

都市再生整備計画

みなとさかたちゅうしんしがいち だい き
湊酒田中心市街地地区(第3期)

山形県 さかたし
酒田市

令和5年3月
(第5回変更)

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	山形県	市町村名	酒田市	地区名	湊酒田中心市街地地区(第3期)	面積	246.6	ha
計画期間	令和	2	年度	～	令和	6	年度	
					交付期間		2	年度
							～	令和
							6	年度

目標

- ・多様なライフスタイルを受け入れる居住環境が整ったまち
- ・市街地の利便性が担保され、生活を支えるサービスを持続的に提供できるまち

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針)を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市の中心市街地は、新井田川の河口付近から駅に至る範囲を中心に、公共施設、事業所、商店街、医療・福祉施設及び教育文化施設などの都市機能や歴史的な資源の集積により形成されてきた。一方で高度経済成長期以降の急激な車社会の進展や、土地区画整理事業による市街地の拡大、商業集積の多極化により、商店街の空き店舗増加など中心市街地の空洞化が進んでいる。また、将来的に市街地全域で人口減少が見込まれている中で、特に中心市街地では著しい減少が予想されている。

酒田駅前地区においては、平成9年に大型商業施設が撤退したことにより、酒田の玄関口といえる場所が未利用地として存在し、まちの停滞、空洞化を印象づけるものとなっており、周辺の土地や建物に対する民間の投資ニーズが低く、土地価格の下落、人口の流出に歯止めがかからない状況にあった。そこで市では、行政主体で構想づくりを行い、酒田駅前地区第一種市街地再開発事業に着手し、都市機能の再生・更新を図ることで、中心市街地の価値を高めて投資を呼び込み、魅力と賑わいを創出し、住みやすい・住み続けられる都市の実現を目指している。

以上のことから、酒田駅前を中心としたエリアを都市再生整備計画区域として位置づけ、行政や民間が保有する低未利用地を活用し、公共施設と、民間商業施設の複合施設として整備する。この複合施設と駅前広場の整備を一体的に行うことで、市の玄関口としての機能を強化するとともに、複合施設に市内循環、乗り合い、高速の各バスベイ・待合室を設置し、点在するバス停を集約することで、公共交通結節点としての機能強化を図る。

庄内空港方・幹線道路からの玄関口に位置する山居倉庫周辺地区においては、未利用地となっている酒田商業高等学校跡地、酒田消防本署跡地を民間ノウハウの活用により、事業を効率的に実施し、山居倉庫周辺地区の特性、資源、立地等を最大限に活かす機能を導入することで、新たな賑わい創出を図る。

なお、新図書館整備に伴い旧図書館跡地には、コンパクトな市街地を維持することに資する機能の導入について、検討していく。

まちづくりの経緯及び現況

中心市街地には、「旧鍛屋」「本間家旧本邸」「山居倉庫」「本間美術館」など、今なお往時をしのばせる建造物が数多く存在し、北前船交易によって築かれた歴史や文化が色濃く残り、浪漫あふれる湊町の風情を醸し出している。近年においては、「相馬樓」「さかた海鮮市場」「酒田夢の倶楽部」「山王くらぶ」「みなと市場」など、新たな観光施設がオープンする等、街なか観光を進めてきた。また民間が主体となった「酒田まちづくり開発株式会社」、「中町にぎわい協議会」、「酒田みなとまちづくり市民会議」や地元の「東北公益文科大学」との連携事業の展開など、市民参加・産官学連携を図っている。

行政では「中心商店街の活性化」、「街なか観光の推進」、「街なか交流人口の増進」を目標に掲げ、第2期中心市街地活性化基本計画に取り組んでおり、この間、分散していた庁舎機能の集約・強化を図る新庁舎整備事業や、パチンコ店だった空き店舗を新たな交流拠点となる中町にぎわい健康プラザに、また回遊やイベントを促進させる中町モールの整備をしてきた。交通面では、JR及び民間バス路線を補完するとともに、民間バス路線の縮減等に起因する公共交通の空白区域の解消と交通弱者の交通確保を目的として市が乗合バス・デマンドタクシーを運行しており、中心市街地にアクセスする公共交通の強化を図ってきたが、中心市街地の人口減少、観光入込客数の減少に歯止めがかからない状況が続いており、活性化には至っていない。

今後、将来的な人口減少、空き家・空き店舗の増加が予想される中で、新たな都市機能や居住の適正な立地を促進し、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現を図る必要があることから、平成31年3月に立地適正化計画を策定した。

- ・平成14年3月に「酒田市都市計画マスタープラン」を策定した。
- ・平成20年1月に「酒田市総合計画(2008～2017)」を策定した。
- ・平成21年3月に「酒田市中心市街地活性化基本計画(H21.3-H27.3)」を策定した。
- ・平成27年3月に「酒田市中心市街地活性化基本計画(H27.4-R2.3)」を策定した。
- ・平成27年3月に「都市再生整備計画(湊酒田中心市街地地区第2期)」を策定した。
- ・平成28年7月に「酒田市公共交通網形成計画(H28～R2)」を策定した。
- ・平成30年3月に「酒田市総合計画(2018～2027)」を策定した。
- ・平成31年3月に「酒田市都市計画マスタープラン」「立地適正化基本計画」を策定した。
- ・令和元年7月に「立地適正化計画」を公表した。

課題
 ・急激な人口減少と、少子高齢化が進んでおり、将来的に基本的な生活サービスが維持困難になることが懸念される。
 ・特に中心市街地では空き家・空き地が増加傾向にあり、公・民の低未利用地が今後更に増加することが予想される。
 ・中心市街地は空洞化が進み、まちの強みを生かした滞在・回遊・活力を生み出せていない。

将来ビジョン(中長期)
【総合計画】
 ・「地域経済が活性化し、「働きたい」がかなう酒田」の中で、商店街等と連携しながら中心市街地に人が集まる空間や仕組みをつくり、来街者の増加に取り組んでいくこととしている。
 ・「都市機能が強化され、賑わう酒田」の中で、都市機能・生活インフラについては、民間、商業、観光振興施策等と連携し、相乗効果を狙った都市機能の再生・更新を図り魅力と賑わいを創出するまちづくりを目指すこととしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
 交通結節点となっている酒田駅周辺及び中町周辺の都市機能の更新を図るとともに中心市街地への誘導を推進する。既に行政・医療・福祉等の機能が集積する中心市街地を含むエリアを都市機能誘導区域とし、歩いて安全・安心に暮らせる生活を実現できる居住環境を形成し居住誘導を図る。中心市街地を囲む周辺住宅市街地では、マイカー利用・郊外居住型ライフスタイルの受皿として、良好な住環境を備えた市街地を維持・保全していく。また、多様な生活サービスを誘導・集約する「中心拠点」を形成・維持するとともに、酒田市の大きな“強み”である山形県災害拠点病院に指定されている日本海総合病院周辺の機能集積を活用し、拠点間をつなぐ主要拠点連携軸の形成・強化を図るとともに、八幡地域や都市計画区域外となる松山地域・平地地域の支所周辺を「地域生活拠点」として位置づけし、「中心拠点」と「地域生活拠点」を結ぶ地域間連携軸の持続性を高める。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方
 酒田の玄関口である酒田駅前地区では、広大な未利用地(更地)が存在し、空洞化を印象づけていた。また、全市的な共通課題でもある人口減少・少子高齢化が、当地区でも急激に進展し、商店街の空き店舗数が増加することで、来街者が減り、まちが停滞している。
 このような状況を打開し、酒田駅前地区への都市機能を誘導していくため、酒田駅前地区第一種市街地再開発事業に着手している。これは、誘導施設である図書館を核とする酒田駅前交流拠点施設ミライニと、ホテル、パンケツ、店舗、分譲マンション等からなる複合施設であり、まちに新たな価値の創出、市民の暮らし・生活の豊かさの実現、酒田駅周辺の活性化、中心市街地の均衡ある発展、また、まちなかへの回遊性向上等の起爆剤として、まちの再生のシンボルになると考えている。
 新しい図書館の整備方針は、人と人(情報、まち)を繋ぎ、多様なコミュニケーションを創出し、新しい風・パワーを生み続けるハブ拠点の役割を担うことを目指している。同時に、現在の駅前のバス停留所が複数存在し、利用者に分かりづらい状況となっていることから、複合施設にバスベイ・待合室を設置し、点在するバス停を集約する。これにより、利便性を高め、公共交通結節点としての機能強化を図り、同じく公共交通結節点である中町と連携することで、中心市街地全体の事業所や商店街、公共サービス機関、医療機関、福祉施設、教育文化施設などの都市機能への連携強化を図っていく。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等
 都市再生土地区画整理事業や市街地再開発事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
歩行者・自転車通行量(平日)	人/日	中心市街地における歩行者・自転車通行量を2,366人/日から2,779人/日に増加	拠点施設の整備によりにぎわい創出を図り、中心市街地の歩行者・自転車通行量の増加を目指す。	2,366	H30	2,779	R6
中心市街地の土地価格の維持	円/㎡	中心市街地における地価公示価格の49,550円/㎡を維持	拠点施設の整備によりにぎわい創出を図り、中心市街地の地価(経済的価値)の下落を抑制する。	49,550	H30	49,550	R6

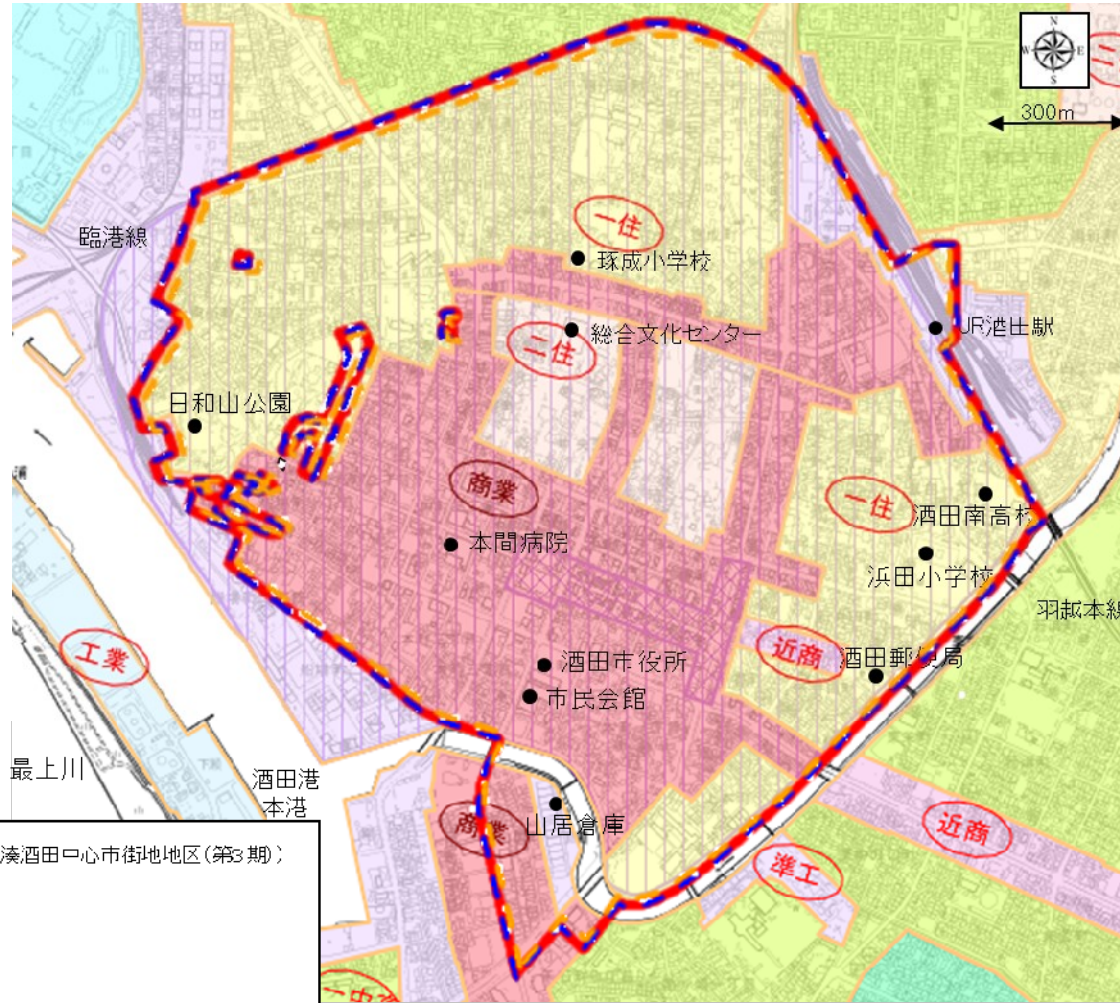
整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心市街地の拠点整備による賑わいの再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・酒田市立中央図書館を核とする酒田駅前交流拠点施設ミライニと、ホテル、パンケット、店舗、分譲マンション等からなる複合施設を整備する。 ・山居倉庫周辺地区の特性、資源、立地等を最大限に活かすことで、新たな賑わい創出を図る。 ・酒田駅前交流拠点施設ミライニへの市立中央図書館移転に伴い、市立総合文化センター内の旧図書館スペースを活用し、文化資料館(仮称)を整備する。 ・都市機能の再生・更新を図ることで、中心市街地の価値を高めて投資を呼び込み、魅力と賑わいを創出、住みやすい、住み続けられる都市づくりの実現を目指す。 ・都市機能の再生・更新と合わせ、計画区域内の居住人口維持、新婚世帯、子育て世帯及び移住世帯をはじめ、市内外からの居住誘導を促す。 <p>・酒田駅前を観光の起点とするとともに、市民の憩いの場としての機能を向上させ、これまで進めてきた中町エリア、港エリア、日和山・台町エリアや山居倉庫周辺エリアとの連携強化を図っていく。</p>	<p>誘導施設:図書館 地域生活基盤施設:酒田駅前広場整備事業 高質空間形成施設:酒田駅前広場整備事業 事業活用調査:歩行者通行量等調査事業 地域創造支援事業:魅力ある図書館づくり事業 地域創造支援事業:既存校舎等解体事業 地域創造支援事業:文化資料館(仮称)整備事業 地域創造支援事業:酒田市新築住宅総合支援事業</p> <p>地域生活基盤施設:情報板 事業活用調査:歩行者通行量等調査事業 地域創造支援事業:魅力ある図書館づくり事業</p>
<p>その他</p> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画の進捗管理と合わせて、法定協議会、関係団体等と意見交換を実施している。 ・各種事業にあたり、アンケート調査、ワークショップ、シンポジウムを開催し、市民との意見交換、意見の集約を行っている。 ・酒田市総合計画の策定にあたり、平成28年度から2年間をかけて延べ約1,400人もの市民が参加した総合未来会議(市民ワークショップ)を12回開催したほか、市内各団体の代表者らで構成される「総合計画審議会」等で、対話や議論を重ねながら「みんなで作っている」計画となっているのが特徴となっている。 ・外国クルーズ船の寄港や東京オリンピック・パラリンピックのホストタウン活動等を通して、国内外から多くの観光客を呼び込み、地域経済の活性化に結び付けるため市民自らがお客さまをおもてなしする市民会議を設立し、平成30年度は1,120件の活動を実施した。 <p>【官民連携事業】</p> <p>※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。</p>	

<p>湊酒田中心市街地地区(第3期)(山形県酒田市)</p>	<p>面積 246.6 ha</p>	<p>区域 船揚町一丁目、日吉町一・二丁目、南新町一・二丁目、北新町一・二丁目、北今町、北里町、南千日町、栄町、御成町、寿町、中央東町、中央西町、相生町一・二丁目、幸町一・二丁目、浜田一丁目、新井田町、一番町、二番町、中町一・二・三丁目、上本町、本町一・二・三丁目、山居町一丁目</p>
--------------------------------	--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



<p>246.6 ha</p>	<p>: 都市再生整備計画区域(湊酒田中心市街地地区(第3期))</p>
<p>246.6 ha</p>	<p>: 都市機能誘導区域</p>
<p>246.6 ha</p>	<p>: 居住誘導区域</p>

都市構造再編集中支援事業事前評価シート

計画の名称:都市再生整備計画 湊酒田中心市街地地区(第3期) 事業主体名:酒田市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○