

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

[1]都市機能の集積の促進の考え方

城下町の上に近代都市が建設された過程を経て、JR 久留米駅を始め、西鉄久留米駅、同花畑駅の3駅に囲まれたゾーンとその周辺に諸都市機能は集積してきたが、自動車社会の進展に伴い、久留米インターチェンジ(1973 年開通)と国道 210 号バイパス(1985 年供用開始)沿線へ、中心市街地に立地していた都市機能が分散していった経緯がある。

今後、これらの新市街地に立地した流通団地やテクノロジーパーク等の大規模施設と中心市街地とが役割を分担し、補完しながら都市全体の備えるべき諸機能を高めていくことを目指す。そのためには、中心市街地における多様な都市機能の集積を促進し、居住や人的交流、企業活動の連携による集積効果を高めると同時に、郊外部への無秩序な都市機能の分散を抑制していく考えである。

[2]都市計画手法の活用

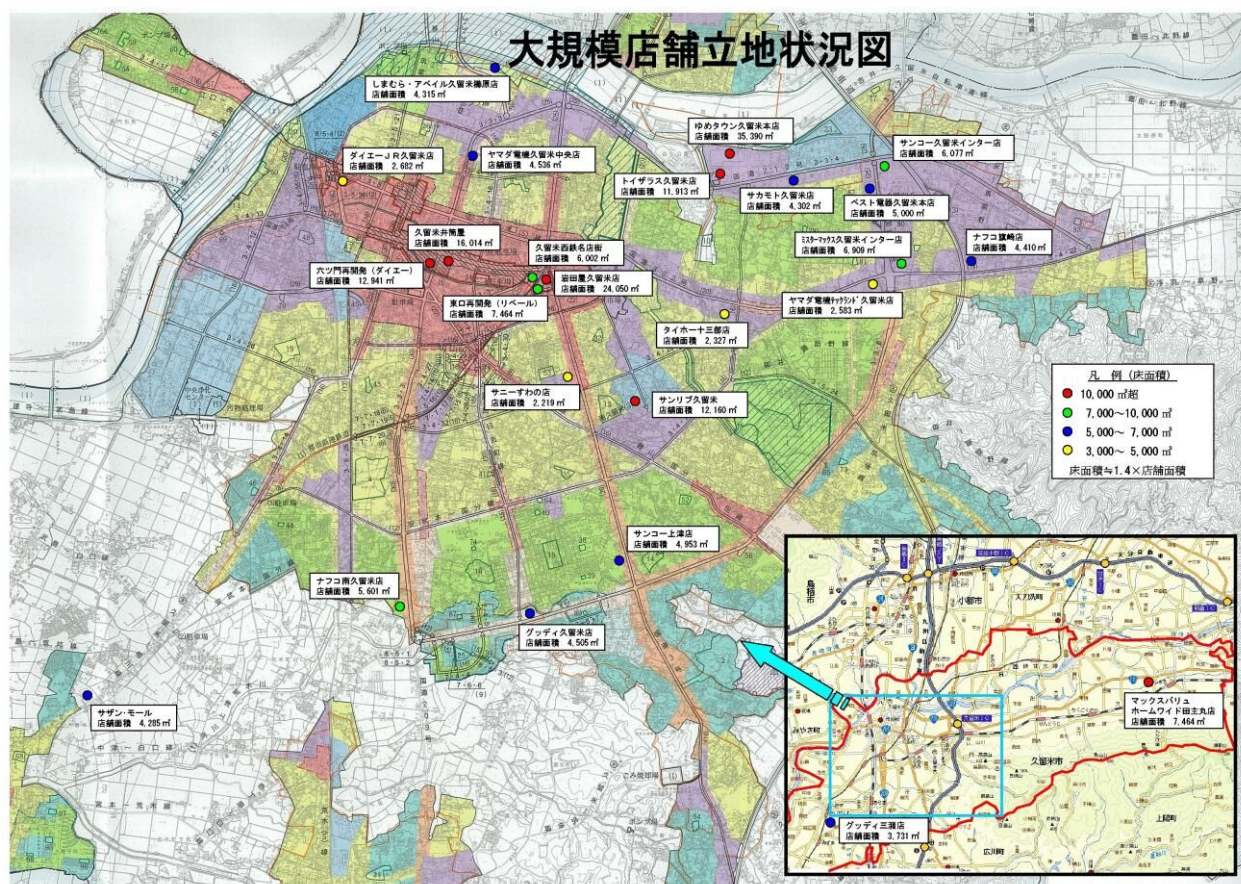
郊外部への都市機能の拡散防止のために、都市計画手法を活用していく。

■都市機能の拡散防止策

中心市街地を核とした広域商業求心力の一層の向上を図るためには、新たな大規模集客施設の郊外への立地を抑制し、既存の郊外型商業施設と中心商店街との共存とともに、新たな中心市街地の活性化対策に公民が一体となって取り組むことが必要である。こうした方向性の表れとして、平成 17 年 2 月の 4 町との広域合併の実現を受けて、平成 17 年度に策定した総合計画の第 2 次基本計画では、新たな郊外型大規模集客施設の立地を認める施策を削除し、中心市街地活性化の方向性を整理したところである。また、国土利用計画では、大規模集客施設の郊外への立地を抑制する方針を明記している。

郊外開発に対する具体的な規制強化策としては、床面積1万㎡を超える大規模集客施設について、改正都市計画法の全面施行日である平成 19 年 11 月 30 日に、準工業地域全域を対象とした大規模集客施設制限地区を都市計画決定告示し、併せて特別用途地区建築条例を施行したところである。

なお現時点では、病院などの都市福利施設や公共施設の中心市街地から郊外への移転計画はない。今後、広域的な圏域からの利用を前提とした公共・公益施設の建て替えや新設にあたっては、安易な郊外への移転を行わず、また新設にあたっては中心市街地への立地を優先的に検討することなどを、国や県を始めとする関係機関へ働きかけていくこととしている。



延床面積1万㎡以上の大型店(大規模店舗)届出状況

No	店舗名	所在地	開店年月	延床面積	店舗面積	駐車台数	業態
1	ゆめタウン久留米(本館)	合川北	H15.9	127,000	35,390	2,742	総合スーパー
2	米城ビル千歳プラザ東館(岩田屋)	天神町	○ S49	57,889	24,050	435	百貨店
3	サンリブ久留米	野中町	H12.4	32,580	* 13,983	668	総合スーパー
4	久留米サウスコート	上津町		29,198	9,200		(未出店)
5	六ツ門再開発ビル(ダイエー)	六ツ門町	△ S58.3	25,298	12,941	271	総合スーパー
6	久留米井筒屋	六ツ門町	○ S37	24,077	16,014		百貨店
7	久留米ショッピングバザール(ダイエー)	東町	● S49	22,346	12,604		閉鎖
8	ベスト電器久留米本店	東合川	H12	18,871	5,000		専門店
9	ゆめタウン久留米(別棟)	合川北	H15.9	16,100	11,913	848	総合スーパー
10	久留米西鉄名店街	東町	○ S44	15,296	* 6,570	0	駅ビル
11	西鉄東口再開発ビル(リベール)	天神町	○ S58.8	14,787	* 6,002	108	中小テナント寄合
12	ハッピーライフサンアイ久留米店	東櫛原町	H3.4	13,047	4,536	130	現、ヤマダ電機
13	久留米ショッパーズプラザ(ダイエー)	東町	● S45	12,667	8,202		閉鎖
14	久留米 OM プラザ(Mr.MAX)	御井旗崎	H6.7	11,484	6,909		総合スーパー

○ は中心市街地内(●閉鎖後、建物解体)、△閉店中

* 当初出店届出面積

[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

①都市機能の適正立地(46 ページ 主要都市施設図 参照)

近世から近代を経た市街地形成の結果として、都市機能の適正立地が行われている。

JR 久留米駅周辺には、市庁舎や裁判所、法務局などの行政機関が立地し、シビックゾーンを形成している。また、西鉄久留米駅前には、百貨店やスーパー、専門店などが立地し、高度な商業集積ゾーンを形成している。

中心市街地の東部には、石橋文化センターや美術館、中央図書館などの文化施設、陸上競技場や県立体育館、市営球場などの体育施設が立地し、カルチャーゾーンを形成し、中心市街地と連携している。

医療機関では、200 ベッド数を超える3大病院が中心市街地および近接地区に立地し、また、大学などの高等教育機関は、郊外部に立地し、中心市街地の西鉄久留米駅や西鉄バスセンターなどと公共交通機関で交通ネットワークを形成している。

②既存ストックの有効活用

中心市街地には、国道3号や209号などの一般国道、主要地方道を始めアクセス道路が整備され、東町公園や小頭町公園などの都市公園、池町川緑道などの憩いの空間、また、六角堂広場や西鉄久留米駅東口といった公共広場が整備されている。

西鉄久留米駅から六ツ門地区にかけて、岩田屋・井筒屋の東西2つの百貨店、西鉄久留米駅ビル内のエマックスクルメやリベールといった大型ファッション専門店、さらに西鉄駅前商店街を始め、一番街や二番街、明治通り商店街、ベルモール、112モール、あけぼの商店街、六ツ門あけぼの商店街、六ツ門商店街など10商店街で構成する中心商業集積を形成している。

大半を焼失したあけぼの商店街の跡地に、平成15年6月久留米六角堂広場を開設した。なお、西地区の核店舗の一つであったダイエー六ツ門店は平成17年11月に閉鎖し、また、老朽家屋が密集した新世界地区では住宅を中心とした再開発事業が進行している。



大規模建築物では、平成 7 年に市庁舎が中心市街地の現在地に 20 階建ての高層建築物として建て替わっている。これに先立ち、平成 6 年に消防庁舎と警察署が中心市街地の近接地へ移転している。また、平成 20 年の中核市移行に伴う市保健所設置に際し、中心市街地外から中心市街地内への移転を予定している。

県施設では、平成 9 年の県総合庁舎設置に伴い、県労働福祉事務所や県税事務所、パスポートセンターなどが中心市街地から近接地へ移転した。

商工会議所や県商工事務所、法人会などが入居している商工会館は、昭和 43 年に設置され老朽化しているが移転計画はない。

200 ベッド数を超える3大病院は、平成 14 年に1病院が郊外部に増築しており、また、老朽化のため建替計画をもつ2病院は現在地での増改築を予定している。

大学などの高等教育機関では、平成 18 年に短大から移行した聖マリア大学が現在地で敷地を拡大している。他大学を含め移転計画はない。

金融・生保・証券・オフィス・商業などの民間施設は、西鉄久留米駅前に広がる明治通りに集積し、土地の高度利用やビル化が図られている。

既存ストックの有効活用として、平成 10 年と 12 年に、スーパー退店後に建物が解体され、駐車場として運用されている両敷地の高度利用、平成 17 年に営業を終了したダイエー六ツ門店跡地の利活用が課題となっており、地権者に働きかけ大型店の誘致などを行っていく予定である。

大規模集客施設の設置計画としては、隣接する小郡市に店舗面積 4 万 5 千㎡の、県南の大牟田市に 4 万 2 千㎡の商業開発計画がある。

◆中心市街地大規模(延べ床面積10,000㎡以上)建築物

No.	名 称	所在地	敷地面積	延床面積	経過年数	利用状況
1	福岡県立明善高校	城南町	55,473 ㎡	10,534 ㎡	118	教育機関
2	久留米井筒屋	六ツ門町	4,669 ㎡	23,100 ㎡	69	商業
3	西鉄久留米駅ビル(西鉄名店街)	東町	9,919 ㎡	19,091 ㎡	37	商業
4	米城ビルディング(岩田屋本館)	天神町	2,274 ㎡	25,529 ㎡	35	商業
5	新古賀病院	天神町	3,614 ㎡	14,254 ㎡	25	医療機関
6	ホテルニュープラザ	六ツ門町	4,262 ㎡	16,654 ㎡	25	ホテル
7	六ツ門再開発ビル(旧ダイエー六ツ門店)	六ツ門町	4,210 ㎡	25,299 ㎡	24	商業
8	千歳プラザ東館(岩田屋新館)	天神町	2,531 ㎡	32,780 ㎡	24	商業
9	西鉄久留米駅東口再開発ビル(リベール)	天神町	4,403 ㎡	14,787 ㎡	23	専門店
10	広又ラッキー	東町	2,203 ㎡	11,002 ㎡	20	遊戯場
11	MEDIA7(NTT)	日吉町	4,396 ㎡	10,306 ㎡	18	オフィスビル
12	久留米市庁舎	城南町	33,783 ㎡	33,783 ㎡	12	行政機関

◆行政機関、病院・学校などの都市福利施設の立地状況および移転計画の有無

No.	分類	区分	施設数	うち中心市街地	割合%	備考(移転計画)
1	行政機関	国等	45	4	8.9%	
		福岡県	19	1	5.3%	
		久留米市	131	7	5.3%	保健所
2	医療機関	病院・医院	597	93	15.6%	
		歯科医院	170	25	14.7%	
3	教育機関	大学・高専	5	0	0%	聖マリア学院大学
		高校	13	1	7.7%	
		専門学校等	12	1	8.3%	
4	介護・福祉施設(老人・児童)		153	1	0.7%	
5	文化教養施設(図書館、美術館、公民館)		71	2	2.8%	
6	スポーツ施設		42	2	4.8%	

[4]都市機能の集積のための事業等

①JR 久留米駅周辺整備

駅前広場(東西)整備、自由通路整備、西口広場に接続する都市計画道路の整備、周辺の歴史的資源を結ぶ遊歩道の整備、東口駅前市街地再開発事業等

②西鉄久留米駅周辺整備

駅前広場を取り囲む商業施設の改修とオープンカフェの開催

③JR 久留米駅と西鉄久留米駅を結ぶ都市軸の整備

昭和通りシンボルロード整備

④福祉等生活関連機能の充実

保健所設置、老人憩いの家整備、タウンモビリティ事業(継続)、新世界地区再開発事業

⑤文化、交流、にぎわいの創出

空き店舗対策事業、六ツ門大学(継続)、六角堂広場活用(継続)、イルミネーション事業、老人憩いの家整備、タウンモビリティ事業(継続)、新世界地区再開発事業