3. 中心市街地の活性化の目標

[1]久留米市中心市街地活性化基本計画の目標

第 2 期基本計画では、第 1 期基本計画の総括や市民ニーズ、社会的な動向などを踏まえ、また、女性やこども、高齢者などの視点を重視しながら、第1期基本計画に掲げる目標「賑わいの創出」、「多様なサービスの提供」、「定住の促進」を継続しつつ、さらに総合都市プラザを核に生み出される新たな価値を加えることにより、さらなる中心市街地の活性化を目指すため、次の三つ柱を基本方針とし、具体的な目標を設定する。

＜基本コンセプト＞
街に集い、街に暮らし、新たな
価値を生み出すまち、“久留米”

＜基本方針１＞ 市民交流の場を広げ、多彩な活動を促進する	（目標１） 来街者の増加と活発な市民活動による賑わいのある街
＜基本方針２＞ 日々の生活と賑わい活動に対応した多様なサービスを提供する	（目標２） 心地よく多様なサービスを受けることができる街
＜基本方針３＞ すべての世代が安全で快適に暮らせる環境を創出する	（目標３） 快適な生活環境のもとで、暮らしやすく住み続けたい街

[2] 計画期間の考え方

第2期基本計画の計画期間は、平成26年4月から、第2期基本計画の核事業である総合都市プラザをはじめ、基本計画に位置づけた主要な事業への着手及び事業実施効果が発現すると考えられる平成31年3月までの5年間とする。

[3]目標指標の設定の考え方

第2期基本計画は、第1期基本計画の3つの目標である「賑わいの創出」、「多様なサービスの提供」、「定住の促進」を継続することから、その目標の達成状況を的確に把握するため、各分野ごとに目標指標を設置する。

(1)「来街者の増加と活発な市民活動による賑わいのある街」の目標指標の考え方

中心市街地への来街状況と市民活動による賑わいの状況を把握するため、下記の2つを目標指標とする。

1)歩行者通行量の考え方

第2期基本計画の期間中に開業予定である総合都市プラザや、これまでに整備された様々な施設、広場などを活用したイベントや市民活動による来街者の増加促進と回遊性の向上を図っていく。それらの進捗状況を把握するため中心市街地における『**歩行者通行量**』を目標指標とする。

2)交流施設の利用者数の考え方

総合都市プラザや他の様々な施設・空間等を活用し、多様な主体による市民活動によって賑わいの創出を目指しており、各施設の利用状況を把握するため、中心市街地の『**交流施設の利用者数**』を目標指標とする。

(2)「心地よく多様なサービスを受けることができる街」の目標指標の考え方

1)空き店舗率の考え方

街なか居住者や来街者のニーズを捉えた多様で魅力ある独自の商品やサービスの提供により、街なかへの来街目的の拡大と長い時間楽しく過ごせることができる街を目指している。そのため女性や若手をはじめとした起業家支援や、空き店舗へニーズを捉えた業種の誘導を図っていく。その進捗状況を把握するため、『**空き店舗率**』を目標指標とする。

(3)「快適な生活環境のもとで、暮らしやすく住み続けたい街」の目標指標の考え方

1)街なか居住人口の考え方

誰もが暮らしやすく住み続けたい街として、都市機能が集約したコンパクトな街の整備を進め、徒歩圏内で多様なサービスが受けることができるコンパクトな都市を実現するために、中心市街地への街なか居住の推進を図る。その進捗状況を把握するため、中心市街地の『**居住人口**』を目標指標とする。

[4]数値目標の設定

（1）目標1「賑わいの創出」に対する数値目標

（1）-1数値目標「歩行者通行量」

1）数値目標の設定

	現況数値 （基準年H24）	数値目標 （目標年H30）	増減
歩行者通行量 （平日・休日の平均）	35,680人	50,000人	14,320人の増加

基準年の中心市街地における主要10地点の歩行者通行量（平日・休日の平均）の合計は35,680人であるが、第1期計画期間（平成20年～平成24年）のトレンドから算出すると、目標年度の平成30年には32,595人まで減少する見通しとなっている。

第2期基本計画に位置づける各事業を実施することにより、中心市街地歩行者通行量の14,320人の増加を見込み50,000人の通行量を数値目標とする。

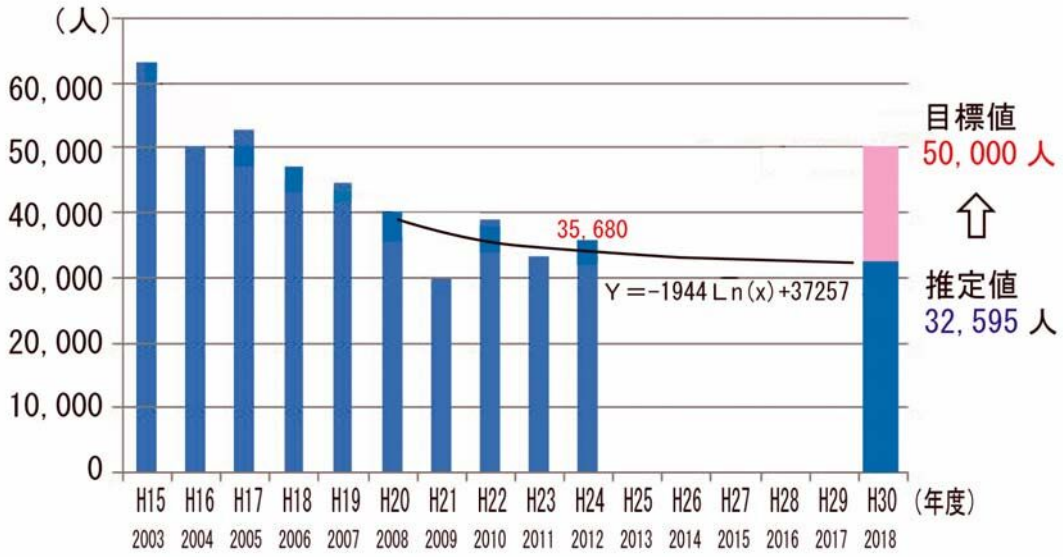

図 3-1　歩行者通行量の目標設定

≪観測地点などの考え方≫

西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区は、金融機関をはじめとする業務施設や、現在整備を進めている総合都市プラザや六ツ門図書館など都市福利施設が集約し、商業においても、これまで久留米広域商業の拠点としてリードしてきた地区である。2核1モール型の商業構造のなかに多くの商業店舗が集積しており、中心市街地のなかでも特に、重点的に「賑わいの創出」を図る必要がある地区であることから、第2期基本計画においても、西鉄久留米駅周辺から六ツ門地区の間で歩行者通行量の観測地点を設定する。

なお、第1期基本計画における歩行者通行量の数値目標の設定は、中心商店街アーケード（ほとめき通り）に沿った観測地点5地点の合計としていたが、明治通りにある金融機関などのサービス提供や、今回新たに整備を行う総合都市プラザやシンボルロード整備事業等による来街者の増加や回遊性の向上を確認するために、第2期基本計画の数値目標の設定にあたっては、これまでの5地点に明治通り4地点と西鉄久留米駅東口の岩田屋久留米店付近の1地点を新たに観測地点に加えた10地点の合計とする。

また、第1期基本計画においては、休日の歩行者通行量を指標としていたが、日常的な賑わいを総合した指標とするため、平日と休日の歩行者通行量の平均値を数値目標とする。

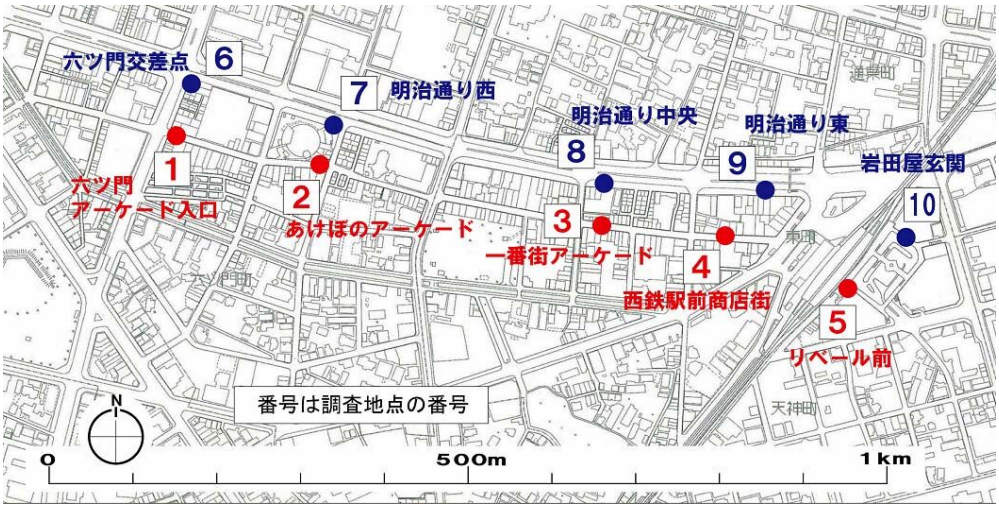

図 3-2　歩行者通行量調査地点

表 3-1　歩行者通行量の推移（10 地点）

（人／日）

調査地点	従来の主要5地点	新規加える5地点	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年【基準年度】	H30年
1	●		4,014	3,572	4,806	2,831	2,523	2,163	1,214	3,840	2,472	2,805	
2	●		7,100	3,998	5,164	4,551	3,759	3,726	2,076	3,748	2,793	2,718	
3	●		10,092	6,492	6,421	5,099	4,248	3,841	2,927	3,381	3,311	3,539	
4	●		12,840	9,849	8,884	7,190	6,074	5,800	3,690	4,936	3,933	4,200	
5	●		6,003	4,704	4,683	4,570	5,618	4,788	4,307	4,307	3,885	4,200	
6		●	5,024	4,738	4,453	4,167	3,882	2,605	1,328	2,032	1,700	1,491	
7		●	1,775	1,832	1,889	1,947	2,004	1,476	948	1,840	1,184	1,049	
8		●	1,894	2,397	2,900	2,513	2,376	2,346	1,635	2,001	2,012	2,024	
9		●	3,144	3,215	3,285	3,356	3,426	2,870	2,314	3,454	3,142	3,208	
10		●	11,231	9,381	10,263	10,614	10,706	10,317	9,067	9,343	8,556	10,446	（トレンド）
合　計			63,117	50,178	52,748	46,838	44,616	39,932	29,506	38,882	32,988	35,680	**32,595**

※平日、休日の平均

2）推定値（トレンド）の算定

表 3-1 は、今回目標指標として設定する歩行者通行量の観測地点 10 地点の平成 15 年から平成 24 年までの通行量を観測調査したものである。平成 17 年までは 5 万人以上の通行量があったが、平成 21 年には 3 万人以下となり、その後は 3 万人台で横ばい状態となっている。

第 1 期計画期間の歩行者通行量のトレンドから、目標年度である平成 30 年の推定値を算出した結果、32,595 人と推計される。（図 3-1）

3）数値目標の達成見込み

表 3-2　数値目標の達成根拠

①総合都市プラザ整備関連事業 **・六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業** **・六ツ門8・9番街地区暮らし・にぎわい再生事業（（仮称）久留米市総合都市プラザ事業）** **・（仮称）久留米市総合都市プラザ開館記念等事業など**			
	集客の見込み		年間612,800人（ 1,679人／日）
	商業施設への集客	施設内に8店舗	8店×40人＝320人／日
	施設閉鎖による減少	六角堂広場・六角堂プラザ	(151,795+52,961)÷365＝▲561人／日
		市民会館（電車、バス、徒歩自転車）	101,181×18.2%÷365=▲50人／日
	通行量の増加への影響		1,679+320−561−50=1,388 1,388人×2回×3.0地点※
	調査地点全体（10地点）の通行量の**増加数**		**8,328人**
②中心市街地活性化推進イベント事業			
	集客増加の見込み		東町公園によるイベント（68,836人／年間）の20%増加 68,836÷365×20%＝38人
	通行量の増加への影響		行き帰りの2回×3.0地点※ 38人×2回×3.0地点
	調査地点全体（10地点）の通行量の**増加数**		**228人**
③中心市街地商店街空き店舗対策事業 **・まちなか起業家支援事業** **・中心市街地活性化協議会マネジメント事業など**			
	商店街への新たな回遊者の増加数		新規出店による店舗　74−8＝66店舗 66店×10人／店＝660人
	通行量の増加への影響		行き帰り2回×3.0地点※ 660人×2回×3.0地点
	調査地点全体（10地点）の通行量の**増加数**		**3,960人**
④新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業 **・銀座地区優良建築物等整備事業** **・地域優良賃貸住宅助成事業** **・民間の住宅整備事業**			
	商店街への新たな回遊者の増加数	新世界地区	92戸×2.00人／世帯×0.9×0.6（商店街への出入率）＝99人
		銀座地区	83戸×2.00人／世帯×0.9×1.0（商店街への出入率）＝149人
		地域優良賃貸	17戸×5年×2.00人／世帯×0.9×0.4（商店街への出入率）＝61人
		民間住宅整備	150戸×5年×60%×2.00人／世帯×0.9×0.4（商店街への出入率）＝324人
			99＋149＋61＋324＝633人
	通行量の増加への影響		行き帰り2回×3.0地点※ 633人×2回×3.0地点
	調査地点全体（10地点）の通行量の**増加数**		**3,798人**
⑤西鉄久留米駅東口広場賑わい創出事業（活用多様化・広場環境の整備） **・西鉄久留米駅東口魅力ある商業の展開事業** **・西鉄久留米駅東口安全安心なまちづくり事業** **・We Love　久留米協議会の設立および活動の推進**			
	東口広場における歩行者増加 観測地点No10		東口広場の通行量の10%増加 10,446人×10%＝1,045人
	通行量の増加への影響		**1,045人**
⑥シンボルロード整備事業 **・花とみどりの景観事業（くるめ花街道サポーター制度）** **・中心市街地における景観形成推進事業**			
	明治通りの歩行者の増加 観測地点（No.6,7,8,9）		明治通りの通行量10%増加 7,772人×10%＝777人
	通行量の増加への影響		**777人**
通行量増加見込の合計 ①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥			**18,136人**

※第1期基本計画の「休日歩行者通行量」の検証では、中心市街地への来街者1人当たりの回遊地点数は、片道平均2.7地点であったが、第2期基本計画では、来街者の回遊増加を10%見込み片道3.0地点とする。

①総合都市プラザ整備関連事業による通行量の増加

総合都市プラザは、音楽を主目的にオペラやバレエ、ミュージカル等の各種演劇、大会や会議の各コンベンションにも対応した1,509席のメインホール（大劇場）や、399席のサブホール（中劇場）、リハーサル室（小劇場）、展示室、会議室、練習室などの他、多彩なイベントや市民活動に対応可能な全天候型の街なか広場を整備することから、年間612,800人の施設利用者が見込まれている。

612,800人÷365日＝1,679人

同プラザ内には、新たな商業施設として、8店舗の出店が予定されており、来街者のニーズを捉えた商品の販売や魅力ある商店街により、新たな来客が見込まれている。

8店舗×40人（店舗/日）＝320人

なお、同プラザの開業に伴い、六角堂広場、六角堂プラザ、市民会館が閉鎖することから、これらの施設利用者分を控除する。（平成24年度利用者数）

六角堂広場　　151,795人（年間）÷365＝416人
六角堂プラザ　　52,961人（年間）÷365＝145人
市民会館　　101,181人（年間）×18.2%÷365＝50人

※市民会館は中心商店街から外れた場所に位置していることから、来館者の交通手段が電車、バス、徒歩自転車による利用者（18.2%）が中心商店街を回遊していたものと推計する。

合計　416人＋145人＋50人＝▲611人

1,679人＋320人－611人＝1,388人

1,388人×2（往き帰り）×3.0地点＝8,328人

※第1期基本計画の検証では、1人当たり片道2.7地点の回遊があったが、第2期基本計画では新たな事業の取り組みにより、回遊性の10%増加を見込み片道3.0地点とする。

以上の結果から、総合都市プラザ整備関連事業により来街者が1,388人増加し、観測地点10地点での通行量増加は **8,328人** が見込まれる。

②中心市街地活性化推進イベント事業による通行量の増加

平成 21 年にリニューアルした東町公園のイベントには 68,836 人（年間）の集客があるが、第 2 期基本計画では、総合都市プラザ開業と合わせたイベント開催日数の増加や、イベント内容の充実に取り組むことにより、20%の集客増加を見込んでいる。

68,836 人÷365 日×20%＝38 人

38 人×2（往き帰り）×3.0 地点＝228 人

※第 1 期基本計画の検証では、1 人当たり片道 2.7 地点の回遊があったが、第 2 期基本計画では新たな事業の取り組みにより、回遊性の 10%増加を見込み片道 3.0 地点とする。

以上の結果から、中心市街地活性化推進イベント事業により来街者が38人の増加し、観測地点10地点での通行量増加は **228人** が見込まれる。

③中心市街地商店街空き店舗対策事業などによる通行量の増加

中心商店街の空き店舗を活用した新たな店舗の出店による営業店舗を増やし、市民ニーズにあった魅力ある商品の提供や新規店舗の話題性などにより、新たな来街者を増やすことで、歩行者通行量の増加を図っていく。(P81 参照)

第2期期間中の空き店舗の削減店舗数　74店舗－8店舗(①の分控除)＝66店舗

66店舗×10人/店＝660人

※新規出店と撤退前の来客数の差を1店舗当たり1日平均10人と想定する。

660人×2(往き帰り)×3.0地点＝3,960人

※第1期基本計画の検証では、1人当たり片道2.7地点の回遊があったが、第2期基本計画では新たな事業の取り組みにより、回遊性の10%増加を見込み片道3.0地点とする。

以上の積算結果から、中心市街地商店街空き店舗対策事業などにより、観測地点10地点での通行量増加は **3,960人** が見込まれる。

④優良建築物等整備事業などによる通行量の増加

第2期基本計画に位置づけた優良建築物等整備事業や地域優良賃貸住宅助成事業、民間の住宅整備事業などによる中心市街地の定住促進により、歩行者通行量の増加を図っていく。(P82参照)

〇新世界地区(第2期工区)優良建築物等整備事業による効果

新世界地区は、中心商店街に隣接した地域であることから、居住者が日常的に商店街などを通行することが見込まれ、その割合を6割と推定する。

92戸×2.00(平均世帯数)×0.9(地域外からの住み替え)×0.6(商店街への出入り率)＝99人

※ 久留米市の共同住宅1世帯当たりの人員2.00人。(平成22年国勢調査より)

〇銀座地区優良建築物等整備事業による効果

銀座地区は、明治通りとアーケード側の両方に接することから、居住者の全てが商店街などを通行すると推定する。

83戸×2.00(平均世帯数)×0.9(地域外からの住み替え)×1.0(商店街への出入り率)＝149人

〇地域優良賃貸住宅助成事業による効果

地域優良賃貸住宅助成事業による住宅建設場所は確定していないが、中心市街地にあり、中心商店街への来街を4割と推定する。

17戸(1棟あたりの平均戸数)×5年間×2.00(平均世帯数)×0.9(地域外からの住み替え)×0.4(商店街への出入り率)＝61人

※ 平成24年度市民意識調査による来街頻度の調査による中心商店街の来街率は29%であるが、第2期基本計画では新たな事業の取り組みにより、回遊性の約10%程度の増加を見込み、商店街などへの来街率を40%と推定する。

〇民間の住宅整備事業による効果

本市の人口は減少傾向に転じているが、中心市街地の居住人口は、積極的な街なか居住の推進によって増加傾向にある。今後も民間による共同住宅の建設による中心市街地の居住人口増加は810人見込まれており、中心市街地への来街を4割と推計する。

150戸×5年間×60%（補正率）×2.00（平均世帯数）×0.9（地域外からの住み替え）×0.4（商店街への出入り率）＝324人

※地域優良賃貸住宅助成事業と同様に商店街への来街率を4割と推定する。

街なか居住者による来街者の合計

99人＋149人＋61人＋324人＝633人

街なか居住者による歩行者通量の増加

633 人×2（往き帰り）×3.0 地点＝3,798 人

※第 1 期基本計画の検証では、1 人当たり片道 2.7 地点の回遊があったが、第 2 期基本計画では新たな事業の取り組みにより、回遊性の 10%増加を見込み片道 3.0 地点とする。

以上の積算結果から、優良建築物等整備事業などにより、観測地点10地点での通行量増加は、**3,798人**が見込まれる。

⑤西鉄久留米駅東口広場賑わい創出事業などによる通行量の増加

第 2 期基本計画では、西鉄久留米駅の東口広場や周辺商店街の魅力ある商業の展開を進めることにより、広場への来街者の増加を見込んでいる。

これまでも東口広場においては、天神振興会や広場活用協議会が行ってきた企画による各種イベントの開催により 137,672 人/年（平成 24 年度実績）の集客があったが、今回新たに We Love 久留米協議会の活動が加わることにより、岩田屋久留米店前の歩行者通行量の1割増加が見込まれる。

10,446人（H24調査の岩田屋久留米店前1地点）×10%＝1,045人

以上の積算結果から、西鉄久留米駅東口広場賑わい創出事業などにより、観測地点 1 地点での通行量増加は**1,045 人**が見込まれる。

⑥シンボルロード整備事業などによる通行量の増加

第2期基本計画では、中心市街地の都市軸である明治通り等をシンボルロード整備事業として安全で快適な歩行空間整備、また、花とみどりの景観事業（くるめ花街道サポーター制度）や中心市街地における景観形成推進事業に取り組むことにより、歩きたくなる街並みの創出を図り、歩行者通行量の増加を図っていく。

これらの事業を推進することにより、明治通りの観測地点4地点の歩行者通行量の1割増加が見込まれる。

7,772人（H24調査の明治通り4地点合計）×10%＝ 777人

以上の積算結果から、シンボルロード整備事業などにより、観測地点4地点での通行量の増加は**777人**が見込まれる。

事業効果＝①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥

8,328+228+3,960+3,798+1,045+777=18,136人

H30のトレンド32,595人＋事業効果18,136人＝50,731人

以上の試算から、数値目標50，000人の達成が見込まれる。

（1）-2数値目標「交流施設の利用者数」

1）数値目標の設定

	現況数値 （基準年 H24）	数値目標 （目標年 H30）	増減
交流施設の利用者数 （施設の年間利用者）	660,095 人	1,000,000 人	339,905 人の増加

文化芸術振興機能、コンベンション機能、街なかにぎわい交流機能、魅力ある商業機能など4つの機能を備えた総合都市プラザは、音楽を主目的に各種演劇、大会や会議の各コンベンションにも対応した1,509席のメインホール（大劇場）や、399席のサブホール（中劇場）、リハーサル室（小劇場）、展示室、会議室、練習室などの他多彩なイベントや市民活動に対応可能な全天候型の街なか広場が整備されることから、年間612,800人の施設利用者が見込まれている。

また、総合都市プラザ開業との相乗効果を最大限に活用するため、これまでに整備を行った、六ツ門図書館や市民活動サポートセンター（くるめりあ六ツ門）、一番街多目的ギャラリーなどの各施設を活用した市民活動への支援、各種市民団体や周辺商店街の連携を深めることにより、施設利用者の増加を図り、年間約 660,000 人の交流施設利用者数を約 340,000 人増加させる 1,000,000 人を数値目標とする。

≪対象施設の考え方≫

本市の中心商店街は、東の西鉄久留米駅周辺と西の六ツ門地区を2核として、この間を結ぶ商店街1モールにより構成され、これまで集客と賑わいを築いてきた。中心市街地のなかでも特に、重点的に賑わいの創出を図る必要がある地区であることから、商店街のなかに点在する公共交流施設や、第2期基本計画期間中に開業を予定している総合都市プラザを対象施設とする。

なお、市民会館は、中心商店街には位置してないが、その機能を六ツ門地区に建設予定の都市プラザに移転する予定であることから対象施設に加える。

①市民会館
②六角堂広場
③六角堂プラザ
　} ⑩総合都市プラザ
④六ツ門図書館（くるめりあ六ツ門内）
⑤市民活動サポートセンター（くるめりあ六ツ門内）
⑥児童センター（くるめりあ六ツ門内）
⑦一番街多目的ギャラリー
⑧一番街プラザ
⑨子育て交流プラザくるるん（リベール内）

※　①市民会館、②六角堂広場、③六角堂プラザはその機能を⑩の総合都市プラザに引き継ぐ

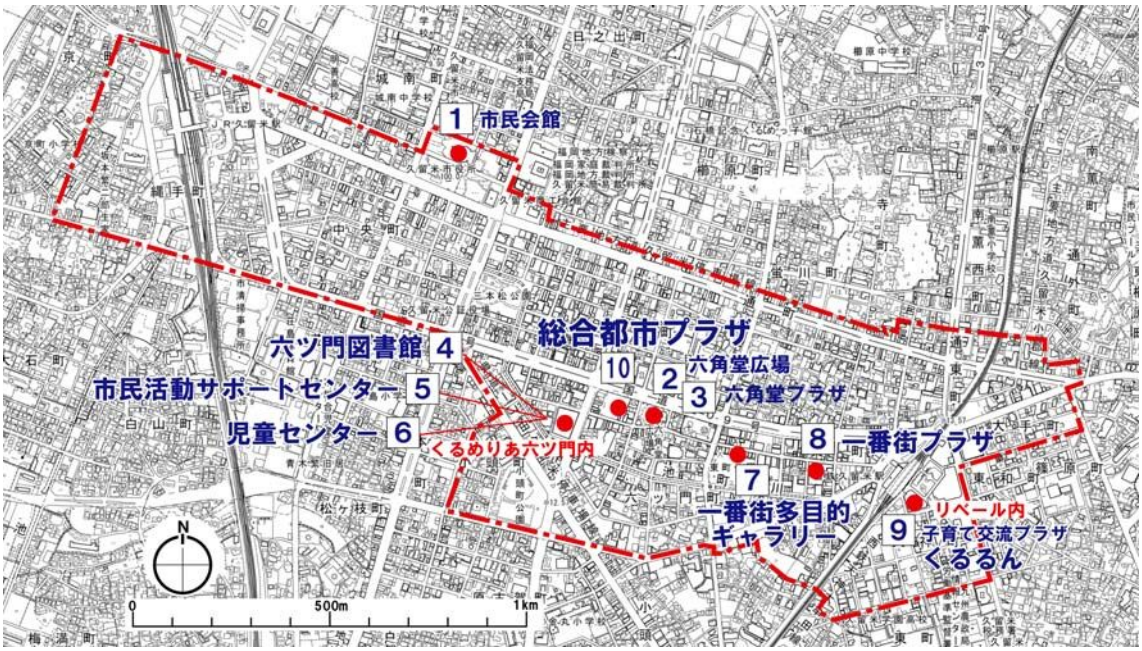

図 3−3　公共交流施設の位置

2）数値目標の達成見込み

表 3-3 交流施設の利用者の現状と目標設定

（単位：人）

施設名称		平成24年【基準年度】	平成30年【目標年度】	目標値の考え方	算式
総合都市プラザ整備関連事業 ・六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業 ・六ツ門8･9番街地区暮らし･にぎわい再生事業((仮称)久留米市総合都市プラザ事業) ・(仮称)久留米市総合都市プラザ開館記念等事業など					
①	市民会館	101,181			
②	六角堂広場	151,795			
③	六角堂プラザ	52,961			
A	①～③小　計	305,937			
	⑩総合都市ﾌﾟﾗｻﾞ		612,800	「総合都市プラザ整備計画」の施設利用者の見込みより	
・新世界地区(第2期工区)優良建築物等整備事業 ・銀座地区優良建築物等整備事業 ・地域優良賃貸住宅助成事業 ・民間の住宅整備事業					
④	六ツ門図書館	195,831	210,600	各事業効果による歩行者通行量の増加10%と、新たな街なか居住者の20%が毎週図書館の利用を行う	15,051人×10%＝1,505人 1,278人×20%×52週＝13,291人 195,831＋1,505＋13,291＝210,627人
⑤	市民活動サポートセンター	39,894	41,600	各事業効果による歩行者通行量の増加の10%と、新たな街なか居住者の20%が施設利用を図る	15,051人×10%＝1,505人 1,278人×20%＝255人 39,894＋1,505+255＝41,654人
⑥	児童センター	47,637	51,300	街なか居住の子ども(14歳以下)のうち、20%が毎週1回児童センターを利用し、親の付き添いを1名とする (子どもの割合14%)	1,278人×14%×20%×52週×2＝3,721人 47,637＋3,721＝51,358人
⑦	一番街多目的ギャラリー	14,616	16,300	各事業効果による歩行者通行量の増加の10%と、新たな街なか居住者の20%が施設利用を図る	15,051人×10%＝1,505人 1,278人×20%＝255人 14,616＋1,505＋255＝16,376人
⑧	一番街プラザ	12,118	13,800	各事業効果による歩行者通行量の増加の10%と、新たな街なか居住者の20%が施設利用を図る	15,051人×10%＝1,505人 1,278人×20%＝255人 12,118＋1,505+255＝13,878人
⑨	子育て交流プラザくるるん	44,062	54,000	くるめ子ども･子育てプラン[久留米市次世代育成支援行動計画]子育て交流プラザ[くるるん]利用者数の数値目標の達成を図る	
B	④～⑨小　計	354,158	387,600	【歩行者通行量の増加】 50,731−35,680=15,051人 【街なか居住人口の増加】 16,064−14,786=1,278人	
合　計　A+B		660,095	1,000,400	51.6%(340,305人)増	

○総合都市プラザ整備関連事業による施設利用者の増加

①市民会館　②六角堂広場　③六ツ門プラザ　→　⑩総合都市プラザ

上記 3 施設は、⑩総合都市プラザに機能移転されることにより、施設利用者が年間612,800 人見込まれていることから、**612,800 人**を目標値とする。

○街なか居住者や歩行者通行量の増加による施設利用者の増加

④六ツ門図書館（くるめりあ六ツ門内）

六ツ門図書館の利用者数は、本市図書館における市民の利用状況から、新たに増加する街なか居住の20％が毎週1回、図書の借り換えのため同施設を利用し、また、新たな歩行者通行者の10％が同施設を利用すると想定する。

1,278人×20％×52週＝13,291人
15,051人×10％＝1,505人
13,291人＋1,505人＝14,796人（増加）
195,831人＋14,796人＝210,627人

以上の積算結果から、六ツ門図書館の利用者数**210,600人**を目標値とする。

⑤市民活動サポートセンター（くるめりあ六ツ門内）

市民活動サポートセンターは、市民活動の活性化による協働のまちづくりの実現に寄与することを目的として設置しており、ボランティアやNPOなどの交流やネットワークづくりをはじめ、情報収集・発信、イベントや会議、作業の場の提供、相談への対応など、市民活動の活性化を図るための機能を整備し、活動拠点として利用できる施設である。

これまでの施設の利用状況などを考慮し、新たに増加する街なか居住者の20％と、また、新たな歩行者通行者の10％が同施設を利用すると想定する。

1,278人×20％＝255人
15,051人×10％＝1,505人
255人＋1,505人＝1,760人（増加）
39,894人＋1,760人＝41,654人

以上の積算結果から、市民活動サポートセンターの利用者数**41,600 人**を目標値とする。

⑥児童センター（くるめりあ六ツ門内）

児童センターは、子ども達が自由にやってきて遊べる場所であるとともに、遊びを通して子どもの健全育成を図るための活動の拠点であり、また、子育て支援事業として、親子のふれあい遊びの提供、一時預かり事業などを行っている施設である。

これまでの施設の利用状況などを考慮し、新たに増加する街なか居住者の子どものうち20％が、毎週1回、同施設を親の付き添いのもと利用すると想定する。

1,278人×14％（久留米市統計書14歳以下人口割合）×0.2×52週×２＝3,721人（増加）
47,637 人＋3,721 人＝51,358 人

以上の積算結果から、児童センターの利用者数**51,300 人**を目標値とする。

⑦一番街多目的ギャラリー

一番街多目的ギャラリーは、各種団体や学生などの市民活動や市民文化の発表の場として活用してもらうことを目的とした施設である。

これまでの施設の利用状況などを考慮し、新たに増加する街なか居住者の20％と、また、新たな歩行者通行者の10％が同施設を利用すると想定する。

1,278人×20％＝255人
15,051人×10％＝1,505人
255人＋1,505人＝1,760人（増加）
14,616人＋1,760人＝16,376人

以上の積算結果から、一番街多目的ギャラリーの利用者数 16,300 人を目標値とする。

⑧一番街プラザ

街の駅「一番街プラザ」は、無料休憩スペースや多目的トイレ、授乳室のほかキッズコーナーを設置しており、中心商店街に訪れる人に利用してもらう他、大学やNPO法人、商店街などと連携しながら多世代が交流できる拠点施設であり、特徴として市内大学による健康相談や子育て相談が行われている。

これまでの施設の利用状況などを考慮し、新たに増加する街なか居住者の20％と、また、新たな歩行者通行者の10％が同施設を利用すると想定する。

1,278人×20％＝255人
15,051人×10％＝1,505人
255人＋1,505人＝1,760人（増加）
12,118 人＋1,760 人＝13,878 人

以上の積算結果から、一番街プラザの利用者数 13,800 人を目標値とする。

⑨子育て交流施設くるるん（リベール内）

子育て交流プラザくるるんは、子育て支援事業の中核施設として、子育てに関する不安や負担感の解消と保護者や子育て支援関係者の交流・連携を図ることを目的に運営されており、親子教室などの交流事業や、子育てセミナー、人材育成事業の他一時預かりなども行われている。

子育て交流施設くるるんの利用者の目標は、くるめ子ども・子育てプラン「久留米市次世代育成支援行動計画」のなかで示されている数値目標から、 54,000 人を目標値とする。

目標利用者数＝④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨＋⑩
612,800＋210,600＋41,600＋51,300＋16,300＋13,800＋54,000＝1,000,400 人

以上の試算から、目標値 1,000,0000 人の達成が見込まれる。

（2）目標2「多様なサービスの提供」に対する数値目標

（2）－1数値目標「空き店舗率」

1）数値目標の設定

	現況数値 （基準年 H24）	数値目標 （目標年 H30）	増減
空き店舗率	19．9%	14．0%	5．9%改善

西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区に位置する中心商店街は2核1モールで構成され、約800mの間に多くの商業店舗が集積しており、第1期基本計画では、このモール内の10商店街の店舗を対象として、空き店舗の解消に取り組んできたが、空き店舗率の数値目標とした15%の達成まで至っていない。

第2期基本計画の空き店舗率の数値目標については、第1期基本計画の取り組みを継続するとともに、計画期間中に総合都市プラザが開業し、プラザ施設内商業施設への出店や開業効果による周辺商店街への新たな出店が見込まれていることから、第1期基本計画の目標より高い14.0 %(5.9%改善)を数値目標とする。

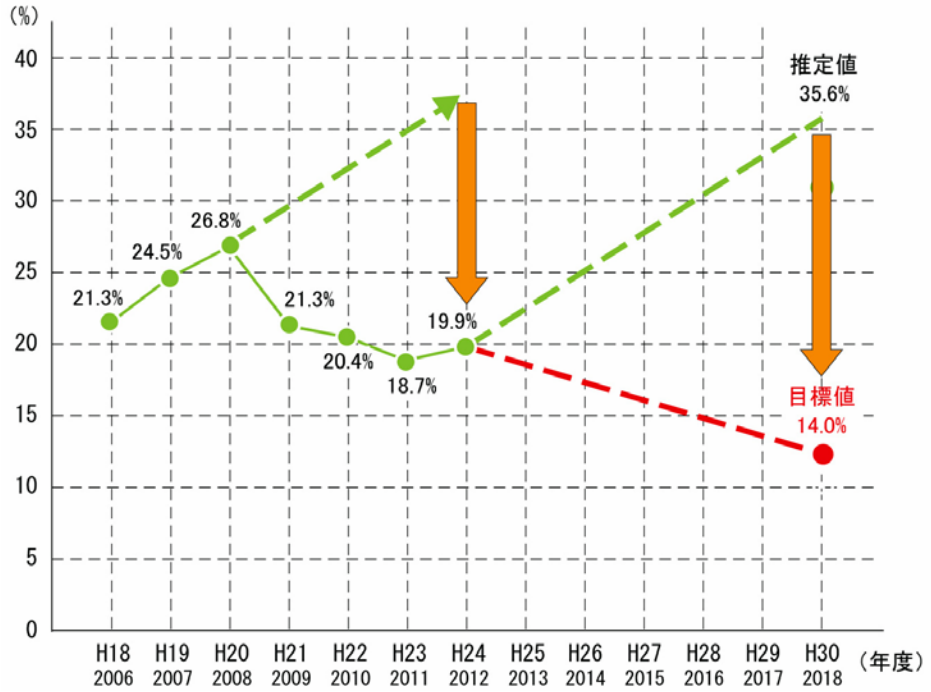

図 3-4 空き店舗率の目標設定

2）推定値（トレンド）の算定

空き店舗率の目標数値の設定に必要な、総店舗数と空き店舗数の推定値を求める。

① 総店舗数の推定値（トレンド）

第1期計画では、総店舗数を380店で固定して試算したが、第2期計画では総店舗数の減少傾向を加味する。

実地による調査を開始した平成20年度から平成24年度までの5年間の、再開発事業や火災等特殊な要因によるものを除いた新築、解体の実績から平成30年度における総店舗数の推定値（トレンド）を算出する。

表3-4　総店舗数の増減（火災等の特殊要因を除く）

年度	H20	H21	H22	H23	H24	計	年平均
新　築		1	0	0	3	4	0.8
解　体	△1	0	△3	0	△4	△8	△1.6
増　減	△1	1	△3	0	△1		△0.8

・現況の総店舗数：336店（平成24年度）
・増加要因：
　平成20～24年度の新築店舗数実績4店（平均0.8店/年）
・減少要因
　平成20～24年度の解体店舗数実績8店（平均1.6店/年）

平成 24 年度から平成 30 年度までの期間における総店舗数の減少を、以上により算出した年平均の店舗減少数 0.8 店に期間 6 年を乗じて 5 店とし、平成 24 年度の総店舗数 336 店から差し引き、平成 30 年の総店舗数の推定値とする。

336－5＝331 店舗

平成 30 年度の総店舗数の推定値（トレンド）　331 店

②空き店舗数の推定値（トレンド）

表 3-5　空き店舗対策事業による出店数

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	計
出店数	5	8	25	8	14	5	65

仮に、中心市街地商店街空き店舗対策事業を行わなかった場合、平成 24 年度末の空き店舗数は 132 店（＝67 店＋65 店）になったと推定される。つまり、平成 18 年度末から平成 24 年度末までの 6 年間に 51 店（＝132 店−81 店）が空き店舗として増えたことになる。（図 3-5）

平成 24 年度末から平成 30 年度末までの6年間の期間についても、中心市街地商店街空き店舗対策事業による出店を除く出店数及び退店数が同様に 51 店の増加で推移すると、平成 30 年度末の空き店舗数は 118 店（＝67 店＋51 店）になると推定される。

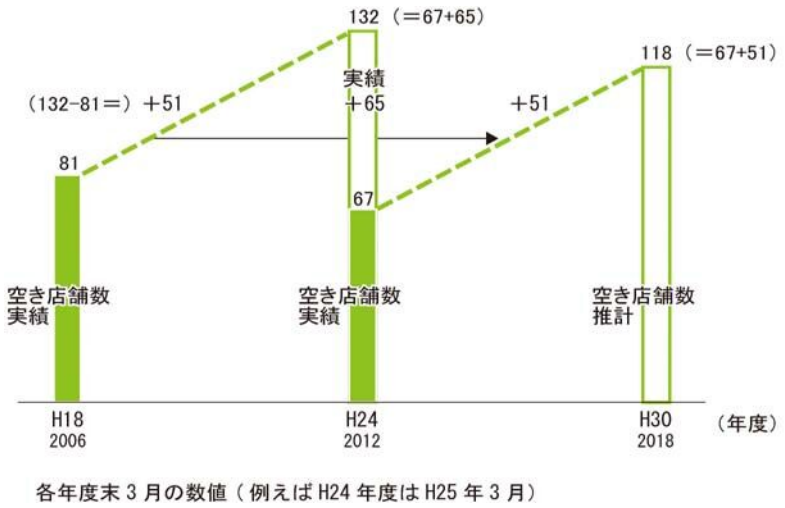

図 3−5 空き店舗数の推定の考え方（※各年度 3 月末に調査実施）

平成 30 年度の空き店舗数の推定値（トレンド）　118 店（＝67 店＋51 店）

3）空き店舗率の推定値（トレンド）

第2期基本計画による中心市街地商店街空き店舗対策事業を行わない場合、総店舗数、空き店舗数のトレンドの推定値から、空き店舗率を推計する。

118 店舗（空き店舗数の推定値）÷331 店舗（総店舗数の推定値）＝35.6%

平成 30 年度の空き店舗率の推計値（トレンド）　35.6%

表 3-6 空き店舗率の推定値

	平成 24 年度実績値	期間中の増減	平成 30 年度推計値
総店舗数	336 店	△5 店	331 店
空き店舗数	67 店	＋51 店	118 店
空き店舗率	19.9%	―	35.6%

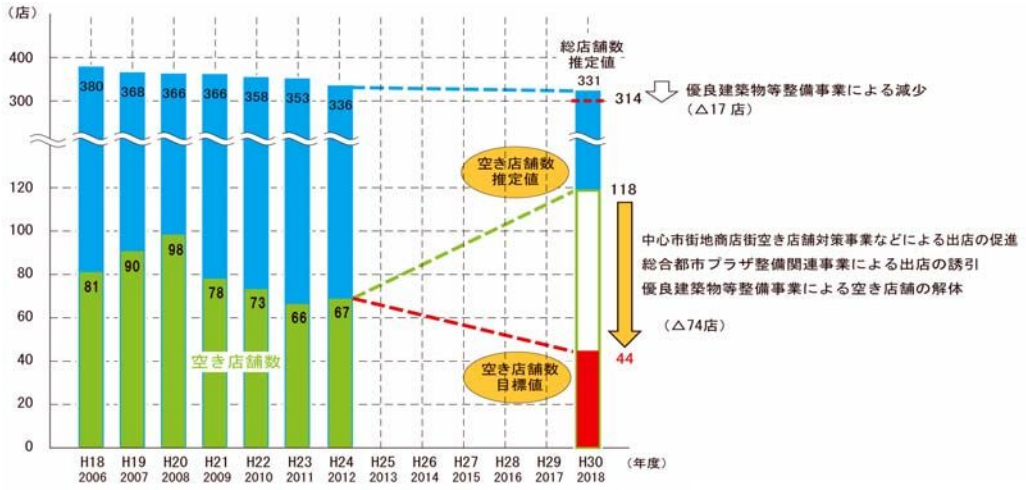

図 3−6 空き店舗率の達成目標の設定

4）数値目標の達成見込み

①中心市街地商店街空き店舗対策事業による効果

中心市街地商店街空き店舗対策事業による出店数は、補助要綱の規定の内容に大きく影響を受けるため、現在の補助制度の条件の内容に近く、また、空き店舗率が、現在の値と近い値で推移した平成22年度から平成24年度における出店数の平均値により想定する。

この期間、本事業により27店（平均9店/年）の出店があったことを踏まえ、平成25年度から平成30年度までの6年間の期間における同事業による空き店舗への出店の合計を**54店舗**（9店×6年＝54店舗）と見込む。

②まちなか起業家支援事業による効果

タウンマネージャー、商工会議所、まちづくり会社、商店街の代表等と連携を図り、新たな担い手を育成するために、女性や若手をはじめとした起業家支援や繁盛店づくりを支援し、空き店舗を活用した出店を誘導することにより、空き店舗の削減数**7店舗**見込む。

③総合都市プラザ整備関連事業による効果

第2期基本計画期間中、六ツ門地区に総合都市プラザが開業することから、施設利用者が年間約61万人見込まれ、商店街などの歩行者通行量が1.4倍に増える（P73参照）ことから、周辺商店街（六ツ門商店街、あけぼの商店街、二番街商店街）への空き店舗を活用した出店が促進され、削減数**6店舗**（3商店街×2店舗＝6店舗）見込む。

また、総合都市プラザ内に商業施設**8店舗出店**が見込まれている。

④新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業による効果

新世界地区において優良建築物等整備事業の計画が行われており、これまで営業に適しなかった老朽した空き店舗**1店舗**が解体される。

また、店舗数も**3店舗減少**するなど統廃合が行われる。

⑤銀座地区優良建築物等整備事業による効果

銀座地区において優良建築物等整備事業の計画が行われており、これまで営業に適しなかった老朽した空き店舗**6店舗**が解体される。

また、店舗数も**22店舗減少**するなど統廃合が行われる。

表 3−7 目標達成の根拠

効果項目		総店舗数	空き店舗数
①	中心市街地商店街空き店舗対策事業による出店の促進.		△54 店舗
②	まちなか起業家支援事業による効果		△7 店舗
③	総合都市プラザ整備関連事業による効果 （・六ツ門 8 番街区第一種市街地再開発事業 ・六ツ門 8・9 番街地区暮らし・にぎわい再生事業 （(仮称)久留米市総合都市プラザ事業） ・(仮称)久留米市総合都市プラザ開館記念等事業など）	8 店舗	△6 店舗
④	新世界地区(第 2 期工区)優良建築物等整備事業による効果	△3 店舗	△1 店舗
⑤	銀座地区優良建築物等整備事業による効果	△22 店舗	△6 店舗
合　計		△17 店舗	△74 店舗

平成30年度の総店舗数の推計値331店−17店＝314店
平成30年度の空き店舗数の推計値118店−74店＝44店

空き店舗推計値44店÷総店舗数推計値314件＝14.0%

以上の試算から、目標値14.0%の達成が見込まれる。

(3)目標3「街なか居住の促進」に対する数値目標

(3)-1 数値目標「居住人口」

1)数値目標の設定

	現況数値 （基準年 H24）	数値目標 （目標年 H30）	増減
居住人口	14,786 人	16,000 人	1,214 人の増加

第2期基本計画では、優良建築物等整備事業や地域優良賃貸住宅助成事業等や、民間の住宅整備事業による、居住人口の増加が見込まれることから、現在14,786人(平成24年度)から1,214人増加させる16,000人を数値目標とする。

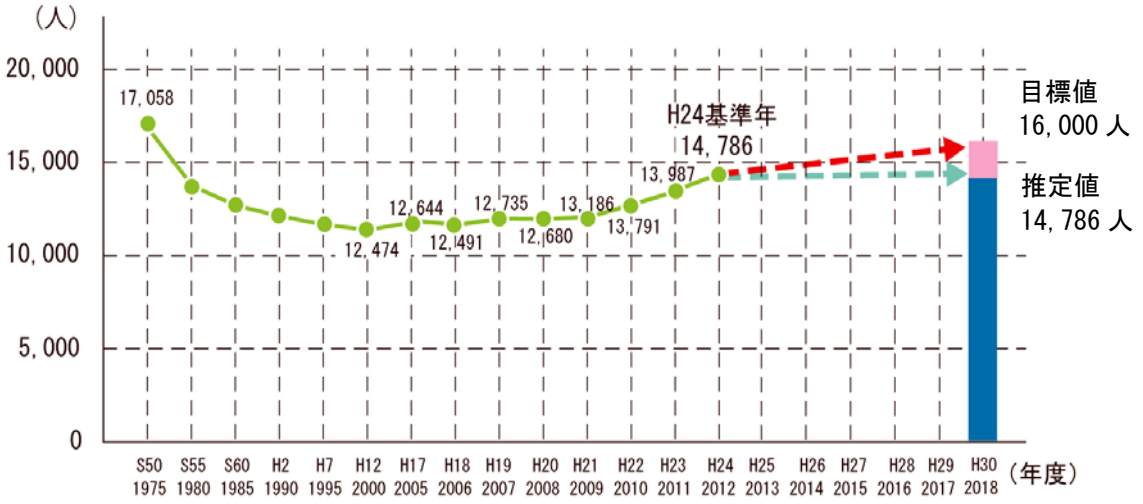

図 3-7 居住人口の目標設定

2）目標年度の推定値（トレンド）

中心市街地の人口は、平成16年をピークに減少傾向にあるが、中心市街地の居住人口は、第1期基本計画に位置づけた各事業の効果により、増加傾向となっている。

中心市街地の人口も、街なか定住の促進の取り組みがなされない場合、市全体の人口と同様に減少することが予想されるが、第2期基本計画期間中は、基準年の平成24年度の人口と同水準を推定値とする。

3）数値目標の達成見込み

①新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業による効果

新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業では、92戸の住宅供給が計画されており、平均世帯数2.00人（平成22年国勢調査）と地域内からの住み替え10%を考慮して、新たな人口増加を166人と推計する。

92戸×2.00人（平均世帯数）×0.9（地域外からの住み替え）＝ **166人**

②銀座地区優良建築物等整備事業による効果

銀座地区優良建築物等整備事業では、83戸の住宅供給が計画されており、平均世帯数2.00人（平成22年国勢調査）と地域内の住み替え10%を考慮して、新たな人口増加を166人と推計する。

83戸×2.00人（平均世帯数）×0.9（地域外からの住み替え）＝ **149人**

③地域優良賃貸住宅助成事業による効果

地域優良賃貸住宅助成事業は、毎年1棟の建築に対する助成事業を計画しており、1棟あたり17戸（第1期計画期間中の実績）の住宅供給が見込まれている。上記と同様に、平均

世帯数2.00人(H22国勢調査)と地域内の住み替え10%を考慮して、新たな人口増加を153人と推計する。

17戸×5年間×2.00人(平均世帯数)×0.9(地域外からの住み替え)＝ **153人**

④民間の住宅整備事業による効果

平成 16 年から平成 24 年度までの民間による住宅建築状況は、第 1 期基本計画に位置づけた認定事業を除いた場合、年間平均 150 戸行われている状況である。

	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 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							
		10								
戸数計	116 戸	268 戸	280 戸	390 戸	264 戸	169 戸	104 戸	126 戸	117 戸	1,834 戸
棟数計	4 棟	6 棟	5 棟	3 棟	4 棟	2 棟	3 棟	3 棟	4 棟	34 棟

久留米市調べ
各年建築確認申請書による
白文字は第 1 期基本計画に位置付けた認定事業

表3-8 共同住宅の建築確認申請の推移

第2期基本計画期間中の人口増加の推定(認定事業を除く)

1,834－(277＋24＋158＋12＋15)＝1,348戸

1,348戸 ÷ 9年間 ≒ 150戸/年

150戸×2.00人(平均世帯数)×5年間×60%(補正率)×0.9(地域外からの住み替え)＝810人

※第2期基本計画期間中において、消費税の引き上げが行われることから、60%の補正を行う。

(平成9年に消費税が 3%から 5%(比 1.67 倍)に引き上げられた際、約 70%の建築着工の落込みが生じた実績から(全国の新築住宅着工戸数:総合政策局建築統計室より)、今回 5%から 10%(比 2.0 倍)となるため 60%を想定する。)

以上の積算結果から、民間住宅供給による人口増加を **810人**と見込む

街なか居住人口　①＋②＋③＋④

166人＋149人＋153人＋810人＝1,278人

H30の推定値(トレンド)　14,786人＋事業効果　1,278人＝　16,064人

以上の試算から、目標値16,000人の達成が見込まれる。

［５］フォローアップの考え方

各数値目標の達成状況については、毎年度末にフォローアップするものとし、進捗状況については、次の方法などによって調査し、久留米市街なか再生推進本部などに報告するものとする。

目標１：賑わいの創出

数値目標1-1：歩行者通行量

久留米商工会議所が毎年7月最終日曜日と金曜日に実施する歩行者通行量調査の結果で検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

数値目標1-2:交流施設の利用者数

各施設が実施している来館者数調査の結果を、毎年度末に集計を行い検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

目標２：多様なサービスの提供

数値目標：空き店舗率

本市が毎月末に実施している空き店舗実態調査によって空き店舗への出退店状況を把握し、毎年度末に事業効果を検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

目標3:定住の促進

数値目標：定住人口

毎年4月1日の住民基本台帳によって中心市街地内の居住人口を把握し事業効果を検証する。また、必要に応じて目標達成に向けた改善措置などを講じる。

計画期間終了後、数値目標の達成状況を確認するとともに、中心市街地活性化の効果を検証する。

その他補足調査

＊歩行者通行量調査については、平成6年より引き続き、中心商店街を中心とした区域24地点の観測を定量的に継続することにより、地域全体の数値変動を把握することで、来街者の回遊状況などの分析を行う。

＊空き店舗率のフォローアップを補完するため、毎月末に空き店舗状況の詳細確認を行っており、また、引き続き空き店舗実態調査において、空き地化の状況や面的な整備による店舗の消失状況等を追跡する。また、営業している店舗等の実数の推移にも留意する。

＊市民意識調査において、中心市街地活性化の取り組みの設問を定期的に実施し、中心市街地に対する市民のニーズ調査や、今後の取り組みに必要な事業等の分析を行う。