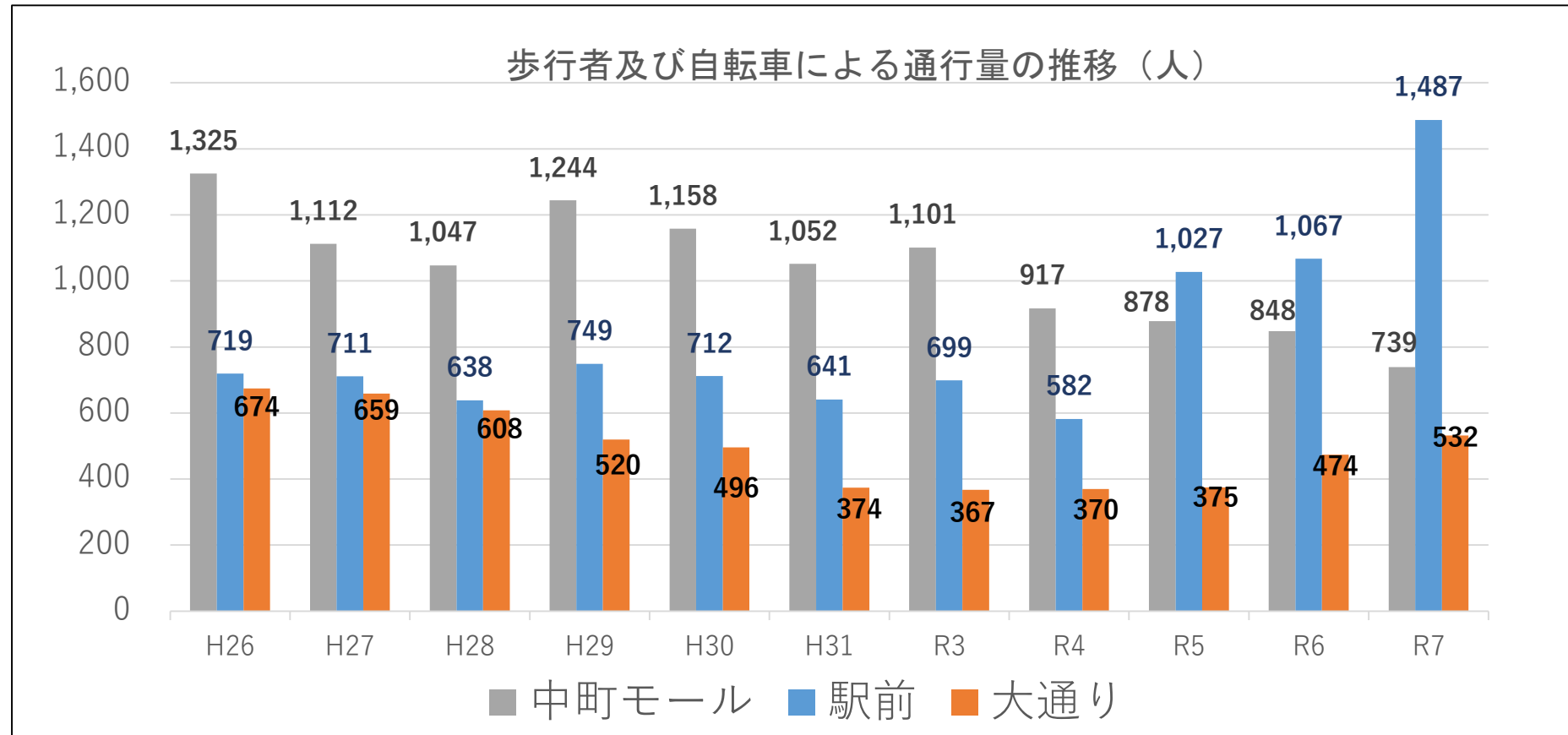
【資料】

平成13年・平成18年は事業所・企業統計調査報告書、平成24年・平成28年・令和3年は経済センサス活動調査



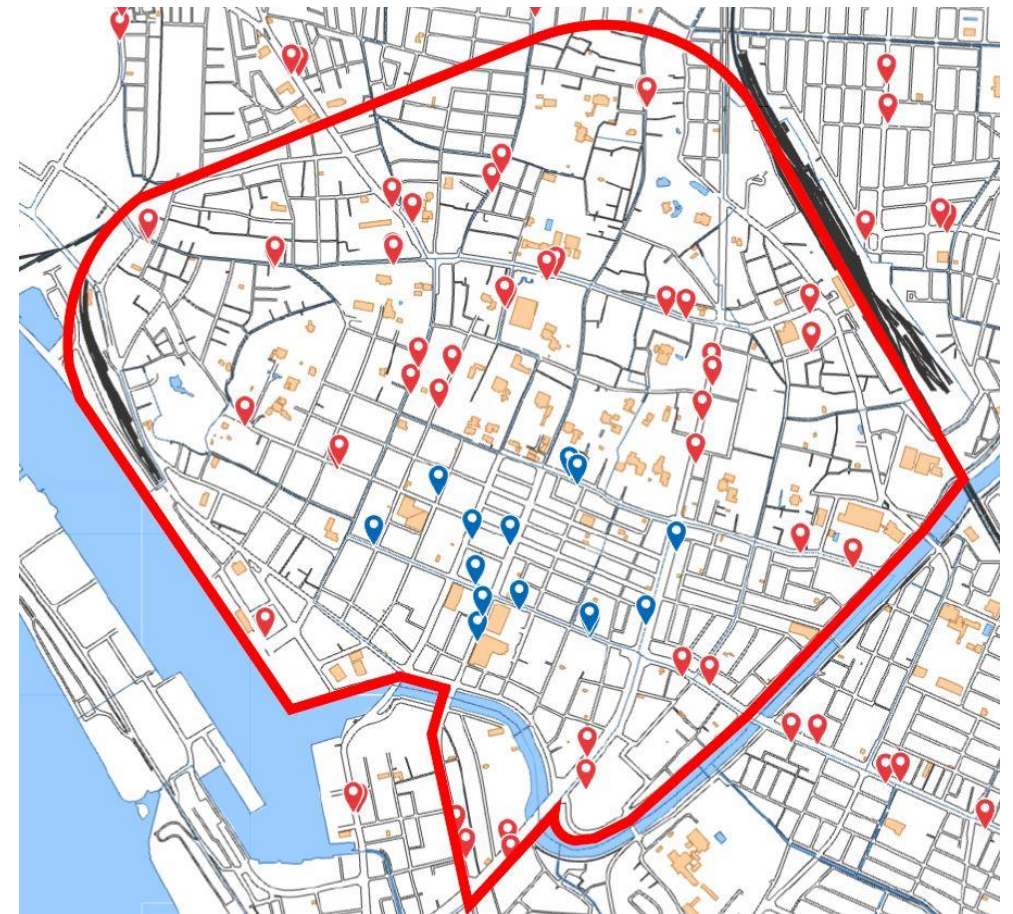
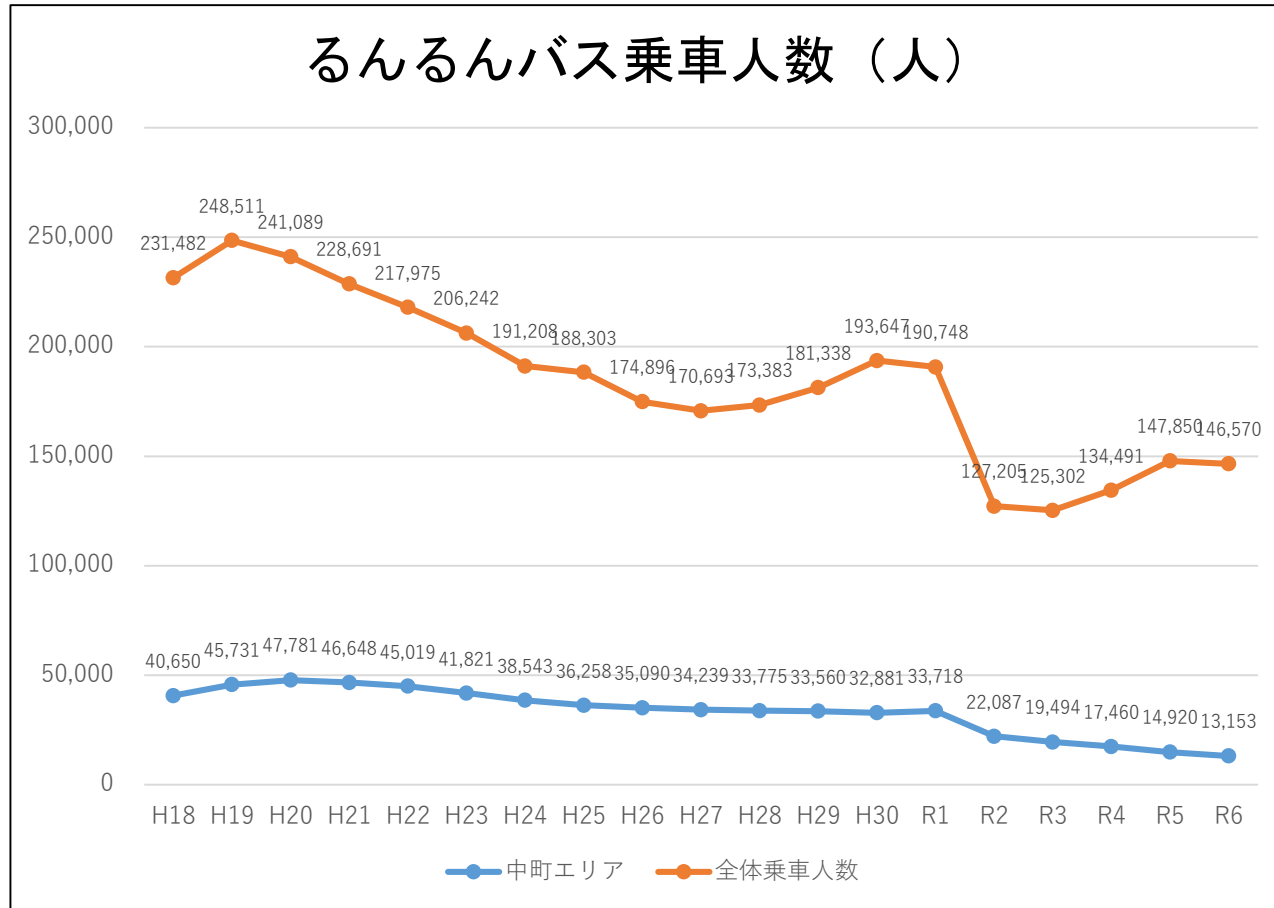
(3) 通行量の推移

- 中町モール（中町にぎわい健康プラザ前）、酒田駅前（ミライニ前）、大通り（ふとんの池田酒田店前）で7時～19時に計測している。
- 駅前はミライニ完成後に増加に転じ、大通りは横ばい、中町モールは令和3年の清水屋閉店後に減少傾向が顕著となっている。



(4) 公共交通（るんるんバス）の乗車人数の推移

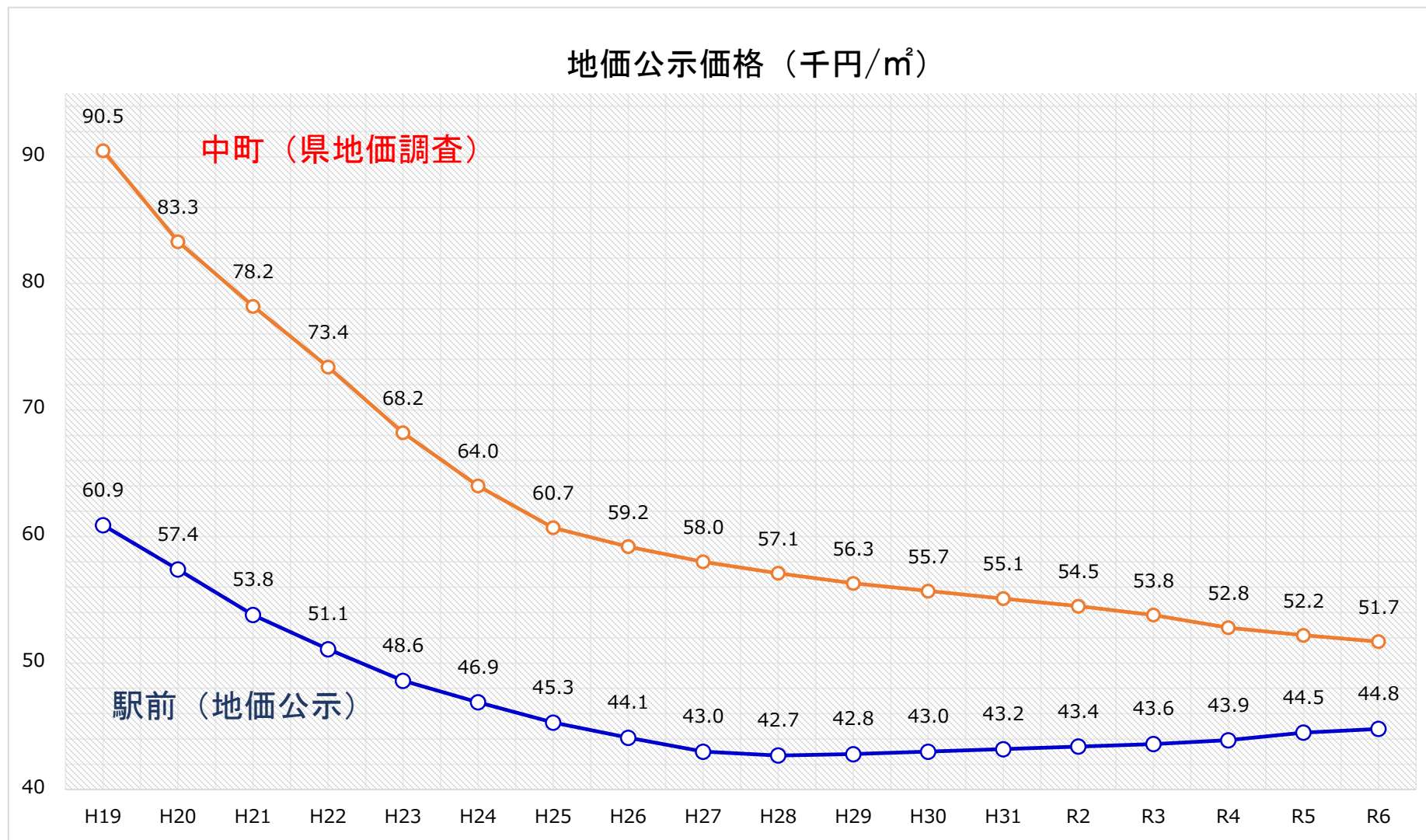
- るんるんバス乗車人数は、全市的に下降を続けているものの、コロナ禍後は持ち直しの傾向が見られる。
- 中町エリア（右下図の青色バス停）における乗車数については、コロナ禍後も持ち直しが見られず減少を続けている。



▲ るんるんバスのバス停を表示したもの。
 青色は、中町エリア内のバス停を表示したもので、赤色は、
 中町エリア以外のバス停を表示したもの。

(5) 中町と駅前の地価公示価格の推移

- バブル崩壊以降、総じて長い間、地価は下落してきたが、駅前については、再開発事業の事業着手前後から、上昇に転じている。
- 一方、中町については、全県的に商業地域の地価はほぼ底打ちしているところだが、相次ぐ商業施設の閉店等による空洞化が進んでいることから、歯止めが掛かっていない。



(6) 公共施設等の立地状況

- 中町エリアには、市役所、中町庁舎、交流ひろばなどが存在しているが、市民健康センター（船場町）、社会福祉協議会（新橋）、身障者センター（北今町）、ハローワーク（上安町）などの施設は、市内に点在している。



【公共施設等】

- . . . 市の施設
- . . . 県の施設
- . . . 国の施設
- . . . 民間などの施設

(7) 歴史的建造物・史跡等の立地状況

- 中心市街地には、数多くの歴史的建造物や史跡が残されている。中町周辺エリアでは本間家旧本邸、旧鑑屋。日和山・台町エリアには日和山公園、下日枝神社、小幡楼、山王くらぶ、相馬楼など。寺町には寺社仏閣が多く、駅前周辺には国指定名勝 本間氏別邸庭園「舞鶴園」など。山居倉庫周辺には、山居倉庫や酒田奉行所跡、亀ヶ崎城址が残り、往時の港町の面影をしのぼせる。



改正増補酒田絵図（酒田市文化資料館光丘文庫所蔵）

5. 中町エリアの課題

- 酒田大火復興から約50年経過しようとする中、当時建設された建築物や公共インフラの老朽化が進行しているが、更新が進んでいない。

旧マリーナ5清水屋閉店による大型空きビルをはじめ、空きビル、空き家が増加している。また、建物更新がされず暫定的な土地活用を目的とした駐車場転換も見受けられる。

- これまで商業・業務機能を中心に発展してきたため、居住の場としての市街地環境が充実している状況ではない。特に商店街周辺では、店舗兼住宅の仕様建築物が多く、上下階分離の構造上の課題などから、空き店舗の活用が進んでいない。そのような状況から、中町エリアで働きたい、商売したいと思う人がいても、そのニーズに対応できる環境になっていないと考えられ、商店街周辺の建築物、商環境、住環境の更新やあり方を検討する必要がある。

- 中高生や大学生をはじめとした若者が活動する場・来街する理由等が少なくなっているからか、若者の姿を見ることが少なくなっており、エリアの活力低下の原因の一つと考える。人口減少も原因ではあるが、「ハレの場」「買い物の場」を求めるだけでは、限界がある。かつて、商人や職人が学び働いていた職人街だったという、このエリアのアイデンティティを意識した「新しいまちの姿」を提案していくなどし、若者が集い、活躍できる環境を創っていく必要がある

- かつて、旧マリーナ5清水屋や商店街には、ウインドーショッピングを楽しんだり、お茶を飲みながら仲間と語らうことのできる場所があった。そのような場所が少なくなったことにより、中町エリアへの人流減少の傾向がますます顕著になっている。

- 中町エリアでは、酒田大火復興や再開発事業等により、中央公園、緑、オープンスペースが整備されてきたが、老朽化や現代ニーズに答えきれていないと考える。なお、酒田大火復興で時代に先駆けて整備した歩行者・自転車専用道路は、中町モールを残すほか自動車通行道路に転換されている。

成熟社会の現代において求められている、人が集い・憩う「居心地の良い場所」を創出、再構築していく必要がある。

○ 車社会の進行や人口減少の影響などの要因で、路線バスをはじめとした公共交通機関の利用者が減少し、路線の廃止など、移動の利便性は低下している。中町エリアにおいても、るんるんバスの路線が全て通過する拠点としているものの、便数が少なく、車を持たない人の要求を満たすレベルとは言い難い状況である。

そのため、全市的に車を持たない市民の外出機会が減ってきているものと考えられる。外出機会が増えれば、歩く機会も増え、ウェルビーイング向上、健康維持、医療費削減等にも効果があると言われており、暮らしの足の確保が課題となっている。

市街地各所へのアクセスでは、中町エリアが最も効果的なところに位置しており、その立地特性を活かした公共交通施策の充実が、地球環境にもやさしく効果的なものであり、居住誘導にも繋がると考えられ当該施策のあり方を検討する必要がある。

○ 本町通りは、中心市街地の活性化の観点から、市役所及び希望ホールを現在地に配置してきており、多くの市民が訪れている。

一方、本市では現在、人口減少社会下での公共施設の適正化が課題となっており、統廃合などによる集約を進めて行かないといけない。

集約にあたっては、市の公共施設だけで考えるのではなく、その他機関の機能との効果的な融合・連携を図っていくことも重要であり、それによりサービスの質を下げず、市民の利便性向上にも寄与するものと考えられる。

その視点から、市内に広く点在している公的機関などの集約誘導の意識して検討する必要がある。

6. 目指すまちの姿

中町エリアが、時代の変化に対応し、これからも持続可能なまちとして再生するためには、これまでの「商業のまち」「消費の場」から、現代ニーズや価値観に即した働き方、暮らし方を提案していく「新たな中心の中心」に変化していく必要があると考える。

新井田川の向こうに山居倉庫、西に日和山・台町、北に寺町を望み、港町酒田の歴史・文化に包まれながら、車に頼らず、便利で豊かに暮らすことができるまち。多くの若者が学び、老若男女が集う居心地の良いまち。

中町エリアが抱える課題とメリットを踏まえ、再生の指針、目指すまちの姿として次のとおり定める。

中町で生まれるモデルケース、新しい動き、良い流れが周りへと波及していく。
「酒田の真ん中」中町から変えていく。

① 暮らしたくなる（働きながら暮らせる）、起業したくなる（起業しやすい）

かつて中町エリアは多くの職人が働き、暮らす場所であった。新たなビジョンに基づき再生する中町エリアにおいて、当該エリアや隣接する地域、または公共交通などでアクセスしやすい地域に暮らし、そして、当該エリアで働くという「職住近接」など、新たなライフスタイルを中町から提案していく。

< 施策の頭出し（案） >

- ・エリアの居住環境や魅力の向上を図り、暮らしたくなるまちを創出する。
- ・空き店舗・空き家のリノベーション、需要と供給のマッチングで、「暮らす場所」「起業する場所」としての再生を図る。
- ・起業チャレンジする意欲のある人々が集まり、中町エリアに新たな生業が生まれ続けるまちを目指す。

② 次代の酒田を担う多様な人材を育てる

若者が集い、学び合い、多世代と交流し、酒田の次代を担う多様な人材「次世代の三十六人衆」達が次々に生まれ羽ばたいていく場を創っていく。

<施策の頭出し（案）>

- ・市の課題施策ターゲットである「若者（20～40代）」達をメインターゲットとし、サンロク等の既存機関の強みを活かし、連携し、若者が集い、交流し、刺激し合える場の創出を図る。
- ・商店街の空き店舗のリノベーションを図り、起業家達を誘導し、定着もしくはステップアップの環境づくりを図る。



▲ サンロク

③ 居心地が良く、様々な人々が集い・憩う

高校生、学生、若者のサードプレイス（第3の居場所）の創出とともに、高齢者が集まってお茶を飲み、語らう場所づくりを図る。

また、公園、緑、オープンスペース等の再構築の検討と合わせ、身体的・精神的・社会的に気持ちの良いまち（居心地の良い場所）を創っていく。

<施策の頭出し（案）>

- ・若者の遊びの場・たまり場の創出を図る。
- ・高齢者がお茶を飲みながら語らい、憩う場所づくりを図る。
- ・日常の憩いの場とともに、イベント開催場所にもなる広場、公園等の再構築を図る。
- ・ウインドーショッピング、そぞろ歩きなど、特に用事が無くても立ち寄ることができて、時間を潰すことができる場所を創出する。

④ 車に頼らずとも歩いて暮らすことができる

中町エリアの公共交通の拠点性を強化し、当該エリアから買い物の場（いろは蔵パークなど）や他地域間との移動の利便性を向上させ、高校生、学生、高齢者、免許返納者、移住者などが、車が無くてもアクセスしやすく、また歩いて健康に暮らせることのできるまちを目指していく。

<施策の頭出し（案）>

- ・公共交通（るんるんバス等）の利便性の向上（利用しやすさ、便数の増など）を図る。
- ・新たな移動サービス（シェアサイクル等）の導入を検討する。
- ・中町エリアのバス停の集約や待合環境の改善を図る。



▲ るんるんバス

⑤ 便利が集まる

中町エリアは、市役所、希望ホール等の公共施設をはじめ金融機関などの都市機能が集積している。その強みを活かして、さらに公的機関の集積等を推進し、市民サービスの向上を図る。

集積にあたっては、公共施設の適正化も進め、持続可能な行政経営を確保していく。

<施策の頭出し（案）>

- ・他の公的機関の移転誘致とともに、市公共施設との相乗効果（子育て、高齢者、生活弱者向け等の利用者別の相乗効果）を図った再配置を進め、市民の利便性の向上を図る。
- ・老朽化が進んだ公共施設の統廃合等を進め公共施設の適正化を図る。



▲ 市民健康センター

◆目指すまちの姿の実現によって得られる効果

[経済開発] 居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じた、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化

[居住誘導] 働きながら暮らす場としてや、居心地の良い場所、災害に強い場所として、居住地の選択肢としての訴求力の向上と、居住と生活サービス施設との距離短縮による住民の生活利便性の向上

[中心市街地全体への波及] 中心市街地の中心の密度が向上・維持されることによる他エリアの効率的・効果的な街使いが生まれ、持続可能な都市経営の確保に寄与

[健康増進] 外出機会の増加、歩行機会の増加による健康増進、医療費削減等への寄与

[環境負荷低減] 歩行や公共交通機関利用による日常生活者の増による環境負荷の低減

[昼間人口増] 公的機関の集積による昼間人口（人流）の増加による周辺飲食店等への経済波及効果

[公共施設適正化の推進] 公共施設の適正化が図られ、行政コストの削減（持続可能な財政運営の維持）

〔参考〕まちづくりの潮流

多くの地方都市において、人口減少、少子高齢化の進展、市民ニーズ・価値観の多様化・変化など、本市と同様の様々な社会的課題を抱えており、国の政策をはじめ新たなまちづくりが展開されている。

- ① コンパクト・プラス・ネットワーク
- ② ウェルビーイングなまちづくり
- ③ 車中心から人中心のまちづくり
- ④ 既存ストック（資産）の活用・再編（リノベーションまちづくり）
- ⑤ 災害に強いまちづくり
- ⑥ 官民連携のまちづくり
- ⑦ 多様なライフスタイルの提供
- ⑧ 技術革新とまちづくり
- ⑨ 低炭素型のまちづくり

7. 目指すまちの姿を実現する施策

8. スケジュール

9. 推進体制

調整中