

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

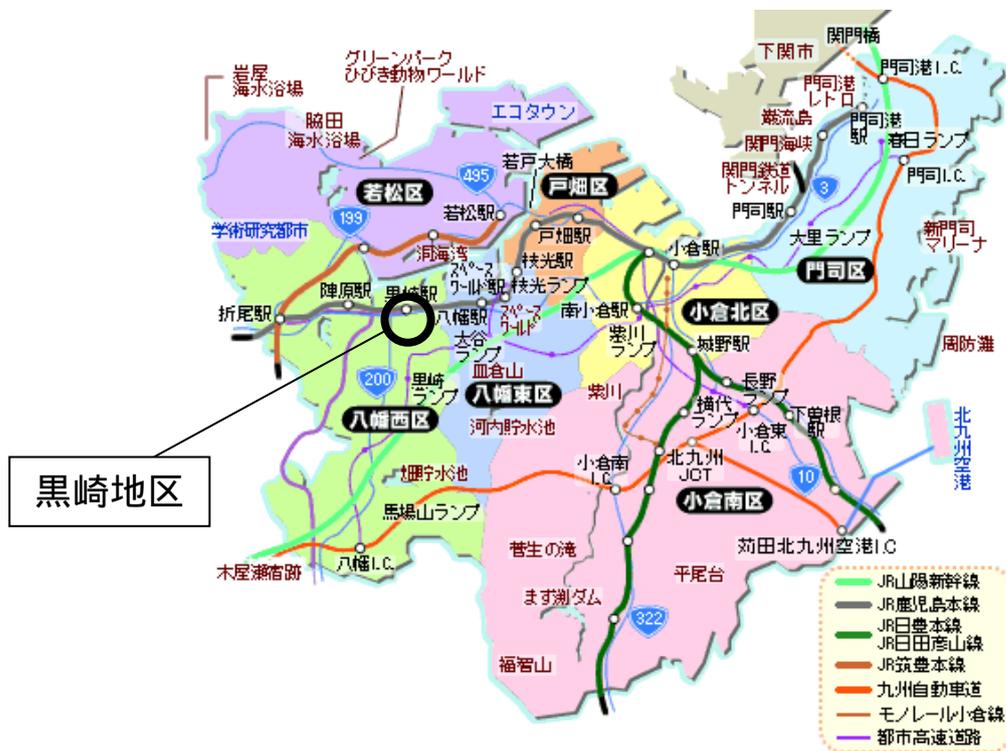
黒崎副都心地区は、型の市街地構造を形成する北九州市において、市西部地域の拠点として高次都市機能が集積し、小倉都心地区と対極を成す都市核である。また、長崎街道の宿場町としての歴史を有し、現在はJR線南側の地域に、商業、医療・福祉、交通拠点をはじめとする多様な都市機能が集積しており、市民をはじめ、多くの人々が行き交う市街地となっている。

とりわけ、戦前の区画整理によって形成された駅を基点とする放射状道路を有する特徴的な駅前商店街及び駅に隣接する百貨店等の大規模商業施設は、市西部を含め、遠賀・中間地域や直方・鞍手地域を含めた北九州都市圏西部からの集客があり、また、近年において、当地区のメインストリートである黒崎駅前線の拡幅整備や撥川の河川整備による魅力ある空間づくりが進められ、北九州都市圏西部の中核としての役割を担うよう、本地区内において様々な事業が行われている。

しかしながら、近年における集客力や商業活力の低下、地価の大幅な下落、都市間競争の高まり等により、機能的な都市活動の確保や経済活動の維持に支障が生じる恐れのある状況となっている。

そこで、黒崎副都心地区の活性化を強力に進めることが、当該地区のみならず、市域やその周辺市町を含めた北九州都市圏西部の発展に寄与すると考えられることにより、本地区を中心市街地として設定する。

(位置図)



[2] 区域

(1) 区域についての考え方

旧中心市街地活性化基本計画（黒崎副都心地区）では、ＪＲ黒崎駅を中心に、駅北側の工場地、南部の企業社宅跡地や既存住宅地などを含む、広範囲のエリア（約 180ha）を対象区域として、活性化事業の推進を図ってきた。

また、副都心にふさわしい魅力ある都市の形成を図るため、「黒崎再生 10 年計画」（H14 年 3 月）を策定し、さらに、「都市再生緊急整備地域」の指定（H14 年 10 月）を受け、民間活力を引き出すとともに、公共投資の重点化を図ってきた。

具体的には、これまでの取組みで、特に黒崎副都心の南部エリア一体において、九州厚生年金病院の移転整備をはじめ、都市計画道路の整備（田町鳴水線等）、撥川の整備、定住促進ゾーンにおける住宅供給、新集客ゾーンにおける大規模商業施設の整備推進など、副都心としての都市機能の充実を図る事業の進展が図られてきた。

しかしながら、旧基本計画では、副都心全体を広く包含する区域を対象にしたため、目標及び対象が不明確になったこと等から、大型店の撤退・閉鎖の影響や、商店街の魅力低下などによる著しい活力の低下など、特に問題を抱える駅南側の商業地に焦点が的確にあてられず、依然として、来街者及び小売業販売額の減少、空き店舗の増加など、衰退の傾向に歯止めがかからず、再生の目途が立っていない状況である。

このため、今後、黒崎副都心全体の活性化に向けて、古くからの中心市街地であり、まちの顔である駅南側の商業地の活性化を重点的に図ることが、地域関係者のみならず全市的にも共有された喫緊の課題となっている。

このようなことから、副都心全体の取組みは引き続き進めつつ、本基本計画では、特に落ち込みが著しい駅前商業地を中心としたエリアについて、地域一丸となって集中的に取り組んでいくこととする。

したがって、計画区域としては、既定の 10 年計画や都市再生緊急整備地域のうち、既に事業の進展が図られている総合健康保健地区（九州厚生年金病院の再整備等）、定住促進ゾーン、新集客ゾーン等の南部のエリアを含まず、今後、計画の具体化により、新たな拠点機能の強化を図る文化・交流拠点施設の整備地区や、駅前商業地の新たな拠点形成等を中心に据え、黒崎副都心のシンボルとして市民が活性化を実感できる黒崎駅前の商業地を中心とした区域（約 70ha）を中心市街地と設定する。

今後の取組みにおいては、中心市街地の南側に位置する「総合健康保健地区」をはじめ、「定住促進ゾーン」、「新集客ゾーン」等も、中心市街地の居住者の生活を支え、また中心市街地の魅力向上などに資するものであり、中心市街地との連携や役割分担に留意する。

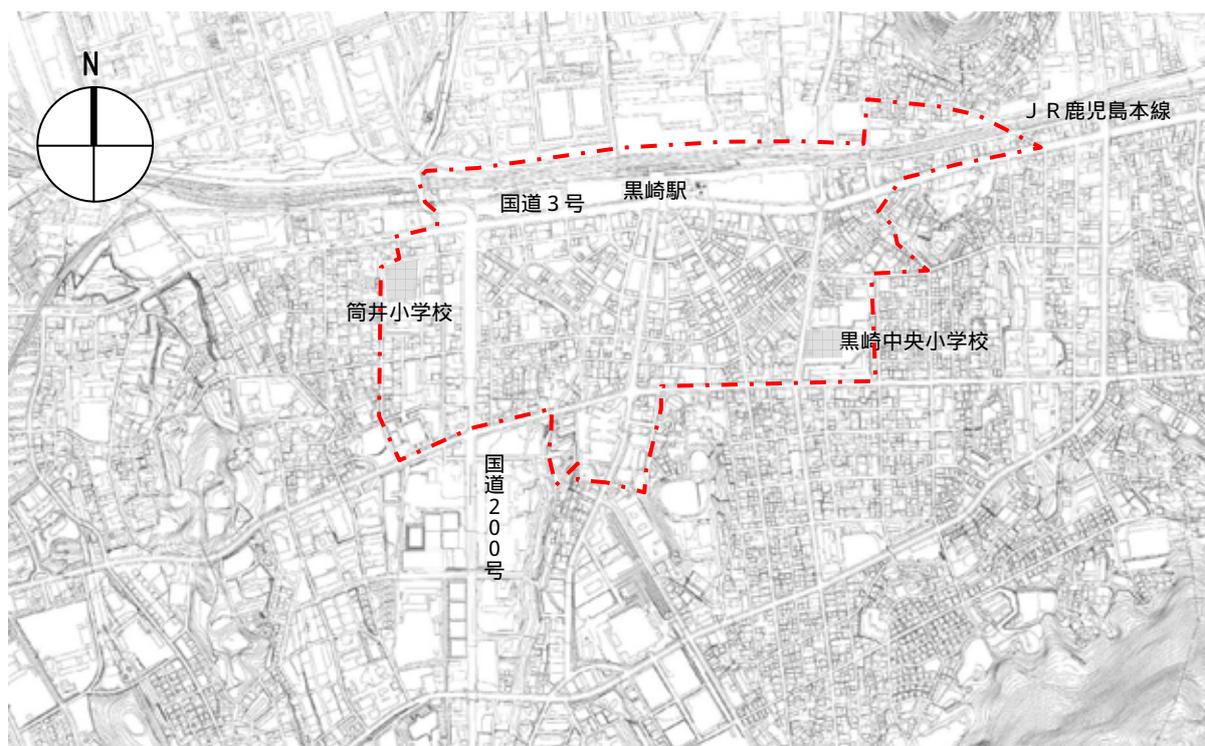
(2) 中心市街地活性化基本計画区域の境界となる部分

- ・ 北側の境界： J R 鹿児島本線
- ・ 東側の境界： 黒崎中央小学校、 藤田商店街、 及び長崎街道の黒崎宿の東端を含む区域
- ・ 西側の境界： 国道 200 号から筒井小学校までの地域を加えた区域
- ・ 南側の境界： 黒崎駅前を中心商業地、 及び文化・交流拠点地区に位置付けられる旧九州厚生年金病院跡地を含む区域

(3) 区域の面積

- ・ 約 7 0 ha

(区域図)

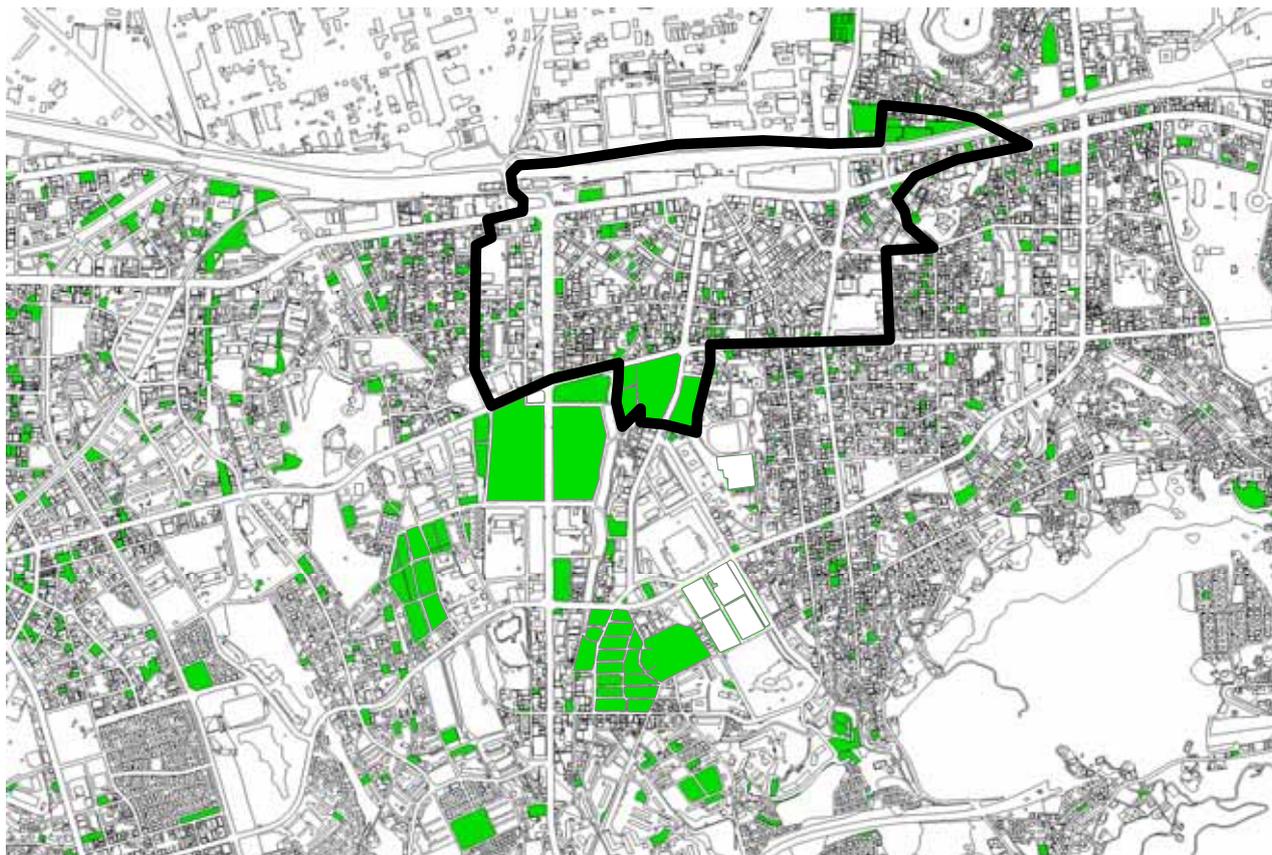


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																										
<p>第1号要件</p> <p>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</p>	<p>中心市街地は、面積としては市街化区域（約 20,435ha）の約 0.3%、人口規模では約 0.6%であるが、以下の集積があり、いずれも北九州市内で相当程度高い集積を有している。</p> <p style="text-align: center;">小売商業が集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市の小売商業のうち、約 3.8%の店舗が集積し、約 3.6%の従業員が働き、約 4.2%の年間販売額と約 5.1%の売場面積を占めており、地区の面積規模と比して相当程度の集積がある。 ・また、小売商業は、中核市における中心市街地並みの規模を有している。 <p style="text-align: center;">小売商業の状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地</th> <th>八幡西区</th> <th>北九州市</th> <th>対区割合</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td style="text-align: center;">454 店</td> <td style="text-align: center;">2,605 店</td> <td style="text-align: center;">11,846 店</td> <td style="text-align: center;">17.4%</td> <td style="text-align: center;">3.8%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">2,443 人</td> <td style="text-align: center;">16,353 人</td> <td style="text-align: center;">68,403 人</td> <td style="text-align: center;">14.9%</td> <td style="text-align: center;">3.6%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額</td> <td style="text-align: center;">478 億円</td> <td style="text-align: center;">2,846 億円</td> <td style="text-align: center;">1 兆 1,465 億円</td> <td style="text-align: center;">16.8%</td> <td style="text-align: center;">4.2%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td style="text-align: center;">64,752 m²</td> <td style="text-align: center;">336,175 m²</td> <td style="text-align: center;">1,273,930 m²</td> <td style="text-align: center;">19.3%</td> <td style="text-align: center;">5.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料：平成 16 年商業統計調査）</p> <p style="text-align: center;">多様な都市機能が集積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地及びその周辺には、主要な公共公益施設が集積しており、特に行政サービス施設や病院をはじめとする医療・福祉施設が数多く立地している。また、鉄道・バス等の交通結節点でもある。 <p style="text-align: center;">主な公共公益施設の一覧</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政サービス施設</td> <td>八幡西区役所、八幡西警察署、黒崎市民センター、八幡社会保険事務所</td> </tr> <tr> <td>文化・体育施設</td> <td>黒崎体育館</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉施設</td> <td>九州厚生年金病院、三菱化学付属病院、王子病院、浜田病院、黒崎整形外科病院、子どもの館、厚生年金ハートピア北九州</td> </tr> <tr> <td>教育施設</td> <td>黒崎中央小学校、筒井小学校、市立黒崎幼稚園、鳴水保育園</td> </tr> <tr> <td>交通関連施設</td> <td>J R 黒崎駅、筑豊電鉄黒崎駅前駅・西黒崎駅、西鉄黒崎バスセンター、市営黒崎駅西駐車場</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：中心市街地の隣接地区に位置する施設を含む （資料：北九州市）</p>		中心市街地	八幡西区	北九州市	対区割合	対市割合	事業所数	454 店	2,605 店	11,846 店	17.4%	3.8%	従業者数	2,443 人	16,353 人	68,403 人	14.9%	3.6%	年間商品販売額	478 億円	2,846 億円	1 兆 1,465 億円	16.8%	4.2%	売場面積	64,752 m ²	336,175 m ²	1,273,930 m ²	19.3%	5.1%		施設名	行政サービス施設	八幡西区役所、八幡西警察署、黒崎市民センター、八幡社会保険事務所	文化・体育施設	黒崎体育館	医療・福祉施設	九州厚生年金病院、三菱化学付属病院、王子病院、浜田病院、黒崎整形外科病院、子どもの館、厚生年金ハートピア北九州	教育施設	黒崎中央小学校、筒井小学校、市立黒崎幼稚園、鳴水保育園	交通関連施設	J R 黒崎駅、筑豊電鉄黒崎駅前駅・西黒崎駅、西鉄黒崎バスセンター、市営黒崎駅西駐車場
	中心市街地	八幡西区	北九州市	対区割合	対市割合																																						
事業所数	454 店	2,605 店	11,846 店	17.4%	3.8%																																						
従業者数	2,443 人	16,353 人	68,403 人	14.9%	3.6%																																						
年間商品販売額	478 億円	2,846 億円	1 兆 1,465 億円	16.8%	4.2%																																						
売場面積	64,752 m ²	336,175 m ²	1,273,930 m ²	19.3%	5.1%																																						
	施設名																																										
行政サービス施設	八幡西区役所、八幡西警察署、黒崎市民センター、八幡社会保険事務所																																										
文化・体育施設	黒崎体育館																																										
医療・福祉施設	九州厚生年金病院、三菱化学付属病院、王子病院、浜田病院、黒崎整形外科病院、子どもの館、厚生年金ハートピア北九州																																										
教育施設	黒崎中央小学校、筒井小学校、市立黒崎幼稚園、鳴水保育園																																										
交通関連施設	J R 黒崎駅、筑豊電鉄黒崎駅前駅・西黒崎駅、西鉄黒崎バスセンター、市営黒崎駅西駐車場																																										

要件	説明																																																												
<p>第2号要件</p> <p>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</p>	<p>・ 中心市街地には低・未利用地や駐車場が増えており、中心商店街においては多くの空き店舗が存在し、中心市街地としての機能が衰退してきている。</p> <p><u>低・未利用地、空き店舗の増加</u></p> <p>駐車場、未建築の空き地などが区域内に点在しており、既存の建物を取り壊して駐車場にするなどの動きもみられる。また、商店街内に空き店舗が多く存在する。(次頁の図参照)</p> <p><u>小売商業の衰退</u></p> <p>中心市街地の小売業売場面積は、大規模店舗の開店・撤退により変動してきており、平成9年以降は相次ぐ区域内での大規模店舗の閉店や郊外への大規模店舗の出店により、区域内の売場面積や販売額は減少の一途にある。</p> <div data-bbox="678 907 1444 1355"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>売場面積 (m²)</th> <th>年間商品販売額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成6年</td> <td>102,235</td> <td>93,556</td> </tr> <tr> <td>平成9年</td> <td>110,882</td> <td>89,036</td> </tr> <tr> <td>平成11年</td> <td>88,726</td> <td>82,677</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>71,956</td> <td>45,124</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>64,752</td> <td>47,789</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p><u>商圈の縮小</u></p> <p>郊外の大規模店舗の出店等が影響し、中心市街地の商圈は年々縮小しており、商業吸引力が低下している。(次頁の図参照)</p> <p><u>地価の下落</u></p> <p>中心市街地における商業地地価は近年10か年の間で大きく下がっている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>所在</th> <th>住居表示</th> <th>H8</th> <th>H18</th> <th>変動率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商</td> <td>八幡西区 5-1 藤田4丁目10番10</td> <td>藤田4-4-2</td> <td>196,000</td> <td>117,000</td> <td>40.3</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>八幡西区 5-3 熊手1丁目63番</td> <td>熊手1-2-40</td> <td>665,000</td> <td>195,000</td> <td>70.7</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>八幡西区 5-6 黒崎2丁目14番6</td> <td>黒崎2-6-2</td> <td>1,500,000</td> <td>322,000</td> <td>78.5</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>八幡西区 5-12 菅原町1番15</td> <td>菅原1-42</td> <td>410,000</td> <td>166,000</td> <td>59.5</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>八幡西区 5-17 筒井町13番6</td> <td>筒井町12-4</td> <td>205,000</td> <td>120,000</td> <td>41.5</td> </tr> <tr> <td colspan="3">黒崎副都心地区平均</td> <td>595,200</td> <td>184,000</td> <td>69.1</td> </tr> </tbody> </table>	年	売場面積 (m ²)	年間商品販売額 (百万円)	平成6年	102,235	93,556	平成9年	110,882	89,036	平成11年	88,726	82,677	平成14年	71,956	45,124	平成16年	64,752	47,789	区分	所在	住居表示	H8	H18	変動率(%)	商	八幡西区 5-1 藤田4丁目10番10	藤田4-4-2	196,000	117,000	40.3	商	八幡西区 5-3 熊手1丁目63番	熊手1-2-40	665,000	195,000	70.7	商	八幡西区 5-6 黒崎2丁目14番6	黒崎2-6-2	1,500,000	322,000	78.5	商	八幡西区 5-12 菅原町1番15	菅原1-42	410,000	166,000	59.5	商	八幡西区 5-17 筒井町13番6	筒井町12-4	205,000	120,000	41.5	黒崎副都心地区平均			595,200	184,000	69.1
年	売場面積 (m ²)	年間商品販売額 (百万円)																																																											
平成6年	102,235	93,556																																																											
平成9年	110,882	89,036																																																											
平成11年	88,726	82,677																																																											
平成14年	71,956	45,124																																																											
平成16年	64,752	47,789																																																											
区分	所在	住居表示	H8	H18	変動率(%)																																																								
商	八幡西区 5-1 藤田4丁目10番10	藤田4-4-2	196,000	117,000	40.3																																																								
商	八幡西区 5-3 熊手1丁目63番	熊手1-2-40	665,000	195,000	70.7																																																								
商	八幡西区 5-6 黒崎2丁目14番6	黒崎2-6-2	1,500,000	322,000	78.5																																																								
商	八幡西区 5-12 菅原町1番15	菅原1-42	410,000	166,000	59.5																																																								
商	八幡西区 5-17 筒井町13番6	筒井町12-4	205,000	120,000	41.5																																																								
黒崎副都心地区平均			595,200	184,000	69.1																																																								

空地分布

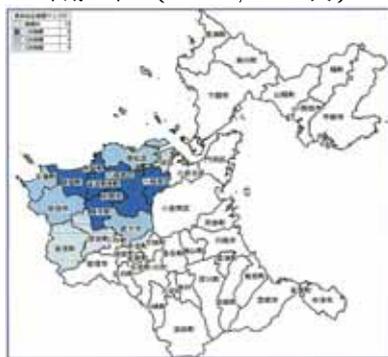


空地は住居系・商業系・工業系用途地域内の未利用空地で、平面駐車場を含む。

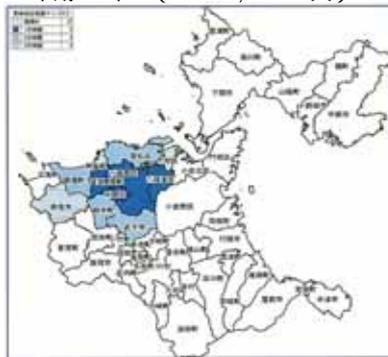
(資料:平成17年都市計画基礎調査をもとに区域内を補正し作成)

黒崎地区の商圈の推移

平成7年 (759,236人)



平成12年 (652,471人)



平成17年 (581,704人)



以上のとおり、中心市街地では、小売従業者数、店舗数、小売販売額が減少しており、空き店舗と駐車場が増加していることから、北九州都市圏西部の都市活動や経済活力の中心としての役割を果たす市街地としての機能集積が低下しつつあり、今後も更に活力低下が進むおそれがあると認められる市街地である。

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・黒崎副都心地区は、北九州市西部の広域拠点であり、その中心市街地の商業集積は隣接する市町までも影響圏としていることから、中心市街地における商業機能・交通結節機能の活性化と都市福利機能や文化・交流機能及び居住機能の強化とを一体的に推進する総合的なまちづくりは、北九州市全域及び周辺地域の発展に有効かつ適切である。 <p><u>北九州市ルネッサンス構想における位置づけ</u></p> <p>黒崎副都心地区は、ルネッサンス構想において、北九州都市圏西部の中核として、都市基盤整備等により商業・業務、文化などの都市機能の集積と広域交通拠点としての機能の充実を図り、魅力ある副都心づくりを進めることと位置づけられている。</p> <p><u>北九州市都市計画マスタープランにおける位置づけ</u></p> <p>黒崎副都心地区は、都市計画マスタープランの中で、都市圏西部の広域の核として都市機能の充実・強化と質の高い都市環境の形成を図ると位置づけられている。</p> <p><u>都市再生緊急整備地域指定</u></p> <p>黒崎駅南地域において、大規模土地利用転換等により、モノづくりの街を支える多様な都市機能が集積したコンパクトな複合市街地の形成を行うこととしている。</p> <p><u>北九州都市圏西部の中核</u></p> <p>黒崎副都心地区は、八幡西区の中心、北九州市の副都心、更には北九州都市圏西部の中核拠点として、商圈としても八幡東区、若松区、戸畑区に加え、隣接市町まで影響を与える関係にあり、この広域圏からの来街者の生活全般に対応する街である。</p> <p><u>中心市街地の活性化により、圏域全体の活力向上につながる</u></p> <p>黒崎副都心地区は交通の利便性の高さから、今後の都市機能集積・機能増進を図るのに適切な区域であり、北九州都市圏西部の経済・社会活動の中心であることから、既存のインフラストックを活用し、中心市街地を活性化させていくことにより、都市圏全体の発展に波及効果を及ぼし、圏域全体の活力向上につながる。</p>