

平成26年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成27年3月

諫早市（長崎県）

○計画期間：平成26年4月～平成31年3月（5年）

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、平成26年4月以降、認定基本計画に基づき、「来たくなるまち 来やすいまち すみたくなるまち」といった方針のもとに事業を実施している。

平成26年10月に開催された「長崎がんばらんば国体・長崎がんばらんば大会」においては、本市では県立総合運動公園での総合開閉会式、陸上競技をはじめとした7競技が開催され、15万人の人が訪れるなど交流人口の拡大に繋がった。

市の人口については、市全体の人口が減少する状況下にあつて、中心市街地においては、ほぼ横ばい状況が続いている。これは、近年の市役所本庁舎の建替え、県立諫早高等学校附属中学の創設、諫早市美術・歴史館の建築などの整備などにより、連鎖的に都市の再編が行われ、安定した居住空間を提供しているためと考えている。

第2期諫早市中心市街地活性化基本計画の主要事業の一つである諫早駅前再開発事業については、一部の事業について基本計画に着手するなど、着実に進捗している。また、もう一つの主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業についても、事業計画変更の修正案を策定中である。

しかしながら、いずれの事業も、現段階では、計画を策定している段階であり、近隣地域の状況には大きな変化がないため、歩行者量の増加などの中心市街地の活性化には直接的に寄与できていないのが現状である。今後、具体的な実施設計が発表される段階になれば、周辺施設への出店や整備など、波及効果が現れることが期待できる。

アエル中央商店街においては、「100円商店街」の定期的な開催を通じて、各店が集客を高めるための工夫がされ、市民の日常生活を支える商店街を目指して取組が着実に進められおり、平成26年度においては「第1回諫早グルメフェスティバル」を開催し、新たな賑わい創出の取組を行うなど、市街地活性化に向けて取り組んでいる。

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

平成26年度については、中心市街地活性化の目標達成に資する事業について、大きな進展はない状態であるが、特に、栄町東西街区市街地再開発事業については出来る限りの支援を行ってほしい。また、全体的には、継続的な事業を確実に実施していることなどから、基本計画は概ね順調に進捗していると考えられる。

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
賑わうまち	アエル中央商店街の歩行者通行量（平日）	8,015 人/日 (H24)	9,200 人/日 (H30)	6,499 人/日 (H26)	—	②
ひとが集うまち	本諫早駅、諫早駅（島原鉄道）乗降客数	126.6 万人/年 (H24)	134.0 万人/年 (H30)	134.6 万人/年 (H26)	—	①
安心して生活できるまち	居住人口	3,574 人 (H24)	3,700 人 (H30)	3,516 人 (H26)	—	③

<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「賑わうまち」（指標：歩行者通行量）について

中心市街地賑わい創出支援事業など、継続的な事業を実施しているにも拘らず、減少傾向にある。主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業は、建設費の高騰などにより事業計画の変更を余儀なくされ、変更案の策定に不測の日数を要したため、事業進捗が遅れている。平成30年度内の完成を目指し事業を進めているが、計画期間内での目標達成は困難と見込む。

②「ひとが集うまち」（指標：本諫早駅、諫早駅（島原鉄道）乗降客数）について

平成23年4月に県立諫早高等学校附属中学開校が開校、平成26年3月の諫早市美術・歴史館の開館により、本諫早駅の乗降客数が増加し、平成26年度において目標としていた数値を超えた。今後も、維持継続の状態が続くと考えられることから、目標は達成するものと見込む。

③「安心して生活できるまち」（指標：居住人口）について

中心市街地においては、新たな分譲マンションが建設されるなど民間投資が進んだものの、諫早市全体の人口減少とあいまって、中心市街地の人口についても、減少傾向に転じている。事業進捗が遅れている栄町東西街区市街地再開発事業を支援するなど、引き続き最大限の努力をしていく。

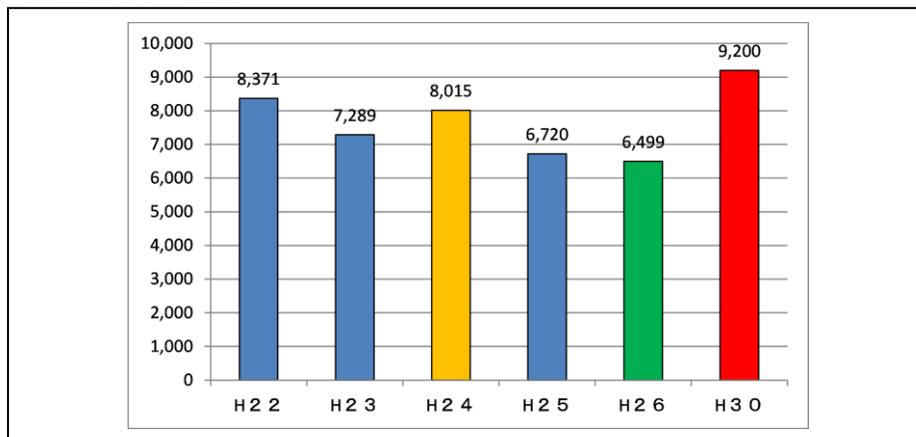
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

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

「歩行者通行量（平日）」※目標設定の考え方基本計画 P58～P62 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人/日)
H24	8,015 (基準年値)
H25	6,720
H26	6,499
H30	9,200 (目標値)

※調査方法：アエル中央商店街内4ヶ所で目視・手動カウントする。

※調査月：毎年11月

※調査主体：諫早商工会議所

※調査対象：アーケード内を通過する歩行者、自転車

●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. 栄町東西街区市街地再開発事業（事業主体名：栄町東西街区市街地再開発組合）

事業完了時期	平成30年度【未】
事業概要	再開発手法による街区更新、大型店及び駐車場、住宅等の整備
事業効果及び進捗状況	平成25年10月組合設立認可。その後、工事費急騰により、平成26年6月事業計画変更案申請。同年8月、事業計画変更案に意見書が提出されたため、同年10月に修正命令をかけ、現在、事業計画の修正案を策定中。事業完了時期について、当初の計画より2年間遅延している状況である。

②. (仮称) 諫早駅東地区市街地再開発事業（A棟）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	再開発手法による都市機能の更新。住居系や商業、業務施設用床の整備
事業効果及び進捗状況	平成26年度に基本設計を完了し、平成27年度は実施設計を行う予定である。

●目標達成の見通し及び今後の対策

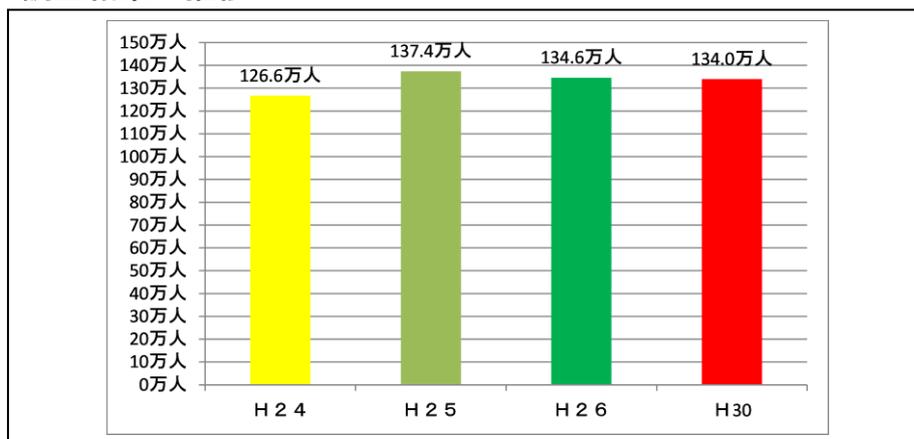
主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業は、組合設立後、東日本大震災の復興工事、東京オリンピックの開催決定などによる工事費急騰により、事業計画の変更を余儀なくされた。現在、更なる事業計画の修正を策定中であり、平成27年度において、実施設計、権利変換計画の策定を予定している。

アエル中央商店街では、顧客確保のための「100円商店街」を年3回定期的に開催し、リピーター作りと、個店の魅力アップに取り組んでおり、引き続き継続していく。さらに、平成26年から市役所前中央交流広場で開催している「諫早グルメフェスティバル」を毎年開催することにより、諫早市内に限らず、市外からの顧客の誘致を図るなど、新たな事業にも着手したい。

通行量の減少傾向については、継続事業を実施していただくだけでは、回復する望みが薄いため、新たなイベント開催事業などを実施することにより増加傾向に繋げると同時に、主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業の早期完成に向けて支援を行うことによって、目標達成に向けて最大限努力していく。

「乗降客数（年間）」※目標設定の考え方基本計画 P63～P67 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H24	126.6万人 (基準年値)
H25	137.4万人
H26	134.6万人
H30	134.0万人 (目標値)

※調査方法：本諫早駅、諫早駅（島原鉄道）での乗車券の販売、回収、定期券や回数券の利用状況を把握する。

※調査月：毎年3月

※調査主体：島原鉄道株式会社

※調査対象：島原鉄道本諫早駅、諫早駅

●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. 本諫早駅リニューアル事業（事業主体名：島原鉄道株式会社）

事業完了時期	平成26年度【未】
事業概要	本諫早駅及び周辺駐車場を含めた機能強化
事業効果及び進捗状況	事業計画が進まず、実現の見通しが立っていない。

●目標達成の見通し及び今後の対策

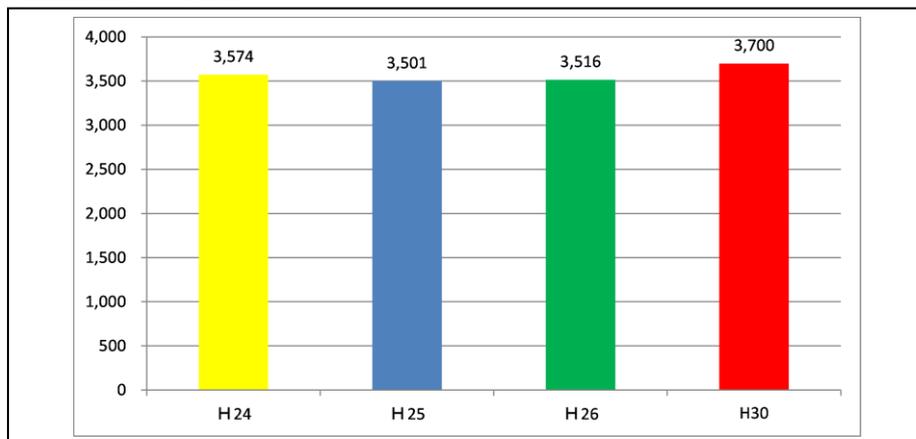
諫早駅における定期利用客が減少し、乗降客数の総数も減少しているため、今後の動向を見極める必要がある。

また、目標達成に寄与する主要事業が実施されていない状況ではあるが、本諫早駅においては、諫早高校附属中学校の生徒による通学利用、ダイヤ見直しにより諫早駅でのJRとの乗り換え利便性がアップしたことによる定期利用の客が増加するなど、安定した利用が続いている。

このことから、乗降客数については現時点でも目標値に達しており、最終的な目標達成は可能だと思われる。今後は、V・ファーレン長崎のホームゲームなどと連携し、中心市街地内全体に効果を波及させ、さらに実績を伸ばしていきたい。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P68～P69 参照

●調査結果の推移



年	(単位：人)
H24	3,574 (基準年値)
H25	3,501
H26	3,516
H30	3,700 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳データから対象区域分を抽出

※調査月：毎年11月

※調査主体：諫早市

※調査対象：諫早市中心市街地活性化基本計画区域内の人口

●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. 栄町東西街区市街地再開発事業（事業主体名：栄町東西街区市街地再開発組合）【再掲】

事業完了時期	平成30年度【未】
事業概要	再開発手法による街区更新、大型店及び駐車場、住宅等の整備
事業効果及び進捗状況	平成25年10月組合設立認可。その後、工事費急騰により、平成26年6月事業計画変更案申請。同年8月、事業計画変更案に意見書が提出されたため、同年10月に修正命令をかけ、現在、事業計画の修正案を策定中。

●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地の人口については、平成18年から平成24年度までは増加傾向であったが、その後は新規の民間マンション建築が実施されなかったこともあり、平成24年の居住人口と比較した場合、ほぼ横ばい状況になっている。

主要事業である栄町東西街区市街地再開発事業の進捗が遅れているものの、事業完了した場合は72戸の住宅が整備される予定であり、世帯当たり人員を2.07人とした場合、149人の増加することになり、これによる大幅な人口増が見込まれるため、目標達成は可能だと思われる。