

3 中心市街地の活性化の目標

〔1〕 中心市街地活性化の目標

(1) 中心市街地活性化の基本方針及び目標

中心市街地活性化の実現に向けた3つの基本方針に基づき、本計画期間内に達成すべき2つの目標を設定します。

基本テーマ：

「みんなで創り、彩る まちなかのにぎわい・暮らし・交流」

基本方針：

① 来街・滞在・交流の楽しみを
拡げるまちづくり
【魅力の強化】

② 駅前市街地の拠点性を
高めるまちづくり
【拠点性の向上】

③ 多彩なつながりをつくり・
活かして取り組むまちづくり
【関係主体の連携強化】
【魅力・イメージの向上】

目標1

都市拠点にふさわしい機能の集積による
まちなかの魅力の向上

岩国駅前南地区における再開発事業を核として、都市機能の集積を推進することで、都市活動や居住の場としての魅力の向上を図ります。

目標2

既存ストックや公共空間の活用による
恒常的なにぎわいの創出

空き店舗の活用によるコンテンツの創出や公共空間を活用したイベント等の実施により、時間帯、曜日別の来街や経済活性を促進し、恒常的なにぎわいの創出を図ります。

〔2〕 計画期間の考え方

第3期計画の計画期間は、前計画から切れ目なく各事業を継続するとともに、主要事業の完了時期及び事業の効果が発現される時期を考慮し、2025(令和7)年4月から 2030(令和12)年3月までの5年間とします。

〔3〕 目標指標の設定の考え方

(1) 定量的な目標指標の設定

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します。

目標指標は、達成状況を的確に把握するとともに、定期的にフォローアップが可能な指標であることを前提に、定量的な数値目標を設定し、目標の達成状況を進行管理します。

目標	目標指標	設定の考え方
都市拠点にふさわしい機能の集積によるまちなかの魅力の向上	①にぎわい創出業※の事業所数 (岩国駅周辺商店街通り区域)	都市拠点にふさわしい商業集積を維持・誘導するため、既存店舗の集積する商店街周辺を中心に、遊休不動産の活用や老朽化店舗の新陳代謝を図りながら、にぎわいの創出に取り組んでいきます。 事業効果を図る指標として、岩国駅周辺商店街通り区域のにぎわい創出業の事業所数を目標指標とします。
	②居住人口	駅周辺市街地としての利便性を活かし、新たな住戸の供給に合わせ、都市活動や居住の場としての魅力の向上に取り組めます。 事業効果及び地区の基礎的な活力を測る指標として、居住人口を目標指標とします。
既存ストックや公共空間の活用による恒常的なにぎわいの創出	③商店街の空き店舗率 (本通商店街・中通り商店街・中央通り商店街)	にぎわいを創出する業種の出店促進に併せて、空き店舗の再生に取り組んでいきます。また、昼間のにぎわいの創出に向け、昼間人口を増加させる事務所などの出店についても促進します。 事業効果を測る適切な継続的指標として、本通商店街・中通り商店街・中央通り商店街の空き店舗率を目標指標とします。
	④歩行者等通行量 (平日・休日)	中心市街地のにぎわいを創出するには、そこに居住する人に加え、訪れる人、働く人等多くの人々が中心市街地を訪れ、街を回遊し、活発な活動を展開することが重要になります。 毎年定期的に観測を行っているため、事業効果を測る適切な継続的指標として、歩行者等通行量(平日・休日)を目標指標とします。 また、駅周辺においては平日の通勤・通学時の通行量が多いため、その他の地点別、時間帯別の状況についても継続的に把握していきます。

※「にぎわい創出業」…小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業

(2) 目標値の設定

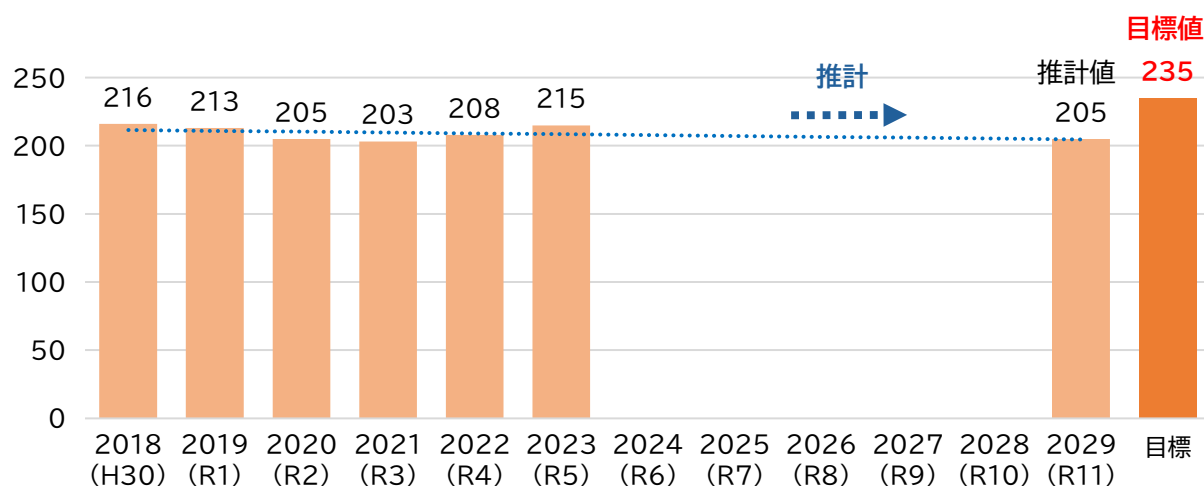
各目標値は、以下の手順を基本に算出します。

- ①基準値を含むこれまでの実績値を基に、目標年度の推計値を算出
- ②計画に基づく事業の実施により見込む効果を設定
- ③推計値に対する②の事業効果を踏まえた数値を目標値として設定

目標指標①

にぎわい創出業の事業所数(岩国駅周辺商店街通り区域)

基準値 2023(R5)年度	推計値 2029(R11)年度	事業による効果	目標値 2029(R11)年度
215 店舗	205店舗	+ 30店舗	235店舗



①目標年度の推計値

岩国駅周辺商店街通り区域におけるにぎわい創出業の事業所数は、第2期計画における目標値の基準年(2018(平成30)年度)を含む直近6年間の実績値に基づくトレンド推計をもとに、2029(令和11)年度の推計値を205店舗とする。

②事業による効果

	主な関連事業	事業効果
A	岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業	新規事業所の出店促進
B	空き店舗活用助成事業(店舗改修) 空き店舗活用助成事業(家賃補助) まちなか商業施設等建築促進助成事業	新規事業所の出店促進
C	まちなか店舗魅力向上助成事業 まちなか経営技術強化支援事業	経営の持続化

A 岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業による効果

市街地再開発事業により、施設内に商業・業務機能(延床面積約 4,350 m²)が整備される計画であり、その中で、にぎわい創出業の新規出店も想定される。

ただし、事業計画において業種及び出店件数は未定であり、事業効果として挙げられる出店数は核テナントの有無など床面積の配分や誘致される業種による。

B 空き店舗活用助成事業(店舗改修・家賃補助)及びまちなか商業施設等建築促進助成事業による効果

新規事業所の出店を直接的に支援する事業について、第2期計画期間において事業所数の増加につながった利用実績と同等の新規出店を見込む。…(ア)

まちなか商業施設等建築促進助成事業については、第3期計画期間において不動産所有者に対する周知の強化等により活用を促進し、5年間で2件の新規出店を見込む。…(イ)

【岩国駅周辺商店街通り区域における活用実績】

第2期計画掲載事業	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)
空き店舗活用助成事業(店舗改修)	2 件	6 件	5 件	2 件
空き店舗活用助成事業(家賃補助)	1 件	3 件	3 件	2 件
まちなか商業施設等建築促進助成事業	0 件	0 件	0 件	0 件

※店舗改修と家賃補助を重複して申請した店舗数:7店舗

$$(ア):(店舗改修 15店舗/4年) + (家賃補助 9店舗/4年) - 7店舗(重複分) \\ = 17店舗/4年 \div 21店舗/5年$$

$$(イ):2店舗/5年$$

$$\text{事業効果: } 21店舗 + 2店舗 = 23店舗/5年$$

C まちなか店舗魅力向上助成事業、まちなか経営技術強化支援事業による効果

第2期計画期間のうち4年間で、岩国駅周辺商店街通り区域内の59店舗が閉店しており、第3期計画期間においても、同程度の閉店があると想定する。

$$59店舗/4年 \times 5年 = 74店舗/5年$$

【岩国駅周辺商店街通り区域における閉店数】

	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)
閉店数	14 店舗	20 店舗	11 店舗	14 店舗

これに対し、事業の安定化や魅力的な事業展開について支援し、魅力的な店舗の増加と持続を促進することで、閉店を想定する店舗のうち1割が経営を持続することを見込む。

$$\text{事業効果: } 74店舗 \times 10\% = 7店舗$$

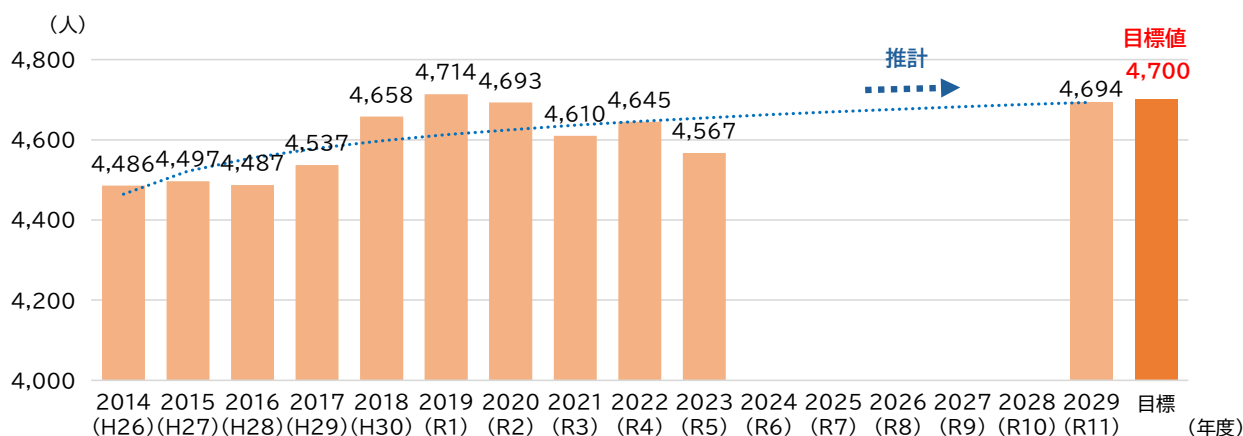
②目標値の設定

以上により、にぎわい創出業の事業所数の推計値に対する増加数を30店舗／5年と見込み、
目標値を 205店舗(推計値) + 30店舗(事業効果) = 235店舗とする。

目標指標②

居住人口

基準値 2023(R5)年度	推計値 2029(R11)年度	事業による効果	目標値 2029(R11)年度
4,567 人	4,694 人	(—)	4,700 人



①目標年度の推計値

居住人口は、第1期計画期間の2014(平成26)年度からの実績値に基づくトレンド推計をもとに、
2029(令和11)年度の推計値を 4,694 人とする。

ただし、上記の傾向には 2017(平成29)年から 2018(平成30)年にかけて民間事業者による共同住宅の建設が相次いだものが含まれている。また、2021(令和3)年に、岩国駅東口元町地区優良建築物等整備事業により整備された住戸(41戸)が含まれており、今後同様の大規模住宅供給を行うことを見込んだ数値と言える。

②事業による効果

	主な関連事業	事業効果
A	岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業	居住人口の増加
—	公立保育園民営化事業、街区公園リニューアル事業、交通安全対策事業、まちなか空間魅力向上事業、まちなか安心安全パトロール事業 等	間接的効果による 住宅地としての魅力向上

A 岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業による効果

市街地再開発事業により、2029(令和11)年度に共同住宅が分譲される予定となっており、居住人口が増加すると想定する。

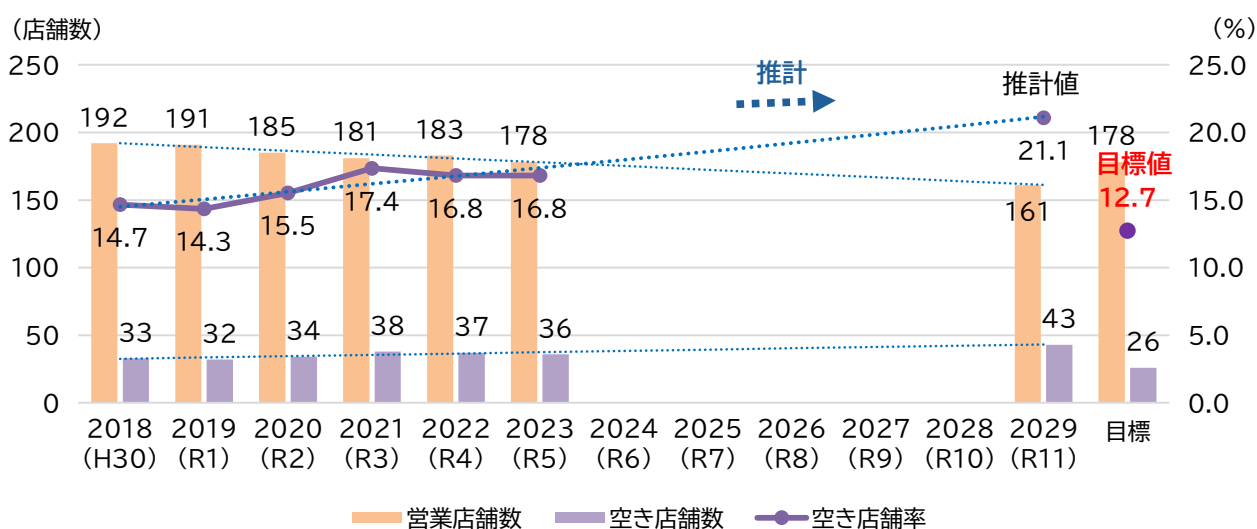
③目標値の設定

②事業による効果により、居住人口の増加を見込むが、目標値は、推計値に含まれる過去の住宅供給実績を鑑み、これまでの傾向を踏まえた推計値と同規模の4,700人とする。

目標指標③

商店街の空き店舗率(本通商店街・中通り商店街・中央通り商店街)

基準値 2023(R5)年度	推計値 2029(R11)年度	事業による効果	目標値 2029(R11)年度
16.8%	21.1%	-8.4%	12.7%



①目標年度の推計値

商店街の空き店舗率は、第2期計画における目標値の基準年(2018(平成30)年度)を含む直近6年間の実績値に基づくトレンド推計をもとに、2029(令和11)年度の推計値を21.1%とする。

②事業による効果

主な関連事業		事業効果
A	空き店舗活用助成事業(店舗改修)	新規事業所の出店促進
	空き店舗活用助成事業(家賃補助)	
	まちなか商業施設等建築促進助成事業	
B	まちなか店舗魅力向上助成事業	経営の持続化支援による 空き店舗の発生抑制
	まちなか経営技術強化支援事業	
C	岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業	新規事業所の出店促進
—	まちなか出店サポートセンター運営事業	間接的效果による 出店支援
	空き店舗情報発信事業	

A 空き店舗活用助成事業(店舗改修・家賃補助)及びまちなか商業施設等建築促進助成事業による効果

目標指標①の想定事業効果に基づき、岩国駅周辺商店街通り区域において5年間で23件の新規出店を見込む。(P.74参照)

岩国駅周辺商店街通り区域における事業効果23店舗のうち、第2期計画期間における出店状況を基に、約58%(36件 ÷ 62件)が3商店街に出店すると想定する。

【出店数】

	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	合計
①3商店街	6件	11件	9件	10件	36件
②岩国駅周辺商店街通り区域 (①を含む区域)	6件	18件	17件	21件	62件

事業効果：23店舗／5年 × 58% ÷ 13店舗／5年

B まちなか店舗魅力向上助成事業、まちなか経営技術強化支援事業による効果

目標指標①の想定事業効果に基づき、岩国駅周辺商店街通り区域において5年間で閉店を想定する74店舗のうち1割(7店舗)が経営を持続することを見込む。(P.74参照)

岩国駅周辺商店街通り区域における事業効果7店舗のうち、「岩国駅周辺商店街通り区域のにぎわい創出業の事業所数」に対する「3商店街のにぎわい創出業の事業所数」の割合を基に、約56%(121店舗 ÷ 215店舗)が3商店街で経営を持続すると想定する。

事業効果：7店舗／5年 × 56% ÷ 4店舗／5年

C 岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業による効果

目標指標①の想定事業効果に基づき、岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業による新規出店（営業店舗数の増加）が想定されるが、事業計画において業種及び出店件数は未定であり、事業効果として挙げられる出店数は核テナントの有無など床面積の配分や誘致される業種による。（P.74 参照）

目標値の設定

以上により、商店街の空き店舗数の推計値に対する減少数を17店舗（事業効果A:13店舗 + 事業効果B:4店舗）、営業店舗数の推計値に対する増加数を17店舗（事業効果A:13店舗 + 事業効果B:4店舗）と見込む。

2029（令和11）年度の3商店街の空き店舗数の推計値は43店舗、営業店舗数の推計値は161店舗であり、各事業の実施に伴い、

空き店舗数は 43店舗 - 17店舗 = 26店舗

営業店舗数は 161店舗 + 17店舗 = 178店舗 となる。

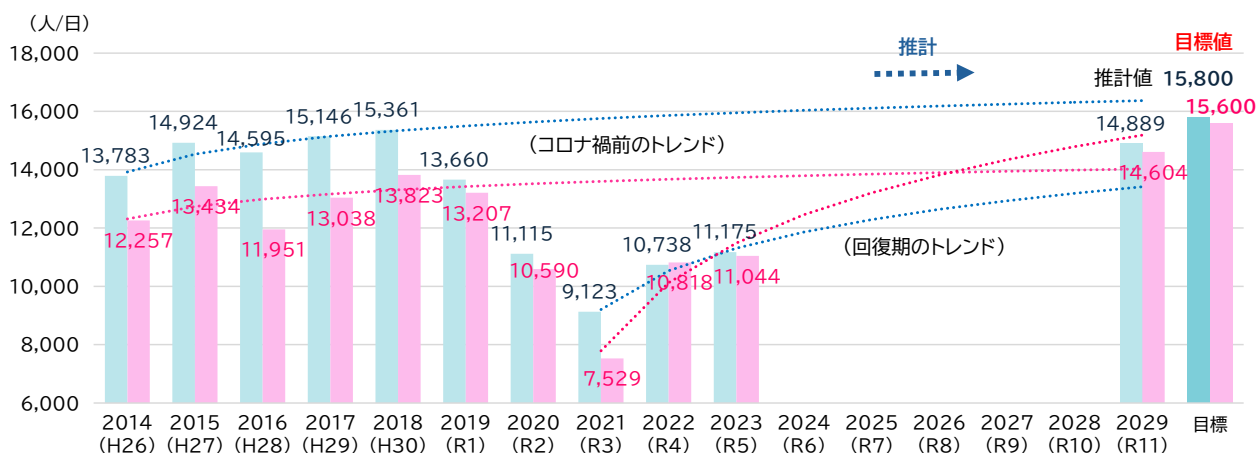
以上により、商店街の空き店舗率の目標値を

$$\begin{aligned}\text{空き店舗率}(\%) &= \text{空き店舗数} \div (\text{空き店舗数} + \text{営業店舗数}) \times 100 \\ &= 26\text{店舗} \div (26 + 178)\text{店舗} \div 12.7\% \quad \text{とする。}\end{aligned}$$

目標指標④

歩行者等通行量(平日・休日)

	基準値 2023(R5)年度	推計値 2029(R11)年度	事業による効果	目標値 2029(R11)年度
①平日	11,175 人/日	14,889人/日	+ 842人/日	15,800 人/日
②休日	11,044 人/日	14,604人/日	+ 955人/日	15,600 人/日



※調査地点は P.26 参照

①目標年度の推計値

歩行者等通行量は、コロナ禍以前は平日約 15,000 人/日、休日約 13,000 人/日前後で推移していたが、2019(令和元)年度より落ち込み、現在の歩行者等通行量は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で大幅に減少した通行量の回復過程に当たる。

そのため、2029(令和11)年度の推計値は、コロナ禍前の 2014(平成26)年度～2018(平成30)年度の実績値に基づくトレンド推計と、回復期の 2021(令和3)年度～2023(令和5)年度の実績値に基づくトレンド推計の平均値をもとに算出し、平日 14,889人/日、休日 14,604人/日とする。

②事業による効果

	主な関連事業	事業効果
A	岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業	利用者の増加 居住人口の増加
B	にぎわい創出施設整備事業	利用者の増加
C	まちなかイベント・セミナー推進事業	来街機会の増加
—	まちなか情報発信事業 まちなかプレイスメイキング推進支援事業 まちなか共通駐車サービス券事業 モビリティ・マネジメント事業 岩国駅周辺クリスマスイルミネーション事業 にぎわいある道路空間創出事業 まちごと国際交流事業	間接的效果による 来街機会の増加、 回遊の促進

A 岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業による効果

岩国駅前南地区の市街地再開発事業により、2029(令和11)年度に商業・業務施設及び共同住宅等が整備される予定となっており、利用者及び居住者の増加による通行量の増加を見込む。

【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)」における「店舗面積当たり日來客数原単位」を求める計算式(休祭日を想定)に準拠して算出する。

岩国市は人口40万人未満であり、事業計画書(2024(令和6)年7月認可時点)において、商業(業務)施設の面積を約4,350㎡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。

$$\text{日來客数} = 1,100 - 30 \times 4.35 = \text{約}970\text{人}$$

【店舗面積当たり日来客数原単位】※休祭日を想定

	商業地区	その他地区
人口 40 万人以上	1,500－20S (S<20)	1,400－40S (S<10)
	1,100 (S≥20)	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㎡)

「第1章[4](3)市民向けアンケート(岩国駅周辺 にぎわい創出施設導入機能アンケートより抜粋)」によると、アンケート回答者の岩国駅周辺を訪れる移動手段のうち、「徒歩」または「自転車」または公共交通機関の「バス」・「鉄道」・「タクシー」と答えた方の割合は36.2%であるため、岩国駅前南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で来場する人数を次の値とする。

事業効果(休日): 970人 × 36.2% ÷ 約350人

平日の事業効果については、歩行者等通行量調査の調査地点のうち、当該事業の実施箇所が一番近いB地点の通行量が平日 2,275 人、休日 2,471 人であり、平日の歩行者等通行量は休日の約92%であるため、平日の事業効果は休日の92%と見込む。

事業効果(平日): 350人 × 92% ÷ 322人

【住宅部分】

目標指標②より、居住人口の増加分を133人(4,700人 - 4,567人)と想定し、増加分については2029(令和11)年度に完成予定の共同住宅に居住するものと仮定する。

当該共同住宅の居住者の増加により、外出時の往復分の通行量の増加を見込む。ただし、調査時間が午前10時～午後7時のため、時間外の通行を見込み、人口の1.5倍の通行量が増加すると見込む。

事業効果: 133人 × 往復2回 × 時間外通行分1.5倍 = 268人

以上より、商業施設の利用者及び居住者の増加による通行量の増加を

平日: 322人 + 268人 = 590人

休日: 350人 + 268人 = 618人 と見込む。

B にぎわい創出施設整備事業による効果

市街地再開発事業で予定されている再開発ビル内に、図書館機能を核とした「にぎわい創出施設」を整備予定であり、利用者の増加による通行量の増加を見込む。

歩行者等通行量調査の調査地点のうち、当該事業の実施箇所が一番近いB地点(P.26参照)の通行量が10%増加すると仮定する。

事業効果(平日): B地点通行量 2,275 人/日 × 10% = 228人/日

事業効果(休日): B地点通行量 2,471 人/日 × 10% = 247人/日

C まちなかイベント・セミナー推進事業

魅力あるイベントや多種多様なセミナーを開催することで、来街機会や交流人口の増加による通行量の増加を見込む。

2023(令和5)年度のイベント・セミナー等件数は1週間で約95件開催されており、コロナ禍前に比べ少ない件数となっている。2018(平成30)年度のイベント・セミナー等件数は1週間で約110件(平日4割、休日6割)開催されており、この水準まで開催件数が増加し、1件当たり通行量が20人増加すると仮定する。

事業効果(平日): 15件 × 4割 ÷ 5日 × 20人 = 24人/日

事業効果(休日): 15件 × 6割 ÷ 2日 × 20人 = 90人/日

③目標値の設定

以上により、歩行者等通行量の推計値に対する増加数を

平日: $590 + 228 + 24 = 842$ 人/日

休日: $618 + 247 + 90 = 955$ 人/日 と見込み、

歩行者等通行量の目標値を

平日: $14,889 + 842 = 15,731$ 人/日 $\div 15,800$ 人/日

休日: $14,604 + 955 = 15,559$ 人/日 $\div 15,600$ 人/日 とする。