

# 第 2 期久留米市中心市街地 活性化基本計画

街に集い、街に暮らし、  
新たな価値を生み出すまち  
“ 久留米 ”

平成 26 年 4 月  
久留米市

平成26年3月28日認定  
平成27年7月31日変更  
平成28年7月29日変更  
平成30年11月29日変更

## 目 次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針         | 1  |
| [1]久留米市の概要                      |    |
| (1) 概要                          |    |
| (2) 歴史                          |    |
| (3) 産業                          |    |
| (4) 地域資源                        |    |
| (5) 医療                          |    |
| (6) 中心市街地の概要                    |    |
| (7) 将来都市構造                      |    |
| [2]中心市街地に関する統計的なデータの把握・分析       | 9  |
| (1) 人口等                         |    |
| (2) 商業                          |    |
| (3) 交通                          |    |
| (4) 観光                          |    |
| (5) 土地利用                        |    |
| [3]市民ニーズ調査など                    | 24 |
| (1) 市民意識調査                      |    |
| (2) 来街者調査                       |    |
| [4]旧基本計画の取り組み                   | 34 |
| (1) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組み内容と総括 |    |
| [5]第1期中心市街地活性化基本計画の取り組み         | 37 |
| (1) 第1期基本計画の概要                  |    |
| (2) 事業の実施状況                     |    |
| (3) 数値目標の達成状況と検証                |    |
| [6]中心市街地活性化の課題                  | 48 |
| [7]久留米市中心市街地活性化基本計画の基本方針        | 50 |
| (1) 第1期基本計画からの方向づけ              |    |
| (2) 市民ニーズからの方向づけ                |    |
| (3) 社会的動向からの方向づけ                |    |
| (4) 中心市街地活性化の基本方針               |    |

|                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>第2章 中心市街地の位置及び区域</b> .....                                                                | <b>55</b>  |
| [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 .....                                                                 | <b>58</b>  |
| 1号要件                                                                                         |            |
| 2号要件                                                                                         |            |
| 3号要件                                                                                         |            |
| <b>第3章 中心市街地の活性化の目標</b> .....                                                                | <b>66</b>  |
| [1]久留米市中心市街地活性化基本計画の目標                                                                       |            |
| [2]計画期間の考え方                                                                                  |            |
| [3]目標指標の設定の考え方                                                                               |            |
| [4]数値目標の設定 .....                                                                             | <b>68</b>  |
| (1) 目標1「賑わいの創出」に対する数値目標                                                                      |            |
| (2) 目標2「多様なサービスの提供」に対する数値目標                                                                  |            |
| (3) 目標3「街なか居住の促進」に対する数値目標                                                                    |            |
| [5]フォローアップの考え方                                                                               |            |
| <b>第4章 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</b> .....          | <b>87</b>  |
| [1]市街地の整備改善の必要性                                                                              |            |
| [2]具体的事業の内容                                                                                  |            |
| <b>第5章 都市福利施設を整備する事業に関する事項</b> .....                                                         | <b>98</b>  |
| [1]都市福利施設の整備の必要性                                                                             |            |
| [2]具体的事業の内容                                                                                  |            |
| <b>第6章 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給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</b> ..... | <b>103</b> |
| [1]街なか居住の推進の必要性                                                                              |            |
| [2]具体的事業の内容                                                                                  |            |
| <b>第7章 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</b> .....                           | <b>107</b> |
| [1]商業の活性化の必要性                                                                                |            |
| [2]具体的事業の内容                                                                                  |            |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| 第8章 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 ..... | 128 |
| [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 .....               | 131 |
| 第9章 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.....  | 132 |
| [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                     |     |
| 第10章 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..... | 143 |
| [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                           |     |
| 第11章 その他中心市街地の活性化のために必要な事項 .....            | 151 |
| [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                                   |     |
| 第12章 認定基準に適合していることの説明 .....                 | 155 |

#### 様式第4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称：第2期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26年4月～平成31年3月（計画期間5年）

### 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1]久留米市の概要

##### (1)概 要

久留米市は、九州北部、福岡県南西部に位置し、県庁所在地の福岡市から南へ約40kmの距離にある。市域は東西32km、南北16kmと東西に長い形状をなし、行政面積は229.84km<sup>2</sup>、人口は福岡県内では福岡市、北九州市に次いで多い302,402人（平成22年国勢調査）であり、福岡県南部最大の都市である。

地勢的には、九州一の大河、筑後川に沿って形成された筑後平野に位置している。

交通面では、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、国道3号をはじめ209号、210号、264号、322号及び県道の主要道路が周辺都市と繋がっている。また、鉄道は、平成23年に全線開通した九州新幹線鹿児島ルート、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。

近年では、近隣する市町村と、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。



図1-1 久留米市の位置



図 1-2 久留米市中心部のエリア

## (2) 歷史

本市の歴史は古く、約 2 万年前の旧石器時代から人々がこの地に暮らし、温暖な気候と豊かな水と土を活かし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、7世紀末には、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。江戸時代に入ると、元和 7 年(1621 年)有馬氏が丹波国福知山から入国し明治 2 年まで 11 代の城主がこの地を治めていた。

明治 4 年(1871 年)の廃藩置県で久留米県が成立し、翌年に三潞(みづま)県となり県庁が、現在の久留米市に置かれた。その後、明治 22 年(1889 年)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。また、明治 30 年(1897 年)に第 12 師団、明治 40 年(1907 年)には第 18 師団の駐屯地になってからは軍都として栄え、大正 11 年(1922 年)に始まった地下足袋生産がゴム化学工業の発展に結びつき、久留米市の発展の礎となった。また、昭和 3 年に創立された九州医学専門学校は、久留米が医療の町となる契機となった。

市域においては、宮ノ陣町、山本町、草野町、筑邦町、善導寺町と各町との合併により拡大し、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が推進された。現在の中心市街地は、城下町の町割りを基礎としながら、戦後の戦災復興土地区画整理事業により、都市の形成が図られてきた。

平成 13 年から既に特例市に移行していた本市は、平成 17 年 2 月 5 日、久留米市、田主丸町、北野町、城島町、三潆町の 1 市 4 町による広域合併で、人口 30 万人以上の要件を満たしたため、平成 20 年 4 月 1 日より、福祉や都市計画、環境保全、保健衛生など住民生活に身近な分野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に移行した。

また、平成23年3月には九州新幹線の全線開業に伴い、新幹線久留米駅が開業し、九州各地との移動時間が大幅に短縮されるとともに、関西が日帰り圏となった。

### (3)産 業

#### 1)伝統的な産業

本市の産業は、江戸時代後期に、井上伝が考案した図柄を取り入れ普及した久留米絣による繊維産業や、明治6年に倉田雲平が創業した「つちやゴム足袋」、明治25年に石橋徳次郎が創業した「志まや」によって、地下足袋、ゴム底運動靴等のゴム産業の基礎が作られた。

その後、昭和6年に石橋正二郎がブリヂストンタイヤ株式会社(現㈱ブリヂストン)を創業し、㈱アサヒコーポレーション、㈱ムーンスターとの三大ゴムメーカーを中心とする近代産業都市として発展を遂げてきた。



(久留米絣)



(ゴム・靴製品)

#### 2)新規の産業創出

近年では、ゴム産業の他にも吉本工業団地へダイハツ工業九州㈱が進出するなど自動車産業の振興も図られており、また、新たな産業基盤となる分野の産業創出に向けて、平成13年度より久留米リサーチ・パークを事務局として、本市を中心にバイオ関連企業・研究機関の一大集積(バイオクラスター)を形成する「福岡バイオバレープロジェクト」を推進している。

#### 3)九州有数の農業生産都市

本市は、九州一の大河筑後川と緑豊かな耳納連山に育まれた筑後平野の肥沃な大地のもと、米、麦、大豆をはじめとする穀物、野菜、果物、植木、花、牛乳など多種多彩な農産物を生産し、九州有数の農業産出額を誇る農業生産都市である。

また、里山や農村風景などの自然や地域の特色ある歴史、文化、伝統、町並みなどの魅力ある多様な地域資源を有している。

## (4) 地域資源

### 1) 自然

本市は、九州一の大河筑後川や耳納連山など豊かな自然に恵まれており、櫨並木、世界つつじセンター、久留米つばき園などの季節感や花木を活かした観光振興施策を図っている。また、耳納北麓一帯は、山苞の道など「日本風景街道」に登録された名勝があり、さらに、日本マーチングリーグの公式大会に承認された久留米つつじマーチが毎年4月開催され全国から多数の参加者が訪れている。

### 2) 歴史遺産

本市には、京都・北野天満宮の分霊である北野天満宮、国の重要文化財である大本山善導寺や高良大社があり、中心市街地周辺では、久留米藩主・有馬氏の居城跡である久留米城跡、九州の代表的な修行道場である梅林寺のほか、全国の総本宮である水天宮がある。水天宮では、毎年8月5日に奉納花火大会が開催され、西日本一の規模であることから多くの来街者がある。

大善寺町宮本に鎮座する玉垂宮では、日本三大火祭りのひとつ鬼夜が毎年1月7日に行われており、国指定重要無形民俗文化財に指定されている。また、中心市街地に隣接する寺町には、多くの宗派の寺院（現在は17寺院）が集まり、散策コースとなっている。



（梅林寺外苑）



（水天宮）



（鬼夜）

### 3) 文化芸術

本市は、美術や音楽、芸能等の様々な分野で多彩な人材を多数輩出するなど、古くから、文化芸術の豊かな土壌に恵まれた土地柄である。特に、美術の分野においては、青木繁や坂本繁二郎など、日本画壇を代表する画家を生み出しており、(株)ブリヂストンの創業者である石橋正二郎により本市に寄贈された石橋美術館では、二人の作品をはじめとする貴重なコレクションの展示が行われ、多くの来館者を迎えている。

また、音楽の分野でも市民の活動が大変盛んであり、貴重な地域資源となっている。今後は、こうした音楽文化を活かした街づくりが必要である。

#### 4) 食文化

本市の食文化として、とんこつラーメンの発祥と言われる「久留米ラーメン」や人口に対する焼きとり店の密度が全国有数である「久留米焼きとり」などが、全国に知られるご当地グルメとして確立された。また、日本三大酒処を誇る銘酒や、巨峰をはじめとするフルーツ、日本ではこの地域でしか味わえないエツなど、豊かな食文化を育んでおり、今後の観光資源としても期待される。



(久留米ラーメン)



(久留米焼きとり)



(酒蔵開き)

#### (5) 医療

本市は、古くから「医者のまち」と呼ばれ、現在市内には、34の病院と300を超える診療所があり、人口当たりの医師数は全国トップクラスである。また、全国でも有数のがん研究拠点などの高度な医療や検査機能を有する病院があり、小児科・産婦人科についても全国的に高い水準にある。さらに、救急医療体制が整っているなど、生活圏を越えた九州北部の広域医療拠点となっている。

#### (6) 中心市街地の概要

##### 1) 中心市街地の都市軸

本市の中心市街地は、JR 久留米駅と西鉄久留米駅の2つの交通拠点を結ぶ骨格的な都市軸から形成している。

都市軸は、JR 久留米駅から市役所・商工会議所までの昭和通り、西鉄久留米駅から本町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される。これらの幹線道路は、戦災復興土地地区画整理事業によって整備された都市施設である。

JR久留米駅東口近辺では、都市軸に沿って、衣料をはじめとする卸売業が集積する問屋街、約 700 の飲食店が集積する文化街が立地している。一方、西鉄久留米駅から六ツ門までの延長約 800m のアーケード街とその周辺には、多くの商業店舗が集積し、中心商店街を形成しており、明治通りには金融機関をはじめとする業務施設が集積している。



図 1-3 中心市街地の骨格(都市軸)

## 2) 中心商店街

中心商店街は、西鉄久留米駅東側の岩田屋久留米店やリベールを中心とした西鉄久留米駅東口地区を東の核、くるめりあ六ツ門(ダイエー六ツ門跡のリニューアル施設)などを中心とした六ツ門地区を西の核として、西鉄駅前商店街、ベルモール商店街、一番街商店街、六ツ門商店街、二番街商店街等で構成される約800mの2核1モール型の拠点である。

昭和 50 年代まで、西鉄久留米駅周辺地区から六ツ門地区にかけての中心部の商業集積は、久留米広域商圏の拠点であったが、平成以降、周辺への大型店の相次ぐ出店、福岡市天神および博多地区の商業集積の高まりを受け、平成 17 年にダイエー六ツ門店の閉店、平成 21 年に久留米井筒屋が閉店するなど、広域商圏内での求心力が著しく低下している。

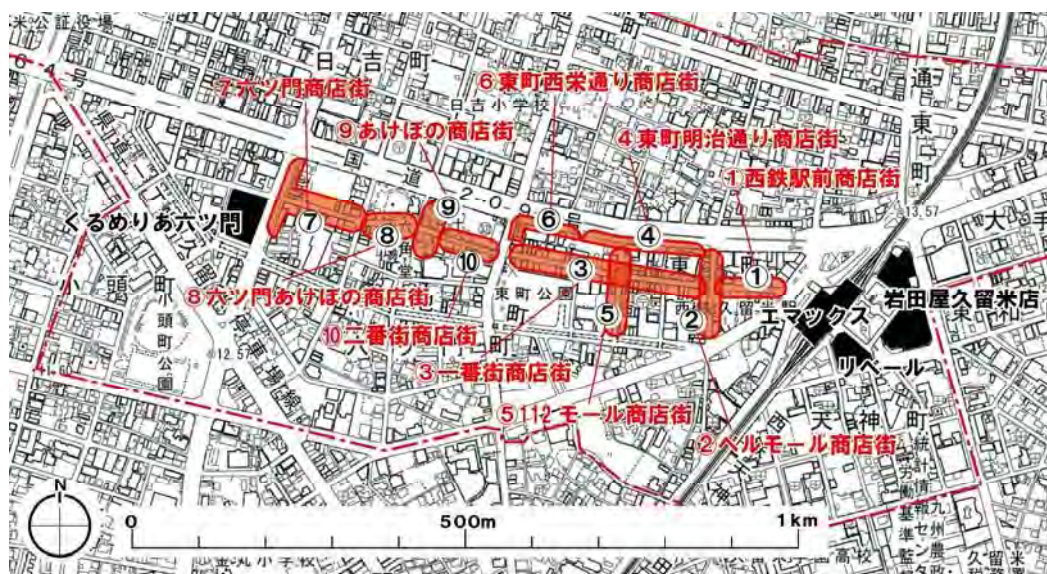


図 1-4 中心商店街の構成

### 3) 中心市街地と周辺の都市機能の集積状況

本市の中心市街地には、商業施設が特化して高密度に集積しており、都市軸沿線には、市役所や商工会議所などの官公署のほか金融、保険業が集積し、中心商店街、問屋街、文化街(飲食店街)がゾーニングされている。

また、中心市街地を取り囲むように、美術館や文化ホールをはじめ、文化施設や名所、大規模病院などが集積している。

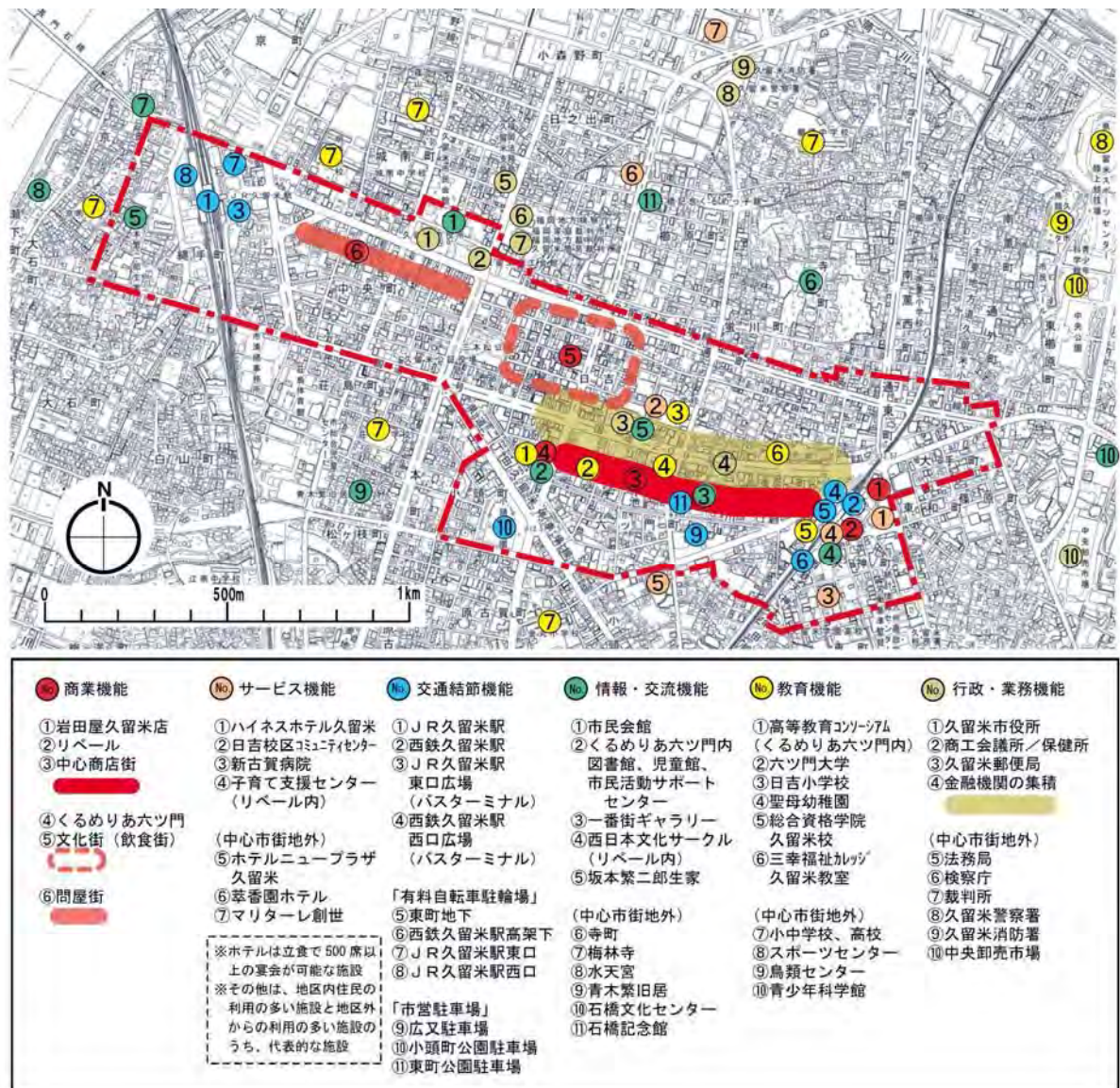


図 1-5 中心商店街と周辺都市機能の集積

## (7) 将来都市構造

本市は、合併により市域が拡大しており、それぞれの地域の個性を尊重しつつ連携することによって、一体的な都市としての均衡ある発展を目指している。

また、中心市街地の都市機能をさらに高めるとともに、市域に点在する地域生活拠点について、個性を活かしつつ必要に応じた都市機能の充実を図りながら、お互いに連携を強化・充実させることで不足する機能を補完しあい、持続可能な都市の発展を実現させることを目指している。

久留米市都市計画マスタープランでは、そのような都市のあり方を、「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」という表現で久留米市の将来のあるべき姿として描いている。(図 1-6)

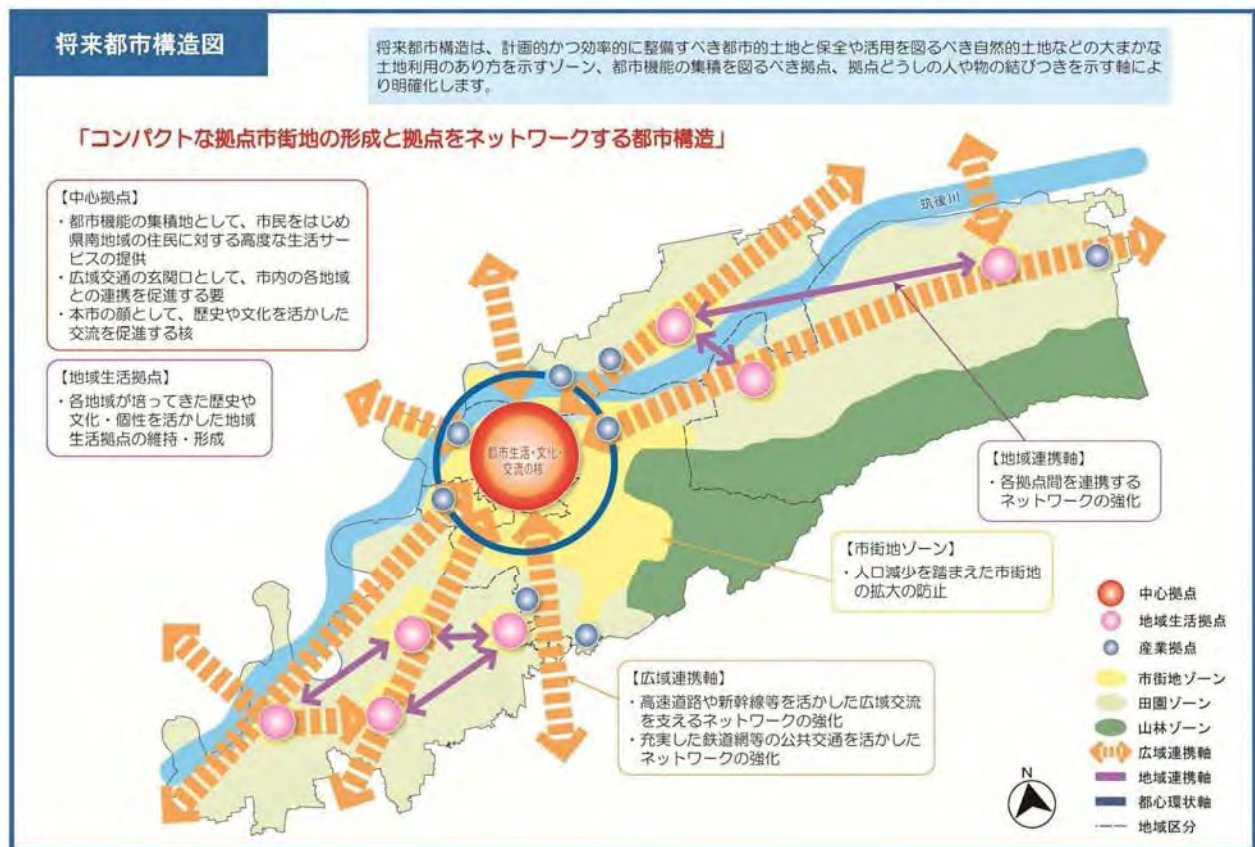


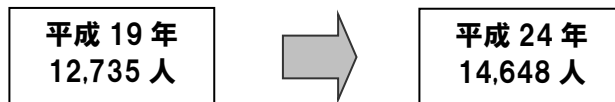
図 1-6 将来都市構造

## [2] 中心市街地に関する統計的なデータの把握・分析

## (1) 人口等

## 1) 久留米市と中心市街地の人口

○ 中心市街地の人口は増加傾向にある



久留米市の人口は、平成 16 年の 306,020 人をピークに減少に転じ、人口減少の局面に入っている。これに対し、中心市街地の人口は、平成 21 年まで 1 万 2 千人台で推移していたが、平成 22 年に 1 万 3 千人台、平成 24 年に 1 万 4 千人台まで増加している。平成 19 年から 24 年までの 5 年間で 1,913 人(15.0%)増加している。これは、第1期基本計画にある JR 久留米駅前第一街区市街地再開発事業や新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業をはじめ、民間の住宅整備事業が活発に行われ、都市型住宅の供給が進められた効果であると推測される。



法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む／中心市街地は 12 町の計住民基本台帳(各年 10 月 1 日)

※中心市街地の 12 町は、縄手町、中央町、京町、城南町、天神町、六ツ門町、日吉町、東町、大手町、通東町、通町、小頭町とする。

図 1-7 久留米市および中心市街地の人口

## 2) 世帯数

○中心市街地の世帯数は増加傾向にある



本市の人口は、減少に転じているが、世帯数は伸び続けていることから、1世帯あたりの人数が減少していることが確認される。また、中心市街地においても世帯数は増加を続けており、1世帯あたりの人数が減少していることが確認される。



法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む／中心市街地は 12 町の計  
住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

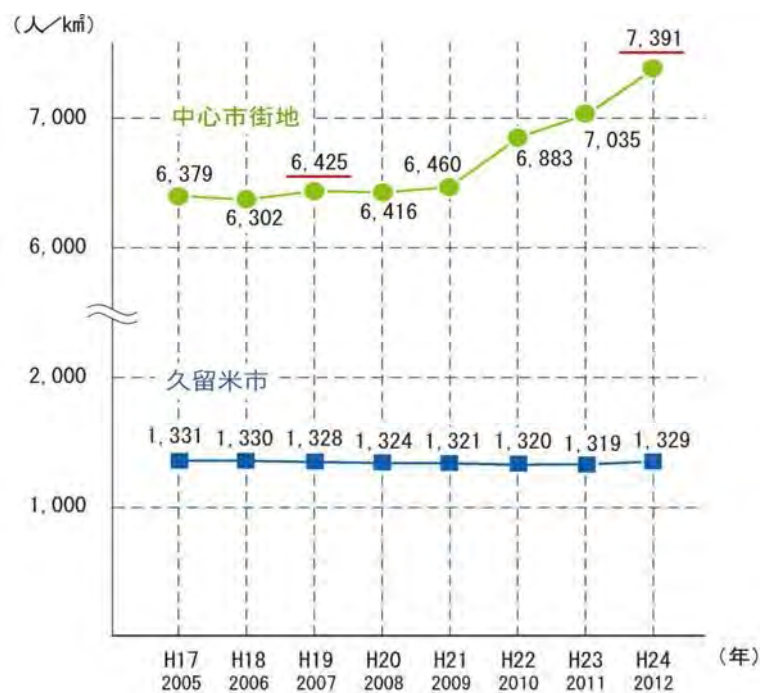
図 1-8 久留米市および中心市街地の世帯数

## 3)人口密度

## ○中心市街地の人口密度は増加傾向にある



中心市街地の人口密度は、平成 21 年から増加に転じ、平成 23 年に 7,000 人／km<sup>2</sup>を超え、人口集中地区(DID)の人口密度 5,648 人／km<sup>2</sup>(平成 22 年国勢調査)より高く、人口の集中度を保持している。中心市街地の人口密度は、本市平均と比較すると 5 倍以上の人口密度となっている。



法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む  
 中心市街地は 12 町の計  
 面積は市総務部総務課  
 住民基本台帳（各年 10 月 1 日）

図 1-9 人口密度

#### 4) 高齢者人口と高齢者人口割合

○中心市街地の高齢者人口割合は減少傾向に転じている

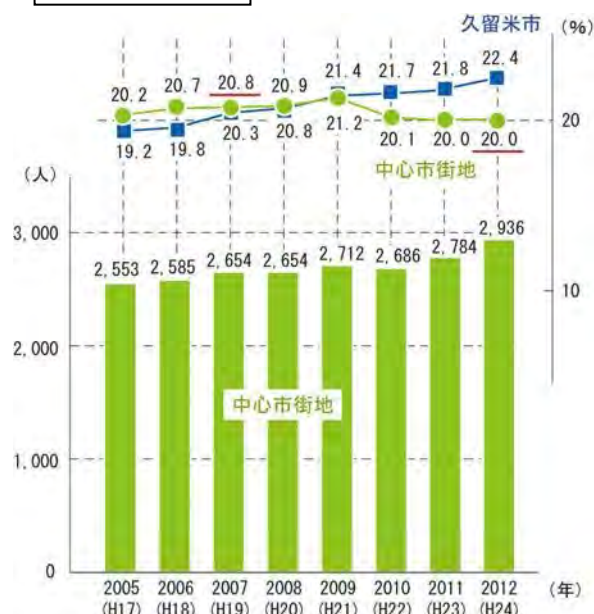
平成 19 年  
20.8%



平成 24 年  
20.0%

中心市街地の高齢者人口(65 歳以上の人口)は、増加傾向にあり、平成 24 年には 2,936 人となっている。

また、中心市街地の高齢者人口割合(65 歳以上の人口÷総人口)は、本市全域と比較し、これまで高い水準にあったが、平成 22 年から減少しており、現在では中心市街地の方が低い傾向にある。これは、マンション等の建設による住宅の供給によりファミリー世代が増え、居住者の年齢構成に変化が生じたためと考えられる。



法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む  
中心市街地は 12 町の計  
住民基本台帳(各年 10 月 1 日)

図 1-10 高齢者人口と高齢者人口割合

#### 5) 年少者人口と年少者人口割合

○中心市街地の年少者人口割合はゆるやかに増加傾向にある

平成 19 年  
12.7%



平成 24 年  
13.6%

中心市街地の年少者人口(14 歳以下の人口)は、平成 18 年の 1,559 人から増加に転じ、増加傾向を維持し平成 24 年には 1,986 人となっている。

市の年少者人口割合(14 歳以下の人口÷生産年齢人口※)が縮小するなかで、中心市街地は平成 19 年の 12.7%から平成 24 年の 13.6%まで増加している。

※生産年齢人口…生産活動の中心となる 15 歳以上 65 歳未満の人口



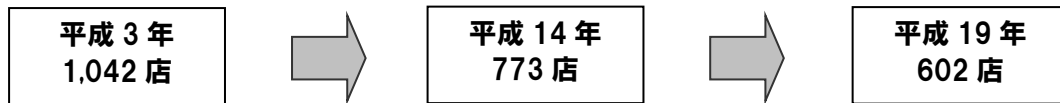
法改正に伴い平成 24 年 7 月より公表人口は外国人含む  
中心市街地は 12 町の計  
住民基本台帳(各年 10 月 1 日)

図 1-11 年少者人口と年少者人口割合

## (2) 商 業

### 1) 店舗数

○中心市街地の店舗数は減少している



店舗数は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では 3,457 店舗から 3,112 店舗になり、10%の減少であるが、中心市街地では、773 店舗から 602 店舗になり、22%減少している。



図 1-12 店舗数の推移

### 2) 売場面積

○中心市街地の売場面積は減少している



売場面積は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では約 40,700 m<sup>2</sup> (11%) 増加しているが、中心市街地では約 20,000 m<sup>2</sup> (19%) 減少している。

売場面積が市全体では増加している一方で、中心市街地では減少していることから、郊外大型店の台頭と中心市街地の商業の弱体化が進んでいる。

また、中心市街地では平成 9 年をピークに減少傾向が続いている。

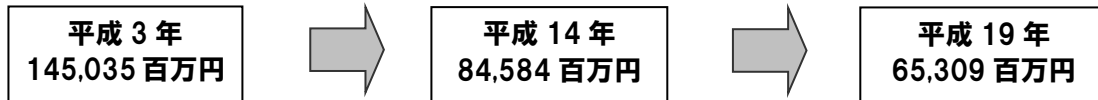


※H11の久留米市全体の調査は行われていない

図 1-13 売場面積の推移

## 3) 年間販売額

○中心市街地の年間販売額は減少している



年間販売額は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では約 216 億円 (6%) 増加しているが、中心市街地は約 193 億円 (23%) の減少となっている。

市全体では売場面積が 1 割増え年間販売額を維持している状況である。

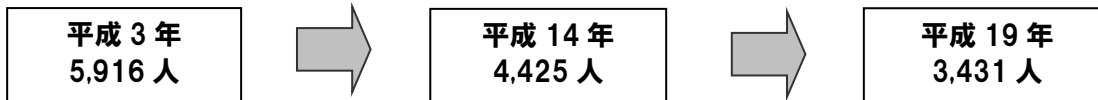
また、年間販売額は、市全体が平成 9 年にピークであったのに対し、中心市街地は平成 3 年から減少傾向にある。



図 1-14 年間販売額の推移

## 4) 従業者数

○中心市街地の従業者数は減少している



従業者数は、平成 14 年から平成 19 年までの 5 年間で、市全体では 701 人 (3%) 減少しており、中心市街地でも、994 人 (22%) 減少している。

市全体での従業者数のピークが平成 11 年であったのに対して、中心市街地では平成 3 年から減少が続いている。

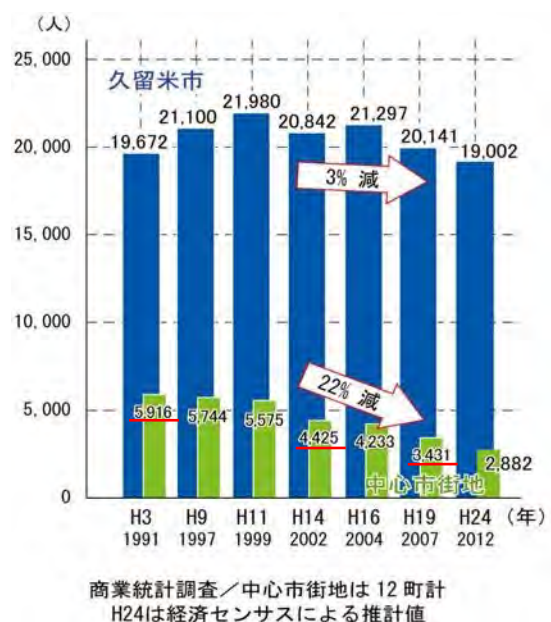


図 1-15 従業者数の推移

## 5) 空き店舗

○中心商店街の空き店舗率は、増加から減少傾向に転じている



中心商店街の空き店舗率は、平成 13 年度まで 6～8%で推移していたが、平成 14 年度より 10%を超え、平成 20 年度にピーク(26.8%)に達した。その後減少に転じ、平成 24 年度は 19.9%まで改善している。これは、タウンマネージャーを中心とした、中心市街地商店街空き店舗対策事業等を実施した効果により改善したものである。



久留米市調査 (平成 17 年までは久留米商工会議所調べ)

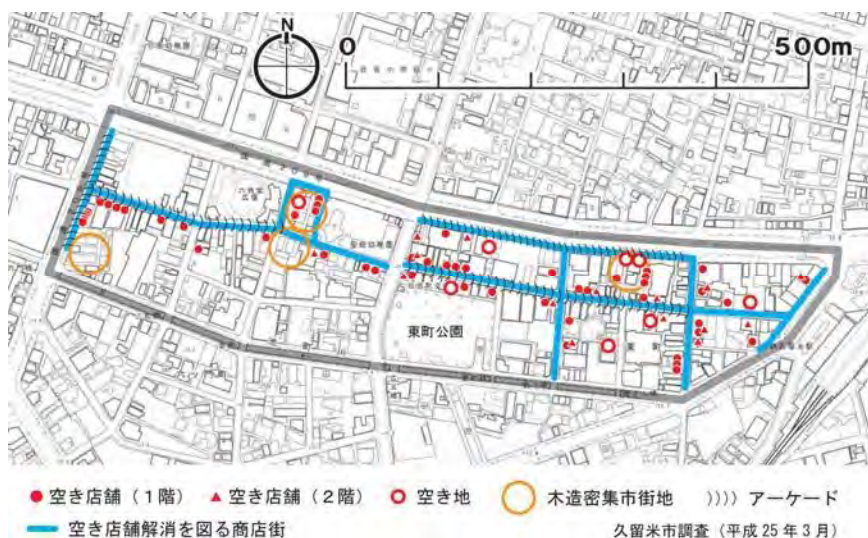


図 1-16 空き店舗と空き店舗率の推移(平成 25 年 3 月調査)

## 6) 大規模商業施設

## ○郊外型大型店舗の出店が続いている

平成6年以降、本市の周辺市町において、店舗面積2～3万㎡級の郊外型大型店舗(ショッピングセンター)が相次いで出店し、最近では、筑紫野市のほか、佐賀市、大牟田市に同種の大型店(4～5万㎡)が出店している。

市内においても、平成15年に47,000㎡の郊外型大型店が出店しており、平成16年から19年の3年間で市全体の年間販売額は約29億円(0.8%)の減少にとどまっているが、中心市街地は約149億円(18.6%)の減少となり、影響の大きさがうかがえる。(P14 図1-14)

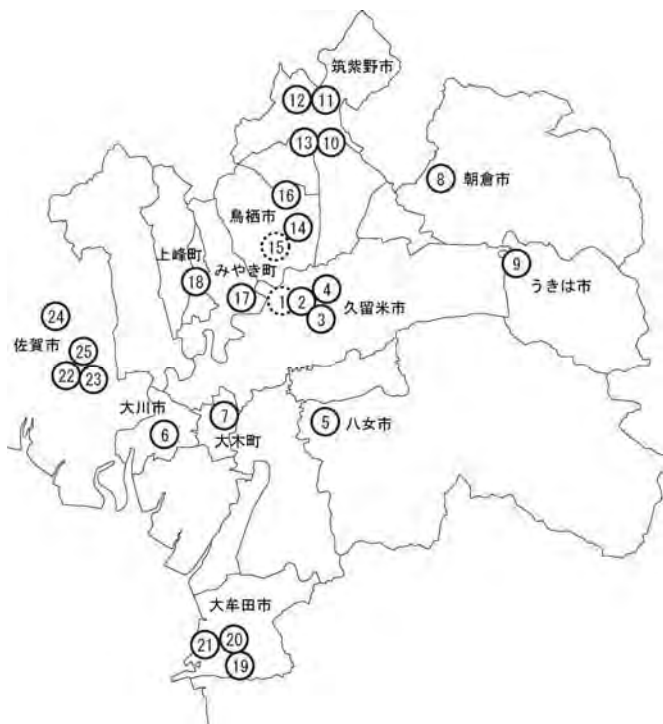
表 1-1 店舗面積1万㎡以上の大型店

| 市 町  | No. | 店舗名                                               | 店舗面積 (㎡) |         | 開店年  |
|------|-----|---------------------------------------------------|----------|---------|------|
|      |     |                                                   | 2006年    | 2012年   |      |
| 久留米市 | ①   | 久留米井筒屋                                            | 16,014   |         | 1937 |
|      | ②   | 米城ビルディング千歳プラザ東館<br>(久留米岩田屋)                       | 24,050   | 24,050  | 1994 |
|      | ③   | サンリブ久留米店                                          | 13,983   | 10,939  | 2000 |
|      | ④   | ゆめタウン久留米*1                                        | 47,303   | 47,303  | 2003 |
| 八女市  | ⑤   | ゆめタウン八女                                           | 14,272   | 14,272  | 2000 |
| 大川市  | ⑥   | ゆめタウン大川                                           | 18,481   | 18,481  | 1999 |
| 大木町  | ⑦   | スーパーセンター大木 (イオン)                                  | 16,445   | 16,445  | 2005 |
| 朝倉市  | ⑧   | イオン甘木ショッピングセンター                                   | 15,782   | 15,782  | 1996 |
| うきは市 | ⑨   | 吉井ショッピングセンター                                      | 24,508   | 24,508  | 2000 |
| 筑紫野市 | ⑩   | 筑紫野とうきゅう                                          | 18,445   |         | 1994 |
|      |     | 一筑紫野ベレッサ (サンリブ)                                   |          | 19,643  | 2007 |
|      | ⑪   | ゆめタウン筑紫野                                          | 22,523   | 22,523  | 1996 |
|      |     | ゆめタウン筑紫野PART2                                     | 10,262   | 10,262  | 1998 |
|      | ⑫   | イオンモール筑紫野                                         |          | 45,000  | 2008 |
| 鳥栖市  | ⑬   | シュロアモール筑紫野*2                                      |          | 22,910  | 2007 |
|      | ⑭   | ジョイフルタウン鳥栖<br>(寿屋) → (ジャスコ鳥栖店)<br>→ フレスポ鳥栖 (サンリブ) | 29,718   |         | 2001 |
|      |     | 鳥栖シティモール (ニコンコ堂)<br>→ (スーパーセンターイズミ鳥栖店)            | 24,145   | 14,782  | 1994 |
|      | ⑮   | 鳥栖プレミアムアウトレット                                     | 16,309   | 26,202  | 2004 |
| みやき町 | ⑯   | ハイパーモールメルクス北茂安 (Mr. Max)                          | 10,709   | 10,709  | 2002 |
| 上峰町  | ⑰   | 上峰サティ→イオン上峰                                       | 21,200   | 21,200  | 1999 |
| 大牟田市 | ⑱   | ハイパーモールメルクス大牟田                                    | 11,476   | 11,476  | 1997 |
|      | ⑲   | ゆめタウン大牟田*3                                        | 30,215   | 30,215  | 2001 |
|      | ⑳   | イオンモール大牟田                                         |          | 42,000  | 2011 |
| 佐賀市  | ㉑   | 佐賀玉屋                                              | 15,832   | 15,832  | 1806 |
|      | ㉒   | モラージュ佐賀 (西友、Mr. Max)                              | 37,100   | 36,900  | 2002 |
|      | ㉓   | イオン佐賀大和ショッピングセンター                                 | 32,048   | 29,248  | 2006 |
|      | ㉔   | ゆめタウン佐賀                                           | 49,251   | 49,251  | 2006 |
|      |     |                                                   | 520,071  | 603,179 |      |

\*1、\*3 別館を含む

\*2 東側敷地と西側敷地の合計

※①久留米井筒屋及び⑮スーパーセンターイズミ鳥栖店は閉店



図中の番号は、右一覧表の番号と一致

大規模小売店舗立地法関連の届出

図 1-17 店舗面積1万㎡以上の大型店の位置

## 7) 天神・博多地区における商業集積の高まり

## ○福岡都市圏における商業機能の一極集中が著しい

平成23年3月に九州新幹線の全線開通に合わせた博多駅ビルの改修により、博多阪急を核店舗としたJR博多シティ(延床面積約20万㎡)が開業し、1年間で累計来店者数5,420万人(1日平均15万人)の集客を達成している。

福岡都市圏においては、平成8年(1996年)以降出店が続いていたが、最近では、天神地区での新規開店やリニューアルの動きが活発になっている。

これまでも、天神・博多地区は、郊外型大型店同様、本市の中心商店街にとって脅威となっていたが、九州新幹線の全線開通に併せた博多駅での商業集積の高まり、さらには天神地区の商業の活発化により、さらに市外への消費の流出が増加することが懸念される。

表 1-2 天神・博多地区の商業集積の動向

| 年    | 動 向                          |
|------|------------------------------|
| 1996 | キャナルシティ博多                    |
|      | 岩田屋Zサイド(後に本館)                |
| 1997 | エルガーラ(博多大丸東館等)               |
|      | 福岡三越                         |
| 1999 | 博多リバレイン                      |
|      | ソラリアステージビル                   |
|      | 福岡玉屋廃業                       |
|      | 博多バスターミナルビル増改築               |
| 2004 | 岩田屋新館                        |
| 2005 | アップルストア福岡天神                  |
| 2007 | 天神ロフト(旧ジークス天神)               |
| 2010 | 福岡パルコ(旧岩田屋本館)                |
| 2011 | JR博多シティ(博多阪急、東急ハンズ等)         |
|      | ダイエーショッパーズ福岡専門店街閉店           |
|      | レソラ天神(バーニーズ・ニューヨーク、ルイ・ヴィトン等) |
|      | 天神コアリニューアル                   |
|      | キャナルシティ博多イーストビル(H&M、ユニクロ等)   |
| 2012 | H&M天神店、フォーエバー21福岡天神店         |
|      | イムズリニューアル                    |
|      | ノース天神(旧ショッパーズ福岡専門店街)         |
|      | 福岡市役所1階リニューアル(カフェ、情報等、休日開放)  |
|      | ソラリアプラザリニューアル                |

久留米市調査(新聞記事等による)

## (3) 交通

## 1) 鉄 道

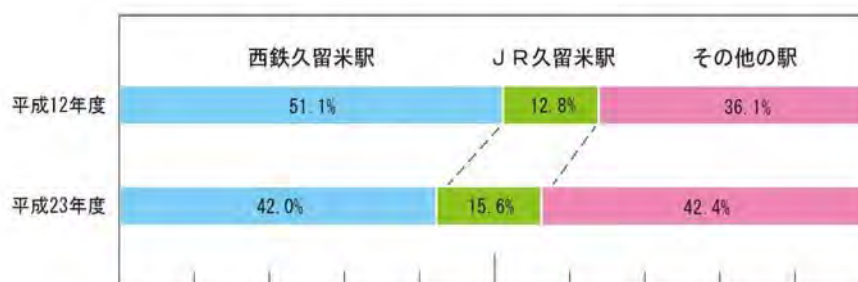
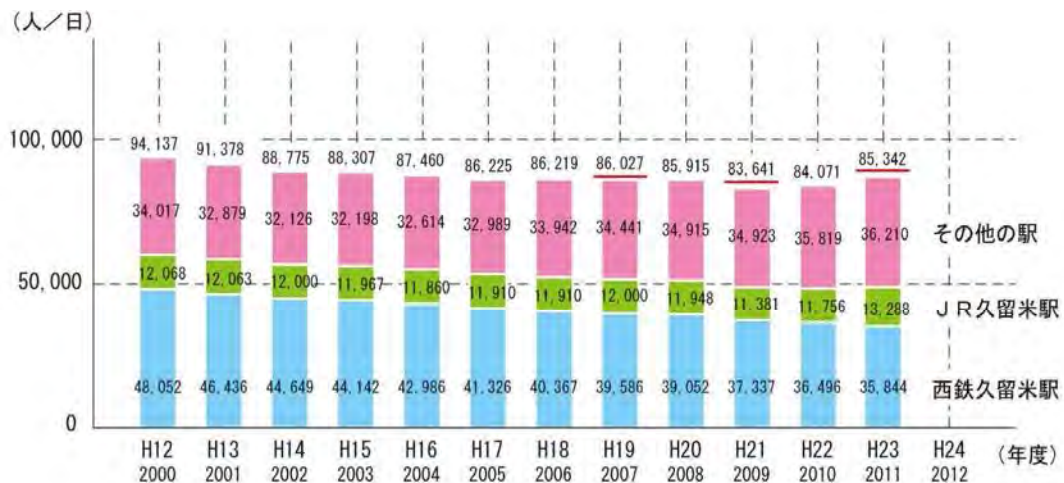
○鉄道の乗降客数は減少傾向にあったが、直近2年は増加傾向にある



平成23年度の鉄道の乗降客数のうち、中心市街地に位置する西鉄久留米駅とJR久留米駅の2駅が市内全体乗降客数の57.6%を占め、交通の拠点となっている。

市全域の乗降客数は平成21年まで減少傾向にあったが、九州新幹線開通などの効果もあり、JR久留米駅が平成22年度以降伸びたことで全体も増加している。

乗降客数が最も多い西鉄久留米駅では、平成19年から平成23年まで3,742人(9.5%)、平成12年から比較すると12,208人(25.4%)が減少している。



年間の数値を365日で除して1日平均乗降客数とした  
久留米市統計書（JR九州、西日本鉄道㈱本社）

図 1-18 1日あたりの鉄道乗降客数の推移

## 2) 路線バス

- 路線バスの1日あたりの乗降人員数は  
下げ止まりとなっている

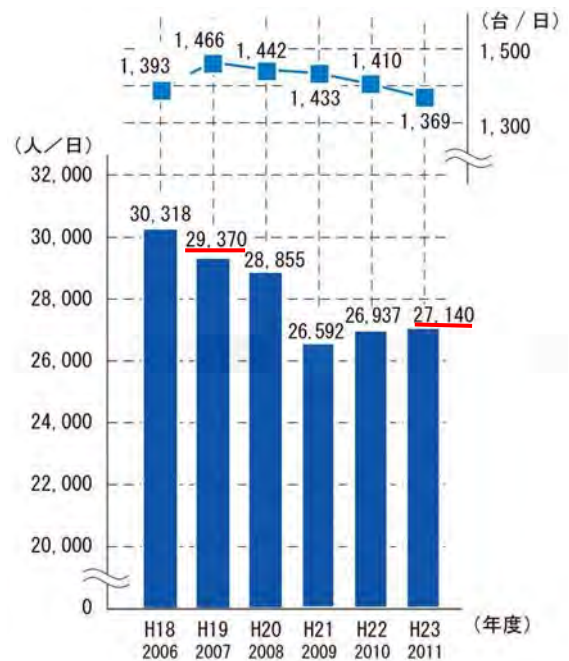
平成 19 年  
29,370 人/日



平成 23 年  
27,140 人/日

市全域における1日あたりのバス運行回数は、平成19年以降減少傾向にあり、平成19年の1,466台から、平成23年の1,369台と97台/日(6.6%)減少している。

また、バスの乗降人員数は、平成21年度まで減少し、バス離れの傾向にあったが、平成22年度以降は、僅かに増加に転じている。



久留米市統計書(西日本鉄道(株)、堀川バス(株)、日田バス(株)、甘木観光バス(株))

図 1-19 1日あたりバス運行回数  
1日あたりの路線バスの乗降人員数

## 3) 自動車保有台数

- 自動車の保有台数は増加をつづけている

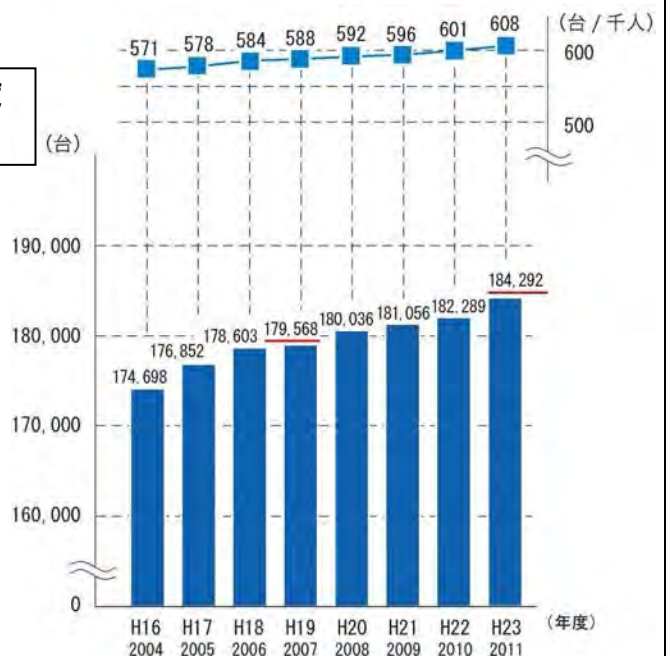
平成 19 年度  
179,568 台



平成 23 年度  
184,292 台

全自動車保有台数のうち、乗用(普通車、小型車)と軽自動車に着目すると、台数は増加傾向にあり、人口当たりの保有台数も増加しており、車依存の生活スタイルは続いている。

一般的に自動車の保有台数の増加は、世帯数の増加に比例しており、本市においても同様の傾向にある。



乗用と軽自動車の計(軽二輪車は含まない)  
久留米市統計書(国土交通省久留米自動車検査登録事務所、福岡県軽自動車協会)

図 1-20 年度別人口あたりの自動車保有台数  
年度別自動車保有台数

## 4) 中心商店街の歩行者通行量

○中心商店街の歩行者通行量は減少傾向にある

|                                                             |   |                                                              |   |                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|
| <b>平成 3 年</b><br><b>88,668 人（休日）</b><br><b>54,578 人（平日）</b> | ➡ | <b>平成 19 年</b><br><b>20,207 人（休日）</b><br><b>24,235 人（平日）</b> | ➡ | <b>平成 24 年</b><br><b>14,957 人（休日）</b><br><b>19,964 人（平日）</b> |
|-------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------|

中心商店街における歩行者通行量は、概ね減少の一途をたどっており、休日の歩行者通行量は、平成 19 年の約 2 万人から平成 24 年には約 1.5 万人に減少している。また、平成 18 年以降、休日の通行量が平日を下回っており、主な要因のひとつに広域商圏内での求心力の低下が考えられる。



調査地 24地点のうちの主要5地点計  
久留米商工会議所調べ

図 1-21 歩行者通行量の推移(主要5地点合計)

## (4) 観光

### 1) 観光入込客数

○観光入込客数は増加傾向にある

平成 19 年  
4,642 千人



平成 23 年  
5,333 千人

久留米市の観光入込客数は、概ね増加傾向にある。内訳では、入込客の約 9 割が日帰りの観光となっており、約 7 割が県内からの来訪であり、近隣からの来街が多い。

表 1-3 年度別久留米市の観光入込客

| 年     | 総数     | 日帰    | 宿泊    | 県外    | 県内    |
|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 平成17年 | 4,436  | 3,970 | 466   | 1,193 | 3,243 |
|       | 100.0% | 89.5% | 10.5% | 26.9% | 73.1% |
| 平成18年 | 4,640  | 4,174 | 466   | 1,335 | 3,305 |
|       | 100.0% | 90.0% | 10.0% | 28.8% | 71.2% |
| 平成19年 | 4,642  | 4,147 | 495   | 1,295 | 3,347 |
|       | 100.0% | 89.3% | 10.7% | 27.9% | 72.1% |
| 平成20年 | 5,092  | 4,590 | 502   | 1,408 | 3,684 |
|       | 100.0% | 90.1% | 9.9%  | 27.7% | 72.3% |
| 平成21年 | 5,203  | 4,760 | 443   | 1,431 | 3,772 |
|       | 100.0% | 91.5% | 8.5%  | 27.5% | 72.5% |
| 平成22年 | 5,021  | 4,590 | 431   | 1,402 | 3,619 |
|       | 100.0% | 91.4% | 8.6%  | 27.9% | 72.1% |
| 平成23年 | 5,333  | 4,860 | 473   | 1,499 | 3,834 |
|       | 100.0% | 91.1% | 8.9%  | 28.1% | 71.9% |

福岡県観光入込客推計調査

## (5) 土地利用

### 1) 地 価

○中心市街地の地価は下落傾向にあり、住居地域との差が小さくなっている

平成 4 年  
121 万円/㎡ (商業)  
11.1 万円/㎡ (住居)



平成 19 年  
21 万円/㎡ (商業)  
8.5 万円/㎡ (住居)



平成 24 年  
11.8 万円/㎡ (商業)  
7.3 万円/㎡ (住居)

中心市街地における地価は、全体的に下落傾向にある。また、商業地域のなかでも中心部に位置する日吉町、六ツ門町の地価の下落は著しく、平成4年の約10分の1まで下がり、周辺住居地域との差が小さくなっている。

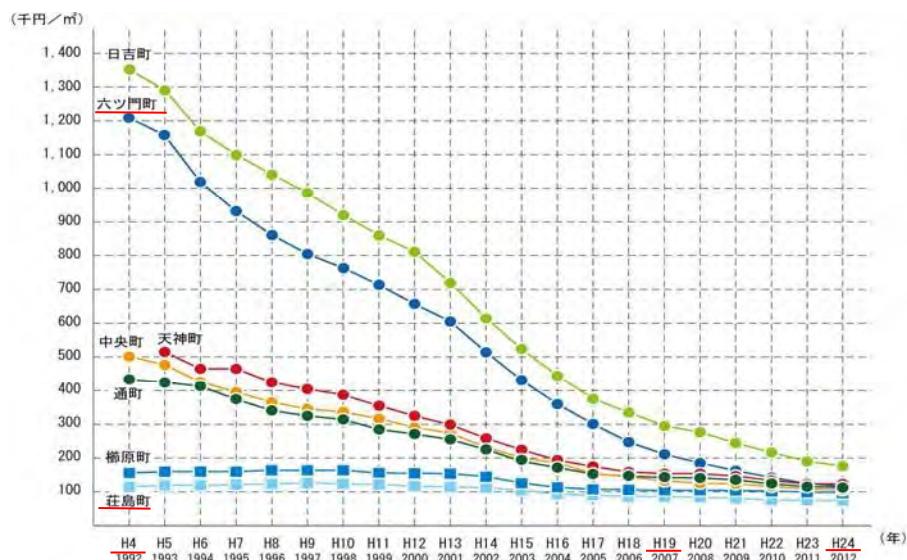


図 1-22 中心市街地の地価の推移

出典：福岡県地価公示 価格要覧  
(社)福岡県不動産鑑定士協会

日吉町(久留米5-6)商業  
六ツ門町(久留米5-5)商業  
天神町(久留米5-8)商業  
中央町(久留米5-3)商業  
通町(久留米5-9)商業  
櫛原町(久留米-15)1住居(区域外)  
荘島町(久留米-21)1住居(区域外)



図 1-23 中心市街地における地価の調査地点

## 2) 中心商店街における低・未利用地

### ○ 中心商店街の低・未利用地が増えている

中心商店街の六ツ門地区では、久留米井筒屋の撤退により一時大規模な空き地が発生したが、現在は事業地として活用が図られている。また、一番街商店街や東町明治通り商店街においても、暫定的な青空駐車場や空き地などの低・未利用地が増加している。

また、中心商店街では従来から、新世界地区、あけぼの東館・西館・南館地区、銀座地区等の木造密集市街地において、環境・防災面が課題であったが、新世界地区の一部において、第1期基本計画に位置づけた「優良建築物等整備事業」の施行により、市街地の改善が図られた。



図 1-24 低・未利用地の状況

## 3) 共同住宅の新築戸数

○中心市街地の共同住宅の新築戸数は、近年、JR 久留米駅の周辺に集中している

平成 16 年以降の中心市街地内における共同住宅の新築戸数は、区域の西側の JR 久留米駅周辺に 945 戸(全体の 52%)を占めており、九州新幹線開業に併せて建設の促進が図られたものと推測される。

また、西鉄久留米駅周辺では西鉄天神大牟田線より東側での動きが多くみられ、中心商店街の近隣にも建設が行われている。これらの共同住宅建設の促進は、中心市街地の生活利便性の高さと地価の下落に伴うマンション供給の活発化などが、その要因として考えられる。

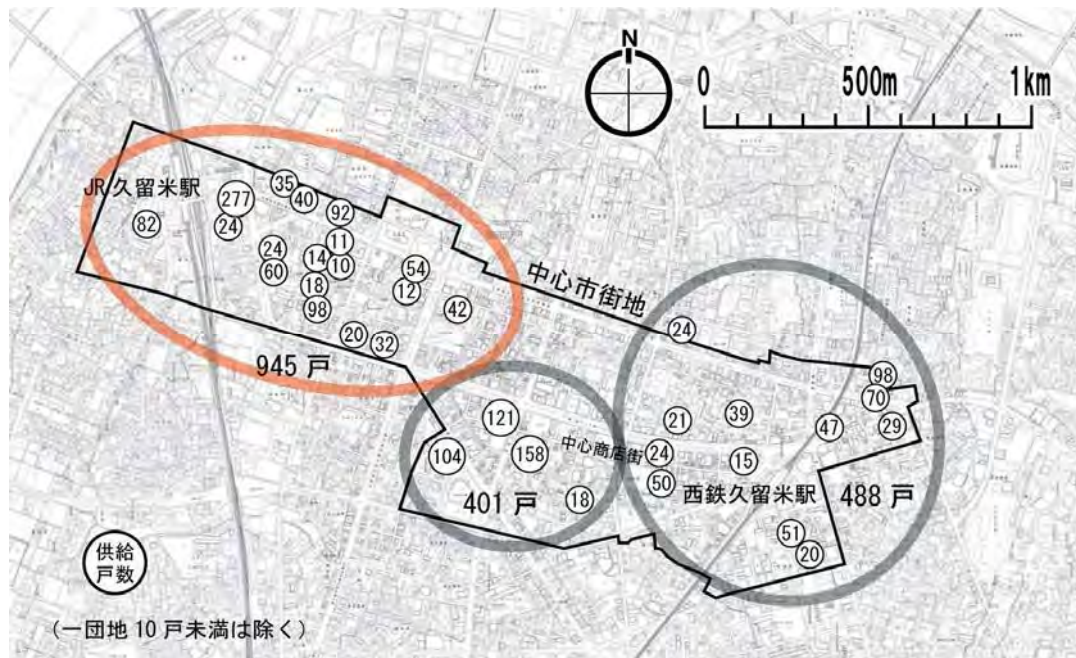


図 1-25 建築確認申請された共同住宅の位置 (H16～H24)

表 1-4 共同住宅の建築確認申請の推移 (H16～H24) (1団地 10 戸未満は除く)

|        | 平成 16<br>年 度 | 平成 17<br>年 度 | 平成 18<br>年 度 | 平成 19<br>年 度 | 平成 20<br>年 度 | 平成 21<br>年 度 | 平成 22<br>年 度 | 平成 23<br>年 度 | 平成 24<br>年 度 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 棟別戸数内訳 | 24           | 24           | 42           | 92           | 82           | 158          | 24           | 54           | 12           |
|        | 18           | 18           | 20           | 21           | 98           | 11           | 51           | 32           | 70           |
|        | 35           | 14           | 121          | 277          | 24           |              | 29           | 40           | 20           |
|        | 39           | 104          | 47           |              | 60           |              |              |              | 15           |
|        |              | 98           | 50           |              |              |              |              |              |              |
| 戸数計    | 116 戸        | 268 戸        | 280 戸        | 390 戸        | 264 戸        | 169 戸        | 104 戸        | 126 戸        | 117 戸        |
| 棟数計    | 4 棟          | 6 棟          | 5 棟          | 3 棟          | 4 棟          | 2 棟          | 3 棟          | 3 棟          | 4 棟          |

|         |
|---------|
| 1,834 戸 |
| 34 棟    |

久留米市調べ  
各年建築確認申請書による