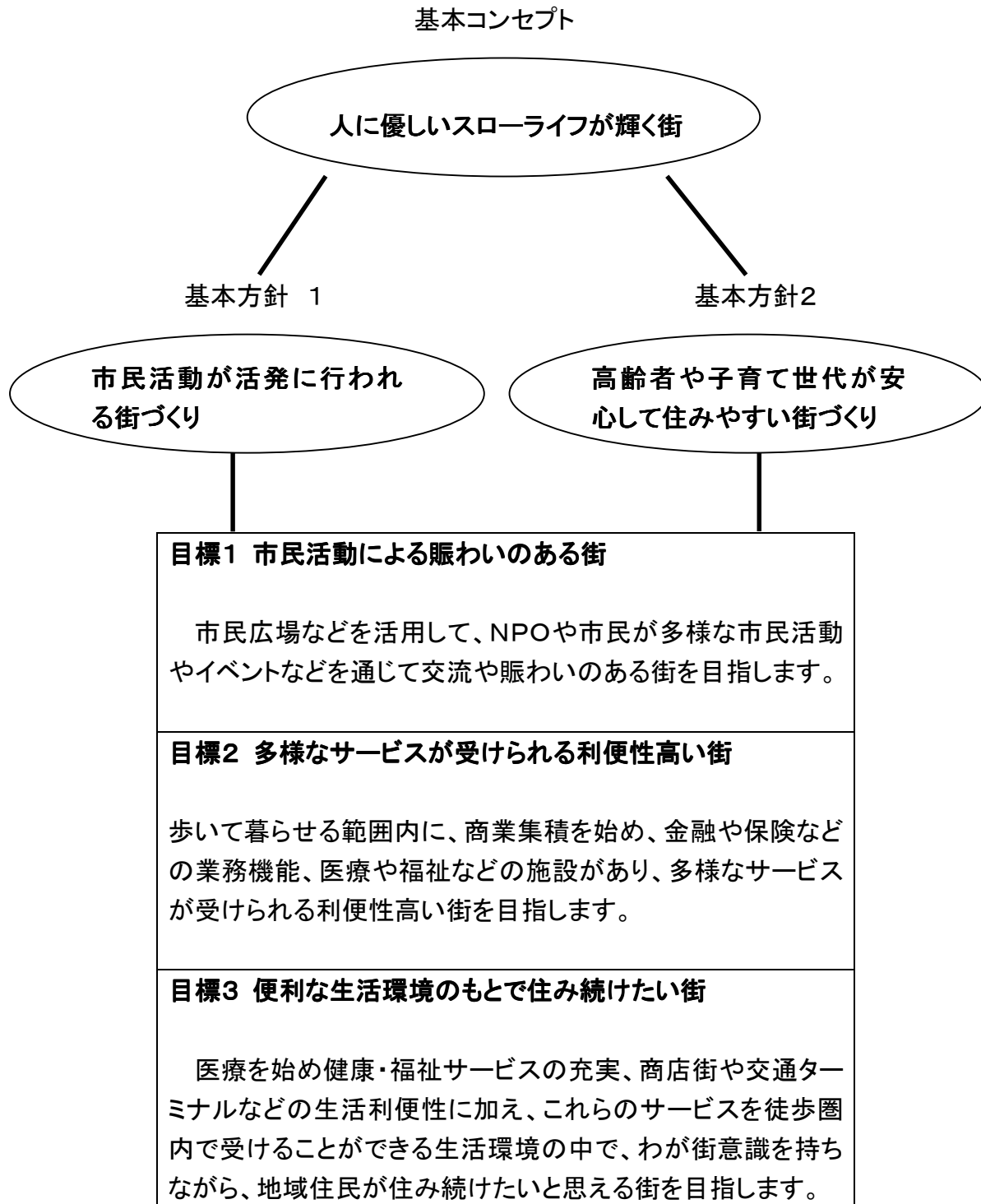


3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

久留米市中心市街地活性化の基本コンセプトと二つの基本的な方針を実現していくために3つの目標を設定する。



[2] 計画期間

計画期間は、衰退している中心商業への早急な対応が必要であることから、平成 20 年 3 月から JR 九州新幹線開業後の平成 24 年度までの5か年とする。

[3]指標設定の考え方

目標の達成状況を把握するために、それぞれ目標ごとに数値目標の指標を設定する。

1 「市民活動による賑わいのある街」づくり(賑わいと回遊性)の指標設定

これまでの取り組みによって整備された六角堂広場や西鉄久留米駅東口などの広場機能を活用し、市民活動やイベントによって賑わいと来街者の回遊性のある街づくりを行っていく。それらの進捗状況を把握するため、中心商業地区における**休日歩行者通行量**を指標とする。

2 「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくり(中心市街地の魅力)の指標設定

商業を始め、金融や保険、医療、福祉など多様な機能集積による中心市街地の利便性向上を図っていく。それらの進捗状況を把握するため、街の衰退の象徴である空き店舗に着目し、中心商業地区における**空き店舗率**と**飲食サービス業のシェア**を指標とする。

3 「便利な生活環境のもとで住み続けたい街」づくり(街なか居住)の指標設定

地域住民が住み続けたいと思える街として、多様な機能が集積し徒歩圏内でこれらのサービスが受けられるコンパクトシティを実現するために、中心市街地への街なか居住を推進する。その進捗状況を把握するため、中心市街地の**居住人口**を指標とする。

[4]数値目標の設定

中心市街地の活性化を数値的に把握するために数値目標を設定し、毎年度ごとに事業の進捗状況を管理していく。

①休日歩行者通行量

目標1(市民活動による賑わいのある街)の指標

平成 19 年度:20,206 人

↓

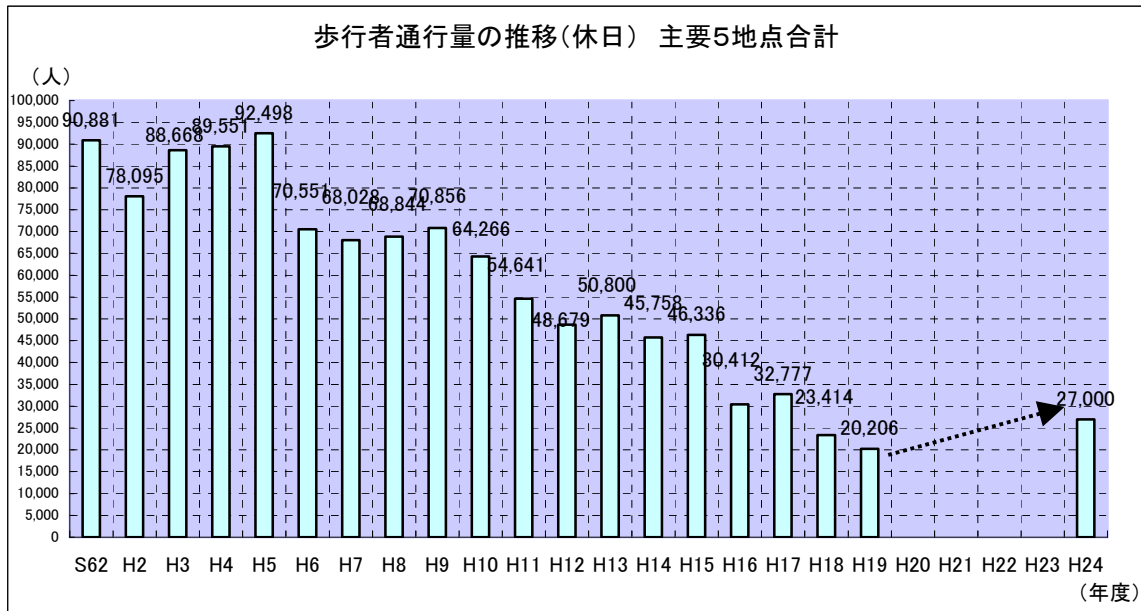
数値目標 平成 24 年度:27,000 人

賑わいと交流の視点から、高齢者や子育て支援のイベントを誘導したり、市民活動によるイベントを支援したりすると共に、街なか居住や空き店舗対策などによって、来街者の回復に取り組んでいく。このことから、商店街や大型店などでの買物を始め、銀行や証券などの金融、病院などの通院・見舞い、イベント参観など、来街者が回遊していることの指標であることから、中心商業地区内の主要5地点における歩行者通行量の合計に着目した。

目標は、ダイエー六ツ門店が閉店する直前の平成 17 年度を目指すものとするが調査当

日は百貨店催事が大きく影響していたため、数値は前年度の16年度 30,000人とする。

ただし、平成19年12月時点では、破綻した六ツ門プラザビル(ダイエー六ツ門店跡地)の売却先や活用方針が決定していない。同店閉店後の翌18年に六ツ門商店街で約3,000人減少していることから、近い将来、商業ビル再生の取り組みによって同規模の回復を図るものとして、当面の目標数値を27,000人としてフォローアップを行うものとする。



- 調査基準日：毎年7月最終日曜日(10時～19時) ●調査機関：久留米商工会議所
- 主要調査地点：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)

【六角堂広場および西鉄久留米駅東口のイベント】

○六角堂広場のイベント効果試算

平成15年に開設した六角堂広場には、年間16万人以上が訪れているが、今後は高齢者などに優しい街づくりの観点から、高齢者や子育て世代向けの市民イベントなどを誘導・支援することによって、2割増の年間20万人の集客を目標として通行量の増加を図る。

・H18 六角堂広場イベント利用人員 165,390人 ÷ 同広場開催イベント日数 141

≒ 平均イベント利用人員 1,173人

・六角堂広場を管理運営する街づくり会社イベント誘致担当や市民活動団体と連携し、久留米市イベント助成金をNPO団体などに対象を拡大することで、高齢者や子育て支援イベントなどの誘導で来場者を2割見込む

(目標年間広場利用人員 200,000人 - H18 イベント利用人員 165,390人) ÷ 165,390人

= 0.21 平均イベント利用人員 1,173人 × 増加 0.21 ≒ 246人

・六ツ門地点歩行者通行量増加分 $246人 \times 2(\text{往復}) \div 493人$

・商店街回遊分 $246人 \times \text{回遊率} 0.4 \times 2(\text{往復}) \times \text{六角堂広場除く} 4 \text{地点} = 787人$

注※過去に実施したマチ行動調査の結果において、買物や用事で商店街などに来た来街者のうち約4割がすべての商店街等を回遊していることから回遊率を0.4と想定した

○西鉄久留米駅東口のイベント効果試算

平成19年3月に完成した西鉄久留米駅東口の広場機能を活用していくことで、来街者増加や回遊性向上へと結びつけていく。

西鉄久留米駅東口では、平成19年4月から11月までに9件(延13日間)のイベントが開催され、駅前立地という条件を活かし2万人を集客している。また、地元商業者などで構成する天神振興会や広場活用協議会では、賑わい創出事業の年間計画づくりを進めており、今後毎週末にイベントなどが開催されるように取り組んでいく。

- ・西鉄久留米駅東口イベントの平均イベント利用者を六角堂広場と同等見込む

$$\text{六角堂広場平均イベント利用人員 } 1,173 \text{ 人} \times 2(\text{往復}) = 2,346 \text{ 人}$$

- ・商店街回遊分 $1,173 \text{ 人} \times \text{回遊率 } 0.4 \times 2(\text{往復}) \times \text{西鉄東口除く } 4 \text{ 地点} = 3,754 \text{ 人}$

$$\text{両広場のイベント効果による増加 } 493 \text{ 人} + 787 \text{ 人} + 2,346 \text{ 人} + 3,754 \text{ 人} = 7,380 \text{ 人}$$

【新世界地区再開発および JR 駅前再開発など】

西鉄久留米駅地区の新世界地区では、住宅を基本とした再開発により居住者を増やすことで歩行者者通行量を増やしていく。また、JR 駅前地区再開発によって建設された共同住宅の子育て家族などを買物やイベントなどで中心商店街などへ誘導していく。

○新世界地区再開発効果による試算

新世界地区は商店街に隣接しているため、再開発による住宅居住者は日常的に商店街を通行するものとして、その割合を※6割と仮定する。

※注：住宅出入口が商店街方向と池町川方向と二つあり、通行量割合が2:1であることから商店街方向を $2/3 = 6$ 割とした

- ・新世界地区計画戸数 $162 \text{ 戸} \times \text{平均世帯人員 } 2.01 \text{ 人} \times 0.6 \times 2(\text{往復}) = 391 \text{ 人}$

○JR 駅前地区再開発効果による試算

JR 駅前地区や小頭団地、民間住宅は中心市街地の2km圏内にあり、中心商店街へ買物などに出掛ける割合を過去の調査から※3割と想定し、さらに共通駐車券や循環バスなどの誘導策によって1割加算し、商店街へ行く人の割合を4割と想定した。

※過去の来街者聴き取り調査の結果、中心商店街へ週1回以上出掛ける人の割合が約3割であった

- ・JR 地区計画戸数 $270 \text{ 戸} \times \text{平均世帯人員 } 2.01 \text{ 人} \times 0.4 = 220 \text{ 人}$

○その他、民間住宅整備効果による試算

- ・福岡県住宅供給公社小頭団地計画戸数 $56 \text{ 戸} \times 2.01 \text{ 人} \times 0.4 = 45 \text{ 人}$

- ・民間住宅建設見込み $450 \text{ 戸} \times \text{平均世帯人員 } 2.01 \text{ 人} \times 0.4 = 360 \text{ 人}$

住宅居住者合計 $391 \text{ 人} + 220 \text{ 人} + 45 \text{ 人} + 360 \text{ 人} = 1,016 \text{ 人}$

住宅整備に伴う居住者の歩行者通行量 $1,016 \text{ 人} \times 2(\text{往復}) = 2,032 \text{ 人}$

商店街回遊分 $1,016 \text{ 人} \times \text{回遊率 } 0.4 \times 2(\text{往復}) \times 4 \text{ 地点} = 3,251 \text{ 人}$

計 $2,032 \text{ 人} + 3,251 \text{ 人} = 5,283 \text{ 人}$

【空き店舗対策などによる効果】

厳しい商業環境の中で、商業だけで空き店舗を解消していくことは困難であり、福祉や医

療、教育、さまざまな分野の事業所を誘導していく。久留米市空き店舗対策を推進し、出店者や地権者について改装費助成制度で誘導するとともに、優良建築物等整備事業などの再開発効果、都市公園との一体整備事業効果、街づくり会社による取得などで空き店舗を解消し、来街者を増やしていくことで歩行者通行量の増加に結びつけていく。

- ・5か年で削減を計画している店舗数 68店 * 数値目標②空き店舗率、次ページ参照
 - ・5か年で増加が予想される空き店舗数 45店
 - ・既存店の聞き取りなどから、事業所の平均来店者数を1日平均20人と想定する
 $(68-45) \text{店舗} \times 1 \text{日来店数} 20 \text{人} = 460 \text{人}$
 - ・来店者による歩行者通行量増加 $460 \text{人} \times 2(\text{往復}) = 920 \text{人}$
 - ・商店街回遊分 $460 \text{人} \times \text{回遊率} 0.4 \times 2(\text{往復}) \times 4 \text{地点} = 1,472 \text{人}$
- 計 $2,392 \text{人}$

【都市福利施設の充実による効果】

商店街内の都市福利施設の整備や充実により、利用者を増やし、商店街での回遊性を向上させていく。

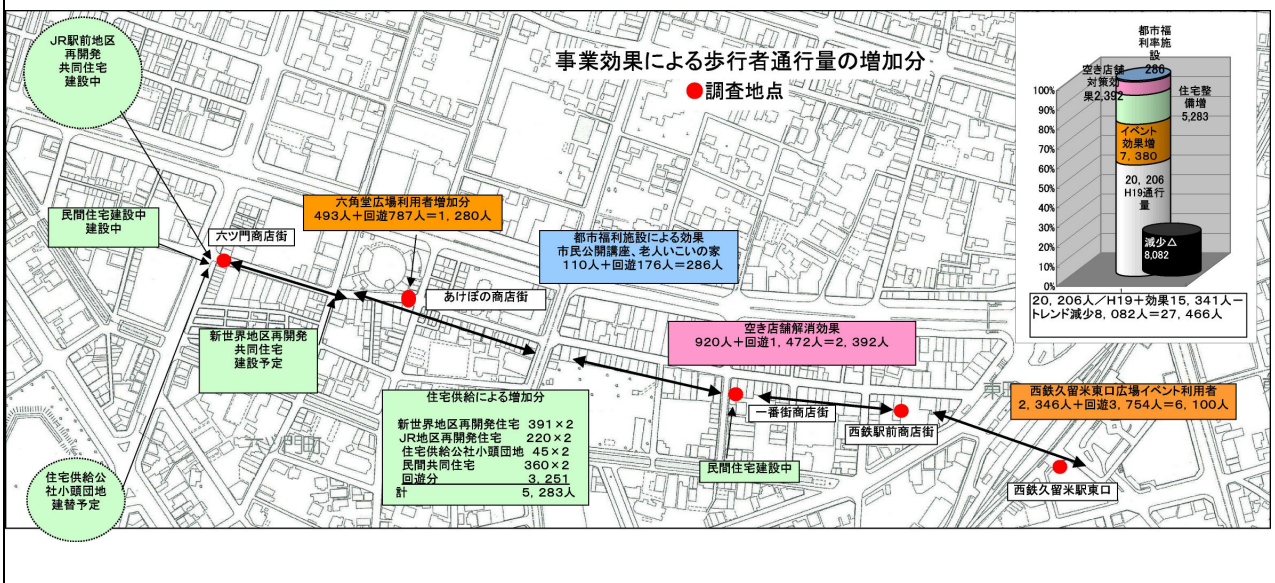
- ・市民公開講座平均受講者見込み 平均 40人
 - ・老人いこいの家利用見込み 年4,500人(同規模他校区施設より) ÷ 300日 = 15人
- 都市福利施設利用者 $40 \text{人} + 15 \text{人} = 55 \text{人}$ 通行量 $55 \text{人} \times 2(\text{往復}) = 110 \text{人}$
- 商店街回遊分 $55 \text{人} \times \text{回遊率} 0.4 \times 2(\text{往復}) \times 4 \text{地点} = 176 \text{人}$
- 計 286人

■事業効果による歩行者通行量増加の試算

イベント	住宅整備	空店舗解消	都市福利施設	計
7,380人	5,283人	2,392人	286人	15,341人

なお、トレンドから来る減少分を毎年-10%と想定し、現状から5年間で-40%を見込む。

平成19年: $20,206 \text{人} \times (1-0.4) + \text{事業効果} 15,341 \text{人} = 27,465 \text{人} > \text{数値目標} 27,000 \text{人}$



②空き店舗率

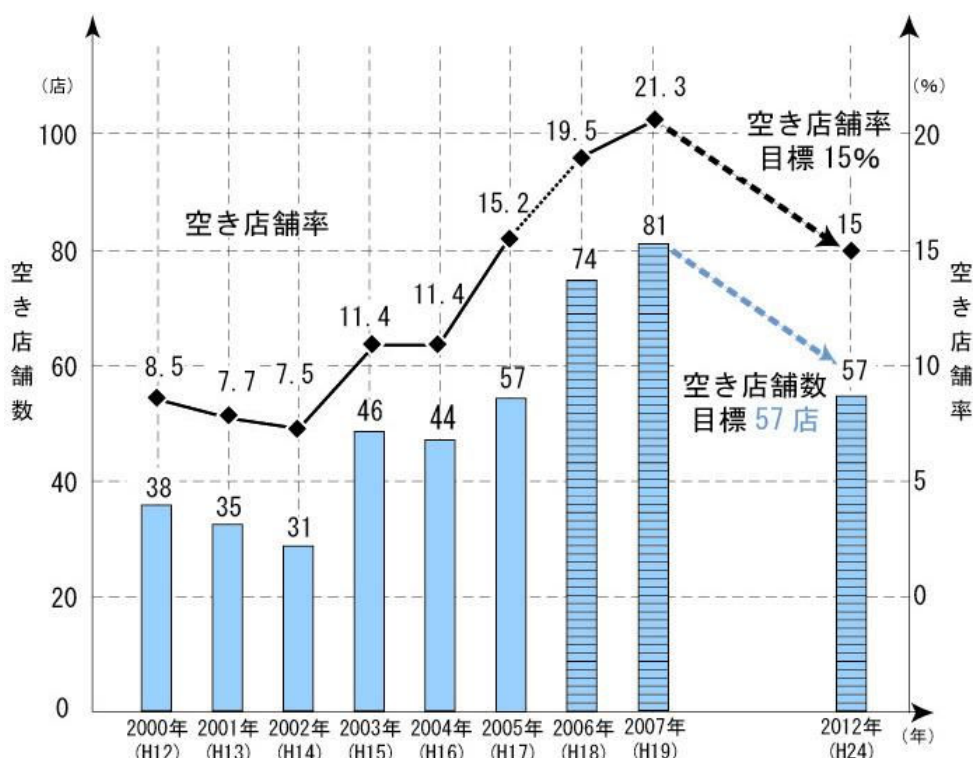
目標2(多様なサービスが受けられる利便性高い街)の指標

平成19年度:空き店舗率 21.3% → **数値目標 平成24年度:空き店舗率 15%**

急激な空き店舗の増加が中心商店街や中心市街地全体のイメージに深刻な影響を及ぼしているため、商店街衰退の目安の一つといわれる空き店舗に着目した。将来的には空き店舗率10%にあたる49店舗以下を目指してことし、当面は空き店舗の増加傾向の歯止めを第一とするため、平成17年11月ダイエー六ツ門店が閉店し中心商店街の衰退が強まっていった平成17年度レベルを目標数値とした。また、商業環境が悪化していることから、商業以外に、金融や証券、医療、福祉などの事業所による空き店舗の解消・活用を推進することで来街者を増やし、中心市街地全体の回遊性を高めていく。

なお、1,2階で合わせて1店舗の場合、1,2階別々の店舗で2店舗の場合など、建物の利用方法で店舗総数に毎年増減があるものの、平成19年度(店舗総数380)を基準とした。

$$\frac{\text{目標空き店舗数 } 57 \text{ 店舗}}{\text{店舗総数 } 380 \text{ 店舗}} = \text{平成17年度レベル空き店舗率 } 15\%$$



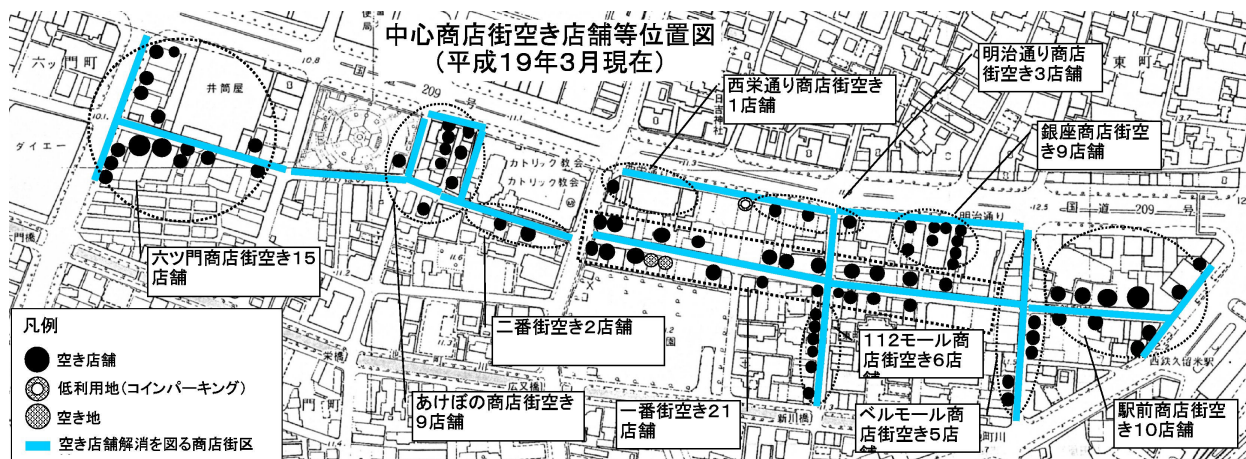
*平成17年までは久留米商工会議所による聞き取り調査、平成18年より久留米市による実態調査

* データは毎年3月調査で銀座商店街を含む。なお、これまで商店街内部には空き地やコインパークなどの低未利用地がわずかな数であったため、空き店舗数に含めていない。

【空き店舗の増加】

平成14年度までの中心商店街空き店舗率は7~8%と一桁台を維持し、九州地区の平均(13%/H13)と比べても良好な水準で推移してきた。

しかし、平成15年9月市内近郊に大型商業施設(延床面積12万㎡、売場面積5万㎡)の出店、また、福岡市天神地区商業集積の強化などの影響を受けて、久留米市中心商店街からブティックなどのナショナルチェーンが相次いで撤退していったため、平成19年3月時点で空き店舗率2割を超えるという厳しい状況にある。



【空き店舗のさまざまな活用】

平成19年3月現在、380店舗のうち空き店舗81店舗(別途、空き地やコインパーキングなど低未利用地3か所)であるため、平成19年度以降は空き店舗対策を重点的に取り組み、出店者や地権者に改装費助成などの手厚い支援や街なか居住の増加による市場性の回復などによって商業を始め多様な利用促進を図り、空き店舗の早期解消を推進していく。

また、中心市街地活性化協議会がランドオーナー会議を主宰・リードし、地権者の協力を得ながら、街づくり会社が空き店舗を取得し、共同で活用に取り組んでいく予定である。

ただし、厳しい商業環境下では、商業だけで空き店舗を解消していくことは困難であることから、空き店舗出店助成制度を拡充し、歯科医院などの医療や福祉の店など多様なサービス、携帯電話ショップや金融機関など業務系ビジネスの場としての活用・誘導を図っていく。また、街づくり会社によるコミュニティ施設の整備などを実施し、また、スローフードのアンテナショップなどNPO活動の活動拠点づくりなど連携して取り組んでいく。

【空き店舗削減の取り組み】

最近1年間では30店舗が出店しているが、退店が上回っているため空き店舗数は増加傾向にある。平成19年度時点の81店舗を基準とし、過去4年間で平均8.75店舗/年増加しているが平成19年度は増加数が7店舗と鈍化していることから平均増加数を8店舗と予想し、今後5年間で40店舗増加を見込んで64店舗削減に取り組み、平成24年度末の**空き店舗数を57にすることで空き店舗率15%**を目指す。

81店舗/H19時点+今後増加分(8店×5年)-削減数64店舗=空き店舗数57店舗/H24

なお、空き店舗削減にあたっては、久留米市空き店舗対策助成制度による出店誘導や街づくり会社による取得、再開発事業や環境整備事業による隣接空き店舗に対する民間

事業者の出店意欲を喚起する取り組みなどの相乗効果によって削減していく。

○削減数 64 の内訳

- ・空き店舗対策事業(出店時の改装費助成、限度額@300万円)による効果
 平成 19 年 6～11 月出店助成額 1,145 万円÷5 店舗÷平均@229 万円
 小額の例外店を考慮し、1 店舗あたりの助成額@250 万円と想定する
 予算 3,000 万円/年÷@250 万円=12 店。 12 店舗出店/年×5 年=**60 店**
- ・優良建築物等整備事業などの相乗効果 **1 店**
 平成 15 年六角堂広場整備によって隣接する商店街へ数店舗が出店する相乗効果が見られたことから、新世界地区再開発効果(住宅 162 戸整備)によって、同街区内の空き店舗へのテナント出店効果を見込む。ただし空き店舗出店助成対象外の大企業等
- ・都心部賑わい創出事業などの相乗効果 **1 店**
 東町公園リニューアル効果および公園に面する商店街の一体整備効果といった相乗効果によって、同街区内の空き店舗の各地権者が店舗改装など事業参加することでテナント誘導を見込む。ただし空き店舗出店助成対象外の大企業等
- ・街づくり会社による取得、NPO 連携施設の活用 **1 店**
- ・その他、建設中の店舗立地による解消 **3 店**

【空き店舗解消事業の内訳】

事業	空き店舗対策事業	優良建築物等整備事業	都心部賑わい空間整備	街づくり会社取得	その他民間	計 66 > 削減数 64
内容	出店助成 年 12 店	新世界地区再 開発効果	東町公園等 整備効果	NPO 連携施 設活用	店舗 建設	
解消	60 店舗	1 店舗	1 店舗	1 店舗	3 店舗	



【低未利用地への対応】

平成 19 年 3 月現在、商店街内に平面駐車場(1 か所)、火災で焼失した跡の空き地(2 か所)の併せて 3 か所の低未利用地がある。このうち空き地 2 か所については、公園との一体整備事業の中で地権者が店舗を建設し解消する予定である。

③サービス・飲食業のシェア

目標2(多様なサービスが受けられる利便性高い街)の指標

平成 19 年度 : 33.8% → **数値目標 平成 24 年度:40%**

中心商店街で空き店舗の解消に取り組んでいく際、商業環境が悪化している状況を考慮した上で、買回品や衣料品などを中心とした既存の商業以外に、金融や証券、医療、福祉など多様なサービス業の出店を誘導し、利便性の高い街づくりを目指していく必要がある。

また、中心部 10 商店街では、平成 19 年 10 月までに 9 商店街が街づくりの指標となるゾーニングプランを作成し、5 商店街がファッションを掲げている一方、6 商店街が飲食を、3 商店街が健康・医療など物販店以外の誘導や集積をまちづくり(不足業種対応)のテーマ(5 商店街が 2 以上のテーマ)に掲げている。

平成 19 年の調査では、総店舗数 380 店から空き店舗 81 店を差し引いた 299 店の業種構成が、物販店 198 店(66.2%)、飲食店 67 店(22.4%)、サービス業 34 店(11.4%)となっている。

$$\frac{\text{平成 19 年度 飲食店 67 店} + \text{サービス業 34 店}}{\text{(総店舗数 380} - \text{空き店舗数 81 店)} = 299 \text{ 店}} = \text{平成 19 年度シェア } 33.8\%$$

このようなことから、中心市街地の新たな魅力づくりの一環として多様なサービス業の集積を進め、将来的に非物販であるサービス・飲食業のシェアについて物販と同水準を目指すこととするが、今後 5 か年の基本計画では 40%を数値目標とする。

【直近の出店傾向】

平成 18 年 10 月から平成 19 年 9 月までの 1 年間に、久留米市が毎月行った商店街空き店舗調査によると、出店数が 31 店舗あったものの退店数が上回り、空き店舗数は増加している。業種別内訳は以下の通り。

業 種	物 販					飲食店	多様なサービス業						合計	
	食料・買い回り・衣料・文化						娯楽・理美容		医療・健康・福祉		教育・金融・情報			
	食料品	家庭用品	買回品	衣料品	文化		娯楽	理美容	医療	健康福祉	金融	情報通信		事務所
出店	0	0	0	4	3	10	1	8	0	1	0	2	2	31
数	7					10	9		1		4		31	
割合	0	0	0	12.9	9.7	32.3	3.2	25.8	0	3.2	0	6.5	6.5	100
合	22.6					32.3	29.0		3.2		12.9		100	
	22.6					32.3	45.1						100	

この一年間の出店傾向を見ると、物販では、食料品や家庭用品、買回品の出店が見られず、衣料品の 4 店舗に止まっている。一方、飲食店 10 店舗(32.3%)、理美容 8 店舗を始めサービス業の出店(45.1%)が好調で非物販化が進行している。また、健康食品店や情報メディア店など新たなサービス業の立地も見られる。

前述した平成 19 年調査結果から営業店舗における物販・飲食・サービス業の業種構成の割合が平成 18 年も同様と想定し、直近 1 年間に出店した 31 店舗の業種構成から退店した 38 店舗の業種構成を導くと、その関係は以下の通りとなる。

☆H18年10月～H19年9月実績；直近一年間

	H18時点		退店		出店		H19現在	
	営業店舗数	シェア	店舗数	シェア	店舗数	シェア	営業店舗数	シェア
物販	202	66.2%	11	28.9%	7	22.6%	198	66.2%
飲食	69	22.4%	12	31.6%	10	32.3%	67	22.4%
サービス	35	11.4%	15	39.5%	14	45.1%	34	11.4%
計	306	100.0%	38	100.0%	31	100.0%	299	100.0%

空き店舗数	74	+	(38)	-	(31)	=	81
全店舗合計	380						380

これを前提に、平成 24 年までの今後 5 年間に出店を予想している 214 店のうち、自然増の 150 店は直近 1 年間と同様の出店傾向と想定し、空き店舗率の目標数値を達成するために空き店舗削減数 64 店舗について政策的に取り組んでいく。

具体的な施策として、久留米市では、商店街ゾーニングプランに適合した業種について改装費の 50%を助成する制度を設けているが、さらに、高齢者などに配慮したサービス業や飲食店について空き店舗への積極的な誘導に取り組んでいく。そのため、店内段差の解消や手すり取り付け、通路拡幅などバリアフリー改修を行った場合、さらに 10%上積助成を予定している。このことから、高齢者などに配慮した店づくりを行うサービス業や休憩機能をもつ飲食店について、出店割合をさらに 1 割増(2 店舗)と想定とする。

直近出店実績	空き店舗削減(自然増)	空き店舗対策(飲食・サービス誘導)
店舗数	店舗数	店舗数
7	14	10
10	21	23
14	29	31
31	64	64

今後 5 年間で予想される退店 190 店舗の割合は前述と同様とし、平成 19 年度時点の飲食サービス業から差し引き、自然増と空き店舗削減対策による出店を合計した出店総数 214 店を加えた平成 24 年度末の業種別内訳は以下の通り。

★多様な飲食、サービス業のシェア(H19～H24)

	H19現在	退店	出店(自然増)	空き店舗削減対策	H24年
	営業店舗数	店舗数	店舗数	店舗数	営業店舗数
物販	198	55	34	10	187
飲食	67	60	48	23	78
サービス	34	75	68	31	58
計	299	190	150	64	323

空き店舗数	81	+	(190)	-	(150)	-	(64)	⇒	57
全店舗合計	380								380
空き店舗率	21.3%								15.0%

※出店総数－退店総数 ▲190 (退店総数) + 214 (出店総数) ⇒ 24

飲食サービス 平成 19 年度(67 店+34 店) + 実質増加(11 店+24 店) = 平成 24 年度 **42.1%**
 営業店舗数 299 店－退店 190 店+自然増 150 店+空き店舗削減 64 店 > 目標数値 40%

④居住人口(目標3 便利な生活環境のもとで住み続けたい街の指標)

平成 19 年度:12,735 人



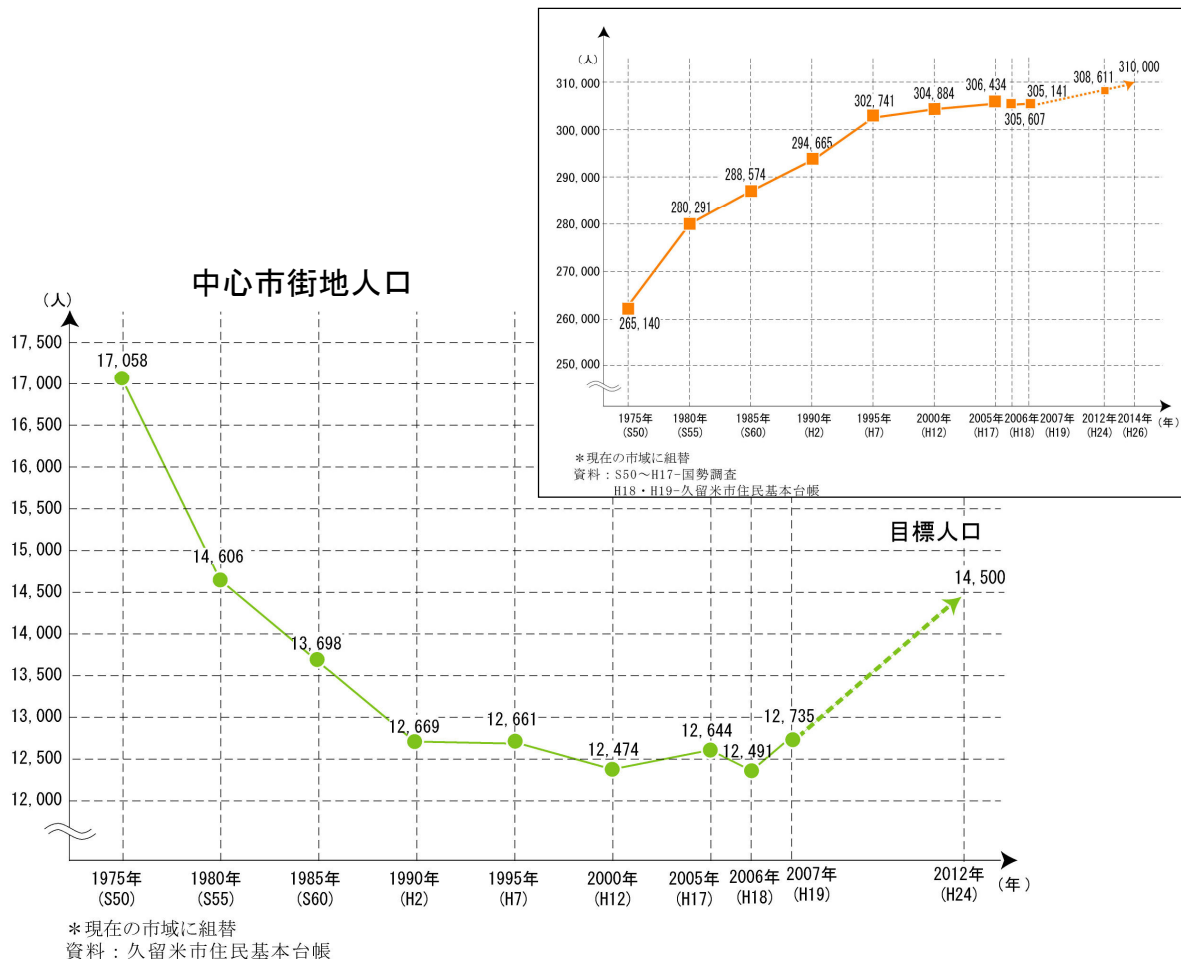
数値目標 平成 24 年度:14,500 人

中心市街地の人口は昭和 50 年以降減少傾向にあったが、平成 2 年以降は概ね横ばい(12,100~12,700 人)で推移している。しかし、市全体の人口は住民基本台帳ベースで平成 17 年度から減少に転じており、今後は少子高齢化の影響による減少も懸念される。

このため、都市の基本的構造を継続して維持していくために、過度に自動車に依存しない公共交通の利便性や都市のバリアフリー化などの取り組みを進めるなど、生活環境の整備向上を図りながら、中心市街地への居住促進を進めていく必要がある。

このことから、将来の目指すべき方向を定めた久留米市新総合計画第 2 次基本計画に基づき、計画人口の割合に相当する中心市街地の居住人口(12,880 人/平成 24 年)を確保するとともに、昭和 50 年代のドーナツ化現象によって中心市街地の空洞化がより顕著となった昭和 55 年レベル(14,606 人)を数値目標とする。

	平成 19 年度	平成 24 年度	平成 26 年度
久留米市人口	305,141 人	推計 308,611 人	計画 310,000 人
中心市街地人口	12,735 人	推計 12,880 人	推計 12,938 人
中心市街地の割合	4.17%	4.17%	4.17%



【民間共同住宅建設の動向】

平成17年街なか居住促進等検討調査によると、年間の民間共同住宅建設は、市全体で平均160棟、そのうち旧中心市街地(227ha)では平均25棟の建築確認申請がなされ、シェアは約16%で多いとは言えない。

しかし、3階建て以上が市全体では34%であるのに対して、中心市街地では61%を占めており、中高層マンションなど共同住宅については民間事業者の建設意欲が中心市街地で高く、今後も一定規模の投資が期待できる。

旧中心市街地(227ha)における建築確認申請

年度別	1階	2階	3階	4階	5階	6~10階	11階~	不明	計	割合
17年	0	9	4	0	0	5	4	0	22	5.5%
16年	0	18	4	2	0	3	5	0	32	8.0%
15年	0	9	4	1	2	2	1	0	19	4.7%
14年	0	8	5	1	1	4	5	0	24	6.0%
13年	0	7	7	0	2	7	3	0	26	6.5%
12年	0	6	6	2	0	4	3	0	21	5.2%
11年	0	3	4	0	1	5	2	0	15	3.7%
10年	1	10	6	4	0	1	4	0	26	6.5%
9年	0	5	11	1	3	3	3	0	26	6.5%
8年	0	8	10	4	1	5	4	0	32	8.0%
7年	0	10	3	3	2	3	4	0	25	6.2%
6年	2	18	3	1	0	5	3	0	32	8.0%
5年	0	9	3	2	1	7	2	0	24	6.0%
4年	0	12	3	3	0	1	3	0	22	5.5%
3年	0	9	2	0	0	1	4	0	16	4.0%
2年	0	11	3	3	2	12	8	0	39	9.7%
計	3	152	78	27	15	68	58	0	401	100.0%
割合	0.7%	37.9%	19.5%	6.7%	3.7%	17.0%	14.5%	0.0%	100.0%	

京町、瀬下町、縄手町、白山町、篠山町、城南町、中央町、荘島町、松ヶ枝町、本町、小頭町、原古賀町、日の出町、櫛原町、日吉町、六ツ門町、西町、東町、寺町、南董西町、通東町、通町、蛭川町、南董町、旭町、東櫛原町、通外町、大手町、東和町、天神町、篠原町、諏訪野町 計32町

【共同住宅に対する市民ニーズ】

平成18年に建築された中心市街地内の共同住宅をモデル調査した結果、入居世帯数の3分の1が市外からの転入で3分の2が市内間の移動であった。また、中心市街地間の移動は全体の1割に留まり、また、西鉄久留米駅地区の共同住宅の約6割が、JR久留米駅地区の共同住宅の1割が、入居世帯人員1.5人となっている。

住宅関連業者からの聞き取り調査の結果からも、同様の傾向があり、子どもの自立などの理由で、一戸建てから街なかのマンションに住み替える中高年夫婦の需要も高いといわれる。また、市内間の移動では、郊外の戸建や中心市街地縁辺部の低層アパートなどから、通勤通学に利便性の高い駅前マンションなどに移り住む世帯、女性などの単身世帯も増加傾向にあるといわれる。

全体的に商店や病院、駅に近くて利便性が高いなどの理由で、市内外から中心市街地へ住み替え需要が高くなっているだけでなく、広さや駐車場などの理由でファミリー向けの住宅が不足していることなどが聞き取り調査で分かった。

【人口増加の試算】

中心市街地では、共同住宅に対する一定の需要があり、これらをベースに、計画期間の5年以内にJR久留米駅前第一街区市街地再開発事業(270戸)や新世界地区優良建築物等整備事業(162戸)、福岡県住宅供給公社の建替増(従前24戸→建替後80戸、56戸増加)で、新たに488戸の住宅供給を計画している。また、平成15年から17年にかけて毎年3棟平均90戸の民間住宅が供給されているが、今後5年間は用途別容積率の緩和措置な

どによって、街なかへの民間住宅建設を積極的に誘導していくことから、毎年 90 戸程度を見込むものとする。

これらのことから、今後は高齢者やファミリー層などの需要を想定し、民間住宅建設については優良建築物等整備事業などの活用によって中心市街地内へ誘導していくとともに、共同住宅に対する市民ニーズから分かった中心市街内移動(1割)を考慮したうえで人口増加を見込んだ。

H19 人口	再開発等住宅	民間住宅	平均世帯人員	中心市街内移動率
12,735 人	488 戸	90 戸 × 5 年	2.01 人	1 割

○民間共同住宅建設による増加分

供給住宅戸数 938 戸(再開発 488 戸+民間 450 戸) × 共同住宅平均世帯人員 2.01 人 × (1-中心市街地内移動率 0.1) ≒ 1,697 人

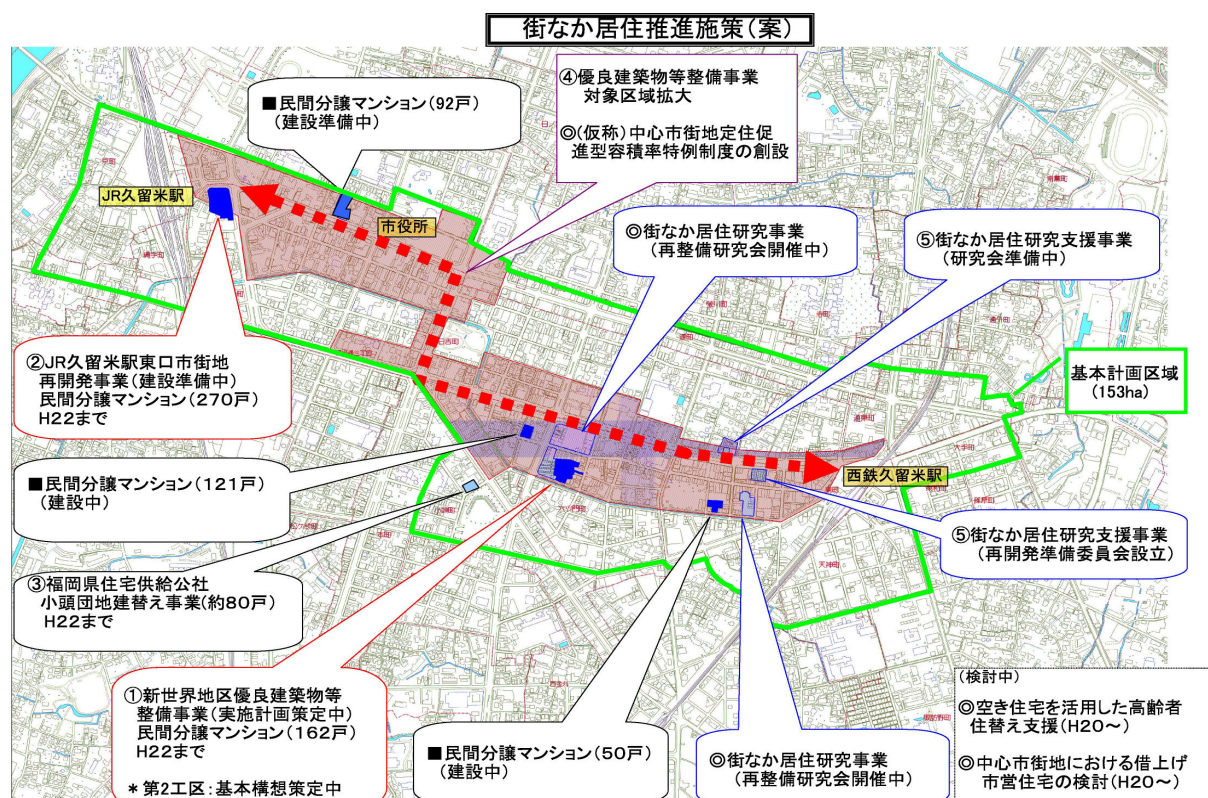
○人口推計による減少分

中心市街地の人口は平成 12 年以降が横ばいであることから、社会トレンドである人口減少分は見込まないものとする。

○平成 24 年中心市街地目標人口

空き住宅を活用した子育て世代と高齢者などの住み替え支援制度は現時点で未着手のため、制度利用による増加分は数件(数十人)程度見込むものとする。

平成 19 年人口 12,735 人+増加分 1,697 人=14,432 人+住替支援 ≒ 数値目標 14,500 人



〔4〕フォローアップの考え方

各目標の指標については、毎年度末にフォローアップするものとし、進捗状況については次の方法などによって調査を行い、久留米市街なか推進本部などに進捗状況を報告するものとする。

目標1

①歩行者通行量

久留米商工会議所などと連携し、毎年7月と11月に歩行者通行量調査を実施して事業効果を検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

目標2

②空き店舗率および③サービス・飲食業のシェア

毎月末に久留米市が実施している空き店舗実態調査によって空き店舗への出退店状況を把握して事業効果を検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

目標3

④居住人口

毎年4月1日の住民基本台帳によって中心市街地内の居住人口を把握し、共同住宅などの立地状況を分析する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。