

- 基本計画の名称：長井市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：山形県長井市
- 計画期間：令和3年4月から令和8年3月まで（5年）

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 長井市の概要

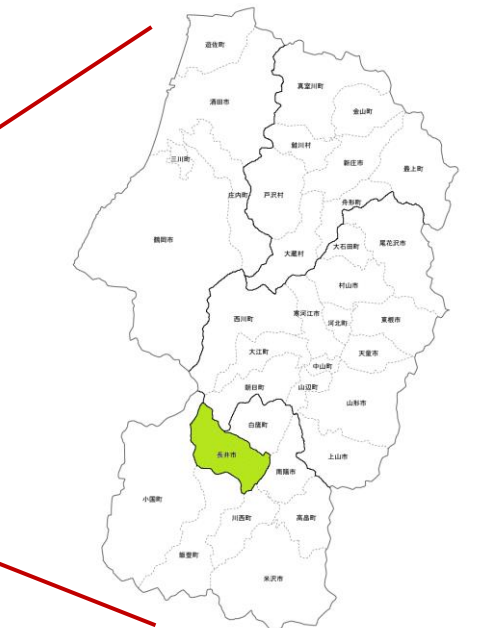
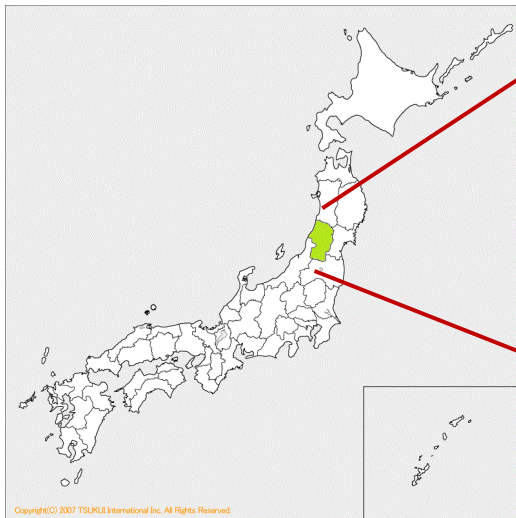
#### (1) 位置・地勢・気候

長井市は山形県の南部に位置し、市の東部はなだらかな出羽丘陵、西部は磐梯朝日国立公園の主軸をなす朝日山系の険しい山岳地帯であり、可住地域は二つの山容に挟まれた標高 200m～250mの盆地である。市域は東西 20.4km、南北 22.7km、総面積 214.69k m<sup>2</sup>を有し、「水と緑と花」のまちである。

長井の地名の由来は「水の集まる所」であり、その名が示すとおり、朝日山系を源とする置賜野川や、飯豊山を源とする置賜白川がまちを囲むように流れており、市の南北を貫流する吾妻山を源とする最上川に合流している。

県の幹線道である国道 13 号を補完する国道 287 号が南北に、新潟と宮城を最短距離で結ぶ国道 113 号が東西に走り、重要な交通拠点となっている。また、地方鉄道の山形鉄道フラワー長井線が近隣 1 市 2 町を通り、高校生や高齢者、首都圏からの訪問者の重要な交通手段を担っている。

気候は、盆地のため寒暖の差が激しく、降雪量が多い。



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承諾を得て、同院発行の数値地図200000（地図画像）を使用したものである。（承諾番号 平19総授、第52号）

#### 気象

年次	気温(°C)			日照時間 (h)	降水量 (mm)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
	年平均	最高	最低				
平成21年	11.2	33.0	△ 14.0	1,476.6	1,561.5	635	86
22年	11.7	35.8	△ 9.8	1,493.7	1,955.5	695	82
23年	10.8	33.8	△ 12.9	1,553.1	1,858.0	905	152
24年	10.7	35.2	△ 12.3	1,539.4	1,398.0	1,015	166
25年	11.1	33.7	△ 13.8	1,461.1	2,114.0	838	93
26年	10.8	35.3	△ 12.3	1,582.8	1,757.5	897	150
27年	11.8	35.1	△ 12.9	1,699.1	1,324.5	415	62
28年	11.4	33.4	△ 9.8	1,553.0	1,705.5	637	94
29年	10.8	35.1	△ 14.0	1,541.2	1,900.0	648	142
30年	11.9	35.7	△ 8.6	1,588.9	1,470.0	482	68

資料：気象庁

## (2) 沿革

現在の長井市（以後、長井市の誕生以前の同地域を指す場合も便宜上、「長井市」と表記する）を含む地域に「置賜郡」が置かれたのは大化の改新(645年)直後のことである。その後平安中期から鎌倉時代にかけては「長井郷」と呼ばれ、文治5年(1189年)に鎌倉幕府の御家人である大江時広が地頭となり、置賜一円の地名は「長井の庄」と改められた。時広はその名を冠して長井時広と名乗った。

天授6年(1380年)には伊達氏の支配地となり、天正18年(1590年)に伊達氏が豊臣秀吉によって仙台に移封された後は蒲生氏郷、上杉景勝と支配者が変わった。その後江戸時代を通じて米沢藩上杉氏の支配地となる。

元禄7年(1694年)米沢藩の時代に西村久左衛門によって最上川の舟運が開かれ、酒田を経て京都・大阪への海路が開かれると、長井市は米沢藩の物資運搬の集積地、「山の港町」となり、絹織物などを取り扱う多くの豪商が現れ、藩内屈指の商業都市として栄華を誇った。最上川の河川交通の要衝として、また寺社の門前町として初期の市街地が形成され、こうした文化往来の象徴が「蔵」や「水路」であり、今も市内に多く見受けられる。

明治4年(1871年)の廃藩置県を経て、明治11年(1878年)の郡制施行により米沢藩北西部は西置賜郡となり、長井市はその中心地として発展した。長井市は明治22年(1889年)の町村制施行による合併で長井町、長井村、西根村、平野村、豊田村、伊佐沢村の1町5村となった。その後大正3年(1914年)国鉄長井線として長井～赤湯間の18.3kmが開通し、最上川沿いから鉄道に挟まれた地域に市街地が面的に広がっていった。

昭和以降は、戦時中に誘致した東芝の創業やその後の高校等の開校、さらに市街地の東側に国道287号のバイパスが開通するなど、市街地が最上川沿いからさらに鉄道を越えて大きく広がった。

昭和29年(1954年)には町村合併促進法により1町5村が合併し、長井市が誕生した。高度経済成長期には、東芝の企業城下町として県内有数の製造業のまちへ発展を遂げ、その従業員や家族が中心商店街の繁栄とにぎわいをもたらした。

現在は、第5次総合計画において「みんなで創る しあわせに暮らせるまち 長井」を将来像として、まちづくりに取り組んでいるところである。

## (3) 広域的な位置づけ

長井市は、西置賜地区（小国町・白鷹町・飯豊町）1市3町の拠点都市である。舟運時代に米沢藩の物資集積地であったことを背景に、明治以降には郡役所や国県の出先機関等がおかれるようになった。

また、山形県が平成30年度に実施した「山形県買物動向調査」でみると、本市は買回品において、他市町を一次商圈（購買依存率30%以上）に含む自治体であり、昼間人口も100%を超えていることから商業及び行政上において拠点性があるといえる。



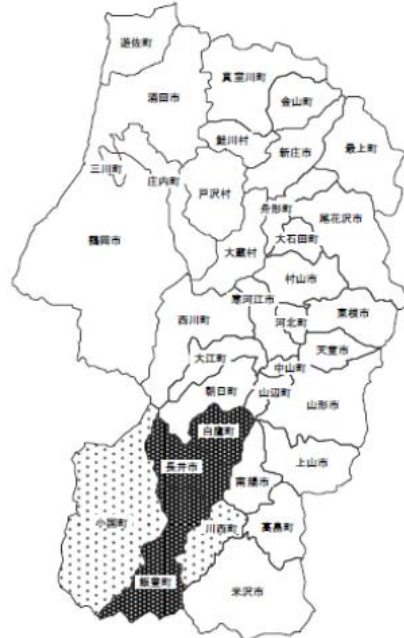
図 山形県置賜地域の位置

# 長井市の商圈

(商品総合)



(最寄品)



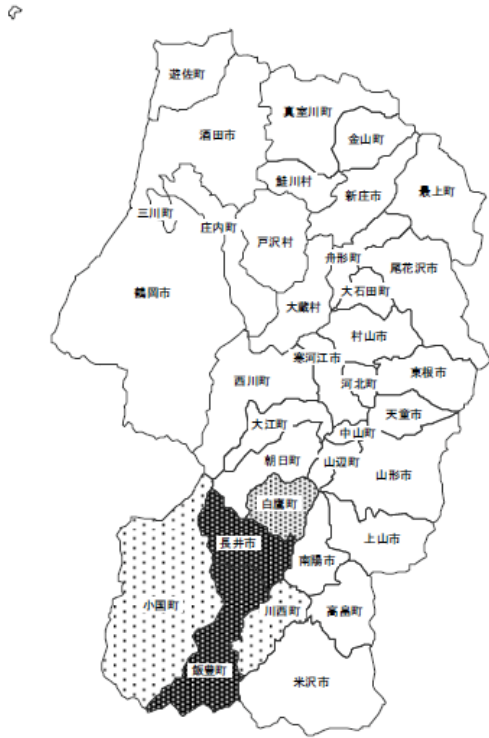
(買回品)



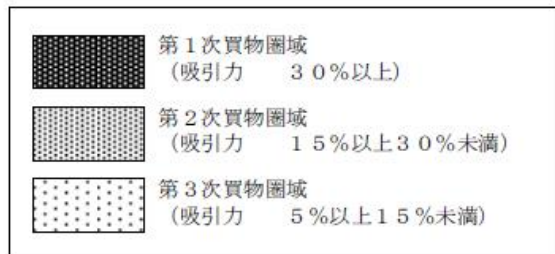
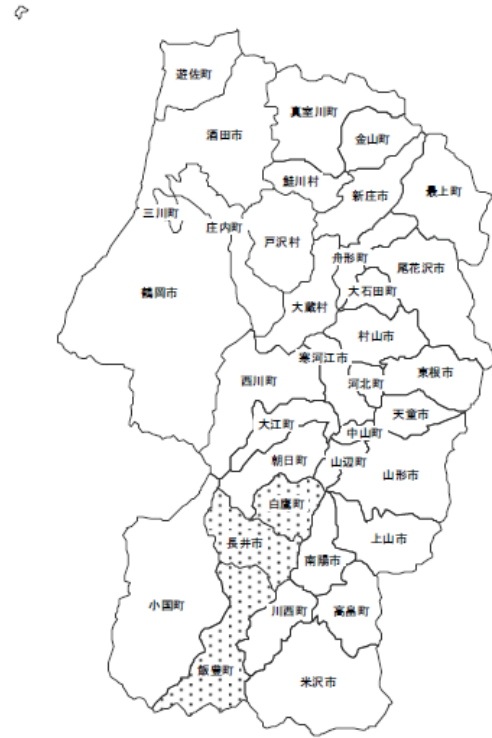
(山形県買物動向調査)



(外食)



(レジャー・娯楽)



○昼間人口比率

昼間人口比率は、平成12年の104.6から平成27年の102.9と減少しているが、前回調査の平成22年から増加していることや100を上回っていることなどから拠点都市としての役割を担っている。

夜間、昼間、流入、流出人口

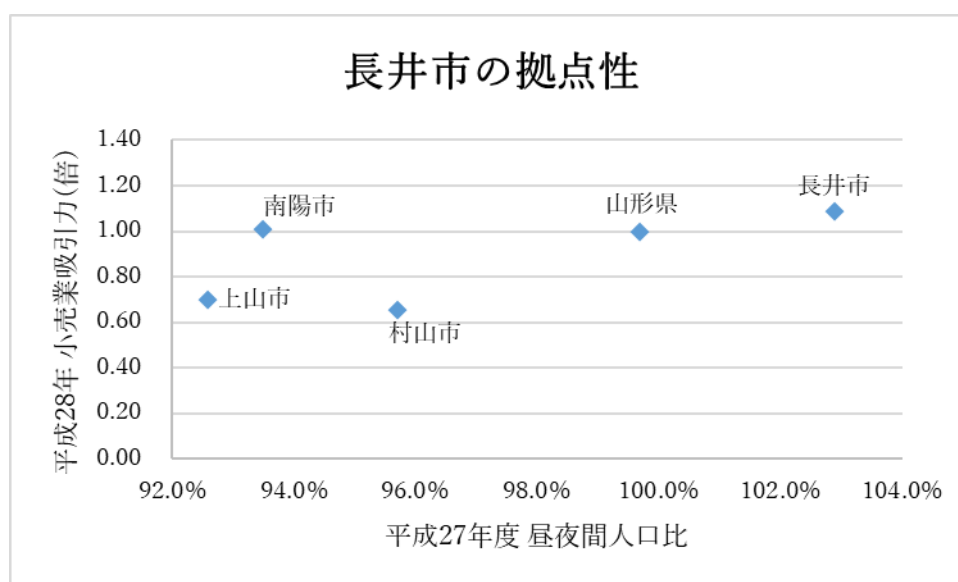
単位:人

	夜間人口 (常住人口)	昼間人口 (従業地,通学地 による人口)	流入人口	通勤、通学者数 (15歳未満の通学者を含む)		通勤、通学者数 (15歳以上)		昼間人口 (夜間人口 100人当り)
				流入	流出	流入	流出	
12年	31,987	33,452	1,465	5,397	3,932	5,396	3,924	104.6
17年	30,929	31,707	778	5,317	4,539	5,316	4,533	102.5
22年	29,473	30,241	768	5,309	4,604	5,305	4,593	102.6
27年	27,757	28,564	807	5,239	4,432	5,236	4,416	102.9

資料:国勢調査

○拠点性

長井市の都市としての拠点性を通勤・通学に係る昼間人口比率と小売業吸引力から見ると、それぞれ100%、1倍を超えており拠点性が確認できる。



#### (4) 歴史・文化資源や社会資本等既存ストックの状況と有効活用方法

##### ① 歴史的・文化的資源

長井市は、江戸時代に最上川舟運の商都として発展し、また、大正時代には長井駅前には郡製糸が立地するなどしたこと、江戸、明治から昭和初期にかけての商家や近代建築物が各所に残っている。さらに、十日町やあら町を中心とする地域にはそうした建築物がまとまっており、平成30年には長井の町場景観が国の重要文化的景観として選定され、観光等の資源として活用されている。

長井市は「水と緑と花」のまちと呼ばれ、「白つつじまつり」「あやめまつり」「水まつり」「もみじ回廊」「雪灯り回廊まつり」等、四季折々の自然美を生かした観光事業等に力を注いでいる。中心市街地区域内には白つつじ公園があり、見頃となる5月には6.3ヘクタールの園内に、3,000株の白つつじが咲き誇る。また、同園内には「七兵衛つつじ（市指定天然記念物）」と呼ばれる樹齢約750年の古木群がある。

##### (ア) 旧丸大扇屋長沼忠兵衛宅（県指定有形文化財）

- ・300年前から、代々呉服商を営んできた商家である丸大扇屋は、幕末から明治、大正にかけての当時の様子を残し、茅葺屋根の母屋と蔵座敷、水と緑が織り成す庭園などが美しく調和している。
- ・丸大扇屋は舟運時代の目抜き通りに立地しており、付近には、酒、醤油などの醸造業が立地し、また明治11年建築の旧郡役所とも隣接し、市街地北部における文化・観光の資源となっている。
- ・現在も、「文教の杜」として一般公開されており、屋敷の一角には、長沼忠兵衛の三男である彫刻家長沼孝三の作品を収める彫塑館がある。



##### (イ) 旧西置賜郡役所（小桜館）（市指定有形文化財）

- ・明治11年（1878年）に建てられた木造2階建ての洋風建築で、舟運時代の商家を中心とした「文教の杜」に位置している。現存する郡役所では全国で2番目に古い。
- ・現在は、「小桜館」として公開しており、イベント等に活用されている。



##### (ウ) 旧長井小学校第一校舎（登録有形文化財）

- ・旧長井小学校第一校舎は、昭和8年（1933年）に建築された木造二階建ての建物である。校舎内は米松の正目の床張り、正面階段の広さ、貴賓室など当時の校舎として極めて立派な建築であり、外観においても瓦屋根、スレート板の外壁などの特徴がある。
- ・長井小学校は、国道287号に隣接し、その東側のほど近くに最上川が流れており、中心市街地東側の基点の一つである。
- ・現在は耐震工事を行い、「学び」と「交流」をテーマにした賑わいの場として活用されている。



(エ) 旧桑島眼科医院（桑島記念館）（市指定有形文化財）

- ・桑島記念館は、高度成長期の市の繁華街であった本町に立地し、長井市近代化の象徴の一つである。
- ・本町の眼科医桑島五郎が、昭和2年（1927年）に長井市で初めて個人の資金による洋館2階建ての病院を建築した。ゴシック建築の名残の棟飾りやトーマーウィンドー、石造りに似せた人造石洗い出しの外壁に特色があり、昭和初期の医院建築の貴重な遺産として市の文化財に指定されている。平成7年（1995年）に、桑島眼科医院の新築により、旧病院が取り壊されることになったが、本町大通り商店街振興組合が主体となり、市民からの寄付を募って、現在の本町駐車場の一角に曳き移転した。その際、電気、水道を止め、道路にレールを敷いて建物自体を120メートル移動し、話題となった。現在は、桑島記念館と名を変え、講演会、イベントなどに利用されている。



(オ) 旧小池医院

- ・旧小池医院は、桑島記念館と同様に本町に立地している。昭和6年（1931年）に所有者である産婦人科の医師が病院の建築にあたり、洋風木造建築に強く惹かれ、英国チューダー朝ハーフティンバー様式を取り入れ建築されたものである。屋根を支える曲線の柱やアーチ型の窓が美しく、急勾配の屋根とその上にそそり立つ八角形の塔は、今でもまちのランドマークである。



(カ) 合資会社山一醤油製造所（登録有形文化財）

- ・合資会社山一醤油製造所は、寛政元年創業（1789年）の醤油、味噌の醸造蔵である。
- ・市街地南部のあら町における舟運時代の歴史・文化を物語る資源である。
- ・当主は、代々「大和屋弥助」を襲名する老舗で、100年以上経過した店舗では、現在も販売を行っている。



(キ) 白つつじ公園

- ・白つつじ公園は、国道287号と舟運時代の歴史・文化を物語るあら町界隈との間に樹齢750余年の古木をはじめ、3000株余りの白つつじ（琉球種）が6.3haの園内に植えられている。5月、園内いっぱいに咲き揃うと雪が積もったような光景が広がる。
- ・樹齢750余年の古木は「七兵衛つつじ」と言われ天明飢饉の際に当時の豪農鈴木七兵衛が救済事業として築山を築いたことが発端で、その後明治時代に篤志家の手により現在の場所に移された歴史がある。



## ② 社会資本や産業資源

長井市の交通網は、中心市街地の東側を最上川と並走するように南北に国道 287 号線が縦貫しており、米沢、長井、寒河江、東根などの各市を結ぶ道路で、山形県の基幹道路である国道 13 号を補完している。

また、鉄道では、南陽市の赤湯駅から白鷹町の荒砥駅間を結ぶフラワー長井線が南北に縦貫しており、主に高校生の通学の足として利用されている。併せて観光事業にも積極的に取り組んでいる。

産業資源では、1 次産業においては米を主力としたほぼ単作地帯であるが、リンゴ、ブドウ、ラフランスといった果物や大豆・大根などの伝統野菜も増加傾向にある。また、米沢牛で知られるブランド牛肉の主要産地であり、他に食用鯉などの生産がある。

長井市では、江戸時代初頭から直江兼続の施策によって青苧を栽培し、日本各地へ出荷してきたが、第 9 代藩主上杉鷹山公の時代に養蚕地帯に転換した。その後、越後から職人を招き、絹織物の生産も行われるようになり、明治 19 年(1886 年)には、長井市の織物問屋が新潟県から指導者を迎え、新たな緋技術を普及させ、長井紬を代表する「米琉緋」が誕生した。

このような江戸時代から続く製糸と織物の歴史や、大正 9 年(1920 年)に郡製糸を誘致したことにより繊維産業が発展した。

また、昭和 17 年(1942 年)には東芝長井工場を誘致し、電子部品・デバイス、自動車部品、半導体製造装置、金属工作機械などの技術が集積している。食品分野においては、清酒、醤油、味噌などの醸造業が集積していた。

### (ア) 公共交通（市営バス）

・長井市では幹線的な公共交通機関として、山形鉄道フラワー長井線（赤湯～荒砥）と山交バス（山形～長井）が運行しているが、交通空白地帯の解消には至っておらず、この空白地帯を解消し、交通弱者の買い物や通院等の外出支援を目的とした支線（フィーダー系統）として、定時定路線運行の市営バスを 5 台 8 路線の体制で運行している。また、幹線と結節させることによって市外の主要都市へのアクセスも可能となっている。

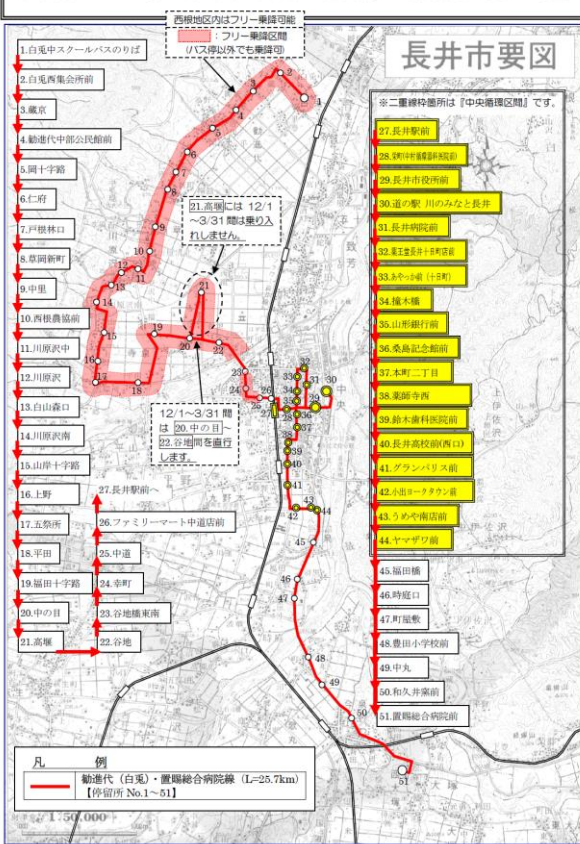
各路線は、主に郊外を出発し、中心市街地を循環後、公立置賜総合病院へ向かうもので、利用者の多くは、運転免許証を所有しない高齢者や学生であり、買い物や通院、通学の足として利用されている。利用者数は増加傾向にあるものの、今後も「幹線・支線」のネットワークの連携が重要であり、利便性が良く効率的な運行体系を目指している。



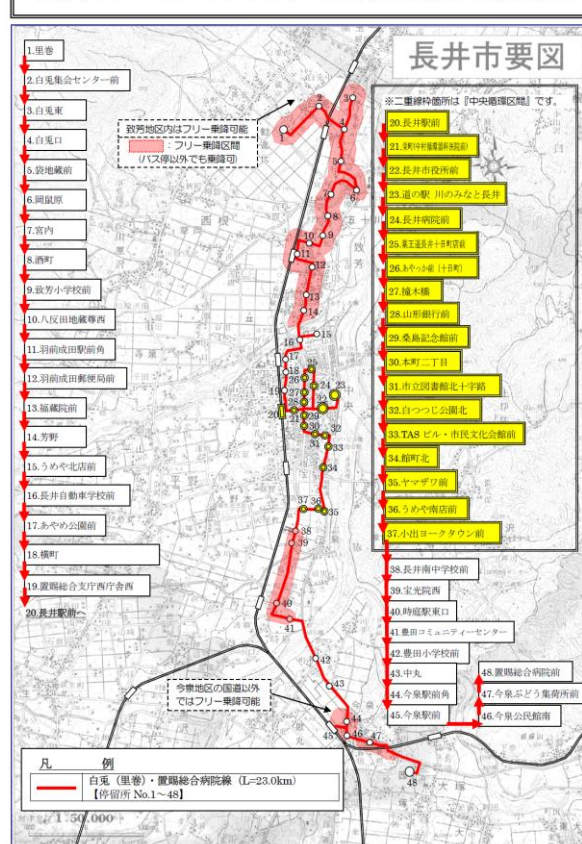
図 長井市バスブック

図 市営バス路線図

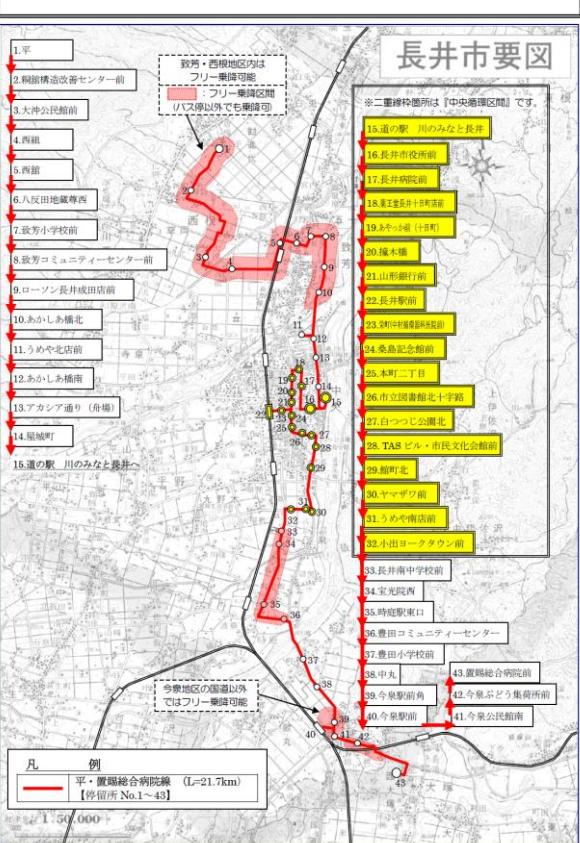
長井市営バス①「勤進代(白兔)・置賜総合病院線」路線経路図



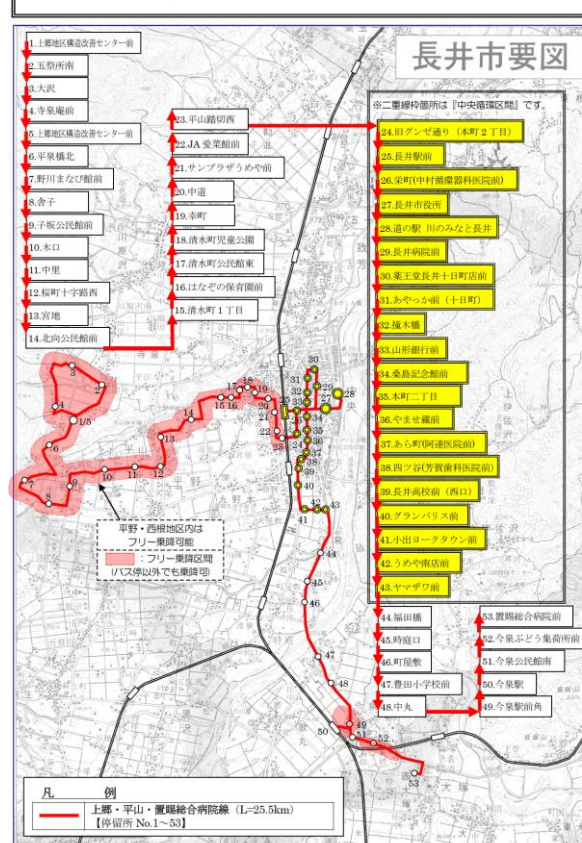
長井市営バス②「白兔(里巻)・置賜総合病院線」路線経路図



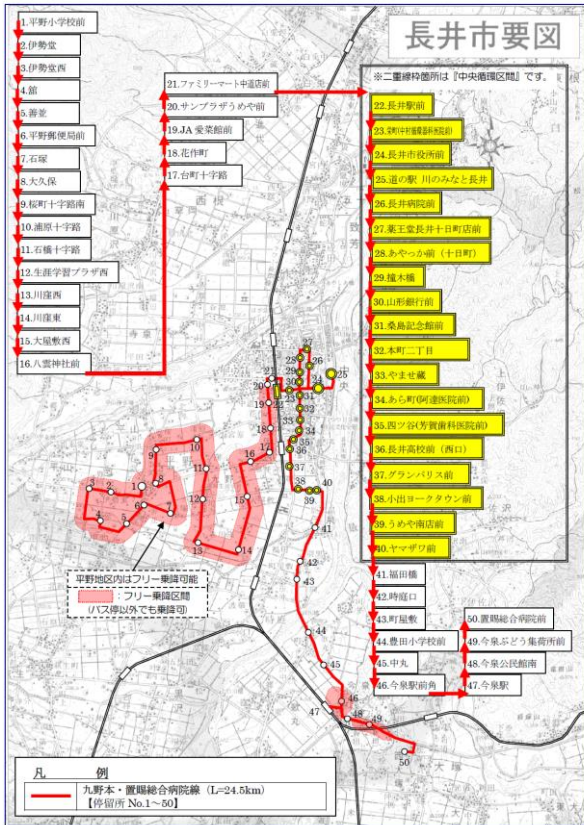
長井市営バス③「平・置賜総合病院線」路線経路図



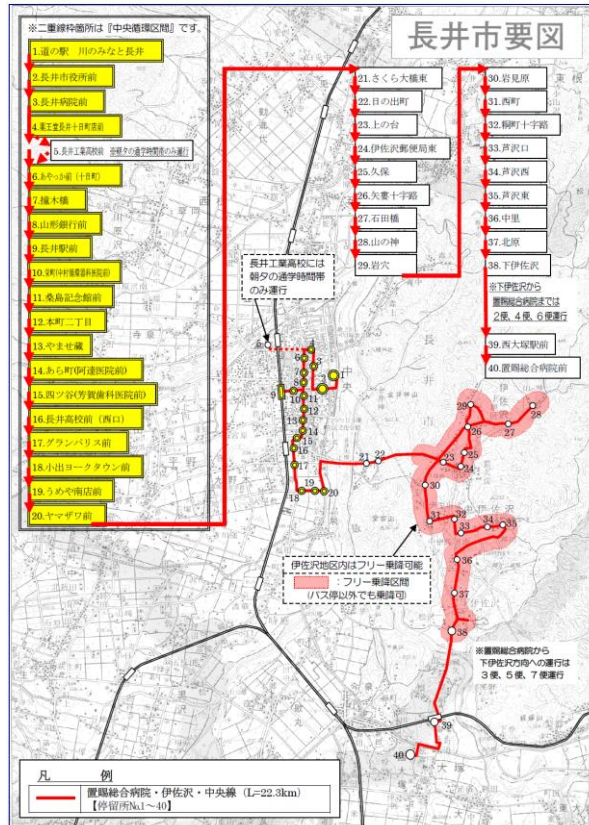
長井市営バス④「上郷・平山・置賜総合病院線」路線経路図



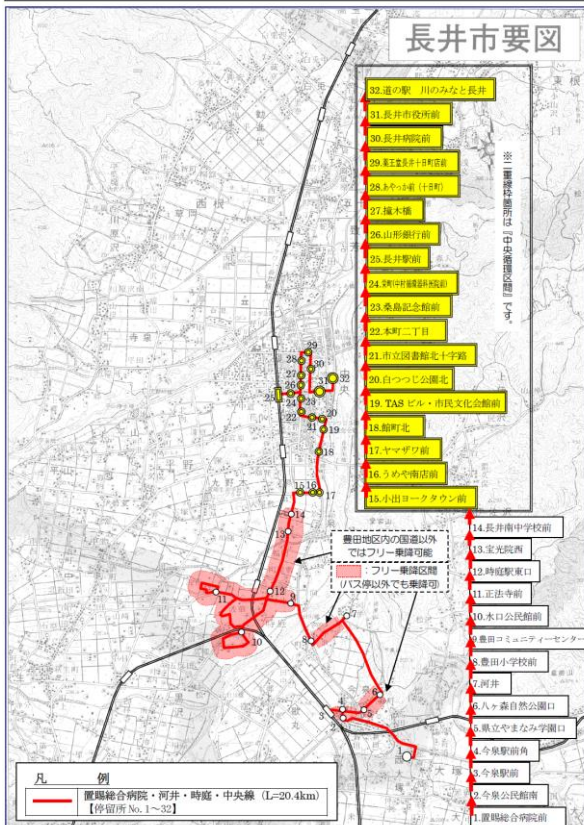
長井市営バス ⑤「九野本・置賜総合病院線」路線経路図



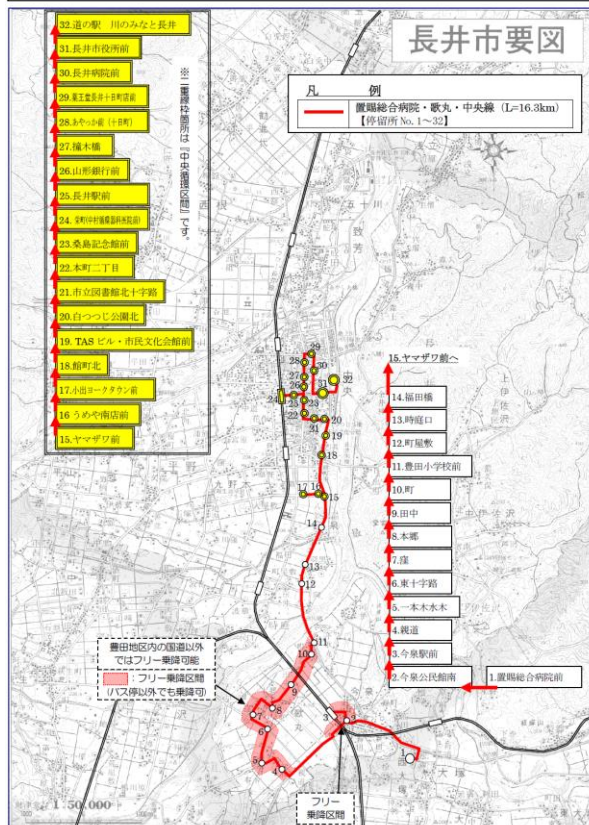
長井市営バス ⑥「置賜総合病院・伊佐沢・中央線」路線経路図



長井市営バス ⑦「置賜総合病院・河井・時庭・中央線」路線経路図



長井市営バス ⑧「置賜総合病院・歌丸・中央線」路線経路図



(イ) 公共交通（地方鉄道）

・国鉄長井線は、昭和 63 年（1988 年）に国鉄の改革に伴い、特定地方交通線に選定された。その後長井線を行く・存続させるために設立された、山形県や沿線地方自治体等が出資する第三セクター「山形鉄道株式会社」が、経営を引き継いだ。

運行区間は、南陽市の赤湯駅から白鷹町の荒砥駅間 30.5km で、全 17 駅、1 日 12 往復を運行している。利用者の 7 割は高校生である。令和元年度の利用者約 53 万人は、ピーク時の平成 2 年 144 万人の約 37% まで減少している。そのため、地域住民がフラワー長井線の存在意義と重要性を再確認し、単に公共交通としての手段だけでなく、まちづくりのニーズに対応できる資源としての検討を続けている。

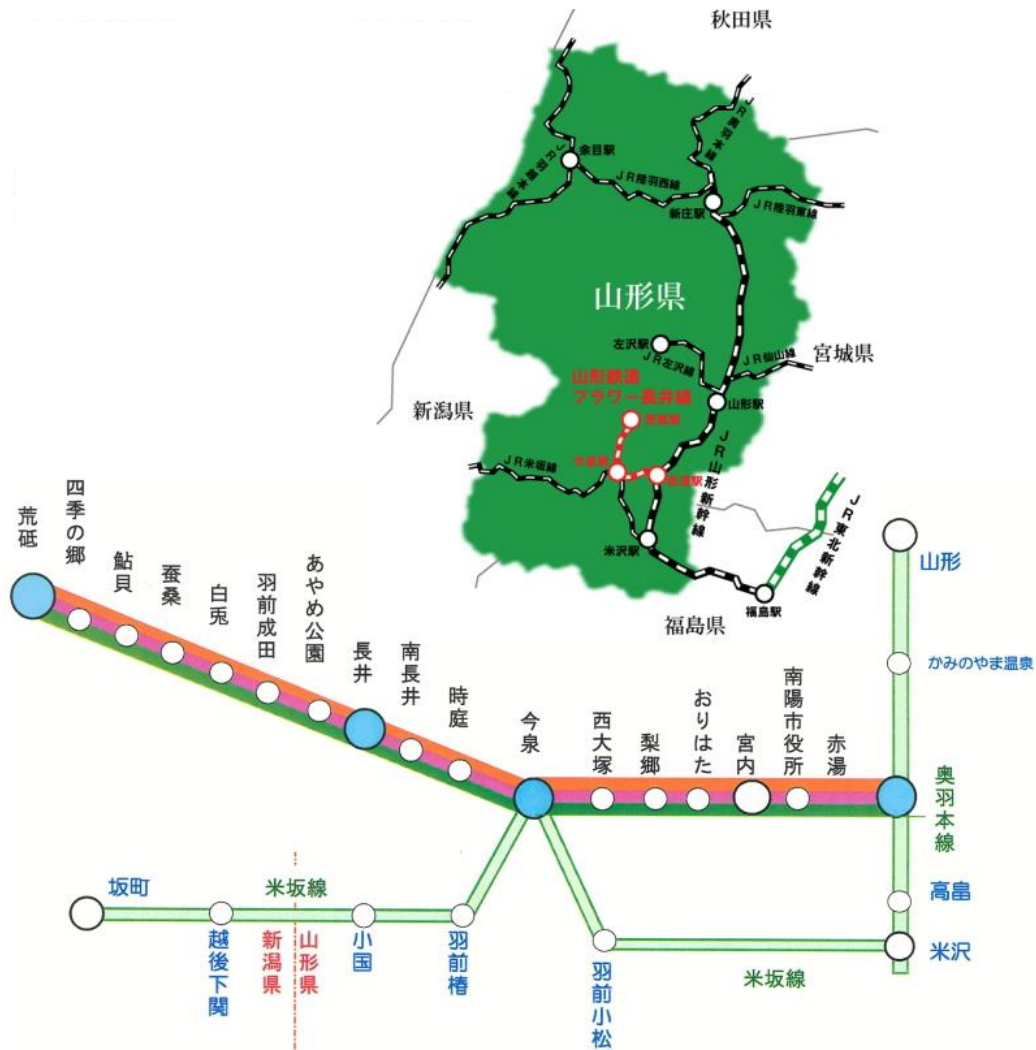


図 フラワー長井線路線図



図 フラワー長井線運行車両

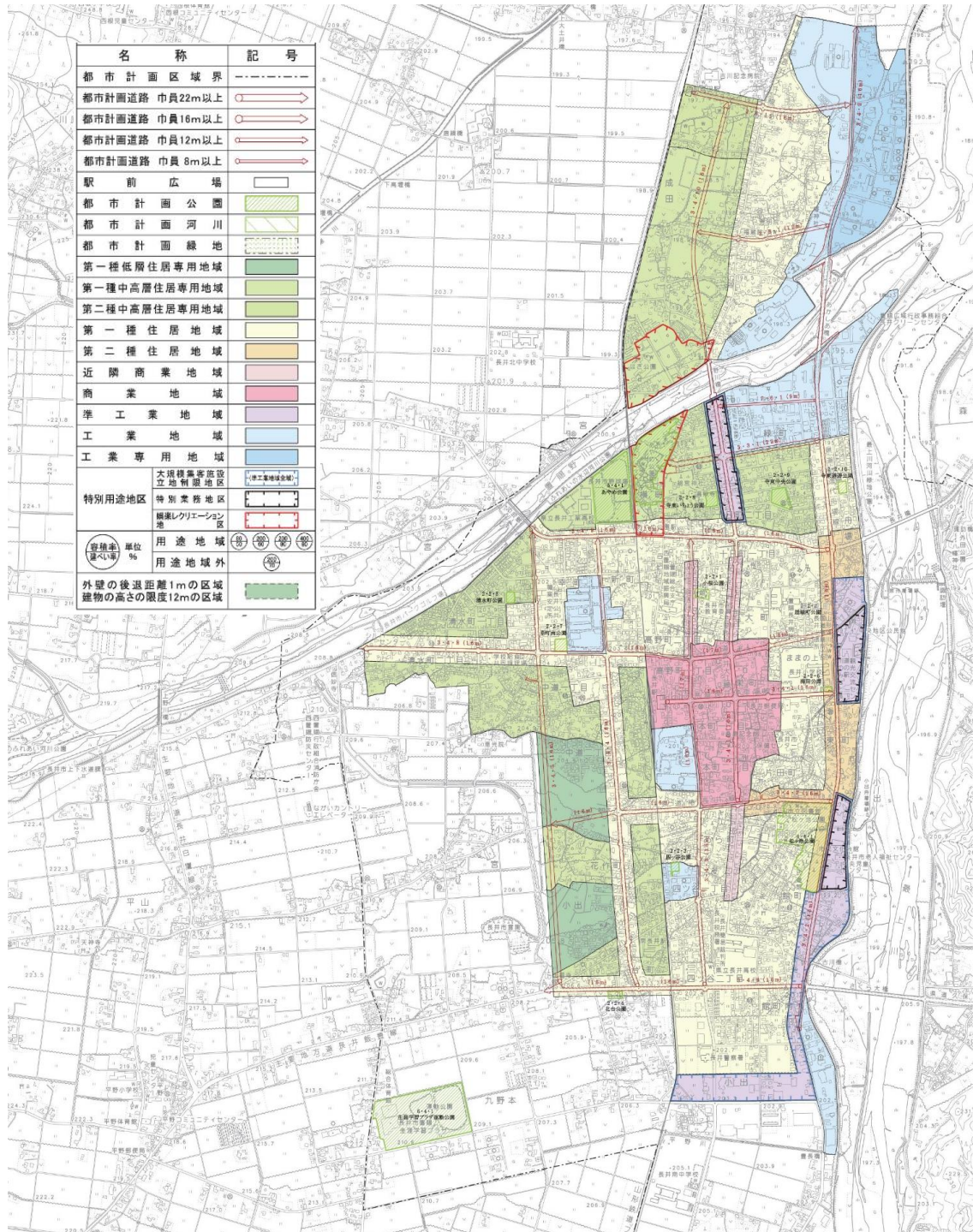
## [2] 地域の現状に関する統計的なデータ

### (1) 土地利用の状況

#### ① 用途（下記都市計画用途図）

長井市の中心市街地は、大部分が住宅地となっているが、市役所などの都市機能や商店街等が集積している中央部は、商業地域又は近隣商業地域である。

また、長井市国土利用計画第4次計画では、都市計画区域内に「まちなみ地域」として区分しており、都市機能が集積する中核的役割を担うこととしている。



○用途地域別面積

都市計画区域名	都市名	住居系				
		第一種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種住居	第二種住居
長井	長井市	22.0	135.0	10.0	219.0	19.0
		3.9	23.9	1.8	38.8	3.4
		商業系		工業系		
		近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
		7.0	31.0	33.0	65.0	23.0
		1.2	5.5	5.9	11.5	4.1
		合計	当初決定年月日	最終決定年月日		
		564.0	S44.4.21	H13.5.25		
100.0						

上段：面積 (ha)  
下段：構成比 (%)

○特別用途地区面積

都市計画区域名	都市名	特別用途地区の種類別	用途地区	面積(ha)	当初決定年月日	最終決定年月日
長井	長井市	特別業務地区	準工業地域+商業地域規制 (準住居、近商含む)	14.0	S47.4.1	H27.2.20
		娯楽レクリエーション地区	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	15.0	H7.6.15	H27.2.20
		大規模集客施設立地制限地区	準工業地域+商業地域規制 (準住居、近商含む)	33.0	H27.2.20	H27.2.20

図表 長井市調べ

② 地価

国土交通省が発表する公示地価は、中心市街地の内外を問わず低下し続けている（令和2年1月時点）。特に駅前通りに面した栄町の下落率が大きく、商店街の求心力の低下が伺える。

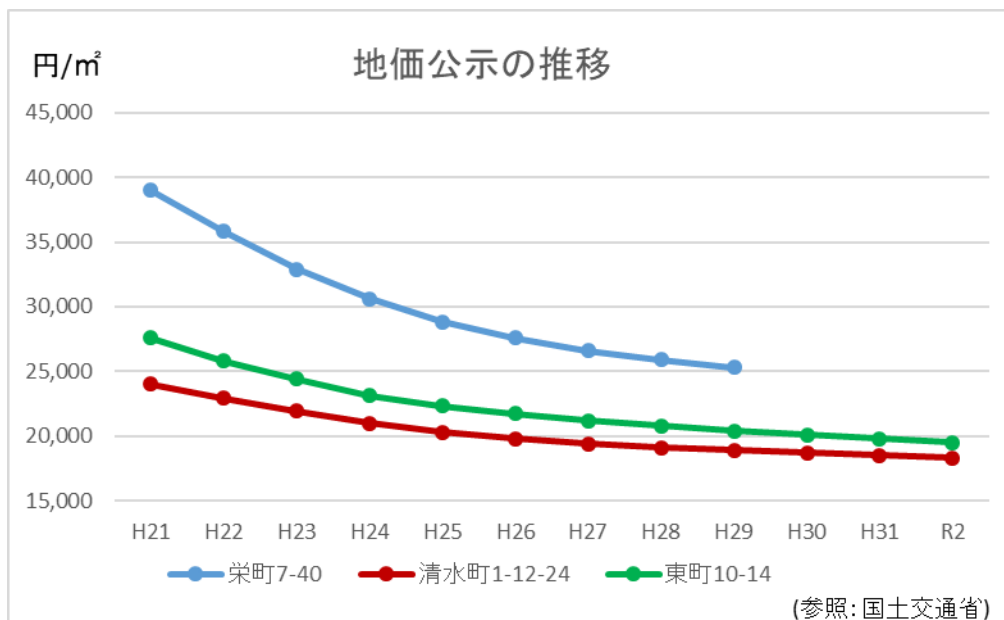


図 公示地価の推移

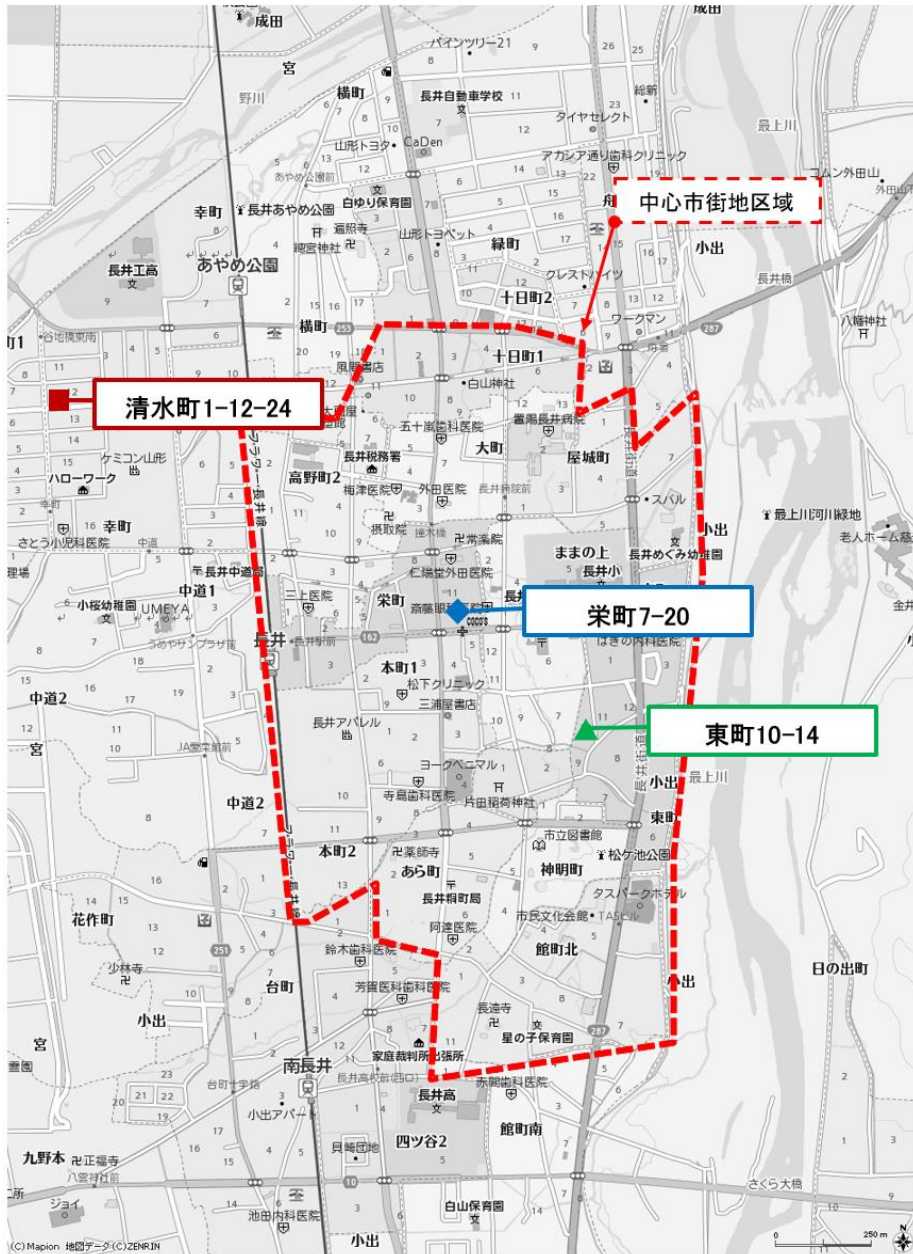


図 国土交通省公示地価調査地点

### ③ 低未利用地の状況

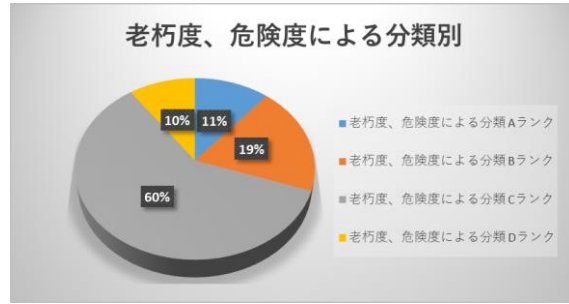
中心市街地区域内における低未利用地としては、空き家が多い状況となっている。長井市空家等対策計画（平成30年1月策定）によると、中央地区における空家等は234件で世帯数に対して、4.7%となっており、そのうちの約70%が、老朽化が激しい（Cランク）か、解体が必要な状態（Dランク）となっている。

また、一世帯当たりの人員数の減少や高齢者世帯の増加などもあり、何らかの対策が必要となっている。

長井市空家等対策計画における状況

(H29.3時点)

地区	世帯数	空家等	老朽度、危険度による分類			
			Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
中央地区	5,011	234	26	45	140	23



## (2) 人口及び居住

### ① 人口及び世帯の推移

長井市の人口は昭和 20 年代をピークとして人口減少が続いており、その後も減少は続き、令和元年には 25,996 人となっている。

世帯数については平成 25、26 年を底に微増し、令和元年に 9,663 世帯となっている。しかし、1 世帯当たりの人員数は減少傾向にあり、平成 21 年の 3.06 人から令和元年には 2.69 人となっている。

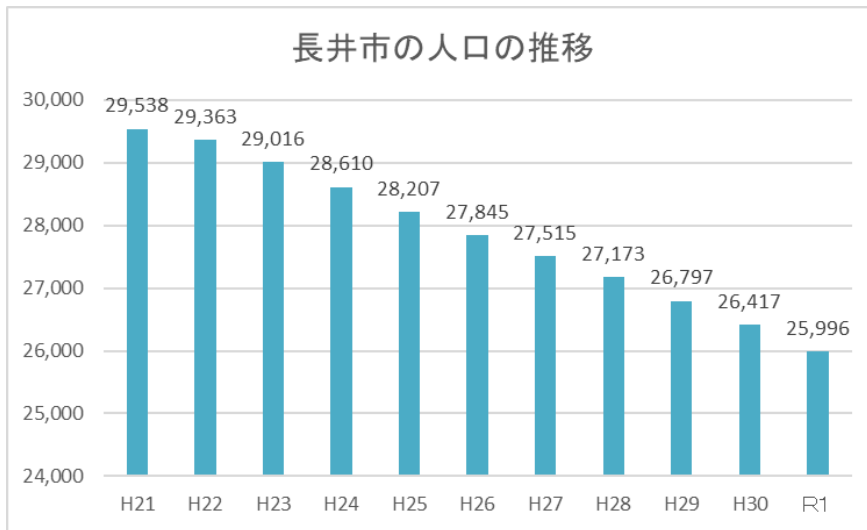


図 全市の人口の推移（参照：住民基本台帳）単位：人

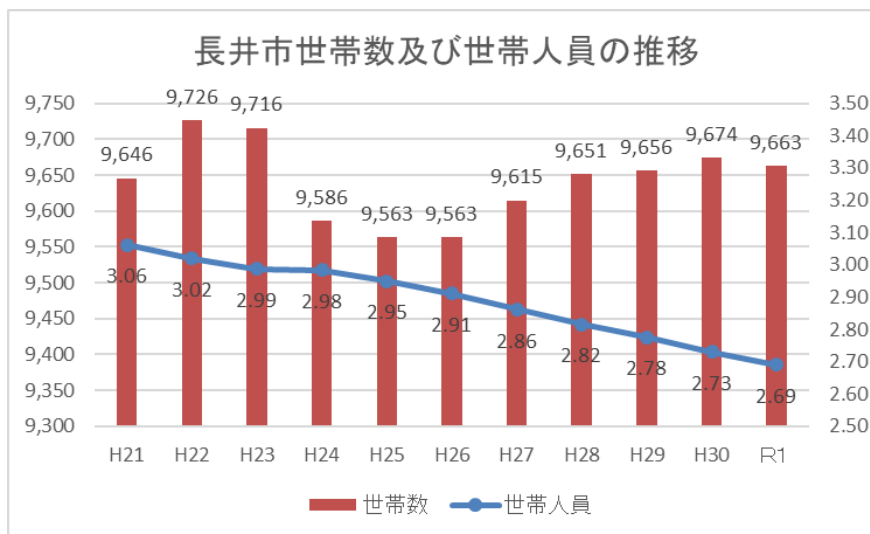


図 全市の世帯数・平均世帯人員の推移（参照：住民基本台帳）単位：人

長井市の中心市街地区域内においても人口は減少を続けており、3,530人(H27)から3,243人(R1)となっている。町丁目別でもほとんどの町丁目で減少している。また、世帯数についても、1,352世帯(H27)から1,307世帯(R1)へと減少傾向が続いている。

### 中心市街地人口の推移

(単位:人)

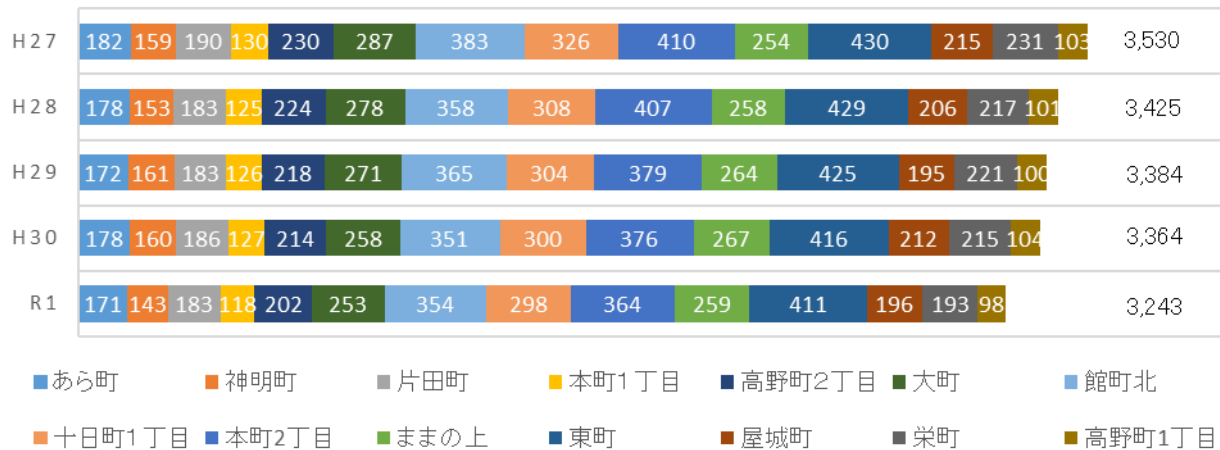


図 中心市街地区域内町丁目別人口の推移 (参照:住民基本台帳) 単位:人

### 中心市街地世帯数の推移

(単位:世帯)

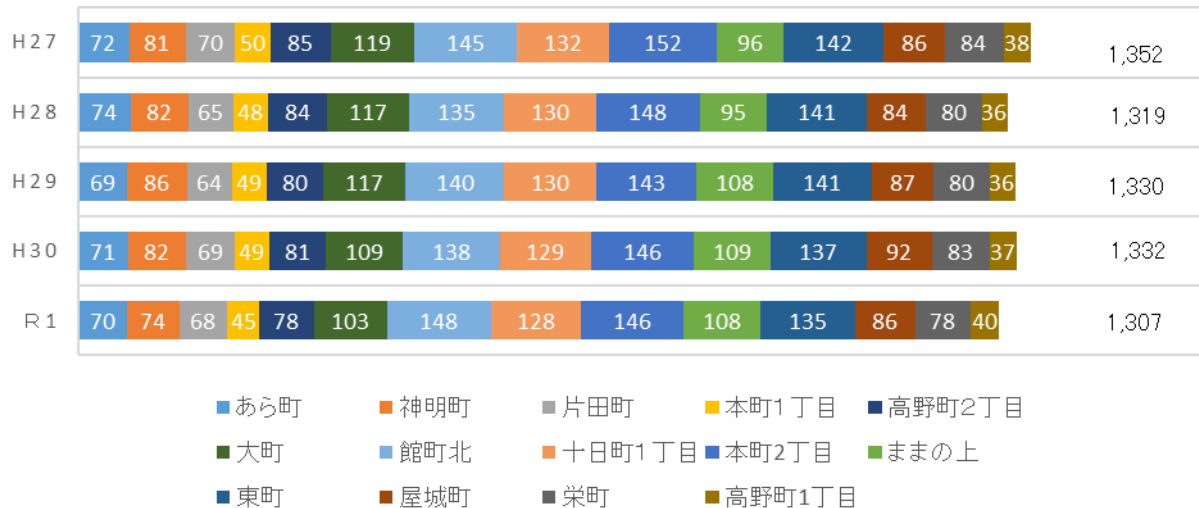


図 中心市街地区域内町丁目別世帯数の推移 (参照:住民基本台帳) 単位:世帯

② 年齢別人口

長井市の人口を5歳毎の年齢階層別にみた場合の平成27年と平成17年を比較してみると、59歳までの年齢層では減少し、80歳以上の年齢層では増加していることから、少子高齢化が進んでいることが分かる。

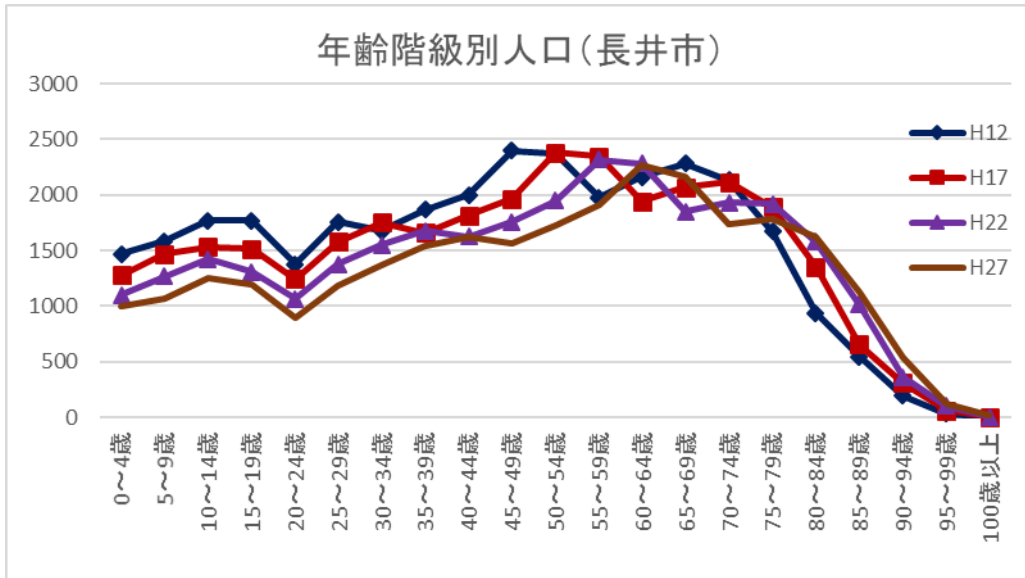


図 年齢別人口の推移 (全市) (参照：国勢調査、住民基本台帳)

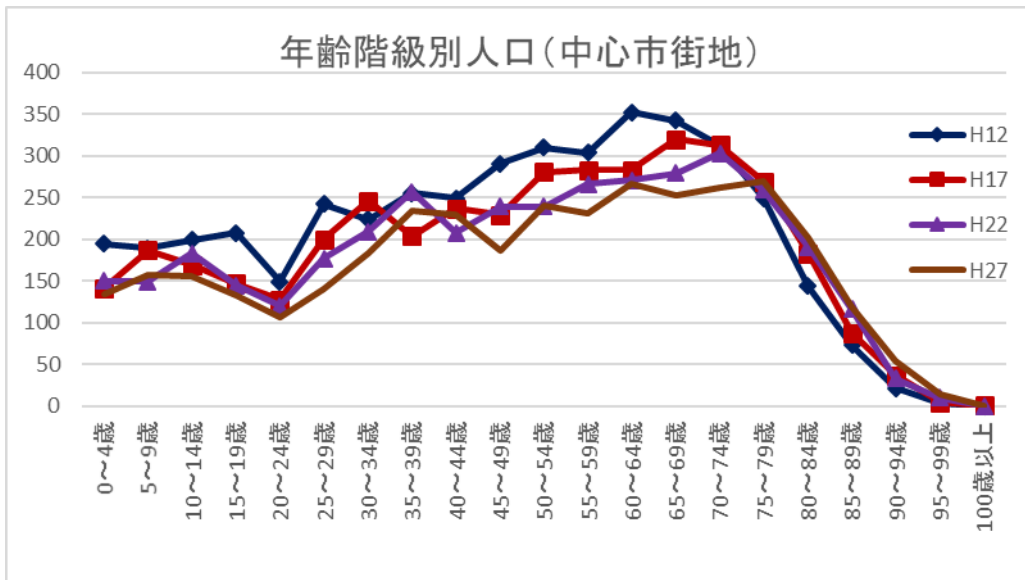
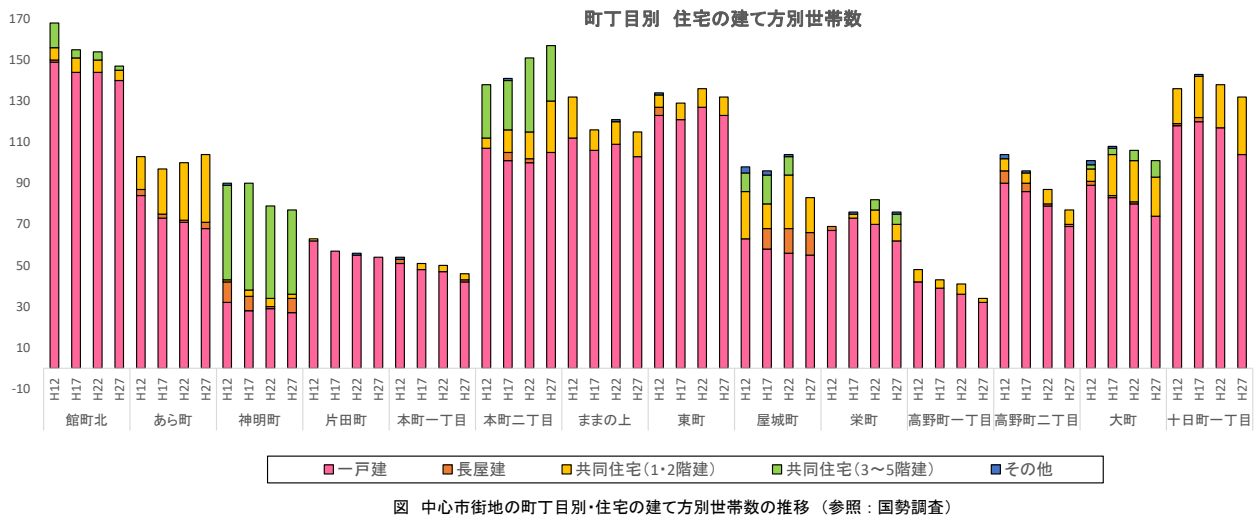
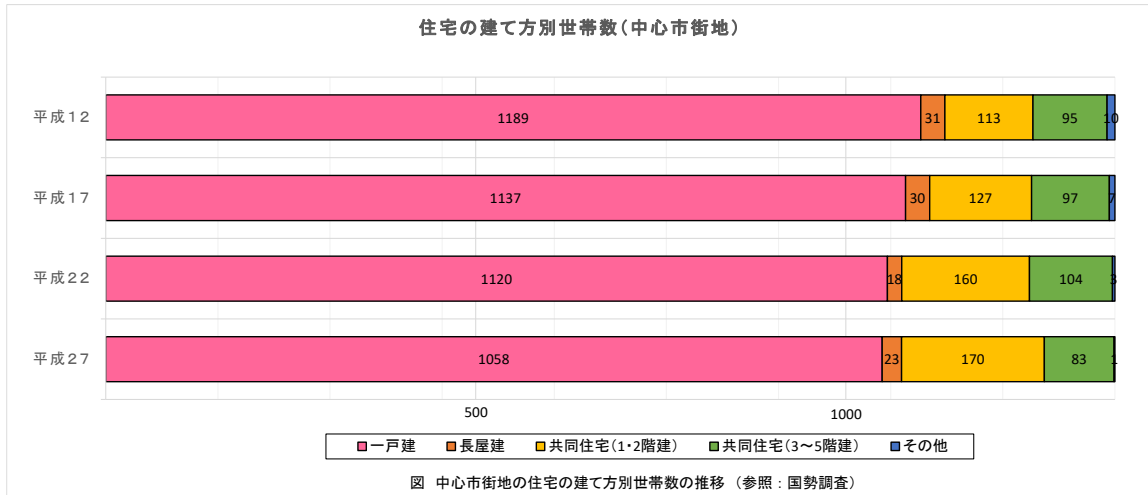


図 年齢別人口の推移 (中心市街地) (参照：国勢調査、住民基本台帳)

### ③ 居住の状況

中心市街地区域内における住宅の建て方別に世帯数の経年変化をみると、年々、一戸建てに住む世帯の減少が続いている。一方、共同住宅の割合が増加している。

町丁目別にみると、神明町や本町二丁目、屋城町で共同住宅に住む世帯の割合が他地域と比べて高い状況となっている。



### (3) 商業の状況

#### ① 小売店舗数、従業者数、売場面積、販売額

平成 19 年と平成 28 年を比較してみると、卸売業の事業所数で 2 事業所、従業者数で 5 人の増加とほぼ横ばいとなっている。また、小売業については、事業所数で 130 事業所、従業者数で 542 人の減少と、小売業が減少傾向となっていることが分かる。

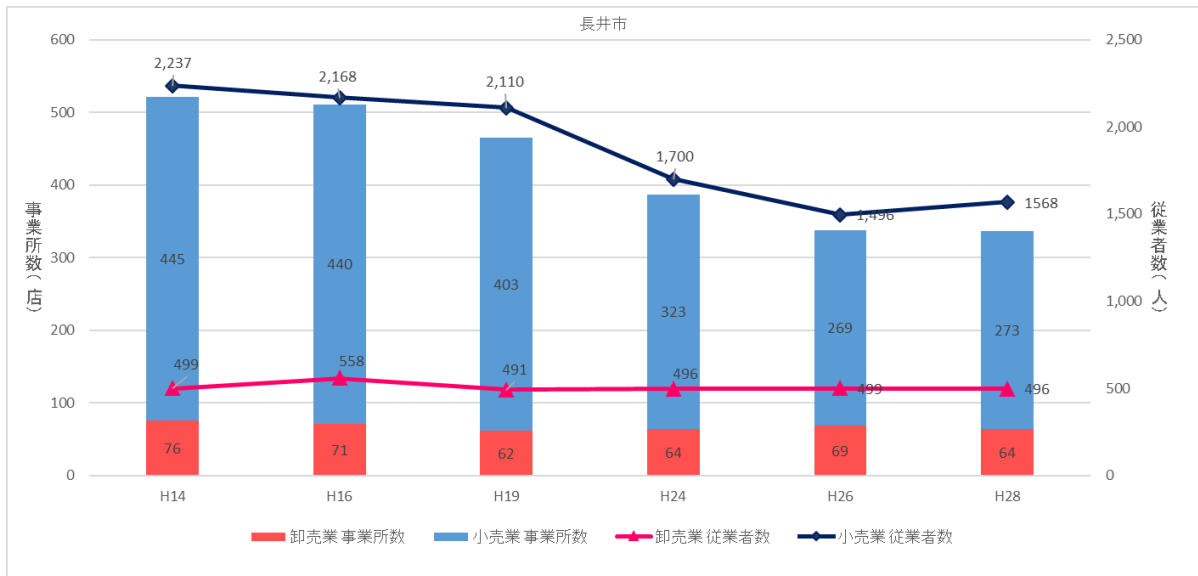


図 卸売・小売別事業所数・従業者数の推移

(参照：商業統計（平成 9～19,26 年）、経済センサス（平成 24,28 年）)

小売店舗の売場面積については、平成 26 年までの減少傾向から平成 28 年に増加に転じている。また、1 店舗当たりの平均売場面積は増加傾向が続いている。

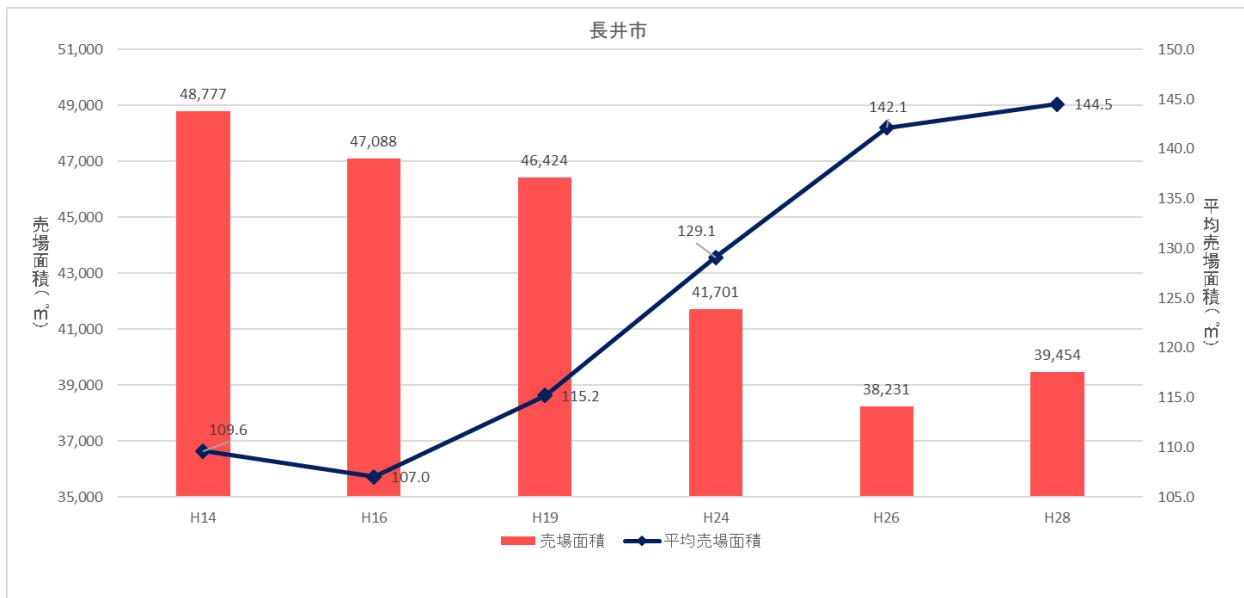


図 小売店舗の売場面積の推移

(参照：商業統計（平成 9～19,26 年）、経済センサス（平成 24,28 年）)

小売店の年間商品販売額は、減少傾向から近年は横ばいとなっている。

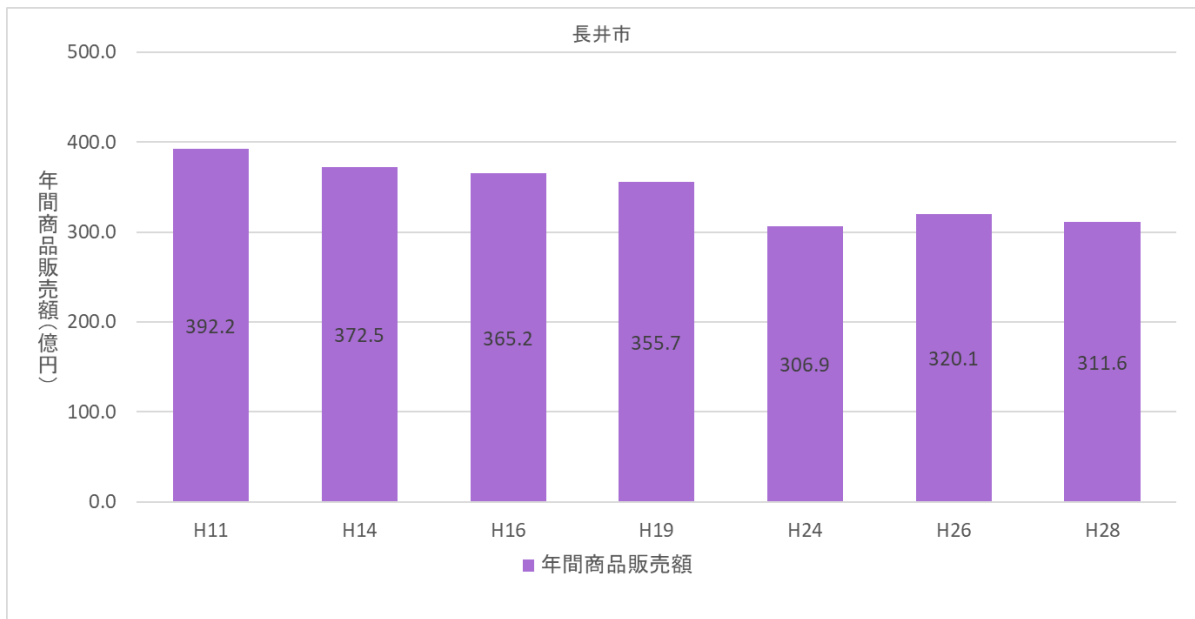


図 小売店年間商品販売額の推移

(参照：商業統計（平成 9～19,26 年）、経済センサス（平成 24,28 年）)

## ② 買物動向

長井市の買物動向を見ると、平成 30 年の自市での買物割合は、75.2%と前回の平成 27 年から 2.2% 増加している。食品や日用品などの最寄品については、84.8%と前回から 2.4%の増加、買回品については、53.4%と前回から 0.6%の増加と自市での買物割合が近年増加していることが分かる。

(%)

### 自市の買物割合

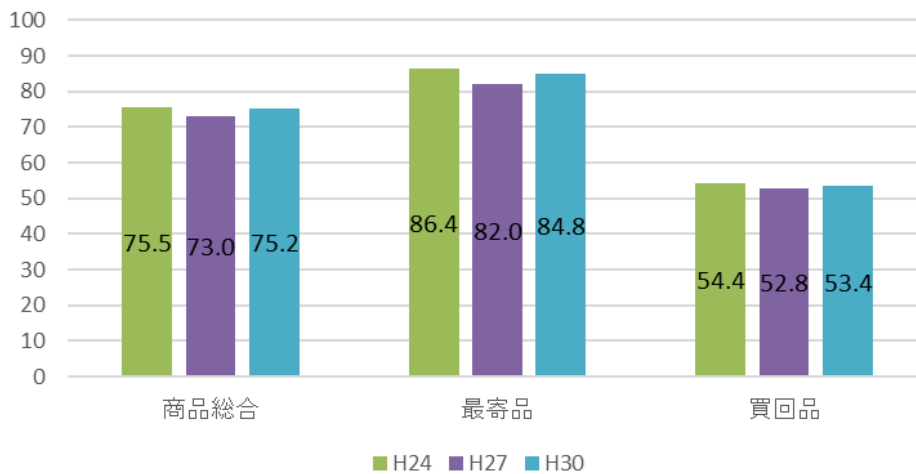


図 自市での買物割合（参照：山形県の買物動向）

買物をする場所としては、すべてにおいて「バイパス・幹線道路沿いの店」が6割を超える状況となっており、商店街等が2割程度となっている。また、買回品においては、その他（ネット販売など）の数値が高くなっており多様化の状況が伺える。また、山形県全体の状況をみても同様の結果となっている。

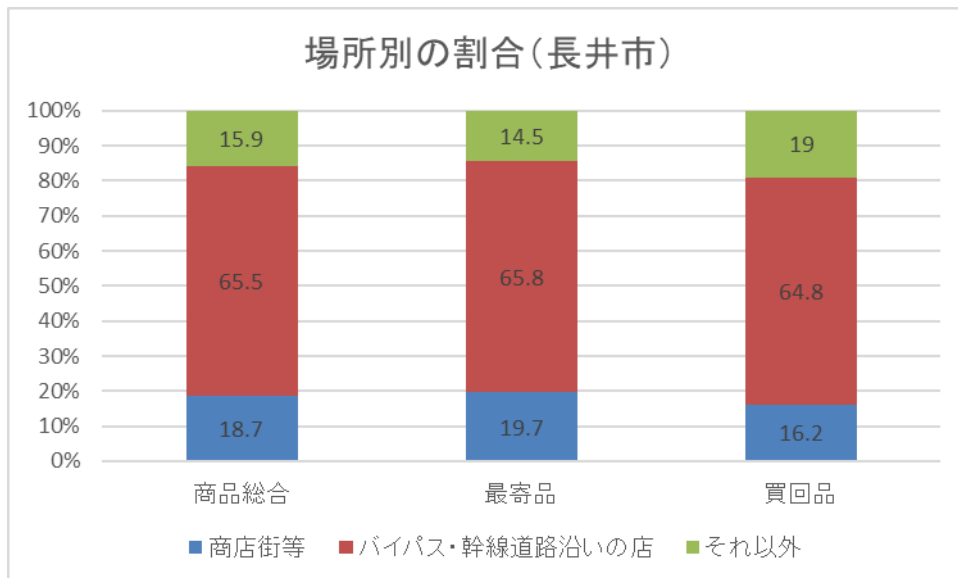
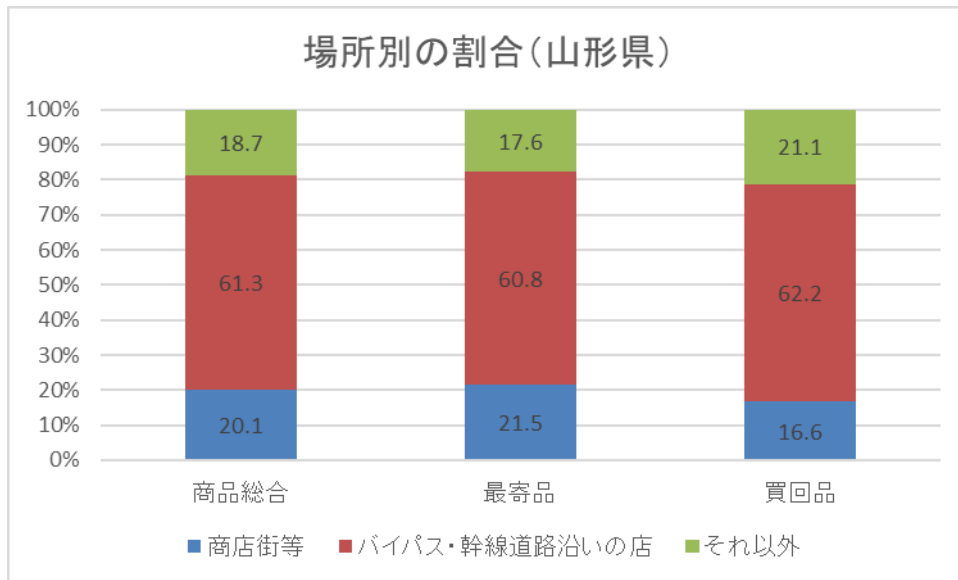


図 商品項目ごとの場所別割合 (参照：山形県の買物動向)

### ③ 大型小売店の出退店の状況

これまでに閉店または移転した大規模小売店舗は中心市街地区域内に多く、中心市街地より南に位置する郊外区域に近年大規模小売店舗が相次いで出店していることから、商業機能の郊外化が伺える。

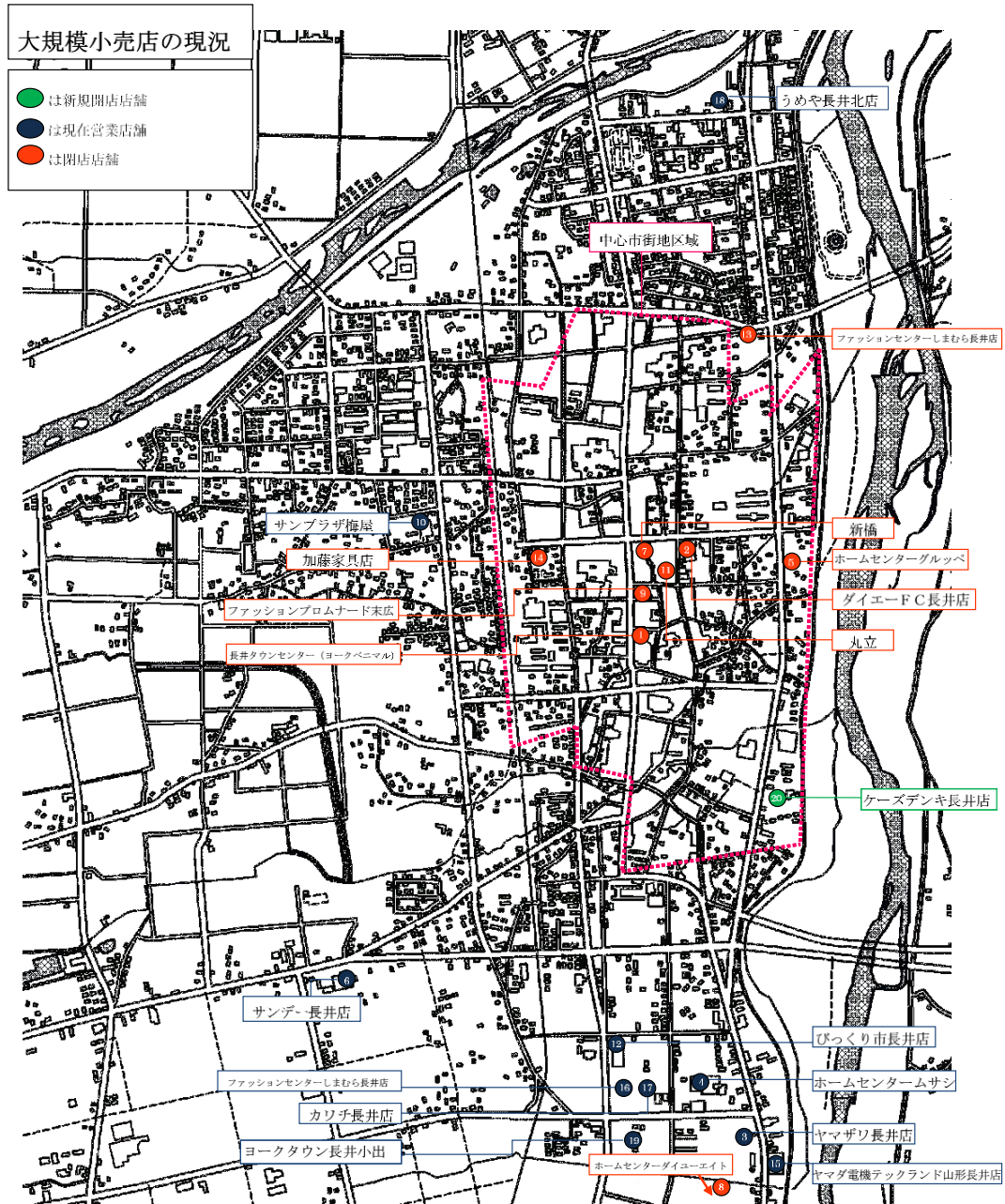


図 大規模小売店舗の立地状況

	店舗名	所在地	立地場所	業 態	店舗面積	開 店	閉 店
①	長井タウンセンター(ヨークベニマル)	本町一丁目4番37号	中心部	各種製品小売	5,091㎡	昭和63年	平成28年2月
②	ダイエーFC長井店	ままの上6番3号	中心部	各種製品小売	3,336㎡	昭和52年	平成14年2月
③	ヤマザワ長井店	館町南11番3号	郊外	食品スーパー	2,781㎡	平成13年	
④	ホームセンタームサシ	館町南12番51号	郊外	ホームセンター	2,768㎡	平成8年	
⑤	ホームセンターグルッペ	東町3番53号	中心部	ホームセンター	2,533㎡	昭和61年	平成15年8月
⑥	サンデー長井店(旧ホームセンタージョイ)	九野本762番4	郊外	ホームセンター	2,502㎡	平成5年	
⑦	新橋	本町一丁目4番35号	中心部	各種製品小売	2,117㎡	昭和56年	平成11年8月
⑧	ホームセンターダイユーエイト	泉2232番	郊外	ホームセンター	2,046㎡	平成3年	平成11年8月
⑨	ファッションプロムナード末広	本町一丁目4番25号	中心部	各種製品小売	1,309㎡	昭和35年	移転
⑩	サンブラザ梅屋	中道一丁目4番49号	郊外	食品スーパー	1,264㎡	昭和55年	
⑪	丸立	ままの上6番55号	中心部	衣料スーパー	1,192㎡	昭和51年	平成15年4月
⑫	びっくり市長井店	小出字館西3837番1	郊外	食品スーパー	1,332㎡	平成10年	
⑬	ファッションセンターしまむら長井店	舟場2番12号	郊外	衣料スーパー	1,045㎡	平成4年	移転
⑭	加藤家具店	栄町3番10号	中心部	家具店	1,028㎡	昭和39年	平成15年4月
⑮	ヤマダ電機テックランド山形長井店	館町南4036番1	郊外	家電量販店	1,658㎡	平成19年	
⑯	ファッションセンターしまむら長井店	小出字館西3846番1	郊外	総合衣料品	1,018㎡	平成21年	
⑰	カワチ長井店	小出字館西3848番1	郊外	ドラッグストア	2,103㎡	平成21年	
⑱	うめや長井北店	緑町9番19号外	郊外	食品スーパー	2,270㎡	平成26年	
⑲	ヨークタウン長井小出	小出字館西3854番1外	郊外	食品スーパー	7,680㎡	平成26年	
⑳	ケーズデンキ長井店	館町北6番地6号外	中心部	家電量販店	1,929㎡	平成28年	

図 大規模小売店舗の開店・閉店の状況

#### ④ 中心市街地の商店街の状況

山形県空き店舗実態調査及び長井市の調べによると、長井市の中心市街地の商店街の店舗総数は、減少傾向にあり、営業店舗数についても減少している。

また、空き店舗については横ばいとなっているが、空き地も増加していることから、空き地・空き店舗への対策が必要となっている。

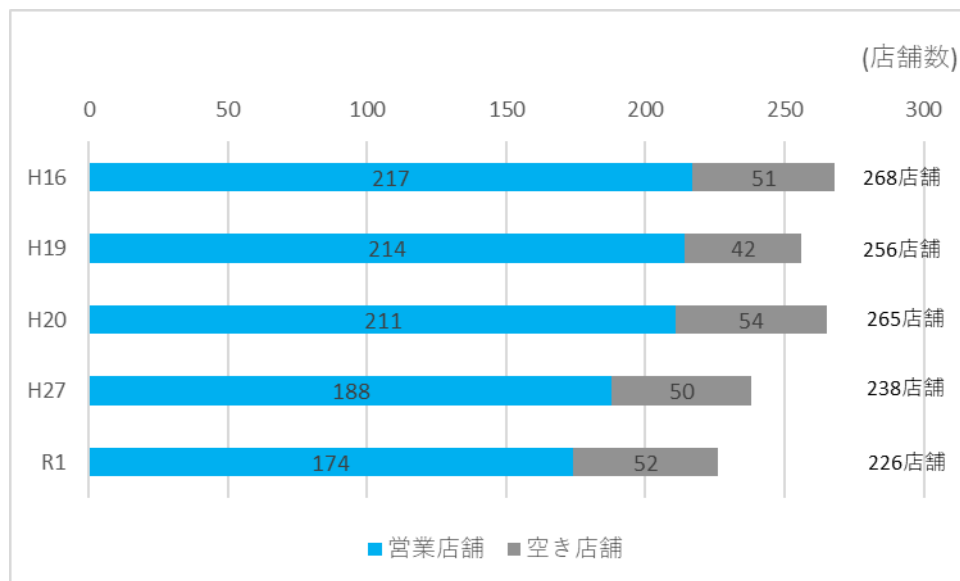
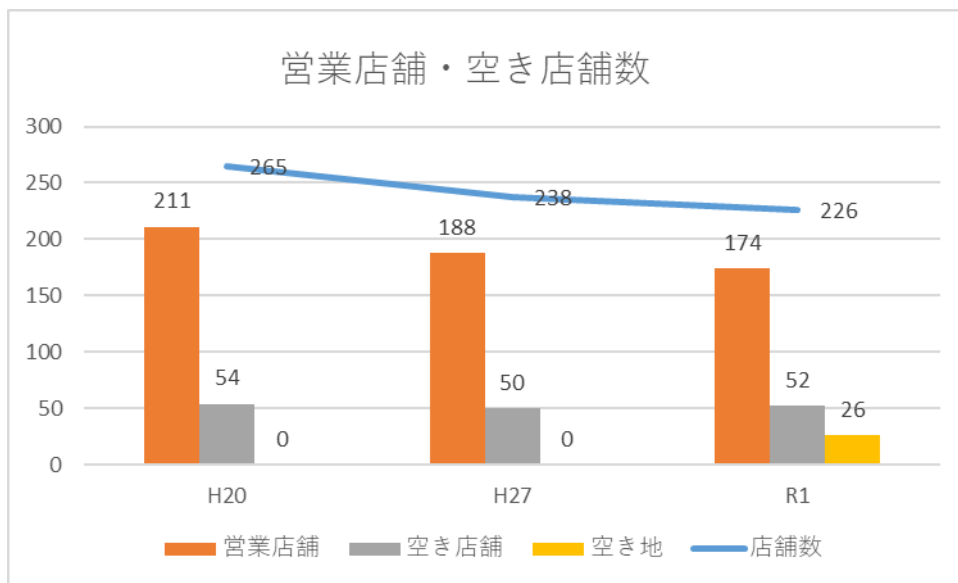


図 営業店舗数及び空き店舗数の状況

(参照：山形県空き店舗実態調査 (H16～H19)、長井市調べ (H20～R1))



※空き地については R1 より調査開始

図 営業店舗数及び空き店舗等の状況（長井市調べ）

#### ⑤ 歩行者通行量の状況

長井市が実施した歩行者通行量調査によると、歩行者数については、平日・休日ともに平成 29 年までは減少していたが平成 30 年から増加に転じている。自転車・バイクについては、雨天による影響を受けやすいためバラつきがあるものの、歩行者数と同様に平成 30 年からは増加傾向となっている。

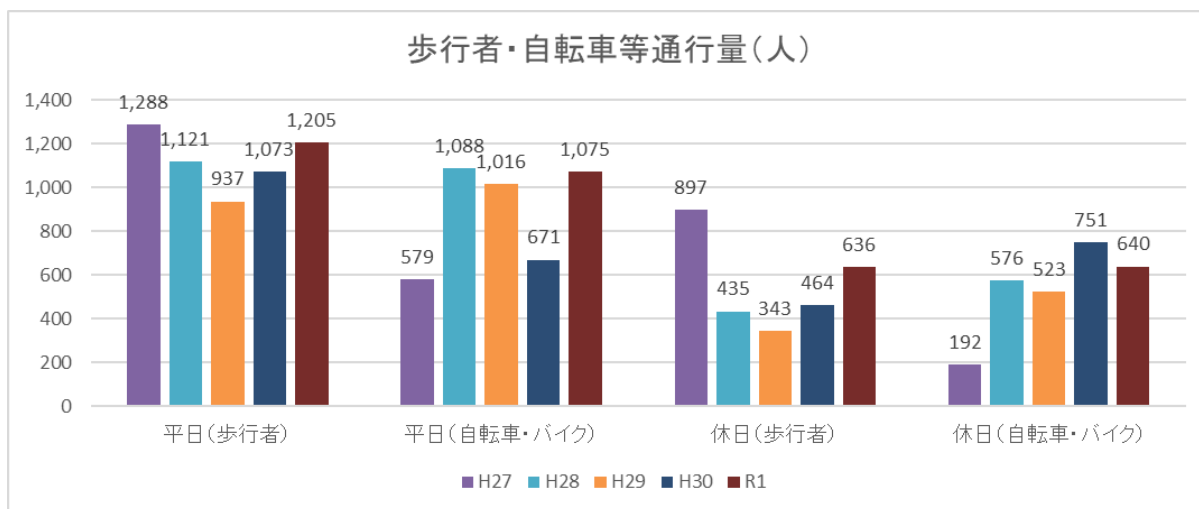


図 歩行者・自転車等通行量（長井市調べ）

## ○歩行者通行量

(単位:人)

調査地点／調査年度		H27	H28	H29	H30	R1
高野町公民館前	平日	32	20	36	28	30
	休日	179	13	14	15	40
大和不動産前	平日	36	47	47	28	21
	休日	27	16	17	25	37
山形中央信用組合前	平日	133	172	124	132	97
	休日	67	59	68	76	120
市民駐車場前	平日	462	445	348	471	560
	休日	36	55	78	83	140
丸一薬局前	平日	186	152	134	154	196
	休日	95	51	42	49	122
クロスバ前	平日	307	147	134	180	180
	休日	212	121	52	84	116
荘内銀行前	平日	39	70	35	31	57
	休日	44	48	47	72	26
山一醤油前	平日	93	68	79	49	64
	休日	237	72	25	60	35
合計	平日	1,288	1,121	937	1,073	1,205
	休日	897	435	343	464	636

## ○自転車・バイク通行量

(単位:人)

調査地点／調査年度		H27	H28	H29	H30	R1
高野町公民館前	平日	33	67	61	45	55
	休日	22	28	51	65	48
大和不動産前	平日	61	119	97	49	95
	休日	24	73	67	67	66
山形中央信用組合前	平日	69	135	131	87	138
	休日	20	63	36	94	69
市民駐車場前	平日	94	188	188	160	242
	休日	21	56	53	114	109
丸一薬局前	平日	91	144	124	86	130
	休日	25	79	64	87	83
クロスバ前	平日	93	173	148	81	161
	休日	41	115	81	118	108
荘内銀行前	平日	45	110	117	61	114
	休日	13	74	54	93	72
山一醤油前	平日	93	152	150	102	140
	休日	26	88	117	113	85
合計	平日	579	1,088	1,016	671	1,075
	休日	192	576	523	751	640

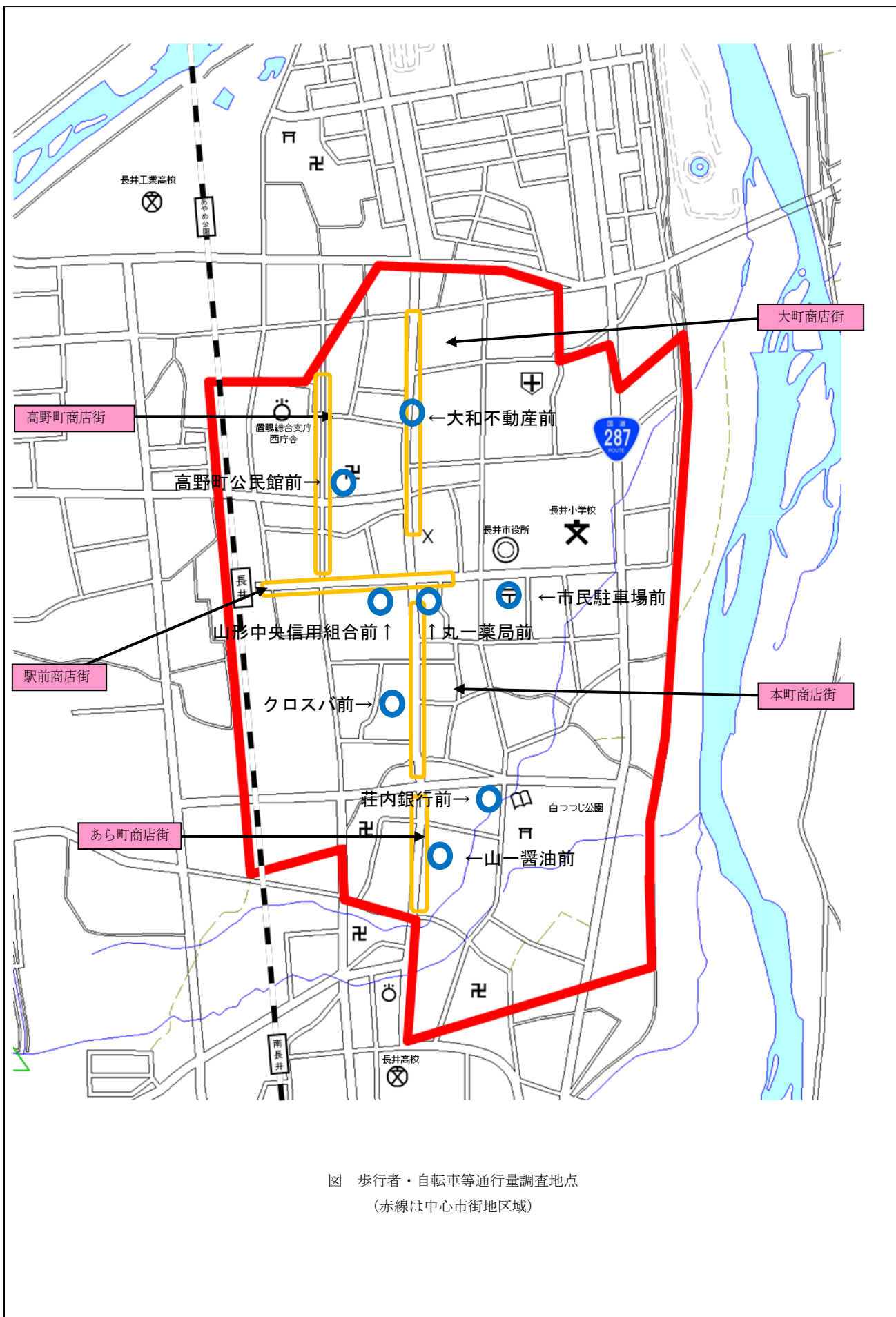


図 歩行者・自転車等通行量調査地点  
 (赤線は中心市街地区域)

#### (4) 観光動向

観光客数の経年変化をイベント別にみると、平成 18 年と令和元年を比較した場合、あやめまつりにおける観光客数が約 25 万人から大きく減少し、近年は横ばいとなっている。一方で黒獅子まつりのようなイベントやまち歩き観光のように従来の団体客ツアーの観光から少人数等の個人観光にシフトしてきている。

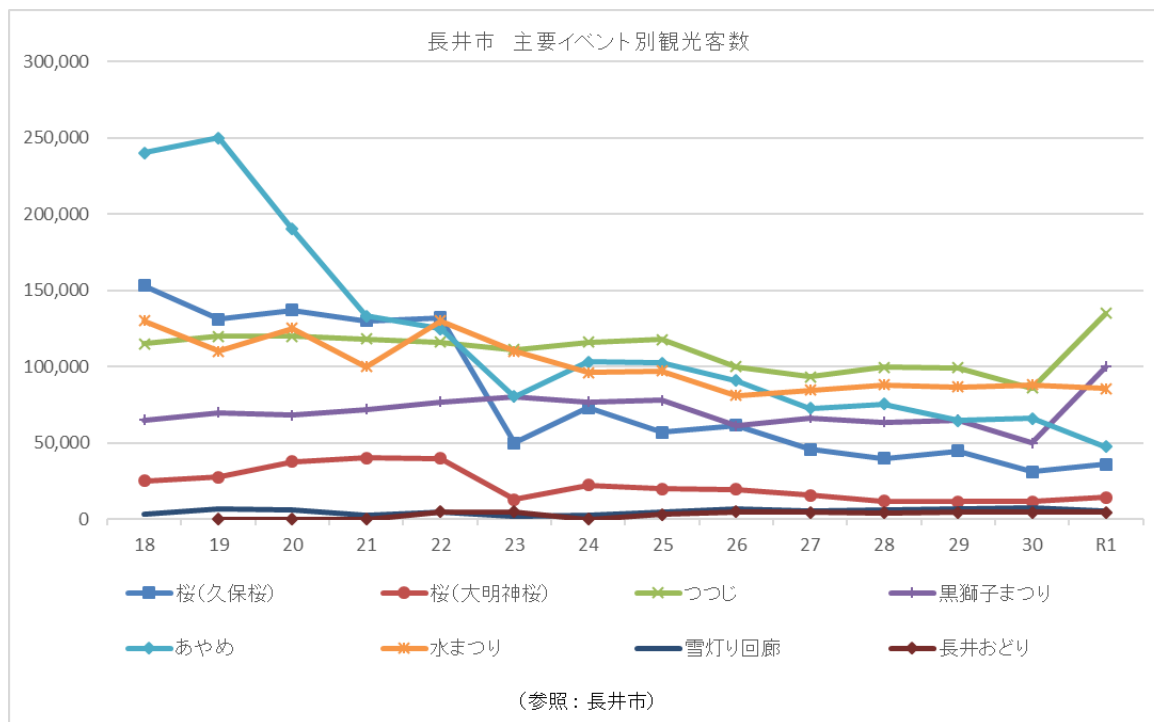


図 主要イベント別観光客数の推移 (参照：長井市)

#### ○主なまつりイベント

事業名\項目	実施時期	会場
さくらまつり	毎年4月中旬～4月末	最上川河川敷、長井小学校、白つつじ公園ほか
白つつじまつり	毎年5月上旬～5月末	白つつじ公園
黒獅子まつり	毎年5月下旬の土曜日	中心市街地各所～白つつじ公園
あやめまつり	毎年6月中旬～7月上旬	あやめ公園～中心市街地各所
長井おどり大パレード	毎年7月上旬	長井駅前通り
水まつり	毎年8月第1土曜日	最上川河川緑地公園～中心市街地各所
雪灯り回廊まつり	毎年2月上旬	中心市街地各所

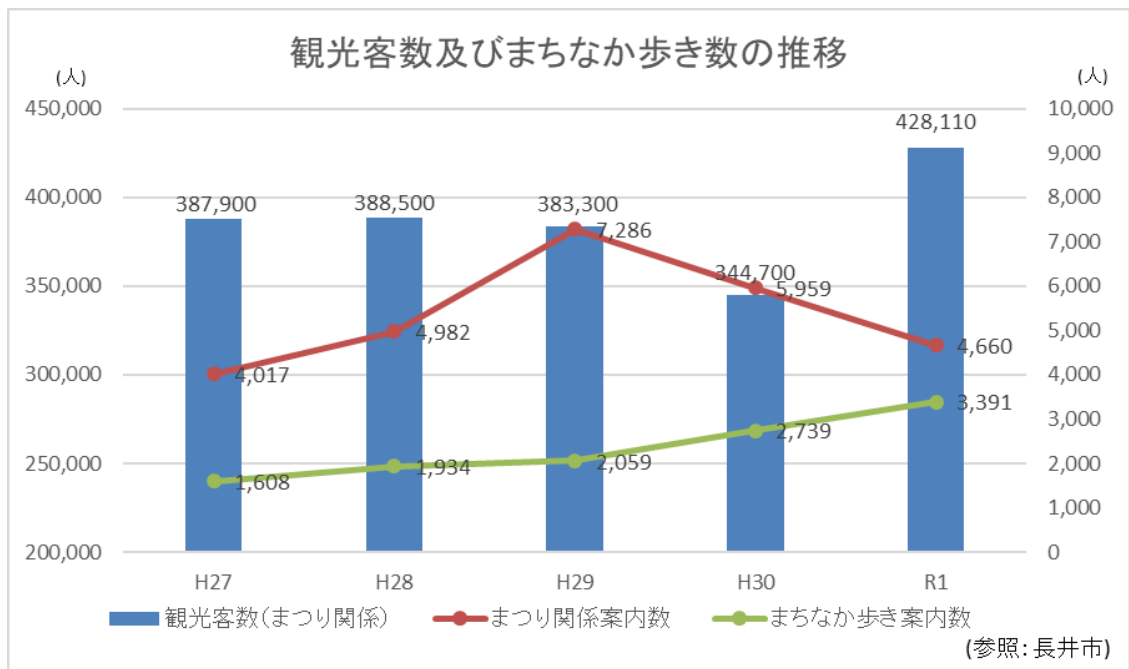


図 観光客数及びまちなか歩き数の推移 (参照:長井市)

## (5) 公共交通の状況

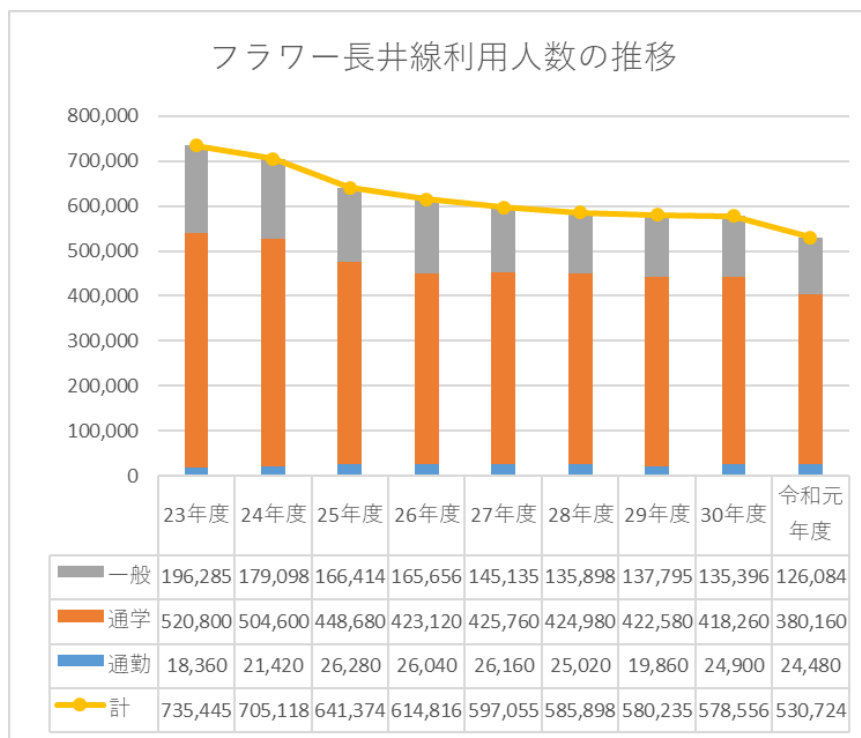
### ① 鉄道

山形鉄道が運行するフラワー長井線の延べ乗車人員は、平成23年度の735,445人から令和元年度の530,724人と減少傾向が続いている。学生による通学利用や一般の利用者数の減少が主な要因となっている。そんな中、鉄道経営及び地域の活性化を図るための観光事業や物販事業、地域住民との交流事業に取り組んでいる。

観光事業：旅行会社との連携、イベント列車（ワイン列車、地酒列車、山菜列車など）

物販事業：山鉄グッズの製作（キャラクターグッズ、タオル、クリアファイルなど）

交流事業：長井線まつり、つり革オーナー制度、うさぎ駅長「もっちゃん」、貸切列車など



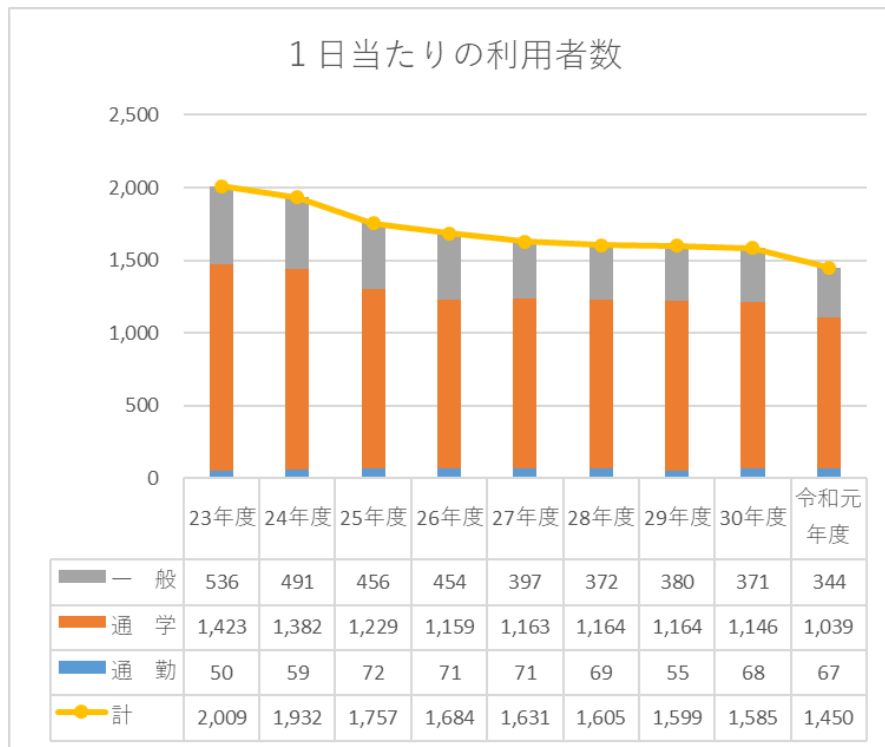
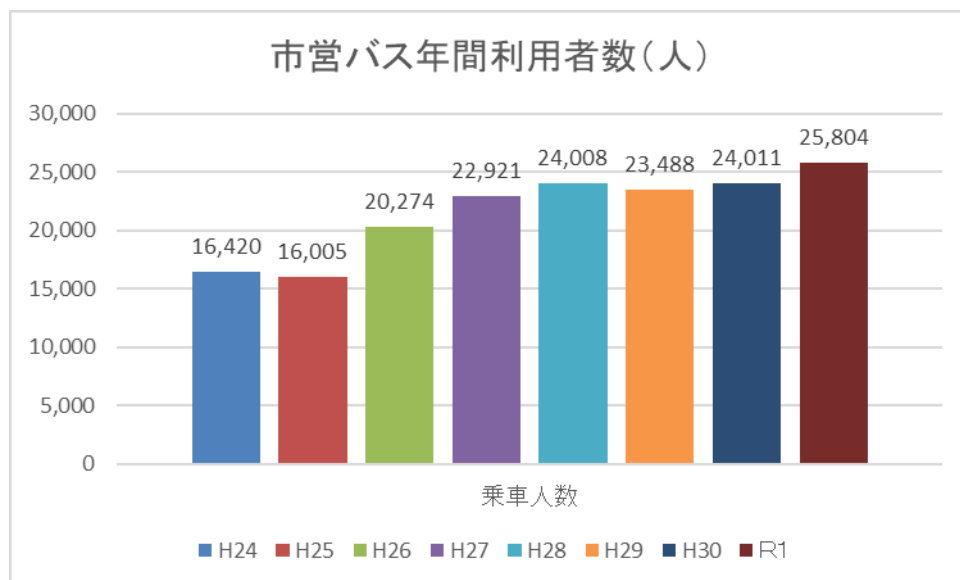


図 フラワー長井線の乗車人員推移

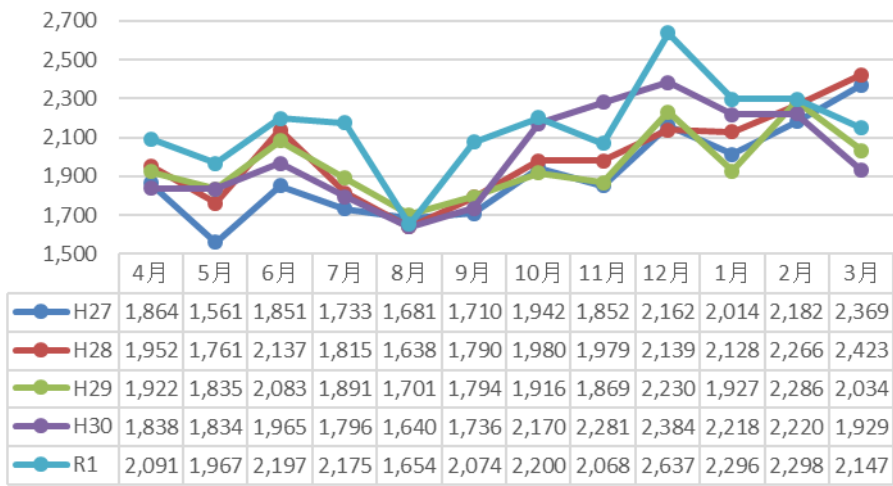
## ② バス

長井市では、以前から市営バスの運行についての検討を行いながら運行をしていたが、利用者数については伸び悩んでいた。その後、平成 26 年度の途中から 3 台体制を 5 台体制に変更し、平成 27 年度途中からは、現在の 8 つの定時定路線として運行している。

平成 30 年度には、「1000 円乗り放題定期券」の導入や「長井市バスブック」を全戸配布するなど、利便性及び知名度の向上に努めている。結果として平成 26 年度以降、利用者数は増加傾向となっている。



### 市営バス月別利用者数(人)





### [3] 地域住民のニーズ等の把握

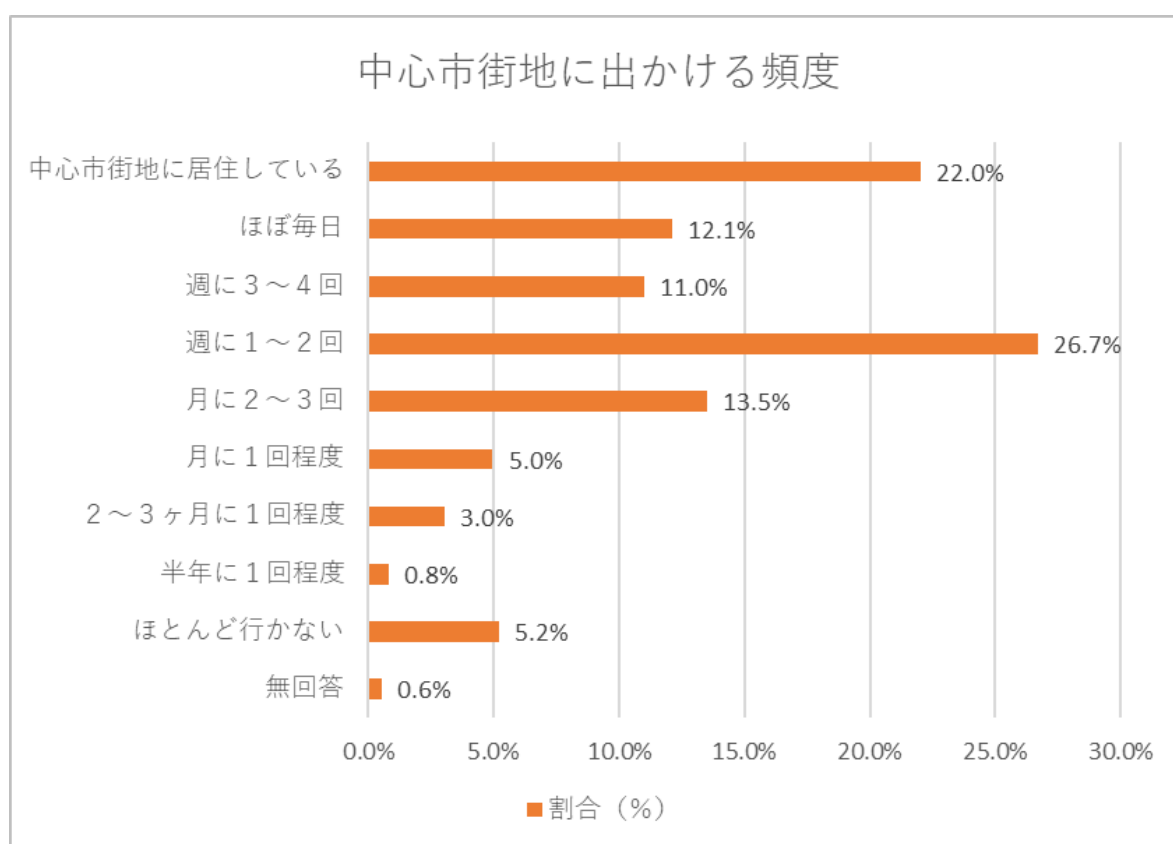
#### (1) 中心市街地活性化に関する市民アンケート調査

中心市街地活性化についての検討のための基礎資料とするため、中心市街地活性化に関するアンケート調査を実施し、市民の意識調査を行っている。

- 対象者：16歳～89歳までの市民から1,000人を無作為抽出
- 調査期間：令和元年11月29日～12月27日
- 調査方法：郵送による無記名アンケート
- 回答数：363件

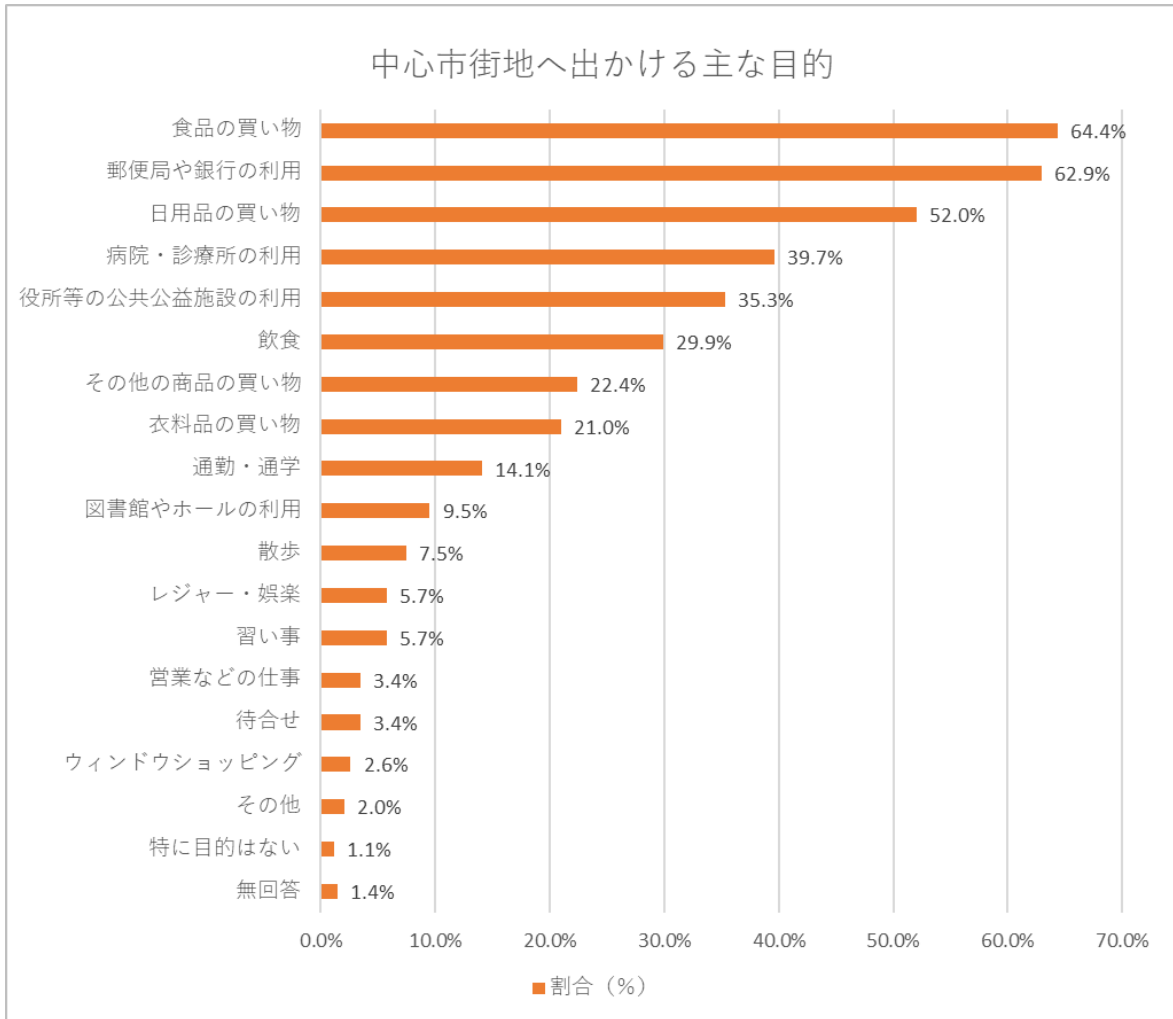
#### ① 中心市街地に出かける頻度

中心市街地に出かける頻度については、「週に1～2回」(26.7%)が最も高く、「中心市街地に居住している」(22.0%)、「月に2～3回」(13.5%)、「ほぼ毎日」(12.1%)、「週に3～4回」(11.0%)と続いている。



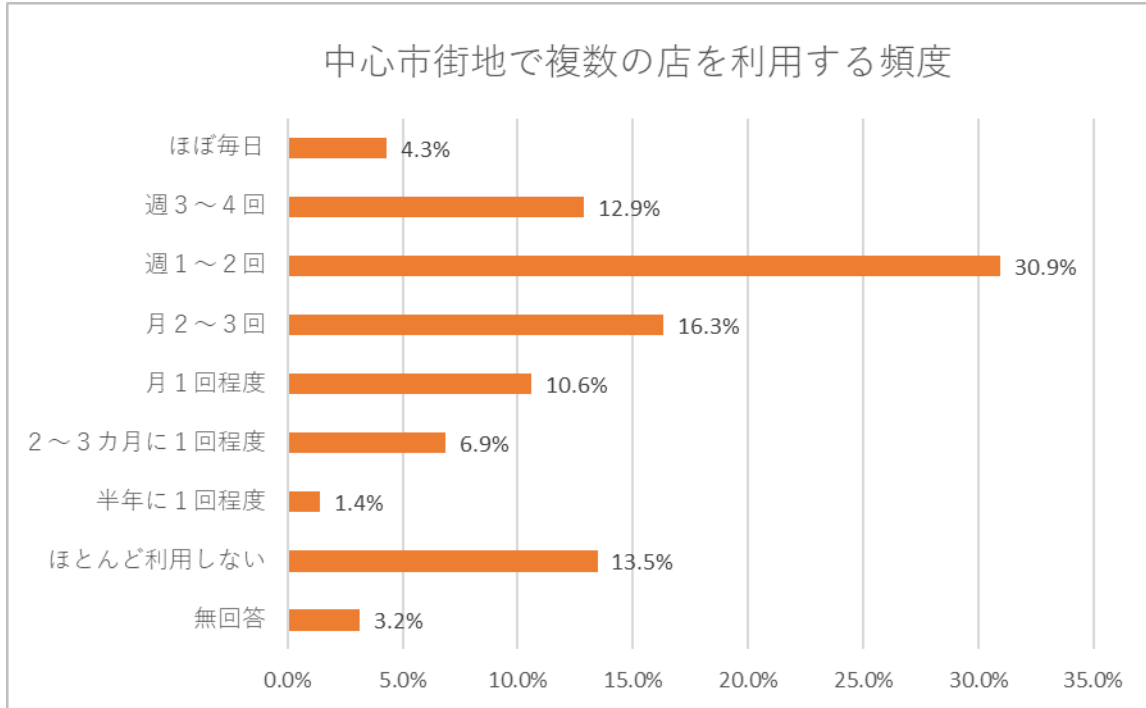
## ② 中心市街地へ出かける主な目的

中心市街地へ出かける主な目的については、「食品の買い物」(64.4%)や「郵便局や銀行の利用」(62.9%)が高く、「日用品の買い物」(52.0%)、「病院・診療所の利用」(39.7%)、「役所等の公共公益施設の利用」(35.3%)と続いている。



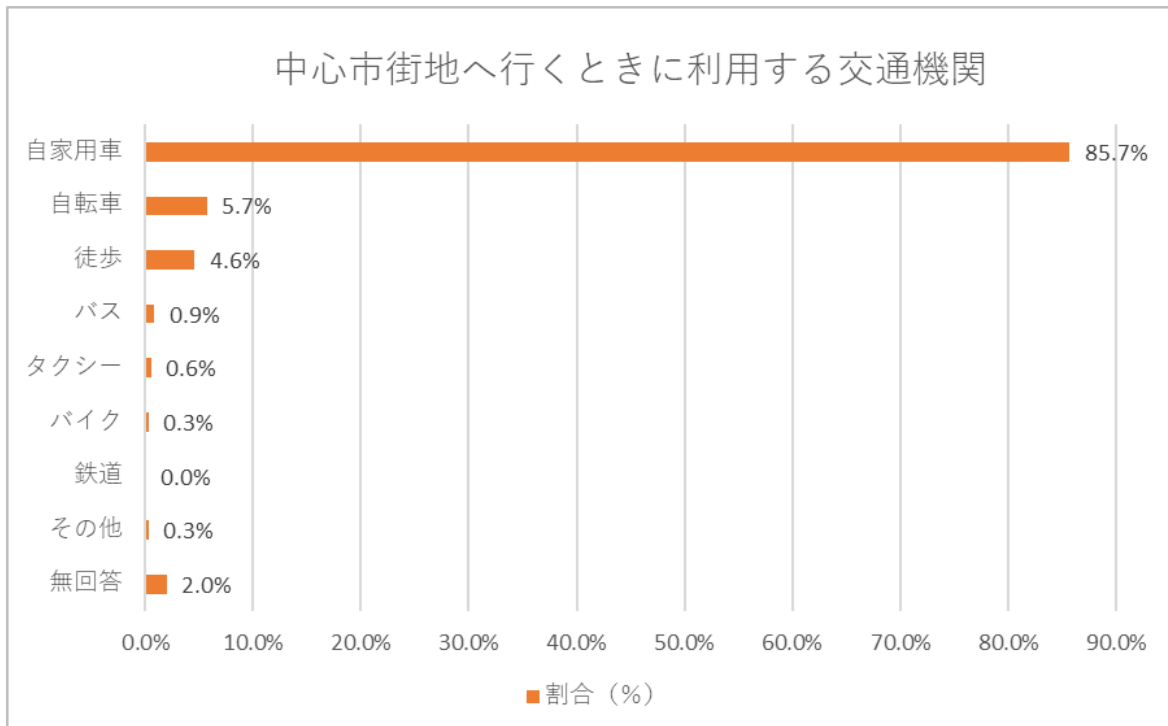
### ③ 中心市街地で複数の店を利用する頻度

中心市街地で複数の店を利用する頻度については、「週1～2回」(30.9%)が最も高く、「月2～3回」(16.3%)、「ほとんど利用しない」(13.5%)、「週3～4回」(12.9%)と続いている。



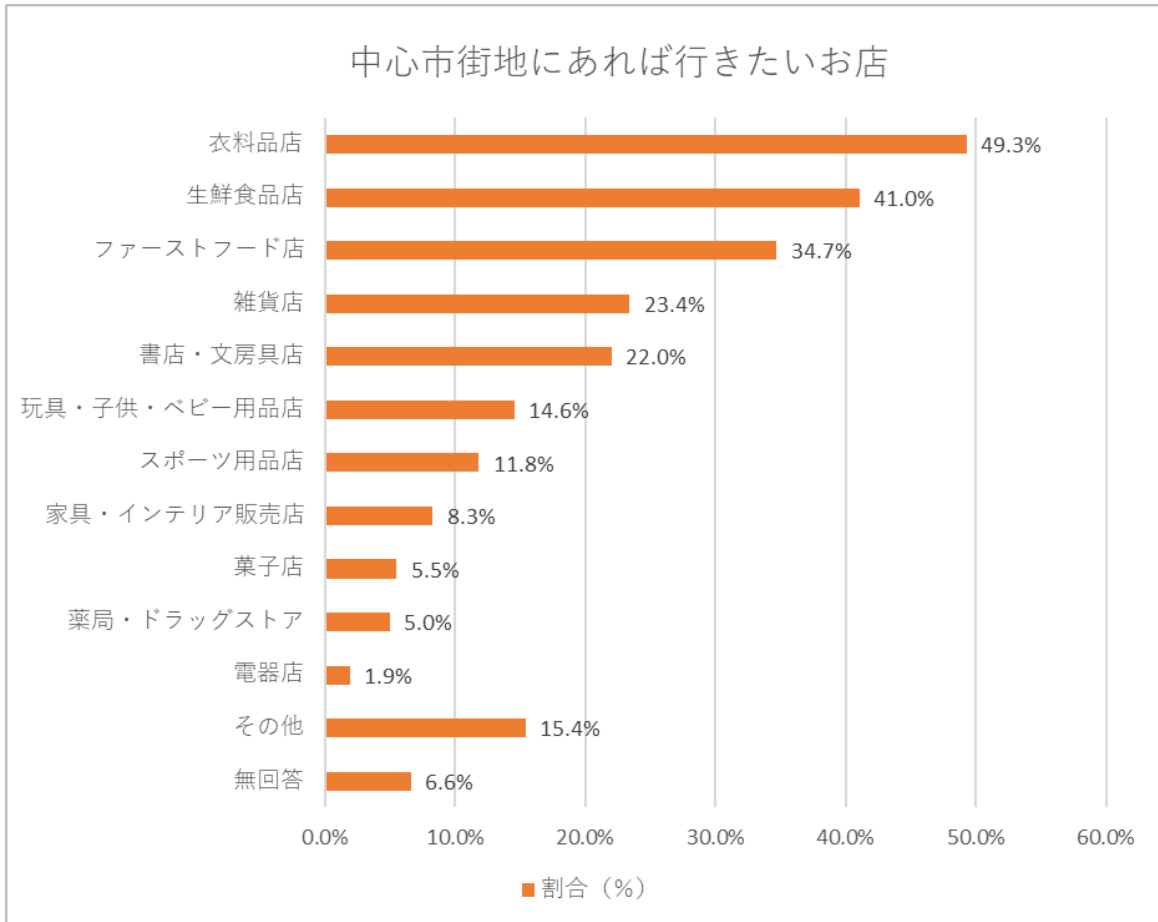
### ④ 中心市街地へ行くときに利用する交通機関

中心市街地へ行くときに利用する交通機関については、「自家用車」(85.7%)が大部分を占めており、「自転車」(5.7%)、「徒歩」(4.6%)と続いている。



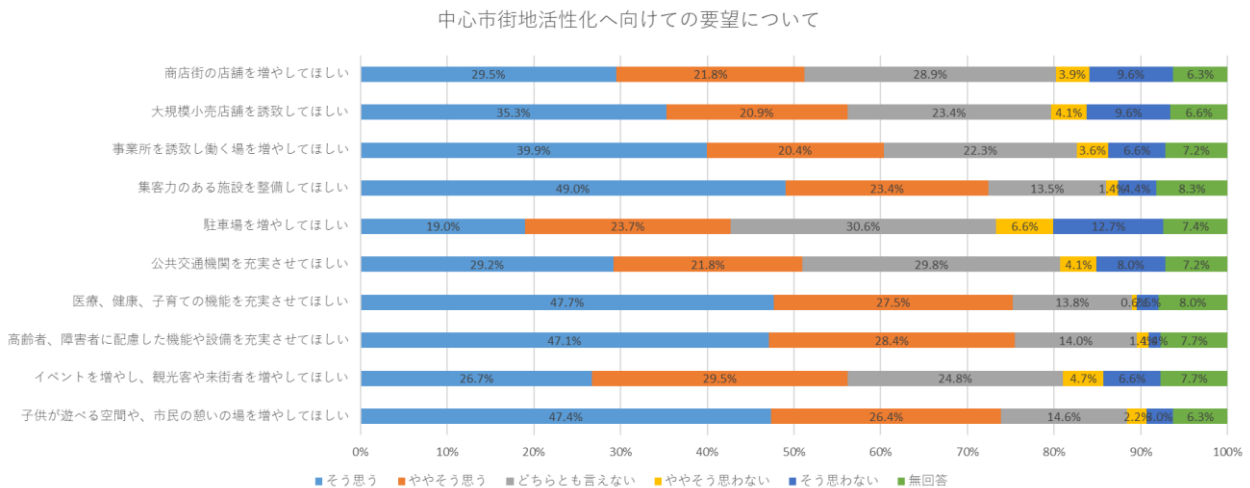
⑤ 中心市街地にあれば行きたいお店

中心市街地にあれば行きたいお店については、「衣料品店」(49.3%) が最も高く、「生鮮食品店」(41.0%)、「ファーストフード店」(34.7%)、「雑貨店」(23.4%)、「書店・文房具店」(22.0%)と続いている。



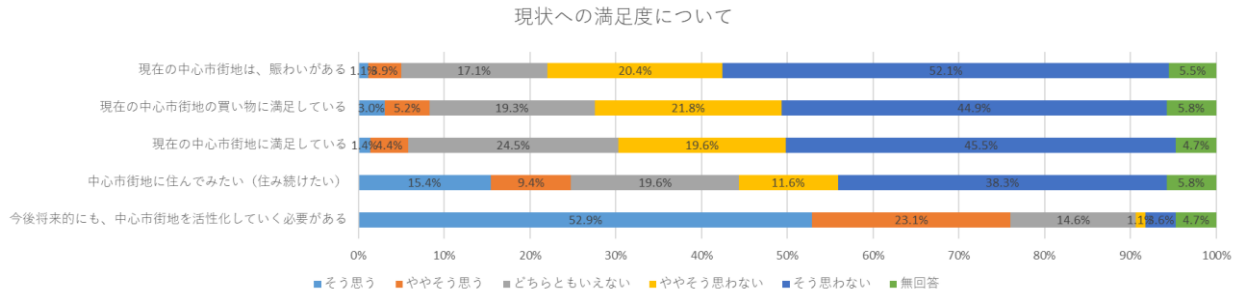
⑥ 中心市街地活性化への要望について

中心市街地活性化への要望については、「そう思う」と「ややそう思う」の数値として高いのが、「集客力のある施設を整備してほしい」(72.4%)、「医療、健康、子育ての機能を充実させてほしい」(75.2%)、「高齢者、障害者に配慮した機能や設備を充実させてほしい」(75.5%)、「子供が遊べる空間や、市民の憩いの場を増やしてほしい」(73.8%)となっている。



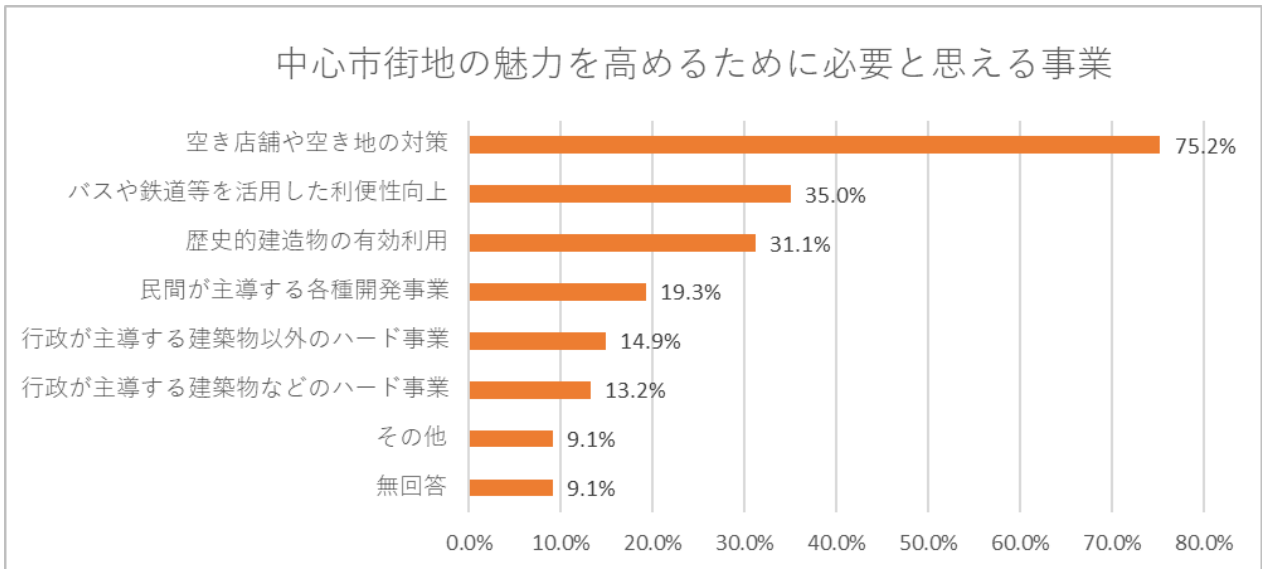
⑦ 現状への満足度について

現状への満足度については、「そう思う」と「ややそう思う」の数値で、「現在の中心市街地は賑わいがある」（5.0%）、「現在の中心市街地の買い物に満足している」（8.2%）、「現在の中心市街地に満足している」（5.8%）と低くなっている。また、「今後将来的にも、中心市街地を活性化していく必要がある」（76.0%）が高くなっていることから、中心市街地の現状に満足しておらず、今後も中心市街地の活性化を必要と感じている人が多いことがわかる。



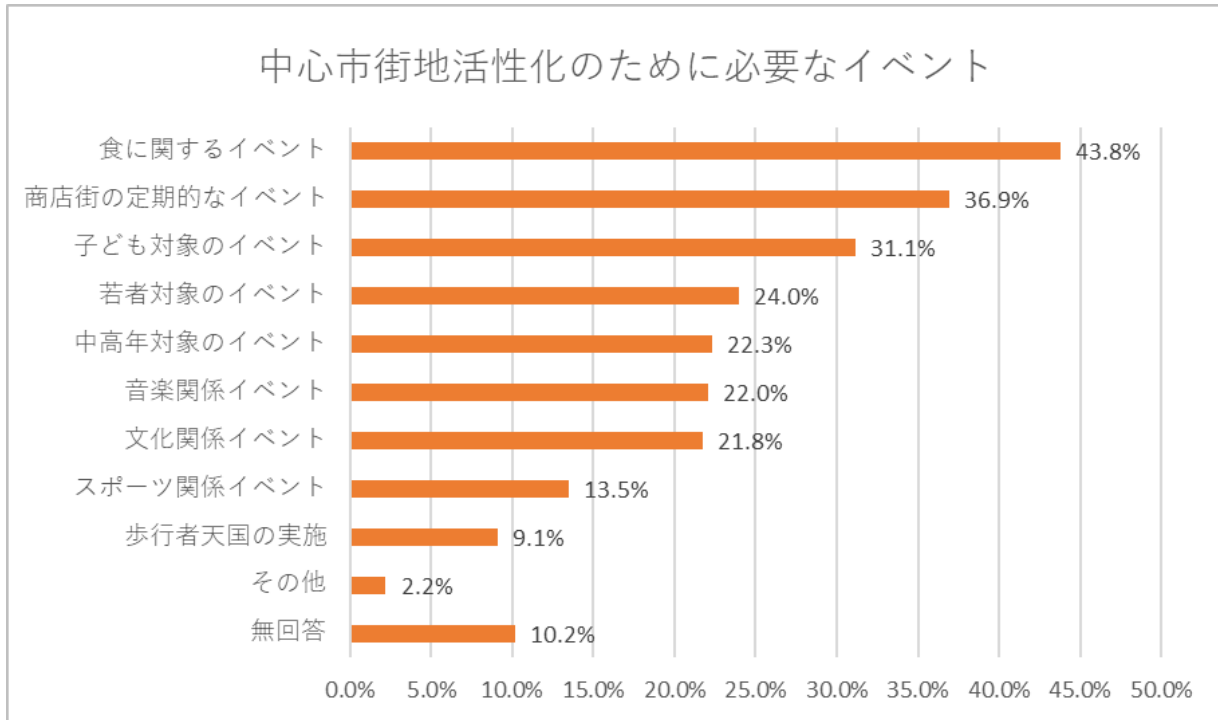
⑧ 中心市街地の魅力を高めるために必要と思える事業

中心市街地の魅力を高めるために必要と思える事業については、「空き店舗や空き地の対策」（75.2%）が高くなっており、対策の必要性を感じていることが伺える。その他、「バスや鉄道等を活用した利便性向上」（35.0%）、「歴史的建造物の有効利用」（31.1%）などが続いている。



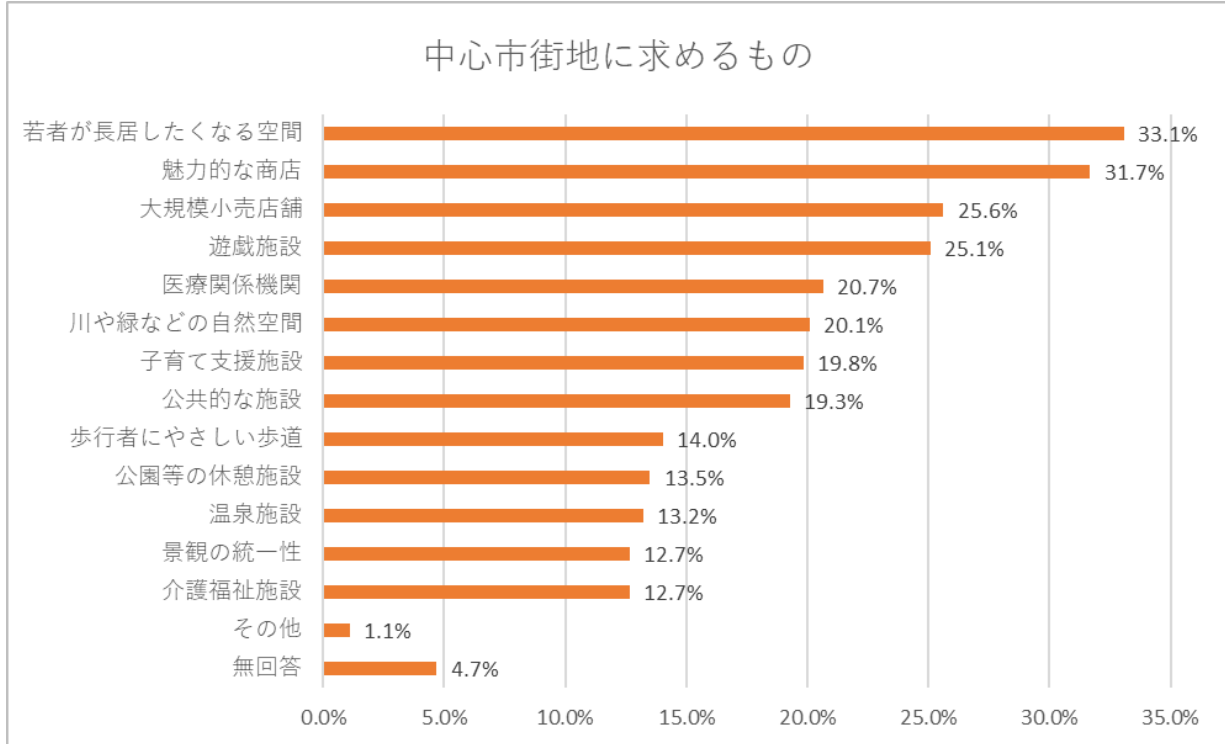
### ⑨ 中心市街地活性化のために必要なイベント

中心市街地活性化のために必要なイベントについては、「食に関するイベント」(43.8%)が最も高く、「商店街の定期的なイベント」(36.9%)、「子ども対象のイベント」(31.1%)と続いている。その他、「若者対象のイベント」(24.0%)や「中高年対象のイベント」(22.3%)、「音楽関係イベント」(22.0%)、「文化関係イベント」(21.8%)なども高くなっており、多様なイベントの開催による中心市街地の活性化を望んでいることがわかる。



## ⑩ 中心市街地に求めるもの

中心市街地に求めるものについては、「若者が長居したくなる空間」(33.1%)や「魅力的な商店」(31.7%)が高くなっており、「大規模小売店舗」(25.6%)、「遊戯施設」(25.1%)と続いていることから人が集まり滞在できる機能を求めていることがわかる。また、「川や緑などの自然空間」(20.1%)や「歩行者にやさしい歩道」(14.0%)、「公園等の休憩施設」(13.5%)など憩いの空間を求めていることも伺える。



## (2) 分析 (まとめ)

- ・中心市街地へ出かける主な目的は、食品や日用品の買い物、郵便局や銀行の利用など生活に必要なものが多くなっている。
- ・中心市街地で複数の店舗を利用する頻度は週1～2回が多く、月2～3回、ほとんど利用しないが続き、利用者数の減少が伺える。
- ・中心市街地へ行くための交通機関は自家用車が圧倒的に多く、買い物をするためには駐車場の確保が必要といえる。
- ・中心市街地活性化へ向けての要望については、「集客力のある施設の整備」や「医療、高齢者や子育ての機能の充実」が高く、子育て世代や高齢者が過ごしやすい機能の充実や人が集まる場所を望んでいることがわかる。
- ・現状への満足度については、「そう思う」と「ややそう思う」をあわせても10%以下となっており、引き続き中心市街地の活性化に取り組んでいくことが必要となっている。
- ・中心市街地の魅力を高めるために必要と思える事業については、空き店舗や空き地の対策が高くなっており、空き店舗や空き地等に対する何らかの対策を求めていることがわかる。
- ・中心市街地活性化のために必要なイベントとしては、食に関するものを筆頭に様々なイベントを望んでいることから、多様なイベントによる活性化を望んでいることが伺える。
- ・中心市街地に求めるものについては、「若者が長居したくなる空間」や「魅力的な商店」への要望が高く、人が集まり、滞在できる空間を求めていることが伺える。

#### [4] 前中心市街地活性化基本計画に基づく取り組みの実施状況と検証

本市では、平成28年3月に長井市中心市街地活性化基本計画の認定を受け、中心市街地の総合的な活性化に取り組んできた。

##### (1) 前回計画の概要

- ① 計画期間 平成28年4月～令和3年3月
- ② 区域面積 約134ha
- ③ 基本理念 「人、モノ、情報をト・メ・る」
- ④ 基本方針
  - I 市民と観光客が集い 魅力あるまちづくり
  - II 商業活動の活性化と多様な雇用の創出によるにぎわいあるまちづくり
  - III 快適で安全に暮らせるまちづくり

##### (2) 事業実施状況

令和2年3月現在において、9事業が完了し、38事業が着手・実施中、8事業が未実施となっている。

平成29年4月にオープンした「観光交流センター」は年間約50万人の来場者となっており、平成31年4月に学びと交流の場としてリニューアルオープンした旧長井小学校第一校舎などとあわせまちの玄関口として賑わいの創出に大きく寄与している。また、まちなかの商店街エリアでは、民間まちづくり会社が街路整備事業にあわせ「本町テナント整備事業」を行い、商業施設 cross-ba を整備し、まちの拠点として賑わいをもたらしている。

また、都市計画道路街路整備事業の整備区域に立地していた食品スーパーの撤退があったが、その跡地を中心市街地活性化基本計画における大規模小売店舗立地法の特例区域に設定し、大手ドラッグストアの誘致や農産物直売所の移転などによって賑わいを取り戻している。

このように、区域全体として活性化に向けた機運が高まってきている。

##### ○主な事業

事業1	観光交流センター整備事業
事業期間	平成25年度～平成28年度
事業主体	長井市
事業概要	国道287号沿線に休憩、情報、地域との連携機能を持ち、通年型観光及び本市の総合的な拠点施設として整備
実績	平成29年3月に整備が完了し、平成29年4月21日から開業している施設で、国土交通省が認定する「道の駅」としても登録し運営している。オープンから年間約50万人が来場しており、まちの玄関口としてコンセプトである「人、モノ、情報をト・メ・る」の機能を果たし、まちなか誘導及びにぎわい創出に貢献している。

事業 2	公共複合施設整備事業
事業期間	平成28年度～
事業主体	長井市
事業概要	長井駅周辺における子育て支援機能と図書館機能を併せ持つ複合型の施設を整備し、賑わい創出及び都市福利の向上を図るもの
実績	本事業については、土地所有者（民間企業）との協議に時間を要しているなどから、前計画内での事業実施が困難となった。そのため、本計画において事業実施の予定となっている。

事業 3	観光地域づくりプラットフォーム事業
事業期間	やまがた長井観光局、（一社）やまがたアルカディア観光局
事業主体	平成28年度～
事業概要	2市2町による観光地域づくりを推進し、持続的な活力ある地域の発展に寄与する事業
実績	「やまがた長井観光局」から事業を引き継ぎ、より広域での事業推進を図るため、平成31年2月に近隣の2市2町による地域連携DMO組織「（一社）やまがたアルカディア観光局」を設立。複数市町を巡る旅行商品の開発や滞在型旅行商品のラインナップの充実等、広域的な連携による誘客強化などを行い、令和元年度は19,699人（対前年度比144%）の実績をあげている。

事業 4	起業・創業支援事業
事業期間	平成28年度～
事業主体	長井市
事業概要	市内の空き店舗等を活用して新規で創業を希望する個人や法人等に対して支援し、商業・サービス業を中心とする産業の振興及び中心市街地の活性化を図る
実績	本事業によって空き店舗の解消や新規創業者の支援を図ることが出来ている。ただ、空き地などの増加などの新たな課題もあることから、空き地も含めた対応が必要となっている。

事業 5	本町複合施設整備事業
事業期間	未
事業主体	俺たちの株式会社楽街
事業概要	本町中央十字路周辺にまちなかへの人の流れを生み出す役割を担う複合的な商業施設の整備
実績	本事業は、街路整備やそれに伴う周辺地権者との調整を要する事業であったが、事業関係者との調整が難航したことなどから事業実施が難しいものとなっている。

事業 6	本町テナント整備事業
事業期間	平成28年度～平成29年度
事業主体	俺たちの株式会社楽街
事業概要	本町大通り商店街エリアにおいてオフィスや飲食店などの複合的な施設を民間まちづくり会社が整備し、商店街の振興と賑わい創出を図る
実績	経済産業省の「平成29年度地域・まちなか商業活性化支援事業」の採択を受けて事業を実施しており、平成30年3月に施設が完成した。 5件の創業事業者が入居するなど、まちの賑わい創出に寄与している事業である。

事業 7	まち歩き観光事業
事業期間	平成28年度～
事業主体	長井市観光協会
事業概要	観光客及び市民のニーズに対応したまちなか観光を推進し、交流人口の拡大と中心市街地の活性化を図る
実績	花観光の時期を中心に、（一社）やまがたアルカディア観光局及びフットパスウォークと連携した取り組みを実施している。近年利用者数が増加傾向であり、文化的景観事業と連動した自然や歴史的建造物を巡る取り組み強化などによる更なる利用者増加が期待できる。

事業 8	長井小学校第一校舎整備事業
事業期間	平成28年度～平成30度
事業主体	長井市
事業概要	国登録有形文化財である旧長井小学校第一校舎を学びと交流の拠点施設としてリノベーションしたもので、キャリア教育や歴史文化の展示、飲食機能を併せ持つ世代間交流の場として活用し、中心市街地のにぎわい創出と都市福利の環境向上を図る
実績	交流の軸であるフラワー長井線長井駅と国道沿いの観光交流センターをつなぐ通りの導線上に、旧長井小学校第一校舎を活用した集客施設を配置することにより中心市街地との回遊性向上を図るもの。平成31年4月から供用開始し、初年度である令和元年度の来館者数は72,744人となった。今後も、学びと交流の場として様々な取り組みによる集客事業を予定しており、賑わいの創出が期待できる。

事業 9	農産物直売店運営事業
事業期間	令和元年度～
事業主体	(一財)置賜地域地場産業振興センター
事業概要	本町の食品スーパー跡地へのドラッグストア出店にあわせ、地元の新鮮野菜を販売する農産物直営店「菜なポート」を同敷地内に移転する事業
実績	食品スーパー撤退による商業機能低下の回復や、よりまちなかへ移設することによる近隣住民の利便性向上を図ることによって来街者の増加を促し、中心市街地の賑わい創出を図るものである。

### (3) 目標達成状況

#### ○まちなかのにぎわい創出

主要事業である観光交流センターの整備や民間商業施設の整備、本町街路整備事業の波及による店舗の新規創業などによって「歩行者通行量」は目標達成が可能となっている。また、インキュベーション施設運営事業やビジネスコンテストの開催、起業創業補助金などの効果もあり「中心市街地における創業事業所数」についても目標達成が可能な状況となっている。

よって、「歩行者通行量」及び「中心市街地における創業事業所数」とともに概ね順調な推移といえる。

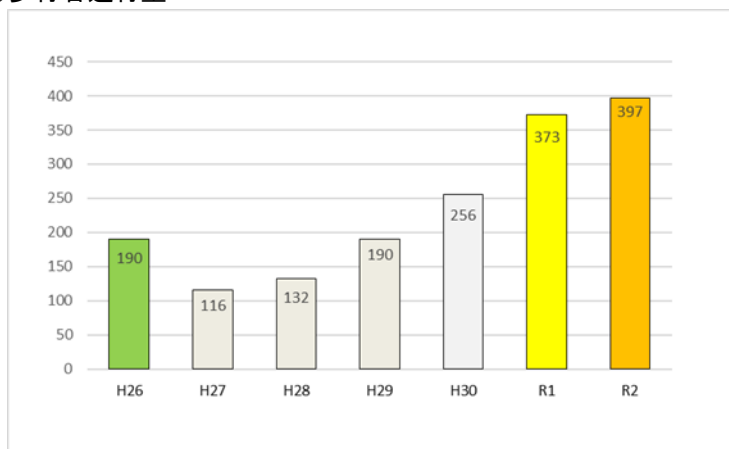
## ○交流人口の拡大

まちの玄関口として整備した観光交流センターが年間約 50 万人の来場者を迎え入れ、やまがたアルカディア観光局（観光地域づくりプラットフォーム）が、観光客をまちなかへ誘導することなどによって、目標値を大きく上回る結果となっている。

よって、「まちなか観光客数」について順調な推移といえる。

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
まちなかの にぎわい創出	歩行者通行量 (休日)	190 人/日 (H26)	397 人/日 (R2)	373 人/日 (R1)
	中心市街地における 創業事業所数 (年間)	平均 1.6 件/年 (H22～26 平均)	平均 4.6 件/年 (H28～R2 平均)	平均 5.25 件/年 (H28～R1 平均)
交流人口の 拡大	まちなか観光客数 (年間)	199,657 人/年 (H24～26 平均)	393,057 人/年 (R2)	737,433 人/年 (R1)

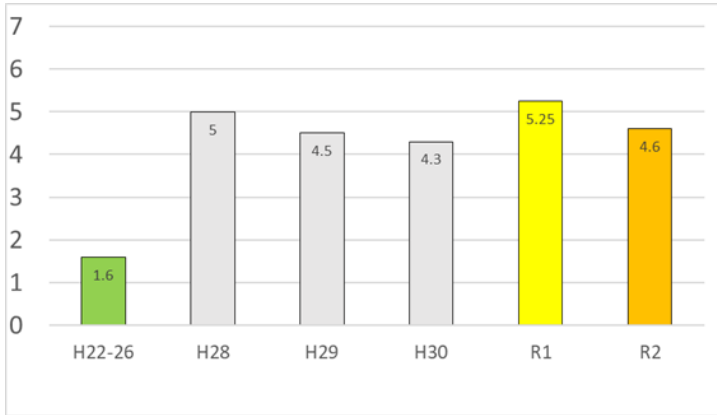
### ①歩行者通行量



年	(人)	
H26	190	基準値
H27	116	
H28	132	
H29	190	
H30	256	
R1	373	最新値
R2	397	目標値

基準とした平成 26 年度以降、減数となっていた歩行者通行量は平成 29 年度の調査結果で基準値まで回復し、平成 30 年度に引き続き令和元年度もそれを上回る結果となった。平成 29 年 4 月にオープンした観光交流センターが中心市街地エリアに賑わいを創出する集客拠点として機能し、同施設内の地域連携DMO組織（一社）やまがたアルカディア観光局との連携により、まち歩き等の観光客が増加したものと考えられる。今後も農産物直売店運営事業や 2 市 2 町の地域連携DMO組織（一社）やまがたアルカディア観光局による事業の充実により観光交流センターからの人の流れを生み出すことで、目標数値の達成は可能と考える。

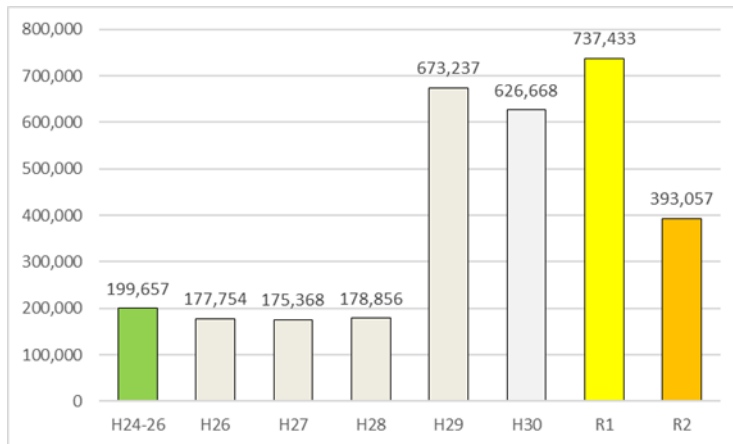
## ② 中心市街地における創業事業所数



年	(件)	
	平均値	単年度件数
H22-26	1.6 基準値	-
H27	-	7
H28	5	5
H29	4.5	4
H30	4.3	4
R1	5.25 最新値	8
R2	4.6 目標値	

令和元年度の中心市街地における新規創業事業所数については、8件であり、前年（4件）を上回る結果となった。「起業・創業支援事業」の継続、本町テナント事業完了の効果によるものと考えており、引き続き関係団体と連携し、支援体制を充実させていく。

## ③ まちなか観光客数



年度	(人)	
H24-26	199,657	基準値 (平均)
H26	177,754	
H27	175,368	
H28	178,856	
H29	673,237	
H30	626,668	
R1	737,433	最新値
R2	393,057	目標値

平成29年3月に完成した観光交流センターがまちの玄関口として機能し、「観光地域づくりプラットフォーム」((一社)やまがたアルカディア観光局)の確実な実施により、観光交流センターから中心市街地へ人の流れを作り、まちなかでの滞在を促進することで今後まちなか観光客数はますます増加するものと期待できる。

今後は各事業が個々に取り組むのではなく、観光交流センターや本町テナント施設等の各拠点を利用したソフト事業の実施や、行政や観光局、民間事業者等の事業者間での相乗効果を生み出す取り組みに繋がるよう事業を進めていく。

#### (4) 中心市街地活性化協議会の意見（令和元年度フォローアップより）

認定基本計画の目標である「まちなかのにぎわい創出」については、「中心市街地における創業事業所数」において目標値を上回り、「歩行者通行量」においても基準値を達成し目標達成可能であると見込まれる。また「交流人口の拡大」においても「まちなか観光客数」が目標値を大きく上回る実績となったことから、概ね順調と評価する。

一方、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により、目標達成が今後も順調に推移できるかは不透明であり、計画の大きな見直しが要されるものと認識する。

今後は特に、行政と民間組織の連携強化を図ることで、市民がにぎわいの実感を得られ、満足できる中心市街地となるよう、認定基本計画に掲げる諸事業が着実かつ速やかに展開されることを期待するものである。

#### (5) 総括

前計画では、「人、モノ、情報をト・メ・る」を合言葉にした賑わい創出を目指し、歩行者通行量、中心市街地における創業事業所数、まちなか観光客数の3指標を目標に各種事業に取り組んできた。

主要事業である観光交流センターの整備や民間商業施設整備、本町街路整備事業などによるハード整備のほか、地域連携DMO組織「やまがたアルカディア観光局」を立ち上げ、まちなかへ誘導するための各種施策を展開してきた。結果として、目標指標として掲げた数値については3指標いずれにおいても達成可能な状況となっている。

しかしながら、市民アンケートにおける市民意識として「現在の市街地は賑わいがある」（5.0%）や「現在の中心市街地の買い物に満足している」（8.2%）からわかるように、全体として目標値の達成は見込めるものの、まちなかへの波及効果や賑わいの創出については実感できていない状況となっている。

今後、本町の街路整備の完成や、市役所新庁舎・長井駅の整備（移転）、公共複合施設の整備などが予定されていることから、それらの事業や民間事業の動きと連携した活性化の取り組みが重要となってくる。

## [ 5 ] 中心市街地活性化の課題

### ( 1 ) 現状課題

#### ①統計的データによる現状把握

- ・地価公示は下落傾向が続いている。
- ・市内人口が減少傾向。中心市街地についても同様に減少傾向となっている。
- ・若者人口の減少、高齢者人口の増加が続いている。
- ・共同住宅の増加傾向。
- ・小売業事業所数は減少傾向から横ばいへ推移。
- ・卸売業事業所数については横ばいで推移。
- ・小売店舗の売り場面積は減少傾向から微増。店舗当たりの売り場面積は増加傾向。
- ・年間小売販売額は減少傾向。
- ・山形県の買物動向における自市における買い物割合は依然として高い。(最寄品、買回品)
- ・周辺市町村からの購買依存率、吸引力も依然としてある。
- ・商店街における営業店舗数が減少傾向にあり、比例して空き店舗や空き地が増加してきている。
- ・歩行者等通行量は H29 まで減少傾向であったが H30 より増加に転じている。
- ・観光客数については減少傾向から横ばいへと推移している。
- ・まちなか歩き案内数は増加している。

#### ②市民ニーズによる現状把握

- ・中心市街地に出かける頻度については、「週に 1 ～ 2 回」が最も高くなっている。
- ・中心市街地へ出かける主な目的については、「食品の買い物」や「郵便局や銀行の利用」が高くなっている。
- ・中心市街地へ行くときに利用する交通機関については、「自家用車」が大部分を占めている。
- ・中心市街地にあれば行きたいお店については、「衣料品店」が最も高く、「生鮮食品店」、「ファーストフード店」が高くなっている。
- ・中心市街地活性化へ向けての要望については、「集客力のある施設を整備してほしい」、「医療、健康、子育ての機能を充実させてほしい」、「高齢者、障害者に配慮した機能や設備を充実させてほしい」、「子供が遊べる空間や、市民の憩いの場を増やしてほしい」が高くなっている。
- ・現状への満足度については、「現在の中心市街地は賑わいがある」、「現在の中心市街地の買い物に満足している」、「現在の中心市街地に満足している」すべてにおいて低くなっている。また、「今後将来的にも、中心市街地を活性化していく必要がある」が高くなっている。
- ・中心市街地の魅力を高めるために必要と思える事業については、「空き店舗や空き地の対策」が高くなっている。
- ・中心市街地活性化のために必要なイベントについては、「食に関するイベント」が最も高く、「商店街の定期的なイベント」、「子ども対象のイベント」などが続いている。
- ・中心市街地に求めるものについては、「若者が長居したくなる空間」や「魅力的な商店」が高くなっており、「大規模小売店舗」、「遊戯施設」が続いている。また、「川や緑などの自然空間」や「歩行者にやさしい歩道」、「公園等の休憩施設」なども高くなっている。

## (2) 現状分析

### ①道路、歩道、案内看板等の整備の必要性（⇒課題1）

まち歩き案内数は増加傾向であるが、観光客数については横ばい状態となっている。また、市民ニーズにおいて歩行者にやさしい歩道の整備が求められていることなどから、歩きやすい歩道の整備や観光しやすい案内看板の整備などが必要といえる。

### ②コンパクトシティのための施策の連動（⇒課題1、3）

地価公示の下落や中心市街地を含む人口の減少、市民の中心市街地へ出かける頻度の少なさなどから、立地適正化計画と連動したコンパクトシティの実現を目指していく必要があるといえる。

### ③市民ニーズの高い、集客力のある施設、子育て機能の充実（⇒課題1）

市民アンケートにおいて、集客力のある施設や、医療・健康・子育て機能の充実、子供が遊べる空間の整備の要望が高いことから子育て支援機能をもつ集客施設の整備が必要といえる。

### ④回遊のための仕組みの構築及び人の流れをつくること（⇒課題2）

まち歩き案内数の増加や、歩行者通行量の増加などの成果は表れているものの、市民アンケートにおいて賑わいを実感できておらず、回遊のための仕組みの構築やまちなかへの人の流れをつくる取り組みが必要といえる。

### ⑤空き地・空き店舗の抑制（⇒課題3）

空き店舗数が増加傾向にあることや、近年、空き地が増加していること、また、年間の小売販売額が減少傾向であることから、空き地・空き店舗の抑制が必要といえる。

## (3) 中心市街地が抱える課題

中心市街地の現状、市民意向、前期計画の総括等から中心市街地が抱える課題を分析し、以下のように整理した。

### (課題1) 便利で快適な都市機能の充実

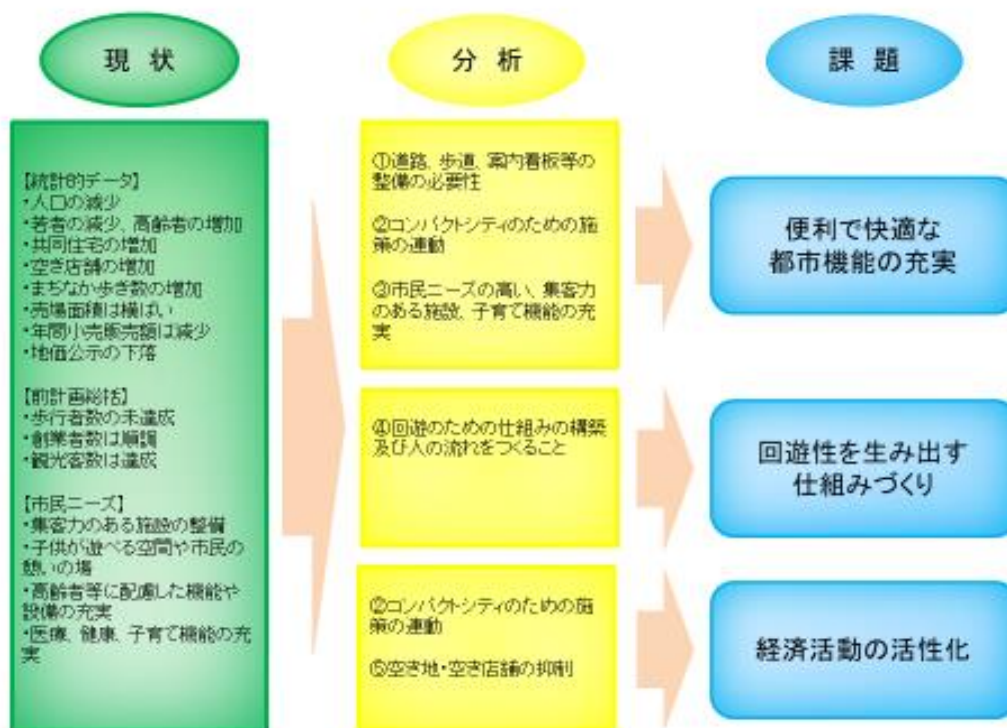
中心市街地内の人口の減少や地価の下落など中心市街地の魅力の低下が危惧されます。また、空き店舗の増加や年間小売販売額の減少など商業活動の低下もみられる。市民ニーズにおいては、集客施設の整備や医療・健康・子育て機能についての要望が高くなっていることから、市民が快適に暮らすことのできる都市機能の整備や市民にやさしい空間や機能の充実を図り、中心市街地の魅力を向上させていくことが必要となっている。また、近年、まつりイベントにおける観光客数が減少傾向にあることから、まちなかの施設整備や歩きやすい歩道の整備など都市の魅力を高める都市基盤の構築や、観光施設や旅行商品の充実など、観光客に興味を持ってもらうための取り組みが必要となっている。

### (課題2) 回遊性を生み出す仕組みづくり

第1期計画で掲げた「人・モノ・情報をト・メ・る」について、第1ステップである人の流れを一旦長井にとめることについては観光交流センター利用者を含む観光客数の増加などからも一定の成果が表れていることがわかるが、市民アンケート調査における市民の満足度が低いことや賑わいを実感できていない結果などから、第3ステップである賑わいを実感できるまでの成果とはなっていない状況となっている。第1期計画中に整備した観光交流センターや民間商業施設、まち歩き観光の増加など成果が表れている部分もあることから、今後は回遊性を生み出すための仕組みの構築が必要となっている。

### (課題3) 経済活動の活性化

第1期計画中に整備した民間商業施設は若者が街に滞在する拠点として賑わい、市民直売所「菜なポート」のまちなか移転による成果なども出ているが、年間小売販売額の減少や個人商店の店舗数の減少、空き店舗や空き地の増加など経済活動の停滞を招く恐れのある課題があるのも事実だ。新たに創業をする人への支援のほか、まちなかでのイベント開催やまちづくりに関する共同活動の実施、そこに関わる人とのつながりなど、持続性のある経済活動の活性化が必要となっている。



## [ 6 ] 中心市街地活性化の基本的方針

### ( 1 ) 上位計画・関連計画における位置づけ

#### ①長井市第 5 次総合計画

総合計画では「みんなで創る しあわせに暮らせるまち 長井」を将来像に設定し、8つの基本目標を定めている。その中の一つ「資源を活かし活力を生み出すまちづくり」の中で、しあわせに暮らせるまちを維持していくためには持続可能な都市機能を有することが不可欠とし、商店街の取り組みや中心市街地活性化基本計画に基づく、にぎわいと交流のある魅力あふれるまちづくりを推進している。

#### ②長井市まち・ひと・しごと創生総合戦略

令和 2 年 3 月に策定した第 2 期の総合戦略では、第 1 期の総合戦略で掲げた教育と子育てを軸とした「長井市の魅力を高め、人の循環・交流を強くする」という方針を継続しつつ、新たな視点として「未来を担う人材を育てる」「未来の新技术をフル活用」「未来を豊かに生きる人生 100 年時代」の 3 つの未来への取組を盛り込んでいます。この総合戦略で定める 4 つの基本目標の一つ「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る」の中で、コンパクトシティの推進策として中心市街地活性化基本計画に基づくまちづくりの推進を掲げている。

#### ③長井市立地適正化計画

平成 31 年 3 月に策定した計画では、地域の従来の中核的な機能を有効に活用する「小さな拠点」の考え方により、地域生活の利便性の維持・向上を図り、住み慣れた地域に住み続けられる地域づくりをすすめることとしており、コンパクトシティ・プラス・ネットワークによる将来都市構造を目指している。その中で、都市機能誘導区域を中心市街地活性化基本計画の区域内に設定するなど、連携した取り組みを行うことを掲げている。

#### ④重要文化的景観「最上川上流域における長井の町場景観」整備活用計画

令和 2 年 3 月に策定した整備活用計画では、文化的景観の保護を図り、それを通して地域の魅力の再発見に繋げるために、建造物、河川、道路等の修理・修景をはじめとした整備活用の具体的な施策を示している。その中で、最上川舟運文化や近代建築物、町並みなどを活用した交流の場としての活用や賑わいの創出など連携した取り組みの推進を掲げている。

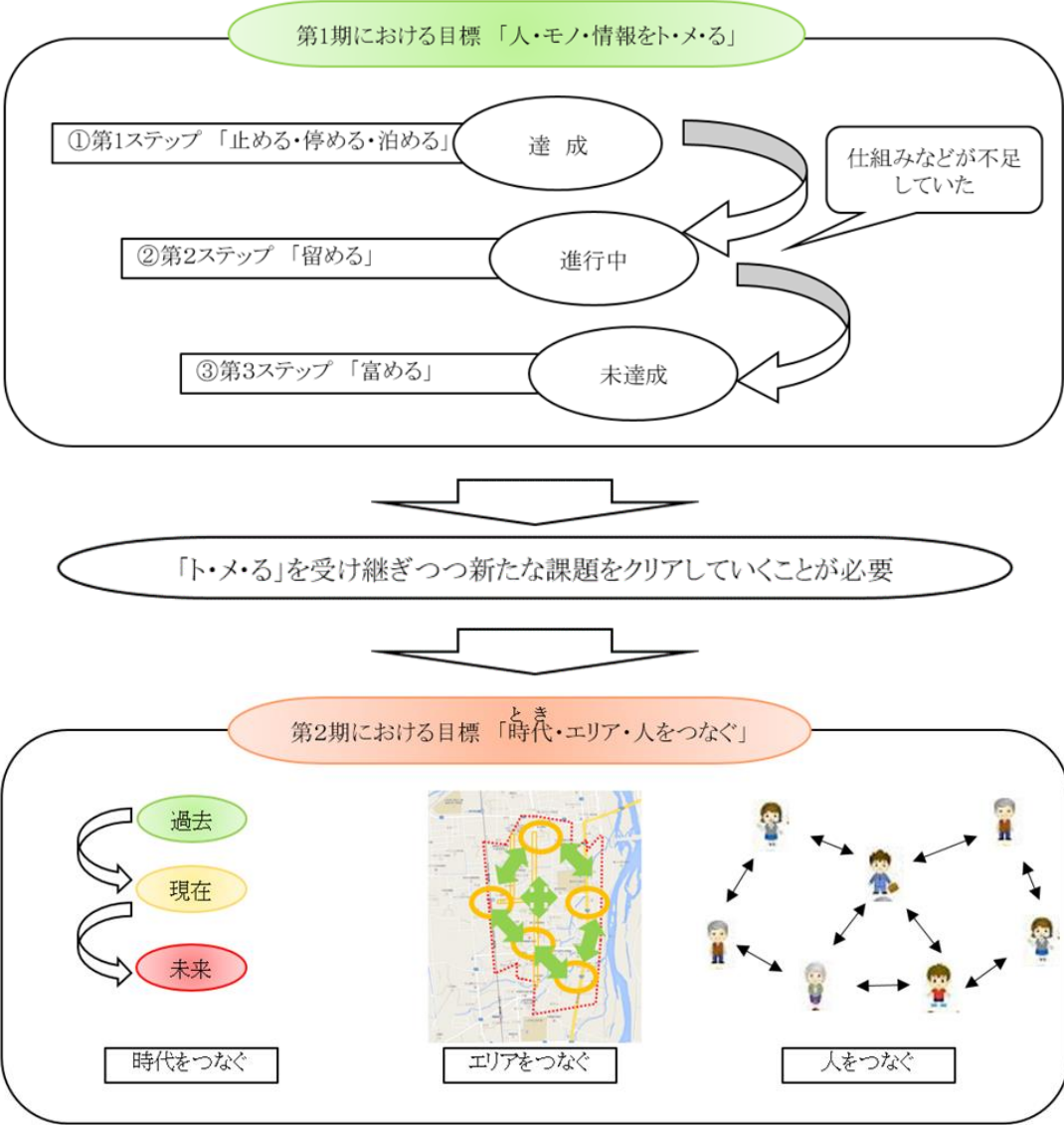
(2) 中心市街地活性化の考え方

第1期計画で掲げた「人・モノ・情報をト・メ・る」は一定の成果を得たが、最終ステップとした「富める」の実感には至っていないことから、より具体的な仕組みづくりが必要となっている。

本市は、最上川舟運で育まれた西置賜地域の中核都市としての歴史・文化があり、受け継がれた街の機能を有している。しかしながら、近年における郊外型の大型店舗や事業継承の問題などがあり、中心部の賑わいと街機能が衰退している状況となっている。

本計画では、最上川舟運や商業都市として西置賜の中核都市として受け継がれてきた歴史・文化のつなぎ（承継）、各エリア特性が連携して人を誘導するつなぎ（回遊）、人と人のつなぎ（共働）によって、持続性のある賑わいと新たな活力を生み出すまちの実現を目指します。

**と き**  
**テーマ 「時代・エリア・人をつなぐ」**



### 【時代（とき）をつなぐ】

最上川舟運による物資運搬の集積地及び米沢藩屈指の商業都市として繁栄し、ものづくりの町としての伝統や今も残る蔵や水路、生業などが受け継がれており、それらを活かした取り組みを次世代へつないでいく。

### 【エリアをつなぐ】

エリア間を便利に移動するための仕組み（バスルートの設定など）や楽しみながら各エリアを巡るための事業や情報の発信などエリアをつなぐ取り組みの実施。

### 【人をつなぐ】

まちづくりに関わる地域内の人と人のつながりや、交流人口、関係人口との繋がりを大事にし、人材の育成や商業活動の活性化に繋がるように人と人をつなぐ。

## （3）中心市街地活性化の基本的方針

**基本方針Ⅰ 快適・安全で市民や観光客が集まる魅力あるまちづくり**

**基本方針Ⅱ 人が集い、回遊したくなる魅力を生む仕組みづくり**

**基本方針Ⅲ まちづくりを支える人材の育成及び商業活動の活性化による賑わいづくり**

### 基本方針Ⅰ 快適・安全で市民や観光客が集まる魅力あるまちづくり

人口減少、地価の下落、中活区域の歩行者数の減少などがみられ、中心市街地の魅力の低下が危惧されている。現状分析からも、道路や案内標識等の未整備、空き店舗の増加などがみられ、市民ニーズにおいても集客施設の整備や医療・健康・子育て機能の要望がある。

今後、子育て支援機能と図書館機能を併せ持つ公共複合施設の整備や長井病院の整備、本町街路整備の完成などを予定していることから、前計画時に整備した観光交流センターや旧長井小学校第一校舎との一体的な活用や、高齢者の居場所づくりのような市民にやさしい空間づくりを行い、市民が快適で安心して暮らせる都市機能の充実を図ることが必要となっている。また、観光客に興味を持ってもらい、訪れてもらい、巡ってもらうための周辺地域と連携した取り組みや、この地域に脈々と受け継がれている歴史的建造物や水路、そこでの生業などの最上川舟運で栄えた歴史、文化、町場景観を活かした魅力あるまちづくりを推進し、観光客の増加を図ることも重要となる。

このようなことから、市民のみならず観光客も訪れるような魅力ある街を構築し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現を目指していく。

### 基本方針Ⅱ 人が集い、回遊したくなる魅力を生む仕組みづくり

観光交流センターへの来場者数が目標を上回り、民間商業施設や旧長井小学校第一校舎の活用も順調であり、まち歩き観光における観光案内も順調に伸びているなど前計画の目標である「人・モノ・情報をト・メ・る」の第1ステップは達成しているものの、市民アンケート調査における現状への満足度が低いことや賑わいを実感できていないことなど、まちなか全体への波及が進んでいない状況となっている。

第2期計画においては、市民や観光客が集い、学び、交流し、ときには憩いの場として活用し、まち歩きを楽しむような魅力あるまちを目指し、地域内を回遊するためのバスルートの設定をはじめとしたハード・ソフト両面での仕組みづくりを進める。

### **基本方針Ⅲ まちづくりを支える人材の育成及び商業活動の活性化による賑わいづくり**

市全体の年間小売販売額は減少しており、法人商店・個人商店ともに減少となっている。しかし、商店数を見ると法人は増加、個人は減少と個人商店の減少が際立つ状況となっている。まちなかでは空き店舗とともに空き地の増加も出始めているが、前計画で整備した民間商業施設による効果は大きく、若者が街に滞在する拠点として賑わいをもたらし、市民直売施設「菜なポート」のまちなか移転や空き店舗を活用した創業支援等についても成果を上げている。

第2期計画では、これまでの事業に磨きをかけるとともに、持続可能な地域をつくるべく、まちづくりに関わる人との共同活動や支援、それを支える人材の育成、商業活動の活性化に繋がる事業の推進など、賑わいの実感できるまちづくりを目指していく。