

- 基本計画の名称：熊本市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：熊本県熊本市
- 計画期間：令和５年４月～令和１０年３月（５年）

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

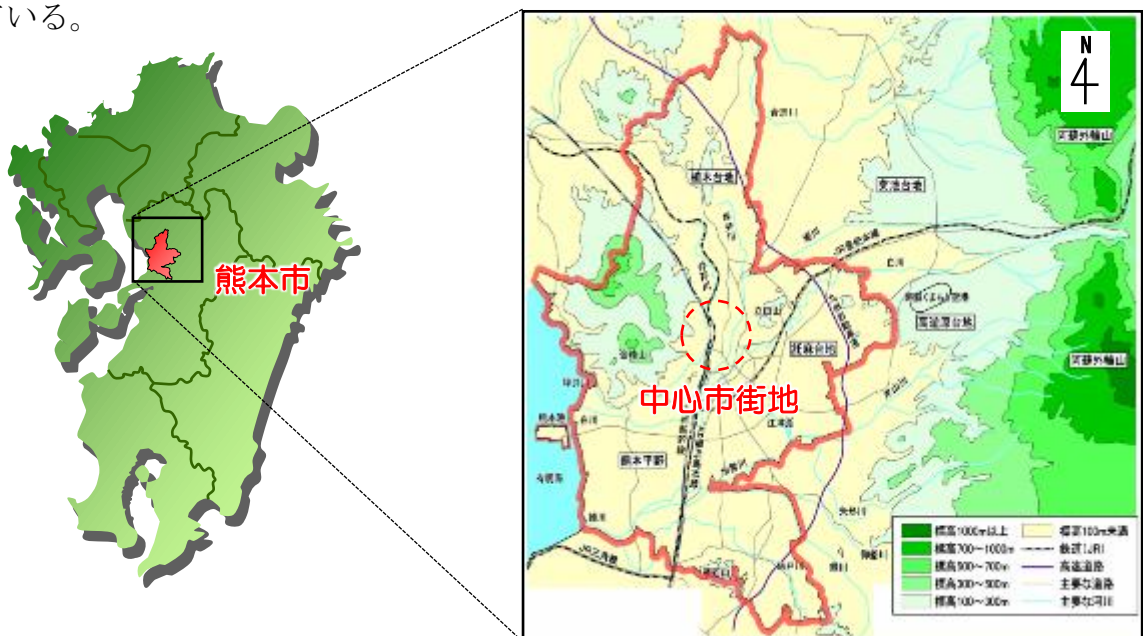
〔1〕 熊本市の概況

（1） 位置、地勢

本市は、東経130度42分、北緯32度48分に位置し、福岡市から南へ約110km、鹿児島市から北へ約180kmで、九州の中央、熊本県ではやや北側に位置しており、有明海に面し、坪井川、白川、緑川の3水系の下流部に形成された熊本平野の大部分を占めている。

また、阿蘇山系と金峰山系との接合地帯の上に位置する本市は、数多くの山岳、丘陵、大地、平野等によって四方を囲まれている。市の北東部や東部は、一部に立田山や託麻三山、白川沿いの河岸段丘など起伏のある地形もあるが、全体としては阿蘇外輪山へと続く火山灰土からなるなだらかな丘陵地となっている。南部は熊本平野の一角をなし、田園風景が広がる。

市の西側は干拓地で地形的な変化は少なく、西北部は金峰山系の急斜面の山が連なっている。



（2） 熊本市の沿革

1588年に加藤清正が隈本城に入城して統治を開始し、治山治水や干拓による土地開発などを積極的に行い、荒廃していた土地を改良し生産力を向上させた。清正は1607年に新たな隈本城を築き、その後、当地の呼称を隈本から熊本へと改名し、これ以降、熊本は城下町として発展してきた。

明治時代には、熊本は九州の中央部にある主要都市ということで九州の中核と位置づけられ、熊本鎮台・第五高等中学校などの九州を管轄する各種の国家機関が設置されるなど、九州中央の官公庁の街として発展した。

昭和以降、戦後の日本の産業構造の変化や、1970年代の山陽新幹線博多開業、福岡市の政令指定都市移行等により、九州における拠点機能は福岡市へと移っていったが、現在でも国の機関の一部（九州総合通信局、九州財務局、熊本国税局（南九州4県

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

を管轄)、九州農政局、九州森林管理局、陸上自衛隊西部方面隊等)は本市に置かれている。

人口は、近隣町村との合併等を要因として、これまでは増加してきたところであり、昭和52年には50万人、平成3年には60万人を超え、平成20年に富合町、平成22年に城南町・植木町と合併したことにより、熊本県の人口の4割以上となる約74万人(面積は約390km²)となっており、近隣市町村を含めた熊本連携中枢都市圏人口では120万人を超えている。

都市規模としては、九州では福岡市、北九州市に次いで3番目であり、平成24年4月、全国で20番目となる政令指定都市へ移行した。

このような折、平成28年4月14日及び16日に史上類を見ないM6.5の前震とM7.3の本震の熊本地震が発生し、甚大な被害を受けたが、これまでのまちづくりの歩みを止めないように、市民・地域・行政が総力をあげて復旧・復興に取り組み、効果的かつ迅速に震災からの復旧と地域経済の回復を図るとともに、今回の経験を踏まえた防災面の強化や都市としての更なる魅力向上など、よりよいまちづくりを目指した創造的復興に取り組んできた。

令和元年7月には、熊本市SDGs未来都市計画を策定し、被災者の生活再建をはじめ復旧復興を最優先課題として、復興を下支えする地域経済の活性化、そして、その先の将来を見据えて、健康や教育、公共交通網の再編を重点に、地域力をいかした防災・減災のまちづくりに取り組んでいるところである。

(3) 中心市街地の社会・経済上の役割

① 公共公益施設及び公共交通

中心市街地においては、平成19年に築城400年を迎えた熊本城を擁する熊本城公園、令和3年11月に完成した花畑広場など、市民の賑わい・憩いの場や、市役所をはじめ多くの行政機関が立地するとともに、令和元年12月にグランドオープンした熊本城ホール、熊本市民会館、熊本市国際交流会館などの公共施設や、熊本市現代美術館、県立美術館、県伝統工芸館といった文化施設が整備されている。また、多くの高等学校や専門学校、大学予備校も立地している。

総合病院の一部は郊外部に移転したものの、国立病院機構熊本医療センターについては、中心市街地内の敷地内で建て替えられ、国の合同庁舎も、中心市街地内の熊本城地区から熊本駅周辺地区へ移転した。

公共交通のうち鉄軌道については、JR鹿児島本線が市域を南北に通過しており、平成23年3月には、九州新幹線鹿児島ルートが全線開業、平成30年3月には、中心市街地を含むJR鹿児島本線約6km、JR熊本駅から阿蘇方面に伸びるJR豊肥本線約1kmの鉄道高架化が完了した。また、令和3年3月には、熊本駅白川口駅前広場も完成し、中心市街地の一部である熊本駅周辺地区においては、交通結節機能の強化のみならず、新たなにぎわい・憩いの空間の創出、さらには防災機能の強化が図られた。

中心市街地に隣接する私鉄の熊本電気鉄道や中心市街地の路面を走る市電は、市民

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

の生活を支える重要な交通手段となっており、少子高齢化・人口減少社会を見据えた多核連携都市の実現に向けて、市電の延伸を検討している。

また、バス網については、令和元年9月に桜町地区市街地再開発事業による「熊本桜町バスターミナル」や熊本駅白川口駅前広場が整備され、利用者の利便性の向上が図られるとともに、令和2年4月からは、市内5社のバス事業者が共同経営準備室（現・共同経営推進室）を設置し、利用者のニーズに沿った利便性の高い持続可能なバス路線網の検討を進めている。



熊本桜町バスターミナル（桜町地区再開発施設）



熊本駅白川口駅前広場

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

② 商業

本市中心市街地における商業については、通町筋に立地する鶴屋百貨店と、令和元年9月に開業したサクラマチクマモトを2つの核とし、上通商店街・下通商店街・サンロード新市街といった西日本最大級のアーケードを中心に繁華街が広がっており（2核3モール）、中・南九州地区の商業的中核都市として発達している。

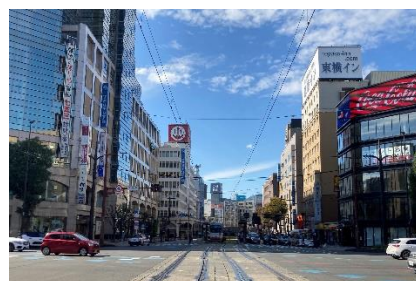
上通商店街（全長約360m、幅約11m）と下通商店街（全長約511m、幅約15m）は、市電通町筋電停を挟んで南北に広がる全蓋型のアーケード商店街である。通町筋の水道町方面には、多くの立体駐車場やマンションが立地しており、市街地再開発事業により建設されたテトリアくまもと（地上10階、地下3階）には、鶴屋百貨店等の商業施設のほか、くまもと県民交流館パレア等が入るなど複合施設として機能している。

下通アーケードではCOCOSAやカーリーノ下通店などの大型店が立ち並んでおり、駕町通り、銀座通り、栄通りといった通り沿いには1,000店を超える飲食店等が集積し、夜も繁華街としてのにぎわいを見せている。また、電車通り側入口では、「(仮称)下通GATEプロジェクト」として、低層階に商業施設、上層階には、ホテル「OMO5熊本by星野リゾート」の建設が令和5年春の完成を目標に進められており、中心市街地における新たなにぎわいの拠点として期待されている。

サンロード新市街アーケード（全長約235m、幅約18m）は下通と市電辛島町電停やサクラマチクマモト、花畑広場を結ぶ幅広のアーケード街となっている。



上通アーケード



通町筋



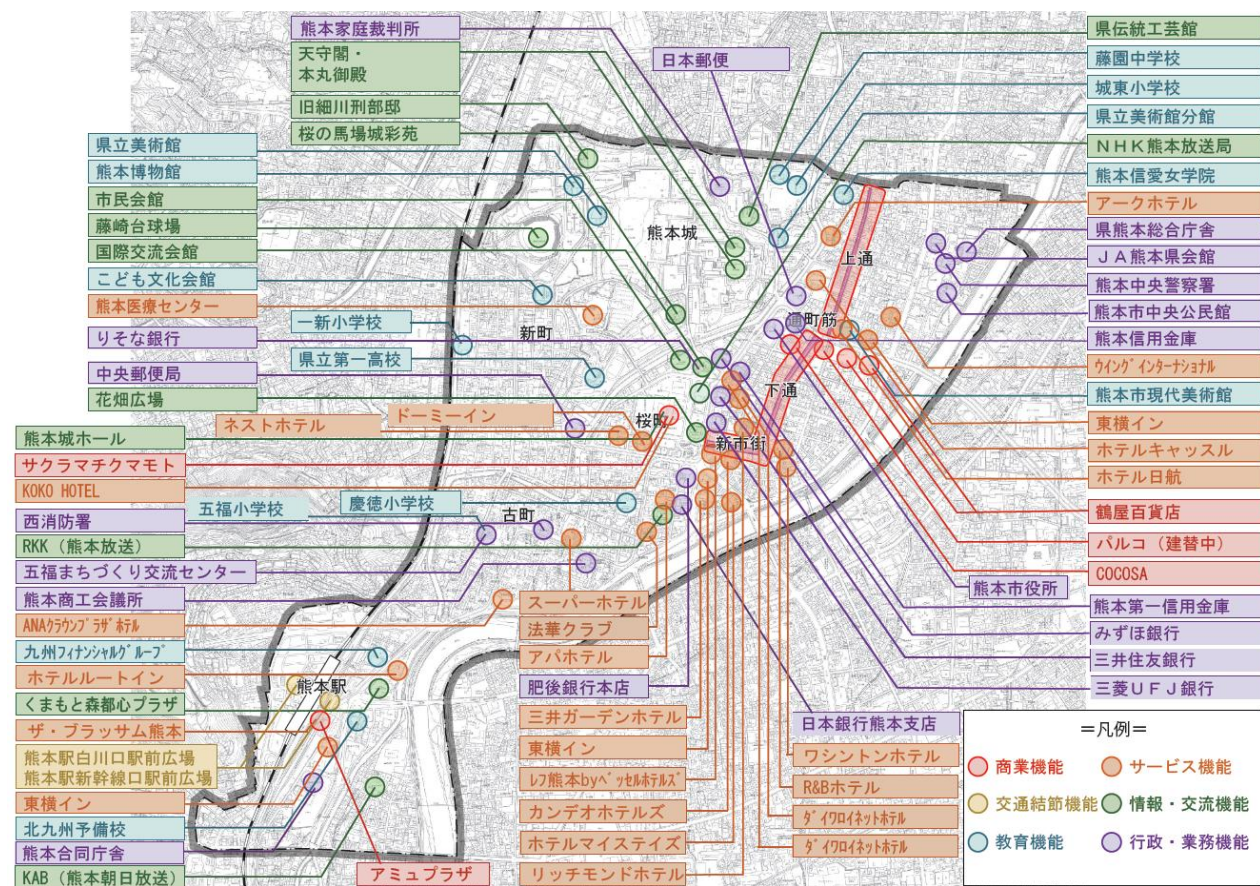
サンロード新市街



下通アーケード

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

＜参考：中心市街地の主要都市機能の現況＞R4.10時点



1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔2〕熊本市の現状に関する統計的なデータの把握・分析

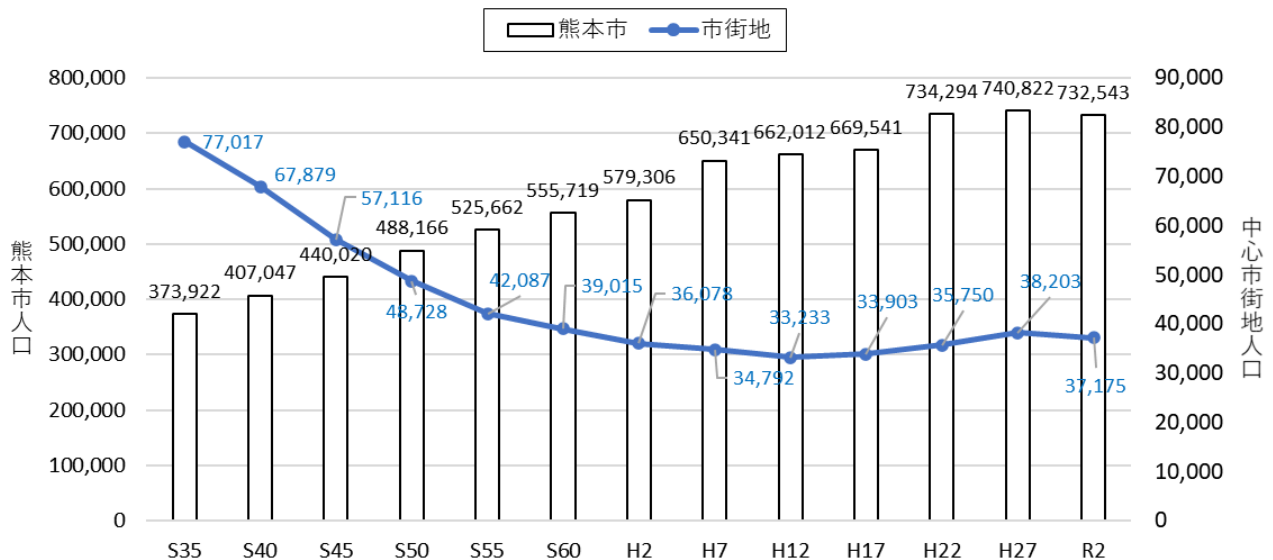
（1）人口動態等

本市では、人口減少・高齢化の進展が見込まれており、中心市街地においても緩やかではあるが、同様の傾向が見られる。また、熊本連携中枢都市圏から多くの通勤・通学者があり、中心市街地をはじめとする、都市機能誘導区域に都市機能を維持・確保していくことが求められていることから、中心市街地を核としたコンパクトな都市づくりを行い、一定の人口密度を維持していくための施策展開が必要となる。

○中心市街地の人口の状況

市全体の人口は、平成27年を境に減少傾向にある。一方、減少傾向にあった中心市街地の人口は、平成12年に上昇に転じたものの、平成27年から令和2年にかけては減少している。

熊本市、中心市街地の人口の推移



(資料) 国勢調査、中心市街地の令和2年は住民基本台帳(R2. 10時点)

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○熊本連携中枢都市圏における本市の人口等

本市の人口は約 74 万人であり、熊本県の人口の 4 割強を占め、熊本県連携中枢都市圏の人口に対しては、6 割強を占めている。

	人口	対県割合	世帯数	対県割合	面積 (km ²)	対県割合
熊本市	738,865	42.5%	326,920	45.5%	390	5.3%
熊本連携中枢都市圏（注）	1,211,169	69.7%	507,300	70.5%	3,138	42.4%
熊本県	1,738,301	100.0%	719,154	100.0%	7,409	100.0%

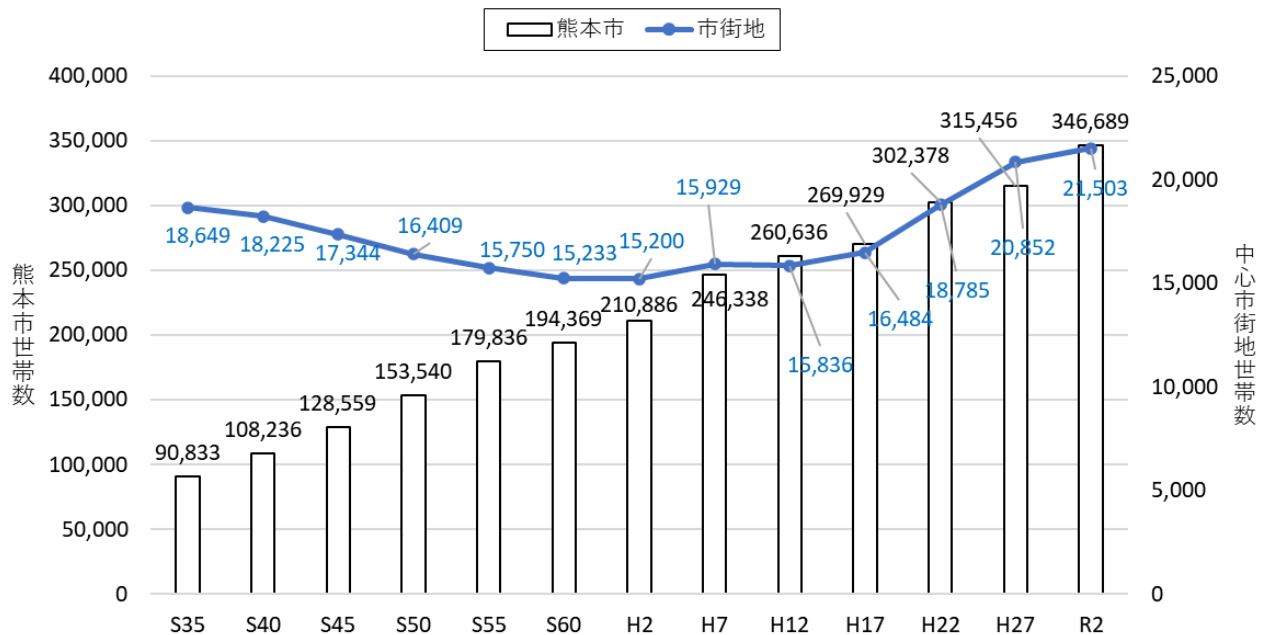
（出典）人口・世帯数は、令和 2 年国勢調査

（注）熊本連携中枢都市圏は、熊本市、山鹿市、菊池市、宇土市、宇城市、阿蘇市、合志市、美里町、玉東町、大津町、菊陽町、高森町、西原村、南阿蘇村、御船町、嘉島町、益城町、甲佐町、山都町の 19 市町村（令和 4 年 3 月 28 日時点）

○中心市街地の世帯数の状況

市全体の世帯数は、周辺 3 町との合併（H20：富合町、H22：城南町、植木町）もあり、増加傾向にある。一方、中心市街地の世帯数については減少から横ばいであったが、平成 17 年からは増加傾向にある。

熊本市、中心市街地の世帯数の推移

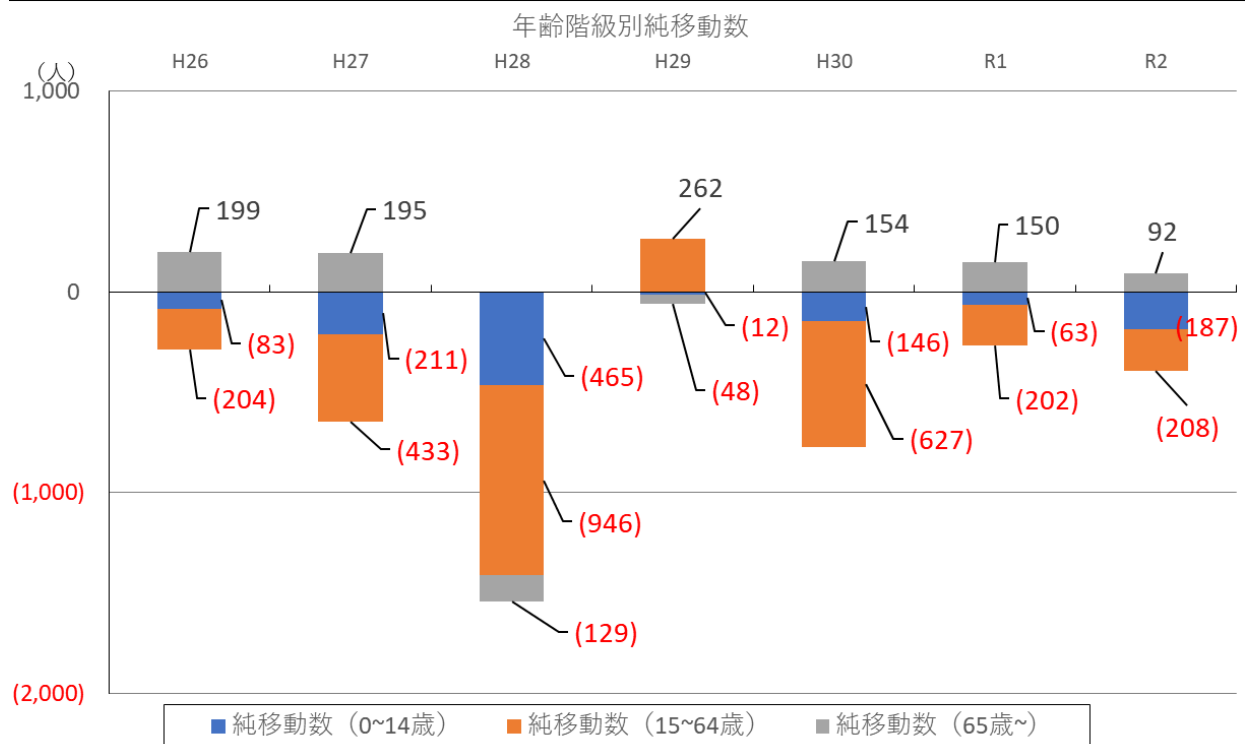
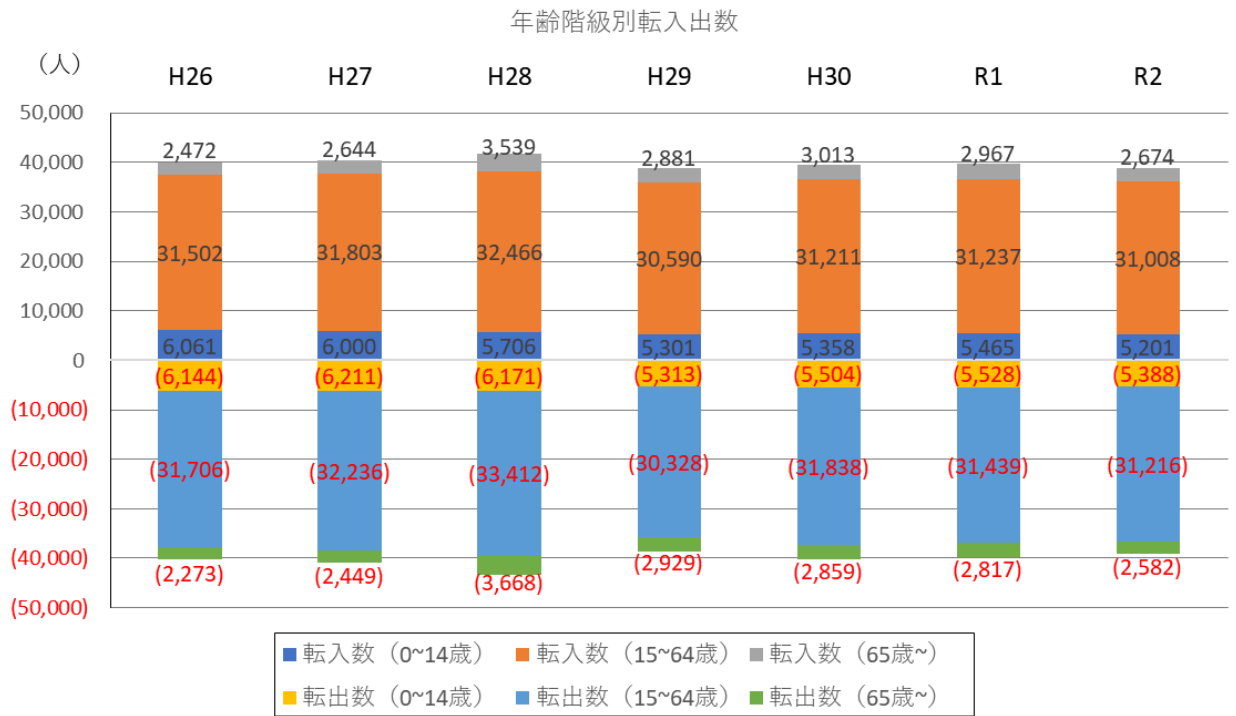


（資料）国勢調査、中心市街地の令和 2 年は住民基本台帳（R2. 10 時点）

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○市全体人口の社会増減

市全体の年齢階級別純移動数の推移は、平成26年以降、転出傾向にある。特に、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）について、その傾向が強く見られる。なお、平成28年の転出増加については、熊本地震の影響によるものと推測される。

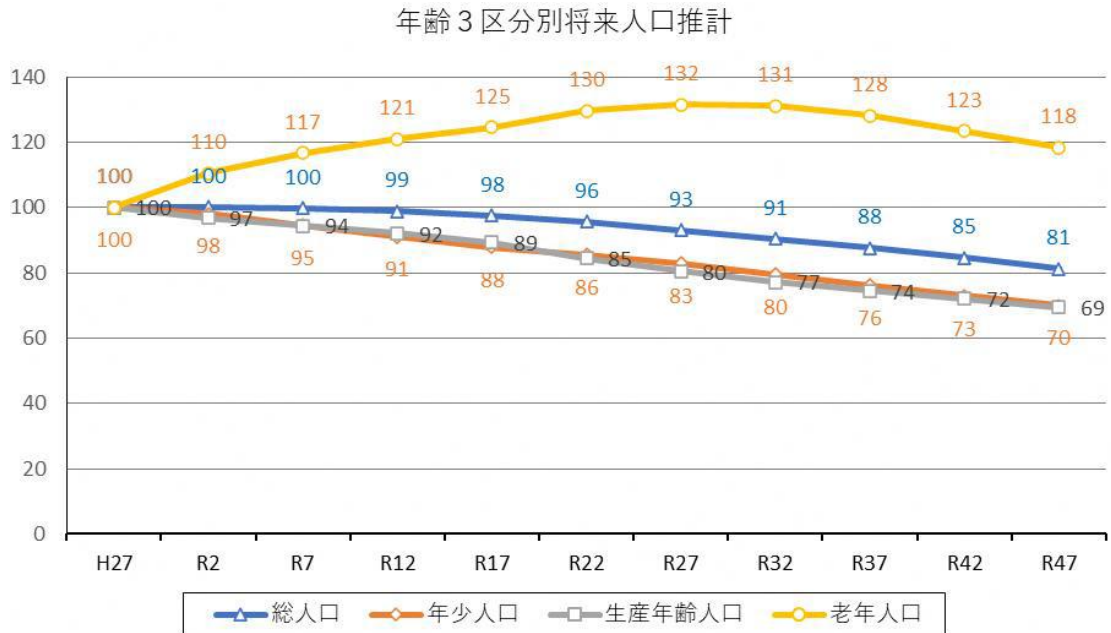


(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」 地域経済分析システム (RESAS)

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○将来人口推計

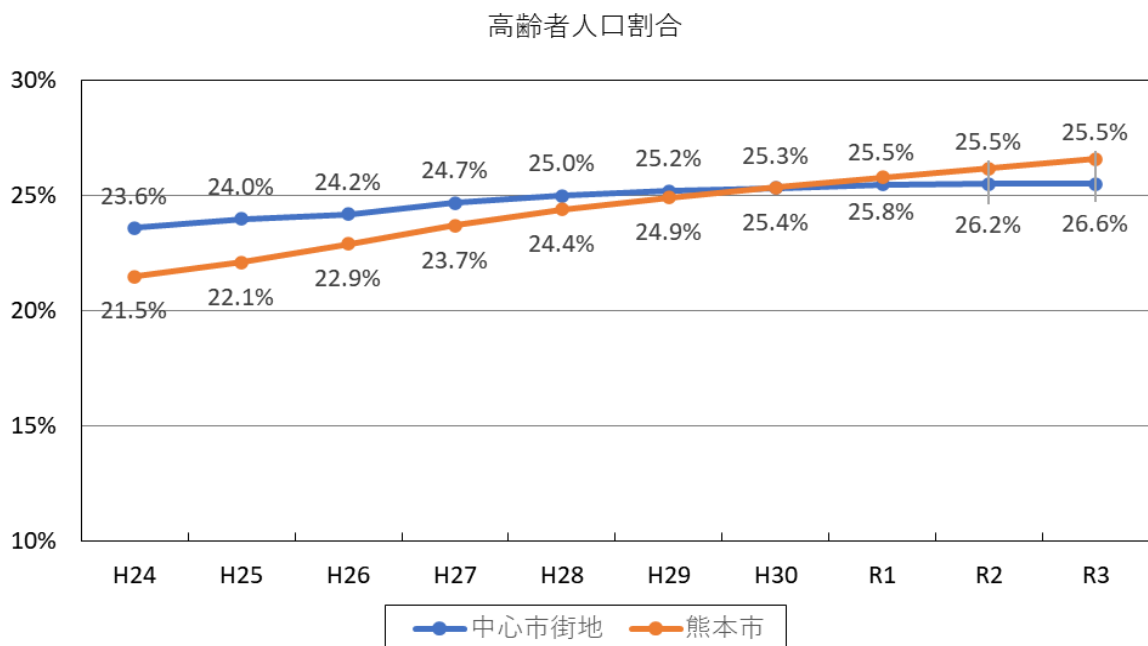
市全体の将来人口推計は、総人口は緩やかに継続的な人口減少が推計されている中で、生産年齢人口は総人口を上回る減少傾向が推計されており、将来的にも生産年齢人口の増加は厳しい状況にある。また、老年人口は令和27年から減少傾向となっている。



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」に基づき
まち・ひと・しごと創生本部作成 地域経済分析システム (RESAS)

○中心市街地における高齢化率

中心市街地における高齢化率は、本市全域に比べ高い傾向にあったが、平成30年を境に、本市全体よりも低くなっている。



(資料) 住民基本台帳各年4月1日

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○中心市街地における年齢別人口の増減率

中心市街地においては、生産年齢人口（15～64歳）が熊本市全体に比べ、高い増加率を示している。一方、老年人口（65歳～）については、大きな増減が見られない。

年齢別人口増減率（平成23年～令和3年）

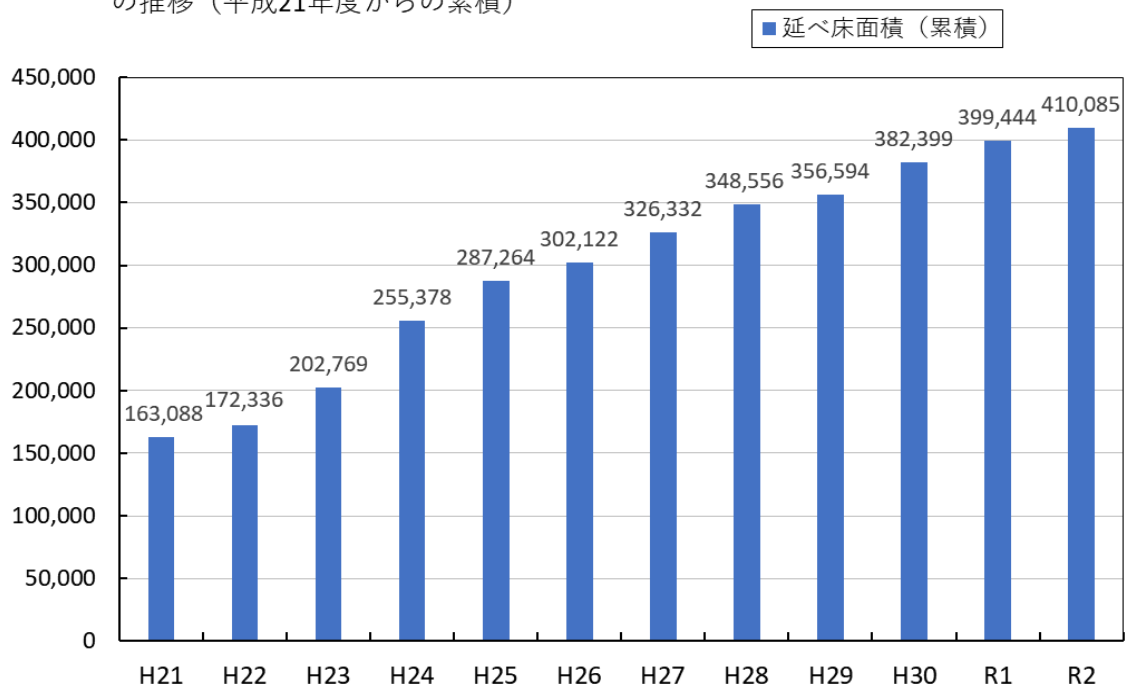


（資料）住民基本台帳各年4月1日

○中心市街地におけるマンションの供給状況

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べ床面積の累積（延べ床面積が1,000㎡以上のものを抽出）は、現在においても増加傾向にある。

中心市街地内の大規模建築物等届出（共同住宅等）における延べ床面積の推移（平成21年度からの累積）



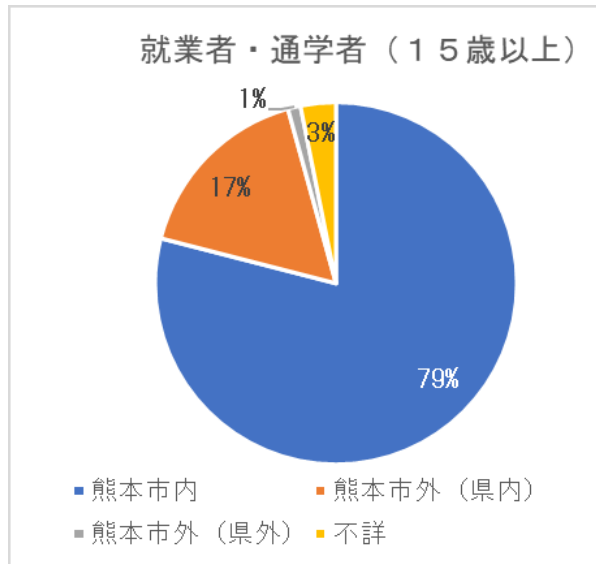
（資料）熊本市調べ ※大規模建築物：高さが13m以上の建築物等

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

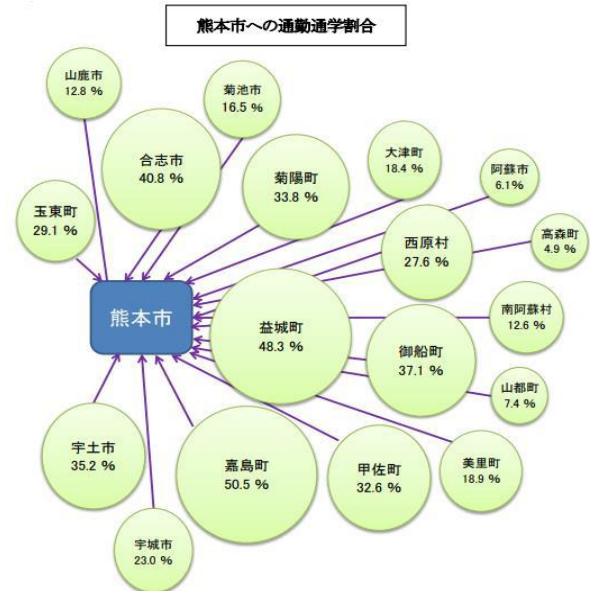
○通勤・通学の状況

本市は、熊本連携中枢都市圏において、「圏域全体の経済成長のけん引」や「高次の都市機能の集積・強化」の役割を担っている。

本市における就業者・通学者の約18%（県内17%、県外1%）が市外から通勤、通学しており、圏域全体から多くの通勤・通学者が中心市街地を訪れている。



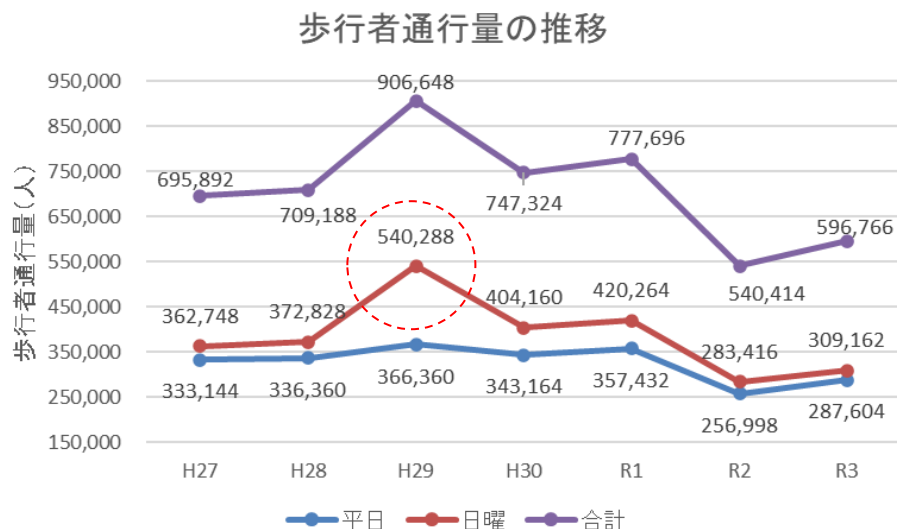
（平成27年国勢調査）



熊本連携中枢都市圏ビジョン（2022年3月）より

○歩行者等通行量

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、令和2年度は大幅な減少がみられるが、令和3年度には再び、増加傾向に転じている。なお、平成29年度の日曜については、（仮称）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である。



（資料）商店街通行量調査より（熊本市調べ）

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

(2) 商業・観光

本市中心市街地は、本市のみならず、熊本都市圏全域の経済をけん引する役割を担うことから、商業・観光の両面から施策を展開し、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る必要がある。

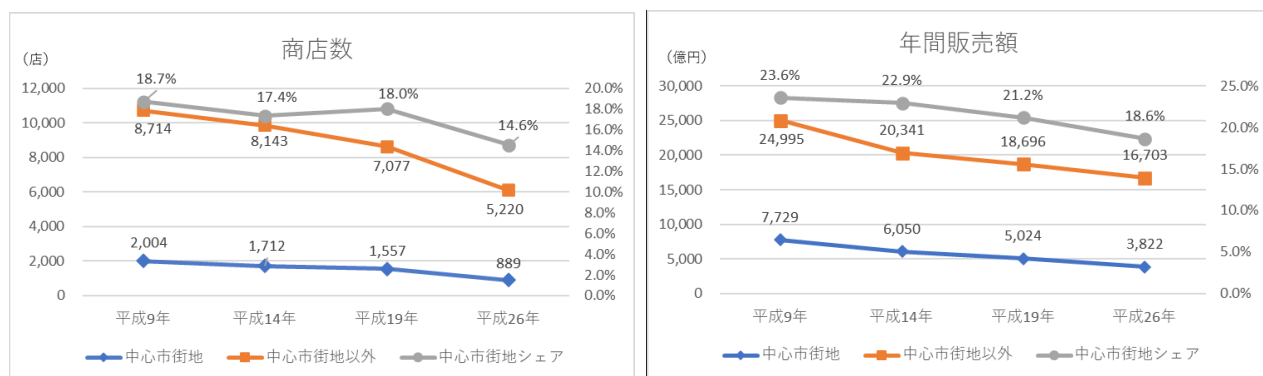
1) 中心市街地の商業

○商店数、年間販売額

小売業の商店数、年間販売額について中心市街地とそれ以外に分けて推移を見ると、いずれも減少傾向が続いている。

全市に占める中心市街地の商店数の割合については、平成19年にわずかに増加したものの、平成26年には再び減少に転じている。

また、熊本市全体の大規模小売店舗の立地状況については、平成24年3月から令和4年8月の約10年間に於いて、約5%の増加が見られるのに対し、中心市街地においては、約1.7%の増加に留まっているが、これは、現在、進んでいる熊本パルコの建て替えによるものと考えられ、一時的な影響と推測される。



(資料) 商業統計

※熊本市と合併前である平成20年以前の旧富合町の各数値と、平成22年以前の旧城南町・旧植木町の各数値については、平成26年の数値と単純比較できるようにするため、中心市街地以外の数値に合算している。

熊本市内における店舗面積5,000㎡超の大規模小売店舗の立地状況

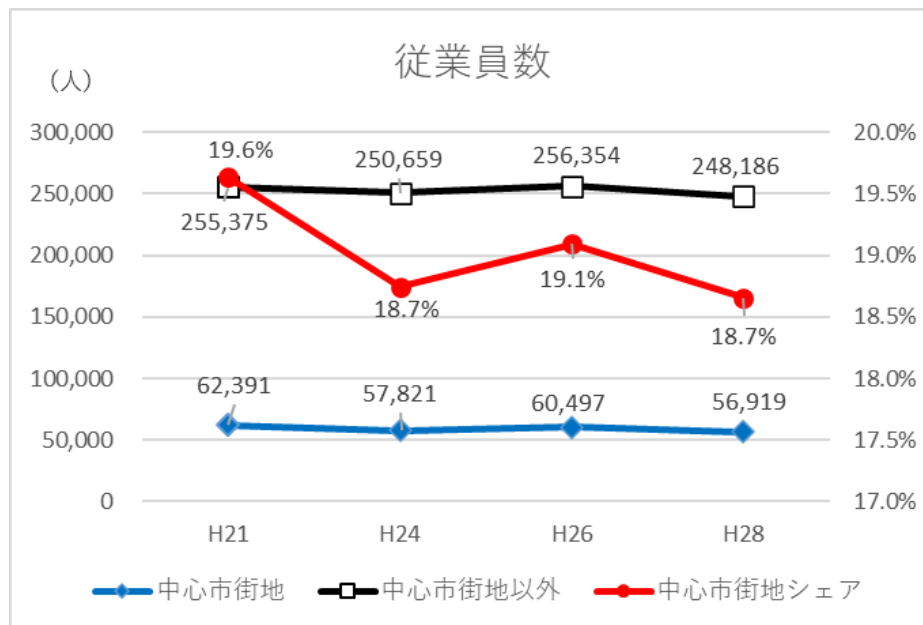
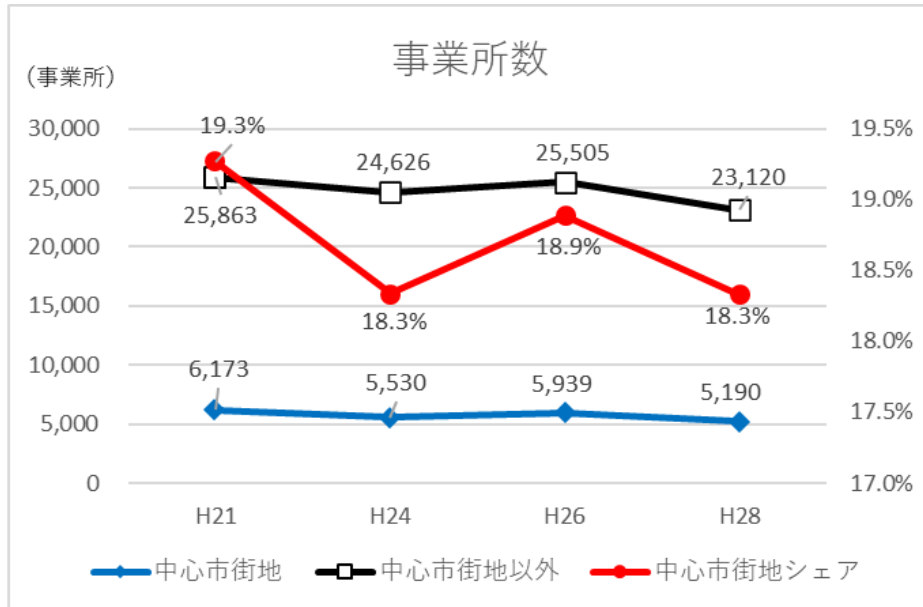
	中心市街地の 店舗面積合計 (㎡)	対H24比	中心市街地以外(熊本市内) の店舗面積合計 (㎡)	対H24比	熊本市全体の店舗 面積合計 (㎡)	対H24比
H24年3月末時点	125,319	—	271,219	—	396,538	—
H29年3月末時点	116,388	92.9%	287,725	106.1%	404,113	101.9%
R4年8月末時点	127,481	101.7%	289,428	106.7%	416,909	105.1%

(資料) 熊本市調べ

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○中心市街地における事業所数、従業者数

中心市街地の事業所数は、6,173事業所（平成21年）から5,190事業所（平成28年）、従業員数は、62,391人（平成21年）から56,919人（平成28年）と概ね減少傾向にある。また中心市街地のシェアについても、事業所数、従業員数ともに概ね減少傾向にある。



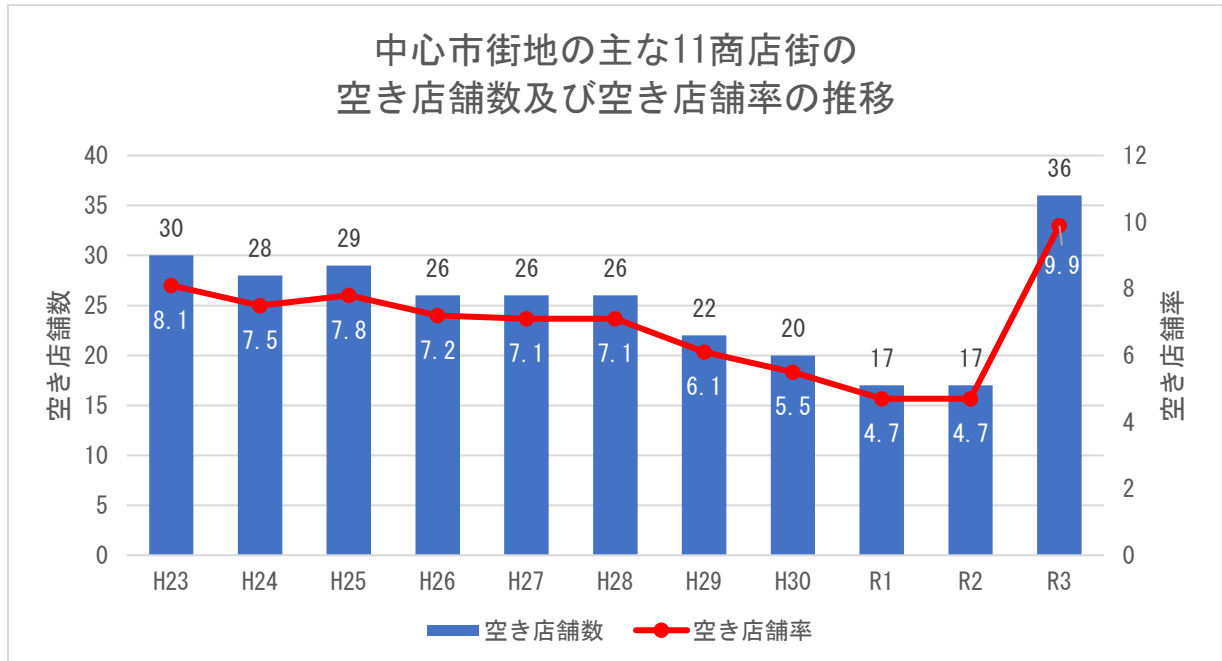
(資料) 平成28年経済センサス

※熊本市と合併前である平成21年の旧城南町・旧植木町の各数値については、平成24年以降の数値と単純比較できるようにするため、中心市街地以外の数値に合算している。

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○中心市街地の空き店舗

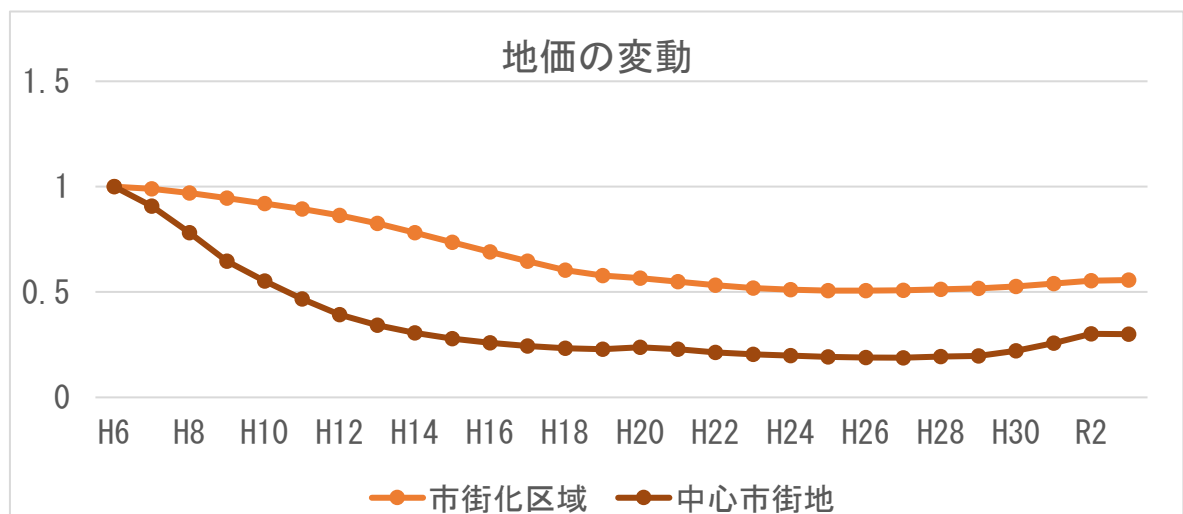
中心市街地の主な商店街の空き店舗数及び空き店舗率は、平成28年以降減少傾向にあったものの、令和3年度は新型コロナウイルス感染症の拡大により、大きく増加している。



(資料) 熊本市調べ

○中心市街地の地価

中心市街地の地価はバブル崩壊後、低下傾向となっており、特に中心市街地ではその傾向が顕著に見られたが、平成27年頃を境に緩やかではあるが、上昇傾向に転じている。



(資料) 地価公示、都道府県地価調査

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○熊本県内商業地における地価

県内商業地の価格上位10地点は全て本市中心市街地が占めており、その中でも最大の変動率（上昇）だったのは、熊本駅周辺であった。なお、県内最大の変動率（上昇）だったのは、菊陽町光の森周辺であった。

また、県内商業地における市町村平均価格においても、本市（商業地）の平均価格は、次点の菊陽町の約2.7倍となっている。

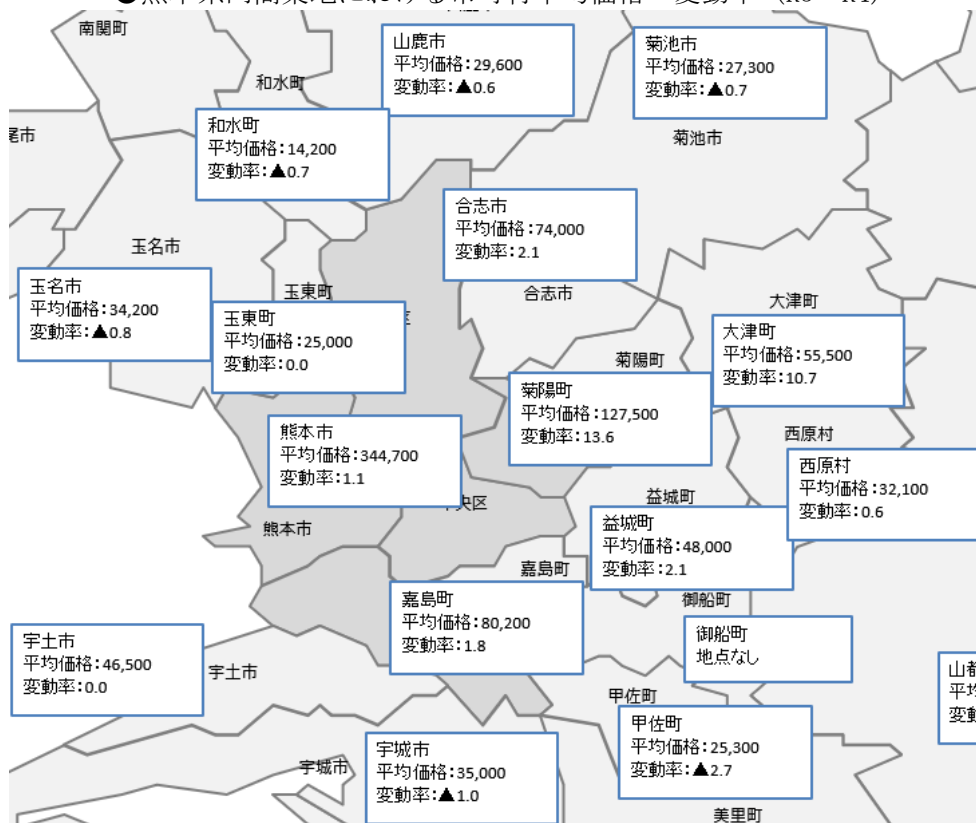
●熊本県内商業地における地価

(単位：円／㎡、%)

順位	基準地番号	所在		価 格		変動率
		地番	住居表示	令和3年	令和4年	
1	熊本中央 5-14	下通1丁目3番3	下通1-3-7	2,420,000	2,370,000	▲2.1
2	熊本中央 5-1	手取本町4番1外	手取本町4-1	1,730,000	1,690,000	▲2.3
3	熊本中央 5-4	上通町1番16	上通町4-14	1,320,000	1,280,000	▲3.0
4	熊本中央 5-7	下通1丁目7番24	下通1-7-20	1,070,000	1,070,000	0.0
5	熊本中央 5-15	新市街4番5	新市街4-13	865,000	870,000	0.6
6	熊本中央 5-13	花畑町10番31	花畑町10-31	855,000	855,000	0.0
7	熊本中央 5-5	下通1丁目2番8	下通1-2-8	760,000	750,000	▲1.3
8	熊本西 5-3	春日2丁目718番5	春日2-3-26	690,000	705,000	2.2
9	熊本中央 5-2	安政町2番14	安政町2-23	440,000	435,000	▲1.1
10	熊本中央 5-9	南坪井町2番15	南坪井町2-20	308,000	308,000	0.0

令和4年7月1日 熊本県

●熊本県内商業地における市町村平均価格・変動率（R3→R4）



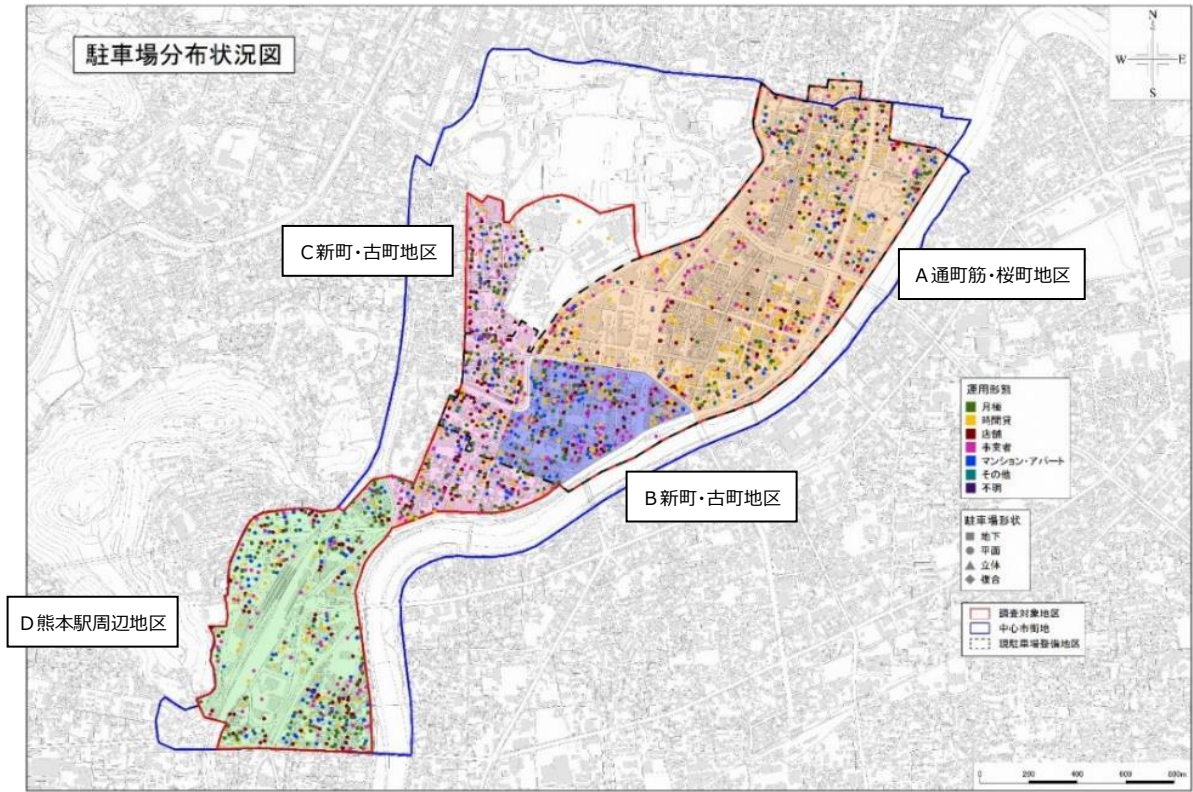
令和4年7月1日 熊本県

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

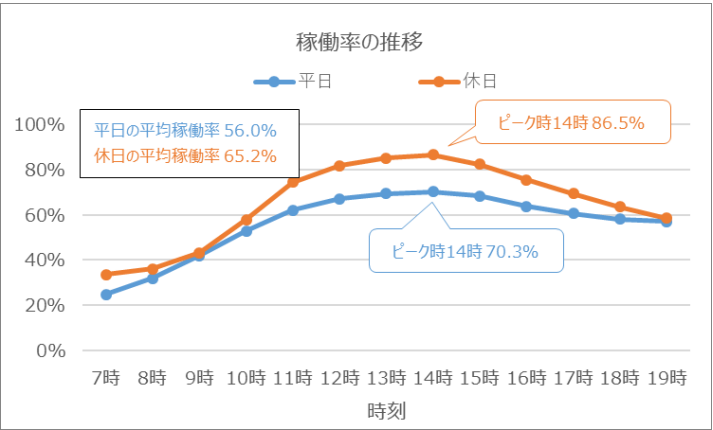
○中心市街地の駐車場

中心市街地における駐車場整備地区において、1,729箇所、30,218台の駐車場が存在し、時間貸し駐車場がその大半を占めている。

時間貸し駐車場における稼働率は、休日ピーク時においても86.5%であった。



		調査対象地区計							
		A. 通町筋・桜町地区		B. 新町・古町地区		C. 新町・古町地区		D. 熊本駅周辺地区	
		利用可能台数	箇所数	利用可能台数	箇所数	利用可能台数	箇所数	利用可能台数	箇所数
利用形態別	計	30,218	1,729	17,643	651	3,260	281	3,960	405
	時間貸	15,971	384	12,900	224	592	50	803	58
	事業者	2,351	284	1,264	110	478	64	279	50
	店舗	3,562	331	1,404	116	692	53	492	85
	月極	4,448	423	1,059	112	628	61	1,582	132
構造別	その他	3,886	307	1,016	89	870	53	804	80
	立体	13,398	136	11,409	95	672	17	230	9
	平面	16,820	1,593	6,234	556	2,588	264	3,730	396



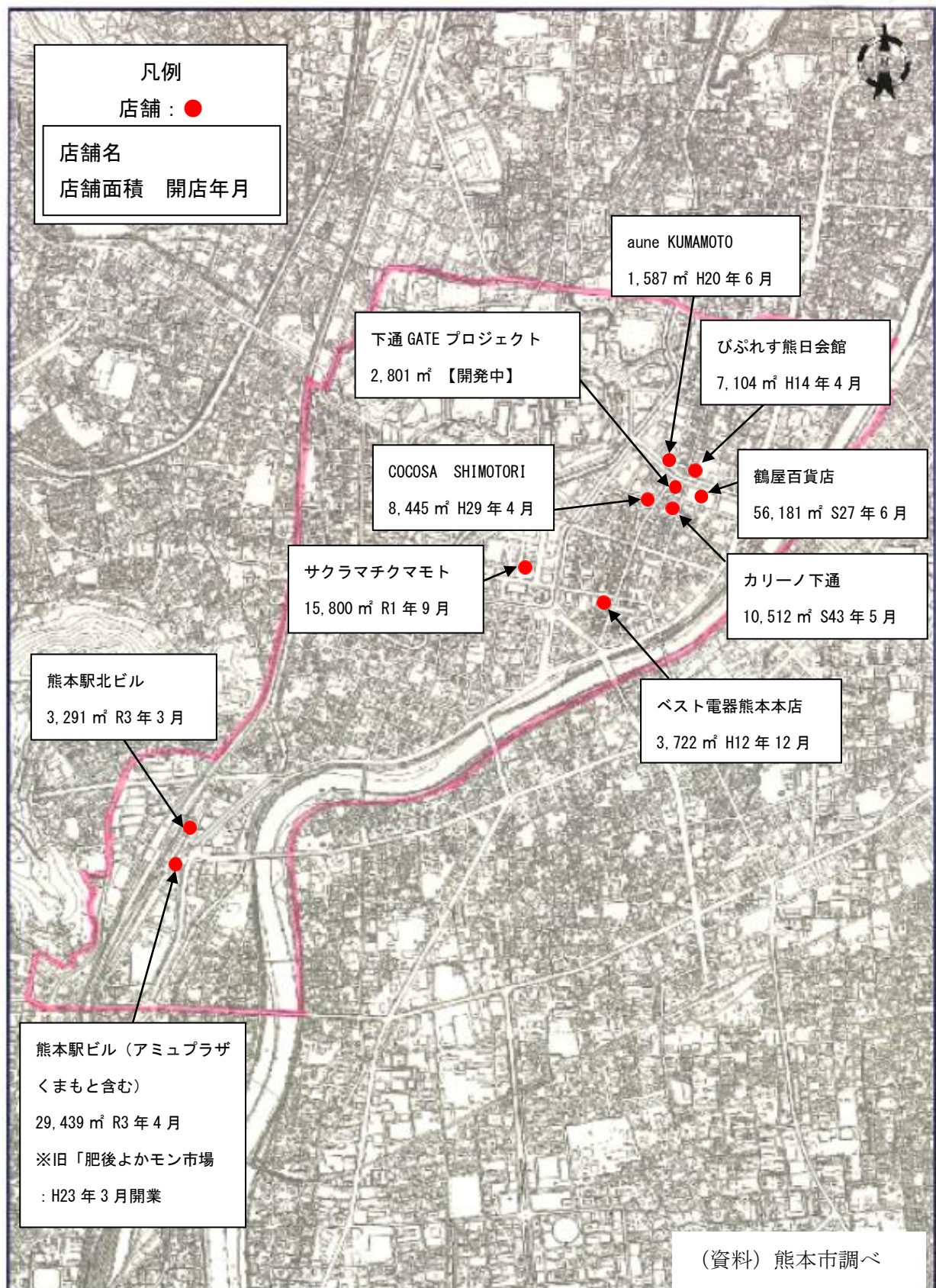
地区名	調査日	地区全体	
		日平均満空率(%)	ピーク時(%)
A. 通町筋・桜町地区	平日	53.9	67.9
	休日	63.0	86.5
B. 新町・古町地区	平日	61.8	75.5
	休日	44.0	58.9
C. 新町・古町地区	平日	68.3	89.6
	休日	54.1	72.3
D. 熊本駅周辺地区	平日	66.0	81.2
	休日	85.5	94.9
調査対象地区	平日	56.0	70.3
	休日	65.2	86.5

まちなか駐車場適正化計画（令和4年3月、熊本市）より

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○大規模小売店舗

中心市街地内の大規模小売店舗立地状況（1000 ㎡超）



1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

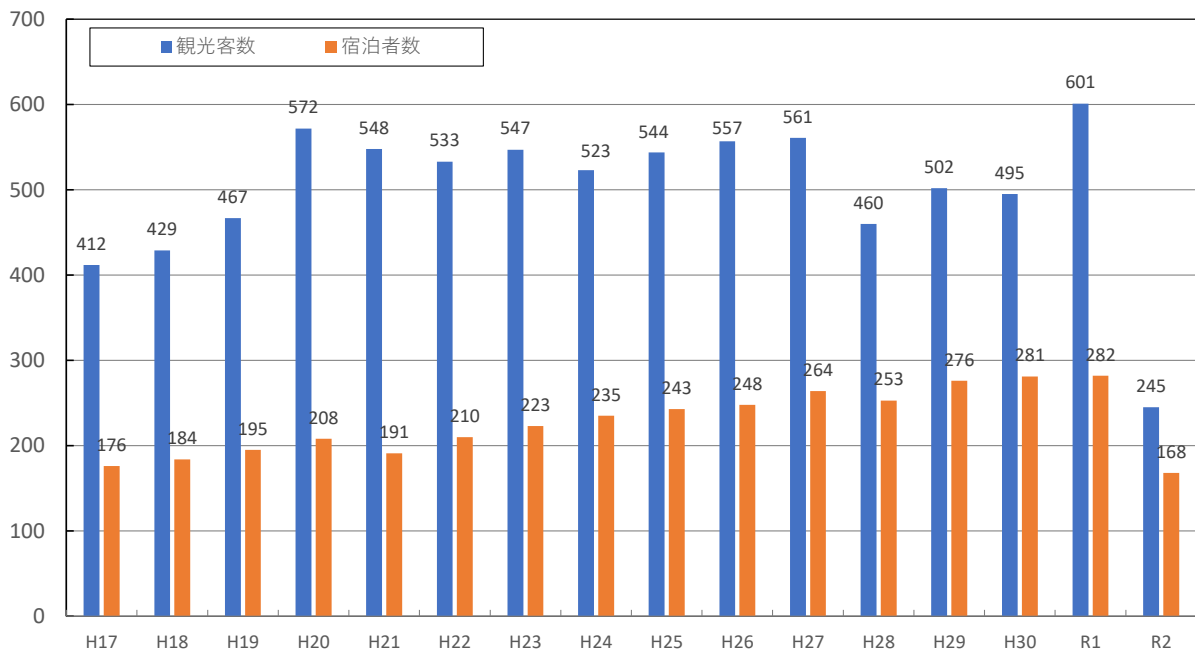
2) 観光

○観光客入込数

本市の年次別観光入込数は、平成17年まで400万人台前半にまで落ち込みを見せていたが、熊本城本丸御殿復元等の効果により平成20年からは500万人を超えている。同様に、宿泊客数も平成19年までは200万人以下で推移していたが、平成22年以降は200万人以上で増加を続けている。

ただし、令和2年は新型コロナウイルスの感染拡大により、観光客、宿泊者数ともに大幅に減少している。

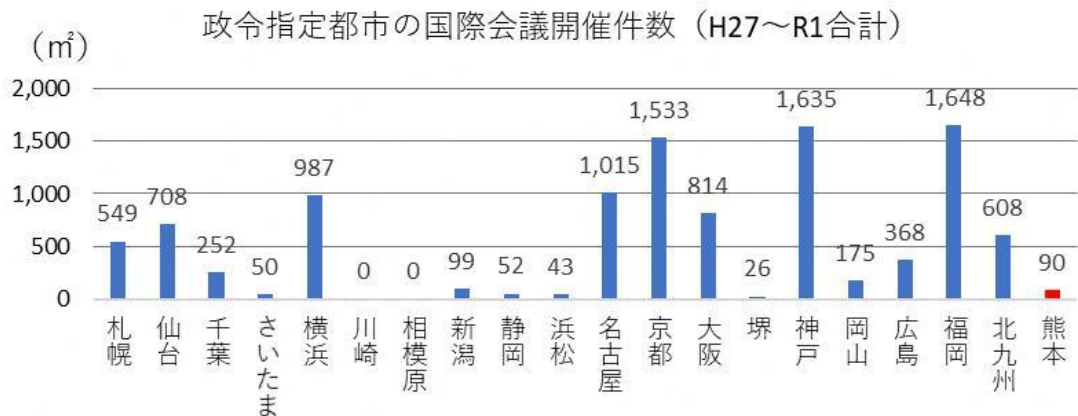
(万人) 年次別観光客入込数（観光客数、宿泊客数）



(資料) 令和2年熊本市観光統計

○コンベンションの開催

本市におけるコンベンション開催件数は、他の政令指定都市と比較して少ない状況である。



(資料) 日本政府観光局 (J N T O) 国際会議統計

※国際会議：参加者50名以上、日本を含む3カ国以上の会議

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○主要な観光・文化施設

令和元年度において、本市の主要観光施設入園者数は、熊本城や城彩苑などを有する中心市街地が約66%を占めている。

中心市街地以外に目を向けると、熊本市動植物園、フードパル熊本、水前寺成趣園、道の駅「すいかの里植木」、水の科学館の順となっている。

誘客施設は中心市街地に立地しているものも多く、中でも熊本城は、熊本の歴史・文化の象徴的な存在となっており、市内有数の観光スポットとして平成20年は本丸御殿復元等の効果が大きく200万人を超える入園者数があり、一旦減少するものの、近年では再び増加傾向にある。ただし、令和2年は新型コロナウイルス感染症の影響により減少している。

市内主要観光施設入園者数

施設名	H28	H29	H30	R1	R2	
熊本城 (※H28.5以降は二の丸広場で カウント)	1,444,101	2,072,936	1,704,769	2,107,024	891,844	熊本市中央区本丸1-1
(うち特別公開)		0	0	(119,997)	(317,162)	
城彩苑 (うちわくわく座)	956,173 (114,824)	1,190,246 (113,219)	1,057,151 (118,520)	1,233,724 (133,068)	618,433 (103,313)	熊本市中央区二の丸1-1-1
熊本博物館	0	0	11,500	101,648	43,108	熊本市中央区古京町3-2
旧細川刑部邸	15,547	0	0	23,113	28,596	熊本市中央区古京町3-1
小泉八雲熊本旧居	5,861	10,379	10,967	10,595	3,810	熊本市中央区安政町2-6
熊本県伝統工芸館	138,889	154,620	154,937	142,811	72,736	熊本市中央区千葉城町3-35
熊本県立美術館本館	45,203	107,850	109,377	147,177	81,483	熊本市中央区古京町3-2
熊本県立美術館分館	88,823	122,696	204,856	168,653	17,386	熊本市中央区千葉城町2-18
熊本市現代美術館	410,139	235,827	242,665	267,371	101,841	熊本市中央区上通町2-3
くまモンスクエア	423,188	492,245	533,459	576,170	144,613	熊本県熊本市中央区手取本町8-2
中心市街地内	3,527,924	4,386,799	4,029,681	4,778,286	2,003,850	
水前寺成趣園	357,265	429,994	439,466	425,497	172,302	熊本市中央区水前寺公園8-1
熊本市動植物園	205,728	288,809	360,709	785,006	367,297	熊本市東区健軍5丁目14-2
フードパル熊本	716,400	680,500	667,800	630,200	567,100	熊本市北区貢町581-2
水の科学館	96,651	106,824	128,414	97,836	34,013	熊本市北区八景水谷1丁目11-1
峠の茶屋公園(資料館)	6,707	6,758	4,858	2,334	1,694	熊本市西区河内町岳5-4
くまもと工芸会館	46,596	49,323	49,663	47,765	32,478	熊本市南区川尻1丁目3-58
立田自然公園	5,986	6,918	6,464	7,195	4,732	熊本市中央区黒髪4丁目610
北岡自然公園	4,360	1,162	0	0	1,197	熊本市西区横手2丁目5-1
夏目漱石内坪井旧居	3,660	0	0	0	0	熊本市中央区内坪井町4-22
夏目漱石大江旧居	1,267	6,043	5,134	4,770	2,099	熊本県熊本市中央区水前寺公園21-16
徳富記念園	1,532	1,702	1,900	378	0	熊本市中央区大江4丁目10-33
横井小楠記念館	842	0	158	802	604	熊本市東区沼山津1丁目25-91
後藤是山記念館	245	1,181	970	860	368	熊本市中央区水前寺2丁目6-10
リデル・ライト両女史記念館	775	0	0	0	0	熊本市中央区黒髪5丁目23-1
御馬下の角小屋	1,688	2,346	2,666	1,996	721	熊本市北区四方寄町1274
森林学習館	2,394	3,079	3,514	3,447	8,887	熊本市北区貢町
くまもと文学・歴史館	28,547	33,084	44,980	35,318	15,833	熊本市中央区出水2丁目5-1
監物台樹木園	8,645	14,160	14,851	11,884	3,813	熊本市中央区二の丸4-1
岩戸観音・五百羅漢	26,600	26,600	16,557	24,835	10,726	熊本市西区松尾町平山589(雲巖禅寺内)
島田美術館	10,630	4,597	4,841	4,962	3,025	熊本市西区島崎4丁目5-28
新聞博物館	18,918	4,603	8,798	4,376	1,233	熊本市中央区世安町172
熊本国際民芸館	1,640	1,458	1,810	1,826	991	熊本市北区龍田1丁目5-2
神風連資料館	448	493	588	568	588	熊本市中央区黒髪5丁目7-60
金峰森の駅みちくさ館	16,624	17,949	18,575	13,578	6,759	熊本市西区河内町岳1192
熊本市塚原歴史民族資料館	1,521	2,091	4,560	4,463	2,210	熊本市南城区南町塚原1924
田原坂西南戦争資料館	55,441	61,940	101,596	59,648	15,006	熊本市北区植木町豊岡862
植木温泉	113,160	105,051	90,730	76,198	59,996	熊本市北区植木町
道の駅「すいかの里植木」	36,080	233,079	225,336	220,645	210,330	熊本県熊本市北区植木町岩野160-1
中心市街地外	1,770,350	2,089,744	2,204,938	2,466,387	1,524,002	
全施設の合計①+②	5,298,274	6,476,543	6,234,619	7,244,673	3,527,852	

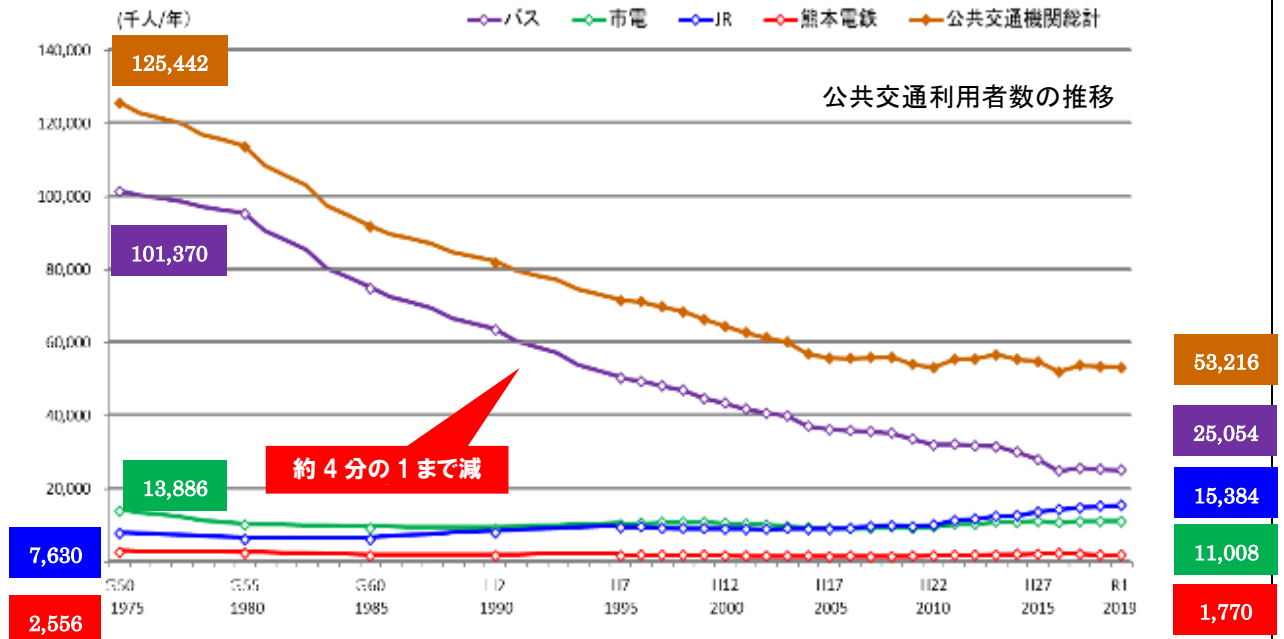
(資料) 平成28～令和2年熊本市観光統計

(3) 都市機能

ウォークアブル都市の推進に向け、車中心から人中心のまちなかへの転換を図るため、公共交通の利用促進や、駐車場配置の適正化を含む低未利用地の有効活用を図る必要がある。

○公共交通機関

本市の公共交通は路線バスに加え、市電、J R、熊本電気鉄道で構成され、全体的に減少傾向が続いている。

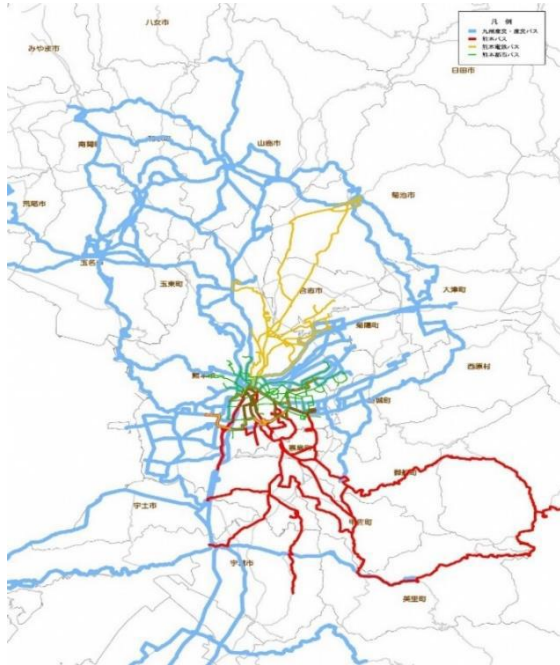


1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

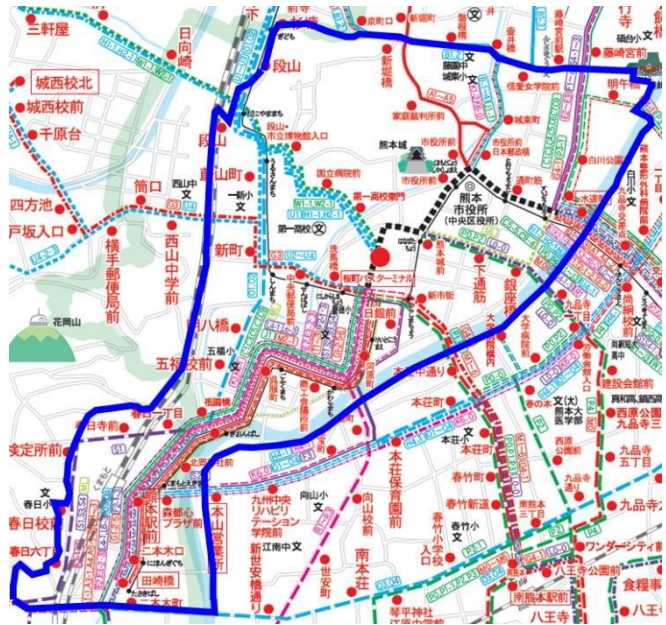
○路線バスの利用者数

路線バスは、本市のみならず周辺市町も含め、交通センター（現・熊本桜町バスターミナル）を起点として放射方向に、また、網の目状に路線バス網が張り巡らされ、本市のみならず近隣市町を含めた住民等の生活の足として役割を果たしてきた。

利用者数については、昭和50年に比べ、約4分の1まで減少（P.21のグラフ参照）している。



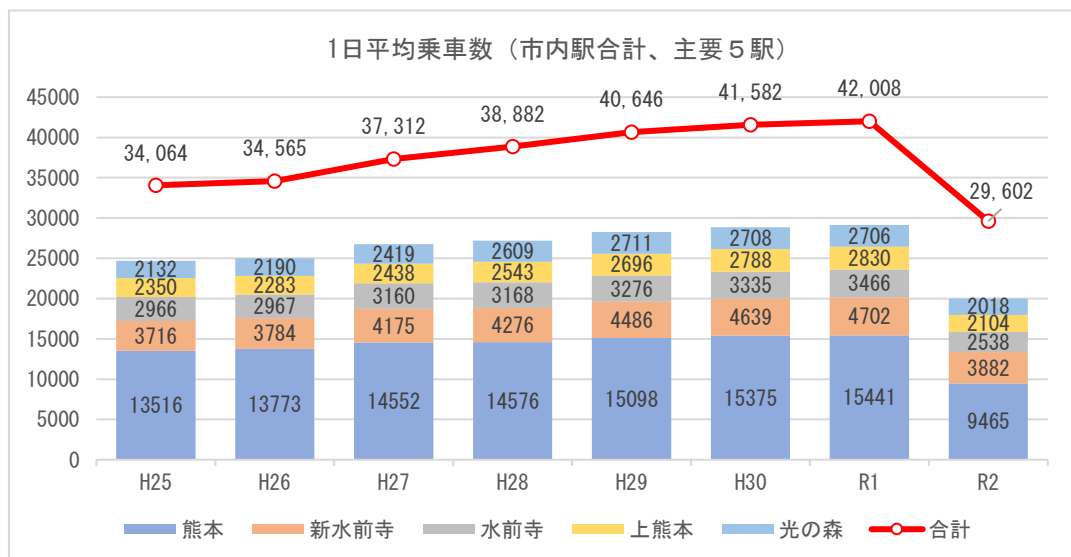
路線バス路線図（広域）



路線バス路線図（熊本市中心部）

○鉄道駅の乗車人員数

本市における鉄道駅の乗車人員数は微増傾向にあった。しかしながら、令和2年度は新型コロナウイルスの影響もあり、大きく減少した。



（資料）熊本市調べ

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○市電の利用者数

熊本市電の乗車人数の推移（P. 21のグラフ参照）を見ると、平成7年度から平成21年度にかけて減少傾向にあったが、平成22年度の熊本駅周辺におけるサイドリザベーション化事業や運行系統の名称変更、さらには、平成23年度の新水前寺駅における結節強化を実施したことなどにより利用者は約10%増加している。特に九州新幹線が全線開業した平成23年度以降は年間の利用者数が微増傾向にあり、1,100万人を超えている。

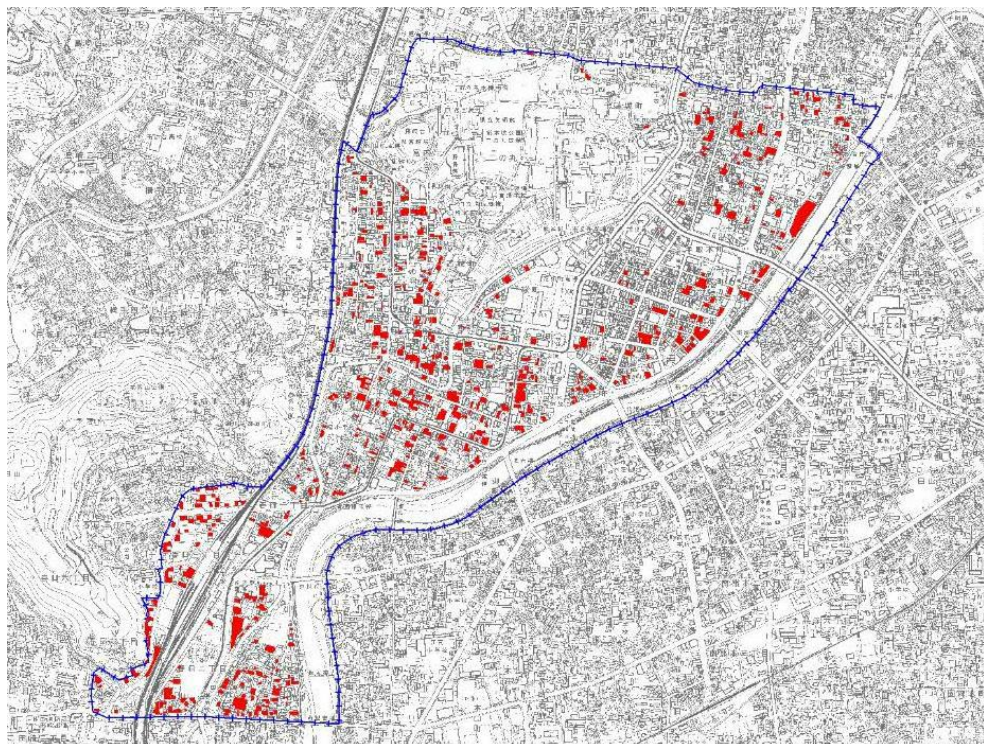


熊本市電路線図

○低未利用地の状況

中心市街地内の低未利用地（駐車場利用も含む）は以下の通りであり、中心市街地内に広く分布している。

低未利用地（駐車場利用も含む）分布図



（資料：熊本市商工会議所調べ）

〔3〕 地域住民のニーズ等の把握・分析

「令和3年度熊本市第7次総合計画市民アンケート調査報告書」を基に、地域住民のニーズ等を把握・分析した。

（1） 令和3年度熊本市第7次総合計画市民アンケート調査報告書

- 実施主体 ： 熊本市
- 実施時期 ： 令和4年1月14日～令和4年2月4日
- 調査対象者 ： 熊本市在住の満20歳以上の男女5,000人
 （住民基本台帳より無作為抽出。外国人含む。）
- 調査方法 ： 郵送による調査票配布・回収及びWEBアンケートによる回収
- 回収結果 ： 有効回収数 1,932人 有効回収率 38.6%

アンケート結果によると、中心市街地のにぎわいに関しては、前計画が進捗するに連れて、上昇傾向にあったものの、新型コロナウイルス感染拡大以降（令和2年度以降）、大きく落ち込んでいる。

また、主要な基盤整備が完了した年度（桜町・花畑地区：令和元年度、熊本駅周辺：令和3年度）において、魅力を感じる市民の割合が大きく増加していることから、完成した施設自体に対する期待値を含んでいるものと想定される。

今後は、整備した都市基盤を最大限に活用し、点から線へステップアップを行い、中心市街地全体の魅力を高めるための施策展開が必要である。

① 中心市街地ににぎわいがあると感じる市民の割合

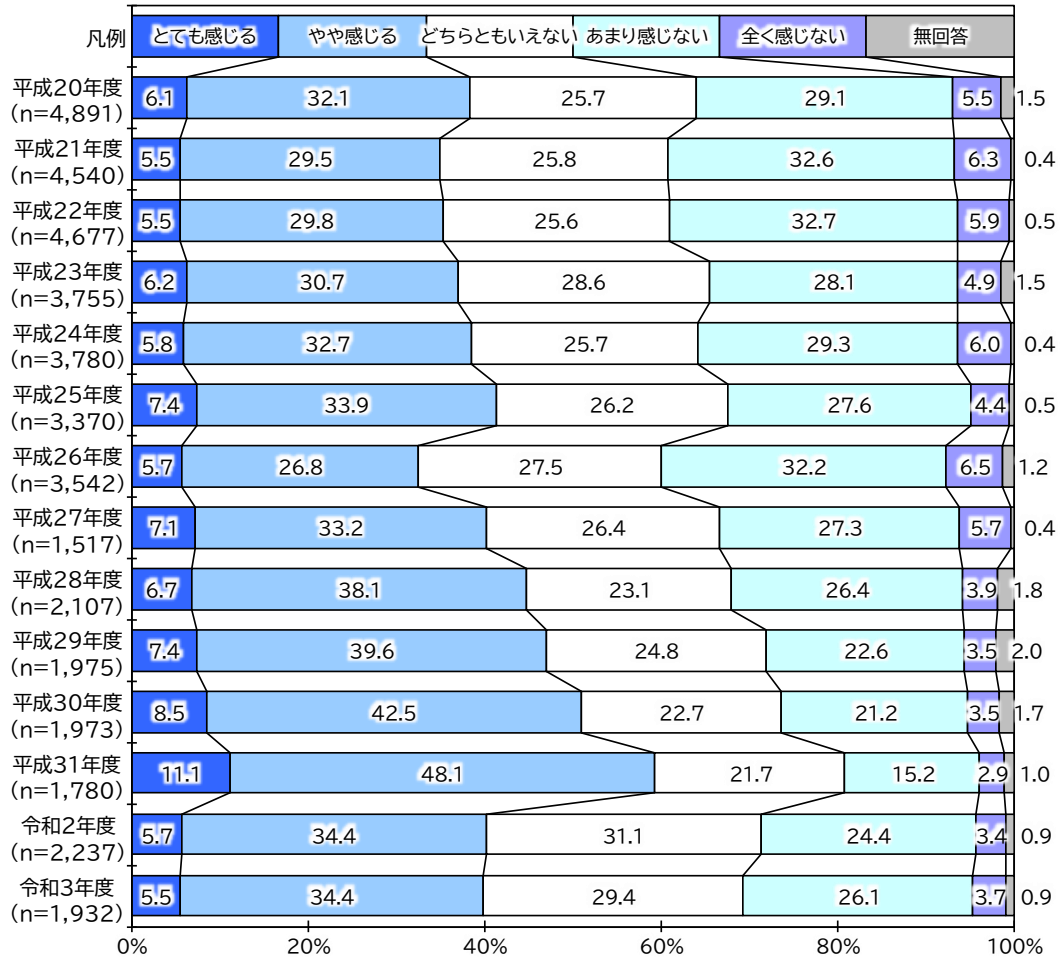
中心市街地ににぎわいがあると感じるかについては、「とても感じる」（5.5%）、「やや感じる」（34.4%）を合わせた割合は39.9%で、「全く感じない」（3.7%）、「あまり感じない」（26.1%）を合わせた割合（29.8%）を10.1ポイント上回っている。

前回調査と比較すると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合（前回40.1%）は0.2ポイント減少している。一方、「全く感じない」、「あまり感じない」を合わせた割合（前回27.8%）は2.0ポイント増加している。

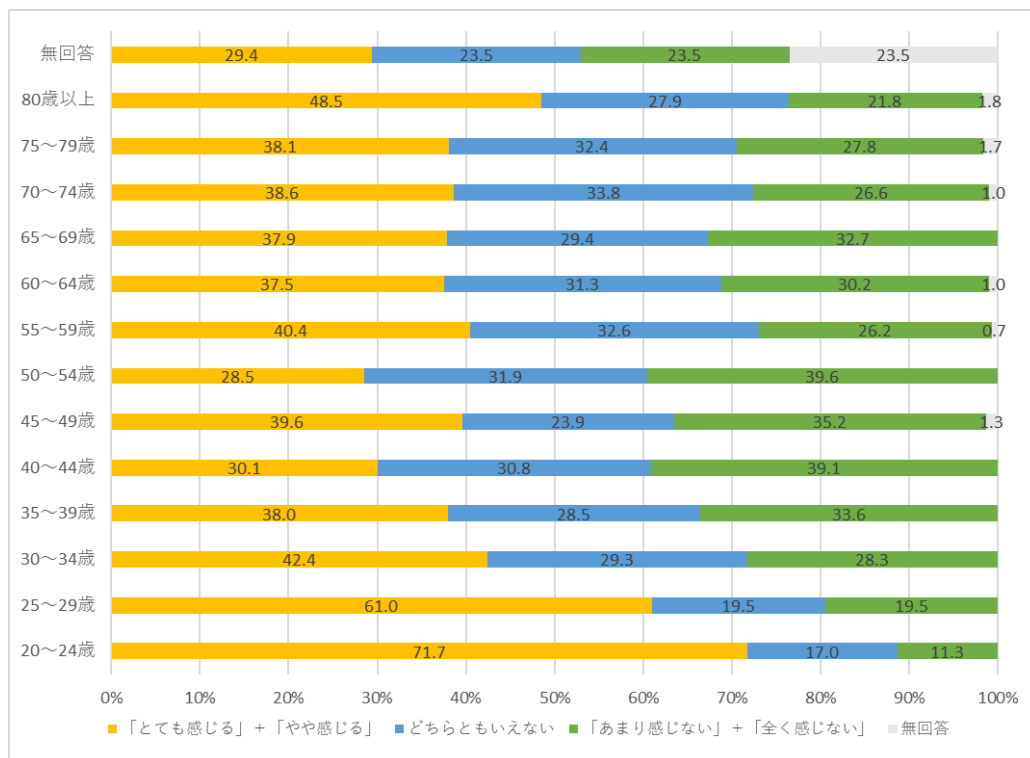
年代別にみると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合は、20～24歳が71.7%で最も高く、次いで25～29歳（61.0%）、80歳以上（48.5%）の順となっている。

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

中心市街地ににぎわいがあると感じる市民の割合（全体／経年比較）



中心市街地ににぎわいがあると感じる市民の割合（年代別）

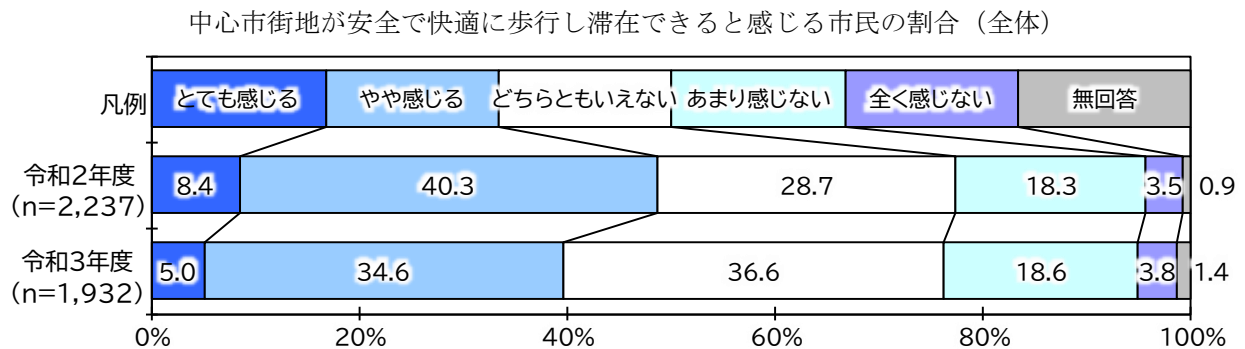


1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

②中心市街地が安全で快適に歩行し滞在できると感じる市民の割合

中心市街地が安全で快適に歩行し滞在できると感じるかについては、「とても感じる」(5.0%)、「やや感じる」(34.6%)を合わせた割合は39.5%で、「全く感じない」(3.8%)、「あまり感じない」(18.6%)を合わせた割合(22.4%)を17.1ポイント上回っている。

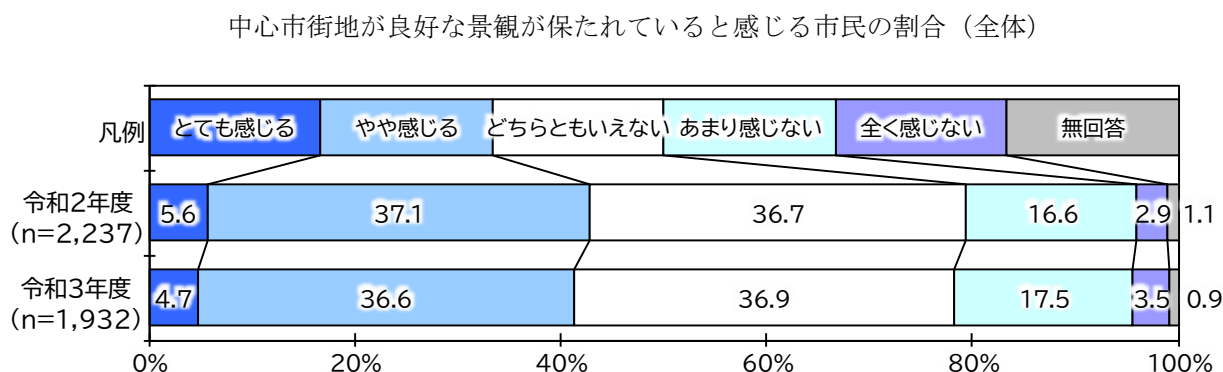
前回調査と比較すると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合(前回48.7%)は9.2ポイント減少している。一方、「全く感じない」、「あまり感じない」を合わせた割合(前回21.8%)は0.6ポイント増加している。



③中心市街地が良好な景観が保たれていると感じる市民の割合

中心市街地が良好な景観が保たれていると感じるかについては、「とても感じる」(4.7%)、「やや感じる」(36.6%)を合わせた割合は41.3%で、「全く感じない」(3.5%)、「あまり感じない」(17.5%)を合わせた割合(21.0%)を20.3ポイント上回っている。

前回調査と比較すると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合(前回42.7%)は1.4ポイント減少している。一方、「全く感じない」、「あまり感じない」を合わせた割合(前回19.5%)は1.5ポイント増加している。



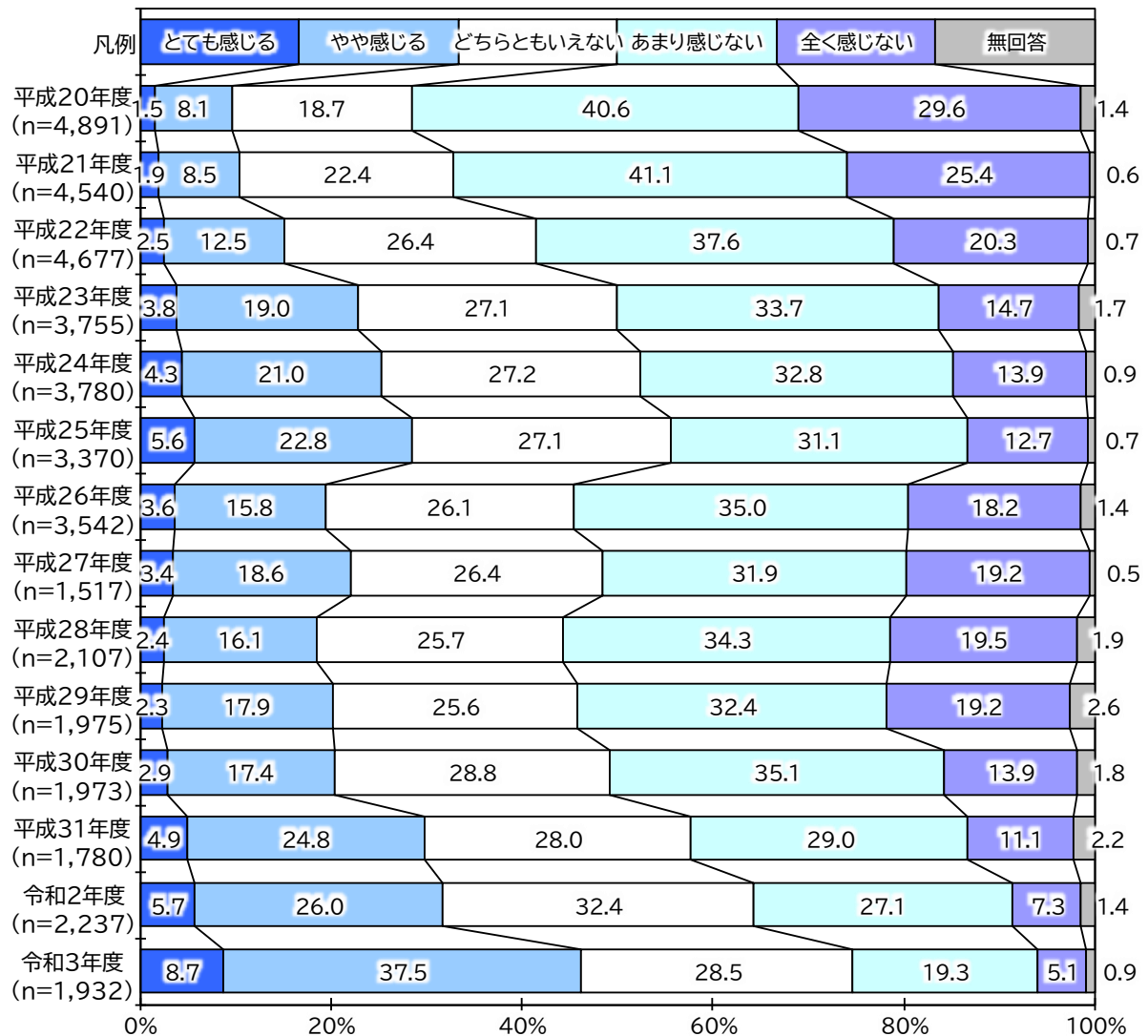
1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

④熊本駅周辺が魅力的であると感じる市民の割合

熊本駅周辺の街並みが魅力的であると感じるかについては、「とても感じる」（8.7%）、「やや感じる」（37.5%）を合わせた割合は46.2%で、「全く感じない」（5.1%）、「あまり感じない」（19.3%）を合わせた割合（24.3%）を21.9ポイント上回っている。

前回調査と比較すると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合（前回31.7%）は14.5ポイント増加している。一方、「全く感じない」、「あまり感じない」を合わせた割合（前回34.4%）は10.1ポイント減少している。

熊本駅周辺が魅力的であると感じる市民の割合（全体／経年比較）



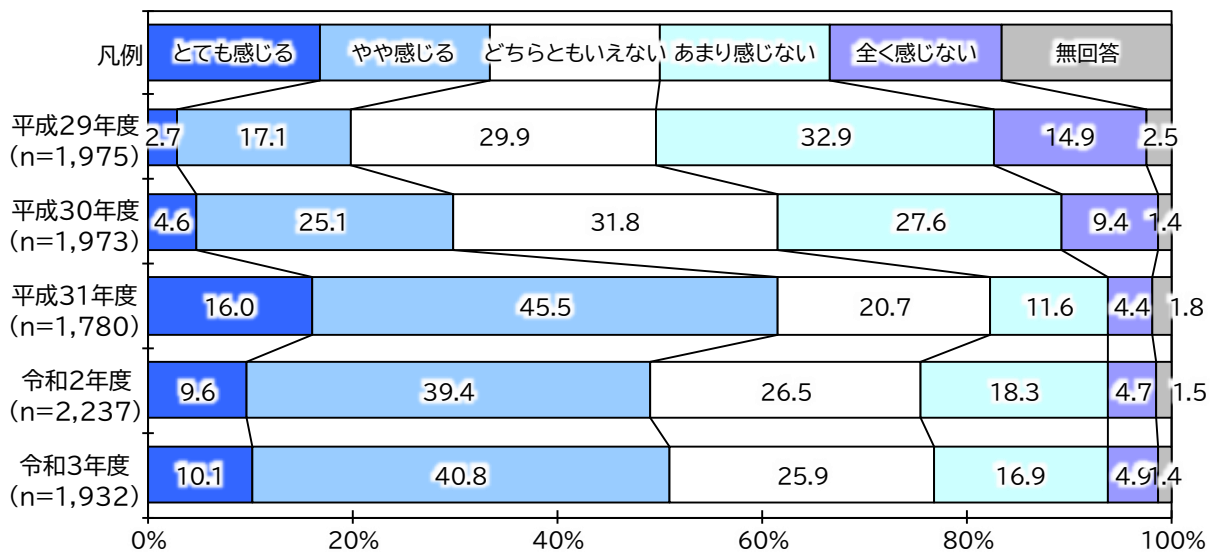
1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

⑤桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じる市民の割合

現在の桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じるかについては、「とても感じる」（10.1%）、「やや感じる」（40.8%）を合わせた割合は51.0%で、「全く感じない」（4.9%）、「あまり感じない」（16.9%）を合わせた割合（21.7%）を29.3ポイント上回っている。

前回調査と比較すると、「とても感じる」、「やや感じる」を合わせた割合（前回49.0%）は2.0ポイント増加している。一方、「全く感じない」、「あまり感じない」を合わせた割合（前回23.0%）は1.3ポイント減少している。

桜町・花畑周辺地区に魅力があると感じる市民の割合（全体／経年比較）



〔4〕これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

（1）熊本市中心市街地活性化基本計画（前計画）の概要

本市では、平成29年3月に3期目となる熊本市中心市街地活性化基本計画（前計画）の認定を受け、第2期基本計画までの成果を活かし、以下の方針・目標を掲げて中心市街地活性化に向けた各種事業を実施してきた。

○計画期間：平成29年4月～令和5年3月（6年）

○区域面積：約415ha

○基本コンセプト

地震からの創造的復興により
誰もが安心して暮らし働き、国内外からも多くの人が訪れる、
魅力あるくまもとの顔づくり

○基本方針

基本方針1 にぎわいあふれる城下町

高度な都市機能が集積する中心市街地を維持していくには、今後の人口減少社会においても、更なるまちのにぎわいの創出が必要であるため、熊本城ホールを含む桜町地区再開発事業や、シンボルプロムナード及び（仮称）花畑広場の整備等において、地域・都市間の交通拠点及び観光・文化・情報の交流拠点を形成するとともに、復旧していく熊本城を国内外へ向けた新たな観光資源として活用しながら、熊本のしごと・ひと・まちを元気にしていく。

基本方針2 安心してずっと暮らしたいまち

地震後に居住人口が減少し始め、今後も人口減少社会になっていくという課題に対応し、これまでに集積した都市機能を活かし、商業・文化・業務機能等と共存した、機能性の高いまちなか居住を促進するために、再開発や区画整理などにより都市機能の向上を図り、中心市街地内の居住人口を増加させる。また、若年層の就職先や子育て施設が少ないといった課題に対応するため、企業立地の推進や産業の振興による雇用の場の拡大や子育て支援施設の整備による子育て環境の向上により、中心市街地内の居住人口を増加させる。

基本方針3 誰もが訪れてみたくなるまち

コンベンション開催件数が他都市に比べて少ないということや、歩行者通行量の増加に小売業販売額が比例していないという課題に対応するため、MICEの誘致によりコンベンションの開催件数を増加させるとともに、商店街のにぎわいを創出することにより経済活力を高めていく。また、国内外に対しての観光PR、さらには、熊本城の復旧過程を観光資源として活用し、国内外の観光客の増加を図ることにより、交流人口を増加させ、経済波及効果（平均消費額：宿泊客は日帰り客に比べて1人1日あたり約3倍）を高めていく。

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○中心市街地の活性化の目標

基本方針1 にぎわいあふれる城下町

(数値目標) 熊本城公園(熊本城、城彩苑等)への入込数、及び桜町・花畑
周辺地区で行われるイベント来場者数

基準値: 1,921,762 人/日 (H28) → 目標値: 2,650,000 人/日 (R4)

基本方針2 安心してずっと暮らしたいまち

(数値目標) 中心市街地内の居住人口

基準値: 36,604 人/年 (H28) → 目標値: 37,000 人/年 (R3)

基本方針3 誰もが訪れてみたくなるまち

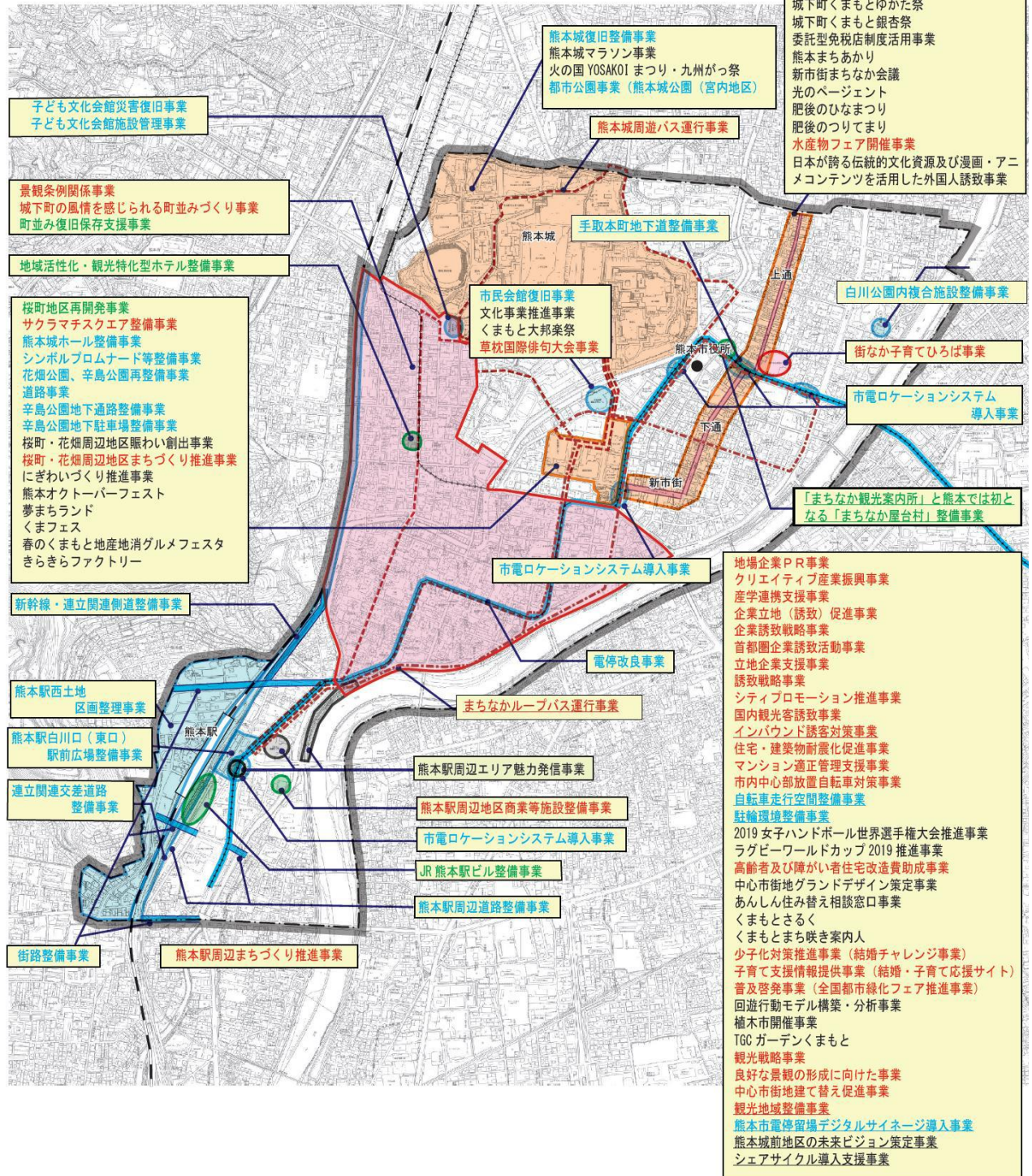
(数値目標) 熊本市内の宿泊客数

基準値: 2,637,637 人/年 (H27) → 目標値: 3,000,000 人/年 (R4)

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

○事業実施箇所

凡例	行政	民間 (行政+民間含む)
ハード	青	緑
ソフト	赤	黒



1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

(2) 事業等の進捗状況

事業名	事業主体	実施時期	進捗
熊本駅周辺まちづくり推進事業	熊本市	H16年度～R3年度	完了
熊本駅周辺エリア魅力発信事業	熊本市、民間事業者	H28年度～	継続
桜町・花畑周辺地区まちづくり推進事業	熊本市	H23年度～	継続
辛島公園地下駐車場整備事業	熊本市	H29年度～R6年度	継続
熊本駅白川口（東口）駅前広場整備事業	熊本市	H28年度～R2年度	完了
新幹線・連立関連側道整備事業	熊本市	H16年度	完了
連立関連交差道路整備事業	熊本市	H27年度	完了
熊本駅周辺道路整備事業	熊本市	H27年度～R3年度	完了
街路整備事業	熊本市	H29年度～R2年度	完了
熊本駅西土地区画整理事業	熊本市	H13年度～R2年度	完了
熊本市自転車利用環境整備事業	熊本市	H24年度～R2年度	完了
道路事業	熊本市	H30年度	完了
都市公園事業（熊本城公園（宮内地区））	熊本市	S49年度～R2年度	完了
普及啓発事業（全国都市緑化フェア推進事業）	熊本市、（公財）都市緑化機構	R1年度～R4年度	継続
桜町地区再開発事業	熊本桜町再開発株式会社	H20年度～R3年度	完了
花畑公園、辛島公園再整備事業	熊本市	H26年度～R3年度	完了
辛島公園地下通路整備事業	熊本市	H29年度～R2年度	完了
手取本町地下道改修整備事業	熊本市	R3年度～R4年度	継続
自転車走行空間整備事業	熊本市	R3年度～R12年度	継続
JR熊本駅ビル整備事業	民間事業者	R1年度～R3年度	完了
熊本城ホール整備事業	熊本市	H24年度～R1年度	完了
子ども文化会館施設管理事業	熊本市	H7年度～	継続
白川公園内複合施設整備事業	熊本市	H28年度～H30年度	完了
子ども文化会館災害復旧事業	熊本市	H28年度～H30年度	完了
市民会館復旧事業	熊本市	H28年度～H29年度	完了
シンボルプロムナード等整備事業	熊本市	H25年度～R4年度	継続
熊本駅周辺地区商業等施設整備事業	民間事業者	H20年度～R3年度	完了
くまもとさるく	（一財）熊本国際観光コンベンション協会	継続中（開始時期不明）	継続
くまもとまち咲き案内人	（一財）熊本国際観光コンベンション協会	継続中（開始時期不明）	継続
マンション適正管理支援事業	熊本市	H20年度～	継続
景観条例関係事業	熊本市	H11年度～	継続
城下町の風情を感じられる町並みづくり事業	熊本市	H23年度～	継続
高齢者及び障がい者住宅改造費助成事業	熊本市	H9年度～	継続
住宅・建築物耐震化促進事業	熊本市	H20年度～	継続
あんしん住み替え相談窓口事業	熊本市居住支援協議会	H29年度～	継続
良好な景観の形成に向けた事業	熊本市	R1年度～R2年度	完了
中心市街地建て替え促進事業	熊本市	R2年度～R11年度	継続
町並み復旧保存支援事業	熊本市	H29年度～R3年度	完了
サクラマシスクエア整備事業	九州産交ランドマーク株式会社	R1年度	完了
回遊行動モデル構築・分析事業	一般社団法人 すきたい熊本協議会	R1年度	完了
ファッションの街くまもとと魅力創出事業	熊本市、民間事業者	H28年度～	継続
産学連携支援事業	熊本市	H13年度～	継続
企業立地（誘致）促進事業	熊本市	H11年度～	継続
企業誘致戦略事業	熊本市	H23年度～	継続
首都圏企業誘致活動事業	熊本市	H23年度～	継続
立地企業支援事業	熊本市	H24年度～R2年度	完了
地産地消フェア開催事業	熊本市	H17年度～	継続
商店街空き店舗対策事業	熊本市	H24年度～	継続
桜町・花畑周辺地区賑わい創出事業	熊本市、民間事業者	H16年度～	継続
商店街活性化対策事業	熊本市	H13年度～	継続
安全安心まちづくり推進事業	熊本市、民間事業者	H18年度～	継続
にぎわいづくり推進事業	熊本市、民間事業者	S53年度～	継続
くまもと大邦楽祭	熊本市、民間事業者	H5年度～	継続
文化事業推進事業	熊本市、民間事業者	H18年度～	継続
地場企業P R事業	熊本市	H28年度～H30年度	完了
草枕国際俳句大会事業	熊本市、民間事業者	H8年度～	継続
植木市開催事業	熊本市、民間事業者	継続中（開始時期不明）	継続
T G C ガーデンくまもと	熊本市、民間事業者	R1年度～	継続
中心商店街地区魅力向上事業	熊本市、民間事業者	H14年度～	継続
「まちなか観光案内所」と熊本では初となる「まちなか屋台村」整備事業	民間事業者	R1年度～R3年度	完了

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

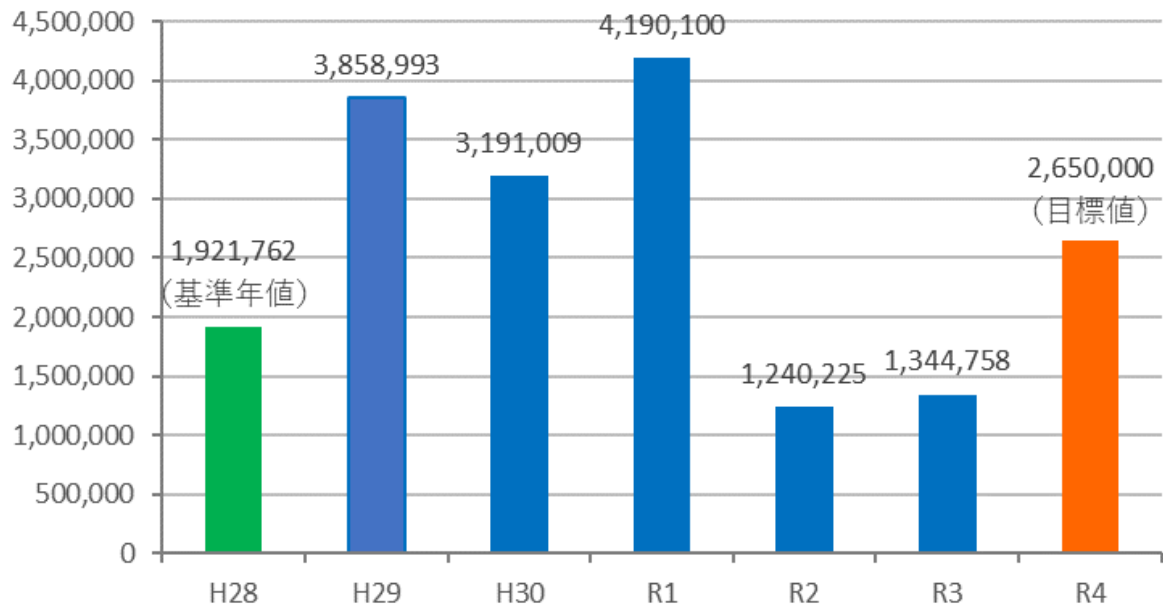
事業名	事業主体	実施時期	進捗
街なか子育てひろば事業	熊本市	H26年度～	継続
クリエイティブ産業振興事業	熊本市	H28年度～R1年度	完了
日本が誇る伝統的文化資源及び漫画・アニメコンテンツを活用した外国人誘致事業	民間事業者	H30年度～	継続
城下町くまもとゆかた祭	民間事業者	H17年度～	継続
城下町くまもと銀杏祭	民間事業者	H17年度～	継続
委託型免税店制度活用事業	民間事業者	H29年度～	継続
熊本まちあかり	民間事業者	H28年度～	継続
きらきらファクトリー	民間事業者	H27年度～R3年度	完了
新市街まちなか会議	民間事業者	H28年度～	継続
光のページェント	民間事業者	H18年度～	継続
肥後のひなまつり	民間事業者	H21年度～	継続
肥後のつりてまり	民間事業者	H22年度～	継続
熊本オクトーバーフェスト	民間事業者	H27年度～H29年度	完了
夢まちランド	民間事業者	H27年度～	継続
くまフェス	民間事業者	H27年度～	継続
春のくまもと地産地消グルメフェスタ	民間事業者	H27年度～H29年度	完了
「夢未来みかん」祭り	民間事業者	H23年度～	継続
水産物フェア開催事業	熊本市	H22年度～	継続
火の国YOSAKOIまつり・九州がっ祭	民間事業者	H28年度～	継続
少子化対策推進事業（結婚チャレンジ事業）	熊本市	H29年度～	継続
子育て支援情報提供事業（結婚・子育て応援サイト）	熊本市	H28年度～	継続
地域活性化・観光特化型ホテル整備事業	民間事業者	H30年度	完了
誘致戦略事業	熊本市	H27年度～	継続
シティプロモーション推進事業	熊本市	H21年度～H30年度	完了
インバウンド誘客対策事業	熊本市	継続中（開始時期不明）	継続
熊本城マラソン事業	熊本市、民間事業者	H23年度～	継続
市内中心部放置自転車対策事業	熊本市	H23年度～	継続
2019女子ハンドボール世界選手権大会推進事業	（一財）2019女子ハンドボール世界選手権大会組織委員会	H28年度～R1年度	完了
熊本城周遊バス運行事業	熊本市	H18年度～	継続
観光戦略事業	熊本市	R1年度～	継続
まちなかループバス運行事業	熊本市	R3年度～	継続
熊本城復旧整備事業	熊本市	H28年度～	継続
市電ロケーションシステム導入事業	熊本市交通局	H28年度～H29年度	完了
電停改良事業	熊本市	H23年度～	継続
駐輪環境整備事業	熊本市	H24年度～R12年度	継続
国内観光客誘致事業	熊本市	～30年度	完了
国際観光客誘致事業（再掲）	熊本市	継続中（開始時期不明）	継続
観光地域整備事業	熊本市	R2年度～	継続
熊本市電停留場デジタルサイネージ導入事業	熊本市	R3年度～R6年度	継続
熊本城前地区の未来ビジョン策定事業	熊本城前地区まちづくり協議会	R2年度～	継続
中心市街地ランドデザイン策定事業	熊本商工会議所、熊本経済同友会	H30年度～	継続
ラグビーワールドカップ2019推進事業	ラグビーワールドカップ2019熊本推進協議会	H28年度～R1年度	完了
シェアサイクル導入支援事業	熊本市シェアサイクル事業者	R4年度～	継続

(3) 目標の達成状況

基本方針1 「にぎわいあふれる城下町」

(数値目標) 熊本城公園(熊本城、城彩苑等)への入込数、及び桜町・花畑
周辺地区で行われるイベント来場者数: **目標を達成する見込み。**

1) 目標数値の推移とその検証



※調査方法: 熊本城公園(熊本城、城彩苑等)来場者、桜町・花畑周辺地区で行われる
イベント来場者を計測

※調査月: 毎年4月～翌3月

※調査主体: 熊本市

令和元年度の来場者数は、計画の基準値(H28)と比べて218%増加し、目標を達成していたものの、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、大きく減少した。しかしながら、ワクチンの接種が進むとともに、新しい生活様式が浸透したこと、さらには、令和4年3月～5月にかけて、第38回全国都市緑化くまもとフェアが開催できたこと(中心市街地は、当該フェアのメイン会場である「まちなかエリア」に位置)などから、目標を達成する見込みである。

これは、桜町・花畑地区や熊本駅周辺地区において、にぎわい創出に資するイベント等のソフト事業を継続的に実施してきたことによるものと推測される。

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

2) 主要事業の進捗状況及び事業効果

①桜町地区再開発事業(事業主体：熊本桜町再開発株式会社)

事業完了時期	令和元年度【完】
事業概要	バスターミナル、商業、ホテル、住宅、公益施設（熊本城ホール）などの都市機能の導入を行った。
事業効果及び進捗状況	人・モノ・情報の交流拠点となるランドマーク施設の整備、広域バスターミナルや商業施設等の機能更新により、桜町・花畑周辺地区のにぎわいの創出を図った。 九州中央の拠点都市にふさわしい「くまもとの顔」として、MICE 施設やホテル商業施設等がシンボルプロムナードと一体となって市民等が憩い・集いたくなるような空間を形成した。 【スケジュール】 平成26年度：都市計画決定、基本設計 平成27年度：再開発事業施行認可、権利変換計画認可、解体工事、実施設計 平成28年度：解体工事、実施設計、建設工事 令和元年度：竣工

②花畑公園、辛島公園再整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和3年度【完】
事業概要	シンボルプロムナードの整備に合わせて、花畑公園、辛島公園の再整備を行った。
事業効果及び進捗状況	まちなかの広大なオープンスペースとして、にぎわい創出のみならず、日常における憩いの空間として、多くの方にご利用いただき、中心市街地の活性化が図られた。 【スケジュール】 平成28年度：基本デザインを実施 平成29年度：基本設計を実施 平成30年度：実施設計を実施 令和2年度：整備に着手 令和3年度：供用開始

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

③（仮称）熊本城ホール整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和元年度【完】
事業概要	展示ホール、シビックホール、会議室、メインホールの4層で構成された、熊本城ホールを整備した。
事業効果及び進捗状況	全館を一体で利用することによって3,000人規模のコンベンションを単独で開催することも可能であり、中心市街地の拠点性を高め、にぎわいの創出に寄与している。

④シンボルプロムナード等整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和3年度【完】
事業概要	延長220m、幅27mの熊本市道を平成27年に廃道し、オープンスペースとして整備を行った。
事業効果及び進捗状況	桜町地区再開発施設と一体となり、当該地区の賑わいとくつろぎの空間として利用されている。今後、イベントの増加により来場者数の増加が予想され、中心市街地の活性化に大いに寄与するものと期待されている。

⑤城下町の風情を感じられる町並みづくり事業（事業主体：熊本市）

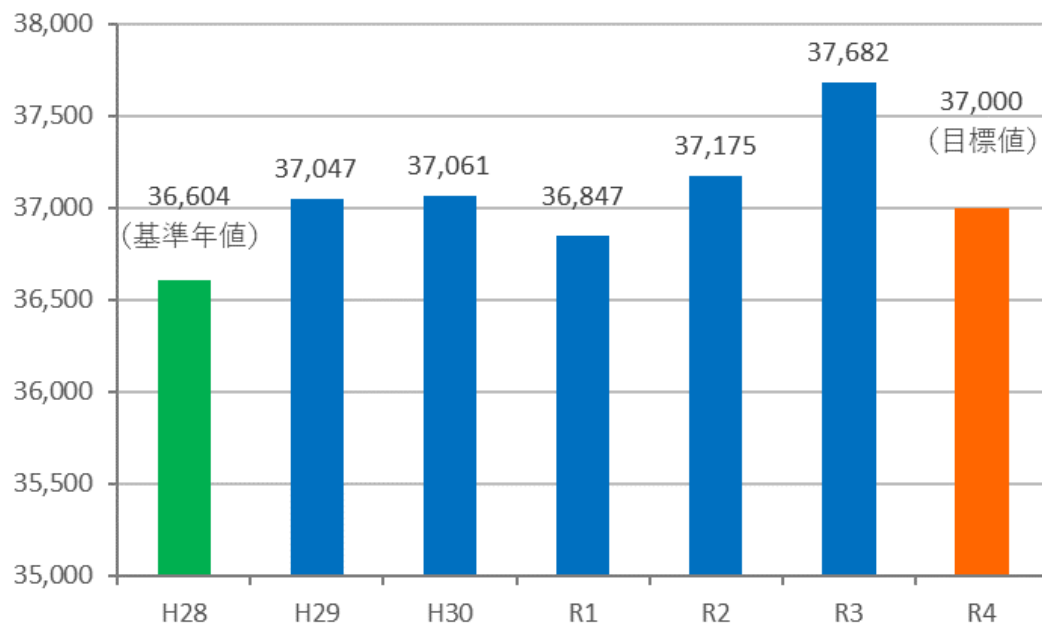
事業完了時期	【事業中】
事業概要	熊本駅と熊本城を結ぶ新町・古町地区において、町屋等の保存活用を行うことで、城下町の風情を感じられる町並みづくりを進める。
事業効果及び進捗状況	新町・古町地区においては熊本城の城下町として往時の風情を感じられる町並みづくりをすすめることで、中心市街地の賑わいや活性化につなげる。

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

基本方針2 「安心してずっと暮らしたいまち」

(数値目標) 中心市街地内の居住人口：目標を達成する見込み。

1) 目標数値の推移とその検証



※調査月：毎年10月1日現在

※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

令和3年の人口は、計画の基準値（H28）と比べて2.9%増加し、37,682人となっており、目標を達成している。

これは、桜町再開発事業における住宅の整備や、熊本駅周辺地区の整備が行われ利便性が向上したことにより、周辺のマンション建設が進んだためであると推測される。

1 章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

2) 主要事業の進捗状況及び事業効果

①桜町地区再開発事業(事業主体：熊本桜町再開発株式会社)

事業完了時期	令和元年度【完】
事業概要	バスターミナル、商業、ホテル、住宅、公益施設（熊本城ホール）などの都市機能の導入を行った。
事業効果及び進捗状況	人・モノ・情報の交流拠点となるランドマーク施設の整備、広域バスターミナルや商業施設等の機能更新により、桜町・花畑周辺地区のにぎわいの創出を図った。 九州中央の拠点都市にふさわしい「くまもとの顔」として、MICE 施設やホテル商業施設等がシンボルプロムナードと一体となって市民等が憩い・集いたくなるような空間を形成した。 【スケジュール】 平成26年度：都市計画決定、基本設計 平成27年度：再開発事業施行認可、権利変換計画認可、解体工事、実施設計 平成28年度：解体工事、実施設計、建設工事 令和元年度：竣工

②マンション管理適正化事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和4年度
事業概要	マンションの適正な維持管理の誘導を図るためのセミナー開催、マンション管理士派遣、無料相談会開催などを実施する。
事業効果及び進捗状況	昭和56年5月31日以前に着工した分譲マンション（1,000㎡以上）の耐震診断や耐震改修を支援することで、市民の住宅に対する耐震化の意識を高めると共に、地震があった場合の被害軽減を図り、より安全で安心な住環境の整備を促し、まちなか居住を促進している。

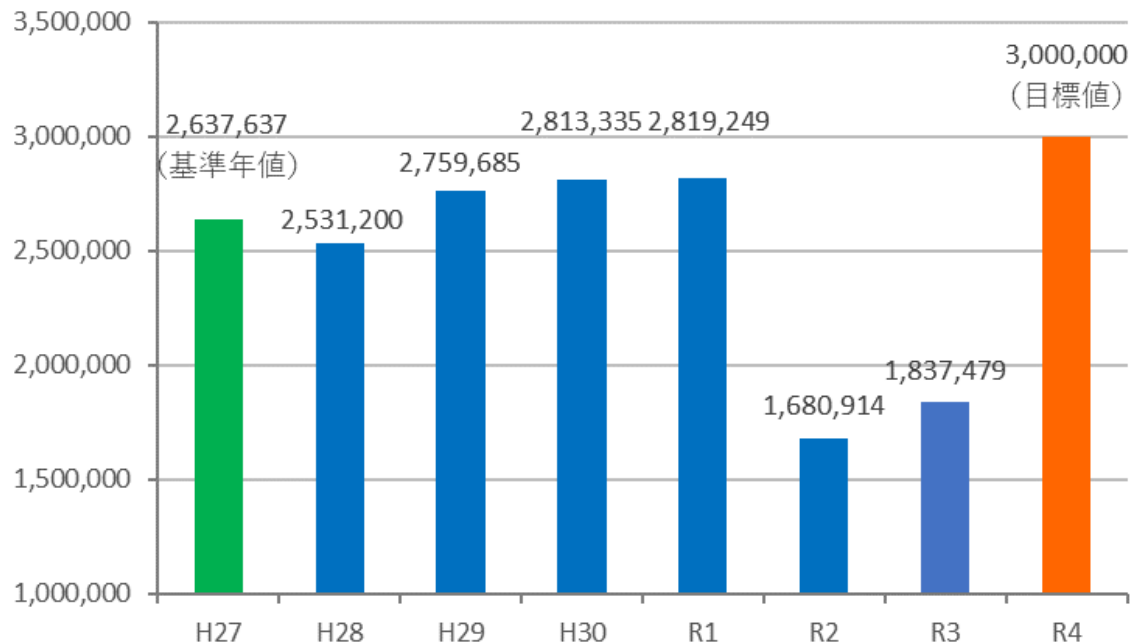
③高齢者及び障がい者住宅改造費助成事業(事業主体：熊本市)

事業完了時期	令和4年度
事業概要	在宅の高齢者及び障がい者が、安全かつ快適な生活ができるように住宅を改造する場合に必要な経費の一部助成を実施する。
事業効果及び進捗状況	中心市街地に住む高齢者及び障がい者が増加している中、より安全で安心な住環境の整備を促すことで、まちなか居住を促進している。

基本方針3 「誰もが訪れてみたくなるまち」

(数値目標) 熊本市内宿泊客数：目標を達成できない見込み。

1) 目標数値の推移とその検証



※調査方法：熊本市内の宿泊客数調査からの集計

※調査月：毎年1月～12月

※調査主体：熊本市

令和元年の宿泊者数は、計画の基準値（H27）と比べて6.9%増加し、2,819,249人となっており、宿泊者数は増加傾向にあった。これは桜町地区市街地再開発事業など、前計画の成果によるものと考えられる。本来であれば、令和3年3月の熊本城天守閣の完全復旧や熊本駅白川口駅前広場の整備などにより、目標値を達成する見込みであったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響による行動制限、特に県外移動の自粛等による影響が大きく、目標を達成することができない見込みとなった。

当該指標については、第4期計画においても継続して指標に設定し、整備した都市基盤の利活用や新たな事業の実施により、目標の達成を目指すこととしている。

2) 主要事業の進捗状況及び事業効果

①熊本駅白川口（東口）駅前広場整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和3年度【完】
事業概要	熊本駅白川口駅前広場の整備を行った。
事業効果及び進捗状況	熊本の陸の玄関口である熊本駅白川口駅前広場の整備を行い、交通結節機能の強化が図られた。

②新幹線・連立関連側道整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和元年度【完】
事業概要	（都）鹿児島本線側道2号の整備を行った。
事業効果及び進捗状況	・渋滞を緩和し、安全で円滑な道路交通を確保するため、骨格となる幹線道路網の整備が図られた。 ・利便性向上及び産業活動や地域づくりなどを支えるため、地域課題に対応した道路整備が推進された。

③連立関連交差道路整備事業（事業主体：熊本市）

事業完了時期	令和元年度【完】
事業概要	新幹線及び在来線高架橋と交差する道路の整備を行った。
事業効果及び進捗状況	歩行者の東西間の移動がスムーズになり、利便性が向上した。また、新たに歩道が整備された箇所もあり、歩行者の通行の安全性も向上した。

(4) 定性的評価

1) 計画期間前後における地域住民の意識の変化

〔3〕地域住民のニーズ等の把握・分析（P. 24～）に記載したように、新型コロナウイルス感染症拡大前までは、計画の進捗に合わせて、中心市街地ににぎわいを感じる市民の割合は上昇傾向にあった。特に、前計画において基盤整備を行った、桜町・花畑地区や熊本駅周辺においては、基盤整備完了後、地域に対する魅力を感じる市民の割合が大きく上昇しており、前計画の実施の成果が見受けられる。

2) 中心市街地活性化協議会の意見

「9章〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項」に記載のとおり。

【5】中心市街地活性化の課題

本市中心市街地は、本市のみならず、熊本都市圏、さらには九州圏からも多くの人々が集まり、また、多くの観光客が訪れることから、新しい生活様式への対応を含め、様々なニーズへの対応が求められる。

また、第3期までの計画により、桜町・花畑地区の市街地再開発施設や花畑広場、熊本駅周辺地区の熊本駅白川口駅前広場、熊本駅ビルなど、中心市街地における大規模な都市基盤を整備してきたものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、整備された都市基盤を最大限に活用することができず、前計画における目標の達成に大きな影響が生じた。

さらには、将来的に人口減少、高齢化の進展が見込まれる中、本市が目指す多核連携都市の実現に向け、中心市街地において、これまでに多く立地した都市機能を活かし、商業・業務機能等と共存した、機能性の高いまちなかへと居住を誘導する必要がある。

そこで、以下の3つを中心市街地活性化の課題とし、本計画の検討に取り組むもの。

① 技術革新など、時代の変化への迅速かつ柔軟な対応

まちなかにおける機会の創出やデジタルサービスの構築など、魅力あるまちづくりを行うために、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が課題となっている。

② まちなかのにぎわい創出と回遊性の向上

中心市街地におけるにぎわいを創出し、まちなかを歩いて楽しめるように、桜町周辺地区や熊本駅周辺地区で整備した都市基盤を最大限に活用していくことが課題となっている。

また、高齢者から小さな子どもまで、多世代の方がまちなかのにぎわいを感じられるように、都市基盤と連携した移動サービスの強化が課題となっている。

③ まちなかの安全性の向上

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ため、老朽化した建物の建替えの更なる促進や、新しい生活様式への対応、医療・介護等の支援体制の充実が課題となっている。

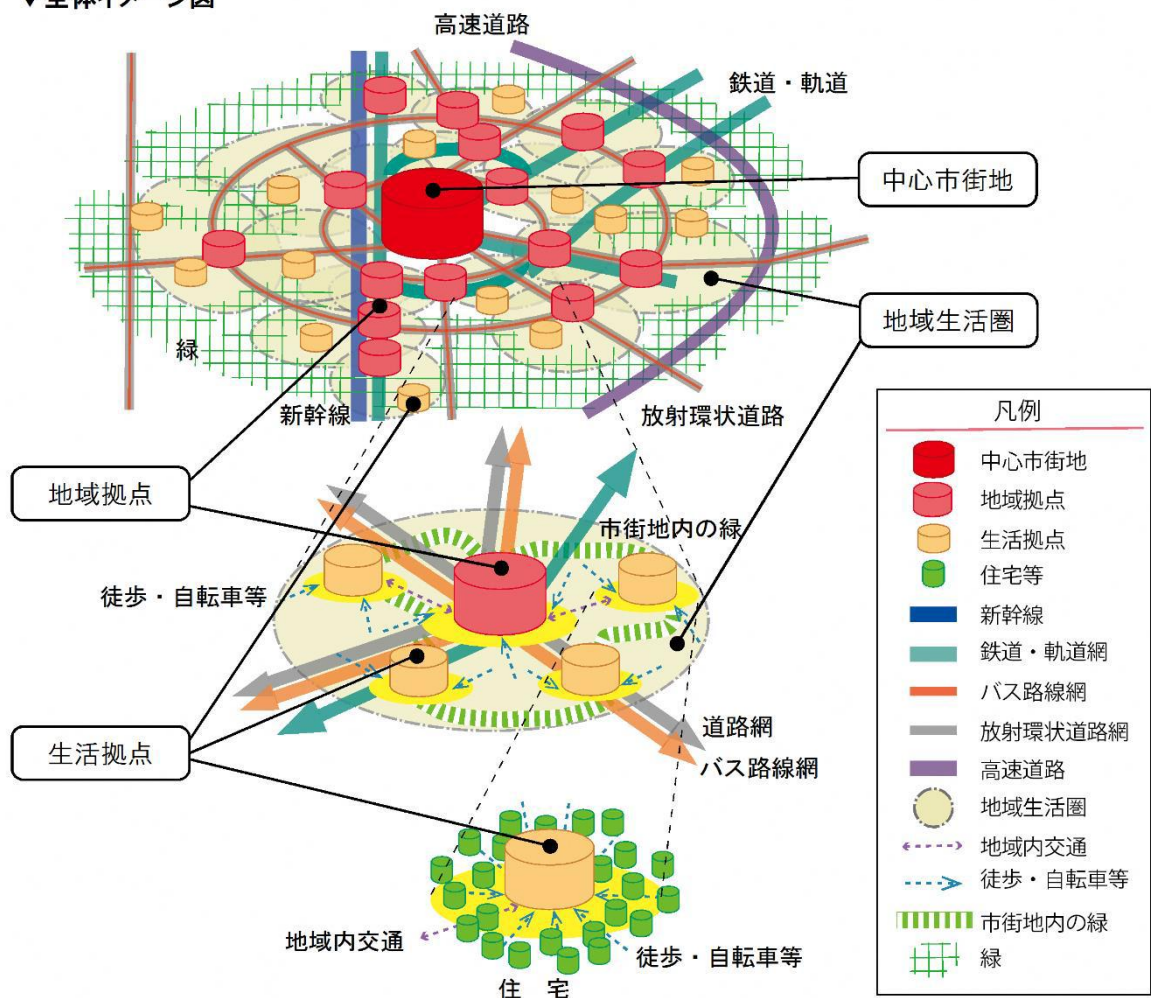
〔6〕中心市街地活性化の方針

1) 本市が目指す都市づくり

本市においては人口減少・高齢化の進展が見込まれる中でも長期的に都市活力を維持するため、コンパクトで持続可能な都市づくりに向けて、誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を都市構造の将来像として掲げ、多核連携都市の実現に向けた立地適正化計画の策定など、各種取組を進めているところである。

多核連携都市では、市域及び都市圏全体の拠点である商業、業務、文化等、様々な機能が集積する中心市街地と行政・商業などの生活サービス機能が充実した地域拠点や生活拠点で構成する複数の地域生活圏の形成を図り、中心市街地と地域拠点を利便性の高い公共交通で結ぶ都市構造を目指している。

▼全体イメージ図



さらには、多核連携都市の実現に向けて、下記に示す2つの具体化に向けた方針を示している。

○公共交通の利便性が高い地域への居住機能誘導

○中心市街地や地域拠点への都市機能集積

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

《各拠点における機能について》

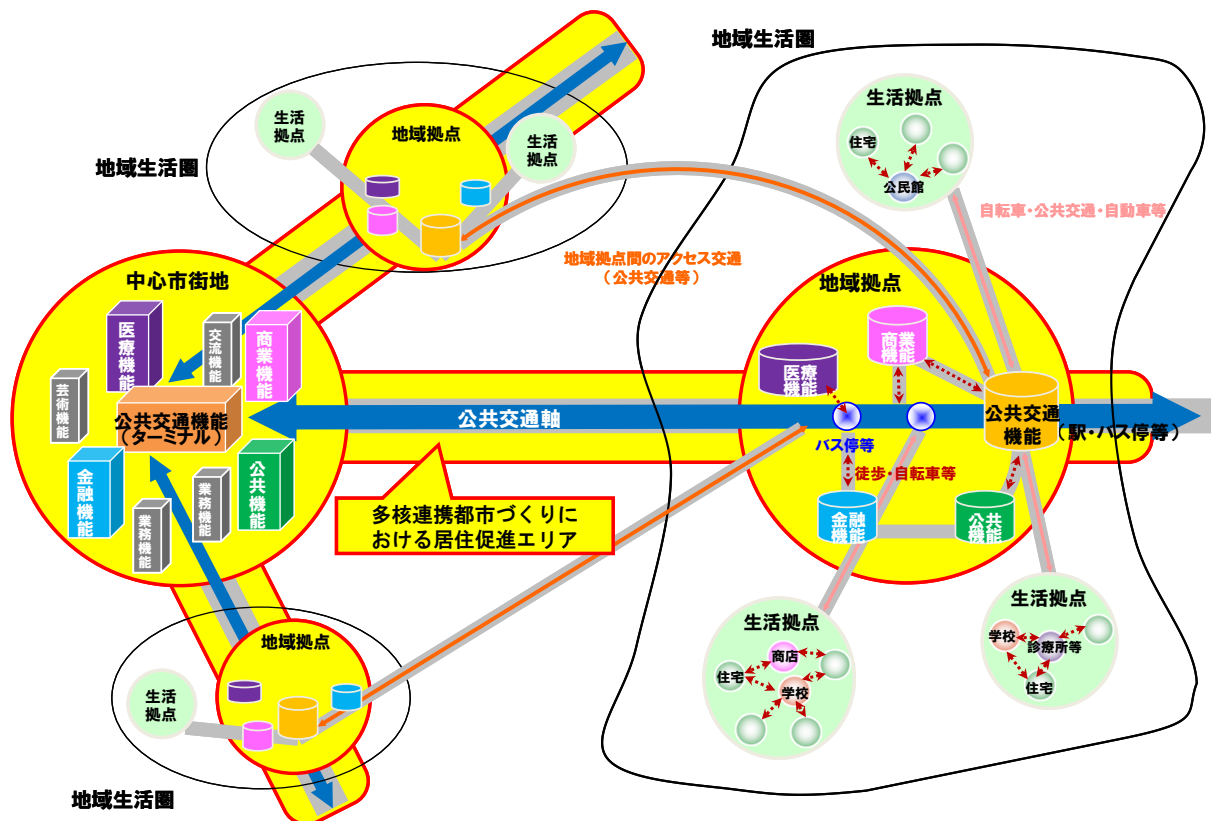
○居住機能

中心市街地	地域拠点	生活拠点
居住機能	これまで集積した都市機能を活かし、商業・業務機能等と共存した、機能性の高いまちなか居住を促進するエリア	建物の共同化等による居住環境の改善など、各種都市機能と調和した居住機能の集積を促進するエリア
		既存集落や地域コミュニティの維持・活性化により、市民が主体となった居住を促進する場

○都市機能

中心市街地	地域拠点	生活拠点
都市機能	商業、業務、芸術文化、交流など熊本市及び熊本都市圏の社会経済活動の発展をけん引する高度な都市機能が集積するエリア	商業や行政サービス、医療、福祉、教育など地域での暮らしに必要な都市機能が集積するエリア
		個人商店やNPO法人の活動拠点、公民館、小中学校など、市民等が主体となり地域に密着したサービス活動を行う場

《多核連携都市づくりのイメージ》



(資料) 第2次熊本市都市マスタープラン (地域別構想)

2) 本市のまちづくりにおける中心市街地の位置づけ

①熊本市総合計画

本市では、平成24年4月1日に政令指定都市に移行し、拡大された権限や財源を最大限に活かして、本市の魅力を国内外へ広く発信し、地場産業の振興や企業誘致、雇用の創出などに取り組んでおり、政令指定都市として5年目を迎える本市が将来に向け、さらに大きく飛躍していくため、新しい魅力と活力に満ちた熊本づくりに取り組む基本指針として、平成28年3月に「熊本市第7次総合計画」を策定した。

この計画では、目指すまちの姿として、～市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち、「上質な生活都市」～を掲げている。

その中で、中心市街地における主な取り組みとしては、「魅力と活力のある中心市街地の創造」を目指し、中心部と熊本駅周辺部双方の回遊性を高めるような一体的なまちづくりを進め、中心市街地の更なるにぎわい創出や魅力ある都市空間の形成を図るとしている。

令和6年度からは、新たに「熊本市第8次総合計画」を策定し、引き続き「上質な生活都市」の実現に向け、中心市街地においては「世界を魅了する都市ブランド力の向上」を目指し、魅力と活力のある中心市街地の形成を図ることとしている。

②第2期熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略

本市では、熊本市人口ビジョンで掲げた将来展望に向け、実効性が高く効果的な施策を戦略的に展開していくため、平成28年3月に「熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略」を策定した。また、第1期で掲げた「基本理念」、「方向性」、「基本目標」を継承し、更なる地方創生の進化に向け、令和2年3月に「第2期熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略」を策定した。

本計画では、「しごと」に力点を置いた総合戦略を展開するとともに、Society 5.0の実現に向けた新しい技術の活用やSDGsを原動力とした地方創生の取り組みなど新しい時代の流れをとらえた総合戦略とし、前計画で実施した事業に関連して、「熊本城の特別公開、桜町再開発事業の完了や熊本城ホールの開業、更にはJR熊本駅の再開発や熊本空港民営化による国際便の増加などの変化の時期を迎えており、今後、人口減少社会における成長分野である「観光業の振興」による地域経済の活性化に向け、国内外からの観光客誘致を戦略的に進めることが重要」と位置づけているほか、リーディングプロジェクトにおいても、賑わい創出のため、熊本城ホールなど、中心市街地における文化施設の活用などの取り組みをおこなうことと位置づけた。

本計画は、令和5年度末で計画期間が終了し、令和6年度からは「熊本市第8次総合計画」に基づき、取組を進めている。

③熊本市都市マスタープラン

本市では、平成21年3月に、都市計画に関する基本的な方針を示す「第2次熊本市都市マスタープラン（全体構想）」を策定した。その中で、目指すべき都市構造の将来像として、『豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある多核連携都市』を掲げ、商業・業務・文化など様々な機能が集積する中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点として位置づけている。その周辺では行政・商業など地域の生活サービス機能が充実した地域拠点や生活拠点を核として複数の地域生活圏の形成を図っており、地域拠点と中心市街地は利便性の高い鉄軌道やバスなどの公共交通で結ばれ、地域拠点相互も公共交通や幹線道路で結ばれ、地域生活圏が相互に連携した多核連携型の都市構造を目指すとしている。

その中で、中心市街地は、高次都市機能の維持・集積を図り、さらには、居住を誘導することで人口密度を維持するとともに回遊性の向上を図ることにより、城下町としての基盤や魅力を活かしたにぎわいの創出を目指すとしている。

令和8年3月には、新たに「第3次熊本市都市マスタープラン」を策定し、同計画では、目指すべき都市構造の将来像として、くまもとの歴史や文化・自然を守り活かしながら、地域と共に多様な価値を創造し、次世代に活力をもたらす「多核連携都市」を掲げている。

このうち中心市街地は、商業・業務・文化など様々な高次都市機能が集積する都市の中核として、市域及び熊本都市圏全体の社会経済活動をけん引する拠点に位置づけられている。その実現に向け、土地利用の高度化等による高次都市機能の維持・集積を図るとともに、緑やオープンスペースの確保、ウォークラブルな空間の形成等を通じ、居心地がよい人中心の「昼も夜も歩いて楽しめる魅力的な都市空間」の創出や、まちなか居住の促進によるにぎわいの創出を図ることとしている。

④熊本市立地適正化計画

本市では、一定のエリアに日常生活サービス機能を維持・確保するとともに、その周辺や公共交通沿線等の人口密度を維持することにより、人口減少下においても日常生活サービス機能や地域コミュニティなどを積極的に確保し、持続可能な都市を実現するため、平成28年4月に「熊本市立地適正化計画」を策定した。また、令和3年3月には、施策展開の方向性等の盛り込みや防災視点の強化を行うための改訂をおこなった。その中で、中心市街地は都市機能誘導区域に設定され、熊本都市圏の中心として、質の高い芸術・文化、幅広い交流等を提供する役割を担うとされた。

熊本市都市マスタープランの実行計画とされる同計画は、令和7年度の第3次熊本市都市マスタープラン策定に併せて、都市マスタープランと立地適正化計画を統合し、市民にとってよりわかりやすい計画するとともに、計画の推進を図ることとしている。

⑤熊本地域公共交通計画

本市では、平成28年3月に、将来に亘り持続可能で利便性の高い公共交通網を形成するため、「地域公共交通網形成計画」を策定した。また、令和3年4月には、社会状況の変化や上位・関連計画の変更等を考慮し、必要な時点修正等を行い、新たに「地域公共交通計画」として改訂した。目指す都市の将来像としては、「公共交通を基軸とした多核連携都市くまもと」を掲げており、中心市街地と地域拠点間等が公共交通で結ばれ、便利に快適に移動できる環境を目指し、基幹公共交通軸の機能強化を図るとともに、公共交通サービス水準の向上に努めるとしている。

その中で、前期計画において整備を行った、熊本桜町バスターミナルや熊本駅白川口駅前広場は、互いに連携し機能を補完するという役割を踏まえ、公共交通ネットワークの核としての機能を求められている。



【地域公共交通の将来像】

3) 熊本都市圏、熊本県域における中心市街地の位置づけ

①熊本連携中枢都市圏ビジョン

本市は、平成28年3月に、隣接・周辺自治体の5市10町2村で「熊本連携中枢都市圏ビジョン」を策定した。(令和7年3月末時点では、9市13町2村)

人口減少・少子高齢社会にあっても、地域を活性化させ経済を持続可能なものとし、住民が安心して暮らしていけるよう取り組みを進めている。

目指す圏域の姿として、「圏域市町村がそれぞれの個性と特性に磨きをかけ、魅力を高め、ひとつとなって大きな力となり、九州中央の交流拠点を目指していく」を掲げており、取り組みの方向性として、「圏域全体の経済成長のけん引」、「高次の都市機能の集積・強化」、「圏域全体の生活関連機能サービスの向上」を掲げている。

その中で、中心市街地には、特に、「圏域全体の経済成長のけん引」や「高次の都市機能の集積・強化」が求められている。

②熊本連携中枢都市圏地球温暖化対策実行計画

地球温暖化対策は、社会的・経済的に深いつながりがある都市圏全体で一体となって取り組むことが効果的であることから、令和2年1月、当時熊本連携中枢都市圏を構成していた18市町村共同で「2050年の温室効果ガス排出実質ゼロ」を目指すことを宣言し、令和3年3月、「熊本連携中枢都市圏地球温暖化対策実行計画」を策定した。

熊本連携中枢都市圏にある恵まれた自然環境を守り、未来へと引き継ぎながら、これらの自然から得られるエネルギーを圏域内で十分に活用し循環させることで、脱炭素化と持続可能で豊かな都市圏を実現するとの考え方から、基本理念に「水、森、大地とともに生きる、持続可能なくまもと脱炭素循環共生圏の実現」を掲げている。

③熊本都市圏都市交通マスタープラン

熊本都市圏都市交通マスタープランは概ね20年後を目標年次とし、目指すべき都市構造とそれを支える交通体系のあり方を提案するものであり、「多核連携型の都市圏構造」の形成を支援するため、地域間の交通需要に的確に対応するとともに地域間連携を支える交通ネットワークの将来像として、「放射8方向の基幹公共交通軸」や「2環状11放射道路網」の形成を進めている。

中心市街地は、安全で快適な歩行空間のネットワークを形成するとともに、公共交通や自転車交通との連携を高め、安全・安心に回遊できる移動環境を整備することが求められている。

4) その他の関連計画における中心市街地の位置づけ

①熊本市住生活基本計画

本市は、平成27年3月に、少子高齢化・人口減少の急速な進展や空き家の増加による住環境の悪化など、住まいを取り巻く様々な課題に対応した新たな住宅施策の展開を図るため、「熊本市住生活基本計画」を策定した。また、様々な社会情勢の変化や熊本地震の経験を踏まえ、令和2年3月に、本市の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、住生活の更なる向上を目指すため、計画の中間見直しを行い、中心市街地への都市機能集積及び居住機能誘導を図るとともに、住みやすい“まち”の実現に向けた中心市街地と各地域の商店街等との連携による回遊性向上に取り組んだ。

令和7年3月の計画改定では、「市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたいまち」を基本理念とし、住宅政策の一環として、持続可能なまちづくりの推進のために、「多核連携都市」の実現に向けて、生活利便性や交通利便性の向上、防犯性の向上等に取り組むこととしている。

②熊本市景観計画

平成22年1月に、熊本の美しい景観形成をより一層進めるため、景観法第8条に基づく法定計画である「熊本市景観計画」を施行した。また、令和6年4月には、熊本城の眺望など、これまで先人が守り育ててきた景観を未来に引き継ぎながら良好な都市景観を創り育むため、改定した。

中心市街地の区域を含む熊本城周辺地域、熊本駅周辺地域、市電沿線地域、白川沿岸地域を重点地域に指定して、熊本らしさを印象づけ、良好な景観形成を進めていくとしている。

③熊本市光のマスタープラン

令和3年3月に、本市における夜間景観の理念や方針を明らかにすることで、官民間問わず、市民一人ひとりが意識をもって熊本ならではの魅力あふれる夜間景観を創出するため策定した。

中心市街地では、夜間においても賑わいや回遊性を高めるために、都市の個性を創出するとともに、閉店後にもにぎわいの余韻を残すなどの景観づくりを進めることや、訪れる人に対する、安心感や居心地の良さなど、おもてなしを感じさせる工夫を行うこととしている。

④熊本市自転車活用推進計画

本市は、令和3年3月に、渋滞緩和、災害時の交通機能の維持、健康維持、環境負荷の低減などを踏まえ、様々なメリットがある自転車をより多くの市民に利用してもらえるような総合的な計画として、「熊本市自転車活用推進計画」を策定した。

中心市街地から概ね5km圏域内に、人口の約半分である35万人が居住しており、これら近距離の買い物人口の自転車による来街を促進し、中心市街地の活性化を図ることとしている。

5) 中心市街地活性化基本計画策定の目的

本市は、熊本地震から復興し、高次な都市機能が集積した“くまもとの顔”である中心市街地の更なるにぎわいの創出を目的として、中心市街地の活性化に取り組んできた。

今後は、これまでの「くまもとらしさ」がより深まり、新たな「くまもとらしさ」が発現することで、本市が第7次総合計画で掲げる「市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち、『上質な生活都市』」の実現を目指し、同計画において、中心市街地において取り組んでいくとしている「魅力と活力のある中心市街地の創造」に官民連携して取り組んでいくため、本計画を策定するものである。

① 前計画からの方向性

中心市街地の活性化を図るべく3つの基本方針とそれぞれに数値目標を設定し事業を実施してきた結果、基本方針1「にぎわいあふれる城下町」、2「安心してずっと暮らしたいまち」、3「誰もが訪れてみたくなるまち」のうち、基本方針1及び2の数値指標については、目標を達成する見込みとなっている。基本方針3については、達成が難しい状態であることから、新たな方針のもと、継続して数値指標を設定し、目標の達成を目指すこととする。

今後は、前計画までに整備してきた都市基盤を最大限に活用し、「点から線」へステップアップすることはもとより、ウォークアブル都市の推進に向け、車中心から人中心のまちなかへの転換を図り、誰もが安心して暮らし働き、国内外からも多くの人が訪れる、魅力あるくまもとの顔づくりに取り組んでいく。

また、前計画における「にぎわい」、「まちなか居住」、「観光（商業）」という3つの方針を再編し、新たに「社会的観点からの方向性」から見える方針を加えることで、時代の変化を見据えた、持続可能なまちづくりに取り組んでいく。

② 社会的観点からの方向性

現代社会においては、ウィズコロナ・アフターコロナにおける新しい生活様式や、人口減少、少子・高齢化社会への対応に加え、デジタル化や脱炭素社会に向けた技術革新など、様々なニーズが存在している。

最近では、本市近隣自治体の菊陽町において、台湾の半導体メーカーTSMC（台湾積体回路製造）の熊本工場建設がスタートし、2024年の稼働を控える中、本市の中心市街地は、アクセス性や、提供されるサービスの質の向上など、グローバルな視点を持ち、より広域的かつ重要な役割を担っていくことが求められている。

本市中心市街地は、本市のみならず、熊本都市圏から多くの通勤、通学者が集まり、さらには、国内外から多くの観光客等も訪れることから、特に、多種多様なニーズへの対応が求められ、時代の変化を踏まえ、それらを的確に把握し、迅速かつ柔軟に対応していくことで、魅力あるまちづくりを推進していく。

③ 経済的観点からの方向性

本市中心市街地は、県内商業地における地価の上位10地点を全て占めるなど、

1章 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

熊本都市圏全域に与える経済面の影響が非常に大きいことから、本市のみならず、熊本都市圏全体の経済をけん引する役割を求められている。

前計画において、桜町・花畑地区や熊本駅周辺における大規模な基盤整備が完了したものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり、その整備効果は最大限に発揮できていないことから、今後、それら都市基盤を最大限に活用し、賑わいの創出を図り、経済の活性化を図る必要がある。また、依然、コンベンション開催件数が他都市と比較して少ないことから、MICEの誘致により開催件数を増加させるとともに、観光PR等により、交流人口を増加させ、経済波及効果を高めていく。

さらには、宿泊施設が増加していることから、熊本城に代表される観光資源等を活かし、長期滞在を促すようなまちづくりを行い、観光・商業の活気あるまちづくりを推進していく。

6) 中心市街地活性化の方針

【コンセプト】

中心市街地が抱える課題等を踏まえ、本計画の基本コンセプトは次のように設定する。

昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも魅力的なまち

【魅力あるまちづくり】

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等を図り、魅力あるまちづくりを行う。

【賑わい創出と回遊性向上】

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周辺地区や熊本駅周辺地区の都市基盤を、最大限活用することで、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。

【街なか居住の促進】

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。