

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

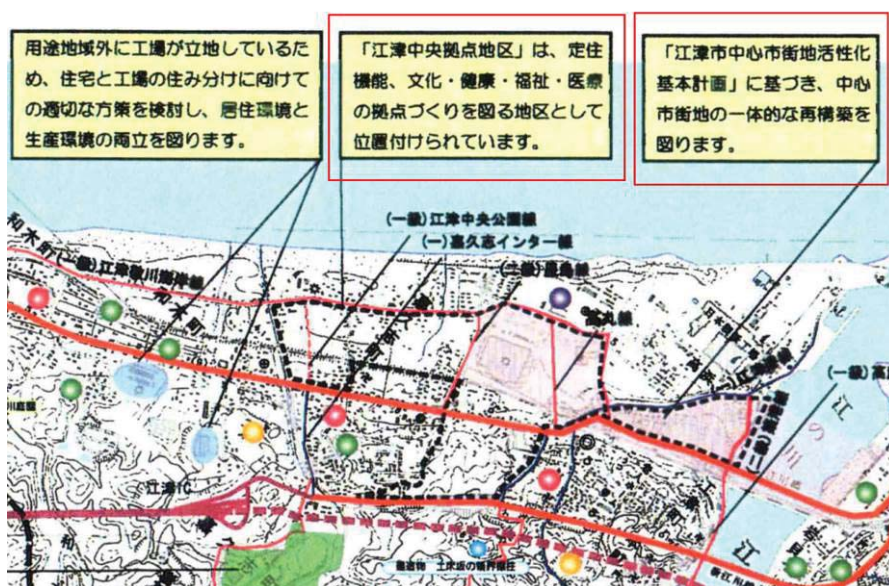
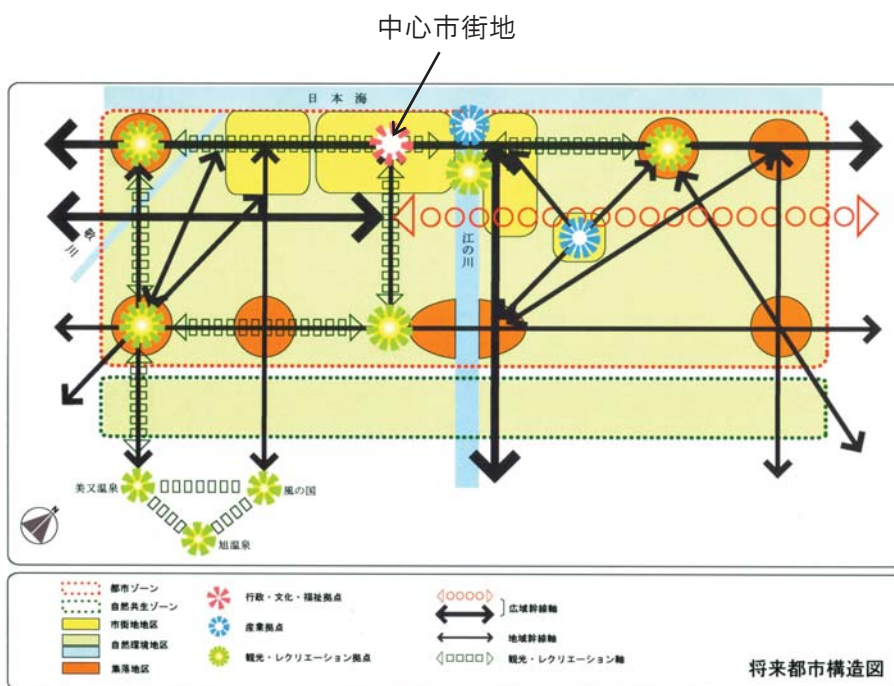
[1] 都市機能の集積の促進の考え方

○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。



○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）では、中心市街地の活気を取り戻し、中心市街地の再生を図ることが必要と記載されている。また、江津駅前地区の整備を重点的に推進することとしている。

○都市計画マスタープランでは、「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こととしている。また、地域別構想では、行政、文化、福祉等の拠点整備を図る地区であるため、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。特に「江津市中心市街地活性化基本計画」で位置付けられている地区は、中心市街地の一体的な再構築を図るとしている。



[2] 都市計画手法の活用

本市では、中心市街地の商業活性化と求心力の向上による交流人口の増加と賑わい空間をつくり、さらに、住みたい、住み続けたい快適居住空間形成に向け、中心市街地に都市機能を集積するとともに、商業の衰退や人口の流出を防ぐことが重要である。

そのため、全ての準工業地域において、大規模集客施設(床面積の合計が10,000㎡を超えるもの)の立地を制限するため、特別用途地区を指定し、「江津市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限に関する条例」を平成26年9月の議会にて制定し、同年10月23日に告示した。

[特別用途地区の都市計画決定の内容]

地区の名称：江津市大規模集客施設制限地区

適用区域：市内すべての準工業地域(約94ha)

告示日：平成26年10月23日

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 未利用地等の有効活用

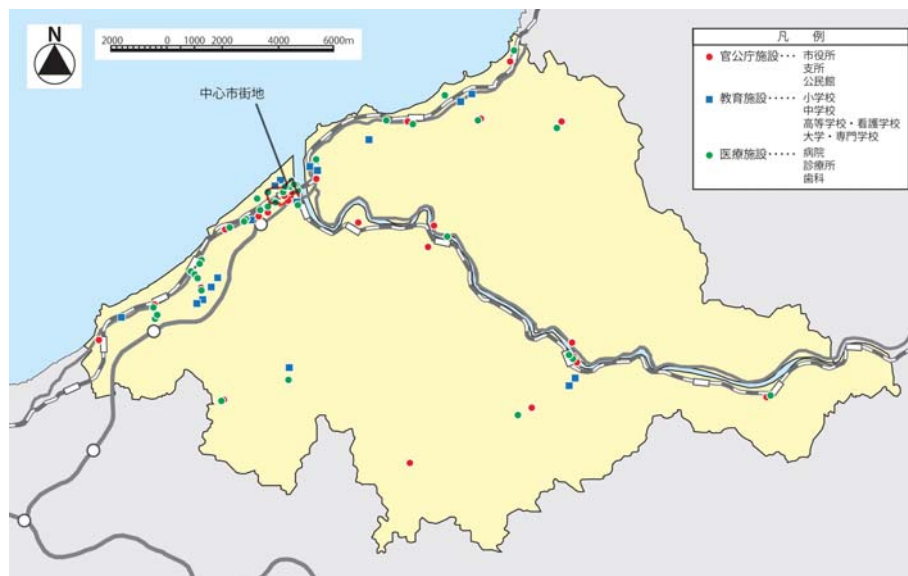
交流人口の増加と住みよい居住空間を創出するためには、商店街の空き店舗や大規模未利用地(JR江津駅前モア跡地、ファニチャーあけぼの跡地)を有効活用し、新たな魅力をつくることが重要である。

そのため、公共公益複合施設や宿泊施設の建設や、空き店舗活用への支援等を実施することで、中心市街地の活性化を図る。

(2) 中心市街地とその周辺における公共公益施設、福祉・医療施設の立地状況

中心市街地内には、市役所などの行政施設とともに、総合市民センター、郵便局などの公益施設が集積しており、生活利便性が高い地域である。また、総合病院などの医療施設が充実しており、高齢者をはじめ市民にとって非常に住みやすい地域となっている。

■ 主要施設



(3) 大規模集客施設の立地状況

市内に立地する大規模小売店舗は5店舗あり、そのうち2店舗が中心市街地内に立地している。

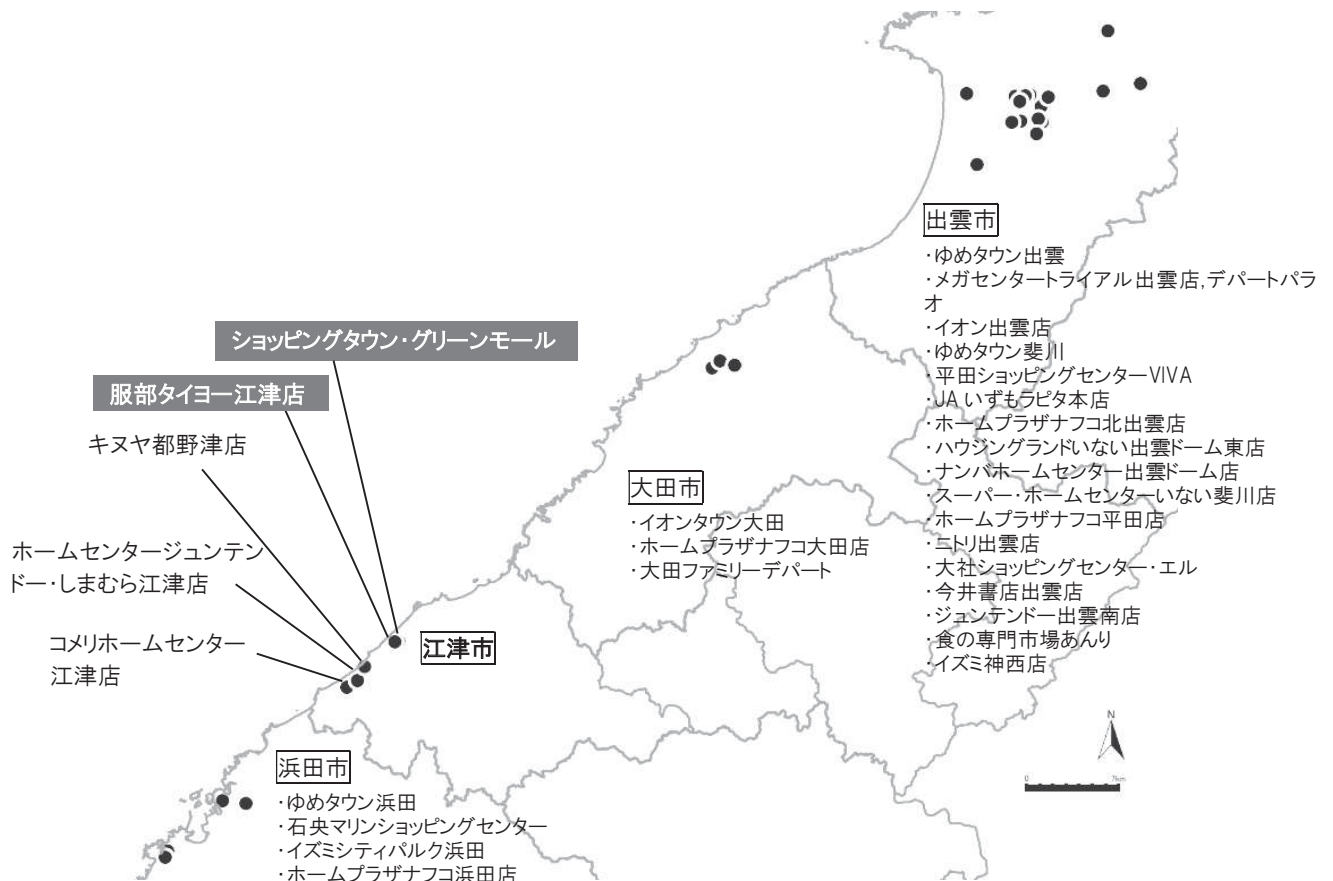
市外近郊の3,000㎡以上の大規模小売店舗は、本市中心部から20～30km間の浜田市や大田市、特に60～70km間の出雲市に多く立地しており、週末には中心市街地よりも市外へ買い物に行くケースがみられる。

■市内の大規模小売店舗

名称	住所	開店年	店舗面積	駐車場収容台数(台)	中心市街地内外
ショッピングタウン・グリーンモール	江津市嘉久志町 2306-30	S56	10,077㎡	577	内
コメリホームセンター江津店	江津市敬川町 1264-1	H25	5,419㎡	122	外
ホームセンタージュンテンドー・しまむら江津店	江津市二宮町神主ハ 89-1	H10	4,390㎡	-	外
キヌヤ都野津店	江津市都野津町 2253-3	S54	1,558㎡	80	外
服部タイヨー江津店	江津市嘉久志町イ 1310	S54	1,384㎡	60	内

(全国大規模小売店舗総覧 2014)

■市内の大規模小売店舗とその周辺の3,000㎡以上の大規模小売店舗の分布



[4]都市機能の集積のための事業等

すでに集積している生活利便施設を活用しながら、主に街なか居住の推進や商業の活性化に関する事業に取り組み、さらなる都市機能の集積を図る。

[都市機能の集積のための事業(主なもの)]

4. 市街地の整備改善のための事業

- ❖ 各道路整備
- ❖ 東高浜地区密集市街地整備事業

5. 都市福祉施設を整備するための事業

- ❖ 公共公益複合施設建設事業

6. 街なか居住推進のための事業

- ❖ 中心市街地共同住宅供給事業

7. 商業活性化のための事業

- ❖ 宿泊施設建設
- ❖ 金融機関建替事業
- ❖ コンテナショップ建設事業