

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

久留米市

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
平成22年11月12日変更
平成24年 3月29日変更
平成25年 3月29日変更

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.....	81
[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	90
[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	99
[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	112
[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	116
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	118
[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	125
[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	130
[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	134

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 5 月～平成 26 年 3 月まで(5 か年 11 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、三潨町の 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 km²、世帯数 114,426、平均世帯人員 2.67、人口密度 1,331.13 人/km²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。



図 久留米市の都市イメージ

(4)久留米市の歴史

①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。

②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。



久留米絣(くるめがすり)

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。

③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た。



ゴム製品

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。

④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。

⑤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-		1989-							
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 92 しまやたび（アサヒコーポレーションの前身）操業 31 ブリヂストンタイヤ設立													
施設	29 市庁舎新築落成 30 市公会堂落成 37 旭屋デパート（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 久留米市畜場落成 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 え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

①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、福岡県荏田町に日産自動車、大分県中津市にダイハツ、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。

②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。

③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に位置する筑紫野市、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。

④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。

⑤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。

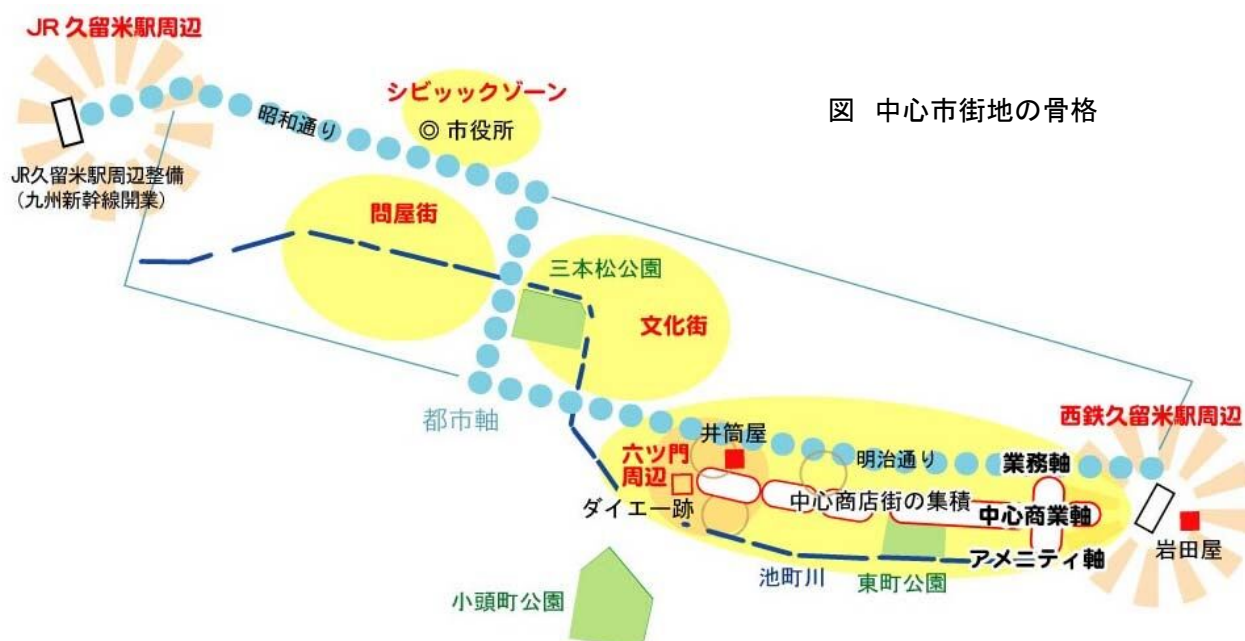
[2]これまでの中心市街地活性化の取り組みと課題

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。

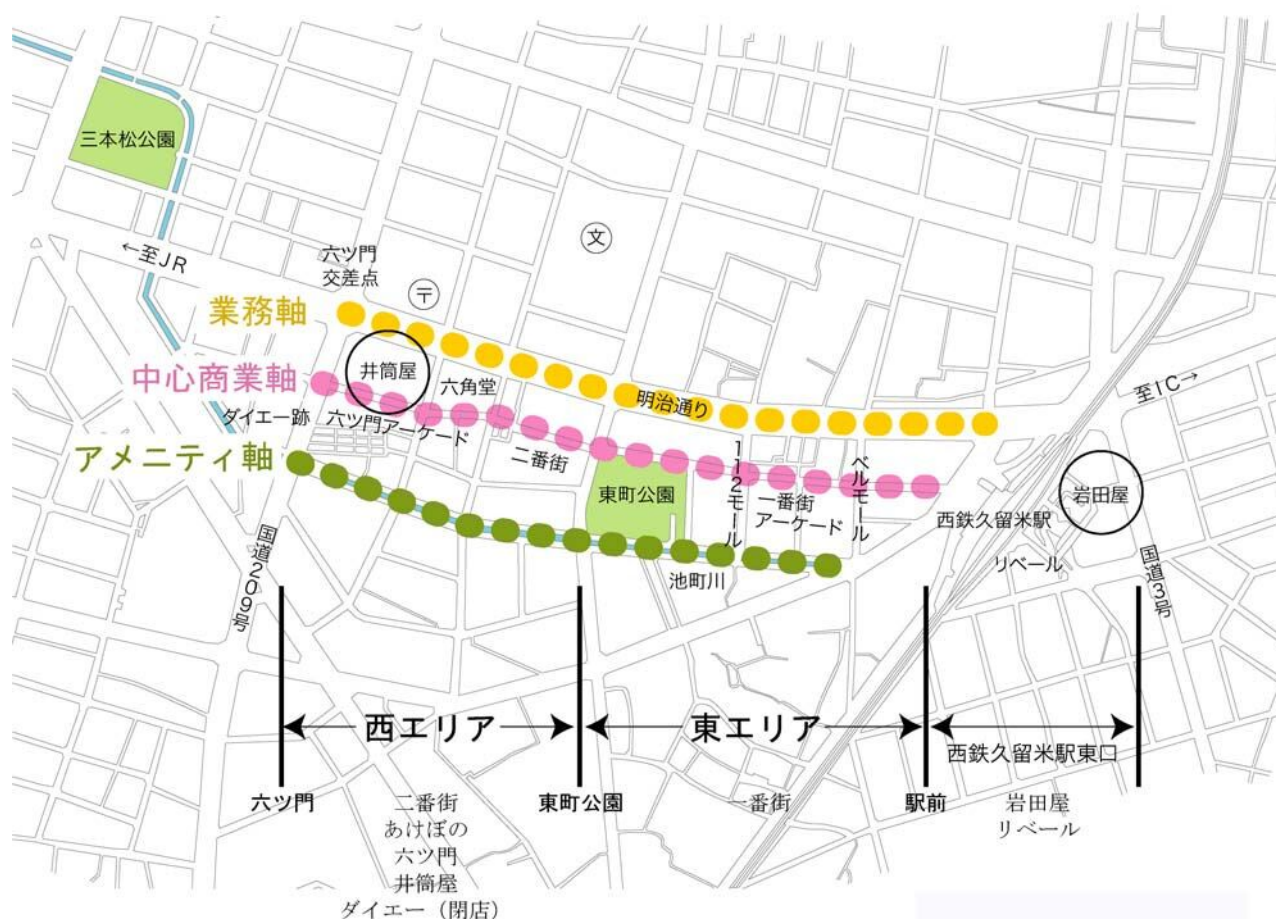


(2)中心商業集積

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で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
■新規施策の導入 商業近代化地域計画 ————— 87基本計画 — 90実施計画 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				
●アーケード・モールの整備 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				
●核施設の整備 72久留米岩田屋開業 83岩田屋別館・リペール開業 83ダイエー六ツ門開業 —————▶ 05閉店 03六角堂広場開設				
●支援事業 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				
●都市機能の強化 56《隣接地》石橋文化センター開館 81-89池町川環境整備事業 68西鉄久留米駅高架事業完成 83西鉄久留米駅東口再開発事業完成 69市民会館落成 83六ツ門第一地区再開発事業完成 89《隣接地》久留米リサーチセンター開館 90三本松公園リフレッシュ 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、NP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

①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。

②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。

③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。

④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

①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

②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

①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。

②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必要がある。

[3] 中心市街地の現状と活性化に向けた課題

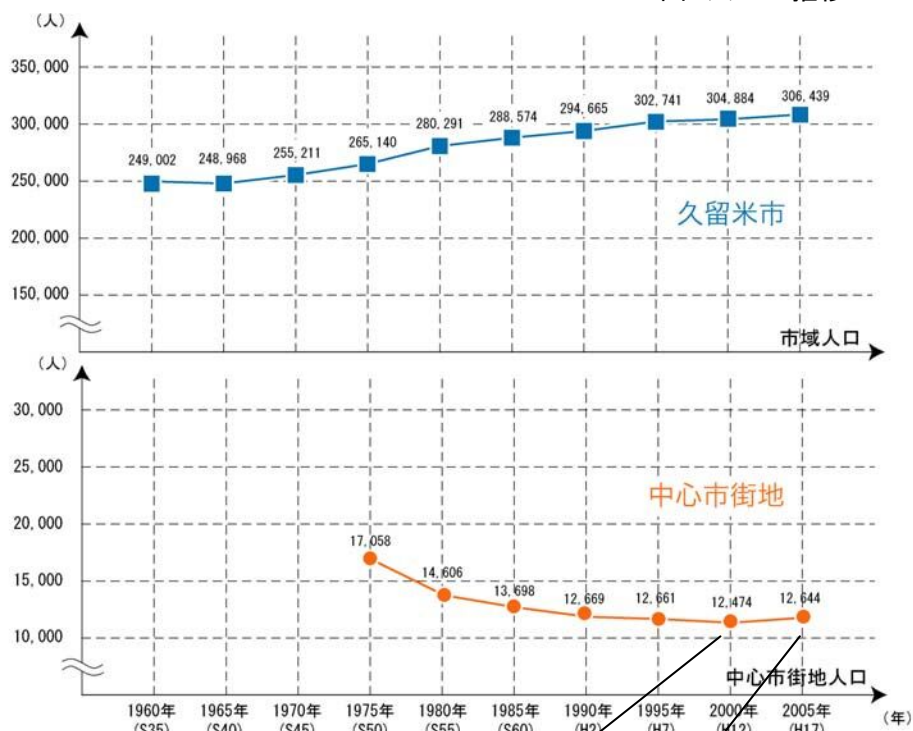
1. 中心市街地の現状と課題

(1) 人口等

① 人口

久留米市の人口は、昭和 40 年国勢調査以降 40 年間にわたって増加を続けて 1.23 倍に伸び、平成 17 年時点で 306,439 人となっている。しかし、直近の動向を住民基本台帳でみると平成 16 年をピークに、平成 17、18 年と 2 年連続で減少に転じており、全国と同様、久留米市においても人口減少時代に突入したと推測される。

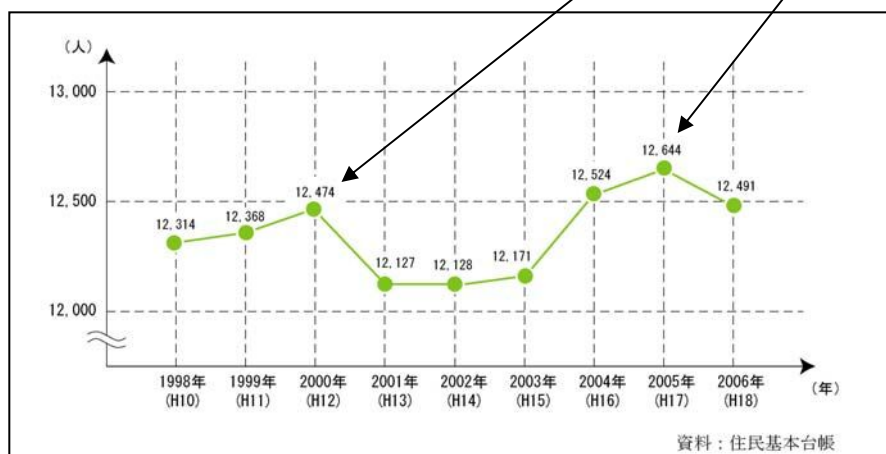
図 人口の推移



*現在の市域に組替

市全域人口資料：国勢調査

中心市街地人口資料：久留米市住民基本台帳



資料：住民基本台帳

これに対して、中心市街地の人口は減少傾向であったが、平成 10 年以降 12,100～12,600 人の横ばいで推移している。

今後の人口減少時代において、この水準を維持していくためには、具体的な都心居住策を推進していくことが必要である。

②中心市街地の人口密度

平成 10 年以降、中心市街地の人口密度は、6,100～6,400 人／km²で推移している。平成 18 年は 6,302 人／km²で、合併前久留米市の人口密度 1,034 人／km²と比べても 6 倍近い密度で、また、DID の人口密度が 5,000 人台であることから、相対的に高密度で居住している。

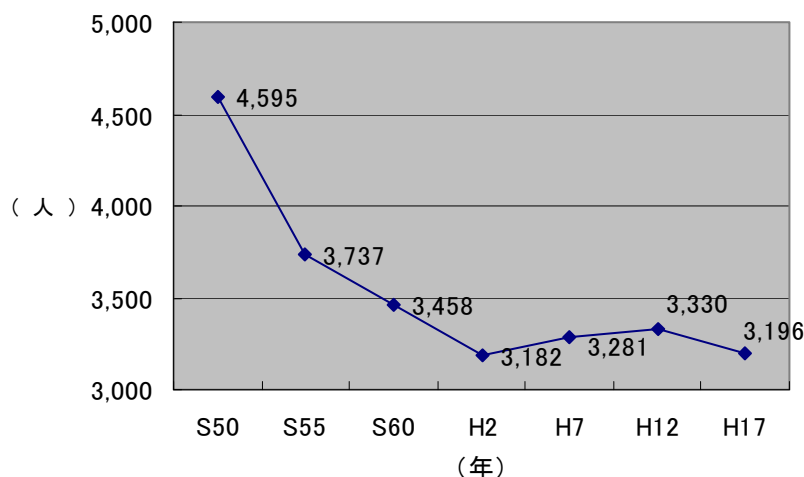
商業・業務機能が集積する西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区では、都心のドーナツ化現象が進んだ昭和 50 年代、土地建物を所有する商業者が郊外に居住して地権者となって賃貸店舗が増加するなど、中心市街地の居住者人口が減少していった要因の一つである。

今後、商業・業務機能を回復していくためにも、地元商業者を中心市街地に回帰させるだけでなく、中心商店街の周辺に購買力となる居住者を増やす取り組みを行うなど、街なか居住を推進していくことが重要である。

図 人口密度(久留米市・中心市街地)



中心商店街における居住人口の推移(S50～H17)



(2) 商 業

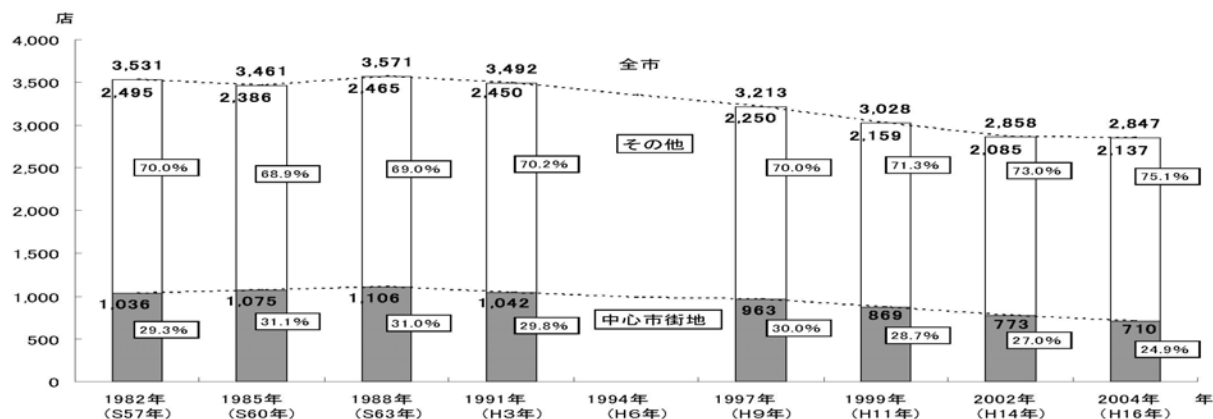
①小売業の店舗数、従業者数、年間販売額、売場面積

合併前久留米市全体では、平成 14 年から 16 年にかけて店舗数を除き、従業者数や年間販売額、売場面積が増加に転じているが、平成 15 年に開店した大型商業施設「ゆめタウン久留米」の影響が大きい。

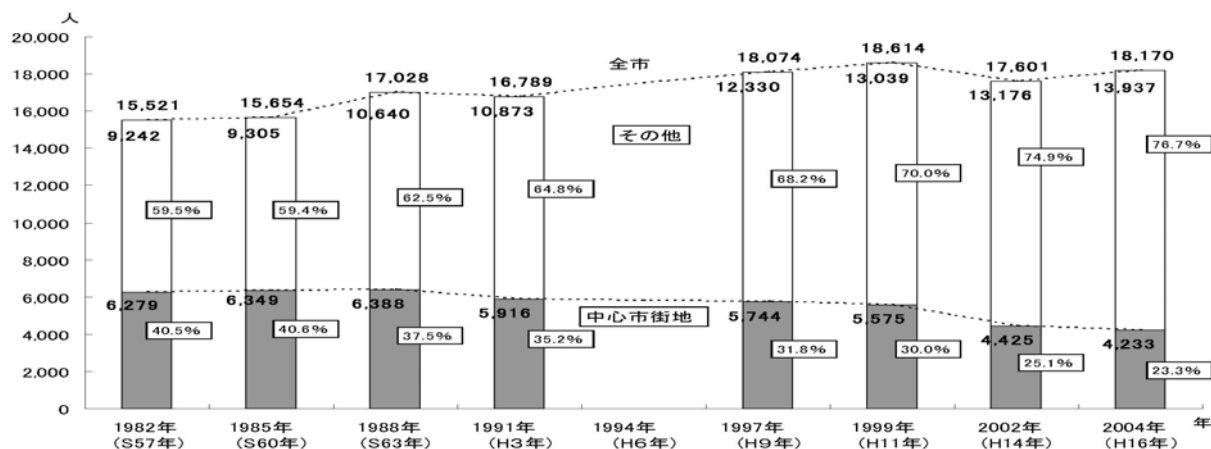
中心市街地では、店舗数や従業者数、売場面積が横ばい傾向にあったが、大店法廃止後、大型ショッピングセンターなどの周辺市町への立地が進行したため、商圈内における中心商業の求心力が弱まって行き、さらに、市内近郊に「ゆめタウン久留米」が出店した後の平成 16 年間販売額は 800 億円に落ち込むなど、厳しい減少傾向が続いている。

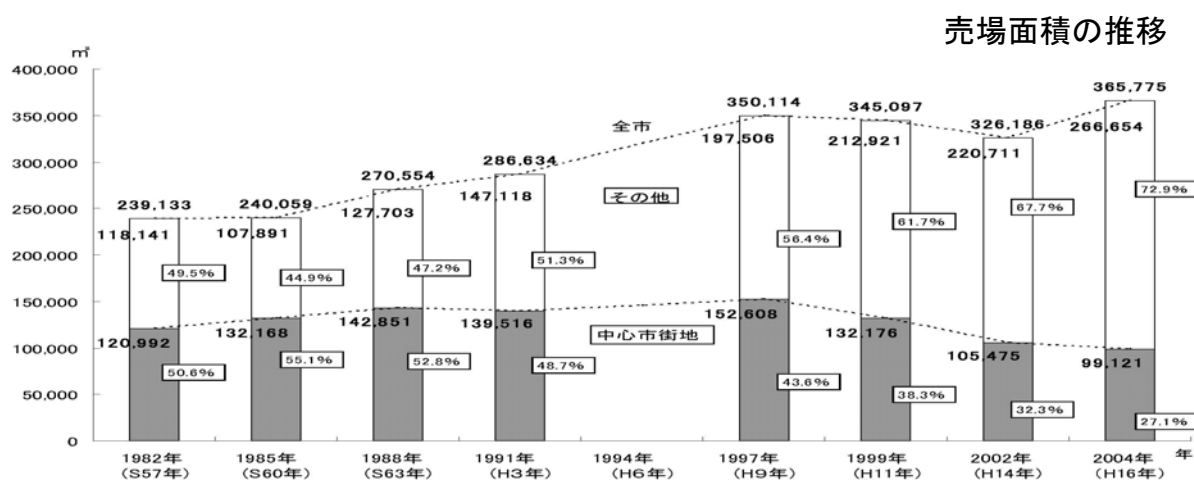
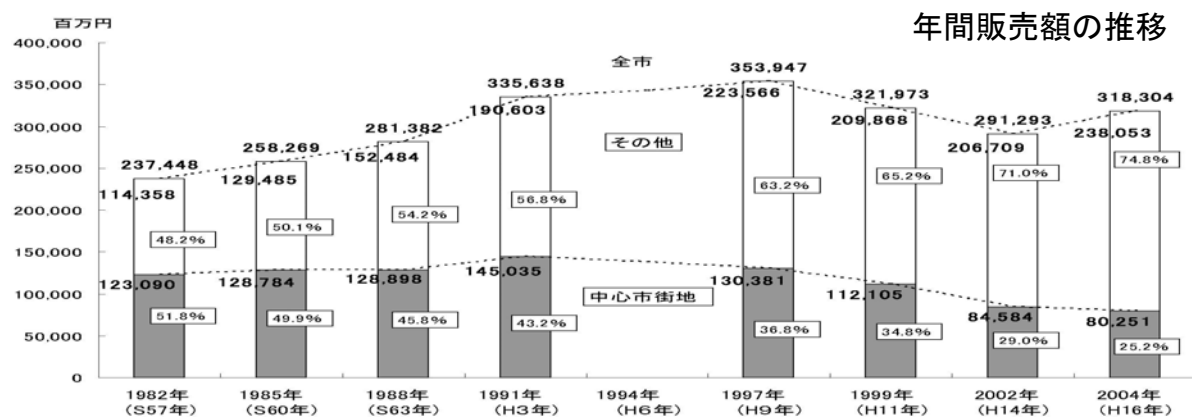
中心市街地の合併前久留米市に対するシェアは平成 9 年以降、店舗数、従業者数、売場面積ともにシェアを落としている。昭和 57 年は、概ね店舗数 3 割、従業者数 4 割、年間販売額 5 割、売場面積 5 割ほどの割合であったが、平成 16 年にはすべて 1/4 程度のシェアに縮小した。

店舗数の推移



従業員数の推移

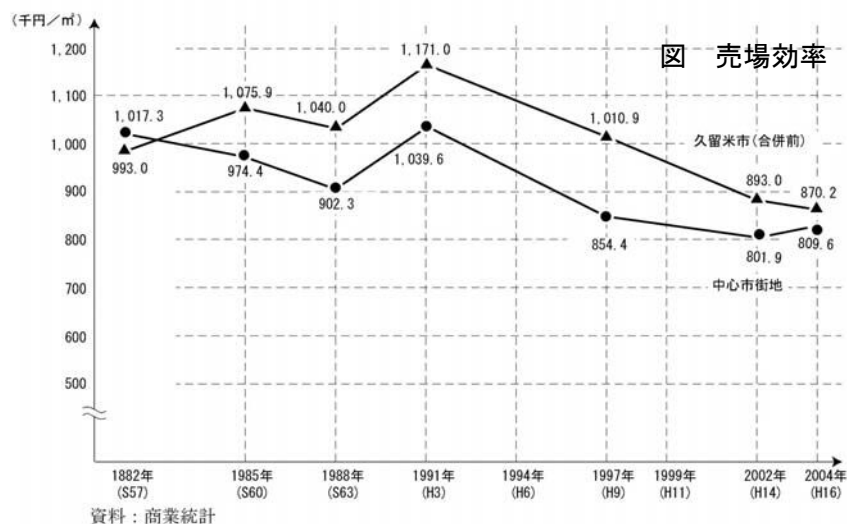




②小売業の一店舗当たり売場面積と売場効率

1店舗当たりの売場面積は、全市的に大型化の傾向であるのに対し、中心市街地では平成9年の158.5㎡/店をピークに減少に転じ、平成14年には136.4㎡/店となっている。

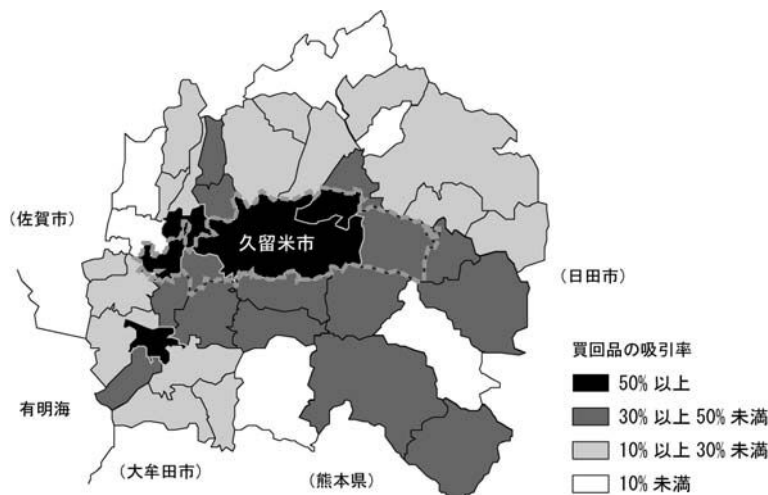
中心市街地の売り場効率は、平成14年の801.9千円/㎡を底に、平成16年にかけて上昇に転じており、不採算店舗の閉鎖が進行し販売力のある店舗が残ったためと考えられる。



③商圏と大型店の出店

平成 16 年に実施した久留米市商圏調査によると、久留米市の買回品における吸引率は 50%以上が 5 市町、30%以上 50%未満が 15 市町、10%以上 30%未満が 19 市町村となっており、60 万人規模の広域商圏を形成している。

その主な要因は、中心市街地における中心商業の集積力にあったが、平成 2 年の大店法以降は周辺市町に大型ショッピングセンターが出店したために衰えたものの、一方で平成 15 年以降は、市内郊外部に出店した大型商業施設の求心力により広域商圏を維持している。



資料：久留米市商圏調査 / 平成 17 年 3 月 / 久留米市



図 久留米市の商圏

広域商圏内の大型店は平成 2 年以降(1990 年代)に集中して周辺市町に立地しているが、店舗面積ベースで見ると全体の約 60%に相当する。また、各大型店の店舗面積は 2 万㎡規模であったが、平成 15 年には、市内に約 5 万㎡の大型ショッピングセンターが立地した。

図 1-16 商圏内大型店の出店動向

店舗面積 1 万㎡以上の大型店一覧		
NO	店舗名	店舗面積 (㎡)
久留米市内	①久留米井筒屋	16,014
	②久留米岩田屋	24,050
	③サンリブ久留米店	13,983
	④ゆめたうん久留米	47,303
八女市	⑤ゆめたうん八女	14,272
大川市	⑥ニコニコ堂大川店	16,052
	⑦ゆめたうん大川	18,481
大木町	⑧スーパーセンター大木	16,445
朝倉市	⑨甘木 SC (ジャスコ)	15,782
うきは市	⑩吉井ショッピングセンター	24,508
筑紫野市	⑪筑紫野とうきゅう	18,445
	⑫ゆめたうん筑紫野	22,523
鳥栖市	⑬ジョイフルタウン鳥栖	29,700
	⑭鳥栖シティモール	24,000
	⑮鳥栖プレミアムアウトレット	16,309
みやき町	⑯ミスターマックス北茂安店	11,570
上峰町	⑰上峰サティ	29,650

2006 年 8 月現在
久留米市、商工会議所調査
福岡県商工事務所調べ
佐賀県新設届一覧
等による
※図中久留米市の区域は合併後の市域



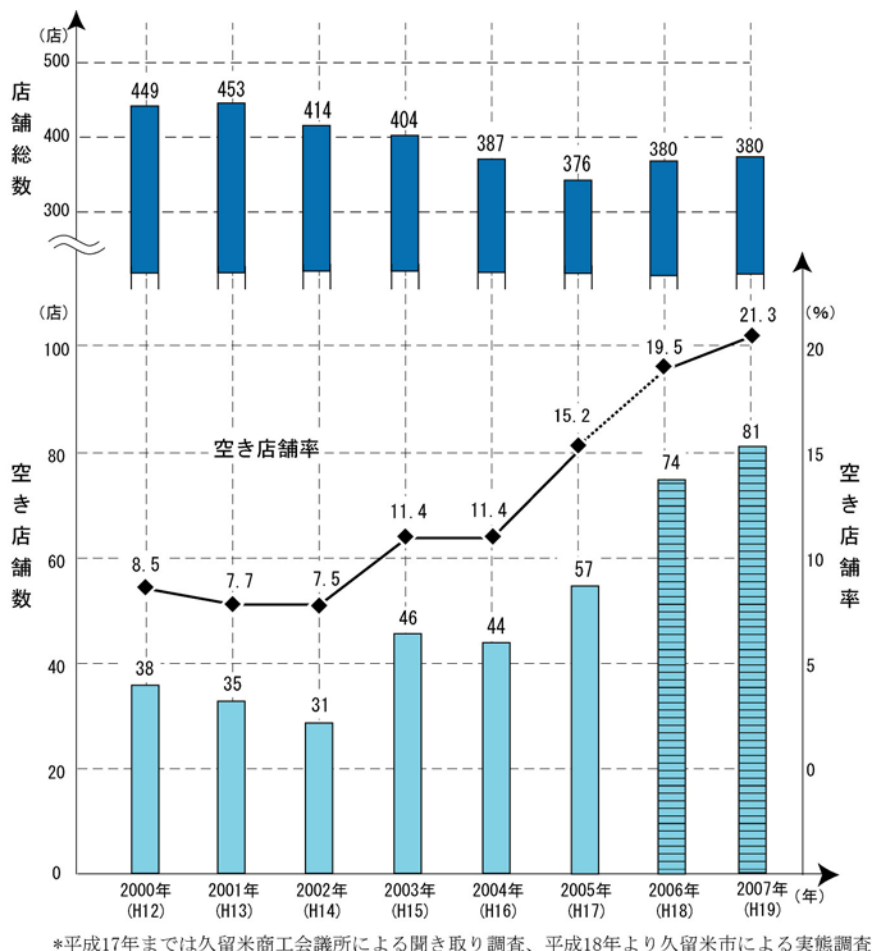
〔付表〕大型店一覧

図 店舗面積 1 万㎡以上の大型店の位置

④空き店舗

中心商店街の空き店舗率は、平成 14 年までの間、一桁の 7～8%で推移し、九州地区の平均 13%/H13 と比べると比較的低位を守っていた。

しかしながら、平成 15 年に二桁の 11%となり、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平成 17 年に 15%を、19 年に 20%を超えた現在では、商店街活動や共同施設の維持に影響が出ている。



○数値はすべて銀座商店街地区を含む

○店舗総数の増減は建物の1階と2階などの利用方法による

○H14時に店舗総数が大幅に減少しているのは六角堂広場整備に伴う建物解体(33店舗分)を含むため

(3)交通

①鉄道

車社会を反映して、久留米市における自家用車保有台数は、平成 12 年の 145 千台から平成 17 年の 204 千台へと 1.4 倍に増加している。

一方、公共交通機関の利用者は全体的に減少傾向にある中で、鉄道は市内 24 駅の全乗降客数が、平成 16 年度では 31,911 千人(87,427 人/1 日)で、このうち JR 久留米駅と西鉄久留米駅の2駅の合計は 20,019 千人(54,847 人/1 日)で全体の 62.7%を占め、両久留米駅は中心市街地の交通拠点となっている。

両久留米駅の乗降客数を比較すると、西鉄久留米駅が JR 久留米駅の約 4 倍とバランスを欠いているため、平成 23 年春の新幹線開業に合わせて周辺整備などに取り組むことによって、両交通拠点地区の均衡ある発展に結び付けることが課題である。

表 主要駅の乗降客数

(千人)

年 度	中心市街地 2 駅			その他の駅	計
	計	JR久留米駅	西鉄久留米駅		
平成 1 2 年度	21,944	4,405	17,539	12,416	34,360
1 3	21,352	4,403	16,949	12,001	33,353
1 4	20,677	4,380	16,297	11,726	32,403
1 5	20,480	4,368	16,112	11,752	32,232
1 6	20,019	4,329	15,690	11,892	31,911
平成 1 6 年度の 各駅のシェア (%)	62.7	13.6	49.2	37.3	100.0

*久留米市内にある鉄道駅24駅の合計利用客数に対する2つの駅利用客数のシェア

資料：J R 九州 久留米駅、西日本鉄道（株）本社

②路線バス

鉄道と同様に、公共交通である路線バスの利用状況は総じて減少傾向にある。

一方、JR 久留米駅と西鉄久留米駅を結ぶ都市軸のうち、金融・保険・証券など業務系事業所が集積する明治通りでは、1日 1,200 便が往来し両交通拠点間の交通ネットワークを形成している。

今後は、平成 23 年春の新幹線開業後、観光客を中心商業地区に引き入れたるための仕組みづくりが課題である。

表 路線バスの利用状況

年	乗車人員 (千人／年)	1 日当たり 平均 (人／日)
平成 8 年	11,997	32,870
平成 9 年	11,771	32,250
平成10年	10,475	28,700
平成11年	9,048	24,790
平成12年	8,998	24,650
平成13年	9,703	26,580
平成14年	8,335	22,840
平成15年	7,077	19,390
平成16年	5,702	15,620

*久留米市内停留所(平成16年来239)における乗車人員の合計

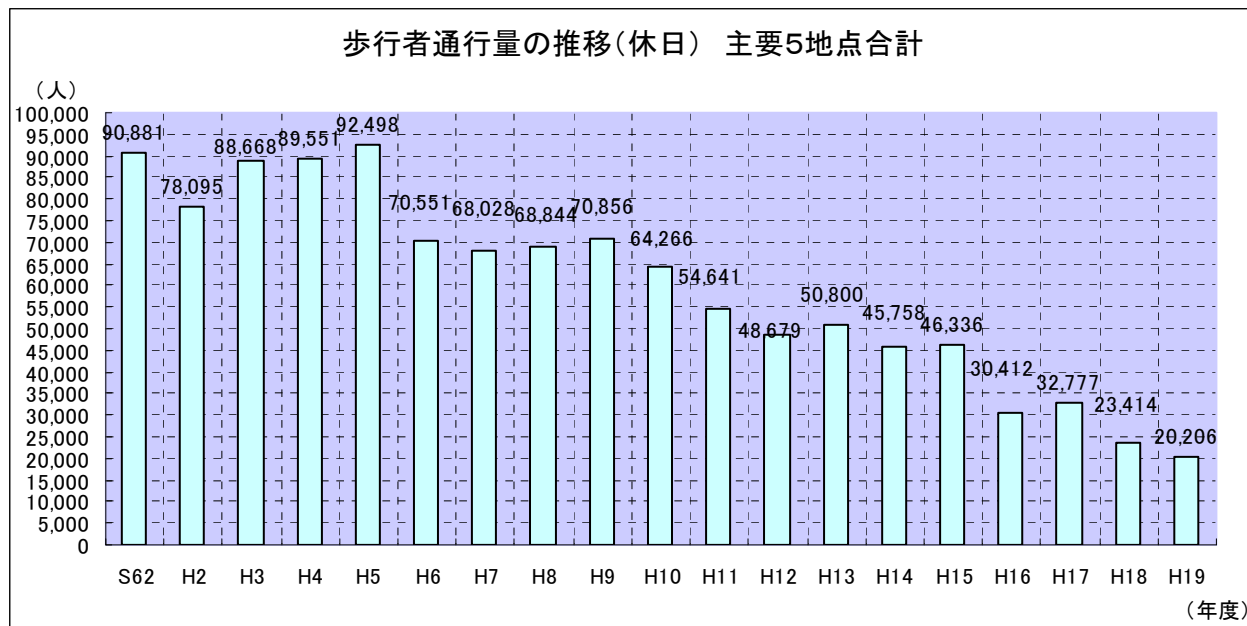
*市域は合併前

③中心商店街の歩行者通行量

最近 20 年間では、全体的に減少の一途をたどっている。中心商店街の歩行者通行量調査主要5地点の合計を見ると、平成 5 年の 9 万人から平成 19 年の 2 万人となり、約 1/4 以下に減少している。

このため、商店街の運営や施設の維持管理にも影響を及ぼしており、ナショナルチェーン店の撤退や自主廃業によって空き店舗が増加するなど相互に悪い因果関係となっている。

今後の対応策として、商業を始め、中心市街地に立地した方が利便性の高い金融・保険などの業務機能、福祉・介護などの多様なサービス業の誘導を検討していく必要がある。



調査機関：久留米商工会議所 、調査日：毎年7月第3日曜日(10時～19時)

主要調査：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)

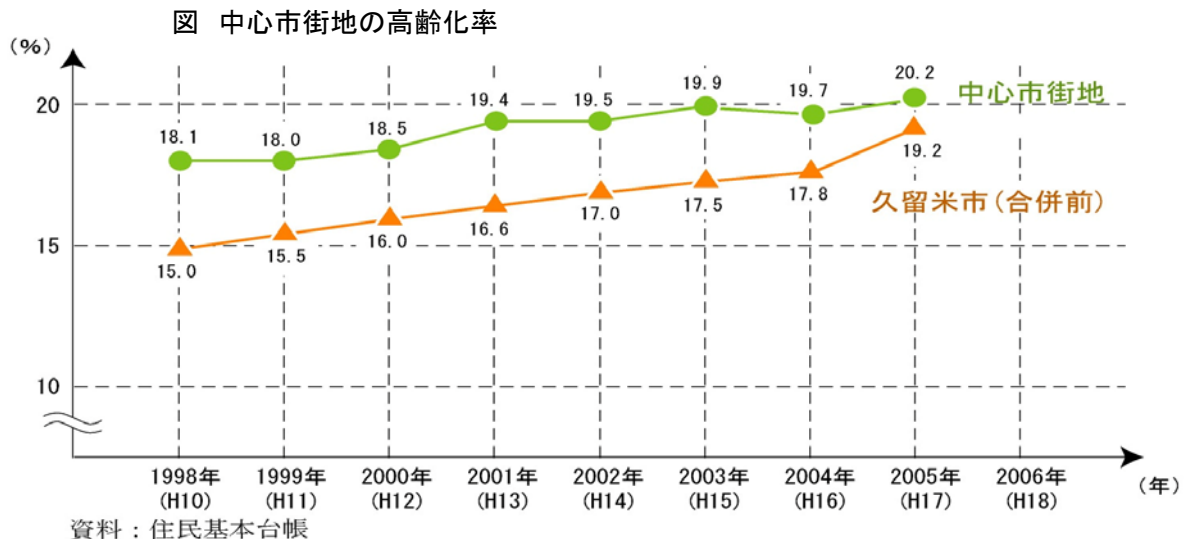


(4) 少子高齢化

① 高齢化率

合併前の久留米市では高齢化率が急速に高まっており、平成 17 年には 19% 台に達するなど、市全体の高齢化が加速しており、具体的な高齢社会への対応策が必要となっている。

中心市街地は市全体に比べてもともと高齢化率が高く推移しており、平成 17 年には高齢化率が 20% を超えており、都市施設のバリアフリー化などの対応が求められている。



② 医療機関の集積

久留米市では、久留米大学医学部や聖マリア病院といった 1,200～1,300 病床をもつ大病院を中心に医療機関の集積が進んでいる。そのため、県内外から通院や見舞いなどのために往来する人が多く、とりわけ、大病院は中心市街地の隣接地に立地しているため、公共交通機関を利用する高齢者などは中心市街地を経由するケースが少なくない。

なお、病院・診療所では、市全体の 597 施設のうち中心市街地には 15.6% にあたる 93 施設が集積している。そのうち専門医院では、眼科は 22 施設のうち 8 施設が、耳鼻咽喉科は 18 施設のうち 6 施設が中心市街地に立地しており、また、心療内科や神経内科など専門的な臨床施設も中心市街地に多い。

また、歯科医院では 170 施設のうち 14.7% にあたる 25 施設が中心市街地に集積している。

種類	全体	中心地	割合	種類	全体	中心地	割合
総合病院	5	0	0.0%	神経科・精神科	19	5	26.3%
病院・療養所	16	2	12.5%	神経内科	4	3	75.0%
医療・診療所	25	3	12.0%	心療内科	8	5	62.5%
アレルギー科	7	0	0.0%	整形外科	37	5	13.5%
胃腸科・消化器科	69	9	13.0%	内科	128	16	12.5%
眼科	22	8	36.4%	脳神経外科	6	0	0.0%
形成外科	4	1	25.0%	泌尿器科	8	2	25.0%
外科	54	8	14.8%	皮膚科	17	4	23.5%
肛門科	13	1	7.7%	美容外科	3	2	66.7%

呼吸器科	15	1	6.7%	放射線科	5	0	0.0%
呼吸器外科	2	1	50.0%	麻酔科	2	0	0.0%
産婦人科	18	3	16.7%	リウマチ科	4	0	0.0%
耳鼻咽喉科	18	6	33.3%	リハビリテーション科	25	1	4.0%
循環器科	26	3	11.5%	計	597	93	15.6%
小児科	37	4	10.8%	歯科	170	25	14.7%

* 平成 19 年電話帳登録病院等より分類

③高齢者関連の施設

介護・福祉施設は市全体の 153 施設に対し、中心市街地にはデイケアセンターが 1 施設となっている。今後、こうした施設の新たな設置は抑制されているため、機能については既存の医療機関などが担うケースも増えている。

また、寝たきり高齢者を増やさないために、中心市街地に送迎するとともにボランティアが街歩きに付き添う「タウンモビリティ事業」が平成 15 年にスタートし、平成 18 年度の登録者は 1,400 人を超えている。

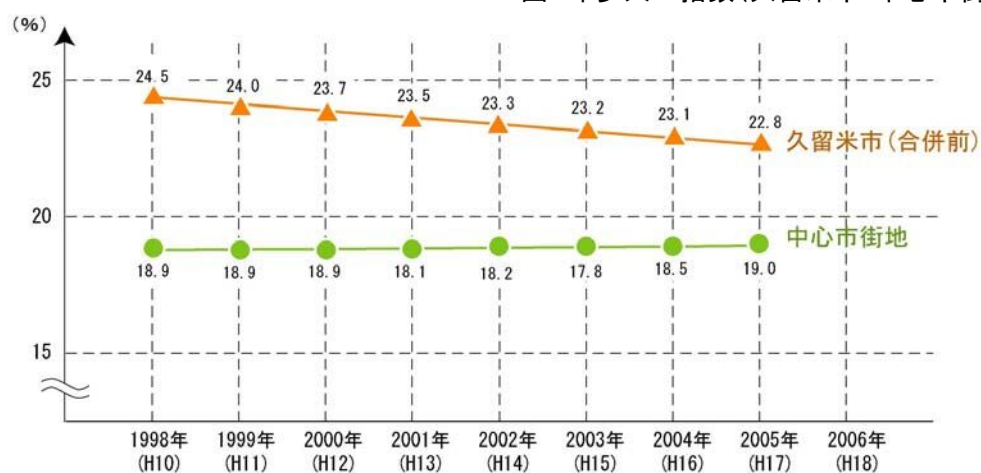
空き店舗を活用した市民の生涯学習施設として「六ツ門大学」が平成 17 年に整備され、中高年齢者などを対象に筑後学や経済学、趣味の講座といったバラエティな内容に、年間受講生は延べ 6,000 人を超えている。

④年少人口指数

年少人口指数（[生産年齢人口 15～64 歳]に対する[年少人口 0 歳～14 歳]の割合）が、合併前の久留米市では減少の一途であることから少子化への進行がうかがえる。

しかし、中心市街地では横ばいで推移していることから、子どもの数自体は減少しているものの、子育て世代（ファミリー層）が常に一定の割合で居住していることが推測される。

図 年少人口指数（久留米市・中心市街地）



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より ～

調査方法や回収率等

- ・ 調査実施期間 : 平成 19 年 1 月
- ・ 調査対象 : 住民基本台帳無作為抽出による 20 歳以上の
市民 2,500 人
- ・ 調査方法 : 郵送留め置き法
- ・ 回収率 : 47.2% (有効回答数 1,179 票)

(1) 市街地整備と都市機能の集積に関する視点

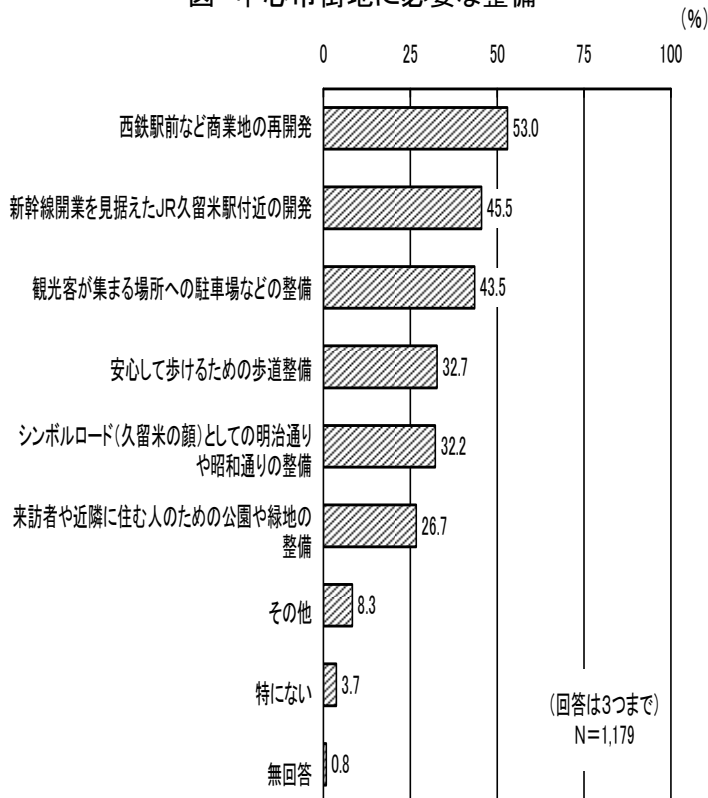
[結果概要]

- ① 中心市街地に必要な整備として最も期待されているのは、「商業地の再開発」、「JR 久留米駅付近の開発」、「駐車場の整備」
- ② 商業施設以外で欲しいものベスト3は、「劇場・ホール」、「福祉施設」、「生涯学習施設」

[主な課題]

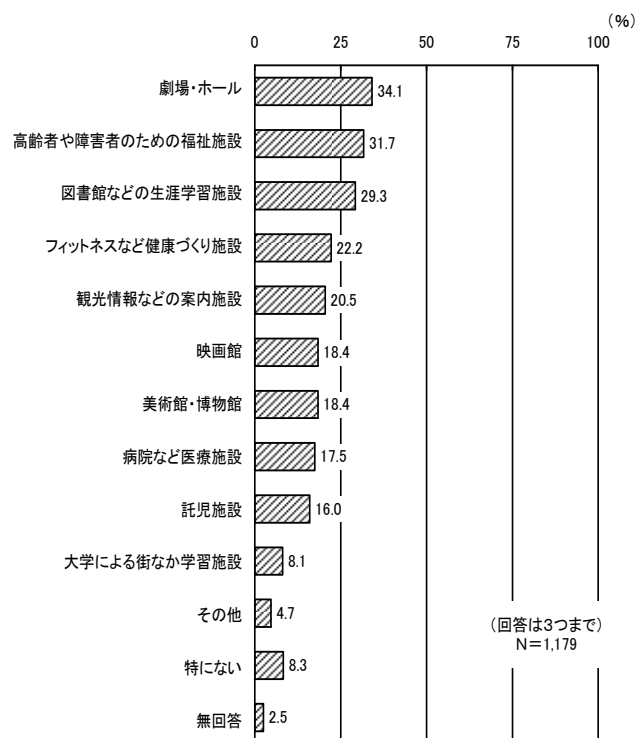
- ・ 「商業地の再開発」、「JR 久留米駅付近の開発」、「駐車場の整備」の3つに対する期待が高いため、市街地整備の大きな柱として考える必要がある。
- ・ 「商業地の再開発」については、新幹線開業に向けた JR 久留米駅周辺の開発よりもポイントが高くなっており、市民が商業地の再生について身近な問題として期待していることがうかがえる。

図 中心市街地に必要な整備



- ・ 商業施設以外で欲しいものとして、「劇場・ホール」や「図書館」などの人気が高く、中心市街地に文化施設が少ないことを示している。
- ・ 世代別に欲しい施設としては、20代が「健康づくり施設」、30代～50代が「劇場・ホール」「図書館などの生涯学習施設」と文化学習施設が多い。これに対して、60歳以上の世代は「福祉施設」や「病院など医療施設」など健康福祉施設が最も高く、今後の高齢化社会への対応として、こうした機能の集積を図ることが大きな課題といえる。

図 商業施設以外で欲しいもの



(2) 街なか居住や生活環境に関する視点

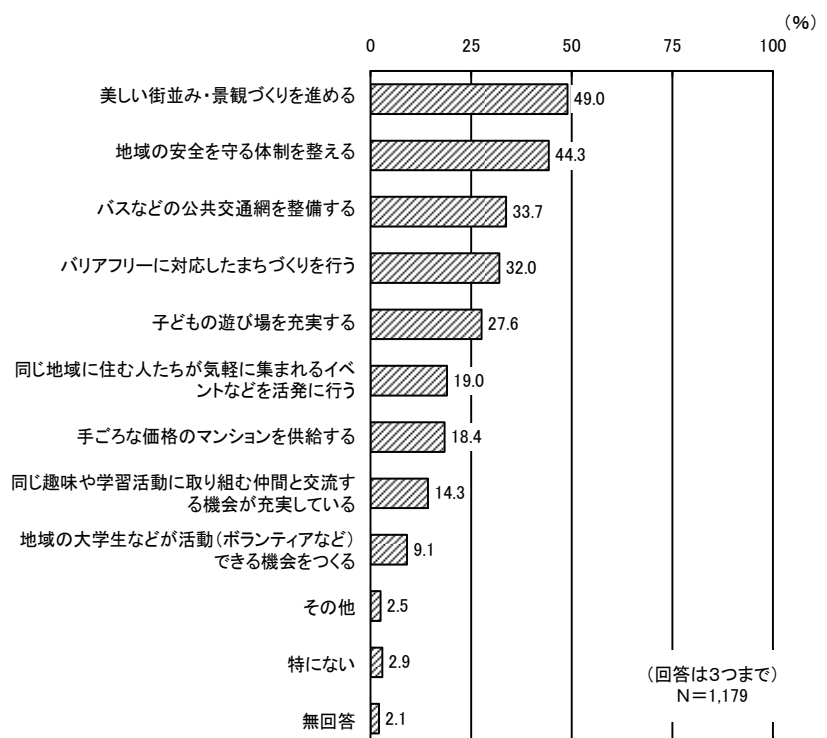
[結果概要]

- ① 住みたくなるまちへの取り組みとして、2人に1人が「美しい街並み・景観」、「地域の安全」を熱望している
- ② 効果的な交通基盤整備として、4人に1人以上が「利用しやすい路線バスの運行」、「駐車場・駐輪場の充実」、「駐車料金サービス」を期待している

[主な課題]

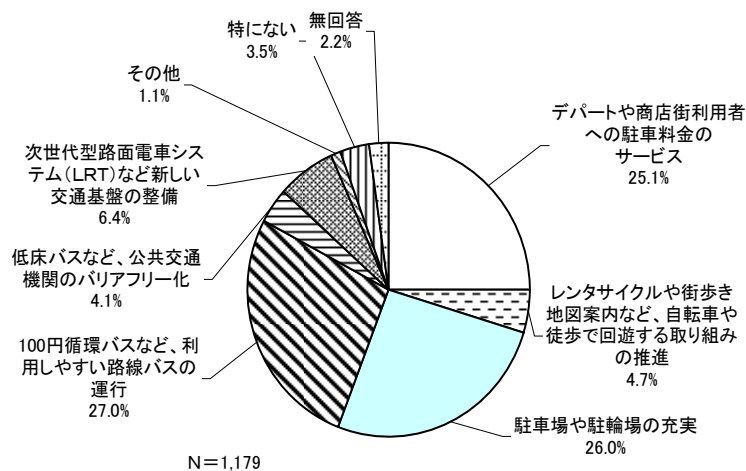
- ・ 「街並み・景観」への意識が非常に高く、「住まい」を考える場合、住宅自体の条件以外に良好な「居住環境」を提供していくことが必要である。

図 「住みたくなる街」への取り組み



- 効果的な交通基盤整備としては、「100 円バスなどの利用しやすい路線バスの運行」に対する市民の意識が最も高い。また、JR 久留米駅と西鉄久留米駅の両交通拠点間の回遊性を高めるためにも、西鉄バスとの協議を進めていく必要がある。

図 効果的な交通基盤整備



(3) 商業活性化に関する視点

[結果概要]

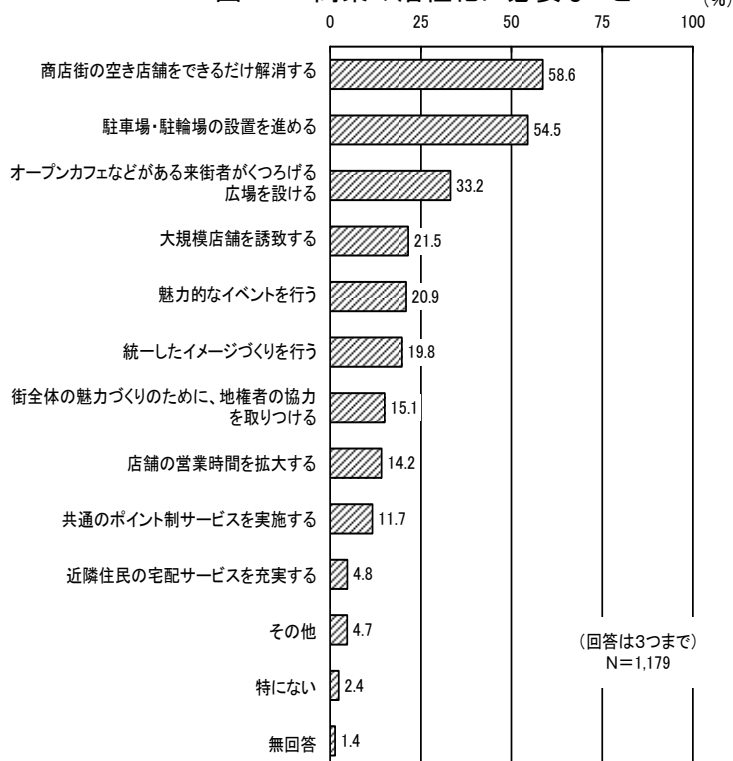
- ① 商業の活性化に必要なことは、「空き店舗の解消」と「駐車場・駐輪場の設置」
- ② 「来街者がくつろげる広場」「魅力的なイベント」など賑わいと憩いの空間づくり

[主な課題]

- 商業の衰退傾向や通行量減少は、「買物」に対する期待に応えられていない結果である。今後の方策としては、1)市民の期待に応えるべく商業機能を強化すること、2)商業以外で欲しいものに「劇場・ホール」や「生涯学習施設」があがっており、これらの機能を充実させ「買物」以外の来街目的を創出していくことが必要である。

- 「空き店舗の解消」については、最近の空き店舗の増加、特に街の顔というべき一番街での増加が著しく、その対応が急務である。

図 商業の活性化に必要なこと



(4) 中心市街地に訪れる目的

[結果概要]

- ① 全体の3割以上が、中心市街地に「週1回以上出かける」と回答
- ② 中心市街地を訪れる目的の6割超は「買物」

[主な課題]

- ・ 来街目的では、「買い物」と「食事・喫茶」が最も多いが、次いで「金融機関（銀行・郵便局）」も多く、業務機能の充実を図ることも重要である。
- ・ 高齢者ほど「通院、お見舞い」を目的に中心市街地に来街している割合が高い。

表 来街目的(性別・年齢・来街頻度) (%)

		問2付関. 主な来街目的【M】																
		標 本 数	買 い 物	食 事 ・ 喫 茶	飲 み ご と	レ ジ ャ ー ・ 娯 楽	仕 事	通 院 、 お 見 舞 い	金 融 機 関 （ 銀 行 ・ 郵 便 局 ）	イ ベ ン ト 参 加 ・ 見 学	こ こ と な ど	講 習 会 ・ サ ー ク ル ・ お け い こ と な ど	理 ・ 美 容	友 人 ・ 知 人 に 会 う	散 歩	「 中 心 市 街 地 」 以 外 の 場 所 に 行 く た め の 乗 り 換 え	そ の 他	無 回 答
全 体		991 100.0	64.4 65.0	30.2 30.5	18.5 18.7	5.7 5.8	15.8 15.9	15.8 15.9	26.4 26.6	7.3 7.4	7.4 7.5	11.3 11.4	14.6 14.7	4.3 4.3	14.8 14.9	3.7 3.7	6.0 6.1	
性別	男 性	419	55.1	26.7	31.0	7.4	21.0	16.5	23.9	6.9	3.6	6.9	9.8	6.0	14.3	3.8	6.9	
	女 性	569	72.2	33.0	9.3	4.4	12.1	15.6	28.8	7.7	10.4	14.8	18.1	3.2	15.1	3.7	5.4	
年 齢	2 0 代	98	56.1	38.8	29.6	12.2	19.4	4.1	17.3	6.1	2.0	11.2	13.3	4.1	23.5	4.1	5.1	
	3 0 代	173	58.4	30.6	32.9	7.5	15.6	4.6	20.2	6.9	5.2	11.0	11.0	2.9	16.2	5.2	7.5	
	4 0 代	145	69.7	31.0	21.4	4.8	20.7	9.7	26.2	4.1	6.2	8.3	9.0	3.4	12.4	3.4	6.2	
	5 0 代	206	67.0	30.1	15.5	2.9	22.3	12.6	33.0	9.7	8.3	10.7	15.5	1.0	10.2	1.9	5.3	
	60～64歳	108	67.6	26.9	12.0	3.7	13.9	19.4	27.8	10.2	9.3	11.1	20.4	9.3	17.6	1.9	2.8	
	65～74歳	201	68.7	29.9	9.0	6.0	8.0	30.8	26.4	6.5	10.4	13.9	17.4	5.5	15.4	4.5	6.5	
	7 5 歳以上	59	64.4	25.4	6.8	5.1	8.5	39.0	39.0	8.5	10.2	15.3	20.3	10.2	13.6	6.8	10.2	
来 街 頻 度	ほぼ毎日出かける	146	57.5	26.0	17.1	8.2	61.0	9.6	33.6	2.1	8.9	8.9	13.7	7.5	15.1	9.6	—	
	よく出かける	252	75.4	42.1	19.8	8.3	11.1	16.7	38.1	7.5	15.5	14.3	18.3	7.1	17.1	4.4	2.8	
	ときどき出かける	318	67.6	31.1	19.2	4.7	8.2	17.9	24.2	8.8	3.8	12.6	16.0	3.1	14.2	0.9	6.3	
	たまに出かける ことがある	275	56.4	21.5	17.8	3.3	5.5	16.4	15.3	8.4	3.6	8.7	10.5	1.5	13.8	3.3	12.0	

(5) 中心市街地のイメージ等

[結果概要]

- ① 中心市街地の強いイメージは、「親しみがある」と「活気がない」。

[主な課題]

- ・ 「親しみがある」と感じるのは月1回程度以上来街する人で全体の4割程度を占める。「たまに出かける」「めったに行かない」人を出かけさせる仕組みづくりが必要であり、そのことが中心市街地のイメージアップにつながる。

表 年齢別、来街頻度別にみた中心市街地のイメージ

(%)

問3. 中心市街地のイメージ ■各問[A][B]に「近い」「やや近い」の割合の合計								
		標 本 数	(ア)“親しみ”		(イ)“活気”		(ウ)“便利さ”	
			親 し み が あ る	親 し み が な い	活 気 が あ る	活 気 が な い	い な い に 街 か と 便 利 が	街 な に か と 不 便 な
全 体		1,179 100.0	483 41.0	226 19.2	128 10.9	717 60.9	370 31.3	271 23.0
年 齢	2 0代	118	48.3	20.4	14.4	72.0	27.9	28.8
	3 0代	202	39.6	26.3	11.9	71.8	27.2	28.2
	4 0代	167	41.9	23.4	15.0	59.2	36.5	21.0
	5 0代	253	38.8	22.2	7.9	68.0	29.2	23.0
	6 0～6 4歳	124	39.5	14.5	8.1	63.7	38.7	23.3
	6 5～7 4歳	237	40.1	12.7	11.8	47.7	32.1	22.8
	7 5歳以上	77	44.2	7.8	5.2	31.2	29.9	5.2
来 街 頻 度	この区域に住んでいる	91	70.4	4.4	13.2	55.0	45.1	12.1
	ほぼ毎日出かける	146	59.6	10.3	10.9	65.8	38.4	15.7
	よく出かける	252	52.8	9.6	15.9	52.0	40.8	19.9
	ときどき出かける	318	42.2	18.5	10.4	62.9	32.4	22.3
	たまに出かけることがある	275	20.0	30.5	7.6	65.8	18.6	32.0
	めったに行かない	80	6.3	46.3	3.8	65.0	15.0	28.8

3 現状と市民ニーズ

(1) 現状と課題

これまでの中心市街地の現状と課題について整理し、活性化の方向について以下の通りとする。

項目	現状と課題	活性化の方向
人口	中心市街地の人口は市全体の約 4%を占め、12,000～12,600 人で横ばい傾向にある。 市全体に比べ中心市街地の高齢化率が高く20%を超え、今後の人口減少・高齢化社会への対応が必要である。 市全体では年少人口が減少傾向に対して中心市街地では一定している。	○街なか居住促進による中心市街地の維持 ○子育て世代に対する支援
産業	産業集積度は市全体の 28%と高い。 卸売業・小売業・飲食業が減少傾向にあるが、金融・保険業やサービス業のシェアは安定している。	○多様な機能集積による街なか再生
商業	郊外大型店の影響や空き店舗の急激な増加が原因で、市全体に占めるシェアが大幅に減少し、中心商店街や大型店で構成する中心商業集積が弱体化している。	○大型店の出店抑制 ○早急な空き店舗対策
交通	平成 23 年春に九州新幹線久留米駅開業が決定しており、新幹線乗降客の誘導が重要である。 JR 久留米駅と西鉄久留米駅を結ぶ路線バスが 1 日 1200 便と充実しているが、利用者数は減少傾向にあり、両久留米駅間の回遊性向上が課題である。 中心商店街では、商業の衰退に伴い、歩行者通行量が減少傾向にあり、賑わい創出の取り組みが必要である。	○観光開発 ○中心商業集積への誘導 ○賑わい拠点づくり
少子高齢化	医療機関の中心市街地への集積度が高く、シェアは 15.6%である。 公共交通機関を利用する機会が多い高齢者は中心市街地を経由するが多い。 高齢者の来街支援「タウンモビリティ」や生涯学習の場「六ツ門大学」の利用者が増加しており、高齢者対応のコミュニティ施設の充実が必要である。	○医療集積の魅力活用 ○高齢者に優しいまちづくり ○老人いこいの家の整備

(2) 市民ニーズ

まちづくりアンケート調査から市民ニーズから課題を抽出した結果、現状と課題を踏まえ、今後の活性化の方針について以下の通りとする。

視点	市民ニーズと課題	活性化の方針
市街地整備と都市機能の集積	商業地再開発に対する市民ニーズが強く、商業地再生や低未利用地対策などの取り組みが必要である。	○地権者を中心とした再開発・共同化の推進
	JR 久留米駅付近整備の遅れから、周辺開発など市街地整備を望む声が多い。	○九州新幹線開業に併せた周辺整備
	駐車場の整備の需要が大きく、中心市街地へのアクセス性を高める必要がある。	
	中心市街地に劇場・ホール、福祉施設、生涯学習施設などへの需要が大きい。 高齢者に対応した健康福祉施設、ファミリー層に合った環境整備が必要である。	○高齢化社会に対応した環境づくり ○安心して子育てできる環境づくり
街なか居住や生活環境	美しい街並みとともに、地域の安全を望む声が多い。 良好な住環境整備、手頃な価格のマンション供給が居住条件の中で高い。	○良質な住宅の提供と安心して住みやすい環境づくり
	利用しやすい路線バスや公共交通機関の整備が住みやすさ課題となっている。	○ワンコインバスなど公共交通機関の充実
	駐車場・駐輪場の整備、駐車料金サービスなどハード・ソフト両面からの対応策が必要である。	○共通駐車券制度の充実
商業活性化	空き店舗の解消し、商業機能の充実に望む声が多い。	○空き店舗の解消と既存商業の充実
	商業環境に適した駐車場・駐輪場の設置、既存駐車場のサービス充実が必要手背ある。	○駐車場の整備
	くつろげる広場、魅力的なイベントなど商業以外に憩いの賑わいが重要である。	○六角堂広場や西鉄久留米駅東口広場の活用と賑わいづくり
中心市街地に訪れる視点	3割の人が週一回以上出かけており、商店街の魅力づくり、市民参加の機会を増やすことが重要である	○NPOなど市民活動の場づくり
	来街目的の6割が買物で、それ以外の目的として金融・保険などの業務や、ビジネスも少なくない	○業務・医療機関など多様な機能の集積
中心市街地のイメージ等	親しみがある反面、活気がないというイメージが強いため、気軽に出かけさせる仕組み、バリアフリーなどに取り組む必要がある。	○タウンモビリティやバリアフリーなど、人に優しい街づくり

[4] 中心市街地活性化の方針

1. 基本的な方針

(1) 基本的な方針に必要な事項

基本的な方針の設定にあたり、わが国を取り巻く環境や社会トレンドなどから、以下の点について配慮を行うものとする。

① 効率的なまちづくり

人口減少・少子高齢社会においては、住民負担の増大を抑制し、都市の維持・更新や魅力の向上、行政サービスの提供を適切に進めていくために市街地の拡散に歯止めをかける必要がある。

既成市街地の低・未利用地の有効活用や既存施設の維持・更新、公共空間の複合的利用など、ストックを有効に活用し効率的・魅力的なまちづくりを進めることが必要である。

② 高齢社会に対応した、歩いて暮らせるまちづくり

少子高齢社会において、持続可能な暮らしの場としての市街地を形成していくためには、過度に自動車に依存したライフスタイルを見直すとともに、住民一人ひとりが身近なまちづくりに関心をもつことを通して地域のコミュニティを再生することが重要である。

今後は、高齢者や子育て世代をはじめ、誰もが買い物や福祉など生活支援サービスを享受でき、まちに愛着が持てる環境づくりや定住人口の回復を図るなど、安心して住み続けられる街づくりを進める必要がある。

③ 都市魅力の醸成

郊外開発の進展とともに居住人口や来街者が減少し、求心力が衰えた中心市街地では、歴史的遺産や人々の生活文化が生み出した「都市の顔」の消失が懸念される。

市内外に大型商業集積が立地するなど、厳しい都市間・商業集積間競争時代では、商業中心の中心市街地の再生ではなく、住む人や訪れる人を増やす仕組みづくりを行い、商業と連携する多様な機能の蓄積による都市魅力の醸成が必要となっている。

④ 環境にやさしいまちづくり

農地は、食糧供給の基盤として役割を果たしているだけでなく、生態系などの自然環境の保全にも重要な役割を果たしているが、市街地の拡大によって農地などの自然的な土地利用は減少傾向をたどっている。

今後は、市街地を取り囲む自然環境を保全するとともに、自動車交通の抑制を図るために、無秩序な市街地の拡散を抑制し、歩いて暮らせるまちづくりとともに、環境にやさしいまちづくりを進めていく必要がある。

(2) 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ある。

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る。

医・食・住が整備された環境で、少子高齢化という都市型社会の象徴的な構成員である元気な高齢者を中心に、豊かな経験と能力を活かし、豊かな時間の中で感性を満たす都市生活を送る街。この人に優しい人間都市「スローライフが輝く街」づくりを目指す。

この街づくりを通じて、ファミリー層も安心して子育てを行い、仕事と生活の調和を求めるさまざまな家族へと広がりバランスのとれた中心市街地を形成していく。

高齢者などが元気に歩いて暮らし、豊かな時間や生活を過ごせる街が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する。

人に優しいスローライフが輝く街

☆街のイメージ	⇒高齢者が元気に活動し、ファミリー層が安心して子育てできる街
☆キーワード	⇒スローライフ(歩いて行ける距離に住み、豊かな感性を満たす都市生活)

(3) 活性化に関する基本的な方針の設定

旧基本計画の総括と中心市街地の現状と課題、市民ニーズを踏まえ、基本コンセプトと活性化により目指す中心市街地の姿を実現していくために、二つの柱を基本的な方針とし、具体的な取り組みを展望していく。

基本方針1 **市民活動が活発に行われる街づくり**

今回の基本計画では、旧基本計画時に整備した市民広場「六角堂広場」や西鉄久留米駅東口の東西2つの広場活用を軸として、商業者を始め、市民やNPOなどが連携した街の賑わいづくりに重点的に取り組んでいくことによって、「市民活動が活発に行われる街づくり」を目指していく。

また、街に「親しみはあるが、元気がない」というイメージの象徴である空き店舗の解消に取り組むとともに、商業を始め、金融・保険などの業務、医療、福祉などの機能集積によって、多様なサービスが受けられる便利な街を目指していく。

主体者である地権者を巻き込んだ取り組みを推進し、狭小地の共同化や老朽家屋の建て替えを進め、次代の商業再開発の礎を築いていく。

基本方針2 **高齢者や子育て世代が安心して住みやすい街づくり**

将来的に高齢者や子育て世代などを中心として快適な都市生活を送るための居住環境の整備に取り組んでいく。

医療や福祉などの都市福利施設を街なかに誘導していくこと、街なか居住を推進するための良質な住宅を提供していくこと、民間住宅の建設を誘導していくこと、既存ストックを活用し高齢者と子育て世代の住み替え支援や関連イベントを誘導していくことにより、「**高齢者や子育て世代が安心して住みやすい街づくり**」を目指していく。