

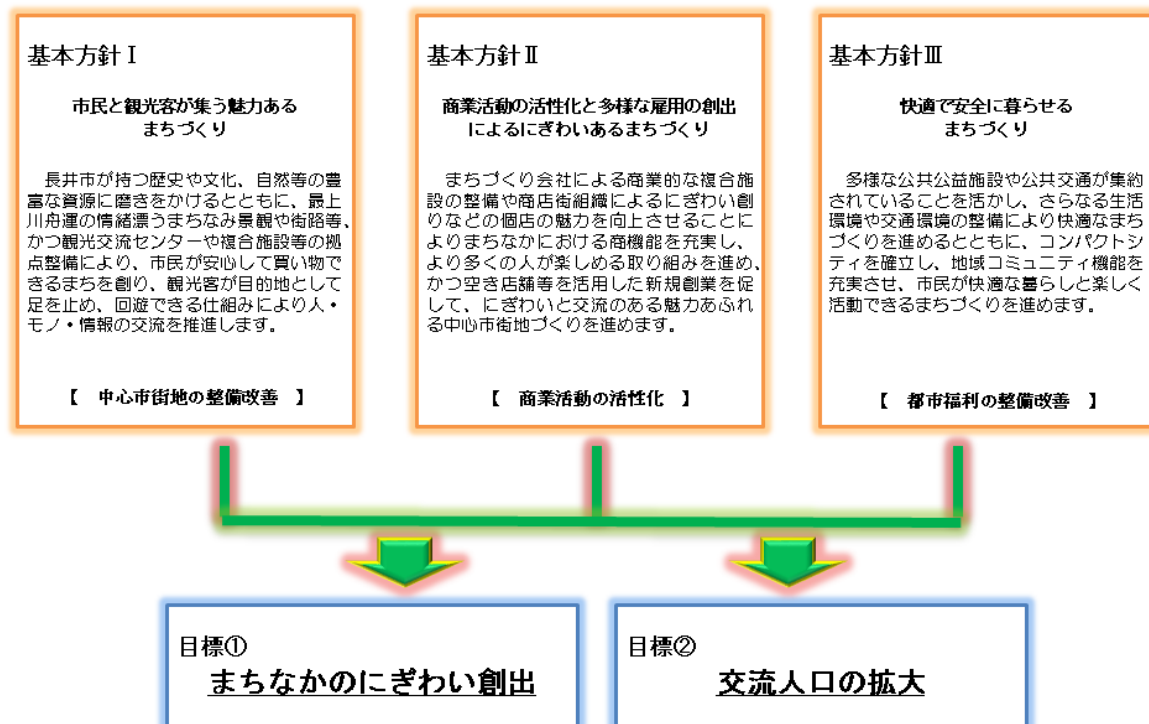
3. 中心市街地活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

(1) 活性化の目標

長井市は「水と緑と花のまち」である。長井市第5次総合計画におけるまちの将来像として『みんなで創る しあわせに暮らせるまち 長井』のもと、中心市街地が持つ多様な都市機能や歴史的、文化的な地域資源などを活用して、魅力や利便性等を向上させることにより、多くの人が訪れ、交流し、住み、かつ住民がいきいきと活動する「にぎわい」のあるまちを目指す。

そのための地域の役割として「人、モノ、情報をト・メ・る」を定め、中心市街地活性化の3つの基本方針に基づき、次の2つの目標を設定する。



(2) 評価指標の設定

中心市街地活性化の達成状況を把握する評価指標を以下のとおり設定する。

目標	評価指標
目標① まちなかのにぎわい創出	①歩行者通行量（休日） ②中心市街地における創業事業所数（年間）
目標② 交流人口の拡大	③まちなか観光客数（年間）

① 歩行者通行量（休日）

中心市街地区域の「にぎわい」を創出するための集客拠点と来街者をターゲットとした「止める・停める・泊める」機能により魅力向上を図り、まちなかへ誘導する取り組みを進めることで来街者数は増加するものとする。把握する数値としては、歩行者通行量調査を実施しており、定期的なフォローアップも可能であるため、「まちなかのにぎわい創出」の状況を評価する指標として、『歩行者通行量（休日）』を設定する。

なお、まちなかへの買い物や観光、イベント参加、まち歩きなどの様々な目的で日常的に来街するまちを目指しており、まちなかの基点となる観光交流センター及び公共複合施設を整備し、結ぶことで来街者が訪れることが想定される休日の歩行者通行量を設定した。

※ 調査地点：活性化事業の影響を計測可能な地点とする。

② 中心市街地における創業事業所数（年間）

中心市街地活性化への取り組み課題として、新しいビジネスモデルの創出を掲げている。新たな事業活動を支援することによって、周辺からの中心市街地に対する求心力やニーズを満たすことにつながるため、「まちなかのにぎわい創出」の状況を評価する指標として、『中心市街地における創業事業所数』を設定する。

③ まちなか観光客数（年間）

本市の観光客数は、主な観光拠点において計測されており、「まちなか観光交流人口」の増加の状況を評価する指標として、『まちなか観光客数』を設定する。

※調査地点：白つつじ公園、山形鉄道フラワー長井線長井駅、タスビル、桑島記念館、文教の杜、観光交流センター

[2] 目標年次の考え方

計画の期間は、新規事業が完了し、具体的な事業効果が発現する時期等を考慮し、平成 28 年 4 月から平成 33 年 3 月までとする。

[3] 数値目標

（1）歩行者通行量（休日）

国道 287 号沿いにおいて整備中の「観光交流センター整備事業」や長井駅周辺の「公共複合施設整備事業」本町大通り商店街に整備が予定されている「本町複合施設整備事業」などの施設整備事業と、「まち歩き観光事業」や「商店街イベント事業」などのソフト事業を併せて実施することにより、買い物や観光、イベント、まち歩きなど様々な目的による来街者の増加を目指すこととし、特に上記事業を繋ぐ導線の県道長井停車場線の買い物客や観光客が見込める休日における歩行者通行量の増加を図る。

① 目標値

歩行者通行量（休日）

基準値（平成 26 年度実績）	目標値（H 3 2 年度）
190 人／日	397 人／日

② 目標値設定の考え方

（ア）平成 26 年度の歩行者通行量実績値

対象年 平成 26 年

調査地点 中心市街地区域内 3 地点（※下記朱線箇所）

実績値 190 人／日…①

※上記数値を基準値とする。

図表：中心市街地における歩行者通行量実績（休日）

考) 単位:人											小計
	高野町公民館前 ① 休日	大町立場前 ② 休日	丸一薬局前 ③ 休日	山形中央信用組合前 ④ 休日	旧殖産銀行前 ⑤ 休日	山一醤油前 ⑥ 休日	荘内銀行前 ⑦ 休日	長井郵便局前 ⑧ 休日	旧マーク前 ⑨ 休日	タス南アース企画前 ⑩ 休日	休日
H15	21	71	228	162	286	93	52	254	—	—	1,167
H18	16	61	167	173	315	69	62	218	—	—	1,081
H21	26	41	88	85	205	51	36	13	—	—	545
H24	83	32	126	97	257	57	79	52	—	—	783
H26	20	22	44	48	196	27	115	135	7	36	607

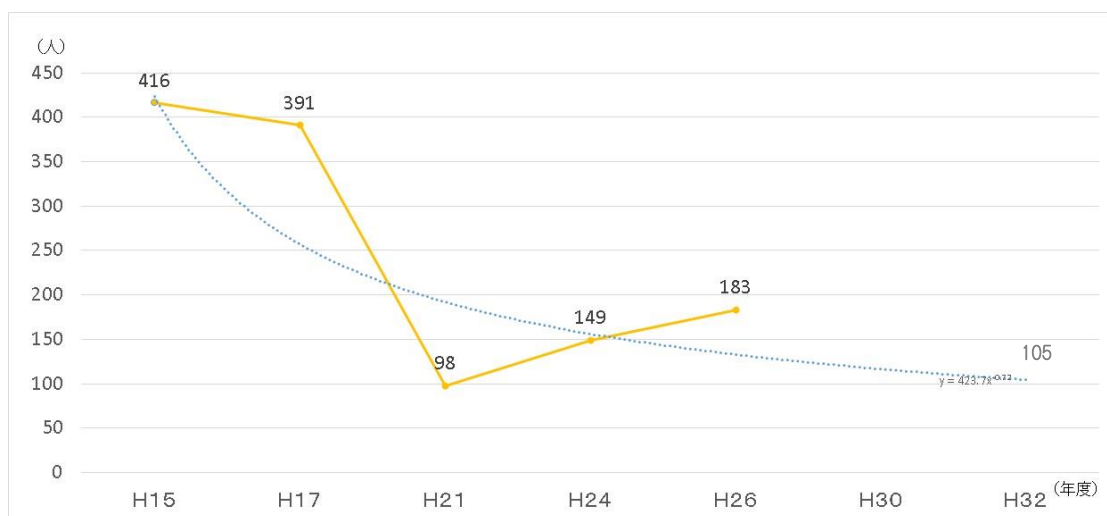
（備考）調査地点⑨の旧マーク前（＝観光交流センター建設地前）、および⑩のタス南アース企画前については、平成 26 年から新たに調査ポイントに加わったため、小計には含めていない。

(イ) 歩行者通行量の推計

目標値における調査地点の歩行者通行量の合計値を用いて推計を行ったもの。

推計値 105 人／日 (H32) …②

※目標値における調査地点④、⑧の歩行者通行量の合計値を用いて推計を行ったもの。調査地点⑨については平成 26 年度から調査に加えたため過去のデータがなく、数値としても小さいため、推計に含めないものとする。



(ウ) 目標達成に必要な事業及び算定方法

i 観光交流センター整備事業による効果

交流人口の増大等により地域活性化を図るため、市中心部の東部を南北に延びる国道 287 号沿い、最上川に隣接する位置に観光拠点として整備する。

観光交流センターの施設機能としては、市民直売所「おらんだ市場菜なポート」とタス物産館の 2 つの機能を移転させるため、この 2 施設の平成 26 年度実績値を用いる。

- ・おらんだ市場菜なポートの利用者数 : 127,347 人／年 (348 人／日) … a
- ・タス物産館の利用者数 : 16,754 人／年 (46 人／日) … b
- ・市民アンケートより中心市街地に訪れるための自動車使用割合 83.7%

$$(a + b) \times 83.7\% = 329 \text{ 人／日} \cdots c$$

$$a + b - c = 65 \text{ 人／日} \cdots \textcircled{3}$$

ii 本町複合施設整備事業による効果

店舗整備による日來客数については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針 (平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号)」に「店舗面積当たり日來客数原単位」を求める計算式に準拠して当てはめて求める。長井市は人口 40 万人未満であり、事業者ヒアリングから、同施設の面積は 376.12 m²を予定していることから、1,000 m²あたりの日來客数を求める式「1,100 - 30S」(S = 店舗面積 : 1,000 m²) にあてはめる。

- ・日來客数 1,100 - 30 × 0.376 = 1,088 人 … a

A : 店舗面積当たり日來客数原単位		
	商業地区	その他地区
人口 40 万人以上	1,500 - 20S (S < 20)	1,400 - 40S (S < 10)
	1,100 (S ≥ 20)	1,000 (S ≥ 10)
人口 40 万人未満	1,100 - 30S (S < 5)	
	950 (S ≥ 5)	

(単位 : 人/千m²)

注 1) S は店舗面積 (千m²)

市民アンケートより、中心市街地来街者の利用交通手段では自動車を使用する割合が 83.7%であることから、日來客数にその割合をあて、その値との差を歩行者等の値とする。

$$a \times 83.7\% = 910 \text{ 人/日} \cdots b$$

$$a - b = 178 \text{ 人/日} \cdots \textcircled{4}$$

iii まち歩き観光客数による波及効果

花観光等を中心に訪れる観光客に対して、まちなかの魅力も知ってもらう目的で、観光ボランティアガイドがまち歩きによる案内を行っているもの。

H26 年実績値と H25 実績値と H24 年実績値から平均実績値を用いて、予測した。

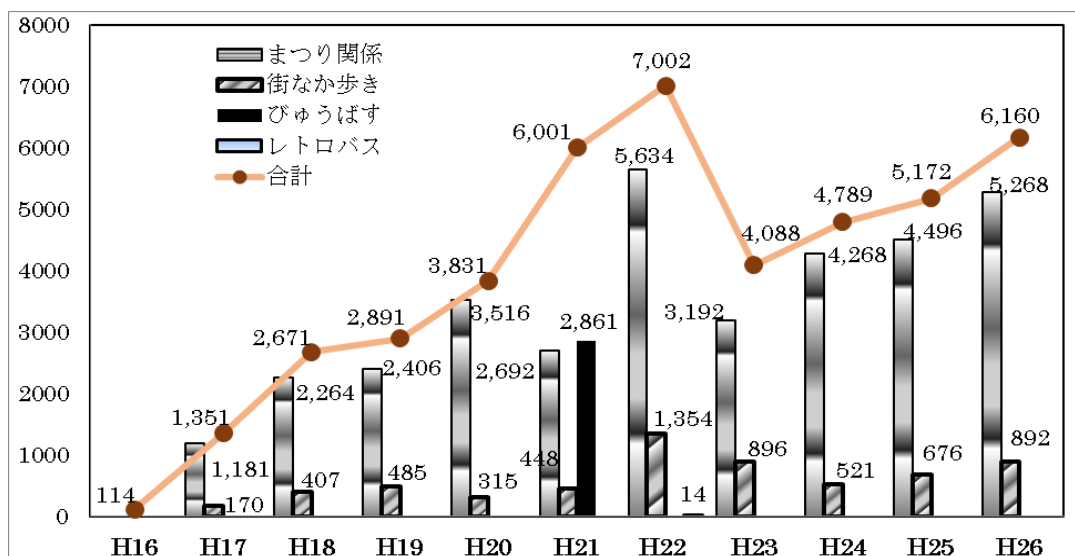
$$H26 \quad 892 \text{ 人/年 (2.44 人/日)} \cdots a$$

$$H25 \quad 676 \text{ 人/年 (1.85 人/日)} \cdots b$$

$$H24 \quad 521 \text{ 人/年 (1.42 人/日)} \cdots c$$

$$(a - b) + (b - c) / 2 = 185.5 \text{ 人/年 (0.5 人/日)} \cdots \textcircled{5}$$

(単位：人)



図：長井市調 (※上記グラフは、観光ボランティアガイドを利用して街歩きした観光客数)

- ・まつり関係：白つつじやあやめなど花観光のまつり開催期間内で実施しているもの。
- ・街なか歩き：中心市街地の歴史や文化にふれる目的で実施しているもの。
- ・びゅうばす：JR 東日本との連携事業で、バスに添乗して案内するもの。
- ・レトロバス：市内事業者との連携事業で、定員 10 名以下を対象に案内しているもの。

iv 観光地域づくりプラットフォーム事業による予測値

$$H32 \quad 8,400 \text{ 人/年 (23 人/日)} \cdots \textcircled{6}$$

観光地域づくりプラットフォーム（以下「プラットフォーム」）とは、着地型旅行商品の販売を行うため、観光交流センター内に窓口を設置し、地域内の着地型旅行商品の提供者と旅行者、旅行会社などの利用者をつなぐワンストップ窓口としての機能を担う事業体であり、この仕組みを構築することによって、多様なニーズを持った観光客の一元的な受け入れが可能となるため、プラットフォーム設置による旅行商品による誘客数を予測値とする。

年度	PF旅行商品による誘客数(人)
H28	2,460
H29	4,150
H30	6,210
H31	7,500
H32	8,400

図：長井市調べ

※PF 旅行商品による誘客数は取扱予定の旅行商品販売によるもの

予測値の根拠は下記のとおりで、取扱予定の旅行商品 4 種類（日帰り、滞在、旅行会社、共同）において、それぞれの催行人数と販売回数により積算したもの。

取扱商品	催行人数	H28		H29		H30		H31		H32	
		販売数	年間誘客数	販売数	年間誘客数	販売数	年間誘客数	販売数	年間誘客数	販売数	年間誘客数
日帰り	20人/1商品	50回/年	1,000	100回/年	2,000	150回/年	3,000	170回/年	3,400	200回/年	4,000
滞在型	15人/1商品	20回/年	300	50回/年	750	70回/年	1,050	100回/年	1,500	120回/年	1,800
旅行会社	100人/1商品	10回/年	1,000	12回/年	1,200	18回/年	1,800	22回/年	2,200	22回/年	2,200
共同	40人/1商品	4回/年	160	5回/年	200	9回/年	360	10回/年	400	10回/年	400
合計			2,460		4,150		6,210		7,500		8,400

※旅行会社とは、市外県外の旅行代理店等のツアー商品によるもの

※共同とは、山形鉄道（株）などの市内圏内事業者とのタイアップ商品によるもの

Ⅴ 公共複合施設整備事業による効果

長井駅前周辺に整備を予定している公共複合施設において、最低限の機能として整備予定である子育て支援センター及び図書館を想定し、過去の実績値による積算とする。

- ・子育て支援センター利用者数

H 2 6 : 9,136 人/年 H 2 5 : 9,849 人/年 H 2 4 : 9,643 人/年
平 均 : 9,543 人/年 (26.1 人/日) … a

- ・図書館利用者数

H 2 6 : 44,500 人/年 H 2 5 : 44,865 人/年 H 2 4 : 49,190 人/年
平 均 : 46,185 人/年 (126.5 人/日) … b

a+b= 55,728 人/年 (152.6 人/日) … c

市民アンケートより、中心市街地に訪れるための自動車使用割合 83.7%

c×83.7%= 46,644 人/年 (127.7 人/日) … d

c-d= 9,084 人/年 (24.9 人/日) … ⑦

目標値 ①+(②-①)+(③+④+⑤+⑥+⑦) = 397 人/日

公共複合施設整備事業については、当初の計画より事業に遅れが生じており、本計画期間内に効果が表れない見込みである。

一方、平成 28 年度定期フォローアップにおいては、国登録有形文化財である長井小学校校舎をまなびと交流の拠点施設としてリノベーションする「長井小学校第一校舎整備事業」により中心市街地のにぎわい創出が図られることから、目標達成は可能と見込んでいる。

さらに、けん玉を活用した地域おこし事業「けん玉のふる里プロジェクト事業」を実施することで、観光交流センターから各拠点施設へのまちなか誘導を図り、目標達成に向けて取り組む。

【平成 31 年 3 月変更時の状況】

平成 29 年度フォローアップでは、歩行者通行量の最新値は 190 人の状況であり、計画策定時に想定外であった中心市街地内の食品スーパー撤退の影響を受け、平成 26 年度の基準値と比べ横ばいの状態である。

この度、上記の食品スーパー跡地の新たな整備計画が決定したため、この動きを支援し、民間事業者と相乗的な集客を図ることにより、食品スーパー撤退による商業機能低下の回復と来街者の増加を促し、計画の目標値達成を図るものである。よって、今回の計画変更は、上記の食品スーパー跡地活用計画による大規模小売店舗立地法の特例措置の要請と農産物直売店運営事業の追加を併せて行うものである。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況（数値目標の確認）は、数値目標の算定に用いた計測地点で歩行者通行量調査（9 月

～11 月の休日の内、いずれか 1 日）を毎年度実施するとともに、達成状況だけでなく、中心市街地における人の流れや傾向等を把握する。

この調査結果をもとに、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、最終年度の平成 32 年度終了後に再度数値目標の検証を行うものとする。

併せて、参考値として計測する地点（※次ページ参照）についても、同様に検証していく。

※青色の計測地点は、参考値として計測している地点。

(2) 中心市街地における創業事業所数

「長井市起業・創業支援事業補助金」の活用や「本町テナント整備事業」、「本町複合施設整備事業」、「公共複合施設整備事業」の実施により、事業所の誘致を進め中心市街地における創業事業所数の増加を図る。

① 目標値

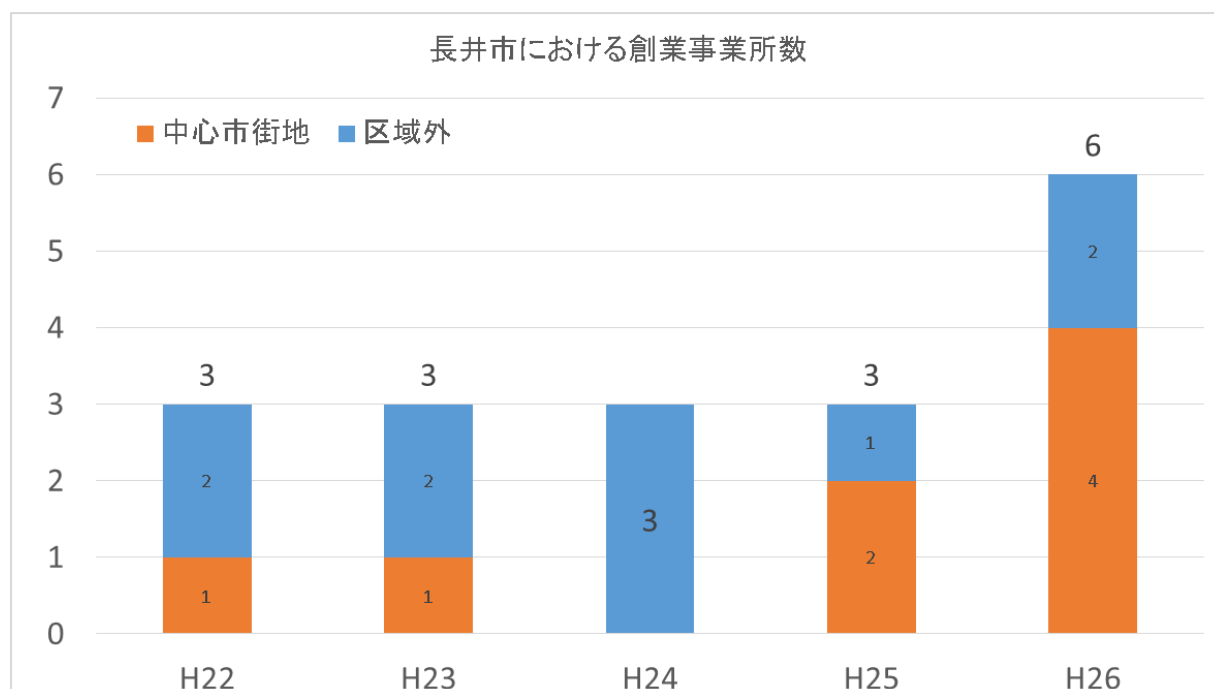
中心市街地における創業事業所数

基準値（H22-26 年度の平均）	目標値（H28-32 年度の平均）
平均 1.6 件／年	平均 4.6 件／年

② 目標値設定の考え方

(ア) 長井市における創業事業所数の推移

長井市における創業件数について、平成 26 年度以前は中心市街地での創業が低調であるものの、平成 26 年度は、中心市街地での創業が全体のうち 4 件とわずかながら増加傾向にある。



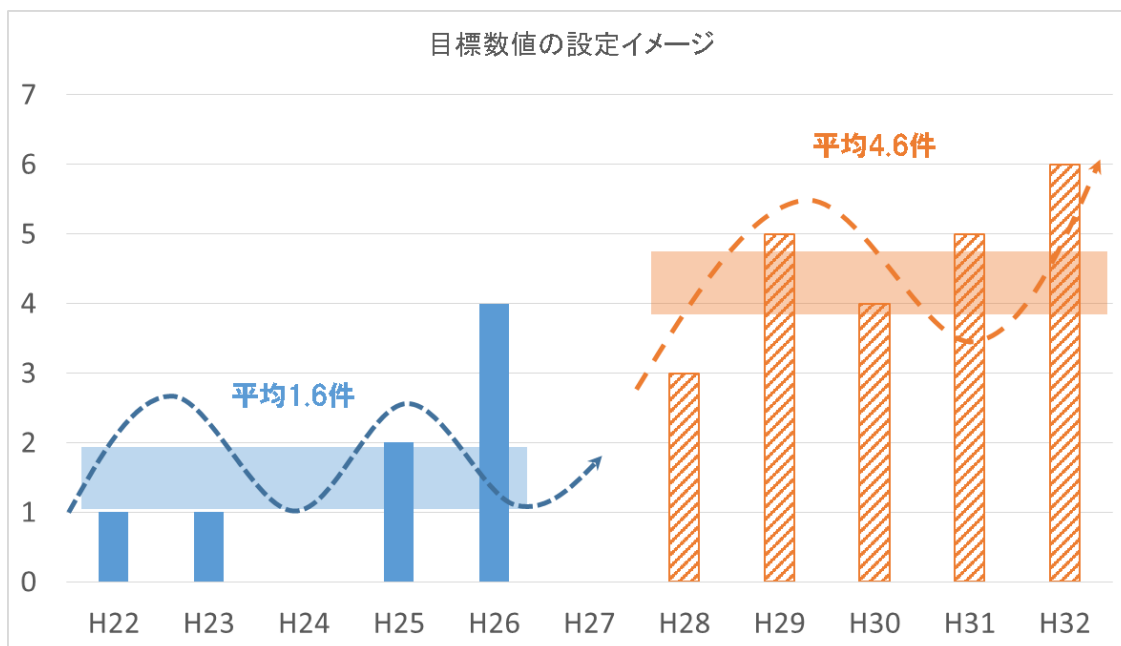
長井商工会議所調べ

(イ) 目標達成に必要な事業及び算定方法

上記推移から年度によって件数が変動するものの、中心市街地における創業件数は平均年間 1.6 件程度となっており、何らかの対策を講じない場合においても、今後、年間 2 件程度の創業が見込まれる。

上記を前提に目標値は、平成 20 年度から平成 26 年度の平均値を基準として、計画終了年度の平成 32 年度には 2 倍程度の水準に引き上げることを目指すこととする。創業件数については年度による変動も考慮されることから、目標値は平成 28 年度から平成 32 年度における期間の平均が 4.6 件程度となることと設定する。

目標の実現にあたっては、下記 i から iv に記載の事業により、5 年間で 23 件の創業件数を見込む。また、v に記載している間接的な支援事業も活用しながら件数の底上げにつながるよう取り組む。



i 起業・創業支援事業による効果

個人又は法人団体等で、市内の空き店舗等を活用して起業を希望する者に対して、賃借料の一部又は改装費等について「長井市起業・創業支援事業補助金」を活用し、新規事業者による起業を促進する。また中心市街地で事業を実施する場合は、補助率を優遇し中心市街地への集積を図る。

長井市起業・創業支援事業補助金の利用件数 2件／年 …①

ii 本町テナント整備事業による効果

本町テナント整備事業は、あら町成田線街路整備事業に伴い、オフィススペースや飲食店舗等のテナントミックス店舗を配置する予定であり新規の出店を促す。

本町テナント整備事業の入居予定店舗数 6件

うち、半数を創業事業者とする事業効果 3件 …②

iii 本町複合施設整備事業による効果

本町複合施設整備事業は、本町中央十字路周辺において各個店が集約した店舗を整備する予定であり、第二創業として商店街の店舗などが業態転換や新規事業の展開を実施することによって創業の促進や新規の出店を促す。

本町複合施設整備事業の入居予定店舗数 15件

うち、半数を創業事業者とする効果 7件 …③

iv 公共複合施設整備事業による効果

公共複合施設整備事業は、駅前に子育て支援施設と図書館等の公共施設機能と民間事業者が活用できるチャレンジショップを設置する予定であり、チャレンジショップの活用にあたって新規の出店を促す。

チャレンジショップの入居予定数 3件 …④

v その他創業支援につながる事業

- ・ まちなか活性化支援事業
- ・ 長井市中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業

$$\text{目標値} \quad (① \times 5 \text{年}) + ② + ③ + ④ = 23 \text{件} / 5 \text{年} = \text{年} 4.6 \text{件}$$

公共複合施設整備事業については、当初の計画より事業に遅れが生じており、本計画期間内に効果が表れない見込みである。

一方、平成 28 年度定期フォローアップにおいては、「長井小学校第一校舎整備事業」にて校舎の一部に飲食スペースや民間事業者が利用できる貸事務所を配置する予定であり、飲食店舗の誘致や貸事務所活用により新規出店が促され、目標達成は可能と見込んでいる。

さらに、ICT 関連産業等及び IOT 関連産業等のインキュベーション用スペースを施設の一部に整備する「タス再生整備事業」により、活発な起業・創業を促進し、目標達成に向けて取り組む。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況（数値目標の確認）は、長井商工会議所と連携し毎年、前年度の「中心市街地における創業事業所数」の集計を行う。

この調査結果をもとに、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、数値目標を検証し、目標達成に向けた改善措置を講ずる。

（３）まちなか観光客の入込数（年間）

「観光交流センター整備事業」のほか、歴史・文化資産などが点在するまちなみや施設の整備を推進するとともに、内外に向けた情報発信事業、中心市街地にある観光拠点施設を巡りやすくするための環境整備を実施することで、まちなか観光客数の増加を図る。

① 目標値

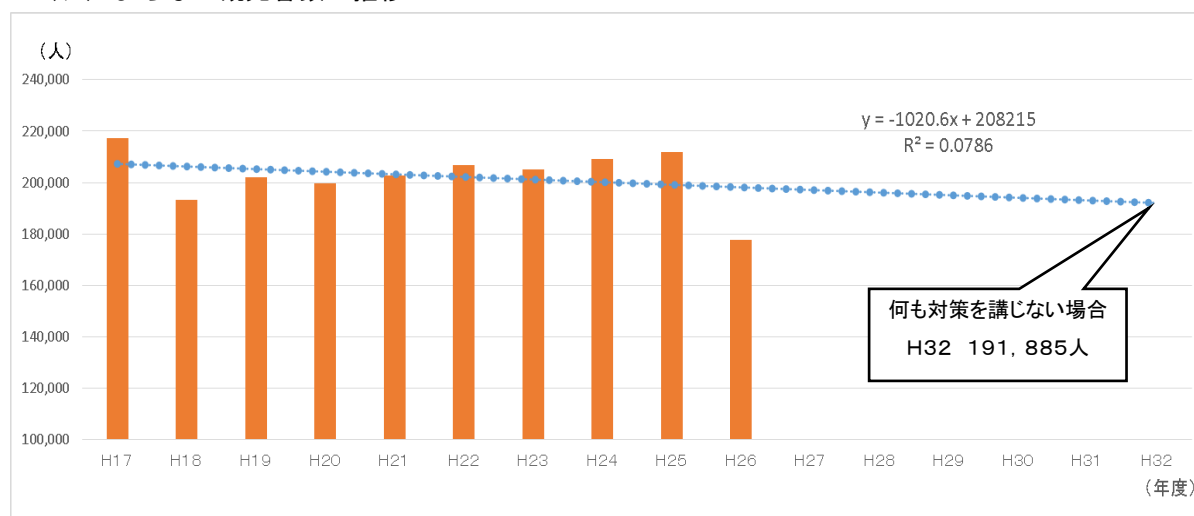
まちなか観光客数

基準値（H24～26 年度の平均）	目標値（H 3 2 年度）
199,657 人／年	393,057 人／年

② 目標値設定の考え方

中心市街地で毎年開催されている「ながい黒獅子まつり」、「白つつじまつり」のイベントにおける観光客数と「タス観光物産館」の購買者数により、他にも対策を講じない場合の平成 32 年のまちなか観光客数を推計すると 191,885 人となる。計画においては、新たな拠点の整備と共に、情報発信の充実を図り、平成 32 年の推計値より 201,172 人の入込数増を目指す。

（ア）まちなか観光客数の推移



※これまでの傾向をみてみると、タス物産館の利用者については堅調に増加しているものの、白つつじまつりの観光客は年々減少しており、黒獅子まつりは年によって観光客数にばらつきが見られる。特に平成 26 年度は花の開花時期や週末の天候不順による影響で、その数は大幅に低下している。

(イ) まちなか観光客数の状況 (単位：人)

年度	白つつじまつり	ながい黒獅子まつり	タス物産館	合計
H17	145,000	60,000	12,417	217,417
H18	115,000	65,000	13,090	193,090
H19	120,000	70,000	12,125	202,125
H20	120,000	68,000	11,541	199,541
H21	118,000	72,000	12,825	202,825
H22	115,900	77,000	14,011	206,911
H23	111,000	80,000	14,133	205,133
H24	116,000	77,000	16,287	209,287
H25	117,700	78,000	16,232	211,932
H26	99,900	61,100	16,754	177,754

長井市調べ

各まつりにおける調査地点の詳細は、次のとおり。

- ・白 つ つ じ ま つ り：白つつじ公園
- ・ながい黒獅子まつり：白つつじ公園、桑島記念館、長井駅、観光交流センター、文教の杜

※本事業は、市内各所から各社の黒獅子が発発し、白つつじ公園に向かうため、それぞれに測定地点を設定したもの。

【まちなか観光客数計測地点（赤線は中心市街地領域）】



(ウ) 目標達成に必要な事業及び算定方法

i 観光交流センター整備事業による効果 185,000 人 … ①

観光交流センターでは長井市の農産物や物産の紹介コーナーを併せ持つことから、センターに類似する市内の既存施設として「おらんだ市場菜なポート」と「タス物産館」を想定し、両施設の年間来場者数に両施設の駐車台数から観光交流センターの駐車台数をもとに年間来館者数を想定すると

- ・おらんだ市場菜なポートの年間利用者数：127,347 人（H26）
- ・タス物産館の年間利用者数：16,754 人（H26）
- ・「おらんだ市場菜なポート」の年間利用者数+「タス物産館」の年間利用者数
= 127,347 人 + 16,754 人 = 144,101 人・・・a
- ・おらんだ市場菜なポートとタス物産館の駐車台数 = 15 台 + 70 台 = 85 台・・・b
- ・観光交流センターの駐車台数：109 台・・・c

観光交流センターの年間利用者数

$$\begin{aligned} a \times (c \div b) &= 144,101 \text{ 人} \times (109 \div 85) \\ &= 184,788 \text{ 人} \end{aligned}$$

- ・これまでの機能の一体化によって、より施設の魅力が高まることが想定されることから、既存類似施設のこれまでの利用者数より一定の増加を見込み 184,788 人≒185,000 人とする。

ii 観光地域づくりプラットフォーム事業による効果 8,400 人 … ②

観光地域づくりプラットフォーム（以下「プラットフォーム」）とは、着地型旅行商品の販売を行うため、地域内の着地型旅行商品の提供者と旅行者、旅行会社などの利用者をつなぐワンストップ窓口としての機能を担う事業体であり、この仕組みを構築することによって、多様なニーズを持った観光客の一元的な受け入れが可能となるため、プラットフォーム設置による旅行商品の誘客数を予測値とする

予測値の根拠は、取扱予定の旅行商品 4 種類（日帰り、滞在、旅行会社、共同）において、それぞれの催行人数と販売回数により積算したもの。

積算根拠は第 3 章 [3] (1) ② (ウ) iv に掲載済み。

観光地域づくりプラットフォーム（PF）による経済波及効果

年度	PF旅行商品による誘客数(人)
H28	2,460
H29	4,150
H30	6,210
H31	7,500
H32	8,400

図：長井市調べ（※PF 旅行商品による誘客数は取扱予定の旅行商品販売によるもの）

$$\text{目標値} \quad \text{現状値} + (\text{①} + \text{②}) = 393,057 \text{ 人/年}$$

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況（数値目標の確認）は、数値目標の算定に用いた各事業の開催地点において毎年度実施するとともに、達成状況だけでなく、中心市街地における人の流れや傾向等を把握する。

この調査結果をもとに、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、最終年度の平成 32 年度終了後に再度数値目標の検証を行うものとする。