

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 IC 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】

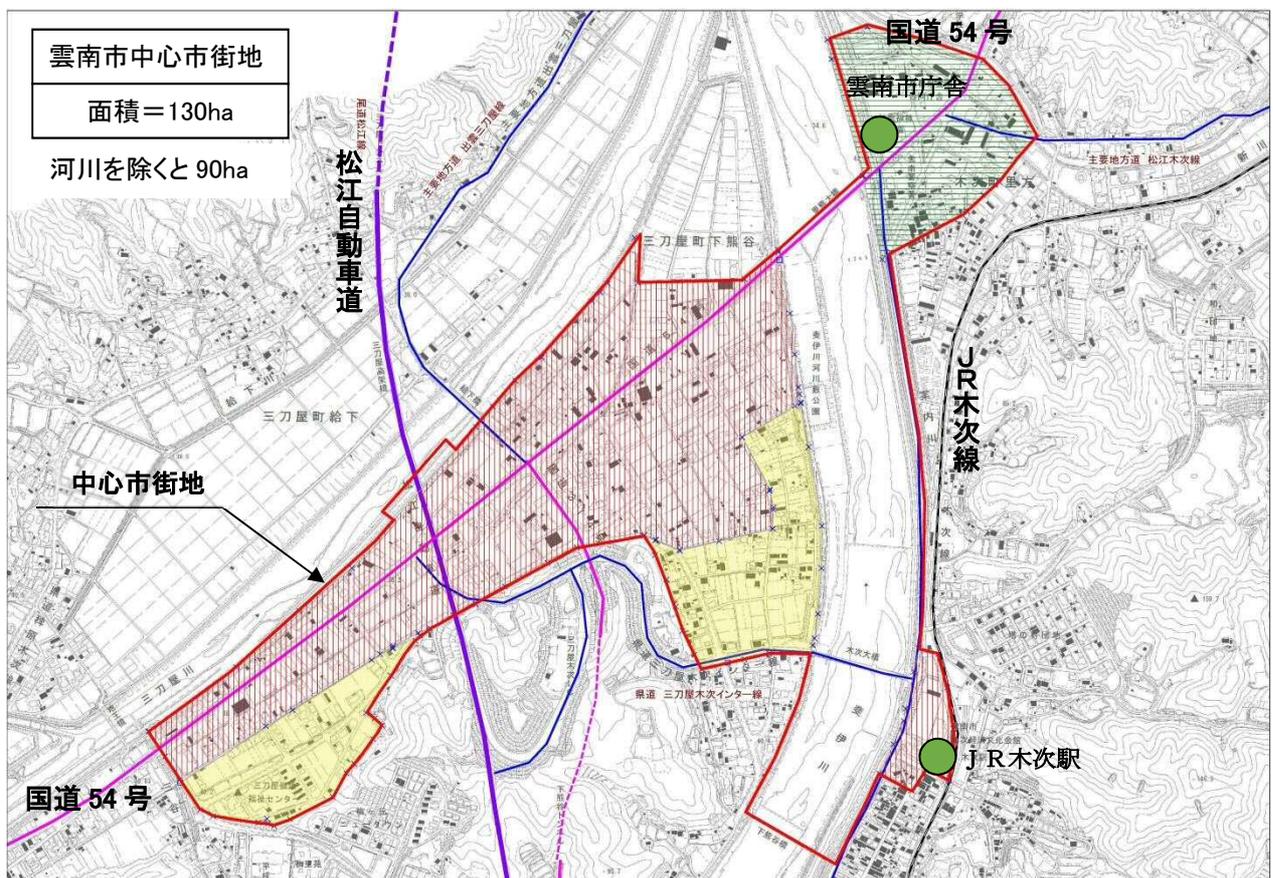
中心市街地は、中国横断自動車道尾道松江線が中央部を通り三刀屋木次 I C に直結していること、国道 54 号（4 車線）が東西に貫き、国道 314 号、（主）出雲三刀屋線、（主）松江木次線、（主）安来木次線、（一）三刀屋木次インター線が国道 54 号で交差していることから、市内で最も利便性の高い交通結節点である。これらの道路を通る公共交通機関（市民バス）のバス停として雲南市庁舎、J R 木次駅、下熊谷バス停があり、市民バスのネットワーク拠点となっている。

- ・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>

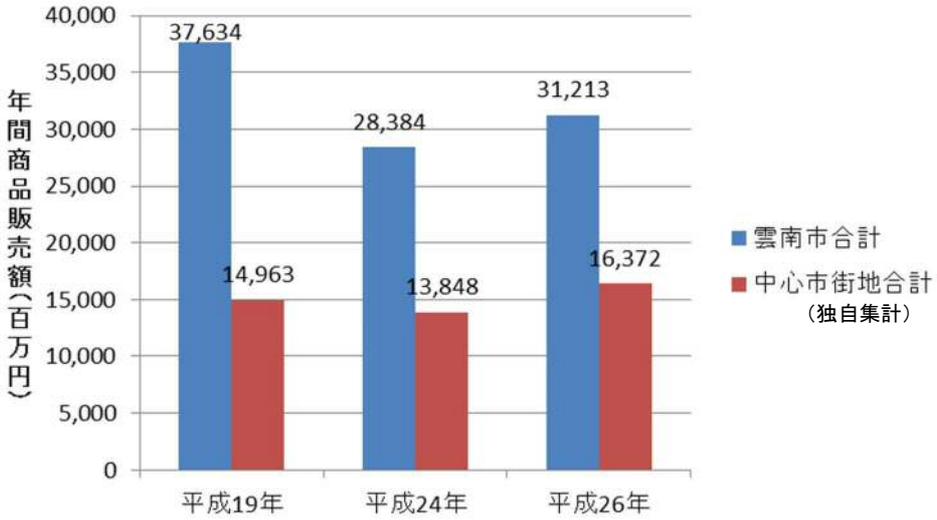
表1 雲南市の商店街（小売業）の年間商品販売額

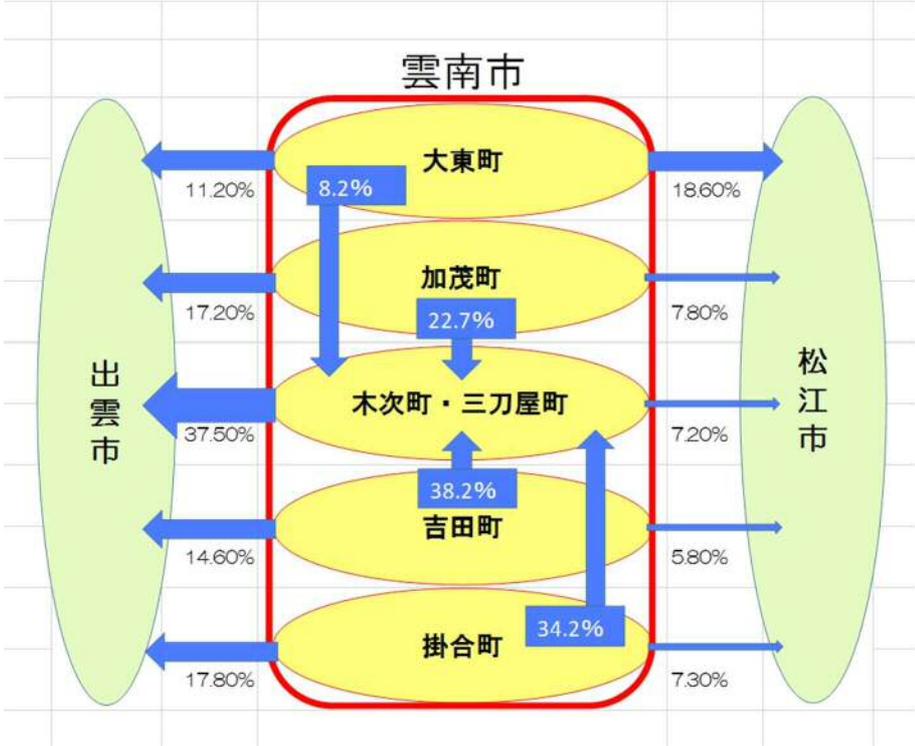
		単位:百万円					
		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成26年
木次		2,714	3,827	2,062	1,379	1,262	822
	駅前商店街	617	696	392	271	222	160
	本町商店街	405	412	491	258	195	232
	中央商店街	270	330	201	145	130	73
	八日市下商店街	662	1,721	486	280	345	112
	八日市上商店街	81	113	40	33	59	27
	新市商店街	678	554	453	393	312	218
三刀屋町		10,293	11,195	8,857	7,320	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

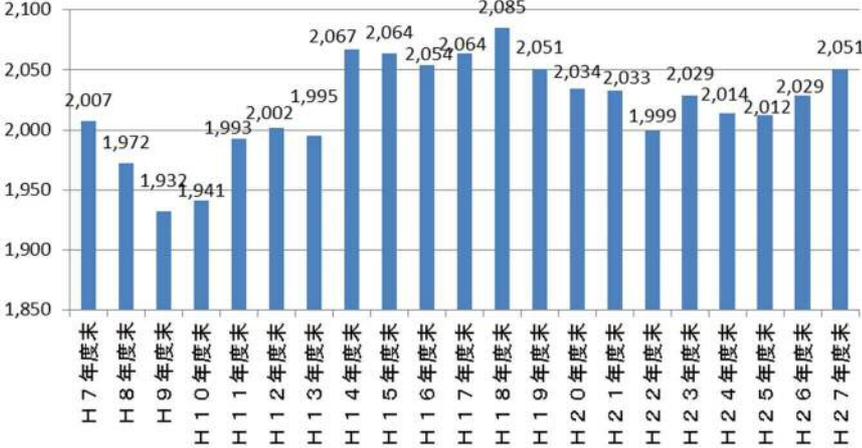


出典：商業統計

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 1457 1749"> <thead> <tr> <th></th> <th>三刀屋・木次</th> <th>出雲</th> <th>松江</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三刀屋・木次</td> <td></td> <td>37.50%</td> <td>7.20%</td> </tr> <tr> <td>加茂</td> <td>22.70%</td> <td>17.20%</td> <td>7.80%</td> </tr> <tr> <td>大東</td> <td>8.20%</td> <td>11.20%</td> <td>18.60%</td> </tr> <tr> <td>吉田</td> <td>38.20%</td> <td>14.60%</td> <td>5.80%</td> </tr> <tr> <td>掛合</td> <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%																						

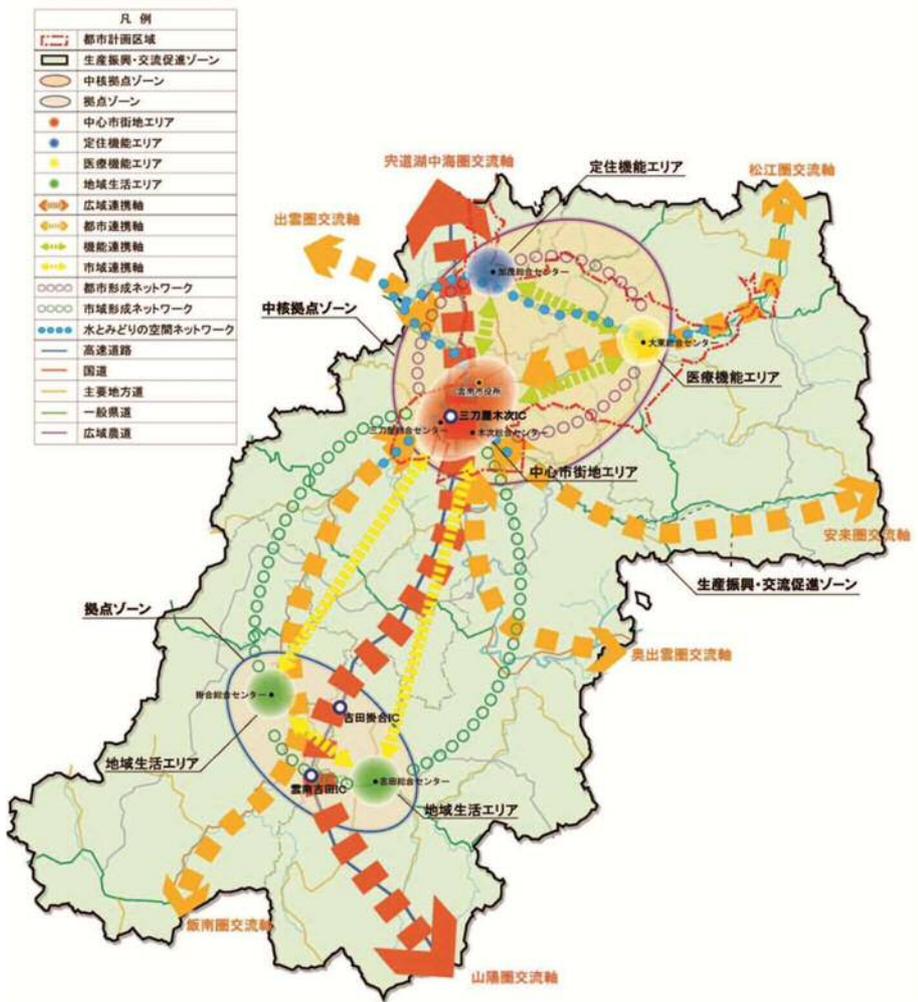
要件	説明																																																																																																																																																																																																
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	<p>平成19年の調査と平成25年の調査を比較すると、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)</th> <th>(百万円)</th> <th>(百万円)</th> <th>(%)</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>a</th> <th>b</th> <th>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="7">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>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)	(百万円)	(百万円)	(%)			a	b	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)	(百万円)	(百万円)	(%)																																																																																																																																																																																												
		a	b	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>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 871"> <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>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>図7 中心市街地の人口の推移（人）</p>  <table border="1" data-bbox="496 1339 1358 1787"> <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>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～令和6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。