

## 地域再生計画

### 1 地域再生計画の名称

中心市街地賑わいづくり施設整備計画

### 2 地域再生計画の作成主体の名称

福岡県直方市

### 3 地域再生計画の区域

福岡県直方市の全域

### 4 地域再生計画の目標

#### 4-1 地方創生の実現における構造的な課題

直方市の中心市街地が抱える構造的な課題として、中心市街地商店街(以下、商店街)の店舗の多くは土地建物のオーナー自身が経営しており、所有と経営が分離していないことがあげられる。また、店舗兼住居の物件も多く、オーナーの高齢化や後継者がいないことにより廃業後もオーナーが住んでいることから、入居者ニーズに応じたりノバージョン後の賃貸や物件の売却をせずに保有し続ける意向が強く、空き店舗となっているケースが多い。(空き店舗率:平成15年度:16.1%⇒令和2年度:33.0%) さらに、商店街の疲弊に伴い歩行者の通行量も年々減少しており、そのことが商店街の空洞化に更に拍車がかかることで、市民が商店街で買い物をしなくなるという負の循環に陥っている。(通行量調査:平成15年度:3,076人⇒令和元年度619人 80%減)

また、地方創生として目指す将来像の欄で述べた通り、直方駅は多くの交通事業者が乗り入れるターミナル駅であり、令和元年度のそれぞれの年間利用者数は、JR直方駅は約300万人、平成筑豊鉄道直方駅は約60万人、JR九州バスは約18万人、西鉄バスは約26万人となっているが、その多くは市外からの通勤通学や、直方市郊外から直方駅を経由しての他市町への通勤通学となっており、直方市の中心市街地商店街に人の流れができていないとは言い難い状況となっている。

そのような中、令和2年度に関東や関西のIT系企業3社がコロナ禍においてリモートワークの推進により九州に営業の足掛かりを作るという観点から直方市の中心市街地に支店を開設した。インターネット環境があれば福岡市等の大都市ではなく地方都市の中心市街地でもニーズがあることから、今後に向けて良質な空き店舗物件を調査し確保していく必要がある。

一方、本市の子育て支援センターは市北部の郊外に位置しており、最寄りの公共交通機関から徒歩で1キロということから、ほとんどの利用者は自家用車で訪れるのみの利用となっている。また、利用者が重複する商店街内の託児所は中心市街地の南端に立地しており、直方駅からも距離が遠い(約700m)ことから利用者は自家用車で子供を送迎しており、利用の目的が異なることから施設の相互利用には至っていない。またコロナ前での子育て支援センターの利用者数は約400人/月(親子)、一方託児所の利用者数は約100人/月(子のみ)であることから、二つの施設を中心市街地に併設することで、利用者が施設を相互利用することや、施設利用者が中心市街地を回遊することによる賑わいの創出や近隣店舗への波及効果、また交通の利便性の高い中心市街地に設置することによって自家用車を持たない層の子育て関連施設の利用促進等が課題解決の一助となるのではと考えている。

#### 4-2 地方創生として目指す将来像

##### 【概要】

直方駅前に広がる直方市の中心市街地は、石炭産業の発展とともに商業の集積地として栄えてきたが、郊外への大型ショッピングセンターの立地や商店主の高齢化、消費行動の多様化により廃業する事業者が増加しており、もはや商業のみに依存した中心市街地の振興は困難な状況である。

一方、直方市の中心市街地は現在でも多くの交通事業者が乗り入れる交通の要衝であることから人が集まるためのインフラは既に整っており、中心市街地に人を呼び込むための都市機能の誘致が求められている。

そこで、直方市では中心市街地の遊休資産をリノベーションにより再生させ、そのリノベーション物件を活用した創業支援や、まちづくり会社が主体となってリノベーション物件のサブリース事業支援を通じた空き店舗解消に向けての取り組みを進めていくこととしている。

本事業はその先駆けとして行うものであり、中心市街地の遊休資産を直方市が長期間借り上げ、市の施設としてリノベーションを行い、郊外にある子育て支援センターを移設し、併せて一時預かり保育事業所や地元農産物を中心とした飲食や地元物産品や6次産品を取り扱う商業店舗が入居可能な施設とする。そのことにより、中心市街地を商業機能だけでなく、様々な都市機能を有し様々な人々が集まる賑わいのある場所にしていくことで、中心市街地に民間の投資を促し、更に様々な経済活動を活性化させていく。

### 【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	2022年度増加分 1年目	2023年度増加分 2年目
古町商店街における歩行者通行量 (日)(人)	619	30	30
飲食物販店舗における売上高 (年)(千円)	0	4,000	200
一時預かり保育事業所利用者数 (年)(人)	350	35	35

2024年度増加分 3年目	2025年度増加分 4年目	2026年度増加分 5年目	K P I 増加分 の累計
30	30	30	150
200	200	200	4,800
35	35	35	175

## 5 地域再生を図るために行う事業

### 5-1 全体の概要

5-2の③及び5-3のとおり。

### 5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

- 地方創生拠点整備交付金（内閣府）：【A3007（拠点整備）】

① 事業主体

2に同じ。

② 事業の名称

中心市街地賑わいづくり施設整備計画

③ 事業の内容

本事業では、昔から地元市民に親しまれてきた玩具店である「すずらん」という中心市街地商店街の遊休資産を直方市が賃借し、令和3年度に本市単独で実施した実施設計を基に、令和4年度にリノベーション工事を行い、公共施設（子育て支援センター）・民間施設（一時預かり保育事業所・飲食物販等の商業店舗）の複合施設を整備し、令和5年度に供用開始を予定している。

リノベーションの内容としては、平成13年築・鉄骨造平屋 373.45 m<sup>2</sup>のほぼ間仕切りのない建物について、商店街に面した部分については飲食物販の商業店舗として活用するためキッチンやトイレ等の設備を設置する。子育て支援施設については事務所や倉庫、授乳室やバリアフリーのトイレ等を整備し、一時預かり保育事業所部分については間仕切りを設置し独立性を保つものとする。

④ 事業が先導的であると認められる理由

【自立性】

本事業で整備する施設は公共施設である子育て支援センターを核としながら、子育て関連施設として相乗効果の見込める託児所と中心市街地の賑わいに資する飲食物販店舗を入居させるものである。施設の半分以上は公共施設が占有すること、飲食物販店舗については新規創業者のスタートアップ機能を有していることから託児所や飲食物販店舗からの家賃収入で全体の経費を賄うことは難しいが、様々な官民協働や政策連携の効果を見込むことで行政として許容できるコストに抑えることとしている。費用については、施設整備前の経費は、賃借料10カ月分であり、供用開始後の経費は賃借料に加えて清掃委託料、警備委託料、水道光熱費、アーケード負担金、商店街組合費、施設賠償保険となっている。供

用開始後3年目については修繕費を300千円追加で計上している。  
収入の内訳としては、飲食物販等の商業施設の賃貸料が約35万円/年、  
シルバー人材センターの託児所の賃貸料が96万円/年を想定している。

## 【官民協働】

### 【直方市の役割】

中心市街地商店街にある有休物件を賃借し、中核機能であり直方市が運営する子育て支援センター、公益社団法人直方市シルバー人材センターが運営する一時預かり保育事業所、民間事業者が運営する飲食物販の商業店舗を整備する。

また、株式会社まちづくり直方や公益社団法人シルバー人材センター、入居する民間事業者、地元商店街組合等を支援し連携し、交付対象事業の利活用方策で述べた取組についても中心となり積極的に推進する。

### 【株式会社まちづくり直方の役割】

直方市、直方商工会議所、金融機関等が出資する第三セクター。直方市から飲食物販の商業店舗部分を賃借し、入居する民間事業者を誘致し賃貸するサブリース事業を行うだけでなく、直方市と連携して商店街の空き物件調査や空き店舗と入居希望者とのマッチング事業、空き店舗のリノベーション事業等を行い、中心市街地の活性化及び賑わいの創出を推進していくとともに、上記取組についても積極的に参画する。

### 【公益社団法人シルバー人材センターの役割】

一時預かり保育事業所を運営し、併設する相乗効果として、子育て支援センター利用者の一時預かりや、施設の清掃等の維持管理を請け負う。また、土日の子育て支援センター定休日には施設の管理を行う。

### 【飲食物販の民間事業者の役割】

民間事業者として入居し事業を行うことに加えて、行政や地元商店街、子育て支援センター等の関係機関と積極的に関わり、上記取組についても積極的に参画することで事業を成長させる。

## 【地域間連携】

子育て支援センターは各自治体にあり、近隣自治体住民も受け入れて

いることから、その子どもや父母が訪れ、問題等が見受けられた際には自治体間で情報共有を行い、教育関連部門だけでなく福祉部門等への情報共有を行うことで、近隣自治体全体で利用者の見守りを行っている。

子育て支援センターが公共交通の利便性の高い中心市街地に移転することで同一の生活圏である直鞆地域（宮若市、鞍手町、小竹町）をはじめとする近隣自治体からの参加が容易になり、地域間での子育て世代の情報共有を通じて地域間での行政の連携を図り、共通する行政課題の解決へと繋げていく。

## 【政策間連携】

### 【障がい者福祉政策】

子育て支援センターの定休日である土曜日には施設の自由広場を開放して直方市社会福祉協議会が主体となって障がい児一時預かりサービスを行うことで、障がい者福祉政策との連携を図る。

また障がい者団体とつながることで、物販店舗で障がい者団体の制作した物品等の販売の可能性についても検討していく。

### 【農業政策】

飲食物販店舗において、地元農産物を取り入れた食事の提供や6次産品の販売や、農業事業者と飲食物販店舗がつながることで、商店街に立地する他の飲食物販店舗での地元産品の取り扱いを促進し、地域全体での連携効果が発揮できるような仕組みを構築していく。

### 【新規創業促進政策・創業者支援政策】

飲食物販店舗では新規創業者を想定しており、直方市や直方商工会議所、金融機関等の株式会社まちづくり直方の出資者が一体となって創業支援を行う。

### 【雇用促進政策】

飲食物販店舗において、事業の拡大に伴い新たな雇用を創出していく。また障がい者の雇用の可能性についても積極的に検討していく。

### 【中心市街地活性化政策・新規事業創造政策】

当該事業を進めていくことで中心市街地に施設利用者と呼び込み中心

市街地に賑わいをつくとともに、様々な政策の連携による関係者を中心市街地に呼び込むことで、そこに集まる人たちが新たな事業を中心市街地で企画立案できるようなネットワークを形成し、行政も参画することでそういった事業を創造し育てていく。

⑤ 事業の実施状況に関する客観的な指標（重要業績評価指標（KPI））

4-2の【数値目標】に同じ。

⑥ 評価の方法、時期及び体制

【検証時期】

毎年度 4月

【検証方法】

直方市まち・ひと・しごと創生総合戦略検証委員会に諮り、KPIの進捗度を検証する。

【外部組織の参画者】

直方市まち・ひと・しごと創生総合戦略検証委員会

【産】：株式会社石橋製作所代表取締役、（公財）福岡県産業・科学技術振興財団ロボットシステム開発センター長

【官】：九州経済産業局企業成長支援課長

【学】：北九州市立大学地域戦略研究所教授、福岡教育大学教育学部教授

【金】：直方銀行協会会長代理

【労】：直方職業安定所次長

【言】：西日本新聞社直方支局長

【検証結果の公表の方法】

検証結果については、市HPで公表する。

⑦ 交付対象事業に要する経費

- ・ 法第5条第4項第1号イに関する事業【A3007】

総事業費 97,124千円

⑧ 事業実施期間

地域再生計画の認定の日から 2027 年 3 月 31 日まで

⑨ その他必要な事項

特になし。

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし。

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

(1) 直方市 IT 等まちなか創業支援補助金

内 容 IT 企業を含め中心市街地で創業しようとする中小企業者に対して補助をすることで、中心市街地が様々な都市機能を有し様々な人々が集まる賑わいのある場所にしていく。

実施主体 直方市

実施期間 平成 27 年 4 月～

(2) 直方市 IT 事業者誘致補助金

内 容 直方市が行う産業振興事業に協力する IT 事業者を中心市街地に誘致することで、中心市街地が様々な都市機能を有し様々な人々が集まる賑わいのある場所にしていくことに加えて、中心市街地の様々な事業者と IT 事業者が交流を図ることで新たな価値の創造に結び付けていく。

実施主体 直方市

実施期間 令和 2 年 10 月～

6 計画期間

地域再生計画の認定の日から 2027 年 3 月 31 日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

5-2の⑥の【検証方法】及び【外部組織の参画者】に同じ。

#### 7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

4-2に掲げる目標について、5-2の⑥の【検証時期】に7-1に掲げる評価の手法により行う。

#### 7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

5-2の⑥の【検証結果の公表の方法】に同じ。