

くまもとまちづくりラボ

【第1回】

キックオフ ～まちの現状と未来への視点～

令和7年(2025年)11月16日

本日のプログラム

1. 開会
2. ファシリテーター及び事務局紹介
3. 庁舎周辺まちづくりの経緯・スケジュール・体制等
4. 庁舎周辺まちづくりの現状とまちづくりの方向性(仮説)
5. 参加の思いを共有する
6. 各チーム発表
7. ファシリテーターからのアドバイス
8. 閉会

1. 開会

2. ファシリテーター及び 事務局紹介

3. 庁舎周辺まちづくりの経緯・ スケジュール・体制等

庁舎周辺まちづくりについて（経緯）

■本市の中心市街地について

熊本市中心市街地活性化基本計画

コンセプト

昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも
魅力的なまち

基本方針

- 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

通町筋・桜町周辺地区

商業・業務等都市機能が集積している地区

熊本駅周辺地区

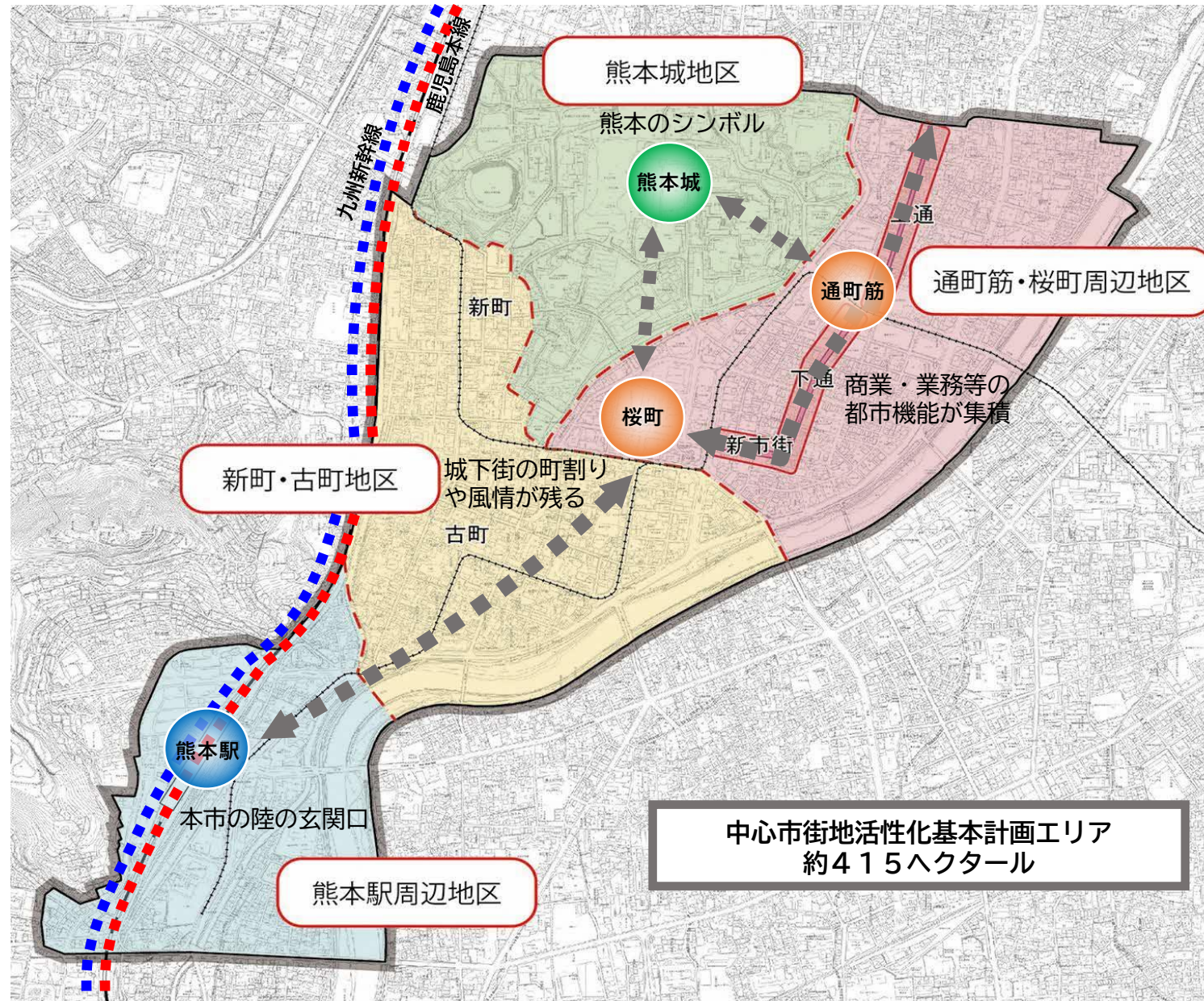
九州新幹線の開業により、本市の陸の玄関口として
交通結節点の役割を増している地区

新町・古町地区

町並みルールづくりや町屋の保存活用を行うことで、
城下町風情を体感できるまちづくりが進められ、熊
本駅周辺地区と都心部を繋ぐ役割を担っている地区

熊本城地区

熊本城を中心に桜の馬場・城彩苑や旧細川刑部邸な
ど多数の歴史・文化施設を抱える地区



庁舎周辺まちづくりについて（経緯）

■ 通町筋・桜町周辺地区のまちづくりについて

15

観光交流施設整備 2011年

本丸御殿復元整備 2008年

①上通A地区再開発施設 2002年

③桜町再開発施設 2019年

熊本城

上通

みずあかり等の
イベント

②手取本町地区再開発施設 2002年

通町筋地区

④花畑広場全面供用開始 2021年

③
桜町・花畑地区

新市街

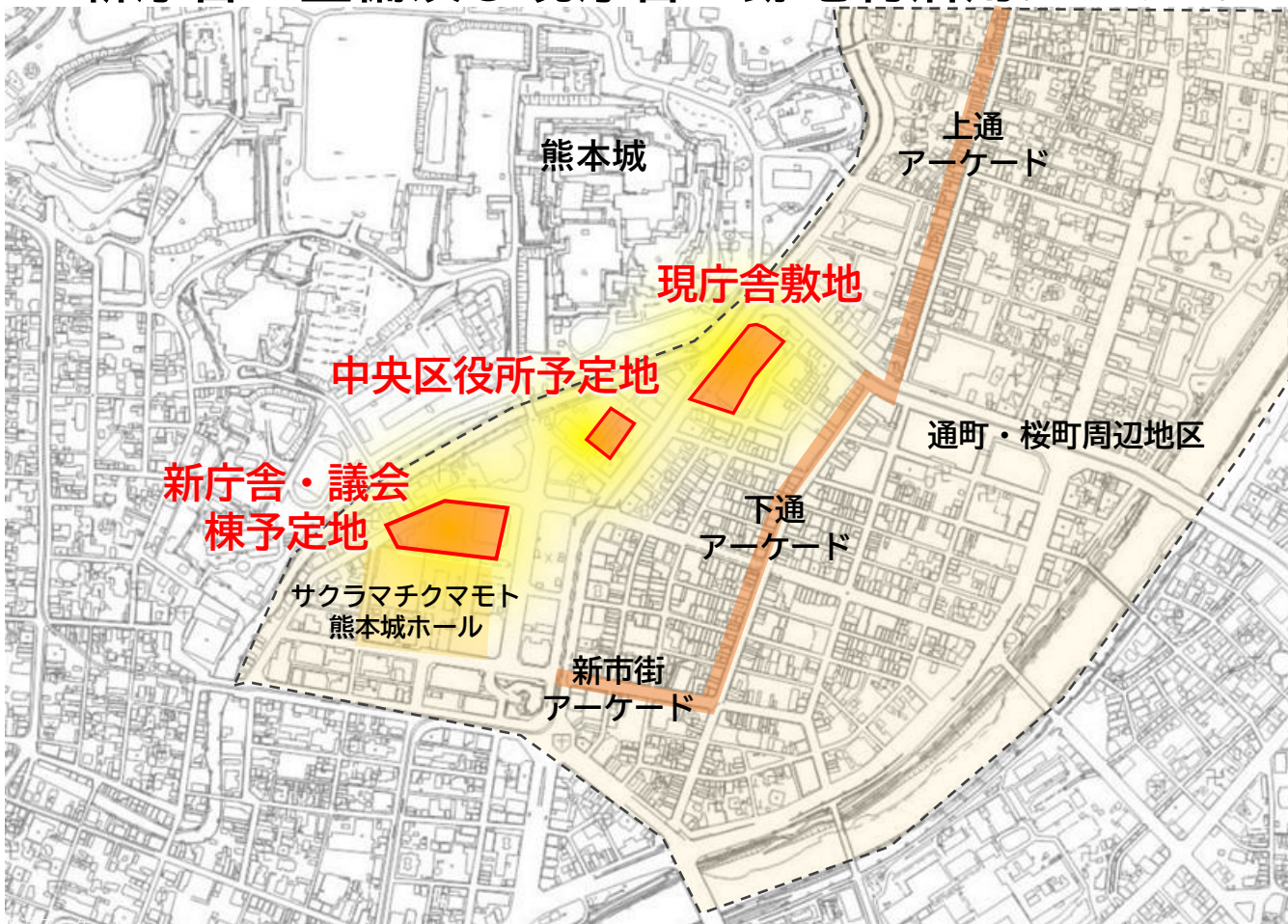
下通

中心商店街でのイベント等

0 200m

庁舎周辺まちづくりについて（経緯）

■新庁舎の整備及び現庁舎の跡地利活用について



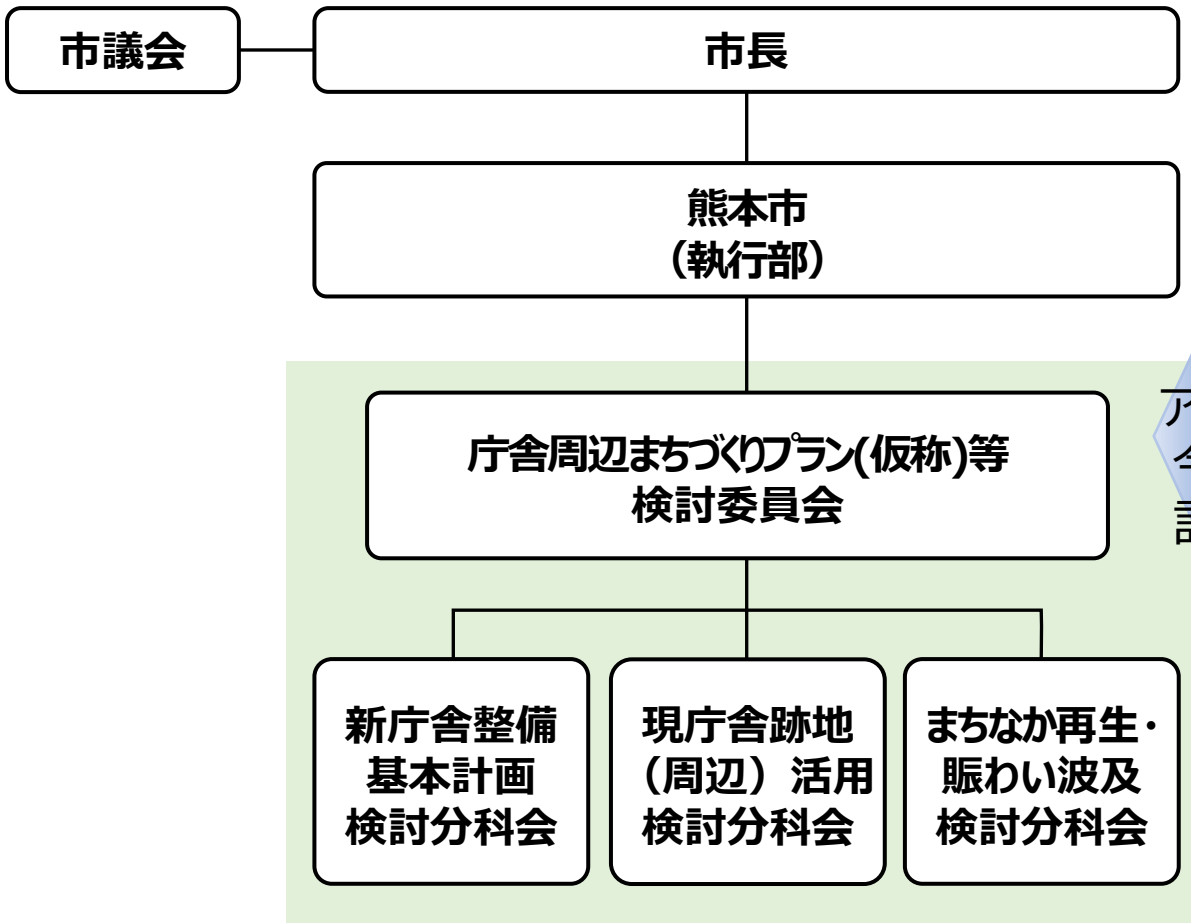
現庁舎（14階）からの眺望

※通町・桜町周辺地区：商業、業務機能の集積が特に高い地域で、中心市街地の中でも核となる地区。
平日、休日ともに歩行者通行量3～4万人/日。

新庁舎整備を契機とし、現状の課題を解決するとともに、都市の発展につながるまちづくりを実現していくために、まちづくりの方向性や考え方についての検討をすすめ、「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」としてとりまとめる。

くまもとまちづくりラボについて

策定体制



意見・
アイデアを
今後の検
討に活用

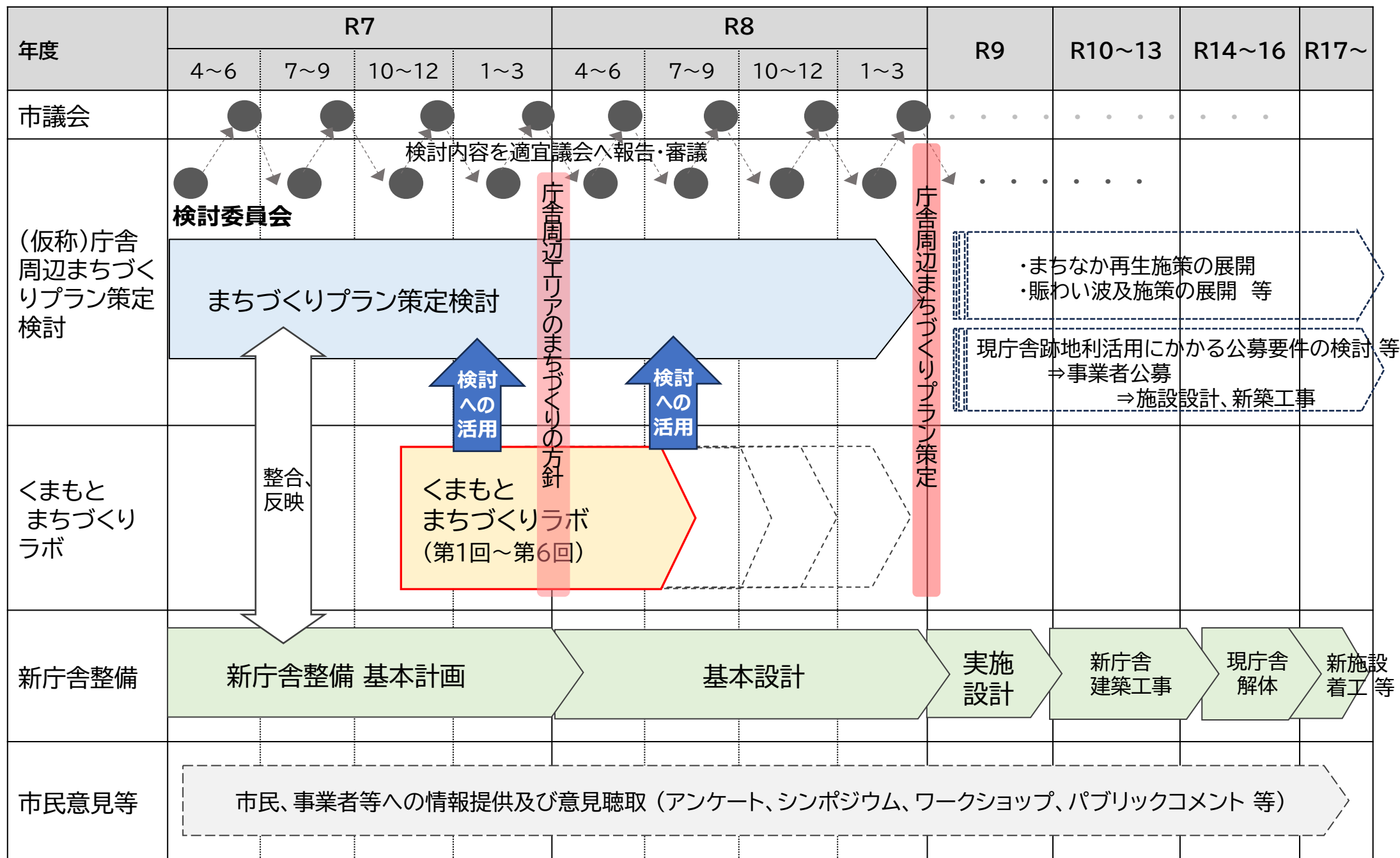
くまもとまちづくりラボ

市民・民間事業者・地元経済界
が、今後の庁舎周辺まちづくりにつ
いて意見やアイデアを交わす場



(仮称) 庁舎周辺まちづくりプランの策定 及び 推進

庁舎周辺まちづくりのスケジュール



ビデオメッセージ



くまもとまちづくりラボの進め方

チーム編成について

- 各チームは、市民、事業者、経済団体など、様々な立場の方々がバランス良く議論に参加できるように、事務局にて編成を行っております。
(行政職員も各チームに一人ずつ参加します)
- 第1回～第6回まで、チーム内のメンバーは固定とします。

検討の進め方について

- 第3回までは、全体的な議論となりますが、第4回以降、チーム毎に設定した検討テーマをもとに、議論を深掘して頂きます。

⇒ 議論の際には、以下の点に留意いただきますよう宜しくお願いします。

- ・ 可能な限りエビデンスを踏まえた議論をしていただくこと。
- ・ 人、もの、金、制度の軸を踏まえた議論をしていただくこと。
- ・ メリットだけでなくデメリットや実現へのハードルも考えていただくこと。
- ・ 自分の立場として、何ができるかといった視点で考えていただくこと。

くまもとまちづくりラボの進め方

現況・課題の
分析

第1回 キックオフ ～まちの現状と未来への視点～

令和7年11月16日

- ・現況データのインプット
- ・現状認識と方向性の共有

第2回 まちの宝もの、問題もの、理想ものを考える

令和7年12月7日

- ・まちの宝もの(環境資源)、問題もの(問題点・改善点)、理想もの(必要な機能)を抽出し、ディスカッション
- ・まちづくりで大切にすべきこと、強化・改善すべきことについて検討

まちの
将来像

第3回 まちの将来像を考える

令和7年12月21日

- ・まちの将来像に合うシーン(写真)を選択しながら、将来のまちの過ごし方についてディスカッションし、物語(シナリオ)を作成(ビジョンゲーム)
- ・第4回以降にチームで検討するテーマを選択(各チームの希望提出)

まちづくりの方針と取組

第4～5回 テーマ別のまちづくりの取組を考える

令和8年2月22日
5月17日

<テーマ例>

例① まちなか再生

例② 回遊ネットワーク

例③ 庁舎跡地

例④ まちづくりを推進・支援する仕組み

例⑤ ???

など

第6回 テーマ横断ディスカッションと取りまとめ

令和8年7月5日

- ・各チームの検討成果を発表
- ・上記テーマを横断的に、ラボ全体でディスカッション

4. 庁舎周辺まちづくりの現状と まちづくりの方向性（仮説）

- 1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり
- 2) 庁舎周辺まちづくりの現状とまちづくりの方向性（仮説）
について

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(1) 経済団体からの主なご意見

第2回庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等
検討委員会（R7年8月8日開催）より

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(1) 経済団体からの主なご意見

※第2回庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会（R7年8月8日）での意見

【熊本経済同友会】

- ・新庁舎整備に伴うまちづくりに関しては、熊本城から商店街への人の流れ、周遊することによる賑わいの創出を期待。
- ・中心市街地へ5つ星ホテルを誘致、エンターテインメントなど「体験」「感動」を生むまちづくりが必要。
- ・駅近・まちなかのアクセスのよい立地へのアリーナ、スタジアムを誘致してほしい。
- ・経済界・行政の連携が不可欠。

【熊本商工会議所】

- ・新庁舎の最上階については、夜間を含めて市民や観光客に広く開放すること等の創意工夫により、新たな観光資源として活かしてほしい。
- ・新庁舎、中央区役所と中心商店街のアクセス向上は重要な課題であり、移転前から早急な対策が講じられるべき。
- ・現庁舎跡地については、立地を最大限に活用し、中心市街地全体に経済効果を波及させる必要がある。跡地利活用の指針を早急に定め、共有することで事業者の不安の解消に繋がる。
- ・跡地にはシンボリックなもの、夜のエンターテインメントの充実、グレードの高いホテル、パブリックビューイング、上通、水道町への回遊性を高める開発が必要。

【中心商店街等連合協議会】

- ・現庁舎跡地の利活用については、ホテルは上層階、最上階は展望施設、低層部はショッピングモールと飲食店、しかしショッピングは必要最低限。アリーナも必要という意見もあるが、使わないときは賑わうことがない。なるべく、建物だけで完結させないこと。
- ・中心部からは県庁や合同庁舎が移転し、オフィス利用者が逃げていった。そのような中、庁舎がどこに移転するか興味があったが、わりと近いところにいったので安心はしている。桜町と中心市街地との回遊性が非常に大事。歩道橋で繋げ、エスカレーターで登り、2階レベルで御幸坂まで行ければ便利。
- ・地下でつなげることについては、熊本は地下水が出やすく、予算の問題もあるため難しいとは思いますが、核シェルターをつくる意味では有効。

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(2) 民間事業者へのサウンディング型 市場調査結果

(令和6年10月25日～令和7年4月30日)

(2) 民間事業者へのサウンディング型市場調査結果

■ 現庁舎跡地利活用等に関するサウンディング型市場調査概要

〔目的〕 新庁舎等の整備を契機としたまちづくりを進め、現庁舎跡地の利活用や、周辺のまちづくりについて検討を進めるため実施するもの。

〔期間〕 令和6年10月25日から令和7年4月30日

〔参加事業者〕 22法人21グループから提案（A部門：15グループ、B部門：6グループ）

A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者

B部門：新庁舎、新区役所、現庁舎跡地周辺（概ね中心市街地エリア内とする）に土地、建物等を所有する者で、これらを活用したまちづくり（建替え計画等）の意向をもつ者

A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者

I. 現庁舎跡地の利活用について

①事業コンセプト

- ・ 熊本城、歴史、文化を活かした場所
- ・ まちのシンボル、新たなランドマークの創出
- ・ にぎわい・観光の拠点
- ・ 国内外のゲストを迎えるのにふさわしい上質な空間
- ・ 都市機能の拡充
- ・ 新たな価値を生み出すビジネス拠点

- ・ 国際的に知名度の高いホテルの誘致
- ・ まちと城の結節点を活かした回遊性の強化
- ・ 市民の憩いと交流の場の創出
- ・ 地域経済の活性化、経済波及効果の向上

③都市のブランド力を向上させ、地域経済の活性化に資する用途とその実現可能性

⑥施設用途の組み合わせ

- ・ 立地のポテンシャルを最も活かせる「ハイクラスホテル」を軸とした複合施設の提案多数。
- ・ ホテルとの組み合わせとしては、「オフィス」、「図書館、広場」、「商業」、「住宅」など。

◆ホテルについて

- ・ 熊本市観光需要の戻り、高い客室稼働率の一方で、高付加価値旅行者向けホテルが少ない等の背景から「ハイクラスホテル」の誘致可能性は高い。
- ・ より高いクラスを誘致するには、熊本らしさを活かした観光施策との組み合わせが重要。
- ・ バンケット機能や住宅との複合を許容されると事業が成立しやすい。
- ・ 外資系ホテルは所有と運営を分離する形態が多く、継続的な運営の担保が課題。
- ・ 外資系ホテルと地元の連携により地域経済の活性化を図ってはどうか。

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(2) 民間事業者へのサウンディング型市場調査結果

A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者

※ホテルとの組み合わせ用途について

ア) オフィス

- ・キーとなる企業の誘致と合わせた検討が重要。起業誘致施策の強化をはかり、産業創造拠点の形成を目指してはどうか。

イ) 商業

- ・中心商店街等との客層が重複しないような店舗を導入が必要。

ウ) 図書館について

- ・ホテルなどの上質な空間に合い、市民にも喜んでいただけるコンテンツとして導入してはどうか。

カ) その他 老朽化している市施設などを集約してはどうか。

エ) 広場・公園

- ・P-PFIなどの制度を活用して、市民や観光客などが利用できる広場やオープンスペース等を設けてはどうか。
- ・建物の上部を活用する手法や敷地の一部を広場とするなどの組み合わせの提案もあり。

オ) 住宅

- ・住宅を許容することで事業成立性が高まるので事業者の参入意欲を高めることにつながるとの提案多数。
- ・住宅とホテルの間の機能として長期滞在型のサービスアパートメントを導入してはどうか。

I. 現庁舎跡地の利活用について

⑤用途を踏まえた定期借地の可能性について（定期借地料、定期期間）

〔総論〕

- ・事業者としては売却のほうが事業成立しやすいが、この立地であれば定期借地でも成立すると思われるという意見多数。
- ・一方で、建設費が高騰している現状では、建築にかかる原価が収益を上回る可能性が高く、定期借地の実現性は低いとする意見もあり。

〔定借期間〕

- ・借地期間は長いほうがよい。概ね70年の提案が主流。
- ・定借期間の残期間が短くなったときに、施設のクオリティの低下が懸念されるとの意見あり。

〔定期借地料〕

- ・定期借地料は、用途、規模、建設コスト、収益率等によって決定するため、現時点での算定は難しいのとの意見多数。
- ・敢えて借地料を下げインパクトのある企業を誘致することでエリア価値をあげ、その他の企業が追随したくなる仕掛けをしてはどうか。

⑦施設規模・高さ

- ・事業性を重視するとホテルや住宅用途には高さが欲しいが、市の象徴的な場所であり、景観を著しく阻害する施設は市民等に受け入れられにくく、かつエリアの価値も下げるとの意見多数。
- ・施設の規模は、公募要件等がある程度分かった時点にならないと試算しにくいという意見多数。

⑧⑨現庁舎跡地内の既存施設、地中構造物（杭・基礎など）の取扱いについて

- ・地下構造物は土留めに使うなど有効活用を行いたい、また、撤去できない地下構造物や工作物等があったとしても、設計や整備上の工夫で対応するという意見多数。

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(2) 民間事業者へのサウンディング型市場調査結果

A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者

I. 現庁舎跡地の利活用について

⑩必要な事業者公募期間について（提案用途の誘致期間・事業パートナー結成など実現性の高い提案を行うための期間）

⑪現庁舎跡地の活用に必要な全体事業スケジュール

- ・公募期間は、半年から1年前程度必要だが、早すぎても事業計画が組みにくいという意見多数。
- ・併せて、検討や導入用途側との調整機関として、公募の3から5年前から準備が必要であり、この時期頃までに大まかでも市の方針を示してもらえると円滑な誘致が可能とする意見多数。

⑫事業スキーム

公募要件等によってさまざまなスキームが検討されるため、現時点ではアイデア・参考ベースでの提示。

- ・SPCで土地・建物を取得
- ・周辺地権者との協議が整えば共同建替え（任意又は法定再開発）
- ・デベロッパーの開発意欲を促進するため不動産の小口証券化図ってはどうか。
- ・外資系のホテルは、運営委託かフランチャイズで参画
- ・公共施設を導入する場合、PFI、BTコンセッションなど

⑬事業を行う上での課題

- ・工事費の高騰
- ・公募まで期間が長いので、社会環境の変化について予測がつきにくい。

⑭行政側に求めること（規制緩和、支援制度など）

〔用途・定期借地料〕

- ・工事費が高騰しているので補助金の導入予定があると事業が成立しやすい。又は、住宅など収益性の高い用途を許容してほしい。

〔高さ〕

- ・事業性を鑑み一定程度の高さ制限の緩和は欲しいが、エリア価値など長期的な視点で考えると、景観上適正な規模に抑えるのがよいという意見多数。

〔公募要件〕

- ・公募要件に建物譲渡の制限を加えないでほしい。
- ・工事費の高騰などにより条件が変動した場合について、借地料、用途構成の変更を協議できるようにしてほしい。
- ・地域経済の活性化、事業への責任の観点から、地元企業の参入を必須要件にしたほうがいい。

〔補助金〕

- ・土地取得や建設費に対する補助金が最も事業者に対する効果大きい。
- ・スタートアップ事業者やホテルオペレーターへの支援など家賃補助や税金の減免なども有効。

1) 経済団体・事業者が考えるまちづくり

(2) 民間事業者へのサウンディング型市場調査結果

A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者

II. 新庁舎、現庁舎跡地周辺のエリアのまちづくりについて

- ・跡地におけるランドマーク施設の開発を成功させることで、周辺エリアへの波及に広がる。
 - ・ランドマーク施設は“最先端ハイグレードオフィス”、“ラグジュアリーホテル”など、対象地域に前例のない施設であることが必要。
 - ・他都市では、周辺エリアのリース料の水準を大きく越したハイグレードオフィスの開発に成功。これを契機に周辺にもハイグレードオフィスの開発が進行中。（ホテル、商業などでも同様）
 - ・建設費に対する補助や、「都市再生緊急整備地域」の指定など、開発事業者のインセンティブを引き出す施策を実施してはどうか。
-
- ・現庁舎跡地を基本としながら、他の街区を玉突きで開発することも手法の一つとしつつ、観光的魅力と都市機能の拡充を図ってはどうか。
 - ・熊本城の景観を維持するため高さは抑える。・現庁舎跡地は国際的にも知名度の高いホテル・新規のオフィス機能を導入する。
 - ・一方の街区にはホテル・サービスアパートメント・住宅等を導入する。
-
- ・オフィス等には、従業員の通勤や業務利便性等の観点から「駅からのアクセス」が重要な要素となる。
 - ・首都圏はもとより福岡市においても、地下鉄から直結するオフィス等については、相対的に高い賃借料で取引される。
 - ・エリアの価値を高めるためには、施設単体の整備だけでなく、交通インフラの充実及びアクセス性の向上と合わせた取組みが重要。
 - ・容積緩和について、短い期間に一定の用途に偏ってボーナスを与えると、同じような用途が過剰に供給され、空室が増えたり、まちの魅力が低下したりすることが懸念される。ゾーニングや期間を分ける、用途を組み合わせるなどの工夫が必要。

B部門：新庁舎、新区役所、現庁舎跡地周辺(概ね中心市街地エリア内とする)に土地、建物等を所有する者で、これらを活用したまちづくり（建替え計画等）の意向をもつ者

・地権者の特定ができない範囲にて公表

- ◆事業概要
 - ・自己所有の不動産、市有地を含む複数街区の開発を想定
 - ・用途は、オフィス、商業、駐車場などを想定しているが検討中
- ◆課題
 - ・街区内地権者との合意形成
 - ・借家人交渉
- ◆行政に求めること
 - ・計画に応じた柔軟な高さ・容積率の緩和
 - ・借家人への補償に関する支援

- ◆事業概要
 - ・自己所有ビルの建替え。用途等は検討中。
- ◆課題
 - ・不動産価値高騰・工事費高騰等により事業費回収が厳しく事業に踏み切れない。
- ◆行政に求めること
 - ・イニシャルに対する財政支援があれば、資金回収が早まり事業判断がしやすい。
 - ・工事費が高騰しているので、収支のバランスをとるために容積率や高さの緩和がほしい。
 - ・床が埋まることが大事。市からの低層部の商業やイノベーション施設の導入にかかる支援がほしい。

- ◆事業概要
 - ・高齢化社会、ウォークアブル施策と合致することからまちなか居住の推進を提案
- ◆課題
 - ・駐車場、駐輪場の附置義務による収益性の低下
 - ・工事費の高騰
- ◆行政に求めること
 - ・まちなか居住への緩和（高さ・容積）を検討してほしい。
 - ・固定資産税の緩和
 - ・ファミリー用住宅への補助、工事費に対する補助、家賃補助
- ◆その他
 - ・魅力あるまちづくり・エリア価値の向上に力をいれてはどうか。

- ・建替えの緊急性はないが、共同建替え、再開発等周辺整備の計画があれば、協力を検討したい。

2) 庁舎周辺まちづくりの現状と まちづくりの方向性（仮説）について

第3回庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等
検討委員会（R7年11月14日開催）より

庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)策定の流れ

1. 対象地区の現況調査・分析

主な基礎調査項目

①人口・世帯

②土地建物利用

③産業・観光

④交通
(広域、地域、歩行者通行)

一部作業中



不動産市場調査 (他都市比較を含む)
⇒市場動向や投資のポテンシャルを把握

- ・オフィス(需給動向、賃料、空室率等)
- ・ホテル(施設数、客室数、平均客室単価、稼働率)
- ・商業(商圏、空室率、成約賃料等)
- ・住宅(賃料、空室率、販売価格等)等

作業中

市民・事業者等・地権者の声

集計中

R6年度実施、継続実施予定

作業中

1. 市民の意向(対象地区の評価)
⇒市民目線での対象地区の魅力、
問題点(具体的な場所)、必要な
機能に関するニーズを把握
※市民アンケート調査

2. 事業者のニーズ等
⇒民間事業者のアイデアや開発
事業等への参画意向の把握
※サウンディング型市場調査
(一部地権者含む)

3. 地権者の意向
⇒建替え等に関する意向、
支援ニーズ等を把握
※地権者アンケート調査

市独自の関連制度のレビュー
⇒活用条件、活用状況等を把握

建替え等の支援制度

ウォークブル施策

企業立地支援

作業中

2. 庁舎周辺まちづくりの方向性の検討・整理 (対象地区全体)

仮説

庁舎周辺まちづくりの視点

庁舎周辺まちづくりの方向性

くまもとまちづくりラボ

⇒新庁舎整備を契機としたまち
づくりについての意見やアイ
デアを把握

3. 実現に向けた取り組みの検討

モデル街区の抽出・ケーススタディ

現庁舎跡地にふさわしい都市機能の調査・可能性の整理

取り組みの検討

計画の推進体制

庁舎周辺まちづくりプランとりまとめ

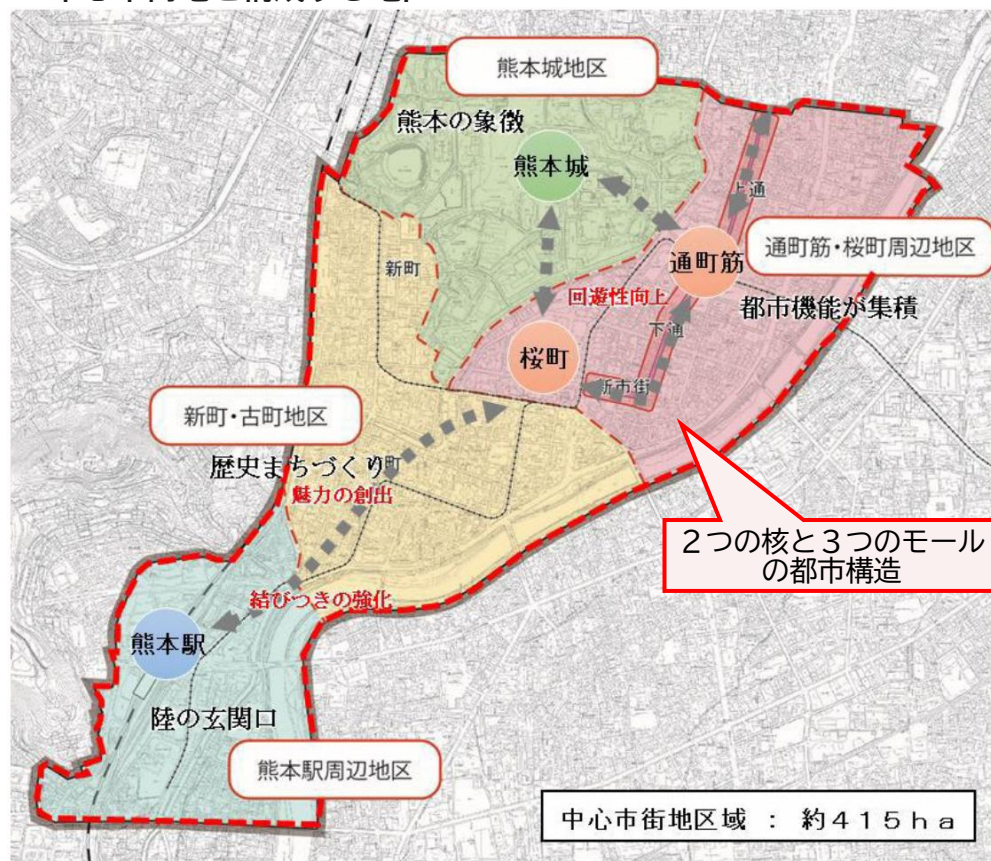
1. 調査対象地区の位置付け

1. 調査対象地区の位置付け

【市の主要計画における中心市街地の位置付け】

- 本市では、今後本格的に到来する人口減少及び少子・高齢化への対策として、人口減少の抑制(雇用機会の創出、人材還流)と人口減少社会に適應する多核連携都市(コンパクトシティ)の実現に向けた取組を推進中
- 中心市街地は、熊本都市圏の社会経済活動の発展を牽引する役割を担い、都市機能の維持・集積を図るとともに、土地の高度利用やオープンスペースの確保により上質な都市空間を創出する地区に位置付け
- 人中心のまちづくりに向け、道路空間の再配分による歩行環境・自転車利用環境の改善や回遊性の向上、さらには駐車場の適正配置等による、交通の円滑化や最適な土地利用の推進を位置付け

■ 中心市街地を構成する地区

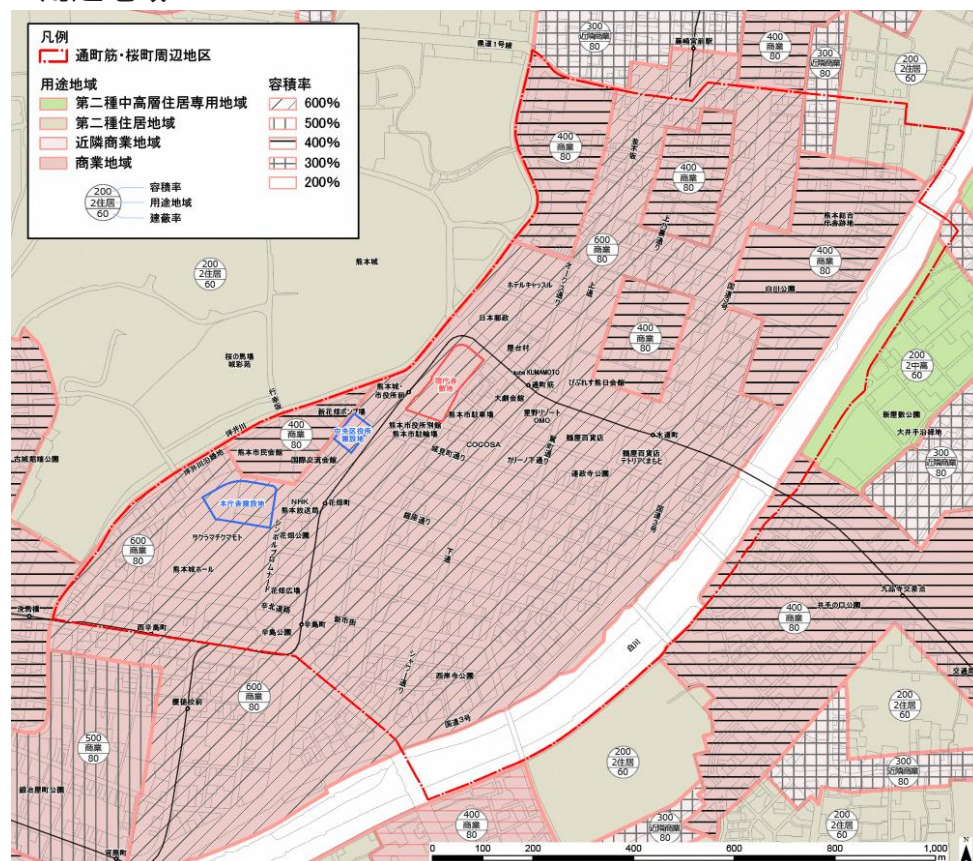


出典：熊本市中心市街地活性化基本計画

【調査対象地区の位置付け】

- 通町筋・桜町周辺地区は、商業・業務機能の集積が特に高く、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
- 通町筋の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・下通・サンロード新市街のアーケードを3つのモールとした都市構造を形成
- 過去の投資の蓄積を活用し、各種の投資を集中することにより、投資の効率性が確保でき、にぎわいや経済活動の拠点となる地区であり、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る地区
- 地区の一部(北東部)を除き、商業地域(容積率400%または600%)に指定

■ 用途地域



【調査対象地区の役割】 今後も経済活動拠点としての求心力を維持し、熊本市及び熊本都市圏の経済活動をリードする役割を担う地区

2. 調査対象地区の特性 (基礎調査まとめ)

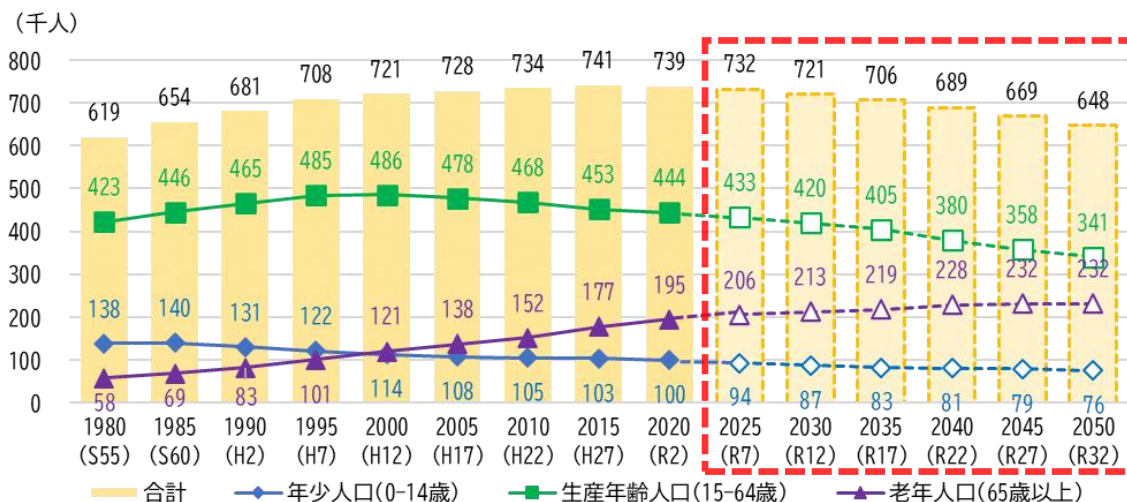
1) 人口・世帯

調査対象地区の現況（要点）

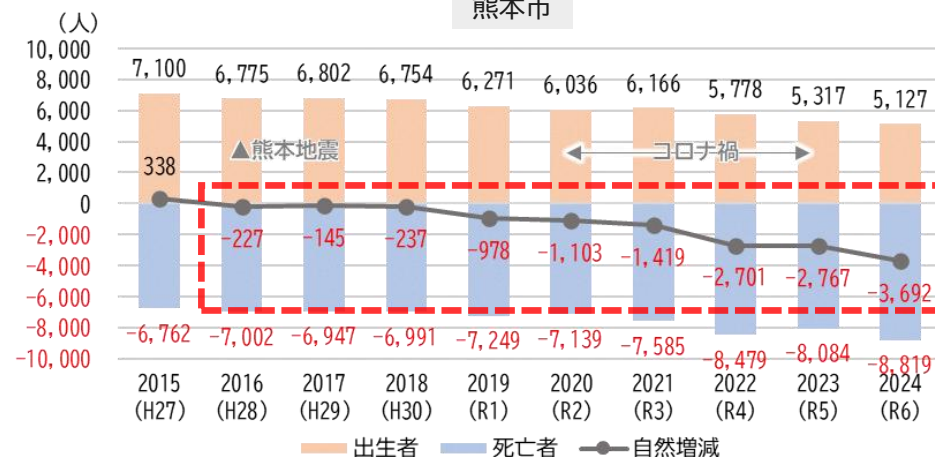
【市全体】

- ①熊本市の人口は減少局面にあり、今後は少子化と高齢化が進む
- ②自然減が増加する一方で、直近では転入者数が転出者数を上回り、社会増が続く

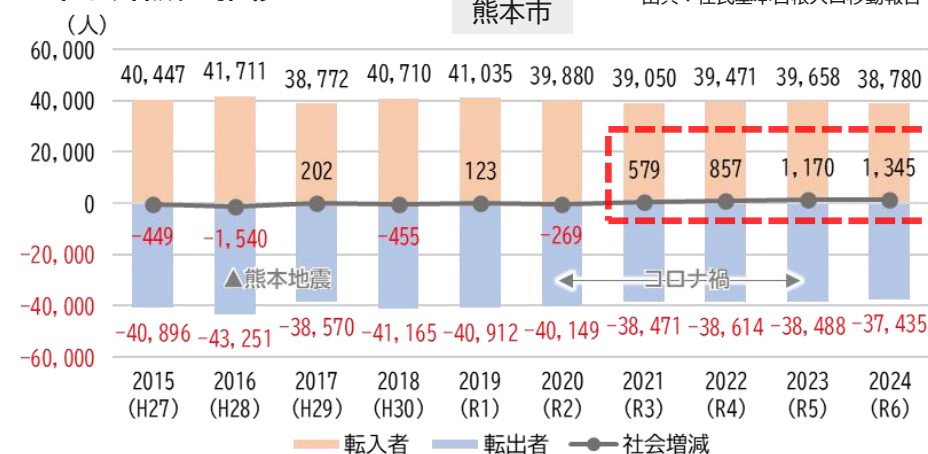
年代別人口の推移と推計



自然増減の推移



社会増減の推移



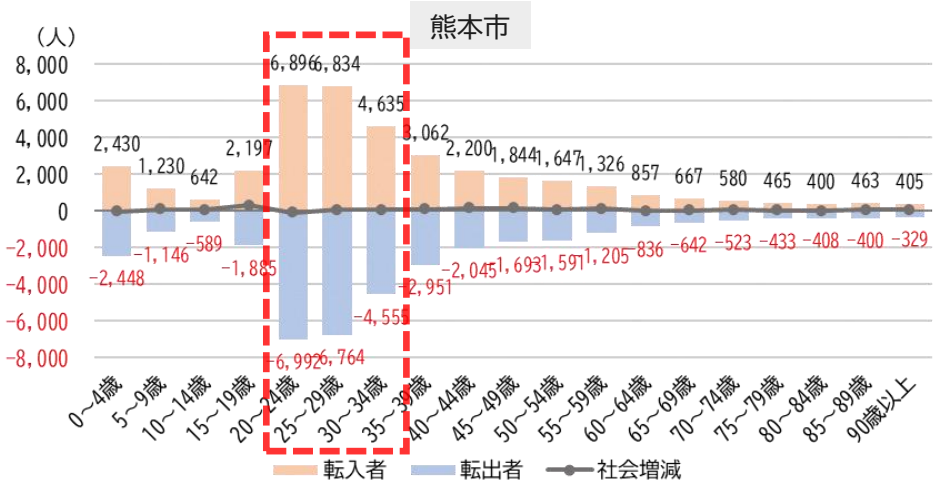
1) 人口・世帯

調査対象地区の現況（要点）

【市全体】

- ③若年層のうち進学や就職を行う年代の転出入が多く、特に福岡市への転出が多い
- ④人口減少への対策として、「抑制策」と「適応策」を推進中（第8次総合計画）

■ 年齢別転出入の状況

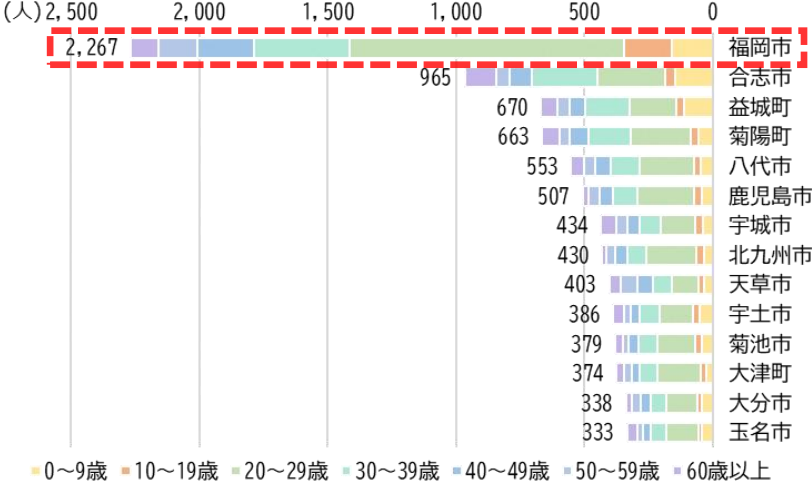


出典：住民基本台帳人口移動報告（2024(R6)年）

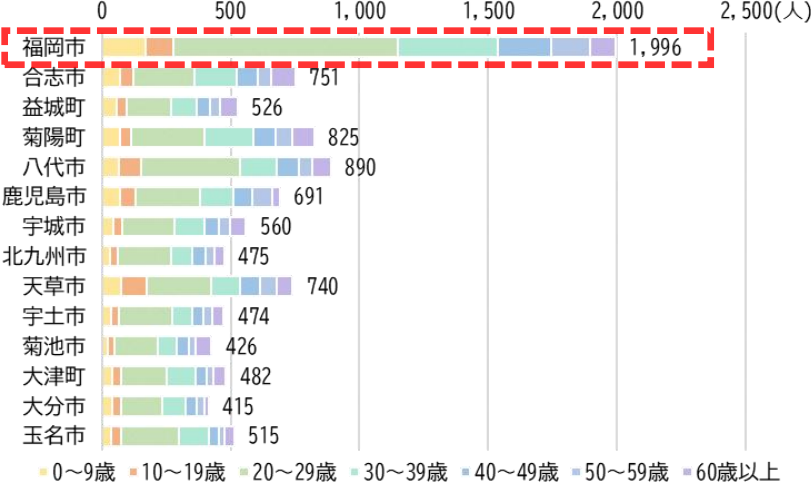
■ 転出入の状況

【転出】

熊本市



【転入】



出典：住民基本台帳人口移動報告（2024(R6)年）

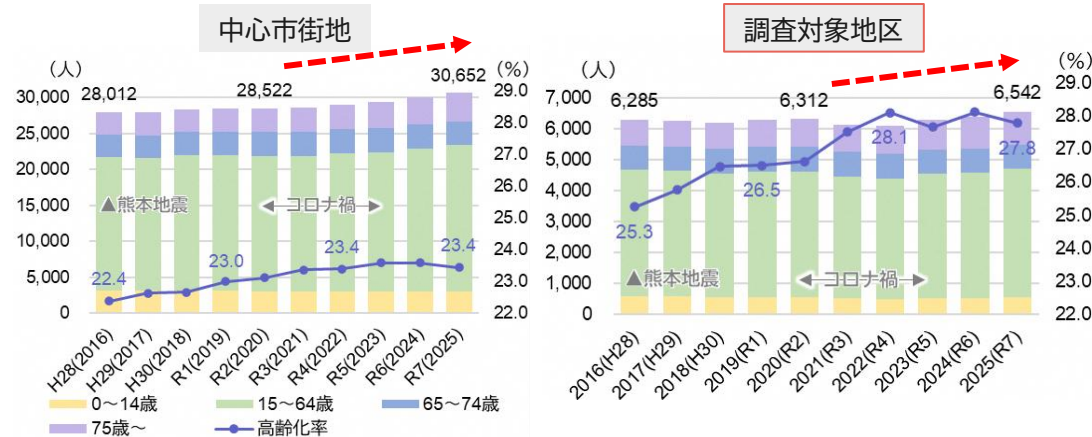
1) 人口・世帯

調査対象地区の現況（要点）

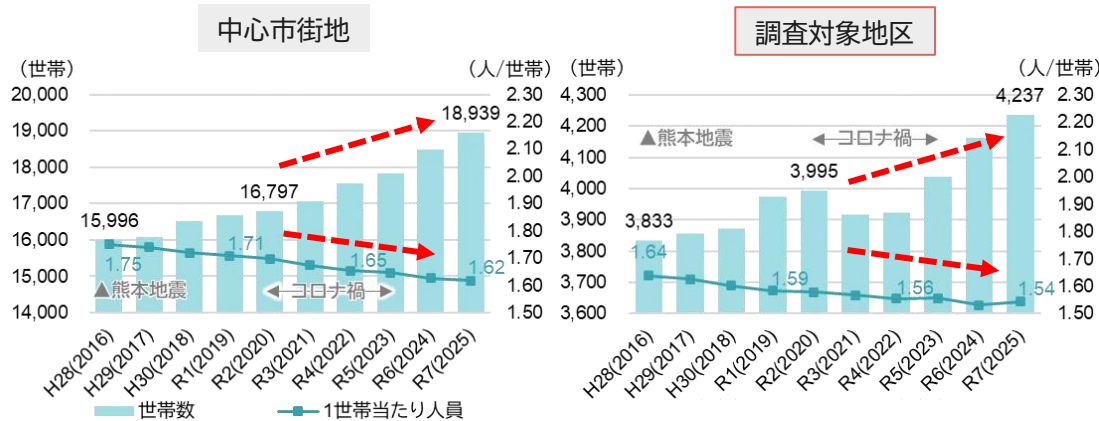
【調査対象地区】

- ⑤ 中心市街地の人口は増加傾向、世帯は小世帯化が進む
- ⑥ 調査対象地区も同様に微増しているが、中心市街地に対して高齢化率が高い（市全体と同水準）
- ⑦ 市全体・中央区ともに通勤・通学は流入超過で求心力が高く、地区内の昼間人口は上通・下通・桜町・市庁舎周辺に集中

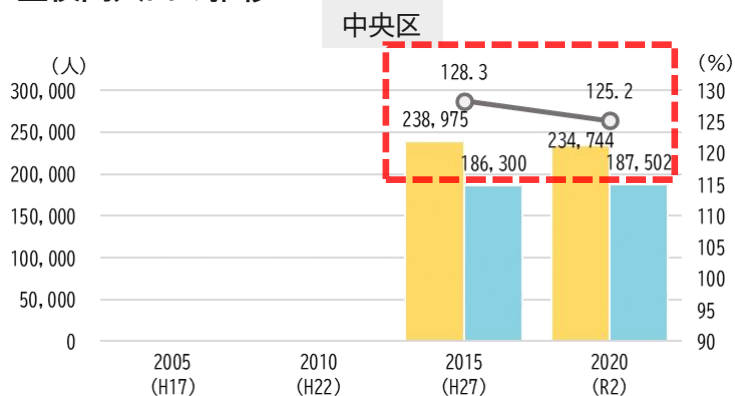
年代別人口の推移



世帯数及び世帯人数の推移



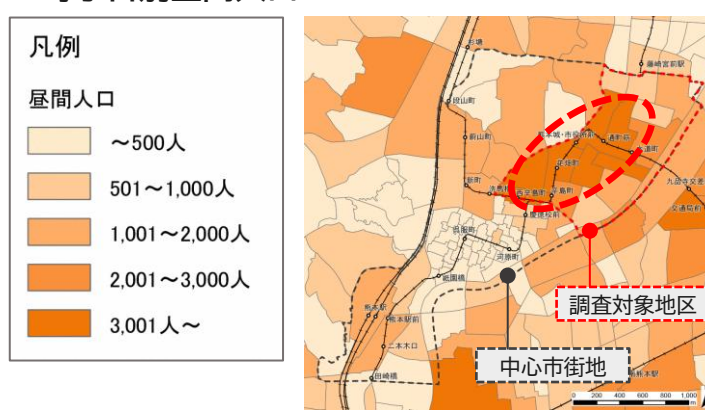
昼夜間人口の推移



出典：国勢調査

町丁目別昼間人口

出典：令和3年度都市計画基礎調査



1) 人口・世帯

調査対象地区の現況（要点）

【市全体】

- ①熊本市の人口は減少局面にあり、今後は少子化と高齢化が進む
- ②自然減が増加する一方で、直近では転入者数が転出者数を上回り、社会増が続く
- ③若年層のうち進学や就職を行う年代の転出入が多く、特に福岡市への転出が多い
- ④人口減少への対策として、「抑制策」と「適応策」を推進中（第8次総合計画）

【調査対象地区】

- ⑤中心市街地の人口は増加傾向、世帯は小世帯化が進む
- ⑥調査対象地区も同様に微増しているが、中心市街地に対して高齢化率が高い（市全体と同水準）
- ⑦市全体・中央区ともに通勤・通学は流入超過で求心力が高く、地区内の昼間人口は上通・下通・桜町・市庁舎周辺に集中

まちづくりの論点

▶まちなかへの流入人口（居住者）の増加や通勤・通学の流入が多い経済的活動拠点としての求心力を活かす

▶人口減少、少子高齢化の流れを踏まえた若年層の人口流出抑制
（例：企業誘致など働く場の創出、若者が憧れるライフスタイルが実現できるまちづくり）

2) 土地建物利用

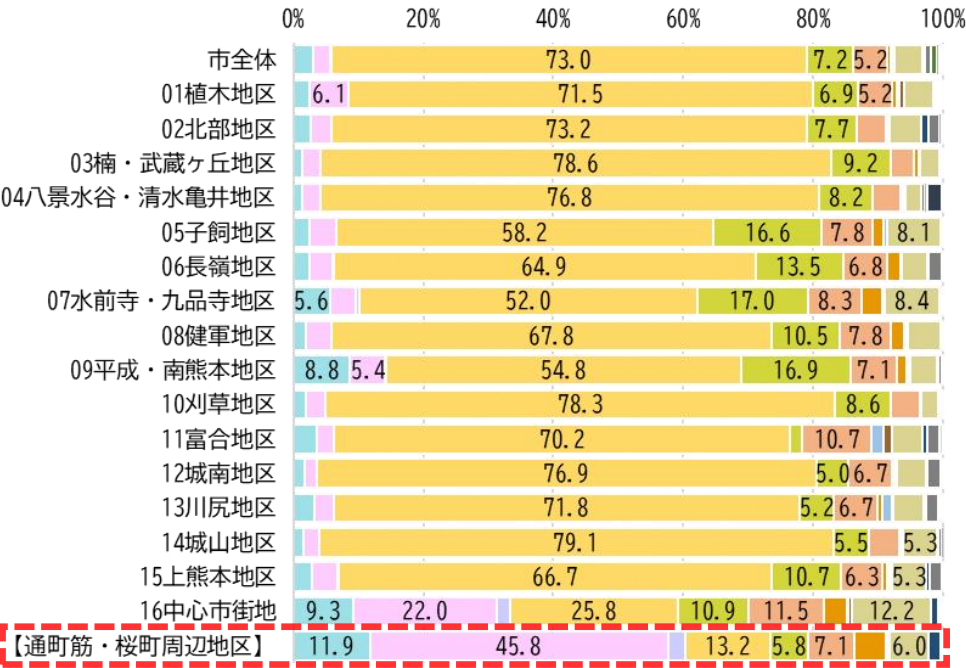
調査対象地区の現況（要点）

- ① 中心市街地の中でも調査対象地区に商業・業務施設等が集積
- ② 商業施設の棟数が約46%で全体の半数近くを占め、通町筋、桜町の2つの核と上通・下通・新市街の3つのアーケード沿いと下通周辺の繁華街に集積。通町筋以北は、通町筋以南と比較して併用住宅が多い。業務施設は約12%で、花畑町、桜町、水道町など電車通り沿いや国道3号沿いに立地。住宅(併用住宅を除く)は19%で、井川淵町、南千反畑町など地区の北東に集積

■ 主要用途別の建物分布



■ 主要用途別の棟数割合(中心市街地及び地域拠点との比較)



2) 土地建物利用

調査対象地区の現況（要点）

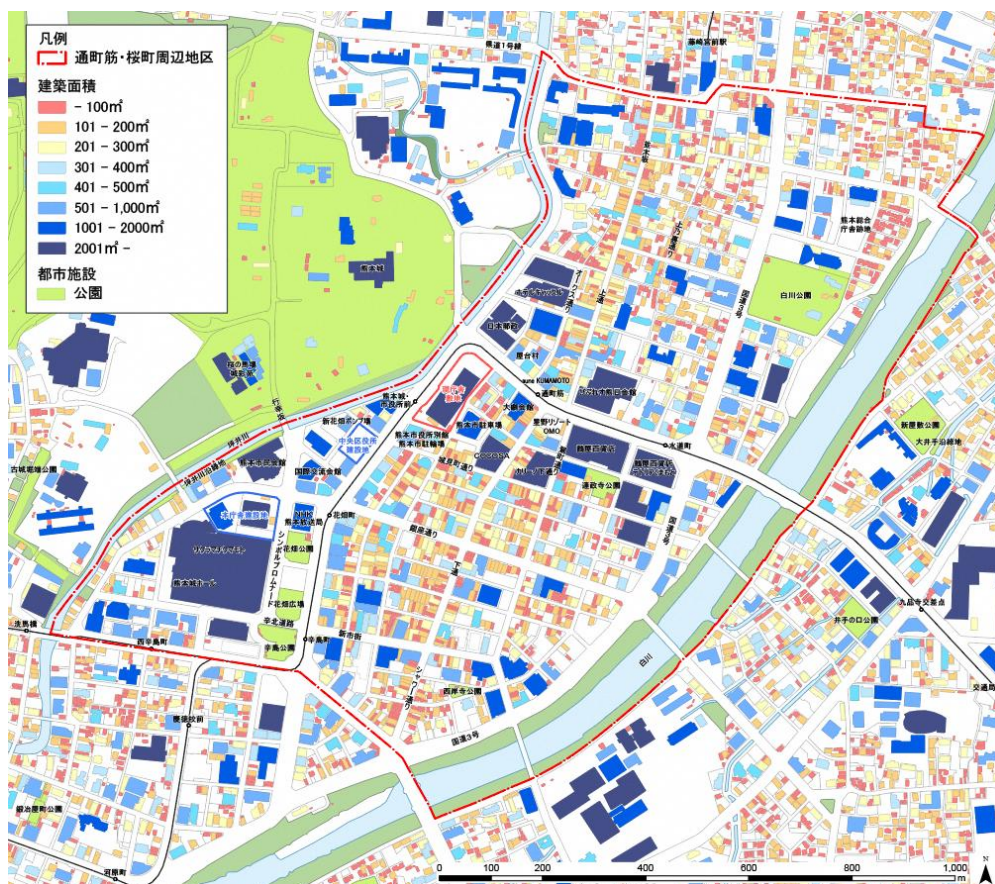
◆ 電車通り沿いの特徴

- ・業務施設が集積し、中高層のオフィスビルが連続して立地
- ・比較的大規模な敷地が並び、延床面積の大きい建築物が立地
- ・電車通りは幅員15m以上

◆ 電車通りの内側（中心商店街）の特徴

- ・小規模な敷地が多く、延床面積500㎡以下の比較的小規模な建築物が集積
- ・通町筋以南は中層の建築物、通町筋以北は低層の建築物
- ・通町筋以南は幅員6m以上の格子状の道路構成、通町筋以北は狭隘な道路も多い
- ・狭隘な道路に面する敷地は、建替えの際にセットバックが必要な他、斜線制限や容積率低減等の影響を受けやすい

■ 建築面積の規模別の建物分布



■ 道路幅員現況

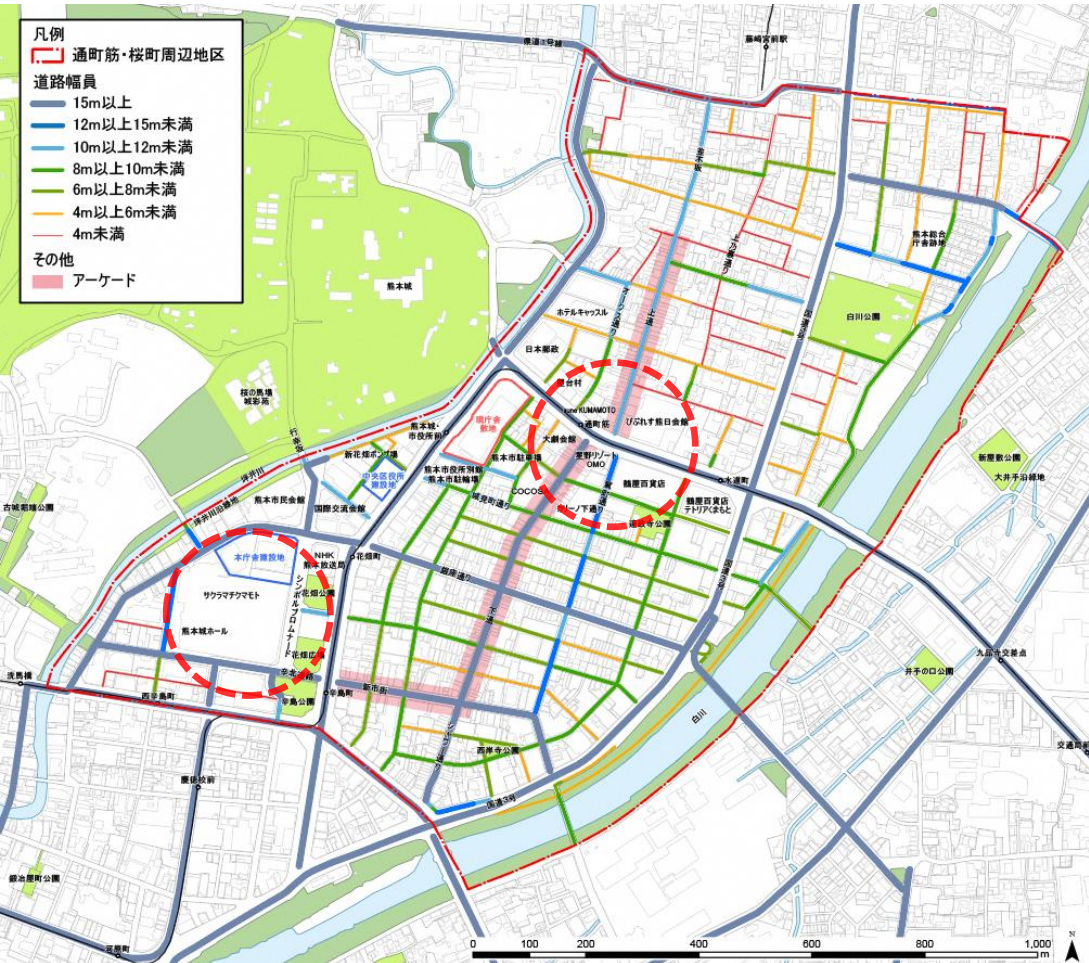


2) 土地建物利用

調査対象地区の現況（要点）

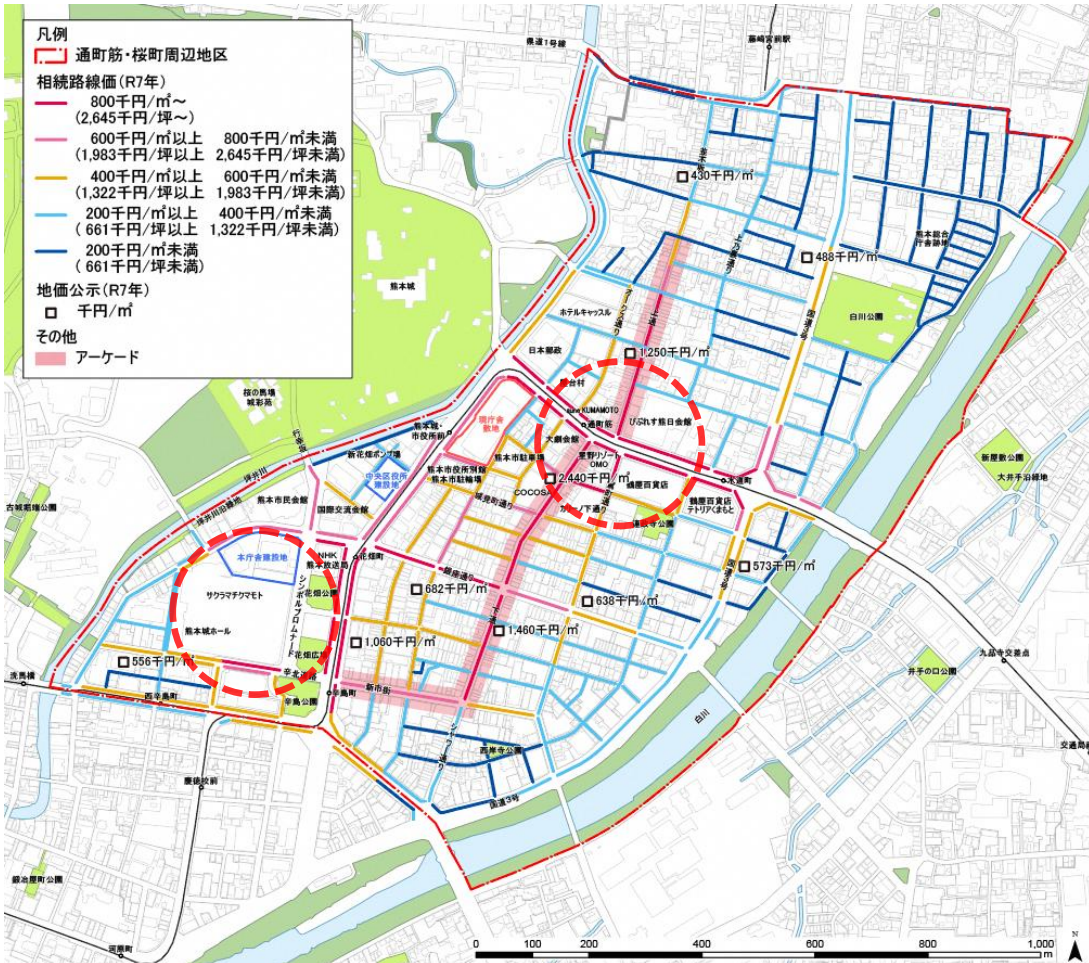
- ③ 2核3モールの骨格として、通町筋以南は、戦災復興第一土地区画整理事業にて整備された道路が接続し、回遊しやすい基盤を形成。一方で、通町筋以北は、狭隘な道路が残る。
- ④ 2核3モール及び電車通りの地価が高く、並木坂や上乃裏通りなど相対的に地価が低いエリアにも商業集積が見られる

道路幅員現況



出典：令和3年度都市計画基礎調査、道路台帳をもとに一部編集

相続路線価と地価公示（2025(R7)年）



出典：国税庁、国土交通省

2) 土地建物利用

調査対象地区の現況（要点）

- ⑤ 電車通り沿いに中高層建築物が立地。中心商店街周辺は南側は中層、北側は低層の建築物が多い。
「熊本市景観計画」では、熊本城周辺地域の景観形成基準として、建築物等の高さが海拔55m（一般地区）を超えないこととしている。
熊本らしさを印象を高める景観形成を進めるため、市民や来訪者から愛され、かつ熊本らしい眺望を望むことができる場所を、視点場として設定している。

階数別の建物分布



視点場からの眺望

c 花畑広場(シンボルプラザ)から熊本城への眺望



e 長堀通りから熊本城への眺望



d 通町筋電停付近から熊本城への眺望



f 市役所前から熊本城への眺望



h 桜井通り付近から熊本城への眺望



i 船場橋から熊本城への眺望



j 天守閣から市街地への眺望



2) 土地建物利用

調査対象地区の現況（要点）

⑥地区全体に老朽建築物が分布し、地震に弱い建築物が多い

⑦地区全体が防火地域・準防火地域に指定されており、堅牢建物が多い

調査対象地区の北側の一部には木造が点在し、上乃裏通りではこれを活かしたリノベーションが進む

■ 建築年別の建物分布



■ 構造別の建物分布



2) 土地建物利用

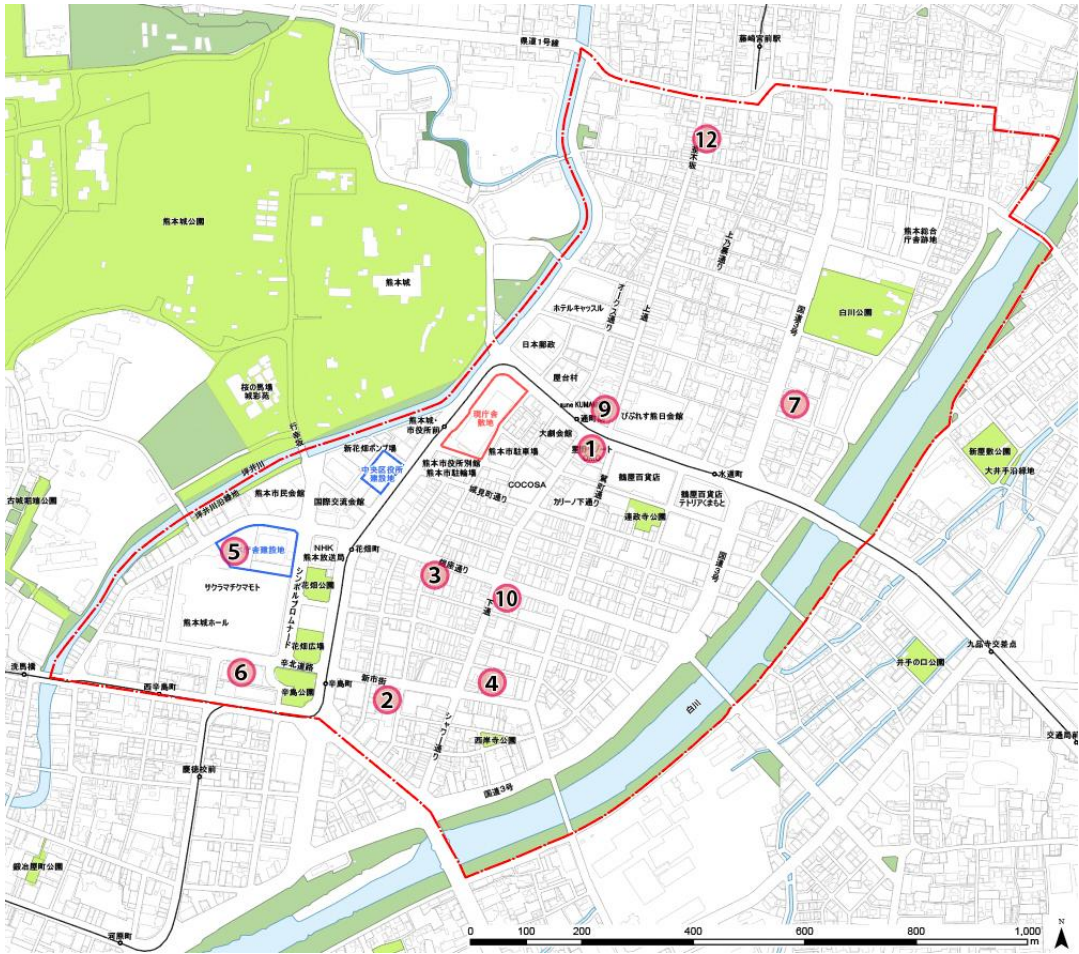
調査対象地区の現況（要点）

⑧老朽化した建物の建替えを促進し、耐震性、防火性を向上させ、また、空地を生み出すことで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図ることを目的に、中心市街地を対象に2020(R2)年度より「まちなか再生プロジェクト」を始動

■ まちなか再生プロジェクト適用案件

指定番号	建物名	建物概要		まちP活用			基準の特例承認	
		用途	階数	容積率緩和	高さ基準特例承認	財政支援	容積率緩和制度	高さ基準の特例承認制度
1	Shinsekai下通GATE	ホテル・商業	地上11階	—	—	○	—	—
2	TERRACE87	ホテル・商業	地上12階	—	○	○	—	総合設計同等
3	ダイワロイネットホテル熊本銀座通りPREMIER	ホテル	地上13階	—	—	○	—	—
4	相鉄グランドプレッサ熊本	ホテル	地上11階	—	—	○	—	—
5	NTT西日本桜町ビル	ホテル・事務所・商業	地上14階	—	○	○	—	—
6	日本生命熊本ビル	事務所・商業	地上13階	○	○	○	総合設計制度	総合設計制度
7	水道町フォディアビル	事務所・商業	地上6階	—	—	○	—	—
8	JR熊本春日北ビル	事務所・商業	地上6階	—	—	○	—	—
9	甲玉堂	事務所・商業	地上3階	—	—	○	—	—
10	KK下通銀座クロスビル	商業	地上5階	—	—	○	—	—
11	ヴィアインプライム熊本（仮称）	ホテル・商業	地上10階	—	—	○	—	—
12	熊本市中央区南坪井町6計画（仮称）	共同住宅・商業	地上18階	—	○	○	—	総合設計同等

■ まちなか再生プロジェクト適用案件 位置図



2) 土地建物利用

調査対象地区の現況（要点）

- ① 中心市街地の中でも調査対象地区に商業・業務施設等が集積
- ② 調査対象地区の建物棟数の約半数が商業用途で、業務用途が約 1 割、住宅・共同住宅が約 2 割、併用住宅が約 1 割
 - ◆ 電車通り沿いの特徴
 - ・ 業務施設が集積し、中高層のオフィスビルが連続して立地
 - ・ 比較的大規模な敷地が並び、延床面積の大きい建築物が立地
 - ・ 電車通りは幅員15m以上
 - ◆ 電車通りの内側（中心商店街）の特徴
 - ・ 小規模な敷地が多く、延床面積500㎡以下の比較的小規模な建築物が集積
 - ・ 通町筋以南は中層の建築物、通町筋以北は低層の建築物
 - ・ 通町筋以南は幅員 6 m以上の格子状の道路構成、通町筋以北は狭隘な道路も多い
 - ・ 狭隘な道路に面する敷地は、建替えの際にセットバックが必要な他、斜線制限や容積率低減等の影響を受けやすい
- ③ 2 核 3 モールの骨格として、通町筋以南は、戦災復興第一土地区画整理事業にて整備された道路が接続し、回遊しやすい基盤を形成。一方で、通町筋以北は、狭隘な道路が残る
- ④ 2 核 3 モール及び電車通りの地価が高く、並木坂や上乃裏通りなど相対的に地価が低いエリアにも商業集積が見られる
- ⑤ 電車通り沿いに中高層建築物が立地。中心商店街周辺は南側は中層、北側は低層の建築物が多い。景観形成基準が定められ、熊本城への眺望が確保された視点場を複数設定
- ⑥ 地区全体に老朽建築物が分布し、地震に弱い建築物が多い
- ⑦ 地区全体が防火地域・準防火地域に指定されており、堅牢建物が多い
調査対象地区の北側の一部には木造が点在し、上乃裏通りではこれを活かしたリノベーションが進む
- ⑧ 老朽化した建物の建替えを促進し、耐震性、防火性を向上させ、また、空地を生み出すことで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図ることを目的に、中心市街地を対象に2020(R2)年度より「まちなか再生プロジェクト」を始動

まちづくりの論点

- ▶ 商業・業務等の都市機能の集積と2核3モール+東西方向のラダー（はしご）型の道路による高い集客・回遊ポテンシャルを備えた都市構造を活かす
- ▶ 高度な都市機能が集積するゾーンや商業地の多様な施設が集積するゾーン、熊本城への眺望が確保された視点場など、場所毎の特性を活かす

- ▶ 道路幅員、敷地・建物の規模など、ゾーンの特性や個性をふまえた、まちの再編やリノベーションによる目的性の高いコンテンツの創出
- ▶ まちへの投資意欲を高める防災性の向上

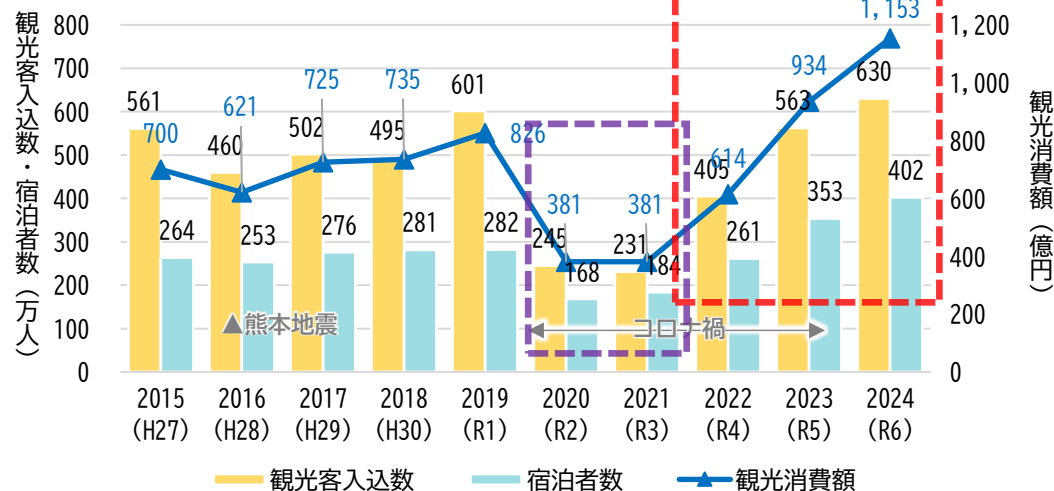
3-1) 観光

調査対象地区の現況（要点）

①コロナ禍には観光入込数・宿泊者数・観光消費額ともに落ち込んだが、現在は増加傾向。
客室稼働率は8割弱。インバウンドの増加も観光業を後押し

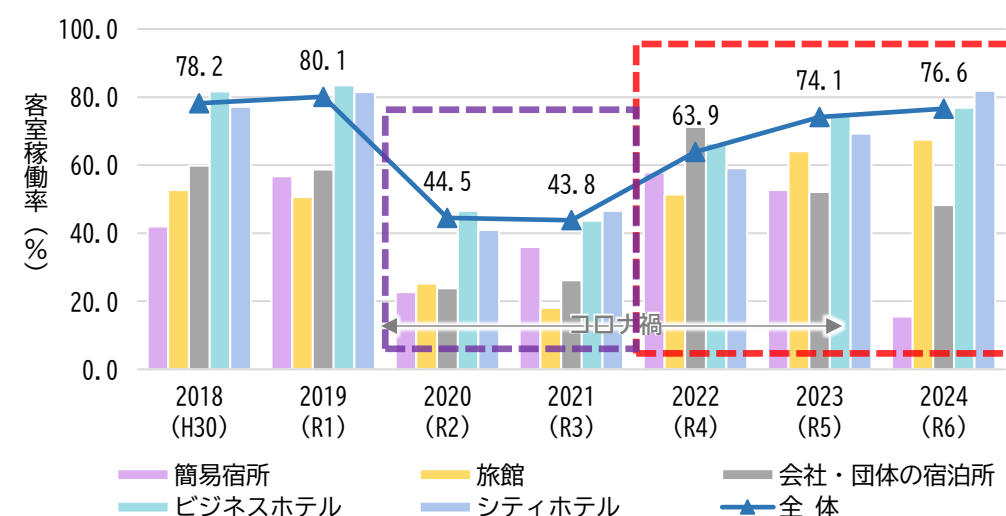
観光客入込数・宿泊者数・観光消費額の推移

出典：熊本市観光統計



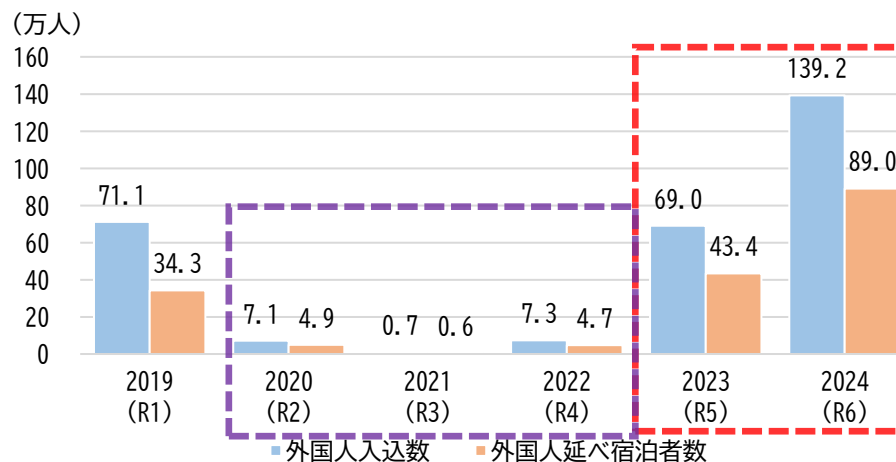
施設区分別客室稼働率

出典：熊本市観光統計



外国人観光客の状況

出典：令和6年(2024年)熊本市観光統計の概要



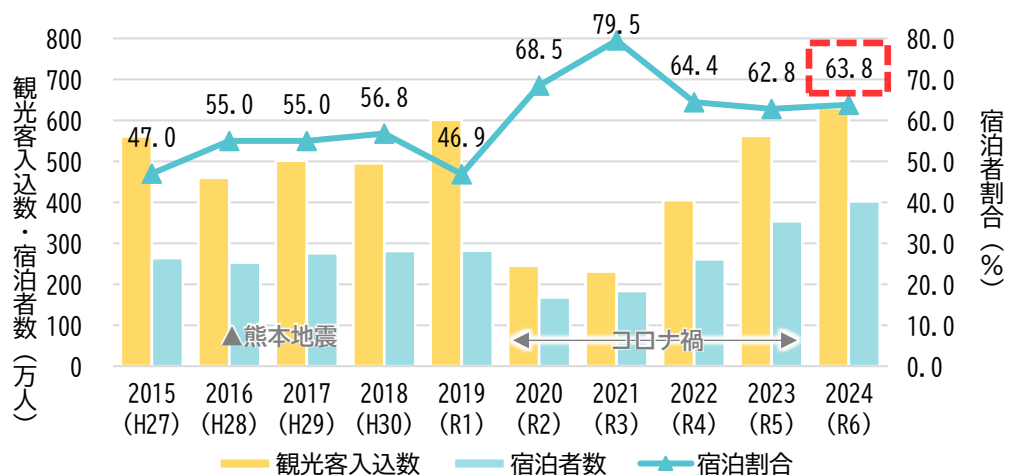
3-1) 観光

調査対象地区の現況（要点）

②市内に訪れる観光客の約6割が市内に宿泊するものの、熊本観光は滞在日数が短く、半数が1泊の宿泊に留まる

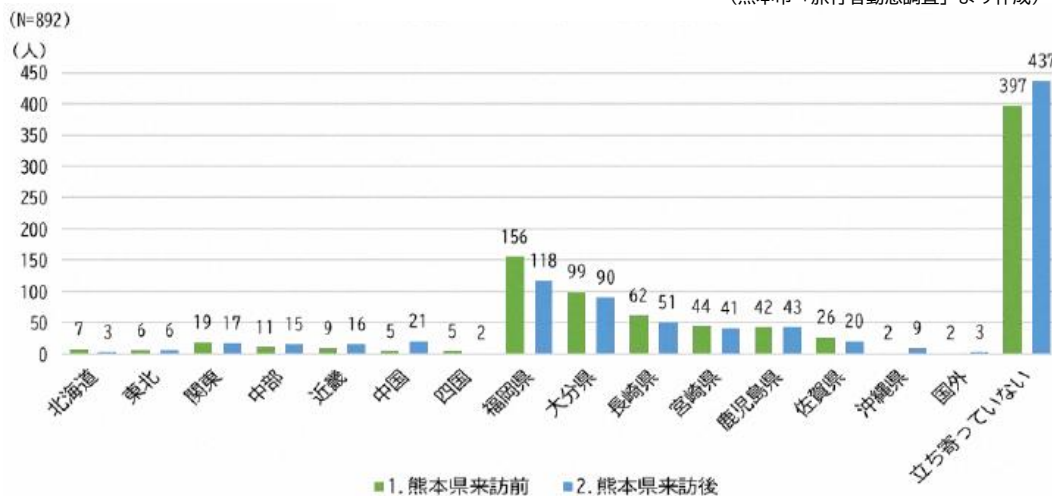
観光客入込数と宿泊者割合の推移

出典：熊本市観光統計



来熊前後に立ち寄った都道府県(2023(R5))

出典：熊本市観光マーケティング戦略 (熊本市「旅行者動態調査」より作成)



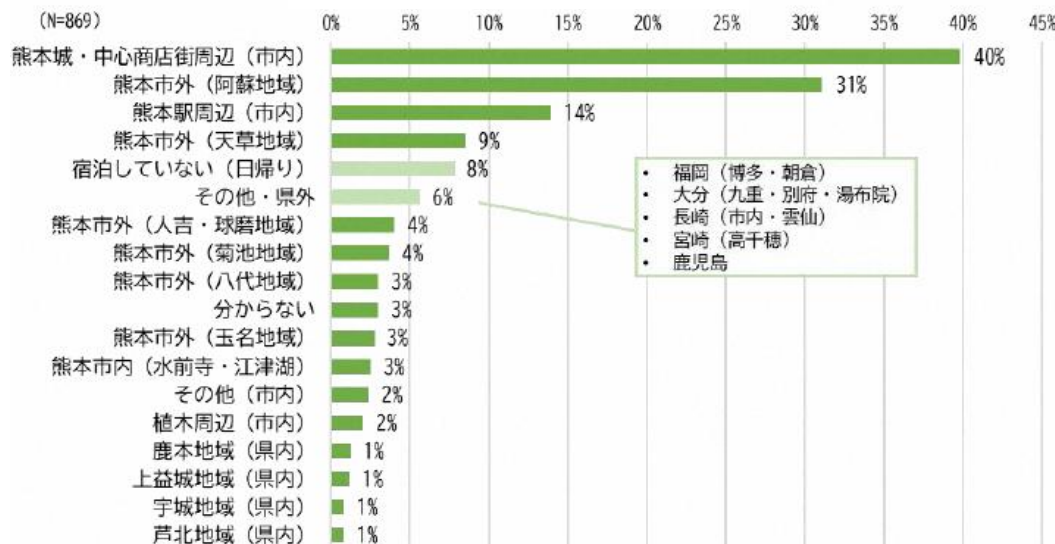
熊本を訪れた宿泊者の滞在日数(2023(R5))

出典：熊本市観光マーケティング戦略 (熊本市「旅行者動態調査」より作成)



熊本を訪れた際の宿泊エリア(2023(R5))

出典：熊本市観光マーケティング戦略 (熊本市「旅行者動態調査」より作成)



3-1) 観光

調査対象地区の現況（要点）

③熊本城の集客力が高いが、その他の観光スポット等には足をのばされていない傾向にある

2024年版「全国の行ってよかった日本のお城ランキングTOP20」

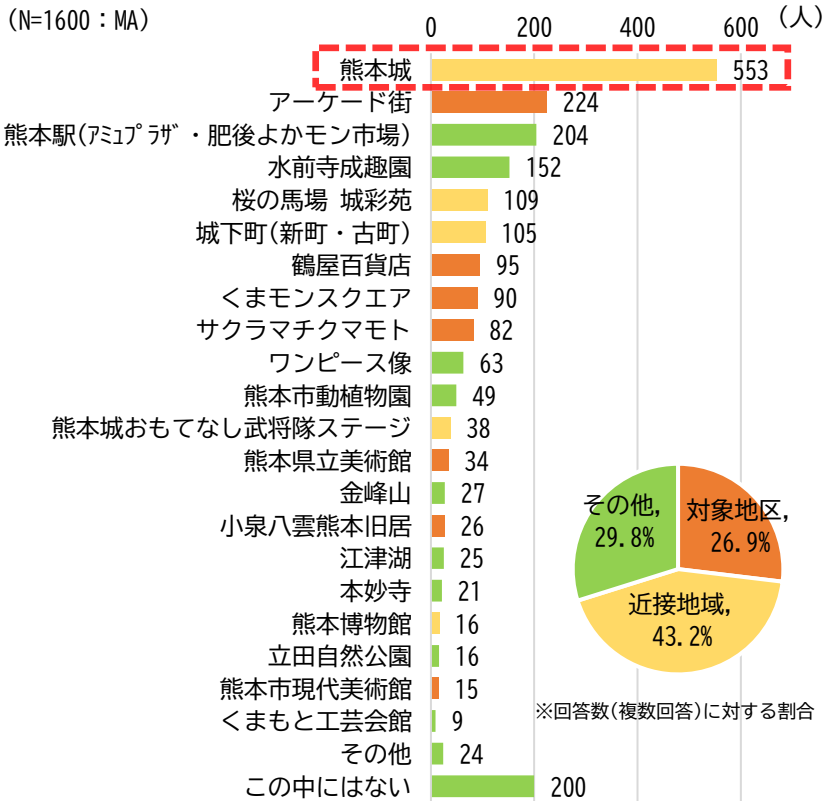
出典：じゃらんニュース
全国20代～60代の男女1100名にアンケート

1位	姫路城	【兵庫県】
2位	松本城	【長野県】
3位	五稜郭	【北海道】
4位	熊本城	【熊本県】
5位	大阪城	【大阪府】
6位	首里城	【沖縄県】
7位	名古屋城	【愛知県】
8位	若松城跡	【福島県】
9位	彦根城	【滋賀県】
10位	弘前城	【青森県】

熊本旅行で訪れた観光スポット・施設(旅行者)(R5)

出典：熊本市観光マーケティング戦略（熊本市「旅行者動態調査」より作成）

(N=1600：MA)



調査対象地区及び熊本城周辺の観光施設入園者数(R6) ※上位30施設

出典：熊本市観光統計

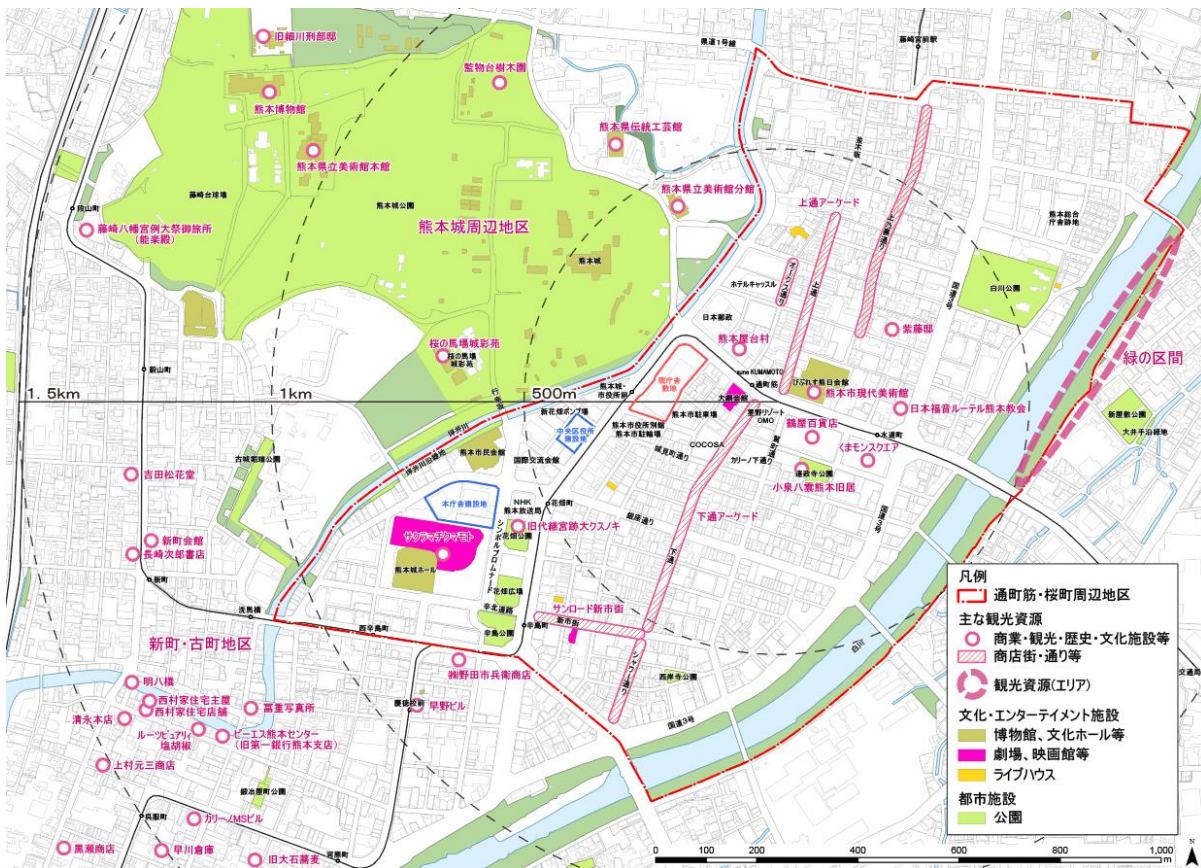
	施設名	入園者数(人)	備考
1	桜の馬場 城彩苑	1,983,931	
2	熊本城（特別公開エリア入園者数）	1,418,105	
3	熊本市動植物園	599,952	
4	フードバル熊本	571,500	
5	くまモンスクエア	451,867	
6	水前寺成趣園	440,093	
7	道の駅「すいかの里植木」	285,248	
8	わくわく座(城彩苑内)	281,210	
9	熊本市現代美術館	174,998	
10	熊本博物館	99,729	
11	熊本県立美術館 本館	77,622	
12	水の科学館	63,199	
13	熊本県立美術館 分館	38,901	R6.1-2月休館
14	くまもと文学・歴史館	38,319	
15	熊本県伝統工芸館	37,193	R6.10-12月休館
16	くまもと工芸会館	37,190	
17	田原坂西南戦争資料館	27,035	
18	岩戸観音・五百羅漢	13,617	
19	金峰森の駅みちくさ館	9,711	
20	監物台樹木園	8,986	R6.1-3月休館
21	熊本洋学校教師ジェーンズ邸	8,535	
22	小泉八雲熊本旧居	6,835	
23	植木温泉	5,597	
24	夏目漱石内坪井旧居	5,383	
25	熊本市塚原歴史民族資料館	4,724	
26	島田美術館	4,720	
27	立田自然公園	4,505	
28	北岡自然公園	3,179	
29	夏目漱石大江旧居	3,169	R6.11-12月休館
30	森林学習館	3,125	

3-1) 観光

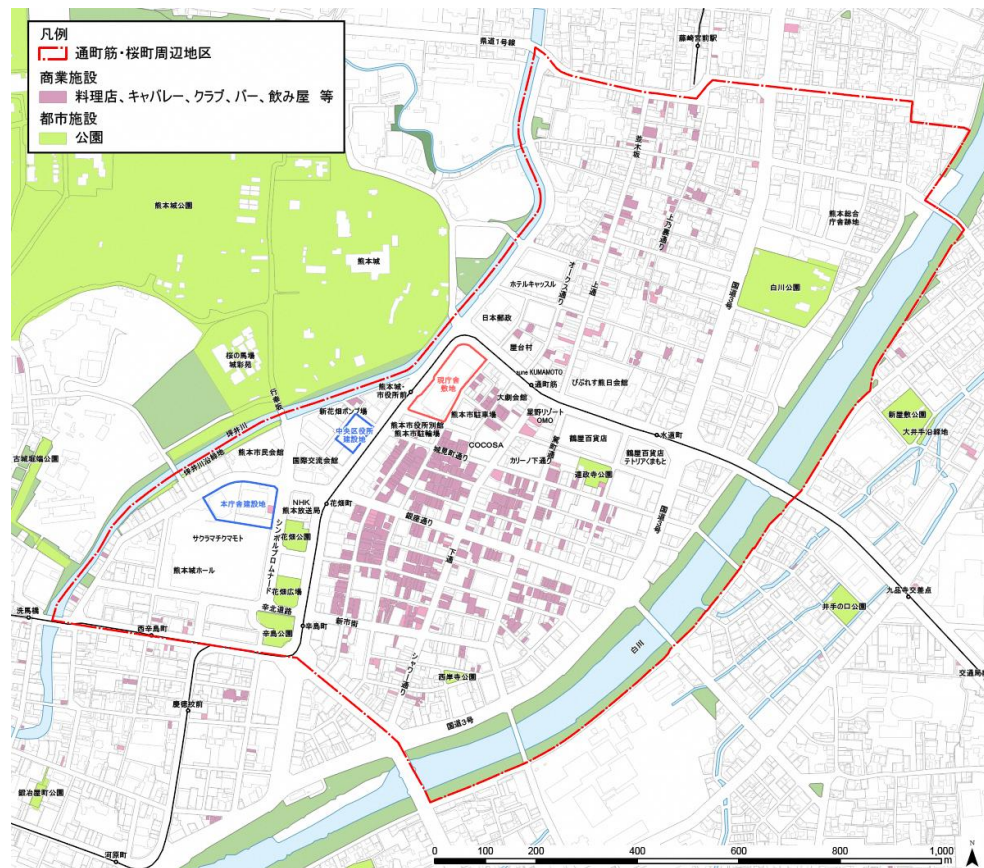
調査対象地区の現況（要点）

- ④観光資源が徒歩圏に多く分布し、文化・エンターテインメント施設も複数立地
⑤下通周辺はナイトタイムエコノミーの素地となる飲食店が充実

観光資源、文化・エンターテインメント等の分布



■飲食店等の分布



出典：令和3年度都市計画基礎調査

3-1) 観光

調査対象地区の現況（要点）

⑥調査対象地区内に多くのホテルが分布。シティホテル・ビジネスホテルが多く立地し、近年ライフスタイルホテルが開業しているものの、ハイクラスホテルは立地していない

■宿泊施設の分布



出典：令和3年度都市計画基礎調査をもとに一部更新

■九州におけるハイクラスホテルの立地状況

- ①ザ・リッツ・カールトン福岡（2023～）
- ②ヒルトン福岡シーホーク（1995～）
- ③グランドハイアット福岡（1996～）
- ④エースホテル（2027予定）
- ⑤インターコンチネンタルホテル
& リゾート（2030予定）

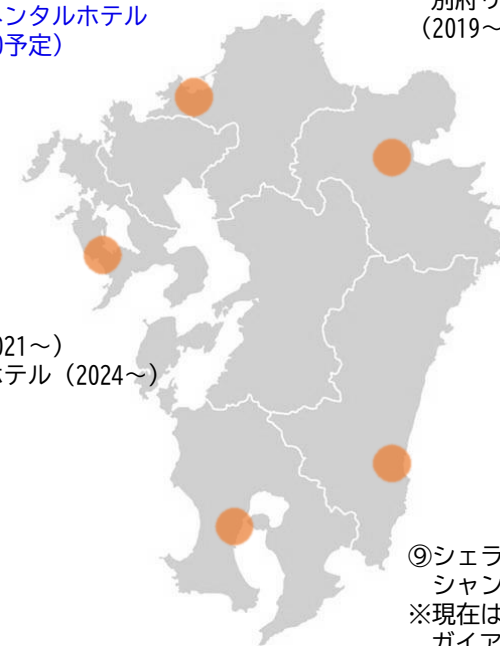
※青字は予定

- ⑥ヒルトン長崎（2021～）
- ⑦長崎マリオットホテル（2024～）

- ⑩シェラトン鹿児島（2023～）

- ⑧ANAインターコンチネンタル
別府リゾート&スパ
（2019～）

- ⑨シェラトン・グランデオー
シャンリゾート（1994～）
※現在は、フェニックス・シー
ガイア・オーシャン・タワー
（2025.6～）



3-1) 観光

調査対象地区の現況（要点）

- ① コロナ禍には観光入込数・宿泊者数・観光消費額ともに落ち込んだが、現在は増加傾向。客室稼働率は8割弱。インバウンドの増加も観光業を後押し
- ② 市内に訪れる観光客の約6割が市内に宿泊するものの、熊本観光は滞在日数が短く、半数が1泊の宿泊に留まる
- ③ 熊本城の集客力が高いが、その他の観光スポット等には足をのばされていない傾向にある
- ④ 観光資源が徒歩圏に多く分布し、文化・エンターテインメント施設も複数立地
- ⑤ 下通周辺はナイトタイムエコノミーの素地となる飲食店が充実
- ⑥ 調査対象地区内に多くのホテルが分布。シティホテル・ビジネスホテルが多く立地し、近年ライフスタイルホテルが開業しているものの、ハイクラスホテルは立地していない

まちづくりの論点

▶ 熊本城をはじめとした徒歩圏に集積する観光資源、飲食、文化・エンタメ等多様なコンテンツや宿泊施設等、昼も夜もまちなかを歩いて観光しやすい環境を活かす

▶ 事業者や旅行者のニーズに適合した観光コンテンツや宿泊施設の充実
(例：高付加価値旅行者の誘客、国際会議の誘致等)

▶ 日帰り・短期滞在から滞在型の観光への拡大
(例：熊本城を軸としたストーリー性のあるまちづくりの推進、熊本城以外のまちの資源や強みを活かし、伸ばす等)

3-2) 産業

調査対象地区の現況（要点）

- ① TSMCの熊本県への進出を受けて、半導体関連産業の県内・市内への進出や新たな投資の動きが加速
 - ・過去10年の市内の企業立地件数は増加傾向で、2023(R5)年度には過去最高の30件を記録。
 - 2024(R6)年度は一服したものの、高水準を維持
 - ・企業立地件数に伴い、雇用計画数の累計も拡大傾向
- ② 調査対象地区内への新設・増設を伴う業務施設の立地箇所は、電車通り沿いに多い

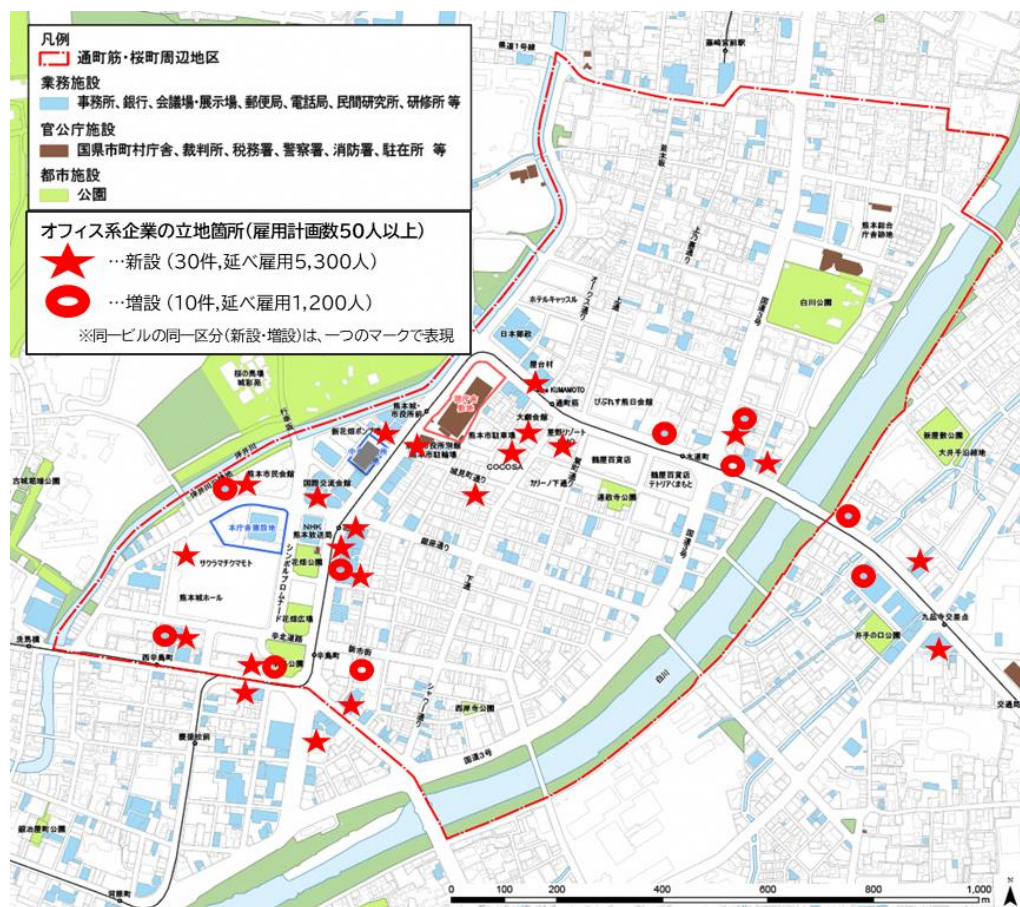
■ 熊本市内の企業立地件数の推移



■ 熊本市内の企業立地の雇用計画数(累計)



■ 業務施設の分布とオフィス系企業の立地箇所※



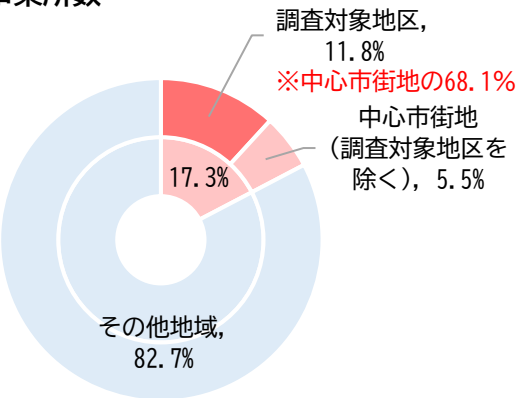
※オフィス系企業の立地箇所は1999(H11)年以降分

3-2) 産業

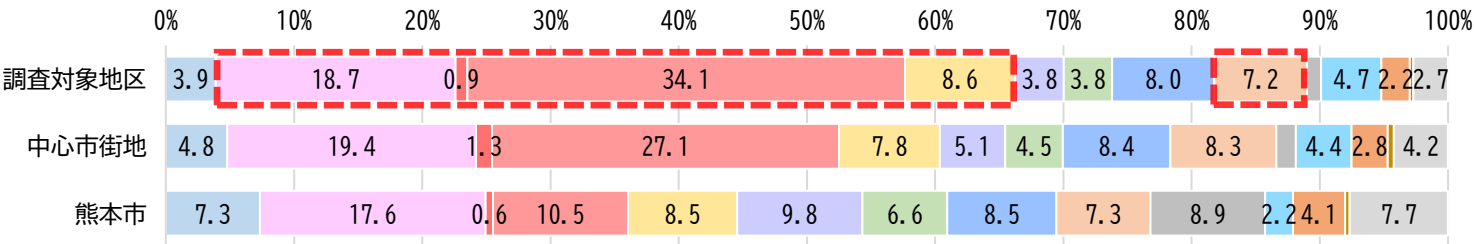
調査対象地区の現況（要点）

- ③市域面積約39,044haに対し、中心市街地は415ha(1.1%)、調査対象地区は126ha(0.3%、中心市街地の約3割)だが、事業所数・従業員数は、中心市街地が市全体の17～18%、調査対象地区が中心市街地の約6～7割を占め、熊本市の商業・業務の中心
- ④調査対象地区の産業構成は、飲食・小売・サービス業が中心

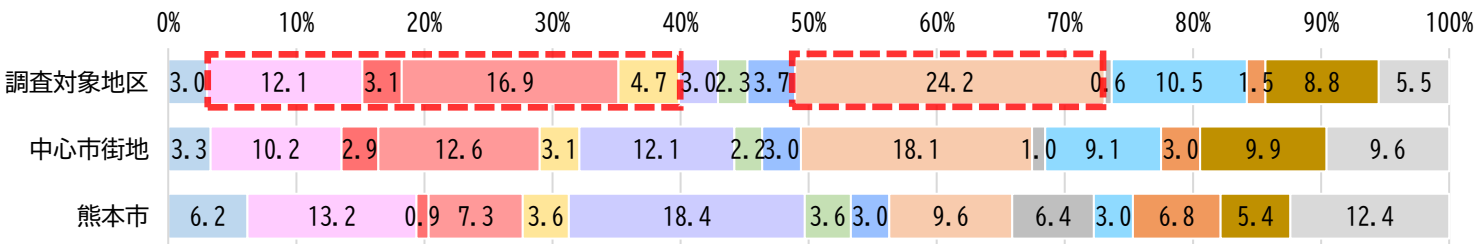
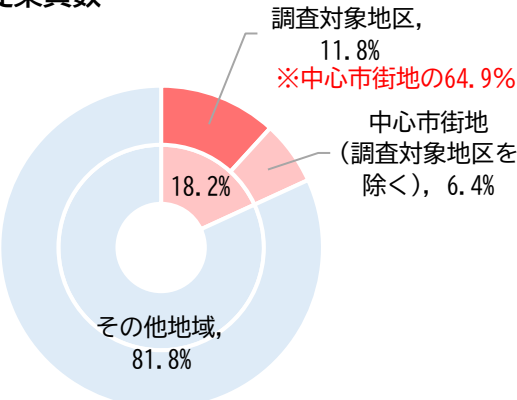
事業所数



出典：総務省・経済産業省「令和3年度経済センサス-活動調査結果」



従業員数



- 卸売業
- 飲食サービス業
- 学術研究, 専門・技術サービス業
- 建設業
- 公務 (他に分類されるものを除く)
- 小売業
- 生活関連サービス業, 娯楽業
- 不動産業, 物品賃貸業
- 金融業, 保険業
- その他
- 宿泊業
- 医療, 福祉
- サービス業 (他に分類されないもの)
- 教育, 学習支援業

3-2) 産業

調査対象地区の現況（要点）

- ①TSMCの熊本県への進出を受けて、半導体関連産業の県内・市内への進出や新たな投資の動きが加速
- ②調査対象地区内への新設・増設を伴う業務施設の立地箇所は、電車通り沿いに多い
- ③事業所数・従業員数は、中心市街地が市全体の約 2 割、調査対象地区が中心市街地の約 7 割を占め、熊本市の商業・業務の中心
- ④調査対象地区の産業構成は、飲食・小売・サービス業が中心

まちづくりの論点

- ▶近隣市町村への半導体産業の進出による本市への注目度・機運を活かす
- ▶業務機能の集積、交通利便性等、働く場としての潜在力の高さを活かす

- ▶コロナ禍の観光産業の落ち込み等の経験や他都市におけるオーバーツーリズムの課題から、ひとつの産業に過度な依存をしない都市活動の軸の多重化が必要
- ▶企業のニーズを的確にとらえた戦略的な誘致を展開するとともに、スタートアップの支援を図ることで、新たな雇用の場を創出し、本市の経済成長を牽引する

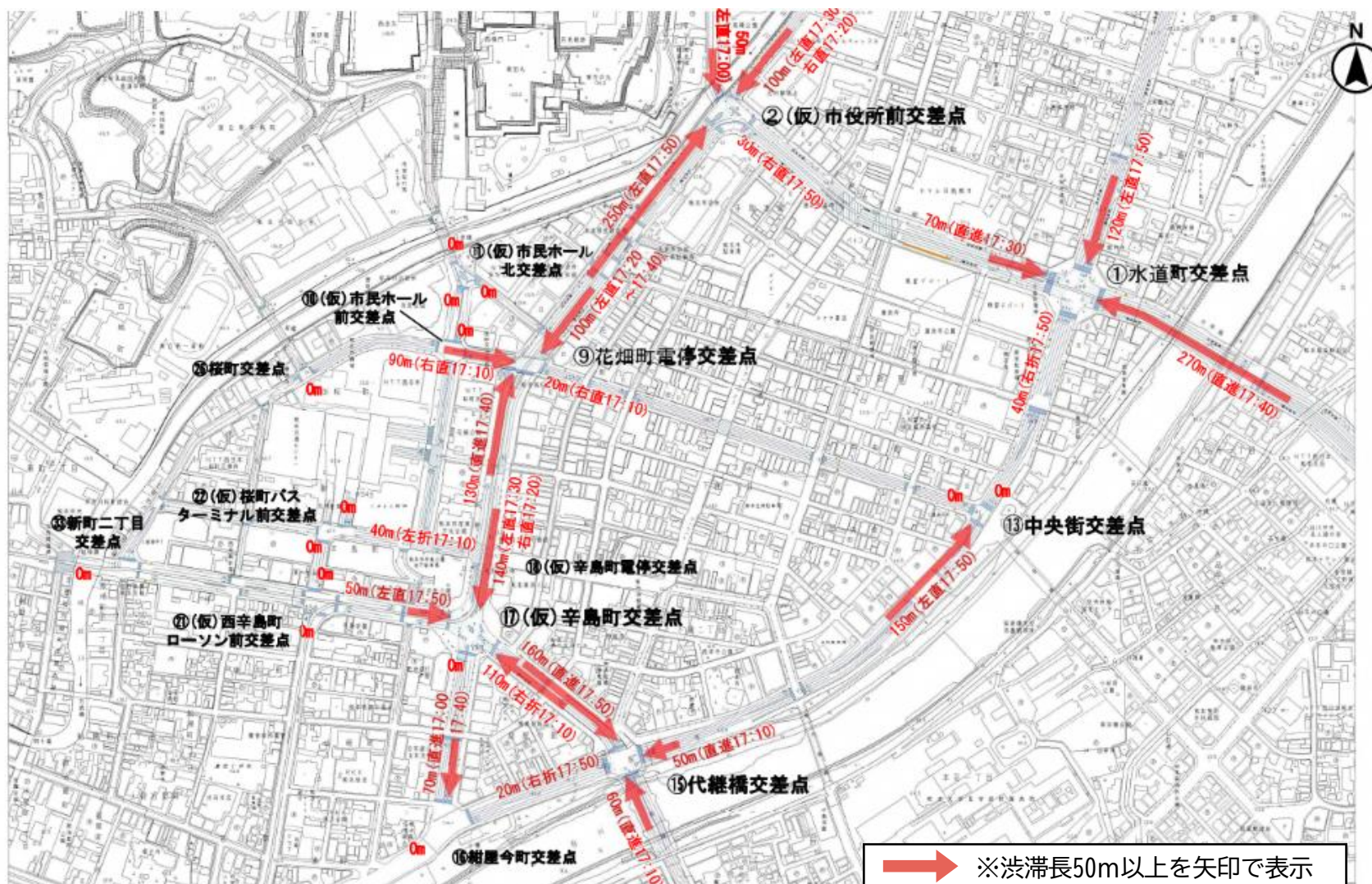
4-1) 交通(広域・地区内)

調査対象地区の現況 (要点)

◆まちなかの交通について

①地区内を縦横断する幹線道路で交通渋滞が発生

■R7.7.15 17時台渋滞長計測結果



4-1) 交通(広域・地区内)

調査対象地区の現況 (要点)

<交通全般について>

②交通渋滞が慢性化している一方で、公共交通の利用は減少傾向

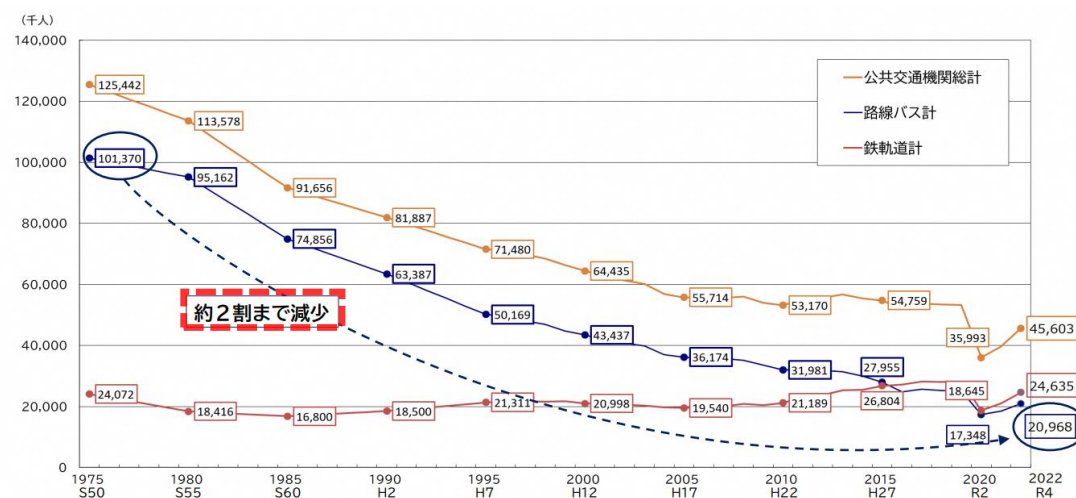
→県・市において「自動車 1 割削減、公共交通 2 倍、渋滞半減」をキーワードに「道路」、「公共交通」の面から、短期、中期、長期の対策に取り組む

■熊本市周辺の主要渋滞箇所



(出典:【主要渋滞箇所】 令和6年度第2回熊本県交通渋滞対策協議会資料(令和6年12月)
【混雑時旅行速度】 令和3年度 一般交通量調査結果WEBマップ)

■公共交通利用者数の推移



出典: 令和6年度熊本市公共交通活性化協議会資料より

4-1) 交通(広域・地区内)

調査対象地区の現況(要点)

<交通全般について>

③「都市交通マスタープラン」、「地域公共交通計画」、「自転車活用推進計画」、「まちなか駐車場適正化計画」など重要な計画がR8年度、R9年度に改定予定

■熊本都市圏都市交通マスタープラン R8.3改定予定

【交通ネットワークの将来像】

道路交通：2環状11放射道路網

公共交通：基幹公共交通8軸

- ・公共交通の整備方針
- ・道路の整備方針
- ・まちなか交通の整備方針

※交通体系の考え方(ベストミックス)



出典) 現行の熊本都市圏都市交通マスタープラン(平成28年3月)より

道路

公共交通

まちなか交通

■道路整備プログラム

■新広域道路交通計画 等

■熊本地域公共交通計画 R9.3改定予定

■自転車活用推進計画 R8.3改定予定 等

■ウォークブルビジョン

■まちなか駐車場適正化計画 等
R8年度中改定予定

県市トップ会談、渋滞対策協議会、公共交通活性化協議会 等

- ・「道路施策」と「公共交通施策」の連携
- ・エリア毎の特性に応じた交通ネットワークの強化
- ・渋滞ピーク時をターゲットとした交通対策 など

駐車場適正配置検討委員会 等

- ・駐車場の総量と配置等の適正化
- ・外縁部への駐車場集約 など

R9.3策定予定

議論内容の落とし込み

検討状況の共有

■(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン

庁舎周辺まちづくりプラン
(仮称)等検討委員会

- ・新庁舎整備に伴う駐車場規模の設定
- ・新庁舎整備、現庁舎跡地活用に伴う周辺交通影響及び対策
- ・新庁舎整備に伴うまちなかの回遊性向上

4-1) 交通(広域・地区内)

調査対象地区の現況(要点)

<まちなかの交通について>

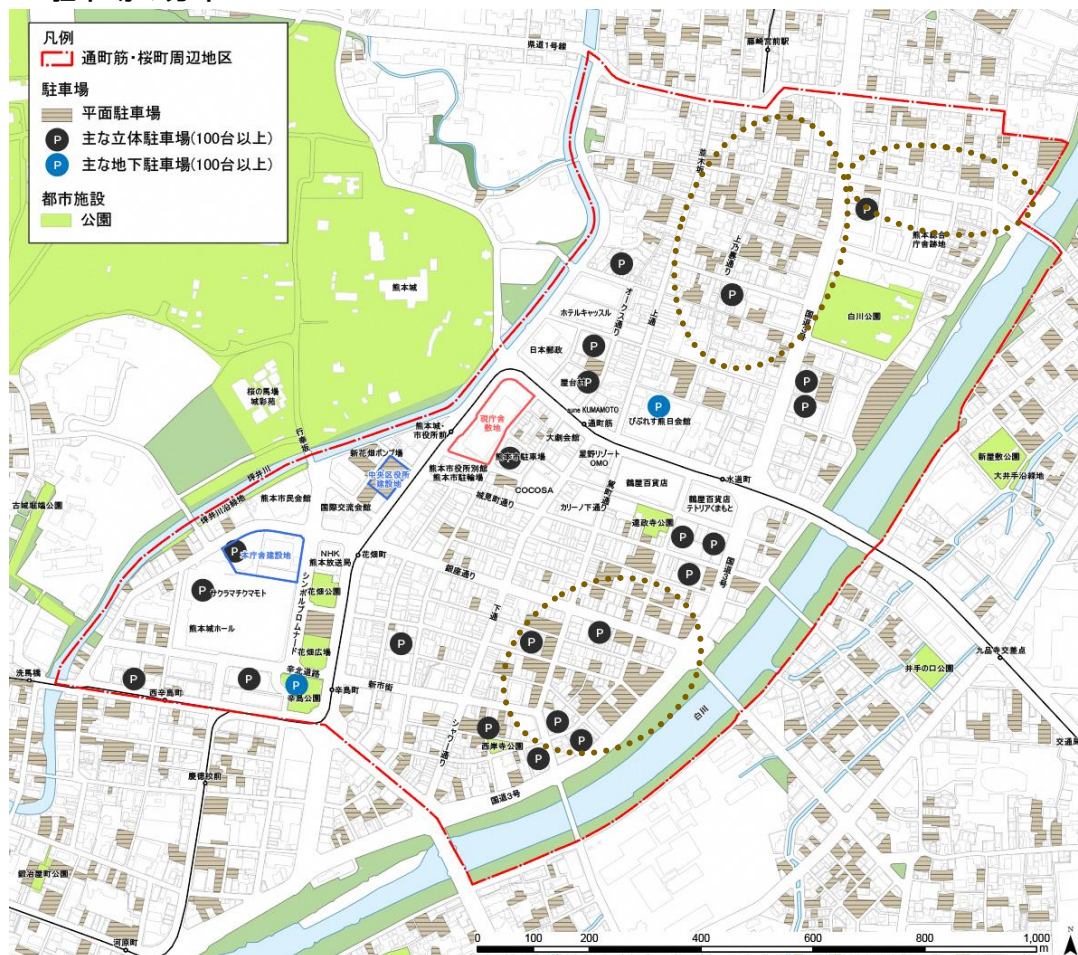
④ 電車通り沿いの電停・バス停は、多くの人が利用しており、まちの2つの核が交通結節点も担う
→公共交通を活かしたまちづくりを進めていく上で重要な場所となる

⑤ 駐車場が点在しており、駐車場整備地区においては需要に対し必要量が確保されていると考えられる
(R1調査時点,R7調査中)

市電・バス・電鉄路線網と乗降客数



駐車場の分布



4-1) 交通(広域・地区内)

調査対象地区の現況(要点)

◆まちなかの交通について

- ①地区内を縦横断する幹線道路で交通渋滞が発生

＜交通全般について＞

- ②交通渋滞が慢性化している一方で、公共交通の利用は減少傾向

→県・市において「自動車 1 割削減、公共交通 2 倍、渋滞半減」をキーワードに「道路」、「公共交通」の面から、短期、中期、長期の対策に取り組む

- ③「都市交通マスタープラン」、「地域公共交通計画」、「自転車活用推進計画」、「まちなか駐車場適正化計画」など重要な計画がR8年度、R9年度に改定予定

→庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)と共有・反映を図る

→庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会では、特に以下を所掌

「新庁舎整備に伴う駐車場規模の設定」

「新庁舎整備、現庁舎跡地活用に伴う周辺交通影響分析及び対策」

「新庁舎整備を契機としたまちなかの回遊性向上」

＜まちなかの交通について＞

- ④電車通り沿いの電停・バス停は、多くの人が利用しており、まちの2つの核が交通結節点も担う

→公共交通を活かしたまちづくりを進めていく上で重要な場所となる

- ⑤駐車場が点在しており、需要に対し必要量が確保されていると考えられる(R1調査時点,R7調査中)

まちづくりの論点

▶バス・市電・鉄道等公共交通でのアクセスのしやすさと2核3モールとモビリティの結節性の高さを活かす

▶公共交通利用促進、車の総量の抑制など、車中心から人中心のまちへの転換のさらなる推進

4-2) 歩行者ネットワーク

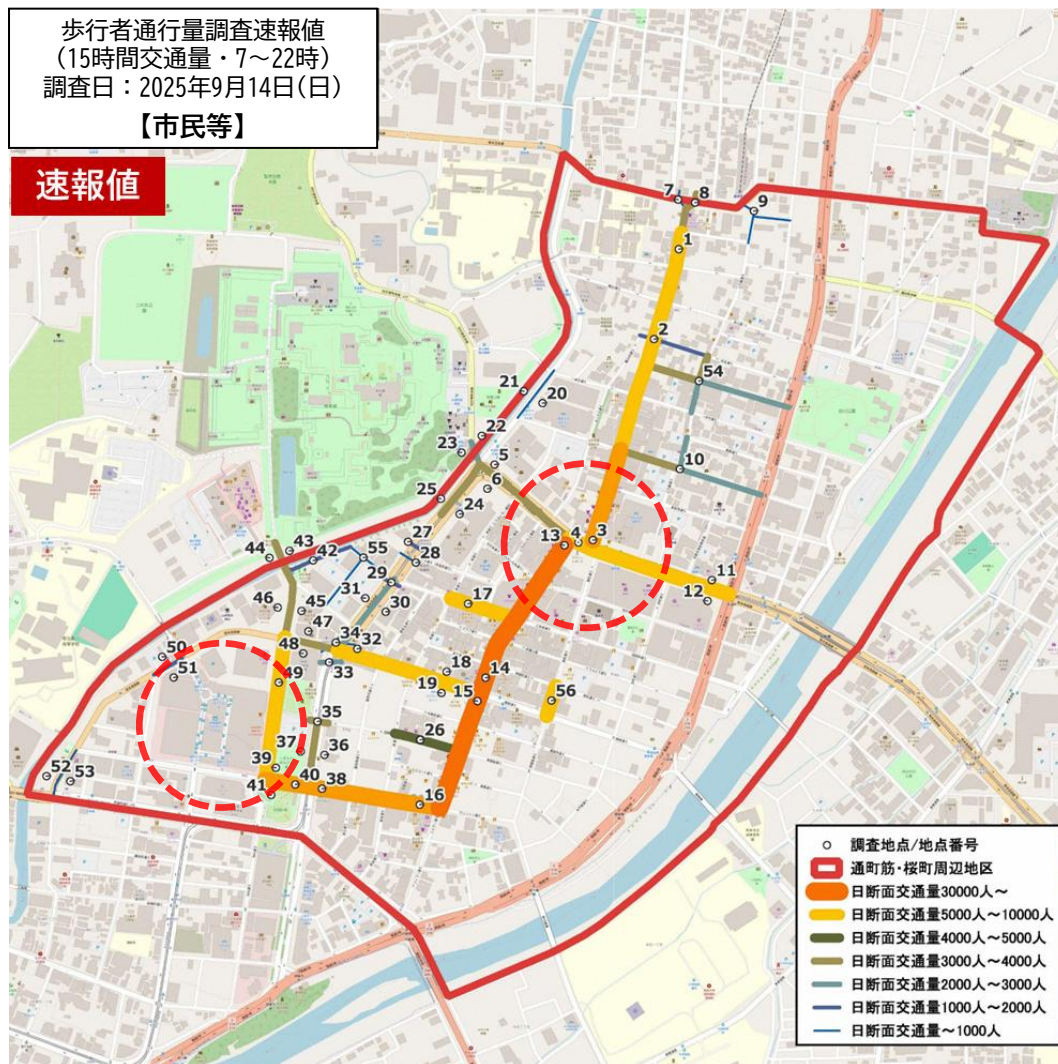
調査対象地区の現況（要点）

- ①市民、観光客ともに、2核3モールが主軸の回遊傾向
- ②観光客は熊本城への動線が顕著。下通に対して上通の通行量が少ない

歩行者通行量調査速報値
(15時間交通量・7~22時)
調査日：2025年9月14日(日)

【市民等】

速報値



歩行者通行量調査速報値
(15時間交通量・7~22時)
調査日：2025年9月14日(日)

【観光客】

速報値

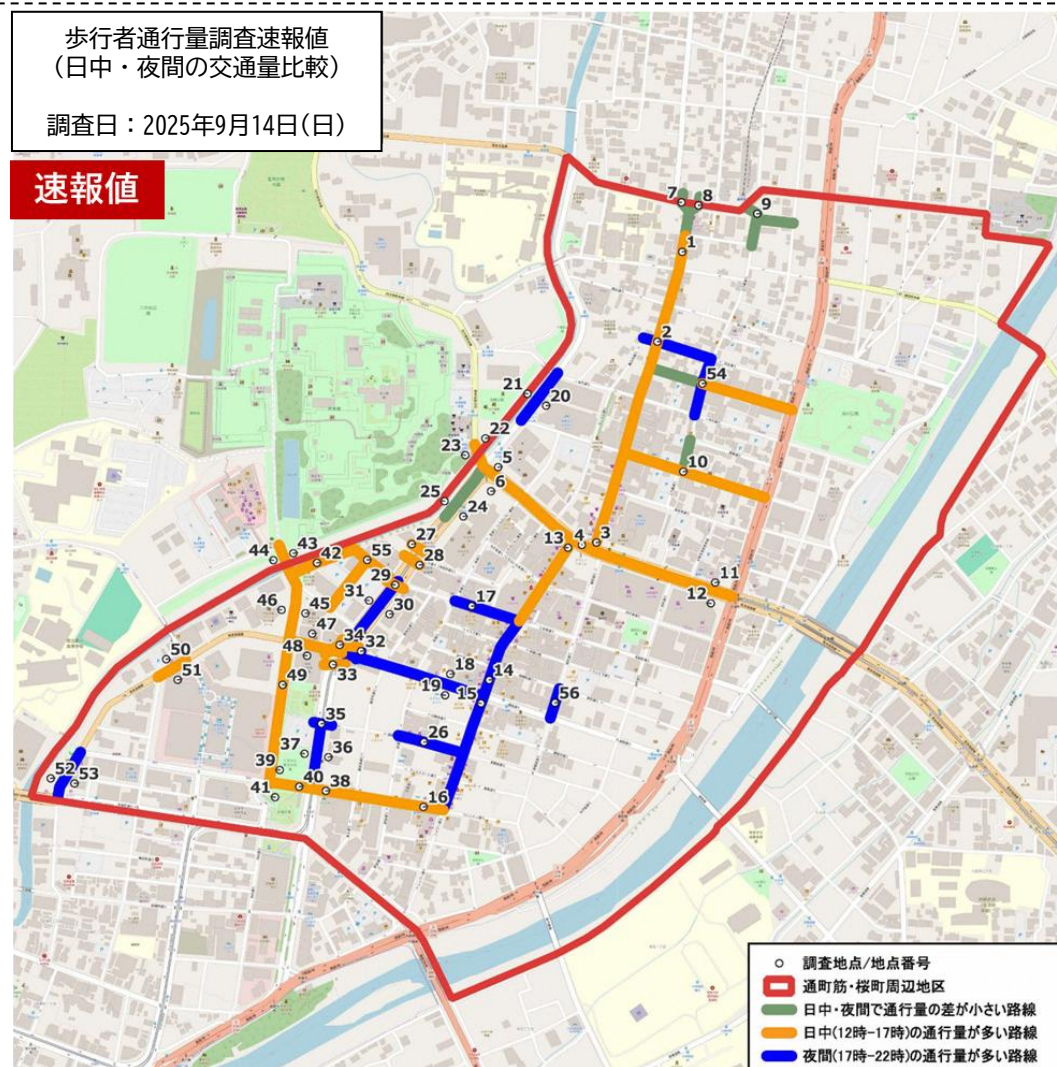


4-2) 歩行者ネットワーク

調査対象地区の現況（要点）

③同一路線でも日中と夜間では通行量に変化

- ・熊本城～桜町、新市街、通町筋、上通～並木坂は日中の通行量が多い
- ・下通周辺、上乃裏通りの一部等は夜間の通行量が多い



4-2) 歩行者ネットワーク

調査対象地区の現況（要点）

- ④花畑・桜町エリアから中心商店街までの電車通りによる横断は、サンロード新市街前の交差点が主となる
地下通路は地上横断の約 1 割で利用は少ない、歩道橋は平面横断の 3 割程度
- ⑤熊本城側から中心商店街側を見た場合、電車通り沿いに中高層ビルが連続し、空間の抜けが少ないこと、
低層階に商業用途が少ないこと等から、ビル群の後背部の賑わいが見えにくい



横断歩道

単位:人

地点番号	地点種別	日断面交通量(計)	日断面交通量(市民)	日断面交通量(観光客)
地点27	横断歩道(桜町⇄市役所)	2,134	1,688	446
地点28	横断歩道(桜町⇄市役所)	622	588	34
地点29	横断歩道(桜町⇄城見町通り)	1,417	1,017	400
地点33	横断歩道(桜町⇄銀座通り)	2,114	2,001	113
地点35	横断歩道(桜町⇄西銀座通り)	3,990	3,783	207
地点38	横断歩道(辛島町⇄サンロード)	22,448	21,715	733

地下道・歩道橋

地点番号	地点種別	日断面交通量(計)	地上横断に対する利用割合	日断面交通量(市民)	日断面交通量(観光客)
地点4	通町筋地下道(上通⇄下通)	1,325	実測値なし	1,314	11
地点34	歩道橋(桜町⇄銀座通り)	1,063	33.5%	740	323
地点40	辛島地下通路(辛島町⇄サンロード)	2,682	10.7%	2,548	134

熊本城側から見た繁華街側の景観



4-2) 歩行者ネットワーク

調査対象地区の現況（要点）

⑥熊本城と2つの川に挟まれた水と緑の資源豊かな地区。特に桜町では熊本城に向かうプロムナードと一体となった豊かな広場空間と都市軸を形成

緑資源の分布



長堀



白川公園



シンボルプロムナード



花畑公園

出典：令和3年度都市計画基礎調査をもとに一部更新、景観計画、熊本市資料

4-2) 歩行者ネットワーク

調査対象地区の現況（要点）

- ①市民、観光客ともに、2核3モールが主軸の回遊傾向
- ②観光客は熊本城への動線が顕著。下通に対して上通の通行量が少ない
- ③同一路線でも日中と夜間では通行量が変化。下通周辺や上乃裏通りなどは夕方以降に通行量が増加
- ④花畑・桜町エリアから中心商店街までの電車通りによる横断は、サンロード新市街前の交差点が主となる
地下通路は地上横断の約1割で利用は少ない、歩道橋は平面横断の3割程度
- ⑤熊本城側から中心商店街側を見た場合、電車通り沿いに中高層ビルが連続し、空間の抜けが少ないこと、
低層階に商業用途が少ないこと等から、ビル群の後背部の賑わいが見えにくい
- ⑥熊本城と2つの川に挟まれた水と緑の資源豊かな地区。特に桜町では熊本城に向かうプロムナードと一体となった豊かな広場空間と都市軸を形成

まちづくりの論点

- ▶2核3モール+東西方向のラダー型の道路や交通規制による歩行者回遊の基盤を活かす
- ▶シンボルプロムナードの歩行者空間化など、車から人への転換についての成功体験を活かす
- ▶昼と夜の時間帯別の賑わいを活かす
- ▶白川・坪井川の水と緑、花畑広場、シンボルプロムナード、白川公園等の広場空間を活かす

- ▶電車通り沿い(現庁舎～花畑広場)のビル群、街区構成等により分断している東西の賑わいや人の流れをつなぎ、回遊を生み出す(低層部の賑わい機能の導入、視認性の確保等)
- ▶上質な空地や小さな緑空間など、まち歩きを楽しむことができる空間の整備
- ▶道路構成の変更等による歩行者空間化、公共交通利用促進、車の総量の抑制など、車中心から人中心のまちへの転換のさらなる推進

3. 庁舎周辺まちづくりの視点と方向性

3. 庁舎周辺まちづくりの視点と方向性

1) 庁舎周辺まちづくりの視点

- 1. 市民生活を守り、企業に選ばれる、災害に強い「まち」をつくる**
- 2. 多様な経済活動が起こり、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. ウォーカブルな都市のレガシーを継承し、更なる車中心から人中心へと転換を進め、歩くたびに新たな発見が生まれる「まち」をつくる**

(防災)

- ・老朽化したストックの更新・整備（共同化・建替え・耐震＋リノベーション等）
- ・浸水対策 等

(賑わい・回遊)

- ・新庁舎、区役所、現庁舎跡地の回遊性を高め、2核3モールを発展させた大きな人の流れをつくる
- ・歩くたびに小さな発見がある魅力的な目的地や通りの形成 等

(ひと)

- ・若年層が働き、生活し、活動する場の創出
- ・文化、芸術などに携わる主体が育ち、活動できる場の創出 等

(都市文化)

- ・熊本城を活かしたストーリー性のある観光施策の充実
- ・歴史、市民文化、アート、音楽、ナイトライフなど、熊本城だけではない多様で個性的な魅力を活かした滞在型観光の魅力の強化 等

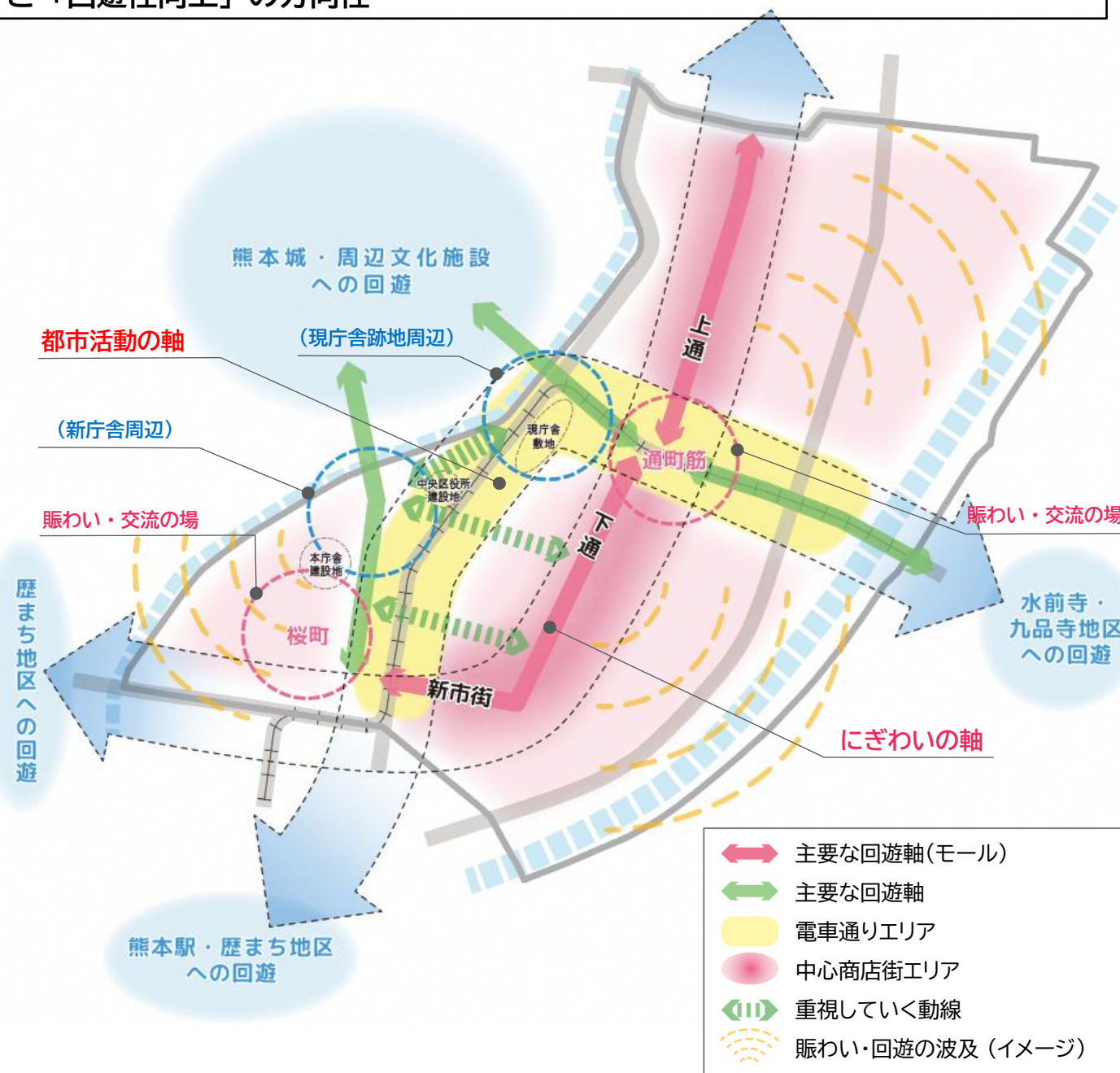
(まちの成長)

- ・都市の中心部にふさわしい都市機能の導入、企業誘致、公共貢献などを伴う大規模建替えの促進
- ・地域に根ざした事業者や担い手による投資やチャレンジに対する支援 等

(まちなか交通)

- ・駐車場の適正配置、総量抑制
- ・公共交通利用促進 等

多様な人々の活動、交流が交差し、一人ひとりのたくさんの物語が生まれる「まち」



5. 参加者の思いを共有する

プログラムの目的

第2回以降のプログラムでは、
現状～課題の整理～方向性の検討など、議論を本格化していきます。
お互いの想いや立場を理解しながら、今後5回のプログラムを進めて
いくため、チームメンバー及びラボメンバー全体の参加に至った思い
を共有することが大切です。



プログラムの進め方

「みんなに Recommend したい場所・こと」、「ラボで話し合いたいこと」の
ベスト5を共有する

①各自のベスト3を考える→ラベルに記載(10分)

Recommend
(おすすめ)
したい
場所・こと

ラボで
話し合
いたいこと

②チームメンバーに共有する(25分)

③チームで話し合い、各チームのベスト5を決定する(10分)

ラベル記載のルール

- ①一つのラベルに一つの意見
- ②とにかくたくさん。質より量
- ③主語と述語をしっかりと
- ④場所や内容など具体的に。長文歓迎
- ⑤発表は手短に。次のメンバーへのバトンリレーを



各チームでの進行

①各自のベスト3を考える→ラベルに記載(10分)

青いラベル:レコメンドしたい場所・こと

赤いラベル:ラボで話し合いたいこと

レコメンド
(おすすめ)
したい
場所・こと

ラボで
話し合
いたいこと



各チームでの進行

②チームメンバーに共有する(25分)

レコメンドしたい場所・こと

項目	メンバ
〇〇〇〇	
△△△△	

ラボで話したいこと

項目	メンバーの意見
〇〇〇〇	
△△△△	

具体的な場所は
地図上で確認



各チームでの進行

③チームで話し合い、各チームのベスト5を決定する(10分)

くまもとまちづくりラボ

チームNo. _____

チームメンバー	
チーム紹介	

チームのBEST 5

レコメンドしたい場所・こと	ラボで話し合いたいこと
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5

6. 各チーム発表

7. ファシリテーターからの アドバイス

8. 閉会

次回日程

令和7年12月7日（日） 17～19時

現況・課題の
分析

第1回 キックオフ ～まちの現状と未来への視点～

令和7年11月16日

- ・現況データのインプット
- ・現状認識と方向性の共有

第2回 まちの宝もの、問題もの、理想ものを考える

令和7年12月7日

- ・まちの宝もの(環境資源)、問題もの(問題点・改善点)、理想もの(必要な機能)を抽出し、ディスカッション
- ・まちづくりで大切にすべきこと、強化・改善すべきことについて検討

まちの
将来像

第3回 まちの将来像を考える

令和7年12月21日

- ・まちの将来像に合うシーン(写真)を選択しながら、将来のまちの過ごし方についてディスカッションし、物語(シナリオ)を作成(ビジョンゲーム)
- ・第4回以降にチームで検討するテーマを選択(各チームの希望提出)

まちづくりの方針と取組

第4～5回 テーマ別のまちづくりの取組を考える

令和8年2月22日
5月17日

<テーマ例>

例① まちなか再生

例② 回遊ネットワーク

例③ 庁舎跡地

例④ まちづくりを推進・支援する仕組み

例⑤ ???

など

第6回 テーマ横断ディスカッションと取りまとめ

令和8年7月5日

- ・各チームの検討成果を発表
- ・上記テーマを横断的に、ラボ全体でディスカッション

次回の内容

チーム内でディスカッションしながら、



「まちの利用者・事業者・行政」それぞれの目線から



まちの宝もの・問題もの・理想ものを抽出



まちの現状を分析し、良い点や足りない点、伸ばしていくべき点を俯瞰しながら、まちづくりの方向性について考えていきます