

### [3] 中心市街地の現状と活性化に向けた課題

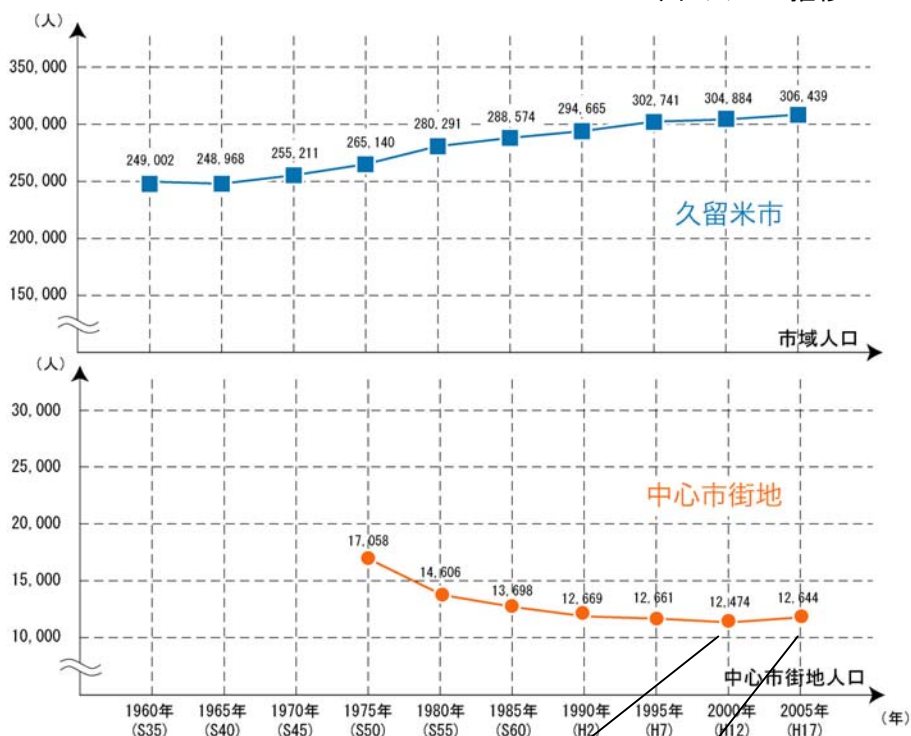
#### 1. 中心市街地の現状と課題

##### (1) 人口等

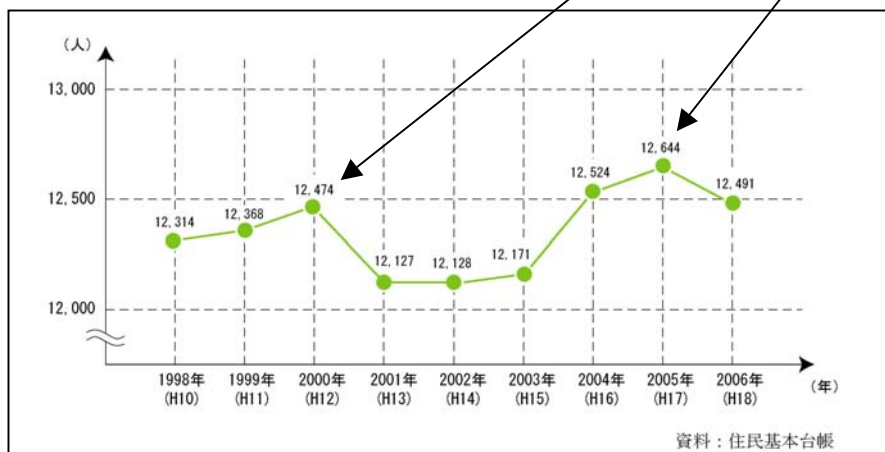
##### ① 人口

久留米市の人口は、昭和40年国勢調査以降40年間にわたって増加を続けて1.23倍に伸び、平成17年時点で306,439人となっている。しかし、直近の動向を住民基本台帳でみると平成16年をピークに、平成17、18年と2年連続で減少に転じており、全国と同様、久留米市においても人口減少時代に突入したと推測される。

図 人口の推移



\*現在の市域に組替  
 市全域人口資料：国勢調査  
 中心市街地人口資料：久留米市住民基本台帳



資料：住民基本台帳

これに対して、中心市街地の人口は減少傾向であったが、平成 10 年以降 12,100～12,600 人の横ばいで推移している。

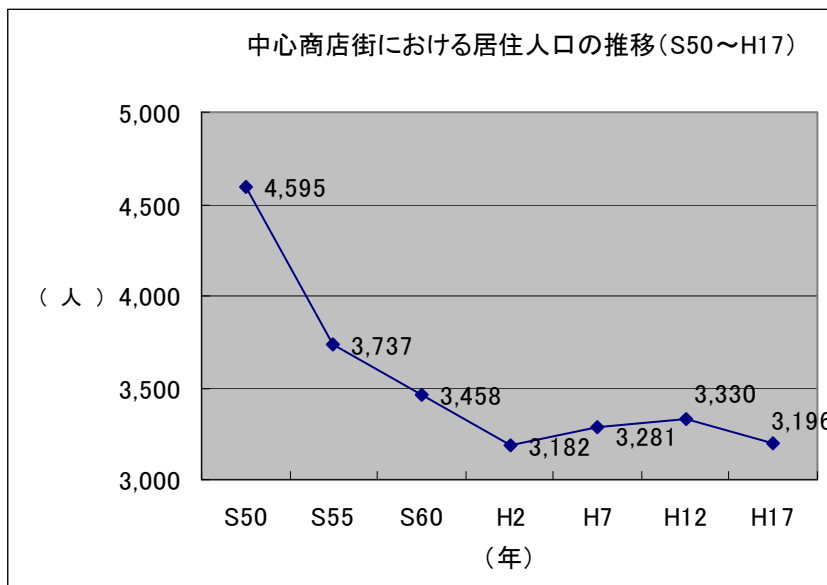
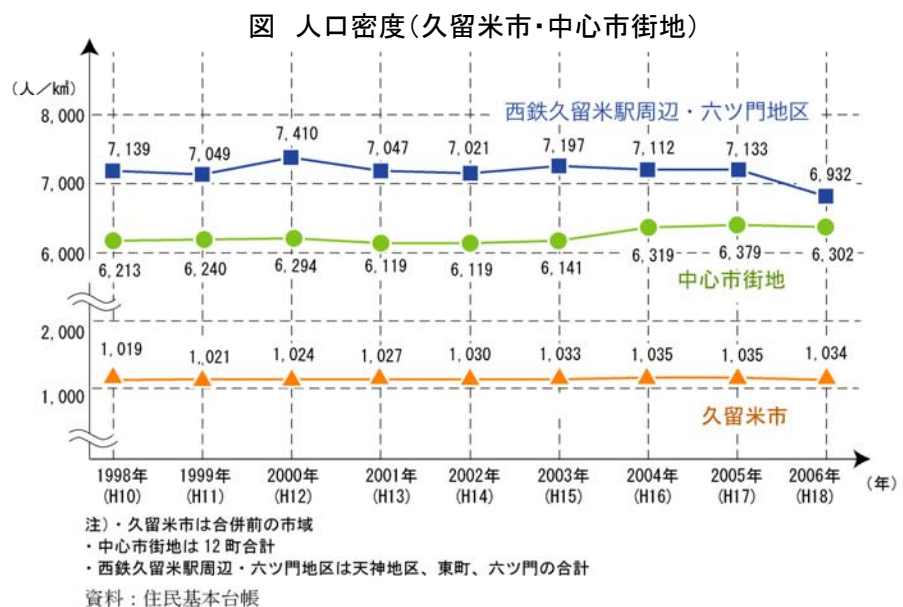
今後の人口減少時代において、この水準を維持していくためには、具体的な都心居住策を推進していくことが必要である。

## ②中心市街地の人口密度

平成 10 年以降、中心市街地の人口密度は、6,100～6,400 人／km<sup>2</sup>で推移している。平成 18 年は 6,302 人／km<sup>2</sup>で、合併前久留米市の人口密度 1,034 人／km<sup>2</sup>と比べても 6 倍近い密度で、また、DID の人口密度が 5,000 人台であることから、相対的に高密度で居住している。

商業・業務機能が集積する西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区では、都心のドーナツ化現象が進んだ昭和 50 年代、土地建物を所有する商業者が郊外に居住して地権者となって賃貸店舗が増加するなど、中心市街地の居住者人口が減少していった要因の一つである。

今後、商業・業務機能を回復していくためにも、地元商業者を中心市街地に回帰させるだけでなく、中心商店街の周辺に購買力となる居住者を増やす取り組みを行うなど、街なか居住を推進していくことが重要である。



## (2) 商業

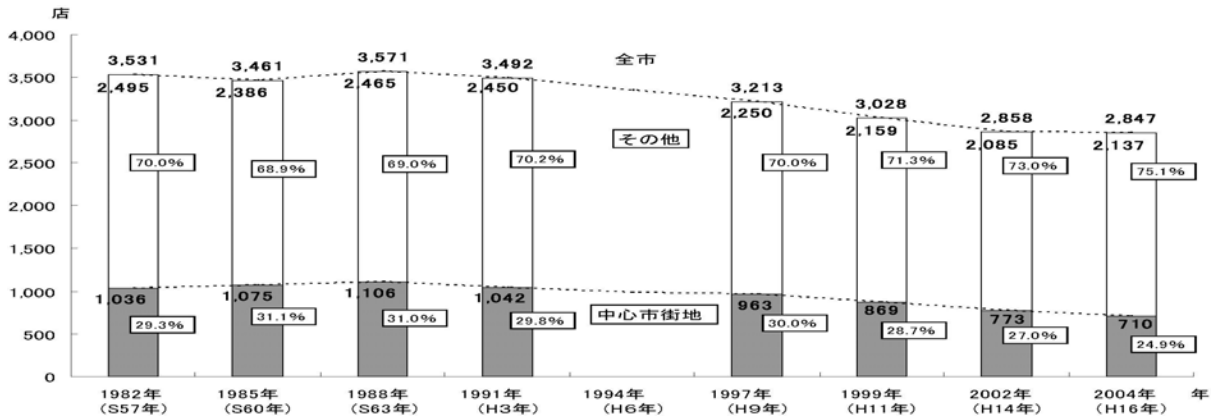
### ① 小売業の店舗数、従業者数、年間販売額、売場面積

合併前久留米市全体では、平成14年から16年にかけて店舗数を除き、従業者数や年間販売額、売場面積が増加に転じているが、平成15年に開店した大型商業施設「ゆめタウン久留米」の影響が大きい。

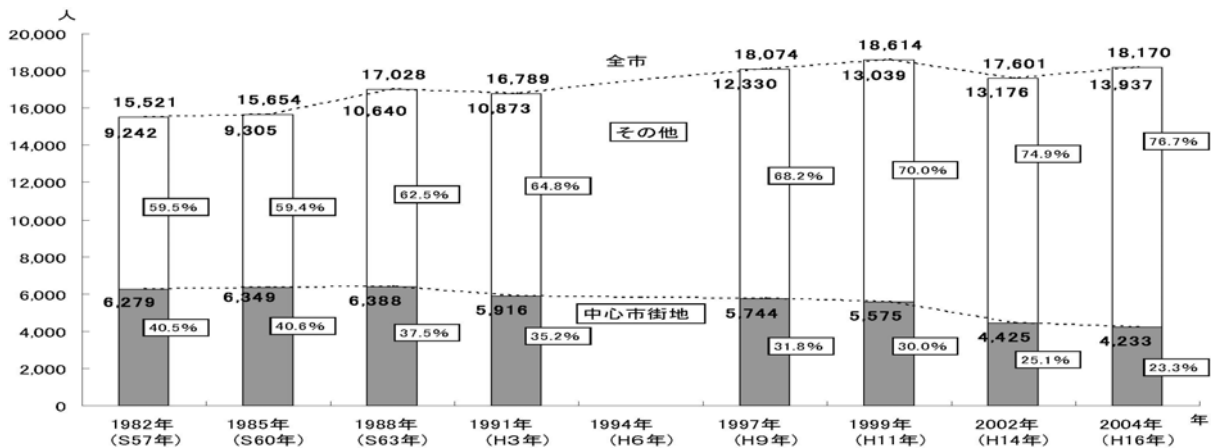
中心市街地では、店舗数や従業者数、売場面積が横ばい傾向にあったが、大店法廃止後、大型ショッピングセンターなどの周辺市町への立地が進行したため、商圈内における中心商業の求心力が弱まって行き、さらに、市内近郊に「ゆめタウン久留米」が出店した後の平成16年間販売額は800億円に落ち込むなど、厳しい減少傾向が続いている。

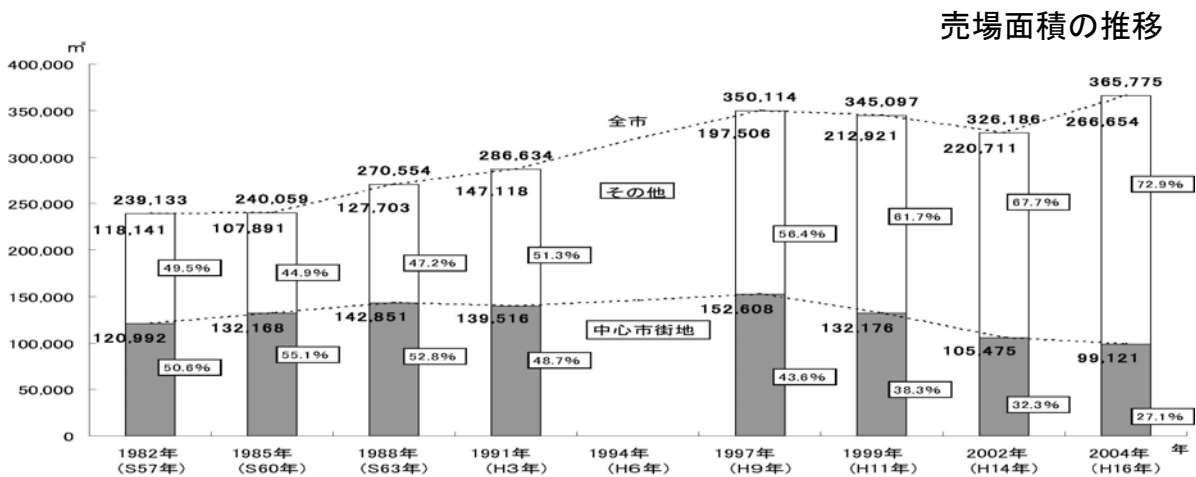
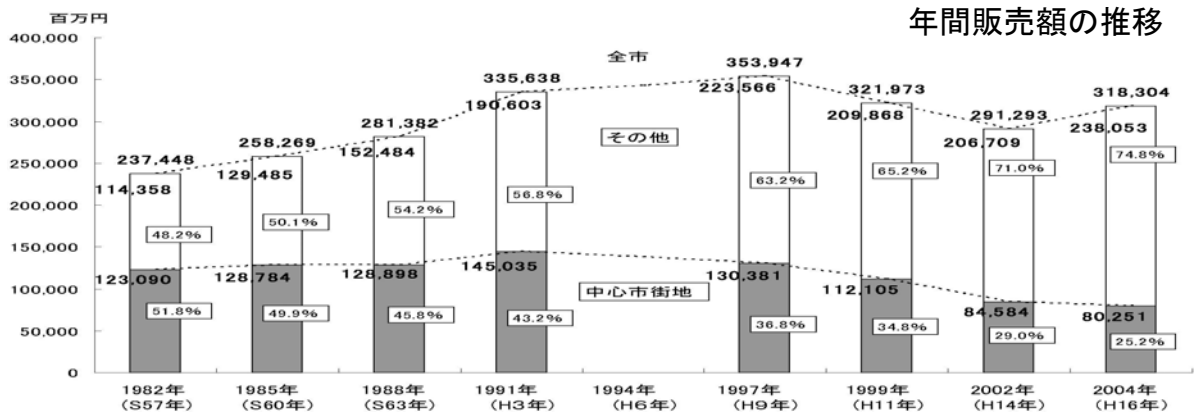
中心市街地の合併前久留米市に対するシェアは平成9年以降、店舗数、従業者数、売場面積ともにシェアを落としている。昭和57年は、概ね店舗数3割、従業者数4割、年間販売額5割、売場面積5割ほどの割合であったが、平成16年にはすべて1/4程度のシェアに縮小した。

#### 店舗数の推移



#### 従業員数の推移

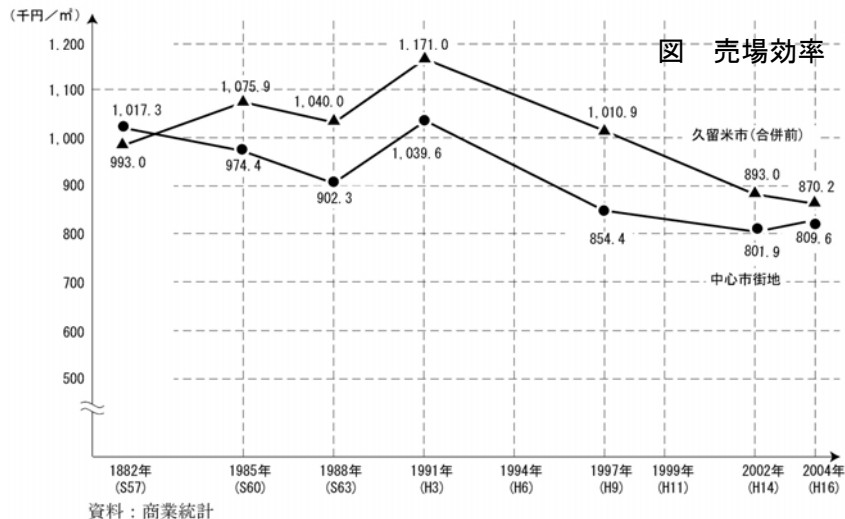




## ②小売業の一店舗当たり売場面積と売場効率

1店舗当たりの売場面積は、全市的に大型化の傾向であるのに対し、中心市街地では平成9年の158.5㎡/店をピークに減少に転じ、平成14年には136.4㎡/店となっている。

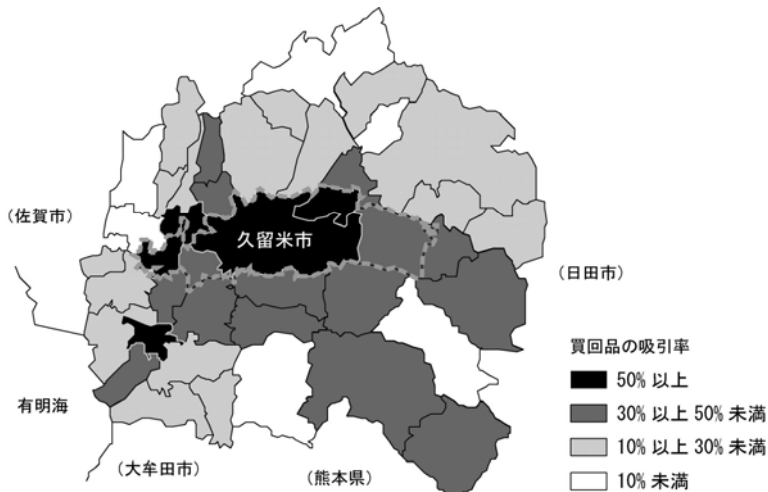
中心市街地の売り場効率は、平成14年の801.9千円/㎡を底に、平成16年にかけて上昇に転じており、不採算店舗の閉鎖が進行し販売力のある店舗が残ったためと考えられる。



### ③ 商圈と大型店の出店

平成 16 年に実施した久留米市商圈調査によると、久留米市の買回品における吸引率は 50%以上が 5 市町、30%以上 50%未満が 15 市町、10%以上 30%未満が 19 市町村となっており、60 万人規模の広域商圈を形成している。

その主な要因は、中心市街地における中心商業の集積力にあったが、平成 2 年の大店法以降は周辺市町に大型ショッピングセンターが出店したために衰えたものの、一方で平成 15 年以降は、市内郊外部に出店した大型商業施設の求心力により広域商圈を維持している。



資料：久留米市商圈調査 / 平成 17 年 3 月 / 久留米市



図 久留米市の商圈

広域商圈内の大型店は平成 2 年以降(1990 年代)に集中して周辺市町に立地しているが、店舗面積ベースで見ると全体の約 60%に相当する。また、各大型店の店舗面積は 2 万㎡規模であったが、平成 15 年には、市内に約 5 万㎡の大型ショッピングセンターが立地した。

図 1-16 商圈内大型店の出店動向

店舗面積 1 万㎡以上の大型店一覧		
NO	店舗名	店舗面積 (㎡)
久留米市内	①久留米井筒屋	16,014
	②久留米岩田屋	24,050
	③サンリブ久留米店	13,983
	④ゆめたうん久留米	47,303
八女市	⑤ゆめたうん八女	14,272
大川市	⑥ニコニコ堂大川店	16,052
	⑦ゆめたうん大川	18,481
大木町	⑧スーパーセンター大木	16,445
朝倉市	⑨甘木 SC (ジャスコ)	15,782
うきは市	⑩吉井ショッピングセンター	24,508
筑紫野市	⑪筑紫野とうきゅう	18,445
	⑫ゆめたうん筑紫野	22,523
鳥栖市	⑬ジョイフルタウン鳥栖	29,700
	⑭鳥栖シティモール	24,000
	⑮鳥栖プレミアムアウトレット	16,309
みやき町	⑯ミスターマックス北茂安店	11,570
上峰町	⑰上峰サティ	29,650

2006 年 8 月現在  
 久留米市、商工会議所調査  
 福岡県商工事務所調べ  
 佐賀県新設届出一覧  
 等による  
 ※図中久留米市の区域は合併後の市域



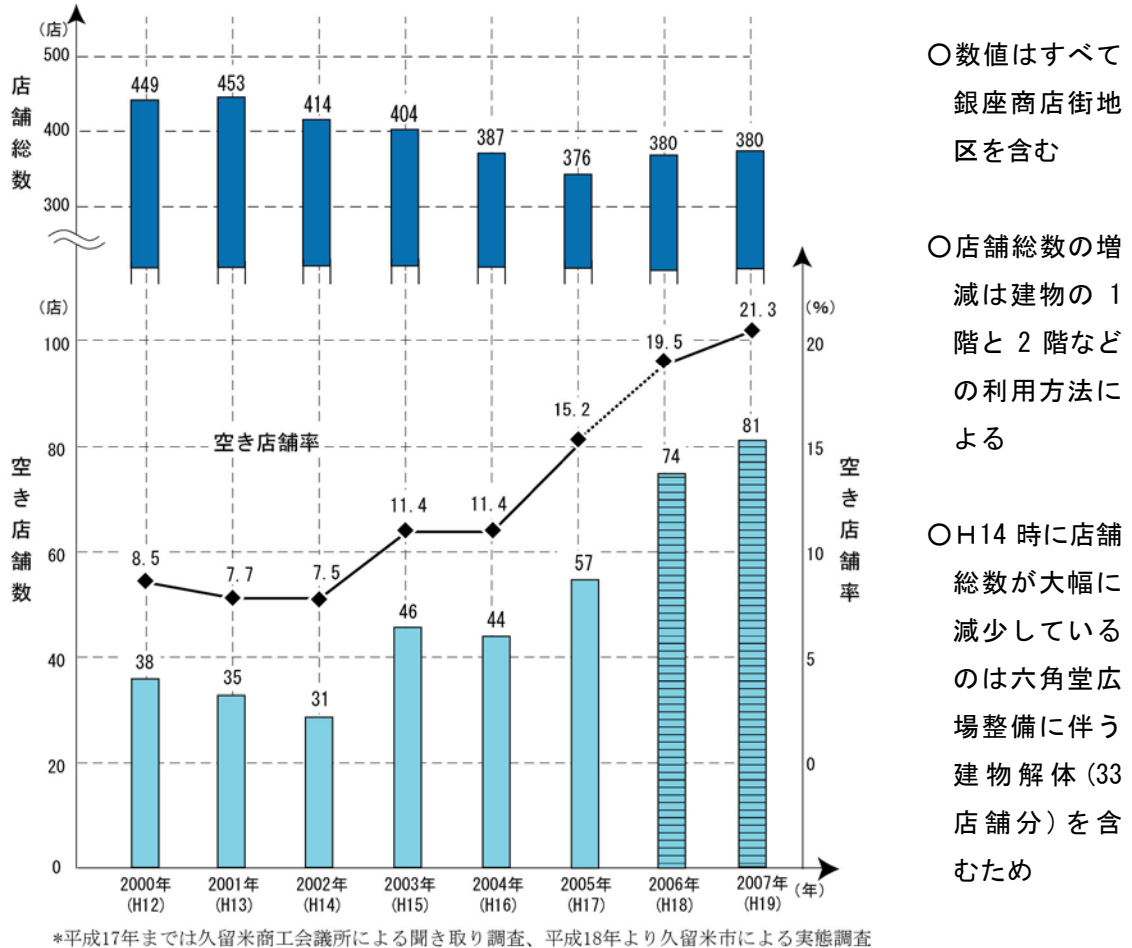
[ 付表 ] 大型店一覧

図 店舗面積 1 万㎡以上の大型店の位置

#### ④空き店舗

中心商店街の空き店舗率は、平成 14 年までの間、一桁の 7~8%で推移し、九州地区の平均 13%/H13 と比べると比較的低位を守っていた。

しかしながら、平成 15 年に二桁の 11%となり、市内近郊などに立地した大型商業施設の影響が顕著になった平成 17 年に 15%を、19 年に 20%を超えた現在では、商店街活動や共同施設の維持に影響が出ている。



### (3)交通

#### ①鉄道

車社会を反映して、久留米市における自家用車保有台数は、平成 12 年の 145 千台から平成 17 年の 204 千台へと 1.4 倍に増加している。

一方、公共交通機関の利用者は全体的に減少傾向にある中で、鉄道は市内 24 駅的全乗降客数が、平成 16 年度では 31,911 千人(87,427 人/1 日)で、このうち JR 久留米駅と西鉄久留米駅の 2 駅の合計は 20,019 千人(54,847 人/1 日)で全体の 62.7%を占め、両久留米駅は中心市街地の交通拠点となっている。

両久留米駅の乗降客数を比較すると、西鉄久留米駅が JR 久留米駅の約 4 倍とバランスを欠いているため、平成 23 年春の新幹線開業に合わせて周辺整備などに取り組むことによって、両交通拠点地区の均衡ある発展に結び付けることが課題である。

表 主要駅の乗降客数

(千人)

年 度	中心市街地 2 駅			その他の駅	計
	計	JR久留米駅	西鉄久留米駅		
平成 1 2 年度	21,944	4,405	17,539	12,416	34,360
1 3	21,352	4,403	16,949	12,001	33,353
1 4	20,677	4,380	16,297	11,726	32,403
1 5	20,480	4,368	16,112	11,752	32,232
1 6	20,019	4,329	15,690	11,892	31,911
平成 1 6 年度の 各駅のシェア (%)	62.7	13.6	49.2	37.3	100.0

\*久留米市内にある鉄道駅24駅の合計利用客数に対する2つの駅利用客数のシェア

資料：JR九州 久留米駅、西日本鉄道(株) 本社

## ②路線バス

鉄道と同様に、公共交通である路線バスの利用状況は総じて減少傾向にある。

一方、JR 久留米駅と西鉄久留米駅を結ぶ都市軸のうち、金融・保険・証券など業務系事業所が集積する明治通りでは、1日 1,200 便が往来し両交通拠点間の交通ネットワークを形成している。

今後は、平成 23 年春の新幹線開業後、観光客を中心商業地区に引き入れたるための仕組みづくりが課題である。

表 路線バスの利用状況

年	乗車人員 (千人/年)	1日当たり 平均(人/日)
平成 8 年	11,997	32,870
平成 9 年	11,771	32,250
平成10年	10,475	28,700
平成11年	9,048	24,790
平成12年	8,998	24,650
平成13年	9,703	26,580
平成14年	8,335	22,840
平成15年	7,077	19,390
平成16年	5,702	15,620

\*久留米市内停留所(平成16年来239)における乗車人員の合計

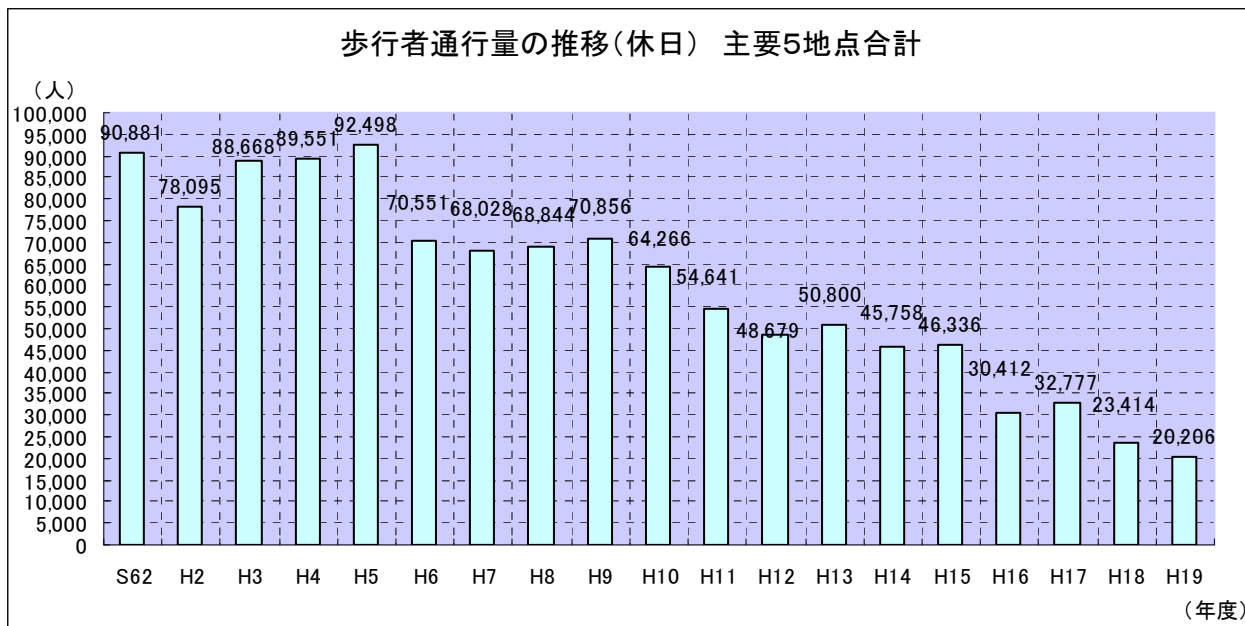
\*市域は合併前

### ③中心商店街の歩行者通行量

最近 20 年間では、全体的に減少の一途をたどっている。中心商店街の歩行者通行量調査主要5地点の合計を見ると、平成 5 年の 9 万人から平成 19 年の 2 万人となり、約 1/4 以下に減少している。

このため、商店街の運営や施設の維持管理にも影響を及ぼしており、ナショナルチェーン店の撤退や自主廃業によって空き店舗が増加するなど相互に悪い因果関係となっている。

今後の対応策として、商業を始め、中心市街地に立地した方が利便性の高い金融・保険などの業務機能、福祉・介護などの多様なサービス業の誘導を検討していく必要がある。



調査機関：久留米商工会議所、調査日：毎年7月第3日曜日(10時～19時)

主要調査：5地点(西鉄久留米駅東口、駅前商店街、一番街、あけぼの商店街、六ツ門商店街)



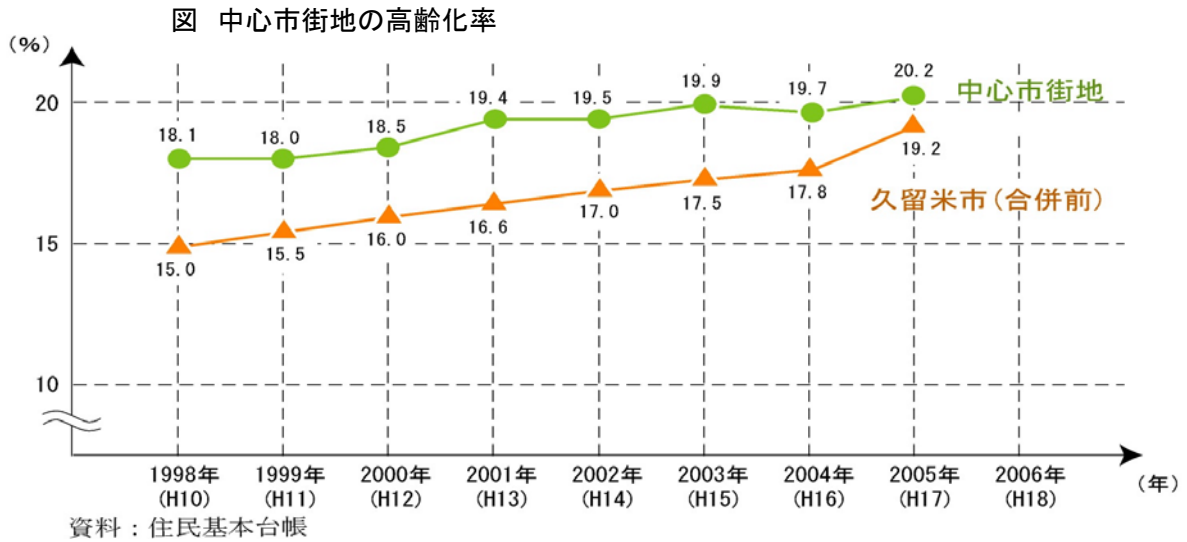


#### (4) 少子高齢化

##### ① 高齢化率

合併前の久留米市では高齢化率が急速に高まっており、平成 17 年には 19% 台に達するなど、市全体の高齢化が加速しており、具体的な高齢社会への対応策が必要となっている。

中心市街地は市全体に比べてもともと高齢化率が高く推移しており、平成 17 年には高齢化率が 20% を超えており、都市施設のバリアフリー化などの対応が求められている。



##### ② 医療機関の集積

久留米市では、久留米大学医学部や聖マリア病院といった 1,200～1,300 病床をもつ大病院を中心に医療機関の集積が進んでいる。そのため、県内外から通院や見舞いなどのために往来する人が多く、とりわけ、大病院は中心市街地の隣接地に立地しているため、公共交通機関を利用する高齢者などは中心市街地を経由するケースが少なくない。

なお、病院・診療所では、市全体の 597 施設のうち中心市街地には 15.6% にあたる 93 施設が集積している。そのうち専門医院では、眼科は 22 施設のうち 8 施設が、耳鼻咽喉科は 18 施設のうち 6 施設が中心市街地に立地しており、また、心療内科や神経内科など専門的な臨床施設も中心市街地に多い。

また、歯科医院では 170 施設のうち 14.7% にあたる 25 施設が中心市街地に集積している。

種類	全体	中心地	割合	種類	全体	中心地	割合
総合病院	5	0	0.0%	神経科・精神科	19	5	26.3%
病院・療養所	16	2	12.5%	神経内科	4	3	75.0%
医療・診療所	25	3	12.0%	心療内科	8	5	62.5%
アレルギー科	7	0	0.0%	整形外科	37	5	13.5%
胃腸科・消化器科	69	9	13.0%	内科	128	16	12.5%
眼科	22	8	36.4%	脳神経外科	6	0	0.0%
形成外科	4	1	25.0%	泌尿器科	8	2	25.0%
外科	54	8	14.8%	皮膚科	17	4	23.5%
肛門科	13	1	7.7%	美容外科	3	2	66.7%

呼吸器科	15	1	6.7%	放射線科	5	0	0.0%
呼吸器外科	2	1	50.0%	麻酔科	2	0	0.0%
産婦人科	18	3	16.7%	リウマチ科	4	0	0.0%
耳鼻咽喉科	18	6	33.3%	リハビリテーション科	25	1	4.0%
循環器科	26	3	11.5%	計	597	93	15.6%
小児科	37	4	10.8%	歯科	170	25	14.7%

\*平成19年電話帳登録病院等より分類

### ③高齢者関連の施設

介護・福祉施設は市全体の153施設に対し、中心市街地にはデイケアセンターが1施設となっている。今後、こうした施設の新たな設置は抑制されているため、機能については既存の医療機関などが担うケースも増えている。

また、寝たきり高齢者を増やさないために、中心市街地に送迎するとともにボランティアが街歩きに付き添う「タウンモビリティ事業」が平成15年にスタートし、平成18年度の登録者は1,400人を超えている。

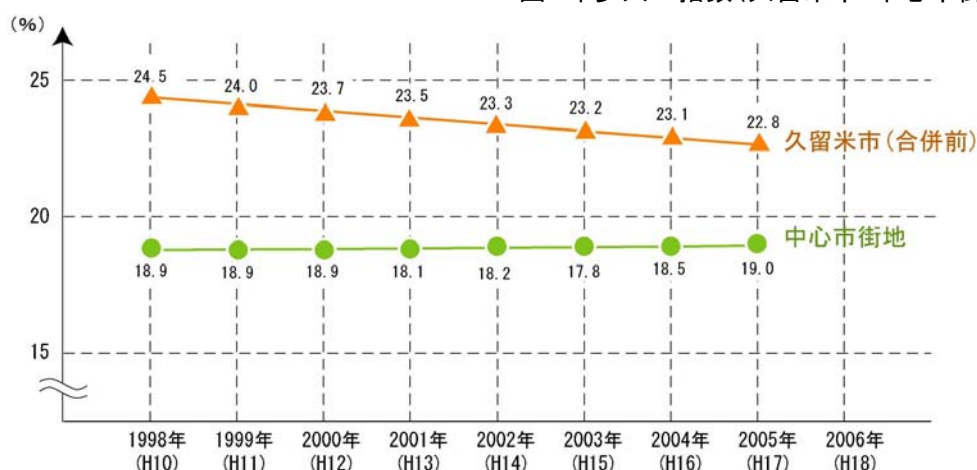
空き店舗を活用した市民の生涯学習施設として「六ツ門大学」が平成17年に整備され、中高年齢者などを対象に筑後学や経済学、趣味の講座といったバラエティな内容に、年間受講生は延べ6,000人を超えている。

### ④年少人口指数

年少人口指数（[生産年齢人口15～64歳]に対する[年少人口0歳～14歳]の割合）が、合併前の久留米市では減少の一途であることから少子化への進行がうかがえる。

しかし、中心市街地では横ばいで推移していることから、子どもの数自体は減少しているものの、子育て世代（ファミリー層）が常に一定の割合で居住していることが推測される。

図 年少人口指数（久留米市・中心市街地）



資料：住民基本台帳