

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成28年1月  
熊本市(植木地区)(熊本県)

全体総括

計画期間;平成21年12月~平成27年11月(6年0月)

1. 計画期間終了後の市街地の状況(概況)

平成24年4月に政令指定都市へ移行し、北区役所が設置された熊本市(植木地区)では、熊本市中心市街地活性化基本計画(植木地区)に基づき、二つの基本方針『植木町の顔となる快適で暮らしやすいまちづくり』『商業拠点として町民生活を支えるまちづくり』を目指し、本地区中心部で実施している植木中央土地区画整理事業を主要事業に27事業を推進した。

本地区中心部で実施している植木中央土地区画整理事業では、事業を進める上で支障となる物件等の建物移転により虫食い状態に更地が点在していた。事業の進捗により施行地区内には新たな建物が建築され、虫食い状態だった土地利用も解消され、新たな街並みが形成されており、にぎわいを取り戻しつつある。

また、本計画区域では、植木中央土地区画整理事業施行地区内をはじめ、新たにディスカウントストア、美容室、飲食店、事務所、コインランドリーなどの出店や本計画区域外からの眼科医院の移転が予定されており、特に植木中央土地区画整理事業施行地区の23街区では複数の店舗の集積により買物客の集客と回遊性の向上が図られ、まちなかのにぎわい創出に寄与している。

このほか、公共交通機関(バス)においては路線再編の検討がなされており、植木地区中心市街地への乗り換え拠点の整備が併せて検討されており、新たなにぎわいの創出が期待される。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか(個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断)

【進捗・完了状況】

概ね順調に進捗・完了した       順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

かなり活性化が図られた  
 若干の活性化が図られた  
 活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)  
 活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由(2.における選択肢の理由)

計画していた事業は概ね遅滞なく実施することができ、27事業中12事業が完了、12事業を着手することができた。また、着手した12事業のうち5事業は、基本計画期間より事業期間が長く、各事業計画により順調に進捗しており、残りの7事業は事業の終期が決まっていないものであり、概ね順調に進捗・完了したといえる。

旧植木町の中心市街地の居住人口は、平成12年(1,490人)をピークに減少を続けていた。平成20年(基準値:1,404人)から過去の実績に基づくトレンドで減少(平成27年:見込値1,346人(約4.1%))が見込まれた中心市街地の居住人口を基本計画での各事業の展開により増加(平成27年:目標値1,480人(+約5.4%))させることを目標に実施してきたが、計画期間の最終時点では1,323人(約5.7%)にとどまり、平成20年(基準値:1,404人)、平成27年(見込値:1,346人)を下回る結果となっ

てしまった。その背景には、本地区中心部で実施している植木中央土地区画整理事業を進める上で支障となる物件等の建物移転により施行地区外へ仮住まいしていただいている権利者や施行地区外へ転出した借家人がいることから施行地区内人口が事業着手時点から減少を続けていることが影響しているものと思われる。

植木中央土地区画整理事業の施行地区内人口は事業に着手した平成 12 年当時が、772 人であったものが平成 27 年 11 月末では、518 人( 254 人)となっている。中心市街地の居住人口は植木中央土地区画整理事業の施行地区内人口をうち数に含んでいるため、中心市街地の居住人口のうち施行地区外人口は、平成 12 年当時が 718 人であったものが平成 27 年 11 月末では、805 人(+87 人)となっており増加していることがわかる。中心市街地の居住人口は、平成 12 年当時が、1,490 人であったものが平成 27 年 11 月末では、1,323 人( 167 人)となっている。以上のことから植木中央土地区画整理事業の施行地区内人口の減少が中心市街地の居住人口減少の大きな要因となっていることが伺える。

植木中央土地区画整理事業の平成 26 年度末の事業費ベース進捗率約 82%に対し宅地の使用収益開始率は約 66%にとどまっている。事業も平成 30 年度の換地処分を目前に終盤を迎えていることから、宅地の使用収益開始率は今後急速に伸びていくことが予想される。事業を着手した平成 12 年当時から減少を続けていた施行地区内人口も宅地の使用収益開始率の増加により、平成 26 年 8 月の 476 人で底をうってから増加傾向に転じている。今後も、宅地の使用収益開始率の伸びとともに施行地区内人口の増加が見込まれ、また、施行地区内では優良建築物等整備事業や植木街なか居住・街並み形成推進事業で整備した集合住宅による新たな住宅供給により居住人口が増加(+59 人)しており、施行地区外人口も増加していることから、計画期間の最終時点の数値としては、基準値や見込値を下回るものの若干の活性化が図られたものと考えられる。

中心市街地の年間小売販売額は、平成 6 年(10,120 百万円)をピークに減少を続けていた。平成 20 年(基準値:3,654 百万円)から過去の実績に基づくトレンドで減少(平成 27 年:見込値 3,165 百万円(約 13.3%))が予想された年間小売販売額を基本計画での各事業の展開により増加(平成 27 年:目標値 3,774 百万円(+約 3.3%))させることを目標に実施し、計画期間の最終時点では 4,060 百万円(+11.1%)となり目標値 3,774 百万円を上回ることができ目標を達成することができた。その背景には、植木中央土地区画整理事業により整備した 23 街区に本地区内にこれまでなかった新たなディスカウントストアの出店につなげることができたことによるものが大きい。また、予定していたショッピングセンターウエッキーのリニューアル事業は、植木中央土地区画整理事業の施行地区内に存する当該物件を含む複数の建物等の移転完了ができなかったことにより、ハード面での大規模なリニューアルの実施までに至ることができなかったものの、電子マネーの導入や売場の見直し、テナントミックスなどのソフト面でのリニューアルを実施し、集客に努めている。また、若手農業者が始めた朝市「Uekiもんマルシェ」には、地区内外から多くの人々が訪れており、まちなかの賑わい創出に寄与している。ショッピングセンターウエッキーのリニューアル事業の予定どおりの実施はできなかったものの、植木中央土地区画整理事業による新たな街並みの整備後に出店した店舗等により、計画期間の最終時点の数値としては、目標値を達成できたことから、若干の活性化が図られたものと考えられる。

#### 4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

##### 【活性化状況】

- かなり活性化が図られた
- 若干の活性化が図られた
- 活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- 活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

熊本市中心市街地活性化協議会(植木地区)としては、行政、関係団体等と協議・調整しながら中心市街地の活性化を推進した結果、計画に位置づけた事業は概ね順調に実施されたと考える。

中心市街地内において、植木中央土地区画整理事業の実施による新たな街並みの整備、優良建築物等整備事業での集合住宅整備による新たな住居の供給やディスカウントストアの出店、金融機関の土地区画整理事業に伴う施行地区内での移転を機にした駐車場の拡大による利便性の向上、特別養護

老人ホームの新設などがあり、中心市街地の活性化に寄与したものと評価できる。

計画に掲げた「中心市街地の居住人口」は、基準値を下回る結果になったものの、植木中央土地区画整理事業の確実な推進による居住人口は増加すると予想する。

また、「中心市街地の年間小売販売額」は、ディスカウントストア等の新たな店舗の出店により目標値を達成することができているものの、ショッピングセンターウエッキーのリニューアル事業の実施により、更なるにぎわいの創出を図り、引き続き官民一体となって中心市街地の活性化に取り組んでいく。

## 5. 市民意識の変化

### 【活性化状況】

かなり活性化が図られた

若干の活性化が図られた

活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）

活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

平成 19 年 9 月及び平成 26 年 11 月に本市が行ったアンケート調査によると、中心市街地に来る目的はいずれも買い物が一番多く、その割合は平成 19 年の 82%から平成 26 年の 83%と微増している。来街目的としては、買い物のあとに金融機関や行政への手続き、病院への通院・お見舞いと続き、その他の項目についても、平成 19 年と平成 26 年で大きく変化している項目は見当たらなかった。

中心市街地に来る回数については、58%が「変わらない」、20%が「増加」、15%が「減少」と回答されている。本計画区域には、計画策定時以降の新規店舗の出店や、植木中央土地区画整理事業による道路等の公共施設の整備による生活環境の改善が図られたことにより、一定の来街頻度が維持されていることから若干の活性化が図られたものと考えられる。

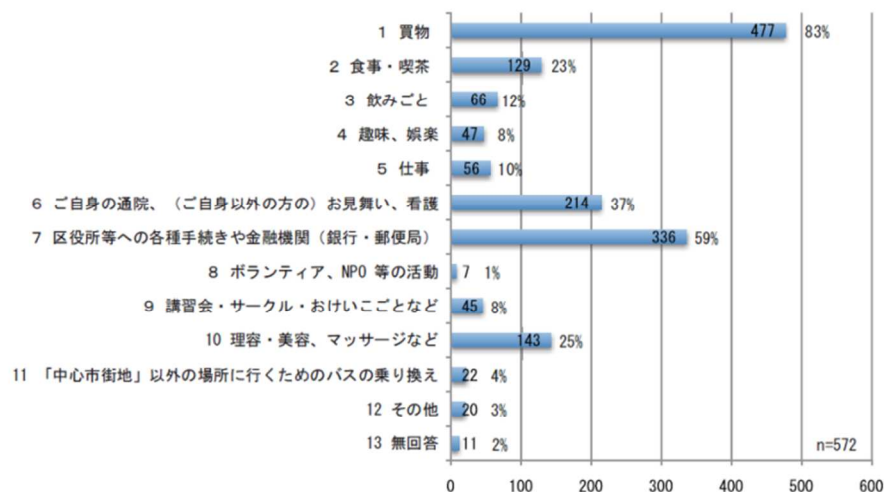
なお、アンケート調査後にディスカウントストア等の出店や、本計画区域外からの眼科の移転が予定されており、来街目的の上位にある、「買い物」や「病院への通院」の対象となる店舗の出店、病院の移転であるため、来街頻度の増加が見込まれる。

### アンケート調査の対象者

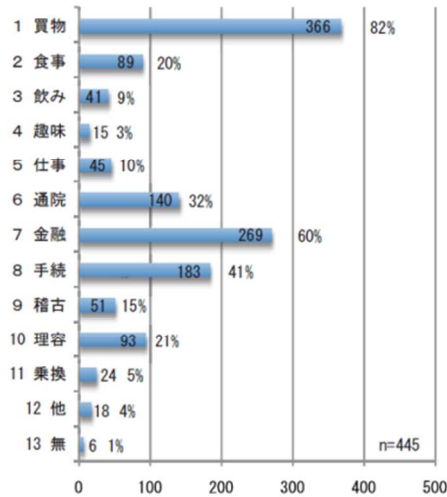
平成 19 年 9 月：住民基本台帳の無作為抽出による 20 歳以上の 1,000 名(旧植木町の 8 小学校区)  
回答者数：445 人 回答率：44.5%

平成 26 年 11 月：住民基本台帳の無作為抽出による 20 歳以上の 1,400 名(旧植木町の 8 小学校区及び本計画区域に隣接する 1 小学校区の合わせて 9 小学校区)  
回答者数：572 人 回答率：40.9%

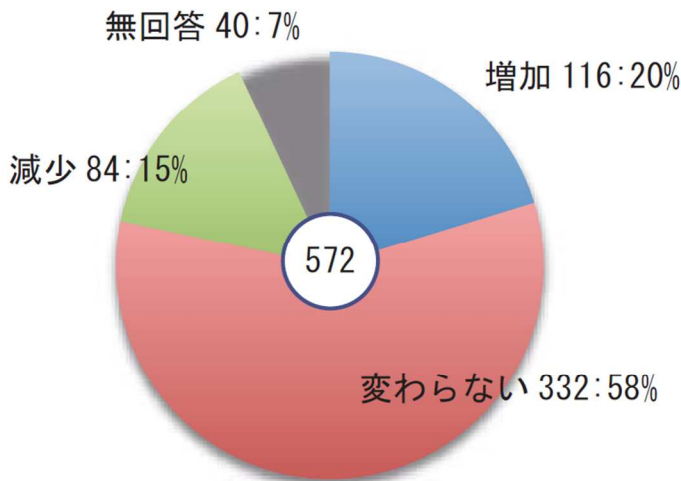
### <平成 26 年 11 月アンケート：来街目的>



<平成 19 年 9 月アンケート:来街目的>



<平成 26 年 11 月アンケート:中心市街地に来る回数(平成 19 年(7 年前)と比べて)>



6 . 今後の取組

目標を達成できなかった中心市街地の居住人口の増加については、宅地の使用収益を開始させることで土地の高度利用(中高層の共同住宅)の促進が図られることから植木中央土地区画整理事業施行地区内の居住人口の増加がするものと考えられるため、植木中央土地区画整理事業の平成 30 年度としている換地処分に向け、着実な事業の実施に取り組んでいく。

また、中心市街地の年間小売販売額についても、基本計画期間内での実施が出来なかったショッピングセンターウエッキーのハード面でのリニューアルを確実に実施することで、集客を図り、中心市街地の年間小売販売額の増加に取り組んでいく。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
生活環境の整備による居住人口の増加	中心市街地の居住人口	1,404 人 (平成 20 年)	1,480 人 (平成 27 年)	1,323 人	平成 27 年 12 月	C
商業集積の再編による商店街の活性化	年間小売販売額	3,654 百 万円 (平成 20 年)	3,774 百 万円 (平成 27 年)	4,060 百万 円	平成 28 年 1 月	<u>a</u>

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

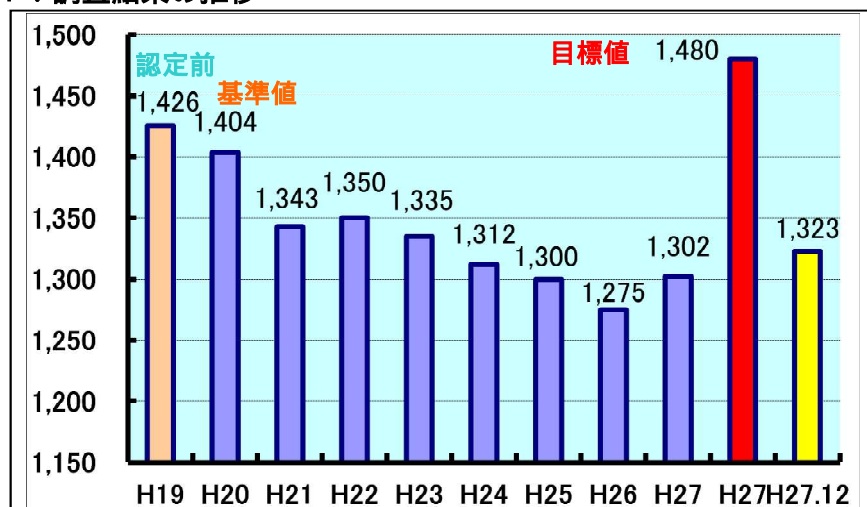
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

## 個別目標

「中心市街地の居住人口」 目標設定の考え方基本計画 P39～P40 参照

### 1. 調査結果の推移



年	(単位)
H20	1,404 (基準年値)
H21	1,343
H22	1,350
H23	1,335
H24	1,312
H25	1,300
H26	1,275
H27	1,302 (目標 1,480)
H27.12	1,323

調査方法：町丁別人口より中心市街地の面積按分  
 調査月：平成 19 年～平成 21 年...3 月 31 日現在  
 平成 22 年～平成 27 年...4 月 1 日現在  
 平成 27 年は、4 月 1 日現在と 12 月 1 日現在  
 調査主体：熊本市  
 調査対象：住民基本台帳より

### 2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

・土地区画整理事業、植木中央土地区画整理事業（熊本市）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(第2期植木中央地区)) 平成 22 年度～25 年度 社会資本整備総合交付金(道路事業(区画)、都市再生区画整理事業) 平成 22 年度～25 年度
事業開始・完了時期	平成 11 年度～30 年度【実施中】
事業概要	魅力ある商業および住環境の整備により、利便性と快適性を併せ持った中心市街地・中心商業地に再生するために、幹線道路を含めた公共施設の整備改善を行うもの。施行面積 17.5ha
目標値・最新値	(目標値) (最新値)518 人 個別事業での目標値の設定はしていない。
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	植木中央土地区画整理事業施行地区においては、事業を進める上で支障となる物件等の建物移転により、施行地区外へ仮住まいをいただいている権利者や施行地区外へ転出した借家人がいることから目標としていた人口までの増加につなげることができなかったため。
計画終了後の状況(事業効果)	施行地区内人口については、土地区画整理事業による建物移転に伴い、権利者には地区外で仮住まいをいただいているが、事業の進捗に合わせて順次、宅地の使用収益開始もできていることから、平成 26 年 8 月から増加傾向に転じている。
事業の今後について	平成 30 年度の換地処分に向け事業に取り組んでおり、宅地の使用収益開始率の増加に伴い、施行地区内の人口の増加が見込まれる。

・植木1丁目地区賃貸集合住宅事業(地権者)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 24 年度～25 年度
事業開始・完了時期	平成 24 年度～25 年度[済]
事業概要	商店街に近接した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。15 戸
目標値・最新値	(目標値)15 戸×2.61/世帯 = 39 人 (最新値)29 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	15 戸の供給があるが、全戸への入室がないこと及び一世帯の平均人数を 2.61 人と見込んでいたが、単身の入居者もあったことから、一世帯の人数が平均以下であったため。
計画終了後の状況(事業効果)	目標値の達成はできなかったものの、新たな集合住宅の整備による住宅供給により、居住人口の増加に一定の効果を発揮している。
事業の今後について	実施済み。

・長浦地区賃貸集合住宅事業(有限会社サクラメント)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 25 年度～26 年度
事業開始・完了時期	平成 25 年度～26 年度[済]
事業概要	生活道路に面した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。12 戸
目標値・最新値	(目標値)12 戸×2.61/世帯 = 31 人 (最新値)21 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	12 戸の供給があるが、全戸への入室がないこと及び一世帯の平均人数を 2.61 人と見込んでいたが、単身の入居者もあったことから、一世帯の人数が平均以下であったため。
計画終了後の状況(事業効果)	目標値の達成はできなかったものの、戸建であった賃貸住宅を集合住宅にすることで、土地の高度利用が図られ、居住人口の増加に一定の効果を発揮している。
事業の今後について	実施済み。

・植木2丁目地区賃貸集合住宅事業(地権者)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 26 年度～27 年度
事業開始・完了時期	平成 26 年度～27 年度[済]
事業概要	商店街に近接した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。24 戸
目標値・最新値	(目標値)24 戸×2.61 人/世帯 = 63 人 (最新値) 0 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	計画期間内での入居を見込んでいたが、建築計画の見直し等による工事の遅れにより計画期間内での入居ができなかったため。
計画終了後の状況	目標値の達成はできなかったものの、新たな集合住宅の整備による住宅供

況（事業効果）	給により、居住人口の増加への効果が期待される。
事業の今後について	実施済み。

・植木街なか居住・街並み形成推進事業（熊本市）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（第2期植木中央地区）） 平成 22 年度～25 年度
事業開始・完了時期	平成 22 年度～25 年度〔済〕
事業概要	中心市街地における共同住宅・店舗併用住宅に対する補助
目標値・最新値	（目標値） （最新値）7 人 個別事業での目標値の設定はしていない。
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった）理由	12 戸の供給があるが、全戸への入室がないこと及び一世帯の平均人数を 2.61 人と見込んでいたが、単身の入居者もあったことから、一世帯の人数が平均以下であったため。
計画終了後の状況（事業効果）	新たな集合住宅の整備による住宅供給により、居住人口の増加に効果を発揮している。
事業の今後について	実施済み。

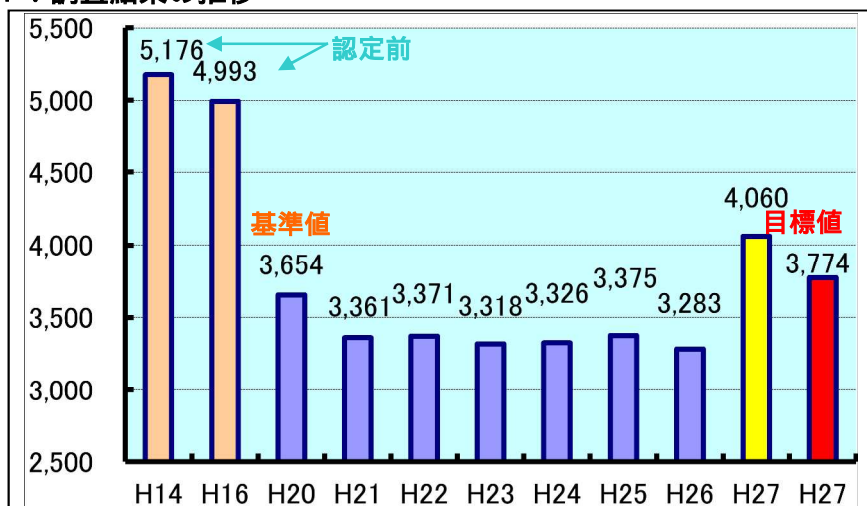
### 3.今後について

目標達成に向けた主要事業である植木中央土地区画整理事業は、平成 30 年度の換地処分に向け事業に取り組んできたが、事業途中であるため、建物移転により地区外へ仮住まいしていただいている地権者や転出する借家人がいることから、計画当初に見込んでいた効果を得ることができなかった。しかしながら、事業も終盤を迎え、宅地使用収益率が伸びており、平成 27 年度に入り施行地区内の居住人口が増加に転じていることから、宅地使用収益率の伸びが今後の居住人口の増加とつながるため植木中央土地区画整理事業の着実な実施を図る。



「年間小売販売額」 目標設定の考え方基本計画 P41～P42 参照

### 1. 調査結果の推移



年	(単位)
H20	3,654 (基準年値)
H21	3,361
H22	3,371
H23	3,318
H24	3,326
H25	3,375
H26	3,283
H27	4,060 (目標 3,774)

調査方法：平成 14 年、16 年は商業統計立地環境特種別統計。平成 20 年は過去トレンドより、平成 21 年以降はショッピングセンターウエッキーの小売販売額実績及び植木商店街店舗数より推計。平成 27 年度は 12 月までの実績額からの推計。

調査月：12 月

調査主体：熊本市

調査対象：商業統計、ショッピングプラザウエッキー

### 2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

#### ・ウエッキーリニューアル事業（(協)植木ショッピングプラザ）

支援措置名及び支援期間	該当なし
事業開始・完了時期	平成 24 年【実施中】
事業概要	老朽化した共同店舗の設備更新及びテナントミックスによる商業機能の強化
目標値・最新値	(目標値) 中心市街地の年間小売販売額 3,774 百万円 (最新値) 4,060 百万円 個別事業での目標値の設定はしていない。
達成状況	目標達成
達成した（出来なかった）理由	電子マネーの導入や売場の見直し、テナントミックスなどのソフト面でのリニューアルを実施し、集客に努めた。
計画終了後の状況（事業効果）	ソフト面でのリニューアルの実施により、ウエッキーの年間小売販売額は減少見込みから若干の改善がみられたと思われるが、本計画で想定したリニューアル効果による年間小売販売額の増加までは至らなかった。
事業の今後について	植木中央土地区画整理事業の進捗に合わせたリニューアル事業の実施。

#### ・植木街なか居住・街並み形成推進事業(熊本市)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(第2期植木中央地区)) 平成 22 年度～25 年度
事業開始・完了時期	平成 22 年度～25 年度【済】
事業概要	中心市街地における共同住宅・店舗併用住宅に対する補助
目標値・最新値	(目標値) 中心市街地の年間小売販売額 3,774 百万円

	(最新値) 4,060 百万円 個別事業での目標値の設定はしていない。
達成状況	目標達成
達成した(出来なかった)理由	店舗併用住宅の整備により、中心市街地の年間小売販売額の増加に寄与することができた。
計画終了後の状況(事業効果)	本計画区域内への新たな店舗等の出店等と併せて、年間小売販売額の増加に効果を発揮している。
事業の今後について	実施済み

### 3.今後について

目標達成に向けた主要事業であるウエッキーリニューアル事業は、植木中央土地区画整理事業の施行区域内に存する当該物件を含む複数の建物等の移転完了ができなかったことにより、ハード面での大規模なリニューアルの実施までに至ることができなかった。植木中央土地区画整理事業の進捗に合わせたリニューアル事業の実施により、集客の増加につなげ中心市街地の活性化を図る。

また、熊本地域公共交通網形成計画(平成28年3月策定予定)における、バス路線網の再編のなかでゾーンシステムの導入と乗換拠点の整備を検討しており、植木地区中心市街地に公共交通機関(バス)の乗換え拠点を整備することで、新たなにぎわい創出を図る。