

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目標

基本方針を受け、次のとおり3つの目標を定める。

(1) 目標1 観光・交流拠点の整備や商業機能の再生による「にぎわいの創出」

中心市街地には、平成24年4月にオープンした奥の細道むすびの地記念館をはじめ、大垣城や郷土館、守屋多々志美術館等の文化観光施設がある。

また、平成26年3月に「おくのほそ道の風景地 大垣船町川湊」が国名勝に指定されたことや、平成27年3月には「大垣祭の軸行事」が国の重要無形民俗文化財に指定されるとともに、文化庁がユネスコの無形文化遺産に提案している「山・鉾・屋台行事」に「大垣祭の軸行事」を追加し再提案することが決定された。

今後とも、これらの魅力ある観光資源による観光客の増加、にぎわい創出と活性化が期待される。

にぎわいは、観光・交流拠点の整備や商業機能の再生により、中心市街地に様々な目的を持って集まる来街者が歩いて楽しめる魅力づくりにより創出されるものでもある。そのためには、集客拠点施設として「奥の細道むすびの地記念館」の活用や「まちなか道路再生事業」による歩きやすい環境整備、その他情報発信や交通利便性の向上を図るとともに、空き店舗に出店する事業者へのサポート、情報科学芸術大学院大学との連携による中心市街地からの新たな文化の発信、既存商店街への来街者の確保及び駅南北の商業地が連携・一体化した商業集積地を形成することにより、中心市街地内の回遊性の向上を図り、にぎわい創出を目指す。

[主要事業]

- ・大垣駅南街区第一種市街地再開発事業
- ・大垣駅南街区広場整備事業
- ・水門川橋梁修景整備
- ・まちなか道路再生事業
- ・むろみ公園整備、馬場町公園整備、室町公園整備
- ・大垣駅南口エスカレーター整備事業
- ・郭町東西街区市街地再開発検討事業
- ・大垣駅南都心まちなみビジョン策定事業
- ・新庁舎建設事業
- ・中心市街地リフレッシュサポート事業
- ・中心市街地個店魅力アップ事業
- ・中心市街地商店街元気ハツラツ市事業
- ・観光客誘客促進事業
- ・大垣駅南北自由通路光プロジェクト事業

(2) 目標2 都市基盤の推進による「まちなか居住の推進」

中心市街地内での人々の交流を促進させるためには、都市基盤の整備推進により中心市街地での生活者を増やす必要がある。

そのため、市街地再開発事業の促進や民間住宅供給支援、子育て世代を中心とする世帯の定住を促進し、かつ移住者に対し各種サポートを実施するなどの住宅供給を推進し、居住人口の増加を目指す。

〔主要事業〕

- ・大垣駅南街区第一種市街地再開発事業（再掲）
- ・郭町東西街区市街地再開発検討事業（再掲）
- ・まちなか住宅取得支援事業
- ・大垣住まいるサポート事業
- ・マンション建設事業（東外側町地内）

(3) 目標3 中心市街地の商業再生による「空き店舗の減少」

中心市街地内での空き店舗数を減少させるためには、新規出店者に対する初期投資などの負担を軽減し、出店しやすい環境整備をすることが重要である。

そのため、商店街の空き店舗を賃貸してリフレッシュし開店する出店者に、店舗改装費と店舗賃借料の一部を補助することで、新規出店に対するハードルを下げ、空き店舗への入居を促し、もって空き店舗の減少を目指す。

また、既存店舗の閉店を防ぎ魅力ある店舗として継続して営業できるようにするため、3年以上営業している出店者に対し、内装改装のための費用の一部を補助することも実施する。

近年、店舗部分の投下資産（土地・家屋・償却資産）にかかる固定資産税相当額を3年間補助する「中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金」の利用がないことから、積極的にPRし、空き店舗への出店を促す。

〔主要事業〕

- ・中心市街地リフレッシュサポート事業
- ・中心市街地個店魅力アップ事業
- ・中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金
- ・空き店舗撲滅プロジェクト

[2] 目標年次の考え方

本計画の計画期間は、平成27年12月から、すでに進捗している事業と本基本計画で位置づけた事業が完了して事業効果が現れる時期を考慮し、平成33年3月までの5年4月とする。

[3] 数値目標の設定

活性化の目標に関するそれぞれの数値目標は、次に示す指標で設定する。

| No. | 活性化の目標 | 数値目標の指標 | 測定方法 |
|-----|-----------|--------------------|------------------------------------|
| 1 | にぎわいの創出 | 中心市街地の休日歩行者・自転車通行量 | 毎年度3月に中心市街地区域内の10地点において測定する |
| 2 | まちなか居住の推進 | 中心市街地の居住人口 | 毎年度3月末現在の中心市街地区域内の人口を住民基本台帳により測定する |
| 3 | 地域経済の活性化 | 商店街振興組合連合会内空き店舗数 | 毎年度6月末に商店街の空き店舗等の実態調査により測定する |

(1) 中心市街地の休日歩行者・自転車通行量の目標値の設定

① 中心市街地の歩行者通行量の推移

中心市街地の休日歩行者・自転車通行量の推移は、次のとおりである。

【休日歩行者・自転車通行量の推移】

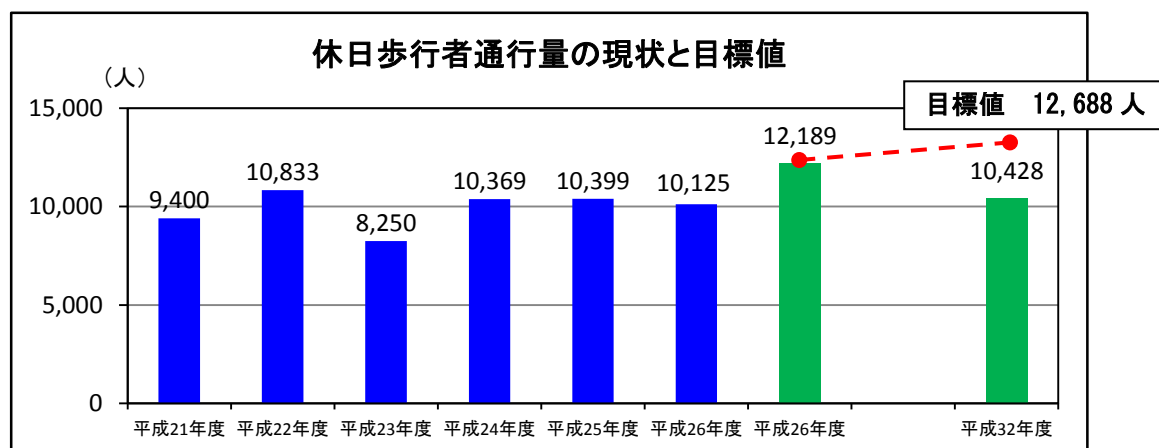
(単位：人)

| | 8か所 | | | | | | 10か所 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 | 平成26年度 |
| ①旧金蝶ビル東 | 1,305 | 1,083 | 654 | 1,230 | 855 | 1,197 | 1,197 |
| ②駅前にしき前 | 1,554 | 1,659 | 1,176 | 1,887 | 2,262 | 2,427 | 2,427 |
| ③ヤナゲン大垣本店前 | 1,701 | 2,652 | 1,428 | 1,662 | 1,723 | 1,002 | 1,002 |
| ④ムトウさかや前 | 1,155 | 1,182 | 1,137 | 1,179 | 1,167 | 1,305 | 1,305 |
| ⑤吉田ハム前 | 1,383 | 1,578 | 1,176 | 1,372 | 1,354 | 1,107 | 1,107 |
| ⑥三菱東京UFJ銀行前 | 1,002 | 1,212 | 1,158 | 1,224 | 1,220 | 1,212 | 1,212 |
| ⑦稲川病院前 | 669 | 969 | 1,143 | 831 | 807 | 1,038 | 1,038 |
| ⑧大垣公園南 | — | — | — | — | — | — | 1,455 |
| ⑨大垣市役所東 | — | — | — | — | — | — | 609 |
| ⑩住吉橋前 | 631 | 498 | 378 | 984 | 1,011 | 837 | 837 |
| 合計 | 9,400 | 10,833 | 8,250 | 10,369 | 10,399 | 10,125 | 12,189 |

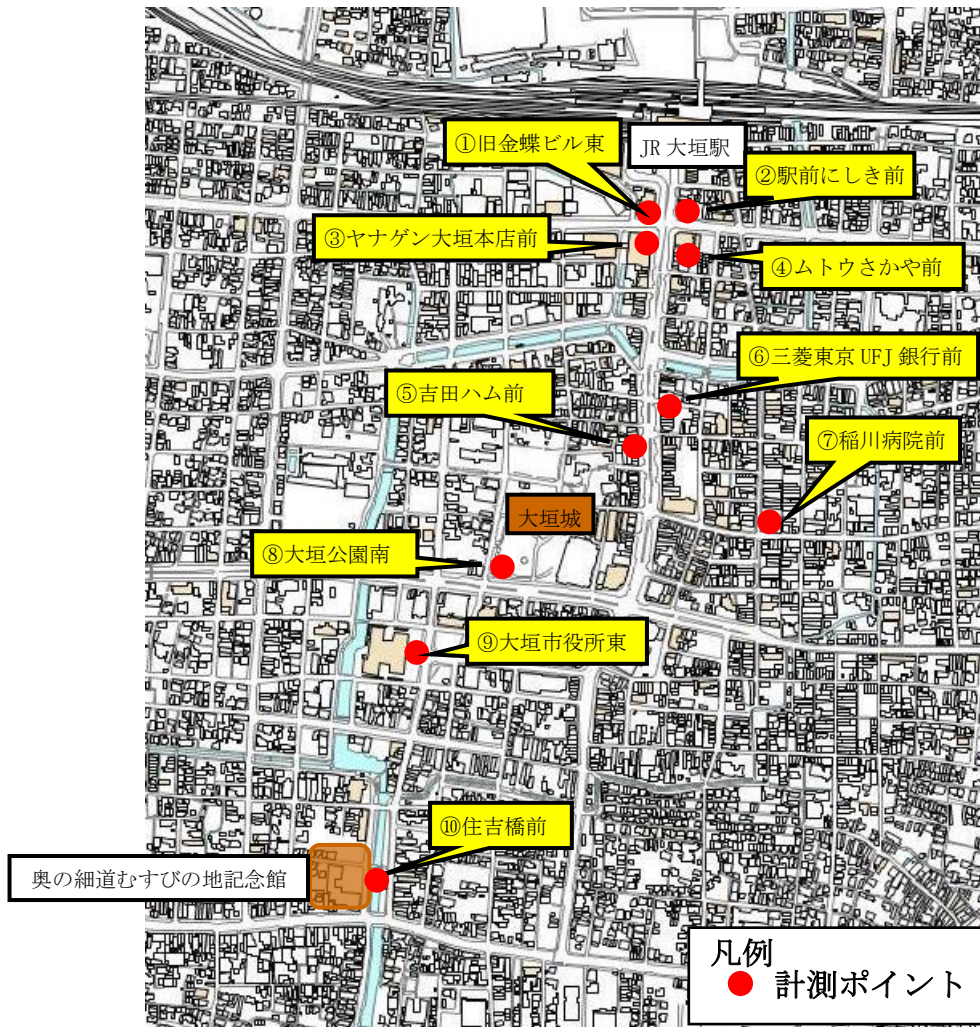
(資料：大垣市)

【参考】取り組みを行わなかった場合の歩行者通行量の推移

これまでの歩行者通行量の傾向に基づく近似曲線を用いて予測した結果、平成32年には、10,428人/日まで減少（平成26年から1,761人/日の自然減）が予想される。



【休日歩行者・自転車通行量の計測ポイント】



② 休日歩行者・自転車通行量の目標数値

| 現状値（平成26年度） | 目標値（平成32年度） |
|-------------|-------------|
| 12,189人/日 | 12,688人/日 |

③ 増加分の算定

1) 商業施設整備（大垣駅南街区）による増加 2,022人/日

大垣駅南街区第一種市街地再開発事業により、新たな商業施設を整備する。

商業施設における店舗面積あたりの利用者数は、「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17年経済産業省告示第85号）に規定する「店舗面積あたり日來客数原単位」を準用する。

店舗面積あたり日來客数原単位 （単位：人/千㎡）

| 区分 | 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) | |

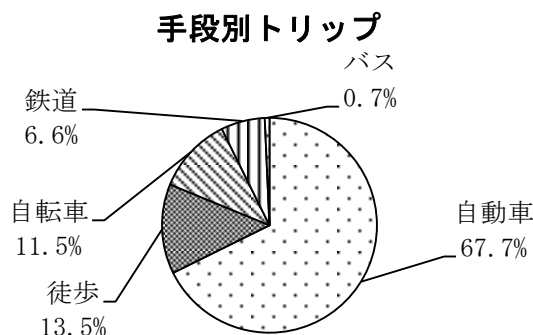
注：Sは店舗面積（千㎡）

$$\begin{aligned} \text{商業施設の店舗面積あたり利用者数} &= 1,100 - 30 \times 3.188 (\text{千㎡}) \\ &= 1,004 (\text{人/千㎡}) \end{aligned}$$

$$\text{商業施設の利用者数} = 1,004 (\text{人/千㎡}) \times 3.188 (\text{千㎡}) = 3,200 (\text{人})$$

徒歩・自転車、鉄道での利用者は、第5回中京都市圏パーソントリップ調査の手段別トリップに基づき、全体の31.6%とする。 $3,200 (\text{人}) \times 0.316 = 1,011 (\text{人})$

そのうち、商業施設からの利用者については、調査箇所を最低1箇所を往復することから、 $1,011 (\text{人}) \times 2 (\text{行きと帰り}) = 2,022 (\text{人})$



2) 居住施設整備（大垣駅南街区）による増加

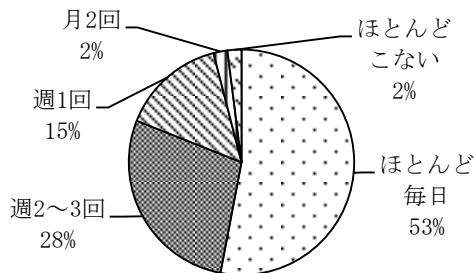
120人/日

大垣駅南街区第一種市街地再開発事業により、新たな分譲マンションを整備する。新たな居住人口が創出されることで、回遊人口の増加が見込まれる。

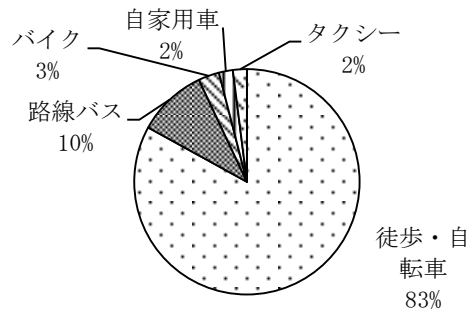
- ・新規住宅戸数 112戸
- ・中心市街地1世帯あたりの人口 $8,330(\text{人}) \div 3,587(\text{世帯}) = 2.32(\text{人})$
- ・増加居住者数 259人
- ・各戸少なくとも1人の休日歩行者の創出を見込む：112人/日

中心市街地居住者の中心市街地内の商店街への来店頻度と来店手段は、中心市街地活性化診断・助言調べのアンケート結果より、次のとおりである。

中心市街地居住者の来外頻度



中心市街地居住者の来街手段



中心市街地居住者の中心市街地内の商店街への来店頻度の平均は、
週7回×53(%) + 週2.5回×28(%) + 週1回×15(%) = 週4.56回

1世帯1人が、中心市街地の商店街を往復する人数は、
 $112(\text{人}) \times \text{週}4.56\text{回} \times 1/7$ (1日あたり) $\times 2$ (行きと帰り) = 145(人)
※分譲住宅と商店街の間にある調査箇所③④⑤⑥の最低1箇所を往復。

そのうち、徒歩・自転車での来店比率は、83%であることから
 $145(\text{人}) \times 0.83 = 120(\text{人})$

3) 居住施設整備（東外側）による増加 50人/日

民間事業者が、新たな分譲マンションを整備する。新たな居住人口が創出されることで、回遊人口の増加が見込まれる。

- ・新規住宅戸数 47戸
- ・増加居住者数109人 ※中心市街地の1世帯あたりの人口：2.32人
- ・各戸少なくとも1人の休日歩行者の創出を見込む：47人/日

1世帯1人が、中心市街地の商店街を往復する人数は、
 $47(\text{人}) \times \text{週}4.56 \text{回} \times 1/7 \text{ (1日あたり)} \times 2 \text{ (行きと帰り)} = 61(\text{人})$
 ※分譲住宅と商店街の間にある調査箇所③④⑤⑥の最低1か所を往復。

そのうち、徒歩・自転車での来店比率は、83%であることから
 $61(\text{人}) \times 0.83 = 50(\text{人})$

4) 市役所新庁舎建設による増加 68人/日

現市役所庁舎が改築され、水門川周辺に開放的な緑地や遊歩道などが整備されることで、市役所周辺に訪れる人の増加が見込まれる。

現市役所庁舎の近隣の観光案内所等で、休日1日あたりの利用者数

多目的交流イベントハウスの日曜日1日あたり利用者数

日曜日の年間利用者 $3,266(\text{人}) \div 52(\text{週}) = 62(\text{人/日})$

西美濃観光案内所の日曜日1日あたりの入館者数

日曜日の年間入館者 $4,426(\text{人}) \div 52(\text{週}) = 85(\text{人/日})$

日曜日1日あたりの観光案内利用者数

多目的交流イベントハウスの利用者と西美濃観光案内所の

日曜日1日の平均利用者数 $62(\text{人/日}) + 85(\text{人/日}) \div 2 = 73(\text{人})$

●多目的交流イベントハウス曜日別年間利用者数

平成26年度実績(人)

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 | 計 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|
| 834 | 780 | 729 | 875 | 986 | 1,671 | 3,266 | 9,141 |

※日曜日1日あたりの利用者数は、 $3,266(\text{人}) \div 52(\text{週}) = 62(\text{人})$

●西美濃観光案内所曜日別年間利用者数

平成26年度実績(人)

| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 | 計 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 2,660 | 2,815 | 2,811 | 2,764 | 3,028 | 4,117 | 4,426 | 22,621 |

※日曜日1日あたりの入館者数は、4,426(人)÷52(週)=85(人)

鉄道で来街した観光客の割合を、「大垣まつり」でのアンケートに基づき、全体の28.2%とすると、鉄道で来街した観光客の人数は、73(人)×28.2(%)=20(人)

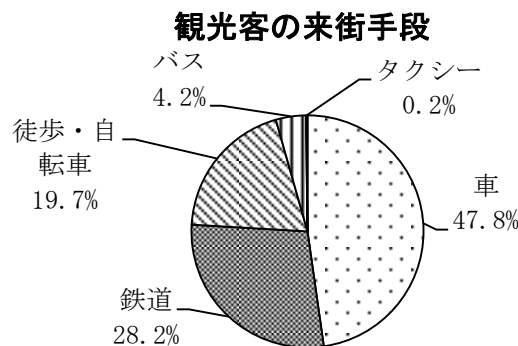
大垣駅から大垣駅通りを通過して市役所庁舎へ往復するのに、調査箇所①③⑨のうち最低1箇所を往復することから、20(人)×1(箇所)×2(行きと帰り)=40(人)

徒歩・自転車で来街した観光客は、「大垣まつり」でのアンケートに基づき、全体の19.7%とすると、徒歩・自転車で来街した観光客は、73(人)×19.7(%)=14(人)

市役所庁舎へ往復するのに、調査箇所③⑨のうち最低1箇所を往復することから、14(人)×1(箇所)×2(行きと帰り)=28(人)

鉄道で来街した観光客と徒歩・自転車で来街した観光客の回遊者数は、40(人)+28(人)=68(人)

【平成26年度大垣まつりアンケート】



④ まちなかのにぎわいをフォローする主な施策

1) 中心市街地商店街元気ハツラツ市事業

大垣市商店街振興組合連合会の加盟商店街が毎月1回大垣駅通りを歩行者天国にしてにぎわい市を開催し、誘客の促進を図る。

2) 中心市街地商店街駐車券サービス事業

中心市街地内での買い物客の利便性向上と駐車場利用促進を図るため、中心市街地商店街での買い物客に駐車券を発行し、利用しやすい商店街の環境を整備する。

3) 観光客誘客促進事業

中心市街地の観光客誘客促進を図るため、奥の細道むすびの地記念館などの施設に送客する旅行業者に対し、奨励金を助成する。

4) 大垣駅南北自由通路光プロジェクト事業

市と情報科学芸術大学院大学との連携による新たな試みとして、12月下旬から約1か月間、大垣駅南北自由通路にメディア作品を設置し、光による演出を行うことにより大垣駅のにぎわい創出と誘客の促進を図る。

⑤ 休日歩行者・自転車通行量の目標数値の積算

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 過去の傾向を踏まえた平成32年の歩行者通行量・自転車通行量（推計） | 10,428人 |
| 事業の効果による歩行者通行量・自転車通行量の増加 | 2,260人 |
| 1) 商業施設整備（大垣駅南街区）による増加 | 2,022人 |
| 2) 居住施設整備（大垣駅南街区）による増加 | 120人 |
| 3) 居住施設整備（東外側町地内）による増加 | 50人 |
| 4) 市役所新庁舎建設による増加 | 68人 |
| 合計（休日歩行者・自転車通行量の目標数値） | 12,688人 |

⑥ フォローアップの考え方

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、中心市街地通行量調査により毎年度末に数値目標について検証を行う。これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講ずる。

(2) 中心市街地の居住人口の目標値の設定

① 中心市街地の居住人口の推移

中心市街地の居住人口の推移は、次のとおりである。

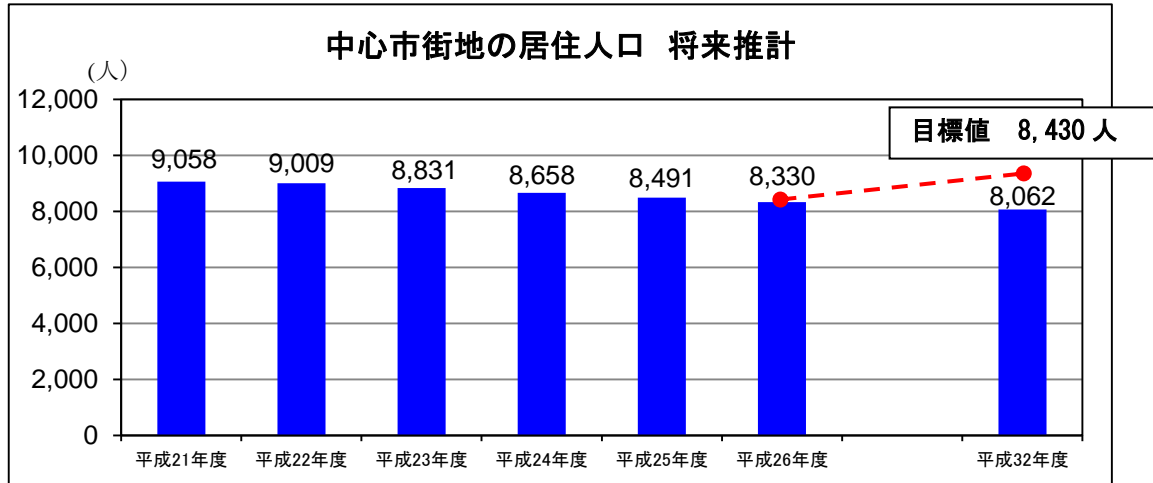
(単位：人)

| | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 居住人口 | 9,058 | 9,009 | 8,831 | 8,658 | 8,491 | 8,330 |

(資料：大垣市)

【参考】 取り組みを行わなかった場合の中心市街地の居住人口の推移

これまでの居住人口の傾向に基づく近似曲線を用いて予測した結果、平成32年度には、8,062人まで減少（平成26年度から268人の自然減）が予想される。



② 中心市街地の居住人口の目標数値

| | |
|--------------|--------------|
| 現状値 (平成26年度) | 目標値 (平成32年度) |
| 8,330人 | 8,430人 |

③ 増加分の設定

- 1) 居住施設整備（大垣駅南街区）による増加 259人
大垣駅南街区第一種市街地再開発事業により、新たな分譲マンションを整備する。

- ・新規住宅戸数 112戸
- ・増加居住者数 259人（1戸あたり2.32人）

- 2) 居住施設整備（東外側町地内）による増加 109人
民間事業者が、新たな分譲マンションを整備する。

- ・新規住宅戸数 47戸
- ・増加居住者数 109人（1戸あたり2.32人）

④ 中心市街地内の居住人口の目標数値の積算

| | |
|----------------------------------|--------|
| 過去の傾向を踏まえた平成32年度の中心市街地内の居住人口（推計） | 8,062人 |
| 事業の効果による中心市街地の居住人口の増加 | 368人 |
| ◆大垣駅南街区第一種市街地再開発事業（分譲マンション112戸） | 259人 |
| ◆民間分譲マンション事業による増加（建設中マンション 47戸） | 109人 |
| 合計（中心市街地内の居住人口の目標数値） | 8,430人 |

⑤ フォローアップの考え方

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、3月31日現在の住民基本台帳により、毎年度末に数値目標について検討を行う。

これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講ずる。

(3) 商店街振興組合連合会内空き店舗数の目標値の設定

① 商店街振興組合連合会内空き店舗数の推移

商店街振興組合連合会内空き店舗数の推移は、次のとおりである。

(単位：店舗)

| | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空き店舗数 | 42 | 44 | 45 | 44 | 37 | 36 |

(資料：大垣市)

商店街振興組合連合会内の空き店舗対策事業実績の推移は、次のとおりである

(単位：店舗)

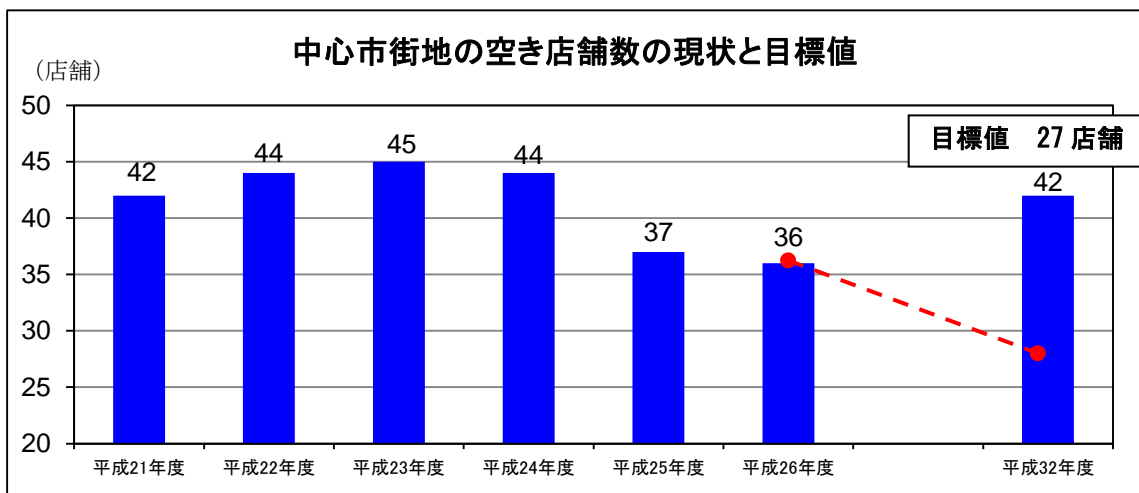
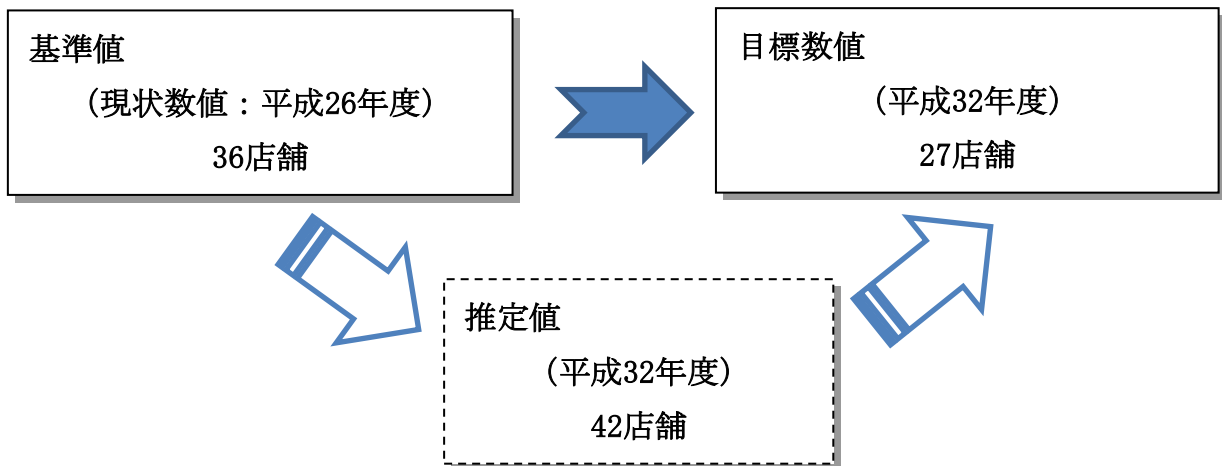
| 年 度 | 開店された 店舗数 | 閉店された 店舗数 | 営業している 店舗数 |
|--------|--------------|--------------|---------------|
| 平成21年度 | 1 | 0 | 1 |
| 平成22年度 | 3 | 0 | 3 |
| 平成23年度 | 4 | 1 | 3 |
| 平成24年度 | 2 | 1 | 1 |
| 平成25年度 | 1 | 0 | 1 |
| 平成26年度 | 2 | 0 | 2 |
| 合 計 | 13 | 2 | 11 |

(資料：大垣市)

平成21年度の空き店舗数は42店舗で、平成26年度は36店舗であることから、毎年1店舗のペースで空き店舗が減少している（6店舗減少）

平成21年度から平成26年度までに「中心市街地リフレッシュサポート事業」の補助を受けた店舗は13店舗である。

過去6年間に閉店した店舗数は、7店舗である（2店舗はリフレッシュサポート）



② 商店街振興組合連合会内空き店舗数の目標数値

| 現状値 (平成26年度) | 目標値 (平成32年度) |
|--------------|--------------|
| 36店舗 | 27店舗 |

③ 増減分の算定

- 1) 中心市街地リフレッシュサポート事業による出店 15店舗
 中心市街地リフレッシュサポート事業により、新たな出店者が見込まれる。
 - ・過去の実績から13店舗
 - ・事業の拡充やPR効果により2店舗

- 2) 中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金による出店 1店舗
 中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金により、新たな出店者が見込まれる。
 - ・PR効果により1店舗

- 3) 過去の実績による閉店 **7店舗**
 過去6年間の実績により閉店が予想される。
 ・後継者不足などの要因により7店舗

④ 地域経済を活性化する主な施策

- 1) 中心市街地リフレッシュサポート事業補助金
 空き店舗に出店する事業者に改装費と家賃の一部を支援することで、空き店舗の解消を図る。
- 2) 中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金
 店舗床面積1,000㎡以下の店舗を設置する人に、店舗部分の投下固定資産（土地・家屋・償却資産）にかかる固定資産税相当額を営業開始から3年間補助し、空き店舗の解消を図る。

⑤ 商店街振興組合連合会内の空き店舗の目標数値の積算

| | |
|---------------------------|------|
| 平成26年度の空き店舗数 | 36店舗 |
| 事業の効果による空き店舗への出店数 | 16店舗 |
| ◆リフレッシュサポートによる出店 | 15店舗 |
| ◆中心市街地小規模商業施設設置奨励補助金による出店 | 1店舗 |
| 過去の実績による空き店舗数の増加 | 7店舗 |
| ◆経営者の高齢化など、様々な要因で閉店する店舗数 | 7店舗 |
| 合計（商店街振興組合連合会内空き店舗数の目標数値） | 27店舗 |

【平成30年11月変更における状況】

平成29年度定期フォローアップでは、目標値の空き店舗27店舗に対し、最新値は30店舗の状況。空き店舗調査をすることで、借り手と貸し手のマッチングを実施し空き店舗減少させる空き店舗撲滅プロジェクト事業を追加することで、目標指標の達成を目指します。

⑥ フォローアップの考え方

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、毎年度6月末に実施する空き店舗調査により、数値目標について検討を行う。これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講ずる。

【大垣市商店街振興組合連合会位置図】

