

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

[1]商業の活性化の必要性

(1)これまでの取り組みと現況

①JR久留米駅周辺地区

戦後、鉄道輸送を軸に、久留米絨やゴム製品などの卸問屋を中心に形成されたJR(当時、国鉄)久留米駅前の集積は筑後一円に影響力をもつ「問屋街」として、復興期の久留米の商業を支えてきた。現在では、商業の重心としては、アパレルや宝飾品などファッションの小売店を中心とする西鉄久留米駅前に広がる小売業の集積地区へと移動し、卸売・小売業の店舗は点在して立地しているものの、ポテンシャルは決して低くない。

②西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区(中心商業地区)

西鉄天神大牟田線の高架化を機に、昭和40年代後半、アーケード建設などの第1次近代化事業を行い、筑後広域圏の中で磁力性を有する広域型商店街を形成してきた。また、昭和58年の二つの市街地再開発事業が完了し、西鉄久留米駅東口では百貨店や大型専門店、スーパーなどで構成する東エリアの商業集積を形成するとともに、一方、六ツ門町ではGMSタイプのダイエー六ツ門店開業によって、既存百貨店とともに西エリアの核店舗として位置した。この結果、東西百貨店を核に、その間を商店街モールとする2核1モールの良好な商業集積を形成し、80万人商圈を有し年間販売額は全市の3分の1を占めてきた。

平成元年の本店法改正以降は、売場面積が2万㎡を超える大型ショッピングセンター(SC)が相次いで近隣市町や佐賀県東部へ出店し、その合計は10万㎡超となり久留米市中心商業集積の合計にも相当した。また、福岡市天神地区の第2次流通戦争といわれる商業集積の強化もあって、かつての広域商圈は縮小し市内消費者の流出が続いた。

このため、平成4年に特定商業集積整備基本構想を、平成11年に中心市街地活性化基本計画を策定し、公民が一体となって市街地の整備改善や商業の活性化に取り組んできた。これによって、商店街のアーケード整備やモール化、道路・公園などの整備や投資が実施された結果、平成14年までは、衰退する他都市の商店街とは異なり、九州地区の空き店舗率平均13%を下回る7%という水準を維持していた。

しかし、相次ぐ大型SCの出店によって消費者の市外流出に歯止めがかからない状況で、合川地区土地区画整理事業による都市開発に伴い、平成15年に中心市街地から2km圏の近接地に、九州最大級の大型商業施設「ゆめタウン」(延床面積14万㎡、売場面積5万㎡)が出店し、中心商業に大きな影響を及ぼした。

さらに、平成16年には近隣都市に大型アウトレットモールが開店するなど商業床の増加が続いた。これらの影響で、地元消費者の中心商業離れが進み、商店街内の歩行者通行量が減少傾向をたどり、西鉄久留米駅前や一番街商店街からブティックなどのナショナルチェーンが相次いで撤退する結果となり、現在では、空き店舗率が往時の3倍にあたる20%に達している。

平成 19 年 1 月のアンケート調査によると、「空き店舗の解消」を望む市民の声が約 6 割あるとともに、商店街にオープンカフェなど憩いの場や魅力的なイベントなど滞在型の機能を求めている側面が見える。

(2) 商業の活性化の必要性

○地権者との協働

商業は経済活動を通じた街づくりであり、都市に賑わいと活力をもたらすといわれる。

中心市街地において商業の活性化が最も必要な地区は、2 核 1 モーの商業集積を形成している西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区である。

しかし、同地区では、現在中心商店街の空き店舗率が約 2 割に達し、商店街活動や基盤維持にも影響を及ぼしている。このため、小売業者の取り組みだけでは限界であり、今後は地権者を巻き込み、資産活用の観点から土地の高度化や建物の更新を促進するため、ランドオーナー会議などの推進体制を組織し緊急な商業活性化の取り組みが必要である。

また、(株)ダイエーグループ再生の一環として、平成 17 年 11 月に西地区の核店舗の一つであったダイエー六ツ門店が閉鎖したために、西側の歩行者通行量が著しく減少するなど、商業集積の東西バランスに大きな影響を及ぼしており、早急な対応が必要となっている。今後は、平成 18 年 5 月に経営破綻したビル管理会社の債務処理が完了した後、土地建物の共有者(地権者)を中心として、商業地区にふさわしい利活用が図られるよう働きかけていくことが必要である。

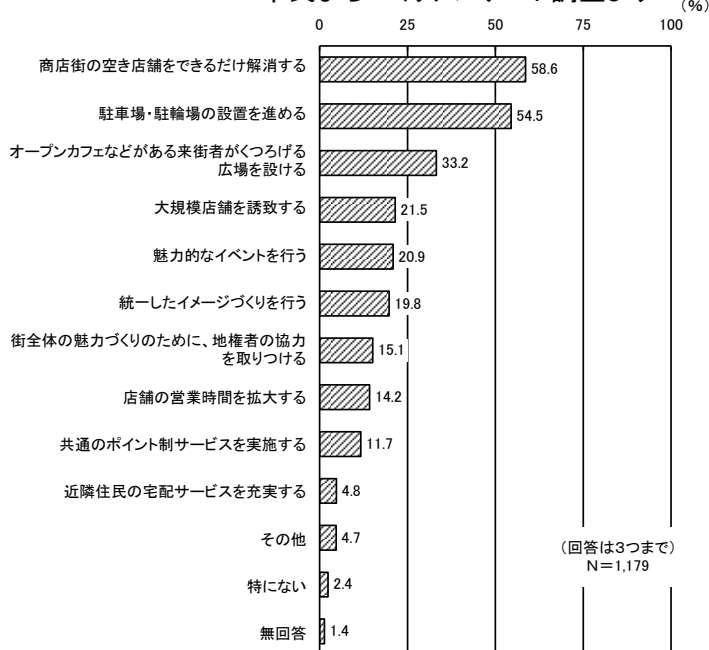
○今後の取り組み

現在、テナントの出店が郊外へとシフトしている状況下では、約 80 件の空き店舗をもつ中心商店街を商業だけで再生していくことは困難であり、今後の対応として、高齢者などを対象として、また、市民活動の場としての賑わいづくりを中心に商業、医療、福祉、教育など多様な機能が集積する中心市街地の再構築を目指すことが重要である。

また、平成 15 年 6 月に市民広場として開設した「六角堂広場」にはイベントなどに年間 16 万人を集客しており、今後、平成 19 年 3 月に再整備が完了した西鉄久留米駅東口の広場機能とともに活用して、子ども向けのイベントを増やすなど賑わいづくりに取り組み、JR 久留米駅周辺地区のファミリー層を西鉄久留米駅周辺地区に誘導し、回遊性を図る必要がある。

また、中心商店街などでは、NPO や市民グループと連携したまちづくりを行う中で、商業と連携した事業を進めるとともに、医療や福祉などさまざまな機能集積を推進していくことが必要である。これまで取り組んできた高齢者の来街支援や生涯学習の拠点づくり、冬季の

H19.1 市民まちづくりアンケート調査より



イルミネーションなどの充実によって、高齢者などに優しい中心市街地の魅力づくりをさらに充実させていく必要がある。

従って、長期的には、市街地再開発事業や基盤整備、百貨店のリニューアルなどを促進し、中心商業地への民間投資を誘発していくこととするが、地権者や民間事業者との調整に相当の時間を要するため、市民活動の場として街の賑わいづくりを推進し、NPOなどとの連携事業を強化していく必要がある。

また、短期的には、中心商店街の衰退に歯止めを掛けるために緊急な空き店舗対策に取り組んでいく。また、平成18年10月からの平成19年9月までの1年間で30店舗の出店（ただし40店舗が退店）があり、久留米市空き店舗対策出店助成制度の充実を図り、毎年10店舗以上の解消を目標に取り組んでいく必要がある。

商業活性化事業等



- ・六角堂広場および西鉄久留米東口広場機能を活用した、イベントなどの賑わいづくり
- ・高齢者や子育て家族向けのイベントを誘導、支援
- ・新世界地区再開発によって、六ツ門あけぼの地区への商業店舗などを誘導
- ・緑化拠点整備事業によって、池町川周辺へ飲食店などを誘導
- ・手厚い改装費支援などの空き店舗対策によって、さまざまな業種業態を誘導
- ・NPOなどの活動支援効果によって、福祉施設や市民活動施設などを誘導
- ・共通駐車券事業の充実によって、車での来街者を誘導
- ・(仮称)久留米市総合都市プラザ整備による六ツ門地区商業機能の再構築並びに六角堂広場の機能向上

(3) フォローアップの時期

商業環境の急激な変化や空き店舗対策などの緊急性に鑑み、毎年度末にフォローアップを行っていくものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 都心部賑わい空間整備事業 【事業内容】 ・東町公園の再整備と連携し、公園への通り抜けや物産施設の整備、統一した景観づくり、イベント 【実施時期】 ・H20～21	地権者	○位置付け 商店街と隣接している都市公園との一体的な整備を推進し、物産施設や休憩施設など来街者の交流スペース・憩いの空間を整備し、中心商店街の活性化を図る。 ○必要性 商店街に隣接する都市公園のイベント活用を図り来街促進に結びつけると共に、商店街に不足している来街者がゆったりとくつろげる空間や物産施設を整備することで賑わいづくりを行っていく。 これらのことから、中心市街地の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金活用事業(経済産業省) 【実施時期】 H20～21	25
【事業名】 くるめ「食の祭典」事業 【実施時期】 ・H20～24	久留米商工会議所	○位置付け ラーメン・焼き鳥などのB級グルメの全国大会「B1グランプリ」を核として、久留米ラーメン・筑後うどんを始め、地元食材を中心とした「食の祭典」を開催し、中心市街地の活性化を図る。 ○必要性 六角堂広場や西鉄東口、東町公園などの広場や空間を活用し、中心市街地の賑わいづくりを行うと共に、来街促進を図る。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金活用事業(経済産業省) 【実施時期】 H20	26

【事業名】 中心市街地活性化協議会マネジメント事業 【事業内容】 ・民間事業の調整、地権者の組織化、コンセンサス形成、空き店舗対策、テナントリーシングなど 【実施時期】 ・H19～	久留米市中心市街地活性化協議会	○位置付け 基本計画策定後、中心市街地活性化協議会の効率的な運営、民間事業の推進や新たな掘り起こし作業を進めていく。そのため、同協議会の事務局を強化し、民間事業者の窓口として相談業務や事業推進の役割を担う。 ○必要性 商店街には、土地は所有していても自ら営業を行っていない地権者が多く存在する。中心市街地の将来を共に考えるべく、空き店舗の活用や商店街に必要な新規テナント誘致を協議するランドオーナー会議を設置し、コンセンサス形成などに取り組む必要がある。	【支援措置】 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金活用事業(経済産業省) 【実施時期】 H20～22	27
【事業名】 中心市街地商店街空き店舗対策事業 【事業内容】 ・商店街ゾーニングプランに基づく出店者への改装費補助 【実施時期】 ・H17～	久留米市中心市街地	○位置付け 現在、中心商店街の空き店舗が2割に達し、販促活動や運営にも影響を及ぼしている。そのため、商店街が作成したゾーニングプランに適合した業種について、市内外から出店者を誘導していく。 ○必要性 出店者などに手厚い支援を行うことによって、早急な空き店舗の解消を行う。 これらのことから、中心市街地の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(久留米市中心市街地地区)) 【実施時期】 H22～H26	28

【事業名】 B級グルメの聖地(まち)事業 【実施時期】 ・H21～25	久留米商工会議所	○位置付け 当市が全国に類のない多彩なご当地グルメと豊かな食文化を持つまちであることを全国に向け発信するために「B級グルメの聖地(まち)グランプリ九州大会」等の様々な賑わい創出事業を実施し、中心市街地の活性化を図る。 ○必要性 ご当地グルメをテーマに「まちの賑わい創り」と「食による街なかブランドの確立」を図ることにより、中心市街地にとっての更なる魅力を生み出していく。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金(経済産業省) 【実施時期】 H21	41
【事業名】 中心商店街来街者促進社会実験事業 【実施時期】 ・H22～24	久留米市	○位置付け 中心商店街への来街促進ならびに商業の活性化を図る一つの手段として考えられる、時間貸し駐車場の一定時間無料化などに着目し、その効果を検証する為の社会実験を行う。 ○必要性 中心商店街への来街状況を表す歩行者通行量は、ハード整備が進行中とはいえ、減少傾向に歯止めが掛からない状況が続いている。そこで、即効性が見込め、来街促進ならびに商業の活性化を図る一つの手段として考えられる一定時間の時間貸し駐車場無料化などの社会実験を行い、その効果の検証および必要性に関する検討を行うものである。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(久留米市中心市街地地区)) 【実施時期】 H22	43

【事業名】 六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業(再掲) 【事業内容】 ・地区面積 約1.1ha 商業施設、 公益施設等 【実施時期】 ・H23～H27	再 開 発 組 合	○位置付け 六ツ門8番街地区は、中心市街地のほぼ中央に位置しており、JR 久留米駅から西鉄久留米駅までの都心の各機能をつなぎとめる要としての役割が期待されている。機能的には現在、商業・業務・生活支援施設などが集積しており、都心部における市民の交流拠点として再生を図るべき地域である。 閉店した井筒屋跡地と周辺の宅地を定期的に整備し、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、新たな賑わい機能等を導入することにより、中心市街地の活性化を推進する。 ○必要性 六ツ門8番街地区は、平成19年6月に地権者による研究会が設置され、平成23年1月には再開発準備組合が設立している。 再開発事業により土地の高度利用と都市機能を更新し、商業施設や公益施設を整備することにより、六ツ門地区全体の活性化、集客や回遊性の強化を図ることで賑わいの再生を図る必要がある。 これらのことから、賑わいと回遊性の向上につながり、「市民活動による賑わいある街づくり」という目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業) 【実施時期】 H23～H27	44
--	------------------	--	---	-----------

【事業名】 六ツ門 8・9 番市 街地区暮らし・ にぎわい再生 事業（（仮称） 久留米市総合 都市プラザ） （再掲） 【事業内容】 ・整備延面積 約 29,500 m² ・整備施設 にぎわい交 流施設、公 益施設、商 業施設等 【実施時期】 ・H23～H27	久留米市	○位置付け 六ツ門 8・9 番街地区は、中心市街地のほぼ中央に位置しており、JR 久留米駅から西鉄久留米駅までの都心の各機能をつなぎとめる要としての役割が期待されている。しかしながら、平成 21 年 2 月に久留米井筒屋が閉店し商業機能が低下するなど、周辺商店街に大きな影響がでている。 そこで当該地区において、文化芸術振興機能やコンベンション機能を有する都市福利施設の導入や六角堂広場の機能充実など、施設整備を行い来街者の促進を図る。 ○必要性 当該地区の再生は、くるめりあ六ツ門や新世界地区の整備と連帯することにより、六ツ門地区全体の商業の活性化、集客や回遊性の強化、来街者の利便性向上等、大きな成果が見込まれ、中心市街地全体への波及効果が期待されている。 そこで、ホールや展示室等を有する都市福利施設の整備や市民広場の機能拡充及び、商業機能を導入し、当該地区の賑わいの再生を図る。 これらのことから、賑わいと回遊性の向上につながり、「市民活動による賑わいのある街づくり」という目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備 総合交付金 （暮らし・にぎ わい再生事業 （六ツ門地区）） 【実施時期】 H23～H26	45
--	-------------	---	--	-----------

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 中心市街地商業活性化助言事業 【事業内容】 ・民間事業推進の視点から専門家のアドバイスを受ける事業の効率的な実施を行う 【実施時期】 ・H22～H25	久留米商工会議所	○位置付け 中心市街地活性化協議会で初動期の効率的な運営を行っていくために、専門的な見識や技術をもったアドバイザーを設置する。 ○必要性 そのため、中小企業基盤機構から継続的にアドバイザーを派遣してもらい、民間事業の調整・推進を図る必要がある。	【支援措置】 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業（経済産業省） 【実施時期】 H22～H25	32

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 大規模小売店舗立地法の特例区域（第二種特例区域）設定の提案 【事業内容】 ・大店立地法手続き簡素化 ・六ツ門地区 【実施時期】 ・H19～	久留米市	○位置付け 大型空きビルの早期解消、再開発事業の推進のため、商業テナントを積極的に誘導することによって中心市街地の活性化を図る。 ○必要性 中心市街地の大型空きビルや再開発事業などに店出意欲をもつ大型店について大規模小売店舗立地法の出店手続きである調整期間を短縮し中心市街地への出店を誘導する。 これらのことから、都心の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 大規模小売店舗立地法の特例（第二種大規模小売店舗立地法特例区域）（経済産業省） 【実施時期】 H19～H25	33

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	事業主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 くるめ光の祭典事業 【事業内容】 ・中心商店街や市民広場の電飾と連携したシンボルロード（明治通り）などの電飾を実施する 【実施時期】 ・H17～	(株)ハイ マート 久留米	○位置付け 冬季の中心市街地は、イベントなどが少なくなるため来街者が減少しがちである。そのため、西鉄久留米駅前広場から六ツ門地区までのシンボルロードなどに取り組んでいるイルミネーション事業を充実させて来街促進に取り組んでいく。 ○必要性 平成23年春の新幹線駅に開業に合わせて、西鉄久留米駅周辺から六ツ門地区まで事業を実施し、中心市街地を横断するラインを強固にすることで東西の回遊性を増し、中心市街地全体の活性化を図る。 これらのことから、中心市街地の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 福岡県補助金 【実施時期】 H22～	29
【事業名】 中心市街地活性化推進イベント事業 【事業内容】 ・久留米六角堂広場イベント事業（ハイマート久留米） ・都心部商店街イベント助成（各商店街） 【実施時期】 ・H15～	(株)ハイ マート 久留米 等	○位置付け 平成15年度に整備した「六角堂広場」を活用し、街づくり会社や商店街、NPO、市民グループなどが協力してイベントなどを行い、街なかの賑わいづくりに取り組んでいく。また、商店街を単なる買物の場としてだけでなく、市民活動のステージとしての活用を推進する。 ○必要性 高齢者や子育て家族向けのイベントを積極的に誘導または支援し、広場を中心とした賑わいづくりによって、商業活性化に結び付けていく。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 久留米市補助金 【実施時期】 H15～	30

【事業名】 久留米市 タウンモビリティ事業 【事業内容】 ・送迎サービスと電動車椅子貸し出しなどによる外出支援 【実施時期】 ・H15～	久留米市 NPOシニア情報プラザ	○位置付け 中心商店街と郊外大型店などとの差別化を図り、高齢者などの社会的弱者に優しい街づくりを推進する。 ○必要性 高齢者が中心市街地を訪れた時、買物などができるサポートが必要なことから、商店街内のステーションに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継続して支援していく。 これらのことから、都心の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 福岡県補助金 【実施時期】 H21～	31
【事業名】 東口広場賑わい創出事業 【事業内容】 ・整備した東口を広場として活用する 【実施時期】 ・H19～	天神振興会	○位置付け 平成18年度にリニューアルし、広く明るくなった西鉄久留米駅東口の広場機能を活用し、地域イベントなどの会場として中心市街地の活性化を推進していく。 ○必要性 広場機能を発揮し、イベントやオープンカフェなどにより賑わいを創出し、来街促進を図る。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。		34

【事業名】 NPO連携事業 【事業内容】 ・六ツ門大学（生涯学習講座 年2回開講。1回あたり6コース40講座） H17～ ・まちなかシネマルネッサンス事業（閉鎖した映画館の再生） H19～ ・安心快適クリーンな街づくり事業（NPOと協働で行う挨拶、清掃、整理、治安パトロールなどの環境向上） H18～ ・食育スローフード事業（地元産食材をPRするアンテナショップ、健康講座など） H20～	(株)ハイマート久留米 各NPO団体	○位置付け 商店街を買物の場としてだけでなく、市民活動の場として活用促進を図るため、街づくり会社とNPOなどが連携し、商店街への来街促進やさまざまな活性化事業に取り組んでいく。 ○必要性 【六ツ門大学】 来街者を増やすために空き店舗を活用し、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むとともに、受講者への割引やサービスなどを商店街活動と連携することで、買物などの経済効果に結びつけていく必要がある。 【まちなかシネマルネッサンス】 閉鎖した映画館を活用し、未公開作品や社会的作品、名画シリーズの上映など新形態の映画館運営に取り組み、時間消費型商店街の再生として、コンサートや寄席、演劇、講演会などに活用し、市民活動と連動した文化活動の支援を行う必要がある。 【安心快適クリーンな街づくり事業】 来街者が商店街で安心して、楽しく、快適な買物ができる環境を作る必要がある。そのため、ボランティアの学生やNPOと連携して来街者への道案内や商店街クリーンアップ、治安パトロール活動に取り組む必要がある。 【食育スローフードの推進】 安全な食材、健康に良い野菜などの食育のPR活動を行うスローフード活動の拠点を中心市街地の空き店舗などに誘導し、来街促進を図る必要がある。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 福岡県補助金 久留米市補助金 【実施時期】 H19～H25	35
---	-------------------------------	---	--	-----------

【事業名】 共通駐車券事業 【事業内容】 ・共通駐車券のカード化と民間駐車場の連携、市営駐車場の活用 【実施時期】 ・H19～	(株)ハイ マート 久留米 久留米 駐車協 会	○位置付け モータリゼーション社会では、車での来街者へのサービスが不可欠である。街づくり会社が実施している共通駐車券のカード化と民間駐車場との連携により、来街者に対して駐車サービスの充実に取り組んでいく。 ○必要性 街づくり会社が運営する共通駐車券事業を効果的に推進し、街づくり会社、商店街、駐車協会の連携の中で一体的な駐車サービスの提供を行う。共通磁気カード化による無人駐車場への対応、市営駐車場の指定管理者制度の導入と活用を行う。 これらのことから、都心の魅力向上につながり、「多様なサービスが受けられる利便性高い街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 福岡県補助金 久留米市補助金 【実施時期】 H19	36
【事業名】 街の駅整備事業 【実施時期】 ・H20	(株)ハイ マート 久留米	○位置付け 街づくり会社が取得した空き店舗に無料休憩スペース、トイレ、授乳スペース、キッズコーナー等を設置するとともに、大学と連携した健康相談、子育て相談等を実施し、来街者支援および来街促進に取り組んでいく。 ○必要性 街づくり会社が、増加する空き店舗対策の一環として、資本金などを活用して商店街に必要な都市福利施設を整備することで、中心商店街の再生に取り組む。 これらのことから、賑わいと回遊性向上につながり、「市民活動による賑わいのある街」づくりという目標を達成するために必要な事業である。	【支援措置】 福岡県補助金 久留米市補助金 【実施時期】 H20	37