

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1]位置

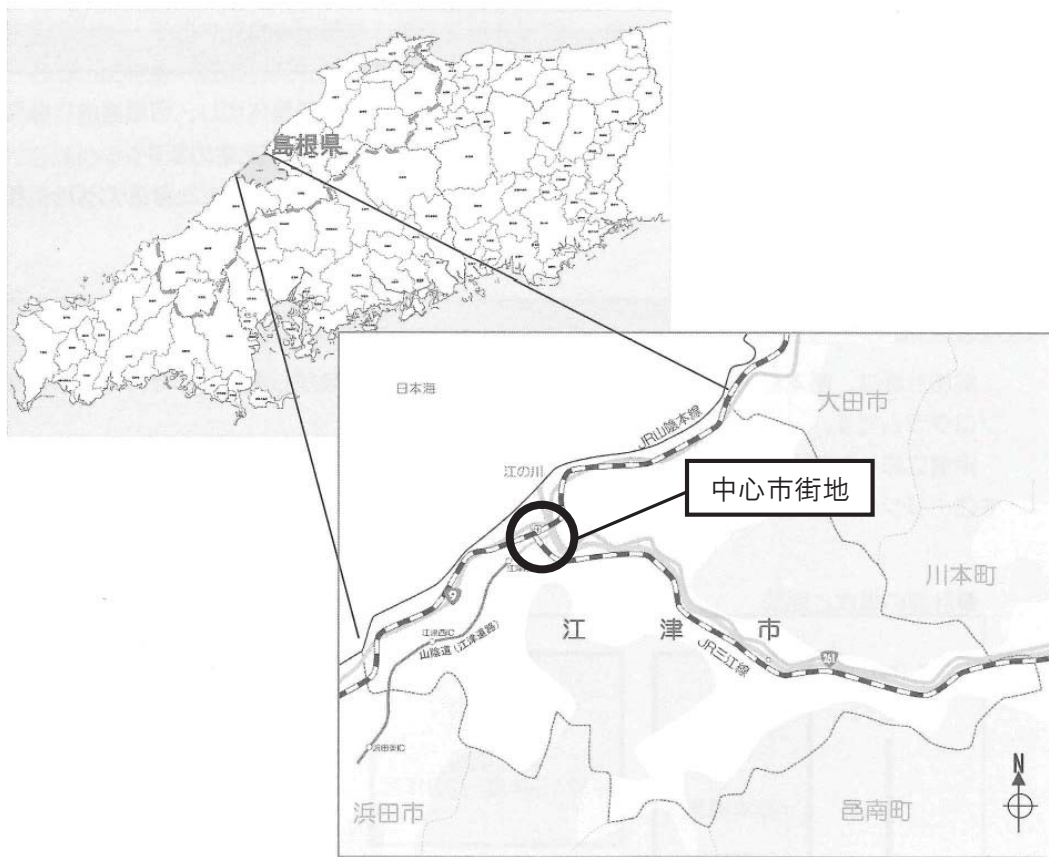
#### 位置設定の考え方

本市は、島根県中央部の石見地方に位置し、江の川の河口を中心として開けたまちであり、市内の沿岸砂丘地帯からは古墳や遺跡の発見、万葉の歌人柿本人麻呂の和歌にも市内の地名が登場するなど、古くから経済文化が開けていた。

このような本市にあって、商業の端緒は、江の川の水運を利用して発達した「江津本町地区」であるが、鉄道の開業と、駅が現在の位置に置かれたことにより、商業の中心は JR 江津駅前へ移動した。そして鉄道と並行して国道 9 号が開通し、駅前地区ゾーンへの家屋移転が進み、中心市街地が形成された。製紙会社などの進出もあり「川といで湯の緑の工都」として、県内屈指の商工業都市として栄えてきた。また、JR 江津駅前は山陰本線、三江線、バス路線の結節点となっており、広域的に多くの客を集め活況を呈していた。

現在は、近年のモータリゼーションの進展、大規模店の郊外立地等により、中心市街地の賑わいは失われてきているが、シビックセンターゾーン、グリーンモール及び JR 江津駅前の地区は、今なお、商業や業務施設などのサービス機能や公共公益施設、医療施設などの多様な都市機能が集積しており、本市の中心地区となっている。

このため、公共交通機関が利用しやすく、各種の都市機能の集積の大きい本地区を本市の中心市街地として位置づけ、豊かさが実感できる市民生活の確保を目指す。



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### 【区域の面積】

約 78ha

#### 【区域設定の考え方】

(公共公益施設、公共交通機関及び道路交通網)

江津市総合市民センターなどの文化施設、駅前地区ゾーンに新たに整備される市民活動の場となる公共公益複合施設、金融機関や済生会江津総合病院をはじめ個人病院などの医療機関、保育園などの福祉施設、江津市役所などの行政機関が集積している。また、JR 江津駅や他都市をつなぐ、広域ネットワークを形成している国道 9 号を有し、交通の要所となっていることを考慮する。

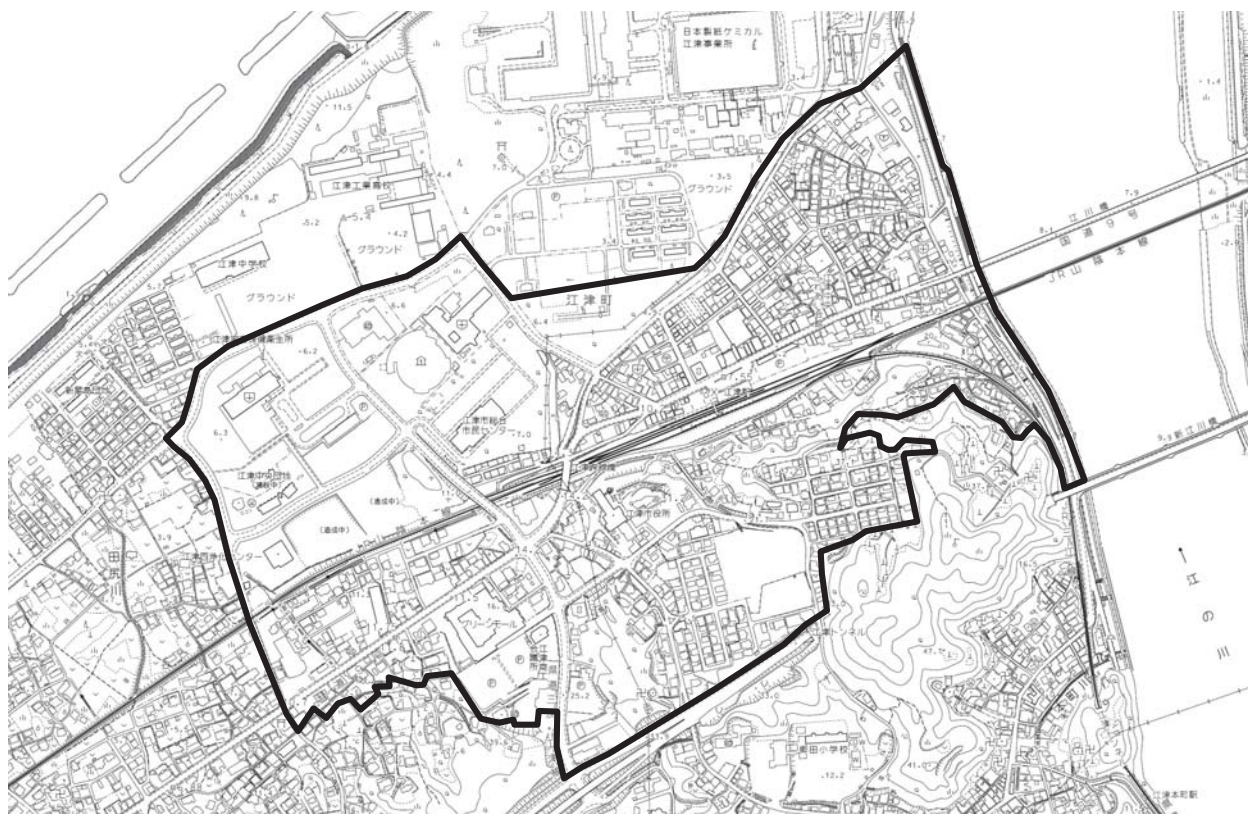
(商業機能)

複合商業施設であるグリーンモールや国道 9 号沿道は、本市の中心となる様々な業種の商業機能が集積していることを考慮する。

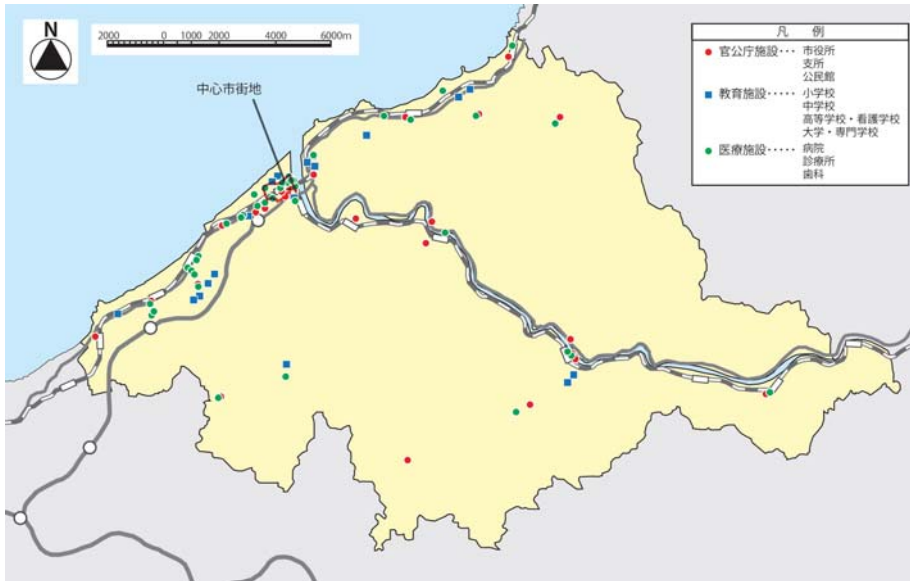
(居住機能)

現在事業進行中の東高浜地区密集市街地整備により、今後、良好な居住環境が整備され、街なか居住が促進されることを考慮する。また、駅南部の未利用地においても、住宅供給の可能性を考慮し、中心市街地活性化区域に含める。

### 区域図



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>・本市では、市域面積 268.24 k<sup>2</sup> に対し、中心市街地面積 0.78 k<sup>2</sup> (対市割合 0.30%) に以下の都市機能等が集積している。</p> <p>○商業施設の集積状況</p> <p>・本市内の小売業の商店数のうち、25.4%が中心市街地に集積し、従業者数 30.7%、年間販売額 32.4%となっている。</p> <p>■中心市街地商業集積地における商業機能の集積状況 (平成 24 年)</p> <table border="1" data-bbox="504 719 1418 965"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>市全体 (B)</th> <th>対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店数</td> <td>72</td> <td>283</td> <td>25.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>357</td> <td>1,161</td> <td>30.7%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額(百万円)</td> <td>6,163</td> <td>19,032</td> <td>32.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※小売業のみ集計 ※資料：平成 24 年経済センサス</p> <p>○公共公益施設の集積状況</p> <p>・中心市街地には、市役所をはじめとする主要な公共施設や教育施設、医療・福祉施設の多くが集積している。</p> <p>■主要公共公益施設位置図 (再掲)</p> 		中心市街地 (A)	市全体 (B)	対市割合 (A/B)	商店数	72	283	25.4%	従業者数	357	1,161	30.7%	年間販売額(百万円)	6,163	19,032	32.4%
	中心市街地 (A)	市全体 (B)	対市割合 (A/B)														
商店数	72	283	25.4%														
従業者数	357	1,161	30.7%														
年間販売額(百万円)	6,163	19,032	32.4%														

要件	説明																																																																								
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○人口の減少</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年から平成26年にかけての中心市街地の人口は、市全体に比べて減少率大きい。</li> <li>市内シェア(市全体の人口に対する中心市街地人口の割合)は減少傾向となっている。</li> </ul> <p>■人口の推移</p> <table border="1" data-bbox="504 622 1422 920"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">H17</th> <th colspan="2">H22</th> <th colspan="2">H26</th> <th rowspan="2">伸び率 [H26/H17]</th> </tr> <tr> <th>人口</th> <th>対市割合</th> <th>人口</th> <th>対市割合</th> <th>人口</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>江津市</td> <td>28,193</td> <td>—</td> <td>26,242</td> <td>—</td> <td>24,848</td> <td>—</td> <td>▲11.9%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>1,650</td> <td>5.9%</td> <td>1,442</td> <td>5.5%</td> <td>1,340</td> <td>5.4%</td> <td>▲12.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※資料：住民基本台帳</p> <p>■世帯の推移</p> <table border="1" data-bbox="504 1066 1422 1364"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">H17</th> <th colspan="2">H22</th> <th colspan="2">H26</th> <th rowspan="2">伸び率 [H26/H17]</th> </tr> <tr> <th>人口</th> <th>対市割合</th> <th>人口</th> <th>対市割合</th> <th>人口</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>江津市</td> <td>11,729</td> <td>—</td> <td>11,606</td> <td>—</td> <td>11,423</td> <td>—</td> <td>▲2.6%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>841</td> <td>7.2%</td> <td>733</td> <td>6.4%</td> <td>724</td> <td>6.3%</td> <td>▲13.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※資料：住民基本台帳</p> <p>○地価の下落</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の地価は、過去10年間で大幅に下落している。</li> </ul> <p>■地価の推移(円/㎡)</p> <table border="1" data-bbox="504 1704 1422 1850"> <thead> <tr> <th>住所</th> <th>平成17年</th> <th>平成26年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>江津市江津町954番33</td> <td>39,000</td> <td>31,300</td> <td>▲19.7%</td> </tr> <tr> <td>江津市江津町1518番17</td> <td>81,200</td> <td>47,400</td> <td>▲41.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※資料：公示地価</p>		H17		H22		H26		伸び率 [H26/H17]	人口	対市割合	人口	対市割合	人口	対市割合	江津市	28,193	—	26,242	—	24,848	—	▲11.9%	中心市街地	1,650	5.9%	1,442	5.5%	1,340	5.4%	▲12.4%		H17		H22		H26		伸び率 [H26/H17]	人口	対市割合	人口	対市割合	人口	対市割合	江津市	11,729	—	11,606	—	11,423	—	▲2.6%	中心市街地	841	7.2%	733	6.4%	724	6.3%	▲13.9%	住所	平成17年	平成26年	増減率	江津市江津町954番33	39,000	31,300	▲19.7%	江津市江津町1518番17	81,200	47,400	▲41.6%
	H17		H22		H26		伸び率 [H26/H17]																																																																		
	人口	対市割合	人口	対市割合	人口	対市割合																																																																			
江津市	28,193	—	26,242	—	24,848	—	▲11.9%																																																																		
中心市街地	1,650	5.9%	1,442	5.5%	1,340	5.4%	▲12.4%																																																																		
	H17		H22		H26		伸び率 [H26/H17]																																																																		
	人口	対市割合	人口	対市割合	人口	対市割合																																																																			
江津市	11,729	—	11,606	—	11,423	—	▲2.6%																																																																		
中心市街地	841	7.2%	733	6.4%	724	6.3%	▲13.9%																																																																		
住所	平成17年	平成26年	増減率																																																																						
江津市江津町954番33	39,000	31,300	▲19.7%																																																																						
江津市江津町1518番17	81,200	47,400	▲41.6%																																																																						

○商業の衰退

・ 中心市街地の商店街の小売商業は、過去 10 年間で商店数が 25.5%減少している。また、年間販売額は 42.5%、売場面積は 31.2%減少している。  
(商業統計調査)

■小売商業の推移 (商業統計調査)

	平成 9 年	平成 19 年	増減率
商店数(店)	106	79	▲25.5%
従業者数(人)	437	326	▲25.4%
年間販売額(百万円)	9,334	5,364	▲42.5%
売場面積(m <sup>2</sup> )	14,438	9,931	▲31.2%

※平成 9 年は、グリーンモール、玉江 3 丁目商店街、あけぼの通り商店街、玉江 1 丁目商店街の合計値。平成 19 年は、グリーンモール、江津駅前商店街の合計値。

※資料：商業統計調査

・ 平成 24 年の中心市街地の商店街 (グリーンモールと江津駅前商店街 (玉江 3、あけぼの通り、玉江 1) の合計) の小売業は、商店数 40 店、従業者 175 人、年間商品販売額は 3,256 百万円、売り場面積 5,409 m<sup>2</sup>となっており、平成 19 年以降も商業活力の低下が推察される。(経済センサス)

■小売業の現状 (経済センサス)

	(協) グリーン モール	玉江 3	あけぼの 通り	玉江 1	合計
商店数(店)	21	9	4	6	40
従業者(人)	126	22	7	20	175
年間商品販売額 (百万円)	2,974	110	40	132	3,256
売場面積(m <sup>2</sup> )	2,690	431	72	216	5,409

※小売業のみの集計 (平成 24 年経済センサス)

※(協)グリーンモール、玉江 3、あけぼの通り、玉江 1 は、商業統計調査の各商店街等と概ね同じエリアである。

○商店街の歩行者・自転車通行量は減少

・ JR 江津駅に程近い中心市街地の商店街であるあけぼの通りの通行量は、平成 14 年から平成 26 年の間を比較すると、大きく減少している。

■中心市街地の歩行者・自転車通行量

調査地点	平成 14 年	平成 18 年	平成 26 年	増減率
あけぼの通り	709	285	268	▲62.2%

※資料：江津市資料

	<p>○空き店舗率が高く、活力や賑わいが低下</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成23年度において、駅前地区ゾーンの空き店舗率は17.0%となっている。</li> <li>・あけぼの通り東側の空き店舗率は47.4%となっており、市の玄関口であり、駅前に最も近い商店街の半数が空き店舗である。</li> <li>・民間による空き店舗活用の取り組みが進められており、あけぼの通り東側の空き店舗率は減少したものの、十分な活性化は未だ図られておらず、更なる空き店舗の早期解消が求められている。</li> </ul>
--	---

要件	説明
----	----

<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>中心市街地の活性化は、上位計画である江津市総合振興計画等との整合性を図りながら進めることとしており、中心市街地の活性化を通じて、本市全体の活力向上につながるものである。</p> <p>○第5次江津市総合振興計画〈後期基本計画〉(平成24年度～平成28年度)</p> <p>シビックセンターゾーン、商業ゾーン、駅前地区ゾーンを「中心市街地」に位置づけており、特に、「若者に魅力ある産業づくり」「安全で快適な暮らしを支えるまちづくり」に方針や具体的な取り組みが示されている。</p>
---	--

関連施策	方針内容(抜粋)	具体的取り組み
若者に魅力ある産業づくり	若者に魅力ある中心市街地の再生や産業の創出を図るため、様々なチャレンジを支援する。	[中心市街地活性化支援] ❖ 江津商工会議所等と連携し、各種施設の整備や商業の集積、各種イベントを支援
安全で快適な暮らしを支えるまちづくり	江津駅前地区の整備を重点的に推進するとともに、都市公園等の公園緑地の整備、充実を図る。	[江津駅前地区の整備] ❖ 中心市街地活性化基本計画の策定 ❖ 複合公共施設を中心とした都市基盤の整備 ❖ 民間商業施設の再生支援

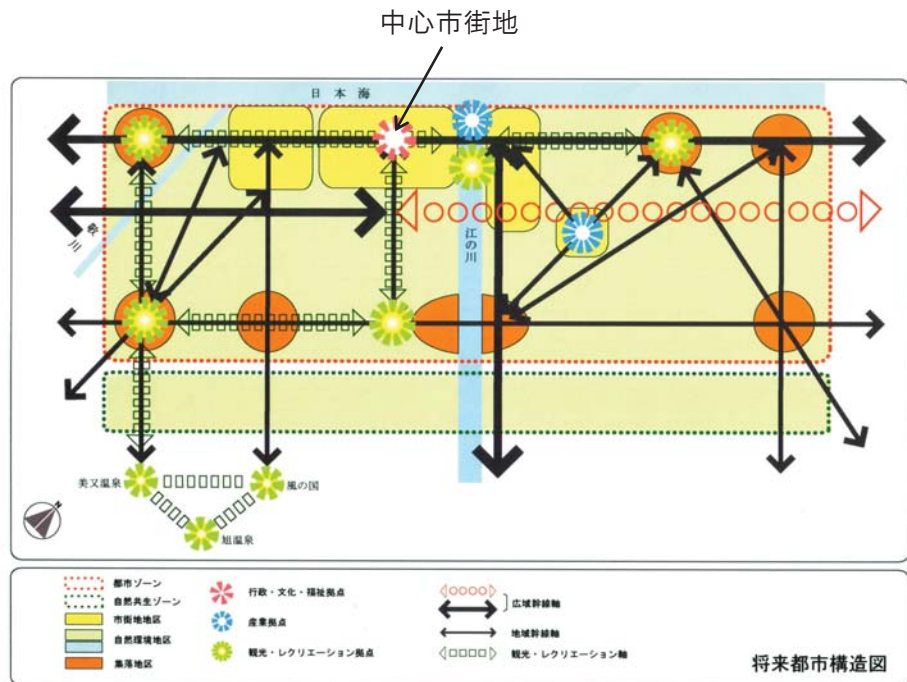
第5次江津市総合振興計画〈基本構想〉では、本市を牽引する「にぎわいゾーン」に位置づけられ、中心市街地を含むエリアは、「江津市総合拠点」としている。



○江津市都市計画マスタープラン（平成 16 年 6 月）

**[将来都市構造]**

当該中心市街地は、「市街地地区」に位置づけられ、まちの核としての活気のある市街地の形成を図るとともに、行政・文化・福祉拠点として都市機能の集積を図る。



**[土地利用方針]**

都市機能と民間商業機能を備えた中心市街地の整備を進める。

公共機能、医療機能、福祉機能、生涯学習機能などの都市機能を集積させるとともに、商業拠点として商業活性化を推進し、中心市街地の中心性を高め、江津の顔にふさわしい活気のある市街地の整備を図る。また、JR 江津駅周辺に位置する主要な福祉施設、公共施設等へのアクセス道路は、バリアフリー化に配慮した整備を行う。

**[市街地整備の方針]**

JR 江津駅周辺の中心市街地は、既存の商業施設や公共施設を活用しながら、中心市街地への機能集積を図り、中心性を高めるとともに、居住環境、商業環境、交通環境など一体的な整備を推進する。また、密集市街地については、生活道路の拡幅やオープンスペースの創出など、個別事業の導入により各地区の状況に応じた基盤整備を推進する。





○江津駅前地区再生整備基本計画（平成 22 年 3 月）

中心市街地の構造を下図のように定めており、都市機能集積を中心として、活性化に向けた一体的な計画づくり・事業着手を行う区域としている。

