

## 様式第4 [基本計画標準様式]

### ○基本計画の名称

江津市中心市街地活性化基本計画

### ○作成主体

島根県江津市

### ○計画期間

平成27年4月から令和3年3月まで

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 江津市の概要

#### (1) 位置・地理的特性

本市は、島根県中央部に位置し、東に大田市、川本町、南に邑南町、西は浜田市に接している。

江の川を中心として北は日本海に面し、南は中国山地の北側に位置し、総面積は268.24k㎡である。

気候は、山陰型気候のなかでも比較的北九州型気候に近く、温かな気候である。しかし、近年では冬期における日本海特有の風と波の影響を受け、海岸浸食と河口閉塞が生じている。

■ 江津市の位置



#### (2) 沿革

本市は、中国地方一の大河、江の川の河口を中心として開けたまちである。

市内の海岸砂丘地帯からは古墳や遺跡が発見され、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たことがうかがえる。市の中心を流れる江の川は、古来、陰陽を結ぶ交通運輸の要で、その河口の江津湊は、江の川の舟運と日本海への海運との結節点として栄え、海岸には船問屋が立ち並び、江戸時代中期には全盛を誇っていた。

昭和12年、国鉄三江線の敷設により江の川の舟運は衰退したが、この豊富な水は本市の大きな資源として残されている。また、市域からは、良質な粘土資源が産出され、古くから窯業を中心とする地場産業が栄えてきた。

昭和29年4月1日に江津町外8町村が合併して市制を施行し、「江津市」が発足した。その後、昭和31年まで境界変更を行い、井沢・清見・上有福・本明地区を編入し、平成16年に桜江町と合併して、現在の江津市域が確立した。

## [2] 中心市街地の現状分析

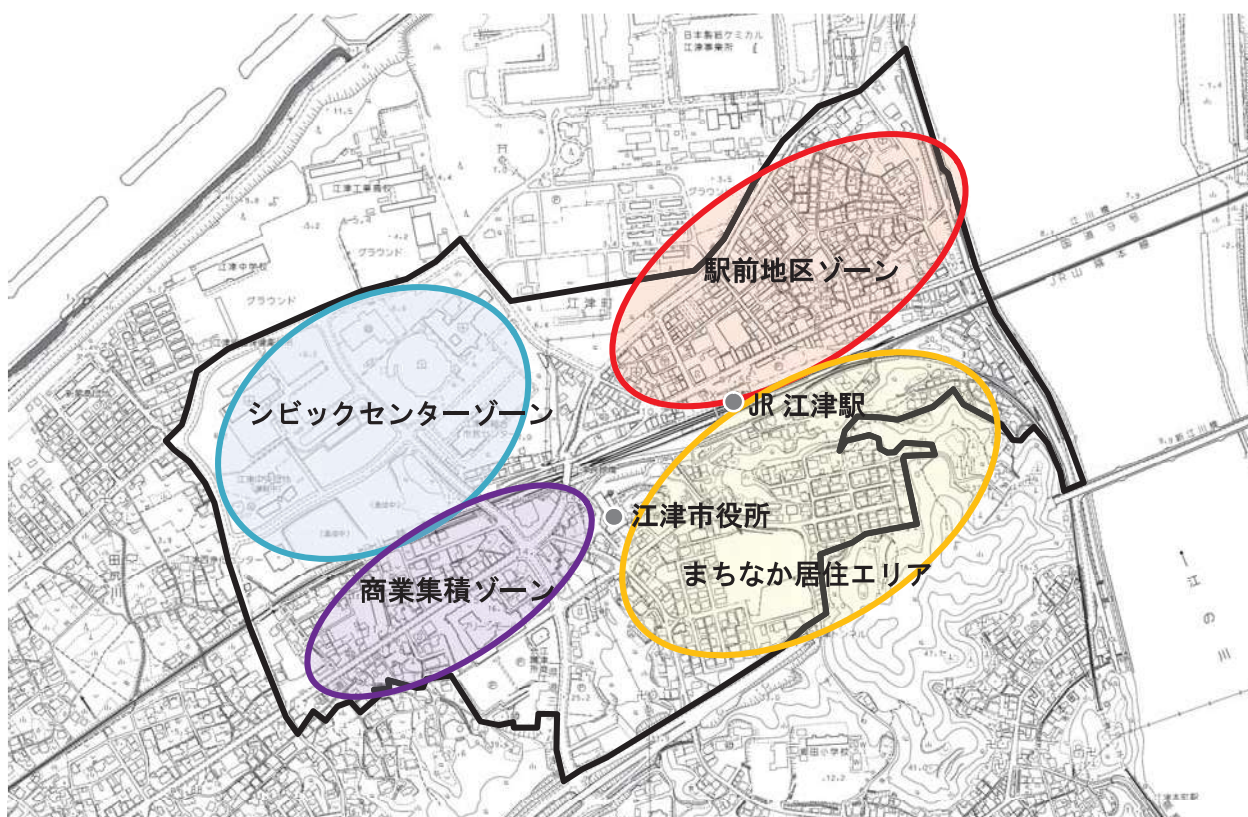
### (1) 中心市街地の概況

「駅前地区ゾーン」は、江の川河口付近の西側の平地に位置し、JR 江津駅や国道 9 号を有する市の玄関口となっている。かつては、多くの商業施設等が集積する本市の中心核として発展してきた。しかし、現在は、駅前の大型店舗の閉鎖や既存の小規模な店舗にも空き店舗が発生するなど、かつての賑わいを失っている。また、街なかでは新たな住宅の供給や既成市街地の住環境整備が進んでいないうえに、空き店舗や国道沿いの雑居ビルをはじめ、多くの施設が老朽化したまま残り、空き地も発生し、定住人口が減少し続けている。

「シビックセンターゾーン」では、都市機能の充実と利便性の向上を図るため、総合市民センターや高齢者福祉施設、病院、保育園、市営住宅等、文化・健康・福祉・医療・居住機能が集積している。

「商業集積ゾーン」である嘉久志町周辺の国道 9 号沿いには、昭和 56 年に新しい商業の近代化・地域経済の活性化を目指し協同組合を設立した大型協同店舗「ショッピングタウン・グリーンモール（以下、「グリーンモール」という）」をはじめ小売店舗が立地しており、商業集積地となっている。

駅前地区ゾーン、シビックセンターゾーン、商業集積ゾーンに隣接する「まちなか居住エリア」には、江津市庁舎や住宅地が立地しており、行政の中心地及び居住地としての機能を持っている。



(2) 統計データ等に基づく現況分析

①人口に関する現状分析

1) 人口・世帯の状況

【中心市街地内人口】

○1,650人(平成17年)⇒1,340人(平成26年)

○中心市街地内の人口は、減少が続いている。

本市全体の人口は減少の一途を辿っており、平成26年では24,848人となっている。

中心市街地内の人口は、ゆるやかに減少しており、平成26年で1,340人となっている。

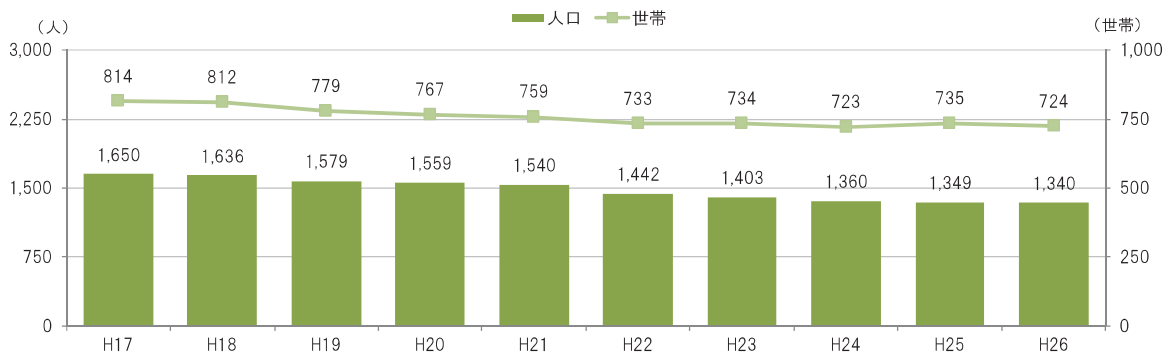
また、市全体人口のうち中心市街地内人口の割合(中心市街地内人口占有率)は、5.4%(平成26年)を占めており、上昇に転じた。

■市全体の人口・世帯推移



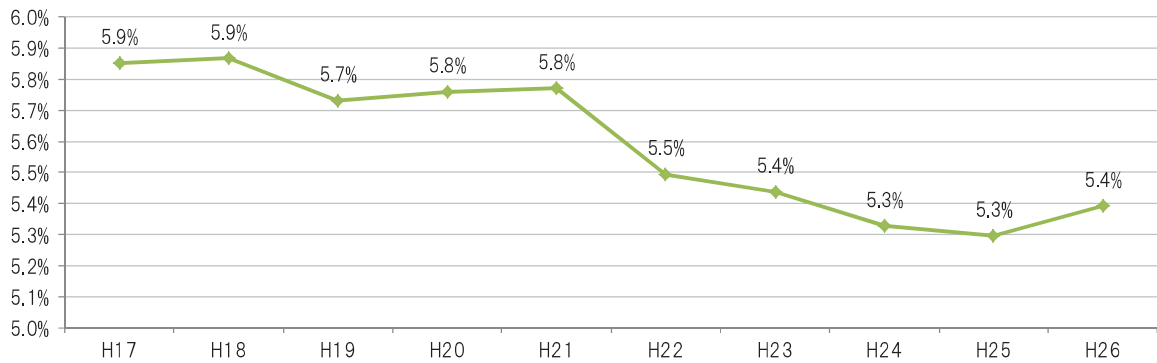
(住民基本台帳 各年3月31日)

■中心市街地内の人口・世帯推移



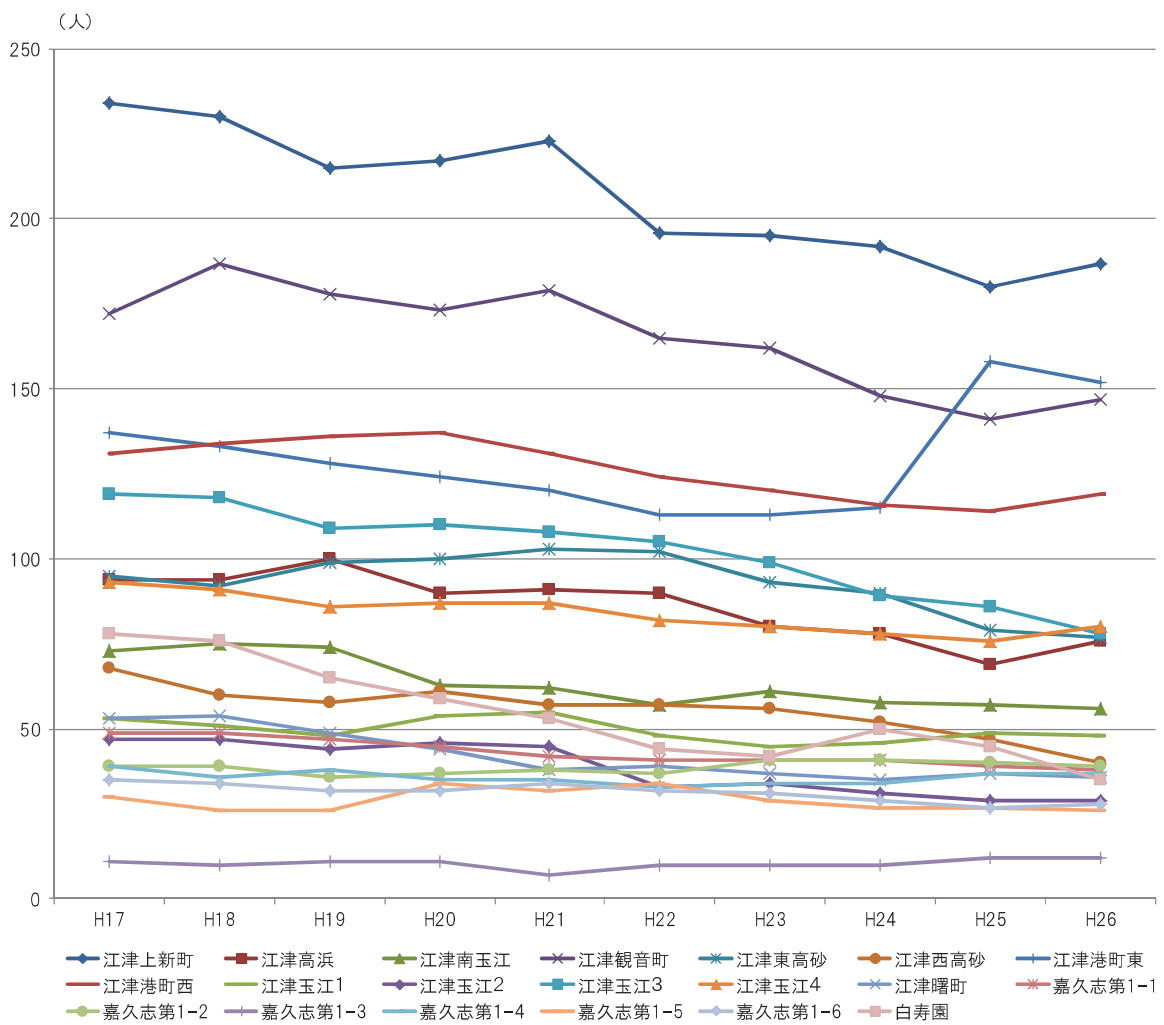
(住民基本台帳 各年3月31日)

■ 中心市街地内人口占有率



※中心市街地内の人口と市全体の人口との割合を算出

【参考】 地区別人口の推移



(住民基本台帳 各年3月31日)



## 2) 高齢化の状況

### 【中心市街地高齢化率】

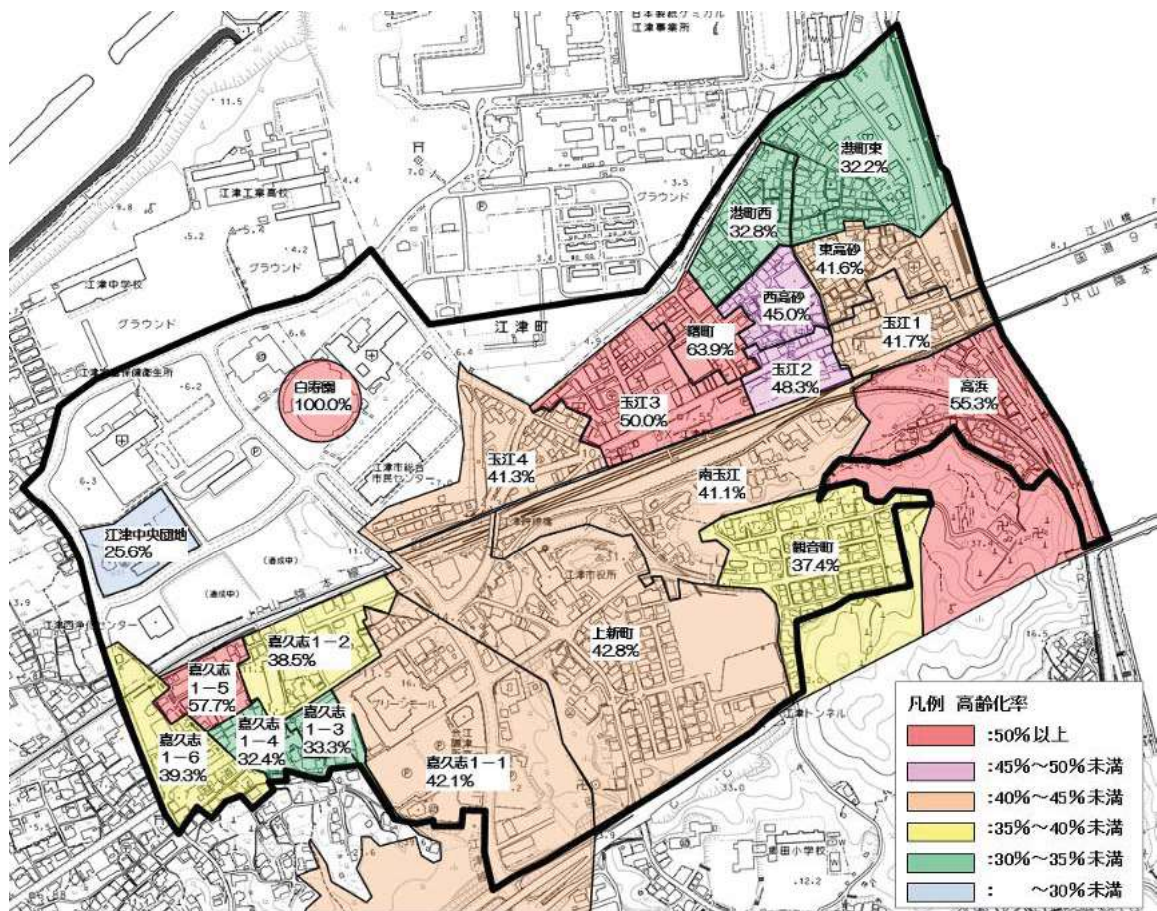
○42.9%（平成26年3月31日現在）

○特に、JR江津駅北側のエリアの高齢化率が高い。

中心市街地内の高齢化率をみると、平成26年(3月31日現在)では65歳以上人口構成比が42.9%となっている。

行政区別にみると、JR江津駅北側の曙町、玉江3など駅前商店街が立地しているエリアや高浜、嘉久志(1-5)における高齢化率が50%を超え、特に高い状況となっている。また、玉江2、西高砂においても高齢化率が45%を超えており、今後、高齢化の一層の進行が想定される。

### ■中心市街地内高齢化の状況



(住民基本台帳 平成26年3月31日/江津中央団地 江津市調べ)

※シビックセンターゾーンの居住者は、白寿園及び江津中央団地のみ

### 3) 人口動態

#### 【社会増減】

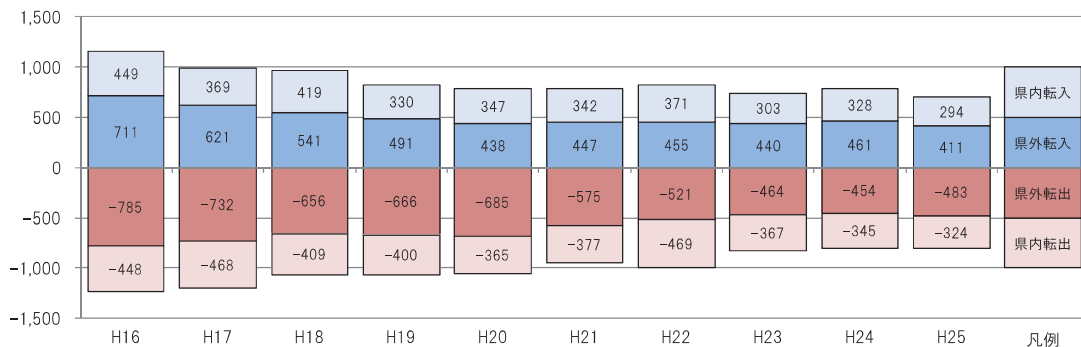
○-73人（平成16年）⇒ -102人（平成25年）

○転出が転入を上回る社会減が慢性化している。

転入・転出者の状況を見ると、平成16年では73人の社会減であったが、平成25年では102人の社会減となっており、転出が転入を上回る社会減が慢性化している。

社会動態において、県外転入・県外転出の割合が高い。

#### ■転入・転出の推移



（島根県統計調査課「島根の人口移動と推計人口」）

### 4) 人口の流入・流出の状況（全市）

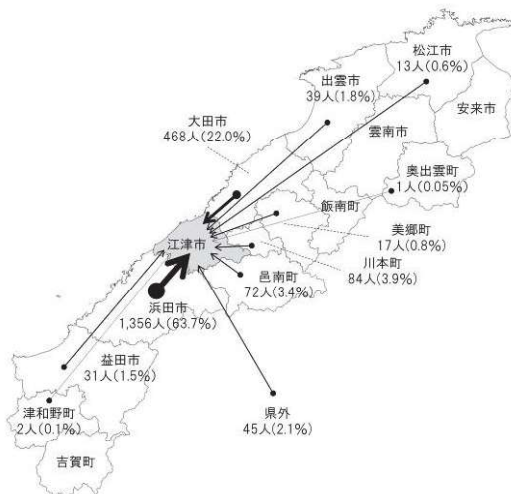
#### 【流入・流出の推移】

○1,038人の流出超過（平成22年）

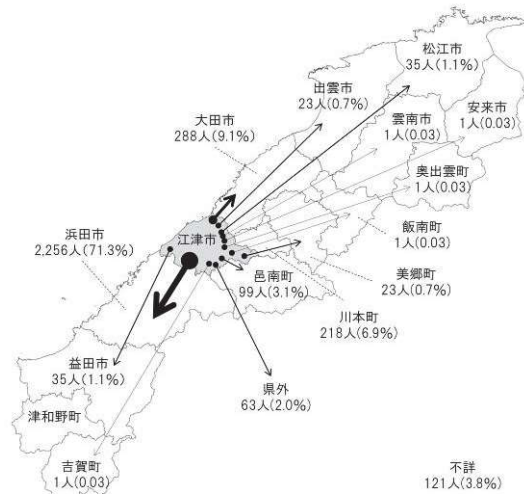
○流出人口及び流入人口は、近隣市の中でも浜田市が多い。

昼間における本市への流入人口は2,128人、本市からの流出人口は3,166人であり、1,038人の流出超過となっている。特に、浜田市への流出人口が多く2,256人（71.3%）となっている。

#### ■流入人口



#### ■流出人口



（平成22年国勢調査）

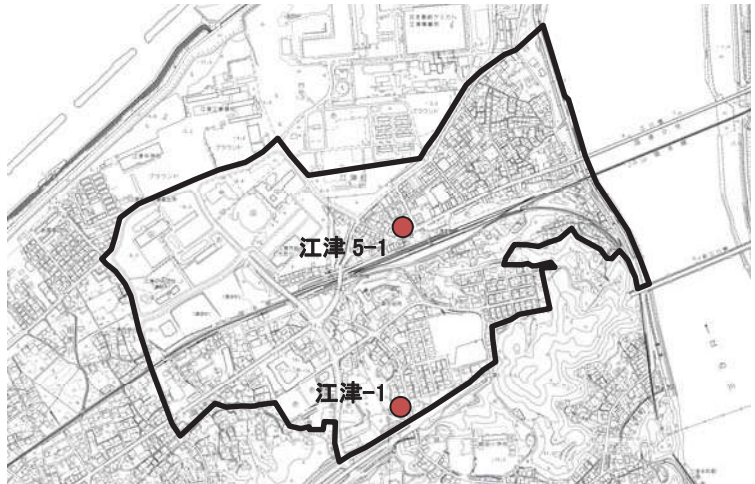
②建物・土地利用に関する現状分析

1) 地価の状況

【地価】

- 魅力の低下により地価が下落している。
- 特に JR 江津駅前は大きく下落している。

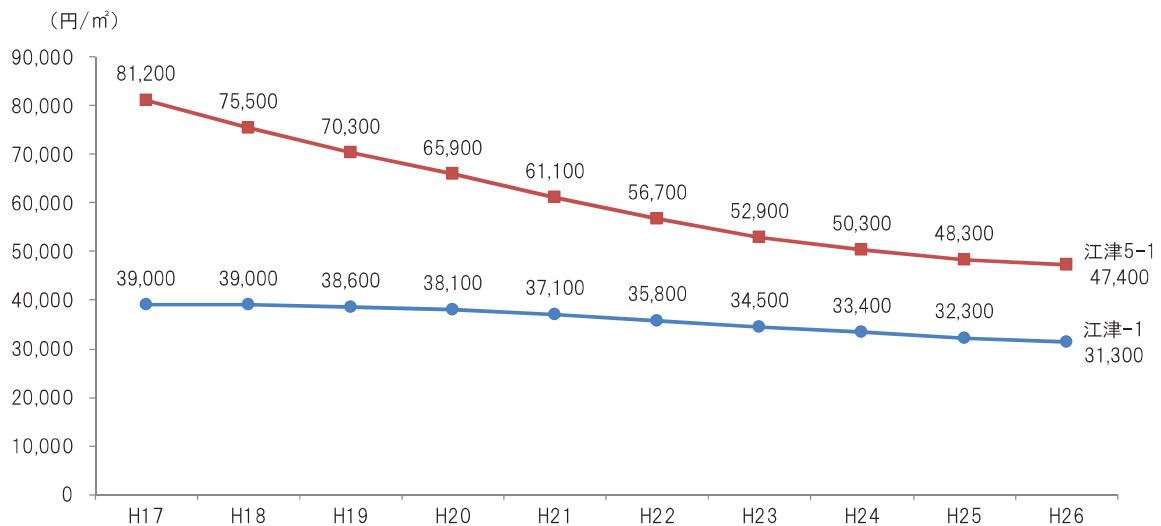
中心市街地の地価の状況を見ると、年々下落しており、10年前の平成17年と平成26年を比較すると、江津-1では7,700円/㎡減、江津5-1では、33,800円/㎡減となっており、特に、JR江津駅前の江津5-1において、下落幅が大きくなっている。



■国土交通省地価公示

標準地番号	住所
江津-1	江津市江津町 954番33
江津5-1	江津市江津町 1518番17

■地価公示の推移



(国土交通省地価公示)

※各年1月1日



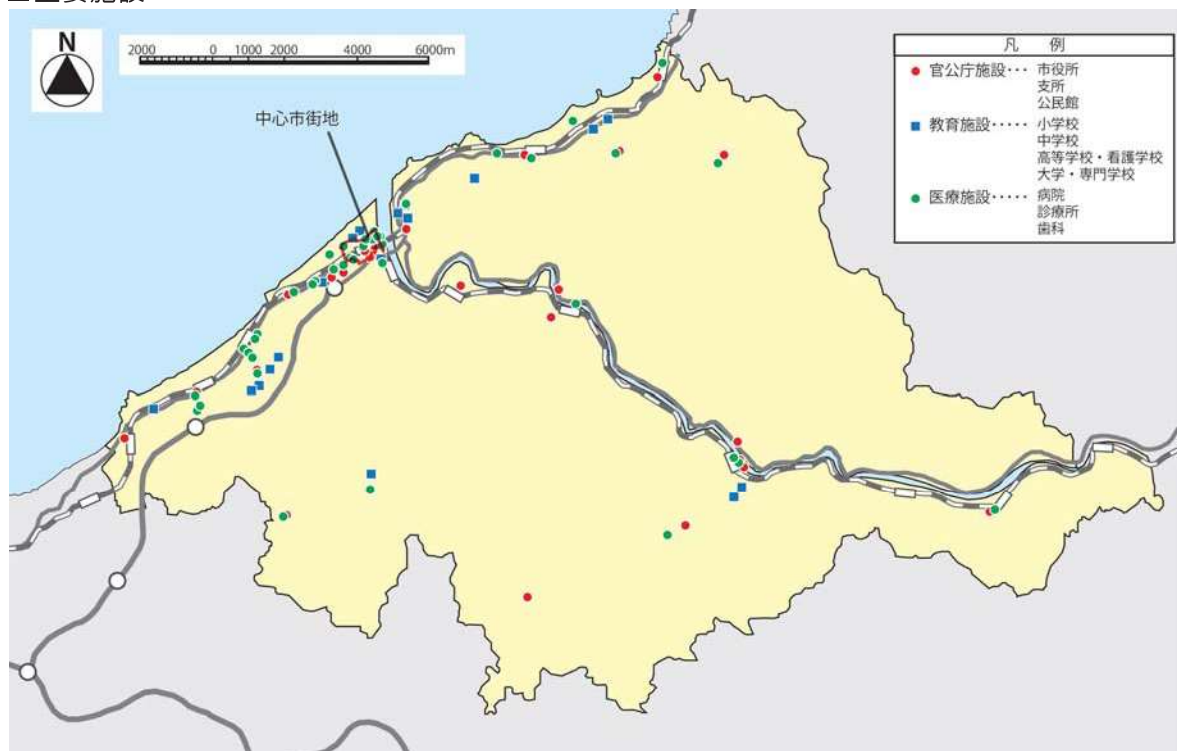
## 2) 生活関連施設の状況

### 【生活関連施設】

○中心市街地内には、生活関連施設が集積している。

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



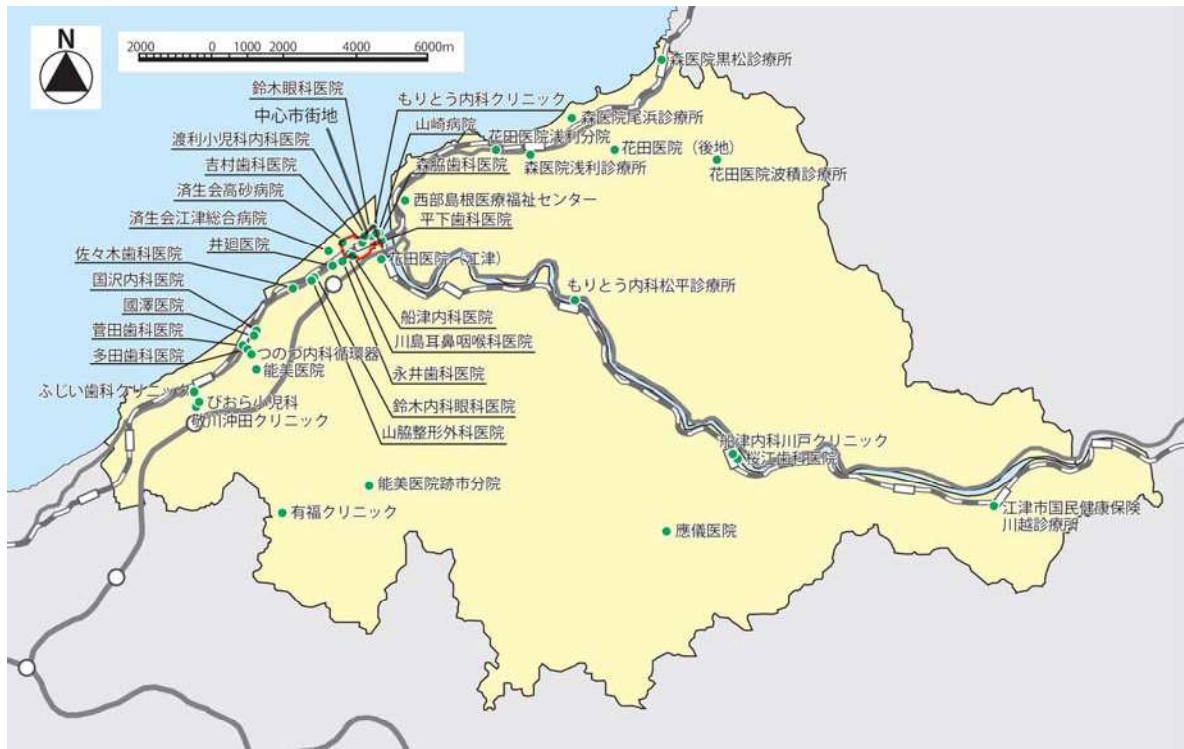
### ■官公庁施設



## ■教育施設



## ■医療施設





### ③商業・観光に関する現状分析

#### 1) 中心市街地の歩行者・自転車通行量

##### 【中心市街地の歩行者・自転車通行量】

- あけぼの通りの商店街の通行量は減少傾向にあるが、周辺の通行量は増加傾向にある。
- JR 江津駅西側における歩行者・自転車の通行量が多い傾向にある。

平成 14 年、平成 18 年、平成 24 年、平成 26 年に歩行者・自転車通行量調査を実施している。

#### ■交通量調査の実施場所



※赤は通行量減少傾向、青は通行量増加傾向、黒は現状値のみ

#### (済生会病院入口交差点)

- ・開院前の平成 14 年と開院後の平成 18 年を比較すると、済生会病院入口交差点南側における歩行者・自転車は 14.8% (44) 減少している。済生会病院へは、主に自動車又はバスにより来院される方が多いが、公共交通機関を利用し JR 江津駅から徒歩で来院される方もおられ、通行量の増加もあると思われる。歩行者・自転車の通行量の減少の要因は、近隣にある中学校及び高等学校の生徒数の減少が考えられる。

単位：人/12h

	H14	H18	差	変化
済生会病院入口交差点 南側	298	254	▲44	▲14.8%

※平日の歩行者・自転車通行量の合計

#### (あけぼの通り)

- ・平成 14 年と平成 26 年を比較すると、店舗の減少により、歩行者・自転車は 62.2% (441) 減少している。

単位：人/12h

	H14	H18	H26	差	変化
あけぼの通り	709	285	268	▲441 (H14-H26)	▲62.2%

※平日の歩行者・自転車通行量の合計

(鴻島線・片倉通り)

・平成 18 年に開院した済生会病院へ公共交通機関を利用し JR 江津駅から徒歩で来院する人により、通行量が増加したと思われる。一方、近隣にある中学校及び高等学校の生徒数の減少による通行量の減少もあるが、シビックセンターゾーンの整備、東高浜地区における県営住宅の整備、郵便局や銀行等への来街の増加要因により、このエリアの通行量は増加していると思われる。特に、鴻島線交差点東は、平成 14 年と平成 24 年を比較すると 279.2% (148) 増加しており、大きな変化となっている。片倉通りでは、平成 14 年と平成 26 年を比較すると 8.6% (57) 増加している。

単位：人/12h

	H14	H18	H24	H26	差	変化
鴻島線交差点東	53	94	201	-	+148 (H14-H24)	+279.2%
鴻島線交差点西	156	318	-	-	+162 (H14-H18)	+103.8%
片倉通り	661	618	612	718	+57 (H14-H26)	+8.6%

※平日の歩行者・自転車通行量の合計

(水源地通り)

・平成 18 年に開院した済生会病院へ公共交通機関を利用し JR 江津駅から徒歩で来院する人により、通行量が増加したと思われる。一方、近隣にある中学校及び高等学校の生徒数の減少による通行量の減少もあるが、シビックセンターゾーンの整備、東高浜地区における県営住宅の整備、郵便局や銀行等への来街の増加要因により通行量は増加していると思われ、平成 14 年と平成 26 年を比較すると、7.3% (40) 増加している。

単位：人/12h

	H14	H26	差	変化
水源地通り	550	590	+40 (H14-H26)	+7.3%

※平日の歩行者・自転車通行量の合計

(国道9号西・国道9号東・江津跨線橋)

・歩行者・自転車の通行量は、JR 江津駅西側において比較的多い傾向にある。

単位：人/12h

	H26
国道 9 号 駅西	866
国道 9 号 駅東	347
江津跨線橋	637

※平日の歩行者・自転車通行量の合計

## 2) 商業活動

○商業活動は衰退傾向にあり、売場効率は低下している。

【商店数】	商業統計調査：106店（平成9年） ⇒ 79店（平成19年） 経済センサス：40店（平成24年）
【従業員数】	商業統計調査：437人（平成9年） ⇒ 326人（平成19年） 経済センサス：175人（平成24年）
【年間商品販売額】	商業統計調査：9,334百万円（平成9年） ⇒ 5,364百万円（平成19年） 経済センサス：3,256百万円（平成24年）
【売場面積】	商業統計調査：14,438㎡（平成9年） ⇒ 9,931㎡（平成19年） 経済センサス：5,409㎡（平成24年）

平成19年の商業統計調査によると、中心市街地にはグリーンモールと江津駅前商店街の2つの商業集積地区が存在している。また、同年の商店数は79店、従業員数は326人、年間商品販売額は5,364百万円、売場面積は9,931㎡となっている。

平成24年経済センサスによると、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）の小売業の合計は、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㎡となっており、商業の活力低下が進んでいることが推察される。

### ■商店街の状況

小売商店数(店)	昭和63年	平成9年	平成19年
(協)グリーンモール	41	41	36
玉江3丁目商店街	42	19	-
あけぼの通り商店街	29	26	-
玉江1丁目商店街	15	20	-
江津駅前商店街	-	-	43
合計	127	106	79

年間商品販売額(百万円)	昭和63年	平成9年	平成19年
(協)グリーンモール	4,036	6,713	4,355
玉江3丁目商店街	1,659	730	-
あけぼの通り商店街	1,671	962	-
玉江1丁目商店街	470	929	-
江津駅前商店街	-	-	1,009
合計	7,835	9,334	5,364

1㎡あたり年間商品販売額(万円)	昭和63年	平成9年	平成19年
(協)グリーンモール	82.3	78.3	63.1
玉江3丁目商店街	108.9	119.7	-
あけぼの通り商店街	38.7	25.6	-
玉江1丁目商店街	68.6	62.1	-
江津駅前商店街	-	-	33.3
合計	68.6	64.6	54.0

従業者数(人)	昭和63年	平成9年	平成19年
(協)グリーンモール	181	245	225
玉江3丁目商店街	114	49	-
あけぼの通り商店街	119	78	-
玉江1丁目商店街	41	65	-
江津駅前商店街	-	-	101
合計	455	437	326

売場面積(㎡)	昭和63年	平成9年	平成19年
(協)グリーンモール	4,901	8,576	6,898
玉江3丁目商店街	1,523	610	-
あけぼの通り商店街	4,321	3,757	-
玉江1丁目商店街	685	1,495	-
江津駅前商店街	-	-	3,033
合計	11,430	14,438	9,931

(商業統計調査)

※商業統計調査では、商店街が入り組んでいるような場合には、2つ以上の商店街をまとめて商業集積地区と設定している。また、飲食店及びサービス業が含まれないため（小売業を営む事業所のみ集計）、事業所数が少なくなっている場合がある。

※玉江3丁目商店街、あけぼの通り商店街、玉江1丁目商店街は江津駅前商店街に包含されている。

### ■商店の現状（平成24年時点）

	商店数(店)	従業者(人)	年間商品販売額(百万円)	売場面積(㎡)	1㎡あたり年間商品販売額(万円)
(協)グリーンモール	21	126	2,974	4,690	63.4
玉江3	9	22	110	431	25.5
あけぼの通り	4	7	40	72	55.8
玉江1	6	20	132	216	61.1
合計	40	175	3,256	5,409	60.2

※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。

### 3) 大規模小売店舗の状況

#### 【大規模小売店舗の立地】

- 中心市街地内に2店舗立地している。
- 市外近郊の商業集積は、中心市街地利用の低下につながる懸念される。

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) 商圏の状況



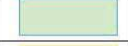



##### 【商圏の状況】

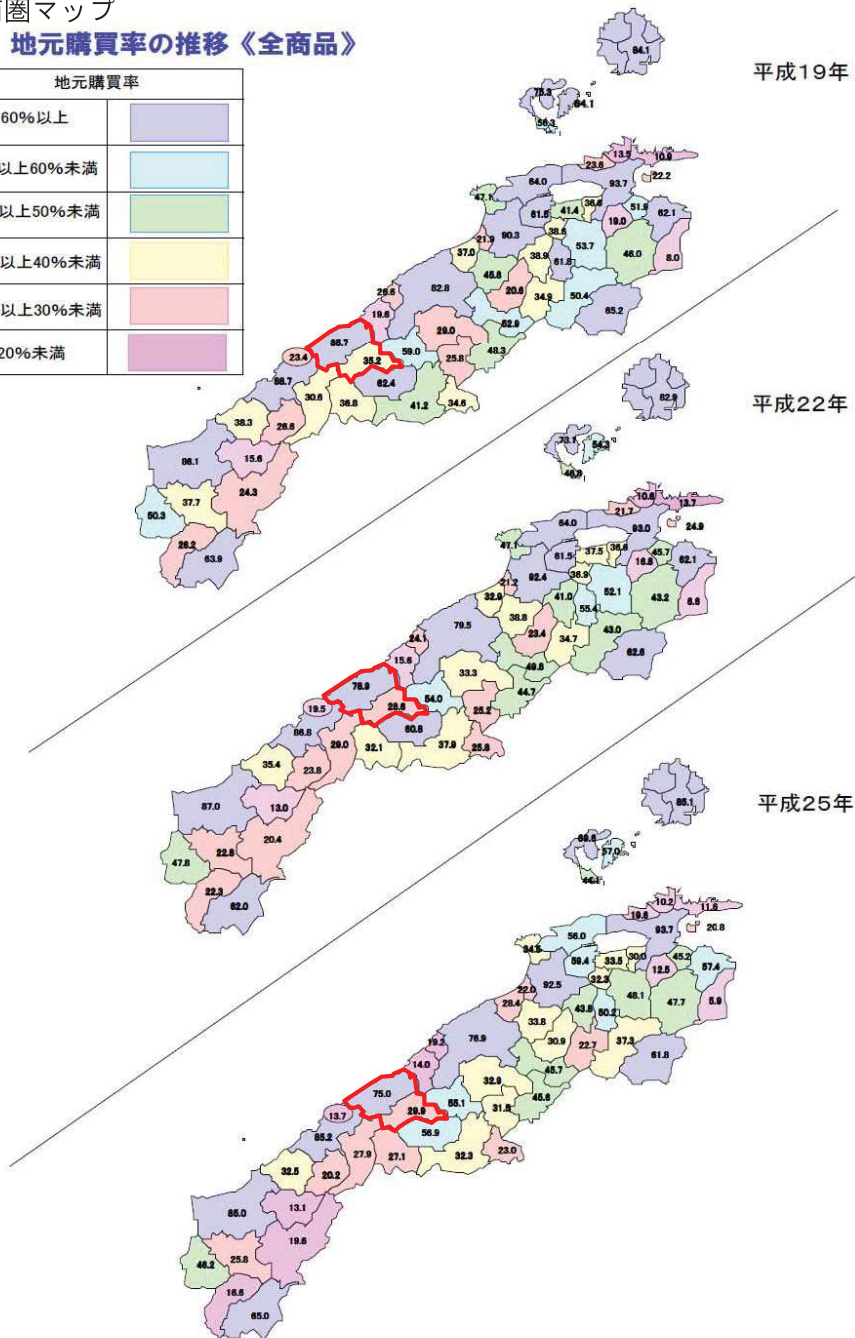
- 地元購買率は低下している。
- 主に浜田市へ流出している。

江津商工会議所管内の地元購買率の推移〈全商品〉をみると、平成19年では85.7%、平成22年では78.9%、平成25年では75.0%となっている。平成22年から平成25年の3年間で3.9ポイント減少している。一方、桜江商工会管内の地元購買率の推移〈全商品〉は、平成19年で35.2%、平成22年で28.6%、平成25年で29.9%と平成22年から平成25年にかけて微増している。

##### ■商圏マップ

##### 地元購買率の推移〈全商品〉

地元購買率	
60%以上	
50%以上60%未満	
40%以上50%未満	
30%以上40%未満	
20%以上30%未満	
20%未満	

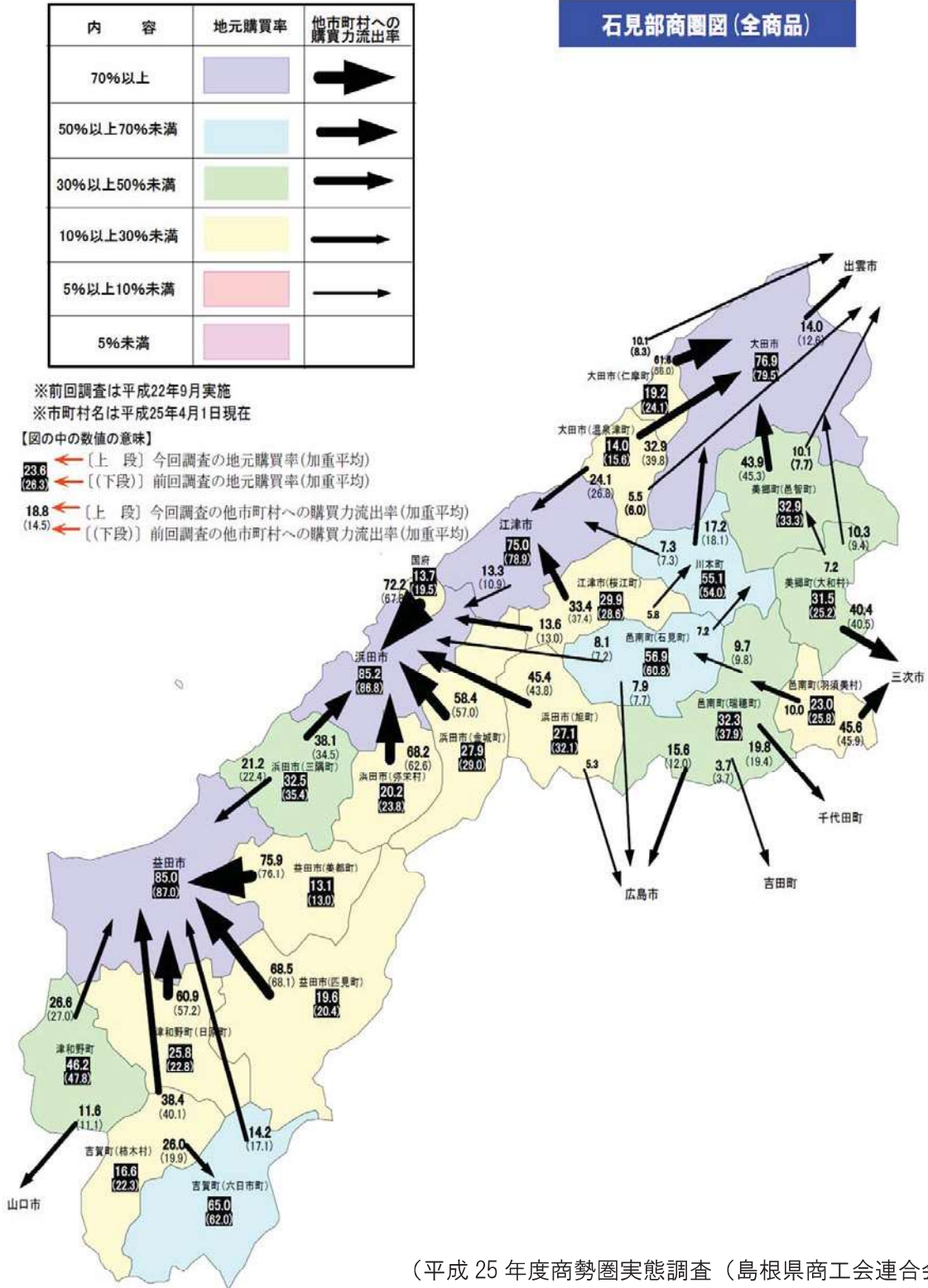


(平成25年度商勢圏実態調査(島根県商工会連合会))



石見部商圏図〈全商品〉をみると、浜田市への購買力流出率は、江津商工会議所管内で13.3%、桜江商工会管内で13.6%となっている。

■石見部商圏図



5) 商店街等の状況

【商店街等の状況】

- 市の玄関口である駅前地区ゾーンは衰退傾向にある。
- 平成 23 年度の駅前地区ゾーンの空き店舗率は 17.0%である。
- 駅前地区ゾーンの活用可能な空き店舗は、平成 26 年度において 6 店舗となっている。
- 平成 26 年度のあけぼの通り東側の空き店舗率は 23.5%である。
- グリーンモール内の空き店舗(区画)は、平成 26 年度において 5 店舗存在している。

駅前地区ゾーンの江津万葉の里商店会の加盟店数は 40 となっており、全体の 4 割強が飲食店となっている。

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% (147 店舗のうち空き店舗 25 店舗) となっており、その内あけぼの通り東側の空き店舗率は 47.4%となっている。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り、活力や賑わいの低下が見られる。

あけぼの通り東側の空き店舗の状況は、民間による空き店舗活用が進められていることもあり、平成 26 年度において 23.5% (17 店舗のうち空き店舗 4 店舗) と平成 23 年度に比べ、空き店舗率が減少しているものの、更なる空き店舗の早期解消など活力の向上が求められている。

平成 26 年度において、駅前における所有者の意向により活用可能な空き店舗数は 6 店舗である。

一方、商業集積ゾーンに立地するグリーンモールでは、平成 26 年度において空き店舗(区画)が 5 店舗残されており、商業集積を図るためには、新規出店を誘導することが求められる。

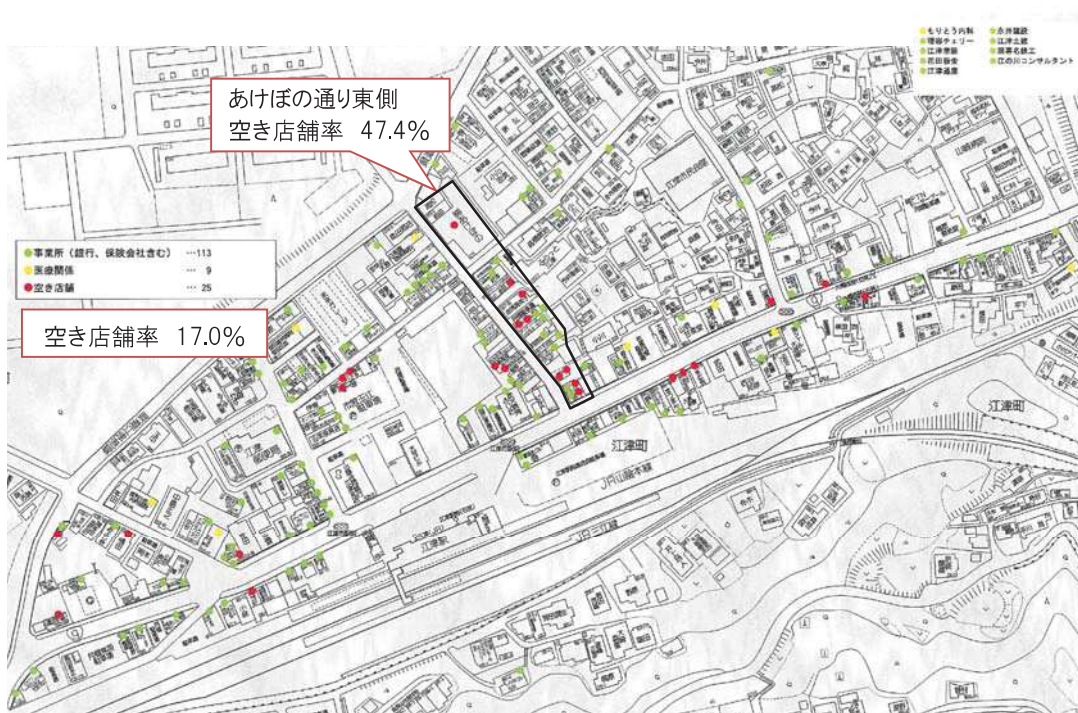
■江津万葉の里商店会の構成

(上部：商店数 下部：構成比)

商店会加盟店数	飲食料小売	機械器具小売	その他小売	飲食店	サービス	その他	事務所等(非商店)
40	5	1	5	19	7	1	2
100.0	12.5	2.5	12.5	47.5	17.5	2.5	5.0

(江津万葉の里商店会資料 平成 26 年 5 月時点)

■駅前地区ゾーンの空き店舗の状況



(平成 23 年度江津駅前中心街区再生活動支援業務報告書)

## 6) 観光の状況

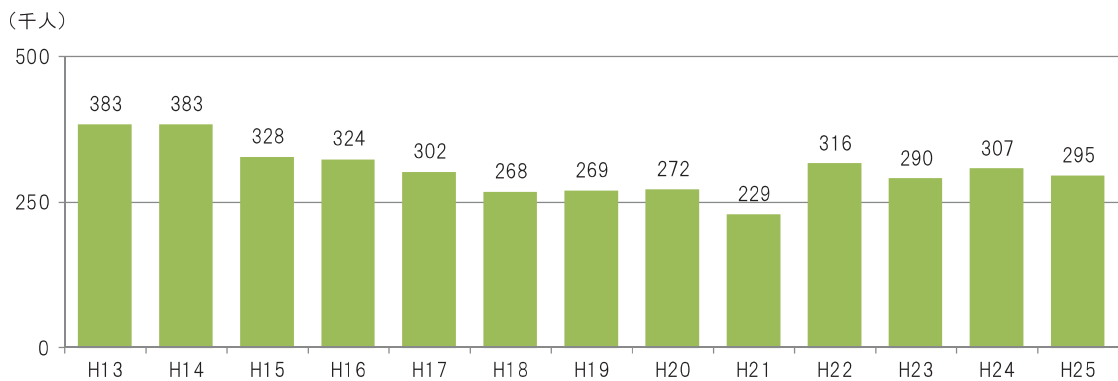
### 【観光の状況（全市）】

○近年、観光入込客数は30万人前後で推移している。

本市の観光入込客数は、平成25年では295,075人となっており、前年度と比べると減少している。

中心市街地周辺の観光資源は、赤瓦と呼ばれる石州瓦を使った天領江津本町<sup>いらか</sup> 藪街道をはじめとする歴史的町並みが残されており、背景の自然と町並みが良好なコントラストを生み出している。

### ■観光入込客数の推移（全市）



(平成25年島根県観光動態調査)

### ■観光入込客数

観光地・観光施設名 (観光地内の内訳)	H24 入込客数	H25 入込客数	対前年比
千丈溪	3,021	1,377	45.58%
風の国	67,376	68,154	101.15%
水の国	2,043	2,209	108.13%
江津海岸	57,748	57,697	99.91%
(波子海水浴場)	29,180	27,706	94.95%
(浅利海水浴場)	2,908	2,879	99.00%
(黒松海水浴場)	2,605	3,090	118.62%
(釣り)	21,020	21,911	104.24%
(その他)	2,035	2,111	103.73%
有福温泉	89,224	87,954	98.58%
地場産センター	3,484	3,144	90.24%
菰沢公園オートキャンプ場	1,200	1,290	107.50%
ごうつ秋まつり	15,000	12,500	83.33%
江の川祭り	60,000	60,000	100.00%
全国万葉フェスティバル in しまね	7,000	-	-
石見の夜神楽毎日公演	1,166	750	64.32%
江津市合計	307,262	295,075	96.03%

(島根県観光動態調査)

### ■本町の町並み







#### ④交通に関する現状分析

##### 1) 鉄道

###### 【JR 江津駅 1 日平均乗車人員】

○624 人（平成 16 年）⇒ 371 人（平成 25 年）

○乗車人員は減少傾向が続いている。

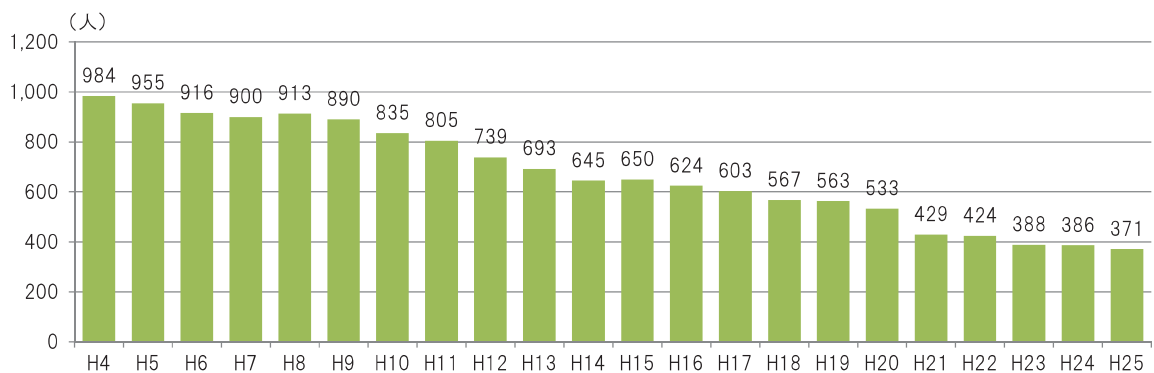
○石見地域のなかでも JR 江津駅の減少率が大きい。

JR 江津駅の乗車人員は年々減少しており、平成 25 年には 371 人/日となり、10 年間（H16-H25）で 40.5%減となっている。

駅別 1 日平均乗車人員増減率をみると、JR 江津駅、JR 大田市駅、JR 浜田駅、JR 益田駅などの石見地域の減少率が大きく、特に JR 江津駅の減少率は大きくなっている。

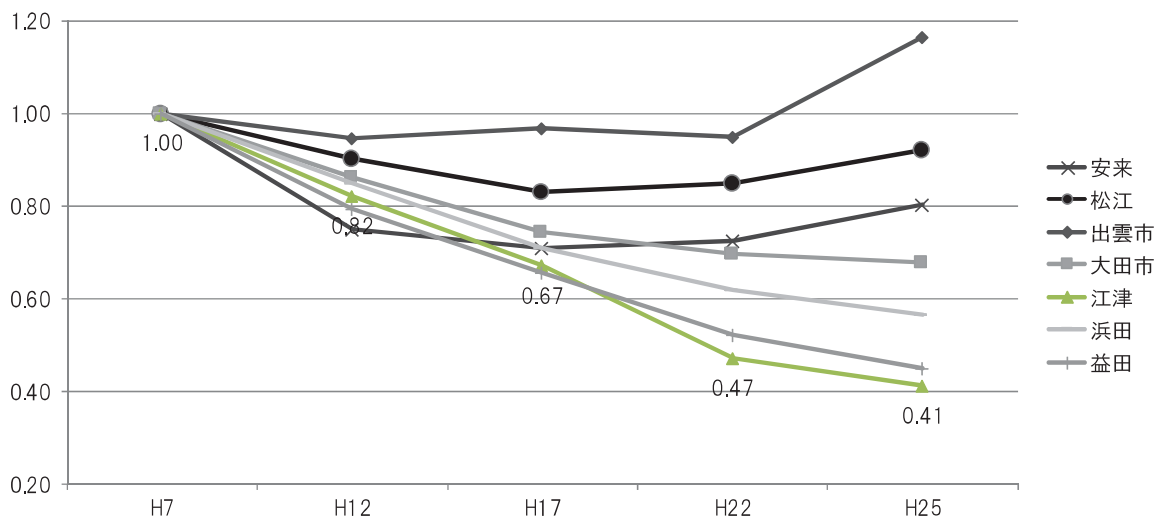
また、駅舎はバリアフリー化されておらず、高齢者等が安全で快適に移動できる環境整備が十分に整っていない。

###### ■JR 江津駅 1 日平均乗車人員の推移



(西日本旅客鉄道株式会社)

###### ■JR 駅別 1 日平均乗車人員増減率（H7 を 1 とした場合）



(西日本旅客鉄道株式会社)



## 2) バス

### 【バス路線】

- 路線バスは、中心市街地から主に西方向への便が多く、利用者も多い。一方で、その他の路線には利用者が極めて少ないものも見られる。
- 石見交通の川戸線を補完するものとして、本市の自家用有償旅客運送（以下「生活バス」という）が中心市街地に乗り入れている。
- 主に人口の少ない山間地を運行する生活バスの利用者が少ないことが課題である。

本市では、民間の石見交通による路線バスと生活バスの運行が行われている。

中心市街地内に乗り入れている石見交通バスは6路線あり、平均往復運行回数は1日あたり44.7回で、輸送量は118.9人となっている。なかでも江津市内線、川戸線の利用は、極めて少ない。

### ■1日あたり「路線バス」運行本数

路線名	平均往復運行回数 (回/日)	輸送量 (人/日)
①石見交通 周布江津線	21.5	77.9
②石見交通 有福線	7.8	19.9
③石見交通 大田江津線	4.0	15.2
④石見交通 波積線	5.6	4.7
⑤石見交通 江津市内線	3.8	0.8
⑥石見交通 川戸線	2.0	0.4
合計	44.7	118.9



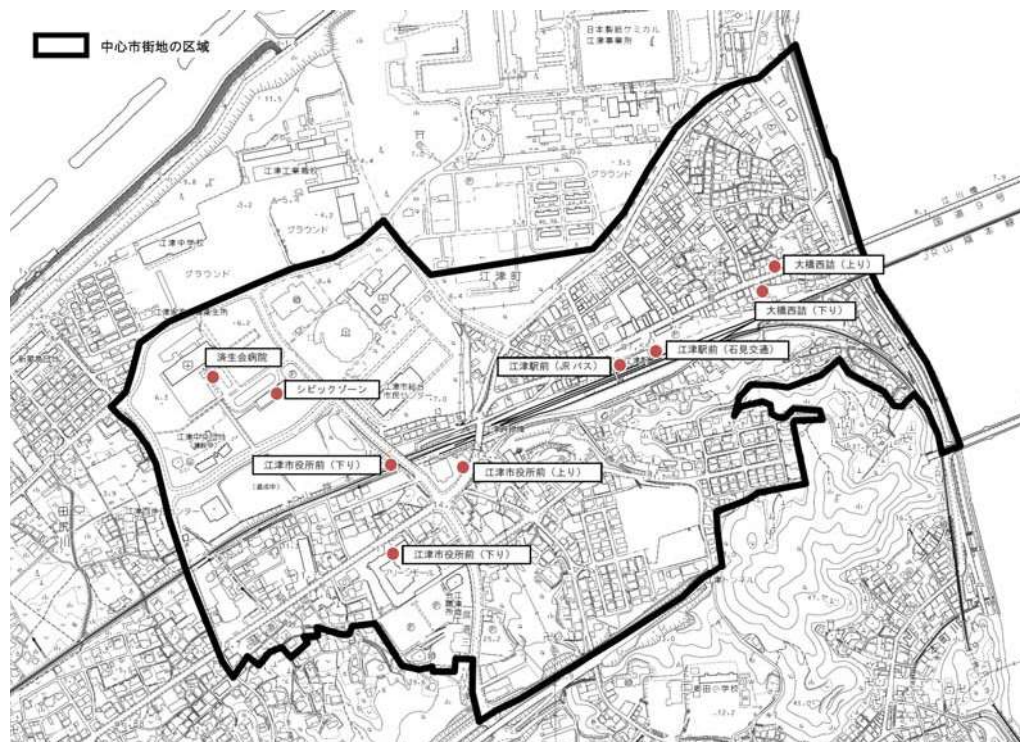
江津市資料（平成25年10月1日～平成26年9月30日）

※輸送量：平均乗車密度×運行回数

「平均乗車密度」＝「運送収入」÷「実車走行キロ」÷「平均賃率」

「平均賃率」＝「停留所相互間総運賃額」÷「停留所相互間総キロ」

### ■中心市街地内のバス停の位置



生活バスは、川戸線1路線が運行便数の少ない石見交通の川戸線を補完する目的で中心市街地に乗り入れており、平均往復運行回数は1日あたり0.3回、利用者数は1日あたり0.7人となっている。

その他中心市街地へ乗り入れる三江線や石見交通バスに接続する路線が市内に12路線あり、平均往復運行回数は1日あたり10回、利用者数は1日あたり20.5人となっている。

また、1路線あたりでは、平均往復運行回数が1日あたり0.8回、利用者数が1日あたり1.7人となっており、なかには極めて利用の少ない路線も存在する。

■1日あたり中心市街地内を運行している「生活バス」運行本数

路線名	平均往復運行回数 (回/日)	利用者数 (人/日)
川戸線	0.3	0.7

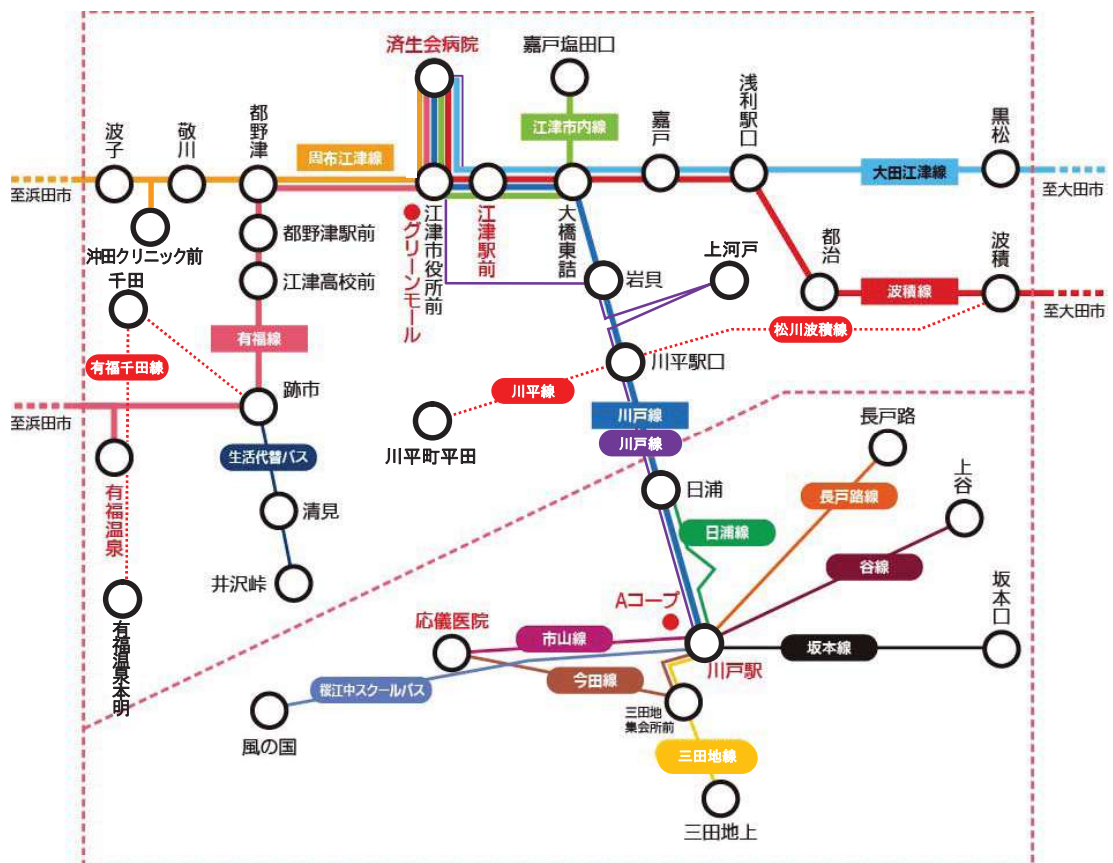
江津市資料(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

■1日あたりその他駅及びバス停まで運行している「生活バス等」運行本数

路線名	平均往復運行回数 (回/日)	利用者数 (人/日)
市山線外 11 路線	10.0	20.5

江津市資料(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

■バス路線図



### 3) 駐車場

#### 【駐車場】

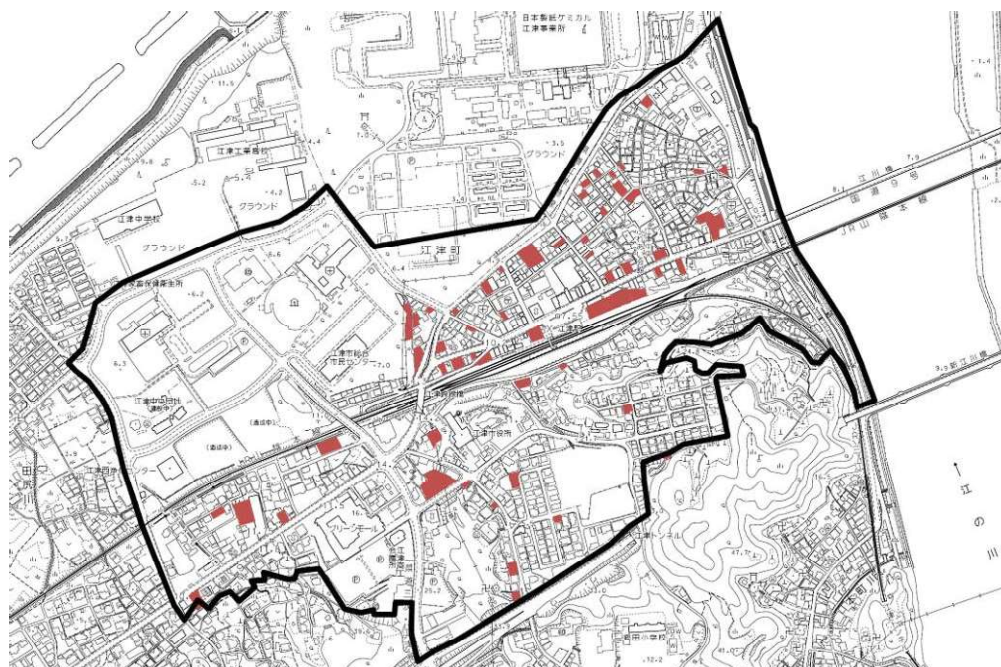
○駐車場は、駅前地区ゾーンに集中している。

中心市街地内には、江津駅前駐車場等の大規模な駐車場をはじめとして、来街者のための駐車場が整備されている。中心市街地内のなかでも、駅前地区ゾーンにおいて集中している。

なお、市営玉江駐車場(62台)は公共公益複合施設の建設に伴い、平成25年3月31日に廃止されているが、現状においてはJR江津駅東側の江津駅前駐車場(74台：江津駅前商店会協同組合)で対応している。

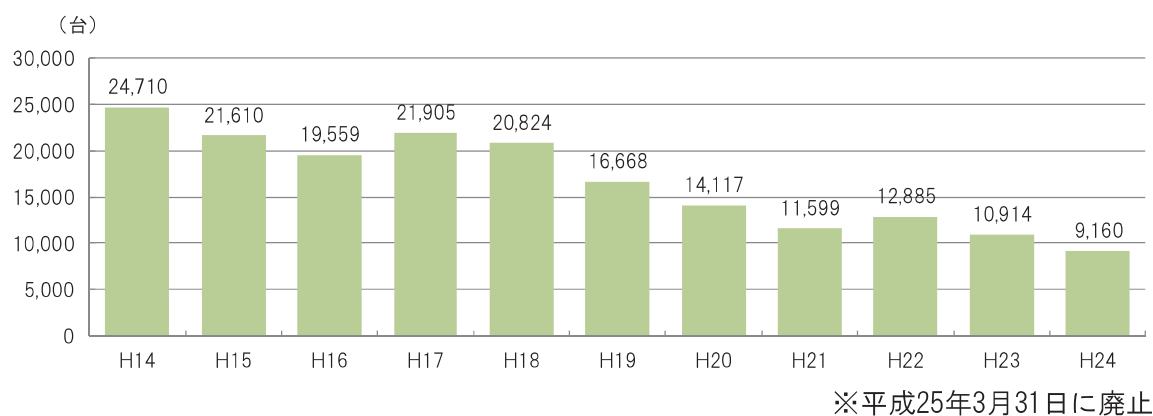
平成18年に実施した来街者ヒアリングの結果、中心市街地には自家用車で来街する人が多い(来街手段 自家用車 41.3%) ことがわかり、自家用車でも来やすい中心市街地とするためには、今後の公共公益複合施設の建設などによる来街者の増加を見込み、駐車場の確保が必要となっている。

#### ■中心市街地の駐車場の分布（建物に附属する駐車場は除く）



(平成26年11月 江津市調べ)

#### ■(参考)市営玉江駐車場年間利用台数の推移





### (3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

#### ①市民アンケート調査（平成24年度実施）に基づく把握・分析

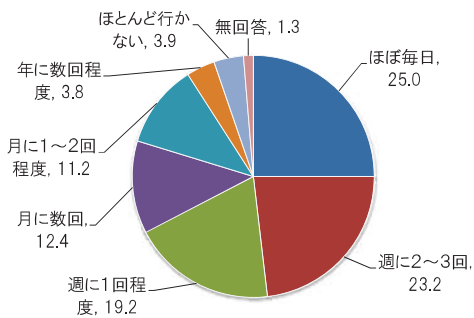
##### ■実施概要

実施対象者	実施時期	配布数	回収数	回収率
市内に居住する20歳以上の方を対象に無作為抽出	平成24年6月22日～7月6日	2,000通	760通	38.0%

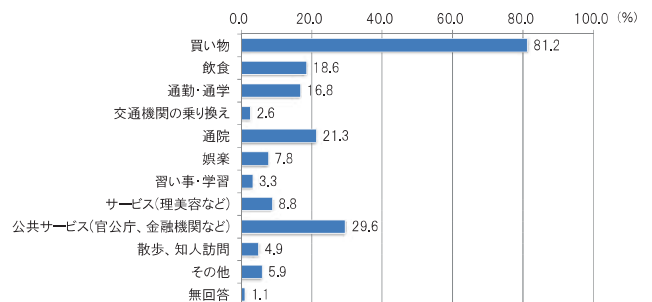
##### ■調査結果の概要

○市民の半数以上は、週1回以上、「中心市街地」に出かける機会がある。出かける交通手段は、「自家用車」が主流であり、「買い物」「公共サービス」「通院」を目的にしている人が多い。

##### ◇中心市街地に出かける頻度

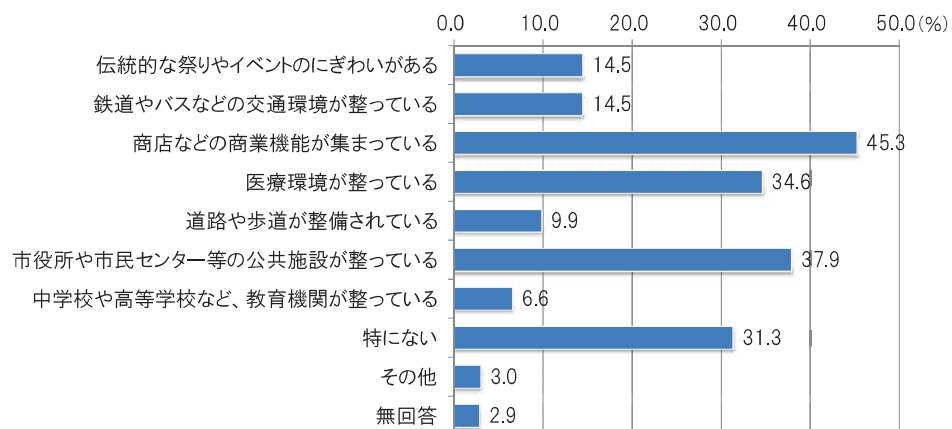


##### ◇中心市街地に出かける目的



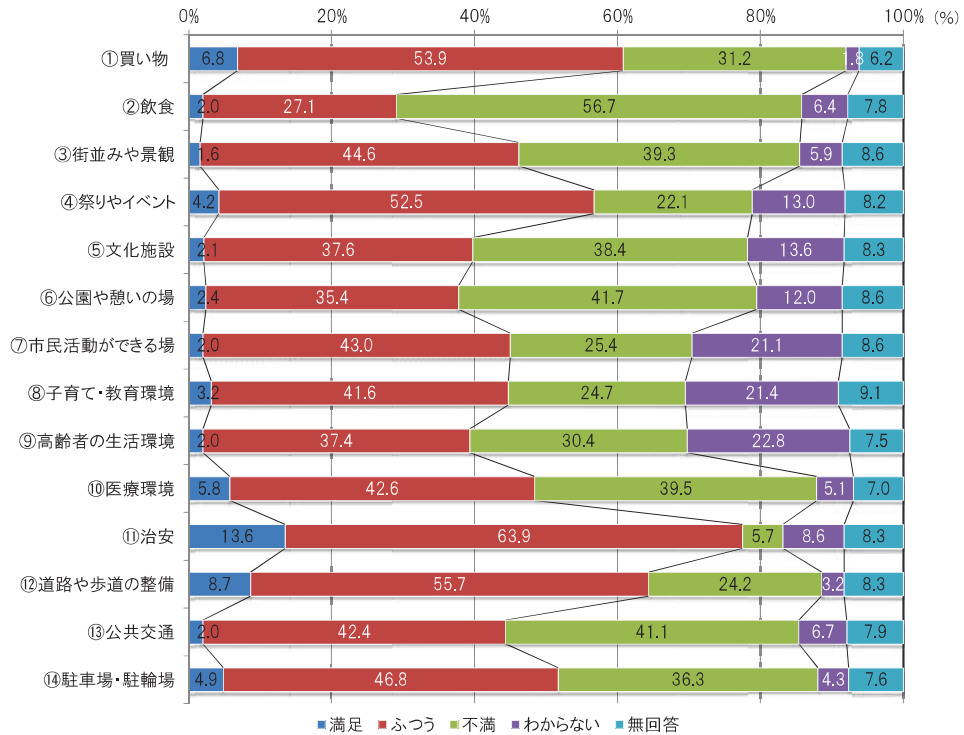
○中心市街地の主な魅力は、「商店などの商業機能が集まっている」「市役所や市民センター等の公共施設」「医療機関が整っている」である。一方、3人に1人は、魅力は「特にない」と感じている。

##### ◇中心市街地の主な魅力



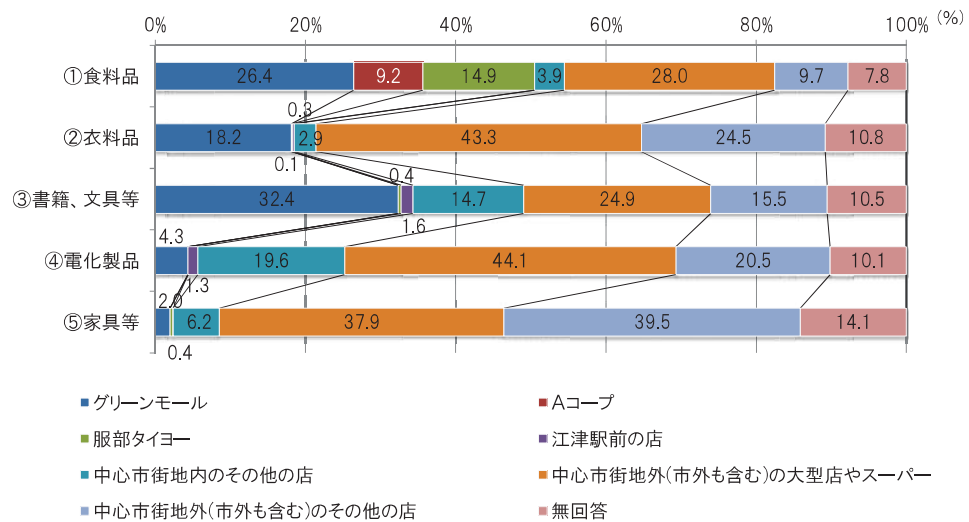
○ 中心市街地に対する満足度では、「治安」「道路や歩道の整備」「買い物」は肯定的な意見が多く、不満な意見としては、「飲食」「公園や憩いの場」「公共交通」が多い。

◇ 中心市街地に対する満足度



○ 「食料品」「書籍、文具等」の購入は、中心市街地の利用が多い。特にグリーンモールの利用が多い。購入理由は、「食料品」については「家に近いから」「値段が安いから」が多い。

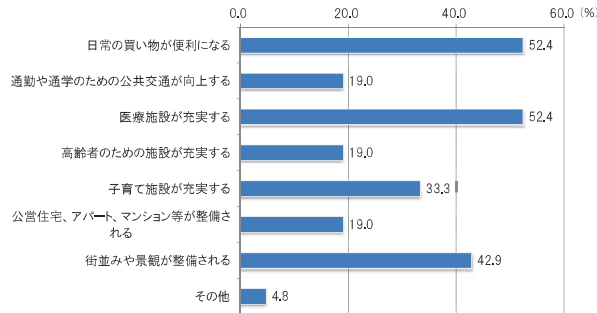
◇ 日常的な買い物場所



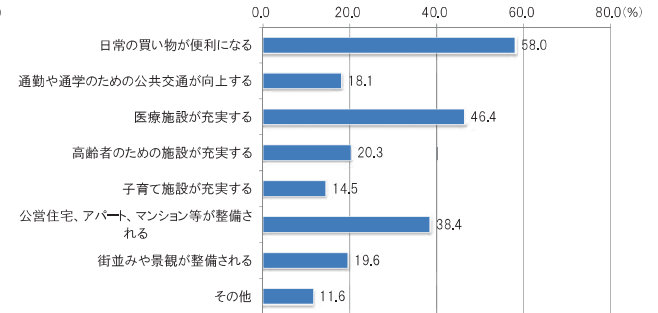


○中心市街地への居住条件としては、共に、「日常の買い物の利便性」「医療施設の充実」が高く、日常生活の利便性向上が求められている。これに加え、中心市街地内居住者では「街なみ景観整備」、中心市街地外居住者では「市営住宅、アパート等の整備」が求められている。

◇中心市街地に住み続ける条件  
(中心市街地内居住者)

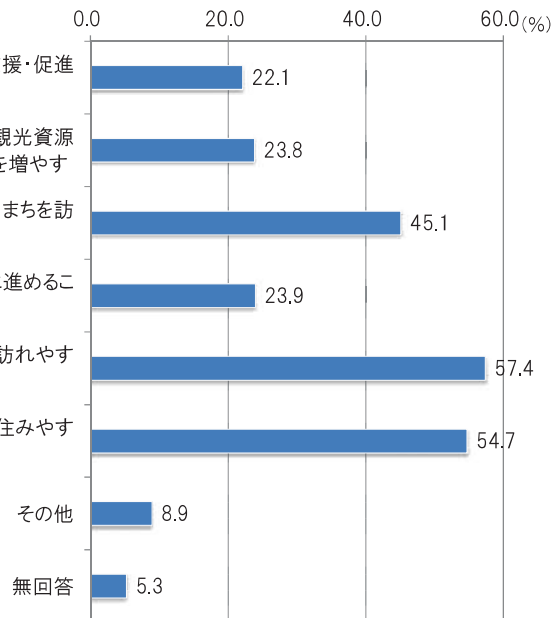


◇中心市街地に住みたくなる条件  
(中心市街地外居住者)



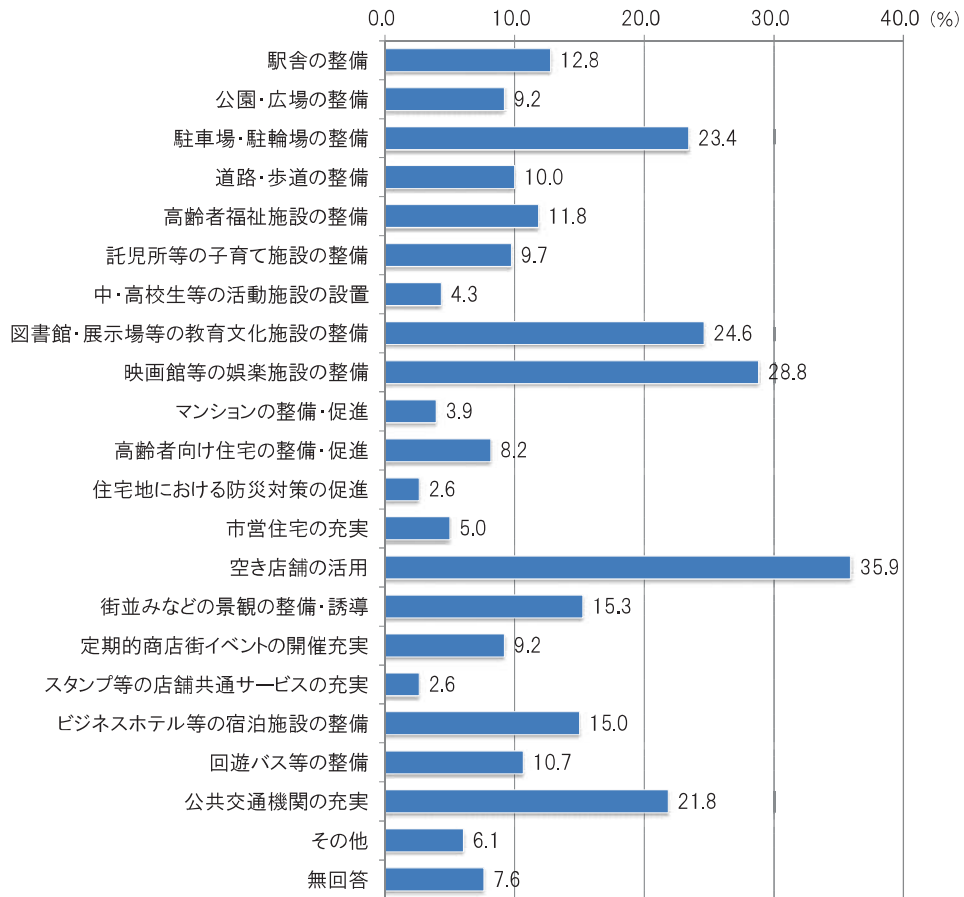
○活性化に向けた方向性として、「誘客力のある施設」「日常生活に必要な機能充実」「商店街の賑わい」が求められており、外から訪れやすい、外から訪れる必要性の高い施設整備が必要である。

◇中心市街地活性化に向けた方向性



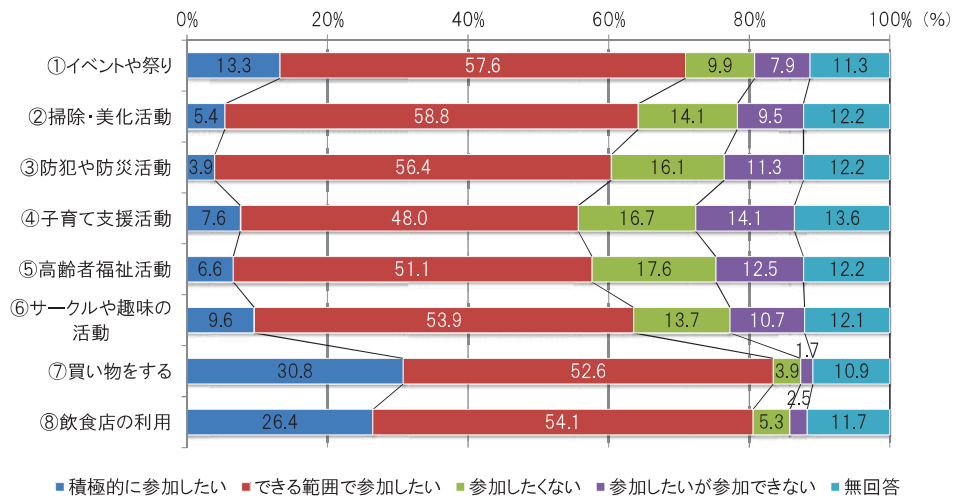
○活性化に向けた施策・整備は、「空き店舗活用」「映画館等の整備」「図書館等の教育文化施設の整備」などの意見が多く、都市福利機能の充実が求められている。

◇中心市街地活性化に向けた施策・整備



○中心市街地の利用意向として、「買い物をする」「飲食店の利用」が多く、これらの意向を踏まえた拠点的商业施設とは異なる界隈性のある商業機能の整備が必要である。

◇中心市街地の利用意向

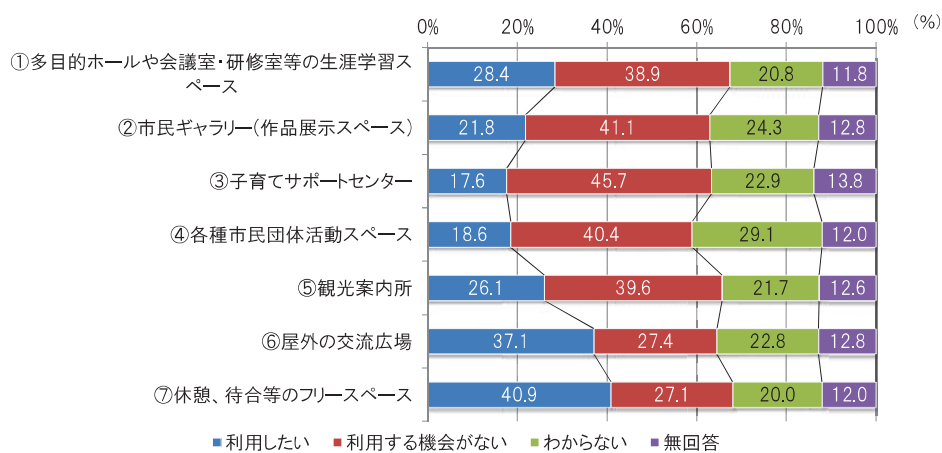


○公共公益施設の利用意向は、「休憩、待合等のフリースペース」「屋外交流広場」において比較的高い数値となっている。

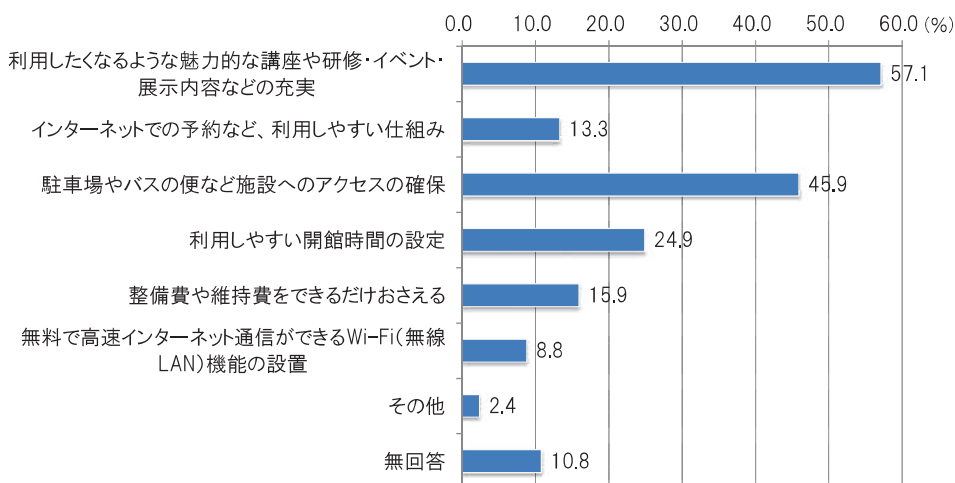
○施設整備にあたっては、「利用する機会がない」又は「わからない」と答えている方にも、施設を利用してもらえるような導入機能の検討や魅力的なソフト事業の展開が必要となる。

○現計画の公共公益施設整備にあたっては、「利用したくなるような魅力的な講座や研修・イベント・展示内容などの充実」の意見が多く、生涯学習センター的な機能が求められている。来館者を増やせる施設運営や自家用車や公共交通を利用しての来館者への対応検討が必要である。

#### ◇公共公益施設の利用意向



#### ◇公共公益施設の整備



#### (4) これまでの取組みの評価

##### ①旧計画（平成12年3月）における取組み内容

###### 1) 策定方法

空店舗調査等の他、近郊住民、中高生、商業者、駅利用者へのアンケート調査の実施、江津市中心市街地活性化基本計画策定委員会を開催し策定した。

第4次江津市総合振興計画における江津中央拠点地区整備の位置づけとの整合性を図った。

###### 2) 目標値の設定

基本計画の全体、個別事業について活性化効果を図る目標値や効果指標は特に設定されていない。

目標年度は短期（5年以内）、中期（5～10年以内）、長期（10年以降）の3区分で公共事業、民間事業ともに設定されている。

###### 3) 区域設定

下記の合計53haを中心市街地として設定している。

- ・昭和30～40年代に「工都江津の顔」として位置づけられていたJR江津駅前周辺の中心商業ゾーン及び居住ゾーン17ha
- ・今後観光の展望が望まれる江の川水面16ha
- ・種々の公共施設の計画がなされているシビックセンターゾーン20ha

##### ■中心市街地区域



##### ■中心市街地ゾーン区分



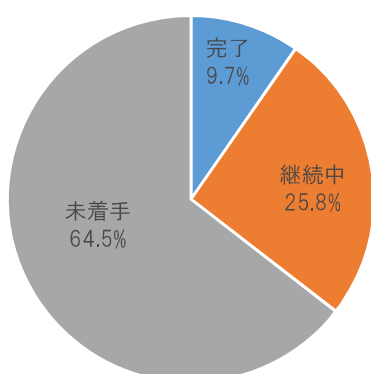


#### 4) 事業の実施状況

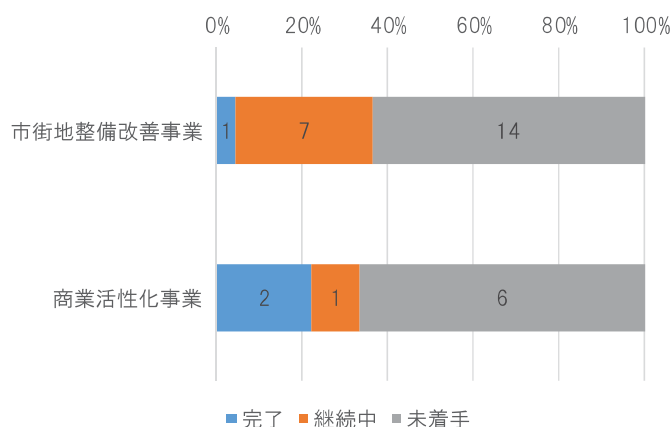
旧計画に基づき、都市機能の集積を図る「シビックセンターゾーン」、商業の中核である JR 江津駅前の「中心商業ゾーン」、中心市街地の居住機能である「居住ゾーン」、江の川を観光資源として活用するための整備を行う「江の川観光連携ゾーン」に分けて、市街地整備改善事業及び商業活性化事業等に取り組んできた。

これまで、基本計画に位置付けた 31 の事業のうち 3 事業 (9.7%) が完了し、8 事業 (25.8%) が継続中、20 事業 (64.5%) が未着手となっている。

■ 全事業の状況



■ 分野毎の事業の状況



未着手事業が多い要因として、平成 8 年に策定された「浜田・益田地方拠点都市地域基本計画」で位置づけられた江津中央拠点地区（JR 江津駅周辺地区とシビックセンターゾーンを含む 85ha）における重点事業であるシビックセンターゾーンの整備が優先的に進められ、さらに、当初の計画に加え、公営住宅や保育所、公園等の整備も実施され、予定していた以上の整備期間と費用を要したことから、旧計画に位置付けた事業が予定通りに実施できていない状況にある。

その結果、シビックセンターゾーンに都市機能が集積されたが、中心市街地活性化の商業と居住機能を持つ駅前地区ゾーンの整備が遅れ、中心市街地の活性化につながっていない。

こうした中、現在では、地域の若手を中心としたまちづくり活動や都市再生整備計画による駅前地区ゾーンの整備が具体的に進められるなど、中心市街地活性化への動きが活発化しつつある。中心市街地活性化基本計画の認定は、地元活動団体のまちづくり活動の更なる充実や商店街の再生・活性化に向けた気運が高まり、事業推進を促進する起爆剤となることが期待される。

今後は、シビックセンターゾーンの充実した都市機能と連携しながら、駅前地区ゾーンの整備を重点的に進め、中心市街地の活性化につなげていくことが必要となっている。

■市街地整備改善事業の実施状況

ゾーン	施策	事業 スケジュール	事業 予定者	状況	備考
中心商業ゾーン	国道9号 歩道、景観関連事業	長期	国	未着手	
	都市計画道路鴻島線 道路整備事業	中期	県	未着手	
	都市計画道路郷田和木海岸線 道路整備事業	中期	市	未着手	
	市道御幸通線 道路整備事業	長期	市	未着手	
	公共下水道整備事業 居住環境整備の推進	中期	市	継続中	
居住ゾーン	国道9号 歩道、景観関連事業	長期	国	未着手	
	都市計画道路鴻島線 道路整備事業	短期	県	未着手	
	都市計画道路築港線 道路整備事業	中期	市	継続中	郷田新田線に含む
	都市計画道路郷田新田線 道路整備事業	中期	市	継続中	
	都市計画道路東高砂線 道路整備事業	長期	市	未着手	
	都市計画道路御幸通線 道路整備事業	長期	市	未着手	
	公共下水道整備事業 居住環境整備の推進	短期	市	継続中	
センターゾーン シビック	公共下水道整備事業	短期	市	継続中	
	生涯学習施設の整備	中期	市	未着手	
	老人福祉センターの整備	中期	市	未着手	
	拠点医療施設の整備	短期		完了	
	市庁舎の建設	中期	市	未着手	
江の川観光連携ゾーン	国道9号 歩道関連事業	長期	国	未着手	
	都市計画道路鴻島線 道路整備事業	短期	県	未着手	居住ゾーンと重複
	都市計画道路築港線 道路整備事業	中期	市	継続中	郷田新田線に含む 居住ゾーンと重複
	都市計画道路郷田新田線 道路整備事業	中期	市	継続中	居住ゾーンと重複
	河畔広場整備	短期	県	未着手	

■商業の活性化のための事業等に関する事項

施策	計画位置	事業スケジュール	事業予定者	状況	備考
振興組合の設立事業	中心商業ゾーン・居住ゾーン	短期	商業者、地域住民	完了	
商業集積地区の整備 ①中心街区の整備	国道9号、あけぼの通り、御幸通り、栄通りに囲まれた街区	中期	TMO商店会等	未着手	
商業集積地区の整備 ②江津駅東街区の整備	JR江津駅東側	中期	TMO商店会等	未着手	
専門店街の整備	あけぼの通り、御幸通り、栄通り	中期	TMO商店会等	未着手	
国道9号沿線の街並み整備による商業振興	国道9号沿線（JR江津駅東側）	長期	商業者、地域住民	未着手	
空き店舗対策事業	あけぼの通り、御幸通り、栄通り	短期	TMO商店会等	完了	
集客イベント事業	中心市街地全体	短期	商店会組合等	継続中	
観光商業開発事業	中心商業ゾーン、国道9号	中期	商店会組合等	未着手	
江の川観光連携事業	江の川観光連携ゾーン	中期	商店会組合等	未着手	

5) 事業の推進体制

TMOが設立されているが、計画の推進体制は、市が中心となっている。

②シビックセンターゾーンにおける取り組み内容

シビックセンターゾーンは大規模な工場倉庫であったが、都市機能を集積し、快適な市街地形成と中心市街地の再生を図るため、面的整備を中心に大規模な整備を行った。

現在では、総合市民センター（H7）、島根県済生会江津総合病院（H18）、白寿園（H7）、高砂ケアセンター（H3）、市立めぐみ保育園（H20）、江津警察署（H25）、公営住宅（H22～H23）、シビックセンター公園（H22）が整備され、中心市街地だけでなく市全体を対象とした都市機能が集積している。

今後は、駅前地区ゾーンにおける整備や各種取り組みと連携した中心市街地活性化を推し進めることが求められる。



シビックセンターゾーン全景



島根県済生会江津総合病院



江津中央団地（市営・県営）



### [3] 中心市街地の課題と基本的な方針

#### (1) 中心市街地活性化の課題

##### ① まちづくりの大きな方向性

人口の減少と高齢化が著しい本市では、子育て世代や高齢者をはじめとして、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面や経済面において持続可能な自治体経営が大きな課題である。こうした中、高齢者をはじめとする全ての住民の利便性向上のため、医療・福祉施設、教育・文化施設、商業施設や住居等がある程度まとめ、さらに公共交通などにより、これらの施設等にアクセスしやすくさせるなど、都市全体の構造を見直す「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の構築をもって集約型都市構造の実現が必要である。

このような考え方のもと、中心市街地は、集約型都市構造を形成する重要な一翼を担うものであり、市内の他地区には無い集約されている既存の民間ストックと民間の活力を活用しながら、ソフトとハードが連携した本市の玄関口として相応しいまちづくりを計画的に進めるためにも、中心市街地活性化基本計画による事業推進が不可欠である。

##### ② 課題

上記やこれまでの取り組みや現在のまちづくりの動向を踏まえ、中心市街地活性化に向けての課題を以下のように整理する。

#### 1) 課題1 まちなかの賑わい再生が必要

中心市街地の歩行者・自転車通行量は、平成14年と比べ、あけぼの通り及び済生会病院入口交差点南側において減少している。また、駅前地区ゾーン、シビックセンターゾーン、商業集積ゾーンの3つのゾーン間の距離が離れているということから、まちなかの回遊性が乏しい状況にある。さらに、居住人口の減少や商店主・事業主の高齢化、近郊都市の大型商業施設への購買力の流出により、小売商業年間商品販売額の減少、売場効率の低下につながり、賑わいの低下が見られる。

さらに、中心市街地内には、身近な憩いの空間や交流の場が少なく、市民活動を行う場が不足している。

中心市街地の賑わいを回復させるためには、市民が集うことのできる新たな拠点づくりに取り組むとともに、誰もが快適に楽しく回遊できる環境づくりに総合的に取り組むことが求められている。

#### 2) 課題2 居住人口の増加に向けた居住環境づくりが必要

平成17年から平成26年までの推移をみると、居住人口は約18.8%減少している。さらに、駅周辺地区の高齢化率は、60%を超える区域もあり、周辺地区と比べて高齢化が進行している。

また、東高浜地区密集住宅市街地の整備等が現在も進められているが、生活道路の未整備や未利用地の存在等も見られることから、住環境整備の遅れが推察される。

中心市街地の人口の減少に歯止めをかけ増加に転じさせるためには、多様な世代へ、快適な都市生活を営むに必要な住宅の供給と良好な居住環境づくりが求められる。

## (2) 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地活性化基本計画の基本的な方針、目標、目標指標、目標数値等については、江津市中心市街地活性化ビジョンの内容を踏まえ、以下に定める。

### ①基本理念

本市は中国地方一の大河、江の川の河口を中心として古くから発展してきた自然と歴史、伝統にあふれたまちである。

中心市街地においては、シビックセンターゾーンにおける医療福祉施設の整備が進んだものの、近郊の大型商業施設への購買力の流出、基盤整備や都市機能更新の遅れ、少子高齢化、人口減少などの要因が重なり、空洞化が進行し、かつての賑わいを失っている。

一方で、中心市街地は、充実した医療福祉機能と公共サービス機能が集積している。また、今後予定される密集市街地整備事業は、安全な市街地形成とともにコンパクトな中心市街地を形成するための最大の好機であると考えられることができる。

その他、豊かな自然や赤瓦の町並みが地域の魅力を高め、個性を見せている。

その様な状況のなか、密集市街地整備事業や駅前に整備される公共公益複合施設、JR 江津駅周辺を中心とした整備によって、都市機能の更新を図り、より生活利便性の高いエリアを形成する。また、市民の活動の展開により、人が集まり交流する場をつくり、誰もが生きがいを持って元気に生活を営めるまちとして、住みたい、行きたいと思えるまちの中心として再生を図ることを目指す。

そのためには、中心市街地の三核(シビックセンターゾーン、駅前地区ゾーン、商業集積ゾーン)と市民の参画により、まちも人もつながりをつくることで、活性化につなげることが重要である。この考え方にに基づき、基本理念を「人がつながる まちがつながる さんかくタウン」と設定した。

## 人がつながる まちがつながる さんかくタウン



②各エリアの現状と将来の方向性

地区名	シビックセンターゾーン	商業集積ゾーン	駅前地区ゾーン
エリアの説明	市民センター、医療・福祉施設、警察署などが立地する、特定の目的に対応するエリア	グリーンモールなど商業・サービス機能が集積しているエリア	JR 江津駅や新たに駅前に整備される公共公益複合施設及び、東高浜地区密集住宅地周辺のエリア
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市内外の様々な人が、通院や市民センターでのイベント等の参加の特定の目的のために、自動車で来街している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 国道沿いに様々な業種の店舗が立ち並んでおり、市内各地から客が訪れ、商業の核となっている</li> <li>○ グリーンモールでは空きスペースが目立つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅前に大規模な未利用地が存在している</li> <li>○ 空き店舗が多く、利便性の高い駅前にも関わらず商業が衰退している</li> <li>○ 東高浜地区の住宅環境整備が遅れている</li> <li>○ 高校生を中心にJR江津駅乗降客数が減少している</li> </ul>
将来の姿	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 回遊軸やポケットパークの整備により、駅前地区から歩いて訪れることができ、特定の目的以外の来街者が増えている</li> <li>○ 市民センターや病院への来街者が、駅前地区までを回遊散歩している</li> <li>○ 新たに建設される公共公益複合施設と連携し、それぞれの長所を活かしながら、新たな事業を展開している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市全体の消費を担う商業核として、人が集まり消費が行われている</li> <li>○ 新たに増加した居住者の消費の場を提供するため、より一層の商業集積が行われている</li> <li>○ 特に、グリーンモールにおいては、店舗の老朽化が進むことから、テナントの見直しやリニューアル等について検討が進んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公共公益複合施設が整備され、それに伴い、民間活力を誘発することができ、周辺はにぎわい、人が行き交い活性化している</li> <li>○ 公共公益複合施設内では、子どもから高齢者まで住民同士が語り、情報交換し、様々な活動を行う「場」として整備されている。特に高齢者は生きがいづくりの活動、高校生は吹奏楽などの発表活動を行う場として、利活用されている</li> <li>○ 東高浜地区の住宅環境が整備され、街なか居住者が増加している</li> <li>○ 宿泊施設が建設され、市外からの来街者（観光客）が増えている</li> <li>○ 交通結節点である駅舎や駅広場の整備により、市内の利用者や駅南部の居住者の利便性が向上している</li> </ul>

### ③基本方針

基本理念を踏まえ、以下に2つの基本的な方針を定める。

#### 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、交流し賑わいを創出する空間を JR 江津駅周辺に整備し、市民や観光客で賑わう中心市街地を目指す
- 市内外から訪れやすく、地区内を歩いて移動できるように整備を行い、多くの人が回遊する中心市街地を目指す

##### 〈主な実施事業〉

- 駅前地区ゾーンに公共公益複合施設を整備し、誘客力のある賑わい・交流拠点の場を創出
- 歩行者や自転車利用者の回遊性を高める快適な道路・歩道環境の整備
- 訪れやすく安全で便利な交通結節点としての機能強化
- 新規店舗の立地促進や賑わいを創出する集客イベントの実施、情報発信等による商業機能の強化

#### 基本方針2 住みたい、住み続けたい快適居住空間づくり

- 高い利便性や公共サービス、医療福祉等の集積を活かし、日常生活の質を高め、快適な居住空間を整備することで、住みたくなる、また、住み続けたい中心市街地を目指す

##### 〈主な実施事業〉

- 密集住宅市街地の住環境改善を段階的に促進
- ニーズにあわせた住宅の整備
- 高齢者をはじめすべての人が健康で快適に住み続けられる環境づくり



④上位計画との関連

1) 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)

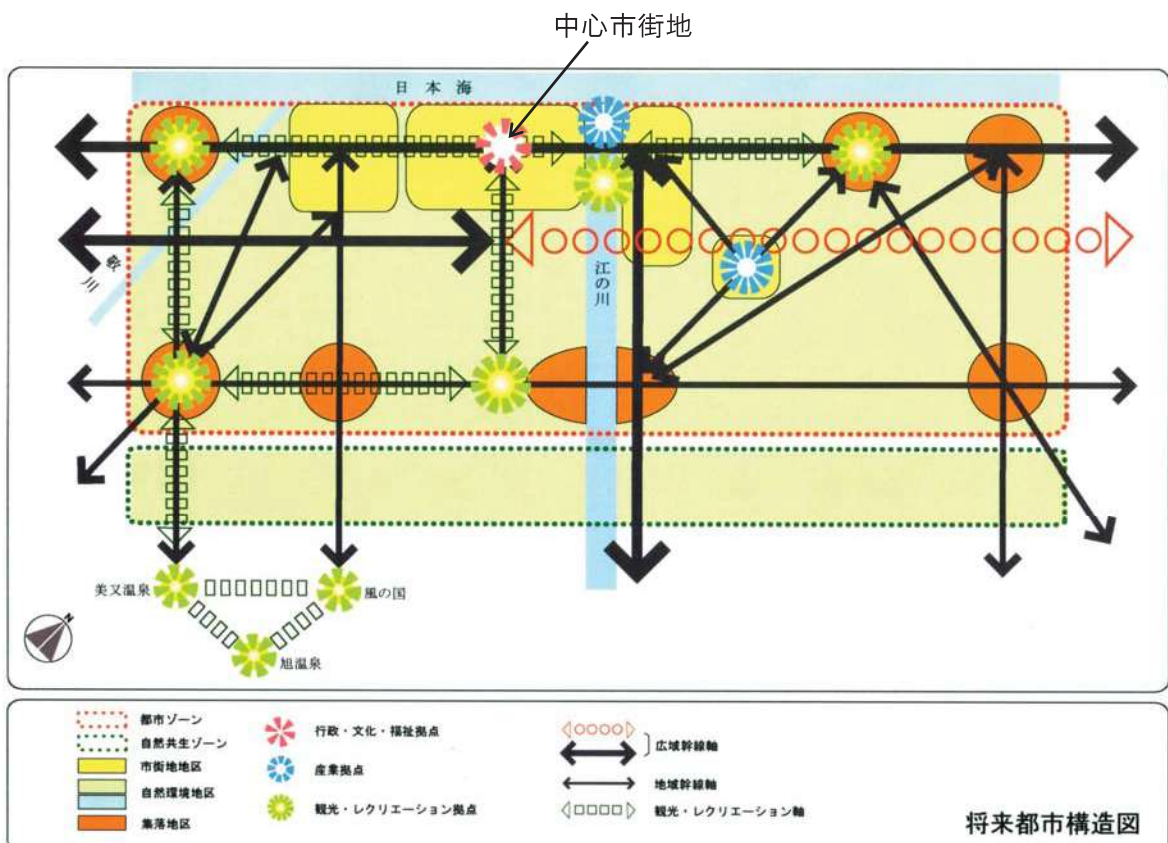
シビックセンターゾーン、商業ゾーン、駅前地区ゾーンを「中心市街地」に位置づけており、特に、「若者に魅力ある産業づくり」「安全で快適な暮らしを支えるまちづくり」に方針や具体的な取り組みが示されている。

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

2) 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。

## [景観形成に関する方針]

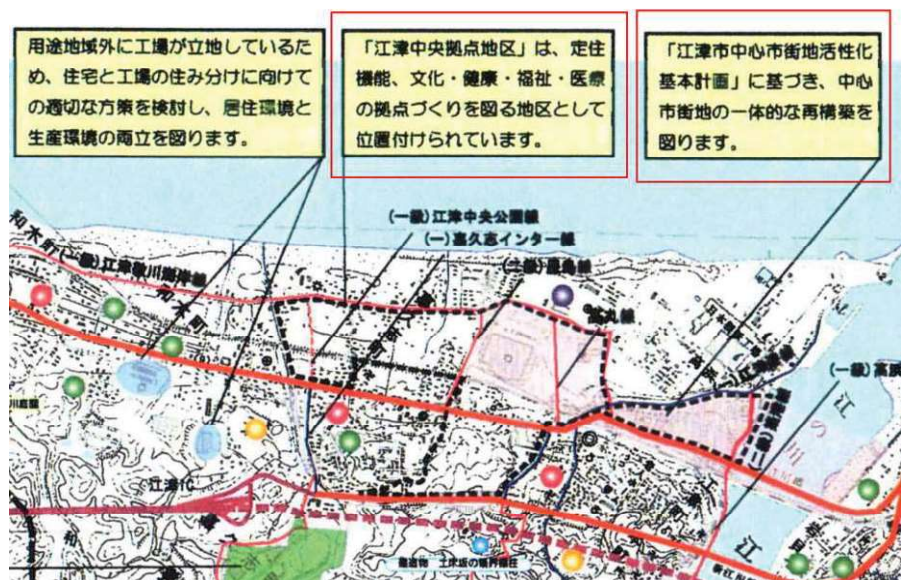
JR 江津駅周辺の中心商業地区は、商業機能の活性化と商業集積を推進する。その再整備にあたっては、石州瓦を用いた統一された江津らしい景観形成を検討する。また、中心市街地のシンボル性の高い道路については、周辺の景観と調和した景観形成を進める。

## [地域別計画(中部地域)のまちづくりの基本方針]

本市の中心市街地を形成する中部地域では、行政、文化、福祉等の拠点整備を図ることで都市機能の拡充を推進するとともに、本市のシンボルとなるまちづくりを推進する。

## [地域別計画(中部地域)の土地利用の方針]

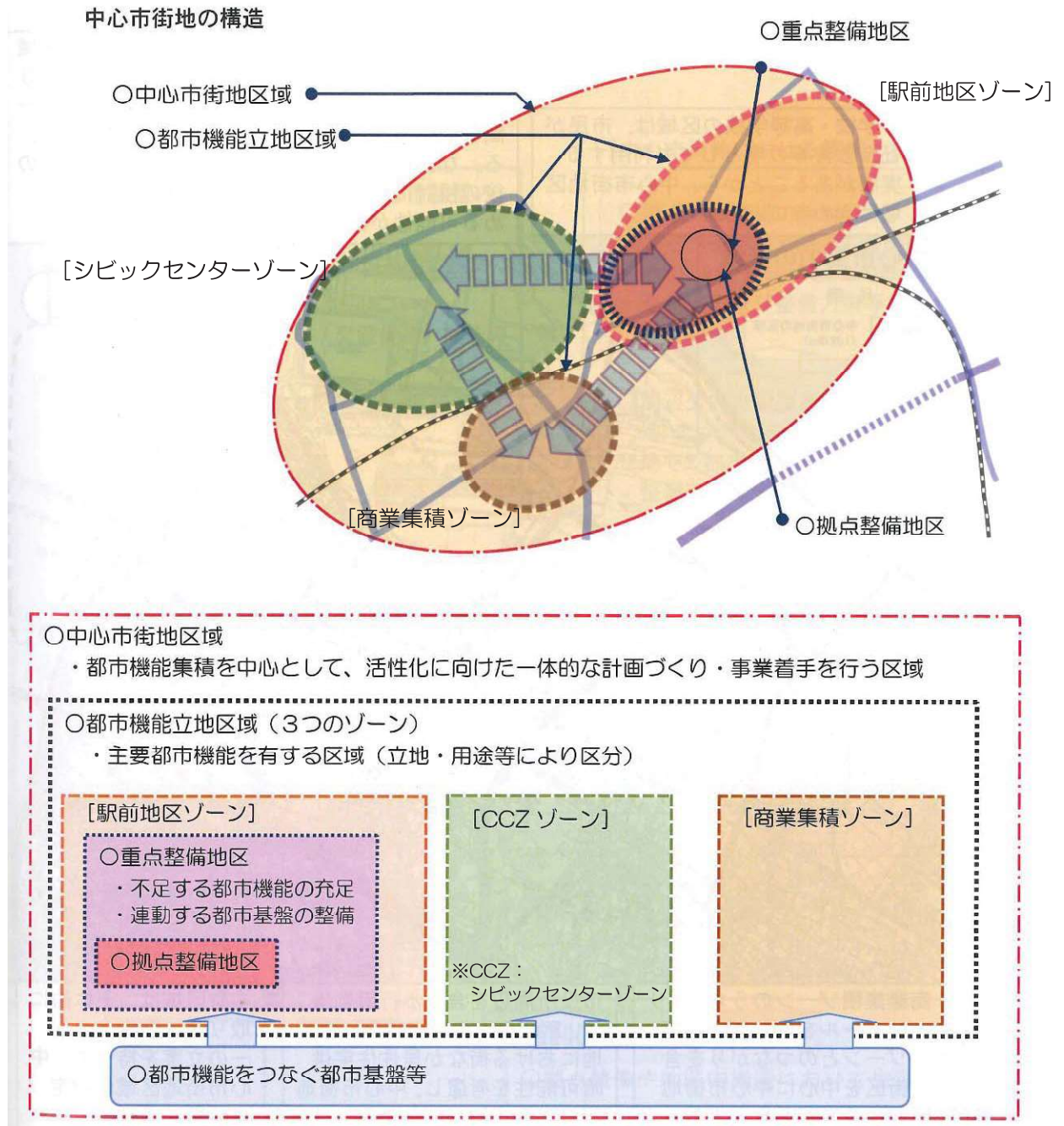
行政、文化、福祉等の拠点整備を図る地区であるため、公共機能、医療機能、福祉機能、生涯学習機能などの都市機能を集積させるとともに、商業拠点として商業活性化を推進し、中心市街地の中心性を高め、江津の顔にふさわしい活気のある市街地の整備を図る。特に「江津市中心市街地活性化基本計画」で位置付けられている地区は、中心市街地の一体的な再構築を図る。





3) 江津駅前地区再生整備基本計画報告書（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。

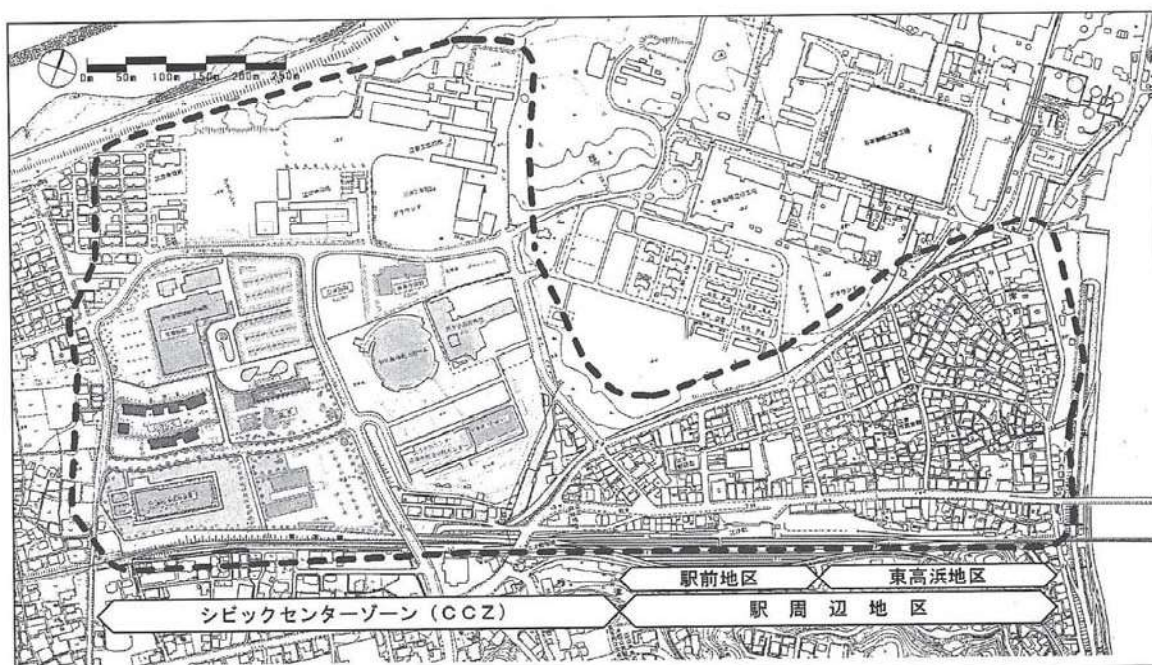


4) 中心市街地における複数コアゾーンの共栄と連携を実現するまちづくりに関する調査～江津市 都市再生モデル調査～（平成19年3月）

シビックセンターゾーンと駅前地区ゾーンについて、定住人口回復と駅周辺地区の活力回復に向けたまちづくりのあり方を明らかにすることを目的としている。当調査では、現況・意向の把握と課題の整理、整備方針と整備イメージ、整備の進め方を整理している。

調査のポイント

- ・ 以後のまちづくりの立ち上げと位置付け、後に役立つ課題の整理を行う。
- ・ 課題解決のために、今後実施すべき計画や事業展開のシナリオを立案する。
- ・ 中心市街地の活性の具体化に結びつく調査とする。



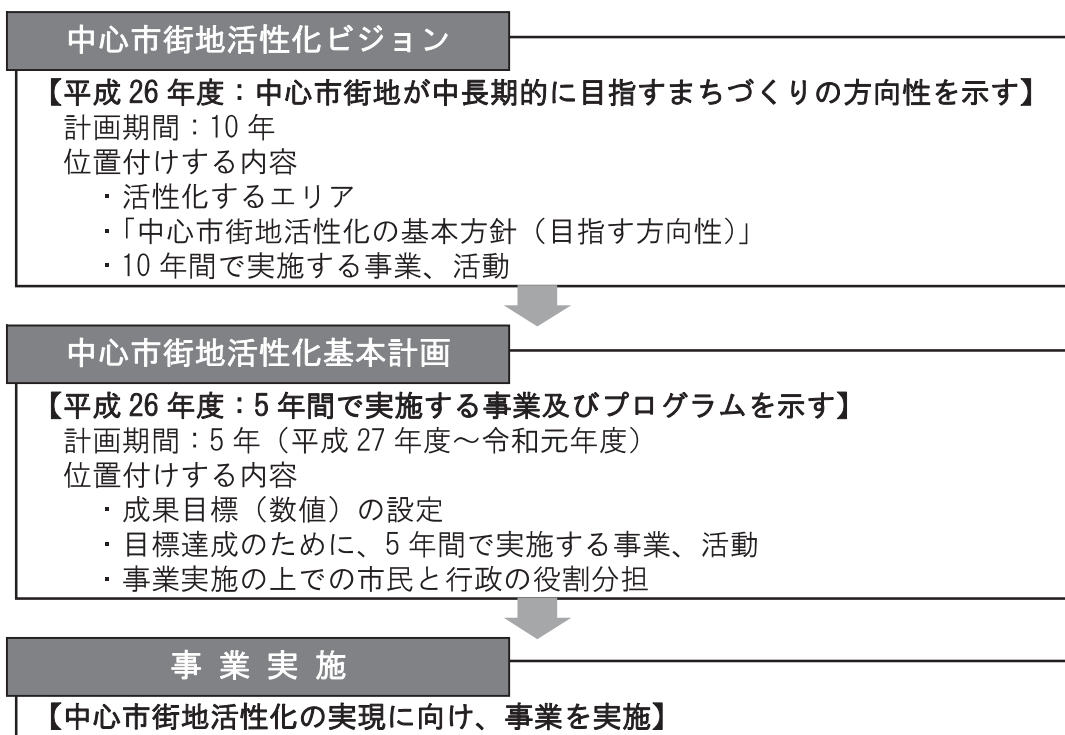


⑤ 中心市街地活性化ビジョンと江津市中心市街地活性化基本計画との関連

中心市街地活性化ビジョンは、市の上位計画である第5次江津市総合振興計画（平成19年度～平成28年度）や江津駅前地区再生整備基本計画（平成21年度）の基本的な考え方を踏まえ、中心市街地の活性化を目指し、活性化に取り組むための指針として策定している。

この活性化ビジョンにより、住民や商業者をはじめ、この地域に関わりのある人々が、中心市街地の活性化に向けての目標を共有し、行動する役割を担うものである。

具体的には、今後10年間の中長期的に目指すまちづくりの方向性を示しており、その内容に基づき、短期間で実施すべき事業については、中心市街地活性化基本計画を策定し、事業展開を行うこととしている。



目指すべき中心市街地活性化の基本理念の実現に向けて、長期にわたって、活性化に資する取り組みを行う必要があることから、3つのステージで段階的な整備を行うこととしている。

特に中心市街地活性化基本計画による取り組みは、第1ステージとなっている。

**第1ステージ**      **～5年**

**都市機能の更新が遅れている江津駅前を中心に、コンパクトな市街地形成の基盤を整える。**

第1ステージでは、江津駅前ゾーンの社会基盤の整備を中心に事業を推進する。

- 市民の交流拠点となる公共公益複合施設や歩行者空間の充実を主体とした道路整備。
- 東高浜地区の密集住宅市街地整備の促進。
- 民間宿泊施設の建設や官民による各種の活性化イベント開催の促進。

あけほの通りの整備イメージ