

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### 3-1 中心市街地活性化の目標

##### (1) 中心市街地活性化の目標

これまで整理してきた現状・主要課題・中心市街地活性化に向けたポイントを踏まえ、本市の中心市街地活性化の目標を以下に定める。

##### [中心市街地活性化の目標]

### 刺激と躍動感あふれる住み心地よいまち

大田市の経済や市民生活の中核を担うエリアとして、空き家・空き店舗・空き地が生まれ変わり、生活利便施設（商業・医療・福祉・公共施設等）を支える多くの住民や来訪者でにぎわい、まちの新陳代謝による刺激と躍動感があふれる住み心地のよい中心市街地を目指す。

##### ① 商業機能の維持・誘導により、賑わいを取り戻す

[中心市街地に来る目的をつくる]

商業店舗等の魅力化・繁盛店化や新たな商業機能の誘導により中心市街地に来る目的をつくり、歩いていて楽しみと刺激のある市街地形成を図ることで、賑わいを取り戻す。あわせて、交通利便性を高めるためのハブ機能の充実を図り、中心市街地に来やすい交通環境を整える。

##### ② 低未利用物件の解消・新陳代謝により、市街地の密度を高める

[土地利用の新陳代謝の促進]

空き家・空き地・空き店舗といった低未利用物件が活用され、新陳代謝が進むよう土地利用を促進し、住宅や都市機能で密度が高く、利便性と効率性を備えた市街地形成を図る。

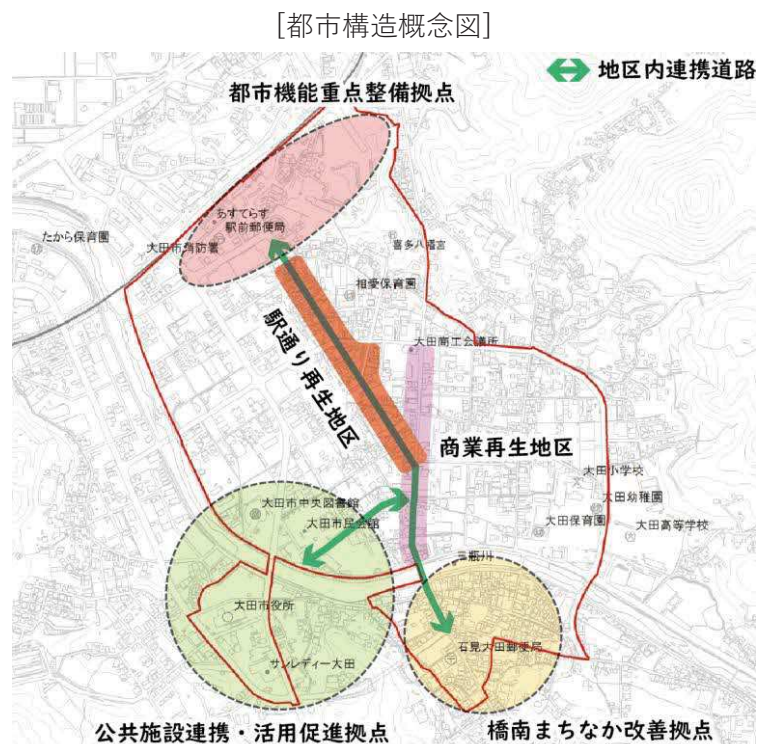
##### ③ 定住人口の減少を留め、人口密度を高める

[中心市街地に住んでもらう]

生活に必要な都市機能が充実した本市の中核として持続可能な中心市街地とするため、既存の住民の定住化と新たな住民の居住誘導を図り、人口密度の高い市街地形成を図る。

##### (2) 目指す都市構造の概念

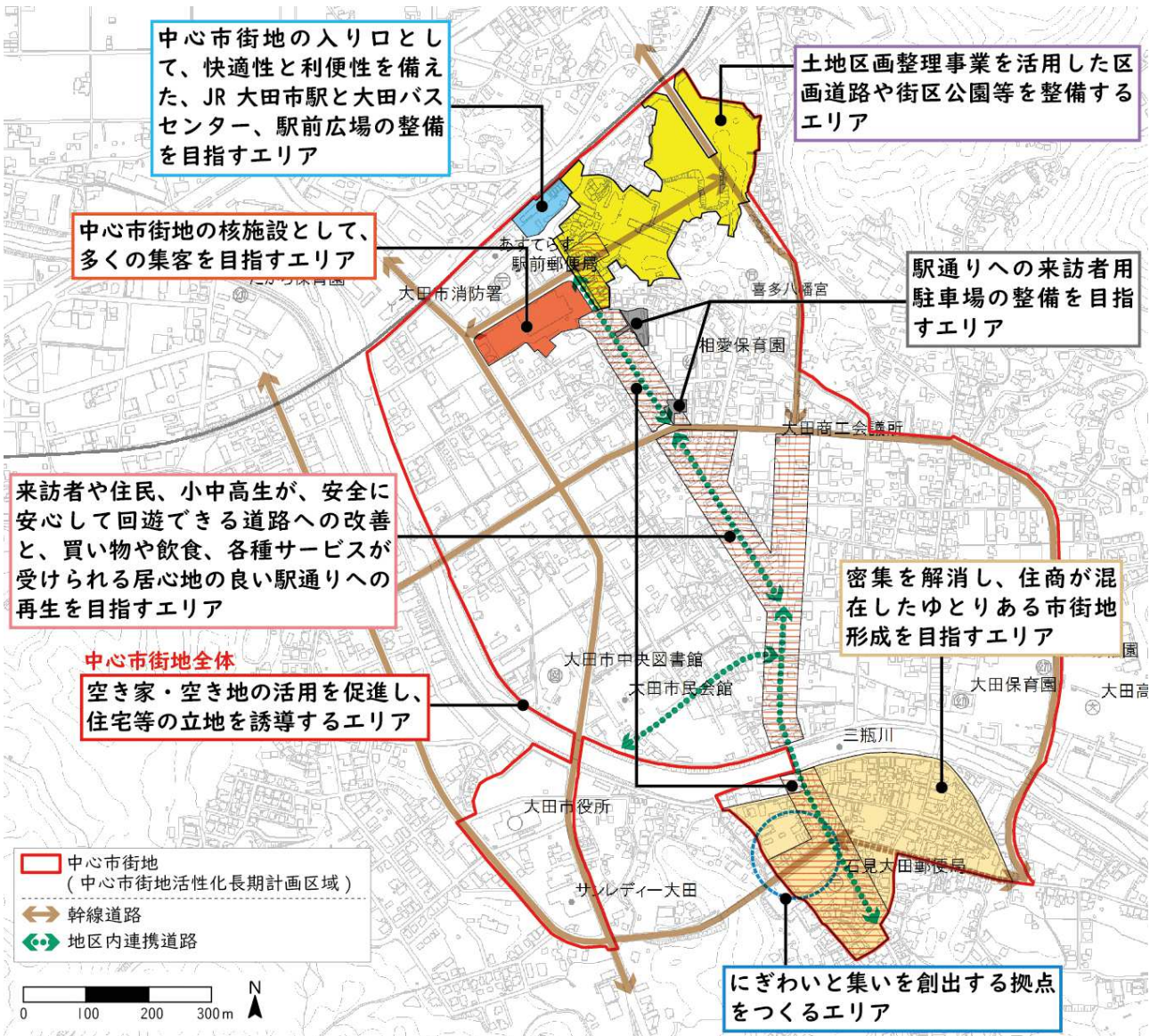
中心市街地活性化に向けて、「都市機能重点整備拠点」「公共施設連携・活用促進拠点」「橋南まちなか改善拠点」の3つの核を設定し、それぞれ都市機能誘導を図る。3つの拠点を結ぶように、区内連携道路を位置づけ、「駅通り再生地区」と「商業再生地区」を設定する。これらの拠点・地区を設定することで、中心市街地の回遊性を高めるとともに、それぞれ個性を持った魅力的な市街地形成を図る。



### (3) 中心市街地活性化の方向性

目指す都市構造の概念の実現に向けて、具体的な各エリアの方向性を下図のように整理した。  
このエリア別の方向性を踏まえて、具体的な事業を構築する。

[エリア別の方向性]

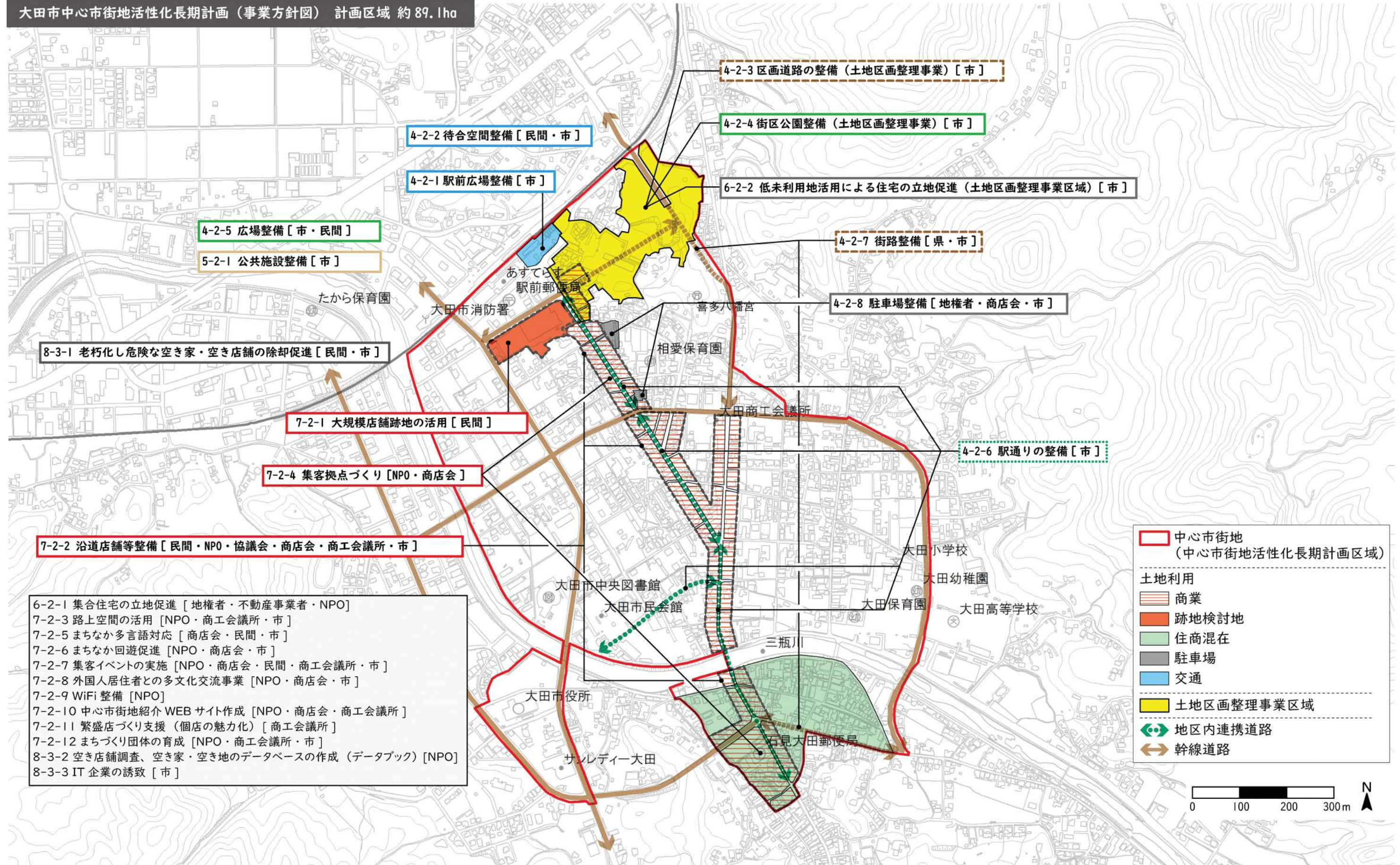






(4)事業一覧

大田市中心市街地活性化長期計画（事業方針図） 計画区域 約 89.1ha







### 3-2 計画期間の考え方

計画期間は、進捗中の事業及び今後整備予定等の事業が進み、それらの効果が現れる令和14(2032)年3月までとし（令和4(2022)～13(2031)年度、10年間）、5年目を目処に見直すものとする。

### 3-3 目標指標の設定とフォローアップの考え方

中心市街地活性化の目標の進捗状況を的確に把握するために、各目標に数値目標を設定する。これにより、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。

#### (1) 「商業機能の維持・誘導により、賑わいを取り戻す」の進捗状況を表す指標

##### ① 目標指標

目標指標 1-1	域内新規出店数の増加	[産業企画課]
目標指標 1-2	歩行者・自転車通行量の増加	[通行量調査]
目標指標 1-3	JR 大田市駅の乗降者数	[西日本旅客鉄道株式会社データ]
目標指標 1-4	バス停の乗降者数	[石見交通株式会社データ]

○中心市街地への商業機能の誘導、起業・創業支援等を進め、商業機能の維持・誘導を図る指標として、「域内新規出店数の増加」を設定する。

○商業機能の充実の取り組みにより、まちなかでの人々の往来や滞在時間が増え、賑わいをつくることのできる。こうした「賑わいを取り戻す」を測る指標として、中心市街地のメインストリートである駅通りの「歩行者・自転車通行量の増加」及び「JR 大田市駅の乗降者数」「バス停の乗降者数」を設定する。

##### ② 具体的な数値目標

###### ■ 目標指標 1-1 域内新規出店数の増加

現状：3.3 件／年（平成 29 年～令和 2 年）  
目標：5.6 件／年（令和 4 年～令和 13 年の累積による 1 年あたりの出店数）

<算出方法>

- 1年あたりの想定出店件数 45 件／10 年 A  
・現在、出店件数 約 3 件／年ある。取り組みにより、この傾向を維持・向上させることとし、4.5 件／年と仮定する。
- 土地区画整理事業における効果 10 件 B  
・テナント方式を含め新規に 10 件を見込む。
- 共同店舗・パル跡地 1 件 C
- 目標値  $(A + B + C) \div 10 \text{ 年} = \underline{5.6}$  5.6 件／年

※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。

■目標指標 1-2 駅通りの歩行者・自転車通行量の増加

現状：1,264 人／日（令和 3 年）：調査 3 地点の延べ人数(大田市駅前～山陰合同銀行前交差点)  
 目標：1,910 人／日（令和 14 年）：調査 3 地点の延べ人数

<算出方法>

- 新規店舗立地による想定通行者数・従業者数
  - 新規店舗立地による想定通行者数 224 人／日 D
    - ・新規店舗数による想定通行者数(従業員+来店者)1,575 人／日のうち、歩行者・自転車での来訪割合(14.2%)による想定歩行者数 224 人／日
  - その他、想定される施設の立地による想定通行者数 472 人／日 E
    - ・金融機関、公共施設等の想定来訪者数 (3,324 人／日)のうち、歩行者・自転車での来訪割合 (14.2%) による想定通行者数：472 人／日
- 新築住宅による想定通行者数 46 人／日 F
  - ・新築住宅立地による増加人口 600 人のうち、駅通りを通る想定人数 46 人
- R14 時点の趨勢人口による想定通行者数（上記の新築住宅は含まない） 1,169 人／日 G
  - ・趨勢人口（過去の人口推移に基づく R14 時点の人口） 2,297 人のうち、駅通りを通る人数 1,169 人
- 目標値  $D + E + F + G = 1,911 \approx \underline{1,910}$  1,910 人／日

※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。

[通行量調査結果]

単位：人

		調査結果		参考値	
		令和 3(2021)年		平成 26(2013)年	
調査地点		平日	休日	平日	休日
駅通り	旧パル横交差点	466	202	—	—
	水間電器付近	446	137	789	288
	東京亭付近	352	154	627	164
福田金物付近		174	151	—	—

※現状値は、上表の太枠の合計値

■目標指標 1-3 JR 大田市駅の乗降者数

現状：928 人（令和元年）

目標：1,000 人／日（令和 14 年）

<算出方法>

- 新規出店に伴う通行量増加人数（JR 乗車数） 18 人／日 H

・新規出店に伴う通行量増加数 519 人／日のうち、想定 JR 利用者数 18 人／日

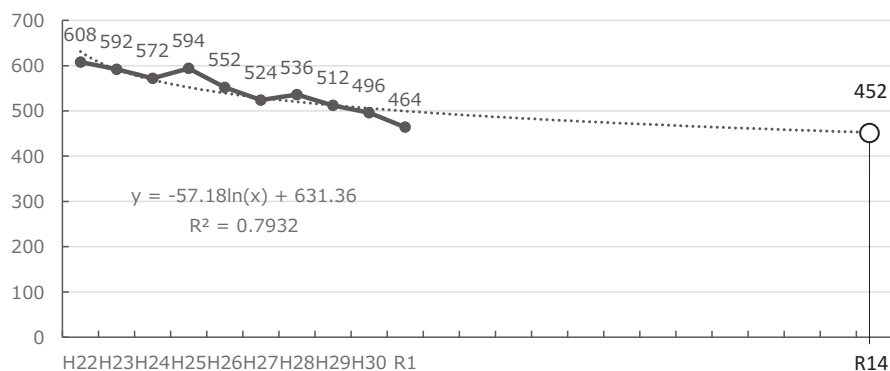
- 自動車による送迎等想定者数（JR 乗車数） 12 人／日 I

・駅前交差点の普通車 平日 2,335 台（R3 交通量調査）のうち、送迎等想定者数（JR 利用者）12 人／日

- 人口増による JR 利用想定者数（乗車） 18 人／日 J

・居住人口増加分 472 人のうち、JR 利用想定者数（乗車）18 人／日

- R14 想定乗車数（趨勢） 452 人／日 K



- 目標値 (H+ I + J + K) × 2 (乗降) = 1,000 1,000 人／日

※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。



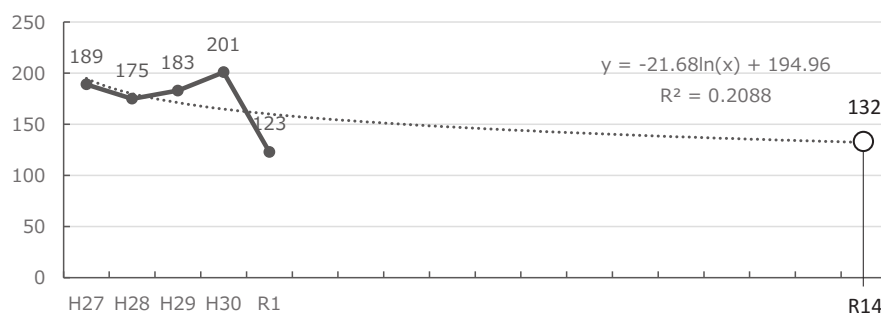
■目標指標 1-4 バス停の乗降者数（大田市駅、大田バスセンター）

現状：123 人（令和元年）  
 目標：140 人／日（令和 14 年）

<算出方法>

- 新規出店に伴う通行量増加人数（バス乗降者数） 6 人／日 L
  - ・新規出店に伴う通行量増加数 519 人／日のうち、想定 JR 利用者数 6 人／日

- R14 想定乗降者数（趨勢） 132 人／日 M



- 居住人口増加に伴うバス乗降者数 6 人／日 N
  - ・居住人口増加分 472 人のうち、JR 利用想定者数（乗車） 6 人／日

- 目標値 (L + M + N) = 144 ≒ 140 140 人／日

※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。

③フォローアップ

目標指標 1-1 は、建築確認申請により毎年確認、目標指標 1-2 は、概ね 5 年間隔で通行量調査を実施、目標指標 1-3 および目標指標 1-4 は、関係機関への照会により毎年確認し、モニタリングを行う。

なお、状況に応じて関連する事業について、進捗を確認した上で、随時見直しを行い、計画期間の最終年度終了時に目標達成状況を検証する。

## (2) 「低未利用物件の解消・新陳代謝により、市街地の密度を高める」の進捗状況を表す指標

### ① 目標指標

目標指標 2-1 域内新築住宅数 [建築確認申請]

目標指標 2-2 駅通りの空き店舗数の減少 [現地調査]

○空き家・空き地の活用・解消による土地利用の新陳代謝を図る指標として、「域内新築住宅数」、空き店舗の活用・除却を測る指標として「駅通りの空き店舗数の減少」を設定する。

### ② 具体的な数値目標

#### ■目標指標 2-1 域内新築住宅数

現状：11 戸（令和 2 年）

目標：24 戸（令和 4 年～令和 13 年の累積による 1 年あたりの新築住宅数）

<算出方法>

- 新築住宅着工数 過去 5 年平均 20 戸（H28～R2）×10 年 200 戸/10 年 ○  
・人口減少社会であるが、中心市街地活性化への取組により、今後も着工数の傾向を維持できると仮定する。

- 土地区画整理事業における立地想定住宅戸数 35 戸/10 年 P  
・戸建て住宅及び集合住宅で 20 戸/10 年、事業に伴う建替は 15 戸/10 年と仮定する。

- 目標値（O + P）÷ 10 = 23.5 ≒ 24 24 戸/年  
※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。

#### ■目標指標 2-2 駅通りの空き店舗数の減少（大田市駅前～山陰合同銀行大田支店前交差点）

現状：38 店舗（令和 4 年）：住商併用住宅の場合で居住があるものを除く

目標：18 店舗（令和 14 年）

<算出方法>

- 新規空き店舗発生件数 35 店舗/10 年 Q  
・R4 営業店舗 103 店舗に対して、年間廃業率 3.4%と想定した場合の、新規空き店舗発生件数 35 店舗/10 年

- 空き店舗解消件数 55 店舗/10 年 R  
・除却支援補助による効果 20 店舗/10 年  
・活用支援補助による効果 30 店舗/10 年  
・土地区画整理事業による除却件数 5 店舗/10 年

- 目標値（現状 38 + Q） - R = 18 18 店舗  
※小数点第 1 位で四捨五入しているところがある。

※計算方法の詳細は、参考資料編に掲載。

### ③ フォローアップ

目標指標 2-1 は、建築確認申請、目標指標 2-2 は、現地調査を毎年実施し、モニタリングを行う。

なお、状況に応じて関連する事業について、進捗を確認した上で随時見直しを行い、計画期間の最終年度終了時に、目標達成状況を検証する。

### (3) 「定住人口の減少を留め、人口密度を高める」の進捗状況を表す指標

#### ① 目標指標

目標指標 3 居住人口の維持 [住民基本台帳]

○商業・医療・福祉・子育て支援等の都市機能誘導による生活利便性の向上とともに、居住誘導を進めることによる居住人口を測る指標として、中心市街地の「居住人口の維持」を設定する。

#### ② 具体的な数値目標

##### ■目標指標 3 居住人口の維持

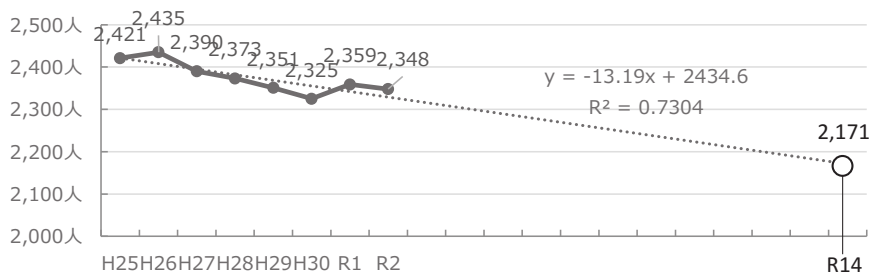
現状：2,348人（令和2年）

目標：2,820人（令和14年）

<算出方法>

##### ● 中心市街地活性化長期計画区域のR14将来人口（趨勢）

2,171人 S



##### ● 土地区画整理事業における立地想定住宅戸数に伴う人口増

50人/10年 T

・土地区画整理事業における立地想定住宅戸数 20戸/10年(建替除く)に伴う増加人口 50人/10年

##### ● 新築住宅着工数に伴う人口増

600人/10年 U

・新築住宅立地による増加人口 600人

##### ● 目標値 S + T + U = 2,821 ≒ 2,820

2,820人

※小数点第1位で四捨五入しているところがある。

#### ③ フォローアップ

目標指標3は、住民基本台帳人口により毎年実施し、モニタリングを行う。

なお、状況に応じて関連する事業について、進捗を確認した上で随時見直しを行い、計画期間の最終年度終了時に、目標達成状況を検証する。



## 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

### 4-1 市街地の整備改善の必要性

中心市街地の中核である JR 大田市駅東側の道路・下水道等の都市基盤の整備が進んでおらず、課題となっている。その解決に向けて、大田市駅前広場整備事業、大田市駅前周辺東側土地区画整理事業等の事業促進が求められている。

また、JR 大田市駅に近接している大田バスセンターから市内外各地へ路線バス網が広がっており、郊外居住者や広域からの来訪者を受け入れる役割も中心市街地は担っていることから、ハブ機能を高め、中心市街地への来訪しやすい環境を整えることも課題となっている。

こうした状況のなか、市街地の整備は、中心市街地活性化の目標のうち、「①商業機能の維持・誘導により、賑わいを取り戻す」「②低未利用物件の解消・新陳代謝により、市街地の密度を高める」ための都市基盤づくりを行い、中心市街地活性化への刺激と賑わい再生に必要である。

### 4-2 具体的事業の内容

#### ■ハード事業

#### 4-2-1 駅前広場整備 【市】

都市計画道路整備による道路網の変更に合わせて、通過交通の流入をなくし、自動車による送迎のしやすさや快適なバス待合空間の整備、歩きやすい歩道など、快適で安全な駅前広場を整備する。

[駅前広場の整備イメージ]



#### 4-2-2 待合空間整備 【民間事業者（JR・バス事業者）・市】

JR やバスセンターなど公共交通機関との連携強化を図り、利用者に快適な待合空間を整える。

##### [若手PJ提言]

- 需要に応じて柔軟に運行する利用者主導型の交通

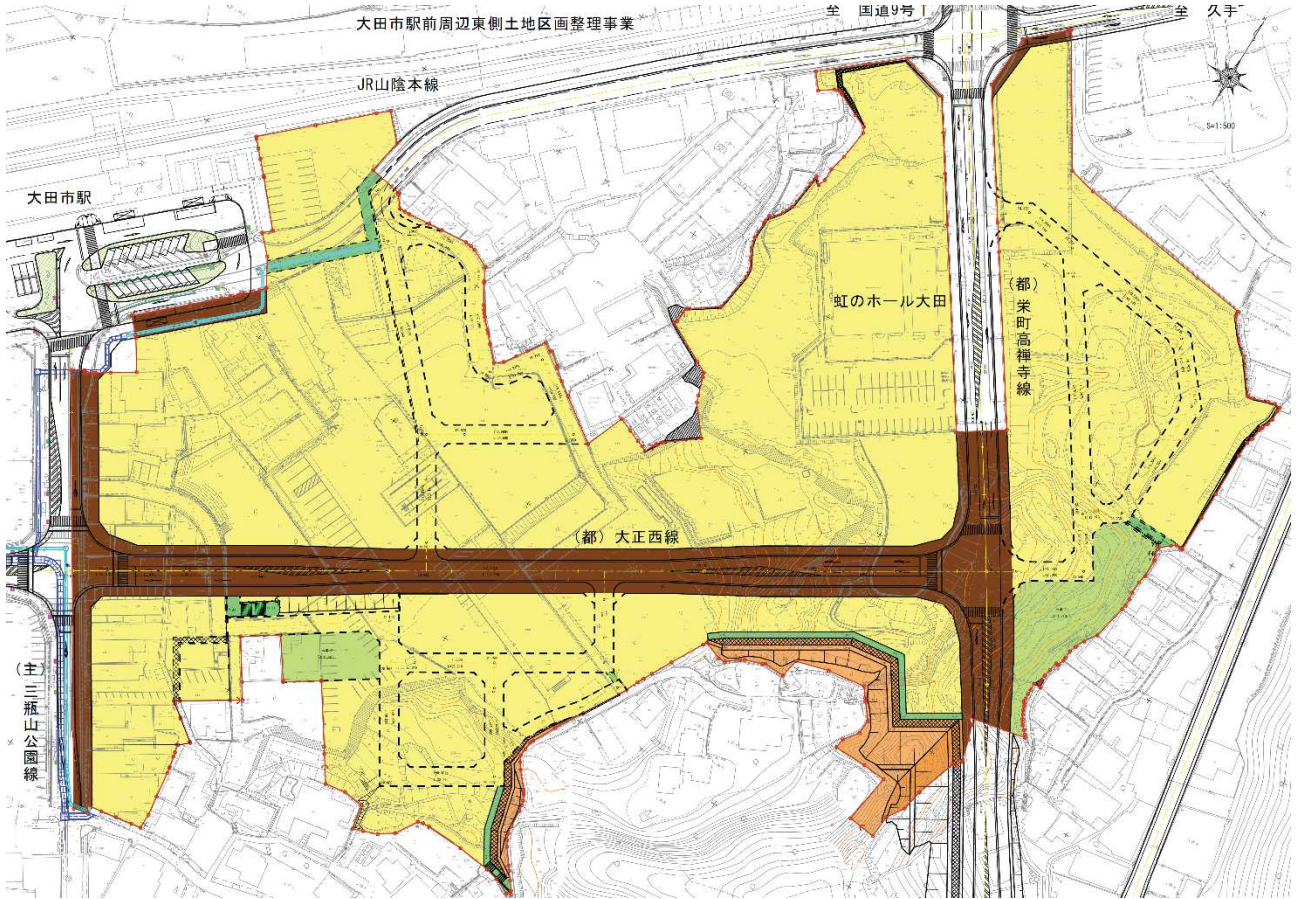


事例：真庭市役所前バス停

### 4-2-3 区画道路の整備（土地区画整理事業） 【市】

大田市駅前周辺東側土地区画整理事業により、権利関係や土地の位置を整理して区画道路の土地を生み出し、整備を行う。

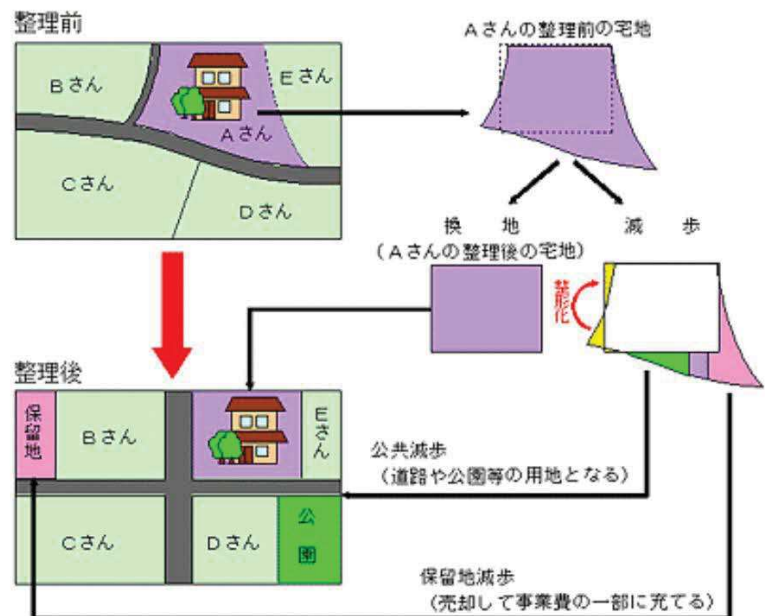
[大田市駅前周辺東側土地区画整理事業整備図]



#### 土地区画整理事業の仕組み

整備が必要とされる市街地において、施行地区内の土地所有者からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路、公園などの公共施設用地に充て、整備することにより残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地を構築します。

右図出典：国土交通省 HP





#### 4-2-4 街区公園整備（土地区画整理事業） 【市】

大田市駅前周辺東側土地区画整理事業により、周辺居住者の憩いや遊び、行事等ができる空間として、街区公園の整備を行う。

#### 4-2-5 広場整備 【市・民間事業者】

商店街の利用促進を図ることとあわせ、人が憩い・行き交い、イベントができる広場整備について検討する。

[若手PJ提言]

- ・ 駅前一等地に芝生広がるオープンスペースの公園



駅北公園

#### 4-2-6 駅通りの整備 【市】

歩行者が安全に通行しやすく、沿道店舗等に出入りしやすい道路整備(歩車共存化、電柱地中化、舗装美装化、照明整備)と、道路整備にあわせて下水道整備も行う。

[若手PJ提言]

- ・ 明るい安全な歩道
- ・ 歩行者滞在の空間（歩いてもらう仕掛けづくり）



完成イメージ

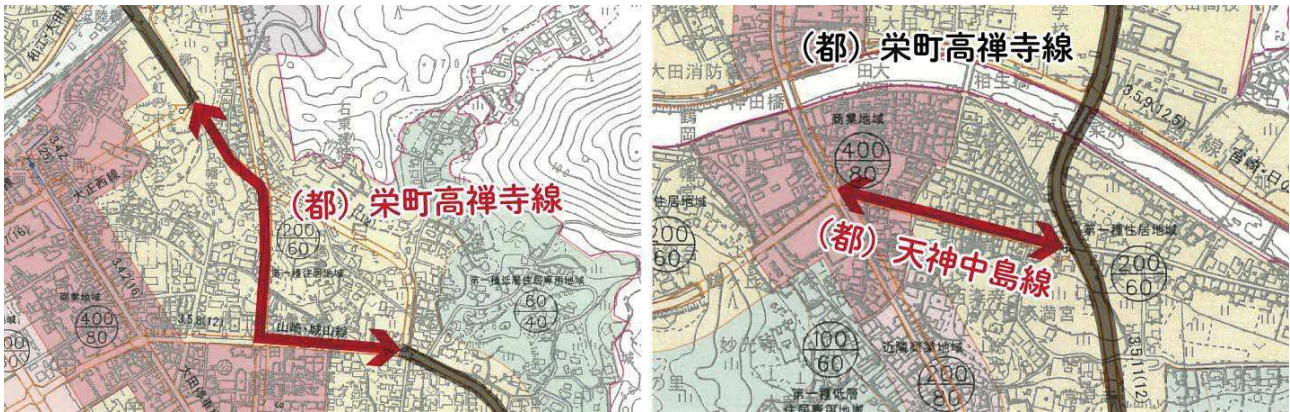




#### 4-2-7 街路整備 【県・市】

大田市駅前周辺東側土地区画整理事業区域に繋がる(都)栄町高禅寺線の未整備区間を整備する。また、(都)天神中島線の整備について、栄町高禅寺線整備(トンネル整備)の事業進捗にあわせて検討を行う。

[事業位置]



#### 4-2-8 駐車場整備 【地権者・商店会・市】

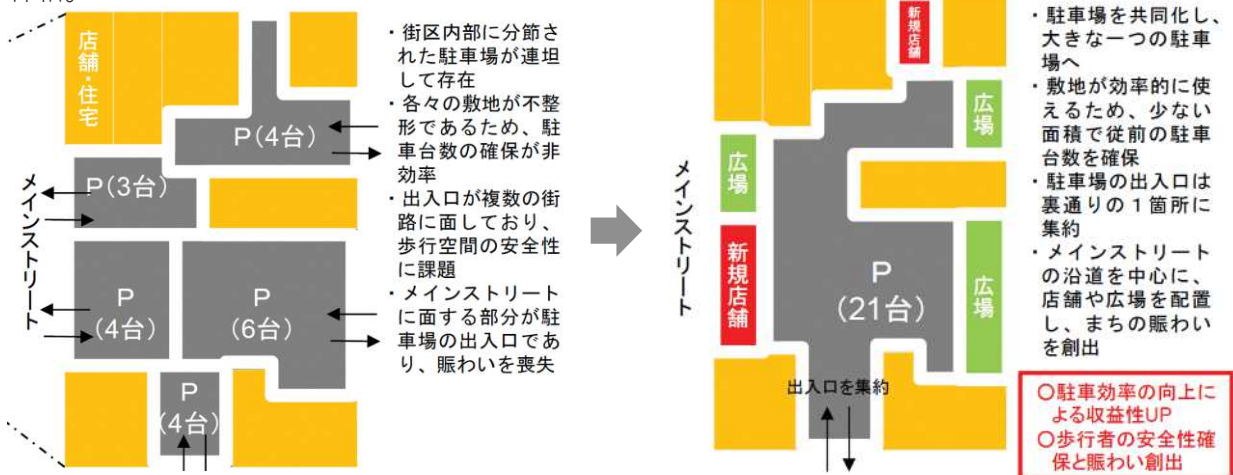
空き地等を活用し、来訪者が来やすく、使いやすい駐車場を整備する。

[若手PJ提言]

- ・無料・有料駐車場(時間制限)の整備

##### 制度：立地誘導促進施設協定制度を活用した駐車場再配置のイメージ例

中心部のメインストリート歩行者中心に再構築することに合わせて、通りに面した街区を再生。街区内に小割で存在する各地権者所有の駐車場を共同化し、出入口を裏通りに集約することで安全性を確保通りに面した敷地に広場や収益施設を整備・管理して賑わいを創出するため、地権者間で駐車場の共同化及び管理方法、広場に関する費用負担や利用方法についてルールを定めて協定を締結。



出典：まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン(基本編)：国土交通省

## 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### 5-1 都市福利施設の整備の必要性

市民の中心市街地に対する生活依存度は高いものの、商業施設は減少を続け、今後、人口減少が進むことも予想されており、このままでは、来訪者や居住者が減り、需要が少なくなることが懸念される。中心市街地の都市機能を維持するためには、日常的に中心市街地へ「来る目的」をつくり、周囲の都市機能や商業施設への利用促進の波及効果も図ることが重要である。

また、中心市街地へ居住誘導を進める大田市立地適正化計画では、「土地・建物を買おうとしている若者（20～40代）」を注目世代としており、子育て世代への支援も重要である。

こうしたことを踏まえ、中心市街地活性化の目標のうち、「②低未利用物件の解消・新陳代謝により、市街地の密度を高める」「③定住人口の減少を留め、人口密度を高める」ために、都市福利施設の整備が必要である。

### 5-2 具体的事業の内容

#### ■ハード事業

#### 5-2-1 公共施設整備 【市】

「大田市役所本庁舎の整備を考える会（ワークショップ）」が開催されるなど、老朽化が進む公共施設のあり方について検討されている。公共施設を賑わい創出の拠点の一つとして捉え、中心市街地への整備について検討する。

[若手PJ提言]

- 行政機能の駅前一等地への移動
- 高断熱・高気密でかつ形状のシンプルな公共施設
- 清潔感あふれる安心して使えるトイレ
- 子育て支援機能の整備
- 地域の人と交流でき、自由に使える交流拠点の整備

#### 事例：パレットごうつ（江津市）

平成 28(2016)年に江津駅前に整備された複合施設。江津市観光情報センターや江津市子育てサポートセンターなどが入居し、子育て、福祉、就職、観光など様々な相談などに対応している。また、半屋内の広場や会議研修室等があり、さまざまな人たちが集まり活動ができる施設となっている。

出典：江津市 HP



## 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に関する事項

### 6-1 街なか居住の推進の必要性

中心市街地は、今後、人口減少が進むことも予想されており、このままでは、居住者が減ることが懸念される。大田市立地適正化計画では、大田市の市民生活の中核である中心市街地への居住を進め、都市機能を維持・誘導する方針を示しており、商業や都市経営の合理化の視点から、便利な場所に集まって住むことで、持続可能なまちづくりが可能となる。

こうしたことから、中心市街地活性化の目標のうち、「②低未利用物件の解消・新陳代謝により、市街地の密度を高める」「③定住人口の減少を留め、人口密度を高める」ために、中心市街地への住宅供給事業による居住者の安定定着が必要である。

### 6-2 具体的事業の内容

#### ■ソフト事業

#### 6-2-1 集合住宅の立地促進 【地権者・不動産事業者・NPO】

街なか居住の推進と中心市街地の都市機能の維持・発展に向け、不動産事業者等と連携し、開発事業者等に向けて、空き地等の情報発信や立地誘導へのコーディネートを行い、集合住宅の立地を促進する。



#### 6-2-2 低未利用地活用による住宅の立地促進（土地区画整理事業区域内） 【市】

大田市駅前周辺東側土地区画整理事業により、事業区域内の低未利用地について、道路・公園等の公共施設以外の土地を宅地化して、住宅の立地を促進する。



イメージ



## 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

### 7-1 経済活力の向上の必要性

中心市街地は、市内でも人口密度が高いものの、人口集中地区の指定がなくなるほど人口減少が進んでいる。人口密度の低下は、まちなかの生活利便施設（店舗・病院等）の日常的な利用者が減ることにつながり、生活利便施設の維持が難しくなってくる恐れがある。実際、大型店舗が撤退し、店舗数（事業所数）・従業者数・売場面積・年間商品販売額も大きく減少、中心市街地であるにも関わらず、空き家・空き店舗・空き地が点在し、賑わいは低下している。

こうした状況から、大田市の市民生活の中核である中心市街地を維持・発展するためには、中心市街地へ「来る目的」をつくること、中心市街地に居住を進めるための空き家・空き地の流通促進が課題である。

経済活力向上は、中心市街地活性化の目標である、「刺激と躍動感あふれる住み心地よいまち」の実現に重要で、中心市街地活性化にとって中心的な事業であることから必要である。

### 7-2 具体的事業の内容等

#### ■ハード事業

#### 7-2-1 大規模店舗跡地の活用 【民間事業者】

課題となっている大規模店舗（旧パル）跡地について、その活用を図る。



大規模店舗（旧パル）

#### 7-2-2 沿道店舗等整備 【民間事業者・NPO・商店会・商工会議所・市】

既存店舗の維持や個性ある新規小規模店舗（個店、長屋）の立地誘導、空き家・空き店舗を活用した交流の場・居場所づくり等を行い、賑わいのある商店街再生を図る。

##### <事業例>

- ・既存店舗の維持・魅力化
- ・地区外の既存店舗の誘導
- ・空き店舗の活用
- ・若者の出店支援・誘致
- ・景観演出

##### <空き家・空き店舗の活用例>

- ・コミュニティスペース
- ・子育て世代への支援機能（キッズコーナー・授乳室）
- ・トレーニングルーム
- ・チャレンジショップ
- ・交流の場
- ・高校生の集いの場
- ・シェアオフィス
- ・シェアキッチン
- ・ゲストハウス
- ・分散型ホテル

##### <空き家・空き店舗の活用の支援例>

- ・出店時の支援（現行制度：補助率 1/2、上限 1,000 千円）
- ・ビジネスプランコンテスト

事例：中心市街地における近年の出店・再生の一例（大田市）



リラク & カフェ Luck Luck



グッディー大田店



洋食屋 FUKU



PLUSONE(フィットネスジム)



創作和食 入船



スナック碧

提言：若手プロジェクトチーム（大田市中心市街地活性化協議会）からの提言

若手プロジェクトチームは、中心市街地の活性化に向けた具体的な活性化策について、自由な発想のもとで検討してもらおうと、令和2(2020)年9月にスタートしたものである。30代の男女6人で構成され、会議回数は16回を数え、先進地視察も行うなど、熱心に検討いただいた。

提言は、行政機能の駅前への移動、芝生広がる公園や有料駐車場の整備、明るい安全な歩道の整備、子育て支援機能の整備、店舗や路上の有効活用（イベント開催）など、ハード・ソフト両面の17項目ほどにわたっている。

提言の内容については、趣旨・内容をしっかりと受け止めて、大田市中心市街地活性化長期計画へ反映するとともに、実際の取り組みに活かしていくものとする。

※本計画書中には、[若手PJ提言]として、提言内容を記載している。



事例：油津商店街（宮崎県日南市）

日南市中心市街地の油津商店街は百貨店、総合スーパー、食品スーパーと3つの商店街が立地する商業集積地であるが、商店街では空き店舗や未利用地の増加、歩行者通行量や小売販売額の減少等の衰退傾向が顕著になっている。これに対応すべく、日南市中心市街地活性化協議会を組織して、平成24(2012)年に日南市中心市街地活性化基本計画の内閣認定を受け、官民一体で中心市街地活性化に取り組んでいる。

油津商店街の一角にある大規模空きビルと対面にある空き地を株式会社油津応援団が賃借し、空ビルは一部を解体撤去の上、「飲む・遊ぶ・学ぶ・食べる」拠点として「スクール」「スタジオ」「フリースペース」「情報発信ブース」「油津カープ館（キャンプで訪れる広島東洋カープの公認ショップ）」「あぶらつ食堂（6店舗）」を、空き地には「くつろぐ」をテーマに6店舗の物販・サービス系が入居する「アブラツガーデン」を整備。事業費は経済産業省と日南市の補助金、油津応援団の銀行借入で調達した。



~~賑わいを再現する~~  
**時代に合わせた  
 役割をもたせる**

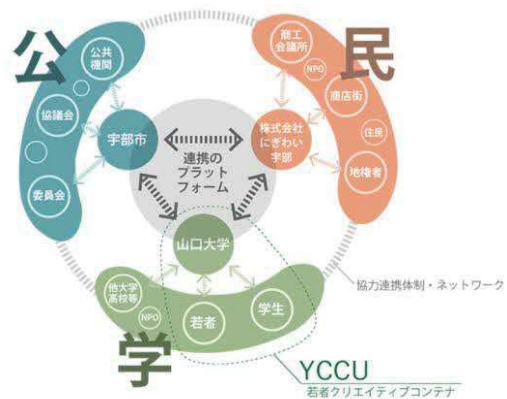
出典：不動産が「動く」時代のまちづくり（株式会社油津応援団・日南マーケティング専門官）；国土交通省資料

事例：多世代交流スペース・若者クリエイティブコンテナ（山口県宇部市）

宇部市中央町エリアは、飲食店や宿泊施設など、集客施設が多く、かつては工業地区の後背地として盛んな街であった。しかし、産業構造の変化やモータリゼーションに伴い、「まちなか」の空洞化が進んでいる。

安全・安心で楽しく暮らし続ける「まち」、人々の出会いがあり、そこに行けば何か面白いことがある「まち」に戻すためには、まず、地域を考える様々な主体が対等な立場で話せる連携の「場」が必要であるとしている。

若者クリエイティブコンテナ(YCCU)は、「若者」の目線から「まちなか再生」を考える場所であり、これから地域の様々な主体との連携の「場」となっている。



出典：若者クリエイティブコンテナ HP



写真：宇部市役所 HP



■ソフト事業

7-2-3 路上空間の活用 【NPO・商工会議所・市】

オープンテラスなど、居心地がよく歩きたくなる道路空間形成を図る。また、イベントを企画し、経済循環につながる賑わい形成を図る。

[若手PJ提言]

- ・路上の有効活用（歩行者天国、マルシェやキッチンカーなど食イベント）

制度：路上空間の上手な使い方

<p><b>人が行き交う通りへ</b></p> <p>広く、明るい歩道</p>  <p>統一感のある沿道建物の外観</p>	<p><b>再生した通りで新しい風景が生まれています</b></p> <p>ウッドデッキや芝生で子供たちが遊ぶ姿</p>  <p>道路が交差の場に</p>	<p><b>狭いからできないではなく、狭い中でどうするか</b></p>  <p>■三蔵テラスストリート（東京都三鷹市）</p>
<p><b>まちが変わる？</b></p> <p>みちの利活用は「ダメ！ダメ！」から「できるかも！」へ</p> <p>&lt;過去の考え方&gt; 交通機能を重視</p> <p>NO！</p> <p>食事施設</p> <p>広場</p> <p>&lt;これから&gt; オープンカフェやデジタルサイネージが色んなみちで可能に</p> <p>OK！</p> <p>オープンカフェ</p> <p>デジタルサイネージ</p> <p>サイナルポート</p>	<p><b>まちが変わる？</b></p> <p>みちの景色が車中心から人中心へ！</p> <p>&lt;過去の考え方&gt; 車が走るための場所</p> <p>どこかに行くためのもの</p> <p>&lt;これからの考え方&gt; 人がくつろぐ場所</p> <p>みちが目的地</p> <p>人の感情があふれる空間</p>	<p><b>■人の中に共有され買まれる</b></p> <p>ほこみちプロジェクト メッセージ戦略</p> <p><b>みちは人や車が通るだけの空間ではない</b></p> <p><b>新しい創造力が通る</b></p> <p><b>未来につながる</b></p> <p><b>可能性の生まれる場所だ</b></p>

出典：ほこみちの上手な使い方：ほこみちプロジェクト事務局

7-2-4 集客拠点づくり 【NPO・商店会】

駐車場等を活用した集客の場づくりを行う。

7-2-5 まちなか多言語対応 【商店会・民間事業者・市】

インバウンド客や外国人居住者に的確に情報発信できるよう看板整備等による多言語化対応を行い、まちなか回遊促進や商店利用の促進等を図る。

[若手PJ提言]

- ・歩行者滞在の空間（商店街に多言語対応の看板を設置し店舗紹介）

事例：市内の多言語化（大田市 石見銀山）

出典：石見銀山パンフレット



The collage features a sign for a rest room with Japanese and English text, a historical map of the Silver Mine Site and Mining Towns (Omori - Ginzan Area), and various photographs of the site and surrounding towns. The map includes labels for various locations and a legend for historical sites and facilities.

## 7-2-6 まちなか回遊促進 【NPO・商店会・市】

“4-2-6 駅通りの整備”“7-2-2 沿道店舗等整備”“7-2-3 路上空間の活用”と連動して、地域経済の振興や住民の健康増進などにつながるよう、まちなか回遊を促進する経路設定や情報発信を行う。

### 事例：街なか回遊とまちの担い手を創出する手作りマップ（愛知県田原市）

回遊マップは、街なかで商業を営みながらまちづくりに関わる有志の方々によって作成された。市民目線で取材されたスポットは、目的地までのルートや店舗の基本情報はもちろんの事、その場の空気感や店主の人の柄が分かる内容となっている。また、まちの回遊性の向上や活性化ばかりでなく、商業者同士の連帯や中心市街地活性化に関わる人材の発掘や巻き込みももたらした。



出典：中心市街地活性化協議会支援センターHP

## 7-2-7 集客イベントの実施 【NPO・商店会・民間事業者・商工会議所・市】

広場や店舗、空き店舗、公共施設等を活用した、集客イベントを実施し、賑わいづくりと地域経済の活性化を図る。地元商店会はもとより、区域外の団体等も中心市街地でイベント等が開催されるよう仕掛けづくりを行なう。

### <イベントの例>

- ・ 飲食イベント（マルシェ、キッチンカー等）
- ・ 歩行者天国
- ・ 商店街市場（セール）
- ・ おおだデザインフェス（図書館活用）
- ・ アート展示（各店舗に展示）

### <市の支援の例>

- ・ イベント開催経費補助

### [若手PJ提言]

- ・ 図書館等の公共不動産の有効活用
- ・ 市場の設置、不動産の有効活用（空き店舗での商店街セール）
- ・ 店舗の有効活用（アート作品を既存店舗や空き店舗に展示）

### 事例：中心市街地でのイベント（大田市）



春・秋の彼岸市（中日つあん）



天領さん（大田会場）



おおだデザインフェス



### 7-2-8 外国人居住者との多文化交流事業 【NPO・商店会・市】

文化交流による相互理解を図り、共にまちづくりを行うことで、外国人居住者にとっても住みやすい中心市街地をつくる。

#### 制度：国際交流員の派遣・翻訳（大田市）

大田市では、国際交流や多文化理解の推進、在住外国人の支援のため、国際交流員1名を配置し、その派遣や翻訳等について支援している。

### 7-2-9 WiFi 整備 【NPO】

地域への波及効果も視野に入れ、まちの情報や商店等のPRなどの広告を視聴することなど条件付きで接続できるフリーWiFiの整備を検討する。



### 7-2-10 中心市街地紹介 WEB サイト作成 【NPO・商店会・商工会議所】

店舗の紹介や特売情報、イベント告知などを発信するWEBサイトを作成し、まちなかへの目的地（来訪のきっかけづくり）をつくる。

#### 事例：maina! 美味な大田（大田市）



出典：おおだ飲食店紹介サイト（大田市）

#### 事例：石見銀山 大森町 WEB サイト（大田市）



出典：石見銀山 大森町 WEB サイト



## 7-2-11 繁盛店づくり支援（個店の魅力化） 【商工会議所】

ニーズに応じた経営、支払い方法の多様化、商品・サービスの魅力化などを支援し、繁盛店を増やす。

### 事例：長府商店街協同組合（山口県下関市）：繁盛店づくり支援事業

「繁盛店づくり支援事業（株式会社全国商店街支援センター）」の事例。お客様との新たな関係づくりに向けて 20 代～80 代と一緒に研修を受講。新商品開発や陳列・POP の改善に取り組む店主たちの姿は刺激となり、商店街の中にも好循環をもたらし始めている。



**祖父母と孫で暖簾を守り、新しい風を吹かせます。**

みやはら製菓【宮原雅弥さん、和子さん】

祖父が手がける「長府せんべい」は地元銘菓。その歴史と誇りを胸に、この研修で初めて新商品開発に挑む。現在、研修参加者の声も参考にしながら「みそまんじゅう」を開発中。



**83歳だけど、ますます楽しくなっちゃった！**

むらかみ茶舗【村上美恵子さん】

御年83歳。商品をきれいに並べ、得意の書道を活かした手づくりPOPでアピール。「100歳過ぎててもやる！」と実に元氣だ。他の店主も「村上さんががんばってるから」とやる気に。



**一番は、夫婦ふたりの意識が変わったこと。**

水野商店【水野龍夫さん、幸子さん】

立体的に陳列することで選びやすくなった野菜について手が伸びるお客様続出！「おかげで売上も増えました」と笑顔の水野夫妻。お客様が手づくり作品を持ち込めるギャラリーも好評だ。



出典：株式会社全国商店街支援センターHP

## 7-2-12 まちづくり団体の育成 【NPO・商工会議所・市】

中心市街地の取り組みを企画、先導し、支える団体・人を育成し、持続可能なまちづくりを図る。

<例>

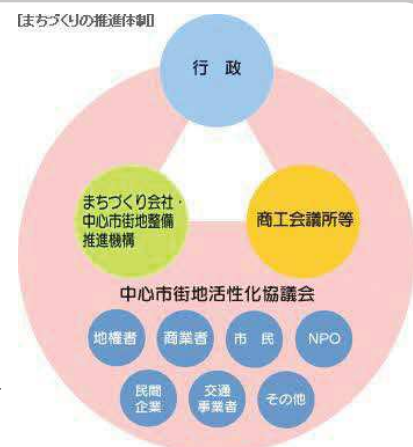
- ・NPO、商店会の体制強化
- ・各商店会の青年部の交流会の開催、セミナーの開催
- ・高校生等のまちづくりへの参画、試験的なイベント開催
- ・地域おこし協力隊、タウンマネージャーの配置

### 事例：特定非営利活動法人 まちづくり大田

特定非営利活動法人まちづくり大田は、地域住民・団体と連携・協議し、コミュニティ・ビジネスの手法による地域活性化を目的として、地域の資源を活かした事業の開発コーディネート及び運営を行い、大田市中心市街地の活性化に取り組むために設立。

中心市街地の活性化に関する法律第 61 条第 1 項に基づく「中心市街地整備推進機構」に指定されている。

出典(図)：中心市街地活性化のまちづくり：国土交通省⇒



### 事例：地元高校との連携

若手プロジェクトメンバーにおいては、大田高校の行う「地域探求学習」や課外活動「ダイコウラボ」等に協力する形で、高校生自身が、また時には大人と一緒に駅前の活性化・魅力化についての意見交換やワークショップを行う機会を設けてきた。

通学のため大田市駅や駅通りを通る高校生も多く、若い感性をまちづくりに活かすとともに、将来のまちづくり・活性化の担い手として、引き続き、高校との関わりを持ち、発展的な取り組みを行うことが必要となっている。



意見交換・グループワークの様子

## 8. 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

### 8-1 都市機能の集積の促進の考え方

大田市の市民生活において、中心市街地は依存度が高いものの、今後、人口減少が進むことが予想され、店舗等の減少も続き、空き家・空き店舗・空き地が点在している。

中心市街地への居住誘導・都市機能誘導を図る大田市立地適正化計画では、「低未利用物件（空地・空き家・空き店舗）の活用等による都市機能の充填と市街地形成」を戦略的なまちづくり方針として定めている。商業や都市経営の合理化の視点から、持続可能なまちづくりには、都市機能の集積とまちなか居住の推進が重要となる。

こうした考え方を踏まえ、中心市街地活性化の目標である、「刺激と躍動感あふれる住み心地よいまち」の実現に重要である。

### 8-2 都市計画手法の活用

#### ● 土地区画整理事業の実施

快適な居住環境を整備するとともに、都市計画道路や駅前広場を整備することにより、商業・業務系の都市機能の立地を促進するため、大田市駅前周辺東側土地区画整理事業を実施する。

### 8-3 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### ■ハード・ソフト事業

#### 8-3-1 老朽化し危険な空き家・空き店舗の除却促進 【民間事業者・市】

老朽化が進み、倒壊危険性の高い空き家・空き店舗は、防災・治安・衛生・景観等に対して、外部不経済（周辺への悪影響）をもたらすこととなる。そのため、所有者との調整を図り、新たな土地利用につなげるため、建物の除却を誘導する。



#### ■ソフト事業

#### 8-3-2 空き店舗調査、空き家・空き地のデータベースの作成（データブック） 【NPO】

空き店舗・空き家・空き地をデータベース化し、速やかに情報提供・案内をできる体制を整えることで、積極的な利活用と空き店舗等の解消につなげる。（市の支援制度を検討）

#### 事例：空き店舗データベース（島根県川本町）



店舗番号	状態	詳細
店舗番号 7	空付中	1階：約30坪（約39坪）／2階：約50坪（約64坪） 川本町大字川本610
店舗番号 8	空付中	105.2㎡（約33坪） 川本町大字川本510
店舗番号 60	空付中	3万5千円～4万5千円（約48坪） 78㎡（約23坪）
店舗番号 62	空付中	229坪（約68坪）全賃料2505円 1階：約27坪（約27坪）／2階：約202坪（約202坪）

出典：川本町商工会 HP

#### 事例：空き家バンク（大田市）



出典：大田市定住サイト HP



### 8-3-3 IT 企業の誘致 【市】

駅周辺を中心に IT 系企業の進出が続いている。引き続き、誘致・集積を図り、空き店舗等の有効活用とともに、地元企業との連携等により地域経済の振興を図る。

#### 事例：企業立地支援（大田市）



#### 企業立地支援策のご案内

◆大田市の助成制度（大田市企業立地奨励条例により立地計画の認定を受けた企業が対象です。）

##### ○大田市企業立地奨励金

- 投資助成額（限度額5,000万円）：投下固定資本額 × 助成割合 = 助成額
- 雇用助成額（限度額5,000万円）：増加常用従業員数 × 助成割合 = 助成額

対象業種	助成金支給要件		助成率及び限度額			
	投下固定資本額	増加常用従業員数	投資助成		雇用助成	
製造業	2,700万円以上	3人以上	3人～4人	10%	増加常用従業員数 × 20万円	5,000万円 ※投資助成、雇用助成の合計額 (創業開始から3年以内)
			5人～6人	15%		
			7人～9人	20%		
			10人以上	25%		
※1ソフト産業	—	3人以上	—	—	増加常用従業員数 × 50万円	○雇用助成 5,000万円 (創業開始から3年以内)

##### ○ソフト産業限定の助成制度

###### ■通信回線使用助成金

○補助事業開始条件	常用従業員数3名以上
○補助率	使用料・通信料の1/2
○補助期間	補助事業開始から8年間
○補助限度額	1,000万円/年

###### ■家賃等助成金

○補助事業開始条件	常用従業員数3名以上
○補助率	家賃・共益費の1/2
○補助期間	補助事業開始から8年間
○補助限度額	1,000万円/年

※1 ソフト産業とは

- ①ソフトウェア業 ②情報処理支援サービス業 ③インターネット関連サービス業 ④コールセンター業 ⑤データセンター業  
⑥シェアードサービス業 ⑦非破壊検査業 ⑧機械設計業 ⑨その他産業支援サービス業のうち市長が認める事業

★すべての制度が、島根県の企業立地優遇制度との併用が可能です。

〈お問合せ先〉 大田市 産業振興部 産業企画課

〒694-0064 島根県大田市大田町大田口1111

TEL:0854-83-8072 FAX:0854-82-9150 E-mail:o-sangyou@city.ohda.lg.jp

発行日2019年6月

出典：企業立地ガイド（大田市）

## 9. 事業スケジュール

※今後の検討状況等により、スケジュールは変動する。

事業名	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
<b>4.市街地の整備改善のための事業</b>											
4-2-1 駅前広場整備	計画 認定	事業 着手	→				供用 開始				
4-2-2 待合空間整備			検討・実施		→	供用 開始					
4-2-3 区画道路の整備（土地区画整理事業）	事業 着手	→				供用 開始					
4-2-4 街区公園整備（土地区画整理事業）	事業 着手	→				供用 開始					
4-2-5 広場整備	敷地の選定・権利調整		→	整備 計画	工事 着手	供用 開始					
4-2-6 駅通りの整備	計画 認定	事業 着手	→				旧島根銀行交差点より北まで	→			
4-2-7 街路整備	事業実施 →										
4-2-8 駐車場整備	敷地の選定・権利調整		→	整備 計画	工事 着手	供用 開始					
<b>5.都市福祉施設を整備する事業</b>											
5-2-1 公共施設整備	基本 構想	→			施設 建設	→	供用 開始				
<b>6.居住環境の向上のための事業</b>											
6-2-1 集合住宅の立地促進	検討・事業実施 →										
6-2-2 低未利用地活用による住宅の立地促進（土地区画整理事業区域）					促進	→					
<b>7.経済活力の向上のための事業</b>											
7-2-1 大規模店舗跡地の活用	検討・実施 →										
7-2-2 沿道店舗等整備	検討・事業実施 →										
7-2-3 路上空間の活用	活用計画検討					→	実施	→			
7-2-4 集客拠点づくり	検討・事業実施 →										
7-2-5 まちなか多言語対応	媒体・看板等コンテンツ検討					→	整備・設置	→			
7-2-6 まちなか回遊促進	検討	→ 情報発信 →									
7-2-7 集客イベントの実施	検討・事業実施 →										
7-2-8 外国人居住者との多文化交流事業	検討・事業実施 →										
7-2-9 WiFi整備		検討	→			供用 開始					
7-2-10 中心市街地紹介WEBサイト作成	検討・事業実施	→ 運用 →									
7-2-11 繁盛店づくり支援（個店の魅力化）	事業実施 →										
7-2-12 まちづくり団体の育成	体制 構築	事業実施 →									
<b>8.都市機能の集積の促進を図るための措置</b>											
8-3-1 老朽化し危険な空き家・空き店舗の除却促進	検討・事業実施 →										
8-3-2 空き店舗調査、空き家・空き地のデータベースの作成（データブック）	検討・事業実施	→ 運用 →									
8-3-3 IT企業の誘致	事業実施 →										