

# 大きな変貌を遂げようとする熊本市の中心市街地

## ～熊本の中心市街地の今後を考える～

### はじめに

熊本市の中心市街地を取り巻く環境は、目まぐるしく変化している。平成23年の九州新幹線全線開業、平成29年度まで続く熊本城復元整備事業に加えて、平成30年頃までに実施される桜町・花畑地区再開発事業では、300億円規模のMICE施設建設や歩行者専用のシンボルプロムナード構想などが計画されている。また、平成25年12月にはJR九州が熊本駅0番線ホーム跡地に大規模な駅ビル建設を表明し、駅周辺の再開発事業が平成30年頃から着手される見込みである。

そこで本レポートは、その姿を大きく変貌させようとしている熊本市の中心市街地について、平成19年5月から取り組まれ、現在2期目に入っている熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）（計画期間：平成24年4月～平成29年3月）を基に、今後の方向性を探った。

同計画における熊本市中心市街地は、商業・業務等都市機能が集積している「通町・桜町周辺地区」、熊本駅及びその周辺を含む「熊本駅周辺地区」、城下町としての町割りや資源のある「新町・古町地区」及び熊本城や多数の歴史文化施設が集積する「熊本城地区」の4地区からなる約415haの区域。

## 1. 中心市街地活性化基本計画の現状

### (1) 国内の中心市街地活性化基本計画の状況

まず、平成18年に改正された中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画（118地域、平成25年3月時点）についてみてみたい。

基本計画のうち、平成23年度までに計画期間が終了した14計画（14市※1）のうち目標設定された通行量などの取組み状況を、各市が自己評価した結果について図表1でみる。その目標達成率は全体では約3割にとどまっており、特に通行量、居住人口、販売額を目標に設定した市の目標達成率は2割以下となっている。評価対象数が少なく、目標設定も各市の自主的なものであるため断定はできないが、全体的に中心市街地活性化基本計画の達成度合は低い。

※1 帯広市、青森市、千葉市、富山市、高岡市、金沢市、長野市、浜松市、宝塚市、和歌山市、府中市、熊本市（熊本）、八代市、豊後高田市

図表1 中心市街地活性化基本計画の評価

	目標設定数 (14計画のうち目標設定された数)	目標達成率 (%)
通行量	14目標	14.3
居住人口	10目標	10.0
施設入込数等	8目標	62.5
販売額等	5目標	20.0
公共交通機関利用	4目標	50.0
空き店舗等	3目標	33.3
その他	6目標	66.7
合計	50目標	32.0

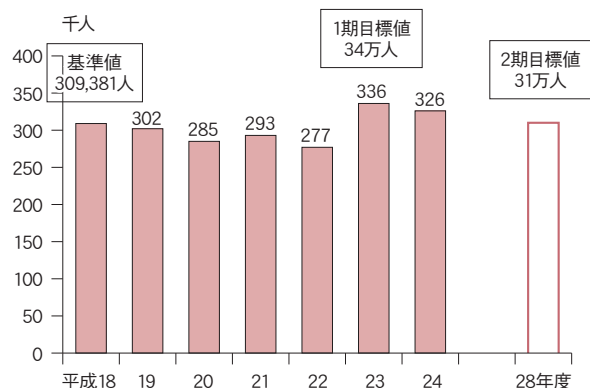
資料：経済産業省「中心市街地を考えるにあたっての論点 参考資料」

### (2) 熊本市の基本計画（熊本地区）の評価

続いて、熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）（以下、熊本市基本計画）の1期目（計画期間：平成19年5月～平成24年3月）の評価をみる。

1期熊本市基本計画では、基本方針1「人々が活発に交流しにぎわうまちづくり」（数値目標：計測地点28か所の歩行者通行量の金曜日と日曜日の平均値）、基本方針2「城下町の魅力があふれるまちづくり」（同：熊本城入園者数）、基本方針3「誰もが気軽に訪れることができるまちづくり」（同：市電利用者数）の3つの基本方針とそれぞれに数値目標が定められた。2期目もこの基本方針は踏襲されており、以下方針ごとにみていく。

図表2 歩行者通行量の推移



資料：熊本市、熊本商工会議所「通行量調査」  
備考：平成23年度調査より調査時期が8月から10月に変更され、調査方法も12時間連続計測から5分間計測の換算推計へ変更

基本方針1の歩行者通行量（目標値34万人）の推移は、平成18年度の基準値309,381人に対して、平成23年度は33万6千人となり目標達成はできていない（図表2）。2期目は、平成22年度の歩行者通行量をベースとしたうえで、桜町・花畑地区の再開発事業の進展に伴い、熊本城からの回遊性の向上が期待されることなどから、平成28年度31万人の数値目標が掲げられている。なお、平成23年度の歩行者通行量は、調査方法が従来の12時間連続計測から5分間計測値を基にした換算・推計方法へと変更になったことに加え、調査時期が従来の8月から10月に変更されたため前年度比で大幅な増加となっている。

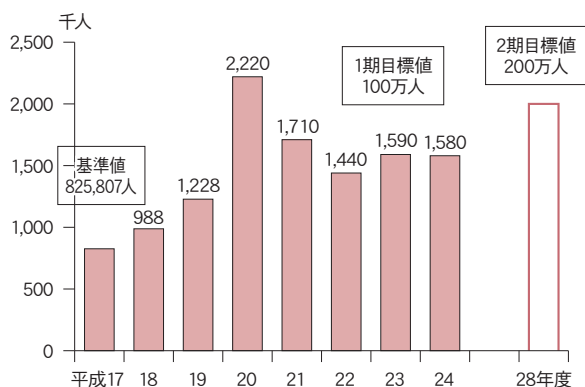
次に、基本方針2の熊本城入園者数（目標値100万人）をみると、築城400年に合わせて平成20年に復元整備された本丸御殿大広間の一般公開開始や、平成23年に「桜の馬場 城彩苑」がオープンするなど賑わいをみせ、1期計画の基準値825,807人

（平成17年度）に対して平成23年度は1,589,925人となり、目標100万人を大幅に上回った（図表3）。ただ、入園者数は平成20年度をピークに減少しており、新たな魅力づくりが求められている。2期目は、平成29年度をめどに馬具櫓の復元を柱とする第Ⅱ期復元整備事業が進められていることなどを考慮し、平成28年度200万人が数値目標とされている。

基本方針3の市電利用者数（目標値9,280千人）は、九州新幹線の開業効果などにより平成23年度は9年ぶりに1千万人を超え、1期目標の9,280千人を上回った（図表4）。2期目は、市電の電停改良によりバリアフリー化などが進められる予定であり、平成28年度10,525千人を見込んでいる。

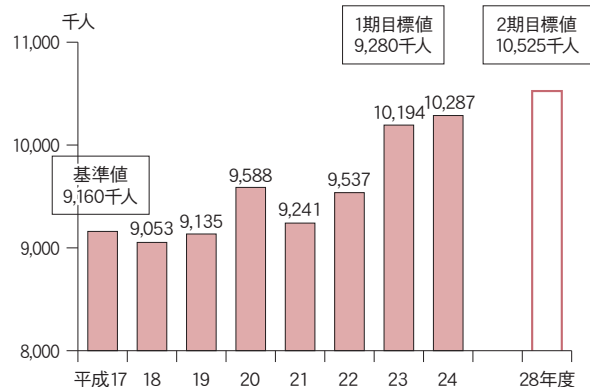
このように、熊本市基本計画は2つの基本方針で目標を達成しており、他都市の多くの計画が目標に届かず苦戦する中、一定の成果があったとみられる。

図表3 熊本城入園者数の推移



資料：熊本市

図表4 市電利用者数の推移



資料：熊本市交通局

## 2. 公共公益機能に関する取組み

ここからは、熊本市基本計画の中から公共公益機能に関する取組みをみてみたい。同機能のひとつである中心市街地にある医療・福祉施設は、平成21年に国立病院機構熊本医療センターが建替えに伴い機能拡充したほか、NPO法人による各種福祉施設の運営などが行われている。しかしながら、熊本市の場合は中心市街地以外への医療・福祉施設の立地、移転が散見されており、中心市街地への集約化に進展はみられていない。

その一方で、九州中央に位置する地理的な強みを活かした交流拠点として、国際的な大型イベン

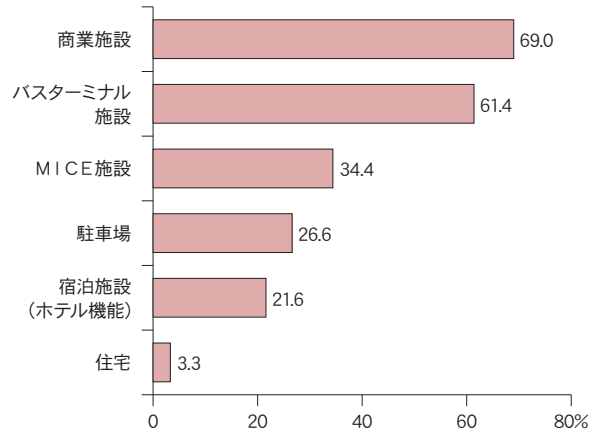
トを開催することができ、中心市街地の機能を高めることが期待される、MICE（国際会議や展示会・見本市等多くの集客交流が見込まれるビジネスイベント等の総称）施設に注目が集まっている。現在、中心市街地には平成14年に先行して再開発が行われた、熊本市現代美術館やホテル日航熊本が入居する「びぶれす熊日会館」（上通町）や、くまもと県民交流館パレアが入居する「テトリア熊本」（手取本町）があるほか、市民会館崇城大学ホール（熊本市市民会館）、熊本市国際交流会館などが立地している。ただ、大規模なMICE施設

としては十分とはいえない現状にある。そこで、熊本市では「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント構想(平成24年3月)」などにより、花畑地区では熊本交通センター東側の道路を歩行者空間化する、「熊本城と庭つづき『まちの大広間』」をコンセプトにした“シンボルプロムナード”や隣接した広場の整備を進め、桜町地区では最大3千人収容のホールなどを備えたMICE施設に公共施設を集中させ、両地区周辺の空間が一体的に多様な賑わいを生み出す方向性を示している。

これらの再開発事業は、会議やイベントなどの開催にとどまらず、宿泊や飲食、買物、観光など幅広い関連産業での経済効果を中心市街地にもたらすことが期待されている。しかしながら、平成26年2月に公表された「熊本市2000人市民委員会」のアンケート調査によると、桜町地区の再開発の期待度自体は7割を超えたものの、そのうち施設別の期待度では、街のにぎわいを創出する商業施設とバスターミナル施設の充実が半数を超え

た一方で、MICE施設の期待は約3割にとどまった(図表5)。「コンベンション等の誘致件数や集客力などの計画の予想が甘い」などの声がある中、シンボルプロムナードや広場と連携した利活用で相乗効果が期待されることから、住民参加による熊本を代表する公共空間づくりが望まれる。

図表5 桜町地区の再開発で期待される施設



資料：熊本市「2000人市民委員会第2回アンケート」

### 3. 商業面の取組みについて

#### (1) 中心市街地を取り巻く状況

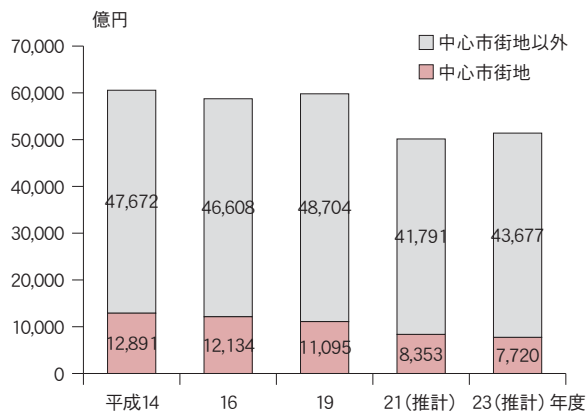
続いて、中心市街地活性化の主要な柱である商業面を取り巻く状況を見てみる。経済産業省の資料によると、平成23年度で基本計画の期間が終了した14市合計の中心市街地の年間小売販売額は年々減少し、平成14年度の1兆2,891億円から平成23年度は7,720億円と約4割も減少した。一方、中心市街地以外も1割ほど減少したものの、中心市

街地の落ち込みが目立つ(図表6)。

中心市街地以外への大規模小売店舗の立地が引き続き高水準であることなどが要因に挙げられるが、中心市街地が商業面において地域における求心力を回復できていない状況が窺える。

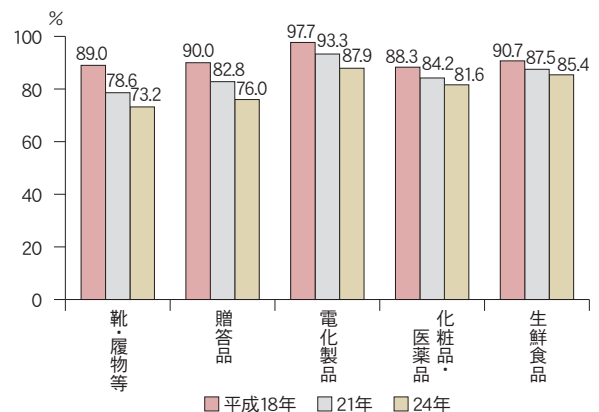
ここで、熊本市の状況を熊本県消費動向調査の商品別地元購買率でみる。図表7は、平成18年調査からの比較可能な品目の推移をみたもので、

図表6 中心市街地内外における小売業販売額推移(14市合計)



資料：経済産業省資料「平成24年度中心市街地活性化施策の効果分析事業」

図表7 熊本市の商品別地元購買率



資料：熊本県「熊本県購買行動調査」

5ポイント（以下、p）以上の変化がみられたものである。最も大きな低下を示した品目は「靴・履物等」で△15.8p（平成18年89.0%→平成24年73.2%）となり、以下「贈答品」が△14.0p（同90.0%→76.0p）、「電化製品」が△9.8p（同97.7%→87.9%）、「化粧品・医薬品」が△6.7p（同88.3%→81.6%）、「生鮮食品」が△5.3p（同90.7%→85.4%）であった。

## （2）郊外商業施設の状況

そこで、熊本市基本計画で熊本市周辺の店舗面積10,000㎡を超える大規模小売店の立地状況をみると、中心市街地区域内の既存店舗は、「鶴屋百貨店」（63,285㎡、昭和27年開店）、「県民百貨店」（25,095㎡、昭和48年）「カーリーノ下通」（10,512㎡、平成3年）がある。

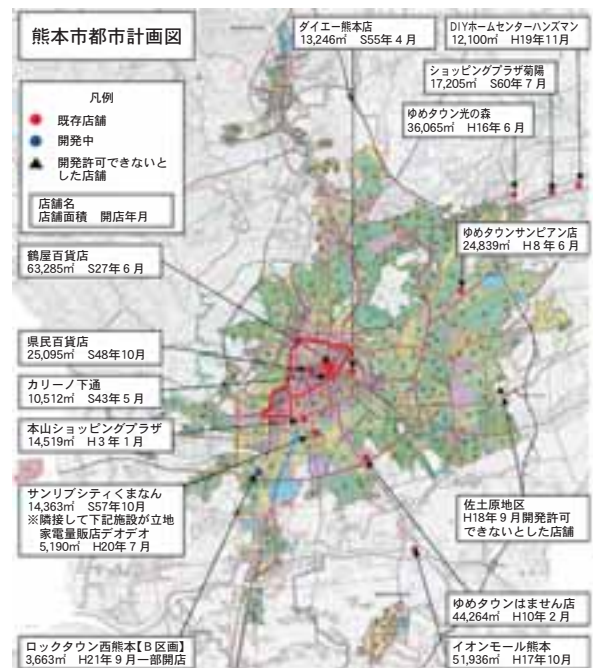
一方、中心市街地以外をみると、平成13年から平成14年にかけての地元大手小売業者の相次ぐ破たんを受けて、その店舗をイズミとイオンが継承した。その後、平成16年から平成17年にかけて「ゆめタウン光の森：菊陽町」（36,065㎡、平成16年）、「イオン熊本：嘉島町」（51,936㎡、平成17年）が開店し、イズミとイオンがそれぞれ積極的に大型ショッピングセンターを展開している。これらの大型ショッピングセンターは熊本市の南北に立地していることから、中心市街地以外から中心市街地への購買吸引力を弱める、まさに“関所”的な存在となっている。また、最近ではイズミが熊本市中央区の日本たばこ産業熊本工場の跡地や、熊本地方卸売市場（通称：田崎市場）の隣接地へ出店する動きに対し、イオンが商圈の重複する場所の出店を表明するなど競争が激化している。こ

これらの品目の熊本市以外の購入場所をみると、嘉島町や菊陽町などの郊外立地型の大型ショッピングセンター等への流出が要因となっている。

また、電化製品などはインターネット販売が存在感を増してきていることから、熊本市の地元購買率は低下しつつあり、中心市街地の商業面を取り巻く状況は厳しさを増していることがわかる。

のほか、両社のみならず中小規模の複合型商業施設の開業が、中心市街地を取り囲むように相次いでいる。

図表8 熊本市周辺の大規模小売店の立地状況



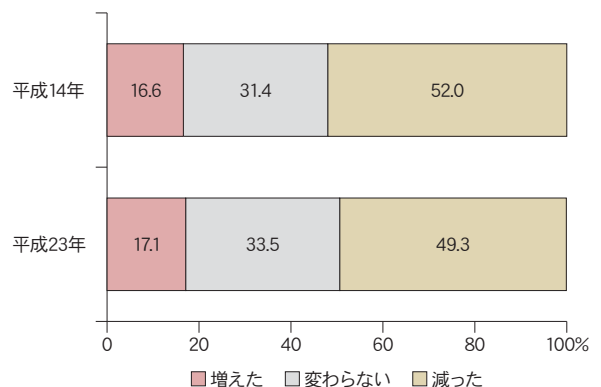
資料：熊本市「2期中心市街地活性化基本計画」  
備考：店舗面積1万㎡を超えるもの ダイエー熊本下通店は平成26年5月閉店

## （3）中心商店街利用者のニーズ

熊本市の中心市街地の商業面を取り巻く環境は厳しいが、中心市街地の商業機能の核となる中心商店街の利用者のニーズをみてみたい。

まず、来街頻度をみるにあたって、当研究所が平成14年に実施した調査と熊本市が実施した平成23年の調査を比較した結果が図表9である。これを見ると、「増えた」が0.5p増加し、若干の改善がみられているが、「減った」と回答した割合は、平成23年調査が49.3%であり、平成14年調査（52.0%）と同様に半数近くが来街頻度を減らしており、中心市街地周辺の大型ショッピングセンターなどに客足を奪われている状況が窺える。

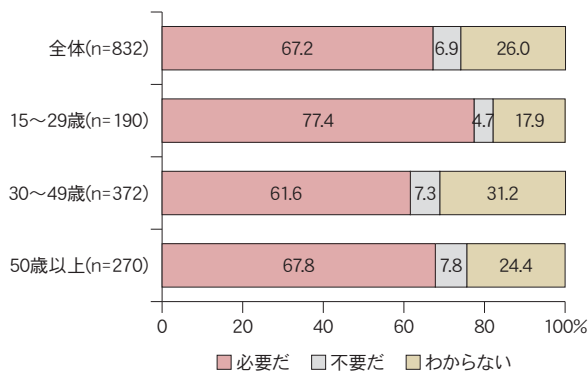
図表9 熊本市中心市街地に出かける回数の増減



資料：平成14年調査 当研究所「どうなる中心市街地」  
平成23年調査 熊本市「中心市街地に関する市民アンケート調査」

このように、中心市街地の利用は減少傾向がうかがえるが、当研究所が平成25年12月に実施した「中心商店街の利用状況調査」において、中心商店街の必要性について尋ねた結果をみると、「必要だ」との回答が全体では67.2%と非常に多くなっている。「必要だ」との回答を年代別にみると、15～29歳の回答（77.4%）は8割近くになっており、利用回数自体は減少しているものの、若い世代で必要性を感じる人が多い。若い世代は、消費金額は少ないが街の活気づくりには欠かせないことから、購買から時間消費へと変化する消費志向に対応する魅力づくりが求められる。また、50歳以上（67.8%）も7割近くを占めている（図表10）。このように、中心商店街の必要性を感じる若い世代が多いことに加えて、50歳以上の人も多い点は、今後のまちづくりに向けて明るい材料になると思

図表10 中心商店街の必要性



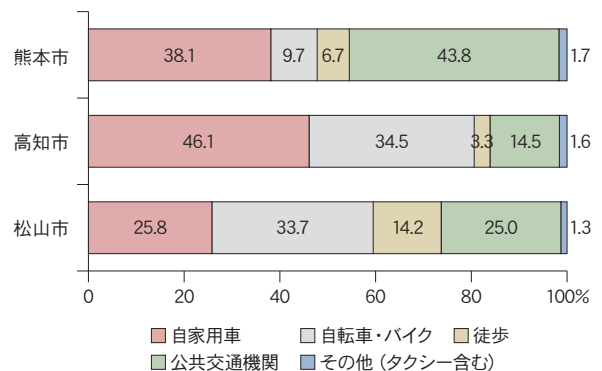
資料：当研究所「熊本市中心商店街の利用状況に関するアンケート調査」

われる。

ここで、熊本市中心市街地への来街手段をみると、公共交通機関の利用の割合が高いという特徴があり、市電やバスの利便性の高さは、熊本市の中心市街地の強みになっている。図表11は、路面電車のある県庁所在都市における中心市街地への交通手段を比較したものであるが、熊本市は公共交通機関が最も高くなっている。今後、加齢により車の運転が困難になる高齢者層が増加することが予想されるが、熊本市基本計画において市電利用者数を増やしていく施策の中で、バスと市電の結節強化等、更なるアクセスの向上を図る必要があると思われる。

このように、利用頻度とは対照的に、中心市街地の必要性を感じる利用者は多いことから、商業面の質的向上への期待に応えることが求められる。

図表11 中心市街地への来街手段



資料：熊本市「熊本市の中心市街地に関する市民アンケート調査」  
高知市「中心商店街における消費者と店主に関する実態調査」(高知商工会議所)  
松山市「中心商店街における通行量及び消費者意識に関する調査報告書」

### ダイエー熊本下通店の再開発

地元不動産業の(株)南栄開発は、閉店したダイエー熊本下通店の跡地を取得し、隣接する櫻井總本店と共同で複合商業ビルを建設する。テナントには地階にダイエーの食品スーパーが入居し、1～4階までが商業施設、5階以上が事務所スペースとなる見込みで、平成28年中の開業を目指している。

同店の立地する場所は、昭和20年7月の熊本大空襲により焼失した市内中心部の区画整理以降、中心商店街回遊の起点の一つになっている。今回の再開発は、熊本初となるブランドの誘致など商業面での魅力向上のみならず、コールセンター等が入居すれば、雇用創出とともに従業者による購買など消費喚

起の可能性を秘めていることから、中心商店街に新たな賑わいを生み出すことが期待される。



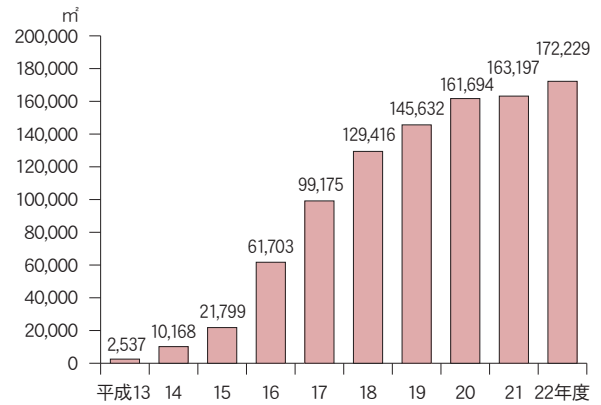
櫻井總本店と閉店したダイエー熊本下通店前の通り

## 4. 居住機能について

政府は、行政コスト削減の観点から、医療・福祉施設や商業施設など郊外に広がった都市機能を都市の中心部に集積する「コンパクトシティ」の形成を支援しているが、居住機能を集約し居住環境を向上させることもその一つである。

熊本市の中心市街地における大規模建築物等届出でみるマンション（共同住宅等）の延べ床面積累積を図表12で見ると、平成22年度は172,229㎡となっている。最近では、JR熊本駅周辺でのマンション建設や、上通に面した店舗がマンションに建て替わるなどしており、今後も中心市街地へのマンション供給は続くものとみられることから、中心市街地における生活機能の充実も求められる。

図表12 中心市街地内の大規模建築物等届出（共同住宅等）の延べ床面積の推移（平成13年度からの累積）



資料：図表8に同じ

## おわりに

本稿では、熊本市基本計画を基に中心市街地の活性化に向けた動きをみてきた。熊本市では顕著な改善はみられなかったものの、深刻な衰退もなく他市に比べて健闘しているものと思われる。ただ、商業面は中心市街地以外との競合など厳しい環境の中で商店街の通行量の減少傾向に歯止めがかからない状況にある。

しかしながら、幸いなことに熊本市の場合は、平成23年の九州新幹線鹿児島ルート全線開業、平成29年度まで続く熊本城復元整備事業に引き続き、今後も花畑・桜町地区の再開発事業、JR熊本駅周辺の再開発事業と大規模な開発が続くことから活性化の起爆剤が複数あることは強みである。熊本市の中心市街地の今後を考えると、ハード面のみならず、ソフト面でも取組みを強化するなど総合的に街の魅力を高め、民間投資や人を呼び込む誘因力を高める必要がある。中心市街地の活性化のためには、基礎的なインフラ整備は行政が担うべき役割であるが、民間主導の取組みの拡大が今後の行方を左右すると思われる。この点、ハード面では花畑・桜町地区に隣接する地元金融機関の本店建て替えが先行して進んでおり、完成後は熊本城の武者返しと棚田をイメージした外観が醸し出す景観とともに、民間投資の気運醸成につながるものと思われる。

さて、熊本市の中心市街地の歴史を振り返ると、現在の熊本市発展の基礎となった都市計画上の事業は、今から1世紀近くさかのぼる大正後期の三大事業（歩兵第23連隊の移転、熊本市電の開通、上水道の通水）といわれている。その中で、中心商店街の変遷をみると、歩兵第23連隊の郊外移転が唐人町と上通の間の商業機能を点から線でつなぐきっかけとなり、現在の下通の原型が生み出された。また、通町筋が大幅に拡幅され市電が走るようになると、現在の通町筋側の新天街を中心とした小売店舗の集積へとつながった。その後、第2次世界大戦後の市街地再開発事業により整備され、下通が商業の中心となった歴史がある。

今後に目を向けると、花畑・桜町地区の再開発事業や、JR熊本駅周辺の再開発事業により、人の流れをはじめ、これまでになかった中心市街地の変化が予想され、商業面における賑わいの中心が現在より西側に移動する可能性をも秘めている。

九州新幹線全線開業とJR熊本駅への商業集積、平成大普請とも称される熊本城復元整備事業、さらに平成14年より続く中心市街地の再開発が、まさに100年の後に“平成の三大事業”として評価されるように、熊本市中心市街地が大きな変貌を遂げていることを期待する。