

雲南市中心市街地活性化基本計画

平成28年12月

(平成28年11月29日認定)

(平成30年1月26日第1回変更)

(平成30年8月10日第2回変更)

(平成31年3月26日第3回変更)

島根県雲南市

目 次

1.	中心市街地の活性化に関する基本的な方針-----	1
2.	中心市街地の位置及び区域-----	59
3.	中心市街地の活性化の目標-----	70
4.	土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に 供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項-----	80
5.	都市福利施設を整備する事業に関する事項-----	84
6.	公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給 のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に 関する事項-----	86
7.	中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性 化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のため の事業及び措置に関する事項-----	89
8.	4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項-----	95
9.	4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項-----	99
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-----	121
11.	その他中心市街地の活性化のために必要な事項-----	123
12.	認定基準に適合していることの説明-----	125

- 基本計画の名称：雲南市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：雲南市
- 計画期間：平成 28 年 12 月～平成 34 年 3 月（計画期間 5 年 4 か月）

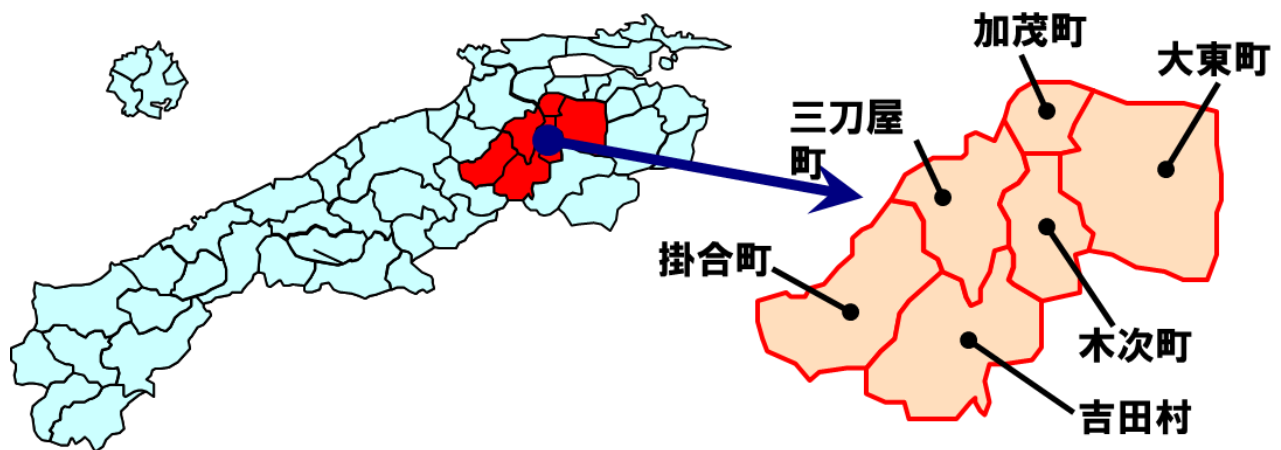
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 地域の概況

(1) 雲南市の位置・地勢・気候

雲南市は、島根県の東部に位置し、南部は広島県に接しており、市の南部は毛無山（1,062m）を頂点に中国山地に至り、北部は出雲平野に続いている。総面積は 553.18 k㎡、人口は 39,059 人（平成 27 年国勢調査）である。

図 1 雲南市の位置、旧町村構成



雲南市の南部は中国山地に至り、北部は出雲平野に続いていることから、標高差が大きくなっている。市内には、斐伊川本流と支流の赤川、三刀屋川、久野川、その支流である阿用川、吉田川などが流れている。加茂町から大東町、木次町、三刀屋町にかけて、斐伊川と赤川、三刀屋川の合流地点を中心とした平坦部が広がっているが、吉田町、掛合町では中国山地に至る広範な山間部を形成している。総面積は 553.18 k㎡で島根県の総面積の 8.3% を占め、その大半が林野である。

北部と南部とで標高差があるため、北部の平均気温は 14℃前後であるが、南部では 12～13℃と平均気温にして 2℃程度の差が生じる。年間降水量は約 1,700～1,900mm 程度で、冬季には北部でも降雪があり、南部や大東町、木次町の山間部等では降霜や積雪により農作物や交通へ影響が生ずることもある。

雲南市は、県都松江市と出雲市の南に位置し、通勤や通学、商圈など社会的及び経済的に大きなつながりがある。また、山陰と山陽を結ぶ主要街道上に位置することから、陰陽を結ぶ交通の要衝として栄えてきた。平成 27 年 3 月 22 日に中国横断自動車道尾道松江線が全線開通し、新たに山

陽、四国方面と高速道路で結ばれ、産業や観光の分野において、さらなる交流の促進が期待される。

図2 雲南市の位置（中国地方）

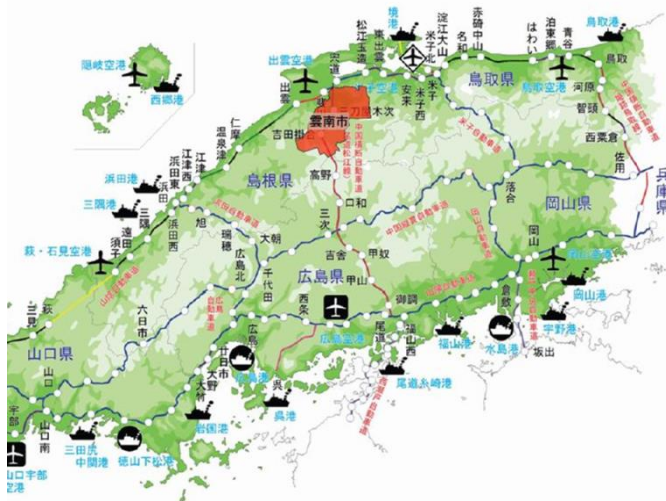


図3 中国横断自動車道尾道松江線



(2) 雲南市及び中心市街地の沿革

市内にはヤマタノオロチ伝説で知られる斐伊川が流れ、各地に神話や伝説が残り、加茂岩倉遺跡などの多くの遺跡や古墳が発掘されている。古くから斐伊川の支流周辺の低地では農耕が営まれ、山間地ではたたら製鉄や炭焼きが盛んに行われてきた。

明治5年の廃藩置県、明治22年の町村制施行を経た後、中心市街地を形成する旧木次町は、昭和26年に旧木次町と斐伊村が合併し、昭和30年には日登村、仁多郡温泉村が合併し、雲南木次町となった。昭和32年に木次町に改称し、同年に飯石郡三刀屋町の一部を編入して現在の旧木次町に至る。また、旧三刀屋町は、昭和16年に旧三刀屋町と旧一宮村が合併し三刀屋町となり、昭和29年に三刀屋町、旧飯石村、鍋山村、中野村の4ヵ町村が合併し、現在の旧三刀屋町に至る。

平成16年11月1日に、大東町、加茂町、木次町、三刀屋町、吉田村、掛合町が合併し、新生雲南市としてスタートした。新市建設計画では、「生命と神話が息づく新しい日本のふるさとづくり」をスローガンに掲げ、ふるさとの本来もつ豊かさや美しさを活かしながら、現代的な価値観や地域にあったライフスタイルを創造していき、住民と行政が協働し安心、安全に暮らせる「新しい日本のふるさとづくり」を目指している。

当市の中心市街地は、江戸時代には山陰から広島方面に通じる宍道尾道街道の要衝であり、戦国時代以前から陰陽を結ぶ交易の拠点として栄えてきた。昭和52年、雲南ショッピングセンター「サンライン」が開店したことを機に、これを中心とする三刀屋町三刀屋から木次町里方付近に至る国道54号沿いに多くの小売業店が出店、移転をしていった。この地区は比較的広い土地があり、地価も安く、交通の便も良かったため、昭和40年代前半から数は多くはなかったが、誘致企業や、気軽に食事のできるドライブイン、住宅関連産業、自動車販売会社等が進出していき、「サンライン」の開店を機に急速に発展を遂げていった。昭和60年代には、国道54号沿いへの出店のみならず、国道の南側への出店もみられるようになり、「サンライン」の開店から約10年で、この一帯に地元資本の店舗で構成された「三刀屋原商店街」が形成された。その後、国道54号の整備が進み、三刀屋原商店街は分散化の傾向となった。平成15年春に高速自動車道尾道松江線の開通とともに、三刀屋木次インターチェンジが開設されたが、人や経済の流出及びブストロ現象が懸念され、中心市街地の活性化が雲南市の喫緊の課題となっ

た。

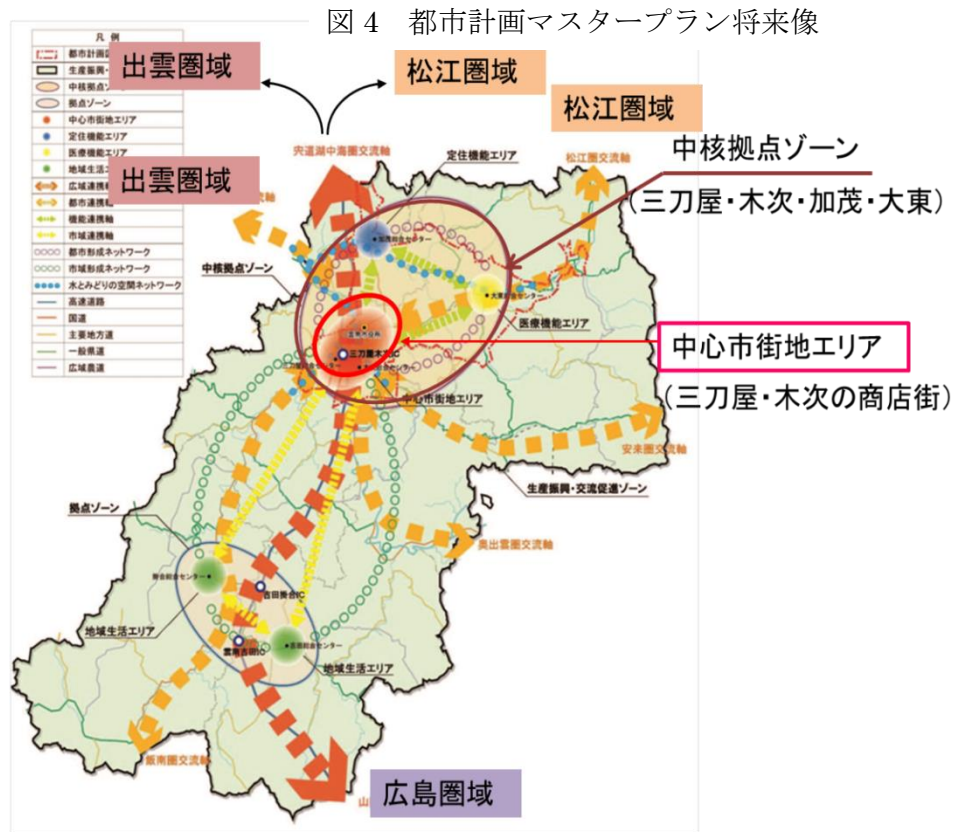
近年の取り組みとして、工業の面では、主に木次町、加茂町において工業団地が整備されており、誘致企業をはじめとする事業所が立地している。特に木次町には一般機械製造業、電気機械製造業等の集積が進んでおり、平成 26 年工業統計調査の製造品出荷額は県内第 4 位となっている。産業分類別で見ると、食料品、衣料、木材、一般機械等の事業所が多くみられる。平成 26 年度に全線開通した中国横断自動車道尾道松江線を活かし、今後も神原企業団地の整備等を行うこととしている。また、農業の面では、主に木次町、吉田町を中心に有機農業への先駆的な取り組みが行われ、安心、安全な農産物の生産地として評価を得ており、米や畜産、野菜、花き栽培等良質な農畜産物が生産され、乳製品やワイン、味噌等の多彩な加工品も作られている。産直市や関西方面への販売等独自の販路も確保され、また集落営農組織や農業法人、UI ターン等の新規就農者による営農も取り組まれている。林業の面では、豊富な森林資源を活用し、木質チップボイラーの整備を中核として市民参加による林地残材の収集運搬や地域通貨も活用した森林バイオマスエネルギー事業の取り組みを進めている。このバイオマスエネルギーは、平成 27 年 10 月に中心市街地内に完成した市役所新庁舎においても熱源として導入されており、中心市街地と中山間部の間で環境に優しいエネルギーの需要と供給が保たれる仕組みとなっている。

①中心市街地の位置

6 町村が合併して誕生した新市であるため、旧町村にそれぞれ商業の中心がある。

その中で、旧三刀屋町と旧木次町にまたがる商業地区は、昭和 60 年代に三刀屋原商店街を形成し、市内で最も年間商品販売額が大きい商店街となっている。本市としては、この三刀屋原商店街を中心市街地のコアと位置づけている。

雲南市都市計画マスタープランにおける将来像は、右図のとおりであり、三刀屋・木次の商店街が「中心市街地エリア」と位置づけられている。



②旧商店街の形成

中心市街地が位置する旧三刀屋町は、奥出雲の玄関口に位置し、江戸時代には山陰から広島方面に通じる宍道尾道街道の要衝であり、戦国時代以前から陰陽を結ぶ交易の拠点として栄えてきた。

旧三刀屋町では、国道 54 号の旧道沿いに家屋連担地が形成され、そこに商店が張り付く形で中町商店街、上町商店街が形成された。

③三刀屋原商店街の形成

昭和 50 年代に入り、旧三刀屋町では国道 54 号（新道）の開設とともに商業振興策を立て、既存商店街（中町、上町商店街）の近代化と、三刀屋原地区（三刀屋、下熊谷のエリア）への新たな商業集積の形成を進めることとした。この商業振興策は、三刀屋町内に 2 つの商業核を作り、将来的には雲南圏域の商業の中心地に発展させることを目指したものである。

具体的には、昭和 51 年に地元商業者（7 者）により、株式会社雲南ショッピングセンターが設立され、翌 52 年には雲南圏域初のショッピングセンターである「サンライン」をオープンさせた。これを契機に、地元商業者を中心に、商業集積形成に向けた活動が活発になり、多くの小売店等が既存商店街から移り、商業移動が進められた。

その結果、昭和 60 年代には、一定の商業者が集積し、「三刀屋原商店街」が形成された。

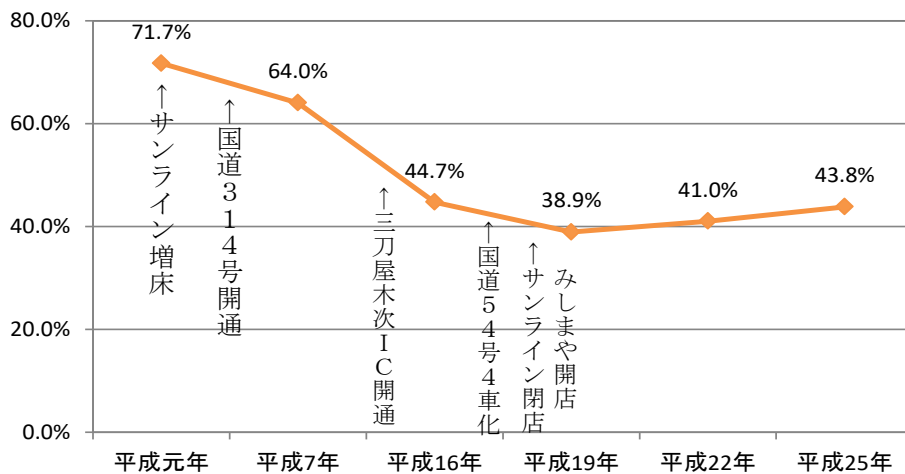
④中心商店街の動向

その後の「三刀屋原商店街」は、進展する道路整備とともに変化を余儀なくされた。

国道 314 号の整備、三刀屋木次 I C の開通、国道 54 号の 4 車線化等が次々に行われていく中で、今後は、交通の要衝として栄えることが期待される一方、交通便利性の向上による購買客の流出が危惧された。「三刀屋原商店街」主要店舗である「サンライン」は、平成 4 年に増床したものの流出は抑えられず、平成 18 年に閉店に至った。代替店舗として「みしまや」を誘致した。

「三刀屋原商店街」がある三刀屋町の地元購買率は平成 19 年に約 40%に低下し、その後も 40%台で推移し大きな回復は得られていない。

図 5 三刀屋町地元購買率の推移



出典：各年島根県商勢圏実態調査

⑤中心市街地の店舗分布の推移

表 1 では、三刀屋原商店街における全業種の店舗数の推移を示した。平成 15 年の 64 店舗をピークに、その後は地元資本店舗数が減少し、市外資本店舗数は増加の傾向にある。

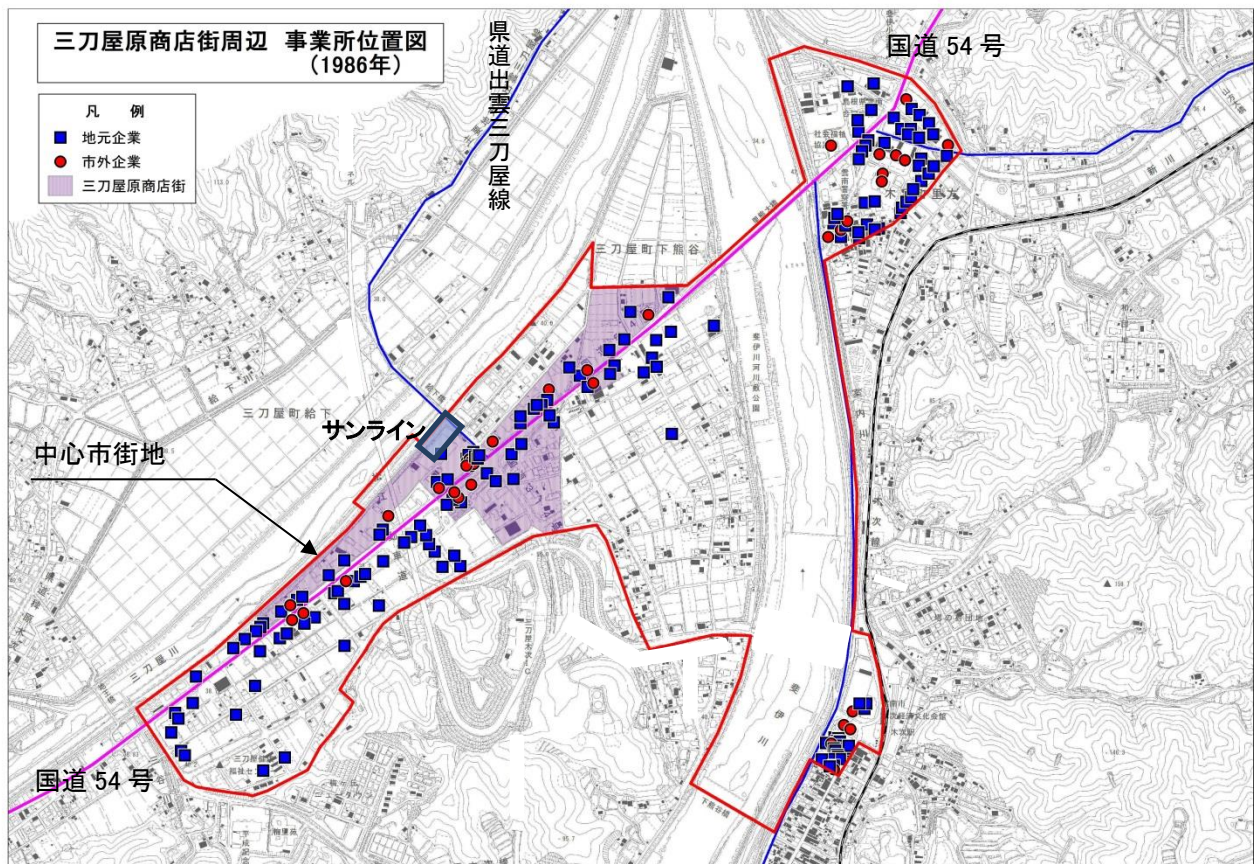
表 1 三刀屋原商店街の総店舗数の推移 (店舗)

	昭和 61 年	平成 3 年	平成 15 年	平成 26 年	平成 27 年
地元資本店舗数	42	35	41	35	32
市外資本店舗数	17	17	23	23	30
合計	59	52	64	58	62

[昭和 61 年の店舗分布状況]

- ・昭和 61 年時点では、国道 54 号と主要地方道出雲三刀屋線があるだけで、国道 314 号や松江自動車道・三刀屋木次 I C はない状態である。
- ・旧三刀屋町の商業振興施策が実施され、地元資本によるショッピングセンターである「サンライン」を中心として、国道 54 号沿線に店舗の出店がみられる。
- ・店舗は「青」の地元資本の店舗がほとんどであり、「赤」の市外資本の店舗は点在している状況である。
- ・昭和 52 年に「サンライン」が開店してから約 10 年で、地元資本の店舗で構成された「三刀屋原商店街」が概ね完成したと言える。

図 6 昭和 61 年の三刀屋原商店街周辺の店舗分布図



(店舗)

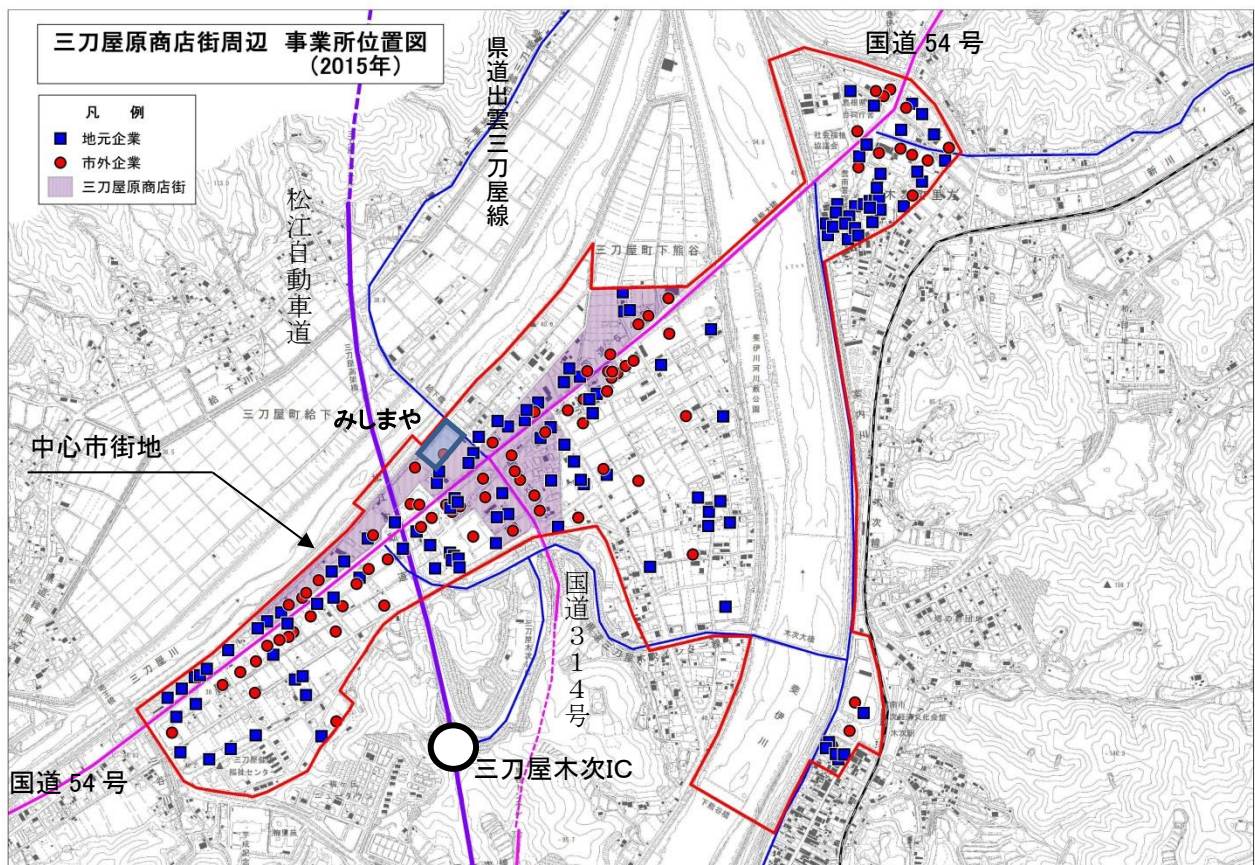
	三刀屋原商店街	中心市街地
地元資本店舗数	42	152
市外資本店舗数	17	36
計	59	188

※全業種の店舗数を示す。

[平成 27 年の商店街の現状]

- ・約 30 年後の平成 27 年現在では、国道 54 号の 4 車線化が進み、国道 314 号バイパスが整備され、松江自動車道・三刀屋木次 I C が開通している。これに合わせて、地元資本の商店が減少し、市外資本の店舗が国道 54 号沿いに立地するという、厳しい状況にある。
- ・平成 27 年では、「サンライン」が市外資本の「みしまや」にかわっている。店舗の分布は、国道 54 号の南側に大きく広がっている。そこには、地元資本の店舗もあるが、市外資本の店舗が多く分布している。国道 54 号沿線には、市外資本の店舗が増加している。昭和 61 年は地元資本店舗だったところが、市外資本店舗にかわっている場合も多々見受けられる。
- ・市外資本の店舗は、高速道路 I C からのアクセス道路が国道 54 号と交わる地点より、西側に多く分布している。

図 7 平成 27 年の三刀屋原商店街周辺の店舗分布図



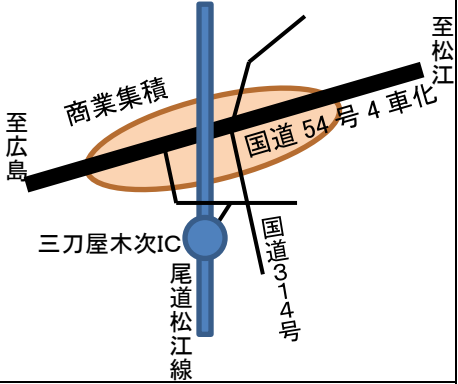
(店舗)

	三刀屋原商店街	中心市街地
地元資本店舗数	32	121
市外資本店舗数	30	80
計	62	201

※全業種の店舗数を示す。

表1 中心市街地における商業振興の取り組み～地元商業者による商業集積の動き～

年・月	商業振興の取り組み	交通体系の整備
昭和46年		国道54号の全線開通 (広島市中区～松江市宍道町)
昭和48年		国道54号三刀屋バイパス供用開始
昭和51年	<ul style="list-style-type: none"> 株式会社雲南ショッピングセンター設立 三刀屋地域商業近代化計画が報告される 	
昭和52年	雲南ショッピングセンター「サンライン」オープン	
昭和56年 3月	<p>出雲地区広域市町村圏振興協議会「出雲地区新広域市町村圏計画」策定</p> <p>○商業振興の課題</p> <p>住民ニーズに対応した居住地商店街の活性化と圏域商業核づくり</p> <p>①既存商店街の近代化を図り、ショッピングセンターなどとの一体的な整備促進を図る。</p> <p>②商圈の拡大、利用者の利便を高めるとともに、外来大型店舗に対抗するため、店舗の大型化、共同化や歩行者道路等の整備により魅力ある商店街を形成する。</p>	<p>旧三刀屋町の取組み</p>
昭和57年	旧三刀屋町 「三刀屋町総合基本構想」策定	
昭和60年	地元商業者が職種を超えた組織「青梅会」(会員数34名)を発足、商店街の活性化と再開発に向けた取り組みをスタートさせた。	
昭和62年	「青梅会」の解散	尾道松江線：新規事業認可
平成元年	<p>地王、東町、基町、下熊谷の事業者が「夢たうんみとや」(会員数56名)を発足、会員事業の共同催事、共同販売や情報の提供等の取り組みを進めた。</p> <p>・「サンライン」の増床計画を策定。</p>	
平成3年		国道54号4車線化に着手
平成4年 12月	<p>三刀屋町商工会「商業集積研究会」を発足、新しい街づくり「新商業集積地整備事業」を計画、下熊谷地内を中心に商業集積実現に向け調査事業等を行い、平成15年度以降、本格的に集積地の核となる店舗や、地元業者が出店する専門店ゾーンへの出店調整が進められた。</p> <p>・「株式会社雲南ショッピングセンター」は「協同組合ショッピングセンターサンライン」と社名を改称して、「サンライン」を増床し、雲南地方屈指の大型店となった。</p>	<p>国道314号開通 (三刀屋町～奥出雲町横田)</p>
平成7年 3月	<p>旧三刀屋町では、「雲南の中核拠点として、たくましく伸び行くまち」をスローガンに「第3次三刀屋町総合振興計画」を策定。</p> <p>○三刀屋IC周辺や国道54号、国道314号並びに新しい街路沿いに商業集積をつくり、魅力的な商業空間として流入人口の拡大を図る。</p>	

年・月	商業振興の取組み	交通体系の整備
平成 15 年 3 月		尾道松江線：宍道 I C～三刀屋木次 I C 間開通
平成 17 年		国道 54 号三刀屋 I C 付近 4 車線化 
平成 18 年	「サンライン」を増床したものの地元購買率は減少し続けたため、平成 18 年に「サンライン」が閉店した。 代替店舗として「みしまや」を誘致した。	
平成 22 年		国道 54 号里熊大橋付近 4 車線化
平成 25 年 3 月		尾道松江線：吉田掛合 I C～三次東 I C 間開通
平成 27 年 3 月		尾道松江線：吉舎 I C～世羅 I C 間開通（全線開通）

(三刀屋町誌等から作成)

(3) 雲南市における中心市街地の歴史的・文化的資源、景観資源


①歴史的・文化的資源、景観資源

○出雲神話にまつわる観光資源が分布

本市は、古事記に描かれる出雲神話の中心となる地域である。出雲神話は、スサノオが高天原から地上に降り、斐伊川の岸辺で上流から箸が流れてきたため、人が住んでいることを知り、イナタヒメと出会うところから始まる。スサノオはヤマタノオロチを退治し、イナタヒメと結婚して最初の和歌を詠み、ここに定住することになる。

このような、スサノオとヤマタノオロチにまつわるたくさんの神話資源があり、これを観光資源として活かそうとする取組みを進めている。中心市街地は、これらの神話資源を周遊するための発信基地となる可能性を有している。神話資源の主なものを以下に挙げる。

表 2 市内の出雲神話にまつわる観光資源

神話資源	内 容
神原神社 	「神原郷」の地名伝承。 大穴持命が御財を積みおかれたところなので、神財(かむたから)というべきを今の人は神原という。 邪馬台国の女王卑弥呼が景初 3 年に魏王より授かった「三角縁神獣鏡」の 100 枚のうちの 1 枚とされるものが出土。

神話資源	内 容
八俣の大蛇公園 	スサノオノミコトが箸の流れてくるのを見つけ、拾われた場所といわれている。園内には、ヤマタノオロチとスサノオノミコトが対決した場面を再現した石像と「箸拾いの碑」が建立されている。
木次神社 	延喜式では「こすきのかみのやしろ」。出雲国風土記には、「支須支社」と記載されている神社である。 大穴持命が、国土経営のおり、「八十神は青垣山のうちに置かじ」と、この地まで、追って来た（「治次き」）のが地名の起こりとなっている。
河辺神社 	スサノオノミコトの妻、稲田姫が懐妊されたときに産湯に使う良い水を探し求めた際、河辺神社をお産所に定められたといわれている。今でも産湯に使う水を取ったとされる井戸のことを「熊谷さん」と呼び、熊谷の地名のいわれにもなっている。
八口神社[木次] 	印瀬の八口神社(やくちじんじゃ)の境内にある壺はスサノオノミコトがオロチ退治の時に「八塩折の酒(やしおおりのさけ)」を入れた八つの壺のうちの一つと伝えられ、「壺神さん」として祀られている。この壺には「昔壺に触れたところ、俄かに天がかきくもり、山は鳴動して止まず、八本の幣と八品の供物を献じ、神に祈ってようやく静まった。」という伝承も残る。

神話資源	内 容	神話資源	内 容
八口神社[加茂] 	スサノオノミコトは草枕山に近い「八口神社」から矢を射て、ヤマタノオロチを仕留めたと伝えられている。	草枕山 	枕のような形の山がある。毒酒を飲んだ大蛇が苦しんで枕にして寝た山であるという。
天叢雲剣笈祥地 [尾留大明神/三代神社旧社地] 	スサノオノミコトがオロチの尾から宝剣を得た場所。御立藪(旧御代神社跡)。	城名樋山 	「城名樋山」の地名伝承。 大穴持命が、八十神を伐とうとして城(き=とりで)を造られたので城名樋という。

神話資源	内 容	神話資源	内 容
斐伊神社 	スサノオノミコトとイナタ姫を祀る神社。	八本杉 	斐伊神社の西方100m のところにある杉。スサノオノミコトが大蛇を退治してその頭を埋め、印として八株の杉の木を植えた跡であるという。
天が淵 	斐伊川の中にある淵で、ここが大蛇のすみかであったという。	温泉神社 	天が淵の近くにある万歳山(ばんざいさん)にクシイナダヒメの両親、アシナヅチ、テナヅチが住んでいたといわれ、この山腹にあった二人を祀る神岩が、現在、温泉神社の境内に安置されている。

○中心市街地に隣接する文化的資源

中心市街地周辺には文化的資源も分布している。中心市街地から情報を発信し、市内の観光施設への集客を図る。隣接する文化的資源の主なものを以下に挙げる。

・永井隆記念館

自らも長崎で被爆しながら、身を挺して原爆傷病者の救護にあたり、病床についてからは「長崎の鐘」、「この子を残して」など多数の名作を著し、全世界に「平和を」の願いを訴えつづけた永井隆博士の遺品を数多く展示する記念館。

「己の如く人を愛せよ」この言葉を生活の指針に一生を貫き、「平和を」を悲願とし世界に訴え続け、「真理の探究」に命を捧げた博士の精神の顕彰と人々への浸透の必要性を痛感し、昭和45年10月に建設された。



・峯寺

658年に創建された、真言宗御室派の古刹。ご本尊は大日如来である。

出雲市から斐伊川を遡り、雲南市の入口辺りから支流となる三刀屋川に沿ってしばらく行くと、右手山腹の幽邃の霊地にたたずんでいるのが峯寺である。

大自然に囲まれた古刹で、抹茶や四季折々の食材を使った精進料理を頂くことができる。



・みとや工芸会

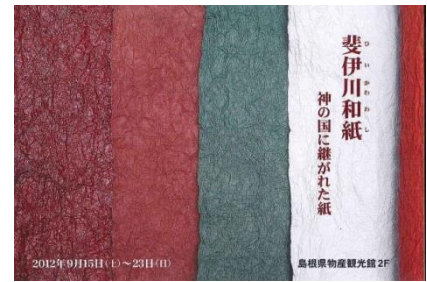
平成元年から、観光の活性化に貢献しようと「みとや工芸会」が結成された。三刀屋町に住む5人の工芸家がお互いに刺激しあいながら創作活動をしている。

斐伊川和紙は、この地方で採れる雁皮（がんび）、楮（こうぞ）、三桎（みつまた）を原料にして全ての工程を手作業で行っている。江戸末期創業以来の伝統と手作業をかたくなに守る姿勢は多くの人々の共感と呼び、人気を博している。近年では署画用紙、便箋、封筒、名刺などの日用品から草木染紙といった民芸紙まで幅広く手掛け、全国各地からの需要に応え、平成20年には日本民藝館展「協会賞」も受賞している。

陶芸では、三人の陶芸家がそれぞれ窯を開いて多くの作品を創作している。

木彫りでは、中国産地に自生する樺（けやき）、檜（ひのき）、槐（えんじゅ）などを用い、郷土に密着したものとして七福神像を、そして他に木彫り品一般を制作している。

それぞれの作品は定期的に三刀屋交流センターなどで展示している。



○中心市街地の景観資源

・斐伊川堤防桜並木～日本さくら名所百選

中心市街地の観光資源としては、日本さくら名所百選に認定された「斐伊川堤防桜並木」がある。約800本のソメイヨシノが植えられ、桜が開花すると、約2kmにわたり桜のトンネルができる。桜まつりの期間中には、ぼんぼりやライトアップの点灯で夜桜が楽しめ、数多くのイベントが開催され、期間中の人出は約12万人を数える。



・三刀屋川の桜並木、御衣黄

国道54号線に沿って流れる三刀屋川の河畔も斐伊川堤防桜並木と並び、雲南市における桜の名所。約2kmにわたり約1000本の桜が咲き誇る。ソメイヨシノの開花から遅れること2週間、4月中旬から下旬にかけて黄緑色の桜・御衣黄（ギョイコウ）が満開を迎える。さわやかで気品ある色合いが貴族の衣装を思わせることからその名がついたとされ、全国でも希少な桜として有名である。三刀屋川河岸の桜並木ではお花見を長く楽しむことができる。



○中心市街地で味わえる食の資源

・木次牛乳及び乳製品

「自立した農業」を目指し農作物を作るかたわら酪農を始め、木次牛乳の名で販売を始めた。その後ヨーロッパで主流な*パステライズ牛乳の開発を始め、昭和53年には日本初のパステライズ牛乳を販売し、現在では地元の学校給食に毎日出されている。

また、木次牛乳を原料にした、ヨーグルト、チーズ、プリン、アイスクリーム、バターなどの加工食品も製造販売している。

*パステライズ牛乳：自然な風味・性質、そして栄養を生かすためにパステライゼーション（65℃30分間殺菌）している牛乳。



・たまごかけごはん

雲南市の第3セクターである（株）吉田ふるさと村が開発した、たまごかけごはん専用の醤油の商品名が「おたまはん」である。地元の丸大豆醤油にかつおぶし、本みりんを加えており、卵にかけると風味が増す。関東風と関西風の2種類の味がある。「おたまはん」のたまごかけごはんにちなみ、毎年吉田町で日本たまごかけごはんシンポジウムが行われている。



・うなんたまごプロジェクト

平成23年4月、「地元産たまごの消費拡大」と「市内飲食店でご当地グルメを提供すること」を目的に「うなんたまごプロジェクト」が発足した。平成22年4月から本格的に検討を重ねた結果、雲南市の新たなご当地グルメとして『オムライス』に着目し、取り組みを開始している。今後、たまごという地域資源を活用して、雲南市が他の地域から注目され、様々な人たちに来ていただける地域にしていくことを目指して活動をすすめていく。



・焼きサバ

冷蔵庫などがなかった時代に、日本海で獲れたサバを山間部に運ぶ際、生のままで運べる限界が三刀屋町、木次町だった。そこで、生のサバを焼きサバに加工することで、さらに奥地に運ぶことができるようになったことから、この地では「焼きサバ」が名物になった。「焼きサバ」は保存もきくことから、農繁期などの忙しい時期の料理としても重宝され、この地の郷土料理として定着した。



・焼きサバ寿司

こんがり焼いた鯖（さば）の身を、具材たっぷりのちらし寿司に混ぜ込んだ雲南の「焼きサバ寿司」。昔からこの地域の各家庭で作られていたハレの日の御馳走である。雲南のソウルフードとして愛され、今ではそのお寿司を食べにわざわざ東京からやってくる人もいる。



②観光資源（中心市街地）

・奥出雲おろち号（JR木次線トロッコ列車）

中心市街地の拠点となるJR木次駅から、木次線木次～備後落合間を運転する2両編成のトロッコ列車がある。平成10年に運転を開始した。車内には不燃化木材が使用され、青色と白色の車体カラーに星がちりばめられたデザインとなっている。年間約2万人の利用者がいる。



【イベントの状況】

・うなん桜まつり さくらフェス

毎年、4月第1土・日曜日に開催する。斐伊川堤防桜並木周辺と、三刀屋川河川敷周辺をメイン会場として雲南市が開催している。

郷土芸能ショー、打上花火、さくらフェスなどのイベントが行われる。



・まめなカー市

軽トラックにさまざまな品物を乗せ、一定時間「ホコテン」にてお客様に買い物を楽しんでもらうイベント。“まめな”というのは、出雲弁で元気という意味。軽トラック市に出かけてもらい元気になってもらおうという狙いがある。

約2,000人の人出があったときもある。



・きすき夏祭り

斐伊川で開催される花火大会。観覧場所が打ち上げ場所から 120m ほどしか離れていないため、近距離で花火が楽しめる。およそ 3,000 発の花火が木次の夜空を彩り、斐伊川河川敷には 500 本の福ローソクが灯る幻想的な情景を演出する。商店街では神楽をはじめとした各種イベントが行われ、露店も立ち並ぶ。



②社会資本・産業資源

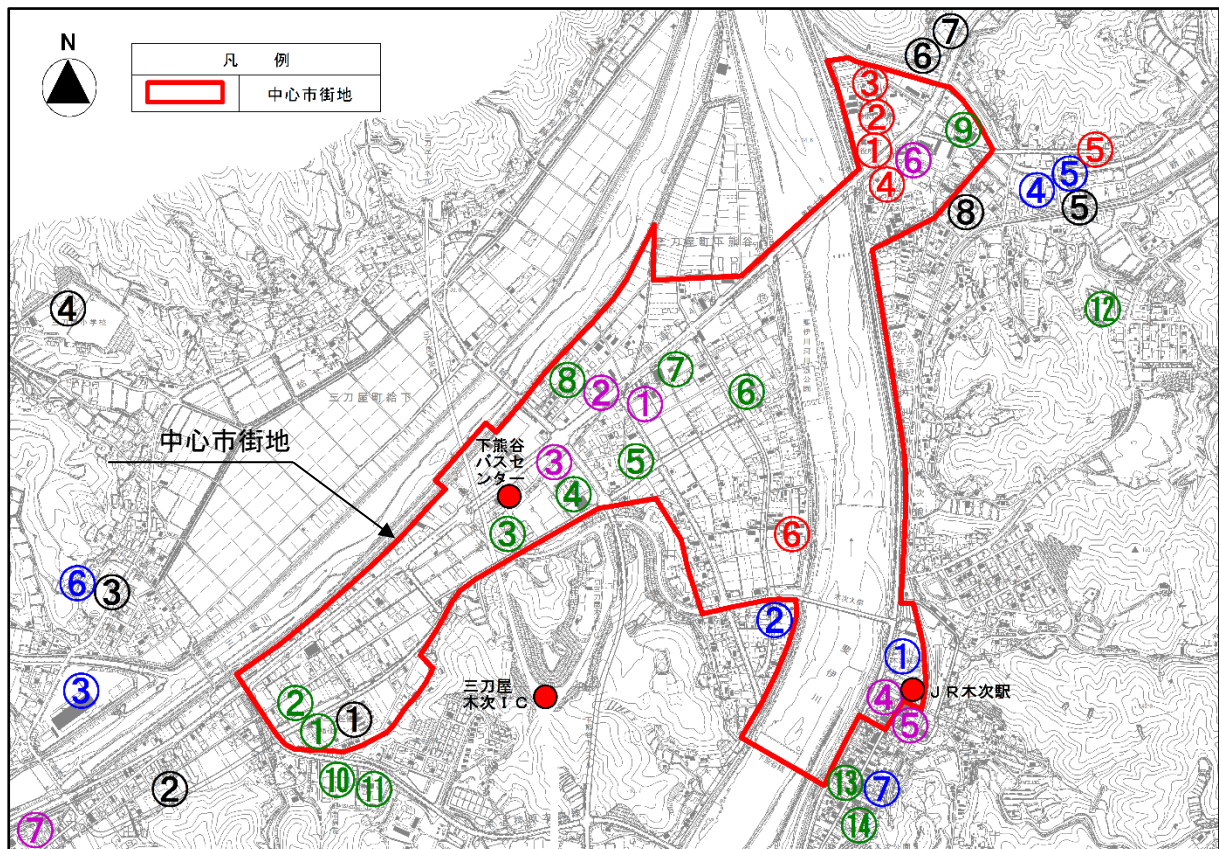
本地区及び近接するエリアには、以下に示す都市機能施設が立地しており、市民が利用する施設や市民サービスを提供する拠点施設が数多く配置されている。

表 3 区域及び周辺の都市機能施設

区分	具体的な施設
行政関連施設	①雲南市新市庁舎、②島根県雲南合同庁舎、③雲南保健所、④ハローワーク雲南、⑤雲南市分庁舎、⑥雲南市水道局
交流・コミュニティ施設等	①木次経済文化会館チェリヴァホール、②下熊谷交流センター、③三刀屋文化体育館アスナル、④斐伊交流センター、⑤斐伊体育館、⑥一宮交流センター、⑦三新塔交流センター
病院・福祉施設	①三刀屋健康福祉センター、②むらた耳鼻咽喉科、③だいさ歯科医院、④よこお小児科医院、⑤秦野歯科医院、⑥雲南広域福祉会、⑦うんなん眼科、⑧有料老人ホーム、⑨井上歯科医院、⑩平成記念病院、⑪梅里苑、⑫奥出雲コスモ病院、⑬川本医院、⑭山根医院
金融機関	①JAしまねさくら支店、②島根銀行雲南支店、③山陰合同銀行雲南支店、④しまね信用金庫木次支店、⑤中国労働金庫雲南支店、⑥里方簡易郵便局、⑦三刀屋郵便局
学校	①県立出雲養護学校雲南分教室、②三刀屋保育所、③三刀屋こども園、④三刀屋小学校、⑤斐伊保育所、⑥斐伊小学校、⑦斐伊幼稚園、⑧四ツ葉学園保育所
交通機関	JR 木次駅 、下熊谷バスセンター、三刀屋木次 IC

太字は、主要拠点施設

図 8 都市機能施設の分布



[2]地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

(1) 面積

本市の総面積は 553.18km² で島根県の総面積の 8.3%を占め、その大半が林野である。

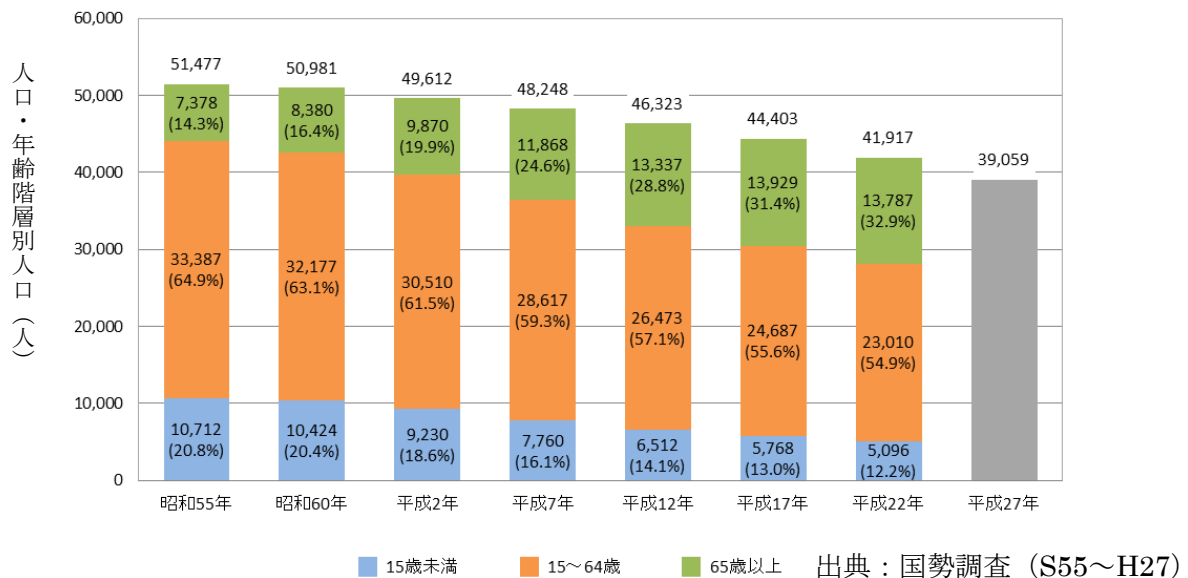
このうち、60.2km² を都市計画区域に指定しており、加茂町、大東町、木次町、三刀屋町にまたがっている。中心市街地は、都市計画区域内に設定している。

(2) 人口に関する現状分析

①雲南市の人口・世帯

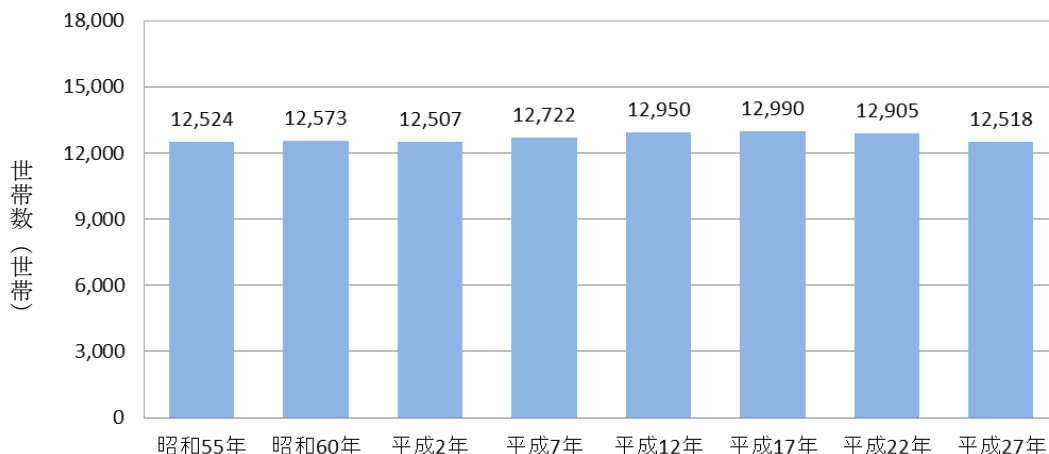
国勢調査人口では、平成 12 年の 46,323 人から平成 22 年の 41,917 人となっており、10 年間で 4,406 人の人口が減少している。年齢階層別人口では、65 歳以上人口割合が 32.9%と 30%を超えるようになり、64 歳以下の人口割合が低下し少子高齢化が進行している。平成 27 年の国勢調査人口は、年齢階層別人口が発表されていないため全体の人口のみ示している。人口は 39,059 人であり平成 22 年からさらに 2,858 人減少している。

図 9 人口・年齢階層別人口の推移



世帯数の推移をみると、平成 17 年まで増加していたが、平成 22 年で 85 世帯減少して 12,905 世帯となっている。平成 27 年はさらに減少し 12,518 世帯となっている。1 世帯当たりの人数は、平成 12 年の 3.58 人に対して平成 27 年は 3.12 人に減っており、核家族化も進行している。

図 10 世帯数の推移

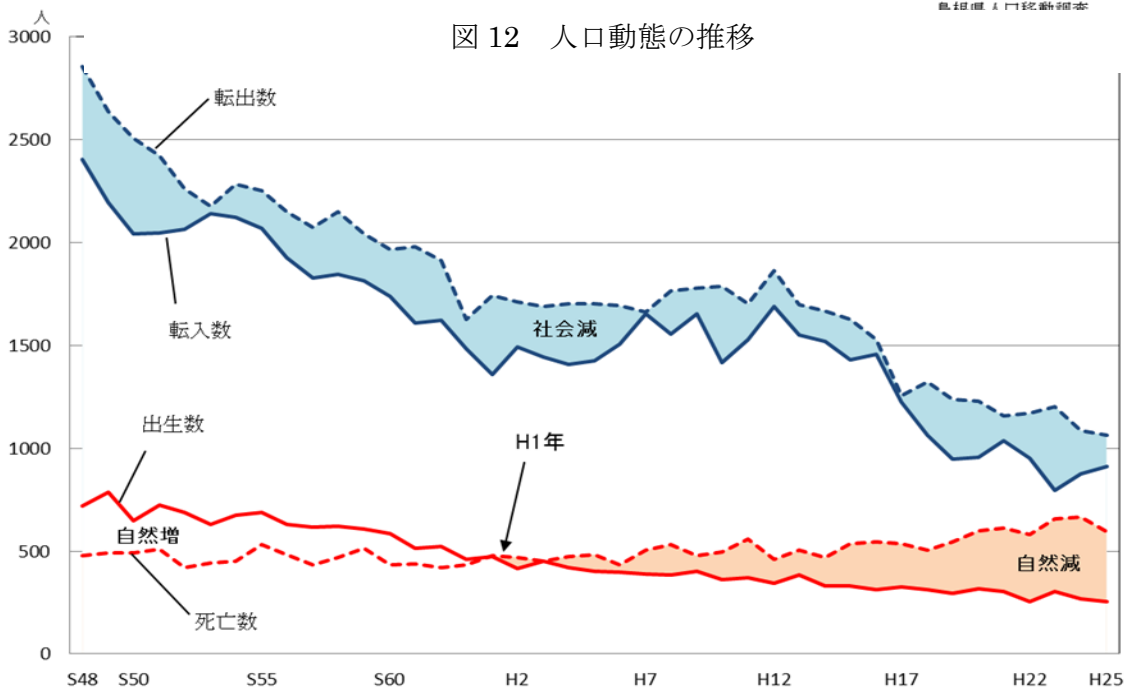


平成 22 年国勢調査をもとに、国立社会保障・人口問題研究所が平成 25 年 3 月に発表した資料によると、今後も人口減少は続き図 11 に示すように、平成 47 年には 30,000 人を切り平成 52 年には 27,670 人になると推計されている。これは、少子高齢化と転出超過による社会減が大きな要因となっている。

図 11 将来人口の推移



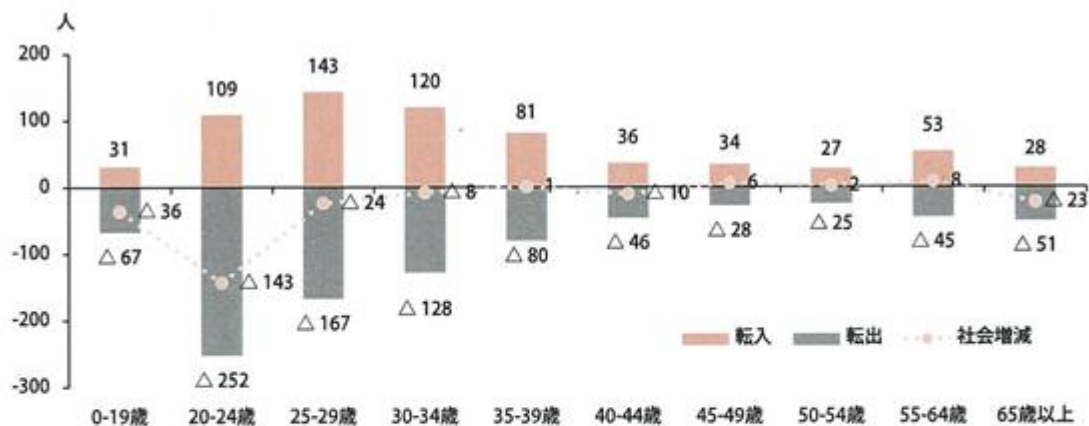
出典：第2次雲南市総合計画
＝「人口の社会増」への挑戦



出典：島根県人口移動調査

雲南市の人口は、近年では毎年約 500 人が減少しており、「自然減」300 人に加えて、「社会減」が 200 人ある。

図 13 年代別原因者社会動態



※転入には、県外から転入した者で市が職権により「記載」した人の数が、転出には、県外へ転出した者で、住民票から「削除」した人の数は含まない。

出典：第2次雲南市総合計画
＝「人口の社会増」への挑戦

図 12 では、本市における人口の社会増減と自然増減を示している。平成元年頃を境に出生数を死亡数が上回り、少子高齢化を起因とした自然減が進んでいる。また、社会増減については、全体の人口減少による変動はあるものの、転入数を転出数が上回る社会減の状況は続いている。

図 13 では、平成 25 (H24.10.1～H25.9.30) 年人口の年代別の社会動態を示している。

本市は、第2次雲南市総合計画において、10年後の平成36年の目標人口を36,500人と定め、人口の社会増を図るため、市民と行政の協働により、多様な定住促進策を展開することとしている。特に20歳代・30歳代を中心とした子育て世代の市外流出の抑制、移住・交流人口の確保のため、子育て環境の整備、質の高い教育の提供、雇用や住宅施策など魅力あるまちづくりを進め、若者の流出を防ぎ、転入人口の増加を誘導することにより、長期的な出生数の向上につなげる。さらに「人づくり」や「若者誘致」を進め、雲南市の若者と全国から集まった若者がいきいきと課題解決にチャレンジするまちを目指す。

このことにより、目標人口は、平成32年において、38,000人程度、平成52年では35,000人を維持することとしている。

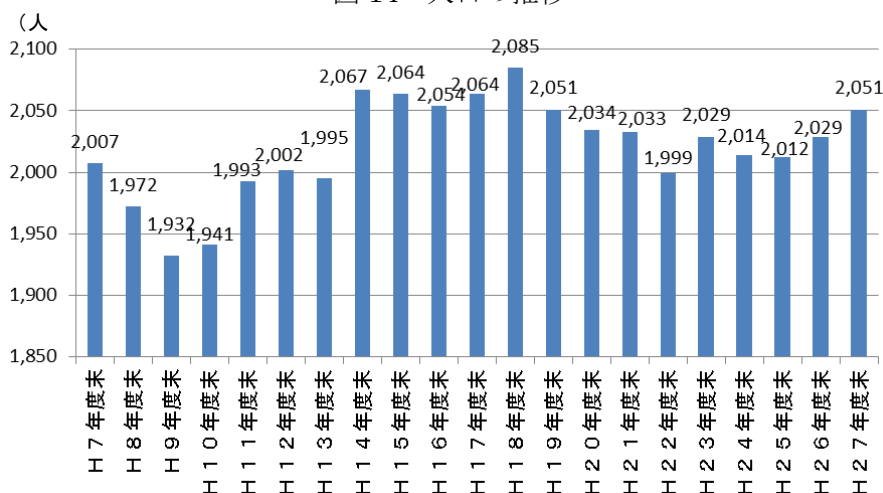
②中心市街地の人口・世帯

中心市街地の人口は、住民基本台帳の各年度末(3月31日)の人口を整理した。

(平成27年度末は、平成28年3月31日の人口である。)

人口の推移は図14のようになる。平成9年度に最少の1,932人を記録した後、平成18年度まで増加しピークの2,085人になっている。その後は平成25年度まで増減はあるものの減少し、その後平成26年度、平成27年度と増加している。人口増減の要因は、自然増減と社会増減である。平成25年度までは自然増減(高齢者の死亡)が顕著に表れたものと考えられ、平成26年度以降の増加傾向は社会増の要因が大きいと考えられる。社会増の要因として、松江自動車道の整備が進み三刀屋木次ICに直結した立地となったことが、市内での移転先として評価されていると考えられる。一方で、自然減の圧力は今後も強くなってくると考えられるため、平成26年度、平成27年度の増加傾向が継続するとは限らず、平成18年度からの減少傾向は続くことも考えられる。

図 14 人口の推移



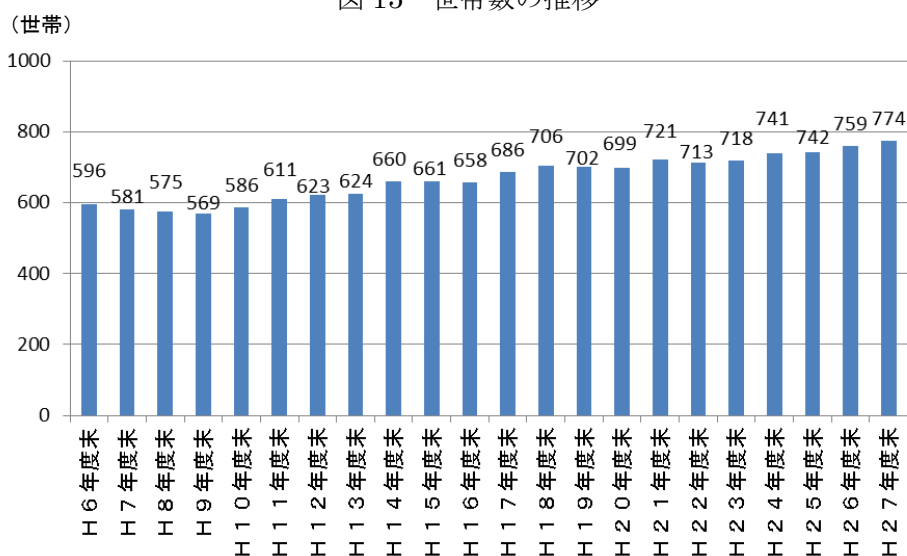
出典：雲南市調べ

中心市街地の世帯数は、住民基本台帳の各年度末（3月31日）の世帯数を整理した。

（平成 27 年度末は、平成 28 年 3 月 31 日の世帯数である。）

世帯数の推移は図 15 のようになる。平成 9 年度に最少の 569 世帯を記録した後、増減はあるものの平成 27 年度まで一貫して増加している。人口は、平成 18 年度から減少傾向にあるため、1 世帯あたりの人数が少なくなっていることがわかる。1 世帯あたり人数は、平成 18 年度が 2.95 人であるのに対し、平成 27 年度では 2.65 人となっている。核家族化や少子化の影響が表れていると考えられる。雲南市の世帯人数が 3.12 人（平成 27 年度）に対し、中心市街地は 2.65 人であり、中心市街地はより核家族化が進んだ地域であると言える。中心市街地は、住まい方の都市化が進んでいると考えられる。

図 15 世帯数の推移



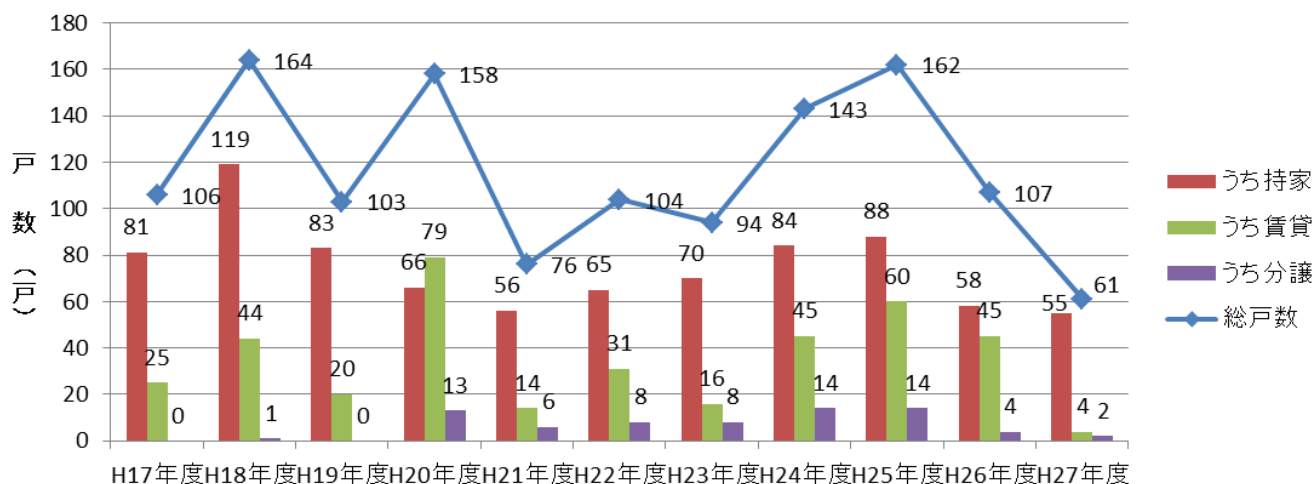
出典：雲南市調べ

③住居の状況

雲南市の新設住宅着工戸数（総戸数）は、平成 17 年度から平成 26 年度まで 100～160 戸で推移した。平成 27 年度は 61 戸とここ 10 年では最低の数字となっている。

「持家」は、平成 18 年度の 119 戸をピークに、平成 21 年度の 56 戸に減少したが、その後は増加し、平成 25 年度では 88 戸となった。その後平成 26 年度、平成 27 年度は 50 戸強で推移している。「賃貸」は、平成 20 年度の 79 戸をピークに翌年度から落ち込んだが、平成 24 年度から平成 26 年度は 45 戸～60 戸と増えてきた。しかし平成 27 年度は 4 戸と大きく落ち込んでいる。「分譲」は、平成 20 年度から平成 25 年度まで概ね 10 戸で推移したが、平成 26 年度以降は 4 戸以下に落ち込んでいる。

図 16 新設住宅着工戸数



出典：島根県建築住宅課調べ

中心市街地で、賃貸住宅の情報を調べてみると、平成 25 年度築が 2 件、平成 26 年度築が 4 件、平成 27 年度築が 2 件ある。中心市街地での賃貸住宅の建築が増えている状況が見られる。

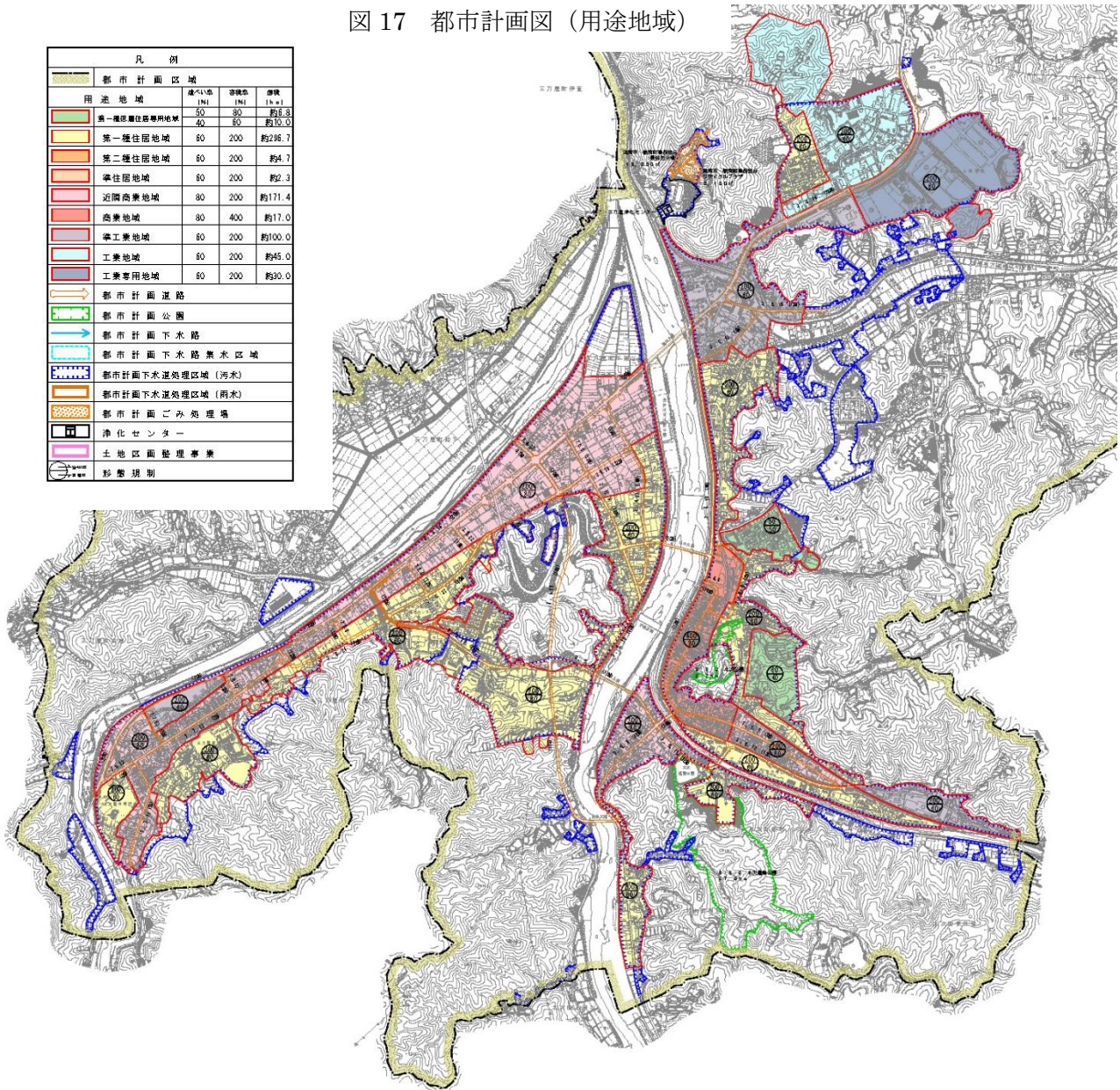
近年における区域内の宅地分譲地開発としては、平成 26 年度に雲南市土地開発公社により戸建て住宅用 5 区画が造成されている。

④土地利用等の状況

用途地域

中心市街地内は、都市計画用途地域において商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域、準工業地域として決定されている。

図 17 都市計画図（用途地域）



⑤従業、通学の状況（昼間人口・夜間人口およびその推移、移動の際の交通手段）

平成 22 年国勢調査結果

雲南市の夜間人口：41,917 人 昼間人口：39,648 人 昼／夜＝94.6%

（松江市の場合 夜間人口：194,258 人 昼間人口：203,609 人 昼／夜＝104.8%）

（出雲市の場合 夜間人口：143,796 人 昼間人口：141,449 人 昼／夜＝98.4%）

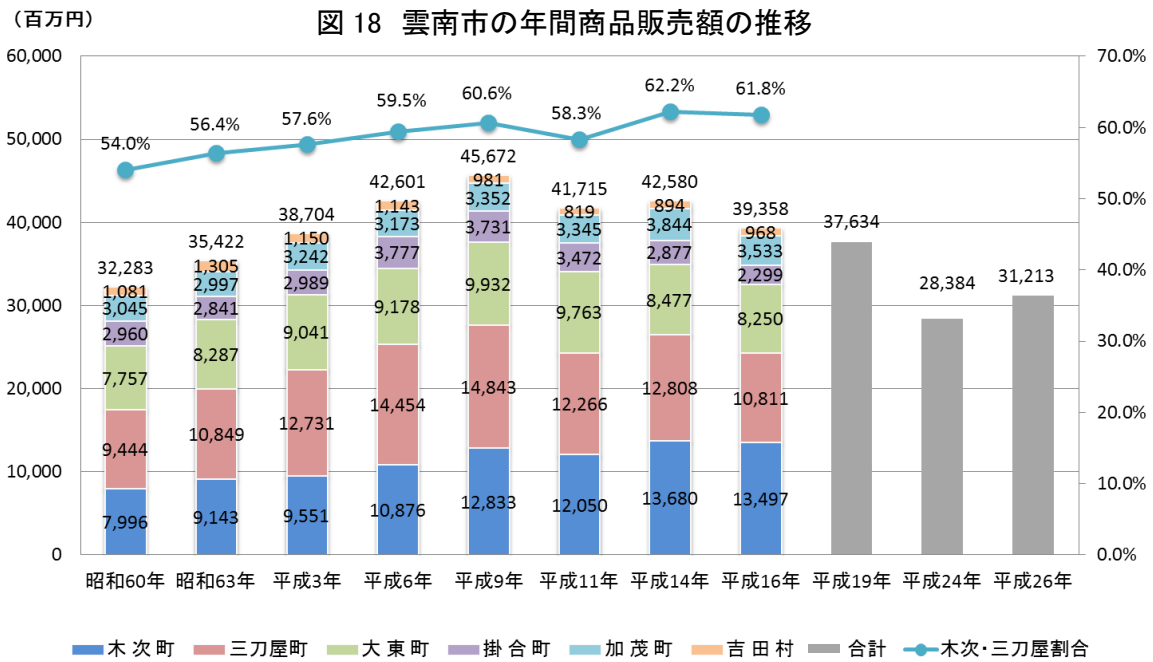
雲南市の昼夜率は 94.6%で、昼間人口が少なく従業者・通学者は他市町に出ている割合が高い。雲南市の北側にある松江市は 104.8%、出雲市は 98.4%となり、松江市が圏域の従業者・通学者を集めている。雲南市からも多くの住民が松江市に従業・通学しているものと思われる。

平成 27 年度の雲南市の自動車保有台数は 38,772 台である。平成 27 年の世帯数は 13,879 世帯であるため、1 世帯あたりの自動車保有台数は 2.79 台／世帯となる。移動の際の交通手段として、主に自家用車が利用されている。

(3) 経済活力の現状分析

①小売業の状況

商業統計（昭和60年～平成19年、平成26年）及び経済センサス（平成24年）を用いて、雲南市の年間商品販売額の推移を示すと下図のようになる。平成16年までは旧町村別のデータを示しているが、平成19年以降は合併した雲南市全体のデータとなっている。年間商品販売額は、平成9年の45,672百万円をピークに減少し平成24年には28,384百万円（ピーク年間販売額の62%）となった。平成26年にはやや持ち直し31,213百万円となっている。木次・三刀屋地区での年間商品販売額が、市全体の約60%を占めている。



出典：商業統計（平成19年まで、平成26年）、経済センサス（平成24年）

表 4 雲南市の商店街(小売業)の年間商品販売額 単位:百万円

	平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成26年
木次	2,714	3,827	2,062	1,379	1,262	822
駅前商店街	617	696	392	271	222	160
本町商店街	405	412	491	258	195	232
中央商店街	270	330	201	145	130	73
八日市下商店街	662	1,721	486	280	345	112
八日市上商店街	81	113	40	33	59	27
新市商店街	678	554	453	393	312	218
三刀屋町	10,293	11,195	8,857	7,320	8,735	6,833
三刀屋原商店街	8,857	9,915	7,743	6,254	8,121	6,326
中町商店街	867	783	613	429	326	106
上町商店街	568	498	501	636	289	401
大東町	8,081	8,465	6,740	6,612	6,399	4,520
大東東商店地区	693	882	704	653	776	432
大東中商店地区	1,824	1,685	1,531	1,471	1,080	416
大東西商店地区	2,836	2,755	2,264	2,176	2,402	2,310
駅前商店地区	2,728	3,144	2,240	2,313	2,141	1,362
加茂町	2,561	2,526	2,098	1,876	1,662	1,041
栄町商店街	1,617	1,541	1,451	1,318	1,263	889
新町商店街	342	262	239	249	260	122
本町商店街	126	210	62	65	26	X
旭町商店街	475	514	346	244	113	X
合計	23,649	26,013	19,757	17,187	18,059	13,216
既存商店街に対する三刀屋原商店街の割合	37.5%	38.1%	39.2%	36.4%	45.0%	47.9%
雲南市合計	45,672	41,714	42,581	39,358	37,634	31,213
雲南市に対する三刀屋原商店街の割合	19.4%	23.8%	18.2%	15.9%	21.6%	20.3%

出典：商業統計

雲南市の主な商業地域としては、三刀屋、木次、大東、加茂に一定の商業集積が見られ、商店街が17地区形成されている。各商店街における平成9年～平成26年の年間商品販売額の推移は、表4のようになる。

この4地区・17商店街における小売業の事業所数、従業員数、年間商品販売額は、雲南市全体の約半分を占めている。中でも三刀屋地区は従業員数や年間商品販売額、売場面積で最も大きな地区となっており、市全体の商業の中心的存在になっている。

三刀屋地区の中でも「三刀屋原商店街」は、平成19年の年間商品販売額が8,121百万円であり、雲南市全体の21.6%を占め、商業集積地全体から見ると45%を占めている。

平成19年商業統計

	雲南市全体	商業集積地						三刀屋原商店街	
		三刀屋	木次	大東	加茂	小計	対市割合		対市割合
面積(ha)	55,318								
小売業事業所数(事業所)	515	67	56	75	43	241	46.8%	36	7.0%
従業員数(人)	2,228	391	154	382	158	1,085	48.7%	322	14.5%
年間商品販売額(百万円)	37,634	8,735	1,262	6,399	1,662	18,058	48.0%	8,121	21.6%
売場面積(m ²)	44,407	11,873	1,995	8,672	2,383	24,923	56.1%	10,544	23.7%

平成26年商業統計から、平成19年と同様の数値を整理した。年間商品販売額は、平成19年の37,634百万円から6,421百万円減少し31,213百万円となっている。そのうち商業集積地の小計の値を見ると、平成19年の18,058百万円から平成26年は13,216百万円に減っている。経済活動が全体に低下しており、店舗数が大きく減少していることが要因となっている。

平成26年商業統計

	雲南市全体	商業集積地						三刀屋原商店街	
		三刀屋	木次	大東	加茂	小計	対市割合		対市割合
面積(ha)	55,318								
小売業事業所数(事業所)	380	55	35	47	24	161	42.4%	32	8.4%
従業員数(人)	1,783	297	107	229	102	735	41.2%	238	13.3%
年間商品販売額(百万円)	31,213	6,833	822	4,520	1,041	13,216	42.3%	6,326	20.3%
売場面積(m ²)	40,162	6,913	1,395	6,117	1,297	16,042	39.9%	5,916	14.7%

三刀屋原商店街は、年間商品販売額で雲南市全体の20.3%を占め商業集積地の47.9%を占めている。中心市街地内にある三刀屋原商店街は、中心市街地の商業活動の大きな割合を占めている。

三刀屋原商店街の平成19年から平成26年の推移をみると、小売業事業所数は4事業所減少し32事業所となり、年間商品販売額は、1,795百万円(-22.1%)減少し6,326百万円となっている。三刀屋原商店街も市全体の経済活動の低下の影響を受けている。

【木次町・三刀屋町の商業集積】

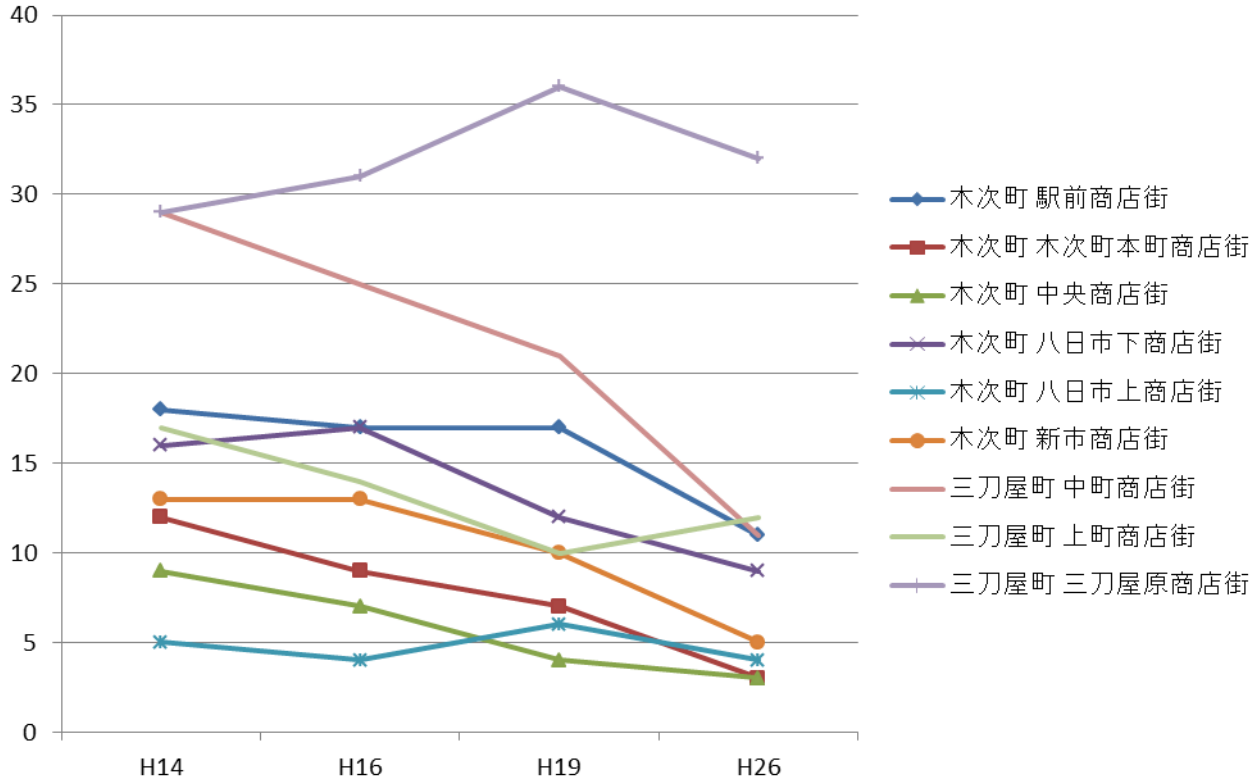
1)事業所数(小売業)

木次町・三刀屋町の事業所数は、H19 から H26 にかけて 33 事業所が減少している。三刀屋原商店街の事業所数は、商店街の中で最も多く H19 には 36 事業所となったが、H26 には 4 事業所減って 32 事業所となっている。

(事業所)

事業所数		H14	H16	H19	H26	H19→H26
木次町	駅前商店街	18	17	17	11	-6
	木次町本町商店街	12	9	7	3	-4
	中央商店街	9	7	4	3	-1
	八日市下商店街	16	17	12	9	-3
	八日市上商店街	5	4	6	4	-2
	新市商店街	13	13	10	5	-5
	小計	73	67	56	35	-21
三刀屋町	中町商店街	29	25	21	11	-10
	上町商店街	17	14	10	12	2
	三刀屋原商店街	29	31	36	32	-4
	小計	75	70	67	55	-12
合計		148	137	123	90	-33

(事業所)



出典：商業統計調査

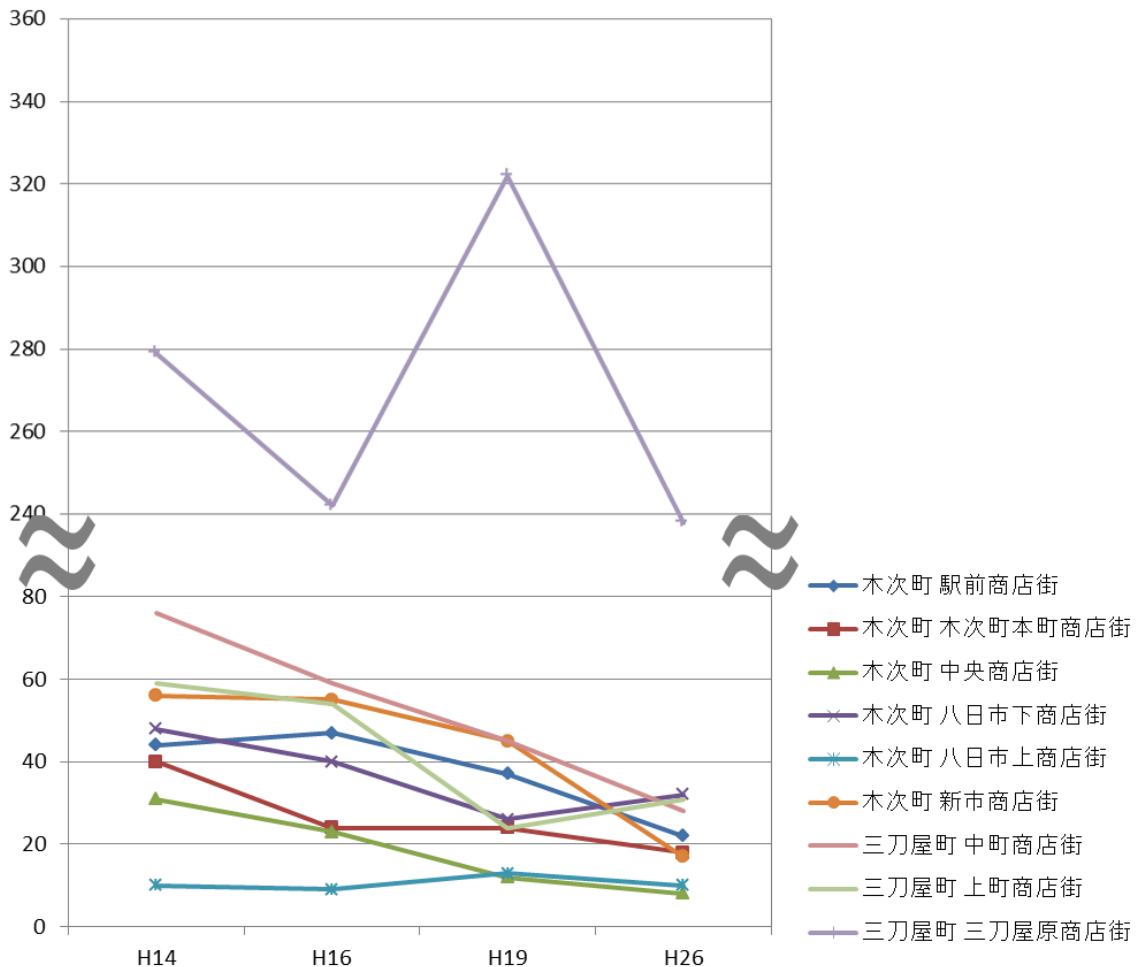
2)従業者数(小売業)

木次町・三刀屋町の従業者数は、H19 から H26 にかけて 144 人が減少している。三刀屋原商店街の従業者数は、商店街の中で最も多く H19 には 322 人となったが、H26 には 84 人減って 238 人となっている。

(人)

従業者数		H14	H16	H19	H26	H19→H26
木次町	駅前商店街	44	47	37	22	-15
	木次町本町商店街	40	24	24	18	-6
	中央商店街	31	23	12	8	-4
	八日市下商店街	48	40	26	32	6
	八日市上商店街	10	9	13	10	-3
	新市商店街	56	55	45	17	-28
	小計	229	198	157	107	-50
三刀屋町	中町商店街	279	242	45	28	-17
	上町商店街	76	59	24	31	7
	三刀屋原商店街	59	54	322	238	-84
	小計	414	355	391	297	-94
合計		660	643	553	548	-144

(人)



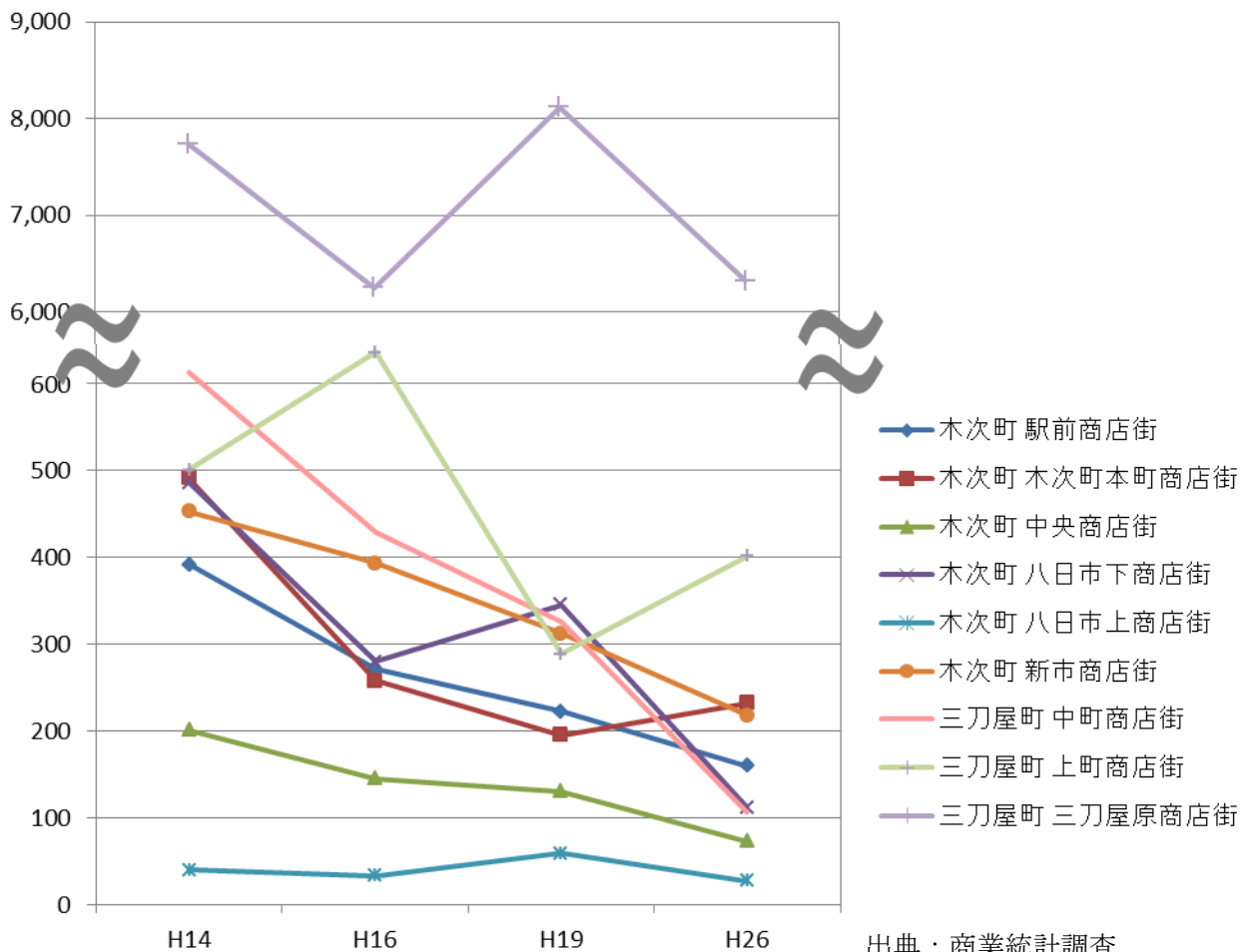
3)年間商品販売額(小売業)

木次町・三刀屋町の年間商品販売額は、H19 から H26 にかけて 1,795 百万円が減少している。三刀屋原商店街の年間商品販売額は、商店街の中で最も多く H19 には 8,121 百万円となったが、H26 には 1,795 百万円減って 6,326 百万円となっている。

(百万円)

年間商品販売数		H14	H16	H19	H26	H19→H26
木次町	駅前商店街	392	271	222	160	-62
	木次町本町商店街	491	258	195	232	37
	中央商店街	201	145	130	73	-57
	八日市下商店街	486	280	345	112	-233
	八日市上商店街	40	33	59	27	-32
	新市商店街	453	393	312	218	-94
	小計	2,063	1,380	1,263	822	-441
三刀屋町	中町商店街	613	429	326	106	-220
	上町商店街	501	636	289	401	112
	三刀屋原商店街	7,743	6,254	8,121	6,326	-1,795
	小計	8,857	7,319	8,736	6,833	-1,903
合計		10,920	8,699	9,999	7,655	-2,344

(百万円)



商業活動を中心市街地に拡げて、平成 19 年商業統計、平成 24 年経済センサス、平成 26 年商業統計で見る小売業の数値を整理し、表 5 に示した。

表 5 中心市街地の商業統計及び経済センサスによる統計数値（独自集計）

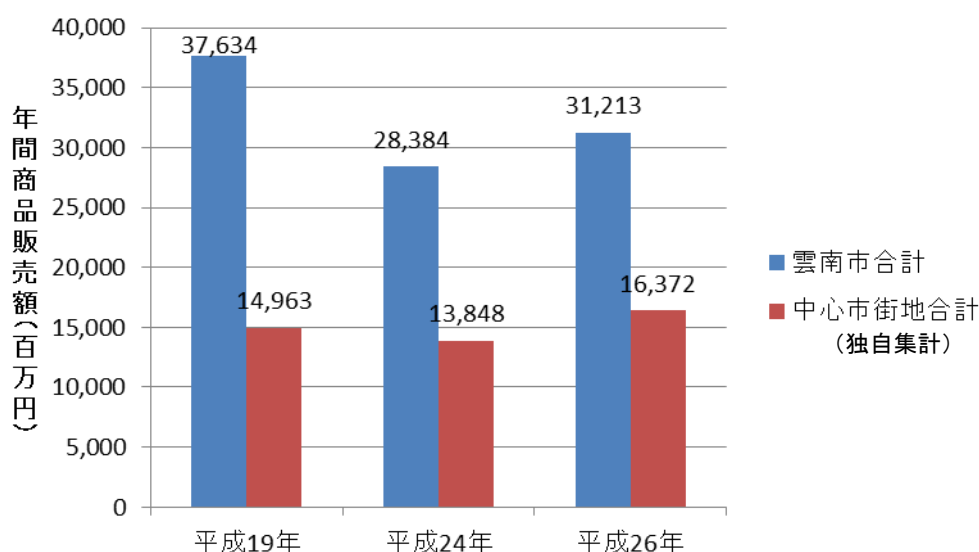
	事業所数 (箇所)	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
H19 商業統計	111	705	14,963	17,689
H24 経済センサス	88	759	13,848	—
H26 商業統計	93	759	16,372	24,141

商業統計と経済センサスは調査方法が異なるため、商業統計の平成 19 年と平成 26 年で事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積を比較して考察する。

事業所数は、平成 19 年の 111 箇所から平成 26 年には 93 箇所に減少している。一方、従業者数は平成 19 年の 705 人から平成 26 年の 759 人に増加している。事業所数が減って従業者数が増えているため、規模の大きい店舗の立地が進んでいると考えられる。実際に、大規模小売店舗立地法の適用を受ける店舗の出店もある。このほか、コンビニエンスストアなどの営業時間が長くシフトを組む従業者が多い店舗の出店も増えたため、従業者数が増えていると考えられる。事業所あたりの平均売場面積は、平成 19 年の 159.36㎡から平成 26 年の 259.58㎡へ約 100㎡増加しており、規模の大きい店舗が増えたことを裏付けている。年間商品販売額は、平成 19 年の 14,963 百万円から平成 26 年の 16,372 百万円に増加している。これは、規模の大きい店舗が増え集客力が高まったことや、平成 26 年 4 月に消費税が 5%から 8%に引き上げられたことによるものと考えられる。

図 19 では、雲南市と中心市街地の年間商品販売額の比較を示した。雲南市合計は減少しているが中心市街地合計は増加傾向にあり、中心市街地が占める割合としても、平成 19 年の 39.8%から平成 26 年の 52.5%へと増加しており、中心市街地の中心性は高くなってきている。しかし、地元資本店舗が減少していることや、三刀屋原商店街における小売業の年間商品販売額、店舗数の減少から見ても、地元経済の低下が懸念される。

図 19 小売業の年間商品販売額の比較

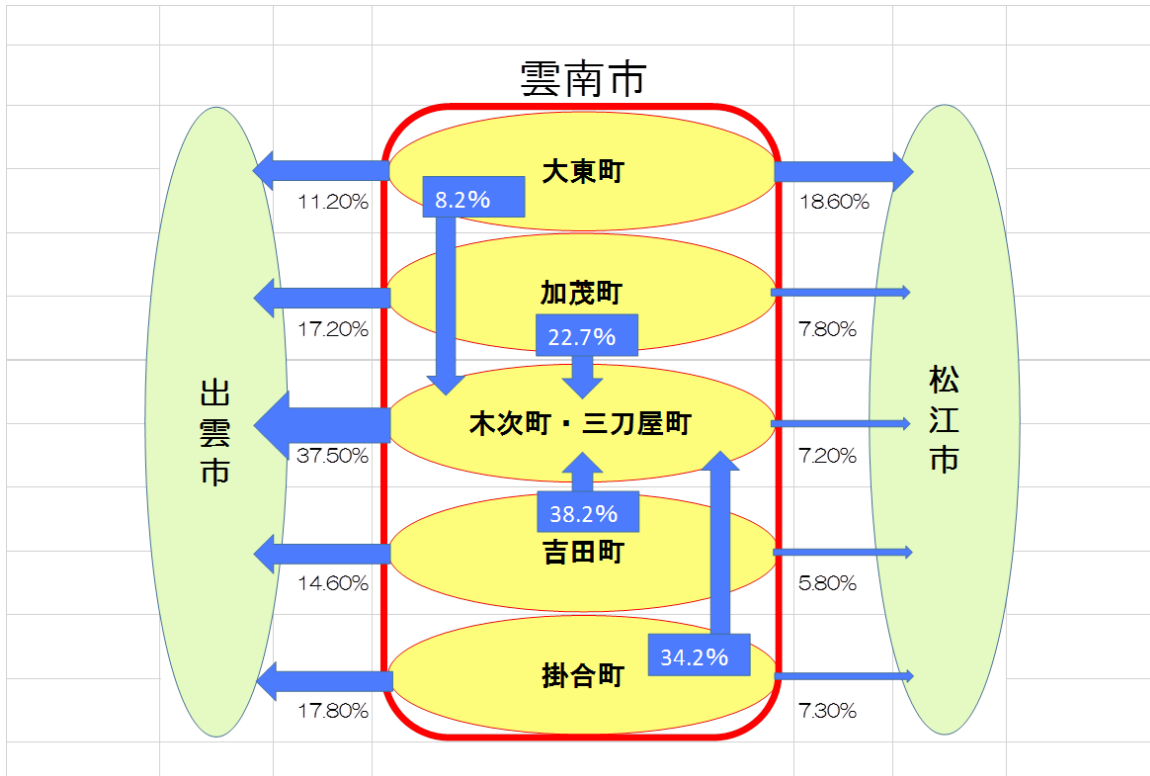


②商勢圏実態調査からみる購買力の流出

平成 25 年商勢圏実態調査では、購買力の流動状態を把握している。

雲南市からは、隣接する出雲市、松江市への購買流出が大きく、図 20 のような状況である。

図 20 購買流出関係図



※ 5 %未満は表示しない

購買流出率

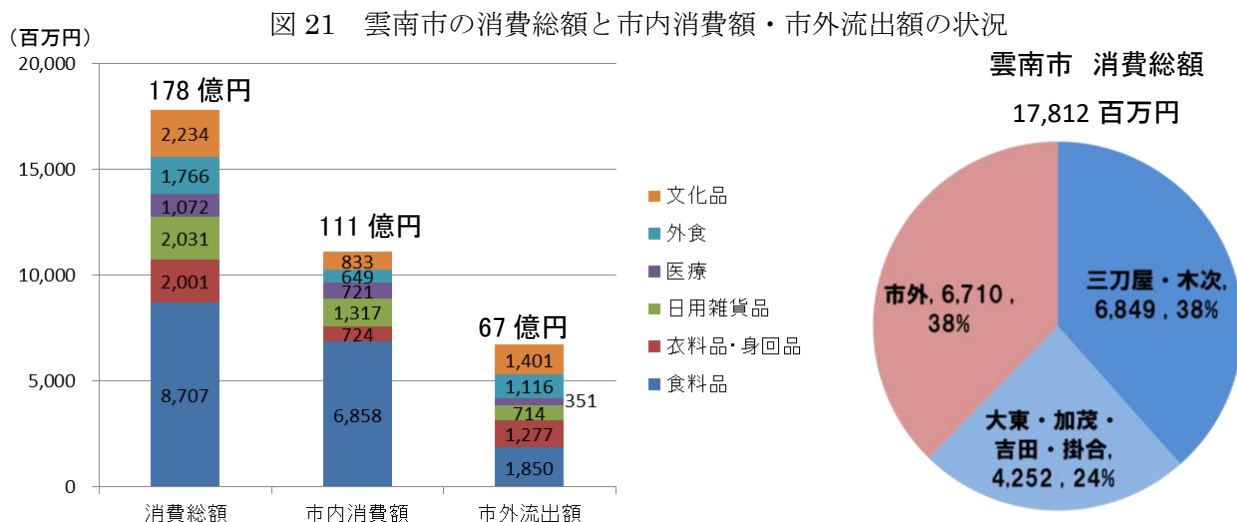
	三刀屋・木次	出雲	松江
三刀屋・木次		37.50%	7.20%
加茂	22.70%	17.20%	7.80%
大東	8.20%	11.20%	18.60%
吉田	38.20%	14.60%	5.80%
掛合	34.20%	17.80%	7.30%

出典：島根県商工会連合会

購買力の流出を品目別にみると下記のようなになる。

雲南市の食料品、衣料品・身回品、日用雑貨品、医療、外食、文化品の消費総額は約 178 億円（平成 27 年）となっている。（雲南市消費総額は、平成 27 年家計調査結果から得られた 1 世帯あたりの消費額に世帯数を掛けて算出した。流出額は、平成 25 年商勢圏調査での流出率を掛けて求めたもの。）

このうち、38%に相当する 67 億円が市外（大半は松江・出雲）に流出している。消費総額 178 億円のうち、38%に相当する 68 億円は三刀屋・木次で消費されており、ある程度のダム効果が発揮されている。これとほぼ同じ額が市外へと流出していることになる。

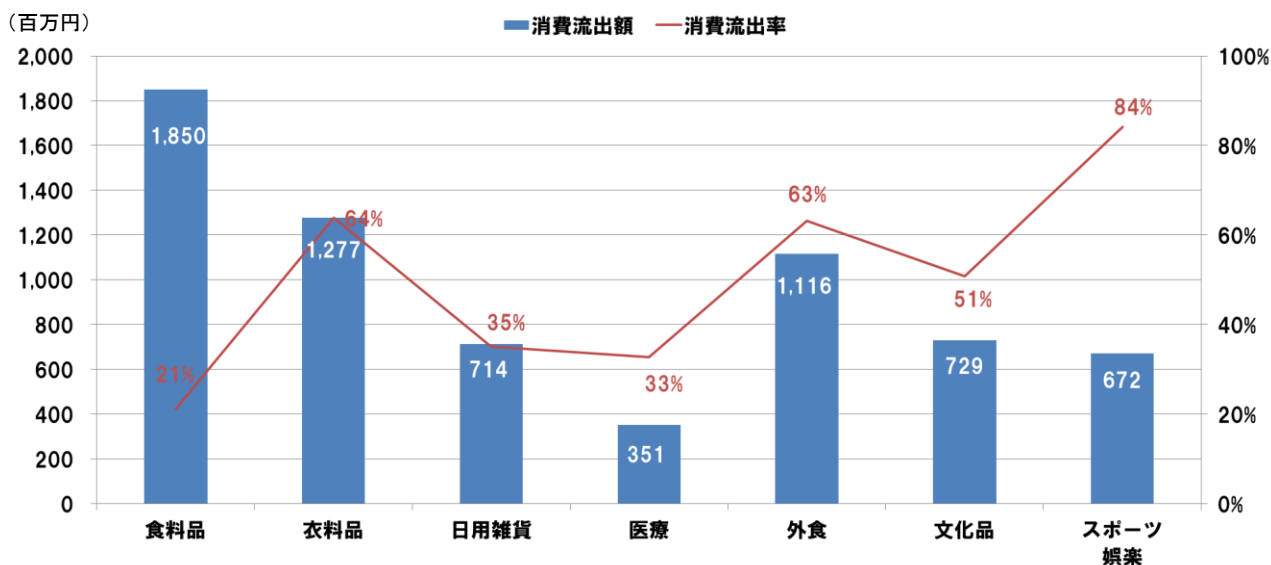


（雲南市消費総額は、平成 27 年家計調査結果から得られた 1 世帯あたりの消費額に世帯数を掛けて算出した。流出額は、平成 25 年商勢圏調査での流出率を掛けて求めたもの。）

購買力（消費）の流出を品目別にみると、下図のようなになる。

流出額、率ともに大きい品目が、「衣料品（1,277 百万円、64%）」「外食（1,116 百万円、63%）」「スポーツ・娯楽（672 百万円、84%）」であり、これらの品目をターゲットとして、小売業の流出抑制を図る必要がある。

図 22 品目別購買力流出図

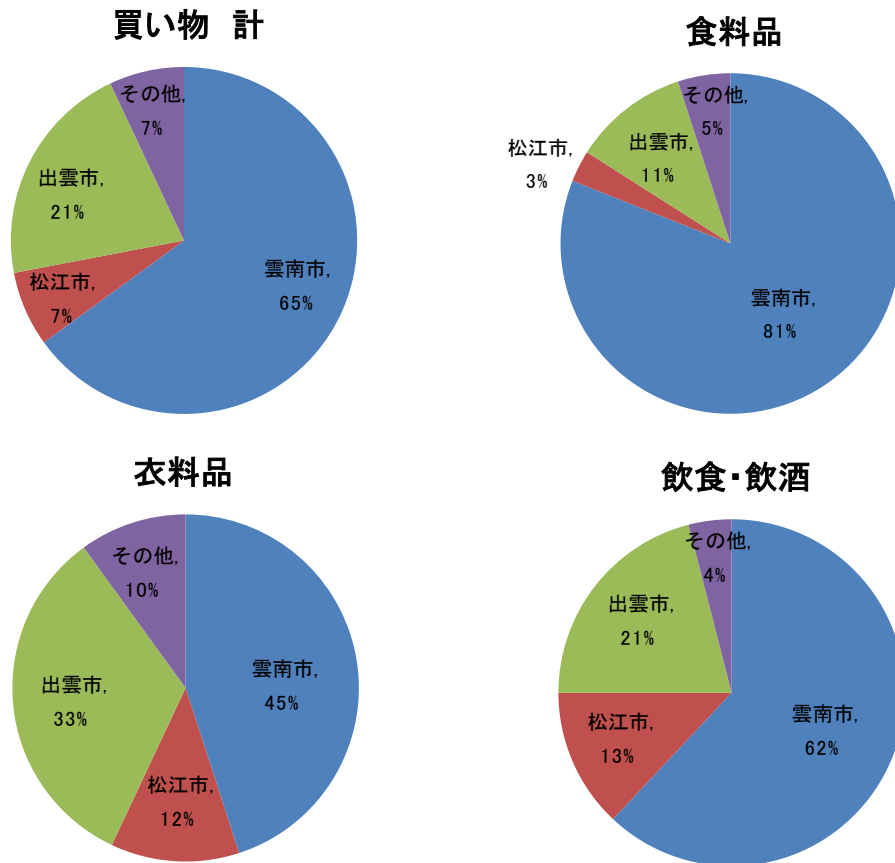


③ 中心市街地に居住する人の買物行動（アンケート調査）

中心市街地に居住する人にアンケート調査を行っている。

買い物全体では、65%が市内で 35%が市外で買物をしている。市外は、出雲市が 21%、松江市が 7%となっている。品目別にみると、食料品は市内で 81%消費されているが、衣料品は 45%しか消費されていない。衣料品の 33%は出雲市、12%は松江市で消費されている。

図 23 中心市街地居住者の買い物行動

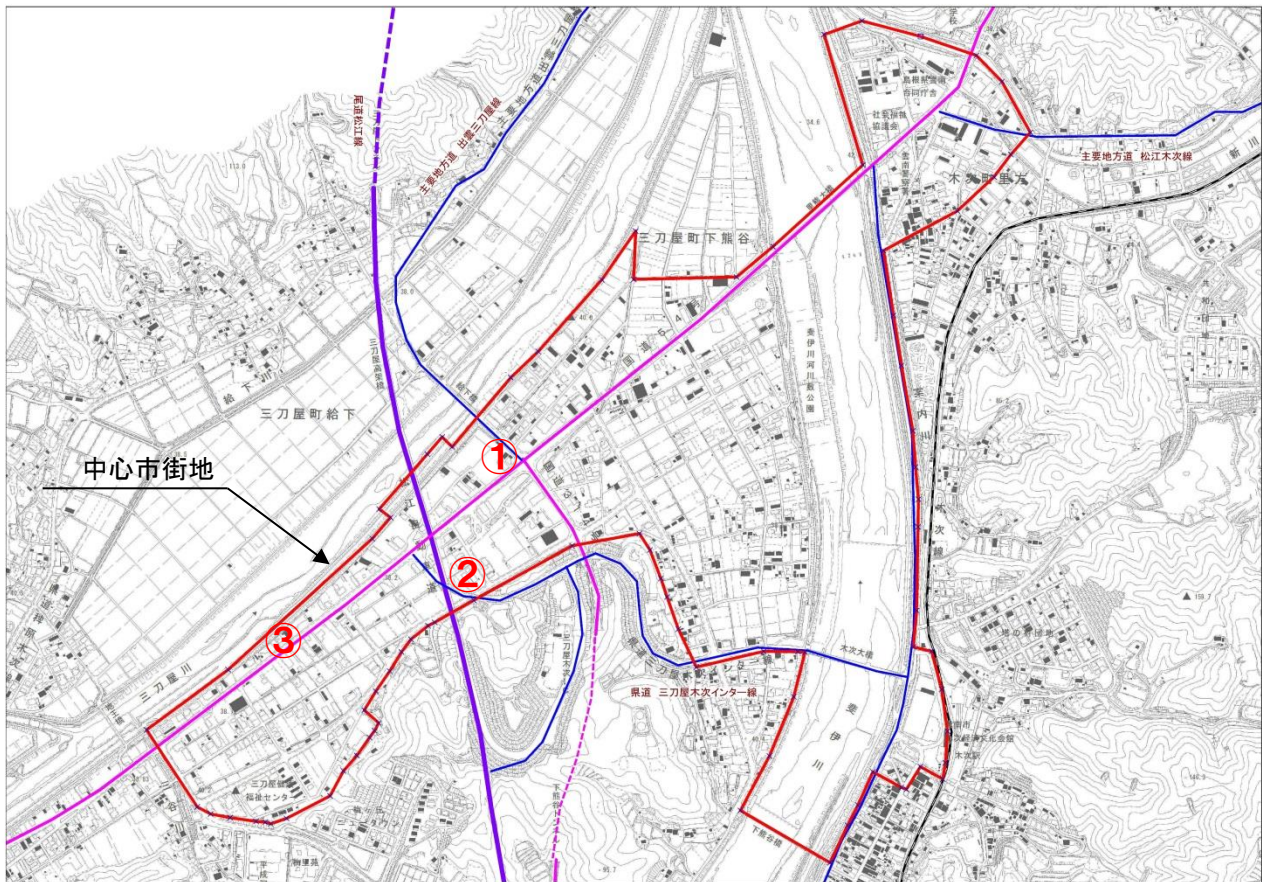


出典：平成 25 年度雲南市中心市街地まちづくり事業報告書（雲南市商工会）

④空き店舗の状況

空き店舗調査では、現地調査（目視）により外観から判断できる範囲の物件情報と、不動産関連のホームページから得た情報を地図上に整理し利活用可能な基礎資料とする。

図 24 空き店舗分布図



出典：雲南市商工会調べ

調査により確認した空き店舗物件

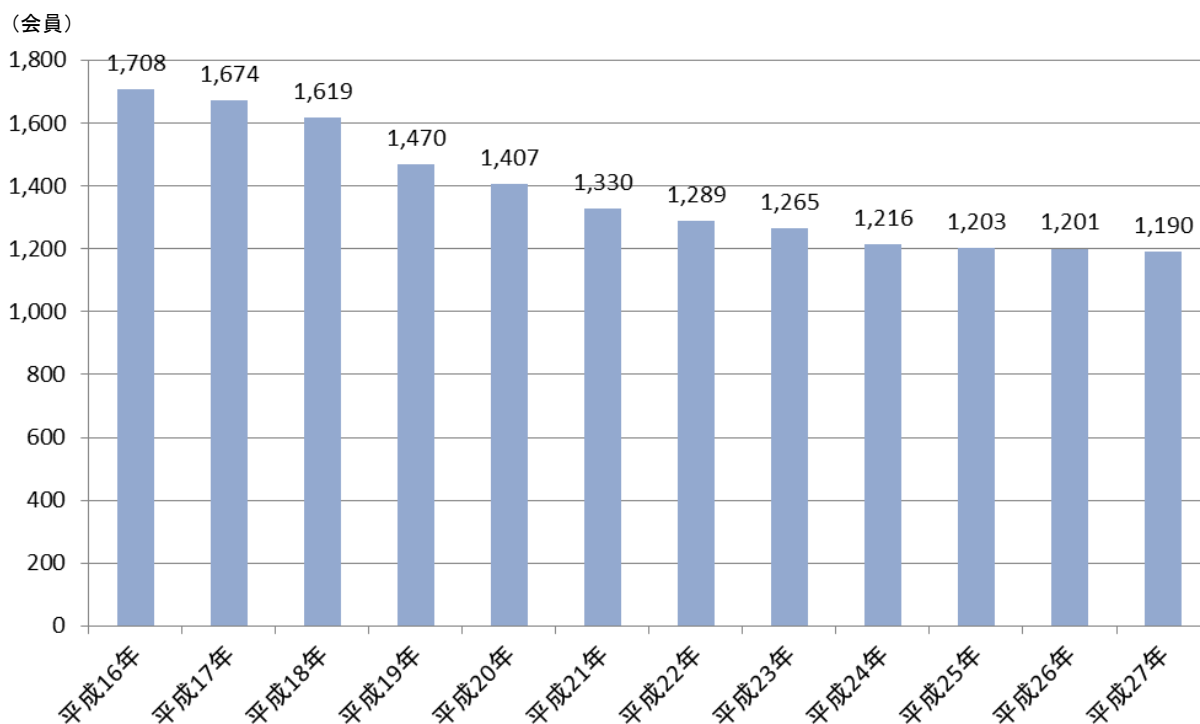
- ①センタービル 空き部屋 3 部屋（不動産関連ホームページ）
- ②空き倉庫
- ③タイヤ店跡地

No	不動産関連ホームページによる物件情報							
	賃貸/ 売買	価格	所在地	種別	構造	建築年月	建物面積	建物階数
①	・賃貸	・6.3 万円	・雲南市三刀屋町三刀屋 75 番 9	・事務所	・鉄骨造	・1992/10	・31.35m ² ・3 部屋	・3階建

⑤商工会会員数の推移と新規開業の状況

雲南市で商工業を営む企業のうち、市内資本の企業は概ね雲南市商工会の会員となっている。市外資本の企業や支店を有する企業なども会員となっているものもある。雲南市商工会の会員数の推移をみると、平成16年に1,708会員だったが、10年後の平成26年には1,201会員と約500会員が減少している。(減少率は約30%)平成27年度には11会員が減り、1,190会員と1,200会員を割り込んでいる。

図25 雲南市商工会 会員数の推移



出典：雲南市商工会調べ

雲南市商工会の調査による、木次町、三刀屋町における平成19年度以降の新規開業店舗は、49店舗ありそのうち24店舗(49%)が中心市街地での開業になっている。

また業種では、飲食関係が11店舗で最も多くなっている。

⑥観光の状況

観光入込客数は、平成20年に900千人を超え平成24年まで横ばいに推移した。平成25年に観光入込客数は大きく伸び1,438千人に達している。これは、雲南市の北に隣接する出雲市にある出雲大社の大遷宮の効果と、松江自動車道にオープンした道の駅「たたらば壺番地」の効果が大きく、出雲大社を訪れる観光客の一部が「たたらば壺番地」に立ち寄ったものと考えられる。

平成26年は大遷宮の効果が小さくなり1,377千人とやや減少したものの、平成27年はもちなおして1,483千人となっている。一方で宿泊客数は、過去10年約20,000人で横ばいに推移しており、平成27年においても22,025人で大幅に増加してはいない。雲南市の観光入込客数は、県内市町村で4番目に多いが、宿泊実数では県内13番目である。宿泊率で見ると県内最下位(1.5%)となっている。

この観光客数と宿泊者数の伸びの違いは、雲南市が観光客の立寄り地としての機能しかなく、

宿泊機能が低いことにある。大抵の観光客は、道の駅「たたらば壺番地」に寄り、出雲市や松江市の観光地に行って宿泊するという行動をとっているものと考えられる。

地域経済分析システム（RESAS（リーサス））の観光マップでは、平成27年における目的地別分析として、カーナビゲーションの検索地ランキングが示されている。検索回数を見ると、市内で最も検索されている施設が「たたらば壺番地」であり、市内全体の約30%を占めている。しかし、これを出雲市、松江市まで広げて「たたらば壺番地」と比較すると、出雲大社が約120倍、松江城や玉造温泉は約15倍の検索数となっており、平日、休日ともに同様な結果である。

隣接する出雲市、松江市を訪れる観光客に比べ雲南市を訪れる観光客が、大幅に少ないという状況をここでも示している。

図26 観光客数の推移

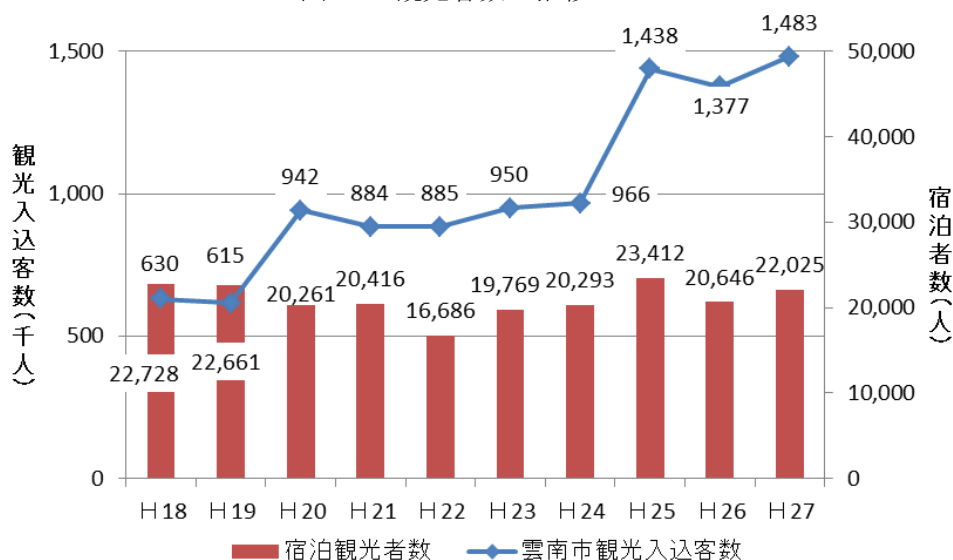


表6 島根県市町村の宿泊率比較

順位	市町村名	観光入込客		順位	市町村名	宿泊客		順位	市町村名	宿泊率
		延べ数(人)	比率			延べ数(人)	比率			
1	出雲市	12,495,489	37.7%	1	松江市	2,088,715	56.6%	1	西ノ島町	72.6%
2	松江市	10,061,918	30.3%	2	出雲市	602,875	16.4%	2	知夫村	71.1%
3	浜田市	1,825,247	5.5%	3	浜田市	261,903	7.1%	3	隠岐の島町	53.4%
4	雲南市	1,482,906	4.5%	4	益田市	194,169	5.3%	4	海士町	33.4%
5	大田市	1,381,353	4.2%	5	大田市	161,487	4.4%	5	江津市	24.1%
6	安来市	1,287,206	3.9%	6	隠岐の島町	71,075	1.9%	6	益田市	19.7%
7	津和野町	1,201,189	3.6%	7	江津市	67,194	1.8%	7	浜田市	14.3%
8	益田市	983,772	3.0%	8	津和野町	40,497	1.1%	8	川本町	11.8%
9	奥出雲町	812,982	2.5%	9	安来市	33,592	0.9%	9	大田市	11.7%
10	邑南町	407,691	1.2%	10	奥出雲町	31,270	0.8%	10	美郷町	11.2%
11	飯南町	305,086	0.9%	11	西ノ島町	30,017	0.8%	11	邑南町	5.5%
12	江津市	278,472	0.8%	12	邑南町	22,402	0.6%	12	出雲市	4.8%
13	吉賀町	244,551	0.7%	13	雲南市	22,025	0.6%	13	吉賀町	4.1%
14	隠岐の島町	133,059	0.4%	14	美郷町	14,366	0.4%	14	飯南町	3.9%
15	美郷町	128,083	0.4%	15	海士町	12,202	0.3%	15	奥出雲町	3.8%
16	川本町	42,295	0.1%	16	飯南町	11,886	0.3%	16	津和野町	3.4%
17	西ノ島町	41,353	0.1%	17	吉賀町	9,964	0.3%	17	松江市	2.6%
18	海士町	36,487	0.1%	18	知夫村	6,610	0.2%	18	安来市	2.6%
19	知夫村	9,291	0.0%	19	川本町	4,978	0.1%	19	雲南市	1.5%
	合計	33,158,430	100%		合計	3,687,227	100%		合計	11.1%

出典：平成27年島根県観光動態調査

⑦公共公益施設等の状況

ア) 都市基盤

中心市街地の中央を南北に貫くように、中国横断自動車道尾道松江線（松江自動車道）が通っている。そして、中心市街地の南側に三刀屋木次 I C があり、インターアクセス線に国道 54 号が直結しており、その交差点は商業エリアとなっている。中心市街地の中心部から、主要道路が放射状に配置されている。国道 54 号は中心市街地を東西に結び、国道 314 号は南方向に、主要地方道出雲三刀屋線は北方向に伸びている。

そして、国道 54 号の南側に都市計画道路が配置され、商業集積地の外側を結んで小規模な環状道路網を形成している。雲南市新庁舎、J R 木次駅、三刀屋バスセンターを結ぶ形で道路網が形成され、周遊ルートとなっている。

中心市街地の南東端部に J R 木次駅があり、鉄道で周辺地域と結ばれている。

イ) 教育施設

中心市街地内に教育施設はないが、区域に隣接して高等学校 1 校（三刀屋高校）、中学校 2 校（三刀屋中学、木次中学）、小学校 2 校（三刀屋小、斐伊小）、雲南市木次図書館が立地している。

ウ) 文化施設

中心市街地内には、チェリヴァホール（木次経済文化会館：500 人収容の大ホールの他、会議室や喫茶・食堂コーナー等を有する）が立地している。

中心市街地に隣接して、永井隆記念館、アスパル（三刀屋文化体育館：1482 人を収容できるホールは、座席を格納することで体育館としても利用できる。その他に、会議室やトレーニングルーム等も有する）などの施設が立地している。

エ) 医療施設、保健・福祉施設

1 次医療機関としてのかかりつけ医は、よこお小児科、長見クリニックなどが立地している。また、歯科診療所としてだいさ歯科医院がある。中心市街地に隣接して、2 次医療機関として平成記念病院、奥出雲コスモ病院が立地している。

保健・福祉施設として、三刀屋健康福祉センターが立地している。

オ) 官公庁施設

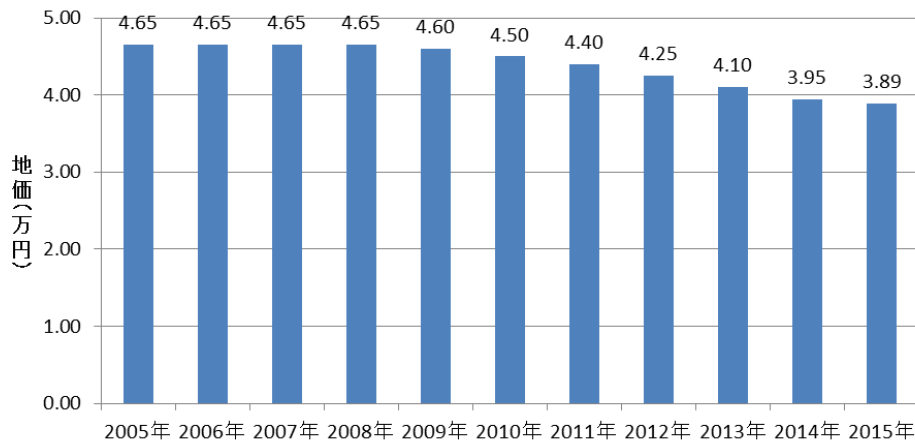
中心市街地内に市役所、島根県雲南合同庁舎、雲南保健所、ハローワーク雲南などが立地している。中心市街地に隣接して雲南警察署、雲南消防本部、三刀屋郵便局、雲南市商工会が立地している。

⑧地価の状況

中心市街地の地価（店舗）は、2005 年（平成 17 年）から 2008 年（平成 20 年）にピークとなり 46,500 円/m² だったが、その後下落し 2015 年（平成 27 年）には 38,900 円/m² となり、約 16% 下がっている。雲南市の他地区の平成 27 年度の地価は次のとおりで、中心市街地の地価が、市内で最も高くなっている。

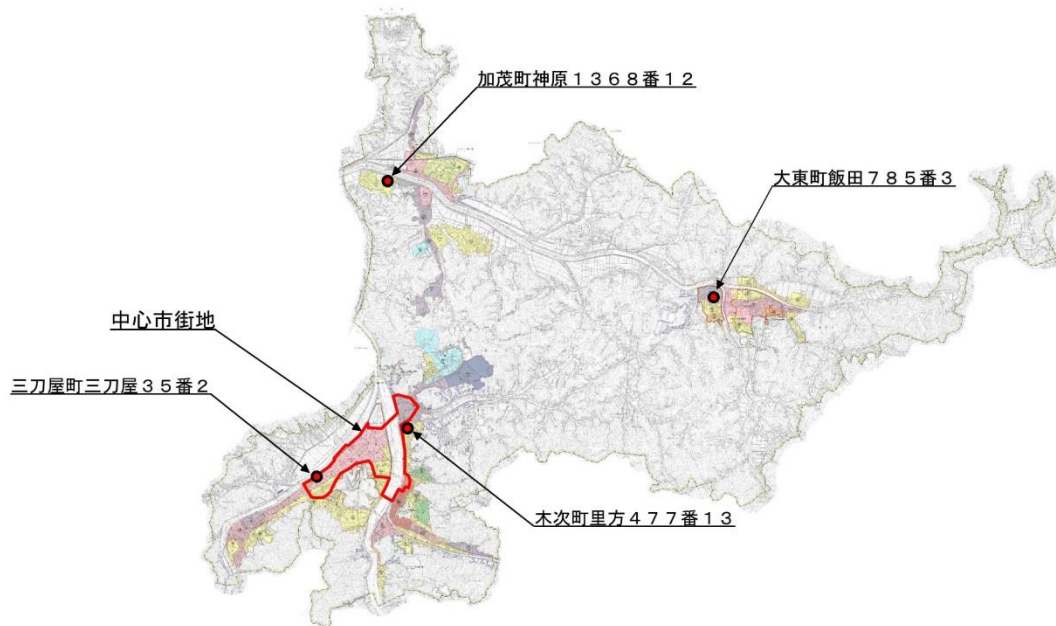
三刀屋町三刀屋 35 番 2 外	38,900 円/m ²	木次町里方 477 番 13	22,000 円/m ²
大東町飯田 785 番 3	28,000 円/m ²	加茂町神原 1368 番 12	17,000 円/m ²

図 27 中心市街地の地価の推移（三刀屋町三刀屋 35 番 2 外）



出典：土地ドットコム HP より

図 28 雲南市の地価表示地



島根県内の自治体における平均地価をみると、1位は松江市の 57,000 円/m²、2位は益田市の 43,000 円/m²、3位は隠岐の島町の 38,000 円/m²、4位は出雲市の 37,000 円/m² となっている。雲南市は 20,000 円/m² であり、県内 11 位となっている。

⑨駐車場の状況

中心市街地に、雲南市が管理している駐車場としては、下記ようになる。

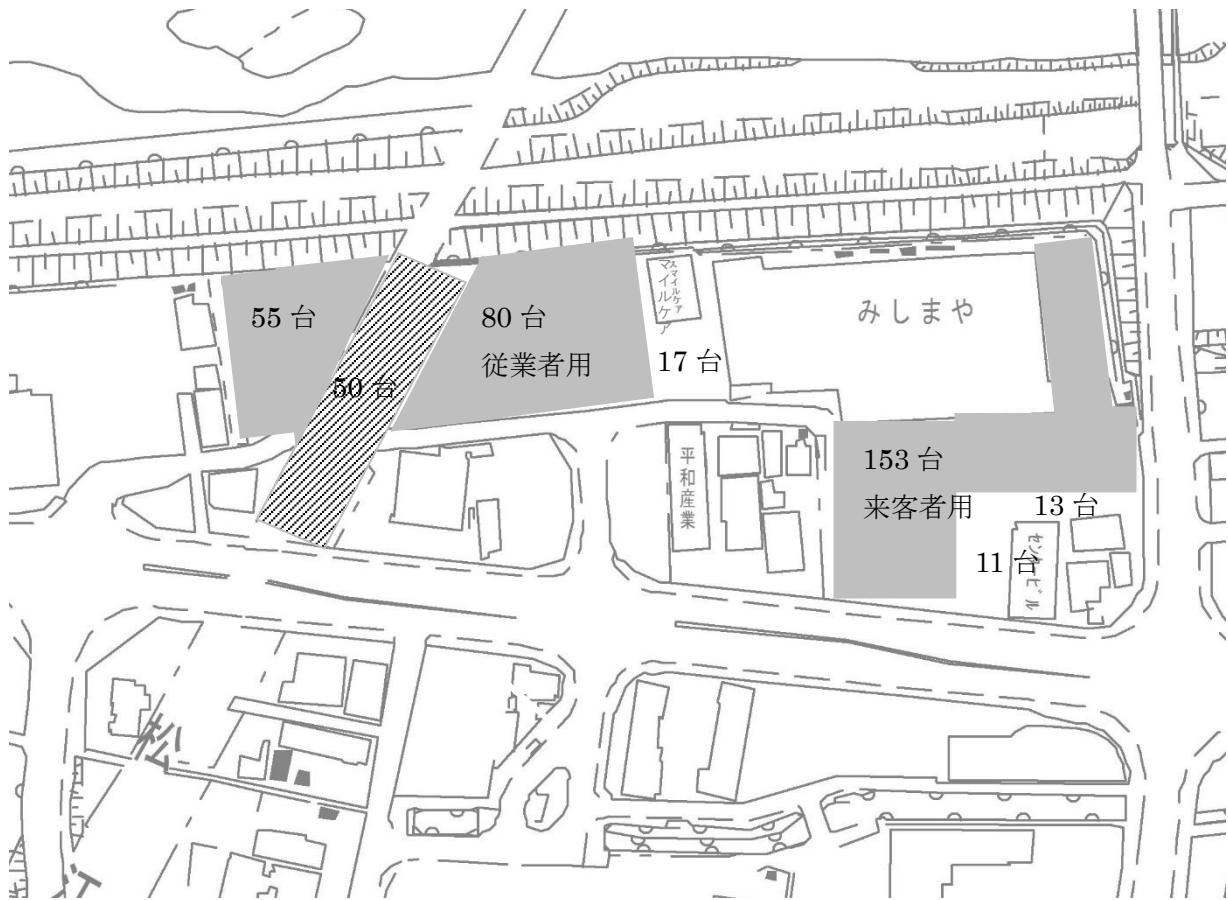
チェリヴァホール駐車場：510台

下熊谷バス停駐車場：50台（高速道路高架下を占有管理。高速バス利用者用）

雲南市民は、主として自家用車で移動しているため、各店舗が駐車場を準備している。

中心市街地の中核店舗である「みしまや」の周辺にある駐車場は、図28のとおりである。「みしまや」の来客者駐車場は153台が用意されている。3階建ての事務所棟の前面駐車場は24台となっている。「みしまや」の西側の「スマイルケア」の駐車場が17台、従業員駐車場が80台、高速道路の西側駐車場が55台となっている。

図29 中心市街地 核エリアの駐車場分布



⑩商業エリアの歩行者・自転車通行量

商業エリアの中央を走る国道 54 号の歩行者・自転車通行量（休日）について、道路交通センサス（H6～H17）から整理すると下記のようなになる。平成 6 年に比較して平成 9 年には大幅に減少しているが、平成 11 年、平成 17 年と増加傾向にあった。平成 27 年に実測調査を行ったが、過去と比較して最も低い数値であった。

表7 国道 54 号(三刀屋町三刀屋) 歩行者・自転車通行量:休日

観測年	H6	H9	H11	H17	H27
歩行者通行量(人)	52	39	27	94	44
自転車通行量(台)	224	67	152	135	51
合計(人)	276	106	179	229	95

※道路交通センサスは平成 22 年度に実施されているが、本観測点は非観測地点となり、観測されていない。平成 27 年度は市による実測調査を行ったものである。

図 30 国道 54 号歩行者・自転車通行量の推移
(休日)

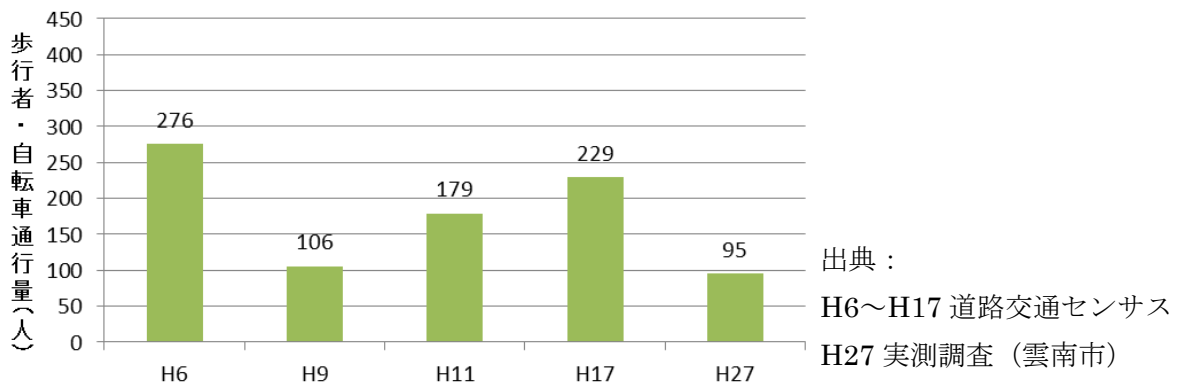
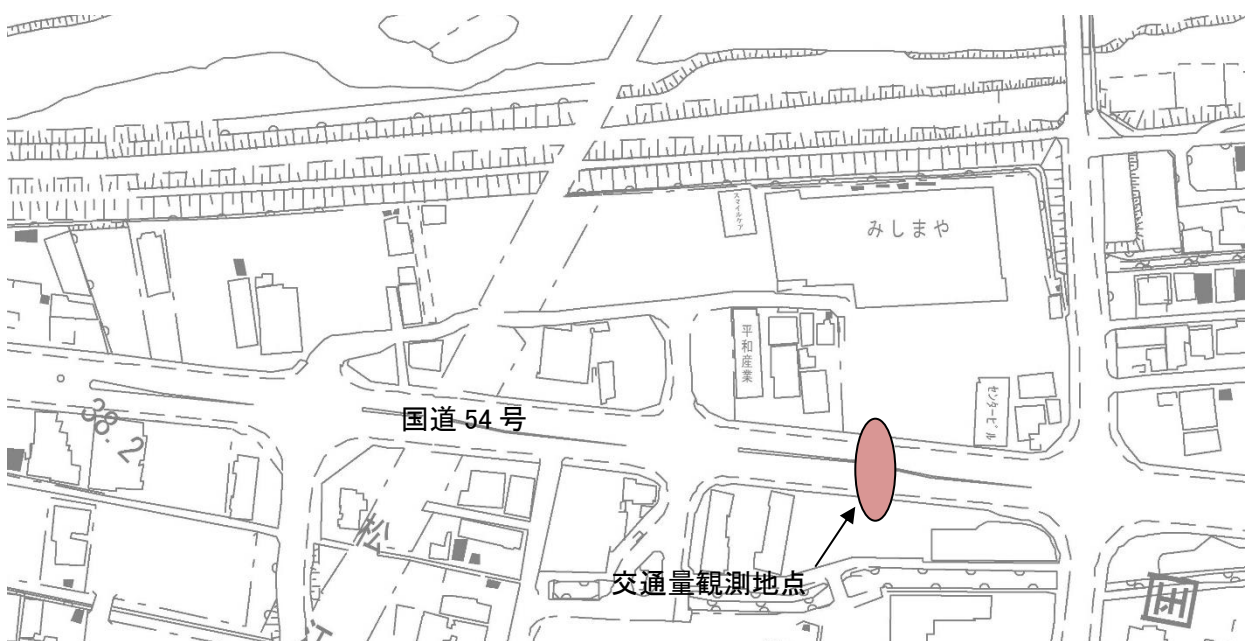


図 31 国道 54 号交通量観測地点



⑪公共交通機関の状況

ア) 鉄道

中心市街地内のJR駅は「木次」である。三刀屋高校の最寄駅でもある。平成27年度において、市内鉄道駅で最も1日平均乗車人数が多いのは、大東高校の最寄駅である「出雲大東」で162人、「木次」は2番目の146人となっている。この差は、隣接する松江市からの通学が三刀屋高校よりも大東高校が多いことや、大東町と木次町の人口差によるものと思われる。両駅ともに乗車人数は減少傾向にあり、通学する学生が少子化により減少するなどの影響が出ていると推察される。

図32 駅別1日平均乗車人員数

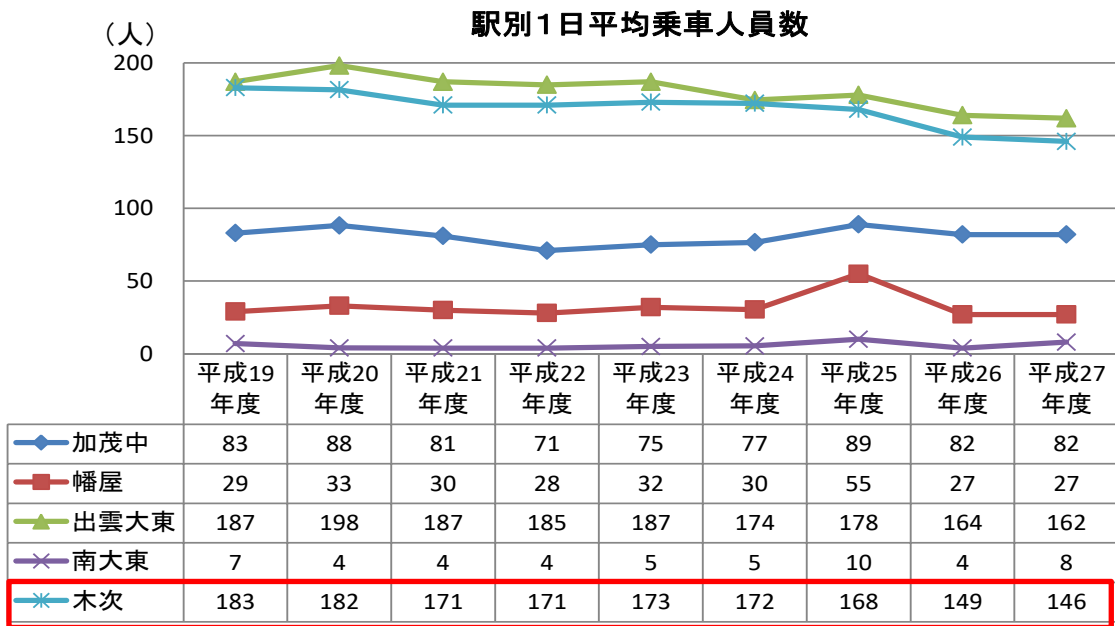
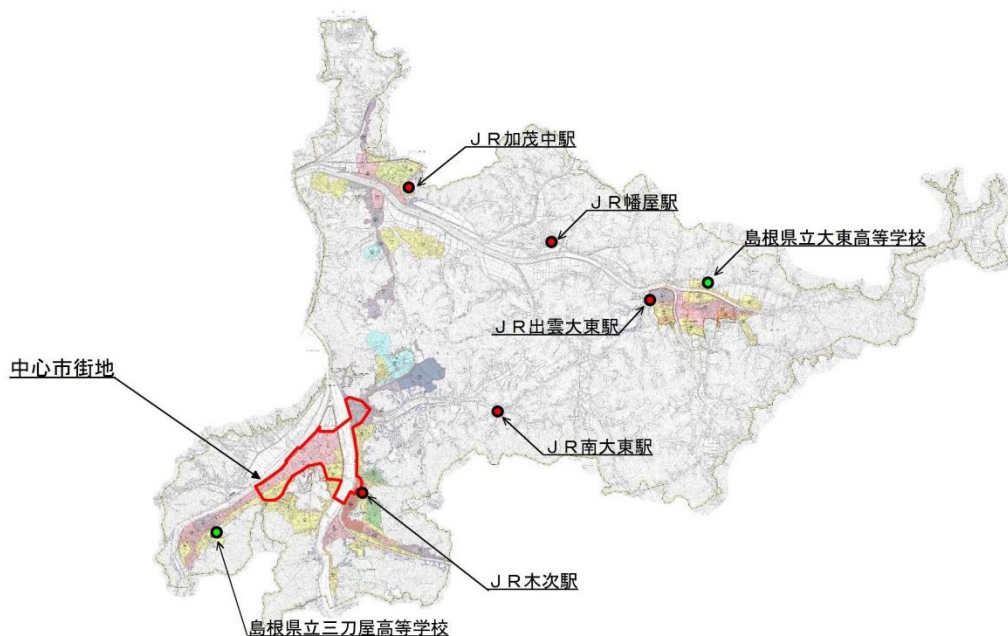


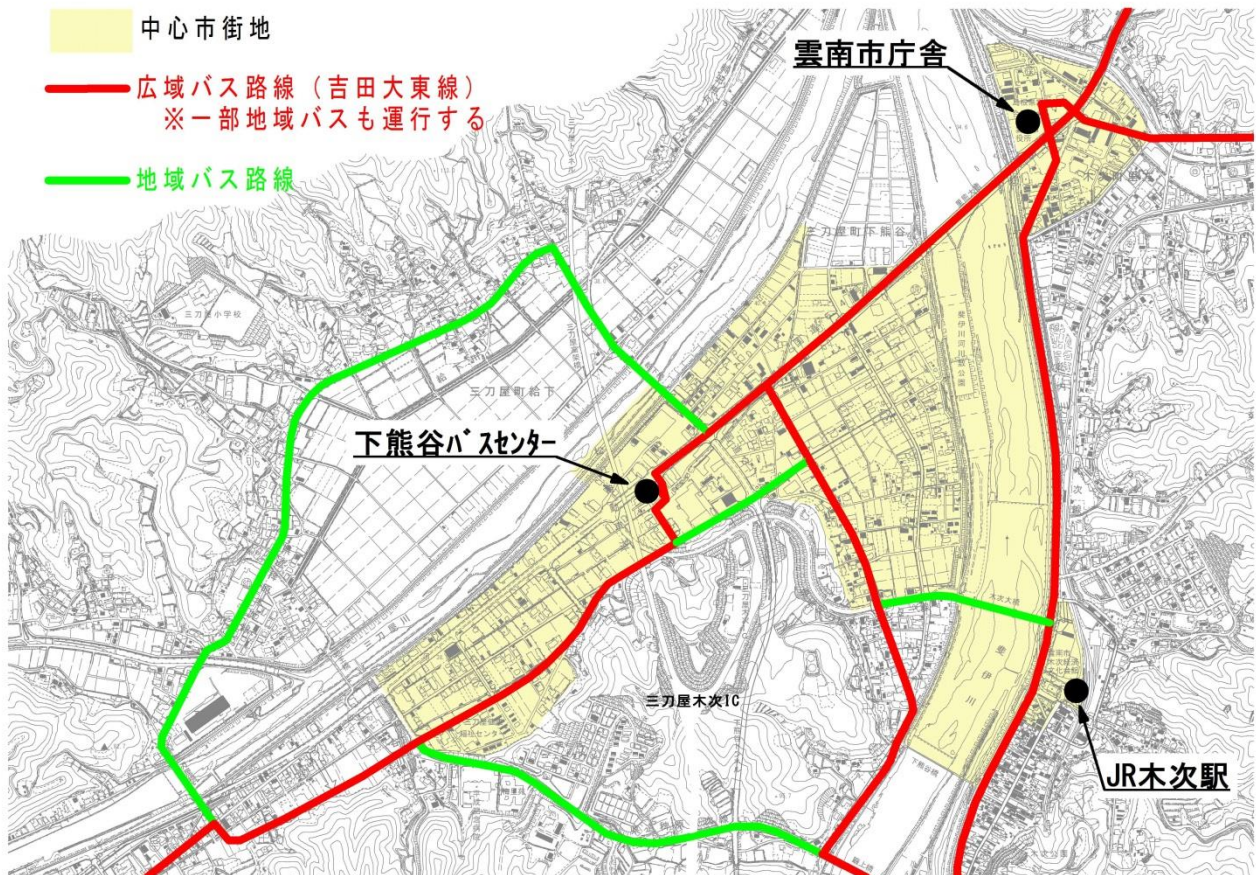
図33 JR木次線 鉄道駅分布図



地域	路線名	運行回数	運行区間(往復)	うち中心市街地区間	H22年度利用者数 /年(人)	H26年度利用者数 /年(人)	H27年度利用者数 /年(人)
広域	吉田大東線	7	吉田⇒掛合⇒三刀屋⇒木次 ⇒大東⇒加茂	三刀屋中学校前～斐伊交流 センター前	48,417	47,738	53,737
大東地域	春殖線	4			13,164	14,593	14,749
	幡屋線	4			15,662	10,543	10,896
	春殖線・幡屋線	2			1,073	642	417
	佐世線	4			14,515	10,658	8,954
	阿用・久野線	6			14,010	4,067	3,612
	塩田線	5			6,373	3,556	2,817
	海潮北回線	5			11,968	9,868	9,832
	海潮南回線	5			8,339	4,610	3,911
加茂地域	加茂北回線	5			10,892	9,293	8,781
	加茂南回線	6			10,891	8,536	5,622
木次地域	北原線	6	槻屋⇒里方・木次	新市～JAさくら支店前	28,139	15,973	20,007
	三刀屋線	6	三刀屋⇒里方⇒木次・三刀屋 ⇔木次	三刀屋バスセンター～木次バ スセンター	9,167	5,544	6,410
	大東線	1	大東⇒木次	斐伊交流センター前～木次バ スセンター	2,111	1,235	718
	斐伊・木次線	3	斐伊⇔木次	JR木次駅～里方	1,464	1,121	689
	東大谷・西日登線	2	西日登⇒東大谷⇒西大谷	おろち湯つたり館前～里方	3,109	1,882	1,099
	真野・宇谷線	3	真野・宇谷⇒木次	おろち湯つたり館前～JR木次	1,094	1,104	663
	木次・宇山線	3	木次⇒宇山	斐伊交流センター前～おろち 湯つたり館	1,306	1,155	781
	木次・熊谷線	3	木次⇔上熊谷	籾上橋～新市	1,596	1,547	1,403
	高窪・伊菅線	6			8,785	6,869	5,799
	三刀屋地域	中野線	5	三刀屋⇒六重・神代⇒三刀屋	中町～アスパル前	9,130	3,851
根波線		5	三刀屋⇒根波⇒三刀屋	三刀屋中学校～三刀屋バス	8,385	4,317	3,059
合計					229,590	168,702	166,912

※斐伊・木次線、東大谷・西日登線、真野・宇谷線、木次・宇山線、木次・熊谷線の5路線は、平成28年4月1日より運行休止中。

図 34 中心市街地における市民バス路線図



[3]地域住民のニーズ等の把握・分析

【中心市街地住民アンケート】

(1) アンケート調査の概要

①調査概要

調査期間：平成26年6月末～7月11日

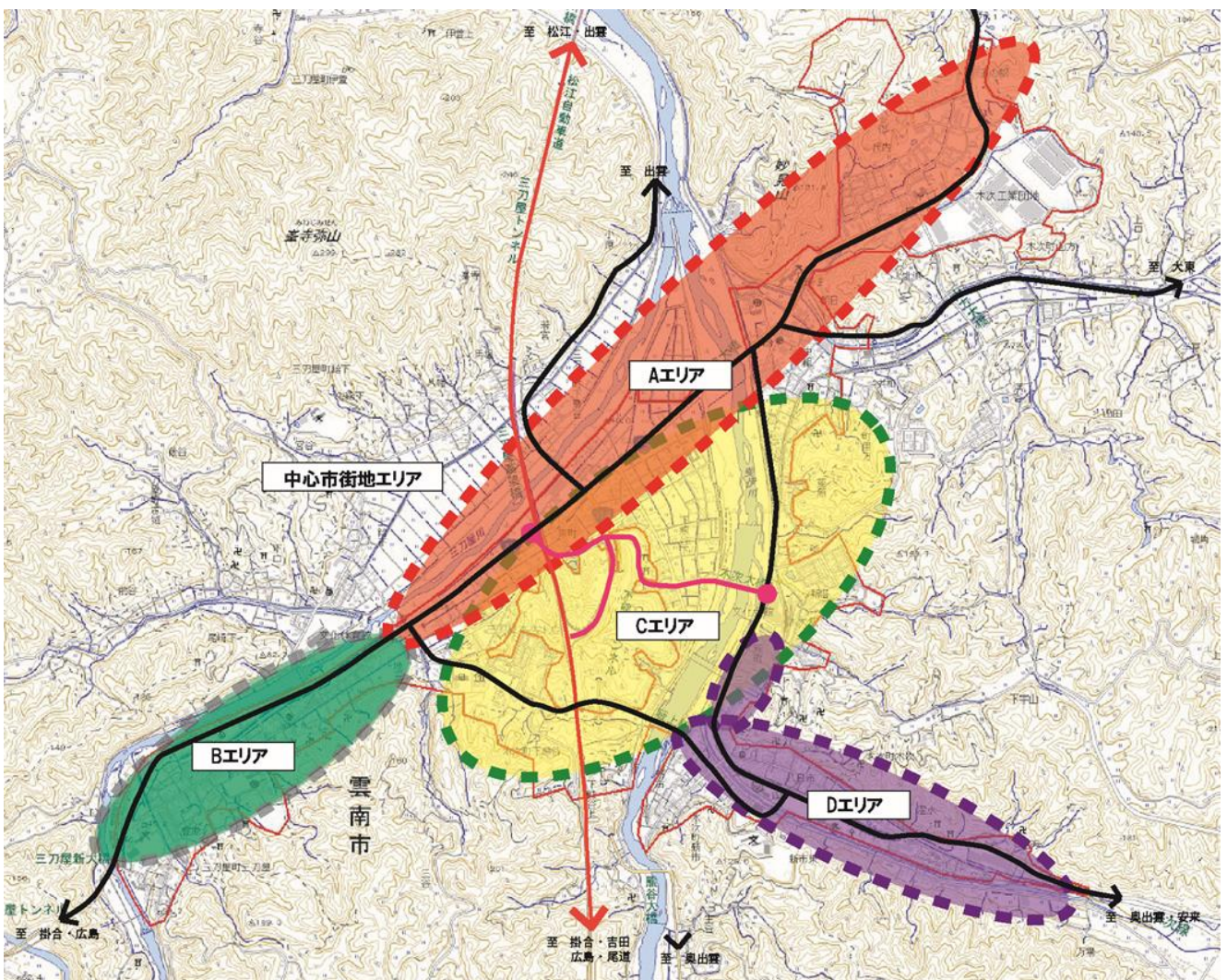
調査対象：中心市街地周辺に居住する世帯

調査方法：郵送配布・回収

配布数：1,942世帯

回収数：557票（回収率：28.7%）

※本アンケート調査では、下図の着色した区域全体を「中心市街地エリア」と呼び、地区をA～Dの4つのエリアに分類している。



エリア	町名	自治会名
Aエリア	木次町	中組、里方住宅
	三刀屋町	地王、基町1～2、東町、下熊谷、中給下
Bエリア	三刀屋町	三刀屋町上萱原1～3、下萱原上・中、萱原住宅、西の原団地1～2、横町上、横町、畑ヶ中、コーポパリ、上町上、上町下、中町1～4、下町1～2、駅前1～2、旭町1～2、旭町若者住宅

Cエリア	木次町	27～30区、塔の村東、桜が丘、夢ヶ丘、下熊谷下1～4、下熊谷住宅、雲南県宿舎、菟原、里熊、里方県職員宿舎、共和、そら山、ベルポート八本杉
	三刀屋町	三谷、梅が丘、高校住宅、三刀屋団地1～2
Dエリア	木次町	1～26区、新市上・中・下、ベルポート八日市

A～Dエリアのアンケート回答者数

カテゴリ	実数	%
Aエリア(木次町里方、三刀屋町下熊谷など)	108	19.4
Bエリア(三刀屋町三刀屋など)	156	28.0
Cエリア(木次町下熊谷、三刀屋町三谷など)	114	20.5
Dエリア(木次町木次など)	162	29.1
無回答	17	3.1
サンプル数(%ベース)	557	100

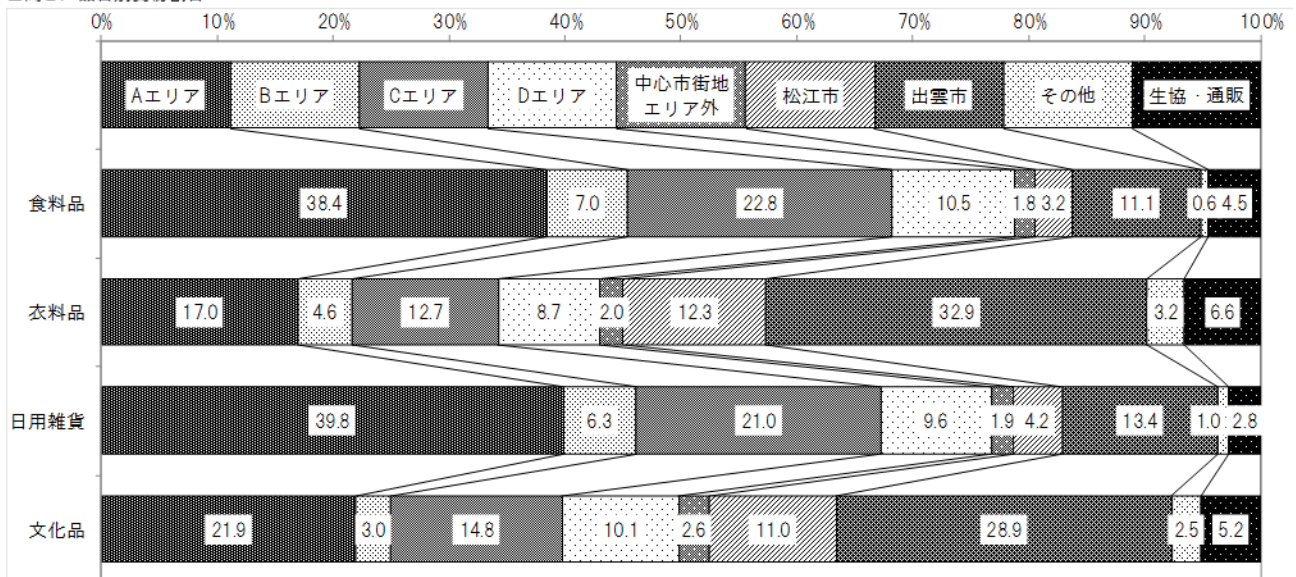
②買物行動について

食料品、日用雑貨はAエリア（国道54号沿線）で約40%の人が買物をしている。衣料品は32.9%の人が出雲市で、文化品は28.9%の人が出雲市で買物をしており、購買力の市外流出が見られる。

		買物をする	買物をしない	無回答	雲南市内				中心市街地エリア外	雲南市外			生協・通販	合計
					中心市街地エリア内					松江市	出雲市	その他		
					Aエリア	Bエリア	Cエリア	Dエリア						
実数	食料品	500	5	52	1,952	358	1,159	535	91	164	567	33	231	5,089
	衣料品	486	20	51	806	218	600	414	95	584	1,559	152	314	4,742
	日用雑貨	498	4	55	1,947	308	1,029	467	91	207	654	49	137	4,889
	文化品	465	21	71	1,004	139	675	460	119	503	1,323	115	238	4,576
割合	食料品	89.8%	0.9%	9.3%	38.4%	7.0%	22.8%	10.5%	1.8%	3.2%	11.1%	0.6%	4.5%	100%
	衣料品	87.3%	3.6%	9.2%	17.0%	4.6%	12.7%	8.7%	2.0%	12.3%	32.9%	3.2%	6.6%	100%
	日用雑貨	89.4%	0.7%	9.9%	39.8%	6.3%	21.0%	9.6%	1.9%	4.2%	13.4%	1.0%	2.8%	100%
	文化品	83.5%	3.8%	12.7%	21.9%	3.0%	14.8%	10.1%	2.6%	11.0%	28.9%	2.5%	5.2%	100%

本アンケートでは、購買地を複数回答で答えるようにしている。そのため、実数は複数回答の回答数の合計値となっている。

■問2. 品目別買物割合



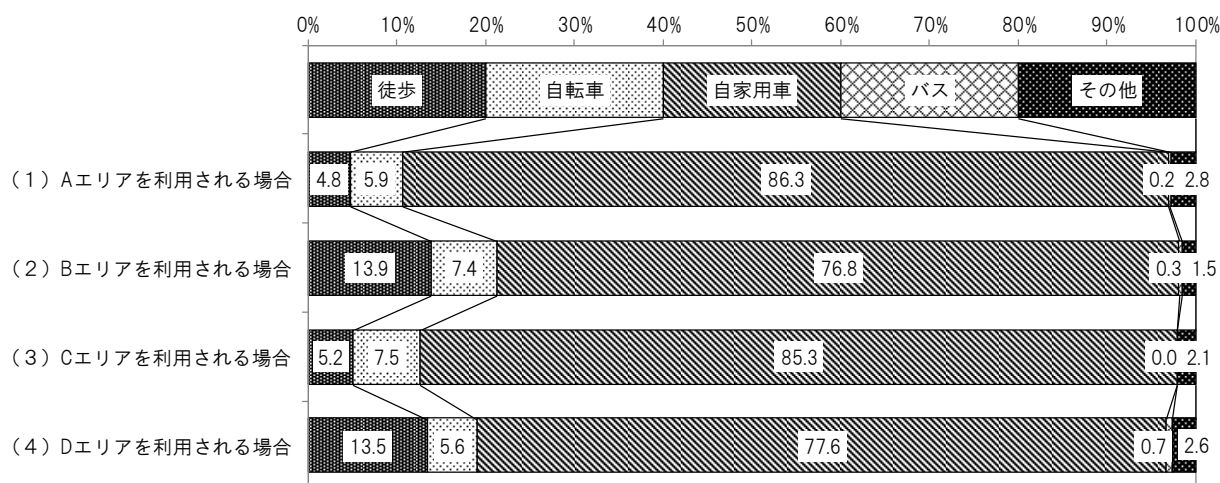
③中心市街地エリアでの交通手段

買物目的で中心市街地エリアを利用する人の約8割が自動車を使っており、徒歩や自転車を使う人は1割～2割である。旧市街地となるBエリア（三刀屋町）、Dエリア（木次町）では、そこに住む人が徒歩・自転車で移動しているため、利用割合が高くなっている。

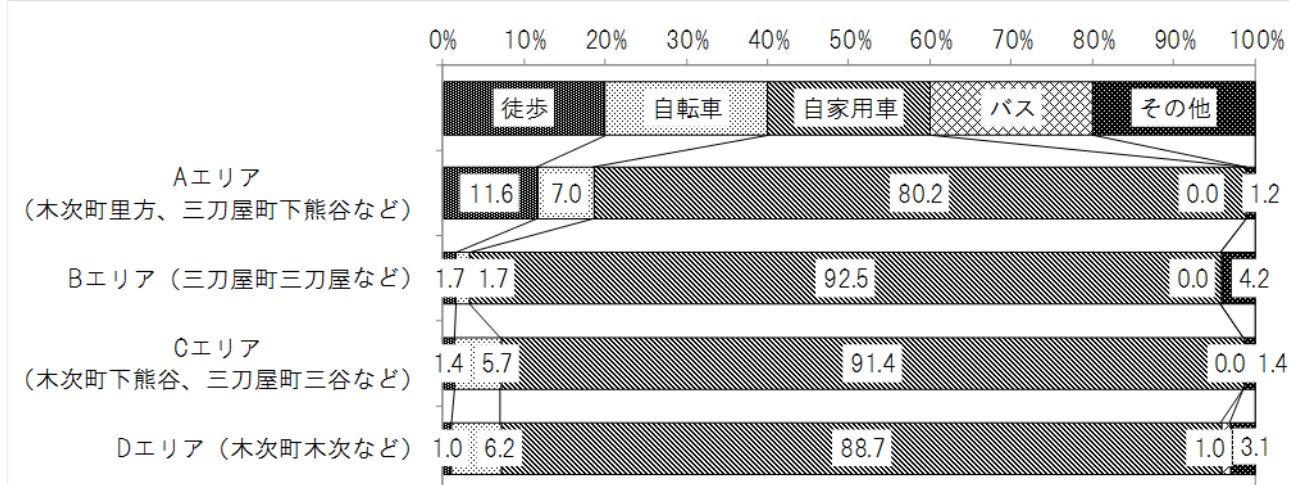
Aエリアに着目してみると、そこに住む人の18.6%が徒歩・自転車で移動しており、居住地と商業地が隣接すると徒歩・自転車利用の割合が大きくなる。一方、エリアが別になると徒歩・自転車での利用割合は7%以下になり、自家用車の利用割合が約90%と高くなっている。近距離でも自家用車利用の割合が高くなる中山間地域の特性を示している。

設問	徒歩		自転車		自家用車		バス		その他		合計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
(1)Aエリアを利用される場合	22	4.8	27	5.9	397	86.3	1	0.2	13	2.8	460	100.0
(2)Bエリアを利用される場合	45	13.9	24	7.4	248	76.8	1	0.3	5	1.5	323	100.0
(3)Cエリアを利用される場合	20	5.2	29	7.5	331	85.3	0	0.0	8	2.1	388	100.0
(4)Dエリアを利用される場合	41	13.5	17	5.6	236	77.6	2	0.7	8	2.6	304	100.0

■問3. 買い物目的で、中心市街地エリアを利用される方にお聞きます。各エリアを利用される際の交通手段は何ですか。



■(Aエリアを利用する場合)交通手段



④余暇・娯楽に利用する場所

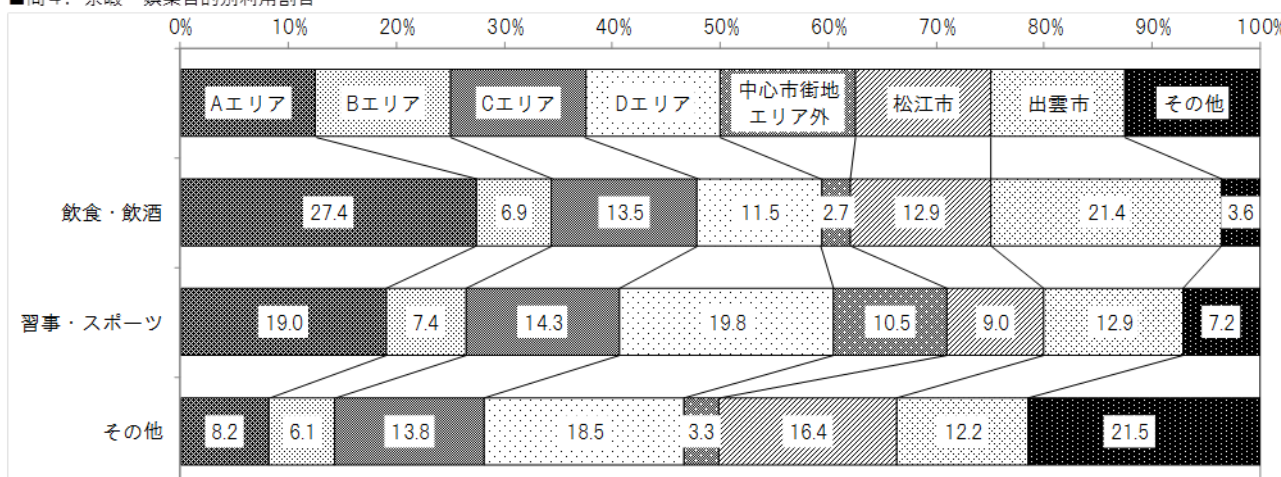
飲食・飲酒については、商業集積のあるAエリアの利用が27.4%と最も多い。市内では次いでCエリアが多い(13.5%)。しかし、34.3%が市外(松江市・出雲市)に流出している。習事・スポーツについては、Cエリアが19.8%と最も多く、次いでAエリアの19.0%となっている。

中心市街地に住む人にとって、余暇・娯楽を過ごすのは、A、Cエリアが主となっている。

		利用する	利用しない	無回答	雲南市内				雲南市外			合計	
					中心市街地エリア内				中心市街地エリア外	松江市	出雲市		その他
					Aエリア	Bエリア	Cエリア	Dエリア					
実数	飲食・飲酒	404	78	75	1,091	276	537	458	108	515	851	144	3,980
	習事・スポーツ	220	215	122	413	161	311	430	229	195	280	156	2,175
	その他	45	53	459	35	26	59	79	14	70	52	92	427
割合	飲食・飲酒	72.5%	14.0%	13.5%	27.4%	6.9%	13.5%	11.5%	2.7%	12.9%	21.4%	3.6%	100%
	習事・スポーツ	39.5%	38.6%	21.9%	19.0%	7.4%	14.3%	19.8%	10.5%	9.0%	12.9%	7.2%	100%
	その他	8.1%	3.5%	82.4%	8.2%	6.1%	13.8%	18.5%	3.3%	16.4%	12.2%	21.5%	100%

実数は回答された割合(1~10の数値)の合計値

■問4. 余暇・娯楽目的別利用割合

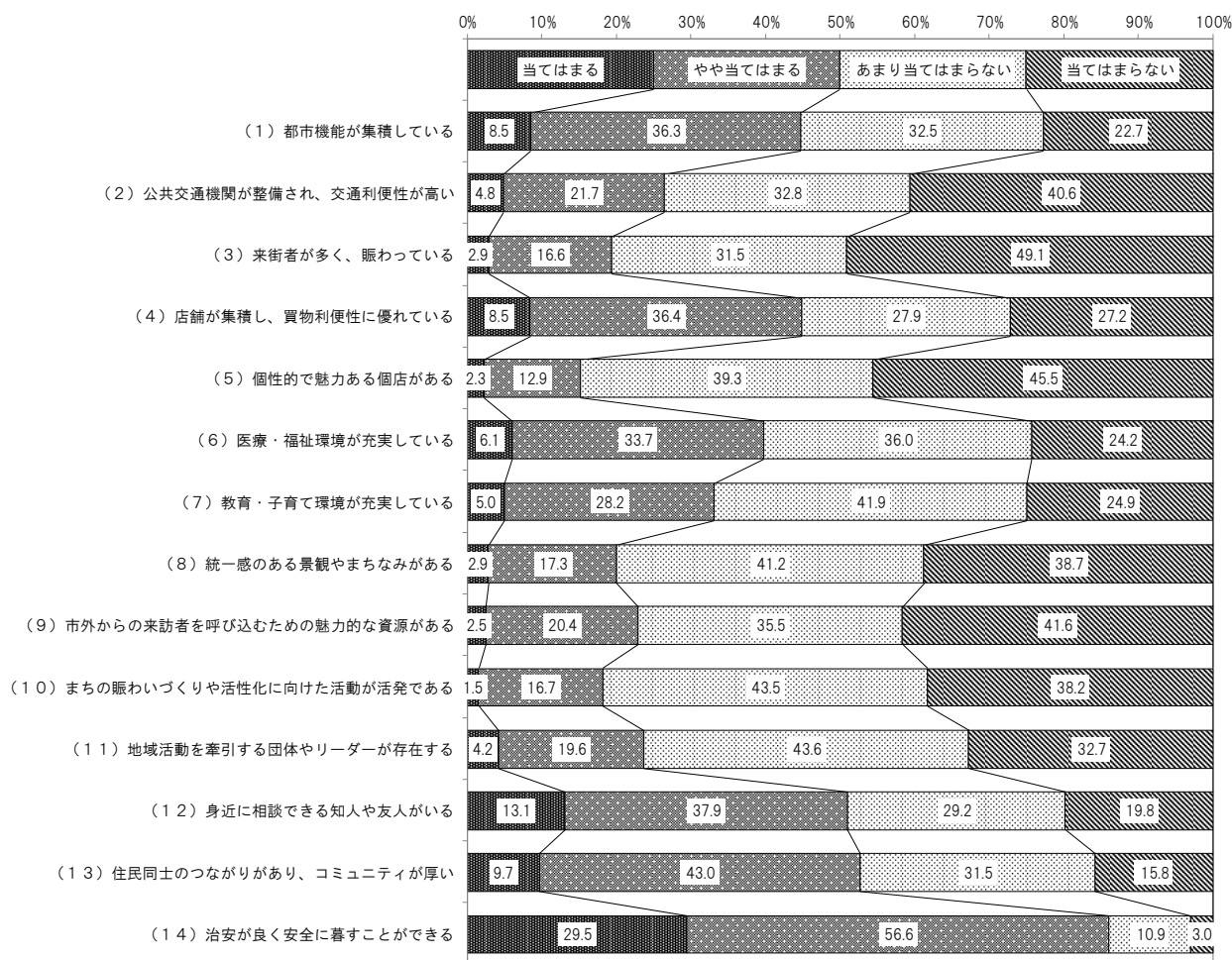


⑤中心市街地エリアの評価

14項目について、中心市街地エリアの評価を聞いたところ、当てはまる+やや当てはまる割合が最も高いのが、「治安が良く安全に暮らすことができる」で86.1%が支持している。割合の高い項目は、「コミュニティが厚い(52.7%)」「相談できる知人・友人がいる(51.0%)」「都市機能が充実している(44.8%)」「買物利便性に優れている(44.9%)」となっている。

一方、評価の割合が低いのは「個人的で魅力ある個店がある(15.2%)」「来街者が多く賑わっている(19.5%)」「賑わいづくり活動が活発である(18.2%)」となっている。

■問6. 中心市街地エリアの印象について、各項目の現状に対する評価をお答えください。 SA

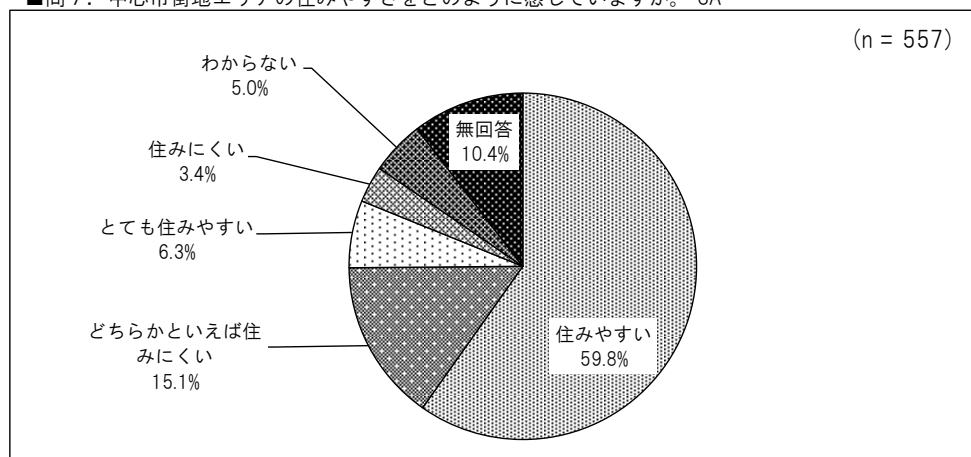


⑥中心市街地エリアの住みやすさ

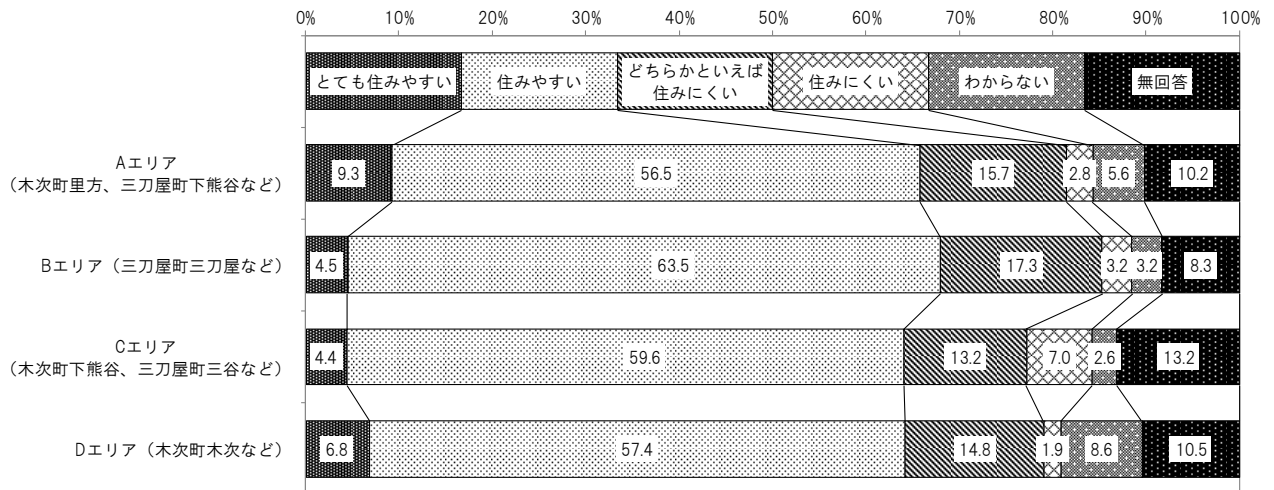
中心市街地エリアが住みやすい・とても住みやすいとする人が約66%となり、住みやすさが評価されている。

中心市街地エリアの何処に住んでいても、「とても住みやすい+住みやすい」の回答は大きく変わらないものの、Aエリアでは「とても住みやすい」と評価する人の割合が高い。Aエリアは食料品や日用雑貨の買物割合が他エリアより高いことから、住みやすく、買物もしやすい地域であると評価できる。

■問7. 中心市街地エリアの住みやすさをどのように感じていますか。 SA



■中心市街地エリアの住みやすさをどのように感じていますか。



(2) アンケート調査の分析

アンケート結果から、中心市街地についての住民意識が明らかになった。

① 中心市街地の商業エリア（Aエリア）は商業の中心である。

買物行動の回答から、中心市街地に仮設定したA～Dエリアでの食料品や日用雑貨の購買率は、68～69%を占めている。一方、このエリア外の雲南市での購買率は1.8～1.9%と低い。このことから、A～Dエリアは雲南市の商業中心地と言える。

Aエリアは、B～Dエリアと比べて全ての項目で買物利用の割合が高い。特に、日常生活において必需である食料品や日用雑貨の買物利用の割合は、38～39%を占める結果となっている。さらに、飲食・飲酒では27.4%を占めている。Aエリアは、買物利便性に高いところと評価されている。Aエリアは、A～Dエリアの中でも、特に購買率が高いエリアとなっている。

② 中心市街地は住みやすさが高く評価されている。

中心市街地の評価項目の中で評価が高いのは、「治安が良く安全であること」、「コミュニティが厚いこと」、「都市機能が集積していること」となっている。そして、「住みやすい」と回答する人が66%を占めている。

中心市街地内に市役所新庁舎を建設し、平成27年10月から供用しており、利便性が向上した。中国横断自動車道尾道松江線の開通によりさらに交通利便性が高まり、「住みやすさ」の評価は、高まっていくものと予想される。

【商業者アンケート】

(1) アンケート調査の概要

① 調査概要

調査期間：平成 26 年 7 月 14 日～8 月 11 日

調査対象：雲南市商工会の会員

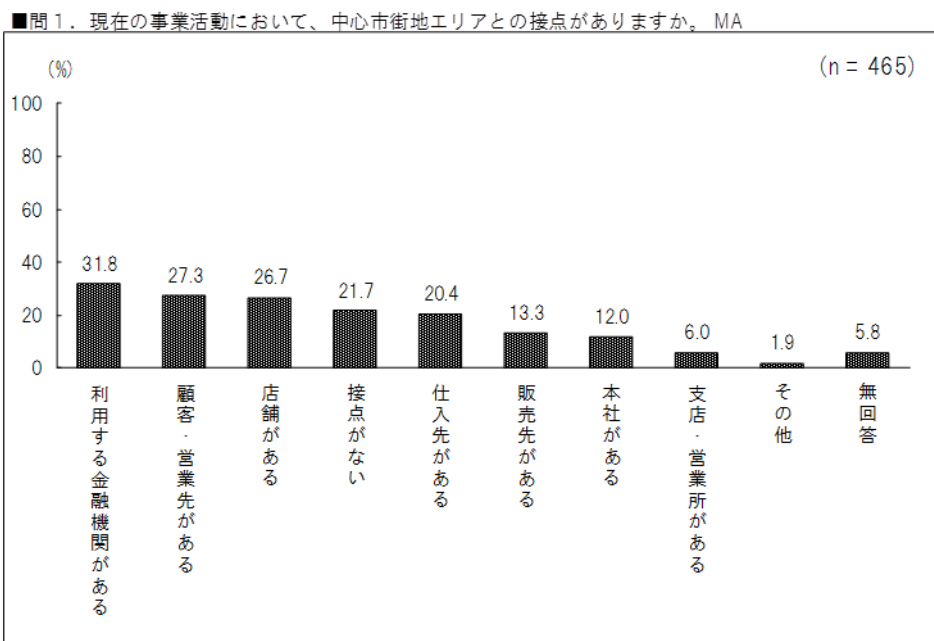
調査方法：郵送配布・回収

配布数：1,257

回収数：465 票 (回収率：37.0%)

② 中心市街地との接点について

回答の内、接点がないとするのは 21.7%で、72.5%の会員が中心市街地に接点があるとしている。(無回答を除く) 商工会会員で中心市街地と接点がないとするのは、中心市街地からかなり離れた商業地で経営している会員であると思われる。



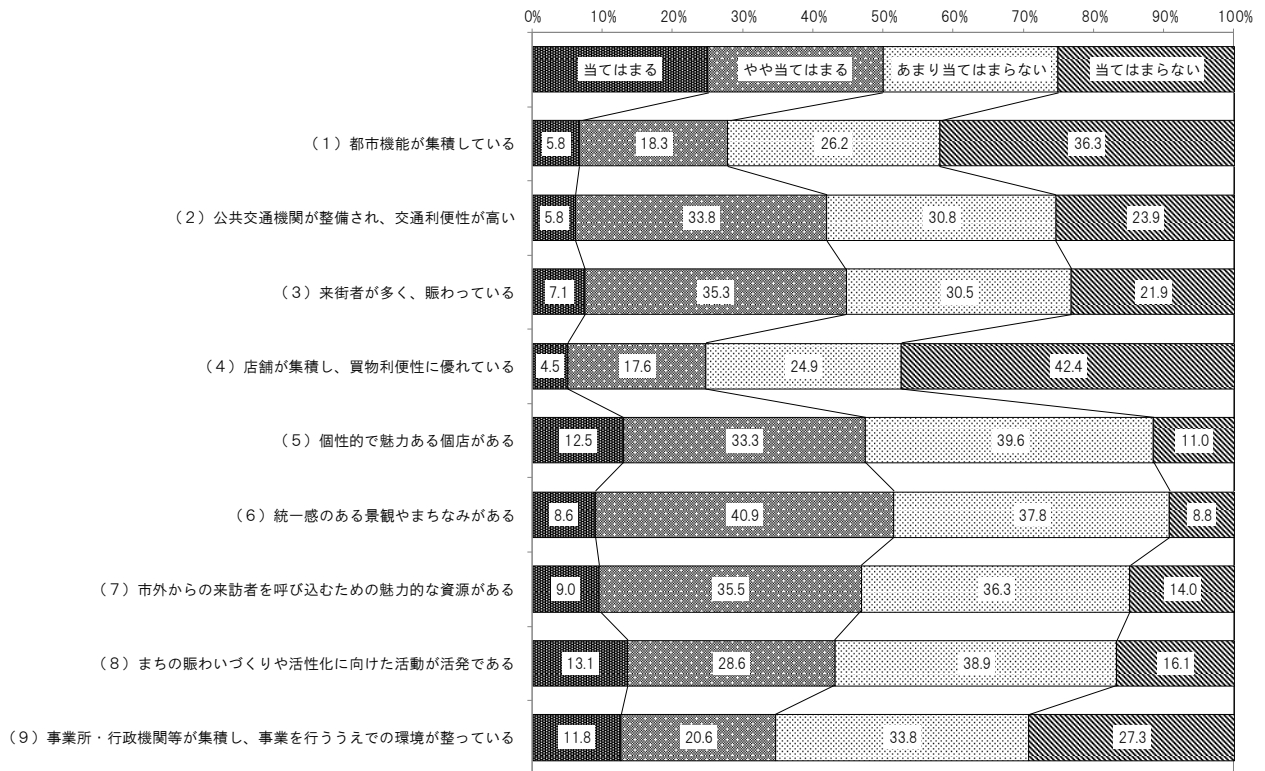
③ 中心市街地エリアの評価

中心市街地エリア周辺に居住する住民の意見と、商工会会員の意見を比較してみると、下表のようになる。(質問項目に対して“当てはまる+やや当てはまる”の割合を比較している。)

評価項目	中心市街地エリア周辺に居住する住民	商工会会員
都市機能が充実している	44.8	24.1
公共交通機関が整備され、交通利便性が高い	26.5	39.6
来街者が多く賑わっている	19.5	42.4
店舗が集積し、買物利便性に優れている	44.9	22.1
個性的で魅力的な個店がある	15.2	45.8
まちの賑わいづくりの活動が活発である	18.2	41.7

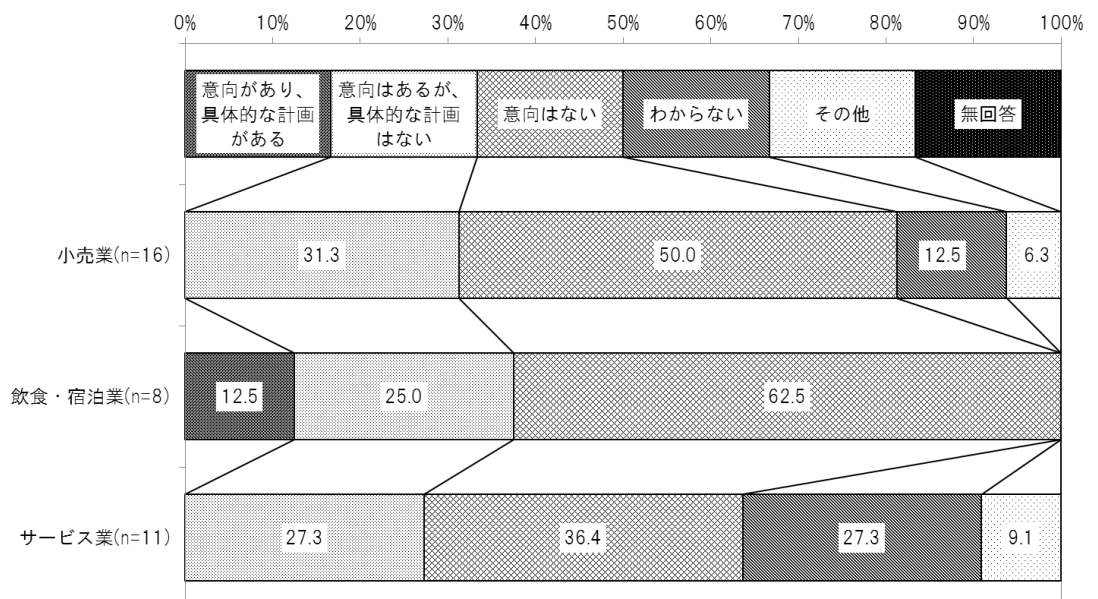
住民と商業者の意識には差がある。商業者からみると、中心市街地エリアは来街者が多く賑わっており、個性的な店舗があり、賑わいづくり活動が活発であると評価されている。逆に、店舗集積や買物利便性は評価していない。商業者は、中心市街地に対して賑わいがあるが、まだ店舗が足りないと考えているということが導ける。

■問2. 現在の中心市街地エリアについて、どのような印象をお持ちですか。



④中心市街地への出店意向

回答した商工会会員のうち、小売業、飲食・宿泊業、サービス業について、中心市街地への出店意向を整理した。30%~40%の会員が出店する意向を示している。



(2) アンケート調査の分析

アンケート結果から、中心市街地についての商業者の意識が明らかになった。

①中心市街地は賑わいがあるが、まだ店舗が足りない。

中心市街地に対して、商業者は都市機能の集積が不十分で、店舗集積も不十分と感じている。来街者が多く、賑わっていると評価しているため、店舗出店への可能性を感じている。

公共交通機関の整備と交通利便性の評価は高くなく、整備の必要性を感じている。

②中心市街地への出店意向は 30～40%ある。

小売業、飲食・宿泊業、サービス業で出店意向を確認したが、飲食・宿泊業が最も高く、具体的な計画があるとした回答もあった。飲食業を中心に、出店意欲が高いことを確認した。

【来街者（周辺住民）アンケート】

(1) アンケート調査の概要

①調査概要

調査期間：平成 26 年 7 月下旬配布、8 月 11 日締切

調査対象：対象エリア外居住世帯

調査方法：自治会配布・郵送回収

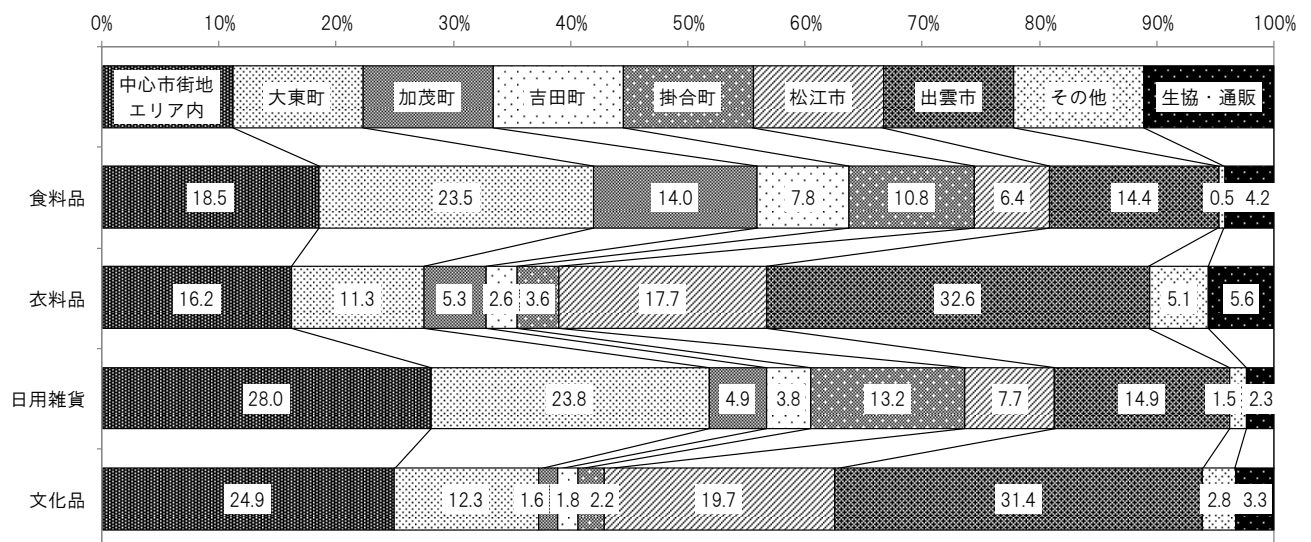
配布数：1,740

回収数：169 票（回収率：9.7%）

②買い物動向

雲南市内の中心市街地エリア外に住む人（周辺住民）は、食料品については、自分が住んでいる地域で買う人が多い。中心市街地エリアでの購入は 18.5%となる。衣料品については、出雲市、松江市での購入が多く 50.3%を占めている。中心市街地エリアでは 16.2%に留まっている。日用雑貨については、中心市街地エリアが最も多く 28%となり、次いで大東町 23.8%となっている。文化品については、出雲市、松江市での購入が 51.1%を占め、中心市街地エリアでは 24.9%となっている。

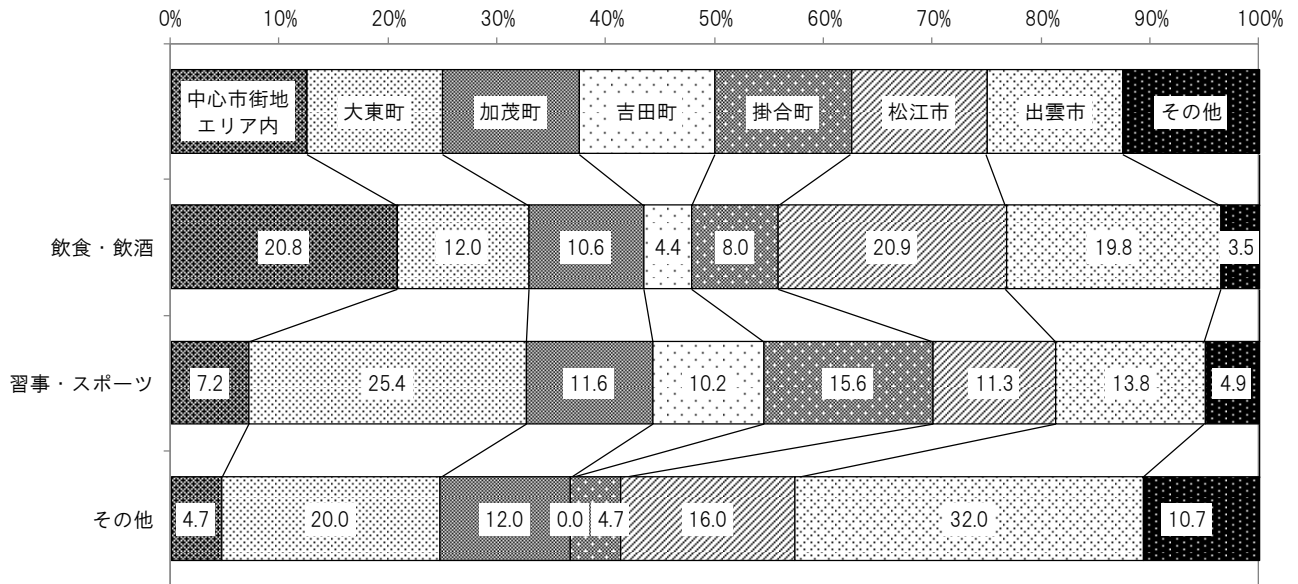
衣料品、文化品の出雲市、松江市への購買力流出が顕著である。



③余暇活動動向

飲食・飲酒の活動は、中心市街地エリアが 20.8%に対して、松江市 20.9%、出雲市 19.8%となっており、中心市街地エリアの客と同等数の客が松江市、出雲市に流出している。

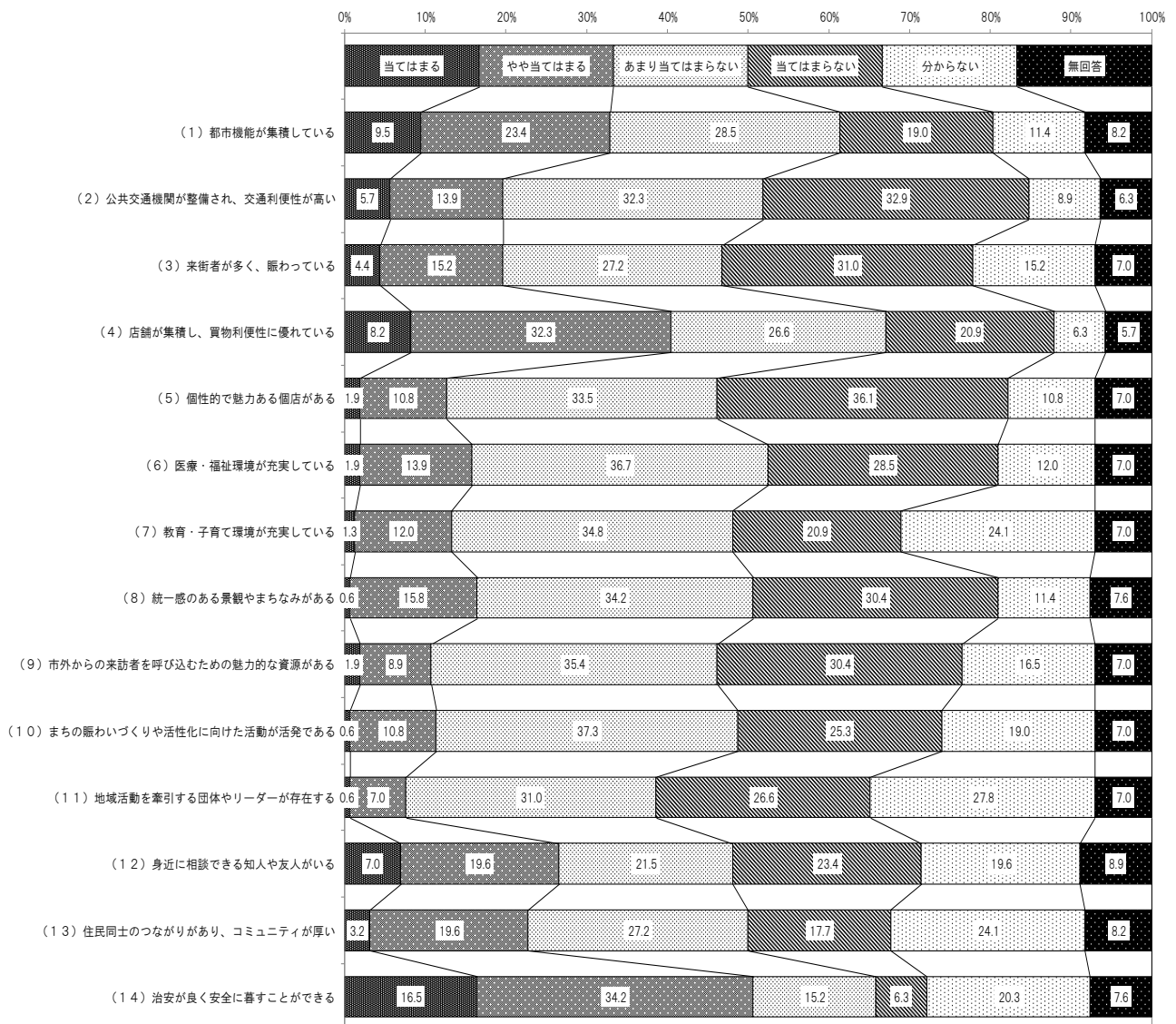
習事・スポーツは、それぞれ居住している地区での活動が多くなっている。中心市街地エリアは 7.2%で、スポーツなどの活動にはあまり利用されていない。これらの活動も、出雲市・松江市へ 25%が流出している。



④中心市街地の評価

14項目について、中心市街地エリアの評価を聞いたところ、当てはまる+やや当てはまる割合が最も高いのが、「治安が良く安全に暮らすことができる」で 50.7%が支持している。割合の高い項目は、「店舗が集積し、買物利便性に優れている (40.5%)」「都市機能が充実している (32.9%)」「相談できる知人・友人がいる (26.6%)」となっている。

一方、評価の割合が低いのは「市外からの来訪者を呼び込むための魅力的な資源がある (10.8%)」「賑わいづくり活動が活発である (11.4%)」「个性的で魅力ある個店がある (12.7%)」「教育・子育て環境が充実している (13.3%)」「医療・福祉環境が充実している (15.8%)」「統一感のある景観やまちなみがある (16.4%)」となっている。



(2) アンケート調査の分析

アンケート結果から、中心市街地についての周辺住民の意識が明らかになった。

①衣料品、文化品の購買が出雲市・松江市に流出している。

周辺住民の50%以上は、衣料品、文化品を出雲市や松江市で購入しており、中心市街地はその歯止めになっていないことが判明した。一方、食料品や日用雑貨は、中心市街地で20~30%が購入されており、一定の歯止めとなっている。衣料品、文化品の購買力の流出を止める対策が必要である。

②中心市街地の買物利便性と都市機能集積を評価している。

周辺住民の30~40%は、中心市街地の買物利便性と都市機能集積を評価している。反面、「まちの賑わいづくりや活性化に向けた活動」や「個性的で魅力ある個店」や「統一感のある景観やまちなみ」を不十分としており、これらの改善が周辺住民の来街につながると考えられる。

[4]これまでの中心市街地活性化に対する取り組み

本市は、平成16年の合併により誕生した新市である。これまでに、旧法に基づく認定は受けていないが、合併後の中心市街地に関する取り組みを以下にまとめた。

(1) 市街地整備に関する取り組み

主な取り組みとして、市道の改良、国道の事業推進、公共施設の建設、都市計画マスタープランの策定などが挙げられる。

取り組み	概要・効果	進捗状況
市道改良	主に市道南通り線や、市道森ノ本1号線など市街地の道路を整備した。市街地のアクセス性が向上し、国道54号等の渋滞緩和も図られた。	継続 (H16年度～)
国道事業の推進	国道54号の整備推進により4車線化が実現し、安全性の向上と、渋滞の緩和がなされた。	継続 (H16年度～)
都市計画マスタープラン策定	雲南市都市計画マスタープランの策定により合併後の将来都市構造の方針が定まり、中心市街地エリアも明確に示した。	完了 (H23～H25年度)
公共施設の建設	行政の拠点として雲南市庁舎を建設し、分散していた機能の集約を図った。	完了 (H24～H27年度)

(2) 居住推進に関する取り組み

主な取り組みとして、分譲宅地整備の推進、子育て世帯が定住するための宅地購入補助、環境に優しい住宅への改修補助などが挙げられる。

取り組み	概要・効果	進捗状況
土地開発公社との連携	分譲宅地開発の推進により下熊谷団地が造成され、定住環境が整備された。	完了 (H26年度)
若者定住推進	子育て世帯宅地購入補助金を制度化し、子育て世帯の定住促進に繋げている。	継続 (H27年度～)
居住環境整備	住宅リフォーム支援事業により快適で環境に優しい居住環境の整備を促し、定住促進に繋げている。	継続 (H27年度～)

(3) 都市福利に関する取り組み

主な取り組みとして、直営または社会福祉協議会などの団体と連携した子育て支援や高齢者支援が挙げられる。

取り組み	概要	進捗状況
社会福祉協議会との連携	社会福祉協議会の地元自治会に対する支援により、自治会が主体となって高齢者サロンを展開し、高齢者の社会進出を促している。	継続 (H18年度～)
病後児保育	病気からの回復期にある就学前児童を預かることで、共働き家庭等の負担が軽減された。	継続 (H27年度～)

(4) 商業活性化に関する取り組み

主な取り組みとして、空き店舗へのテナント誘致が挙げられる。

取り組み	概要	進捗状況
木次駅前商業棟整備事業	平成 27 年 4 月に閉店した JR 木次駅前商業棟は、市が無償譲渡を受けた後に改修し、新たなテナント誘致を行った。平成 28 年 3 月には再オープンし、周辺住民の買い物需要に応え、賑わいを創出している。	完了 (H27 年度)

[5] 中心市街地活性化の必要性と課題

(1) 中心市街地活性化の必要性

雲南市は、6 町村が合併して誕生した新しい市である。旧町村にはそれぞれ中心となる商業集積があるが、三刀屋・木次の商業集積地を除けば、小規模な商業集積で“まちの顔”になるものではない。そのため、必然的に三刀屋・木次の商業集積地が中心市街地として、新たに誕生した“雲南市の商業の中心＝まちの顔”になっていく必要がある。

この三刀屋・木次の商業集積地は、昭和 60 年代に「三刀屋原商店街」として地元資本の商店が集積して商店街が形成された。しかし、商業集積地の中心にある国道 54 号の 4 車線化などの道路整備が行われ、市外資本の店舗の立地が増え地元資本の商店が減少傾向にある。さらに、雲南市の購買力は衣料品や娯楽品をはじめとして、隣接する出雲市、松江市へ流出しており、このまま放置すれば雲南市の商業は衰退していくものと予想される。

そのため、雲南市商工会が中心になり、地元資本の商業集積を図るとともに、市民が集えるスペースと施設を提供して、“雲南市の商業の中心＝まちの顔”を形成していく必要がある。

中心市街地の人口は平成 18 年度をピークに平成 25 年度まで減少してきた。平成 26 年度、平成 27 年度と人口が回復傾向にあるがピーク人口を下回っている。雲南市の人口は、社会減により減少している。この傾向に歯止めをかけるには、中心市街地の居住環境を整備したり交通利便性を高めるなど都市機能を増進し、住と商が一体となった暮らしやすいエリアを形成する必要がある。

(2) 中心市街地活性化の課題

中心市街地の現状と住民や商工会会員のアンケート、第 2 次総合振興計画、雲南市総合戦略、都市計画マスタープラン等から、中心市街地活性化の課題は以下のように整理できる。

① 購買力の流出

雲南市の購買力の 38%に相当する 67 億円が市外（出雲市、松江市）に流出している。特に、衣料品や文化品は 50%以上が流出している。さらに飲食・飲酒の活動も 40%近くが流出している。雲南市の購買力の流出は、商工会員の廃業等による減少の要因になり、市内商業者に大きな不安を与えている。

雲南市都市計画マスタープランでは、6 町村が合併し商業集積地が分散している雲南市にあっても、三刀屋・木次の商業集積地を中心市街地エリアに設定して、都市整備を進めることとしている。雲南市民が、魅力を感じる商業エリアを形成することで、市外に流出している購買力を堰き止める必要がある。

商業エリアは、雲南市の地域資源を活用し、個性的で専門性の高い個店を集積させ、ここにしかない魅力を発信することで、出雲市、松江市からも誘客を図る。

② 人口（定住人口）の流出

雲南市全体で、定住人口が減少している。雲南市の人口ビジョンでは、このところ毎年 500 人の人口減少があり、このうち 300 人が自然減で、200 人が社会減となっているとしている。

これは、核家族化が進み、市内から近隣の出雲市、松江市に居住する世帯が増えていることが一つの要因となっている。雲南市は、居住環境の魅力が低いと感じられているようである。

中心市街地は、商業エリアと居住エリアが近く、さらに、行政機関、金融機関、医療・福祉施

設、教育・文化施設などがエリア内及び隣接地域に立地するため、暮らしやすい条件を整えている。しかし、アンケートによる中心市街地における買物利便性の評価は50%にも満たず、定住人口の流出にも影響していると思われる。中心市街地の魅力を高め、さらに子育て世代にアピールし、定住支援を行い、出雲市や松江市への人口流出に、歯止めをかける必要がある。

③ 交流人口（宿泊客）の流出

中心市街地は、斐伊川と三刀屋川に挟まれた沖積平野に位置している。河川という自然環境に囲まれ、桜並木という資源も有している。河川は、商業エリアとも近接しているが、商業エリアから河川堤防や河川敷を歩いて楽しめるような状況ではなく、自然環境を活かしたまちづくりは不十分で、誘客が図られていない。

また、雲南市商工会が主催で行うイベントに軽トラック市（通称：まめなカー市）がある。生鮮野菜や特産加工品など、様々なジャンルの商品を積んだ軽トラックが整列し、市場を開催する。年間開催数は天候の影響などもあり不安定ではあるが、近年継続して年間5回程度行われ、市内外から買い物客が訪れる。しかし、平均来場者数は伸び悩み、開催1回あたりの平均来場者数は減少傾向にあるため、開催場所や企画を工夫することで来場者数を増加させ、交流人口の拡大を図る必要がある。

更に、ヒアリング調査によると、ホシザキ電機をはじめとする市内誘致企業では、関連企業等の訪問（宿泊需要）が1,000人/月程度あり、そのほとんどが出雲市・松江市で宿泊していることが得られている。また、雲南市の観光入込客数は約148万人（平成27年度）であるが、宿泊率は県内最下位の1.5%である。宿泊客のほとんどは、雲南市を通過し、出雲市、松江市などの市外で宿泊しているとみられる。

市外からの誘客が図れ、観光客も足を止めてくれる魅力的な商業エリアを形成するとともに、各種イベントにも工夫を凝らし交流人口を増加させ、更には交流拠点となる宿泊施設を整備することで、宿泊客の流出にも歯止めをかける必要がある。

[6] 中心市街地活性化の基本方針

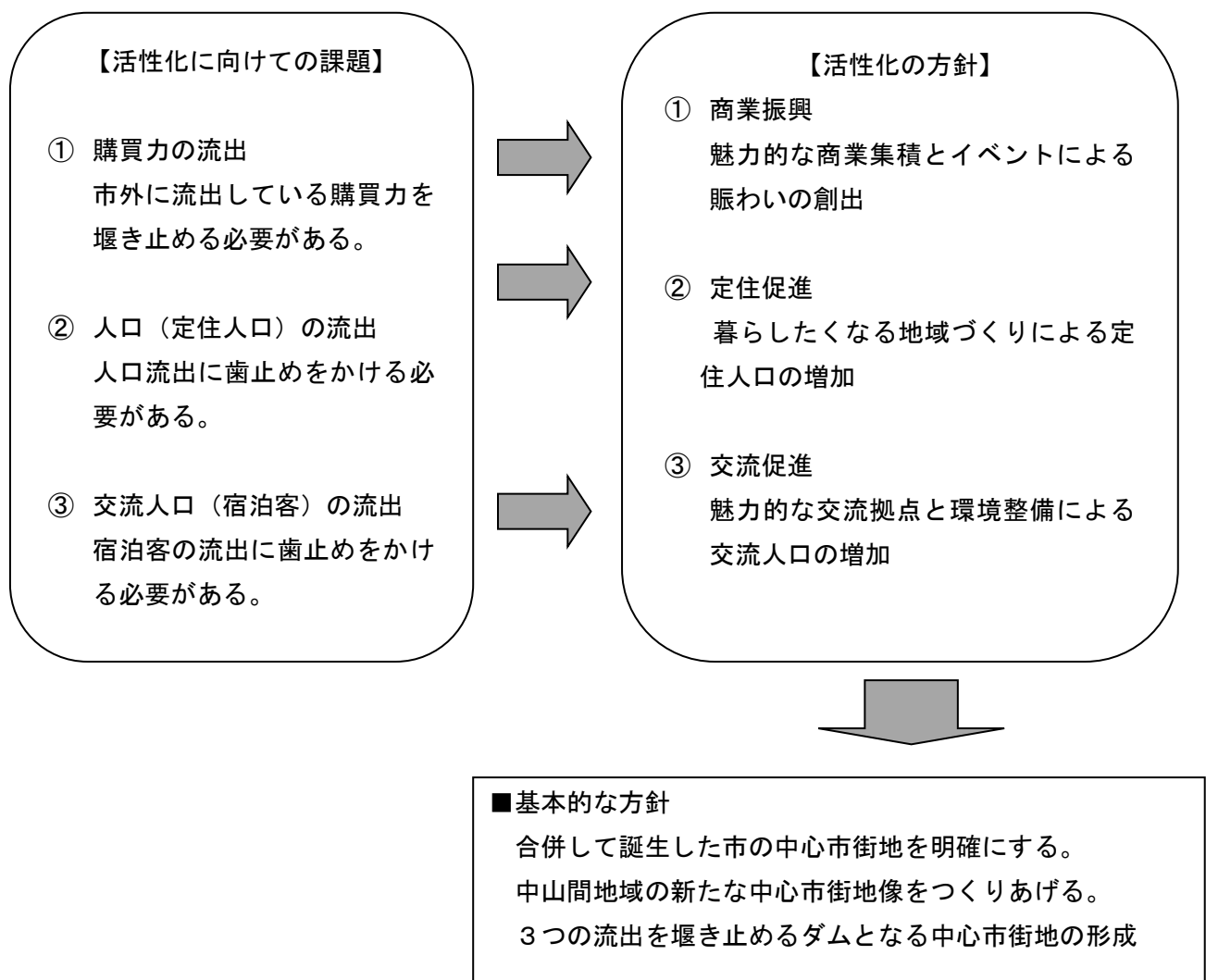
(1) 中心市街地活性化の考え方

本市における中心市街地活性化は、合併して誕生した雲南市の「商業の中心・まちの顔を作る」ことを目的としている。中山間地域における中心市街地活性化の好例となることを目指して、官民協働で事業に取り組んでいくことが重要である。

雲南市商工会の会員企業で、小売り、飲食、サービス等の事業者は、中心市街地活性化を千載一遇のチャンスと捉えて、雲南市らしい魅力ある商業集積を実現し、購買力流出を止めるダム役割を果たす気概をもって、取り組むことが重要である。そして、ビジネスホテル等の宿泊施設の誘致に尽力し、商業集積との相乗効果で宿泊客の流出を抑えることが必要である。さらに、雲南市らしい商業集積を活かして魅力あるイベントを開催し情報発信することで、出雲市・松江市等からの誘客を図ることが求められる。

市は、子育て世代が中心市街地に居住することを選択するように、住居取得や入居を支援する施策を進めるとともに、子育てを支援する施策を進めて、定住促進を図ることが必要である。

これらの取り組みにより、購買力の流出、人口の流出、交流人口の流出を抑制するダム効果を発揮し、広域エリアからの誘客も図れる中心市街地を形成していく。



(2) 中心市街地活性化の基本的方針

本市において中心市街地活性化は、市外に流出している購買力の流れを止めるとともに、市外に移住する人口（定住人口）の流れを止め、宿泊客（交流人口）の流出を止めることを目指すため、「ダム効果」を発揮することを基本テーマに掲げる。

さらに、中心市街地を雲南市らしい魅力的な商業地とすること、集客イベントを実施することで、松江市や出雲市など隣接都市部や、山陽圏など広域エリアからの流入を図る。

この基本テーマを実現するために、以下の3つの基本方針を設定する。

① 魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出【商業振興】

購買力の流出を止め、市内での消費活動を活発にするため、魅力ある商業エリアを形成して「ダム効果」を発揮させることが求められる。本市における交通の要衝である三刀屋・木次エリアに中心市街地を設定し、商業エリアを明確にすることで、市の周辺からの購買行動をこの場所で止めるとともに、中心市街地住民の購買も堰止めることができる。

中山間地域における新たな中心市街地像を示すことができれば、逆に、購買力の流出先であった松江・出雲圏域や、尾道松江線の全線開通によって結びつきが強まる山陽方面からの誘客が推進できる。

具体的には、「うなんん元気百貨店」と銘打ち、地元資本による出店を中心にした雲南市らしい魅力ある商業エリアを整備するとともに、市民が集い、楽しめるイベントを開催していくことで、賑わいを創出する。さらに、広域エリアからの買物客の流入を図るような仕掛けを実行していく。

雲南市商工会が実施したまちづくり調査事業で、「うなんん元気百貨店」のコンセプトは、下記のように設定されている。

「うなんん**元気**百貨店」のコンセプト

こだわりの専門店、四季折々の祭事、屋上に整備されるアミューズメントパーク、店舗を案内するフロアガイド・・・かつて百貨店は、単に買い物をするだけの場所ではなく、日常生活における“少し特別な時間”を楽しむ場所として、日々の暮らしに彩りを添える存在であった。

サンライン建設などを通じて、「三刀屋原商店街」が目指したものは、雲南市民にとっての「**まちの百貨店**」づくりであった。

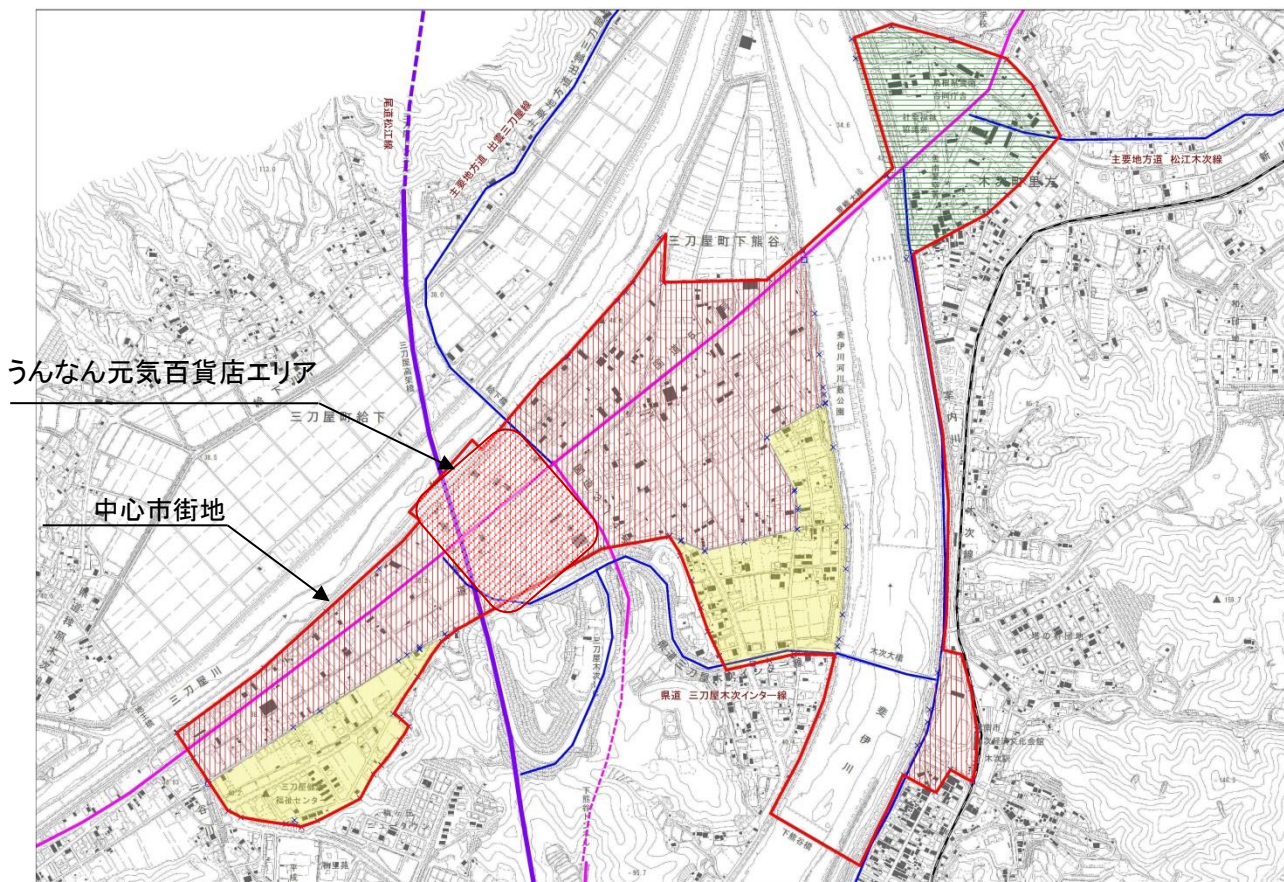
雲南市が目指す中心市街地活性化は、まちを、雲南市民を元気にすることを目的とする。

地元商業者が力を合わせてつくる「うなんん元気百貨店」は、個性的で専門性の高い個店を集積し、地域資源を活用するなど、ここにしかない魅力を発信することで、購買力流出を抑えるとともに、新たな顧客を誘引する商業拠点として再構築する。

複合商業施設「**うなんん元気百貨店**」は、来る人のワクワク、ドキドキを育み、誰もが豊かに暮せる雲南市の実現に向けた拠点づくりを目指す。

ここでは、雲南市総合戦略に掲げる《しごとの創生》の方針に従い、若者チャレンジの受け皿になるように、市内の若者の起業・事業承継の取組みを支援し、出店しやすい環境を整える。さらに創業者へのセミナー開催により、店舗経営や情報発信方法などの指導も行っていく。

図 35 うんなん元気百貨店エリア図



② 暮らしたくなる地域づくりによるまちなか居住の推進【定住促進】

中心市街地は2本の河川に挟まれた沖積平野に位置する。そのため、地形的には平坦で徒歩や自転車で移動しやすい環境を有している。中心市街地では、居住エリアに挟まれる形で商業エリアが位置しているため、日常の買物は円滑に行える商住一体型のエリアとなっている。

そして、区域内及び隣接地に、雲南市役所をはじめとする行政機関、金融機関、医療福祉機関、教育機関（小中高校）が集積しており、暮らすための条件は市内で最も充実している。公共交通機関も、市民バスが拠点をつぶ形で運行しており、利便性の高いダイヤとすることで高齢者等の移動も円滑に行うことができる。さらに、2本の河川へ流入する河川の流末の排水機能を高めることで、防災力を高めることになり、安全・安心な居住空間を提供することができる。

都市基盤や商業集積地を整備するとともに、子育て世帯に対する定住支援策を講じて、真に暮らしやすいエリアを形成し定住を促進していく。

人口の流出を堰き止める、ダム効果を発揮させる。

③ 魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進【交流促進】

中心市街地は、河川（斐伊川・三刀屋川）と一体となったまちづくりが推進できる環境を有している。斐伊川には、日本さくら名所百選に認定された「斐伊川堤防桜並木」があり、三刀屋川には御衣黄で有名な「三刀屋川河川敷公園」があり、桜の開花時にはたくさんの観光客が訪れている。

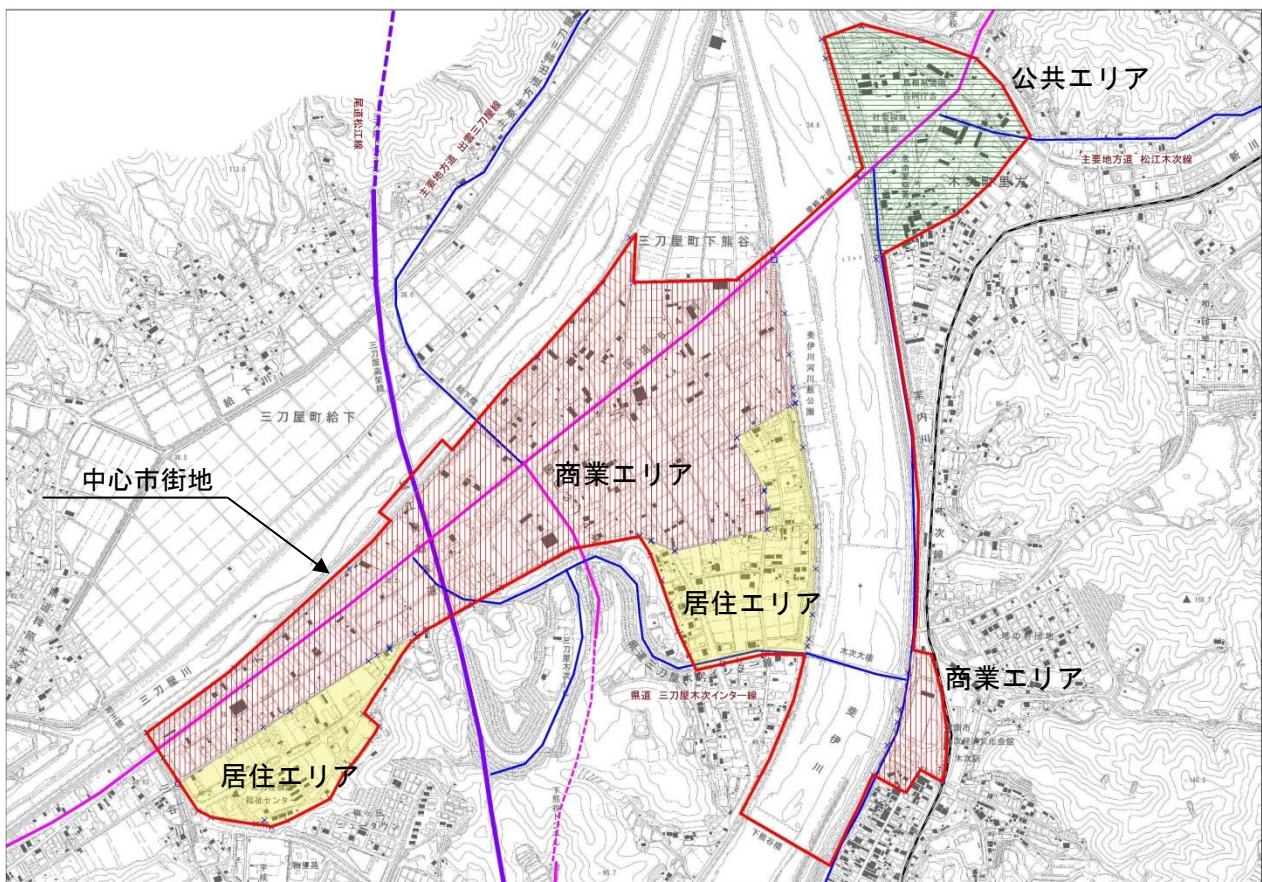
このような自然環境を活かし、来街者が買物のついでに河川堤防、河川敷を歩いて楽しめるようなまちづくりを進める。具体的には、元気百貨店のエリアと付近を流れる三刀屋川の河川敷を結ぶ遊歩道を設置し、河川敷も整備する。更には、JR木次駅前の斐伊川河川敷も整備し、来街者が楽しめる仕組みをつくる。

また、これまでも実施してきた「まめなカー市」が、より開催しやすい多目的イベント広場を整備し、その他のイベントと併せて定期的を開催し、賑わいを創出する。

更に、中心市街地の商業エリア内にビジネスホテルを整備する。新しく整備する商業施設や既存の夜の飲食店との相乗効果で、宿泊客が市外に流出することを抑制する。

これらにより広域エリアからの誘客ができ、交流人口の増加が図れるものと考えられる。中心市街地に住む人も快適な暮らしを享受できるため、定住促進にもつながる。中山間地域における新たな中心市街地像として、「河川に囲まれた田園型の中心市街地」を形成し、発信していく。

図 36 中心市街地の商業エリア、居住エリア、公共エリア図



2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

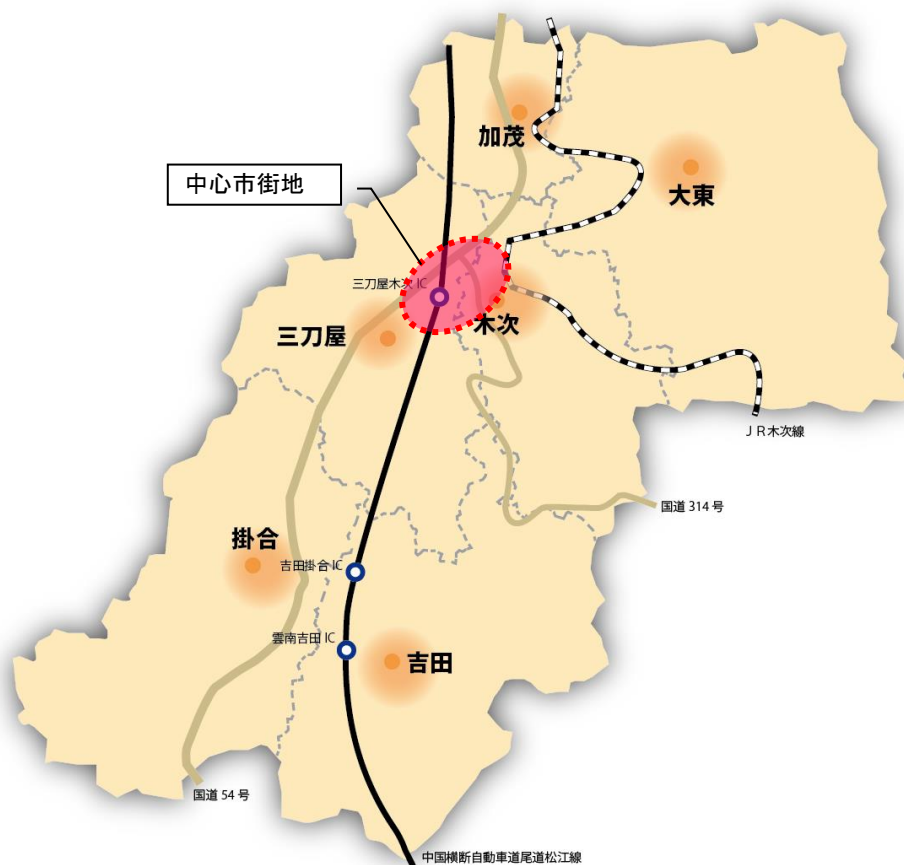
雲南市は、平成 16 年に 6 町村が合併してできた新しい市である。旧町村には、それぞれ商業の中心があるが、その中でも三刀屋町、木次町で最も商業集積が進み、新しい雲南市の中心市街地に相応しい実態を有している。その中でも、三刀屋原商店街は昭和 60 年代に地元資本からなるショッピングセンターを中心に商業集積が進んできた。

三刀屋原商店街は、中国横断自動車道尾道松江線の三刀屋木次 I C に直結するとともに、国道 54 号、国道 314 号、(主) 出雲三刀屋線が合流する地点であり、自動車交通及び公共交通（バス）の結節点になっている。このような利便性を持ったエリアであるため、店舗出店が進むとともに、金融機関、医療機関、福祉施設が立地し、戸建て住宅や集合住宅の立地も進んでいる。

平成 27 年 10 月には、雲南市庁舎が木次町里方へ移転し、島根県の出先機関に隣接するようになり、里方地区が雲南市の行政の中心に位置づけられるようになった。また、J R 木次駅は、鉄道での雲南市の窓口であり、チェリヴァホールという文化施設もあるため、交流拠点となっている。

以上のようなことから、国道 54 号沿線の商業連担地から雲南市庁舎、J R 木次駅を含む区域を中心市街地として設定する。

図 1 (位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

【区域設定の考え方】

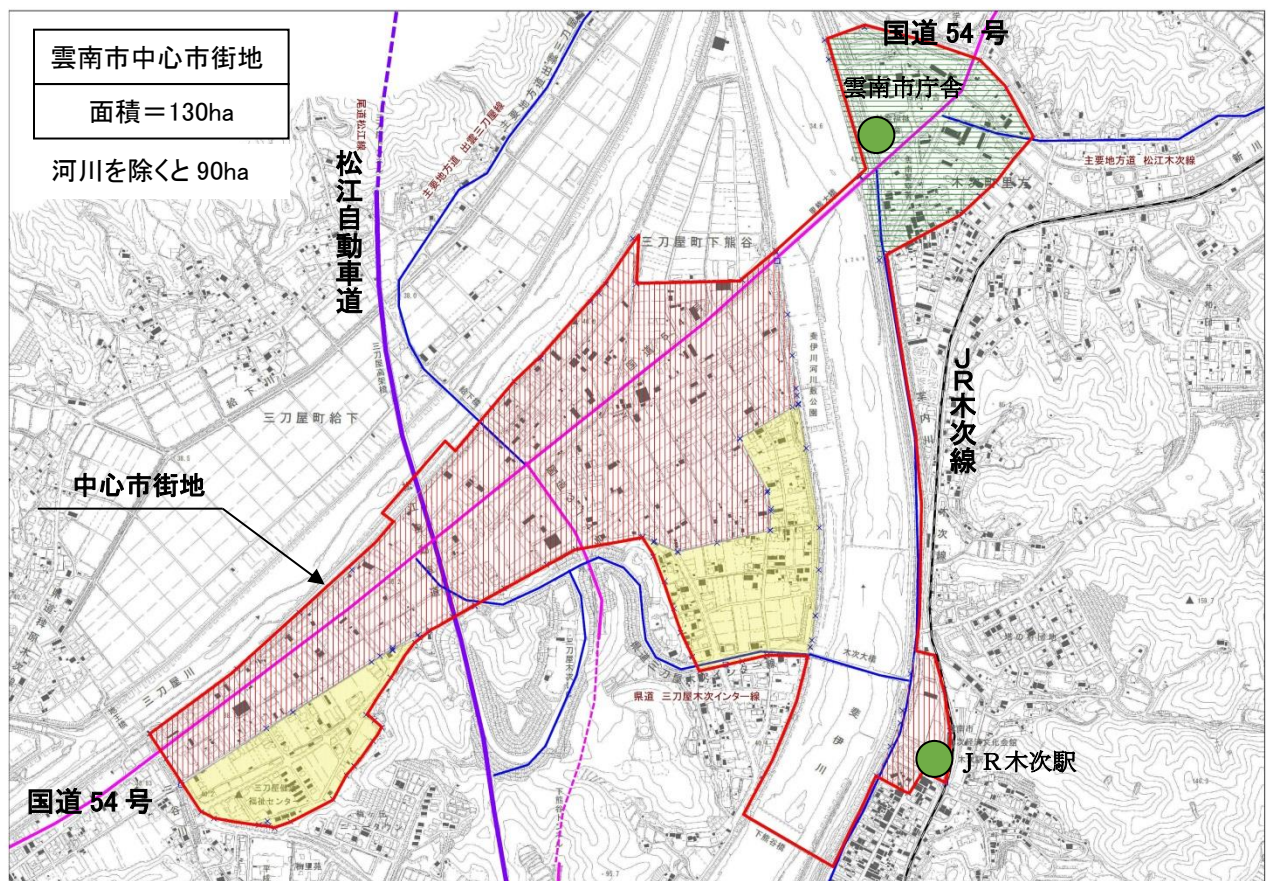
中心市街地は、中国横断自動車道尾道松江線が中央部を通り三刀屋木次 I C に直結していること、国道 54 号（4 車線）が東西に貫き、国道 314 号、（主）出雲三刀屋線、（主）松江木次線、（主）安来木次線、（一）三刀屋木次インター線が国道 54 号で交差していることから、市内で最も利便性の高い交通結節点である。これらの道路を通る公共交通機関（市民バス）のバス停として雲南市庁舎、J R 木次駅、下熊谷バス停があり、市民バスのネットワーク拠点となっている。

- ・東の境界は、県道安来木次線、J R 木次線、案内川、市道木次本通り線、市道浜村小路線
- ・南の境界は、下熊谷橋、市道下熊谷堤防線、県道三刀屋木次インター線、市道南通り線、県道稗原木次線、三谷川及び用途地域境界
- ・西の境界は、三刀屋川右岸堤防、新田川、森ノ本新田線、下熊谷 19 号線、国道 54 号、里熊大橋、県道木次直江停車場線
- ・北の境界は、請川、市道里方中央線

【区域の面積】

雲南市の中心市街地は、三刀屋町三刀屋、下熊谷、木次町下熊谷、里方、木次で構成し、国道 54 号沿線の商業連担地から雲南市庁舎、J R 木次駅を含む区域とする。
区域面積は、130ha となる。

図 2（区域図）



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

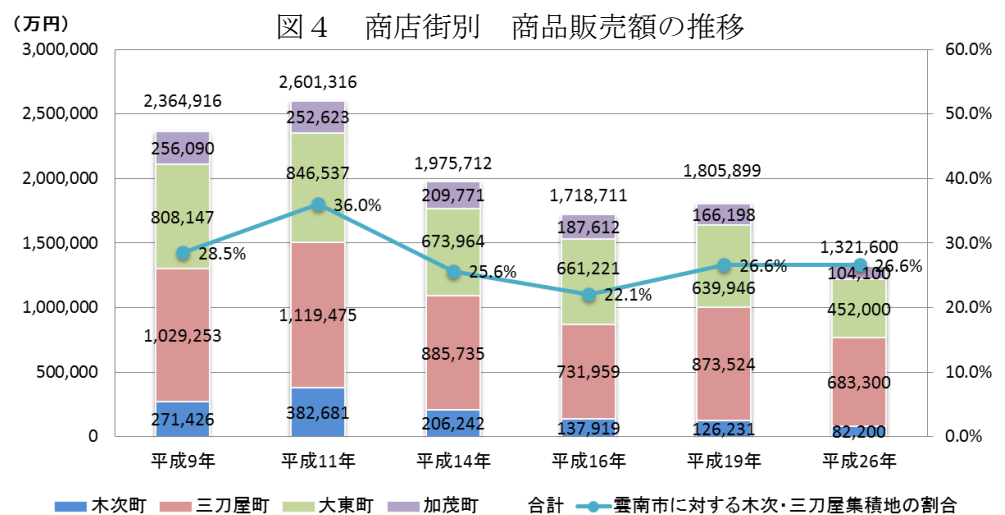
要件	説明																																																																																																												
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①中心市街地は交通の要衝である</p> <p>当該区域は、国道54号及び国道314号、さらには松江自動車道が、山陽・山陰を結ぶ「南北軸」と、主要地方道出雲三刀屋線、主要地方道松江木次線が、出雲市及び松江市を結ぶ「東西軸」が結節する、まさに交通の要衝となっている。</p> <p>公共交通として、鉄道はJR木次駅、高速バスは木次高速バスストップ、下熊谷バスセンターがあり、当該区域は公共交通の結節点である。</p> <p>②中心市街地は時間・距離から市の中心である</p> <p>三刀屋町・木次町にまたがる中心市街地は、大東町、加茂町、掛合町、吉田町から交通網を利用して15～20分で来られる位置にある。時間・距離から市の中心に位置する。</p> <p>③中心市街地に都市機能が集積している</p> <p>市役所（新庁舎）をはじめとする行政機関、医療機関、金融機関、学校、コミュニティ施設など各種施設が集積している。行政、経済、地域運営の中心的区域となっている。</p> <p>④中心市街地は雲南市の商業の中心である</p> <p>■中心市街地が位置する三刀屋町、木次町は雲南市の年間商品販売額の約60%を占める。</p> <p>平成24年の雲南市の年間商品販売額は28,384百万円である。これに対して、三刀屋町+木次町の年間商品販売額は17,055百万円となっている。三刀屋町+木次町の年間商品販売額は、市全体の約60%となっている。</p> <p>図3 雲南市の年間商品販売額の推移</p> <table border="1"> <caption>図3 雲南市の年間商品販売額の推移 (百万円)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>木次町</th> <th>三刀屋町</th> <th>大東町</th> <th>掛合町</th> <th>加茂町</th> <th>吉田村</th> <th>合計</th> <th>木次・三刀屋割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和60年</td> <td>7,996</td> <td>9,444</td> <td>7,757</td> <td>2,960</td> <td>3,045</td> <td>1,081</td> <td>32,283</td> <td>54.0%</td> </tr> <tr> <td>昭和63年</td> <td>9,143</td> <td>10,849</td> <td>8,287</td> <td>2,841</td> <td>2,997</td> <td>1,305</td> <td>35,422</td> <td>56.4%</td> </tr> <tr> <td>平成3年</td> <td>9,551</td> <td>12,731</td> <td>9,041</td> <td>2,989</td> <td>3,242</td> <td>1,150</td> <td>38,704</td> <td>57.6%</td> </tr> <tr> <td>平成6年</td> <td>10,876</td> <td>14,454</td> <td>9,178</td> <td>3,777</td> <td>3,173</td> <td>1,143</td> <td>42,601</td> <td>59.5%</td> </tr> <tr> <td>平成9年</td> <td>12,833</td> <td>14,843</td> <td>9,932</td> <td>3,731</td> <td>3,352</td> <td>981</td> <td>45,672</td> <td>60.6%</td> </tr> <tr> <td>平成11年</td> <td>12,050</td> <td>12,266</td> <td>9,763</td> <td>3,472</td> <td>3,345</td> <td>819</td> <td>41,715</td> <td>58.3%</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>13,680</td> <td>12,808</td> <td>8,477</td> <td>2,877</td> <td>3,844</td> <td>894</td> <td>42,580</td> <td>62.2%</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>13,497</td> <td>10,811</td> <td>8,250</td> <td>2,299</td> <td>3,533</td> <td>968</td> <td>39,358</td> <td>61.8%</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>37,634</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>平成24年</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>28,384</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>平成26年</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>31,213</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：商業統計（平成19年まで、平成26年）、経済センサス（平成24年）</p>	年	木次町	三刀屋町	大東町	掛合町	加茂町	吉田村	合計	木次・三刀屋割合	昭和60年	7,996	9,444	7,757	2,960	3,045	1,081	32,283	54.0%	昭和63年	9,143	10,849	8,287	2,841	2,997	1,305	35,422	56.4%	平成3年	9,551	12,731	9,041	2,989	3,242	1,150	38,704	57.6%	平成6年	10,876	14,454	9,178	3,777	3,173	1,143	42,601	59.5%	平成9年	12,833	14,843	9,932	3,731	3,352	981	45,672	60.6%	平成11年	12,050	12,266	9,763	3,472	3,345	819	41,715	58.3%	平成14年	13,680	12,808	8,477	2,877	3,844	894	42,580	62.2%	平成16年	13,497	10,811	8,250	2,299	3,533	968	39,358	61.8%	平成19年	-	-	-	-	-	-	37,634	-	平成24年	-	-	-	-	-	-	28,384	-	平成26年	-	-	-	-	-	-	31,213	-
年	木次町	三刀屋町	大東町	掛合町	加茂町	吉田村	合計	木次・三刀屋割合																																																																																																					
昭和60年	7,996	9,444	7,757	2,960	3,045	1,081	32,283	54.0%																																																																																																					
昭和63年	9,143	10,849	8,287	2,841	2,997	1,305	35,422	56.4%																																																																																																					
平成3年	9,551	12,731	9,041	2,989	3,242	1,150	38,704	57.6%																																																																																																					
平成6年	10,876	14,454	9,178	3,777	3,173	1,143	42,601	59.5%																																																																																																					
平成9年	12,833	14,843	9,932	3,731	3,352	981	45,672	60.6%																																																																																																					
平成11年	12,050	12,266	9,763	3,472	3,345	819	41,715	58.3%																																																																																																					
平成14年	13,680	12,808	8,477	2,877	3,844	894	42,580	62.2%																																																																																																					
平成16年	13,497	10,811	8,250	2,299	3,533	968	39,358	61.8%																																																																																																					
平成19年	-	-	-	-	-	-	37,634	-																																																																																																					
平成24年	-	-	-	-	-	-	28,384	-																																																																																																					
平成26年	-	-	-	-	-	-	31,213	-																																																																																																					

要件	説明
第1号要件 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>■ 中心市街地のコア地区は「三刀屋原商店街」</p> <p>市内には、「商店街」として商業統計で集計されているものが木次、三刀屋、大東、加茂の旧4町で17ある。中心市街地のコア地区には「三刀屋原商店街」が存在している。</p> <p>■ 「三刀屋原商店街」は、市の商業の中心</p> <p>「三刀屋原商店街」は、17の商店街の中で最も年間商品販売額が大きい。平成26年の商品販売額は63億円であり、17商店街全体の47.9%を占めている。雲南市全体の商品販売額に対しては20.3%を占めている。このことから「三刀屋原商店街」は雲南市の商業の中心であると言える。</p>

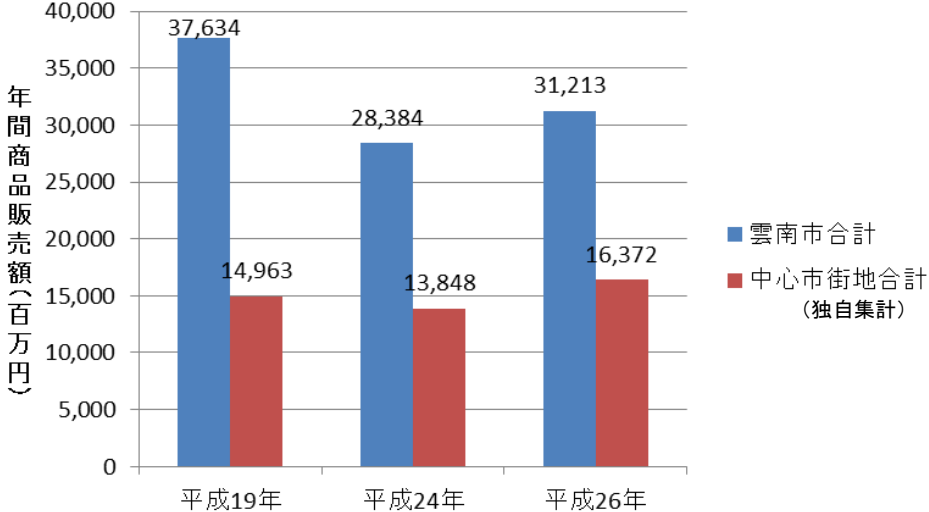
表1 雲南市の商店街（小売業）の年間商品販売額

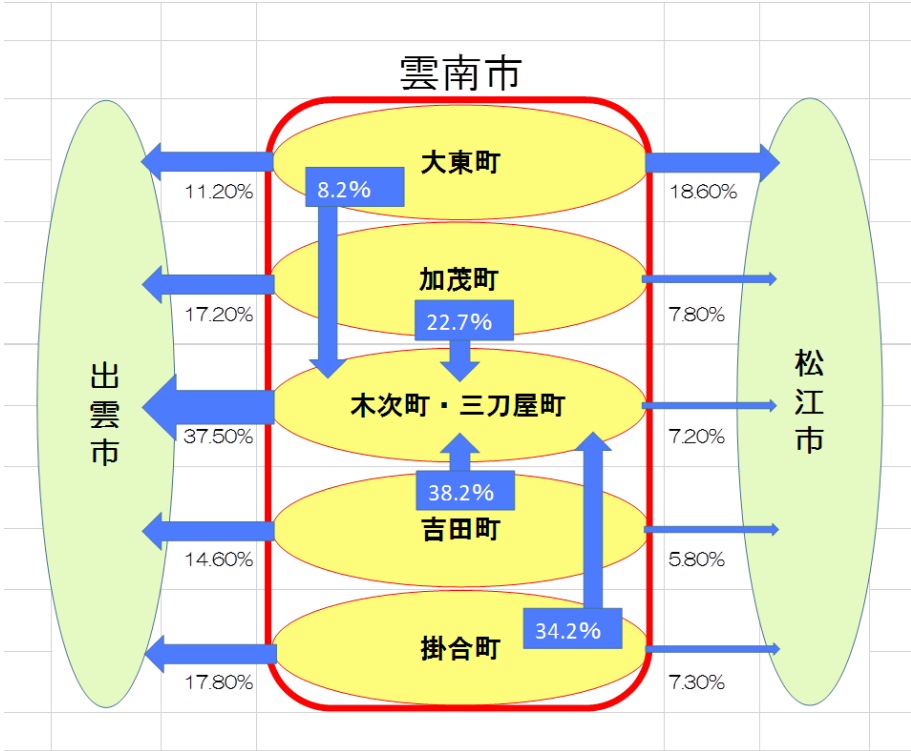
		単位：百万円					
		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成26年
木次		2,714	3,827	2,062	1,379	1,262	822
	駅前商店街	617	696	392	271	222	160
	本町商店街	405	412	491	258	195	232
	中央商店街	270	330	201	145	130	73
	八日市下商店街	662	1,721	486	280	345	112
	八日市上商店街	81	113	40	33	59	27
	新市商店街	678	554	453	393	312	218
三刀屋町		10,293	11,195	8,857	7,320	8,735	6,833
	三刀屋原商店街	8,857	9,915	7,743	6,254	8,121	6,326
	中町商店街	867	783	613	429	326	106
	上町商店街	568	498	501	636	289	401
大東町		8,081	8,465	6,740	6,612	6,399	4,520
	大東東商店地区	693	882	704	653	776	432
	大東中商店地区	1,824	1,685	1,531	1,471	1,080	416
	大東西商店地区	2,836	2,755	2,264	2,176	2,402	2,310
	駅前商店地区	2,728	3,144	2,240	2,313	2,141	1,362
加茂町		2,561	2,526	2,098	1,876	1,662	1,041
	栄町商店街	1,617	1,541	1,451	1,318	1,263	889
	新町商店街	342	262	239	249	260	122
	本町商店街	126	210	62	65	26	X
	旭町商店街	475	514	346	244	113	X
合計		23,649	26,013	19,757	17,187	18,059	13,216
既存商店街に対する三刀屋原商店街の割合		37.5%	38.1%	39.2%	36.4%	45.0%	47.9%
雲南市合計		45,672	41,714	42,581	39,358	37,634	31,213
雲南市に対する三刀屋原商店街の割合		19.4%	23.8%	18.2%	15.9%	21.6%	20.3%

出典：商業統計

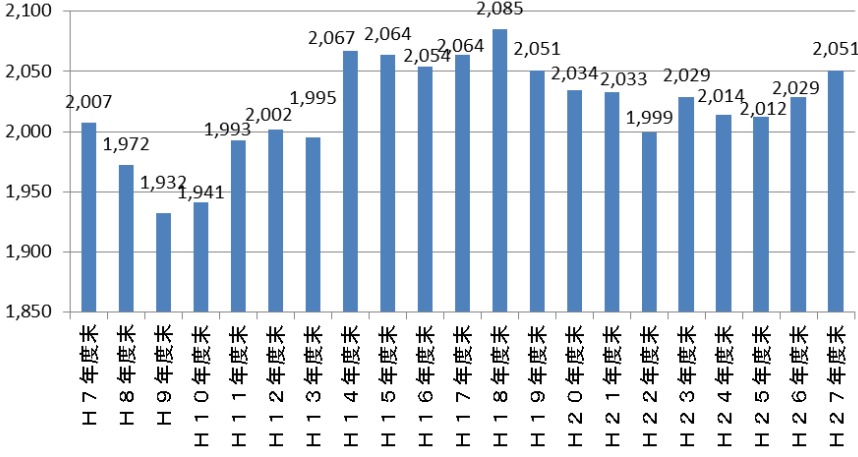


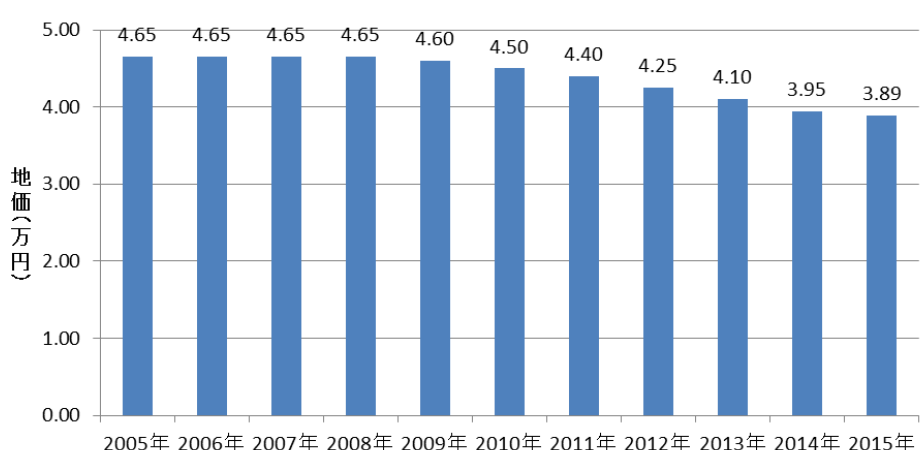
出典：商業統計

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>商業活動を中心市街地に拡げて、平成19年商業統計、平成24年経済センサス、平成26年商業統計の数値を整理して下表に示した。</p> <p>表2 中心市街地の商業統計及び経済センサスによる統計数値（独自集計）</p> <table border="1" data-bbox="475 376 1406 685"> <thead> <tr> <th></th> <th>事業所数 (箇所)</th> <th>従業者数 (人)</th> <th>小売年間 商品販売額 (百万円)</th> <th>売場面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H19 商業統計</td> <td>111</td> <td>705</td> <td>14,963</td> <td>17,689</td> </tr> <tr> <td>H24 経済センサス</td> <td>88</td> <td>759</td> <td>13,848</td> <td></td> </tr> <tr> <td>H26 商業統計</td> <td>93</td> <td>759</td> <td>16,372</td> <td>24,141</td> </tr> </tbody> </table> <p>図5 小売業の年間商品販売額の比較</p>  <p>平成26年商業統計から小売業の年間商品販売額をみると中心市街地は16,372百万円で、雲南市全体の31,213百万円の52.5%と1/2以上を占めている。中心市街地は雲南市の商業の中心と言える。</p> <p>中心市街地には、雲南市新市庁舎、島根県雲南合同庁舎、雲南保健所、ハローワーク雲南、身体教育医学研究所うんなん、雲南市水道局などの行政機関をはじめ、文化・交流施設、医療施設、金融機関など、多くの都市機能が集積しており、このことから本市の中心となっている。</p>		事業所数 (箇所)	従業者数 (人)	小売年間 商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	H19 商業統計	111	705	14,963	17,689	H24 経済センサス	88	759	13,848		H26 商業統計	93	759	16,372	24,141
	事業所数 (箇所)	従業者数 (人)	小売年間 商品販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)																	
H19 商業統計	111	705	14,963	17,689																	
H24 経済センサス	88	759	13,848																		
H26 商業統計	93	759	16,372	24,141																	

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>①市全体の購買力が流出</p> <p>雲南市から広域に目を移すと、山陰地方の商業活動の中心となっているのは「松江圏域」「出雲圏域」である。</p> <p>平成25年度に実施された「商勢圏実態調査」では、交通環境の優位性や利便性の高さなどから、両圏域に図5のとおり購買力（消費）が流出している状況にある。</p> <p style="text-align: center;">図6 他市町村への購買力流出の状況</p>  <table border="1" data-bbox="869 1384 1455 1749"> <thead> <tr> <th></th> <th>三刀屋・木次</th> <th>出雲</th> <th>松江</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>三刀屋・木次</th> <td></td> <td>37.50%</td> <td>7.20%</td> </tr> <tr> <th>加茂</th> <td>22.70%</td> <td>17.20%</td> <td>7.80%</td> </tr> <tr> <th>大東</th> <td>8.20%</td> <td>11.20%</td> <td>18.60%</td> </tr> <tr> <th>吉田</th> <td>38.20%</td> <td>14.60%</td> <td>5.80%</td> </tr> <tr> <th>掛合</th> <td>34.20%</td> <td>17.80%</td> <td>7.30%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">出典：平成25年度商勢圏実態調査</p>		三刀屋・木次	出雲	松江	三刀屋・木次		37.50%	7.20%	加茂	22.70%	17.20%	7.80%	大東	8.20%	11.20%	18.60%	吉田	38.20%	14.60%	5.80%	掛合	34.20%	17.80%	7.30%
	三刀屋・木次	出雲	松江																						
三刀屋・木次		37.50%	7.20%																						
加茂	22.70%	17.20%	7.80%																						
大東	8.20%	11.20%	18.60%																						
吉田	38.20%	14.60%	5.80%																						
掛合	34.20%	17.80%	7.30%																						

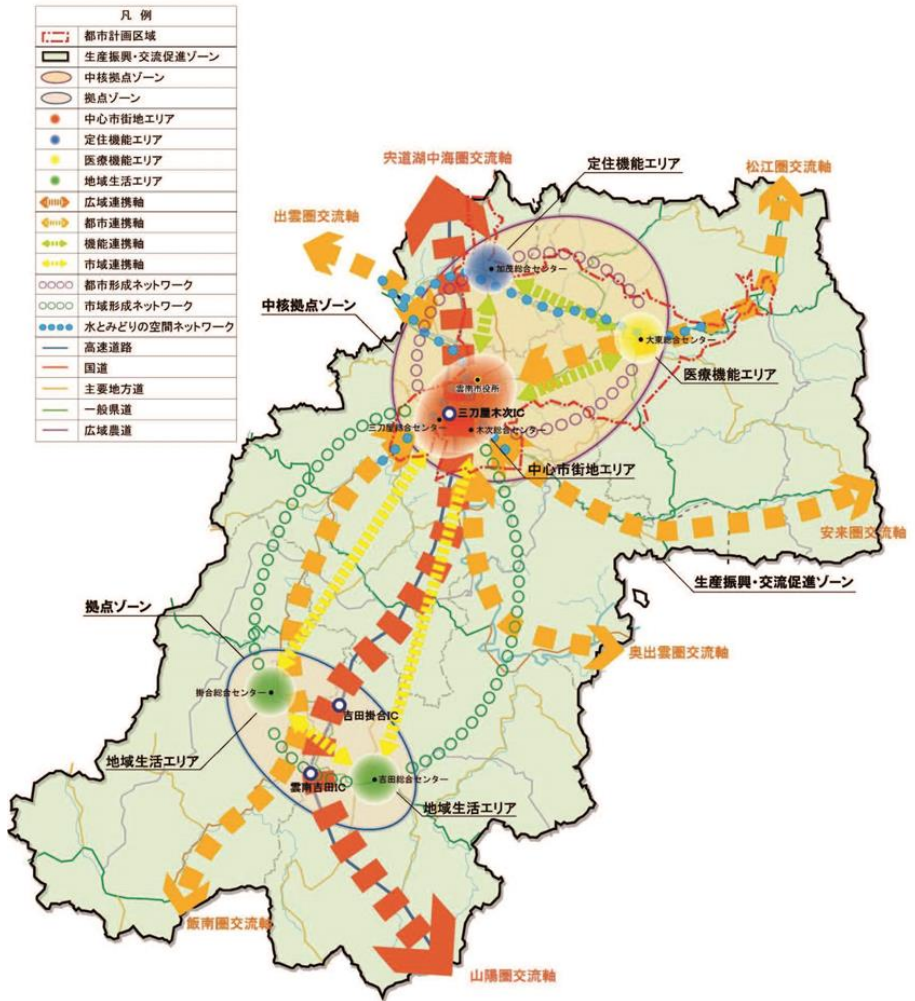
要件	説明																																																																																																																																																																																											
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	<p>平成19年の調査と平成25年の調査を比較すると、雲南市の各地域から出雲市への購買流出率は掛合を除き増加している。松江市への購買流出率は、人口が多い大東、三刀屋・木次で増加している。</p> <p>全体に、出雲市、松江市への購買流出は高まっていると言える。</p> <p>表3 雲南市各地区から出雲市・松江市への購買流出率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">出雲市</th> <th colspan="2">松江市</th> </tr> <tr> <th>平成19年</th> <th>平成25年</th> <th>平成19年</th> <th>平成25年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三刀屋・木次</td> <td>29.0%</td> <td>37.5%</td> <td>6.3%</td> <td>7.2%</td> </tr> <tr> <td>加茂</td> <td>13.3%</td> <td>17.2%</td> <td>9.1%</td> <td>7.8%</td> </tr> <tr> <td>大東</td> <td>7.7%</td> <td>11.2%</td> <td>17.2%</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>掛合</td> <td>20.5%</td> <td>17.8%</td> <td>(5%未満)</td> <td>7.3%</td> </tr> <tr> <td>吉田</td> <td>11.1%</td> <td>14.6%</td> <td>6.7%</td> <td>5.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(購買流出率が増加している欄を着色した)</p> <p>また、表4のとおり、雲南市の消費総額約178億円のうち約67億円が市外に流出しており、消費流出率は38%となっている。</p> <p>表4 雲南市の品目別消費総額及び消費流出率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">大品目</th> <th rowspan="2">小品目</th> <th>消費総額</th> <th>市内消費額</th> <th>市外流出額</th> <th>消費流出率</th> </tr> <tr> <th>(百万円) a</th> <th>(百万円) b</th> <th>(百万円) c</th> <th>(%) d=c/a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">食料品</td> <td>食肉・鮮魚・野菜</td> <td>2,457</td> <td>1,899</td> <td>558</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>菓子・パン</td> <td>1,318</td> <td>1,023</td> <td>295</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>酒・飲料</td> <td>1,147</td> <td>958</td> <td>189</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>加工食品・調味料</td> <td>2,097</td> <td>1,601</td> <td>496</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>弁当・総菜・卵・牛乳</td> <td>1,688</td> <td>1,376</td> <td>312</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">衣料品 身回品</td> <td>呉服・寝具</td> <td>138</td> <td>51</td> <td>87</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>紳士服</td> <td>325</td> <td>100</td> <td>225</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>婦人服・子供服</td> <td>734</td> <td>277</td> <td>457</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>下着・靴下</td> <td>284</td> <td>138</td> <td>145</td> <td>51%</td> </tr> <tr> <td>靴・履物</td> <td>240</td> <td>100</td> <td>140</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>バッグ・装飾品</td> <td>280</td> <td>57</td> <td>223</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">日用雑貨品</td> <td>薬・化粧品</td> <td>1,194</td> <td>735</td> <td>460</td> <td>39%</td> </tr> <tr> <td>荒物・金物・陶器</td> <td>302</td> <td>170</td> <td>132</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>洗剤・ちり紙・石鹼</td> <td>535</td> <td>413</td> <td>122</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>医療</td> <td>医療</td> <td>1,072</td> <td>721</td> <td>351</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>外食</td> <td>外食</td> <td>1,766</td> <td>649</td> <td>1,116</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">文化品</td> <td>書籍・文具</td> <td>648</td> <td>326</td> <td>323</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>スポーツ・娯楽</td> <td>799</td> <td>127</td> <td>672</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>家具・敷物</td> <td>178</td> <td>53</td> <td>125</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>電器器具</td> <td>610</td> <td>328</td> <td>282</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">合計</td> <td>食料品</td> <td>8,707</td> <td>6,858</td> <td>1,850</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>衣料品・身回品</td> <td>2,001</td> <td>724</td> <td>1,277</td> <td>64%</td> </tr> <tr> <td>日用雑貨品</td> <td>2,031</td> <td>1,317</td> <td>714</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>医療</td> <td>1,072</td> <td>721</td> <td>351</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>外食</td> <td>1,766</td> <td>649</td> <td>1,116</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>文化品</td> <td>2,234</td> <td>833</td> <td>1,401</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総計</td> <td>17,812</td> <td>11,102</td> <td>6,710</td> <td>38%</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：雲南市商工会調査資料</p> <p>平成27年3月に尾道松江線が全線開通したため、魅力のない商業エリアは耳目に触れることがなくなる恐れがあり、衰退していくことが予測されることから、商業対策が喫緊の課題となっている。</p>		出雲市		松江市		平成19年	平成25年	平成19年	平成25年	三刀屋・木次	29.0%	37.5%	6.3%	7.2%	加茂	13.3%	17.2%	9.1%	7.8%	大東	7.7%	11.2%	17.2%	18.6%	掛合	20.5%	17.8%	(5%未満)	7.3%	吉田	11.1%	14.6%	6.7%	5.8%	大品目	小品目	消費総額	市内消費額	市外流出額	消費流出率	(百万円) a	(百万円) b	(百万円) c	(%) d=c/a	食料品	食肉・鮮魚・野菜	2,457	1,899	558	23%	菓子・パン	1,318	1,023	295	22%	酒・飲料	1,147	958	189	16%	加工食品・調味料	2,097	1,601	496	24%	弁当・総菜・卵・牛乳	1,688	1,376	312	18%	衣料品 身回品	呉服・寝具	138	51	87	63%	紳士服	325	100	225	69%	婦人服・子供服	734	277	457	62%	下着・靴下	284	138	145	51%	靴・履物	240	100	140	58%	バッグ・装飾品	280	57	223	80%	日用雑貨品	薬・化粧品	1,194	735	460	39%	荒物・金物・陶器	302	170	132	44%	洗剤・ちり紙・石鹼	535	413	122	23%	医療	医療	1,072	721	351	33%	外食	外食	1,766	649	1,116	63%	文化品	書籍・文具	648	326	323	50%	スポーツ・娯楽	799	127	672	84%	家具・敷物	178	53	125	70%	電器器具	610	328	282	46%	合計	食料品	8,707	6,858	1,850	21%	衣料品・身回品	2,001	724	1,277	64%	日用雑貨品	2,031	1,317	714	35%	医療	1,072	721	351	33%	外食	1,766	649	1,116	63%	文化品	2,234	833	1,401	63%		総計	17,812	11,102	6,710	38%
	出雲市		松江市																																																																																																																																																																																									
	平成19年	平成25年	平成19年	平成25年																																																																																																																																																																																								
三刀屋・木次	29.0%	37.5%	6.3%	7.2%																																																																																																																																																																																								
加茂	13.3%	17.2%	9.1%	7.8%																																																																																																																																																																																								
大東	7.7%	11.2%	17.2%	18.6%																																																																																																																																																																																								
掛合	20.5%	17.8%	(5%未満)	7.3%																																																																																																																																																																																								
吉田	11.1%	14.6%	6.7%	5.8%																																																																																																																																																																																								
大品目	小品目	消費総額	市内消費額	市外流出額	消費流出率																																																																																																																																																																																							
		(百万円) a	(百万円) b	(百万円) c	(%) d=c/a																																																																																																																																																																																							
食料品	食肉・鮮魚・野菜	2,457	1,899	558	23%																																																																																																																																																																																							
	菓子・パン	1,318	1,023	295	22%																																																																																																																																																																																							
	酒・飲料	1,147	958	189	16%																																																																																																																																																																																							
	加工食品・調味料	2,097	1,601	496	24%																																																																																																																																																																																							
	弁当・総菜・卵・牛乳	1,688	1,376	312	18%																																																																																																																																																																																							
衣料品 身回品	呉服・寝具	138	51	87	63%																																																																																																																																																																																							
	紳士服	325	100	225	69%																																																																																																																																																																																							
	婦人服・子供服	734	277	457	62%																																																																																																																																																																																							
	下着・靴下	284	138	145	51%																																																																																																																																																																																							
	靴・履物	240	100	140	58%																																																																																																																																																																																							
	バッグ・装飾品	280	57	223	80%																																																																																																																																																																																							
日用雑貨品	薬・化粧品	1,194	735	460	39%																																																																																																																																																																																							
	荒物・金物・陶器	302	170	132	44%																																																																																																																																																																																							
	洗剤・ちり紙・石鹼	535	413	122	23%																																																																																																																																																																																							
医療	医療	1,072	721	351	33%																																																																																																																																																																																							
外食	外食	1,766	649	1,116	63%																																																																																																																																																																																							
文化品	書籍・文具	648	326	323	50%																																																																																																																																																																																							
	スポーツ・娯楽	799	127	672	84%																																																																																																																																																																																							
	家具・敷物	178	53	125	70%																																																																																																																																																																																							
	電器器具	610	328	282	46%																																																																																																																																																																																							
合計	食料品	8,707	6,858	1,850	21%																																																																																																																																																																																							
	衣料品・身回品	2,001	724	1,277	64%																																																																																																																																																																																							
	日用雑貨品	2,031	1,317	714	35%																																																																																																																																																																																							
	医療	1,072	721	351	33%																																																																																																																																																																																							
	外食	1,766	649	1,116	63%																																																																																																																																																																																							
	文化品	2,234	833	1,401	63%																																																																																																																																																																																							
	総計	17,812	11,102	6,710	38%																																																																																																																																																																																							

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>②中心市街地における地元資本店舗の減少</p> <p>中心市街地における全業種の店舗数の推移を表5に示す。</p> <p>店舗数は、昭和61年から平成27年にかけて13店舗が増加し、合計201店舗となっている。しかし、内訳を見ると44店舗増加している市外資本店舗に比べ、地元資本店舗は31店舗減少している。中心市街地内の商店街である三刀屋原商店街と同様に、地元資本の店舗は資本基盤が脆弱なものが多く、地元購買力の流出の影響を色濃く受けていると思われる。</p> <p>地元購買力の流出と地元資本店舗の減少が続き、市外資本店舗の進出が無ければ中心市街地としての商業活力の低下が危惧される。</p> <p style="text-align: center;">表5 中心市街地の総店舗数の推移（店舗）</p> <table border="1" data-bbox="448 663 1437 875"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">三刀屋原商店街</th> <th colspan="2">中心市街地</th> </tr> <tr> <th>昭和61年</th> <th>平成27年</th> <th>昭和61年</th> <th>平成27年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地元資本店舗数</td> <td>42</td> <td>32</td> <td>152</td> <td>121</td> </tr> <tr> <td>市外資本店舗数</td> <td>17</td> <td>30</td> <td>36</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>59</td> <td>62</td> <td>188</td> <td>201</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：雲南市商工会調べ</p> <p>③中心市街地における人口の減少傾向</p> <p>中心市街地の人口は、平成18年度をピークに減少傾向にある。平成19年度以降は微増と微減を繰り返し、平成26年度、27年度は増加を示している。雲南市全体の人口は年間500人減少しており、今後さらに減少することが予測されている。市内で最も暮らしやすいと思われる中心市街地へ居住を誘導する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">図7 中心市街地の人口の推移（人）</p>  <table border="1" data-bbox="496 1339 1358 1794"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>人口（人）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H7年度末</td><td>2,007</td></tr> <tr><td>H8年度末</td><td>1,972</td></tr> <tr><td>H9年度末</td><td>1,932</td></tr> <tr><td>H10年度末</td><td>1,941</td></tr> <tr><td>H11年度末</td><td>1,993</td></tr> <tr><td>H12年度末</td><td>2,002</td></tr> <tr><td>H13年度末</td><td>1,995</td></tr> <tr><td>H14年度末</td><td>2,067</td></tr> <tr><td>H15年度末</td><td>2,064</td></tr> <tr><td>H16年度末</td><td>2,054</td></tr> <tr><td>H17年度末</td><td>2,064</td></tr> <tr><td>H18年度末</td><td>2,085</td></tr> <tr><td>H19年度末</td><td>2,051</td></tr> <tr><td>H20年度末</td><td>2,034</td></tr> <tr><td>H21年度末</td><td>2,033</td></tr> <tr><td>H22年度末</td><td>1,999</td></tr> <tr><td>H23年度末</td><td>2,029</td></tr> <tr><td>H24年度末</td><td>2,014</td></tr> <tr><td>H25年度末</td><td>2,012</td></tr> <tr><td>H26年度末</td><td>2,029</td></tr> <tr><td>H27年度末</td><td>2,051</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：雲南市調べ</p>		三刀屋原商店街		中心市街地		昭和61年	平成27年	昭和61年	平成27年	地元資本店舗数	42	32	152	121	市外資本店舗数	17	30	36	80	合計	59	62	188	201	年度	人口（人）	H7年度末	2,007	H8年度末	1,972	H9年度末	1,932	H10年度末	1,941	H11年度末	1,993	H12年度末	2,002	H13年度末	1,995	H14年度末	2,067	H15年度末	2,064	H16年度末	2,054	H17年度末	2,064	H18年度末	2,085	H19年度末	2,051	H20年度末	2,034	H21年度末	2,033	H22年度末	1,999	H23年度末	2,029	H24年度末	2,014	H25年度末	2,012	H26年度末	2,029	H27年度末	2,051
	三刀屋原商店街		中心市街地																																																																		
	昭和61年	平成27年	昭和61年	平成27年																																																																	
地元資本店舗数	42	32	152	121																																																																	
市外資本店舗数	17	30	36	80																																																																	
合計	59	62	188	201																																																																	
年度	人口（人）																																																																				
H7年度末	2,007																																																																				
H8年度末	1,972																																																																				
H9年度末	1,932																																																																				
H10年度末	1,941																																																																				
H11年度末	1,993																																																																				
H12年度末	2,002																																																																				
H13年度末	1,995																																																																				
H14年度末	2,067																																																																				
H15年度末	2,064																																																																				
H16年度末	2,054																																																																				
H17年度末	2,064																																																																				
H18年度末	2,085																																																																				
H19年度末	2,051																																																																				
H20年度末	2,034																																																																				
H21年度末	2,033																																																																				
H22年度末	1,999																																																																				
H23年度末	2,029																																																																				
H24年度末	2,014																																																																				
H25年度末	2,012																																																																				
H26年度末	2,029																																																																				
H27年度末	2,051																																																																				

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>④地価の下落傾向</p> <p>雲南市内で最も地価が高い地点が、三刀屋原商店街にある。</p> <p>地下の推移は下図の通りであり、2008年（46,500円）をピークに低下傾向にある。2015年は38,900円でありピーク時から16%の下落となっている。商業地の地価が下落することは、中心市街地としての商業の活力が低下していることを表している。</p> <p style="text-align: center;">図8 中心市街地の地価の推移（円）</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>地価(万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2005年</td><td>4.65</td></tr> <tr><td>2006年</td><td>4.65</td></tr> <tr><td>2007年</td><td>4.65</td></tr> <tr><td>2008年</td><td>4.65</td></tr> <tr><td>2009年</td><td>4.60</td></tr> <tr><td>2010年</td><td>4.50</td></tr> <tr><td>2011年</td><td>4.40</td></tr> <tr><td>2012年</td><td>4.25</td></tr> <tr><td>2013年</td><td>4.10</td></tr> <tr><td>2014年</td><td>3.95</td></tr> <tr><td>2015年</td><td>3.89</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">出典：土地ドットコム HP より</p>	年	地価(万円)	2005年	4.65	2006年	4.65	2007年	4.65	2008年	4.65	2009年	4.60	2010年	4.50	2011年	4.40	2012年	4.25	2013年	4.10	2014年	3.95	2015年	3.89
年	地価(万円)																								
2005年	4.65																								
2006年	4.65																								
2007年	4.65																								
2008年	4.65																								
2009年	4.60																								
2010年	4.50																								
2011年	4.40																								
2012年	4.25																								
2013年	4.10																								
2014年	3.95																								
2015年	3.89																								

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>1. 中心市街地活性化は、雲南市総合計画、雲南市都市計画マスタープランとの整合性を図り進めることとしている。中心市街地活性化は、市全体の経済活力向上につながる。</p> <p>①第2次雲南市総合計画（平成27年度～平成36年度）</p> <p>総合計画の基本理念を『生命と神話が息づく新しい日本のふるさとづくり：「課題先進地」から「課題解決先進地」へ』とし、人口減少や少子高齢化社会における課題に、市民力を結集して立ち向かい、挑戦していくこととしている。各分野の将来像を掲げる中で、中心市街地に関係するのは以下の2分野である。</p> <p>a. みんなで築くまち（協働・行政経営）</p> <p>市民力の結集の場である地域づくり組織を活用して、様々な地域課題に挑戦し、交流人口を拡大し、訪れる人が住みたくなる魅力あふれるまちを目指す。地域づくり活動や若者のチャレンジを支援する。</p> <p>b. 挑戦し活力を産みだすまち（産業）</p> <p>地域資源を大切にし、6次産業化や地場産業の連携、農商工連携の活動を高め、地域経済の好循環を生み出す取組みを進める。地域資源をさらに磨き上げ、積極的に市外へ伝え、産業として育てる。農林業や観光、中小企業の振興に加え、創業者や経営者の活力ある産業振興に向けた挑戦を支援する。</p> <p>総合計画に示される土地利用ビジョンでは、市全体の視点に立った機能分担や連携を図ることとしている。中心市街地は、「中核拠点ゾーン」及び「住環境開発ゾーン」に包含され、「中心市街地エリア」に指定されており、本計画で設定する「中心市街地」は、「中心市街地エリア」に包含されている。</p> <p>②都市計画マスタープラン（平成26年2月）</p> <p>総合計画の土地利用ビジョンに基づき、都市計画マスタープランでは、主要都市機能の配置方針として“エリア”を定めている。また、道路や公共交通によるつながりを“連携軸”、その他の情報通信網、交流などによるつながりを“ネットワーク”として整理し、将来的に目指すべき都市像を示している。</p> <p>「中心市街地エリア」は、都市の中核となる地域として、積極的な都市基盤整備による土地利用の高度化・効率化を図り、行政機能をはじめとする主要都市機能や商業・業務機能などの集積誘導を促進し、賑わいと魅力あふれる中心市街地の形成を目指す。中心市街地活性化事業をはじめ、各種事業の活用によって土地利用の促進や既成市街地の再整備を目指す。</p> <p>本市の中心部に位置し、広域圏や周辺都市との連携軸の結節点であるとともに、都市施設整備の進展によって土地利用需要が高まっている木次町里方地区から三刀屋町三刀屋地区にわたる国道54号沿線を中心に三刀屋木次インターチェンジ周辺を含む地域をエリアに位置づける。</p>

図9 雲南市都市計画マスタープラン 全体図



このように「中心市街地」は、総合計画及び都市計画マスタープランで「中心市街地エリア」と明確に位置づけられており、都市機能、商業機能、業務機能などを集積させて、賑わいと魅力あふれるまちとしていくこととしている。本計画で設定する「中心市街地」は、「中心市街地エリア」に包含されている。

中心市街地は、広域連携軸や交流軸の結節点にあり、広域エリアや市内エリアからの集客拠点となる。集客した人たちに、市内エリアの地域情報を提供することで、それらの人たちを市内全域に誘うことで、市全体の交流を活発にする。このことは、集客した人たちが、市全体で消費行動を起こすこととなるため、市全体の経済活力向上につながる。

3. 中心市街地の活性化の目標

(1) 中心市街地の活性化の目標

中心市街地活性化の3つの基本方針に基づき、次の3つの目標を掲げ、中心市街地の活性化を目指す。

表6 中心市街地の活性化の目標

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
魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出	購買力流出の抑制	中心市街地の新規出店数(店舗)	10 (店舗) [H23~H27年度]	10 (店舗) [H23~H27年度]	15 (店舗) [H28~H33年度]
暮らしたくなる地域づくりによるまちなか居住の推進	定住人口の増加	中心市街地の人口(人)	2,051 (人) [H27年度]	2,051 (人) [H27年度]	2,094 (人) [H33年度]
魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進	交流人口の増加	中心市街地で実施するまめなカー市の年間入込客数(人/年)	5,800 (人/年) [H27年度]	5,800 (人/年) [H27年度]	10,000 (人/年) [H33年度]

<基本方針1：魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出【商業振興】>



目標1：購買力流出の抑制

- ・衣料品、文化品をはじめとして、年間消費額の38%が市外に流出している。
- ・少子化が進む中で、購買力の低下が懸念される。
- ・雲南市内に商業の中心を作り、購買力を止める施策を進めないと、市内の経済活力が減退し、雲南市商工会の会員の減少にも歯止めがかからなくなる。
- ・中心市街地の商業中心である三刀屋原商店街に、官民協働で商業集積を図り魅力的な商業エリアを創造すること、及び雲南市の地域資源を生かしたイベントを行うことで、購買力のダム効果を発揮するとともに、周辺都市部からの来訪者の流入を図る。
- ・中心市街地は、高速道路、主要幹線道路の結節点になり、自動車交通でのアクセス性が高い。JR木次線木次駅、高速バス停(下熊谷バス停)があり、公共交通網の結節点でもある。
- ・隣接する三刀屋川河川敷の整備を進め、既存商業施設との連携も図ることで、商業エリアに人が集い、賑わい、回遊するまちを作ることを目指す。

<基本方針2：暮らしたくなる地域づくりによるまちなか居住の推進【定住促進】>

目標2：定住人口の増加

- ・ 中心市街地の人口は、平成18年度をピークにして減少傾向にある。平成25年度から平成26年度は24人の増加を記録している。
- ・ 中心市街地は、市内で最も利便性の高い地区である。市役所、病院、福祉施設、商業施設、教育施設が集中しており暮らしやすい地区として評価される。地価は市内で最も高い。
- ・ 中心市街地は、斐伊川と三刀屋川が交わる位置にあり、河川で囲まれている。日本さくら名所百選である斐伊川さくら並木があり、三刀屋川にもさくら並木がある。自然に囲まれた環境で、子育てに適した区域である。
- ・ 区域内では、市営住宅の建替え計画があり、民間の集合住宅の建設、戸建て住宅の建設も進んでいる。市では、子育て世帯が宅地を購入する際の支援を行い、若者の居住を誘導していく。

<基本方針3：魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進【交流促進】>

目標3：交流人口の増加

- ・ 雲南市商工会が主催する「まめなカー市」の参加者は、年々減少している。
- ・ そのため、商業エリアで民間事業者によるイベントを実施し、事業者のみならず市民活動団体や地域自主組織の参加を促しイベントの参加者数を増やす。斐伊川や三刀屋川の河川敷整備も行うことから、河川を対象にしたイベントも開催し、広域からの誘客も図り、交流人口に対するダム効果を得ることを目指す。
- ・ ホシザキ電機をはじめとする誘致企業（製造業等）のビジネス客のほとんどが、出雲市、松江市に宿泊しており、雲南市の来訪者に対する宿泊率は、県内最下位となっている。ビジネス客が安心して泊まれるビジネスホテルが少なく、ビジネス客のニーズに対応できていない。
- ・ そのため、ビジネスホテルの整備と夜も営業する飲食店の整備を進めることで、ビジネス客のニーズに対応し、宿泊客の流出に歯止めをかけるダム効果を得ることを目指す。
- ・ ビジネスホテルの整備により、出雲市・松江市を巡った観光客に2泊目の場所として選定してもらうことや、市内観光客やイベント参加者にも宿泊してもらうことで、交流人口の流出を抑制する。

(2) 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、計画する各種事業の進捗及び完了による活性化の効果を見込んで、平成28年12月から平成34年3月までとする。

(3) 目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の課題を踏まえて、以下の考え方で目標を設定する。

基本方針1 「魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出【商業振興】」

目標：購買力流出の抑制

目標指標：中心市街地の新規出店数（店舗）

※新規出店＝商工会に加入した者が経営する新規の店舗

指標設定：購買力流出の抑制を図るためには、中心市街地に魅力的な商業集積を図る必要がある。

商業集積を図るために活動するのは雲南市商工会であり、会員の意向を把握して出店を促していくこととしている。地元資本による店舗出店を進め、市外資本店舗も商工会に入会するように働きかけることで、商業集積が形成される。

商業集積の形成状況を評価する指標として、中心市街地の新規出店数を設定する。

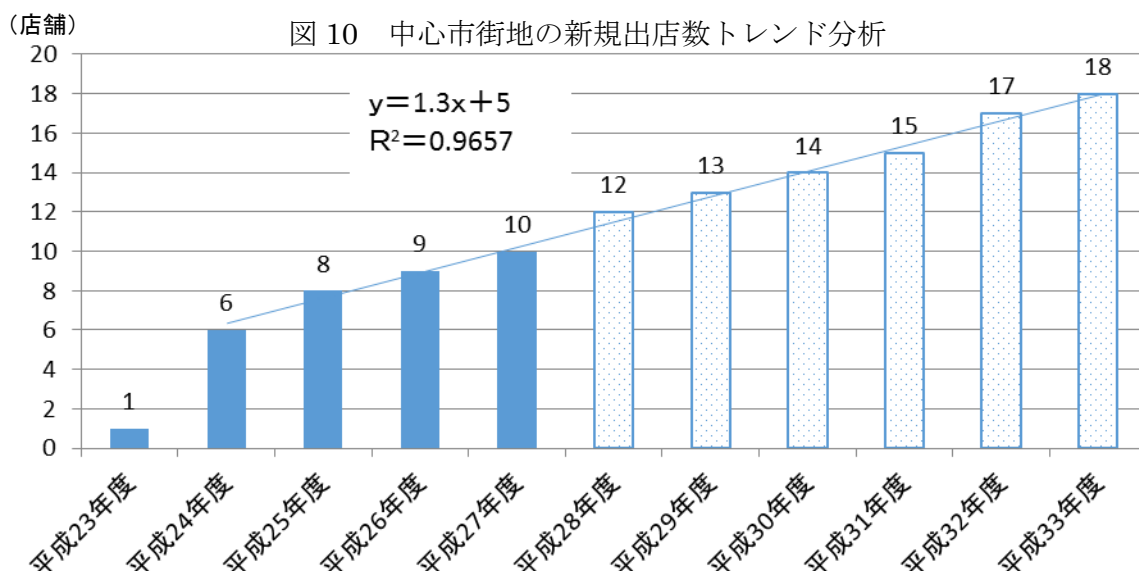
表7 中心市街地の新規出店数の推移（店舗）

指標	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
中心市街地の 新規出店数 (店舗)	1	5	2	1	1

平成23年度からの新規出店数の累計を示すと下図のようになり、平成27年度に10店舗となる。平成24年度から平成27年度の累計の伸びは、直線近似で傾向が表せる。

平成28年度から平成33年度までも同様の傾向で新規出店があると仮定すると、平成33年度には18店舗の新規店舗（平成23年度からの累計店舗数）が予測できる。

従って、平成27年度からは8店舗の新規店舗が出店すると予測している。



これに、SAKURAマルシェ整備事業による新規4店舗、空き家空き店舗再生事業により空き部屋（センタービル：3部屋）への店舗誘致数を加えた店舗数を新規店舗の増加目標とする。

トレンド予測（8店舗）＋SAKURAマルシェでの新規出店数（4店舗）

＋空き部屋への誘致（3店舗）＝15店舗

■目標値の増加が見込まれる事業

- ・ SAKURAマルシェ整備事業
- ・ その他関連事業

市道改良事業、ビジネスホテル整備事業、創業者育成セミナー事業、ビジネスプランコンテスト事業、空き家・空き店舗再生事業

■目標値の設定

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
魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出	購買力流出の抑制	中心市街地の新規出店数（店舗）	10 （店舗） （H23～ H27年度）	10 （店舗） （H23～ H27年度）	15 （店舗） （H28～ H33年度）

■フォローアップの考え方

雲南市商工会が、中心市街地の新規出店数を毎年度末に調査する。

目標値に達しないと予想された場合には、市、雲南市商工会が連携して店舗誘致を図る。

（参考指標）

目標：購買力流出の抑制

目標指標：中心市街地の年間商品販売額（百万円/年）

指標設定：購買力流出の抑制について把握するには、中心市街地の年間商品販売額の推移をみるのが良い方法であるが、商業統計によるところであり、参考指標として商業統計実施後に検証する。

目標値は、現状のデータを基準値として実施事業により見込まれる商品販売額を積み上げて得られた数字とする。

□目標値の増加が見込まれる事業

- ・ SAKURAマルシェ整備事業
- ・ 民間商業施設整備事業
- ・ その他関連事業

市道改良事業、多目的イベント広場整備事業、水辺の空間整備事業（三刀屋川）、まちなか賑わい情報発信事業、まめなカー市実施事業、創業者育成セミナー事業、ビジネスプランコンテスト事業、雲南食材ホンモノマルシェ事業、空き家・空き店舗再生事業

□目標値の設定

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
魅力的な商業集積とイベントによる賑わいの創出	購買力流出の抑制	中心市街地の年間商品販売額（百万円/年）	16,372 （百万円/年） （H26年度）	16,372 （百万円/年） （H26年度）	16,674 （百万円/年） （H33年度）

(目標設定の考え方)

□年間商品販売額の増加予測

・ SAKURAマルシェの店舗計画

→外食店3店舗(各50坪)、衣料品雑貨店1店(50坪)

各種店舗の平均売上額は、平成24年経済センサスから、島根県の値は下記のとおり。

衣料品雑貨 1,171千円/坪/年 (衣料品の売上を用いた)

外食 692千円/坪/年 (全国値より島根県値を按分。趣味と衣料の平均値を利用)

店舗数を掛けて、商品販売額を求める。

衣料 1,171千円/坪/年×50×1店舗=58,550千円

外食 692千円/坪/年×50×3店舗=103,800千円

・ 民間商業施設の改修計画

民間商業施設(スーパーマーケット)の年間売上高=14億円

改修により、10%の売上増を見込む→140,000千円の売上増とした。

(10%=スーパーマーケットへのヒアリングによる)

・ 合計 58,550千円+103,800千円+140,000千円=302,350千円(302百万円)

・ 目標値:16,372百万円(H26商業統計)+302百万円=16,674百万円

□フォローアップの考え方

商業統計の数値を確認し、目標の達成度を評価する。

新規出店店舗の年間商品販売額をヒアリング調査により把握する。

平均店舗売上を示し、これより年間商品販売額が低い店舗に対して、雲南市商工会が経営指導を行う。

基本方針2「暮らしたくなる地域づくりによるまちなか居住の推進【定住促進】」

目標:定住人口の増加

目標指標:中心市街地の人口(人)

指標設定:定住人口の増加という目標を直接把握する指標として、中心市街地の人口を設定する。

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中心市街地の人口を積み上げて、目標を設定する。

■目標値の増加が見込まれる事業

- ・ 定住推進住宅改修助成事業
- ・ 子育て世帯定住宅地購入補助金
- ・ その他関連事業

住宅リフォーム支援事業、水辺の空間整備事業(三刀屋川)、斐伊川河川敷公園整備事業、住宅ストック活用推進事業、防災関連事業、空き家・空き店舗再生事業、市民バス路線改善事業、市民バス優待回数乗車券事業、高齢者等タクシー利用料金助成制度

■目標値の設定

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
暮らしたくなる地域づくりによるまちなか居住の推進	定住人口の増加	中心市街地の人口(人)	2,051(人) (H27年度)	2,051(人) (H27年度)	2,094(人) (H33年度)

(目標設定の考え方)

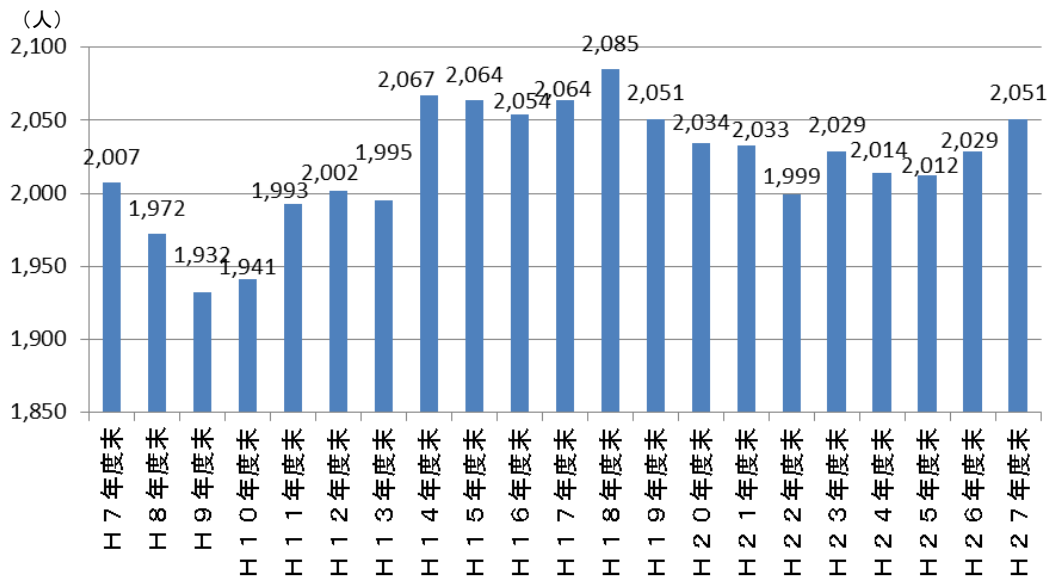
■ 中心市街地の人口の推移と予測

中心市街地の人口は、住民基本台帳の各年度末（3月31日）の人口を整理した。
 （平成27年度末は、平成28年3月31日の人口である。）

平成9年度に最少の1,932人を記録した後、平成18年度まで増加しピークの2,085人になっている。その後は平成25年度まで増減はあるものの減少し、その後平成26年度、平成27年度と増加している。人口増減の要因は、自然増減と社会増減である。平成25年度までは自然増減（高齢者の死亡）が顕著に表れたものと考えられ、平成26年度以降の増加傾向は社会増の要因が大きいと考えられる。平成26年度、平成27年度の増加傾向が継続するとは限らず、平成18年度からの減少傾向は続くことも考えられる。

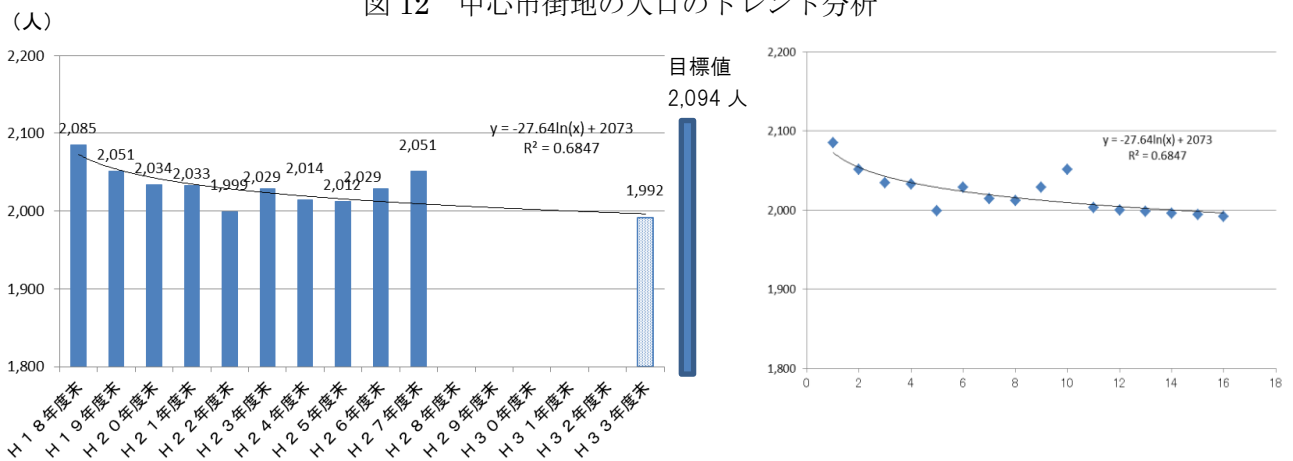
平成18年度以降の人口の推移から、近似曲線により将来人口を予測すると図11のようになる。平成33年に1,992人と予測している。

図11 中心市街地の人口の推移



出典：雲南市調べ

図12 中心市街地の人口のトレンド分析



■ 中心市街地の人口に関する事業

中心市街地の人口は減少を予測しているが、商業集積地の整備による経済の活性化および安全

性や利便性を高める市街市整備を行い、若者や子育て世代に魅力を発信することで定住を促進し、人口の減少に歯止めをかける。

直接的には、定住推進住宅改修助成事業、子育て世帯定住宅地購入補助金により住宅取得への支援を行い、住宅ストック活用推進事業、住宅リフォーム支援事業では空き家の発生を防ぎ人口減少の抑制を図ることとしている。

それぞれの取組みによる住宅供給量を想定し、居住人口を想定する。

- ・定住推進住宅改修助成事業：賃貸住宅を5棟改修×2.6人=13人
→補助金予算は7棟×2年間を想定。旧6町村のうち三刀屋、木次での需要は中心市街地に集中すると想定する。(7棟×2年×2/6=4.7棟(約5棟)
→平成27年度の中心市街地における世帯人数 2,051人/774世帯=2.6人/世帯
- ・子育て世帯定住宅地購入補助金：戸建て住宅を年5棟建設×5年×2.6人=65人
→補助金予算は15棟分。旧6町村のうち三刀屋、木次での需要は中心市街地に集中すると想定する。15棟×2/6=5棟
→平成27年度の中心市街地における世帯人数 2,051人/774世帯=2.6人/世帯
- ・合計：13人+65人=78人
- ・住宅ストック活用推進事業、住宅リフォーム支援事業により、人口の「社会減」の抑制を想定する。雲南市の人口減少のうち「社会減」の割合は約200/500人。
→人口減少予測 2,051人(H27) -1,992人=59人≒60人
このうちの「社会減」と想定する2/5を抑制 60人×2/5=24人

平成33年度末の人口(目標値)：1,992人+78人(人口増)+24人(社会減抑制)=2,094人

■フォローアップの考え方

中心市街地の人口は、雲南市が年度末に住民基本台帳から調査する。

目標値に達しないと予測された場合には、積極的に定住に向けた情報発信を行う。

基本方針3「魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進【交流促進】」

目標：交流人口の増加

目標指標：中心市街地で実施する「まめなカー市」の年間入込客数(人/年)

指標設定：中心市街地の交流人口の増加を把握する指標としては、「まめなカー市」の年間入込客数に基づき検証する。中心市街地の商業エリアが整備され、商業地としての魅力が高まることで、そこで行う「まめなカー市」の宣伝効果も高まると予想される。「まめなカー市」の年間入込客数が増えることは、商業エリアの集客力の拡大を評価することになる。「まめなカー市」は雲南市商工会が主催して来場者数を毎回測定するため、数値が確実なこともあり、指標として設定する。

■目標値の増加が見込まれる事業

- ・多目的イベント広場整備事業、まめなカー市実施事業
- ・その他関連事業：ビジネスホテル整備事業、民間商業施設整備事業、元気パーク整備事業、多目的トイレ整備事業

■目標値の設定

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
魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進	交流人口の増加	中心市街地で実施する「まめなカー市」の年間入込客数（人/年）	5,800 （人/年） （H27年度）	5,800 （人/年） （H27年度）	10,000 （人/年） （H33年度）

（目標設定の考え方）

■まめなカー市入込客数の推移

まめなカー市の入込客数は、雲南市商工会調べから整理すると下表のようになる。

表8 まめなカー市 年間入込客数

観測年	H23	H24	H25	H26	H27
年間入込客数（人/年）	8,200	10,000	4,500	3,500	5,800
開催回数（回）	5	5	4	3	4
平均入込客数（人/回）	1,640	2,000	1,125	1,167	1,450

（これまでまめなカー市は中心市街地外でも行われており、表の数字は年間合計値である。）

これまでも実施してきた軽トラック市（通称：まめなカー市）は、市道を封鎖して会場を確保するなど、開催地や来場者の駐車場に苦慮してきたが、多目的イベント広場の設置により販売スペースを確保するとともに、周辺商業施設との連携による来場者の駐車場確保もできる。周辺商業施設であるSAKURAマルシェや民間商業施設の整備により増加する買い物客や、ビジネスホテルの宿泊客にアピールし、減少傾向にあった1回あたりの来場者数を増加させ、中心市街地内において実施した過去最高入込客数に引き上げることを目標にする。

基準値：5,800人/年（H27中心市街地で開催したまめなカー市の年間入込客数）

目標値：10,000人/年（区域内実施の過去最高入込客数2,000人×5回実施）

■フォローアップの考え方

まめなカー市の年間入込客数は雲南市商工会が把握し、数値目標の達成状況の把握・分析を行う。必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。

（参考指標）

目標：交流人口の増加

目標指標：市内宿泊者数（人/年）

指標設定：中心市街地の交流促進の状況を把握する指標として、宿泊者数を設定するが、島根県観光動態調査によるものであり、市内全域の数値となるため参考指標とする。

□目標値の増加が見込まれる事業

- ・ビジネスホテル整備事業
- ・その他関連事業

多目的イベント広場整備事業、元気パーク整備事業、デマンド型乗合タクシー待合所整備事業、修景道路整備事業、多目的トイレ整備事業、水辺の空間整備事業（三刀屋川）、斐伊川河川敷公園整備事業、まめなカー市実施事業、さくら祭り・御衣黄祭り実施事業、土曜夜市実施事業

□目標値の設定

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
魅力的な交流拠点と環境整備による交流の促進	交流人口の増加	市内宿泊者数 (人/年)	22,025 (人/年) (H27年度)	22,025 (人/年) (H27年度)	53,822 (人/年) (H33年度)

(目標設定の考え方)

雲南市内での宿泊者数は、22,025人（県内19市町村のうち13位）。宿泊率は1.5%（県内最下位）。宿泊施設の建設やイベントの開催などにより、ビジネス客や観光客の市外流出を抑制する。

基準値となる宿泊者数に、中心市街地でのビジネスホテルの建設により見込む宿泊者数と、周辺部での温泉宿泊施設の整備により見込む宿泊者数を加え、目標値を設定する。

基準値：平成27年度の市内宿泊者数 22,025人/年

将来増加する値

新規ホテル建設により増加を見込む宿泊者数

$100 \text{ 室} \times \text{稼働率 } 75\% \times 365 \text{ 日} = 27,375 \text{ 人}$

（稼働率75%：平成27年における島根県のビジネスホテルの平均値）

周辺部の温泉施設の整備により増加を見込む宿泊者数

$\text{定員 } 67 \text{ 人} \times \text{宿泊稼働率 } 40\% \times 365 \text{ 日} - 5,360 \text{ 人 (H27 宿泊者数)} = 4,422 \text{ 人}$

（宿泊稼働率40%：雲南市が設定した採算ベースの下限目標稼働率）

目標値：22,025人 + 27,375人 + 4,422人 = 53,822人/年

□フォローアップの考え方

雲南市の宿泊者数として、島根県観光動態調査を基本に数値を把握し、把握できない宿泊施設については必要に応じてヒアリングにより調査する。

数値目標のまとめ

方針 \ 指標	① 中心市街地の新規出店数(店舗)	② 中心市街地の人口(人)	③ 中心市街地で実施する「まめなカー市」の年間入込客数(人/年)
商業振興	+15 店舗	*****	*****
定住促進	*****	+43 人	*****
交流促進	*****	*****	+4,200 人
計画値	15 店舗	2,051 人+43 人 =2,094 人	5,800+4,200 人 =10,000 人/年

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

《現況》

- ・本市の中心市街地は、斐伊川と三刀屋川で形成される沖積平野の上に形成されている。市内で最も広い平坦地であり、商業施設が形成された両側に居住地域が広がる形になっている。
- ・国道 54 号、国道 314 号、主要地方道出雲三刀屋線が交差する地点を中心に、昭和 60 年代に地元資本による商業店舗の集積が進んだ。
- ・平成 15 年には高速自動車道尾道松江線の開通とともに三刀屋木次 I C が開設され、平成 28 年には中心市街地内を縦断する国道 54 号の 4 車線化が完了した。
- ・商業エリアに高速バスのバス停である下熊谷バス停がある。市民バスも連結しており、公共交通の結節点となっている。
- ・中心市街地の東端に雲南市の新庁舎を建設し、平成 27 年 10 月から業務を開始している。隣接して島根県雲南合同庁舎、雲南保健所、ハローワークなどの行政機関があり、本市の行政の中心となっている。中心市街地の中央部には、金融機関、医療・福祉施設、コミュニティ施設など公益施設が立地している。中心市街地の周辺には、教育施設、文化施設が隣接している。
- ・J R 木次駅前広場は広場と道路の境界が明確でなく、駐車場の整備が行われていないため、交通結節点としては不便である。また、J R 木次駅に隣接して経済文化会館との複合商業施設が立地するが、駐車場が複合商業施設の前側ではなく背後や屋上部にあるため、利用者からは使いにくさが指摘されている。更には、隣接して一級河川斐伊川と、日本さくら名所 100 選に選ばれた「斐伊川堤防桜並木」が広がり、春には多くの観光客で賑わうが、その他施設と総合的な活用が図られていない状況である。

《市街地の整備改善の必要性》

- ・雲南市の商業の中心＝まちの顔をつくる

6 町村が合併して誕生した雲南市の商業振興においては、商業の中心としての「まちの顔」をつくる必要がある。そして、市外に流出する購買力を引き止めるダム効果を発揮するための商業エリアをつくることを目指す。

「まちの顔」を形成していくために、それに相応しい修景された道路や、人が集う広場の整備が必要である。具体的には、商業エリアのアクセス道の整備、多目的イベント広場や遊具を備えた広場を整備する。また、商業エリア内を周遊するための修景道路整備や核施設への来訪者がいつでも利用できるバリアフリーに対応した多目的トイレを整備する。

さらに、隣接する三刀屋川の堤防・河川敷を整備し、商業エリアと連携して来街者が憩える環境を整備していく必要がある。

- ・J R 木次駅前を整備する

駅前広場とアクセス道路、斐伊川河川敷公園を一体的に整備し、日常の利用、観光での利用ともに人々が周遊しやすい環境を整える必要がある。

《フォローアップの考え方》

- ・事業の進捗状況を毎年確認し、現状に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
市道改良事業 内容 道路整備 L=220m、W=8.5m 実施期間 H29～H33 年度	雲南市	商業エリアへのアクセス道として市道を改良し、安全性と利便性を高める。 購買力流出の抑制と交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間 H29～H33 年度	
多目的イベント広場整備事業 （まめなか広場） 内容 出店スペースの舗装、緑地、ステージ、電気水道設備 A=1,200m ² 実施期間 H29～H32 年度	雲南市	定期的実施する軽トラック市（まめなカー市）の開催を主に様々なイベントが実施できる広場を整備する。 多数の来訪者がイベントを楽しんで、近接した商業施設への誘客を促す。 購買力流出の抑制と交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間 H29～H32 年度	
元気パーク整備事業 内容 遊具、緑地、休憩所の整備 A=900m ² 実施期間 H29～H31 年度	雲南市	商業エリアの一面に、遊具等を備えた広場を整備し、子供から高齢者まで幅広く楽しめる空間を創出する。商業エリアに来た人たちに憩いの場、交流の場を提供することで、滞在時間を長くし消費行動を促す。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間 H29～H31 年度	
修景道路整備事業 （遊歩道） 内容 遊歩道整備 L=40m、W=4m 実施期間 H29～H31 年度	雲南市	商業エリアから、三刀屋川河川敷公園へアクセスする歩道（修景道路）として整備する。 河川環境を活用し、買物客等を誘導することで、気持ち良さを体感してもらい、リピートしてもらう。 購買力流出の抑制、定住人口の増	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間	

		加、交流人口の増加に必要な事業である。	H29～H31 年度	
多目的トイレ整備事業 内容 障がい者や高齢者にも優しいバリアフリートイレの整備 実施期間 H29～H31 年度	雲南市	元気パークに隣接してバリアフリーに対応した多目的トイレを整備する。広場や周辺施設の利用者が一年中利用できるトイレとして整備する。 購買力流出の抑制、交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間 H29～H31 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
水辺の空間整備事業（三刀屋川） 内容 河川敷公園整備 A=6,800m ² 実施期間 H33 年度	島根県、雲南市	商業エリアへの来訪者や近隣住民が川に親しんで、心を癒す空間として整備する。商業エリアで行うイベント時にもオープンテラスとして活用する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。		
斐伊川河川公園整備事業 内容 河川敷公園整備 A=13,800m ² 実施期間 H33 年度	国、雲南市	商業エリアへの来訪者や近隣住民が川に親しんで、心を癒す空間として整備する。河川敷に駐車場付き多目的広場や簡易グラウンドを整備し、イベントやレジャー、キャンプ等の年間通じた利用を図り、子供から高齢者まで幅広く楽しめる空間として整備する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 かわまちづくり支援制度（活用予定） 実施期間 H33 年度	

<p>J R 木次駅前整備事業</p> <p>内容 バス回転場、バス待合、タクシー待合駐車場、多目的駐車場の整備</p> <p>A=1,000m²</p> <p>実施期間 H31～H33 年度</p>	<p>雲南市</p>	<p>J R 木次駅前のバスロータリーを整備するとともに、イベント利用も考慮した多目的駐車場を設置し、一体的な駅前空間として整備を行う。利用者の安全性と利便性を高める。</p> <p>定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）（活用予定）</p> <p>実施期間 H31～H33 年度</p>	
<p>修景道路整備事業（J R 木次駅関連）</p> <p>内容 道路整備</p> <p>L=100m W=8.0～12.0m</p> <p>実施期間 H31～H32 年度</p>	<p>雲南市</p>	<p>J R 木次駅前整備に併せ、駅へのアクセス道路を整備する。商業施設や交通施設を案内するサイン整備や、道路の美装化を行う。</p> <p>中心市街地への来訪者のうち、特に歩行者の安全性や回遊性を高める。</p> <p>購買力流出の抑制、交流人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）（活用予定）</p> <p>実施期間 H31～H32 年度</p>	
<p>防災関連事業</p> <p>内容 ポンプ車等の排水施設整備</p> <p>実施期間 H26 年～</p>	<p>島根県、雲南市</p>	<p>中心市街地に居住する人が安心・安全に暮らすため、内水排除による浸水対策強化を行う。</p> <p>定住人口の増加に必要な事業である。</p>		

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

《現況》

・文化施設

中心市街地内に、チェリヴァホールがあり文化・芸術の上演の場として利用されている。
また、隣接して永井隆記念館、アスパルなどの文化施設が立地している。

・医療、保健施設

中心市街地内に、1次医療機関（医院、歯科医院）が立地している。隣接して2次医療機関（平成記念病院）が立地している。

・社会福祉施設

中心市街地内の三刀屋健康福祉センターでは、病後児保育として病気からの回復期における保育や、子育て相談などの支援を行っている。また、同センター内には雲南市社会福祉協議会が入居しており、デイサービス、通所介護、機能回復支援などを実施している。

生活協同組合しまね雲南支所では、「コープおたがいさま雲南」として、家事応援、育児応援、介助応援、その他の応援事業を展開している。

社会福祉法人雲南広域福祉会では、指定相談支援事業所「そよかぜ館」と障がい者就業・生活支援センター「アーチ」があり、障害者に対する福祉活動、支援事業を展開している。

《都市福利施設の整備の必要性》

・中心市街地の居住人口を増加させるためには、子育て世代が安心して子どもを産み、育てる環境の整備が必要である。

・子育て世代が、働きながら子育てのできる支援が求められている。

・高齢者が、安心して暮らし、いきいきと社会参加ができる環境の整備が求められている。

・既存の施設を活用し、現状のソフト事業の継続・拡充が必要である。

《フォローアップの考え方》

・事業の進捗状況を毎年確認し、現状に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
病後児保育事業 内容 病後の児童の保育サービス 実施時期 H27 年度～	雲南市	病気やケガで子育て支援施設や事業を利用できない児童を、その「回復期」において一時的に保育する事業を行う。 子育て世代が、働きやすく住みやすいまちを推進する。 定住人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 子ども子育て支援交付金 実施期間 H27 年度～	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
育児支援サポート事業（ソフト） 内容 幼児預りサービス 実施時期 H17 年度～	コープおたがいさま雲南	子育てを中心に介助などの支援を行うサービスを提供する。 子育て世代が、働きやすく住みやすいまちを推進する。 定住人口の増加に必要な事業である。		
高齢者サロン事業 内容 高齢者を集めて行うサロン事業 実施時期 H18 年度～	社会福祉協議会	引きこもりがちになる地域の高齢者を集めて、会話やリハビリ体操を行うサロンを実施する。社会福祉協議会の支援により地元自治会が運営し、高齢者福祉を行う。 定住人口の増加に必要な事業である。		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

《現況》

- ・ 中心市街地の商業地は、国道 54 号沿線を東西に伸びる形で設定している。商業地の北側と南側には住居地が広がっている。
- ・ 住居は、戸建て住宅と賃貸住宅が混在する形で分布する。
- ・ 民間の賃貸住宅の立地が進みつつあり、若い世代の居住が増えている。
- ・ 中心市街地内でも自家用車の利用が多く、徒歩、自転車は中学生、高校生が主体となっている。

《街なか居住の推進の必要性》

- ・ 中心市街地に居住人口を増加させることは、人通りが増え、賑わいが創出され、商業施設の販売額が上昇し、必要な施設等が整備されることにつながる。
- ・ 「まちの顔」となる中心市街地には、多数の居住者が暮らしていることが望ましい。中心市街地は商業の中心であるとともに、行政、金融、医療・福祉、文化の中心であるため、市内で最も暮らしやすい住環境を提供できる。若者が定住しやすい住環境の整備が求められる。
- ・ 中心市街地は、市内で最も居住環境に適したところであることを踏まえ、若者や子育て世代の U I ターン者が定住できるような住宅整備や定住支援が求められる。
- ・ 公営住宅は、公営住宅等長寿命化計画により適正な住宅ストック確保に向けての方針を定め、改修または建替え等を行う必要がある。

《フォローアップの考え方》

- ・ 事業の進捗状況を毎年確認し、現状に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>定住推進住宅改修助成事業</p> <p>内容 賃貸住宅の改修費に対して補助率1/2上限350万円補助 (夫婦のいずれかが40歳未満の世帯、16歳未満の子供がいる世帯を優先とする)</p> <p>実施期間 H29年度～H30年度</p>	雲南市	<p>子育て世代の入居を目的とした賃貸住宅の改修に対して支援するとともに、定住の促進を図る。 定住人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 しまね定住推進住宅整備支援事業</p> <p>実施期間 H29～H30 年度</p>	
<p>住宅ストック活用推進事業</p> <p>内容 空家情報バンクによる民間住宅の流通促進事業</p> <p>実施期間 H29～H33 年度</p>	雲南市	<p>市内の宅地建物取引業者の協力のもと、市内にある空家(空き地を含む)の情報を掲載する空家情報バンクを立上げ、民間の空家の流通促進及び有効利用を図る。 定住人口の増加に必要な事業である。</p>		
<p>子育て世帯定住宅地購入補助金</p> <p>内容 土地購入費に対して補助率 1/10 上限 50 万円補助 (夫婦のいずれかが 40 歳未満の世帯、16 歳未満の子供がいる世帯)</p> <p>実施期間 H27 年度～</p>	雲南市	<p>子育て世帯の定住と市外からの移住を支援するとともに、中古住宅の流通と民間事業者による宅地開発・造成事業を促進する。 定住人口の増加に必要な事業である。</p>		

<p>住宅リフォーム支援事業</p> <p>内容 リフォーム費用に対して補助率1/5、上限40万円を助成</p> <p>実施期間 H27年度～</p>	<p>雲南市</p>	<p>住宅をバリアフリー化、耐震化など、エコ住宅に改修する際に、その費用の一部を助成することで、安全・安心・快適な住宅へと改修を促し、定住を促進する。</p> <p>定住人口の増加に必要な事業である。</p>		
---	------------	--	--	--

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

<p>[1] 経済活力の向上の必要性</p>	<p>《現況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雲南市は、松江圏域と出雲圏域の南に位置しその商圈に含まれている。そのため、衣料品や娯楽品の購買力は60%以上が流出し、全商品では38%が流出している。このままでは、雲南市の商業は衰退することが予想される。 ・昭和60年代に地元資本の商店が多く立地する商店街が形成された。現在は、店舗が分散化するとともに市外資本の商店の立地が進み、地元資本商店が減少傾向にある。 <p>《経済活力の向上の必要性》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市外へ流出している購買力を堰き止めるため、魅力的な商業施設の整備とイベントの実施により集客を促し、経済のダム効果を発揮させる必要がある。 ・中心市街地には、雲南市商工会が中心となって地元商業者による商業集積を図り、購買力の流出を抑制し、商業の振興を図る必要がある。中心市街地は、これらの事業展開の受け皿となり、活発な商業活動が行われることが期待される。 ・雲南市の玄関口に位置する（三刀屋木次ICから直結）ため、観光情報発信拠点を整備し、来街者の増加を図ることが必要である。さらに、来街者へ市内各地の観光施設をPRし、経済活動の活発化を図る必要もある。 ・新規店舗の立地をめざし、雲南市商工会には創業者を育成するためのセミナーや情報提供が求められる。また、空き家等の既存ストックを活用して、新規起業家が利用できるオフィス等の整備が必要である。 ・「うなんん元気百貨店」を構築し、中心市街地の商業の中心としていく。 <p>《フォローアップの考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の進捗状況を毎年確認し、現状に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。
------------------------	--

[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>SAKURAマルシェ整備事業</p> <p>内容 飲食店・物販店の整備</p> <p>実施期間 H29～H30年度</p>	<p>まちづくり会社 (雲南都市開発(株))</p>	<p>商業エリアを構成する商業施設として整備する。</p> <p>地元の食材を活かした飲食店をはじめ、個性的な店舗が集まるオープンモールを整備する。桜並木や自然環境と調和した特別な空間を演出し、購買意欲の向上を図る。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容</p> <p>特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の経済産業大臣認定</p> <p>実施期間 H29～H30年度</p>	<p>特例措置</p> <p>・地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金(中心市街地再興戦略事業)のうち先導的・実証的事业</p>

				<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域文化資源活用空間創出事業費補助金 ・ 中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金）） ・ 特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減
--	--	--	--	--

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
多目的イベント広場整備事業 （まめなか広場） 【再掲】 内容 出店スペースの舗装、緑地、ステージ、電気水道設備 A=1,200m ² 実施期間 H29～H32 年度	雲南市	定期的に実施する軽トラック市場（まめなかカー市）の開催を主に様々なイベントが実施できる広場を整備する。 多数の来訪者がイベントを楽しんで、近接した商業施設への誘客を促す。 購買力流出の抑制と交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（三刀屋木次 I C 周辺地区）） 実施期間 H29～H32 年度	
SAKURAマルシェ整備事業 【再掲】 内容 飲食店、物販店の	まちづくり会社 （雲南都市開発（株））	商業エリアを構成する商業施設として整備する。 地元の食材を活かした飲食店をはじめ、個性的な店舗が集まるオープンモールを整備する。桜並木や自	支援措置の内容 ・ 地域・まちなか商業活性化支援事業費補助金（中心市街地再興戦略事業）の	特例措置 特定民間中心市街地

<p>整備</p> <p>実施期間</p> <p>H29～H30年度</p>		<p>然環境と調和した特別な空間を演出し、購買意欲の向上を図る。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>うち先導的・実証的 事業</p> <p>実施期間</p> <p>H30 年度</p> <p>・地域文化資源活用 空間創出事業費補助金</p> <p>実施期間</p> <p>H29～H30 年度</p> <p>・中心市街地における低利融資（企業活力強化貸付（企業活力強化資金）） 実施期間</p> <p>H30 年度</p> <p>・特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減</p> <p>実施期間</p> <p>H30 年度</p>	<p>経済活力向上 事業計画の経済産業大臣認定 (H29～ H30 年 度)</p>
<p>空き家・空き店舗再生事業</p> <p>内容</p> <p>空き家・空き店舗を活用した新店舗やオフィスの整備</p> <p>実施期間</p> <p>H30～H31 年度</p>	<p>まちづくり会社 (雲南都市開発 (株))</p>	<p>中心市街地内の空き家・空き店舗を活用した新規店舗を誘致する。商業に限らず、事業所を起業する人がインキュベーションオフィスとして利用できるようにする。空き家・空き店舗情報の発信を行い、出店を促進・誘致する。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容</p> <p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>実施期間</p> <p>H30～H31 年度</p>	
<p>創業者育成セミナー事業</p> <p>内容</p> <p>起業家に対するセ</p>	<p>まちづくり会社 (雲南都市開発</p>	<p>中心市街地で、これから起業しようとする人に対して、創業者育成セミナーを実施する。事業計画、資金計画、会社設立等に関するセミナー</p>	<p>支援措置の内容</p> <p>中心市街地活性化ソフト事業</p>	

<p>ミナーの実施 実施期間 H31～H32 年度</p>	(株)	<p>を行い、スキルアップを図り人材を育成する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>実施期間 H31～H32 年度</p>	
<p>ビジネスプランコンテスト事業 内容 ビジネスプランコンテスト実施 実施期間 H32～H33 年度</p>	<p>まちづくり会社 (雲南都市開発) (株)</p>	<p>中心市街地を実施しようとするビジネスプランをコンテスト形式で募集し、選定された事業に対して支援する。 若者の挑戦の場を提供することで、活性化に寄与する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 実施期間 H32～H33 年度</p>	
<p>雲南食材ホンモノマルシェ事業 内容 雲南食材によるイベントを多目的イベント広場等で実施 実施期間 H30～H33 年度</p>	雲南市商工会	<p>雲南のこだわりの食材や地酒を集めて、一日限りのショップ(屋台)をオープンする。加えて、雲南の工芸や観光に関して、その道を極めた「プロ」がそれぞれのジャンルでワークショップを開催する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 実施期間 H30～H33 年度</p>	
<p>まめなカー市実施事業 内容 まめなカー市を多目的イベント広場等で実施 実施期間 H21 年度～</p>	雲南市商工会	<p>生鮮野菜や特産加工品など、様々なジャンルの商品を積んだ軽トラックが整列し、市場を開催する。 「まめなカー市」と称し、多目的イベント広場等で開催し、市内外からの集客を図り、周辺施設へも波及させる。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 実施期間 H29～H33 年度</p>	
<p>さくら祭り・御衣黄祭り実施事業 内容 春にさくらイベントを多目的イベント広場等で実施 実施期間 H25 年度～</p>	雲南市	<p>屋台出店を呼びかけて、さくら・御衣黄の花見客へのサービスを行う。本市が最も全国にアピールできる「さくら」により、雲南市への来訪のきっかけを提供する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加など、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 実施期間 H29～H33 年度</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
タウンマネージャー設置事業 内容 タウンマネージャーの設置 実施期間 H27年度～	雲南市商工会	商業開発のスキルと実績を持つタウンマネージャーを設置して、商業エリアの事業化を支援する。 商業活動の活性化を図るため、専門的な人材を配置する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 地域・まちなか商業活性化支援事業 （中心市街地再興戦略事業）のうち専門人材活用支援事業 実施期間 H28年度～	
SAKURAマルシェ整備事業 （調査事業） 内容 事業の可能性を確認するための調査 実施期間 H28年度	雲南市商工会	事業計画（施設整備計画、運営計画、商業店舗事業計画等）を立案し、事業の採算性を検討するFS調査を実施する。事業主体や商業店舗経営者を概ね設定し、現実的な事業計画を策定する。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。	支援措置の内容 地域・まちなか商業活性化支援事業 （中心市街地再興戦略事業）のうち調査事業 実施期間 H28年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
民間商業施設整備事業 内容 スーパーマーケットの整備 実施期間 H28～H29年度	民間事業者	商業エリアの一面を担う民間商業施設として整備する。 老朽化した商業施設棟をリニューアルし、商業の核となるスーパーマーケットを整備する。 民間事業者は、販売、利用の促進はもとよりイベント等により集客力を高め、市外へ流出している購買力や人の流れを堰き止める。 購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。		

<p>ビジネスホテル整備事業</p> <p>内容 客室=100室</p> <p>実施期間 H29～H33年度</p>	<p>(株) 共立メンテナンス</p>	<p>商業エリアにビジネスホテルを整備する。</p> <p>市外からのビジネス客（宿泊客）が、出雲市、松江市に流出している状況を打破し、県内でも最も低い宿泊率を改善することを目指す。さらに、尾道松江線の全線開通を踏まえ、山陽方面からの観光客の宿泊需要にも対応する。</p> <p>購買力流出の抑制、交流人口の増加に必要な事業である。</p>		
<p>まちなか賑わい情報発信事業</p> <p>内容 情報発信施設の整備による地域情報の発信</p> <p>実施期間 H29～H33年度</p>	<p>まちづくり会社 (雲南都市開発(株))</p>	<p>「うんなん元気百貨店」のテナントの一部を情報発信施設として整備する。イベント情報、テナントでの特売情報、地域の情報など種々の情報を発信する。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>		
<p>土曜夜市実施事業</p> <p>内容 夏に土曜夜市を多目的イベント広場等で実施</p> <p>実施期間 H29～H33年度</p>	<p>雲南市商工会</p>	<p>夏の夜に昔懐かしい土曜夜市を復活開催する。夜の飲食エリアとの連携を図り、集客力を高める。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>		

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

<p>[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性</p> <p>《現況》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の交通の状況は、自動車利用に依存する傾向が高く、鉄道やバスなどの公共交通機関の利用は減少している。 ・鉄道は、JR木次線が運行され主に通勤・通学に利用されている。中心市街地内にある木次駅での1日平均利用者は、平成22年度に比べ約25人減少し、平成27年度で146人となっている。市内の5駅全て減少傾向にある。 ・市民バスの利用については、市内全域で減少傾向にあり、中心市街地を形成する木次町、三刀屋町内においては、平成22年度に比べ最大で60%以上減少している路線もある。一方では、市内全域を経由する広域バスの利用者は10%増加しており、人口が減少している中でも中心市街地と周辺部を結ぶ路線として重要な路線である。 ・雲南市民バス再編計画に従って、市民バスと乗合タクシー（デマンド型）を運行している。 ・路線バスとしては、松江～広島、出雲～広島を結ぶ高速バスがある。高速バスのバス停が市内に4か所あり、その内の下熊谷バス停が中心市街地にある。 <p>《公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用率の減少に伴い、路線の統廃合などにより利用しやすい路線への見直しが必要である。 ・高齢化社会の進展に対応し、高齢者を含めた誰もが気軽に中心市街地へ訪れることができるように、周辺地域と中心市街地を結ぶバス運行の充実が必要である。 <p>《フォローアップの考え方》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の進捗状況を毎年確認し、現状に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていく。 	
---	--

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
市民バス路線改善調査事業 内容 市民バスを効率的かつ利便性の高い	雲南市	地域公共交通網形成計画の策定に向けた調査を行う。公共交通全体の網形成に向け調査を行い、中心市街地と区域外とのネットワークの見直しを図る。	支援措置の内容 地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通等調査事業）	

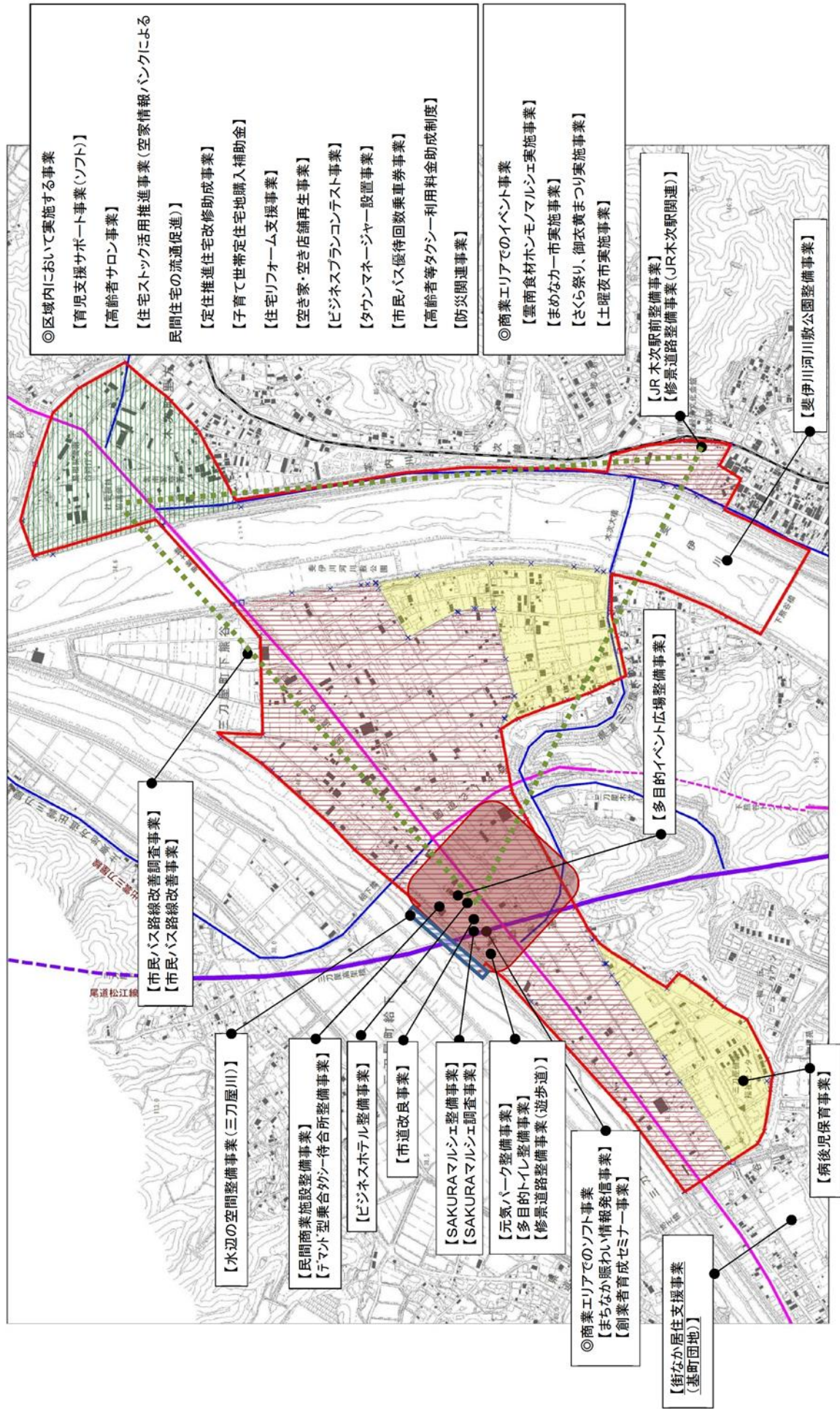
路線に改善するための調査 実施期間 H31 年度		購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。	実施期間 H31 年度	
市民バス路線改善事業 内容 市民バスの路線、ダイヤ改善 実施期間 H31～H33 年度	雲南市	<p>中心市街地内の各拠点（市庁舎、JR木次駅、下熊谷バス停など）を結ぶバス路線を充実させ、移動利便性を高める。</p> <p>区域内の公共公益施設や商業施設の利用性を高め、暮らしやすい居住条件を提供する。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加、交流人口の増加に必要な事業である。</p>	<p>支援措置の内容 地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通確保維持事業）</p> <p>実施期間 H31～H33 年度</p>	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
デマンド型バス・乗合タクシー待合所整備事業 内容 快適に利用できる待合所の整備 実施期間 H31 年度	雲南市	<p>商業エリアの核施設であるスーパーマーケット内に、デマンド型バスや乗合タクシーの待合所を整備する。</p> <p>高齢者等がゆっくりバスやタクシーを待つことができ、円滑に利用できる施設として整備し、公共交通の利用を高める。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加に必要な事業である。</p>		
市民バス優待回数乗車券事業 内容 65歳以上の市民へ市民バス優待回数乗車券を提供 実施期間 H26 年度～	雲南市	<p>市民で 65 歳の誕生日に達している人は、市民バスの優待回数乗車券を利用できる。100 円券 12 枚綴りの回数券を 600 円で購入できる。</p> <p>高齢者の市民バスでの移動を支援する事業である。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増加に必要な事業である。</p>		

<p>高齢者等タクシー 利用料金助成制度</p> <p>内容 市民バス優待回数 乗車券をタクシー 利用助成券として も扱う</p> <p>実施期間 H26 年度～</p>	<p>雲南市</p>	<p>市民バス優待回数乗車券を購入 した人がタクシーを利用する際 には、タクシー利用助成券として扱 う。乗車1回につき、運賃を上回ら ない範囲内で券面金額1,200円以 内とする。</p> <p>購買力流出の抑制、定住人口の増 加に必要な事業である。</p>		
---	------------	---	--	--

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

<p>[1] 市町村の推進体制の整備等</p>					
<p>(1) 庁内体制</p> <p>①担当セクション</p> <p>産業観光部：主に商業等の活性化、中心市街地活性化協議会、タウンマネジメントを担当。 建設部：主に市街地整備、街なか居住、都市機能増進などを担当。 建設部と産業観光部が連携して対応している。</p> <p>②雲南市中心市街地活性化基本計画策定庁内調整会議</p> <p>雲南市中心市街地活性化基本計画の円滑かつ効率的な策定に資するために必要な庁内組織として設置した。(平成27年4月1日)</p> <p>[調整事項]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中活計画の策定に係る調査・研究に関すること ・中活計画の策定に係る原案の立案、協議に関すること ・その他の中活計画の策定に関し、必要と認める事項に関すること <p>[組織]</p> <p>委員 政策企画部政策推進課長、政策企画部地域振興課長、総務部財政課長 子ども政策局子ども政策課長、健康福祉部寿障がい福祉課長、産業観光部商工振興課長 産業観光部観光振興課長、建設部都市計画課長、建設部建設総務課長、建設部建設工務課長、建設部建築住宅課長</p> <p>[活動状況]</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>第1回庁内調整会議 平成27年5月12日</td> <td>第2回庁内調整会議 平成27年8月11日</td> </tr> <tr> <td>第3回庁内調整会議 平成28年6月17日</td> <td>第4回庁内調整会議 平成29年6月30日</td> </tr> </table> <p>③市議会における中心市街地活性化に関する審議（抜粋）</p> <p>(平成25年9月定例議会)</p> <p>【質問要旨】</p> <p>中心市街地活性化法の活用について、どう考えているか伺いたい。</p> <p>【答弁要旨】</p> <p>今後、雲南市域の中心市街地を整備していく上で、中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地活性化基本計画を作成することは、一つの有効な手段ではないかと認識をしています。</p> <p>この基本計画は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上が総体的かつ一体的に推進されなければならないとされています。このことから、今後、中心市街地の整備改善と商業等の活性化、この双方の観点から検討します。</p> <p>(平成26年6月定例議会)</p> <p>【質問要旨】</p> <p>策定中の第2次総合計画における基本構想では、都市機能地域の中核拠点ゾーンを新たに中心市街地エリア、医療機能エリア、定住機能エリアに区分し、市街地整備を進めていくとされ</p>		第1回庁内調整会議 平成27年5月12日	第2回庁内調整会議 平成27年8月11日	第3回庁内調整会議 平成28年6月17日	第4回庁内調整会議 平成29年6月30日
第1回庁内調整会議 平成27年5月12日	第2回庁内調整会議 平成27年8月11日				
第3回庁内調整会議 平成28年6月17日	第4回庁内調整会議 平成29年6月30日				

ています。具体的なエリア機能について伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地エリアについては、商業集積を促進し、にぎわいの拠点づくりを進めるエリアです。それから加えて、現在進行中の市役所の本庁舎の建設が進められておりますが、これや高速道路のインターチェンジも存在するエリアとして中心市街地の形成を目指すものです。

【質問要旨】

中核拠点ゾーンでは、必要な整備を取り入れて公共施設や商業にぎわいの拠点、産業集積を図るとされています。中心市街地エリア、医療機能エリア、定住機能エリアそれぞれの必要な制度について伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地エリアにおいては、中心市街地活性化基本計画の策定を考えています。その後、この計画に基づいて、商業の活性化策あるいは市街地整備事業を活用しながら進めたいと考えています。

【質問要旨】

現在、雲南市商工会では、中心市街地活性化事業であります商店街まちづくり事業により、新たな中心市街地の形成と既存商店街への波及効果に向けた事業可能性調査が実施されています。中心市街地エリアの整備は、さまざまな支援措置メニューが用意されています。中心市街地活性化認定による整備は有効であると考えますが、今後、想定する公共事業、民間事業、ソフト事業について伺いたい。

【答弁要旨】

本市における中心市街地エリアは、平成26年度に全線が開通します中国横断自動車道尾道松江線の南北軸と出雲－松江を結ぶ東西軸が、このたび新たに建設します本庁舎の位置で交差する交通の要所あり、また、雲南市が目指す交流人口の拡大が期待できる重要な地域であります。

そこで、今後策定を予定しております中心市街地活性化基本計画では、市民の皆様や訪れられる観光客など多様な人々が集い、出会い、また訪れたいくなるような魅力ある中心市街地を形成するため、道路の整備をはじめ公園の設置、公共・公益施設や居住施設などの社会資本の集積を図ることとしております。またあわせて、大規模な6次産業化・文化伝承施設、共同店舗ビルなど商業集積の推進や商業環境の整備、にぎわい増進につながる施設の整備など民間投資を促進させるとともに、桜まつりに代表されるようなイベントなど訪れた人々が交流できる環境の整備も含めたソフト事業など、一体的に推進していくことが求められています。

【質問要旨】

魅力ある中心市街地エリアの形成には、交流人口を増やすということが大事だと思います。そのためには、隣接する松江市、出雲市からの流入人口を増やしていくということが重要になってきます。公共事業の中では特に国道4車化、主要地方道出雲三刀屋線の改良については、中心市街地エリアの整備として早急にやらなければならないと考えますが、所見を伺いたい。

【答弁要旨】

都市計画マスタープランは当然中心市街地活性化基本計画にもリンクします。上位には総合

計画もあります。その都市計画マスタープランの中でも将来の都市構造ということで、都市間の連携軸というところにこの国道54号と出雲三刀屋線を考えているところでして、中心市街地エリア整備にあわせてこの路線は重要な路線と位置づけておりますので、計画に盛り込む考えであります。

【質問要旨】

中心市街地活性化法では、基本計画の作成は市町村が行い、商工会とまちづくり会社による法定協議会を設置し、基本計画への意見及び認定計画の実施等にも意見をするものとされています。今後の事業推進にはまちづくり会社の設立が最大の課題と考えますが、本市の状況について伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地の活性化には、民間投資の喚起を促すことが何よりも重要になってまいります。こうしたことから、中心市街地活性化基本計画におけるまちづくりを担うまちづくり会社は、地域密着型の公益性と企業性をあわせ持ち、開発業者、いわゆるディベロッパーとしてハード、ソフトの両面から中心市街地の形成に取り組むことが求められます。具体的には、今後、雲南市商工会と連携しながら、まちづくり会社設立に向けて検討することとしています。

【質問要旨】

中心市街地のエリア設定についてですが、国道54号沿線と国道からJR木次線をつなぐ沿線を中心市街地エリアとすべきと考えますが、所見を伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地活性化基本計画の区域、エリアについては、現在行っております商業に関する事業可能性調査の結果を踏まえながら今後の本格的な策定作業の中で検討し、決定すべきものと考えています。国道からJR木次駅をつなぐ沿線につきましては、公共交通として大きな役割を担いますJRとの結節や既成の木次町市街地との商業活性化連携、それからシンボリックな木次大橋などの景観あるいは桜並木などが固有資源の活用の観点から、中心市街地エリアとして検討する必要があると考えています。

(平成26年6月定例議会)

【質問要旨】

雲南市商工会により商店街まちづくり事業が調査事業としてスタートし、本市としても認定申請に取り組むとされ、平成28年度には事業実施スケジュールも示されたことは、産業振興と定住、そして何より有効な財源獲得の観点からも非常に大きなファクターであり、とても評価するものです。そこで、改めて雲南市の中心市街地の具体的な区域、面積、はどのあたりでどの規模を想定しているのか伺いたい。

【答弁要旨】

市が策定しました都市計画マスタープランにおいては、新たな建設をします市の本庁舎を核とする周辺地域や木次、三刀屋の既存商店街を含めた地域、これを中心市街地エリアと位置づけて、行政、経済、文化等の中心として都市機能の増進、経済活力の向上を目指して総合的かつ一体的に整備を推進していくこととしています。したがって、中心市街地活性化基本計画の策定に当たっても、この中心市街地エリアがその対象となりますが、基本計画の策定に当たっ

ての具体的な区域、面積については、今後設置される中心市街地活性化協議会での意見などを踏まえて決めることとなります。なお、雲南市商工会が実施しております商店街まちづくり事業では、この都市計画マスタープランで示した中心市街地エリアを調査対象としており、その面積は450ヘクタールです。

【質問要旨】

全国他地域の事業内容や取り組みは、旧市街地のリニューアルを即す事業のほうが多かったと認識しております。当雲南市の目的は、新たな中心街をつくり上げるといったところが一番のコンセプトであり、いわゆる真っ白なキャンパスにまちという絵を描くことだと考えます。当然そこには道路や公園、国道54号の拡幅や東西に伸びる道路網の配備も必要だと思っておりますが、市内周辺部とのアクセスなどの公共工事も視野に入れるべきではないかと思っております、それも含めた新たな基本計画が必要だと思っておりますが、所見を伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地の活性化を図るためには、にぎわいを創出する展開が必要でございます。にぎわいは演出する人と参加する人が必要となりますが、そのようなソフト的な部分を最大限に生かすためには、ハード整備も重要であり、新たな公共工事も当然視野に入れなければならないと考えています。民間と行政とが連携、分担し、活力のある中心市街地形成のためにハード整備、ソフト整備の両面から基本計画を策定していきたいと考えています。

【質問要旨】

中心市街地は他市の例では、松江市であれば城下町、大社町であれば神門通りといったような、市外からの流入には話題や歴史といったものをタイムリーに絡めたテーマというものが見えます。また、中心市街地ですから当然市内の周辺部からの流入も絶対的に必要です。それは経済活動、いわゆる雇用、消費、そして憩いや集い、こういった場がなければならないと思っておりますが、それも含めた上でどのような中心市街地をイメージしているのか、伺いたい。

【答弁要旨】

雲南市は、神話の伝承地や自然景観が息づく地域であることは御承知のとおりですが、生命と神話が息づく新しい日本のふるさとづくりを基本理念に、地域の文化、伝統を育み、地域における人、もの、文化等の交流を大切にするとともに、さまざまな市民活動が根付いています。活性化基本計画の策定に当たっては、新たな中心市街地を形成することによって、商業活動による交流はもちろんのこと、こうした地域資源を生かした観光や食、地域体験などを中心とした交流の促進を念頭に置きながら必要な施策を検討したいと考えています。

(平成27年3月定例議会)

【質問要旨】

中心市街地活性化調査事業として、雲南市商工会が調査をされ、商工会よりその中心市街地まちづくり事業の提案がなされたこと伺いました。その内容について所感を伺いたい。

【答弁要旨】

都市計画マスタープランにおいては、三刀屋、木次をエリアとした中心市街地を形成するというを基本として策定されておりますが、雲南市では、平成27年度に中心市街地活性化基本計画を策定することにしております。

ぜひ商業の活性化を実現しなければならない、それが基本とされた提案書であると受けとめています。雲南市としては、都市計画マスタープランと、そして商工会から出された事業計画の整合を図って、それを平成27年度に策定します基本計画に盛り込んでいかなければならないと思っています。

【質問要旨】

旧市街地の再生を中心とした商工会からの提案と行政が計画的に示すべき道路や公園、こういった都市機能の集約と充実、このマッチングが最大の焦点となります。行政として、基本計画に何を盛り込むのか、伺いたい。

【答弁要旨】

行政の役割としましては、こうした事業者の皆様や民間活力による取り組みの成果を最大限引き出せるように、ソフト事業あるいはハード事業による側面的な支援を行うことが必要であると考えています。

活性化に必要な事業者の皆様や民間活力による取り組みが効果的に発揮できる都市機能整備とは何かを十分に検討した上で、法定の雲南市中心市街地活性化協議会と連携しながら基本計画の認定を目指します。

【質問要旨】

先の産業建設常任委員会にて内閣府への申請と認定に向けたスケジュールは示されました。その中には、この2月中に雲南市中心市街地活性化協議会の設置と、3月に中心市街地活性化基本計画案の作成とあるが、この進捗状況を伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地活性化協議会については、中心市街地活性化法の規定に基づき、商工会とまちづくり会社が担うことになっており、これが規約を定めて共同で協議会を組織することになっています。そして去る2月23日に市も含めた3者の協議の中で設置の方向が決定されたところです。今後は、この準備会ということで、3月中にその協議会の規約等の承認を得た後に正式に設立することとしております。また、計画案についても3月中に原案を策定し、4月の法定協議会、第1回法定協議会で協議をいただくという計画であり、そのための準備を現在進めているところです。

(平成27年9月定例議会)

【質問要旨】

中心市街地活性化事業は、新庁舎周辺の里方と三刀屋バスセンター、そしてJR木次駅前、この3点を結ぶエリアとし、現在基本計画が策定されつつありますが、現行案を見ますと、三刀屋のみしまや周辺への一極集中の感があり、一方、JR木次駅前には内容が乏しく、不十分であると思います。木次駅舎の整備も含め、金融機関あるいは飲食店などの周辺をも加えた駅前再々開発とする整備内容とするべきだと思います。駅前はそのまちの一つの顔であり、それにふさわしいものとするべきだと思うが、如何ですか。

【答弁要旨】

JR木次駅前は、ひとつには斐伊川の河川公園の整備事業ということで、三刀屋の中心市街地へ来訪者が入っていくエリア整備、あるいは近隣の住民の皆様が川に親しみ心を癒す空間

としての整備、また、駐車場つきの多目的広場、あるいは簡易なグラウンドを整備してイベント、レジャー、キャンプ場等の年間を通じた利用を図るための整備、この3点セットが示されています。来年1月に予定をしておりますこの基本計画の認定申請までにはもう少し具体化を図っていく必要があると思っています。

(平成27年12月定例議会)

【質問要旨】

経済の中核であると共に、人口の流入が最も期待される「中心部のまちづくり」の具体策の内容と計画は何か伺いたい。

【答弁要旨】

中活計画(案)における「中心部のまちづくり」の具体策の内容と計画ですが、まず「まちなみ整備」につきましては、市が事業主体となって、エリア内の市道やイベント広場の整備などのハード事業を計画しています。

次に、「賑わい創出」につきましては、民間事業者が事業主体となって、民間商業施設の整備、物産館やチャレンジ店舗の整備に加え、イベントの開催やスキルアップ・魅力アップのためにソフト事業を計画しています。

次に、「居住支援」につきましては、市が事業主体となるイベント広場に併設する子ども向けのキッズ広場の整備や、民間事業者が事業主体となる託児施設やデイサービス施設の整備、また、育児や高齢者を支援するソフト事業を計画しています。

【質問要旨】

社会資本整備総合交付金の「都市再生整備計画」策定の進捗状況は。

【答弁要旨】

都市再生整備計画事業は、これまで雲南市でも数多く導入している事業であり、整備計画に基づいて、地域特性に応じた個性的なまちづくりを行うために、道路、公園、建物施設、公営住宅など各種事業を複合的に実施できる事業であります。

また、交付金の交付率が通常40%ではありますが、中心市街地活性化基本計画の認定が伴えば、45%として重点的な支援が受けられるもので、中心市街地活性化事業との相性の良さもあり、この度の中心市街地活性化事業においても、導入を有力視している事業です。

しかしながら、要件として「都市再生整備計画」を作成し、国の承認を受けなければなりません。先ほども答弁しましたとおり、店舗や施設の選定、配置が固まらない限りは、計画作成がなかなか進まない状況にあります。

現段階では、平成29年度からの都市再生整備計画事業の導入を目指すこととなりますので、できるだけ早期にエリア全体の計画を固めて、計画の承認、国への交付金要望を行う必要があります。

【質問要旨】

賑わいの創出のための「街の絵」を描くには誰がイニシアティブを握るべきと考えるか伺いたい。

【答弁要旨】

中心市街地活性化基本計画は、地方自治体が策定するものでありますので、個別事業の取り

まとめや全体の整合性を図りながら計画を策定し、5年間の進捗管理をしていくことは、行政の仕事と認識しています。

しかしながら、「街の絵」を描いた後、5年間で実現していかなければならないことからすれば、より精巧な現実味のある「街の絵」でなければなりません。したがって、絵の中に描かれる店舗、集客施設、道路、広場といったパーツが、それぞれの事業主体によって精巧な絵が描かれることが重要であります。

そういう意味では、現在共同で作業を進めている、商工会、まちづくり会社、民間事業者、そして行政が連携を保ちながら、それぞれの役割をきちんと果たしていくことが最も重要な点であると考えています。

(平成 28 年 6 月定例議会)

【質問要旨】

5月24日に中国地方整備局、また30日には内閣府とのヒアリングを終え、事業の実現の確実視並びに熟度については、どのような評価をされたのか伺いたい。

【答弁要旨】

5月24日の中国地方整備局ヒアリングについて先に説明させていただきますが、広場整備等の基盤整備実施のための都市再生整備計画につきましては、概ね中国地方整備局に理解をいただいたところです。

次に5月30日の内閣府ヒアリングにつきましては、国土交通省の都市再生整備計画事業、経済産業省の地域・まちなか商業活性化支援事業など、中国地方整備局あるいは中国経済産業局レベルまで協議が進んでいること、あわせて民間商業施設の出店事業者選定作業、ビジネスホテル誘致等の進捗状況を説明したところですが、内閣府からは個別の事業の確実度を上げるよう指摘を受けたところです。ヒアリング概要につきましては以上ですが、正式に申請する段階まで、しっかりとやりとりをさせてもらいながら今年度中の認定を目指したいと考えております。

(平成 28 年 9 月定例議会)

【質問要旨】

民間商業施設(仮称)SAKURA マルシェ事業は、ビジネスホテルと合わせた「核事業」であるが、出店希望者の説明会における参加者の反応を伺いたい。

【答弁要旨】

商工会、まちづくり会社により、これまで2度にわたって出店希望者説明会が開催されたところです。説明会の中では、出店について前向きに検討している事業者もいますが、具体的には、(仮称)SAKURA マルシェに出店した場合の採算性等を含め、今後検討するといった意見でした。今年度、商工会において、経済産業省の補助採択を受け、この(仮称)SAKURA マルシェ事業のニーズ、あるいはマーケティング調査を実施中であり、条件面等を含め、出店希望者の要望も把握しながら、魅力ある商業施設の建設に向けた事業計画の策定が行われると考えております。

【質問要旨】

出店者説明会で提示された設定家賃を伺いたい。

【答弁要旨】

出店者説明会でまちづくり会社から示された金額は、現時点での施設整備費、あるいは将来の維持管理費などを勘案して設定された家賃、共益費等です。

今後、建物の規模、構造などの整備内容、駐車場の整備費、資金調達方法等により、金額が大きく変動する要因がありますので、現時点では具体的な金額について言及できる段階ではありません。

【質問要旨】

誘致企業であるビジネスホテルの駐車場に対しても新規出店者と同様な根拠において、駐車場代を設定されるのか伺いたい。

【答弁要旨】

ビジネスホテル誘致につきましては、鋭意進めているところですが、用地につきましては、市で取得し、建物敷地と駐車場の家賃をいただくよう考えております。

(平成 29 年 6 月定例議会)

【質問要旨】

本市の中心市街地活性化事業は市街地形成であることから、行政の一步が何よりも先行していかなければ先へは進めないと思われる。行政組織内に中心市街地活性化推進室という統括的なプロジェクトチームを形成して臨むべきと考えますが、如何ですか。

【答弁要旨】

平成 29 年度の組織機構を協議する中で中心市街地活性化推進室の設置も検討しましたが、室を設置するのではなく人員体制を強化し、建設部、産業観光部が連携を密にしながら、中心市街地活性化事業の推進を図っていくほうがよいと判断しました。

【質問要旨】

中心市街地活性化事業の柱の一つは、経済のダム効果であります。(仮称) SAKURAマルシェはその一事業で、当該エリアの目玉と言っても過言ではないと考えています。当初の出店説明会では 20 を超える事業者が参加していたようですが、減少したと伺っています。現在の参画状況はどうなっているのか伺います。

【答弁要旨】

第 1 回の事業説明会では出店の意思にかかわらず広く出席を募り、20 を超える事業者の出席をいただきました。(仮称) SAKURAマルシェの出店にあたっては、当然初期投資や家賃等の資金が必要であり、事業説明会後に資金面等を理由に出店を見送られたところもあります。

SAKURAマルシェは限られた面積での整備事業でありまして、テナント数としても 5、6 店舗を予定し、まちづくり会社である雲南都市開発株式会社が商工会と連携し出店者誘致、施設整備の実施計画づくり、出店予定者の事業計画づくりの支援等に取り組んでいます。

【質問要旨】

(仮称) SAKURAマルシェの駐車場については、行政側で整備すべきと考えますが如何ですか。

【答弁要旨】

駐車場の敷地は民有地であり、また事業主体が民間であることから、行政側では整備することができないと考えています。

しかしながら、出店事業者にとりまして新規出店しやすい状況を整備していく必要もございますので、今後商工会、まちづくり会社等と整備費、整備手法についての検討、さらに市の支援についても検討したいと考えています。

【質問要旨】

ビジネスホテル誘致について、現在の状況を伺います。

【答弁要旨】

ビジネスホテル用地の取得について、地権者に具体的な金額を示し、交渉を進めているところです。

(平成 30 年 3 月定例議会)

【質問要旨】

ビジネスホテルの進出について経過を伺います。

【答弁要旨】

中心市街地活性化事業の主要事業のひとつであるビジネスホテル整備については、新聞報道のとおり、事業主体が建設地やオープン時期、施設規模など、具体的な計画を示されたところです。今後も詳細な協議を進めていきます。

【質問要旨】

仮称 SAKURA マルシェ事業により、経済や人のダム効果があるか伺います。

【答弁要旨】

エリア内の市街地整備と共にシンボル空間としての商業集積を行うことで、交流、滞留の機能強化を図ります。また関連するソフト事業の実施やビジネスホテルの進出等の相乗効果により、購買力の流出を抑制するダム効果や賑わい創出が実現できるものと考えています。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 中心市街地活性化協議会の設置

中心市街地活性化協議会については、法第 15 条第 1 項の規定に基づき、基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項、その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議するため、雲南市商工会と雲南都市開発株式会社を中心となり、平成 27 年 4 月に雲南市中心市街地活性化協議会を設立した。

(2) 雲南市中心市街地活性化協議会名簿

雲南市中心市街地活性化協議会構成員

分 類	法令根拠	所 属	役 職
経済活力の向上	法第 15 条第 1 項関係	雲南市商工会	会長
		雲南市商工会	副会長
都市機能の増進	法第 15 条第 1 項関係	まちづくり会社（雲南都市開発株）	代表取締役
行政（市町村）	法第 15 条第 4 項関係	雲南市	副市長
商業活性化	法第 15 条第 4 項関係	雲南地区建築技術協会	会長
		雲南市建築業協会	会長
		地権者	
		地権者	
		地権者	
		雲南市観光協会	会長
		うんなん元気百貨店まちづくり協議会	会長
地域住民	法第 15 条第 4 項関係	雲南市地域自主組織連絡協議会	会長
		市民代表	
		市民代表	
		市民代表	
		市民代表	
地域経済代表	法第 15 条第 8 項関係	㈱山陰合同銀行 木次支店	支店長
		しまね信用金庫	理事・地域貢献部 部長
		㈱島根銀行 雲南支店	支店長
		JA しまね 雲南地区本部	常任理事副本部長
公共交通	法第 15 条第 8 項関係	西日本旅客鉄道㈱ 木次鉄道部	部長
		雲南市地域公共交通協議会 社)島根県旅客自動車協会	雲南支部 事務局長
医療・福祉関係	法第 15 条第 8 項関係	雲南市社会福祉協議会	会長

【オブザーバー】

関係行政機関等		国土交通省 中国地方整備局 松江国道事務所	所長
		国土交通省 中国地方整備局 出雲河川事務所	所長
		経済産業省 中国経済産業局	流通・サービス産業課長
		㈱日本政策金融公庫 松江支店	支店長
		(独)中小企業基盤整備機構 中国本部	地域振興課長

		(独)中小企業基盤整備機構 中国本部	中心市街地サポート マネージャー
		島根県雲南県土整備事務所	所長
		雲南警察署	署長
		雲南消防本部	消防長
		島根県商工労働部 中小企業課	課長

【雲南市】

		産業観光部	部長
		建設部	部長

【雲南市商工会】

		雲南市商工会	事務局長
		雲南市商工会	まちづくり推進課長
		雲南市商工会	経営指導員

【雲南市中心市街地活性化協議会事務局】

		事務局	事務局長
		事務局	タウンマネージャー
		事務局	中心市街地活性化専門員
		事務局	中心市街地活性化専門員
		事務局	事務局員

(3) 開催状況

開催日	会議名	議題・議事概要・議決状況等
H27.4.14	雲南市中心市街地活性化協議会設立総会	設立趣意書（案）の承認について⇒承認 規約（案）の承認について⇒承認 役員を選任について⇒承認 タウンマネージャーの設置について⇒承認 平成27年度活動計画（案）の承認について⇒承認
H27.4.14	第1回法定協議会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について
H27.6.18	第1回運営委員会	雲南市中心市街地活性化事業の取組状況について 今後の取組みについて
H27.8.21	第2回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 雲南市中心市街地活性化事業の取組状況について 今後の取組みについて 中心市街地活性化シンポジウムについて 基本計画の認定に向けたスケジュールについて
H27.8.26	第2回法定協議会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 雲南市中心市街地活性化事業の取組状況について 中心市街地活性化「チャレンジうなんシンポジウム」について 基本計画の認定に向けたスケジュールについて

H27.11.16	第3回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）の策定状況について 今後のスケジュールについて
H27.12.14	第4回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 内閣府との協議状況について 今後の取組みについて 第3回法定協議会の議題について
H27.12.16	第3回法定協議会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 内閣府との協議状況について 今後の取組みについて
H28.3.23	第5回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 市街地の整備改善（都市再生整備計画事業）について 雲南市リテール未来プロジェクト・マーケティング調査について 雲南市中心市街地活性化事業の取組状況について
H28.5.10	第1回運営委員会	平成27年度活動報告及び収支決算について 平成28年度活動計画（案）及び収支予算（案）について 雲南市中心市街地活性化協議会規約の一部改正について 雲南市中心市街地活性化協議会役員を選任について 雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 雲南市リテール未来プロジェクト・マーケティング調査事業について 第1回総会について
H28.5.11	第1回協議会総会	平成27年度活動報告及び収支決算について 平成28年度活動計画（案）及び収支予算（案）について 雲南市中心市街地活性化協議会規約の一部改正について 雲南市中心市街地活性化協議会役員を選任について 雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 雲南市リテール未来プロジェクト・マーケティング調査事業について
H28.6.13	第2回運営委員会	雲南市における中心市街地活性化の取組み状況について 今後の予定について
H28.6.13	臨時法定協議会	雲南市における中心市街地活性化の取組み状況について 今後の予定について
H28.9.23	第3回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 今後のスケジュールについて 意見書（案）について
H28.9.29	第2回法定協議会	雲南市中心市街地活性化基本計画（案）について 今後のスケジュールについて 意見書（案）について
H28.11.30	第4回運営委員会	雲南市中心市街地活性化基本計画について SAKURAマルシェ（仮称）の出店者選考について うんなん元気百貨店まちづくり協議会（任意団体）の設立について

H29.3.27	第3回法定協議会	雲南市中心市街地活性化基本計画について SAKURAマルシェ（仮称）の出店者選考について うなんん元気百貨店まちづくり協議会（任意団体）の設立について
H29.5.17	第1回運営委員会	平成28年度活動報告及び収支決算について 平成29年度活動計画（案）及び収支予算（案）について 雲南市中心市街地活性化協議会の構成員について 雲南市中心市街地活性化協議会役員の再任について
H29.5.18	第1回法定協議会	平成28年度活動報告及び収支決算について 平成29年度活動計画（案）及び収支予算（案）について 雲南市中心市街地活性化協議会の構成員について 雲南市中心市街地活性化協議会役員の再任について
H29.12.7		中心市街地活性化基本計画の変更に対する意見書提出 （計画変更の内容について意見なし）
H30.1.24	第2回運営委員会	SAKURAマルシェ（仮称）整備事業について 都市再生整備計画事業について ホテル進出について 「認定基本計画」の変更及び「特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」の認定申請について
H30.1.24	第2回法定協議会	SAKURAマルシェ（仮称）整備事業について 都市再生整備計画事業について ホテル進出について 「認定基本計画」の変更及び「特定民間中心市街地経済活力向上事業計画」の認定申請について
H30.5.31	第1回運営委員会	平成29年度活動報告及び収支決算について 平成30年度活動計画（案）及び予算（案）について 「認定基本計画」の変更について
H30.5.31	第1回法定協議会	平成29年度活動報告及び収支決算について 平成30年度活動計画（案）及び予算（案）について 「認定基本計画」の変更について
H30.12.28		中心市街地活性化基本計画の変更に対する意見書提出 （計画変更の内容について意見なし）

【雲南市中心市街地活性化協議会規約】

(協議会の設置)

第1条 雲南市商工会及びまちづくり会社 雲南都市開発株式会社は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

(名称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、雲南市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(事務所)

第3条 協議会は、事務所を島根県雲南市木次町里方55に置く。

(目的)

第4条 協議会は、法第9条第1項の規定により雲南市が作成する中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」という。）、法第9条第14項に規定する認定を受けた基本計画（以下「認定基本計画」という。）及び法第48条第1項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議することを目的とする。

(公告の方法)

第5条 協議会の公告は、雲南市の広報への掲載の他、協議会のホームページに掲示することによりこれを行う。ただし、必要があると認めるときは、新聞掲載等によりこれを行うものとする。

(活動)

第6条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う。

(1) 中心市街地の活性化に係る総合調整に関すること。

- ア 雲南市が作成する基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出。
- イ 雲南市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整。
- ウ 雲南市中心市街地の活性化に関する会員相互の意見及び情報交換。
- エ 雲南市中心市街地の活性化に寄与する調査研究。
- オ 中心市街地活性化のための勉強会、研修及び情報交換。
- カ 協議会の会員及び地域向けの情報発信。
- キ その他協議会の設立の趣旨に沿った活動の企画及び実施。

(2) 中心市街地の活性化に係る事業に関すること。

- ア 市街地整備改善事業に関すること。
- イ 都市福利施設整備事業に関すること。
- ウ まちなか居住促進事業に関すること。
- エ 商業活性化事業に関すること。

(3) その他中心市街地活性化に必要な事業に関すること。

(構成員)

第7条 協議会の構成員は、法第15条第1項、第4項、第7項及び第8項の規定に該当する者をもって構成する。

(役員)

第8条 協議会に、会長1名、副会長1名、運営委員若干名及び監事2名を置く。

- 2 会長は、雲南市商工会会長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 副会長は、会長が指名する者をもって充てる。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。
- 6 運営委員及び監事は、総会において、構成員のうちから選任する。
- 7 監事は、本協議会の業務及び経理を監査し、その監査の結果を総会に報告する。
- 8 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

(タウンマネージャーの設置)

第9条 協議会は、第4条の目的達成及び協議会の意見調整を円滑に進め、認定基本計画を実施するために指導的な役割を担うタウンマネージャーを置くことができる。

- 2 タウンマネージャーは、会長が選任し、各種活動実施にあたり計画、調整及び助言等を行う。

(事務局)

第10条 協議会の事務を処理するために、事務局を置く。

- 2 事務局に、事務局長その他必要な職員を置く。
- 3 事務局長その他の職員は、会長が任免する。

(会議)

第11条 協議会は、次の会議を開催する。

- (1) 総会
- (2) 運営委員会
- (3) タウンマネジメント会議

(総会)

第12条 総会は、年1回以上開催し、活動報告及び収支決算、活動計画及び収支予算、規約の改正、役員を選任その他運営委員会が必要と認める事項を審議する。

- 2 総会は、会長が招集し、その議長になる。
- 3 総会は、構成員の半数以上が出席しなければこれを開くことができない。
- 4 総会の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 会長は、構成員の3分の1以上の者から総会開催請求があるときには、会議を招集しなければならない。
- 6 総会の議事については、議事録をつくらなければならない。

(運営委員会)

第13条 運営委員会は、会長、副会長、運営委員をもって構成する。

2 運営委員会に委員長及び副委員長を置き、委員長は会長をもって充て、副委員長は副会長をもって充てる。

3 運営委員会は、適宜開催し、タウンマネジメント会議を統括し、第4条の活動について協議・決定する。

4 運営委員会は、委員長が招集し、その議長となる。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

6 運営委員会は、委員の半数以上が出席しなければこれを開くことができない。

7 運営委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

8 協議会の運営について助言を得るため、運営委員会に専門家等の顧問を置くことができる。

9 運営委員会の議事については、議事録をつくらなければならない。

(タウンマネジメント会議)

第14条 タウンマネジメント会議は、タウンマネージャー、事業関係者及び事務局等によって構成し、タウンマネジメントに関する事項を協議する。

2 タウンマネジメント会議は、タウンマネージャーが招集し、その議長となる。

3 協議会の目的を実行するために、タウンマネジメント会議にプロジェクトチームを設置することができる。

4 タウンマネジメント会議の運営について行政、アドバイザー、オブザーバーに助言を求めることができる。

(アドバイザー及びオブザーバーの設置)

第15条 協議会は、協議会の活動を調整し、助言等を行うため、まちづくりについての専門的知見を有するアドバイザー及びオブザーバーを置くことができる。

(会計年度)

第16条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(運営経費)

第17条 協議会の収入は、補助金等及びその他の収入をもって充てる。

2 協議会の支出は、通信費、事務費、会議費その他運営に要する経費とする。

(解散)

第18条 総会の議決に基づいて解散する場合は、構成員の4分の3以上の同意を得なければならない。

2 解散のときに存する残余財産は、総会の議決を得て協議会と類似の目的を持つ団体に寄附するものとする。

(規約の改正)

第19条 この規約は、総会の議決を得て改正できるものとする。

(補則)

第20条 この規約に定めるもののほか、必要な事項は会長が別に定める。

附 則

- 1 この規約は、平成27年4月14日から施行する。
- 2 協議会設立時の役員の任期は、平成29年3月31日までとする。

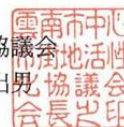
【雲南市中心市街地活性化協議会からの意見書】

平成28年9月30日に、雲南市中心市街地活性化協議会から雲南市へ提出された意見書は、次のとおり。

平成28年9月30日

雲南市長 速水 雄一 様

雲南市中心市街地活性化協議会
会長 高橋 日出男



雲南市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

中心市街地の活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき、別紙の
とおり雲南市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書を提出します。

雲南市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

1. はじめに

雲南市は、6町村が合併して誕生した新しい市です。旧町村には、それぞれ中心となる商業集積があるものの、三刀屋・木次の商業集積地を除けば小規模な商業集積で、「まちの顔」となるものではないことから、必然的に三刀屋・木次の商業集積地が中心市街地として、新たに誕生した雲南市の「商業の中心」「まちの顔」になっていく必要があります。

また、第2次雲南市総合計画並びに雲南市都市計画マスタープランにより位置づけられた「中心市街地エリア」は、三刀屋・木次の商業集積地をはじめ、積極的な都市基盤整備にあわせて、保健・福祉・医療、教育文化に関わる公共施設など主要都市機能の集積を図ることによって、名実ともに雲南市の「まちの顔」として、賑わいの創出や定住促進、交流人口拡大の拠点となることが期待されています。

雲南市中心市街地活性化協議会（以下、「協議会」という。）においては、平成27年4月の発足以降、民間事業者や商工会、まちづくり会社、行政が一体となりワークショップやタウンマネジメント会議などを通して、魅力ある商業エリア「うんなん元気百貨店」の構築に向けた検討や新たな事業参画者の掘起し等を進めてきました。

今般、市から提示された雲南市中心市街地活性化基本計画（案）（以下、「基本計画（案）」という。）は、こうした各方面での検討経過の中で得られた様々な意見や提案が反映されたものであり、官民が一体となって取り組むべき中心市街地活性化事業の指針となるべきものであります。

これらの協議・検討の経緯を踏まえ、基本計画（案）に掲げる事項について、以下のとおり意見を提出いたします。

2. 協議会の意見

当協議会の意見については、基本計画（案）に位置付ける事業が円滑かつ着実に実施されることにより、中心市街地の活性化が図られると判断されることから、基本計画（案）の内容については、妥当なものであるとの結論に至りました。

なお、基本計画（案）の推進にあたりましては、次の事項について、市当局の格段のご配慮をお願いするものであります。

(1) 基本計画（案）の計画変更等について

基本計画（案）に掲げる商業エリアにおいて、活性化に寄与し、事業熟度が十分であると判断される新たな事業や既に計画されている事業の見直しなどが発生した場合には、当該基本計画（案）の変更等に柔軟に対応することが望まれます。

また、基本計画（案）策定の過程において実施計画に至らなかった隣接区域の商業エリアについては、引き続き整備事業等の検討が行われることを望みます。

(2) 持続的なまちづくりの推進について

中心市街地活性化の取組みは、今後5年間の基本計画の計画期間や計画に盛り込まれた事業だけにとどまることなく、これ以降についても新たな事業を検討するなど、持続的にまちづくりを進めていくことが必要と考えます。

(3) 市の積極的な関与について

全国的に少子高齢化や人口減少、地域経済の冷え込みが続く中、本市における民間活力も著しく低下していることから、基本計画（案）に基づく施策の実施にあたっては、民間事業者、まちづくり会社、商工会、行政がより密接に連携し、それぞれが積極的に「まちの顔」づくりに取り組むことが必要と考えますので、市においても引き続き積極的な取組みを望みます。

(4) 市民・企業等の参画について

基本計画（案）の推進にあたっては、市や商工会など関係者のみならず市民をはじめ企業・事業者の理解と協力を得て、一体的な取組みを進めて行くことが求められていることから、基本計画（案）の内容や施策の周知をはじめ、まちづくりに関する意見の聴取や情報発信を進め、市民・企業等のまちづくりへの参画を促進していただくよう望みます。

(5) まちづくり会社への支援について

民間事業の推進にあたっては、まちづくり会社の果たす役割が特に重要であることから、必要な資金や人材の調達等に配慮していただくよう望みます。

(6) 新たな支援制度の創設について

中心市街地エリアにおける民間事業者の取組みについて、国や県の支援制度を積極的に活用することはもちろんですが、市独自の新たな助成制度の創設など、民間投資を促進させる制度の拡充を望みます。

(7) フォローアップの実施について

国の基本方針に基づき、市では、基本計画（案）で設定した成果目標について、毎年確認・検証しフォローアップを行うこととなっています。

各事業主体においても、事業評価を行い、事業計画の見直しや調整を行うPDCAサイクルを確立することが必要であると考えます。

3. 終わりに

当協議会は、事業実施者や関係団体等と連携して、今後も適宜協議・調整を行い、基本計画（案）の推進や中心市街地活性化の実現に向けて、主体的かつ積極的に取組んで参ります。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

①統計的データの客観的な把握・分析

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の「[2]中心市街地の現状分析」の欄に、統計的データによる客観的な把握・分布を記載した。

②地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の「[3]地域住民のニーズ等の把握・分析」の欄に、「中心市街地住民アンケート」、「商業者アンケート」、「来街者（周辺住民）アンケート」に基づく把握・分析を記載した。

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等

①各種団体との連携

中心市街地活性化の推進にあたっては、民間事業者やまちづくり団体、大学、行政、第3セクターなど多様な主体の連携・協働により取組みを行っていく。また、これらの主体間のコーディネーターとなる「まちづくり会社」の機能を強化するため、定款変更や社名変更により、より中心市街地活性化の活動を行いやすくした。また、雲南市と雲南市商工会が連携して、会員や新規起業家への指導や助言を行い、商業振興を図る。

②雲南市中心市街地活性化 ～チャレンジうんなんシンポジウム～

平成27年8月28日、チャレンジうんなんシンポジウムが木次経済文化会館チェリヴァホールにおいて開催され、約200人が参加した。シンポジウムでは、先進地事例を交えた講演があり、その後に住民代表等によるパネルディスカッションが行われ、活発な意見交換がなされた。

③幸雲南塾の取組み

平成23年度から毎年約半年間の幸雲南塾を開催している。雲南の地域資源を活用した起業プランや地域活性化プランの実現を目指す若者が集い・学び・考え・つながる場となっている。

20～40代の若手起業家を講師に迎え、塾生自らが実行するプランを作り上げ、雲南市で活躍する地域プロデューサーを輩出している。

このような人材に中心市街地において活躍の場を提供する。

④オンデマンド交通システム

雲南市では「だんだんタクシー」と称するデマンド交通システムを運行している。平成14年から試験運行を始めて、現在では通常運行している。だんだんタクシーとは、路線バスとタクシーの中間的交通機関で、利用者は路線バスのように停留所まで出て待つ必要がなく、ジャンボタクシー（ワゴン車）が自宅まで迎えに来てくれて、目的地まで運ぶ仕組みであり、300円均一の格安料金となっている。利用者は乗りたい便の発車30分までに、予約センターの電話に乗車場所と降車場所を伝えると、予約センターから利用便のタクシーに15分前をめどに予約リストを電送し、運行を始める。予約が入らないと運行しないため、空車で走ることはない。

だんだんタクシーにより、中心市街地と周辺部のネットワークが強化され、医院や商店の買い物客の増加、タクシー運転手の雇用など、地域経済にも多大な効果が上がっている。

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	<p>本市は6町村が合併して誕生した新市であり、中心市街地の周辺にはそれぞれ旧町村の生活拠点がある。市全体の人口減少が続くなかであっても、中心市街地では維持傾向にあり、今後も都市機能や居住機能を誘導し、同時に中心市街地と周辺部とのネットワーク強化を図る。</p> <p>定住人口、交流人口の拡大に繋がる賑わい創出に向けた都市基盤整備を推進し、市街地機能の強化を図るとともに、経済活動の活発化を図る。</p> <p>ビジネスホテルの誘致に併せ、商業集積地の整備、市街地の整備を行い、相乗的に経済を循環させることで、更なる都市機能の誘導と定住人口の拡大に繋げていく。</p>			
[2] 都市計画手法の活用	<p>(1) 準工業地域への特別用途の指定</p> <p>雲南市では、人口減少や高齢化社会を迎える状況のなか、市街地の無秩序な拡大の抑制と都市機能の集積を図り、コンパクトな都市構造への転換と中心市街地の活性化対策を計画的に進めることとしている。そのため、市内全域の準工業地域（約100ha）に対し特別用途地区を定め、条例により大規模集客施設の立地を制限している。</p> <p>○「雲南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」 ≪平成27年12月22日施行≫</p> <p>○建築基準法の改正に伴う本条例の一部改正（制限する建築物に「ナイトクラブ」を追加） ≪平成28年10月3日施行≫</p>			
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	<p>(1) 中心市街地における大規模建築物などの既存ストックの現況</p> <p>中心市街地においては、JR木次駅の隣接地に立地する大型店舗である「サン・チェリヴァ」が、平成27年4月12日をもって閉店した。その後、雲南市及び雲南市商工会で、店舗誘致を進め、平成28年3月9日に後継店が開店した。食品スーパー、書店、衣料品店、100円ショップを中心として、数点のテナント店で構成されている。</p> <p>(2) 雲南市における庁舎などの行政機関、病院、学校等の都市福利施設の立地状況</p> <p>◆公共公益施設</p>			
中心市街地	雲南市	雲南市庁舎	木次町里方 521-1	H27
		雲南市水道局	木次町下熊谷 1107	H16
		雲南市木次経済文化会館	木次町里方 55	H4
	島根県	雲南合同庁舎	木次町里方 531-1	S53
		雲南保健所	木次町里方 531-1	S55
	国	ハローワーク雲南	木次町里方 514-2	H14
		島根県立出雲養護学校雲南分教室	三刀屋町三刀屋 1212-32	H27
	その他	三刀屋健康福祉センター	三刀屋町三刀屋 1212-3	H8
		コープおたがいさま雲南	三刀屋町三刀屋 1249	H17
	雲南広域福祉会（はるひハイツ）	木次町下熊谷 1259-1	H24	

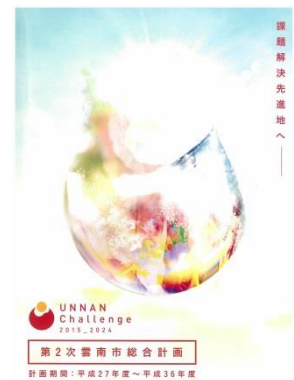
中心市街地周辺	雲南市	三刀屋総合センター	三刀屋町三刀屋 144-1	H20
		下熊谷交流センター	木次町下熊谷 1096-1	H14
		三刀屋小学校	三刀屋町給下 1007-1	S59
	広域行政	雲南消防署	木次町里方 1100-6	H11
		雲南広域連合	木次町里方 1100-6	H26
	島根県	雲南警察署	三刀屋町三刀屋 124-2	H20
		島根県立三刀屋高等学校	三刀屋町三刀屋 912-2	S23
	その他	平成記念病院	三刀屋町三刀屋 1294-1	H2
		特別養護老人ホーム梅里苑	三刀屋町三刀屋 1326-8	S53
		コスモ病院	木次町里方 1275-2	H6

[4] 都市機能の集積のための事業等

- ・市道改良事業
- ・多目的イベント広場整備事業
- ・元気パーク整備事業
- ・水辺の空間整備事業（三刀屋川）
- ・J R 木次駅前広場整備事業
- ・修景道路整備事業（J R 木次駅関連）
- ・斐伊川河川公園整備事業
- ・住宅ストック活用推進事業（空家情報バンクによる民間住宅の流通促進）
- ・市民バス路線改善事業

1.1. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

<p>[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項</p>
<p>(1) 個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果等 実践的・試行的な活動は、これから雲南市商工会及びまちづくり会社により進めることとしている。</p>
<p>[2] 都市計画等との調和等</p>
<p>(1) 基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その他法令に基づく種々の計画との整合性について</p> <p>①雲南市第2次総合振興計画との整合について 総合振興計画の「商業の振興」において、施策の基本方針に、「中心市街地を中心として、それぞれの地域の特性や役割に応じた地域商業の活性化を図る。」としている。</p> <p>②雲南市都市計画マスタープランとの整合について 「地域別まちづくりの方針（木次・三刀屋地域）」において、以下の方針と整合させている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地エリア内における交通要所の接続性向上を図り、木次・三刀屋地域の一体強化を目指す。 ・中心市街地エリアに公共施設の集約を図るとともに、国道54号沿線を中心とした商業業務等の誘導、整備に努める。 ・斐伊川とその支川は、水とみどりのネットワークとして良好な親水空間形成をめざし、中心市街地における憩いとうるおいの場として整備、維持管理を促進する。
<p>[3] その他の事項</p>
<p>(1) 雲南市の地域活性化の取組み</p> <p>本市は、地方創生に向けて、以下の地域活性化の取組みを進めている。</p> <p>■第2次雲南市総合計画（平成27年度～平成36年度）</p> <p>雲南市の急激な人口減少は、少子化と子育て世代の社会減が大きな理由となっている。このため、持続可能なまちづくりに向け、若者の人口流出を抑制し、移住・交流人口の増加により、次世代の担い手を確保していく必要がある。</p> <p>そのため、行政としては、子育て環境の整備、質の高い教育の提供、雇用や住宅施策など魅力あるまちづくりに対して大胆な施策を展開し、若者の流出を防ぎ、転入人口の増加を誘導することで長期的な出生率の向上を図る。さらに、「人づくり」や「若者誘致」を進め、雲南市の若者と全国から集まった若者がいきいきと課題解決にチャレンジするまちを目指す。</p> <p>■まち・ひと・しごと創生雲南市総合戦略</p> <p>雲南市総合戦略は、地域・団体・メディア代表、公募委員などで組織された総合計画策定委員会でもとめあげられた、丁寧で熱い思いのこもった第2次雲南市総合計画（H27-H36）を基本として、本総合計画から地方創生につながる事業や成果目標を盛り込み、総合計画策</p>



定委員会での審議や市議会説明を経て、「まち・ひと・しごと創生 雲南市総合戦略」を策定した。

本戦略では、人口の社会増や地域課題の解決に向けた「子どもチャレンジ」「若者チャレンジ」「大人チャレンジ」の連鎖を切れ間なく創り出し、市民一人ひとりがプラチナのように輝く「プラチナ社会」の実現に向けた必要な施策・事業の基本的な考え方を示している。

「まち・ひと・しごと創生」の重点戦略

「まち・ひと・しごと創生」のリーディング事業として、「子どもから大人までのチャレンジ」を中心としたプロジェクトに取り組む。これを雲南市の重点戦略として位置づけ、高齢化率が国のおよそ25年先をいく「課題先進地」である雲南市が、「課題解決先進地」の実現への先導的役割を果たす。

《重点戦略》

「子ども×若者×大人チャレンジの連鎖」による持続可能なまちづくり

～若者誘致と人口の社会増へ～

《総合戦略のねらい》

「ひとの創生」「しごとの創生」「まちの創生」の好循環による持続可能なまちづくり。それを支えるのはすべて「ひと」であり、「ひとの創生」こそが地方創生の基礎だと考える。それによる地域課題の解決に向けたチャレンジから生まれる「しごとの創生」。そして多様な人材や働き方の展開から生まれる、市民・地域（事業者）・行政の「総働」による「まちの創生」。この好循環により、市民一人ひとりが誇りをもち、プラチナのように光輝く「プラチナ社会」の実現をめざす。

中心市街地活性化において、総合計画及び総合戦略の方針を推進すると考えた場合、総合戦略の下記のプロジェクトが大きく関わると考えられる。

プロジェクト3：課題解決型人材の誘致・育成による若者チャレンジ創出への挑戦

多分野において、課題解決型人材の誘致・育成、地域課題とのマッチング、ビジネス展開支援を推進する「中間支援組織」を育成・確保し、市内外の志ある若者の育ち合いの促進と課題解決型ビジネスモデルの創出に取り組む。

プロジェクト4：産業振興センターの機能強化による新たな雇用創出への挑戦

起業支援や事業承継サポートを行う専門スタッフの配置や、販路開拓、IT、デザイン等プロのアドバイザーによる伴走支援制度を構築し、事業拡大、企業・起業誘致による新たな雇用創出に取り組む。

中心市街地との関係

- ・若者の起業や事業継承の受け皿になり、挑戦の場を提供する。

SAKURAマルシェ整備事業、ビジネスプランコンテスト事業、創業者育成セミナー事業など

- ・新たな雇用創出の場を提供する。

SAKURAマルシェ整備事業、民間商業施設整備事業、ビジネスホテル整備事業
空き家空き店舗再生事業など

1 2. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	「3. 中心市街地活性化の目標」に記載
	認定の手續	「9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体推進に関する事項」に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「2. 中心市街地の位置及び区域」に記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載
	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基本的な事項	「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」に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」に記載
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	「4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項」～「8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項」に記載
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	事業等ごとに掲載した「目標達成のための位置付け及び必要性」に記載
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	事業等ごとに掲載した「実施主体」に記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	事業等ごとに掲載した「実施時期」に記載