

○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27年度終了時点（平成28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、各種活性化事業を実施している。

特に、ハード整備における3つの核事業のうち、「吉原町1番地区第一種市街地再開発事業」において、11階建の再開発ビルに、バスターミナル、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）の整備が完了したことにより、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、分譲住宅完売による居住人口の増加が図られるなど、中心市街地の新たなシンボリック存在として賑わい向上に寄与している。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）の整備が完了したことにより、健幸プラザではトレーニング室及び健康運動教室等において当初の予想を上回る多くの方に利用されている。また、商業関係者との連携のもと、利用者には商店街での買い物に使用できる割引スタンプを付与するなどの商業活性化にも取り組んでおり、賃貸住宅の全戸入居と併せて、街なかの賑わい向上や居住推進に寄与している。さらに、「飯塚本町東地区土地区画整理事業」では、区画整理事業による道路や宅地等の基盤整備が進み、平成27年11月には地区全域で使用収益が開始されたことを受け、地区内の事業者の一部で再築・店舗開店が始まっている。また、今秋完成予定の子育てプラザや分譲マンション65戸（実施主体：株エストラスト）の建築工事及び周辺道路の整備も順調に進捗しており、本事業の進捗が街なみの変化として現れてきている。

このように、再開発事業や区画整理事業等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も顕在化し始めている。

### 2. 平成27年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

民間事業者・商店街・行政・商工会議所が緊密な連携のもと、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、事業は概ね予定どおり進捗している。とりわけ、平成27年度は中心商店街の長年の懸案であった大型空き店舗の建替事業による「飯塚本町コミュニティビル」、老朽化した西鉄バスセンター及び隣接地の一体的な再開発事業による「サンメディラック飯塚」がオープンするなど、核となる2つのハード事業が完了し、その効果として、商店街関係者から「商店街に賑わいが戻りつつある」といった声も頂いており、一定の評価ができるもの

と考える。一方で、基本計画で目標としている歩行者通行量は、平成 27 年度の調査結果において残念ながら前年度を下回る状況となっている。今秋には飯塚本町東地区における分譲マンション及び子育てプラザの建築工事が完了し、供用開始する予定であり、これら事業を着実に実施すること、中心商店街への来街創出のため、魅力と集客力のある個店の誘致をはじめとするソフト事業の充実を図るなど、目標達成に向けた取組に注力していく必要があると考える。

## 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)	21,717 人 (H28.3)	③	②
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)	3,661 人 (H28.1)	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

核事業である「吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業」及び「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」の完了に伴い、居住者や施設利用者の増加による賑わい創出が見受けられるものの、平成 27 年度の歩行者通行量は前年度を下回る結果となった。今後、調査結果の詳しい分析が必要であるが、主要事業である「戦略的逸品店舗誘致事業」も大きな成果に至っておらず、このままでは目標達成が厳しい状況となっている。

#### (2) 中心市街地内の居住人口について

「吉原町 1 番地区第一種市街地再開発事業」で整備した分譲住宅（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」で整備した賃貸住宅（24 戸）は全て完売若しくは入居済みとなっており、中心市街地の人口減に歯止めをかけ、居住人口の増加に寄与している。また、今秋完成予定の「飯塚本町東地区優良建築物等整備事業」による分譲住宅（65 戸）の売約が促進されることにより、計画期間内での目標達成は可能と見込まれる。

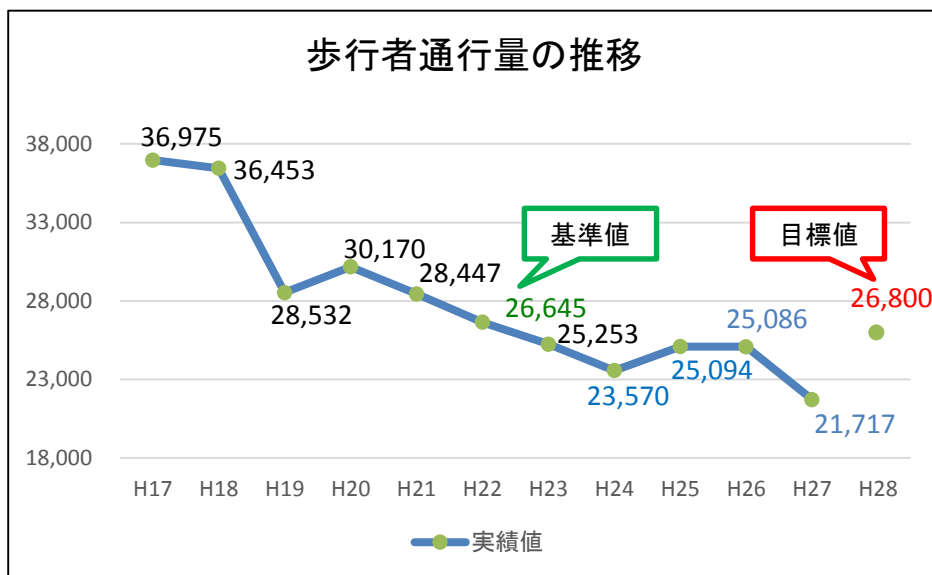
### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

事業の進捗状況は概ね予定どおりだが、中心市街地内の歩行者通行量については、直近 2 年間で増加又は横ばい傾向にあったものの、平成 27 年度は、前年度に比べ約 13.4%減少しており、目標数値と大きく乖離していることから、原因分析と今後の対策を講じる必要があると考える。

#### 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
H27	21,717
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28年3月【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、鉄筋コンクリート造11階建の再開発ビルに、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。
事業効果及び進捗状況	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、分譲住宅完売による居住人口増加が図られるなど、中心市街地の新たなシンボリック存在として賑わい向上や集客力向上に寄与しており、608人（当初計画638人）の歩行者数増加に繋がっている。

###### 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28年3月【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（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、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。

<b>事業効果及び進捗状況</b>	ビル1階に整備した「飯塚市健幸プラザ」（飯塚市が床取得）は、平成27年10月に供用開始し、健康づくりに効果の高いウォーキングマシンやエアロバイクを多数揃えるとともに、各種健康運動教室、健康教育等を実施するなど、多世代交流・健康増進拠点として当初の予想を上回る多くの方々に利用されている。また、2階から4階部分に整備された賃貸住宅（24戸）は全戸入居となっており、街なかへの来街者と居住者の増加による504人（当初計画260人）の歩行者数増加に寄与している。
-------------------	--

### 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）

<b>事業完了時期</b>	平成28年度【実施中】
<b>事業概要</b>	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。
<b>事業効果及び進捗状況</b>	優良建築物（分譲住宅）建築工事は、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。 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ものであり、併せて、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ものである。

### ④. 戦略的逸品店舗誘致事業（飯塚市）

<b>事業完了時期</b>	平成28年度【実施中】
<b>事業概要</b>	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。
<b>事業効果及び進捗状況</b>	平成27年度の実績は飲食店の誘致1件のみであった。今後とも、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の取組を行なうこととしている。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

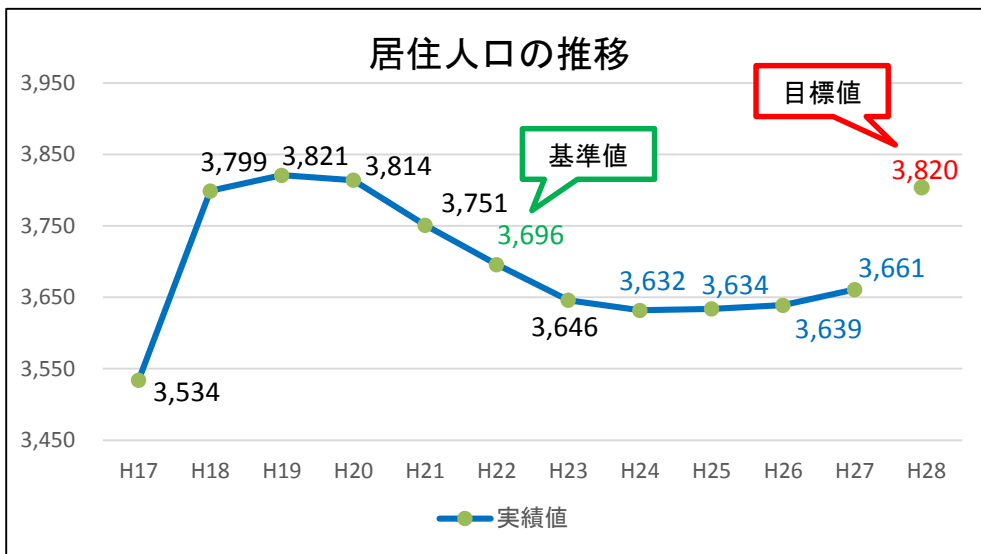
主要事業は概ね予定通り進捗しているものの、平成27年度の中心市街地内の歩行者通行量は、商店街関係者による賑わいの回復感に反して、前年度に比べ約13.4%減少した。このことは、直近2年間の調査日の気温が平均気温以上で温暖であったのに対し、今回は、平日・休日

の調査日ともに平均気温を下回る急激な冷え込みが影響したと考えられるが、その他の要因として、地元密着型の市場として集客力の高い飯塚公設市場が飯塚本町東土地区画整理事業による移転のため、平成 26 年 12 月に閉店し、翌年 2 月に仮店舗による営業を幹線道路に隣接した場所から同じ商店街ではあるが内部で開始したことにより、回遊性が低下したことも大きいと考えられる。一方で、飯塚本町東地区では、年内に優良建築物等整備事業による分譲住宅、子育てプラザの建築工事が完了し、コミュニティバス及び街なか循環バスのバス停を含め、供用を開始することから、飯塚公設市場及び同地区内の商業者の再築支援に注力し、「新しいまち」の誕生を広く PR していくことで賑わいの創出を図り、歩行者通行量の増加を図っていく。

また、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が肝要であることから、今後は目標達成及び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ていく。また、ハード事業については、着実な実施に努めるとともに、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	3,661
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 28 月 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 28 年 3 月【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、鉄筋コンクリート造 11 階建の再開発ビルに、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。
事業効果及び進捗状況	再開発ビルの上層階に整備された分譲住宅は、早期に全戸完売するなど、中心市街地への居住促進、ひいては中心市街地の賑わい創出に寄与しており、80 人（当初計画 153 人）の増加に繋がっている。全戸完売にもかかわらず、当初計画を下回った理由は、入居者全ての住民登録が完了していないためであると考えます。

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 28 年 3 月【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（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、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。
事業効果及び進捗状況	コミュニティビル 2 階から 4 階部分に整備された賃貸住宅（24 戸）は全戸入居となっており、中心市街地への居住促進、ひいては中心商店街の賑わい創出に寄与しており、25 人（当初計画 16 戸で 24 人）の増加に繋がっている。全戸入居にもかかわらず、入居者数が少ない理由は、入居者全ての住民登録が完了していないためであると考えます。

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【実施中】
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（分譲住宅）建築工事は、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」及び「ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業」により整備された共同住宅への全戸入居（H28.3 月末現在）の効果から、中心市街地の人口減少に歯止めがかかり、増加傾向となっている

また、「飯塚本町東地区優良建築物等整備事業」による分譲住宅整備においても、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ところであり、目標達成は可能であると見込んでいる