

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

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（1601年）から12年（1607年）にかけ、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形作られてきた。

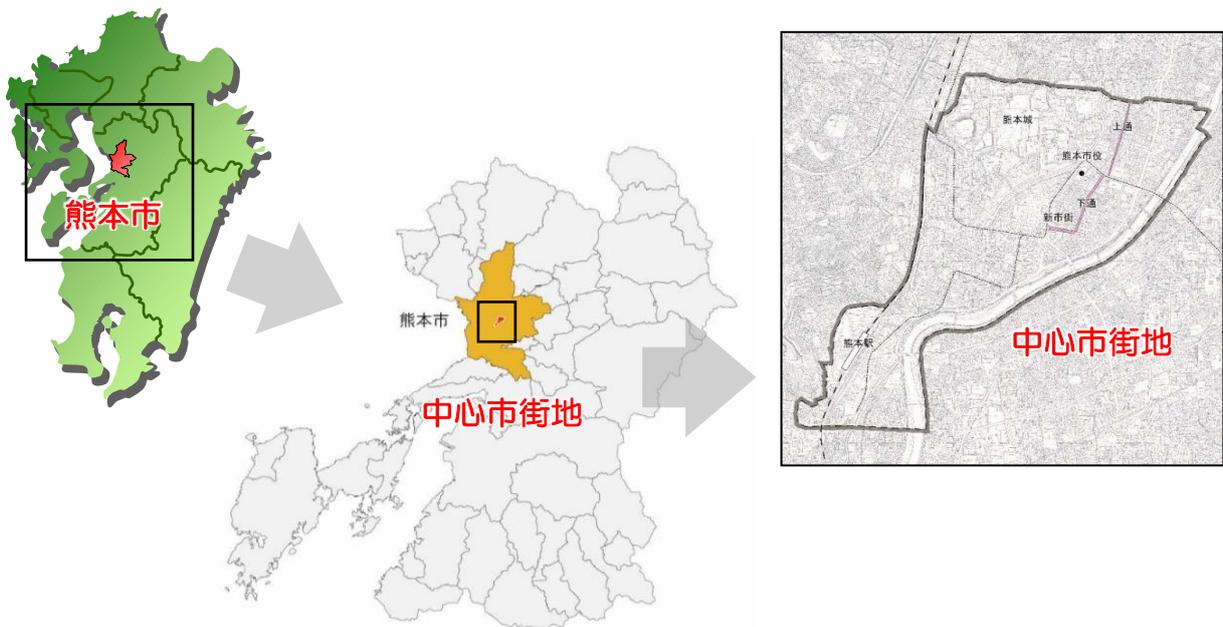
江戸時代は細川氏により肥後熊本が治められたが、明治期では熊本城に鎮台がおかれ、熊本は城下町としてにぎわいを見せることとなる。明治の初年から、九州における政治・軍事の中心として、各種の官庁が置かれ、明治24年、鉄道の開通によって熊本駅が設けられた。また、30年代に入って市区改正の大事業が行われ、中央部の山崎練兵場が市外に移され、跡地には会社、工場、商店その他施設が続々と軒を連ねるようになり、新市街地が形成されていった。

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。

現在、本市を含む19の市町村で構成する「熊本連携中枢都市圏」において、本市は、圏域全体の経済成長をけん引し、高次の都市機能の集積・強化を図る役割を担っており、そのなかでも、熊本城周辺並びに熊本駅に広がる市街地は、多数の商業施設や事業所に加え、美術館、博物館、ホール等の公共公益施設が数多く整備され、広域から人が集まる環境が整っている。

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年にわたり市街地としてにぎわいを形成してきた歴史があり、また、都市機能が集積して熊本県並びに九州地方の拠点としての役割を担っている地域であることから、中心市街地と位置づける。

(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

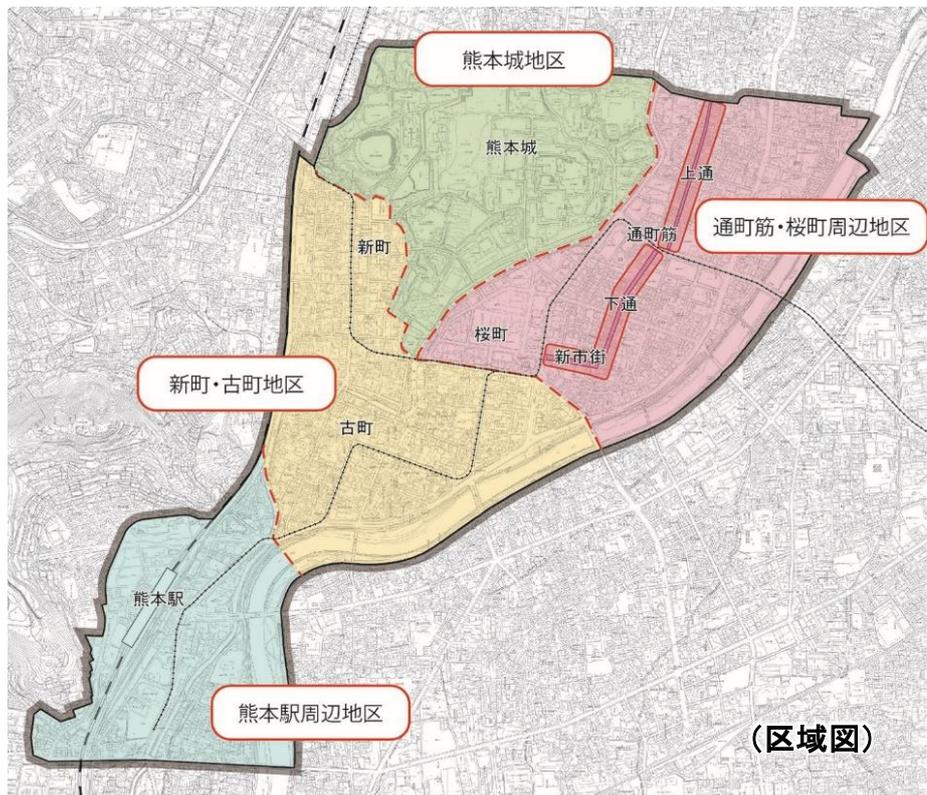
中心市街地の区域は、前述の位置設定の考え方に基づき、商業・業務等都市機能が集積している「通町筋・桜町周辺地区」、本市の陸の玄関口として整備を進めてきた熊本駅及びその周辺を含む「熊本駅周辺地区」、それらの地区を結ぶ役割を果たし、城下町としての町割りや資源のある「新町・古町地区」及び、第1期中心市街地活性化基本計画から本市のまちづくりの中心を担い、今後のまちづくりにおいても変わることのない「くまもとらしさ」の象徴である熊本城や多数の歴史・文化施設のある「熊本城地区」を一体的に活性化していくことから、これらの地区からなる区域を中心市街地と設定する。

(2) 区域の境界となる部分

- ・ 東側境界 市道南千反畑町北千反畑町第4号線、市道井川淵町第2号線、一級河川白川、一般県道瀬田熊本線
- ・ 西側境界 市道段山本町第2号線、市道小沢町上熊本2丁目第1号線、市道新町3丁目島崎1丁目第2号線、JR鹿児島本線、熊本駅西土地区画整理事業区域界
- ・ 南側境界 主要地方道熊本高森線、市道二本木2丁目新大江1丁目第1号線
- ・ 北側境界 市道上熊本2丁目1丁目第1号線、主要地方道熊本玉名線、市道北千反畑町第5号線

(3) 区域の面積

約415ha

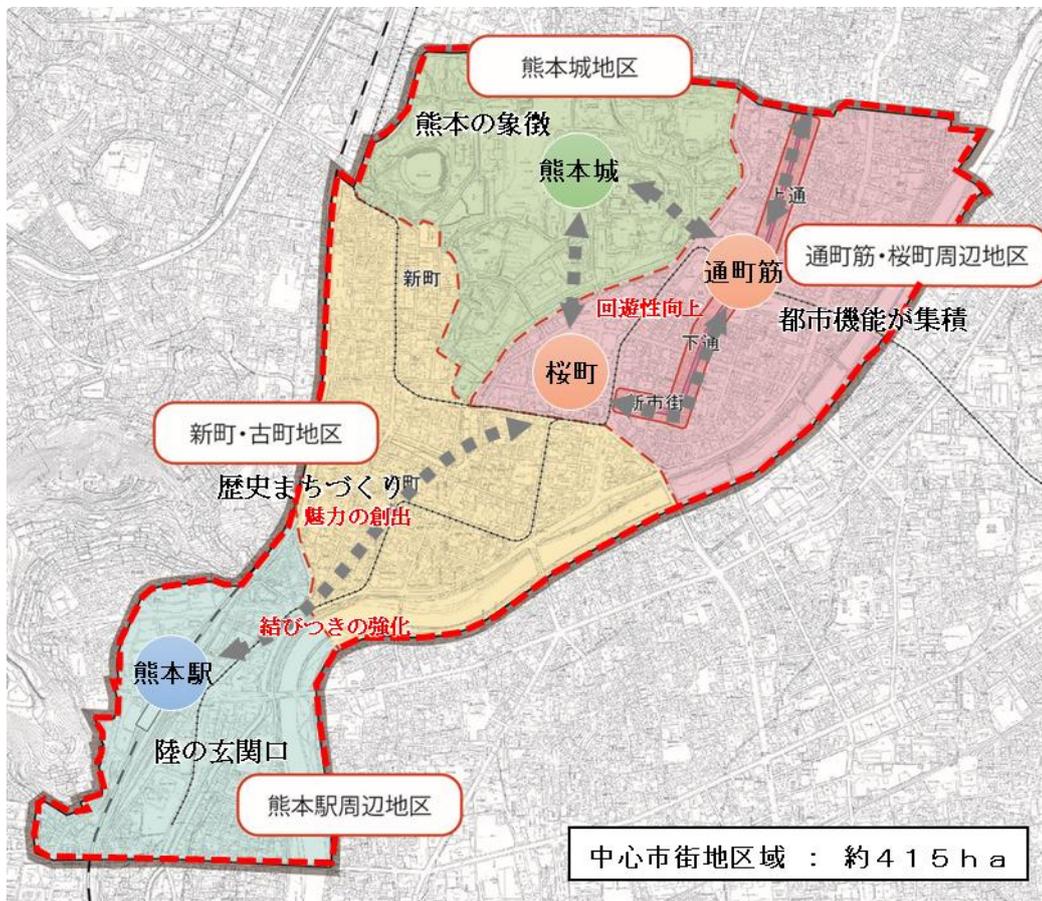


(4) 中心市街地を構成する地区の考え方について

中心市街地の活性化に関する法律の基本理念は、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、中心市街地の活性化の意義として「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、社会資本や産業資源等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『時代の変化に応えるまち』、『にぎわいあふれる城下まち』、『安全・安心に住み続けることができるまち』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29年4月に策定した「熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）」で設定した区域と同様の「熊本城地区」、「通町筋・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。



2章 中心市街地の位置及び区域

① 熊本城地区

本地区には、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ともに、市民の憩いの場としても利用されている。

平成20年には、復元整備された熊本城本丸御殿大広間が一般公開され、平成23年には熊本城のエントランス部分にあたる



天守閣復旧後の熊本城

桜の馬場地区に観光交流施設として「桜の馬場 城彩苑」がオープンし、九州新幹線鹿児島ルートの中線開業効果と相まって、にぎわいを見せている。

平成28年熊本地震により、熊本城は石垣の崩落や建築物の倒壊など甚大な被害を受けたものの、令和元年には、熊本城特別公開を開始し、令和3年には、天守閣内部の一般公開を開始した。

このように、本地区は、中心市街地における歴史的な背景を明確に示しつつ文化的な拠点となる地区であることから、対象区域とするものである。

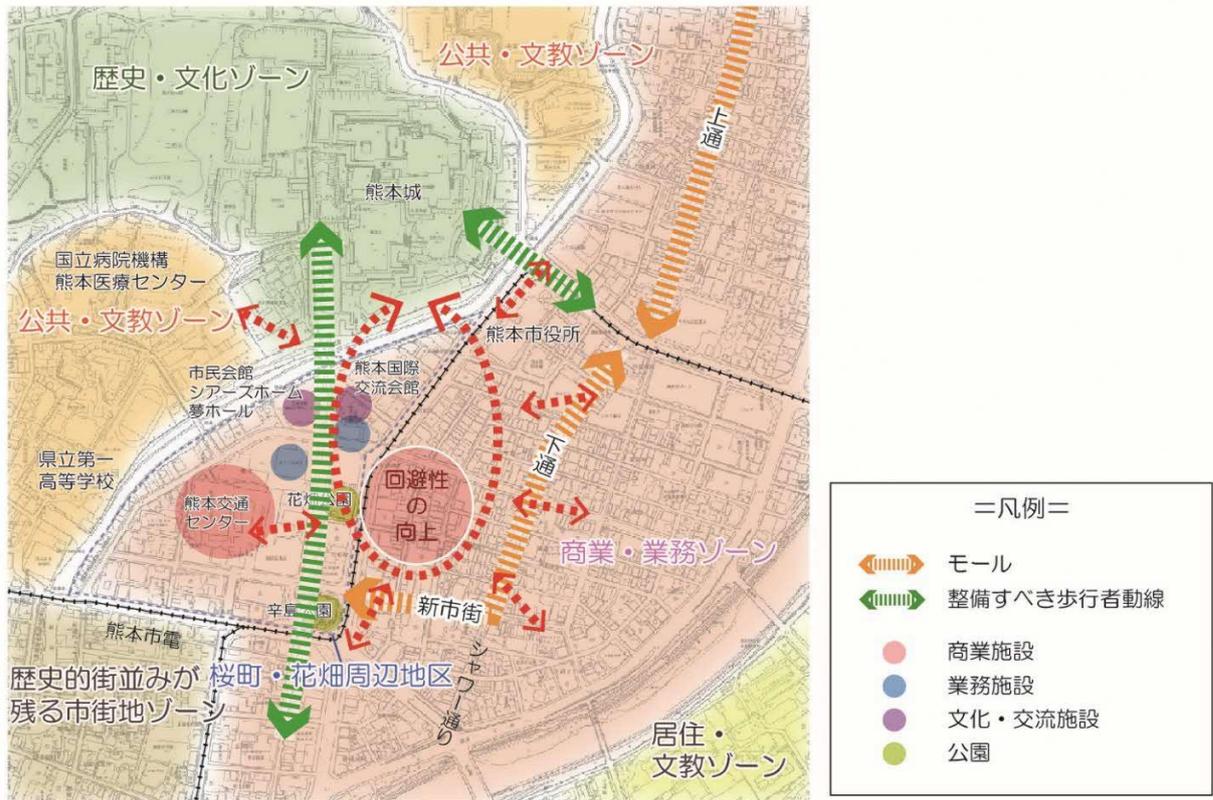
② 通町筋・桜町周辺地区

本地区は、商業・業務機能の集積が特に高い地域であり、また、熊本桜町バスターミナルをはじめとする交通機能の集積がみられるほか、熊本城ホールなどの公共公益施設も多く立地するなど、中心市街地の中でも核となる地区である。通町筋の鶴屋百貨店周辺と桜町のサクラマチクマモトを2つの核、上通アーケード、下通アーケード、サンロード新市街アーケードを3つのモールとし、2核3モールの構造を形成している。

そのため、本地区において、広範囲の商圈を有する商業機能の維持・拡充を図り、さらには、前計画までに整備した桜町地区再開発施設や花畑広場などの都市基盤を最大限に活用することで、にぎわいの創出や回遊性の向上を図ることは、中心市街地のみならず、熊本都市圏全域の経済の活性化に大いに寄与する。

このように、本地区は、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、にぎわいや経済的活動の拠点となる地区であることから、対象区域とするものである。

2章 中心市街地の位置及び区域



(資料) 桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本構想

③ 新町・古町地区

本地区は、呉服町、紺屋町、細工町などの地名や加藤清正の造った「一町一寺」の町割り、西南戦争以降に復興した「町屋」や史跡など歴史と伝統が残る地区であり、熊本市歴史的風致維持向上計画における重点区域に位置付けている。

熊本地震において「町屋」等、多くの歴史的建造物が被害を受けたところであるが、復旧・復興に向け住民と協働で取り組み、風情のある町並みや景観に配慮した城下町の魅力あふれるまちづくりを進めることとしている。また、本地区に残る貴重な歴史文化遺産を活かし、地域の活性化や観光の振興につなげるとともに、後世に継承していくための取組みを、現在、地域のまちづくり団体や住民等と協働で取り組んでいる。

このように、本地区は、熊本城と相まって城下町としての歴史的・文化的背景を明確に示しつつ、残存する町屋等を景観資源の核として景観形成や文化活動の拠点となる地区であることから、対象区域とするものである。



2章 中心市街地の位置及び区域

[3] 中心市街地の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>○相当数の小売商業者が集積</p> <p>本市の小売業・卸売業（平成26年）について、商店数が6,109店、従業者数が50,922人、年間販売額が20,525億円である。そのうち中心市街地においては、商店数が889店、従業者数が6,968人、年間販売額が3,822億円と、それぞれ全市の14.6%、13.7%、18.6%のシェアを占めている。</p> <p style="text-align: center;">商業の集積</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">熊本市</th> <th style="text-align: center;">対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">商店数</td> <td style="text-align: center;">889店</td> <td style="text-align: center;">6,109店</td> <td style="text-align: center;">14.6%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">6,968人</td> <td style="text-align: center;">50,922人</td> <td style="text-align: center;">13.7%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間販売額</td> <td style="text-align: center;">3,822 億円</td> <td style="text-align: center;">20,525 億円</td> <td style="text-align: center;">18.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料）平成26年商業統計</p> <p>○相当数の業務機能が集積</p> <p>本市の事業所数（平成28年）は28,310事業所で、そのうち、中心市街地には5,190事業所（全市の18.3%）があり、56,919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。</p> <p style="text-align: center;">事業所の集積</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">熊本市</th> <th style="text-align: center;">対市割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">5,190 事業所</td> <td style="text-align: center;">28,310 事業所</td> <td style="text-align: center;">18.3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">56,919 人</td> <td style="text-align: center;">305,105 人</td> <td style="text-align: center;">18.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（資料）平成28年経済センサス</p> | | 中心市街地 | 熊本市 | 対市割合 | 商店数 | 889店 | 6,109店 | 14.6% | 従業者数 | 6,968人 | 50,922人 | 13.7% | 年間販売額 | 3,822 億円 | 20,525 億円 | 18.6% | | 中心市街地 | 熊本市 | 対市割合 | 事業所数 | 5,190 事業所 | 28,310 事業所 | 18.3% | 従業者数 | 56,919 人 | 305,105 人 | 18.7% |
| | 中心市街地 | 熊本市 | 対市割合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店数 | 889店 | 6,109店 | 14.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 従業者数 | 6,968人 | 50,922人 | 13.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年間販売額 | 3,822 億円 | 20,525 億円 | 18.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中心市街地 | 熊本市 | 対市割合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業所数 | 5,190 事業所 | 28,310 事業所 | 18.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 従業者数 | 56,919 人 | 305,105 人 | 18.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2章 中心市街地の位置及び区域

○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（P. 6に記載）。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68.4%と高く、ビジネス客や観光客に利用されている。

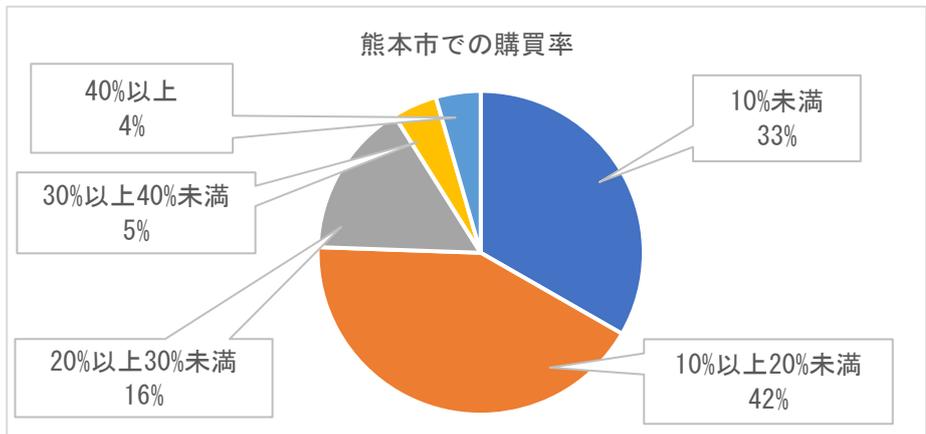
宿泊施設の集積

| | 中心市街地 | 熊本市 | 対市割合 |
|------|--------|---------|-------|
| 収容人員 | 8,758人 | 12,806人 | 68.4% |

（資料）平成27年熊本市調べ

○広域な商圈を形成

本市は、県内の小売業販売額の約46%（平成26年商業統計調査）が集中する県庁所在都市であって、商業集積も充実しており、その商圈は県内の広範囲に及んでいる。本市での購買率（生鮮食品から贈答品までの13項目の平均）が20%以上となるのは、熊本市も含め熊本県内45市町村（平成27年度熊本県消費動向調査当時）のうち11市町村であり、広域な商圈を形成している。

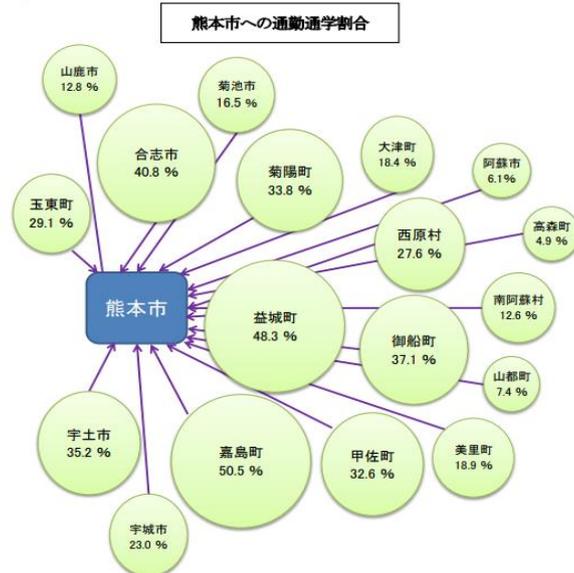


（資料）熊本県「平成27年度熊本県消費動向調査報告書」

2章 中心市街地の位置及び区域

○広い通勤通学圏を形成

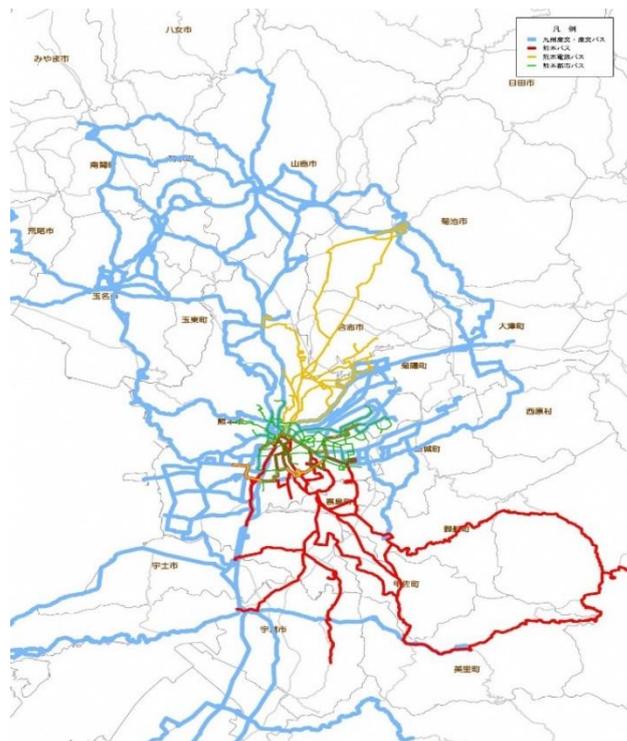
熊本連携中枢都市圏において、各自治体の本市への通勤通学割合は非常に高く、本市は業務や教育の中心としての役割を果たしている。



(資料) 熊本連携中枢都市圏ビジョン (2022年3月)

○広域的な交通拠点の形成

本市及び近隣市町の路線バスは、交通センターを起点として放射方向に、また、網の目状に路線バス網が張り巡らされ、本市のみならず近隣市町を含めた住民等の生活の足として役割を果たしている。



(資料) 熊本地域公共交通計画

2章 中心市街地の位置及び区域

このように、中心市街地は、小売商業、各種事業所、さらには公共公益施設等の都市機能が限られた範囲に高い密度で集積しており、様々な都市活動が展開されている。また、中心市街地を核とした商圈、通勤通学圏、交通圏が広域的に形成されており、本市及び熊本県において経済的、社会的に中心的な役割を果たしている市街地である。

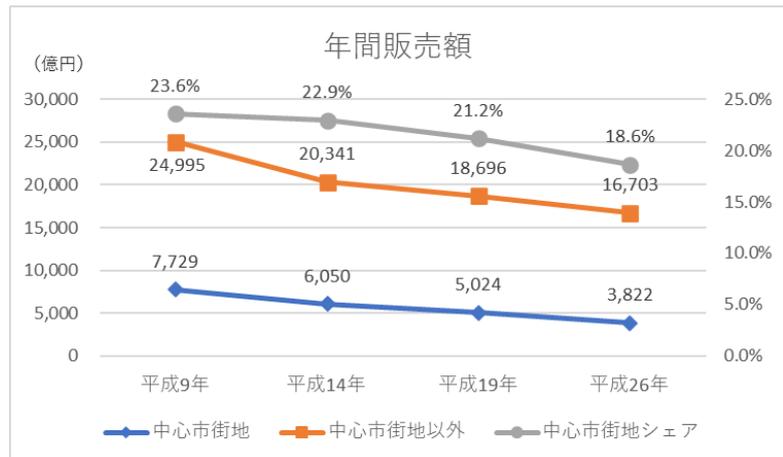
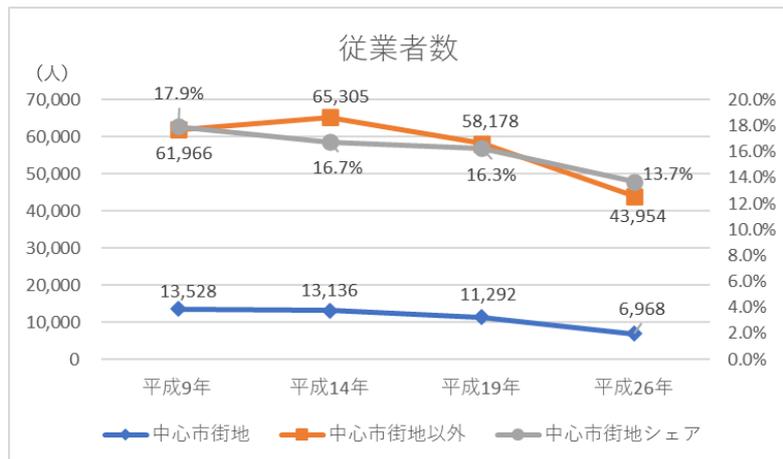
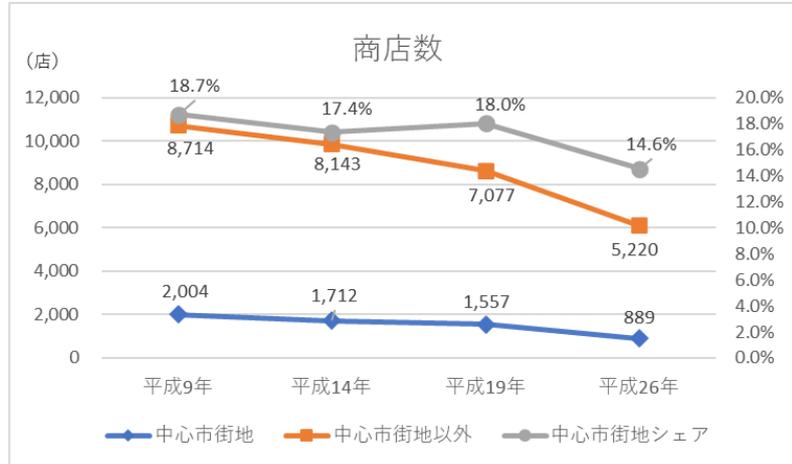
2章 中心市街地の位置及び区域

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

中心市街地の小売業・卸売業について、商店数・従業者数・年間販売額のいずれも減少傾向にある。更に中心市街地のシェアも減少傾向にあることから、中心市街地以外と比較して中心市街地における減少率が特に大きいことがうかがえる。

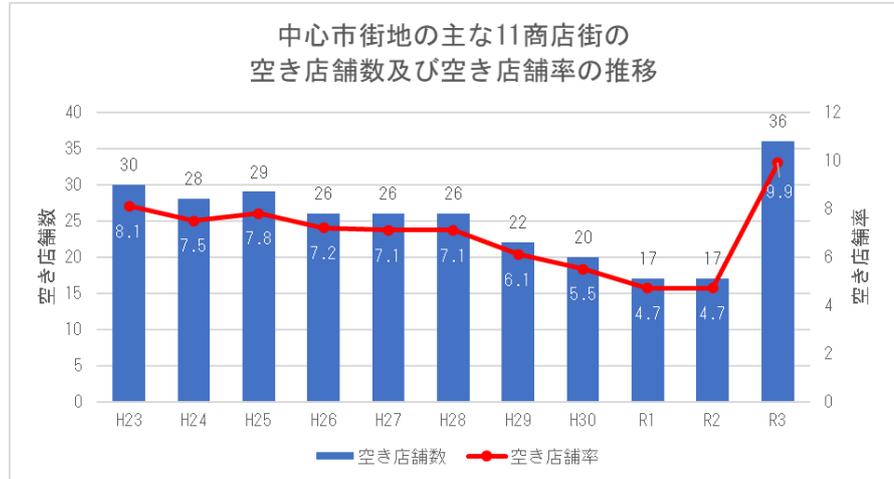


(資料) 平成26年商業統計

2章 中心市街地の位置及び区域

○中心市街地の空き店舗率の高止まり

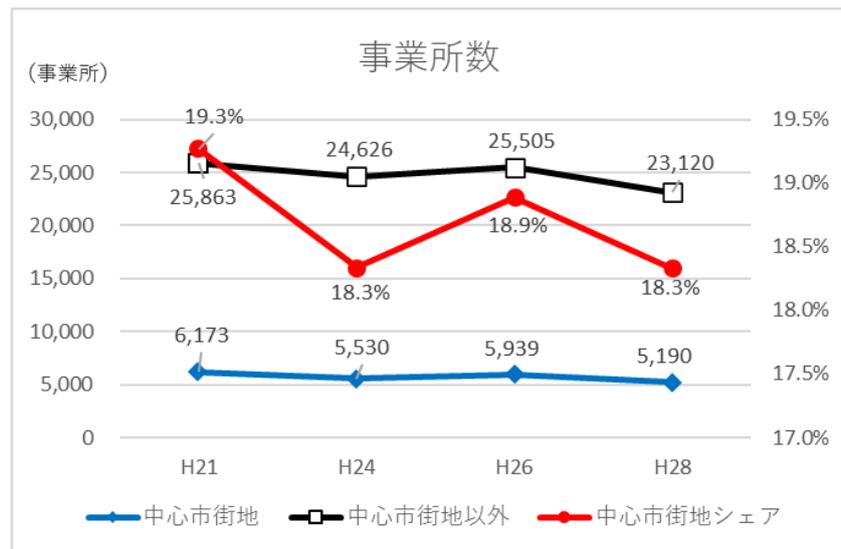
中心市街地の主な商店街の空き店舗率は、緩やかな減少傾向にあったものの、令和3年には新型コロナウイルス拡大の影響により、大きく上昇した。



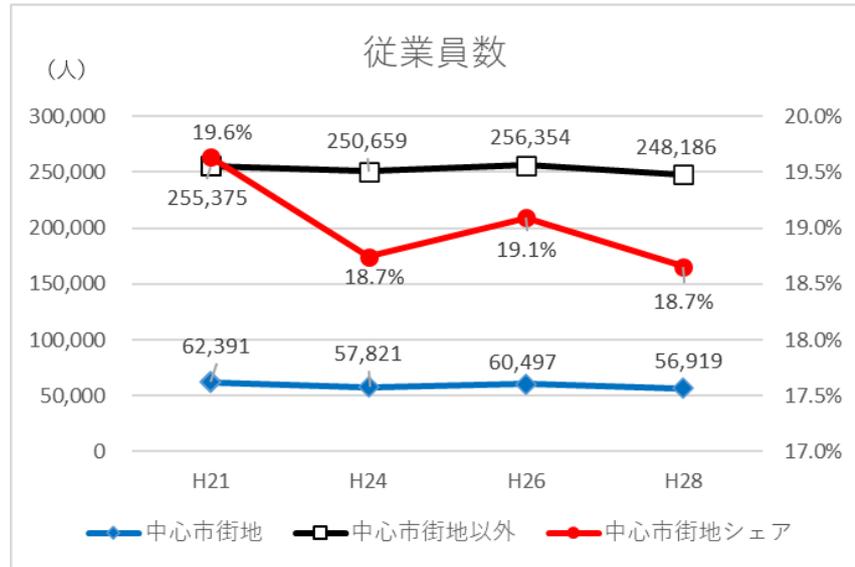
(資料) 熊本市調べ

○中心市街地の事業所数の減少

中心市街地の事業所数は、平成21年の6,173事業所から平成28年に5,190事業所、従業員数は、同じく62,391人から56,919人と減少傾向にある。更に中心市街地のシェアも減少傾向にあることから、中心市街地以外と比較して中心市街地における減少率が特に大きいことがうかがえる。



2章 中心市街地の位置及び区域



※熊本市と合併前である平成 21 年の旧城南町・旧植木町の各数値については、平成 24 年以降の数値と単純比較できるようにするため、中心市街地以外の数値に合算している。

以上のように、中心市街地では小売・卸売業について商店数、従業者数、年間販売額が減少しており、近年、緩やかな減少傾向にあった空き店舗率も、大きく上昇していることから、本市の都市活動や経済の中心としての役割を果たす市街地の活力が低下しつつあり、今後もさらに進展するおそれがあると認められる市街地である。

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を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

○熊本連携中枢都市圏ビジョン

平成28年3月に策定した「熊本連携中枢都市圏ビジョン」の中では、圏域の市町村は、その特長や強みを生かし、連携しながら「圏域全体の経済成長のけん引」、「高次の都市機能の集積・強化」、「圏域全体の生活関連機能サービスの向上」に資する取り組みを積極的に推進するとともに、圏域としての総合力を発揮するため、市町村それぞれの個性と特性に磨きをかけ、魅力を高め、ひとつとなつて大きな力となり、九州中央の交流拠点を目指していくことを目指す圏域の姿として掲げている。

本市中心市街地は、本市のみならず、熊本都市圏全体の経済成長をけん引する役割を担っていることから、本市中心市街地の活性化施策は、周辺市町村の発展に必要不可欠である。

○熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略

平成28年3月に策定した「熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略」では、基本目標として、「国内外から人々を引き付けるまちを創り、安心して働くことができる雇用を生み出す。～移住・定住の促進と交流の活発化～」などを掲げており、熊本城を目玉として、本市固有の文化・伝統・観光資源等をより魅力ある資源に磨き上げ、県や他の自治体との広域連携を進めながら、インバウンド（訪日外国人旅行者）をはじめとした観光客を呼び込み、観光によって新たな雇用を生み出す取り組みを進めている。

熊本のシンボルである熊本城を有する中心市街地の活性化は、観光客の呼び込みや、それに付随する新たな雇用を生み出すことにつながり、それを周辺市町村と連携を図りながら進めていくことから、本市中心市街地の活性化施策は周辺市町村の発展に必要不可欠である。

中心市街地は、熊本都市圏全体の経済成長をけん引する中心的な役割を担っており、その活性化の効果は、熊本市内はもとより、熊本県内や九州全域へも波及が期待できる。このことから、本市中心市街地の発展は、熊本都市圏全体の発展にも有効である。