

# 都市再生整備計画

さくらまち はなぼたち く  
桜町・花畑地区

くまもと くまもとし  
熊本県 熊本市

令和2年3月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークابل推進事業	■

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	熊本県	市町村名	熊本市	地区名	桜町・花畑地区	面積	14	ha							
計画期間	平成	30	年度	～	令和	2	年度	交付期間	平成	30	年度	～	令和	2	年度

### 目標

人口減少、高齢化の進展への対応として、官民の取り組みにより、本市の中心市街地回遊の要である桜町・花畑地区において、高度な都市機能の集積、多様な賑わいを創出し、中心市街地の回遊性向上、ひいては、持続可能な都市の実現を目指す。

- ・桜町地区では、民間による再開発事業により都市機能の更新・導入を図り、隣接する花畑地区では、利活用において自由度の高い”広場”(シンボルプロムナード、(仮称)花畑広場)の整備や公園(辛島公園、花畑公園)の再整備を行うことで賑わいの創出を図る。また、コンセプトである「熊本城と庭つづき『まちの大広間』」を具現化していくことで、熊本城周辺との回遊性を高めることはもとより、中心商店街とのアクセスルートのひとつである”地下通路”を明るく快適で利用しやすい空間としていくことや、城下町風情の感じられる地区へとつながる(周辺)道路を美装化し、賑わいの波及へとつなげていく。
- ・官民が連携した市民参加型のプロジェクトやまちの賑わいを創出するイベント等を実施し、地区の賑わいを創出する。
- ・桜町・花畑地区を”車中心”から”人中心”への転換の象徴として整備することに合わせ、辛島地下駐車場の機能向上を図り、中心市街地への車の流入の抑制を図る。
- ・熊本地震後の居住人口の減少に対応し、商業・文化・業務機能と共存した機能性の高いまちなか居住を促進する。

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

本市では、平成28年に「熊本市立地適正化計画」(以下、「立地適正化計画」という。)を策定し、中心市街地と15箇所の地域拠点を利用性の高い公共交通で結ぶことにより、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を目指し、中心市街地を、商業、業務、芸術文化、交流など熊本市及び熊本都市圏の社会経済活動の発展を牽引する高度な都市機能が集積するとともに、誰もが歩いて回遊したくなるエリアとして位置付けている。

このことから、本市のシンボルである熊本城と中心商店街をつなぐ“回遊の要”となる場所に位置する桜町・花畑地区において、民間による再開発事業により商業、ホテル、医療並びにバスターミナル等の施設を再整備するとともに、市が、当該施設に整備されるホールと大小会議室から成る交流施設(熊本城ホール)を取得する。

さらに、再開発事業に隣接する地区においては、令和2年度を目処に、既存の2公園(辛島公園・花畑公園:約6,000㎡)とともに、両地区の間に位置する市道の廃道によって生み出した広大な敷地と本市施設用地であった約2,300㎡を、多種多様なイベント等に自由に利用できる広場として整備する。

また、これらの取り組みの効果をさらに高めることを目的として、周辺の道路の美装化や桜町・花畑地区と中心商店街をつなぐ地下通路を利用しやすく、明るく快適な空間として整備することで、回遊性の向上はもとより、地上のオープンスペースと一体的な賑わいの創出を図るものである。

加えて、中心市街地において、若年層の人口増加が見られず、さらに、平成28年4月の熊本地震後は居住人口が減少していることから、桜町再開発施設において、保護者の就労形態の多様化に対応した保育支援施設や、身近な医療機関として初期診療を行う診療所等(内科、歯科、眼科、調剤薬局)を導入し、生活利便性を維持するとともに、まちなか居住を促進する。

このように、当該地区において都市機能の更新・拡充し拠点性を高めることで、地区一体のにぎわい創出、回遊性向上はもとより、中心市街地全体の求心力を向上させ、持続可能な都市構造への再構築を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

本市は、古くから九州各地を結ぶ交通の結節点であり、城下町として栄え、戦前は国の出先機関が集積するなど九州の中核をなす拠点都市として発展してきた。現在も、財務局や国税局などの国の出先機関や、陸上自衛隊西部方面総監部が置かれており、さらに、医療機関や高等教育機関、商業施設が高度に集積するなど都市機能が充実した都市でもある。平成23年3月には、九州新幹線が全線開通し、翌平成24年4月1日に九州で3番目の政令指定都市に移行している。

本市の中心商店街は、百貨店やホテル等が立地する2つの賑わいの核と、これを結ぶ3つのアーケードでその骨格が形成されており、平成19年に中心市街地活性化基本計画の認定を受けて以降、都市の転機となる出来事をとらえ、中心市街地の活性化はもとより、都市機能の維持・拡充、公共交通の利便性向上等に取り組んできたところである。

このようななか、賑わいの核のひとつである通町筋地区は、平成14年度に実施された2つの再開発事業によって、百貨店の増床、並びに市の美術館及び県の小規模ホール等の機能が導入され、拠点性の向上が図られた。

さらに、平成19年には、本市のシンボルである熊本城の築城400年祭に合わせた本丸御殿復元整備、平成23年には、九州新幹線開業に合わせた熊本城のエントランス部分における観光交流施設整備を行ったことで、一定の賑わいの創出は図られたところである。

一方、熊本城と中心商店街をつなぐ重要な場所である桜町・花畑地区は、36のバスパスを有するバスターミナルを中心に、百貨店、ホテル等により集客力を担保していたところであるが、これら施設の老朽化やバリアフリー未対応などの課題があり、拠点性低下が指摘されてきた。

このことから、当該地区において、民間による再開発事業を施行する一方、隣接地では市において、多種多様なイベント等に自由に利用できる広場等を整備することとしている。

今後は、コンパクトな都市形成の促進、並びに車から歩行者中心のまちづくりへの転換を図るため、これらの施策とあわせ、さらなる公共交通の利便性向上に取り組んでいく必要がある。また、更なる回遊性向上を目指し、昼だけでなく夜も歩いて出かけたくなるような、魅力ある夜間景観の形成に取り組んでいく必要がある。

### 課題

- ・熊本城周辺と中心商店街をつなぐ回遊性の要である桜町・花畑地区の拠点性(にぎわい)の低下。
- ・桜町・花畑地区一帯の道路について、景観的な統一が図られていない。
- ・桜町・花畑地区と中心商店街をつなぐ地下通路について、暗く、寂しい印象を与えること等から、十分な利用がなされていない。
- ・熊本地震後における中心市街地の居住人口の減少

### 将来ビジョン(中長期)

・「第2次熊本市都市マスタープラン」(平成21年3月策定)においては、めざすべき都市構造の将来像として、『豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある多核連携都市』を掲げ、商業・業務・文化など様々な機能が集積する中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点とし、その周辺では、行政・商業など地域の生活サービス機能が充実した地域拠点や生活拠点を核として、複数の地域生活圏の形成を図るとしており、地域拠点と中心市街地は利便性の高い公共交通で結ばれ、地域拠点相互も公共交通や幹線道路で結ばれ、地域生活圏が相互に連携した多核連携型の都市構造をめざす、としている。

・「熊本市立地適正化計画」(平成28年4月策定)においては、多核連携都市の実現のため、都市の骨格を形成する、都市機能誘導区域(中心市街地、地域拠点)を地域生活圏の暮らしを守る最後の砦として維持するとともに、公共交通の充実を図ること

で、市民全体の暮らしやすさを維持し、さらには市全体の交流促進により都市そのものの魅力の向上を図り、都市活力を維持する、としている。

・「熊本市中心市街地活性化基本計画(熊本地区)」においては、基本方針の1つを「にぎわいあふれる城下町」としており、今後の人口減少社会においても、高度な都市機能が集積する中心市街地を維持するため、桜町地区再開発事業やシンボルプロムナード及び(仮称)花畑広場の整備により、地域・都市間の交通拠点及び観光・文化・情報の交流拠点を形成するとともに、復旧していく熊本城を新たな観光資源として活用しながら、熊本のしごと・ひと・まちを元気にしていくこととしている。

・「熊本市震災復興計画」においては、復興重点プロジェクトの1つ「新たな熊本の経済成長をけん引するプロジェクト」として、中心市街地のにぎわいを創出するため、熊本城ホールを含む桜町地区市街地再開発事業や、シンボルプロムナード及び(仮称)花畑広場の整備等において、地域・都市間の交通拠点及び観光・文化・情報の交流拠点を形成することとしている。

・「熊本市第7次総合計画」においては「魅力と活力のある中心市街地の創造」として中心市街地のにぎわい創出や回遊性の向上に寄与する民間再開発事業の促進や広場の整備を推進することとしている。

<p><b>都市構造再編集集中支援事業の計画</b></p> <p><b>都市機能配置の考え方</b>          本市は、中心市街地及び15の地域拠点を設定し、各地域拠点と中心市街地を結ぶ8軸を基幹公共軸と位置づけて、活力ある多核連携都市の実現に向けて取り組んでいる。          中心市街地及び地域拠点と位置づけた15の地域においては、商業、医療機能をはじめ公共公益機能や各種の都市機能の維持・確保をはかり、それら拠点を中心に、商業、業務、居住などの諸機能が段階的に立地し、その外側にゆとりある住宅地、そして農地や自然的環境とが広がるような秩序ある都市構造の実現をめざす。          特に、中心市街地においては、商業・業務機能等と共存した、機能性の高いまちなか居住を促進するとともに、商業、業務、芸術文化、交流など熊本市及び熊本都市圏の社会経済活動の発展を牽引する高度な都市機能の集積を目指すものとし、誘導施設として、桜町再開発事業において市が取得する公益施設「熊本城ホール」のほか、商業機能、金融機能、医療機能を位置づけている。          郊外部においては、本市の魅力の一つである自然環境や農業・漁業生産環境の保全に努めるとともに、周辺環境と共存する既存集落の維持・活性化を図る。</p> <p><b>都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方</b>          本市の中心市街地の2つの賑わいの核のひとつである「桜町・花畑地区」を「中心拠点区域」と設定し、区域内の老朽化した複合施設を再開発の手法により再整備し、バスターミナルのリニューアルをはじめとして商業、ホテル、公益施設（熊本城ホール）等の都市機能の更新・拡充を図る。          さらに、中心市街地において、若年層の人口増加が見られず、さらに、平成28年4月の熊本地震後は居住人口が減少していることから、若年層の就職先や子育て環境が充実を図ることとし、桜町・花畑地区において、保護者の就労形態の多様化に対応した保育支援施設や、身近な医療機関として初期診療を行う診療所等（内科、歯科、眼科、調剤薬局）の導入により、生活利便性を維持するとともに、まちなか居住を促進し、熊本型のコンパクトシティに向けたまちづくりを行う。          加えて、車から歩行者への転換の第一歩として、再開発施設の前面にある市道を廃止し、隣接する市の産業文化会館跡地及び民地とともに、多様な利活用が可能なオープンスペースを整備し、再開発事業の効果を最大化するとともに、中心市街地全体の求心力を向上させ、持続可能な都市構造への再構築を図る。</p> <p>都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等</p>	
---	--

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
桜町・花畑地区周辺の地価上昇率	%	桜町・花畑地区の周辺2地点における地価の平均上昇率	にぎわいの創出により、桜町・花畑地区の地価の上昇を目指す	100	H30	102.5	R3
オープンスペースの来場者数	人	オープンスペースに来場した人数	オープンスペースの魅力向上による、来場者数の増加を目指す	585,530	H29	1,018,313	R3
地下通路の通行者数	人	辛島公園地下通路通行した歩行者通行量（平日、休日の合計）	周辺施設との回遊性向上による、歩行者通行量の増加を目指す	8,676	H26	13,014	R3
中心市街地内の居住人口	人	中心市街地内の居住人口	まちなか居住の促進による、中心市街地内の居住人口の増加を目指す	36,604	H28	37,000	R3

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p><b>【官民連携による中心市街地の賑わい創出と回遊性向上】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・桜町地区においては、民間による再開発事業により都市機能の更新・導入を図り、隣接する花畑地区では、利活用において自由度の高い“広場”(シンボルプロムナード、(仮称)花畑広場)の整備や公園(辛島公園、花畑公園)の再整備を行うとすることで賑わいの創出を図る。</li> <li>・コンセプトである「熊本城と庭つづき『まちの大広間』」を具現化していくことで、熊本城周辺との回遊性を高めることはもとより、中心商店街とのアクセスルートのひとつである“地下通路”を明るく快適で利用しやすい空間としていく</li> <li>・官民が連携した市民参加型のプロジェクトやまちの賑わいを創出するイベント等を実施し、地区の賑わいを創出する。</li> <li>・城下町風情の感じられる地区へとつながる(周辺)道路を美装化し、賑わいの波及へとつなげていく。</li> <li>・桜町・花畑地区を“車中心”から“人中心”への転換の象徴として整備することに合わせ、辛島地下駐車場の機能向上を図り、中心市街地への車の流入の抑制を図る。</li> <li>・桜町再開発施設において、保護者の就労形態の多様化に対応した保育支援施設や、身近な医療機関として初期診療を行う診療所等(内科、歯科、眼科、調剤薬局)を導入し、生活利便性を維持するとともに、まちなか居住を促進する。</li> <li>・更なる回遊性の向上を目指し、昼だけでなく夜も歩いて出かけたいような、魅力ある景観の形成に向けた検討を行う。</li> </ul>	<p><b>【基幹事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園(辛島公園・花畑公園)</li> <li>・地域生活基盤施設 広場(シンボルプロムナード、(仮称)花畑広場)</li> <li>・高質空間形成施設(辛島町第1号線、紺屋今町花畑町第1号線ほか)</li> <li>・高質空間形成施設(辛島公園地下通路)</li> </ul> <p><b>【関連事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心拠点誘導施設(桜町再開発施設(医療施設))</li> <li>・桜町・花畑地区暮らし・にぎわい再生事業(熊本城ホール)</li> <li>・市街地再開発事業(桜町地区)</li> <li>・桜町再開発施設(子育て支援施設)</li> <li>・中心商店街地区魅力向上事業(地方創生推進交付金)</li> <li>・ファッションの街くまもとの魅力創出(地方創生推進交付金)</li> <li>・国内外からの観光客の誘致(地方創生推進交付金)</li> <li>・クリエイティブ産業振興(地方創生推進交付金)</li> </ul> <p><b>【効果促進事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・辛島公園地下駐車場整備事業</li> <li>・辛島公園北側道路の歩行者空間化に向けた社会実験</li> <li>・夜間景観の形成に向けた調査業務</li> <li>・良好な景観の形成に向けた調査業務</li> <li>・建て替え等による賑わい創出推進事業</li> </ul>
<p><b>その他</b></p>	
<p><b>【官民連携体制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースについては、基本計画の段階から、学識経験者、隣接地権者及び公募委員で「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント検討委員会」を組織している。現在は、利活用やデザインの検討・協議を行っており、今後もエリアマネジメント(運営のあり方)について協議をしていく予定である。</li> <li>・熊本地震を受け、桜町・花畑地区の防災性を強化していくため、行政と当該地区周辺の民間事業者(商業、観光、交通、医療、放送、通信等)で会議体を組織し、基本的な方向性などについて協議を行った。今後は、参加者のそれぞれの強みを生かした役割の分担に従い、実効性のある「エリア防災」の体制づくりの実現を目指していく。</li> <li>・中心商店街と桜町再開発施設をつなぐ辛島公園地下通路について、官民の費用負担で機能更新を実施していくこととなっている。</li> </ul> <p><b>【政策間連携体制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地区の取り組みに関しては、市役所内においても、観光、経済、都市等セクションの連携が不可欠であり、「桜町・花畑プロジェクト」を設置し、その強化に努めている。</li> </ul> <p><b>【事業完了後の継続性・人材育成・維持管理費の低減】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・官民が連携した市民参加型のプロジェクトやまちの賑わいを創出するイベント等を実施し、地域の活性化を図るとともに、多くの観光客を呼び込む。</li> <li>・(仮称)花畑広場を先行供用することで、「中心市街地の活性化」、「広場整備に関する意見や情報収集」、「桜町・花畑周辺地区一帯のまちづくりの機運醸成」、「広場利用・運営の人材の発掘・育成」を図る。</li> <li>・シンボルプロムナード及び(仮称)花畑広場は、火・ボールの使用や商業活動など、多様なアクティビティに活用できる自由度の高い空間として整備することで、地域経済の活性化を図る。また、運営の自立化や持続性を考慮し収益性も高めていく。</li> <li>・シンボルプロムナード及び(仮称)花畑広場と一体的に整備を行う2つの都市公園(辛島公園・花畑公園)については、P-PFIの手法を活用したカフェなどの収益施設の導入を検討する。</li> </ul>	



