認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成２９年３月
飯塚市（福岡県）

全体総括

○計画期間：平成 24 年 4 月～平成 29 年 3 月（5 年間）

１．計画期間終了後の市街地の状況（概況）

基本計画に基づき、「子供の笑顔 高齢者のなごみ おもてなしの心が育むコミュニケーションタウン」を基本コンセプトに、まちの顔となる中心市街地を再構築し、中心拠点と地域拠点の連携によるコンパクトなまちづくりの推進に向け、各種事業を実施してきたところ、居住人口の増加やイベント等での集客による賑わいの向上など中心市街地が活性化されてきている。

特に、空洞化の解消に向けた事業として実施した「吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業」や「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」、「飯塚本町東地区整備事業」などにより、交通拠点機能の強化や健康・交流や子育て支援の拠点の創出、街なか居住の受け皿の整備が進み、交流人口（JR 新飯塚駅年間利用者数が従前よりも約 230 千人増加）、居住人口（基準値よりも約 20 人増加）双方の増加が図られている。

また、中心市街地に隣接するＪＲ新飯塚駅東側のエリアでは、基本計画策定以降、302 戸の分譲マンション群が立地し、600 人以上の新たな居住者が見込まれており、これを含め中心市街地活性化の効果と捉えている。

一方で、商業の活性化に関しては、空き店舗への新規出店により空き店舗数の減少がみられるものの、個店の魅力を高めていく新商品開発や地域全体の牽引を担う戦略的一品店舗の誘致は進んでおらず、引き続き取組を推進していく必要がある。加えて、新たに導入した健康・交流施設を活用した中心市街地への人の呼び込みも引き続き推進していく必要がある。

２．計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか

【進捗・完了状況】

[①概ね順調に進捗・完了した]　②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

①かなり活性化が図られた
[②若干の活性化が図られた]
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

３．進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由

計画していた 38 事業のうち 34 事業が完了、4 事業が未実施となったものの、概ね順調に進捗・完了したといえる。

指標にも掲げている「中心市街地内の居住人口」は、市全体で減少傾向が続く（従前よりも 1.4%減少）中、近年は増加傾向を示しており、街なか居住が図られ、街ににぎわいが戻ってきていると

考えている。また、新たに導入した健康・交流施設の利用者数は開設以来増加傾向が続いており、中心市街地の新たな目的地となっているとともに、その集客効果は商店街のイベントへの集客にも影響し、地域からは以前よりも人通りが増えた、商店街が明るくなったとの声も聞かれるなど、既存施設との相乗した効果もみられる。

一方で、社会全体の景気の低迷が続く中、商店街活性化を狙ったソフト事業の停滞や区画整理事業の実施に伴い、一時移転した公設市場の復帰の遅れなどが影響したことで、指標「中心市街地内の歩行者通行量」は従前値を下回るなど、商業等の活性化の面では課題も残っている。

４．中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

①かなり活性化が図られた

②若干の活性化が図られた

③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）

④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細】

この５年間、行政や関係団体等が協議や調整を重ねながら緊密に連携して中心市街地の活性化を推進してきた結果、本計画に位置づけた事業は概ね順調に実施されたと考える。活性化事業の効果については、３つの核事業を中心とした取組により、新たな居住機能や健康・子育て支援機能が整備されたことで、居住人口や交流人口、施設利用者数は確実に増加し、市民意識調査からも分かるように中心市街地のイメージの向上が図られている。目標指標の達成については、「居住人口」は目標値を下回っているが、中心市街地に隣接する JR 新飯塚駅東側におけるマンション立地が活発化するなど、総合的には目標を達成したと考えられる。

一方で、「歩行者通行量」については、新たな来街者の創出など一定の効果が見られるものの、全体的な底上げにつながっておらず、目標を達成することができなかった。特に、買い物の場としての魅力向上に対する期待が高く、商業等の活性化の面が課題となっている。基本計画に基づく活性化事業は平成 28 年度で終了するが、課題である商業等の活性化を中心とした魅力ある市街地の実現に向けて、引き続き、官民学が協働しながら中心市街地活性化に取り組む所存である。

５．市民意識の変化

【活性化状況】

①かなり活性化が図られた

②若干の活性化が図られた

③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）

④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細】

中心市街地来街者を対象とした聞き取り調査並びに留め置き調査を実施した。聞き取り調査は、中心市街地内 4 か所において、平成 28 年 10 月 15 日（土）、11 月 10 日（木）、12 月 1 日（木）の 3 日間、各 9:00～17:00 の 8 時間調査を行い、872 票を回収した。留め置き調査は、中心市街地内の 6 施設において、平成 28 年 10 月 17 日（月）～11 月 10 日（木）の約 3 週間実施し、69 票を回収し

た。中心市街地への来街頻度については、計画期間前との比較を尋ねたところ、約 12%が「かなり増えた」、約 17%が「やや増えた」と回答しており、回答者の約 3 割が計画期間前よりも来街頻度が増えていると回答している。また、約 8%が「もともと行っていなかった」を回答しており、新たな来街者の創出もうかがえる。

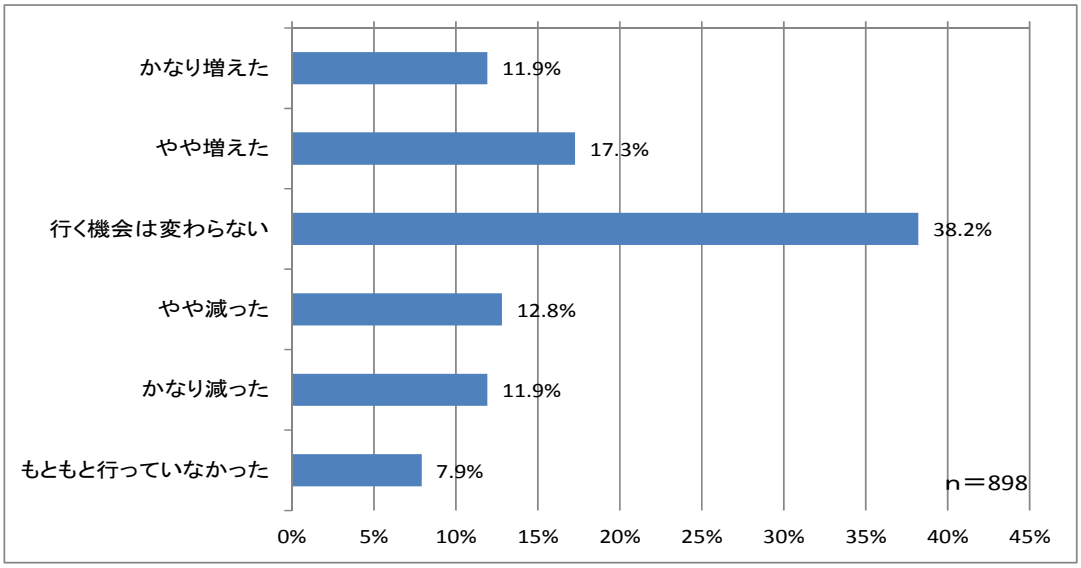


図　計画期間以前と比較した来街頻度の変化

中心市街地に対するイメージは、親しみやすさ、清潔感、便利、歩きやすさ、治安、住みやすさの観点からは、肯定的評価が否定的評価を上回っており、活気の観点を除く現在の中心市街地に対する印象は良いといえる。また、計画策定時に実施している同様の調査との比較では、活気、清潔感、歩きやすさ、治安、住みやすさの項目で、改善が図られており、中心市街地の活性化や整備の取組みの効果が市民の中心市街地に対するイメージの向上に現れているものと考えられる。

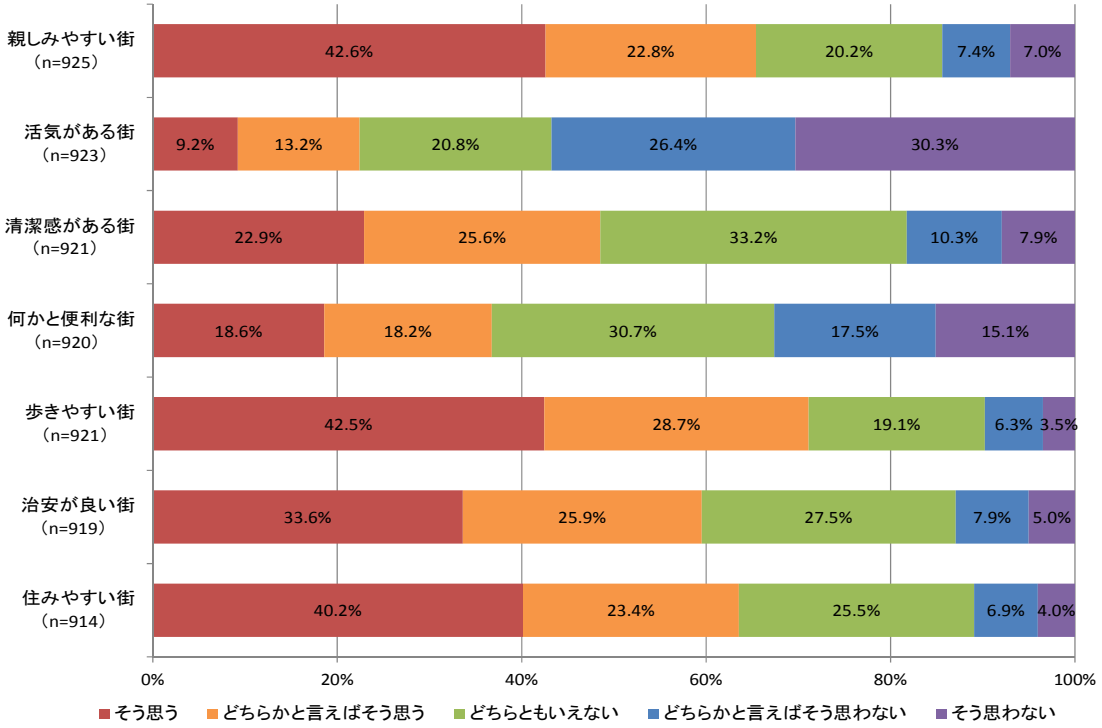


図　中心市街地に対するイメージ

表　計画策定時との中心市街地に対する肯定的評価の変化

	計画策定時① (H22 年度)	計画最終年時点② (H28 年度)	増減 (②－①)
親しみやすい街	66.1%	65.4%	△0.7%
活気がある街	9.5%	22.4%	12.9%
清潔感がある街	38.8%	48.5%	9.7%
何かと便利な街	40.0%	36.8%	△3.2%
歩きやすい街	64.9%	71.2%	6.3%
治安が良い街	57.1%	59.5%	2.4%
住みやすい街	55.5%	63.6%	8.1%

６．今後の取組

今後は、本計画での成果を活かしながら本計画期間内に芽生えてきた活性化の流れを力強く推し進める取組を推進していく。

具体的には、本計画で課題として残った商業等の活性化について、買い物の場としての個店の魅力向上や商店街のマネジメントの強化を図る。また、これまでのメインターゲットである高齢者に加え、市内に大学が 3 校立地している優位性を活かし、若者の来街を促す都市機能の整備を進め、多様な世代の交流・にぎわいの場の充実を図っていく。さらには、街なか定住の支援や空き家活用の促進を図り、街なか居住をより一層推進していくこととともに、中心市街地へのアクセスの利便性や中心市街地内での滞在の快適性の向上を図っていく。

また、市全体を俯瞰したなかで、各地域のまちづくり活動の拠点化と交流拠点を形成し、交通結節点周辺の再生による持続安定的な交通ネットワークの構築及び居住誘導を図りながら、中心市街地が中心拠点としての役割を担い、各拠点との連携を強化することで市域全体の発展を目指す。

（参考）各目標の達成状況

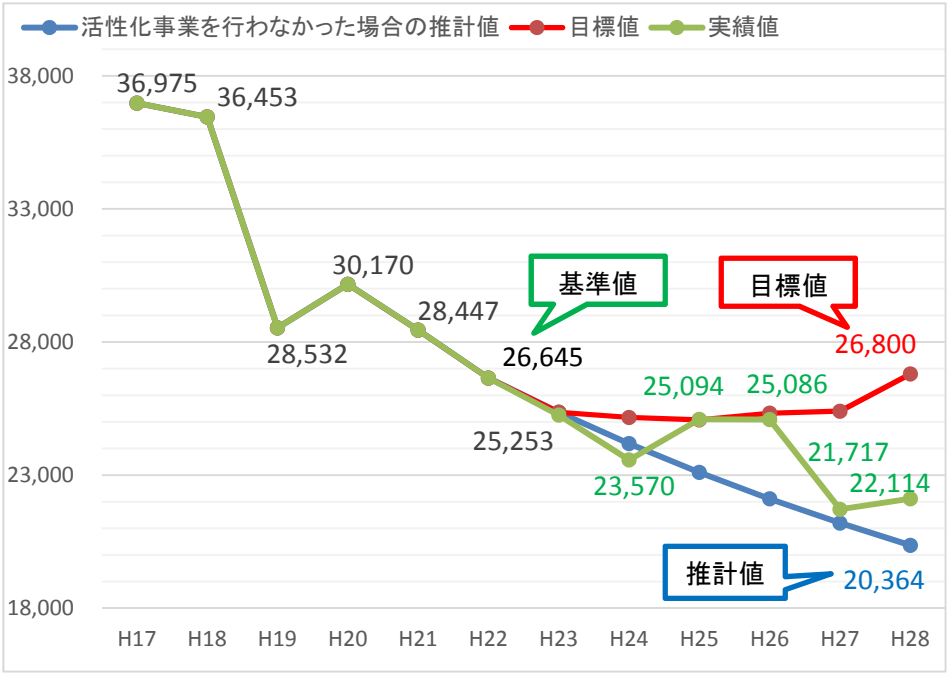
目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				（数値）	（年月）	
魅力ある商業環境が支える賑わいと憩いのあるまちの創出	中心市街地内の歩行者通行量	26,645 人 （平成 22 年度）	26,800 人	22,114 人/日	H28 年度	C
人と人との繋がりによる笑顔で暮らせるまちの創出	中心市街地内の居住人口	3,696 人 （平成 22 年度）	3,820 人	3,717 人	H28 年度	B

A（計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。）
a（計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。）
B（計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。）
b（計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。）
C（計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。）
c（計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。）

個別目標

「中心市街地内の歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P104～P118 参照

１．調査結果の推移



年	（単位：人）
H22	26, 645 （基準年値）
H23	25, 253
H24	23, 570
H25	25, 094
H26	25, 086
H27	21, 717
H28	22, 114
H28	26, 800 （目標）

※調査方法：歩行者通行量調査
※調 査 月：各年度 3 月最終金曜日及び日曜日に実施し、4 月取りまとめ
※調査主体：飯塚商工会議所
※調査対象：中心市街地内 9 地点における歩行者（平日・休日）

２．目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①吉原町１番地区第一種市街地再開発事業（吉原町１番地区市街地再開発組合）

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業（吉原町 1 番地区）） （平成 24 年度～平成 27 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 27 年度 【済】
事業概要	西鉄飯塚バスセンター及び隣接地（建物）の一体的な再開発事業を実施し、バスターミナル、医療関連施設（医師会館、看護高等専修学校、検診検査センター、訪問看護ステーション）、急患センター、分譲住宅（62 戸）を整備し、併せて区域内の道路整備を行なうもの。
目標値・最新値	目標値（歩行者通行量 638 人） 最新値（歩行者通行量 686 人）
達成状況	当初目標（見込み）を上回る効果が発現している。
達成した（出来なかった）理由	医療関連施設及び急患センターの利用者数が当初目標を上回る結果となったため。
計画終了後の状況 （事業効果）	本市の交通結節点として集客・回遊の拠点機能となるとともに、中心市街地の医療・健康機能の増進、街なか居住の促進が図られたことにより、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながり、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後につがいて	実施済み

②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業（㈱まちづくり飯塚）

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（ダイマル跡地事業地区）） （平成 24 年度～平成 26 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 27 年度 【済】
事業概要	中心商店街の中央に位置し、平成 11 年に倒産したダイマル商店を㈱まちづくり飯塚が取得・解体し、コミュニティビルとして整備するものであり、街なかの居住機能と交流・健康増進機能を一体的に整備することで、賑わい向上や居住者の増加促進を目指すもの。
目標値・最新値	目標値（歩行者通行量 260 人） 最新値（歩行者通行量 496 人/）
達成状況	当初目標（見込み）を上回る効果が発現している。
達成した（出来なかった）理由	マンションの入居状況、街なか交流・健幸広場の利用状況ともに当初計画を上回っている中、特に街なか交流・健幸広場の利用は想定を大きく上回り、目標を達成している
計画終了後の状況 （事業効果）	街なか交流･健幸広場は中心市街地における交流拠点として機能を発揮し、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。また、マンションの入居が継続することで、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながり、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後について	実施済み

③飯塚本町東地区優良建築物等整備事業等（㈱エストラスト、飯塚市）

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業（飯塚本町東地区）、都市再生整備計画事業、都市再生区画整備事業（飯塚本町東地区）） （平成 25 年度～平成 28 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 28 年度 【済】
事業概要	本地区は、防災性向上のための公共施設整備とともに、定住促進及び商業の再編を目的とする「飯塚本町東土地区画整理事業」の施行区域内にあり、約 2,000 ㎡の高度利用推進区を設け、整理（換地）後の街区に街なか居住を促進し、近隣商業施設との活性化に向けた相乗効果を図るため、優良建築物等整備事業による分譲マンションを整備するもの。併せて、子育て支援の拠点となる「子育てプラザ（街なか子育てひろば）」を併設（実施主体：飯塚市）し、子育て世代の来街を促進するもの。
目標値・最新値	目標値（歩行者通行量 640 人） 最新値（歩行者通行量 620 人）
達成状況	発現している効果は当初目標（見込み）を下回っている。
達成した（出来なかった）理由	当初計画していた分譲マンション戸数の削減により、居住者数が見込み値を下回ったことで、目標を達成することができなかった。
計画終了後の状況 （事業効果）	マンションの入居者数は徐々にではあるが着実に増加しており、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながるなど、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。また、街なか子育てひろばは中心市街地における交流拠点として機能を発揮し、利用者数が当初の見込みを大きく上回るなど、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後について	実施済み

④戦略的逸品店舗誘致事業（飯塚市）

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業と一体の効果促進事業） （平成 24 年度～平成 28 年度）
事業開始・完了時期	平成 24 年度～平成 28 年度
事業概要	空き店舗に消費者ニーズに即した店舗を誘致することにより、集客力のある、市民が魅力を感じる商店街形成を促進し、来街者の増加の増加を図るもの。
目標値・最新値	目標値（歩行者通行量 3,180 人） 最新値（歩行者通行量 212 人）
達成状況	発現している効果は見込みを下回っている。
達成した（出来なかった）理由	年間 3 件の誘致を目指し、誘致活動を進めたものの、誘致店舗数は 1 件に留まったため、具体的な成果に至らず、目標を大きく下回った。
計画終了後の状況（事業効果）	商店街活性化を狙った集客力の高い店舗の誘致が 1 店舗に留まり、十分な効果を発揮できなかったことにより、街なかのにぎわい創出に大きく貢献するまでには至らなかった。
事業の今後について	引き続き、誘致活動を進めていく予定

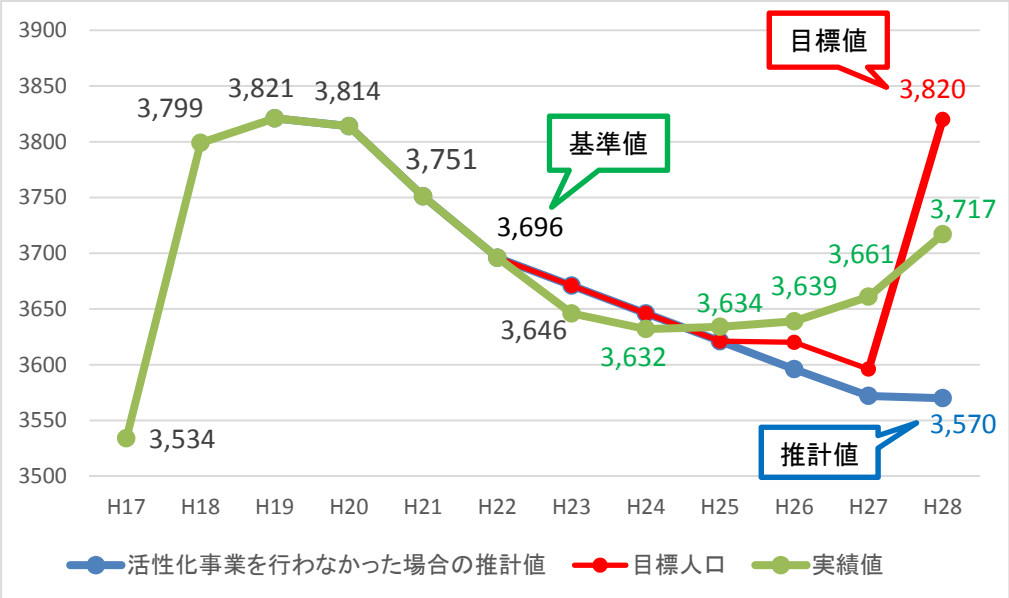
３．今後について

中心市街地内の歩行者通行量が目標値に及ばなかった大きな要因として、土地区画整理事業が本格化する中、平成 27 年度には集客力のある主要商業施設が仮移転したことにより、当該事業地内の調査地点をはじめ中心市街地全体の歩行者通行量の急激な落ち込みが生じたこと、さらには、今回の休日の歩行者通行量調査日に雨が降ったことも歩行者通行量が減少した要因の１つであると考えられる。歩行者通行量については、このような事態を想定し、計画当初から調査方法を工夫する必要があったと考える。

今後は、街なか定住の支援や空き家活用の促進により、より一層の街なか居住の推進を図るとともに、集客力の高い店舗の誘致や創業支援、既存店舗の魅力向上など買い物の場としての魅力向上を進めることで、中心市街地内の居住人口並びに来街者を増加させ、より一層のにぎわいを創出していく。また、大学生などの若者や子育て世代の来街を促す取組を進めることで新たな層を取り込み、多様な世代が行き交う中心市街地の実現を図る。さらには、高齢者が一休みできる憩いの空間の設置などにより、商店街に長く滞在してもらうことで、絶えず来街者が往来する商店街の実現を目指す。

「中心市街地内の居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P119～123 参照

1．調査結果の推移



年	（単位：人）
H22	3，696（基準値）
H23	3，646
H24	3，632
H25	3，634
H26	3，639
H27	3，661
H28	3，717
H28	3，820（目標）

※調査方法：毎年 1 月 1 日現在の住民基本台帳
※調　査　月：平成 29 月 3 月
※調査主体：飯塚市
※調査対象：中心市街地区域内居住者

2．目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業（吉原町 1 番地区市街地再開発組合）【再掲】

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業（吉原町 1 番地区））（平成 24 年度～平成 27 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 27 年度 【済】
事業概要	西鉄飯塚バスセンター及び隣接地（建物）の一体的な再開発事業を実施し、バスターミナル、医療関連施設（医師会館、看護高等専修学校、検診検査センター、訪問看護ステーション）、急患センター、分譲住宅（62 戸）を整備し、併せて区域内の道路整備を行なうもの。
目標値・最新値	目標値（153 人） 最新値（88 人）（※全戸契約済み）
達成状況	当初見込んでいた居住者人数には至っていないものの、全戸契約されている。
達成した（出来なかった）理由	販売戸数 62 戸は全て契約済となっているものの、世帯当たり人員数が見込みよりも下回ったことや居住者の住民票異動の未実施などにより、目標値を下回った。
計画終了後の状況（事業効果）	本市の交通結節点として集客・回遊の拠点機能となるとともに、中心市街地の医療・健康機能の増進、街なか居住の促進が図られたことにより、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながり、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後について	実施済み

②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業（㈱まちづくり飯塚）【再掲】

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（ダイマル跡地事業地区）） （平成 24 年度～平成 26 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 27 年度 【済】
事業概要	中心商店街の中央に位置し、平成 11 年に倒産したダイマル商店を㈱まちづくり飯塚が取得・解体し、コミュニティビルとして整備するものであり、街なかの居住機能と交流・健康増進機能を一体的に整備することで、賑わい向上や居住者の増加促進を目指すもの。
目標値・最新値	目標値（24 人） 最新値（36 人）
達成状況	全戸契約されており、当初見込みよりも多くの入居がなされている。
達成した（出来なかった）理由	賃貸戸数 24 戸全て契約済みとなっている。当初予定していた 16 戸の世帯人員数以上の入居がなされており目標を達成した。
計画終了後の状況（事業効果）	街なか居住が促進されたことにより、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながり、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後について	実施済み

③ 飯塚本町東地区優良建築物等整備事業（㈱エストラスト、飯塚市）【再掲】

支援措置名 及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生区画整備事業（飯塚本町東地区）） （平成 25 年度～平成 28 年度）
事業開始・完了時期	平成 23 年度～平成 28 年度 【済】
事業概要	本地区は、防災性向上のための公共施設整備とともに、定住促進及び商業の再編を目的とする「飯塚本町東土地区画整理事業」の施行区域内にあり、約 2,000 ㎡の高度利用推進区を設け、整理（換地）後の街区に街なか居住を促進し、近隣商業施設との活性化に向けた相乗効果を図るため、優良建築物等整備事業による分譲マンションを整備するもの。
目標値・最新値	目標値（267 人） 最新値（91 人）
達成状況	発現している効果は見込みを下回っている
達成した（出来なかった）理由	当初計画していた分譲マンション戸数の削減（110 戸→65 戸）により、見込み値を下回った。
計画終了後の状況（事業効果）	街なか居住が促進されたことにより、中心市街地内の通行量の増加や消費活動の増加につながり、街なかのにぎわい創出に大きく貢献した。
事業の今後について	実施済み

３．今後について

中心市街地の居住人口については目標値に及ばなかったものの、中心市街地に隣接するＪＲ新飯塚駅東側のエリアでは、基本計画策定以降、302 戸の分譲マンション群が立地し、600 人以上の新たな居住者が見込まれており、これを含め中心市街地活性化の効果と捉えている。今後は、本計画で新たに導入された健幸プラザや街なか子育てひろば等の交流・福祉施設を活用しながら、より一層の居住環境の向上を図るとともに、一方では街なか定住の支援や空き家の活用の促進を図ることで、街なか居住を一層推進していく。