

庁舎周辺まちづくり 基礎調査

【全体版】

1. 調査対象地区の概要.....	2
2. 調査対象地区の現況.....	9
1) 人口・世帯.....	9
2) 観光・産業.....	17
3) 商業・サービス業.....	39
4) 土地建物利用.....	48
5) 交通・歩行者ネットワーク.....	65

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

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

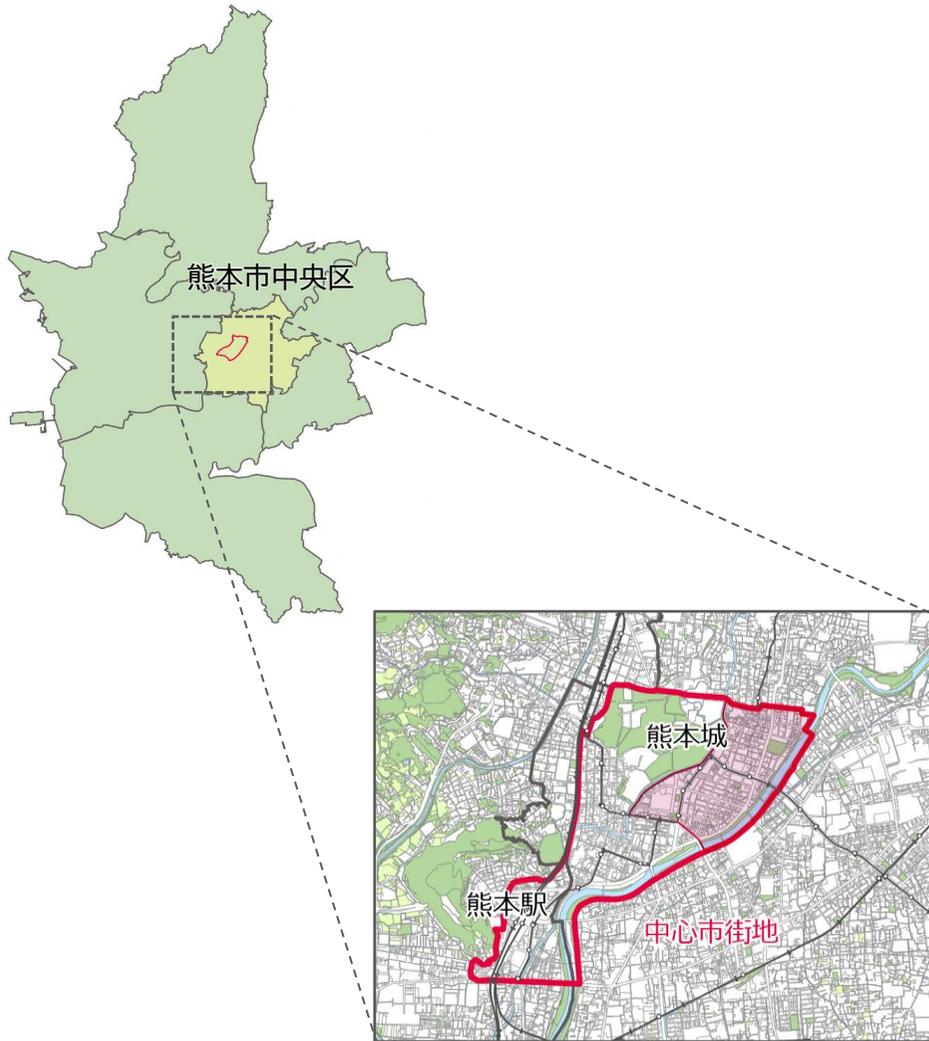
1. 調査対象地区の概要

1. 調査対象地区の概要

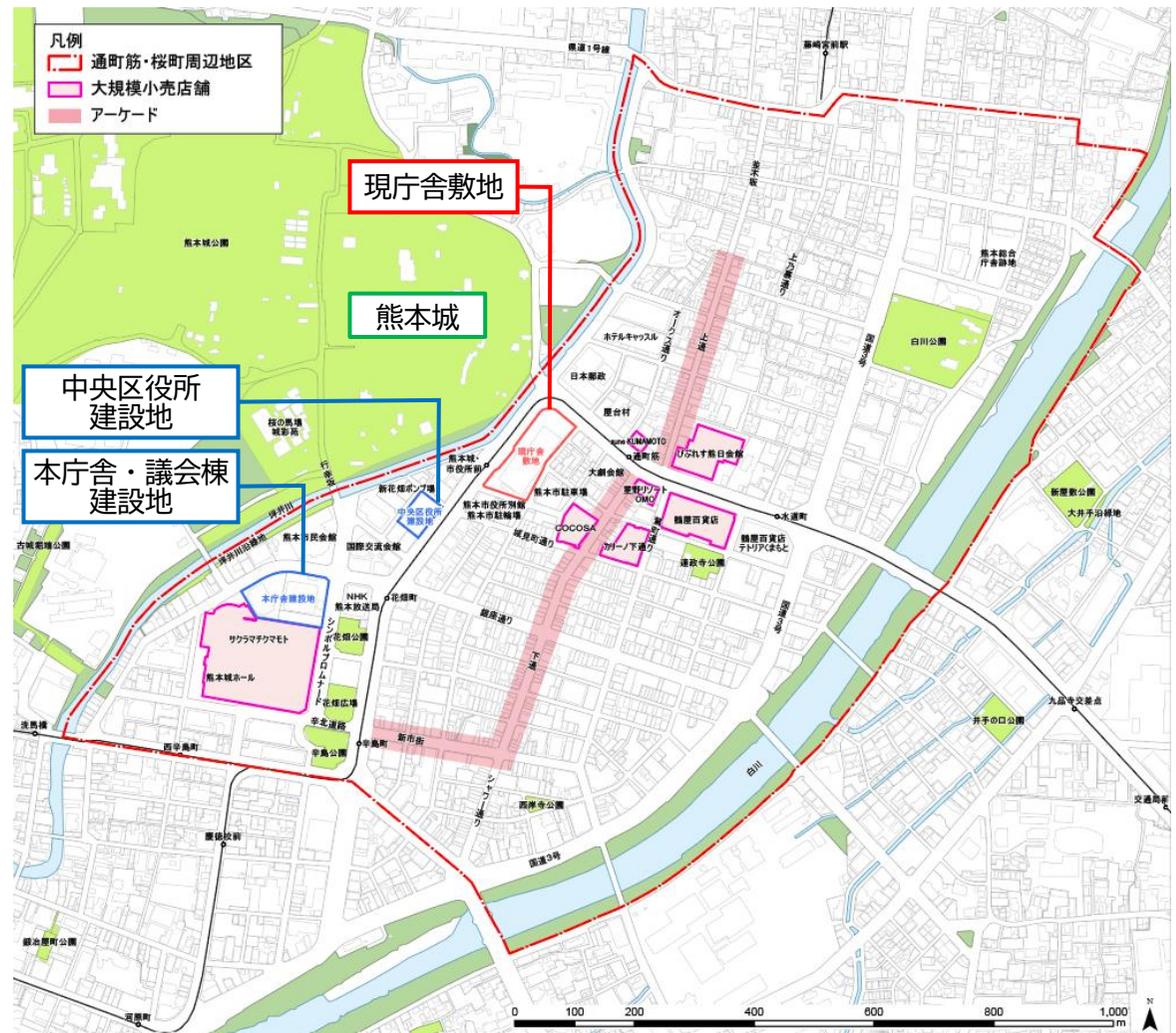
1) 調査対象地区の位置及び区域

- ・調査対象地区の「通町筋・桜町周辺地区」は、本市の中心市街地、熊本城の東側に位置し、坪井川と白川に挟まれた区域(区域面積：約126ha)
- ・商業・業務機能等の都市機能が集積し、3つのアーケードを中心に商業店舗が集積。桜町と通町筋周辺に大型商業施設が立地
- ・市電とバス路線が地区を縦横断し、桜町にバスターミナルが立地
- ・市庁舎を新市庁舎を桜町、中央区役所を花畑町へ移転予定。工事着工は2028(R10)年度以降を予定

位置図



区域図



(1) 中心市街地及び調査対象地区の位置付け

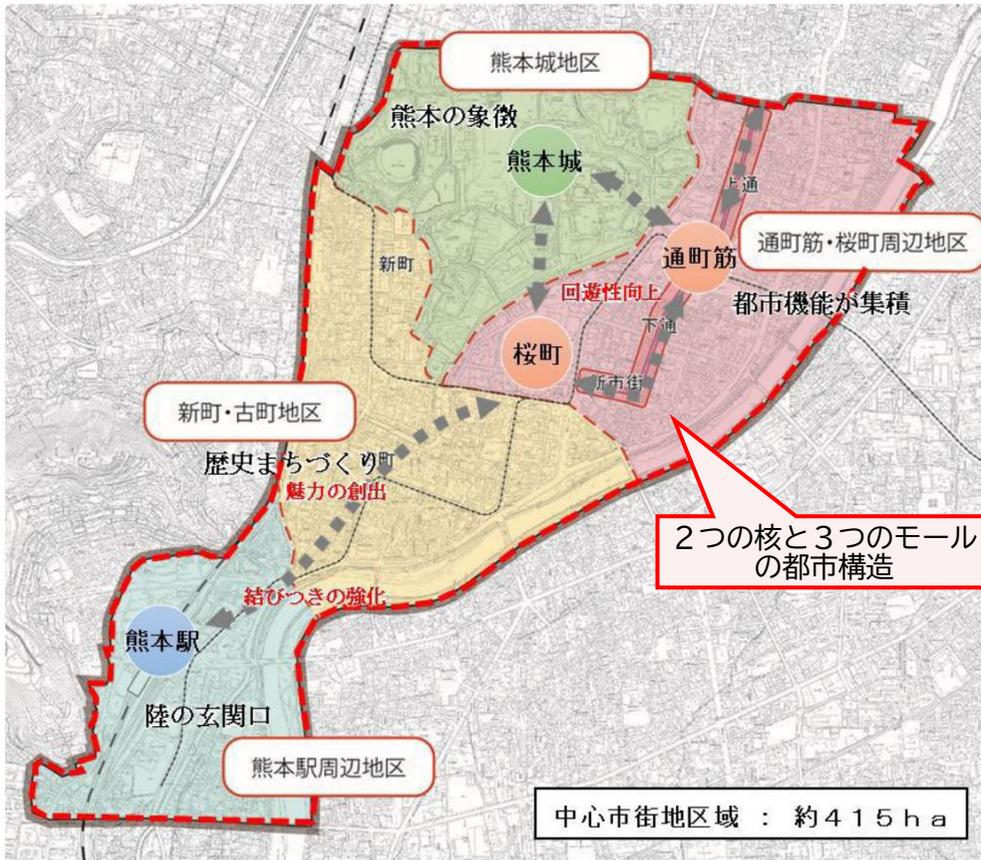
【市の主要計画における中心市街地の位置付け】

- 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】

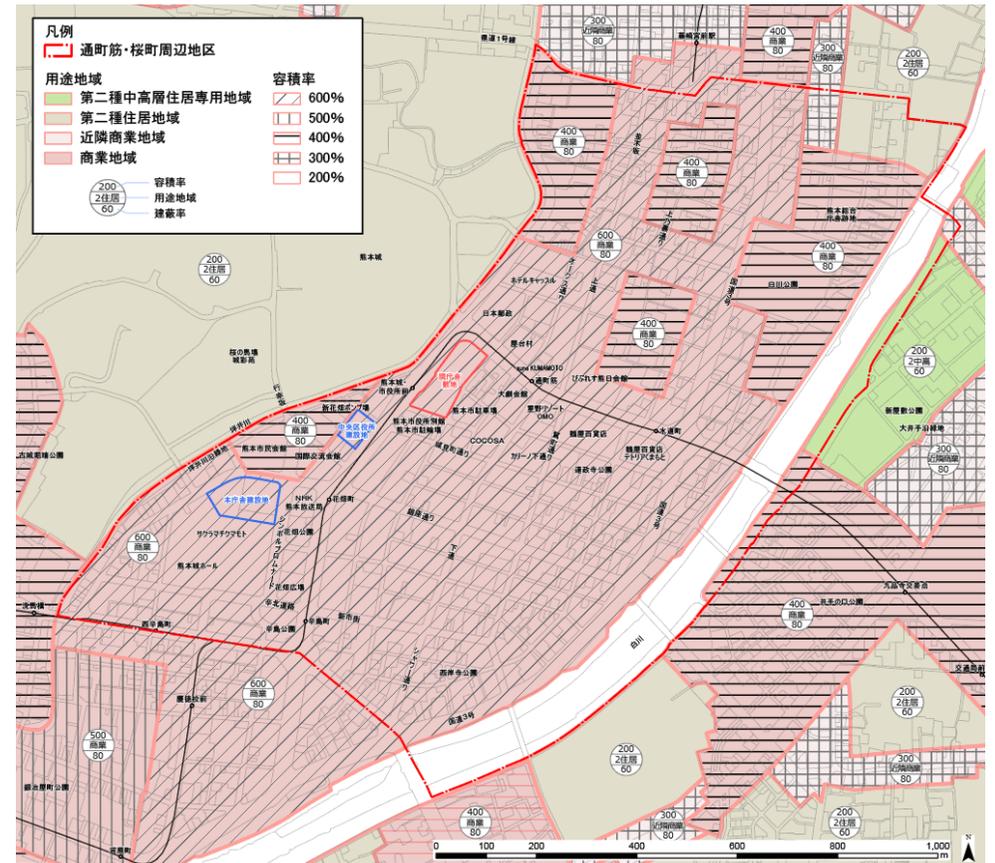
- 通町筋・桜町周辺地区は、商業・業務機能の集積が特に高く、熊本桜町バスターミナルをはじめとする交通機能の集積がみられるほか、熊本城ホールなどの公共施設も多く立地するなど、中心市街地の中でも核となる地区
- 通町筋の百貨店周辺と桜町のサクラマチクマモトを2つの核、上通・下通・サンロード新市街のアーケードを3つのモールとした都市構造を形成
- 過去の投資の蓄積を活用し、各種の投資を集中することにより、投資の効率性が確保でき、にぎわいや経済的活動の拠点となる地区であり、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る地区
- 地区の一部(北東部)を除き、商業地域(容積率400%または600%)に指定

■ 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

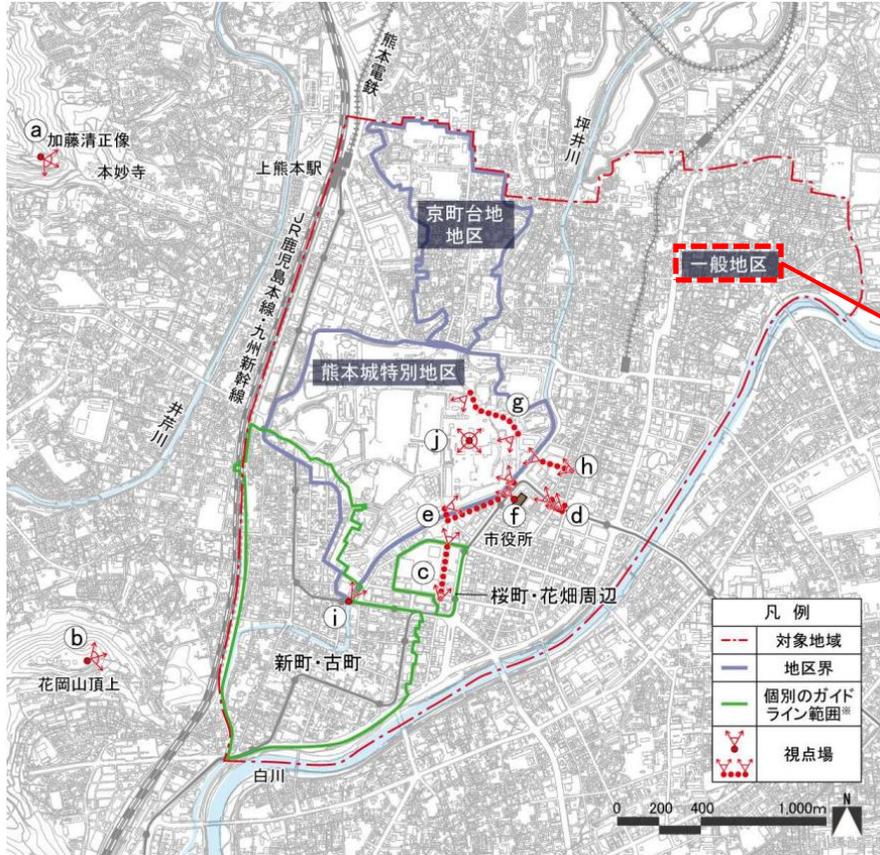


出典：令和3年度都市計画基礎調査

(2) 熊本市景観計画(景観形成基準)

- ・「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

■対象地域及び視点場



(3) 熊本城周辺地域の景観形成基準 (重点地域) 約 550ha

熊本城周辺地域では、ランドマークとしての熊本城への眺望、熊本城からの眺望、市街地と熊本城との間のゆとりある眺望を保全するため、熊本城を望む視点場及び天守閣からの眺望に配慮した景観形成基準を定めます。

項目	基準
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・視点場からの眺望の保全・向上に努め、必要に応じて景観シミュレーション^{*1}を作成し、景観影響を確認すること。 ・本基準の内容の確認と合わせて、景観形成方針(第2章第2節 P30~P41)の内容を確認すること。 ・新町・古町においては、「新町・古町地区の城下町の風情を感じられる 町並みづくりガイドライン」(P153)、「桜町・花畑周辺においては、桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画 第6章デザインガイドライン」(P153)を参考とし、地域景観を阻害しないよう配慮すること。
位置・高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の位置を道路境界から後退させること等によって、可能な限り熊本城の石垣と緑への眺望、ゆとりある歩行者空間の確保に努めること。 ・建築物等の高さは、ランドマークとしての熊本城への眺望及び熊本城天守閣からの眺望を保全するために、以下のとおりとする。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■熊本城特別地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海拔 50mを超えないこと。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■京町台地地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海拔 63mを超えないこと。 </div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>■一般地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海拔 55mを超えないこと。 </div>
建築物、工作物の新築、新設、増	<p>ただし、熊本城特別地区を除き、都市計画法に基づく高度利用地区等^{*2}に指定予定の地区における建築物等は、市長が熊本市景観審議会の意見を聴き良好な景観形成に支障がないと認めた範囲内において、景観形成基準に定められた高さを超えることができる。</p>

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



i 船場橋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



j 天守閣から市街地への眺望



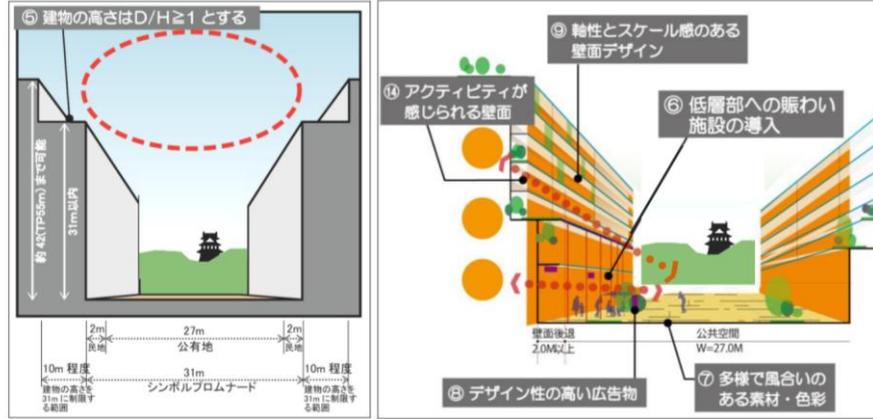
(3) 桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画(デザインガイドライン)

・「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画」では、デザインコンセプト「熊本城と庭つき『まちの大広間』」を具現化していくために、関係する民間権利者や市が空間・景観的なデザインを実施する際に守るべき事項を「デザインガイドライン」として示している

■デザインガイドラインの対象区域と関連区域



■規制誘導項目イメージ図



2. 調査対象地区の現況

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

(1) 熊本市の人口動向

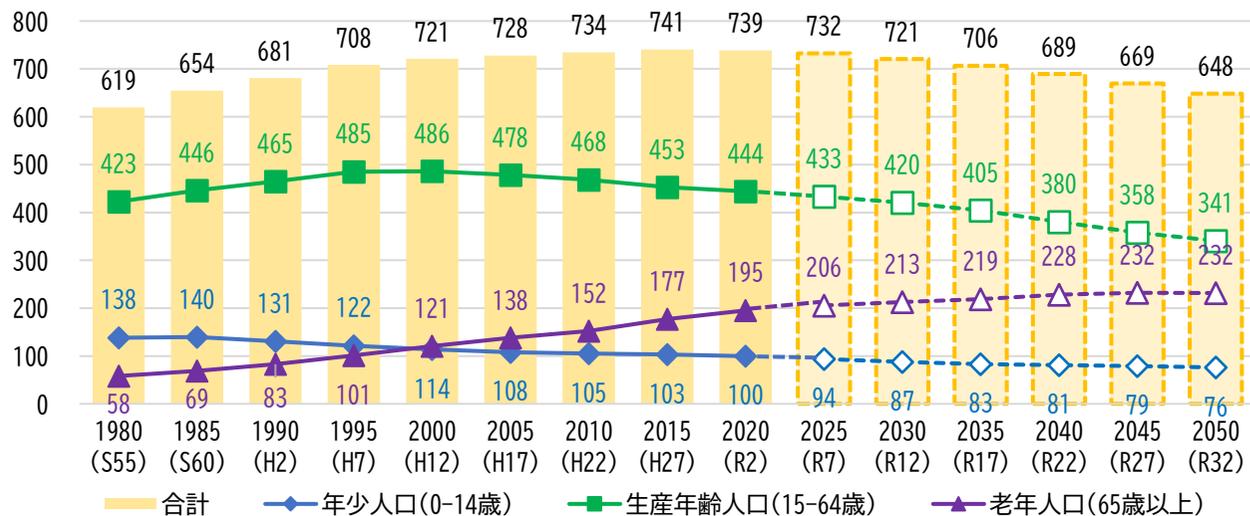
■市の人口は減少局面に入り、今後は少子化と高齢化の進行が顕著になる見込み

- ・市全体の人口は約73万人。2020(R2)年国勢調査において戦後初めての減少となり、将来推計では2035(R17)年には約71万人(-4.4%減少※)、2045(R27)年には約67万人(-9.4%減少※)まで減少見込み
- ・年代別では、年少人口は1985(S60)年頃から、生産年齢人口は2000(H12)年頃から減少が続いている
- 一方で、老年人口は増加傾向が継続しており、R2(2020)年には、総人口の約4人に1人が65歳以上の高齢者となっている

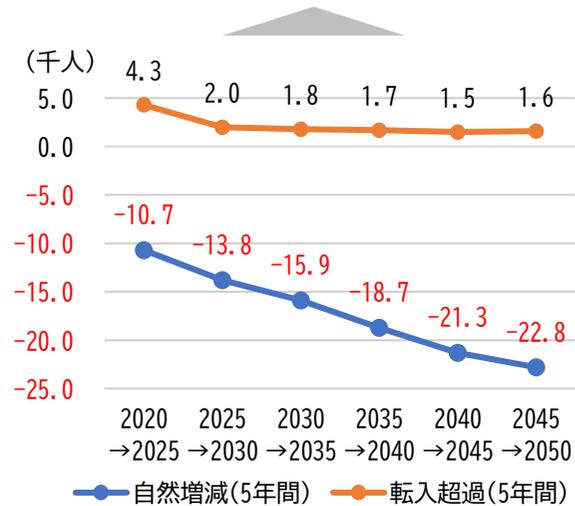
■年代別人口の推移と推計

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

(千人)



※出生：社人研「地域別将来推計(2023)」の仮定値(子ども女性比・性比)を設定
 死亡：社人研「地域別将来推計(2023)」の仮定値(生残率)を設定
 転出入(移動)：社人研「地域別将来推計(2023)」の仮定値(純移動率)を設定



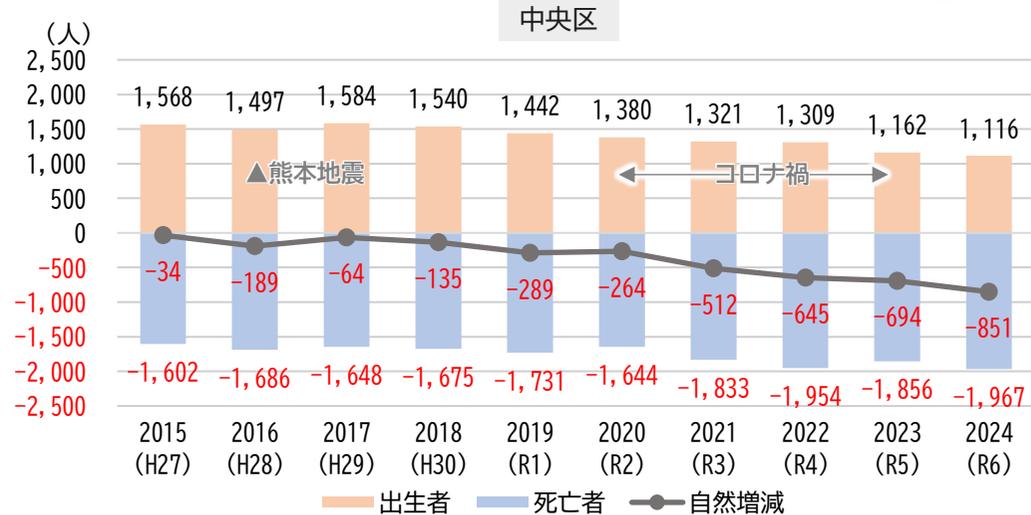
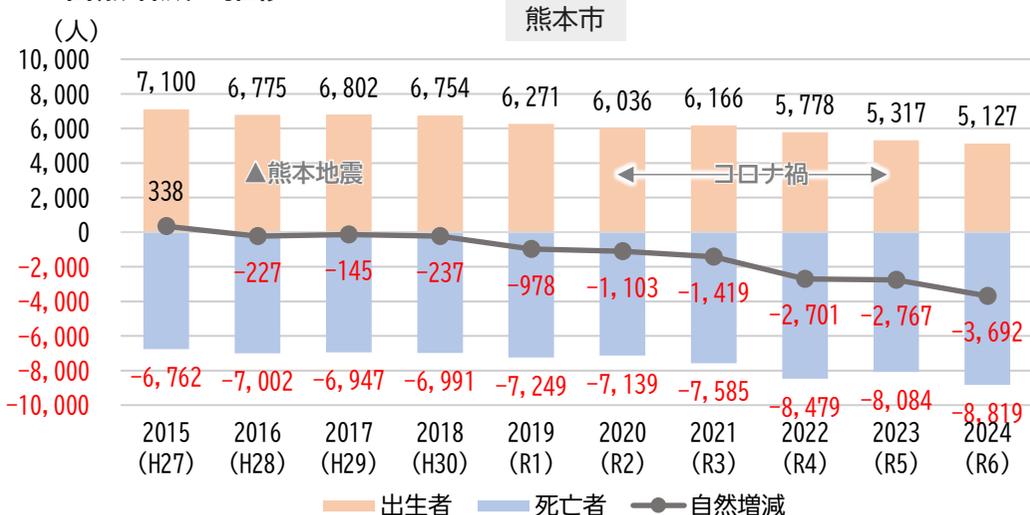
(2) 自然動態

■死亡数と出生数の差による自然増減は、2016(H28)年以降、死亡超過(自然減)が続く

・自然増減は、2016(H28)年以降、死亡超過で自然減が続いており、2024(R6)年の死亡超過数は市全体では3,692人、中央区では851人

■自然増減の推移

出典：住民基本台帳

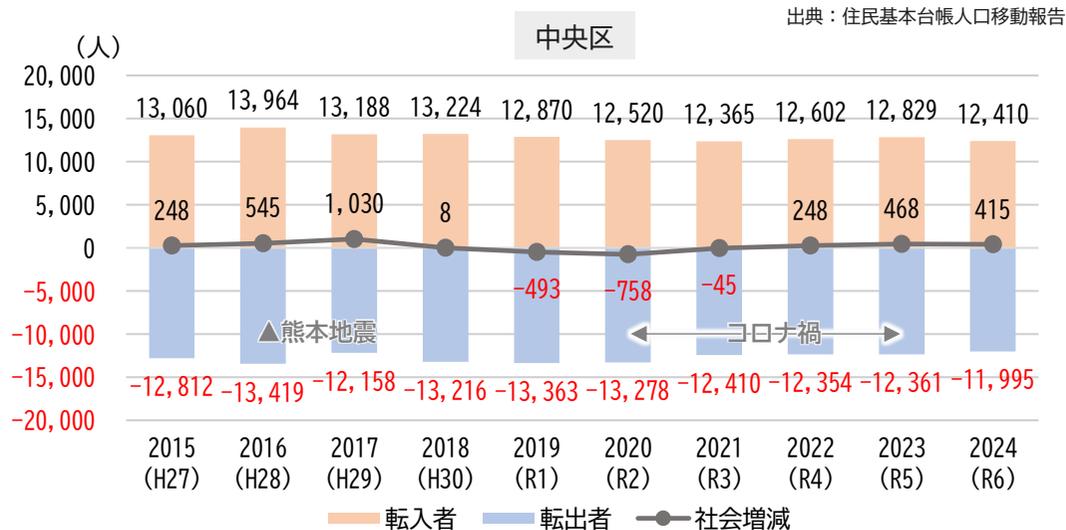
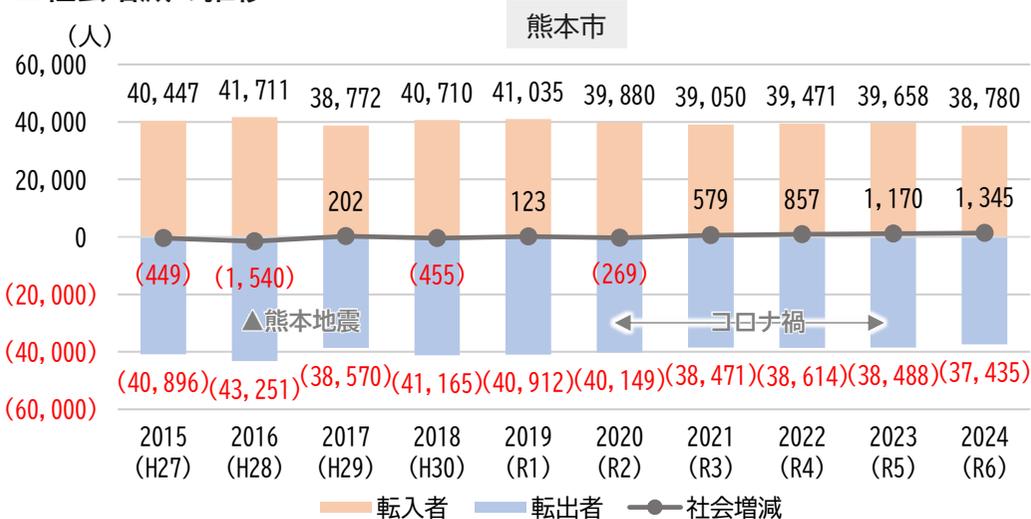


(3) 社会動態と年齢別転出入の状況

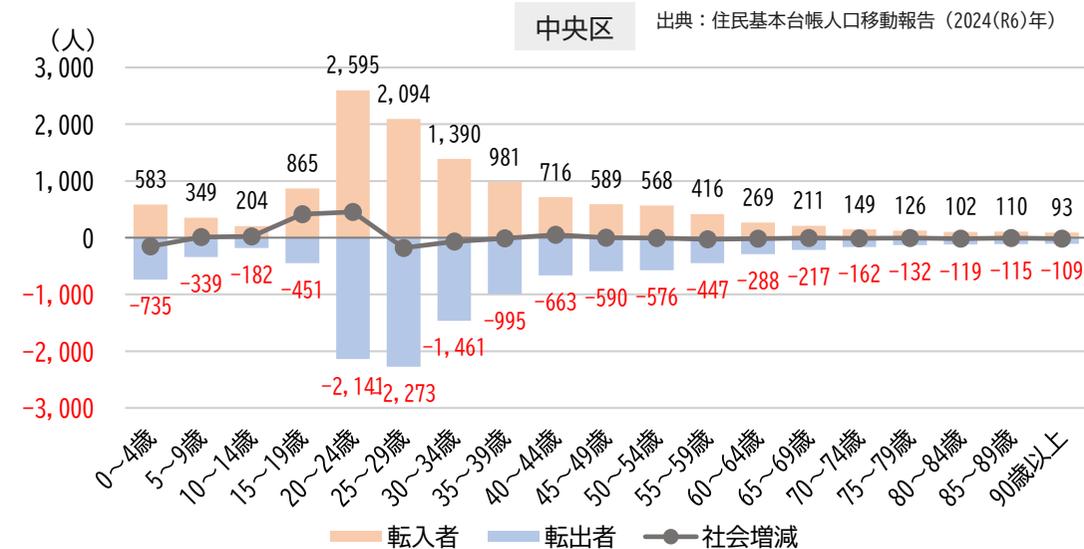
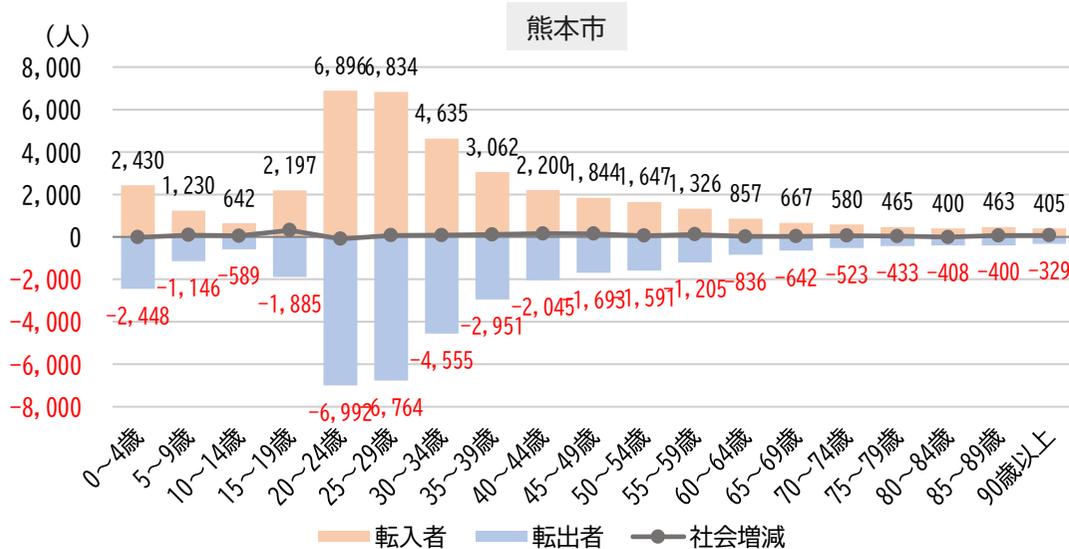
■コロナ禍以降は転入超過で社会増が続く。若年層の転出入の動きが多く、中央区では10歳代後半～20歳代前半が転入超過

- ・社会増減は、コロナ禍以降、転入超過で社会増が続いており、2024(R6)年の社会増は市全体では1,345人、中央区では415人
- ・年齢別には、20～30歳代前半は転入が多い一方で、同程度の転出がみられる
- ・中央区は、15～19歳、20～24歳の進学や就職の年齢は転入超過であるが、25～29歳、30～34歳は転出超過となっている

■社会増減の推移



■年齢別転出入の状況



2. 調査対象地区の現況

1) 人口・世帯

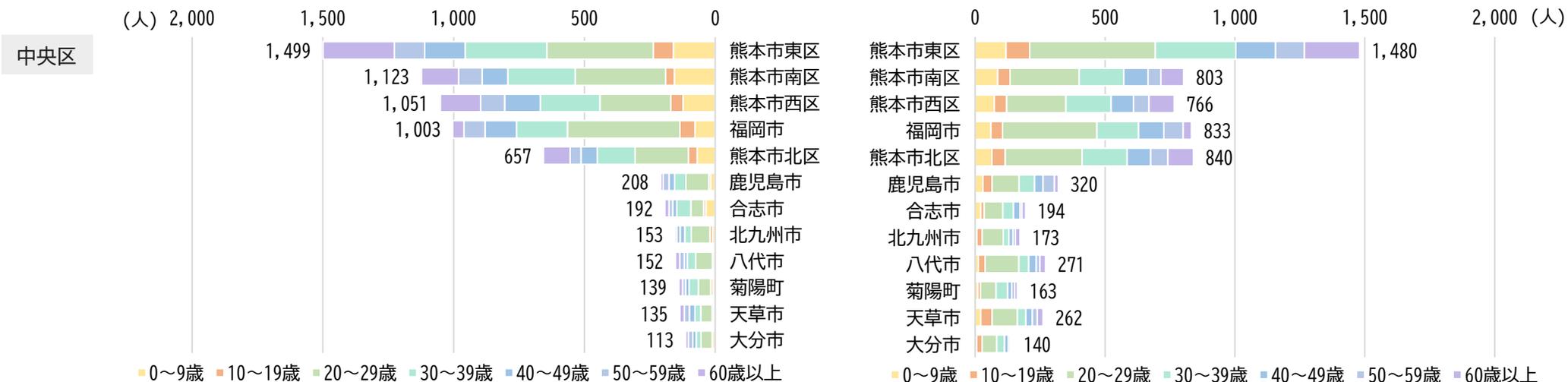
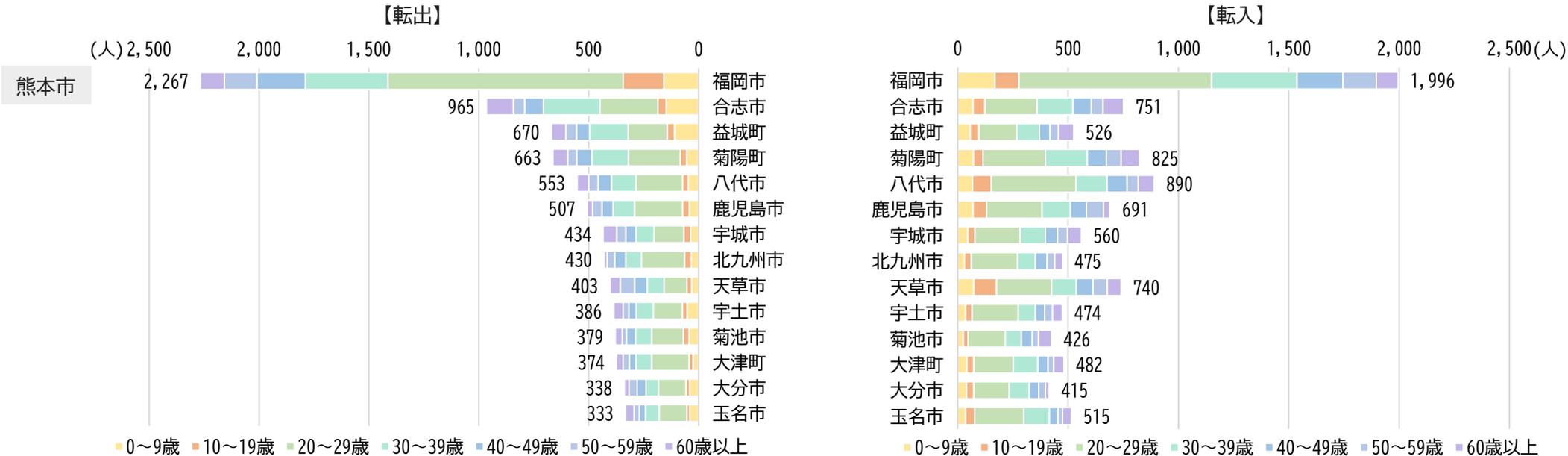
(4) 社会増減の転出入先（九州地方内）

■ 転出入先は福岡市が突出して多く、特に若年層は転出超過

- ・ 転出入先は、福岡市が突出して多く、転出超過。市全体では特に10～20歳代、中央区のみでは40歳代以下の転出が多い
- ・ 市全体では、合志市、益城町、菊陽町など隣接自治体との転出入が多く、県外は福岡市、鹿児島市、北九州市、大分市等との転出入が多い
- ・ 中央区のみでは、福岡市、鹿児島市、北九州市等、県外との転出入が多い

■ 転出入の状況（九州地方内の移動）

出典：住民基本台帳人口移動報告（2024(R6)年）



(5) 本市の人口減少対策の取組

■人口減少への対策として「抑制策」と「対応策」を推進

・本市の第8次総合計画(計画期間2024(R6)年4月～2032(R14)年3月)では、人口減少への対策として、「①人口減少の抑制策(雇用機会、人材還流など)」と「②適応策(コンパクトシティ、既存施設の長寿命化・施設の統廃合による総コストの抑制、多様な主体の社会参画の推進など)」を打ち出している

■熊本市第8次総合計画(2024.4 ▶ 2032.3)に示す人口減少対策の方針と多核連携都市のイメージ

(1) 人口減少の抑制

人口減少の抑制には、本市の令和4年(2022年)時点での合計特殊出生率である1.43を維持・回復させていくため、若者の結婚・出産・子育てに関する希望を叶えるための支援や環境整備などに取り組み、人口の自然減の抑制を図ります。

また、こども・子育て支援の充実や住みやすいまちづくりなどにより、住み続けたい人を増やすとともに、雇用機会の創出や人材還流の推進などにより、移り住みたい人を増やすための施策を展開することで、人口の社会増に向けた対策を行います

(2) 人口減少への適応

少子・超高齢社会という人口構造においては、現在の合計特殊出生率や転入超過を維持・向上させたとしても、一定期間の人口減少は避けられないことから、人口減少の抑制に加え、人口減少に適応し、生活の質を維持するための施策も必要となります。

具体的には、コンパクトで持続可能な都市づくり(多核連携都市)、既存施設の長寿命化・施設の統廃合等による総コストの抑制、広域連携による都市機能の補完、健康寿命の延伸、女性や高齢者など多様な主体の社会参画の推進、あらゆる分野でのDX推進などに取り組みます。



2. 調査対象地区の現況

1) 人口・世帯

(6) 地区別の人口と世帯の動向

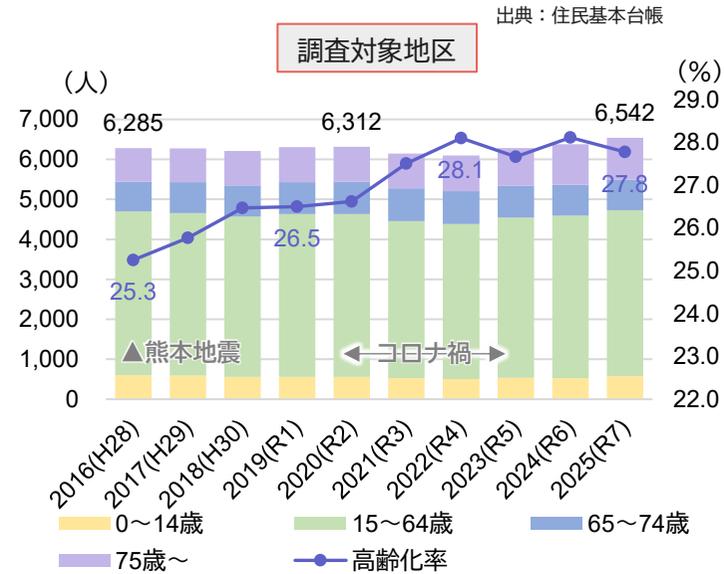
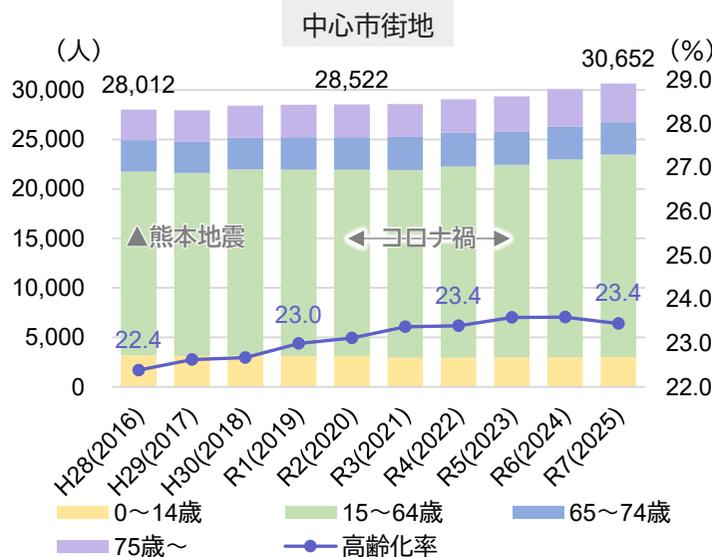
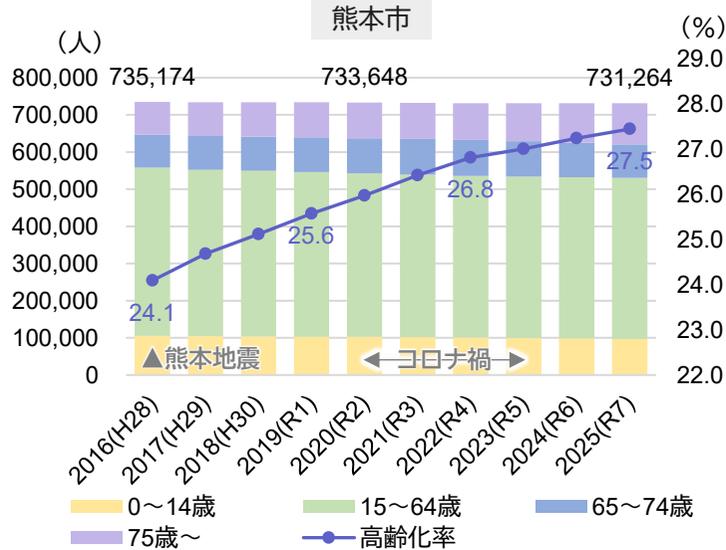
■ 中心市街地では生産年齢人口を中心に街なか居住が進むが、対象地区の高齢化率は市全体と同水準

- ・ 市全体の人口が微減傾向であるのに対し、中心市街地の人口は増加傾向で、直近10年間では7.5%増加、調査対象地区では3.8%増加と街なか居住が進む
- ・ 年代別では、市全体の高齢化率27.5%に対して、中心市街地内は23.4%と低い一方、調査対象地区は27.8%で市全体と同水準

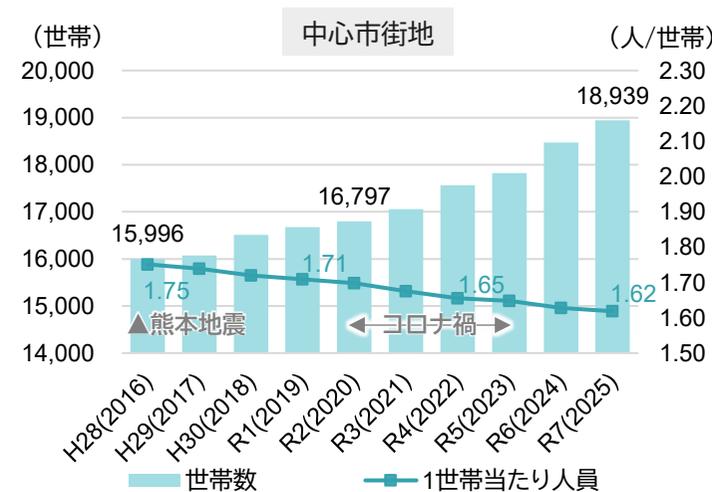
■ 世帯数は全体的に増加・小世帯化傾向で、中心市街地及び調査対象地区では小世帯化が顕著

- ・ 世帯数は、調査対象地区ではコロナ禍に一時減少したものの、全体的に増加傾向かつ小世帯化傾向

■ 年代別人口の推移



■ 世帯数及び世帯人数の推移



2. 調査対象地区の現況

1) 人口・世帯

(7) 昼間人口

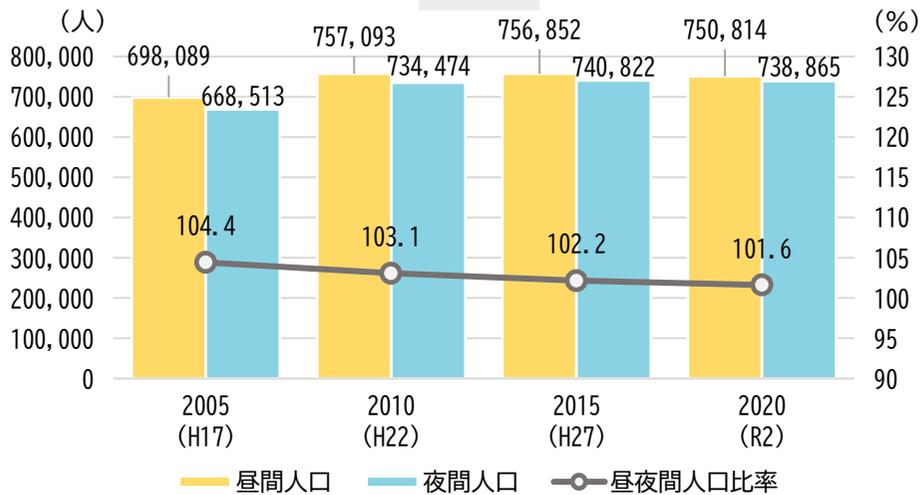
■市全体・中央区ともに通勤・通学は流入超過で求心力が高く、調査対象地区内の昼間人口は上通・下通・桜町・市庁舎周辺に集中

- ・市全体の昼間人口は約75万人、昼夜間人口比率は101.6%、中央区の昼間人口は約23万人、昼夜間人口比率は125.2%で、いずれも通勤・通学の移動は流入超過
- ・調査対象地区内の昼間人口は、上通、下通、桜町、市庁舎周辺に集中

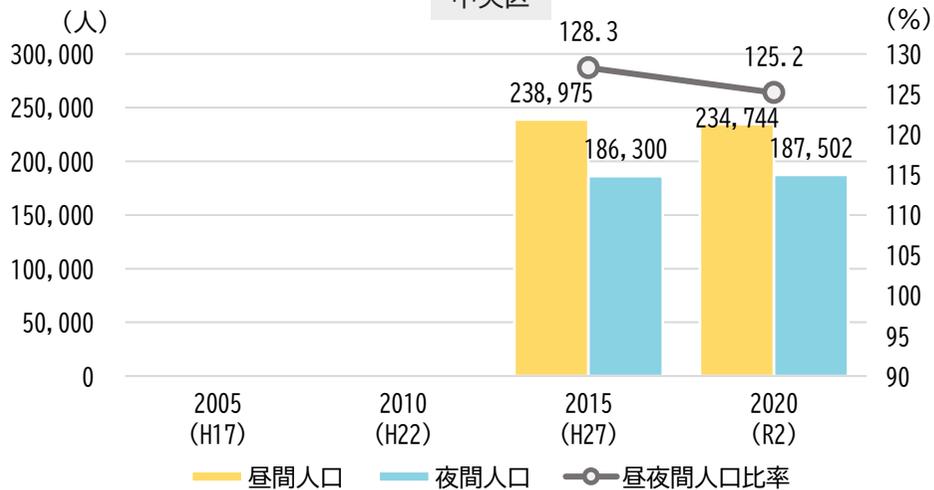
■昼夜間人口の推移

熊本市

出典：国勢調査

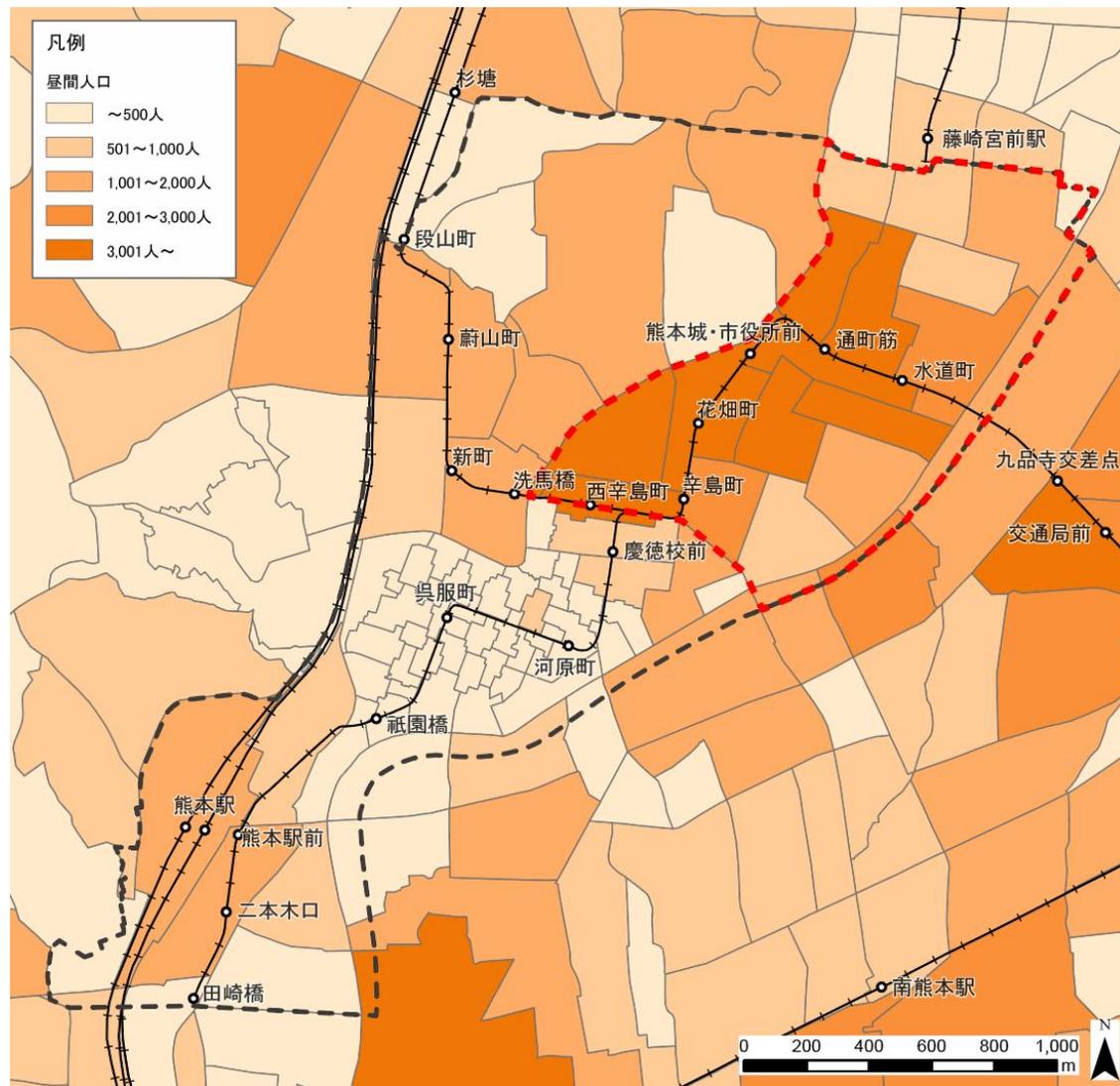


中央区



昼間人口：常住人口から通勤・通学の流入を差し引きした人数(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

■町丁目別昼間人口



●調査対象地区の現況（概要）

熊本市・中央区の人口動向	<ul style="list-style-type: none"> ・市の人口は2020(R2)年国勢調査において戦後初めての減少となり、今後は少子化と高齢化の進行が顕著になる見込み ・死亡数と出生数の差による自然増減は、2016(H28)年以降、死亡超過(自然減)が続く ・転出数と転入数の差による社会増減は、熊本地震やコロナ禍による一時的な増減があったが、直近では転入超過の状況 ・市全体では年齢別の転出入は拮抗している。一方、中央区では、10代後半～20代前半の転入が多く、20代後半～30代前半は転出超過の傾向 ・転出入先は福岡市が突出して多く、特に若年層は転出超過 ・人口減少への対策として、第8次総合計画では、「①人口減少の抑制策（雇用機会、人材還流など）」と「②適応策（コンパクトシティ、既存施設の長寿命化・施設の統廃合による総コストの抑制、多様な主体の社会参画の推進など）」を打ち出している
調査対象地区の人口動向	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地では生産年齢人口を中心に街なか居住が進むが、調査対象地区の高齢化率は市全体と同水準 ・世帯数は全体的に増加・小世帯化傾向で、中心市街地及び調査対象地区では小世帯化が顕著
昼間人口	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体・中央区ともに通勤・通学は流入超過で求心力が高い ・調査対象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）

2. 調査対象地区の現況

2) 観光・産業

2-1) 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

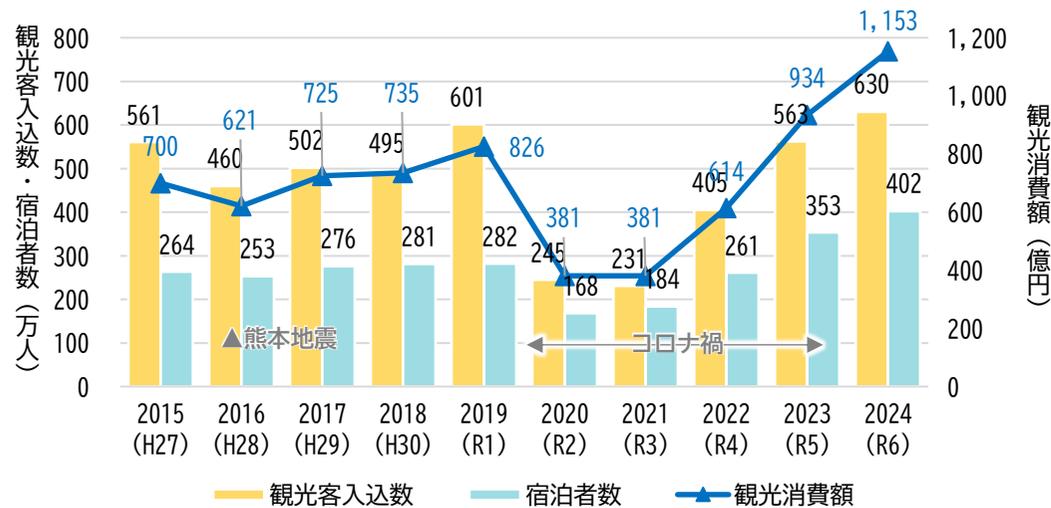
(1) 観光・宿泊の動向

■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

- ・本市の観光入込数、宿泊者数、観光消費額は、2024(R6)年に過去最多を更新(観光入込数：630万人、宿泊者数：402万人、観光消費額：1,153億円(前年の20%以上増))
- ・ホテルの客室稼働率はコロナ禍の影響を受けて低下したが、2024(R6)年までに8割近くまで回復

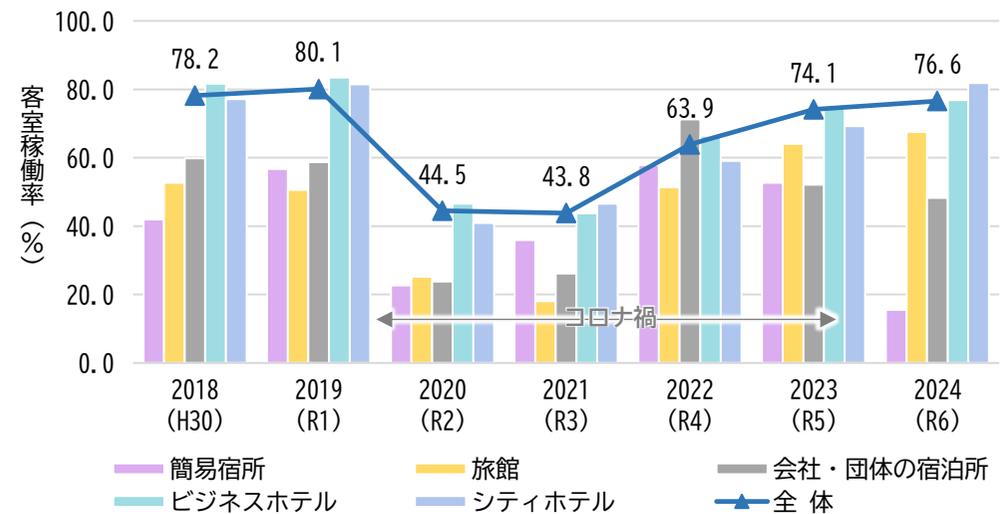
■観光客入込数・宿泊者数・観光消費額の推移

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



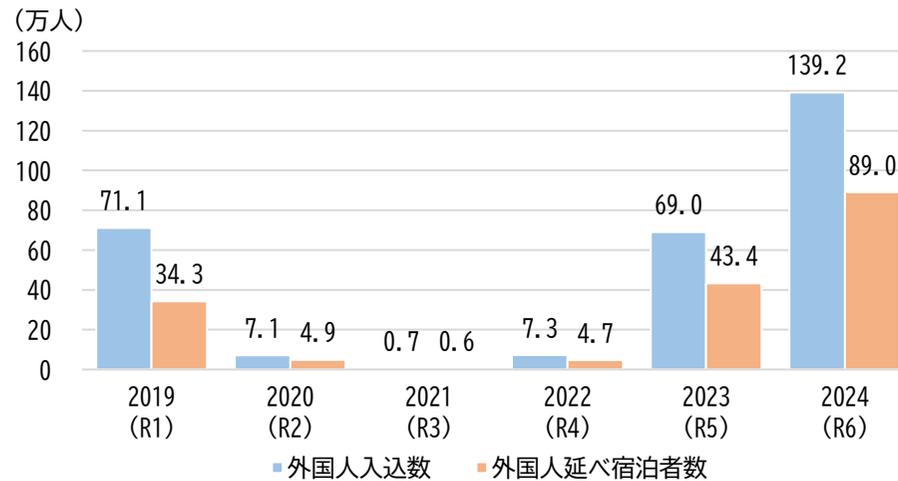
(2) 外国人観光客の動向

■外国人延べ宿泊者数は、2023年に過去最高を記録。2023年から2024年にかけて外国人観光客が倍増する等インバウンドの増加も観光業を後押し

- 外国人延べ宿泊者数は、2023年に過去最高を記録。外国人入込数及び外国人延べ宿泊者数ともに、2023年から2024年にかけて倍増
- 熊本空港の国際線旅客数も2024(R6)年に過去最多を更新
- 宿泊者数の内訳は、国内:海外=8:2、海外の宿泊者は台湾・中国・香港・韓国が多い

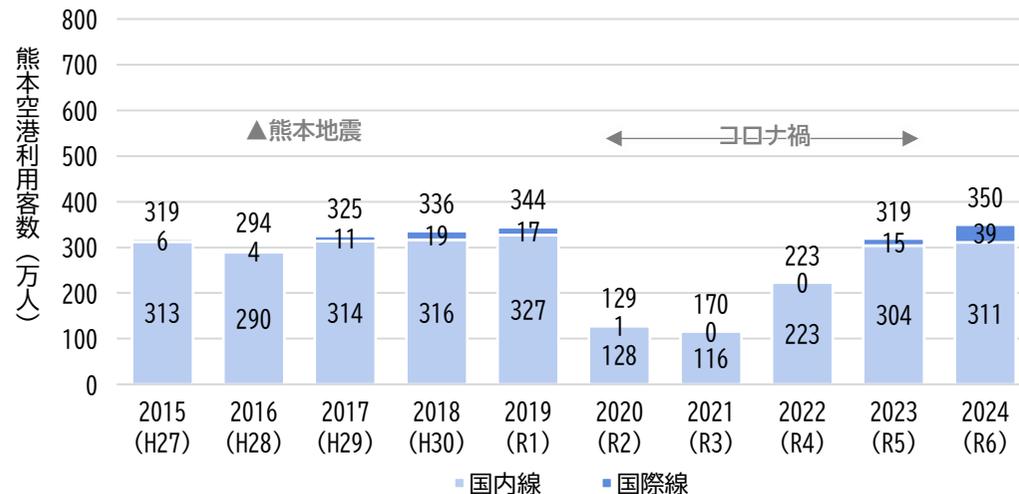
外国人観光客の状況

出典：令和6年(2024年)熊本市観光統計の概要



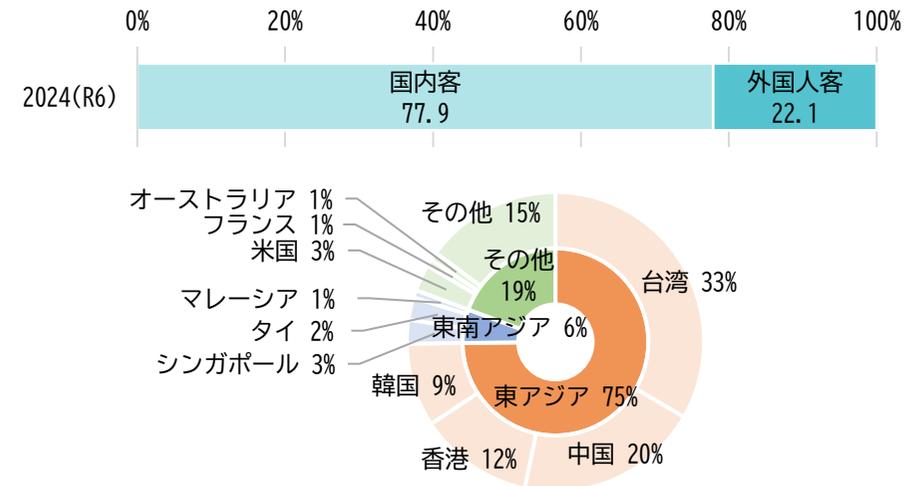
熊本空港旅客数

出典：熊本市観光統計



宿泊者数の内訳

出典：熊本市観光統計



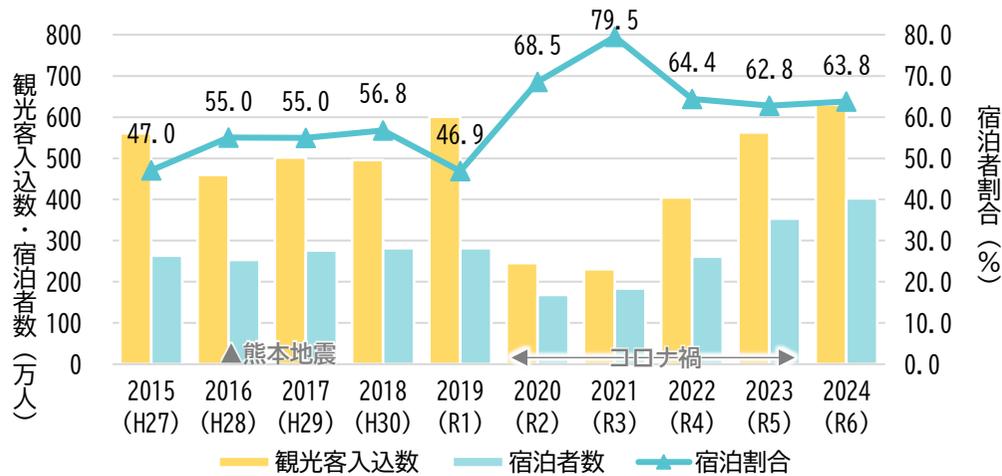
(3) 観光客の滞在状況

■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

- ・市内の観光客入込数に対する宿泊者の割合は約6割で、約4割は日帰り観光
- ・熊本県内を訪れる観光客の前後の移動動向は、九州内での移動が多く、中でも福岡県間の移動が多い
- ・宿泊者の滞在日数は、全体の半数が1泊の宿泊に留まっており、3泊以上の長期の滞在者は全体の2割以下
- ・熊本県内を訪れる旅行の宿泊先は、市内では熊本城・中心商店街周辺、熊本駅周辺の中心市街地に、市外では阿蘇地域に集中

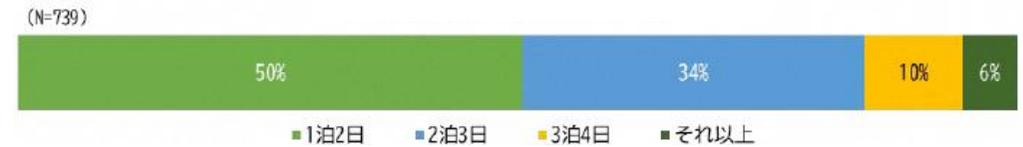
■観光客入込数と宿泊者割合の推移

出典：熊本市観光統計



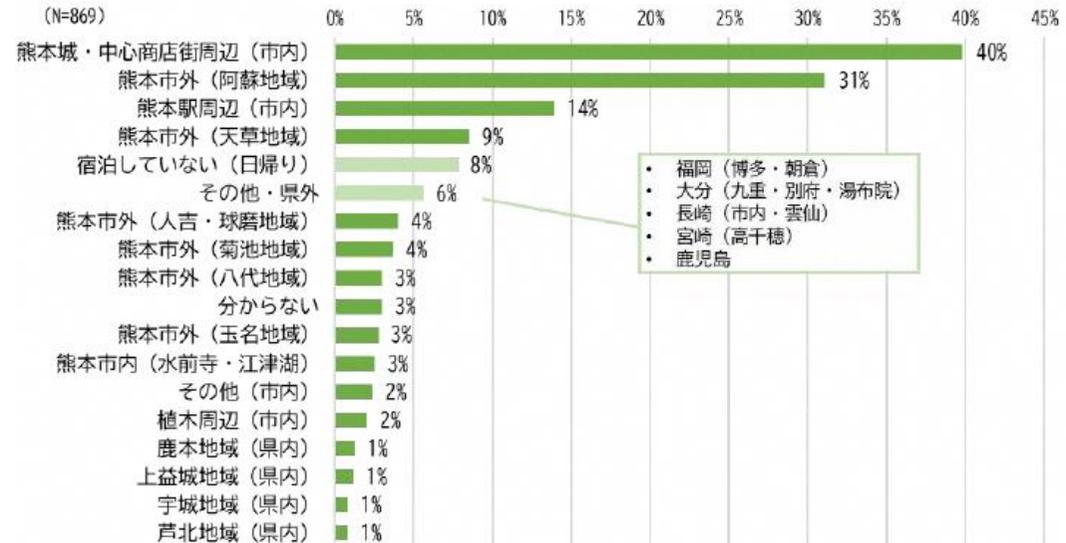
■熊本を訪れた宿泊者の滞在日数(R5)

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)



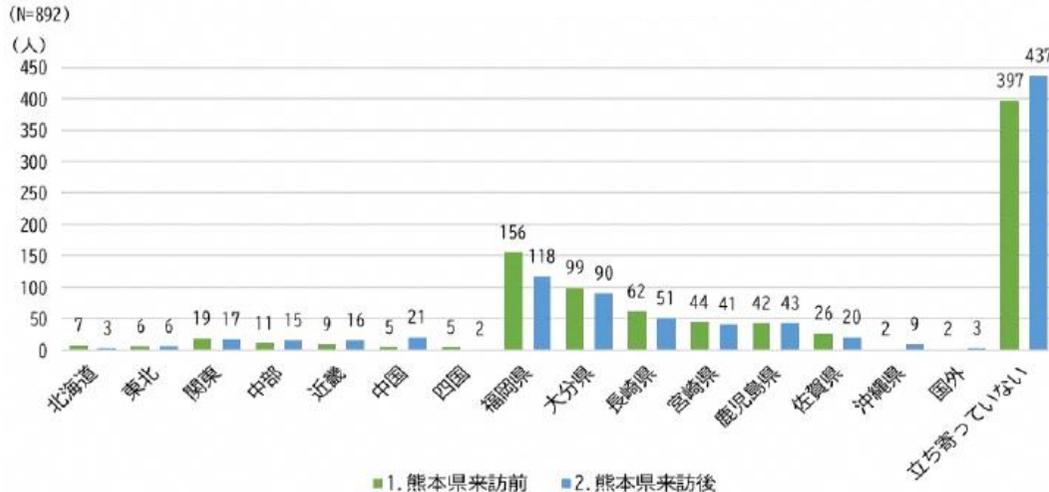
■熊本を訪れた際の宿泊エリア(R5)

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)



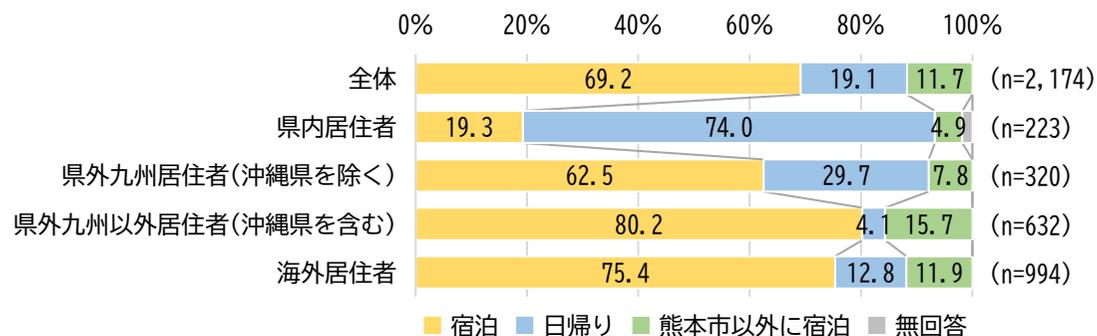
■来熊前後に立ち寄った都道府県(R5)

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)

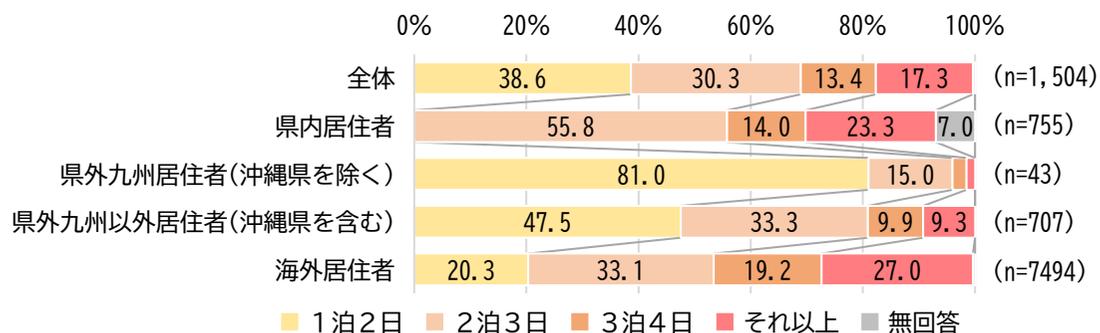


(3) 観光客の滞在状況（参考：観光満足度調査より）

■ 市内旅行者の宿泊の有無



■ 市内旅行者の宿泊日数(市内宿泊のみ)

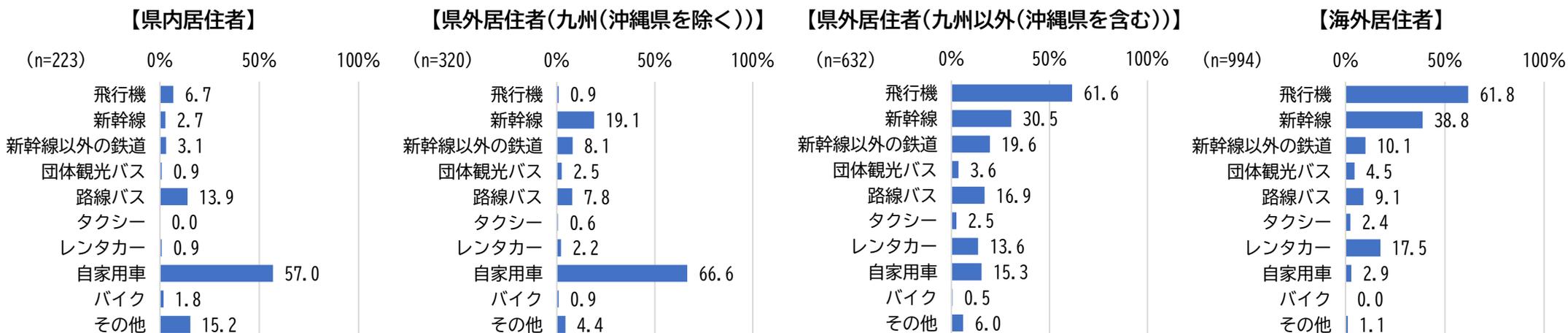


(4) 観光客の移動手段

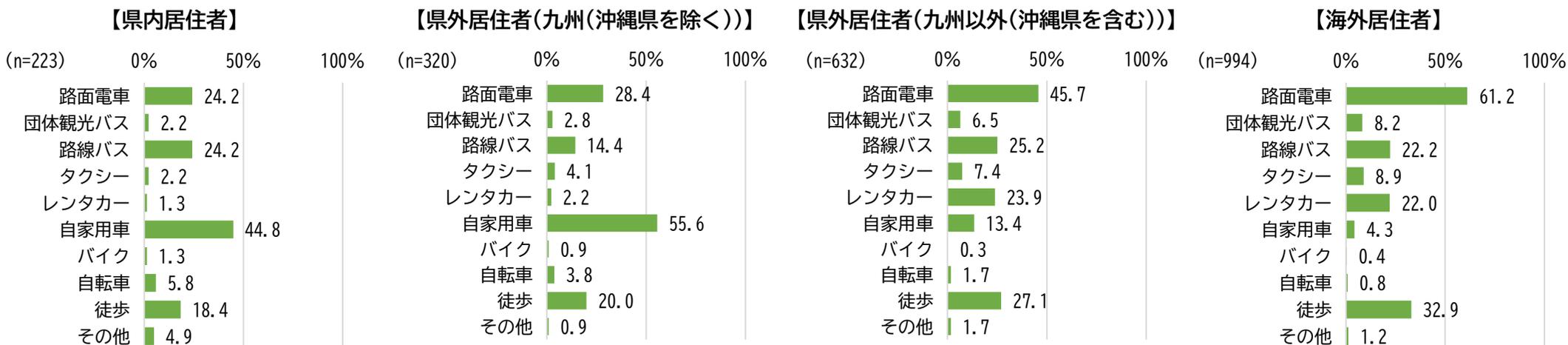
■観光客の移動手段は、九州居住者は自家用車、九州外・海外居住者は公共交通の利用率が高い。市内周遊においては、路面電車、路線バス、徒歩等の手段を中心に移動している

- ・観光客の移動手段は、九州居住者(沖縄県を除く)は自家用車の利用率が高く、公共交通の利用率が低い。来熊後の市内周遊においても自家用車の利用率が高いが、それ以外の移動手段では路面電車、路線バス、徒歩が利用されている
- ・九州以外(沖縄県を含む)の居住者及び海外居住者の移動手段は、公共交通機関の利用率が高く、市内周遊においては路面電車の利用率が最も高く、次いで徒歩、路線バス、レンタカーの順に高い

■出発地から熊本市に来るまでに利用した交通手段(複数回答)



■熊本市内の周遊に利用した交通手段(複数回答)

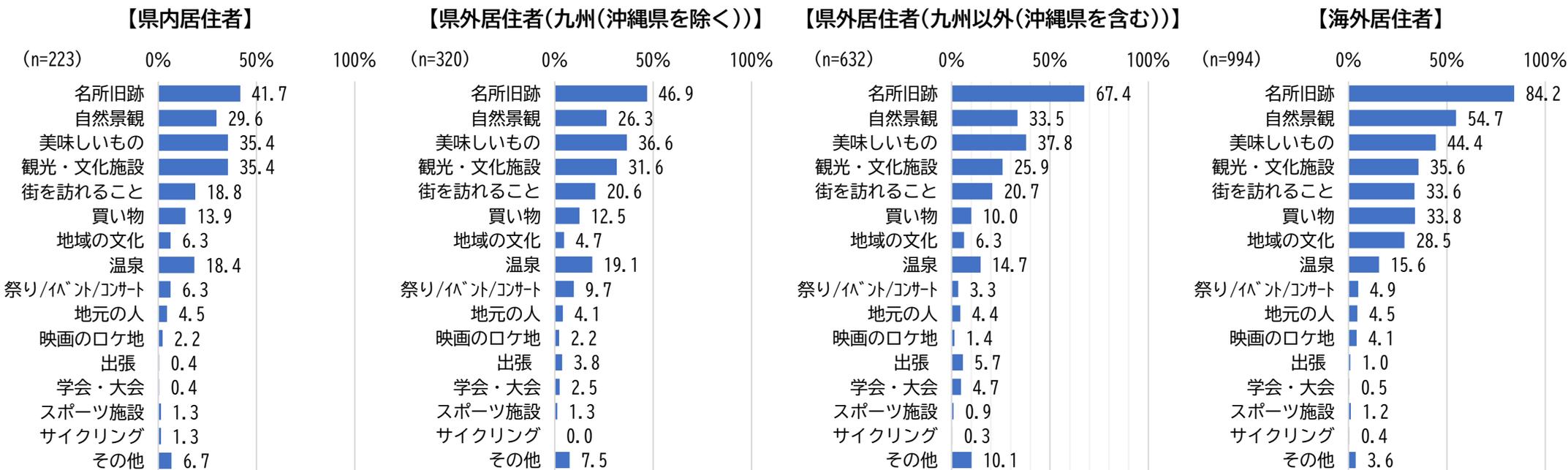


(5) 観光客の旅行目的

■観光客の代表的な旅行目的は名所旧跡で、自然景観や観光・文化施設の他、食や地域文化、街を訪れることが旅行目的となっている

- ・熊本旅行の主な目的は、「名所旧跡」(69.5%)が最も多く、「自然景観」(41.8%)、「美味しいもの」(40.5%)、「観光・文化施設」(32.2%)、「街を訪れること」(26.5%)の順
- ・居住地別に傾向が異なり、九州圏内の居住者では「名所旧跡」が5割を下回る。「自然景観」は海外居住者の回答割合が高く、国内居住者では「美味しいもの」や「観光・文化施設」の回答割合が高い
- ・その他の目的をみると、海外居住者は国内居住者に比べて「買い物」、「地域の文化」の回答割合が高い

■今回の熊本市への旅行の主な目的（複数回答可）



(6) 観光客の満足度

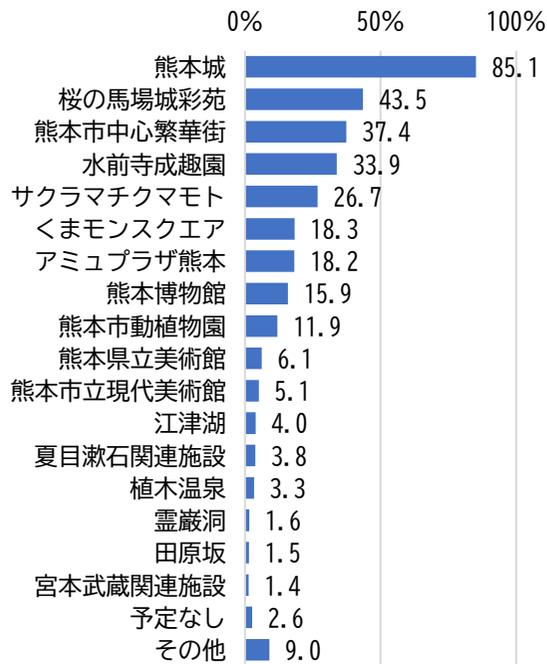
■市内観光客の8～9割が熊本城を、約4割が中心繁華街を訪問

・市内観光で訪れた観光地等は、「熊本城」(約85%)が最も多く、次いで「桜の馬場城彩苑」(43.5%)、「中心繁華街」(約37%)、「水前寺成趣園」(約34%)、「サクラマチクマモト」(約27%)の順

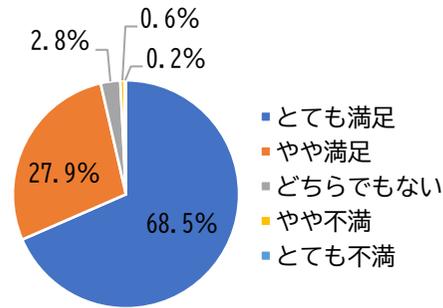
■市内観光の満足度は高く、再訪意向も高い

・熊本旅行の総合的な満足度は、回答者の9割以上が満足と回答し、家族や友人に勧めたい割合、再訪したいと思う割合も約9割となっている

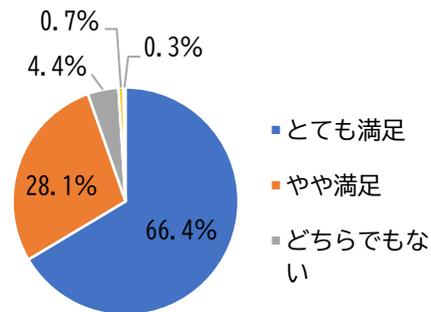
■今回熊本市で訪れた観光地等（予定を含む）
（複数回答可）



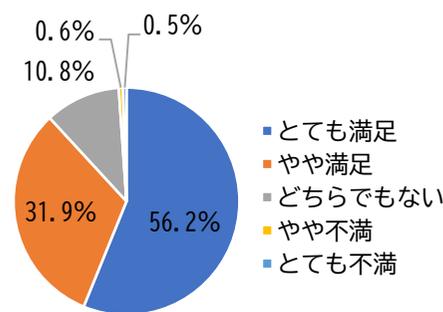
■今回の熊本市への旅行の総合的な満足度



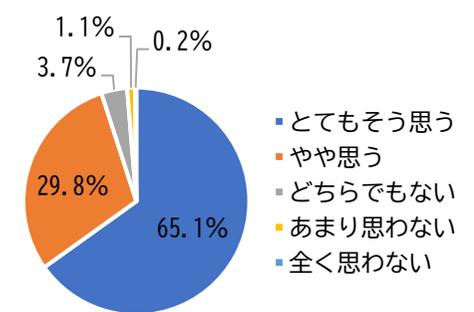
■熊本市への観光を家族や友人にすすめたいと思うか
【熊本城界限・中心市街地】



【名所旧跡(熊本城を除く)】



■また熊本市を訪れたいと思うか



(7) 観光客の訪問先

■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

- ・旅行者が訪れた観光スポットは、熊本城が突出して多い
- ・調査対象地区内では、アーケード街、鶴屋百貨店、くまモンスクエア、サクラマチクマモト、熊本市現代美術館の順に多い(調査対象地区と近接地域の合計で約7割を占める)

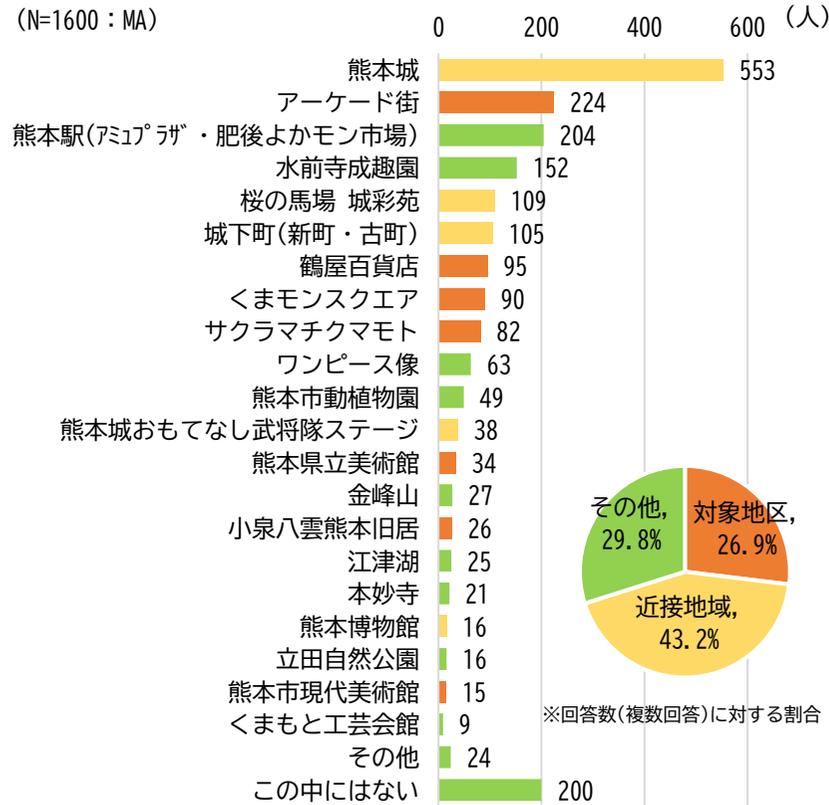
■2024年版「全国の行ってよかった日本のお城ランキングTOP20」

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)



■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 フードパル熊本	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	

(8) 観光資源、文化・エンターテインメント施設等

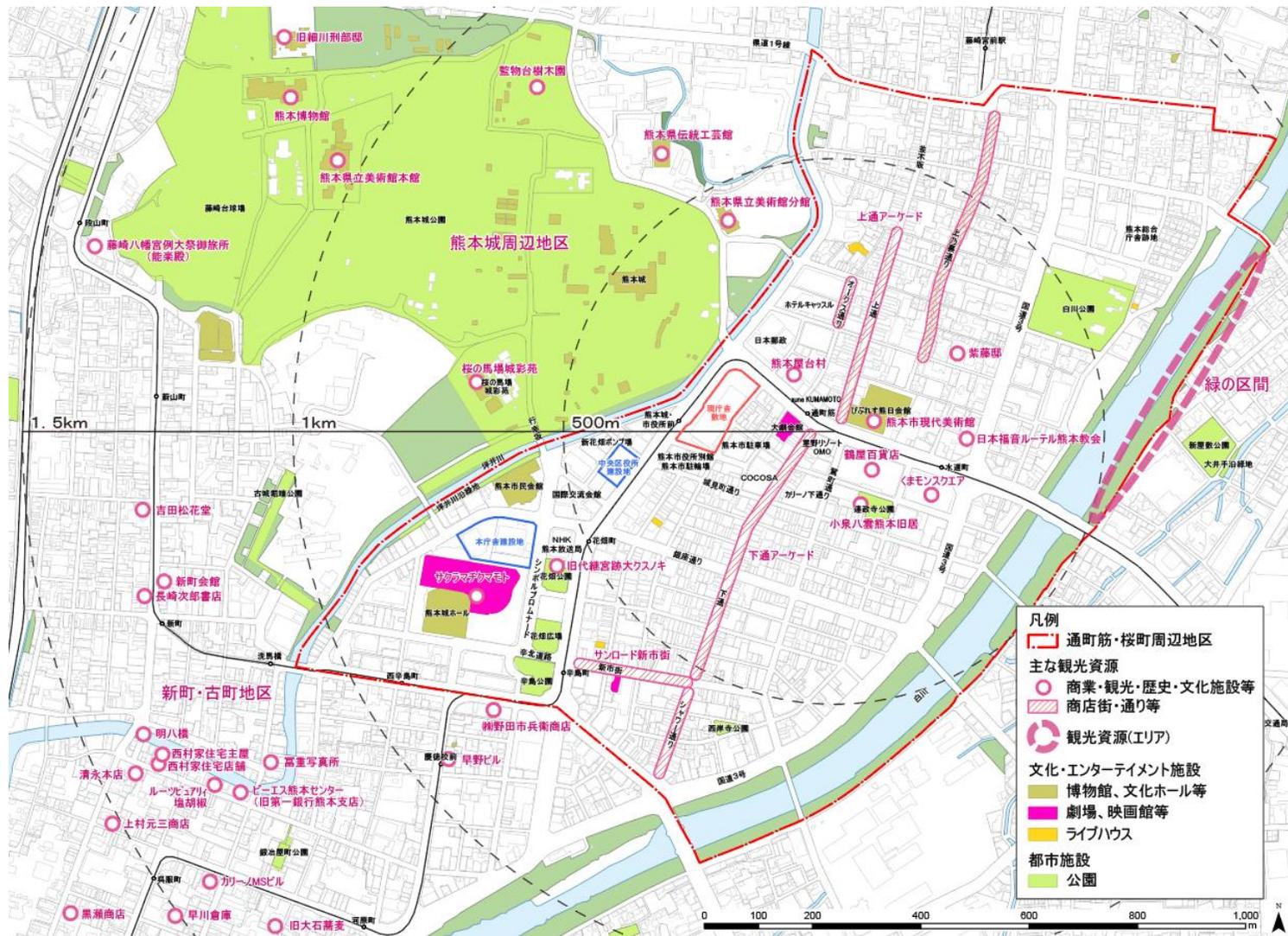
■熊本観光の中心である熊本城が隣接。地区内や地区周辺約1km圏の徒歩圏内に、観光資源が多く分布

- ・対象地区に近接する熊本城(築城400年、13棟が国の重要文化財に指定)は、旅行者の大多数が訪れる熊本観光の中心。桜の馬場城彩苑と合わせて最も集客力のあるスポット
- ・中心商店街の他、美術館や文化ホール、ライブハウス等の大小規模の異なる文化・エンターテインメント施設が立地し、多様なコンテンツを楽しめる

■白川沿いでは、河川空間を活かしたイベントや、対岸ではリノベーションによる魅力形成が進む

- ・白川の河川沿い(緑の区間)では街づくり会社が白川夜市等のイベントを開催。対岸では既存建物のリノベーションが進む

■観光資源、文化・エンターテインメント等の分布

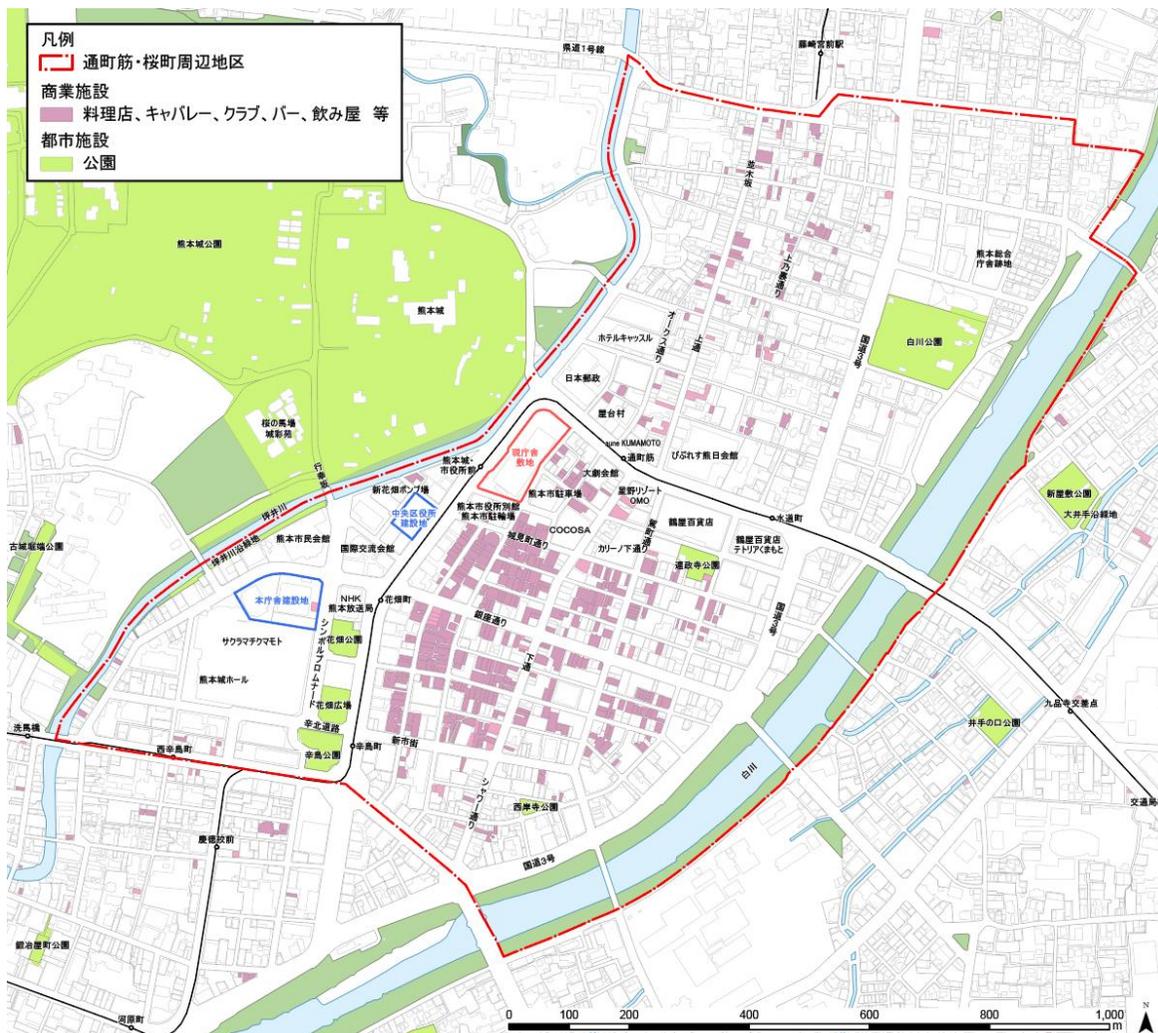


(8) 観光資源、文化・エンターテインメント施設等

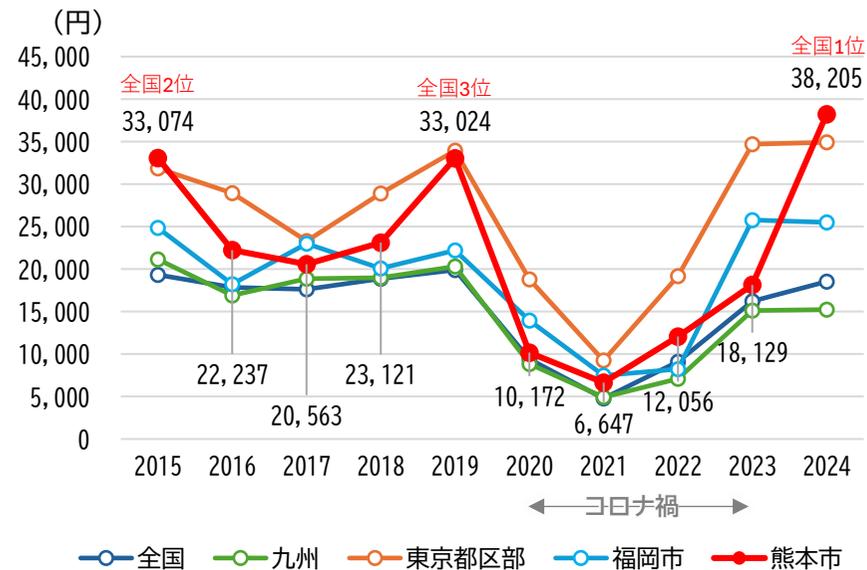
■ 下通周辺に飲食店が集積。ナイトタイムエコノミーの観点からも都市文化体験の重要なコンテンツ

- ・銀座通りなど下通周辺には、裏通りも含めてナイトライフを楽しめる飲食店が多数集積。夜遅い時間帯まで営業し、人通りが多い
- ・熊本市の外出での年間飲酒代は日本一であり、外食産業を支える風土がある

■ 飲食店等の分布



■ 1世帯当たりの年間「飲酒代」支出金額(二人以上の世帯)



出典：家計調査(総務省)

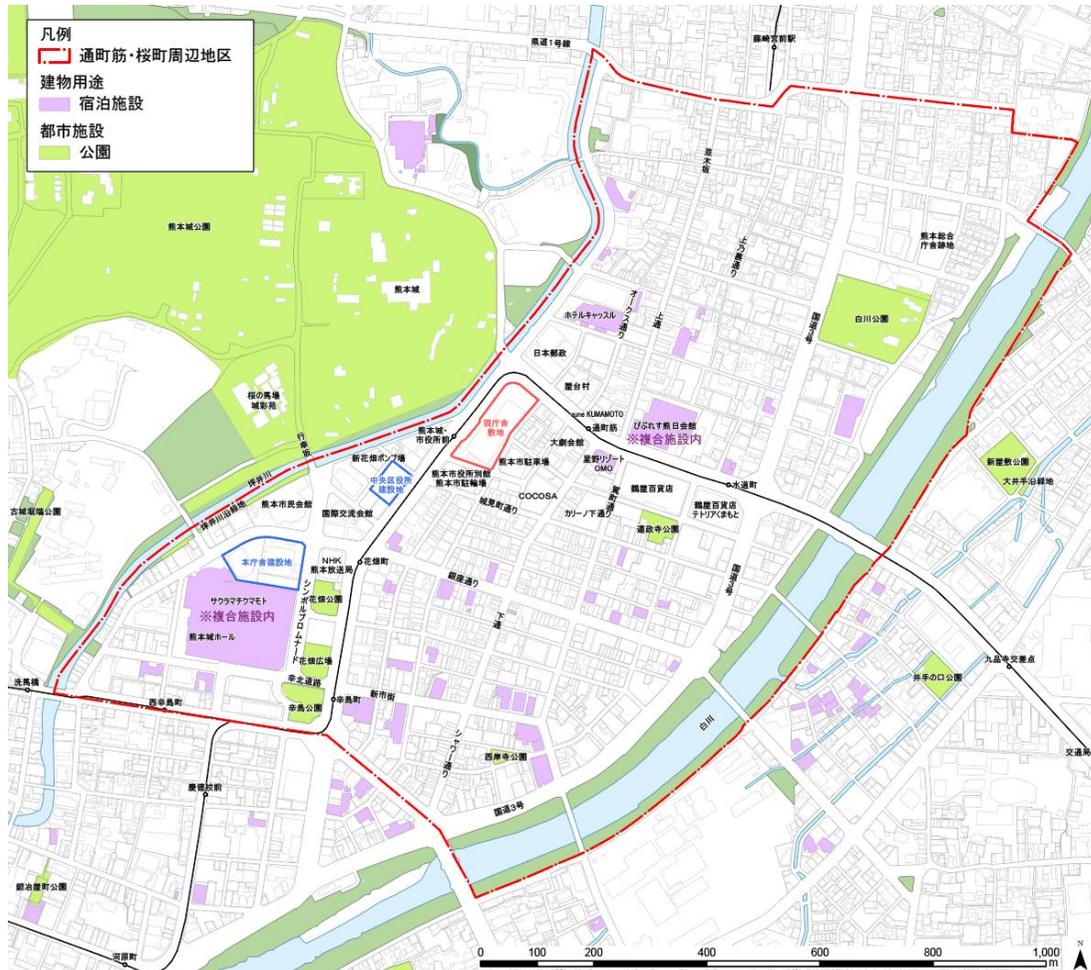
出典：令和3年度都市計画基礎調査

(9) 宿泊施設の分布

■対象地区は熊本観光のツーリストの基点。ホテルは地域交通の拠点と熊本城前に立地する他、繁華街の中に広く分布。都市文化体験上も観光利便性が高い

- ・熊本県内を訪れる旅行の宿泊先は、市内では熊本城・中心商店街周辺、熊本駅周辺の中心市街地に集中
- ・シティホテル・ビジネスホテルが多く立地し、歴史あるホテルキャッスルや、シティホテルを代表する日航ホテル等が地域交通の結節点近くに立地。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
- ・ホテルの分布は、交通拠点(広域+地域)となっているサクラマチとびふれす熊本会館の複合施設や、熊本城を望む立地にある他、まちを楽しむコンテンツが集積する繁華街の中にホテルが立地し、都市文化体験上、観光利便性上の利点がある

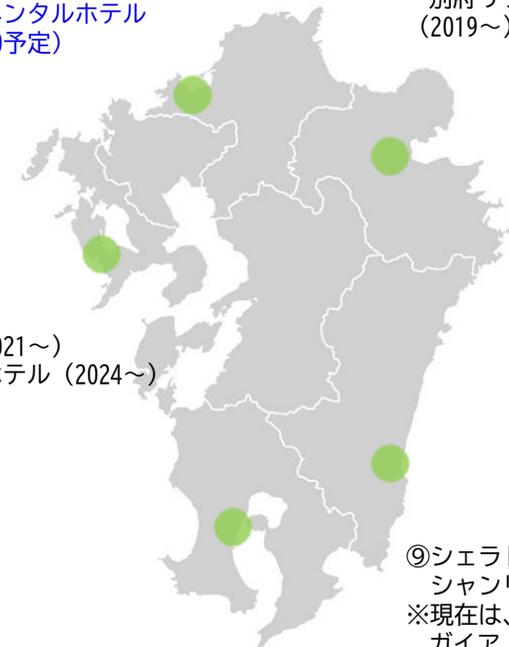
■宿泊施設の分布



■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)
- ⑥ANAインターコンチネンタル別府リゾート&スパ (2019~)

※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~)
- 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~)
- ⑩シェラトン鹿児島 (2023~)

(参考) 第2期熊本市MICE誘致戦略(令和6年3月)

●2019年12月に開業した「熊本城ホール」は、豊かな立地環境や周辺の観光資源を活かしつつ、近年の半導体需要の高まりや阿蘇くまもと空港の機能強化などの好機を捉え、「第2期熊本市MICE誘致戦略(令和6年3月)」を策定し、MICE誘致に取り組んでいる。

熊本市におけるMICE誘致・開催の意義

□MICE開催を通じた主催者・参加者等の消費支出(宿泊、飲食、観光等)による経済波及効果
MICEについては、一般観光に比べ滞在期間が比較的長い。また、参加者だけでなく主催者を含めた消費支出分野の幅が広い。

MICE開催地となることで、地域への大きな経済波及効果を創出することが期待できる。

□ビジネス・イノベーションの機会創出と地域産業活性化
MICEの開催を通じて、国内外から多くの学会や企業の参加者、イベントやコンサート参加者が訪れる。

市民・大学・研究機関、文化団体・企業関係者等との交流機会の増加、新しい市民活動、ビジネス、商品・サービスの創造、研究者間の共同研究などが期待される。

経済的な効果

MICE誘致・開催による効果

社会的な効果

□交流人口の増加
MICEの開催は、一般観光と比較して平日の来訪者が見込める。また、観光ニーズや好みに関わらず、開催地に参加者が集まる。

本市の観光PRの絶好の機会となり、参加者が今後の観光客としてリピーターになる等の好循環も期待でき、MICEの開催は地域の交流人口の増加に貢献できる。

□都市ブランド・プレゼンスの向上
国際会議や注目度の高いイベント等を誘致することで、都市としてのブランディング(知名度やイメージ向上)につながる。

市民の地元への愛着、誇りの高まりにつながることも、誘致活動の取組自体が、社会基盤と生活基盤の充実、市民にとっての「上質な生活都市」の形成に寄与する。

熊本市を取り巻く環境

□熊本城ホールの開業

・今まで誘致できなかった単独施設で3,000人、周辺施設を含め5,000人超の規模のコンベンションやイベントの実施が可能になり、コロナ禍以降、アジア・太平洋水サミットや大規模学会の開催等、様々なコンベンションの開催実績を着実に積み上げている。

□コロナ禍を経たコンベンション需要の変化

・コンベンションの開催形態としてハイブリッド型が定着し、コンベンションの参加者数を伸ばしやすくなったほか、現地参加しない参加者に対しても、開催地のPRが可能になった。

□半導体関連企業の集積

・海外最大手の半導体メーカーの熊本進出に伴い、多くの半導体関連企業が九州に設備投資や新規施設の建設等を計画しており、熊本が日本の半導体産業の集積地として成長する機運が高まっている。

SWOT分析

Strength	強み	Weakness	弱み
<ul style="list-style-type: none"> ■ 主要なMICE会場周辺に集積した宿泊施設・観光地・飲食店が集約した都市型・アクセスブルMICE ■ 医療系大学や医療機関の集積 ■ 半導体関連企業の集積 ■ 熊本城、世界に誇る水資源、阿蘇・天草など市内及び周辺地域に豊富な観光コンテンツ ■ アジア・太平洋水サミットをはじめとする国際会議の実績 ■ スポーツの国際大会の豊富な誘致実績 ■ SDGs未来都市としての活動実績 ■ 新幹線や航空便による、国内主要都市からのアクセス性 ■ 熊本城ホールの開業 		<ul style="list-style-type: none"> ■ インバウンドにおける都市の知名度の低さ ■ 熊本空港の既存就航路線の少なさ ■ VIP対応可能なホテルの少なさ ■ ユニークベニューやテクニカルビジット等の充実度 ■ 都市やMICE施設に係る情報発信、プロモーション不足 ■ (平常時の)助成金の支給額の低さ ■ 地域におけるMICE開催意義の理解度不足 ■ 地元商店街や関係団体等との連携不足 ■ 限りある人員による誘致活動体制 	
Opportunity	機会	Threat	脅威
<ul style="list-style-type: none"> ■ コロナ後のコンベンション再開の機運の高まり ■ ハイブリッド開催時の、オンラインによる都市プロモーション機会の増加 ■ 観光先としての日本の人気度 ■ 為替の円安傾向 ■ 国の積極的なインバウンド支援 ■ 熊本城内でのレセプションパーティの実証実験の推進 ■ 半導体関連企業の進出や周辺地域の開発機運の高まり ■ 地元大学に半導体学部が創設 ■ 阿蘇くまもと空港の開業と台湾等からの定期便の就航 ■ 熊本城ホールと花畑広場の一体的な管理 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 競合他都市の誘致体制の強化 ■ 他都市における魅力的な観光拠点・エンタメ施設の増加 (福岡・北九州・長崎・鹿児島における再開発等) ■ 長崎MICE施設の開業と新幹線開通 ■ 福岡空港の国際旅客ビル施設の増改築や空港容量の拡大 ■ ハイブリッド会議への適応の必要性 ■ MICE開催意義の明確化による開催効果向上の必要性 ■ 積極的なPRや誘致活動の重要性、サステナビリティの重要性の高まりや国際競争の激化 	

※第2期熊本市MICE誘致戦略(令和6年3月)より抜粋

(参考) 第2期熊本市MICE誘致戦略(令和6年3月)

重点ターゲット

□ SWOT分析を踏まえ、「第2期熊本市MICE誘致戦略」における重点ターゲットを設定

1. 医学・薬学系や工学・理学系の国内学会
2. 熊本の特性（水資源、防災、半導体）をいかせる国際会議
3. 市の存在感を強め、開催効果を増大させる芸術・文化・スポーツ等のイベント
4. 熊本・福岡空港発着の定期便がある（見込含む）アジア圏からのビジネスミーティングやインセンティブツアー

戦略の柱と主な施策展開

□ 重点ターゲットの誘致に向けて今後取り組むことが必要な事項から戦略の柱を新たに設定

① 戦略的なマーケティング及びプロモーションの強化

- ✓ MICEキーパーソン等に対するマーケティングの強化
- ✓ MICEに関する情報収集・分析に基づく、プロモーションの強化

② 熊本を訪れるきっかけの創出や魅力の向上

- ✓ 熊本市にしかないMICEの魅力の創造
- ✓ 熊本城をはじめとする市の観光資源を活用した魅力あるユニークベニューの開発

③ MICE開催効果の最大化

- ✓ MICE開催効果の地域への波及と理解の促進
- ✓ MICE誘致による社会的価値の可視化

④ 主催者・参加者の目線に立ったMICE開催支援

- ✓ 主催者・参加者の満足度調査の実施と課題解決に向けた取組の実施
- ✓ MICE開催時の支援策の拡充

検証指標 (KGI・KPI) / ~2027

指標		基準 【2019年】	目標値 【2027年】	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
KGI	観光消費額	826億円	1,000億円 (+174億円)	735億円	826億円	381億円	381億円	614億円	934億円	1,153億円
	コンベンション 経済波及効果 (C) ※	38億円	80億円 (+42億円)	32億円	38億円	5億円	6億円	20億円	46億円	60億円
KPI	コンベンション 参加者数 (C)	139,053人	170,000人 (+約3万人)	140,913人	139,053人	21,754人	36,412人	102,208人	124,265人	162,197人
	国際会議開催件数 (C)	18件	25件 (+7件)	17件	18件	0件	0件	2件	17件	20件
	コンベンション開催件数 (C)	313件	400件 (+87件)	366件	313件	67件	103件	236件	272件	344件
	うち医学・薬学	34件	-	37件	36件	6件	8件	25件	26件	53件
	うち工学・理学	25件	-	34件	30件	1件	4件	12件	28件	16件
参考 指標	主催者・参加者の満足度調査 (I・C)	市の魅力、施設・アクセス・観光等の満足度調査をR6年度（2024年度）から実施のうえ、指標化を検討								
	熊本城ホール満足度調査 (M・C・E)	指定管理者による調査を実施のうえ、施設・サービス等の改善に活用								
	サステナビリティ評価 (GDS-Index)	R6年度からの実施を検討のうえ、サステナビリティの推進及びプロモーションに活用								
	MICE開催効果の可視化	他分野の経済波及効果（イベントやスポーツ大会等）の算定や、MICE開催による社会的価値（経済波及効果では現れない都市の魅力や市民満足度等）を可視化する手法を検討								

● 観光消費額 (KGI) は上位計画である熊本市観光マーケティング戦略で設定 ● 各指標は、暦年（1月～12月）で設定
* スポーツコンベンションを除く

※第2期熊本市MICE誘致戦略(令和6年3月)より抜粋
(一部、最新データを更新)

2-2) 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
- 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

(1) 熊本市周辺における企業立地の状況

■ 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

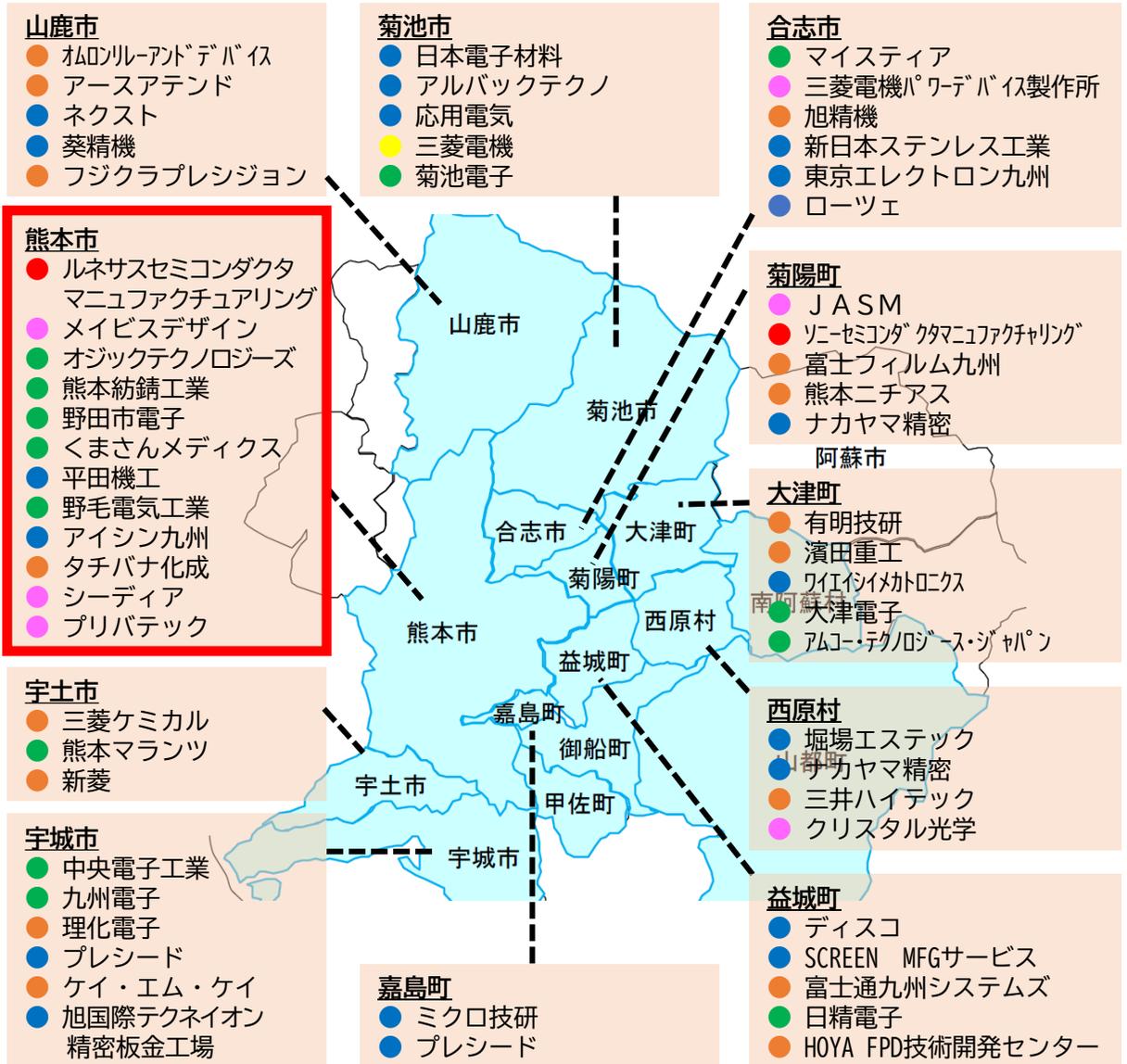
■ 主な投資案件

事業者名	本社所在地	立地・投資場所	投資額(億円)	完成時期(見込含む)
日本マーテック(株)	愛知県	熊本市	10	2023年10月
(株)フェロテックマテリアルテクノロジーズ	東京都	大津町	48	2024年 6月
(株)荏原製作所	東京都	南関町	非公表	2024年12月
(株)JCU	東京都	益城町	84	2025年 4月
東京エレクトロン九州(株)	熊本県	合志市	430	2025年10月
東京応化工業(株)	神奈川県	菊池市	130	2024年 6月
三菱電機株	東京都	菊池市	1,000	2025年度
ソニーグループ	東京都	合志市	非公表※	不明

※約27haの工場用地の取得を発表
出典:地方経済総合研究所「地方経済情報」No.138レポートIIより抜粋

■ 熊本市周辺における半導体関連企業の集積

(●一貫工場 ●素材・資材・その他 ●前工程 ●製造・検査装置 ●後工程・組立 ●LCD等)

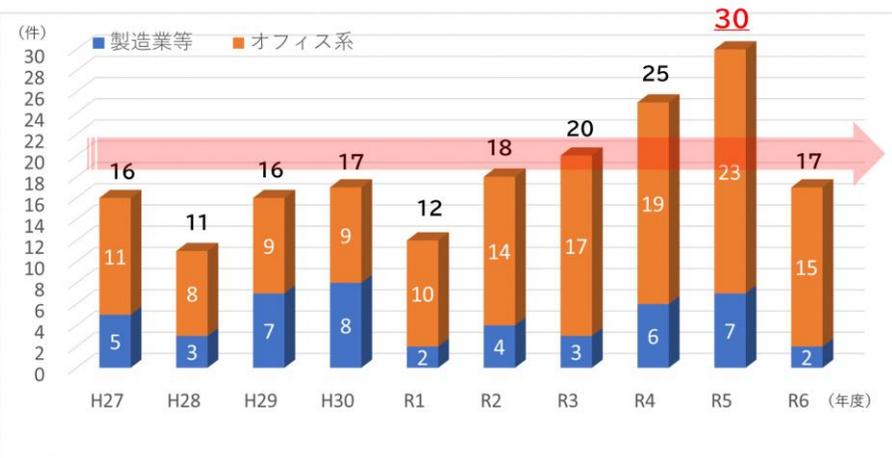


(2) 企業立地の状況

■市内の企業立地件数は増加傾向、雇用計画数の累計も拡大傾向

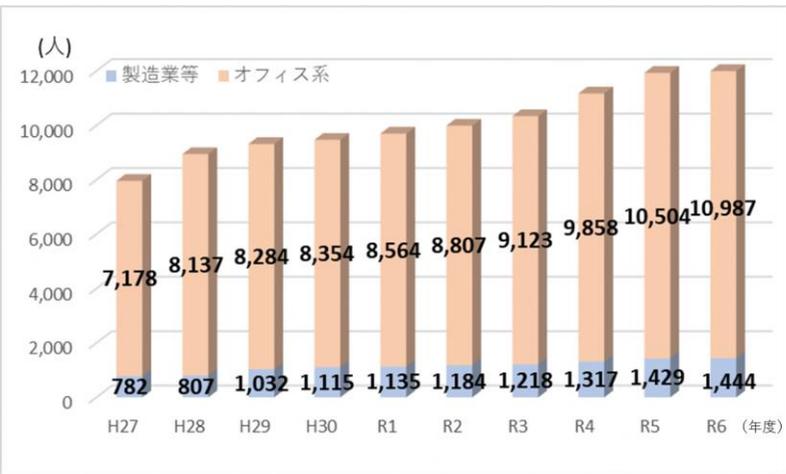
- ・過去10年の市内の企業立地件数は増加傾向で、2023(R5)年度には過去最高の30件を記録。2024(R6)年度は一服したものの、高水準を維持
- ・企業立地件数に伴い、雇用計画数の累計も拡大傾向
- ・調査対象地区では、電車通り沿いにオフィス系企業の集積がみられる

■熊本市内の企業立地件数の推移



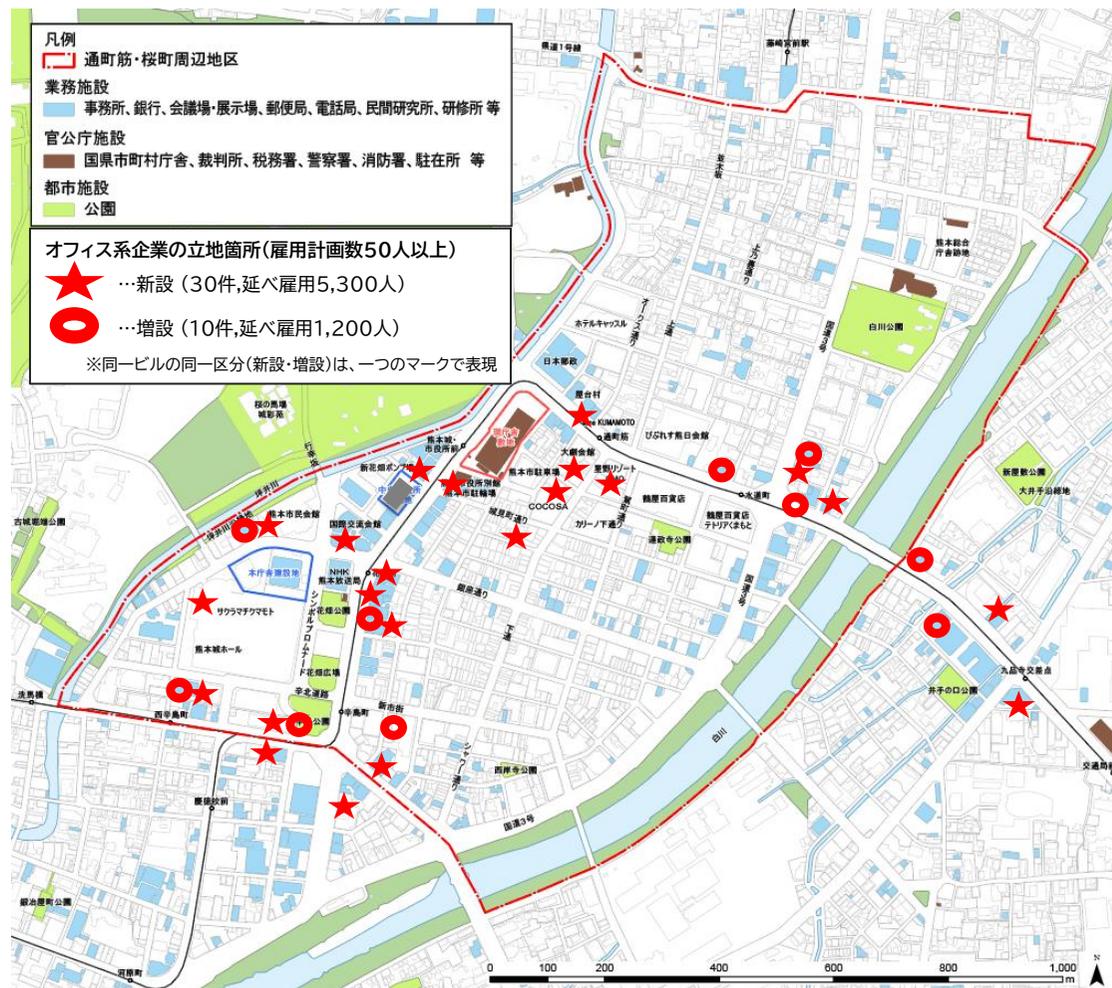
企業立地の実績に基づき、熊本市作成

■熊本市内の企業立地の雇用計画数(累計)



企業立地の実績に基づき、熊本市作成 (制度開始(1999(H11)年度)からの累計)

■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) 産業分類別事業所数、従業員数

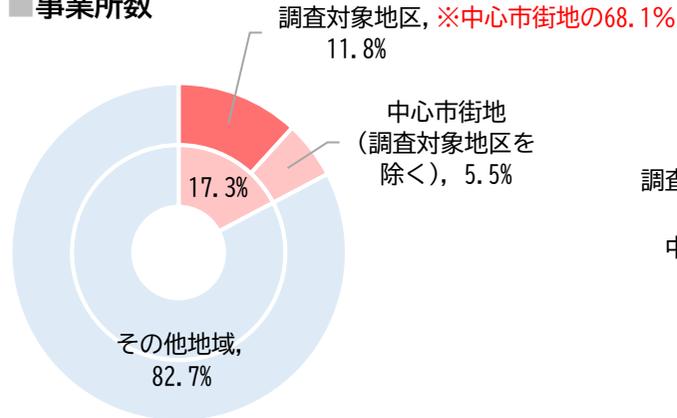
■事業所数・従業員数は、中心市街地が市全体の約2割、調査対象地区が中心市街地の約7割を占め、熊本市の商業・業務の中心

・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30%)だが、事業所数・従業員数は、中心市街地が市全体の17~18%を占める。そのうち、調査対象地区は事業所数が約68%、従業員数が約65%を占める。

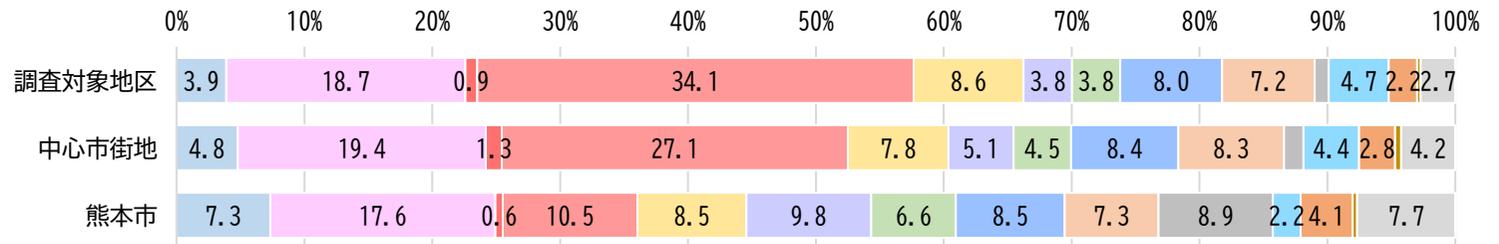
■調査対象地区の産業構成は、事業所数では「飲食サービス業」、従業員数では「サービス業(他に分類されないもの)」の割合が高く、飲食・小売・サービス業が中心の構成

・対象地区の業種別の事業所数は、「飲食サービス業(約34%)」、「小売業(約19%)」、「生活関連サービス業、娯楽業(8.6%)」の順に割合が高く、中心市街地の中でも「飲食サービス業」の割合が高い
 ・従業員数は、「サービス業(他に分類されないもの)(約24%)」、「飲食サービス業(約17%)」、「小売業(約12%)」の順に割合が高く、中心市街地の中でも「サービス業(他に分類されないもの)」の割合が高い

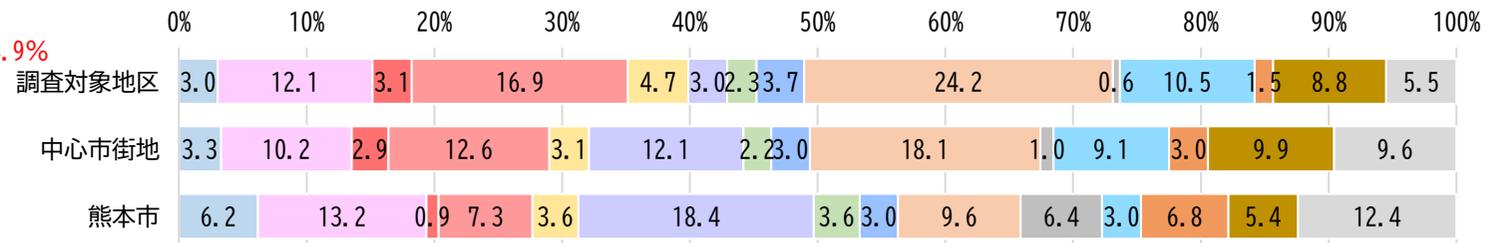
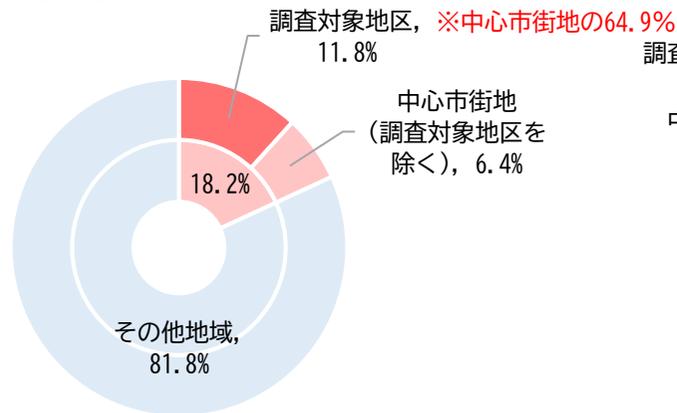
■事業所数



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（概要）

観光・宿泊の動向	<ul style="list-style-type: none"> 観光入込数・宿泊者数・観光消費額ともに増加傾向。インバウンドの増加も観光業を後押し。客室稼働率は8割弱 市内に訪れる観光客の約4割は日帰り観光。熊本観光は滞在日数が短く、半数が1泊の宿泊に留まる
観光客の意向	<ul style="list-style-type: none"> 市内を訪れる観光客の多くは熊本城が目的で、繁華街やサクラマチにも一定の割合が訪れている。観光の満足度は高く、再訪意向も高い
観光資源 文化・ エンターテインメント	<ul style="list-style-type: none"> 熊本観光の中心である熊本城が隣接。地区内や地区周辺約1km圏の徒歩圏内に、観光資源が多く分布 大小規模の異なる文化・芸術施設が複数立地。現代アート、音楽、ライブハウスなど多様な文化・エンターテインメントを楽しめる 下通周辺に飲食店が集積。ナイトタイムエコノミーの観点からも都市文化体験の重要なコンテンツ 白川沿いでは、河川空間を活かしたイベントや、対岸ではリノベーションによる魅力形成が進む 熊本城の集客力が高く、地区内ではアーケード街や大型商業施設の集客力が高い
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設が集積する熊本観光のツーリストの基点。ホテルは地域交通の拠点と熊本城前に立地する他、繁華街の中に広く分布。都市文化体験上も観光利便性が高い ホテルは増加傾向。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
熊本県及び市の 産業誘致政策の概況	<ul style="list-style-type: none"> TSMCの熊本県への進出を受け、半導体関連産業を中心に県内・市内への企業集積が進む（企業の進出意向やオフィス床の需給バランスについては、市場マーケット調査にて実施） 市内の企業立地件数は増加傾向、雇用計画数の累計も拡大傾向
産業構成	<ul style="list-style-type: none"> 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 調査対象地区の産業構成は、事業所数では「飲食サービス業」、従業員数では「サービス業(他に分類されないもの)」の割合が高く、飲食・小売・サービス業が中心

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

2. 調査対象地区の現況

3) 商業・サービス業

(1) 産業分類別事業所数

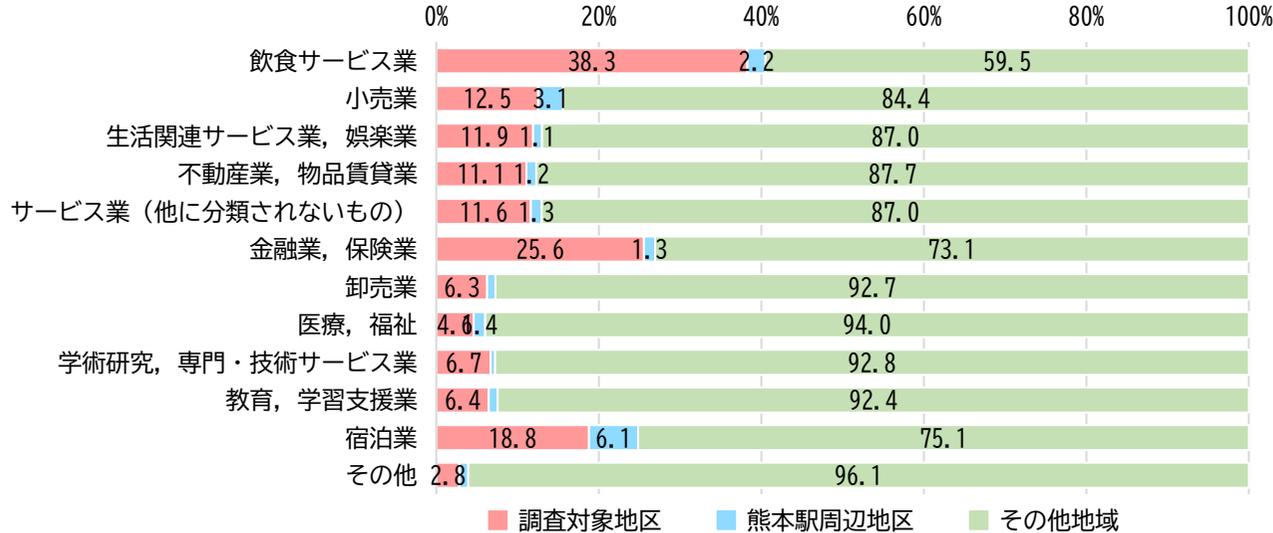
■調査対象地区は、飲食サービス業を中心に、小売業、生活関連サービス・娯楽業が集積する商業集積地

・市内の事業所のうち、飲食サービス業、金融業・保険業、宿泊業は調査対象地区が占める割合が高く、小売業、生活関連サービス業・娯楽業等を含めた商業が調査対象地区に集積。中心市街地内でも集積度が高いが、熊本駅周辺地区では、近年商業関連の事業所数が増加

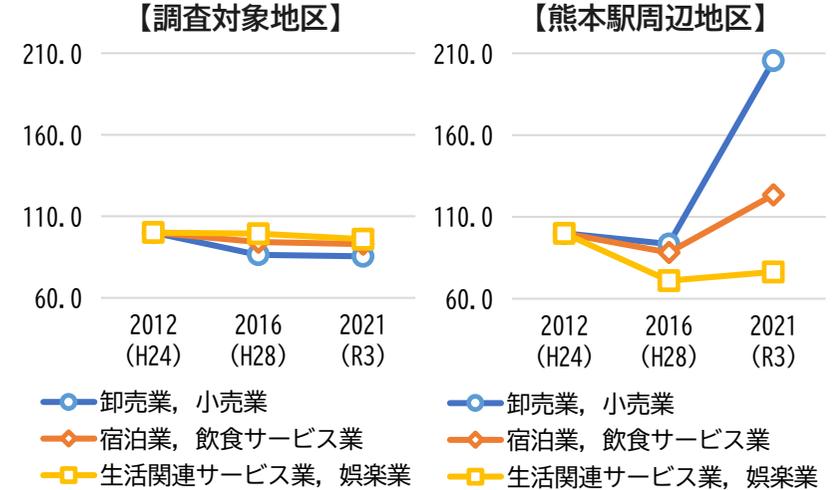
■エリア別には、下通・新市街エリアは「飲食サービス業」が中心、上通エリア、桜町エリアは「小売業」>「飲食サービス業」の構成

・調査対象地区の事業所数は、下通・新市街エリアが約6割、上通エリアが約3割、桜町エリアが約1割の構成
・エリア別には、下通・新市街エリアの「飲食サービス業」の割合が約48%と突出して高く、「小売業」は約14%で地区平均を下回る
上通エリア、桜町エリアは「小売業」が約24~25%で最も多く、「飲食サービス業」は2割以下

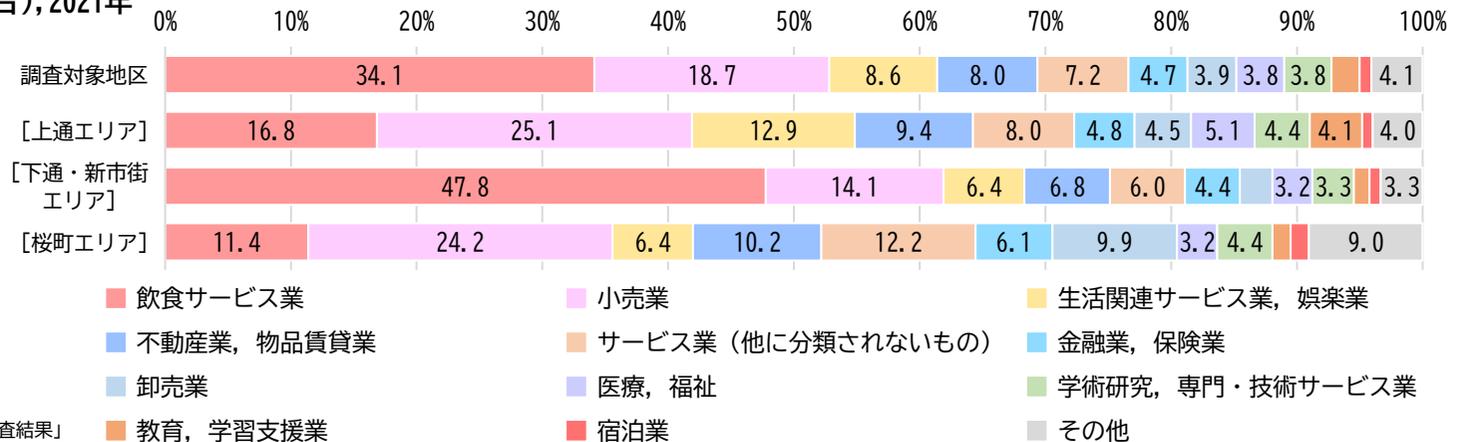
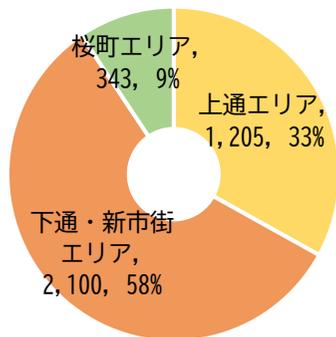
■市内の事業所数(業種別・エリア別割合), 2021年



■事業所数の推移 (2012年を100としたときの指数)



■調査対象地区内の事業所数(エリア別・業種別割合), 2021年



(2) 市民の来街目的

■来街目的は、買い物の他、エンターテインメントや外食などの滞在型・体験型コンテンツが主な要素。まちなかが人々の交流や出会いを誘発する場となっている

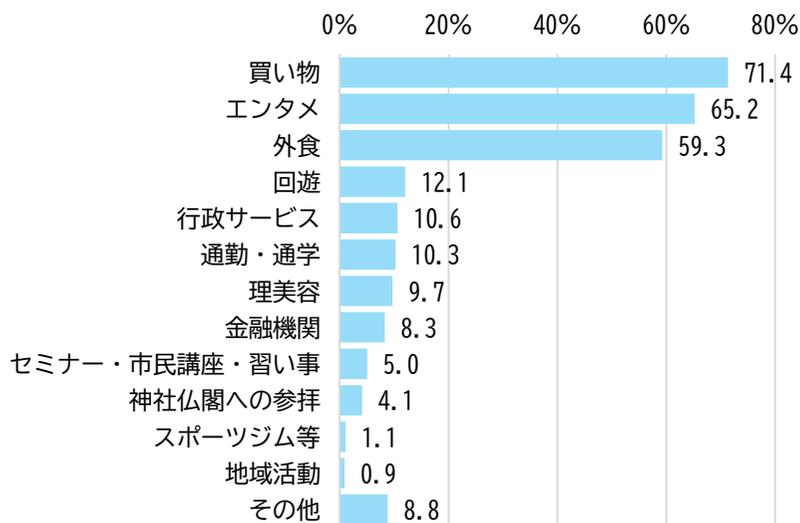
- ・市民が調査対象地区へ訪れる主な目的は、「買い物」が約71%で最も多く、次いで文化・芸術・娯楽等の「エンタメ※1」(約65%)、「外食※2」(約60%)の順に多く、「外食」は「朝～昼」と「夜」が同程度の割合。
- ・「行政サービス」、「通勤・通学」、「金融機関」などの個人の用事を目的とした来街は相対的に少ない。

※1 イベント、ライブ・コンサート、映画鑑賞、芸術鑑賞(美術等)、ゲームセンター、カラオケ、ボーリングの合計

※2 外食(夜)、外食(朝～昼)の合計

■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

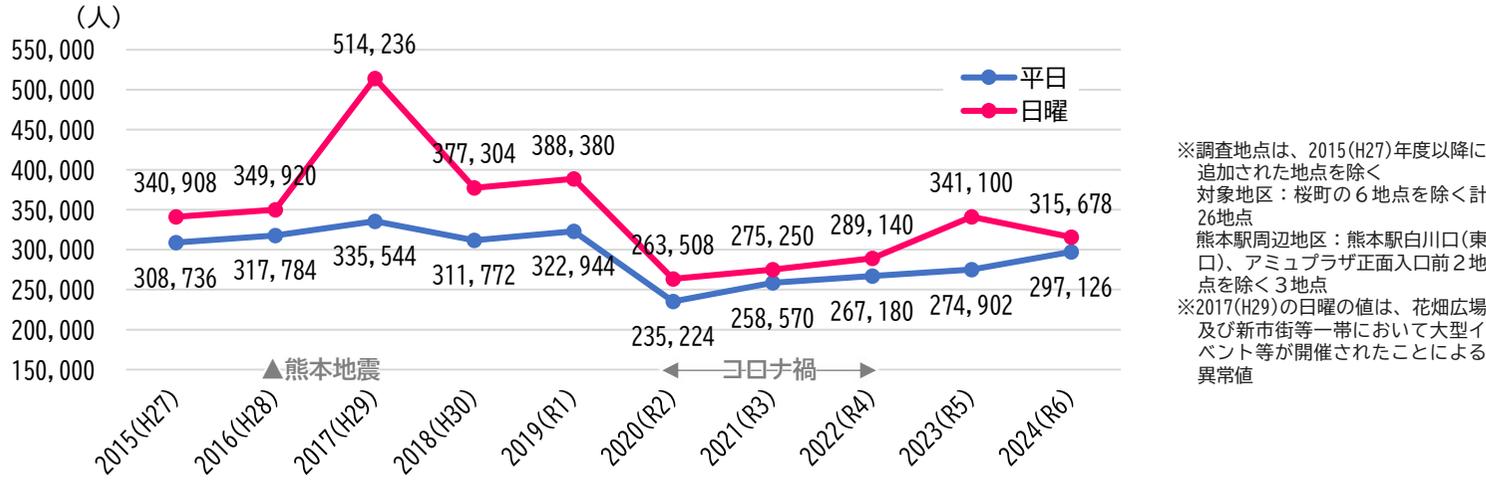
	回答数	割合 (%)
買い物	396	71.4
エンタメ	362	65.2
イベント	116	20.9
ライブ・コンサート	77	13.9
映画鑑賞	74	13.3
芸術鑑賞(美術等)	63	11.4
ゲームセンター	14	2.5
カラオケ	11	2.0
ボーリング	7	1.3
外食	329	59.3
外食(夜)	165	29.7
外食(朝～昼)	164	29.5
回遊	67	12.1
散歩・散策	40	7.2
市内観光	18	3.2
自然散策	9	1.6
行政サービス	59	10.6
通勤・通学	57	10.3
通勤	56	10.1
通学	1	0.2
理美容	54	9.7
金融機関	46	8.3
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

(3) 商店街の歩行者通行量

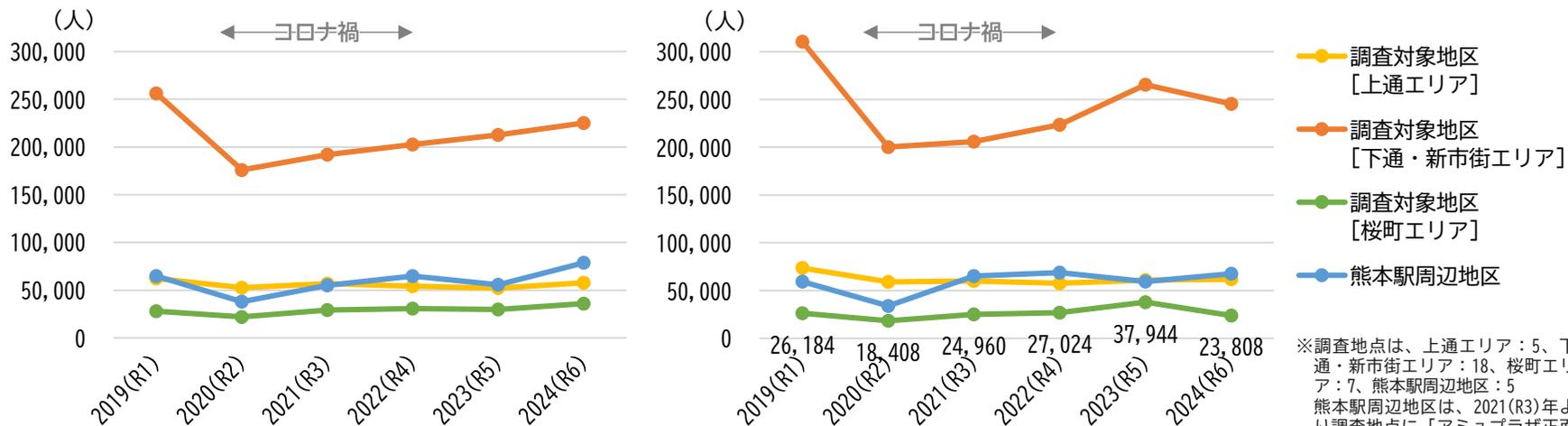
■商店街の歩行者通行量は、コロナ禍に大きく減少後、回復傾向にあるものの、コロナ禍前年の8～9割に留まる。特に休日の回復が鈍い

- ・調査対象地区の商店街の歩行者通行量は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、2020(R2)年度は大幅な減少がみられる
- ・翌2021(R3)年度には増加に転じ、回復傾向にあるが、2024(R6)年度の通行量は、コロナ禍前年の2019(R1)年度の通行量に対し、平日92.0%、休日81.3%
- ・エリア別の推移をみると、下通・新市街エリアの増減が大きい。平日の桜町エリアのみ、2024(R6)年度の通行量がコロナ禍前年を上回っている

■歩行者等通行量の推移



■エリア別歩行者等通行量の推移(左：平日 右：休日)



(4) 商業集積地区(小売業)の動向

■調査対象地区の小売業は、コロナ禍の影響も受け、販売額や売り場面積などが総じて減少傾向。市全体では小売業の販売額が増加しているが、まちなかは飲食サービス業の割合が高く、小売業は低下傾向

- ・対象地区内の商業集積地区における小売業の動向は、2007(H19)年から2021(R3)年の14年間で事業所数、年間販売額、売り場面積、従業員数ともに減少傾向
- ・2021(R3)年においてはコロナ禍の影響を受けていると考えられるが、市全体では年間販売額、従業員数は2014(H26)年から2021(R3)年にかけて増加しており、まちなかの落ち込みが見られる
- ・市全体に対する割合をみると、事業所数は2014(H26)年から2021(R3)年にかけてやや増加している

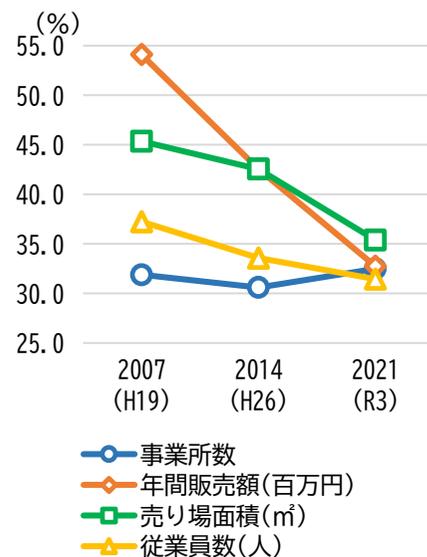
■商業集積地区(小売業)の動向
(事業所数、年間販売額、売り場面積、従業員数の推移)

	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

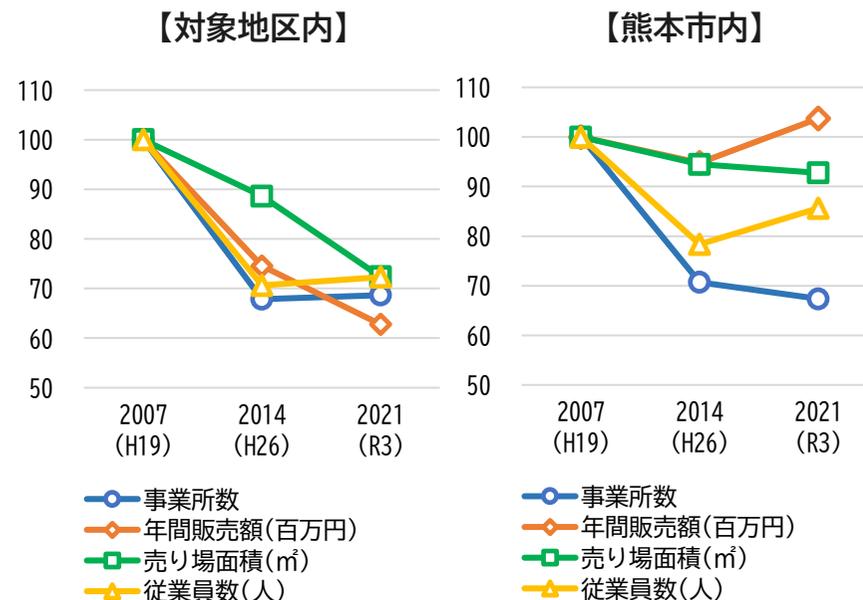
※1 「商業集積地区」…商業地域及び近隣商業地域にあり、30店舗以上の商店街、ショッピングセンター、他事業所ビル等

※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



■商業集積地区(小売業)の動向 (2007年を100としたときの指数)

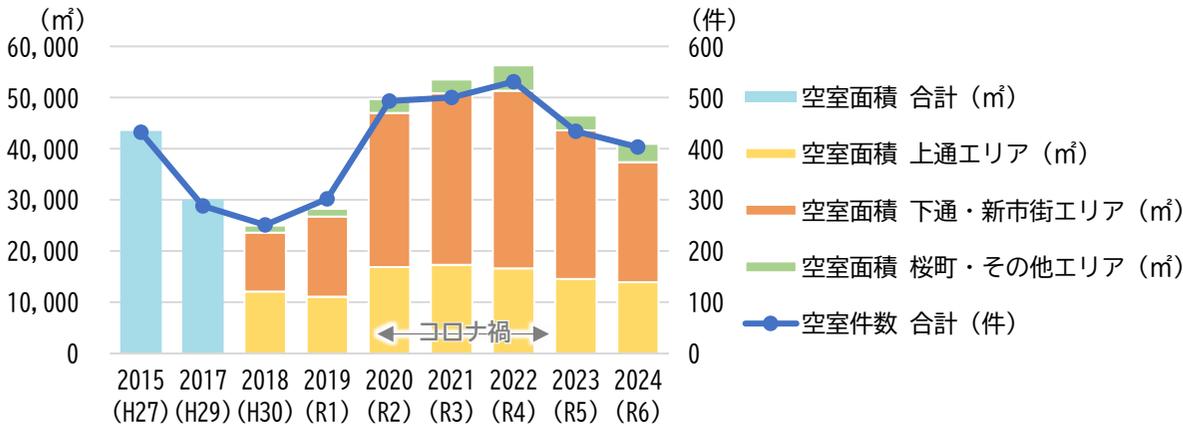


(5) 空き店舗等の動向

■対象地区の空き店舗等の空室件数・面積は、コロナ禍で一時的に増加した後、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

- ・調査対象地区(一部周辺区域を含む)の空き店舗等の空室件数及び面積は、コロナ禍に増加し、その後改善傾向にある
- ・2024(R6)年時点の空室面積はコロナ禍前年の2019(R1)年の1.4倍であるのに対し、1階の空室面積は2.2倍で、空室面積全体に占める割合は高止まりしている
- ・平均賃料は微増増加傾向で、1階賃料は2020~2021年にかけて1,684円/㎡増加し、以降同水準で推移している
- ・エリア別には、下通・新市街の空室件数及び面積が約6割と多く、コロナ禍に空室面積が増加したが、その後改善傾向にある

■空室面積と空室件数の推移

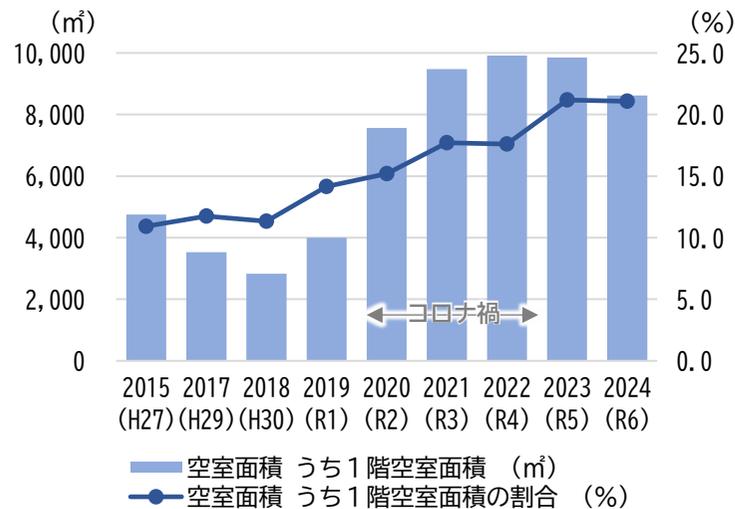


■エリア別空室物件数及び空室面積

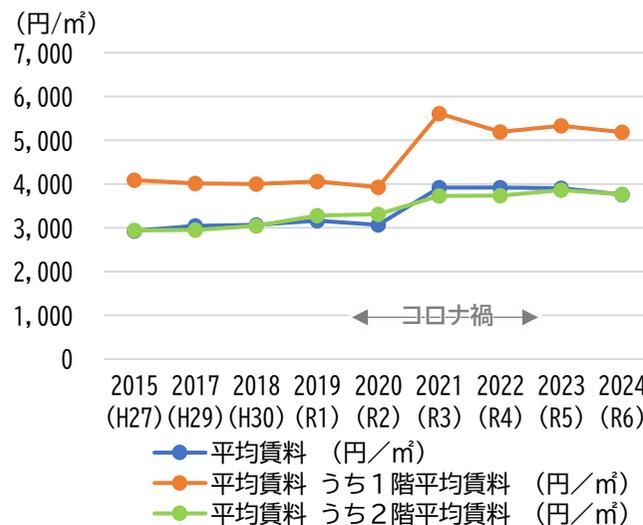
2024(R6)年11月時点



■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

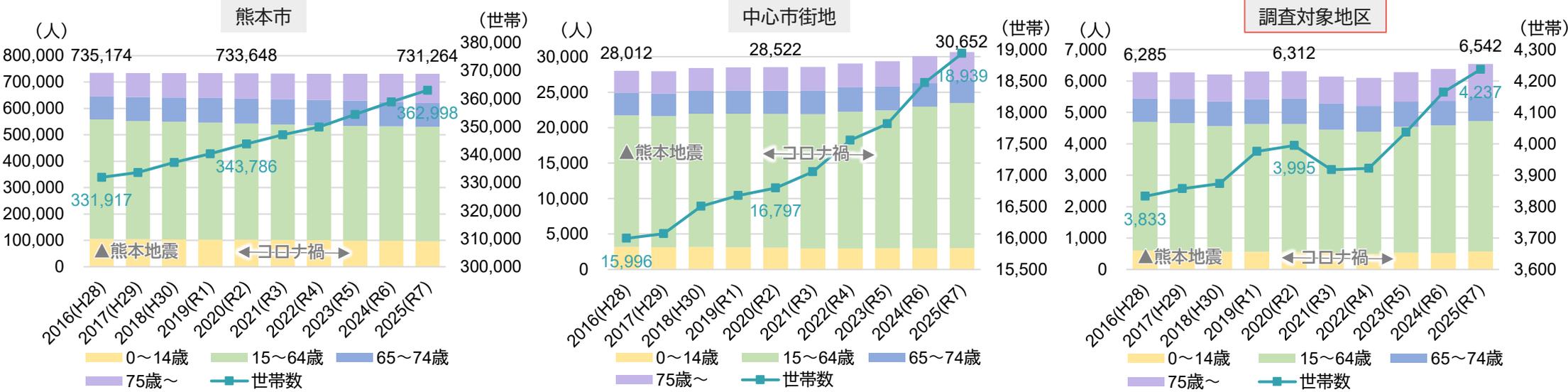
(参考1) まちなか居住の動向

■ 中心市街地ではマンション供給が進み、人口・世帯数ともに増加傾向で街なか居住が進む

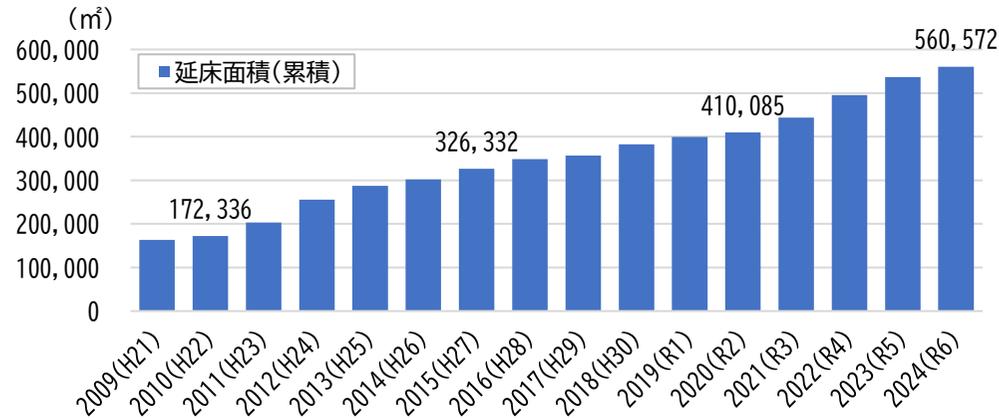
- ・ 市全体の人口が微減傾向であるのに対し、中心市街地の人口は増加傾向で、直近10年間では9.4%増加、調査対象地区では4.1%増加と街なか居住が進む
- ・ 世帯数は全市的に増加傾向であるが、まちなかの増加率が高い(直近10年間では市全体：9.4%、中心市街地18.4%、調査対象地区：10.5%)
- ・ 中心市街地のマンション(共同住宅等)の大規模建築物等届出における延床面積の累計(延床面積が1,000㎡以上のものを抽出)は増加傾向にあり、マンション供給が進む

■ 年代別人口、世帯数の推移

出典：住民基本台帳



■ 中心市街地内の大規模建築物等届出(共同住宅等)における延床面積の推移(H21年度からの累積)



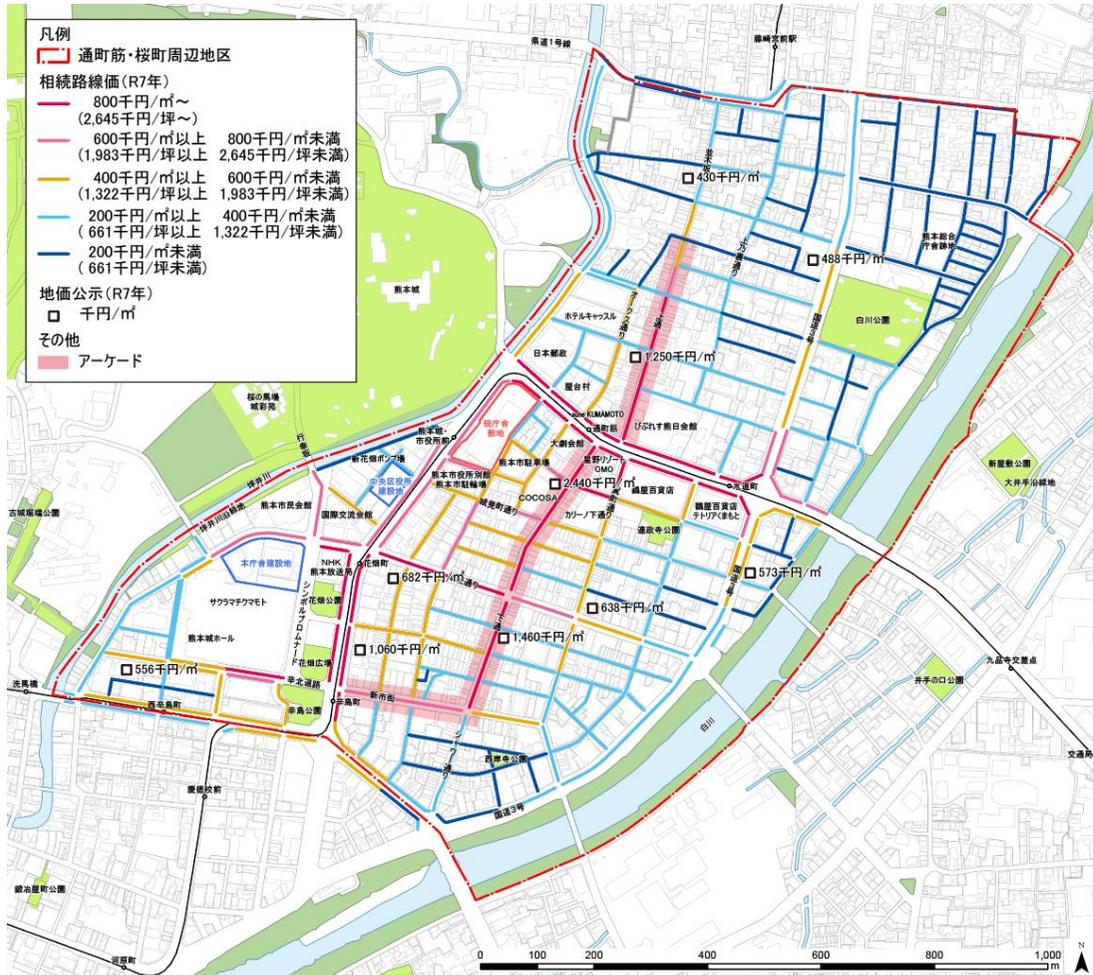
出典：熊本市調べ
※大規模建築物：高さが13m以上の建築物等

(参考2) 地価の推移

■地価公示は、全国的に上昇傾向にあり、対象地区では2018年から2020年にかけて上昇後、横ばい～微減で推移したものの直近2カ年は再び上昇傾向。商業地平均では対象地区の上昇率が中央区および市全体を上回り、価格水準はアーケード近傍が最も高い

- ・調査対象地区の地価公示は、2018(H30)～2020(R2)年にかけて上昇し、以降は横ばい～微減傾向であったが、直近2カ年では上昇傾向にある
- ・エリア別の商業地平均をみると、中央区、市全体と比較して対象地区内の上昇率が高い
- ・対象地区内で最も価格が高い調査地点は下通1-3-7(COCOSA近傍)の2,440千円/㎡で、上通・下通・新市街のアーケード近傍の地点が相対的に高い

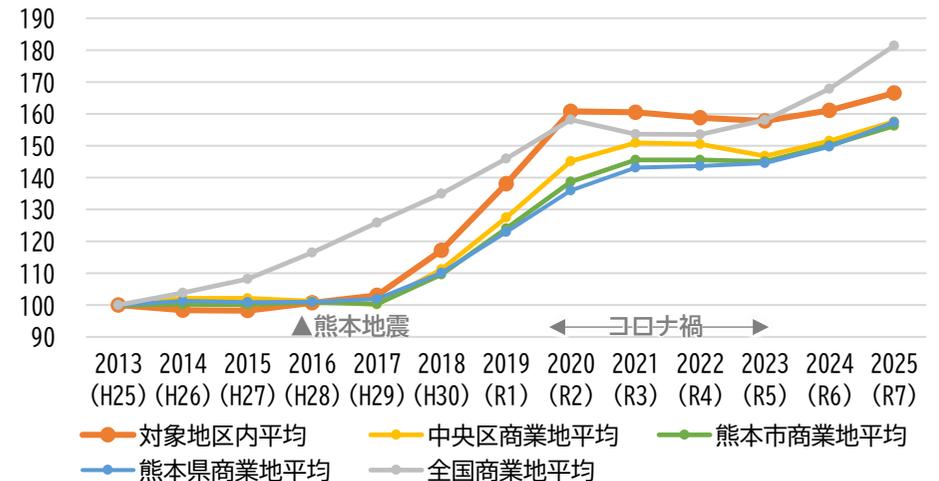
■相続路線価と地価公示 (2025(R7)年)



■地価公示(円/㎡)

地価公示地点	所在	2024(R6)	2025(R7)	変動率
熊本中央5-14	下通1-3-7	2,400,000	2,440,000	1.7
熊本中央5-1	下通1-12-29	1,430,000	1,460,000	2.1
熊本中央5-2	上通4-14	1,250,000	1,250,000	0.0
熊本中央5-23	新市街1-28	988,000	1,060,000	7.3
熊本中央5-3	花畑町12-8	654,000	682,000	4.3
熊本中央5-6	中央街4-25	594,000	638,000	7.4
熊本中央5-16	安政町4-19	548,000	573,000	4.6
熊本中央5-17	辛島町4-35	529,000	556,000	5.1
熊本中央5-10	草葉町4-20	458,000	488,000	6.6
熊本中央5-18	上林町1-25	416,000	430,000	3.4
対象地区内平均		926,700	957,700	3.3
中央区商業地平均		507,300	527,600	4.0
熊本市商業地平均		327,700	341,000	4.1

■地価公示の推移 (2013年を100としたときの指数)



出典：国土交通省（不動産ライブラリ）、一般財団法人土地情報センター

●調査対象地区の現況（概要）

商業集積 地区内の産業構成	<ul style="list-style-type: none"> ・調査対象地区は、飲食サービス業を中心に、小売業、生活関連サービス・娯楽業が集積する商業集積地 ・中心市街地内でも商業の集積度が高いが、熊本駅周辺地区では、近年商業関連の事業所数が増加 ・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
市民の来街目的	<ul style="list-style-type: none"> ・来街目的は、買い物その他、エンターテインメントや外食などの滞在型・体験型コンテンツが主な要素。まちなかが人々の交流や出会いを誘発する場となっている
商店街の歩行者通行量	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街の歩行者通行量は、コロナ禍に大きく減少後、回復傾向にあるものの、コロナ禍前年の8～9割に留まる。特に休日の回復が鈍い
商業集積地区(小売業)の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・商業集積地区の小売業は、コロナ禍の影響も受け、調査対象地区では販売額や売り場面積などが総じて減少傾向。市全体では小売業の販売額が増加しているが、まちなかは飲食サービス業の割合が高く、小売業は低下傾向
空き店舗等の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地区の空き店舗等の空室件数・面積は、コロナ禍で一時的に増加した後、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)

- ▶商業集積地であるという、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つつ活かす

(課題)

- ▶調査対象地区の歩行者等通行量は依然として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
- ▶近年新たな賑わいが生まれている熊本駅周辺地区と連携を図るとともに、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

2. 調査対象地区の現況

4) 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

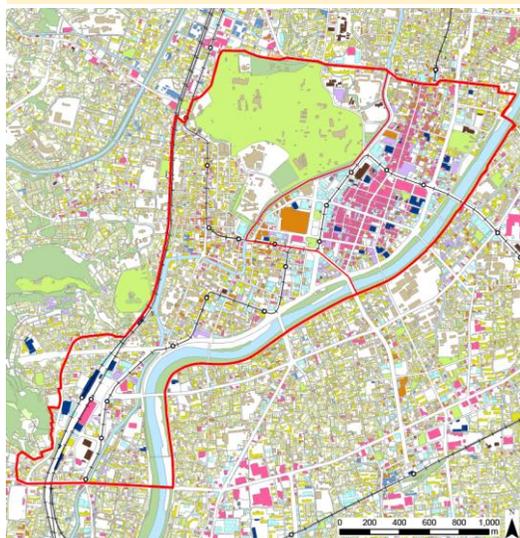
- ③ 2核3モールの骨格として、通町筋以南は、戦災復興第一土地区画整理事業にて整備された道路が接続し、回遊しやすい基盤を形成。一方で、通町筋以北は、狭隘な道路が残る
- ④ 2核3モール及び電車通りの地価が高く、並木坂や上乃裏通りなど相対的に地価が低いエリアにも商業集積が見られる
- ⑤ 電車通り沿いに中高層建築物が立地。中心商店街周辺は南側は中層、北側は低層の建築物が多い。景観形成基準が定められ、熊本城への眺望が確保された視点場を複数設定
- ⑥ 地区全体に老朽建築物が分布し、地震に弱い建築物が多い
- ⑦ 地区全体が防火地域・準防火地域に指定されており、堅牢建物が多い
調査対象地区の北側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り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

(1) 本市の中心市街地及び地域拠点の都市機能の集積状況

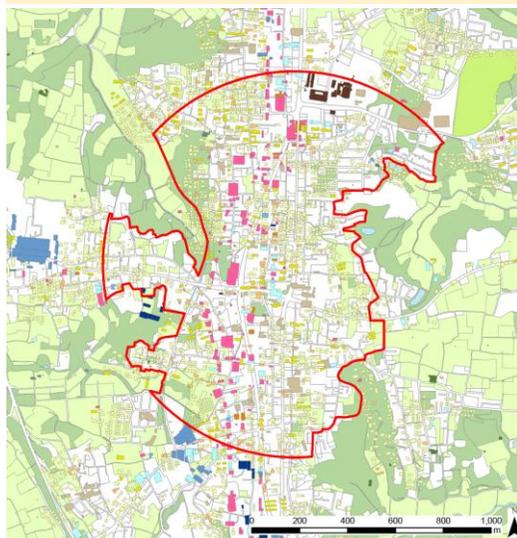
■中心市街地は、地域拠点と比較して都市機能が集積する拠点的地域。中でも調査対象地区に商業・業務施設等が集積

・本市の中心市街地は、他の地域拠点と比較して都市機能（商業施設、業務施設、文教厚生施設(医療施設、文化施設等)）が集積する地区で、市民にとって利便性が高い。中でも、調査対象地区に商業・業務施設等が集積している

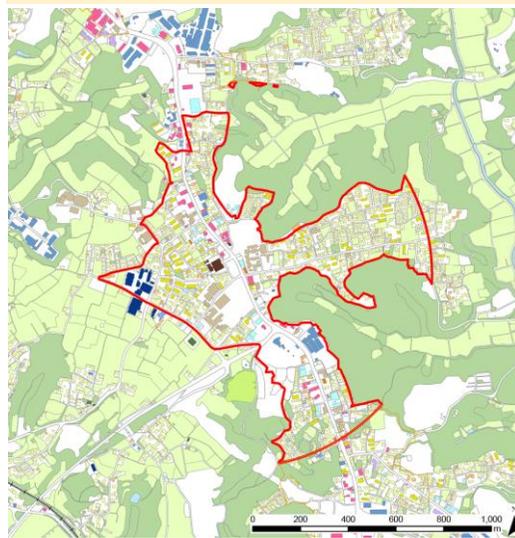
中心市街地



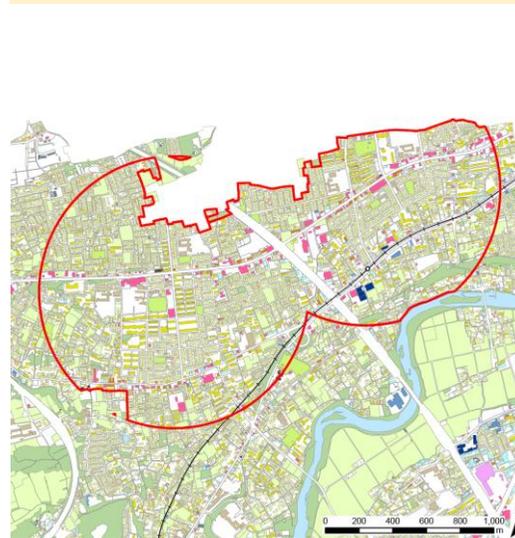
01 植木地区



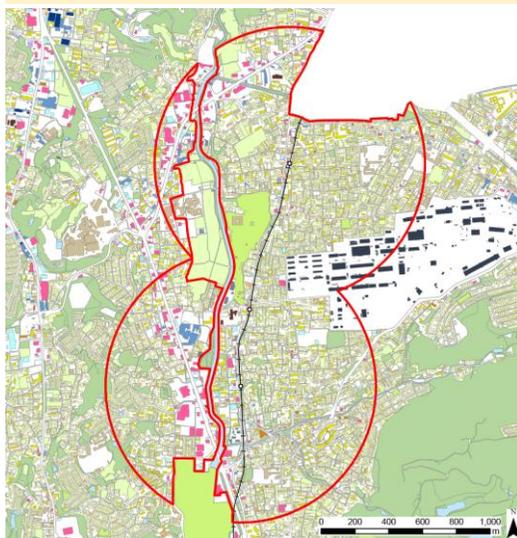
02 北部地区



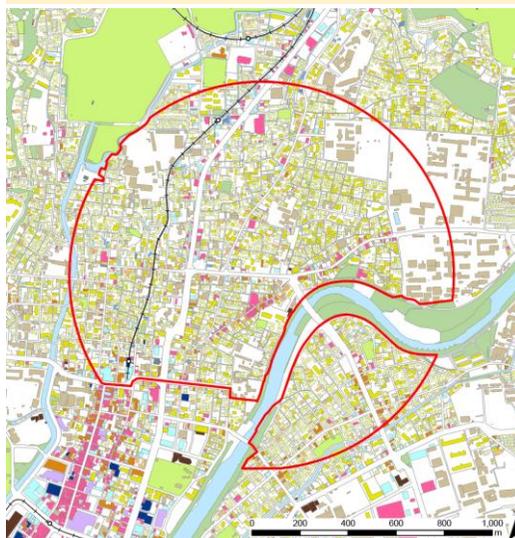
03 楠・武蔵ヶ丘地区



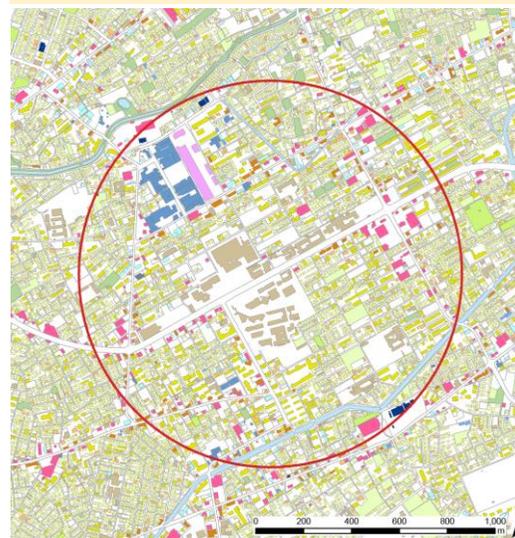
04 八景水谷・清水亀井地区



05 子飼地区



06 長嶺地区



凡例

都市機能誘導区域

建物用途(主要用途)

- 業務施設
- 商業施設
- 宿泊施設
- 商業系用途複合施設
- 住宅用地
- 共同住宅
- 店舗等併用住宅
- 店舗等併用共同住宅
- 作業所併用住宅
- 官公庁施設
- 文教厚生施設
- 運輸倉庫施設
- 工場
- 農林漁業用施設
- 供給処理施設
- 防衛施設
- その他

都市施設

- 公園
- その他
- 緑被地
- 農地
- 水面

2. 調査対象地区の現況

4) 土地建物利用

(1) 本市の中心市街地及び地域拠点の都市機能の集積状況

凡例

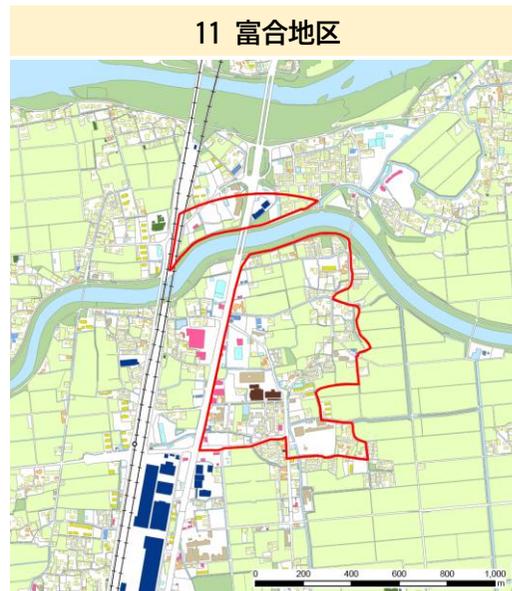
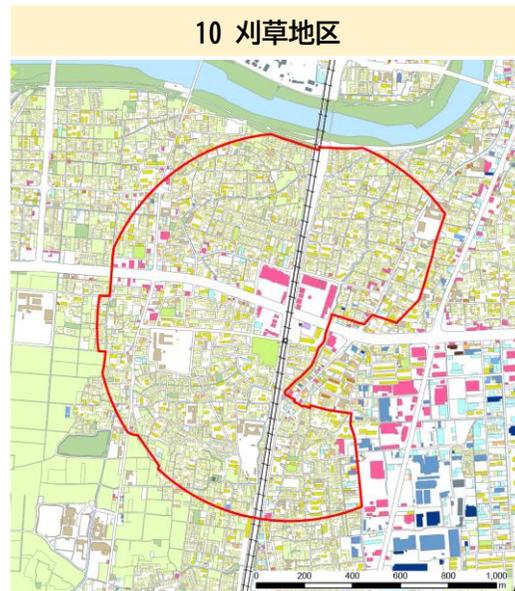
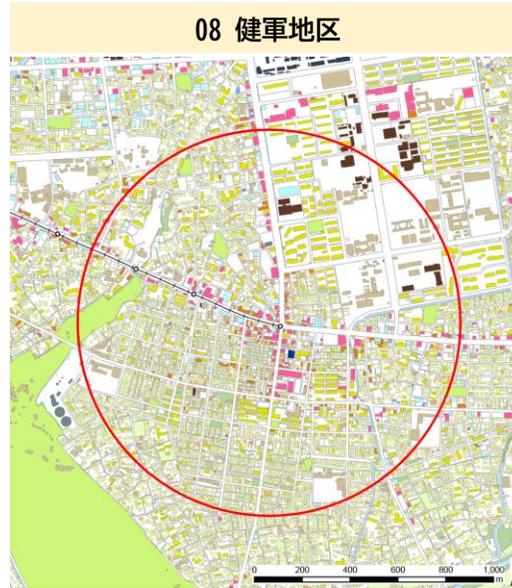
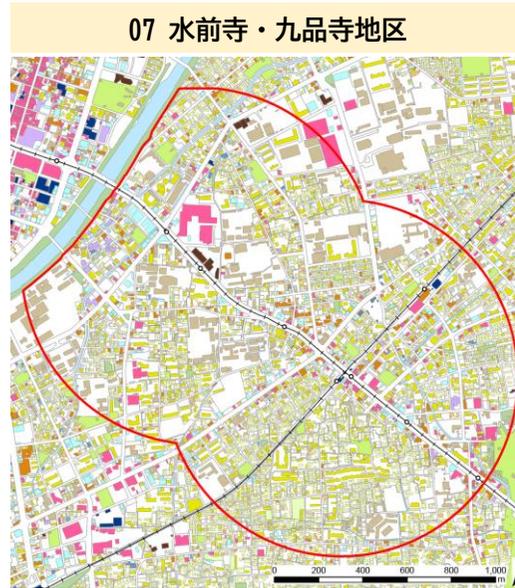
都市機能誘導区域

建物用途(主要用途)

- 業務施設
- 商業施設
- 宿泊施設
- 商業系用途複合施設
- 住宅用地
- 共同住宅
- 店舗等併用住宅
- 店舗等併用共同住宅
- 作業所併用住宅
- 官公庁施設
- 文教厚生施設
- 運輸倉庫施設
- 工場
- 農林漁業用施設
- 供給処理施設
- 防衛施設
- その他

都市施設

- 公園
- その他
- 緑被地
- 農地
- 水面



(1) 本市の中心市街地及び地域拠点の都市機能の集積状況

凡例

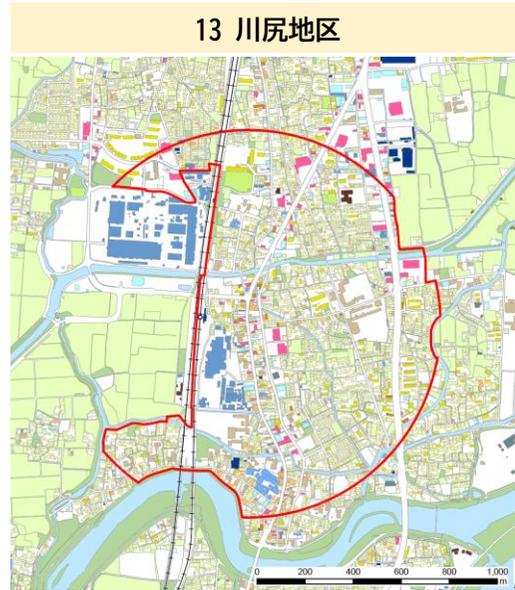
都市機能誘導区域

建物用途(主要用途)

- 業務施設
- 商業施設
- 宿泊施設
- 商業系用途複合施設
- 住宅用地
- 共同住宅
- 店舗等併用住宅
- 店舗等併用共同住宅
- 作業所併用住宅
- 官公庁施設
- 文教厚生施設
- 運輸倉庫施設
- 工場
- 農林漁業用施設
- 供給処理施設
- 防衛施設
- その他

都市施設

- 公園
- その他
- 緑被地
- 農地
- 水面



(2) 建物の用途構成

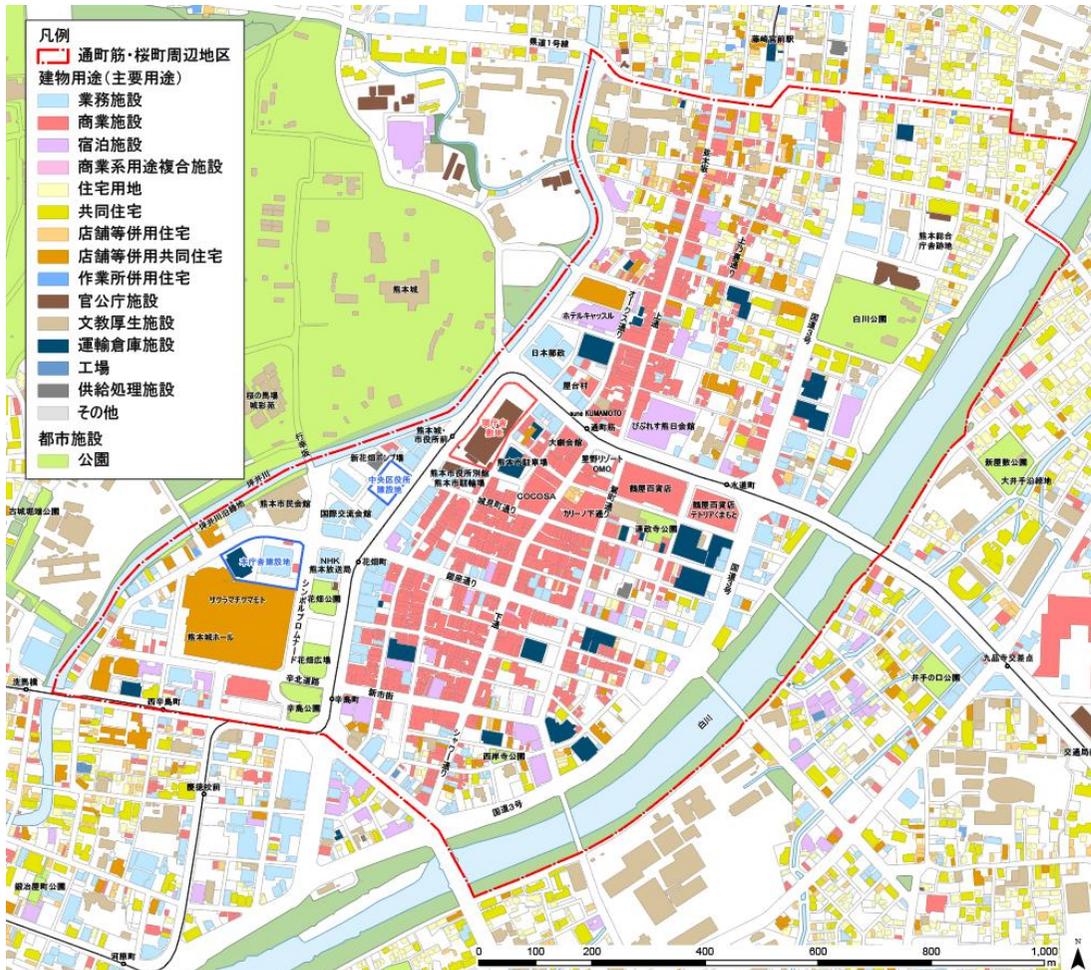
■ 建物棟数の約半数が商業用途で、業務用途が約1割、住宅・共同住宅が約2割、併用住宅が約1割

- ・ 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

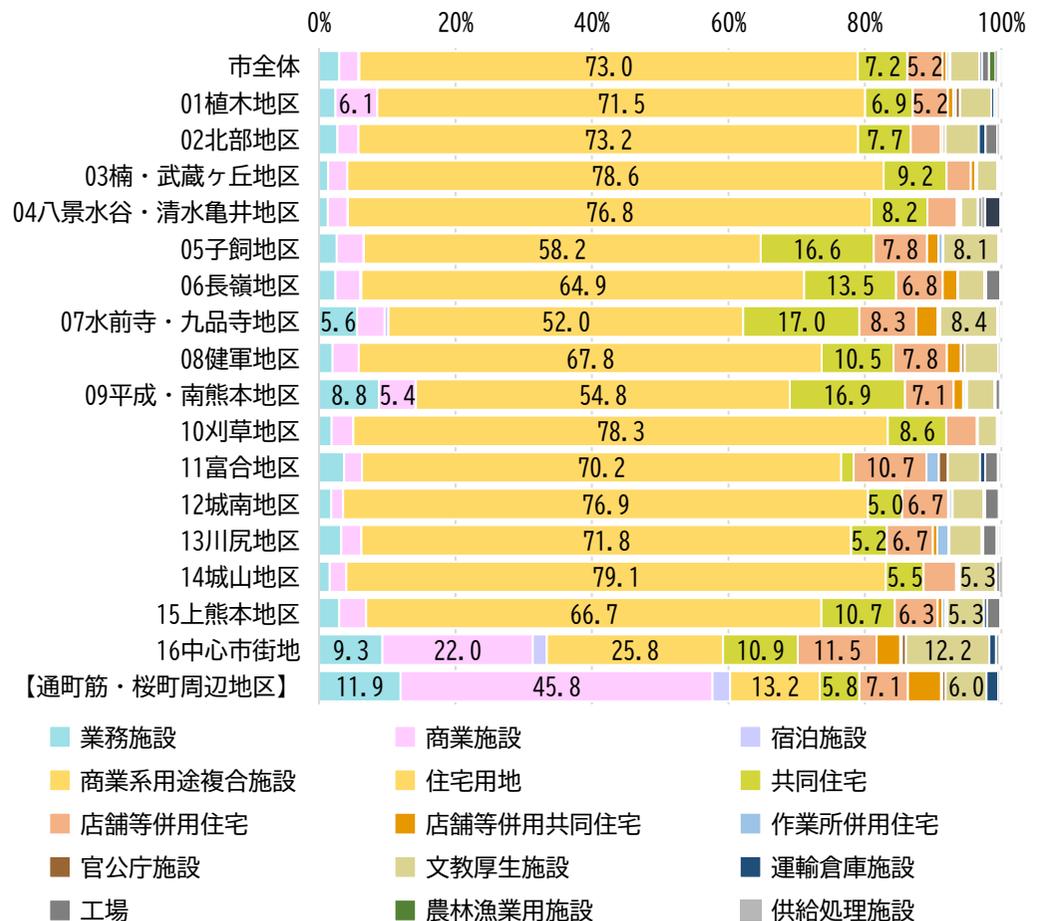
■ 市庁舎周辺に複数の市有施設が位置

- ・ 現市庁舎の隣接地に駐車場、駐輪場、新市庁舎建設地付近に国際交流会館、市民会館が立地

■ 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)



(3) 用途別の特徴 (商業、業務)

■通町筋、桜町の2つの核と3つのアーケード沿いに商業が集積。一方で東側には商業集積が少ない

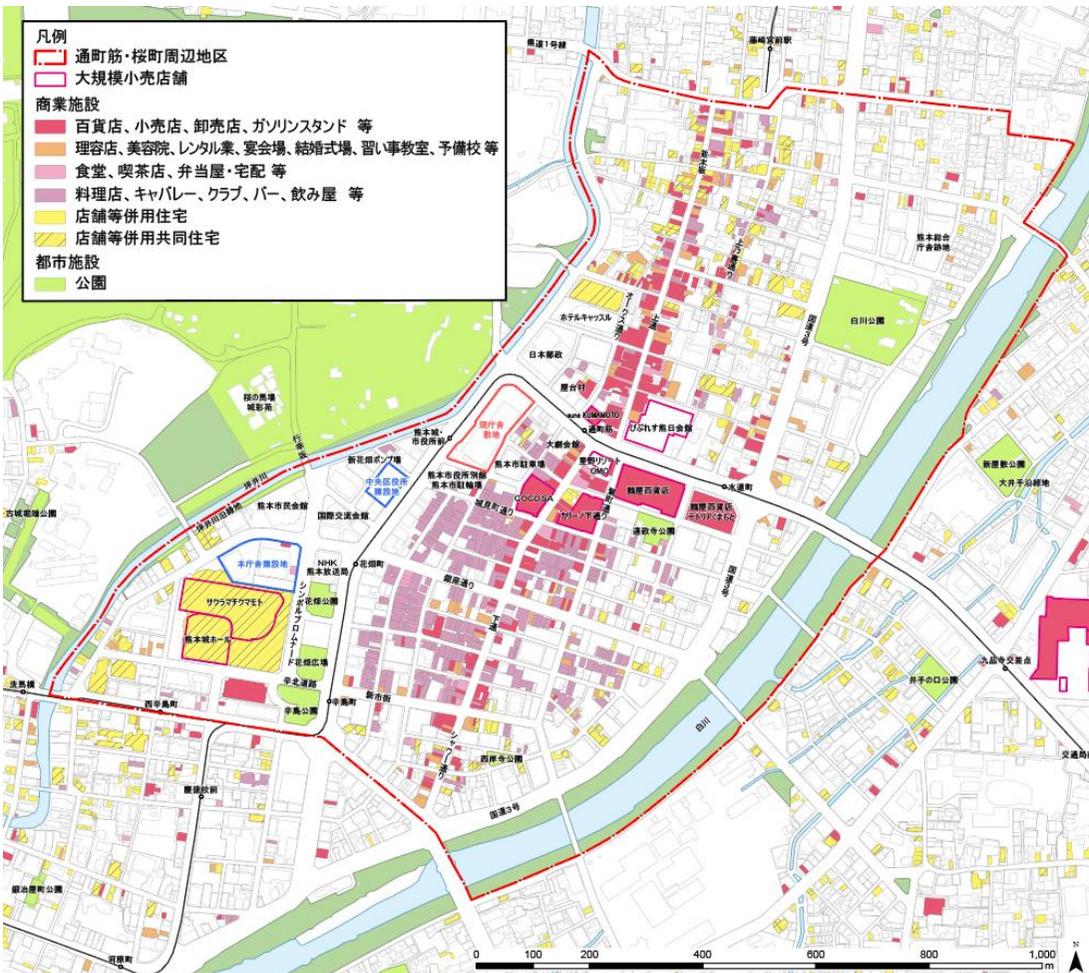
- ・通町筋(百貨店周辺)に大規模小売店舗が集積し、桜町(サクラマチクマモト)と2つの核を形成
- ・小売業、サービス業、飲食業等は、上通・下通・新市街のアーケード沿いを中心に、銀座通り周辺、並木坂、上乃裏通り、シャワー通り等に集積
- ・並木坂、上乃裏通り周辺は小規模な店舗等併用住宅が多い
- ・一方で、通町筋以北では上乃裏通りの東側～白川の間、通町筋以南では駕町通り～国道3号・白川の間は商業集積が少ない

■電車通り沿い(現市庁舎～花畑広場)は業務施設が集積。中高層のオフィスビルが連続し、熊本城⇄繁華街のつながりが弱い

- ・業務施設は電車通り、国道3号沿いに集積。特に電車通りの現市庁舎から花畑広場の区間は通りの両側にビルが建ち並び、オフィス街を形成
- ・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、ビル群の裏側の賑わいが見えにくい

商業施設の分布 (小売業、サービス業、食堂・喫茶店等(店舗等併用住宅を含む))

業務施設の分布



※店舗等併用住宅/共同住宅は、商業施設以外(業務施設等)との併用も含む

出典：令和3年度都市計画基礎調査

出典：令和3年度都市計画基礎調査

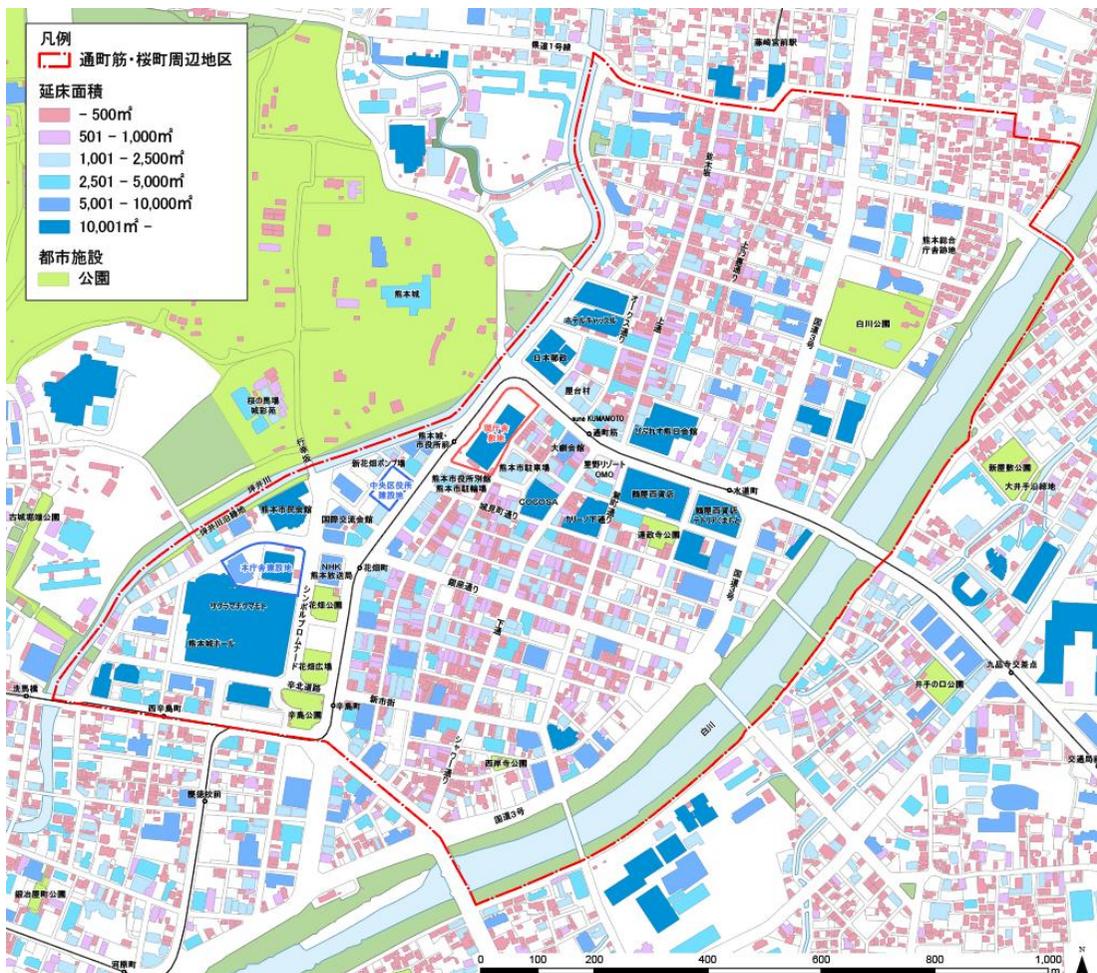
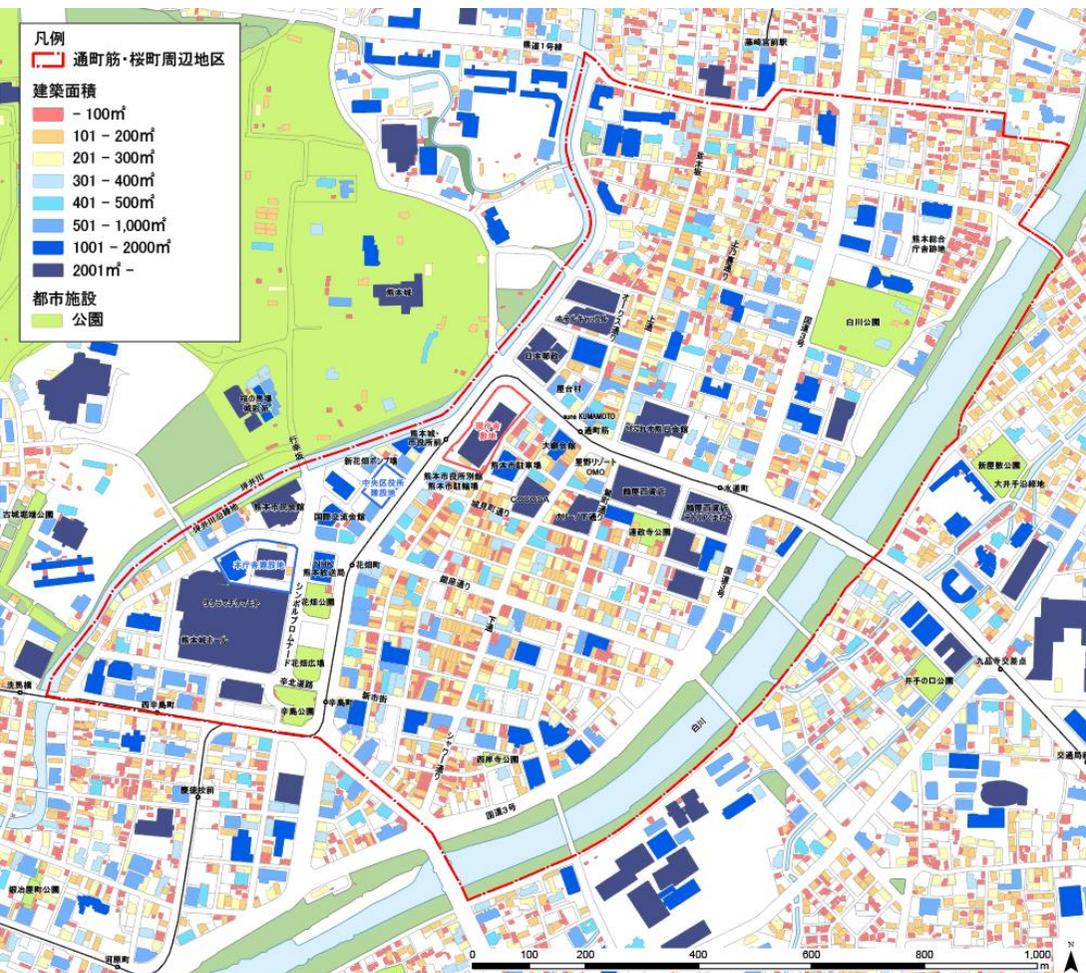
(4) 建物規模(建築面積、延床面積)

■電車通り沿いには比較的大規模な敷地が並び、商業地の内側には小規模な敷地が集積

- ・桜町、手取本町、城東町など電車通り沿いは建築面積及び延床面積の大きな建築物の面積割合が高く、広幅員道路に面して敷地の広い敷地が並び
- ・商店街周辺は、電車通り沿いと比較して建築面積の小さな建築物の面積割合が高く、小規模な敷地が多い

建築面積の規模別の建物分布

延床面積の規模別の建物分布



0% 20% 40% 60% 80% 100%

0% 20% 40% 60% 80% 100%

【通町筋・桜町周辺地区】 13.3 18.3 11.4 6.6 5.3 11.9 12.8 20.5

【通町筋・桜町周辺地区】 13.1 9.1 15.7 13.3 16.5 32.3

■ $\sim 100\text{m}^2$ ■ $101\sim 200\text{m}^2$ ■ $201\sim 300\text{m}^2$ ■ $301\sim 400\text{m}^2$ ■ $401\sim 500\text{m}^2$
■ $501\sim 1,000\text{m}^2$ ■ $1,001\sim 2,000\text{m}^2$ ■ $2,001\text{m}^2\sim$

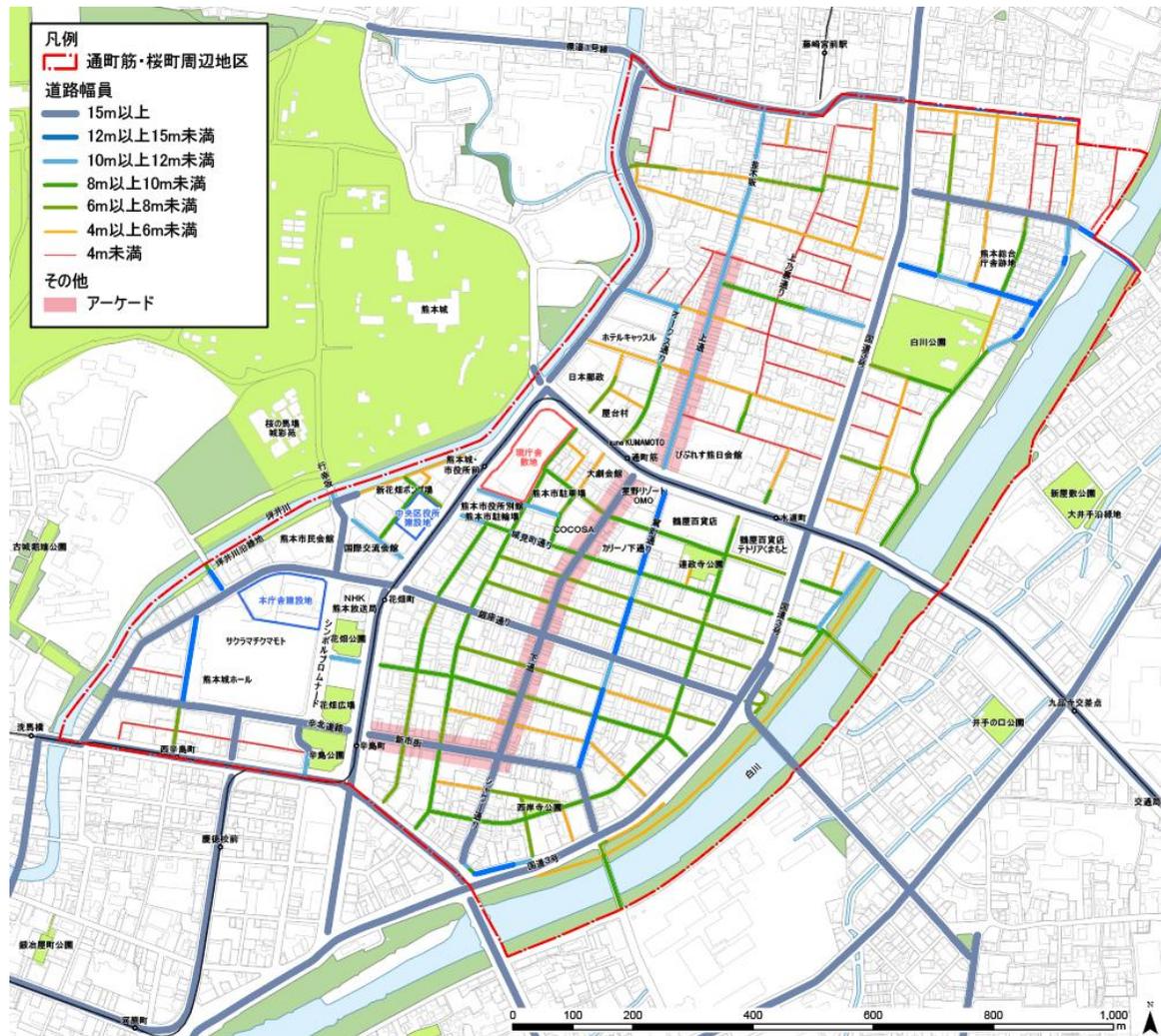
■ $\sim 500\text{m}^2$ ■ $501\sim 1,000\text{m}^2$ ■ $1,001\sim 2,500\text{m}^2$ ■ $2,501\sim 5,000\text{m}^2$
■ $5,001\sim 10,000\text{m}^2$ ■ $10,000\text{m}^2\sim$

(5) 道路基盤

■通町筋以南は「戦災復興第一土地区画整理事業」により道路基盤が整っている一方、北側は幅員4m未満の道路が多く、歩行者と車が混在

- ・幅員15m以上の道路は、国道3号、電車通りの他、地区外周の市道、サクラマチの外周、銀座通り等
- ・通町筋以南は「戦災復興第一土地区画整理事業」により、幅員6m以上の格子状の道路構成となっている
2核3モールの骨格に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
- ・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

■道路幅員現況

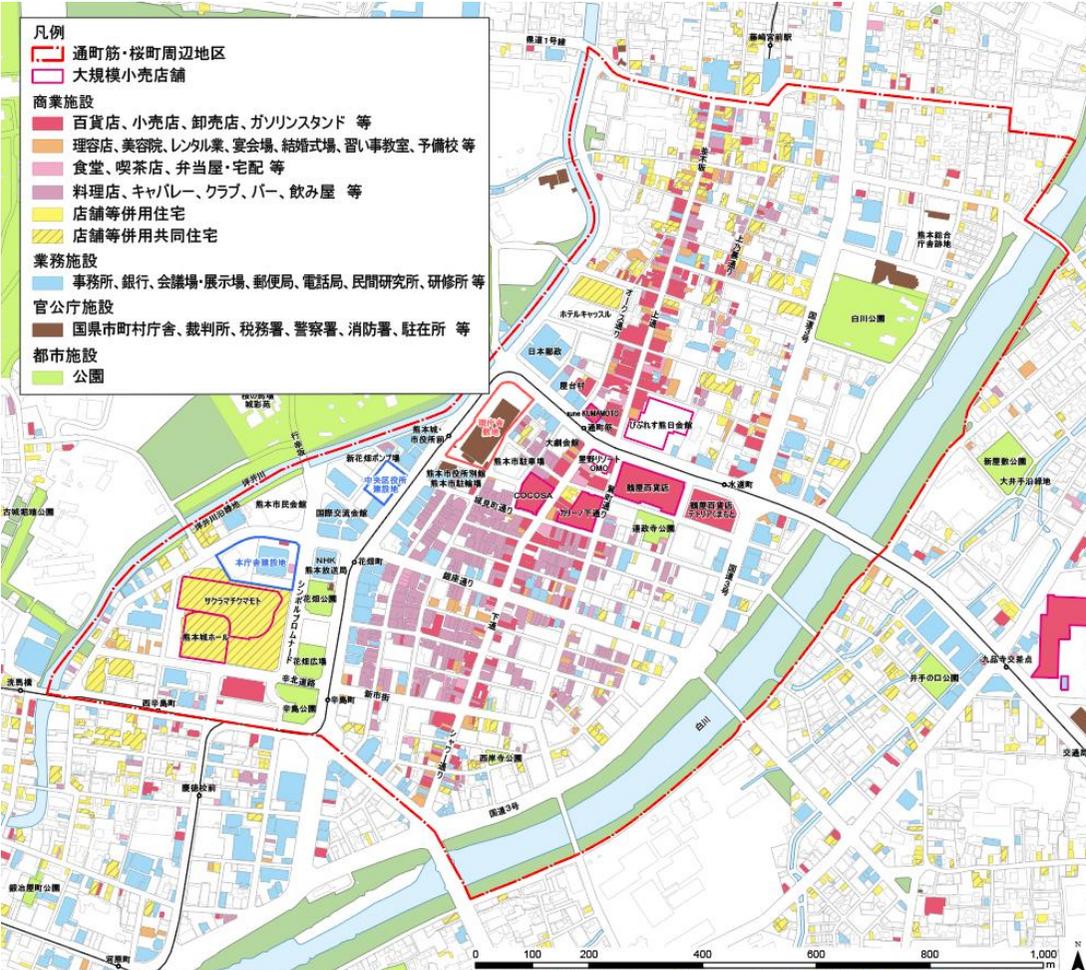


(6) 路線価、地価公示

■ 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

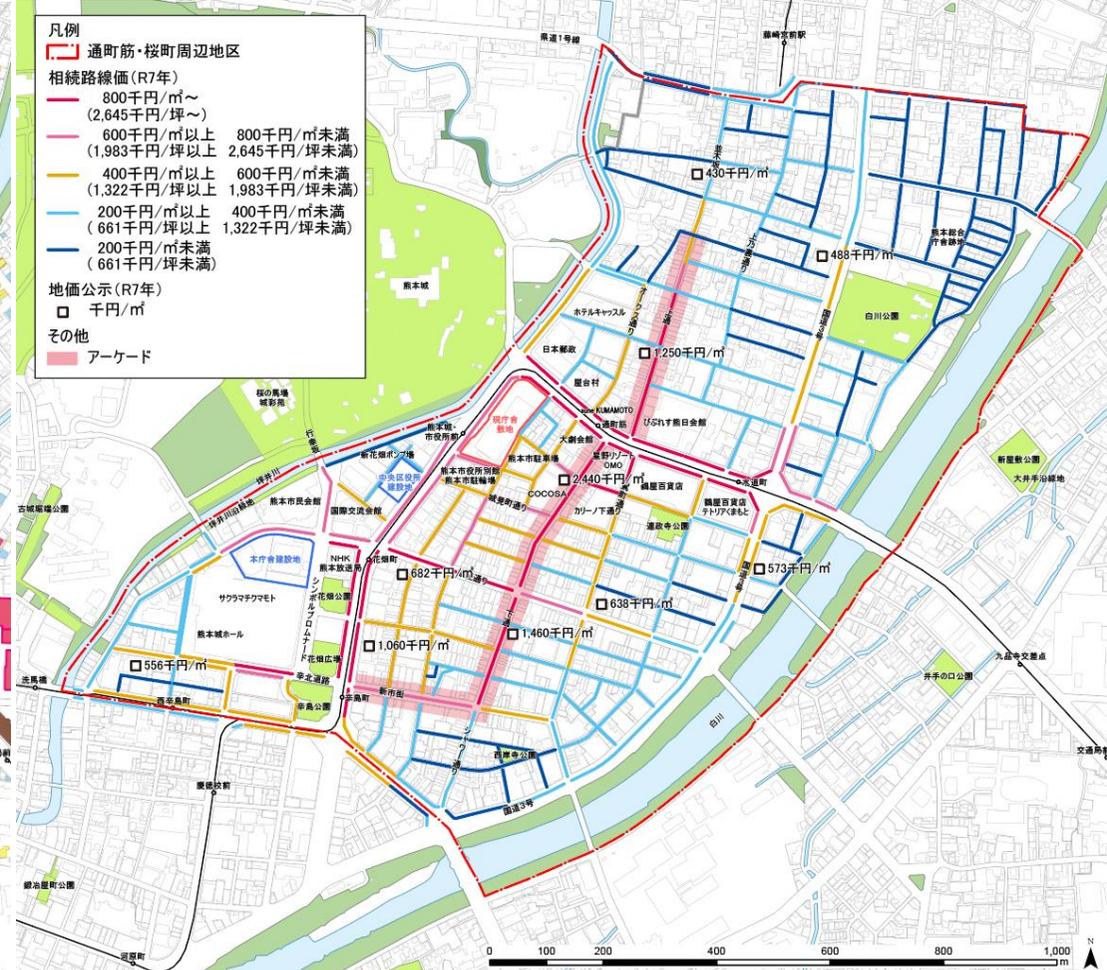
- ・ 路線価は、下通の通町筋からの入口付近が最も高く、2,100千円/㎡。下通は1,090~2,100千円/㎡、上通は500~1,250千円/㎡で、下通が高い
- ・ 電車通りは通町筋交差点付近が最も高く、1,500千円/㎡。現庁舎~銀座通り歩道橋まではやや低く、690~750千円/㎡
- ・ 銀座通りの最も高い区間は920千円/㎡で、アーケードの新市街(780千円/㎡)よりも高い
- ・ 並木坂(330~450千円/㎡)、シャワー通り(350~370千円/㎡)、上乃裏通り(210~240千円/㎡)など、路線価が相対的に低いエリアにも商業集積が見られる
- ・ 地区の東側は路線価が相対的に低く、最も低い白川公園の北側では95~190千円/㎡

商業+業務施設の分布



※店舗等併用住宅/共同住宅は、商業施設以外(業務施設等)との併用も含む

相続路線価と地価公示 (2025(R7)年)



出典：令和3年度都市計画基礎調査

出典：国税庁、国土交通省

(7) 建物規模(階数)

■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

- ・建物の階数は、2階建ての棟数が約26%と最も多く、1～3階建ての低層建築物が約半数を占める
- ・電車通り沿いは中高層建築物が多く立地
- ・中心商店街周辺は、通町筋以南は中層の建築物が多く、通町筋以北は低層の建築物が多い

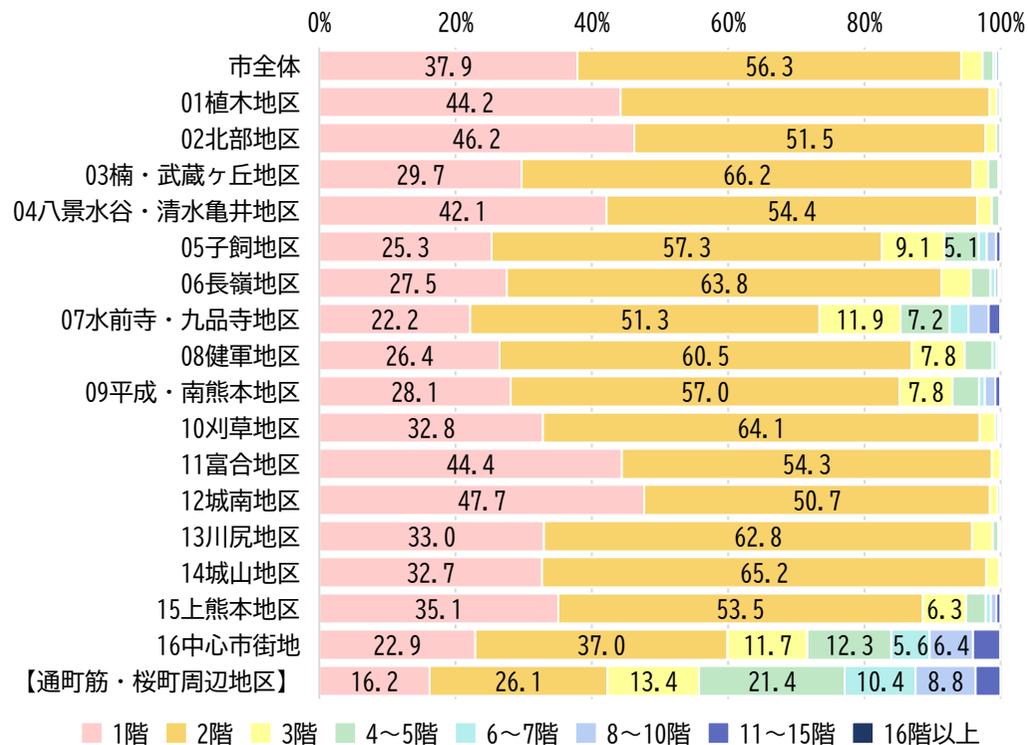
■熊本城への眺望が確保され、お城のあるまちの魅力を感じることができる

- ・熊本城周辺地域の景観形成基準が定められ、通りや建物から熊本城を望むことができる視点場が複数ある

■階数別の建物分布



■階数別の棟数割合(中心市街地及び地域拠点との比較)



(8) 建築年

■ 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

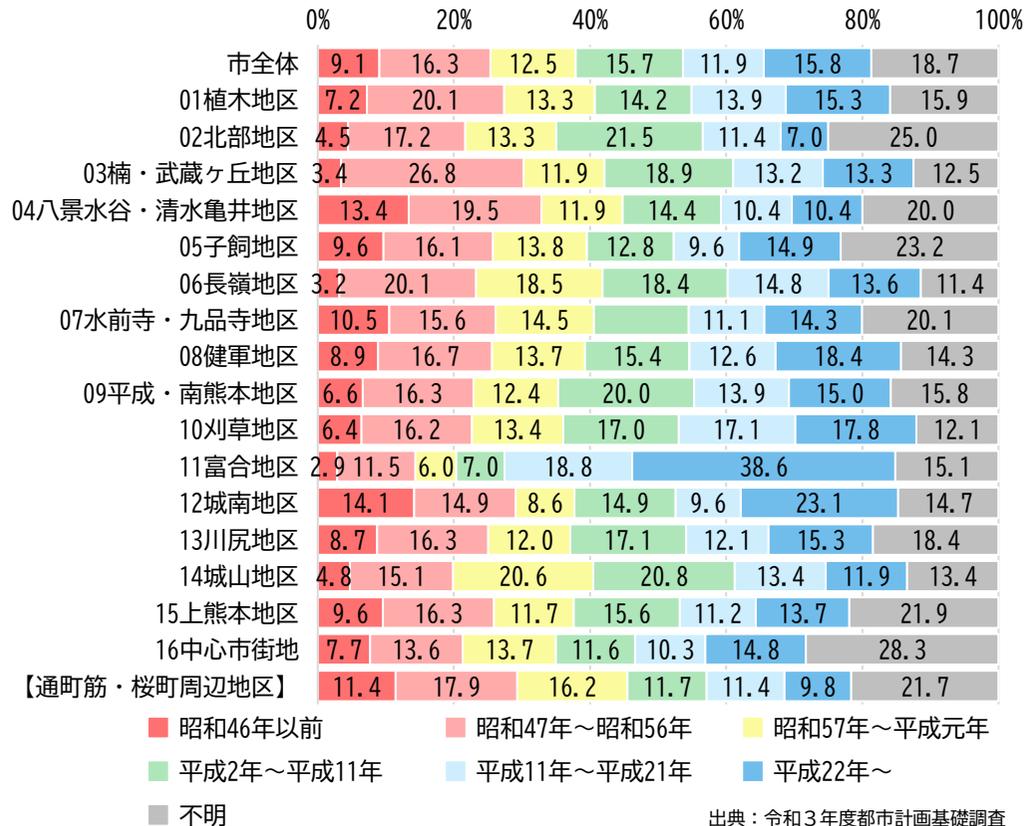
- ・ 地区内の建築物の約3割(500棟以上)が地震時に倒壊の恐れがある老朽建築物(1981年以前に建築された建築物)で、地区全体に分布
- ・ 2000(H12)年以降の建築確認申請の推移をみると、リーマンショック後(2008(H21)年)に件数が減少。その後増加傾向にあったが、2019(R1)年以降に新型コロナ等の影響を受けて再度減少

■ 建築年別の建物分布

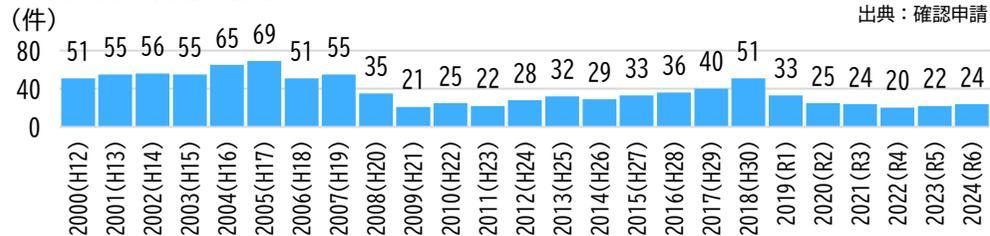


出典：令和3年度都市計画基礎調査

■ 建築年別建物の棟数割合(中心市街地及び地域拠点との比較)



■ 建築確認申請の推移



(9) 建物構造

■ 地区全体が防火地域や準防火地域に指定されており、堅牢建物が多い

- ・ 防火地域や準防火地域に指定されており、火災に強い堅牢建物（非木造）が多い

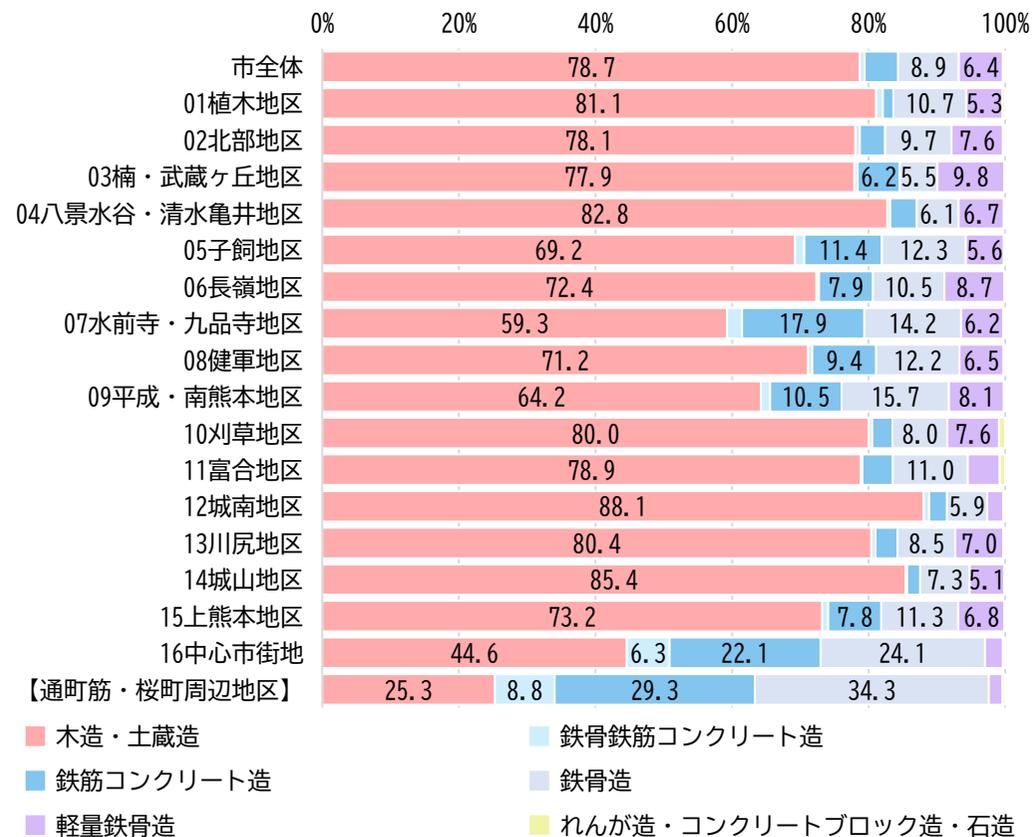
■ 木造建物がみられる上乃裏通りでは、リノベーションによる店舗集積が進む

- ・ 調査対象地区の北側の一部地域に木造建物が点在（近隣商業地域、第2種住居地域、上乃裏通り周辺の商業地域など）
このうち、上乃裏通りではリノベーションによる店舗集積が進む

■ 構造別の建物分布



■ 構造別建物の棟数割合(中心市街地及び地域拠点との比較)



(10) 災害リスク

■洪水時の浸水想定区域が広く存在し、集中豪雨・洪水時には被害発生のおそれあり

- ・洪水の浸水想定(想定最大規模降雨)では、地区の大部分が浸水深0.5m～3m未満の想定
- ・洪水時の最寄りの避難場所は、中央公民館、慶徳小学校、藤園中学校、城東小学校
- 大規模災害時における帰宅困難者一時滞在施設として、熊本桜町ビル(受け入れ可能人数：約11,000人)が指定されている

■商店街周辺に内水発生時の浸水想定区域も存在

- ・内水の浸水想定(想定最大規模降雨)では、商店街周辺に1.0m未満の浸水想定区域が存在
- ・R7年8月の記録的な大雨では、調査対象地区内で地階など多くの浸水被害が発生

■洪水ハザードと避難場所



浸水想定深(想定最大規模降雨)

- 5.0m以上10.0m未満
- 3.0m以上5.0m未満
- 0.5m以上3.0m未満
- 0.5m未満

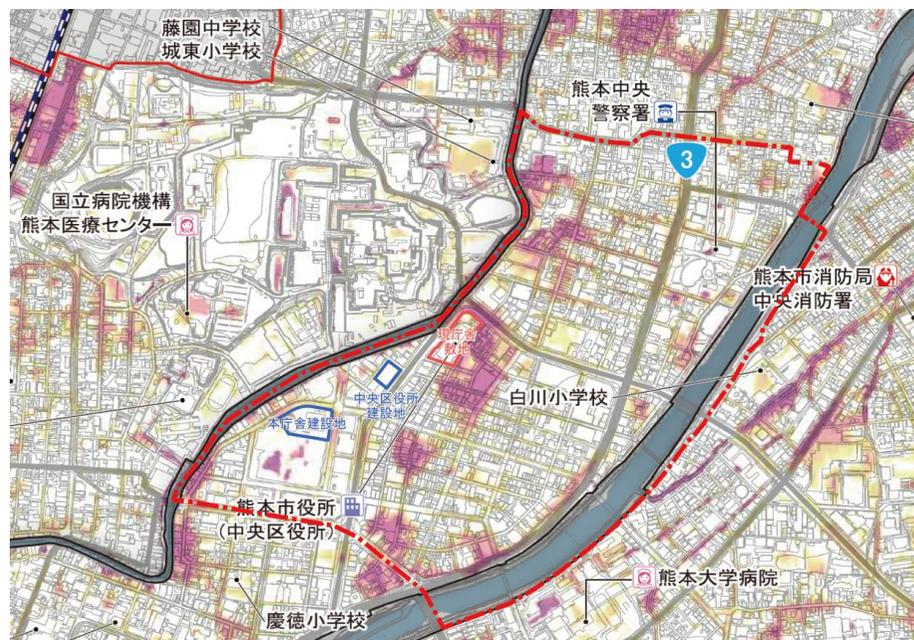
避難場所

- 地震時
- 地震時+洪水時



出典：熊本市洪水ハザードマップ(想定最大規模降雨)

■内水ハザード



浸水想定深(想定最大規模降雨)

- 1.0m以上
- 0.45m～1.0m未満
- 0.2m～0.45m未満
- 0.1m～0.2m未満
- 0.05m～0.1m未満

出典：熊本市内水浸水想定区域図(想定最大規模降雨)

(参考) 現在の本市の施策：まちなか再生プロジェクト

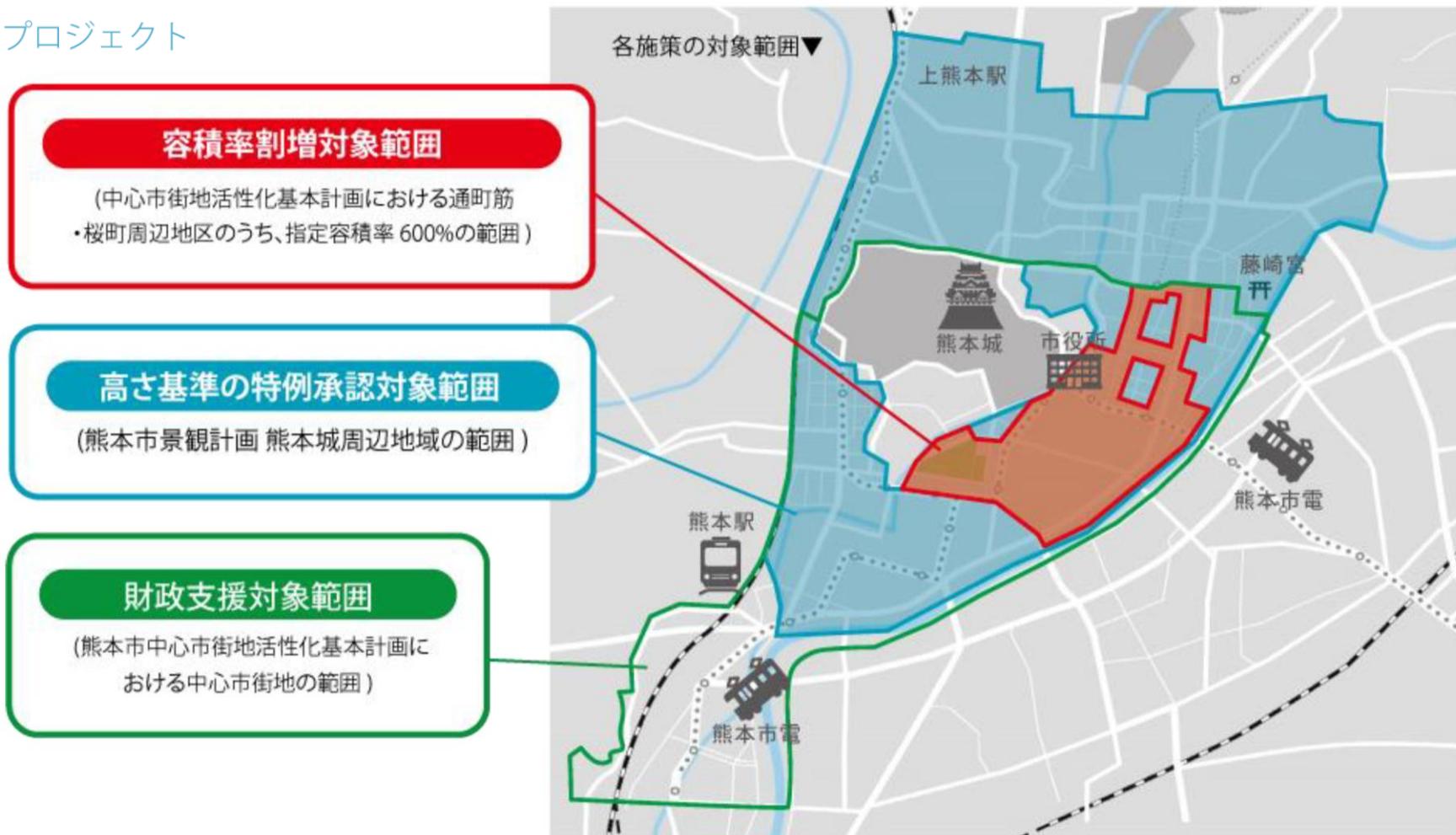
- 「まちなか再生プロジェクト」は、老朽化した建物の建替えを促進し、耐震性、防火性を向上させ、また、空地を生み出すことで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図ることを目的に、中心市街地を対象に2020(R2)年度から始動。
- 防災力の向上のみでなく、賑わいの創出や景観向上などを応援することで、まちなかの魅力向上を図る。

まちなか
再生
プロジェクト

施策① 「防災機能強化等に着目した容積率の割増」(以下「容積率割増」)

施策② 「高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充」(以下「高さ基準の特例承認」)

施策③ 「建築物等に対する財政支援制度」(以下「財政支援」)



2. 調査対象地区の現況

4) 土地建物利用

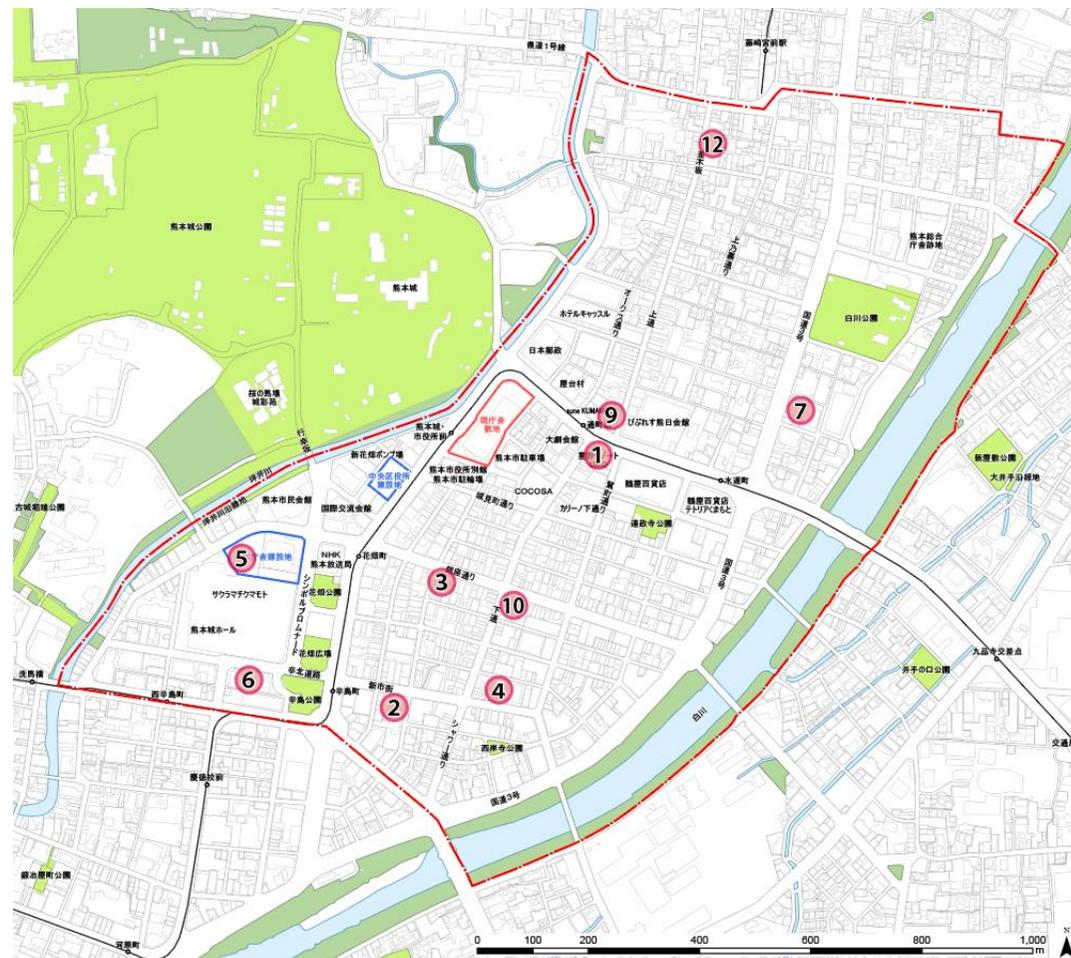
(参考) 現在の本市の施策：まちなか再生プロジェクト

- 2024(R6)年度末までに、まちなか再生プロジェクトを適用した案件は12件
 ⇒ 【内訳】 容積率割増：1件、高さ基準の特例承認：4件、財政支援：12件

■ 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 制度	高さ基準の特例承認 制度
		用途	階数	容積率緩和	高さ基準特例承認	財政支援		
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
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（概要）

熊本市の土地利用状況	・ 中心市街地は、地域拠点と比較して都市機能が集積する拠点的地域。中でも調査対象地区に商業・業務施設等が集積		
建物の用途構成	・ 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 ・ 市庁舎周辺に複数の市有施設が位置		
用途別の特徴 (商業、業務)	・ 通町筋、桜町の2つの核と3つのアーケード周辺に商業が集積。国道3号の東側には商業集積が少ない ・ 電車通り沿道(現市庁舎～花畑広場)には業務施設が集積。中高層のオフィスビルが連続し、熊本城⇄繁華街のつながりがやや希薄		
建物規模(面積)	・ 電車通り沿道には比較的大規模な敷地/建物が集積、中心商店街周辺には比較的小規模な敷地/建物が集積		
道路基盤	・ 通町筋以南は戦災復興第一土地区画整理事業により道路基盤が整備されているものの、通町筋以北は幅員4m未満の道路が多く存在 歩行者と車が混在する他、沿道敷地は建替え時にセットバックが必要な他、斜線制限等により容積率低減の影響を受けやすい ・ 2核3モールの骨格に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		
地価	・ 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		
建物規模(階数)	・ 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が複数ある		
建築年	・ 地区全体に老朽建物が分布し、地震に弱い建物が多い		
建物構造	・ 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 ・ 調査対象地区北側の一部地域に木造建物が点在。このうち上乃裏通りではこれを活かしたリノベーションが進む		
災害リスク	・ 洪水時・内水発生時の浸水想定区域が広く存在し、集中豪雨・洪水時には被害発生のおそれあり		
ゾーン別の特徴	桜町・電車通り沿い <ul style="list-style-type: none"> ・ 広幅員道路に面し、区画道路が整った街区で、敷地・建物の規模が比較的大きい ・ 通町筋周辺は商業施設が多く立地し、上通・下通をつなぐ賑わいのあるゾーンを形成 ・ 花畑・桜町周辺は新庁舎・区役所の整備を予定。また、文化施設等の公共施設やオフィスビルが建ち並び、シンボルプロムナード周辺の豊かな広場空間と一体となった風格あるゾーンを形成 	中心商店街(通町筋以北) <ul style="list-style-type: none"> ・ 上通を中心に商業施設が集積。周辺は住商併用の建物も多く、上乃裏通りにはリノベーションされた店舗が建ち並び界限性のあるゾーンを形成 ・ 区画道路が未整備で狭隘道路に面する狭小敷地が多い ・ 歩行者と車が混在しやすい 	中心商店街(通町筋以南) <ul style="list-style-type: none"> ・ 下通～新市街を中心に商業施設が集積。飲食店が建ち並び、昼も夜も賑わうゾーンを形成 ・ 敷地規模は小さいものの、区画道路が整備されている

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