

# 八代市中心市街地活性化基本計画



熊本県八代市  
YATSUSHIRO CITY

平成19年5月

平成19年5月28日認定  
平成19年8月27日変更  
平成20年3月31日変更  
平成20年11月5日変更  
平成21年8月7日変更  
平成22年3月23日変更  
平成22年11月12日変更  
平成23年3月31日変更  
平成23年11月24日変更

## 目 次

○基本計画の名称	(1)
○作成主体	(1)
○計画期間	(1)
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	(1)
[1]市の概況	(1)
[2]旧中心市街地活性化基本計画の検証	(3)
[3]現状の把握・分析・検討	(9)
[4]中心市街地の活性化に関する基本的な方針	(31)
2. 中心市街地の位置及び区域	(33)
[1]位置	(33)
[2]区域	(34)
[3]中心市街地要件に適合していることの説明	(35)
3. 中心市街地の活性化の目標	(42)
[1]中心市街地活性化の目標	(42)
[2]数値目標指標の設定について	(42)
[3]具体的な目標数値の考え方	(43)
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公 の用に供する施設の整備その他の市街地整備改善のための事業に 関する事項	(56)
[1]市街地の整備改善の必要性	(56)
[2]具体的事業の内容	(56)
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	(64)
[1]都市福利施設の整備の必要性	(64)
[2]具体的事業の内容	(64)
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の 住宅供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上 のための事業等に関する事項	(68)
[1]街なか居住推進の必要性	(68)
[2]具体的事業の内容	(69)

## 目 次

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	(72)
[1] 商業の活性化の必要性	(72)
[2] 具体的事業の内容	(73)
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	(89)
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	(89)
[2] 具体的事業の内容	(90)
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	(94)
[1] 市町村の推進体制の整備	(94)
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	(100)
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	(113)
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	(119)
[1] 都市機能集積促進の考え方	(119)
[2] 都市計画手法の活用	(120)
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	(121)
[4] 都市機能集積のための事業等	(124)
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	(125)
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	(125)
[2] 都市計画手法との調和等	(125)
[3] その他の事項	(127)
12. 認定基準に適合していることの説明	(129)

## 様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称:八代市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体:熊本県八代市
- 計画期間:平成19年5月～平成24年3月(4年11月)

### 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

#### [1] 市の概況

(1) 本市は熊本市の南方40キロメートルに位置し、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50km、南北25km、約680km<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。

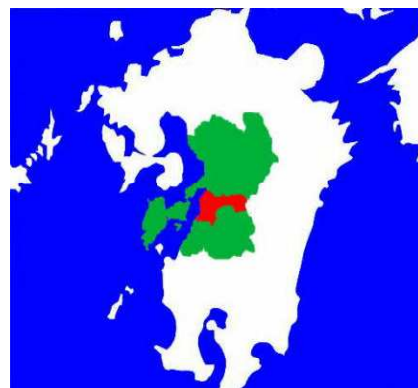
また、球磨川等の恩恵により豊富な地下水を有し、飲料水はすべてその地下水でまかなわれている。

(2) 熊本県下第2位の人口で、旧八代市では昭和35年に10万人を超え、以後、広域合併まで、45年以上の長期間にわたり10万人台の人口を維持し続け、県南の拠点都市として発展してきた。

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(平成18年10月31日現在)となっている。

(3) 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**の一種でサッカーボール程の大きさを誇り、冬の贈答品として人気が高い**晩白柚**は日本一の生産量を誇る。

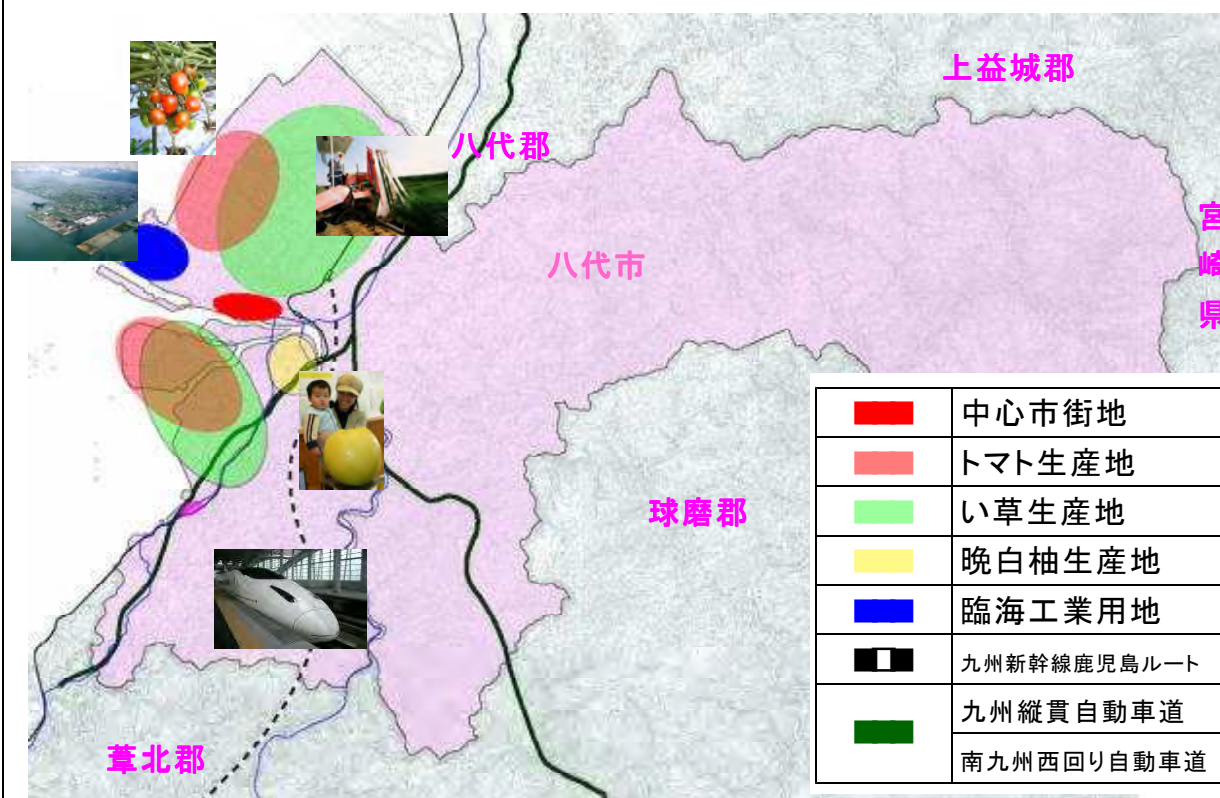
また、第2次産業では、臨海工業用地の造成、港湾施設の整備充実が図られ、九州縦貫自動車道、南九州西回り自動車道、九州新幹線鹿児島ルート、八代港等、陸・海交通の要衝としての機能を有していることから、日本製紙、興人、メルシャン、YKK、ヤマハ熊本プロダクツ等の企業が進出し、県南最大の工業都市として発展してきた。



(4) 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等「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。

### 八代市の概況



## 〔2〕旧中心市街地活性化基本計画の検証

### （1）旧中心市街地活性化基本計画策定の経緯

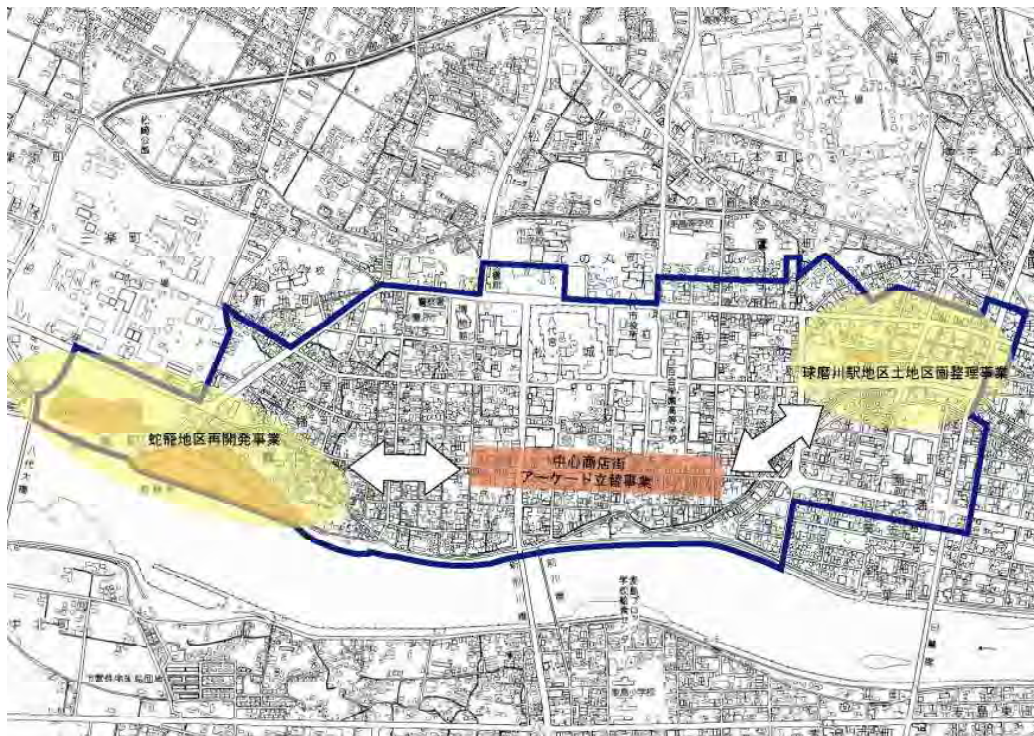
本市では、平成8年度から「中小小売商業活路検討委員会」を設置し、中小小売商業の対策について検討すると共に、平成10年度から「商店街振興組合理事長懇談会」を実施して中心商店街活性化の方策について検討を行ってきた。

そして、平成12年3月に都市基盤整備、商業の活性化、居住環境の改善、公共施設の整備等を総合的かつ体系的に推進していくことを目的として「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」、「休日の通行量の増加」、「集客力の強化」を基本戦略として、中心市街地地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、平成12年から平成21年までの概ね10年間に、中心市街地の整備改善のための事業として16事業、商店街等の活性化のための事業として20事業に取り組むこととした。

また、平成12年度にTMO構想を、さらに平成13年度にはTMO計画を策定し併せてTMOやつしろを商工会議所内に設立し、「商店街等の活性化のための事業」を実施してきた。

### 「2核1モールの構想」



## (2) 各種事業の実施状況

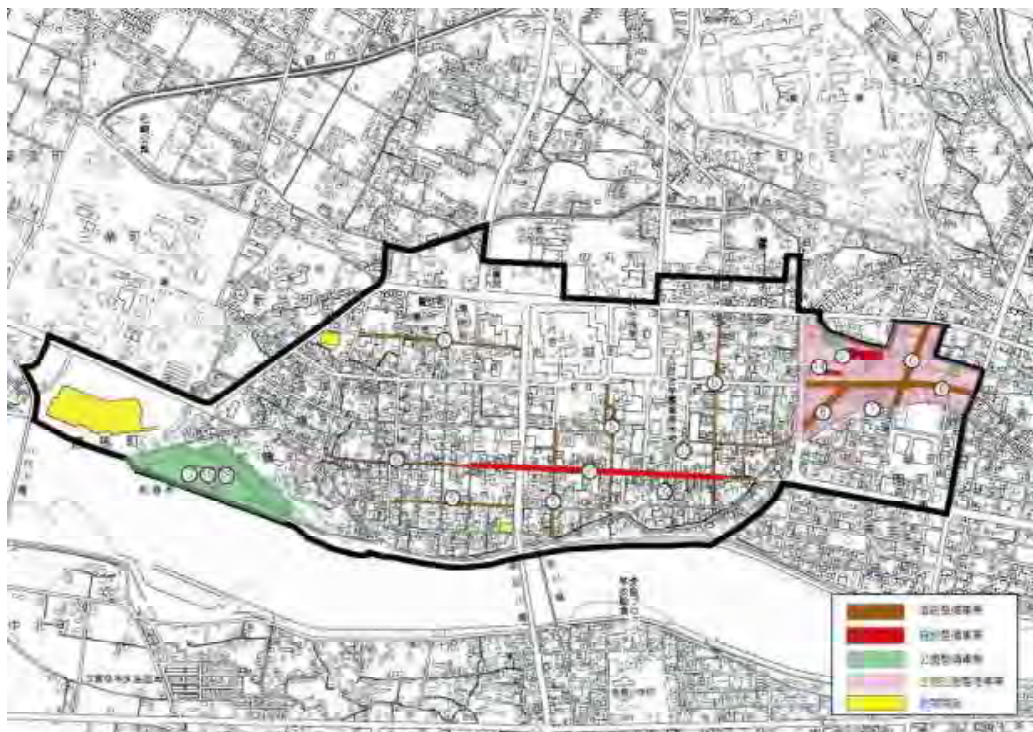
旧計画策定から6年が経過しているが、公共事業を中心にこれまで中心市街地に対し、約109億円の投資を行っている。

「中心市街地の整備改善のための事業」では16事業のうち事業完了又は着手済みのものが50%であり、事業完了した主なものは「川の交流広場整備事業」「中心市街地コミュニティ道路整備事業」「球磨川駅地区土地区画整理事業」「やつしろハーモニーホール整備事業」「球磨川駅地区住宅市街地整備総合支援事業」「都市計画道路レインボープロムナード線」「都市計画道路千仏線」等である。

また、「商店街等の活性化のための事業」では20事業のうち、事業完了又は着手済みのものが55%であり、事業完了した主なものとして「アーケード建替え事業」「共同イベント事業」「空き店舗活用事業」「駐車場共同利用促進事業」「個店の強化事業」「人材育成事業」等があり順調に事業を行ってきた。

「中心市街地の整備改善のための事業」

「商店街等の活性化のための事業」



### (3) 旧計画の評価

#### ① 実現の可能性の低い事業を計画化

旧計画に盛り込んだ事業の進捗を見ると、50%強の事業が着手済又は完了となっており、現在、10年計画の6年目となっているが、進捗状況はほぼ予定通りである。しかしながら、財源不足や実現の可能性が低い事業を計画化していることもあり今後、事業化が困難と見込まれる。

#### ② 基本戦略目標の達成(居住人口増、交流人口増)

具体的な数値によると、旧計画策定後の中心市街地の人口の推移(P8.ア)は大型店の移転・閉鎖によりマンションの建設可能な土地が確保されたこと、土地価格の下落、核家族化の進展等により大型マンション等が建設されたことや中心市街地におけるコミュニティ道路の整備、土地区画整理事業等の面的整備の推進により居住者の利便性の向上が図られたことで、平成12年と平成18年の比較では5.3%(384人)増加しており、基本戦略のひとつである「居住人口の増加」の目標はクリアしている。

また、計画に基づき、中心市街地区域の両端にやつしろハーモニーホール(平成12年3月)や大型店(平成17年6月)が整備されたことにより、新たに年間約785万人が中心市街地を訪れており、「交流人口の増加」にも繋がっている。

#### ③ ソフト事業の成果

ソフト事業として、中心商店街の空き店舗を活用して主に高齢者を対象とした各種講座を開催し、年間約2,000人の利用がある「ふれあいサロン事業」や空き店舗を改装して市民団体のミーティングや買い物客の休憩場所等、自由に利用してもらう市民交流スペースの提供を行ってきた。

また、平成14年7月に商店のおかみさんで構成する「おかみさん会」を結成し、春のイベントとして「城下町やつしろのお雛祭り」を開催して、手作りの雛人形や小物を展示販売することにより、商店街を訪れるお客は市内だけではなく、県外からも訪れるようになった。また偶数月の15日には大型店との差別化を図るため、女性ならではの視点によるイベント「イチゴの日」等への取り組みを行ってきた。

このようなソフト事業は少しずつではあるが、確実に商店街の活性化に繋がっていると思われ、今後もこうした事業への取り組みを行っていきたいと考えている。



#### ④ 状況の変化とマイナス要因

旧計画策定後の「歩行者・自転車通行量の推移」(P8.イ)は平成15年のアーケード全面建替えにより一時的に増加したものの、郊外の大型店の開店や中心市街地内の大型店の閉鎖等、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ことにより、平成12年度と平成18年度の比較では17.2%減少し、同時期の比較で「空き店舗率」(P8.ウ)が8.7%増加する等、マイナス要因が目立っている。

一方、中心商店街で現在も営業を行っている店舗は、常に顧客のニーズを的確に把握し、それに応じた商品提供を行うことで営業を継続していると考えられる。

#### ⑤ まとめ(考察)

「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、中心商店街への誘客を図ることができなかつたため、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ている。

**(4)「中心市街地の整備改善のための事業」及び「商店街等の活性化のための事業」の進捗状況と今後の方針**

まちづくり3法の改正に伴い、平成18年4月から新たな中心市街地活性化基本計画(以下、「新計画」とする。)の策定を目指し庁内に「中心市街地活性化プロジェクト」、「中心市街地活性化プロジェクト作業部会」の設置を行い、中心市街地の活性化を一体的に且つ円滑に進める上での調査・研究及び旧計画で掲載した事業の検証、また、新計画策定にかかる事業の検討を行ってきた。

その結果、新計画の策定にあたり未着手の16事業のうち、必要性や実現可能性、有効性等を考慮して2事業を継続して盛り込み、14事業については中止することとした。

旧計画掲載事業

中心市街地の整備改善のための事業

	事業名	事業主体	進捗	今後の方針
1	ハード 球磨川駅地区土地区画整理事業	八代市	完了	
2	ハード やつしろハーモニーホール整備事業	八代市	完了	
3	ハード 川の交流広場整備事業	八代市	完了	
4	ハード 本町1丁目公共施設等整備事業	八代市、TMO、本町1丁目	未着手	中止
5	ハード 中心市街地コミュニティ道路整備事業	八代市	着手	
6	ハード 都市計画道路整備事業	八代市	着手	
7	ハード ニノ町リバーサイド線整備事業	八代市	未着手	中止
8	ハード 中島通りの再生事業	八代市	未着手	中止
9	ハード 八代港線の修景整備事業	八代市	未着手	中止
10	ハード 駐輪場整備事業	八代市	未着手	中止
11	ハード 笹堀公園改築事業	八代市	未着手	中止
12	ハード 建物の共同建て替え事業	八代市	未着手	中止
13	ハード 域内居住の促進事業	八代市	未着手	実施予定
14	ハード 球磨川駅地区住宅市街地整備総合支援事業	八代市	完了	
15	ハード 前川堤防改修事業	国	完了	
16	ハード 蛇籠地区港灣改修事業	熊本県	完了	

商業等の活性化のための事業

	事業名	事業主体	進捗	今後の方針
17	ソフト 共同イベント事業	TMO、各商店街振興組合	継続中	
18	ハード 本町1丁目再開発事業	TMO、本町1丁目商店街振興組合、民間	未着手	中止
19	ハード 本町2丁目生活情報ステーション	TMO、本町2丁目商店街振興組合、民間、市	未着手	中止
20	ハード 通町パティオ事業	TMO、通町商店街振興組合	未着手	中止
21	ハード 本町3丁目再開発事業	TMO、本町3丁目商店街振興組合、民間、市	未着手	中止
22	ソフト 空き店舗活用事業	TMO、各商店街振興組合	継続中	
23	ソフト 酒店の強化事業	全商店	継続中	
24	ソフト 人材育成事業	TMO、各商店街振興組合	継続中	
25	ソフト 販売促進活動事業	TMO、各商店街振興組合	完了	
26	ソフト 拡大共通駐車場事業	TMO、各商店街振興組合	継続中	
27	ソフト 駐車場共同利用促進事業	TMO、各商店街振興組合、市	継続中	
28	ソフト 循環バス運行事業	TMO、市、バス運行会社	継続中	
29	ソフト ショッピングモビリティオフィス事業	TMO、各商店街振興組合	未着手	中止
30	ソフト レンタル自転車運営事業	TMO、民間、市	継続中	
31	ハード アーケード建替事業	TMO、本町1・2・3丁目商店街振興組合	完了	
32	ハード ポケットパーク等整備事業	TMO、各商店街振興組合、市	着手	
33	ハード 本町緑地改築事業	TMO、本町1・2丁目商店街振興組合、市	未着手	実施予定
34	ソフト 類似商店街交流事業	TMO、各商店街振興組合	未着手	中止
35	ソフト 高齢者買物支援事業	TMO、各商店街振興組合	着手	
36	ソフト 情報促進事業	TMO、各商店街振興組合	未着手	中止

## ア 中心市街地の人口推移

旧計画策定時の中心市街地の人口

7,303人



旧計画策定後6年経過時の中心市街地の人口

7,687人



資料：住民基本台帳

## イ 歩行者・自転車通行量の推移

旧計画策定時の歩行者・自転車通行量

18,171人



旧計画策定後6年経過時の歩行者・自転車通行量

15,053人



資料：平成18年度通行量調査

## ウ 空き店舗率

旧計画策定時の空き店舗率

13.2%



旧計画策定後6年経過時の空き店舗率

21.9%



資料：商政観光課調べ

### [3] 現状の把握・分析・検討

以下の基本方針を設定する前提となった(1)蓄積されている地域資源のストック状況(2)地域の現状に関する統計的なデータ(3)地域住民のニーズについて、現状の把握・分析・検討を行ったので、以下に述べる。

#### (1)蓄積されている地域資源のストック状況

##### ① 史跡等の分布状況

本市は数多くの寺社・仏閣や八代城、<sup>しょうひんけん</sup>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、「八代妙見祭」等では、歴史と伝統が市民生活の中に深く根付いている。

##### A 八代城

地震による麦島城の崩壊を受けて、<sup>かとうまさかた</sup>加藤正方が1622年に八代城を築城後、城下町として栄える。

現在のまち割の基礎はこの時に形成された。一国一城令にもかかわらず幕府から特別許可により残され、加藤家の改易後には、<sup>ほそかわさんさい</sup>細川三斎が入城し、その後、明治維新まで松井家代々の居城となる。現在、本丸跡には<sup>かねなが</sup>懐良親王を祭神として祀る八代宮がおかれている。



##### B 松濱軒

八代城主3代<sup>まついなおゆき</sup>松井直之が1688年、<sup>すうほういんに</sup>母崇芳院尼のために建てたお茶屋。また、玄関は<sup>からはふ</sup>唐破風・<sup>はまゆか</sup>浜床の造りになっている。当初は八代海を見渡す浜辺に位置していた。現在は松濱軒として一般に公開され、<sup>ひごはなしょうぶ</sup>肥後花菖蒲の時期やお茶会が催される時には多くの観光客が訪れ、中心市街地の観光施設として定着している。



##### C 寺社・仏閣

中心市街地内には、50余りの寺社・仏閣が点在しており、観光資源として活用するため、商店街のおかみさん会を中心として「歴史と文化の散策事業」に取り組み、各寺社・仏閣の歴史やご利益等をまとめた「歴史と文化の散歩道マップ」(P11)を作成している。



## D 八代妙見祭

八代妙見祭は、神輿、獅子、奴、神馬、笠鉾、亀蛇等、豪華神幸行列が有名で、本市の最大の祭りであり、市民に最も愛着がある祭りで、九州三大祭りのひとつに数えられ約13万人の見物客で賑わっている。毎年11月23日に行われる神幸行列の笠鉾は、熊本県指定重要民俗文化財に指定されているもので、中心市街地内の旧まち割りごとに9基(P11)あり、約35種類、250個ある部品の組み立てには、釘を1本も使わず、祭りの前週から各町内総出で組み立てを行っている。



当日の神幸行列には親子で参加する等、長い年月をかけて受け継がれてきた伝統的な祭りである。

また、祭りの週は、中心商店街のアーケード内に笠鉾を展示し、一般に披露を行っている。なお、祭りの前日の夜は「御夜」と命名し、奉納団体や町衆が陣を設営し、商店街では夜市を開催し、見物に訪れた市民に振舞い酒を行っている。

## ② 地域の文化的資源

### A 本町土曜日

民間が行うイベントとしては、最も集客力のあるイベントであり、現在まで35年間続いている。

毎年、7月中旬から8月中旬の毎週土曜日に中心商店街のアーケードをメイン会場として、子供から大人まで楽しむことのできるゲームやコンサート、オリジナル映画の上映等、様々な催しが行われており、平成17年度実績は、5回の開催で集客数53,000人(1回平均10,600人)、中心商店街全体の売上げは約4億円に上っている。



### B 城下町やつしろのお雛祭り

城下町やつしろのお雛祭りは、八代城主松井家に伝わるお雛様をはじめ、市内各所で雛人形やそれにまつわる品物の展示、イベント等が2月から3月の約1ヶ月間に渡って開催される。

中心商店街においては、臨時設置された「お休み処」におかみさん会手づくりの雛人形やお雛小物等が展示・販売され、各店舗では雛飾りがディスプレイされており、市内外から約2,500人の人が訪れ、賑わいをみせている。

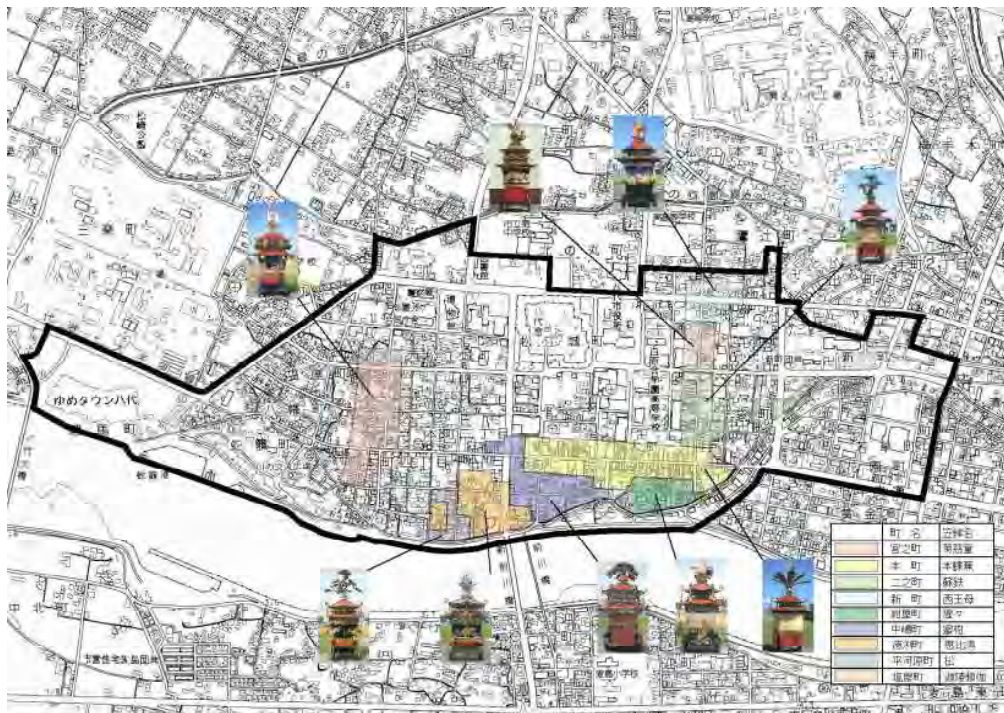


また、昔は、お正月に女の子へ一間羽子板(おおよそ1.8mの長さの羽子板)を贈り、これをもらった家庭では床の間に飾って娘が成長するまで保存し、嫁入りのときにこの羽子板で針箱等を作って渡すという八代地方独自の伝統的風習があり、その一間羽子板の展示も行っている。

## 「歴史と文化の散歩道」



## 中心市街地内の笠鉾の分布状況



### ③ 公園・緑地の分布状況

本市には、65.86haの公園緑地（開発行為により設置された公園緑地は除く）があり、市民一人当たりの面積は約4.8㎡となる。

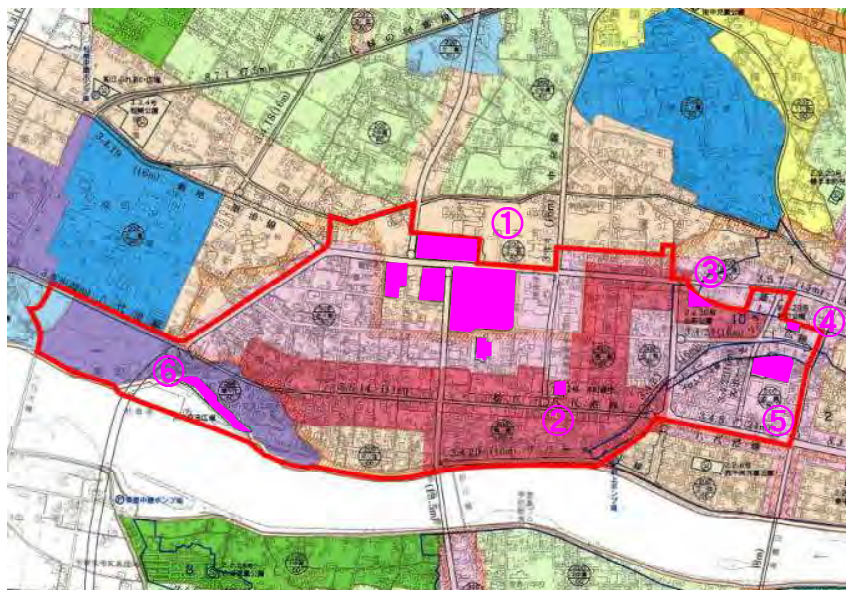
中心市街地内には特殊公園、都市緑地、街区公園、近隣公園の4種、6箇所の公園緑地が存在し、その面積は11.48haで、中心市街地内の住民一人当たりの面積は約15㎡となり、市民一人当たりの公園緑地面積4.8㎡と比較すると3倍以上にあたり、他の地域に比べ恵まれた環境にある。

中心市街地内の公園緑地

種別	名称	面積	備考
特殊公園	①八代城跡公園	8.2ha	歴史公園
		0.35ha	コミュニティ広場
都市緑地	②本町緑地	0.16ha	
街区公園	③出町児童公園	0.22ha	
	④新町児童公園	0.12ha	
近隣公園	⑤緑公園	1.2ha	
	⑥川の交流広場	1.23ha	
合計面積		11.48ha	

資料：街路公園課調べ

中心市街地内の公園・緑地の分布状況

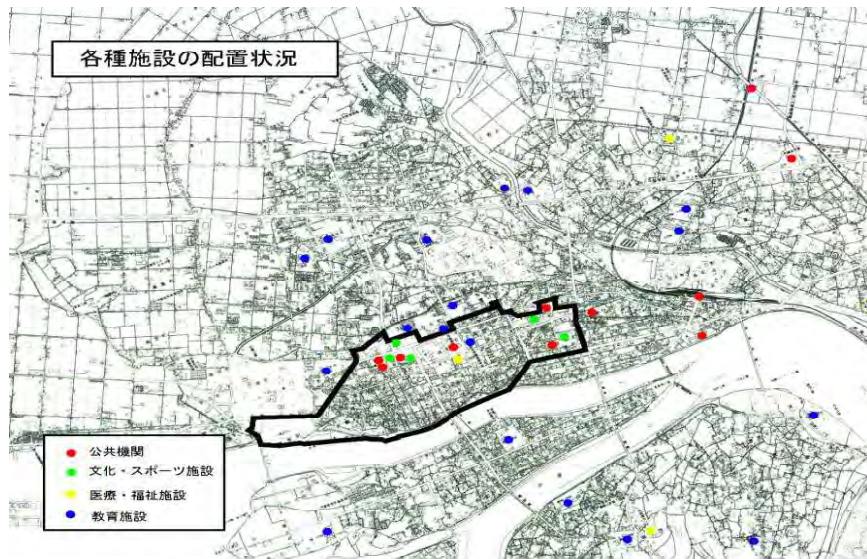


#### ④ 公共施設等の分布状況

現在、中心市街地には下表のように数多くの施設が立地し、都市機能の集約が図られている。特に中心商店街の周辺には市役所、総合病院、銀行、郵便局等、日常の生活に不可欠な施設がコンパクトに集まっており、一部を除き公共施設の郊外移転も行われていない。

公共施設	市役所 総合病院 警察署 裁判所 法務局 税務署 商工会議所 銀行 NTT 郵便局 ハーモニーホール 勤労青少年ホーム 勤労福祉会館
文化・スポーツ施設	博物館 図書館 厚生会館 総合体育館
教育施設	高等学校

資料：商政観光課調べ



#### ⑤ 道路の状況

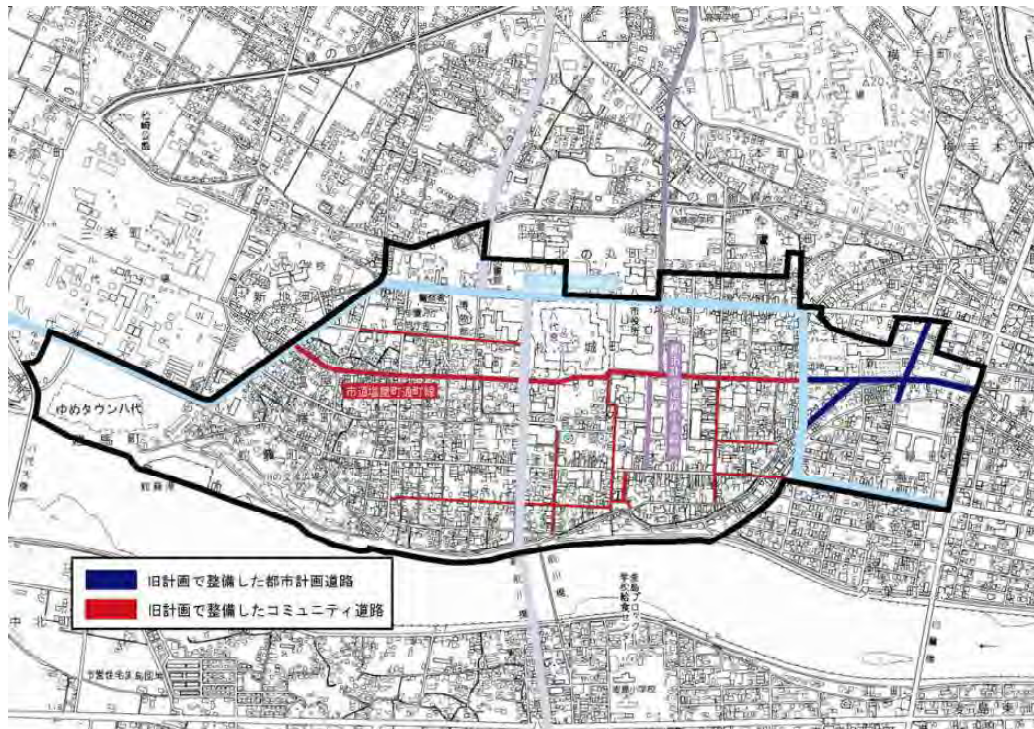
中心市街地には、主な幹線道路として、都市計画道路中央線、八代港線、県道八代鏡宇土線、市道塩屋町通町線があるが、他の道路は城下町特有で幅員が狭く、一方通行が多い。

旧計画では、球磨川駅地区土地区画整理事業の一環として、都市計画道路千仏線（幅員16m）が平成15年4月に全線供用を開始し、スポーツセンター線（幅員16m）、レインボープロムナード線（幅員16m）が一部供用開始される等、幅員の広い道路の整備が進み、街並みが一変した。

また、コミュニティ道路の整備として、区域内的の市道のうち、児童の通学路であること等を考慮し、危険度の高い9路線について、うるおいと親しみを感じる安全な歩行空間を確保するために歩行スペースの確保、車両の減速化等の道路改良を行った。



現在の区域内の主要道路および旧計画での都市計画道路・コミュニティ道路整備状況



⑥ 公共交通機関

本市では、産交バス(株)・熊本バス(株)が市全域で41系統のバスを運行している。また、中心商店街と中心市街地内の大型店との連携により中心商店街と大型店を結ぶ「無料シャトルバス」の運行と既存路線のバス停を利用し、環状線形式で区域外の大型店と中心市街地とを結ぶ路線がある。

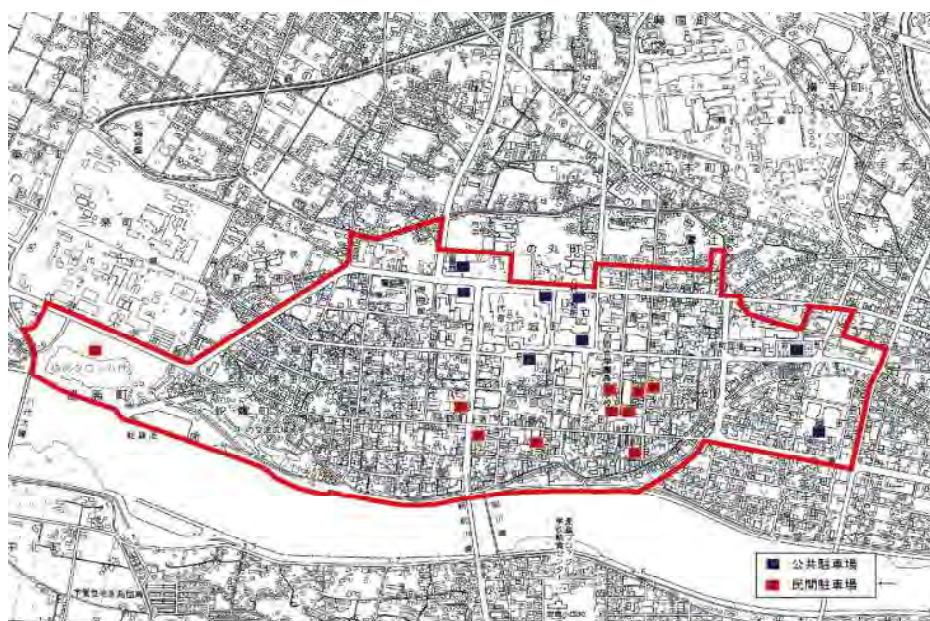
現在運行されている路線バスの殆どが中心市街地を通行しており、これまでも通勤、通学、通院、買い物等に利用されている。

しかしながら、バスの利用者は、モータリゼーションの進展による移動手段の多様化、便利さや快適さを追求する個人のライフスタイルの変化等の影響から年々減少の一途をたどっている。

## ⑦ 駐車場の状況

中心商店街には、各商店街振興組合が所有・提携する駐車場が約400台、市営、店舗、病院等の有料又は無料の駐車場が約400台、遊技場や個人経営の駐車場まで合計すると約1,000台の駐車場があり、その稼働率は50%となっている。後記するが、買い物調査で得られた結果では、市民は中心市街地に望む施設として駐車場を望んでいるが、現状では駐車スペースに対し約半分の利用しかなく、「駐車場が少ない」といった意見は消費者の中心市街地に対するイメージ、また、気軽に停めることのできる無料の駐車場が少ないことによると考えられる。

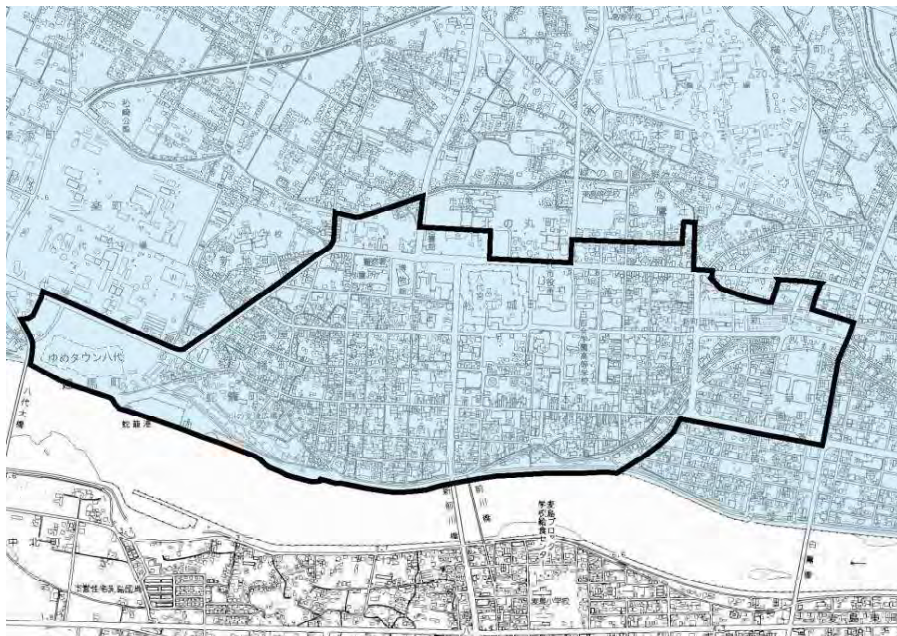
公共・民間駐車場位置図



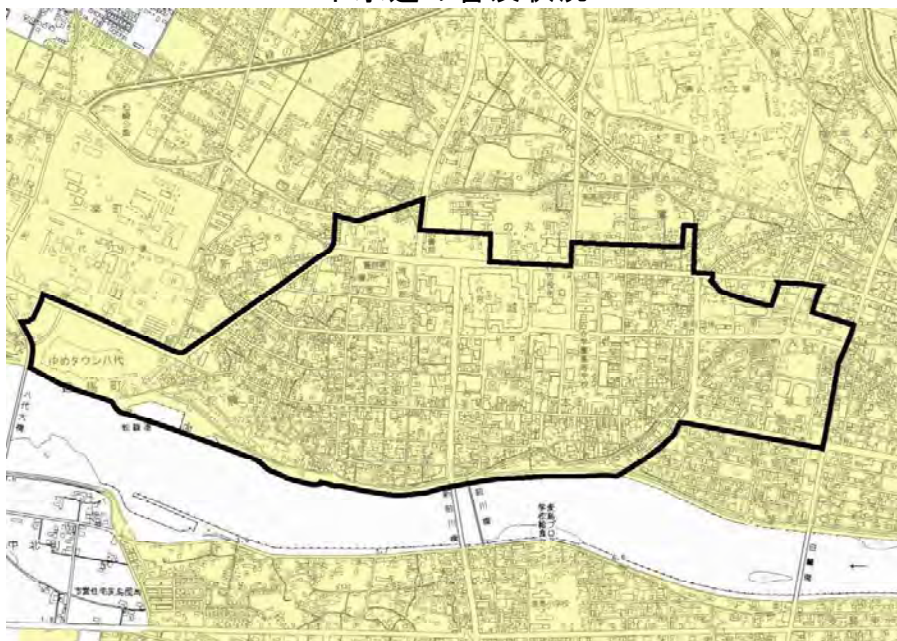
### ⑧ 上下水道の普及率

平成18年3月時点での旧市全体の上水道普及率は37.49%、下水道普及率は30.6%であるが、中心市街地の整備率は、ほぼ100%となっており、他の地域に比べインフラの整備が著しく進んでいる。

上水道の普及状況



下水道の普及状況



## (2) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

### ① 人口

旧八代市の人口は、昭和35年に10万人を超え、以後、平成17年8月1日の広域合併まで、45年以上の長期間、10万人台の人口を維持し続けてきた。

広域合併後は138,451人(平成18年10月31日現在)となっている。平成12年の旧計画策定後の行政人口(旧八代市)は下表のように減少傾向にあったが、中心市街地の人口は平成12年3月時点の7,303人から、平成18年10月時点では7,687人へと逆に5.3%(384人)増加している。

他の地方都市においてはドーナツ化現象が続いているなか、本市の中心部は人口流入が続いている。

これは、大型店の移転・閉鎖によりマンションの建設可能な土地が確保されたこと、土地価格の下落、核家族化の進展等により大型マンション等が建設されたことや中心市街地におけるコミュニティ道路の整備、土地区画整理事業等の面的整備の推進により、居住者の利便性の向上が図られたこと等が考えられる。

本市では中心市街地の活性化には、居住人口の増加が必要な手段と考えており、さらに居住人口を増やすための施策を講じる必要があると考えている。

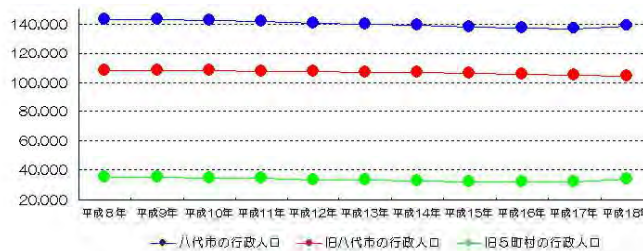
行政人口と中心市街地の人口

(単位：人)

	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
八代市の行政人口	143,434	143,134	142,569	141,840	140,655	140,077	139,345	138,198	137,486	136,885	138,451
旧八代市の行政人口	108,306	108,360	108,265	107,755	107,359	107,179	106,806	106,269	105,527	105,154	104,503
旧5町村の行政人口	35,128	34,774	34,304	34,085	33,296	32,898	32,539	31,929	31,959	31,731	33,948
中心市街地内人口	8,131	7,994	7,856	7,724	7,303	7,241	7,664	7,644	7,612	7,623	7,687

資料：住民基本台帳

八代市・旧八代市・旧5町村の人口の推移



資料：住民基本台帳

中心市街地内の人口推移



資料：住民基本台帳

## ② 小売事業所数・売り場面積・従業員数・販売額

平成14年の商業統計調査によると、八代市全体の商店数・従業員数・年間販売額・売り場面積の全てにおいて平成9年調査時より減少しており、中心商店街においても同様である。特に本町1、2、3丁目商店街及び通町商店街では、平成9年と平成14年の年間販売額を比較すると、10,000百万円以上減少しており、中心商店街の疲弊が見られる。

これは、スーパーや低価格の衣料品店、食料品を取り扱うドラッグストアやディスカウントストアが本市を縦断する県道等の主要幹線道路沿いへ新規出店したことが要因だと考えられる。

そのため、消費者ニーズの多様化に応じた商品の提供や店舗の誘導、きめ細かなサービスの提供等を行い、中心商店街の活性化を図る必要がある。

中心市街地及び八代市の「商店数」「従業員数」「年間販売額」「売り場面積」推移

	商店数(軒)		従業員数(人)		年間販売額(百万円)		売場面積(m <sup>2</sup> )	
	平成9年	平成14年	平成9年	平成14年	平成9年	平成14年	平成9年	平成14年
八幡町商店街	17	19	42	51	369	286	578	1,087
本町4丁目商店街	24	19	67	49	562	401	1,026	1,072
本町3丁目商店街	61	52	418	385	7,628	5,335	14,000	13,980
本町2丁目商店街	53	39	264	194	3,813	2,747	5,404	3,866
本町1丁目商店街	104	78	434	343	7,367	4,501	14,277	10,119
袋町商店街	3	2	7	4	36	—	99	—
通町商店街	56	42	327	189	6,905	1,343	11,082	3,074
小計	318	251	1,559	1,215	26,680	14,613	46,466	33,198
八代市計	1,487	1,389	3,187	2,792	118,670	102,261	146,867	161,401
3,000m <sup>2</sup> を超える大型店	6	7	—	—	—	—	45,723	52,132

※商業統計調査は5年毎に行われるため平成9年及び平成14年のデータを使用

資料：平成14年度商業統計調査

### ③ 商店街振興組合と商店数

中心市街地内には、本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町の4つの商店街振興組合と旧八代市全体の約5分の1に当る251の商店が集積している。

これらの4つの商店街振興組合は連合会を組織し、連合でイベント事業等を行っている。また、平成16年8月には、中心商店街の商店主130名で構成される「八代中心市街地活性化協議会（現、八代中心市街地活性化連絡協議会）」を組織し定期的な会合を行い、中心市街地の活性化について活発な論議が行われている。

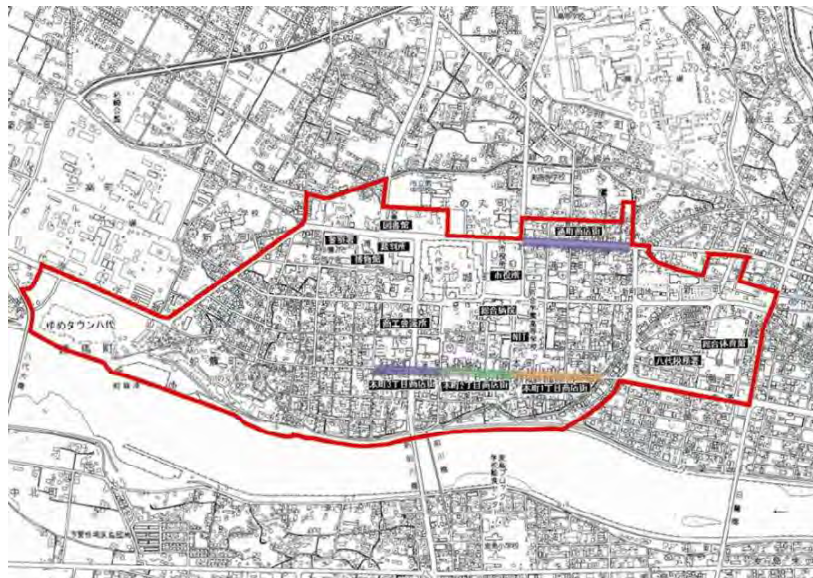
しかしながら、商店街振興組合の組合員数、商店数共に減少傾向にあり、特に商店数は318店舗から251店舗へと大幅に減少している。これは、後継者不足や中心市街地内にあった大型店の閉鎖に伴う通行量や売上げの減少等が要因と考えられ、通行量増加や売上げ増加のための施策を講じる必要がある。

商店街振興組合の組合員の状況

	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
本町1丁目商店街振興組合	65	60	60	64	65	64	68	70	65
本町2丁目商店街振興組合	81	83	84	86	86	83	84	81	80
本町3丁目商店街振興組合	56	51	51	49	50	49	48	48	45
通町商店街振興組合	39	39	39	36	35	35	39	39	38
計	241	233	234	235	236	231	239	238	228

資料：商政観光課調べ

### 中心市街地内の商店街



中心市街地の「商店数」「売り場面積」推移

	商店数（軒）		売り場面積（㎡）	
	平成9年	平成14年	平成9年	平成14年
八幡町商店街	17	19	578	1,087
本町4丁目商店街	24	19	1,026	1,072
本町3丁目商店街	61	52	14,000	13,980
本町2丁目商店街	53	39	5,404	3,866
本町1丁目商店街	104	78	14,277	10,119
袋町商店街	3	2	99	
通町商店街	56	42	11,082	3,074
小計	318	251	46,466	33,198
八代市合計	1,487	1,389	146,867	161,401

※商業統計調査は5年毎に行われるため平成9年及び平成14年のデータを使用

資料：平成14年度商業統計調査

#### ④ 空き店舗率

中心商店街における空き店舗率は、旧計画策定後の平成12年3月には13.2%、平成15年4月には20%台まで増加した。平成16年には、アーケードの全面建替え効果により、一時好転し、15%台まで回復したが、直近の平成18年4月では21.9%が空き店舗となっており、過去、最高に達している。そのため、新たな空き店舗対策やチャレンジストア事業の拡充等を図る必要がある。

商店街空き店舗状況

商店街空き店舗状況	平成12年		平成13年		平成14年		平成15年		平成16年		平成17年		平成18年	
	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率	空き店舗数	空き店舗率
本町1丁目商店街振興組合	7/60	11.7%	7/64	10.9%	9/65	9.2%	12/64	18.8%	10/68	14.7%	11/70	15.7%	9/65	13.8%
本町2丁目商店街振興組合	4/84	4.8%	4/86	5%	7/86	8.1%	11/83	13.3%	9/84	10.7%	11/81	13.6%	12/80	15%
本町3丁目商店街振興組合	13/51	25.5%	13/49	26.5%	14/50	28%	16/49	32.7%	11/48	22.9%	14/48	29.2%	18/45	40%
通町商店街振興組合	7/39	17.9%	10/36	27.8%	8/35	22.9%	8/35	22.9%	6/39	15.4%	10/39	25.6%	11/38	28.9%
計	31/234	13.2%	34/235	14.5%	35/236	14.8%	47/231	20.3%	36/239	15.1%	46/238	19.3%	50/228	21.9%

資料：商政観光課調べ

中心商店街空き店舗率



資料：商政観光課調べ

#### ⑤ 歩行者・自転車通行量の推移

旧計画策定後の「歩行者・自転車通行量」は平成15年のアーケード全面建替えにより一時的に増加したものの、郊外の大型店の開店や中心市街地内の大型店の閉鎖等、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ことにより、平成12年度と平成18年度の比較では17.2%減少している。但し、平成17年度から18年度にかけては、シャトルバスの運行等ゆめタウンとの連携等により若干、通行量が回復している。

したがって、歩行者・自転車通行量の増加のためには、中心商店街へ核となる新たな施設を誘導する等、中心市街地の魅力を高める必要がある。

アーケード内通行量

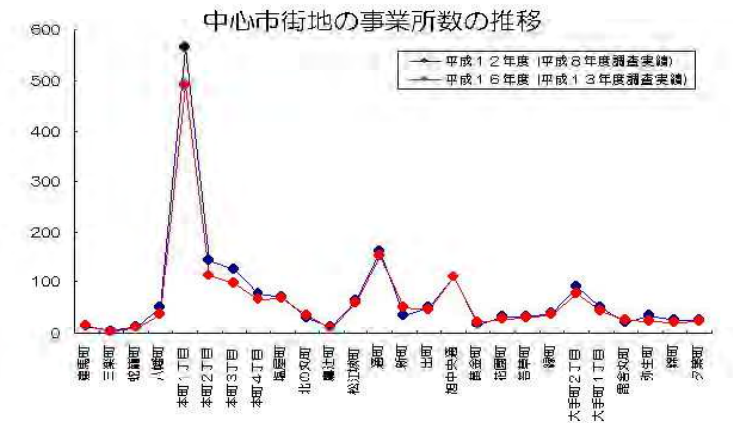


資料：平成18年度通行量調査

## ⑥ 事業所数

中心市街地における事業所数は、平成12年度は1,894あったが、平成16年度では1,698へと196の事業所が減少している。

特に大半の事業所が集中している中心商店街の本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町では993あった事業所が850へと143減少している。



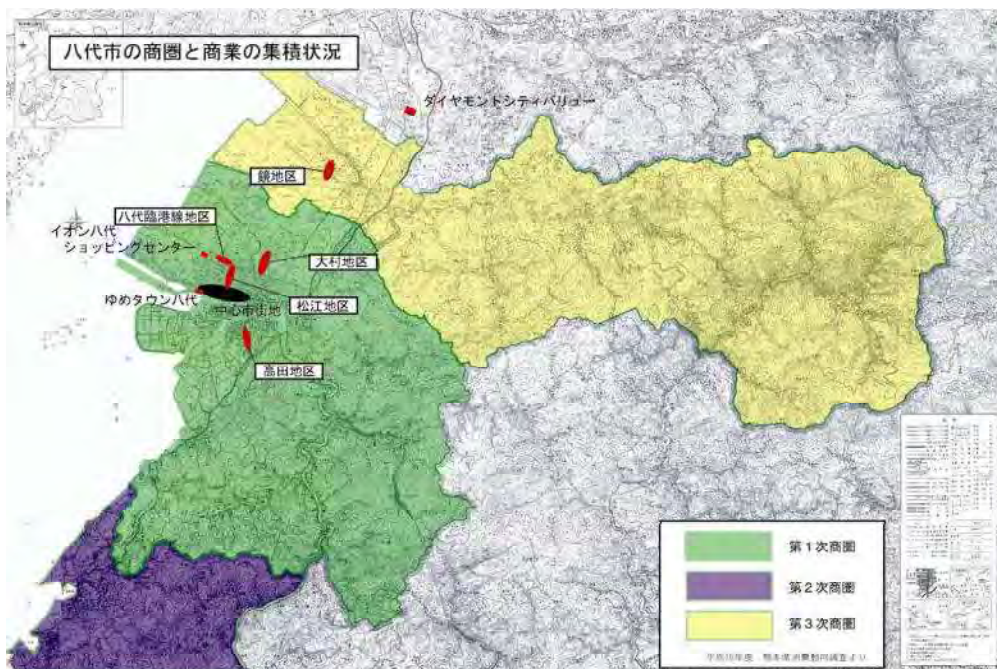
本町1丁目における事業所数は他の町に比べ際立って多いが、これは飲食店を含む施設となっているためである。

資料：平成16年度八代市統計年鑑

## ⑦ 商圈

本市には、中心市街地の他に幹線道路沿いに、松江地区・八代臨港線地区・大村地区・高田地区・鏡地区の5つの商業集積地区があり、大手資本の大型店が八代臨港線沿いに1箇所、中心市街地の西端に1箇所、近隣の宇城市に1箇所ある。

旧八代市の商圈人口は155,000人で、内訳は1次商圈が旧八代市と千丁町、坂本町の116,000人、2次商圈が葦北郡の一部の5,000人、3次商圈が鏡町、東陽町、泉町及び氷川町の34,000人となっている。

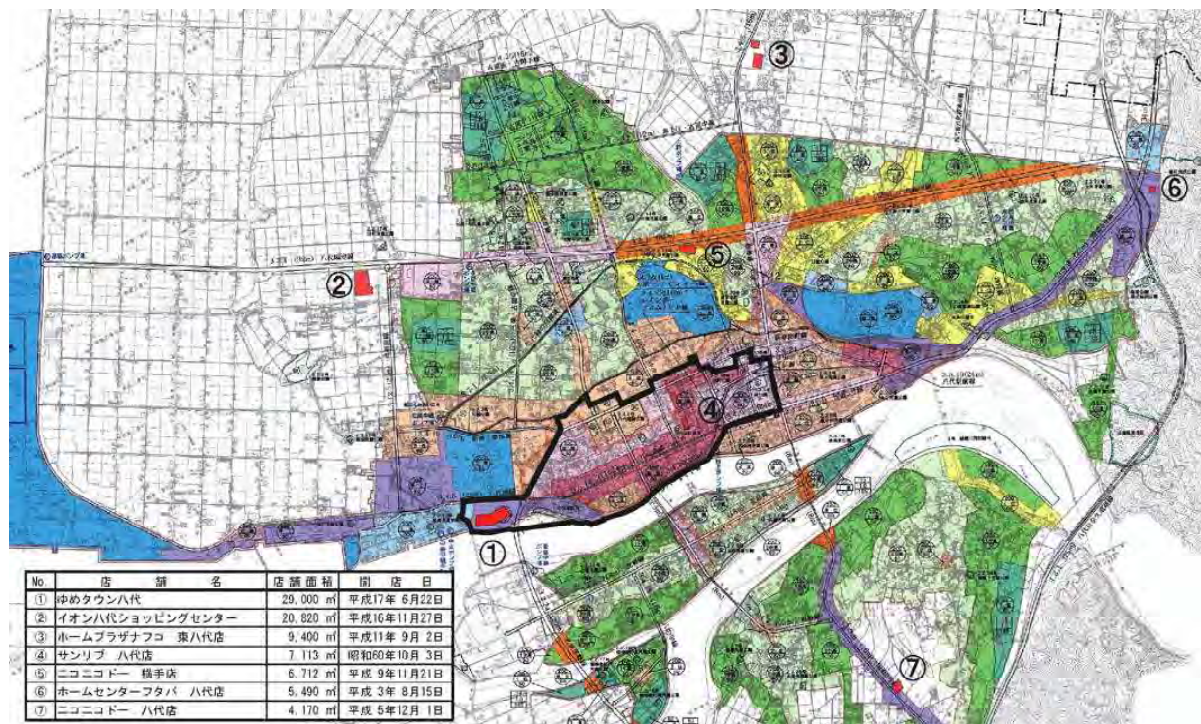




## ⑧ 大型店分布

本市における3,000㎡以上の主な大型店は、国道3号線沿いに2箇所、県道八代臨港線沿いに2箇所、県道東幹線沿い1箇所、中心市街地内に2箇所の合計7箇所に分布している。

これら大型店の出店により競合する業種等で中心商店街の売上げ等にも影響が見られる。



## ⑨ 土地利用の状況

「八代市都市計画マスタープラン」では、中心市街地の区域は都心ゾーンとして位置付けており、多様な商業・業務機能強化による中心市街地の活性化を促進することとしている。

中心市街地における都市計画用途地域の構成は、商業地域、近隣商業地域、第2種住居地域、準工業地域で構成され、商業地域としては市内最大の面積であり、250以上の店舗が集積している。中心市街地は戦災を受けなかったことから、店舗や古くからの家屋が密集し、道路についても、城下町であったため、狭隘道路が多数存在する。

また、郊外の大型店やロードサイド店の出店等の影響で、空き地や未利用地が増加傾向にあるため、土地利用の促進を図るための施策が必要である。

## ⑩ 地価の状況

本市の地価公示価格の1㎡当りの平均単価は、平成12年で73,579円、平成18年は52,986円となっており、約28%の下落となっている。

一方、平成12年及び平成18年の中心市街地商業地の地価公示の推移を見ると本町1丁目が30%、本町2丁目が46.9%下落しており、区域外近隣の商業地26.8%の下落と比べて中心市街地の地価の下落は大きい。

これは、空き店舗の増加や通行量の減少等、全国的な地価の下落傾向に加え、中心商店街の疲弊により、商業地としての価値が下落したことによると考えられる。

地価公示価格推移

	平成12年	平成18年	増減
本町1丁目(商業地)	135,000円/㎡	94,500円/㎡	-30.0%
本町2丁目(商業地)	184,000円/㎡	97,700円/㎡	-46.9%
大手町2丁目(近隣の商業地)	86,500円/㎡	63,300円/㎡	-26.8%
八代市地価公示平均単価	73,579円/㎡	52,986円/㎡	-28.0%

資料:商政観光課調べ



### (3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

#### ① 買い物調査(平成15年度)

##### A 調査の目的

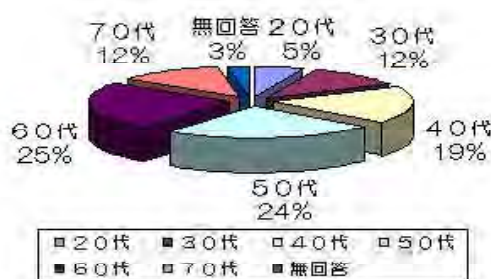
県南の消費者を対象に本市の中心商店街等に関して、販売方法・サービス・値段・施設等について意見を求め、その結果を分析し、今後の商店街の活動の指針とすることを目的とした。

##### B 調査の概要

対象地域:八代市郡・下益城郡(小川町)・葦北郡(田浦町、芦北町、津奈木町)  
配布数:5,000部 回収数:1,441部 回収率:28.8%

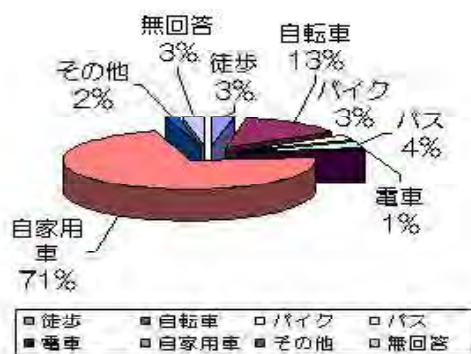
#### ア 世帯のイメージ

生活の中心となっている人の年代構成



各町村の住民基本台帳を基に無作為抽出により、アンケート票を送付したが、生活の中心となっている人の年代は、60代が最も多く25%で、次に50代が約24%、次いで40代の約19%となっている。

#### イ 中心商店街への交通手段(複数回答)

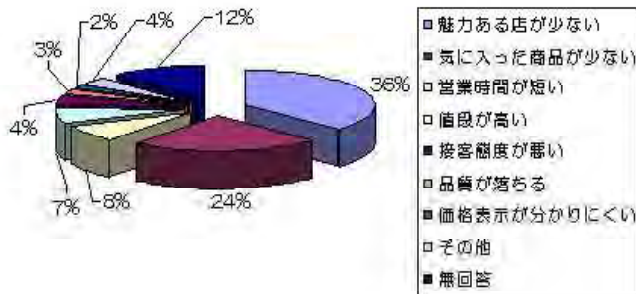


中心商店街への交通手段は、自家用車の利用が圧倒的に多く、約70%を占めている。平成15年度の九州運輸局熊本運輸支局「市町村別車両数統計」によると、自動車・軽自動車登録台数は75,044台となっている。

当時の人口(104,728人)からすると市民一人当たり0.72台の自動車を所有する計算となり、自家用車で買い物が大半を占められると思われる。

## ウ 中心商店街の印象(意見・要望)(複数回答)

中心商店街の印象(意見・要望)

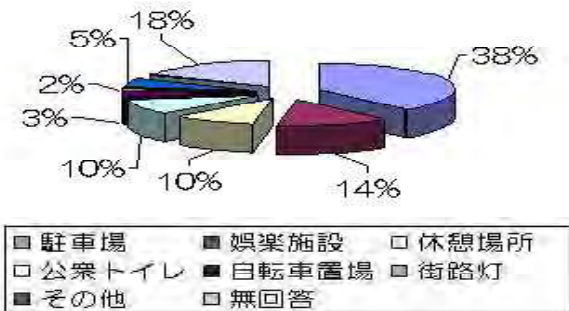


「魅力ある店舗が少ない」又は「気に入った商品が少ない」としている消費者は半数を超えている。望む商品と提供される商品にギャップがあるためと考えられる。

また、消費者の行動範囲の拡大やニーズの多様化等により、このような傾向が出ていると考えられる。

## エ 中心商店街に欲しい施設

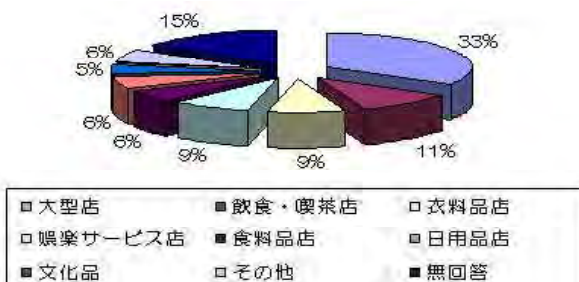
中心商店街に欲しい施設



消費者は駐車場や自転車置場を望んでいるが、駐車場は中心商店街には約1,000台の駐車場があり、その稼働は50%程度しかない。また、駐輪場も既存駐輪場の利用は少なく、直接店舗前に乗り付ける傾向があり、「駐車場が少ない」「駐輪場がない」といった意見は、消費者の中心市街地に対するイメージや気軽に停めることのできる無料の駐車場が少ないこと等によるものと考えられる。

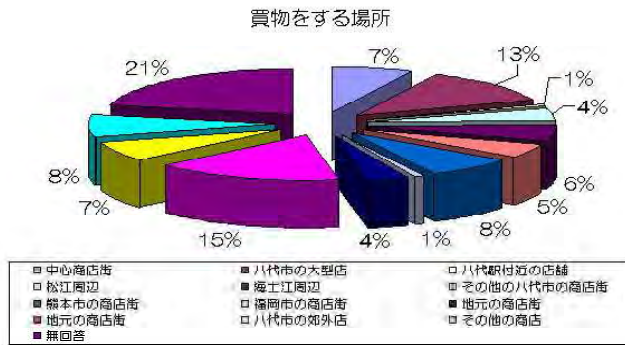
## オ 中心商店街に欲しい店舗(複数回答)

中心商店街に欲しい店舗



ウにもあるように、中心商店街の印象は商品が少ない、営業時間が短い等のイメージがあるため、商品が豊富で、営業時間が長く、幅広く商品を選択できる大型店が望まれているようである。

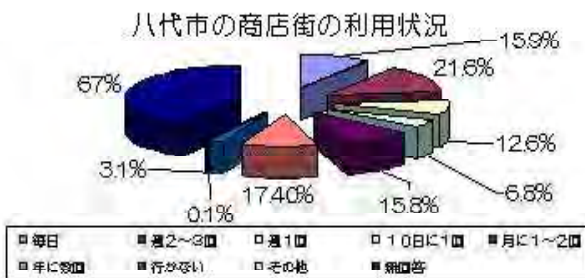
## カ 日常買い物をする場所 (食料・日用雑貨・実用衣料品・高級衣料品・文化品・外食・レジャー)



前回調査(平成12年)と比較すると、中心商店街での買い物動向は減少しており、逆に熊本市の商店街、海士江周辺は上昇傾向にある。

これは、県都である熊本市に多くの店舗が立地していることや、また、海士江周辺は幹線沿いに食料品や薬品、衣料品等に特化した店舗やホームセンターが進出したことで、新たな商業集積地区が形成されていること等によると考えられる。

## キ 八代市の商店街の利用状況



カのように日常買物をする場所は熊本市の商店街、海士江周辺が上昇傾向にある一方で、八代市の商店街を利用する割合は週2~3回が最も多い。これは、古くから馴染みの店があることや、利用者の交通事情によるものと考えられる。

## ② 交通体系調査(平成17年度)

### A 調査の目的

中心市街地の活性化に向けて以下の項目について調査することを目的とした。

- 1)主に本町1丁目から3丁目のブロックについての交通計画を立案すること
- 2)地区の現況を把握し中心市街地活性化に向けた問題点を抽出すること

### B 調査の概要

八代市役所を中心に区域の西端の大型店を含めた八代港線以南の中心市街地を対象とし、中心市街地内の交通体系に関する住民アンケート調査及び中心市街地内の買い物客と経営者に対する意識調査をTMOやつしろが主体となり平成17年11月に実施した。

- 1)住民アンケート調査 配布数:827 回収数:471 回答率:56.9%
- 2)利用者・経営者意識調査 サンプル数:476 有効サンプル数:437 回答率:91.8%

## C 住民アンケート総括

### アンケート結果

◎回答数 471人（内名前明記109名） 回答率56.9%

◎性別

	人数	構成比
男性	191	40.6%
女性	226	48%
無回答	54	11.4%

◎年齢

	人数	構成比
20代	13	2.8%
30代	31	6.6%
40代	68	14.4%
50代	135	28.6%
60代以上	188	40%
無回答	36	7.6%

中心市街地内の道路環境についてお伺いします。

中心市街地内の道路については、利用しやすいですか？（目的地にスムーズに行けるか否か1つに〇）

回答	回答数	割合
利用しにくい	278	59%
利用しやすい	69	14.6%
どちらでもない	90	19.1%
無回答	34	7.2%

前述で「利用しにくい」とお答えになった方にお尋ねします。利用しにくい理由として該当するものを以下の中よりお選び下さい。（主なもの二つに〇）

回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
一方通行が多くて判りにくい	203	21.5%	公共交通機関の本数が少ない	29	3.1%
目的地に行くまで道回りをしないといけない	189	20%	いつも人に気をつけている	26	2.8%
駐車場がない（駐車台数が少ない）	74	7.9%	その他	4	0.4%
道路が狭いから離合しにくい	69	7.3%	特になし	3	0.3%
歩行者と車両が接触しそうで怖い	53	5.6%	無回答	262	28%
段差が多くて歩きにくい	30	3.2%			

中心市街地内の道路は、一方通行が多くなっていますが、今後はどのような対策を望みますか。

回答	回答数	割合
交通規制をする上では仕方ないので、このまま継続すべき	114	24%
主要となる道路数本のみに対して、一方通行の解除を行うべき	88	19%
道路構造上、可能な路線は極力、一方通行を解除する	220	47%
その他	44	9.3%
無回答	5	1.1%

- 車社会の中、一方通行が多い所にはなかなか買い物に行きにくい。郊外のショッピングセンターに行く機会が多い。早く一方通行を解除し、買い物しやすい環境を整えてほしい。 女性 30代 通町
- 白百合学園の四つ角(旧寿屋)から東にわたる道路「しんわ」までの道路が特に歩道が狭くて凸凹がひどく又、他の道路はカラー舗装がしてありますが、その道路は、中心市街地なのに誰も気がつかないのかもしれませんが、古いままの状態ですぐにも自転車に乗るのもとても怖い。段差の無い歩道にしてみたい。 女性 50代 通町
- 商店街付近の一方通行が多いので買い物の際、不便な場合があります。出来る限りでよいので解除できればと思います。 女性 50代 通町
- 現在西日本シティ銀行よりハーモニーホールに行く道について、歩道がものすごく凸凹していて歩きにくい。又、自転車に乗っていても上下の段差が多くて困っています。どうかかしてほしいです。 女性 60代以上 宮之町
- 新しく八代に来た人達は、一方通行が解らすとても苦労しているようです。 女性 30代 通町

資料：交通体系調査

## D 利用者・事業者意識調査総括

項 目	内 容
1.通常時の買い物行動	<p>①大型店への買い物行動は週に1回程度であり、利用頻度は高くない。</p> <p>②中心市街地での買い物頻度も、一般利用者は週に数回程度あり、大型店と同程度の利用である。</p> <p>③通常時の買い物行動は、大型店等の利用が多いものの、中心市街地での買い物行動も多く、買い物品により利用店舗を区別した行動になっている。</p>
2.買い物時の交通手段	<p>①買い物時の交通手段は自家用車の占める割合が高く、特に大型店ではその割合は高い。</p> <p>②中心市街地への買い物時の交通手段も自家用車が最も高いものの、自転車を利用して来街する割合が高くなる。</p>
3.大型店と中心市街地の連携	<p>①大型店と中心市街地の連携の必要性については、全体的に必要との意識が高く、大型店利用者においても過半数以上が必要だと考えている。</p> <p>②①の連携としてシャトルバスの運行等により、中心商店街での買い物がしやすくなるとの意見があり、中心市街地への買い物ニーズがあることを示している。</p>
4.連携を図る道路施設への要望	<p>①大型店と中心市街地を連携するために必要な道路としては、一般利用者は歩行空間や公共交通が利用できる道路の整備を望んでいる。</p> <p>②一方、地域住民については、自動車の走行利便性を優先的に考えた道路整備を望んでいる。</p>
5.日常的に利用している道路についての意識	<p>①比較的に利用しやすいと考えている人が多い。これは日常的に利用するルートが限定されており、慣れによるものと思われる。</p> <p>②中心市街地への来街者や事業者は、一方通行による交通規制が利用しにくい理由の一つとしてとらえている傾向が強い。</p>

6. 中心市街地への来街時の不便さ	① 来街者は駐車施設に対する不便さを感じており、駐車場の規模が小さいことや、設置位置が利便性に欠けていると感じている。
7. 買い物行動の変化	① 大型店の出店によって中心市街地での買い物回数の減少や大型店での買い物回数が増加したという意見が多いものの、全体的には比較的大きな変化はないという意識を持っている。 ② 大型店の出店に関係なく、中心商店街を利用するニーズはあるということになる。
8. 中心市街地の変化についての意識	① 中心市街地の変化については、殆どの方が賑わいが減った、訪れる人が減ったという認識であり、大型店の出店による中心市街地への来街者の減少による賑わいの低下を感じている。
9. 中心市街地に望む姿勢とその方策	① 中心市街地に望む姿としては、賑わいのある街、活気のある街という意識が強く、人々が行きかい、生き生きとした元気のある街を望んでいる。 ② 上記の姿を達成するための方策としては、他にはない魅力的なお店を作る等の人が集まる空間づくりや住む人や来街する人の全てが魅力的と感じられる町並みや空間づくりが必要との意見が多い。
10. 中心市街地の魅力	① 事業者や住民は、こだわりのお店を魅力と感じている意識も高くなっており、現実とのギャップがうかがえる。 ② 中心市街地の魅力として、球磨川の風景やお城といった不変的な自然や建物に対する意識が高い。

資料：交通体系調査



#### ④元気づくりトーク

市内全域の中学校区単位で市長と市民が直接対話を行う「元気づくりトーク」を開催し、21会場で延べ2,122人の市民の参加があった。

中心市街地の活性化は、本市の重要施策の1つとして位置付けられており、市長も中心市街地活性化に関する方針について各会場で述べている。

#### 「元気づくりトーク」での中心市街地の活性化に関する市民の主な意見

**Q1** 肥後銀行中支店と西日本シティ銀行の前の通りの歩道の段差が非常に大きいので、段差のない平坦な歩道にしてほしい。

**A1** 市長回答

今度の中心市街地活性化基本計画の中にもこの歩道の整備を盛り込んでいる。歩道と車道のバリアフリーというか、フラット化にしていきたいと思う。

単年度では無理かもしれないが、早期にこの工事を実施していきたいと思う。

**Q2** 中心市街地への活性化だが、このアーケード街をどうしようとかいうのではなく、八代市全体の自力が上がらないと活性化に繋がらないと思う。

サティ跡地についてはどうなるのか分かれば説明していただきたい。

**A2** 市長回答

サティ跡地については、大阪のJ.P.Cという会社が購入され、計画では今の建物を壊して2階建ての店舗を造り、1階部分を商業施設、2階部分をテナントとすると聞いている。平成19年8月頃オープンの予定だと聞いているが、早く取り掛かれるよう、商工会議所と一緒にお願いしていきたいと思う。

また、空き店舗等が増えているが、平成10年度から行っている家賃の1/3を市が助成するチャレンジストア事業を是非活用していただきたい。

**A2'** 副市長回答

中心市街地活性化協議会でも皆さんのお知恵をお借りして、多くの市民の方々のご意見を反映する形で計画を作っていきたい。

#### **[4] 中心市街地の活性化に関する基本的な方針**

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が受け継がれている。また、既に一定の社会資本が整備され「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。

また、旧計画の検証や中心市街地の現状分析、地域住民のニーズ調査等から、次のとおり中心市街地を活性化する必要性がある。

(1) 歴史や文化、祭り等の伝統が中心市街地に残されているが、中心市街地内にある歴史や文化についての認知度が低く、核家族化や少子高齢化等により伝統文化の継承も困難になってきている。そのため、中心市街地の伝統文化を維持・継承していくこと等を通じて、地域コミュニティを活性化していく必要がある。

(2) 既にある程度の都市機能が集約し、また、上下水道や道路等インフラの整備が進んでおり、効率的なまちづくりを行うことができるため、既存ストックの有効活用を図る必要がある。

(3) 中心商店街は単に商店の集合体だけではなく、交流や遊び等の場としての機能を複合的に有し、「まちの顔」としての役割も担っているが、かなり疲弊した状況であり、これ以上の衰退は「まち」としての機能を失うだけではなく、市全体に波及するおそれがある。

こうしたことを踏まえ、地域住民等の生活と交流の場である中心市街地の活性化のため、また、少子高齢化に対応し、そこに住む人や訪れた人が互いに癒されるまちづくりのために、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となるにふさわしい魅力ある市街地の形成を図っていくものである。

### 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、笠鉾(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、中心商店街で開催される「土曜日」は35年以上続けられ、夏の風物詩として定着し、約5万人の市民が中心商店街を訪れ、賑わいをもたらしている。さらに、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。

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

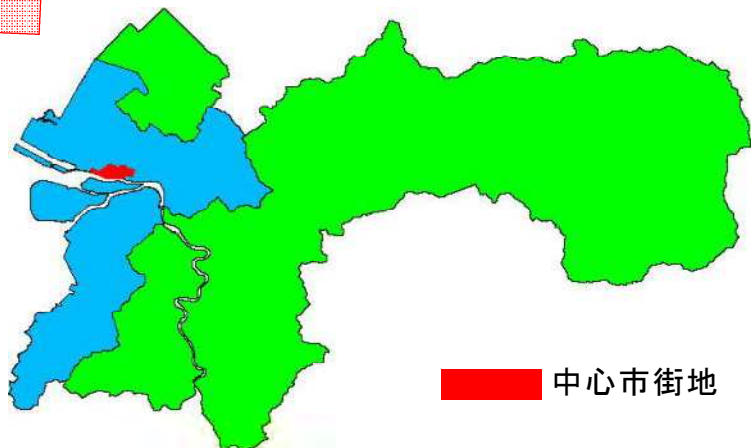
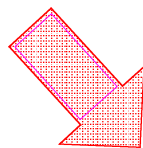
#### 位置設定の考え方

本市は平成17年8月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村が合併した。この中で、旧八代市は県下第2の人口を有する都市として、八代郡市を併せた地域のみならず、県南の拠点都市として、発展してきた歴史がある。

その八代市にあって当該地区は、1622年に加藤正方が築城した八代城を中心に古くから栄えた城下町を形成し、江戸時代から現在に至るまで周辺地域の中核・中核地域である。

現在も商店街や市役所をはじめとする公共施設、病院等の都市機能が多数集積しており、当該地域の浮沈みが地域経済に与える影響が大きいため中心市街地として位置付けたものである。

#### 九州熊本県における八代市の位置



八代市における中心市街地の位置

## [2] 区域

### 区域設定の考え方

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156haとする。

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。

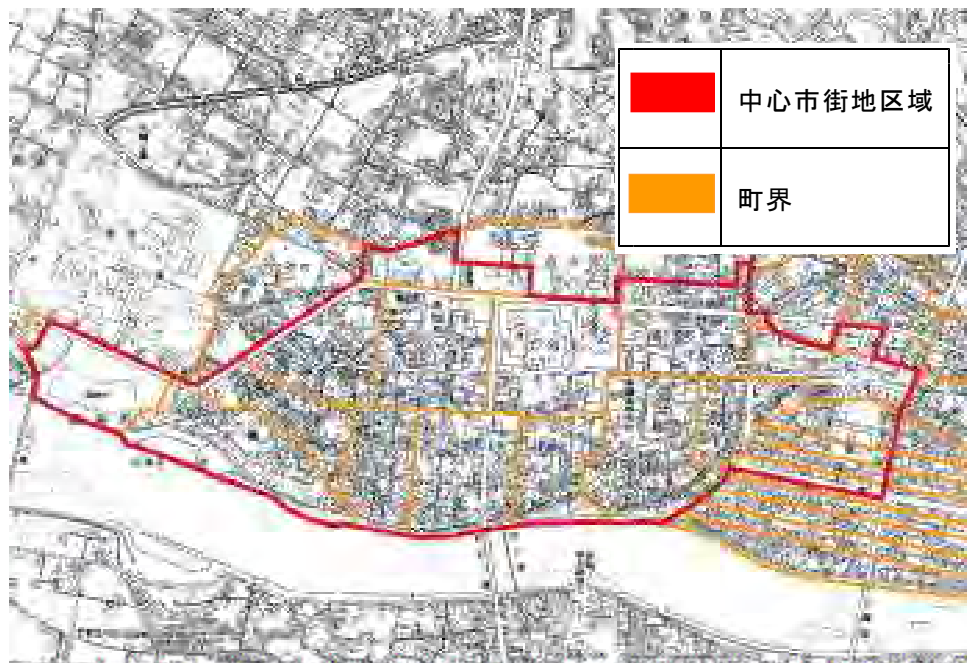
また、都市計画用途地域の商業地域としては市内最大の場所であり、「八代市都市計画マスタープラン」において、中心市街地の区域は都心ゾーンとして位置付けており、多様な商業・業務機能強化による中心市街地の活性化を促進することとしている。

さらに、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。

また、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。

### 中心市街地区域図



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																						
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>当該市街地には、本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町の4つの商店街振興組合と旧八代市全体の約5分の1に当る251の商店が集積している。</p> <p>また市役所、図書館、厚生会館をはじめとする市の施設や警察、郵便局、銀行、病院、学校等数多くの公共施設がある等、都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている。</p> <p>(1) 商業の集積</p> <p>本市には1,389商店がある。また、当該市街地には、本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町の4つの商店街振興組合と旧八代市全体の約5分の1に当る251の商店が集積しており、市民生活に欠くことのできない地域となっている。</p> <div data-bbox="619 1048 1337 1523" data-label="Figure"> </div> <p>中心市街地の「商店数」「売り場面積」推移</p> <table border="1" data-bbox="678 1608 1268 1966"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">商店数(軒)</th> <th colspan="2">売り場面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> <tr> <th>平成9年</th> <th>平成14年</th> <th>平成9年</th> <th>平成14年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>八幡町商店街</td> <td>17</td> <td>19</td> <td>578</td> <td>1,087</td> </tr> <tr> <td>本町4丁目商店街</td> <td>24</td> <td>19</td> <td>1,026</td> <td>1,072</td> </tr> <tr> <td>本町3丁目商店街</td> <td>61</td> <td>52</td> <td>14,000</td> <td>13,980</td> </tr> <tr> <td>本町2丁目商店街</td> <td>53</td> <td>39</td> <td>5,404</td> <td>3,866</td> </tr> <tr> <td>本町1丁目商店街</td> <td>104</td> <td>78</td> <td>14,277</td> <td>10,119</td> </tr> <tr> <td>袋町商店街</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>99</td> <td></td> </tr> <tr> <td>通町商店街</td> <td>56</td> <td>42</td> <td>11,082</td> <td>3,074</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>318</td> <td>251</td> <td>46,466</td> <td>33,198</td> </tr> <tr> <td>八代市合計</td> <td>1,487</td> <td>1,389</td> <td>146,867</td> <td>161,401</td> </tr> </tbody> </table> <p>※商業統計調査は5年毎に行われるため平成9年及び平成14年のデータを使用 資料：平成14年度商業統計調査</p>		商店数(軒)		売り場面積(m <sup>2</sup> )		平成9年	平成14年	平成9年	平成14年	八幡町商店街	17	19	578	1,087	本町4丁目商店街	24	19	1,026	1,072	本町3丁目商店街	61	52	14,000	13,980	本町2丁目商店街	53	39	5,404	3,866	本町1丁目商店街	104	78	14,277	10,119	袋町商店街	3	2	99		通町商店街	56	42	11,082	3,074	小計	318	251	46,466	33,198	八代市合計	1,487	1,389	146,867	161,401
	商店数(軒)		売り場面積(m <sup>2</sup> )																																																				
	平成9年	平成14年	平成9年	平成14年																																																			
八幡町商店街	17	19	578	1,087																																																			
本町4丁目商店街	24	19	1,026	1,072																																																			
本町3丁目商店街	61	52	14,000	13,980																																																			
本町2丁目商店街	53	39	5,404	3,866																																																			
本町1丁目商店街	104	78	14,277	10,119																																																			
袋町商店街	3	2	99																																																				
通町商店街	56	42	11,082	3,074																																																			
小計	318	251	46,466	33,198																																																			
八代市合計	1,487	1,389	146,867	161,401																																																			

(2) 中心市街地の公共施設

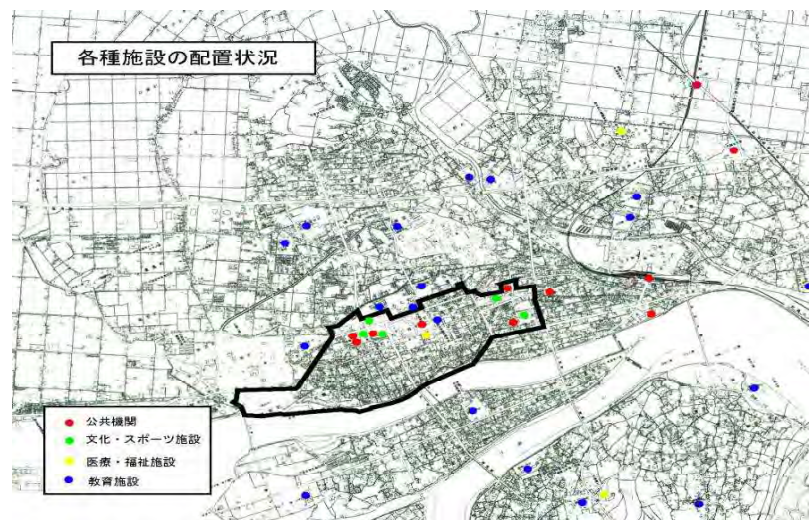
本市は1622年の八代城築城により、行政機能が置かれそれに伴い商業・居住等が集積し城下町として栄えてきた。

現在も八代城跡東側に市庁舎があり、これを基点に数多くの公共施設、文化スポーツ施設等が立地している。

中心市街地内の公共施設

公共施設	市役所 総合病院 警察署 裁判所 法務局 税務署 商工会議所 銀行 郵便局 NTT ハーモニーホール 勤労青少年ホーム 勤労福祉会館
文化・スポーツ施設	博物館 図書館 厚生会館 総合体育館
教育施設	高等学校

資料：商政観光課調べ



## 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

当該市街地は市の中心として役割を果たしてきたが、市郊外の大型店やロードサイド店の出店で、当該市街地の商店街においても、2つの大型店の撤退による通行量の減少に伴う、売上げの減少、空き店舗の増加等の影響を受けている。

また、当該市街地は古くからの城下町であり、祭り等の歴史や文化を継承する役割を担っていたが、中心市街地内の住民の高齢化や少子化の進展等によりその役割を果たすことが困難となってきている。

### (1) 中心市街地及び八代市の「年間販売額」

商店数や売場面積同様に年間販売額も減少しており、特に中心商店街の本町1、2、3丁目商店街及び通町商店街では10,000百万円以上減少している。

中心市街地及び八代市の「年間販売額」推移

	年間販売額（百万円）	
	平成9年	平成14年
本町3丁目商店街	7,628	5,335
本町2丁目商店街	3,813	2,747
本町1丁目商店街	7,367	4,501
通町商店街	6,905	1,343
小計	25,713	13,926
八代市全体	118,670	102,261

※商業統計調査は5年毎に行われるため平成9年及び平成14年のデータを使用

資料：平成14年度商業統計調査

### (2) 商店街振興組合売上げ状況

前表の商業統計調査同様に売上げが減少している。その要因として、スーパーや低価格の衣料品店、食料品を取り扱うドラッグストアやディスカウントストアが本市を縦断する県道等の主要幹線道路沿いへ新規出店し、農業振興地域農用地区域外には全国大手資本の大型店、準工業地域にも大型店、工業地域には全国展開する家電量販店の出店により、競合する業種等で中心商店街への影響が見られる。

なお、次頁に掲載するデータは、本市独自で各商店街振興組合を調査した結果であり、このデータには本町1丁目商店街振興組合に多く集積している飲食店のデータは含まれていない。

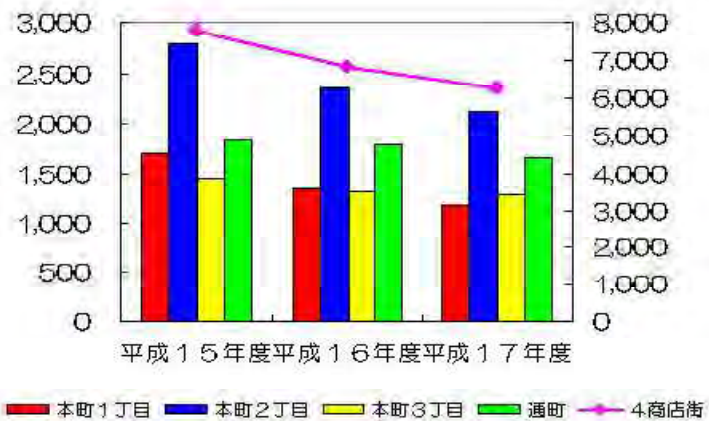


商店街振興組合売上げ状況（単位：百万円）（大型店を除く）

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	店舗数
本町1丁目	1,696	1,345	1,172	27店舗
本町2丁目	2,790	2,355	2,124	40店舗
本町3丁目	1,454	1,315	1,287	18店舗
通町	1,830	1,790	1,650	34店舗
4商店街合計	7,770	6,805	6,233	119店舗

資料：商政観光課調べ

商店街振興組合売上げ状況（単位：百万円）（大型店は除く）



資料：商政観光課調べ

### (3) 空き店舗の推移

中心商店街における空き店舗は、旧計画の平成12年3月には13.2%、平成15年4月には20%台まで増加した。平成16年には「チャレンジストア事業」により一時好転、15%台まで回復したが、直近の平成18年4月で21.9%が空き店舗となっており、過去、最高に達している。

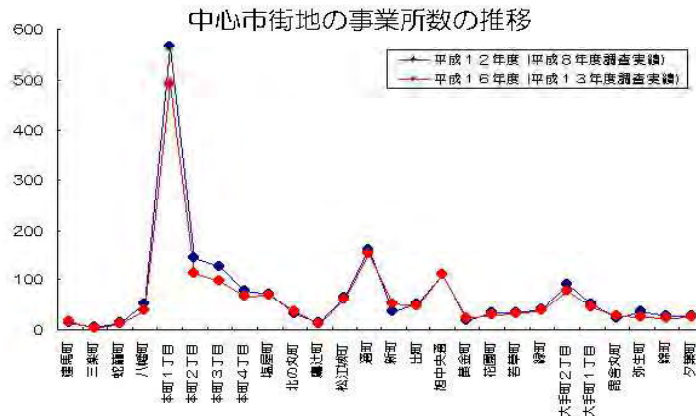
中心商店街空き店舗率



資料：商政観光課調べ

#### (4) 中心市街地の事業所数の推移

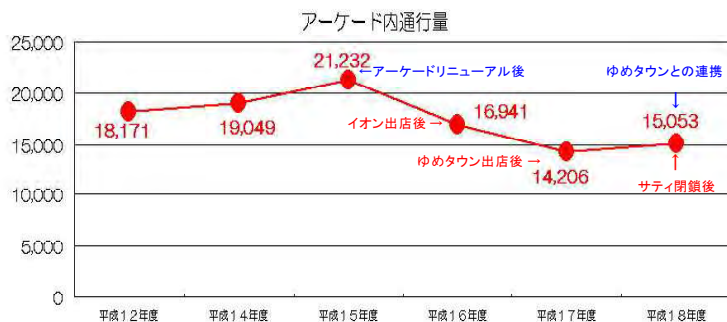
中心市街地における事業所数は、平成12年度は1,894あったが、平成16年度では1,698へと196の事業所が減少している。特に大半の事業所が集中している中心商店街の本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町では993あった事業所が850へと143減少している。



本町1丁目における事業所数は他の町に比べ際立って多いが、これは飲食店営業の店舗となっているためである。  
資料：平成16年度八代市統計年鑑

#### (5) アーケード内通行量

旧計画策定後の「歩行者・自転車通行量」は平成15年のアーケード全面建替えにより一時的に増加したものの、郊外の大型店の開店や中心市街地内の大型店の閉鎖など、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ことにより、平成12年度と平成18年度の比較では17.2%減少している。但し、平成17年度から18年度にかけては、シャトルバスの運行等ゆめタウンとの連携等により若干、通行量が回復している。



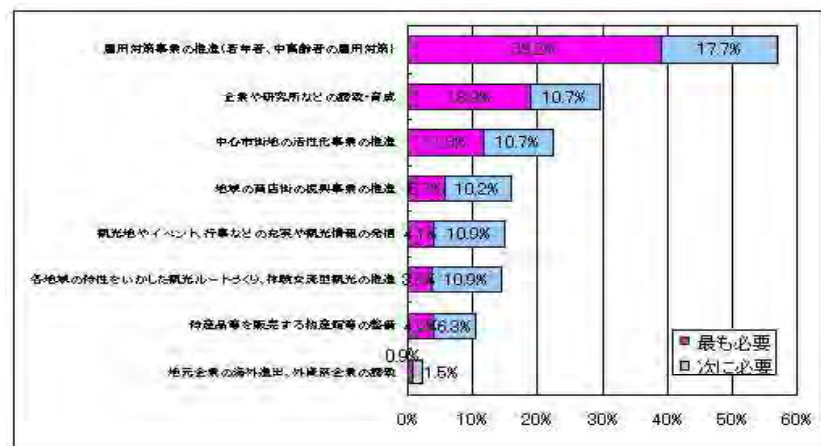
資料：平成18年度通行量調査

### 第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

(1) 平成17年3月に策定した新市建設計画においても、当該市街地は「新市の顔としての八代中心市街地の拠点機能強化を図り、商業活性化とともに、都心としての複合的な魅力と活力のある拠点形成を推進する。」との位置付けがなされている。

さらに、平成18年に実施した総合計画の市民アンケート調査でも約23%の人が中心市街地の活性化が必要だと思っている。



資料：八代市総合計画市民アンケート

(2) 中心市街地内にはハーモニーホール、図書館、博物館等を始めとする文化的施設が多く立地している。また、コンサートの開催や音楽、演劇の発表会等で、市内外から年間約66万人を超える利用があり、文化的活動の拠点となっている。

また、中心市街地内にある商店街は、そこに住む人の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。そのため、中心市街地の活性化を図ることは、既存ストックを生かし、効果的な取り組みが可能であり、雇用の拡大や所得の向上、また市の税収の向上にも繋がる等、当該地域のみならず市全体及び周辺地域の経済の活性化にも繋がる。

平成17年度中心市街地内の文化的施設年間利用状況

施設名	利用者数
図書館	157,327人
博物館	37,321人
やつしろハーモニーホール	365,872人
厚生会館	100,094人
計	660,614人

資料：商政観光課調べ

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

本市では、新計画策定にあたり、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、以下の3つを目標として活性化に取り組むこととした。

##### (1) 中心市街地の賑わいを取り戻す

交流人口を増やすため、歴史と文化の特色を生かした施策の推進や、コミュニティの場の整備、中心市街地へのアクセス性向上を実施することにより中心市街地の賑わいを取り戻す。

##### (2) 街なか居住の促進

コンパクトなまちづくりを行い、居住者の利便性を高めるため、空き地、空きビルを活用し、市内外からの人口流入を図る住宅供給等の推進、歩行空間のバリアフリー化や中心市街地内の一方通行の相互通行化によるアクセス改善等を行うことにより、街なか居住の促進を図る。

##### (3) 中心商店街の活性化

中心商店街を中心市街地における賑わいの核とするために、「ハレ」の気分が味わえる場の演出や、季節ごとの行事や祭り、記念日等に集客力のあるイベントを開催し、商店街へのアクセスと回遊性の強化、商業施設を整備するとともに、大規模集客施設の郊外への立地を抑制し、商業の集積を図ることにより中心商店街の活性化に繋げていく。

#### [2] 数値目標指標の設定について

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「交流人口の増加」、「街なか居住の促進」、「中心商店街の活性化」の分野ごとに数値目標指標を設定する。

### [3] 具体的な目標数値の考え方

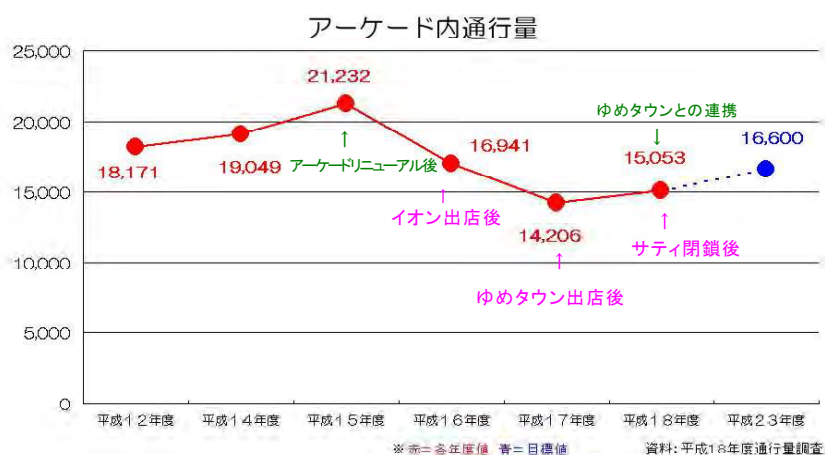
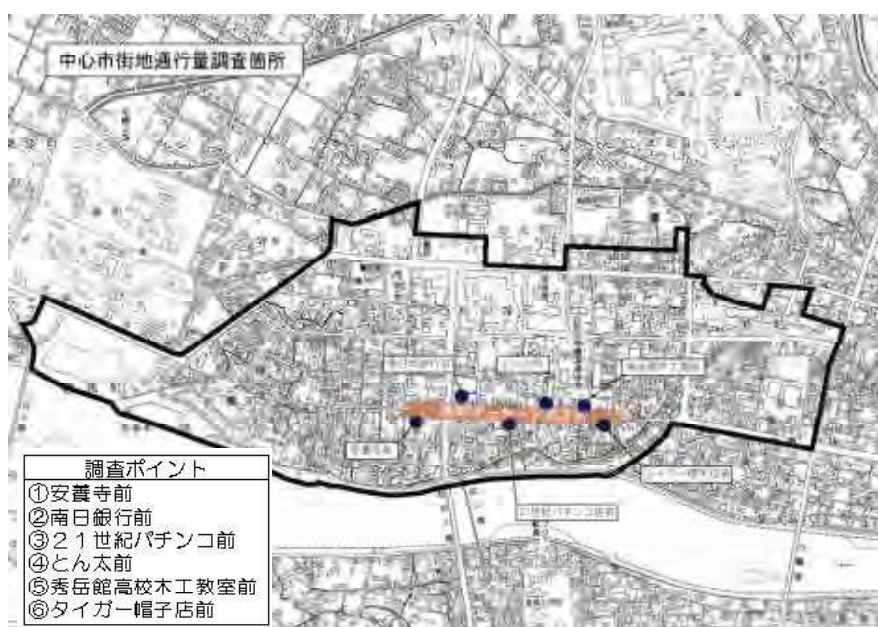
#### (1) 中心市街地の賑わいを取り戻す

##### ① 数値目標の指標設定の考え方

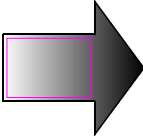
交流人口の増加に関する数値目標としては、主な集客施設の利用者数、歩行者・自転車通行量、イベント実施時の来場者数等が考えられる。本市では、これまでも毎年中心商店街の通行量調査を実施し、定期的なフォローアップも可能な指標であるため、歩行者・自転車通行量を数値目標として設定した。

##### ② 数値目標設定の考え方

ゆめタウン出店(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に、数値目標を設定した。



数値目標: 中心商店街の歩行者・自転車通行量の増加 10%

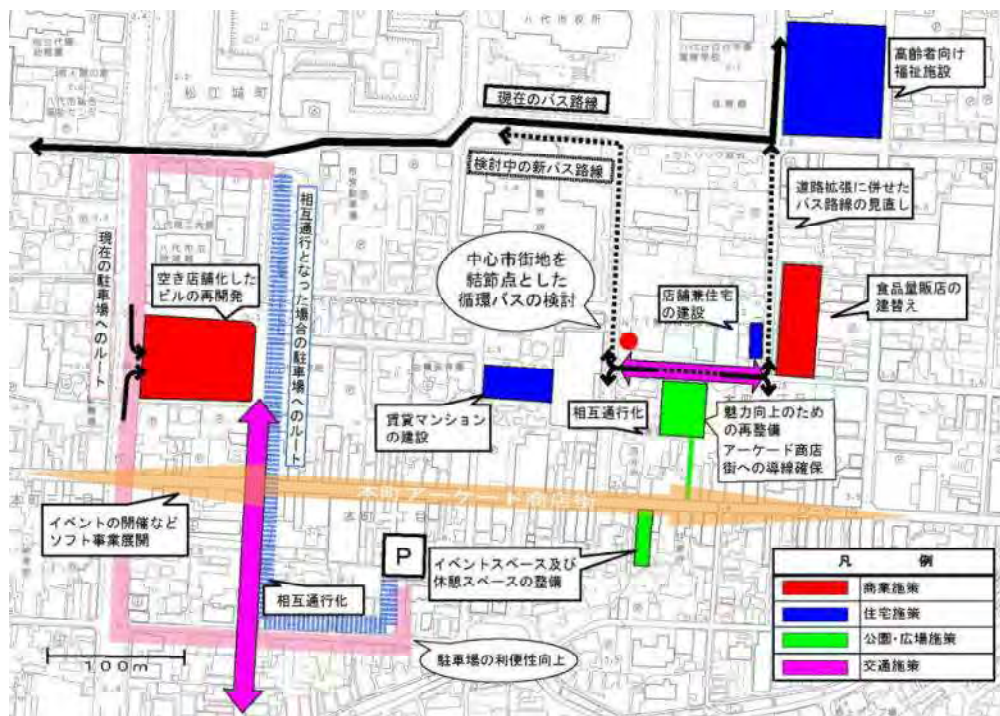
評価指標	平成18年		平成23年
歩行者・自転車通行量の増加	15,053人		16,600人

③ 目標達成のための考え方

目標を達成するために実施する事業としては、ガラッパ広場整備、本町緑地再生事業、こどもプラザ事業(仮称)等を実施し、商店街が行う各種ソフト事業を組み合わせることにより、市内外からの集客を図る。

また、民間の食品量販店建替え事業、大型商業ビル開発等で中心市街地の集客の拡大を図ると共に、各種ソフト事業の中でも特に歴史と文化の散策事業に力を入れ、中心市街地の魅力を再認識してもらい、新たな集客を見込んでいる。

実施事業	A 大型商業ビル開発 (こどもプラザ事業)(仮称)	B 食品量販店建替え事業	C 中心市街地居住促進事業	D 有料老人ホーム住宅型建設
来場者数見込み	3,000人/日	500人/日増	居住者313人	居住者148人
歩行者数見込み	1,020人/日	170人/日	112人/日	53人/日
実施事業	E ガラッパ広場整備	F 本町緑地再生事業	G その他の事業効果	合計
来場者数見込み	100人/日	56人/日	60人/日	4,177人/日
歩行者数見込み	100人/日	28人/日	60人/日	1,543人/日



今計画では、ガラッパ広場整備、本町緑地再生事業及び各種ソフト事業の実施や民間の大型商業ビル開発、食品量販店建替え事業、中心市街地居住促進事業により通行量1,543人/日が見込まれ、目標達成は可能であると判断する。

**A 大型商業ビル開発 1,020人/日**

大型商業ビル開発(売場面積4,300㎡)の利用者が約3,000人(事業者が予定している来場者数)のうち、アーケードを徒歩で回遊する割合を34%<sup>(※1)</sup>と想定した。

$$3,000人 \times 34\% = 1,020人/日$$

**B 食品量販店建替え事業 170人/日**

食品量販店建替え事業(売場面積2,000㎡)により、利用者が2,000人から2,500人へと建替え前の利用者より500人増えると想定(事業者が予定)。

そのうち、アーケードを徒歩で回遊する割合を34%<sup>(※1)</sup>と想定した。

$$500人 \times 34\% = 170人/日$$

**C 「共同住宅」入居者の買物人数 112人/日**

$$313人 \times 2.5/7^{(※2)} \div 112人/日$$

(居住者数) × (週のうち2.5回の自転車・徒歩での買い物を想定) = (自転車・徒歩で外出する者)



**D 有料老人ホーム住宅型建設 53人/日**

「老人ホーム住宅型」の住居戸数94室(148人)

$$148人 \times 2.5 / 7_{(※2)} \doteq 53人/日$$

(入居者数) × (週のうち2.5回の外出を想定) = (自転車、徒歩で外出する者)

**E ガラッパ広場整備 100人/日(来場者数見込み)**

$$10人 \times 10h = 100人/日$$

(利用者平均) × (稼働時間) = (来場者数見込み)

**F 本町緑地再生事業 28人/日**

$$① 500人 \times 34\% \times 1/3 \doteq 56人/日$$

(食品量販店建替え事業で増加が想定される人の数) × (複数の施設を徒歩で回遊する割合<sub>(※1)</sub>) × (3つの動線のうち本町緑地に繋がる動線) = (緑地を訪れる人の数)

$$② 56人 \times 1/2_{(※3)} = 28人/日$$

(食品量販店建替え事業により増加した利用者が緑地を訪れる数) × (緑地を訪れる人がアーケードを回遊する割合) = (緑地からアーケードへの歩行者見込)

**G その他の事業効果 60人/日**

道路の相互通行化、バリアフリー化、その他の事業効果による増加 60人/日

(目標達成のために必要な歩行者・自転車通行量)

$$A + B + C + D + E + F + G = 1,543人/日$$

**(※1)複数の施設を徒歩で回遊する割合を34%とした根拠**

2004年8月の日本建築学会大会学術講演によると、豊橋市の中心市街地における来街者の特性と回遊行動をアンケート結果に基づき分析しており、中心市街地を訪れた人が2箇所以上の目的地を回遊する割合が69%となっていたため、複数の施設を徒歩で回遊する者のうち、アーケードを訪れる割合が半数あると想定して69%/2=34%とした。半数とした考え方は、4方向の動線のうち、2方向に行く者については、アーケードに行くと考えられるためである。

目的地1箇所	31%	2箇所以上目的地がある割合69%
目的地2箇所	26.2%	
目的地3箇所	23.4%	
目的地4箇所以上	19.4%	
合計	100%	

なお、豊橋市は、お城や港、臨海工業地域があり、産業構造でも農業・工業が共に盛んで本市と状況が似ていること等から参考としたものである。

(出典：日本建築学会大会学術講演梗概集より2004年8月)

**(※2) 徒歩又は自転車での外出を「週の内2.5回」とした根拠**

平成15年度八代市買物調査では、商店街に出かける頻度が「週に2～3回」が最も多い。このため、徒歩又は自転車での外出を「週の内2.5回」とした。

(P26キ、平成15年度お買物調査参照)

**(※3) 緑地を訪れる人の1/2がアーケードを回遊するとした根拠**

動線が2方向で、その1つがアーケードに繋がることから緑地を訪れる人の1/2がアーケードを回遊するとした。

**④ フォローアップ**

中心商店街6箇所の通行量調査を毎年行うと共に、必要に応じて複数回行い、個別事業の進捗状況の調査結果を分析・評価する。この結果を中心市街地活性化協議会へ報告し、協議の上、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

## (2) 街なか居住の促進

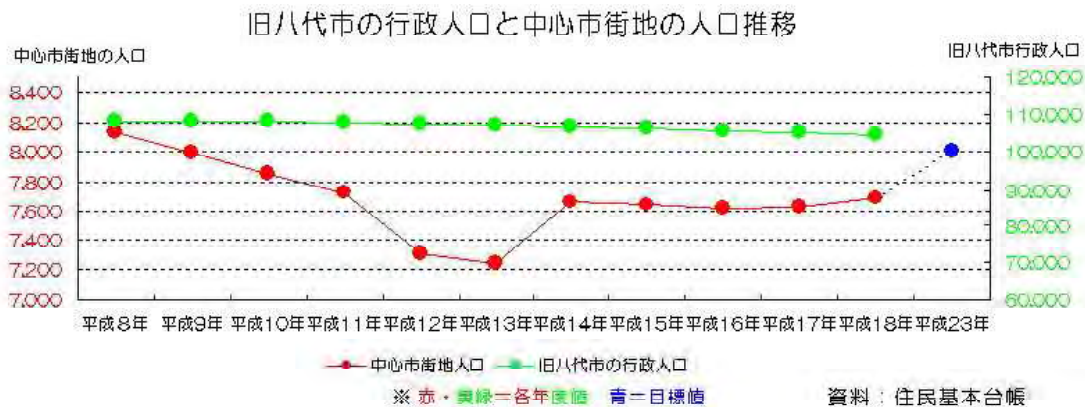
### ① 数値目標の指標設定の考え方

街なか居住の状況を端的に表す指標として、「居住人口の増加」を設定した。

### ② 数値目標設定の考え方

中心市街地の人口は旧計画策定後の平成12年から平成18年までの比較では5.3%、(年間約0.8%)増加している。一方、旧八代市全体の推移を見ると、平成12年から平成18年にかけて2.7%(年間約0.5%)減少している。

そのため、街なか居住の促進事業を実施することで、中心市街地の人口増の水準を維持していくことを目指し、0.8%(平成12年から平成18年までの平均増加率)×5年間(計画期間)＝4%増の目標を設定した。

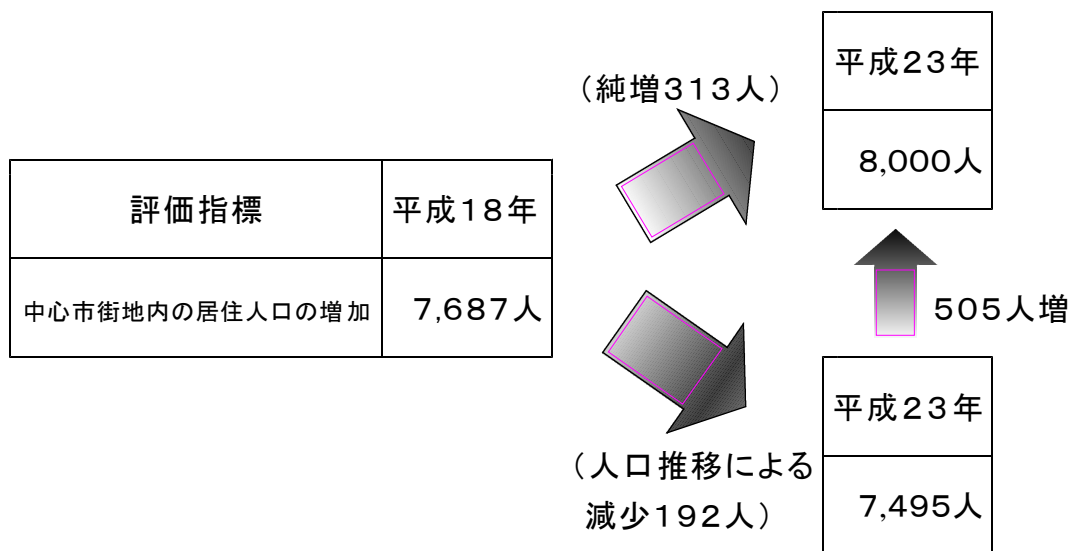


旧八代市の行政人口と中心市街地の人口推移

	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成23年
旧八代市の行政人口	108,306	108,360	108,265	107,755	107,359	107,179	106,806	106,269	105,527	105,154	104,503	—
中心市街地の人口	8,131	7,944	7,856	7,724	7,303	7,241	7,664	7,644	7,612	7,623	7,687	8,000

資料：住民基本台帳

数値目標：中心市街地内の居住人口の増加 4%



### ③ 目標達成のための考え方

平成18年の中心市街地内居住人口は7,687人であるが、人口推移による減少分 $-2.5\%$  ( $-0.5\% \times 5$ 年)を加味すると、5年後の平成23年には7,495人へと減少すると思われる。

今計画では、平成23年の中心市街地居住人口8,000人を目指している。

従って目標を達成するためには、平成23年の目標人口8,000人から人口推移による減少分を引いた505人を事業により増加させなければならない。

目標を達成するために実施する事業としては、歩道のバリアフリー化や道路改良によるアクセス性の改善、こどもプラザ事業(仮称)等で中心市街地内の利便性を向上し、国・県の支援制度を活用し、民間事業者等による空き地、空きビルを活用した新たな居住者の受け皿となる中心市街地居住促進事業や中心市街地共同住宅建設を行い、街なか居住の促進を図る。

実施事業	①中心市街地共同住宅建設(民間資本)	②中心市街地共同住宅建設(民間資本)	③中心市街地居住促進事業(補助制度利用)	④今後の中心市街地共同住宅建設(民間資本)
入居者数(推定)	23人	116人	146人	220人
合計	505人			

A 中心市街地共同住宅建設(8戸)(民間)

$$2.91人 \times 8戸 = 23人$$

(平成17年の国勢調査速報値2.91人/世帯)×(整備予定の住宅戸数)=(増加人数)

B 中心市街地共同住宅建設(78戸内、単身向け58戸)(民間)

$$2.91人 \times 20戸 + 58戸 = 116人$$

(平成17年の国勢調査速報値2.91人/世帯)×(整備予定の住宅戸数)=(増加人数)

C 「共同住宅」の建設による入居人数 146人

本市の基本方針にのっとり区域内で予定されている共同住宅建設に対し、国の中心市街地共同住宅供給事業や熊本県の街なか居住推進事業等を利用しながら、民間事業を側面から支援し、建設促進を図る。

$$366人 \times 40\%_{(※1)} = 146人$$

(中心市街地居住促進事業の実施により入居が考えられる人数)×(国や県の補助制度を利用し、共同住宅の建設を行うと考えられる割合)=(共同住宅の建設による入居人数)

D A及びBと同様の民間資本による事業

$$366人 \times 60\% = 220人$$

(中心市街地居住促進事業の実施により入居が考えられる人数)×(民間資本で共同住宅の建設を行うと考えられる割合)=(共同住宅の建設による入居人数)

(目標達成のために必要な居住者数)

$$A+B+C+D=505人$$

**(※1)国、県の補助制度を利用する割合を40%とした根拠**

現在、市で把握している共同住宅の建設を予定又は着手済みのものが5棟あり、そのうちの2棟については補助を利用したい旨の相談がなされていることから、国、県の補助制度を利用する割合を2/5=40%とした。

**④ フォローアップ**

毎年住民基本台帳のデータを基に中心市街地の居住人口を調査すると共に、共同住宅の建設状況調査を並行して行い、分析・評価する。その結果を中心市街地活性化協議会へ報告し、協議の上、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

### (3) 中心商店街の活性化

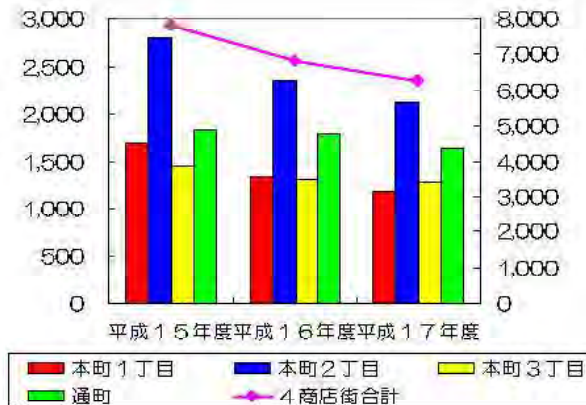
#### ① 数値目標の指標設定の考え方

中心商店街の活性化に関する数値目標としては、中心商店街の売上額、歩行者・自転車通行量、従業者数、空き店舗数等が考えられる。この内、効果測定を最も確実に判断することができ、また客観的にも納得できる数値が中心商店街の売上額であるため、中心商店街の活性化に関する数値目標として中心商店街の売上げ増加を設定した。

商店街振興組合売上げ状況(単位:百万円)(大型店を除く)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	店舗数
本町1丁目	1,696	1,345	1,172	27店舗
本町2丁目	2,790	2,355	2,124	40店舗
本町3丁目	1,454	1,315	1,287	18店舗
通町	1,830	1,790	1,650	34店舗
4商店街合計	7,770	6,805	6,233	119店舗

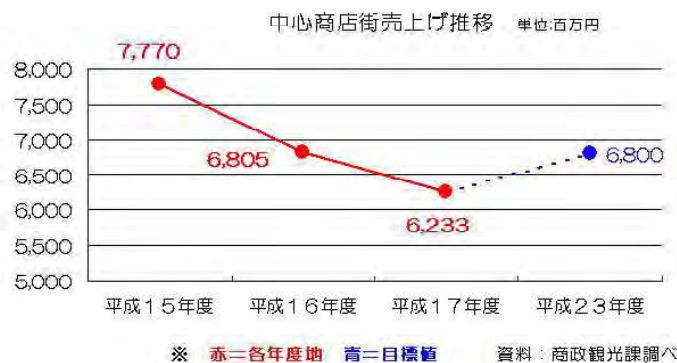
資料:商政観光課調べ



資料:商政観光課調べ

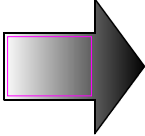
#### ② 数値目標設定の考え方

ゆめタウン出店(平成17年6月)前の平成16年度の売上げ水準を目指し、数値目標を設定した。



※ 赤=各年度値 青=目標値 資料:商政観光課調べ

数値目標: 中心商店街の売上げ増加 10%

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

### ③ 目標達成のための考え方

目標を達成するために実施する事業としては、ガラツパ広場整備、本町緑地再生事業等を実施し、併せて道路改良によるアクセス性の改善を行うと共に、商店街が行う各種ソフト事業を組み合わせることにより、民間の食品量販店建替え事業、大型商業ビル開発の利用者の中心商店街への誘客を図り、売り上げの増を目指す。

A 空き店舗対策として見込まれる売上げ増 15,600万円

①商店街1店当たりの売上げ

$$623,390\text{万円} \div 119\text{店舗} = 5,200\text{万円}$$

(4振興組合の総売上) ÷ (4振興組合の総店舗数) = (1店あたりの売上げ)

②チャレンジストア事業による出店見込み店舗数

$$(30\text{店舗} \div 8\text{年間}) \times 5\text{年} = 19\text{店舗}$$

(現在まで営業している店舗数) ÷ (チャレンジストア事業期間) × (計画期間) = (チャレンジストア事業での計画期間内の出店見込み店舗数)

③空き店舗の増加見込み数

$$19\text{店舗} \div 6\text{年間} = 3.2\text{店舗}$$

(平成12年からの空き店舗増加数) ÷ (平成12年から平成18年まで) = (年平均空き店舗増加数)

$$3.2\text{店舗} \times 5\text{年} = 16\text{店舗}$$

(年平均空き店舗増加数) × (計画期間) = (計画期間内で増加見込みの空き店舗数)

④計画期間内に増加が見込まれる店舗数

$$19\text{店舗} - 16\text{店舗} = 3\text{店舗}$$

(チャレンジストア事業での出店見込み店舗数) - (空き店舗の増加見込数) = (計画期間内に増加が見込まれる店舗数)

$$5,200\text{万円} \times 3\text{店舗} = 15,600\text{万円}$$

**B 歩行者・自転車通行量の増加により見込まれる売上げ増** 38,064万円  
(1店あたりの売上げ) × (通行量の増加による商店街振興組合の売上げ増加見込み) =  
(売上げ増の金額)

①歩行者・自転車通行量の増により見込まれる売上げ増加6%

平成15年度と平成17年度の中心商店街の通行量を比較すると、33%(年間11%)減少している。また、商店街振興組合売上げ状況は同様の比較で19.8%(年間6.6%)減少している。このため、通行量と売上げの減少には概ね10:6の相関があると推定される。こうしたことから、目標の一つである中心商店街の通行量10%増加を達成すると、売上げも6%増加すると設定した。

②商店街の総店舗数

119店舗+3店舗=122店舗

(4振興組合の総店舗数) + (計画期間内に増加が見込まれる店舗数) = (商店街の総店舗数)

5,200万円 × 6%<sup>(※1)</sup> × 122店舗 = 38,064万円

**C 各種ソフト事業の実施により見込まれる売上げ** 3,208万円  
(各種ソフト事業で新規に集客を見込む人数) × (イベント開催時の客単価) = (売上げ見込み金額)

中心商店街のイベント開催時、把握可能な客単価をみると、

①通町商店街振興組合の実績ではイベント時の総売上が2,000,000円、集客数が1,000人あった。このため、イベント時における平均客単価は2,000円となる。

②本町2丁目商店街振興組合の実績ではイベント時の総売上が18,600,000円、集客数が20,000人あった。このため、イベント時における平均客単価は930円となる。よって、(2,000円+930円) ÷ 2 = 1,465円となり、イベント時の客単価を1,465円とした。

21,900人 × 1,465円 = 3,208万円

**D 商店街の売上増額(A+B+C)** 56,872万円

**E 商店街の総売上見込額**

623,390万円 + 56,872万円 = 680,000万円



#### ④フォローアップ

毎年、各商店街振興組合毎に売上データを商工会議所で調査し、中心商店街の売上げ動向について分析・評価する。その結果を中心市街地活性化協議会へ報告し、協議の上、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

中心商店街での年間イベント	
4月	イチゴの日(共通・偶数月1日のみ) 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
5月	ちびっこカーニバル(共通・1日のみ) こどもの日をテーマにしたイベント
6月	イチゴの日(共通・偶数月1日のみ) 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
7月	中元大売出し(共通・31日間) 商店街参加による全市連合の大売出し
	土曜日(共通・第3～4土曜日2日間) 本町アーケード一帯で行われる夜市
	七夕まつり(2丁目・1日のみ)地域の商店や児童と連携した七夕に関するイベント
8月	イチゴの日(共通・偶数月1日のみ) 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
	土曜日(共通・第1～3土曜日3日間) 本町アーケード一帯で行われる夜市
	千日一夜祭り(通町・1日のみ) 地域の歴史をテーマにしたイベント
10月	イチゴの日(共通・偶数月1日のみ) 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
	スクールマーケット(1丁目・7日間) 地域の高校とタイアップしたイベント
	秋の市(2丁目・3日間) 実りの秋をテーマにしたイベント
	秋の収穫祭(3丁目・28日間) 広域物産展等を開催
11月	八代妙見祭御夜(共通・1日のみ) 妙見祭前夜、商店街にて笠鉾や亀蛇の展示、振舞酒等を行う

11月	ファンタジーロード出町&通町（出町、通町・19日間） まちのイメージアップをテーマにしたイベント
12月	歳末大売出し（共通・31日間） 商店街参加による全市連合の大売出し
	イチゴの日（共通・偶数月1日のみ） 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
	もうけもん市（1丁目・2日間） クリスマスをテーマにしたイベント
	ファンタジーロード出町&通町（出町、通町・31日間） まちのイメージアップをテーマにしたイベント
1月	ファンタジーロード出町&通町（出町、通町・21日間） まちのイメージアップをテーマにしたイベント
	元旦初売り（1丁目、2丁目・1日のみ） 新春を祝うイベント
	成人式イベント（共通・1日のみ） 新成人を中心商店街で祝うイベント
2月	城下町やつしろのお雛祭り（共通・15日間） 雛祭りをテーマにしたイベント
	イチゴの日（共通・偶数月1日のみ） 商店街へのリピーター獲得のためのイベント
	本町笑店街公演（1丁目・5日間） 店主で構成される劇団の新春公演
	パワフルマーケット（通町・新規） 肥薩おれんじ鉄道沿線の物産展
3月	城下町やつしろのお雛祭り（共通・16日間） 雛祭りをテーマにしたイベント



土曜日  
（7月～8月開催）



八代妙見祭  
（11月開催）



ファンタジーロード 出町&通町  
（11月～1月開催）



イチゴの日  
（通年偶数月）



劇団本町笑店街  
（2月開催）



城下町やつしろの  
お雛祭り  
（2月～3月開催）

#### 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

##### [1]市街地の整備改善の必要性

###### (1)市街地の整備改善の必要性

本市の中心市街地は、城下町特有のまち割が多く残っているため、幅員が狭い道路や一方通行が多く、中心市街地へのアクセス性に乏しい。これは、TMOやつしろが実施した「中心市街地における交通体系調査事業の住民アンケート」で47%の住民が可能な限り一方通行の解除を望んでおり、調査結果からも実証されている。

また、平成15年に実施した「買い物調査」によると、中心市街地に望む施設として、休憩のできるようなポケットパークの整備が望まれている。

そのため、中心市街地活性化の目標である、「賑わいの創出」、「街なか居住の促進」、「中心商店街の活性化」を達成するため、中心商店街における憩いの場の創出や中心市街地へのアクセス性の改善、来街者の回遊性向上等、中心市街地の整備改善のために必要な事業を計画した。

###### (2)フォローアップの考え方

各事業において、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

##### [2]具体的事業の内容

###### (1)法に定める特別の措置に関連する事業

該 当 な し

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
ガラッパ広場整備	八代市	<p>中心商店街のアーケード内にある空き地を活用するため、アスファルト舗装を行ったが、天候により広場周辺の店舗に影響が出るため、イベントの開催時以外には、常時出入り口を閉ざされている。</p> <p>そこで、中心商店街を訪れた人の休憩スペース、商店街のイベント開催で子どもから高齢者まで幅広い世代が交流し、遊べる広場として、また店舗兼住宅の密集地における緊急避難場所としての機能を併せ持った広場として整備する。</p> <p>中心商店街における憩いの空間として集客が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成19年度</p>	
中心商店街におけるコミュニティ広場整備				
平成17年度～平成19年度				
情報板（案内板）の設置	八代市	<p>中心市街地には現在、観光施設として位置付けている八代城跡や松濱軒<small>りきゅうしちてつ</small>に加え、利休七哲である細川三斎公<small>ほそかわさんさい</small>の茶庭跡、織田信長の供養塔等、余り知られていない史跡が数多く存在する。</p> <p>これらの史跡を観光資源として活用するため、本市を訪れる観光客を史跡へ誘導するための案内板を設置する。</p> <p>中心市街地を訪れる来街者の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
中心市街地に点在する史跡へ誘導するための案内板の設置				
平成17年度～平成21年度				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
本町緑地再生事業	八代市	<p>本町緑地は旧料亭の日本庭園を公園として整備し、市民に利用されてきた。しかしながら、「出入りに段差があり利便性が悪い」、「奥に行くに従って視界が悪く、防犯上問題がある」などの理由から、公園の利用者が少ない状況にある。</p>	まちづくり交付金	
市民憩いの広場として整備		<p>そこで本町緑地を中心市街地の住民や来街者の憩い・集いの空間として位置付け、緑地内にお茶会等、歴史と文化を活かしたイベントスペース、周回道路、照明灯を設ける等の改良を加えることで公園の魅力を向上させる。</p>	平成20年度～平成21年度	
平成20年度～平成21年度		<p>また、アーケードの店舗横から本町緑地に抜けることができる裏道的な小道を活用することによってアーケードと本町緑地の動線を確保することで中心商店街への誘導を図る。</p> <p>中心市街地における歩行者の回遊性を向上させることで、通行量の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>中心市街地アクセス強化事業 (袋町本町1丁目線改良)</p>	<p>八代市</p>	<p>袋町本町1丁目線の区間は、アーケードに隣接し相互通行が可能な道路に挟まれた路線で、利用頻度は高いが、一方通行であることから、以前から相互通行化の要望が高い路線である。</p> <p>また、周辺では大型店のリニューアルや、民間による共同住宅開発も進められており、相互通行化の要望が今後</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成20年度～平成21年度</p>	
<p>相互通行を可能にする道路改良</p>		<p>も高まることが予想される。</p> <p>そこで、相互通行を可能にする道路改良を行い、中心市街地へのアクセス性を向上させることで、来街者の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		
<p>平成20年度～平成21年度</p>				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
歩道のバリアフリー化（塩屋町通町線改良）	八代市	<p>塩屋町通町線は、沿線に市役所、病院、学校等の公共施設が立地し、路線バスの経路でもあることから中心市街地の幹線道路として利用されてきた。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成20年度～平成21年度</p>	
歩行者の利便性向上のための歩道の段差及び勾配の緩和		<p>また、大型の福祉施設が建設される等沿線施設利用者の増加が予想される。</p> <p>そこで、歩行者が通りやすくするために、老朽化した舗装や側溝等の構造物を改良することで、歩道の段差や勾配の緩和を行う。</p>		
平成18年度～平成21年度		<p>中心市街地の利便性を高めることで歩行者の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻すことと、街なか居住促進の目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
水辺のプロムナード事業（建馬地区）	八代市	<small>じゃかこ</small> 蛇籠港周辺地区は、広域からの集客・交流に資する機能の導入を図るという旧計画のとおり、「川の交流広場」を整備し、大型店が出店する等、賑わいを取り戻したが、中心商店街への誘客が図られていない状況にある。	まちづくり 交付金 平成20年度～ 平成21年度	
中心市街地への回遊性向上のための自歩道整備		そのため、蛇籠港に隣接する建馬地区において、国が実施する護岸改修工事にあわせ、堤防天端を歩行者・自転車専用道路として整備する。 既存の堤防道路と接続し、自転車や歩行者の回遊性を向上させることで、中心市街地への集客が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標の達成に必要な事業である。		
平成19年度～平成21年度				



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>中心市街地アクセス強化事業 (本町一丁目2号線改良)</p>	<p>八代市</p>	<p>中心市街地には計5路線の都市計画道路が計画され、中心市街地の活性化の面から大きな期待が寄せられていたものの、社会情勢による将来交通量の変化及び、路線の必要性の観点から、その一部又は全部が廃止されている。</p>	<p>まちづくり 交付金  平成21年度</p>	
<p>中心商店街への送迎車両の乗降所整備</p>		<p>これらの路線の内、中央線については、一部用地の先行取得等が行われていることから、その用地の利活用が課題となっている。</p>		
<p>平成21年度</p>		<p>このため、八代市中心市街地活性化協議会との協議を重ねた結果、本計画記載の「中心商店街連携事業」と深く関係することから、用地の一部をロータリー化し中心商店街への送迎車両の乗降所を整備する強い要望がなされた。</p> <p>よって、中心商店街を訪れる来街者のための施設整備を行う。</p> <p>この事業は、違法駐車や違法駐輪による危険が回避されるばかりでなく、中心市街地を訪れる来街者の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
**該 当 な し**

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業  
**該 当 な し**

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
松江城町本町2丁目1号線改良	八代市	<p>中心市街地内の道路は、一方通行が多く、初めての来街者にとっては、目的地にたどり着くのが困難で、地元からも道路改善についての要望が多い。</p>		
相互通行を可能にする道路改良		<p>道路整備のためには電柱の移設や道路の一部拡幅が必要であり、沿線住民や関係者等との協議が必要となるが、相互通行が可能な道路として整備を行い、北から南への動線を確保することで中心市街地へのアクセス強化と駐車場等の利便性を高める。</p>		
平成20年度		<p>例えば車で八代宮から本町2丁目商店街の駐車場を利用すると距離が650mから450mへ(信号機6機→2機)また、時間にして約10分短縮されるようになる。</p> <p>このように中心市街地へのアクセスを強化することで来街者の増加が見込めるため、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		

## 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### [1] 都市福利施設の整備の必要性

#### (1) 都市福利施設の整備の必要性

本市の中心市街地の区域には、博物館、図書館、厚生会館、高等学校、幼稚園等の教育文化施設や八代総合病院をはじめとした32の医療施設、旧計画に基づき建設されたケアハウスや有料老人ホーム、保育園等の社会福祉施設があり、多様な都市機能の集積が図られている。

一方、平成18年の高齢化率は、24.37%で、平成12年の20.22%から4.15%増加し、中心市街地を同時期と比較すると、20.28%から23.03%へ2.75%増加しており、今後も同様に増加すると思われる。また、地域での子育てを行う環境は、少子高齢化と核家族化、地域コミュニティの希薄化等により、大きく変化している。

さらに、本市の「新市建設計画」には、「人と地域が主役のまち」を将来像とし、子供や高齢者に配慮したまちづくりの方針を施策大綱の中に明記している。今後も増え続ける高齢者、特に介護が必要な高齢者に対応したサービスの提供は大きな課題となっているため、高齢者が住み慣れた地域で生活を継続することができるよう、民間の小規模多機能型居宅介護施設が平成18年度中に建設され、介護サービスを実施する予定である。

中心市街地活性化の目標である、「賑わいの創出」、「街なか居住の促進」を達成するためには、高齢者の居住環境の向上や地域密着型サービスの充実、子育てを支援する施設等が必要であり、本計画では都市福利施設を整備するために必要な事業を計画した。

旧八代市と中心市街地の高齢化率

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
旧八代市	20.22%	21.06%	21.78%	22.52%	23.03%	23.52%	24.37%
中心市街地	20.28%	21.28%	21.79%	22.45%	22.74%	22.93%	23.03%

資料：住民基本台帳

#### (2) フォローアップの考え方

各事業において、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

### [2] 具体的事業の内容

#### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該 当 な し

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業  
**該 当 な し**

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
**該 当 な し**

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
こどもプラザ事業	八代市	<p>地域での子育てを行う環境は、少子高齢化と核家族化、地域コミュニティの希薄化等によって大きく変化しており、子育てに関する相談窓口や子育て中の親子の交流の場等が求められている。</p> <p>そこで、こどもプラザを設置し、子育てを援助して欲しい人と子育てを援助したい人を会員とし、地域での仕事と家庭の両立を支援すると共に、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とにより、子育ての負担感の軽減と、安心して子育てができる環境の整備を図る。</p> <p>子育て支援を実施することにより、子育て世帯の定住化の促進と来街者の増加が見込めるため、中心市街地の街なか居住の促進と賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>	<p>次世代育成支援対策交付金</p> <p>平成19年度～平成23年度</p>	
地域ぐるみの子育て支援				
平成19年度～平成23年度				

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>有料老人ホーム住宅型建設</p> <p>大型ビル跡地を利用した再開発。</p> <p>平成18年度 ～ 平成19年度</p>	<p>田方福祉株式会社</p>	<p>中心市街地で20数年に渡り、営業を行ってきた大型店が、会社の倒産により、平成15年7月に完全閉鎖されたため、歩行者通行量が大幅に減少し、跡地の活用が課題となっていた。</p> <p>市でも跡地の活用について検討を行っていたが、民間で購入され、入所定員148人の有料老人ホームへ改装が進んでいる。</p> <p>今後の高齢化に対応した居住施設が整備されることで、中心市街地における居住人口の増と入居者・訪問者による通行量の増加が見込めるため、中心市街地の街なか居住の促進と賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		
<p>健康保険八代総合病院新病院整備推進事業</p> <p>高校跡地への新病院建設を推進する検討</p> <p>平成22年度 ～</p>	<p>社団法人全国社会保険協会連合会</p>	<p>本市における医療拠点として、また、中心市街地における重要な都市福祉施設として、最新の医療機能を備えた高層の新病院を、八代白百合学園高等学校跡地へ早期に整備するため必要な検討を行うものであり、中心市街地の街なか居住の促進と賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
八代市社会福祉協議会整備事業	八代市社会福祉協議会	本市において地域福祉の拠点となっている八代市社会福祉協議会を中心商店街の空きビルに移転、整備するものであり、従業員、来訪者の出入りに加え、新たな地域コミュニティの核として、中心市街地の賑わいを取り戻す目標達成に必要な事業である。		
中心商店街の空きビルに社会福祉協議会を移転、整備				
平成23年度				

## 6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

### [1] 街なか居住の推進の必要性

#### (1) 街なか居住の推進の必要性

旧計画策定後の中心市街地の人口は7,303人で、その後大型マンション等の民間投資が行われて新たに約260戸の住宅が供給され、平成18年3月では、7,687人と5.3%(384人)増加している。

これは、大型店の移転・撤退によりマンションの建設可能な土地が確保されたこと、土地価格の下落、核家族化の進展等により大型マンション等が建設されたことや中心市街地におけるコミュニティ道路の整備や土地区画整理事業等の面的整備の推進により居住者の利便性の向上が図られたこと等が考えられる。

本市でも老朽化した市営住宅の中心市街地内への建替えの検討を行ったが、民間の住宅投資が行われ、今後も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た。

中心市街地の活性化を図るためには、中心市街地の居住人口を増やし、まちの賑わいを創出することが必要であり、目標である「街なか居住の促進」を達成するためには、都市機能が集積しているメリットを活かし、少子高齢化に対応した居住者の利便性が向上する市街地の整備改善事業の実施や介護、子育て等の各種福祉サービスの充実を図ることで中心市街地の魅力を高め、民間の住宅供給意欲を喚起して共同住宅建設を側面から支援し、促進していく必要がある。

#### (2) フォローアップの考え方

各事業において、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>中心市街地居住促進事業</p> <p>区域内の共同住宅の建設に際し、調査設計計画費、土地整備費及び共同施設整備に要する費用を助成する事業</p> <p>平成19年度 ～ 平成23年度</p>	八代市	<p>中心市街地に民間が予定している共同住宅建設に対し、「中心市街地共同住宅供給事業」等を活用し、民間事業を側面から支援して、建設促進を図り、居住人口の増加に繋げる。</p> <p>共同住宅の供給を促進することで、居住人口の増加が見込めるため、中心市街地の街なか居住の促進の目標達成に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地共同住宅供給事業</p> <p>平成19年度～平成23年度</p>	

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

該当なし



(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
中心市街地居住促進事業	八代市	<p>中心市街地に民間が予定している共同住宅建設に対し、「熊本県街なか居住推進事業」等を活用し、民間事業を側面から支援して、建設促進を図り、居住人口の増加に繋げる。</p> <p>共同住宅の供給を促進することで、居住人口の増加が見込めるため、中心市街地の街なか居住の促進の目標達成に必要な事業である。</p>	<p>地域住宅交付金事業（熊本県街なか居住推進事業）</p> <p>平成19年度～平成20年度</p>	
区域内の賃貸住宅の建設に際し、調査設計費、共同施設整備費に要する費用を助成する事業				
平成19年度～平成20年度				

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該 当 な し

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>中心市街地共同住宅建設</p> <p>共同住宅の建設</p> <p>平成19年度 ～ 平成23年度</p>	<p>(株)祐和 (株)加賀城建設</p>	<p>国の支援がない事業として今計画では、店舗跡地を利用した共同住宅や1階部分を商業施設とした店舗併用の共同住宅の建設を予定している。</p> <p>この共同住宅は、単身者及び夫婦世帯向け78戸の賃貸住宅で、一方の店舗併用の共同住宅についても8戸の賃貸住宅が予定されており、いずれも都市機能が集積している場所に建設されるため、居住者の利便性の高い住宅になると考えている。</p> <p>居住人口の増加、通行量の増加に繋がる施設として位置付けており、中心市街地の賑わいを取り戻す目標と街なか居住の促進の目標達成に必要な事業である。</p>		

## 7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

### [1] 商業の活性化の必要性

#### (1) 商店街活性化の必要性

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、賑わいをもたらすだけではなく、交流や遊びの機能も有し、「まち」の中心としての役割も担っていた。

しかしながら、消費者ニーズの多様化や郊外への大型店の出店、中心市街地の核となる大型店の閉鎖等により、通行量の減少や空き店舗率が増加し、中心商店街の疲弊が進んでいる状況である。

また、平成17年にTMOやつしろが行った中心市街地の「利用者・事業者意識調査」によると、市民は中心市街地に望む姿として、賑わいのある街、活気のある街等、いきいきとした元気のある街を望んでおり、その手法として、魅力的な店づくり、魅力的な町並みや空間づくりが必要との意見が多かった。

このため、中心商店街では、郊外の大型店にはない強みを持つべく、心のこもったおもてなし、個店にしかない技術力の向上、消費者ニーズの多様化に応じた商品やきめ細かなサービスの提供等、個店の魅力を向上していくと共に、中心商店街が一体となった共通サービスの提供や地域の特性を生かしたイベントの開催等のソフト事業を実施することで活性化を図る必要がある。

そこで、中心市街地活性化の目標である、「賑わいの創出」、「中心商店街の活性化」を達成するためには、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、商業活性化のための事業が必要であり、今計画では商業活性化のために必要な事業を計画した。

#### (2) フォローアップの考え方

各事業において、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該 当 な し

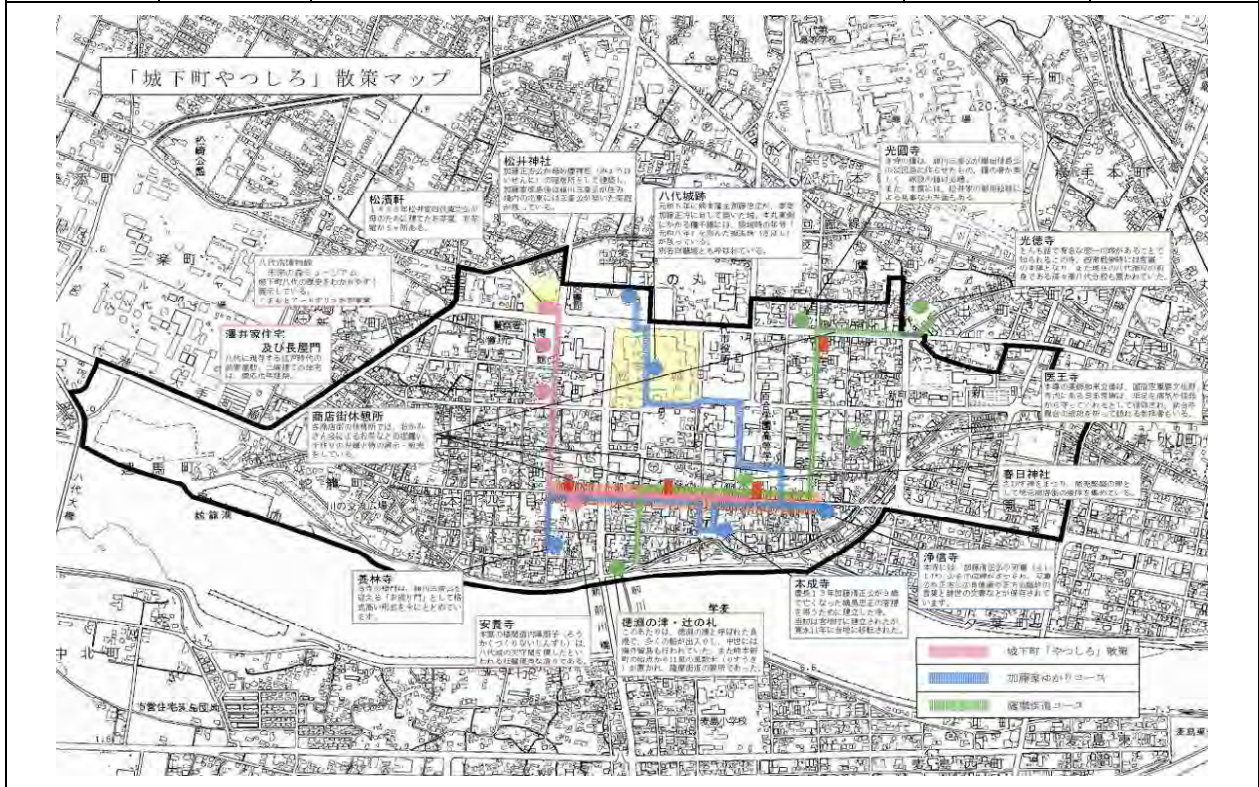
(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>大型商業ビル開発</p> <p>商業施設再開発</p> <p>平成19年度</p>	<p>J P C 九州八代開発合同会社</p>	<p>大型店が営業を行っていた平成15年の歩行者・自転車通行量調査の合計は21,232人であったが、平成18年1月末の閉鎖後の調査では、15,053人へと激減している。</p> <p>計画されている施設は、商業とスポーツ機能を併せ持った複合施設となっており、子育て支援のためのこどもプラザも入居する予定で、中心商店街における西の核施設と位置付けている。</p> <p>多くの集客が見込めるため、中心市街地活性化における賑わいの創出や中心商店街の活性化の目標達成に必要な事業である。</p>	<p>戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>平成19年度</p>	



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（「城下町やつしろ」のお雛祭り）</p> <p>雛祭りをテーマにした集客イベント</p> <p>平成14年度～</p>	<p>八代商工会議所</p>	<p>2月から3月にかけて1ヶ月に渡り、中心商店街のアーケードをメイン会場とし、雛祭りにちなんだ「お雛パレード」、「千人茶会」、「変わり雛撮影会」等を実施し、期間中約2,500人の集客がある。</p> <p>中心商店街におけるイベントとして定着しつつあり、県内外からの観光客も訪れるようになった。</p> <p>本市では、本事業を中心商店街の賑わい創出のための核となる事業と位置付けている。そのため、歴史や文化と食を組み合わせた観光バスツアーの提案等の事業を行うことで、通行量の増加や中心商店街の売上げ増を図っていきたいと考えており、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
<p>商店街活性化事業（イチゴの日）</p> <p>中心商店街への誘客、リピーターの獲得</p> <p>平成16年度～</p>	<p>八代商工会議所</p>	<p>本事業は、平成16年6月に近隣の大型店出店後、もてなしの心で接客するために、商店街のおかみさんが中心となり年金支給日である偶数月の15日に実施している。</p> <p>当日は、各店舗でのワゴンセールの実施や抽選会、湯茶接待等、大型店にない、細やかなサービス提供を行っている。</p> <p>中心商店街への誘客、リピーターの獲得が見込まれ、通行量の増加や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
まちづくり活動推進事業（ワークショップ等開催）	八代市 八代商工会議所 八代まちづくり(株)	<p>城下町として栄えた本市中心市街地には、城下町特有の古い町割りの他に50余りの寺社・仏閣が点在している。</p> <p>そこで、新たな地域資源として掘起しを行い、TMOやつしろ・商工会議所・商店街おかみさん会と連携し、「やつしろ中心市街地・歴史と文化の散歩道マップ」を作成した。</p> <p>今後、散策コースの設定、案内ガイドの育成や利休七哲と言われる細川三斎公ゆかりの全国茶会の実施等、地域資源である歴史を生かし、中心市街地を訪れた人へ新たな魅力を提供していく。</p> <p>街としての付加価値の向上により、中心市街地への新たな誘客が見込まれ、通行量の増加や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
各種団体の連携による新たな観光ルート開発				
平成17年度～				



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（チャレンジストアー事業）</p>	<p>各商店街振興組合</p>	<p>商店街振興組合が不足する業種を空き店舗に誘致した場合、1年間家賃の助成を行うもので、平成10年度から実施し、9年間で40店舗が出店している。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
<p>各商店街振興組合に対し借家料の助成又は改修費の助成を行う</p>		<p>現在も営業を続けている店舗は30店舗あり、出店した業種は、婦人衣料、飲食店、雑貨店、整体、学習塾等様々である。</p> <p>空き店舗の解消にもっとも有効な事業であり、今計画では従来借家料又は改修費の助成を行うことでさらに需要が高まると考えられる。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>平成23年度</p>	
<p>平成10年度～</p>		<p>中心商店街へ店舗が出店することで、商店街の魅力が高まり、集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（空き店舗活用事業）</p>	<p>各商店街振興組合</p>	<p>地域連携・地域貢献を理念とする高等学校が、平成17年度から野外教室として中心商店街の空き店舗を借り上げ、週2回実習や、訪れた買い物客等を対象に「木工教室」を開催している。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
<p>空き店舗を活用する際の助成</p>		<p>他にも、空き店舗の活用事例として、商店街と高等学校が連携した「スクールマーケット」、「インテリア展」等の短期イベントが実施され、地域とのコミュニティの形成に大いに貢献している。</p>		
<p>平成10年度～</p>		<p>中心商店街の魅力が高まり、集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（市街地活性化対策事業）</p>	<p>各商店街振興組合</p>	<p>中心商店街の店主で組織された「やっちろ本町笑店街」は、単に物を売るだけでなく笑いを通して「顔」の見える商店街づくりを行っている。</p> <p>また、店主による舞台での劇団公演の他に、オリジナル商品開発や中心商店街を舞台とした映画を製作し、完成した映画の貸し出しや商店街での上映会を実施して、地域に密着した商店街づくりの推進を行っている。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
<p>中心市街地活性化のために行う特徴的な取り組みを支援する</p>		<p>製作された映画は「東京ビデオフェスティバル」で3,000以上の作品の中から2年連続で入賞している。</p> <p>中心商店街への誘客とリピーターの獲得が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		
<p>平成10年度～</p>				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
商店街活性化事業（市民交流サロン事業）	八代中央街連合会	<p>中心商店街を身近な生活の場として親しみを持ってもらえるよう、空き店舗を各種団体や市民が自由に使用することのできる空間として整備し、中心商店街の賑わいを創出することを目的に、「市民交流サロン」として商店街連合会が整備を行った。</p> <p>この施設は、子育て講座や商店街の税務研修会等の各種講座、写真展、生け花展等の展示会、買い物途中の休憩所等幅広い利用が行われている。</p> <p>中心商店街への集客が見込まれるため、通行量の増加や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
空き店舗を活用した交流サロン事業				
平成17年度～				
商店街活性化事業（商店街単独イベント事業）	<p>本町1丁目商店街振興組合</p> <p>本町2丁目商店街振興組合</p> <p>本町3丁目商店街振興組合</p> <p>通町商店街振興組合</p>	<p>中心商店街では、商店街毎に、保育園や小・中学校等と連携した取り組みや地元の祭りを地域住民と一緒に盛り上げる等、趣向をこらしたイベントを3、4ヶ月に1度の割合で実施している。</p> <p>イベントの内容については、毎年見直しが行われており、来街者にとって親しみやすいイベントとなるような配慮が行われている。</p> <p>様々なイベントを行うことで、中心商店街の魅力が高まり、集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>平成17年度～平成21年度</p>	
商店街が実施するイベントに助成を行う				
平成10年度～				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（商店街連合イベント事業）</p>	<p>八代中央街連合会</p>	<p>二つ以上の商店街が連携し、実施するイベントに対して助成する事業で、八代中央街連合会による「土曜日」や通町商店街振興組合・出町彦一商工親和会による「ファンタジーロード出町&amp;通町」が実施されている。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p>	
<p>二つ以上の商店街が連携して行うイベントに助成を行う</p>	<p>通町商店街振興組合・出町彦一商工親和会</p>	<p>「土曜日」では民間が行うイベントとしては、本市で最も集客力のあるイベントとして定着しており、イルミネーションで通りを飾る「ファンタジーロード出町&amp;通町」も冬の風物詩として市民に定着している。</p>	<p>平成19年度～平成23年度</p>	
<p>平成10年度～</p>		<p>中心商店街のメインイベントを実施することで、数多くの集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
教育機関連携イノベーション促進事業	八代商工会議所	<p>八代白百合学園高校が郊外へ移転したことにより、通学等で学生が商店街を通る機会が激減している。しかしながら、イベント開催時には、学生が参画してくれる機会が増えてきた。学校としても地域貢献の一環として、中心市街地の活性化を重要視いただいている。22年度は、熊本県立大学が本町商店街を対象に活性化策を研究するなど、学生と商店街の連携についても、機運が高まっている状況。</p>	<p>戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p>	
中心商店街に教育機関と連携して運営するコミュニティ施設を設置し、新たなアイデアや取り組みを実施することで、商店街のイノベーションを促進する		<p>空き店舗を活用し、教育機関と連携して運営するコミュニティ施設を設置することで、学生が商店街に足を運び、滞在するきっかけをつくるとともに、学生と商店主の交流、学生による新しいアイデアの実践、データの収集等によって、商店街のイノベーションが促進されることが期待されるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	平成23年度	
平成23年度～				

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業  
**該 当 な し**

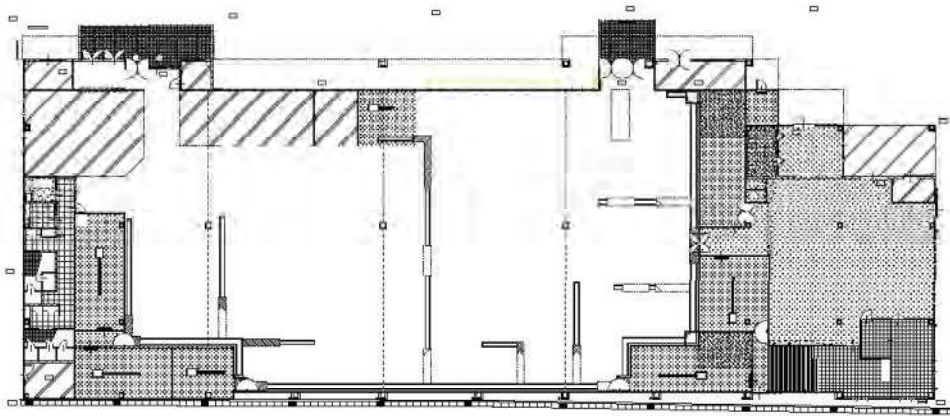
(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
大規模小売店舗立地法の特例措置	熊本県	<p>中心市街地における商業機能は、郊外の大型店の出店やロードサイドへの出店、中心市街地内の大型店の閉鎖等により、徐々に空き地や空き店舗が増え、次第に吸引力を失ってきている。</p>	大規模小売店舗立地法の特例	
「第2種特例区域」を計画区域内の商業地域に設定		<p>そこで、中心商店街の核となる大規模小売店舗等の立地を促進するため、手続きが大幅に簡素化される「第2種特例区域」を計画区域の都市計画の商業地域に設定する。</p>	平成19年度	
平成19年度		<p>中心市街地における集客施設として大型店の出店が促進されるため、中心市街地活性化における賑わいの創出や中心商店街の活性化の目標達成に必要な措置である。</p>		

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
食品量販店建替事業	(株)マルシヨク	<p>建替え前の同施設は、中心商店街における核施設として、年間750,000人、1日あたり2,000人の利用者があった。</p> <p>リニューアルにより、これまで以上に通行量の増加や中心商店街の売上増加に繋がると期待している。</p> <p>本市では、中心商店街における東の核施設と位置付けており、数多くの集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		
施設の老朽化と管理コスト面からの建替え				
平成19年度				

計画平面図



計画立面図



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>人材育成セミナー</p> <p>商店主の経営意識の向上のため研修会</p> <p>平成13年度～</p>	<p>八代商工会議所</p>	<p>平成15年に市が行った「買い物調査」によると、中心商店街の印象として、「魅力ある店舗が少ない」、「気に入った商品が少ない」という意見が60%あり、消費者のニーズに対応していない個店がある。</p> <p>そこで、中心商店街の個店の意識改革を図り、売上げに繋げていくため、女性をターゲットにした店づくりや経営意識向上に関するセミナーを開催する。</p> <p>中心商店街の魅力が向上することで、売上げが見込まれるため、中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>熊本県小規模事業指導費補助金・小規模事業策推進事業費補助金</p> <p>平成13年度～平成23年度</p>	
<p>一店一席一茶事業</p> <p>商いの原点に立ち返ったコミュニティ形成のための事業</p> <p>平成19年度～</p>	<p>各商店街振興組合</p>	<p>中心商店街は、単に物を売るだけではなく、会話を通じて信頼関係が生まれ、「まち」の中心としての役割も担っていた。</p> <p>しかしながら、大型店の出店や地域コミュニティの希薄化により、会話が失われ、これまで培ってきた信頼関係も失われつつある。そのため、中心商店街のそれぞれの個店で、来街者にもてなしの心を持ってお茶の振る舞いを行う「一店一席一茶」事業を実施し、「会話」によるニーズの把握や「癒し」によるリピーターの獲得を目指す。</p> <p>中心商店街の魅力が向上することで、売上げが見込まれるため、中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>空き店舗利用促進事業</p> <p>遊休地や空き店舗のデータ管理と商店街に不足している業種の誘致</p> <p>平成19年度～</p>	<p>八代商工会議所</p> <p>各商店街振興組合</p>	<p>中心商店街は、徐々に空き地や空き店舗が増え、シャッターの閉じた空き店舗はまちの景観を損ねる要因となっている。</p> <p>このため、商店街振興組合と商工会議所が、空き店舗や遊休地の情報を一括管理し、ホームページ等で情報提供することで、出店希望者の利便性の向上を図ると共に、商店街に不足する業種の積極的誘致を行うことにより、空き店舗の解消を図る。</p> <p>中心商店街へ店舗が出店することで、商店街の魅力が高まり、集客が見込まれるため、中心市街地の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		
<p>中心商店街連携事業</p> <p>中心商店街とゆめタウンが連携した商店街活性化のための事業</p> <p>平成17年度～</p>	<p>八代中心市街地活性化連絡協議会</p> <p>八代商工会議所</p> <p>(株)イズミ</p> <p>八代市</p>	<p>八代中心市街地活性化連絡協議会が主体となり、中心市街地内のゆめタウンの協力を得て、「中心商店街とゆめタウンを結ぶシャトルバスの運行」、「無料レンタサイクル提供」、「商店街のイベント情報等の共同発信」、「中元・歳末の大売出し事業の共同実施」等を行っている。</p> <p>ゆめタウンから中心商店街への回遊性が向上し誘客が見込まれることから、中心商店街の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項	
ふれあいサロン事業	本町3丁目商店街振興組合	<p>本町3丁目商店街振興組合が空き店舗を活用し、市内150箇所以上で行われている高齢者のいきがづくりのための「いきいきサロン」の外部活動の場としての提供や、パソコン教室、各種コミュニティ講座の開催、展示スペースの提供等を行っており、年間約2,000人の利用者がある。</p> <p>本事業を実施することで、中心商店街への集客が確実に見込まれることから、中心商店街の賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>			
空き店舗を活用して高齢者等が交流できる地域コミュニティ活性化のための事業					平成14年度～

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（商店街担い手育成事業「Machi★Mini Shop」）</p>	<p>本町2丁目商店街振興組合</p>	<p>商店街にて、安価で、簡易に出店できるワゴンの貸し出しを行うことにより、短期的（空き店舗への出店のためのテストマーケティングなど）、長期的（高校生など）な視点で商店街の担い手を育成する。</p>	<p>熊本県まちなかづくり推進事業</p>	
<p>販売用ワゴンによるチャレンジショップ</p>		<p>空き店舗への出店促進、学生と商店街の連携強化、地域団体による賑わいの創出が図れることにより、商店街の魅力が高まり、集客が見込まれることから、賑わいの創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>	<p>平成21年度</p>	
<p>平成21年度～</p>				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>商店街活性化事業（チャレンジストア事業：既存店舗への改装費補助）</p>	<p>各商店街振興組合</p>	<p>商店街振興組合が既存店舗の魅力アップを図るため改修費の助成を行う。 中心商店街には、200店を超える店舗があり、その各個店が魅力アップすることにより、商店街全体の魅力が高まり、集客が見込まれることから、中心市街地の賑わい創出や中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>		
<p>各商店街振興組合に対し既存店舗が魅力アップを図るための改修費の助成を行う</p>				
<p>平成22年度 ～</p>				

## 8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

### [1]公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

#### (1)公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

本市では、民間のバス会社2社（産交バス、熊本バス）が市全域で41系統の路線バスを運行している。また、民間の運営により、中心市街地内の大型店と中心商店街を結ぶ「無料シャトルバス」の運行が行われている。

現在運行されている路線バスは殆どが中心市街地を通行しており、これまでも通勤、通学、通院、買い物等に利用されており、中心市街地の活性化に寄与してきたと思われる。しかしながら、バスの利用者は、モータリゼーションの進展による移動手段の多様化、便利さや快適さを追求する個人のライフスタイルの変化等の影響から年々減少の一途をたどっている。

バスは、本市の中心市街地を通行する重要な公共交通機関であり、特に学生や高齢者の日常生活を支える有効な交通手段の一つであり、交通渋滞の緩和や環境問題の観点からも必要不可欠なものである。さらに、中心市街地の交流人口を増やすことで人の往来を活発にして元気あふれる「まち」にするためには、公共交通機関の利便性の向上は不可欠なものである。

そのため、平成18年度にバス利用者の乗降実態、主要施設（駅、病院、学校等）でのヒアリング調査、AD調査（バス利用者の行き先、目的、滞在時間等の追跡調査）の各種実態調査を行っている。その結果に基づき、利用者のニーズ、利便性の向上に繋がるバス路線の再編、統合等を行う。

また、道路改良事業を実施することで、現在より中心商店街に近い場所にバス停を設ける検討も併せて行い、中心市街地の活性化に繋げていく。

#### (2)フォローアップの考え方

各事業において、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該 当 な し

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関する事業

該 当 な し

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

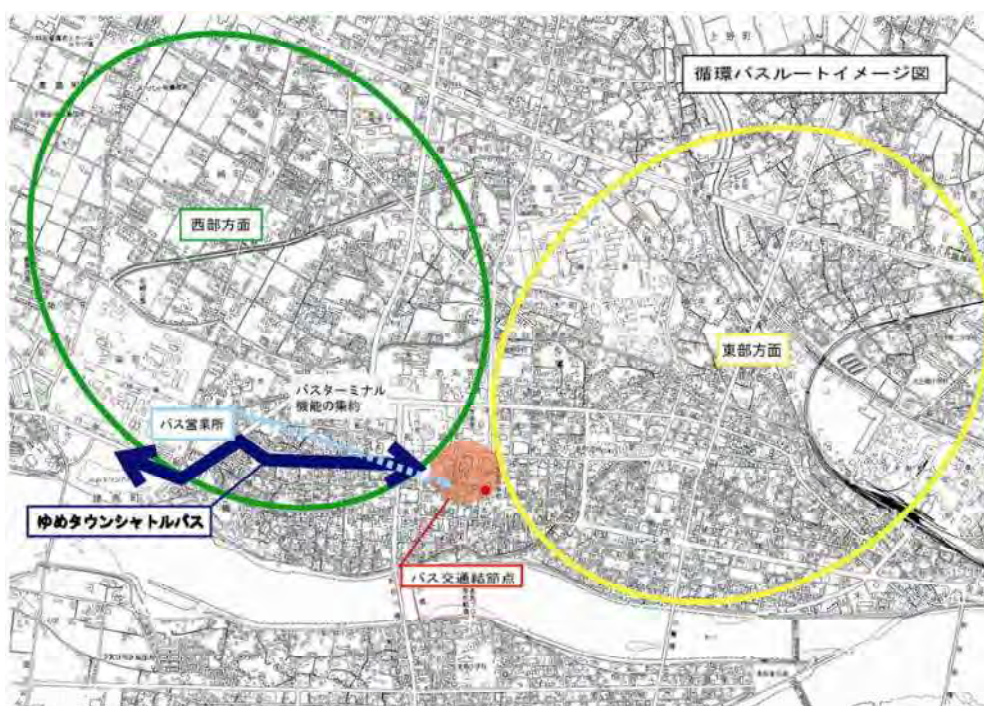
該 当 な し

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

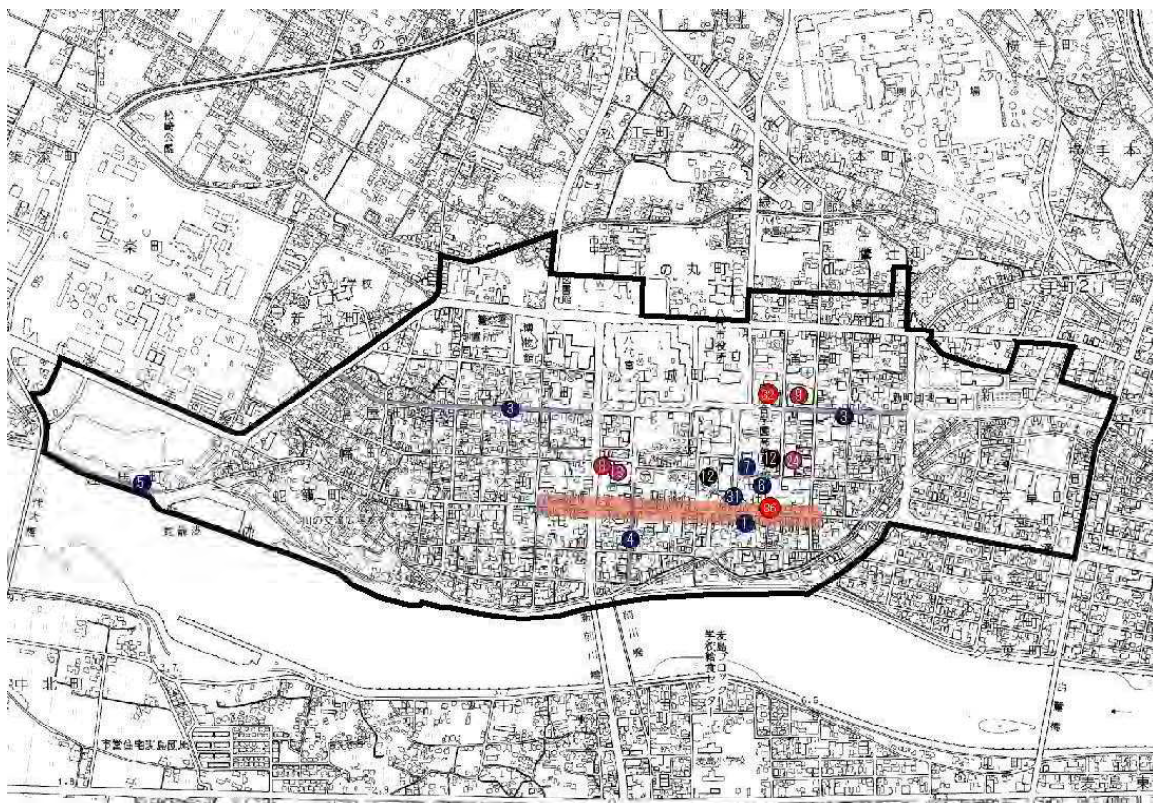
該 当 な し

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項	
路線バス体系の見直し	八代市 九州産交バス(株)	<p>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行う。</p> <p>中心市街地がバス交通の結節点となり、郊外から来る乗客はすべて中心市街地を経由して乗り換えることとなり、現在運行されているゆめタウンと商店街を結ぶシャトルバスにも乗り換えが可能となる。</p> <p>また、中心市街地におけるバスの利便性が高まると共に、拠点機能が付加されることにより、中心市街地への集客が見込まれ、賑わいの創出、中心商店街の活性化という目標達成に必要な事業である。</p>			
路線バス体系の見直し、循環型バス路線の導入、バスターミナル機能の集約化等					平成19年度 ～ 平成21年度



◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



4	  <p>① 「ガラッパ広場整備」</p>	 <p>② 情報版(案内板)の設置 (中心市街地内)</p>	  <p>③ 「歩道のバリアフリー化」 (塩屋町通町線改良)</p>	  <p>④ 「松江城町本町2丁目1号線改良」</p>
	  <p>⑤ 「水辺のプロムナード事業」 (建馬地区)(仮称)</p>	  <p>⑥ 「本町緑地再生事業」</p>	  <p>⑦ 「中心市街地のアクセス強化事業」 (袋町本町1丁目線改良)</p>	  <p>③1 「中心市街地アクセス強化事業」 (本町一丁目2号線改良)</p>

5	  <p>⑧ 「こどもプラザ事業」</p>	  <p>⑨ 「有料老人ホーム住宅型建設」</p>	  <p>③2 「健康保険八代総合病院 新病院整備推進事業」</p>	  <p>③6 「八代市社会福祉 協議会整備事業」</p>
---	---	---	---	---

⑩ ⑪

6

中心市街地居住促進事業

⑫



「中心市街地共同住宅建設」

⑬



「大型商業ビル開発」

⑭



「商店街活性化事業」  
(城下町やつしろのお雛祭り)

⑮



「商店街活性化事業」  
(イチゴの日)

⑯



「まちづくり活動推進事業」  
(ワークショップ等開催)

⑰



「商店街活性化事業」  
(チャレンジストア事業)

⑱



「商店街活性化事業」  
(空き店舗活用事業)

⑲



「商店街活性化事業」  
(市街地活性化他対策事業)

⑳



「商店街活性化事業」  
(市民交流サロン事業)

7

㉑



「商店街活性化事業」  
(商店街単独イベント事業)

㉒

大規模小売店舗立地法  
の特例措置

㉓



「商店街連合イベント事業」

㉔



「食品量販店建替え事業」

㉕



「人材育成セミナー」

㉖

「一店一席一茶事業」

㉗

「空き店舗利用促進事業」

㉘

「中心商店街連携事業」

㉙

「ふれあいサロン事業」

㉚

「商店街活性化事業」  
(商店街担い手育成事業  
「Machi★Mini Shop」)

㉛

「商店街活性化事業」  
(チャレンジストア事業  
既存店舗への改装費補助)

㉜

「教育機関連携  
イノベーション  
促進事業」

■ は中心市街地で行うソフト事業

8

③⑩

路線バス体系の見直し



## 9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

### [1] 市町村の推進体制の整備

本市では、中心市街地活性化を最重要課題の一つとして位置付け、中心市街地活性化に向けて全力を挙げて取り組むことを市議会等で市長自らが表明し、また、庁内プロジェクトの設置を指示している。

「八代市中心市街地活性化プロジェクトチーム」は「中心市街地の活性化を一体的にかつ円滑に進める上での調査・研究及び検証、また、中心市街地活性化基本計画策定にかかる事業計画の検討を行う」ことを目的として平成18年4月26日に設置した。メンバーは副市長を座長とし、企画振興・総務・建設・商工観光・市民環境・教育らの部課長19名で構成している。

また具体的な事業等について検討する下部組織として、企画調整・財政・都市計画・街路公園・区画整理・土木・建築・高齢者支援・こども家庭・生活安全・商政観光課の課長補佐及び係長12名で構成する「八代市中心市街地活性化プロジェクトチーム作業部会」を5月18日に設置した。

新計画策定後、市が行う各事業については、毎年進捗状況の調査を実施し、庁内のプロジェクトチームで協議を行うと共に、中心市街地活性化協議会へ報告し、状況に応じて必要な措置を講じる。

また、計画期間終了時点には、中心市街地活性化に効果的な事業であったかどうか等、具体的な検証を実施する予定である。

#### (1) 中心市街地活性化に関する市長の市議会での表明

##### ●平成18年3月定例市議会市長提案理由説明

市長に就任し、新年度を迎えるに当たり、まず、喫緊の課題であります産業の振興を図ることを目的とし、本年4月に、産業振興部、企画財政部を中心とする再編を行い、より効率的な組織運営を目指した組織機構の見直しを行うこととしております・・・

(中略)

・・・さらに、昨年、一昨年と相次いで大型のショッピングセンターが新店し、中心市街地の核となっていた八代サティが1月末で閉店する等、中心市街地、特に中心であり、中心市街地の活性化は喫緊の課題と認識いたしております。このため、元気が出る産業活性化支援事業補助金による商工業者等を支援するとともに、中心市街地活性化基本計画の見直しを早急に行い、実効性の高い計画を策定して、国・県の支援を受けながら、定住促進に向けた取り組み等、中心市街地の活性化に向けて努力してまいり所存でございます。

**●平成18年9月定例会市議会市長提案理由説明**

今回の定例会市議会に提案しております議案の説明に先立ち、国・県並びに市政の動向について述べさせていただきます・・・

(中略)

・・・まちづくり三法の改正を受け、本市では市内に中心市街地活性化プロジェクトを発足させ、年内の国の認定を受けるべく、新たな中心市街地活性化基本計画書を策定いたします。

**●平成18年12月定例会市議会市長提案理由説明**

今回の定例会市議会に提案しております議案の説明に先立ち、国・県並びに市政の動向について述べさせていただきます・・・

(中略)

・・・次に、9月26日に、国から中心市街地活性化に係る申請マニュアルが公表されました。中心市街地活性化は、本市の重点課題であり、このマニュアルを踏まえ、中心市街地活性化基本計画認定のための申請に向け、その策定に、現在、全力を挙げて取り組んでいるところでございます。

また、本町の八代サティ跡地につきましては、かねてより商業関係での利用を強く地元として要望いたしておりましたが、このたび大阪市の株式会社J.P.Cに売却され、商業施設として建替えが予定されており、中心市街地の活性化に繋がるような企画となるよう市といたしましても株式会社J.P.Cに要請していくとともに、期待いたしております。

## (2) 中心市街地活性化プロジェクトチーム実施状況

### ①設置目的

中心市街地の活性化を一体的に且つ円滑に進める上での調査・研究及び検証  
また、新計画策定にかかる事業計画の検討を行う。

### ②構成

#### プロジェクトチームの構成

八代市副市長(座長)  
企画振興部長・総務部長・建設部長・商工観光部長  
企画調整課長・地域振興課長・財政課長・都市計画課長・街路公園課長  
区画整理課長・土木建設課長・建築指導課長・建築住宅課長・高齢者支援課長  
こども家庭課長・生活安全課長・教育総務課長・商政観光課長

### ③経過

○平成18年4月26日

「第1回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

市の重点施策として、改正中活法を見据えた新計画策定と活性化に向けた支援  
について

○平成18年5月18日

「第2回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

「TMOやつしろ」が実施した、八代市交通体系調査事業についての報告及び旧  
計画の事業の検証

○平成18年6月30日

「第3回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

旧計画の進捗状況と事業の見直し及び八代市交通体系調査事業に対する建設  
部サイドの見解について

○平成18年8月8日

「第4回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

中心市街地活性化プロジェクト作業部会の状況報告及び新計画の骨子について

○平成18年9月21日

「第5回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

副市長の上京（内閣府・国土交通省・経済産業省）報告及び商工会議所との意見交換、中心市街地活性化プロジェクト作業部会の状況報告、新中活計画案について

○平成18年10月12日

TMOやつしろ提案の道路改良事業に関する協議 商工観光・建設部長、商工会議所

○平成18年12月13日

「第6回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

中活計画申請マニュアルに基づく、新計画の説明

○平成19年2月13日

「第7回中心市街地活性化プロジェクトチーム」

内閣府事前相談（2回目）報告、新計画に盛り込む事業の最終確認、今後のスケジュールについて

### （3） 中心市街地活性化プロジェクト作業部会実施状況

#### ①設置目的

中心市街地の活性化を一体的に且つ円滑に進める上での調査・研究及び検証、また、新計画策定にかかる事業計画の検討を行う。

#### ②構成

##### プロジェクト作業部会の構成

企画調整課長補佐（部会長） 街路公園課長補佐（副部会長）  
財政係長・都市計画課係長・区画整理課事業係長・土木建設課道路建設係長  
建築指導課長補佐・建築住宅課長補佐・高齢者支援課管理係長  
こども家庭課子育て支援係長・生活安全課交通防犯係長  
商政観光課商業振興係長

### ③経過

○平成18年5月18日

「第1回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

「TMOやつしろ」が実施した、八代市交通体系調査事業についての報告及び旧計画の事業の検証

○平成18年6月2日

「第2回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

旧計画事業の進捗状況と見直しについて

○平成18年6月21日

「第3回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

旧計画事業の進捗状況と旧計画の検証、新計画の基本方針について

○平成18年7月7日

「第4回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

中心市街地活性化プロジェクトチームの会議報告、今後のスケジュール、中活計画の認定制度の概要について

○平成18年7月28日

「第5回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

今後のスケジュール、旧計画の事業の整理、新計画の基本方針について

○平成18年8月16日

「第6回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

新計画の区域設定、中心市街地活性化プロジェクトチームの会議報告、新計画の骨子について

○平成18年8月18日

新計画策定にかかる協議 経済産業省・国土交通省

○平成18年8月28日

「第7回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

新計画骨子(案)に対する国の見解、新計画の区域設定、交通体系事業住民アンケート結果、新計画に盛り込む具体的事業について

○平成18年9月6日

「第8回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

TMOやつしろ提案の道路改良事業の検討、新計画の内容および実施事業について

○平成18年9月25日

「第9回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

中心市街地活性化プロジェクトチームの会議報告、新計画について

○平成18年10月16日

戦略補助金に関する事業者との協議

○平成18年11月17日

「第10回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

前回部会協議事項、新計画に明記する事業の最終確認等について

○平成18年12月14日

新計画(案)に関する内閣府への事前相談

○平成18年12月18日

八代まちづくり株式会社への出資

○平成18年12月19日

八代市中心市街地活性化協議会設立総会

○平成18年12月27日

「第11回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

内閣府事前相談、新計画に盛り込む事業の確認、中心市街地活性化協議会及び今後のスケジュール等について

○平成19年2月9日

「第12回中心市街地活性化プロジェクト作業部会」

内閣府事前相談(2回目)報告、新計画に盛り込む事業の最終確認、今後のスケジュールについて

## [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

新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、まちづくり会社及び中心市街地活性化協議会設立に向けた中心市街地活性化協議会準備会が平成18年7月31日に設置され会合を重ねてきた。

その結果、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新計画に関する具体的な事業の検討を行っている。

### (1) 八代まちづくり株式会社

#### ① 設立目的

中心市街地活性化のためには、地域住民や来街者が愛着を持ち、誇れるまちにすることが不可欠であり、まちづくりを総合的にコーディネートする組織が必要となることから、地域住民、地元商店街振興組合、(社)建設業協会、八代商工会議所、八代市、八代市中心市街地活性化連絡協議会が出資して株式会社を設立した。

#### ② 会社概要

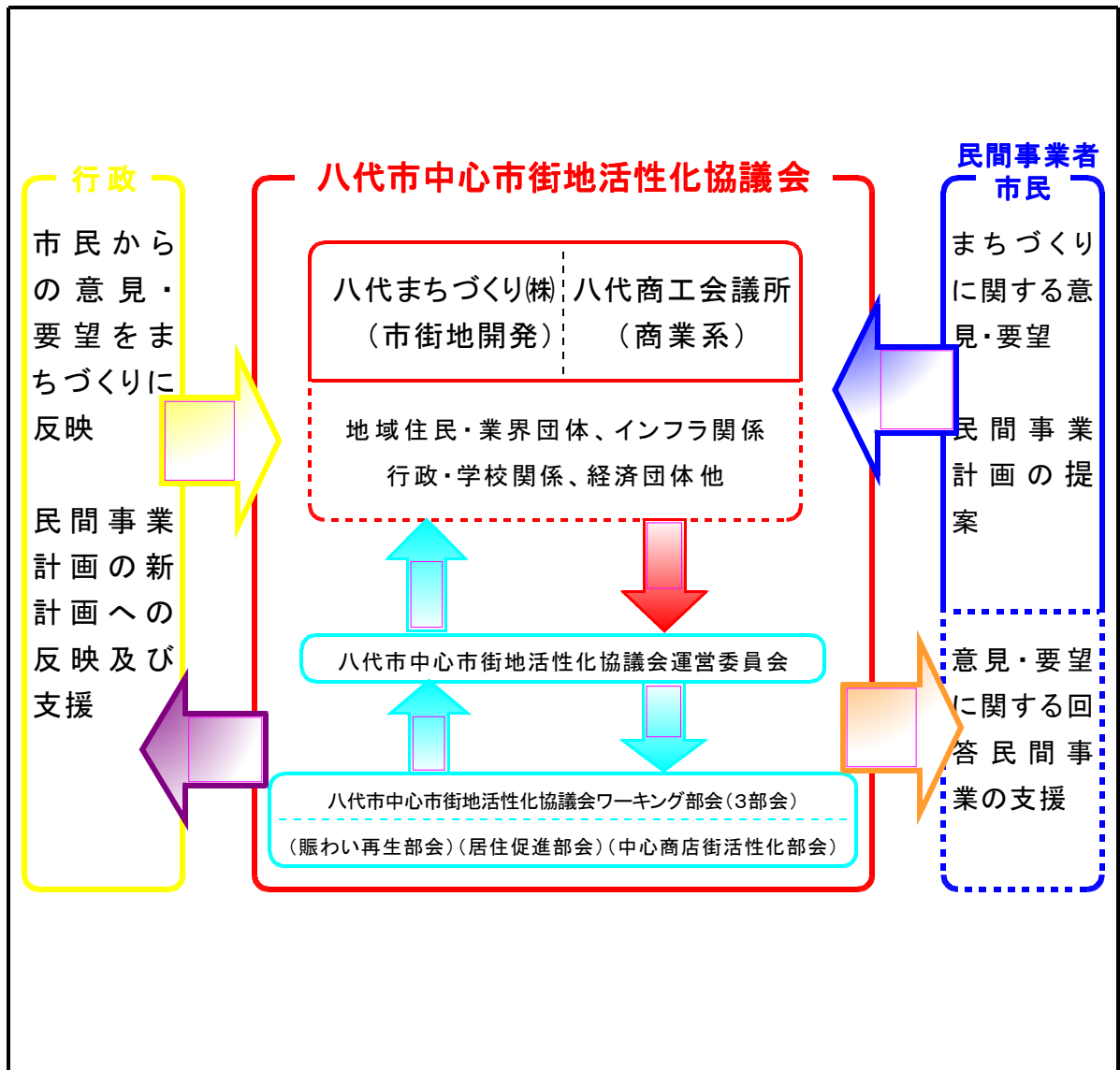
商号：八代まちづくり株式会社      本店：熊本県八代市北の丸町3番10号

設立：平成18年10月20日

資本金：850万円      発行済株式総数170株（発行可能株式総数400株）

出資者	株数	出資額(万円)
地域住民	122	610
地元商店街振興組合	18	90
(社)建設業協会	4	20
八代商工会議所	12	60
八代市	12	60
八代市中心市街地活性化連絡協議会	2	10

(2)八代市中心市街地活性化協議会の推進体制





### (3)八代まちづくり株式会社及び八代商工会議所の役割

八代市中心市街地活性化協議会は、本市中心市街地において、良好な市街地を形成するためにまちづくりの推進を図る事業活動を行う「八代まちづくり株式会社」と商業の活性化と経済活力向上を目的にした「八代商工会議所」の両者が核となり、協議会を牽引する役割を担っている。

協議会の事務局は八代商工会議所が運営しており、以下のホームページアドレスで規約等を公表している。

<http://www.kmt-cci.or.jp/yatsushiro/kasseikakyougikai.htm>

#### ①八代まちづくり株式会社が行う事業

- 商店街等の民間団体が企画・立案する市街地再開発についての助言又は主体的実施
- 市街地の整備改善に関する意見の具申
- 市街地の整備改善に関する調査・研究
- 空き店舗の改装から出店までのトータルコーディネート
- 商店街タウン誌等の発行
- 歴史的建造物の復元と管理
- 視察研修の受け入れと歴史ガイド

#### ②八代商工会議所が行う事業

- 商業活性化のためのソフト事業の実施、支援
- 新たなソフト事業の企画・実施
- 八代まちづくり(株)と連携した事業の実施
- 商店街活性化に関する人材育成
- 八代市中心市街地活性化基本計画のフォローアップ

## (4) 中心市街地活性化協議会構成員

団 体 名	役 職	備 考
八代商工会議所	会頭	協議会会長
八代商工会議所	副会頭	運営委員
八代商工会議所	専務理事	運営委員
八代まちづくり(株)	代表取締役	協議会副会長
八代市	副市長	協議会副会長
八代市	建設部長	
八代市	商工観光部長	
本町1丁目商店街振興組合	理事長	
本町2丁目商店街振興組合	代表理事	監事
本町3丁目商店街振興組合	理事長	運営委員
通町商店街振興組合	副理事長	
八代市中心市街地活性化連絡協議会	会長	運営委員
二之町振興会	代表	
宮之町妙見会	代表	
おかみさん会	代表	
地域住民	八代商工会議所前専務理事	運営委員
地域住民	代陽校区長	
地域住民	八代校区長	
地域審議会	千丁地域審議会会長	
九州電力(株)	所長	
(株)NTT西日本中九州支店	支店長	運営委員
九州ガス(株)八代支店	支店長	
産交バス(株)八代営業所	所長	
(株)マルショク マルショク八代店	店長	
(株)鶴屋百貨店八代支店	店長	
八代工業高等専門学校	教授	運営委員
八代工業高等専門学校	講師	
(株)肥後銀行八代支店	取締役支店長	運営委員
(社)八代市医師会	会長	
(社)熊本県建設業協会八代支部	支部長	運営委員
秀岳館高等学校	校長	
八代市地域婦人会連絡協議会	会長	運営委員
八代経済開発同友会	代表幹事	監事

(5) 中心市街地活性化協議会、中心市街地活性化協議会運営委員会

**八代市中心市街地活性化協議会開催状況**

**第1回中心市街地活性化協議会**

開催日 平成18年12月19日

議題 第1号議案 八代市中心市街地活性化協議会規約(案)承認について  
第2号議案 八代市中心市街地活性化協議会会員(案)について  
第3号議案 八代市中心市街地活性化協議会役員選任について  
第4号議案 平成18年度事業計画(案)及び予算(案)承認について

その他 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)について

協議結果 ・第1号議案から第4号議案までについて  
第1号議案から第4号議案までについて承認  
・八代市中心市街地活性化基本計画(素案)について  
八代市中心市街地活性化基本計画(素案)の基本的方針及び目標については、後日文書で意見提出

**第2回中心市街地活性化協議会**

開催日 平成19年1月11日

議題 議題1 八代市中心市街地活性化協議会及び運営委員会の状況報告  
議題2 中心市街地の活性化に関する基本的な方針に対する意見  
議題3 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)の説明

協議結果 ・議題1について 省略  
・議題2について  
特に意見はなく、意見がある場合は事務局に提出  
・議題3について  
特に意見はなく、意見がある場合は1月17日迄に提出

### 第3回 中心市街地活性化協議会

開催日 平成19年2月9日

議題 議題1 八代市中心市街地活性化協議会のこれまでの経過報告  
議題2 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)に関する意見

その他 内閣府事前相談結果及び八代市中心市街地活性化基本計画(素案)  
修正点説明

協議結果 ・議題1について

過去2回の八代市中心市街地活性化協議会及び過去4回の八代市中心市街地活性化協議会運営委員会経過報告

・議題2について

八代市中心市街地活性化基本計画(素案)に関し、本協議会会員から提出のあった意見を述べ、運営委員会で協議した意見書(案)を説明

今後「ワーキング部会で協議していく事業」に「その他」の項を追加意見書(案)は原案通り決定、2月13日八代市に提出。

その他 八代市より中活本部及び経産省で基本計画(素案)の事前相談(2回目)結果の報告

協議会の意見を反映した八代市中心市街地活性化基本計画(素案)を説明

### 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)に対する意見書の提出

期 日 平成19年2月13日

場 所 市長応接室

出席者 八代市中心市街地活性化協議会：八代市中心市街地活性化協議会  
会長(八代商工会議所会頭)同副会長(八代まちづくり㈱代表取締役)、  
同会員(八代商工会議所専務理事)、同会員(八代市中心市街地活性化  
連絡協議会会長)、同会員(商店街おかみさん会代表)、同事務局長  
行政：八代市長、八代市副市長、商工観光部長、建設部長 他

内 容 P103～107に記載

## 八代市中心市街地活性化協議会運営委員会開催状況

### 第1回 中心市街地活性化協議会運営委員会

開催日 平成19年1月9日

議題 議題1 中心市街地の活性化に関する基本的な方針に対する意見等の協議

議題2 タウンマネージャーの選任について

議題3 松江城町・本町2丁目1号線相互通行について

協議結果 ・議題1について

素案について了承

市民がやる気をもって参画できるまちづくりが大切であるとの意見

・議題2について

協議会の前身である中心市街地活性化協議会設立準備会での協議事項を運営委員に説明

・議題3について

事務局より、相互通行に関する沿線住民の同意書及び了承の説明、今後協議会で協議

### 第2回 中心市街地活性化協議会運営委員会

開催日 平成19年1月19日

議題 議題1 中心市街地活性化基本計画(素案)の基本的な方針に関する意見について

協議結果 ・議題1について

基本的な方針に「癒し」に関する記述を行って欲しいとの意見。

目標については、妥当な目標であるとの判断

事業関係については次回、1月25日の運営委員会で協議

### 第3回中心市街地活性化協議会運営委員会

開催日 平成19年1月25日

議題 議題1 第2回運営委員会の会議報告について

議題2 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)に関する意見等の協議について

協議結果 ・議題1について 省略

・議題2について

協議会委員より提出された意見について内容別に説明。

計画する事業の拡充及び新たな事業に追加することとし、原案通り了承し要望

今後の事業の推進等については新たに部会を設置、部会の構成や部会毎に検討する事業を説明

次回の委員会では、市へ提出する意見書の調整。

### 第4回中心市街地活性化協議会運営委員会

開催日 平成19年2月2日

議題 議題1 第3回運営委員会の会議報告について

議題2 八代市中心市街地活性化基本計画(素案)に関する意見等の協議について

協議結果 ・議題1について 省略

・議題2について

協議会会員からの意見に基づき、「①計画に盛り込む事業」「②基本計画に盛り込んである事業に反映すべき事業」「③今後部会で検討する事業」について説明

商店街が新たに行う「一店一席一茶事業」を計画に盛り込み、人材育成事業に「女性をターゲットにした店づくりのための研修を実施」を文言として追加

熟度の低いものについては今後部会で継続的に検討

部会の種類やメンバー等について説明、事務局案のとおり了承

(6)八代市中心市街地活性化基本計画に対する八代市中心市街地活性化協議  
会からの意見書

八 中 活 第 7 号  
平成19年2月13日

八代市長 坂田孝志 様

八代市中心市街地活性化協議会会長

吉 永 富 二 夫



八代市中心市街地活性化基本計画（素案）に対する意見書

中心市街地の活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき八代  
市中心市街地活性化基本計画（素案）に対する意見を提出します。

## 八代市中心市街地活性化基本計画（素案）に対する意見書

八代市の中心市街地は、これまで商業を始め、行政・居住・文化等の中心であり、長い歴史の中で培って来た地域の文化・伝統の伝承等「まちの顔」として重要な役割を担って来ました。

しかし近年、社会状況の激変によりその機能は低下しつつあり、このままでは「まちの顔」としての役割が失われるのではないかと懸念されております。

これらの問題に対応し、中心市街地を活性化するため八代市では、八代市中心市街地活性化基本計画（素案）を策定されました。

この八代市中心市街地活性化基本計画（素案）を推進することは、中心市街地のみならず八代市全体にも効果がおよび、県南の拠点として周辺町村の利便性向上にも繋がるものと考えます。

本協議会では、八代市中心市街地活性化基本計画（素案）に対して、意見を提出するため、中心市街地の活性化は中心商店街だけの問題ではなく、当市全体の重要課題として捉え、一人ひとりが危機感を持ち、本気で魅力あるまちづくりを目指し、八代市中心市街地活性化協議会とその下部組織である八代市中心市街地活性化協議会運営委員会で協議を重ねました。

その結果、以下のとおり意見を提出します。

### 1. 基本的な方針について

基本方針については、①市民が誇りと愛着を持てるまちづくり②便利で安全な暮らしやすいまちづくり ③活気あふれるまちづくりが挙げられており、当市の中心市街地活性化にふさわしい方針と言え、概ね妥当であります。

ただし、旧中心市街地活性化基本計画の反省から、市民がやる気を持って参画できるまちづくり及び高齢化や核家族化等社会問題が生じている現状に対応するため“癒し”の視点に立った内容を検討していただきたい。

### 2. 中心市街地の活性化の目標について

目標については、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が挙げられているが、これらは旧中心市街地活性化



基本計画の検証及び当市の現状把握・分析・検証が適切に行われており、当市の中心市街地を活性化する上で必要な目標であります。また、数値目標は様々なデータ分析のもと割り出されおり、実現性が高く活性化を図る上で妥当なものと考えます。

### 3. 計画に盛り込まれた事業について

基本計画に盛り込まれた事業については、目標を達成するための適切で具体的な取り組みが示されており概ね妥当と言えるが、さらに目標を実現させるために次のことを提案します。

- (1) 空き店舗への出店を容易にし、中心商店街の活性化に繋げるため空き店舗改装及びファサード改修等に対する八代市商店街活性化事業のチャレンジストア事業等の補助拡充を基本計画に盛り込むこと。
- (2) 商店街及び八代商工会議所では、空き店舗や中心商店街に不足している業種を洗い出し、誘致を促進することにより中心商店街の活性化に繋げるため「空き店舗情報提供及び中心商店街の不足業種の誘致」を計画しているので、事業として基本計画に盛り込むこと。
- (3) 商店街では、来街者におもてなしの心を持ってお茶等の振舞いを行う「一店一席一茶」事業を計画しているので、基本計画に盛り込むこと。
- (4) 八代まちづくり株式会社では、細川三斎公ゆかりの全国お茶会開催を計画しているので、基本計画の歴史と文化の散策事業に盛り込むこと。
- (5) 史跡や文化施設への誘導サインの設置を基本計画の事業として盛り込むこと。
- (6) 八代商工会議所では、女性をターゲットにした店づくりセミナーを計画しているので、基本計画の人材育成セミナー事業にテーマとして盛り込むこと。

(7)「別紙」の事業については、本協議会のワーキング部会（賑わい再生部会、居住促進部会、中心商店街活性化部会）で今後協議を継続していくこととしているので、今後事業実施の目途が立った時、基本計画に盛り込んでいただきたい。

#### 4. 総括

本協議会として上記のとおり意見を提出しますが、八代市中心市街地活性化基本計画の推進に当たっては、計画内容を市民に広く周知を行い、市民の意見を取り入れながら中心市街地活性化事業を実施し、目標を達成するため、関係団体一丸となって事業を推進することを要望します。

本協議会は、中心市街地活性化事業を推進するため基本計画の進捗状況調査、事業調整等を行い、関係団体との連携を密にしながら中心市街地の活性化に向け努めて参ります。

## 別 紙

### 中心市街地活性化協議会会員から提出された事業に関する 意見で今後ワーキング部会で検討していく事業

#### (賑わい再生部会)

- 今後、調査研究の必要性がある総合交通体系改善の推進
- 船を利用したクルージング路線
- くまもとアートポリスの一環とした現代茶室のコンペ実施
- 笠鉾の展示を含めたコミュニティ施設
- 薩摩街道のまち並を活かしたまちづくりに取り組んでいる地域との連携事業及び核施設の設置
- 白百合学園跡地を利用したキリスト教文化を活かした活性化事業
- トイレの設置
- その他

#### (居住促進部会)

- 高齢者向けを含めた共同住宅の建設及び家賃補助について
- その他

#### (中心商店街活性化部会)

- 物産館の建設
- 中心商店街に隣接する駐車場の整備
- 移動カフェの実施
- 空き店舗を利用した映画の上映
- 彦一ピクチャア・ブックコンテストの開催
- 市有地を利用した駐車場の建設及び1時間無料等の駐車場運営等に関する事業
- その他

### [3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

#### (1)様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等

- ①地域住民を対象とした中心市街地活性化に関する啓発活動の実施状況  
(シンポジウム・パブリックコメント・タウンミーティング広報等情報提供)

##### ア パブリックコメント(平成19年1月12日から1月31日まで)

新計画に関する市民からの意見を聴取するため、パブリックコメントを実施した。

##### イ 広報やつしろへの特集記事の掲載

実施したパブリックコメント以降、新計画に盛り込んだ事業の推進にあたり市民からの意見を聴取するため、「広報やつしろ」で新計画に関する記事の掲載を行う。

第1回目の記事掲載は平成19年5月1日号で行う予定である。

##### ウ まちづくりに関する意見聴取

八代商工会議所のホームページ上で、新計画に盛り込んだ事業やまちづくり全般に関する意見聴取、八代市中心市街地活性化協議会への参加募集等を実施する。

##### エ おかみさん会

平成13年の「TMOやつしろ」の設立及び「やつしろ商人塾」の活動を契機として平成14年7月に「おかみさん会」が発足した。

現在、「商店街活性化に女性パワーを活かす・女性ならではの独創的思考」「既存の活動(商店街イベント)からの脱却・細やかなサービスの提供」を活動の視点として中心市街地活性化に取り組んでいる。

##### オ 一店一席一茶事業

大型店の出店や地域コミュニティの希薄化により、会話が失われ、これまで培ってきた信頼関係も失われつつある。そのため、中心商店街のそれぞれの個店で、来街者にもてなしの心を持ってお茶の振る舞いを行う。

##### カ 中心商店街連携事業

中心市街地内のゆめタウンの協力を得て、「中心商店街とゆめタウンを結ぶシャトルバスの運行」、「無料レンタサイクル提供」、「商店街のイベント情報等の共同発信」、「中元・歳末の大売出し事業の共同実施」等を行っている。

## ②住民等を対象とした協議・検討の場の設置状況及びその実施状況

### ア 八代中心市街地活性化協議会

平成16年8月、中心市街地の空洞化が進展する中、地域住民と共に中心市街地を盛り上げることを目的に中心商店街の店主等約130名で構成する任意団体「八代中心市街地活性化連絡協議会」が設立された。

本市では、新計画の策定に当たって、毎月定期的に会合を開き中心市街地に関する意見や情報の交換、具体的な施策や事業に関する協議を行ってきた。

#### ○平成18年2月21日

まちづくり3法改正、TMOやつしろの今後の組織運営、大型店との協力体制、八代中心市街地活性化連絡協議会の今後の取り組みについて

#### ○平成18年3月17日

中心市街地交通体系事業の進捗状況、諫早市視察状況、まちづくり交付金事業について

#### ○平成18年4月25日

中心市街地交通体系事業及び地区説明会、本町3丁目周辺の再開発について

#### ○平成18年6月6日

中心市街地交通体系事業、本町3丁目周辺の再開発について

#### ○平成18年8月7日

まちづくり3法の改正点、中心市街地交通体系事業、本町3丁目周辺の再開発について

#### ○平成18年10月7日

本町3丁目周辺、遊技場跡地の再開発、サンリブの今後の取り組みについて

#### ○平成19年2月15日

「新計画(素案)に関する勉強会」(八代中心市街地活性化連絡協議会主催)

八代中心市街地活性化連絡協議会に対し、新計画(素案)の説明を行う勉強会

### イ 中心市街地活性化協議会設立準備会

本市では、中心市街地活性化協議会の設立に向け、中心市街地活性化協議会設立準備会が設置され、協議会の設立に関する協議だけではなく、新計画に関する具体的な事業についての協議も併せて行った。

#### ○平成18年7月31日

市の計画策定スケジュール及び商工会議所のスケジュール、中心市街地活性化協議会の役割等について

- 平成18年8月17日  
新計画、中心市街地活性化協議会の設立について
- 平成18年8月29日  
中心市街地活性化協議会の設立、まちづくり会社について
- 平成18年9月14日  
タウンマネージャーの人選、まちづくり会社、協議会事務所の設置について
- 平成18年9月28日  
協議会設立に向けた今後のスケジュール、協議会の構成員、タウンマネージャーの人選、まちづくり会社、規約策定について
- 平成18年10月6日  
協議会の構成員、今後のスケジュールについて
- 平成18年10月27日  
まちづくり会社、タウンマネージャーの人選について
- 平成18年11月7日  
協議会の会長、副会長、運営委員、監事、タウンマネージャーの人選について
- 平成18年11月27日  
協議会設立総会日程、タウンマネージャーの人選について
- 平成18年12月14日  
協議会設立総会、まちづくり会社への出資について

#### 中心市街地活性化協議会設立準備会の構成

八代まちづくり株式会社代表取締役・八代市建設部都市計画課長  
 八代市建設部都市計画課都市計画係長・八代市商工観光部商政観光課長  
 八代市商工観光部商政観光課商業振興係長・八代商工会議所専務理事  
 八代商工会議所事務局長・TMOやつしろ事務局長・八代商工会議所指導課長  
 八代商工会議所庶務係長・本町1丁目商店街振興組合理事長  
 本町2丁目商店街振興組合代表理事・本町3丁目商店街振興組合理事長  
 通町商店街振興組合理事長

ウ その他

新計画の策定に当たっては、住民等を対象とした説明会としてまちづくり講演会を4回、新計画概要についての説明会を1回実施した。また市長と市民が市政全般に渡る意見交換を行う「市長と語ろう！元気づくりトーク」を平成18年8月から12月まで中学校区単位で延べ21回実施し、約2,122人が参加した。

○平成18年5月30日

「まちづくり3法」説明会開催(八代市・八代商工会議所主催)

(独)中小企業基盤整備推進機構

○平成18年7月10日

「まちづくり講演会」開催(八代市主催)

『まちづくり三法の見直しについて～コンパクトなまちづくりに向けて～』

国土交通省都市・地域整備局都市計画課

『中心市街地活性化に向けた支援策』

国土交通省九州地方整備局建政部都市・住宅整備課

○平成18年8月26日

「まちづくり講演会」開催(八代市・八代商工会議所主催)

第1部『改正中心市街地活性化法の活用について』

九州経済産業局 流通・サービス産業課

第2部『熊本県街なか居住推進事業について』

熊本県土木部住宅課

○平成19年2月8日

「中心市街地再開発に関する勉強会」(商店街振興組合主催)

再開発に関する講演会

○平成19年3月12日

「新計画(素案)に関する勉強会」(経済開発同友会主催)

経済開発同友会に対し、新計画(素案)の説明を行う

## (2)客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

### ① 地域住民のニーズ等(総合計画市民アンケート調査)

#### A 調査の概要

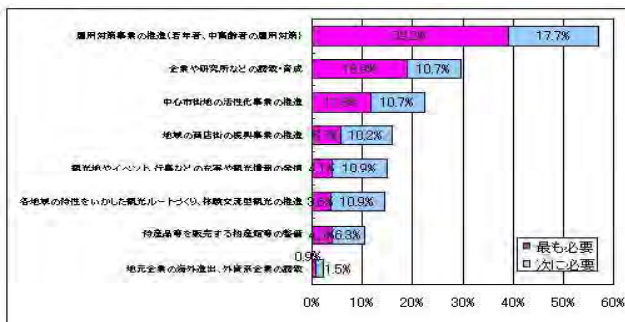
対象:平成18年7月31日現在、八代市に居住する20歳以上の市民

抽出方法:八代・坂本・千丁・鏡・東陽・泉の各地域に合わせたサンプル数の無作為抽出

実施時期:平成18年8月下旬～9月上旬

配布数:3,000票 回収数:1,151票 回収率:38.4%

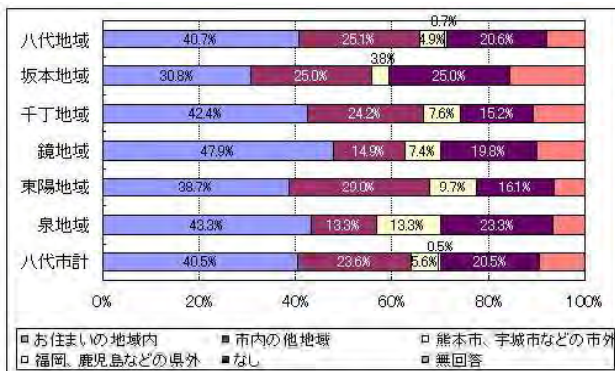
#### ア 商工観光の推進について



近年の社会情勢を反映し、雇用対策事業の推進(若年者、中高齢者の雇用対策)が他の施策に比べて非常に高くなっている。

また、市民は中心市街地の活性化に興味を持っており、雇用促進や企業誘致等に次いで、関心の高いものとなっている。

#### イ 通勤、通学地

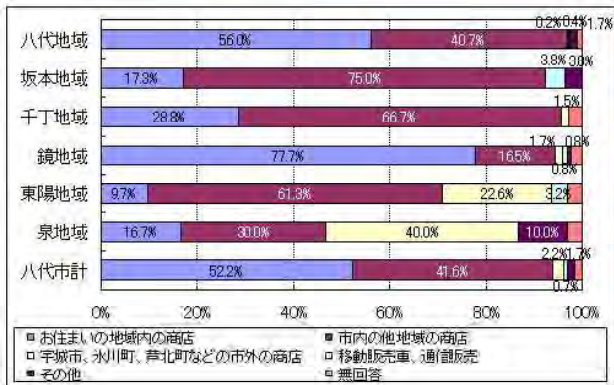


市全体で居住する地域内への通勤・通学が4割を占めているが、坂本地域では他の地域に比べて地域内への通勤・通学が少なくなっている。

これは地理的に山林が多く、事業所数が他の地区に比べ少ないこと、回答者の約60%が、60歳代～80歳代以上の高齢者であったこと等によると考えられる。



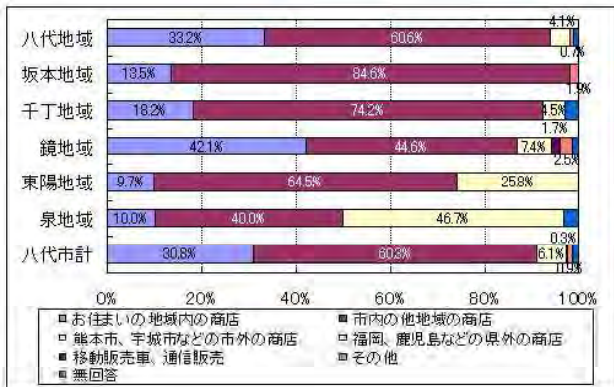
### ウ 身の回り品の買い物(食料品・日用雑貨)



市全体でみると、身の回り品の買い物は、約94%が「居住する地域内の商店」又は「市内の他の地域」で買い物を行っており、日常の買い物は居住地域で行っている傾向にある。

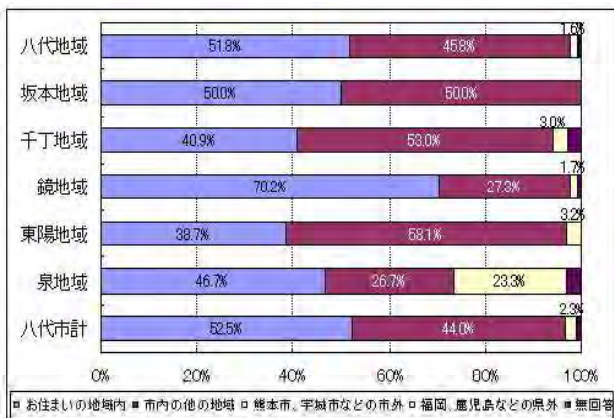
しかしながら、坂本、東陽、泉地域では、商店数や地理的要因から市内の他地域の割合が高くなっている。

### エ 衣料品、家電製品の買い物



衣料品、家電製品も約91%が居住又は市内の他地域で買い物を行っているが、市内の他地域の割合が高くなっており、八代地域内の専門店、大型店等の利用が多くなっていると考えられる。

### オ 通院



市全体で、地域内の医療機関を利用する者が約53%、市内の他の地域を利用する者が44%、合計では約97%が地域の医療機関を利用している。

本市の居住者は、幼年期より地域の医療機関を利用することで、住民のファミリードクターとして定着しているためと考えられる。

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

これまで中心市街地活性化のための都市機能の集積に向けた取り組みとして、中心商店街の東西に存在していた旧国鉄貨物駅跡地やセメント工場跡地等の大規模遊休地を有効活用し、市による地域交流拠点施設整備や民間による大規模商業施設の立地を誘導することで、中心商店街のアーケードリニューアルと合わせて、「核と軸の整備による回遊型都市構造への改編」を目指し、実施してきた。

また、中心市街地の東側に位置する旧国鉄貨物駅跡地においては、居住環境改善に向けた土地区画整理事業の実施とともに、市営住宅の整備により、街なか居住の推進に努めてきた。

これらの取り組みにより、東西の核施設への来客等で交流人口は増加したものの、中心商店街への誘導については期待した成果は得られておらず、老舗大型店の閉鎖もあり、中心商店街の衰退に歯止めがかかっていないのが現状である。これは東西の核施設において大規模な駐車場が整備されているため、自家用車による来客が多数を占めているものの、それを中心市街地に誘導するためのアクセス道路が一方通行等の規制により、最寄りの駐車場までの移動が簡単に行えない状況があると同時に、中心商店街により近い範囲での居住者の分散が理由として考えられる。

このため、都市機能集積の促進に向けた今後の方針としては、中心市街地内の一方通行の解除等に向けた道路整備や、中心市街地への案内板の設置等、スムーズな目的地までの移動の確保による中心商店街への交流人口の増加と、中心商店街に近接する店舗跡地への共同住宅の誘導を図るための助成制度の導入や歩道のバリアフリー化、憩いの空間としての広場整備等による区域内居住者の増加を目指す。

また、用途地域の見直しや、特別用途地区等の都市計画手法の活用も併せて実施することにより、郊外への都市機能の拡散の防止とともに、中心市街地への都市機能集積の促進を図ることとする。

## [2] 都市計画手法の活用

都市計画手法の活用としては、適正な用途地域の見直しとともに、今回の都市計画法、建築基準法の改正による大規模集客施設の用途白地を含めた広範囲の用途地域での立地規制に合わせ、準工業地域についても、特別用途地区の指定による立地規制に取り組むことにより、民間開発の適正な配置・誘導による都市機能の中心市街地への集積を図ることを目指している。

現時点の具体的な取り組みとしては、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※(1)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※(2)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年度実施している都市計画基礎調査の結果も踏まえながら、平成19年度に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・地権者等との協議等を行いながら、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目指す。

### ※(1) 八代市都市計画マスタープランに追記された内容

#### 商業地の方針

都市計画法の改正に対応し、既存の大規模集客施設(床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)は、商業系への用途地域の変更等による対応を図ることとする。また、コンパクトな都市づくり実現のために、郊外への新規出店を抑制し、商業地域や近隣商業地域への誘導を図る。

### ※(2) 八代市都市計画マスタープランに追記された内容

#### 工業地の方針

また、産業構造の転換に伴う用途地域の見直しの実施とともに、他用途との土地利用の混在を抑制するため、準工業地域における特別用途地区等の活用により大規模集客施設の立地を規制し、土地利用の鈍化を図る。

## 大規模集客施設の立地制限に向けた

### 『用途地域見直し・特別用途地区指定』タイムスケジュール

#### 用途地域の変更

平成19年2月上旬 庁内協議  
 平成19年5月上旬 庁内会議(第2回)  
 平成19年5月上旬 関係機関協議  
 平成19年7月上旬 用途地域変更案の広  
 告・縦覧  
 平成19年7月下旬 公聴会  
 平成19年8月中旬 都市計画審議会  
 平成19年9月下旬 都市計画決定告示

#### 特別用途地区の指定

平成19年1月下旬 条例素案作成  
 平成19年5月上旬 関係機関協議  
 平成19年7月上旬 パブリックコメント  
 平成19年7月上旬 案の公告・縦覧  
 平成19年7月下旬 公聴会  
 平成19年8月中旬 都市計画審議会  
 平成19年8月下旬 県知事の同意  
 平成19年9月下旬 条例制定  
 平成19年9月下旬 都市計画決定告示  
 平成19年11月30日 条例施行

### [3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### (1)大規模建築物等の既存ストックの現況

本市中心市街地において大型店や遊技場が相次いで閉鎖し大規模な空地や空きビルが発生している。

このため、新計画では都市計画手法の活用による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行うと共に、中心商店街の核となる大規模小売店舗等の立地を促進するため、手続きが大幅に簡素化される「第2種特例区域」を計画区域の都市計画の商業地域に設定する。

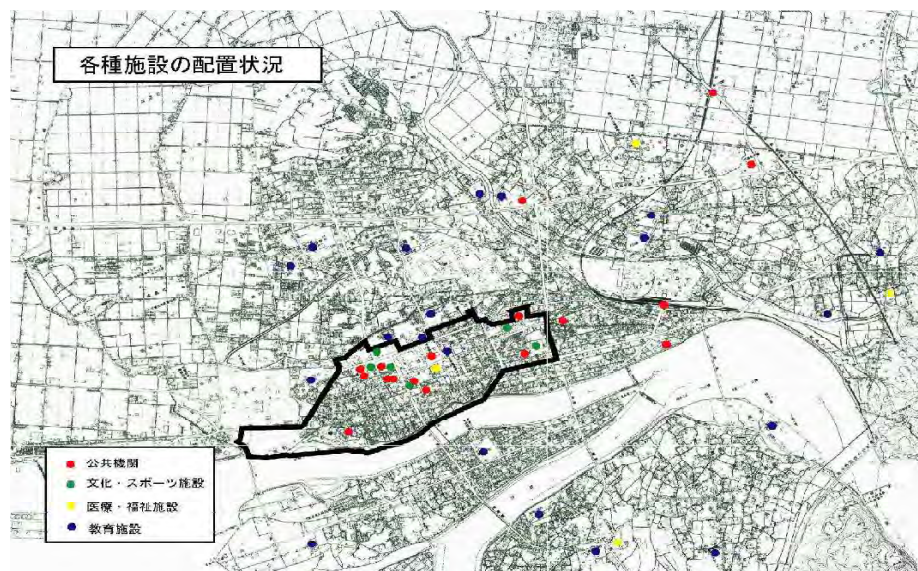
#### ①中心市街地における大規模建築物等の既存ストック概要

旧施設名	敷地面積	床面積	構造等	経過年数	利用状況
サティ	4,700㎡	10,267㎡	昭和49年5月開店	平成18年1月閉鎖 (閉店後14ヶ月)	解体中
三和ビル	867㎡	1,889㎡	昭和39年開店	平成16年10月閉鎖 (閉店後29ヶ月)	空き店舗
ユニオンファ ッションビル	6,238㎡	11,980㎡	昭和52年4月開店	平成15年7月閉鎖 平成18年12月一部開業	有料老人ホ ーム住宅型

資料：商政観光課調べ

## (2) 行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況及び移転計画

本市における行政機関、病院・学校等の都市福利施設の主な立地状況は下表のとおりであり、現時点では行政機関や病院・学校等の都市福利施設の移転計画はない。



### ① 行政機関

施設名	所在地	施設規模	区域との関連
八代市役所(本庁舎)	松江城町	16,423㎡	中心市街地内
やつしろハーモニーホール	新町	16,602㎡	中心市街地内
八代市立図書館	北の丸町	12,345㎡	中心市街地内
八代市立厚生会館	松江城町	8,669㎡	中心市街地内
八代市立博物館	西松江城町	8,997㎡	中心市街地内
八代市総合体育館	緑町	18,092㎡	中心市街地内
八代総合病院	西松江城町	3,230㎡	中心市街地内
八代市立病院	妙見町	5,650㎡	中心市街地外
八代保健センター	高下西町	6,087㎡	中心市街地外

資料: 商政観光課調べ

## ②病院・学校等の都市福利施設

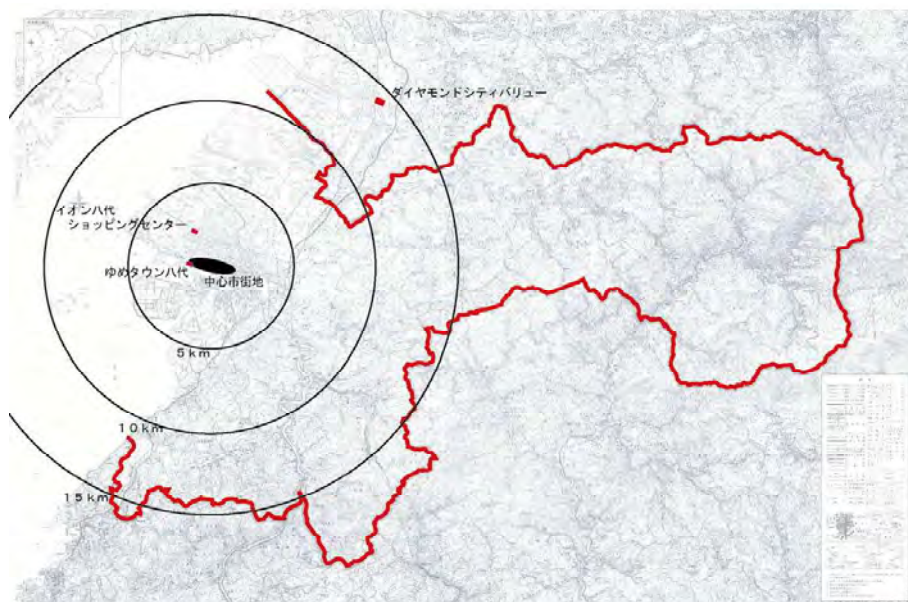
項目	施設数	内訳
幼稚園	12	市立12 私立5
小学校	38(6)	市立38 ( )内は分校数
中学校	15	市立15
高等学校	9	市立7 私立2
専修学校	4	八代実業専門学校 八代看護学校 熊本労災看護専門学校 九州国際カレッジ専門学校
高専・大学	2	八代工業高等専門学校 中九州短期大学
養護学校	1	私立1
図書館・文化施設	10	市立10
博物館	1	市立1
医療施設	145	

資料：平成17年度八代市統計年鑑

## (3)八代市及びその周辺の大規模集客施設の立地状況及び設置計画

本市及びその周辺の10,000㎡を超える大規模集客施設の立地状況は下表のとおりである。

現在、10,000㎡を超える大規模集客施設の設置計画はない。



店舗名	店舗面積	開店日	所在地
ゆめタウン八代	29,000㎡	平成17年6月22日	八代市建馬町
イオン八代ショッピングセンター	20,820㎡	平成16年11月27日	八代市沖町
ダイヤモンドシティバリュー	43,919㎡	平成9年11月1日	宇城市小川町

資料：商政観光課調べ

#### [4]都市機能集積のための事業等

これまで中心市街地の活性化に向けた取り組みとして、中心市街地における大規模遊休地への交流拠点施設整備や居住環境改善のための土地区画整理事業の導入及び同土地区画整理事業区域内への市営住宅の建設等を実施しており、都市機能の集積や街なか居住の推進に努めてきた。また、中心市街地内における生活道路については、歩行者優先の道路改良を行っており、歩行者の安全性確保による歩いて暮らせるまちづくりの実現を目指してきた。

今後も、歩道のバリアフリー化や憩いの空間としての広場整備、共同住宅の建設促進等の施策を実施することにより、街なか居住の推進を図るとともに、用途地域の見直し等土地利用規制の活用により、民間開発の適正な配置・誘導による都市機能の集積を図る。

#### 4.市街地の整備改善のための事業

- ①ガラッパ広場整備 ②水辺のプロムナード事業(建馬地区)(仮称)  
③本町緑地再生事業 ④中心市街地アクセス強化事業(袋町本町1丁目線改良) ⑤歩道のバリアフリー化(塩屋町通町線改良) ⑥松江城町本町2丁目1号線改良

#### 5.都市福利施設を整備する事業

- ⑦こどもプラザ事業(仮称) ⑧有料老人ホーム住宅型建設

#### 6.居住環境向上のための事業

- ⑨中心市街地居住促進事業(中心市街地共同住宅供給事業・熊本県街なか居住促進事業) ⑩中心市街地共同住宅建設

#### 7.商店街活性化のための事業及び措置

- ⑪大規模小売店舗立地法の特例措置 ⑫大型商業ビル開発  
⑬食品量販店建替え事業

#### 8.4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業

- ⑭路線バス体系の見直し

## 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### [1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### (1) 個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果等

中心商店街と中心市街地内の大型店(ゆめタウン)との連携により「中心商店街とゆめタウンを結ぶシャトルバスの運行」、「無料レンタサイクル提供」、「商店街のイベント情報等の共同発信」、「中元・歳末の大売出し事業の共同実施」等を行っており、今後も継続して実施する予定である。

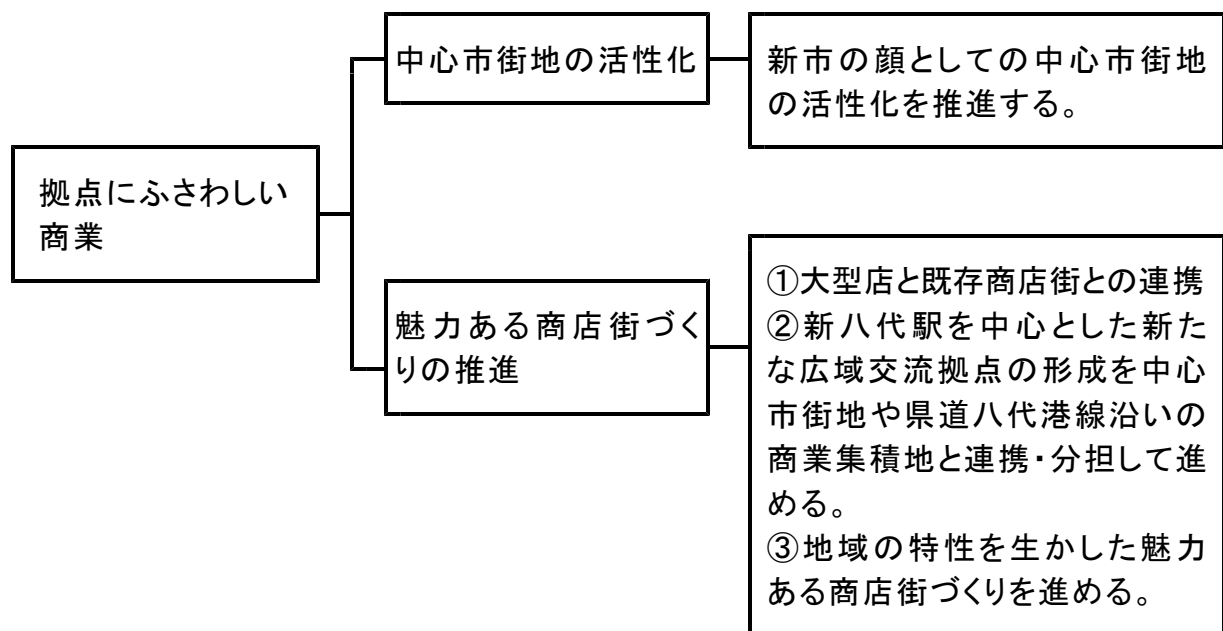
また、ガラッパ広場整備に関し、商業者、地権者、消費者、商工会議所、NPO、学識経験者、学生等20名で構成するワークショップを3回開催し、広場整備に当たって活発な意見交換が行われ、具体的な整備に関しても、設置するベンチ等の色や素材から施設整備後の運営・管理に至るまでの検討を行った。

道路整備に関しては、住民アンケート、利用者・事業者の実態調査、交通量調査等からなる交通体系調査を事前に行い、さらに実現可能性について地権者を含む地域住民へのアンケート調査や住民説明会、個別訪問等を行って事業実施の可能性を判断し、新計画へ盛り込んでいる。

### [2] 都市計画手法との調和等

#### (1) 新市建設計画

本市は平成17年8月1日に6つの市町村の合併により新たに誕生した。それに先立って、新市の施策の方向性を示す新市建設計画は、「市町村の合併の特例に関する法律(合併特例法)」に基づき八代地域市町村合併協議会により平成17年3月に策定されている。中心市街地の活性化については、その中で位置付けされており、その基本方針として拠点にふさわしい商業の振興を掲げ、施策大綱として、新市の顔として中心市街地の活性化を推進することとしている。





## (2) 都市計画マスタープラン

平成11年3月に策定した都市計画マスタープランは、目標年次を平成10年から平成27年までの20年間とし、都市全体の将来像と地域ごとの将来像を明らかにするとともに、都市づくりに明確な目標を与え、具体的な計画を決定する際の指針としている。中心市街地に関しては、全体構想の中で都心ゾーンとして位置づけ、本市のみならず、周辺町村を含む都市圏の魅力中心として商業業務機能やアミューズメント機能、行政、文化機能等の集積を図ることとしている。また、地域別構想の中で具体的な下記の目標と方針を掲げている。

### ① 中央地域まちづくりの目標

#### 「活力に満ち人々が集うまちづくり」

- ・水と緑と文化の香りのする商業・業務拠点の形成
- ・賑わいとやすらぎを感じる都市空間の形成／生産・物流拠点の整備

### ② 主なまちづくりの方針

- ・県南の中心都市にふさわしい都市基盤の整備と都市機能の強化を図る。
- ・多様な商業・業務機能の強化により、中心市街地の活性化を推進する。
- ・中心市街地周辺では市街地住宅や商業・業務機能等の様々な都市機能の配置を目指す。
- ・中心市街地から八代港にかけては、広域的物流ゾーン・商業・業務機能、生産ゾーン及び海洋型レクリエーションゾーンの形成を図る。
- ・中心市街地を中心とする都市景観形成を促進する。

### ③ 準工業地域における大規模集客施設の立地抑制

八代市都市計画マスタープランの一部見直しについて、都市計画審議会へ諮問を行い、平成18年10月3日、諮問のとおり了承された。このため、準工業地域については、コンパクトな市街地形成に向け、特別用途地区の活用による大規模集客施設の立地抑制に取り組むこととし、本市の都市計画マスタープランの土地利用方針に追記している。

### [3]その他の事項

#### (1) 熊本県との連携について

熊本県では、改正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の策定、推進体制の整備等、国の認定に向けた取り組みが円滑に進むよう対象の市及び民間主体を支援する体制を整えている。

また、県の重点施策を推進する元気プロジェクトの一つである「中心市街地活性化対策プロジェクト」を支援組織とし、商工観光労働部次長をリーダーとするプロジェクトチームを立ち上げ、次の項目に関して市の支援に当たることとしている。

- ・中心市街地活性化法関係法令、施策等の情報提供
- ・基本計画策定、推進体制の整備等に対する助言
- ・県が関係する事業の情報提供及び事業間調整

こうしたことから、新計画の推進に当たっては、その中核となる中心市街地活性化協議会のアドバイザーとして熊本県の商工政策課長、都市計画課長、八代地域振興局総務振興課長に助言等を行ってもらうこととしている。

#### プロジェクトチームの構成

商工観光労働部次長(リーダー)、土木部次長(サブリーダー)  
企画課長、地域政策課長、交通対策総室長、健康福祉政策課長、少子化対策課長、環境政策課長、商工政策課長、経営金融課長、観光物産総室長、農林水産政策課長、農業経営課長、園芸生産・流通課長、道路保全課長、河川課長、都市計画課長、建築課長、住宅課長

#### 県との協議状況

- 平成18年8月15日  
新計画に関する県商工政策課との協議
- 平成18年9月29日  
新計画に関する県商工政策課との協議(九州経済産業局協議を受けて)
- 平成18年12月19日  
新計画に関する県商工政策課との協議
- 平成19年1月23日  
新計画に関する県都市計画課及び商工政策課との協議
- 平成19年1月31日  
新計画(素案)に対する熊本県からの意見書

## (2) 環境等への配慮について

各種事業の実施に当たっては、下記の基本方針に基づき、環境等への配慮を十分に行うこととしている。

- ・可能な限り環境に配慮した製品を使用するとともに、リサイクルへの取り組みも併せて行う。
- ・事業実施に関して発生した廃材の徹底した分別や再利用に努め、ごみとなるものは極力少なくする。
- ・各種法令（騒音規制法、振動規制法、熊本県生活環境の保全等に関する例等）に基づく規制の遵守を行う。
- ・ヒートアイランド対策として緑化の推進に努める。

## (3) ユニバーサルデザインへの配慮について

「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」の観点から、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び熊本県やさしいまちづくり条例に基づき、特定施設の建設に関しては、出入口、通路、トイレ、駐車場等についての事前協議を義務付けている。

また、各種事業についてもユニバーサルデザインに配慮した事業の実施に努める。

## 12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針 に適合する ものである こと	意義及び目標に関する事項	1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針及び3. 中心市街地の活性化の目標に記載
	認定の手続き	認定申請は本市が行う。協議会の意見は9. [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2. 中心市街地の位置及び区域に記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項に記載
	その他の中心市街地の活性化に関する重要な事項	11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項に記載
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項から8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項までに記載
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3. 中心市街地の活性化の目標に記載

第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事 業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改 善のための事業に関する事項から8. 4から 7までに掲げる事業及び措置と一体的に推 進する事業に関する事項までに記載
	事業の実施スケジュールが 明確であること	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事 業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改 善のための事業に関する事項から8. 4から 7までに掲げる事業及び措置と一体的に推 進する事業に関する事項までに記載