

基本計画の名称	宇部市中心市街地活性化基本計画
作成主体	山口県宇部市
計画期間	令和7年(2025年)4月～令和12年(2030年)3月(計画期間5年)

第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1. 中心市街地の活性化の意義

(1) 中心市街地の活性化の意義

活性化された中心市街地は、以下の効果などから各地域の発展に重要な役割を果たすことが期待される。

中心市街地の活性化は、人口減少・少子高齢化など、我が国の社会経済情勢が大きく変化する中で、地方都市全体の活力の向上を図るための一環として捉えていくことが重要であり、地域全体の居住環境の向上、医療・福祉機能等の確保といった都市構造の再構築の取組、地域公共交通の充実、民間団体が主体となる自主的なまちづくりの取組(エリアマネジメント活動)や地域が一体となって進める商店街活性化等に関する地域再生の取組、災害に強いまちづくりなどの国土強靱化の取組、更には農業を含む地域活性化の取組等と一体となって、各施策と密接に連携して、地域活性化全体の観点から取り組むことが必要とされている。

本市においても中心市街地の人口減少や高齢化が進んでおり、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けて、立地適正化計画等に位置付けられているまちづくり施策の相乗効果を上げ、中心市街地の活性化に向け総合的かつ一体的に推進する必要がある。

■ 中心市街地の活性化が果たす効果

- ① 商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、住民や事業者へのまとまった便益を提供できること。
- ② 多様な都市機能が身近に備わっていることから、子ども・子育て世代や高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供できること。
- ③ 公共交通ネットワークの拠点として整備されていることを含め既存の都市ストックが確保されているとともに、歴史的・文化的背景等と相まって、地域の核として機能できること。
- ④ 商工業者その他の事業者や各層の消費者が近接し、相互に交流することによって効率的な経済活動を支える基盤としての役割を果たすことができること。
- ⑤ 過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できること。
- ⑥ コンパクトなまちづくりが、地球温暖化対策に資するなど、環境負荷の小さなまちづくりにもつながること。

(2) 中心市街地の活性化の目標

令和2年(2020年)3月に中心市街地活性化本部決定された「中心市街地活性化促進プログラム」を活用することを十分に検討しながら、地域が必要とする事業等を、総合的かつ一体的に推進することにより、地域が主体となって行われるよう、次の目標を追求していく。

■ 中心市街地の活性化による果たすべき目標

- ① 人口減少・少子高齢社会の到来に対応した、子ども・子育て世代や高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせる生活空間を実現すること。
- ② 地域住民、事業者等の社会的、経済的、文化的活動が活発に行われることにより、より活力ある地域経済社会を確立すること。

1-2. これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

(1) 前期計画の概要

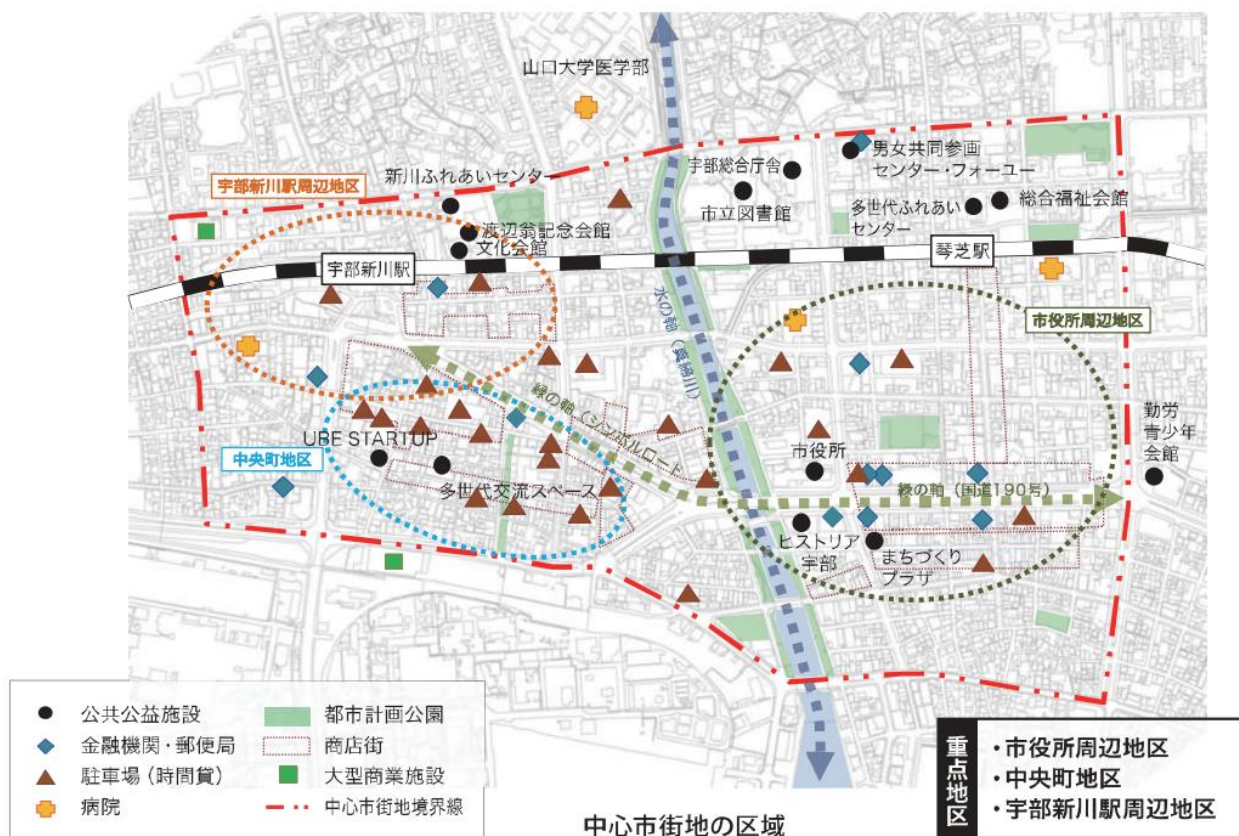
① 計画期間

前期計画の期間は、令和2年(2020年)4月から各事業進捗により効果が発現すると見込まれる令和7年(2025年)3月までの5年間とした。

②区域面積

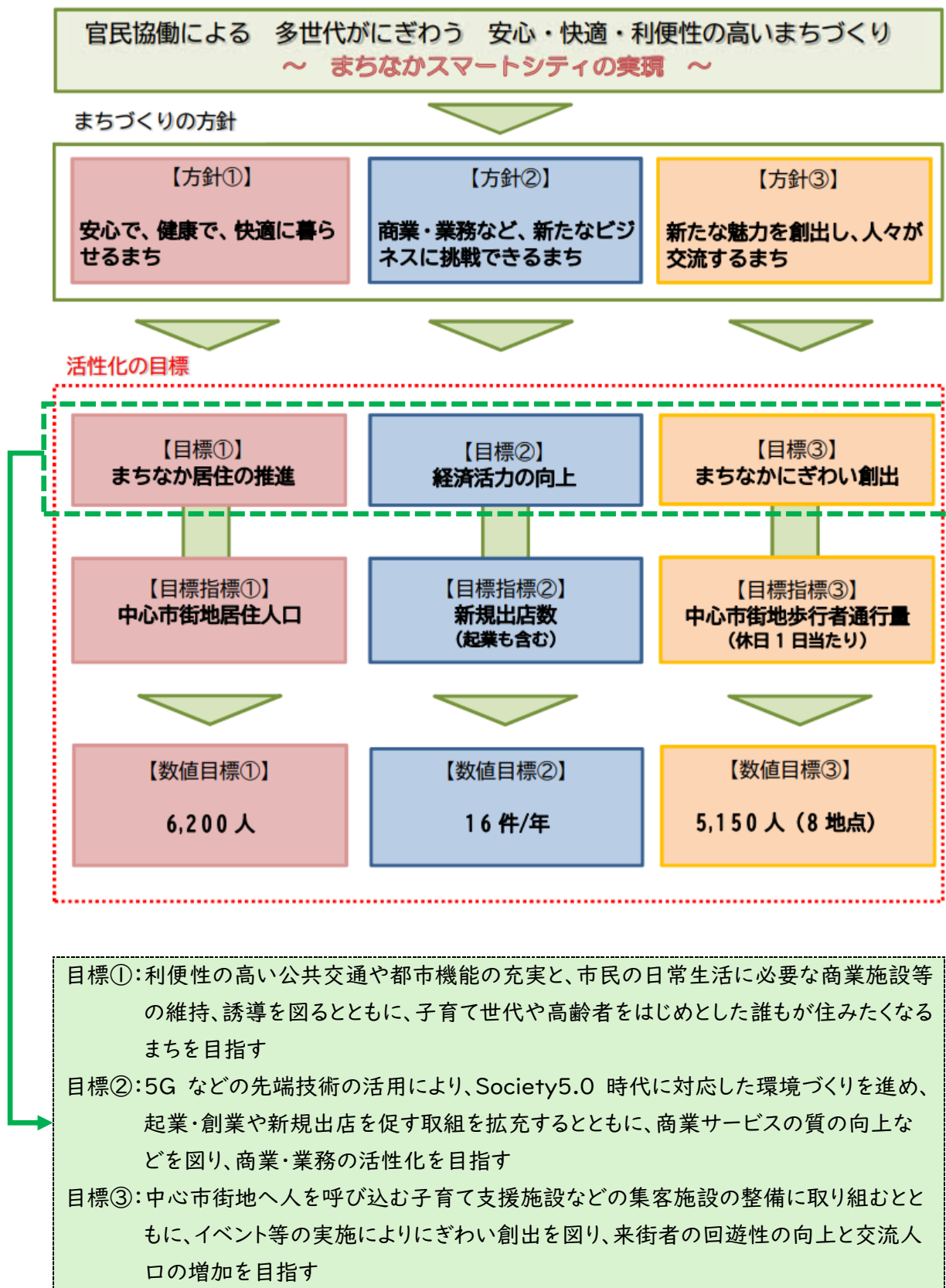
市役所を概ね中心とした多くの商業機能、都市機能が集積する約140haを中心市街地として設定した。

また、多様な都市機能や商業機能を集約し、得られた活力を市全域に効率的かつ効果的に波及させるため、次の3地区を重点地区として設定した。



③基本的な方針及び目標

目指す中心市街地の都市像や中心地市街地活性化の基本的な方針に基づいて、活性化の目標とその指標について次の通り設定した。



(2) 事業等の進捗状況

① 各事業等の着手・完了状況

①ー1 市役所周辺地区

No.	事業名	実施状況
4-⑨	本庁舎建設事業	着手（実施中）
4-⑩	市役所周辺地区整備事業	着手（実施中）
5-①	新天町二丁目大型空き店舗利活用事業	完了
5-②	まちなか健康づくり展開事業	着手（実施中）
5-③	まちなかスポーツ拠点づくり支援事業	着手（実施中）
5-⑤	大型空き店舗等利活用事業	着手（実施中）
5-⑥	宇宙教育推進事業	着手（実施中）
5-⑦	まちなか子ども若者支援事業	着手（実施中）
6-⑥	宇部新天町名店街区再生事業	完了
7-⑧	宇部版ミズベリング・プロジェクト事業	着手（実施中）
7-③⑤	新天町リボーンプロジェクト補助金事業	着手（中止）

①ー2 中央町地区

No.	事業名	実施状況
4-③	中央町地区密集市街地整備事業	着手（実施中）
7-⑦	多世代交流スペース活用事業	着手（実施中）
7-⑱	中央町地区起業拠点整備事業	未着手（中止）
7-㉓	オープンイノベーション・SDGs推進事業	着手（実施中）
7-㉔	I o T推進ラボ推進事業	未着手（中止）
7-㉙	出店サポートセンター事業	着手（実施中）
7-③⑩	広域情報集約発信事業	着手（実施中）
7-③③	サンタクロスロード事業	着手（実施中）
7-③④	女性起業・創業サポート事業	着手（実施中）

①ー3 宇部新川駅周辺地区

No.	事業名	実施状況
4-④	宇部新川駅周辺地区整備コーディネート事業	未着手
4-⑤	宇部新川駅周辺地区整備事業	未着手
4-⑥	宇部新川駅前広場整備事業	未着手
7-⑨	魅力的な文化促進事業	着手（実施中）
7-⑭	アーティスト交流拠点整備事業	未着手（中止）
7-⑮	健康交流拠点整備事業	未着手（中止）
8-①	次世代公共交通システム導入検討事業	完了
8-②	ニューモビリティ導入事業	着手（中止）
8-④	交通結節点機能強化事業	未着手

①—4 前記以外の地区又は中心市街地全域

No.	事業名	実施状況
4－①	中心市街地バリアフリー促進事業	着手（実施中）
4－②	まちなか緑と花の回廊づくり事業	着手（実施中）
4－⑦	まちなか公衆トイレ更新事業	着手（実施中）
4－⑪	平和通り都市再生整備事業	完了
4－⑫	避難施設・バリアフリー施設等サイン設置事業	未着手（中止）
5－④	読書のまちづくり拠点事業	着手（実施中）
6－①	空き家活用移住プログラム事業	着手（実施中）
6－②	共同住宅整備補助金事業	未着手（中止）
6－③	中心市街地都市機能居住誘導事業	着手（実施中）
6－④	U I J ターン奨励助成金事業	着手（実施中）
6－⑤	専門人材誘致家賃助成金事業	完了
7－①	宇部まつり等開催事業	着手（実施中）
7－②	まちなかイベント開催事業	着手（実施中）
7－③	中心市街地建物リノベーション事業	着手（実施中）
7－④	まちなかアートフェスタ開催事業	未着手（中止）
7－⑤	まちなかアーティストインレジデンス事業	未着手
7－⑥	ガーデンシティうべ促進事業	着手（実施中）
7－⑩	商業活性化事業	着手（実施中）
7－⑪	活性化調査検証事業	着手（実施中）
7－⑫	まちづくり会社運営事業	着手（実施中）
7－⑬	デジタルコンテンツ等創造事業	着手（実施中）
7－⑯	まちなかプレーパーク事業	着手（実施中）
7－⑰	まちなかオフィス等立地促進事業	着手（実施中）
7－⑲	I C T サテライトオフィス等誘致促進事業	着手（実施中）
7－㉔	5 G ・新ビジネス創出事業	着手（実施中）
7－㉖	ご近所ふれあいサロン事業	着手（実施中）
7－㉗	全世代型何でも相談事業	着手（実施中）
7－㉙	ワンコイン・パスポート de スタンプラリー	完了
7－㉚	商業施設コミュニケーション支援事業	着手（実施中）
8－③	まちなか駐車場集約促進事業	着手（実施中）

(3) 目標の達成状況

設定した目標指標の推移状況を以下の通り示す。

■ 目標指標の推移

目標指標	基準値	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	目標値 (R6年度)
目標指標① 中心市街地 居住人口	5,930人 (H30)	5,774人	5,709人	5,730人	5,578人	6,200人
目標指標② 新規出店数	11件/年 (H28-30年の累 計から算出)	35件/年	30件/年	41件/年	33件/年	16件/年
目標指標③ 中心市街地 歩行者通行量	2,561人 (R1:8地点)	3,488人	2,865人	2,916人	4,041人	5,150人

本市では、これまで集積された都市施設などのポテンシャルを活かすとともに、民間活力を取り入れながら、都市機能の誘導を図り、多くの人でにぎわい、誰もが安心・快適に暮らせるまちづくりに取り組むため、令和2年(2020年)3月に策定した宇部市中心市街地活性化基本計画において、目指すべき中心市街地の都市像を「官民協働による 多世代がにぎわう 安心・快適・利便性の高いまちづくり ～まちなかスマートシティの実現～」と定め、「まちなか居住の推進」と「経済活力の向上」、「まちなかにぎわい創出」の3つの目標を掲げ、各種事業に取り組んできた。

前期計画の核となる「大型空き店舗等利活用事業」について、施設設置条例案が市議会で否決されたことを受け、改めてゼロベースから事業内容を再検討することとなったため、前期計画作成時からは事業着手に遅れが生じ、当初想定したほどの効果は発現しない見込みとなった。

にぎわい創出の取組として重要な施策と考えている各種イベント等の開催についても、新型コロナウイルス感染拡大以降、中止や延期、規模縮小を余儀なくされその効果が十分に発揮できなかったが、令和5年度以降は順次以前のような規模での開催が進んでいる。さらに、新たなイベント等も積極的に実施していくことで、今後のにぎわい創出に寄与すると考える。

まちなかイベント開催事業(補助金)を活用したイベントの実施数や参加人数等は、新型コロナウイルス感染拡大の影響下を除いて概ね順調に推移(※)しており、新たにイベントを企画実施する個人・団体も出てきている。また当該事業を活用しない(補助要件に当たらない)イベントも多く開催されるようになった。

(※) 補助金を活用したイベント件数 平成30年度12件 → 令和5年度20件

同イベント参加人数 平成30年度6,665人 → 令和5年度14,256人

各目標指標の状況等については、以下のとおりである。

居住人口については、令和3年度から令和4年度にかけて中心市街地内で民間マンションが2棟建築されたことで一時的に増加したが、その他に民間マンションの建設や宅地の再開発等はなく、効果は一時的なものに終わっている。小規模の民間アパート等の建設は少なからずあるものの、直接的な人口増加にはつながっておらず、計画期間全体を通して減少傾向にあり、目標達成は難しい状態である。特に人口流出(社会減)への長期的な対応が必要である。

新規出店数は平成28～30年度の平均11件から、令和5年度では33件と大幅に増加している。新規出店の約7割が飲食店であり、新型コロナウイルス感染症の影響も落ち着いてきたことで出店の機運が高まっていると考えられ、今後も一定数の新規出店があると推測されるため、目標の達成

が見込まれる。一方で、エリア内での閉業店舗も多く、主要商店街周辺では営業店舗数が減少傾向にある。新規出店に向けた各種事業（補助制度、開業相談等）をより充実させ開業を促すとともに、閉業を防ぎ営業店舗数を維持していくための対応が必要となっている。

中心市街地歩行者通行量（休日1日当たり）については、年度によって増減が見られるものの、基準値（令和元年度）からは増加傾向にある。特に令和5年度は基準値や前年度の数値からは大幅に増加している。一方で、目標値には届いておらず、引き続き増加に向けた取組を検討・実施していく必要がある。

(4) 定性的評価

中心市街地活性化に対する住民意向について、令和6年（2024年）6月に市民アンケート調査を実施した。調査の概要と要点について以下に示す。

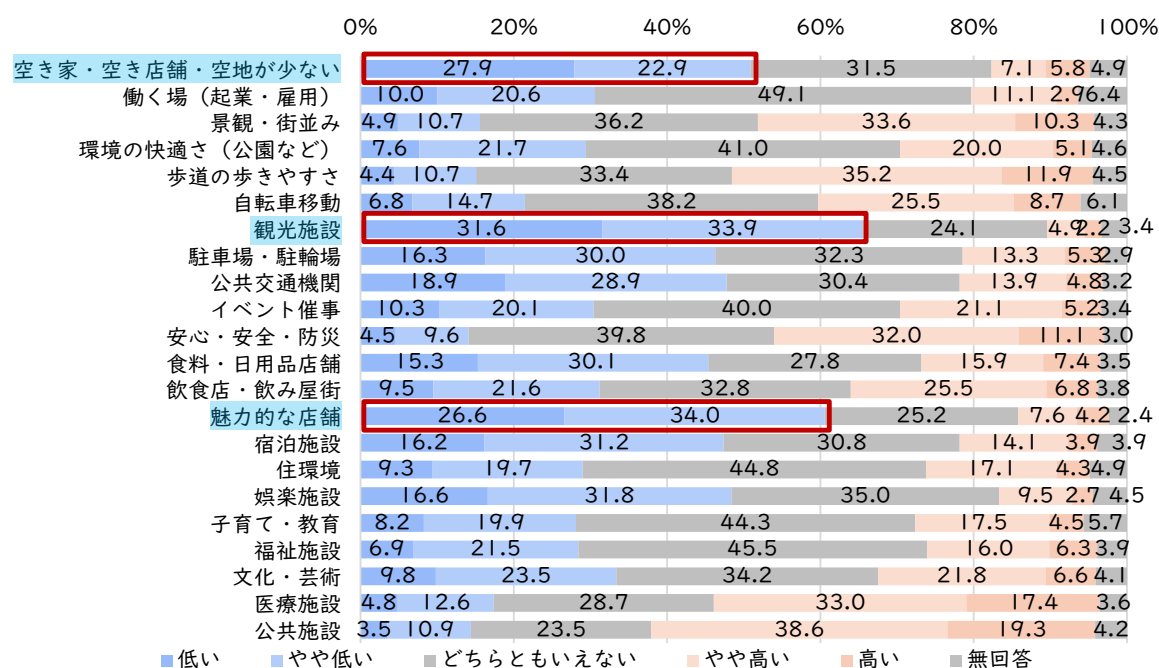
■調査概要

調査方法	郵送配布・回収
調査対象	15歳以上の市民3,000人（無作為抽出）
回答数	N=1,007
回収率	33.6%
調査項目	中心市街地に出かける目的や交通手段 中心市街地に対する満足度や重要度 中心市街地への居住について 等

①中心市街地における現在の満足度について

○満足度が低い上位項目として、「観光施設」が65.5%と最も高い割合となっており、次いで「魅力的な店舗」60.6%、「空き家・空き店舗・空き地が少ない」50.8%となっている。

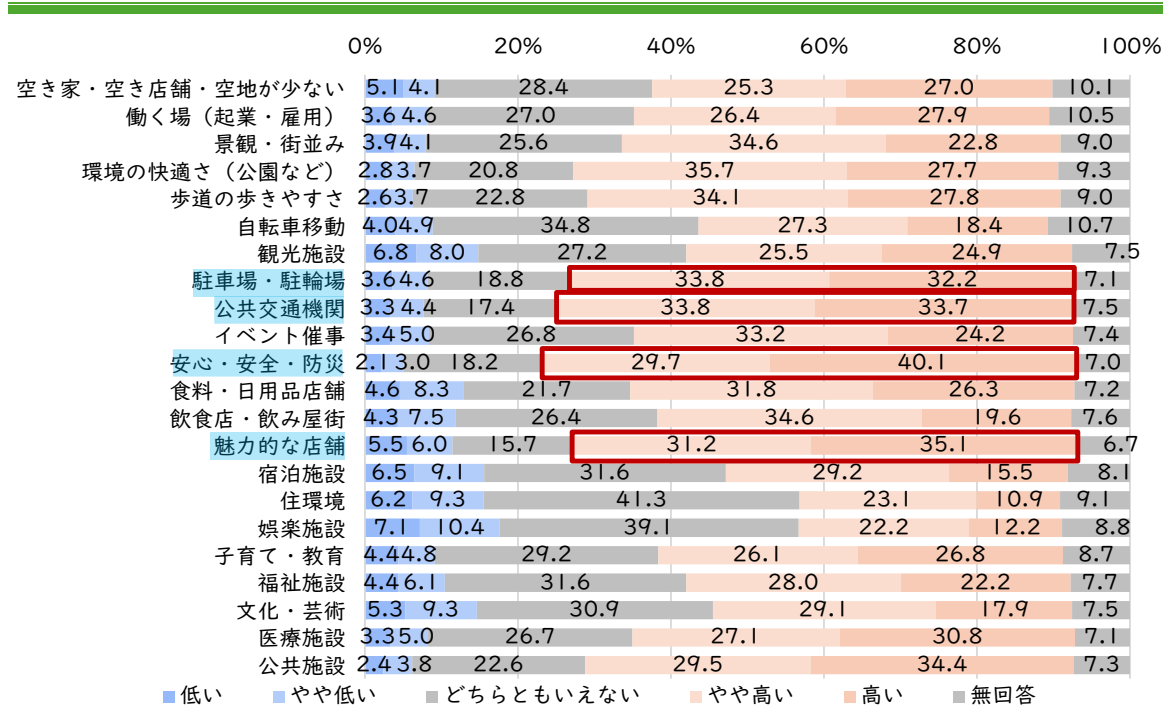
※表記している割合は「低い」「やや低い」のネガティブな意見の合算値



②中心市街地における今後の重要度について

○重要度の高い上位項目として、「安心・安全・防災」が69.8%と最も高い割合となっており、次いで「公共交通機関」67.5%、「魅力的な店舗」66.3%、「駐車場・駐輪場」66.0%となっている。

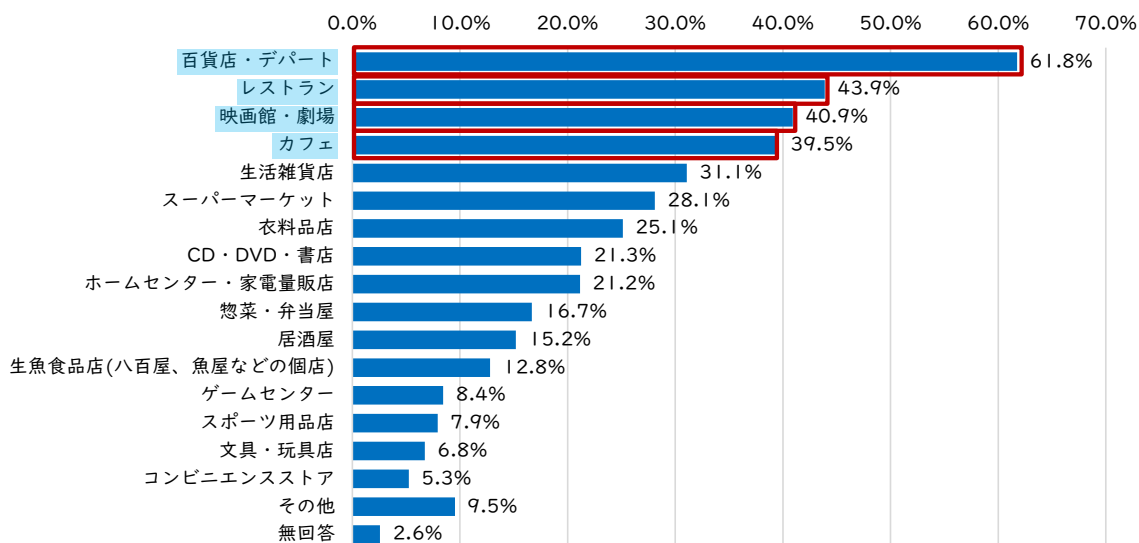
※表記している割合は「高い」「やや高い」のポジティブな意見の合算値



③外出意欲が出る施設について

○外出意欲が出る施設として、「百貨店」が61.8%と最も高い割合となっており、次いで「レストラン」43.9%、「映画館・劇場」40.9%、「カフェ」39.5%となっており、いわゆる“コト消費※”の場に対する要望が多い。

※コト消費…趣味や行楽、演芸の鑑賞などで得られる特別な時間や体験、サービスなどに重きを置いて支出すること。

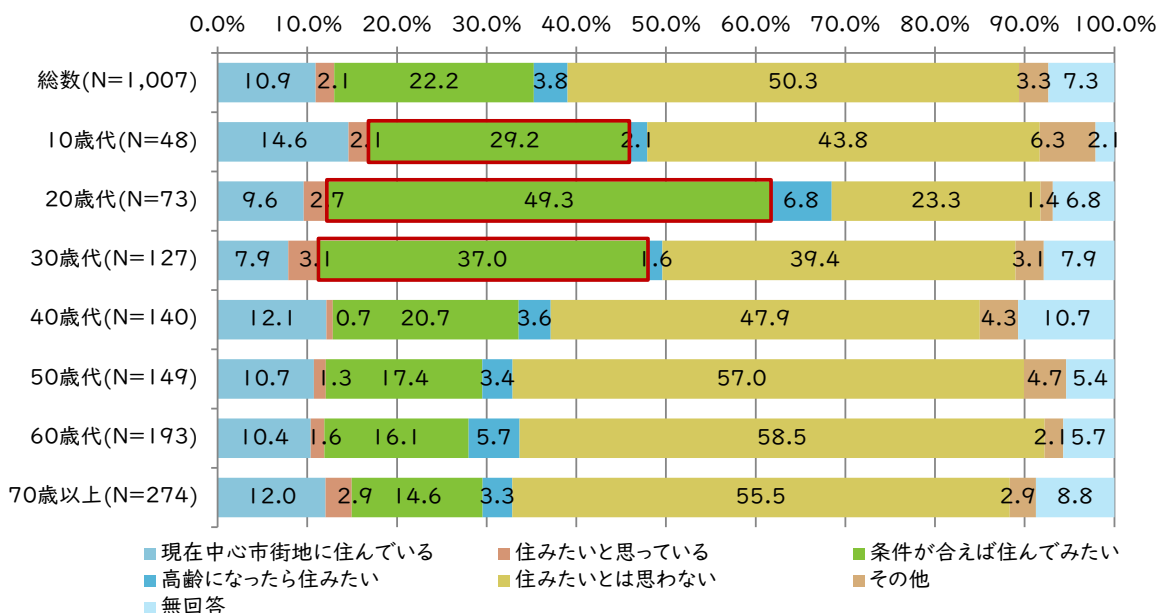
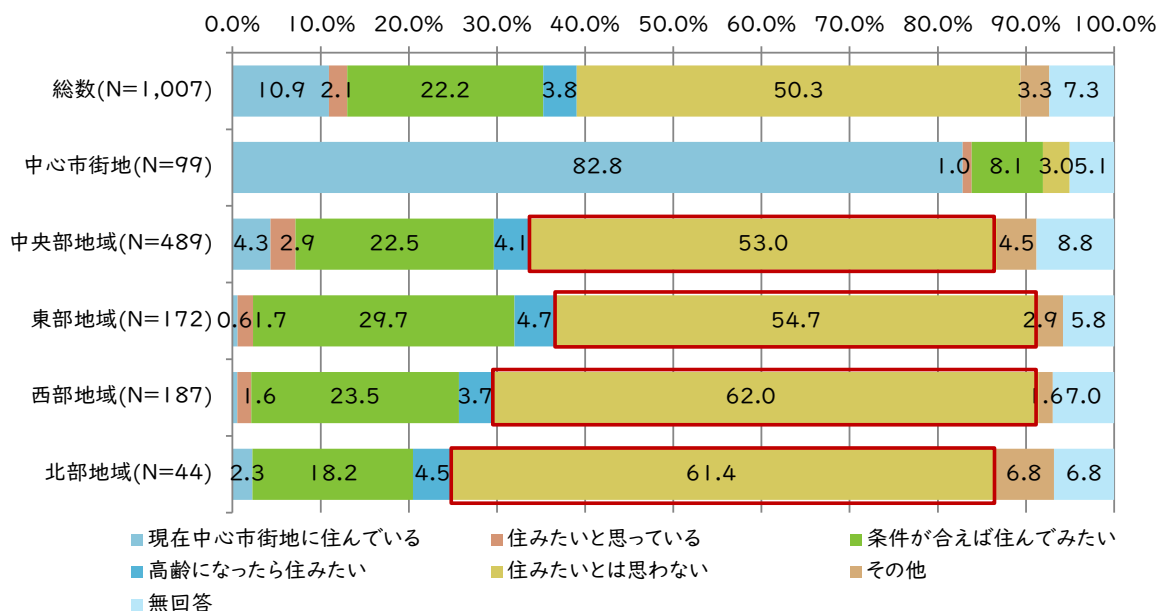


④ 中心市街地への居住について

○回答者の半数以上が、中心市街地に住みたいと思っていない。

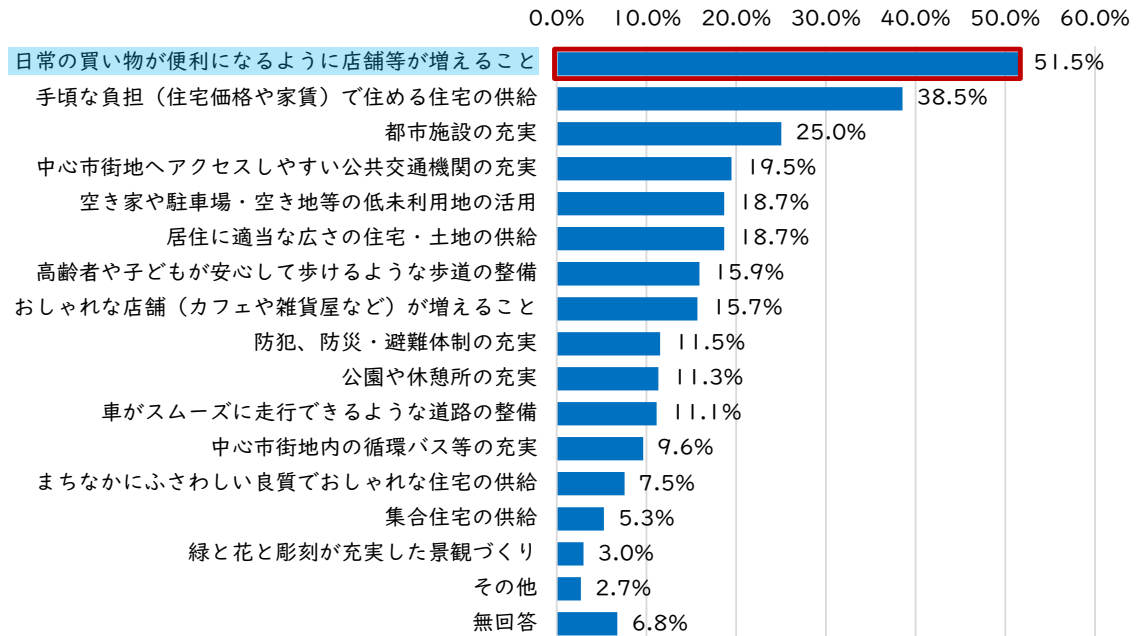
○特に現在郊外部に居住する方ほど、住みたいと思っていない割合が高くなっている。

○一方で、年齢別に傾向分析を行うと、子育て・若者世代には少なからず居住ニーズが期待される。



⑤ 中心市街地へ住んでもらうために

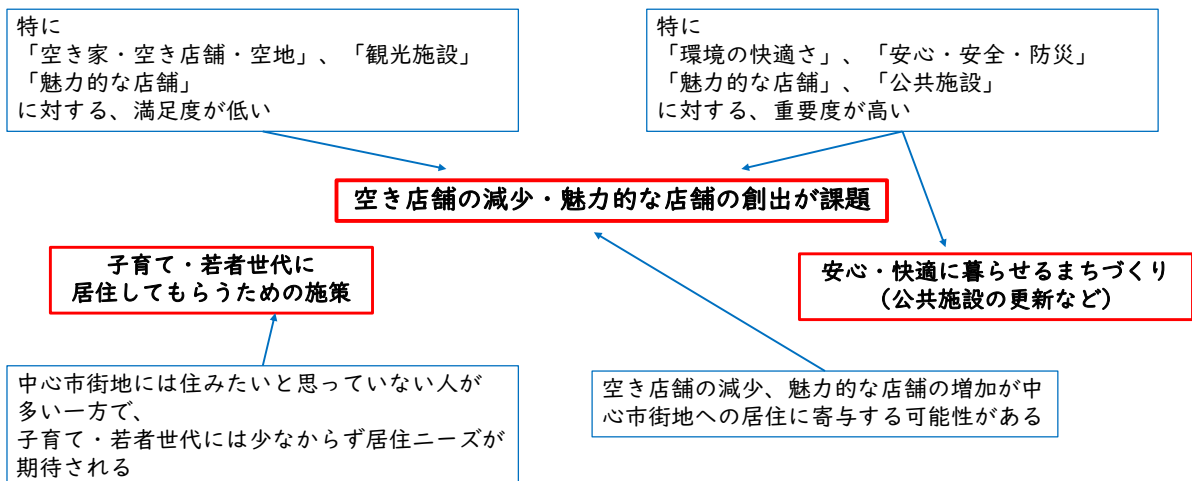
○ 中心市街地へ住んでもらうために進めたら良いと思うことについて、「日常の買い物が便利になるように店舗等が増えること」が51.5%と半数以上を占めることから、空き店舗の減少、魅力的な店舗の増加が中心市街地への居住に寄与する可能性がある。



⑥ 市民意向のまとめ

上記結果及び考察より3つの問題意識を以下に示す。

- 空き店舗の減少・魅力的な店舗の創出が課題
- 子育て・若者世代に居住してもらうための施策
- 安心・快適に暮らせるまちづくり（公共施設の更新など）



1-3. 中心市街地活性化の課題

前期計画の目標達成状況や市民アンケート結果なども踏まえ、現在の中心市街地の課題を以下のとおり整理する。

【課題1】回遊性の向上

歩行者通行量全体を見ると、増加傾向にある一方で目標値には届いておらず、年間の平均値でも基準値の50%程度まで落ち込んでいる計測地点もあることから、前期計画の効果は限定的であると言える。恒常的なイベントの開催や公共空間の有効活用、魅力ある店舗の増加等を促し、来街機会を増加させるとともに通行量が増加している箇所からその他の箇所への回遊性・流動性を向上させることが必要である。

※歩行者通行量は年7回計測しているが、前期計画では毎年10月の数値を実績値としている。

■歩行者通行量（休日1日あたり）（単位：人）

	R元年度 (計画前年度)	R2年度 (1年目)	R3年度 (2年目)	R4年度 (3年目)	R5年度 (4年目)
地点1	402	1,070	618	617	888
地点2	373	393	382	435	558
地点3	475	445	461	441	483
地点5	201	567	198	270	410
地点11	125	229	188	142	145
地点18	204	216	188	168	147
地点19	644	456	709	703	1,254
地点28	137	112	121	140	156
合計	2,561	3,488	2,865	2,916	4,041

※各年度、10月調査時の数値

■歩行者通行量（休日1日あたり：各年度平均値）（単位：人）

	R元年度 (計画前年度)	R2年度 (1年目)	R3年度 (2年目)	R4年度 (3年目)	R5年度 (4年目)
地点1	402	653	562	578	655
地点2	373	365	377	408	411
地点3	475	419	432	397	398
地点5	201	506	259	243	271
地点11	125	187	146	117	100
地点18	204	222	166	154	108
地点19	644	527	703	699	806
地点28	137	118	127	105	100
合計	2,561	2,997	2,772	2,701	2,849

※令和2年度以降の各年度の平均値（大規模イベント開催時の調査は除く。各年度最大7回調査）

【課題2】商業機能の維持拡充

前期計画の目標であった中心市街地全体の「新規出店数」は達成の見込みであるが、閉業（閉店）数も少なくはない。また、主要商店街周辺の営業店舗数は特に飲食店舗が多く集積する中央町エリアを中心に減少傾向にあり、まちなかの商業機能の衰退が問題となっている。引き続き新規出店時の支援等を行っていくことで空き店舗を減少させるとともに、まちづくり会社や商工会議所とも連携し経営相談等のサポートも積極的に行っていくことで、営業店舗数を維持・増加させることが必要である。

■主要商店街周辺の営業店舗数（単位：件）

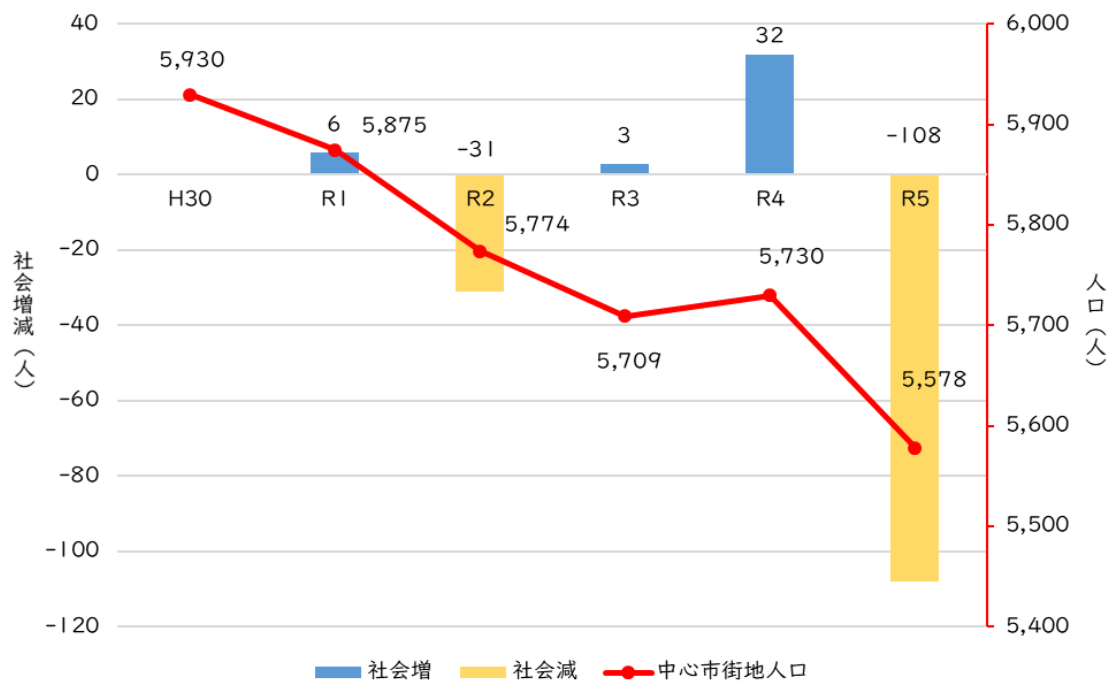
	R元年度 (計画前年度)	R2年度 (1年目)	R3年度 (2年目)	R4年度 (3年目)	R5年度 (4年目)
新天町エリア		58	60	62	61
常盤町エリア		35	37	38	36
琴芝町エリア		47	48	46	47
松島町エリア		69	70	69	71
中央町エリア		276	274	268	263
合計		485	489	483	478

※各年度、3月末時点

【課題3】人口減少・流出の阻止

中心市街地の人口は、民間マンション2棟の建築により一時的に増加した年もあるものの、基本的には減少が続いている。減少の要因についてはやはり自然減の影響が大きいが、社会増減についても過去5年間で合計98人減となっている。減少割合も、市全体の減少割合より高く、中心市街地の人口の減少・流出が問題となっている。複合施設の整備をはじめとした都市機能の整備・更新等を行うことでエリア価値を向上させるとともに、移住・転入者への支援等を行い、人口の社会増につなげていくことが必要である。

■ 中心市街地人口及び社会増減数

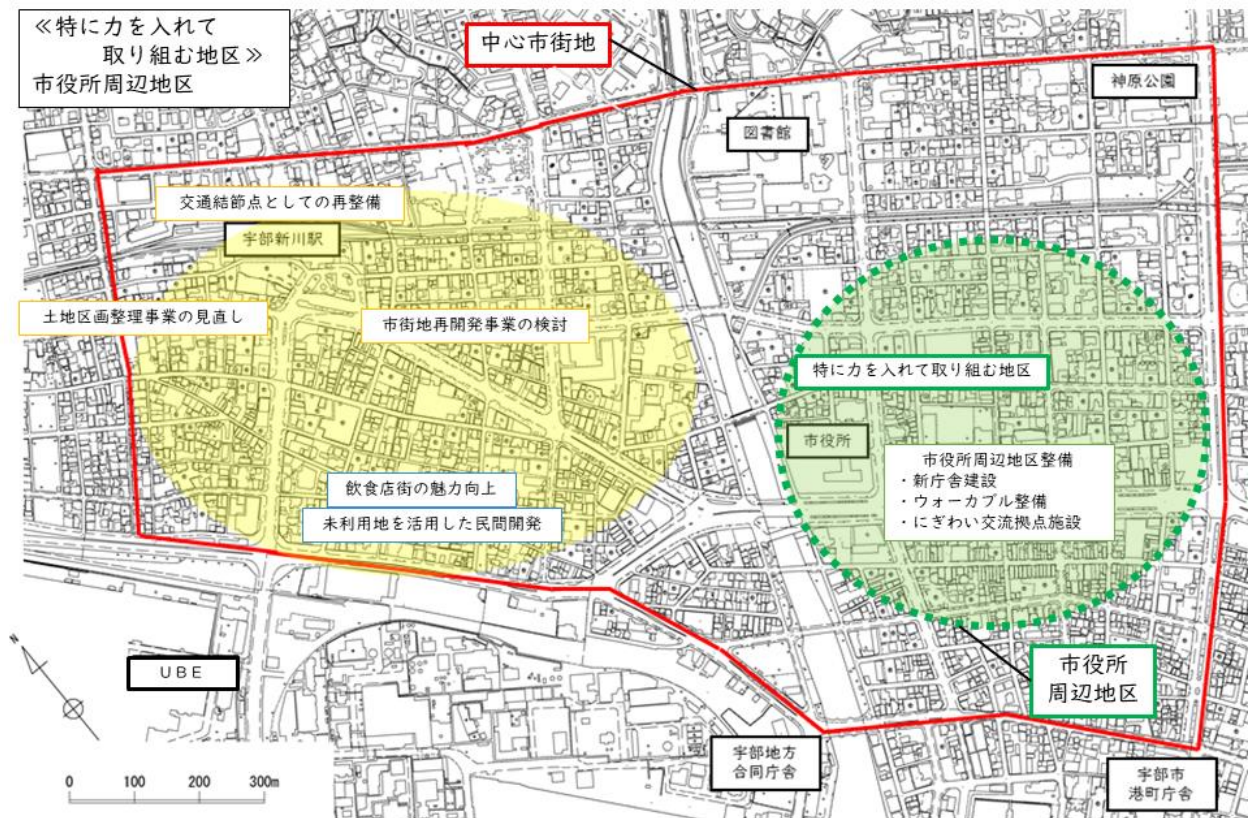


1-4. 中心市街地活性化の方針（基本的な方針）

前期計画では、「市役所周辺地区」「中央町地区」「宇部新川駅周辺地区」の3地区を重点地区と位置付け様々な施策を展開してきたが、本計画ではこれまでの取組や整理した課題、社会情勢の変化への対応等も鑑みて、中心市街地区域の中にハード事業・ソフト事業ともに官民連携を積極的に導入しながら特に力を入れて事業に取り組む「市役所周辺地区」を設定する。

この区域では、市役所新庁舎2期棟や旧山口井筒屋宇部店跡地に整備する常盤通りにぎわい交流拠点施設、常盤通り（国道190号）のウォーカブル化などの主要事業を中心に、ハード事業・ソフト事業の両面を官民連携で取り組み、エリア価値の向上につなげるとともに、新たな人流や滞留を生み出し、にぎわいの創出を図る。

また、宇部新川駅から中央町周辺にかけては、市街地再開発や飲食店の更なる魅力向上など民間事業者の動きと連携しながら事業に取り組んでいく区域とする。



本市の中心市街地は、歴史的・文化的資源を多く抱え、本市の先導的な役割を果たすべき「まちの顔」として極めて重要な場所である。昭和30年代に宇部駅（現宇部新川駅）前に設置された一体の彫刻から市内を彫刻で飾る運動へ広がり、今では「最も長く続いている野外彫刻展」としてギネス世界記録®に認定されたUBEビエンナーレ（現代日本彫刻展）へと発展している。

UBEビエンナーレで制作された彫刻は、ときわ公園及び市内各所に設置され、中心市街地区域内でも多くの作品に出会うことができ、これらの彫刻・アートなど文化芸術を活かしたまちづくりを推進していく。

さらに、近年本市が積極的に取り組んでいるアーバンスポーツを開催する場としてのポテンシャ

ルも有しており、広大な道路を活用した競技大会・イベントの開催や、気軽にアーバンスポーツを楽しむことができる場の整備等を通じて、にぎわい創出に取り組んでいく。

このように中心市街地のにぎわい創出に向け官民連携で様々な取り組みを進めている一方、令和6年（2024年）3月にコンベンション機能も有した大型宿泊施設が営業を終了したことで、来街者の不便や観光客数の減少等と、それに伴う中心市街地内の回遊性の低下が懸念される。

そこで本市では対策室を設置し、コンベンション機能を有した宿泊施設の再開に向け権利者と交渉を進めるとともに、一般社団法人宇部観光コンベンション協会と連携して、コンベンション開催に係る助成金を拡充するなど、高等教育機関や研究機関が集積する本市の強みを活かした MICE※誘致に積極的に取り組んでいく。

以上を踏まえ、本計画では中心市街地の活性化に向けた基本的な方針として、「人々が交流し、くつろぎ、にぎわうまち」、「新たなビジネスが生まれ継続するまち」、「安心して快適に暮らせるまち」を新たな方針として設定する。

※MICE…企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

方針1 人々が交流し、くつろぎ、にぎわうまち

「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成により、芝生や木陰などの誰でも「ゆっくりできる場所」、イベントや出店・アーバンスポーツ・運動など「やりたいことができる場所」を創り出すとともに、彫刻やアートといった文化芸術に関するイベントや子育て世代が楽しめるイベントなど、さまざまなイベントを定期的で開催し、恒常的ににぎわい創出につなげていくものである。

方針2 新たなビジネスが生まれ継続するまち

新規出店や起業・創業に向けた環境整備等を促進するとともに、まちづくり会社・商工会議所とも連携し経営相談等のサポートを積極的に行い、閉業店舗数を減少させる（＝事業を継続させる）ことで営業店舗数を維持・増加させ、商業機能の衰退を防ぐものである。

方針3 安心して快適に暮らせるまち

都市機能を集積・更新していくとともに、特に県外からの移住者に対する転居費用等の助成制度の実施、子どもや若者のための居場所をはじめ各種公共施設の維持・更新を進めることで、まちなかに住みよい環境を生み出し、居住人口の社会増を目指すものである。