

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 周南市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の実現に向けた2つの基本方針に基づき、本計画期間内に達成すべき2つの目標を設定する。

目標1 みんなが行きたくなる、魅力あるモノ・コトがあふれるまち

本市の中心市街地は、モータリゼーションの進展に伴う郊外大型商業施設の進出や大型商業施設の撤退等により急速に集客力が低下した結果、空き店舗が増加するなど主に商業機能の空洞化が生じ、生活の中心としての魅力が大きく失われていった。近隣住民や高齢者に限らず、多くの市民に中心市街地を利用してもらうためには、中心市街地の特色を生かし、多様なライフスタイルに合わせた商品やサービスを提供していく必要がある。

そこで、中心市街地に不足している業種の出店等を促進するため、“賑わい”と“楽しさ”を創出する新たな商業施設整備等を進め、戦略的なエリアマネジメントや商業・サービス機能の高質化を図るほか、イベントの開催や出店等に係る支援体制を整えることにより、新たに出店を希望する者にとっても魅力ある中心市街地を目指す。

また、動物園のリニューアル等のハード事業や、集客を促すソフト事業を行うほか、動物園や美術博物館等と商店街等の連携した取組によって、文化・観光施設をもつ中心市街地としての魅力についても向上を目指す。

目標2 みんなが快適に過ごせる、歩きたくなるまち

本市の中心市街地は、多くの公共公益施設や商業施設などが集積し高度な都市基盤を持つ全国有数の集約型都市構造であり、市民の暮らしを幅広く支える場として機能していく必要がある。

そこで、商業・サービス機能に加えて医療・福祉・教育・文化などの都市機能を充実させるとともに、公共交通の利便性の確保により、車がなくても移動しやすく、緑豊かで歩きたくなる、居心地の良さを感じる都市環境を整備し、回遊性・滞在性を向上させ、“利便性”と“快適さ”のある中心市街地を目指す。

[2] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、令和2年4月から、事業の効果が現れると見込まれる令和7年3月までの5年間とする。

[3] 目標指標の設定とその考え方

中心市街地活性化の2つの目標に対し、それぞれ以下の目標指標を設定する。

| 基本的な方針 | 中心市街地の活性化の目標 | 目標指標 | 新計画基準値 | 新計画目標値 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| “賑わい”と“楽しさ”のあるまちづくり | 目標① みんなが行きたくなる、魅力あるモノ・コトがあふれるまち | 物販・サービス業等新規出店数(件) | 62 (H26~H30) | 83 (R2~R6) |
| | | 中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数(人/年) | 936,940 (H30) | 1,115,150 (R6) |
| “利便性”と“快適さ”のあるまちづくり | 目標② みんなが快適に過ごせる、歩きたくなるまち | 平日歩行者等通行量(人/日) | 32,937 (H30) | 38,660 (R6) |

目標1「みんなが行きたくなる、魅力あるモノ・コトがあふれるまち」に関する目標指標

前期計画期間において、中心市街地の商店街等の新規出店数は増加傾向にあるが、その内訳をみると、増加傾向となった新規出店の業種は、飲食・食品販売の業種が多く、日常的なショッピングのための新規出店については横ばいとなっている。新規出店の促進に向けて継続的に取り組んでいく中で、とりわけ物販・サービスなどの業種の新規出店を促すような取組が必要であると考え、目標指標を「物販・サービス業等新規出店数」と設定した。

また、徳山動物園や文化会館、美術博物館の来園・来館者は横ばい傾向であり、動物園をはじめとする施設来園者数の増加のための取り組みや、駅前と動物園等の観光施設の連携した取組が必要だと考えるため、目標指標を「中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数」と設定した。

目標指標1 物販・サービス業等新規出店数

目標指標2 中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数

目標2「みんなが快適に過ごせる、歩きたくなるまち」に関する目標指標

歩行者等通行量については、休日は増加したが平日は横ばいとなっており、平日の歩行者等通行量を増加させるために、商業・サービス機能に加えて医療・福祉・教育・文化などの都市機能を充実させるとともに、公共交通の利便性の確保などにより、居心地の良さを感じる都市環境を整備し、回遊性、滞在性を向上させる必要があると考え、目標指標を「平日歩行者等通行量」と設定した。

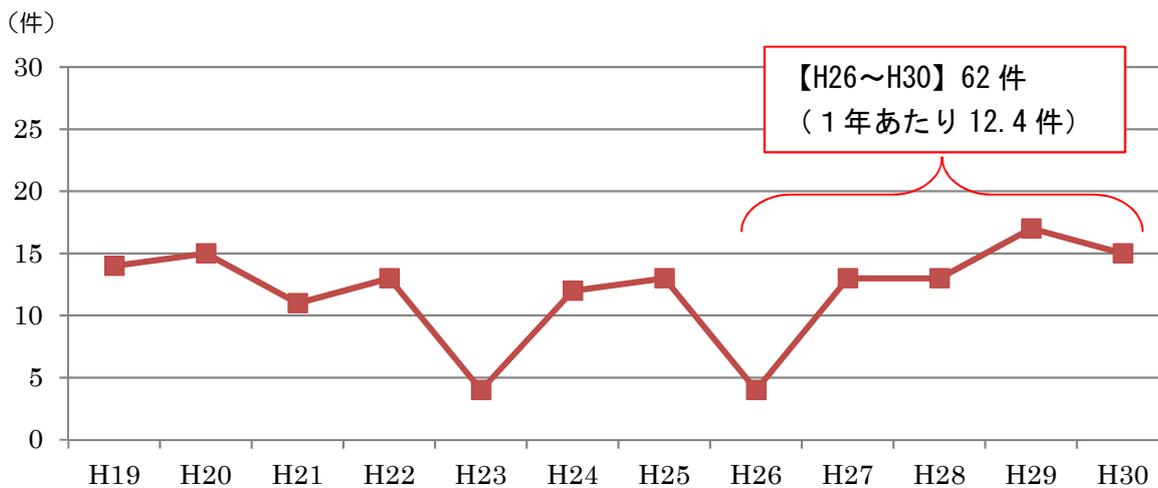
数値目標3 平日歩行者等通行量

[4] 具体的な目標数値

(1) 目標指標1 物販・サービス業等新規出店数

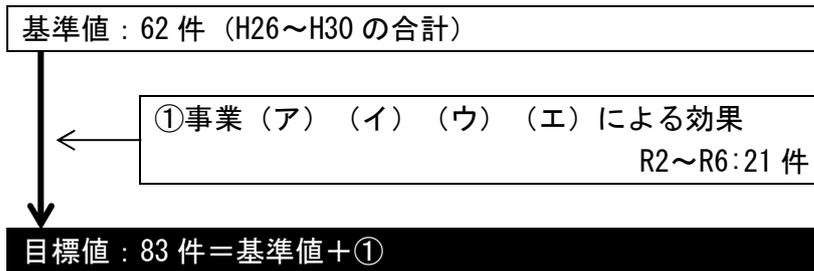


中心市街地の物販・サービス業等新規出店数は、過去からの傾向として概ね横ばいの状況が続いている。なお、平成26年度から平成30年度までの過去5年間の新規出店数は、62件(年間平均12.4件)となっている。



| H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | 過去5年間 (H26~H30) | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------------------|-------|
| 14件 | 15件 | 11件 | 13件 | 4件 | 12件 | 13件 | 4件 | 13件 | 13件 | 17件 | 15件 | 合計 | 平均 |
| | | | | | | | | | | | | 62件 | 12.4件 |

平成26年度から平成30年度までの過去5年間の新規出店数を基準とし、令和2年度から令和6年度までの5年間には83件とすることを目標とする。



| 積算根拠 | 事業効果 |
|--|------|
| (ア) 徳山駅前地区第一種市街地再開発事業 | 10件 |
| (イ) 徳山あちこちマルシェ + つながる場面づくり～SLS (Super Local Site)～ | 3件 |
| (ウ) 閉店・物件活用相談サポート事業 | 5件 |
| (エ) 空き店舗見学ツアー事業 | 3件 |
| 合計 | 21件 |

1) 調査概要

【調査方法】

毎年行っている中心市街地の商店街等の実態調査（営業店舗数、空き店舗数、業種業態割合等）をもとに調査を行う。

【調査月】

各年10月～12月頃

【調査主体】

市

【調査対象】

中心市街地内各商店街等

2) 目標設定の考え方

(ア) 徳山駅前地区第一種市街地再開発事業

徳山駅前地区第一種市街地再開発事業により、商業施設の整備が行われることにより、10店舗の新規出店を見込む。

⇒ 事業効果：10件

(イ) 徳山あちこちマルシェ+つながる場面づくり～SLS (Super Local Site)～

既存事業である徳山あちこちマルシェについて、つながる場面づくり～SLS (Super Local Site)～と連携することにより、当該マルシェへの出店をきっかけとして、3店舗の出店を目指す。

⇒ 事業効果：3件

(ウ) 閉店・物件活用相談サポート事業

閉店・物件活用相談をきっかけに、5店舗の出店を目指す。

⇒ 事業効果：5件

(エ) 空き店舗見学ツアー事業

空き店舗見学ツアーをきっかけに、3店舗の出店を目指す。

⇒ 事業効果：3件

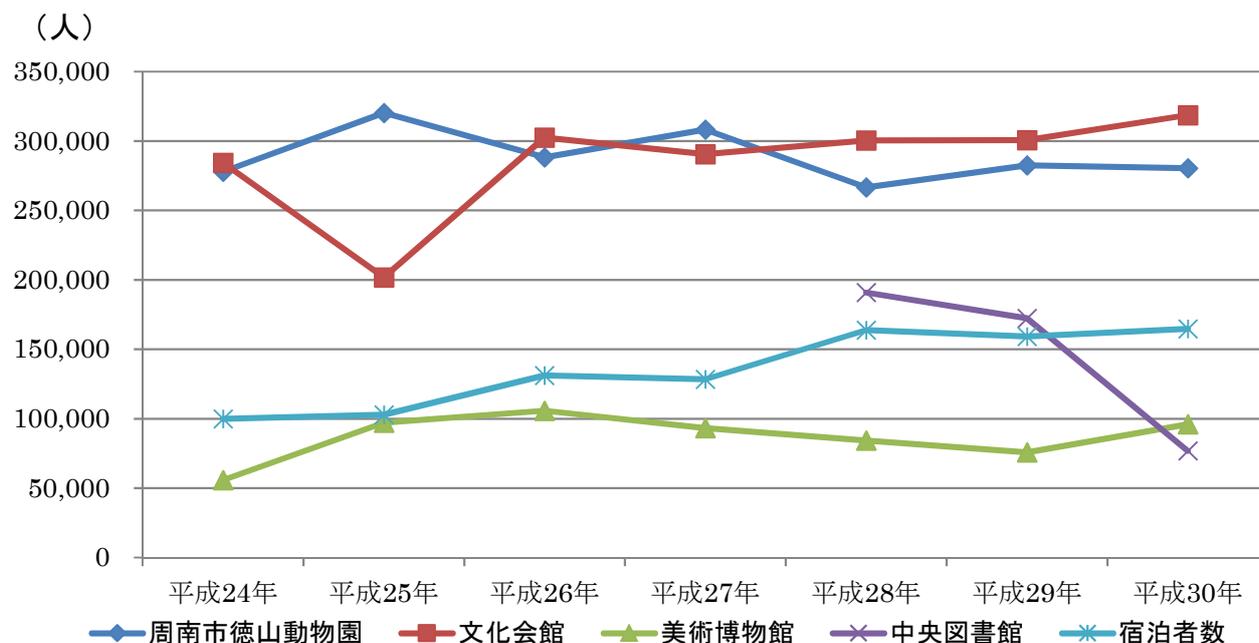
3) フォローアップ手法

毎年中心市街地の商店街等の営業店舗数、空き店舗数、業種業態割合等について実態調査を行っており、それを継続することで各年度の達成状況を検証するとともに、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善等の対策を講じる。

(2) 目標指標2 中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数

| | | | | |
|--------------|-----------|---|-------------|-------------|
| 基準値 (H30) | 936,940 人 | ➔ | 目標値 (R6) | 1,115,150 人 |
| | | | | |

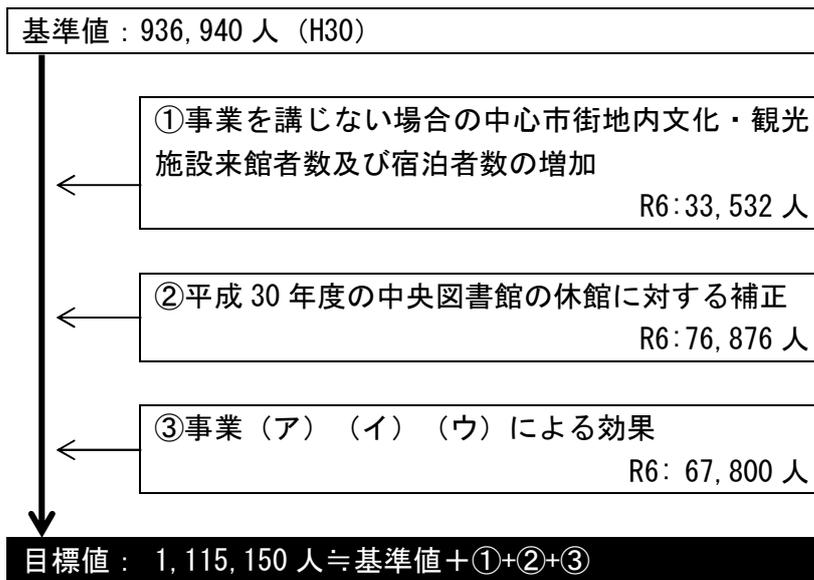
中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数については、動物園の来館者数については減少傾向となっているが、全体の合計値としては、上昇傾向となっている。



| | 平成 24 年 | 平成 25 年 | 平成 26 年 | 平成 27 年 | 平成 28 年 | 平成 29 年 | 平成 30 年 |
|-------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|
| 徳山動物園 | 278,044 | 320,364 | 288,320 | 308,265 | 266,680 | 282,505 | 280,542 |
| 文化会館 | 284,375 | 201,871 | 302,470 | 290,596 | 300,392 | 300,718 | 318,717 |
| 美術博物館 | 55,825 | 97,147 | 105,781 | 93,308 | 84,413 | 75,713 | 96,081 |
| 中央図書館 | | | | | 190,920 | 172,332 | 76,876 |
| 宿泊者数 | 99,986 | 102,972 | 131,152 | 128,562 | 163,814 | 159,296 | 164,724 |
| 合計 | 718,230 | 722,354 | 827,723 | 820,731 | 1,006,219 | 990,564 | 936,940 |

(単位:人)

平成30年度の数値936,940人を基準値とし、令和6年度の目標値を1,115,150人とする。



| 積算根拠 | 事業効果 |
|-------------------------------|---------|
| （ア）徳山駅前地区第一種市街地再開発事業 | 25,550人 |
| （イ）徳山動物園リニューアル事業（アジアの熱帯雨林ゾーン） | 34,562人 |
| （ウ）児玉源太郎メモリアル事業 | 7,688人 |
| 合計 | 67,800人 |

1) 調査概要

【調査方法】

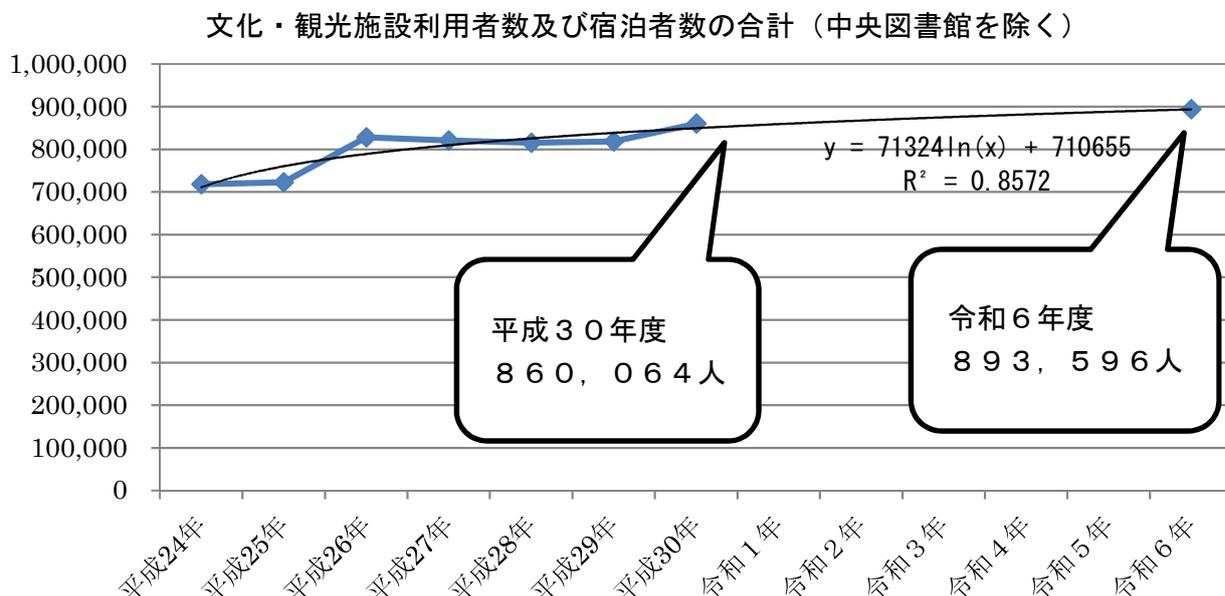
- ・動物園、文化会館、美術博物館、中央図書館
各施設が公表している年間入館者数（4月～翌年3月）を調査
- ・宿泊者数
毎年行っている観光動態調査にて、中心市街地エリア内の年間（1月～12月）観光宿泊者数を調査

【調査月】

- ・動物園、文化会館、美術博物館、中央図書館
各年4月～3月
- ・宿泊者数
各年1月～12月

2) 目標設定の考え方

- ①事業を講じない場合の中心市街地内文化・観光施設来館者数及び宿泊者数の増加
このまま、中心市街地活性化の取組を行わない場合、平成30年度から令和6年度で33,532人の増加が推計される。



$$\begin{aligned} & \cdot 893,596 \text{人 (令和6年度推計値)} - 860,064 \text{人 (平成30年度実績値)} \\ & = \underline{\underline{33,532 \text{人}}} \end{aligned}$$

②平成30年度の中央図書館の休館に対する補正

中央図書館の平成30年度の入館者数は76,876人だが、この入館者数は、9月1日から翌年2月28日の半年間耐震工事のため休館していた。そのため、休館予定のない令和6年度は、中央図書館の来館者数は平成30年度の倍の人数来館することが考えられる。

76,876人増

③事業による効果

(ア) 徳山駅前地区第一種市街地再開発事業

当該事業によって、ホテルを設ける。ホテルは100部屋設けることを想定しており、可動率70%を目指す。そこに、1部屋あたり最低1人宿泊するとした場合、以下の数値が徳山駅前地区第一種市街地再開発事業におけるホテル部分の増加分となる。

$$\begin{aligned} & 100 \text{人} \times 0.7 \times 365 = 25,550 \text{人} \\ & \Rightarrow \text{事業効果} : \underline{\underline{25,550 \text{人}}} \end{aligned}$$

(イ) 徳山動物園リニューアル事業（アジアの熱帯雨林ゾーン）

ゾウとその他の動物のエリアに分けて部分オープンを行うため、2回分の増加を見込んでいる。通常年度のオープンは過去の入園者数の増加実績の平均及び過去の施設のリニューアル時の実績により、4%増を見込み、市民との繋がりが深いゾウは目玉動物であり通常年度の倍以上の増加率となることを想定し、8%増を見込む。

$$\begin{aligned} & 280,542 \text{人} \times 108\% \times 104\% = \text{約} 315,104 \text{人} \\ & \Rightarrow \text{事業効果} : 315,104 - 280,542 = \underline{\underline{34,562 \text{人}}} \end{aligned}$$

(ウ) 児玉源太郎メモリアル事業

半年間休館していた平成30年度の中央図書館の来館者数を2倍することで、令和6年度の年間入館者数を推計し、その数値からの5%の増加を目指す。

$$76,876人 \times 2 \times 5\% = \text{約}7,688人$$

⇒ 事業効果：7,688人

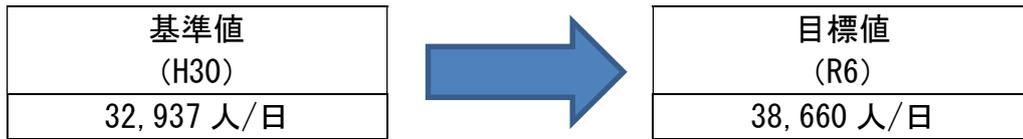
④その他の効果を見込む事業

- ・ 徳山動物園魅力向上推進事業
- ・ お土産開発促進事業
- ・ 市街地循環線運行事業

3) フォローアップ手法

毎年、年間入館者数や観光動態について各施設が調査しており、それを継続することで各年度の達成状況を検証するとともに、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善等の対策を講じる。

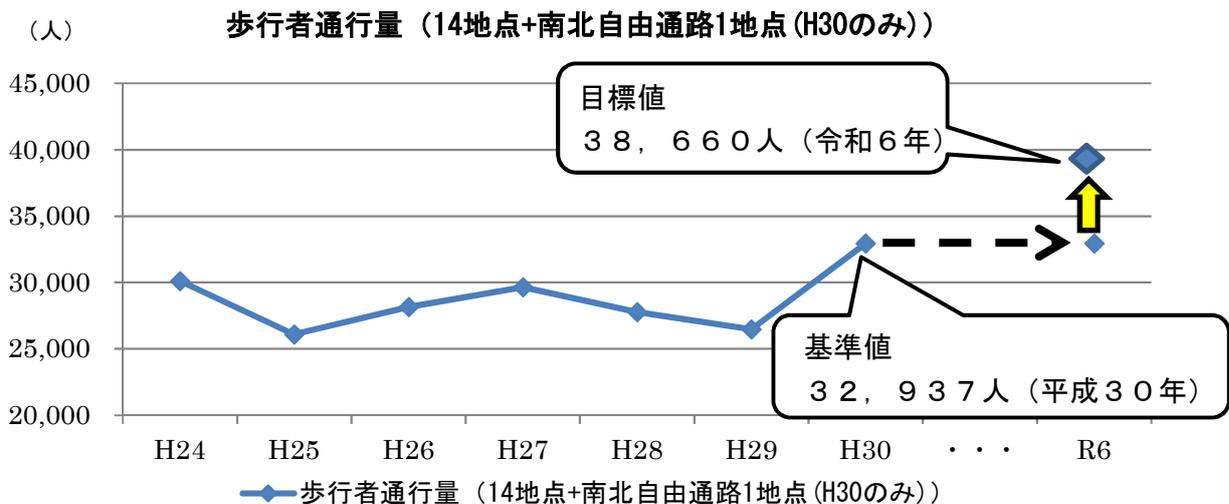
(3) 目標指標3 平日歩行者等通行量

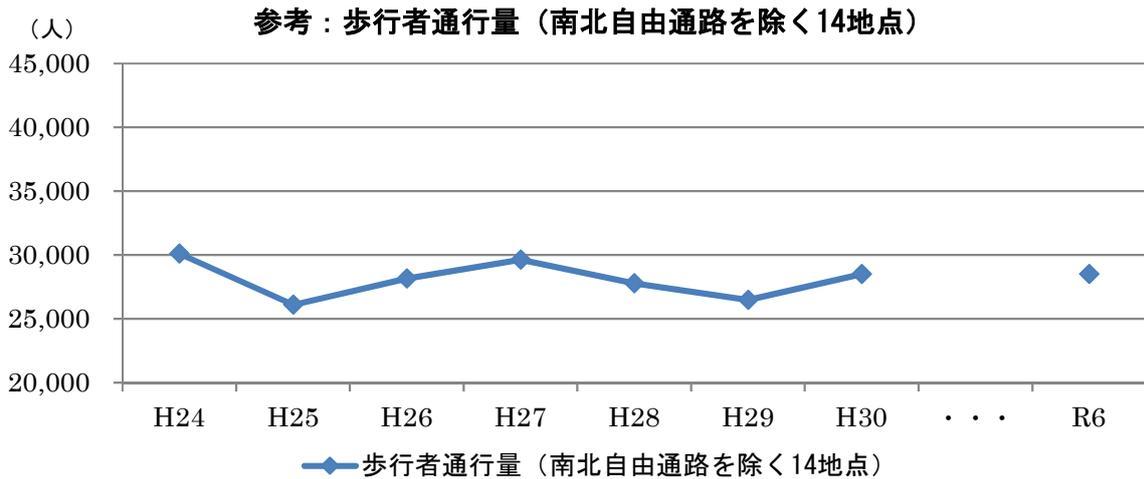


平日歩行者等通行量については、年度によって増減を繰り返しながらも概ね横ばいの状況である。

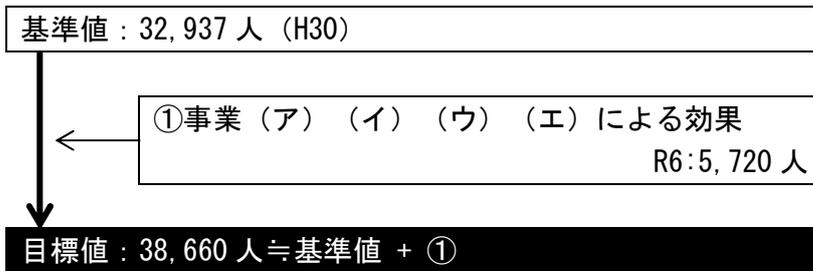
(単位：人)

| 調査地点 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 広島銀行前 | 1,273 | 1,145 | 930 | 1,818 | 1,542 | 1,422 | 1,558 |
| フタバフルーツパーラー前 | 3,839 | 3,380 | 2,423 | 1,557 | 2,010 | 1,901 | 3,128 |
| どさんこ前 | 3,421 | 3,353 | 3,741 | 3,611 | 3,079 | 3,403 | 3,713 |
| 有吉有文堂印房前 | 1,625 | 1,157 | 1,471 | 2,225 | 1,589 | 1,123 | 1,360 |
| 石田屋ビル前(新町) | 2,596 | 2,346 | 2,621 | 2,336 | 2,555 | 2,314 | 1,173 |
| ダイヤビル前 | 1,124 | 1,131 | 1,088 | 2,030 | 1,292 | 955 | 1,269 |
| エムラ前 | 2,270 | 2,236 | 2,081 | 2,231 | 2,746 | 2,244 | 2,362 |
| 河村玉煎堂前 | 1,512 | 1,060 | 1,505 | 1,295 | 330 | 1,072 | 1,044 |
| セブネス銀座南 | 2,715 | 1,582 | 2,433 | 2,386 | 2,951 | 2,719 | 2,479 |
| セブネス銀座東 | 2,366 | 1,364 | 1,656 | 1,647 | 1,726 | 1,542 | 1,462 |
| みずほ銀行・大和証券前 | 3,239 | 4,105 | 4,382 | 4,355 | 4,087 | 3,971 | 4,841 |
| 伊藤ビル前東 | 1,018 | 974 | 1,207 | 1,224 | 1,113 | 1,156 | 1,314 |
| 沖ビル前 | 1,231 | 905 | 973 | 1,189 | 1,067 | 1,107 | 1,184 |
| グランドール徳山前(岐山通) | 1,875 | 1,357 | 1,651 | 1,736 | 1,693 | 1,538 | 1,625 |
| 南北自由通路(南側) | - | - | - | - | - | - | 4,425 |
| 歩行者等通行量(15地点) | 30,104 | 26,095 | 28,162 | 29,640 | 27,780 | 26,467 | 32,937 |





歩行者等通行量について、年度によって増減を繰り返しながらも概ね横ばいの状況であることから、平成30年度の数値32,937人を基準値とし、令和6年度の目標値を38,660人とする。



| 積算根拠 | 事業効果 |
|-------------------------------------|--------|
| （ア）徳山駅前地区第一種市街地再開発事業＋商店街エリアマネジメント事業 | 5,426人 |
| （イ）徳山駅南口広場整備事業 | 221人 |
| （ウ）シビックプラットホーム活用事業 | 60人 |
| （エ）商店街で育む子どもの可能性を伸ばす場作り事業 | 13人 |
| 合計 | 5,720人 |

1) 調査概要

【調査方法】

平日1日間の午前10時～午後7時までの通行量を測定（悪天候の場合等には予備日にて実施）

【調査月】

各年10月～12月

【調査主体】

市

【調査対象】

中心市街地エリア内計15カ所における自転車及び歩行者の通行量

※前期計画での測定地点は14であったが、徳山駅前地区第一種市街地再開発事業によって測定できなくなる予定の地点が1地点発生する。また、商店街付近の地点よりもより広い範囲での歩行者等通行量を測定するため、2地点測定地点を増やす。これにより、2期計画における測定地点を15地点とする。



2) 目標設定の考え方

①事業による効果

(ア) 徳山駅前地区第一種市街地再開発事業 + 商店街エリアマネジメント事業

【商業施設部分】

店舗整備による日來客数については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(平成19年2月1日経済産業省告示16号)」に「店舗面積当たり日來客数原単位」を求める計算式に準拠して当てはめて求める。

周南市は人口40万人未満である。また、徳山駅前地区市街地再開発準備組合が公表(平成30年9月時点)している再開発基本計画において、商業施設部分の面積の合計を約8,650㎡としていることから、1,000㎡当たりの日來客数を求める式に当てはめると、日來客数は以下となる。

$$\cdot 950 \times 8.65 = \text{約}8,218 \text{ 人}$$

| 店舗面積当たり日來客数原単位 | | |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 商業地区 | その他地区 |
| 人口40万人以上 | 1,500 - 20S (S<20) 1,100 (S≥20) | 1,400 - 40S (S<10) 1,000 (S≥10) |
| 人口40万人未満 | 1,100 - 30S (S<5) 950(S≥5) | |

(単位:人/千㎡)

※Sは店舗面積(千㎡)

平成30年度に調査した徳山駅及びその周辺に関するアンケート調査によると、アンケート回答者の移動手段のうち、「徒歩」または「自転車」と答えた方の割合は37%であったため、以下の数値が「徒歩」または「自転車」で移動する徳山駅前地区第一種市街地再開発事業の商業施設に來場する人数となる。

$$\cdot 8,218 \text{ 人} \times 0.37 = \text{約}3,041 \text{ 人}$$

また、移動手段に徒歩または自転車と答えた方以外についても、商店街エリアマネジメント事業によって、周辺の商店街等への波及効果があると考えられる。

平成30年4月実施の中心市街地に関する意識調査によると、「徳山駅前図書館へ來館した時に、近隣のお店を利用したいと思いませんか」という質問に対して「利用したい」と答えた方は52%であった。商店街エリアマネジメント事業によって、商店街一帯の街並み等の維持管理を行うことにより、周辺商店街に出歩きたいと思う人が増え、以下の数値が、徳山駅前地区第一種市街地再開発事業の商業施設に「徒歩」または「自転車」以外の手段で移動する方のうち、周辺に足を運ぶ人数となる。

$$\cdot 8,218 \text{ 人} \times 0.63 \times 0.52 = \text{約}2,692 \text{ 人}$$

ただし、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(平成19年2月1日経済産業省告示16号)」における「店舗面積当たり日來客数原単位」は休祭日を想定している。平成30年度の平日歩行者等通行量は32,937人、休日歩行者等通行量は35,471人であり、平日の歩行者等通行量は休日の約93%であったため、以下の数値が徳山駅前地区第一種市街地再開発事業における商業施設部分の増加分となる。

$$\cdot (3,041 + 2,692) \times 0.93 = \text{約}5,332 \text{ 人}$$

【ホテル部分】

ホテルは100部屋設けることを想定しており、可動率70%を目指す。そこに、平成30年度に調査した徳山駅及びその周辺に関するアンケート調査における、アンケート回答者の移動手段のうち、「徒歩」または「自転車」と答えた方の割合37%を考慮すると、以下の数値が徳山駅前地区第一種市街地再開発事業におけるホテル部分の増加分となる。

$$\cdot 100人 \times 0.7 \times 0.37 = \text{約}26人$$

【住宅部分】

住宅は、100部屋設けることを想定しており、そこに平均世帯人数(1.83人)分入居することを想定する。そこに、平成30年度に調査した徳山駅及びその周辺に関するアンケート調査における、アンケート回答者の移動手段のうち、「徒歩」または「自転車」と答えた方の割合37%を考慮すると、以下の数値が徳山駅前地区第一種市街地再開発事業における住宅部分の増加分となる。

$$\cdot 100 \times 1.83 \times 0.37 = \text{約}68人$$

$$\Rightarrow \text{事業効果} : 5,332人 + 26人 + 68人 = \underline{5,426人}$$

(イ) 徳山駅南口広場整備事業

当該事業により、JR徳山駅南口広場の拡幅・整備により、景観形成や利便性の向上に寄与することによる歩行者等通行量の増加を見込む。

当該事業の実施箇所が一番近い箇所である歩行者等通行量測定地点である「南北自由通路(南側)」のH30歩行者等通行量の5パーセント増加を想定すると、以下の数値が徳山駅南口広場整備事業における増加分となる。

$$\Rightarrow \text{事業効果} : 4,425 \times 0.05 = \underline{221人}$$

(ウ) シビックプラットホーム活用事業

シビックプラットホームには、66人用の交流室が1部屋、12人用の交流室が4部屋、24人用の交流室が2部屋あるが、1日につき、最低でも各部屋の使用可能人数分活用することを目指す。そこに、平成30年度に調査した徳山駅及びその周辺に関するアンケート調査における、アンケート回答者の移動手段のうち、「徒歩」または「自転車」と答えた方の割合37%を考慮すると、以下の数値がシビックプラットホーム活用事業における増加分となる。

$$\Rightarrow \text{事業効果} : (66 + 12 \times 4 + 24 \times 2) \times 0.37 = \underline{\text{約}60人}$$

(エ) 商店街で育む子どもの可能性を伸ばす場作り事業

当該事業により、1回あたり平均13人が参加する講座を開催する。講座の参加者が最低1箇所歩行者等通行量測定地点を通行すると考えた場合、以下の数値が商店街で育む子どもの可能性を伸ばす場作り事業における増加分となる。

$$\Rightarrow \text{事業効果} : \underline{\text{約}13人}$$

②その他の効果を見込む事業

- ・ こども家庭センター事業
- ・ 街の情報発信メディア「とくやまっぷ」
- ・ 徳山駅前北口広場活用事業
- ・ 周南ポイントカードアプリ「SHUPOCA」事業

3) フォローアップ手法

毎年、中心市街地内の歩行者通行量を調査しており、それを継続することで各年度の達成状況を検証するとともに、必要に応じて目標達成に向けた事業の改善等の対策を講じる。