

大牟田市まちなか活性化プラン

～人が住み、働き、訪れるまちなかをみんなで育むまちづくり～

令和4年6月

大牟田市

目 次

第 1 章 基本的事項	1
1 計画策定の趣旨.....	1
2 計画の名称.....	2
3 計画の目標年次.....	2
4 計画の位置づけ.....	2
5 計画の対象区域.....	3
6 計画の構成.....	4
7 まちづくりにおける中心市街地の位置づけ.....	5
第 2 章 前計画の振り返り	9
1 大牟田市中心市街地活性化基本計画（前計画）の概要.....	9
2 目標指標の実績と取組みの実施状況・成果.....	10
3 大牟田市中心市街地活性化基本計画（前計画）の総括.....	16
第 3 章 現状と課題	17
1 統計データから見る中心市街地の状況.....	17
2 市民、事業者等の意識・ニーズ.....	23
3 課題の整理.....	27
4 まちづくりの潮流.....	30
第 4 章 目指すまちなかの姿と取組方針	32
1 目指すまちなかの姿と実現に向けた視点.....	32
2 基本方針、施策.....	35
3 取組の成果や進捗を測るための指標.....	40
第 5 章 計画の推進	44
1 計画の進め方.....	44
2 計画の推進体制.....	45
資料編	

第1章 基本的事項

1. 計画策定の趣旨

本市では、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく「大牟田市中心市街地活性化基本計画」（平成29年4月～令和4年3月）を作成し、平成29年3月に国の認定を受け、関係団体等と連携しながら中心市街地の活性化に取り組んできました。

これまでの取組みにより、空き店舗の解消や新規イベントの立ち上げなどを進めてきましたが、中核事業である新栄町駅前地区市街地再開発事業に遅れが生じたことに加え、新型コロナウイルス感染症の流行という外的要因もある中で、歩行者通行量や居住人口などの基本計画に掲げた目標指標はいずれも目標値の達成には至っておらず、中心市街地の活性化が十分なされたとはいえない状況です。

一方、これからの人口減少・少子高齢社会に対応した「市民にとって利便性の高い、持続可能なまち」を実現していくためには、市民生活に欠かせない医療・福祉・商業・業務などの都市機能や居住の適正な誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトな都市づくりを推進していく必要があります。その中で、中心市街地周辺はコンパクトな都市づくりの拠点として、市の玄関口にふさわしい都市空間を形成していくこととしていますので、中心市街地を取り巻く状況の変化に的確に対応しながら、引き続き中心市街地の活性化を進めていく必要があります。

こうした状況を踏まえ、長期的な視点に立って今後の中心市街地活性化のビジョンを描くとともに、市民、事業者、行政等が中心市街地の目指す姿や目標などを共有し、その実現に向けてより一層連携・協力して取り組んでいくため、新たに「大牟田市まちなか活性化プラン」を策定します。

「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく国の認定について

現時点では国の認定が必要な状況にないことから、本計画は市独自の計画として策定し、中心市街地の活性化を推進していきます。

今後、国の支援措置の活用が見込まれる新たなハード整備事業等が具体化した場合は、国への認定申請を検討することとします。

2. 計画の名称

計画の名称は「大牟田市まちなか活性化プラン～人が住み、働き、訪れるまちなかをみんなで育むまちづくり～」とします。

名称には、住む人、働く人、訪れる人など、人中心の楽しくて心地よいまちなかを目指して、市民、事業者、行政等が連携・協力してまちづくりに取り組んでいくという意味を込めています。

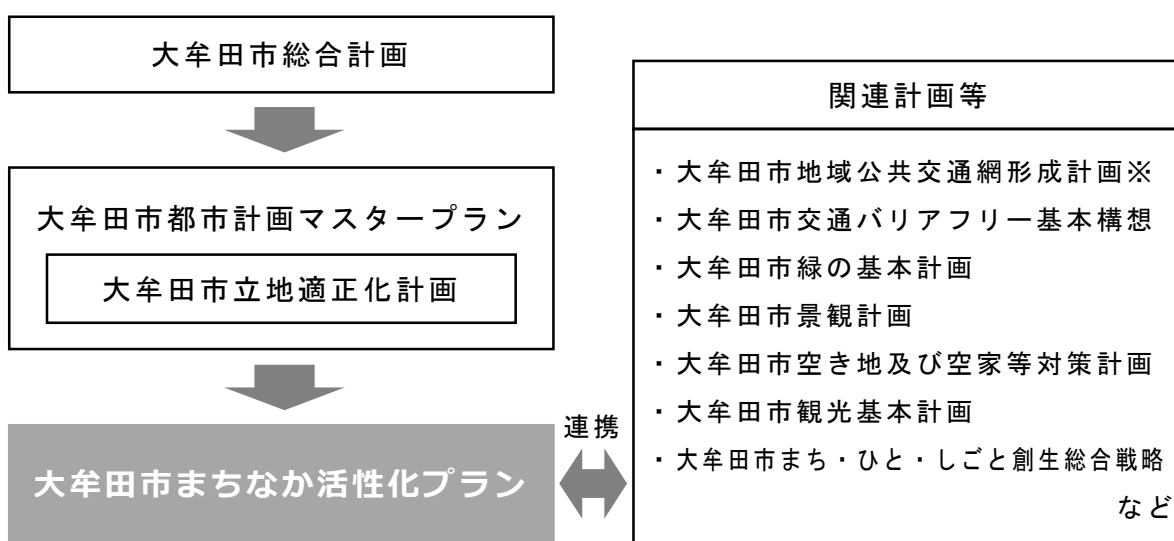
3. 計画の目標年次

本市の都市計画マスタープランが概ね 20 年後に計画目標を置いて長期的な都市づくりの方向性を示していることに合わせ、本計画も概ね 20 年後（2040 年頃）を見据え、目指すまちなかの将来像と、その実現に向けたまちづくりの方向性を示します。

なお、概ね 5 年毎を目途に見直しを行うほか、上位計画、関連計画の改定や時代の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直します。

4. 計画の位置づけ

本計画は、「大牟田市総合計画」及び「大牟田市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、各種関連計画等との連携を図ります。



※令和 4 年度の計画期間終了に合わせ、新たに「大牟田市地域公共交通計画」を策定する予定

5. 計画の対象区域

本市の中心市街地活性化の対象区域は、集中的・効果的な取組が可能となるよう、一体性のある適切な広さで設定することとし、昭和61年に策定した「中心市街地活性化計画」以来、JR・西鉄大牟田駅周辺から西鉄新栄町駅周辺を中心に様々な都市機能が集積する約100haの範囲としてきました。

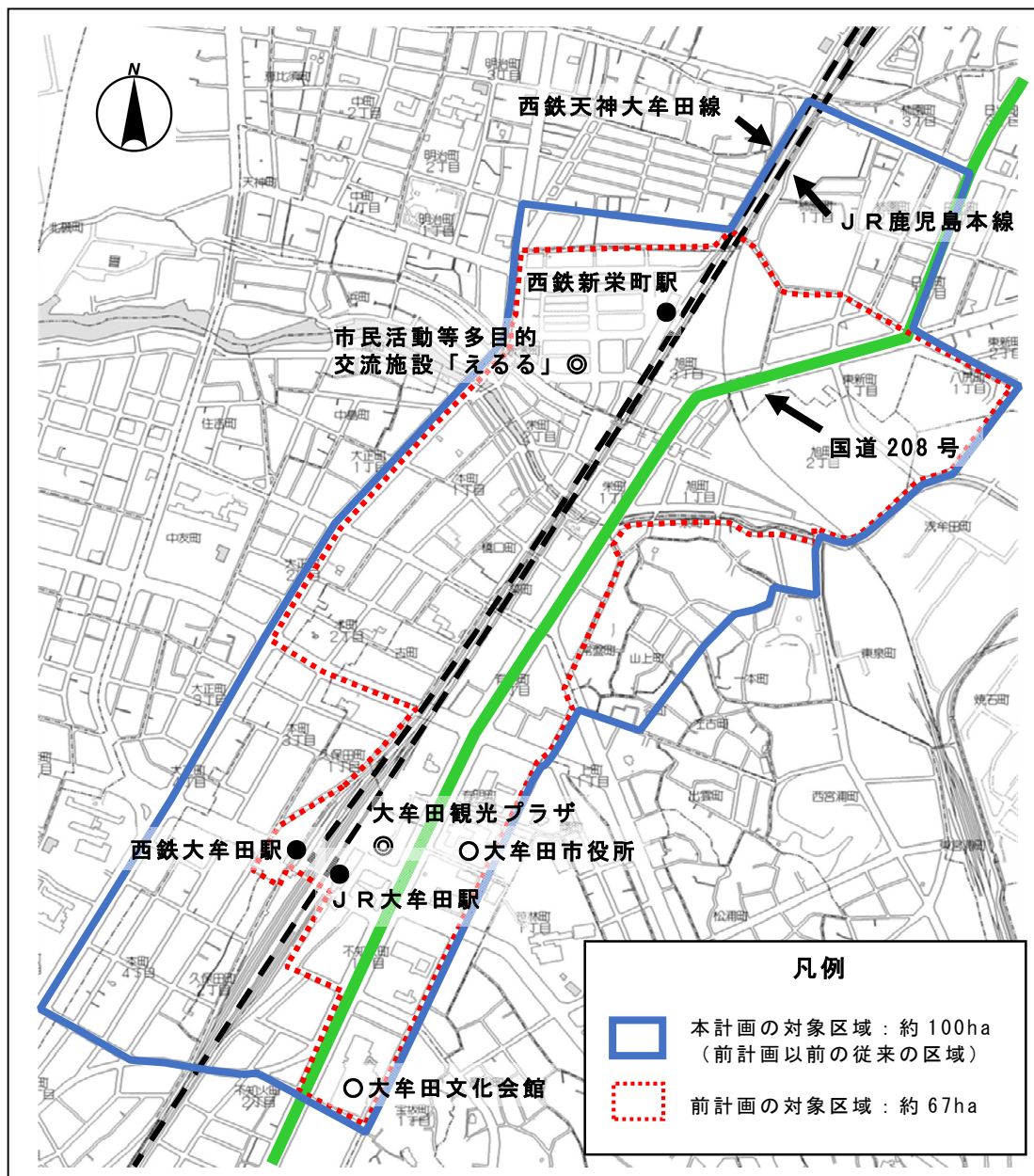
そうした中、前計画では、国の認定を受けるにあたって、都市機能の立地促進効果が最大限に効力を発揮するようエリアをさらに絞り込むこととし、約67haの範囲を設定しました（P4の図参照）。

今回、新たに市独自の計画を策定することから、対象区域についてあらためて検討した結果、前計画で除外した区域には大規模なマンションが集積しており、まちなか居住の促進やまちなかの人口密度の維持・向上にあたって重要であること、さらに、大牟田駅周辺では近年個性的な店舗の出店が続くなど活性化に向けた新たな動きが生まれていることを踏まえ、本計画の対象区域は、従来からの約100haの範囲とします。

なお、計画の見直しの際には、必要に応じて対象区域も見直します。



図：対象区域の位置



図：対象区域

6. 計画の構成

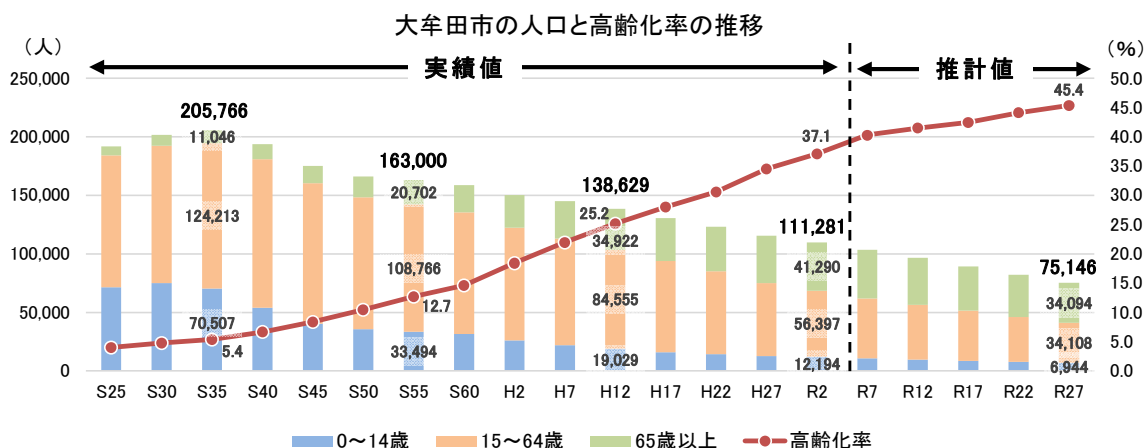
中心市街地を活性化していくためには、長期的な展望に立って、段階的・継続的に取り組んでいくことが重要です。このため、本計画では、長期的なビジョンと取組の方向性を示すこととし、個別の事業については、本計画書とは別に「まちなか活性化プログラム」にまとめ、適宜更新していくこととします。また、市民アンケート調査結果などの関連情報や参考資料は、本計画書の巻末に資料編として掲載します。

7. まちづくりにおける中心市街地の位置づけ

(1) コンパクトな都市づくりの必要性

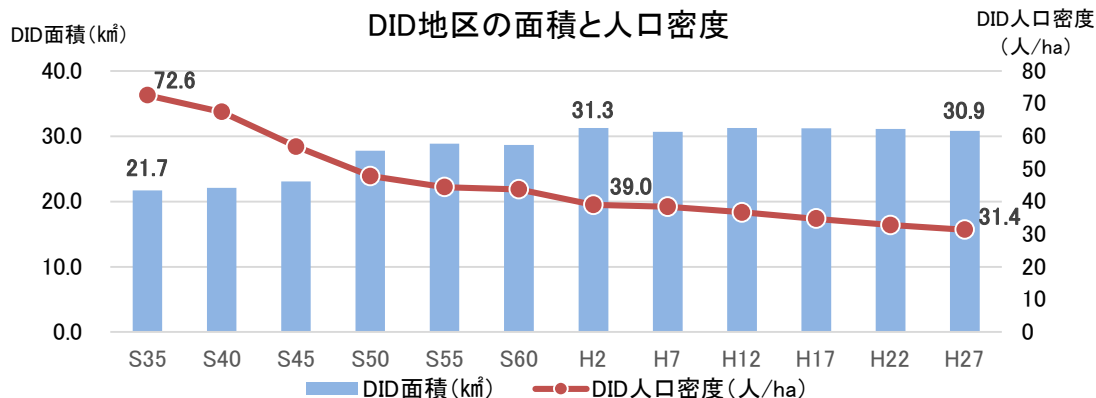
本市の人口は、昭和30年代にピークを迎えて以降一貫して減少し、令和2年の国勢調査の人口は111,281人となっています。また、令和27年には75,146人まで減少すると予測されています。

一方、昭和35年に5.4%であった高齢化率は、令和2年には37.1%まで増加しており、令和27年には45.4%に達すると予測されています。



出典：国勢調査（S25～R2）、国立社会保障・人口問題研究所資料（R7～R27）

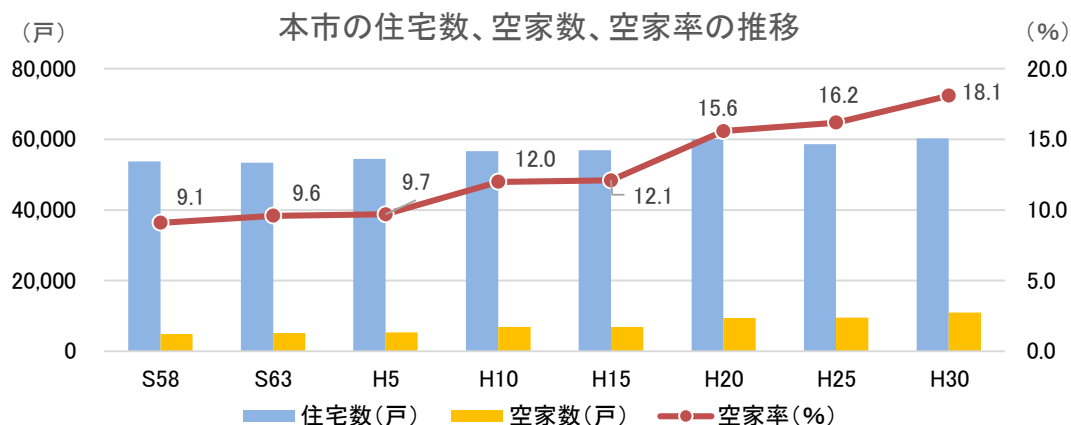
モータリゼーションの進展等により、市街地が郊外に拡大した結果、本市のDID（人口集中地区）区域の面積は30年間（昭和35年→平成2年）で約1.5倍に拡大する一方、人口密度は大幅に低下しました。その後、DID区域の面積は横ばいとなっていますが、市街地のサイズが変わらないまま人口が減少しているため、人口密度の低下はさらに進行しています。



出典：政府統計の総合窓口（e-stat）

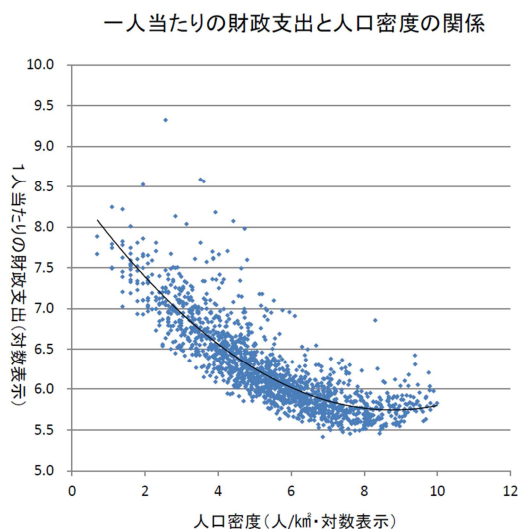
人口減少や市街地の拡大によって市街地の低密度化が進むと、都市の内部に空家・空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ばれる現象が生じます。

実際に、本市の空家率は昭和 58 年の 9.1%から平成 30 年には 18.1%と 2 倍に増加し、スポンジ化の進行が見られます。



出典：住宅統計調査（S58～H5）、住宅・土地統計調査（H10～H30）

低密度な市街地の状態のまま人口減少や高齢化が進行すれば、さらに人口密度が低下し、一定の人口集積に支えられてきた商業施設、医療施設、公共交通等の生活を支えるサービスの維持が困難になってきます。また、道路や下水道などの公共インフラや行政サービスの維持管理が非効率化し、市の財政負担の増加につながるとともに、地域コミュニティの希薄化、居住環境や景観、治安の悪化等の弊害をもたらす恐れがあり、都市の魅力や活力の低下につながります。



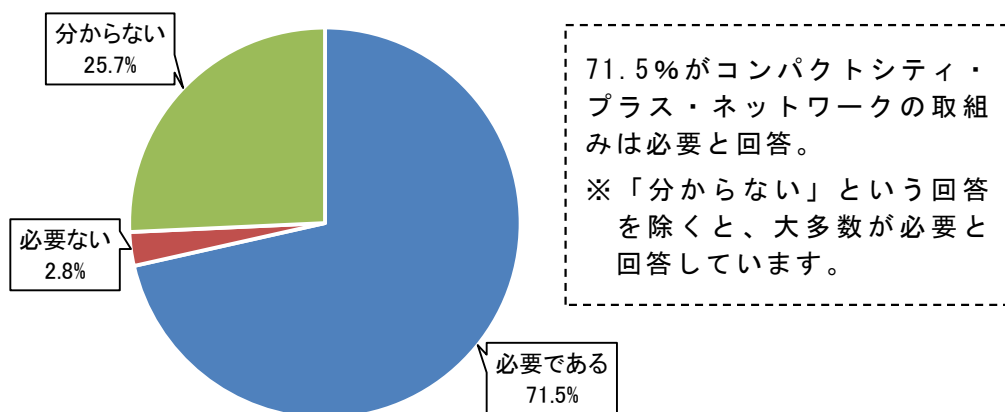
左のグラフは、全国の市町村の人口密度と 1 人当たりの財政支出の関係を示したものです。人口密度が小さいほど、1 人当たりの行政コストが増大することが分かります。

出典：総務省「市町村別決算状況調」(H22)、総務省「国勢調査」(H22)より経済産業省作成

こうした状況を踏まえ、本市では、都市機能や居住の適正な誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトな都市づくりを進めることで、都市機能や居住の集積による「密度の経済」を発揮し、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などを図り、長期的に都市の活力が維持できる持続可能なまちを目指します。

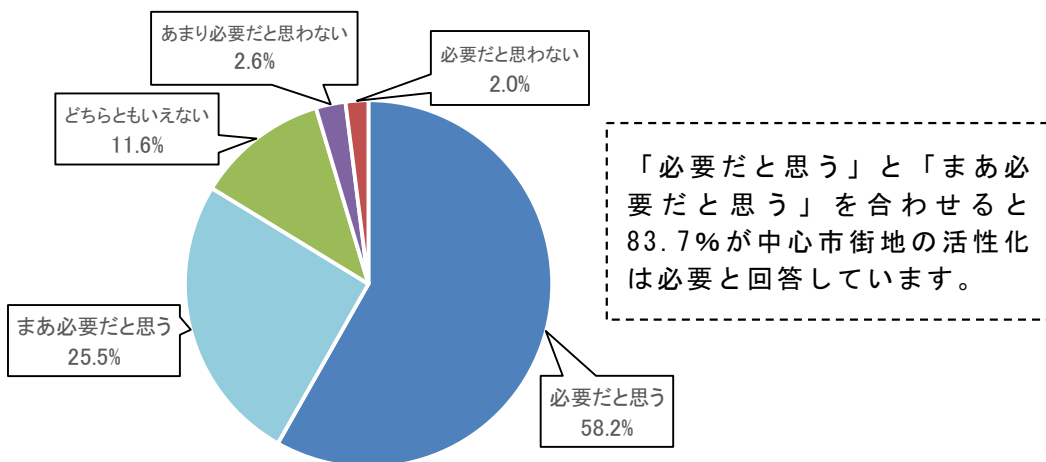
コンパクトな都市づくりや中心市街地の活性化は、多くの市民が必要だと認識しています。

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの取組みを必要だと思うか



都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定に向けて実施した市民アンケート（H28）

中心市街地の活性化は必要だと思うか

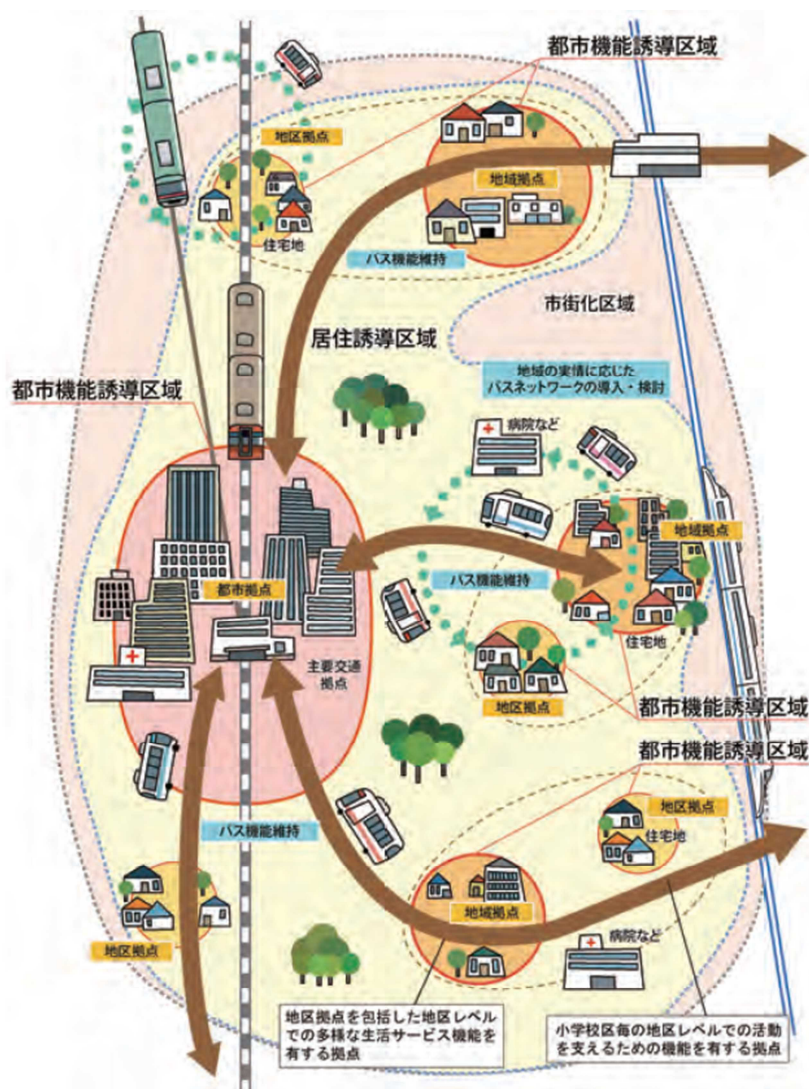


中心市街地の活性化に関する市民アンケート（R3）

(2) コンパクトな都市づくりにおける中心市街地の位置づけ

本市のコンパクトな都市づくりは、地区拠点、地域拠点、都市拠点の3つの拠点の形成と、拠点間を利便性の高い公共交通ネットワークで結ぶ、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で推進しています。

中心市街地周辺は、商業・業務機能等の都市機能が既に集積し、鉄道駅と路線バスで周辺地域と結ばれる交通結節機能も有した「まちの顔」であることから、市に1つしかない「都市拠点」に位置づけられており、広域的な公共サービスを提供する高次の都市機能を有し、様々な機能を備えた、市の玄関口にふさわしい都市空間を形成していくこととしています。



大牟田市が目指すコンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージ

第2章 前計画の振り返り

1. 大牟田市中心市街地活性化基本計画（前計画）の概要

本市では、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく「大牟田市中心市街地活性化基本計画」を作成し、平成29年3月に国の認定を受け、関係団体等と連携しながら中心市街地の活性化に取り組んできました。

（1）目指す将来像

“いつも、わくわく・生き・活き”「人が住み、憩い、ふれあい、出会いのまち」

（2）基本方針と目標等

基本方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値
			H27年度	R3年度
にぎわい・文化拠点の形成	目標① 拠点への来訪者の拡大	交流施設等（観光プラザ、えるる）の年間利用者数（人/年）	131,292	136,777
	目標② 空き店舗の解消	商店街の空き店舗数（店舗） （商店街振興組合法に基づく3商店街の空き店舗）	88	69
人々の交流機会の拡大	目標③ 交流人口の拡大	歩行者通行量（人/日） （中心市街地活性化エリア7地点における1日あたりの歩行者通行量の合計の平均値）	4,980	6,357
居住の場としての魅力の向上	目標④ 居住人口の拡大	中心市街地活性化エリアの居住人口（人）	3,081	3,307

（3）計画期間

平成29年4月から令和4年3月までの5年間

（4）掲載事業

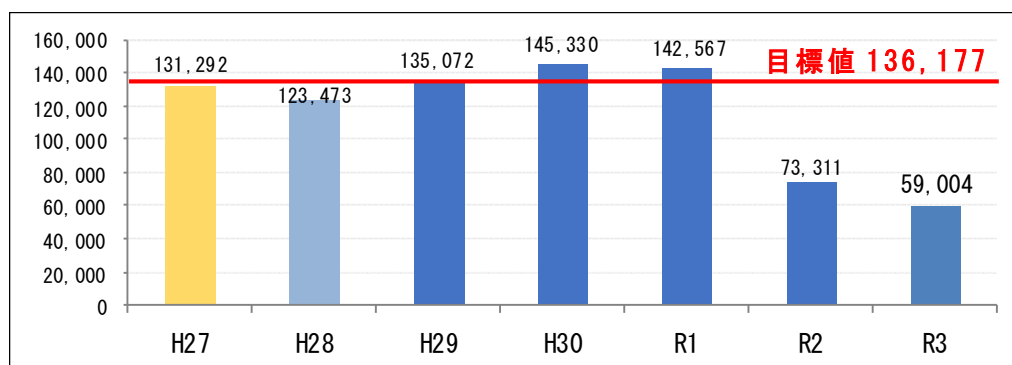
新栄町駅前地区市街地再開発事業、まちづくり基金事業、街なかストーリーデザイン事業、タウンマネージャー設置事業など 全47事業

2. 目標指標の実績と取組みの実施状況・成果

(1) 目標指標の実績

目標① 拠点への来訪者の拡大

<目標指標> 交流施設等の年間利用者数（「えるる」の利用者数と観光プラザの来館者数の合計）



※令和3年度の実績値は令和4年4月把握

	H27年度 (基準値)	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)
えるる	81,065	83,257	86,390	88,780	87,477	55,362	44,034
観光プラザ	50,227	40,216	48,682	56,550	55,090	17,949	14,970
合計	131,292	123,473	135,072	145,330	142,567	73,311	59,004

(出典：施設所管課（生涯学習課、観光おもてなし課）から情報提供)

観光プラザの来館者数は「明治日本の産業革命遺産」が世界文化遺産に登録された平成27年度に急増したあといったん減少していましたが、両施設とも利用者数は着実に増加し、平成30年度及び令和元年度の実績は目標値を上回りました。しかし、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、令和2年3月以降は両施設とも大幅に利用者数が減少し、令和2年度及び令和3年度の実績は令和元年度以前と比較して大幅に落ち込みました。

■取組みの実施状況・成果

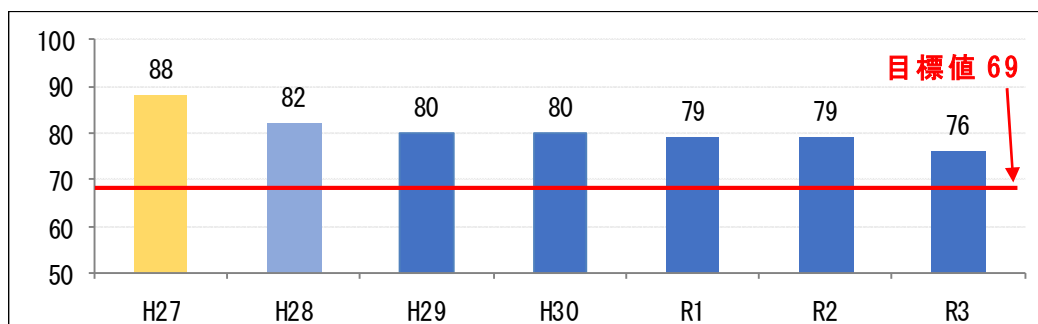
えるるについては、市民活動団体の支援が行われており（登録団体数：35団体（H27年度）→58団体（R3年度））、えるる利用者の増加に寄与しています。また、「えるるカフェ」や「えるる祭り」などの事業に加え、100円玉笑店街や街なかさわやかフェスタなどのイベントにおいてブース出店や休憩スペースの提供などがなされ、施設の利用促進が図られています。

観光プラザについては、観光プラザを発（着）地とするまち歩きツアーが毎年開催されています（年間150～200人程度が参加）。また、観光列車「THE RAIL KITCHEN CHIKUGO」の利用者に対し、観光プラザでの買い物等に使用できる観光クーポン券の配布が行われています（観光クーポン券の配布を通じて令和3年度は1,191人来館）。

また、ウォーキング推奨事業「+Walking」では、えるるや観光プラザにAR（拡張現実）スポットが設定され、利用者数の増加に寄与しています（令和3年度の両施設のARスポットの訪問者合計数は1,662人）。

目標② 空き店舗の解消

<目標指標> 商店街の空き店舗数（新栄町、銀座通、築町の3商店街における1階部分の空き店舗数の合計）



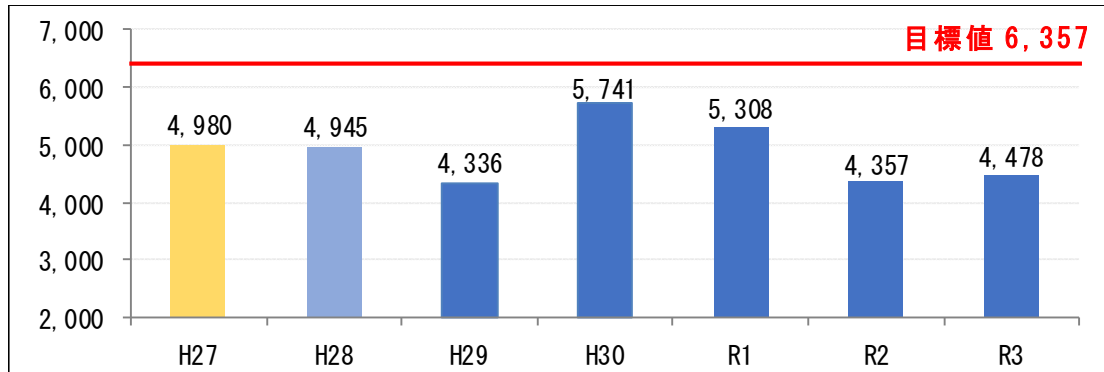
街なかストリートデザイン事業での出店等により銀座通商店街の空き店舗への出店が続いた結果、平成27年度の88店舗から平成29年度には80店舗まで減少しました。その後は、出店等による減少もある一方、閉店等による増加もあり、概ね横ばいとなっていました。令和3年度には76店舗にまで減少しました。

■取組みの実施状況・成果

タウンマネージャーの活動や、まちづくり基金を活用した店舗改修事業、起業家支援事業（創業塾や家賃補助等）、街なかストリートデザイン事業等により一体的に空き店舗の解消に取り組んできた結果、平成29年度から令和3年度までの5年間で中心市街地エリアの空き店舗に69店が出店しました（29年度：14件、30年度：15件、元年度：12件、2年度：15件、3年度：13件）。

目標③ 交流人口の拡大

<目標指標> 歩行者通行量（中心市街地活性化エリア7地点における1日あたりの歩行者通行量の合計の平均値）



歩行者通行量は永らく減少が続いていましたが、平成30年度、令和元年度は基準値を上回り、増加に転じました。これは銀座通商店街をはじめ中心市街地の空き店舗への出店が続いていることや、「えるる」の利用者数が年々増加していることなどが影響しているものと考えられます。

しかし、令和2年度及び3年度は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により電車の乗降客数が大きく減少している中で、西鉄新栄町駅近辺の調査地点で大幅減となり、全体の歩行者通行量も大きく減少しました。

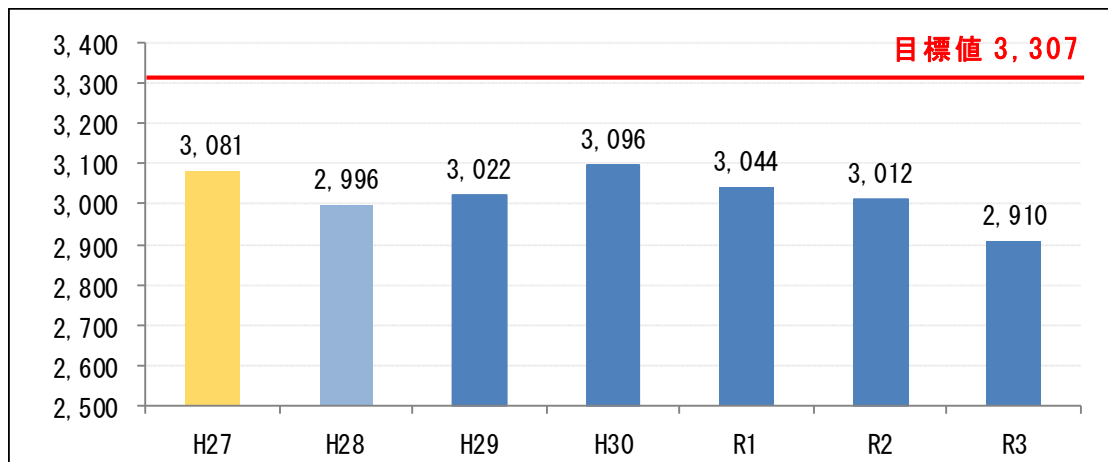
最終的に令和3年度の実績値は4,478人となり、目標値を達成することはできませんでした。

■ 取組みの実施状況・成果

タウンマネージャーの支援を受けて、商店街や商業団体等により「100円玉笑店街」や「おおむたまちゼミ」などの新たな取組みが始まり、来街者の増加に寄与しています。また、えるる、観光プラザの利用促進のための取組みや空き店舗への新規出店等は来街者の増加にも寄与しています。

目標④ 居住人口の拡大

<目標指標> 中心市街地活性化エリアの居住人口



※令和3年度の実績値は、令和4年4月把握

※前計画の区域(約67ha)の人数であるため、P22の約100haのデータとは数値が異なります。

中心市街地の居住人口は、平成20年まで減少が続いていましたが、平成20年代に入って大規模なマンションが複数建設され、その後10年程は概ね横ばいで推移しています。基準値の平成27年度以降についても概ね3,000人から3,100人の間で推移していますが、令和元年度以降は大規模なマンション等の供給がなかったため、3年連続で減少しています。

■ 取組みの実施状況・成果

計画期間中に2棟のマンションが建設され、居住人口の増加に寄与しました。また、老朽家屋等の除却が進むとともに(老朽建築物除却促進事業により計画期間中に9件の除却に対し助成)、おおむた花街道プロジェクトやグリーンボードまちなか清掃活動などの清掃美化活動に加え、えるるにおける子育て支援の取組みなどにより、居住の場としての魅力向上が図られています。

(2) 新栄町駅前地区市街地再開発事業の進捗状況

中核事業の新栄町駅前地区市街地再開発事業は、平成29年4月の都市計画決定以降、各種調査や建物設計等を行い、事業認可に必要な事業計画案が策定されました。しかし、平成30年度に建設業務代行者1社から計画案への不同意が表明され、平成31年2月には当該事業者と再開発準備組合との基本協定が解除されました。これにより改めて事業協力者の選定や事業計画の見直し等の事業再構築の取組みが行われています。

具体的には、新たな事業者が参画できるような計画の策定を進めるため、準備組合・市・商工会議所・西日本鉄道株式会社が連携し、地元事業者やデベロッパー等にアンケートやヒアリングを実施しました。その結果を踏まえ、準備組合では、施設のテーマを「医療・健康」とし、民間事業者との協議が進められています。

(新栄町駅前地区市街地再開発事業の経過)

年度	内 容
H21	・権利者組織として新栄町駅前地区再開発準備会設立 (H21.12.17)
H24	・準備会が事業の基本的な枠組となる「基本計画」を策定
H25	・市が事業の促進・支援のため基本計画を基に「推進計画」を策定
H26	・準備会が事業推進・体制強化のため準備組合へ移行・設立 (H26.4.16) ・準備組合が事業協力者を募集したが、応募が無く、都市計画決定等の手続きを延期 (H26.11)
H27	・計画区域を拡大(井筒屋跡地等含)し、「推進計画」の見直しを実施
H28	・準備組合は、事業協力を担う建設業務代行者を募集し、西鉄グループと芝浦グループに決定。(基本協定締結 H29.2.27)
H29	・市街地再開発事業等の都市計画決定を告示 (H29.4.26) ・事業計画案を策定 (H30.3月)
H30	・組合設立認可申請に必要な同意書取得作業を実施 (H30.4~9月) ・芝浦グループから、事業計画案に対する不同意の表明。(H30.9月) ・芝浦グループとの基本協定解除 (H31.2.16) ⇒ 事業再構築に着手
H31~ R1	・民間事業者やデベロッパーなどにアンケートやヒアリングを実施 ・民間事業者と事業参画に向けた協議を実施
R2~ R3	・民間事業者との協議がコロナ禍により一時停滞するも継続して実施

(3) 目標の達成状況に対する評価

目標指標の実績や事業の実施状況・成果をもとに、新型コロナウイルス感染症の影響も考慮し、目標の達成状況を自己評価します。

目標	評価
目標① 拠点への来訪者の拡大	えるる、観光プラザの両施設とも、計画掲載事業や指定管理者の取組みにより施設の利用促進が図られ、新型コロナウイルス感染症が流行するまでは順調に利用者数が伸び、平成30年度及び令和元年度は目標値を上回る状況であったことから、計画途中に見込んでいた拠点への来訪者の拡大は、 概ね達成 できたと評価します。
目標② 空き店舗の解消	予定されていた再開発事業による空き店舗の除却が行われていない中で基準値から9店舗減少したのは、重点的に取り組んだ各種ソフト事業の成果が現れているものと考えられるため、計画期間中に見込んでいた空き店舗の解消は、 一部達成 できたと評価します。
目標③ 交流人口の拡大	新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出・移動の自粛等の影響を受け、令和2年度及び3年度の歩行者通行量は基準値を下回りました。一方で、銀座通り（辰己屋前）やえるるの入口付近（アベニューパーキング東）で増加傾向が見られるのは、空き店舗の解消やえるるの利用者の増加が寄与していると考えられるため、計画期間中に見込んでいた交流人口の拡大は、 あまり達成できなかつた と評価します。
目標④ 居住人口の拡大	民間の共同住宅建設は、計画策定時点で見込んでいた1棟に加え、もう1棟建設されたため、居住人口の増加につながりましたが、人口減少（自然減、社会減）のペースが計画策定時の見込み以上に大きかったため、令和2年度末時点の居住人口は基準値を下回りました。こうした結果を踏まえ、計画期間中に見込んでいた居住人口の拡大は、 あまり達成できなかつた と評価します。

3. 大牟田市中心市街地活性化基本計画（前計画）の総括

（中心市街地の概況）

中核事業である新栄町駅前地区市街地再開発事業に遅れが生じたことに加え、新型コロナウイルス感染症の流行という外的要因も重なり、4つの目標指標はいずれも目標値の達成はできませんでした。まちなかの様子を見ても、賑わいを実感できるほどには至っておらず、中心市街地の活性化はまだまだ道半ばという状況です。しかし、空き店舗への新規出店が進んだ銀座通りでは歩行者通行量の増加傾向が見られたり、商店街では、タウンマネージャーの支援を受け、新たに100円玉笑店街やおおむたまちゼミがスタートしたりするなど、ソフト事業については、一定の成果が得られ、今後、来街者の増加等が期待されます。

また、大牟田駅では、かつて大牟田市内で活躍した路面電車「204号」が西口駅前広場に移設・展示され、その後、車内にカフェがオープンし、コーヒーやフルーツサンドを買い求める客が訪れています。また、西鉄福岡（天神）駅と大牟田駅を結ぶ観光列車「THE RAIL KITCHEN CHIKUGO」の運行が開始し、観光列車の運行に合わせて204号の周辺でマルシェ「旅するヴィンテージ」が開催されるなど、大牟田駅に新たな賑わいが生まれています。

（今後に向けて）

今回の計画では、拠点への来訪者の拡大や空き店舗の解消についてはソフト事業の取組みがうまくかみ合い、成果につながりました。

一方で、40以上の事業を推進しながら目標の達成を目指してきましたが、全体としては、それぞれの事業が点にとどまり事業間の連携やつながりが薄かったことや、将来像や目標の実現と事業の関係が体系的に十分整理できていなかったことなどは反省すべき点です。

今回の計画の反省点を踏まえると、中心市街地の活性化を成し遂げていくためには、中長期的なビジョンを描き、関係者と共有しながら、実効性のある事業を具体化し、段階的・継続的に取り組んでいくことが必要だと考えられます。

今後は、今回の計画の良かった点や反省点、気づきなどを踏まえ、引き続き官民で連携・協力し、創意工夫をしながら中心市街地の活性化に取り組んでいく必要があります。

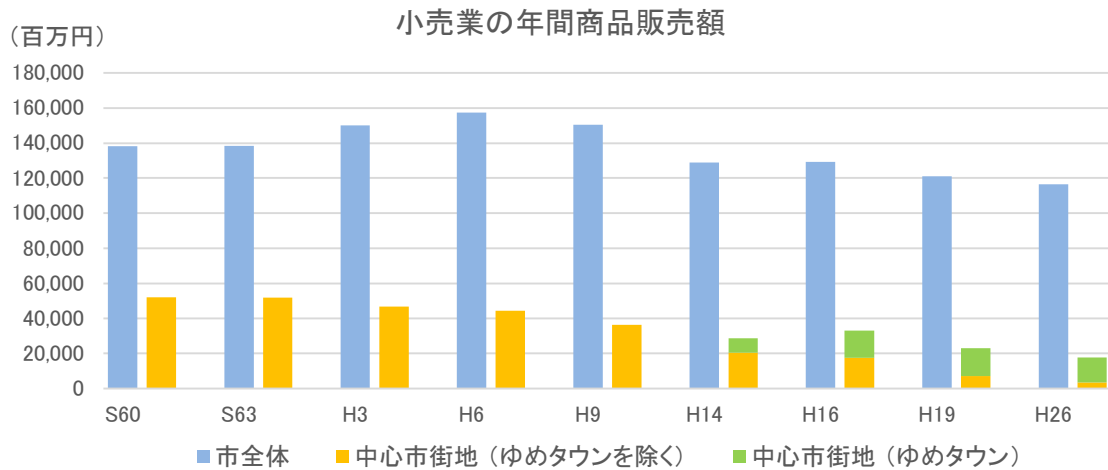
第3章 現状と課題

1. 統計データから見る中心市街地の状況

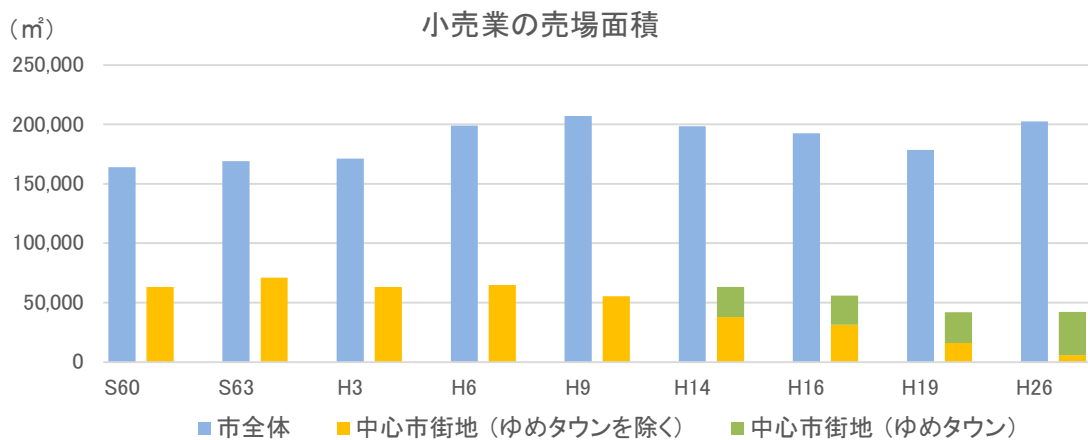
(1) 経済活動の状況

① 小売業の年間販売額と売場面積

中心市街地活性化エリアの小売業の年間商品販売額及び売場面積は、ゆめタウン大牟田の出店により一時的に上昇している以外は減少が続いています。特に、ゆめタウンを除いた中心市街地活性化エリアにおいては、平成26年までの約30年間で、年間販売額は約7%（昭和60年との比較）、売場面積は約8%（昭和63年との比較）にまで減少しました。



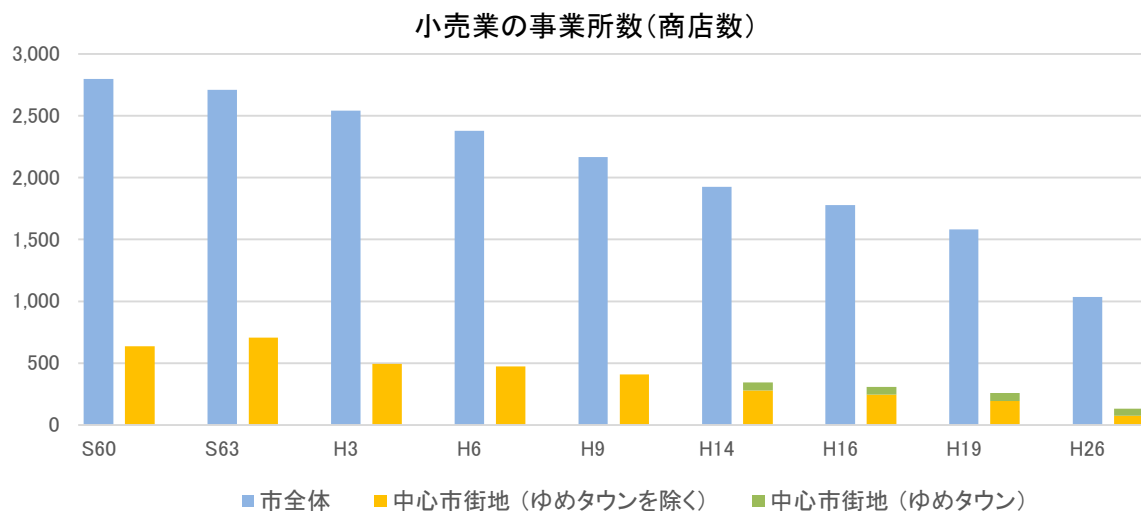
出典：商業統計調査



出典：商業統計調査

②小売業の事業所数（商店数）

小売業の事業所数（商店数）は市全体としても、中心市街地活性化エリアとしても減少が続いています。ゆめタウンを除いた中心市街地活性化エリアの平成26年の商店数は、昭和63年の約11%にまで減少しました。



出典：商業統計調査

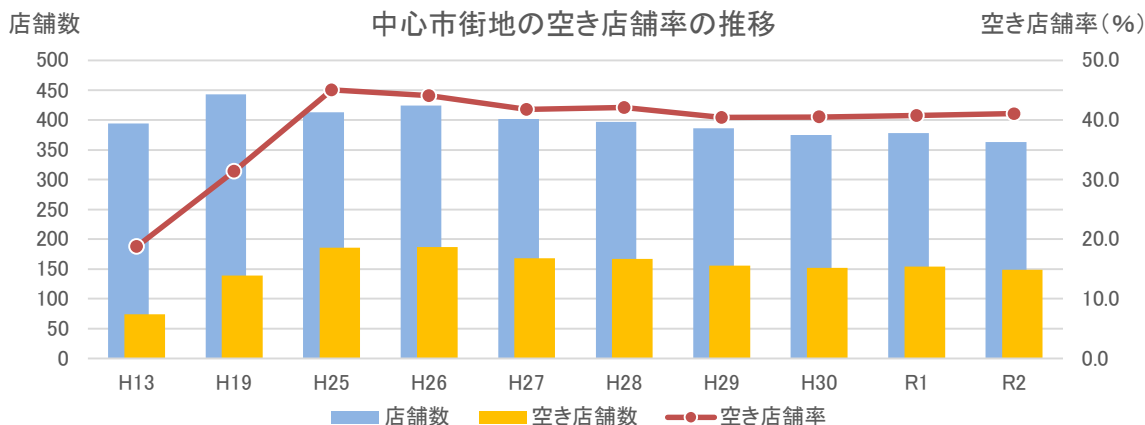
③大型店の状況

大型商業施設の出店・閉店の状況をみると、昭和40年代中頃に新栄町地区に出店した商業施設をはじめとして、中心市街地活性化エリアに出店していた大型店舗は、平成7年から平成16年にかけて相次いで撤退しました。一方、平成13年に中心市街地活性化エリア内に「ゆめタウン大牟田」が出店し、平成23年には中心市街地活性化エリアから約1km西側に「イオンモール大牟田」が出店しました。

店舗名称	店舗面積 (㎡)	出店日	業態	備考
松屋	10,296	S12.10月	百貨店	H16.7月閉店
サンリブ大牟田	3,535	S43.5月	総合スーパー	H23.2月閉店
エマックス	2,986	S45.4月	寄合百貨店	H16.4月閉店
久留米井筒屋大牟田支店	8,640	S45.10月	百貨店	H13.1月閉店
ダイエー大牟田店	4,737	S45.11月	総合スーパー	H7.2月閉店
ショッピングセンターさんえい	2,288	S46.12月	総合スーパー	H11.8月閉店
大牟田パレス	2,567	S52.11月	寄合百貨店	H14.3月閉店
ゆめタウン大牟田（本棟）	27,260	H13.10月	総合スーパー	
ゆめタウン大牟田（別棟）	11,058	H13.10月	総合スーパー	
イオンモール大牟田	33,316	H23.3月	総合スーパー	中心市街地外

④ 空き店舗の状況

平成13年にゆめタウンが出店し、その前後で中心市街地活性化エリアの既存大型店の多くが閉店した影響により、中心市街地活性化エリアの空き店舗率は、平成13年の18.8%から平成25年は45.0%まで上昇しました。その後、銀座通りなどで空き店舗への新規出店が続き、空き店舗率は若干減少したものの、ここ数年は横ばいとなっています。

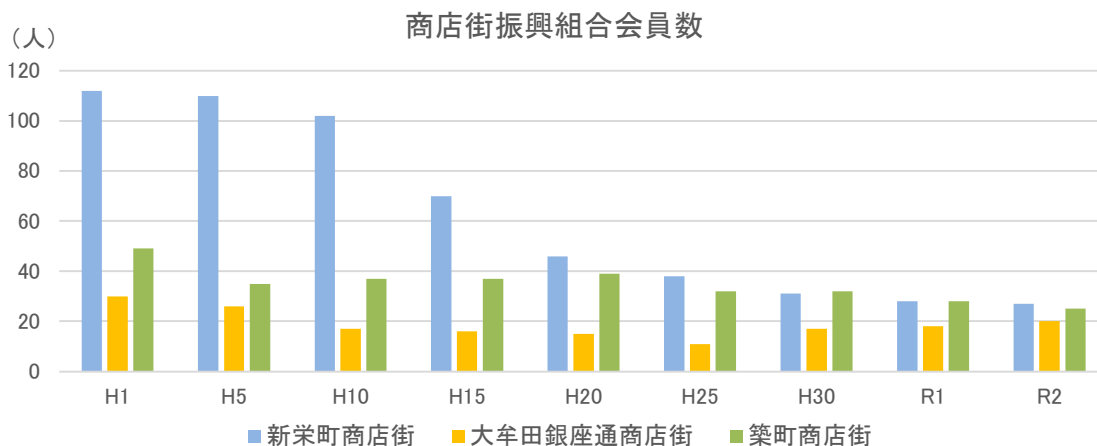


出典：大牟田市商業活性化協議会調査

⑤ 商店街組織の状況

中心市街地の商店街には、かつて3つの商店街振興組合（新栄町、銀座通、築町）と4つの協同組合（栄町、本町、みやまえ通り、みずき通り）がありましたが、平成17年から20年にかけて、協同組合は全て解散しました（栄町とみやまえ通りでは任意の商店街団体が存続）。

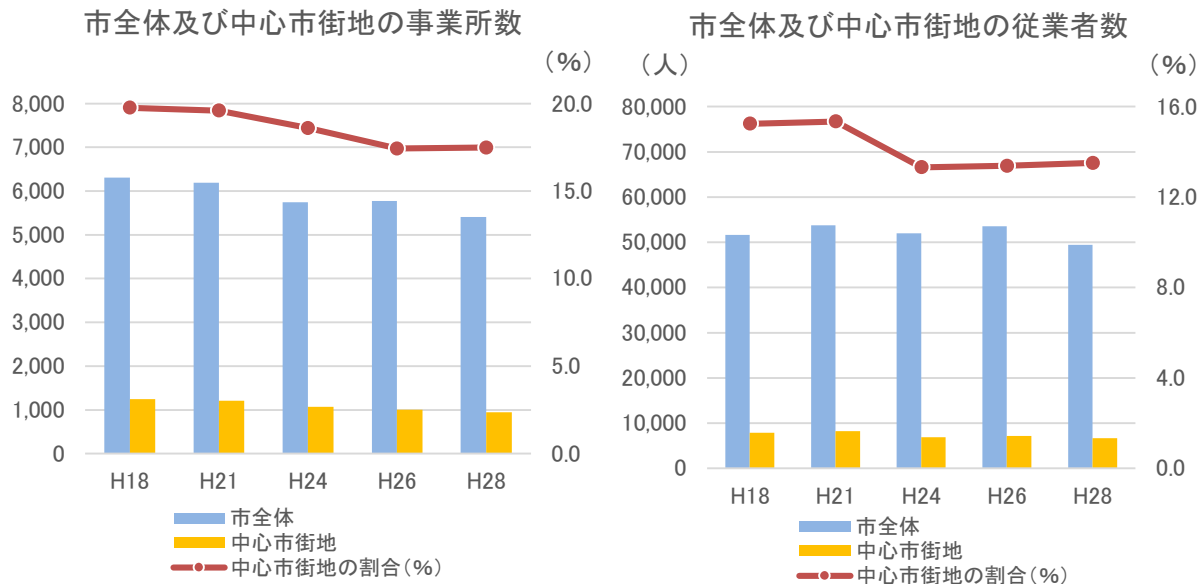
商店街振興組合についても、最盛期に比べて会員数が減少していますが、大牟田銀座通商店街では、空き店舗への新規出店が進んできた結果、近年は会員数が増加しています。



出典：大牟田市資料

⑥事業所数、従業者数

本市の事業所数は、市全体、中心市街地活性化エリアとも減少しています。また、従業者数については、やや減少傾向にあります。

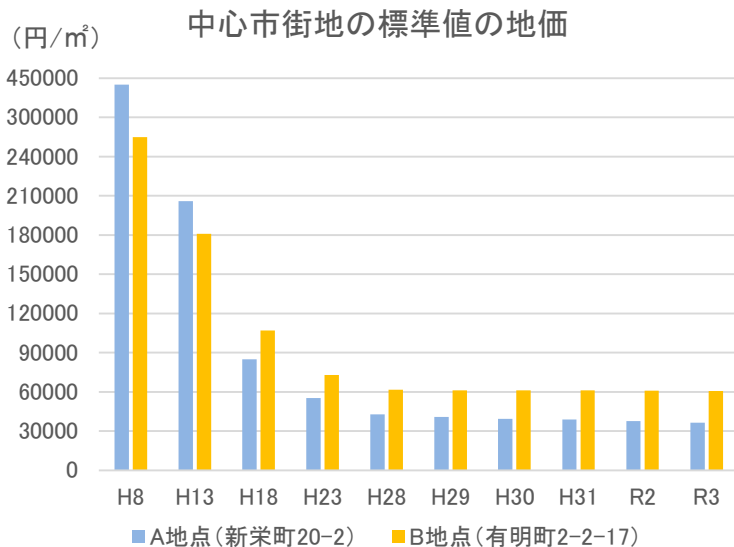
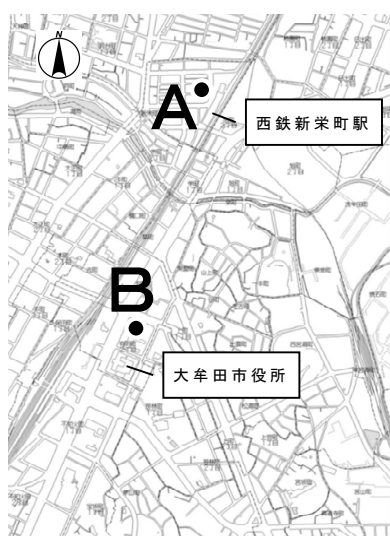


出典：事業所・企業統計（H18）、経済センサス（H21～）

※H24, H28 が公務を除く調査であるため、全ての調査年で公務を除いて集計

⑦地価

中心市街地に2箇所設定されている標準値の地価は、令和3年と平成8年との比較で、新栄町のA地点は8.5%、有明町のB地点は22.1%にまで減少しました。近年では、B地点はおおむね横ばいですが、A地点はゆるやかな減少が続いています。

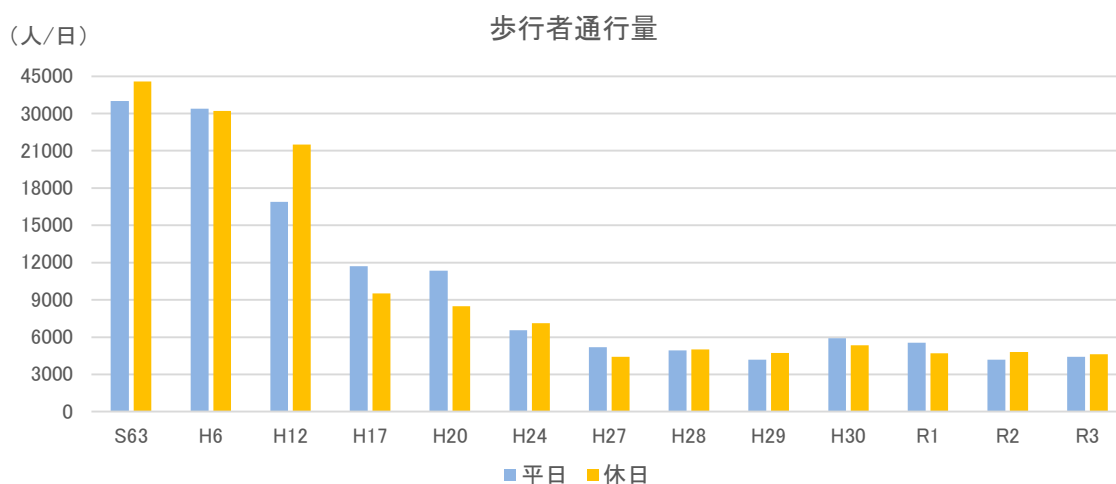


出典：地価公示

(2) 来街・回遊の状況

① 歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量は年々減少しており、令和3年の歩行者通行量は平成8年との比較で平日は13.1%、休日は11.3%に減少しています。平成27年以降は、平日・休日とも5,000人前後で推移しています。



※各年の数値は、調査地点7地点の歩行者通行量の合計値

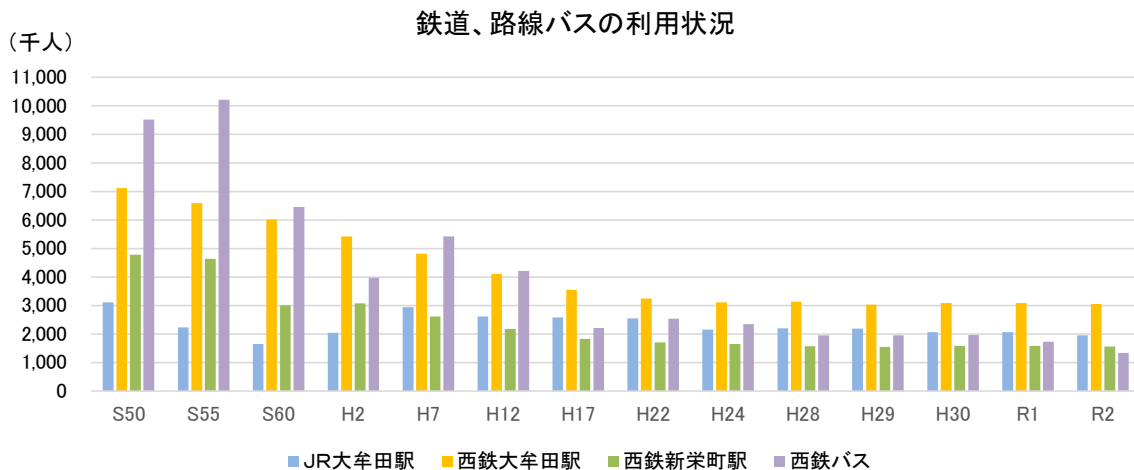
出典：大牟田市商業活性化協議会調査



調査地点

② 鉄道、路線バスの利用状況

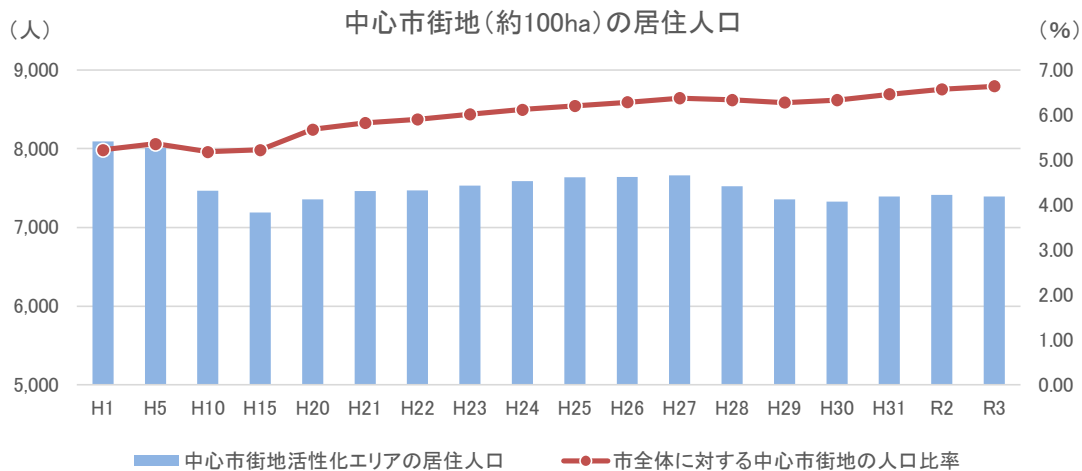
モータリゼーションの進展や人口減少等に伴い、鉄道や路線バスの利用者数は年々減少しています。平成30年の利用者数は、昭和50年と比べて、JR大牟田駅66.5%、西鉄大牟田駅43.3%、西鉄新栄町駅33.0%、西鉄バス20.6%となっており、JR大牟田駅以外で半分以下に減少しています。



(3) 居住人口の状況

中心市街地の居住人口は年々減少し、平成15年には7,193人にまで減少しました。平成20年代に複数のマンションが供給され、平成27年には7,641人まで増加しましたが、その後は再び減少に転じています。

市全体の人口減少のスピードの方が速いため、中心市街地の人口比率は、平成20年以降ゆるやかに上昇しています。



2. 市民・事業者等の意識・ニーズ

(1) アンケート調査（調査結果の詳細は資料編参考資料1に掲載）

新たな計画の策定にあたって、無作為抽出した市民1,000人、まちなか居住者、えるる利用者、高等教育機関の学生、商店街関係者を対象にアンケート調査を実施しました。その結果の主な内容は次のとおりです。

① 中心市街地のイメージ

市民の現在の中心市街地に対するイメージは、中心市街地区域内居住者と区域外居住者で上位、下位の項目は概ね共通していますが、「住宅・マンションがあって住みやすそう」、「子育てがしやすい（保育園・幼稚園・学校が近い等）」については、区域内外で大きく差が出ました。

現にまちなかに住んでいる人は住みやすさや子育てのしやすさを感じている一方、区域外に住んでいる市民にはそうしたまちなかの暮らしやすさを感じられていない、あるいは伝わっていないことがうかがえます。

中心市街地区域内住民（回答数 442）			中心市街地区域外住民（回答数 470）		
1位	公共施設が充実	85.1%	1位	公共施設が充実	80.9%
2位	住宅・マンションがあって住みやすそう	81.2%	2位	食料品や日用品の買物が便利	68.3%
3位	食料品や日用品の買物が便利	80.3%	3位	駅、バス、タクシーなどが利用できて移動が便利	64.0%
4位	駅、バス、タクシーなどが利用できて移動が便利	74.4%	4位	治安が良い	62.3%
5位	治安が良い	65.4%	5位	飲食店が充実	52.1%
6位	子育てがしやすい（保育園・幼稚園・学校が近い等）	64.9%	8位	住宅・マンションがあって住みやすそう	44.7%
:	:	:	:	:	:
:	:	:	11位	子育てがしやすい（保育園・幼稚園・学校が近い等）	38.1%
:	:	:	:	:	:
19位	市内外から人が訪れる観光資源がある	10.6%	19位	市内外から人が訪れる観光資源がある	10.0%
20位	大牟田駅・新栄町駅周辺がにぎわっている	9.5%	20位	大牟田駅・新栄町駅周辺がにぎわっている	8.7%
21位	若者が訪れにぎわっている	6.3%	21位	若者が訪れにぎわっている	8.1%

※割合は、「非常にそう思う」と「まあそう思う」の合計値

② 中心市街地の活性化のために今後必要な取組み

全ての対象者で「空き店舗を活用して魅力的なお店を増やす」が1位となっており、多くの市民から空き店舗対策が重要視されていることがうかがえます。また、「大牟田駅・新栄町周辺のにぎわいづくり」、「事務所・オフィスを誘致し、中心市街地で働く人を増やす」も全ての対象者で上位となっています。

上位となった他の項目の特徴として、住民目線では、災害対策やゆったり過ごせる公共空間の整備のニーズが高いのに対し、商店街関係者においては、中心市街地に住む人を増やすことや、食料品や日用品を買える場所を増やすことのニーズが高くなっています。

中心市街地区域内住民（回答数 442）			中心市街地区域外住民（回答数 470）		
1位	空き店舗を活用して魅力的なお店を増やす	55.9%	1位	空き店舗を活用して魅力的なお店を増やす	54.3%
2位	大牟田駅・新栄町駅周辺のにぎわいづくり	47.1%	2位	大牟田駅・新栄町駅周辺のにぎわいづくり	38.9%
3位	事業所・オフィスを誘致し、中心市街地で働く人を増やす	33.7%	3位	事業所・オフィスを誘致し、中心市街地で働く人を増やす	34.7%
3位	老朽建築物の除却や避難路・避難施設の確保などの災害対策	33.7%	4位	老朽建築物の除却や避難路・避難施設の確保などの災害対策	27.7%
5位	公園、休憩場所、ベンチスペースなど、ゆったり過ごせる公共空間の整備	26.2%	5位	公園、休憩場所、ベンチスペースなど、ゆったり過ごせる公共空間の整備	26.8%

えるる利用者（回答数 219）			商店街振興組合加入者（回答数 46）		
1位	空き店舗を活用して魅力的なお店を増やす	45.7%	1位	空き店舗を活用して魅力的なお店を増やす	60.9%
2位	大牟田駅・新栄町駅周辺のにぎわいづくり	27.9%	2位	事業所・オフィスを誘致し、中心市街地で働く人を増やす	47.8%
3位	事業所・オフィスを誘致し、中心市街地で働く人を増やす	26.5%	3位	スーパーやコンビニなど食料品や日用品を買える場所を増やす	39.1%
4位	文化・芸術・スポーツが行える場所や観賞できる機会を増やす	25.6%	4位	大牟田駅・新栄町駅周辺のにぎわいづくり	34.8%
5位	公園、休憩場所、ベンチスペースなど、ゆったり過ごせる公共空間の整備	24.7%	4位	住宅建設の誘導、住環境の向上により、中心市街地に住む人を増やす	34.8%

※調査対象者別に、全24項目のうち上位5項目を掲載

(2) 中心市街地活性化協議会委員に対するヒアリング調査
 (調査結果の詳細は資料編参考資料2に掲載)

新たな計画の策定にあたって、商業団体や交通事業者、学識経験者等で構成される中心市街地活性化協議会の委員に対するヒアリングを実施しました。その結果の概要は次のとおりです。

<p>まちなかの現状</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 普通であれば空き店舗が増えていてもおかしくない。それが減少してきているのはすごいこと。 ○ 人通りは今も少ない。まちを散策してお店を見て回るような回遊性がない。 ○ 柱となる商業者が非常に少なくなっている。
<p>大牟田市中心市街地活性化基本計画（前計画）、の評価・印象</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ コロナの影響や再開発事業のストップという大きいインパクトがあり、計画そのものが成り立たない状況になってしまった。 ○ 最終的なあるべき姿が明確になってなかったのではないか。 ○ 計画にはたくさんの事業が掲載されているが、一つの目標にちゃんと向かっているのか、気がかりではあった。 ○ もっと大きな視点で、民間同士で知恵を出し合ってやる方がいいのではないか。 ○ 大牟田の強みが入ってきていないのではないか。
<p>これまでの取組の評価・印象</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き店舗の解消が進んだのはタウンマネージャーの力が大きい。相談の窓口があるということが大事。 ○ ソフト事業については、まちなか新聞の発行や100円玉商店街など、そういうことはできてきたと思う。
<p>今後の方向性、目指す姿</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口減少に合わせてコンパクトにしていくことは必要なので、街なかに人を集めるという方向性はその通り。 ○ そこに住んでいる人たちが幸せであれば、周りの人たちもあそこはいいなと思ってくれる。 ○ 空き店舗等を商業系で埋めて賑わいを創るのは無理だと思う。居住やオフィスなどに力を入れることで、元々の商店街の賑わいにもつながっていくのではないか。 ○ 最近大牟田の街なかではいろんなところでいろんな面白いことが起きているという状況を作る。そうした人との交流で受けられる刺激や体験というのはショッピングセンターでは普通はないので、街なかに行こうとなる。そういう仕掛けをやる人が増えてくるとまちのイメージが変わってくる。 ○ 大牟田市に行けば面白いことができるかもしれないとなれば、全国には面白いことをしたい人はいっぱいいるはずなので、寄ってこられることは十分考えられる。

<p>新たな計画に求めること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住民の幸福実現のための計画という位置付けの方が、イメージとしては分かりやすいのかもしれない。 ○ 施策にメリハリを付けていいと思う。まず今のニーズの中で優先度の高いことをやっていく。 ○ 長期計画と5年刻みのアクションプランを作ればいい。 ○ ここに暮らしてよかったとか、市民のイメージがもっと前向きなものになるようなことが長期的にもまちの発展につながっていくと思う。 ○ 常に目標像も更新されていくようなプロセスがまちづくりでは必要。ビジョンは必要だが、時代や地域の状況に応じて更新し続ける仕組みがないと変化に対応できない。
<p>今後取り組んでいくべきこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2つの駅が核。そこをまず充実させることが重要。 ○ 大牟田駅は、高専、帝京大学、三池工業などの学生が多く乗り降りしている。そういうゾーンで積極的に何かやってもいいのではないか。 ○ まちなかで活躍してもらえる人を作り出すことに一番取り組んでいくべき。ハード面とか色々あるだろうが、まずは人の部分からやっていく。 ○ 人的資本に対する投資がまちづくりで一番重要。まちづくりの根幹は人なので。 ○ やる気がある若い人を応援してほしい。自分たちがしたいことをできる場があれば頑張ると思う。 ○ 今の子どもたちが大人になったときに、まちなかが原風景となるような子を一人でも増やしていく取組みが必要。そのためにはまちなかと子どもたちとの関わりを持たせることが大事。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人を呼び寄せるのは人でしかない。最初の一人、面白い人がいたら、そこにまた次の面白い人が来る。 ○ 市民の満足感を上げていくには、施設があればいいとかサービスがあればいいとかではなくて、人との関わり合いの中で、楽しい時間や安心できる時間を過ごせるといった社会関係資本（ソーシャルキャピタル）の底上げが大事。それができる人を大牟田のまちにどうやって増やしていくのが課題。 ○ 大牟田のまちなかはある意味ポテンシャル満載で、空いている空間がいっぱいある。 ○ まちなかに関わる人間が増えていって、大牟田のまちは最近面白いぞとなってくると、あそこで働きたい、暮らしたいというニーズも出てくる。 ○ 働く場所としてまちをつくり直すというのは、いろんなまちなかでそういうふうに変換している。今はコロナもあって職住近接に対する社会的意識がすごく高まっている。

3. 課題の整理

前計画の振り返り、統計データ、市民・事業者等の意識やニーズを踏まえ、まちなかの目指す姿や方向性を導くための課題を7項目に整理します。

■ 7つの課題

- (1) まちなかに行く目的の創出と回遊性の向上
- (2) 働く場の創出と経済活動の活発化
- (3) まちなかの人口密度の維持・向上
- (4) 駅周辺の魅力向上
- (5) 既存ストックの有効活用
- (6) まちづくりの担い手の創出・拡大
- (7) 共有・共感のまちづくりの推進

(1) まちなかに行く目的の創出と回遊性の向上

市民アンケートの結果、まちなかに行く目的としては、買い物、飲食、行政施設や郵便局・金融機関が多いのに対し、文化、スポーツ、学習、娯楽、イベント等は少ない状況です。このことから、今のまちなかは余暇時間を過ごす場が少ないことがうかがえます。一方、まちなかにもっと人が集まるために必要な場所として、寄り道できる場所や憩い・リフレッシュできる場所、趣味を楽しめる場所などのニーズが高くなっています。

来街者を増やすためには、こうしたニーズを踏まえながら、まちなかに行く目的となる魅力的な店舗や場所を増やしていく必要があります。

併せて、休憩できる場所や歩きやすい歩行空間を作っていくことで、回遊性を高めていくことも重要です。

(2) 働く場の創出と経済活動の活発化

中心市街地は地域経済の中心地でしたが、大型店の撤退や空き店舗の増加などによる商業機能の低下に加え、事業所数も減少傾向となっており、経済活力の低下が見られます。また、こうした状況を反映し、中心市街地では地価の下落が続いています。

一方、市民アンケートでは、事業所・オフィスの誘致により中心市街地で

働く人を増やすことへのニーズが高くなっています。また、まちなかで働く人の増加は、昼間の人通りや賑わい創出に寄与するとともに、新型コロナウイルスの影響により職住近接のニーズが高くなってきているため、まちなか居住の促進にもつながります。

こうしたことを踏まえ、まちなかの価値を再び高めていくためには、まちなかに様々な産業を集積していくことや多様で柔軟な働き方を選択できる環境を整えていくことなどにより、働く場を創出し、経済活動を活発化させていくことが必要です。

(3) まちなかの人口密度の維持・向上

本市の立地適正化計画では、中心市街地の区域全体が居住誘導区域に設定されています。まちなかに住む人を増やすことについては、特に事業者のニーズが高く、さらに、中心市街地活性化協議会の多くの委員も今後の中心市街地のまちづくりを進めていく上で重要だと指摘しています。

一方、まちなかの居住人口は、平成27年以降、マンション供給により一時的に増加した年はあるものの、緩やかに減少しています。

このため、今後も引き続きまちなかへの居住を促進し、人口密度の維持・向上を目指していく必要があります。

(4) 駅周辺の魅力向上

JR・西鉄大牟田駅と西鉄新栄町駅は、路線バスによって中心市街地と市内各方面を結ぶ交通結節点であり、福岡・熊本の都心と乗り換えなしでつながるまちの玄関口です。2つの駅は市民の生活利便性を支える重要な拠点ですが、人口減少等の影響により駅の利用者数は年々減少しています。

一方、市民アンケートでは、大牟田駅・新栄町駅周辺がにぎわっているイメージは低いのに対し、今後必要な取組みとして、大牟田駅・新栄町駅周辺のにぎわいづくりが上位となっています。中心市街地活性化協議会の委員からも、2つの駅を核とするまちづくりが必要との意見があり、特に、新栄町駅前の改善を求める声が多数ありました。

また、2つの駅は、本市の第一印象を決めるまちの顔とも言える場所であり、観光やシティプロモーションの観点からも重要なスポットです。

このように、2つの駅は本市のまちづくりにおいて特に重要な拠点であるため、駅前やその周辺も含めて魅力を高めていく必要があります。

※駅周辺…駅、駅前広場、駅に近接する土地・建物などの空間を指します。

(5) 既存ストックの有効活用

新規創業支援等の取組みにより空き店舗への新規出店が進んできましたが、まちなかにはまだ多くの空き店舗が残っており、そのなかには、老朽化が進んだものや、所有者の意向等により市場に流通していないものなど、活用が難しい空き店舗も多く含まれています。また、人口減少や市街地の低密度化の進行により、空き店舗、空家、空き地、空きビルなどがさらに増加していくことも懸念されます。

一方で、市民アンケートの結果では、今後必要な取組みとして、空き店舗を活用して魅力的な店舗を増やすことのニーズが最も高くなっています。また、中心市街地活性化協議会の委員からは、空いている空間が多いということはポテンシャルが高い状態にある（有効に活用することで、まちの活性化につながる可能性を秘めている）という指摘もありました。

こうしたことを踏まえ、空き店舗、空き家等のストックを有効な資源と捉え、まちなかの活性化に向けて積極的に活用していくことが必要です。

(6) まちづくりの担い手の創出・拡大

これまで中心市街地活性化の中心的な役割を担ってきた商店街組織の衰退が進む中で、まちづくりの担い手不足が深刻な問題になっています。

一方、市民アンケートでは、4割を超える市民がまちづくり活動に興味があると答えており、また、中心市街地活性化協議会の委員からは、若者の力をまちづくりに活かしていく必要性が指摘されています。

このため、若者をはじめ、市民のまちづくりへの参画を促進し、担い手の裾野を広げていくことが必要です。

(7) 共有・共感のまちづくりの推進

市民、事業者、行政等が連携・協力してまちづくりを進めていくためには、目指す姿や取組の方向性などを共有し、共感を得ることが重要ですが、市民アンケートの結果、約8割の市民が前計画の存在や内容を知らないと回答しています。

このため、目指す姿や取組の方向性はもとより、活動状況や成果、課題等についても、分かりやすい形で伝える工夫をしながら、積極的に情報共有し、共感を得ながらまちづくりを進めていくことが必要です。

4. まちづくりの潮流

これまでの取組から導き出した課題に加え、これからのまちなかのあり方や方向性を見定めるにあたって重要と思われる社会的背景を見ていきます。

(1) 価値観やライフスタイルの多様化

社会の成熟化により、人々の価値観は「物の豊かさ」から「心の豊かさ」に変化するとともに、生活に大きな影響を与える「働き方」においても技術革新や情報化社会の進展、ワーク・ライフ・バランスへの取組、女性や高齢者の社会進出などにより考え方が変化しており、画一的、均質的だったこれまでのライフスタイルは多様化しています。

こうした価値観やライフスタイルの多様化に伴い、今後のまちづくりにおいては、多様な選択ができ、個性豊かなライフスタイルが実現できる空間づくりが求められます。特に、都市空間においては、幅広い世代や多様な職業、価値観を持つ人が思い思いに集い、交流することによって新しい価値や活力を生み出します。このことから、多様な過ごし方を包摂し、様々な利活用が可能な居心地の良い公共空間づくりをしていくことが重要と考えられます。

① サステナブルな価値観

将来世代や地球の未来に対する責任感を背景に、持続可能性を重視する価値観やライフスタイルが広がりを見せています。

② 所有から利用へ

ICTの発展でインターネットを通じたマッチングが容易になったことなどにより、シェアリングエコノミーの拡大など、所有から利用への行動変化が加速しています。

③ 固定から流動へ

ICTの発達や産業構造の変化、人生100年時代の到来に伴い、一つの場所に住み、一つの企業で働き続けるこれまでの生き方、働き方から、人の流動化が進んでいくと考えられます。

④ 効率・画一から個性・多様性へ

多様な人材が多彩な才能を発揮し、多様な生き方を追求する動きが広がっています。また、モノが充足し、生活の質が問われるようになり、商品やサービスの多様化も進んでいます。

⑤ ローカル志向

若い世代の価値観の変化や、場所にとらわれないテレワークの浸透などを背景に、地方で暮らし、働くことを求める動きが広がりつつあります。

(2) 都市の多様性とイノベーションの創出

国土交通省が設置した「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」では、今後、人口減少を迎える各都市が生き生きとした持続的な成長を実現していくに当たり、特に重要性を増すと思われる事象・要素を「10の潮流」として整理し、今後のまちづくりの方向性について、以下の提言を行っています。

- 今後のまちづくりにおいては、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォークアブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成する必要がある。
- これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市の構築を図るべき。

(3) デジタル化の進展

世界では「第4次産業革命」と呼ばれるAI、IoT、ロボットなどの技術革新がこれまでにないスピードで進展しています。また、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムによって新たな価値やサービスを次々に創り出す「Society5.0（超スマート社会）」の実現に向けた動きが加速しています。また、第5世代移動通信システム（5G）に代表される通信インフラの拡大とスマートフォンの世界レベルでの普及により、場所に縛られることなく様々なサービスを享受できるようになり、また世界中のあらゆる人々とのコミュニケーションが実現する時代となりました。

こうしたデジタル化を社会全体で推進し、デジタルで可能なサービスが広く浸透し、さらにそれらのサービスが連動していくことで、様々な社会課題を解決していくことが期待されています。

第4章 目指すまちなかの姿と取組方針

第2章及び第3章で整理、確認してきたこれまでの取組みの振り返りや現状と課題、まちづくりの潮流などを踏まえ、目指すまちなかの姿と取組方針を示します。

1. 目指すまちなかの姿と実現に向けた視点

現代社会は、人口減少や少子高齢化、ライフスタイルの多様化、脱炭素社会の進展、デジタル化の加速など、あらゆるものを取り巻く環境が目まぐるしく変化し、将来の予測が困難な時代を迎えています。

こうした予測困難な時代にあっては、現在に起点を置いた従来の延長線上の発想ではなく、未来に起点を置いて、ありたい姿/あるべき姿を描き、その実現に向けて具体的なプランを立て、皆で共有し、できることから着実に取り組んでいくことが重要になります。長期的に目指す姿が定まっていれば、例えば今後予測しえない状況が起こったとしても、軌道修正をしながらゴールに向かって歩みを進めていくことができます。

そうした考え方にに基づき、長期的な視点で目指すまちなかの姿を描きます。

(1) 目指すまちなかの姿

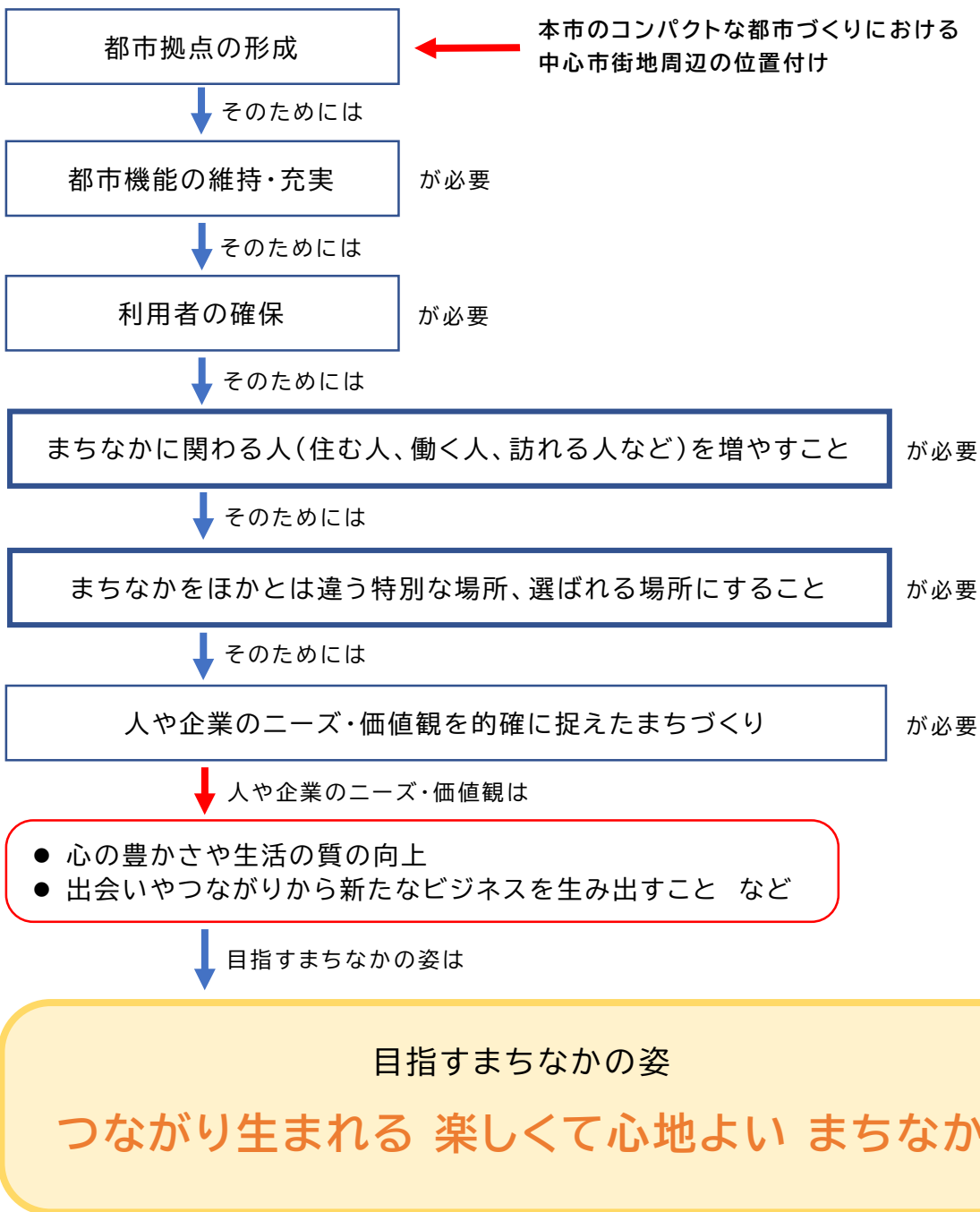
都市拠点の形成に向けて、まちなかの様々な機能を維持・充実していくためには、お店やサービス、公共インフラなどの利用者を一定以上確保していくことが必要であり、そのためには、まちなかに住む人やまちなかを訪れる人、まちなかで活動する人や企業など、まちなかに関わる人を総合的に増やしていくことが重要になります。

人口減少が今後ますます進んでいくなかにあって、まちなかに関わる人を増やしていくためには、本市のまちなかを、人を惹きつける魅力や人を引き寄せる磁力を備えた「ほかとは違う特別な場所、選ばれる場所」にしていく必要があります、そのためには、人や企業のニーズ・価値観を的確に捉えたまちづくりを行っていく必要があります。

他方、物質的な豊かさがある程度実現された今日においては、人々の幸福感や価値観は、心の豊かさや生活の質の向上を追求するようになってきています。また、企業やビジネスのあり方も、オープンイノベーションやスタートアップとの連携・拡大など、出会いやつながりから新たな価値やサービスを生み出し、ビジネスにつなげていくことが求められています。

こうした考え方を踏まえ、本市の目指すまちなかの姿は、人と人との出会いやふれあいからつながりが生まれ、そこから新たな価値やまちの魅力が生まれる好循環が続いていくこと、そして、心の豊かさや生活の質の向上につながる楽しさや心地良さが感じられるまちなかとなり、住む人、働く人、訪れる人などのまちなかに関わる人が広がっていくことをイメージし、「つながり生まれる 楽しくて心地よい まちなか」とします。

■ 目指すまちなかの姿を導く考え方



■つながり生まれる

「つながり生まれる」には、まちなかで人と人とが出会い、多様な交流が生まれること、多様な交流から新しいアイデアや新たな価値・サービスなどが生まれること、人と人、企業や地域とのつながりから、新たな活動や産業、働く場、人を惹きつける魅力的な店や場所、催しが生まれ、新たな人の流れや活気、大牟田のファンが生まれることなどの意味を込めています。

■楽しくて心地よい

「楽しくて心地よい」には、通りを歩く楽しさ、買い物や食事をする楽しさ、学び・遊び・働く楽しさ、誰かと出会いつながる楽しさ、新しいことや面白いことにチャレンジする楽しさ、イベントや祭りに参加する楽しさなどが感じられること、そして、安心・安全・快適・便利な暮らしや、きれいな街並み、ゆっくり過ごせる時間や空間などから心地よさを感じられることなどの意味を込めています。

(2) 目指すまちなかの姿の実現に向けた5つの姿勢

目指すまちなかの姿の実現に向けて、次の5つの項目を基本的な姿勢としてまちづくりを進めていきます。

①「人」と「つながり」を育む

まちなかでまちづくりや事業に取り組む人、関わる人を育みます。また、人と人とのつながりを重視し、出会いや交流の場づくりを行っていきます。

②ともに創る

市民、事業者、行政など立場を越えた多様な人や組織が関係しながら、新しい価値や変化、目指すまちなかを一緒に創っていきます。

③まちの強みや資源を活かす

本市には製造業などの企業の集積や高等教育機関等があります。こうした強みや、空家・空き店舗等のまちなかの資源を有効に活用していきます。

④変化に柔軟に対応する

今は先行きが不透明で将来の予測が困難な時代です。市民や消費者の価値観や世の中の急な変化にも柔軟に対応していきます。

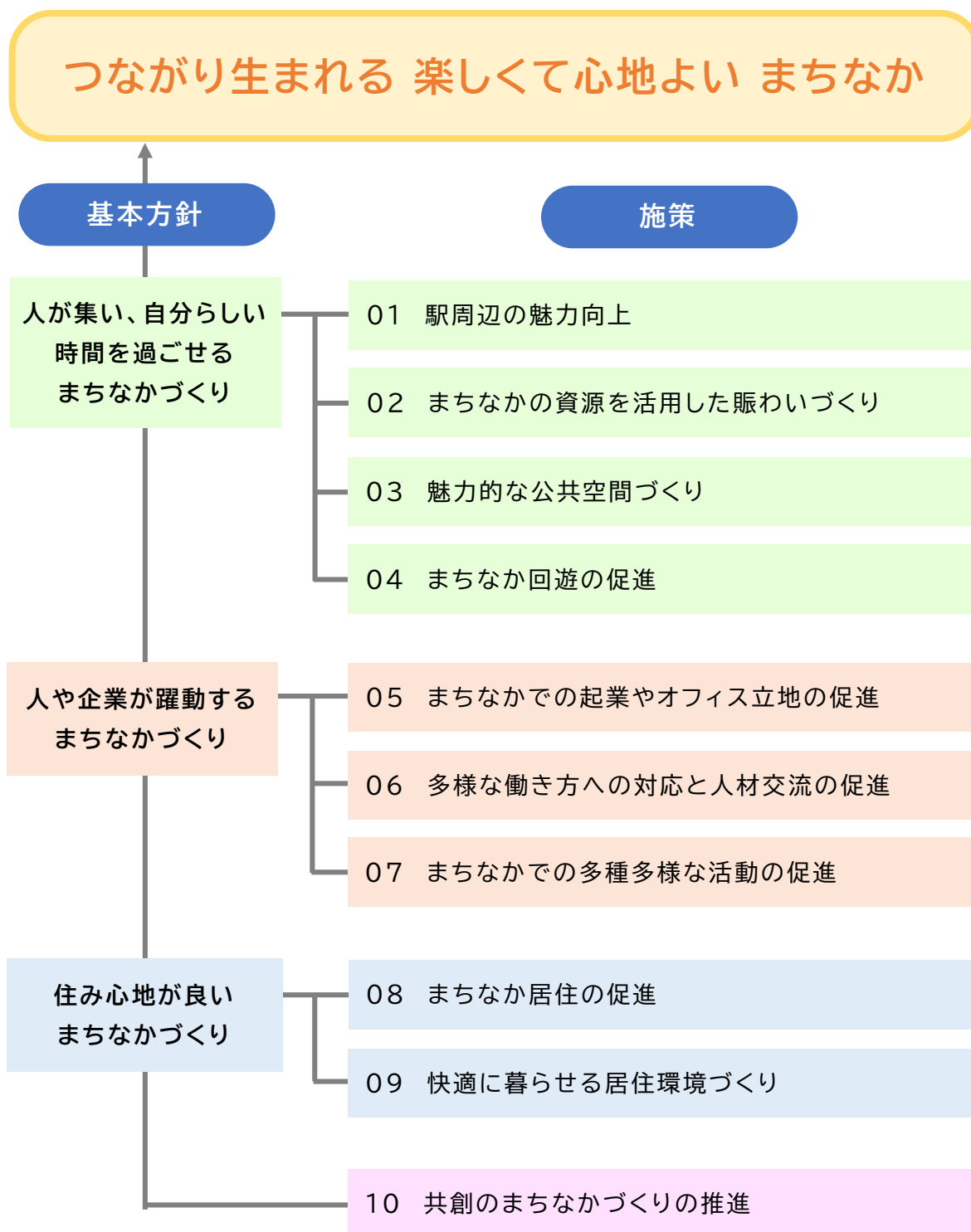
⑤できることから始める

小さなことでも、まずはできることから始めて、実践を重ね、変化やつながりを生み出しながら、まちづくりを前に進めていきます。

2. 基本方針、施策

(1) 基本方針と施策

目指すまちなかの姿の実現のための基本方針と施策を設定します。



基本方針 1 人が集い、自分らしい時間を過ごせる まちなかづくり

地域住民や来街者の多様なニーズを捉え、駅や公共施設等の多くの人が利用している既存の施設の魅力を高めていくことや、魅力的な店舗やイベント、憩いの場や交流の機会を創出していくことなどにより、まちなかへ行く目的を増やすとともに、まちなかで過ごす時間や体験の価値を高めていくことによって、まちなかを訪れる人やまちなかで過ごす人を増やしていきます。

【施策 1】 駅周辺の魅力向上

日常的に多くの人が行き交う大牟田駅や新栄町駅のポテンシャルを活かし、駅や駅前などの駅周辺を人が集い、憩い、快適に楽しむことができる魅力的な空間にしていきます。

【施策 2】 まちなかの資源を活用した賑わいづくり

商店・飲食店の集積や商店街のアーケード、空き店舗等のまちなかの資源を積極的に活用し、多彩なイベントや活動、魅力的な店舗や出会い・交流が生まれる場や機会を創出していくことで、まちなかへの新たな人の流れをつくっていきます。

【施策 3】 魅力的な公共空間づくり

大牟田市役所、大牟田観光プラザ、市民活動等多目的交流施設「えるる」、大牟田文化会館などの公共施設や道路、公園などの公共空間の利便性や魅力を高め、利活用を促進していきます。

【施策 4】 まちなか回遊の促進

快適に歩ける歩行空間や散策できるスポット、寄り道できる場所などをつくっていくことで、まちなかを居心地がよくゆっくり楽しめる空間にしていきます。

基本方針 2 人や企業が躍動するまちなかづくり

まちなかで新しい事業や活動を始めようとしている人や企業の支援、多様で柔軟な働き方に対応した環境づくり、新しいビジネスや活動を生み出すきっかけとなる出会いや交流の場づくりなどを進めていくことによって、まちなかで生き生きと働き、活動する人や企業を増やしていきます。

【施策 5】まちなかでの起業やオフィス立地の促進

まちなかの空き店舗や空き室等を積極的に活用し、起業や IT 関連企業等のオフィスの立地を促進していくことで、まちなかでの事業活動を活発にしていきます。

【施策 6】多様な働き方への対応と人材交流の促進

都市機能が集積し、福岡市や熊本市などの都市圏へのアクセスが良好な立地を生かし、サテライトオフィスやシェアオフィス、レンタルオフィス、コワーキングスペースなどの設置を促進することで、多様で柔軟な働き方に対応した働きやすい環境づくりを進めていきます。また、異なる分野の人や企業が出会い、交流できる場や機会づくりをしていくことにより、新しいアイデアやビジネスの創出につなげていきます。

【施策 7】まちなかでの多種多様な活動の促進

まちの課題解決に向けたまちづくり活動や地域活動、ボランティア活動、趣味のサークル活動、朝活などの個人的な活動など、多種多様な活動がまちなかで活発に行われるよう、活動の支援や周知に取り組むとともに、新たな活動の創出に向けて、多様な人々の出会いや交流を促進していきます。

基本方針3 住み心地が良いまちなかづくり

様々な年代の多様なライフスタイルに適合した住まいや安心・安全・快適に暮らせる居住環境を整え、まちなかでの暮らしの魅力や満足度を高めていくことによって、まちなかに住む人、住み続ける人を増やしていきます。

【施策8】まちなか居住の促進

再開発や空家・空きビルのリノベーション等により、ファミリー・高齢者向けの共同住宅や若者向けのシェアハウスなど、多世代のニーズを捉えた住宅供給を促進するとともに、まちなかの暮らしやすさを積極的に情報発信していくことにより、市内外の様々な年代のまちなか居住を促進していきます。

【施策9】快適に暮らせる居住環境づくり

買い物環境や医療・福祉施設、子育て支援機能や地域コミュニティ、防犯・防災機能などの日常生活に必要なサービスや機能の維持・充実を図ることにより、まちなかで安心・安全・快適に暮らせる居住環境づくりを進めていきます。

各施策の推進に向けて

【施策10】共創のまちなかづくりの推進

市民、事業者、行政等の様々な人や団体がまちづくりに関わり、目指す姿や目標、取組みの成果や課題などの情報をしっかり共有し、意見やアイデアを出し合いながら、まちなかの魅力や価値を共に創っていきます。

(2) SDGs の 17 の目標との関係

SDGs (Sustainable Development Goals=持続可能な開発目標) は、2015 年 9 月の国連サミットで採択された国際社会全体の共通目標です。17 のゴール (目標) とそれに連なる具体的な 169 のターゲットから構成され、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、経済、社会、環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むこととされており、多くの国で SDGs の達成に向けた取組が行われています。

我が国においては、2016 年 12 月に SDGs の実施指針が策定され、民間や自治体などにおいて、SDGs の達成に向けた取組が進められています。

本市においては、2019 年に SDGs 未来都市の選定を受け、SDGs の実現に貢献できるよう取り組んでいます。本プランの推進にあたっては、SDGs の達成を意識して取り組んでいきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



《本計画の施策と関係する SDGs の目標》



3. 取組の成果や進捗を測るための指標

施策の成果の把握及び評価を行うための指標（成果指標）を設定するとともに、まちなかの賑わいや活性化に関する市民の実感に基づく指標（実感指標）を設定します。また、これらに加えて、まちなかの変化や活性化の状況の把握及び評価の参考となる指標（参考指標）を設定します。

種類	説明	設定する指標
成果指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の実現に向けて達成すべき目標を明確にし、取組の成果を適切に把握できる指標を基本方針毎に設定します。 ・ 数値で測れる客観的な指標を基本とします。 ・ 前計画の振り返りを踏まえ、基本方針や施策、取組との関連性ができるだけ明確で分かりやすい指標を設定します。 	【基本方針 1】 まちなかに新たに提供されたサードプレイスの数
		【基本方針 2】 まちなかで起業した人数
		【基本方針 3】 まちなかに居住した若者の数
実感指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取組等の結果が市民の意識や満足度の向上にどの程度反映されたのかを把握するために、市民アンケート調査等により、市民の実感度を把握する指標を設定します。 	中心市街地の賑わい・活性化に関する満足度 （市民アンケート調査）
参考指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちなかの変化や活性化の状況の把握及び評価の上で参考となる指標を設定します。 ・ 経年的な変化が社会経済情勢などの外的要因の影響に左右され、具体的な目標値の設定が難しい指標は参考指標に設定し、数値の推移を把握していきます（具体的な目標値の設定が可能なものは成果指標に設定することを基本とします）。 	【参考指標 1】 歩行者通行量
		【参考指標 2】 公示地価
		【参考指標 3】 市全体に占める中心市街地の居住人口の割合

(1) 成果指標

本計画は、5年毎に見直しを行いながら、段階的・継続的に進めていくこととしているため、成果指標及び目標値についても5年単位で設定します。なお、計画の見直しの際には、取組の進捗状況を踏まえて目標値の達成状況を評価し、必要に応じて、指標の見直しや目標値の修正をしていきます。

基本方針1 人が集い、自分らしい時間を過ごせるまちなかづくり

成果指標	まちなかに新たに開設されたサードプレイスの数
内容	まちなか活性化プログラムに掲載されている事業を通じて、まちなかに新たに開設されたサードプレイス（※）の数 ※目指すまちなかの姿や基本方針の趣旨を踏まえ、目標値のカウントにあたっては、飲食店や理美容店などサービスの提供を主とした店舗等及び常設でない（人が常駐していない）場所は除きます。ただし、飲食等のサービスの提供がある場合でも、利用者同士の交流や居場所としての機能を主な目的とする店舗等（コミュニティカフェなど）は含みます。
目標値	2か所以上 （令和8年度末時点の数） ※令和8年度末時点で現に運営されていないものについてはカウントしない。
目標値の考え方	まちなかの空家・空き店舗等を活用して、令和8年度までにサードプレイスが合計2か所以上開設されることを目指します。

※サードプレイスは、自宅（ファーストプレイス）でも職場・学校（セカンドプレイス）でもない、自分にとって心地良い時間が過ごせる第3の居場所のことです。

基本方針2 人や企業が躍動するまちなかづくり

成果指標	まちなかで起業した人数
内容	まちなか活性化プログラムに掲載されている事業を通じて、まちなかで起業した人数
目標値	35人 （令和4年度～8年度までの5年間の累計） ※令和8年度末時点ですでに廃業している場合はカウントしない。
目標値の考え方	平成29年度から令和3年度までの5年間にまちなかで創業した人数が27人（5.4人/年）のため、これを維持した上で、本計画に基づく取組による上積みを検討し、7人/年を目指します。

基本方針 3 住み心地が良いまちなかづくり

成果指標	まちなかに居住した若者の数
内容	まちなか活性化プログラムに掲載されている事業を通じて、まちなかに居住した若者（15歳以上40歳未満※）の数
目標値	10人以上 （令和8年度末時点の人数） ※令和8年度までの間にいったん居住したものの令和8年度末時点で現に居住していない人についてはカウントしない。
目標値の考え方	若者向けの共同住宅（シェアハウス等）が令和8年度までに供給されることなどを目指します。

※「若者」の定義は、国の機関や施策によって異なっていますが、ここでは、「子ども・若者育成支援推進法」の運用例に準じ、15歳以上40歳未満としています。

(2) 実感指標

市民の意識や満足度は、アンケート調査により長期的に把握していきます。
なお、アンケートの数値は、取組の効果を積み上げて目標値を設定することが難しいため、標本誤差を考慮し、現状値から10ポイント以上の向上を目標値として設定することとします。

実感指標	中心市街地の賑わい・活性化に関する満足度
内容	市民（無作為抽出）を対象としたアンケート調査における「中心市街地の賑わい・活性化」に関する満足度について、「満足」及び「やや満足」の回答割合（調査は5年毎に実施）
現状値	12.9%（平成28年度）
目標値	25.0%以上 （令和23年度時点） ※早期に達成した場合は計画の見直しの際に目標値を引き上げます。
目標設定の考え方	現状値では、「満足」及び「やや満足」の回答割合が約8人に1人であるところ、4人に1人以上を目指します。

(3) 参考指標

参考指標 1	歩行者通行量
内容	中心市街地域内の調査地点における1日あたりの歩行者及び自転車の通行量。平日及び休日の9時から18時まで計測。
現状値	平日 4,416人 休日 4,633人 ※いずれも区域内の7つの調査地点の合計値（令和3年度調査） ※令和3年度までのデータはP21に掲載
指標設定の理由	まちなかに住む人、働く人、訪れる人の量と歩行者通行量は概ね比例すると考えられます。このため、まちなかの賑わいを測る尺度として参考指標に設定します。

参考指標 2	公示地価
内容	中心市街地域内の標準値の地価公示価格（出典：国土交通省）
現状値	新栄町 20-2：36,400円／有明町 2-2-17：60,700円 ※いずれも令和3年1月1日時点 ※令和3年までのデータはP20に掲載
指標設定の理由	まちなかに住む人、働く人、訪れる人が増え、人気のエリアとなってくることによって、地価の向上につながってくると考えられます。このため、まちなかのエリアの価値を測る尺度として参考指標に設定します。

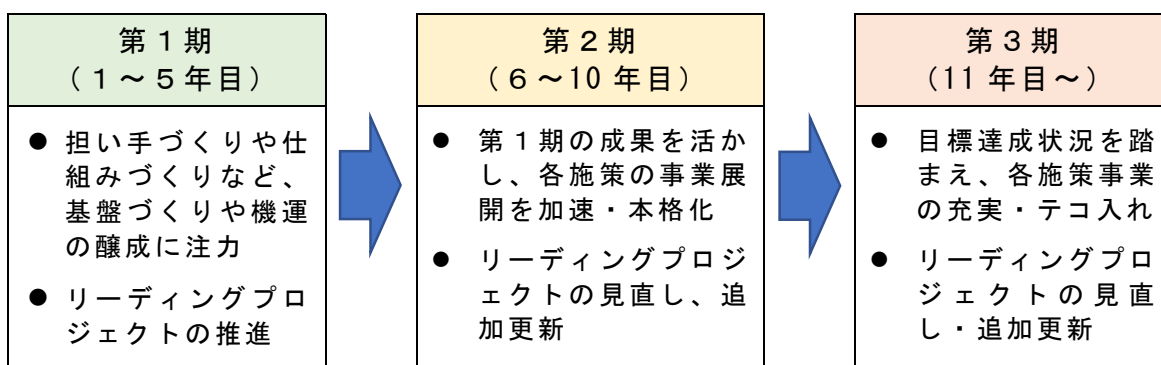
参考指標 3	市全体に占める中心市街地の居住人口の割合
内容	4月1日時点の住民基本台帳人口で把握
現状値	6.64%（中心市街地（100ha）7,391人/全市111,356人） ※令和3年4月1日時点 ※令和3年までのデータはP22に掲載
指標設定の理由	市全体に占める中心市街地の居住人口の割合が増えていくことで、都市拠点への居住の誘導・集約の状況を把握することができます。このため、まちなか居住の促進及びコンパクトなまちづくりの進捗状況を測る尺度の一つとして参考指標に設定します。

第5章 計画の推進

1. 計画の進め方

(1) 段階的なプロセス

目指す姿の実現に向けて、今後20年間で大きく3つの段階に分けて施策や事業に取り組んでいきます。



(2) リーディングプロジェクト

リーディングプロジェクトは、段階的に取り組みを進めていく観点から、課題や成果指標を踏まえ、特に優先的・重点的に取り組む事業をまとめたものです。計画スタート時点では、4つのプロジェクトを設定し、当面5年間、積極的に推進していきます。

①若者が活躍するまちなかづくりプロジェクト	若者が集い、新しい仲間を作りながら、自分たちが暮らすまち、訪れるまちを面白くするアクションをまちなかから起こしていきます。
②まちなかストックを活用した賑わいづくりプロジェクト	空家、空き店舗等のまちなかストックを活用して、人を惹きつける磁場を持った場所をつくり、まちなかへの人の流れや賑わいをつくっていきます。
③イノベーション創出プロジェクト	若者世代をはじめ、分野の垣根を越えた多くの人・企業が交流できる拠点を整備し、ビジネスマッチング事業、交流イベント、IT人材育成などにより、地域イノベーションの創出を促進していきます。
④駅周辺魅力向上プロジェクト	市民の生活利便性を支える重要な拠点であり、まちの顔、玄関口とも言えるJR・西鉄大牟田駅と西鉄新栄町駅周辺の魅力を高めていきます。

(3) 計画の点検・見直し

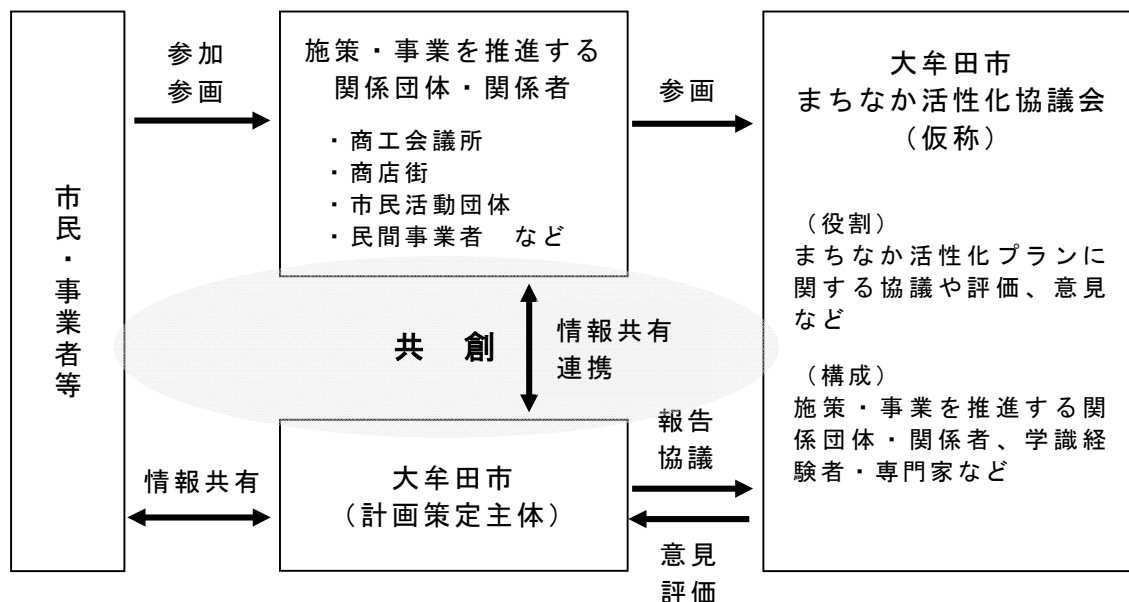
本計画の推進にあたっては、目指す姿の実現や目標の達成に向けて、時代の変化や市民ニーズなどを的確に捉えながら、PDCA サイクルの適用により、施策や事業の点検・見直しを柔軟に行っていきます。

具体的には、概ね5年毎に市民アンケート調査の実施などにより取組の成果や市民意識の変化などを確認し、必要に応じて、施策やプロジェクト、目標値などを見直していきます。また、各施策に基づく事業は毎年点検し、適宜事業の追加や見直しを行っていきます。

2. 計画の推進体制

目指すまちなかの姿や施策を実現していくためには、取組を着実に進めていくことに加えて、計画の進行管理や点検、見直しを効果的に実施していくことが必要です。このため、計画に掲げる施策や事業を実際に推進していく関係団体や関係者等の参画を得て、「大牟田市まちなか活性化協議会（仮称）」を立ち上げ、官民連携して計画を推進していきます。

《計画の推進体制図》



「大牟田市中心市街地活性化協議会」は、令和4年度に法定協議会として最終フォローアップへの意見提出を行ったのち活動を休止し、将来的に、ハード整備事業等の実現に向けて基本計画の認定が必要になった場合には、活動を再開します。

資料編

参考資料 1 市民アンケート調査結果のまとめ

参考資料 2 中心市街地活性化協議会委員へのヒアリング
結果のまとめ

参考資料 3 パブリックコメントの結果

参考資料 4 用語集