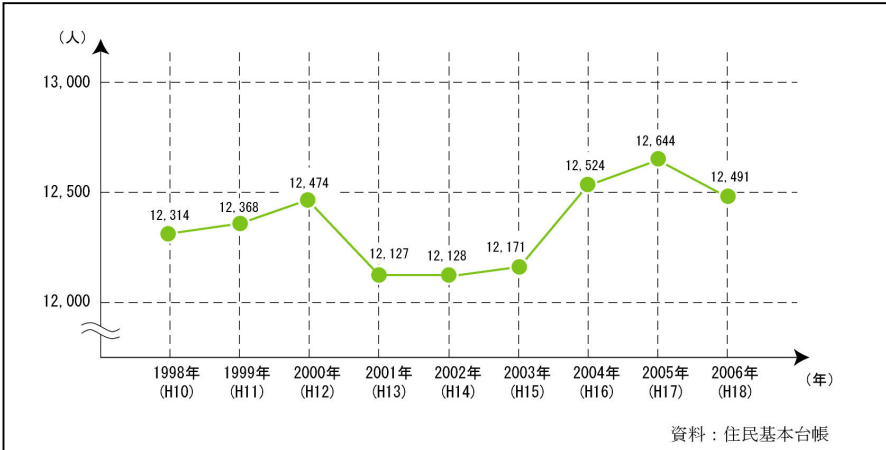
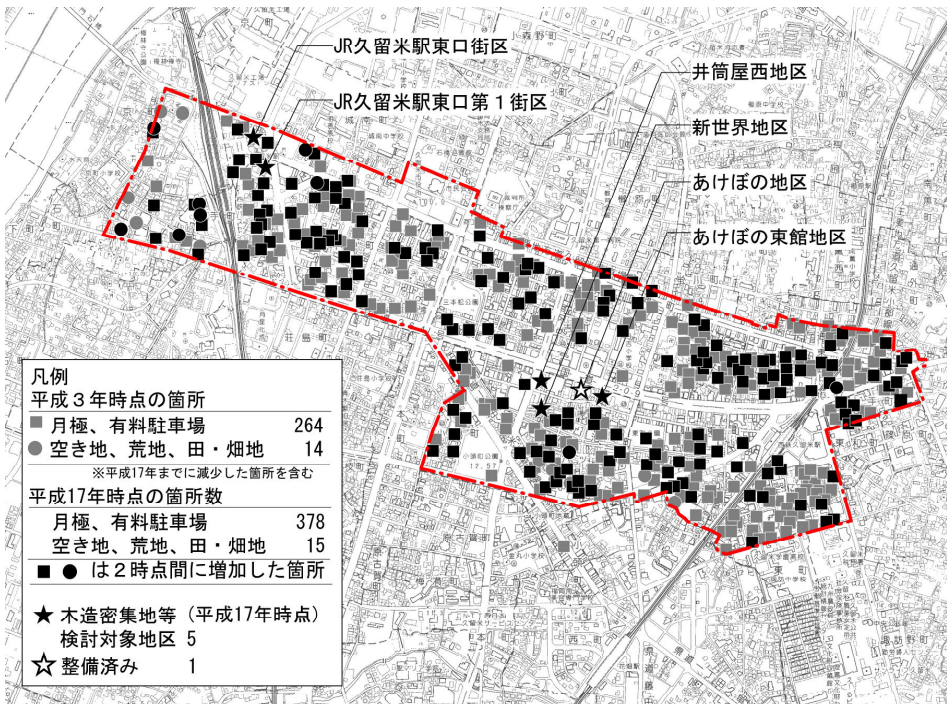


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

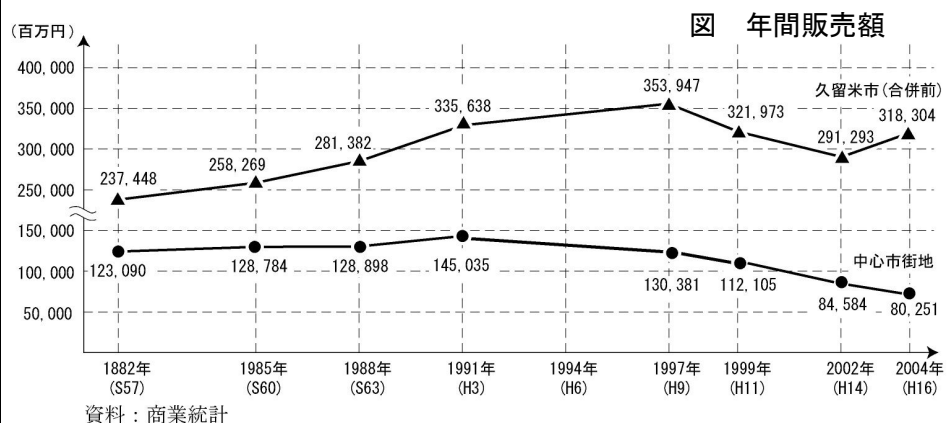
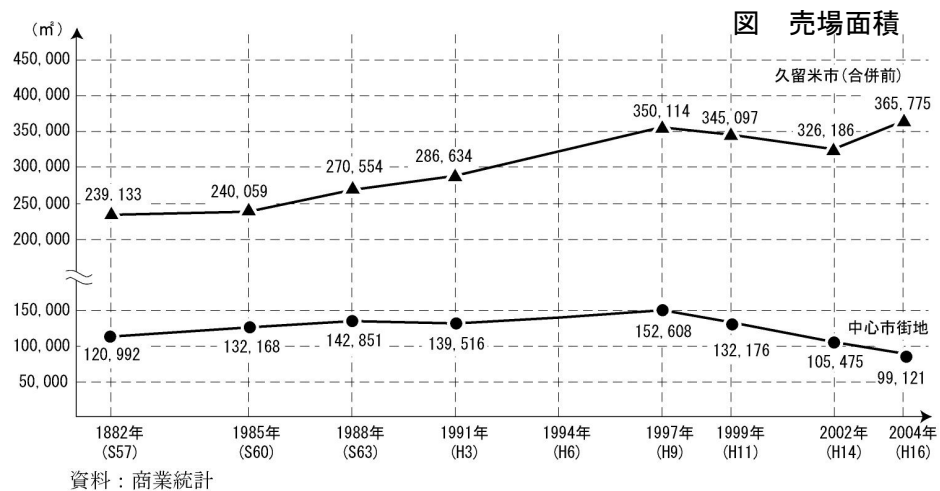
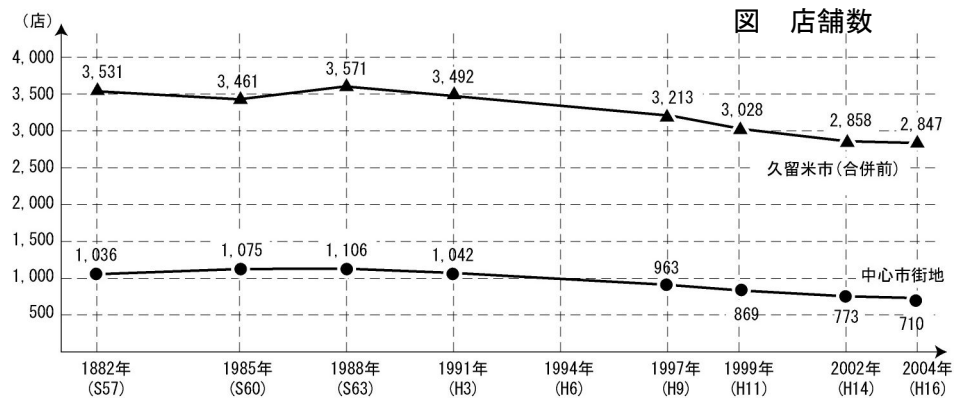
要件	説明																																								
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>(1) 中心市街地の人口</p> <p>昭和50年代、都心のドーナツ化現象のもとで中心市街地の人口は減少傾向であったが、平成10年以降は12,100～12,600人の横ばいで推移している。</p>  <table border="1" data-bbox="470 443 1361 891"> <caption>中心市街地の人口推移 (単位: 人)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>人口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1998年 (H10)</td><td>12,314</td></tr> <tr><td>1999年 (H11)</td><td>12,368</td></tr> <tr><td>2000年 (H12)</td><td>12,474</td></tr> <tr><td>2001年 (H13)</td><td>12,127</td></tr> <tr><td>2002年 (H14)</td><td>12,128</td></tr> <tr><td>2003年 (H15)</td><td>12,171</td></tr> <tr><td>2004年 (H16)</td><td>12,524</td></tr> <tr><td>2005年 (H17)</td><td>12,644</td></tr> <tr><td>2006年 (H18)</td><td>12,491</td></tr> </tbody> </table> <p>資料：住民基本台帳</p> <p>(2) 低・未利用地の状況</p> <p>平成3年から17年にかけて、月極駐車場や有料駐車場、空地など土地利用が十分に図られていない地区は、278か所から393か所へと約40%も増加しており、土地の虫食い状態が拡大している。</p> <p>しかし、西鉄久留米駅周辺および国道209号や国道264号沿線に立地する業務地区、商店街などが集積する商業地区の周辺に多く点在しているが、商店街の内部などにはあまり見られない。</p>  <table border="1" data-bbox="491 1675 810 2004"> <caption>凡例</caption> <tbody> <tr> <td colspan="2">平成3年時点の箇所</td> </tr> <tr> <td>■ 月極、有料駐車場</td> <td>264</td> </tr> <tr> <td>● 空き地、荒地、田・畑地</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td colspan="2">※平成17年までに減少した箇所を含む</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成17年時点の箇所数</td> </tr> <tr> <td>■ 月極、有料駐車場</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td>● 空き地、荒地、田・畑地</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>■ ●</td> <td>は2時点間に増加した箇所</td> </tr> <tr> <td>★</td> <td>木造密集地等 (平成17年時点) 検討対象地区 5</td> </tr> <tr> <td>☆</td> <td>整備済み 1</td> </tr> </tbody> </table>	年	人口	1998年 (H10)	12,314	1999年 (H11)	12,368	2000年 (H12)	12,474	2001年 (H13)	12,127	2002年 (H14)	12,128	2003年 (H15)	12,171	2004年 (H16)	12,524	2005年 (H17)	12,644	2006年 (H18)	12,491	平成3年時点の箇所		■ 月極、有料駐車場	264	● 空き地、荒地、田・畑地	14	※平成17年までに減少した箇所を含む		平成17年時点の箇所数		■ 月極、有料駐車場	378	● 空き地、荒地、田・畑地	15	■ ●	は2時点間に増加した箇所	★	木造密集地等 (平成17年時点) 検討対象地区 5	☆	整備済み 1
年	人口																																								
1998年 (H10)	12,314																																								
1999年 (H11)	12,368																																								
2000年 (H12)	12,474																																								
2001年 (H13)	12,127																																								
2002年 (H14)	12,128																																								
2003年 (H15)	12,171																																								
2004年 (H16)	12,524																																								
2005年 (H17)	12,644																																								
2006年 (H18)	12,491																																								
平成3年時点の箇所																																									
■ 月極、有料駐車場	264																																								
● 空き地、荒地、田・畑地	14																																								
※平成17年までに減少した箇所を含む																																									
平成17年時点の箇所数																																									
■ 月極、有料駐車場	378																																								
● 空き地、荒地、田・畑地	15																																								
■ ●	は2時点間に増加した箇所																																								
★	木造密集地等 (平成17年時点) 検討対象地区 5																																								
☆	整備済み 1																																								

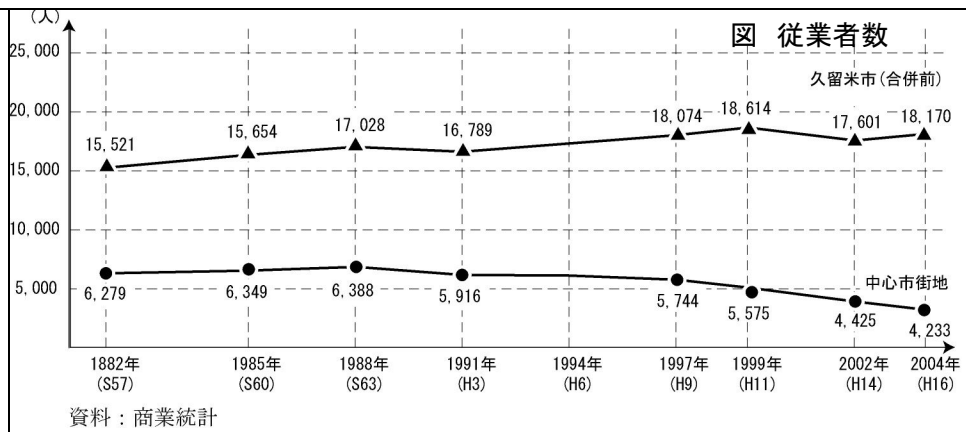
(3) 中心市街地の衰退

中心市街地では、中心商店街の衰退傾向に比例して、店舗数や売場面積、年間販売額、従業員数の4項目全部が減少傾向にあるものの、平成14年まで商店街アーケードのリニューアルやモール化などの取り組みもあり、なだらかに推移してきた。

昭和57年と平成16年を比較すると、店舗数が7割に、売場面積が8割に、年間販売額と従業員数がそれぞれ7割に衰退している。

売場面積や年間販売額では、平成14年から16年にかけて中心市街地のシェアが低下しているのに対し、合併前の市全体が増加に転じている。15年に市内近郊の大型商業施設が開店したためと考えられる。

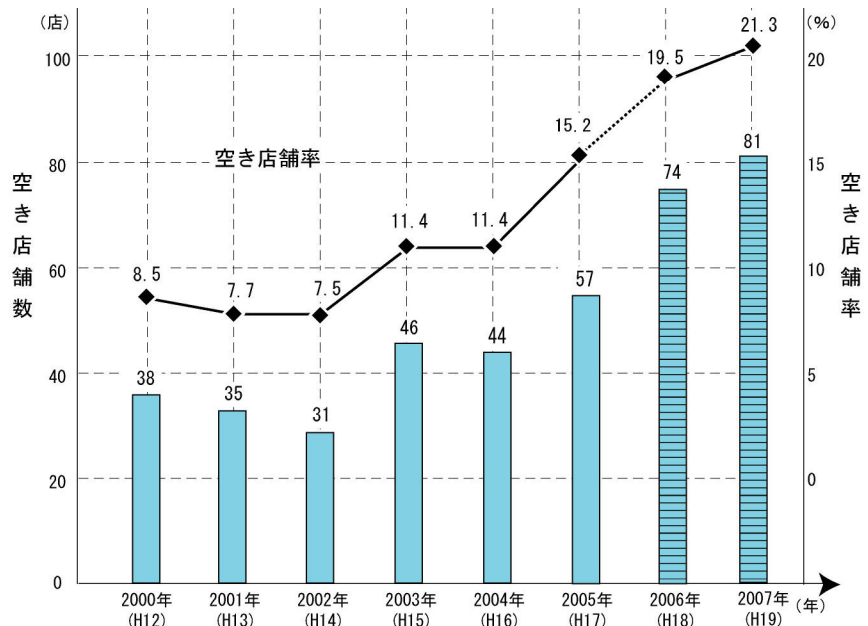




(4) 空き店舗の増加

中心商店街の空き店舗率は、平成14年まで7~8%で推移しており、九州地区の平均13%/H13と比べると比較的低位で安定していた。

しかし、15年に二桁の11%と上昇し、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17年には15%を、19年には20%を超えるなど空き店舗が急増し、商店街活動や商業基盤施設の維持に与えている影響も小さくない。



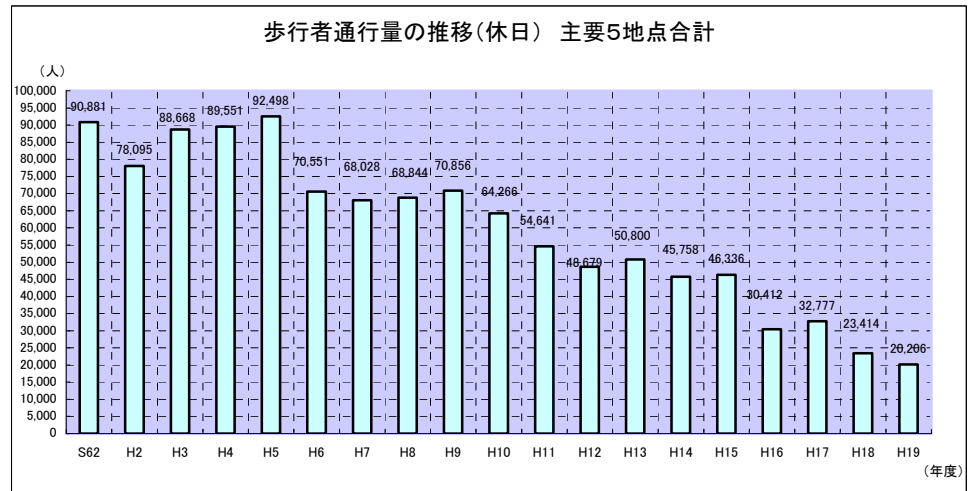
*平成17年までは久留米商工会議所による聞き取り調査、平成18年より久留米市による実態調査

- * データは毎年3月調査実施、銀座商店街地区を含む
- * 空き地などの未利用地を含んでいない

(5) 歩行者通行量(休日)の減少

平成3年と平成19年を比較すると約1/5に激減している。

調査地点中、中心商店街を代表する一番街商店街では2万8千人から4千人に、六ツ門商店街では1万6千人から2千人に減少している。



第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の活性化は、久留米市総合計画などとの整合性をもって進められることとし、中心市街地の発展は久留米市全体および周辺市町村の発展に有効かつ適切である。

(1) 久留米市新総合計画に基づくコンパクトな都市づくり

平成13年度から平成37年度までを計画期間とした久留米市新総合計画・基本構想では、21世紀の都市づくりの一環として「モビリティと暮らしの質を重視したコンパクトな都市づくり」を掲げている。

また、平成17年の1市4町広域合併実現を受けて平成19年に策定した国土利用計画では、「中長期的な人口減少社会の到来を見据えたコンパクトな都市づくり」を掲げ、魅力ある中心市街地を形成するとともに、まちづくり三法改正の趣旨を踏まえた大規模集客施設の郊外出店抑制によるコンパクトな都市づくりを進めることとしている。

業務機能などの集積による中心市街地の都市基盤整備、地域の農業振興と自然環境保護という均衡ある都市づくりを推進していくことで、中心市街地と周辺部との機能分担を図り、久留米市全体の均衡ある発展に寄与することができる。

(2) 都市機能の増進及び経済活力の向上

久留米市中心市街地には、道路や公園、教育、文化、交通、行政など多様な機能・施設が集積している。今後、少子高齢化社会の進展に伴う厳しい財政状況の中で、効果的な投資を行うためにも、既存インフラを活用することが必要であり、そのことが都市機能の維持や増進につながる。

また、中心市街地には、市内事業所の四分の一にあたる 3,888 事業所（平成 18 年）が集積し、取引や金融、商業、サービスなど主要な事業所活動の場であり、これらの事業所の経済活動範囲は筑後地域および県境を越えて広がっており、広域的な経済活動の場となっている。

また、中心市街地は 31,272 人の従業者が働く雇用の場となっており、従業者も市内のみならず、広域から中心市街地へ通勤している割合も小さい。このため、中心市街地内の事業所集積を維持・発展していくことが、経済活力の向上にも大きく寄与していくことになる。

従って、久留米市中心市街地の都市機能の増進や活発な経済活力の向上が、久留米市および周辺市町村の発展にとって有効かつ適切である。

(6) 周辺地域への波及効果

中心市街地のポテンシャルを底上げし、周辺地域にある地域資源と連携することで、周辺地域への波及効果が期待できる。

中心市街地内または隣接地にある梅林寺や水天宮などの歴史遺産、ゴム産業などの産業資源、三大医療機関を始めとする医療資源などを背景に広域生活圏を形成し、久留米市および周辺市町村の発展に大きな影響を及ぼしてきた。

また、平成 17 年の市町村合併によって、編入した旧 4 町のもつブドウや野菜などの農産品、日本酒などの加工品などの多くの地域資源が物流として中心市街地を軸に広域経済圏を形成している。

隣接する周辺市町とは今後、豊富な農産物などの地域資源や観光資源の活用などで連携がさらに強まり、また、平成 23 年春の新幹線開業と JR 久留米駅周辺整備を機に、中心市街地への来街者の増加も期待され、広域観光の視点から久留米市および周辺市町の発展に寄与することが予想される。

コンパクトな都市づくりを推進し、中心市街地における都市機能の増進および活発な経済活動が行われることで税収増などの経済効果が期待されるとともに、市域全体の道路や公園といった都市施設の維持管理コストをまかなうことが可能となり、周辺地域の維持発展を含めた久留米市全域の活力向上、地域経済の発展につながっていくものといえる。