

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25年3月
諫早市（長崎県）

I. 平成24年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間:平成20年7月～平成25年9月(5年3ヶ月)

1. 概況

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分譲マンションの建設が相次ぎ人口の増加傾向が続いている。その要因としては、市役所本庁舎の建替えや、芝生広場の整備、周辺の歩道整備等、連鎖的に都市の再編が行われ、快適な都市空間が形成されたことによるものと考えている。

また、諫早駅周辺地区において、九州新幹線長崎ルートの開業を控え、駅周辺整備計画が進められ、交流人口の拡大による発展が期待されている。

現在、活性化の基本方針を踏まえ、広域的な拠点、市民生活の中心として再生・活性化を目標に、都市機能の整備や賑わい創出を中心に組み立てられ、都市機能の整備については、上記で述べたように平成22年に市役所本庁舎が完成し、市民サービスと利便性の向上が図られた。

さらに、旧市役所庁舎跡地が芝生広場として整備され、185台分の駐車場と憩いの広場が整備されたことにより、快適な都市空間の形成と利便性が向上した。芝生広場が整備されたことにより、市内最大のイベントである「のんこの諫早祭り」が開催されるほか、お月見コンサート、灯りファンタジアなど多彩のイベントやスポーツ大会等の会場としても活用されるようになり、中心市街地の話題作りに貢献している。

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進められおり、諫早駅前の永昌東町商店街においては、近隣の飲食店を巻き込み、飲み歩きイベント（バル）等が開催されるようになり、平成26年度の長崎国体や九州新幹線長崎ルートの開業を見据えた、取組みが見られるようになった。

一方、栄町東西街区市街地再開発事業については、組合の設立認可に時間を要し、完成時期は、平成24年度から大幅に遅れているものの、早期完成に向けて努力しているところであり、(仮称)歴史文化館については、完成が予定より少し遅れてはいるものの、早期開館に向け着実に工事が進められており、近隣の諫早公園や眼鏡橋との回遊性も高まるものと期待されている。

現在、全63事業（再掲含む）のうち、13事業が完了、25事業が実施中、25事業が未着手となっている。

目標指標のうち、島原鉄道本諫早駅乗客数については、目標を達成し、歩行者通行量、及び居住人口については、目標達成に向け努力を続けている。

2. 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休日歩行者通行量	8,330人/日 (H19)	11,300人/日 (H24)	6,382人/日 (H24)	④	④

ひとが集うまち	島原鉄道本諫早駅 乗降客数	30.41 万人/年 (H18)	36.12 万人/年 (H24)	41.4 万人/年 (H25.3月)	③	③
安心して生活できるまち	居住人口	3,421 人 (H19)	3,700 人 (H24)	3,574 人 (H24)	③	③

- 注 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通りだが、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通りではないものの、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。
 ⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 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

平成24年度に竣工予定としていた、栄町東西街区市街地再開発事業は、組合設立が遅れている。このため、平成27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：島原鉄道本諫早駅乗降客数）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したことにより、本諫早駅で乗降する生徒が増加し、平成23年度において目標としていた数値を超え、平成24年度はさらに増加した。以上のことから、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

栄町東西街区市街地再開発事業は遅れているものの、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、民間投資が進み、諫早市全体の人口が減少する中であって、僅かではあるが、人口の増加傾向が続いており、計画期間内での目標達成は可能と見込まれ、引き続き最大限の努力をしていく。

4. 前回フォローアップ結果と見通しが変わった場合の理由

前回のフォローアップから変更なし

5. 今後の対策

基本計画の核事業である栄町東西街区市街地再開発事業については、事業の進捗が遅れてはいるものの、平成25年度には組合を設立し、実施設計、既存建物の解体を行い、**魅力あるテナントの確保に努め**、26年度内の完成を目指して取組を進める。

（仮称）歴史文化館は、建設工事が進められており、文化芸術活動の振興を図る交流拠点として開館することとなっている。

いさはやアエル中央商店街では、個店の集客力向上のために、「100円商店街」を定期開催しており、回を追うごとに来街者が増加し、取組みの成果が出てきているため、目標達成に向け継続して実施することとしている。

また、アンケート調査で要望の高い駐車場を整備し、併せて高齢者や子育て世代の買物サポートや、タクシー券の発行等に取組み、市民の暮らしを支える商店街づくりを進める。

諫早駅周辺でも、永昌東町商店街と飲食店が連携して、飲み歩きイベント「まちバル」を開催し、新たな顧客づくりに取り組んでおり、継続することで賑わい創出に繋げていく。

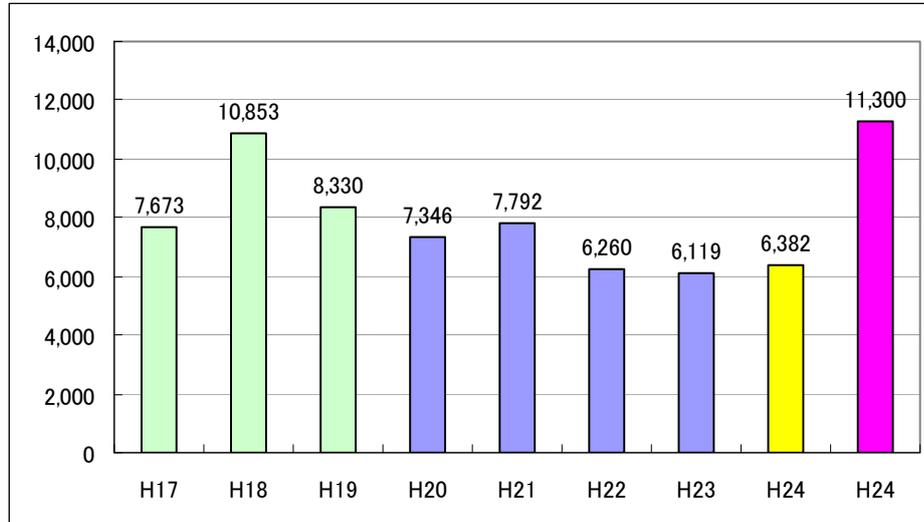
また、同商店街は、諫早市をホームとするV・ファーレン長崎（プロサッカーチーム）が今期からJ2に昇格したことを機に、同チームとサクセスパートナー契約を交わし、観戦客の誘客や販促活動に取り組んでいる。

未着手事業については、原因分析を行い、継続の有無、若しくは代替事業の検討を行う。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「賑わうまち」

「歩行者通行量（休日）」※目標設定の考え方基本計画 P47～P51 参照

1. 目標結果の推移



年	(人/日)
H19	8,330 (基準年値)
H20	7,346
H21	7,792
H22	6,260
H23	6,119
H24	6,382
H24	11,300 (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

2. 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(栄町東西街区市街地再開発事業準備組合)

事業完了時期	【未】平成26年度
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
事業効果又は進捗状況	平成23年推進計画書作成し、平成24年6月に都市計画決定を行った。 平成24年度には、事業計画を作成し、現在、組合設立に向けた取組が進められている。

②ローカルブランド育成支援事業((株)まちづくり諫早)

事業完了時期	【実施中】平成20年から
事業概要	商店街の空き店舗に地域ブランド品を育てる地域資源活用型アンテナショップを開設し、新たな交流拠点施設とする事業
事業効果又は進捗状況	事業開始から3年以上が経過し、店舗としての認知度も高まり、来店者数、販売額は安定しており、商店街の集客拠点として定着している。 1日平均来店者数 約560人、1日平均販売額 約40万円

③【追加】(仮称)歴史文化館建設事業(諫早市)

事業完了時期	【実施中】平成25年度
事業概要	諫早市全体の歴史や文化、自然環境などを一覧できる施設の整備
事業効果又は進捗状況	平成24年度に建設工事に着工し、早期開館に向け工事が進められている。

④【追加】地域生活基盤施設＜芝生広場＞（諫早市）

事業完了時期	【済】平23年度
事業概要	旧市役所跡地を活用した芝生広場と駐車場の整備
事業効果又は進捗状況	平成23年8月に供用開始となり、市民の憩いの広場、のんこの諫早祭り、お月見コンサート、いさはや灯りファンタジア等のイベント会場として利用されている。

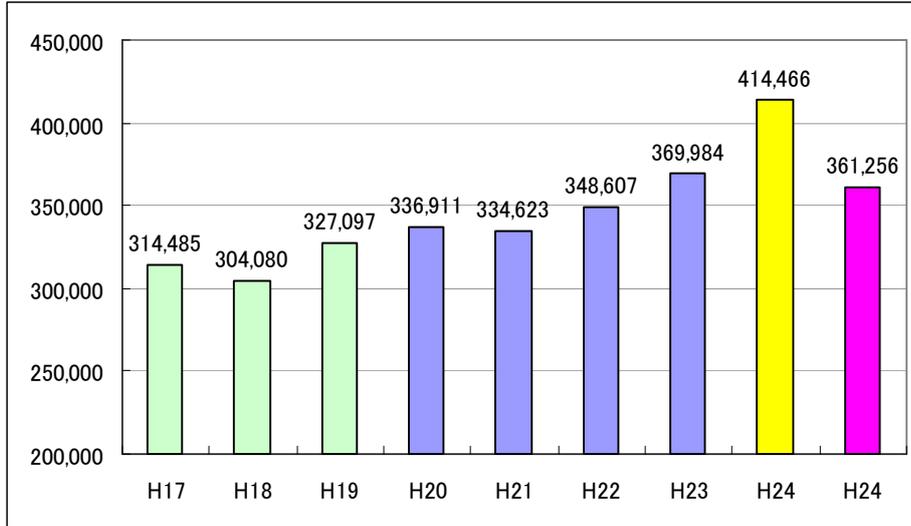
3. 数値目標達成の見通し及び今後の対策

- ・ 栄町東西街区市街地再開発事業は、都市計画決定後、事業計画が作成され、組合設立に向けて準備が進められているが、スケジュールが遅れており、計画期間内での完了が難しくなっているため、目標達成が難しくなっている。
- ・ アエル中央商店街では、週末の歩行者通行量を増やすために、「100円商店街」を定期的に開催し、リピーター作りと、個店の魅力アップに取り組んでおり、引き続き開催していく。
- ・ また、アエルいさはや屋上には、太陽光パネルを設置し、アーケード内照明を全てLED化するなど省エネ化を行う他、電動カートの充電設備の整備、防犯カメラの設置、無線LAN環境の整備を行い、来街者の利便性と安全性の確保を図っている。
- ・ 平成23年に完成した、芝生広場で開催される「のんこの諫早祭り」や「いさはや灯りファンタジア」等の集客力を高め、一層の賑わいの創出に取り組む。
- ・ 民間分譲マンション建設により、定住者が増加していることから、偶数月の年金支給日にあわせて湯茶接待サービスや販売促進活動を行うなど、住民にとって身近な商店街としての定着化を図り、居住者の回遊性の向上に努力している。
- ・ 昨年、拡充した「まちづくり協定支援事業」の活用を促進し、新規店舗の誘致や、店舗の改装を促すことにより、商店街のイメージアップを図り、通行量の増加を目指す。
- ・ 核事業である市街地再開発事業は、遅れているものの、市役所庁舎の建替えや、芝生広場の整備等、快適な都市空間が整備され、また、「100円商店街」などのソフト事業を組み合わせることで通行量は増加傾向にある。
- ・ 未着手事業についても、原因分析を行い、継続の有無、若しくは代替事業などの検討を行い、目標達成に向けて最大限努力していく。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「ひとが集うまち」

「島原鉄道本諫早駅乗降客数」※目標設定の考え方基本計画 P51～P53 参照

1. 目標結果の推移



年	(万人/年)
H18	30.40 (基準年値)
H19	32.70
H20	33.69
H21	33.46
H22	34.86
H23	36.99
H24	41.44
H24	36.12 (目標値)

※調査方法：本諫早駅での乗車券の発券、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

2. 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島原鉄道運行ダイヤ改善事業(島原鉄道(株))

事業完了時期	【実施中】平成20年度から
事業概要	島原鉄道の運行本数の増便及び時間短縮
事業効果又は進捗状況	2回の(H21.3月、H22.3月)の増便ダイヤ改正を行い効果があった。 平成23年4月に県立諫早高等学校附属中学校が開校し、本諫早駅で乗降する生徒数が増加し、目標値を大幅に超えた。

②JR諫早駅バリアフリー化設備整備事業(九州旅客鉄道(株))

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	駅構内のエレベーターの設置
事業効果又は進捗状況	平成21年3月に完成。平成22年度には、自動開札機が設置されJR諫早駅における乗降客の利便性と安全性が向上した。

③栄町東西街区市街地再開発事業(栄町東西街区再開発事業準備組合)(再掲)

④(仮称)歴史文化館建設事業(諫早市)(再掲)

⑤【追加】地域生活基盤施設<芝生広場>(諫早市)(再掲)

3. 数値目標達成の見通し及び今後の対策

- 島原鉄道運行ダイヤ改善事業(平成20年度～)やJR諫早駅バリアフリー化設備整備事業(平成20年度)の効果により鉄道の利便性が向上し、乗降客数は計画開始から着実に増加を続けている(H18:30.41万人→H24:41.44万人)。以上のことから、目標は達成するものと見込む。
- 平成23年4月には県立諫早高等学校附属中学校(生徒数360人見込み)が開校し、本諫早駅で

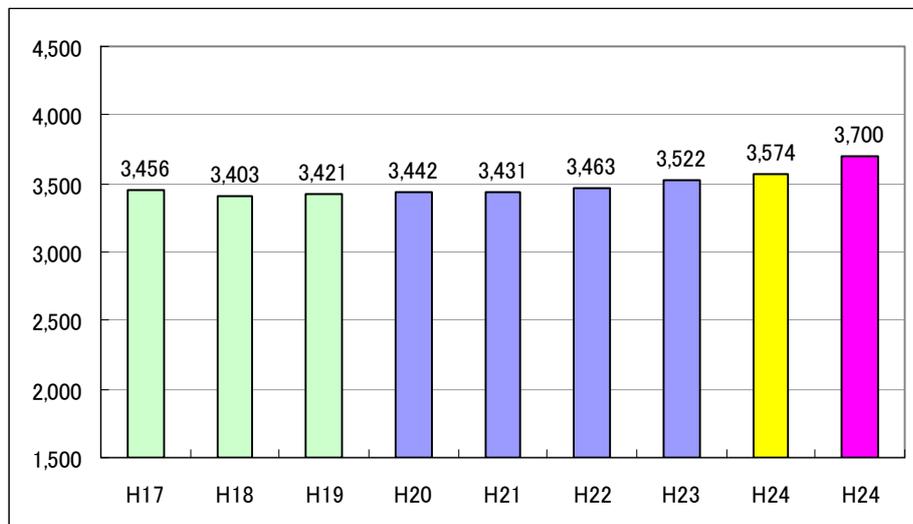
乗降する生徒数が増加している。平成25年度までは、毎年新入生が入学することから、引き続き乗降客数も増加すると見込まれる。

- これらの取組みにより、現在において既に目標値を達成しているが、(仮称)歴史文化館が会館することから、来館者により600人程度の利用者増を見込まれることから、今後も島原鉄道本諫早駅の乗降客数は増加していくと予想される。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「安心して生活できるまち」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P53～P55 参照

1. 目標結果の推移



年	(人)
H19	3,421 (基準年値)
H20	3,442
H21	3,431
H22	3,463
H23	3,522
H24	3,574
H24	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する。

※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

2. 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アエル栄整備事業・優良建築物等整備事業((有)アエル栄)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	商店街に面し、1階部分に商業テナントを有する15階建の分譲マンションの整備
事業効果又は進捗状況	平成20年11月に完成し、住居30戸完売、テナント2店舗が入居し、居住人口の増加及び生活環境の改善に効果を発揮。

②本諫早駅高齢者向け賃貸住宅建設事業(島原鉄道(株))

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	高齢者向けの優良賃貸住宅の整備
事業効果又は進捗状況	平成24年の完成予定であったが、事業計画が進まず、見通しが立っていない。

③栄町東西街区市街地再開発事業(栄町東西街区市街地再開発事業準備組合)(再掲)

④【追加】(仮称)歴史文化館建設事業(諫早市)(再掲)

⑤【追加】地域生活基盤施設<芝生広場>(諫早市)(再掲)

3. 数値目標達成の見通し及び今後の対策

- ・ 栄町東西街区再開発事業は、事業スケジュールが遅れてはいるが、近隣地区で民間分譲マンションの建設が行われるなど、居住人口が増加している。
- ・ 平成23年には、芝生広場(中央交流広場)が供用開始となり、商店街内にも防犯カメラが設

置されたことで、子供でも安心して遊ぶことができるゆとりのある空間が整備され、居住に適した調和のとれた都市環境が形成されつつある。

- さらに、計画区域内の天満町では、新たな分譲マンションの建設が始まっており、平成25年内の完成予定であるため、人口の増加傾向は続くと考えられることから、数値目標の達成は見込まれる。
- 核事業である市街地再開発事業は、遅れているものの、市役所庁舎の建替えや、芝生広場の整備等、快適な都市空間が整備され、また、「100円商店街」などのソフト事業を組み合わせることで人口は増加傾向にある。
- 未着手事業についても、原因分析を行い、継続の有無、若しくは代替事業などの検討を行い、目標達成に向けて最大限努力していく。