

○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4年度終了時点（令和5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、本計画で掲げている各種事業は概ね順調に推移し、第2回計画変更において、新たに16事業を加え、計76事業として計画3年目に至っており、引き続き、目標指標達成のため、中心市街地活性化事業を着実に推進していく。

中心市街地活性化状況については、令和4年7月に完了した「新まちなか広場整備事業」を集客・交流の拠点として有効活用を図るとともに駅前通りホコ天などの取り組みとの連携を一層促進し、産学官民の総力を結集しながら多様なイベントを繰り広げ、継続的な賑わいづくりに努めている。

また、令和5年4月には福島県立医科大学保健科学部の新学年145名が入学したことで、益々若者・学生が街なかに増えてきており、新たな人の流れや活気が生まれ、周辺商店街の機運醸成に繋がっている。

また、近年において、中心市街地内にシェアオフィスやコワーキングスペース等の生活関連サービス機能が充実して街なか居住の利便性向上が図られ、都心居住ニーズの高まりや街なかの魅力が向上していることで、空き店舗等への新規出店意欲が旺盛である。

一方で依然として、低未利用地が数多く点在しており、集客力のある商業施設の出店やマンション供給の適地が少ないなどの課題があることから、こうした実情に対応していくため、不動産・金融・商業・行政等の各分野の機関・団体が集まって共通認識を深めながら、街なかの不動産投資を活性化し、魅力向上を図るための研究会を立ち上げるなど、新たな動きもある。

このような中で、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」は、令和8年度完成に向けて、解体工事に本格着手しており、事業期間中は、第2回変更において追加した「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」などを賑わいづくりの基盤としながら、中心市街地エリアの賑わいの拡充に繋げていくとともに、再開発事業完了後における東口エリアを顔とした新たなまちづくりの施策等について、検討していくことが求められる。

【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	8,865	—	—	—	—
人口増減数	-6	-2	294	—	—	—	—
自然増減数	-97	-57	-51	—	—	—	—
社会増減数	91	55	345	—	—	—	—
転入者数	491	466	609	—	—	—	—
転出者数	443	426	458	—	—	—	—
転居入者数	495	458	578	—	—	—	—
転居出者数	452	443	384	—	—	—	—

(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	令和4 年度
本 町	空き店舗総数	5	4	1	1	5	7	9	9	6
	貸出可能空き店舗数	-	3	1	1	3	3	4	7	4
大 町	空き店舗総数	11	15	13	12	18	21	23	18	17
	貸出可能空き店舗数	-	6	4	3	5	5	4	7	4
置 賜 町	空き店舗総数	16	14	12	8	7	10	18	28	26
	貸出可能空き店舗数	-	5	4	3	4	8	5	14	16
新 町	空き店舗総数	21	16	19	25	26	26	27	25	20
	貸出可能空き店舗数	-	3	5	5	8	5	5	8	7
万 世 町	空き店舗総数	14	15	19	12	16	15	18	14	16
	貸出可能空き店舗数	-	2	6	3	6	3	8	5	6
栄 町	空き店舗総数	10	5	8	6	4	8	15	20	15
	貸出可能空き店舗数	-	1	3	2	2	1	3	6	5
合 計	空き店舗総数	77	69	72	64	76	87	110	114	100
	貸出可能空き店舗数	-	20	23	17	28	25	29	47	42

(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	令和4年度
本町	4	4	4	4	5	5	5	5	5
大町	6	8	8	8	9	9	9	11	11
置賜町	4	4	4	4	4	5	5	4	4
新町	6	6	6	7	9	9	9	7	7
万世町	2	2	2	2	4	4	5	5	5
栄町	1	1	1	1	2	2	2	2	2
合計	23	25	25	26	33	34	35	34	34

(4) 公示地価

(単位:円/m²)

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	令和4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	87,000
	陣場町 61-18	81,500	82,200	82,800	84,300	86,400	88,500	88,000	88,000	88,500
	栄町 26-21	194,000	200,000	206,000	215,000	238,000	245,000	240,000	245,000	248,000
	置賜町 27-2	89,900	91,300	93,000	95,900	100,000	110,000	108,000	107,000	108,000
	新町 73-13	80,800	81,100	81,500	83,000	85,800	87,900	87,300	86,700	87,000
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	156,000
	野田町 2-189-3	71,300	75,000	78,000	81,000	85,500	88,600	90,400	92,500	96,000
	東浜町 223-4	53,900	55,900	57,600	59,300	60,700	61,700	61,900	62,000	62,000
	中町 31-2	70,500	71,000	71,500	73,000	75,400	77,600	77,900	78,500	79,400
	五月町 39-21	64,000	66,000	70,000	73,200	76,000	78,300	79,600	80,300	80,900

2. 令和4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、中心市街地の諸課題や活性化に向け官民が連携しながら取り組んでおり、第3期基本計画の目標指標達成に向けた各種事業は概ね順調に推移しているものと評価している。

また、分科会において、「福島駅東口エリアまちづくり研究会」を計4回実施するなど、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」の令和8年度のオープンを見据え、東口エリアを顔とした新たなまちづくりの施策等について、引き続き、検討していくとともに、事業の着実な推進を図って参りたい。

また、令和8年度までの事業期間中は、いかに駅前の賑わいを維持・創出していくかが課題とされることから、第2回計画変更により位置付けた「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」などを賑わいづくりの基盤としながら、学生のまちづくり活動参画の更なる促進を図っていくとともに、リニューアル整備された「まちなか広場」を集客・交流の拠点として有効活用していくなど、活性化に寄与する各種事業の集中的・効果的な取り組みにより、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)	13,393人/日 (R4)	C	①	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)	188人/年 (R3~R4平均)	A	①	①
	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)	144人 (R3~R4累計)	—	①	①
	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)	40店舗 (R3~R4累計)	A	①	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)

新型コロナウイルス感染症の拡大による外出自粛ムードが少しずつ薄れてきているなかで、中心市街地での多彩なイベント開催などにより、来訪機会が増えてきているとともに「パークアンドライド事業」や「シェアサイクル推進事業」などの回遊環境の向上に寄与する事業効果により、令和4年度における歩行者自転車通行量は、前年度から増加に転じている。

今後は、集客・交流の拠点である「新まちなか広場整備事業」が完了したことに加え、第2回計画変更で追加した「ポケットパーク整備事業」や「御倉町地区公園（御倉邸）賑わい空間再整備事業」などの集客・交流拠点施設の整備により、街なかへの新たな人の流れを生み出し、回遊性が高まることから、歩行者・自転車通行量の増加に期待できる。

(居住人口の社会増減数)

中心市街地内にシェアオフィスやコワーキングスペース等の生活関連サービス機能が充実していることで、都心居住の利便性やニーズが高まっており、こうした旺盛なマン

ション需要を背景に、「新浜町地区優良再開発型優良建築物等整備事業」の完了や民間マンション建設が続き都心居住の受け皿が確保されたことなどから、中心市街地における居住人口の社会増減数は増加傾向にある。

今後、「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加する学生数(計画掲載事業))

計画期間2年目にして、実績値(累計)が144人と参考指標(累計)120人を上回る結果となった。

今後は、学生のまちづくり活動が年間を通じて継続的なものとなるよう、第2回計画変更により位置付けた「街なか若者活動促進事業」や「学生イベント企画相談事業」を活かした効果的な支援活用のPRとともに学生の参加を呼び掛けながら、継続的に学校(授業やゼミ、部活等)への協力を働きかけていくことで目標達成は十分可能と見込まれる。

(計画掲載事業を活用した出店数)

計画期間2年目にして、計画掲載事業を活用した出店数は、40店舗/年(累計)と、令和8年度目標18店舗/年(累計)を上回り、目標達成に至った。

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

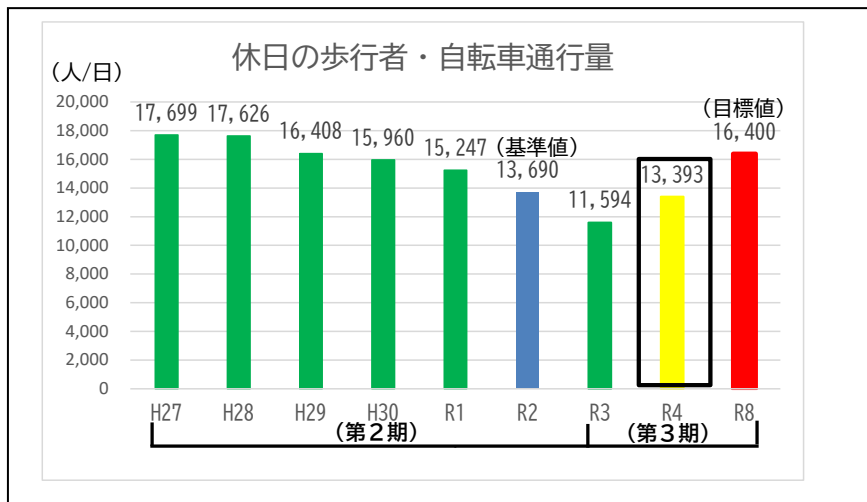
前回のフォローアップと見通しが変わっていない。

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	—
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

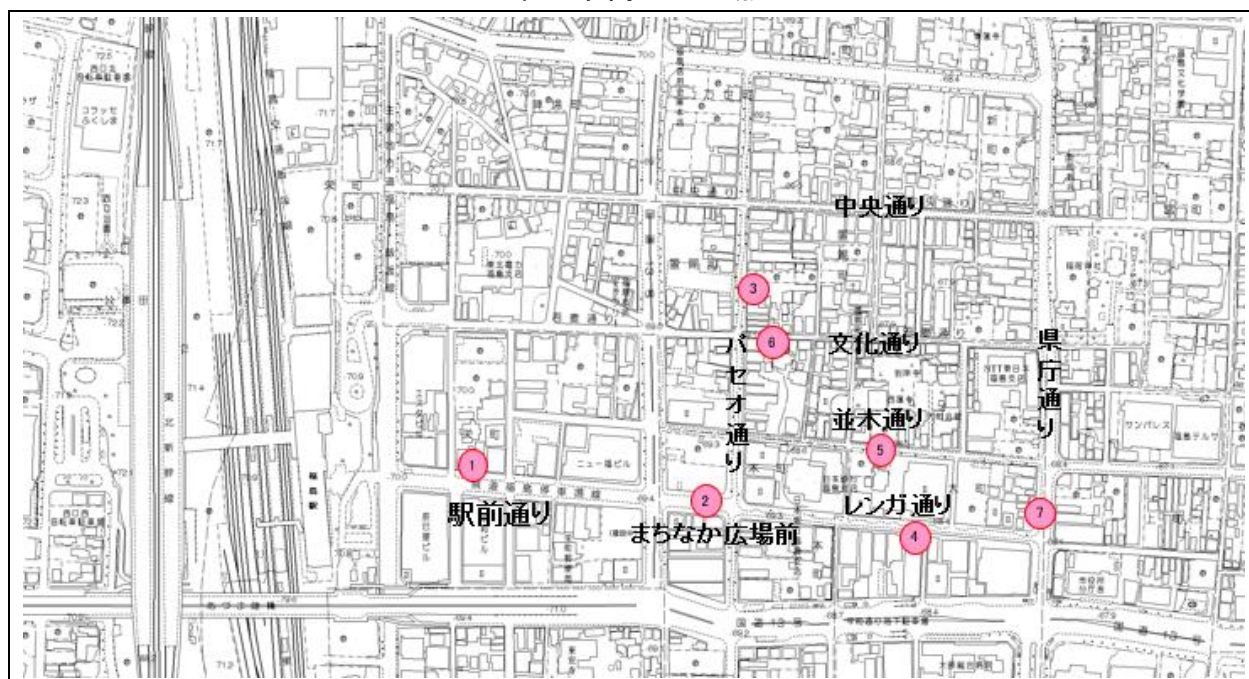
※調査月：各年7月

※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	5,506	—	—	—	—
②まちなか広場前	2,418	2,013	2,225	—	—	—	—
③パセオ通り	1,748	1,380	1,302	—	—	—	—
④レンガ通り	1,162	611	921	—	—	—	—
⑤並木通り	1,055	1,068	912	—	—	—	—
⑥文化通り	1,251	1,068	1,230	—	—	—	—
⑦県庁通り	1,369	982	1,297	—	—	—	—
合計	13,690	11,594	13,393	—	—	—	—

＜分析内容＞

令和3年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大による外出自粛ムードがあり大幅な落ち込みがあったものの、令和4年度は、全7地点の歩行者・自転車通行量は、令和3年度の11,594人から13,393人と15.5%増加している。

また、令和3年度から令和4年度にかけて、調査地点全7地点の内、5地点が増加に転じており、調査地点④のレンガ通りでは50.7%増と最も通行量が増加しており、次いで、⑦県庁通り32.1%増、①駅前通り23.1%増、⑥文化通り15.2%増、②まちなか広場前10.5%増の順に前年比で増加している。

この背景として、新型コロナウイルス感染症の拡大による外出自粛ムードが少しずつ薄れてきていることのほか、「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」における県庁通りのアーケード整備やパセオ通りのリニューアル整備により、安全で快適な歩行空間が確保されたこと、更には、再開発事業に伴うテナントの新規出店先がレンガ通り・文化通り沿いに相次いでいることなどから、通りの魅力を引き立て、求心力を高めており、こうした中で「シェアサイクル推進事業」や「パークアンドライド事業」などのソフト事業効果がいまっていることで、中心市街地内での面的回遊が得られたものと推測される。

更に、調査当日は、天候が晴れており、駅前通りでは歩行者天国（ホコ天福島ワーゲンフェス）を開催していたことで、来訪機会の創出や街なか回遊が得られていた。

●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. 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【実施中】
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5年度より事業開始。
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：解体工事に本格着手。
事業の今後について	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4年7月末に整備完了し、令和4年度における休日の来場者数は、49,041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	パセオ通りの活用を検討した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：－ 最新値：1,175人 進捗状況：令和4年度パークアンドライド事業において、令和4年4月2日～令和4年12月25日まで90回実施し、延べ利用者数1,175人（554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	積極的な広報PRにより、更なる実績を伸ばしていくとともに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3年度追加】

事業実施期間	令和4年度～令和6年度【事業中】
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：自転車駐車場候補地を選定中。
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：23,386回 進捗状況：令和4年度の利用実績は、23,386回（会員登録者数計：3,884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	パークアンドライド事業や古閑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るとともに、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す。

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	「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：156人/日（歩行者・自転車通行量（78人×2（往復）） 進捗状況：令和4年4月1日～令和5年3月末までの乗車人数の実績値は、28,423人（運行日数365日）と1日あたりの乗車数が78人であり、事業目標値を達成した。
事業の今後について	各種イベントなどと連携しながら、メロディーバスのPR及び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。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業である「新まちなか広場整備事業」が完了後、産学官民が連携しながら、本格的にまちなか広場や駅前通りなどを有効活用した多彩な賑やかしの取り組みを積極的に実施しており、第2回計画変更において追加した「ポケットパーク整備事業」や「御倉町地区公園（御倉邸）賑わい空間再整備事業」などの集客・交流拠点施設の整備により、街なかへの新たな人の流れを引き出すことで、回遊環境の向上に期待できる。

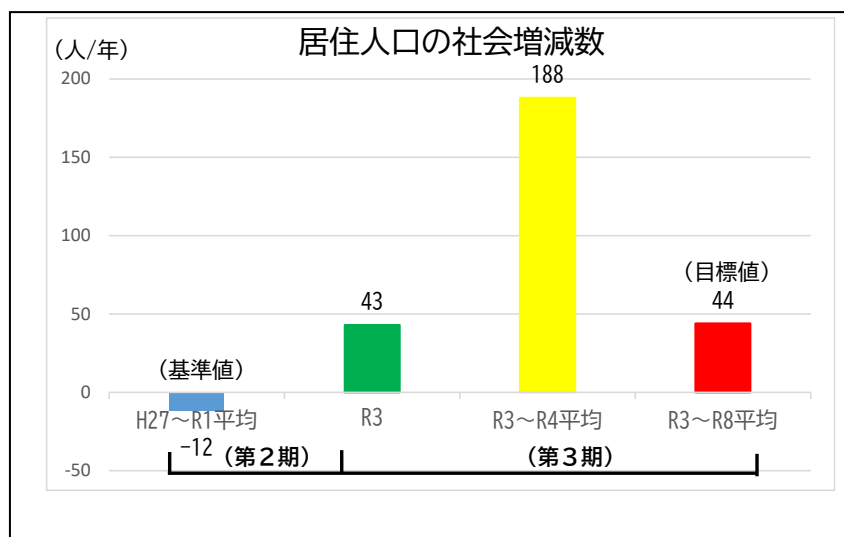
更に、中心市街地エリア全体の集客力向上に繋げていくため、「街なか賑わい創出プロジェクト」や「各種イベント開催事業」を追加したことから、これらを既存事業と併せ、一体的に確実に推進していくことで、歩行者・自転車通行量の増加に繋げていく。

併せて、中心市街地活性化協議会等と一層連携しながら、目標達成に向けた各種事業効果を確認・改善していくことで、目標値達成は十分可能と見込まれる。

(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)	—
R6 (R3~R6平均)	—
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	—	—	—	—
杉妻町	7	6	6	—	—	—	—
栄町	287	272	273	—	—	—	—
置賜町	118	106	97	—	—	—	—
本町	107	98	98	—	—	—	—
大町	127	152	157	—	—	—	—
新町	489	477	480	—	—	—	—
万世町	210	286	346	—	—	—	—
陣場町	415	394	403	—	—	—	—
森合町	499	492	486	—	—	—	—
天神町	732	746	766	—	—	—	—
宮下町	752	748	731	—	—	—	—
上町	123	119	120	—	—	—	—
仲間町	688	656	736	—	—	—	—

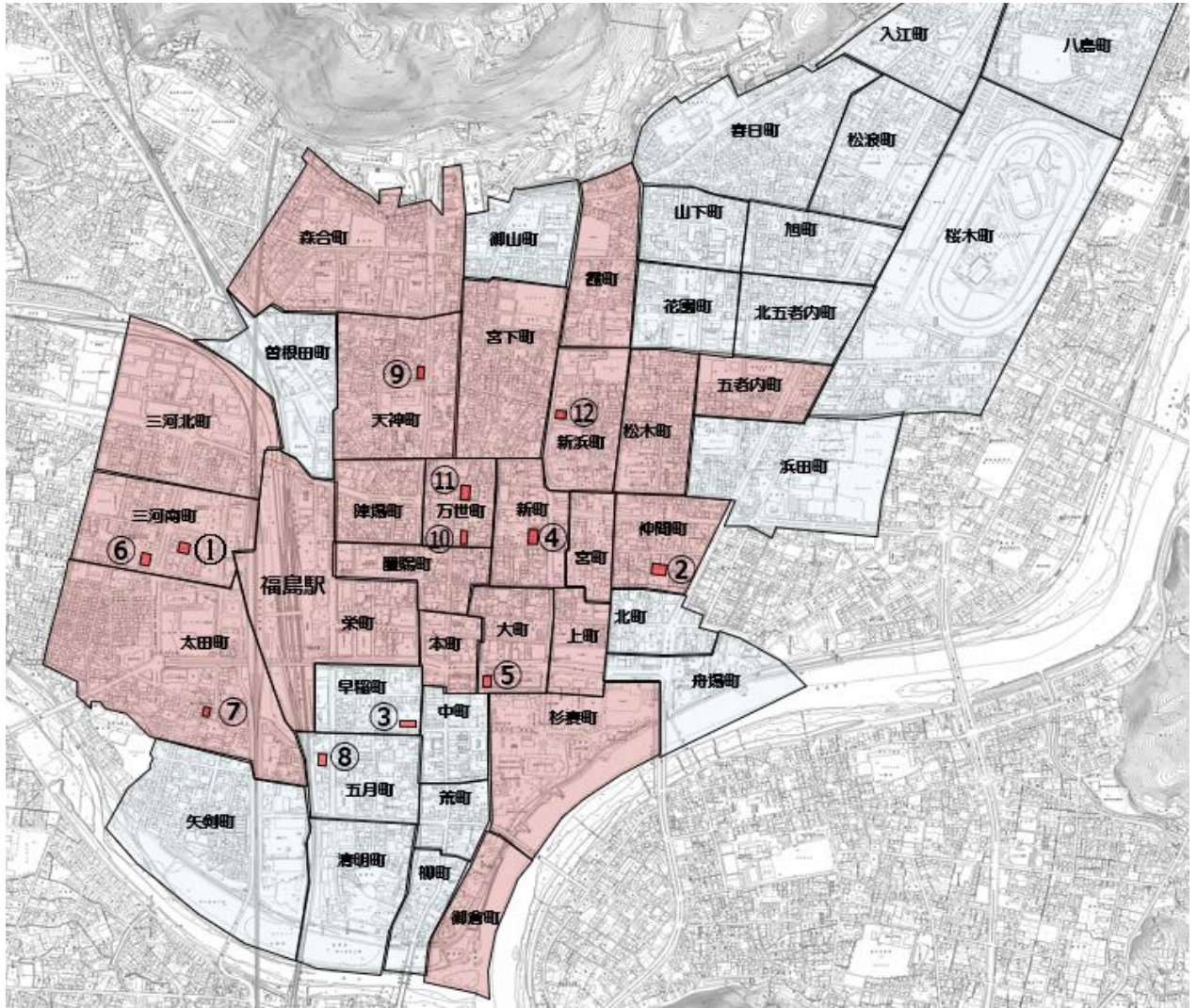
宮町	155	155	160	—	—	—	—
新浜町	388	414	575	—	—	—	—
松木町	406	399	392	—	—	—	—
五老内町	164	170	159	—	—	—	—
霞町	348	330	324	—	—	—	—
太田町	1439	1,416	1,433	—	—	—	—
三河南町	524	528	520	—	—	—	—
三河北町	463	477	471	—	—	—	—
合計	8,573	8,571	8,865	—	—	—	—

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

<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（令和5年1月時点）＞

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駅西	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	ドルチェ・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	コートパセフィコ福島	早稲町 1-2, 2-1, 2-2 の各一部, 2-4	共同住宅	分譲	RC造	14	5,065.8	45	H30.3.20
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	パールヒルズ五月町	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（令和5年1月時点）＞

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	夫婦二世帯	18歳未満がいる世帯	その他世帯	世帯計
①	18	2	0	7	23	11	11	7	3	82	12	12	12	1	37
②	3	1	6	13	8	5	0	0	2	38	8	6	3	3	20
③	11	3	3	9	19	13	11	5	1	75	12	11	11	2	36
④	17	4	5	16	29	10	8	3	0	92	18	7	13	4	42
⑤	22	4	5	28	16	19	5	2	1	102	11	10	16	6	43
⑥	13	0	4	18	11	10	10	1	2	69	5	9	10	5	29
⑦	0	0	3	4	2	3	0	0	0	12	12	0	0	0	12
⑧	0	1	15	7	6	1	2	0	0	32	32	0	0	0	32
⑨	1	0	0	3	1	2	0	2	3	12	2	2	1	1	6
⑩	3	1	22	16	7	13	0	0	0	62	41	6	3	0	50
⑪	12	8	3	18	22	9	6	2	2	82	12	11	11	3	37
⑫	41	5	8	48	35	27	11	1	0	176	33	15	30	4	82
合計	141	29	74	187	179	123	64	23	14	834	198	89	110	29	426

＜分析内容＞

中心市街地居住人口の社会増は、依然として続いており、令和3年度は、55人/年、令和4年度は、345人/年との結果であった。

また、居住人口は、令和2年度8,573人から令和3年度8,571人と減少傾向であったものの、令和4年度8,865人と増加に転じている。

地区別の社会増をみると、全22地区の内、令和3年度9地区で増加があったものの令和4年度13地区で増加しており、居住人口も、令和3年度から令和4年度にかけて12地区が増加となった。

特に、「新浜町地区優良再開発型優良建築物等整備事業」が令和4年2月に完了したことにより、都心居住の受け皿が確保された新浜町では、社会増が167人、また、近年、マンション建設に伴い供給開始した万世町では社会増が61人と、令和4年度における中心市街地居住人口の社会増345人/年の過半数（66.1%）を占める結果となった。

これらマンション居住者の世帯構成は、令和5年1月時点で、46.5%が単身世帯、20.9%が夫婦二世帯、25.8%が18歳未満の家族がいる世帯となっているほか、入居者全体の年齢構成は49歳以下で73.1%を占めており、高齢化が進行するなかでも、比較的若い世代の入居が進んでいる。

今般、中心市街地内にシェアオフィスやコワーキングスペース等の生活関連サービス機能が充実しており、街なか居住の利便性が向上しているなかで、新規出店・新規創業の意欲も旺盛にあるなど、中心市街地の魅力が高まっていることなどから、中心市街地エリアにおいての転入者・転居入者が増加しているものと考えられる。

●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. 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：解体工事に本格着手。
事業の今後について	住宅建設戸数105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：176人 進捗状況：令和5年1月時点で、計176人（82世帯）の入居があり、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、商業活性化事業の効果的な取り組みにより、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】 〔認定基本計画：令和5年度～令和6年度〕
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） 〔認定基本計画：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：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。

●目標達成の見通し及び今後の対策

旺盛なマンション需要動向の機を逃すことなく、中心市街地エリア内の居住を促進するために、今後は、官民が一層連携しながら、集客力のある商業施設の出店やマンション供給の適地が少ないといった現状を踏まえ、低未利用地を効果的に活用しながら、民間建設の適切な誘導に努めていくことで、都心居住の需要にしっかりと対応していく。

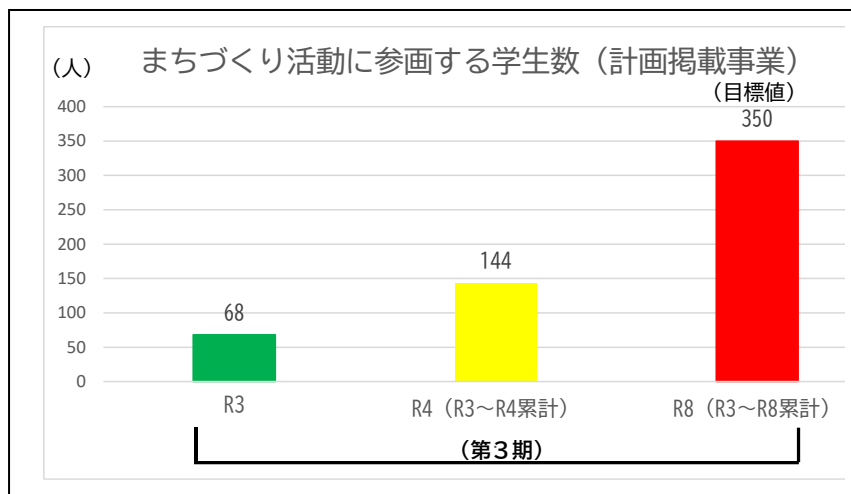
また、「福島駅東口地区第一種市街地再開発事業」等による住宅の確保の着実な推進を図っていく。

更に「商店街エリア価値向上支援事業」などの効果的な取り組み等により、不動産投資や民間活力を最大限引き出していくとともに、新たな需要や魅力ある店舗・企業の誘致を図り、街なかの活力の維持・向上に繋げていく。

(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)	—
R6 (R3~ R6 累計)	—
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)	—	—	—	—

※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。

＜令和４年度 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	
	参画学生数	参加学生数	参画学生数	参加学生数
市民コンシェルジュ・ジュニア（5/15～3/31）			4	4
まち歩き点検ワーキンググループ（8/26）			0	1
結・ゆい・フェスタ 2022（8/28）			8	8
福島駅前軽トラ市（8/28, 9/25, 10/30）			18	18
ふくしま元気トーク（8/30）			2	2
まち歩き点検（9/30）			0	1
SDGs すごろく（10/2）			13	13
アキフェス（10/30）	4	16		
高校生フェスティバル（10/30～10/31）			10	20
蕎麦とロック（11/3）	4	4		
あかしや祭（11/3）	6	49		
あかしや祭（11/4）	6	57		
再開発工事期間中における賑わい創出事業 ワークショップ（11/22, 1/20, 3/6, 3/24）			0	112
FIFA ワールドカップカタール 2022 パブリック ビューイング（11/27）			2	8
MINI ユナフェス（11/28）	8	70		
塗り絵プロジェクト（12/10～1/10）	6	28		
デザイン科卒業制作展（12/17～12/20）			2	10
あのcafé（12/23～12/24）	20	30		
福島を考えるまちづくりアイデアソン （3/19～3/20）	12	13		
キャンドルナイトステージ発表（3/11）			15	27
橘高校ダンス部発表会（3/31）	2	34	2	55
合計	68	301	76	279

〈分析内容〉

令和4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13活動の実績から計76人（令和3年度68人）と、各年度目標値60人を上回る結果となり、これによるイベント等への学生参加人数は計279人（令和3年度301人）となった。

学生のまちづくり活動への参加意欲や活動実態を把握するために、市内4大学、9高校の学生計1,195名を対象としたアンケート調査を実施したところ、「参画したことがある」と回答したのは110名（9.2%）であった。

今後どのような支援があればまちづくり活動に参画したいかを尋ねたところ、「少額でもお金になる」（35.0%）、「大学の単位になる」（22.3%）のほか、「集まる場所の提供」（15.5%）、「サークル等気軽に参加できる団体がある」（15.3%）が続いており、支援のあり方を検討するうえでのヒントが得られた。

福島学院大学や福島県立医科大学保健科学部の街なかへの進出等と相まって、近年、街なかに学生が増えつつあり周辺商店街の活気や集客効果が得られている一方で、学生のまちづくり活動への参画実績が全体の1割にとどまっている実態から、より多くの学生が活動に参画する余地は十分にあると思われる。

●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. 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：144人 進捗状況：計画期間2年目にして、実績値（累計）が144人と参考指標（累計）120人を上回る結果となった。
事業の今後について	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、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。

●目標達成の見通し及び今後の対策

今後は、学生に寄り添い、まちづくり活動の参画意欲向上に繋がる効果的な支援について検討していくとともに、参画意欲やその潜在性のある学生・生徒の参画を促すために、学生・生徒が中心市街地のまちづくりにより関心をもち、自己実現の満足感にも繋がるような活動・活躍の場となるよう、更にはその活動が商店街活性化等に寄与し、年間を通じて継続的なものとなるよう地域への関与機会を提供すること、そしてその情報を的確に伝える工夫を行うこととする。

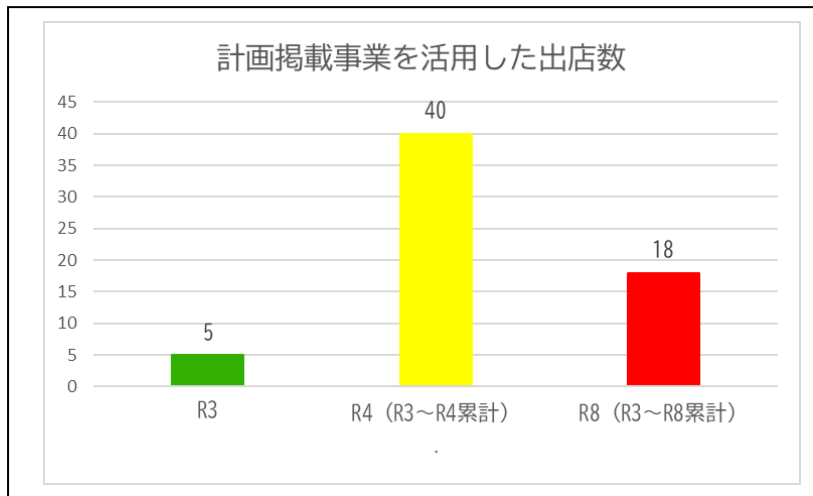
そのため、学生のまちづくり活動への参画意欲や活動実態に関するアンケート調査を継続して実施しながら、学生のまちづくり活動を活発化させていくための条件を整理していくとともに、「街なか若者活動促進事業」や「学生イベント企画相談事業」において、学生が年間を通じて、賑わいに向けた取組みが実施できるよう学生に対する支援・サポート体制の整備に努めていく。

また、「街なか賑わい創出プロジェクト」において、活動イベントの共有・連携を図りながら、学生と商店街の繋がりや学生自らのまちづくり活動への実現に向け支援していくとともに、計画掲載事業のブラッシュアップや効果的な広報PR等でまちづくり活動への参画を働きかけていくことにより、目標達成は十分見込まれる。

(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)	—
R6 (R3~R6 累計)	—
R7 (R3~R7 累計)	—
R8 (R3~R8 累積)	18 (目標値)

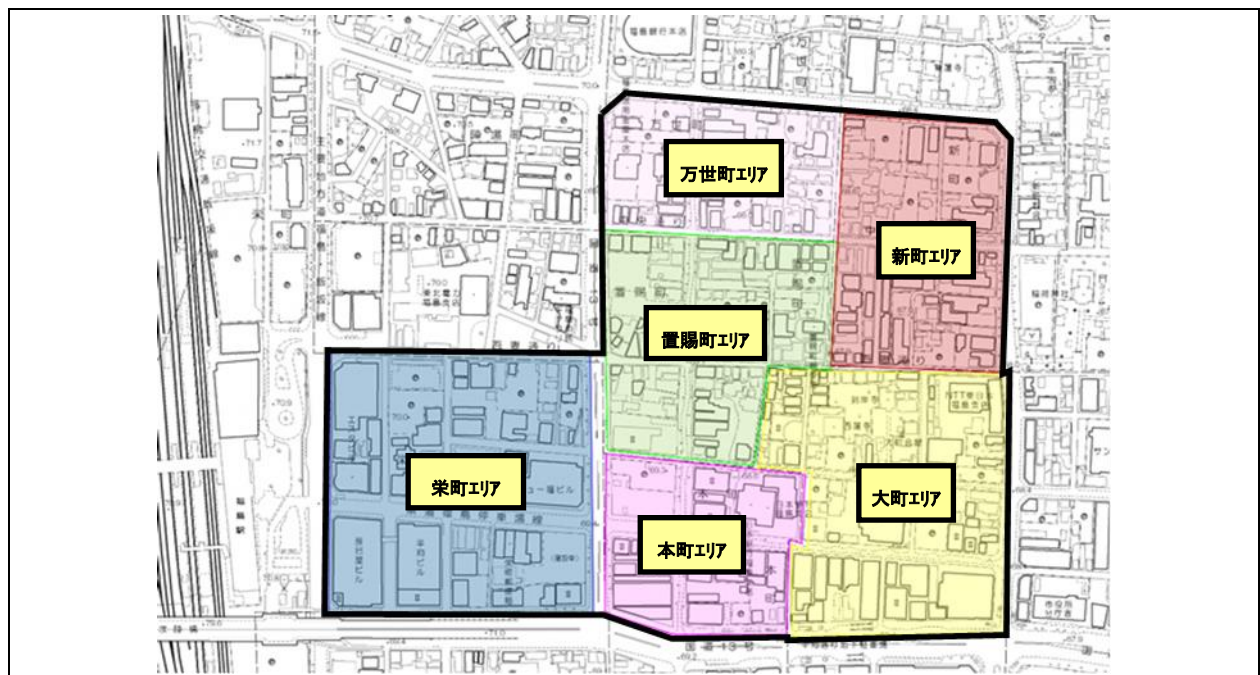
※調査方法：エリア価値向上地区で「商店街エリア価値向上支援事業」を活用し、出店した数により把握する。

※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	—	—	—	—
大町	1	11	—	—	—	—
置賜町	0	9	—	—	—	—
新町	1	6	—	—	—	—
万世町	1	2	—	—	—	—
栄町	1	6	—	—	—	—
合計	5	35	—	—	—	—

＜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	3	—	—	—	—
	新規出店舗率	4.8%	2.0%	5.5%	—	—	—	—
	空き店舗数	9	9	6	—	—	—	—
	空き店舗率	21.4%	17.6%	10.9%	—	—	—	—
	全店舗数	42	51	55	—	—	—	—
大町	新規出店舗数	9	6	4	—	—	—	—
	新規出店舗率	6.3%	4.1%	2.7%	—	—	—	—
	空き店舗数	23	18	17	—	—	—	—
	空き店舗率	16.1%	12.2%	11.6%	—	—	—	—
	全店舗数	143	148	146	—	—	—	—
置賜町	新規出店舗数	7	8	8	—	—	—	—
	新規出店舗率	3.2%	3.5%	3.5%	—	—	—	—
	空き店舗数	18	28	26	—	—	—	—
	空き店舗率	8.1%	12.1%	11.4%	—	—	—	—
	全店舗数	221	231	229	—	—	—	—
新町	新規出店舗数	1	5	4	—	—	—	—
	新規出店舗率	0.7%	3.5%	2.8%	—	—	—	—
	空き店舗数	27	25	20	—	—	—	—
	空き店舗率	19.0%	17.5%	14.2%	—	—	—	—
	全店舗数	142	143	141	—	—	—	—

万世町	新規出店舗数	7	7	2	—	—	—	—
	新規出店舗率	8.0%	7.6%	2.2%				
	空き店舗数	18	14	16	—	—	—	—
	空き店舗率	20.5%	15.2%	17.6%				
	全店舗数	88	92	91	—	—	—	—
栄町	新規出店舗数	5	10	5	—	—	—	—
	新規出店舗率	2.5%	4.8%	2.8%				
	空き店舗数	15	20	15	—	—	—	—
	空き店舗率	7.5%	9.6%	8.5%				
	全店舗数	199	208	177	—	—	—	—
合計	新規出店舗数	31	37	26	—	—	—	—
	新規出店舗率	3.7%	4.2%	3.1%				
	空き店舗数	110	114	100	—	—	—	—
	空き店舗率	13.2%	13.1%	11.9%				
	全店舗数	835	873	839	—	—	—	—

※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4年度における計画掲載事業を活用した出店数は、35店舗あり、令和3年度からの累計で40店舗となった。これは年当たり3店舗の目標を大きく上回るペースとなった。

また、空き店舗率も解消されており、令和3年度の13.1%に対し、令和4年度は11.9%となっている。

なお、全店舗数が令和3年度873店舗から令和4年度839店へと減少しているのは、再開発事業エリア内における解体工事の影響によるものである。

近年における都市機能の集積や生活関連サービス機能の充実などから、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ていることのほか、まちなか広場のリニューアルオープンやパセオ通り・県庁通りのリニューアル整備により交流拠点施設や安全・快適な歩行空間が生まれ、街なかでの面的な回遊が得られていること、さらには若者の増加に伴う新たな人の流れが生まれていることで、活気の創出や魅力が向上し、周辺商店街の機運醸成に繋がっているものと推測される。

特に、大町・新町・置賜町での計画掲載事業を活用した新規出店が多く見受けられるが、これは、レンガ通りや文化通り周辺に再開発事業に伴うテナントの移転出店や個性ある飲食店などの出店が相次いでおり、青年・成人の男女の通行量が令和3年度から令和4年度にかけて33.3%増加し、人の流れが生まれた効果などにより、新規出店舗の発現に繋がったものと思われる。

●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. 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：35店舗 進捗状況：計画掲載事業活用出店数35店舗（活用件数52件）であった。活用内訳として、「商店街空き店舗対策事業」が31件、「創業応援利子補給事業」が5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	計画掲載事業の活用を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完了し、快適な歩行空間の確保や魅力が高まったことなどから、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。 また、休日の歩行者・自転車が増加しており、特に青年男女の通行量が約4倍、高齢者の通行量が約1.6倍増えている。
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・大原総合病院からの集客、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

中心市街地エリア内において、都市機能の集積や若者・学生の増加、更には再開発事業などの大きなインパクトを受けて、今後とも街なかでの起業・創業の機運の高まりは続くものと考えられる。

このことから、起業・創業を志向する人への効果的なアドバイスや「街なか再生リノベーション事業」などの支援活用の促進を図ることにより、商店街の空き店舗へ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に繋げていく。

また、学生と商店街とが共創した継続的な賑わいづくりの実現や商店街活性化に向けて、計画掲載事業のブラッシュアップを図っていく。