

# 第2期久留米市中心市街地 活性化基本計画

街に集い、街に暮らし、  
新たな価値を生み出すまち  
“久留米”

平成26年4月  
久留米市

〔平成26年3月28日認定〕  
〔平成27年7月31日変更〕

## 目 次

<b>第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針</b> .....	<b>1</b>
[1]久留米市の概要	
(1) 概要	
(2) 歴史	
(3) 産業	
(4) 地域資源	
(5) 医療	
(6) 中心市街地の概要	
(7) 将来都市構造	
[2]中心市街地に関する統計的なデータの把握・分析 .....	<b>9</b>
(1) 人口等	
(2) 商業	
(3) 交通	
(4) 観光	
(5) 土地利用	
[3]市民ニーズ調査など .....	<b>24</b>
(1) 市民意識調査	
(2) 来街者調査	
[4]旧基本計画の取り組み .....	<b>34</b>
(1) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組み内容と総括	
[5]第1期中心市街地活性化基本計画の取り組み .....	<b>37</b>
(1) 第1期基本計画の概要	
(2) 事業の実施状況	
(3) 数値目標の達成状況と検証	
[6]中心市街地活性化の課題 .....	<b>48</b>
[7]久留米市中心市街地活性化基本計画の基本方針 .....	<b>50</b>
(1) 第1期基本計画からの方向づけ	
(2) 市民ニーズからの方向づけ	
(3) 社会的動向からの方向づけ	
(4) 中心市街地活性化の基本方針	

<b>第2章 中心市街地の位置及び区域</b> .....	<b>55</b>
[1]位置	
[2]区域	
[3]中心市街地要件に適合していることの説明 .....	<b>58</b>
1号要件	
2号要件	
3号要件	
<b>第3章 中心市街地の活性化の目標</b> .....	<b>66</b>
[1]久留米市中心市街地活性化基本計画の目標	
[2]計画期間の考え方	
[3]目標指標の設定の考え方	
[4]数値目標の設定 .....	<b>68</b>
(1) 目標1「賑わいの創出」に対する数値目標	
(2) 目標2「多様なサービスの提供」に対する数値目標	
(3) 目標3「街なか居住の促進」に対する数値目標	
[5]フォローアップの考え方	
<b>第4章 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項</b> .....	<b>87</b>
[1]市街地の整備改善の必要性	
[2]具体的事業の内容	
<b>第5章 都市福利施設を整備する事業に関する事項</b> .....	<b>97</b>
[1]都市福利施設の整備の必要性	
[2]具体的事業の内容	
<b>第6章 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項</b> .....	<b>102</b>
[1]街なか居住の推進の必要性	
[2]具体的事業の内容	
<b>第7章 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項</b> .....	<b>106</b>
[1]商業の活性化の必要性	
[2]具体的事業の内容	

<b>第8章 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項</b> .....	125
[1]公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	
[2]具体的事業の内容	
<b>◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所</b> .....	128
<b>第9章 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項</b> .....	129
[1]市町村の推進体制の整備等	
[2]中心市街地活性化協議会に関する事項	
[3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	
<b>第10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項</b> .....	139
[1]都市機能の集積の促進の考え方	
[2]都市計画手法の活用	
[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	
[4]都市機能の集積のための事業等	
<b>第11章 その他中心市街地の活性化のために必要な事項</b> .....	147
[1]基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	
[2]都市計画との調和等	
[3]その他の事項	
<b>第12章 認定基準に適合していることの説明</b> .....	151

様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：第2期久留米市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：福岡県久留米市
- 計画期間：平成26年4月～平成31年3月（計画期間5年）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1]久留米市の概要

(1)概要

久留米市は、九州北部、福岡県南西部に位置し、県庁所在地の福岡市から南へ約40kmの距離にある。市域は東西32km、南北16kmと東西に長い形状をなし、行政面積は229.84km<sup>2</sup>、人口は福岡県内では福岡市、北九州市に次いで多い302,402人（平成22年国勢調査）であり、福岡県南部最大の都市である。

地勢的には、九州一の大河、筑後川に沿って形成された筑後平野に位置している。

交通面では、九州自動車道と長崎・大分自動車道がクロスする鳥栖ジャンクションに近接し、国道3号をはじめ209号、210号、264号、322号及び県道の主要道路が周辺都市と繋がっている。また、鉄道は、平成23年に全線開通した九州新幹線鹿児島ルート、JR鹿児島本線とJR久大本線、西鉄天神大牟田線と西鉄甘木線があり、九州の東西南北を結ぶ交通の要衝となっている。

近年では、近隣する市町村と、将来の道州制導入を見据えた地域連携や浮揚活動に取り組んでいる。



図1-1 久留米市の位置



図 1-2 久留米市中心部のエリア

## (2) 歴史

本市の歴史は古く、約 2 万年前の旧石器時代から人々がこの地に暮らし、温暖な気候と豊かな水と土を活かし全国的にも早い時期から稲作が始まっていたことが推測され、7世紀末には、古代国家の地方政庁である筑後国府が設置されることによって北部九州の行政・交通の要衝となった。江戸時代に入ると、元和 7 年(1621 年)有馬氏が丹波国福知山から入国し明治 2 年まで 11 代の城主がこの地を治めていた。

明治 4 年(1871 年)の廃藩置県で久留米県が成立し、翌年に三潞(みづま)県となり県庁が、現在の久留米市に置かれた。その後、明治 22 年(1889 年)4 月 1 日、全国の 31 市とともに市制を施行し久留米市が誕生した。また、明治 30 年(1897 年)に第 12 師団、明治 40 年(1907 年)には第 18 師団の駐屯地になってからは軍都として栄え、大正 11 年(1922 年)に始まった地下足袋生産がゴム化学工業の発展に結びつき、久留米市の発展の礎となった。また、昭和 3 年に創立された九州医学専門学校は、久留米が医療の町となる契機となった。

市域においては、宮ノ陣町、山本町、草野町、筑邦町、善導寺町と各町との合併により拡大し、昭和 40 年代前半には都市基盤の整備が進み、ニュータウンの建設が推進された。現在の中心市街地は、城下町の町割りを基礎としながら、戦後の戦災復興土地地区画整理事業により、都市の形成が図られてきた。

平成 13 年から既に特例市に移行していた本市は、平成 17 年 2 月 5 日、久留米市、田主丸町、北野町、城島町、三潞町の 1 市 4 町による広域合併で、人口 30 万人以上の要件を満たしたため、平成 20 年 4 月 1 日より、福祉や都市計画、環境保全、保健衛生など住民生活に身近な分野の事務が県から移譲され、市民サービスが向上する中核市に移行した。

また、平成 23 年 3 月には九州新幹線の全線開業に伴い、新幹線久留米駅が開業し、九州各地との移動時間が大幅に短縮されるとともに、関西が日帰り圏となった。

### (3) 産 業

#### 1) 伝統的な産業

本市の産業は、江戸時代後期に、井上傳が考案した図柄を取り入れ普及した久留米緋による繊維産業や、明治6年に倉田雲平が創業した「つちやゴム足袋」、明治25年に石橋徳次郎が創業した「志まや」によって、地下足袋、ゴム底運動靴等のゴム産業の基礎が作られた。

その後、昭和6年に石橋正二郎がブリヂストンタイヤ株式会社(現株ブリヂストン)を創業し、(株)アサヒコーポレーション、(株)ムーンスターとの三大ゴムメーカーを中心とする近代産業都市として発展を遂げてきた。



(久留米緋)



(ゴム・靴製品)

#### 2) 新規の産業創出

近年では、ゴム産業の他にも吉本工業団地へダイハツ工業九州(株)が進出するなど自動車産業の振興も図られており、また、新たな産業基盤となる分野の産業創出に向けて、平成13年度より久留米リサーチ・パークを事務局として、本市を中心にバイオ関連企業・研究機関の一大集積(バイオクラスター)を形成する「福岡バイオバレープロジェクト」を推進している。

#### 3) 九州有数の農業生産都市

本市は、九州一の大河筑後川と緑豊かな耳納連山に育まれた筑後平野の肥沃な大地のもと、米、麦、大豆をはじめとする穀物、野菜、果物、植木、花、牛乳など多種多様な農産物を生産し、九州有数の農業産出額を誇る農業生産都市である。

また、里山や農村風景などの自然や地域の特色ある歴史、文化、伝統、町並みなどの魅力ある多様な地域資源を有している。

## (4) 地域資源

### 1) 自然

本市は、九州一の大河筑後川や耳納連山など豊かな自然に恵まれており、櫛並木、世界つつじセンター、久留米つばき園などの季節感や花木を活かした観光振興施策を図っている。また、耳納北麓一帯は、山苞の道など「日本風景街道」に登録された名勝があり、さらに、日本マーチングリーグの公式大会に承認された久留米つつじマーチが毎年4月開催され全国から多数の参加者が訪れている。

### 2) 歴史遺産

本市には、京都・北野天満宮の分霊である北野天満宮、国の重要文化財である大本山善導寺や高良大社があり、中心市街地周辺では、久留米藩主・有馬氏の居城跡である久留米城跡、九州の代表的な修行道場である梅林寺のほか、全国の総本宮である水天宮がある。水天宮では、毎年8月5日に奉納花火大会が開催され、西日本一の規模であることから多くの来街者がある。

大善寺町宮本に鎮座する玉垂宮では、日本三大火祭りのひとつ鬼夜が毎年1月7日に行われており、国指定重要無形民俗文化財に指定されている。また、中心市街地に隣接する寺町には、多くの宗派の寺院(現在は17寺院)が集まり、散策コースとなっている。



(梅林寺外苑)



(水天宮)



(鬼夜)

### 3) 文化芸術

本市は、美術や音楽、芸能等の様々な分野で多彩な人材を多数輩出するなど、古くから、文化芸術の豊かな土壌に恵まれた土地柄である。特に、美術の分野においては、青木繁や坂本繁二郎など、日本画壇を代表する画家を生み出しており、(株)ブリヂストンの創業者である石橋正二郎により本市に寄贈された石橋美術館では、二人の作品をはじめとする貴重なコレクションの展示が行われ、多くの来館者を迎えている。

また、音楽の分野でも市民の活動が大変盛んであり、貴重な地域資源となっている。今後は、こうした音楽文化を活かした街づくりが必要である。



#### 4) 食文化

本市の食文化として、とんこつラーメンの発祥と言われる「久留米ラーメン」や人口に対する焼きとり店の密度が全国有数である「久留米焼きとり」などが、全国に知られるご当地グルメとして確立された。また、日本三大酒処を誇る銘酒や、巨峰をはじめとするフルーツ、日本ではこの地域でしか味わえないエツなど、豊かな食文化を育てており、今後の観光資源としても期待される。



(久留米ラーメン)



(久留米焼きとり)



(酒蔵開き)

#### (5) 医療

本市は、古くから「医者の子」と呼ばれ、現在市内には、34の病院と300を超える診療所があり、人口当たりの医師数は全国トップクラスである。また、全国でも有数のがん研究拠点などの高度な医療や検査機能を有する病院があり、小児科・産婦人科についても全国的に高い水準にある。さらに、救急医療体制が整っているなど、生活圏を越えた九州北部の広域医療拠点となっている。

#### (6) 中心市街地の概要

##### 1) 中心市街地の都市軸

本市の中心市街地は、JR 久留米駅と西鉄久留米駅の2つの交通拠点を結ぶ骨格的な都市軸から形成している。

都市軸は、JR 久留米駅から市役所・商工会議所までの昭和通り、西鉄久留米駅から六ツ門までの業務機能が集積する明治通り、その間を結ぶ三本松通りで構成される。これらの幹線道路は、戦災復興土地地区画整理事業によって整備された都市施設である。

JR久留米駅東口近辺では、都市軸に沿って、衣料をはじめとする卸売業が集積する問屋街、約700の飲食店が集積する文化街が立地している。一方、西鉄久留米駅から六ツ門までの延長約800mのアーケード街とその周辺には、多くの商業店舗が集積し、中心商店街を形成しており、明治通りには金融機関をはじめとする業務施設が集積している。

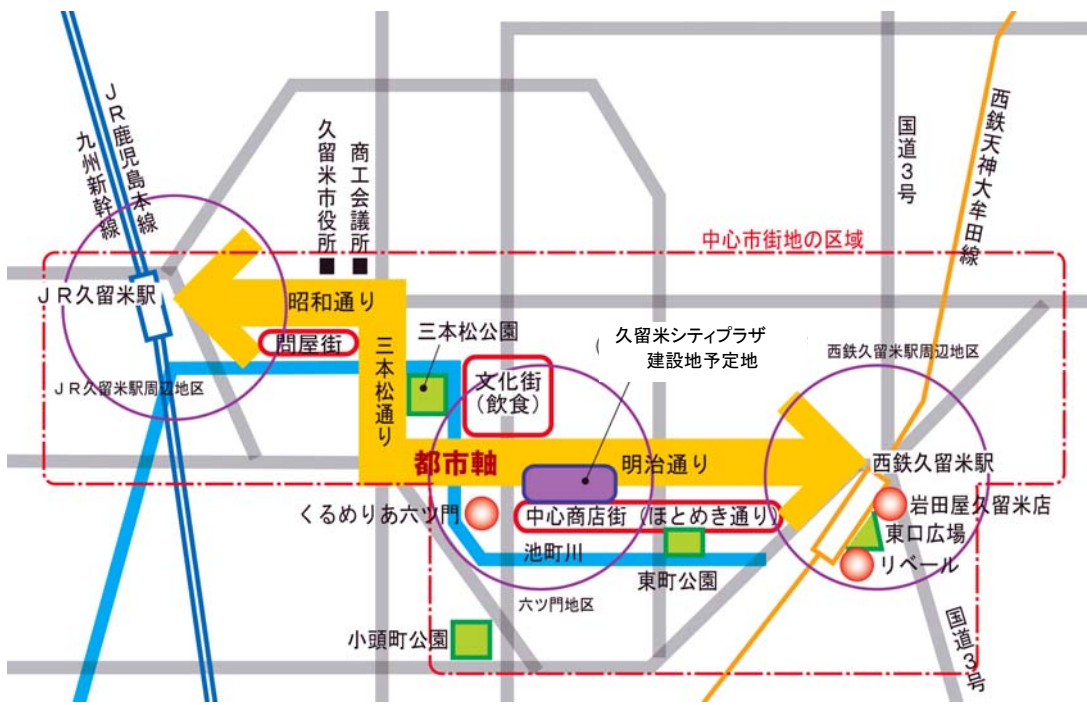


図 1-3 中心市街地の骨格(都市軸)

## 2) 中心商店街

中心商店街は、西鉄久留米駅東側の岩田屋久留米店やリベールを中心とした西鉄久留米駅東口地区を東の核、くるめりあ六ツ門(ダイエー六ツ門跡のリニューアル施設)などを中心とした六ツ門地区を西の核として、西鉄駅前商店街、ベルモール商店街、一番街商店街、六ツ門商店街、二番街商店街等で構成される約 800mの2核1モール型の拠点である。

昭和 50 年代まで、西鉄久留米駅周辺地区から六ツ門地区にかけての中心部の商業集積は、久留米広域商圏の拠点であったが、平成以降、周辺への大型店の相次ぐ出店、福岡市天神および博多地区の商業集積の高まりを受け、平成 17 年にダイエー六ツ門店の閉店、平成 21 年に久留米井筒屋が閉店するなど、広域商圏内での求心力が著しく低下している。

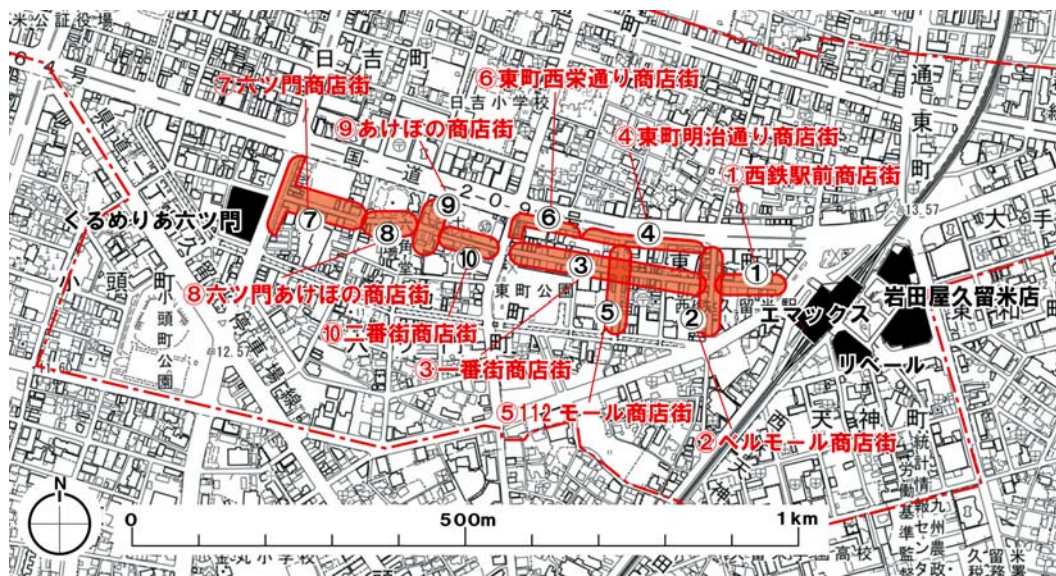
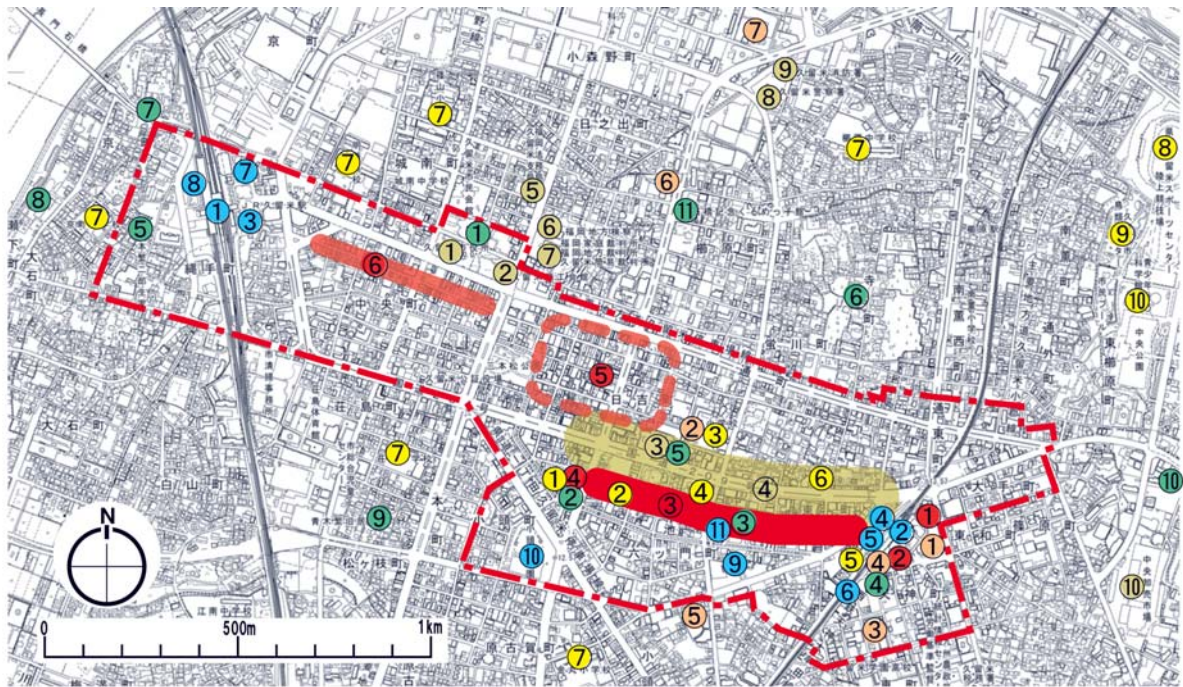


図 1-4 中心商店街の構成

### 3) 中心市街地と周辺の都市機能の集積状況

本市の中心市街地には、商業施設が特化して高密度に集積しており、都市軸沿線には、市役所や商工会議所などの官公署のほか金融、保険業が集積し、中心商店街、問屋街、文化街(飲食店街)がゾーニングされている。

また、中心市街地を取り囲むように、美術館や文化ホールをはじめ、文化施設や名所、大規模病院などが集積している。



●(No.) 商業機能	●(No.) サービス機能	●(No.) 交通結節機能	●(No.) 情報・交流機能	●(No.) 教育機能	●(No.) 行政・業務機能
① 岩田屋久留米店 ② リベール ③ 中心商店街 ④ くるめりあ六ツ門 ⑤ 文化街(飲食街) ⑥ 問屋街	① ハイネスホテル久留米 ② 日吉校区コミュニティセンター ③ 新古賀病院 ④ 子育て支援センター(リベール内) (中心市街地外) ⑤ ホテルニュープラザ久留米 ⑥ 萃香園ホテル ⑦ マリターレ創世 ※ホテルは立食で500席以上の宴会が可能な施設 ※その他は、地区内住民の利用の多い施設と地区外からの利用の多い施設のうち、代表的な施設	① JR久留米駅 ② 西鉄久留米駅 ③ JR久留米駅 東口広場(バスターミナル) ④ 西鉄久留米駅 西口広場(バスターミナル) 「有料自転車駐輪場」 ⑤ 東町地下 ⑥ 西鉄久留米駅高架下 ⑦ JR久留米駅東口 ⑧ JR久留米駅西口 「市営駐車場」 ⑨ 広又駐車場 ⑩ 小頭町公園駐車場 ⑪ 東町公園駐車場	① 市民会館 ② くるめりあ六ツ門内 図書館、児童館、市民活動サポートセンター ③ 一番街ギャラリー ④ 西日本文化サークル(リベール内) ⑤ 坂本繁二郎生家 (中心市街地外) ⑥ 寺町 ⑦ 梅林寺 ⑧ 水天宮 ⑨ 青木繁旧居 ⑩ 石橋文化センター ⑪ 石橋記念館	① 高等教育コンソーシアム(くるめりあ六ツ門内) ② 六ツ門大学 ③ 日吉小学校 ④ 聖母幼稚園 ⑤ 総合資格学院 久留米校 ⑥ 三幸福祉ガレッジ 久留米教室 (中心市街地外) ⑦ 小中学校、高校 ⑧ スポーツセンター ⑨ 鳥類センター ⑩ 青少年科学館	① 久留米市役所 ② 商工会議所/保健所 ③ 久留米郵便局 ④ 金融機関の集積 (中心市街地外) ⑤ 法務局 ⑥ 検察庁 ⑦ 裁判所 ⑧ 久留米警察署 ⑨ 久留米消防署 ⑩ 中央卸売市場

図 1-5 中心商店街と周辺都市機能の集積

(7) 将来都市構造

本市は、合併により市域が拡大しており、それぞれの地域の個性を尊重しつつ連携することによって、一体的な都市としての均衡ある発展を目指している。

また、中心市街地の都市機能をさらに高めるとともに、市域に点在する地域生活拠点について、個性を活かしつつ必要に応じた都市機能の充実を図りながら、お互いに連携を強化・充実させることで不足する機能を補完しあい、持続可能な都市の発展を実現させることを目指している。

久留米市都市計画マスタープランでは、そのような都市のあり方を、「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」という表現で久留米市の将来のあるべき姿として描いている。(図 1-6)

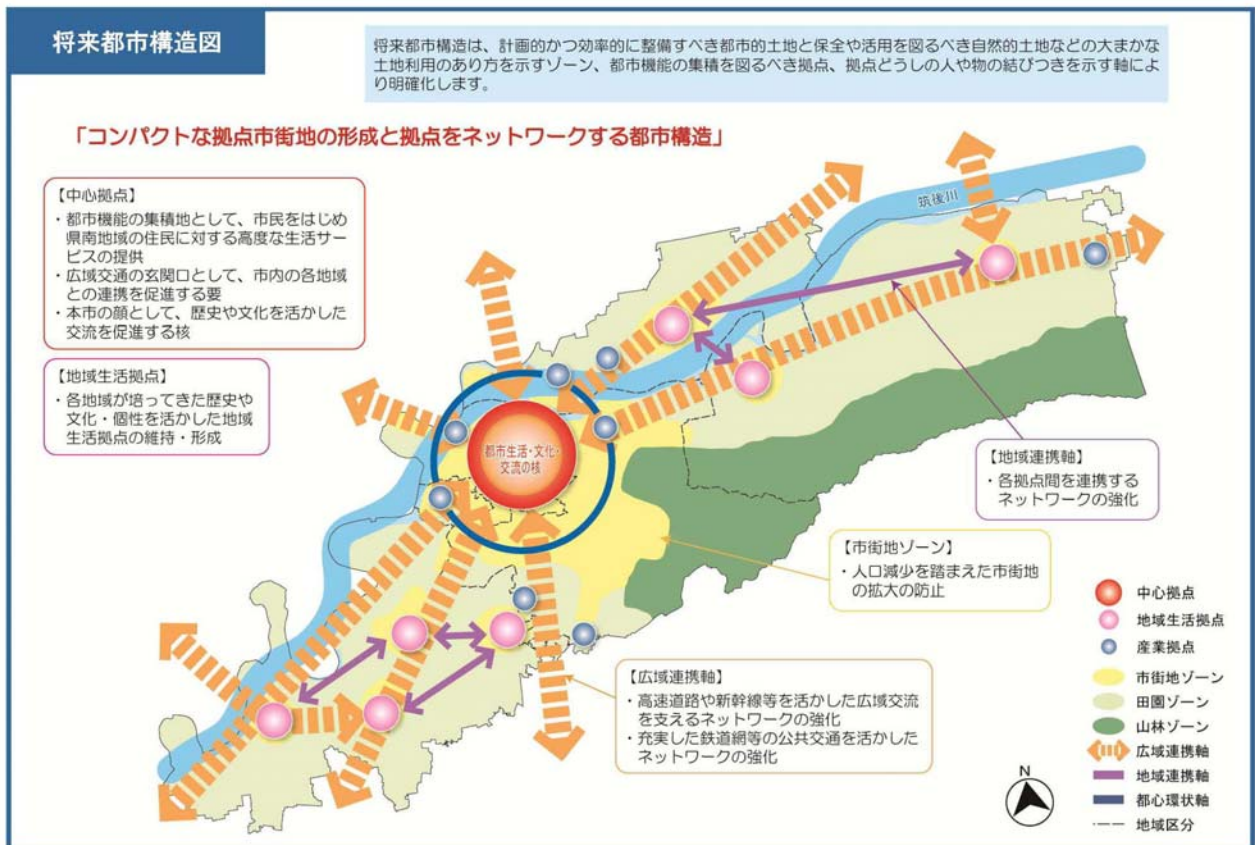


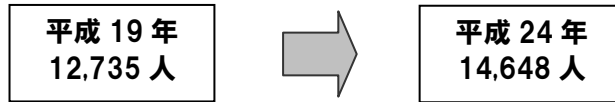
図 1-6 将来都市構造

[2] 中心市街地に関する統計的なデータの把握・分析

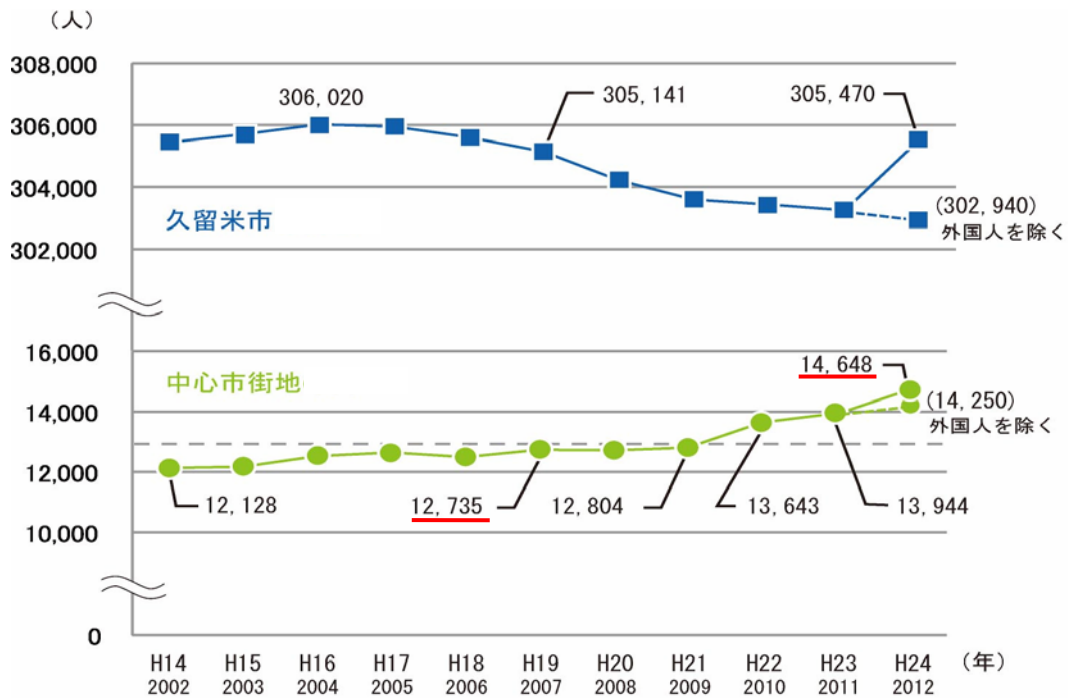
(1) 人口等

1) 久留米市と中心市街地の人口

○ 中心市街地の人口は増加傾向にある



久留米市の人口は、平成 16 年の 306,020 人をピークに減少に転じ、人口減少の局面に入っている。これに対し、中心市街地の人口は、平成 21 年まで 1 万 2 千人台で推移していたが、平成 22 年に 1 万 3 千人台、平成 24 年に 1 万 4 千人台まで増加している。平成 19 年から 24 年までの 5 年間で 1,913 人(15.0%)増加している。これは、第1期基本計画にある JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業や新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業をはじめ、民間の住宅整備事業が活発に行われ、都市型住宅の供給が進められた効果であると推測される。



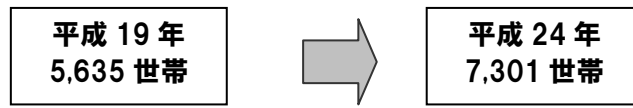
法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む／中心市街地は 12 町の計住民基本台帳(各年 10 月 1 日)

※中心市街地の 12 町は、縄手町、中央町、京町、城南町、天神町、六ツ門町、日吉町、東町、大手町、通東町、通町、小頭町とする。

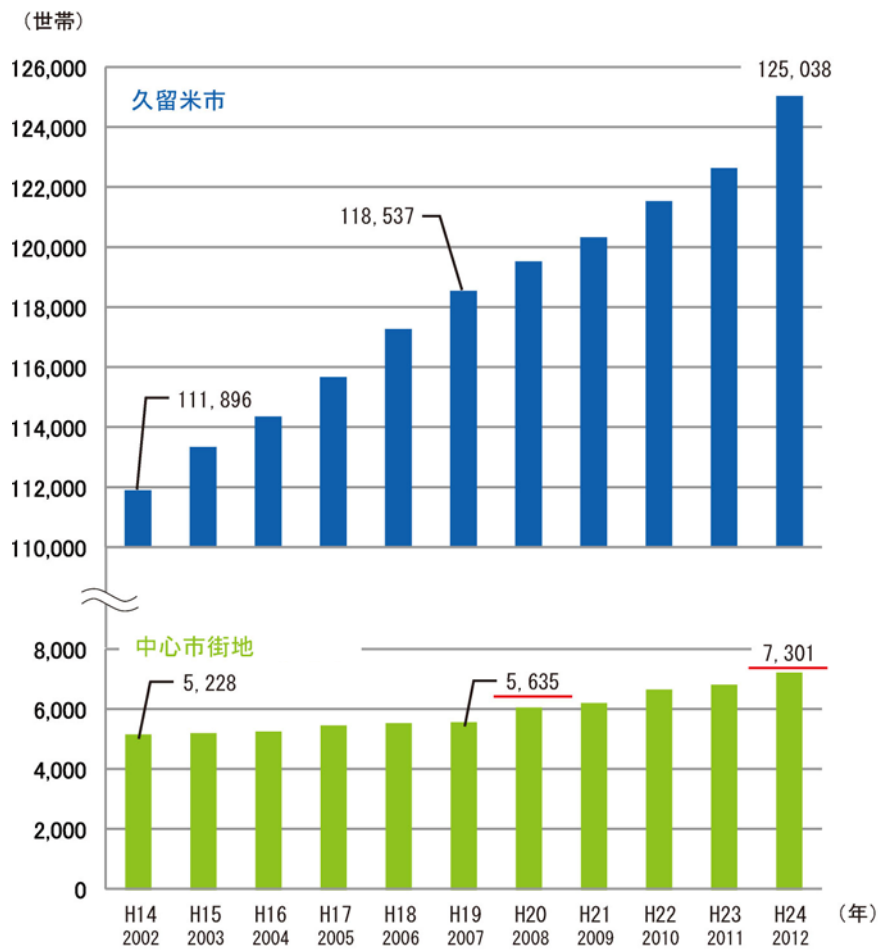
図 1-7 久留米市および中心市街地の人口

## 2) 世帯数

○中心市街地の世帯数は増加傾向にある



本市の人口は、減少に転じているが、世帯数は伸び続けていることから、世帯あたりの人数が減少していることが確認される。また、中心市街地においても世帯数は増加を続けており、1世帯あたりの人数が減少していることが確認される。

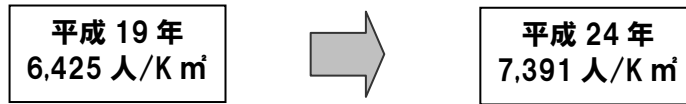


法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む／中心市街地は 12 町の計  
住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

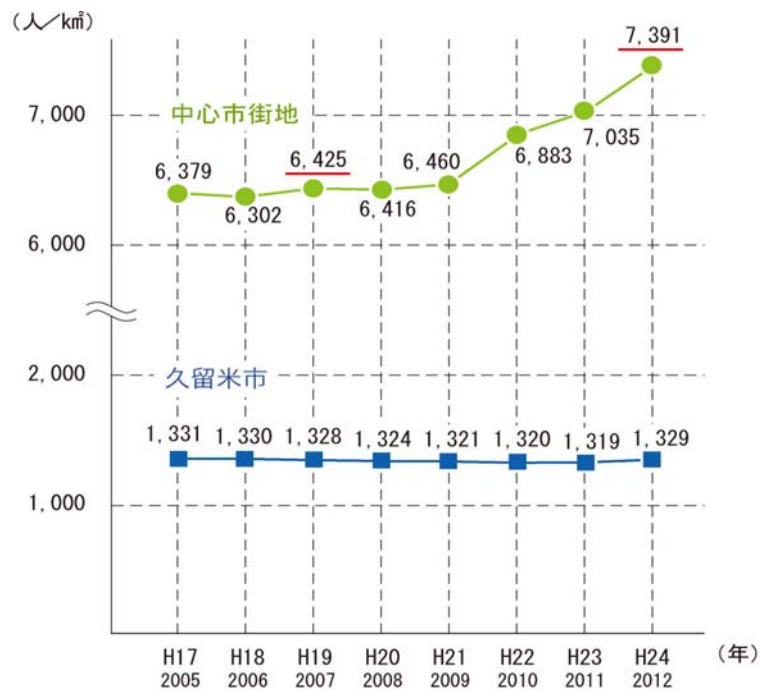
図 1-8 久留米市および中心市街地の世帯数

### 3)人口密度

○中心市街地の人口密度は増加傾向にある



中心市街地の人口密度は、平成 21 年から増加に転じ、平成 23 年に 7,000 人/km<sup>2</sup>を超え、人口集中地区(DID)の人口密度 5,648 人/km<sup>2</sup>(平成 22 年国勢調査)より高く、人口の集中度を保持している。中心市街地の人口密度は、本市平均と比較すると 5 倍以上の人口密度となっている。

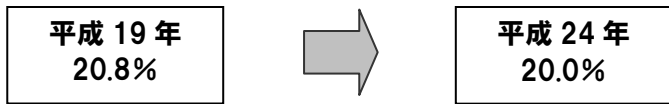


法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む  
 中心市街地は 12 町の計  
 面積は市総務部総務課  
 住民基本台帳 (各年 10 月 1 日)

図 1-9 人口密度

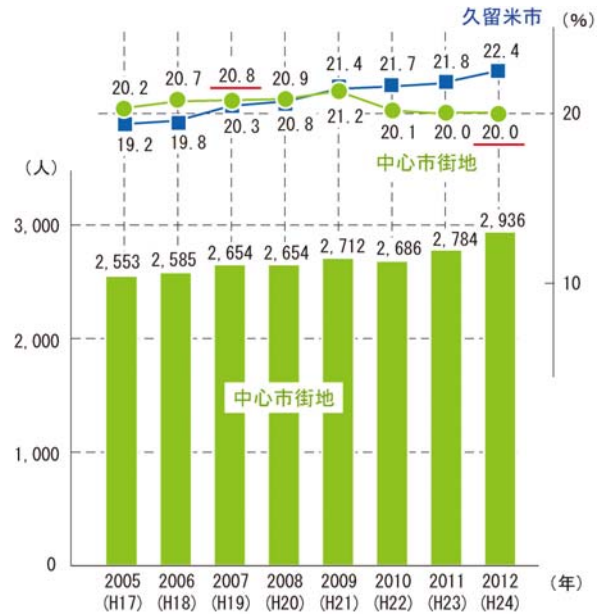
#### 4) 高齢者人口と高齢者人口割合

○中心市街地の高齢者人口割合は減少傾向に転じている



中心市街地の高齢者人口(65歳以上の人口)は、増加傾向にあり、平成24年には2,936人となっている。

また、中心市街地の高齢者人口割合(65歳以上の人口÷総人口)は、本市全域と比較し、これまで高い水準にあったが、平成22年から減少しており、現在では中心市街地の方が低い傾向にある。これは、マンション等の建設による住宅の供給によりファミリー世代が増え、居住者の年齢構成に変化が生じたためと考えられる。

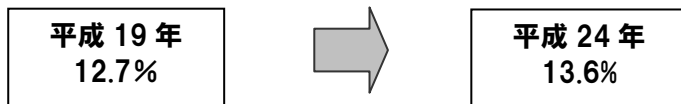


法改正に伴い平成24年7月より公表人口は外国人含む  
中心市街地は12町の計  
住民基本台帳(各年10月1日)

図 1-10 高齢者人口と高齢者人口割合

#### 5) 年少者人口と年少者人口割合

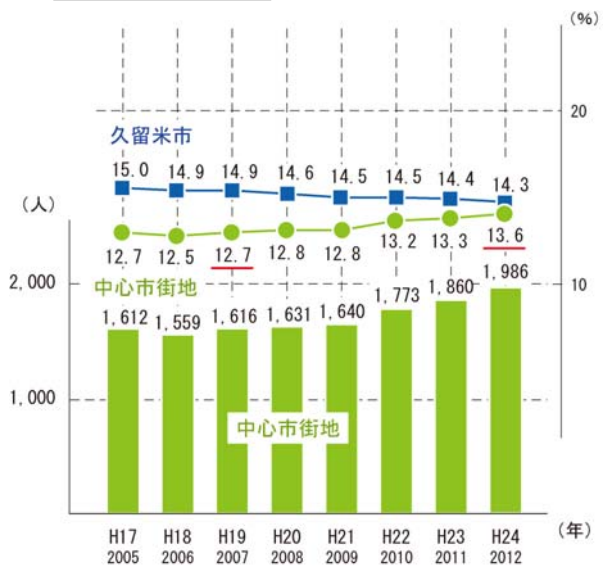
○中心市街地の年少者人口割合はゆるやかに増加傾向にある



中心市街地の年少者人口(14歳以下の人口)は、平成18年の1,559人から増加に転じ、増加傾向を維持し平成24年には1,986人となっている。

市の年少者人口割合(14歳以下の人口÷生産年齢人口※)が縮小するなかで、中心市街地は平成19年の12.7%から平成24年の13.6%まで増加している。

※生産年齢人口…生産活動の中心となる15歳以上65歳未満の人口



法改正に伴い平成24年7月より公表人口は外国人含む  
中心市街地は12町の計  
住民基本台帳(各年10月1日)

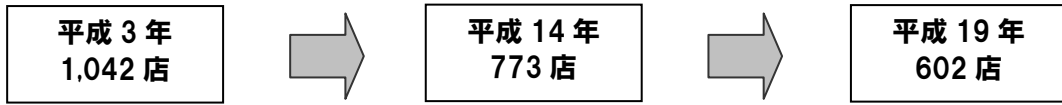
図 1-11 年少者人口と年少者人口割合



## (2) 商業

### 1) 店舗数

○中心市街地の店舗数は減少している



店舗数は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では 3,457 店舗から 3,112 店舗になり、10%の減少であるが、中心市街地では、773 店舗から 602 店舗になり、22%減少している。

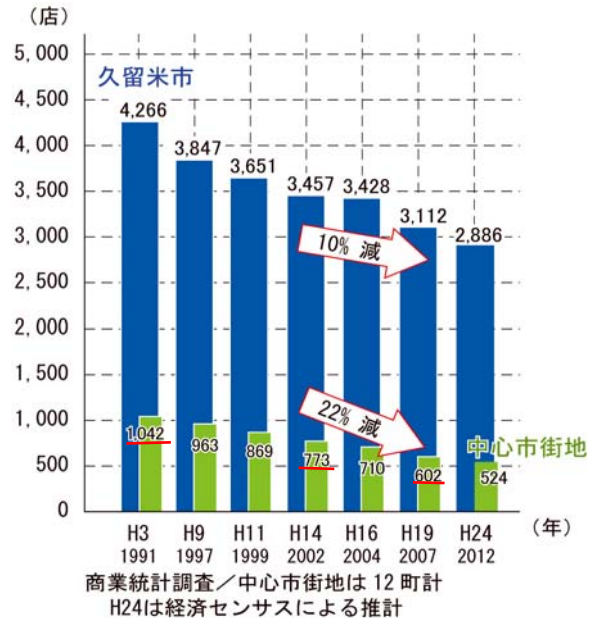
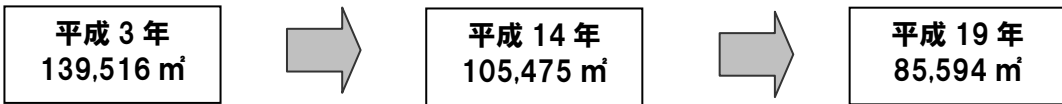


図 1-12 店舗数の推移

### 2) 売場面積

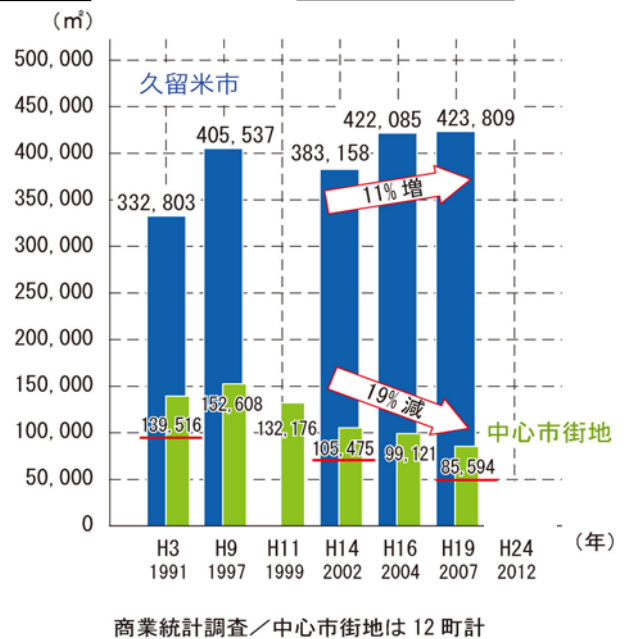
○中心市街地の売場面積は減少している



売場面積は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では約 40,700 m<sup>2</sup> (11%) 増加しているが、中心市街地では約 20,000 m<sup>2</sup> (19%) 減少している。

売場面積が市全体では増加している一方で、中心市街地では減少していることから、郊外大型店の台頭と中心商業の弱体化が進んでいる。

また、中心市街地では平成 9 年をピークに減少傾向が続いている。

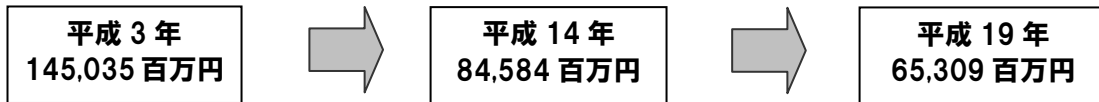


※H11の久留米市全体の調査は行われていない

図 1-13 売場面積の推移

### 3) 年間販売額

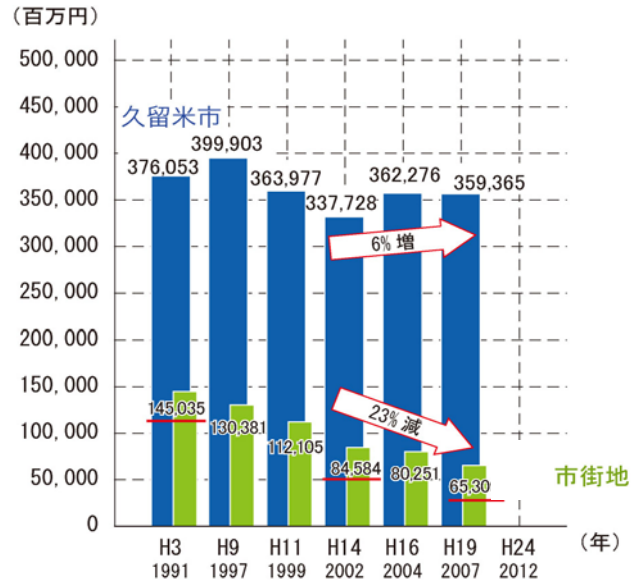
○中心市街地の年間販売額は減少している



年間販売額は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では約 216 億円 (6%) 増加しているが、中心市街地は約 193 億円 (23%) の減少となっている。

市全体では売場面積が 1 割増え年間販売額を維持している状況である。

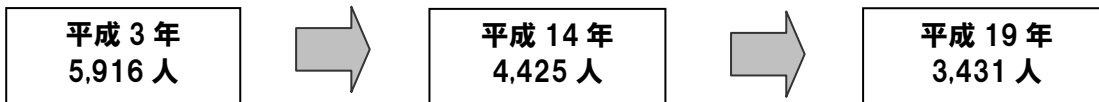
また、年間販売額は、市全体が平成 9 年にピークであったのに対し、中心市街地は平成 3 年から減少傾向にある。



商業統計調査 / 中心市街地は 12 町計

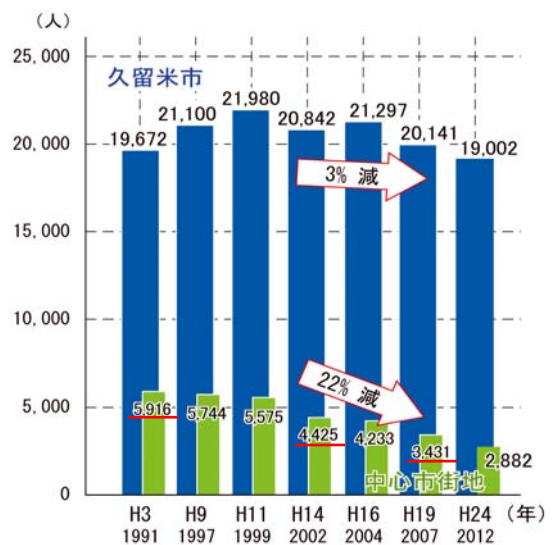
### 4) 従業者数

○中心市街地の従業者数は減少している



従業者数は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では 701 人 (3%) 減少しており、中心市街地でも、994 人 (22%) 減少している。

市全体での従業者数のピークが平成 11 年であったのに対して、中心市街地では平成 3 年から減少が続いている。

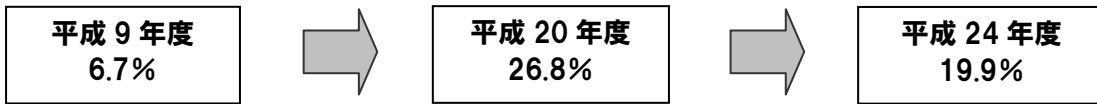


商業統計調査 / 中心市街地は 12 町計  
H24は経済センサスによる推計値

図 1-15 従業者数の推移

5) 空き店舗

○中心商店街の空き店舗率は、増加から減少傾向に転じている



中心商店街の空き店舗率は、平成13年度まで6～8%で推移していたが、平成14年度より10%を超え、平成20年度にピーク(26.8%)に達した。その後減少に転じ、平成24年度は19.9%まで改善している。これは、タウンマネージャーを中心とした、中心市街地商店街空き店舗対策事業等を実施した効果により改善したものである。



久留米市調査 (平成17年までは久留米商工会議所調べ)

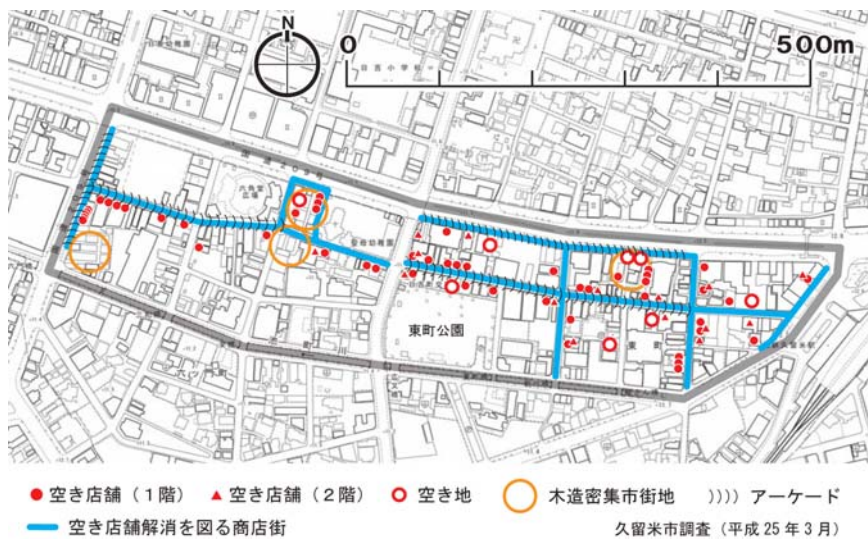


図 1-16 空き店舗と空き店舗率の推移(平成25年3月調査)

6)大規模商業施設

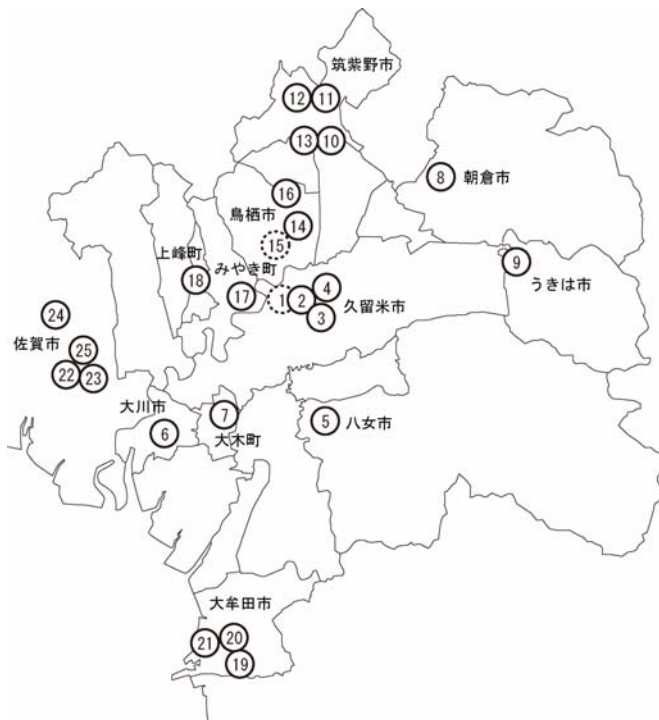
○郊外型大型店舗の出店が続いている

平成6年以降、本市の周辺市町において、店舗面積2~3万㎡級の郊外型大型店舗(ショッピングセンター)が相次いで出店し、最近では、筑紫野市のほか、佐賀市、大牟田市に同種の大型店(4~5万㎡)が出店している。

市内においても、平成15年に47,000㎡の郊外型大型店が出店しており、平成16年から19年の3年間で市全体の年間販売額は約29億円(0.8%)の減少にとどまっているが、中心市街地は約149億円(18.6%)の減少となり、影響の大きさがうかがえる。(P14 図1-14)

表 1-1 店舗面積1万㎡以上の大型店

市 町	No.	店舗名	店舗面積 (㎡)		開店年
			2006年	2012年	
久留米市	①	久留米井筒屋	16,014		1937
	②	米城ビルディング千歳プラザ東館 (久留米岩田屋)	24,050	24,050	1994
	③	サンリブ久留米店	13,983	10,939	2000
	④	ゆめタウン久留米*1	47,303	47,303	2003
八女市	⑤	ゆめタウン八女	14,272	14,272	2000
大川市	⑥	ゆめタウン大川	18,481	18,481	1999
大木町	⑦	スーパーセンター大木 (イオン)	16,445	16,445	2005
朝倉市	⑧	イオン甘木ショッピングセンター	15,782	15,782	1996
うきは市	⑨	吉井ショッピングセンター	24,508	24,508	2000
筑紫野市	⑩	筑紫野とうきゅう	18,445		1994
		一筑紫野ベレッサ (サンリブ)		19,643	2007
	⑪	ゆめタウン筑紫野	22,523	22,523	1996
		ゆめタウン筑紫野PART2	10,262	10,262	1998
	⑫	イオンモール筑紫野		45,000	2008
鳥栖市	⑬	シュロアモール筑紫野*2		22,910	2007
	⑭	ジョイフルタウン鳥栖 (寿屋) → (ジャスコ鳥栖店) → フレスポ鳥栖 (サンリブ)	29,718		2001
	⑮	鳥栖シティモール (ニココ堂) → (スーパーセンターイズミ鳥栖店)	24,145		1994
				14,782	2010
	⑯	鳥栖プレミアムアウトレット	16,309	26,202	2004
みやき町	⑰	ハイパーモールメルクス北茂安 (Mr. Max)	10,709	10,709	2002
上峰町	⑱	上峰サティ→イオン上峰	21,200	21,200	1999
大牟田市	⑲	ハイパーモールメルクス大牟田	11,476	11,476	1997
	⑳	ゆめタウン大牟田*3	30,215	30,215	2001
	㉑	イオンモール大牟田		42,000	2011
佐賀市	㉒	佐賀玉屋	15,832	15,832	1806
	㉓	モラージュ佐賀 (西友、Mr. Max)	37,100	36,900	2002
	㉔	イオン佐賀大和ショッピングセンター	32,048	29,248	2006
	㉕	ゆめタウン佐賀	49,251	49,251	2006
			520,071	603,179	



図中の番号は、右一覧表の番号と一致

大規模小売店舗立地法関連の届出

図 1-17 店舗面積1万㎡以上の大型店の位置

\*1、\*3 別館を含む  
 \*2 東側敷地と西側敷地の合計  
 ※①久留米井筒屋及び⑮スーパーセンターイズミ鳥栖店は閉店

7)天神・博多地区における商業集積の高まり

○福岡都市圏における商業機能の一極集中が著しい

平成23年3月に九州新幹線の全線開通に合わせた博多駅ビルの改修により、博多阪急を核店舗としたJR博多シティ(延床面積約20万㎡)が開業し、1年間で累計来店者数5,420万人(1日平均15万人)の集客を達成している。

福岡都市圏においては、平成8年(1996年)以降出店が続いていたが、最近では、天神地区での新規開店やリニューアルの動きが活発になっている。

これまでも、天神・博多地区は、郊外型大型店同様、本市の中心商店街にとって脅威となっていたが、九州新幹線の全線開通に併せた博多駅での商業集積の高まり、さらには天神地区の商業の活発化により、さらに市外への消費の流出が増加することが懸念される。

表1-2 天神・博多地区の商業集積の動向

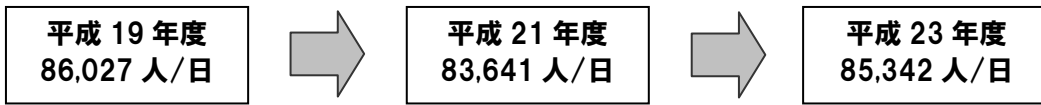
年	動向
1996	キャナルシティ博多
	岩田屋Zサイド(後に本館)
1997	エルガーラ(博多大丸東館等)
	福岡三越
1999	博多リパレイン
	ソラリアステージビル
	福岡玉屋廃業
	博多バスターミナルビル増改築
2004	岩田屋新館
2005	アップルストア福岡天神
2007	天神ロフト(旧ジークス天神)
2010	福岡パルコ(旧岩田屋本館)
2011	JR博多シティ(博多阪急、東急ハンズ等)
	ダイエーショッパーズ福岡専門店街閉店
	レゾラ天神(バーニーズ・ニューヨーク、ルイ・ヴィトン等)
	天神コアリニューアル
	キャナルシティ博多イーストビル(H&M、ユニクロ等)
2012	H&M天神店、フォーエバー21福岡天神店
	イムズリニューアル
	ノース天神(旧ショッパーズ福岡専門店街)
	福岡市役所1階リニューアル(カフェ、情報等、休日開放)
	ソラリアプラザリニューアル

久留米市調査(新聞記事等による)

(3) 交通

1) 鉄道

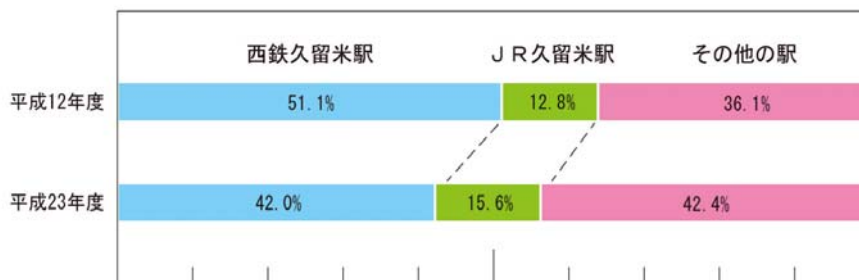
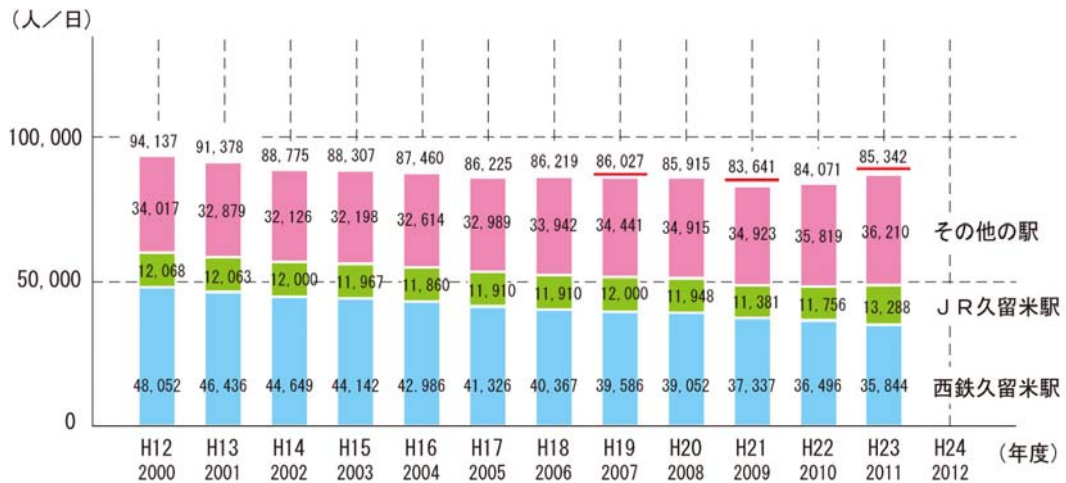
○鉄道の乗降客数は減少傾向にあったが、直近2年は増加傾向にある



平成23年度の鉄道の乗降客数のうち、中心市街地に位置する西鉄久留米駅とJR久留米駅の2駅が市内全体乗降客数の57.6%を占め、交通の拠点となっている。

市全域の乗降客数は平成21年まで減少傾向にあったが、九州新幹線開通などの効果もあり、JR久留米駅が平成22年度以降伸びたことで全体も増加している。

乗降客数が最も多い西鉄久留米駅では、平成19年から平成23年まで3,742人(9.5%)、平成12年から比較すると12,208人(25.4%)が減少している。

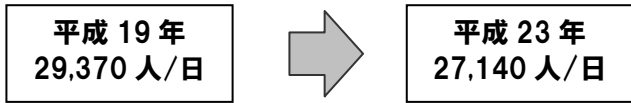


年間の数値を365日で除して1日平均乗降客数とした  
久留米市統計書（JR九州、西日本鉄道株本社）

図 1-18 1日あたりの鉄道乗降客数の推移

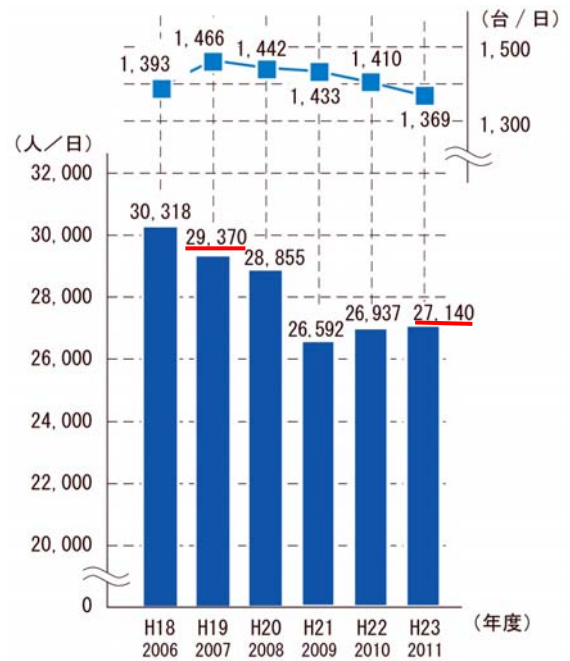
## 2) 路線バス

- 路線バスの1日あたりの乗降人員数は  
下げ止まりとなっている



市全域における1日あたりのバス運行回数は、平成19年以降減少傾向にあり、平成19年の1,466台から、平成23年の1,369台と97台/日(6.6%)減少している。

また、バスの乗降人員数は、平成21年度まで減少し、バス離れの傾向にあったが、平成22年度以降は、僅かに増加に転じている。

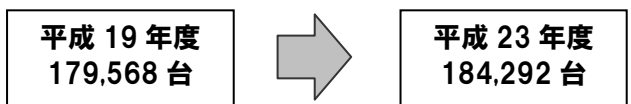


久留米市統計書 (西日本鉄道(株)、堀川バス(株)、日田バス(株)、甘木観光バス(株))

図 1-19 1日あたりバス運行回数  
1日あたりの路線バスの乗降人員数

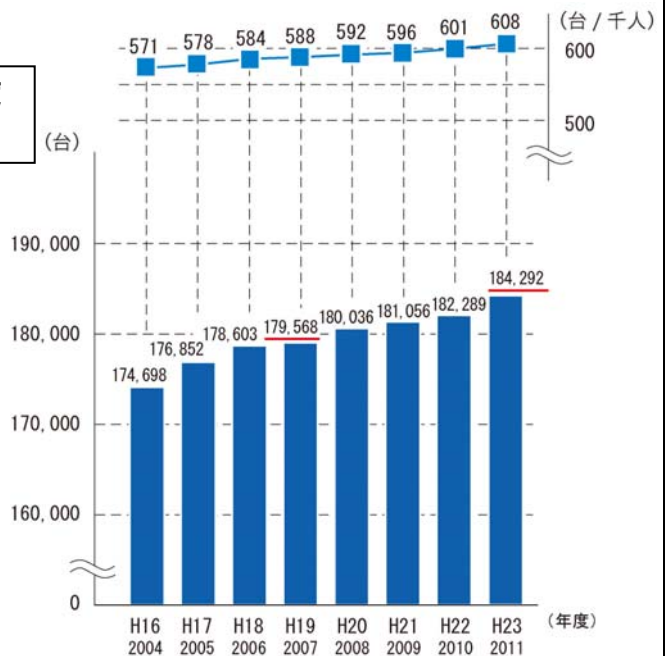
## 3) 自動車保有台数

- 自動車の保有台数は増加をつづけている



全自動車保有台数のうち、乗用(普通車、小型車)と軽自動車に着目すると、台数は増加傾向にあり、人口当たりの保有台数も増加しており、車依存の生活スタイルは続いている。

一般的に自動車の保有台数の増加は、世帯数の増加に比例しており、本市においても同様の傾向にある。

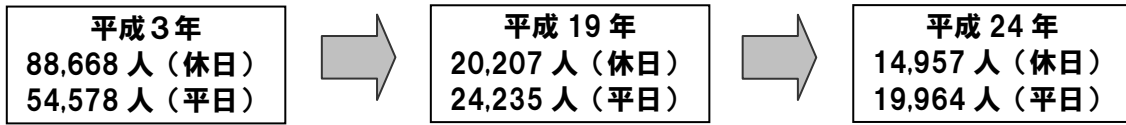


乗用と軽自動車の計 (軽二輪車は含まない)  
久留米市統計書 (国土交通省久留米自動車検査登録事務所、福岡県軽自動車協会)

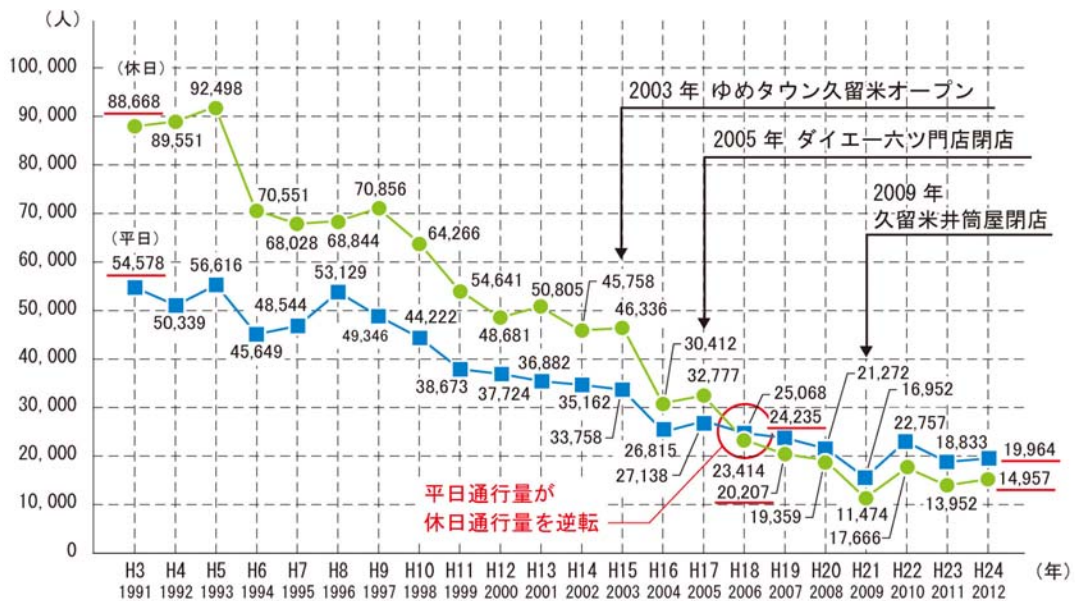
図 1-20 年度別人口あたりの自動車保有台数  
年度別自動車保有台数

4) 中心商店街の歩行者通行量

○中心商店街の歩行者通行量は減少傾向にある



中心商店街における歩行者通行量は、概ね減少の一途をたどっており、休日の歩行者通行量は、平成19年の約2万人から平成24年には約1.5万人に減少している。また、平成18年以降、休日の通行量が平日を下回っており、主な要因のひとつに広域商圏内での求心力の低下が考えられる。



調査地 24地点のうちの主要5地点計  
久留米商工会議所調べ

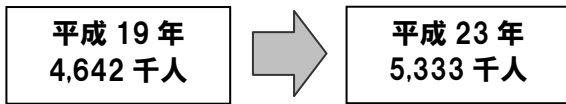
図 1-21 歩行者通行量の推移(主要5地点合計)



## (4) 観光

### 1) 観光入込客数

○観光入込客数は増加傾向にある



久留米市の観光入込客数は、概ね増加傾向にある。内訳では、入込客の約9割が日帰りの観光となっており、約7割が県内からの来訪であり、近隣からの来街が多い。

表 1-3 年度別久留米市の観光入込客

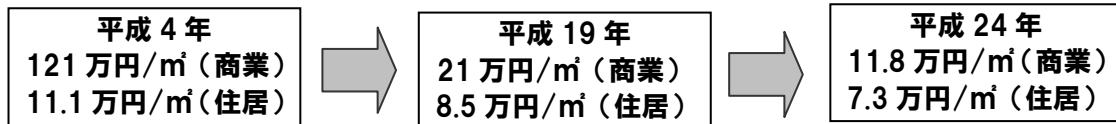
年	総数	日帰	宿泊	県外	県内
平成17年	4,436	3,970	466	1,193	3,243
	100.0%	89.5%	10.5%	26.9%	73.1%
平成18年	4,640	4,174	466	1,335	3,305
	100.0%	90.0%	10.0%	28.8%	71.2%
平成19年	4,642	4,147	495	1,295	3,347
	100.0%	89.3%	10.7%	27.9%	72.1%
平成20年	5,092	4,590	502	1,408	3,684
	100.0%	90.1%	9.9%	27.7%	72.3%
平成21年	5,203	4,760	443	1,431	3,772
	100.0%	91.5%	8.5%	27.5%	72.5%
平成22年	5,021	4,590	431	1,402	3,619
	100.0%	91.4%	8.6%	27.9%	72.1%
平成23年	5,333	4,860	473	1,499	3,834
	100.0%	91.1%	8.9%	28.1%	71.9%

福岡県観光入込客推計調査

## (5) 土地利用

### 1) 地価

○中心市街地の地価は下落傾向にあり、住居地域との差が小さくなっている



中心市街地における地価は、全体的に下落傾向にある。また、商業地域のなかでも中心部に位置する日吉町、六ツ門町の地価の下落は著しく、平成4年の約10分の1まで下がり、周辺住居地域との差が小さくなっている。

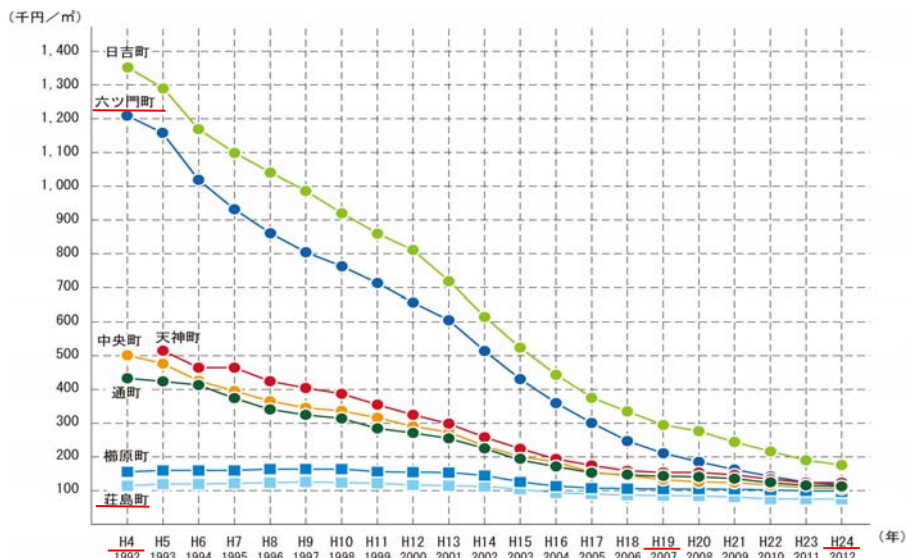


図 1-22 中心市街地の地価の推移

出典：福岡県地価公示 価格要覧  
 (社)福岡県不動産鑑定士協会

日吉町(久留米5-6)商業  
 六ツ門町(久留米5-5)商業  
 天神町(久留米5-8)商業  
 中央町(久留米5-3)商業  
 通町(久留米5-9)商業  
 櫛原町(久留米-15)1住居(区域外)  
 荘島町(久留米-21)1住居(区域外)



図 1-23 中心市街地における地価の調査地点

## 2) 中心商店街における低・未利用地

### ○ 中心商店街の低・未利用地が増えている

中心商店街の六ツ門地区では、久留米井筒屋の撤退により一時大規模な空き地が発生したが、現在は事業地として活用が図られている。また、一番街商店街や東町明治通り商店街においても、暫定的な青空駐車場や空き地などの低・未利用地が増加している。

また、中心商店街では従来から、新世界地区、あけぼの東館・西館・南館地区、銀座地区等の木造密集市街地において、環境・防災面が課題であったが、新世界地区の一部において、第1期基本計画に位置づけた「優良建築物等整備事業」の施行により、市街地の改善が図られた。



久留米市調査(平成25年3月)

図 1-24 低・未利用地の状況

### 3) 共同住宅の新築戸数

○中心市街地の共同住宅の新築戸数は、近年、JR久留米駅の周辺に集中している

平成16年以降の中心市街地内における共同住宅の新築戸数は、区域の西側のJR久留米駅周辺に945戸(全体の52%)を占めており、九州新幹線開業に併せて建設の促進が図られたものと推測される。

また、西鉄久留米駅周辺では西鉄天神大牟田線より東側での動きが多くみられ、中心商店街の近隣にも建設が行なわれている。これらの共同住宅建設の促進は、中心市街地の生活利便性の高さや地価の下落に伴うマンション供給の活発化などが、その要因として考えられる。

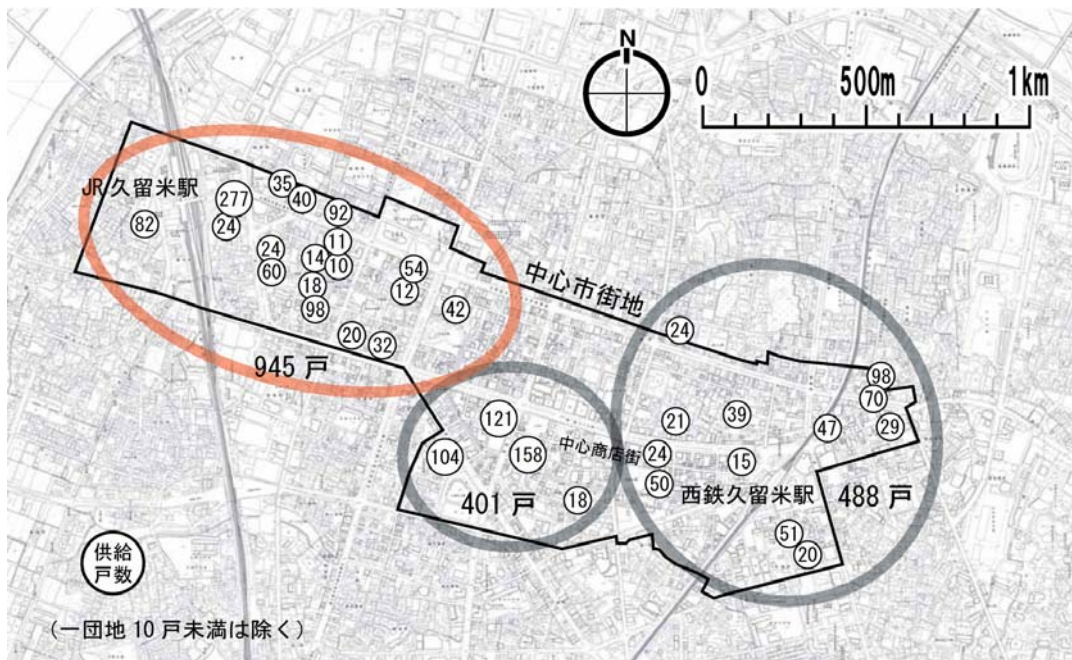


図1-25 建築確認申請された共同住宅の位置(H16~H24)

表1-4 共同住宅の建築確認申請の推移(H16~H24)(1団地10戸未満は除く)

		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	
棟別戸数内訳		24	24	42	92	82	158	24	54	12	
		18	18	20	21	98	11	51	32	70	
		35	14	121	277	24		29	40	20	
		39	104	47		60				15	
			98	50							
		10									
戸数計		116戸	268戸	280戸	390戸	264戸	169戸	104戸	126戸	117戸	1,834戸
棟数計		4棟	6棟	5棟	3棟	4棟	2棟	3棟	3棟	4棟	34棟

久留米市調べ  
各年建築確認申請書による

[3]市民ニーズ調査など

(1)市民意識調査

久留米市では、毎年20歳以上の市民を対象とした意識調査を実施しており、平成24年度(第36回目)の調査では、「中心市街地活性化」についての質問を設け、これらの調査結果から、市民からの意向や要望などを把握し、今後の中心市街地の活性化や市政の取り組みの参考としている。

1)調査概要

調査方法や回収率等	
○調査地域	: 久留米市全域
○調査対象者	: 久留米市に在住する満20歳以上の人
○サンプル数	: 2,000人
○抽出方法	: 住民基本台帳からの二段階無作為抽出法
○調査方法	: 調査票を郵送し、調査員が訪問回収を行う 郵送法併用の留置法
○調査実施期間	: 平成24年7月25日～8月3日
○回収数(率)	: 1,787票(回収率89.4%)

2)調査結果

①来街頻度

○中心市街地への来街頻度は下がってきている

中心市街地への来街頻度は、前回調査した平成22年度と比較して、「ほぼ毎日出かける」、「よく出かける」がそれぞれ0.3%、3.2%下げ、総じて来街頻度が落ちてきているものの、4人に1人は、中心市街地へ「週一回以上は出かける」という回答である。

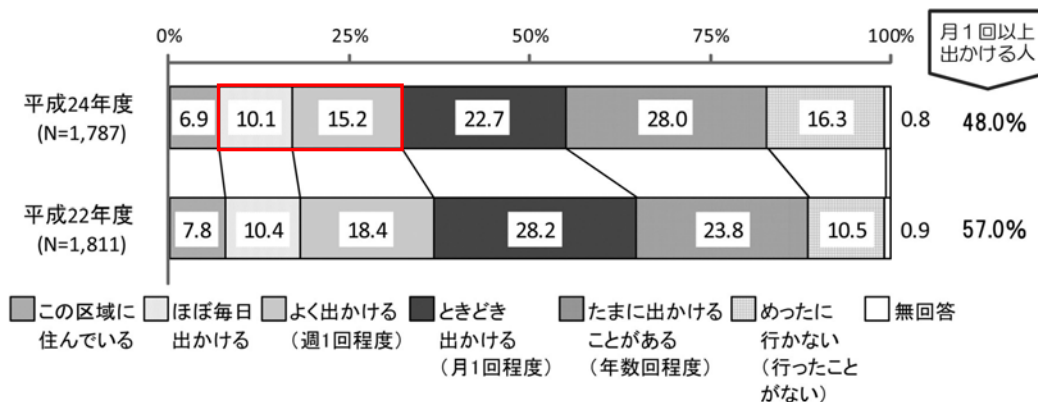
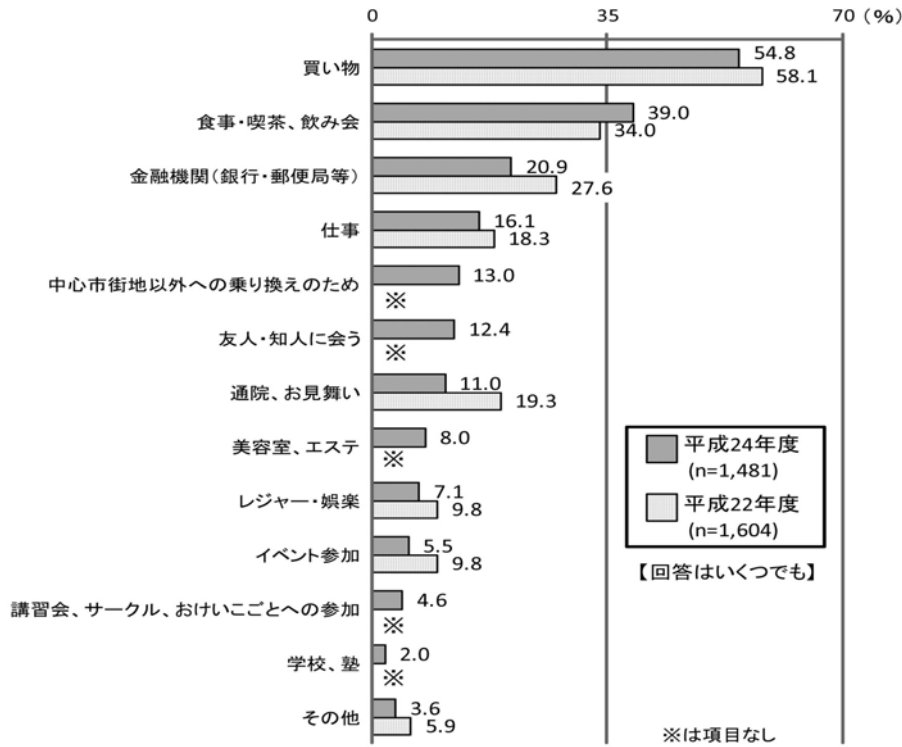


図 1-26 来街頻度

②来街目的

○中心市街地への来街目的は、買い物が減少し、飲食が増加している

中心市街地を訪れる目的の5割超は「買い物」であり、「食事・喫茶・飲み会」がそれに続く。平成22年度と比較して「買い物」が減り「食事・喫茶・飲み会」が増えていることは、物品販売業が減少している中心市街地の業種構成の変化と一致している。



注) 「イベント参加」は、平成22年度調査では「イベント・講習会などへの参加」。

図 1-27 来街目的

③来街手段

○中心市街地への来街手段は、約7割が自家用車である

中心市街地への来街手段は、「自家用車」が一番多く、次いで「バス」、「自転車」と続いている。

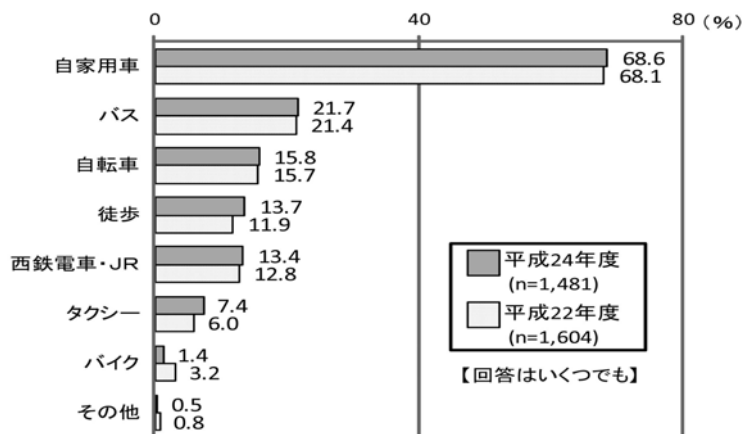


図 1-28 来街手段

#### ④来街頻度を上げるための方策

○概ね半数の方が「買物などに応じて無料となる駐車場」と「品揃えが充実した商店街」を求めている

来街頻度を上げるための方策として、市民の2人に1人が「買い物や施設の利用に応じて無料となる駐車場」と「品揃えが充実した魅力ある商店街がある」をあげ、次いで「オープンカフェ」、「B級グルメ等のイベント」、「演奏会、展示会等の開催」など、多様なサービスの提供が求められている。中心市街地の活性化には、商業機能の充実と時間消費型の休息やイベントの場が必要とされている。

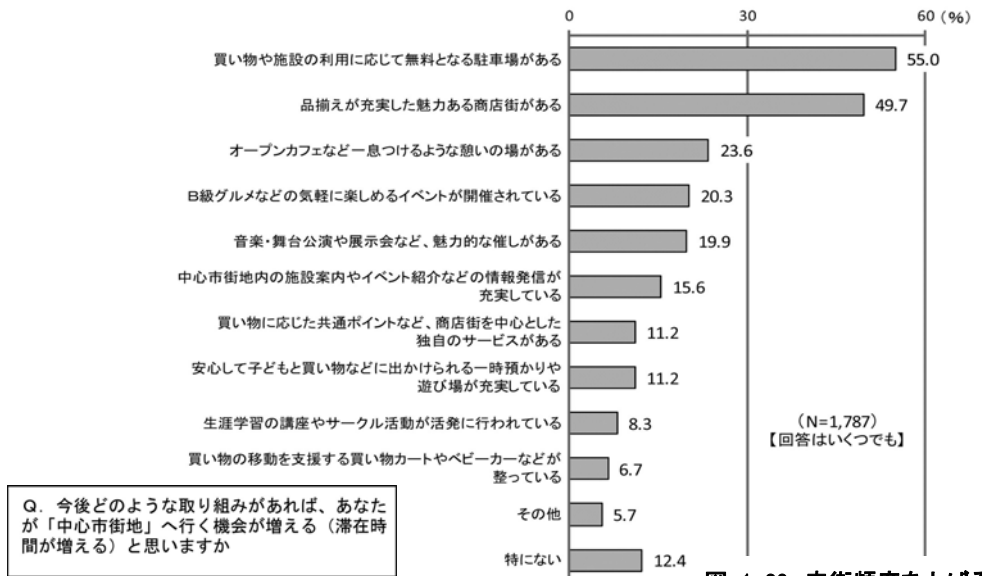


図 1-29 来街頻度を上げるための方策

#### ⑤行政と民間が一体となって取り組むべき環境整備

○「商店街の空き地や空き店舗の解消」が最も期待されている

行政と民間が一体となって取り組むべき環境整備として最も期待されているのは、「商店街の空き地や空き店舗の解消」であり、次いで、「いろいろなイベントが開催できる広場などの整備」、「文化、芸術が身近に楽しめる施設・空間の整備」と続いている。

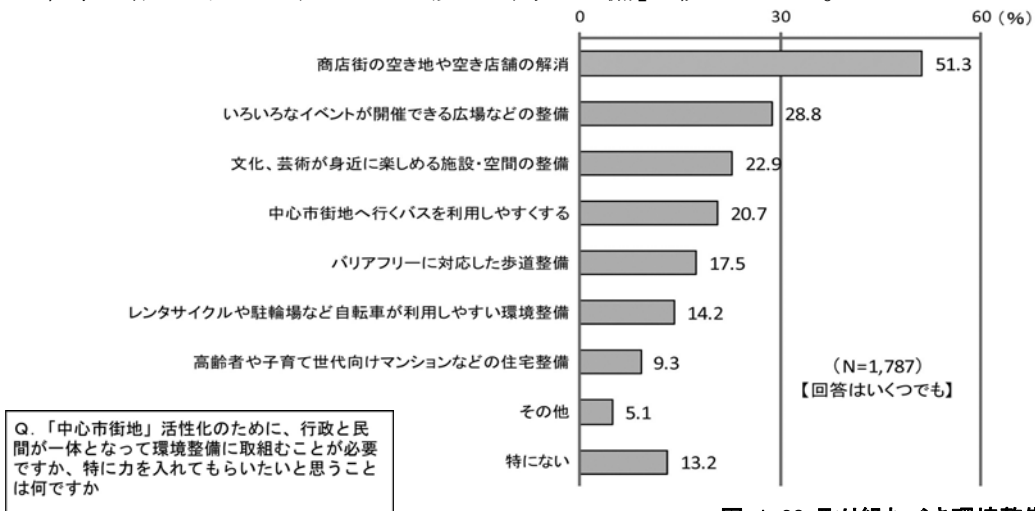
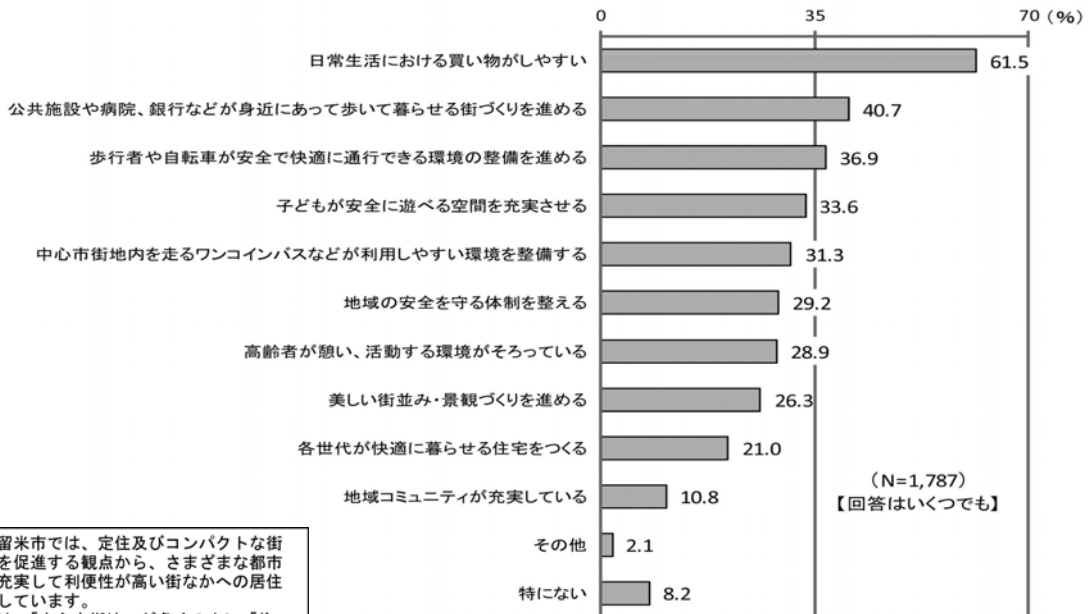


図 1-30 取り組むべき環境整備

## ⑥住みたくなる街への取り組み

### ○6割以上の方が「日常的な買い物のしやすさ」を求めている

街なか居住を促進するための取り組みとして、6割以上の市民が「日常生活における買い物のしやすさ」を求めている。「公共施設、病院、銀行などが身近にあって歩いて暮らせる街」への期待も強く、次いで、「安全快適な歩行環境の整備」、「子どもが安全に遊べる空間」への取り組みも期待されている。



Q. 久留米市では、定住及びコンパクトな街づくりを促進する観点から、さまざまな都市機能が充実して利便性が高い街なかへの居住を推進しています。あなたは、「中心市街地」が多くの人に「住みたくなる街」だと感じてもらうようになるためには、どのような取り組みが必要だと思いますか

図 1-31 住みたくなる街への取り組み

## (2) 来街者調査

### (調査の目的)

市民意識調査は、久留米市民を対象としたアンケート調査であり、市外の方の意見が含まれないなど、中心市街地の来街者の実態を十分反映できていないことが考えられる。そのため、実際に中心商店街の来街者を対象にアンケートを実施し、来街者のニーズを把握することを目的として実施した。

なお、休日の調査日の9月9日(日)は、六角堂広場において「焼きとりフェスタ」が開催され、多くの来街者があった。

### 1) 調査概要

#### 調査方法や回収率等

- 調査実施日 : 平成24年9月9日(日)、12日(水)
- 調査対象 : 中心市街地の来街者(218人)
- 調査方法 : 面接アンケート法
- 調査時間 : 14時から18時まで

## 2) 調査結果

### ① 来街頻度

#### ○ 中心市街地へ来街している人の約半数は週1回以上来街している

来街頻度は、全体として「ほぼ毎日」が18.3%、「週に1回程度」が33.0%で、51.3%の人が中心市街地へ週1回以上来街しているという回答であった。

また、来街者の居住地の区分は、市外からの来街者が、平日21.2%、日曜日40.3%となっている。

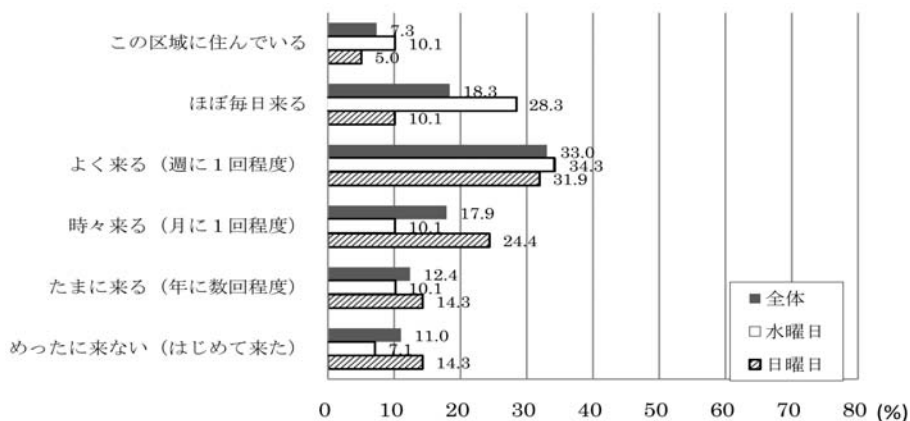


図 1-32 来街頻度

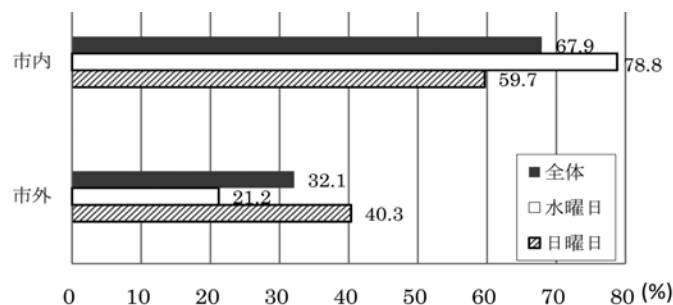


図 1-33 居住地

### ② 来街目的等

#### ○ 平日は1人で買物、日曜日は同伴者を連れてイベントや買物を目的として来街している

来街目的は、調査日の日曜日に「焼きとりフェスタ」が行われていたので「イベント参加」が33.8%と多いが、平日は「買い物」が43.2%と最も多い。

来街の際の同伴者は、日曜日は約6割が、知人・友人(34.5%)や家族(21.8%)など同伴者がおり、平日は「1人で」の来街が概ね7割となっている。

また、来街手段は、日曜日は「西鉄電車・JR」が28.6%と最も多く、「自家用車」が27.7%、「バス」18.5%の順位となっている。平日は「バス」が24.2%で最も多く、「西鉄電車・JR」が23.2%、「徒歩」18.2%となっている。対象が全市民である市民意識調査の結果では、約7割の方の来街手段が自家用車となっていたが、今回の来街者アンケートでは、自家用車の利用者は21.6%と低いことが特徴として見られる。



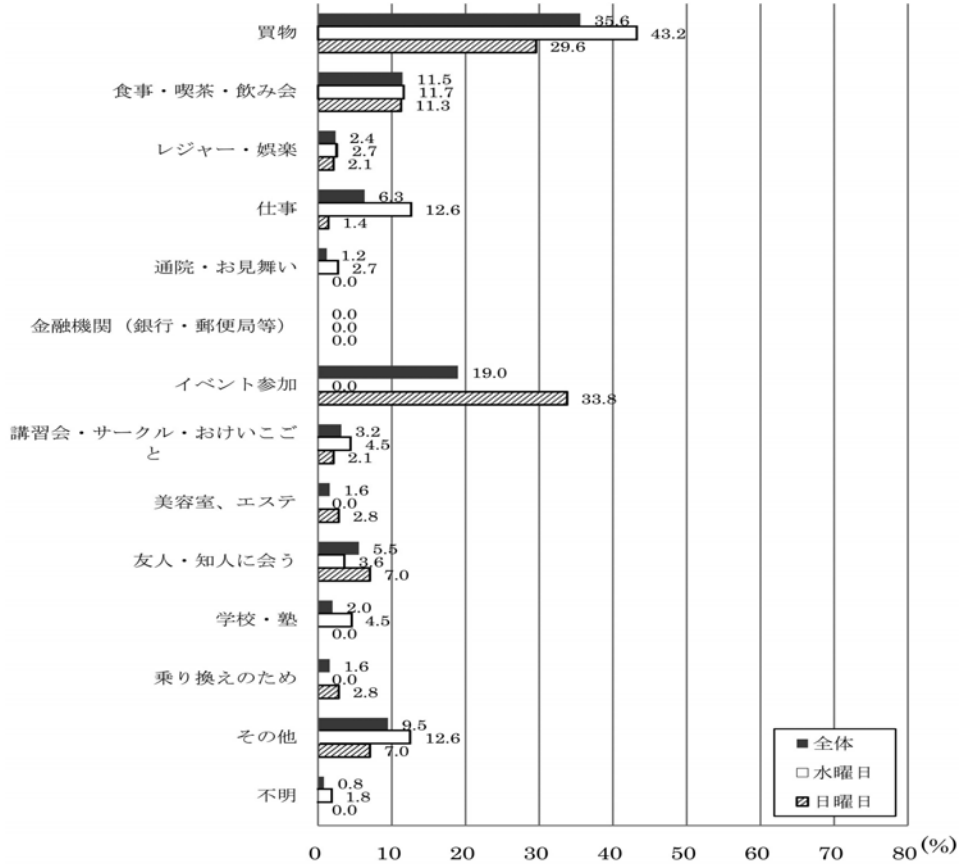


図 1-34 来街目的

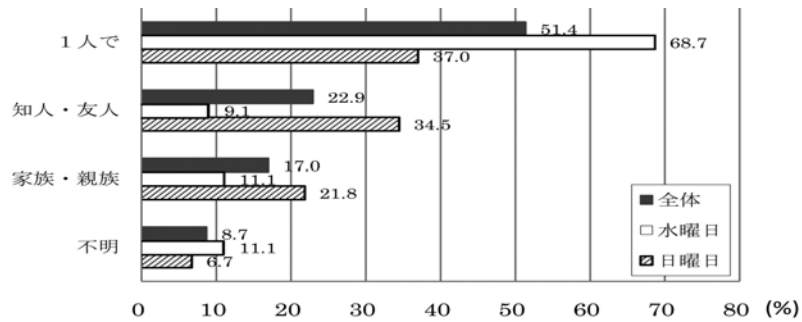


図 1-35 同伴者

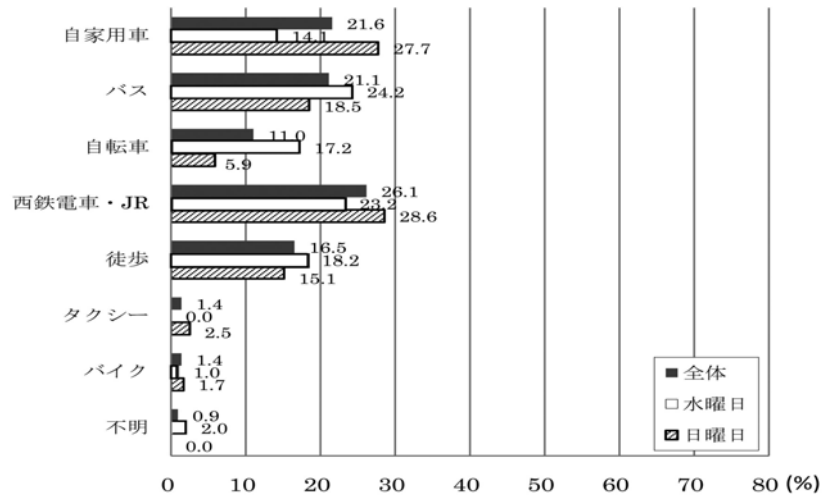


図 1-36 来街手段

③来街行動

○来街者の約7割の人が、西鉄久留米駅周辺から出入りしている

表1-5 来街者の出入り口と滞在時間

2. あなたの街なかでの本日の行動を教えてください (別図に道筋を書き込んでください)		回答数			構成比		
		日曜日	水曜日	全体	日曜日	水曜日	全体
入口	1 東・西鉄駅周辺	90	61	151	<u>75.7</u>	61.6	69.3
	2 西・六ツ門	1	16	17	0.8	16.1	7.8
	3 北・明治通り	21	8	29	17.7	8.1	13.3
	4 南・池町川	5	8	13	4.2	8.1	6.0
	5 他	1	0	1	0.8	0.0	0.4
	6 不明	1	6	7	0.8	6.1	3.2
	合計	119	99	218	100.0	100.0	100.0
出口	1 東・西鉄駅周辺	93	65	158	<u>78.2</u>	65.6	72.5
	2 西・六ツ門	1	14	15	0.8	14.1	6.9
	3 北・明治通り	19	5	24	16.0	5.1	11.0
	4 南・池町川	4	8	12	3.4	8.1	5.5
	5 他	1	1	2	0.8	1.0	0.9
	6 不明	1	6	7	0.8	6.1	3.2
	合計	119	99	218	100.0	100.0	100.0
滞在時間	1 30分以内	2	6	8	1.7	6.1	3.7
	2 30-60分	10	15	25	8.4	15.2	11.5
	3 1-3時間	40	22	62	33.6	22.2	28.4
	4 3時間超	55	27	82	46.2	27.3	37.6
	5 不明	12	29	41	10.1	29.2	18.8
	合計	119	99	218	100.0	100.0	100.0

中心商店街への入口、出口は、西鉄久留米駅周辺が概ね7割で特に日曜日は電車利用が多かったことから8割近い。六ツ門地区の目的地であった久留米井筒屋の閉店の影響もあり、西側の六ツ門周辺からの出入りが少ない。

滞在時間は、大規模なイベントのあった日曜日の「3時間以上」が46.2%と最も多く、平日も「3時間以上」が27.3%と「1～3時間」の22.2%よりも多くなっていることから、来街した人は比較的長い時間街に留まっている。

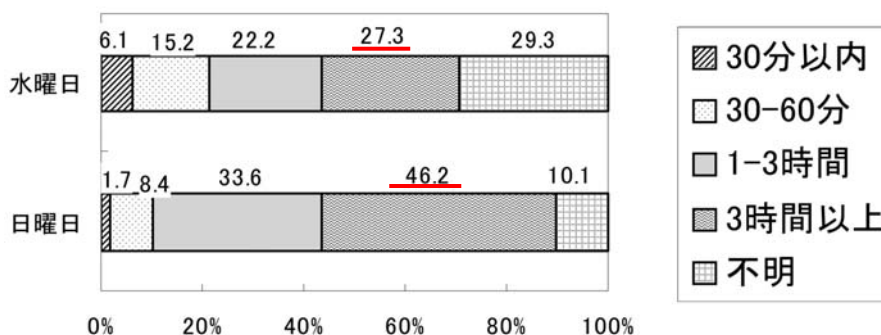


図 1-37 滞在時間

表1-6 街への入口・出口と目的地

調査日	日曜日				水曜日				合計					
	入口出口			合計	入口出口			合計	入口出口			合計		
	西鉄	六ツ門	その他		西鉄	六ツ門	その他		西鉄	六ツ門	その他			
目的地	西鉄久留米 駅周辺	A	24	1	5	30	20	0	1	21	44	1	6	51
		B	9	0	0	9	9	5	3	17	18	5	3	26
	六ツ門周辺	Q	1	0	1	2	2	0	0	2	3	0	1	4
		R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		V	4	0	0	4	6	2	3	11	10	2	3	15
	その他		56	0	18	74	23	10	15	48	79	10	33	122
合計		94	1	24	119	60	17	22	99	154	18	46	218	

西鉄駅周辺から六ツ門周辺までの回遊者	日曜日	水曜日	合計
入口出口が西鉄で目的地が六ツ門周辺の来街者数＝	5 ※1	8 ※3	13
入口出口が六ツ門で目的地が西鉄周辺の来街者数＝	1 ※2	5 ※4	6

注 ※1 入口西鉄・出口その他(明治通り): 1人、入口出口西鉄: 4人  
 ※2 入口その他(明治通り)・出口六ツ門: 1人  
 ※3 入口出口西鉄: 8人  
 ※4 入口六ツ門・出口その他(西鉄): 2人、入口その他(西鉄)・出口六ツ門: 1人、入口出口六ツ門: 2人

回遊率		
日曜日	水曜日	合計
6人/119人	13人/99人	19人/218人
5.0%	13.1%	8.7%

※回遊率: 六ツ門から西鉄久留米駅まで回遊した来街者の割合

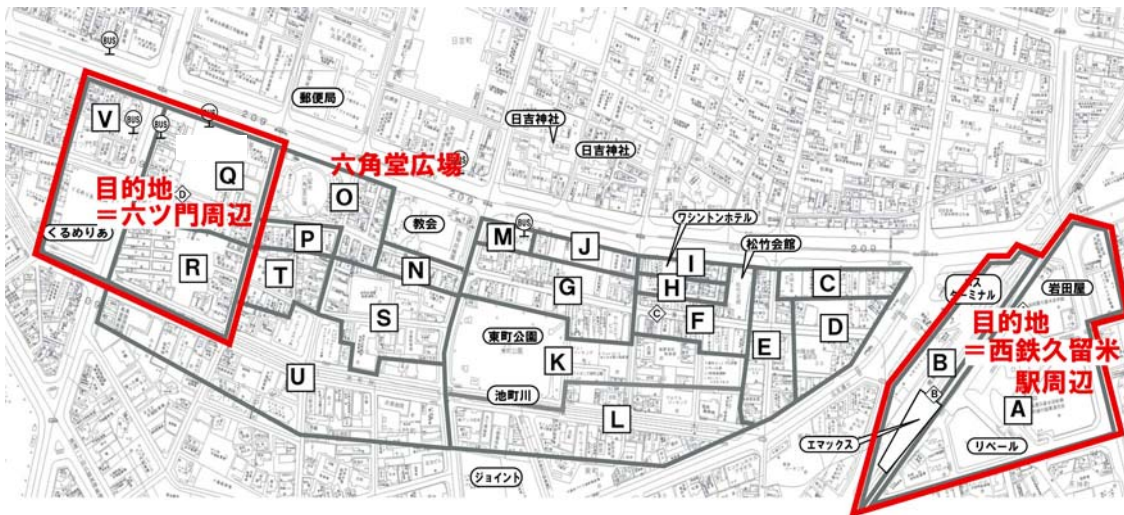


表1-6【付図】 目的地ゾーン 日曜日はイベント会場の六角堂広場(Oゾーン)に集中

③入口・出口と目的地(回遊率)

○西鉄久留米駅から六ツ門まで回遊する人の割合は1割にも満たない状況

中心商店街への入口・出口を目的地別に集計したものが表1-6である(人単位に集計しているので入口と出口が同一である場合が多い)。これによると、東側の西鉄久留米駅周辺を出入口として、西側の六ツ門周辺(V, Q, Rゾーン)を目的地とする人、及び西側の六ツ門周辺を出入り口として、東側の西鉄久留米駅周辺(A, Bゾーン)を目的地とする人の割合(回遊率)は日曜日・平日の平均で8.7%ときわめて低い。

中心商店街の西の端から東の端まで歩く来街者の「回遊率」8.7%は、平成7年調査では18～37%であったが、六ツ門地区に目的となる商業施設の閉店が要因の一つと考えられる。

④目的地と立寄り地

○中心市街地来街者の約4割弱の方が、目的地以外の場所に立ち寄っていない

表1-7 目的地と立ち寄り

		回答数			構成比					回答数			構成比		
		日曜日	水曜日	全体	日曜日	水曜日	全体			日曜日	水曜日	全体	日曜日	水曜日	全体
目的地	A	30	21	51	25.1	21.3	23.4	立寄り地	A	18	12	30	13.2	11.1	12.3
	B	9	17	26	7.6	17.2	11.9		B	32	29	61	23.6	26.8	25.0
	C	0	0	0	0.0	0.0	0.0		C	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	D	0	3	3	0.0	3.0	1.4		D	0	2	2	0.0	1.9	0.8
	E	0	0	0	0.0	0.0	0.0		E	0	2	2	0.0	1.9	0.8
	F	4	13	17	3.4	13.2	7.8		F	12	2	14	8.8	1.9	5.8
	G	1	4	5	0.8	4.0	2.3		G	1	2	3	0.7	1.9	1.2
	H	0	0	0	0.0	0.0	0.0		H	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	I	0	0	0	0.0	0.0	0.0		I	0	1	1	0.0	0.9	0.4
	J	0	2	2	0.0	2.0	0.9		J	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	K	0	0	0	0.0	0.0	0.0		K	1	0	1	0.7	0.0	0.4
	L	0	0	0	0.0	0.0	0.0		L	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	M	0	1	1	0.0	1.0	0.5		M	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	N	0	0	0	0.0	0.0	0.0		N	1	4	5	0.7	3.7	2.0
	O	56	4	60	47.1	4.0	27.5		O	5	1	6	3.7	0.9	2.5
	P	1	1	2	0.8	1.0	0.9		P	3	1	4	2.2	0.9	1.7
	Q	2	2	4	1.7	2.0	1.8		Q	0	2	2	0.0	1.9	0.8
	R	0	0	0	0.0	0.0	0.0		R	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	S	0	0	0	0.0	0.0	0.0		S	0	0	0	0.0	0.0	0.0
	T	0	0	0	0.0	0.0	0.0		T	0	0	0	0.0	0.0	0.0
U	0	0	0	0.0	0.0	0.0	U	0	1	1	0.0	0.9	0.4		
V	4	9	13	3.4	9.1	6.0	V	1	1	2	0.7	0.9	0.8		
地区外	7	11	18	5.9	11.1	8.3	なし	56	35	91	41.2	32.4	37.3		
不明	5	11	16	4.2	11.1	7.3	不明	6	13	19	4.5	12.0	7.8		
合計	119	99	218	100.0	100.0	100.0	合計	136	108	244	100.0	100.0	100.0		

来街者の目的地は、西鉄久留米駅周辺(表1-6【付図】目的地「A」「B」)、および六角堂広場(同目的地「O」)が多く、一番街(同目的地「F」)、くるめりあ六ツ門(同目的地「V」)と続く。

立寄ったところと回遊経路を見ると、日曜日は目的地がイベント会場である六角堂広場に集中しており、「他に立ち寄った場所はない」が41.2%と多い(表1-7 立寄り「なし」下線数字)。平日も「他に立ち寄った場所はない」が32.4%と多くなっている(下線数字)ことから回遊性が低いことが推測される。

⑤目的地と通行量

○イベントのない日は商店街の通行量は少ない

図1-38と1-39は、通行量の調査地点(10地点)を通過した人数を模式化したものである。

六角堂広場でイベントのあった日曜日は、西鉄久留米駅周辺から六角堂広場までの商店街の通行量が多いが、イベントのない水曜日は少ない。ただし、その他の目的地や、立寄り地は少ないために、ほとんどが通過通行と考えられる。

また、平日の目的地は分散しているが、商店街の中央である一番街の通行量が比較的多い。

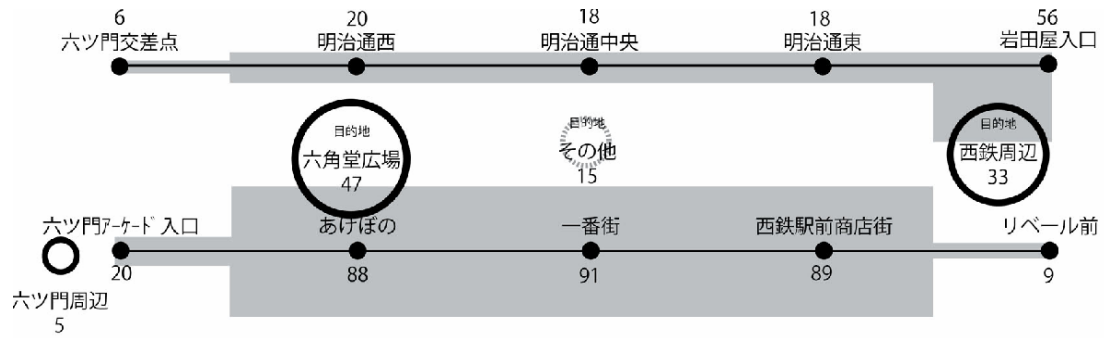


図 1-38 目的地と通行量(日曜日)

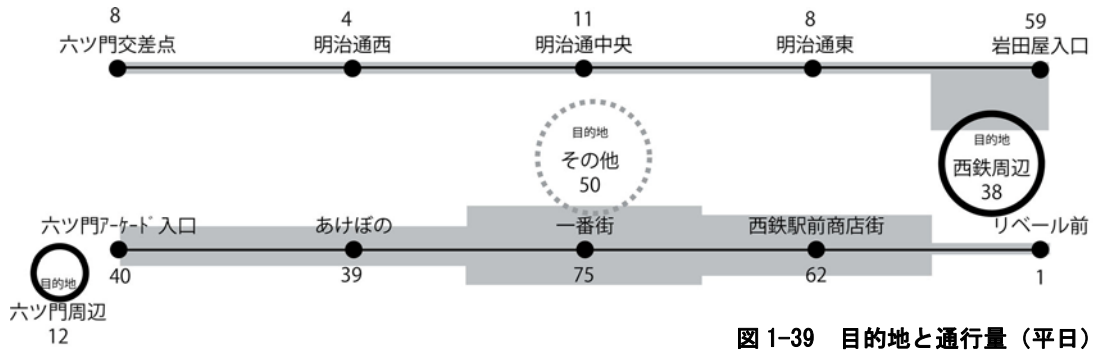


図 1-39 目的地と通行量(平日)

●: 通行量調査地点と通行量    ■: 断面通行量    ○: 目的地、数字は来街者総数を100とした時の訪問者数  
 通行量は来街者総数を100とした時の通過人数    目的地「その他」には地区外、不明含む

## [4]旧基本計画の取り組み

### (1)旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組み内容と総括

#### 1)旧基本計画の概要

〈計画期間〉 平成11年3月～

〈策定〉 平成11年3月 策定

〈区域面積〉 227ha

中心市街地の位置は、商業が集積している西鉄久留米駅から六ツ門までのエリアに、商業集積を伴って発展することが見込まれるJR久留米駅周辺(新幹線関連)と西鉄花畑駅周辺(土地区画整理事業)を加えたエリアとした。

また、中心市街地の区域は、以下の3点を考慮して、227haを設定した。

- ・都市機能が集積し、既成市街地としての役割を長く果たしてきたエリア
- ・都市活動や経済活力を維持すべきエリア
- ・投資に対して、中心市街地活性化の効果が期待できるエリア

〈都市づくりのコンセプト〉

- ・『らしさ』を生かした都心づくり(まちの個性化)
- ・『楽しさ』を発見できる都心づくり(都市機能の強化)
- ・『健やかさ』を育む都心づくり(健康・福祉の充実と環境への配慮)

〈基本方針〉

基本方針1 都市型社会に向けた都市基盤施設の充実

基本方針2 景観・アメニティの向上

基本方針3 多様な体感交流スポットの展開

基本方針4 高齢者がいきいきと生活できるまちづくりの推進

基本方針5 都心居住の促進

基本方針6 活性化推進体制の強化

〈目 標〉

全体の目標 久留米広域都市圏の中心トライアングルゾーン

- ① 「風格ある都市軸の確立」
- ② 「魅力ある中心商業軸の確立」
- ③ 「なごみと楽しさに満ちたアメニティゾーンの確立」

〈各地区の目標〉

- ① JR久留米駅周辺地区 「国土広域軸とシビック・アメニティ軸が交差するシティ・ゲート」
- ② 都心中央部地区 「緑の都市回廊に囲まれ、体感交流スポットの点在する広域商業拠点」
- ③ 西鉄花畑駅周辺地区 「水・花・緑 にぎわいとやすらぎのまち」



図 1-40 旧基本計画の事業概要

〈事業実施状況〉

全 94 事業

	公共事業 (市街地整備)	民間事業 (商業活性化)	合計
完了	28	6	34
実施中	23	6	29
調査・調整中	3	3	6
中止	2	0	2
未実施	6	17	23
合計	62	32	94

※平成 20 年 3 月時点での事業状況

## 2) 旧基本計画に基づく主な事業の総括

### ① 市街地の整備改善のための事業

- ・公共が事業主体となる62の事業項目に取り組み、半数近い28の事業が完了した。(新基本計画策定時点(平成20年3月))
- ・JR久留米駅周辺地区では、整備計画の立案と都市計画決定等、事業推進が図られた。
- ・アクセス改善では、花畑駅周辺土地区画整理事業により都心部へ向かう幹線道路の整備が進められたほか、国道3号の拡幅、外環状道路の一部供用開始等が図られた。
- ・西鉄久留米駅から六ツ門までの地区では、平成15年に六角堂広場が整備され、中心商店街が衰退傾向にある中でイベントなどに年間16万人を集客した。
- ・都市空間形成では、駅舎のバリアフリー改修、駅前広場のリニューアル等、西鉄久留米駅東口の整備が進められた。

### ② 商業の活性化のための事業

- ・商店街やTMOが事業主体となる32の事業を掲げ、6事業が完了した(新基本計画策定時点(平成20年3月))。
- ・商業活性化推進事業では、チャレンジショップ「くるくる畑」の開設と運営により96人のチャレンジャーを養成し、うち20人が商店街等で独立開業した。
- ・平成15年に開業した六角堂広場では、街づくり会社「(株)ハイマート久留米」が管理運営とイベント企画開催を担い、賑わいづくりを行った。また、平成17年には、(株)ハイマート久留米が市民グループと連携して「六ツ門大学」を運営し、高齢者等への生涯学習の場を提供した。
- ・商業施設整備事業においては、六角堂広場整備地区内で火災を受けずに営業を続けていた店舗を中心に、新たな店舗も加えて商店街内に「六ツ門チャーム」を設置するとともに、平成15年には、六角堂広場敷地内に「大陸麺ロード」を整備し、商店街内の共同店舗として(株)ハイマート久留米が運営した。

### ③ 総括

- ・旧基本計画では、全94事業のうち、公共が行う事業が28、民間が行う事業が6の合わせて34事業(36.2%)を完了したが、結果として、残り3分の2に相当する58事業を積み残す結果となった。(中止2事業)
- ・特に、経営環境の悪化に伴い、民間事業である商業活性化事業の取り組みが後退したため、中心商店街の衰退傾向に歯止めを掛けることができなかった。
- ・また、郊外大型店の出店により、中心市街地内の大型店の弱体化や退店を招く結果となり、中心商店街の空き店舗増加に拍車を掛けることとなった。
- ・民間事業者の取り組みにおいて、NPO連携という新たな視点を生み出したものの、土地建物所有者である地権者を巻き込んだ取り組みが立ち遅れ、「商業再生」という大きな課題を残した。





〈成果指標〉

基本方針	中心市街地活性化の目標	目標指数	1期基準値	1期目標値
○基本方針1 市民活動が活発に行われる街づくり  ○基本方針2 高齢者や子育て世代が安心して住みやすい街づくり	目標① 市民活動による賑わいのある街	休日歩行者通行量	20,206人 (H19)	27,000人 (H25)
	目標② 多様なサービスが受けられる利便性高い街	空き店舗率	21.3% (H19)	15.0% (H25)
		サービス・飲食業のシェア	33.8% (H19)	40.0% (H25)
	目標③ 便利な生活環境のもとで住み続けたい街	居住人口	12,735人 (H19)	14,500人 (H25)

(2) 事業の実施状況

〈事業実施状況〉

全 45事業

実施状況	ソフト事業	ハード事業	合計
完了	4	12	16
実施中	23	6	29
未着手	0	0	0
合計	27	18	45

1) 市街地の整備改善のための事業

事業名	ソフト/ハード	実施主体	実施期間	実施状況
新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業	ハード	推進協議会	H19~H24	完了
JR久留米駅周辺整備事業	ハード	久留米市	H17~H22	実施中 (一部完了)
東西自由通路	(ハード)	久留米市	H17~H21	(完了)
東口駐輪場	(ハード)	久留米市	H17~H22	(完了)
西口駐輪場	(ハード)	久留米市	H17~H25	(実施中)
歴史のプロムナード整備	(ハード)	久留米市	H17~H25	(実施中)
まちづくり協議会運営支援	(ソフト)	久留米市	H17~H25	(実施中)
観光物産館整備事業	(ハード)	久留米市	H17~H22	(完了)
東口駅前広場	(ハード)	久留米市	H17~H22	(完了)
西口駅前広場	(ハード)	久留米市	H17~H22	(完了)

久留米駅西口線	(ハード)	久留米市	H17～H22	(完了)
駅周辺駐車場整備	(ハード)	久留米市	H17～H25	(実施中)
久留米駅東口線	(ハード)	福岡県	H19～H22	(完了)
昭和通りシンボルロード整備	(ハード)	久留米市	H21～H22	(完了)
観光案内サイン事業	ハード	久留米市	H19～H26	実施中
久留米市商品化戦略プラン実施事業	ソフト	(財)コンベンション協会	H19～	実施中
JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業	ハード	再開発組合	H18～H22	完了
交通安全施設整備事業	ハード	久留米市	H19	完了
東町公園整備	ハード	久留米市	H20～H21	完了
緑化拠点整備事業(池町川緑道)	ハード	久留米市	H19～H22	完了
市民駐車場整備事業	ソフト	久留米市	H19～H21	完了
バリアフリー歩行空間ネットワーク事業	ハード	国土交通省/福岡県/久留米市	H19～	実施中
新世界地区(第2期工区)優良建築物等整備事業	ハード	推進協議会	H25～H27	実施中
六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業	ハード	再開発組合	H23～H27	実施中

## 2) 都市福利施設の整備に関する事業

事業名	ソフト/ハード	実施主体	実施期間	実施状況
坂本繁二郎生家保存整備事業	ハード	久留米市	H18～H21	完了
バリアフリー促進事業	ハード	福岡県/久留米市	H19～H25	完了
保健所設置事業	ハード	久留米市	H18～H19	完了
文化街話所設置	ハード	久留米市	H18～H20	完了
老人いこいの家整備事業	ハード	久留米市	H19～	完了
市内大学等单位互換制度共同講義	ソフト	久留米学術研究都市づくり推進協議会	H17～	実施中
市民公開講座の共同実施	ソフト	久留米学術研究都市づくり推進協議会	H19～	実施中
六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業(くるめりあ六ツ門)	ハード	地権者	H21～H22	完了
六ツ門8・9番街地区暮らしにぎわい再生事業((仮称)久留米市総合都市プラザ)	ハード	久留米市	H23～H27	実施中

### 3) 街なか居住の推進に関する事業

事業名	ソフト/ハード	実施主体	実施期間	実施状況
空き住宅を活用した高齢者などの住み替え支援	ソフト	久留米市	H20～	実施中
福岡県住宅供給公社小頭団地建替え	ハード	福岡県住宅供給公社	H18～H22	完了
街なか居住研究支援事業	ソフト	久留米市	H19～H25	実施中
(仮称)中心市街地定住促進型容積率特例制度の創設	ソフト	久留米市	H20	完了
優良建築物等整備事業の対象区域拡大	ソフト	久留米市	H19～H25	実施中
地域優良賃貸住宅供給促進事業	ソフト	久留米市	H20～	実施中
中心市街地における借上市営住宅等の検討	ソフト	久留米市	H20～H25	実施中

### 4) 商業の活性化に関する事業

事業名	ソフト/ハード	実施主体	実施期間	実施状況
都心部賑わい空間整備事業	ソフト	地権者	H20～	実施中
くるめ「食の祭典」事業	ソフト	久留米商工会議所	H20～H24	完了
中心市街地活性化協議会マネジメント事業	ソフト	活性化協議会	H19～	実施中
中心市街地商店街空き店舗対策事業	ソフト	久留米市	H17～	実施中
くるめ光の祭典事業	ソフト	(株)ハイマート久留米	H17～	実施中
中心市街地活性化推進イベント事業	ソフト	(株)ハイマート久留米	H15～	実施中
タウンモビリティ事業	ソフト	久留米市/NPO シニア情報プラザ	H15～	実施中
中心市街地商業活性化助言事業	ソフト	久留米商工会議所	H22～H25	実施中
大規模小売店舗立地法の特例区域(第二種特例区域)設定の提案	ソフト	久留米市	H19～	実施中
東口広場賑わい創出事業	ソフト	天神振興会	H19～	実施中
NPO 連携事業 (六ツ門大学/まちなかシネマルネットワーク事業/安心快適クリーンなまちづくり事業/食育スローフード事業)	ソフト	(株)ハイマート久留米/NPO 団体	H17～	実施中
共通駐車券事業	ソフト	(株)ハイマート久留米/久留米駐車協会	H19～	実施中
街の駅整備事業(一番街プラザ)	ソフト	(株)ハイマート久留米	H20～	実施中
B級グルメの聖地(まち)事業	ソフト	実行委員会	H21～H25	実施中
中心商店街来街者促進社会実験	ソフト	久留米市	H22～H24	完了

5) 公共交通機関の利便性の増進等に関する事業

事業名	ソフト/ハード	実施主体	実施期間	実施状況
ICカード導入検討事業	ソフト	西日本鉄道㈱/㈱ハイマート久留米/ ほとめき通り商店街	H19～H25	実施中
ワンコイン循環バス運行検討事業	ソフト	西日本鉄道㈱/ 久留米市	H19～H25	実施中

<主な事業の評価>


○JR久留米駅周辺整備事業

事業期間	平成20年～平成25年		
事業主体	久留米市		
事業概要	平成23年3月の九州新幹線久留米駅の開業に合わせたJR久留米駅周辺整備により、駅の交通結節機能が強化されるとともに、市の玄関口にふさわしい都市環境の整備を行う。		
事業効果及び評価	<p>JR久留米駅周辺整備は第1期基本計画の最重点事業であり平成23年3月の九州新幹線開通を目標時点として事業を進め、ほぼ完了した。東西の駅前広場の整備と東西自由通路によって駅の結節機能が格段に高まり、利便性の向上が図られた。</p>		


○六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業(くるめりあ六ツ門)

事業期間	平成21年～平成22年		
事業主体	地権者(TTS企画㈱)		
事業概要	平成17年より空きビルとなっていた旧六ツ門プラザビルを、商業や都市福利施設を導入した複合ビル「くるめりあ六ツ門」として再生し、街なかの都市機能の充実を図る。		
事業効果及び評価	<p>空きビルに食品スーパー等の商業施設を誘致し、商業の活性化を図るとともに、市民活動サポートセンターや図書室、児童センター、高等教育コンソーシアム久留米のサテライトキャンパス等の都市機能を導入し、多様な市民交流の場となっている。</p>		


○中心市街地商店街空き店舗対策事業

事業期間	平成17年～
事業主体	久留米市
事業概要	中心商店街への新たな出店者などに対し、店舗改装費の一部を助成することにより、市内外からの出店者を誘導し、商業機能の充実を図る。
事業効果及び評価	<p>空き店舗への出店に対する助成制度とタウンマネージャーを中心とした起業家支援など、誘致や相談業務の強化を進めたことにより、空き店舗率は数値目標まで達成していないが、改善傾向となっている。</p> 

○福岡県住宅供給公社小頭団地建替え

事業期間	平成19年～平成22年
事業主体	福岡県住宅供給公社
事業概要	中心市街地の老朽化した公社住宅の建替えと合わせ、ファミリーから単身までなど多様な世代の住宅供給を行い、居住人口の増加を図る。
事業効果及び評価	<p>高齢者支援施設が併設されるなど、共有施設のバリアフリーを図り、ファミリー向けの間取りを準備するなど、高齢者や子育て世代に優しい住居を提供し、街なか居住の促進を図った。</p> 

○街の駅整備事業（一番街プラザ）

事業期間	平成20年～
事業主体	株式会社ハイマート久留米
事業概要	中心市街地の空き店舗を活用し、無料休憩スペースの提供やまちなか保健室を実施することにより、来街者の支援を図る。
事業効果及び評価	<p>来街者の無料休息スペースやトイレ、授乳室などを設置するとともに、大学が持つ知的人的資源の活かした取り組みとして、定期的な健康相談や子育て相談の実施など先進的な医商連携の取り組み事例となっている。</p> 

○B級グルメの聖地（まち）事業

事業期間	平成21年～平成25年
事業主体	B級グルメの聖地(まち)実行委員会
事業概要	本市の特色である食文化を活かした地域ブランド構築と中心市街地の賑わいづくりを推進する。
事業効果及び評価	平成20年度の「くるめ食の祭典」から継続してB級グルメのイベントが実施されており、毎年数万人規模の来街者があるなど中心市街地の賑わいを創出している。ご当地グルメの取組みを通じて、久留米の食文化を内外に情報発信し、中心市街地の魅力を向上させている。



○JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業

事業期間	平成18年～平成22年
事業主体	JR久留米駅前第一街区市街地再開発組合
事業概要	平成23年3月の九州新幹線の開業に向けて、市の玄関口にふさわしい土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、周辺の街区整備へ波及効果を及ぼすことで、中心市街地の活性化を図る。
事業効果及び評価	35階建ての高層住宅棟は、本市の新しいランドマークとして期待され、九州新幹線久留米駅前に相応しい土地の高度利用と都市機能の更新が図られるとともに、まちなか居住が促進された。



○新世界地区(第一期工期)優良建築物等整備事業

事業期間	平成19年～平成24年
事業主体	新世界第一期工区推進協議会
事業概要	細分化された土地の合理的かつ高度な土地利用により、防災・防犯上及び地区の市街地環境改善を図る。
事業効果及び評価	六ツ門地区に新たな都市空間が創出され、良質な都市型住宅の供給と居住環境の改善が図られ、中心市街地の賑わいや活動の基となるまちなか居住の促進が図られた。



### (3) 数値目標の達成状況と検証

#### 1) 休日歩行者通行量

(数値目標の達成状況)

達成できない見込みが高い

基準数値  
(平成19年度)  
20,206人



目標数値  
(平成25年度)  
27,000人

平成24年度  
14,957人

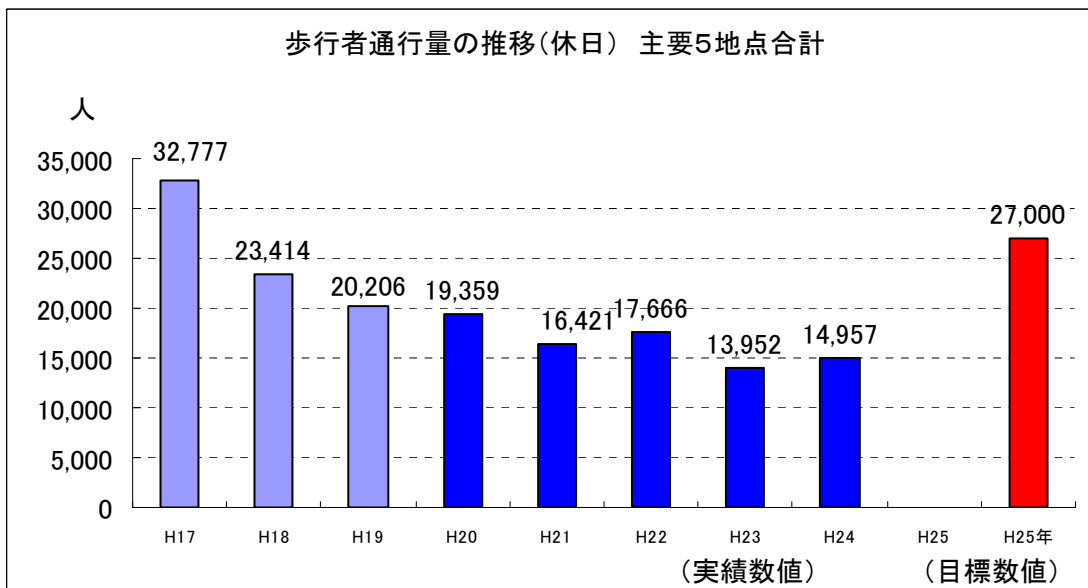


図 1-42 数値目標「歩行者通行量」の推移

※調査方法:歩行者通行量調査(毎年度7月最終日曜日(10時~19時)実施)

※調査主体:久留米商工会議所

※調査対象:観測地点24地点のうち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)

※H21の歩行者通行量は、調査当日(H21.7.26)が悪天候(記録的な大雨)であったため、周辺地域を含め大規模なイベント等がなかった9月の最終日曜日(H21.9.27)に行った追加調査の値としている。

六角堂広場等におけるイベントの実施や空き店舗対策事業、空きビルとなっていた旧六ツ門プラザビルを商業店舗と公益施設が入居する複合ビル「くるめりあ六ツ門」へ改修を図るなど、集客を促す事業を実施してきたが、平成21年2月の久留米井筒屋の閉店などにより、広域商圈内の求心力が低下し、商店街における来街者は減少、商店街での回遊行動も減少するなど、休日歩行者通行量の減少については、改善傾向が見られない。

中心商店街の集客が減退した要因としては、福岡市天神・博多地区の商業機能の一極集中や、郊外型大規模商業施設の出店などの影響を受けたことのほか、居住者や来街者のニーズを捉えきれていないことによる、中心商店街の魅力不足が考えられる。



## 2) 空き店舗率

(数値目標の達成状況)

達成できない見込みが高いが、改善傾向にある

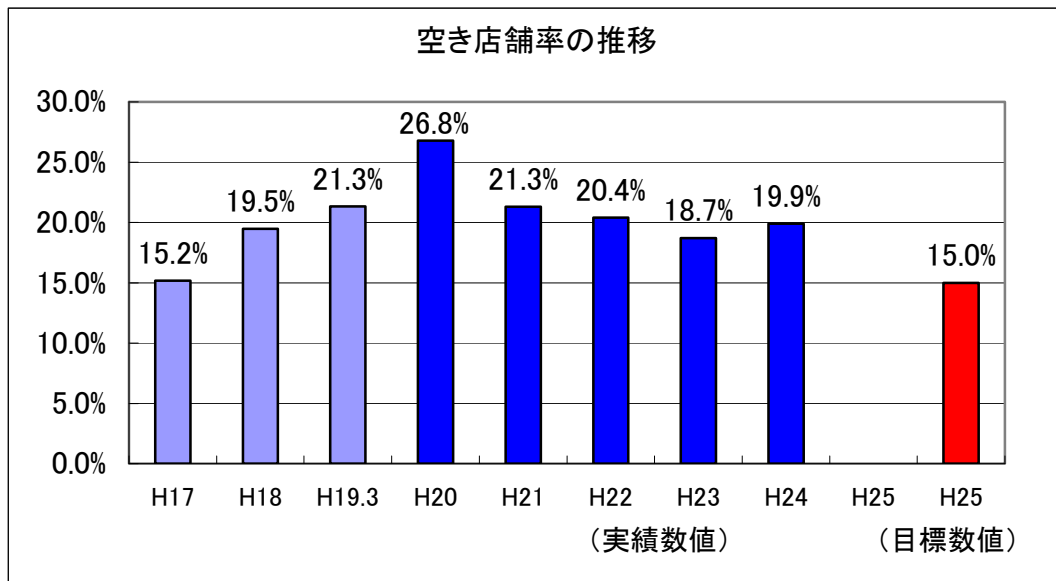
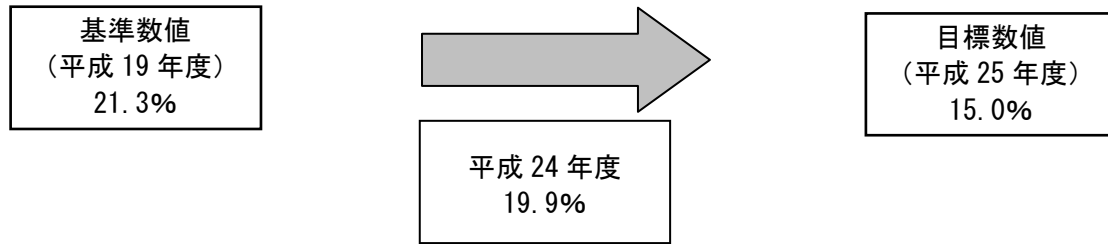


図 1-43 数値目標「空き店舗率」の推移

中心市街地商店街空き店舗対策事業を中心に各事業に取り組むとともに、タウンマネージャーの活用による相談業務の強化、起業家の育成、商業者間のネットワークの構築などの取り組みにより、空き店舗率は改善傾向となっている。

一方、残された空き店舗には、面積が広すぎて個人の出店には適していない店舗や、老朽化により雨漏りが生じるなど、活用困難な物件などの問題が顕在化してきている。

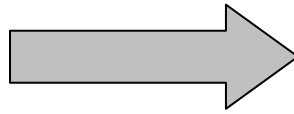
「中心市街地の空き店舗を減らしてほしい」という市民のニーズは強く、今後も空き店舗率の減少を図るため、その実現に工夫を重ねていく必要がある。

### 3) サービス・飲食業のシェア

(数値目標の達成状況)

目標を達成する見込み

基準数値  
(平成19年度)  
33.8%



目標数値  
(平成25年度)  
40.0%

平成24年度  
43.0%

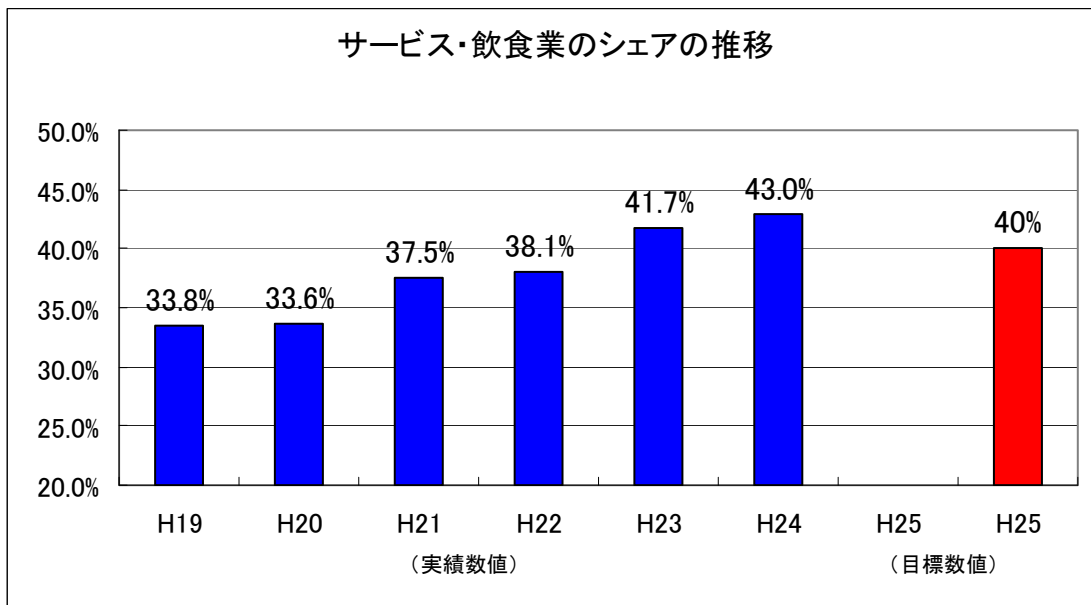


図 1-44 数値目標「サービス・飲食業のシェア」の推移

中心商店街での多様なサービスの提供を目指し、物販系店舗の街なかへの出店意欲の低下が見られるなか、サービス・飲食業の出店促進を図ることにより、サービス・飲食業のシェアについては目標を上回っている。ただし、出店した飲食業の多くは、夜間営業を中心とした店舗であり、ファミリー層を対象とした店舗など、必ずしも商店街として求められている業種構成につながっていない。

#### 4) 居住人口

(数値目標の達成状況)

目標値を達成する見込み

基準数値  
(平成19年度)  
12,735人



目標数値  
(平成25年度)  
14,500人

平成24年度  
14,786人

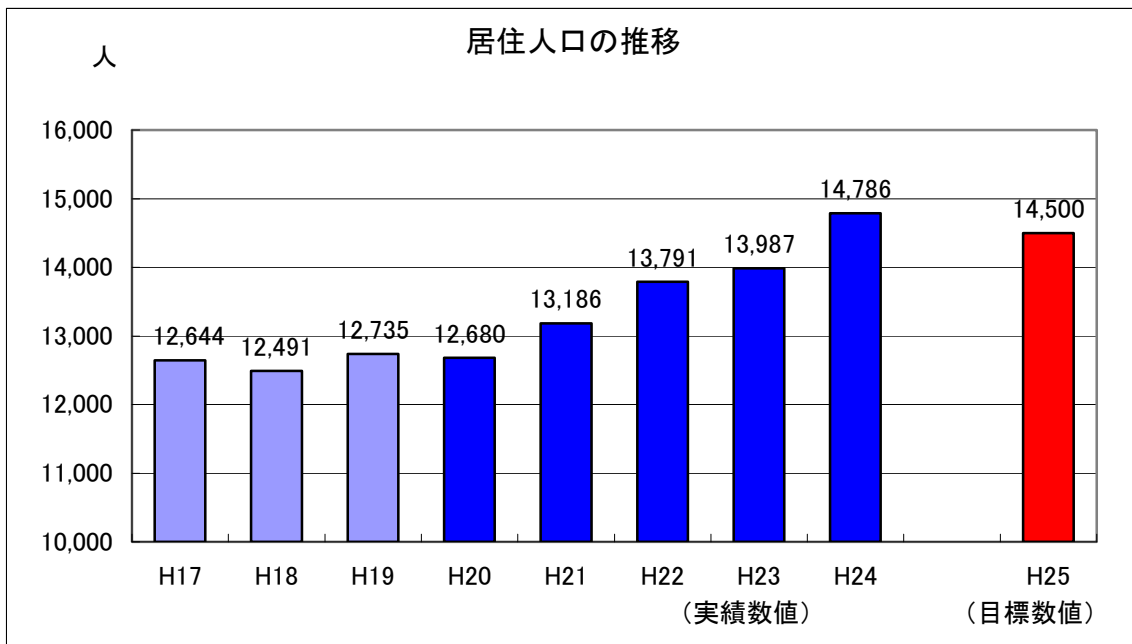


図1-45 数値目標「居住人口」の推移

交通利便性の良さに加え、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、地域優良賃貸住宅助成事業等の実施による都市型住宅の供給により、中心市街地における居住人口は増加傾向にあり、現時点で目標数値を上回っている。また、子育て世代が増加するなど居住人口の年齢構成に変化が見られる。

## [6]中心市街地活性化の課題

第1期基本計画の「賑わい創出」、「多様なサービスの提供」、「定住の促進」の3つの目標に対し、事業の取り組みや目標指標の達成状況の検証を行い、次のとおり課題を整理する。

### 1) 市民活動による賑わいのある街(賑わいの創出)という視点からの課題

#### ①日常的な来街者に向けた商店街の取り組み

B級グルメの聖地(まち)事業や焼きとりフェスタ、筑後SAKE フェスタなど、地域資源を活かした市の代表的なイベントが、六角堂広場や東町公園など街なかで多数開催され、市内外から多くの人々が来場するなど、イベント開催時の来街促進や賑わい創出には大きな成果があった。

しかしながら、本来の目的である来街者を対象とした商業者からの情報発信や顧客獲得の取り組みに、イベント開催の機会が十分に活かされていないため、イベントの開催がない休日や平日などの日常的な来街者の増加や賑わいの創出には至っていない。

#### ②冬季及び雨天時の賑わい

六角堂広場をはじめ主なイベント会場が野外であることから、イベント開催は春から秋が中心となり、また、天候により集客数にも大きな影響があった。特に、冬場や雨天時の来街促進については、長い間の懸案となっている。

また、子ども向けイベントなど年間を通して多世代が参加できるイベント企画が不足するなど、日常的な魅力ある賑わいになっていない。

#### ③市民活動間の相乗作用

市民の間で中心市街地活性化の必要性の認識が高まり、様々な団体やグループが自主的に賑わいづくりのための市民活動を行っている。今後は、これらの活動を支援しつつ、相互の連携を図ることで、相乗効果を活かした魅力ある活動により、街なかでの回遊性を高めるなど賑わい創出を目指すことが必要である。

### 2) 多様なサービスが受けられる利便性の高い街(多様なサービスの提供)という視点からの課題

#### ①市民ニーズに合ったサービス機能

空き店舗の解消が図られるとともに、サービス・飲食業のシェアが改善傾向となっているが、必ずしも消費者から求められる商店街の業種構成に繋がっていない。居住者の視点や来街者の視点の両面から公共機能を含め必要なサービス機能を検討し、導入を図っていくことが必要である。

また、空き店舗対策においては、店舗の規模や老朽化、権利関係の錯綜などにより活用困難な物件もあり、対策を検討し取り組んでいく必要がある。

### ②福岡都市圏や郊外大型商業施設にはない独自の特徴・強み

街なかの魅力を高めるためには、食や文化、芸術、個店ならではのおもてなしなど、ここでしか入手できないもの、経験できないこと存在が必要不可欠である。本市には、魅力ある地域資源が数多く存在しており、これら地域資源を日常的、非日常的な場面で有効に活用していくことが求められる。また、商業機能においても、独自の専門技術を持った店舗の充実を図るとともに、魅力ある情報発信、サービスの提供に取り組む必要がある。

### ③エリアとしての連携

中心商店街においても、高齢化や後継者不足の問題が生じており、新たな担い手の育成や誘致に取り組むことが必要である。併せて、地権者や既存商業者はもとより、新規出店者や街なかでの市民活動、地域コミュニティ、公共公益施設などエリア全体で、活性化に向けた連携を進めるとともに、人のネットワーク構築を進める必要がある。

## 3) 便利な生活環境のもとで住み続けたい街(定住の促進)という視点からの課題

### ①低・未利用地の増加

市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの事業実施により、狭小宅地の解消や土地の高度利用が一定進捗しているが、エリア内には、未だ、老朽化した木造家屋が密集する地区が残されている。また、近年は空き地も増加傾向にあるなど、景観と防災両面から、低・未利用地の対策・整備が必要とされていることを踏まえ、中心市街地の土地の活用方針などを整理し、今後の街づくりの将来像の検討を行う必要がある。

### ②街なか居住に対応した安全・快適な生活環境

街なか居住の促進に合わせて、バリアフリー化などに取り組んできたが、高齢者や障害者、子育て世代などに優しく、誰もが暮らし続けていけるように、常に生活環境の向上を図っていく必要がある。また、人が主役の都市空間を実現するために、歩行者と自転車双方にとって安全で快適な歩行空間と自転車利用環境の整備が必要である。

### ③便利で利用しやすい公共交通機関の環境整備

持続可能なまちづくりを進めていく上において、過度に自動車に依存しない社会の実現は欠く事のできない視点である。そのためには、本市において恵まれたポテンシャルを持つ公共交通機関をさらに利用しやすく、かつ、有効に機能させることが重要である。

## [7]久留米市中心市街地活性化基本計画の基本方針

### (1)第1期基本計画からの方向づけ

中心市街地の活性化は、より多くの方が様々な形で中心市街地に関わることにより達成されるものであり、第1期基本計画で目標に掲げた3つの視点、すなわち「①賑わいの創出」で来街を促し、「②多様なサービスの提供」により中心市街地の魅力を高め、「③定住の促進」により街なかの居住人口を増やすという方向性は、定住・交流人口の増加という中心市街地の活性化に向けた必要条件を満たすものである。しかしながら、第1期基本計画の検証でも明らかなように、これら3つの目標に関しては、現時点においても必要な視点であり、また、多くの課題が残されている。したがって、第2期基本計画においても引き続き、公と民が連携し、この3つの視点を柱として目標達成に向け取り組む必要がある。

### (2)市民ニーズからの方向づけ

#### 1)久留米市民意識調査結果からの方向づけ

市民意識調査では、中心市街地へ行く機会を増やすために必要な取り組みとして約半数の人が、「買い物や施設の利用に応じて無料となる駐車場」、「品揃えが充実した魅力ある商店街」と回答した。

また、中心市街地活性化に向けて特に必要な環境整備として、「商店街の空き地や空き店舗の解消」、「いろいろなイベントが開催できる広場などの整備」、「文化、芸術が身近に楽しめる施設・空間の整備」が上位3位を占めた。

この結果から、来街促進のためには、買い物環境の充実や楽しく豊かな時間を過ごせる仕掛けづくり、利用しやすい駐車場の仕組みづくりなどエリア一帯での多様なサービスの提供が強く求められている。

#### 2)来街者調査結果からの方向づけ

来街者調査結果では、以前と比べて中心市街地内での行動範囲が狭くなっており、岩田屋久留米店を含む西鉄久留米駅周辺を中心とした動きや、六角堂広場周辺に限定した動きが多く、アーケード街を西から東まで巡る回遊は、ほとんど見られない状況となっている。

中心市街地における回遊性の向上を図るためには、六ツ門地区において新たに整備する久留米シティプラザの集客効果を活かした、地元商業者をはじめとするNPOや大学などの市民活動を行う団体と各施設が連携する賑わいづくりが必要と考えられる。

また、休日は「同伴者あり」が概ね6割と多く、平日は「1人」が概ね7割と多い。1人で来ても同伴者が一緒でも街を回遊する楽しさを作り出すことが求められるように、多様な来街者への対応が必要である。また、市民意識調査と比較して、街を回遊している人は自動車以外での来街が多いことから、公共交通機関の一層のサービス強化が求められる。

### (3) 社会的動向からの方向づけ

少子高齢化、人口減少の加速度的な進行、深刻化する地球温暖化問題、厳しい財政状況など、我が国は大きな転換期を迎えている。これまでの大量生産大量消費型社会、郊外への拡大拡散型の都市づくりでは、将来に亘り、まちを維持していくことは困難であり、持続可能なまちを実現していくためには、循環型社会や都市機能集約型の都市づくりへ舵を切らなければならない。

以下の視点に基づき持続可能なまちづくりに取り組んでいく必要がある。

#### 1) コンパクトな都市づくりの推進

人口減少社会を迎え、人口構造が変化し、高齢化が進み、労働力人口が減少していく中で、市街地を拡大し、インフラの整備・更新・維持管理を行っていくことは、非効率であり、高齢化に伴う社会保障費等の増大とあいまって、費用負担の面からも困難である。

また、高齢者の増加に伴い、自動車の利用も困難な人が増えてくることが想定されるため、歩ける範囲で生活が充足できる環境の整備が重要となる。

そうしたことから、都市機能を集約させたコンパクトな都市づくりが、財政や利便性の面から強く求められている。

#### 2) 低炭素社会の実現

自動車への過度の依存、大量消費などの生活習慣は、CO2排出を増加させ、深刻化する地球温暖化の問題をさらに進めるものである。CO2排出を削減するためには、低炭素社会の実現を目指した生活様式に切り替えることが必要であり、そのためにも徒歩や自転車と公共交通機関の利用で基本的な生活行動が満たされるまちづくりが求められている。

併せて、良好な景観の形成やヒートアイランド対策、ゆとりと潤いのあるライフスタイルの実現のため、緑豊かな都市空間の創出が求められている。

#### 3) コミュニティの再構築

急速な少子高齢化の進展や家族の形態や生活様式の変化等により、人びとが地域において、心豊かに安全で安心して暮らしていくためには、地域コミュニティの果たすべき役割が、ますます重要になっている。しかしながら、現状では人間関係が希薄化し、地域コミュニティの崩壊や弱体化が顕在化している。

一方では、東日本大震災において、人々の意識の中に「人と人の絆」の重要性が深く刻み込まれ、非常時における地域社会とのつながりが極めて重要であることを、あらためて認識された。

子育て・教育、介護や防犯・防災を始め地域社会が抱える様々な社会問題を解決していくためには、地域コミュニティの存在は必要不可欠であり、行政と市民、地域コミュニティ組織、市民活動団体、事業者などが協働して、地域コミュニティの再構築に取り組んでいくことが必要である。特に中心市街地は、多くの人々が暮らし、集う場所であることから、そうしたコミュニティ再構築の役割を担うことが期待されている。

#### 4) 次世代を担う人材の育成

まちは人々の営みにより形成され、発展していく。急速な少子化の進行は、まちの担い手の減少という、将来の地域社会の維持に深刻な問題を投げかけており、まちに誇りと愛情を持つ人材の育成は、まちづくりを持続させるために欠くことができない。特に、子どもは地域にとっての宝であり、まちの将来を託す貴重な存在である。

子どもにとっては、住んでいる地域が世界の全てであり、子どもたちの無限の可能性をいかに育てていくか、地域全体で取り組んでいく必要がある。

中心市街地においては、良質な刺激や様々な出会いなど、人と情報が行き交う場であることで、子どもたちの感性や創造性、社会性を育むとともに、次世代を担う人材の育成やチャレンジの場としての役割を担うことが期待されている。

#### (4) 中心市街地活性化の基本方針

第1期基本計画の検証及び成果から、本市中心市街地の現状分析と課題等を踏まえて、下記のとおり、第2期基本計画のコンセプト及び基本方針を定める。

##### <コンセプト>

魅力あるイベントの開催や多様なサービスを求めて人が街に集まり、都市機能が集約され、歩いて生活が充足することができる生活の利便性が高く、多くの人が暮らし続けることができる中心市街地をイメージする。

また、新たに整備される久留米シティプラザを中心に、ヒト・モノ・コトの交流と情報の発信から新たな価値が生み出され、街全体に賑わいが広がっていくような街をイメージし、第2期久留米市中心市街地活性化基本計画の基本コンセプトを次のとおり設定する。

**街に集い、街に暮らし  
新たな価値を生み出すまち  
“久留米”**

##### 1) 基本的な考え方

第2期基本計画では、第1期基本計画の総括や市民ニーズ、社会的な動向などを踏まえ、また、女性や子ども、高齢者などの視点を重視しながら、第1期基本計画に掲げる目標「賑わいの創出」、「多様なサービスの提供」、「定住の促進」を継続しつつ、さらに久留米シティプラザを核に生み出される新たな価値を加えることにより、さらなる中心市街地の活性化を目指し、三つの柱を基本方針として定める。




## 2) 基本方針

### <基本方針1>

**市民交流の場を広げ、多彩な活動を促進する**

**(賑わいの創出)**



新幹線久留米駅が開業し、また、「文化芸術振興の拠点」「広域交流促進の拠点」「賑わい交流の拠点」、「六ツ門地区の商業拠点」として、全天候型の街なか広場を併せ持った久留米シティプラザが整備されることから、他の街なかの様々な施設や空間も活用しながら、本市独自の資源を活用したイベントをはじめ、多様な主体による市民活動を促進し、季節や天候にかかわらず年間を通したヒト・モノ・コトの交流と情報の発信による賑わいづくりを目指す。


また、市民活動を行う多様な主体の有機的な連携を促進し、他にはない新たな賑わいの創出を目指す。

さらに、中心商店街による久留米シティプラザの開業を見据えた日常的な賑わいの仕組みづくり仕掛けづくりを支援していく。

### <基本方針2>

**日々の生活と賑わい活動に対応した多様なサービスを提供する**

**(多様なサービスの提供)**



街なか居住の推進や久留米シティプラザの開業による集客効果を活かし、居住者や来街者のニーズを捉えた多様で魅力のある独自の商品やサービスの提供を中心商店街のエリア一体で取り組むことにより、街なかへの来街目的の拡大と、長い時間楽しく過ごすことが出来るまちを目指す。

また、空き店舗や空き地対策に合わせ、日常生活に欠かせない小売業など中心商店街に不足している業種の解消にも努めるとともに、新たな担い手を育成するために、女性や若手をはじめとした起業家支援や繁盛店づくりを支援していく。

さらには、子どもから高齢者まで全ての世代の人が安心して心地よく過ごせるコミュニティの役割を担った「人にやさしい商店街」づくりを推進し、その実現を目指す。

**<基本方針3>**

**すべての世代が安全で快適に暮らせる環境を創出する**

**(定住の促進)**



未だ中心市街地に点在する低・未利用地を有効活用した都市型住宅の供給や、商業、文化芸術、医療、福祉、生涯学習などの都市機能をさらに充実させ、あわせて地域コミュニティの活性化に取り組むことにより、魅力的で安全・快適な生活環境の創出を図り、街なか居住を引き続き促進していく。

また、JR・西鉄両久留米駅を結ぶ都市軸において魅力ある都市景観の形成を図るとともに、安全で快適な歩行空間と自転車利用環境の整備を進める。

さらに、高いポテンシャルを持つ公共交通の利便性を向上させることにより、誰もが暮らしやすい、暮らし続けていけるまちづくりを目指す。