

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23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23年春の九州新幹線開業に関連し、平成22年9月には、同年3月完成のJR久留米駅前第一街区市街地再開発事業共同住宅部分への入居(277戸)が完了、事業協力者との調整に時間を要していた新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業の着工(158戸)、10月には空きビルとなっていた旧六ツ門プラザビルが複合商業施設くめりあ六ツ門ビルとしてリニューアルオープンするなど、活性化に向けた取り組みが進捗しており、目標指標である「空き店舗率」や「サービス・飲食業のシェア」ならびに「居住人口」については、改善傾向となってきている。

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月に閉店した久留米井筒屋跡地の活用や新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業の遅延といった課題への対応、また、中心市街地来街の動機付けとなる商店街の魅力づくりが十分でないことから、目標指標である「休日歩行者通行量」の目標達成には厳しい状況が続いている。また、基本計画に掲載された総事業43事業のうち、11事業が完了、ソフト事業など17事業が事業実施中、未完了が15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	前回の見通し	今回の見通し
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)	17,666人 (H22)	④	④
多様なサービスが受けられる利便性高い街 ※最新値は23年3月下旬確定	空き店舗率	21.3% (H19)	15% (H24)	20.4% (H22)	②	③
	サービス・飲食業のシェア	33.8% (H19)	40% (H24)	38.1% (H22)	②	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 (H24)	13,828人 (H22)	③	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に実施、さらには空きビルとなっていた旧六ツ門プラザビルが、複合商業施設くるめりあ六ツ門ビルとしてリニューアルオープンするなど、取り組みが進捗しているものの、大きな効果は現れていない。歩行者通行量は増加傾向に転じたものの、厳しい社会経済情勢の影響のもと、久留米井筒屋は依然閉店状態、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も遅れが生じ始めるなどにより、目標達成は厳しい状況である。今後、久留米井筒屋跡地活用の対応を含めた六ツ門地区再生に向けた取り組み、並びに中心市街地来街の動機付けである商店街の魅力づくり、情報発信などといった観点で、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」

空き店舗率ならびにサービス・飲食業のシェア、両目標指標とも、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年度までは計画時の想定を上回る退店が発生していたが、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、現在は改善傾向にある。今後も引き続き、当該事業を中心に空き店舗解消に向けた取り組みを確実に実施し、目標達成を目指す。

③「居住人口」

一部の再開発等の事業が予定通り進捗していない、民間共同住宅の供給も伸び悩む状況が続いていたが、平成23年春の九州新幹線開業に関連するJR久留米駅前第一街区市街地再開発事業の完成(277戸)や民間共同住宅の供給が増加するなど、居住人口の増加が見られる。今後も引き続き、平成22年9月に着工した街なか居住の主要な事業である新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業(158戸)をはじめ、民間の共同住宅供給への必要な支援を確実に実施し、目標達成を目指す。

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

「空き店舗率」、「サービス・飲食業のシェア」は、各種取り組みの効果が現れはじめた。また、「居住人口」についても、共同住宅の完成や事業化が進んでおり、引き続き最大限努力していくことで、目標達成が可能と見込まれる。

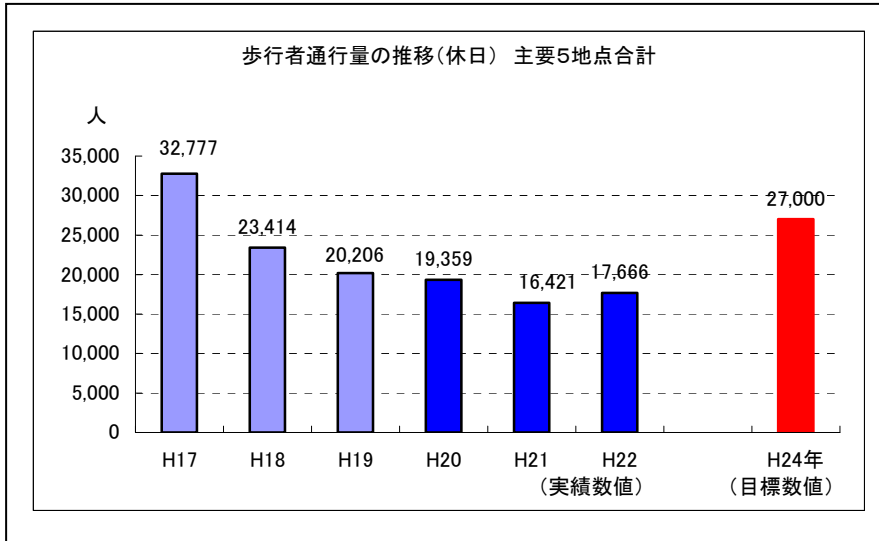
5. 今後の対策

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43の事業について、着実な実施に努めることを基本とし、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9月に着工した新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業、同年10月にリニューアルオープンした複合商業施設「くるめりあ六ツ門ビル(旧六ツ門プラザビル)」を足掛かりとし、中心市街地活性化協議会から市長へ提出された「久留米井筒屋跡地にコンベンション機能を併設した文化交流施設の建設が望ましい」との意見も踏まえ、六ツ門地区のさらなる再生に向けた必要な支援・取り組みを積極的に進め、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	17,666
H23	
H24	
H24	27,000 (目標値)

※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）

※調査月；平成22年8月1日実施

※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. 【実施中】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	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21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210,000人となっており、歩行者通行量の増に寄与している。

②. 【実施中】東口広場賑わい創出事業（天神振興会等）

事業完了時期	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21年度のイベント時来場者数は約120,000人であり、歩行者通行量の増に寄与している。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. 【未】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	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	新たな事業協力者との調整に時間を要していたが、平成22年9月に建築工事に着手、平成24年夏の完成に向け、確実に事業を推進する。

④. 【済】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	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	平成22年9月に共同住宅277戸の入居が完了、商業15区画(1,500㎡)のうち13区画の入居が確定している。

⑤. 【実施中】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	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%と高かったが、タウンマネージャー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、改善傾向にある。

⑥. 【追加】【未】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	平成27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。周辺で進んでいる開発動向を見ながら、今後も引き続き、地権者と事業推進体制及び事業計画の構築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】【実施中】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	～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	昨年同様、平成22年9月4～5日にB-1グランプリ大会を実施、2日間で約90,000人が来場、また、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)」を行っている。

⑧. 【追加】【済】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	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10月に複合商業施設くるめりあ六ツ門ビルとしてリニューアルオープンした。地下2階、地上6階のビルには、駐車場、スーパーマーケットをはじめとする商業施設、図書館、子育て活動スペースといった都市福利施設が入居しており、歩行者通行量の増に寄与している。

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、また旧六ツ門プラザビルのリニューアルオープンやB級グルメの取り組みが定着するなど、良好な変化も見え始めており、歩行者通行量の減少傾向は歯止めが掛かってきている。

しかしながら、厳しい社会経済情勢のもと、久留米井筒屋は依然閉店状態、新世界地区(第一期および第二期)優良建築物等整備事業の遅れなどにより、歩行者通行量は計画時の想定を下回っており、目標達成は厳しい状況である。

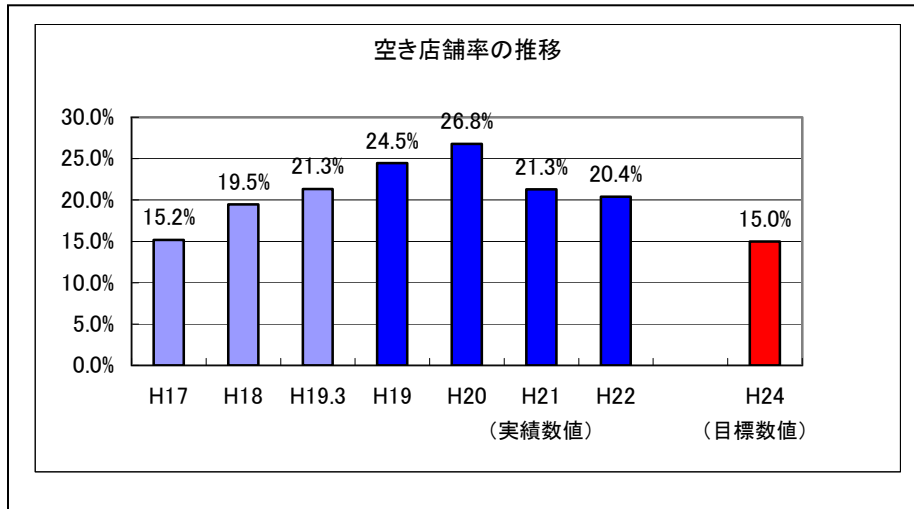
したがって、今後も計画に位置付けられた事業の継続実施、新世界地区における第一期工区は引き続き着実な事業推進、第二期工区は地権者と事業推進体制及び事業計画の構築に向けた取り組みの支援、久留米井筒屋跡地活用の対応を含めた六ツ門地区再生に向けた取り組み、並びに中心市街地来街の動機付けである商店街が自ら行う魅力づくり、情報発信などといった観点で、必要な事業の拡充や追加を行い、目標達成を目指す。

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	%
H19.3	21.3 (基準年値)
H19	24.5
H20	26.8
H21	21.3
H22	20.4
H23	
H24	
H24	15 (目標値)

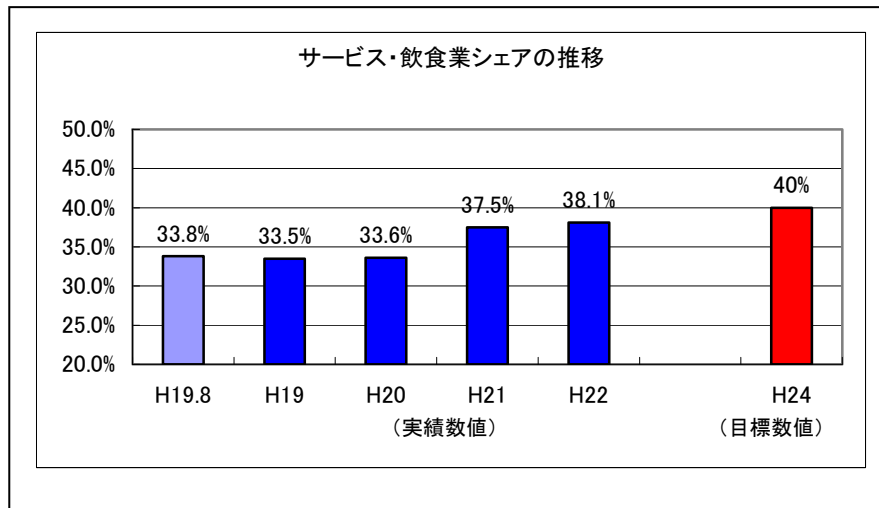
※調査方法；現地調査（毎月末(フォローアップは毎年3月末)）

※調査月；平成23年3月実施、3月末とりまとめ

※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	%
H19.8	33.8 (基準年値)
H19	33.5
H20	33.6
H21	37.5
H22	38.1
H23	
H24	
H24	40 (目標値)

※調査方法；現地調査（毎月末(フォローアップは毎年3月末)）

※調査月；平成23年3月実施、3月末とりまとめ

※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. 【実施中】 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	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、平成22年度も9件の活用が見込まれており、空き店舗の解消に寄与している。

②. 【未】 都心部賑わい空間整備事業（地権者）

事業完了時期	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たが、更地となっている残りの土地においては、地権者による土地の有効活用の検討はなく、活性化への協力が得られない状況が続いている。今後、協力が得られない状況が続く場合には、有効活用されようとしている土地との差別化について検討を行う。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

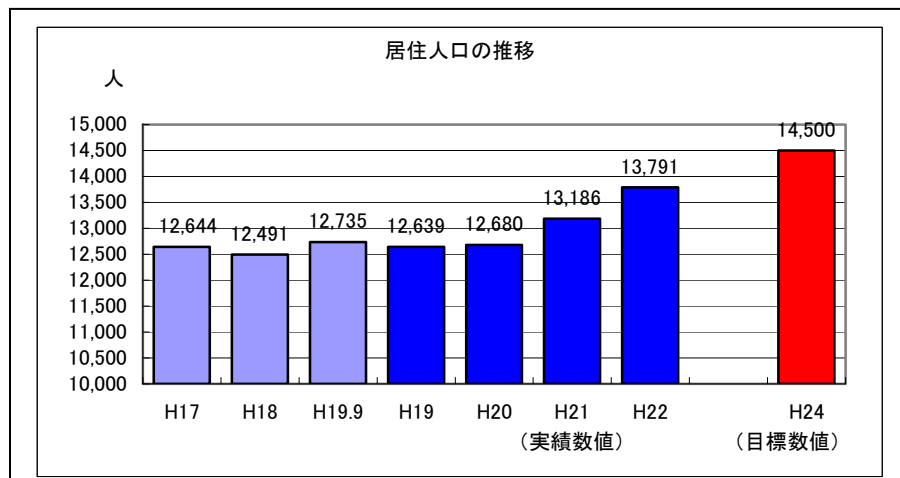
中心市街地商店街空き店舗対策事業を中心に、目標指標の達成を目指している。平成20年度は、厳しい経済情勢と久留米井筒屋閉店などの影響もあり、退店が出店を上回る状況であったが、平成21年度から開始した不動産業界と連携した支援情報の提供などの取り組みにより、平成21年度は25件、22年度は9件の制度活用があり、空き店舗率及びサービス・飲食業のシェアともに改善に向かっている。

今後も、この流れを保ちつつ、かつ目標達成のため、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、都市公園と一体となった賑わい空間の整備、さらには各店舗の連携強化による個店の魅力の情報発信などを推進し、地権者や商店街、街づくり会社が一体となり、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
H19.9	12,735 (基準年値)
H19	12,639
H20	12,680
H21	13,186
H22	13,791
H23	
H24	
H24	14,500 (目標値)

※調査方法；中心市街地区域での住民基本台帳登録人口

※調査月；平成23年3月1日現在、3月末とりまとめ

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内居住者（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】P4参照
- ③. 【済】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	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、70戸を備えた共同住宅であり、平成22年7月より入居が開始され、これまで45戸が契約済みとなっている。

- 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戸見込んでおり、平成20年度は、計画時の想定を下回る63戸であったが、平成21年度は272戸、22年度は98戸と計画時の想定を上回る供給戸数となっている。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

一部の事業においては、事業の目処が立っていないなど、予定通り進捗していないものもあるが、計画に位置付けられている一部の事業が完了、民間の共同住宅事業も進められており、居住人口は、改善に向かっている。また、新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業は、平成24年夏の完成を目指し、平成22年9月に工事着工している。

今後も、引続き計画に位置付けられた事業の確実な実施、完成に向け、事業主体との連携強化、対策の検討、必要な支援を行うとともに、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、空き店舗解消に向けた取り組み、さらには都市福利施設などの利便施設の導入に関する取り組みを推進し、目標達成を目指す。