

## 平成26年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成27年3月

久留米市（福岡県）

○計画期間：平成26年4月～平成31年3月（5年0月）

### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 平成26年度終了時点（平成27年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成26年3月28日に第2期目となる中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「街に集い、街に暮らし、新たな価値を生み出すまち“久留米”」を基本コンセプトに、「市民交流の場を広げ、多彩な活動を促進する」、「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」、「すべての世代が安全で快適に暮らせる環境を創出する」という基本方針のもと、認定を受けた44事業に取り組んでいるところである。

ハード事業においては、中心市街地の中心部である六ツ門地区において、「文化芸術振興の拠点機能」、コンベンションなど「広域交流促進の拠点機能」、街なかの「賑わい交流拠点機能」、六ツ門地区の「商業拠点機能」の4つの拠点機能を持つ、久留米シティプラザ整備を重要事業として位置付け、平成28年春のオープンに向け、事業を進めているところである。この施設は、県南の中核都市の求心力を象徴する核施設として、来街者の集客と回遊性の向上を図るとともに、市民が愛着と誇りをもち、新たな価値が生まれる施設として、中心市街地の活性化に大きく寄与することが期待されている。

また、ソフト事業においては、「中心市街地商店街空き店舗対策事業」を中心に商店街の商業機能の強化を図るとともに、「商店街経営資源活性化事業」、「大学・NPO連携事業」、「久留米シティプラザ機運醸成事業」などの取り組みにより、新たな賑わいづくりと商店街の各店舗の魅力・情報発信力の向上を図り、来街者の増加と回遊性の向上ならびに久留米シティプラザの開業に向けた取組みを進めている。

中心商店街においては、日常的な賑わいの不足や長期化する空き店舗の発生など、依然として活性化達成に向けて予断を許さない状況ではあるが、久留米シティプラザ整備に対する期待感の高まりや六ツ門地区における民間の活発なマンション建設など、活性化に向けた明るい兆しが見え初めている。今後も、各事業を着実に実施するとともに、久留米シティプラザオープンを見据えて、そのオープン効果を最大限に発揮するために新たな事業に着手するなど、さらなる中心市街地活性化の取組みを推進していく必要がある。

#### 2. 平成26年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

第2期中心市街地活性化基本計画が始動し、1年が経過した。協議会では、計画の基本コンセプト、基本方針に基づき、様々な認定民間事業を推進し、確実に「活性化のスピード」が高まっていることが実感される。

また、全国的な人口減少社会が進む中、医療・福祉・教育機関の充実等を背景に中心市街地の居住人口は増加しており、「住みたいまち」「住みよいまち」としての魅力も更に向上している。

一方、都市間競争や市場原理が進展する中、中心市街地をステージに今まで育んできた“久留米の魅力”をより強め、ストックされた都市インフラを礎として「まちなか」への波及効果が最大限に発揮されるよう取り組んでいかなければならない。

平成28年春にオープンする「久留米シティプラザ」は、芸術文化交流や広域交流促進のランドマークとして、中心市街地はもとより、オール久留米の魅力や情報発信力が高まることが期待される。

「久留米シティプラザ」の目的は、久留米市が将来にわたり県南の中核都市として持続的に発展するために必要な取組みを戦略的に展開していく拠点となることだと考える。そしてその担う使命は、芸術文化・広域交流・商業・賑わい交流という4つの拠点機能を最大限に発揮し、「新たな価値づくり」の場としていくことが重要である。

九州新幹線開業から4年、久留米シティプラザの開業など、近未来に向けたポジティブな環境変化により交流の機会は間違いなく高まっていく。今後、重要なテーマとなってくるのは、これらのことを“集客や回遊”に結び付け、商業・サービスを始めとした個店の魅力を向上させることである。

更には、面的な「まちづくり」の観点から、久留米シティプラザの建設とともに、中活エリア全体での環境整備や街路整備なども含め、地域密着型・地域連動型のエリアマネジメントやソフト事業の展開が必要である。「中心商店街エリア」とともに153haに位置する「文化街」や「問屋街商い通り」「JR久留米エリア」の主体的な取組みを今後の基本計画の中により顕在化させ効果ある事業を実行していく必要がある。

このような様々な視点を持ちながら、更なる活性化に取り組むことは重要であり、また、地区内では、食品スーパーの撤退が表明されるなど、日々状況が変化しており、その動きを捉え、官民一体となった臨機応変な取組みを展開し、中心市街地の一体的な再生を図ってこそ、「真の活性化」が実現するものと考えている。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
来街者の増加と活発な市民活動による賑わいのある街	歩行者通行量	35,680 人 (H24)	50,000 人 (H30)	31,417 人 (H26)	—	①
	交流施設の利用者数	660,095 人 (H24)	1,000,000 人 (H30)	507,362 人 (H26)	—	①
心地よく多様なサービスを受けることができる街	空き店舗率	19.9% (H24)	14.0% (H30)	19.1% (H26)	—	②
快適な生活環境のもとで、暮らしやすく住み続けたい街	居住人口	14,786 人 (H24)	16,000 人 (H30)	15,271 (H26)	—	①

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

### 2. 目標達成見通しの理由

#### 目標 1：歩行者通行量

目標達成に大きく寄与する「久留米シティプラザ」は、平成 28 年春のオープンに向け現在整備中であり、基準値を下回る数値となっているが、商業活性化に向けた取り組みなどにより平成 25 年度 (30,609 人) より数値は改善 (+808 人) している。今後、目標達成に寄与する主要事業である「久留米シティプラザ関連事業」を着実に実施し、その事業効果を最大限に発揮することで目標達成可能であると見込まれる。

#### 目標 2：交流施設の利用者数

目標達成に大きく寄与する「久留米シティプラザ」は、平成 28 年春のオープンに向け現在整備中であり、また、プラザ整備工事に伴う六角堂広場や六角堂プラザの閉鎖により施設利用者数が減少(▲204,756 人)したことにより、基準値を下回る数値となっている。

平成 28 年春の久留米シティプラザのオープン後、施設が有するホール機能やコンベンション機能等を最大限活用することで目標達成可能であると見込まれる。

### 目標 3：空き店舗率

空き店舗の解消と中心商店街の新たな担い手の誘導を目的に、タウンマネージャーを軸として、「中心市街地商店街空き店舗対策事業」や「まちなか起業家支援事業」に取り組んだ結果、新たな出店誘導や起業家育成が進み、基準年より改善した。しかしながら、空き店舗の長期化などの課題も生じており、目標達成のためには、さらなる取り組みが必要となっている。

### 目標 4：居住人口

民間のマンション建設等が活発に進められており、居住人口は順調に増加している。今後も、現在整備に取り組んでいる「新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業」や「銀座地区優良建築物等整備事業」によるまちなか居住の推進が図られていくことから、目標達成可能であると見込まれる。

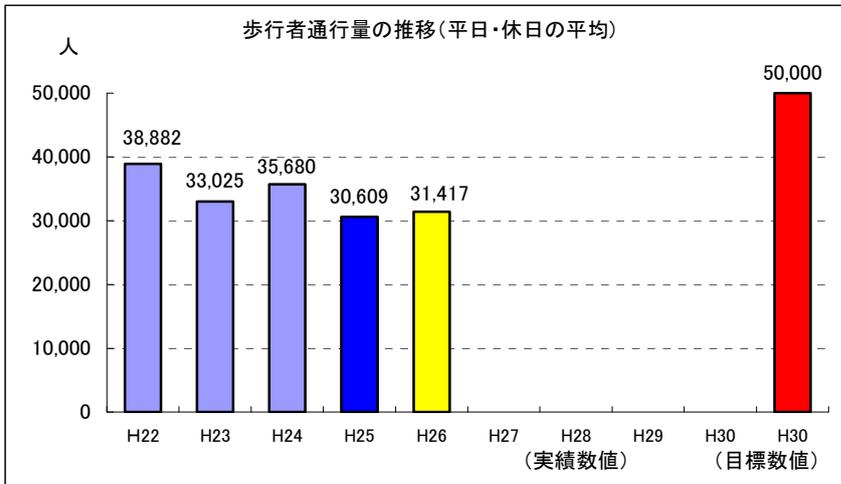
## 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

今回は本基本計画の初回のフォローアップであり、前回のフォローアップは実施していない。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P68～P73 参照

##### ●調査結果の推移



年	(単位)
H24	35,680 人 (基準年値)
H25	30,609 人
H26	31,417 人
H27	
H28	
H29	
H30	50,000 人 (目標値)

※調査方法：歩行者通行量調査（毎年度7月最終金曜日、日曜日（10時～19時）実施）

※調査月：平成26年7月25日（金）、27日（日）

※調査主体：久留米市商工会議所

※調査対象：10地点（西鉄久留米駅東口から六ツ門交差点までの中心商店街及び明治通り）  
を通過する歩行者及び自転車

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 久留米シティプラザ整備関連事業（市街地再開発組合、久留米市）

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	市街地再開発事業や暮らし・にぎわい再生事業により土地の高度利用と都市福祉施設の整備を図り、ホール機能やコンベンション機能、商業機能、広場機能などを併せ持つ久留米シティプラザを整備する。
事業効果及び進捗状況	久留米シティプラザは、県南の中核都市としての求心力を象徴する各施設として、市内外からの来街者の集客と回遊性の強化が期待されており、平成28年春のオープンに向け、現在整備を行っている。

###### ②. 優良建築物等整備事業など（推進協議会など）

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	優良建築物等整備事業などの実施により、中心市街地の定住促進を図り、居住者の日常的な商店街の回遊による賑わい創出を目指す。
事業効果及び進捗状況	新世界地区（第2期工区）は、建築工事に着手しており、銀座地区についても建築工事着手に向けて事業を進めており、老朽家屋が密集する地区の高度利用を図るなど、街なか居住の推進に取り組んでいる。

### ③. 中心市街地商店街空き店舗対策事業（久留米市）

事業完了時期	平成 16 年度から【実施中】
事業概要	中心市街地商店街への出店にあたり、必要な店舗改装費の一部を助成することにより、商業機能の維持・強化を図り、来街者や居住者に対し、多様なサービスの提供を行なう。
事業効果及び進捗状況	平成 26 年度においては 3 件の店舗の出店を誘導するなど、空き店舗率は改善傾向となっており、一定の商業機能の向上が図られているが、中心商店街への来客者の増加や回遊向上までには至らなかった。

#### ●目標達成の見通し及び今後の対策

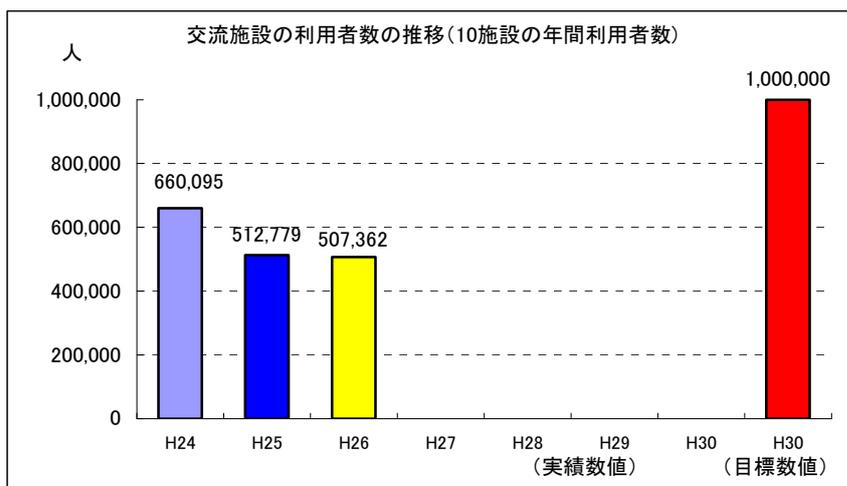
目標達成に寄与する主要な事業である「久留米シティプラザ整備関連事業」が平成 28 年春のオープンを目指し進められており、現時点ではその効果が発現されていないが、オープン後にプラザが有する 4 つの機能が最大限に発揮され来街者の集客と回遊性が向上することにより、目標達成が見込まれている。

現在、周辺整備事業として「シンボルロード整備事業」や「観光案内サイン事業」、「六ツ門周辺環境整備事業」等のハード事業と併せ、「商店街経営資源活性化事業」、「大学・NPO連携事業」、「六ツ門わくわくマルシェ」など、商店街組合やまちづくり会社、NPO団体、商工会議所、行政など種々の主体が連携した、日常的な賑わいづくりのための取り組みが行なわれている。

今後も引き続き、久留米シティプラザの開業を見据えた商業機能の充実や回遊性向上に向けた官民の協働による取り組みを進めていく必要がある。

「交流施設の利用者数」 ※目標設定の考え方基本計画 P74～P77 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H24	660,095 人 (基準年値)
H25	512,779 人
H26	507,362 人
H27	
H28	
H29	
H30	1,000,000 人 (目標値)

※調査方法：各施設管理者調査（1年間の施設利用者の報告）

※調査月：平成27年3月31日

※調査主体：久留米市

※調査対象：10施設

（市民会館、六角堂広場、六角堂プラザ、六ツ門図書館、市民活動サポートセンター、児童センター、一番街多目的ギャラリー、一番街プラザ、子育て交流プラザくるるん、久留米シティプラザ）

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 久留米シティプラザ整備関連事業（市街地再開発組合、久留米市）

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	【再掲】P5参照
事業効果及び進捗状況	【再掲】P5参照

②. 優良建築物等整備事業など（推進協議会など）

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	【再掲】P5参照
事業効果及び進捗状況	【再掲】P5参照

●目標達成の見通し及び今後の対策

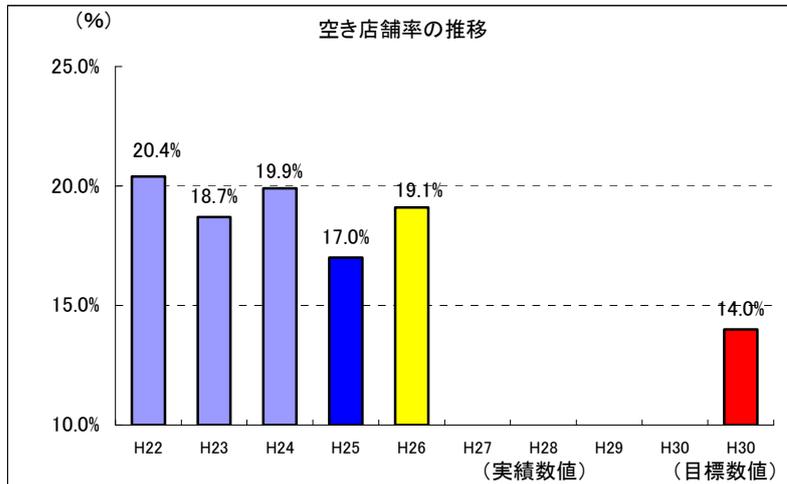
久留米シティプラザ整備工事に伴う対象施設（六角堂広場や六角堂プラザ）の閉鎖により、一時的に数値が減少しているが、平成28年春のプラザオープン後には、コンサートや大型コンベンションに対応可能な各種ホールや展示室、多彩なイベントや市民活動の利用が期待できる全天候型のまちなか広場が整備されることから、目標達成が見込まれている。

久留米シティプラザ開業との相乗効果を最大限に活用するため、六ツ門図書館や市民活動サ

ポートセンターなどの既存施設を活用した市民活動の支援強化や関係団体との連携を深めることにより、施設利用者の増加に取り組む必要がある。

「空き店舗率」※目標設定の考え方基本計画 P78～P82 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H24	19.9% (基準年値)
H25	17.0%
H26	19.1%
H27	
H28	
H29	
H30	14.0% (目標値)

※調査方法；現地調査（毎月末(フォローアップは毎年3月末)）

※調査月；平成27年3月実施、3月末とりまとめ

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内の10中心商店街

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 中心市街地商店街空き店舗対策事業（久留米市）

事業完了時期	平成16年度から【実施中】
事業概要	【再掲】P6参照
事業効果及び進捗状況	平成26年度においては3件の店舗の出店を誘導するなど、空き店舗率は改善傾向となっており、一定のサービスの向上が図られている。

②. まちなか起業家支援事業（株）ハイマート久留米）

事業完了時期	平成21年度から【実施中】
事業概要	商店街に不足している業種並びにその人材を育成することを目的に、起業家の育成に取り組む。開業に向けたビジネスプラン策定のサポート、店づくり・開店後の営業サポートなどの支援を行なう。
事業効果及び進捗状況	平成26年度においては2件の起業家を育成し、商店街に不足している業種の誘導と商店街の担い手づくりが図られている。

③. 銀座地区優良建築物等整備事業（推進協議会）

事業完了時期	平成 25 年度～平成 28 年度【実施中】
事業概要	銀座地区は路地に沿って飲食街を形成しているが、その多くが公道に接道していないため、建替えが行なわれず老朽化が進んでおり、共同建替えにより、市街地の整備改善と街なか居住に適した優良な住宅の提供を行なう。
事業効果及び進捗状況	銀座地区優良建築物等整備事業の計画区域にある、これまで営業に適しなかった老朽した空店舗の解消が図られる予定である。 現在、建築工事着手に向け事業を進めている。

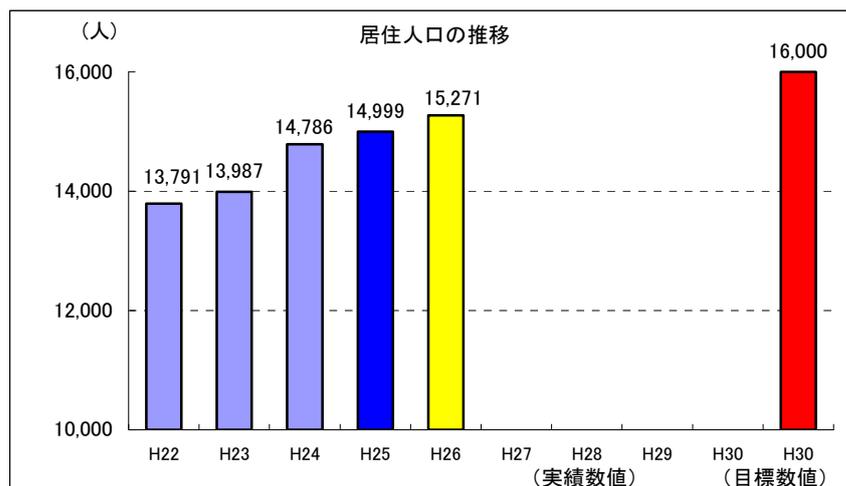
●目標達成の見通し及び今後の対策

「中心市街地商店街空き店舗対策事業」や「まちなか起業家支援事業」などにより、空き店舗対策及び中心商店街の新たな担い手の誘導を進め、目標指標の達成を目指しており、最新値は、基準年の値と比較して改善している。しかしながら、規模が大きいなどの理由で空き店舗の状態が長期化している店舗等も生じており、平成 25 年度と比較して上昇するなど予断を許さない状況となっている。

平成 28 年春の予定となっている久留米シティプラザのオープンを見据え、多様なニーズを捉えた魅力ある商品やサービスの提供を行い、交流人口の拡大の効果を中心商店街の活性化に繋げる取り組みを進めていくとともに、老朽化した建物の共同化など、魅力的な買い物の場としての機能更新に取り組む必要がある。

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P82～P84 参照

●調査結果の推移



年	(単位)
H24	14,786 人 (基準年値)
H25	14,999 人
H26	15,271 人
H27	
H28	
H29	
H30	16,000 人 (目標値)

※調査方法；中心市街地区域での住民基本台帳登録人口

※調査月；平成 27 年 4 月 1 日現在、3 月末とりまとめ

※調査主体；久留米市

※調査対象；中心市街地内居住者（12 町の人口計）

## ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

### ①. 新世界地区（第2期工区）優良建築物等整備事業（推進協議会）

事業完了時期	平成25年度～平成28年度【実施中】
事業概要	老朽家屋が密集する当地区の土地の高度利用化により、市街地の改善を図るとともに、良質な都市型住宅の供給を行なう。
事業効果及び進捗状況	共同建替えにより、市街地の整備改善と街なか居住に適した優良な住宅の供給を行うことにより、街なか居住の推進を図る。現在、建築工事に着手している。

### ②. 銀座地区優良建築物等整備事業（推進協議会）

事業完了時期	平成25年度～平成28年度【実施中】
事業概要	【再掲】P9参照
事業効果及び進捗状況	共同建替えにより、市街地の整備改善と街なか居住に適した優良な住宅の供給を行うことにより、街なか居住の推進を図る。現在、建築工事着手に向け事業を進めている。

### ③. 地域優良賃貸住宅助成事業（市）

事業完了時期	平成21年度～【実施中】
事業概要	子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯など居住の安全確保に特に配慮が必要な世帯の受託供給を推進するために、整備費の一部を助成し、良好な賃貸住宅の供給や街なか居住の促進を図る。
事業効果及び進捗状況	平成26年度においては、同事業を活用した施設整備は無かったが、子育て世帯向けの「ファミリー世帯型」や高齢者向け「サービス型」の住宅整備について、市民からの相談対応を行っている。

## ●目標達成の見通し及び今後の対策

計画に位置付けている新世界地区（第2期工区）及び銀座地区の優良建築物等整備事業に着手し、また、民間の共同住宅事業も活発に行われていることから、居住人口は順調に増加し目標達成が見込まれている。

今後も、都市機能が集約したコンパクトなまちの整備を進め、徒歩圏内で多様なサービスを受けられる事ができる街なか居住の促進を図る。