歴史・文化・水辺を活かす、
若者が活躍する松江のまちなかを目指して

3期 松江市
中心市街地活性化基本計画

［概要版］

令和元年12月（令和元年12月26日認定）

松江市

1 松江市の中心市街地について

中心市街地の位置及び区域

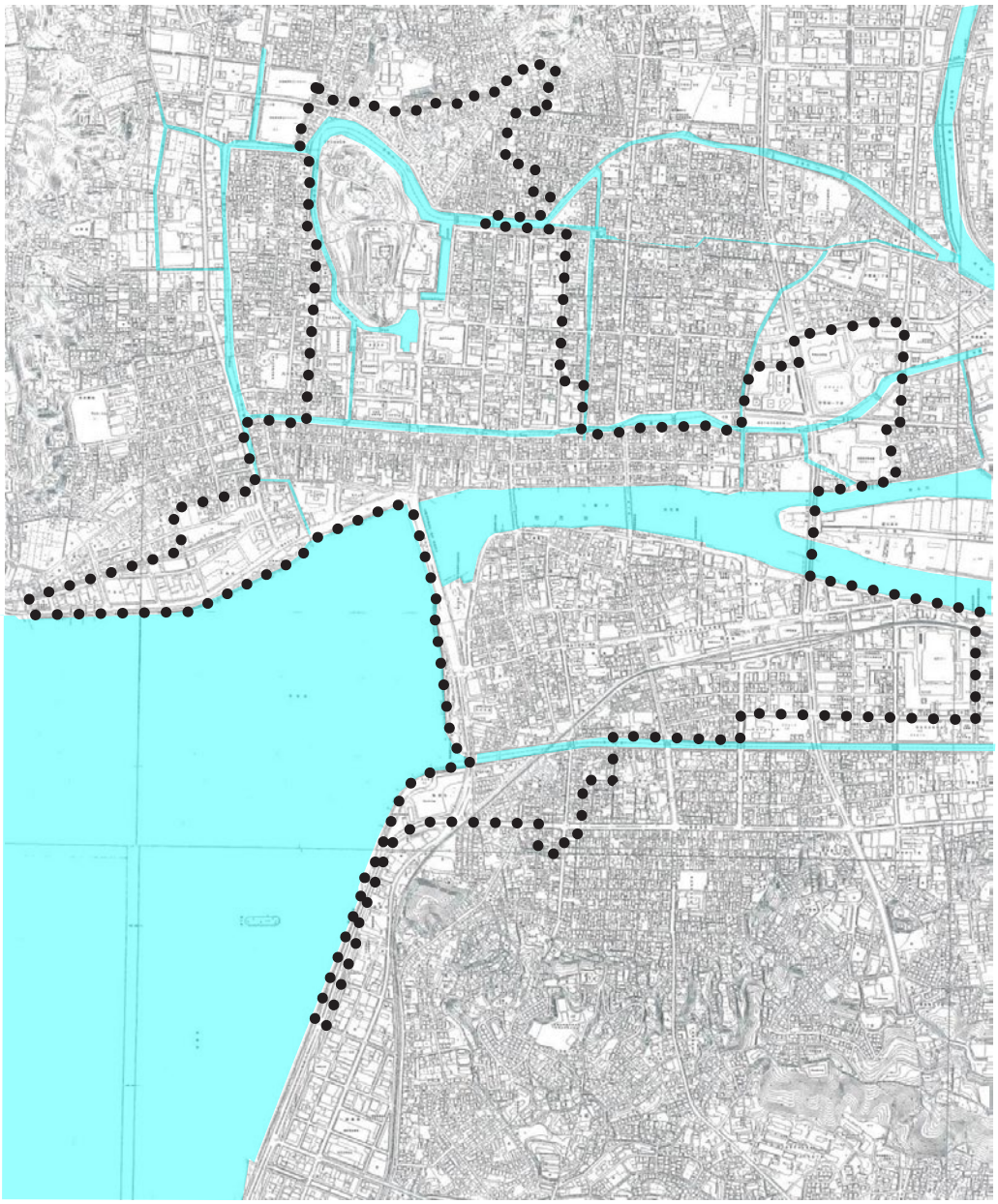
本市は島根県の県庁所在地であり、同時に約66万人を擁する島根･鳥取両県の県境を跨ぐ中海･宍道湖･大山圏域の中心部に位置しています。

また、本市の中心市街地は、観光地・商業地・生活拠点の性格を持った地域であり、松江城をはじめとする多くの歴史的資産や城下町としての街並みが残っており、国際文化観光都市としての中心地でもあります。

このことから、本市の中心市街地は、古くから行政・経済・文化の中心的役割を果たしてきたJR松江駅から殿町へのL字ラインと、松江しんじ湖温泉から松江市総合体育館、くにびきメッセまでの東西ラインを含む位置とします。

区域は、松江市立地適正化計画の都市機能誘導区域「都市の中核エリア」約212haをベースとし、歴史・文化資源が豊富にある城山公園周辺、商店街がある石橋町周辺と竪町周辺、水辺空間である大橋川周辺や、観光拠点の宍道湖夕日スポット周辺を加えて設定します。

3期松江市中心市街地活性化基本計画　中心市街地エリア

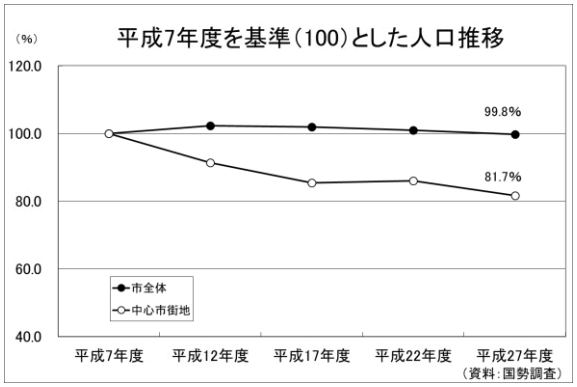


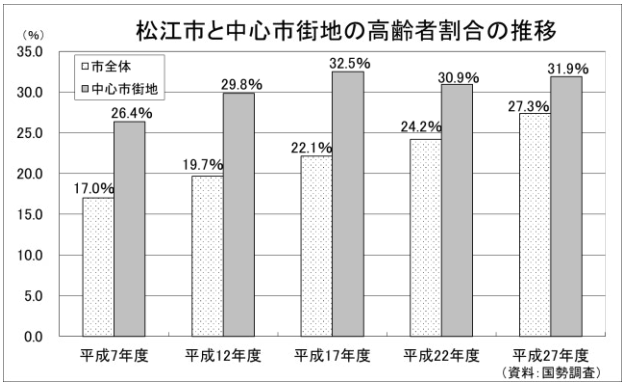
2 中心市街地の現状

各種調査や市民アンケートの結果から、本市の中心市街地は、以下のような現状におかれています。

(1)人口動態に関する状況

中心市街地の人口は平成7年度の約80%となり、市全体と比べ減少割合が大きくなっています。また中心市街地では、平成17年度以降高齢化率が30%を超える状況となっています。





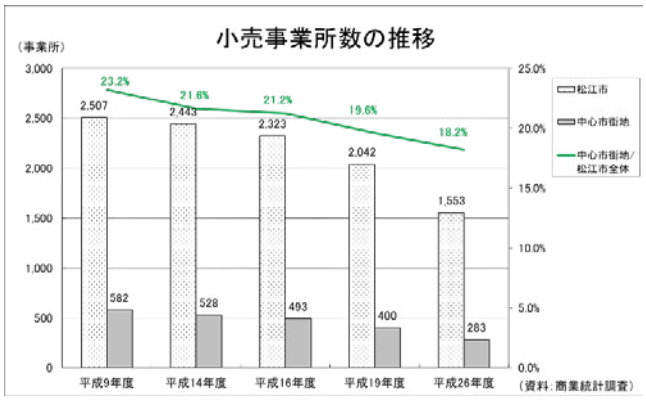
(2)土地利用に関する状況

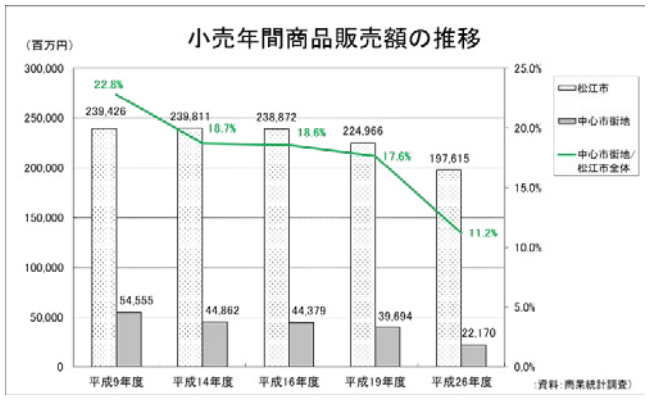
中心市街地では、利用されなくなった家屋、店舗などが駐車場になる傾向が高く、居住人口の減少ばかりでなく、低未利用地が増加しています。

南殿町・母衣町エリアの低未利用地の分布図　(青色：駐車場)

(3)商業・賑わいに関する状況

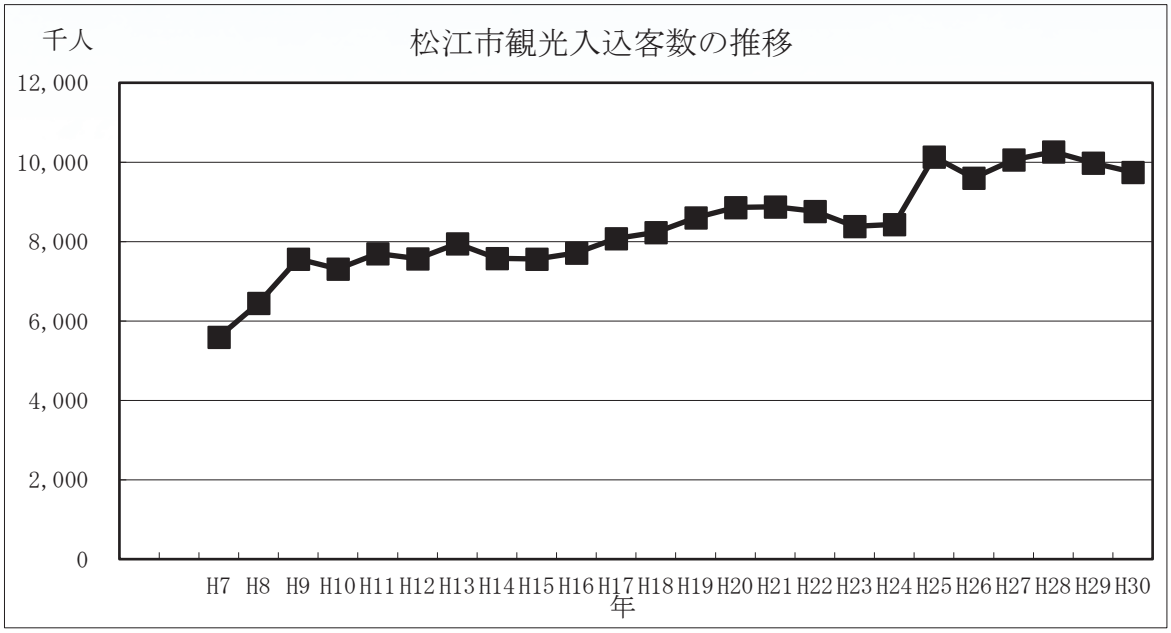
小売事業所数は平成9年の49%に減少、小売年間商品販売額は平成9年の41%に減少しています。また小売事業所数、小売年間商品販売額ともに市全体に対する中心市街地の割合が低下しています。これらのことから、中心市街地における商業集積の度合いが弱まっていることが見て取れます。





（4）観光に関する状況

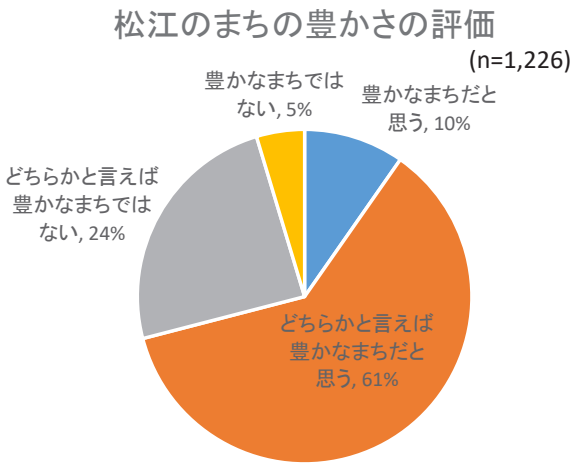
観光入込客は平成21年まで順調に伸びましたが、平成22年から24年まではほぼ横ばいの状況でした。平成25年以降は出雲大社「平成の大遷宮」、松江城天守の国宝指定、全国高校総体の中国地方開催などにより、1千万人前後で推移しています。

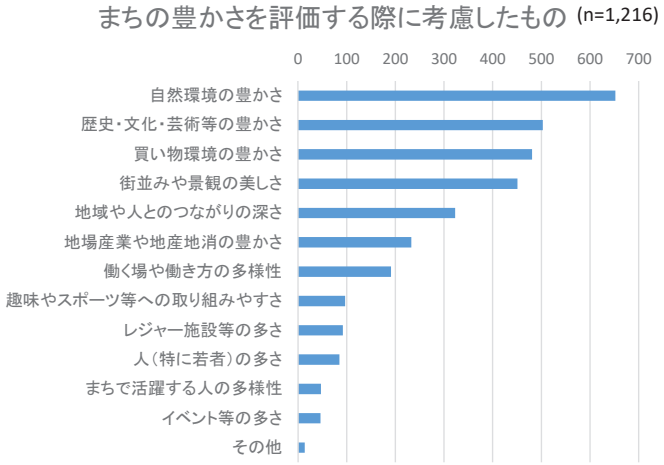


（5）地域住民のニーズ把握・分析

まちづくり市民アンケートでは、買い物の利便性、自然環境、街並み、公共交通等の利便性が住みやすさを考慮する際に評価されています。

中心市街地の活性化を図っていくうえでは、安心・安全なまちづくりを進め、さらに生活基盤や自然環境にも同じく配慮する必要があり、本市の中心市街地に蓄積された都市インフラ等の既存ストックの活用やさらなる都市機能等の集積、中心市街地を取り巻く豊かな自然環境の保全が重要と考えられます。また、中心市街地が有する「松江城」「宍道湖」「堀川」が自慢できるものや大切にしたいものに選ばれています。こうした自然環境・歴史・文化を生かしたまちづくりの推進が必要と考えられます。





3 2期松江市中心市街地活性化基本計画での取り組み

2期松江市中心市街地活性化基本計画では、「住んでよし、訪れてよしの“松江らしい”まちづくり～住み続ける暮らしの中に流動性を生み出す～」をまちづくりのテーマに、3つの基本方針のもと、全98事業に取り組みました。

(1)計画期間　平成25年4月～平成31年3月

(2)区域面積　403ha

(3)基本方針と主要事業

【基本方針1】まちなかを楽しむ「観光・交流」

主な実施事業	・興雲閣解体修理・活用事業 ・武家屋敷保存修理事業 ・松江水燈路　等

【基本方針2】まちなかが賑わう近隣集客拠点

主な実施事業	・千鳥町ビル再開発事業 ・商店街チャレンジショップ支援事業 ・伊勢宮界隈元気プロジェクト　等

【基本方針3】住みたい・住み続けたいまちなか居住

主な実施事業	・千鳥町ビル再開発事業(再掲) ・中古木造住宅取得等支援事業補助金 ・市営住宅の供給　等

興雲閣

松江水燈路

(4)数値目標の達成状況

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値	実績値
住んでよし、訪れてよしの「松江らしい」まちづくり	観光・交流	宿泊客数	1,278千人 (H23)	1,406千人 (H30)	1,269千人 (H30)
		まちあるき定時ガイドコース参加者数	6,840人 (H24)	8,000人 (H30)	12,141人 (H30)
	近隣集客拠点	通行量(歩行者・自転車)	20,101人 (H23)	23,000人 (H30)	17,784人 (H30)
		空店舗数	97軒 (H24)	82軒 (H30)	58軒 (H30)
	まちなか居住	社会増減数	38人 (H19～H23の年平均)	66人 (H25～H30の年平均)	5人 (H25～H30の年平均)

4 中心市街地の課題

中心市街地の概況、市民ニーズ、2期計画の取り組み等を総括し、中心市街地には以下の課題への取り組みが必要となっています。

《課題1》既存ストックの活用など、まちなかの活気の創出

2期計画期間において人口は社会増となったものの、社会増を大きく上回る自然減が続いており、中心市街地の居住人口は減少傾向にあります。

また、中心市街地では、商店街の空店舗数は減少しましたが、営業店舗数は増加しておらず、利用されなくなった古い家屋、店舗などが駐車場になるなど、低未利用地が増加しています。

空き家や空き店舗などの既存ストックを有効活用するリノベーションに取り組み、遊休不動産の活用によるまちの機能の再構築を進めていく必要があります。

《課題2》水辺空間の活用などによるまちなかの賑わいづくり

中心市街地の歩行者・自転車の通行量は、2期計画前の平成23年度と比較すると減少しており、まちなかの賑わいが失われつつあります。

松江市の中心を流れる大橋川の改修にあわせて、これまで取り組んできた商業地を活性化する取り組みに加えて、十分に活用されていない水辺空間という松江のもつ資源を活かしたまちづくりを推進していくことで、まちの賑わいをつくりだしていく必要があります。

《課題3》観光振興・交流の拡大、インバウンドの拡大

平成30年の松江市全体の宿泊客数は、2期計画前の平成23年と比較すると増加しましたが、中心市街地の宿泊客数は減となりました。

宿泊客の増加につながる観光イベントの実施や中海・宍道湖・大山圏域でのプロモーション強化など事業を展開してきましたが、さらなる取り組みを進め、経済波及効果が高く滞在型観光に結び付く宿泊客数の増加に取り組む必要があります。

また、全国的に増加している外国人宿泊客数については、松江市においても増加傾向にあるものの、島根県は全国で最下位であり、インバウンドの拡大に向けて、受け入れ環境の整備や圏域での連携した取り組みを進めていく必要があります。

こうした中で、宍道湖沿岸部の美しい景観に加え、松江城や堀川遊覧船、松江しんじ湖温泉、茶の湯など豊富な自然・文化・歴史資源を活かし、インバウンドを含めた観光振興や交流の拡大を進めていく必要があります。

5 3期松江市中心市街地活性化基本計画の概要

本市は、「水の都松江」と称されるように宍道湖や大橋川などの美しい自然景観が存在し、国宝である松江城や城下町としての伝統的な街並みなどの歴史的資源、茶の湯文化といった様々な地域資源に恵まれています。

豊かな自然や水辺を大切にしながら、歴史的な街並みと地域資源を活かした「歴史まちづくり」を推進することにより、「選ばれるまち松江」を創出していきます。

生まれ育ったまちに定住し、住み続けられる環境の整備を進めるとともに、国内外からの来訪者との交流により、若者が活躍し、人と人との活発な交流があるまちを目指します。

(1)計画期間　令和元年12月～令和7年3月(5年4月)

(2)区域面積　約275ha

(3)目指す中心市街地の都市像

歴史・文化・水辺を活かす、若者が活躍する松江のまちなか

(4)基本方針と目標指標

3期計画では、2期計画で得られた効果を伸張させつつ、社会情勢・市民ニーズの変化による新たな課題に対する施策を取り入れながら、確実にまちの賑わいや経済効果へ結びつけることが重要です。

3期基本計画においては、以下の3つの基本方針を設定します。

基本方針	目標指標	基準値	目標値
既存ストックの活用などによる活気の創出	遊休不動産の事業化件数	30件 (H26～30累計)	53件 (R1.12～7.3累計)
	(※補完指標) 歩行者・自転車通行量 (平日・休日)	20,060人 (H30)	23,066人 (R6)
水辺空間の活用などによるまちなかの賑わいづくり	水辺の公共空間の活用日数	548日 (H26～30累計)	948日 (R1.12～7.3累計)
	(※補完指標) 水辺の公共空間の来訪者数	431千人 (H30)	497千人 (R6)
歴史・文化資源を活かした観光振興・交流の拡大	中心市街地内の外国人宿泊客数	43千人 (H30)	65千人 (R6)
	中心市街地内の宿泊客数	1,269千人 (H30)	1,374千人 (R6)

基本方針 1

既存ストックの活用などによる活気の創出

遊休不動産を活用するリノベーションなどにより、若者が主役となるまちづくりを進めていきます。

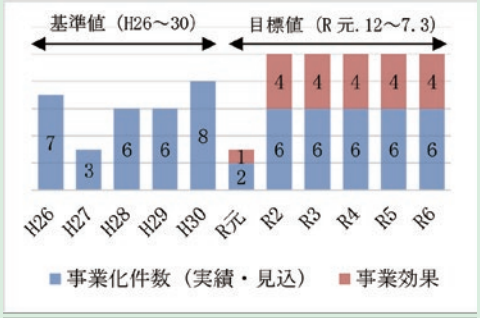
●遊休不動産の活用による商店街の活性化に取り組みます。
●まちなかの活性化によって居住の利便性の向上を図り、定住を促進していきます。
●若者が住み、働き、活躍できる魅力的なまちなかづくりに取り組みます。

目標1 遊休不動産の事業化件数

基準値 **30件**（平成26年～30年度累計）

▼ 約**1.77**倍

目標値 **53件**（令和元年12月～7年3月累計）

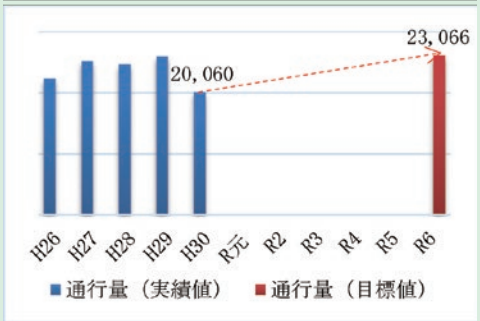


補完指標 歩行者・自転車通行量

基準値 **20,060人**（平成30年度）

▼ 約**1.15**倍

目標値 **23,066人**（令和６年度）



水の都松江のまちのRe-project

若い世代の人材育成と遊休不動産の活用を連携させて取り組むことで、エリア・リノベーションを進め、美しい水辺景観などを生かした松江らしいまちなみを再整備し、若者が住みたくなり、やりたい仕事にチャレンジできる「若者が主役となる持続可能なまち」を目指します。

古民家活用型多創造複合施設「SUETUGU」

松江市地域おこし協力隊が運営に携わる、築100年の古民家をリノベーションしてオープンした施設「SUETUGU」。新たに起業を志す方の「チャレンジを応援する場」をコンセプトに、シェアオフィス、チャレンジカフェ、チャレンジショップ、ゲストハウスを兼ね備えた多創造複合施設です。

チャレンジショップ支援事業

中心市街地等の空き店舗等で、新たに出店しようとする事業者に対して家賃等の補助を行うことで、開業時の負担を軽減し、新規出店を促すことで商業の振興と地域経済の活性化を図っていきます。

基本方針 2

水辺空間の活用などによるまちなかの賑わいづくり

大橋川の改修にあわせて水辺空間のリノベーションを進め、持続可能な利活用の仕組みをつくり、ヒトとヒトのつながりが広がる空間づくりに取り組むことで、まちなかの賑わいづくりにつなげていきます。

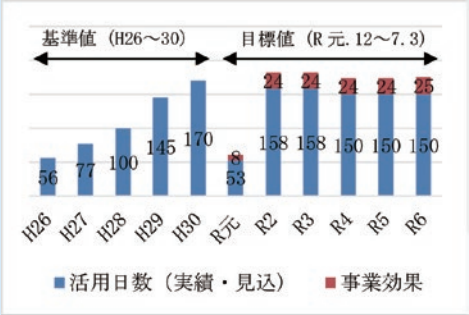
●松江がもつ水辺という資源を活用して、新たな賑わいの創出につなげていきます。
●JR松江駅周辺から殿町周辺までのL字ラインに賑わいの動線をつくることで、中心市街地の魅力の向上に取り組みます。

目標2 水辺の公共空間の活用日数

基準値 548日（平成26年～30年度累計）

▼ 約1.73倍

目標値 948日（令和元年12月～7年3月累計）

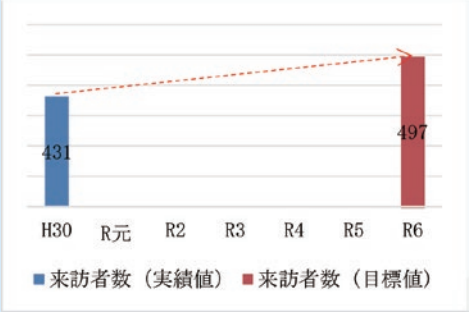


補完指標 水辺の公共空間の来訪者数

基準値 431千人（平成30年度）

▼ 約1.15倍

目標値 497千人（令和６年度）



大橋川周辺まちづくり事業

大橋川周辺まちづくり基本計画にもとづき、官民で構成するミズベリング松江協議会により、大橋川周辺の公共空間を活用する取組に対し、必要な経費を補助することで、魅力的な水辺空間と市街地の回遊性の創出を図ります。

白潟地区都市再生整備計画事業

白潟地区内では大橋川拡幅や新大橋架け替えが計画されています。これにあわせて水辺や道路など公共空間の改修や活用による大きなリノベーションと、民間が所有する遊休不動産などの活用による小さなリノベーションを一体的に推進し、あわせて民間による公共空間と遊休不動産の活用に関する持続可能なスキームづくりやプレイヤー育成を行います。

水の都音楽祭

松江市が水の都であるということを市内外に幅広く発信するために、水の都音楽祭を開催します。

基本方針 3

歴史・文化資源を活かした観光振興・交流の拡大

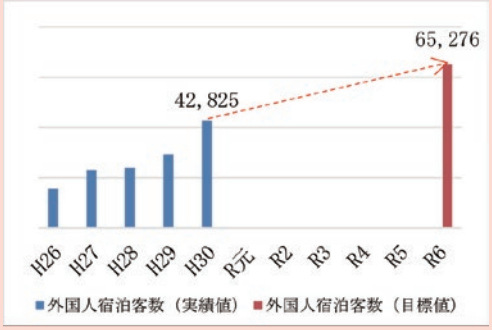
宍道湖や大橋川、松江城や城下町松江の街並み、茶の湯といった自然・歴史・文化資源を活かすことで観光地の魅力向上に取り組みます。

夜の観光の魅力づくりによりインバウンドの拡大を目指すとともに、中海・宍道湖・大山圏域の各都市と連携して、観光振興や交流の拡大につなげていきます。

- ●豊かな歴史・文化資源の保存と活用を推進することで松江の魅力を磨き、国内外から多くの方に訪れてもらえる、賑わいのあるまちづくりに取り組みます。
- ●観光客の誘客に結び付くPRや、夜の観光の魅力づくりに取り組みます。
- ●中海・宍道湖・大山圏域の各都市と連携して、国内外からの誘客に取り組みます。

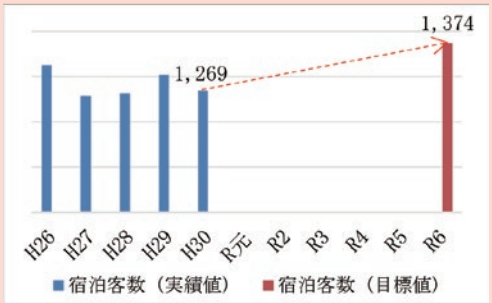
目標3 中心市街地内の外国人宿泊客数

基準値	43千人（平成30年）
▼	約1.51倍
目標値	65千人（令和6年）



目標4 中心市街地内の宿泊客数

基準値	1,269千人（平成30年）
▼	約1.08倍
目標値	1,374千人（令和6年）

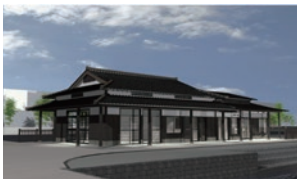


山陰まんなかインバウンド推進プロジェクト

観光資源のブラッシュアップや夜の魅力向上、単価の高い旅行商品の造成・PR・販売等インバウンド観光における民間発の取り組みを行政が側面支援するモデルを構築することで、地域経済の活性化を図ります。（松江城ライトアップ事業、夜の神楽公演事業、ゴーストツアーバス、おせわさんプロジェクト事業　等）

松江城周辺観光魅力創造拠点整備事業

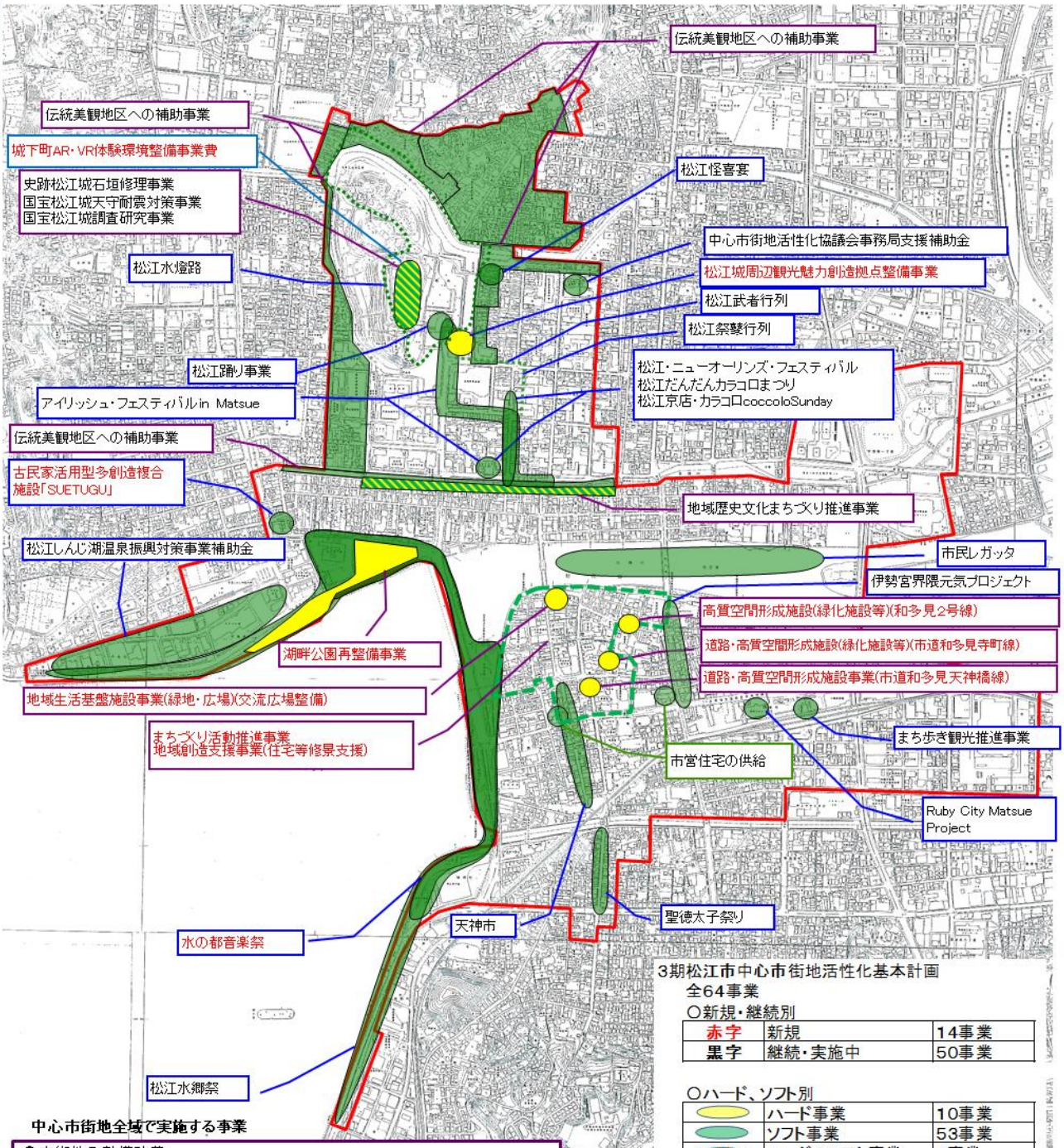
堀川遊覧船の大手前乗船場の待合所を、観光情報発信機能を持たせた拠点施設として整備することで、まちあるき観光を含めた観光客の利便性の向上とさらなる集客を図ります。



中海・宍道湖・大山圏域観光局事業

中海・宍道湖・大山圏域で連携し、国内外の誘客対策や圏域観光の魅力アップを図ります。

(5) 事業の実施箇所


伝統美観地区への補助事業
伝統美観地区への補助事業
城下町AR・VR体験環境整備事業費
史跡松江城石垣修理事業
国宝松江城天守耐震対策事業
国宝松江城調査研究事業
松江水燈路
松江怪喜宴
中心市街地活性化協議会事務局支援補助金
松江城周辺観光魅力創造拠点整備事業
松江武者行列
松江祭鼓行列
松江・ニューオーリンズ・フェスティバル
松江だんだんカラコロまつり
松江京店・カラコロcoccoloSunday
松江踊り事業
アイリッシュ・フェスティバルin Matsue
伝統美観地区への補助事業
古民家活用型多創造複合施設「SUETUGU」
地域歴史文化まちづくり推進事業
松江しんじ湖温泉振興対策事業補助金
市民レガッタ
伊勢宮界隈元気プロジェクト
高質空間形成施設(緑化施設等)(和多見2号線)
道路・高質空間形成施設(緑化施設等)(市道和多見寺町線)
道路・高質空間形成施設事業(市道和多見天神橋線)
湖畔公園再整備事業
地域生活基盤施設事業(緑地・広場)(交流広場整備)
まちづくり活動推進事業
地域創造支援事業(住宅等修景支援)
まち歩き観光推進事業
市営住宅の供給
Ruby City Matsue Project
聖徳太子祭り
天神市
水の都音楽祭
松江水郷祭
3期松江市中心市街地活性化基本計画
全64事業
○新規・継続別
赤字 新規 14事業
黒字 継続・実施中 50事業
○ハード、ソフト別
ハード事業 10事業
ソフト事業 53事業
ハード＆ソフト事業 1事業
中心市街地全域で実施する事業
●市街地の整備改善
・景観計画促進整備事業
・大橋川周辺まちづくり事業(水辺の利活用推進)
・大橋川周辺まちづくり事業(白潟地区計画策定)
●都市福利施設の整備
・なごやか寄り合い事業
・認知症サポーター養成講座
・要配慮者支援推進事業
・子ども医療費助成
・認知症高齢者グループホーム整備事業
・生活支援体制整備事業
・市内路線バスの運賃助成
・外出支援事業
●街なか居住の推進
・中古木造住宅取得等支援事業補助金
・まちなか住宅団地整備補助金
・松江市地域版まちづくり総合戦略事業補助金
●経済活力の向上
・チャレンジショップ支援事業
・不昧公200年祭記念事業業
・市民発まちあるきプロジェクト
・お城周辺食べ歩きマップ
・得する街のゼミナール事業
・中海・宍道湖・大山圏域観光局事業
・松江市情報サービス産業等立地促進補助金
・レイクラインバス運行補助金
・山陰まんなかインバウンド推進プロジェクト
・外国人滞在型観光促進事業補助金
・外国人観光客モニター事業
・水の都松江のまちのRe-project
・まつえレディースハーフマラソン
・国宝松江城マラソン
●一体的に推進
・松江市公共交通体系整備

松江市

3期 松江市 中心市街地 活性化基本計画

令和元年12月

編集・発行　松江市産業経済部商工企画課
〒690-8540 島根県松江市末次町 86
Tel:0852-55-5208 Fax:0852-55-5553
e-mail:shoukou@city.matsue.lg.jp