

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

小倉都心地区は、城下町、長崎街道の起点という成り立ちと、明治以降は鉄道交通の拠点となったことから、北九州から山口に向けた広域商業の拠点となった。また、多業種の工業立地や軍都としての施設整備を背景に、城下町時代から蓄積してきた商業地盤の強みと海陸交通の要衝として発展してきた町であり、北九州が近代化し、都市化する過程において、地理的優位性から都心としての機能整備がなされてきた。

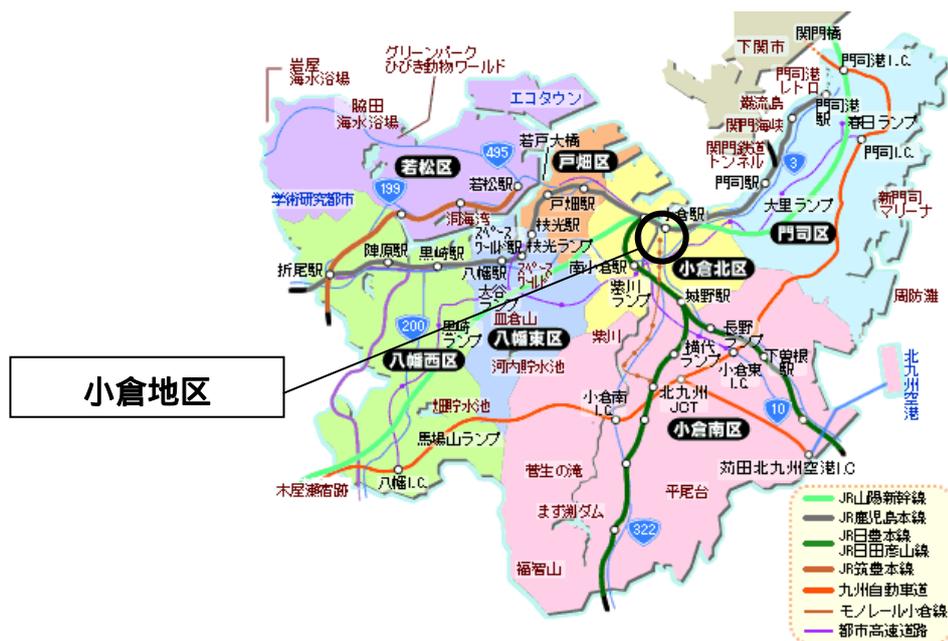
そのため、現在に至るまで、商業・サービス機能を中心に、業務や都市福利など、多様な機能が集積しており、市民をはじめ、多くの人々の来街を誘う魅力的な都心となっている。

また、戦災被害を受けなかったため、本中心市街地は城下町の町割を基本とした街区構成を現在まで継承しているほか、慶長7年細川忠興が築城した名城である小倉城をはじめ、数多くの歴史的・文化的資源を継承しているほか、近年は紫川を軸とした環境整備など、魅力ある空間づくりにも力を入れており、「北九州の顔」としての役割を果たすことが求められる特別な地域となっている。

しかしながら、近年、集客力の低下、商業活力の低下や地価の大幅な下落、さらには、都市圏人口の減少、都市間競争の高まり等も踏まえると、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障を生じる恐れがある状況となっている。

そこで、当該市街地の活性化を強力に進めることが、当該中心市街地のみならず、市域やその周辺地域も含めた発展に寄与すると考えられることから、この地区を中心市街地とする。

(位置図)



[2] 区域

(1) 区域についての考え方

小倉都心の活性化基本方針図に示す交流都心・商業都心・文化都心・都心外延部の4ゾーンを基本として、「多核ネットワーク都心」の要となる、多様な都市機能の集積強化や賑わい交流の創出等を重点的に図る交流拠点エリアに加え、住宅・商業・サービスを含む新たな都心居住空間の創出が見込まれる範囲を含めた一団のエリアを中心市街地として設定する。

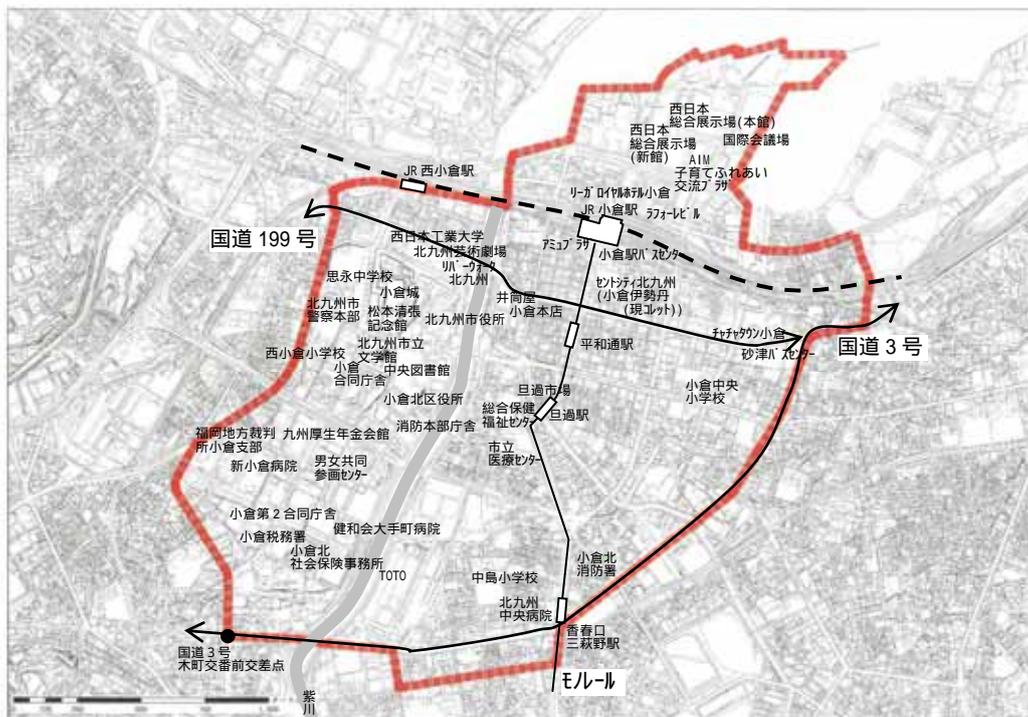
(2) 中心市街地活性化基本計画区域の境界となる部分

JR小倉駅を中心に、西側から南側は市道豎町大門1号線から原町金田1号線を経由して国道3号木町交番前交差点、南側から東端は、国道3号を基本として黄金地区を経由し、長浜地区までを含む国道199号、北側は海岸線で区切られた部分とする。

(3) 区域の面積

約380ha

(区域図)



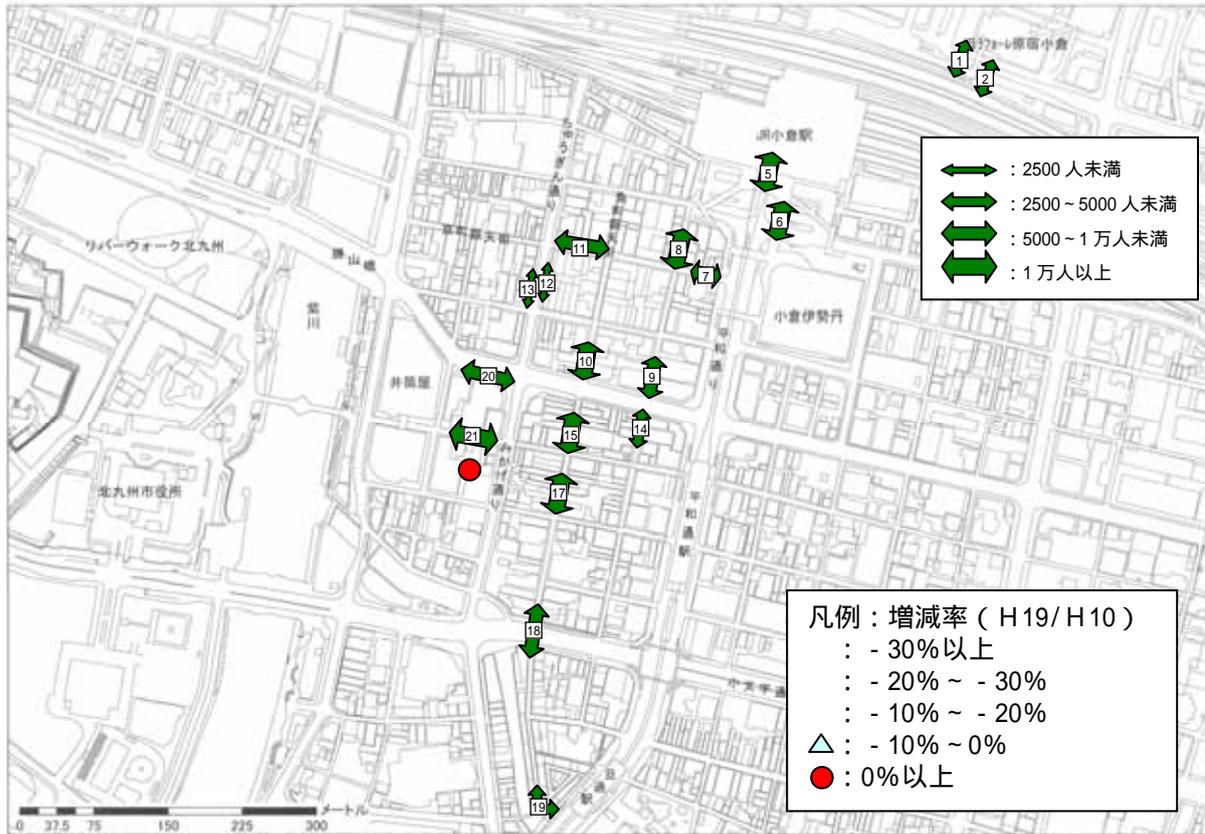
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

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>小倉都心地区は、面積としては市街化区域(約20,435ha)の約1.9%、人口規模では市全体の約2.8%であるが、以下の集積がある。</p> <p><u>小売商業が集積</u></p> <p>小倉都心地区は、北九州市における小売商業の約13.4%の店舗が集積し、約15.1%の従業者が働き、約20.5%の年間販売額と約19.9%の売場面積を占めており、北九州市内で最も小売商業が集積している。</p> <p>小売商業の状況</p> <table border="1" data-bbox="512 712 1417 954"> <thead> <tr> <th></th> <th>小倉都心地区</th> <th>北九州市</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数</td> <td>1,592 店</td> <td>11,846 店</td> <td>13.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>10,339 人</td> <td>68,403 人</td> <td>15.1%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額</td> <td>2,348 億円</td> <td>1兆1,465 億円</td> <td>20.5%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td>253,480 m²</td> <td>1,273,930 m²</td> <td>19.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：平成16年商業統計調査)</p> <p><u>業務機能(事業所)が集積</u></p> <p>小倉都心地区は、北九州市における事業所数(民営)の約13.4%が集積し、従業者数(民営)では約15.4%が集積している。</p> <p>事業所の状況</p> <table border="1" data-bbox="512 1196 1426 1346"> <thead> <tr> <th></th> <th>小倉都心地区</th> <th>北九州市</th> <th>対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(民営)</td> <td>6,209 ケ所</td> <td>46,219 ケ所</td> <td>13.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(民営)</td> <td>64,612 人</td> <td>419,919 人</td> <td>15.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：平成18年事業所・企業統計調査)</p> <p><u>多様な都市機能が集積</u></p> <p>小倉都心地区は、多くの公共公益施設が集積しており、特に、医療・福祉施設やコンベンション施設が数多く立地している。また、鉄道、バス等の高い交通結節機能を有している。</p> <table border="1" data-bbox="489 1624 1439 2040"> <thead> <tr> <th></th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政サービス施設</td> <td>北九州市役所、小倉北区役所、北九州市警察本部、消防本部庁舎、福岡地方裁判所小倉支部、小倉税務署、小倉北社会保険事務所、男女共同参画センター ほか</td> </tr> <tr> <td>文化・体育施設</td> <td>北九州芸術劇場、九州厚生年金会館、西日本総合展示場、子育てふれあい交流プラザ、国際会議場、中央図書館、北九州市立文学館 小倉北柔剣道場 勝山弓道場 ほか</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉施設</td> <td>総合保健福祉センター、市立医療センター、北九州中央病院、新小倉病院、健和会大手町病院 ほか</td> </tr> <tr> <td>教育施設</td> <td>西日本工業大学、中学校(思永校)、小学校(小倉中央校) ほか</td> </tr> <tr> <td>交通関連施設</td> <td>JR小倉駅、JR西小倉駅、北九州モノレール、小倉駅バスセンター、砂津バスセンター ほか</td> </tr> </tbody> </table>		小倉都心地区	北九州市	対市割合	店舗数	1,592 店	11,846 店	13.4%	従業者数	10,339 人	68,403 人	15.1%	年間販売額	2,348 億円	1兆1,465 億円	20.5%	売場面積	253,480 m ²	1,273,930 m ²	19.9%		小倉都心地区	北九州市	対市割合	事業所数(民営)	6,209 ケ所	46,219 ケ所	13.4%	従業者数(民営)	64,612 人	419,919 人	15.4%		施設名	行政サービス施設	北九州市役所、小倉北区役所、北九州市警察本部、消防本部庁舎、福岡地方裁判所小倉支部、小倉税務署、小倉北社会保険事務所、男女共同参画センター ほか	文化・体育施設	北九州芸術劇場、九州厚生年金会館、西日本総合展示場、子育てふれあい交流プラザ、国際会議場、中央図書館、北九州市立文学館 小倉北柔剣道場 勝山弓道場 ほか	医療・福祉施設	総合保健福祉センター、市立医療センター、北九州中央病院、新小倉病院、健和会大手町病院 ほか	教育施設	西日本工業大学、中学校(思永校)、小学校(小倉中央校) ほか	交通関連施設	JR小倉駅、JR西小倉駅、北九州モノレール、小倉駅バスセンター、砂津バスセンター ほか
	小倉都心地区	北九州市	対市割合																																										
店舗数	1,592 店	11,846 店	13.4%																																										
従業者数	10,339 人	68,403 人	15.1%																																										
年間販売額	2,348 億円	1兆1,465 億円	20.5%																																										
売場面積	253,480 m ²	1,273,930 m ²	19.9%																																										
	小倉都心地区	北九州市	対市割合																																										
事業所数(民営)	6,209 ケ所	46,219 ケ所	13.4%																																										
従業者数(民営)	64,612 人	419,919 人	15.4%																																										
	施設名																																												
行政サービス施設	北九州市役所、小倉北区役所、北九州市警察本部、消防本部庁舎、福岡地方裁判所小倉支部、小倉税務署、小倉北社会保険事務所、男女共同参画センター ほか																																												
文化・体育施設	北九州芸術劇場、九州厚生年金会館、西日本総合展示場、子育てふれあい交流プラザ、国際会議場、中央図書館、北九州市立文学館 小倉北柔剣道場 勝山弓道場 ほか																																												
医療・福祉施設	総合保健福祉センター、市立医療センター、北九州中央病院、新小倉病院、健和会大手町病院 ほか																																												
教育施設	西日本工業大学、中学校(思永校)、小学校(小倉中央校) ほか																																												
交通関連施設	JR小倉駅、JR西小倉駅、北九州モノレール、小倉駅バスセンター、砂津バスセンター ほか																																												

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動の維持に支障が生じ、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>小倉都心地区の小売業年間商品販売額は、過去10年で約7.6%減少し、事業所数・従業者数(民間)も減少している。また、地価が大幅に下落し、歩行者通行量の大幅な減少や、数多く集積している都市福利施設・商業施設の利用も低下傾向で、人やものの流れが停滞傾向にあるなど、機能的な都市活動や経済活力の維持に支障を生じるおそれがある。</p> <p><u>小売業年間商品販売額の減少をはじめ、従業者数(民間)や商業施設の利用者数も減少</u></p> <p>小倉都心地区は、全市の人口減少、高齢化の進展、都市間競争の活発化等を背景に、小売業年間商品販売額をはじめ、事業所数・従業者数(民間)や大規模商業施設の来店者数も減少している。</p> <p style="text-align: center;">小倉都心地区の小売業年間商品販売額</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>平成6年</td> <td>254,123百万円</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">平成6年 平成16年 約7.6%</td> </tr> <tr> <td>平成9年</td> <td>261,108百万円</td> </tr> <tr> <td>平成11年</td> <td>259,971百万円</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>217,431百万円</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>234,787百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(資料：商業統計調査に基づく独自集計)</p> <p style="text-align: center;">小倉都心地区の事業所・従業者数(民間)の推移</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>事業所数(民間)</th> <th>従業者数(民間)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成8年</td> <td>7,441ヶ所</td> <td>76,174人</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">平成8年 平成18年 約15.2%</td> </tr> <tr> <td>平成11年</td> <td>7,005ヶ所</td> <td>69,704人</td> </tr> <tr> <td>平成13年</td> <td>6,669ヶ所</td> <td>62,807人</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>6,593ヶ所</td> <td>69,160人</td> </tr> <tr> <td>平成18年</td> <td>6,209ヶ所</td> <td>64,612人</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(資料：事業所・企業統計調査に基づく独自集計)</p> <p style="text-align: center;">大規模商業施設の年間来店者数</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>平成16年度</td> <td>51,197,566人</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">平成16年度 平成18年度 約4.9%</td> </tr> <tr> <td>平成17年度</td> <td>49,409,305人</td> </tr> <tr> <td>平成18年度</td> <td>48,695,683人</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(資料：北九州市資料をもとに作成)</p> <p><u>地価の下落</u></p> <p>小倉都心地区における商業地地価は近年10年間で大きく下落している。</p> <p style="text-align: right;">(単位：円/㎡)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th colspan="2">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>小倉北区</td> <td>5-1</td> <td>魚町2丁目251番</td> <td>魚町2-1-8</td> <td>3,330,000</td> <td>975,000</td> <td>70.7%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-2</td> <td>堺町1丁目48番1</td> <td>堺町1-4-6</td> <td>1,620,000</td> <td>468,000</td> <td>71.1%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-6</td> <td>中津口1丁目159番12外</td> <td>中津口1-10-23</td> <td>540,000</td> <td>283,000</td> <td>47.6%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-10</td> <td>馬借2丁目33番1外</td> <td>馬借2-6-6</td> <td>1,000,000</td> <td>458,000</td> <td>54.2%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-11</td> <td>米町1丁目107番4</td> <td>米町1-3-22</td> <td>2,220,000</td> <td>684,000</td> <td>69.2%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-12</td> <td>室町2丁目134番3</td> <td>室町2-5-1</td> <td>1,080,000</td> <td>680,000</td> <td>37.0%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-16</td> <td>京町1丁目11番</td> <td>京町1-6-33</td> <td>1,300,000</td> <td>500,000</td> <td>61.5%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-18</td> <td>浅野2丁目2番100</td> <td>浅野2-9-6</td> <td>980,000</td> <td>307,000</td> <td>68.7%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-20</td> <td>魚町1丁目88番</td> <td>魚町1-6-4</td> <td>2,850,000</td> <td>683,000</td> <td>76.0%</td> </tr> <tr> <td>商</td> <td>小倉北区</td> <td>5-21</td> <td>中島1丁目489番20</td> <td>中島1-14-2</td> <td>337,000</td> <td>175,000</td> <td>48.1%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">小倉都心地区平均</td> <td></td> <td>1,525,700</td> <td>521,300</td> <td>65.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：国土交通省地価公示)</p>	平成6年	254,123百万円	平成6年 平成16年 約7.6%	平成9年	261,108百万円	平成11年	259,971百万円	平成14年	217,431百万円	平成16年	234,787百万円		事業所数(民間)	従業者数(民間)		平成8年	7,441ヶ所	76,174人	平成8年 平成18年 約15.2%	平成11年	7,005ヶ所	69,704人	平成13年	6,669ヶ所	62,807人	平成16年	6,593ヶ所	69,160人	平成18年	6,209ヶ所	64,612人	平成16年度	51,197,566人	平成16年度 平成18年度 約4.9%	平成17年度	49,409,305人	平成18年度	48,695,683人	区分	所 在		住 居 表 示	H8	H18	変動率	商	小倉北区	5-1	魚町2丁目251番	魚町2-1-8	3,330,000	975,000	70.7%	商	小倉北区	5-2	堺町1丁目48番1	堺町1-4-6	1,620,000	468,000	71.1%	商	小倉北区	5-6	中津口1丁目159番12外	中津口1-10-23	540,000	283,000	47.6%	商	小倉北区	5-10	馬借2丁目33番1外	馬借2-6-6	1,000,000	458,000	54.2%	商	小倉北区	5-11	米町1丁目107番4	米町1-3-22	2,220,000	684,000	69.2%	商	小倉北区	5-12	室町2丁目134番3	室町2-5-1	1,080,000	680,000	37.0%	商	小倉北区	5-16	京町1丁目11番	京町1-6-33	1,300,000	500,000	61.5%	商	小倉北区	5-18	浅野2丁目2番100	浅野2-9-6	980,000	307,000	68.7%	商	小倉北区	5-20	魚町1丁目88番	魚町1-6-4	2,850,000	683,000	76.0%	商	小倉北区	5-21	中島1丁目489番20	中島1-14-2	337,000	175,000	48.1%	小倉都心地区平均					1,525,700	521,300	65.8%
平成6年	254,123百万円	平成6年 平成16年 約7.6%																																																																																																																																				
平成9年	261,108百万円																																																																																																																																					
平成11年	259,971百万円																																																																																																																																					
平成14年	217,431百万円																																																																																																																																					
平成16年	234,787百万円																																																																																																																																					
	事業所数(民間)	従業者数(民間)																																																																																																																																				
平成8年	7,441ヶ所	76,174人	平成8年 平成18年 約15.2%																																																																																																																																			
平成11年	7,005ヶ所	69,704人																																																																																																																																				
平成13年	6,669ヶ所	62,807人																																																																																																																																				
平成16年	6,593ヶ所	69,160人																																																																																																																																				
平成18年	6,209ヶ所	64,612人																																																																																																																																				
平成16年度	51,197,566人	平成16年度 平成18年度 約4.9%																																																																																																																																				
平成17年度	49,409,305人																																																																																																																																					
平成18年度	48,695,683人																																																																																																																																					
区分	所 在		住 居 表 示	H8	H18	変動率																																																																																																																																
商	小倉北区	5-1	魚町2丁目251番	魚町2-1-8	3,330,000	975,000	70.7%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-2	堺町1丁目48番1	堺町1-4-6	1,620,000	468,000	71.1%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-6	中津口1丁目159番12外	中津口1-10-23	540,000	283,000	47.6%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-10	馬借2丁目33番1外	馬借2-6-6	1,000,000	458,000	54.2%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-11	米町1丁目107番4	米町1-3-22	2,220,000	684,000	69.2%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-12	室町2丁目134番3	室町2-5-1	1,080,000	680,000	37.0%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-16	京町1丁目11番	京町1-6-33	1,300,000	500,000	61.5%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-18	浅野2丁目2番100	浅野2-9-6	980,000	307,000	68.7%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-20	魚町1丁目88番	魚町1-6-4	2,850,000	683,000	76.0%																																																																																																																															
商	小倉北区	5-21	中島1丁目489番20	中島1-14-2	337,000	175,000	48.1%																																																																																																																															
小倉都心地区平均					1,525,700	521,300	65.8%																																																																																																																															

中心商店街の歩行者通行量は減少

小倉都心地区の歩行者通行量は、平成 10 年から平成 19 年の 9 年間で 34.8%減少しており、小倉都心地区全体への来街者が減っていることが明らかである。魚町銀天街や旦過市場の地点別の特徴を見ると、魚町銀天街の北側から旦過方面へ離れるほど歩行者通行量が減少している。



(中心商店街ゾーン内の 18 ヶ所計)

都市福利施設の利用者数の減少

小倉都心地区には、北九州市立医療センターをはじめ、子育てふれあい交流プラザ、北九州芸術劇場、中央図書館や西日本総合展示場、北九州国際会議場等の多様な都市福利施設が集積しているが、多くの施設で利用者数が減少傾向にある。

主な都市福利施設

- ・ 北九州市立医療センター外来患者数 : 4.5%減 (H16 - H18)
- ・ 子育てふれあい交流プラザ利用者数 : 8.5%減 (H17 - H19 月平均)
- ・ 北九州芸術劇場利用者数 : 6.0%減 (H17 - H18)
- ・ 中央図書館貸出者数 : 9.0%減 (H15 - H17)
- ・ コンベンション施設 (西日本総合展示場、北九州国際会議場) 入場者数 : 18.4%減 (H16 - H18)

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>	<p>北九州市では、市の上位・関連計画である「北九州市ルネッサンス構想（まちづくり推進計画2010）」や「北九州市都市計画マスタープラン」等との整合を図りつつ、中心市街地の活性化を推進することにしており、以下に示す各計画における中心市街地（小倉都心地区）の位置づけと役割から、北九州市のみならず、広域都市圏の発展に有効かつ適切である。</p> <p><u>北九州市ルネッサンス構想における位置付け</u></p> <p>小倉都心地区は、北九州市ルネッサンス構想において、“北九州市の顔づくり”に向けて、「都心」にふさわしい、行政、商業、業務、文化等の機能の集積を効果的に進め、相乗的な集積効果を得るとともに、北九州広域都市圏の中核としての役割を果たすことを位置付けられている。</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>小倉都心地区は、北九州市都市計画マスタープランの中でも、広域都市圏の中核及び国際化に対応する都市拠点として高次な都市機能と質の高い都市環境の形成を図ることを位置づけている。</p> <p><u>都市再生緊急整備地域指定</u></p> <p>小倉都心地区は、都市再生緊急整備地域指定を受けており、既存の都市基盤を活用しつつ、土地の集約化や建物の更新等により、北九州市の都心にふさわしい多様な機能を有する都市拠点の形成を図ることを位置づけている。</p> <p><u>広域都市圏の形成</u></p> <p>北九州都市圏人口は、約137万人と、京築地域や遠賀地域などを含む広域都市圏を形成しており、小倉都心地区はこの広域都市圏の中核としての役割を担っている。また、小倉都心地区の有効商圏人口は約136万人と、下関市や行橋市などを含む広域商圏を形成するなど、都市圏の中核的機能を担う小倉都心地区の活性化を図ることは、北九州市のみならず、都市圏全体の発展にとっても重要であり、今後はさらなる重点的な施策展開が求められる。</p>