

○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6年度終了時点（令和7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、新たにソフト3事業を加えた計88の各種事業により、4つの目標指標は達成に向け概ね順調に推移している。

「商店街エリア価値向上支援事業」等、起業・創業者への効果的な支援により新規出店数が昨年度に引き続き増加しているほか、令和5年度より始動したこくりナビにより、若者のイベント参加人数が昨年度の2倍以上の50人になるなど、学生のまちづくり活動への支援事業の認知度が高まりをみせ、学生の参画機会が創出されている。これらが、街なかの人流の増加や賑わい創出につながり、目標指標である「計画掲載事業を活用した出店数」と「まちづくり活動に参画する学生数」は目標を達成し、「休日の歩行者・自転車通行量」は、目標値を上回る結果となっている。また、「居住人口の社会増減数」は、昨年度と比較すると減少しているものの、今後「上町北地区分譲住宅等整備事業」等によりまちなか居住の促進を図り、目標達成に向け、引き続き、街なかにおいて多様な主体が総力を結集することで関係人口の拡大や多彩な賑わいの取り組みを活性化させる必要がある。

一方、県都の顔となり集客・回遊拠点となる福島駅東口再開発事業は、資材高騰などの影響を受け計画見直しを行い、令和11年度オープンの見込みとなっているほか、福島駅西口商業施設（イトーヨーカ堂福島店）の撤退に伴う跡地の利活用について、「福島駅周辺まちづくり検討会」から、集客、交流、買物、居住、駐車場の機能を導入することが望ましいとする検討報告書が市長に提出された。

現在、福島駅東西の核が失われた状況にあるが、それらが機能する間でも、まちなか立地集積支援や内外装工事補助や家賃補助による新規出店を支援し、街なか全体の魅力向上を図っていく必要がある。

今後は中心市街地活性化の起爆剤として進められている福島駅東口再開発事業を速やかに進めるとともに、「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」の街なか再生4要素を促進する施策を展開することにより、都市の基礎体力を強化し、人流の回復と民間投資を促し、中心市街地の活性化を目指していく。

【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1月1日)(単位：人)

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	8,865	8,744	8,583	—	—
人口増減数	-6	-2	294	-121	-161	—	—
自然増減数	-97	-57	-51	-72	-90	—	—
社会増減数	91	55	345	-49	-71	—	—
転入者数	491	466	609	460	481	—	—
転出者数	443	426	458	452	471	—	—
転居入者数	495	458	578	355	395	—	—
転居出者数	452	443	384	412	476	—	—

(2) 空き店舗数

(毎年12月調査)(単位：店舗)

調査地点		令和2年度 (計画前年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
本 町	空き店舗総数	9	9	6	7	6
	貸出可能空き店舗数	4	7	4	3	6
大 町	空き店舗総数	23	18	17	14	12
	貸出可能空き店舗数	4	7	4	2	8
置 賜 町	空き店舗総数	18	28	26	20	27
	貸出可能空き店舗数	5	14	16	11	23
新 町	空き店舗総数	27	25	20	21	21
	貸出可能空き店舗数	5	8	7	6	8
万 世 町	空き店舗総数	18	14	16	21	17
	貸出可能空き店舗数	8	5	6	11	12
栄 町	空き店舗総数	15	20	15	19	14
	貸出可能空き店舗数	3	6	5	14	11
合 計	空き店舗総数	110	114	100	102	97
	貸出可能空き店舗数	29	47	42	47	68

(3) 低未利用地数 (毎年12月調査) (単位: ヶ所)

調査地点	令和2年度 (計画前年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
本町	5	5	5	5	5
大町	9	11	11	11	11
置賜町	5	4	4	5	5
新町	9	7	7	8	8
万世町	5	5	5	5	5
栄町	2	2	2	3	3
合計	35	34	34	37	37

※平成23年度以降、増加した低未利用地

(4) 公示地価 (基準日: 毎年1月1日) (単位: 円/㎡)

区分	調査地点	令和2年度 (計画前年度)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
中心市街地内	宮下町 106-2	82,600	84,800	87,000	-	-
	宮下町 98-5	-	-	-	95,000	97,500
	陣場町 61-18 外	88,000	88,000	88,500	89,000	90,100
	栄町 26-21 外	240,000	245,000	248,000	251,000	253,000
	置賜町 51-1	-	-	-	-	-
	置賜町 27-2	108,000	107,000	108,000	111,000	116,000
	新町 73-13	87,300	86,700	87,000	88,500	89,900
中心市街地周辺	三河南町 1-11	-	-	-	-	-
	三河南町 1-9 外	154,000	155,000	156,000	156,000	162,000
	野田町 2-189-3	90,400	92,500	96,000	99,800	103,000
	東浜町 223-4	61,900	62,000	62,000	62,600	63,400
	中町 31-2 外	77,900	78,500	79,400	80,500	83,900
	五月町 39-21	79,600	80,300	80,900	81,800	84,400

2. 令和6年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

過去1年間に第4、5回の計画変更を経て、既往施策に加えて「JR福島駅コンコース社会実験」や「福島駅前吾妻通りほこみち社会実験」等の取組を追加し、官民が連携しながら中心市街地の賑わい創出に向けて取り組んだ結果、目標指標である「まちづくり活動に参画する学生数」や「計画掲載事業を活用した出店数」は計画年度の満了を待たずに目標を達成し、「休日の歩行者・自転車通行量」「居住人口の社会増減数」も目標達成が見え始めている。

特に、「計画掲載事業を活用した出店数」は、「商店街エリア価値向上支援事業」地区での「商店街空き店舗対策事業」「創業応援利子補給事業」「街なか再生リノベーション事業」の活用件数が大きく伸び、これまでの累計で目標の18店舗を大きく上回る119店舗と目標を大きく上回る結果となっている。

これにより、エリア内を回遊する人の流れが増大し、また、学生によるまちづくり活動への参画数増加もあいまって、中心市街地の賑わい創出につながっている。

しかし、本計画の「核」ともいえる「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」は、資材高騰等の影響を受け計画見直しがなされた結果、オープンが令和11年度にずれ込んできたことや、JR福島駅西口の商業施設撤退等に伴う跡地の利活用については方針が示されていないなど、まちの玄関口となるJR福島駅周辺のまちづくりが流動的な状況にある。

再開発はまちなかに人を集め、人の流れをつくる重要なプロジェクトと位置付けられていることから、オープンが遅れることは、まちなかの活性化にとって大変な痛手であり、JR福島駅西口の商業施設跡地の利活用とあいまって、東西一体で誰もが親しみと愛着を持てる「県都ふくしまの顔」となるよう、魅力的な再開発になることを期待したい。

今後は、商店街における新規出店ニーズや起業・創業の機運の高まりが一定程度継続することが見込まれることから、効果のみられる「商店街エリア価値向上支援事業」や学生によるまちづくり活動への参画に関する事業に引き続き注力しつつ、再開発事業の進行期間における賑わい創出や回遊性向上の下地づくりに取り組み、再開発のオープンによる波及効果がエリア全体に広がり、「県都ふくしま」としての魅力と機能が一層向上することを期待する。

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※1	目標達成に関する見直し※2	
						前回の見直し	今回の見直し
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)	17,714人/日 (R6)	<u>a</u>	A	<u>a</u>
	居住人口の社会増減数	-12人/年 (H27～R1平均)	44人/年 (R3～R8平均)	58人/年 (R3～R6平均)	<u>a</u>	A	<u>a</u>
	まちづくり活動に参画する学生数 (計画掲載事業)	一人 (R1)	350人 (R3～R8累計)	432人 (R3～R6累計)	A	A	A
	計画掲載事業を活用した出店数	一店舗 (R1)	18店舗 (R3～R8累計)	119店舗 (R3～R6累計)	A	A	A

<基準値からの改善状況(※1)>

最新値が基準値や目標値と比較してどうであるかで判断

A：目標達成、B：基準値より改善、C：基準値に及ばない

※上記について、関連する事業等の進捗状況が順調でない場合は、英字を小文字にして下線を引く

(例：a、b、c)

<目標達成に関する見直し(※2)>

計画終了時の数値が、基準値や目標値と比較してどのような見通しかで判断

A	目標達成が見込まれる(関連する事業等の進捗状況が順調)
<u>a</u>	目標達成が見込まれる(関連する事業等の進捗状況が順調でない)
B	目標達成が見込まれないが基準値を上回ることが見込まれる(関連する事業等の進捗状況が順調)
<u>b</u>	目標達成が見込まれないが基準値を上回ることが見込まれる(関連する事業等の進捗状況でない)
C	目標達成及び基準値を上回ることが見込まれない(関連する事業等の進捗状況が順調)
<u>c</u>	目標達成及び基準値を上回ることが見込まれない(関連する事業等の進捗状況が順調でない)

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6年度の歩行者・自転車通行量は前年度から大きく増加しており、17,714人/日と令和8年目標値の16,400人/日を上回る結果となった。

これは、「商店街エリア価値向上支援事業」の活用による新規出店数の増加が、賑わい創出と回遊性の向上効果として現れたものであり、今後とも継続的に「商店街エリア価値向上支援事業」等を実施し賑わいを拡充させることで、令和8年度目標16,400人/日達成に繋げていく。

(居住人口の社会増減数)

令和3年度から令和6年度の社会増の平均は58人/年となっている。令和3年度に完了した「新浜町地区優良再開発型優良建築物等整備事業」が目標を上回る入居実績がある中、今後、令和8年度完了予定の「上町北地区分譲住宅等整備事業(98戸)」により、まちなか居住の促進を図るとともに、「商店街エリア向上支援事業」等により商業機能の充実・魅力化を図り、目標(令和3～8年度平均:44人/年)達成に繋げていく。

(まちづくり活動に参画する学生数(計画掲載事業))

令和6年度におけるまちづくり活動に参画した学生数(計画掲載事業を活用したもの)は163人で、令和3年度から令和6年度の累計参画者数は432人となり、目標(令和3年度から令和8年度の累計参画者数350人)を達成した。

今後、学生のまちづくり活動への参画をより一層推進していくためには、情報提供が大きな鍵となっており、街なか賑わいカレンダーによるイベント情報発信・周知を引き続き強化する。また、「街なか若者活動促進事業」を通じた学生自らの感性で企画し仲間を募り活動しやすい環境や体制づくりの支援や、年間を通じた賑わいの維持のため、イベントの少ない春先に開催する際の補助を手厚くするなど、イベント総数の増加による更なる参画数の増加が期待できる。

(計画掲載事業を活用した出店数)

エリア価値向上地区で「商店街エリア価値向上支援事業」を活用して出店した店舗の累計数は、2年目の令和4年度にすでに目標の18店舗を上回る40店舗を達成している。

その後も出店数は大きく増加し、特に、令和6年度には「商店街空き店舗対策事業」の活用件数は26件、「創業応援利子補給事業」4件、「街なか再生リノベーション事業」16件の活用のもと31店舗が出店し、累計119店舗にまで至っている。

事業活用の内訳として、飲食業20件、美容・理容業10件、小売業6件、オフィス5件、アパレル4件、医療1件となった。

今後も、商店街における新規出店ニーズや起業・創業の機運の高まりは一定程度継続することが見込まれることから、再開発事業のインパクトを見据えた効果的な支援により、魅力的な個店の増加に繋げていく。

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

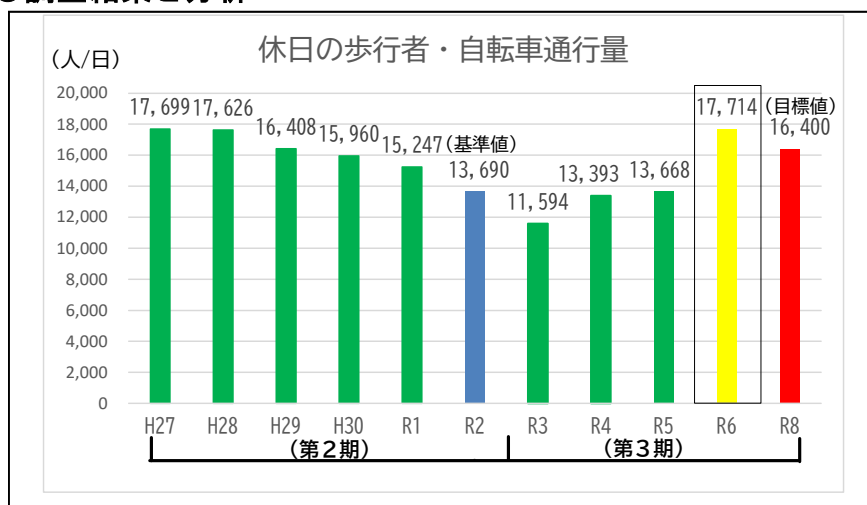
前回のフォローアップと見通しが変わっていない。

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	13,393
R5	13,668
R6	17,714
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

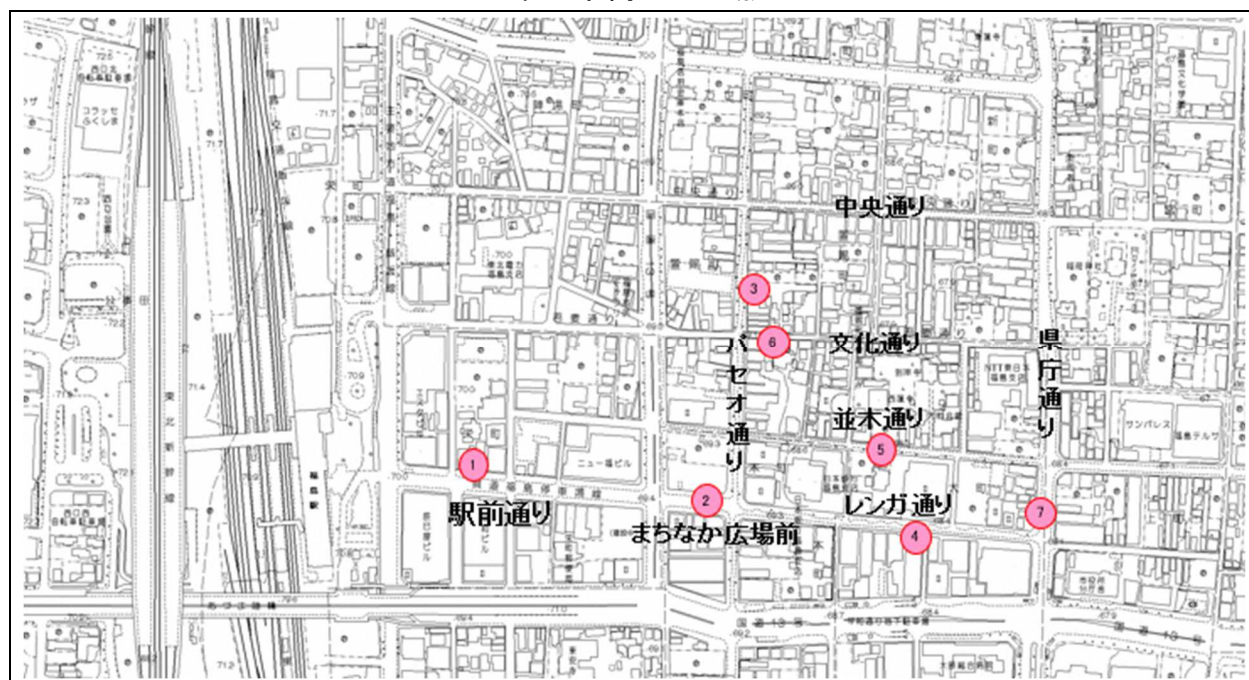
※調査月：各年7月

※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	5,506	4,675	5,820	—	—
② まち なか広 場前	2,418	2,013	2,225	2,466	2,400	—	—
③ パセ オ通り	1,748	1,380	1,302	1,578	2,724	—	—
④ レン ガ通り	1,162	611	921	989	1,273	—	—
⑤ 並木 通り	1,055	1,068	912	1,113	1,550	—	—
⑥ 文化 通り	1,251	1,068	1,230	1,520	2,117	—	—
⑦ 県庁 通り	1,369	982	1,297	1,327	1,830	—	—
合計	13,690	11,594	13,393	13,668	17,714	—	—

＜分析内容＞

令和 6 年度の歩行者・自転車通行量は前年度から大きく増加しており、17,714 人/日と令和 8 年目標値の 16,400 人/日を上回る結果となった。

調査地点別で見ると調査地点全 7 地点の内、6 地点で増加しており、前年比では③のパセオ通りで 72.6%増と最も増加率が高く、次いで、⑤並木通り 39.3%増、⑥文化通り 39.3%増、⑦県庁通り 37.9%、④レンガ通り 28.7%増、①駅前通り 24.5%増の順となっている。一方、②のまちなか広場前では 2.7%減であった。

これらの結果は、令和 6 年度にエリア価値向上地区内で「商店街空き店舗対策事業」26 件、「創業応援利子補給事業」4 件、「街なか再生リノベーション事業」16 件の活用のもと 31 店舗の新規出店があり、これが賑わい創出に直接的につながり、また、メロディーバス、シェアサイクル及びシェアサイクルポート等の事業により、回遊性の向上効果として現れているものと考えられる。また、福島駅前通りでのホコ天や周辺でのイベント開催も一つの要因と考えられる。

●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. ポケットパーク整備事業（事業実施主体：福島市）【令和4年度追加】

事業実施期間	令和5年度～令和6年度【済】
事業概要	閉鎖された公共施設をイベント等に活用可能なポケットパークとして再整備することにより、来訪者の増加に繋げ、目標「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」に寄与できる。
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：－ 進捗状況：令和6年度完成。
事業の今後について	各種イベントと連携しながら、街なかの集客と回遊性の向上に繋げていく。

②. 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）（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）（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：解体工事完了。
事業の今後について	見直し方針に沿ってより魅力的で使いやすく駅前の顔・シンボルとなるよう、また、フレキシブルに使えるようコスト削減の工夫をしながら詳細な検討を進めている。事業期間中は、「街なか賑わい創出プロジェクト」や「中心市街地活性化イベント開催事業」などにより、街なかの賑わいづくりに努めていく。

③. 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【済】 〔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）（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：令和６年度における休日の来場者数は、112,446人（令和５年度：71,776人）と中心市街地の賑わい創出に寄与した。
事業の今後について	駅前通りイベントとの相乗効果による集客や回遊性の向上を目指す。

④. パークアンドライド事業（事業実施主体：福島市地域公共交通活性化協議会）【令和４年度追加】

事業実施期間	令和５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で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５年４月～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：－ 最新値：1,996人 進捗状況：令和６年３月２３日～令和６年１２月１日まで８４回実施し、延べ利用者数１,９９６人（８９１組）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	シェアサイクル推進事業や各種イベント開催事業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。

⑤. 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５年度追加】

事業実施期間	令和６年度～令和８年度【実施中】
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	中心市街地再活性化特別対策事業（総務省）（令和６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：－ 進捗状況：実施設計中。
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街なかの回遊性を高め、自転車利用環境の向上を図っていく。

⑥. 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フォンによる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	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和７年４月～令和９年１月） デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）（令和５年度～令和６年度） 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：32,874回 進捗状況：令和６年度の利用実績は、32,874回（会員登録者数計：16,084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	シェアサイクル車両へ民間広告の掲載を実施中。また専用ホームページ多言語化、ヘルメット貸出ボックスの設置を実施予定、今後も更なる利用実績を伸ばしていく。

⑦. 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～【実施中】
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	中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和６年４月～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：144人/日 最新値：176人/日（歩行者・自転車通行量（88人×2（往復）） 進捗状況：令和６年４月１日～令和７年３月末までの乗車人数の実績値は、32,256人（運行日数365日）と１日あたりの乗車数が88人であり、事業目標値を達成した。
事業の今後について	メロディーバスを１台増設したことにより、更なる利用促進を図り、街なかの回遊性向上に繋げていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地での歩行者・自転車通行量は３年連続で回復傾向にあり、エリア内で継続する起業・創業ニーズとあいまって更なる「商店街エリア価値向上支援事業」等の実施により、賑わいを拡充させ、令和８年度における目標16,400人/日の達成に繋げていく。

また、「街なか賑わい創出プロジェクト」や「街なか若者活動促進事業」を賑わいづくりの基盤としながら、新たに第５回計画変更において追加した「ふくしままちなか音楽祭事業」なども含め、まちなかの交流人口を増やしていくとともに切れ目なくイベント等を実施していく。

これに加えて、面的回遊の促進強化のため、メロディーバス、シェアサイクル及びシェアサイクルポート等の既存事業を引き続き実施し、新たに第５回計画変更において追加した「まちなか人流データ活用事業」によりエリア内のきめ細かな人の流れを把握することで、今後の回遊性向上に向けた施策に活かしていく。

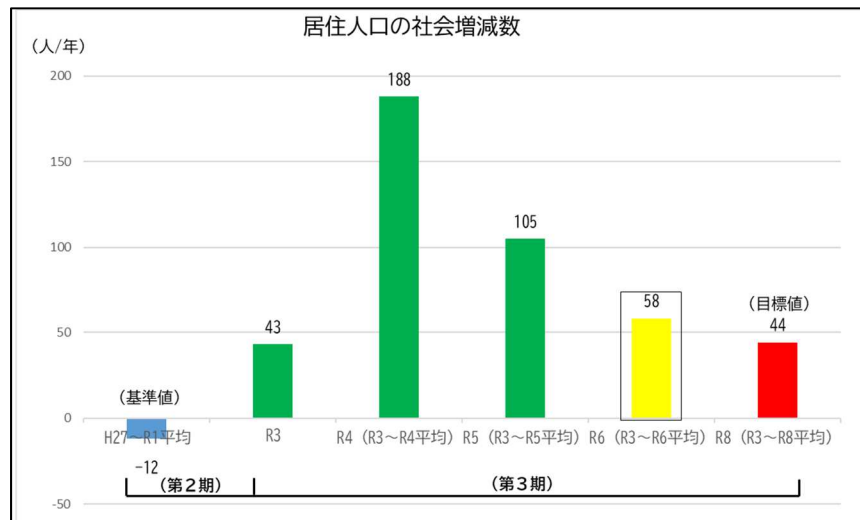
併せて、中心市街地活性化協議会等と引き続き連携しながら目標達成に向けて各種事業の効果を確認・改善していく。

なお、令和６年度にはJR福島駅東西の往来の利便性・回遊性向上を図るために、JRの協力のもと駅構内在来線コンコースを無料で通行できる社会実験を行ったところ、駅構内の通路は「明るく開放的」「便利」「歩きやすい」などの好意的な意見が多く、９割を超える方が「駅構内の通路（コンコース）が便利」「継続利用したい」と回答しており、今後、東西の拠点づくりに関する将来の姿がある程度見えてくれば、東西自由通路等、駅周辺についても具体的な検討を進める必要がある。

(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 (R3~ R4 平均)	188
R5 (R3~ R5 平均)	105
R6 (R3~ R6 平均)	58
R7 (R3~ R7 平均)	—
R8 (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	132	119	115	—	—
杉妻町	7	6	6	7	7	—	—
栄町	287	272	273	269	255	—	—
置賜町	118	106	97	99	100	—	—
本町	107	98	98	102	97	—	—
大町	127	152	157	147	144	—	—
新町	489	477	480	484	475	—	—
万世町	210	286	346	346	343	—	—
陣場町	415	394	403	397	388	—	—
森合町	499	492	486	450	325	—	—
天神町	732	746	766	772	782	—	—
宮下町	752	748	731	710	710	—	—
上町	123	119	120	109	105	—	—
仲間町	688	656	736	743	753	—	—

宮町	155	155	160	155	155	—	—
新浜町	388	414	575	580	589	—	—
松木町	406	399	392	396	390	—	—
五老内町	164	170	159	155	151	—	—
霞町	348	330	324	305	310	—	—
太田町	1439	1,416	1,433	1,447	1,453	—	—
三河南町	524	528	520	500	503	—	—
三河北町	463	477	471	452	433	—	—
合計	8,573	8,571	8,865	8,744	8,583	—	—

＜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	3	-14	-3	—	—
杉妻町	0	-1	0	1	0	—	—
栄町	-8	-13	1	0	-10	—	—
置賜町	-16	-10	-7	5	2	—	—
本町	-2	-4	1	10	-3	—	—
大町	47	21	0	-11	-4	—	—
新町	28	-12	4	5	-10	—	—
万世町	-2	81	57	0	-3	—	—
陣場町	-5	-19	13	-4	-3	—	—
森合町	-9	-3	-5	-32	-122	—	—
天神町	-4	12	23	7	16	—	—
宮下町	2	3	-8	-15	9	—	—
上町	7	-3	4	-8	-3	—	—
仲間町	-32	-29	84	11	13	—	—
宮町	9	3	7	-5	1	—	—
新浜町	-9	31	167	3	17	—	—
松木町	10	2	2	14	9	—	—
五老内町	11	11	-7	-1	2	—	—
霞町	6	-18	-1	-16	7	—	—
太田町	-34	-14	25	32	26	—	—
三河南町	89	-1	-12	-14	3	—	—
三河北町	-3	19	-6	-17	-15	—	—
合計	91	55	345	-49	-71	—	—

〈分析内容〉

中心市街地の居住人口は、令和５年度から令和６年度にかけて 8,744 人から 8,583 人へと 161 人減少し、このうち社会増減は 71 人の減少となっている。これにより、令和３年度からの社会増の平均は 58 人/年となった。（令和３～５年度平均 105 人/年）

地区別にみると、令和５年度から令和６年度にかけて全 22 地区のうち 11 地区で増加、10 地区で減少した。特に森合地区で 122 人減少と減少幅が大きくなっているが、これは地区内にある福島市営中央団地の耐震性不足により、やむを得ず別の市営住宅へ転居を促したためである。

令和６年度の区域内の住宅新築（建築確認申請）件数は、戸建住宅が 6 戸、共同住宅 15 戸、マンション 101 戸であり、今後も一定の住宅建築は継続する見込みである。

一方、中心市街地エリア内には細分化した低未利用地が多く点在していることが、不動産投資が進まない要因の一つとなり、令和５年度以降エリア内でまとまった戸数の住宅供給が進んでおらず、転入者・転居入者の増加が停滞してきているものと思われる。

●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）（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）（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：解体工事完了。
事業の今後について	見直し方針に沿ってより魅力的で使いやすく駅前の顔・シンボルとなるよう、また、フレキシブルに使えるようコスト縮減の工夫をしながら詳細な検討を進めている。 住宅建設戸数については、108 戸が整備予定されていることから、本事業の着実な推進を図るとともに、事業期間中は、「街なか賑わい創出プロジェクト」や「中心市街地活性化イベント開催事業」などにより、街なかの賑わいづくりに努めていく。

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：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：２００人 進捗状況：令和７年１月時点で、２００人（店舗除く８７世帯）の入居実績があり、街なか居住の推進に寄与している。
事業の今後について	街の活力の維持・向上を図るため、商業等生活支援サービス機能の充実などにより、エリア価値向上を図る。

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７年度～令和８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７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：２９人 最新値：－ 進捗状況：社会情勢を見ながら事業実施の可能性について検討中。
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。

④. 上町北地区分譲住宅等整備事業（事業実施主体：株式会社東北パートナーズリアルエステート）【令和5年度追加】

事業実施期間	令和5年度～令和8年度【実施中】
事業概要	共同住宅と駐車場を整備し、街なかの居住人口と来街者が増えることにより、目標「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」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	「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：一人 最新値：－ 進捗状況：解体工事に着手中。
事業の今後について	98戸の住宅供給が予定されていることから、街なか居住の推進に繋げていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

令和3年度から令和6年度の社会増の平均は58人/年となっており、今後、需要にしっかりと応える住宅供給を行うことにより目標（令和3～8年度平均：44人/年）の達成に繋げていく。

しかし、「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業（108戸）」の見直し中であるため、その間、まちなかの居住が停滞しないよう社会増を維持していく必要がある。

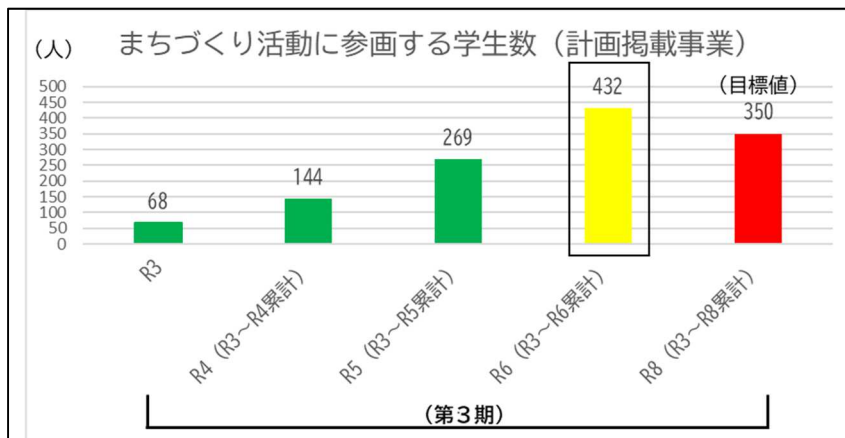
今後は、「上町北地区分譲住宅等整備事業（98戸）」等により、まちなか居住の促進を図るとともに、「商店街エリア価値向上支援事業」等により商業機能の充実・魅力化を図っていく。

また、市内4大学の学生を対象としたアンケート調査では、「中心市街地に住みたい」とする回答が51.9%に達し、その理由として「買い物が便利」88.3%、「公共交通が便利」70.2%、「娯楽施設が近い」62.8%などが挙げられている。一方、許容家賃は「5万円以下」が54.3%、「4万円以下」が27.7%となっている。中心市街地の賑わいづくりにおいて、学生等の若者の居住を促進するうえでは、低廉な賃貸住宅の供給も視野に入れていく必要があり、空家や低未利用地を活用して、若者や外国人向けシェアハウス等の多様なニーズに対応する住宅の供給を促進していく。

(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	一人 (基準年値)
R3	68
R4 (R3～ R4 累計)	144
R5 (R3～ R5 累計)	269
R6 (R3～ R6 累計)	432
R7 (R3～ R7 累計)	—
R8 (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

<まちづくり活動参画数・参加者数>

(単位：人)

中心市街地全般の活動人数 (累計)	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
参考指標	60人 (120人)	120人 (240人)	180人 (360人)	240人 (480人)	300人 (600人)	350人 (700人)
実績数	68人 (301人)	144人 (580人)	269人 (1,204人)	432人 (2,211人)	—	—

※上段：計画掲載事業に参画する学生数、下段 ()：参加学生数

※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。

＜計画掲載事業を活用したまちづくり活動参画・参加学生数＞

(単位：人)

まちづくり活動名称	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	参 画 数	参 加 数	参 画 数	参 加 数	参 画 数	参 加 数	参 画 数	参 加 数
市民コンシェルジュ・ジュニア			4	4	2	2		
再開発工事期間中の賑わい創出事業 WS			0	112	0	54		
ふくしまシティハーフマラソン					0	134	0	172
街なかちびっこフレンドパーク					34	43		
BEEANT SHOWCASE 2023					1	500		
connect connection vol.1					1	120		
connect connection vol.3							5	20
FAVES !					1	150		
まち歩き点検 WG			0	1				
結・ゆい・フェスタ			8	8	8	8	2	2
福島駅前軽トラ市			18	18	20	20	14	14
賑わい創出プロジェクト					2	40		
再開発工事期間中の賑わい創出プロジェクト					18	18		
ふくしま元気トーク			2	2				
昆虫食を食べてみよう！！					4	4		
音楽プロデュース研究会9月コン					1	60		
まち歩き点検			0	1				
SDGs すごろく			13	13				
第1～6回よつかどサロン座談会					0	11		
アキフェス	4	16						
高校生フェスティバル			10	20				
福島うまいもの市					32	37	0	2
蕎麦とロック	4	4						
あかしや祭	12	106						
FIFA ワールドカップカタール 2022PV			2	8				
MINI ユナフェス	8	70						
塗り絵プロジェクト	6	28						
デザイン科卒業制作展			2	10				
あの café	20	30						
街なかテーマパーク ワークショップ					1	3		
福島を考えるまちづくりアイデアソン	12	13						
キャンドルナイトステージ発表			15	27				

橘高校ダンス部発表会	2	34	2	55				
うえいく？えきなか通る！社会実験							2	2
ふくしままちなか音楽祭2025							10	10
福島駅前吾妻通りほこみち社会実験 week さんかくストリート							9	9
「みんなでクリスマスツリーを設置するワークシ ョップ in 駅前にぎわい広場」							18	18
Nigiwai Open Café							18	18
遊びながらお金と未来を考える！ ふくしまお金クエスト							9	33
BEEANT SHOWCASE2024							40	40
第3回にじピアリビング子供広場							12	30
君に夢中！！							3	3
音楽プロデュース研究会9月コン							10	30
フラッグガーランドプロジェクト							4	6
ワークショップ							4	6
地域フード応援プロジェクト							3	8
まちなかこどもの日							0	3
まちなかこどもの日企画ミーティング							0	1
合計	68	301	76	279	125	1,204	163	427

〈分析内容〉

令和6年度におけるまちづくり活動に参画した学生数（計画掲載事業を活用したもの）は、中心市街地内20活動の実績から計163人となり、令和5年度125人から増加し単年度目標値60人を大きく上回り、累計参画者数も432人と令和6年度参考値240人を上回る結果になった。また、これによるイベント等への学生参加人数の（参考指標）は427人となり、累計参加者数も2,211人と令和6年度参考値480人を上回る結果になった。

学生のまちづくり活動が活発化している背景として、「街なか若者活動促進事業」（学生向けイベント補助）の効果発現によるもののほか、令和5年度より始動した市の取り組みである若者と行政、地域を繋ぐこくりナビにより学生の参画機会が創出されたものと推測できる。

事実、学生のまちづくり活動への参画意欲や活動実態を把握するために、市内4大学、10高校の学生計1,654人を対象としたアンケート調査を実施したところ、まちづくり活動の参画に興味・関心が「ある」との回答は34.3%と前年の32.6%から上昇しており、「参画したことがある」と回答した人も4.9%となり前年の3.2%から上昇した。また、市内大学生では、「街なか賑わい創出プロジェクト」の認知度は39.0%、「こくりナビ」の認知度は37.6%に達しており、これらの取り組みが下支えになり、令和6年度から新たに15の活動が生まれている。

●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. 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、福島商工会議所、福島市）

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4月～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：432人（R3～R6累計） 進捗状況：計画期間4年目にして、実績値（累計）が432人となり、目標値（累計）350人を上回る結果となった。
事業の今後について	学生における年間を通じた賑わい活動が継続するよう、学生と向き合い寄り添いながら既存の取組みのブラッシュアップを図っていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

まちづくり活動に参画する学生数は、目標を上回るペースで増えている。

アンケート調査からは、大学生の参画した理由として、「楽しそうだから」82.4%、「地域の活性化に貢献したいから」58.8%、「社会勉強のため」47.1%となっている。

一方、参画しなかった学生にその理由を尋ねたところ、「イベント等を知らなかった」74.4%、「参加の方法が分からなかった」24.4%、「興味のある活動がなかった」18.9%となっている。

まちづくり活動に参画する学生を増やすために必要なことを尋ねたところ、広報・宣伝の充実や、学生が興味を持つようなイベントの企画、場所や時間帯等の参加しやすい環境づくり、参画することのメリットのアピール、まちづくりに関する啓発といった多様な意見が寄せられた。

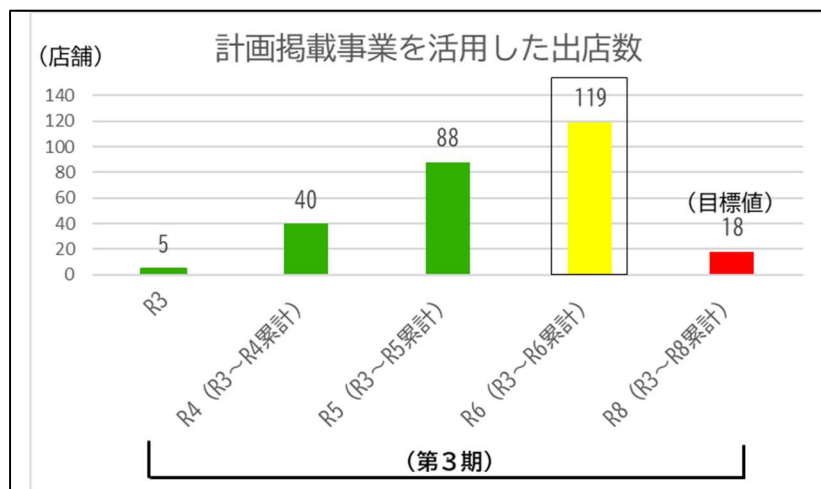
今後、学生のまちづくり活動への参画をより一層推進していくためには、「街なか若者活動促進事業」を通じた学生自らの感性で企画し仲間を募り活動しやすい環境や体制を如何に提供できるかが重要となっている。

また、街なか賑わいカレンダーによるイベントの情報発信・周知を引き続き強化するとともに、年間を通じた賑わいの維持のため、イベントの少ない春先に開催する際の補助を手厚くするなど、イベント総数の増加による、更なる参画数の増加が期待できる。

(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 (R3～ R4 累計)	40
R5 (R3～ R5 累計)	88
R6 (R3～ R6 累計)	119
R7 (R3～ R7 累計)	—
R8 (R3～ R8 累積)	18 (目標値)

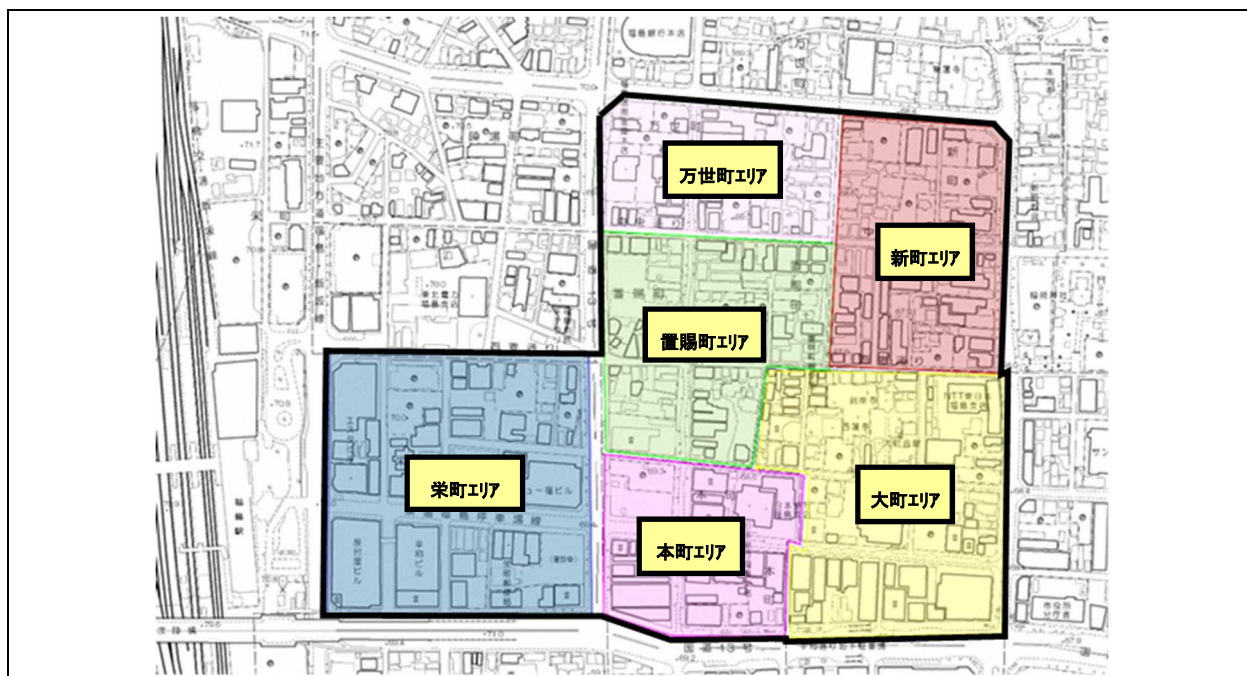
※調査方法：エリア価値向上地区で「商店街エリア価値向上支援事業」を活用し、出店した数により把握する。

※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	1	7	2	—	—
大町	1	11	5	4	—	—
置賜町	0	9	19	10	—	—
新町	1	6	5	5	—	—
万世町	1	2	4	3	—	—
栄町	1	6	8	7	—	—
合計	5	35	48	31	—	—

＜分析内容＞

エリア価値向上地区で「商店街エリア価値向上支援事業」を活用して出店した店舗の累計数は、2年目の令和4年度にすでに目標の18店舗を上回る40店舗を達成し、その後も大きく伸びをみせて、特に、令和6年度には「商店街空き店舗対策事業」の活用件数は26件、「創業応援利子補給事業」4件、「街なか再生リノベーション事業」16件の活用のもと31店舗の出店、累計119店舗にまで至っている。

事業活用の内訳として、飲食業20件、美容・理容業10件、小売業6件、オフィス5件、アパレル4件、医療1件となった。

これは、「商店街空き店舗対策事業」及び「街なか再生リノベーション事業」を活用し、起業・創業者へ、引き続き補助したことが新規出店の発現に寄与したものと考えられる。

業種別では、飲食業が45.2%を占め最も多く、次いで美容・理容業が19.4%と続いている。

業種	計画掲載事業 活用件数	令和6年度新規出店舗数						
		本町	大町	置賜町	新町	万世町	栄町	計
飲食業	20	1		4	3	3	3	14
美容・理容業	10	1	2	3				6
小売業	6		1	1			2	4
オフィス	5				2		1	3
アパレル	4		1	1			1	3
医療業	1			1				1
計	46	2	4	10	5	3	7	31

●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、福島商工会議所、福島市）

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４月～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：119 店舗（R3～R6 累計） 進捗状況：令和６年度における計画掲載事業活用出店数 31 店舗（活用件数 46 件）であった。活用内訳として、「商店街空き店舗対策事業」が 26 件、「創業応援利子補給事業」が 4 件、「街なか再生リノベーション補助事業」が 16 件と街なかの起業・創業に寄与した。
事業の今後について	商店街の空き店舗や低未利用地の効果的な活用等により新規出店舗数の拡大に繋げていく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

再開発事業期間中であっても賑わいが失われることなく、産学官民が連携し中心市街地活性化事業を着実に推進していることから、商店街における新規出店の発現に繋がっている。

今後、再開発事業の進捗に伴って、そのインパクトを受けてまちなかでの起業・創業の機運の高まりは続くものと考えられる。

引き続き、起業・創業者への効果的な支援により、魅力的な個店の増加に繋げていくとともに、まちなかへの宿泊施設や教育、商業、オフィス、医療、文化芸術関連などの都市機能を有する建物への民間投資を呼び込む取り組みも行っていくことで、魅力ある中心市街地づくりを推進していく。