

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~R3年度]
暮らしがよ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) [R3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) [R3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月から令和4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。

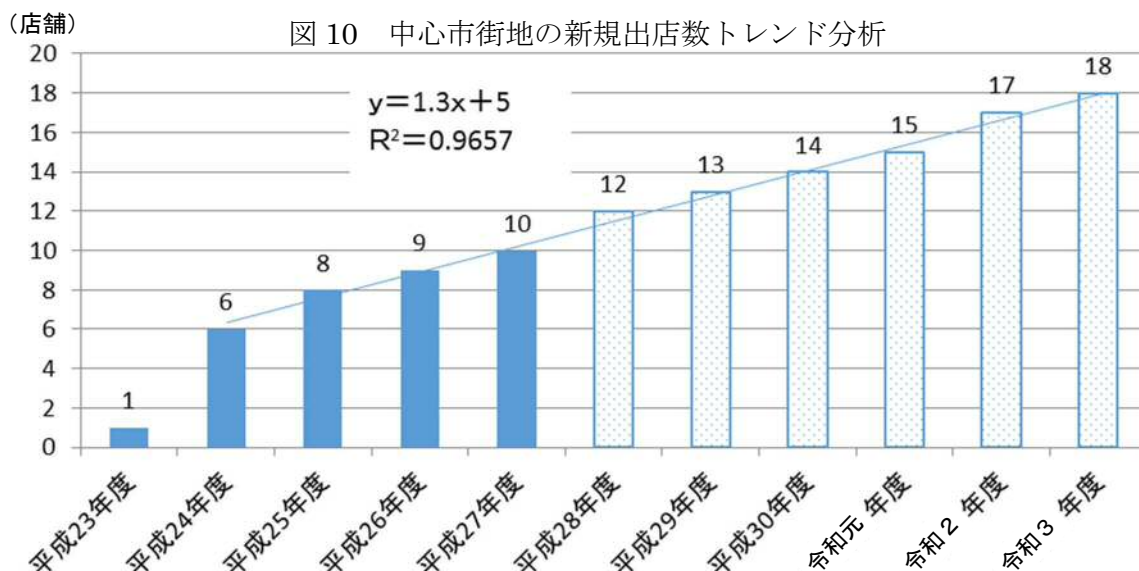
表7 中心市街地の新規出店数の推移（店舗）

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年度から令和3年度までも同様の傾向で新規出店があると仮定すると、令和3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、創業者育成研修事業、雲南スペシャルチャレンジ・
 ホープ事業、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～ R3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、創業者育成研修事業、雲南スペシャルチャレ
 ンジ・ホープ事業、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） （R3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) (R3 年度)

(目標設定の考え方)

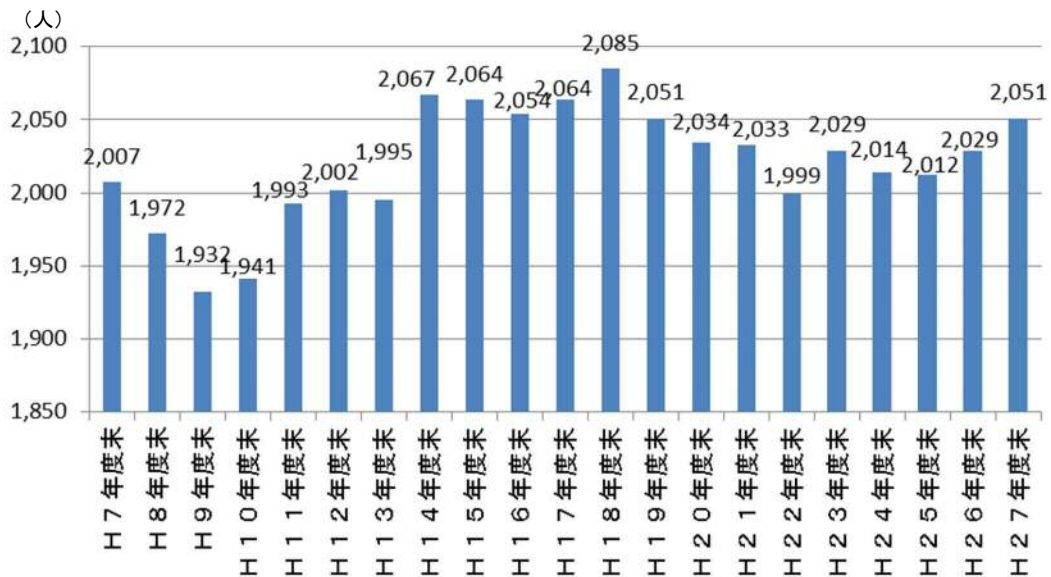
■ 中心市街地の人口の推移と予測

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。

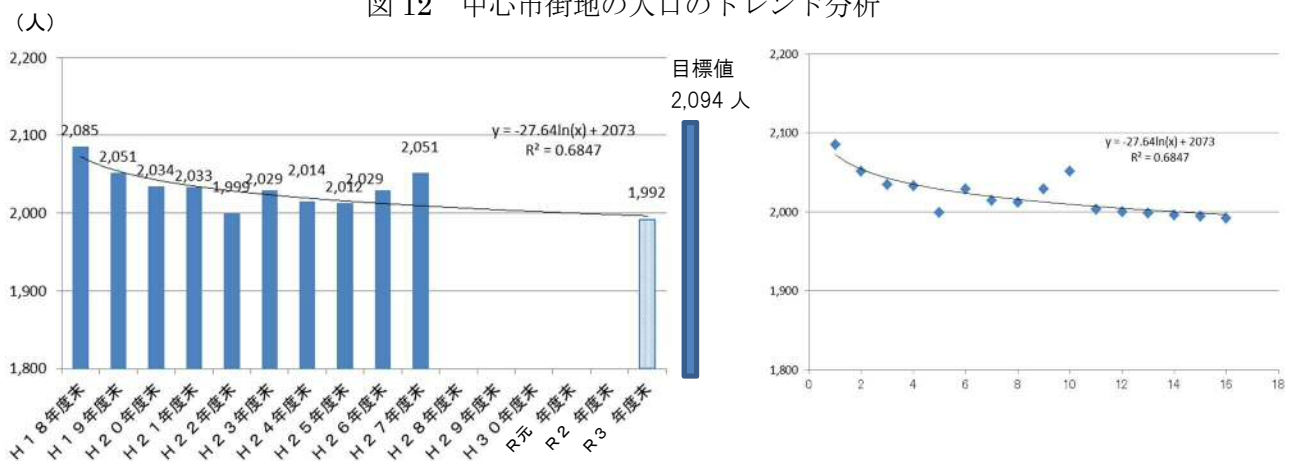
平成18年度以降の人口の推移から、近似曲線により将来人口を予測すると図11のようになる。令和3年に1,992人と予測している。

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

令和3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） （R3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) (R3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 中心市街地を実施する「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