

# 都市における業務施設・集客施設の 立地のあり方に関する分析・検討WG

## 発表資料

2025年6月20日 熊本市都市政策課

1. 熊本市の都市マスタープラン・立地適正化計画
  2. 桜町地区 市街地再開発事業
  3. XOSS POINT.
  4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組
-

# 1. 熊本市の都市マスタープラン・立地適正化計画

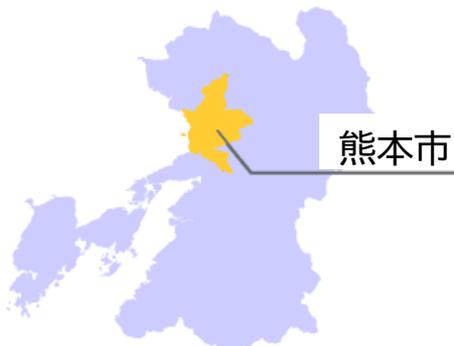
---

# 1. 熊本市の都市マスタープラン・立地適正化計画



## 熊本市の概況

### ◆ 位置、人口、面積、気候



熊本市

|       |                     |                    |
|-------|---------------------|--------------------|
| 総数    | 737,543             | 人                  |
| 男性    | 349,056             | 人                  |
| 女性    | 388,487             | 人                  |
| 人口密度  | 1,890               | 人/ km <sup>2</sup> |
| 面積    | 390.32              | km <sup>2</sup>    |
| 年平均気温 | 16.5                | ℃                  |
| 年間降水量 | 約2,000              | mm                 |
| 特徴    | 内陸盆地的な地形のため寒暖の差が大きい |                    |

### ◆ 主な市町村合併の経緯

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| 1991年（平成3年）2月1日   | 4町（北部町、河内町、飽田町、天明町）合併 |
| 2008年（平成20年）10月6日 | 1町（富合町）合併             |
| 2010年（平成22年）3月23日 | 2町（城南町、植木町）合併         |
| 2012年（平成24年）4月1日  | 政令指定都市移行              |

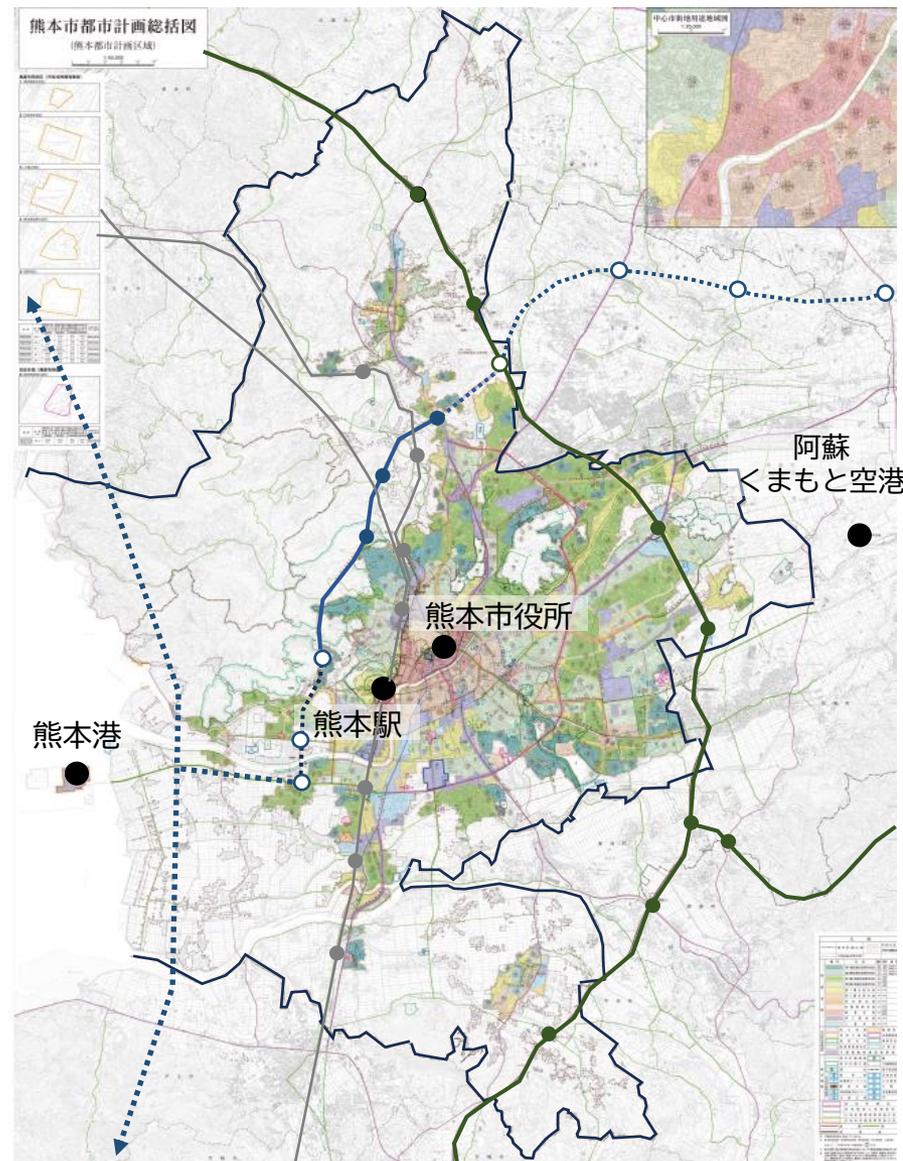
### ◆ 産業構造

（百万円・人）

| 区分      | 総生産額（R3年度） |       | 就業人口（R2.10.1） |       |
|---------|------------|-------|---------------|-------|
| 第1次     | 24,022     | 0.9%  | 10,994        | 3.3%  |
| 第2次     | 309,008    | 12.0% | 55,842        | 16.9% |
| 第3次     | 2,245,117  | 87.1% | 264,029       | 79.8% |
| 関税等     | 53,453     | -     | -             | -     |
| （控除）消費税 | 25,728     | -     | -             | -     |
| 分類不能分   | -          | -     | 11,867        | -     |
| 合計      | 2,657,328  | -     | 342,732       | -     |

出典：熊本県資料

### ◆ 都市計画総括図





## ■都市マスタープランと立地適正化計画

- 市の最上位計画である熊本市総合計画に即した都市計画に関する基本的な方針として、「第2次熊本市都市マスタープラン」を策定（H21.3）。
- 都市マスタープランは、都市全体の方向性である「全体構想」及び各区の取組方針である「地域別構想」から構成。
- 「多核連携都市」の実現に向けた実行計画である「熊本市立地適正化計画」を作成（H28.4）。
- 現在、両計画を一本化した「第3次熊本市都市マスタープラン」を策定中。

【H21.3月】

第2次熊本市都市マスタープラン 全体構想

※H29.8月修正

都市構造の将来像である「多核連携都市」に向けた都市計画の基本方針を策定

【H26.3月】

第2次熊本市都市マスタープラン 地域別構想

※H30.9月修正

政令指定都市移行を受け、各区の主な取組を体系的に明示

【H28.4月】

熊本市立地適正化計画

※R3.3月改定

「多核連携都市」を実現するための具体的な実行計画として策定



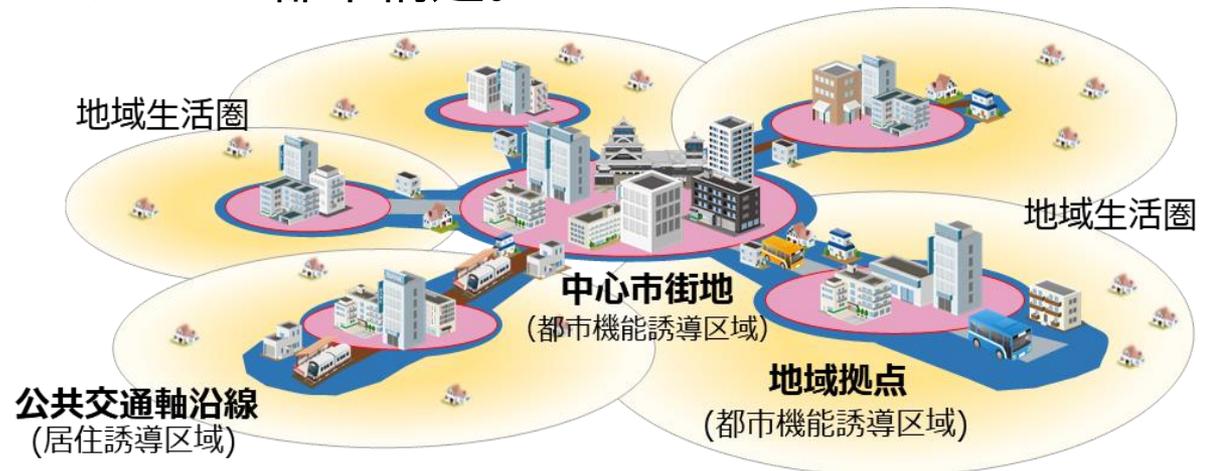
## 熊本市都市マスタープラン（H21）の都市構造の将来像

『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**』

～ 恵まれた自然や歴史・文化と機能性の高い都市空間が調和し、生活圏が連携することで、誰もが輝く都市をつくる ～

多核連携都市とは、中心市街地と15箇所の地域拠点を利用性の高い公共交通で結び、日常生活サービス機能を維持・確保するとともに、公共交通軸沿線等の人口密度を維持することにより、周辺の地域生活圏を含め、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ていくための都市構造。



# 1. 熊本市の都市マスタープラン・立地適正化計画

## ■都市の構成、拠点



| 中心市街地と15の地域拠点 |  |
|---------------|--|
| 中心市街地         |  |
| ①植木地区         |  |
| ②北部地区         |  |
| ③楠・武蔵ヶ丘地区     |  |
| ④八景水谷・清水亀井地区  |  |
| ⑤子飼地区         |  |
| ⑥長嶺地区         |  |
| ⑦水前寺・九品寺地区    |  |
| ⑧健軍地区         |  |
| ⑨平成・南熊本地区     |  |
| ⑩刈草地区         |  |
| ⑪富合地区         |  |
| ⑫城南地区         |  |
| ⑬川尻地区         |  |
| ⑭城山地区         |  |
| ⑮上熊本地区        |  |

凡例

- 自然環境との共生
- 優良な農業生産基盤環境との共生
- 中心市街地
- 地域拠点
- 工業・流通機能
- 観光・レクリエーション機能
- 交通結節点 (主な鉄道駅)
- 交通結節点 (IC、JCT)
- 交通結節点 (スマートIC)
- 放射道路
- 環状道路
- 空路・航路
- 高速道路
- 新幹線
- JR
- 熊本電鉄
- 市電
- 主要な道路
- 空港、港
- 主要な河川
- 市街化区域

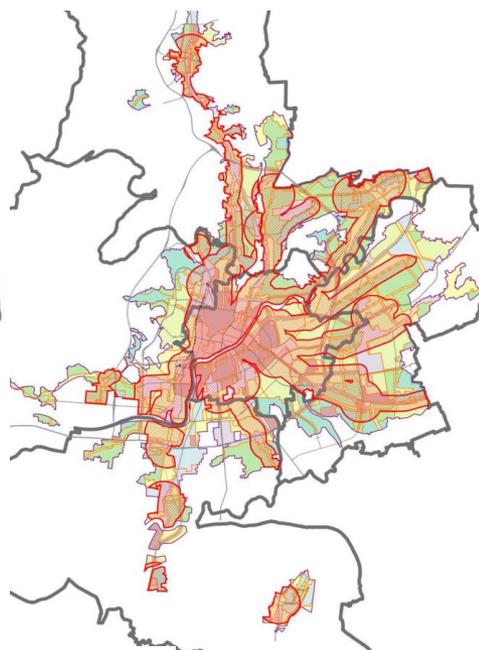
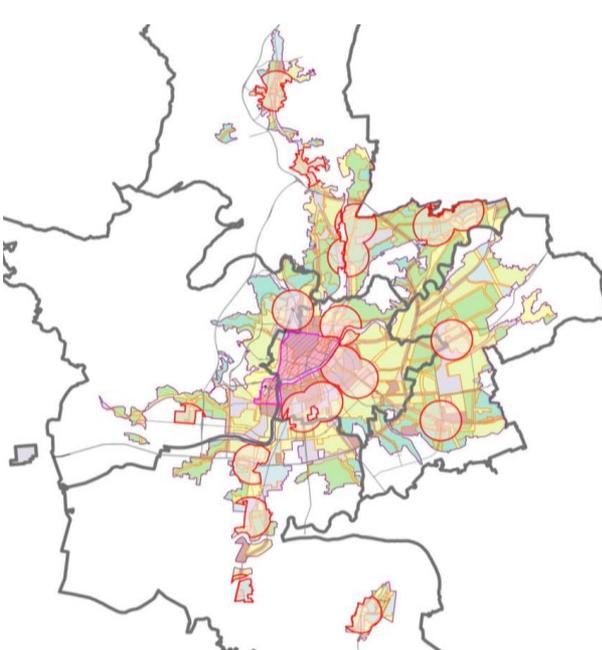


## ■都市機能誘導区域、居住誘導区域

- 都市機能誘導区域は、地域拠点において、主要な鉄軌道駅やバス停から徒歩10分で移動可能な800m圏域を設定。
- 居住誘導区域は、利便性の高いバス路線沿線300m圏、市電の軌道沿線500m圏及び市電を除く鉄軌道駅500m圏域を設定。
- 工業地域、市街化調整区域や災害リスクが高い地域は誘導区域から除外。

▼都市機能誘導区域図

▼居住誘導区域図



: 都市機能誘導区域 (中心市街地)

: 居住誘導区域

: 都市機能誘導区域 (地域拠点)

▼都市機能・居住誘導区域の面積・人口及び人口密度

|            | 面積 (ha) | 人口 (人)  | 人口密度 (人/ha) |
|------------|---------|---------|-------------|
| A 市域       | 39,032  | 738,865 | 18.9        |
| B 市街化区域    | 10,795  | 646,019 | 59.8        |
| C 都市機能誘導区域 | 3,146   | 198,963 | 63.2        |
| D 居住誘導区域   | 5,904   | 365,240 | 61.9        |
| C/A        | 8.1%    | 26.9%   |             |
| C/B        | 29.1%   | 30.8%   |             |
| D/A        | 15.1%   | 49.4%   |             |
| D/B        | 54.7%   | 56.5%   |             |

※R2国勢調査データベース

※都市機能・居住誘導区域の人口は、R2国勢調査500m人口メッシュを基に、メッシュ重心が誘導区域に含まれるメッシュを対象に集計

## 2. 桜町地区 市街地再開発事業

---

# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## 熊本市中心市街地活性化基本計画（第3期）：H29.4～R5.3（6年）

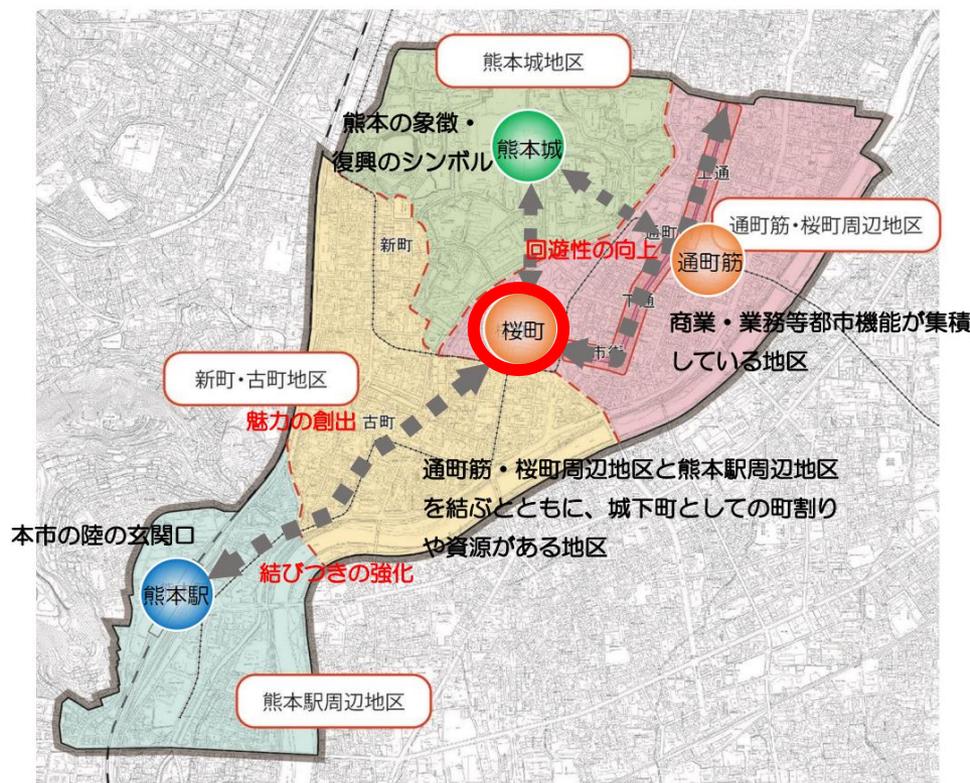
地震からの創造的復興により

誰もが安心して暮らし働き、国内外からも多くの人を訪れる、  
魅力あるくまもとの顔づくり

### 基本方針、狙い

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

- バス網の再編により、交通網の機能強化を図るとともに、商業、ホテル、交流施設などの都市施設を導入  
⇒ 公共交通と連携したコンパクトシティの形成
- 再開発ビルやオープンスペースの整備により、国内外の人々を引き付ける魅力的な空間とするとともに、新たな雇用、ビジネスチャンスの創出、新たな投資の誘発  
⇒ 地域経済の底上げ、地域の稼ぐ力の向上



# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■ 中心市街地の一等地で行われた官民連携による一大プロジェクト



# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■再開発事業の概要



▲2013年撮影

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 〈施行区域〉 | 約3.7ha                                |
| 〈敷地面積〉 | 30,266㎡                               |
| 〈総事業費〉 | 約790億円                                |
| 〈建築面積〉 | 約27,206㎡                              |
| 〈延床面積〉 | 約164,070㎡                             |
| 〈主要用途〉 | 商業、住宅、ホテル、事務所<br>駐車場、バスターミナル、<br>公益施設 |



▲2019年撮影

## ※熊本城ホールの概要

|        |   |
|--------|---|
| 〈延床面積〉 | 約30,780㎡  |
| 〈施設構成〉 | メインホール（固定2,304席）、ホワイエ、<br>シビックホール（多目的ホール）（固定750席）、<br>展示ホール、会議室×19室 |

## ■経緯

- 2006年12月 九州産交HDが再開発構想を発表
- 2008年 6月 九州産交HDが「熊本桜町再開発準備会社」設立
- 2014年 4月 都市計画決定告示、5月 熊本桜町再開発株式会社設立
- 2015年 5月 事業施行認可、7月 権利変換計画認可、8月 解体工事着手
- 2017年 1月 新築工事着手
- 2019年 9月 施設竣工
- 2021年 3月 事業終了認可

# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■事業前



施設の老朽化



バリアフリー未対応



狭い待合通路



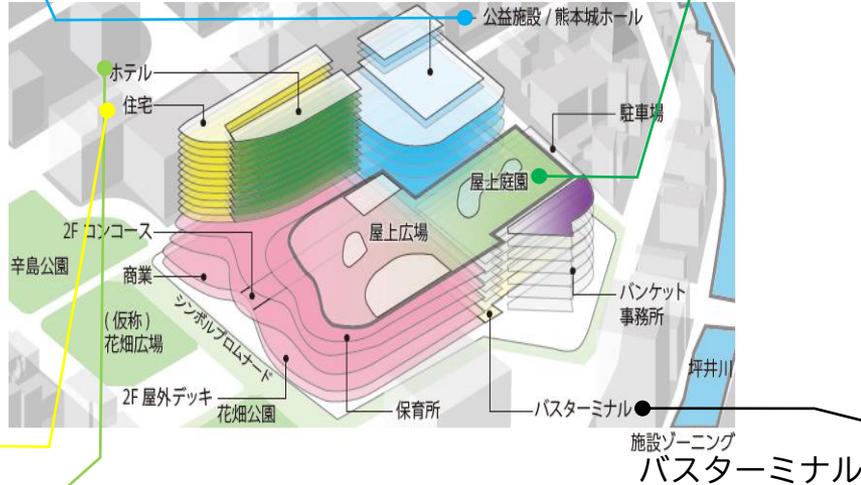
# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



屋上庭園

## ■事業後

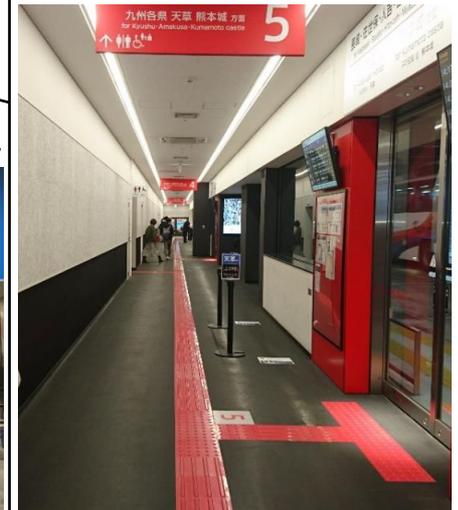
熊本城ホール



住宅



ホテル



## 2. 桜町地区 市街地再開発事業



### ■オープン当日



#### 2019年9月11日 バスターミナルオープン

- 国内最大級の29バースの乗降場
- 一日当たりの発着台数約4千台、利用者数4万人を見込む（従前の機能を確保）

#### 2019年9月14日 商業施設オープン

- 想定の10万人を超えた約25万人が来場
- 桜町再開発施設からアーケードに向かう人流が多くあり、回遊性の求心力として期待

## 2. 桜町地区 市街地再開発事業



### ■熊本城ホールの開業効果

#### (1) 定量的効果 (R5年度実績)

|          |        |
|----------|--------|
| コンベンション※ | 78件    |
| イベント     | 83件    |
| コンサート    | 80件    |
| 会議       | 1,267件 |
| 自主事業等    | 112件   |
| 計        | 1,620件 |

|      |          |
|------|----------|
| 利用者数 | 554,550人 |
|------|----------|

|        |         |
|--------|---------|
| 経済波及効果 | 102.2億円 |
|--------|---------|

※観光庁のMICE測定モデルによる算出

- ◆ 単独で3,000人規模、近隣施設併用で5,000人規模の学会等を誘致・開催
- ◆ 国内最大級の学会の誘致・開催  
【日本外科学会：約16,000人】  
※コロナ禍でハイブリッド開催)
- ◆ ハイレベルな国際会議の誘致・開催  
【アジア太平洋水サミット】



▲アジア太平洋水サミットの首脳級会合で登壇した各国首脳等

# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■熊本城ホールの開業効果

### (2) 定性的効果 (R5年度実績)

#### 市民利用、地域への経済波及効果

- ・ 様々な催事や講座等の開催に合わせた市民相互の交流
- ・ 地域の飲食・宿泊・交通・観光施設等の利用に伴う経済波及効果

#### コンサート

- ・ 全国ツアーコンサートの誘致・開催
- ・ 著名アーティストの利用による、口コミ、SNS等でのPR効果
- ・ 県立劇場や市民会館等と併せ、県域全体での催事増加及び文化・エンタメ力の向上

#### イベント

- ・ 長期の展覧会などの誘致・開催 (アートアクアリウム、ミイラ展、恐竜展等)
- ・ 市民・県民が利用しやすい公的な事業の誘致・開催 (確定申告、各種セミナー等)
- ・ 花畑広場と連携したイベントの誘致・開催 (緑化フェア、JFAのサッカーカンファレンス等)

#### その他

- ・ 熊本城や阿蘇・天草等へのエクスカージョン等による観光PR効果
- ・ MICE参加者の観光客としてのリピーター効果
- ・ MICE開催増に伴う地元関連産業の成長
- ・ 市民・県民が文化・芸術に触れる機会の創出
- ・ 注目度の高い催事開催による都市ブランド力の向上

# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■花畑広場整備事業

- ・ 2015年 市道廃止（仮バスターミナルとして運用）  
（仮称）花畑広場暫定供用開始
- ・ 2016年 基本デザイン
- ・ 2017年 基本設計
- ・ 2018年 実施設計
- ・ 2020年 整備工事
- ・ 2021年 全面供用開始

|        |   |
|--------|---|
| 〈面積〉   | 約1.5ha  |
| 〈整備費〉  | 約23.7億円   |
| 〈整備期間〉 | 2020年1月～2021年11月                                    |
| 〈補助事業〉 | ・ 都市再生整備計画事業<br>・ まちなかウォークブル推進事業<br>・ 都市構造再編集集中支援事業 |



市道を廃止して歩行者空間化

平成25年撮影



令和3年11月撮影

『車中心』から『人中心』への転換  
『居心地が良く歩いて楽しいまちづくり』の実現



平成31年 最終デザイン

## 2. 桜町地区 市街地再開発事業



### ■花畑広場：約8,900m<sup>2</sup>

- ・熊本城と空間的な一体性を感じられ、開放的で憩える空間となるように、植栽帯やベンチを配置
- ・熊本地震で被災した熊本城天守閣の瓦を一部再利用した舗装や人工芝等を配置し、多様なアクティビティが可能となる「にぎわいあふれる空間」



令和3年11月撮影

# 2. 桜町地区 市街地再開発事業



## ■花畑の利活用状況、実績



2021年11月 音楽イベント



2022年12月 クリスマスイベント



2022年3月～5月 くまもと花博

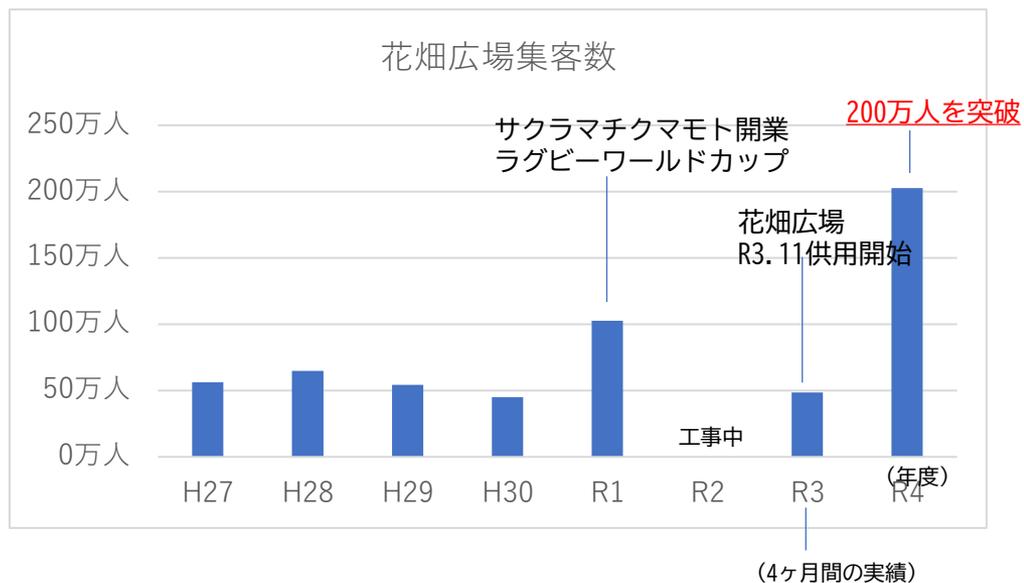
### ◇2022年度集客者数実績

「くまもと花博」 **72万人**

「くま博」 **56万人**、

「クリスマスマーケット」 **35万人** 等

計 **200万人**を突破



## **3. XOSS POINT.**

---

# 3. XOSS POINT.



## 熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業の概要

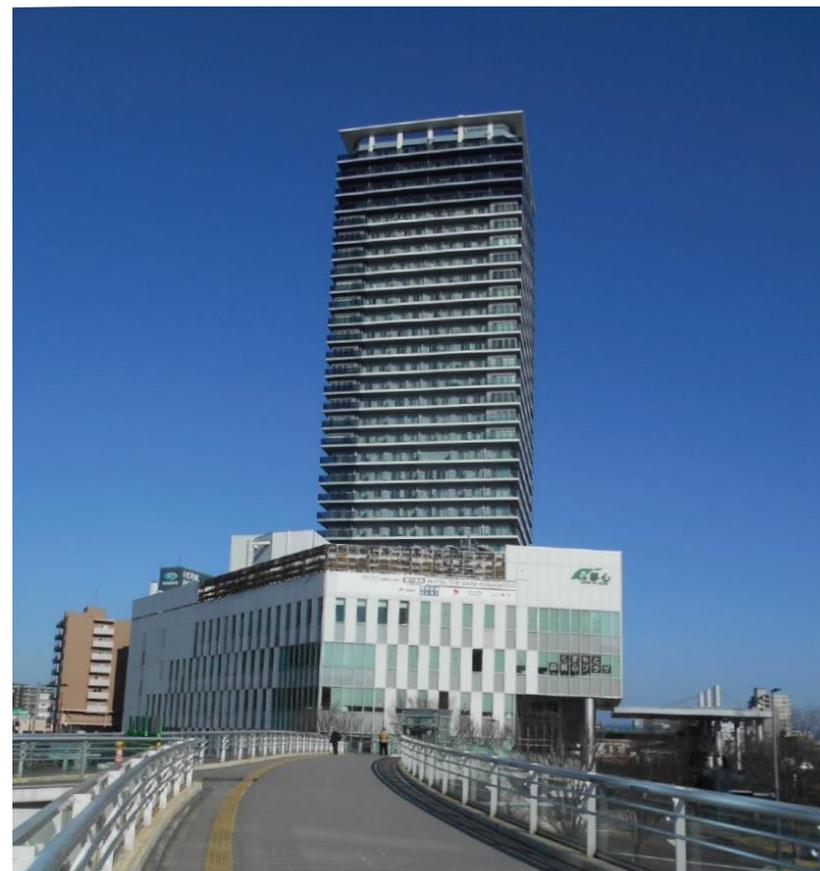
- 〈面積〉約1.4ha
- 〈事業費〉約211億円
- 〈整備期間〉2005年～2011年（2012年度精算）
- 〈施設〉A棟：公益・商業棟（地下1階、地上6階）  
公益施設 くまもと森都心プラザ（約9,600㎡）
- B棟：商業・業務棟（地上2階）
- C棟：超高層住宅棟（地下1階、地上35階、225戸）

※創業支援センター設置  
（現在のXOSS POINT）



整備前  
（2006年撮影）

整備後▶  
（2021年撮影）



## 熊本駅前東A地区 第二種市街地再開発事業の経緯

- 2005年 6月 県市協定締結
- 2005年10月 都市計画決定告示
- 2006年 2月 事業認可公告
- 2006年10月 プロポーザル実施
- 2007年 7月 協定締結
- 2008年 5月 都市計画変更告示
- 2008年 8月 事業計画変更公告
- 2009年 4月 施設建築物工事着工
- 2011年10月 くまもと森都心プラザ開業
- 2012年 3月 竣工式典・グランドオープン

# 3. XOSS POINT.



## ■XOSS POINT. 整備に至った経緯、目的

- 既存施設では「有識者や投資家からの助言の場」や「起業家間の交流スペース等の支援」が不足
- 「キーパーソンの招聘」  
「創業者支援プログラムの開発」  
「起業家間の交流スペースづくり」

- 市内外から起業家や投資家を呼び込み、交流の促進を図っていくためのアクセシビリティ
- 既存の機能（中小企業診断士等による相談）によるノウハウや人的ネットワークの活用
- 大型ショッピング施設による賑わい創出への貢献、市内中心部との回遊性向上
- 熊本駅前への整備



2022年4月リニューアルオープン



くまもと森都心プラザ  
ビジネス支援施設



### ABOUT XOSS POINT.

起業を目指すひと × 歩みを進めるひと × 支えるひと

ここで交わり、ともに新しい社会を作り出す起点となる場所へ。

**経** 営 相談や創業支援に加え、新たな市場を開拓し飛躍的な成長を目指す起業家等の発掘・育成に取り組む熊本市初のスタートアップ支援施設です。  
成長ステージに合わせた支援プログラムや起業家コミュニティの形成をなど、熊本市のスタートアップ支援の拠点として、新たなビジネスモデルや新産業創出を目指します。



#### 起業家支援スペース

施設メンターによる起業家へのメンタリングや、専門家による中小事業者等に対する相談対応、その他交流会やワークショップや、各種支援プログラムを実施し、起業家の発掘・育成に取り組んでいます。



#### スモールオフィス

熊本駅直結の好立地を活かし、施設メンター等による支援や、施設を活用した地域コミュニティの形成などを通じ、新事業の展開を目指す県内外の企業による、熊本での事業拡大を支援いたします。



#### 創業支援室

創業を志す方や創業から1年以内の方が入居し、中小企業診断士等専門家による助言や定期的な勉強会を受けることで、創業から実際の経営に至るまでのノウハウを身に付けることが出来ます。

床面積：約850㎡

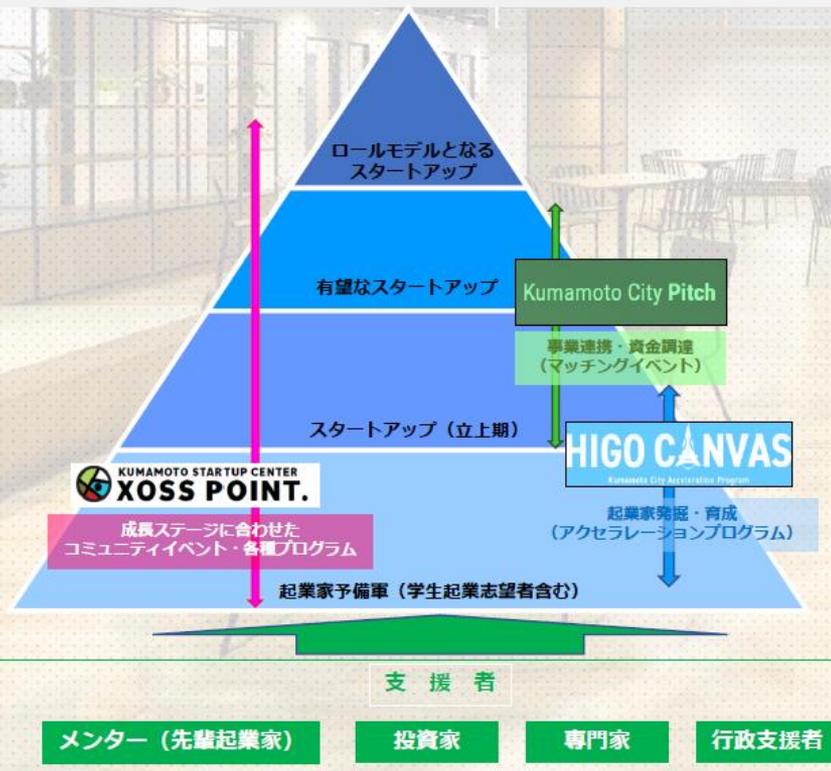
# 3. XOSS POINT.



## ■XOSS POINT.の概要

『XOSS POINT.』を中心に、起業家の発掘・育成に取り組むとともに、資金調達支援等に取り組み、成長したスタートアップが次の支援者となって次代の起業家を支援する、『熊本版スタートアップ・エコシステム』の構築を目指す

### 実現するための4つの取組



- 1 起業家・支援者コミュニティの構築
- 2 起業家の発掘・育成の強化
- 3 産学官連携支援の強化
- 4 起業家の誘致、自治体連携の強化

# 3. XOSS POINT.



## ■XOSS POINT.の概要

- リニューアルオープン以降、『会員数』や『施設を契機とする創業者数』は増加中

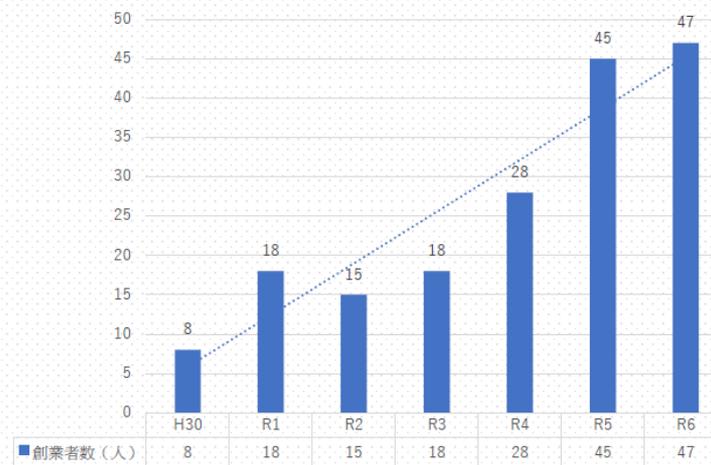
### 会員数

会員数（人）



### 施設を契機とする創業者数（累計）

創業者数（人）



XOSS POINT.開設

## ■XOSS POINT. 利用者の声

- 利用者からは好評の声を頂いている  
「創業同期生や相談員の先生方、熊本市や熊本日日新聞など運営の方と出会い、関係性を持ってた点が良かった。セミナー登壇や創業者OBとしてフィードバックできるよう活躍していきます。」

## 4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組

---

# 4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組



## ■まちなか再生プロジェクト

- 都市圏の核となる中心市街地において、建物の建替えを促進し、災害時のまちなかの防災力向上並びにまちなかの魅力度向上を図る「まちなか再生プロジェクト」を実施

### 目指すべきまちなかの姿

〔災害に強く魅力と活力ある中心市街地〕



災害に強い  
上質な都市空間の創造

誰もが歩いて楽しめる  
魅力的な都市空間の創造

いきいきと働ける  
都市空間の創造

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」)」

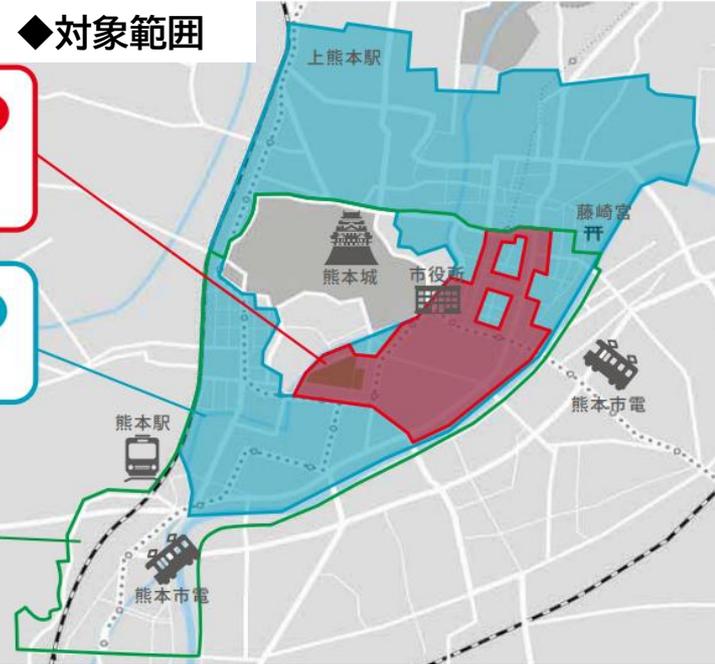
# 4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組

## ■まちなか再生プロジェクト

- ◆ 目標
  - 10年で100件建て替え (R2年4月1日~R12年3月31日)
- ◆ 実績
  - R5年度までの実績は27件
  - R7年3月時点でのまちなか再生プロジェクトを活用した案件は12件

### ◆対象範囲

- 容積率割増対象範囲**  
(中心市街地活性化基本計画における通町筋・桜町周辺地区のうち、指定容積率600%の範囲)
- 高さ基準の特例承認対象範囲**  
(熊本市景観計画 熊本城周辺地域の範囲)
- 財政支援対象範囲**  
(熊本市中心市街地活性化基本計画における中心市街地の範囲)



### ◆活用案件

| 指定年度 | まちなか再生プロジェクト適用案件    | ①容積率の割増 | ②高さ基準の特例承認 | ③財政支援 |
|------|---------------------|---------|------------|-------|
| R2年度 | Shinsekai下通GATE     | -       | -          | ○     |
|      | TERRACE87 (テラスハチナナ) | -       | ○          | ○     |
|      | ダイワロイネットホテル熊本銀座通り   | -       | -          | ○     |
|      | 相鉄グランドフレッサ熊本        | -       | -          | ○     |
|      | (仮称) NTT西日本桜町ビル     | -       | ○          | ○     |
|      | 日本生命熊本ビル            | ○       | ○          | ○     |
| R3年度 | 水道町フォディアビル          | -       | -          | ○     |
|      | JR熊本春日北ビル           | -       | -          | ○     |
| R4年度 | 甲玉堂                 | -       | -          | ○     |
| R5年度 | KK下通銀座クロスビル         | -       | -          | ○     |
| R6年度 | (仮称) 熊本駅前春日プロジェクト   | -       | -          | ○     |
|      | (仮称) 熊本市中央区南坪井町6計画  | -       | ○          | ○     |



TERRACE87 (テラスハチナナ)



日本生命熊本ビル



Shinsekai下通GATE



# 4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組



## ■目指すまちの姿

多様な人々が 開かれた空間で 居心地よく快適に過ごせるまち

### 新町・古町地区

まちの文化や歴史を感じながら  
巡り歩ける、町割りを活かした  
歩行環境の整備 等

### 熊本城地区

自然や歴史、文化にゆっくり触れ  
られる環境やしかけづくり 等

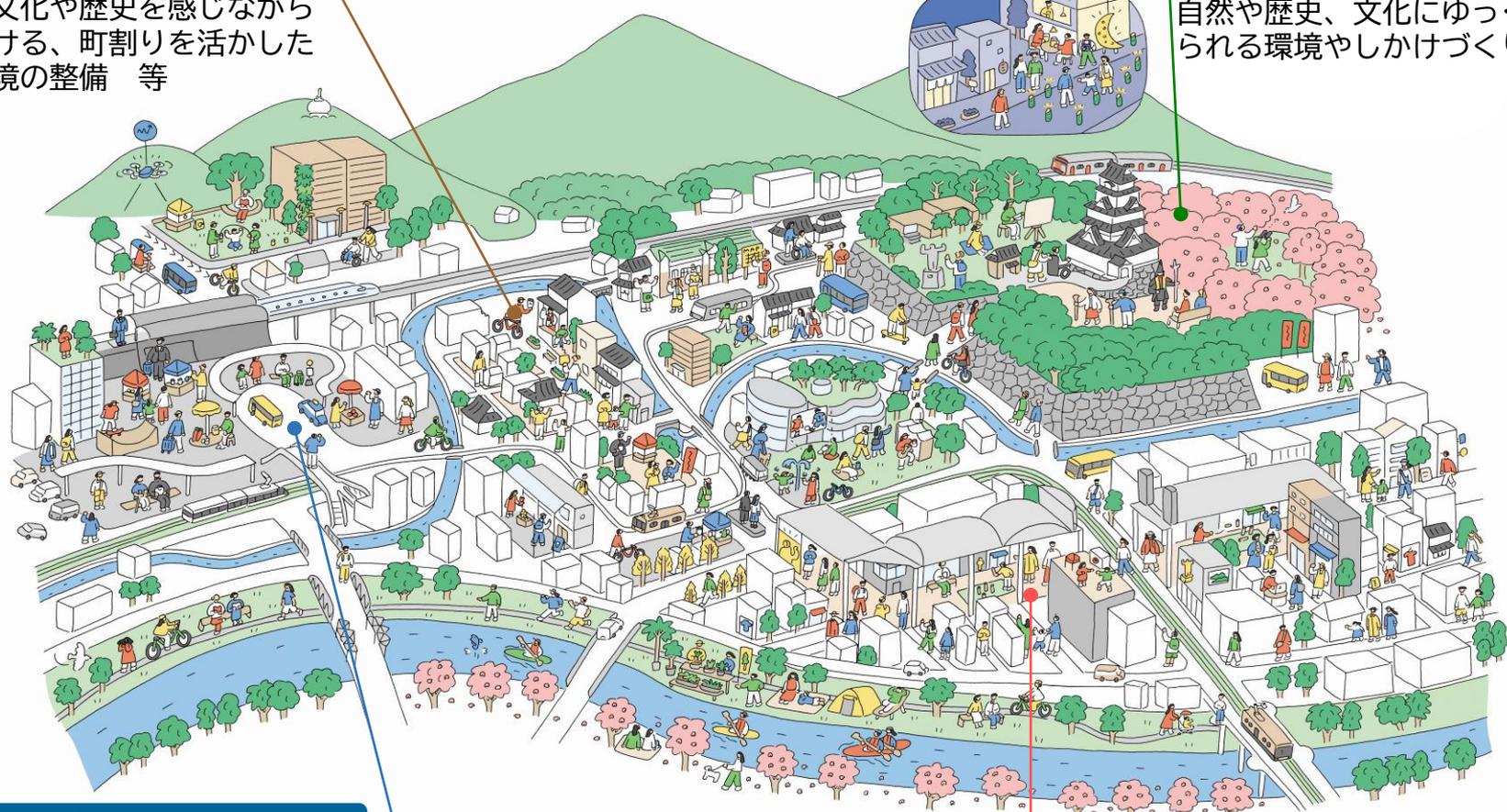


### 熊本駅周辺地区

駅前広場を起点にした高揚感を感じさせる町並みの整備、公共交通の円滑な乗り継ぎ環境整備 等

### 通町筋・桜町周辺地区

アーケードや花畑広場を軸に、安全で快適に歩き、滞在できる歩行者空間の創出 等



# 4. 中心市街地の魅力向上に向けた取組



## ■新庁舎整備

□ 新庁舎単体の在り方のみならず、周辺施設との回遊性や中心市街地全体の賑わい、地域・経済交流などに資する、庁舎を核としたまちづくりを目指す



**新たな都市機能の誘致**

経済波及による民間投資の活性化等

**周辺の老朽建築物の建替え促進**

防災機能や避難スペース確保、まちの活力向上等

**賑わい・回遊性向上**

誰もが歩いて楽しめるまちなかウォークアブル推進等

ありがとうございました。