

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 日光市中心市街地活性化の目標

活性化の基本理念のもと、基本方針を具現化するための具体的な施策に基づき中心市街地の活性化に向けた取組みを展開するために、以下の目標を掲げる。

目標1

●歴史・自然・文化資源を活かしたまちづくりによる交流人口増

- ・ 中心市街地及び周辺に位置する歴史・自然・文化資源を活用し、市民の交流の場、街なか観光の場を整備する。
- ・ 特に中心市街地の集客性を高めるために、「多目的ホール」、「多目的広場」、「船村徹記念館」、「観光情報館」の整備をはじめとする音楽活動の場の提供、民間事業者が中心となり地域のニーズに対応した買い物サービスを提供する商業施設の整備を図ることにより、交流の場を創出する。
- ・ これら施設については、歩いて楽しい歩行空間を整備し、中心市街地内の回遊を促す。さらに、鉄道会社と協力し、今市の魅力情報を発信し、鉄道を利用する観光客等の獲得を検討する。

目標2

●誰もが安心して暮らすための生活サービス・生活環境の享受と商業の活性化

- ・ 中心市街地が生活の場として再生するためには、地域特性を活かした商業サービスの充実が必要である。本市や栃木県の農産物等の地場産品は、他都市に誇るものであり、これらの魅力を中心市街地の求心力として活用する。
- ・ 安心して暮らせるまちを実現するため、福祉・子育てサービスなど、生活支援機能を充実させるとともに、民間事業者が中心となった商業施設の整備を誘発し、中心市街地における小売・飲食機能の強化を図る。

■目標の具現化に向けた主な事業



[2] 目標年次の考え方

本計画の計画期間は、各種事業の進捗を考慮し、平成23年4月から平成28年3月までの5か年とし、その最終年度である平成27年度を目標年次とする。

[3] 数値目標の設定

(1) 「歴史・自然・文化資源を活かしたまちづくりによる交流人口増」に関する数値目標

数値目標：歩行者通行量（平日・休日の平均）

1) 数値目標の指標設定の考え方

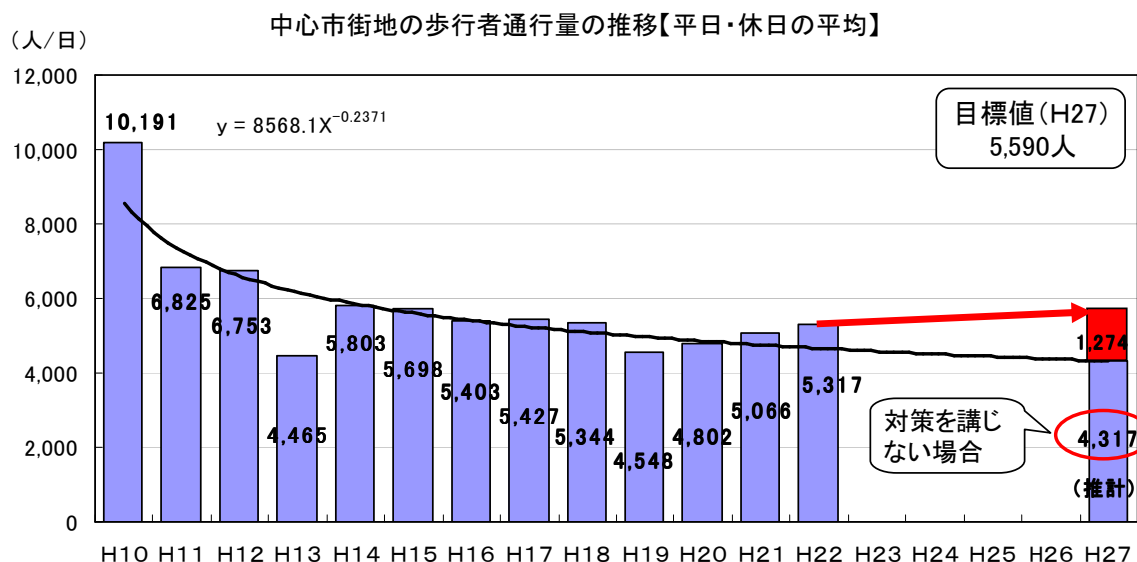
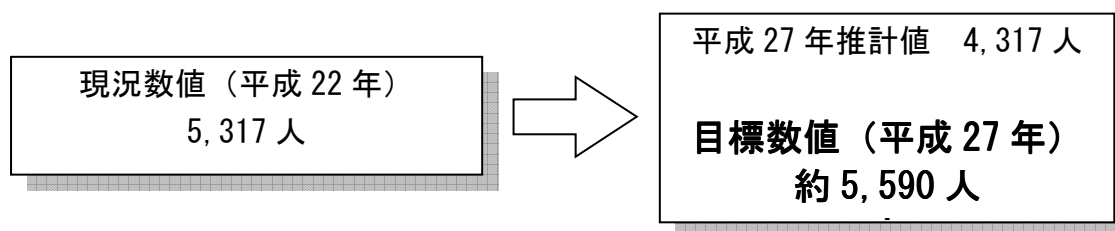
「歴史・自然・文化資源を活かしたまちづくりによる交流人口増」の目標のもと、本計画においては、中心市街地内の空き店舗や低未利用地を活用した文化・交流施設の整備、年間を通してプログラム化したソフト事業の展開から、中心市街地の交流人口、つまり、本目標の指標として歩行者通行量を設定する。

2) 数値目標の設定の考え方

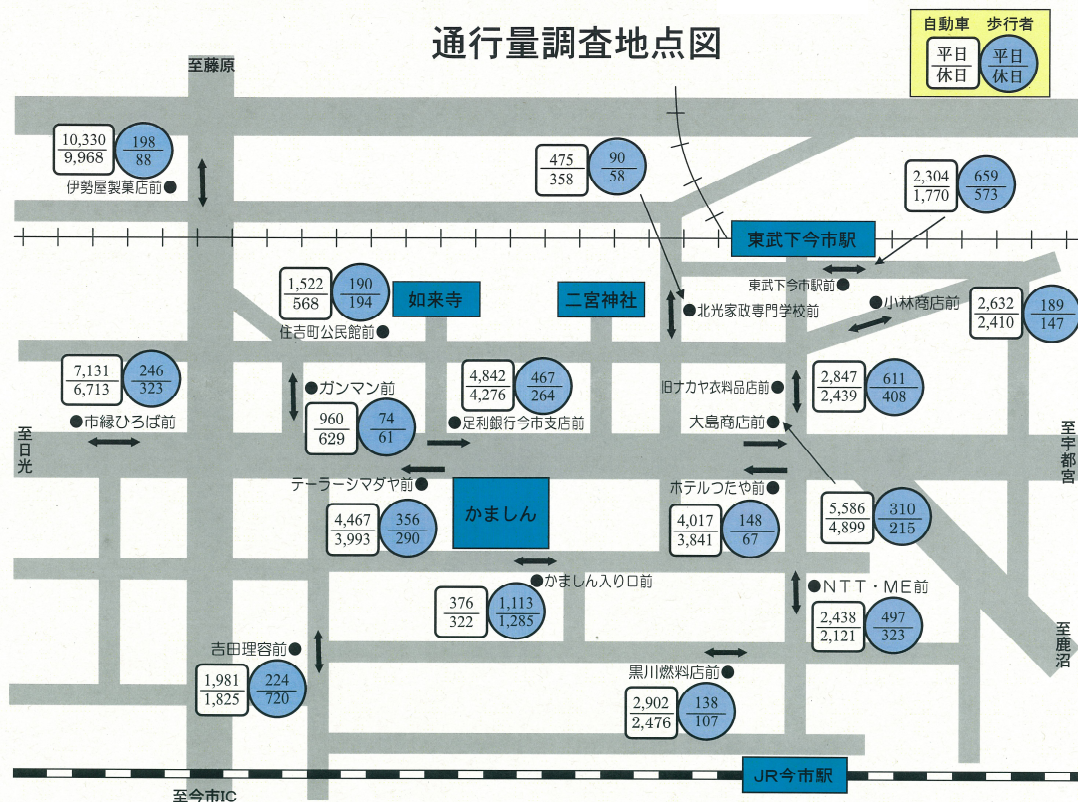
中心市街地内の平日・休日の平均歩行者通行量は減少傾向にあり、これまでの傾向から平成27年には4,317人と推計される。

文化・交流施設等の整備及び、「市縁ひろば」や整備された「多目的広場」「多目的ホール」を中心に年間を通したソフト事業(まち歩き、天然氷PR、屋台まつり、新酒と食の見本市など)を展開することにより、広域からの集客を図られ、回遊性の向上が期待できる。

平成27年度の目標数値については、現状の水準維持を目指す。



■歩行者通行量調査地点（１６地点）

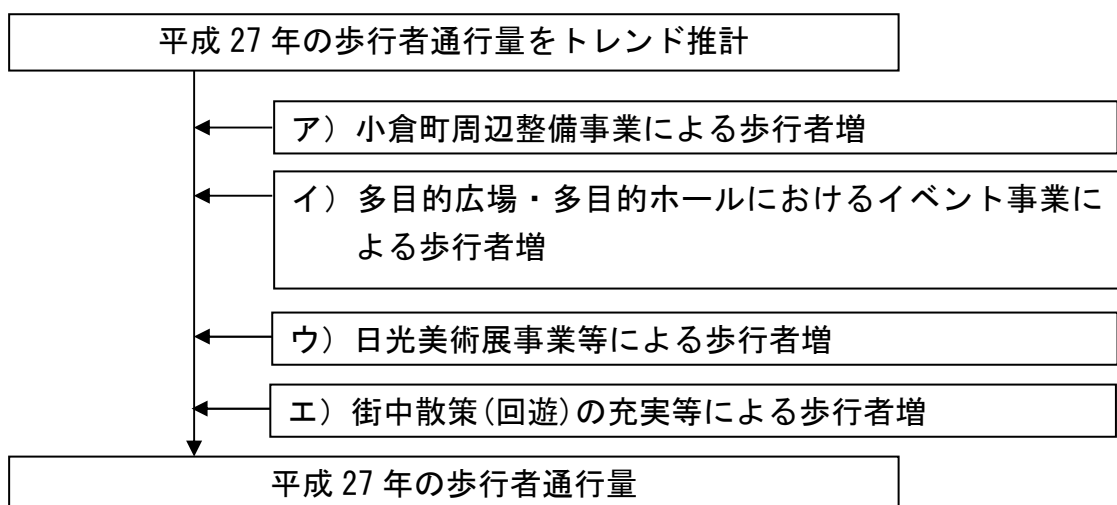


再掲P. 25

※上記図中の数値は平成 22 年度調査時点（平成 22 年 7 月 25 日～26 日実施）の数値である。

【数値目標設定の考え方】

- ・数値目標の設定には以下のように考える。



ア) 小倉町周辺整備事業による歩行者増

小倉町周辺整備事業では、日光市場、飲食店、記念館、多目的ホール等の商業施設・文化施設の整備が予定されている。

(表-1) 新規施設の見込み：小倉町周辺整備・商業施設整備事業から、当該事業では1日平均 1,537 人の利用者数が見込まれる。このうち、来街手段で徒歩と想定される利用者は1日平均 354 人と見込まれる。

電車による利用者も想定し、同様に(表-1)より、電車利用者1日平均 46 人を見込む。

次に、上記の小倉町周辺整備事業の利用者は、当該施設を利用するために、中心市街地を行き来することから、各利用者数を2倍する。

以上から、小倉町周辺整備事業による歩行者増を、1日平均 800 人と想定する。

① 徒歩による利用者：1日平均 354 人×2＝1日平均 708 人

② 電車による利用者：1日平均 46 人×2＝1日平均 92 人

③ 上記①+②を小倉町周辺整備事業による歩行者増とする。

1日平均 708 人+1日平均 92 人＝1日平均 800 人

(表-1) 新規施設の見込み：小倉町周辺整備・商業施設整備事業

施設項目	売上高予測	売上高	客単価	予測客数	来客手段				
					自動車 (55%)	徒歩 (23%)	自転車 (14%)	バス (5%)	電車 (3%)
日光市場	187.55坪×@2,500千円/年・坪	468,875千円	2,000円	234,438人	128,941人	53,921人	32,821人	11,722人	7,033人
					0人	0人	0人	0人	0人
コンビニエンスストア	65.53坪×@2,300千円/年・坪	150,719千円	2,500円	60,288人	33,158人	13,866人	8,440人	3,014人	1,809人
飲食店	154.12坪×@1,000千円/年・坪	154,120千円	1,200円	128,433人	70,638人	29,540人	17,981人	6,422人	3,853人
					0人	0人	0人	0人	0人
記念館・ミュージアム	@300人/日×310日×@300円 その他グッズ販売、体験コーナー料金等の売上高を平均@200円/人と推計	27,900千円	500円	55,800人	30,690人	12,834人	7,812人	2,790人	1,674人
多目的ホール	施設使用料 土日祝日：119日×45,000円 平日：63日×35,000円 機材使用：@5,000円×182日 来観客数：52週×2.5日×@100名/日	8,470千円	***	13,000人	7,150人	2,990人	1,820人	650人	390人
合計		810,084千円	***	491,958人	270,577人	113,150人	68,874人	24,598人	14,759人
1日平均来場者数	839,116人÷320日			1,537人	846人	354人	215人	77人	46人

※今市オアシスセンタープラザ(現ショッピングプラザ日光)来店者アンケート調査(平成20年7月の平日、休日に中心市街地活性化協議会により実施)の交通手段の結果を、来街手段の比率として採用。

イ) 多目的広場におけるイベント事業による歩行者増

小倉町周辺整備事業・多目的広場、同・多目的ホールでは、年間を通してイベントが実施される予定である。平成 27 年度は、年間 341 日を予定している。

同イベントは、現在、中心市街地で開催している六斎市と同規模と想定しているが、六斎市には平均約 450 人^{*1}が訪れる。その内、徒歩及び電車で訪れる割合は約 26%^{*2}なので、 $450 \text{ 人} \times 26\% = \text{約 } 117 \text{ 人}$ が歩行者と想定される。

次に、六斎市の利用者は、当該イベントの場所まで中心市街地を行き来することから、利用者数を 2 倍すると、 $117 \text{ 人} \times 2 = 234 \text{ 人}$ が、六斎市による中心市街地内の歩行者増と想定される。

したがって、同様に約 234 人の歩行者通行量の増加を想定する。

多目的広場・多目的ホールにおけるイベント事業による歩行者増：1 日平均 234 人

*1 日光商工会議所調べ

*2 徒歩及び電車の割合は、(表—1)新規施設の見込みにおける徒歩割合、電車割合を用いている。

ウ) 日光美術展事業等による歩行者増

中心市街地活性化基本計画に記載されている「日光美術展事業」、「日光水物語事業日光天然氷販売促進戦略」、「市民ギャラリー展示施設の整備」をはじめとした年間を通したイベント^{*3}を複数箇所で開催する。

「日光美術展事業」、「日光水物語事業日光天然氷販売促進戦略」、「市民ギャラリー展示施設の整備」をはじめとした年間を通したイベントによる増加分は、次のような算出根拠となる。

中心市街地に近接する上今市駅の「杉並木公園ギャラリー」における、平成 21 年度の来場者数は 48 人/日(年間来場者数 17,595 人)を参考値とし、「日光美術展事業」、「市民ギャラリー展示施設」の 2 施設で見込まれる来場者数は、 $48 \text{ 人/日} \times 2 = 96 \text{ 人/日}$ 、その他のイベントにより 1 割程度の波及効果を見込み、 $96 \text{ 人/日} \times 1.1 = 105 \text{ 人/日}$ を見込む。

次に、当該イベントの利用者は、当該イベントの場所まで中心市街地を行き来することから、利用者数を 2 倍すると、 $105 \text{ 人} \times 2 = 210 \text{ 人}$ が、当該イベントによる中心市街地内の歩行者増と想定される。

日光美術展事業等による歩行者増：1 日平均 210 人

*3 年間を通したイベントとして、六斎市、焼きそばまつり、屋台まつり、新酒と食の見本市を想定している。

エ) 街中散策(回遊)の充実等による歩行者増

中心市街地活性化基本計画に記載されている「中心市街地散策ツアー」の実施による歩行者増として、1日平均30人^{*4}を見込む。

*4 平成22年7月実施の散策ツアー実績を採用。

■平成27年の歩行者通行量：ア) + イ) + ウ) + エ)

ア) ~ エ) の結果をあわせて、平成27年度における歩行者通行量を以下のように設定する。

ア) 1日平均800人 + イ) 1日平均234人 + ウ) 1日平均210人
+ エ) 1日平均30人 = 1日平均1,274人

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに、計画期間中の中間年度である平成25年度の歩行者通行量により数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、計画期間の最終年度終了後にも再度検証を行う。

(2)「誰もが安心して暮らすための生活サービス・生活環境の享受と商業の活性化」に関する数値目標

数値目標：小売年間販売額

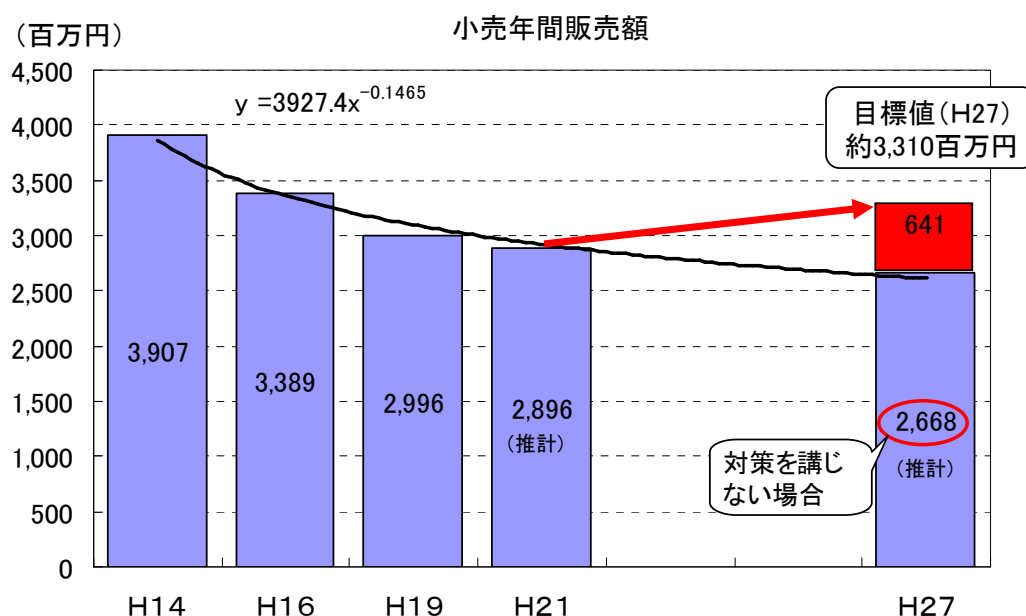
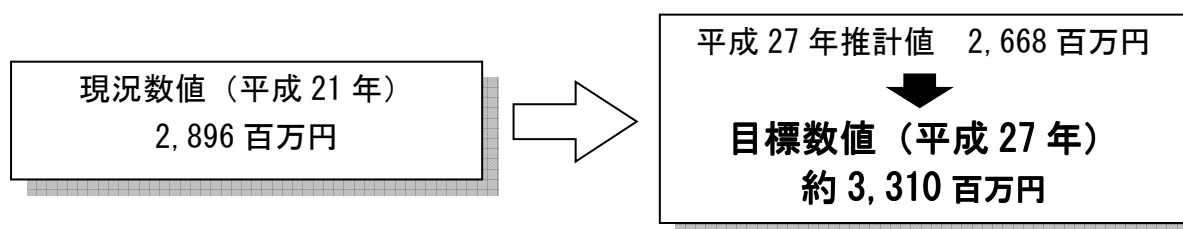
1) 数値目標の指標設定の考え方

「誰もが安心して暮らすための生活サービス・生活環境の享受と商業の活性化」の目標のもと、本計画においては、中心市街地内の空き店舗や低未利用地を活用した物販施設等の整備を進めることから、当該施設を中心とした小売年間販売額の増加を設定する。

2) 数値目標の設定の考え方

中心市街地内の小売年間販売額は、減少傾向にある。今後も同傾向が続くとすると、平成 27 年には約 2,668 百万円と推計される。物販施設等を整備することにより、広域からの新たな購買需要を発掘するとともに、観光関連をはじめとする既存店（たまり漬け、造り酒屋等）への波及効果が期待できる。また、プレミアム付日光とくたく商品券と連携し、相乗効果を図る。

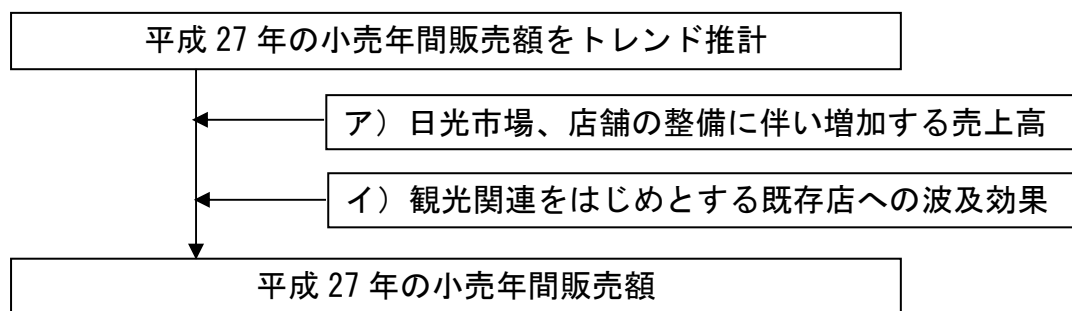
平成 27 年度の目標数値については、現況数値の約 15%アップを目指す。



※商業統計上(P. 16 参照)、H14 は中心市街地内の 7 商店街数の小売年間販売額を計上、H16 以降は、現 5 商店街のうち、3 商店街(住吉町商和会、小倉町商栄会、東町商店会)の小売年間販売額を計上しているため、H14 の小売年間販売額は、既存 3 商店街の小売年間販売額の集計値とした。

【数値目標設定の考え方】

- ・数値目標の設定には以下のように考える。



ア) 日光市場、店舗の整備に伴い増加する売上高

買物調査、まちかどアンケート調査結果から中心市街地に対するニーズに対応する新規商業施設の小倉町周辺整備・商業施設整備事業は、「日光市場」、「店舗」、「飲食店」の3つの施設で構成する。その中から、飲食を除く「日光市場」、「店舗」の2つを小売年間販売額に寄与する商業施設とする。

a) 日光市場の売上高について

この業態は、生鮮品を中心とした商品構成であり、産地品直売の形態と想定します。主に青果を主体とし、地元農業者との連携により生産者からの直接仕入れによる販売を予定。更に、乳製品による商品構成を付加することにより、幅を持たせた売場作りを予定する。

売上高予測をするにあたり、表－2「小企業の経営指数（2008 年度版）」（日本政策金融公庫総合研究所編）による数値を参考としました。

表－2の⑧ 飲食料品小売業の全国平均で1坪当たりの年間販売額（以下「坪効率」という）は、5,431 千円です。この数値は地域・立地の格差などは考慮されていないことより、一般的中心市街地での予測数値を 70%掛けとした、⑨の 3,802 千円を算出した。

また、表－2の⑮飲食料品、食肉、鮮魚、青果の平均坪効率は 7,165 千円。この数値の 40%掛けとした⑯の 2,866 千円を中心市街地における予測坪効率と推定。この2数値を平均すると、下記の通りとなる。

$$(3,802 \text{ 千円} + 2,866 \text{ 千円}) \div 2 = 3,334 \text{ 千円}$$

更に事業の安全性を高く見るために、売上高予測の単位根拠とする坪効率を 75%掛けると、

$$3,334 \text{ 千円} \times 75\% \div \text{約 } 2,500 \text{ 千円/年・坪となる。}$$

本来、この坪効率での営業は健全なものであるとはいいがたい数値だが、出店者の損益分岐点はクリアするものと考えられることから、この数値を日光市場での年間予測売上高とする。

【結論】

$$187.55 \text{ 坪} \times @2,500 \text{ 千円/年・坪} = \underline{468,875 \text{ 千円}}$$

b) 店舗ゾーン（コンビニエンスストア）の売上高について（参考）

店舗ゾーンには、コンビニエンスストアが移設されることから、売上高の推計には含めない。参考に想定される売上高を示す。

店舗ゾーンは、表－2の⑧平均坪効率（コンビニエンスストア）の 5,811 千円の 40% 掛けとした⑨の 2,324 千円、約 2,300 千円を算出。今市中心市街地にある既存コンビニエンスストアの売上高は、約 1 億 5 千万円/年であることから、現状維持を想定する。

【結論】

$$65.53 \text{ 坪} \times 2,300 \text{ 千円} = \underline{150,719 \text{ 千円}}$$

以上の日光市場、店舗の物品販売業の予測売上高合計は下記の通りとなる。

$$\underline{468,875 \text{ 千円（約4億6千万円）}}$$

（表－2）小企業の経営指数（2008 年度版）」（日本政策金融公庫総合研究所編）

小企業の経営指数 (2008年度版)

黄色部分：日本政策金融公庫総合研究所編（中小企業リサーチセンター）より抜粋

	業 種	婦人・子供服小売業		各種食料品小売業		飲食料品小売業		食堂・レストラン		コンビニエンスストア	
		1～4人	5～9人	1～4人	5～9人	1～4人	5～9人	1～4人	5～9人	1～4人	5～9人
	収 益 性										
①	売上高総利益率（％）	40.1	42.2	22.6	24.2	32.0	35.7	63.9	64.1	26.0	26.3
②	売上高営業利益率（％）	-2.1	-0.2	-2.2	-2.2	-2.0	-1.3	-1.4	0.0	-0.6	-0.6
③	売上高経常利益率（％）	-1.4	-0.3	-1.8	-1.2	-1.3	-0.9	-1.0	-0.1	-0.4	-0.3
④	人件費対売上高比率（％）	19.9	21.4	12.0	13.3	17.2	20.9	33.5	35.1	10.0	11.8
	生 産 性										
⑤	従業員1人当り売上高（千円）	19,609	18,457	33,900	35,637	31,983	28,079	12,887	12,796	60,007	50,002
⑥	従業員1人当り人件費（千円）	3,441	3,706	3,541	4,489	3,924	4,304	4,199	4,450	5,707	5,315
⑦	年間坪効率（千円）	2,584	3,714	2,361	3,851	4,074	6,788	1,441	2,269	4,617	7,005
⑧	平均年間坪効率（千円）	3,149		3,106		5,431		1,855		5,811	
⑨	中心市街地予測坪効率（千円）	2,204		2,174		3,802		1,299		***	
⑩	1区画当りの人数（人）	***		***		***		***		1.5	
⑪	従業員1人当りの平均売上（千円）	***		***		***		***		55,005	
⑫	4区画当り予測売上高（千円）	***		***		***		***		62,922	
⑬	中心市街地4区画売上高予測（千円）	***		***		***		70%掛け →		44,045	

	業 種	婦人・子供服	靴・履物	かばん・袋物	洋品雑貨	調剤薬局	化粧品	飲食料品	畜肉	鮮魚	畜産
								5,393	5,634	9,286	8,348
⑭	平均年間坪効率（千円）	3,100	3,982	4,655	5,631	8,201	3,986	5,393	5,634	9,286	8,348
⑮	平均坪効率（千円）			4,926					7,165		
⑯	上方信頼限界値（千円）	3,490	5,377	7,403	7,713	9,188	5,209	5,702	6,828	11,998	10,497
⑰	下方信頼限界値（千円）	2,711	2,587	1,906	3,548	7,213	2,762	5,085	4,440	6,573	6,200
⑱	平均坪効率の70%掛け（千円）	2,170	2,787	3,259	3,942	5,741	2,790	3,775	3,944	6,500	5,844
⑲	平均坪効率の40%掛け（千円）			1,970					2,866		

※上記の小企業の経営指数は、大分類（①～⑬）、中分類（⑭～⑱）で整理されている。前頁の売上高の考え方では、「a）日光市場の売上高について」は大分類と中分類の平均をとっており、「b）店舗ゾーンの売上高について」は最も当てはまる大分類の「コンビニエンスストア」を用いている。

(表—3) 平成 16 年度商業統計表産業編市区町村表及び立地環境特性別統計編 (小売業)

経済産業省経済産業政策局調査統計部編

		事業所数	従業員数	販売額	売場面積	年間歩数	年間歩数率
	統計年度	小売業(店)	小売業(人)	小売業(百万円)	小売業(m ²)	(千円)	(千円)
新・日光市	平成14年	1,309	6,693	98,890	144,041	687	2,270
新・日光市	平成16年	1,230	6,418	94,823	146,632	647	2,138
今市市	平成6年	635	3,327	73,511	60,781	1,209	3,998
今市市	平成9年	617	3,235	70,527	57,533	1,226	4,052
今市市	平成11年	672	4,037	70,876	83,711	847	2,799
今市市	平成14年	646	4,134	69,570	99,676	698	2,307
今市市	平成16年	622	4,224	69,404	103,120	673	2,225
今市市中心部	平成6年	251	1,337	25,664	33,673	762	2,520
今市市中心部	平成9年	228	933	16,757	20,783	806	2,665
今市市中心部	平成11年						
今市市中心部	平成14年	132	558	6,194	16,218	382	1,263
今市市中心部	平成16年	65	262	3,389	6,737	503	1,663

商店数	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
旧今市市内	635	617	646	622
中心市街地内	251	228	132	65
従業員数	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
旧今市市内	3,327	3,235	4,134	4,224
中心市街地内	1,337	933	558	262
小売年間販売額	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
旧今市市内	73,511	70,527	69,570	69,404
中心市街地内	25,664	16,757	6,194	3,389
売場面積	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年
旧今市市内	60,781	57,533	99,676	103,120
中心市街地内	33,673	20,783	16,218	6,737

地域経済総覧2008	
地域経済総覧2008	
日光市ホームページ	市議会のホームページ
日光市ホームページ	市議会のホームページ
地域経済総覧2004	
地域経済総覧2004	
地域経済総覧'98	
商業統計表 産業編市区町村表	
商業統計表 立地環境特性別統計編(小売業)	以下同じ

イ) 観光関連をはじめとする既存店への波及効果

「歴史・自然・文化資源を活かしたまちづくりによる交流人口増」に関する数値目標において、年間を通したイベント等のプログラム化により、歩行者通行量を約 234 人／日 増と設定している。

これをもとに、観光関連をはじめとする既存店の波及効果を設定する。

a) 年間歩行者数(増加分)

年間を通したイベント等のプログラム化により、平成 27 年度までに達成する歩行者通行量(年間)を、以下のように設定する。

$$234 \text{ 人／日} \times 341 \text{ 日} = \underline{79,794 \text{ 人／年}}$$

b) 日帰り旅行における業種別の消費単価(非購入者を含めた単価)

2008 年度における「旅行・観光消費動向調査(観光庁)」結果より、非購入者を含めた日帰り旅行(国内)の消費単価を以下のように設定する。

中心市街地の既存業種に該当する費目の合計

$$(923+495+439+149+63+46+20+23+10) = \underline{2,168 \text{ 円}}$$

(※下表の黄色部分の合計)

■日帰り旅行における業種別の消費単価（非購入者を含めた単価）

（単位：円）

費目	旅行形態	日帰り旅行(国内)		
		全体	個人旅行	パック・団体
食事・喫茶・飲酒		1,775	1,958	771
農産物(野菜・果物・花など)		229	215	306
農産加工品(ジャム・ソーセージ・茶葉など)		125	113	191
水産物(鮮魚・魚介類など)		183	139	423
水産加工品(干物・練製品など)		205	153	494
菓子類		923	818	1,497
お弁当・飲料等その他食料品		495	502	453
繊維製品(衣料品・帽子・ハンカチ等)		439	460	327
靴・カバン類		149	104	394
陶磁器・ガラス製品		63	63	64
絵はがき・本・雑誌など		46	46	45
木製の小物・家具・和紙など		20	21	17
医薬品・化粧品・歯磨・シャンプーなど		23	24	20
フィルム		10	8	22
電気製品・電池		5	5	5
カメラ・時計・眼鏡		37	27	90
その他の製造品(文具・玩具など)		93	94	86

資料：旅行・観光消費動向調査（観光庁）/2008 年度結果より抜粋

c) 観光関連をはじめとする既存店への波及効果

a) b)より、平成 27 年度までに観光関連をはじめとする既存店への波及効果を以下のように設定する。

$$79,794 \text{ 人/年} \times 2,168 \text{ 円} = 172,993,392 \text{ 円/年}$$

■平成 27 年度における小売年間販売額：ア) + イ)

1、2の結果をあわせて、平成 27 年度における小売年間販売額の増加分を以下のよう

$$\begin{aligned} &\text{ア) } 468,875,000 \text{ 円} + \text{イ) } 172,993,392 \text{ 円} \\ &= 641,868,392 \text{ 円} \approx 641 \text{ 百万円} \end{aligned}$$

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに、計画期間中の中間年度である平成 25 年度の小売年間販売額（商業統計調査）により数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、計画期間の最終年度終了後にも再度検証を行う。

(3) 参考：中心市街地の将来人口

1) 数値目標の指標設定の考え方

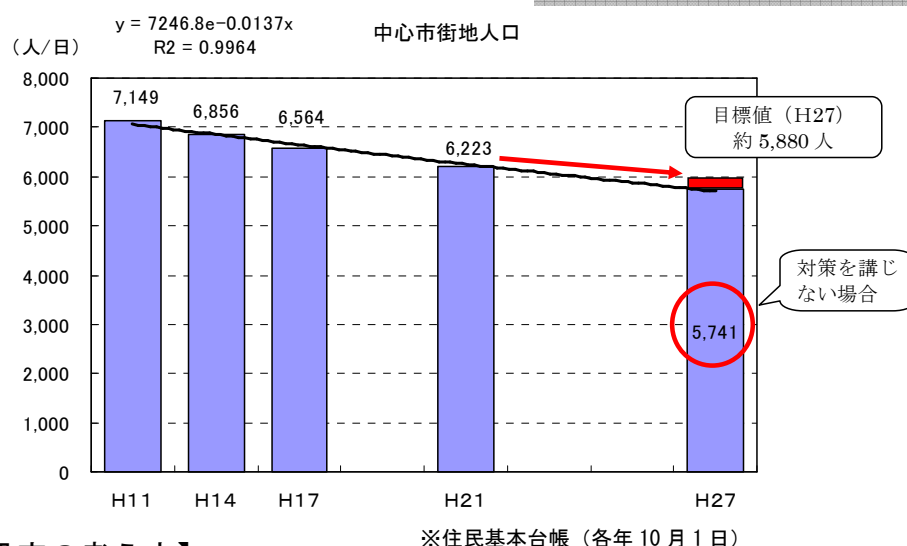
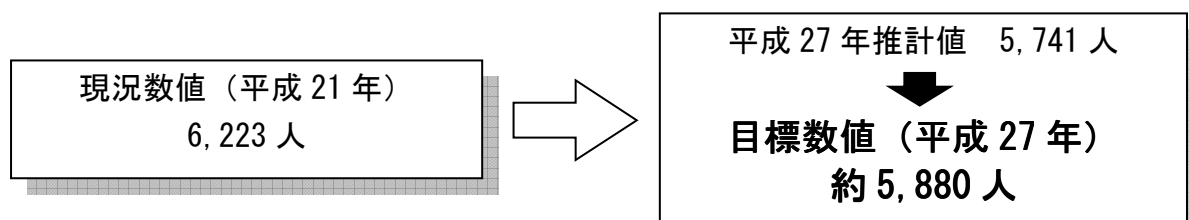
「誰もが安心して暮らすための生活サービス・生活環境の享受と商業の活性化」の目標のもと、本計画においては、民間の優良賃貸住宅建設支援制度の創設や特定優良賃貸住宅制度の活用促進等により、民間住宅の建設促進を図る。

よって、本目標の指標として、**中心市街地の居住人口**を設定する。

2) 数値目標の設定の考え方

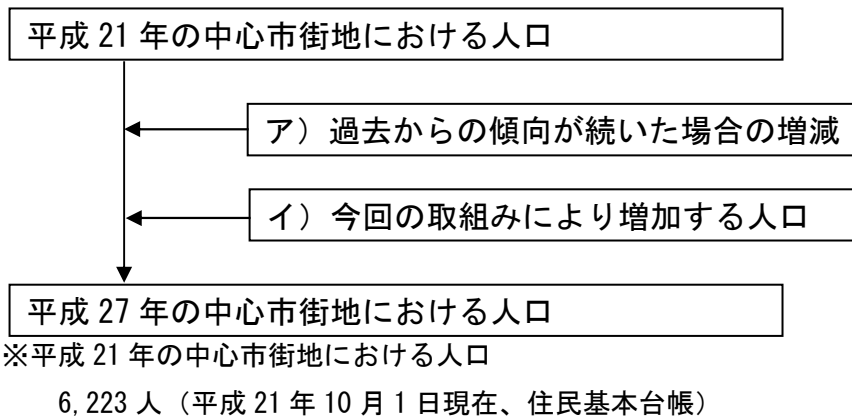
中心市街地内の人口は減少傾向が続いており、少子高齢化も進展している。このことから、子育てファミリー世帯や高齢者世帯を中心とした世帯層向けの住宅を、民間活力を誘導して供給促進することにより、人口減少の歯止めをかける。

平成 27 年度の目標数値については、約 5,880 人とする。



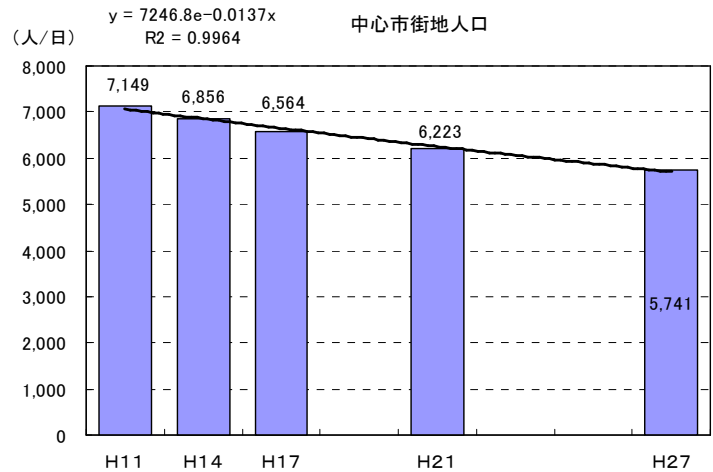
【数値目標設定の考え方】

- ・数値目標の設定は以下のように考える。



ア) 過去からの傾向が続いた場合の増減

右図の指数近似式より推計
H27=5,741 人



再掲P. 62

イ) 今回の取組みにより増加する人口

民間の優良賃貸住宅建設支援制度の創設や特定優良賃貸住宅制度の活用促進により、家族世帯（夫婦＋子供）：3 人/世帯の誘導を図る。

計画期間内において、土地区画整理事業完了区域内の未利用地を想定して、
 15 戸×4 棟＝60 戸の民間住宅の建設促進を図る。

45 戸（世帯）×3 人/世帯＝135 人

※参考）平成 21 年 10 月現在の中心市街地の世帯数は、2,501 世帯より、世帯当たり人員は、 $6,223 \div 2,501 = \text{約 } 2.49 \text{ 人/世帯}$ となる。

■平成 27 年の中心市街地における人口：ア) ＋イ)

ア) 5,741 + イ) 135 = 5,876 人 ≒ 5,880 人

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに、計画期間中の中間年度である平成 25 年度の住民基本台帳人口（10 月）により数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていく。また、計画期間の最終年度終了後にも再度検証を行う。