

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [ 1 ] 中心市街地の活性化の目標

黒崎副都心地区の中心市街地の課題を克服し、活性化の基本方針である『クロスロード黒崎 人が集い、暮らし、交流する、賑わいあふれる副都心』を目指すための5つの基本方針を踏まえ、中心市街地の活性化の目標を以下の3点に絞り、事業に取り組むこととする。

#### (1) 目標

##### 来街者で賑わうまち（集客と回遊性の強化）

###### 【基本方針1 + 2 + 5からの目標】

- ・駅前商業施設の再生、文化・交流機能の整備、更には地区に隣接する医療保健・福祉機能や新たな集客核を含めた多様な都市機能の集積を推進するとともに、それらのインパクトを中心市街地全体の賑わい増や商業活性化につなげるため、消費者ニーズにあった店舗づくりや魅力ある歩行空間等の整備、市民生活に役立つ情報・サービスを商店街から発信するなど、黒崎副都心地区のコア機能を担えるよう、商業地として魅力を高める取り組みを地域一体となって進め、多様な集客と回遊で賑わいを創出する。特に、鉄道やバス等の公共交通の利便向上や周辺の集客核との連携など、多様な目的で集まる人が自然に駅前商業地で結節する仕組みづくりを進める。

##### 住みたい・住み続けたいまち（定住人口の増進）

###### 【基本方針3 + 5からの目標】

- ・民間活力及びそれを後押しする支援策を講じることによって、中心市街地内に現存する低未利用地を有効活用し、共同住宅を中心とした住宅供給を行う。また、長崎街道や社寺等の歴史文化、撥川や松並木をはじめとする水や緑の自然環境、周辺の都市福利施設等に加え、新たな文化・交流空間や集客核などによる利便性・快適性に満ちた居住環境を整備することによって、“都心居住”を促進し、「定住人口」を増加させる。

##### 経済活力のあるまち（商業の活性化）

###### 【基本方針4 + 5からの目標】

- ・中心市街地にある商店街及び大型店が連携して、市民から求められる業種・業態・品揃えやサービスを充実し、魅力ある商業環境を整備するとともに、個性的な賑わいづくりや交流を促進する、地域一体となったソフト・ハードの果敢な取り組みにより、1つの魅力あるショッピングモールのような創造的な商業空間を形成するなど、タウンマネジメントの手法を取り入れて、中心市街地全体の経済活動を活性化する。

## (2) 施策展開の方向性

これまでの黒崎副都心で蓄積されてきた地域資源や人的資源等を最大限に活かして、中心市街地の魅力や賑わいを更に高めていくため、目標の柱に沿った今後の施策展開の方向性を以下のとおり示す。

### 【目標1】

「集客と回遊性の強化」

広域的な集客核づくり

- ・ 駅前の商業核施設の再生や文化・交流拠点施設の整備により、広域的な集客力を高める。

歩行者空間の回遊性・賑わいづくり

- ・ 地区内外の集客拠点をつなぐ歩行空間の整備を図るとともに、長崎街道の歴史資源を活かした祭りやイベントの実施、隣接する商業施設との連携により、歩行者の回遊性創出を図る。

### 【目標2】

「定住人口の増進」

低・未利用地を活用した住宅供給の促進

- ・ 地区内に点在する低・未利用地の活用や、既存建物の更新を契機とした民間による共同住宅の建設を促進する支援策を講じ、定住者の増加を図る。

安全で快適な居住環境の整備

- ・ 文化施設や商業施設の立地による生活利便性の向上、また、道路、河川等の基盤整備や都市計画手法等を用いながら、安全で快適な居住環境の整備を進める。

### 【目標3】

「商業の活性化」

魅力ある商業核の再生

- ・ 現在閉鎖されている駅前商業施設が魅力ある集客核として再生されることによって、広域からの集客を図るとともに、地区全体への活性化へとつなげる。

商店街の活性化

- ・ 空き店舗対策やタウンマネジメントにより、消費者ニーズに合った業種・業態の店舗を増やすとともに、イベントなど様々なソフト施策を地域一体となって行うことによって、商店街の活性化を図る。

周辺の集客・交流核との連携

- ・ 隣接する大型商業施設と様々な連携を行い、相乗効果を図っていく。

## [ 2 ] 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、すでに進捗している事業及び本基本計画で位置づけた事業が完了し、事業の効果が発現する時期を考慮し、平成 26 年 3 月までの 5 年 9 ヶ月とする。

## [ 3 ] 成果指標の設定の考え方

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するために、活性化策の三本柱である「集客と回遊性の強化」、「定住人口の増進」、「商業の活性化」の各分野に成果指標を設定する。

### 来街者で賑わうまち（集客と回遊性の強化）

「来街者で賑わうまち」とは、多様なニーズを持った市民が中心市街地でその目的を果たすことができ、広域から集客することができる街である。

来街者で賑わう状況を定量的に把握する指標としては、地区外から中心市街地へ訪れる来街者数や中心市街地内を回遊する歩行者数などが想定される。

ここでは、周辺集客施設の来街者が中心商店街ゾーンへ回遊している状況や中心商店街ゾーン内で取り込まれる各種事業効果による回遊性の増大を計る指標として、賑わい・交流シンボル軸の 3 地点と中心商店街ゾーンの 7 地点を合計した「中心市街地における歩行者通行量」を設定する。

また、中心市街地への主要な来街交通手段でありフォローアップ調査が可能である「公共交通機関（鉄道・バス）の乗降客数」を参考指標として設定する。

中心市街地における歩行者通行量

（賑わい・交流シンボル軸上 3 地点と中心商店街エリア内 7 地点の合計）

現状数値：20,164 人 / 日      平成 25 年度：27,000 人 / 日（現況の約 30% 増）

公共交通機関の利用者数（参考指標）

中心市街地内の主要な公共交通機関の 1 日当たり乗降客数

### 住みたい・住み続けたいまち（定住人口の増進）

「住みたい・住み続けたいまち」とは、中心市街地の交通機能、保健福祉施設の立地、買い物などの利便性、安全・安心なまちづくりへの取り組み、更に歴史・景観も含めた総合的な居住環境が評価され、若年世帯からファミリー世帯、高齢世帯など多様な世帯に対応して様々な居住選択肢が確保されており、安心して暮らすことができる街である。

この中心市街地に住みたい・住み続けたいという需要と、それに対応した住宅供給によって、中心市街地の定住人口が増加することになる。

北九州市独自の定住支援施策の推進や各種活性化事業による居住環境の整備によって、中心市街地の定住人口の確保及び増加を図っていく。

中心市街地の定住人口の増加は、徒歩を中心とした一次商圈人口の増大、都市福利施設等の利用促進の観点からも重要である。

ここでは、住みたい・住み続けたいまちについて、客観的に評価することができ、定期的なフォローアップが可能である「中心市街地内の居住人口」を指標として設定する。

中心市街地内の居住人口

（住民基本台帳に基づく町丁別単位による集計値）

現状数値：5,689人      平成25年度：6,300人（現況の約10%増）

### 経済活力のあるまち（商業の活性化）

「経済活力のあるまち」とは、商店街及び大型店が連携し、中心市街地全体の商業機能が充実することにより、市民にとって魅力ある商業環境が形成され、結果として、中心市街地における経済活動が活発化する街である。

近年では、モータリゼーションの進展や郊外大型店の出店等により、中心市街地の商業求心力が低下しているが、本計画に基づき実施される各事業の効果により魅力ある多様な店舗が集積するとともに、増加が予測される来街者数や中心市街地内の居住人口の増加を商業活動の活性化に活かして、きめ細かな販売促進・サービスの提供により、更なる商業の活性化が期待される。

ここでは、中心市街地における経済活力の状況を定量的に把握し、フォローアップ調査が可能である「小売業年間商品販売額」を指標として設定するとともに、商店街の停滞状況からの脱却度合いを定量的に把握する指標として「空き店舗率」を設定する。

中心市街地の小売業年間商品販売額

現状数値：43,500百万円      平成25年度：48,700百万円（現況の約12%増）

中心商店街ゾーンの空き店舗率

現状数値：21%      平成25年度：16%（現況の約5ポイント減）

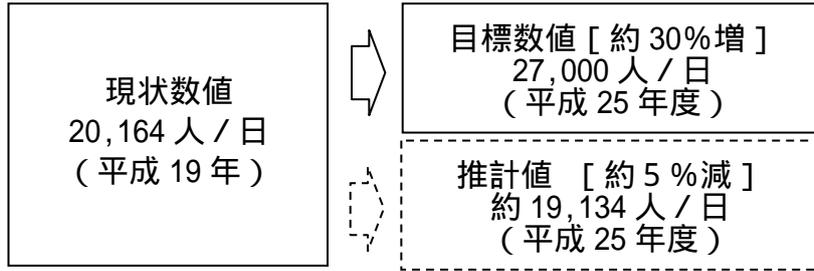
#### [ 4 ] 具体的な目標数値の考え方

##### ( 1 ) 「来街者で賑わうまち」に関する目標数値

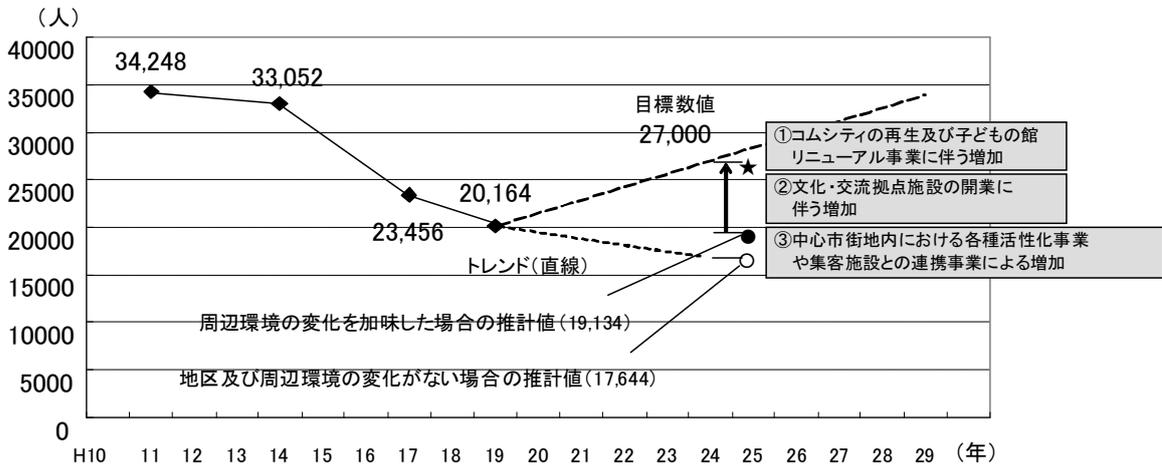
##### 1) 中心市街地における歩行者通行量

##### 目標数値

中心市街地と周辺の集客施設との結節点となるべき文化・交流拠点施設の整備やコムシティの再生、中心商店街ゾーン独自の魅力を高めるソフト事業、地元商業者等と地区周辺の集客施設との連携等により、地区内及び周辺の集客施設等への来街者の中心商店街ゾーンへの回遊を促進し、中心市街地全体に賑わいを創出するものとし、賑わい・交流シンボル軸及び中心商店街ゾーン内の平成 25 年度の歩行者通行量の目標を 27,000 人/日とする。



過去の実績に基づく推計値



##### 数値目標設定の考え方と根拠

- ・歩行者通行量調査の調査地点のうち、賑わい・交流シンボル軸上に位置する文化・交流拠点地区前 1 地点とふれあい通り上 2 地点の計 3 地点及び、中心商店街ゾーン内の 7 地点における合計カウント数を数値指標として用いる。また、常時の賑わい創出を目標とする本基本計画においては、土曜日・日曜日・平日(月曜日)の 3 日間平均による 1 日当たりの歩行者通行量を用いる。
- ・中心市街地内の小売業の年間販売額は、ここ数年、下げ止まりの傾向がみられるが、歩行者通行量については、依然として急激な減少傾向が続いており、中心商店街の厳しい現状がうかがえる。
- ・今回、広域集客力を有する商業施設の再生や文化・交流拠点施設の整備等に取り組むとともに、商店街等が中心となって実施する各種ソフト事業や周辺の集客施設との連携により、中心市街地の歩行者通行量の急激な減少傾向に歯止めをかけ、上昇に転じさせることとし、コムシティが開業し、近年で比較的街が賑わっていた平成 14 年の水準(現況の約 60% 増、約 33,000 人/日)に、今後 10 年間で戻すことを目標とする。
- ・このため、当計画期間の 5 年 9 ヶ月間(平成 25 年)の歩行者通行量の目標値を、現況の約 30% 増の 27,000 人/日とする。

## 目標達成のための考え方

計画変更により計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果（目標数値）の増減は考慮せず、以下においては当初設定した平成 24 年度の数値をそのまま平成 25 年度の数値として読み替える。

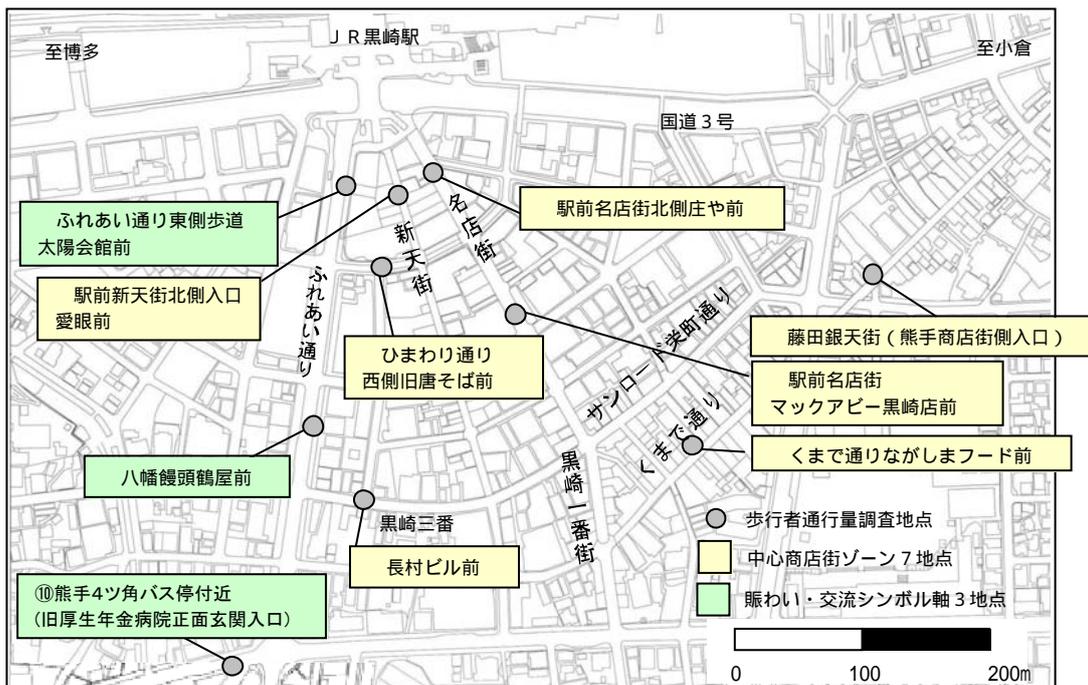
（各種取り組みを行わなかった場合のトレンド）

地区内及び周辺環境の変化がない場合の推計値

- ・ 中心市街地の歩行者通行量（下図の計 10 地点の合計値）は、平成 9 年以降の大規模店舗の閉店・開業・移転に大きく影響を受けており、これまでの歩行者通行量の変化を、今後のトレンドとしてそのまま用いることは適切でないと考える。そこで、今後の歩行者通行量のトレンドを、別の指標による時系列変化から推計することが適当と考える。
- ・ 歩行者通行量は、中心市街地を訪れる人が回遊することによって発生する数値であり、中心市街地を含む黒崎副都心地区への来訪者数に応じて、その数値が変化するといえる。よって、ここで扱う歩行者通行量の変化率は、黒崎副都心地区への来訪者数の変化率と同じと考える。
- ・ 中心市街地の歩行者通行量は、年平均 2.5%減\*で変化すると考えられることから、地区内及び周辺環境の変化がない場合、平成 24 年の歩行者通行量は、17,644 人/日（20,164 人/日(H19) × (1-0.025 × 5 年)）と算出される。

\* 年平均 2.5%減：黒崎副都心地区への来訪者数は、パーソントリップ調査の「黒崎副都心エリアへの交通集中量」(p33)より、平成 5 年：53 千トリップ/日、平成 17 年 37 千トリップ/日であり、この 12 年間で 30%減少しており、年平均の変化率は 2.5%減（30%減 ÷ 12 年間）と算出される。

## 歩行者通行量調査地点の位置



（資料：担当課資料をもとに作成）

周辺環境の変化を加味した場合の推計値

- ・ 中心市街地の隣接地区には、新たに商業施設((仮称)イオン黒崎ショッピングセンター)が開業予定であり、各種取り組みを行わない場合でも、その来客数の一定割合が賑わい・交流シンボル軸及び中心商店街ゾーンの歩行者通行量調査地点を通過することが見込まれるため、その影響を加味して平成 24 年の歩行者通行量を推計する。

(ア) 徒歩での来客のカウント数

- ・ 309 人 / 日  $830 \text{ 万人 / 年} \times 8.5\% (\text{徒歩: 交通手段分担率}) \times 0.04 (\text{徒歩方向係数}) \times 100\% (\text{徒歩移動率}) \times 2 (\text{通過地点数}) \times 2 (\text{往復}) \div 365 (\text{日})$

(イ) 鉄道での来客のカウント数

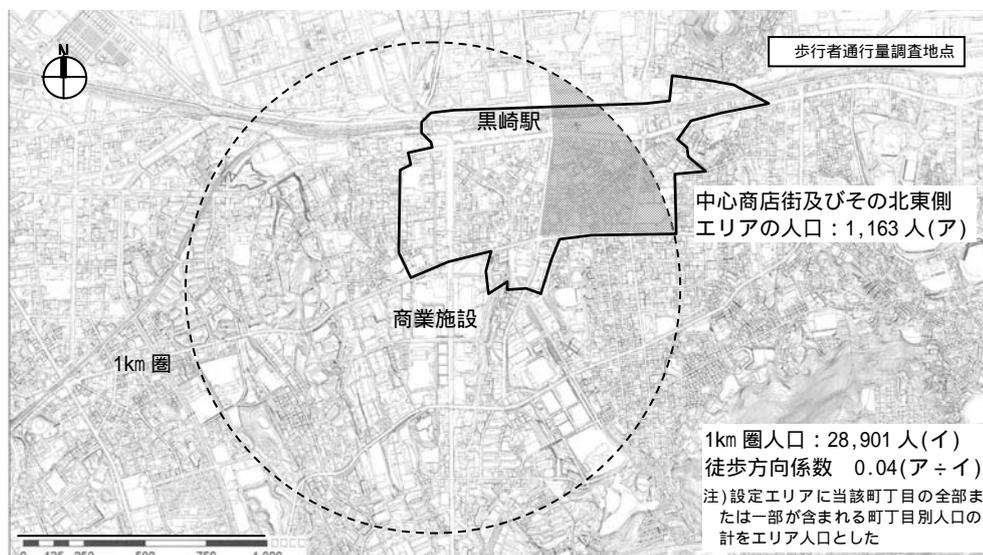
- ・ 679 人 / 日  $830 \text{ 万人 / 年} \times 2.1\% (\text{鉄道: 交通手段分担率}) \times 1.0 (\text{鉄道方向係数}) \times 71.1\% (\text{徒歩移動率}) \times 1 (\text{通過地点数}) \times 2 (\text{往復}) \div 365 (\text{日})$

(ウ) バスでの来客のカウント数

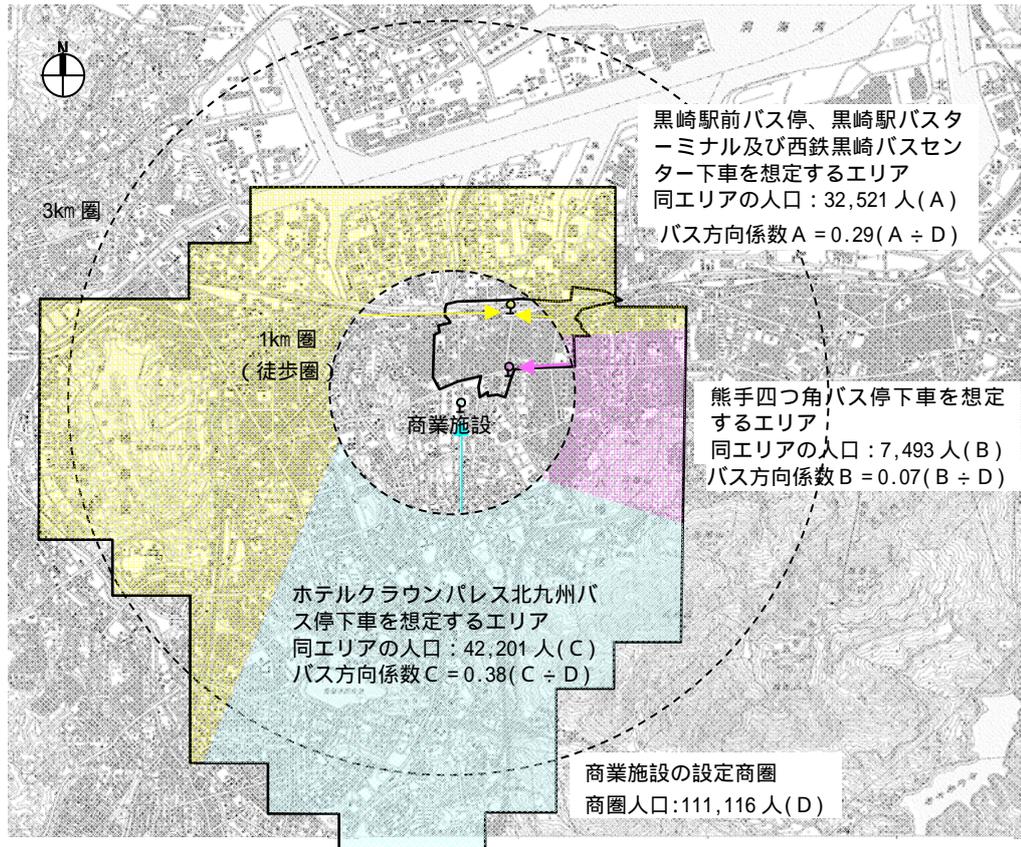
- ・ 502 人 / 日  $830 \text{ 万人 / 年} \times 4.0\% (\text{バス: 交通手段分担率}) \times [0.29 (\text{バス方向係数 A}) \times 71.1\% (\text{徒歩移動率}) \times 1 (\text{通過地点数}) + 0.07 (\text{バス方向係数 B}) \times 100\% (\text{徒歩移動率}) \times 1 (\text{通過地点数})] \times 2 (\text{往復}) \div 365 (\text{日})$
- ・ 商業施設の開業による歩行者通行量の増加分は、1,490 人 / 日 (309 人 + 679 人 + 502 人)

- ・ ゆえに、賑わい・交流シンボル軸及び中心商店街ゾーン内の平成 24 年の歩行者通行量の推計値は、約 19,134 人 / 日 (17,644 人 + 1,490 人)

- \* 830 万人 / 年 : (仮称)イオン黒崎ショッピングセンターの来客数〔推計・大店立地法による集客数〕。
- \* 交通手段分担率 : 平成 18 年度福岡県大規模集客施設来訪者調査。
- \* 徒歩移動率 : 黒崎副都心エリアの私用目的移動における鉄道とバスのいずれかで徒歩を移動手段として選択する割合 (黒崎駅前～岸の浦 : 71.1%)〔平成 17 年度パーソナトリップ調査〕。
- \* 徒歩方向係数 : 当商業施設の 1 km 圏は来訪手段が徒歩であると考え、中心商店街及びその北・東側の住民は当商業施設を来訪する際、中心商店街を通ることが見込まれるため、1 km 圏人口に対する当該エリアの人口比を当係数として乗じて、商業施設への徒歩来訪者から中心市街地を歩行する人数を算出する。



- \* 鉄道方向係数：鉄道を主な交通手段として当商業施設を来訪する場合は、駅で下車後、必ず中心市街地を通るものとして、当係数は1.0とする。
- \* バス方向係数：当商業施設の商圈範囲から来訪手段が徒歩と考えられる1km圏を除いたエリアをバス分担エリアとして、バスを交通手段として当商業施設に来訪する際、下車するバス停別に、中心商店街または賑わい・交流シンボル軸を歩行して当商業施設に来訪すると考えられるバス路線沿線のエリア、下車後に中心市街地を歩行しないと考えられるバス路線沿線エリアを設定し、そのエリア人口比から当係数を定め、商業施設へのバス来訪者から中心市街地を歩行する人数を算出する。係数A：黒崎駅前バス停、黒崎駅バスターミナル、西鉄黒崎バスセンター下車を想定する沿線エリアの人口比。係数B：本エリアからのバス路線は全てふれあい通りを經由して黒崎駅方面に向かうため、当商業施設に最も近い熊手四つ角バス停にて下車すると考えられる。その後は徒歩にて来店する。熊手四つ角バス停下車を見込むこのバス路線の沿線エリアの人口比。係数C：ホテルクラウンパレス北九州バス停下車を見込む沿線エリアの人口比。



- \* 通過地点数：駅及びバスターミナル、バスセンターを起点とする鉄道及びバスを交通手段とした来訪者は、最短経路である賑わい・交流シンボル軸（シンボルロード西側歩道）を経路として選択し、少なくとも1調査地点（熊手四つ角バス停付近）を通過すると考えられる。中心商店街の北東側の住民が徒歩により来訪する場合は、賑わい・交流シンボル軸の1地点及び中心商店街ゾーンの1地点をそれぞれ通過すると考えられる。熊手四つ角バス停を起点とするバスを交通手段とした来訪者は、賑わい・交流シンボル軸の1地点を通過するものと考えられる。
- \* 往復：歩行者通行量の調査上、同一人物の往復行動は、往路をカウント1、復路をカウント1とするため、歩行者通行量は歩行者数を2倍した値となる。

(各種取り組みによる増加分の内訳)

コムシティの再生及び子どもの館リニューアル事業に伴う増加見込み分

- ・黒崎駅前の賑わいは、平成 14 年度のコムシティ開業当時と比べ、中心商店街の歩行者通行量の減少、JR 黒崎駅の乗降客数の減少など、厳しい状況が続いてきた。しかしながら、今後、コムシティは、単なる大規模商業施設ではなく、物販・飲食等の商業機能に加え、医療等の公益的なサービス機能なども含めた、複合的な機能の導入が考えられており、黒崎駅前の玄関口にふさわしい魅力ある集客核として再生することが見込まれている。
- ・したがって、コムシティ再生による来客数は、従来のコムシティの来客数の実績値：約 336 万人/年をベースとして、今回更に魅力ある集客核として再生することで、これまで以上に多様な目的を持った来客が見込まれることから、従来の概ね 2 割増を想定し、 $336 \text{ 万人/年} \times 1.2 = 403.2 \text{ 万人/年}$ を見込む。
- ・また、コムシティと同一ビル内にある子育て支援施設「子どもの館」は、リニューアル事業の実施により、サービス機能の拡充・強化が図られ、更に充実したイベントを継続的に実施していくことから、来場者数の増加が見込まれる。
- ・したがって、リニューアル効果を見込んだ平成 24 年度の入場者数目標値：50 万人/年から、平成 19 年度の入場者数の実績見込み値：約 40 万人/年を差し引いた 10 万人/年を増加分として見込む。
- ・ $50 \text{ 万人/年 (H24 来場者数目標値)} - 40 \text{ 万人/年 (H19 来場者数実績見込み値)} = 10 \text{ 万人/年 (増加分)}$

\*「子どもの館」の平成 19 年度における入場者数の実績値(平成 19 年 4 月から平成 20 年 1 月まで)は、337,853 人であり、当入場者数に 12/10 を乗じて算出し、当該施設の平成 24 年度における入場者数の目標値は 50 万人を見込んでいる。

- ・コムシティ再生及び、子どもの館リニューアル事業による歩行者通行量の増加見込み分は、 $\frac{6,740 \text{ 人/日}}{1} = (400 \text{ 万人/年} + 10 \text{ 万人/年}) \times 60\% (\text{中心商店街ゾーンへの立ち寄り率}) \times 1 (\text{通過地点数}) \div 365 (\text{日})$
- \* 中心商店街ゾーンへの立ち寄り率：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街等への立ち寄り割合。
- \* 通過地点数：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街ゾーン内立ち寄り箇所数を踏まえた平均通過地点数。

文化・交流拠点施設の開業に伴う増加見込み分

- ・文化・交流拠点施設のホール等整備によりイベントや催し物が開催され、その集客数の一部が商店街ゾーンへと回遊することが見込まれる。
- ・文化・交流拠点施設の開業による歩行者通行量の増加見込み分は、 $\frac{102 \text{ 人/日}}{1} = 12.43 \text{ 万人/年} \times 30\% (\text{文化施設を主目的に来訪した者の中心商店街ゾーンへの立ち寄り率}) \times 1 (\text{通過地点数}) \div 365 (\text{日})$
- \* 12.43 万人/年：文化・交流拠点施設の見込み集客数(図書館 96,782 人/年、ホール 27,540 人/年、公園(広場)35,351 人/年)。公園(広場)の集客数は、図書館やホール、イベント等を目的とする来訪者との重複利用が相当見込まれるため、ここでは当施設の見込み集客数にはカウントしない。また、公園(広場)で開催されるイベント等による集客が見込まれるが、当集客による歩行者通行量の増加については、後述のイベント等による増加分でカウントするため、ここでは算入しない。

- \*文化施設を主目的に来訪した者の中心商店街ゾーンへの立ち寄り率：「平成 15 年北九州芸術劇場事業評価調査報告書」に基づく、文化施設への来場者が公演前後に飲食あるいはショッピングをしている割合：60.3%[a]に、平成 17 年北九州都市圏パーソントリップ調査に基づく私用目的での黒崎副都心エリアへの交通分担率（バス・鉄道・徒歩の計）：50.3%[b]を乗じた値。ここでは、バス・鉄道・徒歩を交通手段とする来訪者を商店街ゾーンへの回遊の対象とし、車で訪れる者の商店街回遊は対象としない。 [a] × [b] = 60.3% × 50.3% = 30%
- \*通過地点数：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街ゾーン内立寄り箇所数を踏まえた平均通過地点数。

### 商店街を中心とした各種活性化事業や隣接する集客施設との連携事業による増加見込み分

- ・長崎街道の歴史資源を活かした祭り・イベントや、宿場町をイメージした景観整備をはじめとして、街の賑わいにつながる様々な取り組みによって、歩行者通行量の増加が見込まれる。

#### (ア)地域一体となったイベント等の実施による増加分

- ・交流空間の整備によって、商店街や大型店、地元まちづくり団体など地域が一体となって黒崎副都心の賑わいづくりにつながるイベントを継続的に開催・充実し、さらに、隣接地区に新たに開業するイオンとのイベントへの参画や情報発信等による連携を行うことで、この地区を訪れるきっかけづくりや、黒崎に親しみを持ち何度でも訪れたいような愛着心を育み、集客力・回遊性の向上と商店街の賑わいが生まれ、歩行者通行量の増加が見込まれる。
- ・  $142 \text{ 人/日} = 1,000 \text{ 人/回} \times 52 \text{ 回} \div 365 \text{ (日)}$   
\* 1,000 人/回：黒崎地区における商店街イベントの 1 回あたり観客動員数の平均  
\* 通過地点数：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街ゾーン内立寄り箇所数を踏まえた平均通過地点数。

#### (イ)共通商品券事業での来街者増加による増加分

- ・黒崎商連が実施する共通商品券事業の実施により、中心商店街ゾーンへ買い物目的の来街者が増加し、歩行者通行量の増加が見込まれる。
- ・  $164 \text{ 人/日} = 30 \text{ 百万円} \div 365 \text{ (日)} \div 500 \text{ 円/人} \times 1 \text{ (通過地点数)}$   
\* 30 百万円：共通商品券による新規売上増加分 (p81)  
\* 500 円：「成功する行政イベント（北九州方式）」(北九州イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の 1 人あたり買い物費（アンケート調査）  
\* 通過地点数：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街ゾーン内立寄り箇所数を踏まえた平均通過地点数。

#### (ウ)イオン駐車場の商店街利用者への開放と当地区への巡回バス導入による増加分

- ・イオンから中心市街地内へワンコインで移動ができる巡回バスを導入し、高頻度で運行することによって、当施設の買い物客を商店街ゾーンへ呼び込み、歩行者通行量の増加が見込まれる。
- ・  $200 \text{ 人/日} = 40 \text{ 本} \times 5 \text{ 人} \times 1 \text{ (通過地点数)}$   
\* 40 本：午前 10 時から午後 8 時までにおいて、1 時間に平均 4 本(15 分に 1 本)の運行を見込む。  
\* 5 人：巡回バス運行 1 本あたり、5 人の利用を想定。  
\* 通過地点数：「平成 14 年黒崎地区商店街活性化調査」に基づく商店街ゾーン内立寄り箇所数を踏まえた平均通過地点数。

(I) その他の各種事業での相乗効果による増加分

- ・上記に示した事業による効果に加え、空き店舗活用、販促活動、個店の魅力向上等の商店街及び個店が取り組む事業や地区全体の情報発信、回遊性向上のためのハード・ソフトにわたる事業、隣接地区に開業予定の新たな商業施設との連携事業を推進することによる効果が見込まれる。これらの事業は継続事業も一部含まれるが、これまでTMO等の地域一体となった取り組みがなかった黒崎副都心地区で個別に実施されてきた事業も、今回、活性化協議会が立ち上がり、今後は新たに行う事業とともに各事業間の相互連携を図りつつ、戦略的に実施されることが可能となるため、ここではさらに5%程度の歩行者通行量の増加を見込む。

| 事業名   | 主な事業効果  |
|---|---|
| 中心商店街における事業   |   |
| 中心商店街・個店・街の魅力づくり等による集客力の向上  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街・個店の魅力づくり</li> <li>・商業ベンチャー育成モデル事業</li> <li>・共通駐車券事業</li> <li>・(仮称)マーケティング事業</li> </ul>  | <p>個性的なお店や消費者のニーズにあった店づくりによる商店街や個店の魅力づくり、商業者の育成に取り組み、販売促進や買い物の利便性の向上を図ることで、集客力の向上と商店街の賑わいが生まれ、歩行者通行量が増加する。</p>                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報発信の充実</li> <li>・情報発信事業</li> </ul>   | <p>情報誌、WEB、FAXなどを活用し、広く効果的に商店街内や地区全体での情報発信を行うことにより、集客力の向上が図られ、歩行者通行量が増加する。</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・おもてなしサービスの充実</li> <li>・(仮称)くろさきホスピタリティ事業</li> <li>・(仮称)おもてなしトイレ事業</li> </ul>  | <p>来街者に対して癒しや安らぎを与えるサービスを提供することで、集客力の向上とリピーター増加が図られ、歩行者通行量が増加する。</p>  |
| 中心商店街や街の環境整備による回遊性の向上   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・快適な歩行空間づくり</li> <li>・黒崎駅前線街路事業</li> <li>・長崎街道みち整備</li> </ul>  | <p>歩道改修等により中心市街地内の歩きやすい環境を整備することにより、街の回遊性が高まり、歩行者通行量が増加する。</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な街の環境づくり</li> <li>・黒崎地区賑わい交流機能の整備</li> <li>・まちのルールづくり</li> <li>・黒崎まちの駅ネットワーク事業</li> <li>・中央町穴生線街路事業</li> <li>・黒崎中央小学校宿場通り外構整備事業</li> </ul> | <p>地区内に長崎街道の歴史・文化をイメージした案内所や休憩所などが整備されるとともに、街の清掃や呼び込みの制限等のルールづくりがなされ、誰もが安全・安心で快適に歩くことができる街の環境づくりが進むことにより、街の回遊性が高まり、歩行者通行量が増加する。</p> |
| 新たな商業施設と地元事業者やまちづくり団体等との具体的な連携事業  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・イオンと地元事業者の連携事業</li> <li>・販売企画・広告宣伝等</li> </ul>  | <p>イオンと地元事業者との連携により、販売促進のための販売企画や広告宣伝など各種ソフト事業を展開することによって、街の集客・回遊性が高まり、歩行者通行量が増加する。</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活動における連携</li> <li>・地域防災、防犯活動の共同実施</li> </ul>  | <p>地域の防災、防犯活動への参画を図ることによって、来街者にとっての安心・安全なまちづくりが促進され、街の魅力が高まり、歩行者通行量が増加する。</p>   |

- ・これらのハード・ソフトの両面にわたる他の事業との相乗効果が最大限発揮されるよう、地域が一体となって取り組むことによって、各種事業の相乗効果による歩行者通行量の増加見込み分を次のように見込む。
- ・ 1,008 人 / 日 ( 20,164 人 / 日 (H19 実績値) × 5 % )

(ア)から(イ)の増加分の小計

- ・黒崎駅前地区における各種事業や、隣接地区の新たな商業施設と地元商業者やまちづくり団体等との連携事業での相乗効果による増加見込み分は、1,514 人 / 日 ( = 142 人 / 日 + 164 人 / 日 + 200 人 / 日 + 1,008 人 / 日 ) と見込む。

< 増加見込み計 >

- ・ 8,356 人 / 日 の増加  
( 6,740 人 / 日 + 102 人 / 日 + 1,514 人 / 日 )

< 合計 >

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 取り組みを行わなかった場合の減少トレンド (平成 24 年推計値) | 19,134 人 / 日 |
| 各種取り組みによる増加見込み計                   | 8,356 人 / 日  |
| 合計 (平成 24 年 : 中心市街地における歩行者通行量)    | 27,490 人 / 日 |

- ・以上のことから、賑わい・交流シンボル軸及び中心商店街ゾーン内の歩行者通行量の合計による平成 24 年の目標数値 ( 27,000 人 / 日 ) は、各種取り組みにより達成することが可能と考えられる。

フォローアップの考え方

- ・今後、定期的 ( 毎年度 ) に歩行者通行量調査を実施する。
- ・数値目標の達成状況について、活性化協議会、商店街及び市が一体となって点検・評価を行い、必要に応じて施策の再構築を行い、効果的な事業の推進を図るものとする。

参考指標：「公共交通機関の利用者数」

中心市街地の集客力の状況を定量的に把握する指標として、「公共交通機関の利用者数」を設定し、公共交通機関の利用促進による賑わいの向上への効果を把握するため、成果指標「歩行者通行量」の目標数値の達成状況と合わせて、フォローアップを行っていくものとする。

|            |
|------------|
| 現況数値       |
| 平成 18 年度   |
| 約 62,004 人 |

公共交通機関の利用者数は、九州旅客鉄道、筑豊電気鉄道、西鉄バス北九州による調査に基づき算出される利用者数の合計値とする。

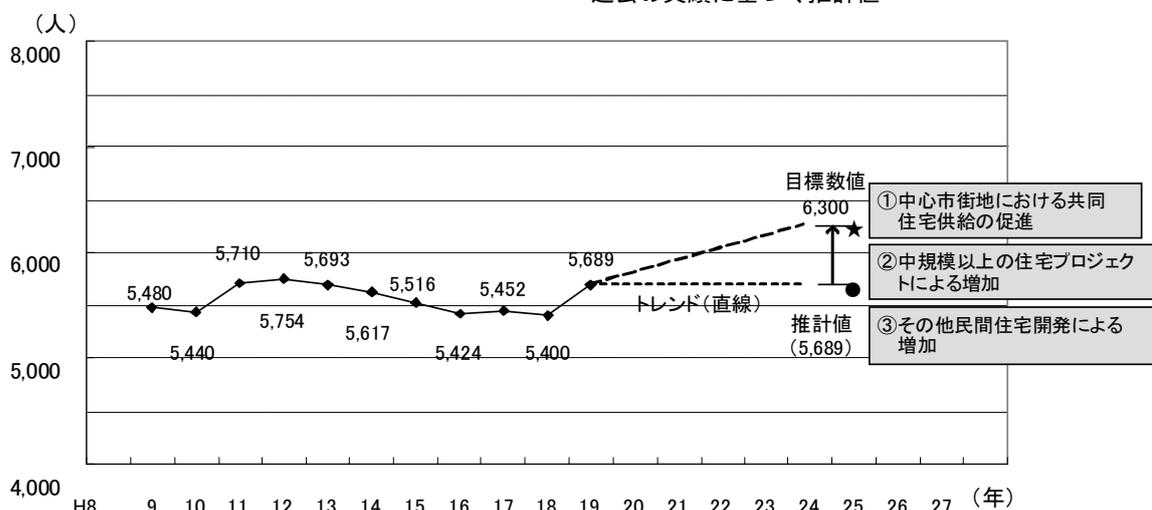
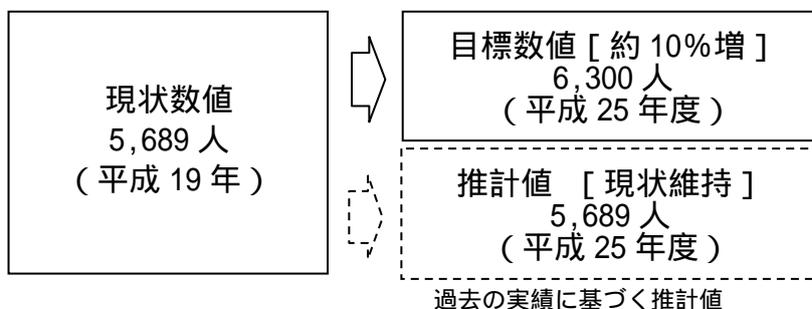
- ・ JR：32,322 人/日 黒崎駅の 1 日当たりの乗降客数
- ・ 筑豊電鉄：10,698 人/日 黒崎駅前駅・西黒崎駅の 1 日当たりの乗降客数の合計
- ・ 西鉄バス：18,984 人/日\* 中心市街地内の主要 5 バス停（黒崎バスセンター、ふれあい通り、黒崎駅前、熊手四つ角、黒崎アネックス前）における 1 日当たりの西鉄バス利用人員の合計

## (2) 「住みたい・住み続けたいまち」に関する目標数値

### 1) 中心市街地内の居住人口

#### 目標数値

駅前周辺をはじめ地区内の低・未利用地を活用した住宅建設等の促進により、中心市街地内の定住人口の維持を図り、街の賑わい創出の源となる“人”を増やすものとし、平成25年度の目標を6,300人とする。



#### 数値目標設定の考え方と根拠

- ・本市総合計画「まちづくり推進計画2010」(H18.3策定)において、地区周辺の南部エリアも含めて居住人口の10%増加を目標に掲げ、各種取り組みを進めてきた。
- ・このような取り組みもあり、長く人口の現象傾向が続いてきた中心市街地では、平成19年には前年比約5%の増加に転じたところだが、過去にも上昇傾向が短期間で終息したことや、最近、黒崎地区のマンション需要の低下が伝えられるなど、今後もこの上昇トレンドが続くことは容易ではないと判断される。
- ・このため、本基本計画における「定住人口の増進」に係る事業の重点実施により、平成19年の人口をベースとして、さらに今後5年間で同総合計画に掲げる目標数値である10%増を継承して、中心市街地の定住人口の増進を目指していくこととする。
- ・したがって、平成25年の居住人口は、現状数値の約10%増の6,300人とする。

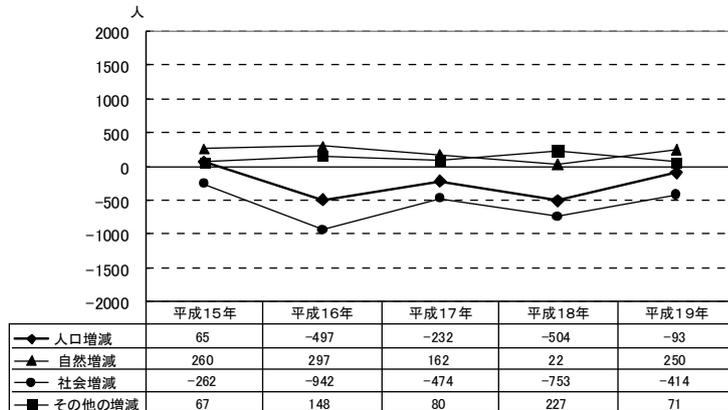
## 目標達成のための考え方

計画変更により計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果（目標数値）の増減は考慮せず、以下においては当初設定した平成 24 年度の数値をそのまま平成 25 年度の数値として読み替える。

### （現状のトレンド）

- ・八幡西区の最近 5 年間の人口異動状況をみると、自然動態は各年でプラス、社会動態は各年でマイナスであり、トータルで見ると年平均 252 人減、率にすると約 0.1%となっており、総人口では大きな増減はなく、ほぼ横ばいとなっている。

八幡西区における推計人口異動状況



中心市街地における八幡西区に占める人口割合・増減数

|         | 八幡西区に占める中心市街地の人口割合 | 増減数（人） |
|---------|--------------------|--------|
| 平成 9 年  | 2.13%              |        |
| 平成 10 年 | 2.11%              | -40    |
| 平成 11 年 | 2.21%              | 270    |
| 平成 12 年 | 2.22%              | 44     |
| 平成 13 年 | 2.20%              | -61    |
| 平成 14 年 | 2.17%              | -76    |
| 平成 15 年 | 2.13%              | -101   |
| 平成 16 年 | 2.10%              | -92    |
| 平成 17 年 | 2.11%              | 28     |
| 平成 18 年 | 2.09%              | -52    |
| 平成 19 年 | 2.21%              | 289    |
| 年平均     |                    | 21     |

（資料：平成 19 年住民基本台帳）

- ・八幡西区に占める中心市街地の人口割合は、ここ 10 年間一定の割合となっている。
- ・中心市街地の人口を、近年 10 年間の対前年の増減をみると、年平均 21 人増（H19 人口比 0.37%）となっており、この 10 年間の変動割合は大きく変化していない。
- ・また、平成 18 年から 19 年にかけて人口が大きく増加したが、平成 10 年から 11 年にかけての増加傾向がそれ以降継続しなかったことと同様に、現状のままでは、必ずしも増加が維持するものと想定できないことから、5 年後（平成 24 年）における人口は現状値（H19：5,689 人）が概ね維持されるものとして、5,689 人と推計する。

### （人口維持のトレンドを今後も保っていくための各種取り組み）

- ・下記に示す事業は、多様な世代の街なか居住へのニーズに応える良質な住宅供給の促進等により、街なか居住を更に推進し、近年の人口維持のトレンドを今後も保っていくための下支えの取り組みとして位置付けるものであるため、トレンドに上乗せする人口増加として加算しない。

### 優良賃貸住宅供給支援事業

- ・本事業は、民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給を促進するため、一定の条件を満たす優良なファミリー向け賃貸住宅（特定優良賃貸住宅）や、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を支援（建設費補助、家賃減額補助）するものである。黒崎副都心の中心市街地及びその周辺においては、これまでに特定優良賃貸住宅6棟123戸、高齢者向け優良賃貸住宅1棟8戸、計131戸の供給実績をあげている。今後は、中心市街地エリア内の物件について優先的に認定を行うなど、更なる事業の推進を図っていく。

### （各種取り組みによる増加分の内訳）

- ・地区内では、比較的大きな未利用地や今後予定されている商店街のアーケード撤去等により、点在している低・未利用地の活用が期待される。
- ・これを契機として、地区内の低・未利用地の活用による良質な住宅供給の促進を図るため、平成19年度に市内の横断的な『黒崎副都心「定住人口の増進」に向けた活性化推進会議』を立ち上げるとともに、地元の住宅メーカーも参画する活性化協議会とも連携しながら低・未利用地を活用した住宅供給を積極的に進めていく。
- ・本基本計画の事業として位置づけている「中心市街地における共同住宅供給の促進」をはじめとした各種事業により、以下のとおり居住人口の増加分を見込む。

### 中心市街地における共同住宅供給の促進（中心市街地共同住宅供給支援事業）

- ・中心市街地での共同住宅供給の促進にあたっては、平成20年度に国の補助制度を活用した「中心市街地共同住宅供給支援事業」を創設し、これまで利活用がなされていなかった比較的小規模の低・未利用地を中心として本制度の活用を促していくこととしており、住宅規模としては1棟あたり概ね10～30戸程度を想定している。
- ・年間計画戸数60戸が中心市街地で活用されることを見込む。
- ・60戸/年×5年間×1.9人/世帯 570人

\*1.9人/世帯：中心市街地における一世帯あたりの平均世帯人員（H19住民基本台帳）

- ・今後見込まれる住宅プロジェクト
- ・（仮称）藤田二丁目A地区民間住宅プロジェクト  
（今後、地権者と協議の上事業者決定）  
敷地面積 約650㎡ 住宅戸数 30戸
- ・（仮称）藤田二丁目B地区民間住宅プロジェクト  
（今後、地権者と協議の上事業者決定）  
敷地面積 約600㎡ 住宅戸数 30戸

今後見込まれる中規模以上（30戸以上）の住宅プロジェクト

- ・上記に示す1棟あたり概ね10～30戸程度の住宅開発のほか、地区内において1棟あたり概ね30戸以上の中規模な住宅開発が計画されている。

- ・（仮称）黒崎三丁目地区民間住宅プロジェクト（A社）

敷地面積 約2,000㎡ 住宅戸数 60戸

- ・60戸×1.9人/世帯 114人

\*1.9人/世帯：中心市街地における一世帯あたりの平均世帯人員（H19住民基本台帳）

その他の民間住宅事業

- ・先述の住宅開発のほか、地区内においては以下のような住宅開発が計画されている。

- ・（仮称）熊手一丁目地区民間住宅事業（B社）

敷地面積 約500㎡ 住宅戸数 30戸（ワンルーム）

- ・30戸×1人/世帯 30人

\*当事業は、これまで住宅供給が行われていなかった商店街エリアでの住宅供給事業であるため、トレンドには含まれないものとして計上する。

北九州市住まい支援事業

- ・本事業は、市外から本市への転入を促進するため、市外から転入して市内において良質な住宅を購入する者に対して、借入金の利子補給を行い、住宅取得を支援するものであり、これまでの2年間で、市内で計322戸（平成18年度末までの認定）の実績を上げている。
- ・本制度の利用は、これまで主に郊外の戸建が中心で、中心市街地内での実績は無かったが、今後は、活性化協議会に住宅関係の事業者も参画していることから、制度の情報提供を積極的に進めるとともに、地区内の物件を優先的に認定するなど、年間概ね200戸の認定枠のうち、地区に隣接した周辺エリアも含めて、1割（20戸）程度の本制度の活用を目指すこととし、地区内で進められる住宅開発と併せて入居促進を図っていく。

都心居住の魅力向上につながる関連事業

- ・地区内における広場・文化施設の新たな整備や自然豊かな河川の蘇生、また、周辺の集客施設との連携による生活利便性の向上、更には都市計画手法を活用して風俗営業法対象施設を規制し、安全・安心な居住環境づくりが進むなど、今後、地域全体の魅力が格段に向上するための下記に示す事業が予定されており、住宅販売の下支えになると考える。

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| ・文化・交流拠点地区の整備  | ・撥川の整備            |
| ・子どもの館リニューアル事業 | ・地区計画を活用した土地利用の規制 |
| ・コムシティの再生      |                   |

\*当事業により見込まれる人口増加は、先述の中心市街地における共同住宅供給の促進や今後見込まれる中規模以上（30戸以上）の住宅プロジェクト等に含まれるため加算しない。

中心市街地の区域内移動を考慮した補正

- ・新たに供給される住宅への入居は全てが中心市街地外ではなく、その一部の入居者は中心市街地内での住み替えによる入居と考えられ、ここではその割合を 10%<sup>\*</sup>と見込み、純増加分を先に算出された増加見込み人口の総計の 90%として補正する。

<sup>\*</sup>不動産会社からのヒアリングによるもの

・(570 人 + 114 人 + 30 人) × 90% 643 人

< 増加見込み計 >

- ・ 643 人の増加

< 合計 >

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| 取り組みを行わなかった場合のトレンド（平成 24 年推計値） | 5,689 人 |
| 各種取り組みによる増加見込み計                | 643 人   |
| 合計（平成 24 年：中心市街地内の居住人口）        | 6,332 人 |

- ・以上のことから、平成 24 年の目標数値（6,300 人）は、各種取り組みにより達成することが可能と考えられる。

フォローアップの考え方

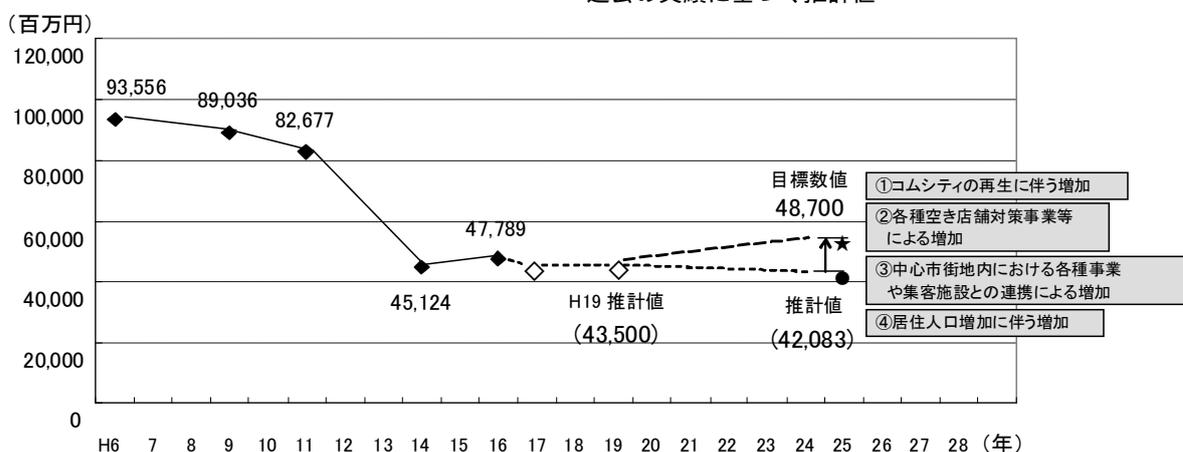
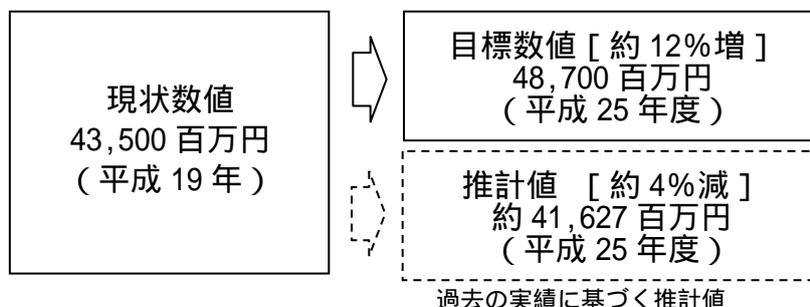
- ・住民基本台帳により毎年度確認し、点検・評価を行い、目標達成の進捗を確認することによって、必要に応じて施策の再構築を行い、効果的な事業の推進を図るものとする。

### (3) 「経済活力のあるまち」に関する目標数値

#### 1) 中心市街地の小売業年間商品販売額

##### 目標数値

本計画に基づき実施される各事業の効果により、販売額の減少傾向に歯止めをかけるとともに、中心市街地において魅力ある多様な店舗を集積させ、個店の売上を増加させ、商業活性化を図ることとし、平成25年度の小売業年間商品販売額の目標を48,700百万円とする。



#### 数値目標設定の考え方と根拠

- ・ 中心市街地における小売業年間商品販売額は、かつてに比べて、大幅に減少しており、これは、少子高齢社会の到来や消費者ニーズの変化などを背景として、地区内の大型店の撤退等により集客力が低下したことに加えて、郊外大型店の新規出店などの影響に伴い、中心市街地の魅力が相対的に低下したことによるものと考えられる。
- ・ このため、当該地区では、副都心にふさわしい魅力ある複合商業施設の再生や空き店舗対策などを実施するとともに、文化・交流拠点施設の整備など、郊外にはない中心市街地の魅力づくりを一体的に進め、小売業の活性化に取り組む。
- ・ 一方、副都心の広域集客の核として新たな大型商業施設（(仮称)イオン黒崎ショッピングセンター）が隣接地に開業し、今後、商店街等との連携により、中心市街地の集客・回遊を図っていく戦略の中においても、開業当初は商店街等の売上額に大きな影響を与えるものと想定される
- ・ このため、今後5年9ヶ月において、既存小売業による中心市街地再生のための様々な取り組みの中で、大型店との連携による商店街活性化のリーディングプロジェクトを行うとともに、駅前の魅力ある複合商業施設の再生により商業拠点としてのスケールアップを図ることで、当面の厳しい商業環境を乗り越え、長期的には地区全体の底上げを行う。
- ・ したがって、平成25年の小売業年間商品販売額の目標値は、商店街をはじめとする既存の小売業の売上額で43,500百万円の現状維持を目指し、結果としてコムシティの再生の売上分（約5,200百万円）を加えた48,700百万円とする。

### 目標達成のための考え方

計画変更により計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果（目標数値）の増減は考慮せず、以下においては当初設定した平成 24 年度の数値をそのまま平成 25 年度の数値として読み替える。

#### （各種取り組みを行わなかった場合のトレンド）

- ・小売業年間商品販売額は減少傾向にあり、特に平成 11 年から 14 年にかけて大型店の撤退等で大きく減少したが、平成 16 年には若干回復している。
- ・また、その後のトレンドについては、地区内販売額の半数近くを占める大型店への聞き取りによると、平成 17 年に約 9% 減少し、その後は概ね横ばいとなっていたことから、平成 17 年の販売額予測を 43,500 百万円（47,789 百万円 × 91%）とし、この額が平成 19 年まで推移していることが見込まれる。
- ・今後、各種取り組みを行わなかった場合は、隣接地区に平成 21 年にオープン予定の商業施設の影響を厳しく想定すると、1,873 百万円の売上高の減少の可能性もあるため、目標達成の確度を高める観点から、当該減少が生じるものと仮定し、平成 24 年の売上高は約 41,627 百万円と推計する。

#### \* マイナス要因の積算根拠

- ・隣接する新集客ゾーンに開業予定のイオン黒崎ショッピングセンターの小売面積を約 33,300 m<sup>2</sup>と見込み、郊外型ショッピングセンターの平均販売効率 37.5 万円（事業者に聴取した数字）を乗じて売上高を計算すると、33,300 m<sup>2</sup> × 37.5 万円 = 12,488 百万円となる。
- ・他地区の事例では、商店街等の既存商業施設と大型店出店の規模の比率から、本地区のケースより数倍の影響があったと考えることも出来るが、その事例（吸引力 15%）をそのまま採用し、12,488 百万円 × 15% = 1,873 百万円の中心市街地外への流出があるものと推測した。
- ・今後、新集客ゾーンにおいて、他の商業施設が新規に立地した場合は、その影響も考慮した推計値を算出する。

単位：百万円

|                | 実績     |        |        | 推計値*   |        |                 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|
|                | H11    | H14    | H16    | H19    | H24    | H19-H24         |
| 小売業年間<br>商品販売額 | 82,677 | 45,124 | 47,789 | 43,500 | 41,627 | 1,873 百万円<br>減少 |

#### （各種取り組みによる増加分の内訳）

##### コムシティ再生に伴う増加見込み分

- ・コムシティは、単なる大規模商業施設ではなく、物販・飲食等の商業機能に加え、医療等の公益的なサービス機能なども含めた、複合的な機能の導入が考えられており、黒崎駅前の玄関口にふさわしい魅力ある集客核として再生することにより、年間 5,200 百万円の売上増を見込む。
- ・物販面積 10,000 m<sup>2</sup> × 1 m<sup>2</sup>あたりの平均売上高 52 万円 = 5,200 百万円

\* コムシティは複合的な機能を持つ街なか形ショッピングセンターを目指しているため、市内都心地区に立地する同種のショッピングセンター 1 m<sup>2</sup>あたりの売上高約 52 万円を採用した。

##### 各種空き店舗対策事業等による増加見込み分

##### (ア) 空き店舗賃借料補助制度拡充による店舗数の増加見込み

- ・本市が平成8年から実施してきた「空き店舗賃借料補助制度」について、平成20年度に支援メニュー等の制度拡充（家賃補助率及び改装費補助率のアップ）を行い、新たに中心市街地で開業するチャレンジャーを呼び込むことで、ブロック内に不足する業種・業態の店舗の数を増やすとともに、街の活力を育む。
- ・本制度では、これまで年平均3店が開業してきたが、今回の拡充措置によって更に毎年5店の新規開業を増加させ、当制度によって年間計8店\*の開業を見込む。
- ・5店(新規開業増加分)×5年=25店の増加
  - \*年間計8店：商店街のヒアリング等において、空き店舗対策のニーズが高いことから、これまで以上の出店(8店/年)を見込む。

#### (イ)黒崎地区賑わい交流機能の整備事業による店舗数の増加見込み

- ・黒崎地区では、消費者ニーズの高い日常生活に身近な業種・業態の誘致を進めながら、地区の高齢化に対応し、高齢者等の日常の利便性や快適性を追及したワンランク上のライフスタイル(生活様式)を提案できる店を誘致・育成していく。
- ・このような消費者ニーズを先取りした商品やサービスを提案できる新規開業者を支援するために、空き店舗を活用した「黒崎地区賑わい交流機能の整備事業」において、新たに5店のチャレンジショップを誘致するとともに、一過性の店舗経営に終わらぬよう、チャレンジショップ卒業生に対し、中心市街地内の空き店舗を斡旋し継続的な店舗経営を促す。
- ・平成22年3月から毎年5名の卒業生が開業することを見込む。
- ・5店(新規開業増加分)×3年=15店の増加
  - \*本事業の卒業生は「空き店舗賃借料補助制度」を適用しないものとする。

#### (ア)～(イ)の増加見込み分の小計

- ・以上の結果から、店舗数は約40店の増加(25店+15店)を見込む。
- ・黒崎商店街では、今後、消費者ニーズにあった業種・業態の店舗の誘致を進めていくが、商店街における小売業の店舗数の割合については、現在と同じ約半分と見込む。
- ・商業統計調査から得られる1店舗あたりの年間の平均売上高(3,833万円)を乗じて、小売販売額の増加分は約767百万円(40店(店舗数の増加)×0.5(小売業店舗数割合)×3,833万円)と推計できる。
  - \*小売業店舗数割合:平成19年9月に北九州市が実施した黒崎商店街における商店街等状況調査結果。[調査対象数402店中、小売店214店(53.2%)]
  - \*3,833万円:八幡西区に所在する従業員9人以下の小売業1店舗あたりの平均売上高。

#### 「まちのルール」づくりによる空き店舗対策

- ・地権者の協力を得て黒崎独自の「(仮称)まちのルールづくり委員会」を設置し、まちづくりの方向性に合致しているなど委員会が承認した店舗については、店舗の貸出条件を優遇(たとえば、家賃・敷金等の減免)するなど、商店街の環境整備を行い、上記施策を補完する取り組みを行う。

#### 居住人口増加に伴う増加見込み分

- ・ 中心商店街での買い物客の多くは中心市街地内の居住者であることから、居住人口の増加が直接的に、小売販売額の増大につながるものと考えられる。
- ・ 先述の「中心市街地内の居住人口」で取り上げた通り、各種取り組みにより390戸の住宅供給が見込まれ、これに日常生活品の1ヶ月あたりの世帯の支出額を乗じて、小売販売額の増加分とする。
- ・ 277百万円( 390戸×0.9(区域内移動を考慮)×93,860円/月×12ヶ月×0.7(中心市街地内での買い物物率)  
\* 93,860円/月：平成18年版北九州市統計年鑑による日常生活品(食料、家具・家事用品、被服及び履物)の1ヶ月あたりの世帯の支出額。  
\* 中心市街地内での買い物物率：隣接する商業施設と中心市街地の小売業売場面積比。

#### 各種活性化事業による歩行者通行量の増加に伴う増加見込み分

- ・ 長崎街道の歴史資源を活かした祭り・イベントや宿場町をイメージした景観整備をはじめとして、街の賑わいにつながる様々な取り組みによって、歩行者通行量の増加が見込まれ、それを中心市街地の消費につなげていく。

#### (ア) イベント等の実施による来街者の増加に伴う増加分

- ・ 交流空間の整備によって、商店街や大型店、地元まちづくり団体など地域が一体となって黒崎副都心の賑わいづくりにつながるイベントを継続的に開催・充実し、さらに、隣接地区に新たに開業するイオンとのイベントへの参画や情報発信等による連携を行うことで、来街者が増加し、それに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。
- ・ 26百万円/年( 500円/人・日×142人/日×365日)  
\* 142人/日：イベント等の実施による1日あたりの来街者の増加分(p69参照)  
\* 500円/人・日：「成功する行政イベント(北九州方式)」(北九州市イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の1人あたり買い物費(アンケート調査)

#### (イ) 共通商品券事業による増加分

- ・ 黒崎商連が実施する共通商品券事業の実施によって、売上高の増加を見込む。
- ・ 1回当たり発行額30百万円、年2回発行の予定であり、これら商品券の発行額の半分程度を新規売上と考えていることから、小売販売額の増加分として、30百万円(=30百万円×2回×0.5)を見込む。

#### (ウ) イオン駐車場の商店街利用者への開放と当地区への巡回バス導入による来街者の増加に伴う増加分

- ・ イオン駐車場の商店街利用者への開放による来街者の増加と、中心市街地内へワンコインで移動ができる巡回バスの導入により来街者が増加することに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。
- ・ 37百万円/年( 500円/人・日×200人/日×365日)  
\* 200人/日：イオン駐車場の商店街利用者への開放と当地区への巡回バス導入による1日あたりの来街者の増加分(p69参照)  
\* 500円/人・日：「成功する行政イベント(北九州方式)」(北九州市イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の1人あたり買い物費(アンケート調査)

### (I)文化・交流拠点の整備に伴う増加分

- ・文化・交流拠点施設のホール等の集客施設の整備によって、イベントや催し物が開催され、地区内の商業施設への回遊性が高まり、それに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。
- ・ 31 百万円 / 年 (  $(5,724 \text{ 円 / 人} \cdot \text{日} \times 23 \text{ 人 / 日} + 500 \text{ 円 / 人} \cdot \text{日} \times 79 \text{ 人 / 日}) \times 365 \text{ 日} \times 1/2(\text{買い物率})$  )
  - \* 5,724 円 / 人・日 : 「平成 15 年北九州芸術劇場事業評価調査報告書」に基づく、文化施設への来場者が公演前後にショッピングをする平均消費額。
  - \* 500 円 / 人・日 : 「成功する行政イベント(北九州方式)」(北九州市イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の 1 人あたり買い物費 (アンケート調査)
  - \* 23 人 / 日 : 文化・交流拠点施設の開業に伴う歩行者通行量の増加分 (102 人 / 日) のうち、ホールを目的とする来訪者による通行量。
  - \* 79 人 / 日 : 文化・交流拠点施設の開業に伴う歩行者通行量の増加分 (102 人 / 日) のうち、図書館を目的とする来訪者による通行量。
  - \* 1/2 : 買い物率 (「文化・交流拠点地区」などに関する市民アンケート調査結果に基づく、黒崎で余暇時間を過ごす目的が買い物の割合)。

### (オ)コムシティの再生に伴う増加分

- ・コムシティの再生によって、これらの来客者の一部が地区内の商業施設へと回遊することが想定され、それに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。
- ・ 600 百万円 / 年 (  $500 \text{ 円 / 人} \cdot \text{日} \times 6,576 \text{ 人 / 日} \times 365 \text{ 日} \times 1/2(\text{買い物率})$  )
  - \* 500 円 / 人・日 : 「成功する行政イベント(北九州方式)」(北九州市イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の 1 人あたり買い物費 (アンケート調査)
  - \* 6,576 人 / 日 : コムシティの再生及び子どもの館リニューアル事業に伴う歩行者通行量の増加分 (6,740 人 / 日) のうち子どもの館リニューアルの影響分 (164 人 / 日) を引いてコムシティの再生による歩行者通行量の増加分を算出 (p68 参照)
  - \* 1/2 : 買い物率 (「文化・交流拠点地区」などに関する市民アンケート調査結果に基づく、黒崎で余暇時間を過ごす目的が買い物の割合)。

### (カ)子どもの館リニューアルに伴う増加分

- ・子どもの館のリニューアルによって、サービス機能の拡充や強化が図られ、来場者数の増加が見込まれることから、これらの来場者が関連商業店舗 (子供服、ベビー用品等) で買物する可能性が高まり、それに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。
- ・ 18 百万円 / 年 (  $17,555 \text{ 円 / 年} \cdot \text{世帯} \times 66 \text{ 世帯 / 日} \times 365 \text{ 日} \times 1/12 \times 1/2(\text{買い物率})$  )
  - \* 17,555 円 / 年・世帯 : 平成 18 年版北九州市統計年鑑による子供用品 (子供服、子供用シャツ・セーター・下着・くつなど) の 1 世帯あたりの年間消費額。
  - \* 66 世帯 / 日 : コムシティの再生及び子どもの館リニューアル事業に伴う歩行者通行量の増加分 (6,740 人 / 日) のうち子どもの館リニューアルの影響分 (164 人 / 日) をもとに世帯人員 (2.5 人 / 世帯) から算出された世帯数。
  - \* 1/12 : リピーター率 (子どもの館への来館頻度を 1 ヶ月に 1 回程度とする。)
  - \* 1/2 : 買い物率 (「文化・交流拠点地区」などに関する市民アンケート調査結果に基づく、黒崎で余暇時間を過ごす目的が買い物の割合)。

(※)その他の各種事業による来街者の増加に伴う増加分

・その他の各種事業の実施に伴う相乗効果により、地区内における来街者の増加を伴い、それに連動して商品販売額が増加することが見込まれる。

・  $104 \text{ 百万円} / \text{年} ( 500 \text{ 円} / \text{人} \cdot \text{日} \times 1,008 \text{ 人} / \text{日} \times 365 \text{ 日} \times 1.13(\text{補正係数}) \times 1/2(\text{買い物率}) )$

\* 500 円 / 人・日：「成功する行政イベント(北九州方式)」(北九州市イベント研究会発行)における日帰りイベント参加者の1人あたり買い物費(アンケート調査)

\* 1,008 人 / 日：中心商店街における事業及び新たな商業施設との連携事業による歩行者通行量の増加見込み分。

\* 1.13:土日月3日間の平均値である歩行者通行量の値を年間の1日平均値に置換する際の補正係数(土日月3日間の平均値を1.0とした場合、歩行者通行量の実績から土0.99、日0.78、平日1.23という比であり、平日と土日の割合から、年間の1日平均値は  $1.13 ( (0.99+0.78+(1.23 \times 5)) \div 7)$  となる。

\* 1/2: 買い物率(「文化・交流拠点地区」などに関する市民アンケート調査結果に基づく、黒崎で余暇時間を過ごす目的が買い物の割合)

| 事業名  | 主な事業効果  |
|--|---|
| <b>中心商店街・個店・街の魅力づくり等による集客力の向上</b>  |   |
| 商店街・個店の魅力づくり<br>・商業ベンチャー育成モデル事業<br>・共通駐車券事業<br>・(仮称)マーケティング事業  | 個性的なお店や消費者のニーズにあった店づくりによる商店街や個店の魅力づくり、商業者の育成に取り組み、販売促進や買い物の利便性の向上を図ることで、集客力の向上と商店街の賑わいが生まれ、売上高が増加する。                      |
| 情報発信の充実<br>・情報発信事業   | 情報誌、WEB、FAXなどを活用し、広く効果的に商店街内や地区全体での情報発信を行うことにより、集客力の向上が図られ、売上高が増加する。  |
| おもてなしサービスの充実<br>・(仮称)くろさきホスピタリティ事業<br>・(仮称)おもてなしトイレ事業  | 来街者に対して癒しや安らぎを与えるサービスを提供することで、集客力の向上とリピーター増加が図られ、売上高が増加する。  |
| <b>中心商店街や街の環境整備による回遊性の向上</b>   |   |
| 快適な歩行空間づくり<br>・黒崎駅前線街路事業<br>・長崎街道みち整備  | 歩道改修等により中心市街地内の歩きやすい環境を整備することにより、街の回遊性が高まり、売上高が増加する。  |
| 安全・安心な街の環境づくり<br>・黒崎地区賑わい交流機能の整備<br>・まちのルールづくり<br>・黒崎まちの駅ネットワーク事業<br>・中央町穴生線街路事業<br>・黒崎中央小学校宿場通り外構整備事業 | 地区内に長崎街道の歴史・文化をイメージした案内所や休憩所などが整備されるとともに、街の清掃や呼び込みの制限等のルールづくりがなされ、誰もが安全・安心で快適に歩くことができる街の環境づくりが進むことにより、街の回遊性が高まり、売上高が増加する。 |
| <b>新たな商業施設と地元事業者やまちづくり団体等との連携</b>  |   |
| イオンと地元事業者の連携事業<br>・販売企画・広告宣伝等  | イオンと地元事業者との連携により、販売促進のための販売企画や広告宣伝など各種ソフト事業を展開することによって、街の集客・回遊性が高まり、売上高が増加する。   |
| 賑わい創出のための連携事業<br>・賑わいづくりイベント等  | 祭り・イベント等への参画や、情報発信等の連携など、中心市街地の賑わい創出に向けた連携事業を展開することによって、街の集客・回遊性が高まり、売上高が増加する。  |
| 地域活動における連携<br>・地域防災、防犯活動の共同実施  | 地域の防災、防犯活動への参画を図ることによって、来街者にとっての安心・安全なまちづくりが促進され、街の魅力が高まり、売上高が増加する。   |

(ア)～(キ)の増加分の小計

- ・846百万円の増加(26百万円+30百万円+37百万円+31百万円+600百万円+18百万円+104百万円)

<増加見込み計>

- ・7,090百万円の増加(5,200百万円+767百万円+277百万円+846百万円)

<合計>

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 取り組みを行わなかった場合の減少トレンド(平成24年推計値) | 41,627百万円 |
| 各種取り組みによる増加見込み計                | 7,090百万円  |
| 合計(平成24年:中心市街地の小売業年間商品販売額)     | 48,717百万円 |

- ・以上のことから、平成24年の目標数値(48,700百万円)は、各種取り組みにより達成することが可能と考えられる。

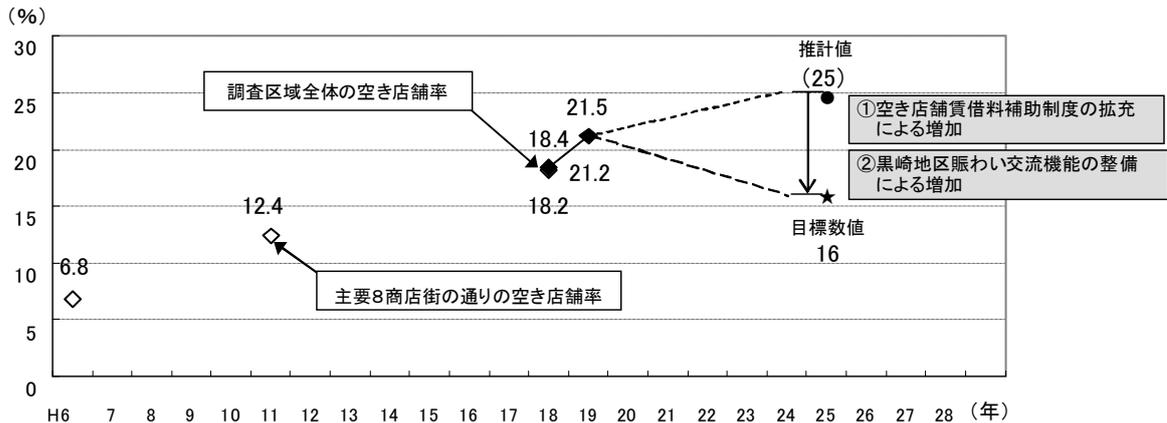
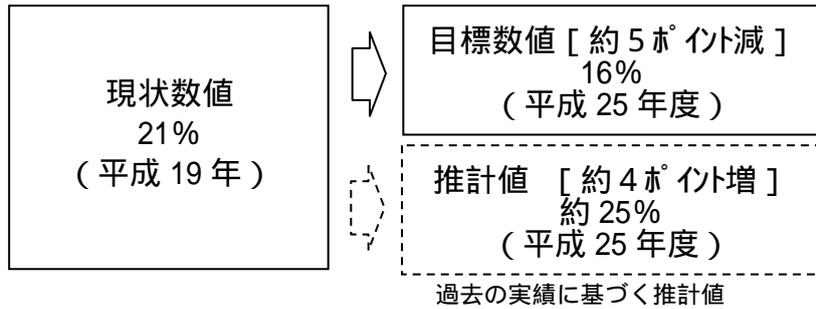
フォローアップの考え方

- ・中心市街地の小売業年間商品販売額は、平成19年に実施された商業統計調査及び平成23年に実施される経済センサスに基づき状況を把握する。また、コムシティの再生事業や、(仮称)イオン黒崎ショッピングセンターの開業による影響を把握するため、平成22年には、区域内の大型店を中心としてヒアリングを行うことによって売上を把握し、販売額を推計する。必要に応じて施策の再構築を行い、効果的な事業の推進を図るものとする。

## 2) 中心商店街ゾーンの空き店舗率

### 目標数値

本計画に基づき実施される各事業の効果により、空き店舗が多く相対的に魅力が低下している中心商店街ゾーンにおいて、今後、増加が予測される来街者数や中心市街地の居住人口の増加を商業活動の活性化に活かしながら、魅力ある多様な店舗の集積を図り、きめ細かな販売促進・サービスの提供により、商業の活性化を図るものとし、平成25年度の中心商店街ゾーンの空き店舗率の目標を16%とする。



| 年次              | H6    | H11    | H18         | H19         |
|-----------------|-------|--------|-------------|-------------|
| 営業店舗数：A         | (332) | (297)  | 328 (260)   | 316 (249)   |
| 空き店舗数：B         | (25)  | (44)   | 79 (60)     | 91 (71)     |
| その他店舗数：C        | (13)  | (13)   | 23 (10)     | 23 (10)     |
| 総店舗数：D = A+B+C  | (370) | (354)  | 430 (330)   | 430 (330)   |
| 空き店舗率 (%)：B / D | (6.8) | (12.4) | 18.4 (18.2) | 21.2 (21.5) |

注) 表中の( )内の値は、主要8商店街の通りについて調査した値。

\* H6、H11は次頁に示す、「営業店舗・空き店舗調査区域」内の主要8商店街の通りについてのみ調査。  
H18、H19は、さらに調査精度を高めるため、主要8商店街の通りに加えその周辺エリアについても調査した。

\* 定義：「営業店舗数」…該当エリア内の1Fで営業している店舗数(商業、サービス業、飲食業)  
「空き店舗数」…該当エリア内の1Fで営業していない店舗数  
「総店舗数」…該当エリア内の1Fに所在する店舗+空き店舗+その他店舗(住宅、倉庫、事務所等の用に供しているもの)の総数

・なお、今後の中心商店街ゾーンの空き店舗率の調査においては、主要8商店街の通りに加えその周辺エリアについても調査した値を用いるものとする。

## 数値目標設定の考え方と根拠

- ・ 黒崎副都心のいわゆる中心商店街ゾーンにおいては、多様な店舗の集積で魅力ある商業空間を形成し、経済活動を活性化することを目指す。商店街の活性化度合いを端的に表すのは「空き店舗」である。空き店舗の発生は、来街者への商店街イメージ低下だけでなく個店・事業者の活動意欲減退につながり、中心市街地全体の活力が損なわれる。
- ・ 活性化度合いを表す指標としては、中心商店街ゾーンに 400 以上もの店舗が集積していることを考慮すると、「空き店舗数」に比べて全体の傾向をよりイメージしやすい「空き店舗率」を採用する。
- ・ 大型店の撤去・閉鎖や商店街自身の魅力低下により来街者が減少し、中心商店街ゾーンの空き店舗率は、平成 6 年から増加している。
- ・ 今後も商店主の高齢化に伴う後継者不足等から、この増加傾向は続くものと予測され、現状の空き店舗率の維持でさえ非常に困難と推測される。
- ・ このような現状において、今後 5 年 9 ヶ月における様々な空き店舗解消のための取り組みを実施することにより、空き店舗率の増加傾向に歯止めをかけ、減少に転じさせることとし、平成 25 年の空き店舗率の目標は、5 ポイント減の 16%とする。
- ・ エリアの設定：中心商店街ゾーンのうち、来街者が主に通行する通りに面している区域
- ・ 計算方法：空き店舗率 = 空き店舗数 / 総店舗数

## 営業店舗・空き店舗調査区域



### 目標達成のための考え方

計画変更により計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果（目標数値）の増減は考慮せず、以下においては当初設定した平成 24 年度の数値をそのまま平成 25 年度の数値として読み替える。

#### （各種取り組みを行わなかった場合のトレンド）

- ・平成 6 年と平成 11 年の値は、営業店舗・空き店舗調査区域内の主要 8 商店街の通りについてのみ調査したものであり、平成 18 年・19 年の値と一緒に用いて、調査区域全体の空き店舗率の今後のトレンドを算出することは適切でないと考ええる。そこで、今後の空き店舗率のトレンドは、主要 8 商店街の通りの空き店舗率のトレンドで明らかとなる変化率\* から、平成 24 年における調査区域全体の空き店舗率を算出する。

\* 調査区域における店舗の約 8 割は主要 8 商店街の通りに位置しており、主要 8 商店街の通りの空き店舗率の変化と、調査区域全体の空き店舗率の変化はほぼ同じと想定される。

|       | 実績（主要 8 商店街の通り） |       |       |       | 推計値*  |                 |
|-------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
|       | H6              | H11   | H18   | H19   | H24   | H19- H24<br>変化率 |
| 空き店舗率 | 6.8%            | 12.4% | 18.2% | 21.5% | 25.7% | 1.2 倍           |

\* 直線近似 =  $1.0456x + 5.8376$

- ・主要 8 商店街の通りにおける空き店舗率は、実績値からの直線形の回帰分析により、平成 24 年には現状（平成 19 年）の 1.2 倍（21.5% から 25.7% へ増大）になると想定されることから、平成 24 年における調査区域全体の空き店舗率は約 25.4%（ $21.2\%$ （調査地区全体の H19 実績値） $\times 1.2$  倍）と推計される。
- ・また、調査区域の調査店舗数は平成 18 年から 19 年にかけて 430 店で横ばいとなっていることや、今後、商店街をはじめ地域一体となった活性化に向けた様々な取り組みにより、空地化による総店舗数の減少は、当面進まないと考ええる。
- ・よって、今後も調査店舗数は現状値と同数（430 店）とし、平成 24 年の空き店舗数は 109 店（ $430 \text{ 店} \times 25.4\%$ ）と推計する。

#### （隣接する商業施設の影響）

- ・隣接する商業施設（（仮称）イオン黒崎ショッピングセンター）の開業は、小売業年間販売額の影響分析を踏まえると、個々の店舗には一時的な影響もあると考えられる。
- ・空き店舗数 + 4 店舗増加（ $430 \text{ 店舗} \times 2 \text{ 倍} \times \text{空き店舗率増加分 } 0.4\%$ ）  
 $430 \text{ 店舗}$ ：中心商店街ゾーンの小売店舗数（P85 参照）  
 $2 \text{ 倍}$ ：中心商店街の全店舗数算出（小売業店舗数割合 約 50%：P80 参照）  
 $0.4\%$ ： $817 \text{ 百万円} \div 17,081 \text{ 百万円} \times 9.1\%$

- \* 817 百万円（中心商店街から流出する販売額）： 1,873 百万円（中心市街地から流出する販売額：P79 参照）×43.6%（中心商店街の販売額分担率）
- \* 17,081 百万円（H11 H19 中心商店街販売額の推移）：中心市街地販売額（P79 参照）×43.6%（中心商店街の販売額分担率）
- \*9.1%（H11 H19 中心商店街空き店舗率の推移）：中心商店街空き店舗率（P85 参照）

（各種取り組みによる営業店舗数の増加の内訳）

- ・ 下記に掲げる活性化事業を実施するに当たっては、多様な事業主体が参画する中心市街地活性化協議会やタウンマネージャーを中心にして、それぞれの事業主体が同じベクトルを向くようマネジメントすることによって、魅力ある商店街づくりを促進させる。

空き店舗賃借料補助制度拡充による増加見込み分

- ・ 5 店(新規開業増加分) × 5 年 = 25 店の増加 [前述 (p80) のとおり]

黒崎地区賑わい交流機能の整備事業による増加見込み分

- ・ 5 店(新規開業増加分) × 3 年 = 15 店の増加 [前述 (p80) のとおり]

「まちのルール」づくりによる空き店舗対策

[前述 (p80) のとおり]

- ・ 上記施策を補完する取り組みであり、店舗数には加算しない。

積極的なテナントリーシングによる空き店舗対策

- ・ 中心商店街における業種業態などのニーズを確認し、地元で個性を発揮している店舗やローカルチェーンなどをターゲットに積極的なテナント誘致を行う。
- ・ 前述の施策を補完する取り組みであり、店舗数には加算しない。

< 営業店舗数の増加見込み計 >

- ・ 約 40 店の増加 (25 店 + 15 店)

（空き店舗数の増加傾向に歯止めをかけるための各種取り組み）

中心商店街における取り組み

- ・ 中心商店街において各種取り組み（P81，P83 参照）を行い、賑わいを取り戻すことにより、歩行者通行量や商品販売額の増加が見込まれるため、商店街への新規出店の促進、空き店舗の抑制にも一定の効果が見込まれる。
- ・ 新規開業店舗数 + 4 店舗増加 ( 19,700 万円 ÷ 3,833 万円 ÷ 1.1 )
- ・ 19,700 万円 : 26 百万円 + 30 百万円 + 37 百万円 + 104 百万円〔商店街における各種事業による来街者の増加に伴う販売額増加分（P81，P83 参照）〕

3,833 万円:八幡西区に所在する従業員 9 人以下の小売業 1 店舗あたりの平均売上高（P80 参照）

1.1 : 安全係数

#### 中心商店街の賑わい創出に寄与する取り組み

- ・駅前において「コムシティの再生事業」、「子どもの館リニューアル事業」、旧九州厚生年金病院跡地において「文化交流拠点地区の整備事業」を実施、これらの施設をつなぐ黒崎駅前線（ふれあい通り）の中心に位置する「井筒屋アネックス1及びその周辺」において、賑わいの核となる拠点開発の調査検討を実施する。
- ・商店街においては、大型店が撤退した空きビル・空き店舗の利活用を図る「大型店等の空きビル・空き店舗の利活用に関する調査検討」を行うことにしている。

#### 特に空き店舗率の高い地区における取り組み

- ・藤田地区では、商店街を快適に回遊できるように「黒崎みち再生事業を活用した通りづくり事業」による通りの整備を行う。
- ・熊手地区では、「商店街活性化総合支援事業」を活用して、空き店舗に産直販売店などの魅力ある店舗を誘致したり、北九州大学と連携して空き店舗活用や賑わいづくりのための継続的な取り組みを行っている。
- ・藤田・熊手両地区においては、「黒崎まちの駅ネットワーク事業」を行っており、来街者の回遊性の向上や賑わいの創出を図っている。

#### < 合計 >

- ・以上の結果、平成24年の空き店舗数は69店（H24推計109店 - 営業店舗数の増加見込み40店 + 隣接する商業施設の影響による増加見込み4店 - 商店街における各種取り組みによる新規出店見込み4店）。空き店舗率は16%（空き店舗69店 ÷ 総店舗数430店）となることが推計される。
- ・以上のことから、平成24年の目標数値（16%）は、各種取り組みにより達成することが可能と考えられる。

#### フォローアップの考え方

- ・中心商店街ゾーンの空き店舗率は、毎年9月末に行う空き店舗実態調査に基づき、状況を把握する。
- ・なお、調査時に店舗が駐車場や更地になった場合は、調査対象から外すこととし、反対に、新しく営業店舗やその他の店舗が立地している場合には、調査対象として加えることとする。
- ・数値目標の達成状況について、活性化協議会、商店街及び市が一体となって点検・評価を行い、必要に応じて施策の再構築を行い、効果的な事業の推進を図るものとする。