

I. 中心市街地全体に係る評価

○計画期間：平成29年4月～令和7年3月（8年）

※令和5年4月～令和7年3月は市の独自計画としての位置づけ

1. 令和5年度終了時点（令和6年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市では、平成29年3月24日に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「人、暮らし、文化を大切にす豊かさと活力とを備えた中心市街地」を基本テーマに掲げ、官民が連携しながら、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

国の認定を受けた計画期間は令和4年度末で終了したが、令和5年度から令和6年度までは、市の独自計画としての位置づけで計画期間を延長している。

《再開発事業について》

令和6年2月には、「地域密着型商業施設整備事業」により整備された商業施設 PaixPaix が開業した。食料品や生活用品などを提供し、まちなかの暮らしを支える買い物の場として地域の暮らしの利便性の向上に寄与している。また、六町目広場と隣接した別棟には、飲食店やコミュニティスペースも整備されており、周辺のエリア価値の向上も期待できる。

「いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業」及び「都市公園整備事業（（仮称）磐城平城・城跡公園）」については、令和6年度完了に向けて着実に事業を進めている。「いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業」が完了し、マンションに居住することで、中心市街地の居住人口が約488人(216戸×2.26人)増加する見込みである。

《地価の上昇について》

いわき駅周辺の商業地の地価が昨年度と比べてさらに上昇した。いわき駅周辺の再開発により利便性と商業背後地の充実が予想されたことが、地価を押し上げる要因となった。民間事業者による新たな開発（ホテルや商業施設の新規開業、病院移転）なども進められており、中心市街地において、エリアの価値向上が図られていると考えられる。

《社会活動の回復について》

新型コロナウイルス感染症の5類移行により、社会活動や経済活動が回復してきている。中心市街地で行われていたお祭りやイベントについても再開され、まちなかに賑わいが創出された。

また、令和5年11月には、「歩いて楽しい商店街づくり事業」の一環として、いわき駅前大通り（国道399号）の歩道の一部を活用して、歩行者利便増進道路（ほこみち）の活用検討に向けた社会実験が実施された。社会実験期間中は、通常時よりも歩行者の増加が見られるなど、新たな公共空間の活用方法として、ほこみち制度活用の有効性を確認することができた。

2. 各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	基準値から目標値までの幅の8割ライン	最新値	
					(数値)	(年月)
生活環境の充実によるまちなか居住の促進	中心市街地内の居住人口	4,133人 (H28)	4,400人 (R6)	4,347人	4,222人	R6.3
新規出店の促進による事業活動の活性化	中心市街地内の新規出店数	26件 (H23~27)	52件 (R2~R6)	47件	107件	R6.3
歴史・文化資源を活かした賑わいの創出	主要歴史・文化施設の入込客数	1,226,198人 (H27)	1,263,000人 (R6)	1,255,640人	756,887人	R6.3

[参考]中心市街地の状況に関する基礎的なデータ（基準日：毎年度1月1日）

(1) 居住人口

(単位：人)

	H28年度	H29年度 (1年目)	H30年度 (2年目)	R元年度 (3年目)	R2年度 (4年目)	R3年度 (5年目)	R4年度 (6年目)	R5年度 (7年目)
人口	4,189	4,130	4,246	4,337	4,360	4,370	4,282	4,228
人口増減数	20	▲59	116	91	23	10	▲88	▲54
自然増減数	▲25	▲31	▲27	▲31	▲36	▲34	▲34	▲41
社会増減数	45	▲28	143	122	59	44	▲54	▲13
転入者数	328	328	392	418	406	376	374	338

(2) 地価公示（用途：商業地）

(単位：円/㎡)

	H28年度	H29年度 (1年目)	H30年度 (2年目)	R元年度 (3年目)	R2年度 (4年目)	R3年度 (5年目)	R4年度 (6年目)	R5年度 (7年目)
平字三町目 28 番 (いわき駅から 200m)	155,000	156,000	158,000	160,000	163,000	166,000	174,000	184,000
変動率 (%)	2.0	0.6	1.3	1.3	1.9	1.8	4.8	5.7
平六町目 3 番 12 内 (いわき駅から 720m)	68,700	70,000	71,300	72,700	74,100	76,000	78,800	82,800
変動率 (%)	2.1	1.9	1.9	2.0	1.9	2.6	3.7	5.1

2. 中心市街地活性化基本計画の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

令和5年3月末日をもって、6年間の「認定いわき市中心市街地活性化基本計画」は事業期間が終了となった。終了後は、現在の基本計画を維持したまま、いわき市独自の計画として位置付けられ、再度2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）延長されている。「いわき市中心市街地活性化協議会（平地区）」についても、市の独自計画の延長に合わせて、現組織の継続に努めている状況にある。

このようななか、令和6年2月には、基本計画に位置付けられている地域密着型商業施設整備事業「PaixPaix」がオープン、いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業についても、令和6年11月に竣工予定となっている。更に、(仮称)磐城平城・城跡公園整備事業についても令和7年3月に整備完了が予定されており、基本計画終了後も着実な進捗が確認できている。また、ハード整備が進む一方で、中心市街地の商店街メンバーを中心に、まちなか再生を目的としたソフト事業の一環として、いわき駅を基点とする一般国道399号線において「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」指定に向けた動きが生まれてきた。

いわき市中心市街地活性化協議会としても、そのような動きを支援するために、協議会の中に「いわき駅前大通り（国道399号）分科会」を設置し、指定に向けた意見交換や地域の合意形成を図る取組みを行っている。

令和5年11月3日から11月19日にかけては、「R399社会実験いわき駅前公園化計画」と題して、いわき駅前から約250メートル区間において社会実験を行い、歩道利活用に関するイベントや利用者アンケートを実施することで、来街者の増加や賑わいの創出の効果検証を行い、その有効性が確認された。

今後、協議会として、「歩行者利便増進道路」指定に向けて、道路管理者である福島県やいわき市と連携して地域の活性化や理解促進に向けて、支援、協力を継続していきたいと考える。

II. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 各目標の達成状況【再掲】

目標	目標指標	基準値	目標値	基準値から目標値までの幅の8割ライン	最新値		達成状況
					(数値)	(年月)	
生活環境の充実によるまちなか居住の促進	中心市街地内の居住人口	4,133人 (H28)	4,400人 (R6)	4,347人	4,222人	R6.3	<u>b2</u>
新規出店の促進による事業活動の活性化	中心市街地内の新規出店数	26件 (H23~27)	52件 (R2~R6)	47件	107件	R6.3	A
歴史・文化資源を活かした賑わいの創出	主要歴史・文化施設の入込客数	1,226,198人 (H27)	1,263,000人 (R6)	1,255,640人	756,887人	R6.3	<u>c</u>

<達成状況の分類>

A：目標達成、B1：概ね目標達成（基準値から目標値までの幅の8割ラインを超えている）、

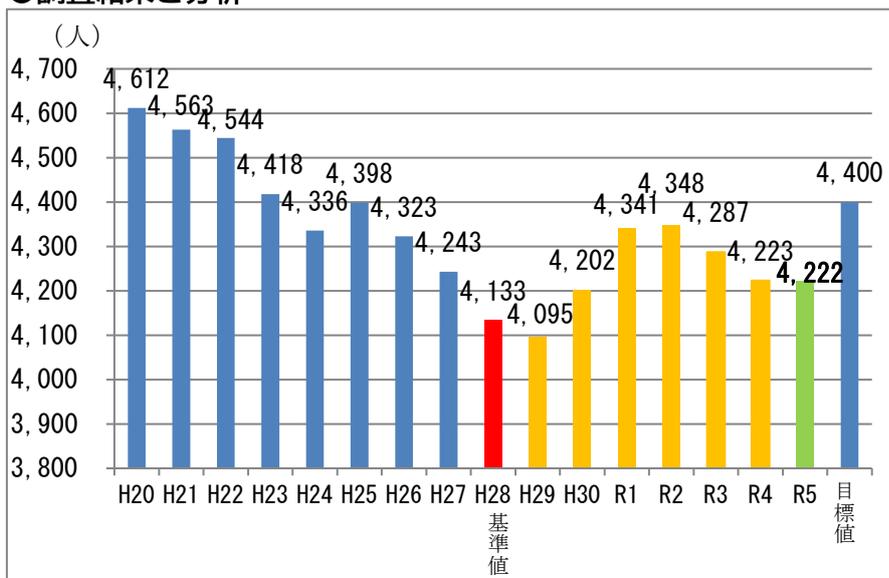
B2：基準値より改善（基準値から目標値までの幅の8割ラインには及ばない）、C：基準値に及ばない

※関連事業等が予定どおり進捗・完了しなかった場合は小文字（注：小文字のa、b1、b2、cは下線必要）

2. 目標指標ごとのフォローアップ結果

(1) 中心市街地内の居住人口：目標の達成状況【b2】 ※目標値設定の考え方認定基本計画 P.61~P.63 参照

●調査結果と分析



年	人
H28	基準年値：4,133
H29	4,095
H30	4,202
R1	4,341
R2	4,348
R3	4,287
R4	4,223
R5	4,222
	目標値：4,400

※調査方法：住民基本台帳

調査月：令和6年3月

調査主体：いわき市

調査対象：中心市街地の

居住人口

〈分析内容〉

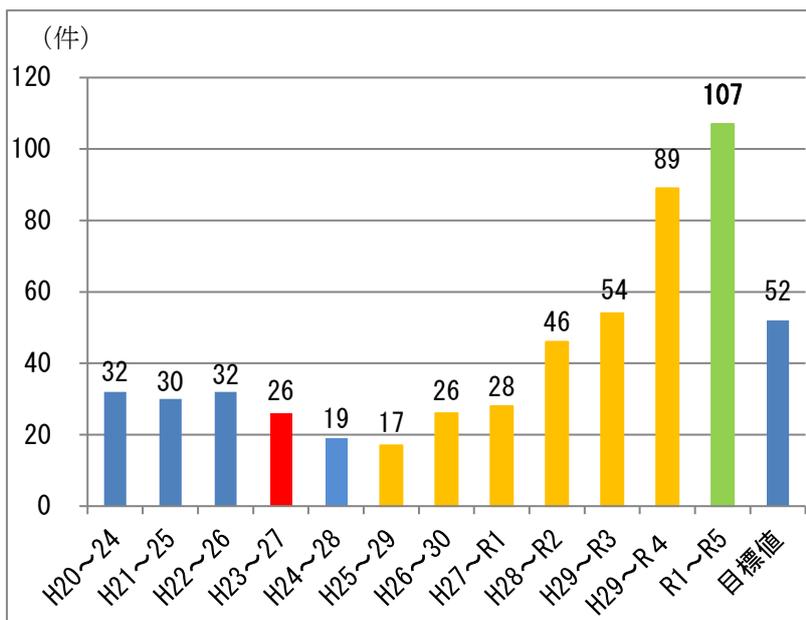
「中心市街地の居住人口」については、令和4年度からほぼ横ばいの4,222人となり、目標の達成には至らなかったものの、基準値を上回ることができた。

また、基準年の平成28年と比較し、市全体では居住人口が7.30%減少しているのに対し、中心市街地では2.15%の増加となっている。

今後は「いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業」として整備されるマンションが、令和6年度中に供用される見込みであることから、居住人口の増加が見込まれる。

(2) 中心市街地内の新規出店数：目標の達成状況【A】 ※目標値設定の考え方認定基本計画 P. 65～P. 67 参照

●調査結果と分析



年	件
H23~27	基準年値：26
H24~28	19
H25~29	17
H26~30	26
H27~R1	28
H28~R2	46
H29~R3	54
H29~R4	89
R1~R5	107
	目標値：52

※調査方法：いわき商工会議所への聞き取り調査及び現地調査
 調査月：令和6年3月
 調査主体：いわき市
 調査対象：中心市街地内の新規出店数

〈分析内容〉

「中心市街地の新規出店数」については107件となり、3年連続で目標を達成することができた。

基準年値（平成23～27年度）と比較し、中心市街地内の新規出店数が4倍以上に増加している。

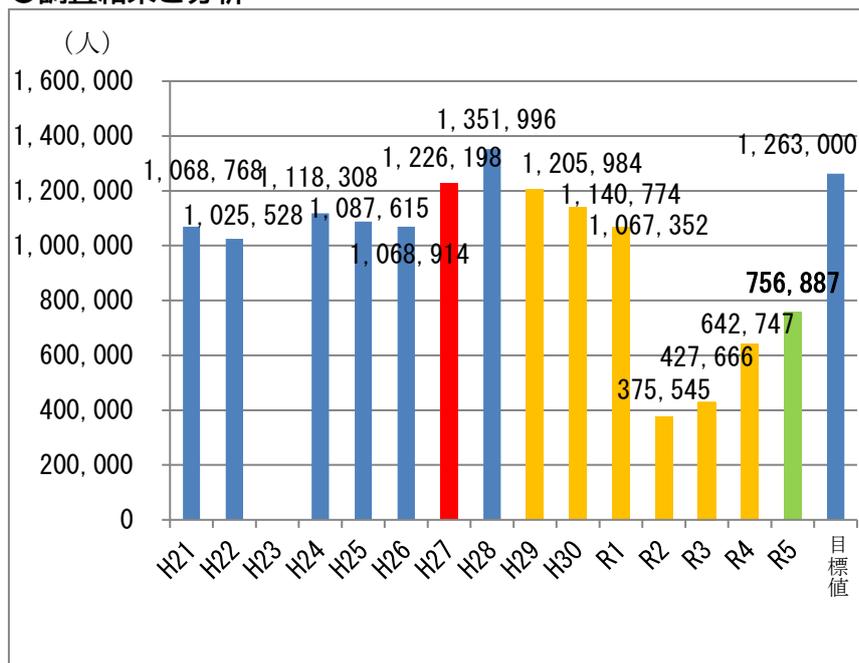
特に令和4年度以降に新規出店数が急増しているが、これは、令和5年1月及び令和6年2月に中心市街地内に大型の商業施設が開業したことが寄与しているほか、これまで取り組んできた「店舗等新規出店支援事業」などにより、中心市街地において出店しやすい環境を作り出したためと考えている。

【参考】中心市街地の新規出店者数

R1	R2	R3	R4	R5	過去5年間	
8件	19件	10件	35件	35件	合計107件	平均21.4件

(3) 主要歴史・文化施設の入込客数：目標の達成状況【c】 ※目標値設定の考え方認定基本計画 P.68～P.72 参照

●調査結果と分析



年	人
H27	基準年値：1,226,198
H28	1,351,996
H29	1,205,984
H30	1,140,774
R1	1,067,352
R2	375,545
R3	427,666
R4	642,747
R5	756,887
	目標値：1,263,000

※調査方法：歴史・文化施設に聞き取り調査
 調査月：令和6年3月
 調査主体：いわき市
 調査対象：中心市街地の主要歴史・文化施設の入込客数

〈分析内容〉

「主要歴史・文化施設の入込客数」については756,887人となり、目標を達成することができなかった。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の5類移行等により、社会活動や経済活動が戻りつつあり、入込客数も、新型コロナウイルス感染症の影響を最も受けた令和2年度以降、増加傾向にある。

そのため、今後も引き続き「いわき芸術文化交流館アリオス自主企画事業」や「いわき市立美術館教育普及事業」などの事業を継続して実施していくことや「都市公園整備事業（（仮称）磐城平城・城跡公園）」の供用開始により、入込客数の増加を図っていく。