

## 10. 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

### [ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方

本市は、城下町の上に近代都市が建設された過程を経て、JR久留米駅周辺と西鉄久留米駅周辺の市街地に多様な都市機能は集積してきたが、自動車社会の進展に伴い、久留米インターチェンジ(1973年開通)と国道210号バイパス(1985年供用開始)や上津藤光バイパス(1997年供用開始)沿線へ中心市街地に立地していた都市機能の一部が移転していった経緯がある。

今後、これらの新市街地に立地した流通団地やテクノロジーパーク等の大規模施設と中心市街地とが役割を分担し、補完しながら都市全体の備えるべき諸機能を高めていくことを目指す。そのためには、中心市街地における多様な都市機能の集積を促進し、居住や人的交流、企業活動の連携による集積効果を高めると同時に、郊外部への都市機能の無秩序な拡散の抑制に努める。

また、福岡県においても大規模集客施設の立地ビジョンとして「街なか再生のための都市計画運用基準」が策定され、これまでの都市機能が拡散する都市づくりから、「都市機能が拠点に集積する集約型都市構造」へと都市の構造を変えていくことが方針づけられている。

### [ 2 ] 都市計画手法の活用

郊外部への都市機能の拡散防止のために、都市計画手法を活用する。

#### (1) 都市機能の拡散防止策

中心市街地において、広域商圈における求心力の一層の向上を図るためには、新たな大規模集客施設の郊外への立地を抑制し、既存の郊外型商業施設と中心商店街との共存を図るとともに、新たな中心市街地の活性化対策に行政と市民が一体となって取り組むことが必要である。こうした方向性の表れとして、平成17年2月の4町との合併を受け、平成17年度に策定した総合計画の第2次基本計画では、新たな郊外型大規模集客施設の立地を認める施策を削除し、中心市街地活性化の方向性を定めた。また、国土利用計画では、大規模集客施設の郊外への立地を抑制する方針を明記している。

なお現時点では、病院などの都市福利施設や公共公益施設の中心市街地から郊外への移転計画はない。今後、広域的な圏域からの利用を前提とした公共公益施設の建て替えや新設にあたっては、郊外への安易な移転を行わず、また新設にあたっては中心市街地への立地を優先的に検討することなどを、国や県を始めとする関係機関へも働きかけていく。

#### (2) 準工業地域における大規模集客施設の立地制限

郊外開発に対する具体的な規制強化策としては、床面積1万㎡を超える大規模集客施設について、改正都市計画法の全面施行日である平成19年11月30日に、準工業地域全域を対象とした大規模集客施設制限地区を都市計画決定告示し、併せて久留米市特別用途地区建築条例を施行した。

**【久留米市特別用途地区の都市計画決定】**

- 地区の種類 :大規模集客施設制限地区
- 面積 :約 572ha
- 位置及び区域 :久留米都市計画区域内の準工業地域全域
- 理由 :本市では、人口減少社会の到来や超高齢社会を見据え、高齢者を含む多くの人が安心して豊かに暮らせる、人に優しいまちづくりを基本に、都市機能の無秩序な拡散を防止し、道路や下水道、公共交通機関の集積など、市街地が持つ多くのストックやポテンシャルを有効に活用しつつ、都市機能を集約したコンパクトな賑わいあふれるまちづくりへの転換を目指している。そのため、広域的に都市機能やインフラに大きな影響を及ぼす大規模集客施設について、本市の久留米都市計画区域内の準工業地域全域において、その立地を制限する特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を都市計画に定めた。

**【久留米市特別用途地区建築条例】**

別表(第3条関係)

- 建築してはならない建物 :劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの。

**【3】 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等**

**(1) 都市機能の適性立地(144 ページ 主要都市施設図 参照)**

近世から近代を経た市街地形成の結果として、中心市街地に都市機能が適性立地されている。

JR 久留米駅周辺には、市庁舎や裁判所、法務局などの行政機関が立地し、シビックゾーンを形成している。また、西鉄久留米駅前には、百貨店やスーパー、専門店などが立地し、高度な商業集積ゾーンを形成している。

中心市街地の東部には、石橋文化センターや美術館、中央図書館などの文化施設、陸上競技場や県立体育館、陸上競技場などの体育施設が立地し、スポーツ・カルチャーゾーンを形成しており、中心市街地と連携している。

医療機関では、3 大病院が中心市街地及び近隣地区に立地しており、さらには、大学などの高等教育機関は、郊外部に立地しているものの、公共交通ネットワークを形成しており、中心市街地と連携が図られている。

近年においては、平成 6 年に消防庁舎と、警察署が中心市街地から地区外へ移転し、平成 9 年に県総合庁舎が中心市街地外に設置されたのに伴い、県労働福祉事務所や県税事務所、パスポートセンターなどが移転した。平成 20 年には、中核市移行に伴う市保健所設置に際し、中心市街地外から中心市街地内へ移転を行っている。

今後の都市福利施設の機能集約の計画としては久留米シティプラザの開館後、現在の市民会館の土地利用について、市役所に隣接した立地条件を活かした施設の集約により市民の利便性向上のための活用について検討を行う。

(2) 中心市街地における大規模建築物の立地状況

中心市街地における大規模建築物は、商業施設の立地が先行し、遊技場、オフィスの立地を経て、平成7年に新市庁舎が現位置にて建て替え、平成22年にJR久留米駅前第一街区市街地再開発事業におけるタワーマンション等、平成24年に新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業によるマンション等が竣工した。

表 10-1 中心市街地大規模(延べ床面積10,000㎡以上)建築物

No.	名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	利用状況
①	西鉄久留米駅ビル(西鉄名店街)	東町	9,919	19,091	商業
②	米城ビルディング(岩田屋本館)	天神町	2,274	25,529	商業
③	新古賀病院	天神町	3,614	14,254	医療機関
④	くるめりあ六ツ門ビル	六ツ門町	4,210	25,299	商業、公益施設
⑤	千歳プラザ東館(岩田屋新館)	天神町	2,531	32,780	商業
⑥	西鉄久留米駅東口再開発ビル(リバー)	天神町	4,403	14,787	専門店
⑦	ラッキー広又本店	東町	2,203	11,002	遊技場
⑧	MEDIA7(NTT)	日吉町	4,396	10,306	オフィス
⑨	久留米市庁舎	城南町	7,746	33,783	行政機関
⑩	JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業	中央町	4,789	43,827	マンション等
⑪	新世界地区(第一期工区)優良建築物等整備事業	六ツ門町	3,121	17,176	マンション等
⑫	ホテルニュープラザ	六ツ門町	4,262	16,654	ホテル

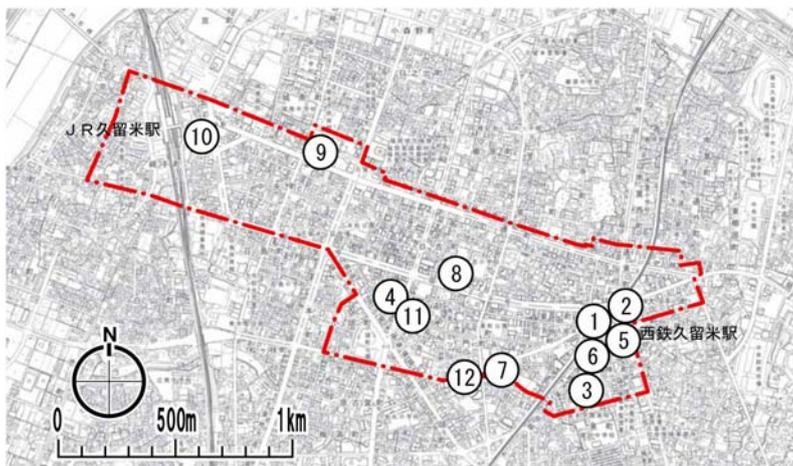


図 10-1 中心市街地における大規模建築物の位置

## 市内都市福利の施設数

分野	区分	施設数
行政	国	45
	県	48
	市	131
医療	病院	34
	医院	315
	歯科	182
教育	幼稚園	30
	保育所	76
	届出保育所	10
	小学校	47
	中学校	19
	特別支援学校	3
	高等学校	12
	大学・高専	5
	専修学校	5
	教育関係施設	4
	保健・福祉	保健センター
福祉センター等		3
地域包括支援センター		5
老人憩いの家		27
高齢者福祉(介護)サービス施設		22
障害者福祉サービス施設		10
子育て		10
文化		32
スポーツ		89

各種施設一覧表(久留米市ホームページ)

NTT 西日本タウンページ久留米・朝倉・鳥栖地区版

## (3) 既存ストックの有効活用

## ① 既存ストック

中心市街地には、国道 3 号や 209 号などの一般国道や主要地方道をはじめとする幹線道路が整備され、三本松公園、東町公園や小頭町公園などの都市公園、池町川緑道などの憩いの空間、また、東町公園や西鉄久留米駅東口といった公共広場が整備されている。

西鉄久留米駅から六ツ門地区にかけては、岩田屋久留米店、リバー、エマックス・クルメといった大型ファッション専門店、さらに西鉄駅前商店街を始め、一番街や二番街、明治通り商店街、ベルモール、112 モール、あけぼの商店街、六ツ門あけぼの商店街、六ツ門商店街など 10 商店街で構成する中心商店街を形成している。

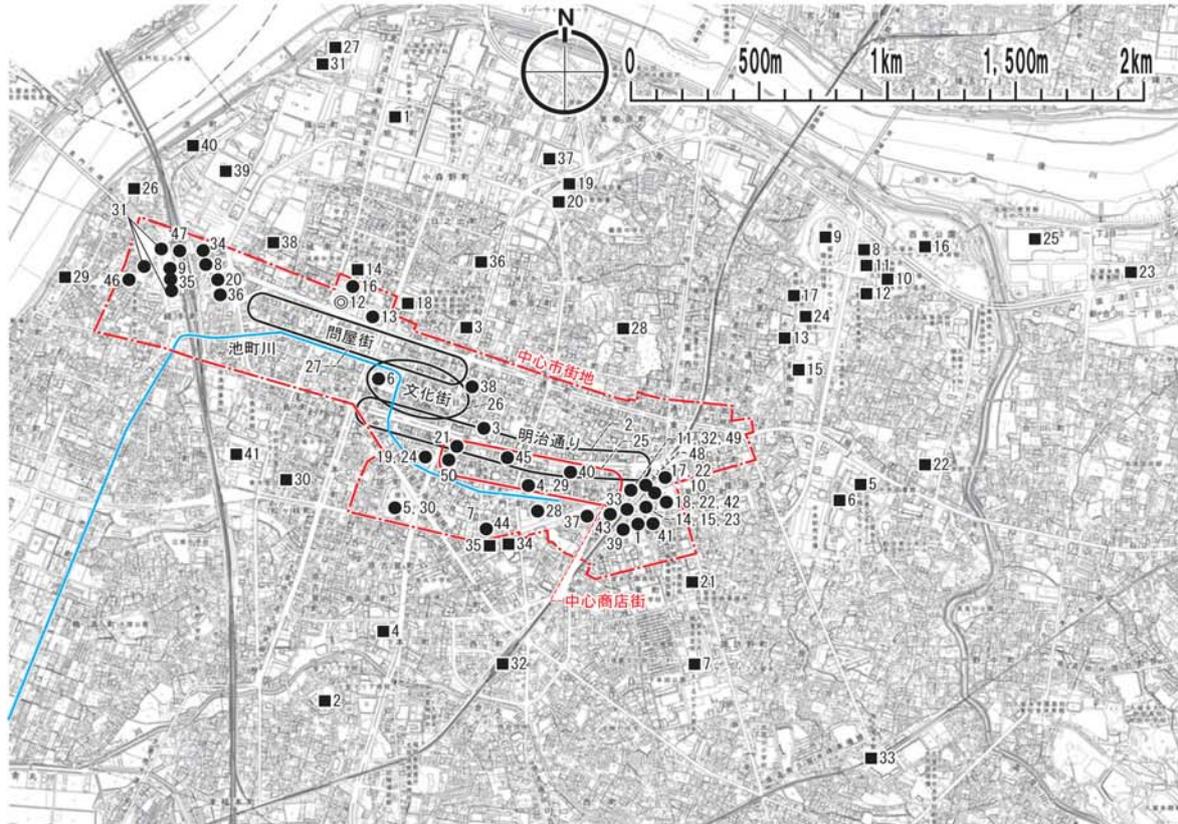
金融・生保・証券・オフィス・商業などの民間施設は、西鉄久留米駅前から延びる明治通りに集積し、土地の高度利用化、ビル化が図られている。

## ②有効活用

既存ストックの有効活用としては、再開発ビルの核店舗(ダイエー六ツ門店)が撤退した跡を暮らし・にぎわい再生事業を活用して再生し、食品スーパーをはじめとする商業施設と図書館等の公共公益施設等の複合施設(くるめりあ六ツ門)として再生した。

また、平成21年2月の久留米井筒屋の閉店を受け都心部に広大な未利用地が出現したが、当該敷地と、東側の街区にある六角堂広場及び西側隣地にある木造密集地とあわせた場所に、県南の中核都市久留米の求心力を象徴する施設として、久留米シティプラザ整備を行い、ホール機能、コンベンション機能、交流機能などを合わせ持つ施設として中心市街地の活性化を図っていく。

木造密集市街地の土地利用の更新については、積極的に取組んでいく必要があり、新世界地区(第2期工区)や銀座地区の土地の高度利用と都市型住宅の供給を図っていく。



●中心市街地

- 主な病院 ●1 新古賀病院
- ビジネス ○2 明治通り
- 公益施設 ●3 久留米郵便局
- 公園・広場 ●4 東町公園
- 5 小頭町公園
- 6 三本松公園
- 7 池町川・池町川緑道
- 8 JR久留米駅東口駅前広場
- 9 JR久留米駅西口駅前広場
- 10 西鉄久留米駅東口駅前広場
- 11 西鉄久留米駅西口駅前広場
- 公共施設 ◎12 久留米市庁舎
- 13 商工会館
- 14 パートバンク
- 15 子育て交流プラザくるん
- 16 市民会館
- 市街地再開発事業 ●17 天神第一防災建築街区造成事業
- 18 西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業
- 19 六ツ門第一地区第一種市街地再開発事業
- 20 JR久留米駅前第一街区市街地再開発事業
- 21 六ツ門8番街区第一種市街地再開発事業
- 商業複合施設 ●22 岩田屋久留米店
- 23 リベール
- 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るく、  
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
- 駐車場 ●28 市営広又駐車場
- 29 市営東町公園駐車場
- 30 市営小頭町公園駐車場
- 31 JR久留米駅西口駐車場
- 32 東町地下自転車駐車場
- 33 西鉄久留米駅高架下自転車駐車場
- 34 JR久留米駅東口自転車駐車場
- 35 JR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
- 37 エンナンホテル
- 38 グリーンリッチホテル
- 39 クルメタミナルホテル
- 40 久留米ワシントンホテルプラザ
- 41 東横イン西鉄久留米駅東口
- 42 ハイネスホテル久留米
- 43 久留米ホテルエスプリ
- 44 ホテルセレクトイン久留米
- 45 カトリック教会
- 46 坂本繁二郎生家
- 47 JR鹿兒島本線・久留米駅
- 48 西鉄天神大牟田線・久留米駅
- 49 西鉄バスセンター
- 50 六ツ門大学

■隣接地

- 主な病院 ■1 久留米大学病院
- 2 聖マリア病院
- 3 久留米第一病院
- 公益施設 ■4 NTT西日本
- 5 中央図書館
- 6 石橋美術館
- 7 えーるピア久留米
- スポーツ ■8 県立体育館
- 9 県立陸上競技場
- 10 市営球場
- 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
- 20 久留米警察署
- 21 久留米税務署
- 22 県久留米合同庁舎
- 23 久留米土木事務所
- 24 青少年科学会館
- 25 ゆめタウン
- 26 江南山梅林寺
- 27 久留米城址
- 28 寺町
- 29 水天宮総本宮
- 30 青木繁旧居
- 31 有馬記念館
- 32 西鉄天神大牟田線・花畑駅
- 33 JR久留米線・南久留米駅
- 34 ホテルニュープラザ久留米
- 35 ホテルセントラルイン
- 36 萃香園ホテル
- 37 ホテルマリタール創世
- 38 明善高校
- 39 プリヂストン
- 40 アサヒ・コーポレーション
- 41 ムーンスター

図 10-2 主要都市施設図

**[4] 都市機能の集積のための事業等**

**4. 市街地の整備改善**

シンボルロード整備事業  
 六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業  
 バリアフリー歩行空間ネットワーク事業  
 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  
 観光案内サイン事業  
 中心市街地における景観形成推進事業  
 コミュニティサイクル事業  
 駐車場情報提供システム導入事業  
 六ツ門周辺環境整備事業  
 自転車走行空間整備事業  
 中心市街地地区都市再生プラン策定事業  
 公衆無線LAN環境整備事業  
 花とみどりの景観事業(くるめ花街道サポーター制度)  
 通り名で道案内事業

**5. 都市福利施設の整備**

六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業(再掲)  
 六ツ門8・9番街地区暮らし・にぎわい再生事業(久留米シティプラザ事業)  
 日吉小学校校舎改築事業  
 高等教育コンソーシアム久留米サテライトキャンパス運営事業  
 市民活動サポートセンター運営事業  
 文化街詰所事業  
 街頭防犯カメラ設置事業

**6. 街なか居住の促進**

新世界地区(第2期工区)優良建築物等整備事業(再掲)  
 銀座地区優良建築物等整備事業(再掲)  
 地域優良賃貸住宅助成事業  
 通東エリア居住環境推進事業

**7. 商業の活性化**

六ツ門8番街地区第一種市街地再開発事業(再掲)  
 六ツ門8・9番街地区暮らし・にぎわい再生事業(久留米シティプラザ事業)(再掲)  
 中心市街地商店街空き店舗対策事業  
 タウンモビリティ事業

中心市街地商業活性化助言事業  
まちなか地域物産店づくり事業  
学生まちなか賑わいづくりコンペ事業  
まちなかインキュベーション施設整備・運営事業  
オフィス設置奨励金(久留米市産業振興奨励金事業)  
MICE誘致推進事業  
久留米シティプラザ気運醸成事業  
久留米シティプラザ開館記念等事業  
散策マップ事業(増刷)  
ICカード導入検討事業  
六ツ門わくわくマルシェ  
大学・NPO連携事業 ①六ツ門大学②まちなか保健室③くるめ日曜市の会  
中心市街地活性化推進イベント事業  
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  
くるめ光の祭典事業  
B級グルメの整地(まち)「シティセールスプロモーション」事業  
B級グルメの聖地(まち)くるめ食の八十八カ所 巡礼の旅事業  
B級ご当地グルメ市場整備事業  
“歓交地久留米”ツーリズム事業  
久留米まち旅博覧会事業  
久留米さくら粋社 文藝復興事業(三しゃのまちルネッサンス事業)  
文化街 見える化計画事業  
商店街経営資源活性化事業  
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 久留米協議会の活動の推進  
中心商店街魅力創出・情報発信事業  
音楽によるまちづくり推進事業  
大道芸によるまちづくり推進事業

#### 8. 公共交通機関の利便性の増進等

シンボルロード整備事業(再掲)  
低床バス導入事業  
ICカード導入検討事業(再掲)