

平成 20 年 1 月 22 日申請

平成 21 年 2 月 27 日変更申請

平成 22 年 3 月 3 日変更申請

# 久留米市中心市街地活性化基本計画

人に優しい  
スローライフが輝く街

平成 20 年 3 月

平成 20 年 3 月 12 日認定

平成 21 年 3 月 27 日変更

平成 22 年 3 月 23 日変更

福岡県久留米市

## 目 次

1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針.....	5
[1]久留米市の概要	
1. 久留米市の概況および周辺部の動向	
(1)福岡県南の拠点都市	
(2)市町村合併と中核市への移行	
(3)地域資源	
(4)久留米市の歴史	
(5)久留米市を取り巻く周辺地域の近年の動向等	
[2]これまでの中心市街地活性化の取り組みと課題 .....	10
1. 中心市街地の概要	
(1)中心市街地の都市軸	
(2)中心商業集積	
(3)中心商店街の再整備と課題	
2. 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みと評価	
(1)旧基本計画の総括	
(2)旧基本計画に基づく主な事業の評価	
(3)旧基本計画の反省と今後の対応	
3. 地域再生計画に基づく取り組みと成果	
[3]中心市街地の現状と活性化に向けた課題.....	20
1. 中心市街地の現状と課題	
(1)人口等	
(2)商業	
(3)交通	
(4)少子高齢化	
2. 市民ニーズ分析 - 中心市街地まちづくりアンケート調査結果 - .....	30
(1)市街地整備と都市機能の集積に関する視点	
(2)街なか居住や生活環境に関する視点	
(3)商業活性化に関する視点	
(4)中心市街地に訪れる目的	
(5)中心市街地のイメージ等	
3. 現状と市民ニーズ .....	34
(1)現状と課題	
(2)市民ニーズ	

[ 4 ] 中心市街地活性化の方針 .....	36
1. 基本的な方針	
(1) 基本的な方針に必要な事項	
(2) 基本コンセプト	
(3) 活性化に関する基本的な方針の設定	
2 中心市街地の位置及び区域 .....	39
[ 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	
3 中心市街地の活性化の目標 .....	52
[ 1 ] 中心市街地活性化の目標	
[ 2 ] 計画期間	
[ 3 ] 数値目標の設定	
[ 4 ] フォローアップの考え方	
4 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 .....	66
[ 1 ] 市街地の整備改善の必要性	
[ 2 ] 具体的事業の内容	
5 都市福利施設を整備する事業に関する事項.....	77
[ 1 ] 都市福利施設の整備の必要性	
[ 2 ] 具体的事業の内容	
6 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅共同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 .....	83
[ 1 ] 街なか居住の推進の必要性	
[ 2 ] 具体的事業の内容	
7 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 .....	91
[ 1 ] 商業の活性化の必要性	
[ 2 ] 具体的事業の内容	
8 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 .....	102
[ 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	

4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所 事業スケジュール	106
9 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	108
[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	
10 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	115
[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	
11 その他中心市街地の活性化のために必要な事項	120
[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	
12 認定基準に適合していることの説明	124

## 様式第4 [基本計画標準様式]

基本計画の名称: 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 20 年 3 月 ~ 平成 25 年 3 月まで(5 年 1 月)

### 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

図 久留米市の位置

#### [1] 久留米市の概要

##### 1. 久留米市の概況及び周辺部の動向

###### (1) 福岡県南の拠点都市

久留米市は、政令指定都市である福岡市 1,401 千人、同北九州市 994 千人に次ぐ、人口 306 千人(平成 17 年国勢調査)の県内第 3 位の都市である。福岡市からは約 40km の福岡県南部に位置している。

交通面では、九州を縦断する国道 3 号を始めとする 6 つの国道が通り、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、鉄道は 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。また、近隣する小郡市や県境を超えて佐賀県鳥栖市、基山町とともに「筑後川流域クロスロード協議会」を構成し、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。

平成 17 年 1 月の商圈調査によると、買回品吸引率 10%以上を示す市町村の数は佐賀県、大分県の一部を含む 10 市 26 町 3 村にのぼる。また、商業のみならず、金融、証券、生保などのさまざまな業務機能が集積し、県南の拠点都市の役割を担っている。

###### (2) 市町村合併と中核市への移行

平成 17 年 2 月 5 日、久留米市、田主丸町、北野町、城島町、三潯町の 1 市 4 町による合併で人口 305,948 人の新市が誕生した。合併後の市域は東西 32.27km、南北 15.99km、面積 229.84 km<sup>2</sup>、世帯数 114,426、平均世帯人員 2.67、人口密度 1,331.13 人 / km<sup>2</sup>である。

図 合併による新久留米市の市域



平成 13 年から既に特例市に移行している久留米市は、平成 17 年の合併で人口 30 万人以上の要件を満たしたため、平成 20 年 4 月 1 日に民生行政や保健衛生行政、環境行政、都市計画行政など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移行を目指している。

### (3) 地域資源

久留米市は、九州最大の流域面積をもつ筑後川流域に広がる筑後平野の中心に位置し、市街地の大部分は起伏のなだらかな沖積平野に立地している。東南部では耳納(みのう)山地がせり出し、市街地に接する先端部の高良山は、高良大社とともに市民に親しまれている。

元和7年(1621)、丹波国福知山から移った有馬氏の居城・篠山城(久留米城)が筑後川を背にして築かれたために城下町は城の東側に偏って建造され、現在の六ツ門、寺町付近が城下町の縁となった。戦前までの商店はこの城下町を基盤に発展したが、第2次世界大戦の空襲によって市街地は灰燼に帰し、戦後の土地区画整理事業によって城下町の形跡はごく一部をとどめるに至った。区画整理の施行地区からはずれたJR久留米駅西側の梅林寺(臨済宗妙心寺派の名刹)、水天宮(全国水天宮の総本宮)付近には現在も城下町の町割の痕跡をとどめている。

昭和6年には石橋正二郎がブリヂストンタイヤ(株)を創業し、昭和31年には石橋文化センターの開園という形で企業文化が花開いた。同センターには石橋美術館および別館を併設し、郷土出身の画家である青木繁や坂本繁二郎を始めとする貴重なコレクションが展示され、東京のブリヂストン美術館との交流も魅力となっている。

久留米大学付属病院や聖マリア病院など高度医療を提供する病院があることも都市機能の特徴の一つであり、市民1人当たりベッド数も全国有数となっている。また、市内には大学、短大、専門学校が集積し、学生の多い街でもある。平成16年には久留米市内の5つの大学等が「単位互換」協定を締結している。



#### (4)久留米市の歴史

##### 近世まで

久留米市の歴史は古く、約 2 万年前の旧石器時代から人々がこの地に暮らし始め、温暖な気候と豊かな水と土を活かして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る。さらに、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。

平安時代末の長寛 4 年(1164)に草野永経が肥前国高木(現佐賀市)から久留米市東部へ入国し、以来約 400 年治めた。戦国時代は豊後国の大友宗麟が覇を唱えたが、江戸時代に入ると、元和 7 年(1621)有馬氏が丹波国福知山から入国し明治 2 年までに 11 代の城主がこの地を治めていた。明治 4 年(1868)の廃藩置県で久留米県が成立し、翌年に三潁県となり県庁が久留米市に置かれた。

##### 久留米市の誕生

明治 22 年(1889)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。当時の人口は 24,750 人、戸数は 4,262 戸であった。その年の 7 月に筑後川が氾濫し、筑後川流域八郡は泥土と化し、流失家屋が 1,262 戸に及んだと記録にある。この年と、大正 10 年、同じく昭和 28 年にも筑後川は氾濫しており、久留米市の歴史は、筑後川との戦いの歴史でもあった。

江戸時代後期、少女が考案した図柄を取れ入れて爆発的に普及した久留米絣は、久留米市の繊維産業発展の礎を築いていった。産業と交通が発達してくると紡績や足袋会社が設立されたが、日露戦争後、第 18 師団や歩兵第 56 連隊などの諸部隊が設置され、軍都としての性格が濃厚になった。



久留米絣(くるめがすり)

##### 絣のまちとゴムのまちへ

久留米市のゴム産業は、明治 6 年に倉田雲平が創業した「つちや」、明治 25 年に石橋徳次郎が創業した「しまや」にその基礎をもつ。

つちや足袋は大阪の福助足袋と並ぶ生産量を誇っていたが、明治 40 年に仕立物から足袋専業に踏み切ったしまやが大正 3 年に始めた 20 銭均一の足袋販売によって急速に成長し、つちやと並ぶ存在となっていった。

大正 6 年につちやは「つちや足袋合名会社」(現、(株)ムーンスター)の、大正 7 年にしまやは「日本足袋株式会社」の会社組織に改めて生産を拡大し、さらに、大正 12 年の地下足袋の開発と販売が両社に大きな飛躍をもたらし、これによってゴム底運動靴、ゴム長靴を生産する基礎がつけられた。絣・縞などの生産は地場産業として地元経済を支えたが、絣生産額を足袋生産額が抜いたのは大正 9 年のことであった。

昭和 6 年、石橋正二郎創業のブリヂストンタイヤ(株)によるタイヤ生産によって久留米市はゴム三社を中心とする近代産業都市として発展を遂げることとなった。



ゴム製品

## 近代都市への跳躍

高度成長期を迎えると、久留米市の経済は、ゴム産業の飛躍的な発展を核として、様々な産業が活況を呈していった。また、市域も、宮ノ陣、山本、草野、筑邦、善導寺の各町村との合併で拡大した。さらに、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などが推進され、昭和 54 年にはモデル定住圏の指定を受けた。

## 現代

伝統である商工業都市としての性格を引き継ぎながら、久留米市は昭和 59 年のテクノポリス地域指定や平成 6 年のオフィスアルカディア地域指定などを受け、先端技術の研究開発に力を注いでいる。東合川地区の久留米リサーチ・パークと宮の陣地区の久留米ビジネスパークがそれらの拠点となっており、公的研究機関の開設に加え、近年では、特にバイオ分野での起業化を促進している。

市街地整備という観点からは、昭和 45 年から 50 年代にかけて実施された西鉄久留米駅の高架化と市街地再開発による駅周辺整備、一番街から六ツ門までの延長 800m におよぶ商店街のアーケード整備などによって、現在につながる中心商業の姿が完成した。

平成になってからは、平成 2 年の三本松公園リフレッシュ、平成 7 年の新市庁舎落成、平成 9 年から翌年にかけて昭和通り電線類地中化、平成 15 年から 18 年までの西鉄久留米駅舎バリアフリー化や自由通路整備といった駅周辺再整備などを実施している。

表 久留米市における市街地形成史

	明治	大正	昭和							平成			
	1868-	1912-	1926-	T13	S18	S26	S26	S33	S35	S42	S42	H17	
合併 (人口)	M22 24,750	T6 46,035	T12 58,699	T13 73,423	S18 99,762	S26 114,943	S26 120,762	S33 142,443	S35 147,115	S42 180,991	S42 189,288	H17 305,943	
指定等	89 久留米市制施行							79 久留米モデル定住圏指定 84 テクノポリス地域指定 85 テレトピア構想策定地域指定	93 地方拠点都市に久留米地域が指定 01 新総合計画スタート 01 特例市となる 03 久留米大学と事業協力協定締結 03 久留米アジアバイオ計画が 構造改善特区認定				
都市基盤	89 久留米へ博多間の九州鉄道開通 12 久留米ー若津 大川鉄道開通 13 日吉町ー福島 三井鉄道開通 14 市内にガス供給開始		戦災復興土地区核整理事業 24 久留米ー福岡間急行電車開通 29 上水道通水 34 久大線全線開通					68 耳納スカイライン完成 73 九州縦貫高速度、鳥栖ー熊本間開通 73 久留米市公共下水道供用開始 94 国322号バイパス完成	98 上津・藤光および大善寺の 土地区画整理事業が完成			04 西鉄花畑・試験場前駅高架	
施設	91 久留米地方裁判所 設置		29 市庁舎新築落成 30 市公会堂落成 37 旭屋アパート(久留米井筒屋前身)開店 38 市立図書館開設 44 保健所開設 45 国立久留米病院発足 48 市警察、市消防本部および消防署発足 48 市競輪場設置 54 三本松公園に動物園付設 56 石橋正二郎氏石橋文化センター を新設し市に寄贈 69 市民会館落成 74 久留米スポーツセンター落成 76 市民流水プール完成 79 総合児童センターが完成 81 救急救命センター完成 83 地場産業振興センター落成 83 都市再開発ビルが完成 86 久留米市斎場落成 87 総合福祉会館落成 88 勤労者体育施設落成 88 あけぼの商店街大火					89 久留米百年公園開園 90 青少年科学館オープン 93 久留米警察署新庁舎完成 93 市内5ヶ所に市民センター完成 94 東町地下自転車駐輪場完成 95 新市庁舎オープン 95 宮ノ陣産業団地完成 96 市民流水プールオープン 96 石橋美術館別館開館 98 ふれあい農業公園完成 00 オフィス・アルカディア分譲開始 00 久留米大学前駅完成 01 エーるピア久留米が完成 03 久留米ビジネスプラザビルオープン 03 六角堂広場オープン					



## (5)久留米市を取り巻く周辺地域の近年の動向等

### 産 業

九州北部では、自動車メーカーの進出が相次ぎ、福岡県宮若市にトヨタ自動車、福岡県苅田町に日産自動車、大分県中津市にダイハツが、熊本県大津町にホンダが生産拠点を置き生産拡大の動きがあるため、各地で関連企業の誘致活動が活発になっている。

こうした動きの中で、平成 19 年 1 月にはダイハツのエンジン生産工場が久留米市吉本工業団地に進出することが決定し、雇用拡大などの面で期待されている。

また、久留米地方拠点都市地域(3 市 9 町)の主要事業となる久留米・広川新産業団地が平成 17 年 3 月から分譲開始するなど、産業の活性化や雇用創出、消費拡大など、さまざまな分野で、久留米市および久留米市中心市街地への波及効果が期待されている。

### 交 通

福岡国際空港は発着便の多さでは国内でも有数の空港であり、福岡都市高速道路が九州自動車道とつながったことで、さらに久留米市内からのアクセス性が向上している。

平成 10 年に九州自動車道開発インターチェンジとして広川ICが新設され、その交通立地性を活かす久留米・広川新産業団地の分譲にも寄与している。

平成 17 年に新八代～鹿児島中央間を部分開通した九州新幹線鹿児島ルートは、沿線地域における整備が急ピッチで進んでいる。平成 23 年春の全線開通後は、久留米市中心市街地における西の玄関口として、ビジネス需要のみならず、観光需要の面で期待されている。

### 人 口

福岡市への一極集中化傾向の中で、周辺市町村のベッドタウン化が進んでおり、久留米市と福岡市の間位置する筑紫野市、春日市、小郡市、大野城市では人口の伸びが 5 年間で 3～5%台の高い増加率となっている。(国勢調査 平成 12 年-17 年)

久留米市では、福岡市への流出と周辺郡部からの流入が相殺されているが、中心市街地では、福岡市近隣市町の開発によって、横ばいから減少傾向にある。

### 大型店

平成 7 年に上峰サティが、平成 9 年にジョイフルタウン鳥栖が久留米市の周辺市町にオープンし、店舗面積 3 万㎡規模でシネコンを併設するなど郊外大型店の先駆けとして登場した。また、平成 15 年以降は、これらをさらに超越する店舗面積 5 万㎡規模のイオンショッピングタウン佐賀大和が佐賀市内に、ゆめタウン久留米が久留米市内中心市街地近郊に相次いで立地し、大きな影響を与えている。

### 都市型観光

福岡市天神地区の商業観光に大きな影響を受けている久留米市では、350 年の歴史をもつ水天宮筑後川花火大会が、福岡市を始めとする近県から毎年 47 万人の観光客を集めている。今後の観光需要開発としては、平成 23 年春の九州新幹線開業に併せて、新たな観光開発が課題となっている。

## [2]これまでの中心市街地活性化の取り組みと課題

### 1. 中心市街地の概要

#### (1) 中心市街地の都市軸

久留米市では、JR 久留米駅と西鉄久留米駅の2つの交通拠点を結ぶ中心市街地の骨格となる都市軸を形成している。

都市軸は、JR 久留米駅から市役所・商工会館までの昭和通り、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している。その間には、緋・足袋などの卸売業が集積する問屋街、700 の飲食店が集積する文化街が立地し、また、岩田屋久留米店と久留米井筒屋という東西2つの百貨店や約400店舗で構成する中心商店街などが中心商業集積を形成している。

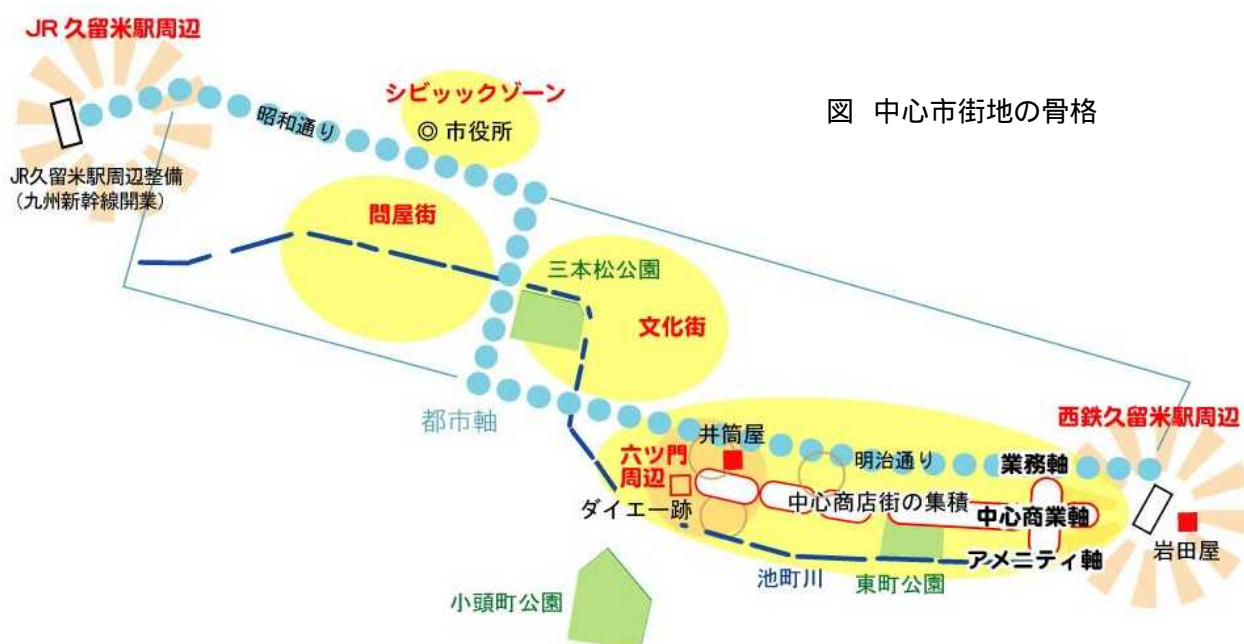


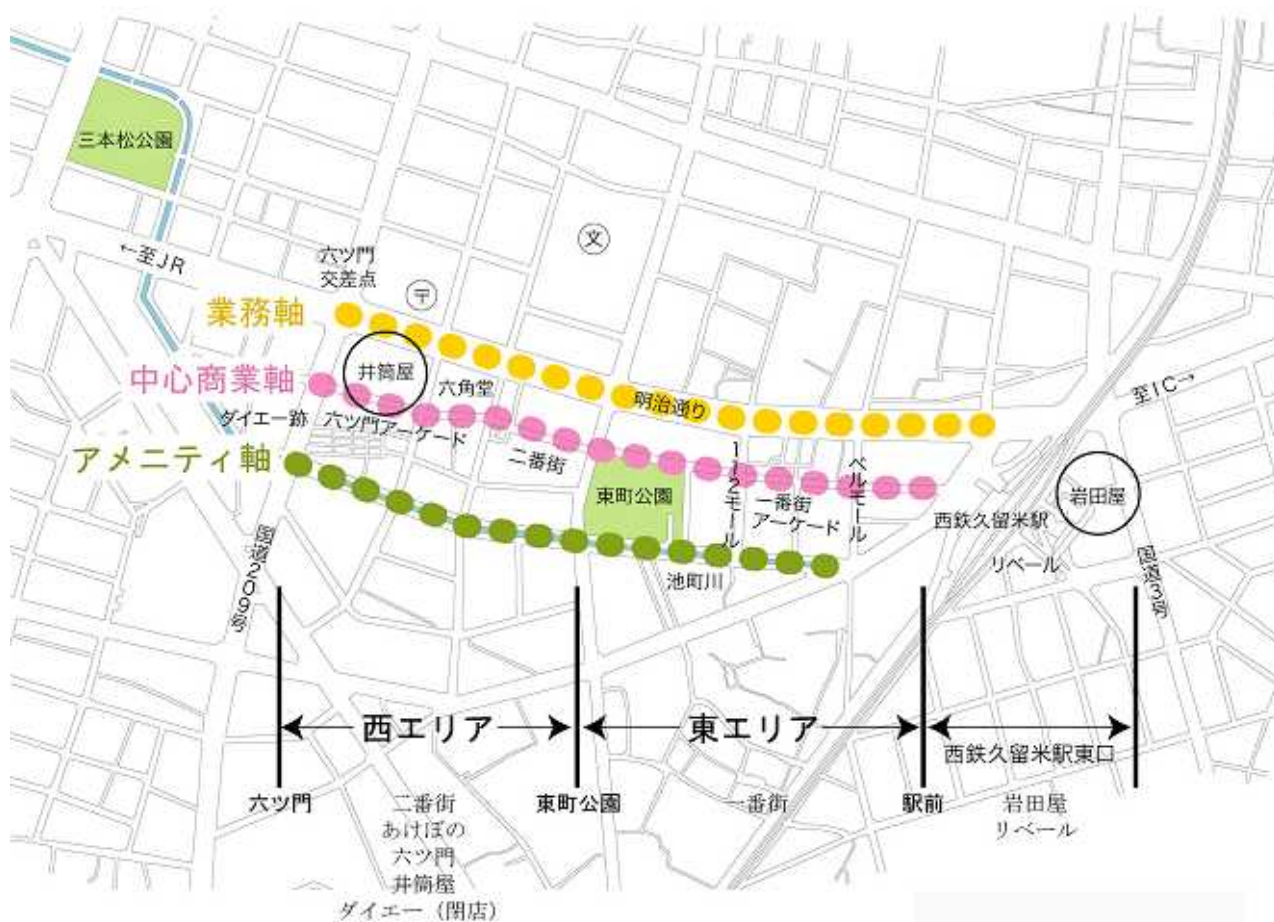
図 中心市街地の骨格

## (2)中心商業集積

中心商業集積は、西鉄久留米駅東側の岩田屋やリベールを中心とした西鉄久留米駅東口と共に、西側の駅前商店街や一番街、ベルモール、112 モールなどが集まる東エリアと、六角堂広場を中心として井筒屋、六ツ門アーケード、二番街などが集まる西エリアといった東西エリアで構成する約 800mの中心商店街となっている。

昭和 58 年以降、西鉄久留米駅から六ツ門地区にかける中心商業集積は広域商圈をリードしてきた。しかし、平成 2 年以降の周辺市町への大型店の相次ぐ出店、福岡市天神地区の商業集積の強化、また、平成 17 年のダイエー六ツ門店の閉店などで、中心商業集積の広域商圈内の磁力性が弱体化している。

図 中心商業集積の形成



### (3)中心商店街の再整備と課題

昭和40年(1960)代に建設された商店街アーケードの老朽化に伴い、平成4年以降、特定商業集積整備基本構想のもとで全面リニューアルを行うとともに、回遊性をもたせるために南北に交わる道路のモール化を行うなど、先駆けて中心商店街の再整備に取り組んできた。

また、平成5年以降は、単なる商店街の環境整備ではなく、市民が集まり憩い活動する場という意味で、都市の顔づくりという視点から、街づくり会社「ハイマート久留米」設立、あけぼの地区再開発の推進、情報発信施設「街の駅」設置など、新たな都市機能を整備し消費者の郊外流出に歯止めをかけてようとしてきた。

一方、商業機能の充実だけではなく、時代を反映した高齢者対策や子育て支援、空き店舗活用、NPOとの連携など新たな課題が生まれてきた。こうした課題への取り組みは、平成11年の久留米市中心市街地活性化基本計画へと引き継がれた。

表 久留米市中心市街地活性化の主な取り組み

1960年代 S35	1970年代 S45	1980年代 S55	1990年代 H2	2000年代 H12
<b>■新規施策の導入</b>				
商業近代化地域計画		87基本計画	90実施計画	周辺4町と広域合併05
92特定商業集積整備基本構想承認				
99中心市街地活性化基本計画提出				
84《関連》テクノポリス地域指定			00TMO構想認定	
94《関連》地方拠点都市指定				04地域再生計画認定
<b>●アーケード・モールの整備</b>				
63六ツ門あけぼのアーケード設置		94-97 アーケード再整備		
69一番街アーケード設置		93アーケードリニューアル		
71明治通りアーケード設置		96アーケードリニューアル		
93ベルモール				
94 112モール				
<b>●核施設の整備</b>				
72久留米岩田屋開業		83岩田屋別館・リペール開業		05閉店
83ダイエー六ツ門開業			03六角堂広場開設	
<b>●支援事業</b>				
まちづくり会社 93ハイマート久留米設立				
93街の駅リボンー00焼失				
00シニア情報プラザ				
チャレンジショップ 01くるくる畑				
05六ツ門大学				
市民サポートセンター05				
<b>●都市機能の強化</b>				
81-89池町川環境整備事業				
83西鉄久留米駅東口再開発事業完成				
83六ツ門第一地区再開発事業完成				
56《隣接地》石橋文化センター開館		89《隣接地》久留米リサーチセンター開館		
68西鉄久留米駅高架事業完成		90三本松公園リフレッシュ		
69市民会館落成		90《隣接地》青少年科学館開館		
94新市庁舎落成				
94西鉄駅前地下駐車場整備				
97-98昭和通り電線地中化				

## 2. 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みと評価

### (1) 旧基本計画の総括

久留米市では、平成 11 年 3 月に西鉄久留米駅・同花畑駅・JR久留米駅の 3 つの鉄道駅で囲む 227ha を中心市街地の区域とする久留米市中心市街地活性化基本計画を策定した。

同計画には、36 項目の市街地整備改善事業や 30 項目の商業活性化事業を掲げ、3 つの駅周辺地区の整備を中心に活性化に取り組んできた。



1) **JR久留米駅周辺地区**では、中核都市久留米のエントランス整備を目指し、平成 23 年春の九州新幹線駅開業を視野に入れ駅周辺整備計画調査に取り組んだ。

平成 12 年 12 月の博多・船小屋間建設工事着工決定に伴い、翌年から駅周辺基礎調査に着手するとともに、併せて平成 15 年には新幹線久留米駅周辺整備基本計画を作成し、駅前広場の整備など都市施設や土地利用のあり方について調査・検討を行ったことにより、本格的に駅周辺整備事業を行う準備が整った。

2) **西鉄花畑駅周辺地区**では、都心部における良好な居住生活空間の再整備のために、平成 4 年から始まった花畑駅周辺土地地区画整理事業(H4.7.20 認可公告)の推進に引き続き取り組んだ。

平成 17 年には同駅付近連続立体交差事業が竣工するとともに、平成 19 年 3 月には駅周辺地区の基盤整備がほぼ完了し街並みの原型が整った。今後は、新設された花畑駅を中心に周辺地区では民間ベースでの住宅や事業所などの立地が加速していくものと予想される。

- 3)大型店や商店街などの主な商業施設が集積する西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区では、賑わいと市民交流の場としての広域商業拠点を目指し、TMOや商店街などが連携して、テナントミックス事業、アーケード整備を始め、商業活性化事業を中心に取り組んだ。

平成 15 年に整備した六角堂広場は、中心商店街が衰退傾向にある中で、イベントなどに年間約 16 万人を集客している。また、NPOや市民グループの活動が活発化し、高齢者に優しい仕組みづくりや空き店舗を活用した生涯学習の場づくりなどが行われ、新たな街づくりの一面を切り開いた。

久留米六角堂広場



しかし、福岡市天神地区や周辺市町に立地する大型商業集積への消費者流出、IT時代におけるインターネットを活用した無店舗販売の拡がりなどで、大型店や商店街で構成する中心商業の年間販売額は低下し、とりわけ旧態依然の商店街に対する消費者の支持は薄らいでいった。

また、平成 15 年に市内郊外部へ売り場面積 5 万㎡の大型商業施設が出店した結果、中心商業は大きな影響を受け、平成 11 年当時は 6%に過ぎなかった空き店舗率が、平成 19 年 3 月には 3 倍超の 21.3%となり、歩行者通行量は 2 割以上も減少するなど、中心商店街は広域商業拠点としての磁力性を失いつつある。

## (2) 旧基本計画に基づく主な事業の評価

### 市街地の整備改善

主として公共が事業主体となる市街地の整備改善事業では、旧基本計画に 62 の事業項目を掲げ、区画整理事業などの市街地開発を始め、幹線道路の整備など半数近い 28 事業が既に完了するなど概ね順調に推移してきた。なお、26 事業が現在も実施中または調査・調整中である。

### イ) 市街地開発

花畑駅周辺土地区画整理事業は、平成 4 年度から着手し平成 18 年度末時点で、道路整備が約 8 割、宅地造成を約 9 割完了し、新花畑駅の開業と相まって高架下や駅前には新たな店舗や事務所の進出が進んでいる。また、共同住宅の整備が進んでおり、都心部居住の受け皿として期待されている。

花畑駅付近連続立体交差事業は、平成 10 年度から着手し平成 16 年 10 月に高架切り換えを行い、6 か所の踏み切りを除去した。このことで慢性的な交通渋滞が解消され、都心部への交通アクセスが大幅に改善された。

## ロ) 市街地再開発

当初、商業機能や文化交流機能、駐車場をもつ中核的複合施設の整備として、主要事業に位置づけていた、あけぼの地区市街地再開発事業は、経済環境が後退したため地元準備組合が商業開発を断念した。その後、平成 15 年に久留米市が用地を取得し市民広場として整備し、現在では年間約 16 万人の利用者を集めている。

JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業は、平成 23 年春の九州新幹線開業決定に伴い、平成 18 年 6 月に都市計画決定を行い、19 年 1 月に再開発組合を設立の上同年 12 月に着工し、22 年竣工を目指し、共同住宅を中心とした再開発に取り組んでいる。

J R 久留米駅周辺整備イメージ



新世界地区再開発事業は、計画予定地区のうち地権者の同意が整った第一工区において、21 年着工、22 年竣工を目指し、共同住宅を基本とした優良建築物等整備事業を推進している。

## ハ) 幹線道路等

国道 3 号や 209 号など久留米市の骨格をなす幹線道路の整備については、国県との役割分担のもと、積極的に整備を進めてきた。

平成 17 年度には、国道 3 号櫛原拡幅、国道 209 号津福バイパスが供用され、平成 18 年度には、外環状道路の一部が供用されるなど交通渋滞の緩和が図られている。

また、新たに、平成 18 年度には主要地方道久留米筑紫野線が、平成 19 年度には国道 3 号鳥栖久留米道路が、それぞれ事業着手されるなど着実に幹線道路ネットワークの確立へ向けた取り組みを進めている。

## 二) 都市空間形成

平成 15 年から 18 年にかけて西鉄久留米駅東口の再整備に取り組み、駅舎のバリアフリー化、ペDESTリアンデッキ改修と自由通路整備、東口駅前広場の再整備を行った結果、多くの利用者・来街者を集めている。

整備が完了した西鉄久留米駅東口



都市景観形成事業については、平成 20 年 4 月の中核市移行により景観行政団体になることを受け、景観法に基づく景観計画の策定準備を進めている。平成 22 年度には、景観計画の実効性を確保するため、景観条例を定め、県南の中核都市久留米にふさわしい美しく魅力ある都市づくりに取り組んでいく。

## ホ) 賑わい施設整備

中心部への公共公益施設整備として、平成 14 年に子育て交流プラザや市民サービスコーナー、パートバンクなどで構成する「市民交流サロン」を整備し、年間約 9 万人の



利用者を集めている。

平成 18 年に、NPO など市民活動の拠点として「市民活動サポートセンター」を商店街内に開設し、多くの市民団体などの利用を進めている。

## 商業等の活性化

主として商店街や TMO が事業主体となる商業等の活性化事業では、旧基本計画に 32 の事業項目を掲げ、創業者支援などの商業活性化推進事業を始め、六角堂広場整備に伴う商業施設整備など 6 事業が完了し、さらに 6 事業が実施中である。また、隣接する公園との一体整備を目指した一番街環境リニューアル事業や商店街パティオ事業など、地権者を巻き込んだ事業の立ち遅れが課題として積み残された。

### イ) 商業活性化推進事業(ソフト事業)

平成 12 年に創業者支援事業としてチャレンジショップ「くる KURU 畑」を開設した結果、19 年 3 月までに延べ 96 人のチャレンジャーがあり、うち 20 人が商店街などに独立開業している。

平成 15 年に久留米市の公共施設として「六角堂広場」が開業した際、TMO が同広場の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ている。

平成 17 年に TMO が市民グループと連携し、空き店舗を活用してコミュニティ施設を整備し、高齢者などの生涯学習の場として「六ツ門大学」を運営し、毎年約 7 千人の受講者を集めている。

TMO や商店街、大型店、商工団体、市民などが結集し、冬季の賑わいづくりとして平成 17 年から通りや広場を光で彩るイルミネーション事業「光の祭典」を行っている。



六ツ門大学（三線講義）の風景

### ロ) 商業施設整備事業(ハード事業)

TMO が不足業種などを集め、平成 13 年に生鮮品を中心とした「六ツ門チャーム」を、15 年に飲食店を集めた「大陸麺ロード」を整備し、商店街内の共同店舗として運営している。

### ハ) 商業基盤施設整備事業(ハード事業)

TMO が小規模商店街と連携して、「西栄通り商店街アーケード」をリニューアルし、中心商店街の環境整備に取り組んだ。

## 事業推進の方策



### イ) TMOの認定

平成 12 年に、久留米市が街づくり会社「(株)ハイマート久留米」をTMOとして認定し、商店街や市民グループ、行政などと連携し、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

### ロ) 商店街の再編

TMOが、平成 18 年に中心部の 10 商店街を集めて「久留米ほとめき通り商店街」を再編し、商店街の脆弱な事務局機能を補完している。

### ハ) 市民活力(NPOなど)との連携

TMOが、NPOや市民グループなどと連携し、市民広場で行うイベントや空き店舗の利活用に取り組んでいる。

### 二) 地権者対策

TMOが行政や商店街と連携し、地権者へのアプローチを開始し、平成 19 年度の「ランドオーナー会議」設立の基盤づくりに取り組んでいる。

## 課題

### イ) 中心商業の衰退

平成 15 年 9 月にオープンした郊外大型ショッピングセンターの影響、百貨店や中心商店街の売上減少、17 年のダイエー六ツ門店閉鎖、商店街や駅前地区の空き店舗増加や通行量の減少など、中心商業の衰退が顕著になっている。

これまで、相当の商業投資やアーケード整備などの環境整備が実施され、空き店舗率については一桁を維持してきた中心商店街も衰退傾向にあり、商業を中心とした施策の見直しが必要となっている。

### ロ) 低・未利用地の増加

中心商業の衰退に伴い、狭小地の共同化・老朽家屋の更新が進まず、商店街周辺は平面コインパーキングなどの一時的な利用が増加し、衰退を加速している。このため、土地利用の高度化・共同化を促進するために、地権者を巻き込んだ取り組みが必要となっている。

### ハ) 空き店舗への対応

店舗家賃は下落傾向にあるものの、テナントの出店意欲が減退しているため空き店舗の状態が長期化している。遠隔地の地権者には実態を認識させるとともに、地権者を中心とした事業推進や組織づくりが大きな課題となっている。

### 二) 住宅対策

衰退する中心商業を支えるためには、都心の居住人口を増加させる施策が課題であり、小規模宅地の共同化による住宅供給や民間住宅の誘導が必要である。

なお、都市型住宅の供給は本来、民間事業の分野であるため、これと連携した

都心居住推進の具体的な誘導策が必要となっている。

ホ) NPOとの連携

商店街や大型店の協力した取り組みを推進するとともに、食育普及や閉鎖した映画館再生への取り組みなど、さまざまなNPO活動が多様化しているため、テーマに応じて中心市街地への誘導や連携が必要となっている。

(3) 旧基本計画の反省と今後の対応

旧基本計画の反省点

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 の合わせて三分の一に相当する 34 事業(36.2%)を完了しているが、継続して実施中の事業があるものの、結果として残り三分の二に相当する 58 事業を積み残す結果となった。

とりわけ、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。

また、民間事業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す結果となった。

表 旧基本計画事業の進捗状況

	市街地の整備改善 6分野 36事業 細分62事業の内訳		商業等の活性化 6分野 30事業 細分32事業の内訳	
		(%)		(%)
①完了	28	45.2	6	18.8
②実施中	23	37.1	6	18.8
③事業認可	0	0.0	0	0.0
④調査中・調整中	3	4.8	3	9.4
⑤中止	2	3.2	0	0.0
⑥未実施	6	9.7	17	53.0

平成 17 年度終了時点

今後の取り組み

JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業、新世界地区優良建築物等整備事業という二つの再開発事業を中核として、空き店舗対策などの多くの都市的課題に取り組んでいくためには、官民が連携し、また、地権者を巻き込んだ事業展開を行っていく必要がある。

また、商店街活性化という観点だけではなく、大型店を巻き込んだ商業再生、医療や福祉、境域など多様な機能集積、ビジネス・オフィス機能の強化など中心市街地の魅力づくりに取り組んでいく必要がある。

市街地整備や商業活性化の視点だけでなく、コンパクトシティの考えから、住宅誘導や住み替え支援などの街なか居住を推進していく必要がある。

### 3. 地域再生計画に基づく取り組みと成果

#### 経過と成果

平成16年12月、地域再生法に基づき、地域の特性を踏まえた構想として久留米市中心市街地活性化3R(Refresh、Return、Revival)プランを策定した。道路占用や使用許可の手续改善で、道路などの公共空間を活用したイベント事業を実施し、来街者へ潤いと憩いの空間を提供し、賑わいの創出や来街者の増大を図るとともに、都心の利便性を活かした街なか居住の促進、コミュニティビジネスの創出を目指し、国から認定された。

商店街の「土曜夜市」や「市民とつくる花と緑のまちづくり」など既存事業の充実を図るとともに、清掃・案内などを行う学生ボランティア「ほとめき隊」、地産地消「六角堂昼市」、国道の樹木へのイルミネーション「光の祭典」、「キャンドルナイト」などの新規事業を展開してきた。



国道や公共広場を活用したイルミネーション

また、西鉄久留米駅地区などでは、まちづくり交付金を活用した交通結節点の強化と駅利便性の向上、美しい街並みと快適な空間の実現、さらに駅前広場の歩行空間拡大や休憩、イベント広場機能などを備えた多目的空間の整備を行い、街なか居住を促進する基盤整備を進めている。さらに、「しごと創造塾」の実施、中高年の生涯学習講座「六ツ門大学」でのコミュニティビジネス論の導入など、中心市街地活性化策の一環として具体化に取り組んでいる。

#### 今後の取り組み

中心商業の衰退に歯止めを掛けるには至っていないが、既存の商店街を始め、学生やNPO、市民グループとの連携など、さまざまな成果が見られる。

今後も継続して推進していくとともに、関係機関と連携しながら久留米市としても支援を行っていくことが必要である。