

3 章 中心市街地の活性化の目標

3. 中心市街地の活性化の目標

〔1〕中心市街地活性化の目標

本計画では、中心市街地活性化の方針に基づき、目指す都市像である『昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも魅力的なまち』の実現に向け、以下の3つを中心市街地活性化の目標として設定する。

＜基本方針1＞ 時代の変化に応えるまち

- ・時代の変化を見据え、成長が期待できる産業への支援や将来を担う人材の育成、まちなかにおける機会の創出、デジタルサービスの構築を図り、魅力あるまちづくりを行う。

＜目標1＞ 時代の変化を見据えた魅力あるまちづくり

＜基本方針2＞ にぎわいあふれる城下まち

- ・前計画において整備した桜町・花畑周辺地区や熊本駅周辺の都市基盤を、最大限に活用することで、にぎわいを創出し、さらにその都市基盤と連携した移動サービスを強化していくことで、回遊性の高いまちづくりを行う。

＜目標2＞ にぎわいの創出と回遊性の向上

＜基本方針3＞ 安全・安心に住み続けることができるまち

- ・老朽化した建物の建替えの更なる促進を図るとともに、新しい生活様式への対応や、医療・介護等の支援体制を充実させ、災害に強く、多世代の市民が暮らしやすいまちづくりを行う。

＜目標3＞ 安全で安心できるまちなかへの居住促進

〔2〕計画期間の考え方

本計画の計画期間は、令和5年4月から、令和10年3月までの5年とする。

本計画：令和5年4月 ～ 令和10年3月（計画期間5年）

前計画：平成29年4月 ～ 令和5年3月（計画期間6年）

3章 中心市街地の活性化の目標

〔3〕目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の3つの目標に対して以下の目標指標を設定する。

目標1の「時代の変化を見据えた魅力あるまちづくり」については、時代の変化を見据え、成長が期待できる産業への支援や将来を担う人材の育成、まちなかにおける機会の創出、デジタルサービスの構築を図ることで、中心市街地における利便性や快適性など、来街者の目的を達成できた満足の度合いについて、「桜町・花畑周辺地区」、「熊本駅周辺」含めた中心市街地全体の魅力の向上を図るための指標として、第3期計画で基盤整備を行った「桜町・花畑周辺地区」、「熊本駅周辺」の両地区において「魅力があると感じる市民の割合」を目標指標に設定する。

目標2の「にぎわいの創出と回遊性の向上」については、前計画において整備した「桜町・花畑周辺地区」や「熊本駅周辺」の都市基盤を最大限に活用することで、にぎわいの創出を図り、さらにはそれら都市基盤と連携した移動サービスを強化することで、回遊性向上を図っていくことから、「中心市街地の歩行者通行量」、「熊本市内の宿泊客数」を目標指標として設定する。

目標3の「安全・安心に住み続けることができるまち」については、老朽化建物の建替えの促進を図るとともに、新しい生活様式への対応や医療・介護等の支援体制を充実させ、災害に強く、多世代の市民が暮らしやすいまちづくりを行うことから、「中心市街地内の居住人口」を目標指標として設定する。

	基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標
1	①時代の変化に応えるまち	時代の変化を見据えた魅力あるまちづくり	・ 桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じる市民の割合 ・ 熊本駅周辺が魅力的であると感じる市民の割合
2	②にぎわいあふれる城下まち	にぎわいの創出と回遊性の向上	・ 中心市街地の歩行者通行量 ・ 熊本市内の宿泊客数
3	③安全・安心に住み続けることができるまち	安全で安心できるまちなかへの居住促進	・ 中心市街地内の居住人口

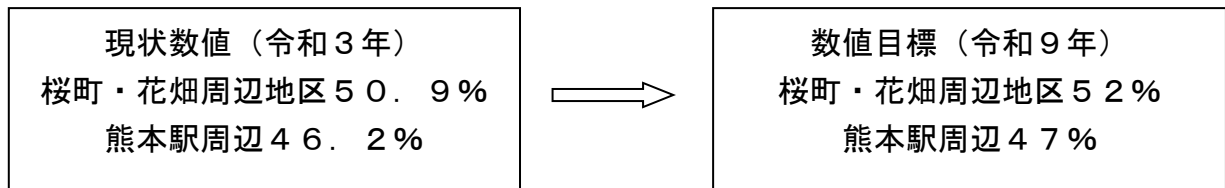
〔4〕具体的な数値目標の考え方

目標指標 1

「桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じる市民の割合」と「熊本駅周辺が魅力的であると感じる市民の割合」

< 目標値の設定 >

目標指標 1 については、これまでの傾向（トレンド推計）に、第 4 期計画の実施による効果を勘案して設定する。



調査方法：「熊本市第 7 次総合計画市民アンケート」調査結果

郵送法（郵便による調査票配布・回収）及びWEBアンケートによる回収

調査月：毎年 1 月～2 月

調査主体：熊本市

調査対象：熊本市

3章 中心市街地の活性化の目標

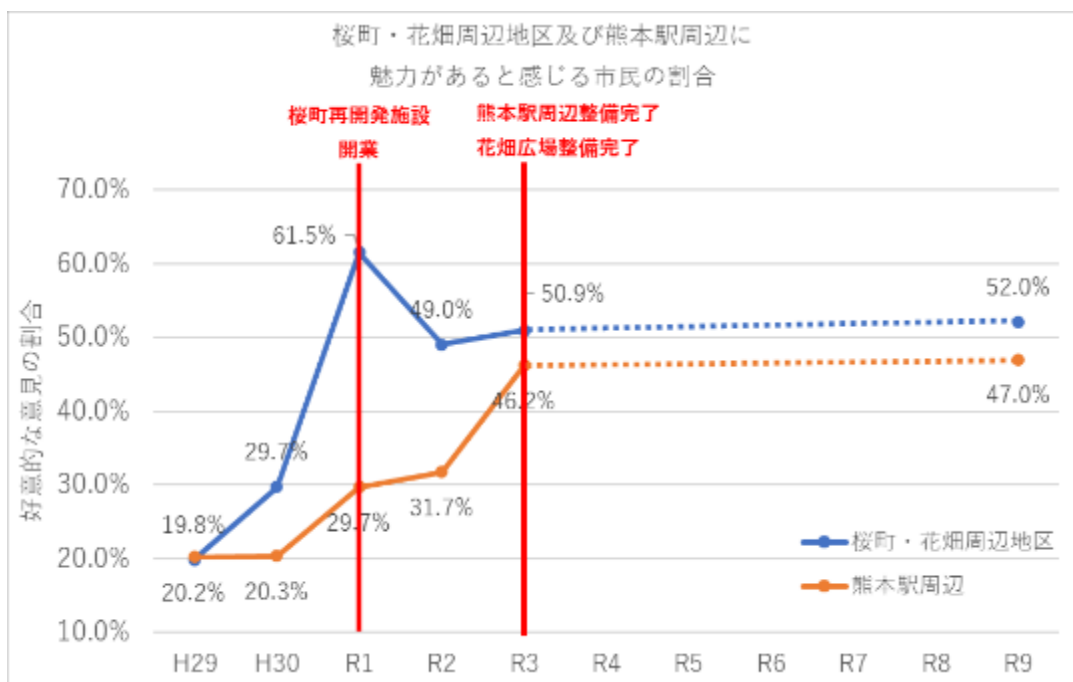
■目標値の積算

ア) これまでの傾向（トレンド推計）

これまでのアンケート調査によると、桜町再開発施設が完成した令和元年や、熊本駅ビルや花畑広場が完成した令和3年は、魅力があると感じる市民の割合が大きく上昇したが、これは、施設完成における期待値を含むものであると推測される。

しかしながら、第4期計画では、本市中心市街地における大型の基盤整備事業は概ね完了しており、計画期間中の大幅な上昇は難しいものと考えられる。

そこで、前計画掲載の事業を継続することで、両地区に魅力を感じる市民の割合が維持されていくものと推計する。



イ) 第4期計画による効果

前計画（第3期）では、約1,400億円の事業が実施され（見込みを含む）、その約8割が桜町・花畑地区及び熊本駅周辺で実施された。その効果もあり、両地区に対し魅力があると感じる市民の割合は、平成29年から令和3年で約30%上昇した。

ここから、中心市街地で実施された事業費に対する魅力の上昇率を計算すると、1億円あたり0.02%の割合で魅力を感じる市民の割合が上昇している。

第4期計画において、新規事業及び、第4期計画から本格化する事業の事業費合計は、約21.6億円と試算しており、ここから、第4期計画における事業効果を推計する。

$$21.6 \text{ 億円} \times 0.02 = \boxed{\text{約}0.4\% \text{の増加}}$$

3章 中心市街地の活性化の目標

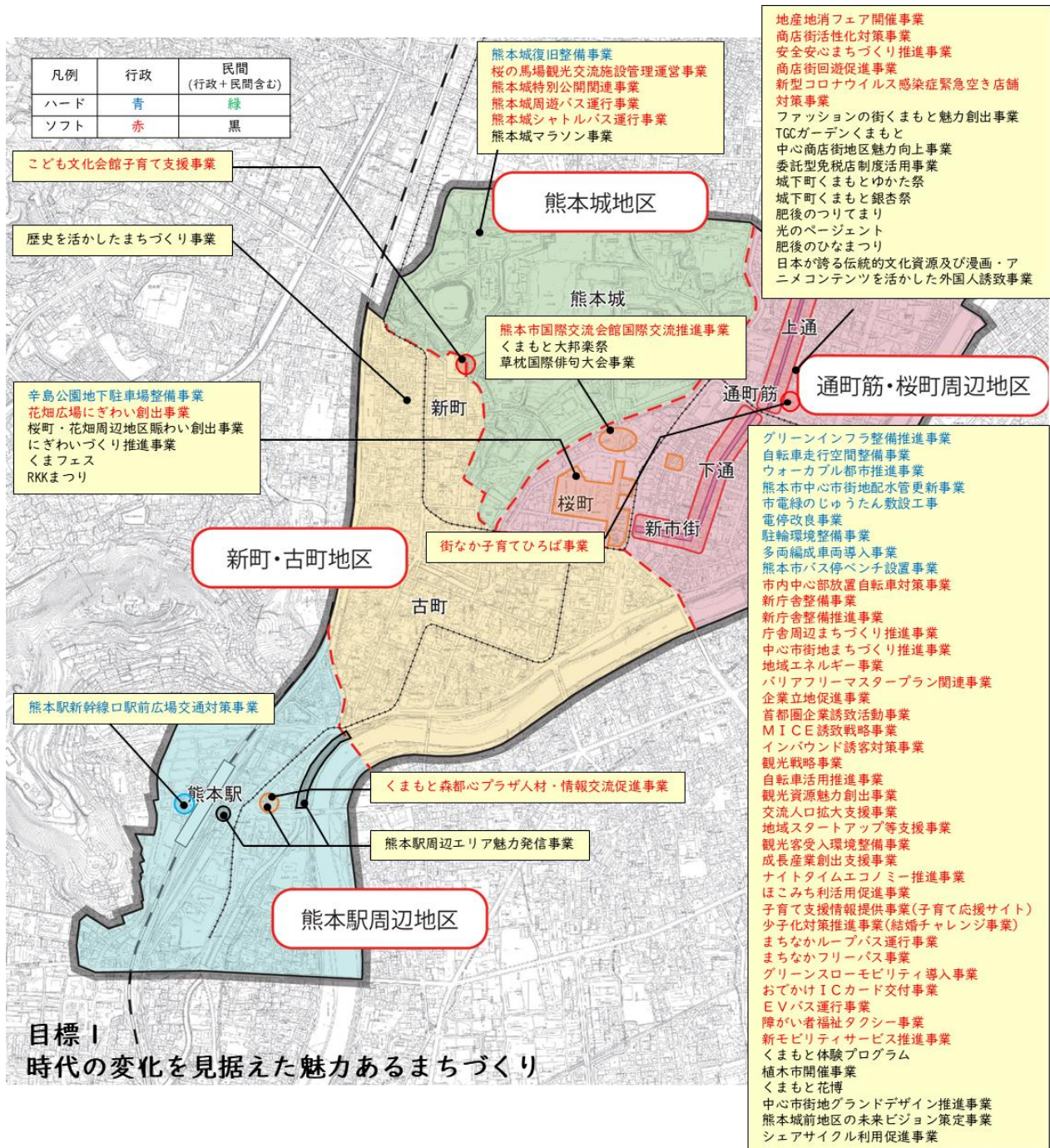
ウ) まとめ

桜町・花畑周辺地区

$$50.9\% + 0.4\% = 51.3\% \div \boxed{52\%}$$

熊本駅周辺

$$46.2\% + 0.4\% = 46.6\% \div \boxed{47\%}$$



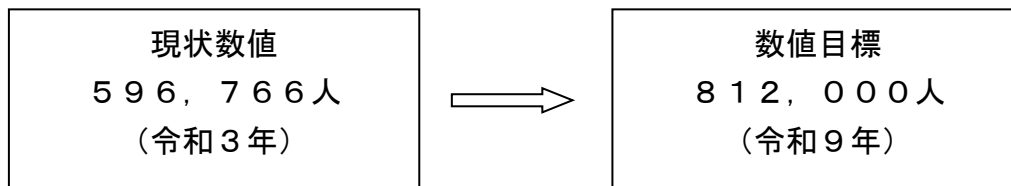
3章 中心市街地の活性化の目標

目標指標 2－1

「中心市街地の歩行者通行量」

< 目標値の設定 >

目標指標 2－1 については、これまでの傾向（トレンド推計）に、第 4 期計画の実施による効果、新しい生活様式による変化を勘案して設定する。



調査方法：商店街通行量調査結果

調査月：毎年10月

調査主体：熊本市

調査対象：中心市街地、および熊本駅周辺

3章 中心市街地の活性化の目標

■目標値の積算

ア) これまでの傾向（トレンド推計）

新型コロナウイルス感染拡大前の5カ年（平成27年～令和元年）を見ると、中心市街地における歩行者通行量は約2.9%の割合で増加傾向にあった。令和2年に新型コロナウイルス感染拡大の影響により、大幅に減少したものの、令和3年には、ワクチン接種や新しい生活様式の浸透もあり、約10.4%の割合で回復傾向に転じた。

そこで、新型コロナウイルス感染拡大前（令和元年）の水準に戻るまでの期間は、10.4%の割合で上昇し、その後は、従来の割合（2.9%）で上昇することとして通行量を推計する。

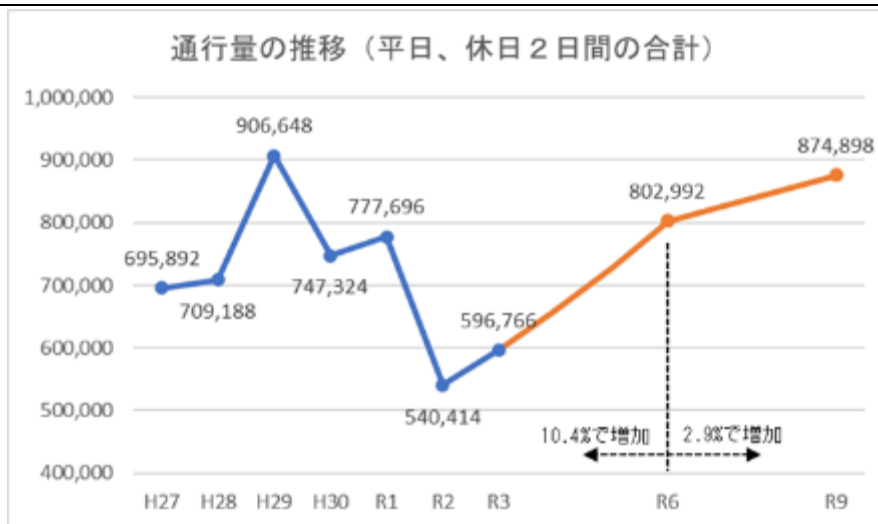
H27～R3における通行量の推移（平日、休日2日間の合計）

町名（通名）	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
上通	123,588	140,640	144,156	151,740	125,700	102,918	109,686
下通	255,144	263,220	361,044	290,328	301,764	204,018	218,406
新市街	77,220	57,336	129,996	58,776	91,680	55,230	59,880
駕町通り	42,984	48,936	47,268	47,904	44,184	29,916	21,948
水道町	40,944	60,360	42,276	44,592	45,204	29,964	30,432
熊本駅周辺	46,248	41,484	56,868	58,248	66,372	41,682	62,946
ワシントン通り	9,180	8,016	9,384	8,088	11,520	5,592	7,692
プールスコート	4,728	5,196	5,748	4,716	6,276	4,584	4,416
西銀座通り	3,060	3,456	3,348	3,684	11,196	6,264	6,252
城見町通り	13,296	12,708	13,596	12,552	13,008	9,888	10,860
シャワー通り	10,320	10,224	10,632	9,696	10,380	8,028	9,048
市庁舎通り	14,856	14,724	14,724	11,160	11,880	8,856	9,096
桜町	24,216	13,872	31,404	14,256	8,652	11,022	18,936
銀座通り	14,748	12,936	15,228	14,160	13,944	9,300	12,540
安政町	15,360	16,080	20,976	17,424	15,936	13,152	14,628
合計	695,892	709,188	906,648	747,324	777,696	540,414	596,766

約2.9%の割合で増加← | →約10.4%で増加

	R3（基準年）		R6		R9（目標年度）
通行量	596,766	⇒	802,992	⇒	874,898
変動率		10.4%		2.9%	

3章 中心市街地の活性化の目標



イ) 第4期計画による効果

本市都市再生整備計画（熊本市中心市街地地区）において、まちなかウォーカブル推進事業等の推進により、5年間で2.8%の上昇を目標と設定しているため、本計画においても、まちなかウォーカブルの推進により、同程度の上昇があるものと設定する。

$$874,898人 \times 2.8\% = 24,497人の増加$$

ウ) 働き方改革の推進

新型コロナウイルス感染症拡大を受け、テレワーク等の新しい生活様式が浸透し、中心市街地における歩行者通行量は減少傾向にあると考えられる。

内閣府が行っている「第5回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によると、地方部におけるテレワークの実施率は、新型コロナウイルス感染症拡大前の令和元年12月時点では8.1%だったが、令和4年6月時点では22.7%と14.6%増加している。この数値には、ほぼ100%テレワークの方から、基本的に出勤だが不定期にテレワークを利用の方までを含むことから、ここでは、約10%程度の減少幅があるものと設定する。

$$874,898人 \times 10\% = 87,490人の減少$$

エ) まとめ

$$874,898人 + 24,497人 + \blacktriangle 87,490 = 811,905人$$

$$\div 812,000人$$

3章 中心市街地の活性化の目標

【令和6年7月変更時の状況】

令和5年度フォローアップでは、**目標指標2－1**中心市街地の歩行者通行量の目標値に対し、最新値643,062人の状況であり、基準値を上回っている。基準値を上回った要因は新型コロナウイルス感染症が5類感染症へ移行したことに加え、各主要事業実施により人流が活性化したことによるもの。

令和5年度に策定した第8次総合計画における指標との統一を図るため、調査地点を1地点追加した計29地点による計測を目標値に設定し、**目標指標2－1**の達成を目指す。

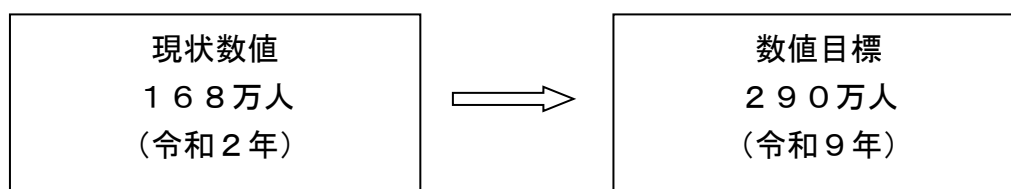
3章 中心市街地の活性化の目標

目標指標 2－2

「熊本市内の宿泊客数」

< 目標値の設定 >

目標指標 2－2 については、これまでの傾向（トレンド推計）に、第 4 期計画の実施による効果を勘案して設定する。



調査方法：熊本市観光統計

調 査 月：毎年 1 月～1 2 月

調査主体：熊本市

調査対象：市内のホテル、旅館、公共宿泊施設の年間宿泊客数

3章 中心市街地の活性化の目標

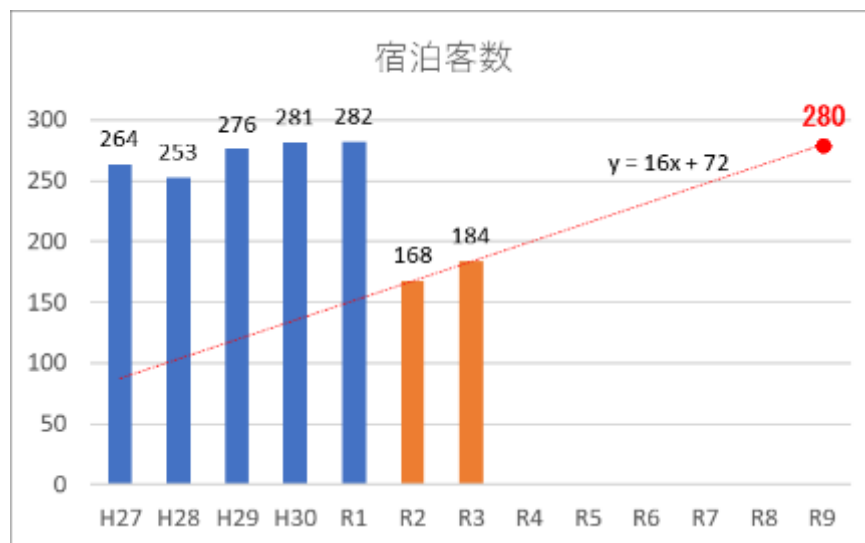
■目標値の積算

ア) これまでの傾向（トレンド推計）

新型コロナウイルス感染拡大前の5カ年（平成27年～令和元年）を見ると、熊本市内の宿泊者数は約1.7%の割合で増加傾向にあったものの、新型コロナウイルス感染拡大により、大幅な減少（168万人（令和2年））となった。

その後、新たな生活様式への対応等により、令和3年は184万人と回復の兆しが見られた。

本計画期間においても、令和2年から令和3年と同様に宿泊者数が回復していくものとして推計する。



イ) 第4期計画による効果

○中心市街地建て替え促進事業

通町筋のパルコ跡地において、OMO5熊本by星野リゾート（客室数160室）の開業が予定されている。当該ホテルは、宿泊施設としてだけでなく、その宿泊自体を目的とする観光客が見込まれる。

新型コロナウイルス感染拡大前（R1年度）における本市の客室稼働率は、熊本市観光統計（令和3年）によると、80.1%であることから、客室1室あたりの収容人数（1.45人（ホテル連絡協議会の市街地地区平均））を用いて宿泊者数の増加を推計する。

$$160\text{室} \times 80.1\% \times 1.45 \times 365\text{日} = \boxed{\text{約6.8万人の増加}}$$

3章 中心市街地の活性化の目標

○桜町再開発事業（熊本城ホールの利用）

熊本城ホールについては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、計画通りの利活用が図られていない。

当初計画では、年間想定利用者数465,000人（施設整備事業の精査・再検討に関する報告書）のうち、宿泊客の延べ人数見込みは、年間162,025人と試算されている。ここから桜町地区再開発施設のホテルへの宿泊客数（73,000人）を差し引くと、約89,000人が事業によって増加する見込みであった。

一方、開業後の熊本城ホールの利用者は約320,000人（R2年度実績）であり、想定利用者数の約70％に留まっている。

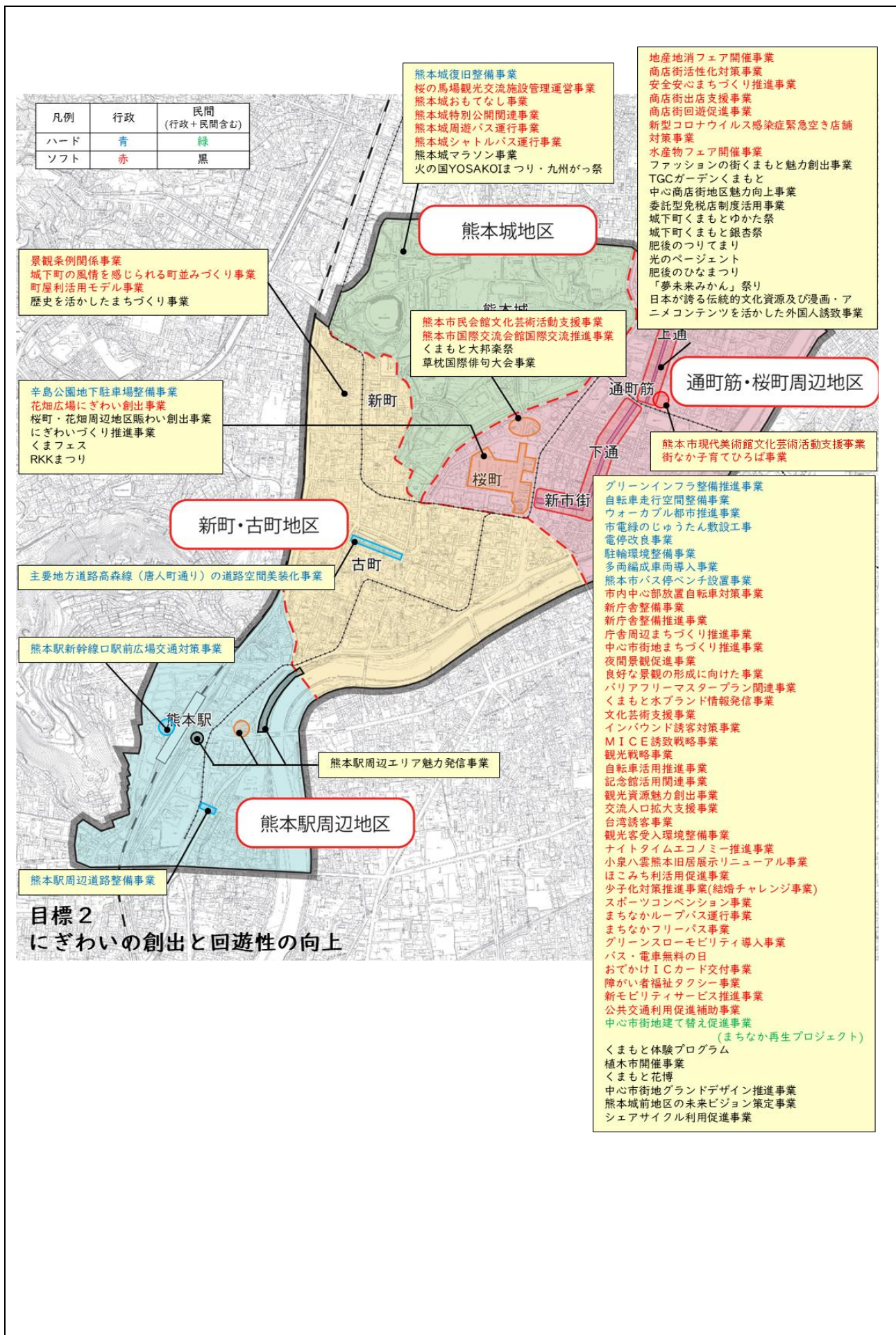
そのため、その差から熊本城ホールの影響による宿泊者数の増加を推計する。

$$89,000人 \times 30\% = 26,700人 \div \boxed{\text{約3万人の増加}}$$

ウ) まとめ

$$280万人 + 6.8万人 + 3万人 = \boxed{290万人}$$

3章 中心市街地の活性化の目標



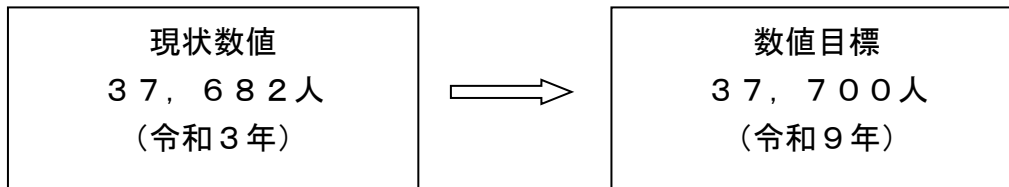
3章 中心市街地の活性化の目標

目標指標 3

「中心市街地内の居住人口」

< 目標値の設定 >

目標指標 3 については、これまでの傾向（トレンド推計）に、第 4 期計画の実施による効果、新しい生活様式による変化を勘案して設定する。



調査月：10月1日

調査主体：熊本市

調査対象：中心市街地内7校区の住民基本台帳登録者

3章 中心市街地の活性化の目標

■目標値の積算

ア) これまでの傾向（トレンド推計）

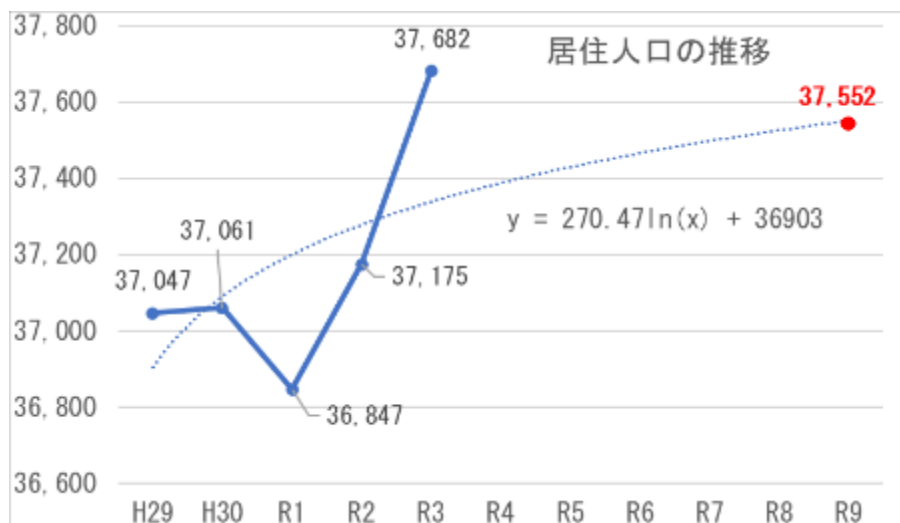
本市全体の将来人口は、緩やかに継続的な人口減少と推計されており、本計画期間（R 5．4～R 1 0．3）においては、3 %程度（平成 2 7 年比）減少する見込みである。（P．1 0 参照）

一方、中心市街地の人口は、居住数や人口密度との関係により、一定数に収束していくことから、中心市街地内 7 校区の居住人口における、過去 5 年間（前計画期間：H 2 9～R 3）の調査結果をもとに、対数近似により推計すると、目標年度である令和 9 年度は、3 7, 5 5 2 人と令和 3 年度の実績値よりも低い数値となる。

なお、令和 3 年度の実績に着目すると、熊本駅周辺を有する春日校区が大きく上昇しているが、熊本駅ビルの開業に伴う、従業員の居住者増に起因する特異値であると推測される。

H 2 8～R 3における居住人口の推移

	H29	H30	R1	R2	R3
城東	3, 253	3, 223	3, 176	3, 070	3, 021
慶徳	3, 671	3, 624	3, 548	3, 814	3, 838
五福	3, 942	3, 866	3, 838	3, 924	3, 999
一新	9, 836	9, 933	9, 926	10, 026	10, 140
碩台	6, 491	6, 469	6, 329	6, 169	6, 186
古町	3, 127	3, 165	3, 281	3, 307	3, 343
春日	6, 727	6, 781	6, 749	6, 865	7, 155
合計	37, 047	37, 061	36, 847	37, 175	37, 682



3章 中心市街地の活性化の目標

イ) 第4期計画による増加

○中心市街地建て替え促進事業

当該事業では、10年間で100件の建て替えを目標としており、事業実施前の5件/年の2倍のペースでの建て替えを計画している。

建て替えにより、商業や業務のみならず、居住についても建物の更新が為されることから、事業の実施により、街なか居住の推進が図られることとなる。

これまでの傾向を見ると、中心市街地内7校区の居住人口は、37,047人（平成29年）から37,682人（令和3年）と、年平均160人ずつ増加してきた。

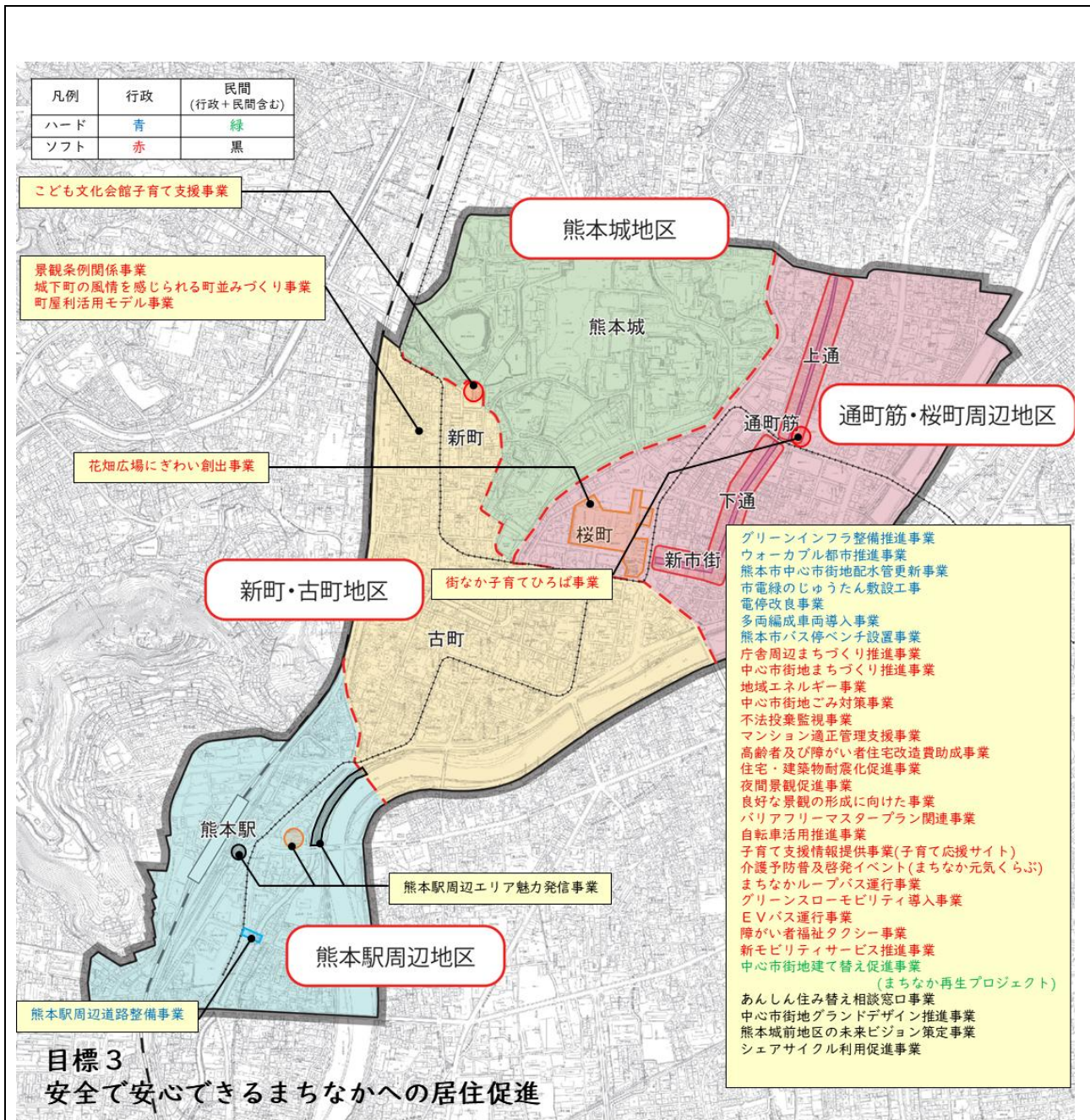
そこで、本計画期間である5年間において、10%のまちなか居住の促進が図られるものとして推計を行う。

$$160人 \times 5年 \times 10\% = \boxed{80人の増加}$$

ウ) まとめ

$$\begin{array}{rcll} 37,552人 & + & 80人 & = & 37,632人 \\ & & & \div & \boxed{37,700人} \end{array}$$

3章 中心市街地の活性化の目標



〔5〕フォローアップの方針

各数値目標の達成状況については、毎年度末にフォローアップするものとし、中心市街地活性化協議会と十分な協議を行いながら、状況に応じて事業等の見直しや改善を図る。

また、目標指標については、コロナ禍である令和4年度に設定したことから、今後、社会・経済の動向や事業等の見直しを踏まえ、適宜、上方修正を含め、検討していくこととする。

また、計画期間終了時点において最終的な検証・評価を行い、その結果に応じて必要な施策を検討し、長期的な展望に立って、中心市街地活性化の推進を図っていく。

<目標1> 時代の変化を見据えた魅力あるまちづくり

<目標指標1>

「桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じる市民の割合」と「熊本駅周辺が魅力的であると感じる市民の割合」

本市が毎年1月～2月にかけて実施している「総合計画市民アンケート」において調査を行い、基準年及び目標年度との比較を行い、事業効果を検証する。

【補足】

毎年の「定期フォローアップ報告に関する報告」における参考資料として、RESAS（地域経済分析システム）等を活用し、本市におけるキャッシュレス決済金額の推移や、中心市街地における人流データを活用した「滞在時間」等のデータの収集・分析を行う。

3章 中心市街地の活性化の目標

<目標2> にぎわいの創出と回遊性の向上

<目標指標2-1>

中心市街地の歩行者通行量

本市が毎年10月に実施している「歩行者通行量調査」において調査を行い、基準年及び目標年度との比較を行い、事業効果を検証する。

<目標指標2-2>

熊本市内の宿泊客数

本市が毎年1年分の熊本市内の宿泊客数を把握するために実施している「観光動向調査」において調査を行い、基準年及び目標年度との比較を行い、事業効果を検証する。

【補足】

毎年の「定期フォローアップ報告に関する報告」における参考資料として、歩行者通行量だけでは把握できない、桜町・花畑周辺地区、熊本駅周辺、熊本城、商店街等の都市基盤間の回遊性についても、人流データを活用した「回遊量」や「往来率」、レンタサイクルの利用率等のデータの収集・分析を行う。

<目標3> 安全で安心できるまちなかへの居住促進

<目標指標3>

中心市街地の居住人口

毎年10月1日時点の住民基本台帳によって中心市街地内7校区の居住人口を把握し、基準年及び目標年度との比較を行い、事業効果を検証する。