

# 都市再生整備計画

ながいひがししゅうへん きよじゅうかんきょうすいしんちく  
長井東周辺まちなかウォークアブル・居住環境推進地区

やまがた ながいし  
山形県 長井市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	山形県	市町村名	ながいし 長井市	地区名	ながいしがしゅうへんまちなかウォーカーブル・居住環境推進地区	面積	293.8	ha
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	
				交付期間	令和	7	年度	～
					令和	11	年度	

**目標**  
 大目標：みんながしあわせに暮らせる長井～ずっと笑顔あふれるまち～  
 目標1：安心して健やかに暮らせるまちづくり  
 目標2：産業の活力あふれるまちづくり  
 目標3：住みやすく住み続けたい長井まちづくり

**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。それ以外の場合には本欄を削除すること。  
 本市は山形県の南西部に位置し、総面積214.6km<sup>2</sup>、人口約2万4千人の西置賜地方(小国町・白鷹町・飯豊町)1市3町の拠点都市である。西に葉山連山、東に出羽丘陵を眺める盆地地帯であり、朝日山系を源とする野川、飯豊山系を源とする白川が、市の南北を貫流する最上川と交わり河川がまちを囲むように流れている。  
 本市の人口は、平成7年頃まで3万3,000人前後で推移してきたが、少子化等に伴い徐々に減り始め、平成22年に3万人を割り込むと平成24年には2万9,000人を切るなど、人口減少が急激に進んでいる。将来の見通しについては、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和7年には2万4,000人を下回るとされており、また、同年からは高齢者世代も減少する段階に入ることが予測され、人口に占める高齢者の割合は38.4%となり、成年世代に対する割合で見ると成年世代1.4人で1人の高齢者を支えている状態が予想されている。こうした状況のなかで、本市の中心市街地は、食品スーパーやホームセンター等の大型店舗が中心市街地南部の郊外に集積したことで、中心市街地は空き地や空き店舗が目立つなど人口や商店の空洞化が進んでいる状況にあった。  
 そのような状況を打開するため、「長井市デジタル田園都市構想総合戦略」(令和6年3月)を策定し、「結婚、出産、子育ての希望をかなえる」、「長井市への新しいひとの流れをつくる」、「長井市における魅力ある就業を創出する」、「時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守る」という4つを基本目標として、第2期長井市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月策定)のメインテーマである教育と子育ての方針を重視しつつ、スマートシティ長井実現事業による分野を超えた施策間連携とデジタルの力を活用した地域間連携により、これまでの地方創生の取り組みを深化・加速化に取り組んでいる。また、本市の公共施設は、多くが昭和40年代から昭和50年代にかけて整備され老朽化や耐震性が問題となっていることから、「長井市公共施設等整備計画」(平成28年策定/令和5年3月改訂)に基づき、耐震補強や長寿命化に加え、機能の効率化と集約化を図っている。  
 本市における中心市街地におけるまちづくりについては、市街地の骨格をなす国道287号線沿いに、道の駅を整備し、まちなかへの誘導拠点として市内外からのアクセス強化を図っている。また、令和3年には長井駅と一体となった市役所庁舎が完成し、令和5年9月にはその隣接地に遊びと学びの交流施設「ぐるんど」が完成し、これらの公共施設により、まちなかのにぎわいの創出を推進している。また、効率的で質の高い医療を目指すとともに安心して暮らせる医療体制を確保していく観点から公立置賜長井病院の改築整備や、発達障害や医療的ケアが必要な学齢前の幼児を対象とした児童発達支援事業所について、障がいのある無にかかわらず、共に学びあうことが重要であるとするインクルーシブな教育方針に従い、中心市街地の小学校隣接地に移転整備し、さらにそこに通う児童の親がすぐ近くで見守りながら仕事ができるテレワーク施設の整備を行うなど多分野における都市機能の集積を図ってきた。  
 しかしながら、長井駅を中心とした中心市街地では、今もなお空き地・空き家・空き店舗等の低未利用となった土地等が散見されている。また、長井駅に接続している県道長井駅海田線に関しては道路幅幅に伴う街路事業がR4年に事業認可され、今後用地取得に伴い店舗の移転又は撤退により駅前商店街の更なる衰退が懸念されている。  
 こうしたなかで、これまでの計画で整備してきた各誘導施設等の連携を図ることにより、中心市街地のにぎわいをさらに強化するとともに、公的不動産の有効活用を行うことで、都市のスポンジ化を解消し人口密度を高めていく必要がある。  
 このため、本計画では、都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内でそれぞれの目的に応じた事業を行っていく。  
 都市機能誘導区域内では、長年放置され周辺住民の生活環境や景観等を阻害していた中心市街地にある工場跡地を広場化に活用することを通して、低未利用地の解消を図る。また、重要文化的景観区域でもある宮小桜街区周辺において、歴史的建造物を改修しワークショップスペースや観光案内所等を整備を行い、宮小桜周辺から長井駅前周辺までの半径1kmの範囲内においてまちなかの周遊を促進し、歩きたくなるまちづくりを推進していく。  
 また、関連事業では、県道長井駅海田線の街路事業(関連事業)に伴い、駅前における歩行者の安全性や交通事故の抑制、信号機を使用しないことから災害時でも有効とされているラウンドアバウトの整備を今後予定している。このラウンドアバウトを中心市街地に整備することで、災害に強いまちづくりやSDGzの観点からカーボンニュートラルなまちづくりを目指すとともに、歩行者にとっても安全・安心なまちづくりを推進していく。  
 また古くから「水」と共に生き、豊富な「水」の治水・利水による自然や歴史風土が作られ、人々の生活や生業が営まれてきました。水路が張り巡らされた町場には、最上川の舟運により栄えた商家などの建物や町割りが残されており、最上川と町場を結ぶための計画としてかわまち計画を策定し当該計画に基づきフットパスなどの取組みを長年行ってきた。そのことから、地域の自然環境や生活文化などの資源を観光に活用するとともに、活躍する市民の暮らしを地域の誇りとして効果的に発信することで、観光客や関係人口の増加を目指す。そのため、令和6年度に新たに水辺まちづくり計画を策定し、観光交流センターの隣接地に新たな交流拠点として公園を整備し、道の駅だけで完結しない新たなスポットの整備を行う。また、居住誘導区域内で宅地造成を行い、そのための道路整備や緑地等の整備を行う。この宅地造成については、別計画で事業を進めている長井南産業団地の整備に伴い、その就業者などもターゲットに見据え、居住誘導区域内へ人口を集約し人口密度を維持することを目指す。これらの各エリアの居住環境整備と近接した都市機能誘導区域内をつなぐものとして、前計画で長井駅隣接地に整備した子育て活動支援センターで子育てや図書館、そして今回の都市再生整備計画によるウォーカーブルなまちづくり等の事業や川のみなど公園の整備等のハード整備と中心市街地ににぎわい創出事業などのソフト事業、デマンドバスやフラワー長井線等の公共交通機関の利用増加に向けた取り組みを一体的に行うことで相乗効果を図っていく。

**まちづくりの経緯及び現況**  
 本市は「まちづくり基本条例」の理念のもと、まちづくりの主体である市民と行政が多様な価値観を認め合い、情報の共有を図りながら協働によるまちづくりを進めてきた。これまで都市再生整備計画を3期(平成18～22年度、平成24～28年度、令和元年～令和5年度)策定し、中心市街地のにぎわいの創出・交流人口の拡大等を目標に、歴史的建築物・小桜館の整備や道の駅の新設、遊びと学びの交流施設「ぐるんど」の新設など交流拠点の整備を中心にまちづくりを行ってきた。事業実施の過程においては、地域住民を主体にまちづくり協議会などが組織され、まちづくりに関する意見交換会を開催し、市民と行政の協働による市民参加型のまちづくりを実施している。  
 道の駅は市の玄関口として、車で訪れる人をまちなかへ誘導しまちに活力を生む「にぎわいの交流拠点」として整備された。また、長井駅の隣接地に遊びと学びの交流施設「ぐるんど」を整備されたことで連日多く観光客や市民が訪れ、中心市街地のにぎわいが戻りつつある。  
 しかし、都市機能の整備が充実してきた一方、長井駅周辺では空き家・空き地・空き店舗等が点在しており、商業機能等の購買意欲を向上させる店やまちの魅力を高められる機能が不足している。このため、遊びと学びの交流施設「ぐるんど」を核として、新たにまちなかのにぎわい創出や交流人口の拡大を図るためのイベントやチャレンジショップ等による創業支援等に取り組んでいる。今後はこのような民間活力の導入により、日常的な賑わいや交流空間として活用を図ることを検討している。また、R4年度からは新たな産業団地の整備を行い、市内外から多くの就業者を集積させることを計画しており、これらの新たな就業者や子育て世代等を居住誘導区域内に集約させ、人口密度を維持していくために、居住誘導区域内に新たに宅地造成を行うことを計画している。

<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業機能の不足に加え、駅前等の中心市街地に空き地・空き家・空き店舗等が点在している。</li> <li>・居住誘導区域内への人口の集約</li> </ul>
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>①長井市第六次総合計画(2024-2034)(令和5年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複雑・多様化する災害から市民の生命と財産を守るため、安心して健やかに暮らせるまちづくりの実現を図る</li> <li>・地域の自然環境や生活文化などの資源を観光に活用するため磨き上げていくとともに、活躍する市民の暮らしを地域の誇りとして効果的に発信し、観光客や関係人口の増加を目指し産業の活力あふれるまちづくりを目指す</li> <li>・公共施設の持続可能性を高め、まちの魅力向上につなげ住みやすく住み続けたいという希望を叶えられる子育て支援や教育環境づくりに取り組む</li> </ul> <p>②長井市デジタル田園都市構想総合戦略(2023-2027)(令和6年3月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・少子化や若年層の転出による人口減少の改善のため、長井市でこどもを産み育てたいという希望を叶えられる子育て支援や教育環境づくりに取り組む</li> <li>・長井市の知名度を向上し交流人口・関係人口を拡大する取り組みを展開し、移住促進や住宅取得支援施策の充実によって転入者の増加に取り組む</li> <li>・市民が豊かさややりがいを感じられる働く場の確保のため、地域産業の競争力強化や人材育成に取り組むとともに、多様な仕事の創出により、長井市で働き続けられる環境づくりに取り組む</li> <li>・まちの魅力向上による市民生活の充実のため、西置賜地域の中心としての都市機能を生かしたまちづくりを進め、公共交通の維持・充実や暮らしやすい地域づくり、スポーツ等を通じた健康増進に取り組む</li> </ul> <p>③水辺まちづくり計画(2025～)(令和6年度策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最上川舟運文化がもたらした歴史的な町場景観や最上川周辺等の花々を見て楽しみながら歩けるフットパスという散策ルートを通して訪れる人びとの多面的な交流を支える機能の誘導</li> <li>・市民や観光客が長井の歴史的なまちなみや景観等を親しめるような空間の形成</li> </ul> <p>④第2期中心市街地活性化基本計画(令和3年3月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「時代(とき)・エリア・人をつなぐ」という合言葉のもと、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、空き地・空き店舗等の低未利用地などを活用して、魅力や利便性等が向上されることにより、多くの人が訪れ、交流し、住み、かつ住民がいきいき活動する「にぎわい」のあるまちを目指している。</li> </ul> <p>⑤長井市都市計画マスタープラン(平成30年3月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用や都市形成に関することを定め、市の将来像の実現を目指している。</li> </ul> <p>⑥長井市立地適正化計画(平成31年3月策定)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域にあっては誘導施設の、居住誘導区域にあっては住宅の立地を促進していく。</li> </ul>

**都市構造再編集中支援事業の計画 ※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。**

**都市機能配置の考え方**

本市は山形県南西部西置賜地方(1市3町)の拠点都市であり、市の中心部に公共施設や商業施設等の都市機能が集積する中央地区(旧長井町)が位置し、その周辺に5地区(旧5村)が隣接する形で位置している。地域の主要幹線道である国道287号と、地域住民の重要な移動手段として利用されている山形鉄道フラワー長井線に囲まれた中心市街地は、商業、行政の中心であり、就学、就業の場を担っている地域である。中心部には5つの商店街や、市役所、図書館、文化会館、公立病院などの公共公益施設が多く立地しており、これらの既存ストックを有効に活用し中心市街地の活性化を推進していくとともに、歴史的建造物等の地域資源や「水と緑と花」を生かしたまちづくりを展開し、中心部と周辺地域を公共交通で結んだ機能的で住みやすいコンパクトなまちづくりを目指していく。

前回の都市構造再編集中支援事業にて整備を行った子育て世代活動支援センターと図書館を合築した遊びと学びの交流施設「くると」は、市内幹線道路からのアクセスも容易で交通利便性に優れている山形鉄道フラワー長井線長井駅の隣接地に配置。置賜地方の基幹病院である公立置賜総合病院と機能分担を図る公立置賜長井病院は、地域の医院や介護施設と連携し地域包括ケアシステムを推進するため、訪問看護ステーションと合築し市中心部に配置。社会福祉施設である児童発達支援事業所はインクルーシブ教育や公的不動産の有効活用の観点から市の中心部にある長井小学校の隣接地であり、旧市役所本庁舎の跡地部分に配置をした。本計画では、都市機能誘導区域内にさらなる賑わいを創出するため、長年駅前の景観を阻害してきた空き工場を街区公園に整備するとともに歴史的建造物である丸大扇屋や小桜館に観光交流センターを整備することを通して居心地が良く歩きたくなるまちづくりを目指していく。また、中心市街地の低未利用となった空き地・空き家・空き店舗等の利活用を社会実験として実施し、官民一体となって中心市街地におけるにぎわいの創出を図っていく。さらに別計画(長井南産業団地周辺地区都市再生整備計画)で進めている産業団地の整備に伴い、就業者の増加を見据え、新たに居住誘導区域内に宅地造成事業を行うことを予定している。本計画ではその宅地造成の中で新たに道路の新設や緑地等の整備を実施していく。

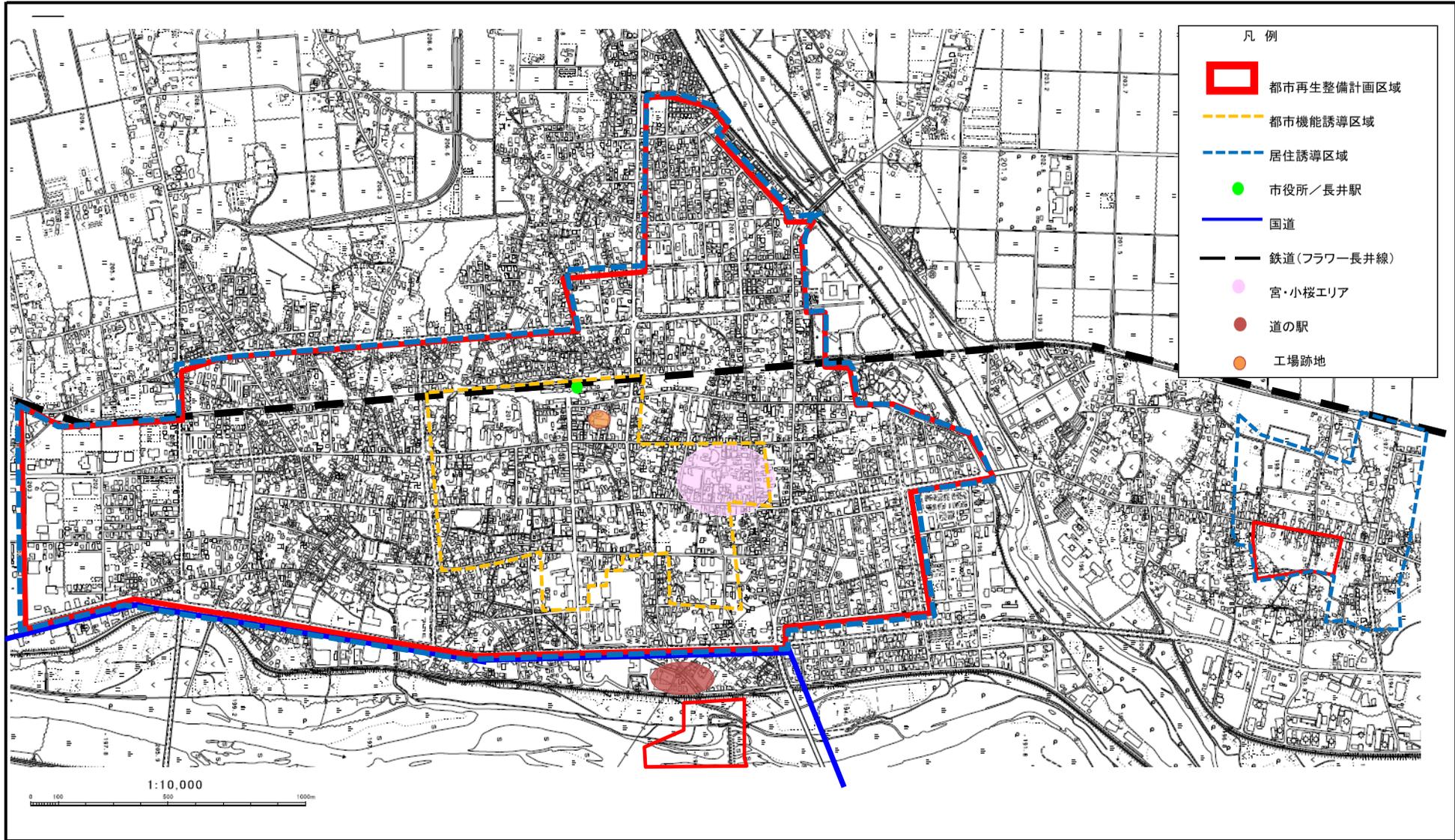
**目標を定量化する指標**

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
空き地・空き家等利活用件数	件	都市機能誘導区域内における空き地・空き家等の利活用件数	中心市街地における空き地・空き家等の解消を図ることで、地場産業の活力向上を図ったり、周辺住民が懸念しているような老朽化した空き家等を解消することを通して安心して生活できるような環境を整備する。	0件	R5年度	3件	R11年度
中心市街地の魅力度	%	イベント等によるにぎわいの創出や新たな交流拠点の整備を通して産業活力の向上を図り、中心市街地に住んでみたい(住み続けたい)と感じる人の割合(アンケート)	官民が一体となったイベント等を通して回遊性の向上、魅力ある滞留空間・交流拠点の創出を図り、中心市街地に住みたいと感じる割合を増加させるとともに、中心市街地の魅力度向上により民間が参入しやすい環境を整える。	27.6%	R5年度	30.0%	R11年度
居住誘導区域における定住補助金の件数	件/年	居住誘導区域内における定住補助金の補助件数の増加	人口減少が進む中で防災指針及び災害リスクをふまえ居住誘導区域内への誘導を支援し、居住誘導区域内の居住件数を増加させる。	24件	R5年度	29件	R11年度
文教の社ながい施設利用者数	人	文教の社ながいにおける各施設の利用者数の増加	旧西置賜郡役所、旧丸大扇屋等の施設の改修を通して、文化財に関する知識啓発のための教育普及や地域の文化活動の支援を行うことで、文教の社ながい(宮・小桜エリア)の各施設の利用者数を増加させ、住み続けたいまちづくりを推進する。	9,073人	R5年度	13,610人	R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【安心して健やかに暮らせるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある歩行空間及び道路空間の確保</li> <li>・住民が安心して生活するための道路の整備</li> <li>・建物の老朽化や敷地内の倒木、有害鳥獣等により周辺住民に悪影響を及ぼしている空き工場における公園の整備</li> <li>・官民連携によるあらゆる分野でのデジタル技術の取り組みを通して、誰もが安心して暮らせる環境の整備</li> </ul>	<p>【基幹事業】 (道路)市道小出1号線(仮称)、市道小出2号線(仮称)、市道小出3号線(仮称)、市道堀切南台線、市道成田1号線(仮称)、市道船場清水町線</p> <p>【基幹事業】 (公園)長井駅前公園整備事業(仮称)</p> <p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設)小出地区調整池</p> <p>【関連事業】 都市計画道路長井駅海田線街路整備事業</p> <p>【関連事業】 スマートシティ長井実現事業</p>
<p>【産業の活力あふれるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源を活かし観光客や関係人口を増加するための公園の整備</li> <li>・周辺住民や観光客の憩いと交流の場となる公園の整備</li> <li>・歴史的資源を活かした観光交流センターの整備</li> <li>・空地や空き店舗・空き工場等の解消を通して民間企業等が参入しやすい環境整備を行うとともに官民一体となったイベント等を実施し、産業の活力向上に取り組む</li> <li>・産業団地の整備に伴い、市内の産業活力の向上を目指す</li> <li>・居住誘導区域内に宅地造成事業を行い、人口を集約させることで、中心市街地の空地等について民間開発等を促し、中心市街地の活性化につなげる</li> </ul>	<p>【基幹事業】 (道路)市道小出1号線(仮称)、市道小出2号線(仮称)、市道小出3号線(仮称)、市道堀切南台線、市道成田1号線(仮称)</p> <p>【基幹事業】 (公園)長井駅前公園整備事業(仮称)、(公園)川のみなど公園(仮称)</p> <p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設)小出地区調整池、成田1号緑地、小出1号緑地、川のみなど公園</p> <p>観光情報板</p> <p>【基幹事業】 (既存建造物活用事業)観光交流センター整備(旧西置賜郡役所(小桜館)文化観光交流拠点整備事業)</p> <p>【基幹事業】 (既存建造物活用事業)観光交流センター整備(旧丸大扇屋(店蔵)文化観光交流拠点整備事業)</p> <p>【基幹事業】 (既存建造物活用事業)観光交流センター整備(旧丸大扇屋(初蔵)文化体験交流施設整備事業)</p> <p>【提案事業】 (まちづくり活動推進事業)空き家・空き地・空き店舗等活用事業(社会実験)</p> <p>【関連事業】 長井市中心市街地にぎわい創出事業</p>
<p>【住みやすく住み続けたいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観を形成し、居住者の利便性・まちの回遊性の向上を目指した緑地の整備</li> <li>・居心地がよく歩きたくなる石畳舗装と水路の整備</li> </ul>	<p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設)成田1号緑地</p> <p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設)小出1号緑地</p> <p>【基幹事業】 (高質空間形成施設)市道文教の杜線(石畳舗装)</p> <p>【基幹事業】 (高質空間形成施設)市道船場清水町線(せせらぎ)</p>
<p>その他</p>	
<p>○中心市街地活性化に向けた取り組みの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地にある低未利用地を活用し、新たな起業者が事業をチャレンジする場の提供や、様々な世代による新たなコミュニティの創出を促し、中心市街地の活性化を図る。</li> <li>・立地適正化計画に記載の低未利用土地利用等指針に沿って、都市機能誘導区域内の空地等に関してはオープンカフェや商業施設等の利用者の利便を高める施設としての利用、居住誘導区域内の空地等については、良好な居住環境整備のための利用を推進していく。</li> <li>・今回の居住誘導区域内における宅地造成事業により、郊外への無秩序な開発を抑制し、居住誘導区域内に人口密度の維持と都市のコンパクト化を推進し、中心市街地の低未利用地に民間開発を促進させることで商業機能の不足や低未利用地の解消という都市課題の解決が図れるものである。</li> <li>・上記事業と並行して長井駅前における土地利用方針等に基づき、中心市街地に関しては市街地開発事業等の検討を進め、低未利用地の解消と中心市街地の更なる活性化につなげていく。</li> <li>・宅地造成エリアと中心市街地をつなぐ施策としては、長井市都市計画マスタープラン等に基づき、南北エリアにおける道路である都市計画道路堀切成田線、四ツ谷宮前線等の骨格となる幹線道路網において、効率的に整備や長寿命化を進めることで、各拠点から都市機能誘導区域までをつなぎ、また、デマンドバスや自動運転バス、MaaS等スマートシティ実現事業と連携をしながら公共交通の利便性向上を図ることで、公共交通を通して各拠点と都市機能誘導区域までのエリアをつなぐことを目指していく。</li> </ul> <p>○官民連携の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遊びと学びの交流施設「くると」を核として中心市街地を周遊できるような官民一体となったイベントを実施する。市道や市役所駐車場等を活用してもらいながらイベントを実施している。</li> <li>・上記記載の通り、中心市街地にぎわい創出事業の一部として、中心市街地にある空き店舗等をチャレンジショップとして活用してもらい、創業につなげるような施策も実施している。また、空き店舗バンクや創業支援等を行い、中心市街地の空き店舗解消に向け事業を実施している。</li> <li>・スマートシティ実現事業を通して、官民が連携をしながらICTを活用した地方創生や市民の利便性に資する取組の検討する。地域通貨等を活用し、地域内での経済を循環させる取り組みも実施している。</li> </ul>	



長井東周辺まちなかウォークアブル・居住環境推進地区(山形県長井市)	面積	293.8 ha	区域	山形県長井市 栄町の各一部、高野町の各一部、館町南の各一部、小出の各一部、成田の各一部他
-----------------------------------	----	----------	----	--



長井東周辺まちなかウォークブル・居住環境推進地区(山形県長井市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	みんながしあわせに暮らせる長井～ずっと笑顔あふれるまち～ 目標1: 安心して健やかに暮らせるまちづくり 目標2: 産業の活力あふれるまちづくり 目標3: 住みやすく住み続けたくなるまちづくり	代表的な指標	空き地・空き家等利活用件数 (件)	0 (R5年度)	→	3 (R11年度)
			中心市街地の魅力度 (%)	27.6 (R5年度)	→	30 (R11年度)
			居住誘導区域における定住補助金の件数 (件/年)	24 (R5年度)	→	29 (R11年度)
			文教の杜ながい施設利用者数 (人)	9,073 (R5年度)	→	13,610 (R11年度)

