

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

中心市街地の活性化は一朝一夕で実現するものではなく、継続的な取組が求められる。加えて、人口減少や高齢化を背景に中心市街地が果たすべき役割は増大してきており、対象地区内の活性化にとどまらず、市民全体の生活を力強く支えていくまちづくりが求められている。

そのためには、都市活力の維持・向上が不可欠であり、引き続き「現代アート」をコンセプトとしたまちづくりなどを通じて、十和田湖・奥入瀬渓流や十和田市現代美術館の集客力を中心市街地に波及させていくことを考える必要がある。

また、中心市街地が市民全体の生活を支えていくためには、多様な都市機能の維持・集積を図っていく必要があり、そのためには、都市機能の立地を下支えする人口集積が必要となる。一方で、高齢化の進展などにともない、中心市街地には自家用車に過度に依存しないライフスタイルの受け皿となる居住地としての役割も求められる。

以上のことから、第2期基本計画では第1期基本計画の方向性を踏襲しながらも、都市の持続性向上に寄与する中心市街地としての役割を強化し、それらがアートを介して相互に補完・連携し、相乗効果を生み出していくまちづくりを目指すこととして、次の目標を設定する。

目標① 芸術・歴史・文化を活かした、魅力的な市街地の形成

芸術・歴史・文化を最大限に活用し、市民にとっても、来街者にとっても魅力的な市街地を形成することを目指す。

特に来街者に対しては、周辺観光地とは異なる多様な魅力を提供し、回遊・滞在できる・したくなる市街地を形成する。

このような取組により、中心市街地の観光資源等としての魅力が高まることで、来街や回遊の促進や、市民の中心市街地に対する愛着・思い入れの醸成による居住人口の増加につながることを期待される。

目標② 歩いて暮らせる安心・快適な生活環境と、利便性の高い市街地の形成

最寄品の販売をはじめとして、教育・福祉・医療・介護・保健など、日常の生活に必要なサービスがコンパクトな範囲に揃うことで、安全・快適で居住地としての魅力が高い生活環境を形成することを目指すとともに、中心市街地まで来ればコンパクトなエリアの中で生活に必要な多様かつ高レベルの都市サービスが一通り享受できる、また、自家用車を利用しなくても市内各所からアクセスしやすい高機能な市街地の形成を目指す。

このような取組や、良質な住宅供給が行われることで、区域外（市外含む）からの転入の促進やさらなる都市機能の集積につながるとともに、中心市街地の商業地等としての魅力が増進し、新たな店舗等の立地が促進されることが期待される。

[2] 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、平成31年（2019）4月から、主要な事業が完了し、事業実施の効果が現れると考えられる平成36年（2024）3月までの5年とする。

[3] 目標達成状況を把握するための指標設定の考え方

中心市街地の目標に対する達成状況を把握するために、具体的な活性化の目標指標を定めるとともに、その数値のフォローアップを行うことを通じて、達成状況の進行管理を図る。

中心市街地の活性化の目標を踏まえ、それぞれの達成状況を把握できる目標指標を以下のとおり設定する。

表 計画の目標と目標指標

目 標	目 標 指 標
目標① 芸術・歴史・文化を活かした、魅力的な市街地の形成	歩行者・自転車通行量
目標② 歩いて暮らせる安心・快適な生活環境と、利便性の高い市街地の形成	社会増減数
	空き地・空き店舗数

1) 芸術・歴史・文化を活かした、魅力的な市街地の形成

芸術・歴史・文化を活かした魅力的な市街地の形成に向けた取組により、中心市街地の観光資源等としての魅力が高まり、来街や回遊が促進されることや、市民の中心市街地に対する愛着・思い入れの醸成による居住人口の増加にもつながることが期待されるため、主要地点における「歩行者・自転車通行量」を目標指標として設定する。

2) 歩いて暮らせる安心・快適な生活環境と、利便性の高い市街地の形成

歩いて暮らせる安心・快適な生活環境や、利便性の高い市街地の形成に向けた取組に加えて、良質な住宅供給が行われることで、区域外（市外含む）からの転入の促進やさらなる都市機能の集積などにつながることが期待されるため、「社会増減数」を目標指標として設定する。

また、中心市街地に多様度高レベルの都市機能が集積するとともに、人が集まりやすい交通環境が形成されることで、中心市街地の商業地等としての魅力が増進し、新たな店舗等の立地が促進されることが期待されるため、「空き地・空き店舗数」を目標指標として設定する。

[4] 数値目標の設定

(1) 歩行者・自転車通行量

目標指標	基準値	目標値	備考
歩行者・自転車通行量	4,651 人/日 (H30)	5,604 人/日 (H35)	中心市街地内 14 地点の平日・休日各 1 日の観測結果の平均
・調査方法：平日及び休日の各 1 日の 9:30~18:00 の通行量を観測 ※調査日が悪天候の場合に備えて事前に予備日を設定			
・調査月：各年 8 月			
・調査主体：十和田市			
・調査対象：中心市街地エリア内 14 地点における歩行者及び自転車の通行量			
・算出方法：各日の通行量を平均して算出			

1) 調査地点

- 第 1 期基本計画では、計画対象区域のほぼ中央に位置し、区域内の骨格的な道路である官庁街通りと商店街が交差する稲生町交差点を取り囲む 4 地点の調査結果より数値を算出していた。
- 第 2 期基本計画では、回遊性向上などによる区域全体への波及効果などを把握することを目的として、区域内計 14 地点の調査結果より数値を算出する。

2) 指標の算出方法

- 第 1 期基本計画では、平日・休日各 1 日の観測結果をもとに加重平均： $(\text{平日値} \times 5 \text{日} + \text{休日値} \times 2 \text{日}) \div 7 \text{日}$ により 1 日当たりの通行量を算出していた。
- 第 2 期基本計画では、平日・休日各 1 日の観測結果をもとに単純平均： $(\text{平日値} + \text{休日値}) \div 2 \text{日}$ で数値を算出する。

3) 目標値設定の考え方

- 歩行者・自転車通行量のこれまでの推移を見ると、第 1 期基本計画期間中は増加傾向を示していたものの、平成 28 年 (2016) は天候 (台風の影響) の影響から大幅に減少している。また、翌年は増加しているものの、平成 30 年 (2018) には再び減少となるなど、一定の傾向を見いだせない状況となっている。なお、平成 30 年の減少については天候などの環境的な要因は見当たらず、明確な原因は把握できていない。
- 以上を踏まえて、過去 5 年 (平成 26~30 年) の実績値の平均に、事業実施による直接的な効果を加算することで目標値を設定する。

4) 事業による効果

- 新規整備施設である高次・複合施設整備事業、(仮称) 地域交流センター整備事業により整備する床面積に、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版 (平成 26 年 6 月 国土交通省) ※」で示されている床面積あたりの発生集中原単位を乗じて、1 日当たりの来客数を算出する。ただし、施設そのものが外出の「目的地」とはならない複合交通センター及び住宅部分については対象外とする。

※大規模な低・未利用地の都市的土地利用転換をはじめとした大規模開発にともなう交通の影響について、実情に併せた適切な予測・評価等を実施するための指針

- 上記に加えて、市営住宅整備事業及び高次・複合施設整備事業の住宅部分による居住人口の増加数を算出する（居住者全員が毎日1回外出するものと仮定する）。
- 1日当たりの来客数及び居住人口の増加数に、交通機関分担率及び通過調査地点数を乗じて、歩行者・自転車通行量増加数を算出する。

■マニュアルで示されている発生集中原単位：

商業施設：

平日：基準値（T.E/ha・日）×延べ床面積による割引率×鉄道駅からの距離による割引率
=10,600×1.0×0.95=10,070T.E/ha・日=（10,070T.E÷2）÷10,000㎡
=0.5035人/㎡・日

休日：基準値（T.E/ha・日）×延べ床面積による割引率
=16,100×1.0=16,100T.E/ha・日=（16,100T.E÷2）÷10,000㎡
=0.805人/㎡・日

その他用途の施設：基準値（T.E/ha・日）=1,300T.E/ha・日
=（1,300T.E÷2）÷10,000㎡=0.065人/㎡・日

■交通機関分担率：

「十和田市のまちづくりに関するアンケート調査（平成28年度）」より、「普段の外出手段」として自転車、徒歩、バス・乗合タクシーを選択した回答者の割合は10.8%

■通過調査地点数：

調査地点14か所のうち、最低1か所を通過するものとする。

※T.E（トリップエンド）：1つの移動（トリップ）に対する出発地・目的地で、1トリップ=2トリップエンドとなる。

①高次・複合施設整備事業

〔商業施設〕

○1F床面積2,310㎡-複合交通センター180㎡=2,130㎡

○2F床面積2,310㎡-医療・福祉部分1,650㎡=660㎡

○平日：（2,130㎡+660㎡）×0.5035人/㎡・日×10.8%×1か所≒151.7人/日

○休日：（2,130㎡+660㎡）×0.805人/㎡・日×10.8%×1か所≒242.6人/日

○平休平均：（151.7+242.6）÷2≒**197.2人/日**

〔その他用途の施設〕

○2F：医療・福祉部分1,650㎡

○1,650㎡×0.065人/㎡・日×10.8%×1か所≒**11.6人/日**

〔住宅部分〕

○世帯向け住宅を10戸整備することを想定して居住人口増を算出する。

○本事業では世帯向けの賃貸住宅整備を想定していることから、一般的な世帯人員（平成27年国勢調査の世帯人員：十和田市：2.40人/世帯）を採用する。

○10戸（世帯）×2.40人/世帯×10.8%×1か所≒**2.6人/日**

②(仮称)地域交流センター整備事業

○床面積1,050㎡×0.065人/㎡・日×10.8%×1か所≒**7.4人/日**

※建築延面積5,946㎡の十和田市民文化センターの年間利用者数は128,138人（平成28年度）、年間349日開館として発生集中原単位は0.062人/㎡・日で、上記で使用した原単位と近似

③市営住宅整備事業

○中心市街地内（市民東プール跡地）において、金崎 A 団地、金崎 B 団地、上平団地の入居数 147 戸のうち、約 1/2 にあたる 75 戸（世帯向け）を整備することを想定して居住人口増を算出する。

○本事業は区域外に立地している金崎団地等の更新となるものであり、入居者の大半は現状の当該団地居住者となる見込みである。当該団地の現状の世帯構成人員は 1.61 人/世帯であることから、これを採用する。

○75 戸（世帯）×1.61 人/世帯×10.8%×1 か所≒**13.0 人/日**

※東プール跡地の面積 3,076 ㎡、当該敷地の容積率 200%を最大限活用した場合、延べ床面積の上限は 6,152 ㎡。共有部分の床面積割合を 20%とした場合、住戸部分の延べ床面積は 4,921.6 ㎡。一戸当たりの床面積を 65 ㎡とした場合、75.7 戸に相当⇒75 戸の整備を想定する。

※市営住宅整備事業では、上記の市民東プール跡地のほか、事業者が提案する立地適正化計画：居住誘導区域内の私有地の活用を想定しているが、中心市街地内に限定されるものではないため算出の対象外とする。

④その他の効果が見込まれる事業

- ・交通拠点整備事業
- ・志道館整備事業
- ・商店街マネジメント事業
- ・アート住宅立地促進事業
- ・商店街活性化支援事業 など

5) 目標値の設定

5,372 人/日（平成 26～30 年実績値の平均）+**197.2 人/日**+**11.6 人/日**+**2.6 人/日**
 +**7.4 人/日**+**13.0 人/日**=5,603.8 人/日
 ⇒目標値：**5,604 人/日**

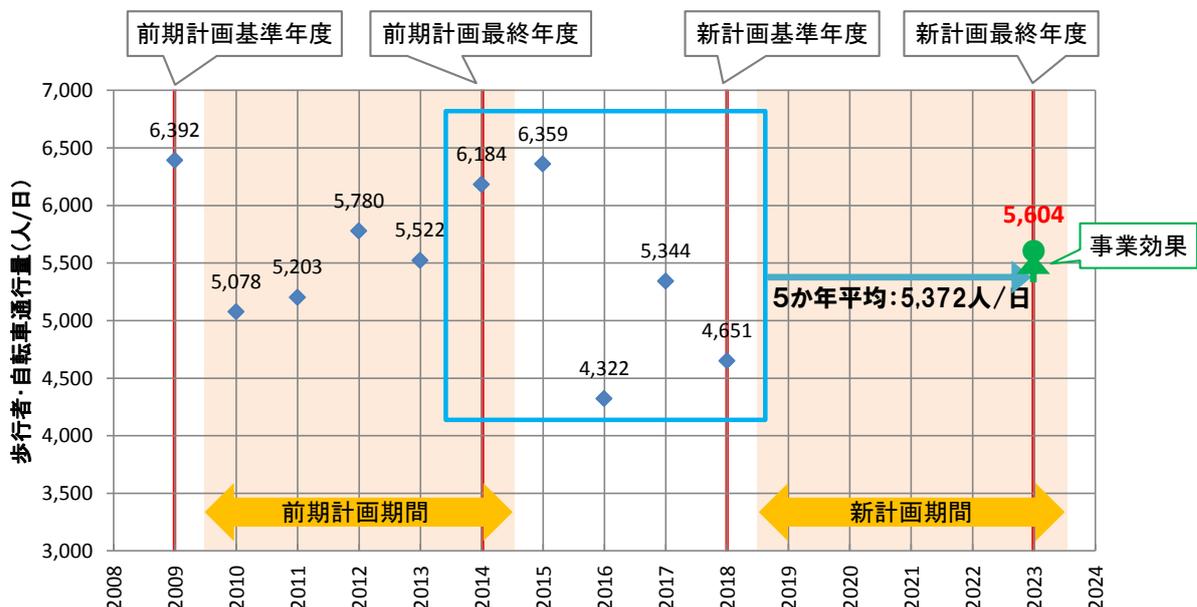


図 歩行者・自転車通行量の過年度推移と目標値

(2) 社会増減数

目標指標	基準値	目標値	備考
社会増減数	-25人 (H25~29 合計)	125人 (H31~35 合計)	中心市街地区域内の対象期間内の社会増減数
<ul style="list-style-type: none"> 調査方法：住民基本台帳データより把握 調査日：4月1日～翌年3月末日まで 調査主体：十和田市 調査対象：中心市街地エリアに含まれる街区の各年の3月末日の人口、4月1日から翌年3月末日までの自然増減数（出生-死亡） 算出方法：1年間の人口増減数から、自然増減数を差し引くことで、社会増減数を算出 ※人口動態データからは、十和田市内における区域内外への転居（転入・転出）が把握できないため、全体の増減数から自然増減数を差し引いたものを社会増減数として取り扱う。			

1) 指標の算出方法

○各年3月末日時点の区域内人口から1年間の人口の変化量（増減）を求め、4月1日～翌年3月末日までの自然増減（出生-死亡）を差し引くことで算出する。

※n+1年の区域内人口からn年の区域内人口を差し引くことでn年の変化量（増減数）を算出、そこから、n年4月1日～n+1年3月末日までの自然増減を差し引くことで、社会増減のn年値（n年4月1日～n+1年3月末日までの社会増減）を算出する。

※人口動態は「出生」「死亡」「転入」「転出」の集計が行われているが、十和田市内での区域内外を跨ぐ「転居」の状況が把握できないことから、区域内人口総数の変化量のうち、自然増減を除いたものを社会増減として取り扱う。

2) 目標値設定の考え方

○中心市街地の社会増減は年度によってばらつきが大きいことから、過去5年間（平成25～29年）の合計値を算出、今後も一定の社会増減が継続するものとして計画期間中の社会増減数を予測し、これに事業実施による直接的な効果を加算することで目標値を設定する。

3) 事業による効果

○市営住宅整備事業、高次・複合都市施設整備事業で整備が予定されている住宅の戸数に対して以下の世帯人員を乗じて居住人口の増加数を算出する。

○加えて、アート住宅立地促進事業による設計コンペイベントが新たな戸建て住宅の建設につながるものとして、同様に以下の世帯人員を乗じて居住人口の増加数を算出する。

- ・**市営住宅整備事業**：本事業は区域外に立地している金崎団地等の更新となるものであり、入居者の大半は現状の当該団地居住者となる見込みである。当該団地の現状の世帯構成人員は1.61人/世帯であることから、これを採用する。
- ・**高次・複合都市施設整備事業**：本事業では3階部分に世帯向けの賃貸住宅整備を想定していることから、一般的な世帯人員（平成27年国勢調査の世帯人員：十和田市：2.40人/世帯）を採用する。
- ・**アート住宅立地促進事業**：本事業では、設計コンペイベントの開催を通じてデザイン性の高い戸建て住宅の立地促進を図るものであることから、一般的な世帯人員（平成27年国勢調査の世帯人員：十和田市：2.40人/世帯）を採用する。

①市営住宅整備事業

○中心市街地内（市民東プール跡地）において、金崎 A 団地、金崎 B 団地、上平団地の入居数 147 戸のうち、約 1/2 にあたる 75 戸（世帯向け）を整備することを想定して居住人口増を算出する。

⇒75 戸（世帯）×1.61 人/世帯＝**120.75 人**

※東プール跡地の面積 3,076 m²、当該敷地の容積率 200%を最大限活用した場合、延べ床面積の上限は 6,152 m²。共有部分の床面積割合を 20%とした場合、住戸部分の延べ床面積は 4,921.6 m²。一戸当たりの床面積を 65 m²とした場合、75.7 戸に相当⇒75 戸の整備を想定する。

※市営住宅整備事業では、上記の市民東プール跡地のほか、事業者が提案する立地適正化計画：居住誘導区域内の民有地の活用を想定しているが、中心市街地内に限定されるものではないため算出の対象外とする。

②高次・複合施設整備事業

○世帯向け住宅を 10 戸整備することを想定して居住人口増を算出する。

⇒10 戸（世帯）×2.40 人/世帯＝**24 人**

③アート住宅立地促進事業

○事業を実施する平成 32 年度・33 年度のそれぞれで、設計コンペイメントの実施により各 1 軒程度の戸建て住宅の建設を目指す。

⇒2 戸（世帯）×2.40 人/世帯＝**4.8 人**

④その他の効果が見込まれる事業

- ・交通拠点整備事業
- ・商店街歩行者空間改善事業
- ・商店街活性化支援事業
- ・商店街マネジメント事業
- ・街なかコミュニティ交流促進事業
- ・市街地循環バス運行事業 など

4) 目標値の設定

-25 人（予測値）+**120.75 人**+**24 人**+**4.8 人**=124.55 人≒125 人

⇒目標値：125 人

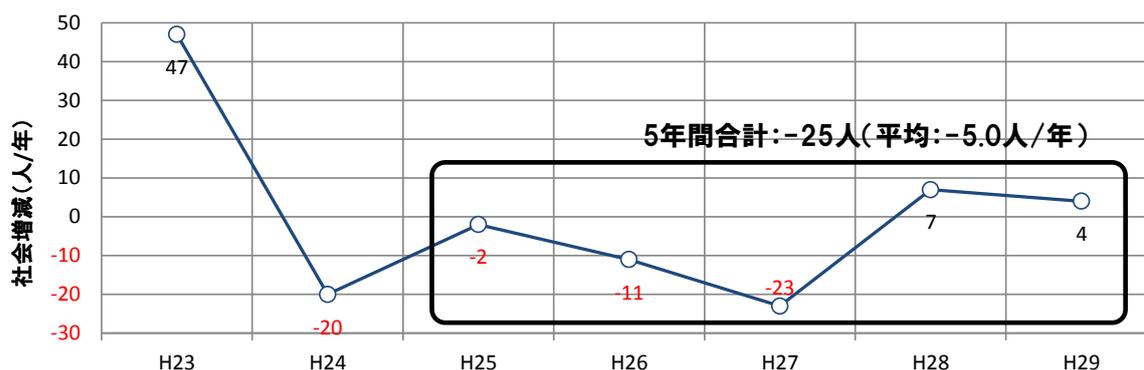


図 社会増減数の過年度推移

(3) 空き地・空き店舗数

目標指標	基準値	目標値	備考
空き地・空き店舗数	52 か所 (H29)	39 か所 (H35)	商店街の空き地・空き店舗数
<ul style="list-style-type: none"> 調査方法：商店街における空き地・空き店舗を現地調査により把握 調査月：各年1月 調査主体：十和田市 調査対象：南商店街振興組合、中央商店街振興組合、六丁目商店街振興組合、七・八丁目商店街振興組合 算出方法：空き地数・空き店舗数を合計して算出 			

1) 目標値設定の考え方

- 商店街の空き地・空き店舗数は増加傾向となっているものの、平成28年度から平成29年度では新たな空き店舗等が発生する一方で、既存の空き店舗が自然食品店や花屋などの小売業、民間が運営するカフェやギャラリーなどの機能も有したオープンなイベント・交流スペースなどとして活用されたことで総数としては微減となっており、増加に歯止めがかかりつつあると考えられる。
- このため、最新の実績値である平成29年度の結果から、事業実施による直接的な効果を減算することで目標値を設定する。

2) 事業による効果

- 新規整備施設である高次・複合施設整備事業、(仮称)地域交流センター整備事業により解消が図られる空き地・空き店舗数に加え、創業支援等空き店舗等活用事業補助金の活用、および、商店街マネジメント事業の実施により空き地・空き店舗の利用が図られるものとして空き地・空き店舗解消数を算出する。

①高次・複合施設整備事業、(仮称)地域交流センター整備事業

- 高次・複合施設整備事業により1件(空き地)、(仮称)地域交流センター整備事業により1件(空き店舗)が解消されることを想定する。

⇒2件

②創業支援等空き店舗等活用事業補助金

- 当該補助金のこれまでの活用実績を踏まえ、5年間の計画期間中に、補助金の活用により年間2件程度の空き店舗の解消を目指す。

⇒5年×2件=10件

③商店街マネジメント事業

- 事業を実施する平成35年度に、1件程度の空き地・空き店舗の解消を目指す。

⇒1件

④その他の効果が見込まれる事業

- ・商店街活性化支援事業 など

3) 目標値の設定

52 か所（平成 29 年実績値） - (2 件 + 10 件 + 1 件) = 39 か所

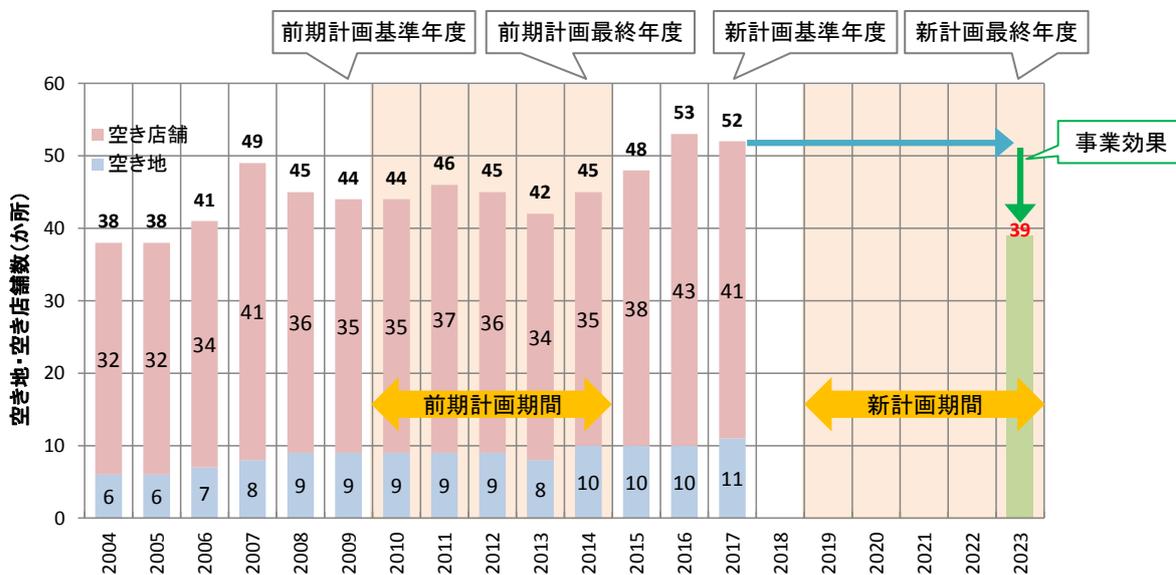


図 空き地・空き店舗数の過年度推移と目標値

[5] フォローアップの時期及び方法

それぞれの目標指標について、以下の方法で数値を把握し、中心市街地活性化協議会などに報告する。

表 目標指標のフォローアップ

目標指標	フォローアップの時期及び方法
歩行者・自転車通行量	• これまでも毎年8月（平日・休日各1日）に実施している十和田市中心商店街区歩行者通行量調査を引き続き継続的に実施することで各年の数値を把握し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じるものとする。
社会増減数	• 住民基本台帳データにより、各年の4月1日～翌年3月末日までの中心市街地の人口動態を集計することで各年の数値を把握し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じるものとする。
空き地・空き店舗数	• これまでも毎年1月に実施している「十和田市中心商店街区 空き地・空き店舗調査」を引き続き継続的に実施することで各年の数値を把握し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じるものとする。