

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### (1) 江津市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本理念である「人がつながる まちがにつながる さんかくタウン」のもと、2つの方針を具体化するため、以下の2つの目標を掲げ、中心市街地の活性化を目指す。

基本方針1 人が集い交流する賑わい空間づくり
------------------------

⇒目標1 中心市街地の回遊性の向上

- ❖ 近隣都市の大型商業施設への購買力の流出により中心市街地の商業が衰退、また、中心市街地内における憩いの空間や交流の場、市民活動の場が少ないなど、まちなかの魅力が低下している。
- ❖ まちの魅力を上昇させるためには、賑わいを創出する集客イベント実施や商店の充実などによる商業機能の強化や、子育て支援施設や市民活動の場などの都市福祉施設といった都市機能の充実、憩い、集いの空間づくりなど、魅力の形成が必要である。
- ❖ また、中心市街地の南部に位置する「江津本町<sup>いづか</sup>街道」の歴史的町並みなどの資源や民間のまちづくりを活かし、中心市街地との交流を活発化させるとともに、中心市街地において観光客の本町への誘導や活性化に結びつける連携が必要である。
- ❖ 市民や観光客が中心市街地に行きたいと思い、人々が集い、賑わい、回遊しているまちを目指す。

基本方針2 住みたい、住み続けたい快適居住空間づくり
----------------------------

⇒目標2 街なか居住の推進

- ❖ 駅前地区ゾーンの高齢化、東高浜地区の住環境整備の遅れ、生活道の未整備や未利用地の存在などにより、中心市街地居住人口は減少している。
- ❖ 居住環境を上昇させるためには、JR 江津駅やバスの交通拠点、公共サービス、医療福祉機関、商業等の集積を活かすとともに、日常生活の質を高める密集住宅市街地の住環境改善やニーズにあわせた住宅の整備など、快適な居住空間を形成する必要がある。
- ❖ 人々が、中心市街地に住みたくなる、また、住み続けたいと思えるようなまちを目指す。

#### (2) 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、平成27年4月から事業の進捗及び完了による活性化効果が見込まれる令和3年3月までとする。

### (3) 目標指標の考え方

#### 基本方針1 人が集い交流する賑わい空間づくり

「人が集い交流する賑わい空間」の実現を図るために、市民と観光客など多くの人が行き交い、交流の広がる中心市街地を目指す。このため、日常的な賑わい回復を図る観点から、金融機関や医療機関、市役所など中心市街地の多様な機能を複合的に活用する市民と、新たに整備される公共公益複合施設などへの来街により見込める「平日の歩行者・自転車通行量」、空き店舗や空き地を活用した、新規店舗の出店を促進する事業により見込める「新規店舗出店数」を本計画の進捗を把握する指標として用いることとする。

#### 基本方針2 住みたい、住み続けたい快適居住空間づくり

「住みたい、住み続けたい快適居住空間」の実現を図るために、生活しやすいまちづくりを推進し、減少傾向にある中心市街地の人口を増加に転じさせることを目指す。このため、「居住人口」を本計画の進捗を把握する指標として用いることとする。

(4) 目標指標の設定と具体的な目標数値の考え方

【目標指標 1-1】平日の歩行者・自転車通行量

現状のデータを基準値として、過去のトレンドから目標年度の数値を推測し、実施事業により見込まれる歩行者・自転車通行量を積み上げて、目標を設定する。

【歩行者・自転車通行量の増加が見込まれる事業】※目標値に積み上げる事業

- 公共公益複合施設建設事業
- 駐車場整備
- 宿泊施設建設
- 中心市街地共同住宅供給事業
- 事業の相乗効果に伴う通行量の増加

【(参考) 上記事業とともに、歩行者・自転車通行量の増加に寄与する事業】

- 空き店舗活用事業
- 商店街振興対策事業
- 共同販促活動
- オープンカフェの社会実験
- 駅前マルシェの社会実験
- チャレンジショップ事業
- レンタサイクル実証実験

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	最新値	基準値	目標値 (R2 年度)
人が集い交流するにぎわい空間	【目標 1-1】歩行者・自転車通行量	歩行者・自転車通行量 (人/日)	986 (H26 年度)	986 (H26 年度)	1,376

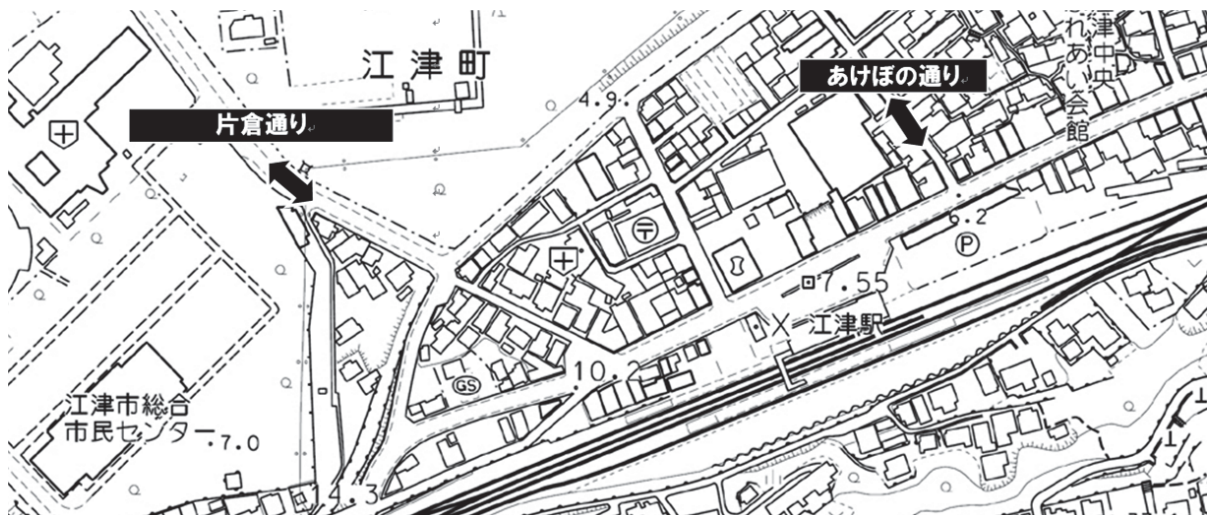
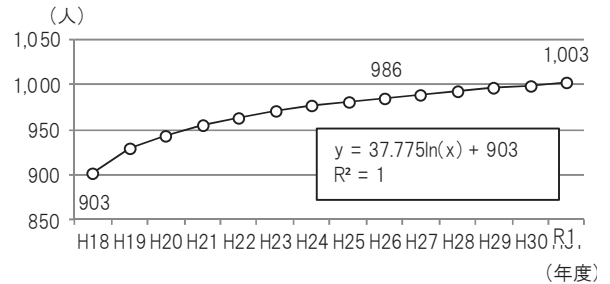
(目標設定の考え方)

■歩行者・自転車通行量の推計

あけぼの通り及び片倉通りを調査地点とし、H18 と H26 の実績から、R1 の通行量を推計する。

調査位置名称(H26 調査時)	H18	H26
あけぼの通り	285	268
片倉通り	618	718
合計	903	986

⇒ R1 想定 1,003



■施策実施効果による積算

- 公共公益複合施設建設事業(実施時期 H24~H28)により、137 人/日の利用者が見込まれ、あけぼの通りの歩行者・自転車通行量は、92.6 人/日 増加すると考えられる。

$$\text{公共公益複合施設利用者想定}^{*1} 137 \text{ 人/日} \times \text{来街手段分担率}^{*2} (33.8\%) \times 2(\text{往復}) = 92.6 \text{ 人/日}$$

※1 公共公益複合施設の利用者数は、導入機能の利用状況から算出

類似施設	内容	利用想定(人)	備考
子育て支援センター	年間利用者数	5,250	子育てサポートセンター実績より
就職支援相談室	年間来所人数	5,730	1 か月 477 人×12 か月
観光案内所	年間来所人数	1,410	H23 の来所数
江津市連合婦人会	会長会、執行部会等	1,390	江津市連合婦人会実績より
社会福祉協議会	総合相談、ボランティア研修等	9,720	社会福祉協議会実績より
ボランティア団体	会議、協議等	330	—
ボランティア団体(社会福祉関係)	会議、協議等	2,020	—
フリースペース 1F	利用者数	10,950	1 日 30 人と想定/365 日稼働
フリースペース 2F	利用者数	5,480	1 日 15 人と想定/365 日稼働
多目的ホール	利用者数	7,750	50%155 回稼働すると仮定し、1 回平均 50 名が利用
合 計		50,030	
1 日あたり利用者数(想定)		137	50,030÷365 日

利用想定は端数処理している。

※2 来街手段分担率は、平成 18 年来街者ヒアリング調査(市調査)により算出(徒歩:18.24%、自転車:15.53%、自家用車:41.28%、JR:4.71%、その他:20.24%)

- 中心市街地共同住宅供給事業(実施時期 H29)により、42 戸(居住者 91.6 人<sup>\*</sup>)の新規世帯が見込まれ、主に、片倉通りの歩行者・自転車通行量は、91.6 人/日 増加すると考えられる。

$$\text{公営住宅入居者数} 91.6 \text{ 人} \div 2(\text{居住者の半数が買い物等で回遊}) \times 2(\text{往復}) = 91.6 \text{ 人/日}$$

※居住者は、市の平均 1 世帯あたり人員 2.18 人を用いて算出する。

※中心市街地共同住宅供給事業では、中心市街地北部に整備を予定しているため、片倉通りへの通行量に大きく関係する。

- 宿泊施設建設(実施時期 H26~H27)により、客室 71 部屋のビジネスホテルの新設が見込まれ、主に、あけぼの通りの歩行者・自転車通行量は、42.6 人/日 増加すると考えられる。

$$\text{宿泊施設客室数} 71 \text{ 部屋(各部屋 1 人)} \times \text{稼働率} 30\% \times 2(\text{往復}) = 42.6 \text{ 人/日}$$

※宿泊施設には、車又は JR で訪れ、宿泊者は、会議、食事等により、公共公益複合施設やまちなかを徒歩で回遊すると想定

※稼働率は、宿泊旅行統計調査報告(平成 26 年 3 月 国土交通省 観光庁)により推定

- 駐車場整備(実施時期 H26～)により、76 区画の駐車場が新たに見込まれ、主に、あけぼの通りの歩行者・自転車通行量は、146.5 人/日 増加すると考えられる。

$$\boxed{\text{駐車場 76 区画} \times \text{稼働率}^{\ast} 48.2\% \times 2 \text{人(乗車人数)} \times 2 \text{(往復)} = 146.5 \text{人/日}}$$

※稼働率は中心市街地にあった旧市営玉江駐車場の稼働率を用いた。

- 整備効果により、中心市街地の歩行者・自転車通行量は、373 人/日 増加すると想定される。
- 現在の通行量 986 人をトレンド推計すると、R1 年度には、1,003 人となり 17 人増加すると想定される。
- 上記から、R1 年度 1,003 人に増加数 373 人を加算し、1,376 人/日 を目標値として設定する。

#### 【令和 2 年 3 月変更時の状況】

平成 30 年度フォローアップでは、目標指標 1-1「平日の歩行者・自転車通行量」の目標値 1,376 人に対し、最新値は 940 人の状況であり、基準値 986 人を下回っている。基準値を下回った要因は、主要事業である「公共公益複合施設建設事業」が完了し、平成 28 年 8 月にオープンしたものの、周辺道路の改良工事が遅れたことによって調査地点の通行量が減少したためである。さらに、通行量を増加させると見込んでいた「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により事業に遅れが生じている。

そうした中で公共公益複合施設の利用者は当初想定した 137 人/日に対して 247 人/日、ビジネスホテルの稼働率は当初想定した 30%に対して 80%を越えており、周辺道路の工事が平成 30 年度に完了したことで、通行量は大きく回復に向かっている。また、「中心市街地共同住宅供給事業」は計画期間内の完了が困難な状況であるが、「駐車場整備」は位置と規模の変更によって実施可能な見通しとなった。

※平成 31 年 4 月調査による歩行者・自転車通行量は 1,071 人。

公共公益複合施設やビジネスホテル、歩行環境が整ったうえに、計画期間を 1 年延長することで来街者用駐車場を整備して利便性を向上させ、さらに次のソフト事業を追加して多様な来街目的の創出を図り、令和 2 年度の目標指標 1-1 の達成を目指す。

- まちなか交流イベント支援事業（事業内容：中心市街地の市民交流施設等を活用するイベントに対する補助）

#### ■ フォローアップの考え方

- 計画期間中、毎年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事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

**【目標指標 1-2】新規店舗出店数**

実施事業による効果の見込みを考慮して、目標を設定する。

**【新規店舗の出店の促進が見込まれる事業】※目標値に積み上げる事業**

- 空き店舗活用事業
- コンテナショップ建設事業
- グリーンモール環境整備事業
- アンテナカフェ&ゲストハウス事業

**【(参考) 上記事業とともに、新規店舗の出店の促進に寄与する事業】**

- 公共公益複合施設建設事業
- チャレンジショップ事業
- 集客イベント「手つなぎ市」の実施
- 共同販促活動
- 創業支援事業

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	最新値	基準値	目標値 (R2年度)
人が集い交流するにぎわい空間	【目標1-2】 新規店舗出店数	新規店舗出店数	11店舗 (H21~H25)	11店舗 (H21~H25)	14店舗 (H27~R2)

(目標設定の考え方)

- H21~H25 の新規出店舗数の実績(支援事業なし)は、駅前地区ゾーンとグリーンモールの合計11店舗となっている。

<駅前地区ゾーン>

- 空き店舗活用事業(実施時期 H24~)、アンテナカフェ&ゲストハウス事業(実施時期 H27~)などにより、駅前地区ゾーンに立地している活用可能な空き店舗 6 店舗への新規店舗を見込む。

**駅前地区ゾーンの使用可能空き店舗数(H26時点) = 6 店舗**

※現在の空き店舗数は、「江津駅前商店街 空き店舗調査報告書(平成 24 年 12 月 1 日~平成 25 年 7 月 10 日)」及び都市計画課調査より

- コンテナショップ建設事業(実施時期 H30)により、2 店舗の新規店舗を見込む。

**建築面積 88 m<sup>2</sup> × 2 階 ÷ 1 店舗あたりの面積(店舗 60 m<sup>2</sup>+供用 28 m<sup>2</sup>) = 2 店舗**

※敷地面積 110 m<sup>2</sup>、商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%、前面道路 12m(計画)、2 階建てを予定。

<商業集積ゾーン>

- 空き店舗活用事業(実施時期 H24～)などにより、活用可能な空き店舗(区画)への新規出店を5店舗見込む。

グリーンモールの空き店舗(区画)(H26) = 5店舗

- グリーンモール環境整備事業(実施時期 H28～)により、1店舗の新規出店を見込む。

アンテナショップの新規出店 = 1店舗

※グリーンモール環境整備事業にて、グリーンモール内の空き店舗(区画)を活用した、島根県内特産品のアンテナショップを整備する。

- 上記より、新規店舗出店数は、14店舗を見込む。

【令和2年3月変更時の状況】

平成30年度フォローアップでは、目標指標1-2「新規店舗出店数」の目標値14店舗に対し、最新値は15店舗の状況であり、基準値をすでに上回っている。その要因は事業主体であった協同組合が解散し、主要事業であるグリーンモール環境整備事業が実施できなくなったものの、公共公益複合施設やビジネスホテルのオープンなど江津駅前整備の進捗とともに空き店舗活用事業の効果が働いているためである。

引き続き、創業支援事業などとの連携を図り、事業効果の最大化を目指す。

■フォローアップの考え方

- 計画期間中、毎年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事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

**【目標指標2】 居住人口**

現状のデータを基準値として、過去のトレンドから目標年度の数値を推測し、実施事業により見込まれる居住人口を積み上げて、目標を設定する。

【居住人口の増加が見込まれる事業】 ※目標値に積み上げる事業

- 空き家活用促進事業                      ○東高浜地区密集市街地整備事業
- 石州赤瓦利用促進事業                  ○中心市街地新築住宅取得事業

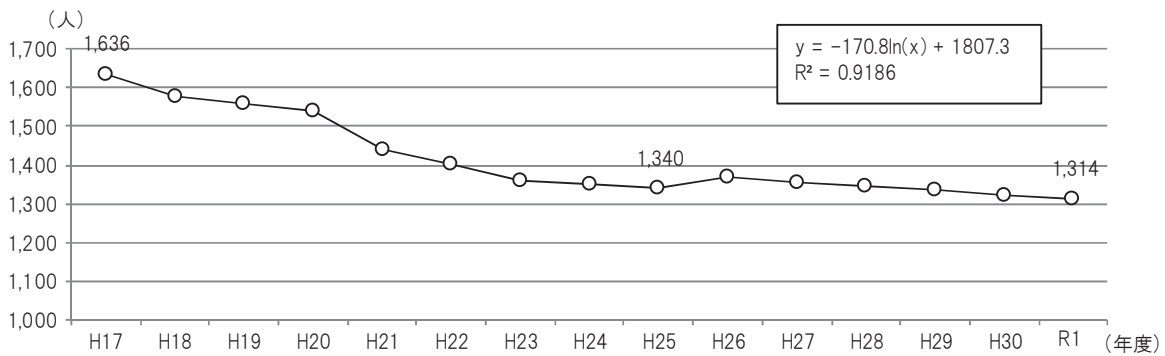
【(参考) 上記事業とともに、居住人口の増加に寄与する事業】

- 公共公益複合施設建設事業          ○駅前地区景観づくり事業

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	最新値	基準値	目標値 (R2 年度)
住みたい、 住み続けたい 快適居住空間	<b>【目標2】</b> 居住人口	中心市街地の 人口 (人)	1,340 (H25 年度)	1,340 (H25 年度)	1,498

(目標設定の考え方)

■ 居住人口の推計



	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
居住人口	1,636	1,579	1,559	1,540	1,442	1,403	1,360	1,349
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	
居住人口	1,340	1,369	1,357	1,345	1,334	1,323	1,314	

※H26 以降は推計値



#### ■施策実施効果による積算

- 中心市街地共同住宅供給事業(実施時期 H29)により、42 戸(居住者 91.6 人)の新規世帯が見込まれる。

$$\boxed{\text{公営住宅整備戸数 } 42 \text{ 戸} \times \text{市平均 } 1 \text{ 世帯あたり人員 } 2.18 = 91.6 \text{ 人}}$$

- 東高浜地区密集市街地整備事業により、5 区画の新規宅地が見込まれる。

$$\boxed{5 \text{ 区画} \times \text{ファミリー世帯の新築}(4 \text{ 人}) = 20 \text{ 人}}$$

- 観音団地内の旧医師住宅跡地(地区南部の住宅地)の活用により、6 棟の住宅の建替えが可能であることから、中心市街地新築住宅取得事業や石州赤瓦利用促進事業により、入居の促進を図る。

$$\boxed{\text{既存住宅 } 6 \text{ 戸} \times \text{ファミリー世帯の入居}(4 \text{ 人}) = 24 \text{ 人}}$$

- 給食センター西側造成地(地区南部の住宅地)の活用により、12 棟の住宅建設が可能である。中心市街地新築住宅取得事業や石州赤瓦利用促進事業により、新築住宅建設の促進を図る。

$$\boxed{12 \text{ 区画} \times \text{ファミリー世帯の新築}(4 \text{ 人}) = 48 \text{ 人}}$$

- 上記から、184 人の増加が見込まれる。
- 中心市街地人口は減少傾向にあり、H25 年度 1,340 人をトレンド推計すると、R1 年度には 1,314 人となり、26 人減少すると想定される。
- したがって、R1 年度 1,314 人に増加数 184 人を加算し、1,498 人を目標値として設定する。

#### 【令和 2 年 3 月変更時の状況】

平成 30 年度フォローアップでは、目標指標 2「居住人口」の目標値 1,498 人に対し、最新値 1,225 人の状況であり、基準値 1,340 人を下回っている。

基準値を下回った要因は、主要事業である「中心市街地共同住宅供給事業」の見直しによって事業効果が得られていないことに加えて、最新値が基準値である平成 25 年度の実数から大きく減少し、推計値よりも人口減少が進んでいる状況にある。

※H30 年度推計値 1,323 人

この「中心市街地共同住宅供給事業」は、市営住宅として計画していたが、建て替えが必要になった中心市街地外の県営住宅と合築を行うことになり、平成 30 年度に共同で整備基本計画を策定したものの本基本計画期間内の完成が不可能となった。

また、同じく主要事業である「中心市街地新築住宅取得事業」によって住宅建設を促進するよう計画していた住宅地は、当該事業の実施前に分譲が進み、その効果が期待されたが、中心市街地の人口を増加させるには至っていない。

そうした状況において、居住人口の確保に向けて効果の高い中心市街地共同住宅供給事業の着実な推進が必要であり、市営・県営ともに早期の完成を目指す。また、中心市街地新築住宅取得事業に着手し、さらに計画期間を1年延長することで以下のソフト事業を追加し、既存事業である石州赤瓦利用促進事業、中心市街地新築住宅取得事業とあわせて、中心市街地内の未利用地、空き家等の活用を促進し、令和2年度の目標指標2の達成を目指す。

- 地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業（事業内容：土地利用再編方策とその効果、事業化の検討）
- 空き家活用促進事業（事業内容：Uターンのために空き家を改修した際に費用の一部を補助）
- まちづくり活動支援（事業内容：住みよいまちづくりや中心市街地の活性化等に向けた活動を支援）

#### ■フォローアップの考え方

- 計画期間中、毎年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事業の改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。