

## 2 . 中心市街地の位置及び区域

### [ 1 ] 位置

#### 位置設定の考え方

松江市は、江戸時代初期の松江城築城から、徳川家親藩の城下町として現代の市街地の原形が形づくられ、伝統産業・文化の基礎が形成されました。

明治維新後、県庁が置かれ、山陰の政治・経済・文化のあらゆる分野で中心都市として発展してきました。

松江市の中心市街地の位置は、旧基本計画の集積要件、趨勢要件及び広域効果要件を考慮した、古くから松江市の商業・業務の中心的役割を果たしてきた JR 松江駅から殿町への L 字ラインと殿町から松江しんじ湖温泉への東西ラインを含む、まちなか居住を推進すべく旧藩政時代に町部であった地区とします。

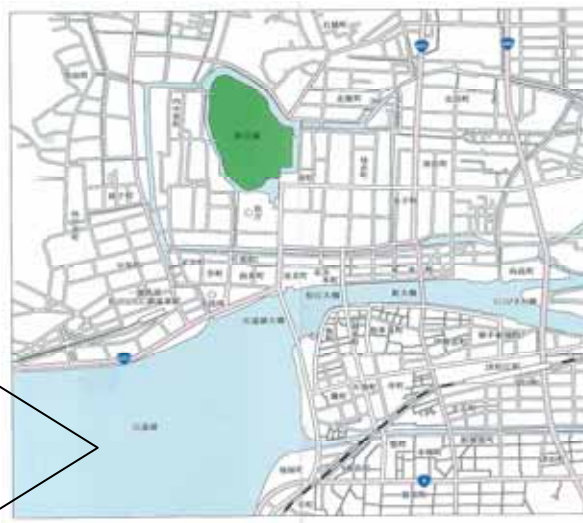
#### (位置図)



江戸時代の松江（1600年代前半期）



現在の松江市



## [ 2 ] 区域

### 区域設定の考え方

#### ( 1 ) 区域についての考え方

松江市中心市街地活性化の基本方針において「3つのコンセプト」として位置づけた「まちなか居住」、「近隣集客拠点」、「観光」の施策の展開により中心市街地の活性化を実現していく区域として、江戸時代から「まち中」であった地域を基本に、それらに連続した地域でかつ、上記3つのコンセプトに基づき、中心市街地を活性化するために必要な機能を有している地域を含めた区域を中心市街地として設定する。

まちづくりは、「人」が一番であることから、区域の設定には、既存地域活動の単位を壊すことなく、地域の連帯感を保ちながら、まちづくりが出来ることも配慮した。

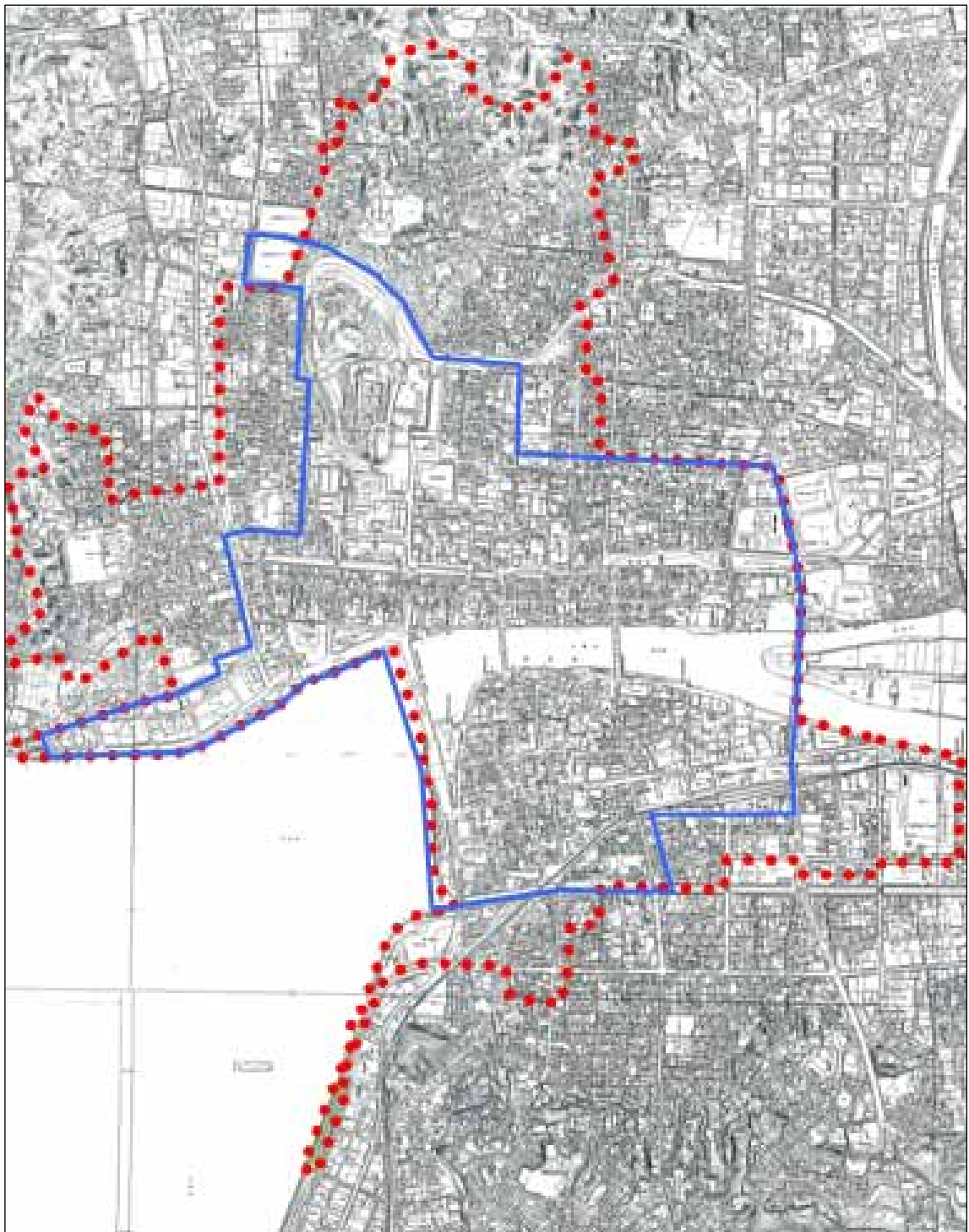
#### ( 2 ) 中心市街地の境界となる部分



東側の境界は、国道485号線、北側の境界は、奥谷町・石橋町境

西側の境界は、松江しんじ湖温泉・外中原町境、南側は、国道9号線

#### ( 3 ) 区域の面積 : 約397ha

(区域図)



 旧基本計画エリア  
 今回申請区域

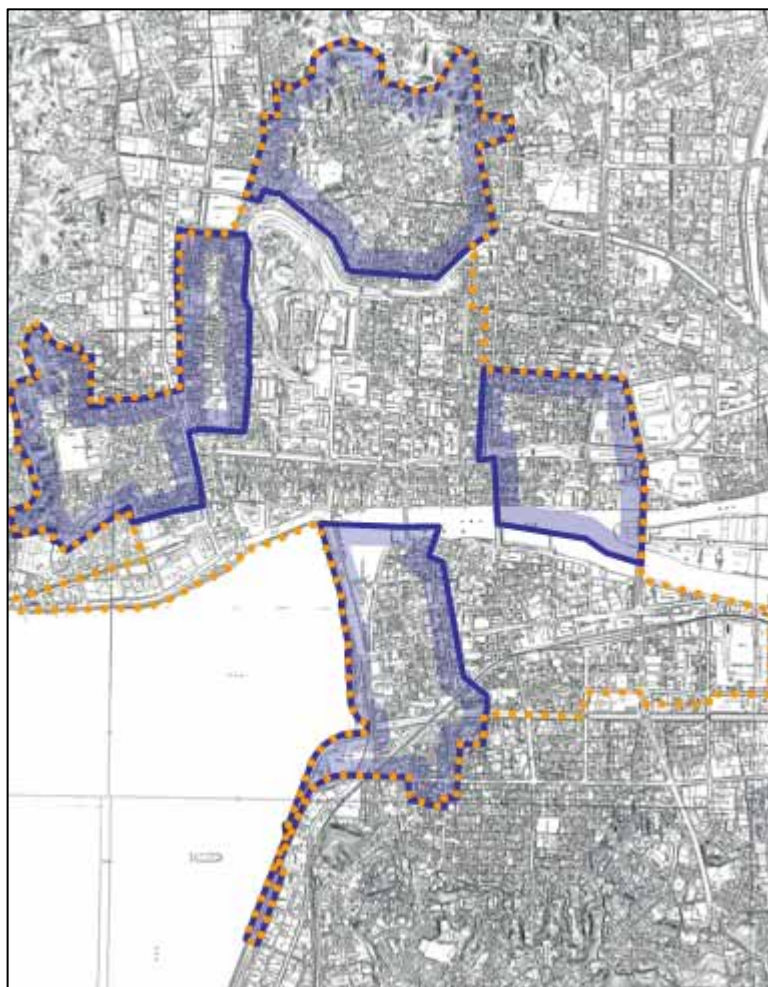
## 1)「まちなか居住」の視点の区域の考え方


今回の中心市街地活性化法の改正に伴い、商業の活性化だけでなく、居住にも視点を置いた活性化が求められている。


従来の松江市の基本計画においては、商業の視点から区域が設定されており、居住に視点を置いた、区域設定となっていなかった。

そのため、今回居住の視点特に、中心市街地に住む利点としての「まちなか居住」を促進する地域を区域として設定するものである。

「まちなか居住」の区域は、原則的に「江戸時代」から人々が居住し、様々な営みを整形していた地域を区域とした。



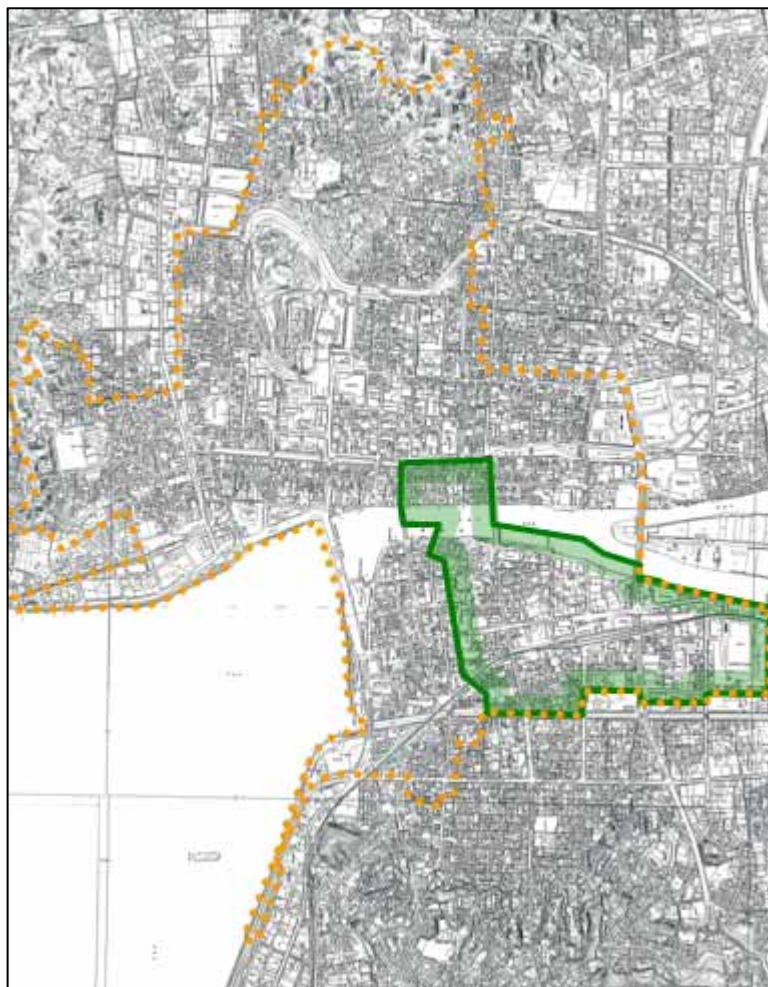
 「まちなか居住」の視点からの区域

 今回申請する中心市街地の区域

## 2)「近隣集客拠点」の視点の区域の考え方

松江市の中心市街地の強みとしては、利便性（交通・商業等）と既存ストック、そして就業の場があることである。

これらの強みを活かしていくことにより、地域内からのみではなく近隣からの集客も図られ、地域内、近隣両方からの集客が見込める地域として「近隣集客拠点」を設定するものである。



「近隣集客拠点」の視点からの区域

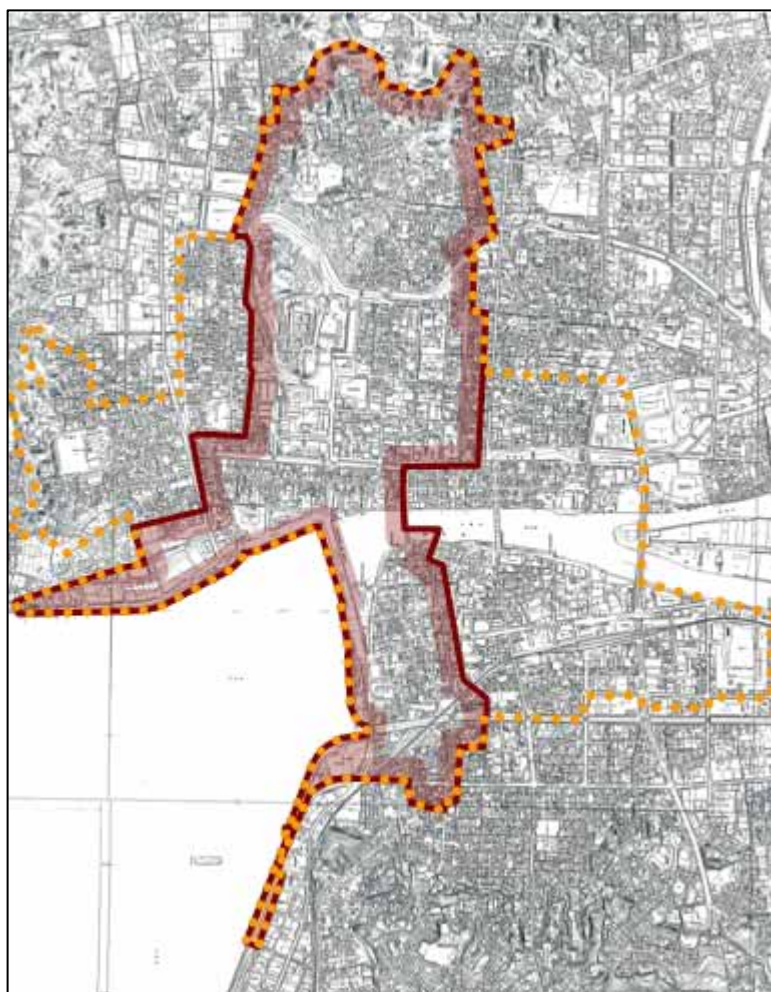


今回申請する中心市街地の区域

### 3)「観光」の視点の区域の考え方

松江市の中心市街地の強みとしては、既存観光資源が豊富により、かつ松江らしさが残る地域が多いことである。

これらの強みを面的に活かしていくことにより、資源やエリアの組み合わせによる回遊性の増加と従来型観光である「資源型観光」と近年人気のある「まち歩き観光」の融合により、滞在時間の増大を図り、通過型から滞在型観光へシフトとする事により、まちの活力の増大、即ち経済波及効果の増大を狙っていく地域として「観光」に視点を置いた区域を設定するものである。



「観光」の視点からの区域



今回申請する中心市街地の区域

#### **4) 地域連携と交通ネットワーク整備**

##### **(1) まち歩きの促進**

各エリアが歩くことを前提とするまちづくりを進めると共に、各エリア間の連担により、多様なまちあるきコースを設定する。歩いていくことのできる距離毎に、目印となる拠点施設を設置することも有効である。

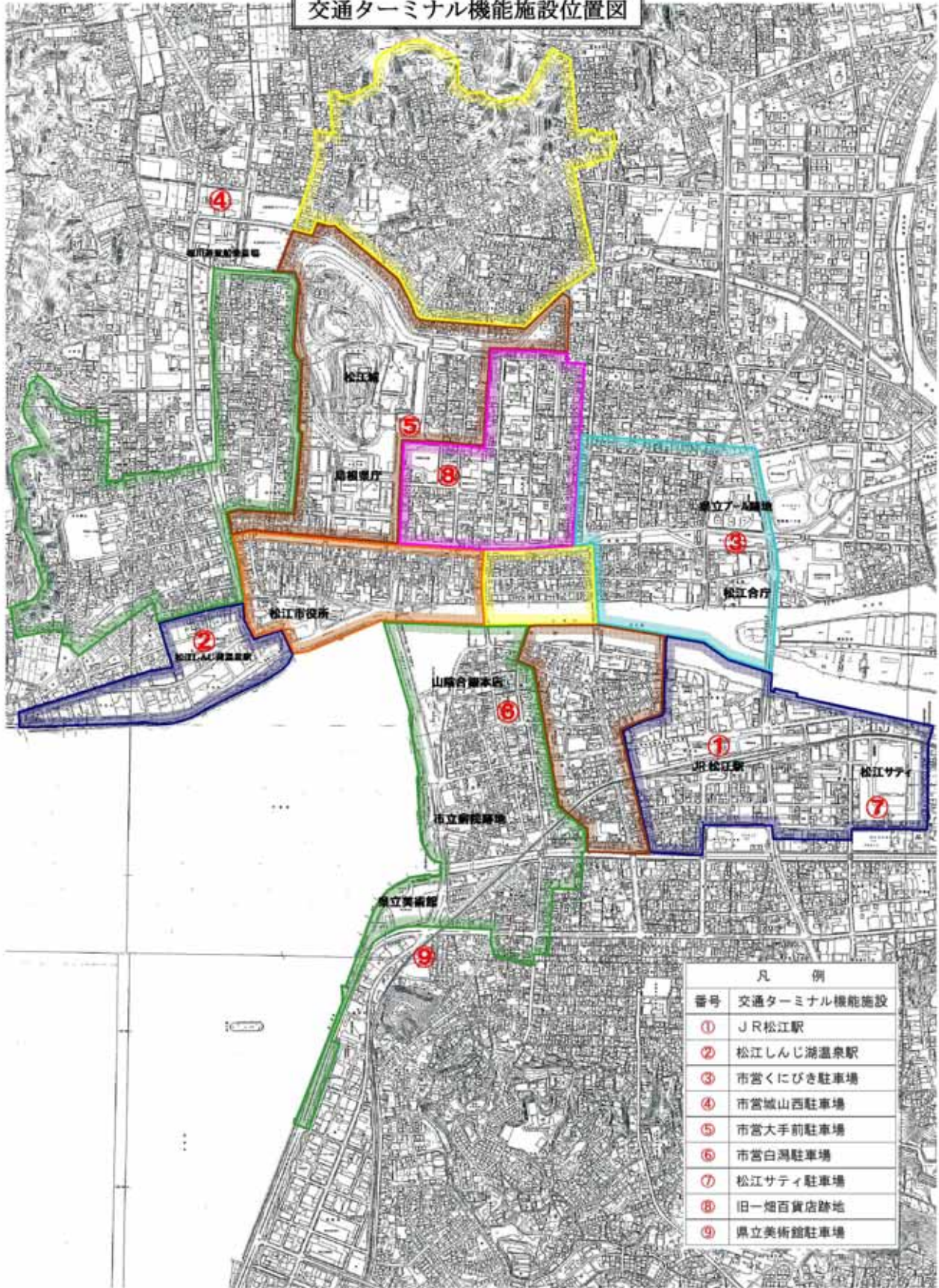
##### **(2) 地域内公共交通の整備**

中心市街地エリアを全て歩いてまわることは不可能である。高齢者対応も含め、バス等による効果的な公共交通の整備が必要である。

##### **(3) 地域間公共交通ネットワークの構築**



鉄道（JR、一畑電鉄）との連携。パークアンドライドの実現等を考慮すると、中心市街地の縁辺部にいくつかの交通ターミナル機能が必要である。また、ターミナル間の空き駐車場台数情報の交換などのネットワーク化に取り組む必要がある。

交通ターミナル機能施設位置図





[ 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>中心市街地は、面積としては旧市の面積 22,138ha の約 1.8% であるが、本市の小売事業所 1,772 事業所の 28%、小売年間商品販売額 209,737 百万円の 21%、従業者数 11,638 人の 23% を占めるなど、数値が示すとおり随一の商業集積地である。</p> <p>小売商業の状況</p> <table border="1" data-bbox="499 488 1434 685"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>旧松江市</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小売事業所数</td> <td>493 事業所</td> <td>1,772 事業所</td> <td>27.8%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額</td> <td>44,379 百万円</td> <td>209,737 百万円</td> <td>21.2%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>2,631 人</td> <td>11,638 人</td> <td>22.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、県、市の行政機関や教育文化施設等が多数立地し、都市機能の中心としての役割を果たしている。</p> <p>公共公益施設の立地</p> <table border="1" data-bbox="499 831 1434 1171"> <tbody> <tr> <td>松江市役所 島根県庁 島根県警察本部 松江地方裁判所 松江地方合同庁舎 松江テルサ 市民活動センター 松江商工会議所 松江市総合福祉センター</td> </tr> <tr> <td>松江赤十字病院</td> </tr> <tr> <td>県立図書館 県立美術館 県立博物館 県立武道館 カラコロ工房</td> </tr> <tr> <td>松江城 小泉八雲記念館 千手院 月照寺 白瀧天満宮</td> </tr> <tr> <td>J R 松江駅 松江しんじ湖温泉駅</td> </tr> </tbody> </table>		中心市街地	旧松江市	対市割合	小売事業所数	493 事業所	1,772 事業所	27.8%	年間商品販売額	44,379 百万円	209,737 百万円	21.2%	従業者数	2,631 人	11,638 人	22.6%	松江市役所 島根県庁 島根県警察本部 松江地方裁判所 松江地方合同庁舎 松江テルサ 市民活動センター 松江商工会議所 松江市総合福祉センター	松江赤十字病院	県立図書館 県立美術館 県立博物館 県立武道館 カラコロ工房	松江城 小泉八雲記念館 千手院 月照寺 白瀧天満宮	J R 松江駅 松江しんじ湖温泉駅
	中心市街地	旧松江市	対市割合																			
小売事業所数	493 事業所	1,772 事業所	27.8%																			
年間商品販売額	44,379 百万円	209,737 百万円	21.2%																			
従業者数	2,631 人	11,638 人	22.6%																			
松江市役所 島根県庁 島根県警察本部 松江地方裁判所 松江地方合同庁舎 松江テルサ 市民活動センター 松江商工会議所 松江市総合福祉センター																						
松江赤十字病院																						
県立図書館 県立美術館 県立博物館 県立武道館 カラコロ工房																						
松江城 小泉八雲記念館 千手院 月照寺 白瀧天満宮																						
J R 松江駅 松江しんじ湖温泉駅																						
<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>中心市街地の様々な集積が低下することで、市全体の経済活力が停滞している。</p> <p>エリア（南殿・母衣）に代表されるように低未利用地が増大している。百貨店が撤退する以前、その新館新築、旧館増床改築が行われ、エリアも栄えていた頃の今から約 20 年前に比べて、空き家・空き店舗及び駐車場の面積が約 2 倍に増加している。</p> <p>市街地の空洞化</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">昭和63</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">平成17</div> </div> <p>地価公示価格の変遷をみると、平成9年にエリア（松江駅周辺）の朝日町字伊勢宮 476-7 の地価 858 千円が、平成18年には 303 千円と、大幅に下落したのをはじめ、軒並み低下している。</p>																					

地価公示価格

	平成 9 年	平成 18 年	減少率
朝日町字伊勢宮 476-7	858 千円	303 千円	64.7%

空き店舗率は、...

空き店舗率

	H 9 年	H 1 4 年	H 1 6 年
事業所数	302	326	286
空き店舗数	62	52	38
総数	364	378	324
空き店舗率	17.0%	13.8%	11.7%

中心市街地の小売事業所数、小売年間商品販売額が減少し、集積の度合いも低下している。事業所数は平成 9 年の 85%に、年間商品販売額は市全域の販売額が増加しているにもかかわらず平成 9 年の 81%に減少している。

小売事業所数

	中心市街地	旧松江市	対市割合
平成 9 年	582 事業所	1,913 事業所	30.4%
平成 16 年	493 事業所	1,772 事業所	27.8%

小売年間商品販売額

	中心市街地	旧松江市	対市割合
平成 9 年	54,555 百万円	208,614 百万円	26.2%
平成 16 年	44,379 百万円	209,737 百万円	21.2%

以上のとおり、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ている。また今後もさらに活力低下が進む恐れがあると認められる市街地である。

第 3 号要件

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

中心市街地の活性化は、松江市総合計画及び松江市都市マスタープラン等との計画と整合性をもって進めることとしており、中心市街地の発展は、松江市全域の発展に有効である。

松江市全域での固定資産税額においては、全体の約 21%が中心市街地内である。人口規模は、市全体の約 7.5%、面積では、約 0.74%が中心市街地である。

このことより、中心市街地からの税収がいかに多いきものかわかる。

従って、既存ストックの有効活用を行い、都市機能を保ちつつ、中心市街地の活性化を図ることが本市にとって経済的にも、有効である。

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### (1) 松江市中心市街地活性化の目標

松江の特徴から、次の目標を設定し、目標を達成するためのコンセプトとして次の3つのコンセプトを設定し地域の特徴ごとに事業に取り込んでいくものとする。

#### 【目標】

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 ～

#### 【戦略目標】

まちなか居住

景観を守り、既存ストックを有効活用し、誰もが暮らしやすい中心市街地を形成するとともに、まちなか居住の促進を図る

近隣集客拠点

商業・通勤等多様なライフスタイルでの近隣集客拠点を形成する

観光

観光客を初めとする交流人口の増加を図る

#### (2) 計画期間

事業期間は、松江赤十字病院の現地建て替えが、平成24年度に完了するため、平成19年度から平成24年度までの6ヵ年とする。

**<協議会、WGでは、5ヵ年としていましたが、日赤の竣工までの6ヵ年にしたい>**

#### (3) 数値目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するために、各戦略目標に数値目標を設定するが、市民参加の「まちドック」的な指標も取り入れ、事業期間内においても、適時評価しながら、PDCAサイクルにより事業を実施していくものである。

**<協議会当日に資料を配布いたします。遅れておりました申し訳ありません。>**

まちなか居住

近隣集客拠点

観光

#### (4) 具体的な目標数値

**<協議会当日に資料を配布いたします。遅れておりました申し訳ありません。>**

まちなか居住

近隣集客拠点

観光