

(仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン

令和8年6月3日
熊本市

I. (仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン策定の流れ

基礎調査

「人口・世帯」「観光・産業」
「商業・サービス業」「土地建物利用・道路」
「回遊（交通・歩行者ネットワーク）」

「(仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン骨子案」の提示
(R8.2.6 第4回検討委員会にてご審議)

今回ご報告 (P5~8)

ステップ1: 「まちづくりの視点」や「取組の方向性」に反映

今回ご報告 (P9~18)

ステップ2: ご意見を反映した「まちづくりの視点」や「方向性」に基づき
“各ゾーンの目指す姿”や“今後期待すること”を整理

現況調査 (追加分)

オフィス・ホテルマーケット調査

- ・オフィス床 (需給動向、賃料、空室率等)
- ・ホテル (客室数、平均客室単価、稼働率等)

地権者意向調査

- ・建替え等に関する意向、
支援ニーズ等の把握 等

くまもとまちづくりラボ

- ・市民、事業者、地元経済界が参加する
まちづくりラボでのご意見 (R7.11~継続中)

庁舎周辺まちづくりに対する意見聴取

市議会

- ・庁舎整備に関する特別委員会でのご意見

検討委員会

- ・これまでの検討委員会でのご意見

地元経済界

- ・まちづくりに対する経済同友会、商工会議所、
中心商店街等連合協議会からのご意見

市民

- ・新庁舎整備を契機としたまちづくりに関する
市民アンケート (R7.10.1~10.17)
- ・骨子案及びまちの将来像等に関する
市民意見 (R8.4.1~R8.4.30)

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

市民意見聴取の結果（詳細は「資料5」のとおり）

- 2026年4月1日～30日の1ヶ月間、まちづくりプラン骨子案及び本市が目指すべき将来像や課題等について市民意見聴取を実施。
回答数：計1,476件
- 対象エリアに対する市民の課題感は、基礎調査等で把握した実態と概ね整合。
- 歴史や文化・自然を活かしたまちづくり、回遊性の向上、災害に強いまちづくり・老朽化ビルの連鎖的建替え（天神ビッグバン）公共交通の利便性向上 等に関する意見が多い。

現在の対象エリアの評価について

評価が高いもの

- ・魅力的な歴史や都市文化がある
- ・公共交通でアクセスしやすい

評価が低いもの

- ・地震や水害等への備えが十分である

評価が分かれるもの

- ・新しいトレンドが生まれ、感性を刺激する魅力がある
- ・快適な歩行環境が形成されている
- ・企業の活発な経済活動によるまちの活力が感じられる
- ・居心地の良い広場や公園等がある

2040年から2050年頃の将来イメージについて

多く選ばれたもの

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. 「歴史と風格を感じるまち」 | 713件 |
| 2. 「歩行者ネットワーク(空中回廊)」 | 466件 |
| 3. 「防災力の強いまち」 | 412件 |
| 4. 「利便性の高い公共交通」 | 353件 |
| 5. 「地下通路・地下街」 | 350件 |
| 6. 「多世代が生き生きと暮らせるまち」 | 345件 |
| 7. 「誰もが過ごしやすいまち」 | 324件 |
| 8. 「自然を活かしたまち」 | 241件 |
| 9. 「憩いの場(公園・広場・カフェ)」 | 227件 |
| 10. 「老朽化ビルの連鎖的建替え(天神ビッグバン)」 | 176件 |
| 10. 「文化施設」 | 176件 |
| 10. 「歩行者デッキ」 | 176件 |

その実現のために重要なことについて

- | | |
|--|------------|
| 1. 「誰もが訪れやすく歩きやすい移動環境の整備」 | 997件 (68%) |
| 2. 「災害に強く安全な都市基盤の整備」 | 992件 (67%) |
| 3. 「歴史・文化・自然・商店街など、このエリア ならではの個性を活かしたまちづくり」 | 889件 (60%) |
| 4. 「公園や広場など、憩いや賑わいが 生み出される空間の充実」 | 757件 (51%) |
| 5. 「魅力的で求心力の高い施設※の誘致や 老朽化施設の建替え促進」 | 524件 (36%) |
| <small>※商業、ホテル、その他サービス施設等</small> | |
| 6. 「都市の経済活動を牽引する企業 や新産業等の進出支援」 | 353件 (24%) |
| 7. 「国際会議の誘致や高付加価値な 観光施策の推進」 | 242件 (16%) |



写真提供：熊本城総合事務所

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

まちづくりプランに関する主なご意見

| | 市議会 | 検討委員会 | 経済界 | 市民意見 |
|-------------------|---|--|--|--|
| まちづくりプランに関する主なご意見 | <p>【回遊性】 ・電車通り沿い(オフィス街)の無機質さの解消が必要 ・回遊性向上には、熊本の気候に配慮した「地下街」の整備が有効</p> <p>【現庁舎跡地】 ・都市のブランド力向上や経済活動活性化の視点が重要 ・市民の財産であるという視点が重要</p> <p>【周辺の公共施設】 ・老朽化した市有施設の改築においては、周辺との連携が重要</p> | <p>【まちづくりの将来像】 ・「基礎調査結果」と「まちづくりの視点」との繋がりを明示すべき ・「まちづくりの視点」と「将来像」の関係性をわかりやすくすべき ・上通方面の回遊ネットワークが必要</p> <p>【公共交通】 ・交通分野での検討内容と連携整合を図ること</p> <p>【その他】 ・大きな投資だけでなく若者のチャレンジを応援することが重要</p> | <p>【現庁舎跡地】 ・経済や賑わいの波及につながる利活用が重要 ・シンボリックなもの、夜のエンターテインメントの充実、ハイグレードホテル等が必要</p> <p>【建替え促進・産業支援】 ・規制緩和や建替え等に関する支援メニューの拡充が必要。 ・新規事業の創出や企業間連携の促進施策が必要</p> <p>【新庁舎整備】 ・新庁舎の最上階を観光資源として活用することが有効</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>■くまもとまちづくりラボ意見(経済会・市民・民間事業者) ・環境資源を活かし、空間的にまちをつなげることが重要。 ・新庁舎整備や現庁舎跡地利活用を契機とし、投資を呼び込み、波及させ、まち全体の価値を高める施策が必要。 ・回遊性向上には、まちの個性を活かしながら魅力的な場所を増やすことが重要。 ・まちなかを周遊できる、分かりやすい公共交通が必要。</p> </div> | <p>将来イメージの実現のため重要なことは ・「個性を活かしたまちづくり」 ・「災害に強く安全な都市基盤の整備」 ・「誰もが訪れやすく歩きやすい移動環境の整備」が上位</p> <p>まちづくりプラン対象エリアにあればよいと思う施設は、憩いの場、商業施設、駐車場、現庁舎跡地には、商業施設、憩いの場、宿泊施設の期待が高い。</p> |

- 市民からは、将来イメージの実現のため重要なこととして、個性を活かしたまちづくり、回遊性の向上、災害に強いまちづくり・老朽化ビルの連鎖的建替え、公共交通の利便性向上等に関する意見が多い。(R8年度 市民意見聴取結果) また、まちづくりプラン対象エリアにあればよいと思う施設は、憩いの場、商業施設、駐車場の需要が高く、その中で現庁舎跡地には、商業施設、憩いの場、宿泊施設の期待が高い。(R7年度 市民アンケート結果)
- 市議会や経済界からは、現庁舎跡地に経済波及効果の高い機能を導入すること、建替え支援施策の拡充、回遊性向上施策を求める意見が多い。

➡まちづくりプランにおいては、まちを取り巻く環境や将来像を踏まえ、市民、経済界等のご意見・視点を取り入れるとともに、検討委員会や議会でのご審議を経ながら進めていくことが重要。

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

- 本プラン骨子案の「まちづくりの視点と将来像」には、議会、市民、経済界等のご意見が概ね反映されている。
- さらに取り入れるべき視点を、骨子案の「まちづくりの視点と将来像」に反映し、今後、これをもとに具体的な取組方針や施策等の検討を進める。

本プラン「骨子案」へ反映 と 今後の検討に向けた整理

- ✓ 改めて災害に強いまちづくりの重要性を踏まえ、「まちづくりの将来像」を「安全・安心な基盤に支えられ、多様な出会い、発見、活動が相互作用し、新たな物語が生まれる「まち」」とする。（P 6 参照）
- ✓ 歴史や自然といった本市ならではの資源をまちの魅力創出につなげるため、「取組の方向性」に、「城下町で育まれた歴史の趣と自然の魅力を活かす」を追加（P 7～8 参照）
- ✓ 「取組の方向性」のイメージ図に、重視していく動線として「上通方面への回遊ネットワークの向上」を追加（P 7 参照）
- ✓ 均一的なまちとならないよう、ゾーンの個性や特徴を活かしたまちづくりを進める（P 9～15 参照）
- ✓ 賑わいや回遊の面で重要な位置づけを持つ、現庁舎跡地エリアと区役所周辺エリアについては重点的にまちづくりを進める（P 16～18 参照）

これを基に、具体的な検討を進め、本プラン「素案」の策定を進める

まちづくりプランと併行して検討する課題・・・

- 新庁舎整備の建設費高騰に関しては、今後、基本計画検討分科会において延床面積の精査を行うとともに、専門家・実務家による工事費等の検証を進め、不安の払しょくに努める。
- 交通に関する諸課題については、渋滞対策の検討や公共交通の利用促進に向けた対応を進め、誰もが快適に移動しやすいまちの形成に努める。

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

■ まちづくりの視点と将来像

まちづくりの論点として活かすべき「ポテンシャル」と「課題」から、まちづくりの視点と将来像を次のように設定します。

1

市民が安心して暮らし、企業に選ばれる、災害に強い「まち」をつくる

2

多様な経済活動が興り、連鎖する、活発な新陳代謝が生まれる「まち」をつくる

3

個性的で魅力的な歴史や都市文化が息づく、市民が誇り、世界が憧れる「まち」をつくる

4

車中心から人中心のまちへと更なる転換を進め、居心地が良く、歩くたびに新たな発見が生まれる「まち」をつくる

【将来像】

安全・安心な基盤に支えられ、多様な出会い・発見・活動が相互作用し、
新たな物語が生まれる「まち」

今後、皆様と目指すべき将来像が共有しやすいように、イメージパース等を作成します。

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

取組の方向性

先人たちが築きあげたまちの構造と個性的な地域資源を活かしながら、人と投資を呼び込み、これらを有機的につなぐことで、まち全体に賑わいを波及させ、その効果を最大化させる。

■方向性1

城下町で育まれた歴史の趣と自然の魅力を活かす

| | |
|-------|-------|
| 対象エリア | エリア全域 |
|-------|-------|

■方向性2

投資を呼び込み・まちに波及させる

| | |
|-------|----------|
| 対象エリア | 電車通りエリア等 |
|-------|----------|

■方向性3

まちの活力を最大化する

| | |
|-------|----------|
| 対象エリア | 中心商店街エリア |
|-------|----------|



本プランでは、2つの商業核、現庁舎周辺、新区役所、新庁舎等といった複数の目的地（コア）と結節点（ノード）とが軸のようにつながる重要な場所を「ノードライン」と位置付ける。

II. 各種ご意見を踏まえた骨子案への反映と今後の検討について

取組の方向性

■方向性1：城下町で育まれた歴史の趣と自然の魅力を活かす

対象エリア

エリア全域

- 歴史の趣と豊かな自然の魅力を礎に、市民の愛着や誇りと持続的な経済成長が調和したまちづくりを推進する。
- 熊本城への眺望、熊本城からの眺望を活かした景観の形成に努める。

■方向性2：投資を呼び込み・まちに波及させる

対象エリア

電車通りエリア等

- 広域を結ぶ幹線道路に市電・バス路線等の公共交通が集中する「都市活動の軸」に面して商業やオフィスが集積するエリアで、交通利便性の高さや高度利用しやすい敷地条件等のポテンシャルを活かして、都市の賑わいをけん引する大規模な投資を積極的に呼び込む
- 新庁舎、新区役所、現庁舎跡地をつなぐ「都市活動の軸」=「ノードライン」にまちなかへの賑わいを波及させる“ゲート”や低層部の賑わいをつくり、アーケードの「賑わいの軸」と一体となって骨格構造を形成する
- “熊本城地区”と電車通りを挟む“桜町・花畑周辺地区”及び“中心商店街”との回遊性の向上を図ることで、賑わいを引き込み、更なる波及効果を創出する

■方向性3：まちの活力を最大化する

対象エリア

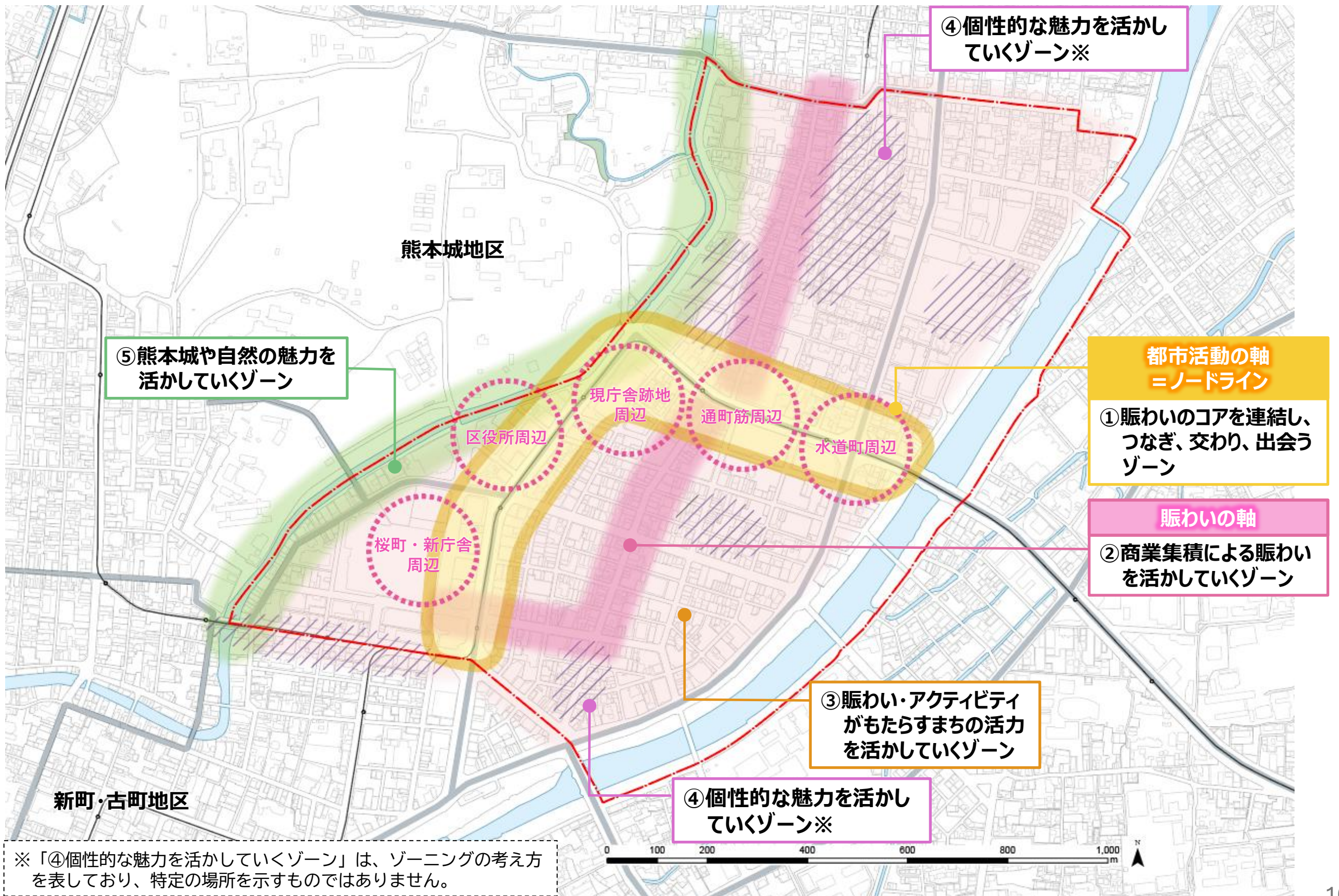
中心商店街エリア

- 飲食店や小売店等が多く立地し、昼と夜の賑わいが溢れるエリアの魅力と、全天候型の歩行環境及びラダー型の路地を活かして、個性的なコンテンツを創出する小規模な投資を促進する
- 地区内の回遊性を高める多彩な目的地の創出に併せて、小さな広場や歩行者空間の創出などにより、防災性の向上はもとより電車通りエリアに生み出される賑わいとの相乗効果により滞在時間の増加、消費促進等を図る

新たな骨子やご意見を踏まえた
各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

地域特性を踏まえた各ゾーン位置づけ



※「④個性的な魅力を活かしていくゾーン」は、ゾーニングの考え方を表しており、特定の場所を示すものではありません。

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

各ゾーンの目指すべき姿

| | |
|--|--|
| <p>①：都市活動の軸（ノードライン） 賑わいのコアを連結し、つなぎ、 交わり、出会うゾーン</p> | <p>このゾーンは、2つの商業核、現庁舎周辺地区、新区役所、新庁舎といった複数の目的地（コア）と結節点（ノード）を含む重要な場所であることから、都市活動の軸（ノードライン）と位置付け、<u>波及効果が高い大規模な投資を積極的に呼び込みます。</u> また、<u>電車通りを挟む東西のエリアにおいては、歩く目的となるコンテンツと歩きたくなる心地よさを創出することで、さらなる賑わいや回遊性の向上を図ります。</u></p> |
| <p>②：賑わいの軸 商業集積による賑わいを活かして いくゾーン</p> | <p>飲食店や小売店が多く立地し、昼も夜も賑わいが溢れるゾーンです。<u>老朽（築年数が経過した）建築物も多く立地していることから、敷地の集約化や、リノベーションについても検討し、賑わいの維持・拡大を図りつつ、更新を目指します。</u></p> |
| <p>③：賑わい・アクティビティがもたらす まちの活力を活かしていくゾーン</p> | |
| <p>④：個性的な魅力を活かしていく ゾーン</p> | <p>魅力的な資源が存在する個性的なゾーンです。<u>建替えや改修においては、まちの個性を活かすことを大切にするとともに、芸術や音楽などの文化活動を尊重します。</u>また、<u>防災力の向上について検討するとともに、道路空間の在り方について検討をすすめる、歩いて楽しめるゾーンを目指します。</u></p> |
| <p>⑤：熊本城や自然の魅力を活かして いくゾーン</p> | <p>熊本城に近く、歴史と自然の魅力が感じられる場所です。<u>観光や交流機能の積極的な誘導を目指すとともに、熊本城側と中心市街地の双方の回遊性の向上を図ることで、市民や観光客に愛される場所になることを目指します。</u></p> |

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

①：都市活動の軸（ノードライン） 賑わいのコアを連結し、つなぎ、交わり、出会うゾーン

・このゾーンは、2つの商業核、現庁舎周辺地区、新区役所、新庁舎といった複数の目的地（コア）と結節点（ノード）を含む重要な場所であることから、都市活動の軸（ノードライン）と位置付け、波及効果が高い大規模な投資を積極的に呼び込みます。

また、電車通りを挟む東西のエリアにおいては、歩く目的となるコンテンツと歩きたくなる心地よさを創出することで、さらなる賑わいや回遊性の向上を図ります。

| | |
|------------------------|---|
| <p>ゾーンの特性 (現状)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ 立地 <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路で、市電・バス路線等公共交通が集中する。 ・電車通り沿道に市電・バス・高速バス等の停留所が設けられ、交通利便性が高い。 ・形状の整った比較的広い敷地が多く、高度利用しやすい。 ■ 土地建物利用 <ol style="list-style-type: none"> 1) 通町筋側 <ul style="list-style-type: none"> ・百貨店や複合商業施設等の大規模小売店舗が集積。再開発等により更新された街区もあるが、築年数の経過した建築物も立地。 2) 桜町・花畑町側 <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関等のオフィスビルが集積。桜町に大規模商業施設と大きな広場が立地。 ■ 回遊 <ol style="list-style-type: none"> 1) 通町筋側 <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の結節点であり、当該ゾーンから、上通・下通のアーケードに来街者が流入。 2) 桜町・花畑町側 <ul style="list-style-type: none"> ・低層部に商業用途等の賑わい機能が少なく、夜間は暗く、休日は人通りが少ない。 ・賑わい用途の少なさや裏側の様子が見えないこと等が、「熊本城地区」・「桜町・花畑地区」と「中心商店街エリア」間の東西の回遊を分断し、中心商店街に人が流れないと考えられる。 |
| <p>期待すること</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎（本庁舎・議会、中央区役所）においては、<u>災害時における司令塔としての機能を発揮するとともに、桜町や花畑広場のオープンスペースなど近隣施設と連携し、地域全体の安全の確保と都市機能の継続を実現</u> ・都市のブランド力の向上、企業集積、雇用創出、観光・集客に資する機能の導入 ・施設の更新においては、良好な景観形成の観点から、人々の視線を惹きつける“しつらえ”とするなど、<u>歩きたくなる街並みを形成</u> ・低層部に商業や賑わいに資する用途の導入や建物内の活動が感じられる空間整備（※） （※開放的なファサードなど、建物内の活動の視認性を高める取組、安全で魅力的な夜間の空間づくりなど） ・電車通りの東西の回遊を促進 ・にぎわいをつなぎ・波及させる<u>歩行者動線の形成</u>（官民連携した上質な空地や賑わい空間の創出 等） |

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

② : 商業集積による賑わいを活かしていくゾーン

③ : 賑わい・アクティビティがもたらすまちの活力を活かしていくゾーン

・飲食店や小売店が多く立地し、昼も夜も賑わいが溢れるゾーンです。老朽（築年数が経過した）建築物も多く立地していることから、敷地の集約化や、リノベーションについても検討し、賑わいの維持・拡大を図りつつ、更新を目指します。

| | |
|--------------------|--|
| ゾーンの 特性 (現状) | <ul style="list-style-type: none">■ 立地<ul style="list-style-type: none">・上通・下通・新市街の3つのアーケードが連続する「賑わいの軸」が基軸となり、下通周辺は、後背地の路地沿いに飲食店が集積。・下通周辺はアーケードと幹線道路に挟まれた飲食店街が形成。・上通の北側～並木坂沿いではマンションの建設も進む。■ 土地建物利用<ul style="list-style-type: none">1) アーケード<ul style="list-style-type: none">・低層～中層の商業ビルが連続し、飲食・物販・サービス業等の店舗が立地。・上通の北側～並木坂沿いではマンションの立地も進む。・老朽建築物（RC、S造）も多数立地。2) アーケード周辺<ul style="list-style-type: none">・下通周辺は飲食店やナイトタイムを楽しめる店舗が高密度に集積し、県下随一の繁華街を形成。・アーケード沿道と比較して道路幅員が狭く(6m程度)、小規模な敷地・建築物も多い。・老朽建築物（RC、S造）も多数立地し、建替え時には指定容積率の低減や斜線制限等の影響を受ける場合がある。■ 回遊<ul style="list-style-type: none">1) アーケード<ul style="list-style-type: none">・アーケードにより、天候に左右されない連続した歩行空間を形成。・通町筋と新市街(辛島町)から来街者が多く流入し、対象エリア内で最も人通りが多い。・上通は日中の通行量が多く、下通は昼夜間通して通行量が多い。2) アーケード周辺<ul style="list-style-type: none">・各筋に名称が付けられ、通り毎の個性や回遊を楽しめる空間を形成。 |
| 期待する こと | <ul style="list-style-type: none">・賑わいの創出に資する機能・用途等の導入と老朽施設の更新（例：共同化、建替え、リノベーション）・昼も夜も安心して回遊を楽しむことができる、<u>回遊ネットワークの整備</u>（例：道路空間整備、道路附属物（街路灯等）の整備、空地や賑わい空間の創出）・アーケード沿いの施設については、<u>路地側とのつながりを意識した整備</u>（例：中庭、貫通通路）・界隈や路地を巡りたくなる良質な歩行者空間並びに、<u>空地や賑わい空間の創出</u>・地区や通りの特性を活かした<u>景観形成のための街並み・デザインルールの策定支援</u> |

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

④ : 個性的な魅力を活かしていくゾーン

・魅力的な資源が存在する個性的なゾーンです。建替えや改修においては、まちの個性を活かすことを大切にするとともに、芸術や音楽などの文化活動を尊重します。

また、防災力の向上について検討するとともに、道路空間の在り方について検討をすすめ、歩いて楽しめるゾーンを目指します。

| | |
|----------------|---|
| ゾーンの特性 (現状) | <ul style="list-style-type: none">■ 特性<ul style="list-style-type: none">・上乃裏通りやオクス通り、シャワー通りなど、魅力的な資源が存在する個性的なゾーン■ 土地建物利用<ul style="list-style-type: none">・既存建物をリノベーションした小規模な飲食店やセレクトショップ等が集積したり、商業と住居の混在が見られる。・老朽建築物（RC、S造）や、低層の木造建築物が建ち並ぶなど、防災力が低い場所もある。■ 回遊<ul style="list-style-type: none">・通りの面白さが評価されている一方で、アーケード沿道と比較して道路幅員が狭く、歩行者の安全な通行に支障がある。 |
| 期待すること | <ul style="list-style-type: none">・<u>まちの個性を活かした賑わいの創出に資する機能・用途等の導入を伴う老朽施設の更新</u>（例：建替え・リノベーション）・まちなみや景観の魅力向上のための<u>道路空間整備</u>・界隈や路地を巡りたくなる<u>良質な歩行者空間並びに、空地や賑わい空間の創出</u>・地区や通りの特性を活かした<u>景観形成のための街並み・デザインルールの策定支援</u> |

Ⅲ. 各ゾーンの目指すべき姿と今後期待すること

⑤ : 熊本城や自然の魅力を活かしていくゾーン

・熊本城に近く、歴史と自然の魅力が感じられる場所です。観光や交流機能の積極的な誘導を目指すとともに、熊本城側と中心市街地の双方の回遊性の向上を図ることで、市民や観光客に愛される場所になることを目指します。

| | |
|----------------|---|
| ゾーンの特性 (現状) | <ul style="list-style-type: none">■ 立地<ul style="list-style-type: none">・熊本城に近接する場所。■ 土地建物利用<ol style="list-style-type: none">1) 上流側<ul style="list-style-type: none">・ホテル、併用住宅、高等学校等が立地。2) 下流側<ul style="list-style-type: none">・文化施設、業務、併用住宅等が立地。■ 回遊<ol style="list-style-type: none">1) 上流側<ul style="list-style-type: none">・「熊本城地区」と「中心商店街エリア」間の東西の人の流れが少ない。2) 下流側<ul style="list-style-type: none">・長堀通り沿道の建物が通りに背を向けており、熊本城を望む景観の魅力を活かし切れていない。 |
| 期待すること | <ul style="list-style-type: none">・熊本城に近い好立地を活かした、<u>観光・交流機能に資する用途の導入</u>・熊本城の魅力を引き出す<u>滞在空間創出、道路空間整備</u>・熊本城と中心商店街の<u>回遊性の向上に資する空地や貫通通路等の整備</u>・特に、下流側においては、<u>熊本城側に向けた賑わい機能や空地の創出</u>・地区や通りの特性を活かした<u>景観形成のための街並み・デザインルールの策定支援</u> |

IV. 都市活動の軸における「重点エリア」について

- 「現庁舎周辺エリア」は、現庁舎跡地利活用を核とし、市民の交流と集いの場や新たな発見を生み出す場として、人や投資を呼び込み、まち全体へと広げ、賑わいを循環させる“都市の心臓部”としての役割に担います。
- 「区役所周辺エリア」は、「現庁舎周辺エリア」と「桜町、新庁舎エリア」を「つなぐ」場所に位置し、まちづくりの効果を最大化させる役割を担います。

この2つのエリアを、本計画における「重点エリア」と位置づける。



① 現庁舎周辺エリア

- ・都市の顔でありシンボルとなる場所として、熊本城の景観と調和した歴史性と新しさが共存する風格のあるエリアです。
- ・国内外の人々を惹きつける賑わいと魅力にあふれたおもてなしの場、都市の成長をけん引するビジネスの拠点としてまちづくりを進めます。
- ・また、人や投資を呼び込み、その効果をまち全体へと広げることで、賑わいを循環させる“都市の心臓部”としての役割を果たし、熊本のブランド力向上と地域経済の持続的な発展を図ります。
- ・併せて、市民が誇りと愛着を持てる交流と集いの場として、また、まちなかに賑わいや人の流れをつなぐ回遊の拠点として、魅力と活力の好循環を生み出すことを目指します。

② 区役所周辺エリア

- ・現庁舎跡地周辺エリアと、桜町の商業核や新庁舎を“つなぐ”重要な場所に位置するエリアです。
- ・低未利用地や小規模敷地の解消を図り、オフィスや商業などの都市機能の導入を伴う施設更新や、低層部への賑わい施設の導入や歩行者空間の創出等の回遊性の向上に資する取組により、エリアのポテンシャルを最大限に引き出すことを目指します。

IV. 都市活動の軸における「重点エリア」について

| | ① 現庁舎周辺エリア | ② 区役所周辺エリア |
|------------------------|--|--|
| <p>エリアの特性 (現状)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎等の移転により1万㎡の敷地が創出され、まちづくりの好機が訪れる。 ・熊本城から中心商店街のゲートとなる好立地。 ・アーケードと現庁舎方面を繋ぐ動線として、商業施設(COCOSA)内に貫通通路が整備されている。 ・市役所駐車場(S55築)や駐輪場(S59築)が立地している。 ・オフィス街かつグランドレベルに商業機能が少ないため、熊本城への来訪者を除き、休日の人通りは少ない。 ・本庁舎敷地の裏手は道路幅員が狭い。 | <ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎跡地周辺と桜町の商業核との間に位置する重要なエリア。 ・坪井川沿いには、熊本城を望む、歴史と文化を感じられる歩行者専用道路(長堀通り)が整備されている。 ・中央区役所、国際交流会館、市民会館など、公共施設が多く立地。 ・オフィス街かつグランドレベルに商業機能が少ないため、熊本城への来訪者を除き、休日の人通りは少ない。 ・区役所敷地の裏手は道路幅員が狭く歩道が確保できていない ・低未利用地が点在している。 |
| <p>期待すること</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・熊本城と調和したまちなみ景観を創出する意匠・デザイン ・市民が気軽に集うことができる賑わい・交流機能の導入 ・エリア全体にインパクトを与える機能の導入 ・都市のブランド力の向上、企業集積、雇用創出、観光・集客に資する機能の導入 (例：シンボリックなデザイン、上質な働く場、高質なおもてなし機能、賑わい施設等など、) ・にぎわいをつなぎ・波及させる歩行者動線の形成 (例：隣接建物や道路を挟んだ建物との接続、貫通通路並びに、上質な空地や賑わい空間の形成等) ・市の土地・建物の民間による利活用の提案 | <ul style="list-style-type: none"> ・熊本城や自然の魅力と一体となった施設整備 ・坪井川や長堀通り沿いに向けた賑わいの顔づくり ・熊本城に近い好立地を活かした観光・交流機能に資する用途の導入 ・お城側と中心商店街、双方の回遊性の向上に資する空地や貫通通路等の整備 ・歩行者空間の創出並びに、上質な空地や賑わい空間の形成 ・市の土地・建物の民間による利活用の提案 |

参 考

(参考) 「現状・課題」と「まちづくりの視点」の整理

ポテンシャル

課題

キーワード

① 人口・世帯

▶ 経済的活動拠点としての求心力

▶ 若年層の人口流出抑制

② 観光産業

▶ 観光、飲食、文化など昼夜楽しめる多様なコンテンツ
▶ 業務機能の集積、交通利便性等、働く場としての潜在力

▶ 旅行者等のニーズに適合した観光コンテンツ、宿泊施設の充実、滞在型観光への拡大
▶ 観光、産業、商業など複数の都市活動の軸の形成
▶ 企業誘致やスタートアップ支援

③ 商業・サービス業

▶ 飲食、物販、エンタメを中心とした多様なポテンシャル
▶ 日常の場だけでなく特別な場としての魅力

▶ 地区の魅力向上による滞在時間の延長や消費額の増加
▶ 熊本駅周辺の新たな賑わい

④ 土地建物利用・道路

▶ 2核3モールと東西方向の道路による高い集客・回遊ポテンシャルを備えたまちの構造

▶ エリアの特性や個性の違いを踏まえた、まちの再編やリノベーション
▶ 老朽化した建物の建替え促進による、まちの防災力向上

⑤ 回遊 (交通歩行者ネットワーク)

▶ 公共交通でのアクセスのしやすさと交通結節機能の高さ
▶ 歩きやすいアーケードなど歩行者回遊の基盤が整っている。
▶ 水と緑、広場空間

▶ 電車通り沿いの東西の賑わいや人の流れをつなぎ、回遊を生み出すこと
▶ 車中心から人中心のまちへの転換の更なる推進
▶ 魅力的なコンテンツをストーリー性を持って展開すること

市民生活 (安心・快適)

災害対応 (レジリエンス)

公共交通 (アクセス)

経済活動 (雇用創出)

企業誘致 (スタートアップ)

土地利用 (都市再編)

個性 (熊本らしさ)

観光交流 (滞在促進)

都市文化 (交流)

回遊 (歩行者ネットワーク)

1 市民が安心して暮らし、企業に選ばれる、災害に強い「まち」をつくる

2 多様な経済活動が興り、連鎖する、活発な新陳代謝が生まれる「まち」をつくる

3 個性的で魅力的な歴史や都市文化が息づく、市民が誇り、世界が憧れる「まち」をつくる

4 車中心から人中心のまちへと更なる転換を進め、居心地が良く、歩くたびに新たな発見が生まれる「まち」をつくる

(参考) まちづくりの視点と将来像の関係性

安全・安心な基盤に支えられ、多様な出会い・発見・活動が相互作用し、新たな物語が生まれる「まち」

