

# 八代市中心市街地活性化基本計画について

和久田 敬史 八代市商工観光部商政観光課

## はじめに

八代市は熊本市の南方 40 km に位置し、西は八代海に臨み、北は上益城郡、下益城郡、東は宮崎県東臼杵郡、南は球磨郡及び葦北郡に接し、東西 50 km、南北 25 km、約 680 km<sup>2</sup> の面積を有している。全面積の 30% が平坦地、70% が山間地からなっている。球磨川河口に位置する八代平野は、球磨川と氷川等から流下した土砂が堆積してできた扇状地や三角州を基部とし、江戸時代の 1608 年頃から 1989 年頃まで行われた干拓事業により形成された沖積平野である。

熊本県下第 2 位の人口で、平成 17 年 8 月 1 日に旧八代市と旧八代郡の 7 ヶ町村のうち 5 ヶ町村の 1 市 2 町 3 村とが広域合併して 138,451 人となっている。

産業構成（平成 17 年国調従業員ベース）は、第 1 次産業が 13.8%、第 2 次産業が 27.6%、第 3 次産業が 58.9% となっている。特に、第 1 次産業では、500 年の栽培の歴史を持つイ草と、干拓地に一大産地が形成されているトマト、柑橘類ざぼん的一种でサッカーボール程の大きさの果実を結実させる晩白柚が日本一の生産量を誇る。

また、第 2 次産業では、臨海工業用地の造成、港湾施設の整備充実が図られ、九州縦貫自動車道、九州西回り自動車道、九州新幹線鹿児島ルート、八代港等、陸・海交通の要衝としての機能

を有していることから、日本製紙、興人、メルシャン、YKK、ヤマハ熊本プロダクツ等の企業が進出し、県南最大の工業都市として発展してきた。

## 八代市の中心市街地

本市の中心市街地は、1622 年に八代城が築城されて以来、まち割が形成され城下町として栄え、現在も商店街や公共施設、病院等の都市機能が多数集積し、商人文化の伝統が色濃く残る祭りも受け継がれている。また、既に一定の社会資本が整備されているなど「まちの顔」として位置付けられ、地域コミュニティの拠点ともなっている。

そのため、中核的な役割を担う地域として活用することが、まちづくりの観点からも極めて重要であり、この中心市街地を活性化することは、本市のまちづくりにとって欠かせないものである。

## 旧計画の評価と基本計画策定の経緯

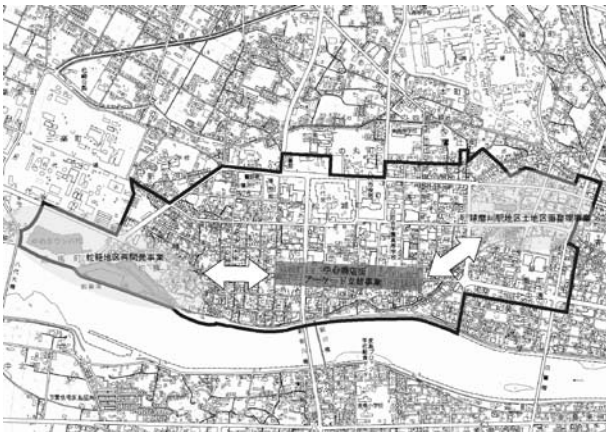
本市では、平成 12 年 3 月に「八代市中心市街地活性化基本計画」（以下「旧計画」とする）を策定した。旧計画では、「居住人口の増加」「休日通行量の増加」「集客力の強化」を基本戦略と

して、中心市街地区域の両端に集客力のある核施設を整備し、中心商店街のアーケード建替え等を行って東西の集客施設から中心商店街に誘導を図る「2核1モール」の構想を描き、概ね10年間にハード・ソフト合わせて、36事業への取組みを行ってきた。

その結果、「居住人口」、「交流人口」の増加等、旧計画で策定した目標は一定の成果を上げている一方で、歩行者・自転車通行量は減少し、空き店舗率は増加した。

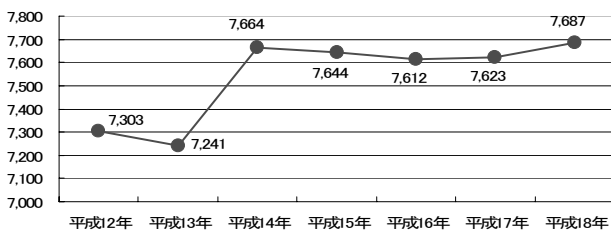
さらに、郊外の大型店の開店や中心市街地内の大型店の閉鎖等により中心市街地の商店街を取り巻く状況が予想以上に変化したため、中心商店街の疲弊が進んでいる状況である。

したがって、中心商店街を活性化するための抜本的な方策が緊急の課題であり、その課題を解決することが中心市街地全体の活性化に繋がっていくと考え、新たな中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」とする）を策定することとなった。



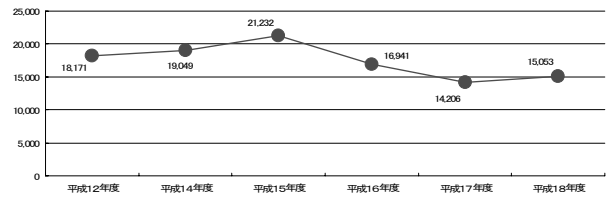
旧計画における2核1モール構想

中心市街地の人口推移



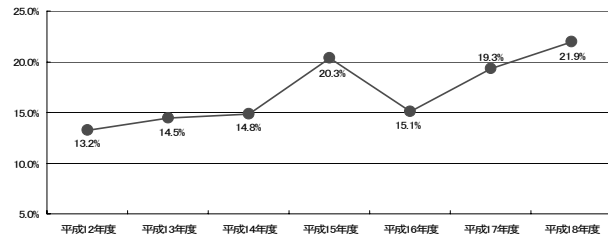
資料：住民基本台帳

アーケード内通行量



資料：平成18年度通行量調査

中心商店街空き店舗率



資料：商政観光課調べ

## 基本計画の基本的な方針

今回策定した基本計画では、次の方針に基づき、多くの市民の参画により地域における社会的、経済的及び文化的活動の拠点になるにふさわしい魅力ある市街地の形成を図っていくこととしている。

### ① 市民が誇りと愛着を持てるまちづくり

本市の中心市街地は、古くから城下町として栄え、球磨川の清流や数多くの寺社仏閣や八代城、松濱軒等、歴史的風情のある施設等が市民生活に潤いと安らぎを与えている。

また、商人文化の伝統が残る「八代妙見祭」では、笠鉦（山車）がまち割りごとに現在まで受け継がれている等、歴史と伝統が市民生活の中に深く根付いている。

そのため、中心市街地にいまなお生き続けている八代独自のまちの個性を磨き高めていくことを基本に、市民が誇りと愛着を持てるまちづくりを図る。

## ② 便利で安全な暮らしやすいまちづくり

本市の中心市街地は、現在も商店街や公共施設、病院等の都市機能が多数集積し、一人当たりの公園面積も広く都市インフラ整備が整い、歩行者優先の道路整備等、インフラ整備が進んでいる。

こうした特性を生かし、都心回帰の受け皿となるような便利で暮らしやすいコンパクトなまちづくりの推進を図る。

## ③ 賑わいと活気あふれるまちづくり

本市の中心商店街は、そこに住む人に便利さを提供しているほか、かつては休日ともなれば郊外や市外からの集客の拠点となり、賑わいをもたらしていた。また、中心市街地における商店街は、交流や遊びの場としての機能を複合的に有し、単に商店が集積する場というだけではなく、「まち」の中心としての役割も担っている。

こうしたことから、「まちの顔」としての魅力を高めることを基本に賑わいと活気あふれるまちづくりの推進を図る。

### 中心市街地の区域

中心市街地の区域は、南北を前川堤防と都市計画道路八代港線で囲み、東側は球磨川駅地区土地区画整理事業、西側は家電量販店まで囲んだ約 156 ha である。

この区域は「八代市新市建設計画」において、「新市の中心としての位置付けにあり、新市の顔としての商業拠点、歴史・文化拠点の形成を進める」としており、その施策方針として、「新市の顔としての中心市街地の活性化を推進する。」としている。また、上下水道、公園等のインフラ整備が他のエリアに比べて著しく進んでおり、公共施設や旧八代市全体の約 1/5 の

商業施設（251 商業施設、平成 14 年度商業統計調査）が立地している等、都市機能の集約が図られている。さらに、歴史や文化資源である八代城や多数の寺社・仏閣等が 50 以上存在している。

こうしたことから、この区域を中心市街地として設定することとした。



中心市街地の区域

### 基本計画の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

本市では、基本計画策定にあたり、旧計画の検証及び各種調査の分析に基づき、今後 5 年間の八代市中心市街地活性化策を検討し、

- ① 中心市街地の賑わいを取り戻す
  - ② 街なか居住の促進
  - ③ 中心商店街の活性化
- の以上 3 つを目標として活性化に取り組むこととした。

#### [2] 数値目標の設定

中心市街地活性化の目標の達成状況を把握するための指標として以下の 3 つを設定した。

##### ① 中心商店街の歩行者・自転車通行量の増加

大型店出店（平成 17 年 6 月）前の平成 16 年度の賑わいを取り戻すことを目的とし、中心商店街の歩行者・自転車通行量の 10% 増加を数値目標とした。



評価指標	平成 18 年	➔	平成 23 年
歩行者・自転車通行量の増加	15,053 人		16,600 人

### ② 中心市街地内の居住人口の増加

街なか居住の状況を端的に表す指標として、5年間で「居住人口の4%増加」を数値目標とした。

評価指標	平成 18 年	➔	平成 23 年
中心市街地内の居住人口の増加	7,687 人		8,000 人

### ③ 中心商店街の売上げ増加

大型店出店前の平成 16 年度の売上げ水準を目指し、中心商店街の売上げ 10% 増加を数値目標とした。※基本計画策定時は平成 18 年度途中のため平成 17 年度のデータを使用。

評価指標	平成 17 年	➔	平成 23 年
中心商店街の売上げ額	623,390 万円		680,000 万円

## 目標達成のために取り組む事業

本市が掲げた中心市街地活性化の目標を達成するために、ハード・ソフト合わせて 30 の事業に取り組むこととしている。

### ① 市街地の整備改善に関する事業

住民アンケートや買物調査による調査結果に基づき、本町緑地再生事業や中心市街地へのアクセス強化のための事業など 8 事業を実施する。



本町緑地再生事業

### ② 都市福祉施設整備等に関する事業

高齢者の居住環境の向上や子育てを支援する施設として、子育て親子の交流の場の提供や子育て相談、子育て関連情報の提供等を行う「こどもプラザ（仮称）」を整備する。



こどもプラザ事業（仮称）（今計画で開発される大型商業ビル内に併設）

### ③ 居住環境の向上のための事業

民間の共同住宅の建設が計画されているため、民間の事業を側面から支援し、建設促進を図ることとし中心市街地居住促進事業など 3 事業を実施する。



中心市街地共同住宅建設

#### ④ 商業活性化のための事業

中心商店街における商業の核となる施設の整備や個店の魅力向上、集客性が高い魅力あるイベントの開催等、商業活性化のために必要な17事業を実施する。

特に中心商店街においては、郊外の大型店にはない強みを持つべく、それぞれの個店で来街者にもてなしの心でお茶の振る舞いを行う「一店一席一茶事業」や空き店舗情報の一括管理・提供や中心商店街に不足する業種の誘致を行う「空き店舗活用事業」等を積極的に実施していくこととしている。



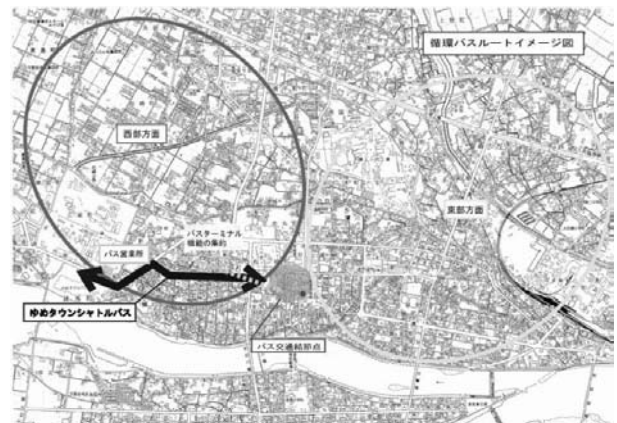
商店街連合イベント事業



一店一席一茶事業

#### ⑤ 公共交通機関の利便性向上のための事業

バスの利便性を高めるために中心市街地を拠点とした循環型の路線バスの運行や運行時間帯の見直し、起点となるバス中継所の設置等の検討を実施する。



路線バス体系の見直し

## 都市計画手法の活用

具体的な取り組みとして、平成18年10月3日に都市計画審議会を開催し、本市の都市計画マスタープランの土地利用の基本方針において、商業地の方針の中に、市街地における既存の大規模集客施設の商業系用途地域への見直しと、大規模集客施設の郊外立地の抑制及び商業地域・近隣商業地域への誘導促進を追記するとともに、工業地の方針の中に、他用途との土地利用の混在を抑制するための準工業地域における特別用途地区等の活用による大規模集客施設の立地規制を追記する等の変更を行っている。

今後は、この方針を基に、平成18年度に実施した都市計画基礎調査の結果も踏まえながら、用途地域の見直し及び特別用途地区の指定の検討を実施し、関係機関や地域住民・地権者等との協議を行いながら、合意形成に努め、平成19年11月までに都市計画決定及び建築条例の制定を行うこととしている。

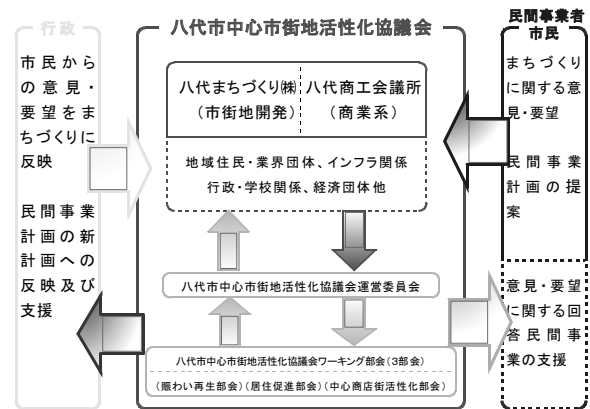
## 八代市中心市街地活性化協議会の推進体制

基本計画の策定及び各種事業の実施に民意を反映させるため、平成18年10月20日に八代まちづくり株式会社、平成18年12月19日に、八代まちづくり会社・商工会議所・地域住民・インフラ関係者・大型店・学識経験者・金融・医療・福祉・建設・教育・消費者・経済団体・行政等で構成される「八代市中心市街地活性化協議会」が設立され、その下部組織として「運営委員会」が設置され、中心市街地活性化のための活動方針や基本計画に関する具体的な事業の検討を行っている。

また、基本計画に位置づけることのできな

かった事業については、3つのワーキング部会を立ち上げ、今後、具体的な検討を進めることとしている。

中心市街地活性化協議会では中心市街地活性化の趣旨に賛同し、協力していただくために一般の市民を含めた会員を募集していく予定である。



八代市中心市街地活性化協議会の推進体制

## おわりに

近年、八代市では相次ぐ大型店の出店や中心市街地内に立地していた老舗大型店の閉鎖等により中心商店街を取り巻く状況が激変している。

これを踏まえ、基本計画の策定に当たっては「八代市中心市街地活性化協議会」や中心商店街の店主等約130名で構成する「八代市中心市街地活性化連絡協議会」等の団体との協議を経て基本計画の策定を行ったところである。

しかし、認定はあくまでもスタートであり、中心市街地の活性化のためには、地域住民や商業者などを含む多くの方々の協力・熱意が必要不可欠なものであると考えている。八代市ではこの中心市街地活性化基本計画が今後の中心市街地活性化の一助になればと考えている。

(わくだ けいし)