

2. 中心市街地の位置及び区域

〔1〕位置

位置設定の考え方

（1）熊本城を中心とした歴史的位置づけ

日本三名城の一つと謳われる熊本城は、加藤清正が慶長 6 年から 12 年にかけて、7 年の歳月を費やして築城したものである。清正は熊本の自然に、はじめて大規模な土木事業を行っており、この時から熊本市が城下町としての体裁を整えてきた。

江戸時代は細川氏により肥後熊本が治められたが、明治期では熊本城に鎮台がおかれ、熊本は城下町としてにぎわいを見せることとなる。明治の初年から、九州における政治・軍事の中心として、各種の官庁が置かれ、24 年鉄道の開通によって熊本駅が設けられた。また、30 年代に入って市区改正の大事業が行われ、中央部の山崎練兵場が市外に移され、跡地には会社、工場、商店その他施設が続々と軒を連ねるようになり、新市街地が形成されていった。

大正時代には市電が開通し、戦後の復興を経て、九州中央に位置する地方中核都市として着実な発展を続けている。

このように、熊本城周辺並びに熊本駅に広がる市街地は、400 年に渡り市街地としてにぎわいを形成してきた歴史のある地域であるとともに、熊本県並びに九州地方の拠点としての役割を担ってきた地域であることから、中心市街地と位置づける。



（2）熊本市の今後のまちづくりにおける位置づけ

①総合計画・まちづくり戦略計画

この計画においては、新しい熊本づくりの基本目標として『自然と調和した 市民が主役の 活気あるくまもとの実現』を掲げ、この目標の実現のために重点的に取り組むべきターゲットの一つに「人々が集う元気なまち」を設定している。

その中で、本市の陸の玄関口である熊本駅周辺や熊本城など、本市中心市街地においては、観光コンベンションなど、多くの人々が集いにぎわう交流拠点性を高めるとともに、熊本城を活かした魅力ある都心の形成、熊本駅を中心とした広域交通結節機能の強化、さらには情報発信機能など、一体的な都市機能の向上と熊本らしい魅力の創出を図ることとしている。

②都市マスタープラン

都市マスタープランの、都市空間の構成方針として、特に、中心市街地については、『既存の商業・業務機能の活性化を図り、九州中央域の県都にふさわしい行政、金融、情報通信及び教育文化などといった高次の都市機能の新たな集積をめざす』としており、都市の骨格構造については、『熊本城を中心とする都心部を中心に放射環状の幹線道路網や鉄道及び軌道網を都市の骨格軸とし、熊本駅周辺と主要な鉄道駅周辺を核とする市街地が取り巻き、郊外の地域の鉄道駅や商店街などを地域の核とする周辺市街地が取り囲む都市構造をめざす』としている。

(位置図)



〔2〕 区域

区域設定の考え方

（１）区域についての考え方

中心市街地の区域は、前項の位置設定の考え方に基づき、本市中心市街地活性化の三つの基本方針の展開により、商業・業務等都市機能が集積している「通町・桜町周辺地区」、本市の陸の玄関口として整備を進めている熊本駅及びその周辺を含む「熊本駅周辺地区」、それら地区を結ぶ役割を果たし、城下町としての町割りや資源のある「新町・古町地区」及び熊本の象徴である熊本城や多数の歴史・文化施設のある「熊本城地区」を一体的に活性化していくことから、これらの地区からなる区域を中心市街地と設定する。

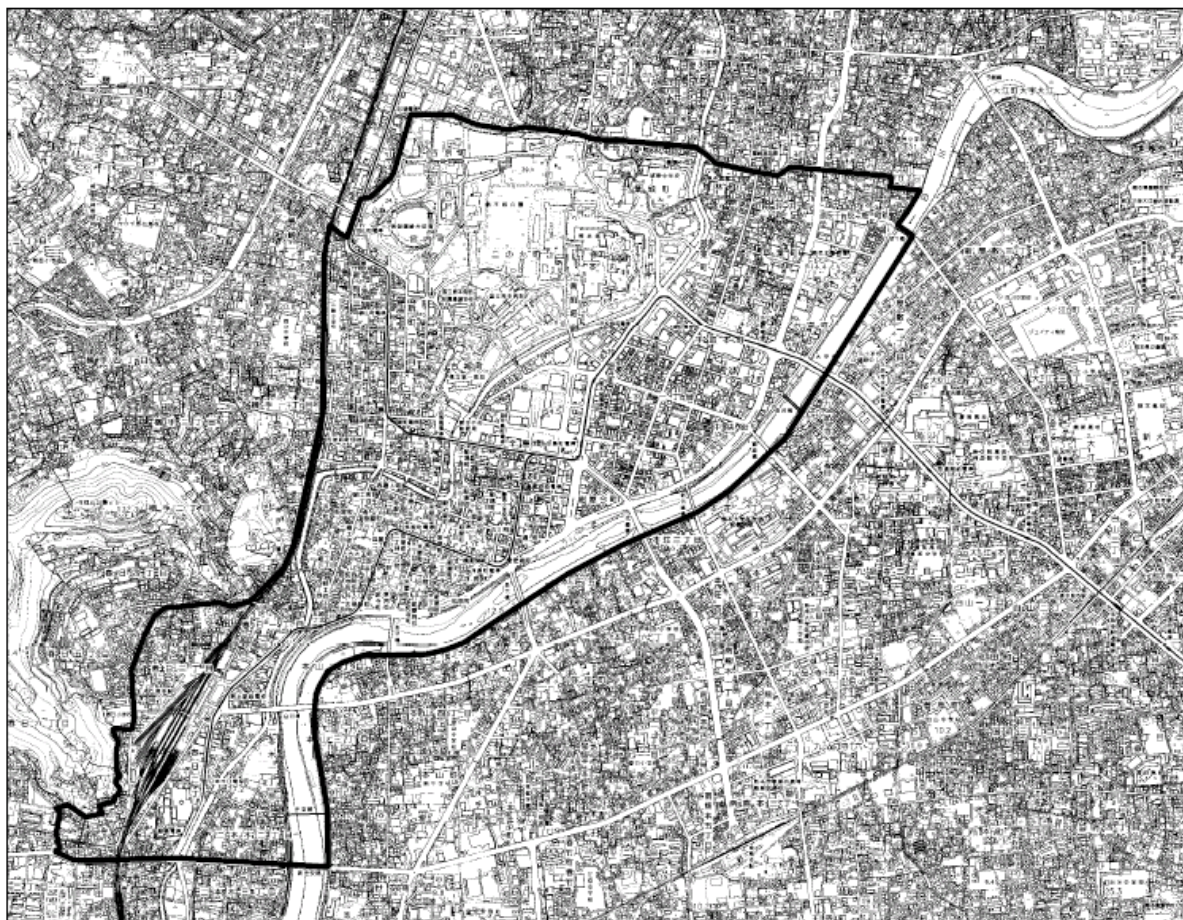
（２）区域の境界となる部分

- ・ 東側境界 一級河川白川
- ・ 西側境界 J R 鹿児島本線、熊本駅西土地区画整理区域界
- ・ 南側境界 主要地方道熊本高森線、市道二本木 3 丁目世安町第 1 号線
- ・ 北側境界 藤崎宮参道、主要地方道熊本田原坂線、市道上熊本 2 丁目第 1 号線

（３）区域の面積

約 415ha

（区域図）



(4) 中心市街地を構成する地区の考え方について

今回の中心市街地活性化法改正の基本理念は、快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積及び創造的な事業活動の促進であり、また、国が定めた「中心市街地の活性化を図るための基本的方針」には、市街地の意義として「歴史的・文化的背景と相まって、地域の核として機能できること」、「過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できること」などが挙げられ、地域における社会的、経済的活動の拠点であることに加えて、文化的な拠点でもあるとされている。また、追求すべき目標として、歴史的、文化的資源、景観資源の既存ストックを有効活用しつつ、高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい、多様な都市機能が集積した生活空間を実現し、文化的活動が活発に行われることにより、より活力ある地域経済社会を確立することが挙げられている。

このことから、本計画に掲げる『人々が活発に交流しにぎわうまちづくり』『城下町の魅力があふれるまちづくり』『誰もが気軽に訪れることができるまちづくり』という3つの基本方針、さらにはそれを実現するための国の支援内容でもある「商業の活性化」「市街地の整備改善」「街なか居住の推進」「都市福祉施設の整備」「公共交通機関の利便増進」などを踏まえ、本市の中心市街地の区域は、平成11年3月に策定した「熊本市中心市街地活性化基本計画」(旧基本計画)で設定した区域に、新たに熊本城域等を加え、熊本城地区、通町・桜町周辺地区、新町・古町地区、熊本駅周辺地区で構成し、これらの地区の有する特色・機能を活かし、区域全体を一体的かつ効果的に活性化していくものとする。

なお、水道町周辺は、県熊本総合庁舎、熊本北警察署等の行政機関や国民生活金融公庫、農林中央金庫等の金融機関が立地し、多くの事業所も集積していることから、通町・桜町周辺地区の中に加えることとし、さらに、現在国において河川改修が進められている一級河川の白川の区域についても、景観を活かした中心市街地における緑豊かな水辺空間として、来街者・居住者の憩いの場となるほか、中心市街地における回遊性が高められ、にぎわいの創出が期待できることから、今回、中心市街地の区域に追加している。

①熊本城地区

熊本城地区には、平成19年に築城400年を迎えた熊本城を中心に県立美術館や熊本博物館などの文化施設や複数の都市公園等があり、多くの観光客が訪れると共に、市民の憩いの場としても利用されている。

そこで、今後は現在復元整備が進んでいる熊本城が有する歴史的価値や集客ポテンシャルを活かし、また、築城400年記念事業として各種イベントが開催されることから、観光客や市民の多くが訪れることが予想され、さらに、それらの人々を他の地区に誘導することによって、中心市街地の回遊性の向上につながり、商業をはじめ中心市街地全体の活性化が図られると考えられる。また、当地区内にある多くの都市福祉施設の有効活用が中心市街地の活性化に寄与することから、中心市街地の対象区域とするものである。



②通町・桜町周辺地区

本地区は、商業・業務集積が特に高い地域であるとともに、交通センターをはじめ交通機能の集積がみられる他、公共公益施設も多く立地するなど、本市中心市街地の中でも核となる地区である。

そこで、広範囲の商圈を有する商業機能の維持・拡充を図り、さらに、桜町周辺での新たな魅力創出につながる施設整備を促進し、回遊性の高い快適な街歩きが出来る空間整備に努めることで、「商業の活性化」に大きく寄与する。そのための道路整備をはじめとした「市街地の整備改善」も推進していかなければならない。

また、「街なか居住の推進」の視点においては、年々減少を続けていた居住人口も近年回復の傾向にあることから、様々な機能が集積する高質な居住空間を活かした街なか居住を推進していくうえで重要な地区である。

以上を踏まえ、中心市街地の対象区域とするものである。

③新町・古町地区

本地区は、呉服町、紺屋町、細工町などの地名とともに歴史と伝統が残る地区であり、地域住民を中心に「熊本駅都心間協働のまちづくり協議会」が結成され、平成17年に「熊本駅都心間協働のまちづくり計画書」をとりまとめるなど、まちづくりが盛んな地区である。

今後も、その計画に基づき、伝統的建造物の復元やサイン整備等を住民と協働で展開し、風情のある町並みや景観に配慮した城下町の魅力溢れるまちづくりを進める。そのことで、他地区との回遊性が高まり来訪者の増加にもつながり、中心市街地全体の活性化にも寄与する地区であり、また、魅力ある町並みによる「街なか居住の推進」にもつながる地区であることから、対象区域とするものである。

熊本駅都心間協働のまちづくり計画書(抜粋)



④熊本駅周辺地区

本地区には、年間乗車人員 389 万人(平成 16 年度)の熊本駅があり、平成 23 年春の九州新幹線鹿児島ルートの特急列車全線開業を見据えて平成 17 年 6 月に「熊本駅周辺地域整備基本計画」が策定され、すでに一部の基盤整備が進められ宿泊施設等が整備されている。

今後も、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの「市街地の整備改善」を着実に推進し、交流拠点としての機能向上に努め、さらにはその利便性を活かした「街なか居住の推進」も図っていく。

また、市電の熊本駅舎への乗り入れなどにより、交通結節機能を高め、公共交通機関の利便性増進を図ることとしている。

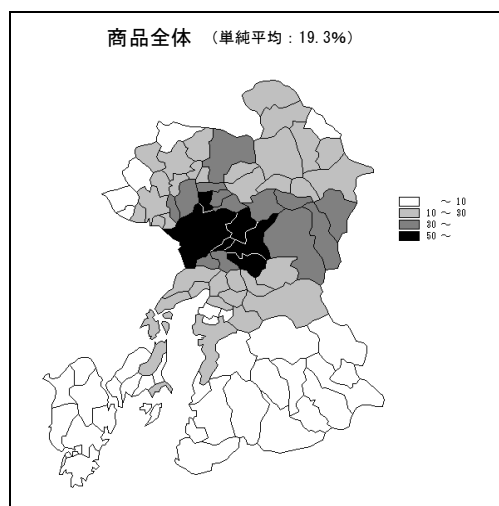
このように本地区は、中心市街地の活性化において重要な地区であることから、区域の対象とするものである。



〔３〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																				
第 1 号要件 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	○相当数の小売商業者が集積 本市の商業（小売業）（平成 14 年）は、商店数で 6,788、従業者数で 48,047 人、年間販売額で 8,078 億円、売場面積で 850,210 m ² と、熊本県でも高いシェアを占めており、そのうち、中心市街地は、商店数で 1,440、従業者数で 9,775 人、年間販売額で 1,955 億円、売場面積で 207,925 m ² と、それぞれ全市の 21.2%、20.3%、24.2%、24.5%のシェアを占めている。 商業の集積																				
	<table><tr><td></td><td>中心市街地</td><td>熊本市</td><td>対市割合</td></tr><tr><td>商店数</td><td>1,440 店</td><td>6,788 店</td><td>21.2%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>9,775 人</td><td>48,047 人</td><td>20.3%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>1,955 億円</td><td>8,078 億円</td><td>24.2%</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>207,925 m²</td><td>850,210 m²</td><td>24.5%</td></tr></table> (資料) 平成 14 年商業統計		中心市街地	熊本市	対市割合	商店数	1,440 店	6,788 店	21.2%	従業者数	9,775 人	48,047 人	20.3%	年間販売額	1,955 億円	8,078 億円	24.2%	売場面積	207,925 m ²	850,210 m ²	24.5%
		中心市街地	熊本市	対市割合																	
	商店数	1,440 店	6,788 店	21.2%																	
	従業者数	9,775 人	48,047 人	20.3%																	
	年間販売額	1,955 億円	8,078 億円	24.2%																	
	売場面積	207,925 m ²	850,210 m ²	24.5%																	
	○相当数の業務機能が集積 本市の事業所数（平成 13 年）は 29,998 で、そのうち、中心市街地には 6,328 事業所（全市の 21.1%）があり、59,963 人の雇用の場を提供している。なお、中心市街地には民間事業所のほかにも、市役所や国の出先機関も多く集積している。 事業所の集積																				
	<table><tr><td></td><td>中心市街地</td><td>熊本市</td><td>対市割合</td></tr><tr><td>事業所数</td><td>6,328 事業所</td><td>29,998 事業所</td><td>21.1%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>59,963 人</td><td>276,551 人</td><td>21.7%</td></tr></table> (資料) 平成 13 年事業所・企業統計		中心市街地	熊本市	対市割合	事業所数	6,328 事業所	29,998 事業所	21.1%	従業者数	59,963 人	276,551 人	21.7%								
		中心市街地	熊本市	対市割合																	
事業所数	6,328 事業所	29,998 事業所	21.1%																		
従業者数	59,963 人	276,551 人	21.7%																		
○相当数の都市機能が集積 中心市街地内には、美術館、博物館、ホール等の文化施設をはじめ公共公益施設が数多く整備されており、人が集まる環境が整っている。ちなみに、中心市街地における宿泊施設の収容人員の割合は、67.4%と高くビジネス客や観光客に利用されている。 宿泊施設の集積																					
<table><tr><td></td><td>中心市街地</td><td>熊本市</td><td>対市割合</td></tr><tr><td>収容人員</td><td>7,718 人</td><td>11,453 人</td><td>67.4%</td></tr></table> (資料) 平成 18 年熊本市調べ		中心市街地	熊本市	対市割合	収容人員	7,718 人	11,453 人	67.4%													
	中心市街地	熊本市	対市割合																		
収容人員	7,718 人	11,453 人	67.4%																		
○85 万人の商業人口を抱える超広域型商圈を形成 本市での購買が 50%を超える第 1 次商圈は 90 市町村（平成 15 年調査当時）中 6 市町村、約 77 万人の商業人口となっており、第 3 次商圈まで含めると 55 市町村、85 万人の商業人口を抱える超広域型商圈を形成している。																					

熊本市での購買率

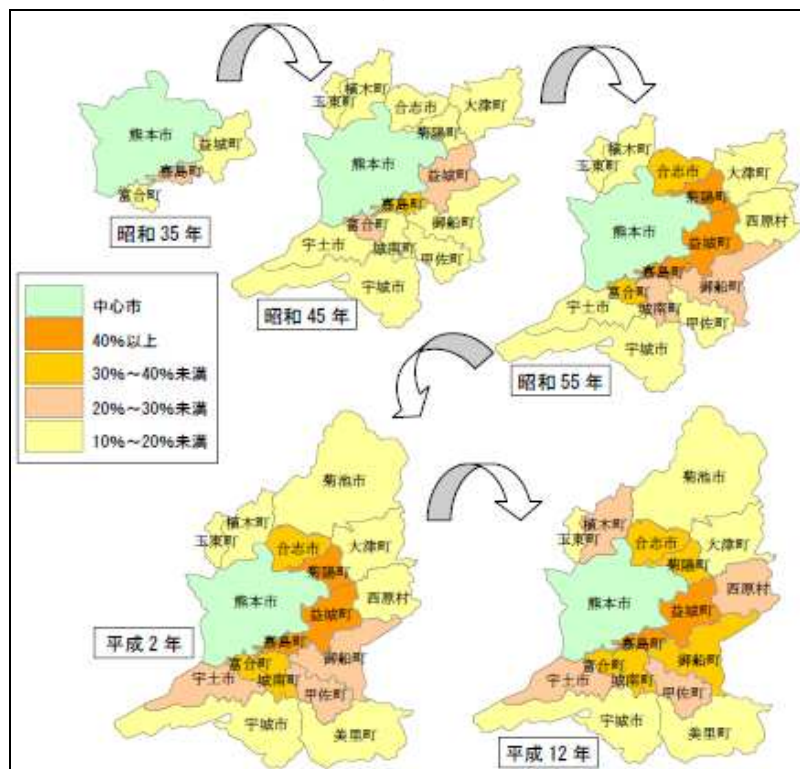


(資料) 熊本県「平成 15 年度熊本県消費動向調査報告書」

○広い通勤通学圏を形成

本市の近隣市町村において、それぞれの市町村の全通勤通学者の 10%以上が熊本市に通勤通学している市町村は 16 あり、本市は業務や教育の中心としての役割を果たしている。推移でみると、10%以上が熊本市に通勤通学している市町村数は拡大傾向にある。

熊本市への通勤通学率の推移



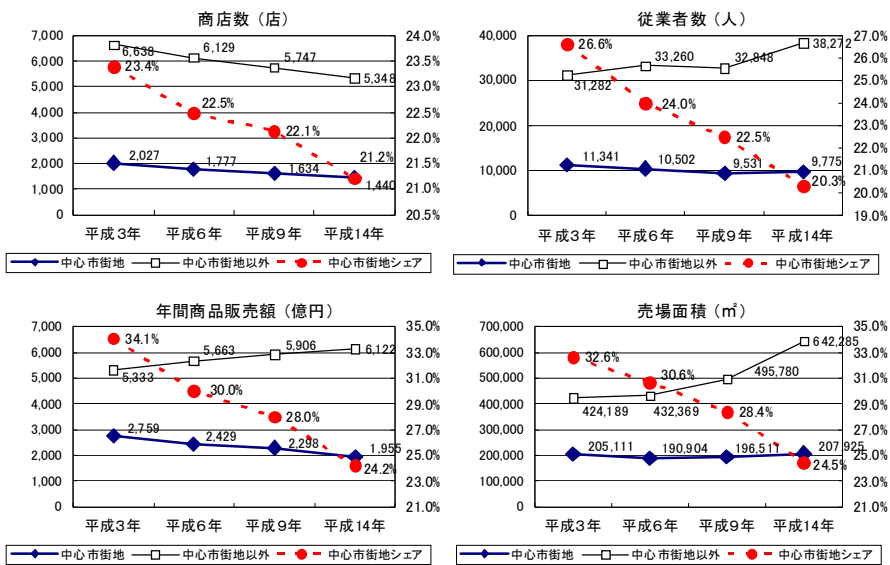
(資料) 国勢調査

第2号要件

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

○商店数、従業者数、年間販売額の減少

商業面では、中心市街地以外では、従業員数、年間販売額、売場面積は増加している一方で、中心市街地の商店数（小売業）は、平成3年に2,027あったものが、その後減少傾向にあり、平成14年には1,440まで減少している。従業者数や年間販売額についても減少している。



(資料) 商業統計

○空き店舗の増加

中心市街地の主な商店街の空き店舗率は、概ね0%～5%であり比較的低い状態で推移していたが、平成18年調査では、一部の商店街で10%台まで上昇するなど、空き店舗率が増加している。

中心市街地の主な商店街の空き店舗率

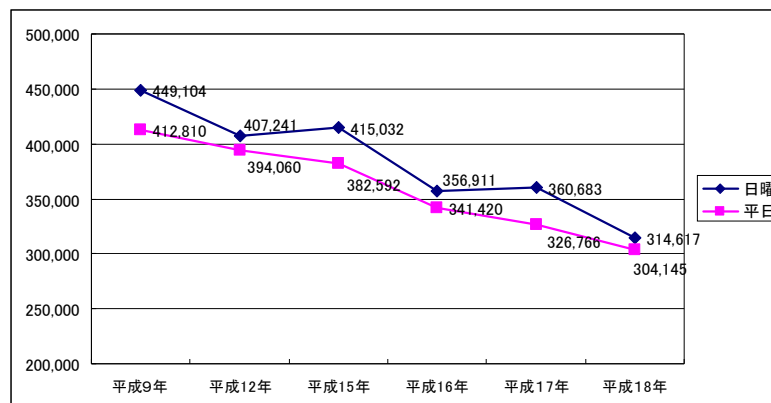
	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
上通一番街商店街振興組合	0.0%	3.7%	4.0%	3.6%
上通1・2丁目商店街振興組合	3.0%	5.1%	0.0%	5.7%
熊本市上通町三、四丁目商店街振興組合	0.0%	0.0%	1.9%	5.9%
熊本市上通五丁目商店街振興組合	2.9%	0.0%	2.6%	0.0%
熊本市下通新天街商店街振興組合	4.0%	3.6%	0.0%	11.5%
熊本市下通二番街商店街振興組合	0.0%	0.0%	3.3%	0.0%
熊本市下通三番街商店街振興組合	0.0%	0.0%	3.3%	13.8%
熊本市下通四番街商店街振興組合	7.7%	0.0%	0.0%	3.7%
駕町通り商店街振興組合	0.0%	0.0%	2.5%	7.5%
シャワー通り商店会	15.8%	7.9%	11.1%	11.1%
熊本市新市街商店街振興組合	3.0%	7.7%	0.0%	2.8%
計	3.3%	2.5%	2.7%	5.9%

(資料) 熊本市「空き店舗調査」

○中心市街地の歩行者通行量の減少

中心市街地内の 28 地点の歩行者通行量の合計値は、平日、休日とも減少傾向にあり、平成 18 年の平日通行量は、平成 9 年比で 73.7%、同じく休日で 70.1%と大きく減少している。

歩行者通行量の推移（中心市街地内 28 地点の合計値）

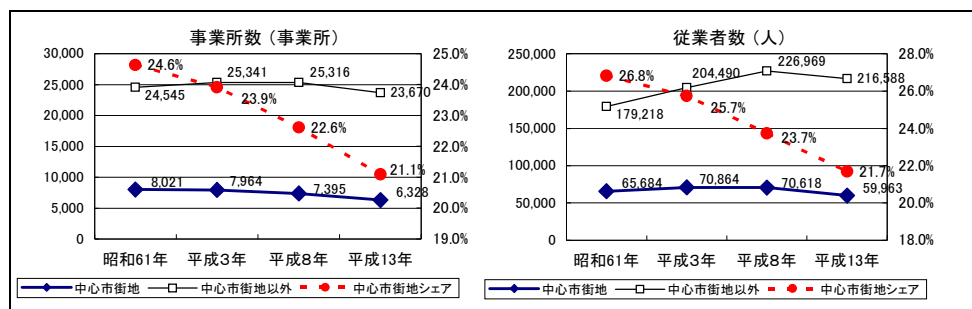


（資料）熊本市「平成 18 年度商店街通行量調査」

○中心市街地の事業所数の減少

中心市街地の事業所数は、昭和 61 年の 8,021 から平成 13 年に 6,328、従業者数は、同じく 65,684 人から 59,963 人と減少傾向にある。特に、従業者数は、平成 8 年から 13 年にかけて 1 万人以上減少している。

事業所数の推移



（資料）熊本市統計書

このように、中心市街地では、商業・業務面での各種指標の減少傾向、通行量の減少傾向がみられ、このような状況は本市はもとより熊本都市圏や熊本県の経済の発展、住民への各種都市サービス機能への影響が懸念される。

第3号要件 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	・都市圏ビジョン 平成19年2月に策定した「熊本都市圏ビジョン」では、「多核連携」を基本理念として「100万人の人が躍動する九州中央の交流拠点」を目指す姿として掲げ、この実現には、熊本都市圏の中心都市としての本市の中心市街地の発展が不可欠となっており、中心市街地の発展の方向と整合性がとれている。 ○本市は、人口約67万人（九州全体としては福岡市・北九州市に次いで3番目）を数え、熊本県の人口の3分の1以上を占めている。 このような中、中心市街地は、商業、業務、文化、レクリエーションなど、熊本市民はもとより100万人の都市圏住民の都市的サービスを担い、また、行政、金融、教育文化、居住、交通施設など高次の都市機能が集積した地域となっている。 今後は、熊本駅地区における情報交流施設や花畑地区における優良建築物等整備事業等による新たな公共公益施設の整備、桜町地区における集客施設の整備等を集中的に実施することにより、経済活動を支える基盤を効率的かつ最大限に活かし、市民や都市圏住民、県民が、多様で質の高いサービスを楽しむことから熊本市全体及び周辺市町村の活性化につながっていくものである。また、都市圏と中心市街地を結ぶ公共交通機関であるバス網の再編や市電の結節強化、低床式電車の導入、市電の優先信号の整備等により、市民や都市圏住民、県民が中心市街地にスムーズに訪れることができることから、市内全域、及び都市圏全体にその効果をもたらすものである。
---	---