

平成29年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成30年5月

江津市（島根県）

○計画期間：平成27年4月～平成32年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成29年度終了時点（平成30年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は平成27年3月に計画の認定を受け、「人がつながる まちがにつながる さんかくタウン」を基本理念に掲げ各種事業に取り組んでいる。

民間事業では金融機関の建替えやビジネスホテルの建設事業、空き店舗活用事業による新規出店が進み、また、ビジネスプランコンテストと連係し、アンテナカフェ52のオープンも実現するなど中心市街地における民間投資が活発となっており、これまで市外、郊外へ流出していた人の流れが中心市街地に回帰する傾向となっている。さらに、駅前地区ゾーンでは、商店会による定期市も始まり、活性化に向けた機運も高まりつつある。

一方、公共事業では江津駅前の再生事業の一環である公共公益複合施設（江津ひと・まちプラザ パレットごうつ）が竣工し、平成28年8月より稼働したものの、周辺道路については調査時点で未だ整備中であったため、目標指標である歩行者・自転車通行量は工事によりその通行を妨げられ、基準値を下回っている。

しかし今後、周辺道路の完成とともに、公共複合施設を活用したイベントや各種事業、創業支援などソフト事業の実施による新しいにぎわいの創出により、通行量の回復と更なる新規出店へ向けた波及効果も期待している。

居住人口については人口減少が計画策定当初の見込みより進行している状況であり、居住、定住促進の事業により更なる推進と対策を講じる必要がある。

今後の中心市街地の活性化については、コンパクトなまちづくりを進めながら、引き続きソフト、ハード両面の事業の円滑な実施に努めることで目標を達成するとともに、中心市街地に人の流れが増加し、周辺の商店街への回遊性を高め、街なかの賑わいを図ってまいりたい。

2. 平成29年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成29年度 商業集積ゾーンでは閉店した共同店舗が5月「ゆめタウン江津」として再生され、駅前地区ゾーンではパレットごうつのソフト事業などで新たな人の交流が見られてきた。

江津市が4月に行っている通行量調査（歩行者・自転車）では、工事の関係もあり対前年比微増の状況だが、江津商工会議所が毎年11月に行っている通行量調査では対前年比商業集積ゾーンで196.3%、駅前地区ゾーンで153.3%と大きな増加となった。江津市中心市街地活性化協議会では、総会1回、運営委員会2回、TM会議及び駅前事業連絡会を7回開催し、官民で中心市街地に関する情報共有や連携した取り組みを行うことができた。

高齢化の更なる進展・人口減少という厳しい環境は変わらないが、U・Iターン者の出店の動きや、賑わい創出事業により中心市街地へ回帰の傾向もあり、基本計画は概ね順調に進捗していると評価する。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
人が集い交流するに ぎわい空間	歩行者・自転車通行量	986 人/日 (H26)	1,376 人/日 (H31)	784 人/日 (H29)	②	②
	新規店舗出店数	11 店舗 (H21~25)	14 店舗 (H27~31)	11 店舗 (H27~29)	①	①
住みたい、住み続け たい快適 居住空間	中心市街地の人口	1,340 人 (H25)	1,498 人 (H31)	1,235 人 (H29)	②	②

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
 ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
 ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
 ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「歩行者・自転車通行量」については、調査時点において公共公益複合施設周辺道路の整備中であり一時的に減少しているものと思われる。今後整備が完了し、あわせて民間事業の進捗によってビジネスホテルの宿泊客などによる通行量の増加が見込まれる。「新規店舗出店数」については、空き店舗活用事業等の助成金を利用し、目標値に近づく出店数となっている。「居住人口」については、当初の見込みより自然減による人口減少が進行している傾向にある。東高浜地区密集整備事業における住宅施策は行っているものの、依然新規の建築を促すには至っていない。一方でまちなか居住エリアでは宅地分譲、住宅新築が進み、転居者の増加が期待できる。今後、共同住宅建築事業を始めとする居住、定住促進にむけた事業をより一層推進するなど、対策を講じる必要がある。

3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップの実施から変更はない。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

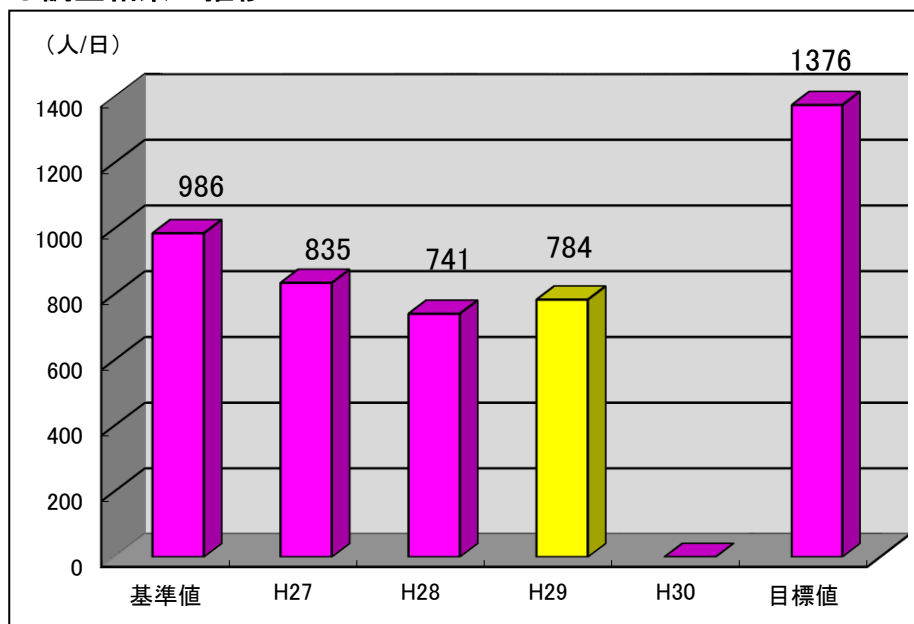
（基準日：1月1日）

（中心市街地区域）	平成 26 年度 （計画期間開始前年度）	平成 29 年度 （フォローアップ年度）
人口	1350 人	1252 人
人口増減数	0 人	△17 人
社会増減数	4 人	△11 人
転入者数	32 人	34 人

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「平日の歩行者・自転車通行量」※目標設定の考え方基本計画 P53～P55 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H26	986 (基準年値)
H27	835
H28	741
H29	784
H30	
H31	1376 (目標値)

※調査方法：毎年4月の平日に2地点において7～19時で計測

※調査月：平成29年4月

※調査主体：江津市

※調査対象：中心市街地の2地点（あけぼの通り南側、片倉通り）における歩行者および自転車の通行量

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 公共公益複合施設建設事業（江津市）

事業完了時期	平成28年度【済】
事業概要	江津の玄関口である駅前を市民交流の拠点とするため、市民交流センター機能、総合福祉センター機能、子育て支援機能、観光案内機能を有する公共公益複合施設を整備し、子どもから高齢者まで様々な世代の交流、情報交換や、様々な活動を行う場を創出する。
事業効果及び進捗状況	平成28年8月にオープンを迎えたが、周辺道路整備の遅れから調査時点では工事中であったため、利用者による通行量の増加は見込めなかった。平成30年の調査では施設利用者（平均137人/日）による通行量（92.6人/日）の増加を見込んでいる。

②. 中心市街地共同住宅供給事業（江津市）

事業完了時期	平成31年度【未】
事業概要	建て替えが予定されている地区外の市営住宅1団地の建て替えを中心市街地内で行い、42戸の住宅を整備する。
事業効果及び進捗状況	公営住宅に居住する人口を91.6人と想定しており、居住者による通行量を91.6人/日と見込んでいる。今後住宅の建設に向けた基本構想の策定に取り組む。

③. 宿泊施設建設（株江津未来開発）

事業完了時期	平成 27 年度【済】
事業概要	ビジネスホテルの建設
事業効果及び進捗状況	平成 27 年 12 月に営業を開始しており、宿泊客による通行量を 42.6 人/日と見込んでいるが、調査時点では周辺道路の整備中であったため、その効果が反映されなかった。

④. 駐車場整備（江津市）

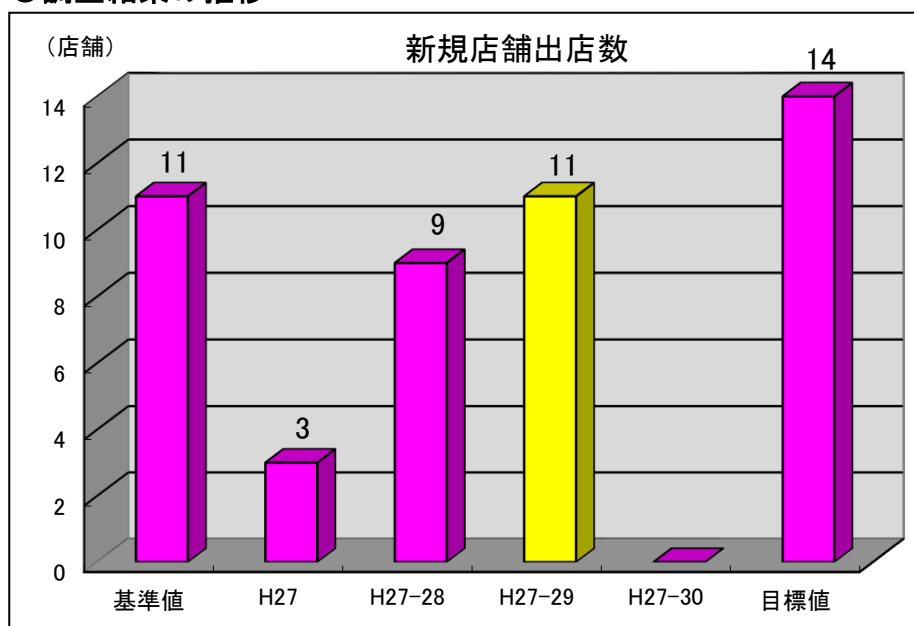
事業完了時期	平成 31 年度【未】
事業概要	中心市街地の来街者及び新たに整備される公共公益複合施設の利用者のために、県道江津港線沿いに駐車場の整備を行う。
事業効果及び進捗状況	駐車場整備により、公共公益複合施設利用者の通行量として 146.5 人/日を見込んでいるが、当初予定した駐車場用地の取得が困難となっており当初計画より遅れている。現在、整備箇所を変更して事業を進めることとした。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業については、宿泊施設の建設及び公共公益複合施設の建設は、おおむね順調に進捗しているが、公共公益複合施設周辺で実施している道路改良工事が歩行者、自転車通行への妨げとなっていることもあり、目標達成に幾分の影響を与えていると思われる。今後、公共公益複合施設を活用した各種講座やイベントでの集客を図るとともに、駐車場整備事業及びテナショップ建設事業など通行量の増加に寄与する民間事業の推進により、目標達成に向けて実績を伸ばしたい。

「新規店舗出店数」※目標設定の考え方基本計画 P56～P57 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H 21-25	11 (基準年値)
H 27	3
H 27-28	9
H 27-29	11
H 27-30	
H 27-31	14 (目標値)

※調査対象：駅前地区ゾーン 8 店舗、商業集積ゾーン 6 店舗、合計 14 店舗を見込む

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 空き店舗活用事業（江津市）

事業完了時期	平成 24 年度～【実施中】
事業概要	中心市街地内に新たに新店を出す際に必要な改装費及び家賃の一部を補助する。
事業効果及び進捗状況	計画期間中に 10 店舗の新規出店を見込んでいる。平成 29 年度に本制度が活用された実績は 2 件であった。また、その 10 店舗のうち 5 店舗はグリーンモールへの新規出店を見込んだが、同店舗の閉店により実績が見込めない状況となった。しかし、引き続き出店希望者の相談業務や空き店舗調査の結果などについて広報を行うことで、駅前地区エリアでの効果が期待できる。

②. コンテナショップ建設事業（G-works）

事業完了時期	平成 30 年度【未】
事業概要	ビジネスホテルが立地している土地に隣接した倉庫跡地を活用し、飲食店を中心とした共同店舗を建設する。
事業効果及び進捗状況	営業形態の具体化に伴い、平成 29 年度において事業名を「コンテナショップ建設事業」に変更し、計画変更認定を受けている。本事業では 2 店舗の新規出店を見込み、平成 30 年度での建設に向け順調に準備が進められている。

③. グリーンモール環境整備事業（協同組合グリーンモール）

事業完了時期	平成 31 年度【未】
事業概要	商業核として魅力ある店舗づくりとサービス機能向上による市民の利用促進を図るため、グリーンモール内の空き区画を活用した高齢者が集う場所の提供及び島根県内特産品のアンテナショップを整備するなど店舗の再編や店内動線などのリニューアル整備を行う。
事業効果及び進捗状況	協同組合グリーンモールは平成 29 年 1 月で閉店し、(株)イズミによるゆめタウンごうつへと事業承継された。このため、本事業によりアンテナショップ 1 店舗の新規出店を見込んだが、現時点で実績はなく、今後も実施することは事実上困難な状態になっている。しかし、店舗入れ替えのため実績値には計上していないものの、結果として 16 店舗の新たなテナントが誘致された。

④. アンテナカフェ 52（NP0 法人てごねっと石見）

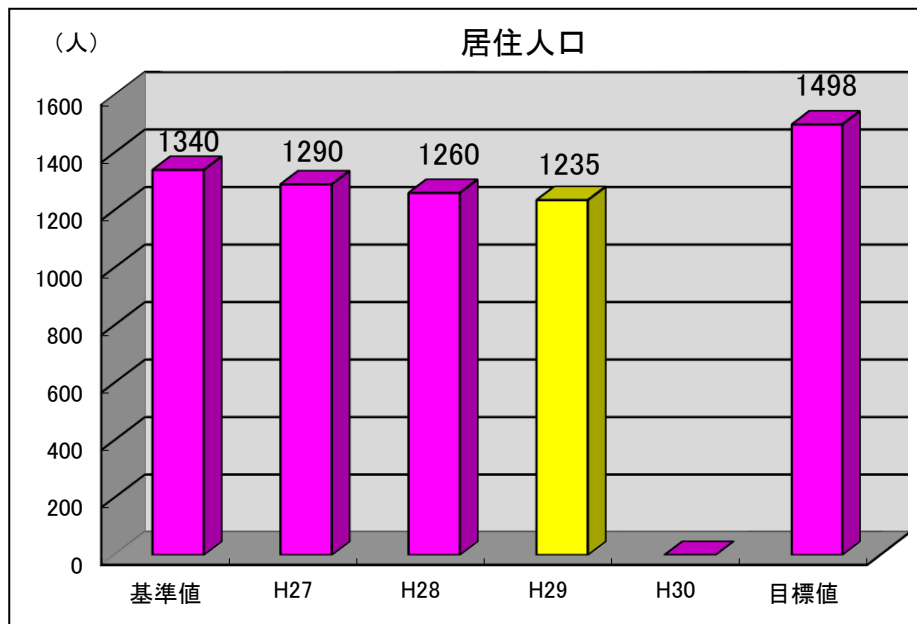
事業完了時期	平成 28 年度【済】
事業概要	空き店舗を改修し、アンテナカフェとしてワーキングスペース及びカフェを整備、運営する。
事業効果及び進捗状況	平成 29 年 4 月に建物 1 階をカフェ、2 階をレンタルスペースとして整備し、計画どおり新規店舗の 1 つとしてオープンした。また、カフェは、江津市が主催しているビジネスプランコンテスト入賞者により運営されているため、今後、起業を志す人への PR 効果もあり、新たな出店への波及効果が期待できる。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業が概ね順調に実施され、目標達成の見通しは立ちつつある。そうした中、商業集積ゾーンの中核施設であったショッピングセンターグリーンモールが閉店する状況となったが、円滑な事業承継とリニューアルを経て営業が開始されたことにより、エリアイメージの低下が食い止められたうえ、新たなテナントを迎え入れる結果にも繋がった。今後は公共公益複合施設を活用したイベントなどにより魅力を高め、駅前地区ゾーンでの新規出店を促進したい。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P58～P59 参照

●調査結果の推移



※調査対象：中心市街地区域内における居住人口

※調査月：毎年度3月31日

※調査方法：住民基本台帳

年	(単位)
H25	1349
H26	1340 (基準年値)
H27	1290
H28	1260
H29	1235
H30	
H31	1498 (目標値)

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中心市街地共同住宅供給事業（江津市）【再掲】

事業完了時期	平成31年度【未】
事業概要	建て替えが予定されている地区外の市営住宅1団地の建て替えを中心市街地内で行い、42戸の住宅を整備する。
事業効果及び進捗状況	42戸の住宅整備により、91.6人の居住人口増を見込んでいる。今後事業実施に向け基本構想の策定に取り組む。

②. 東高浜地区密集市街地整備事業（江津市）

事業完了時期	平成19年度～【実施中】
事業概要	駅前地区ゾーンに立地している密集市街地である東高浜地区において、道路整備等を行いながら、良好な居住環境の整備を段階的に進める。
事業効果及び進捗状況	本事業により居住人口20人（5区画×4人）の増加を見込み、事業推進を図っているが、平成29年度の新築件数は1件であった。今後、道路改良が進められ住宅地としての環境が整い居住者の増が図られるよう推進する。

③. 石州赤瓦利用促進事業（江津市）

事業完了時期	平成 17 年度～【実施中】
事業概要	重点候補地区となっている駅前地区ゾーンにおいて、屋根の実面積が 30 m ² 以上となる建築物の新築、増築、大規模修繕（屋根替え）などをされる建物所有者に石州瓦の資材費の一部を補助する。
事業効果及び進捗状況	本事業及び中心市街地新築住宅取得事業により、まちなか居住エリアでの居住人口 72 人（18 区画×4 人）の増加を見込んでいる。平成 29 年度の助成金申請件数は 3 件で、申請件数は少ないものの宅地分譲、住宅新築は一定程度進んでいる。今後重点候補となっている駅前地区を重点地区とし、居住、定住を促進する対策が必要である。

④. 中心市街地新築住宅取得事業（江津市）

事業完了時期	平成 29 年度～【未】
事業概要	中心市街地において新築住宅を取得した者に対し費用を一部助成
事業効果及び進捗状況	本事業及び石州赤瓦利用促進事業により居住人口 72 人の増加を見込んでいるまちなか居住エリアでの宅地分譲、住宅新築は一定程度進んでいることから、事業実施の必要性について引き続き検討することとしている。

●目標達成の見通し及び今後の対策

居住促進に向けた事業推進は行っているが、計画策定時の見込みよりも自然減による人口減少が顕著であり、目標達成が厳しい状況である。一方でまちなか居住エリアでの宅地分譲、住宅新築が進んでいることから、今後は転居者の増加が見込まれる。また、中心市街地共同住宅供給事業による居住者の増を目指して一層の事業推進を図る。