

○計画期間：平成24年4月～平成29年3月（5年0月）

## I. 中心市街地全体に係る評価

### 1. 平成26年度終了時点（平成27年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、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を推進するため、平成24年3月29日に飯塚市中心市街地活性化基本計画の認定を受けて以来、各種活性化事業（14のハード事業と22のソフト事業）を実施している。

特に、ハード整備における3つの核事業においては、「吉原町1番地区第一種市街地再開発事業」で、11階建の再開発ビル（愛称：サンメディラック飯塚、実施主体：吉原町1番地区市街地再開発組合）に、バスセンター、医師会関連施設（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（市公共施設、隣接市町と広域運営）、分譲住宅62戸（実施主体：西日本鉄道株）の整備を進めており、平成27年6月末の竣工後、7月25日にグランドオープンする予定である。また、「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」では、4階建コミュニティビル（愛称：アフレール）に健康増進施設「飯塚市健幸プラザ」（市公共施設）と賃貸住宅24戸（実施主体：株まちづくり飯塚）の整備を進めており、平成27年7月に竣工の予定である。さらに、「飯塚本町東地区土地区画整理事業」は、平成27年3月31日に解体工事及び第1期造成工事が完了し、区画道路等の整備を終えて、居住ゾーン及び商業ゾーンの一部の使用収益を4月に開始したところであり、平成28年10月の竣工に向け、分譲マンション65戸（実施主体：株エストラスト）の整備に着工している。

このように、再開発事業や区画整理事業による中心市街地の都市機能向上や公園・歩道整備等による高質空間を形成することで中心市街地活性化への期待感が高まり、民間による新たなマンション建設や商業施設の建替えが計画されるなど、中心市街地活性化基本計画の波及効果である民間投資によるまちづくりが顕在化し始めている。

一方、中心商店街の活性化に関しては、各種イベントや売り出し、空き店舗への新規出店誘致や家賃補助等を実施しているものの、営業店舗の減少に歯止めがかからない状況が続いている。

平成27年度以降は、街なか居住の促進にあわせ、新たな居住者・来街者を中心商店街の消費者として繋ぐソフト事業を実施することにより経済活動を活発化させ、魅力ある中心市街地づくりを推進していくこととしている。

### 2. 平成26年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

飯塚市中心市街地活性化基本計画の第3年度が終了し、まちづくり会社による暮らし・賑わい再生事業、官民が連携した市街地再開発事業、飯塚市による土地区画整理事業等のハード事業は予定通り進捗していること。ソフト事業については概ね予定通り実施されているものの、営業店舗の減少に歯止めがかからないため、飯塚市商店街連合会が中心となり基本計画に記載のない「街ゼミ」等の個店の魅力を向上させる事業や各商店街が地域商店街活性化事業を活用したイベントを自主的に実施するなど商業活性化に向けた新たな取組を実施していること。

このようなことを踏まえ、民間事業者・商店街・行政・商工会議所がそれぞれの課題や役割を認識しながら各種事業を企画・実施しており、基本計画は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
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 (H23.3)	26,800 人 (H29.3)	25,086 人 (H27.3)	-	③
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 (H23.1)	3,820 人 (H29.3)	3,639 人 (H27.1)	-	①

#### <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

#### (1) 中心市街地内の歩行者通行量について

主要事業である「戦略的一品店舗誘致事業」が予定通り進捗しておらず、また、平成 27 年度においては社会資本整備総合交付金の関係で一部事業を平成 28 年度に先送りする予定であるものの、平成 26 年度実績値（25,086 人）は、基本計画作成時点での平成 26 年度歩行者通行量推計値（22,111 人）に対して約 3,000 人増加しており、「飯塚緑道整備事業」や「しんいづか商店街歩行者空間活用事業」等の歩行者空間整備事業による市街地回遊性の向上効果が現れている。

今後竣工予定の「吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業」におけるバスセンターや医療関連施設の整備、「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」における健康増進施設の整備及び「飯塚本町東地区優良建築物等整備事業」・「子育てプラザ整備事業」が順調に進捗しており、引き続き、スケジュールどおりの事業進捗を最大限努力することにより計画期間内の目標達成が可能と見込まれる。

#### (2) 中心市街地内の居住人口について

要素事業である「吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業」における分譲住宅 62 戸及び「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」における賃貸住宅 24 戸が平成 27 年度に整備される予定であり、また、「飯塚本町東地区優良建築物等整備事業」における分譲住宅 65 戸整備についても順調に進捗していることから、計画期間内の目標達成が可能と見込まれる。

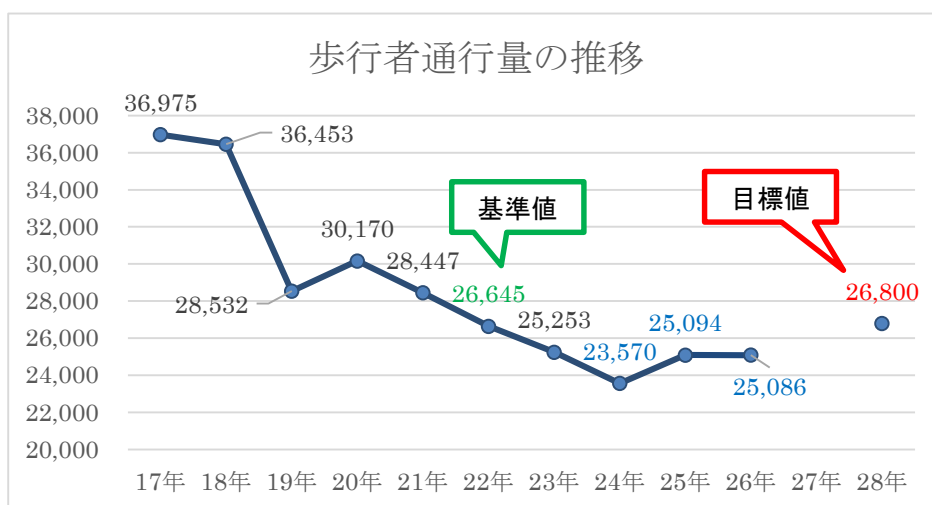
### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

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

##### ●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
H28	26,800 (目標値)

※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、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）

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### 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）

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	<p>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、鉄筋コンクリート造11階建の再開発ビルに、バスセンター、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、分譲住宅を整備するもの。</p> <p>◇再開発ビルの概要</p> <p>1階：バスセンター</p> <p>2～4階：医療関連施設・急患センター</p> <p>5階～11階：分譲住宅62戸(3LDK・4LDK)</p>
事業効果及び進捗状況	<p>再開発ビル最上階11階までの躯体工事を終え、平成27年6月末に竣工の予定であり、7月25日に再開発ビルのグランドオープンを予定している。急患センターは8月1日から診療を開始し、9月1日からは平日夜間診療を開始する予定となっている。</p> <p>本事業において、再開発ビルにバスセンター、分譲マンション、看護高等専修学校、飯塚医師会検診検査センター、訪問看護ステーション、急患センターを整備することにより、施設利用者をはじめ、通勤者や通学者及び居住者の増加を促進し、もって、歩行者通行量の増加を図る。</p>

②. **ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業（株まちづくり飯塚）**

事業完了時期	平成 27 年度【未】
事業概要	<p>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「株まちづくり飯塚」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、居住機能をはじめ、街なかの交流機能や健康増進機能を整備することで、街なかの賑わい向上や居住者の増加促進を目指すもの。</p> <p>◇コミュニティビルの概要</p> <p>1 階：飯塚市健幸プラザ（飯塚市床取得） 商業テナント（株まちづくり飯塚床）</p> <p>2～4 階：賃貸住宅（3LDK:9 戸、2LDK：3 戸、1LDK:12 戸）</p>
事業効果及び進捗状況	<p>当初、平成 27 年 3 月末竣工を予定していたが、本事業箇所がアーケード商店街に面していることから、商店街イベントの長期開催による通行制限のため作業日数の確保や作業効率の向上が図られなかったこと等により完了時期がずれ込み、その対策として夜間工事や作業時間の延長を検討したが、周辺住民の合意を得られず、工期を延長することとなり、平成 27 年 7 月竣工予定となっている。</p> <p>本事業において、鉄筋コンクリート造り中層 4 階建複合ビルの 1 階に、「飯塚市健幸プラザ」（飯塚市が床取得）を設置し、多世代交流・健康増進の場として各種運動教室、健康相談、保健指導等を実施するとともに、2～4 階に賃貸住宅 24 戸を整備し、街なかへの来街者及び居住者の増加を促進することにより、歩行者通行量の増加を図る。</p>

③. **飯塚本町東地区優良建築物等整備事業（株エストラスト、飯塚市）**

事業完了時期	平成 28 年度【未】
事業概要	<p>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。</p>
事業効果及び進捗状況	<p>優良建築物（分譲マンション）建設工事は、平成 27 年 3 月から基礎工事に着手し、平成 28 年 10 月に竣工予定である。</p> <p>本事業により、分譲住宅 65 戸（2LDK、3LDK、4LDK）を整備し、居住人口増加による歩行者通行量の増加を図る。また、子育て支援の拠点となる「子育てプラザ」を併設（実施主体：飯塚市）し、子育て世代の来街を促進するとともに、近隣の商業ゾーンに店舗を集約し、時間消費型の商業空間を形成することにより、来街者の増加を促進し、歩行者通行量の増加を図る。</p>

④. 戦略的逸品店舗誘致事業（飯塚市）

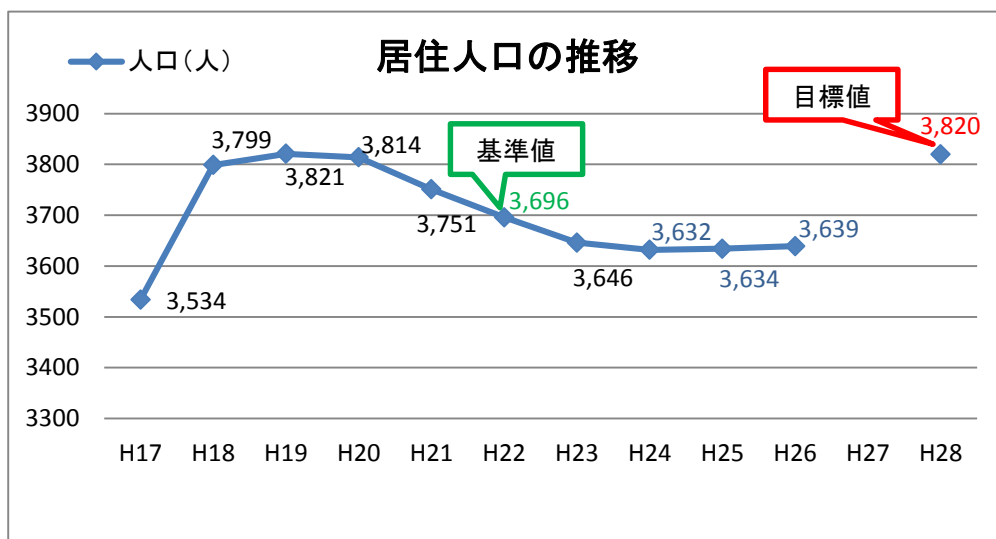
事業完了時期	平成 28 年度【実施中】
事業概要	空き店舗に消費者ニーズに即した店舗を誘致することにより、集客力のある、市民が魅力を感じる商店街形成を促進し来街者の増加の増加を図る事業。
事業効果及び進捗状況	有名な店舗を誘致するため、飯塚市が企業を訪問するものの現時点では出店実績が無いため効果は現れていない状況である。このような状況を踏まえ、飯塚市だけの誘致活動ではなく、飯塚市、飯塚商工会議所、㈱まちづくり飯塚及びタウンマネジャーと連携しながら情報共有を行い、全国的に知名度の高い有名店に限らず魅力ある店舗を誘致するため、中心市街地活性化協議会の下部組織に新たに戦略誘致部会を設置し活動する予定である。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業のうち、一部に進捗の遅れはあるものの、他の事業は概ね予定通り進捗しており、目標値に対する実績値も期待通り推移しているため、目標達成は可能と考える。中心市街地内の公園、道路整備等は概ね完了し、回遊性を高めるためのハード面での環境が整いつつある中、歩行者通行量の向上のためには、中心商店街の魅力を高めていくことにつぎると考えている。今後、目標達成、特に中心商店街の魅力向上のために、各関係団体の連携・情報共有の密度を高め、それぞれ主体的に役割を果たし、その中で商店街においては、消費者にとっての個店の魅力づくりを図るため「百縁市」、「街ゼミ」、「一店逸品運動」等のソフト事業を継続的に実施し、また、ハード事業については、各事業者がスケジュールどおりに事業を進捗させるとともに、施設の整備段階から入居者や利用者と商店街とのコミュニティを醸成し、新たな居住者や利用者を商店街での消費者として囲い込むための商・住が一体となったソフト事業（マンション購入者への商店街商品券の配布等）を行うことで更なる歩行者通行量の増加を図る。

「中心市街地の居住人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P119～P124 参照

●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	
H28	3,820 (目標値)

※調査方法：毎年1月1日現在の住民基本台帳

※調査月：平成27年4月

※調査主体：飯塚市

※調査対象：中心市街地区域内居住者

## ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

### 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】

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	<p>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するものであり、鉄筋コンクリート造11階建の再開発ビルに、バスセンター、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、分譲住宅を整備するもの。</p> <p>◇再開発ビルの概要</p> <p>1階：バスセンター</p> <p>2～4階：医療関連施設・急患センター</p> <p>5階～11階：分譲住宅62戸（3LDK・4LDK）</p>
事業効果及び進捗状況	<p>再開発ビル最上階11階までの躯体工事を終え、平成27年6月末に竣工の予定である。その後、7月に引渡しを受け、7月25日に再開発ビルのグランドオープンを予定しており、分譲マンション（62戸）においても8月中旬以降に供用開始予定となっていることから、街なか居住人口の増加が期待される。</p>

### ②. ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業（株まちづくり飯塚）【再掲】

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	<p>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「株まちづくり飯塚」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、居住機能をはじめ、街なかの交流機能や健康増進機能を整備することで、街なかの賑わい向上や居住者の増加促進を目指すもの。</p> <p>◇コミュニティビルの概要</p> <p>1階：飯塚市健幸プラザ（飯塚市床取得） 商業テナント（株まちづくり飯塚床）</p> <p>2～4階：賃貸住宅24戸（3LDK:9戸、2LDK:3戸、1LDK:12戸）</p>
事業効果及び進捗状況	<p>当初、平成27年3月末竣工を予定していたが、本事業箇所がアーケード商店街に面していることから、商店街イベントの長期開催による通行制限のため作業日数の確保や作業効率の向上が図られなかったこと等により完了時期がずれ込み、その対策として夜間工事や作業時間の延長を検討したが、周辺住民の合意を得られず、工期を延長することとなり、平成27年7月竣工予定となっている。本事業において、</p>

	鉄筋コンクリート造り中層4階建複合ビルの2～4階に賃貸住宅24戸（3LDK:9戸、2LDK:3戸、1LDK:12戸）を整備することにより、街なか居住人口の増加を図る。
--	---

③. 飯塚本町東地区優良建築物等整備事業（株エストラスト、飯塚市）【再掲】

事業完了時期	平成28年度【未】
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。
事業効果及び進捗状況	優良建築物（分譲マンション）建設工事は、平成27年3月から基礎工事に着手し、平成28年10月に竣工予定となっている。 本事業において、鉄筋コンクリート造14階建の分譲住宅65戸（2LDK、3LDK、4LDK）を整備するとともに、子育て支援の拠点となる「子育てプラザ」を併設（実施主体：飯塚市）し、子育て世代の入居を促進することにより、街なか居住人口の増加を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「吉原町1番地区第一種市街地再開発事業」で整備する分譲住宅は、平成27年6月末に竣工予定であり、8月中旬頃を目途に居住開始を予定しているところである。平成27年4月末時点における同住宅の販売状況は、全62戸のうち60戸が販売済となるなど順調に進捗しており、供用開始までに完売することで、およそ150人の居住人口増加が見込まれる。

また、「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」の賃貸住宅及び「飯塚本町東地区優良建築物等整備事業」の分譲住宅においても、それぞれ平成27年7月と平成28年10月の竣工に向けて順調に進捗しており、子育てプラザ整備事業等を併せたハード事業と「商・住一体コミュニティ形成モデル事業」といったソフト事業を一体的に行うことで、居住環境を向上させることにより、分譲住宅の順調な売約が期待される所であり、目標達成は可能であると見込んでいる。