

平成25年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成26年3月

周南市（山口県）

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成25年度終了時点(平成26年3月31日時点)の中心市街地の概況

本市は、平成25年4月以降、認定基本計画に基づき、「まちのストックを活かした、豊かな心を育む 公園都市（パークタウン） 周南」を中心市街地におけるまちづくりの理念に掲げ、「新陳代謝」と“楽しさ”のあるまちづくり」及び“ゆとり”と“交流”のあるまちづくり」という基本方針のもと、計画事業を推進してきた。

認定直前の平成25年2月に中心市街地唯一の大型商業施設である近鉄松下百貨店が撤退し、中心商店街の商業機能が著しく低下したため、数値目標である「街なかの歩行者等通行量」は撤退の影響を考慮した想定を下回る結果となった。特に、百貨店前の調査地点における通行量は約8割の減少となっており、みなみ銀座商店街の賑わいの低下が深刻化している。

その一方で、もう1つの数値目標である「中心商店街等の新規出店数」については、計画期間1年目ということで計画上のハード整備による出店こそないものの、百貨店内の店舗が中心商店街に出店したり、テナントミックス推進事業が出店希望者間に浸透してきていたりすることなどによって、例年よりも増加傾向となり、閉店数よりも出店数が上回る結果となっている。

また、中心市街地活性化基本計画が内閣総理大臣から認定されるとともに、平成26年1月に（仮称）新徳山駅ビルの整備イメージを発表し、南北自由通路等整備事業の供用開始を平成26年9月に控えるなど、長年の懸案事項であった中心市街地活性化が市民の目に見える形で進んできているので、「徳山駅周辺が変わる」ことへの期待感が市民や事業者の中で高まってきている。それに伴って、中心市街地の活性化に向けた各種取組に弾みがつくことが予想されるので、この機を逃さないように着実に計画事業を実施していくことが重要である。

2. 平成25年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

中心市街地活性化協議会内に設置したタウンマネジメント会議を中心に、行政と民間が本市中心市街地の情報と課題を共有しながら、密接な連携のもと、計画事業の推進に向けて取り組むことができた。

徳山駅周辺整備をはじめとした行政主体の事業は、南北自由通路等整備事業や（仮称）新徳山駅ビル整備事業のように着実に事業が進んでおり、市民や事業者からの期待も非常に大きい。民間主体の事業については、事業の進捗や関係者間の調整に応じて計画の見直しが必要な事業が出てきているので、計画期間内の実施に向けて早急に一部の事業を再構築しなければならない。

計画期間1年目なので目立った事業効果までは見られないものの、行政と民間がそれぞれの役割や責務に従って取り組んでおり、基本計画は一部を除き概ね順調に進捗していると評価する。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
みんなが行きたくなる、魅力あるモノやサービスが溢れるまち	中心商店街等への新規出店数	100 店舗 (H20～24)	149 店舗 (H25～29)	33 店舗 (H25)	—	③
みんなが快適に過ごせる、歩きたくなるまち	街なかの歩行者等通行量	25,278 人 (H24)	28,000 人 (H29)	24,543 人 (H25)	—	④

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「中心商店街等への新規出店数」については、計画上のハード整備による出店はないものの、百貨店内の店舗が中心商店街に出店したり、テナントミックス推進事業が出店希望者間に浸透してきていたりすることなどによって、例年よりも増加している。平成26年度は南北自由通路等整備事業が完了するため、民間の取組に加えた新規出店数の増加が見込まれる。

「街なかの歩行者等通行量」については、近鉄松下百貨店の閉店（平成25年2月）の影響とともに、完了を予定していたPH+m i n n a 整備事業の遅れ等によって、平成24年と比較して2.9%減少しており、計画事業の早期実現に向けた対策を講じて、指標の改善を図る必要がある。平成26年度は徳山駅周辺整備事業に一定の成果が出てくるので、それと併せ更なる民間の取組を促す必要がある。

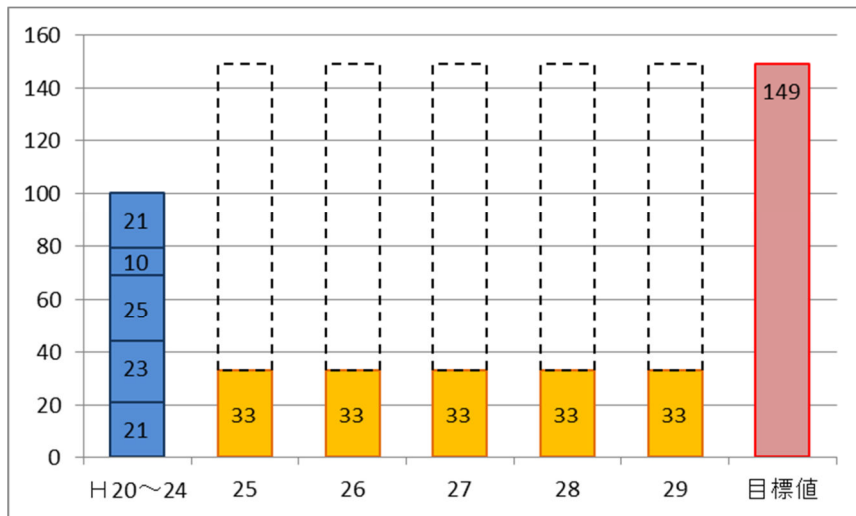
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

計画期間1年目なので、前回フォローアップは実施していない。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「中心商店街等への新規出店数」※目標設定の考え方は基本計画P90～91参照。

●調査結果の推移



年	(単位)
H20 ～24	100 (基準累計値)
H25	33
H26	
H27	
H28	
H29	149 (目標値)

※調査方法：中心商店街等で店舗の出退店を調査。

※調査月：平成25年12月

※調査主体：周南市、中心商店街

※調査対象：中心商店街、南北自由通路及び徳山駅ビル

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①PH+minna整備事業（株式会社minna、株式会社まちあい徳山）

事業完了時期	平成25年度【未】
事業概要	民間事業者が、旧西日本銀行の建物をリノベーションし、テナントミックスにより集客力のある店舗を誘致することで、中心商店街に複合商業拠点を整備する。
事業効果及び進捗状況	カフェや物販など7店舗の出店を見込んでいる。 旧西日本銀行跡地に土地所有者の自社ビルを建設することになったため、代替地を検討するとともに、事業の見直しを行い、平成27年度の着手を目指している。

②徳山シティビルリニューアル事業（民間事業者）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	民間事業者が旧サティの建物をリニューアルし、医療、福祉、健康及び交流の機能を持つ複合施設を整備する。
事業効果及び進捗状況	薬局や飲食店など8店舗の出店を見込んでいる。 民間事業者が、医療・福祉サービスの内容、事業計画、資金計画等を企画立案し、補助金等の活用を検討している。

③南北自由通路等整備事業（周南市、西日本旅客鉄道株式会社）

事業完了時期	平成26年度【未】
事業概要	徳山駅の南北をつなぐ、安全で快適な歩行者空間として自由通路を整備するとともに、JR徳山駅を橋上駅舎化する。
事業効果及び進捗状況	自由通路沿いに5店舗の出店を見込んでいる。 平成23年度から着工し、平成25年5月に連絡通路部分を供用開始した。平成26年9月の南北自由通路と橋上駅舎の供用開始を予定している。

④賑わい交流施設整備事業（周南市）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	民間活力導入図書館、市民活動支援センター、商業施設等の複合施設として、徳山駅ビルを建て替える。
事業効果及び進捗状況	民間活力導入図書館やカフェなど7店舗の出店を見込んでいる。 平成25年11月に「新たな徳山駅ビル整備基本構想」を策定し、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社との連携を発表した。 平成26年1月から基本設計及び実施設計に着手している。

⑤テナントミックス推進事業（周南市、徳山商工会議所、株式会社まちあい徳山）

事業完了時期	平成13年度～【実施中】
事業概要	中心商店街に新規出店する民間事業者を対象に、初期投資に対して助成を行う。
事業効果及び進捗状況	集客力のある15店舗の追加出店を見込んでいる。 株式会社まちあい徳山が出店サポートセンターを運営し、平成25年度は近鉄松下百貨店閉店対策と合わせて20件の実績があった。

⑥ポケットパーク整備事業（周南市）

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	南北自由通路の供用開始後、徳山駅と中心商店街の接点にポケットパークを整備する。
事業効果及び進捗状況	商業空間を改善するその他の事業と合算して、7店舗の出店を見込んでいる。 平成26年9月に南北自由通路が完成した後、土地を造成する。

⑦銀座通歩車共存道路整備事業（周南市）

事業完了時期	平成28年度【未】
事業概要	中心商店街のメインストリートである銀座通を、歩行者と車が共存する快適な道路空間と歩行者空間に整備する。
事業効果及び進捗状況	商業空間を改善するその他の事業と合算して、7店舗の出店を見込んでいる。 平成23年度にワークショップを実施し、平成24年度から「歩行者優先道路化検討委員会」を計6回開催している。平成24年度には社会実験を実施した。平成26年度は社会実験と実施設計を予算計上している。

⑧一番街等整備事業（周南市）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	各商店街を繋ぐ一番街を含む市道を高質化する。
事業効果及び進捗状況	商業空間を改善するその他の事業と合算して、7店舗の出店を見込んでいる。 PH+m i n n a 整備事業や銀南街リニューアル事業の進捗状況に併せて、事業内容を検討している。

⑨銀南街リニューアル事業（周南市、銀南街商店街振興組合）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	銀南街商店街の東西部分のアーケードを撤去するとともに、市道の高質化等を行う。
事業効果及び進捗状況	商業空間を改善するその他の事業と合算して、7店舗の出店を見込んでいる。 平成25年度から通信・埋設物等関係事業者による連絡調整会議を開催して協議をはじめ、今後、関係者の最終的な合意形成を図っていく。

⑩まちのゼミナール（株式会社まちあい徳山）

事業完了時期	平成24年度～【実施中】
事業概要	個店経営者が講師となり、専門的な知識や情報を無料で受講者（お客様）に伝える少人数制のゼミナールを実施する。
事業効果及び進捗状況	商業空間を改善するその他の事業と合算して、7店舗の出店を見込んでいる。 平成25年度は2回開催しており、45講座（27店舗）に552名、37講座（31店舗）に631名がそれぞれ参加している。

●目標達成の見通し及び今後の対策

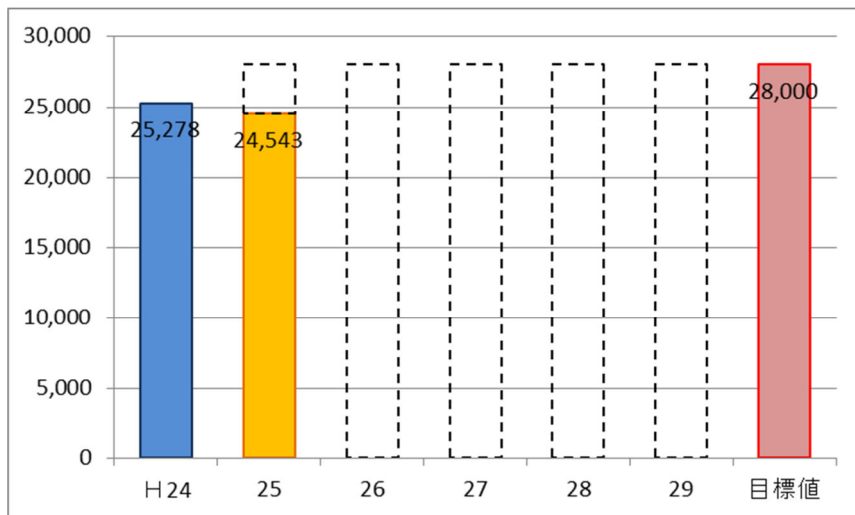
平成25年度は33店舗の新規出店があり、過去の平均年間出店数の20店舗と比較して大

幅に出店数が増加した。これは、近鉄松下百貨店の閉店に対する市と中心商店街との連携やテナントミックス推進事業の浸透、継続的なソフト事業への取組などによる活性化効果と考えられる。平成26年度には南北自由通路等が供用開始し、更なる新規出店を見込むことができる。計画1年目ではあるものの、測定指標は順調に推移しており、目標達成は可能と思われる。

今後は、ソフト面の取組を継続するとともに、一部見直しが必要となっているハード整備を着実に進めるため、市と民間事業者がより一層連携して計画を推進していきたい。

「街なかの歩行者等通行量」 ※目標設定の考え方は基本計画P92～100参照。

●調査結果の推移



年	(単位)
H24	25,278 (基準年値)
H25	24,543
H26	
H27	
H28	
H29	28,000 (目標値)

※調査方法：毎年9～11月の平日及び休日（土日）10～19時に、中心商店街及び徳山駅前の14地点において計測。

※調査月：平成25年12月

※調査主体：周南市

※調査対象：中心商店街等14地点における歩行者及び自転車の通行量

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①PH+minna整備事業（株式会社minna、株式会社まちあい徳山）

事業完了時期	平成25年度【未】
事業概要	民間事業者が、旧西日本銀行の建物をリノベーションし、テナントミックスにより集客力のある店舗を誘致することで、中心商店街に複合商業拠点を整備する。
事業効果及び進捗状況	集客により1,836人の通行量増加を見込んでいる。 旧西日本銀行跡地に土地所有者の自社ビルを建設することになったため、代替地を検討するとともに、事業の見直しを行い、平成27年度の着手を目指している。

②徳山シティビルリニューアル事業（民間事業者）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	民間事業者が旧サティの建物をリニューアルし、医療、福祉、健康及び交流の機能を持つ複合施設を整備する。
事業効果及び進捗状況	集客により86人の通行量増加を見込んでいる。 民間事業者が、医療・福祉サービスの内容、事業計画、資金計画等を企画立案し、補助金等の活用を検討している。

③テナントミックス推進事業（周南市、徳山商工会議所、株式会社まちあい徳山）

事業完了時期	平成13年度～【実施中】
事業概要	中心商店街に新規出店する民間事業者を対象に、初期投資に対して助成を行う。
事業効果及び進捗状況	集客により3,673人の通行量増加を見込んでいる。 株式会社まちあい徳山が出店サポートセンターを運営し、平成25年度は近鉄松下百貨店跡地対策と合わせて20件の実績があった。

④賑わい交流施設整備事業（周南市）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	民間活力導入図書館、市民活動支援センター、商業施設等の複合施設として、徳山駅ビルを建て替える。
事業効果及び進捗状況	集客により2,680人の通行量増加を見込んでいる。 平成25年11月に「新たな徳山駅ビル整備基本構想」を策定し、カルチャア・コンビニエンス・クラブ株式会社との連携を発表した。 平成26年1月から基本設計及び実施設計に着手している。

⑤南北自由通路等整備事業（周南市、西日本旅客鉄道株式会社）

事業完了時期	平成26年度【未】
事業概要	徳山駅の南北をつなぐ、安全で快適な歩行者空間として自由通路を整備するとともに、JR徳山駅を橋上駅舎化する。
事業効果及び進捗状況	集客により1,970人の通行量増加を見込んでいる。 平成23年度から着工し、平成25年5月に連絡通路部分を供用開始した。平成26年9月の南北自由通路と橋上駅舎の供用開始を予定している。

●目標達成の見通し及び今後の対策

平成25年度は24,543人の通行量があり、基準年の平成24年度と比較して2.9%（735人）の減少、目標達成率87.7%であった。近鉄松下百貨店閉店のマイナス影響が大きいと考えられる。計画1年目なのでハード整備を中心に現時点で活性化効果が得られていないという状況はあるものの、一部見直しを迫られている民間事業も出てきており、このままでは目標達成が可能と見込むことはできない。

今後は、順調に進捗している行政主体のハード整備は従来どおり取り組むとともに、遅れが出てきている民間主体のハード整備を重点的に推進して、早期に活性化効果を得られるようにしていきたい。