

認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成22年3月
久留米市（福岡県）

I. ポイント

○計画期間;平成20年3月～平成25年3月(5年1月)

1. 概況

平成20年3月12日に基本計画が内閣総理大臣認定を受けたことにより、基本計画に掲載した各事業がスタートした。ソフト事業については、六角堂広場を活用したイベント等による街なかの賑わい創出などの取り組みが概ね計画通りに進捗しており、ハード事業についても、平成22年1月の六ツ門ダイエー跡の空きビル再生事業の着手、平成22年3月にはJR久留米駅前第一街区市街地再開発事業の工事が完了するなど、活性化に向けた取り組みが進捗している。

しかしながら、金融不安や経営環境の悪化等の厳しい社会経済情勢の影響を受け、平成21年2月に久留米井筒屋が閉店、新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業の事業協力が、経営破綻により事業から撤退し、事業実施に遅れが生じ始めるなど、目標指標である「休日歩行者通行量」や「空き店舗率」、「サービス・飲食業のシェア」、「居住人口」の改善には、まだ至っていない状況である。また、基本計画に掲載された総事業42事業のうち、8事業が完了、ソフト事業など16事業が事業実施中、未完了が18事業(うち1事業が未着手)となっている。

従って、まず基本計画掲載事業を積極的に推進していくことによる目標指標の改善を目指し、また必要に応じ、事業の拡充や追加などの検討を行う。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	見通し
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 (H24)	16,421人 (H21)	④
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% (H24)	26.8% (H21)	②
	サービス・飲食業のシェア	33.8% (H19)	40% (H24)	33.6% (H21)	②
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 (H24)	12,680人 (H21)	③

注) ①取組(事業等)の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

①「休日歩行者通行量」

イベント事業は、ほぼ計画通りに実施され、各会場とも多くの来街があり、また、空き店舗対策事業も、ほぼ計画通り実施しているが、目立った効果は現れていない。このような中、厳しい社会経済情勢の影響を受け、平成21年2月の久留米井筒屋閉店、新世界地区(第一期および第二期工区)優良建築物等整備事業の実施に遅れが生じ始めるなど、歩行者通行量の減少傾向に歯止めが掛からず、目標達成は厳しい状況であり、事業の拡充や追加が必要である。

②「空き店舗率」、「サービス・飲食業のシェア」

空き店舗率については、中心市街地商店街空き店舗対策事業を中心に、目標指標の達成を目指しているが、特に平成20年度は計画時の想定を上回る退店が発生しており、このままでは目標達成は厳しい状況。また、サービス・飲食業のシェアについても同様に目標達成は厳しい状況であり、事業の拡充や追加が必要である。

③「居住人口」

一部の再開発等の事業は、予定通り進捗しているが、事業が未完了であるため、現時点で目立った効果は現れていない。また、厳しい社会経済情勢の影響を受け、主要な事業である新世界地区(第一期および第二期工区)優良建築物等整備事業は、事業協力者との調整、確保などに時間を要しており、事業化の目処が立っていない。さらに、民間共同住宅の供給も伸び悩みの状態にあり、目標達成は厳しい状況であるが、上記事業ならびに六ツ門ダイエー跡の空きビル再生事業が完成すれば、目標達成は可能と見込まれる。

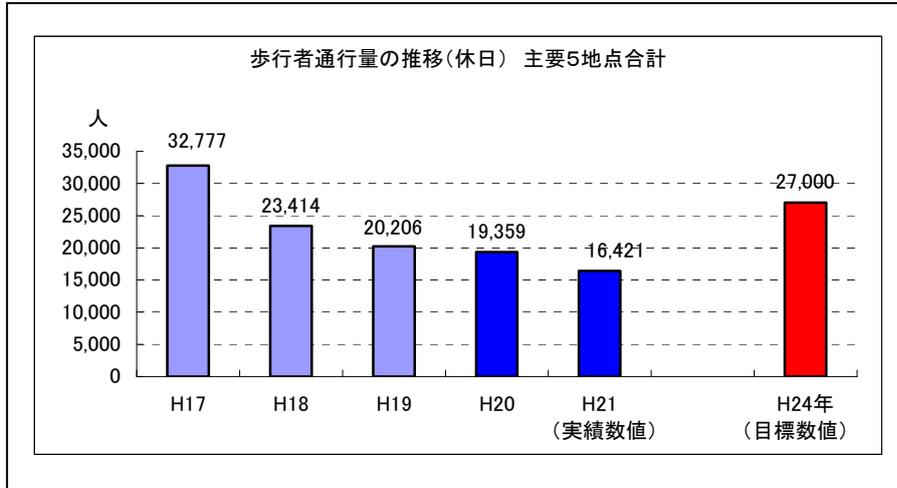
4. 今後の対策

今後も引き続き、街なかの魅力・賑わいの創出、街なか居住の推進を図るべく、基本計画に位置付けられた42の事業について、街なか再生推進本部及び中心市街地活性化協議会による事業進捗管理と着実な実施に努めることを基本としつつ、タウンマネージャーの活用による相談業務の強化などを含めた民間との連携・必要な支援に取り組む。また、平成22年3月に基本計画を変更し追加した、商店街の賑わい回復の足掛かりとして期待される六ツ門ダイエー跡の「六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業(空きビル再生事業)」の着実な実施を図るとともに、同じ六ツ門地区内の新世界地区、久留米井筒屋跡の再生に向けた必要な支援・取り組みを積極的に進める。また、必要かつ実施可能な事業の拡充や追加などの検討を行い、目標達成を目指す。

目標「市民活動による賑わいのある街」

「休日歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P53～P56 参照

1. 調査結果の推移



年	人/日
H19	20,206 (基準年値)
H20	19,359
H21	16,421
H22	
H23	
H24	
H24	27,000 (目標値)

※調査月；毎年7月最終日曜日（10時～19時）

※調査主体；久留米商工会議所

※調査対象；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。

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中心市街地活性化推進イベント事業（株ハイマート久留米等）

事業完了時期	【実施中】平成15年度～
事業概要	平成15年度に整備した六角堂広場を活用して、街づくり会社や商店街などが協力してイベントなどを行い、街なかの賑わいづくりに取り組む。
事業効果又は進捗状況	平成20年度の六角堂広場来場者数は、公と民による多くのイベント活用により、計画想定以上の約 228,000 人となっており、歩行者通行量の増に寄与。

②. 東口広場賑わい創出事業（天神振興会等）

事業完了時期	【実施中】平成19年度～
事業概要	平成18年度にリニューアルし、広く明るくなった西鉄久留米駅東口の広場機能を活用し、地域イベントなどの会場として中心市街地の活性化を推進していく。
事業効果又は進捗状況	平成20年度のイベント時来場者数は25,000人であり、歩行者通行量の増に寄与。広場利用チラシの作成により、イベント数・来場者数とも増加傾向。今後も各関係機関に、利活用を呼びかける等の取り組みを行う。

③. 新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業（推進協議会）

事業完了時期	【未】平成22年度
--------	-----------

事業概要	中心市街地のほぼ中央に位置し、かつ老朽家屋が密集した地区の高度利用を図り、街なか居住に適した優良な住宅整備を促進し、中心市街地の活性化を推進する。
事業効果又は進捗状況	平成20年7月、事業協力者が経営破綻により事業から撤退。新たな事業協力者との調整に時間を要しており、工事着手時期は現在未定。事業主体との連携強化、対策の検討を行い、早期の工事着手を目指す。

④. JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業（再開発組合）

事業完了時期	【未】平成21年度
事業概要	九州新幹線の開業に向けて、本市の玄関口にふさわしい高度で合理的な土地利用、良好な住宅の供給を促進し、中心市街地における居住人口の増加を図る。
事業効果又は進捗状況	予定通り、平成22年3月に277戸の住居と1,500㎡の商業スペースを有する再開発ビルが完成し、同月より入居が開始されている。

⑤. 中心市街地商店街空き店舗対策事業（久留米市）

事業完了時期	【実施中】平成17年度～
事業概要	空き店舗を活用する新規出店者などに対して、店舗改装費等の支援による、早急な空き店舗対策を行い、利便性の高いまちづくりを目指す。
事業効果又は進捗状況	平成20年度末時点での空き店舗率は26.8%と昨年度に引き続き増加傾向となっているが、タウンマネージャーの活用による相談業務の強化や不動産業界との連携による当該支援の情報提供により、制度の活用が増加し、緩やかではあるが改善傾向にある。

⑥. 【追加】新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業（推進協議会）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	中心市街地のほぼ中央に位置し、かつ老朽家屋が密集した地区の高度利用を図り、街なか居住に適した優良な住宅整備を促進し、中心市街地の活性化を推進する。
事業効果又は進捗状況	厳しい社会経済情勢の影響を受け、地権者合意形成、事業協力者の確保に時間を要しており、事業化の目処が立っていない。今後も引き続き、地権者が行う事業協力者確保に向けた取り組みなどへの必要な支援を積極的に行い、早期の事業化を目指す。

⑦. 【追加】B級グルメの聖地（まち）事業（久留米商工会議所）

事業完了時期	【実施中】～平成24年度
事業概要	当市の多彩なグルメを全国に発信するために「B級グルメの聖地(まち)グランプリ九州大会」等の様々な賑わい創出事業を実施し、中心市街地の活性化を図る。

事業効果又は進捗状況	平成21年11月7～8日に第1回九州B-1グランプリ大会を実施、2日間で約 180,000 人の来場者があった。また、現在、このイベントに併せて、街なかへの継続的な来街施策として「くるめ食の八十八ヶ所巡礼の旅(スタンプラリー)」を行っており、歩行者通行量の増に寄与。
------------	---

⑧. 【追加】六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業（地権者）

事業完了時期	【未】平成22年度
事業概要	六ツ門地区の活性化、来街者の促進を図るため、当地区にある空きビル「旧六ツ門プラザビル」に、図書館、子育て活動スペース、スーパーマーケットなどの施設導入を推進し、空きビルの再生を行う。
事業効果又は進捗状況	平成22年7月末の一部オープンに向け、平成22年1月に事業に着手、地下1階から地上6階までのすべてのフロアーに、スーパーマーケット、物品販売店舗、図書館、子育て活動スペース、研修・学習施設などが入居予定。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

六角堂広場などにおけるイベント事業や空き店舗対策事業は、ほぼ計画通りに実施されているものの、平成21年2月の久留米井筒屋閉店、さらには、主要な事業である新世界地区(第一期及び第二期工区)優良建築物等整備事業が、厳しい社会経済情勢の影響を受け、事業実施に遅れが生じ始めるなど、歩行者通行量の減少傾向に歯止めが掛からない状況が続いている。

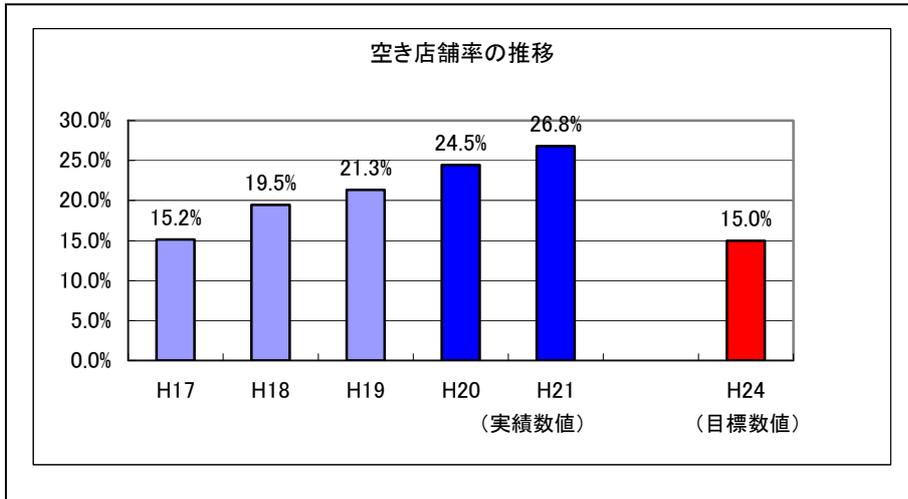
しかしながら、上記の新世界地区再開発事業の早期の調整・事業進捗に加え、六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業として平成22年1月に事業に着手した六ツ門ダイエー跡の空きビル再生事業、久留米井筒屋跡(井筒屋街区)の再生の検討・事業化、さらには、行政組織である街なか再生推進本部および商店街組合や学識経験者などで組織される中心市街地活性化協議会を中心に検討を進める各種ソフト事業により、目標達成を目指す。

目標「多様なサービスが受けられる利便性高い街」

「空き店舗率」、「サービス・飲食業のシェア」 ※目標設定の考え方基本計画 P57～P61 参照

1. 調査結果の推移

①空き店舗率



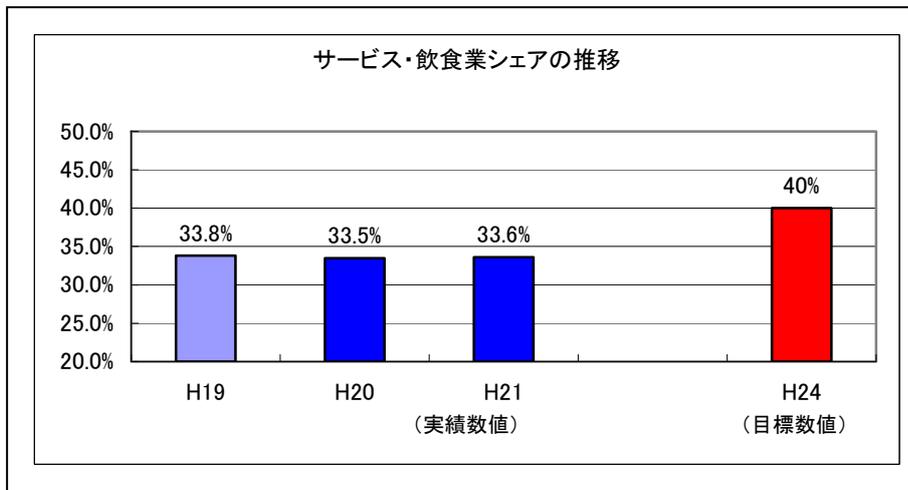
年	%
H19	21.3 (基準年値)
H20	24.5
H21	26.8
H22	
H23	
H24	
H24	15 (目標値)

※調査月；毎月末（フォローアップは毎年3月末）

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内の10中心商店街

②サービス・飲食業のシェア



年	%
H19	33.8 (基準年値)
H20	33.5
H21	33.6
H22	
H23	
H24	
H24	40 (目標値)

※調査月；毎月末（フォローアップは毎年3月末）

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内の10中心商店街

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 中心市街地商店街空き店舗対策事業（久留米市）

事業完了時期	【実施中】平成17年度～
事業概要	【再掲】P4 参照
進捗状況	【再掲】P4 参照

事業効果	12店舗／年×5年＝60店の制度活用を見込んでいる。平成20年度の制度活用は8件であったが、平成21年度は25件と増加しており、引き続き制度活用に資する取り組みを推進する。
------	--

②. 都心部賑わい空間整備事業（地権者）

事業完了時期	【未】平成21年度
事業概要	商店街と都市公園が一体となり、物産施設や休憩施設など来街者の交流スペース・憩い空間を整備し、中心商店街の活性化を図る。
事業効果又は進捗状況	都市公園は、平成21年度末までに商店街隣接部の憩い空間整備を含めた工事が完了、商店街の一部では、多目的ギャラリー、物産施設がオープンし、残りの一部では、老朽化した建物解体が完了し更地となっており、今後この更地の活用の推進に向け、地権者との連携、必要な支援を行う。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

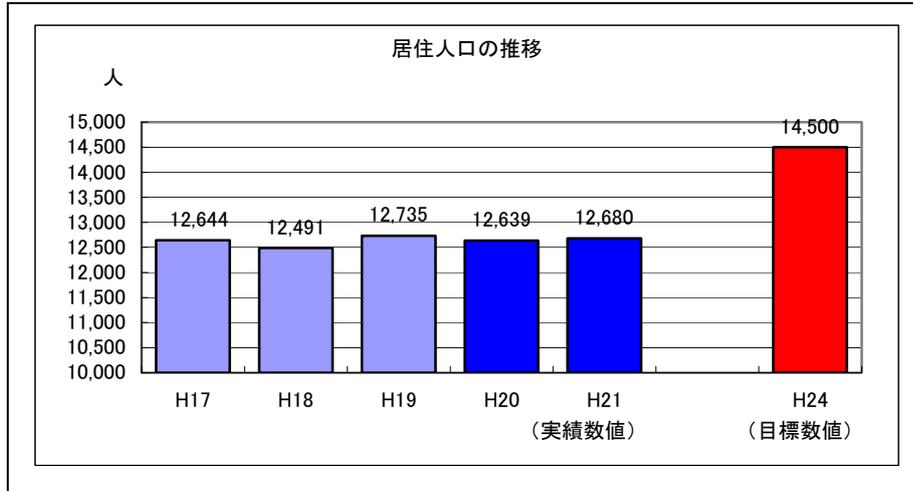
空き店舗率については、中心市街地商店街空き店舗対策事業を中心に、目標指標の達成を目指している。平成20年度は27件が出店したが、久留米井筒屋閉店などの影響を含めた退店が37件発生し、空き店舗率及びサービス・飲食業のシェアも厳しい状況が続いている。

しかしながら、平成21年度から開始した不動産業界と連携した支援情報の提供などの取り組みにより、両目標とも緩やかではあるが改善傾向にあり、引続き目標達成のため、基本計画に位置付けられた中心市街地商店街空き店舗対策事業を中心に各事業を推進するとともに、タウンマネージャーの活用による相談業務の強化やランドオーナー会議などを通して、都市公園と一体となった賑わい空間の整備を推進するなど、地権者や商店街、街づくり会社が一体となった空き店舗の解消に向けた取り組みを確実に行う。

目標「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P62～P64 参照

1. 調査結果の推移



年	人／日
H19	12,735 (基準年値)
H20	12,639
H21	12,680
H22	
H23	
H24	
H24	14,500 (目標値)

※調査月；毎年4月1日の住民基本台帳

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内の12町の人口計

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- ①. JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業（再開発組合）【再掲】P4 参照
- ②. 新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業（推進協議会）【再掲】P3～4 参照
- ③. 福岡県住宅供給公社小頭団地建て替え事業（福岡県住宅供給公社）

事業完了時期	【未】平成22年度
事業概要	中心市街地の老朽化した公社住宅の建て替えと合わせ、ファミリーから単身までなど多世代への住宅供給を行い、居住人口の増加を図る。
事業効果又は進捗状況	事業は予定通り進捗しており、70戸を備えた共同住宅が平成22年6月完成予定。

- ④. 【追加】新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業（推進協議会）【再掲】P4 参照
- ⑤. 【追加】六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業（地権者）【再掲】P5 参照

その他、過去のトレンドより民間共同住宅の供給住宅戸数を年90戸見込んでいるが、平成20年度は、厳しい社会経済情勢の影響による住宅需要の減少から、2棟63戸と減少傾向となっている。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

一部の事業については、予定通り進捗しているが、事業が未完了であるため、現時点で目立った効果は現れていない。また、新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業は、新たな事業協力者との調整に時間を要しており、工事着手時期は未定となっている。新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業についても、地権者による推進協議会が設立され、事業化に向けた検討が進められているが、厳しい社会経済情勢の影響を受け、事業協力者の確保が困難な状況にあり、事業化の目処は立っていない。また、民間共同住宅の供給も伸び悩みの状態にある。

今後も引続き事業主体との連携強化、対策の検討、必要な支援を行い、早期の事業着手、完成を目指すとともに、街なか居住推進の条件として考えられる、街なかの魅力創出を図るために、空き店舗対策に関する取り組みの推進、六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業による図書館、子育て活動スペース、研修・学習施設などの都市福利施設などの導入に関する取り組みなどを推進する。