

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

・はじめに

平成 17 年の市町村合併によって、人口 30 万 6 千人となった久留米市は、福岡市や北九州市に次ぐ人口をもつ福岡県南部の母都市であり、佐賀県東部や大分県西部にわたる広域拠点都市である。

・筑後広域商圈の商都

久留米発祥の地にして、久留米城址や水天宮総本宮、梅林寺などの歴史的遺産に囲まれた JR 久留米駅周辺地区は、明治 22 年に九州鉄道（旧国鉄）開通によって、久留米餅や地下足袋などの伝統産業の輸送拠点として目覚ましい発展を遂げてきた。

福岡市天神地区と結ぶ西鉄天神大牟田線が昭和 7 年に開通し、商業立地が発展してきた西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区は、一日平均で 4 万 3 千人(平成 16 年)の乗降客数を背景に、東西二つの百貨店、大型専門店、また、中心 10 商店街に約 400 店舗が集積し、市全体の四分の一を占める 8 百億円(平成 16 年)の小売年間販売額があり、筑後広域商圈の商都を築いてきた地区である。

現在では、中心商店街が衰退傾向にあるものの、今なお商業やビジネス面では本市の中心地区であり、また、近年はNPOグループによる高齢者来街支援やスローフードなどの取り組みが顕著で、市民活動の場としての側面を見せている。

・人口集中地区(DID)

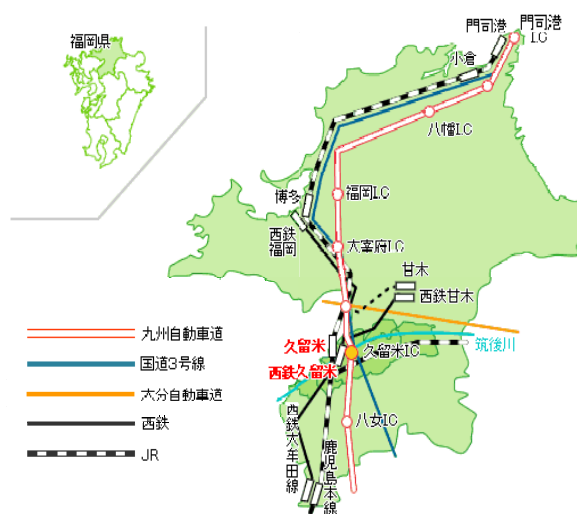
昭和 35 年の DID をみると、JR久留米駅と西鉄久留米駅を結ぶエリアを包括して人口が集中し、都市の中心として位置付けられていたことがわかる。同エリアを核として、その後、放射状に都市化が進展し、平成 7、12 年の DID では、1/4 の面積に 3/4 の人口が住んでいたことになる。

・交通の利便性

JR 久留米駅、西鉄久留米駅結ぶ路線バスは往復合わせて1日 1,350 便が運行しており、両駅間の回遊性は高い。また、金融・証券・生保・商業などの事業所が集積する西鉄久留米駅前の明治通りでは、1日 1,200 便が往来している。

また、市内の鉄道駅 24 駅の全乗降客数は、平成 16 年度で 31,911 千人であり、このうち JR 久留米駅、西鉄久留米駅の2駅の合計は 20,019 千人であり全体の 62.7%を占めている。

図 久留米市の位置



(位置図)

A map of the area around the former Kure Station. The Kure River (筑後川) is shown in blue at the top. The station area is marked with a blue dashed circle and labeled 'JR久留米駅'. Other labels include '国道264号', '池田川', 'JR鹿児島本線', '西鉄久留米駅', '西鉄花畑駅', 'JR久大本線', '西鉄大牟田線', '久留米インターチェンジ', '高良大社', '大牟田線', '筑後市', '(佐賀県鳥栖市)', '(筑後市)', '(広川町)', and '(八女市)'. The map shows a grid of roads and the location of various landmarks and transportation routes.

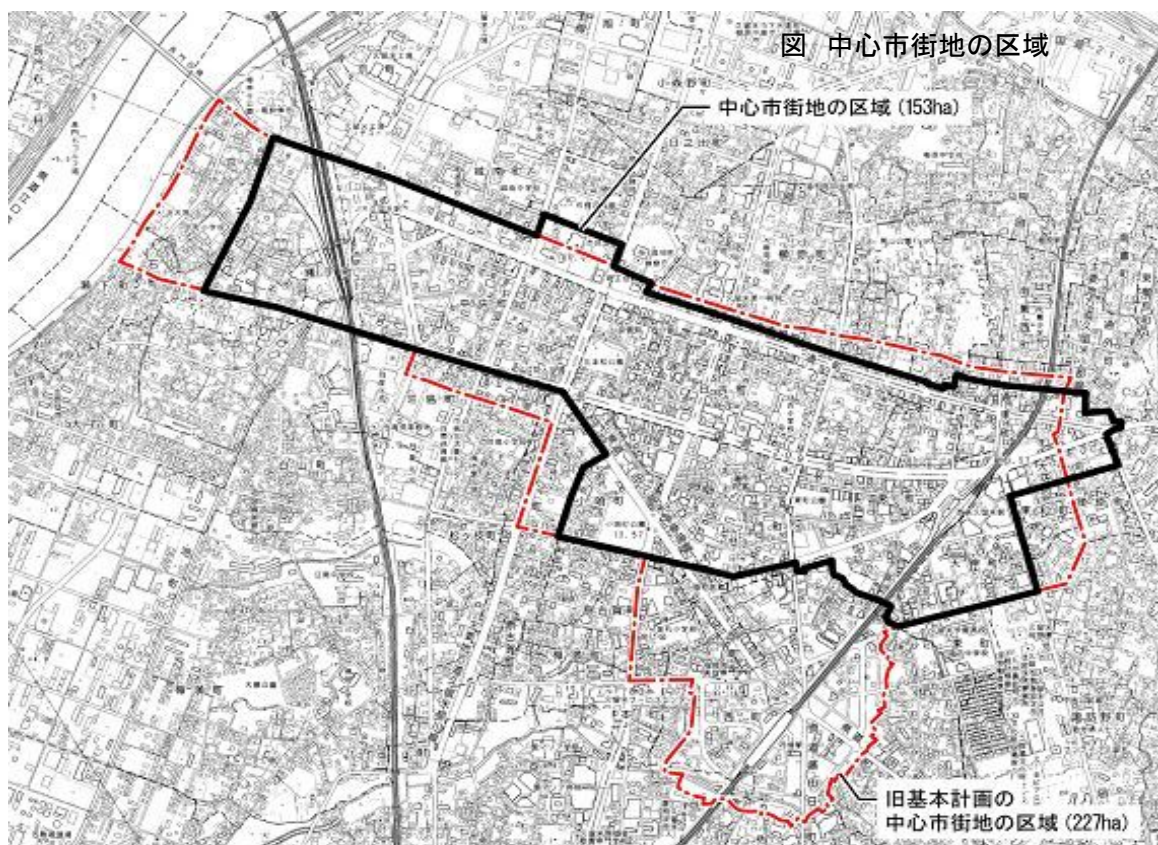
[2] 区域

区域設定の考え方

○ 中心市街地の区域と面積

- * 都市機能の集積を誘導するコンパクトシティの理念から土地の高度利用を行うべき商業地域を基本とし、六ツ門地区を中心に東西久留米駅を結ぶエリアとした。
- * 花畑駅周辺土地区画整理事業が整理段階を迎えていることから、旧基本計画で定めた中心市街地エリア 227ha を縮小し、よりコンパクトなエリアとした。
- * 域界は町界を単位として、道路などの地形地物で画するところを基本とした。
- * 全体区域の西を画する JR 久留米駅周辺における区域設定は、新幹線駅開業を目途として進めている都市計画道路までを区域に含める。
- * 全体区域の東を画する西鉄久留米駅周辺における区域設定は、同駅に隣接する影響で商業業務施設が集積する駅から東南に 2 街区先までを区域に含める。
- * 全体の区域の南を画する区域設定は、花畑駅周辺土地区画整理事業施行区域を除外し、商業などが集積する六ツ門町までとする。
- * 全体の区域の北を画する区域設定は、事業所などの集積から昭和通りの 1 街区北側とするが、城南町の市庁舎や市民会館、商工会館など公共公益施設の集積に考慮する。

上記の考え方から、交通結節点として利便性の高い JR・西鉄の東西久留米駅を結ぶ都市軸エリア 153ha 内に、総合的かつ一体的に街なか居住を推進するという観点から、本区域を中心市街地の区域と設定する。



○中心市街地の境界(15町)

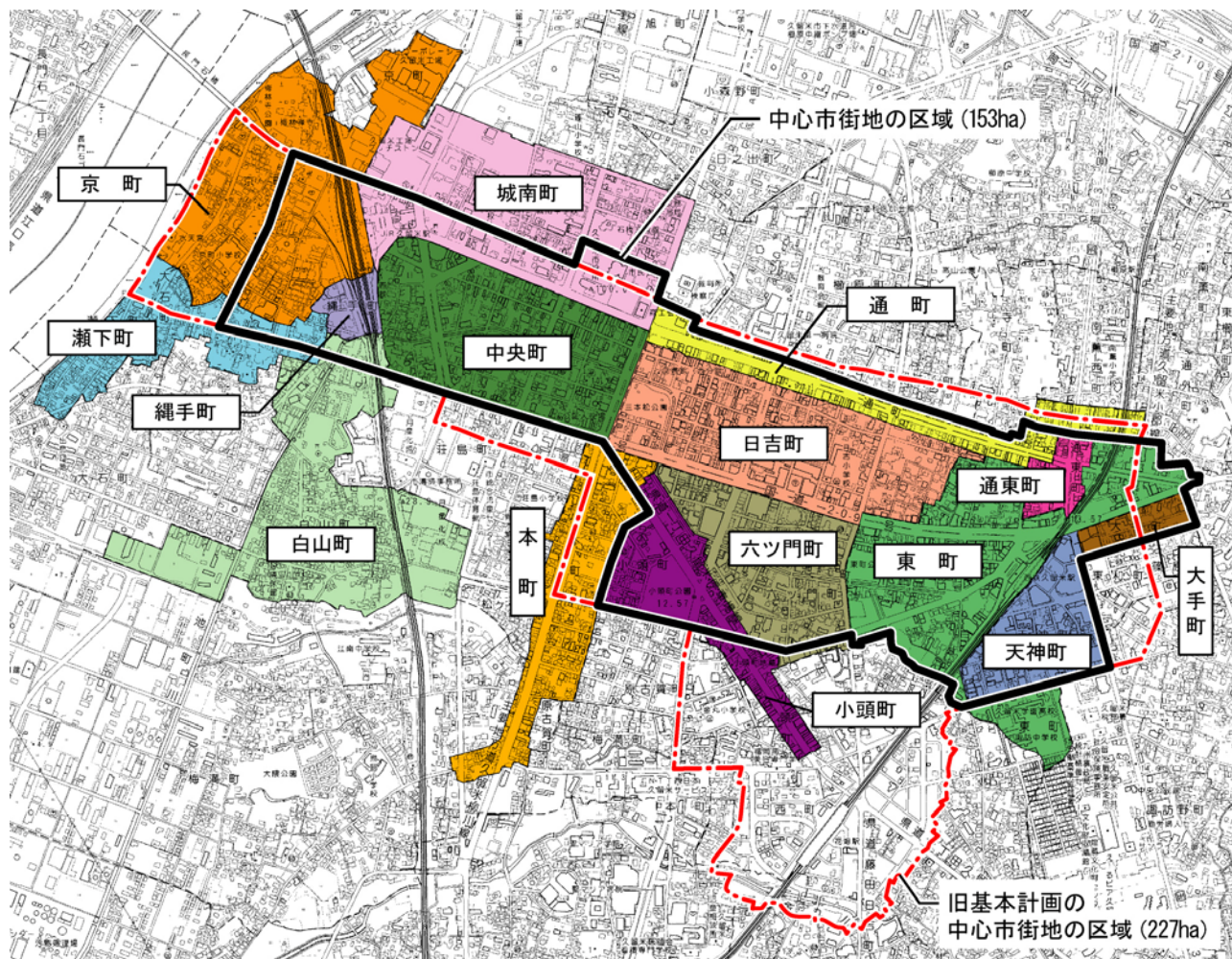
JR久留米駅が立地・近接する縄手町、中央町の全部

及び京町、瀬ノ下町、城南町、白山町の一部

西鉄久留米駅が立地・近接する天神町、六ツ門町、日吉町の全部

及び東町、大手町、通東町、通町、小頭町、本町の一部

図 中心市街地の区域と境界

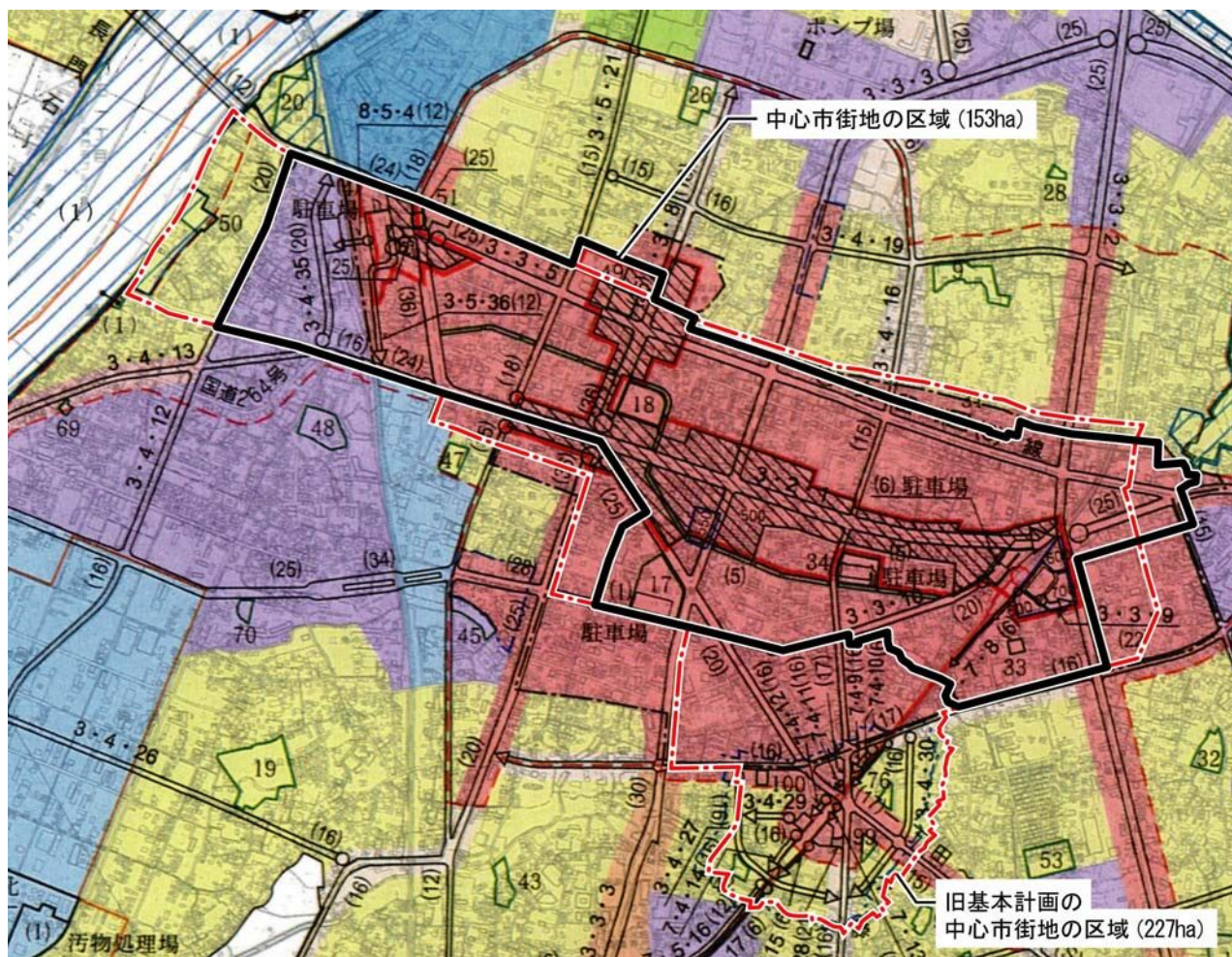


○用途地域

JR 久留米駅以東はすべて商業地域である。

JR 久留米駅西側の中心市街地区域内の準工業地域については、駅周辺整備事業の進捗と併せて、商業地域を中心とした用途に変更する予定である。

図 中心市街地の区域と用途地域



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	(1)事業所の集積 平成 16 年の統計では、中心市街地の面積は旧久留米市域の 1.2%と小さいが、事業所数の中心市街地における集積は 24.4%で、市内の 4 分の 1 の事業所が立地し、とりわけ西鉄久留米駅前や明治通りなどの金融街では筑後一の集積を形成している。 なお、従業者数のシェアも 20.8%を占め、事業所のシェアと連動している。 表 事業所数と従業者数の中心市街地のシェア <table><tr><th></th><th>中心市街地</th><th>久留米市(合併前)</th><th>シェア (%)</th></tr><tr><td>事業所数</td><td>3, 184</td><td>13, 038</td><td>24. 4</td></tr><tr><td>従業者数 (人)</td><td>22, 763</td><td>109, 214</td><td>20. 8</td></tr></table> *シェアは久留米市に対する中心市街地の割合 資料：事業所・企業統計 平成 16 年 (2)小売商業における中心市街地のシェア 中心市街地の久留米市全体に対する商業統計の各指標のシェアでは、平成 16 年で店舗数、従業者数、年間販売額、売場面積のすべてにおいて 4 分の 1 を占めている。 表 商業統計の中心市街地のシェア <table><tr><th></th><th>店舗数</th><th>従業者数 (人)</th><th>年間販売額 (百万円)</th><th>売場面積 (㎡)</th></tr><tr><td>中心市街地</td><td>710</td><td>4,233</td><td>80,251</td><td>99,121</td></tr><tr><td>久留米市(合併前)</td><td>2,847</td><td>18,170</td><td>318,304</td><td>365,775</td></tr><tr><td>シェア</td><td>24.9%</td><td>23.3%</td><td>25.2%</td><td>27.1%</td></tr></table> 資料:商業統計 平成16年		中心市街地	久留米市(合併前)	シェア (%)	事業所数	3, 184	13, 038	24. 4	従業者数 (人)	22, 763	109, 214	20. 8		店舗数	従業者数 (人)	年間販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	中心市街地	710	4,233	80,251	99,121	久留米市(合併前)	2,847	18,170	318,304	365,775	シェア	24.9%	23.3%	25.2%	27.1%
	中心市街地	久留米市(合併前)	シェア (%)																														
事業所数	3, 184	13, 038	24. 4																														
従業者数 (人)	22, 763	109, 214	20. 8																														
	店舗数	従業者数 (人)	年間販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)																													
中心市街地	710	4,233	80,251	99,121																													
久留米市(合併前)	2,847	18,170	318,304	365,775																													
シェア	24.9%	23.3%	25.2%	27.1%																													

(3)都市機能の集積

【医療機関】

全市(約 6,300 床)の 45%を占めるベッドをもつ三病院のうち、新古賀病院は中心市街地内に、久留米大学病院と聖マリア病院は隣接地に立地し、市内の各医療機関と連携を図っている。

【明治通りオフィス街(金融街)】

約 30 社の都市・地方銀行、生命保険、証券会社、久留米郵便局、NTT など、筑後地区の拠点機能をもつ事業所やオフィスが明治通りに集積し、金融街としてビジネスゾーンを形成している。

【文化スポーツ施設】

市民図書館西分館は中心市街地にあり、中央図書館や石橋美術館、県立体育館や市営球場などの主要文化・体育施設は隣接地に立地している。

【公園・広場】

中心市街地には、東町公園、小頭町公園、三本松公園などの都市公園や、JR 駅前広場、西鉄久留米駅西口・東口駅前広場、六角堂広場があり、イベントなどに活用されている。

【公共公益施設】

JR 久留米駅前から約 600m の距離に位置する久留米市庁舎は、明治 22 年の市施行以来、近隣の裁判所や法務局などと共にシビックゾーンを形成している。また、久留米市庁舎に隣接して久留米商工会館が立地し、久留米青年会議所、久留米法人会などの公益団体が入居している。

西鉄久留米駅東口に子育て交流サロンやパートバンクなどを、中心商店街内に市民活動サポートセンターを設置している。

【問屋街】

シビックゾーンに隣接して、久留米絰などを取り扱う卸売店などが集積した問屋街ゾーンを形成している。

【文化街(飲食店街)】

JR・西鉄両久留米駅の間位置に、筑後一の繁華街として約 800 の飲食店が集積した文化街ゾーンを形成している。

【ホテル】

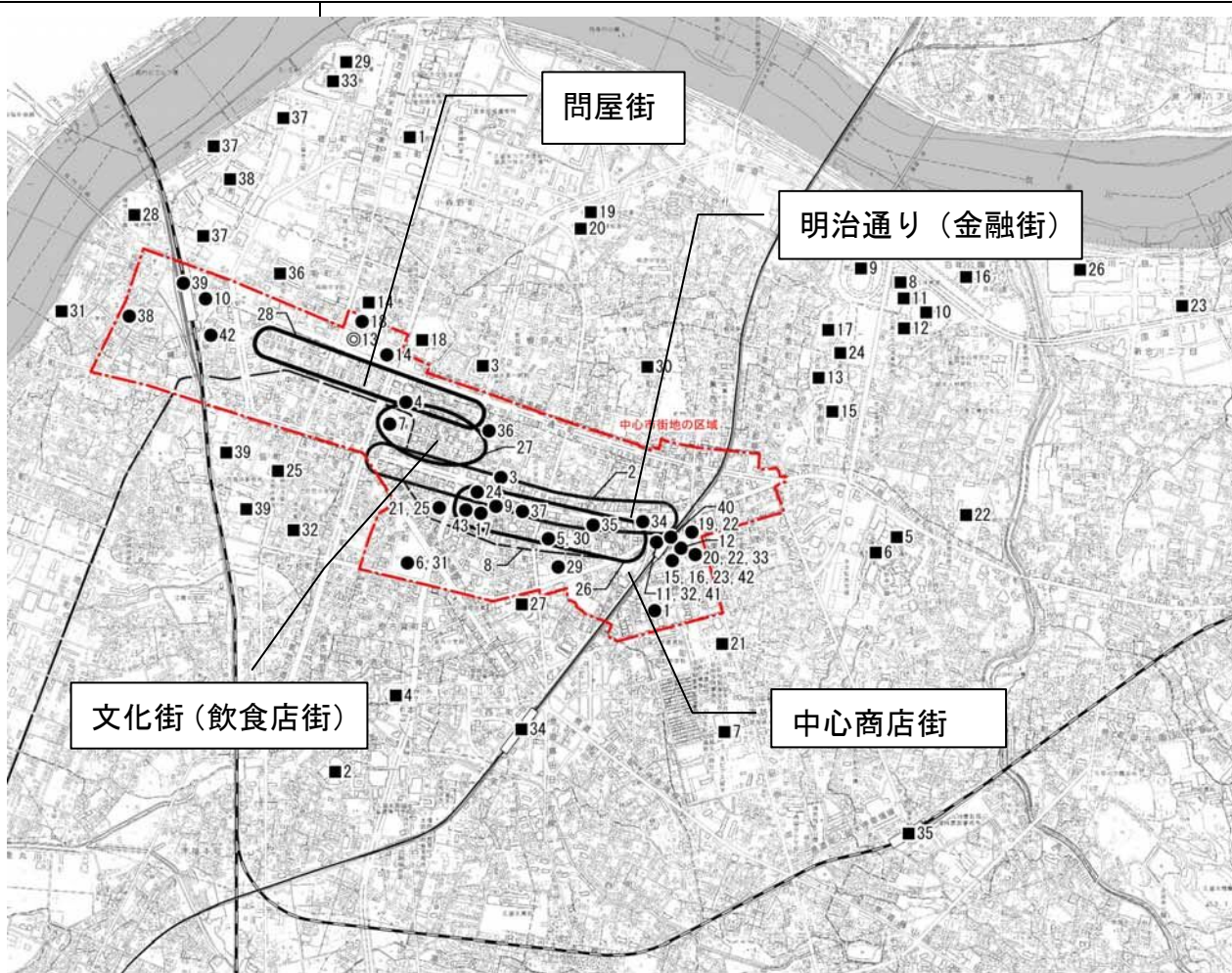
ハynesホテル久留米、エンナンホテル、ワシントンホテルなどの主要ビジネスホテルが西鉄久留米駅周辺に立地している。

【教育機関】

信愛短大の学外教室が西鉄久留米駅前に、NPO が運営する六ツ門大学が中心商店街内に立地している。

【交通機関】

中心市街地内には JR・西鉄両久留米駅、西鉄バスセンターが立地し、交通結節点となっている。



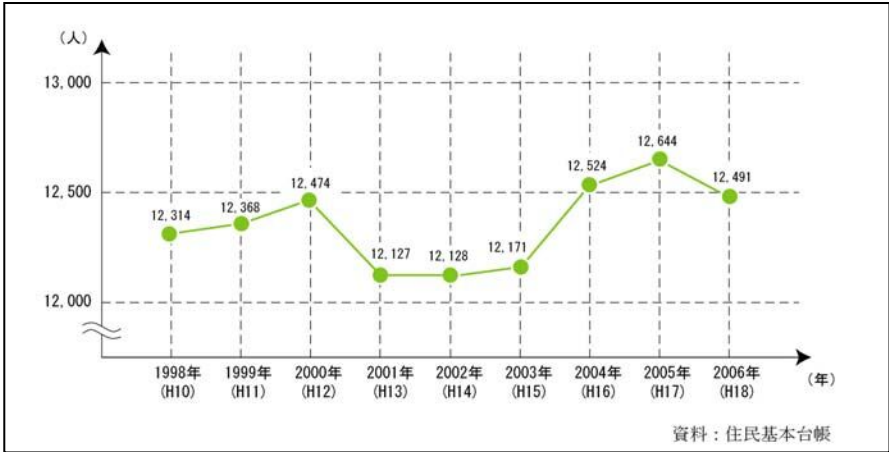
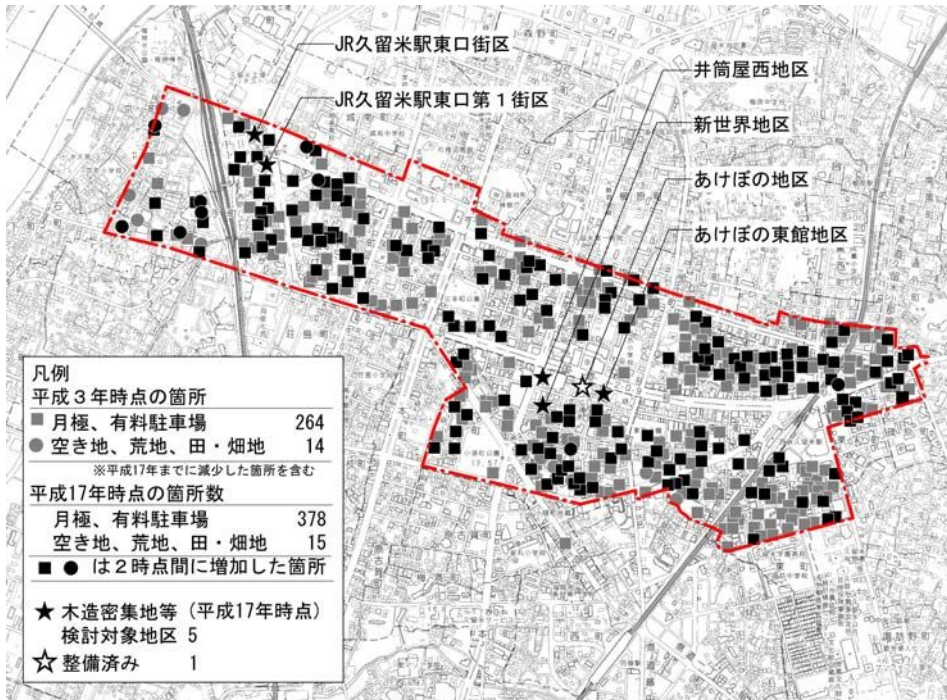
●中心市街地

- 主な病院
ビジネス
公営事業
文化・広場
- 1 新古賀病院 202 病床
 - 2 明治通り (都銀 4 / 地銀 9 / 生保 13 / 証券 4)
 - 3 久留米郵便局
 - 4 市民図書館西分館 713 m²
 - 5 東町公園 8,700 m²
 - 6 小頭町公園 18,000 m²
 - 7 三本松公園 10,000 m²
 - 8 池町川緑道 16,000 m²
 - 9 六角堂広場 4,009 m²
 - 10 JR 久留米駅前広場 5,900 m²
 - 11 西鉄久留米駅西口駅前広場 6,300 m²
 - 12 西鉄久留米駅東口駅前広場 5,600 m²
 - 13 久留米市庁舎 33,780 m²
- 公共施設
- 14 商工会館 4,480 m²
 - 15 パートバンク 150 m²
 - 16 子育て交流プラザ 750 m²
 - 17 市民活動サポートセンター 223 m²
 - 18 市民会館 5,316 m²
- 市街地
再開発事業
- 19 天神第一防災建築街区造成事業 0.23ha
 - 20 西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業 1.6ha
 - 21 六ツ門第一地区第一種市街地再開発事業 0.7ha
- 商業
- 22 岩田屋久留米店 57,889 m² (店舗面積 24,050 m²)
 - 23 リベール 14,787 m² (店舗面積 2,006 m²)
 - 24 久留米井筒屋 24,077 m² (店舗面積 16,014 m²)
 - 25 ダイエー六ツ門店跡 25,298 m² (店舗面積 25,298 m²)
 - 26 中心商店街 (約 400 店舗)
 - 27 文化街 (飲食店 800)
 - 28 問屋街 (卸・小売 48)
- 駐車場
- 29 市営広又駐車場 17 台
 - 30 市営東町公園駐車場 92 台
 - 31 市営小頭町公園駐車場 100 台
 - 32 西鉄久留米駅地区駐車場 2,000 台
 - 33 ハynesホテル久留米 91 室
 - 34 エンナンホテル 102 室
 - 35 ワシントンホテル久留米 200 室
 - 36 グリーンホテル 145 室
- ホテル
- 37 カトリック教会
 - 38 坂本繁二郎生家
 - 39 JR 鹿児島本線・久留米駅
 - 40 西鉄大牟田線・久留米駅
 - 41 西鉄バスセンター
 - 42 信愛短大プラザ (リリウム)
 - 43 六ツ門大学
- 神社仏閣
歴史
交通
教育

■隣接地

- 主な病院
- 1 久留米大学病院 1,210 病床
 - 2 聖マリア病院 1,394 病床
 - 3 久留米第一病院 200 病床
- 公営事業
文化
- 4 NTT 西日本
 - 5 中央図書館 4,320 m²
 - 6 石橋美術館 4,040 m²
 - 7 エーるピア久留米 10,106 m²
 - 8 県立体育館 4,536 m²
 - 9 県立陸上競技場 42,190 m²
 - 10 市営球場 30,000 m²
 - 11 武道館
 - 12 弓道場
 - 13 市民プール
 - 14 石橋迎賓館
- 公園・広場
- 15 中央公園
 - 16 百年公園
 - 17 市鳥類センター
- 公共施設
- 18 裁判所
 - 19 市消防署 3,544 m²
 - 20 久留米警察署 5,464 m²
 - 21 久留米税務署
 - 22 県久留米合同庁舎
 - 23 県久留米土木事務所
 - 24 青少年科学会館
 - 25 市総合児童センター
 - 26 ゆめタウン 143,100 m² (店舗面積 47,303 m²)
 - 27 ホテルニュープラザ 266 室
 - 28 江南山梅林寺
 - 29 久留米城址
 - 30 寺町
 - 31 水天宮総本宮
 - 32 青木繁旧居
 - 33 有馬記念館
 - 34 西鉄大牟田線・花畑駅
 - 35 JR 久大本線・南久留米駅
 - 36 明善高校
 - 37 プリヂェストン
 - 38 アサヒ・コーポレーション
 - 39 ムーンスター
- 商業
ホテル
神社仏閣
歴史
交通
教育
工業

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

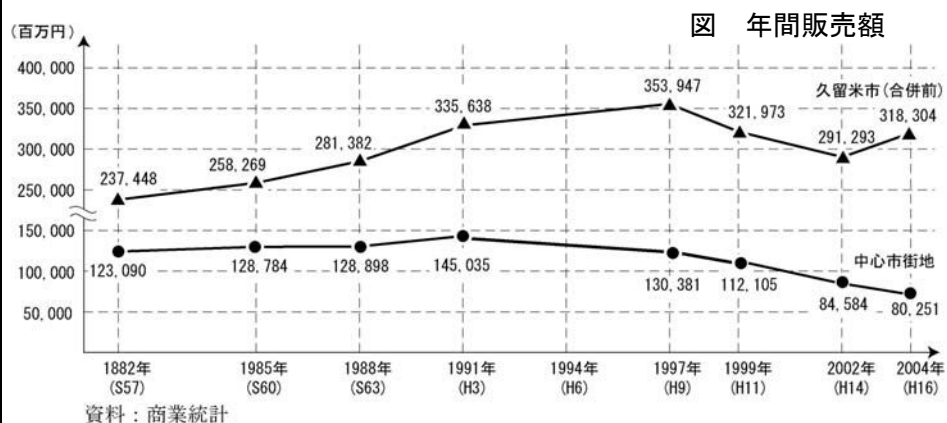
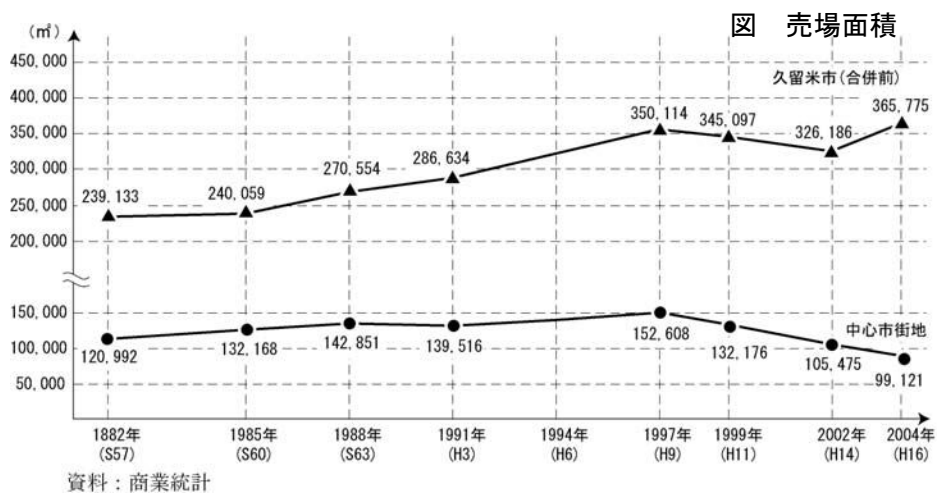
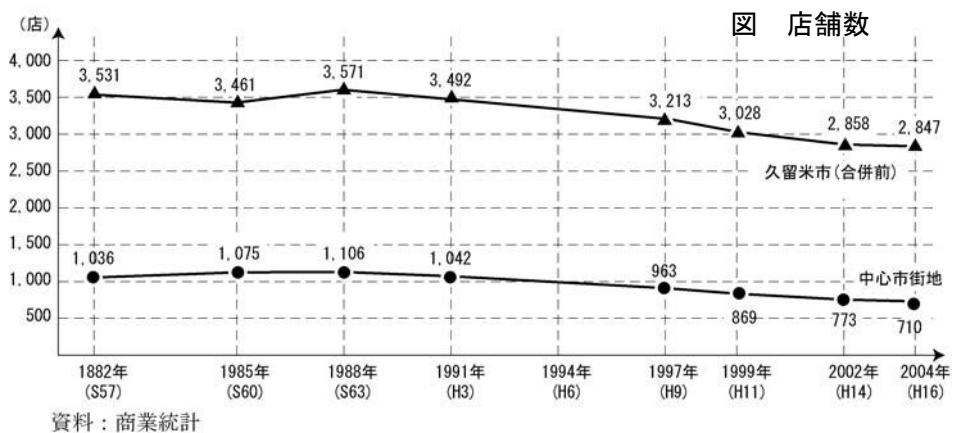
要件	説明																																																				
第 2 号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	(1) 中心市街地の人口 昭和 50 年代、都心のドーナツ化現象のもとで中心市街地の人口は減少傾向であったが、平成 10 年以降は 12,100～12,600 人の横ばいで推移している。 <table><caption>中心市街地の人口推移 (単位: 人)</caption><thead><tr><th>年 (西暦)</th><th>年 (平成)</th><th>人口 (人)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1998</td><td>H10</td><td>12,314</td></tr><tr><td>1999</td><td>H11</td><td>12,368</td></tr><tr><td>2000</td><td>H12</td><td>12,474</td></tr><tr><td>2001</td><td>H13</td><td>12,127</td></tr><tr><td>2002</td><td>H14</td><td>12,128</td></tr><tr><td>2003</td><td>H15</td><td>12,171</td></tr><tr><td>2004</td><td>H16</td><td>12,524</td></tr><tr><td>2005</td><td>H17</td><td>12,644</td></tr><tr><td>2006</td><td>H18</td><td>12,491</td></tr></tbody></table> 資料：住民基本台帳 (2) 低・未利用地の状況 平成 3 年から 17 年にかけて、月極駐車場や有料駐車場、空地など土地利用が十分に図られていない地区は、278 か所から 393 か所へと約 40%も増加しており、土地の虫食い状態が拡大している。 しかし、西鉄久留米駅周辺および国道 209 号や国道 264 号沿線に立地する業務地区、商店街などが集積する商業地区の周辺に多く点在しているが、商店街の内部などにはあまり見られない。 <table><caption>土地利用状況の凡例</caption><thead><tr><th>項目</th><th>数</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">平成 3 年時点の箇所</td></tr><tr><td>■ 月極、有料駐車場</td><td>264</td></tr><tr><td>● 空き地、荒地、田・畑地</td><td>14</td></tr><tr><td colspan="2">※平成 17 年までに減少した箇所を含む</td></tr><tr><td colspan="2">平成 17 年時点の箇所数</td></tr><tr><td>■ 月極、有料駐車場</td><td>378</td></tr><tr><td>● 空き地、荒地、田・畑地</td><td>15</td></tr><tr><td>■ ● は 2 時点間に増加した箇所</td><td></td></tr><tr><td>★ 木造密集地等 (平成 17 年時点) 検討対象地区</td><td>5</td></tr><tr><td>☆ 整備済み</td><td>1</td></tr></tbody></table>	年 (西暦)	年 (平成)	人口 (人)	1998	H10	12,314	1999	H11	12,368	2000	H12	12,474	2001	H13	12,127	2002	H14	12,128	2003	H15	12,171	2004	H16	12,524	2005	H17	12,644	2006	H18	12,491	項目	数	平成 3 年時点の箇所		■ 月極、有料駐車場	264	● 空き地、荒地、田・畑地	14	※平成 17 年までに減少した箇所を含む		平成 17 年時点の箇所数		■ 月極、有料駐車場	378	● 空き地、荒地、田・畑地	15	■ ● は 2 時点間に増加した箇所		★ 木造密集地等 (平成 17 年時点) 検討対象地区	5	☆ 整備済み	1
年 (西暦)	年 (平成)	人口 (人)																																																			
1998	H10	12,314																																																			
1999	H11	12,368																																																			
2000	H12	12,474																																																			
2001	H13	12,127																																																			
2002	H14	12,128																																																			
2003	H15	12,171																																																			
2004	H16	12,524																																																			
2005	H17	12,644																																																			
2006	H18	12,491																																																			
項目	数																																																				
平成 3 年時点の箇所																																																					
■ 月極、有料駐車場	264																																																				
● 空き地、荒地、田・畑地	14																																																				
※平成 17 年までに減少した箇所を含む																																																					
平成 17 年時点の箇所数																																																					
■ 月極、有料駐車場	378																																																				
● 空き地、荒地、田・畑地	15																																																				
■ ● は 2 時点間に増加した箇所																																																					
★ 木造密集地等 (平成 17 年時点) 検討対象地区	5																																																				
☆ 整備済み	1																																																				

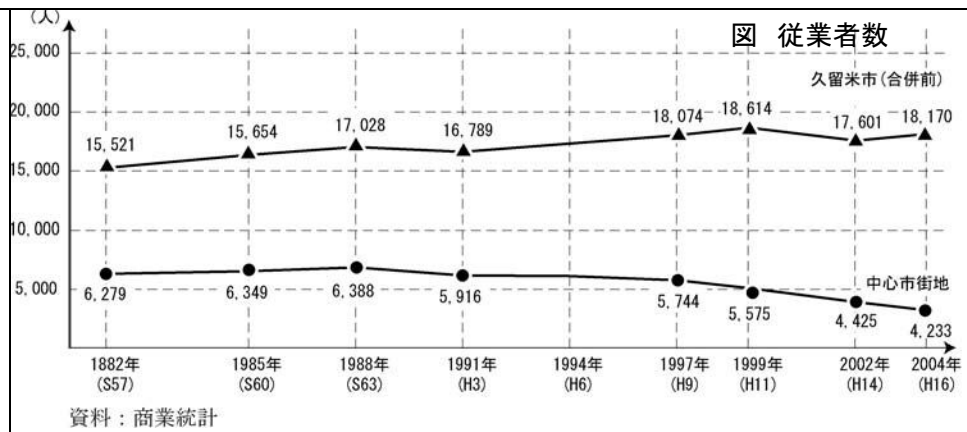
(3) 中心市街地の衰退

中心市街地では、中心商店街の衰退傾向に比例して、店舗数や売場面積、年間販売額、従業員数の4項目全部が減少傾向にあるものの、平成14年まで商店街アーケードのリニューアルやモール化などの取り組みもあり、なだらかに推移してきた。

昭和57年と平成16年を比較すると、店舗数が7割に、売場面積が8割に、年間販売額と従業員数がそれぞれ7割に衰退している。

売場面積や年間販売額では、平成14年から16年にかけて中心市街地のシェアが低下しているのに対し、合併前の市全体が増加に転じている。15年に市内近郊の大型商業施設が開店したためと考えられる。

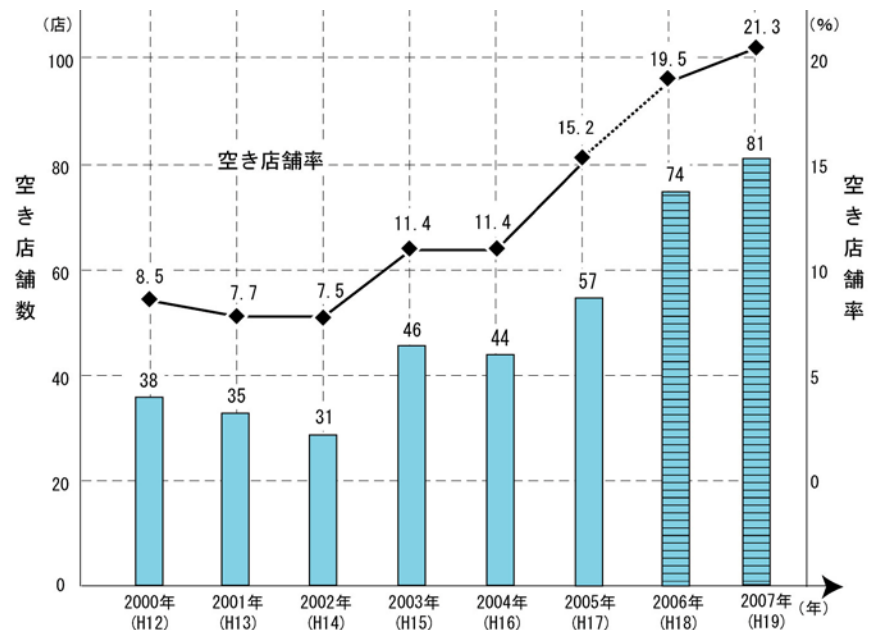




(4) 空き店舗の増加

中心商店街の空き店舗率は、平成 14 年まで 7～8%で推移しており、九州地区の平均 13%/H13 と比べると比較的に低位で安定していた。

しかし、15 年に二桁の 11%と上昇し、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 17 年には 15%を、19 年には 20%を超えるなど空き店舗が急増し、商店街活動や商業基盤施設の維持に与えている影響も小さくない。



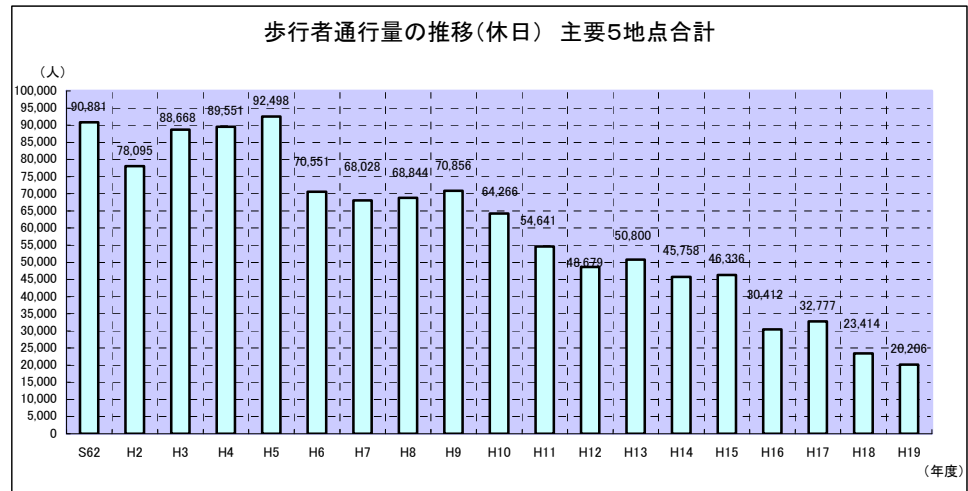
*平成17年までは久留米商工会議所による聞き取り調査、平成18年より久留米市による実態調査

- * データは毎年3月調査実施、銀座商店街地区を含む
- * 空き地などの未利用地を含んでいない

(5) 歩行者通行量(休日)の減少

平成 3 年と平成 19 年を比較すると約 1/5 に激減している。

調査地点中、中心商店街を代表する一番街商店街では 2 万 8 千人から 4 千人に、六ツ門商店街では 1 万 6 千人から 2 千人に減少している。



第 3 号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

中心市街地の活性化は、久留米市総合計画などとの整合性をもって進められることとし、中心市街地の発展は久留米市全体および周辺市町村の発展に有効かつ適切である。

(1) 久留米市新総合計画に基づくコンパクトな都市づくり

平成 13 年度から平成 37 年度までを計画期間とした久留米市新総合計画・基本構想では、21 世紀の都市づくりの一環として「モビリティと暮らしの質を重視したコンパクトな都市づくり」を掲げている。

また、平成 17 年の 1 市 4 町広域合併実現を受けて平成 19 年に策定した国土利用計画では、「中長期的な人口減少社会の到来を見据えたコンパクトな都市づくり」を掲げ、魅力ある中心市街地を形成するとともに、まちづくり三法改正の趣旨を踏まえた大規模集客施設の郊外出店抑制によるコンパクトな都市づくりを進めることとしている。

業務機能などの集積による中心市街地の都市基盤整備、地域の農業振興と自然環境保護という均衡ある都市づくりを推進していくことで、中心市街地と周辺部との機能分担を図り、久留米市全体の均衡ある発展に寄与することができる。

(2) 都市機能の増進及び経済活力の向上

久留米市中心市街地には、道路や公園、教育、文化、交通、行政など多様な機能・施設が集積している。今後、少子高齢化社会の進展に伴う厳しい財政状況の中で、効果的な投資をを行うためにも、既存インフラを活用することが必要であり、そのことが都市機能の維持や増進につながる。

また、中心市街地には、市内事業所の四分の一にあたる 3,888 事業所（平成 18 年）が集積し、取引や金融、商業、サービスなど主要な事業所活動の場であり、これらの事業所の経済活動範囲は筑後地域および県境を越えて広がっており、広域的な経済活動の場となっている。

また、中心市街地は 31,272 人の従業者が働く雇用の場となっており、従業者も市内のみならず、広域から中心市街地へ通勤している割合も小さくない。このため、中心市街地内の事業所集積を維持・発展していくことが、経済活力の向上にも大きく寄与していくことになる。

従って、久留米市中心市街地の都市機能の増進や活発な経済活力の向上が、久留米市および周辺市町村の発展にとって有効かつ適切である。

（3）周辺地域への波及効果

中心市街地のポテンシャルを底上げし、周辺地域にある地域資源と連携することで、周辺地域への波及効果が期待できる。

中心市街地内または隣接地にある梅林寺や水天宮などの歴史遺産、ゴム産業などの産業資源、三大医療機関を始めとする医療資源などを背景に広域生活圏を形成し、久留米市および周辺市町村の発展に大きな影響を及ぼしてきた。

また、平成 17 年の市町村合併によって、編入した旧 4 町のもつブドウや野菜などの農産品、日本酒などの加工品などの多くの地域資源が物流として中心市街地を軸に広域経済圏を形成している。

隣接する周辺市町とは今後、豊富な農産物などの地域資源や観光資源の活用などで連携がさらに強まり、また、平成 23 年春の新幹線開業と JR 久留米駅周辺整備を機に、中心市街地への来街者の増加も期待され、広域観光の視点から久留米市および周辺市町の発展に寄与することが予想される。

コンパクトな都市づくりを推進し、中心市街地における都市機能の増進および活発な経済活動が行われることで税収増などの経済効果が期待されるとともに、市域全体の道路や公園といった都市施設の維持管理コストをまかなうことが可能となり、周辺地域の維持発展を含めた久留米市全域の活力向上、地域経済の発展につながっていくものといえる。