

二時点から見た熊本市中心市街地の土地・建物利用の変化の実態調査

富田真央, 古賀元也
崇城大学工学部建築学科

研究背景と目的

我が国の地方都市では、郊外の都市開発等によって中心市街地における小売業の販売額の低下や空き店舗率の上昇など、中心市街地の活力低下、空洞化が深刻な社会問題となっている。熊本市の中心市街地の人口推移はやや増加傾向ではあるが、商業統計を見ると商店数、年間販売額は減少しており、また商店街の空き店舗も増加傾向にあるなど都市の活力は低下している¹⁾。九州で三番目の規模を持ち、広域交流拠点として九州の一体的な発展に貢献することが期待される位置づけを持つ熊本市がまちなかの魅力を維持し続けるためには、中心市街地活性化に向けた具体的な方策が求められる。我々はその方策の提言を目指し、本研究では熊本市中心市街地の土地・建物利用の変化について、平成10年と平成30年の二時点と比較することでその特徴を明らかにすることを目的とする。

研究方法

研究方法は以下の通りである。

- ①熊本市中心市街地（以下、対象地）の特徴を地区ごとに整理する。
- ②対象地の平成10年と30年の世帯数を町丁目別で集計、GIS上に整備する。
- ③平成10年の土地・建物用途について、電話帳とゼンリン住宅地図を用いて調査し、GIS上に集計・整備する。
- ④平成30年の土地・建物用途について、フィールド調査を実施し、GIS上に集計・整備する。
- ⑤平成10年と30年の土地・建物用途を比較検討し、変化の特徴を明らかにし、考察する。

対象地の概要

対象地の熊本市中心市街地は約415ha、その特性から熊本城地区、通町筋・桜町周辺地区、新町・古町地区、熊本駅周辺地区に分けられる。通町筋・桜町周辺地区は商業の集積がみられる他、交通センターや市電などの交通機能の集積が見られる地域で、市内で最も賑わいを見せており、桜町再開発事業の実施など今後も発展を期待されている。新町地区、古町地区は城下町としての風景が多く残り、熊本城の繁栄を支えていた職や食文化が受け継がれている。熊本駅周辺地区はJR熊本駅を中心に熊本市の交通拠点となっており、熊本駅と通町筋・桜町周辺地区を結ぶ重要な役割を担っている。現在、熊本駅周辺は再開発が行われており、2021年春には新たな熊本駅ビルが完成し、通町筋・桜町周辺地区に次ぐ商業地域として発展していく可能性がある。

対象地の世帯数・人口の増減

対象地の人口・世帯数について熊本市の住民基本台帳を用いて、77町丁目別で平成10年と30年の世帯数をGISに整備した。図1に二時点の町丁目別世帯数の増減を示す。中心市街地全体の世帯数は、平成30年では3,963世帯、平成10年では9,932世帯と4,031世帯の増加となっている。特に世帯数増加が見られた場所Aは920世帯増であり、ここは電車通りで、まちなかへのアクセスも良く、付近には小学校があり近年、マンションの立地が見られる。また、Bは756世帯増であり、こちらも近年マンションの立地が見られ、まちなかに徒歩でアクセスできるなど利便性も良い。

一方でCは123世帯減、Dは43世帯減である。Cについてはまちなか中心部であり、飲食店などの商業が集積している。Dについては熊本駅の西側で、土地区画整理事業が世帯数の減少の原因のひとつであると思われる。

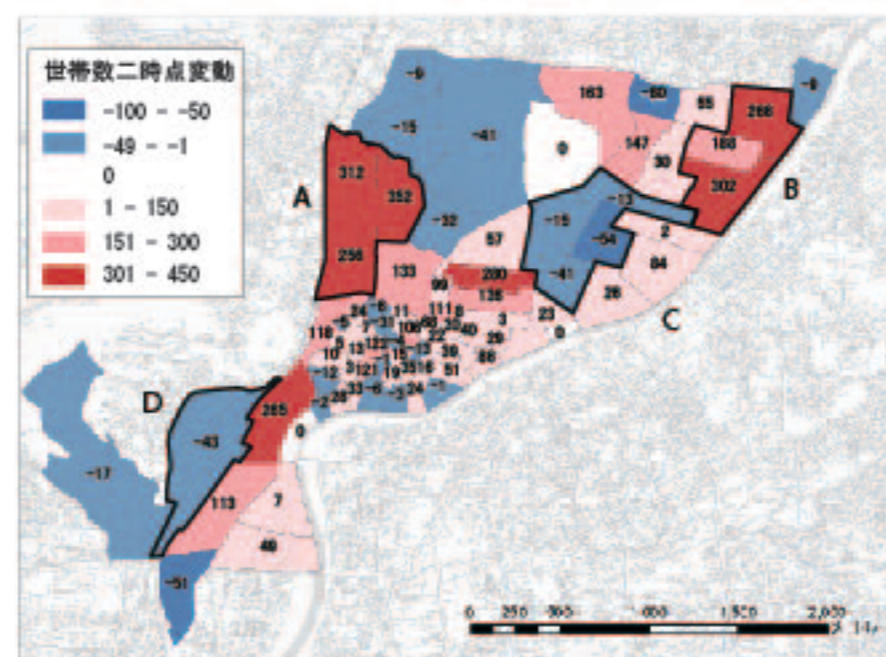


図1 二時点で見ると町丁目別世帯数の増減

まとめ

本研究では、熊本中心市街地を対象に、平成10年と平成30年の土地・建物用途を現地調査し、中心市街地の変化を明らかにした。今後、中心市街地のオフィスや商店の減少に影響を与えた要因を詳細に探るため、郊外の土地利用の変化やまちなか居住者、郊外居住者の生活スタイル、通勤、休日の過ごし方などを調査し、将来の中心市街地の変化の予測、中心市街地の位置づけや役割、まちなかの魅力を高める方策の提言に取り組む。

平成10年の土地・建物用途の特徴

平成10年の対象地の建物用途、空地・空き家等の調査を実施した。オフィス、店舗等の調査については、平成10年版の電話帳 NTTタウンページを用いて本誌に記載されている対象地の店舗名、住所、階数、職業名・サービス名一覧から明らかにした。また、電話帳に掲載されていない用途については、平成10年のゼンリン住宅地図を用いた。電話帳での調査では、まず、住居系（集合住宅）の棟数15、商業系6,484、工業系26、駐車場5、公園・緑地1、その他502の計7,033件をデータベース化し、ゼンリン住宅地図に掲載されている情報を加えて計16,847件をGIS上に整備した。表1に集計結果を示す。平成10年におけるまちなか居住の状況を地区別（熊本城地区を除く）で見ると、古町地区は戸建て住宅424軒、集合住宅（戸数）は1,745戸と合計が4地区の中で最も多く、続いて通町筋・桜町周辺地区が戸建て住宅437軒、集合住宅1,141戸、新町地区が戸建て住宅489軒、集合住宅1,028戸だった。熊本駅周辺地区の戸建て住宅は760軒と他の地区と比べて多かったが、集合住宅は352戸と他の地区と比べて少なかった。商業系を見ると商業の集積地である通町筋・桜町周辺地区が5,981件と他の地区と比べて非常に多く、古町948件、新町640件と続く。一方、空地を見ると熊本駅周辺地区が18箇所と最も多く、続いて通町筋・桜町周辺地区が13箇所だった。また空き家を見ると熊本駅周辺地区が125件と最も多く、続いて通町筋・桜町周辺地区が112件だった。

平成30年の土地・建物用途の特徴

平成30年の対象地の建物用途、空地・空き家等について、現地調査を実施した。表2に集計結果を示す。カッコ内の数値は、平成28年の熊本地震による影響と推測した数である（地震の被害を受けて用途変更した）。通町筋・桜町周辺地区は、集合住宅が3,881戸と最も多く、また商業系の店舗やオフィスの数も4,551件と最も多く、他の地区と比べると都市機能が最も高いことがわかる。その一方で駐車場数も249箇所あり、二番目に多い古町地区127箇所と比べても約二倍の数があった。また、空き家も88軒と他の地区と比べて最も多かった。古町地区では通町筋・桜町周辺地区に次いで集合住宅が3,852戸と多かった。新町地区は、通町筋・桜町周辺地区、古町地区と比べると集合住宅はやや少ないものの、戸建て住宅が418軒と最も多かった。

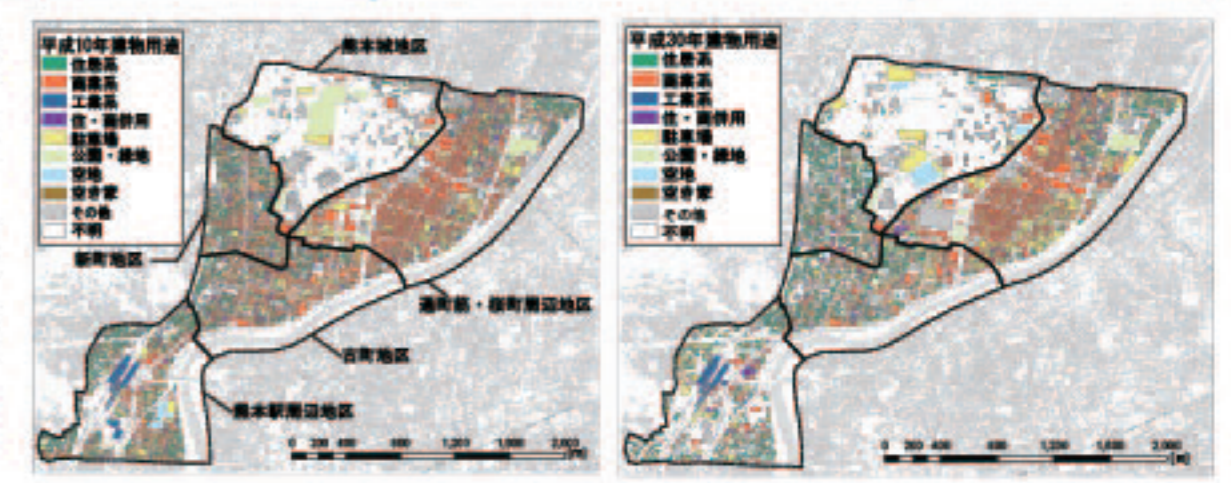


図2 平成10年建物用途等や空地・空き家等 図3 平成30年建物用途等や空地・空き家等

表1 平成10年の建物用途

	住居系 (戸・棟)	商業系	工業系	駐車場	公・緑	空地	空き家	その他	不明	合計
熊本城地区	142(61:81)	68	1	12	9	4	3	77	2	318
通・桜町周辺地区	1,578(437:1,141)	5,981	17	306	6	13	112	395	3	8,411
新町地区	1,517(489:1,028)	640	18	110	2	5	80	88	1	2,461
古町地区	2,169(424:1,745)	948	8	168	1	7	107	181	0	3,589
熊本駅周辺地区	1,112(760:352)	580	19	121	1	18	125	89	3	2,068
合計	6,518(2,171:4,347)	8,217	63	717	19	47	427	830	9	16,847

表2 平成30年の建物用途

	住居系 (戸・棟)	商業系	工業系	駐車場	公・緑	空地	空き家	その他	不明	合計
熊本城地区	347(35:312)	48	1	9(1)	3(0)	6(5)	20(5)	55	1	452
通・桜町周辺地区	4,171(290:3,881)	4,551	8	249(8)	8(0)	30(11)	88(15)	191	15	8,936
新町地区	3,642(418:3,224)	242	2	60(6)	0(0)	52(29)	67(15)	70	3	3,959
古町地区	4,168(316:3,852)	340	5	127(7)	2(0)	37(17)	39(16)	118	7	4,638
熊本駅周辺地区	2,428(343:2,085)	229	4	59(6)	4(0)	47(32)	14(2)	55	1	2,717
合計	14,756	5,410	20	504(17)	17(0)	172(94)	218(63)	489	27	21,613

表3 二時点に変化した建物用途 (平成10年～平成30年)

	住居系 (戸・棟)	商業系	工業系	駐車場	公・緑	空地	空き家	その他	不明	合計
熊本城地区	206(-26:231)	-20	0	-3	-6	2	17	-22	-1	172
通・桜町周辺地区	2,593(-147:2,740)	-1,430	-9	-57	2	17	-24	-204	12	900
新町地区	2,125(-71:2,196)	-399	-16	-50	-2	47	-23	-18	2	1,666
古町地区	1,999(-108:2,107)	-604	-3	-41	1	30	-68	-63	7	1,258
熊本駅周辺地区	1,316(-417:1,733)	-351	-15	-62	3	29	-111	-34	-2	773
合計	8,238(-769:9,007)	-2,804	-43	-213	-2	125	-209	-341	18	4,769

二時点の比較について

図4に平成10年と平成30年の二時点で見ると変化した土地・建物用途を示す。また、表3に地区ごとの平成10年と平成30年の二時点の増減を示す（マイナスは平成10年からの減少を示す）。

図6に示すように、商業系を建物単位の分布で見ると、平成10年と30年を比較した場合、図内の四角の枠線で囲まれた古町地区、新町地区で著しく商業系の建物が減少していることが分かる。商業系のうち、4地区でどのような業種が減少しているか調査を実施し、表5～8に各地区で最も多い業種順に整理した。

平成10年での空地が平成30年で変化した用途を図5に、表4に地区別での集計結果を示す。

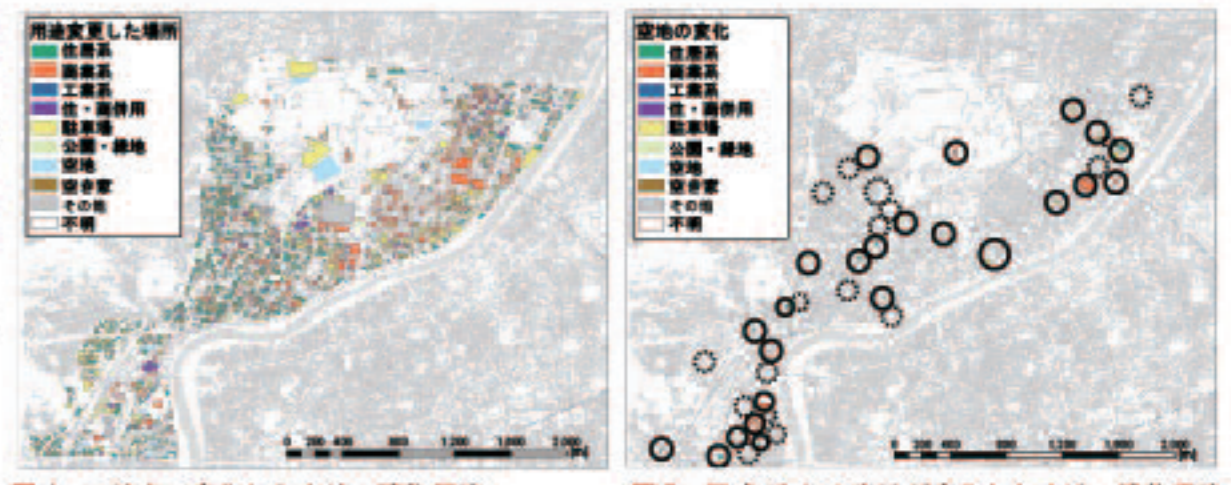


図4 二時点で見ると変化した土地・建物用途 (平成10年～平成30年) 図5 平成10年の空地が変化した土地・建物用途

表4 平成10年の空地が変化した土地・建物用途

	平成10年	変化なし	住 (戸・棟)	商業系	駐車場	公園・緑地	その他	合計
熊本城地区	4	3	0(0:0)	2	0	0	0	2
通・桜町周辺地区	13	3	1(0:1)	2	8	1	0	12
新町地区	5	3	2(2:0)	0	1	0	0	3
古町地区	7	3	1(0:1)	0	2	1	0	4
熊本駅周辺地区	18	8	5(3:2)	4	1	1	1	12
合計	47	20	9(5:4)	8	12	3	1	33



図6 商業系の建物分布図 (平成10年) 図7 商業系の建物分布図 (平成30年)