令和３年度　福島市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和４年５月

福島市（福島県）

〇計画期間：令和３年４月～令和９年１月（５年 10 ヶ月）

Ⅰ．中心市街地全体に係る評価

１．令和３年度終了時点（令和４年３月 31 日時点）の中心市街地の概況

「広域的な交流の活性化と賑わいと活力ある商業地の再生」の目標のもと計画掲載事業は、令和３年４月以降、概ね順調に着手しているが、未着手の事業があるとともに令和４年３月８日付第１回変更により、新規事業の追加などを図ったことから、今後、中心市街地活性化に向けた目標達成のため、各種事業を着実に推進していく必要がある。

中心市街地の状況は、近年、比較的、若い世代の都心居住ニーズの高まりを背景とした民間マンション建設の活発化が見られるなど、社会動態は、人口増にある。

更に令和３年４月には福島県立医科大学保健科学部が開校したことで、周辺商店街の機運が高まり、新規出店舗数が増加し、賑わいが増したとの声が聞かれる。

令和４年４月には新学年 145 名を迎え、若者が多くなっていくことから、更なる中心市街地活性化に向け、学生のまちづくり活動への参画を働きかけ、「商店街エリア価値向上支援事業」などによる各個店や商店街全体の魅力づくりを推進していく。

しかしながら、依然として、新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛の傾向に強まりが見られ、各地点での歩行者・自転車通行量は減少傾向にある。

こうした中で、令和４年度から本計画の「核」である福島駅東口地区第一種市街地再開発事業（令和８年完成予定）は、解体工事に着工され、駅前の求心力・魅力低下により、市内外から来訪する機会の減少が懸念されることから、再開発事業期間中は、令和４年８月に整備完了予定の「まちなか広場」を新たな交流拠点として有効活用していくとともに、第１回変更で追加した「パークアンドライド社会実験」などのソフト事業と連携しながら回遊環境の向上を図っていくことで、歩行者・自転車通行量の増加に向け、街なかへと回遊させる仕組みづくりと賑わい創出に向けた取組みが求められる。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（１）居住人口　　（基準日：毎年度１月１日）

（中心市街地区域）	令和２年度(計画前年度)	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（５年目）	令和８年度（６年目）
人口	8,573	8,571	－	－	－	－	－
人口増減数	-6	-2	－	－	－	－	－
自然増減数	-97	-57	－	－	－	－	－
社会増減数	91	55	－	－	－	－	－

転入者数	491	466	―	―	―	―	―
転出者数	443	426	―	―	―	―	―
転居入者数	495	458	―	―	―	―	―
転居出者数	452	443	―	―	―	―	―

（２）空き店舗数

（単位：店舗）

調査地点		平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度（計画前年度）	令和 3 年度
本　　町	空き店舗総数	5	4	1	1	5	7	9	9
	貸出可能空き店舗数	－	3	1	1	3	3	4	7
大　　町	空き店舗総数	11	15	13	12	18	21	23	18
	貸出可能空き店舗数	－	6	4	3	5	5	4	7
置 賜 町	空き店舗総数	16	14	12	8	7	10	18	28
	貸出可能空き店舗数	－	5	4	3	4	8	5	14
新　　町	空き店舗総数	21	16	19	25	26	26	27	25
	貸出可能空き店舗数	－	3	5	5	8	5	5	8
万 世 町	空き店舗総数	14	15	19	12	16	15	18	14
	貸出可能空き店舗数	－	2	6	3	6	3	8	5
栄　　町	空き店舗総数	10	5	8	6	4	8	15	20
	貸出可能空き店舗数	－	1	3	2	2	1	3	6
合　　計	空き店舗総数	77	69	72	64	76	87	110	114
	貸出可能空き店舗数	－	20	23	17	28	25	29	47

（３）中心市街地内中心部６地区における低未利用地数

（単位：ヶ所）

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度（計画前年度）	令和 3 年度
本町	4	4	4	4	5	5	5	5
大町	6	8	8	8	9	9	9	11
置賜町	4	4	4	4	4	5	5	4
新町	6	6	6	7	9	9	9	7
万世町	2	2	2	2	4	4	5	5
栄町	1	1	1	1	2	2	2	2
合計	23	25	25	26	33	34	35	34

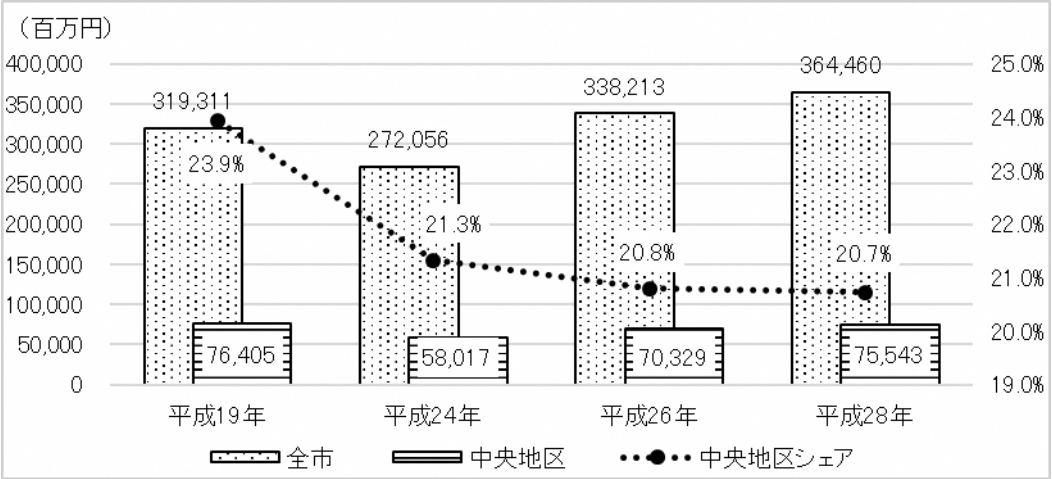
（４）公示地価

（単位：円/㎡）

区分	調査地点	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度（計画前年度）	令和 3 年度
中心市街地内	宮下町 106-2	66,800	69,500	72,600	76,500	79,000	81,200	82,600	84,800
	陣場町 61-18	81,500	82,200	82,800	84,300	86,400	88,500	88,000	88,000
	栄町 26-21	194,000	200,000	206,000	215,000	238,000	245,000	240,000	245,000
	置賜町 27-2	89,900	91,300	93,000	95,900	100,000	110,000	108,000	107,000
	新町 73-13	80,800	81,100	81,500	83,000	85,800	87,900	87,300	86,700
中心市街地周辺	三河南町 1-9	133,000	136,000	140,000	144,000	148,000	153,000	154,000	155,000
	野田町 2-189-3	71,300	75,000	78,000	81,000	85,500	88,600	90,400	92,500
	東浜町 223-4	53,900	55,900	57,600	59,300	60,700	61,700	61,900	62,000
	中町 31-2	70,500	71,000	71,500	73,000	75,400	77,600	77,900	78,500
	五月町 39-21	64,000	66,000	70,000	73,200	76,000	78,300	79,600	80,300

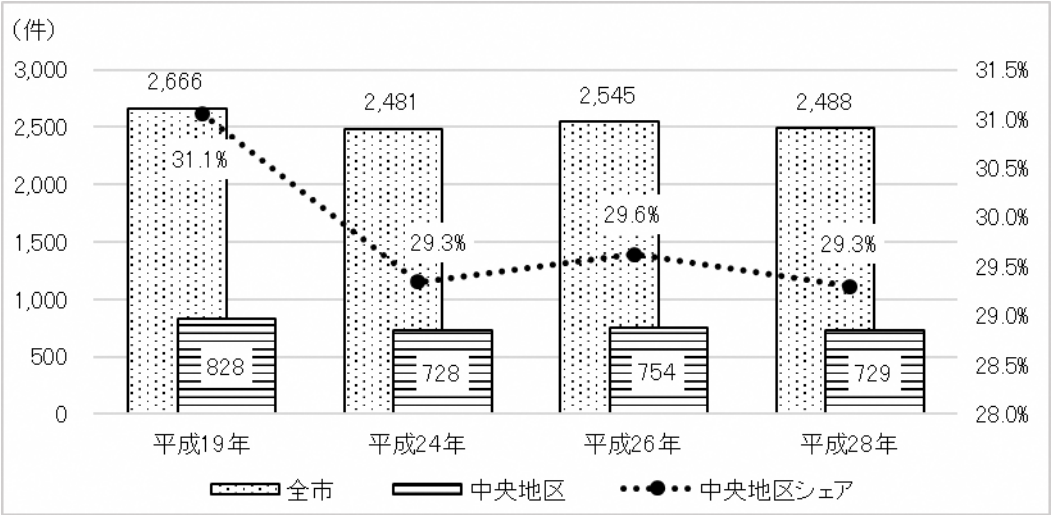
（５）市全体と中央地区の年間商品販売額の推移

（単位：百万円）



（６）市全体と中央地区の小売業事業所数推移

（単位：件）



２．令和３年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

協議会を年２回開催し、商店街賑わい創出事業への支援を行うなど、中心市街地の諸課題や活性化に向け取り組んでいる。

前計画の実情等を踏まえ、第３期基本計画の目標指標の達成に必要な個別事業や活性化事業の進捗等を官民が連携して管理しながら取り組んでおり、活性化事業が概ね順調に推移しているものと評価している。

近況では、まちなかでの起業・創業を志向する市民ニーズが高まりつつあり、新規出店舗数が増加傾向にあることから、引き続き「商店街エリア価値向上支援事業」を中心に空き店舗などの活用等により各個店及び商店街全体の魅力づくりに繋げていきたい。

また、中心部における民間マンション建設が活発化し住宅供給が進んでいることで転入者が転出者を上回っており、令和３年度には、「新浜町地区優良再開発型優良建築物等整備事業」が完了したことから、更なる中心市街地における居住人口の社会増に期待したい。

また、NHK 朝の連続ドラマ小説「エール」の放送を契機とした、本市固有の取組みである「古関裕而を活かしたまちづくり事業」により、商店街の機運が高まりを見せており、賑わいが現れ始めているなかで、令和３年４月には福島県立医科大学保健科学部が開校するなど、新たな人の流れが生まれたことで、中心市街地の事業者からは賑わいが少しずつ回復しているとの声も頂いている。

令和３年度においては、令和２年から続く新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛などの影響により、まちなかの歩行者・自転車通行量は著しく減少する結果となったが、令和４年８月に整備完成予定の「まちなか広場」を新たな集客の拠点として、有効活用していくとともに第１回計画変更により位置付けた「パークアンドライド社会実験」などのソフト事業などと連携しながら活性化事業を推進していくことで、面的なまちなか回遊を強化させ、これまでの中心部の賑わい形成軸（南北軸・東西軸）から中心市街地全体に賑わいが波及していくことに期待する。

令和４年度から本計画の目玉事業である「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」に伴う解体工事が着工を迎えることにより、工事期間中における賑わい低下が懸念されることから、引き続き、中心市街地活性化に向け、賑わいを持続的かつ確実なものとするため、官民が連携し集中的・効果的な取り組みによる都市機能の強化と経済活動の向上を総合的かつ一体的に推進していくことが求められる。

Ⅱ．目標ごと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	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
広域的な交流の活性化と賑わいと活力ある商業地の再生	休日の歩行者・自転車通行量	13,690人/日(R２)	16,400人/日(R8)	11,594人/日(R3)	C	－	①
	居住人口の社会増減数	-12人/年(H27～R1平均)	44人/年(R3～R8平均)	43人/年(R3)	B	－	①
	まちづくり活動に参画する学生数（計画掲載事業）	－人(R1)	350人(R3～R8累計)	68人(R3)	－	－	①
	計画掲載事業を活用した出店数	－店舗(R1)	18店舗(R3～R8累計)	5店舗(R3)	－	－	①

＜基準値からの改善状況＞
Ａ：目標達成、Ｂ：基準値より改善、Ｃ：基準値に及ばない

＜目標達成に関する見通しの分類＞
①目標達成が見込まれる　②目標達成が見込まれない
※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ１、２とする。

２．目標達成見通しの理由

（休日の歩行者・自転車通行量）

令和３年度は新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛の影響などにより、歩行者・自転車通行量は著しく減少し、基準値に及ばない結果となった。また、計画初年度であることから、目標達成に寄与する各種事業の効果発現は得られていない。

しかし、福島県立医科大学保健科学部が令和３年４月に開校したほか、商店街エリアで個性ある店舗の新規出店が相次ぎ新たな人の流れが生まれていることや、シェアサイクル推進事業などにより面的な回遊効果が徐々に現れ始めている。令和４年８月に「まちなか広場」が整備完了予定であることから新たな集客の拠点として有効的に活用し、商店街エリアの魅力向上及びエリア全体の集客力向上を図っていくとともに、第１回変更で追加した「パークアンドライド社会実験」などのソフト事業と連携しながら回遊環境の向上を図り、歩行者・自転車通行量の増加に繋げていくことで目標達成は可能と見込まれる。

（居住人口の社会増減数）
比較的若い世代の中心市街地での都心居住ニーズが高まっていることを背景に、民間マンション建設が活発化したことなどにより、基準値を上回る結果となった。
今後、「商店街エリア価値向上支援事業」による店舗・企業誘致など、街なかの生活関連サービス機能の充実と魅力を高めていきながら、「太田町地区市街地住宅供給型優良建築等整備事業」や「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」などの推進のほか、民間マンション建設の適切な誘導などにより、目標達成は十分可能と見込まれる。

（まちづくり活動に参画する学生数（計画掲載事業））
実績値が 68 人（参加者数 301 人）と参考指標 60 人を上回る結果となった。
令和 3 年度の取り組みで学生と商店街との繋がりが形成され、「商店街エリア価値向上支援事業」を推進する原動力となる体制構築の素地が形成されたことから、今後は、学生のまちづくり活動への参画意欲や活動実態をアンケート調査などにより把握していき、年間を通じた活動に繋がるよう計画掲載事業をブラッシュアップしながら、引き続き学生への積極的なまちづくり活動への参画を働きかけることで目標達成は可能と見込まれる。

（計画掲載事業を活用した出店数）
計画掲載事業を活用した出店数については、結果５店舗となり、各年度目標３店舗を上回るペースとなった。活用内訳として、商店街空き店舗対策事業や街なか空き店舗出店支援事業、創業応援利子補給事業の活用により、空き店舗への出店や新規創業が図られた。
令和３年４月に福島県立医科大学保健科学部が開校したことにより、周辺商店街の賑わいの創出が図られ、商業の活性化に繋がったと考えられる。
今後は、大学の進出や再開発事業の進捗などの大きなインパクトを受けて、学生を含めた多様な主体のまちづくり活動への参画のもと、「商店街エリア価値向上事業」を継続的かつ効果的に推進していくとともに、街なかでの起業・創業の機運を高めていくことで目標達成は可能と見込まれる。

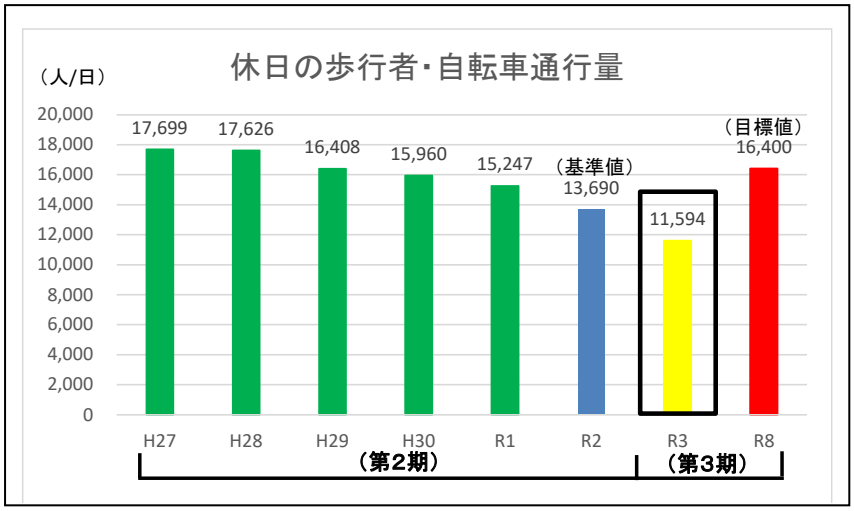
３．前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由
前回フォローアップは実施していない。

４．目標指標ごとのフォローアップ結果

（１）「休日の歩行者・自転車通行量」

※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 83～P. 86 参照

●調査結果と分析



年	通行量（人/日）
R2	13, 690 （基準年値）
R3	11, 594
R4	―
R5	―
R6	―
R7	―
R8	16, 400 （目標値）

※調査方法：休日（日曜日）の１日間の午前８時～午後７時（11h）までの通行量を測定

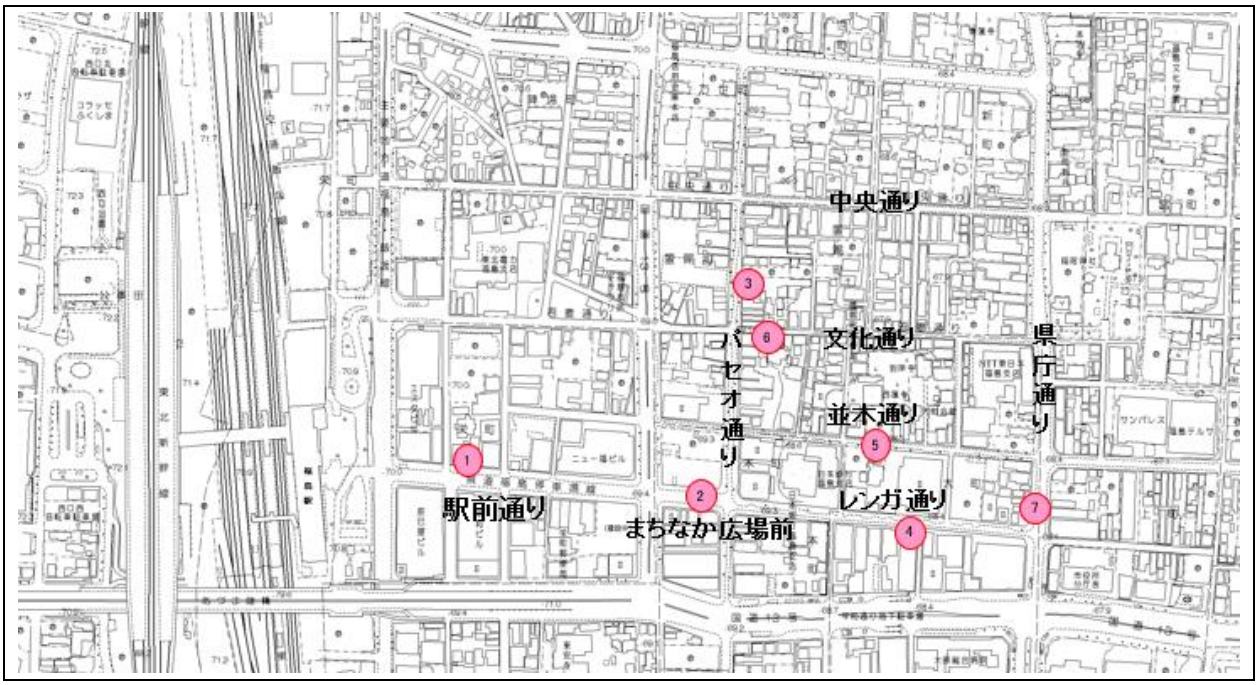
※調 査 月：各年７月

※調査主体：市

※調査対象：中心市街地エリア内計７カ所

①駅前通り、②まちなか広場前、③パセオ通り、④レンガ通り、⑤並木通り、⑥文化通り、⑦県庁通りにおける歩行者及び自転車の通行量

＜中心市街地７地点＞



＜中心市街地７地点の歩行者・自転車通行量＞

（単位：人/日）

	令和２年度（計画前年度）	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（5年目）	令和８年度（6年目）
①駅前通り	4,687	4,472	－	－	－	－	－
②まちなか広場前	2,418	2,013	－	－	－	－	－
③パセオ通り	1,748	1,380	－	－	－	－	－
④レンガ通り	1,162	611	－	－	－	－	－
⑤並木通り	1,055	1,068	－	－	－	－	－
⑥文化通り	1,251	1,068	－	－	－	－	－
⑦県庁通り	1,369	982	－	－	－	－	－
合計	13,690	11,594	－	－	－	－	－

〈分析内容〉

歩行者・自転車通行量の増加に向けた各種事業の取組みについては、概ね予定通りに進捗・事業着手しているが、「新まちなか広場整備事業」などの主要事業がまだ完了を迎えていない。

令和３年度は、ほとんどの調査地点で通行量が減少しており、全７地点合計通行量は、令和２年度の 13,690 人から令和３年度 11,594 人へと 15.3%減少する結果となった。

その要因として、「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」の事業着手に向け、令和２年８月末に中合福島店が閉店にしたこととにより、駅前の求心力・魅力が著しく低下した状態が続いていることで市内外からの来訪機会が減少していることのほか、新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛が強く影響しているものと考えられる。

なお、自転車通行量の減少については、調査当日の天気が曇りまたは雨であったことも影響しているものと思われる。

また、令和２年度から令和３年度にかけて、調査地点④のレンガ通りでは 47.4%減と最も通行量が減少している一方、調査地点⑤の並木通りでは、通行量が増加している結果にあるが、これはレンガ通り沿いの民間ビル解体等工事の影響により並木通りを迂回したものと推測される。

更に、令和３年度において、調査地点⑥の文化通りでは、青年女性の通行量が増加にあり、調査地点①の駅前通りでは、青年男女や成人女性の通行量が増加しているが、これは、文化通り付近の置賜町・新町の商店街エリアで新規出店が相次いでいることや福

島県立医科大学保健科学部の開校により、新たな人の流れが生まれていることが背景にあるなかで、シェアサイクル推進事業による自転車の利用率が年間で 76%（とくに秋口には 90%以上）に達するなど、第１期計画による南北軸形成及び第２期計画による東西軸形成とあいまって面的な回遊効果が徐々に現れ始めている。

●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. 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業（事業実施主体：福島駅東口地区市街地再開発組合）

事業実施期間	令和元年度～令和８年度【実施中】
事業概要	都市基盤の整備や土地の高度利用を促進し、官民連携による再開発事業により、商業・オフィス・ホテル・マンション・公益施設・立体駐車場などの都市機能の充実、賑わいの創出などを図り、県都ふくしまの顔となる市街地再開発事業を目指す。
国の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）（国土交通省）（令和元年度～令和８年度） ［認定基本計画：社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）（国土交通省）（令和３年度～令和８年度）］
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：2,756 人/日（休日）（駅前通り（笑笑前）） 最新値：－ 進捗状況：令和４年度から解体工事に着手。
事業の今後について	事業期間中は、「道路空間活用事業」や「中心市街地活性化イベント開催事業」などにより賑わい創出を図っていく。

②. 新まちなか広場整備事業（事業実施主体：福島市）

事業実施期間	令和２年度～令和４年度【実施中】 ［認定基本計画：令和２年度～令和３年度］
事業概要	多様なイベントの開催や日常の憩いの場の提供、文化的で美しい街並みや歩行空間の形成、指定緊急避難場所としての防災機能を併せ持つことにより、街なかの「賑わいの拠点」「市民の交流拠点」「回遊軸の拠点」「防災広場」として位置づけるもので、中心市街地の集客や回遊性の向上に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	防災・安全交付金（都市防災総合推進事業）（国土交通省）（令和２年度～令和３年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：270 人/日（休日）（まちなか広場前） 最新値：－ 進捗状況：当初令和３年度に整備完了予定であったが、工事期間遅延により、令和４年８月整備完了予定である。
事業の今後について	街なかの賑わい創出を図るため、まちなか交流スペース「ふくふる」との相乗効果による集客や回遊性の向上を図る。

③. 古関裕而を活かしたまちづくり事業（メロディーバスの実証運行）（事業実施主体：福島市）

事業実施期間	令和２年度～令和３年度【済】
事業概要	中心市街地の買い物や点在するドラマロケ地等を巡るツールとして、古関コンテンツを繋ぐ周遊ルートで音楽をモチーフとしたメロディーバスを実証運行することで、中心市街地の回遊性の向上に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生推進交付金（内閣府）（令和２年度～令和３年度） ［認定基本計画：地方創生推進交付金（内閣府）（令和３年度）］
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：144 人/日 最新値：120 人/日（歩行者・自転車通行量（60 人×２（往復）） 進捗状況：新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛などの影響により、令和３年４月１日～令和４年３月末までの乗車人数の実績値は、21,796 人（運行日数 365 日）と１日あたりの乗車数が 60 人にとどまった。
事業の今後について	古関裕而を活かしたまちづくり事業（街なか等古関裕而誘客事業）や各種イベントと連携しながら、利用促進を図っていくことで、更なる中心市街地の集客と回遊性の向上を図る。

④. 古関裕而を活かしたまちづくり事業（メロディーバスの運行）（事業実施主体：福島市）【令和３年度追加】

事業実施期間	令和４年度～【未】
事業概要	中心市街地の買い物や点在するドラマロケ地等を巡るツールとして、古関コンテンツを繋ぐ周遊ルートで音楽をモチーフとしたメロディーバスを運行することで、中心市街地の回遊性の向上に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	「国の支援措置なし」
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：144 人/日 最新値：－ 進捗状況：古関裕而を活かしたまちづくり事業（メロディーバスの実証運行）に変わり、令和４年度より当事業を推進していく。
事業の今後について	古関裕而を活かしたまちづくり事業（街なか等古関裕而誘客事業）や各種イベントと連携しながら、利用促進を図っていくことで、更なる中心市街地の集客と回遊性の向上を図る。

⑤. パークアンドライド社会実験（事業実施主体：福島市）【令和３年度追加】

事業実施期間	令和３年度～【実施中】

事業概要	中心市街地の外縁部に確保した駐車場から、公共交通やシェアサイクル、徒歩でも街なかと往来できるようにすることで、目標「広域的な交流の活性化」に資する事業に位置付けられる。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和４年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：－ 最新値：335 人 進捗状況：令和３年４月 24 日～令和３年 11 月７日の実績値は、延べ 335 人（駐車台数 143 台）と中心市街地の賑わいや回遊性の向上に寄与した。
事業の今後について	各種イベント時に広報 PR していくことで更なる実績を伸ばしていく。 また、シェアサイクル推進事業や古関裕而を活かしたまちづくり事業（メロディーバスの運行）などと連携しながら、まちなかの回遊性の向上を図っていく。

⑥. 福島駅周辺自転車駐車場整備事業（事業実施主体：福島市）【令和３年度追加】

事業実施期間	令和４年度～令和６年度【未】
事業概要	中心市街地の交通結節点である福島駅の近傍に自転車駐車場を整備することで、目標「広域的な交流の活性化」に資する事業に位置づけられる。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和４年度～令和６年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：－ 進捗状況：令和４年度より事業開始
事業の今後について	シェアサイクル推進事業などとともに自転車利用環境の向上により、街なかの回遊性を高め、中心市街地の活性化を図っていくため、今後本事業計画の見直しにより、早期完了を目指す。

⑦. シェアサイクルポート整備事業（事業実施主体：福島市）【令和３年度追加】

事業実施期間	令和４年度【未】
事業概要	中心市街地での回遊性の向上に寄与するシェアサイクルの更なる利便性向上を図るため、サイクルポートを整備し、利用頻度が増加することで、目標「広域的な交流の活性化」に資する事業に位置づけられる。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地再活性化特別対策事業（総務省）（令和４年度）

事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：－ 進捗状況：令和４年度より事業開始
事業の今後について	シェアサイクルポートの整備箇所について、広報することで利用実績を伸ばしていく。

⑧．シェアサイクル推進事業（事業実施主体：福島市）

事業実施期間	令和３年度～【実施中】
事業概要	バスや鉄道交通を補完する移動手段として、電動アシスト付き自転車とスマートホンによる IOT を活用し、決められた場所ならどこでも返却可能なシェアサイクルを推進し、街なか回遊性と自転車利用環境の向上による中心市街地の活性化に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	地方創生推進交付金（内閣府）（令和３年度～令和４年度） ［認定基本計画：地方創生推進交付金（内閣府）（令和３年度～）］
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：－ 最新値：13,210 回 進捗状況：令和３年度の利用実績は、13,210 回（会員登録者数計：3,688 人）と中心市街地の回遊性の向上に寄与した。
事業の今後について	各種イベント時に広報 PR していくことで更なる会員者数の増加及び利用実績を伸ばしていく。 また、パークアンドライド社会実験や古関裕而を活かしたまちづくり事業（メロディーバスの運行）などと連携しながら、街なかの回遊性の向上を図っていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

今後の新型コロナウイルス感染の影響は見通しづらいところであるが、目標達成に寄与する主要事業等を着実に推進することで、歩行者・自転車通行量の目標値達成は十分可能と見込まれる。

「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」は、令和４年度から解体工事に着工し、令和８年まで工事が続くことから、この間の賑わい創出を図るために、令和３年７月にリニューアル整備した「パセオ通り」や令和４年８月に整備完了予定である「まちなか広場」を新たな集客の拠点として有効的に活用していくとともに、商店街エリアの魅力向上を図り、エリア全体の集客力向上を図っていく。

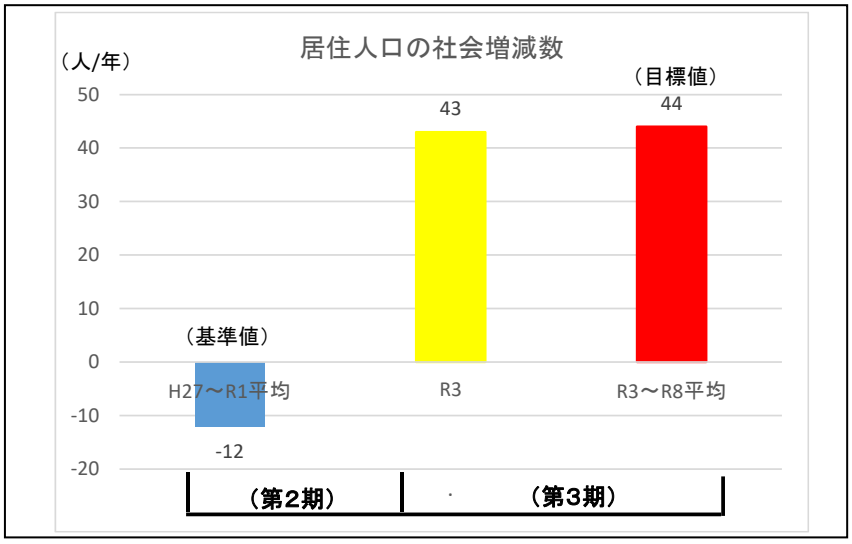
具体的には、街なか商店街への学生参画による賑やかしコンテンツの充実を図り、各通りの商店街と連携しながら、広域的・活発的にイベントを実施していくことで、中心市街地全体に賑わい効果を波及させ、更に、第１回変更で位置付けた追加事業である「パークアンドライド社会実験」のほか、「シェアサイクル推進事業」などの取組みを継続的に推進していくとともに、中心市街地へのアクセス性の向上についても併せて推進していく。

目標達成に向けた各種事業について、中心市街地活性化協議会と連携しながら事業効果を確認・改善してくことで、歩行者・自転車通行量の増加に期待する。

（２）「居住人口の社会増減数」

※目標設定の考え方認定基本計画 P. 87～P. 88 参照

●調査結果と分析



年	社会増減数（人/年）
H27～R1 平均	-12（基準年値）
R3	43
R4	―
R5	―
R6	―
R7	―
R3～R8 平均	44（目標値）

※調査方法：住民基本台帳から年間の増減数を集計
※調 査 月：各年１月
※調査主体：市
※調査対象：中心市街地

＜第３期中心市街地活性化基本計画エリアの年間居住人口＞

（単位：人）

	令和２年度（計画前年度）	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（5 年目）	令和８年度（6 年目）
御倉町	132	130	―	―	―	―	―
杉妻町	7	6	―	―	―	―	―
栄町	287	272	―	―	―	―	―
置賜町	118	106	―	―	―	―	―
本町	107	98	―	―	―	―	―
大町	127	152	―	―	―	―	―
新町	489	477	―	―	―	―	―
万世町	210	286	―	―	―	―	―
陣場町	415	394	―	―	―	―	―
森合町	499	492	―	―	―	―	―
天神町	732	746	―	―	―	―	―

宮下町	752	748	－	－	－	－	－
上町	123	119	－	－	－	－	－
仲間町	688	656	－	－	－	－	－
宮町	155	155	－	－	－	－	－
新浜町	388	414	－	－	－	－	－
松木町	406	399	－	－	－	－	－
五老内町	164	170	－	－	－	－	－
霞町	348	330	－	－	－	－	－
太田町	1439	1,416	－	－	－	－	－
三河南町	524	528	－	－	－	－	－
三河北町	463	477	－	－	－	－	－
合計	8,573	8,571	－	－	－	－	－

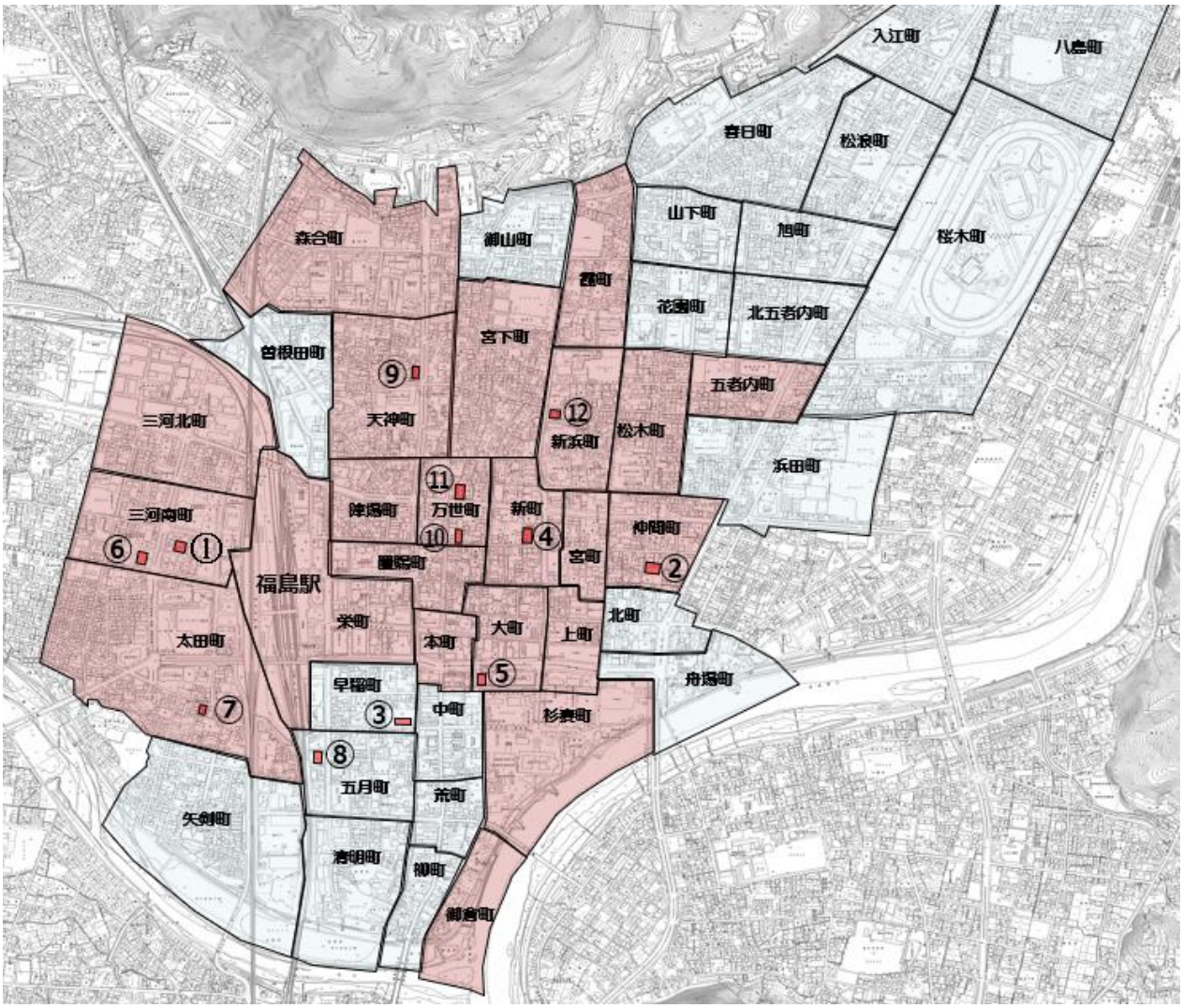
＜第３期中心市街地活性化基本計画エリアの年間居住人口社会増減数＞

（単位：人/年）

	令和２年度（計画前年度）	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（5年目）	令和８年度（6年目）
御倉町	6	-1	－	－	－	－	－
杉妻町	0	-1	－	－	－	－	－
栄町	-8	-13	－	－	－	－	－
置賜町	-16	-10	－	－	－	－	－
本町	-2	-4	－	－	－	－	－
大町	47	21	－	－	－	－	－
新町	28	-12	－	－	－	－	－
万世町	-2	81	－	－	－	－	－
陣場町	-5	-19	－	－	－	－	－
森合町	-9	-3	－	－	－	－	－
天神町	-4	12	－	－	－	－	－
宮下町	2	3	－	－	－	－	－
上町	7	-3	－	－	－	－	－
仲間町	-32	-29	－	－	－	－	－
宮町	9	3	－	－	－	－	－
新浜町	-9	31	－	－	－	－	－
松木町	10	2	－	－	－	－	－
五老内町	11	11	－	－	－	－	－
霞町	6	-18	－	－	－	－	－
太田町	-34	-14	－	－	－	－	－
三河南町	89	-1	－	－	－	－	－

三河北町	-3	19	－	－	－	－	－
合計	91	55	－	－	－	－	－

＜中心部のマンション位置図＞



＜中心部のマンション建設状況＞

番号	名称	所在地	用途	分譲/賃貸	構造	階数	延べ面積	戸数	完成年月日
①	グランフォセット福島西	三河南町 3-10,3-15	共同住宅	分譲	RC 造	15	4,936.9	56	H28.1.5
②	トルチェ・カーサ仲間町	仲間町 8-1,10-1,13-1,13-2	共同住宅	賃貸	RC 造	5	3,032.9	44	H28.8.29
③	コートパセフィコ	早稲町 1-2,2-1,2-2 の各一	共同住宅	分譲	RC 造	14	5,065.8	45	H30.3.20

	福島	部,2-4							
④	グランフォセット福島新町	新町 89-2	共同住宅	分譲	RC 造	15	5,597.8	56	R1.8.30
⑤	レジデンシャル福島平和通り	大町 78-4	共同住宅	分譲	RC 造	12	3,972.4	44	R1.9.9
⑥	グランフォセット福島駅西Ⅱ	三河南町 17-1,17-3	共同住宅	分譲	RC 造	11	2,843.7	31	R2.2.28
⑦	グラン・クレール	太田町 75-1 他	共同住宅・店舗	分譲	S 造	5	1,606.0	19	R1.11.26
⑧	パークヒルズ五月町	五月町 44,45-1,45-3,46-1,47-1	共同住宅	賃貸	RC 造	10	2,314.8	60	R2.12.22
⑨	ルミエールレジデンス天神町	天神町 80 の一部	共同住宅	賃貸	RC 造	6	1,129.2	14	R3.3.9
⑩	アークデュオ福島万世町	万世町 33,34-2,34-4	共同住宅	賃貸	RC 造	14	4,779.5	105	R3.2.12
⑪	レーベン万世町	万世町 23-1,46-4,47-4	共同住宅	分譲	RC 造	15	4,126.1	42	R3.12.24
⑫	レーベン福島 THE MID TOWER	新浜町 31-7	共同住宅・医院	分譲	RC 造	19	9,870.7	87	R4.2.24
計								603	

＜中心部のマンション年代別人数・世帯構成＞

番号	年代別人数（単位：人）										世帯構成（単位：世帯）				
	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	人数計	単身世帯	夫婦世帯	18歳未満がいる世帯	その他世帯	世帯計
①	16	2	1	10	22	9	10	7	3	80	12	14	10	1	37
②	5	1	6	7	13	4	0	0	1	37	7	4	3	4	18
③	12	1	5	11	12	14	9	5	1	70	13	10	10	2	35
④	16	3	8	18	26	9	8	3	0	91	19	7	13	4	43
⑤	16	5	9	27	20	13	7	1	2	100	10	13	14	6	43
⑥	12	0	6	20	12	7	8	1	2	68	5	11	8	5	29
⑦	0	0	4	5	3	3	0	0	0	15	13	1	0	0	14
⑧	0	3	13	5	5	1	2	0	0	29	29	0	0	0	29
⑨	0	0	0	1	1	2	0	1	3	8	1	2	0	1	4
⑩	0	1	18	5	4	10	0	0	0	38	26	6	0	0	32
合計	77	16	70	109	118	72	44	18	12	536	135	68	58	23	284

〈分析内容〉

中心市街地人口は、少子化などにより、自然減の趨勢に歯止めがかからないなかで社会増は依然として続いており、令和３年度には 55 人/年となった。これにより総人口は令和２年の 8,573 人から令和３年の 8,571 人と、ほぼ同水準となっている。

社会増の背景には、近年、民間のマンション建設が活発化してきており、中心市街地の状況に関する基礎的なデータ（１）居住人口の表から読み取れるように、転入者及び転居入者が増加に転じていることが大きく影響している。

例えば、令和３年２月に完成したマンションや同年 12 月に完成したマンションがある万世町では、令和３年度には社会増が 81 人となり、前年の－２人から大きく増加している。

こうしたマンション建設の活発化は、中心市街地での都心居住ニーズが高まっていることの表われと捉えられるが、令和３年 11 月までに供給開始しているマンションの居住者像は 47.5%が単身世帯、23.9%が夫婦二人世帯、20.4%が 18 歳未満の家族がいる世帯となっており、入居者全体の年齢構成は 40～49 歳代以下で 72.8%を占めている。高齢化

が進行するなかで、比較的若い世代の転入が進んでおり、まちの活力を維持する面からも、需要にしっかりと対応する住宅の供給と生活関連サービスの充実が求められる。

●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. 福島駅東口地区第一種市街地再開発事業（事業実施主体：福島駅東口地区市街地再開発組合）

事業実施期間	令和元年度～令和８年度【実施中】
事業概要	都市基盤の整備や土地の高度利用を促進し、官民連携による再開発事業により、商業・オフィス・ホテル・マンション・公益施設・立体駐車場などの都市機能の充実、賑わいの創出などを図り、県都ふくしまの顔となる市街地再開発事業を目指す。
国の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）（国土交通省）（令和元年度～令和８年度） ［認定基本計画：社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）（国土交通省）（令和３年度～令和８年度）］
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：151 人 最新値：一人 進捗状況：令和４年度から解体工事に着手。
事業の今後について	事業期間中は、「道路空間活用事業」や「中心市街地活性化イベント開催事業」などにより賑わい創出を図っていく。

②. 新浜町地区優良再開発型優良建築物等整備事業（事業実施主体：福島市新浜町地区再開発ビル建設協議会）

事業実施期間	令和元年度～令和３年度【済】
事業概要	バリアフリーの分譲マンション及び都市福利施設を整備することにより、中心市街地の住環境の向上に大きく寄与する事業である。 分譲住宅（２～４LDK、87 戸）、クリニック、立体駐車場 RC 造地上 19 階建
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良再開発型優良建築物等整備事業　共同化タイプ（新浜町地区））（国土交通省）（令和３年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：157 人 最新値：157 人 進捗状況：概ね予定通り完了し、分譲住宅 87 戸全ての入居が完了した（令和４年３月 31 日時点）
事業の今後について	エリア価値向上による生活関連サービス機能を充実させていくことで住環境の向上に期待する。

③. 太田町地区市街地住宅供給型優良建築物等整備事業（事業実施主体：（有）アスク）

事業実施期間	令和５年度～令和６年度【未】

事業概要	令和元年に整備された複合施設のはす向かいに新たな店舗を兼ねた住居を整備することで、周辺の商店街の賑わいに寄与する事業である。 １階店舗、２～５階賃貸住宅
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地共同住宅供給事業（国土交通省）（令和５年度～令和６年度）
事業目標値･最新値及び進捗状況	事業目標値：29 人 最新値：－ 進捗状況：未実施
事業の今後について	令和元年太田町地区市街地住宅供給型優良建築物等整備事業により、賃貸住宅が整備された。19 戸全ての入居が完了し、１階に店舗（酒屋）、飲食店（パン屋、カフェ）が出店したことにより生活環境の向上、快適居住の促進に寄与した。 事業実施期間中は近隣商店街によるイベントを実施していくことにより、賑わい創出を図っていく。

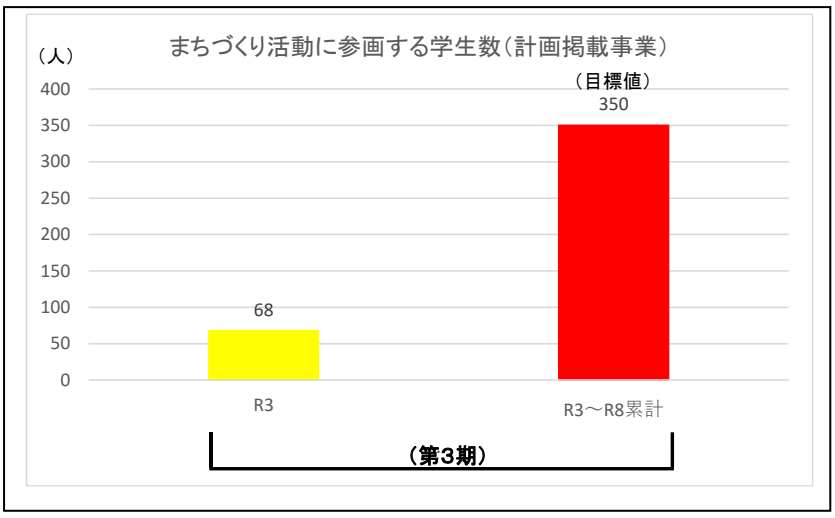
●目標達成の見通し及び今後の対策

今後、「商店街エリア価値向上支援事業」における新規出店・新規創業への支援などによる店舗・企業誘致や、近年街なかに増えてきているシェアオフィスやコワーキングスペースの利活用促進を図るなど、街なかの生活関連サービス機能の充実と魅力を高めていくことで都心居住ニーズをより一層伸ばしていきながら、「太田町地区市街地住宅供給型優良建築等整備事業」や「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」などの着実な推進とともに、民間マンション建設を適切に誘導するなど、官民が連携して居住の受け皿を供給していくことにより、着実に居住人口の社会増を伸ばしていくことで目標達成は可能と見込まれる。

（３）「まちづくり活動に参画する学生数」

※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 89～P. 90 参照

●調査結果と分析



年	学生数（人）
R1	ー人 （基準年値）
R3	68
R4	ー
R5	ー
R6	ー
R7	ー
R3 ～ R8 累計	350 （目標値）

※調査方法：商店街の店舗や魅力を創出するアイディアを募るための指標を学生の参画人数とする。

※調 査 月：各年３月

※調査主体：市

※調査対象：福島大学、福島県立医科大学、福島学院大学、桜の聖母短期大学等の学生

＜参考指標＞

（単位：人）

目標指標	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	令和８年度
中心市街地全般の活動人数（累計）	60 人 （120 人）	120 人 （240 人）	180 人 （360 人）	240 人 （480 人）	300 人 （600 人）	350 人 （700 人）

※上段：計画掲載事業に参画する学生数

※計画期間が５年 10 か月であるため、最終年にあたる令和８年の目標数は、50 人とする。

＜まちづくり活動に参画する学生数＞

（単位：人）

まちづくり活動に参画する学生数	令和３年度 （１年目）	令和４年度 （２年目）	令和５年度 （３年目）	令和６年度 （４年目）	令和７年度 (5 年目)	令和８年度 (6 年目)
アキフェス （10/30）	4	ー	ー	ー	ー	ー
蕎麦とロック （11/3）	4	ー	ー	ー	ー	ー
あかしや祭 （11/3）	6	ー	ー	ー	ー	ー

あかしや祭 （11/4）	6	－	－	－	－	－
MINI ユナフェス （11/28）	8	－	－	－	－	－
塗り絵プロジェクト （12/10～1/10）	6	－	－	－	－	－
あの café （12/23～12/24）	20	－	－	－	－	－
福島を考えるまちづくりアイデアソン （3/19～3/20）	12	－	－	－	－	－
橘高校ダンス部ＰＩＺＺＡＺＺ発表会 （3/31）	2	－	－	－	－	－
合計	68	－	－	－	－	－

〈分析内容〉

「商店街エリア価値向上支援事業」における学生の自主的なまちづくり活動について、市内外の各高校・大学８校（桜の聖母短期大学・福島大学・福島学院大学・福島県立医科大学・会津大学・桜の聖母学院高等学校・福島東高等学校・橘高等学校）が中心市街地内で計９つの活動を実施し、活動参画実績数は計 68 人、イベント等学生参加人数は計 301 人となり、参考指標の目標値（令和３年活動参画学生数：60 人）を上回った。

商店街活動などと連携しながら実施したことで、学生と商店街との繋がりができ、街なかの活気や周辺商店街への集客効果が得られるなど賑わいの創出に寄与した。

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、活動時期が 10～3 月であったが、今後は、各季節において、商店街ごとにテーマを持たせた活動を実施するなどの継続的な賑わいに向けた取組みが求められる。

●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. 商店街エリア価値向上支援事業（事業実施主体：（株）福島まちづくりセンター）

事業実施期間	令和３年度～【実施中】
事業概要	新たな魅力をエリアマネジメントにより創出し、街なかの価値を向上させ、空き店舗等の活用や通りの魅力づくり、やる気溢れる若者等のまちづくり活動の参画による中心市街地の賑わい創出と商店街の活性化に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和３年度～令和９年１月）
事業目標値･最新値及び進捗状況	事業目標値：350 人（R3～R8 累計） 最新値：68 人 進捗状況：学生まちづくり活動参画数が 68 人と参考指標 60

	人を上回った。
事業の今後について	学生のまちづくり活動参画の頻度を増やしていくために、学生が授業やサークル、ゼミなどの一環で活動できるよう体制づくりを支援していく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

学生と商店街との繋がりが形成されたことで、「商店街エリア価値向上支援事業」を推進する原動力となる体制構築の素地が形成されたことから、学校（授業やゼミ、部活等）への協力を働きかけながら、引き続き学生への積極的なまちづくり活動への参画を促進していくことで目標達成は可能と見込まれる。

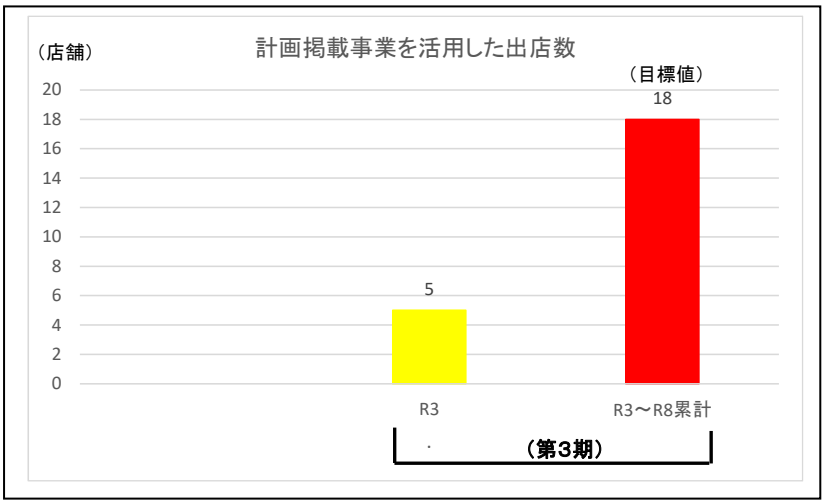
今後は、学生のまちづくり活動への参画意欲や活動実態をアンケート調査などにより把握していく。

更に、計画掲載事業をブラッシュアップしていくことにより、学生が年間を通じて、安定的・継続的に賑わいに向けた取組みを実施できるよう体制づくりを支援していく。

（４）「計画掲載事業を活用した出店数」

※目標設定の考え方は認定基本計画 P.91～P.92 参照

●調査結果と分析



年	出店数（店舗）
R1	― （基準年値）
R3	5
R4	―
R5	―
R6	―
R7	―
R3～R8 累積	18 （目標値）

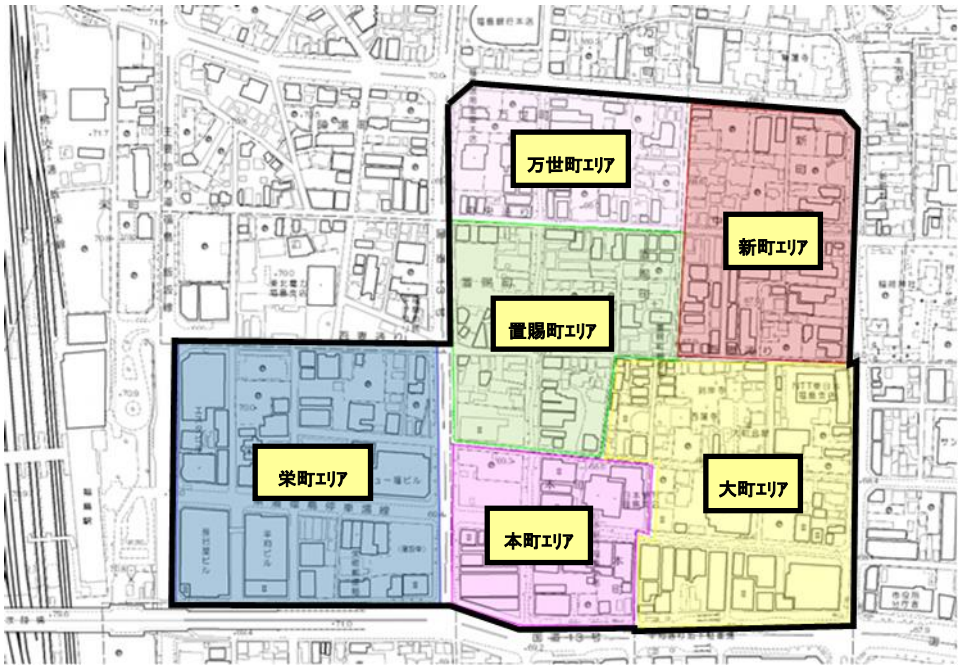
※調査方法：エリア価値向上地区で「商店街エリア価値向上支援事業」を活用し、出店した数により把握する。

※調 査 月：各年３月

※調査主体：市

※調査対象：調査方法と同じ

＜エリア価値向上地区＞



＜エリア価値向上地区の計画掲載事業活用出店数＞

（単位：店舗）

	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（5年目）	令和８年度（6年目）
本町	1	－	－	－	－	－
大町	1	－	－	－	－	－
置賜町	0	－	－	－	－	－
新町	1	－	－	－	－	－
万世町	1	－	－	－	－	－
栄町	1	－	－	－	－	－
合計	5	－	－	－	－	－

＜エリア価値向上地区の新規出店舗・空き店舗・全店舗数＞

（単位：店舗）

		令和２年度（計画前年度）	令和３年度（１年目）	令和４年度（２年目）	令和５年度（３年目）	令和６年度（４年目）	令和７年度（5年目）	令和８年度（6年目）
本町	新規出店舗数	2	1	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	4.8%	2.0%	－	－	－	－	－
	空き店舗数	9	9	－	－	－	－	－
	空き店舗率	21.4%	17.6%	－	－	－	－	－
	全店舗数	42	51	－	－	－	－	－

大町	新規出店舗数	9	6	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	6.3%	4.1%	－	－	－	－	－
	空き店舗数	23	18	－	－	－	－	－
	空き店舗率	16.1%	12.2%	－	－	－	－	－
	全店舗数	143	148	－	－	－	－	－
置賜町	新規出店舗数	7	8	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	3.2%	3.5%					
	空き店舗数	18	28	－	－	－	－	－
	空き店舗率	8.1%	12.1%					
	全店舗数	221	231	－	－	－	－	－
新町	新規出店舗数	1	5	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	0.7%	3.5%					
	空き店舗数	27	25	－	－	－	－	－
	空き店舗率	19.0%	17.5%					
	全店舗数	142	143	－	－	－	－	－
万世町	新規出店舗数	7	7	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	8.0%	7.6%					
	空き店舗数	18	14	－	－	－	－	－
	空き店舗率	20.5%	15.2%					
	全店舗数	88	92	－	－	－	－	－
栄町	新規出店舗数	5	10	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	2.5%	4.8%					
	空き店舗数	15	20	－	－	－	－	－
	空き店舗率	7.5%	9.6%					
	全店舗数	199	208	－	－	－	－	－
合計	新規出店舗数	31	37	－	－	－	－	－
	新規出店舗率	3.7%	4.2%					
	空き店舗数	110	114	－	－	－	－	－
	空き店舗率	13.2%	13.1%					
	全店舗数	835	873	－	－	－	－	－

※調査は年２回実施

〈分析内容〉

エリア価値向上地区において、令和３年度は、全店舗数 873 店舗に対して、空き店舗が 114 店舗と 13.1%（前年度 13.2%）を占めており、これに対して計画掲載事業を活用しなかったものも含めた新規出店舗数は、37 店舗と 4.2%（前年度 3.7%）を占めている。

高度医療機能の充実や都市機能の集積などにより、街なかでの起業・創業を志向する市民ニーズは高まりを見せ、計画掲載事業を活用した出店数は、令和３年度は５店舗/年となり目標の３店舗/年を上回るペースとなった。

また、令和３年度の空き店舗数及び新規出店舗数は、前年度に比べて全体で増加傾向にあるが、特に栄町地区では、再開発事業に伴う閉店が空き店舗としてカウントされていること、一方で令和３年４月に福島県立医科大学保健科学部が開校したことにより、周辺商店街の機運が高まり、賑わいや魅力向上に繋がったことで、新規出店が進んだことがあげられる。

このほか、置賜町では、周辺の「まちなか広場」や「パセオ通り」の工事による通行量の一時的減少などがきっかけとなり店舗の閉店が増えたと推測されるが、一方で置賜町及び新町では、並木通りの通行量増加や文化通り周辺に個性ある店舗の出店が相次いでいることなどから、女性を中心とする人の流れが生まれた効果により新規出店舗の発現につながった。

●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. 商店街エリア価値向上支援事業（事業実施主体：（株）福島まちづくりセンター）

事業実施期間	令和３年度～【実施中】
事業概要	新たな魅力をエリアマネジメントにより創出し、街なかの価値を向上させ、空き店舗等の活用や通りの魅力づくり、やる気溢れる若者等のまちづくり活動の参画による中心市街地の賑わい創出と商店街の活性化に寄与する事業である。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和３年度～令和９年１月）
事業目標値･最新値及び進捗状況	事業目標値：18 店舗（R3～R8 累計） 最新値：５店舗 進捗状況：新規出店舗数 37 店舗（内計画掲載事業活用出店数５店舗であった。内訳として、商店街空き店舗対策事業の活用が２件、街なか空き店舗出店支援事業の活用が３件、創業応援利子補給事業の活用が２件と街なかの起業・創業に寄与した。
事業の今後について	計画掲載事業活用を PR していくとともに、産官学が連携して新規出店後の経営者などへの継続的なアドバイスや支援を行っていくことにより、空き店舗の解消に繋げる。

②. 専門店の技やこだわりを楽しめるクラフト・モール整備事業（事業実施主体：県庁通り商店街振興組合）

事業実施期間	令和２年度～令和５年度【実施中】
事業概要	県庁通り商店街において、独自の技やこだわりのある専門店の多さ、街区の基調であるレトロ感を生かし、商店街を工房街（クラフト・モール）に見立て整備し演出する。
国の支援措置名及び支援期間	「国の支援措置なし」
事業目標値･最新値及び進捗状況	事業目標値：－ 進捗状況：県庁通りアーケード整備が完了（令和３年４月 14

	日披露式典実施）し、快適な歩行空間の確保や魅力が高まったことなどから、令和２年度から令和３年度にかけて、子供や青年女性の通行量が増えており、県庁通り沿いやその周辺商店街において、新規出店舗の発現に繋がっている。 しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛の傾向が強まりつつあることなどから、令和３年度において、県庁通りの歩行者・自転車通行量は前年比で落ち込んでいるものの、令和２年度 1,369 人に対し、令和３年度 982 人と前年度の７割を超えるなど、街なか回遊に寄与した。
事業の今後について	専門店ならではの技やこだわりをテーマとしたソフト面での賑やかしを行い、街なかの回遊性の向上を図っていくことで、県庁・大原綜合病院からの集客、来街者の顧客化の促進により、周辺商店街の新規出店舗に繋げていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

大学の進出や再開発事業の進捗などの大きなインパクトを受けて、街なかでの起業・創業の機運の高まりはしばらく続くものと思われることから、目標の達成は可能と見込まれる。その実現のためには、商店街の魅力をより一層高める観点から、学生を含めた多様な主体のまちづくり活動への参画のもと、計画掲載事業の見直し等により磨きをかけていき、商店街活性化に向けた各種事業を継続的・戦略的に推進していくとともに、起業・創業を志向する人と商店街の空き店舗の効果的なマッチングを進め、更なる新規出店舗数の拡大へと繋がる好循環の仕組みづくりを目指す。

更に新規出店後の経営者などへの継続的なアドバイスや支援を行い、空き店舗数増加に歯止めをかけていくことが求められる。