

# 庁舎周辺まちづくり 基礎調査

## 【概要版】

1. 調査対象地区の位置付け	2
2. 調査対象地区の特性(基礎調査まとめ)	4
1) 人口・世帯	5
2-1) 観光	9
2-2) 産業	15
3) 商業・サービス業	18
4) 土地建物利用	24
5-1) 交通(広域・地区内)	31
5-2) 歩行者ネットワーク	36

## 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産業・観光

③商業・サービス業

④土地建物利用

⑤交通  
(広域、地域、歩行者通行)



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

### 市民・事業者等・地権者の声

R6年度実施、継続実施予定

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

## 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)

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

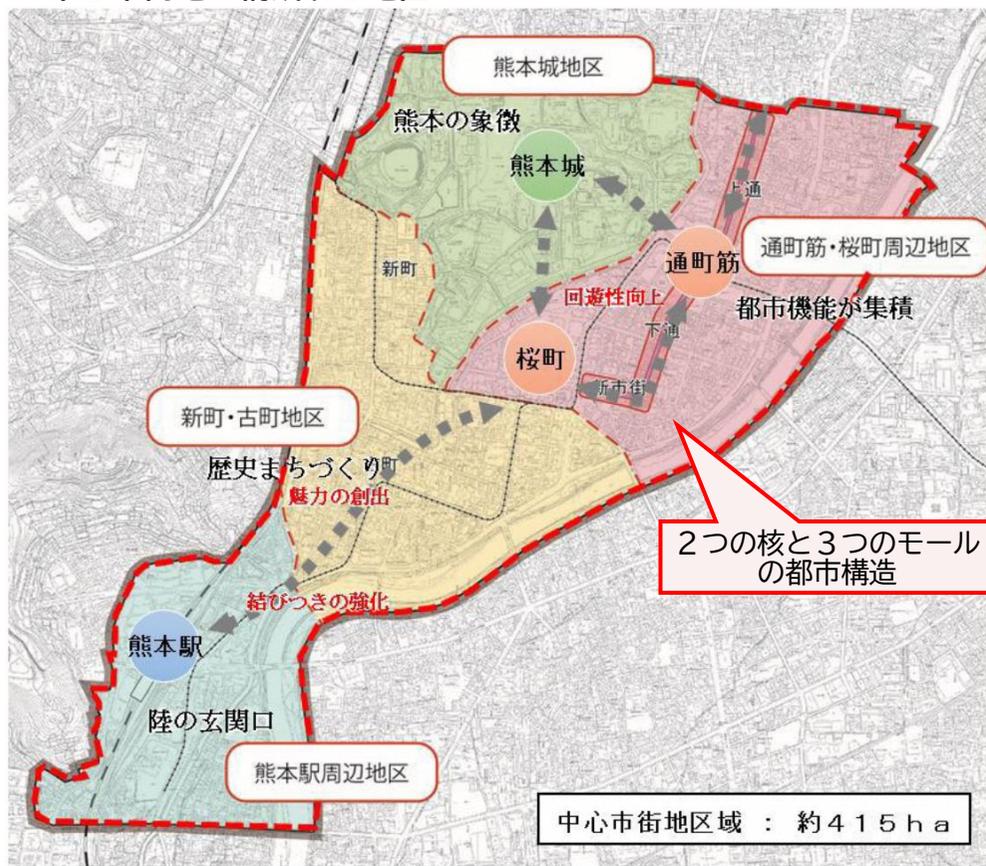
## 【市の主要計画における中心市街地の位置付け】

- 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

## 【調査対象地区の位置付け】

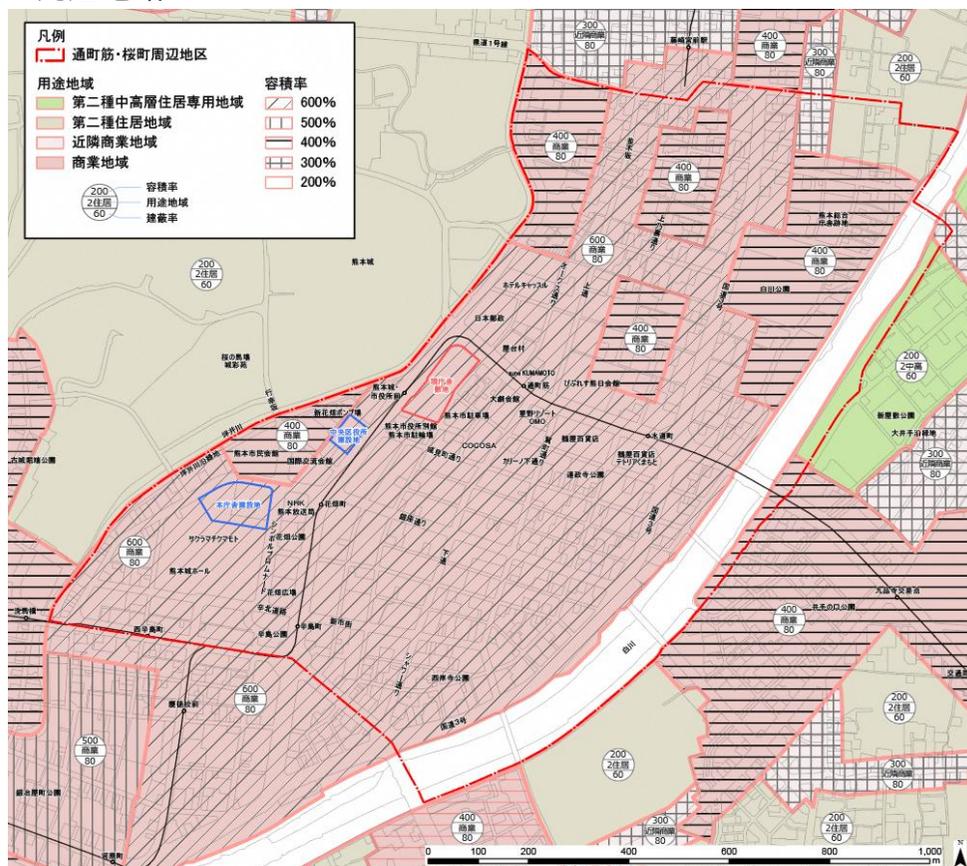
- 通町筋・桜町周辺地区は、商業・業務機能の集積が特に高く、熊本桜町バスターミナルをはじめとする交通機能の集積がみられるほか、熊本城ホールなどの公共施設も多く立地するなど、中心市街地の中でも核となる地区
- 通町筋の百貨店周辺と桜町のサクラマチクマモトを2つの核、上通・下通・サンロード新市街のアーケードを3つのモールとした都市構造を形成
- 過去の投資の蓄積を活用し、各種の投資を集中することにより、投資の効率性が確保でき、にぎわいや経済的活動の拠点となる地区であり、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る地区
- 地区の一部(北東部)を除き、商業地域(容積率400%または600%)に指定

### ■ 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

### ■ 用途地域



出典：令和3年度都市計画基礎調査

【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

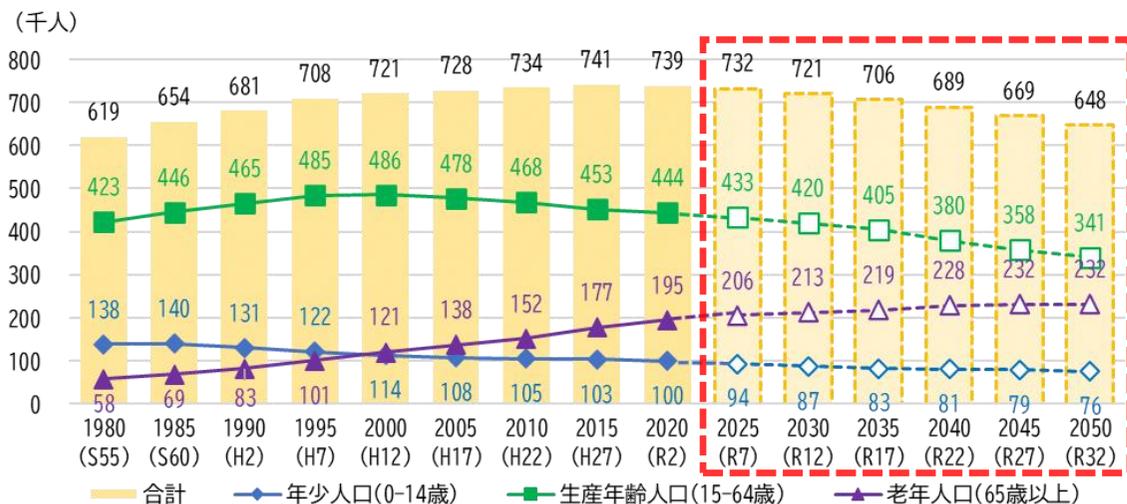
## 2. 調査対象地区の特性 (基礎調査まとめ)

## 調査対象地区の現況（要点）

### 【市全体】

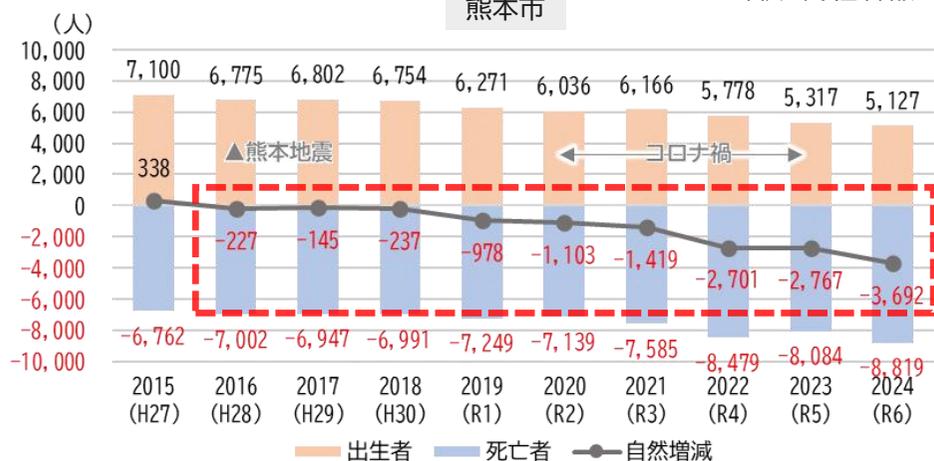
- ① 熊本市の人口は減少局面にあり、今後は少子化と高齢化が進む
- ② 自然減が増加する一方で、直近では転入者数が転出者数を上回り、社会増が続く

■年代別人口の推移と推計

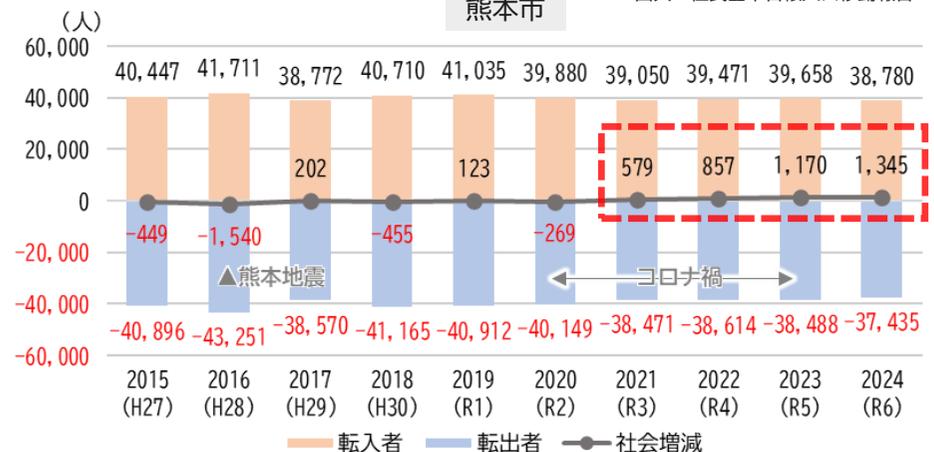


出典：実績は国勢調査、推計は日本の地域別将来推計人口 令和5(2023)年推計(国立社会保障・人口問題研究所)、合併に伴う旧市町村単位の人口を現在の市域に組み替えた人口

■自然増減の推移



■社会増減の推移

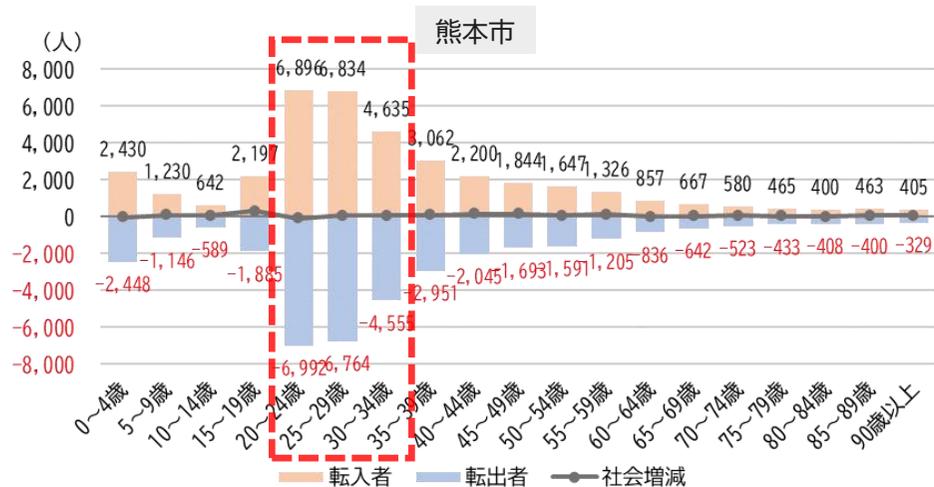


## 調査対象地区の現況（要点）

### 【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

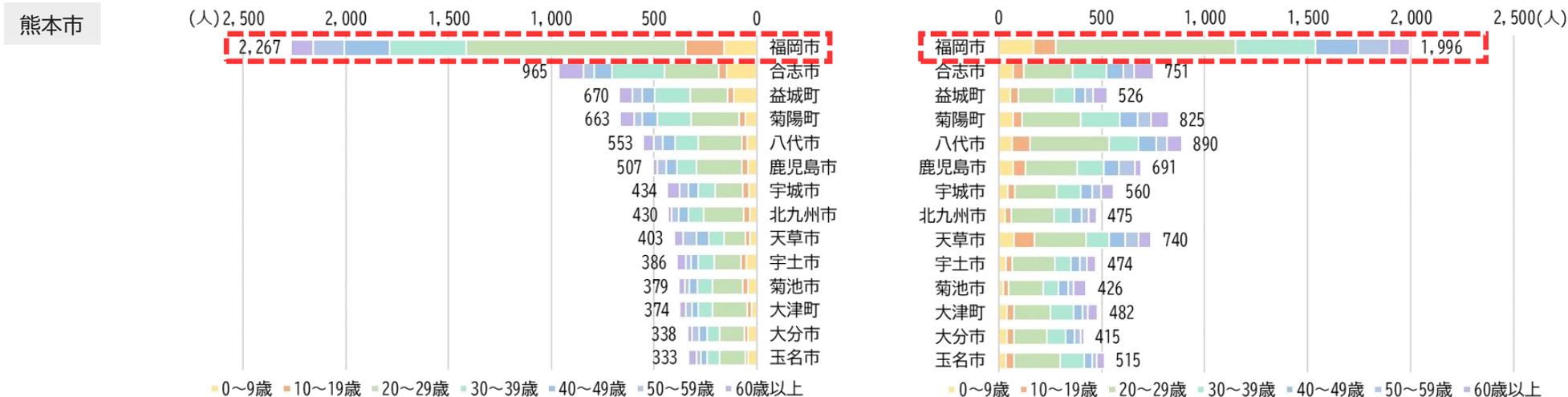


出典：住民基本台帳人口移動報告（2024(R6)年）

### ■ 転出入の状況（九州地方内）

【転出】

【転入】



出典：住民基本台帳人口移動報告（2024(R6)年）

## 調査対象地区の現況（要点）

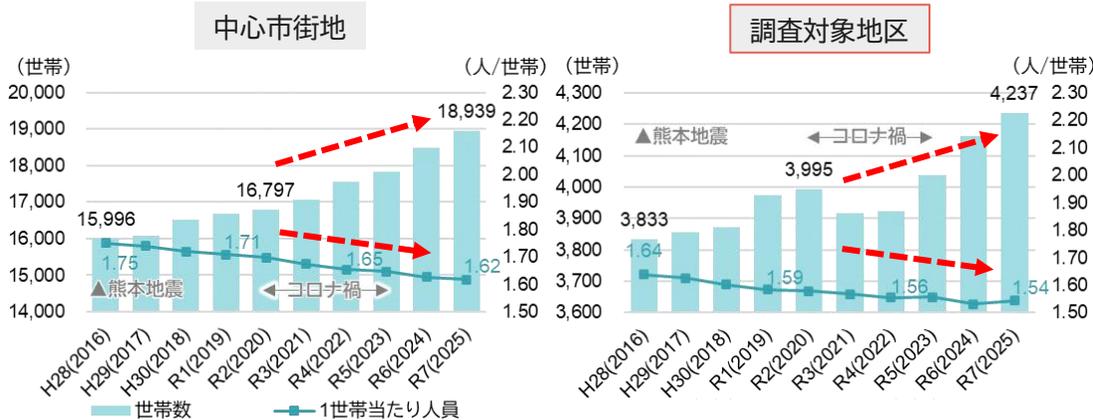
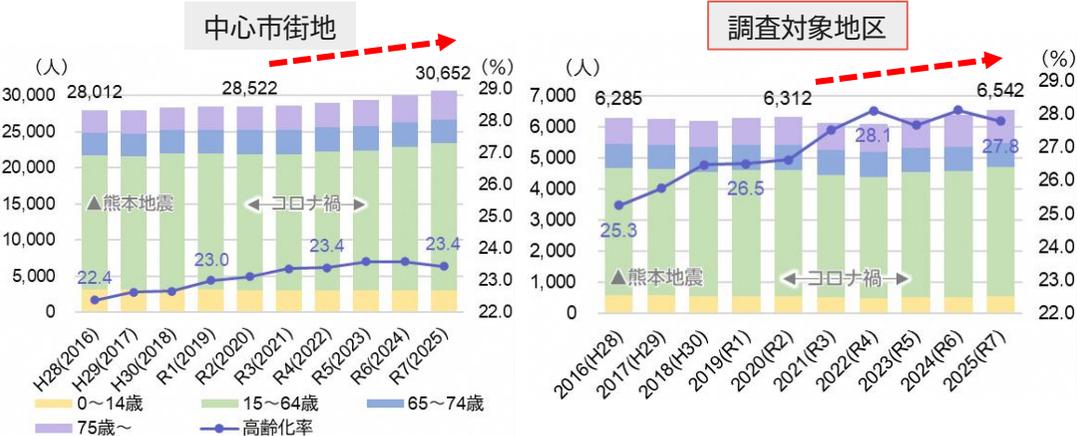
### 【調査対象地区】

- 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）
- 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

出典：住民基本台帳

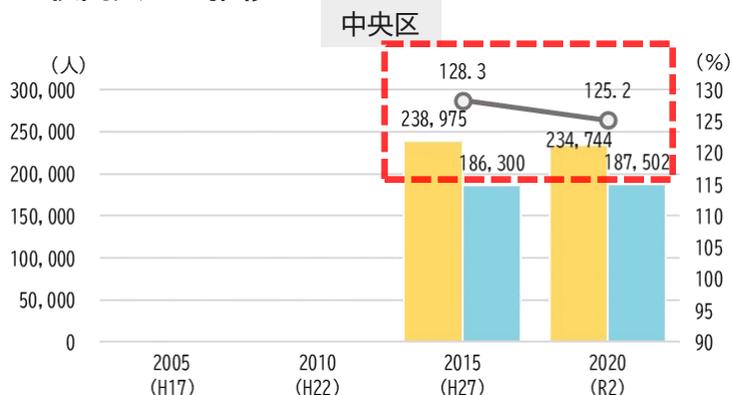


### 昼夜間人口の推移

出典：国勢調査

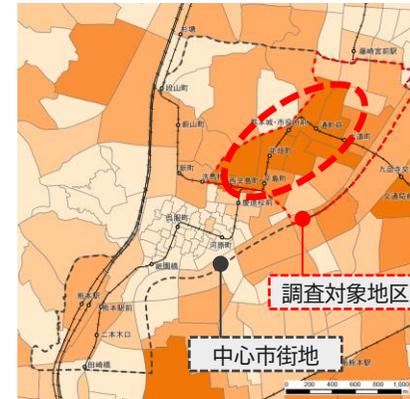
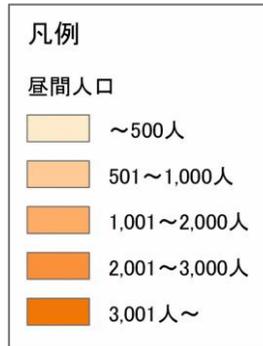
### 町丁目別昼間人口

出典：令和3年度都市計画基礎調査



- 昼間人口
- 夜間人口
- 昼夜間人口比率

昼間人口：常住人口から通勤・通学の流入を差し引いた人数(買物客などの非定期的な移動は含まれない)  
 夜間人口：常住人口  
 昼夜間人口比率：常住人口100人当たりの昼間人口の割合。100を超えているときは通勤・通学人口の流入超過、100を下回っているときは流出超過を示す



## 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）
- 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

### （ポテンシャル）

▶調査対象地区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）

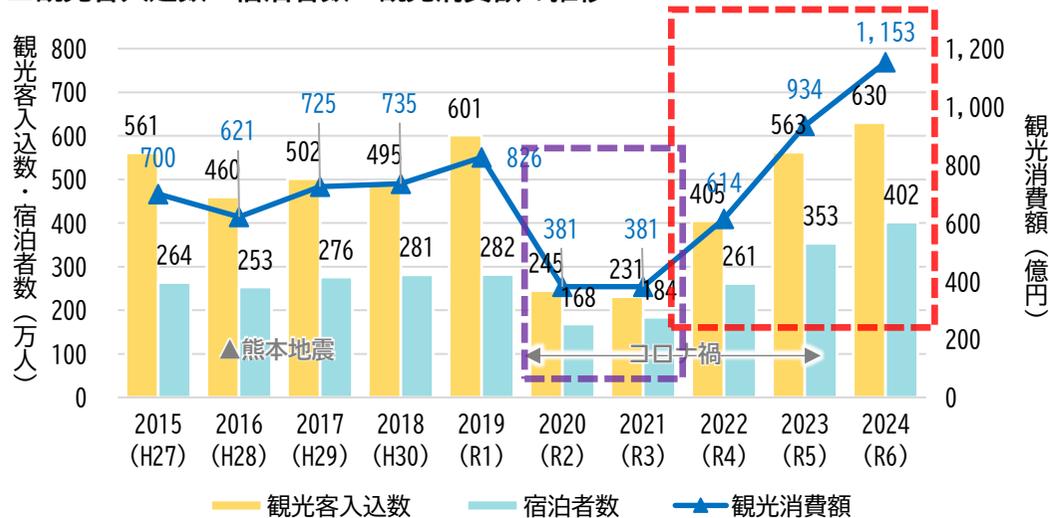
▶人口減少、少子高齢化の流れを踏まえた若年層の人口流出抑制（例：企業誘致など働く場の創出、若者が憧れるライフスタイルが実現できるまちづくり 等）

## 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

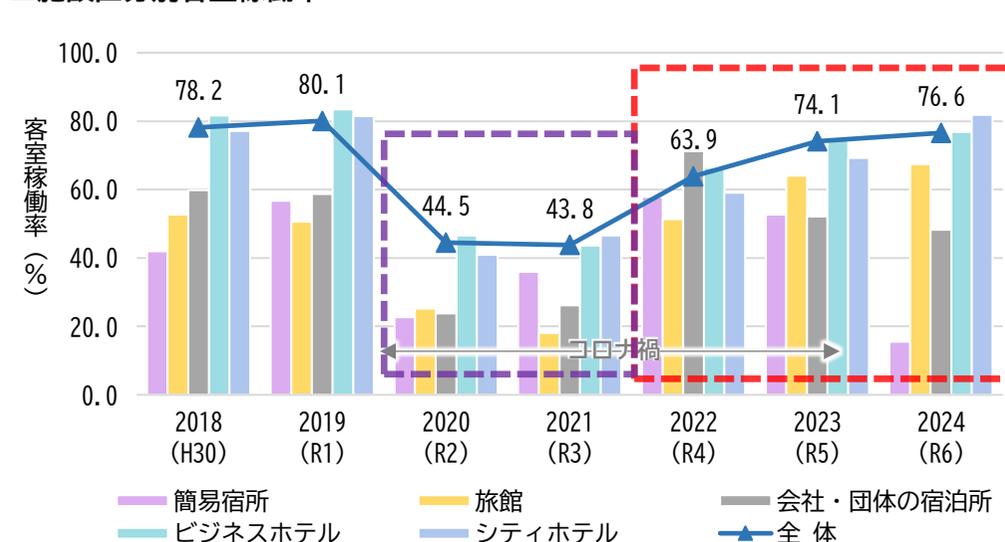
■ 観光客入込数・宿泊者数・観光消費額の推移

出典：熊本市観光統計



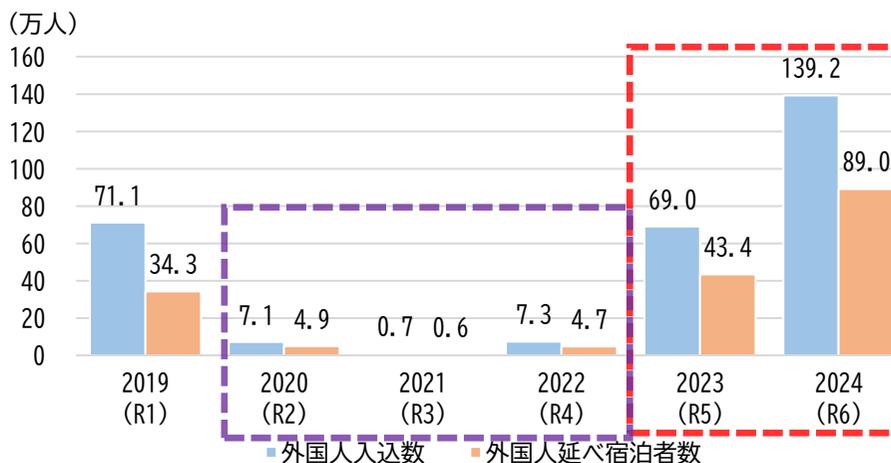
■ 施設区分別客室稼働率

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

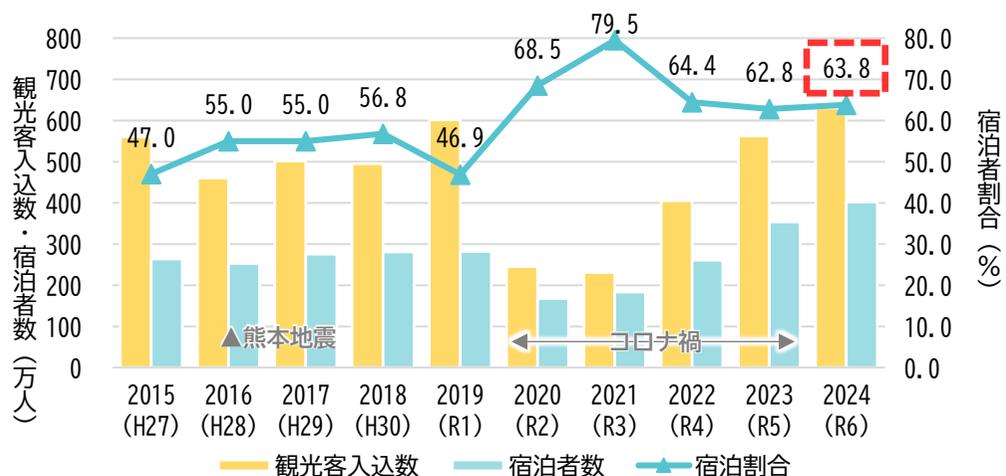


## 調査対象地区の現況（要点）

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



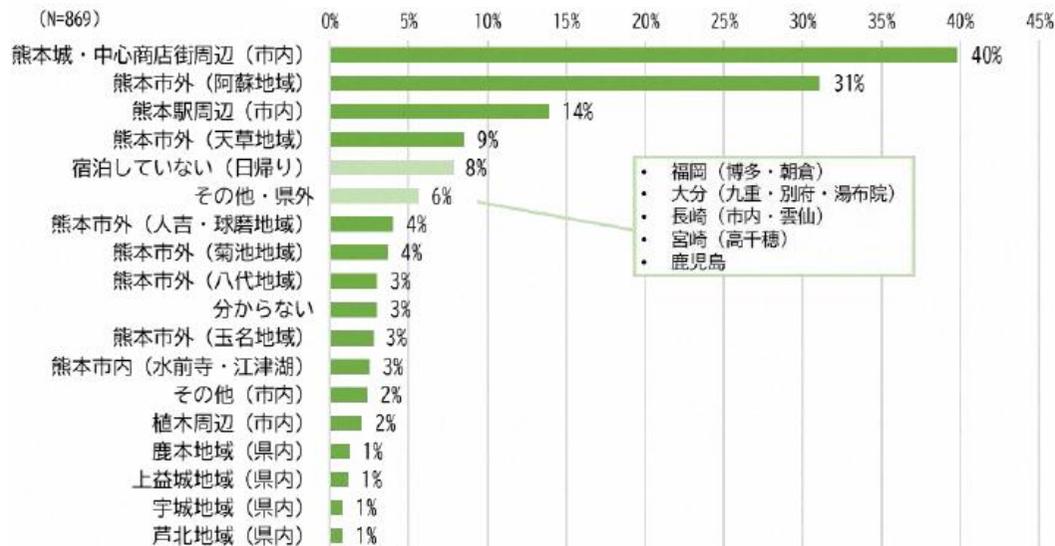
■熊本を訪れた宿泊者の滞在日数(2023(R5))

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)



■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)



## 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への回遊は少ない傾向

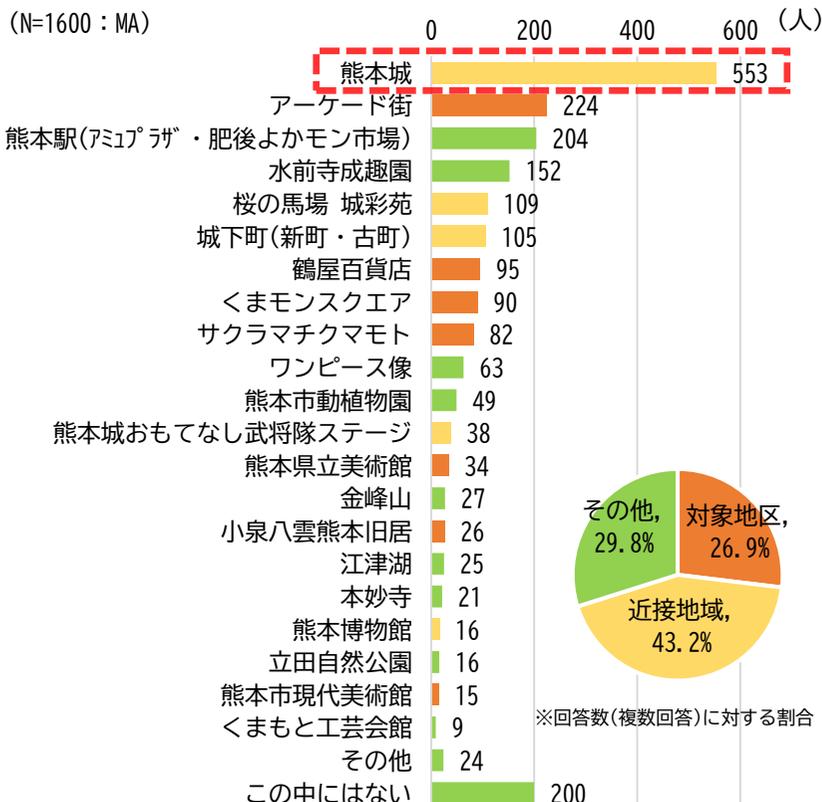
#### ■ 2024年版「全国行ってよかった日本のお城ランキングTOP20」

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)



#### ■ 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

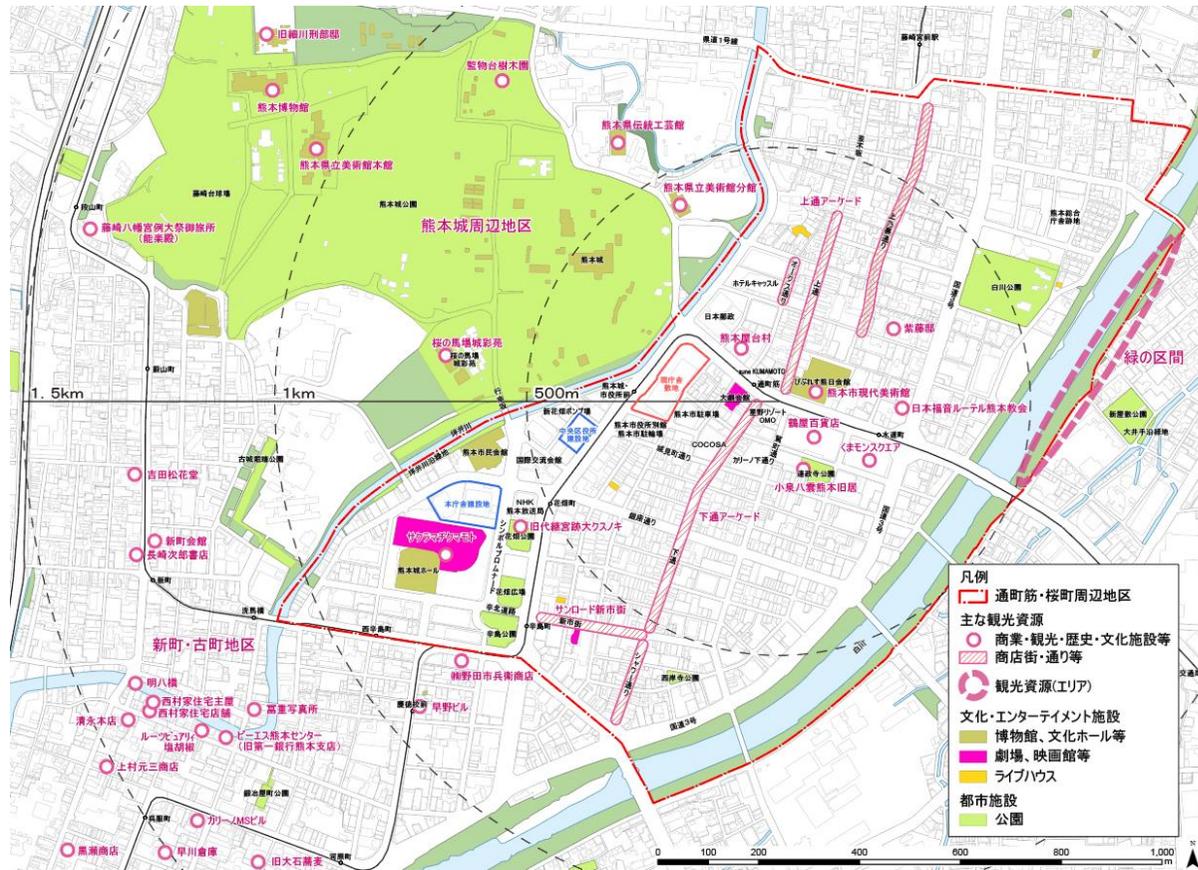
出典：熊本市観光統計

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	

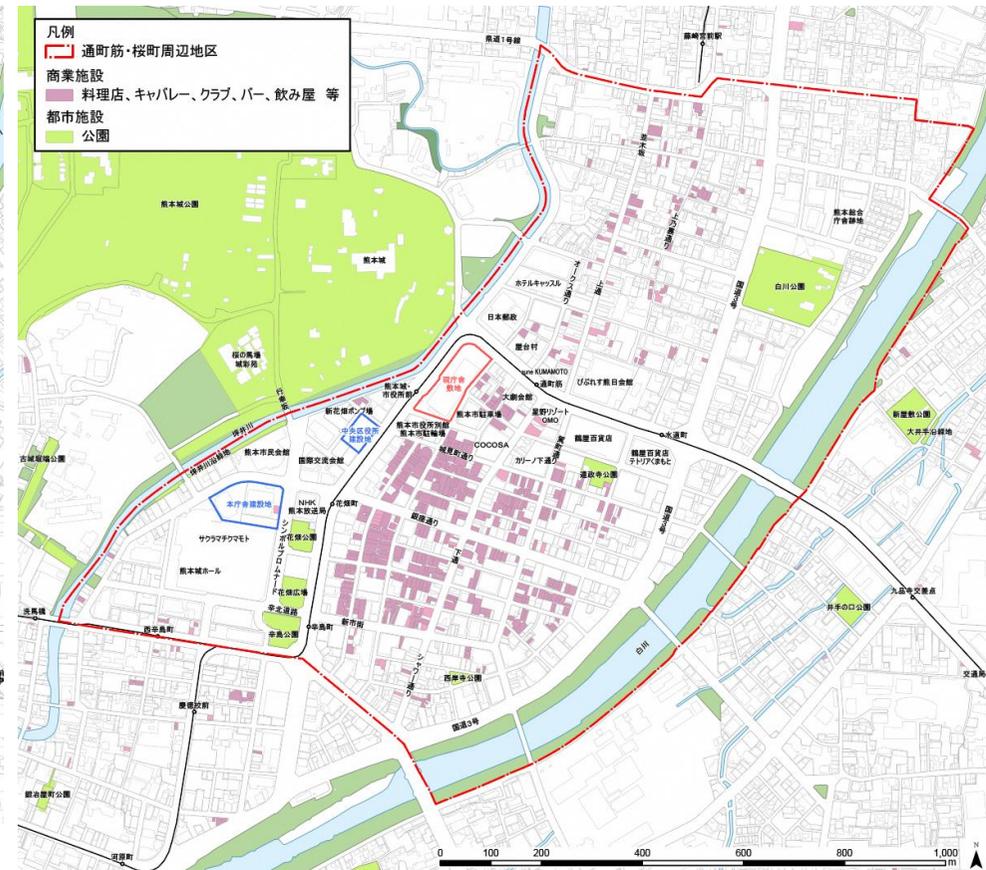
## 調査対象地区の現況 (要点)

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。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

■観光資源、文化・エンターテインメント等の分布



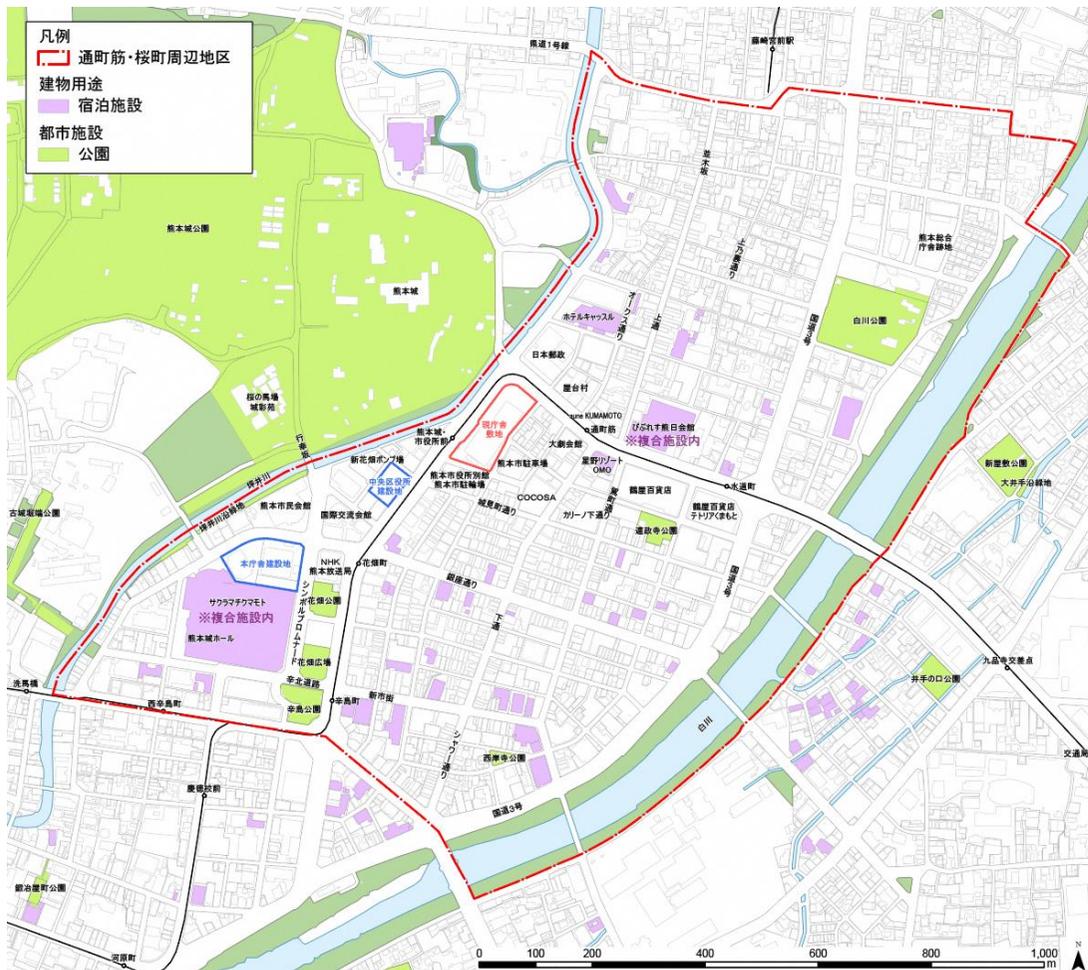
■飲食店等の分布



## 調査対象地区の現況（要点）

⑥ 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



### ■ 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）

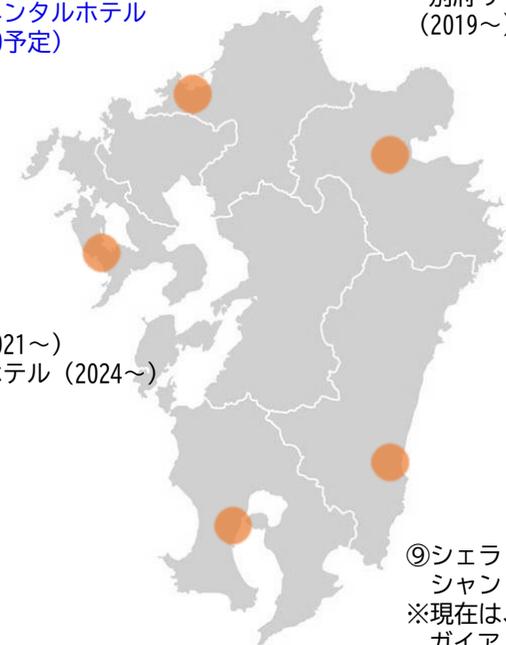
※青字は予定

- ⑧ANAインターコンチネンタル別府リゾート&スパ（2019～）

- 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～）

- 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～）



## 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への回遊は少ない傾向
- 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。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
- ⑤ 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

### （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

### （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

## 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

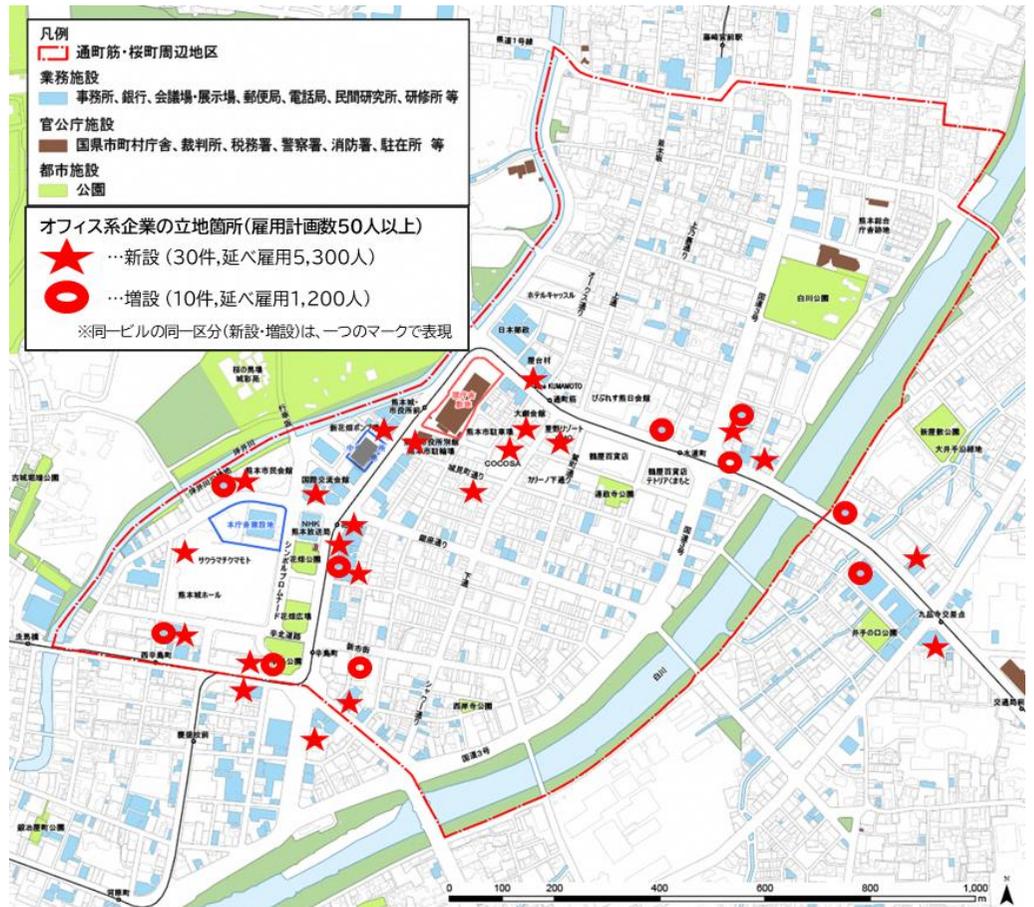
■ 熊本市内の企業立地件数の推移



■ 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※

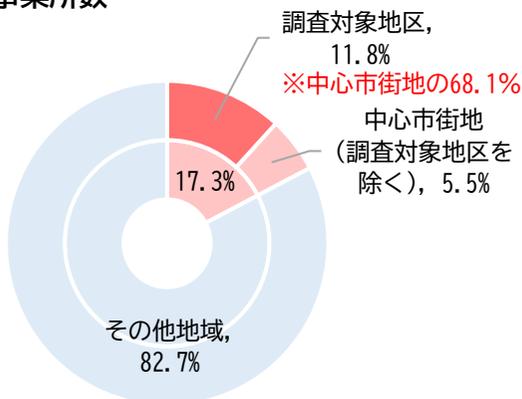


※オフィス系企業の立地箇所は1999(H11)年以降分

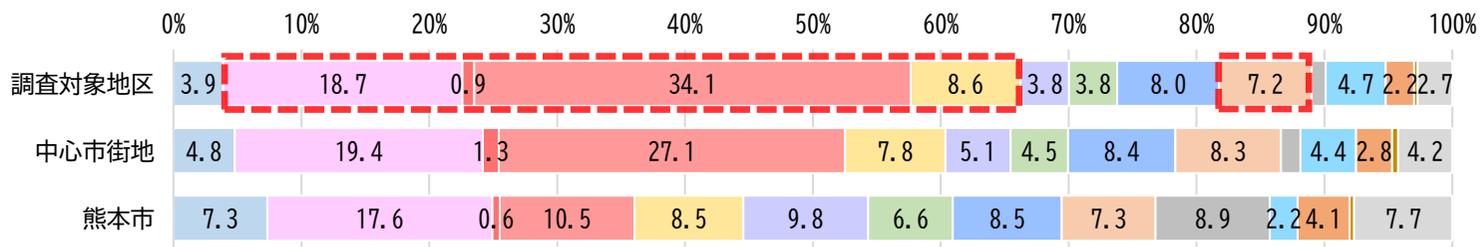
## 調査対象地区の現況 (要点)

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

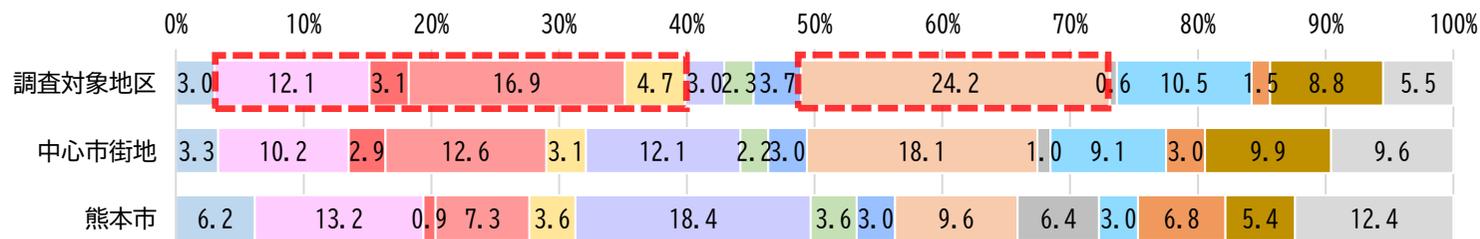
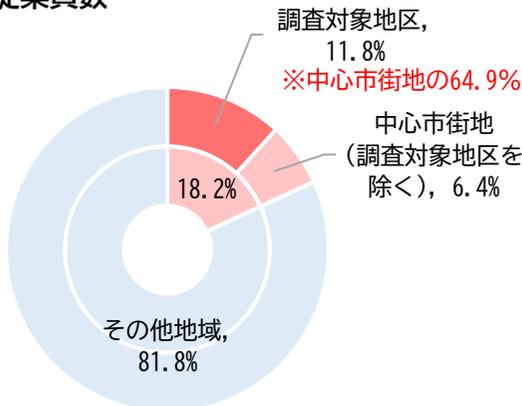
■事業所数



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

## 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
- 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

## まちづくりの論点

### （ポテンシャル）

- ▶ 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）

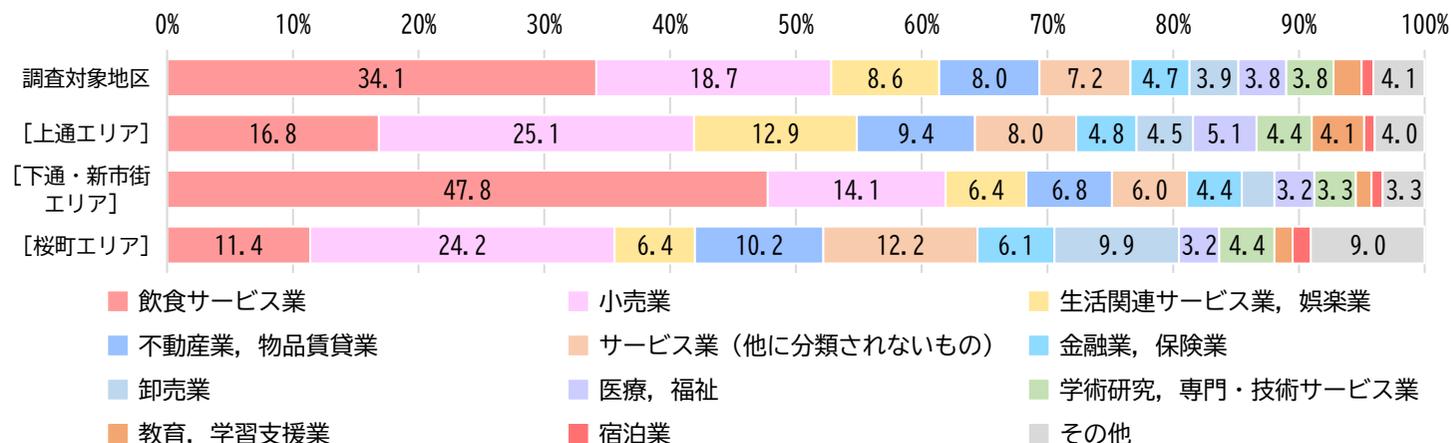
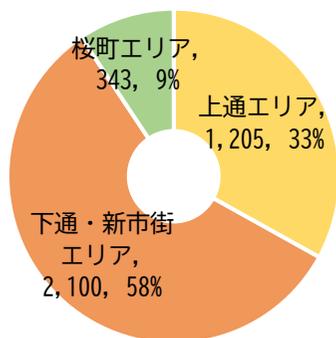
- ▶ 「観光」、「産業」、「商業」など、複数の都市活動の軸の形成
- ▶ 企業ニーズを的確に捉えた戦略的誘致やスタートアップ支援等により、新たな雇用の場を創出し経済成長を牽引する仕組みづくり

## 調査対象地区の現況（要点）

- ① 調査対象地区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
- ② エリア別には、下通・新市街エリアは「飲食サービス業」が中心、上通エリア、桜町エリアは「小売業」>「飲食サービス業」の構成

調査対象地区内の事業所数(エリア別・業種別割合), 2021年

出典：総務省・経済産業省「平成24年、平成28年、令和3年度経済センサス-活動調査結果」

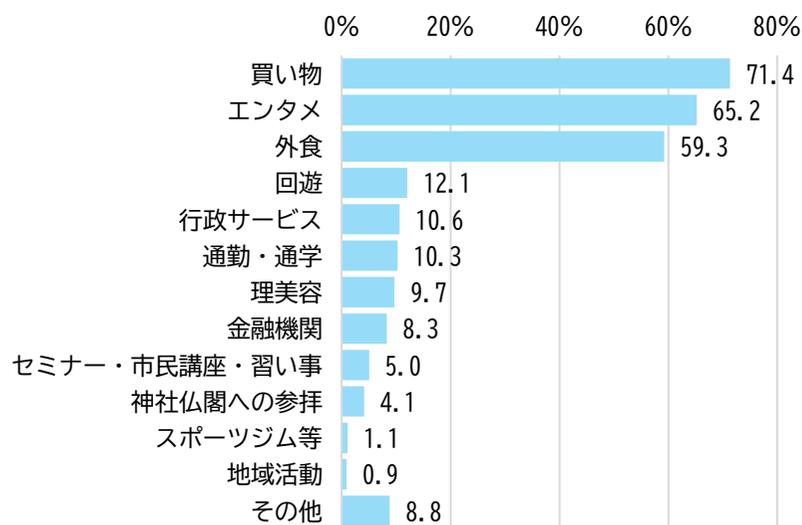


## 調査対象地区の現況（要点）

③来街目的は、買い物、エンターテイメント、外食が主な3要素。外食は「朝～昼」と「夜」が同程度

■通町筋・桜町周辺地区への来街目的

(n=555)



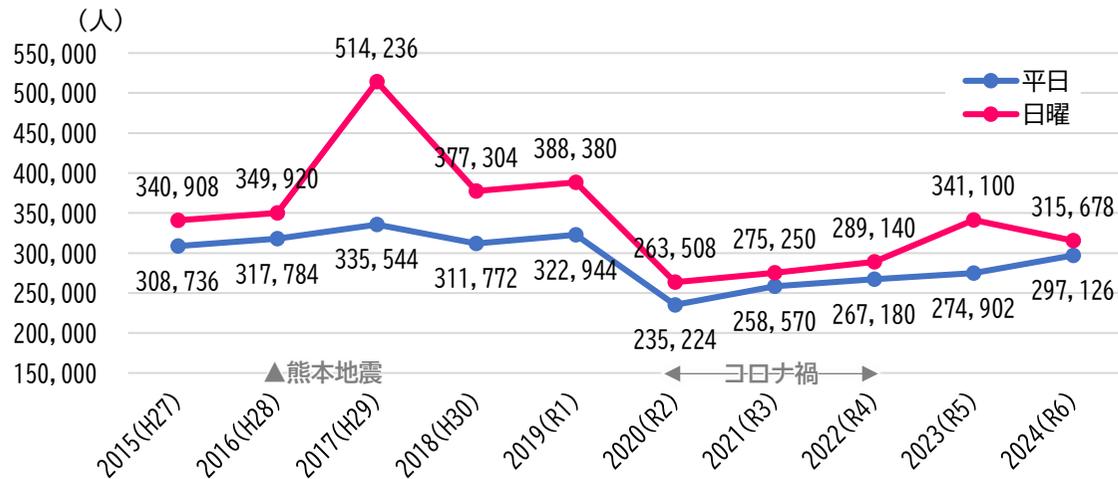
※エンタメ、外食、回遊、通勤・通学は同種の目的を合算

来街目的	回答数	割合 (%)
買い物	396	71.4
エンタメ	362	65.2
イベント	116	20.9
ライブ・コンサート	77	13.9
映画鑑賞	74	13.3
芸術鑑賞(美術等)	63	11.4
ゲームセンター	14	2.5
カラオケ	11	2.0
ボーリング	7	1.3
外食	329	59.3
外食(夜)	165	29.7
外食(朝～昼)	164	29.5
回遊	67	12.1
散歩・散策	40	7.2
市内観光	18	3.2
自然散策	9	1.6
行政サービス	59	10.6
通勤・通学	57	10.3
通勤	56	10.1
通学	1	0.2
理美容	54	9.7
金融機関	46	8.3
セミナー・市民講座・習い事	28	5.0
神社仏閣への参拝	23	4.1
スポーツジム等	6	1.1
地域活動	5	0.9
その他	49	8.8

## 調査対象地区の現況 (要点)

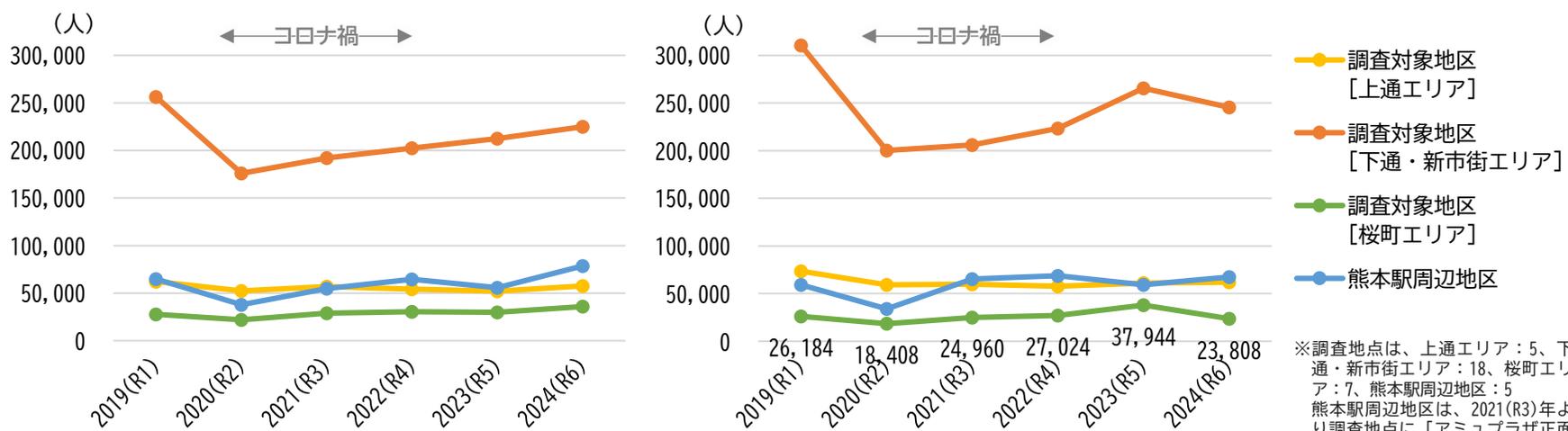
④ 調査対象地区の歩行者等通行量は、コロナ禍に大きく減少後、回復傾向にあるが、コロナ禍前年の8～9割に留まる。特に休日の回復が鈍い

■ 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地点を除く  
 対象地区：桜町の6地点を除く計26地点  
 熊本駅周辺地区：熊本駅白川口(東口)、アミュプラザ正面入口前2地点を除く3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

■ エリア別歩行者等通行量の推移(左：平日 右：休日)



※調査地点は、上通エリア：5、下通・新市街エリア：18、桜町エリア：7、熊本駅周辺地区：5  
 熊本駅周辺地区は、2021(R3)年より調査地点に「アミュプラザ正面入口前」を追加

## 調査対象地区の現況（要点）

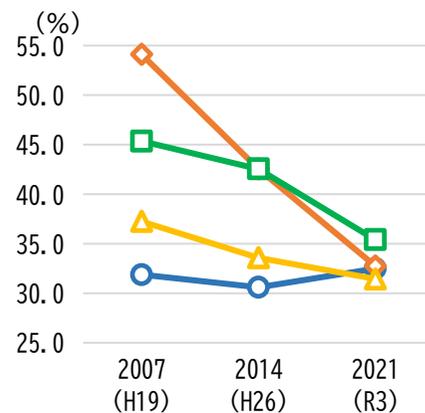
⑤ 調査対象地区の小売業は、コロナ禍の影響も受け、販売額や売場面積などが総じて減少傾向

■ 商業集積地区(小売業)の動向  
(事業所数、年間販売額、売り場面積、従業員数の推移)

	商業集積地区※1	2007 (H19)	2014 (H26)	2021 (R3)
事業所数	対象地区内※2	684	464	459
	熊本市内	2,293	1,621	1,545
	対象地区内の割合	29.8	28.6	29.7
年間販売額 (百万円)	対象地区内	143,046	106,452	83,975
	熊本市内	269,950	255,867	279,986
	対象地区内の割合	53.0	41.6	30.0
売り場面積 (㎡)	対象地区内	160,261	141,498	110,395
	熊本市内	359,618	339,758	333,549
	対象地区内の割合	44.6	41.6	33.1
従業員数 (人)	対象地区内	5,272	3,731	3,641
	熊本市内	14,899	11,674	12,758
	対象地区内の割合	35.4	32.0	28.5

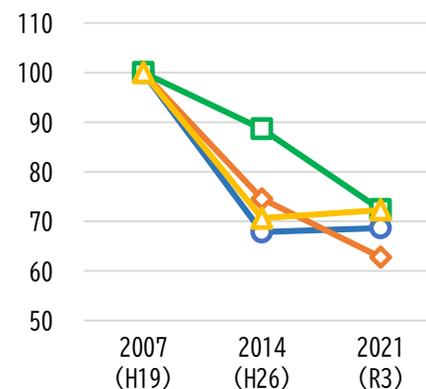
※1 「商業集積地区」…商業地域及び近隣商業地域にあり、30店舗以上の商店街、ショッピングセンター、他事業所ビル等  
 ※2 対象地区内の商業集積地区は17商店街等

■ 対象地区内の商業集積地区が市全体に占める割合



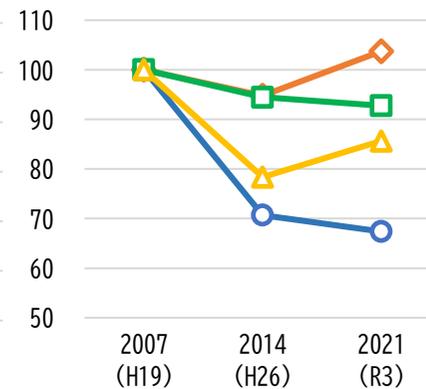
● 事業所数  
 ◆ 年間販売額(百万円)  
 □ 売り場面積(㎡)  
 ▲ 従業員数(人)

■ 商業集積地区(小売業)の動向 (2007年を100としたときの指数)  
 【対象地区内】



● 事業所数  
 ◆ 年間販売額(百万円)  
 □ 売り場面積(㎡)  
 ▲ 従業員数(人)

【熊本市内】

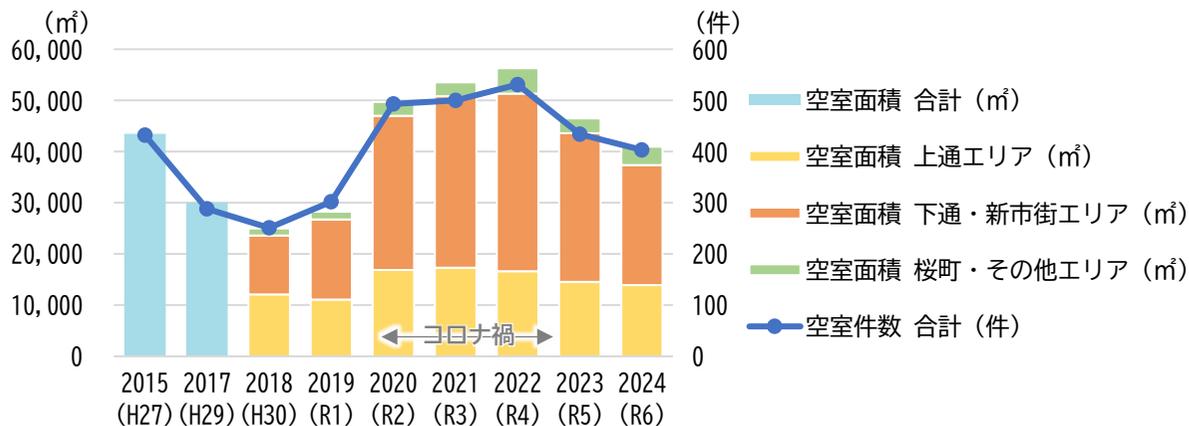


● 事業所数  
 ◆ 年間販売額(百万円)  
 □ 売り場面積(㎡)  
 ▲ 従業員数(人)

## 調査対象地区の現況 (要点)

⑥ 調査対象地区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

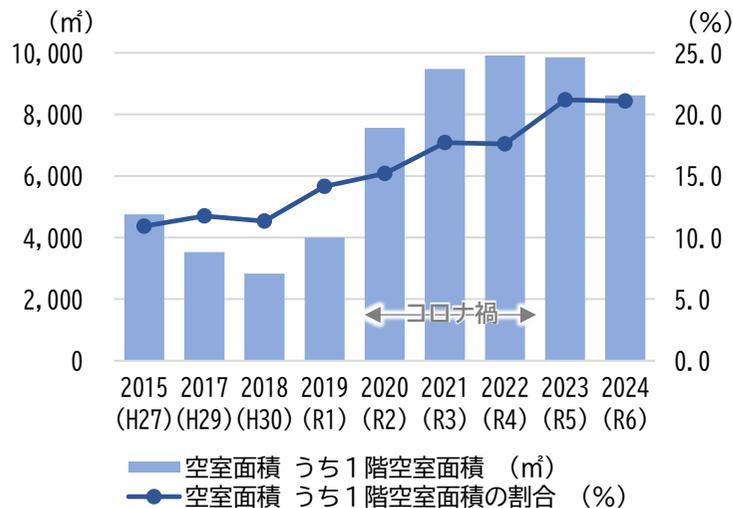
■ 空室面積と空室件数の推移



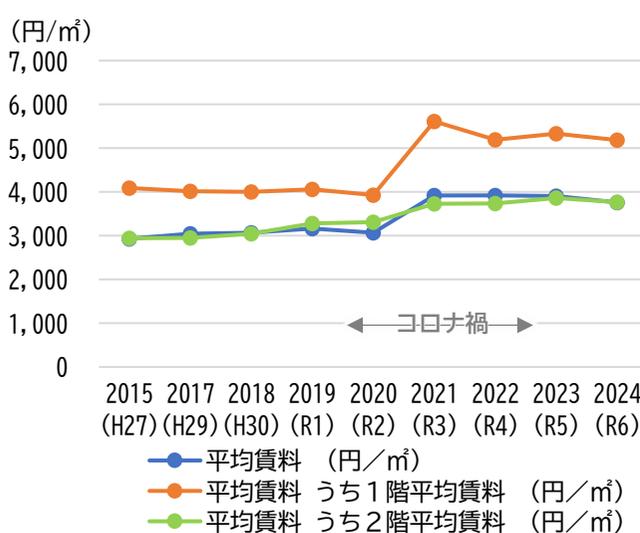
■ エリア別空室物件数及び空室面積 2024(R6)年11月時点



■ 1階空室面積と割合の推移



■ 1階と2階の平均賃料の推移



出典：中心市街地空き店舗等調査業務 令和6年(2024年)11月 調査レポート  
 ※調査対象地区に加え、紺屋今町、通町の全部、練兵町、山崎町、慶徳堀町の一部を含む  
 ※空き店舗等とは、調査時点において店舗及び事務所として入居募集中の物件(一棟貸しもしくは複数階・区画一括貸しを含む)  
 ※2016年は熊本地震のため未調査  
 ※2020年以降は各年度11月調査時点

【上通エリア】上林町、南坪井町、南千反畑町、城東町、上通町、草葉町、水道町の全部、井川淵町の一部  
 【下通・新市街エリア】手取本町、安政町、花畑町、下通、中央街、新市街の全部  
 【桜町・その他エリア】桜町、紺屋今町、通町の全部、辛島町、練兵町、山崎町、慶徳堀町の一部

## 調査対象地区の現況（要点）

- ① 調査対象地区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
- ② エリア別には、下通・新市街エリアは「飲食サービス業」が中心、上通エリア、桜町エリアは「小売業」>「飲食サービス業」の構成
- ③ 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
- ④ 調査対象地区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
- ⑤ 調査対象地区の小売業は、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
- ⑥ 調査対象地区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、人と人とが交流する場、特別な場であるという、まちなかの特性を守り活かす

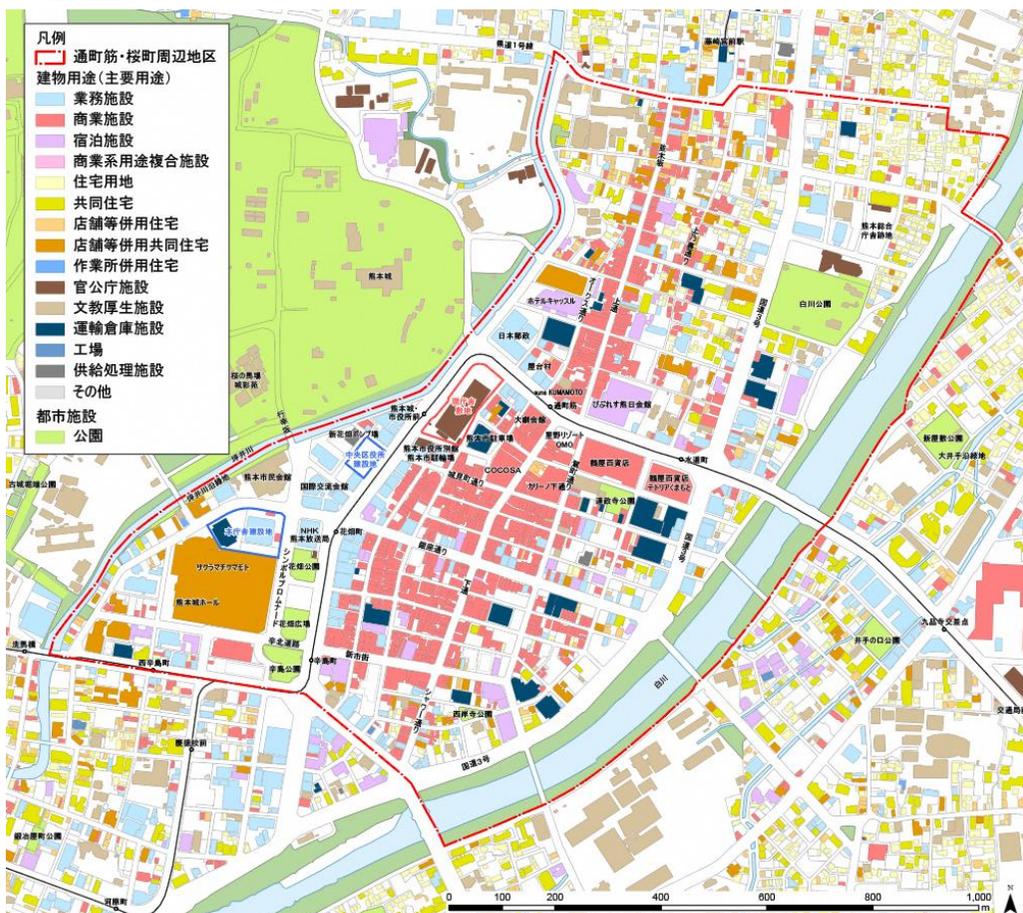
### （課題）

- ▶ 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

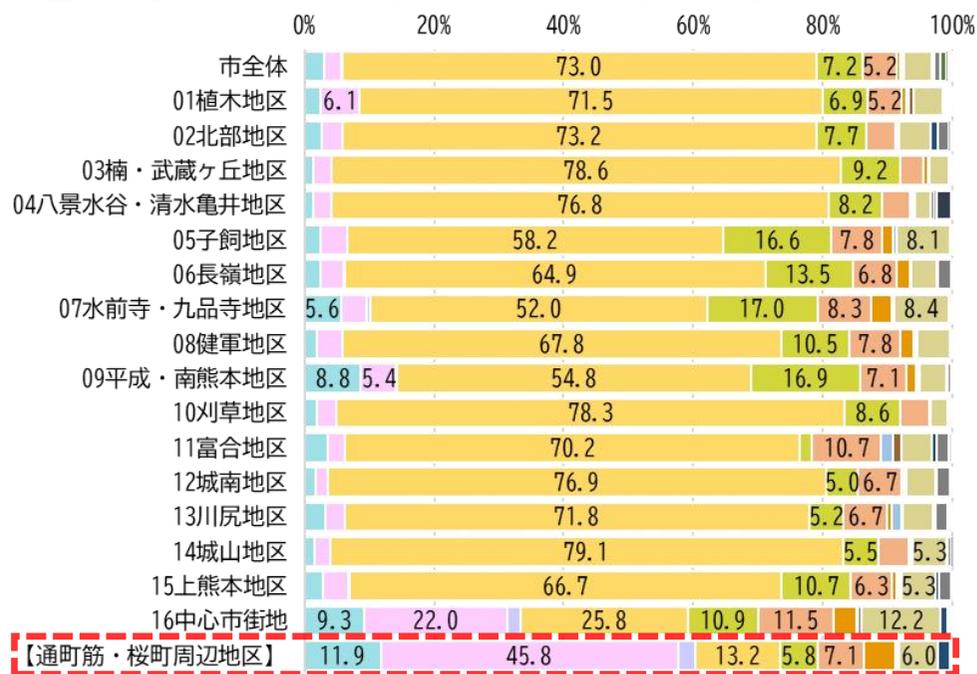
## 調査対象地区の現況 (要点)

- 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)



出典：令和3年度都市計画基礎調査

## 調査対象地区の現況 (要点)

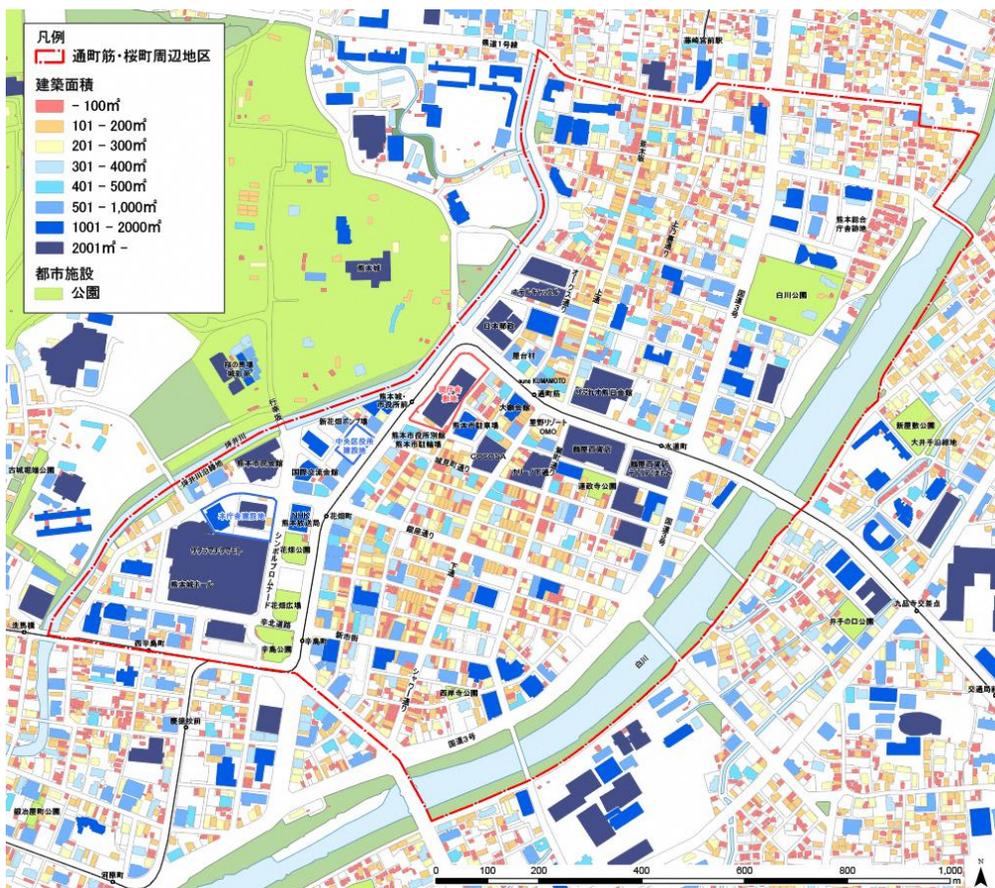
### ◆ 電車通り沿いの特徴

- ・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

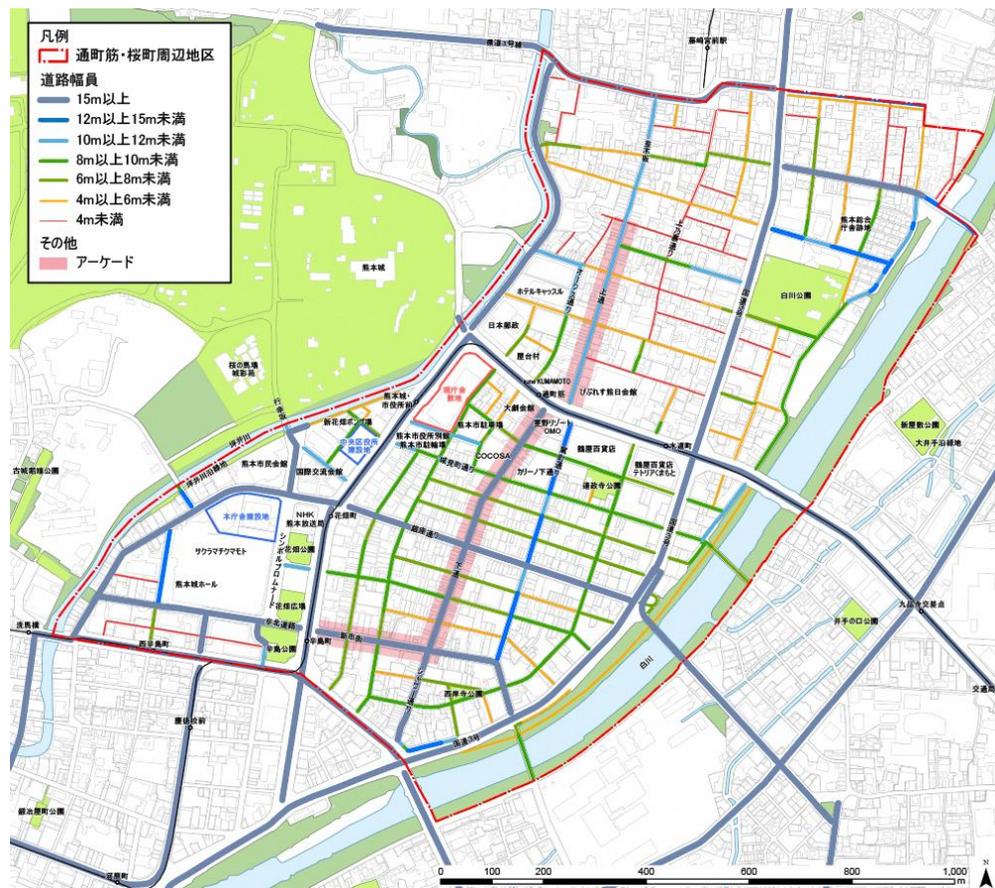
- ・小規模な敷地が多く、延床面積500㎡以下の比較的小規模な建築物が集積
- ・通町筋以南は中層の建築物、通町筋以北は低層の建築物
- ・通町筋以南は幅員6m以上の格子状の道路構成、通町筋以北は狭隘な道路も多い
- ・狭隘な道路に面する敷地は、建替えの際にセットバックが必要な他、斜線制限や容積率低減等の影響を受けやすい

■ 建築面積の規模別の建物分布



出典：令和3年度都市計画基礎調査

■ 道路幅員現況

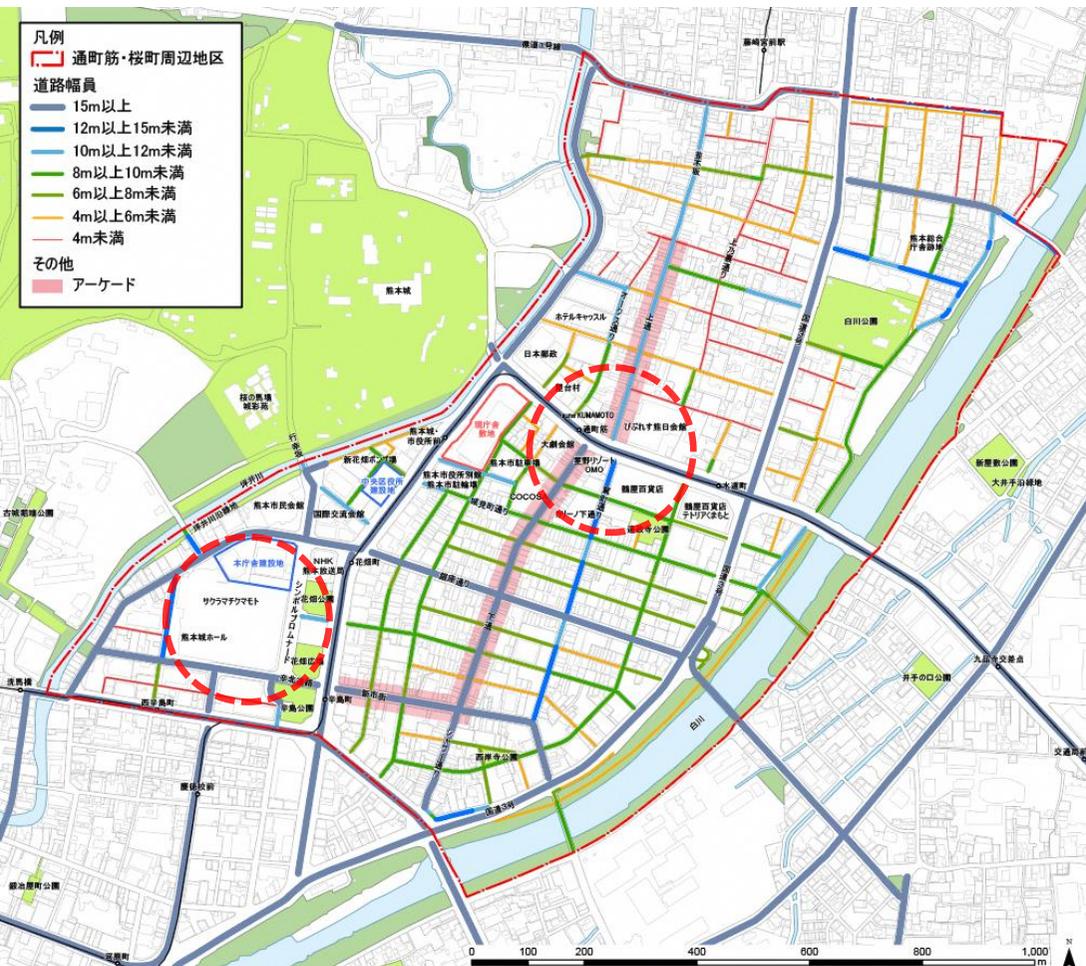


出典：令和3年度都市計画基礎調査、道路台帳をもとに一部編集

## 調査対象地区の現況 (要点)

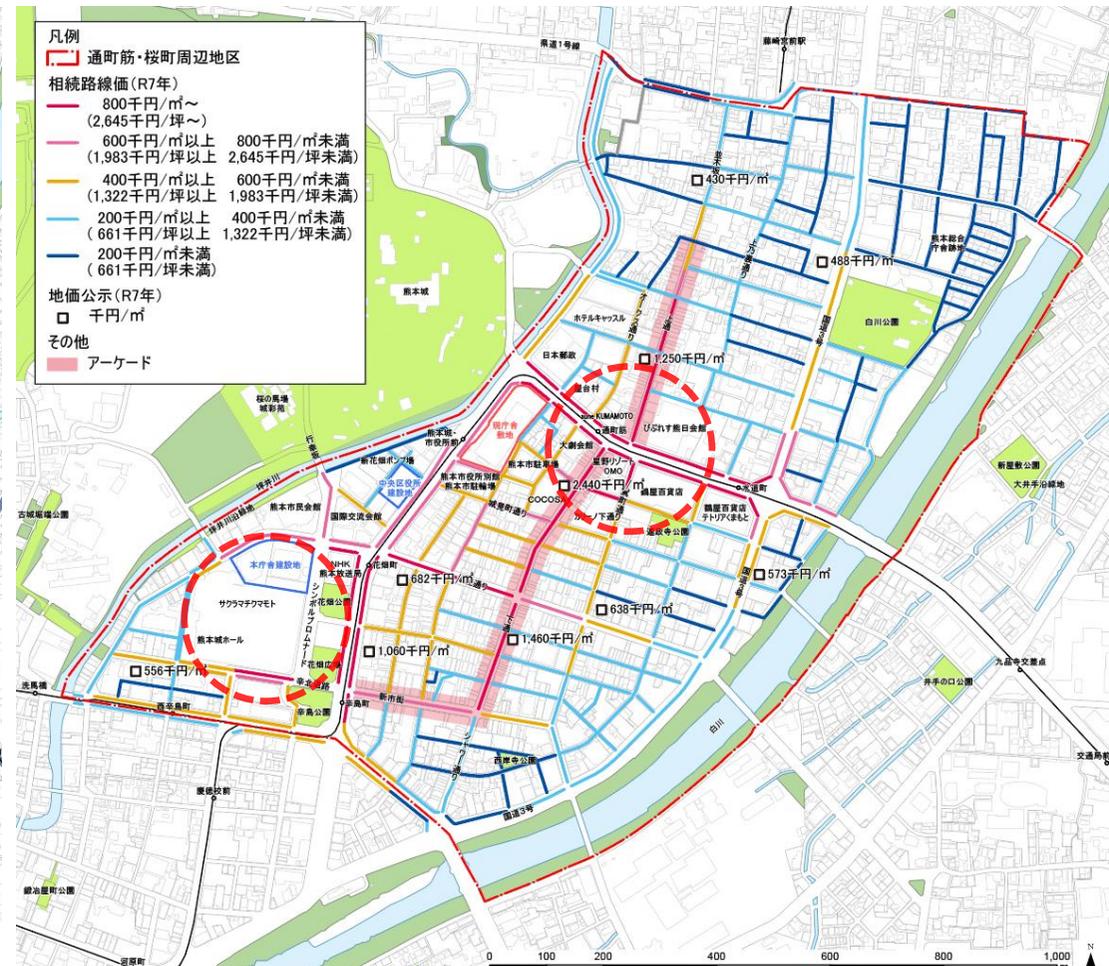
- ③ 2核3モールの骨格として、通町筋以南は、戦災復興第一土地区画整理事業にて整備された道路が接続し、回遊しやすい基盤を形成。一方で、通町筋以北は、狭隘な道路が残る。
- ④ 2核3モール及び電車通りの地価が高く、並木坂や上乃裏通りなど相対的に地価が低いエリアにも商業集積が見られる

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

## 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。熊本らしさの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



出典：令和3年度都市計画基礎調査

### 視点場からの眺望

c 花畑広場(シンボルプロムナード)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

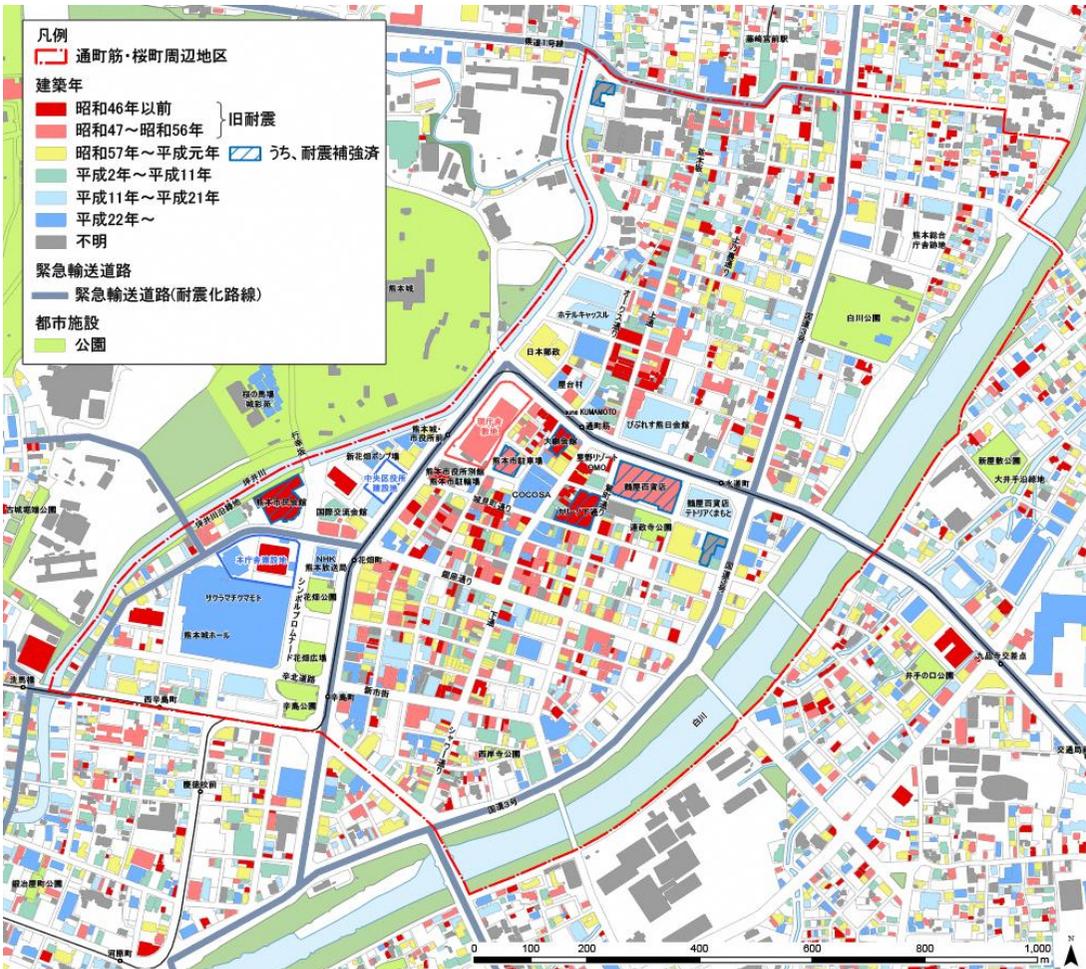


出典：熊本市景観計画

## 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



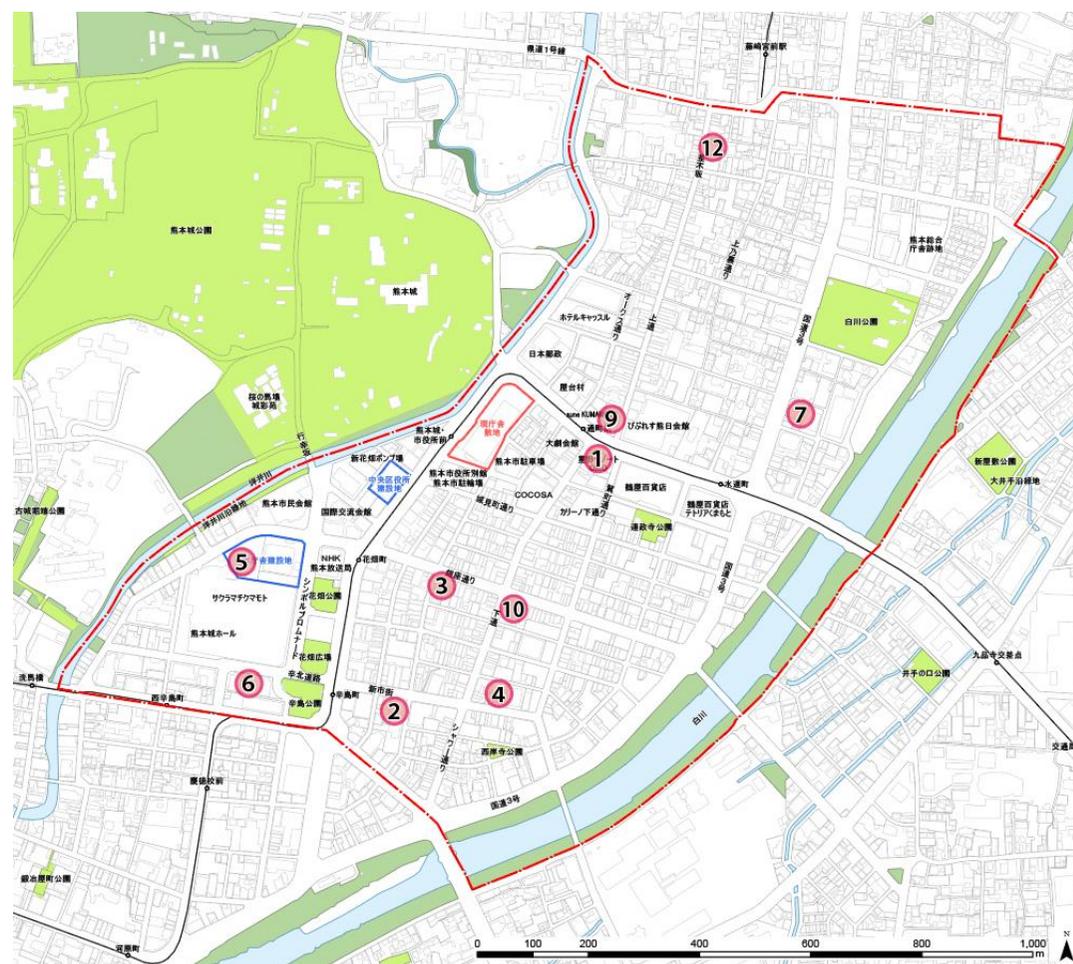
## 調査対象地区の現況 (要点)

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			容積率緩和		高さ基準の特例承認	
		用途	階数	容積率緩和	高さ基準特例承認	財政支援	制度	制度	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	相鉄グランドフレッサ熊本	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	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



## 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
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 電車通り沿いの特徴</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li><li>・ 電車通りは幅員15m以上</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 電車通りの内側（中心商店街）の特徴</li><li>・ 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</li><li>・ 通町筋以南は中層の建築物、通町筋以北は低層の建築物</li><li>・ 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</li><li>・ 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</li></ul> |
|---|---|
- 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

### （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）

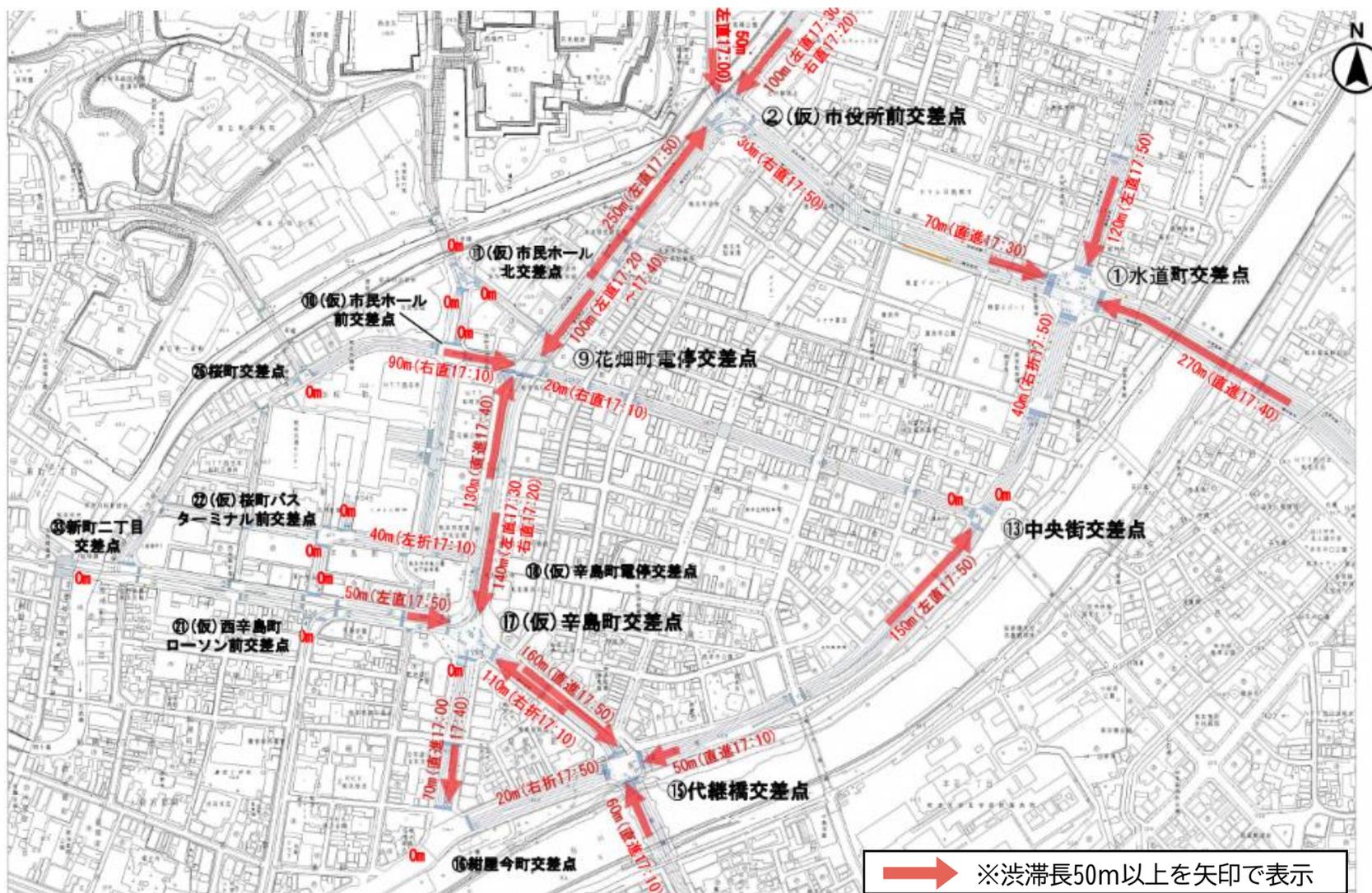
- ▶ 道路幅員、敷地・建物の規模など、エリアの特性や個性の違いを踏まえた、まちの再編やリノベーションによる目的性の高いコンテンツの創出
- ▶ 老朽化した建物の建替え促進による耐震性・防火性向上や災害時の避難・活動空間確保など、まちの防災力向上

## 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



※渋滞長50m以上を矢印で表示

出典：熊本市新庁舎整備基本計画策定及び基本設計・実施設計等業務委託より

## 調査対象地区の現況 (要点)

### <交通全般について>

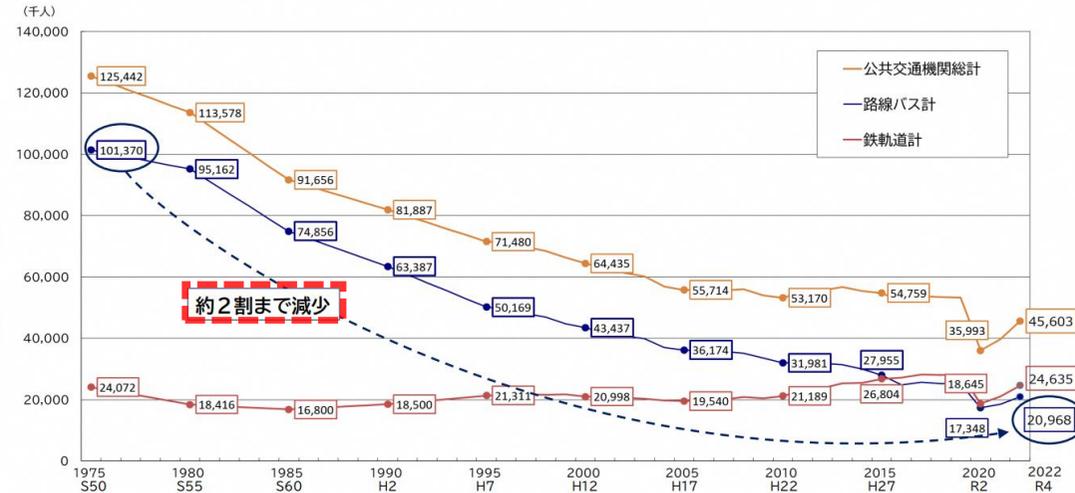
②自動車への過度な依存により公共交通の利用が減少傾向にあり、交通渋滞が慢性化している  
 →県・市において「自動車1割削減、公共交通2倍、渋滞半減」をキーワードに「道路」、「公共交通」の面から、短期、中期、長期の対策に取り組む

### 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

## 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」など重要な計画が令和7年度(2025年度)、令和8年度(2026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

- ウォーカブルビジョン
- 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

## 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・バス停は利用者が多く、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 駐車場が広く点在しており、需要に対し必要量が確保されていると考えられる (令和7年度調査時点)

市電・バス・電鉄路線網と乗降客数



駐車場の分布



## 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自動車への過度な依存により公共交通の利用が減少傾向にあり、交通渋滞が慢性化している

→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」など重要な計画が令和7年度(2025年度)、令和8年度(2026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・バス停は利用者が多く、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駐車場が広く点在しており、需要に対し必要量が確保されていると考えられる(令和7年度調査時点)

## まちづくりの論点

### (ポテンシャル)

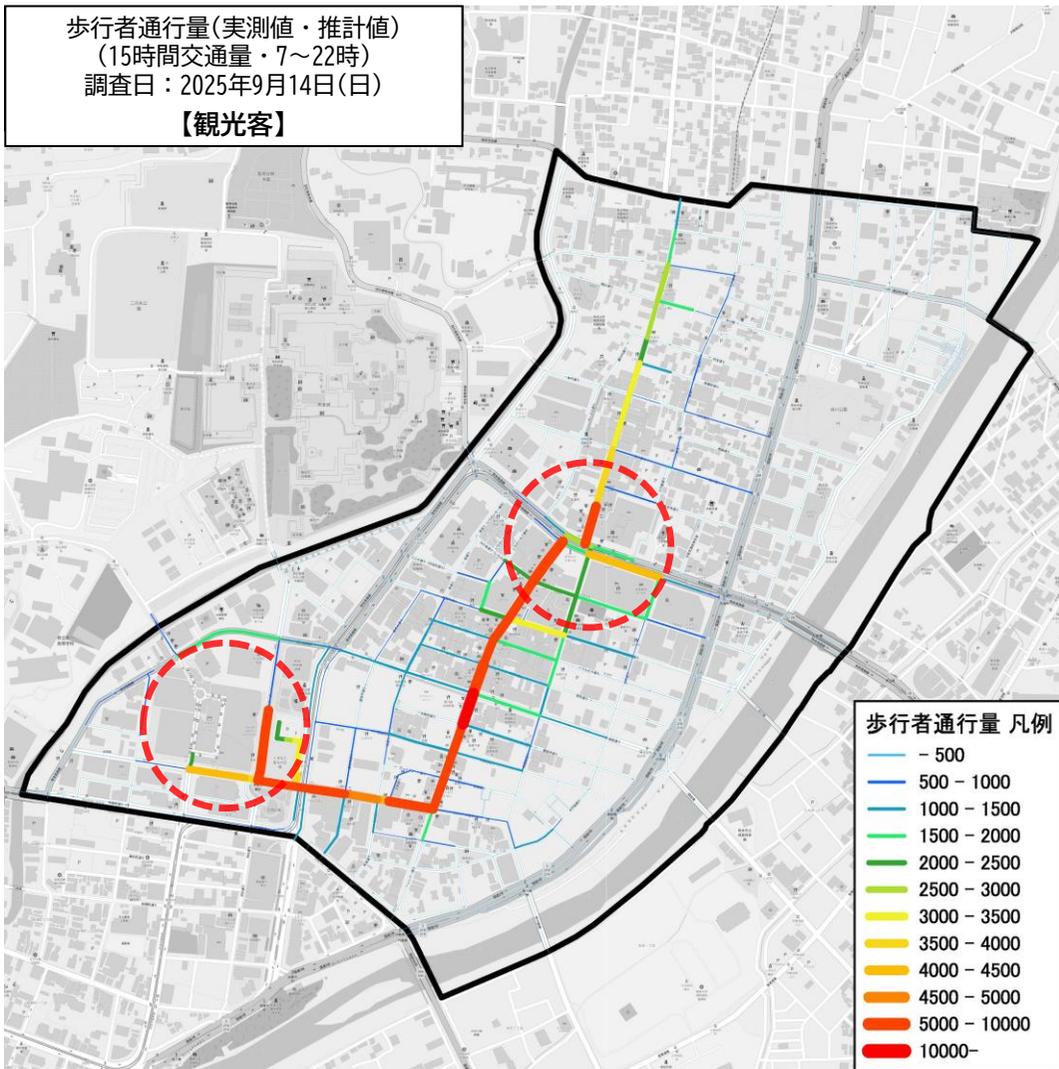
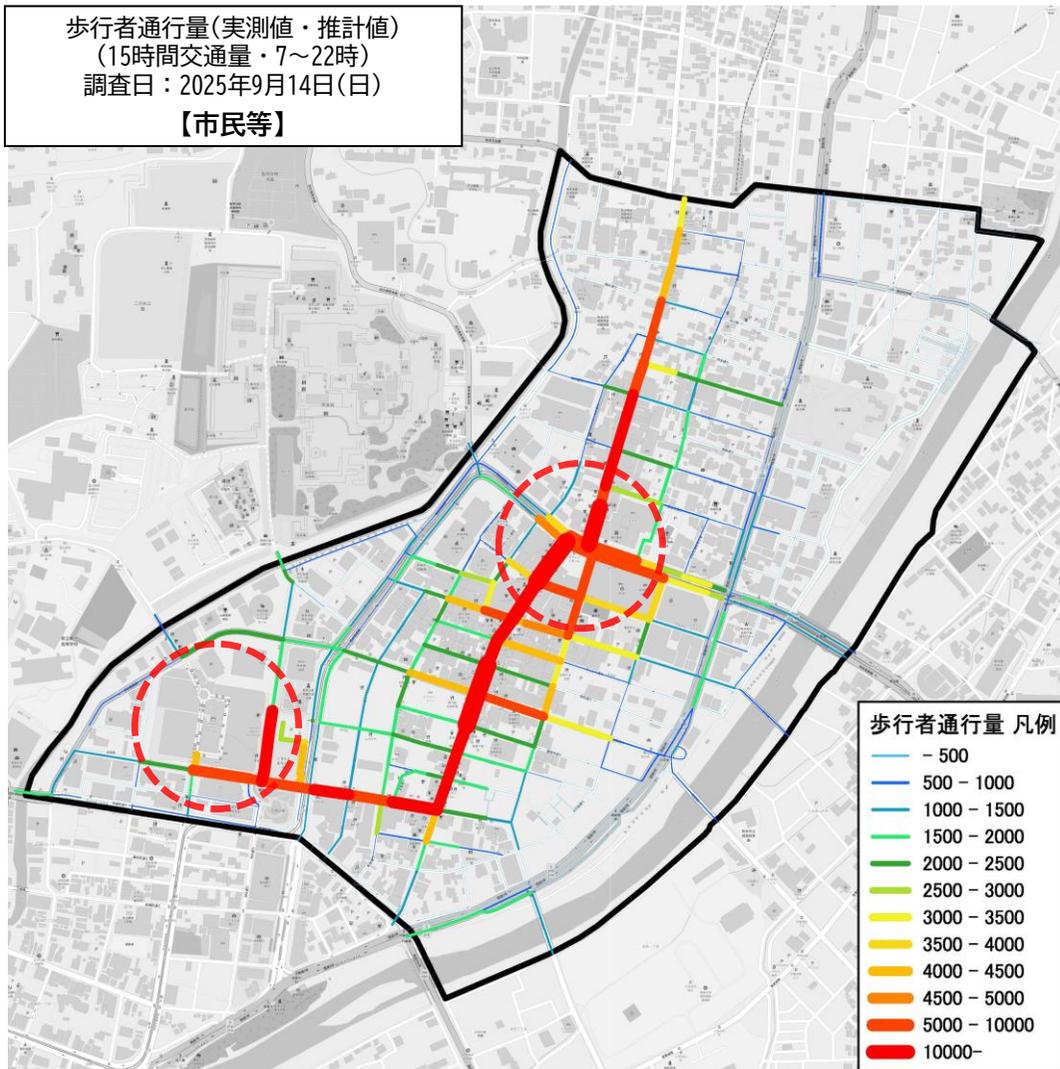
▶バス・市電・鉄道等公共交通でのアクセスのしやすさと2核3モールとモビリティの結節性の高さを活かす

### (課題)

▶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

## 調査対象地区の現況 (要点)

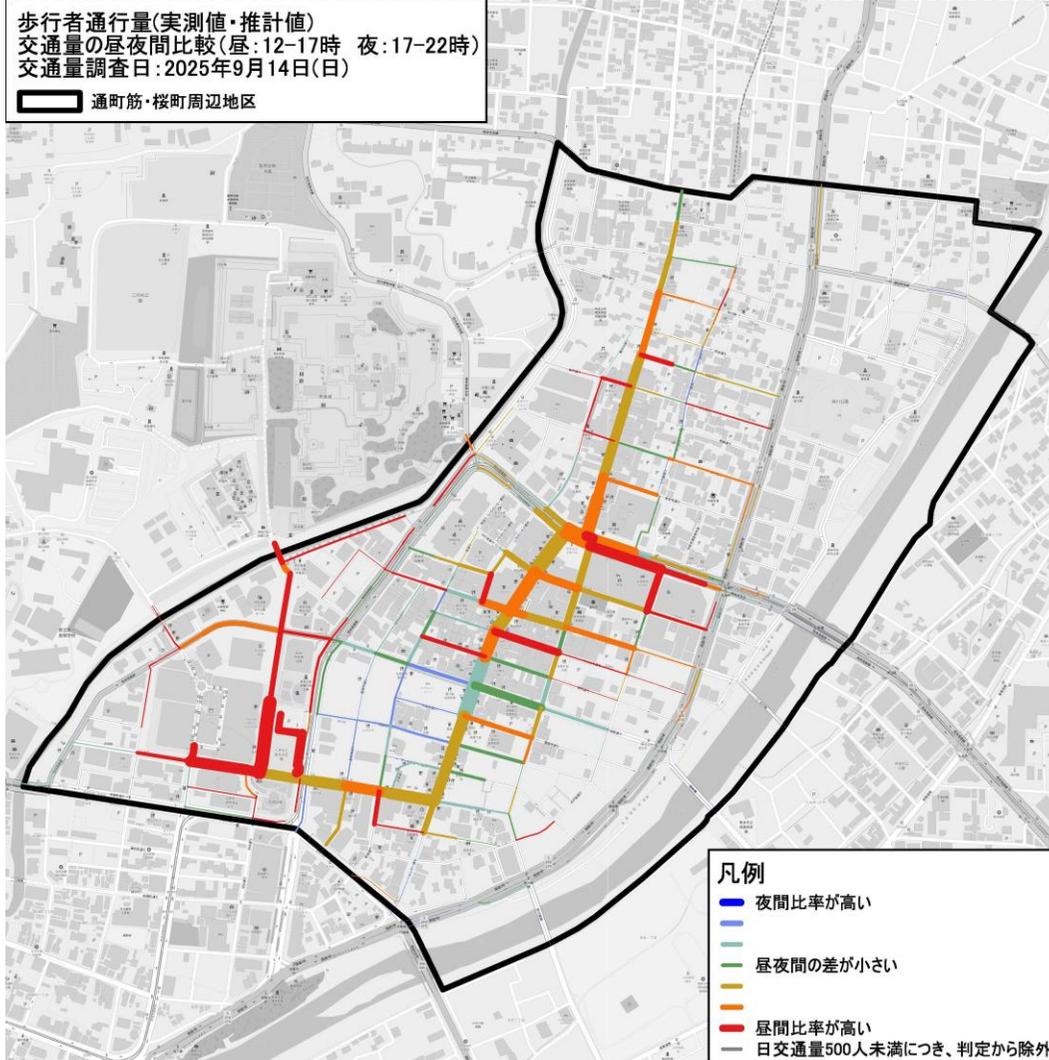
- ① 市民、観光客ともに、2核3モールが主軸の回遊傾向
- ② 観光客は熊本城への動線が顕著。下通に対して上通の通行量が少ない



## 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が変化

- 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



## 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



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

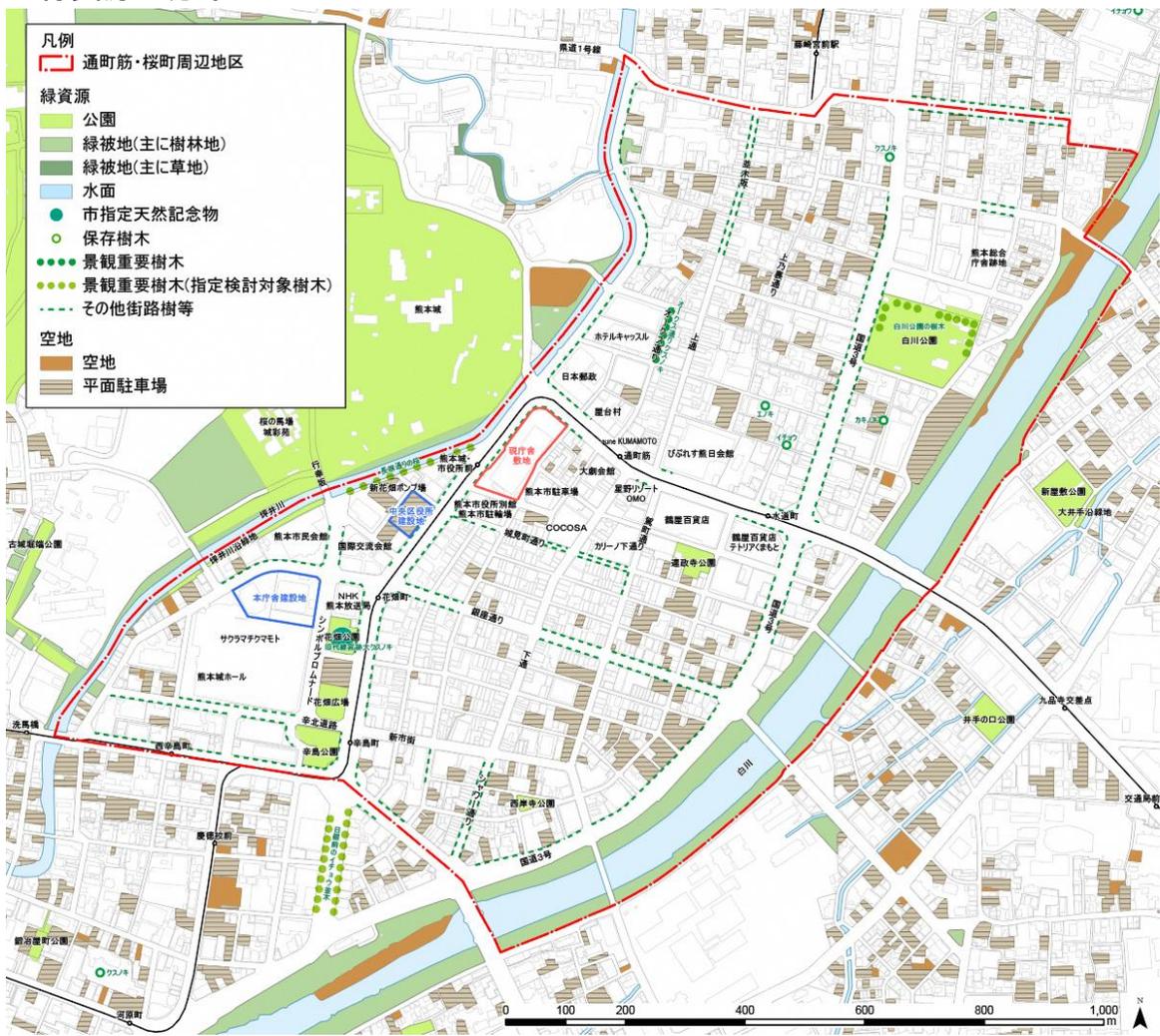
■ 熊本城側から見た繁華街側の景観



## 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

## 調査対象地区の現況 (要点)

- ⑦市民アンケートでは、2つの商業核、下通エリア、上通エリア、花畑広場が、“利用頻度が高い場所”、“おすすめの場所”ともに多い。上乃裏通り、長堀通り、熊本城、並木坂は、“利用頻度が高い場所”よりも“お気に入りの場所”との回答が多い。
- ⑧改善した方がよいと思う場所に対するコメントには、まちなかの自動車交通の不満、休憩スペースの不足、目的となる店舗の魅力不足、街並み、景観・デザイン等の不満が多い。

### ■市民の声:「よく利用する場所や通り」と「気に入っている・おすすめの場所」

**熊本城/熊本城周辺**

- 桜や四季の風景を楽しめる
- 歴史と風情を感じられる誇りの場所
- 城彩苑と合わせて県外の方を案内する
- 県立美術館など周辺の文化施設と合わせて楽しめる

**桜の馬場 城彩苑**

- 熊本名物の飲食店・おみやげ店が楽しめる

**上通/上通周辺**

- 落ち着いた雰囲気歩きやすく、散策が楽しい
- 古くからの店と新しい店が混在する独特の街並みが魅力
- 本屋・カフェ・飲食店など目的が多い

**並木坂**

- 古い建物や石畳の雰囲気が心地よい
- おしゃれで個性的なお店が多い
- 落ち着いて過ごせる

**上乃裏通り**

- おしゃれで美味しい飲食店が多い
- 古民家を活用した店や隠れ家的な店が多い
- 落ち着いた雰囲気や個性ある店舗が魅力、歩いて楽しい街並み

**オークス通り**

- おしゃれな店が多く、落ち着いて過ごせる
- 和と洋の景観の魅力がある

**白川公園**

- 緑が多く開放的で落ち着いて過ごせる
- 茶室や公民館でイベントがある

**白川**

- 緑が多く、川の水面や四季の移ろい、夕日などの景色がきれい
- 散歩やサイクリングができる
- 白川夜市のイベントも楽しめる

**商業核(通町筋地区)**

- イベント・催し物が楽しい
- 現代美術館の展示・イベントで利用
- 品揃えが豊富、贈答品を買える店がある
- 物産展等の催事が魅力的な店がある
- 提携駐車場がある店がある
- 便利で店舗数も多く、日常的な買い物に使いやすい店がある
- 熊本城の眺望が良い、市電との組み合わせが熊本らしい
- バス・市電のアクセスが良い

**シャワー通り**

- おしゃれな店舗がある
- 石畳や街路樹のライトアップがきれい

**下通/下通周辺**

- 商業施設、飲食店が充実しており、買い物・外食の利用が多い
- 日用品から娯楽施設まで揃う
- アーケードが広く開放的、雨でも歩きやすい
- 人通りが多く、にぎやかで活気がある

**熊本城/熊本城周辺**

- 桜や四季の風景を楽しめる
- 歴史と風情を感じられる誇りの場所
- 城彩苑と合わせて県外の方を案内する
- 県立美術館など周辺の文化施設と合わせて楽しめる

**桜の馬場 城彩苑**

- 熊本名物の飲食店・おみやげ店が楽しめる

**長堀通り**

- 熊本城や川沿いの風景、四季の移ろい(特に桜)を楽しみながら散歩できる
- 「誇り」や「歴史」を感じる
- 落ち着くスポット

**商業核(桜町・花畑地区)**

- 子連れ、家族で楽しめる
- 買い物便利、飲食店が多い
- 車でもアクセスしやすい
- 建物がきれいな、ランドマークとして誇れる
- 休憩スペース(屋上、館内)が気持ちいい
- 映画館がある
- ロケーションが良い(熊本城、夜景、緑)

**桜町バスターミナル**

- バスターミナルが便利

**熊本城ホール**

- 熊本城ホールの音響が良い

**花畑広場・シンボルプロムナード**

- 季節ごとのイベントが多い

**銀座通り/西銀座通り周辺**

- 飲食店の数が多く、夜の会食や飲み会で利用

**新市街**

- 飲食店や居酒屋、カフェが多い
- 映画館やカラオケなどの娯楽施設が揃っている
- アーケードが広く歩きやすい

### ■市民の声:「改善した方がよいと思う場所」

**熊本城**

- 回遊ルートが分かりにくい
- 地震後、駐車場の利便性が悪い
- 城の近くにもっと店やアトラクションをつくってほしい

**上通/上通周辺**

- 休憩場所(ベンチ等)が不足
- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足
- ごちゃごちゃした街並み
- 建物の老朽化
- 道が狭い

**並木坂**

- 下通・桜町から距離があり、アーケードに比べてにぎわい・人の流れが不足

**上乃裏通り**

- 道幅が狭く、車・自転車と混在するため安心して歩けない

**交差点周辺**

- 通行する車線がわかりにくい
- 城前の一等地でもったいない

**長堀通り**

- ゆっくり休憩できるベンチを増やしてほしい、カフェがあるとよい
- 夜間暗い

**国道3号**

- 交通渋滞がひどい

**白川公園周辺**

- ゆっくりすごせるカフェやおしゃれな店舗ができると良い

**白川**

- 景観を大切にしたい
- 草木の手入れが必要

**白川公園**

- 緑が多く開放的で落ち着いて過ごせる
- 茶室や公民館でイベントがある

**白川**

- 緑が多く、川の水面や四季の移ろい、夕日などの景色がきれい
- 散歩やサイクリングができる
- 白川夜市のイベントも楽しめる

**桜町地区**

- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足
- シンボルプロムナード、花畑広場に座れる場所や木陰を増やしてほしい、イベント時は通行しにくい
- 避難場所に指定されているが雨風がしのげない
- バスターミナルは慣れていないとわかりにくい

**銀座通り**

- 路上の駐停車/荷捌き等の車が通行を妨げる
- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足
- 街並みが雑多

**西銀座通り**

- 空きビルがある
- 道が狭く夜が暗い

**新市街**

- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足

**下通/下通周辺**

- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足(チェーン店が多い)
- 治安が悪く、夜は怖い
- ごちゃごちゃした街並み、飲み屋街特有の汚れ
- 治安、景観が悪い場所や、景観的に不相应な看板がある場所がある
- 休憩スペースの不足
- 建物の老朽化
- 駐車場の少なさ、使いにくさ

**電車通り**

- 渋滞・交通量の多さ(水道町付近)
- 道幅が狭く、市電・バス・車が近く怖い
- バスレーンが分かりにくい
- 魅力的な/利用したい店舗・施設の不足

**駕町通り**

- 道が狭く、駐停車車両がおり通行しにくい

**シャワー通り**

- 店舗が減り、暗いイメージがある

## 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

### （ポテンシャル）

- ▶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
- ▶2核3モール+東西方向のラダー型の道路構造、交通規制などによる歩行者回遊の基盤
- ▶車から人への転換についての成功体験（シンボルプロムナード等）
- ▶白川・坪井川の水と緑、花畑広場、白川公園等の広場空間

### （課題）

- ▶電車通り沿いのビル群や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
- ▶まち歩きを楽しむことができる空間（上質な空地や緑空間）の整備
- ▶車中心から人中心のまちへの転換の更なる推進（歩行者空間化、公共交通利用促進、駐車場適正化など）
- ▶観光施設、商業施設、通り、オープンスペースなどの魅力的な資源は点在しているものの、有機的な連鎖性が不足していることから、ストーリー性を持った線、さらには面として展開していくことが重要