

平成23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24年3月
山鹿市（熊本県）

I. 平成23年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間;平成20年11月～平成25年3月(4年5月)

1. 概況

平成20年11月に基本計画の認定を受け、約50の事業を推進。概ね予定通り進捗している状況である。平成22年3月には、計画の中核事業であるプラザファイブ再生事業が完了し、商業ビル「温泉プラザ山鹿(以下、「温泉プラザ」と言う。)」がリニューアルオープンした。

しかし、計画の認定と時を同じくして起こった世界同時不況の煽りを受け、テナントリーシングが思うように進まず、全体店舗の約80%の充足率でのオープンと、非常に厳しい船出となった。また、周辺の商店街についても、郊外店の影響に加え、商業者の高齢化、後継者問題等の要因により、空洞化に歯止めがかかっておらず、苦しい状況を脱してはいない。

一方で、市街地の景観整備事業によるイメージアップや、八千代座100周年記念事業を始めとしたソフト事業のように大きな宣伝効果、経済効果を生んだ事業もあり、街なかの賑わい創出に一定の成果をあげたと評価できる。

プラザファイブ地区におけるもう一つの中核事業である、さくら湯再生及び公園整備事業は、実施時期が1年順延したものの、本年11月の竣工に向けて着実に進捗しており、中心市街地の賑わい創出、商業浮揚の鍵を握る切り札として、多くの期待と注目を集めている。この2月には、大勢の市民と共に上棟式が執り行われるなど、次第にその威容を現しつつあり、地域住民を中心にまちづくり気運の高まりが感じられる。

このほか、計画事業ではないが、昨年4月から運行を開始した、福岡～山鹿温泉・平山温泉直行バス「よへほ号」は、現在会員数5,100人で、1日平均61人が山鹿を訪れるなど、誘客、回遊性向上、にぎわい創出といった効果を挙げている。また、昨年11月にオープンした「街道あるきあんない処 ぶらぶぜん」は、計画区域内の3つの商店街が、県、市と連携しながら、空き店舗を活用した取り組みであり、早くも地域情報の発信基地として、観光客の新たなニーズに答えている。

他にも、中心市街地区域内に分譲住宅建設計画が進んでおり、人口・世帯数の増加に加えて、通行量及び消費額の増加も期待できる。

このような明るい材料を生かしながら、今後も計画事業の着実な推進を図ることにより、豊前街道を中心とした賑わい創出が期待でき、目標達成は可能な見通しと思われる。

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
交通アクセスの向上で来街機会の充実を図り、山鹿のアイデンティティを活用して来外者の来街動機を増やす。	中心市街地の歩行者通行量	4,426人 (H19)	5,400人 (H24)	4,446人 (H23)	—	③
日常生活に必要な商業施設の充実を図る。	中心市街地商店街の年間小売販売額	3,654百万円 (H19)	4,300百万円 (H24)	3,512百万円 (H22)	—	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中心市街地の歩行者通行量

歩行者通行量は、毎年度調査をしており、基準値に対し、これまで8%増(H20)、16%増(H22)と、目標である22%増に向けて堅調に推移していたが、最新の調査では僅か1%の増にとどまった。理由として、昨年7月から始まった「さくら湯再生工事」に起因する面が大きいと思われるが、昨年までの漸増傾向と、さくら湯竣工による新たな観光ルートの確立等、事業効果を総合的に勘案すると、最終的に目標値をクリアすることは十分可能であると考えられる。

②中心市街地商店街の年間小売販売額

小売販売額に関しては、認定後初めての調査であり、結果だけ見ると基準値を約4%下回るなど、非常に厳しい数値となった。温泉プラザを除く商店街の全体売上げを見ると基準値を約39%も上回っていることから、最大の原因は、再開発ビルの再整備に取組んだ「プラザファイブテナントミックス事業」の不調にあると言える。

しかし、本年秋には同ビル隣接地にさくら湯が竣工することから、今後のテナントリーシングに期待が持て、最終的には目標達成も可能と見込んでいる。

4. 前回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。

5. 今後の対策

数値目標に掲げた歩行者通行量、小売販売額とも、さくら湯再生事業が1年順延したことが大きく影響したと思われる。

小売販売額に関しては、再起を期した温泉プラザが思わぬ誤算となった。地域商圈に合わせ、減築と改修、耐震補強による再整備を行ったが、テナントリーシングの不調により、当初見込んでいた売場面積には遠く及ばず、売上げについてもリニューアル効果はほとんど見られなかった。

このような中、本年秋にはプラザの隣接地にさくら湯が竣工する予定である。今後は、さくら湯竣工を第2のグランドオープンと位置づけ、テナントリーシングに全力を傾注し、ショッピングセンターとしての機能充実を図ることで、さくら湯と商業ビルのシナジー効果を狙う。

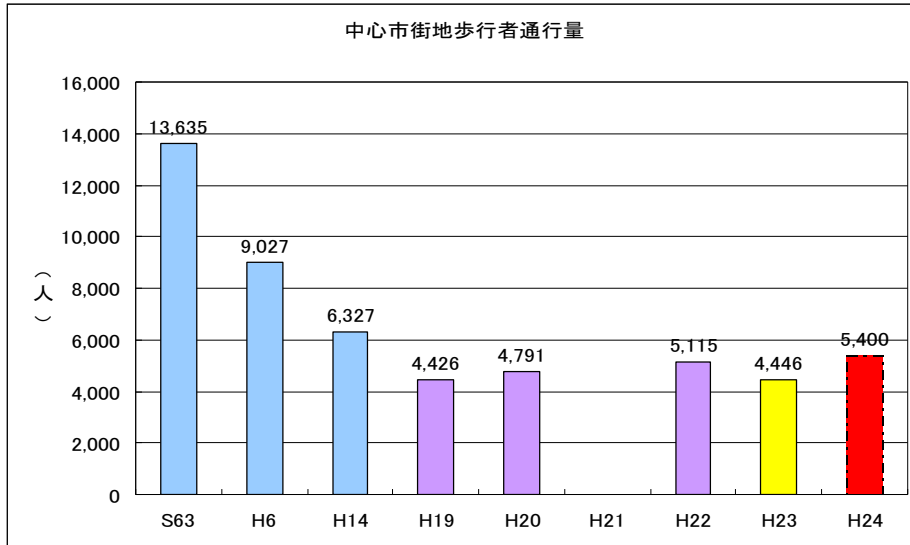
また、県と市の協力のもと、豊前街道沿いの商店街が連携し、発行した町歩きマップ「今昔街道物語 ぶらぶぜん」を広く周知・PRすることで、街なかの回遊促進を図る。

福岡～山鹿温泉・平山温泉直行バス「よへほ号」については、さらなる会員増に努めるとともに、来年度から、乗降場所を温泉プラザ前に移すこととなっており、歩行者通行量と小売販売額の増加に寄与するものと思われる。

II. 目標毎のフォローアップ結果「中心市街地の歩行者通行量」

「目標指標名」※目標設定の考え方基本計画 P50～P55 参照

1. 調査結果の推移



年	歩行者通行量 (人/日)
H19	4,426 (基準年値)
H20	4,791
H21	—
H22	5,115
H23	4,446
H24	5,400 (目標値)

※調査方法：歩行者通行量調査

※調査月：平成23年10月実施、12月取りまとめ

※調査主体：山鹿市中心市街地活性化協議会

※調査対象：歩行者、中心市街地8ポイント、平日・休日の合計平均

※その他：平成21年はプラザビル工事に伴い6ポイントでの調査のため対象外

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. 市街地循環バス運行事業（山鹿市）

事業完了時期	【実施中】平成19年度～
事業概要	主に公共交通が整備されていない地域の高齢者をはじめとした交通弱者の生活交通の確保に関する社会実験を行うことで、中心市街地への集客促進や地域内の回遊性を高める。
事業効果又は進捗状況	平成19年12月に事業開始。利用状況および利用者アンケートをもとに、ルートや便数の変更を行ってきた。 平成19年度の平均乗客数3.15人に対し、平成23年度は、3.35人であり、見込んでいた7人に対し半分にも満たない状況である。 平成22年の5月、10月に実施したバス乗降調査結果を見ると、中心市街地における乗降者は、1日平均14人と低利用である。アンケート等によると、潜在需要は認められるため、利用促進に向けて、PR手法、運賃の改定等を再検討する必要がある。

②. あいのりタクシー運行事業（山鹿市）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～
事業概要	高齢者の通院、買い物等、車を利用できない者の日常生活の移動手段を確保することにより、地域の活性化・中心市街地への集客を見込む。
事業効果又は進捗状況	平成20年10月に菊鹿地域において本格運行を開始。平成21年には鹿央

捗状況	地域、平成22年には鹿北地域、平成23年からは山鹿、鹿本地域で運行を開始するなど市全域に事業を拡大している。当該事業による中心市街地への来街者数を見ると、平成21年度は、6.4人/日、平成22年度は、6.8人/日、平成23年度は、8.4人と漸増しており、目標としていた7人/日を上回るなど、歩行者通行量の増加に寄与している。
-----	--

③. プラザファイブ再生事業（施設整備事業(温泉プラザ山鹿管理組合法人、温泉プラザ 建替え組合)、(テナントミックス事業(協同組合山鹿温泉商店街))

事業完了時期	【済】平成18年度～平成21年度
事業概要	本市商業の核施設である再開発ビル「プラザファイブ」をコンパクトにリニューアルし、店舗の再編、商業機能等の充実を図ることで、魅力ある中心市街地の商業核、交流空間が再生され、周辺商店街への波及効果を見込む。
事業効果又は進捗状況	地域住民の日常生活を支えるライフスタイルセンターを標榜し、平成22年3月27日グランドオープン。中心市街地活性化の起爆剤としての役割を期待されるも、テナントリーシングに苦戦。現在82%のテナント充足率と、所期の目的を果たせていない。

④. さくら湯再生及び公園整備事業（山鹿市プラザファイブ地区）（山鹿市）

事業完了時期	【未】平成21年度～平成24年度
事業概要	山鹿の元湯であり、古くから市民に親しまれてきたさくら湯を往時の姿に再建。周辺を公園化することで、商業施設と一体化した面的整備が図られ、それらの相乗効果により中心市街地の活性化を推進する。
事業効果又は進捗状況	平成21年に基本構想及び基本計画を策定、平成22年に基本設計・実施設計を作成、平成23年7月に起工、平成24年11月に竣工予定。現在、工事仮囲いが隣接するプラザビルの西側入り口を塞ぐような形となっており、同ビルの歩行者通行量、小売販売額のマイナス要因となっている。

⑤. 八千代座第2次整備事業等（山鹿市）

事業完了時期	【未】平成20年度～
事業概要	本市の代表的な観光文化施設である八千代座の関連施設を整備することにより、市民の相互交流を目的としたコミュニティ活動を支える中核的な施設としての整備を図る。
事業効果又は進捗状況	平成20年度に空調設備の導入、平成21年度に木戸前広場、平成22年度に八千代座交流センターを整備。平成24年度には交流館前広場を整備予定。空調設備の導入により、年間を通しての活用が可能となり、催事入場者数は、導入前の平成19年度に対し、平成22年度は約37%増と、大きな事業効果が見られた。一方、見学者を含めた入館者数については、見込んでいた増加数11,699人に対し、8,561人と3千人程届かなかった。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

本年度に限って言えば、基準値に対し約1%の増という結果であったが、調査日が平日・休日とも季節外れの寒さであったこと、休日に関して言えば、大雨であったことも来街意欲を削ぐマイナス要因になったと言える。加えて、7月から始まったさくら湯再生工事も少なからず影響したと考えられる。しかし、調査開始の昭

和63年から減少し続けていた歩行者通行量が、平成20年度に初めて増加に転じるなど、計画認定前から取り組んでいた各種事業による効果の発現が認められる。

平成22年と平成23年の2か年は八千代座100周年にあたり、記念事業として坂東玉三郎の舞踊公演を始め24のイベントを開催し、多くの人出で賑わった。八千代座を彩る様々な活動がまちの賑わいを演出し、まちの魅力となった。

平成20年度から運行を開始した「あいのりタクシー」は、年々運行エリアを拡大し、現在では市のほぼ全域をカバーするようになった。人口が集中している山鹿、鹿本地域での運行開始が、本年度の調査日以降であったため、事業効果の発現は来年度以降となるが、中心市街地への集客促進、回遊性が見込まれる。

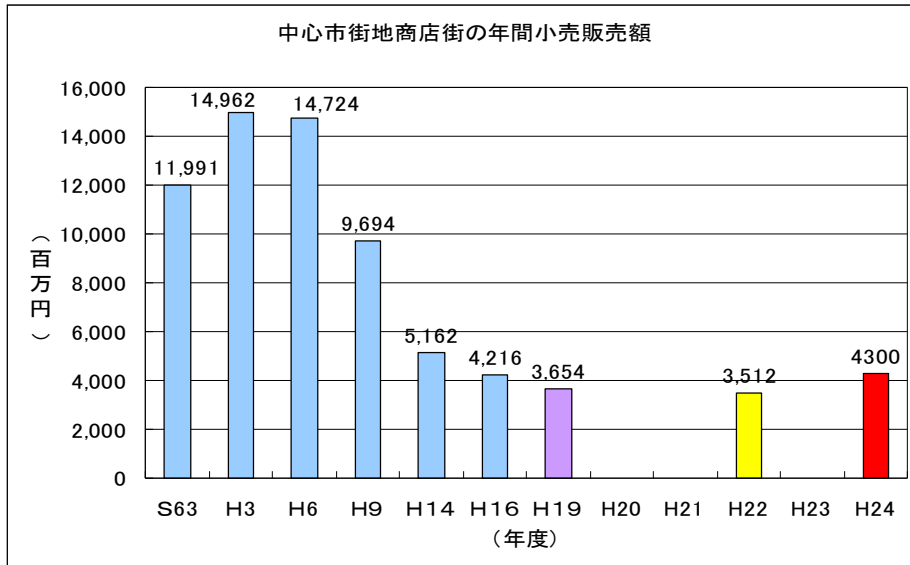
また、本年秋に竣工予定のさくら湯と多目的広場は、地域住民はもとより、観光客の来街意欲を喚起する新たな集客拠点として、通行量の増に大きく寄与すると思われる。

このほか、計画記載外の事業として、民間活力による分譲住宅(51戸)建設計画、平成23年度から始まった商工会議所青年部による町歩きツアー「YAMAGA SARUKI」の事業拡大、商店街が作成した町歩きマップ「ぶらぶぜん」の周知促進、山鹿・福岡直行バス「よへほ号」による観光入込客の増加等が見込まれることから、街なかの回遊が促進され、目標達成は可能と考える。

Ⅲ. 目標毎のフォローアップ結果「中心市街地商店街の年間小売販売額」

「目標指標名」※目標設定の考え方基本計画 P55～P58 参照

1. 調査結果の推移



年	中心市街地商店街の年間小売販売額 (百万円)
H19	3,654 (基準年値)
H20	—
H21	—
H22	3,512
H23	—
H24	4,300 (目標値)

※調査方法：郵送による配布・回収（未回収者へは調査員による訪問回収）

※調査月：平成24年1月（平成23年6月1日基準日）

※調査主体：山鹿市中心市街地活性化協議会

※調査対象：中心市街地内9商店街

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 プラザファイブ再生事業（施設整備事業（温泉プラザ山鹿管理組合法人、温泉プラザ建替え組合）、テナントミックス事業（協同組合山鹿温泉商店街））

【再掲】P4参照

- ② 商店街空き地空き店舗対策事業（山鹿市）

事業完了時期	【実施中】平成9年度～
事業概要	各商店街に点在する空き地空き店舗を有効利用する新規開業者に対し、借地料等の支援を行うことにより空き地空き店舗解消の一助となり、賑わいある明るい商店街の形成に寄与する。
事業効果又は進捗状況	平成20年度に16件、平成21年度に12件、平成22年度に13件、平成23年度に15件の空き店舗補助を実施しており、商店街の空洞化及び商業力の低下に一定の歯止めをかけている。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

目標値の積算根拠の大部分を、プラザファイブ再生事業に伴う空き店舗の解消による小売店の増床分から算出していたが、現在においてもテナント充足率が8割程度と、リニューアルオープン時から変わらないうえ、調査対象となる小売店舗の売り場面積も当初の計画であった6,100㎡に対し空き店舗やメディカルフィットネス等の入店もあり4,050㎡である。売場効率率は、603千円に対し282千円と、はるかに下回っている。加えて、核店舗の集客力不足、売上げ不振も計算外であり、温泉プラザ全体の売上げ、店舗誘致活動の足を引っ

張っている状況である。

加えて、もうひとつの中核事業である「さくら湯再生及び公園整備事業」が、プラザファイブ再生事業の遅れに伴い1年順延となっており、当該ビルのリーシング活動を妨げる一因となったことは否めない。

一方、周辺商店街の売上は、八千代座100周年記念事業を始めとしたソフト事業の影響やコンビニエンスストアやお土産物店等の新規出店効果もあり、基準年に対し約39%増と大健闘しており、予想をはるかに下回った温泉プラザの売上を補填する形となった。

現在、温泉プラザは、本年11月に控えた「さくら湯」開業に照準を合わせて、未入店21区画のリーシングを強力に推進するため、県と市の支援を受けながらテナントミックスの調査事業に取り組んでいる。

行政としても、温泉プラザを含む中心市街地商店街に対して、空き地空き店舗対策補助金やがんばる商店街支援補助金等、商店街支援制度の活用を促しながら、集客イベントの実施、魅力あるテナントの誘致等に対し、積極的な支援を継続していく。さらに、平成24年はさくら湯再生元年と位置づけ、オープンに向けて集中的かつ大々的な広報活動を展開しながら、工事見学会や土壁塗り体験、オープニングイベント等、市民参加型の多彩な催しで中心市街地を活気づける。

また、平成22年度から商工会及び商工会議所が、市と連携して取り組んでいる「おいしい山鹿プロジェクト」は、既存商品のブラッシュアップと新商品開発により、ターゲットである観光客を中心に新たな需要喚起が期待できるため、各種イベントやPR活動等を通じて認知度やイメージを向上させ、ブランド化を促進するとともに、中心市街地における消費拡大、販路開拓を図っていく。