

中心市街地の活性化に関する法律第36条第8項の規定により 下関市第一種大規模小売店舗立地法特例区域案に添付する書類

1 下関市第一種大規模小売店舗立地法特例区域を定めようとする区域（以下、指定予定地という。）における都市機能及び経済活動等の現況

指定を予定している中心市街地は、市域南部に位置し、関門海峡を隔てて門司港と面する位置にあり、西は同市の玄関口であるJR下関駅周辺地区と、東は下関市立しものせき水族館や唐戸市場を含む唐戸周辺地区とが東西の核となった約215haの区域が設定されている。

中心市街地は、県内最大の商業施設であるシーモール下関をはじめとする商業集積地域が形成されているほか、国の合同庁舎をはじめ県・市の行政施設、下関駅、下関港、市民会館、海峡メッセ下関や下関市生涯学習プラザなどの公共公益施設、各種民間事業所等の多様な都市機能と、日本の近代建築を代表する歴史的建造物が集積しており、人口は10,835人(下関市の3.8%を占める。平成23年)、世帯数は6,235世帯(同4.7%。平成23年)となっている。

また、経済活動については、同市の経済・観光の中心地として、シーモール下関や商店街(唐戸、豊前田、グリーンモール)などの小売施設をはじめ、金融機関や保険会社などの事業所、水族館やカモンワープなどの観光施設のほか、下関駅、下関港国際ターミナル、地方卸売市場、ホテルや飲食店などの多様な施設が集積しており、事業所数は2,271ヶ所(同市の17.1%。平成18年)、雇用者数20,986人(同17.4%。平成18年)、小売業の年間商品販売額1,186億円(同40.5%。平成19年)であるほか、全体の歩行者通行量は64,373人/日(平成20年、休日)、同地域への観光客は約318万人/年(平成20年)となっている。

しかしながら、同地域では、人口が平成3年から平成22年の間に約17%減少するとともに、高齢化についても平成20年には高齢化率が約32%となるなど進展しており、人口の減少・高齢化が深刻化している。また、商業活動については、平成3年と平成19年の比較では、商品販売額が市全体の減少率を上回って26%、店舗数が約48%、商店街への街来者も含めた歩行者通行量も平成15年から20年にかけて35%、それぞれ減少しており、商業・商店街の衰退が見られる。

2 第一種大規模小売店舗立地法特例区域を定めることにより中心市街地活性化において期待される効果

このように、中心市街地の居住人口の減少や高齢化、商業・商店街の魅力低下などによる衰退が顕著であることから、下関市は、「下関らしさ」の具現化のコアを担う下関駅前の拠点性強化、民間活力や地域力を発揮することによる市街地回遊の仕掛けづくり、既存商店街の再生を含め市民活動や街なか居住の促進等を重要課題と位置づけ、「にぎわい・交流拠点の創出」「街なか回遊の促進」「街なか生活の再生」を基本方針とした中心市街地活性化基本計画の策定を行った。

この基本計画において、同市は、重点事業である「下関駅にぎわいプロジェクト」により、下関駅周辺における都市の魅力と交通結節機能の強化と、中心市街地の一極を担う拠点機能の形成を目的に、開発ビル、集客施設、駅前広場、駐車・駐輪場等を整備することとしている。具体的には、第一に「にぎわい・交流拠点の創出」のために、開発ビルに店舗等の商業施設や集客施設を整備し、都市の魅力を高めて来訪者の拡大を図る、第二に「街なか回遊の促進」のために、駅前広場や駐車・駐輪場等を整備し、交通結末機能を高めて駅と周辺市街地の回遊性の強化を図る、第三に「街なか生活の再生」のために、アクセス性の高い駅前の開発ビルに「次世代育成支援拠点施設」を整備し、愛着を持って生き生きと暮らせる街の実現を図ることとしている。

第一種大規模小売店舗立地法特例区域の指定については、下関市から中心市街地活性化基本計画に基づいて要請があったもので、その趣旨は、中心市街地の西の核である下関駅周辺の商業施設の集客力強化のために、活性化事業により整備される開発ビルをはじめ駅周辺での大型店舗の迅速な立地を促進するとともに、経営環境の変化への対応向上を図ろうとするものである。

具体的には、下関駅東口には、県下最大の商業施設シーモール下関があり一定の賑わいが備わっているが、商品販売額や歩行者通行量が減少傾向にあるほか、郊外への大型店の進出による影響（販売力、通行量の4%低下を想定）も予想される中で、基本計画をもとに開発ビル整備による商業施設の増床と特例区域の指定を行うことによって、指定予定地への魅力ある小売店舗の迅速な立地等を促進して集客力の強化を図り、いっそうの賑わいを創出としようとするものである。

商業施設等の増床の効果として、駅前の開発ビル前面の通行量の目標値を7%増加の20,197人/日とし、駅周辺の通行量も含めた「下関駅にぎわいプロジェクト」による通行量増加の目標値を1,050人/日としている。

3 第一種大規模小売店舗立地法特例区域を定めるに当たって考慮した当該第一種規模小売店舗立地法特例区域及びその周辺の地域の生活環境の保持に関する事項

特例区域の指定に伴う周辺生活環境への影響については、指定予定地の既存大規模小売店舗である「シーモール下関」等の運営状況や新たに整備される開発ビルの事業計画などを総合的に検討した結果、次のとおり周辺環境に対して大きな影響を与える恐れはないものと推察される。

- (1) 指定予定地にある県内最大の大規模小売店舗「シーモール下関」や下関駅高架下商業施設は、鉄道や路線バスなどの公共交通機関の利便性に優れ、駐車場も付属施設としてあるいは店舗周辺に整備・配置され、これまでも周辺の生活環境への負荷の少ない施設運営が行われており、特例区域指定によって環境変化は生じないものと推察される。
- (2) 指定予定地において、下関駅にぎわいプロジェクトにより新たに整備することとなっている集客施設等のうち、商業施設が入る開発ビルについては、下関駅前の公共交通機関によるアクセス性も優れているほか、当該事業により新たに立体駐車場が隣接整備されることから、来店車両の駐車場待ちによる交通渋滞が発生する可能

性は小さいと予想され、また騒音や施設の外観、照明等についても開発ビルが住宅のある地域から離れた指定予定地の中心に配置されることから騒音等の問題が発生する可能性は少なく、指定による周辺的生活環境への影響については軽微と推察される。

(3) このように、指定予定地は、基本計画をもとに新たに開発ビル等の商業施設が整備されるものの、中心市街地の中でも従来から特に商業施設などの高次の都市機能が集積している区域であり、公共交通の利便性に優れ、駐車場も十分に整備・配置されており、また指定予定地内には住宅はなく、特例区域を定めることによって周辺住民の生活環境に大きな変化が発生する蓋然性は低いと思われる。

(4) なお、同区域における下関にぎわいプロジェクトや特例区域の指定については基本計画に盛り込まれていることから、住民など関係者の理解は得られているものと推察される。また、開発ビルの整備については、社会資本整備総合交付金による支援を予定していることから、下関市が事業計画段階で関与する一定の機会は担保されている。

4 法第36条第2項の公告の予定年月日

平成23年10月11日

5 その他参考となるべき事項

【開発ビルの整備計画について】

- 店舗の名称・所在地 及び所在地の用途地域
(仮称) 下関駅前開発ビル
下関市竹崎町四丁目1番 (商業地域)
- 敷地面積 約3,200㎡
- のべ床面積 約8,100㎡
- 建物階数 S造 地上3階
1階、2階 商業施設・自由通路
3階 公益施設(次世代育成支援拠点施設)

【下関駅高架下計画について】

- 商業施設面積 約2,500㎡