平成 30 年度　江津市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和元年５月

江津市（島根県）

○計画期間:平成27年4月～令和2年3月(5年)

Ⅰ．中心市街地全体に係る評価

1．平成 30 年度終了時点(平成 31 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、ビジネスプランコンテストで提案されたアンテナカフェ５２がオープンするなど中心市街地における民間投資が活発化し、新規店舗出店数は目標値を超える１５店舗となっている。また、駅前地区ゾーンでは、商店会による定期市が行われ、活性化に向けた取組みが続いている。

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月からオープンしている。平成２９年度は計画策定当初に見込んでいた年間５万人を上回る７万９千人の利用があったものの、周辺道路の改良工事の遅れにより、目標指標である歩行者・自転車通行量は減少してきたが、漸く舗装が完了したことで回復が見られる。今後は公共公益複合施設の集客力をまちに還元し、創業支援に注力することによって更なる新規出店を促し、新しいにぎわいを創出することで通行量の増加を図りたい。

居住人口については少子・高齢化の進行によって計画策定当初の見込みより大幅な減少が続き、歯止めがかからない状況にある。居住、定住促進に資する事業については、着手の遅れも生じており、これらを着実に進めるとともに実効性のある対策を講じていく必要がある。

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、ハード両面における事業の着実な実施を行うことで目標達成を目指すとともに、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、街なかのにぎわい向上を図りたい。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】　（基準日：毎年度１月１日）

（中心市街地区域）	平成 26 年度(計画前年度)	平成 27 年度(１年目)	平成 28 年度(２年目)	平成 29 年度(３年目)	平成 30 年度(４年目)	令和元年度(５年目)
人口	1,355 人	1,301 人	1,269 人	1,252 人	1,227 人	
人口増減数	５人	△54 人	△32 人	△17 人	△25 人	
自然増減数	△24 人	△28 人	△30 人	△20 人	△12 人	
社会増減数	29 人	△26 人	△2 人	３人	△13 人	
転入者数	117 人	57 人	62 人	66 人	82 人	

2. 平成 30 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

中心市街地区域内の居住人口は 1,227 人で目標値に遠く、更に基準値（平成 25 年度）よりも 8.4%の減少となった。これは全国的に、特に地方における少子高齢化による自然減少を如実にあらわしているものだが、一部計画事業の遅延も有り、今後、事業の再検証と対策が必要と考える。

歩行者・自転車についても、事業の遅延や、ＪＲ三江線の廃線による来街者の動線の変化なども重なり、目標値には達していない。しかし、パレット江津や宿泊施設の集客数、商店街の声を聴くと、確実に自動車での通行を含めた来街者は増加しており、今後も計画されたハード・ソフト事業が予定どおり推進されることを期待する。

新規出店者については着実に増加しており、市、ＮＰＯ、金融機関、商工会議所など一体となった創業支援事業が実を結んだ結果と考える。

平成 30 年度　中心市街地活性化協議会は、総会 1 回、運営委員会 1 回、外、諸会議を開催し、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。居住人口の減少など課題は大きいが、基本計画の効果は徐々に浸透しつつあると評価する。

Ⅱ．目標ごと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	基準値からの改善状況	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 （R1）	940 人/日 （H30）	C	②	③
	新規店舗出店数	11 店舗 （H21~25）	14 店舗 （H27~R1）	15 店舗 （H27~30）	A	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 （R1）	1,225 人 （H30）	C	②	④

＜基準値からの改善状況＞
Ａ：目標達成、Ｂ：基準値達成、Ｃ：基準値未達成

＜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、公共公益複合施設の周辺道路の整備期間において基準値である９８６人に対し、平成２８年度は７４１人まで減少した。また、通行量の増加が見込まれる事業としている「中心市街地共同住宅供給事業」と「駐車場整備」は、計画の見直しや用地交渉の不調などの理由により遅延が生じ、「中心市街地共同住宅供給事業」については、平成３０年度に策定した基本計画をもとにこれから事業推進を図るが、計画期間内の完成及び効果発現は望めない状況になっている。一方で、平成３０年度の通行量は９４０人まで回復している。加えて周辺道路の歩行空間が整備されたことで、計画策定当初の見込みより大幅に増加している公共公益複合施設やビジネスホテルの利用者がまちを回遊する環境も整ったところであり、目標達成は可能と見込んでいる。

「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、目標値を超える出店数となっている。

「中心市街地の人口」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が、「中心市街地共同住宅供給事業」の計画を見直す必要が生じ、上述のとおり計画期間内の完成及び効果発現は望めない状況になっている。東高浜地区密集整備事業などと連携した新築促進策を講じるなど、今後、居住、定住促進にむけたソフト事業をより一層推進する必要がある。

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

「歩行者・自転車通行量」及び「中心市街地の人口」ともに効果が見込まれる事業としていた「中心市街地共同住宅供給事業」が、計画期間内に完了できないことが確定し、取り組みの進捗が予定どおりとは言えない状況となった。

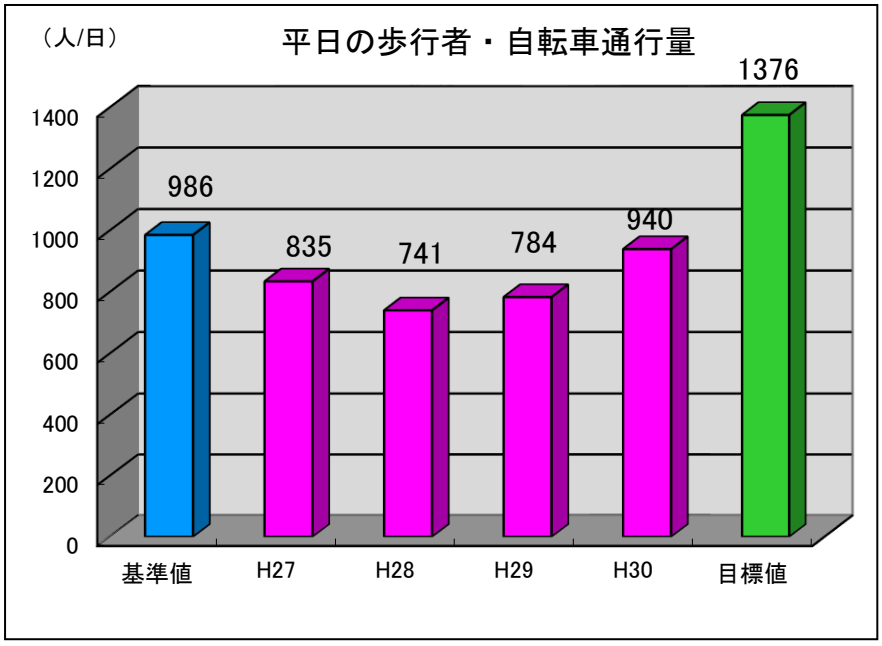
そうした中で「歩行者・自転車通行量」について、遅延していた周辺道路整備が完了し、通行量が回復傾向にあることと、公共公益複合施設やビジネスホテルの利用者が計画策定時よりも好調に推移していることなどから、引き続き目標達成は可能であると見込んで③とした。

一方で、「中心市街地の人口」については、現状の実施可能な取り組みだけで計画期間内に目標を達成することが困難と見込まれ、事業の追加を行うなどの対策を講じる必要があるため④とした。

４．目標指標ごと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	853
H28	741
H29	784
H30	940
R元	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 30 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）

事業実施期間	平成２４年度～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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備事業（第２期江津地区））（国土交通省）（平成２４年度～平成２８年度）
事業効果及び進捗状況	平成２８年８月にオープンし、平成２９年度は７万９千人（平均２１６人/日）の集客効果があった。周辺道路工事の影響により歩行者・自転車通行量は一時的に減少していたものの、舗装工事が完了したことにより通行量は増加に転じており、本事業の効果は今後も見込まれる。
事業の今後について	施設によるイベントや各種講座などソフト事業を充実して情報発信を図り、一層の来街機会の創出に努める。

②. 中心市街地共同住宅供給事業（江津市）

事業実施期間	令和２年度～【未】 ［認定基本計画：平成２９年度～令和元年度］
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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし ［認定基本計画：社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（公営住宅整備事業））（国土交通省）（平成２９年度～令和元年度）］
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。平成２７年に市内の県営住宅で建物の傾斜が判明し、建替え移転先が必要となったことから、本市が計画していた市営住宅との合築について協議を行うこととなり、調整に時間を要してきた。そうした中、合築に向けた協議が整い、平成３０年度に整備基本計画が策定されたところである。しかしながら、建設工事は計画期間中に完成せず、効果発現は見込めない状況である。
事業の今後について	中心市街地の居住人口を確保する上で重要な事業であることから、今後も着実に進捗させるとともに、早期の完成を目指す。計画期間内においては、パレットごうつを中心とした中心市街地でのイベントや講座を充実し、来街者を増やす取り組みにより通行量の確保を目指す。

③. 宿泊施設建設（㈱江津未来開発）

事業実施期間	平成２７年度【済】
事業概要	ビジネスホテルの建設
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	平成２７年１２月に営業を開始し、平成２９年度の稼働率は、８９.８％～９７.６％で推移した。周辺道路工事の影響により歩行者・自転車通行量は一時的に減少していたものの、舗装工事が完了したことにより通行量は増加に転じており、本事業の効果は今後も見込まれる。
事業の今後について	周辺の店舗情報等の発信により、まちなかへの外出機会の増加に努める。

④. 駐車場整備（江津市）

事業実施期間	令和元年度～令和２年度【未】 ［認定基本計画：平成２９年度～令和元年度］
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

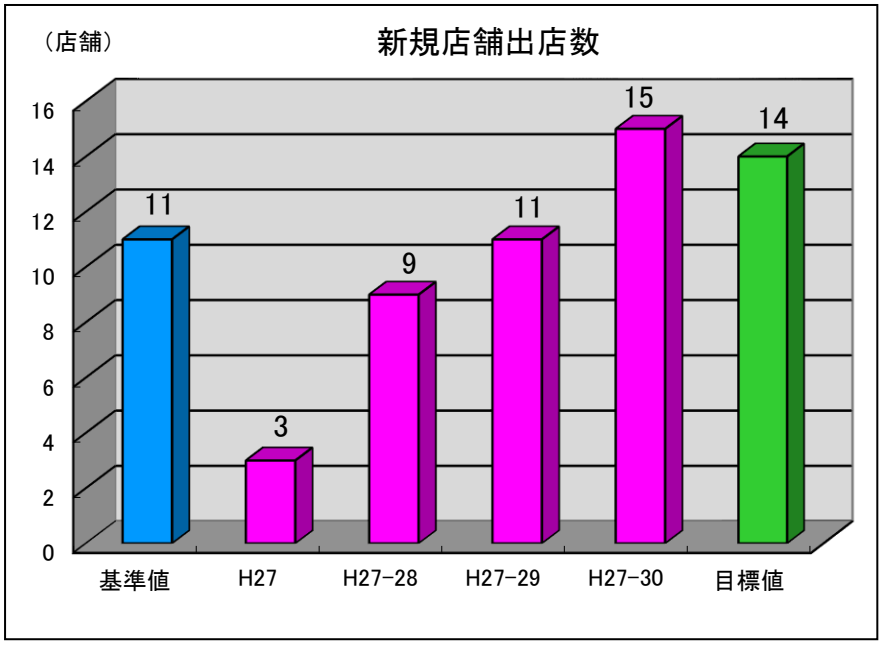
	用者のために、県道江津港線沿いに駐車場の整備を行う。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備事業（第３期江津地区））（国土交通省）（令和元年度） ［認定基本計画：国の支援措置なし］
事業効果及び進捗状況	駐車場整備により、あけぼの通りの通行量として 146.5 人/日を見込んでいるが、駐車場用地の確保に時間を要し、当初計画より遅れている。現在は新たな用地の取得に向けた地権者との事前協議が整ったところである。
事業の今後について	公共公益複合施設に整備した駐車場の利用状況を踏まえて必要な規模の見直しを行い、計画期間内の整備に向けて事業を推進する。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「歩行者・自転車通行量」については、公共公益複合施設の周辺道路の整備期間において基準値である９８６人に対し、平成２８年度は７４１人まで減少した。一方で、周辺道路の歩行空間が整備され、まちを回遊する環境も整ったことから平成３０年度の通行量は回復に向かっている。また公共公益複合施設やビジネスホテルの利用者は、計画策定当初の見込みより大幅に増加しているため、公共公益複合施設の市民交流広場活用事業やＧＯつくる大学、駅前マルシェの実施によって外出機会を創出していくことで目標達成は可能と見込んでいる。

「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	15
H27- R 元	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）

事業実施期間	平成２４年度～【実施中】
事業概要	中心市街地内に新たに出店する際に必要な改装費及び家賃の一部を補助する。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（平成２７年度～令和元年度）
事業効果及び進捗状況	平成３０年度の活用実績は２件であった。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、さらに効果が期待できる。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の活力向上と来街者の増加に向け、出店数をさらに伸ばすよう事業を一層推進する。

②. コンテナショップ建設事業（G-works）

事業実施期間	平成３０年度【済】
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、飲食店を建設する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進	これまで本市の中心市街地で見られない個性的な店舗がオープン

捗状況	し、まちの魅力が向上したことで、新たな店舗の出店を誘発する効果が期待できる。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の魅力向上と来街者の増加に向けてＰＲを行う。

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）

事業実施期間	実施しない ［認定基本計画：平成２８年度～］
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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
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、㈱イズミによるゆめタウンごうつへと事業承継された。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は既に達成しており、基本計画から本事業は削除することとする。「空き店舗活用事業」を一層推進することで、出店数のさらなる増加を目指す。

④. アンテナカフェ 52（NPO 法人てごねっと石見）

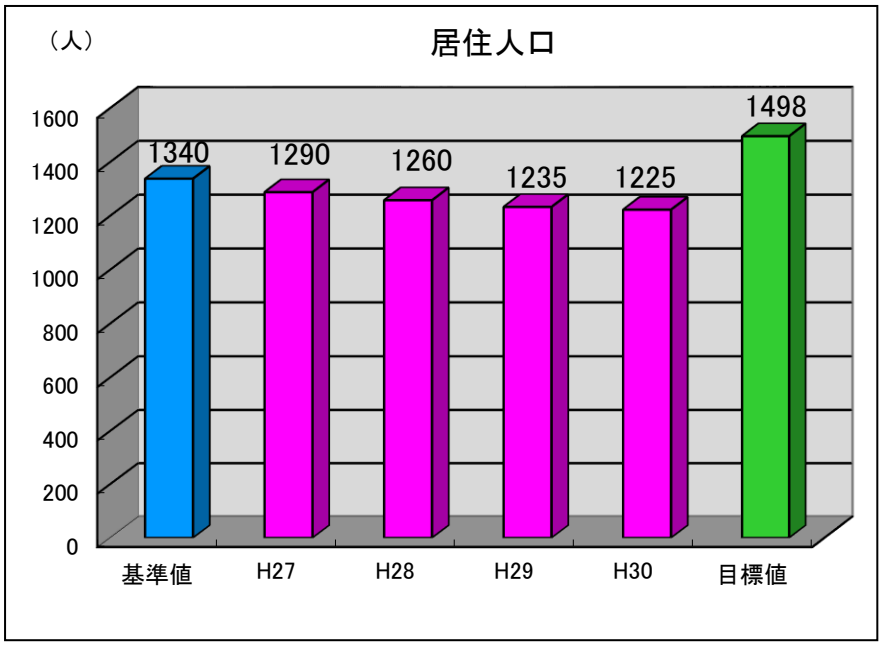
事業実施期間	平成２８年度【済】 ［認定基本計画：平成２７年度～］
事業概要	空き店舗を改修し、アンテナカフェとしてワーキングスペース及びカフェを整備、運営する。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生加速化交付金（内閣府）（平成２７年度～平成２８年度）
事業効果及び進捗状況	平成２９年４月に建物１階をカフェ、２階をレンタルスペースとして整備し、オープンした。また、カフェは、江津市が主催するビジネスプランコンテスト入賞者が運営しており、起業を志す人へのアピール効果もあり、新たな出店への波及効果が期待できる。
事業の今後について	基本計画における新規店舗出店数の目標値は達成できたものの、中心市街地の魅力向上と起業・新規出店の増加に向けてＰＲを行う。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「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が順調に活用され、目標値を超える出店数となっている。今後も出店希望者に対する情報提供や相談業務等を細やかに行うことで実績を伸ばし、さらに、魅力ある店舗づくりを支援することで来街者の増加に繋げていきたい。

「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



年	（単位）
H 25	1340 （基準年値）
H 26	1330
H 27	1290
H 28	1260
H 29	1235
H 30	1225
R 元	1498 （目標値）

※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

●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】

事業実施期間	令和２年度～【未】 ［認定基本計画：平成２９年度～令和元年度］
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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし ［認定基本計画：社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（公営住宅整備事業））（国土交通省）（平成２９年度～令和元年度）］
事業効果及び進捗状況	公営住宅に居住する人口を９１.６人見込んでいる。平成２７年に市内の県営住宅で建物の傾斜が判明し、建替え移転先が必要となったことから、本市が計画していた市営住宅との合築について協議を行うこととなり、調整に時間を要してきた。そうした中、合築に向けた協議が整い、平成３０年度に整備基本計画が策定されたところである。しかしながら、建設工事は計画期間中に完成せず、効果発現は見込めない状況である。
事業の今後について	中心市街地の居住人口を確保する上で重要な事業であることから、今後も着実に進捗させるとともに、早期の完成を目指す。計画期間内においては、中心市街地への転居・転入を促すため、ソフト事業

	の追加により、居住人口の増加に資するよう対策を講じる。

②. 東高浜地区密集市街地整備事業（江津市）

事業実施期間	平成１９年度～令和８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。
国の支援措置名及び支援期間	防災・安全交付金（地域住宅計画に基づく事業（住宅市街地総合整備事業））（国土交通省）（平成２４年度～令和元年度）
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 30 年度の新築件数は３件であった。
事業の今後について	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）

事業実施期間	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㎡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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業））（国土交通省）（平成３０年度～令和元年度） 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業と一体の効果促進事業）（国土交通省）（平成２４年度～平成２９年度）
事業効果及び進捗状況	「中心市街地新築住宅取得事業」とあわせて２３件の新築を見込んでおり、平成３０年度の助成金申請件数は5件であった。
事業の今後について	令和元年度から実施する「中心市街地新築住宅取得事業」とあわせてアピールし、住宅新築の一層の促進を図る。また、重点候補地区となっている駅前地区の重点地区への指定に向けて関係者との検討を進める。

④. 中心市街地新築住宅取得事業（江津市）

事業実施期間	令和元年度～【未】 ［認定基本計画：平成２９年度～］
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の一部を助成する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業効果及び進捗状況	居住人口７２人の増加を見込んで住宅新築を促進することとしていたまちなか居住エリアでは、本事業の実施前に分譲地や分譲住宅

	が完売したため、実施時期を見合わせることになった。そうした中、「中心市街地共同住宅供給事業」が計画期間内に完了できないことになったため、ソフト事業によって居住人口の増加を図るため、令和元年度から本事業を実施する。
事業の今後について	令和元年度からすみやかに実施することとして、事業内容の周知を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「中心市街地の人口」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うえ、「中心市街地共同住宅供給事業」が遅延したことから、目標達成は困難な状況である。東高浜地区密集整備事業などと連携した新築促進策を講じるなど、今後、居住、定住促進にむけたソフト事業を追加する必要がある。