

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

第1章の中の「久留米市の概要」で記載したとおり、JR久留米駅から西鉄久留米駅の間を結ぶ都市軸に沿ったエリアは、過去より本市の中心部として栄えてきた地域である。

また、これまで、久留米市総合計画、久留米市都市計画マスタープランなどいずれの上位計画や関連計画においても、このエリアを中心市街地と位置づけている。

このことから、第1期基本計画を踏襲し、第2期基本計画においても、中心市街地と位置づける。

(位置図)

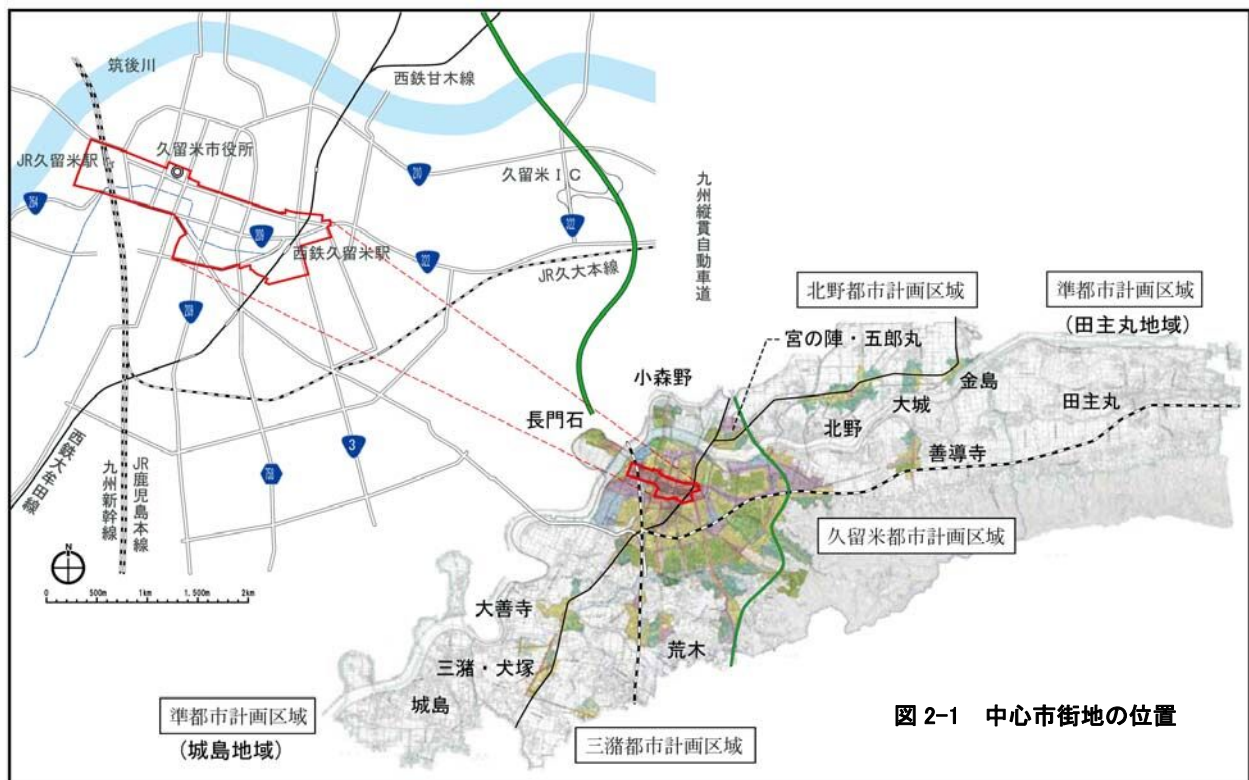


図 2-1 中心市街地の位置

〔2〕区域

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

中心市街地の区域は、「居住人口や都市機能等において、他の地域と比べて高い密度が保持されているなど各種取り組みが総合的かつ一体的に実施することが可能な範囲で定める」という基本的な考え方に基づき、第2期基本計画においても、コンパクトな都市の形成を目指し、重点的に事業展開を図るため、第1期基本計画と同一の区域とする。

(2) 中心市街地の境界となる部分

対象となる区域を明確にするため、町界、道路界により設定する。

- * 区域の西を画するJR久留米駅周辺における区域設定は、都市計画道路までを区域とする。
- * 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街区先までを区域とする。
- * 区域の南を画する区域設定は、商業などが集積する六ツ門町までとする。
- * 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を考慮し設定する。

(3) 区域の面積 153ha

(区域図)

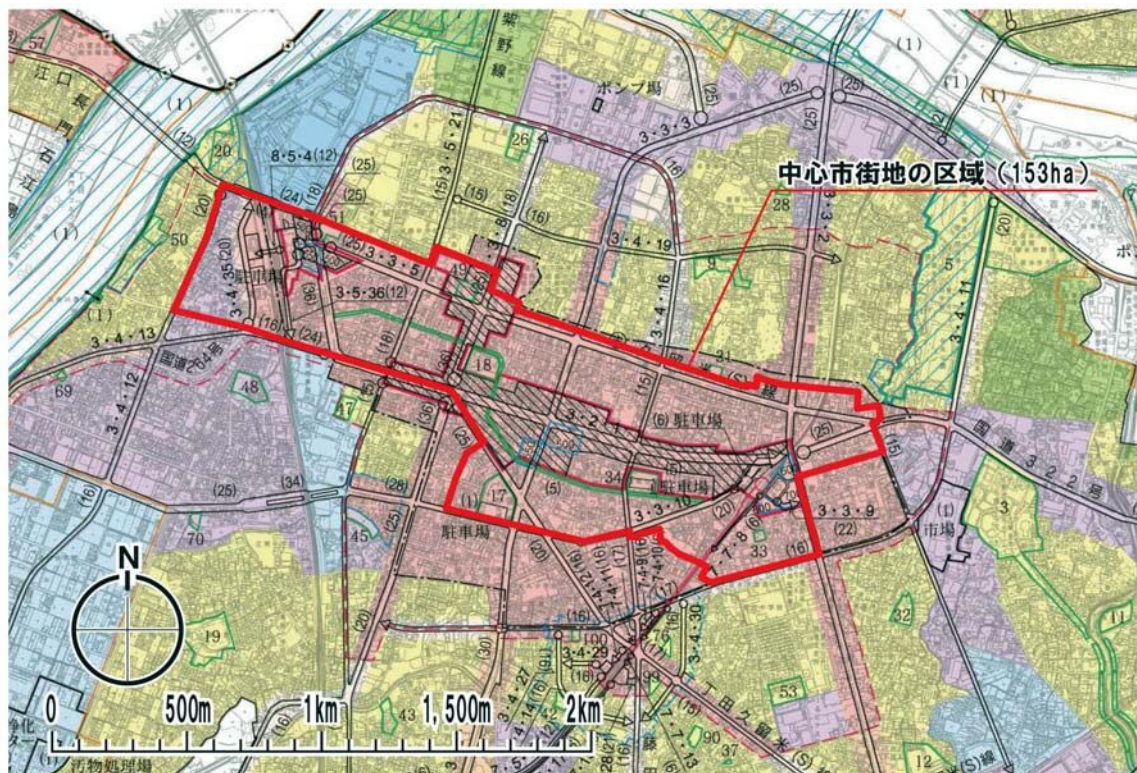


図 2-2 中心市街地の区域

○ 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

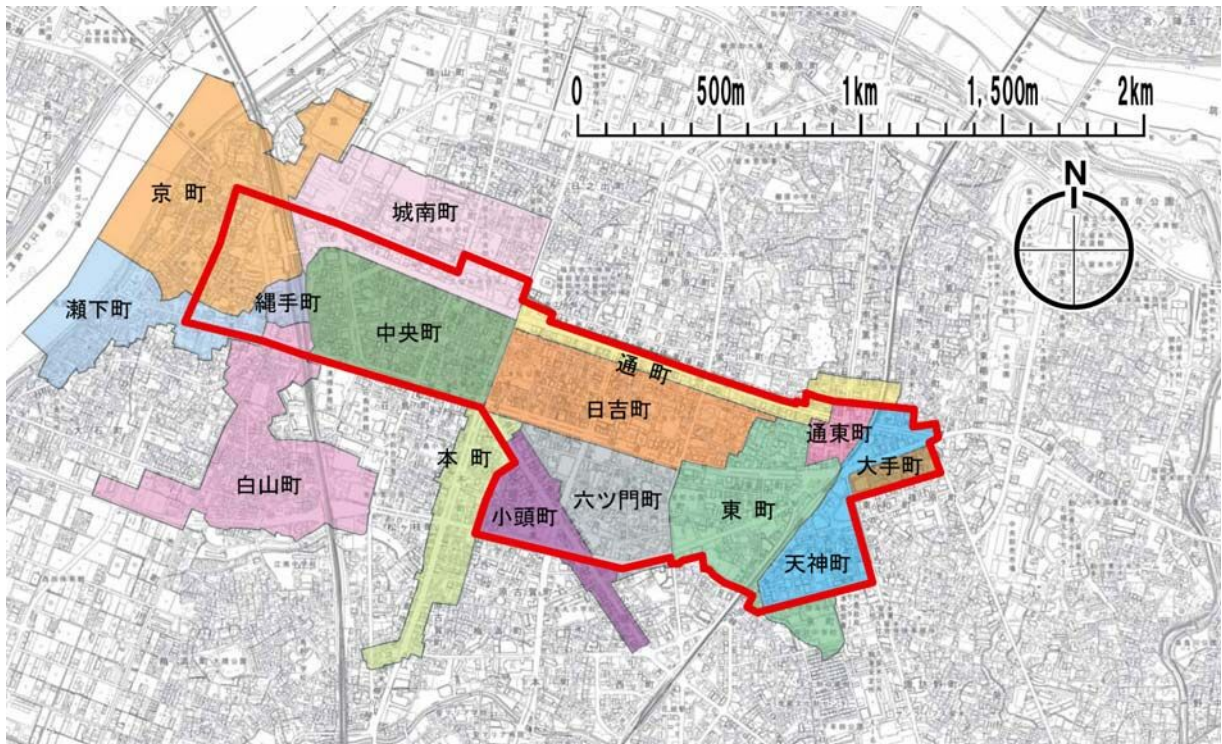
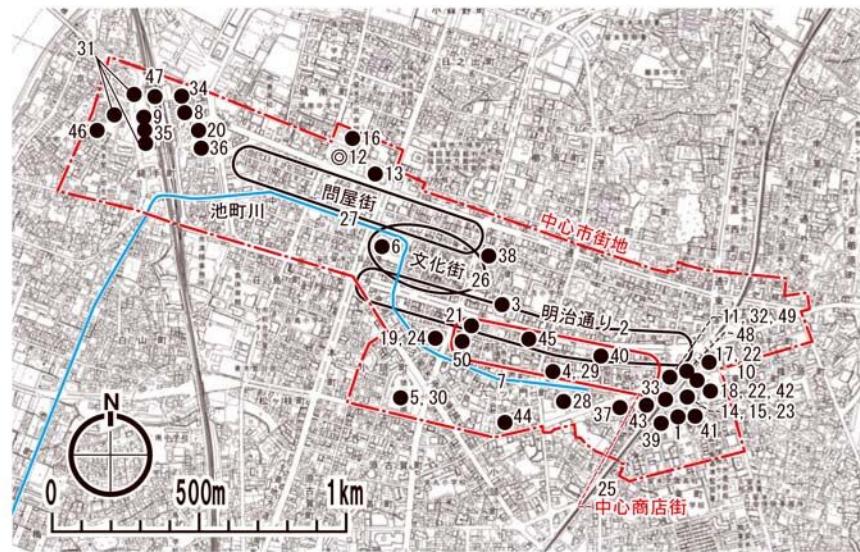


図 2-3 中心市街地に属する町

〔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 中心市街地の面積153haは、市域229.84km²の0.67%であり、平成21年の経済センサス基礎調査によると、事業所数と従業者数の約2割程度が集積する地区である。とりわけ西鉄久留米駅前や明治通りの金融街は筑後一の集積を形成しており、「金融、保険業」の従業者数は全市の64.0%を占める。また「宿泊業、飲食業」や「卸売業、小売業」の多くの事業所が集積している。 表2-1 事業所数と従業者数のシェア <table><tr><th rowspan="3"></th><th colspan="2">全 数（公務除く）</th><th colspan="2">宿泊業、飲食サービス業</th><th colspan="2">卸売業、小売業</th><th colspan="2">金融、保険業</th></tr><tr><th>事業所数</th><th>従業者数</th><th>事業所数</th><th>従業者数</th><th>事業所数</th><th>従業者数</th><th>事業所数</th><th>従業者数</th></tr><tr><th>（事業所）</th><th>（人）</th><th>（事業所）</th><th>（人）</th><th>（事業所）</th><th>（人）</th><th>（事業所）</th><th>（人）</th></tr><tr><td>久留米市 a</td><td>14,906</td><td>136,950</td><td>2,113</td><td>14,572</td><td>4,202</td><td>30,382</td><td>323</td><td>4,083</td></tr><tr><td>中心市街地 b</td><td>3,014</td><td>26,185</td><td>990</td><td>5,909</td><td>762</td><td>4,576</td><td>151</td><td>2,612</td></tr><tr><td>対市割合 b/a</td><td>20.2%</td><td>19.1%</td><td>46.9%</td><td>40.6%</td><td>18.1%</td><td>15.1%</td><td>46.7%</td><td>64.0%</td></tr></table> 公務除く 経済センサス基礎調査（平成21年） (2)小売業の集積 中心市街地の市全体に対する商業統計各指標のシェアは、平成19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、概ね2割程度を占めており、商業における中心的な地位を維持している。 表2-2 商業統計4指標のシェア <table><tr><th></th><th>店舗数</th><th>従業者数</th><th>年間販売額</th><th>売場面積</th></tr><tr><th></th><th>（店）</th><th>（人）</th><th>（百万円）</th><th>（㎡）</th></tr><tr><td>久留米市 a</td><td>3,112</td><td>20,141</td><td>359,365</td><td>423,809</td></tr><tr><td>中心市街地 b</td><td>602</td><td>3,431</td><td>65,309</td><td>85,594</td></tr><tr><td>対市割合 b/a</td><td>19.3%</td><td>17.0%</td><td>18.2%</td><td>20.2%</td></tr></table> 商業統計（平成19年） (3)都市機能の集積 JR久留米駅と西鉄久留米駅を核とし、両駅をつなぐ都市軸で形成される中心市街地には、中心商店街、問屋街、文化街（飲食店街）がゾーンを形成するとともに、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、久留米市庁舎、久留米商工会館をはじめ、公共施設、ホテル、病院、公園、広場等が立地している。		全 数（公務除く）		宿泊業、飲食サービス業		卸売業、小売業		金融、保険業		事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）	久留米市 a	14,906	136,950	2,113	14,572	4,202	30,382	323	4,083	中心市街地 b	3,014	26,185	990	5,909	762	4,576	151	2,612	対市割合 b/a	20.2%	19.1%	46.9%	40.6%	18.1%	15.1%	46.7%	64.0%		店舗数	従業者数	年間販売額	売場面積		（店）	（人）	（百万円）	（㎡）	久留米市 a	3,112	20,141	359,365	423,809	中心市街地 b	602	3,431	65,309	85,594	対市割合 b/a	19.3%	17.0%	18.2%	20.2%
	全 数（公務除く）		宿泊業、飲食サービス業		卸売業、小売業		金融、保険業																																																																							
	事業所数		従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数																																																																					
	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）	（事業所）	（人）																																																																						
久留米市 a	14,906	136,950	2,113	14,572	4,202	30,382	323	4,083																																																																						
中心市街地 b	3,014	26,185	990	5,909	762	4,576	151	2,612																																																																						
対市割合 b/a	20.2%	19.1%	46.9%	40.6%	18.1%	15.1%	46.7%	64.0%																																																																						
	店舗数	従業者数	年間販売額	売場面積																																																																										
	（店）	（人）	（百万円）	（㎡）																																																																										
久留米市 a	3,112	20,141	359,365	423,809																																																																										
中心市街地 b	602	3,431	65,309	85,594																																																																										
対市割合 b/a	19.3%	17.0%	18.2%	20.2%																																																																										



- | | | | |
|-------|--|---------------------|---------------------|
| 主な病院 | ●1 新古賀病院 | 駐車場 | ●28 市営広又駐車場 |
| ビジネス | ○2 明治通り | ●29 市営東町公園駐車場 | ●30 市営小頭町公園駐車場 |
| 公益施設 | ●3 久留米郵便局 | ●31 J R久留米駅西口駐車場 | ●32 東町地下自転車駐車場 |
| 公園・広場 | ●4 東町公園 | ●33 西鉄久留米駅高架下自転車駐車場 | ●34 J R久留米駅東口自転車駐車場 |
| | ●5 小頭町公園 | ●35 J R久留米駅西口自転車駐車場 | ●36 久留米ステーションホテル |
| | ●6 三本松公園 | ●37 エンナンホテル | ●38 グリーンリッチホテル |
| | ●7 池町川・池町川緑道 | ●39 クルメターミナルホテル | ●40 久留米ワシントンホテルプラザ |
| 公共施設 | ●8 J R久留米駅東口駅前広場 | ●41 東横イン西鉄久留米駅東口 | ●42 ハイネスホテル久留米 |
| | ●9 J R久留米駅西口駅前広場 | ●43 久留米ホテルエスプリ | ●44 ホテルセレクトイン久留米 |
| | ●10 西鉄久留米駅東口駅前広場 | ●45 カトリック教会 | ●46 坂本繁二郎生家 |
| | ●11 西鉄久留米駅西口駅前広場 | ●47 J R鹿児島本線・久留米駅 | ●48 西鉄天神大牟田線・久留米駅 |
| | ◎12 久留米市役所 | ●49 西鉄バスセンター | ●50 六ツ門大学 |
| | ●13 久留米商工会議所 | | |
| | ●14 パートバンク | | |
| | ●15 子育て交流プラザくるるん | | |
| | ●16 市民会館 | | |
| 市街地 | ●17 天神第一防災建築街区造成事業 | 神社仏閣 | |
| 再開発事業 | ●18 西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業 | 歴史 | |
| | ●19 六ツ門第一地区第一種市街地再開発事業 | 交通 | |
| | ●20 J R久留米駅前第一街区市街地再開発事業 | 教育 | |
| | ●21 六ツ門8番街区第一種市街地再開発事業 | | |
| 商業 | ●22 岩田屋久留米店 | | |
| 複合施設 | ●23 リパール | | |
| | ●24 くるめりあ六ツ門
(店舗、ホール、マンションギャラリー、
久留米市児童センター、久留米市立六ツ門図書館、
市民活動サポートセンターみんくる、
高等教育コンソーシアム久留米) | | |
| | ○25 中心商店街 | | |
| | ○26 文化街 | | |
| | ○27 問屋街 | | |

図2-4 中心市街地における主要な都市機能の集積

中心市街地には、相当数の事業所、小売業が集積し、公共施設をはじめ、金融機関、交通機関、医療機関、教育機関、宿泊・サービス機関が集積しており、中心としての役割を果たしている。

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)土地利用における支障

1)低・未利用地の増加

中心商業地には、老朽化した木造家屋が密集した地区が残されており、また空き店舗や暫定的な駐車場や空き地などの低・未利用地が増加傾向にあるなど、今後の商業機能の維持や都市活動の確保に支障を生じるおそれがある。

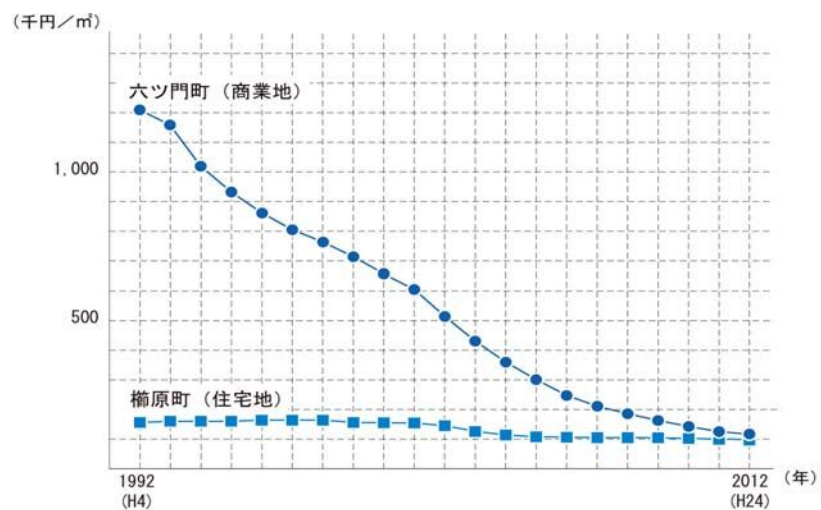


久留米市調査（平成25年3月）

図 2-5 中心商業地における低・未利用地

2)地価の下落

商業地域における地価の下落が著しい。六ツ門町を例にとると平成4年の1,210千円/㎡から平成24年の118千円/㎡と10分の1以下になっており、中心市街地に近接する住宅地域とほぼ同等の地価水準になっている。



福岡県地価公示価格要覧（社）福岡県不動産鑑定士協会）

図 2-6 地価の推移

(2) 商業活動の衰退

1) 久留米井筒屋の閉店

平成21年2月に閉店した久留米井筒屋は、閉店時においても年間販売額が約60億円、従業員数が約130人と中心市街地の商業活動において大きな役割を担っていた。また、平成19年時点の商業統計指標においても、久留米井筒屋の中心市街地に占める割合が年間販売額の9.2%、従業者数の3.8%に相当していたことから、久留米井筒屋の閉店によって中心市街地の商業活動に大きな影響を与えた。

2) 小売商業の衰退

中心市街地の小売商業は、平成3年を100として平成19年を比較すると、店舗数と従業者数はともに58、売場面積は61まで落ち込んでいる。特に年間販売額は半分以下の45まで落ち込んでおり、商業機能の維持に大きな影響を及ぼしていることがうかがえる。

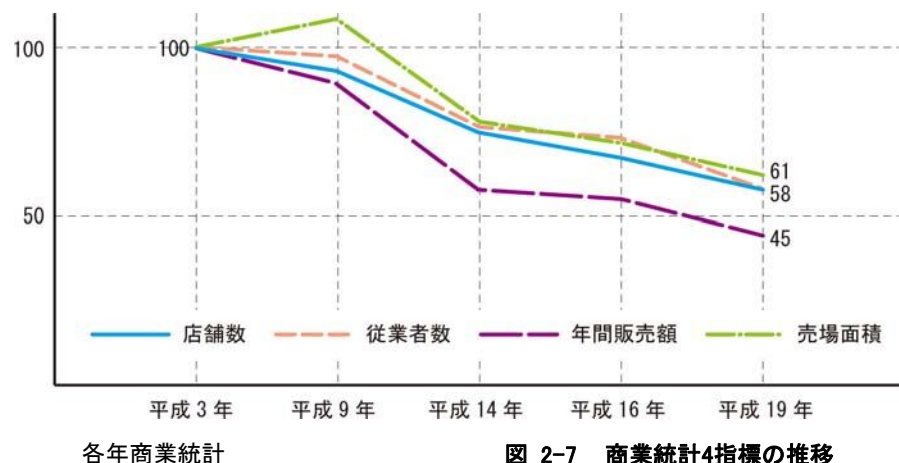


図 2-7 商業統計4指標の推移

3) 中心市街地の小売店舗のシェアの縮小

中心市街地の小売商業が市域全体に占める割合は、少しずつ縮小している。商業4指標の各割合を平成3年と平成19年で比べると、店舗数の割合はやや落ち込んでいるものの概ね2割を維持している。年間販売額と売場面積の割合は4割前後から2割前後までに落ち込んでいる。従業者数は約3割から2割を割り込み、他の指標と比べて最も低い割合となっている。

市内における中心市街地の商業機能が低下していることがうかがえる。

中心市街地の商業4指標が全市に占める割合

商業統計調査／中心市街地は12町計

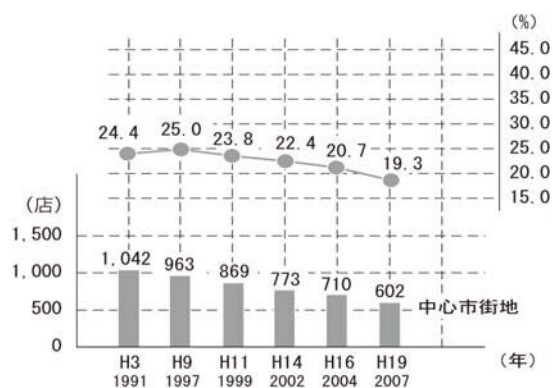


図 2-8 店舗数

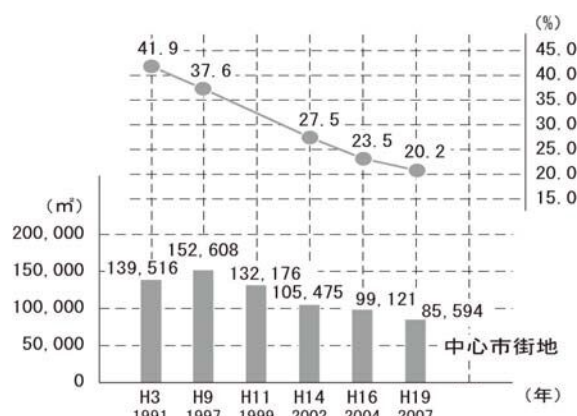


図 2-9 売場面積

※H11の久留米市全体の調査は行われていない

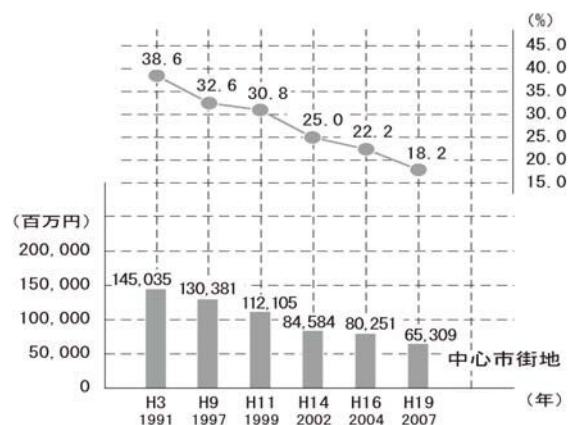


図 2-10 年間販売額

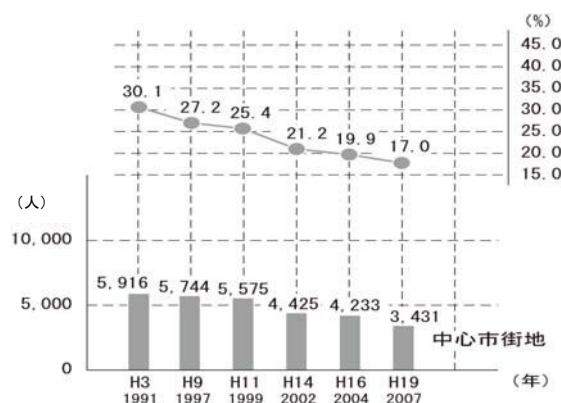
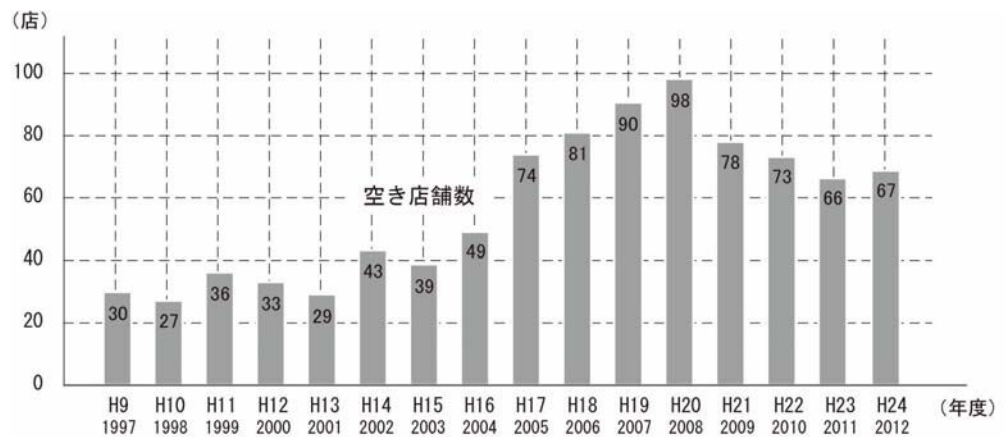


図 2-11 従業員数

4) 空き店舗の増加

中心商店街における空き店舗数は、平成9年度から13年度までは30店前後であったが、その後平成14年度から16年度頃にかけて40店を超え、平成17年度以降急激に増加した。

平成21年度から24年度にかけて、中心市街地商店街空き店舗対策事業の取り組みにより、70店程度まで回復してきているが、かつての商業活動の賑わいを回復するまでには至っていない。

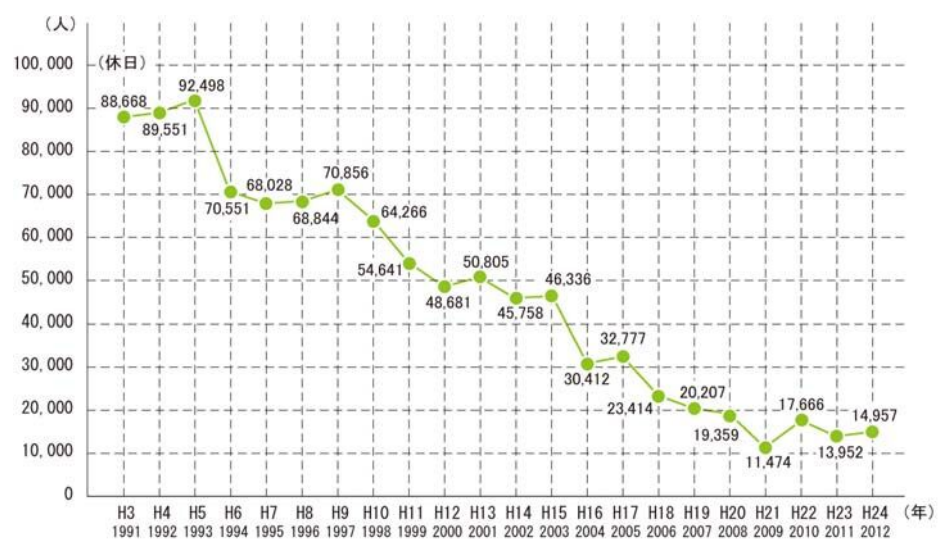


久留米市調査（平成17年までは久留米商工会議所調べ）

図 2-12 空き店舗の推移

5) 歩行者通行量の減少

中心商店街の主要5地点の休日における歩行者通行量は、ピーク期の平成5年の92,498人から平成24年の14,957人と約6分の1まで減少しており、経済活力の維持に支障をきたしている。



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 2-13 主要 5 地点の歩行者通行量

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	(1)コンパクトな都市づくり 久留米市新総合計画・第2次基本計画では、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、国土利用計画では、三法改正の趣旨を踏まえ、大規模ショッピングセンターなどの集客施設の郊外への出店抑制によるコンパクトな都市づくりを図っていくとした上で、中心市街地については、商業、医療、文化や情報など高次都市サービス機能の充実を図るとともに、コンパクトな都市づくりを進めていくこととしている。 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、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 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、施設が集積しており、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、効果的な投資を行い、既存インフラを活用することで都市機能の維持や増進につなげる。 また、中心市街地には、市内全事業所の約2割にあたる3,014事業所（平成21年）が集積し、取引や金融、商業、サービスなど主要な事業所の活動の場であり、これらの事業所の経済活動範囲は筑後地域及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。 さらに中心市街地は、市内全従業者の約2割にあたる26,185人（平成21年）に就く雇用となっている。市内での就業者のうち約3割弱が他市町村からの流入となっていることから、中心市街地内の事業所集積を維持・発展していくことが、周辺地域の経済活力の向上、発展に大きく寄与することになる。 (3)周辺地域への波及効果 中心市街地の既存施設や都市機能を有効に活用し、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、三大医療機関をはじめとする医療資源などを背景に広域生活圏を形成し、本市及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町が持つ穀物や野菜などの農産品、日本酒などの加工品、自然環境など豊富な地域資源が加わり、本市の魅力や観光資源の多様化が拡大した。また、平成23年3月の九州新幹線の全線開業を機にJR久留米駅の乗降客数も増加に転じており、さらなる来街者の増加も期待され、広域観光の視点からも本市の発展に寄与するものと思われる。

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によって、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本市全域の活力向上、地域経済の発展につながっていくものといえる。

以上から、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、本市及び周辺市町村の発展にとって有効かつ適切である。