

「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」骨子案 説明用資料

令和8年2月22日
くまもとまちづくりラボ



「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」 骨子案

熊本市

(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの主な構成

1 計画の基本的事項

- ・プランの目的と背景
- ・プランの位置付け
- ・プランの対象エリア
- ・目標年次と計画期間 など

2 現状と課題の整理

- ・対象エリアの現状・課題 など

3 まちづくりの視点と将来像

- ・まちづくりの視点
- ・まちづくりの将来像 など

4 取組の方向性

- ・都市機能更新について
- ・回遊性向上について
- ・新庁舎・区役所の整備効果を活かしたまちづくりについて
- ・現庁舎跡地周辺について など

5 プランの推進に向けて

など

1. 計画の基本的事項

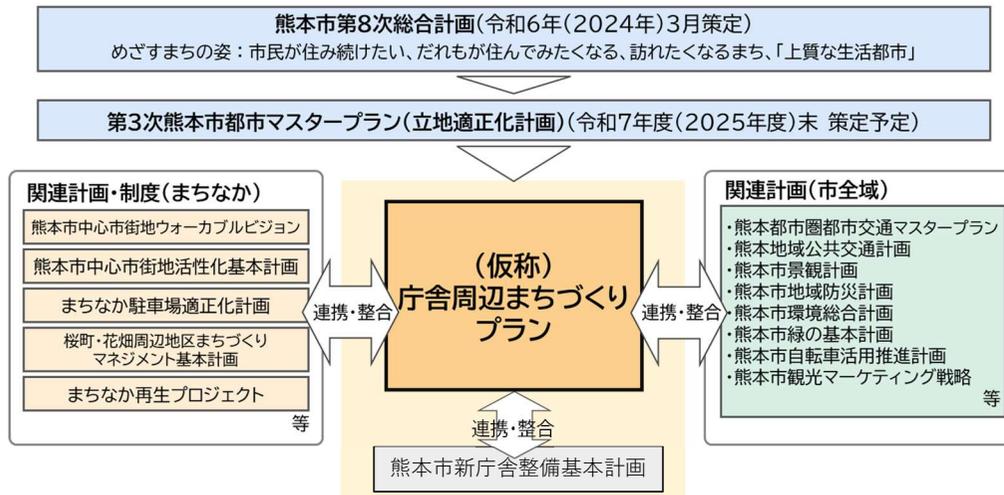
プランの目的と背景

- 本市では、市議会や有識者会議などでの議論を経て、耐震性能不足、浸水リスクへの脆弱性、窓口や執務室の狭隘化などの課題がある現庁舎について、本庁舎・議会棟を「NTT桜町敷地」に、中央区役所を「花畑町別館跡地」に移転して建て替えることとし、現在、具体的な検討を進めています。
- あらゆる災害に対応し、市民の皆様が親しまれる新庁舎を実現していくとともに、現庁舎跡地の利活用や周辺のまちづくりを通じ、中心市街地全体の賑わい、地域経済活性化に資するまちづくりに取り組んでいきます。

新庁舎整備を契機としたまちづくりの方向性や考え方を「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」として取りまとめ、現状の課題を解決するとともに、本市はもとより熊本都市圏の発展につながるまちづくりを実現することを目指します。

プランの位置付け

- これまで中心市街地において戦略的に進めてきた取組等の流れを引き継ぎ、さらに発展させるためのプランとして位置付けます。



プランの対象エリア

- 新庁舎建設予定地や現庁舎跡地を核としながら、概ね「通町筋・桜町周辺地区」を対象エリアとします。



目標年次と計画期間

- 次の世代を見据えたビジョンを描きつつ、時代の変化にも対応できる柔軟性のあるプランとします。
- 本プランは令和8年度(2026年度)末に策定予定としており、策定時点(令和8年度(2026年度)末)を起点として、跡地の利活用が開始が想定される概ね15年先に向けた計画とします。

2. 現状と課題の整理(1/5)

■「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)」の現状を踏まえ、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」を整理しました。

① 人口・世帯

●直近では転入超過による社会増が続き、経済的活動拠点としての求心力を有しているものの、今後は、特に若年層の人口流出抑制が課題。

【プラン対象エリアの現況】

(市全体)

- ・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
- ・自然減が進行する一方で、直近では転入者数が転出者数を上回り、社会増が続く
- ・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
- ・人口減少への対策として、「抑制策」と「適応策」を推進(第8次総合計画)

(プラン対象エリア)

- ・中心市街地の人口は増加傾向、小世帯化が進む
- ・プラン対象エリアの人口は微増しているが、高齢化率は、中心市街地の中でも高い(市全体と同水準)
- ・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】

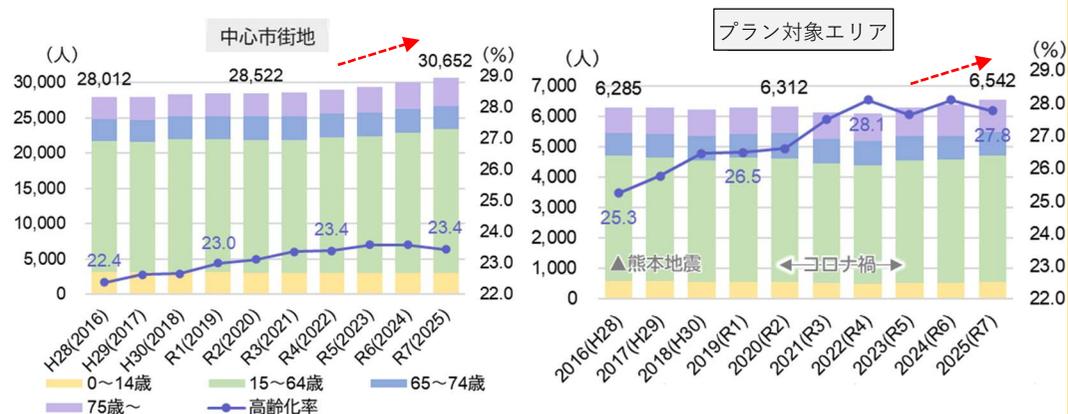
(ポテンシャル)

▶プラン対象エリアへの流入人口の増加や、通勤・通学の流入が多い経済的活動拠点としての求心力

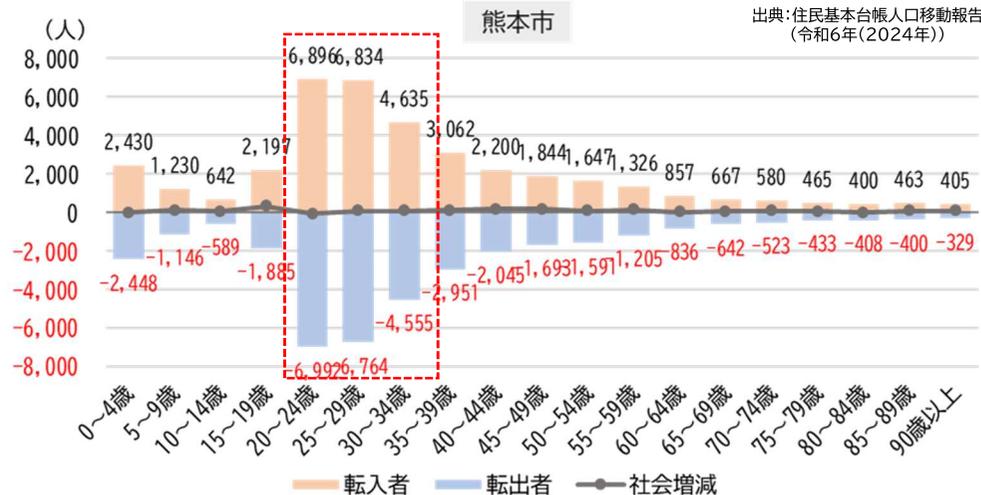
(課題)

▶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等)

■年代別人口の推移



■年齢別転出入の状況(令和6年(2024年))



出典:住民基本台帳人口移動報告(令和6年(2024年))

2. 現状と課題の整理(2/5)

② 観光・産業

- 潜在力の高さや機運を活かしながら、「観光」、「産業」、「商業」など、複数の都市活動の軸を形成していくことが重要。
- 熊本城だけではないコンテンツ等を活かした観光施策の展開による滞在型観光の拡大や、宿泊施設の充実が課題。
- 戦略的な企業誘致等や、新たな雇用の場の創出が課題。

【プラン対象エリアの現況】

(観光)

- ・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むが、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。
- ・市内に訪れる観光客の約6割が市内に宿泊するものの、滞在日数が短く、半数が1泊の宿泊に留まる
- ・熊本城の集客力が高いが、その他の観光スポット等への回遊は少ない傾向
- ・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。特に、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
- ・シティホテル・ビジネスホテルが多く立地しているものの、ハイクラスホテルは立地していない

(産業)

- ・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
- ・プラン対象エリア内への新設・増設を伴う業務施設の立地は、電車通り沿いに多い
- ・事業所数・従業員数は、中心市街地が市全体の約2割、プラン対象エリアが中心市街地の約7割を占め、熊本市の商業・業務の中心

【まちづくりの論点】

(ポテンシャル)

- ▶ 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があり、昼も夜もまちなかを歩いて観光しやすい環境。ナイトタイムエコノミーの観点からも重要なコンテンツを有する。
- ▶ 業務機能の集積、交通利便性等、働く場としての潜在力が高い

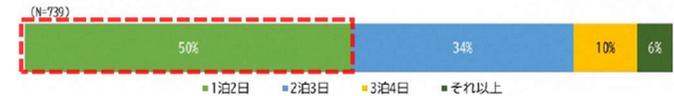
(課題)

- ▶ 旅行者、ビジネスマン、MICE参加者等のニーズに適合した観光コンテンツ、宿泊施設の更なる充実、日帰り・短期滞在から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
- ▶ 企業ニーズを的確に捉えた戦略的誘致やスタートアップ支援等により、新たな雇用の場を創出し経済成長を牽引する仕組みづくり

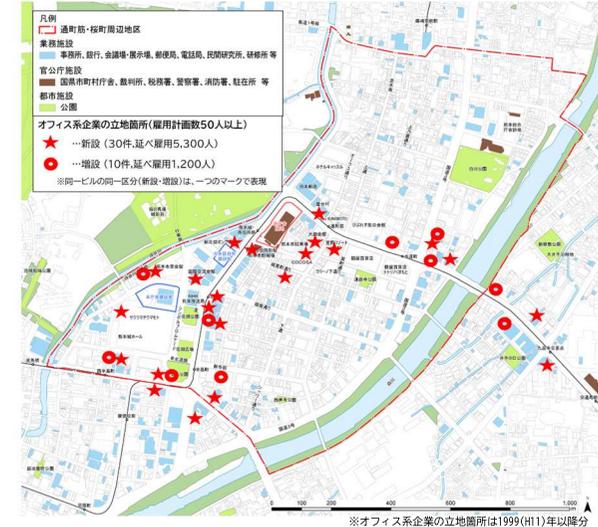
観光客入込数・宿泊者数・観光消費額の推移 出典：熊本市観光統計



熊本を訪れた宿泊者の滞在日数 (令和5年(2023年)) 出典：熊本市観光マーケティング戦略 (熊本市「旅行者動向調査」より作成)



業務施設の分布とオフィス系企業の立地箇所



2. 現状と課題の整理(3/5)

③ 商業・サービス業

- 近年、新たな賑わいを見せる熊本駅周辺地区に比して、プラン対象エリアの歩行者等通行量については、コロナ禍以前の水準まで回復していない。今後更に地区の魅力高め、滞在時間と消費額を増やす取組が重要。
- 商業集積地の多様な魅力を活かし、日常の場としてはもとより、人と人が交流する場、特別な場としてのまちなかの特性を守り活かすことが重要。

【プラン対象エリアの現況】

- ・プラン対象エリア内の業種別事業所数は、「飲食サービス業」が約3割、「小売業」が約2割、「生活関連サービス・娯楽業」が約1割の構成
- ・来街目的は、買い物、エンターテインメント、外食が主な3要素。外食は「朝～昼」と「夜」が同程度
- ・プラン対象エリアの歩行者等通行量は、コロナ禍に大きく減少後、回復傾向にあるが、コロナ禍前年の8～9割に留まる。特に休日の回復が鈍い
- ・プラン対象エリアの小売業は、コロナ禍の影響も受け、販売額や売場面積などが総じて減少傾向。
- ・プラン対象エリアの空き店舗等の空室件数・面積は、コロナ禍で一時増加した後、全体としては改善傾向にある。一方、賃料水準が高い1階区画は回復が鈍い

【まちづくりの論点】

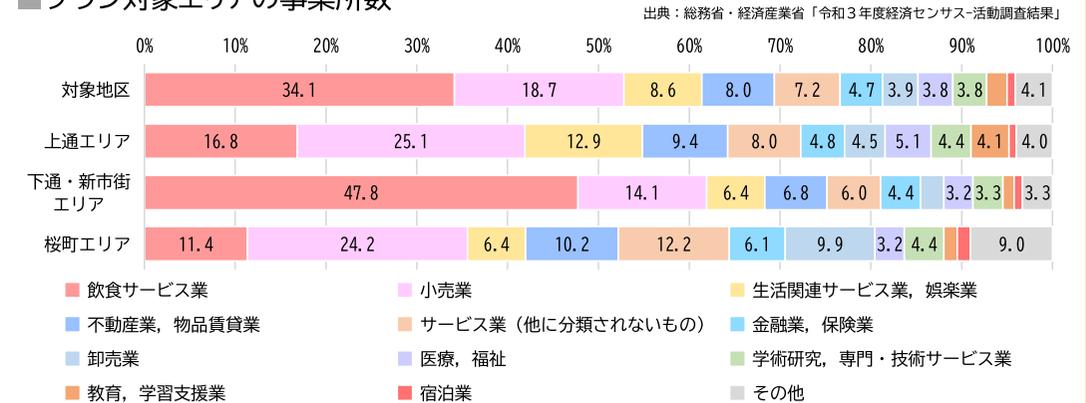
(ポテンシャル)

- ▶商業集積地の特性である、飲食、物販、エンタメを中心とした多様なポテンシャルを活かす
- ▶日常の場としてはもとより、人と人が交流する場、特別な場であるという、まちなかの特性を守り活かす

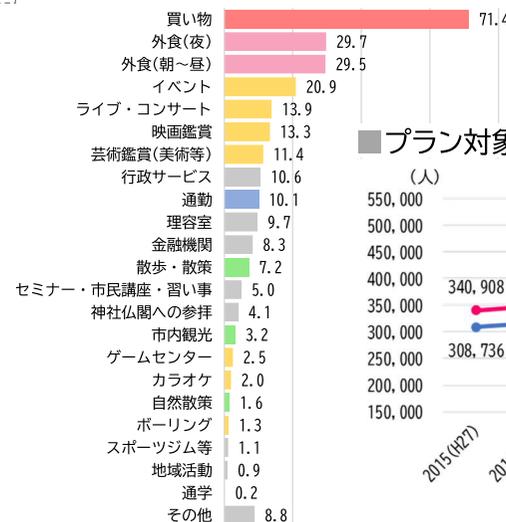
(課題)

- ▶プラン対象エリアの歩行者等通行量は回復途上にあることから、地区の魅力を向上させ、滞在時間の延長や消費額の増加を図ることが必要
- ▶近年、熊本駅周辺に新たな賑わいが創出されていることから、当該エリアならではの商業の魅力を活かしたまちづくりが必要

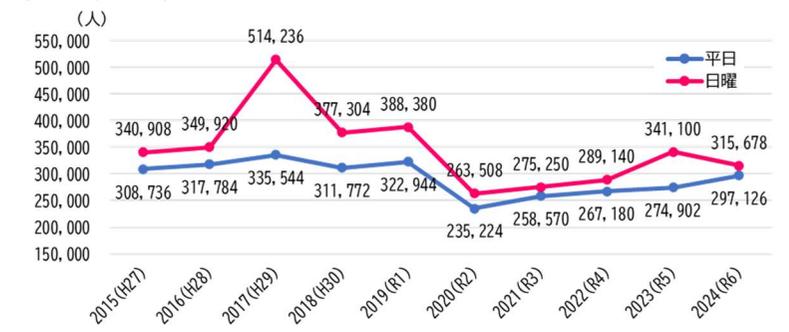
■ プラン対象エリアの事業所数



■ プラン対象エリアの来街目的(令和7年(2025年)度市民アンケート結果より)



■ プラン対象エリアの歩行者等通行量の推移



※調査地点は、2015(H27)年度以降に追加された桜町の6地点を除く計26地点
 ※2017(H29)の日曜の値は、花畑広場及び新市街等一帯において大型イベント等が開催されたことによる異常値

2. 現状と課題の整理(4/5)

④ 土地建物利用・道路

●まちの構造やエリアの特性・個性を踏まえ、エリア価値向上につながるまちの再編・リノベーションによる目的性の高いコンテンツの創出や、建替え促進によるまちの防災力の向上が課題。

【プラン対象エリアの現況】

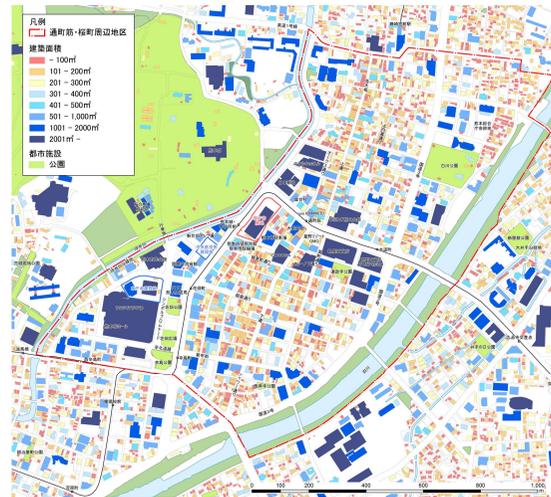
(電車通り沿いの特徴)

- ・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)

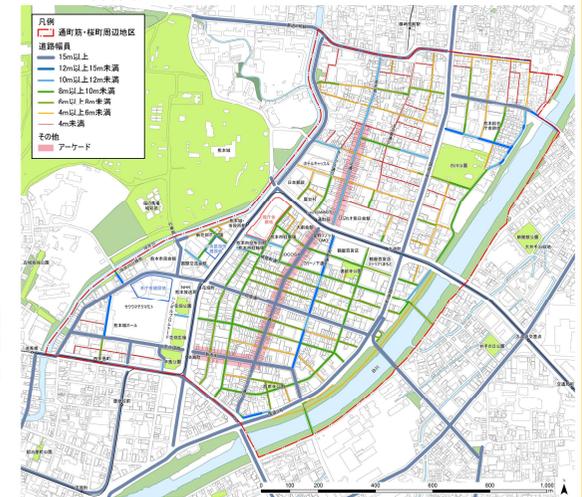
- ・小規模な敷地が多く、延床面積500㎡以下の比較的小規模な建築物が集積
- ・通町筋以南は中層・高層の建築物、通町筋以北は低層・中層の建築物の割合が多い
- ・通町筋以南は幅員6m以上の格子状の道路構成、通町筋以北は狭隘な道路も多い
- ・狭隘な道路に面する敷地は、建替えの際にセットバックが必要な他、斜線制限や容積率低減等の影響を受けやすい

■ 建築面積の規模別の建物分布



出典：令和3年度都市計画基礎調査

■ 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

【まちづくりの論点】

(ポテンシャル)

- ▶都市機能の集積と2核3モール(※1) + 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まちの構造
- ▶高度な都市機能や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(※2)など、場所毎の特性

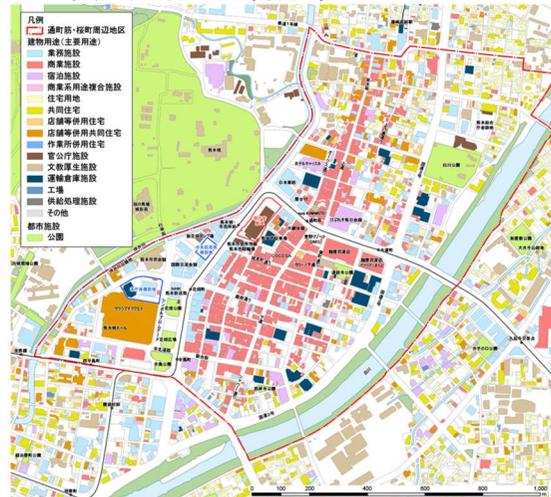
(課題)

- ▶道路幅員、敷地・建物の規模など、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による目的性の高いコンテンツの創出
- ▶老朽化した建物の建替え促進による耐震性・防火性向上や災害時の避難・活動空間確保など、まちの防災力向上

※1) 通町筋・桜町の2つの商業核と、それを結ぶ下通・上通・新市街の3つのアーケード

※2) 景色などを眺める人が位置する場所

■ 主要用途別の建物分布



■ 階数別の建物分布



出典：令和3年度都市計画基礎調査