

新久留米市中心市街地活性化基本計画 (案)

人に優しい
スローライフが輝く街

平成19年1月

福岡県久留米市

パブリックコメント(意見公募)

「街」は、先祖から受け継いだものであると同時に、未来の子孫へ引き継ぐ大事な財産です。

本市では、平成11年に中心市街地活性化基本計画を策定し、六角堂広場や商店街アーケードの整備などの事業に取り組んできましたが、現在、空き店舗は増加し、歩行者通行量も減少するなど危機的な状況にあります。また、人口減少社会を迎え、無秩序な都市開発は改めて見直され始めました。

今回、まちづくり三法の改正に伴い、これまでの商業中心の取り組みを見直し、中心市街地活性化協議会と協力して、商業・居住・教育・文化・観光など多様な機能の集積を目指す新基本計画案を策定しました。ここに概要を公表して、市民の皆さんからご意見を募集します。

平成19年1月 久留米市

新久留米市中心市街地活性化基本計画 案

目次	1
第1章 基本方針	2
第2章 区域	6
第3章 目標	7
第4章 市街地の整備改善のための事業	8
第5章 都市福利施設を整備する事業	10
第6章 街なか居住を促進する事業	12
第7章 商業の活性化のための事業	13
事業の実施箇所	15
第8章 公共交通の利用促進等の事業	当初計画では該当する事業はありません
第9章 事業の推進体制	16
第10章 都市計画手法の活用	17
第11章 その他必要なこと（留意点）	18
用語の解説	19

第1章 基本方針

(社会的背景)

平成17年をピークに今後、わが国の人口はずっと減少し続け、一方で、高齢者はますます多くなります(注1)。

人口の増加とともに、郊外部へと街が拡大を続けた「都市化社会」の時代では、商業をはじめ、さまざまな都市機能が郊外部へと拡散してきました。

しかし、これからの人口減少時代にあっては、これ以上街を拡大させずに、中心市街地に銀行や事務所、店舗、病院、公共施設などの都市機能を集中させ、街の賑わいを維持させる「都市型社会」をつくっていかねばなりません。
* 巻末の用語の解説「コンパクトシティ」をご参照ください

また、街には多くの人々が住み、住民が街を支える「自治の力」を培うことが必要です。

これからの街の「活性化」は、地域住民との一体感を強めることで、街がさびれないようにしていく必要があります。

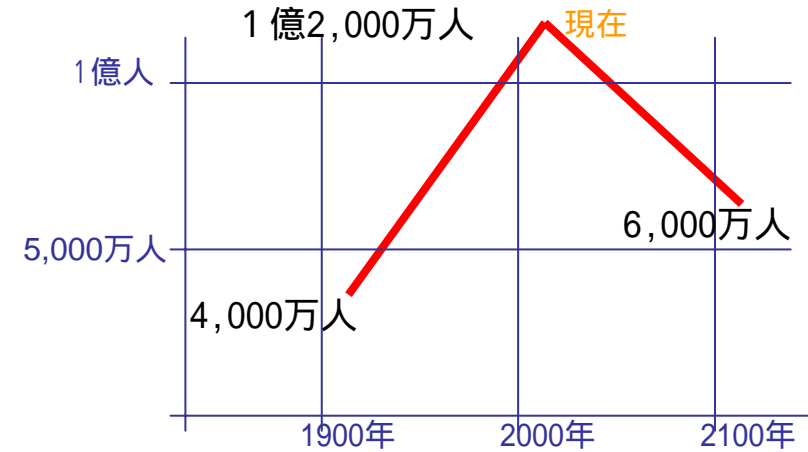


図1 . わが国の人口

注1 : 過去100年間に3倍に増加したわが国の人口は、100年後に約半分減少するという予測です。

(国立社会保障・人口問題研究所)

（久留米市の現状）

久留米市の中心市街地は、城下町の町割を基礎としながら、戦災復興の土地区画整理事業、昭和40年から50年代にかけての西鉄高架事業と駅周辺の市街地再開発事業、ならびに商店街アーケード整備などによって現代の都市の姿が形づくられてきました。

近年では、平成10年の中心市街地活性化法の制定に依って基本計画を策定し、久留米市や街づくり会社、中心商店街が連携して様々な事業に取り組んできました。平成15年にオープンした六角堂広場で行われるイベントには年間20万人を集客するかたわら、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生涯学習の場づくりなど、まちづくりの新しい一面が見られます。

しかし、福岡市天神地区や周辺市町での商業集積の高まりや無店舗販売の拡がり、さらには平成15年の市内郊外部への大型商業施設の出店によって、商業地としての地位は急激に落ちてきています（右図参照）。

久留米市は、平成17年2月に周辺4町と広域合併し、平成20年の中核市移行に向けて、新たな都市づくりを推進することが求められています。そこで、郊外部における開発を無秩序に進めることなく、自然との共生を基本とし、社会資本としての中心市街地を活用したコンパクトで賑わいのあるまちづくりを進める、という視点で都市づくりの方向性を定めることが必要です。

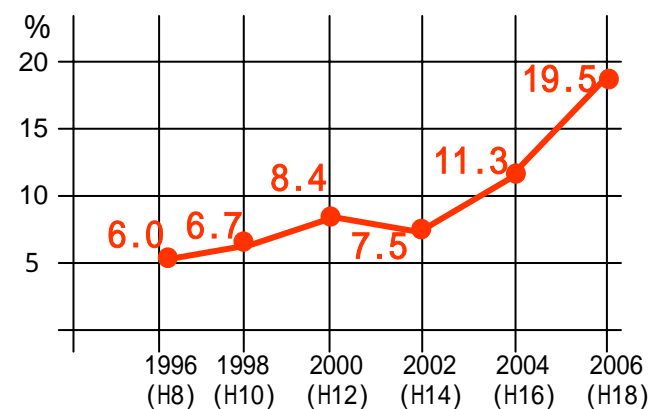


図2．中心商店街の空店舗率

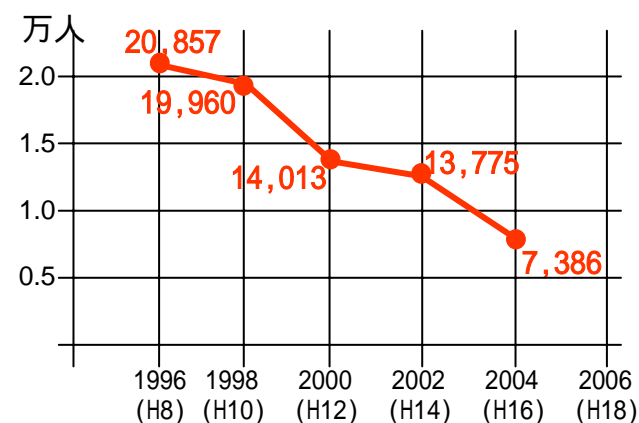


図3．一番街の歩行者通行量

注2：中心商店街の「さびれ方」は顕著です。過去10年間に空店舗率は3倍、歩行者通行量は1/3に減少しています。

（図2、3 久留米市）

（基本コンセプト）

コンパクトで賑わいのある都市づくりを進めていく上で、中心市街地のもつ地域資源や特性、社会的な課題への対応から、戦略的なコンセプトをもつことが必要です。

人は、独りでは生きてはいけない。みんなと共に安心して楽しく過ごせる街を望んでいます。これからの都市型社会を代表する高齢者を主人公に、医・食・住が整った街で、豊かな時間とともに、豊かな能力を活かし、豊かな感性を満たす中心市街地の活性化を始めます。そして、それは高齢者から子育て中の世代、仕事と生活の調和を求める世代へと広がっていきます。

このような視点で、高齢者が安心して豊かな暮らしを過ごすことのできる街はすべての人に優しい街であることから、中心市街地活性化基本計画のコンセプトを次のとおりとします。

人に優しいスローライフが輝く街

（基本方針）

新基本計画案では、中心市街地が人々に愛され、地域の顔となることを目指しています。

そのためには、街なかに多くの人々が住み、「自治の力」を培うことが必要です。また、同時に都市計画の手法によって、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけていくことが重要です。

中心市街地に多様な都市機能がコンパクトに集積し、賑わいあふれる「まちづくり」を進めていくために、右の4つの基本方針を掲げました。

基本方針1

生活環境・住環境の充実

街なかに多くの人々が住み、快適な生活を送りながら、社会参加のできる環境を整えます

基本方針2

使いやすく、快適な街の実現

さまざまな都市機能が集積し、市民活動や経済活動が活発に行われるために、行きやすく歩きやすい快適な都市環境を整えます

基本方針3

久留米広域都市圏の交流拠点としての機能強化

商業をはじめ金融、情報、通信など多様なビジネスが行われる交流拠点として、久留米広域都市圏の住民に都市型サービスを提供できる拠点性を強化します

基本方針4

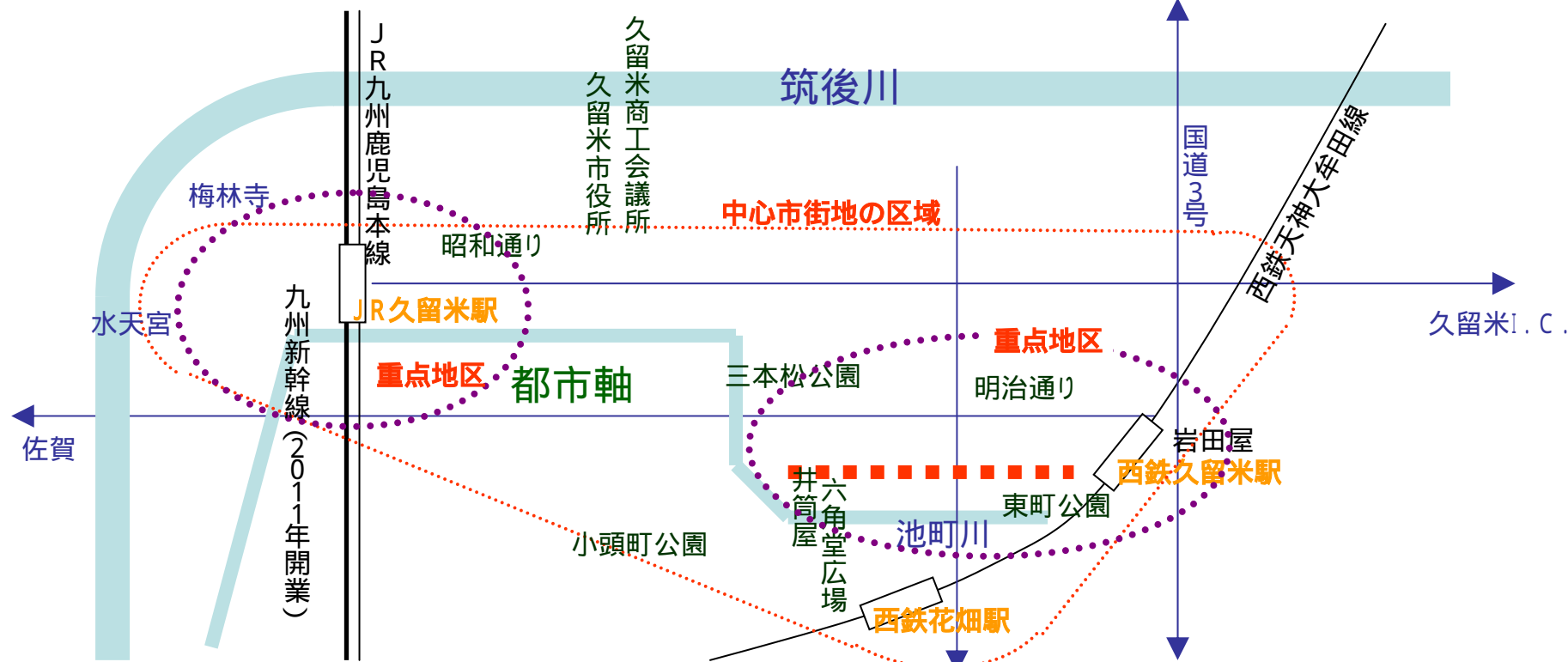
人々に愛され、地域の顔となる街を目指す

地域住民に愛着を持たれ、人々の記憶に残る「地域の顔」となり、地域の成長をリードする「成長の核」となるために、街なかでの様々な活動を活発化させます

第2章 区域

中心市街地の区域は、**JR久留米駅・西鉄久留米駅・西鉄花畑駅**で囲まれた227ヘクタールとしました。従来から多くの人々が住み、地域の中心的な役割を果たすためのさまざまな働きを備えているにもかかわらず、それらが十分に活かされていないために、近年、空き店舗が増えるなどの空洞化が進んでいます。この区域で、住民・企業・行政が力を合わせて活性化に取り組むことが地域の発展につながるという考え方は旧基本計画と同じ考え方です。

また、新幹線の開業を控えたJR久留米駅周辺地区、大型店や商店街などの商業、証券会社や金融機関などが集積する西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区を**重点地区**としました。



第3章 目標

計画期間を5年間と設定し、前章の区域の中で各事業に取り組み、その成果としての達成目標を定めました。

次の4つの目標像と右に示す6つの数値目標です。(← → : 対応関係)

生活環境の充実した **「健やかな街」**

歩いて回ることのできる範囲内に、医療や介護・福祉サービス、社会参加の多様な機会、商店街や交通利便施設などがある充実した住みやすい街

広域都市圏の交流拠点としての **「楽しさを発見できる街」**

生涯学習や文化芸術活動の多様な場、個性的な商業・サービスの充実によって地域住民の自己実現を果たすことのできる街

多様な都市機能の集積によって **「都市型サービスを育成する街」**

行政、商業・業務、文化、福祉などの都市機能の集積によって都市型サービス業の従事者を維持するとともに、新規参加者が加わることで新しい業態を育成する街

久留米の「顔」としての **「個性豊かな街」**

歴史・文化資源、水と緑のアメニティ、風格ある都市景観などを歩いて体感できる街

中心市街地内に居住する人口

平成18年	16,167人
平成23年	17,000人以上

市民活動サポートセンターの利用者数

平成19年	30,000人(見込み)
平成23年	36,000人(約2割増)

歩行者通行量(一番街/日曜日)

平成19年	5,000人(見込み)
平成23年	7,000人(平成16年水準)

JR久留米駅1日あたりの乗降客数

平成19年	10,000人(見込み)
平成23年	19,000人(新幹線開業時)

開業店舗数(営業店舗数の差)

平成19年	286店(見込み)
平成23年	336店(年平均10件開業)

観光入込客数(年間/観光統計)

平成19年	4,436千人(見込み)
平成23年	5,200千人(新幹線開業時)

第4章 市街地の整備改善のための事業

平成23年春の九州新幹線開業を控え、駅前広場や自由通路、周辺の街路整備など、JR久留米駅周辺では公共事業や再開発事業が進んでいます。

西鉄久留米駅から六ツ門にかけての商店街周辺では、老朽化した木造家屋が密集する地区があり、再開発による街区整備が必要とされています。

公共が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
JR久留米駅周辺整備事業 ・東西自由通路 ・東口駐輪場 ・西口駐輪場 ・歴史のプロムナード ・昭和通りシンボルロード ・観光交流センター ・東口駅前広場 ・西口駅前広場 ・久留米駅西口線（街路） 観光案内サイン H17～21	久留米市	新幹線の導入効果を中心市街地の振興・発展に活かすために諸施設の整備によって交通結節機能（接近や乗り継ぎのしやすさ）を高めます。 また、周辺の地域資源への円滑で快適な歩行者動線の確保を図ります。



新幹線開業に向けて開発が進むJR久留米駅周辺地区

老朽家屋が密集した新世界地区



高層の集合住宅となるJR久留米駅東口の再開発ビル



民間が行う事業

事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
新世界地区再開発事業 ・ 中心市街地共同化住宅建設 ・ 地上23階 ・ 住宅126戸 ・ 1～2階商業 H19～22	再開発組合	六ツ門商店街では、平成17年11月にダイエー六ツ門店が閉鎖し、買い物客など通行量が減少しています。 六ツ門地区の機能強化として、商店街と連担する立地条件を活かして低層階に商業施設を配置、上層階は居住人口を増やすための住宅を建設します。
JR久留米駅東口市街地再開発事業 ・ 地区面積 0.7ha ・ 35階建て ・ 住宅270戸 H18～21	再開発組合	東口駅前広場の整備と、周辺街区への円滑な人の流れを生み出す区画街路の整備を行い、九州新幹線の駅前にふさわしい都市景観の形成を図ります。 高層の集合住宅を建設し、中心市街地の居住人口の増加に寄与します。

第5章 都市福利施設を整備する事業

市街地の形成過程で、体育館やスポーツセンターなどの運動施設、図書館や文化センターなどの文化交流施設は中心市街地の周辺部に点在しています。

旧基本計画に基づき街なかでの交流施設の整備を行ってきましたが、集積度はあまり高くありません。今後、NPOなどの市民グループと連携して、運営者の育成や施設の充実に取り組んでいきます。

公共が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
坂本繁二郎生家 保存整備事業 H18～21	久留米市	城下町の中に唯一残る武家屋敷であり地域住民の交流の場や歴史学習の場としてまた、JR久留米駅に近接した位置にあるので観光資源として活用します。
保健所設置事業 H18～	久留米市	本市の中核市移行に伴い設置が必要となった市保健所を公共交通の充実した中心市街地に設置。年間13,500人程度の来所者を見込み、近隣の公共、民間の施設も利用されることから、賑わい創出の一助とします。
文化街詰所設置 H18～20	久留米市	繁華街に警察詰所を設置し、治安の面から安心安全の街を推進。また、商業観光の充実に活用します。
老人いこいの家 整備事業 H19	久留米市	校区公民館等との合築により交流の相乗効果を高めています。



郷土が生んだ近代洋画家
坂本繁二郎の生家

日吉校区公民館や消防団詰所と
合築で老人いこいの家を整備



国立博物館の副館長が「利休と等伯」について講演しました



源氏物語から経済学まで六ツ門大学は市民の生涯学習の場（写真は三線講座）

民間が行う事業

事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
バリアフリー促進事業 H19	民間	高齢者や障害者を始めとする全ての市民が外出しやすい環境を整え、市民活動などへの社会参加を促します。
市内大学等单位互換制度共同講義 H17～	久留米学研究都市づくり推進協議会	街なかで開く共同講義の取り組みを支援し、学生の姿が見えるまちづくりを目指します。
市民公開講座の共同実施 H19～	久留米学研究都市づくり推進協議会	街なかで開く大学の地域貢献活動を支援することで、大学と中心市街地との連携を強め、大学が見えるまちづくりを目指します。
NPO連携事業（六ツ門大学） H17～	(株)ハイマート久留米 六ツ門大学運営委員会	空き店舗を活用して、中高年の生涯学習の場として整備した六ツ門大学の充実に取り組みます。 受講者への割引サービスなどの商店街と連携し、来街機会を増やします。

第6章 街なか居住を促進する事業

地域医療が充実している中心市街地への住み替えを考える高齢者や、学校を始めとする教育・文化に関するサービス面から中心市街地への転入を考える子育て世代は増加しているといえます。人口減少社会に入り、市全体の人口は減少に転じましたが、中心市街地では、コンパクトな都市づくりという観点から、街なか居住を推進します。

公共が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
花畑駅周辺土地 区画整理事業 H19～20	久留米市	都心部における良好な居住・生活環境の再整備を行い、地域の都市機能の向上を図りながら定住人口の増加を図っていきます。
小頭団地建替え ・約80戸 H18～22	福岡県住宅供給公社	老朽化した公営住宅の建替え。ファミリー向けから単身者向けまで、様々なタイプを供給し、多様な世代の街なか居住に寄与します。

民間が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
新世界地区再開発事業（再掲） ・中心市街地共同化住宅建設 ・地上23階 ・住宅126戸 ・1～2階商業 H19～22	再開発組合	六ツ門商店街では、平成17年11月にダイエー六ツ門店が閉鎖し、買い物客など通行量が減少しています。 六ツ門地区の機能強化として、商店街と連担する立地条件を活かして低層階に商業施設を配置、上層階は居住人口を増やすための住宅を建設します。
JR久留米駅東口市街地再開発事業（再掲） ・地区面積 0.7ha ・35階建て ・住宅270戸 H18～21	再開発組合	東口駅前広場の整備と、周辺街区への円滑な人の流れを生み出す区画街路の整備を行い、九州新幹線の駅前にふさわしい都市景観の形成を図ります。 高層の集合住宅を建設し、中心市街地の居住人口の増加に寄与します。

第7章 商業の活性化のための事業

旧法に基づく基本計画に沿ってアーケードや広場の整備など一定の商業基盤施設の水準に達しましたが、郊外大型店などの影響とともに、中心商店街の西の核店舗であったダイエー六ツ門店が平成17年11月に閉鎖したことにより、歩行者通行量は減少し、空き店舗は一段と増加しました。

今後、地権者との協働による空き店舗対策の取り組み、NPOや市民グループの活動などが連携して、中心市街地を地域住民にとっての生活空間としての充実に取り組んでいきます。



空き店舗対策に全力で取り組みます

公共が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の提案	久留米市	中心市街地における商業集積を高めるために大型店舗の出店手続きを簡素化し、出店を後押しします。
中心市街地空き店舗対策事業 H16～	久留米市	商店街が作成したゾーニングプランに適合する業種の場合、出店者などへの支援を行い誘致していきます。
タウンモビリティ事業 ・送迎サービスと車椅子の貸出 H15～	久留米市 (NPOシニア情報プラザへ業務委託)	商店街の来街者や通行量を増やすために、電動スクーターや車椅子などを設置し、ボランティアがサポートできる仕組みを支援します。

高齢者などが安心して街歩きができるタウンモビリティ



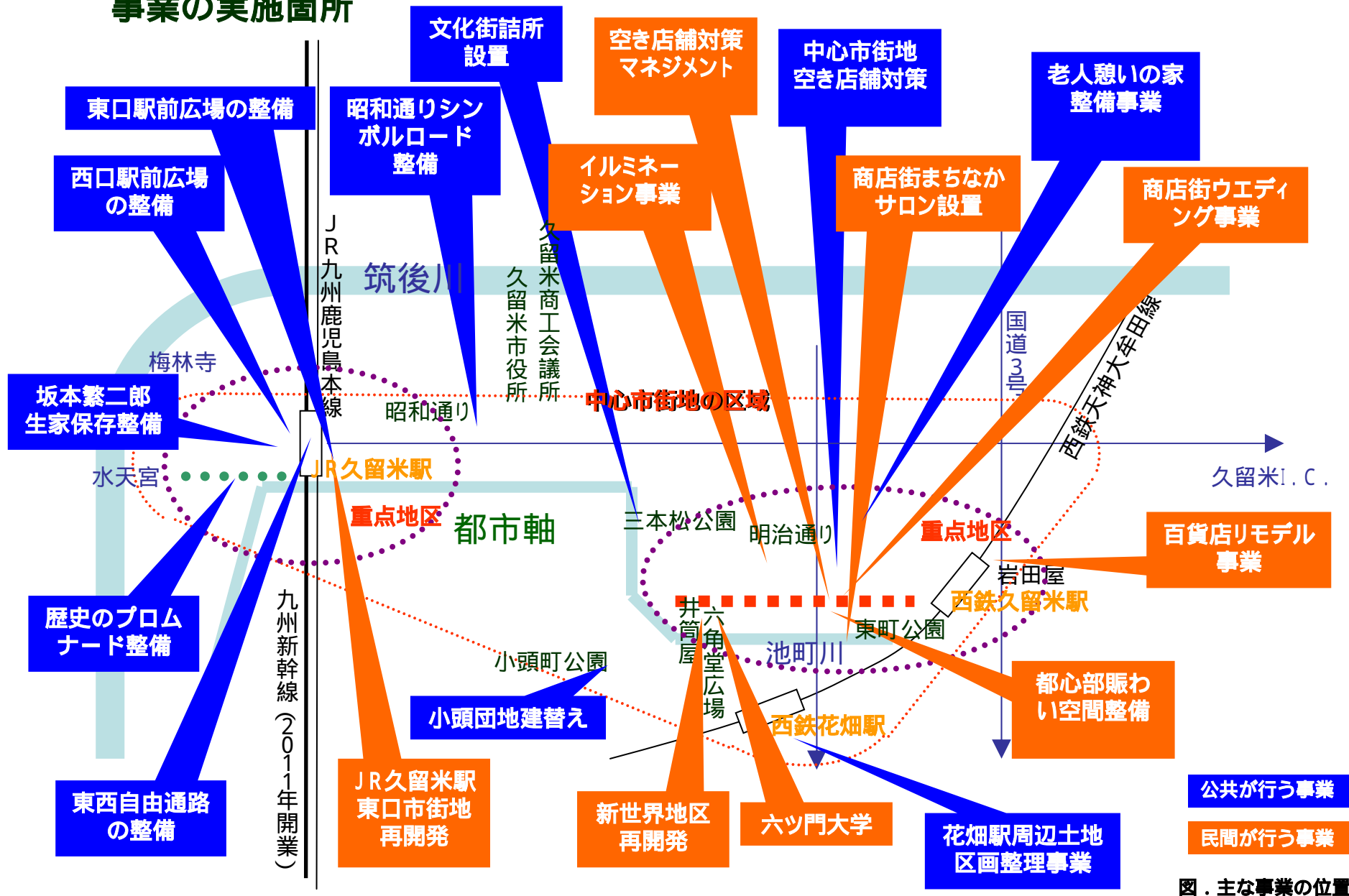


全館改装を予定している米城ビル

民間が行う事業		
事業名等	事業主体	目標達成の位置付・必要性
空き店舗対策マネジメント事業 H19～	(株)ハイマート久留米	空き店舗を買取り、商店街に必要なテナントを誘致します。
都心部賑わい空間整備事業 H20	一番街商店街	商店街と隣接する東町公園との一体利用によって、オープンカフェ等、来街者がくつろげる空間を整備します。
百貨店リモデル事業 H19～	(株)岩田屋 米城ビルディング(株)	大型店の全館改装を行い、整備された西鉄久留米駅東口広場でイベントやオープンカフェなどに取り組みます。
イルミネーション事業 H17～	(株)ハイマート久留米	イベントが少なくなる冬季に行う電飾を明治通りからJR久留米駅周辺まで延伸します
商店街ウェディング事業 H19	(株)コンセプトパラダイス	商店街を結婚式場と見立て、関連業種の店舗と共に商店街の魅力向上と集客に取り組みます。
商店街まちなかサロン設置事業 H19	久留米ほとめき通り商店街	空き店舗を活用し、休憩やコミュニティ機能などを充実させ来街者を増やします。
NPO連携事業 H17～	(株)ハイマート久留米 NPO	新形態の映画館運営、地元食材を活用した食育事業、治安パトロールなど

第8章は、当初計画で該当する事業がありません。しかし、計画の見直し段階で追加する可能性があるため章番号を留保します。

事業の実施箇所

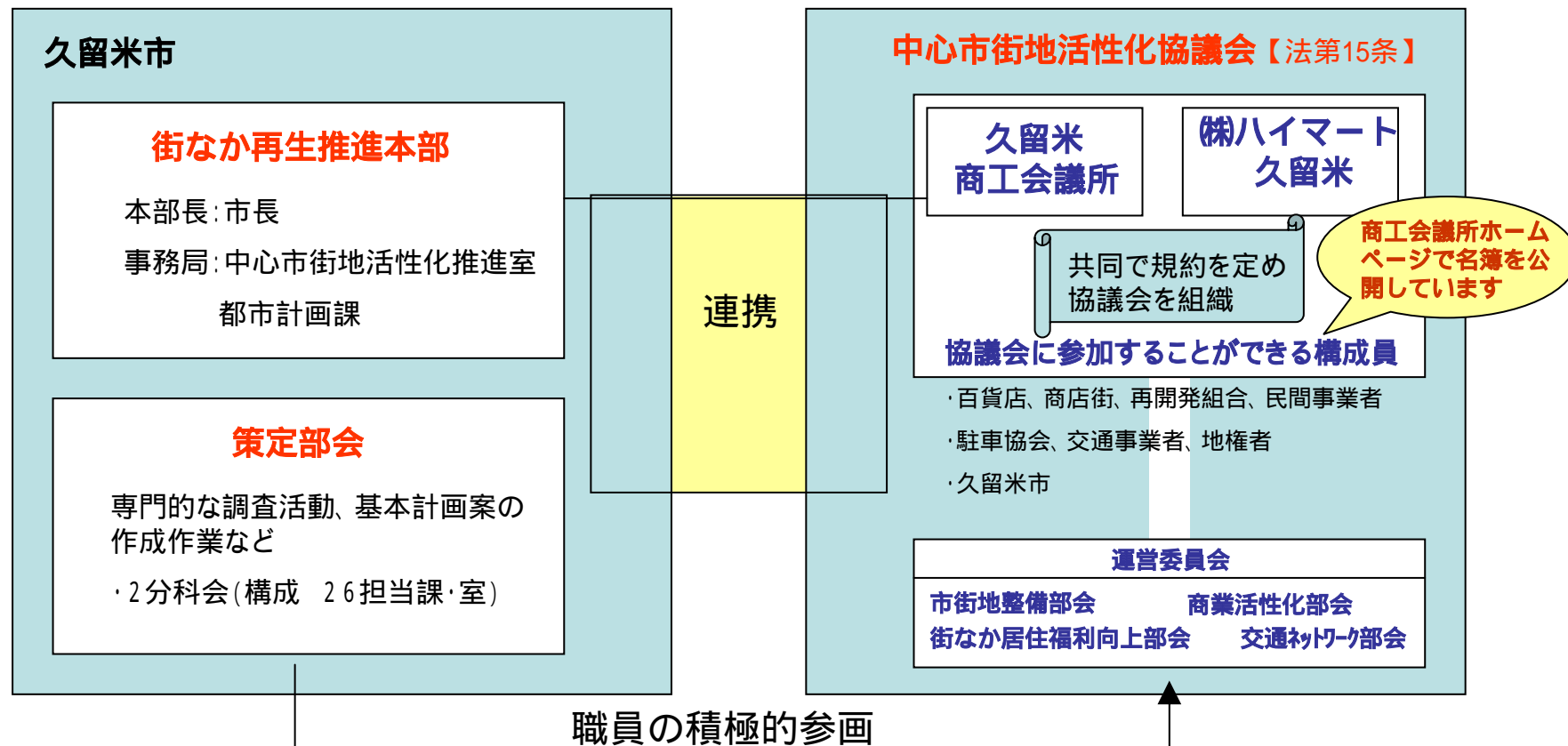


図・主な事業の位置

第9章 事業の推進体制

久留米市では、平成18年7月に「街なか再生推進本部」を設置して基本計画案の策定作業を進めています。また、同年8月に久留米商工会議所を中心に「久留米市中心市街地活性化協議会」が設置され、民間事業の集約と活性化事業全般についての総合調整を行っています。

計画策定後も、2組織が連携を密にして各事業の推進を行っていきます。



第10章 都市計画手法の活用

都市機能の無秩序な拡散を防止するためには、都市計画に沿ってまちづくりを進めていく必要があります。

今回改正された都市計画法では、延べ床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設を建設できる場所が商業地域、近隣商業地域、準工業地域の3つに限定されました。

久留米市では、準工業地域の郊外開発について抑制を強化するために、10,000㎡を超える大規模集客施設の建設ができないように、今年11月30日の都市計画法施行に合わせて定めることを予定しています。

表・土地利用区分による建設可能集客施設

土地利用区分		集客施設床面積 (㎡)・・・上限値							
		50	150	500	1,500	3,000	10,000	無制限	
用途地域	住居系	第一種低層住居専用地域							
		第二種低層住居専用地域							
		第一種中高層住居専用地域							
		第一種住居地域							
		第二種住居地域							×
		準住居地域							×
	商業系	近隣商業地域							
		商業地域							
	工業系	準工業地域							
		工業地域							×
工業専用地域		用途地域の変更等が必要							
市街化区域									
市街化調整区域		原則不可							

建設可能

- × 平成19年11月都市計画法改正施行による制限
久留米市が都市計画決定と建築条例により制限を予定

都市計画では、市街地を促進する所（市街化区域）と市街化を抑制する所（市街化調整区域）を明確に区分しています。これまでは、大規模な開発に限って例外的に市街化調整区域での開発が認められてきました。しかし、今回の都市計画法の改正ではこの例外規定が撤廃されました。

第11章 その他中心市街地の活性化のために必要なこと（留意点）

住民参加と行政の支援

事業が自律的に継続していくためには、公共事業への住民参加と、民間事業への行政の支援が不可欠です。そのため、公民で構成する中心市街地活性化協議会を軸に、そのような参加の「しくみ」と「しかけ」をつくっていきます。

各事業の連携

例えば、「広場の整備」と「オープンカフェの運営」のようにハード事業とソフト事業を連携させること、JR久留米駅周辺整備と水天宮などの歴史資源の連携といった各事業の連携を図ることが活性化には大変重要なことであり、この点について関係者が意識を共有することが求められます。

中心市街地の存立基盤の尊重（記憶の連携）

久留米市の中心市街地は、筑後川と高良山・耳納山系に囲まれた筑後平野にあり、城下町として創建された後、いく層もの歴史を刻みながら営々と築かれてきました。そのような過去の投資や営みを無駄にすることなく、将来にわたって街が充実発展していくためには、都市計画で定めた土地利用と交通体系にかなった都市運営が必要です。そのような文化の結晶として「わが街」が人々の記憶に残っていくことで、活性化への推進エネルギーが拡大再生産されていくと確信します。

用語の解説

まちづくり三法

住む人や働く人が減り、空き店舗や空き地が増える、いわゆる「中心市街地の空洞化」への対応策として、1998（平成10）年に整備された3つの法律【中心市街地活性化法（制定）、大規模小売店舗立地法（制定）、都市計画法（改正）】です。（2006（平成18）年）、この3つの法律が大幅に改正されました。

コンパクト・シティ

法律の改正の一番大きな視点が「コンパクト・シティ」です。「コンパクトシティ」とは -

道路や上下水道、電気・ガスなどを供給する市街地の面積をこれ以上拡大しないこと。道路や上下水道などを維持管理する費用を負担する人口が今後どんどん減っていきますので、市街地の面積が増え続けると、一人当たりの負担額がどんどん増えていきます。

大規模な店舗や病院、大多数の市民が利用する公共施設の配置を中心市街地に集中させること。これらの施設が郊外にバラバラに配置されると、用事を済ませるのにあっちに行ったりこっちに行ったりしなければならなくなります。

用事を済ませるのに自動車の利用とそれに伴うガソリンの消費量が今までのように続くと、地球温暖化への対応を遅らせることとなります。また、自動車を使わない人にとって、とても住みにくい街になってしまいます。したがって、電車やバスなどの公共交通機関を利用して行きやすい「中心市街地」に、大規模な店舗や病院、大多数の市民が利用する公共施設を集中させ、快適に歩いてまわりながらいろんな用事を済ませることのできるような環境を整えることが必要です。

つまり、周辺の自然環境を残しながら、「中心市街地」の土地の有効利用を進め、市民活動や経済活動をダイナミックに持続させることが「コンパクト・シティ」です。

「街」と「中心市街地」

この計画書のなかで「街」という言葉は、宅地化された場所、すなわち「市街地」の意味で使っています。「中心市街地」は、2章で定義した区域であり、街の中の中心部のことです。