

大学コンソーシアム熊本 地域創造部会 地域課題解決のための企画事業
「市民が住み続けたい、誰もが住んでみたいくなる、訪れたいくなるまち」
上質な生活都市

熊本駅と熊本城の間に位置する歴史的城内町

新町・古町地区の町屋再生事業

～若者が定住するための「リノベーション」～

【Keywords】文化財, 若者, 伝統文化, 地元愛, シェア

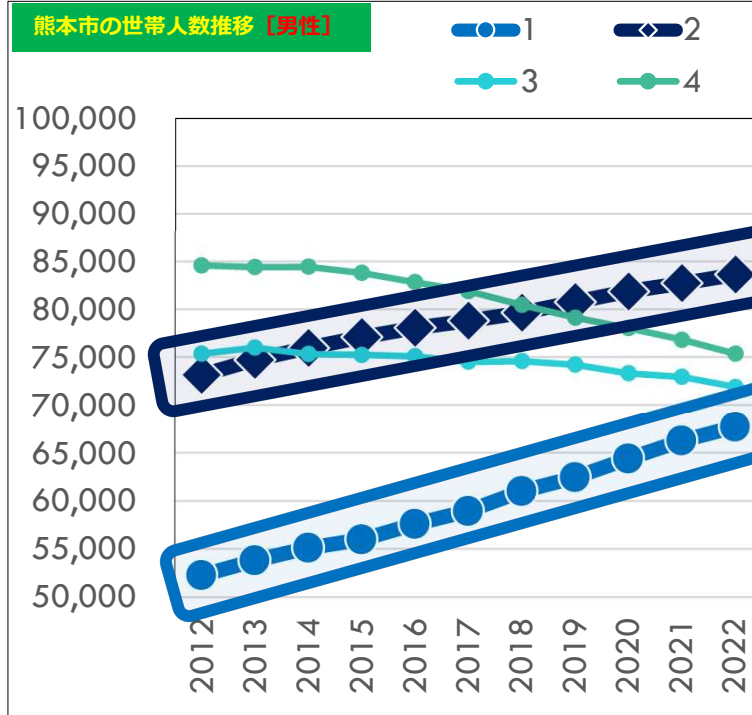
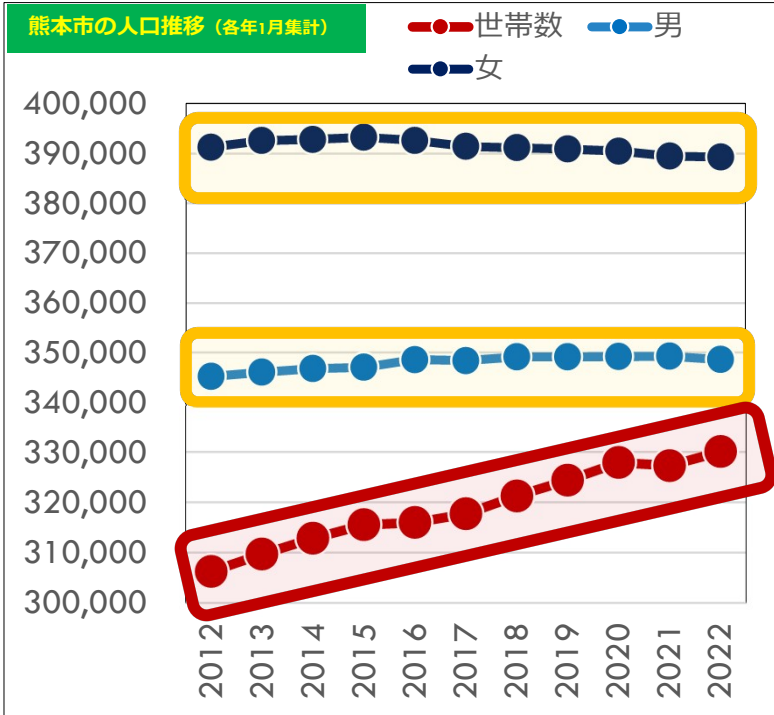
【Contents】

0. 熊本市の課題の一考察
1. 熊本市の空家状況
2. 課題提起と研究目的
3. 熊本城とその周辺
4. 新町・古町の人口・世帯数と空家
5. 筑波大学社会工学データサイエンス・ケースバンク
6. 【参考都市】鹿児島県出水市「伝統的建造物群保存地区」
7. 熊本市独自の自由度の高い「新町・古町地区保存活用計画」の策定
8. 本研究の戦略
9. 新町・古町地区でのインタビュー調査
10. 藤崎台球場「跡地」開発
11. まとめ

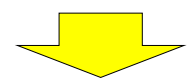
九州ルーテル学院大学
松本恋芽
(坂本研究室所属)

0. 熊本市の課題の一考察

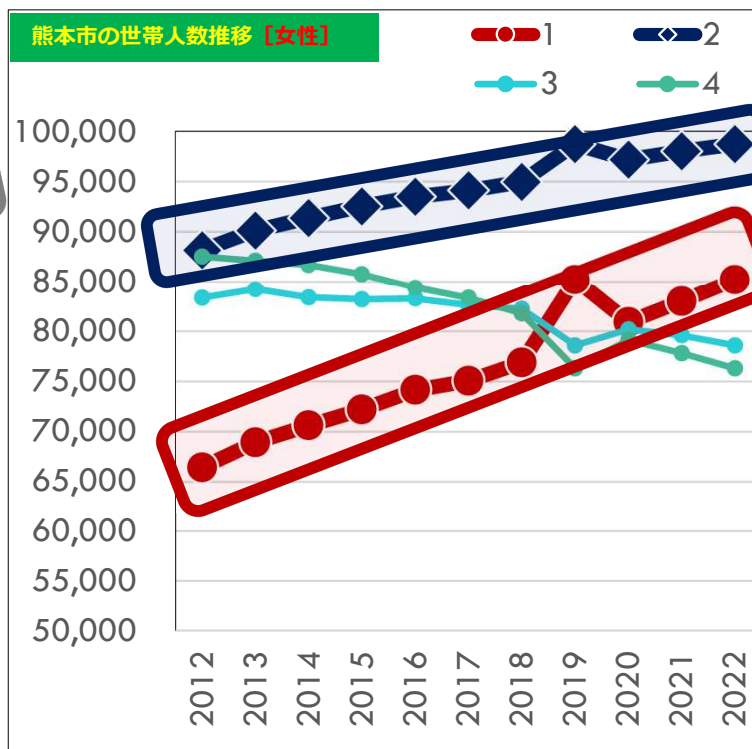
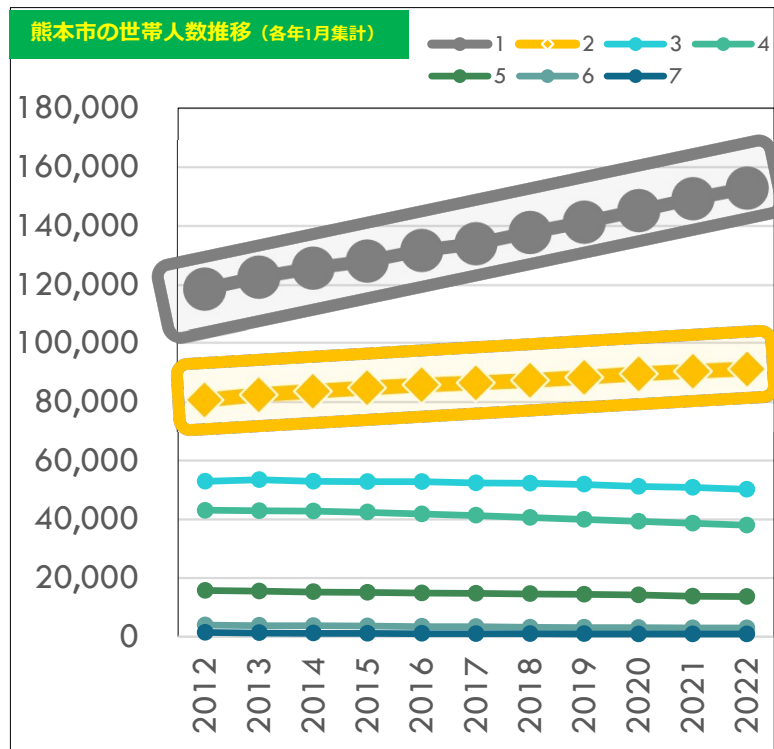
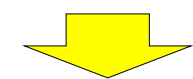
引用：熊本市統計情報室（2022）：<https://www.city.kumamoto.jp/>



○過去10年
◇熊本市の人口は74万
人で、ほぼ横ばい。
◇男女別人口ほぼ横ばい
男性35万人程度
女性39万人程度



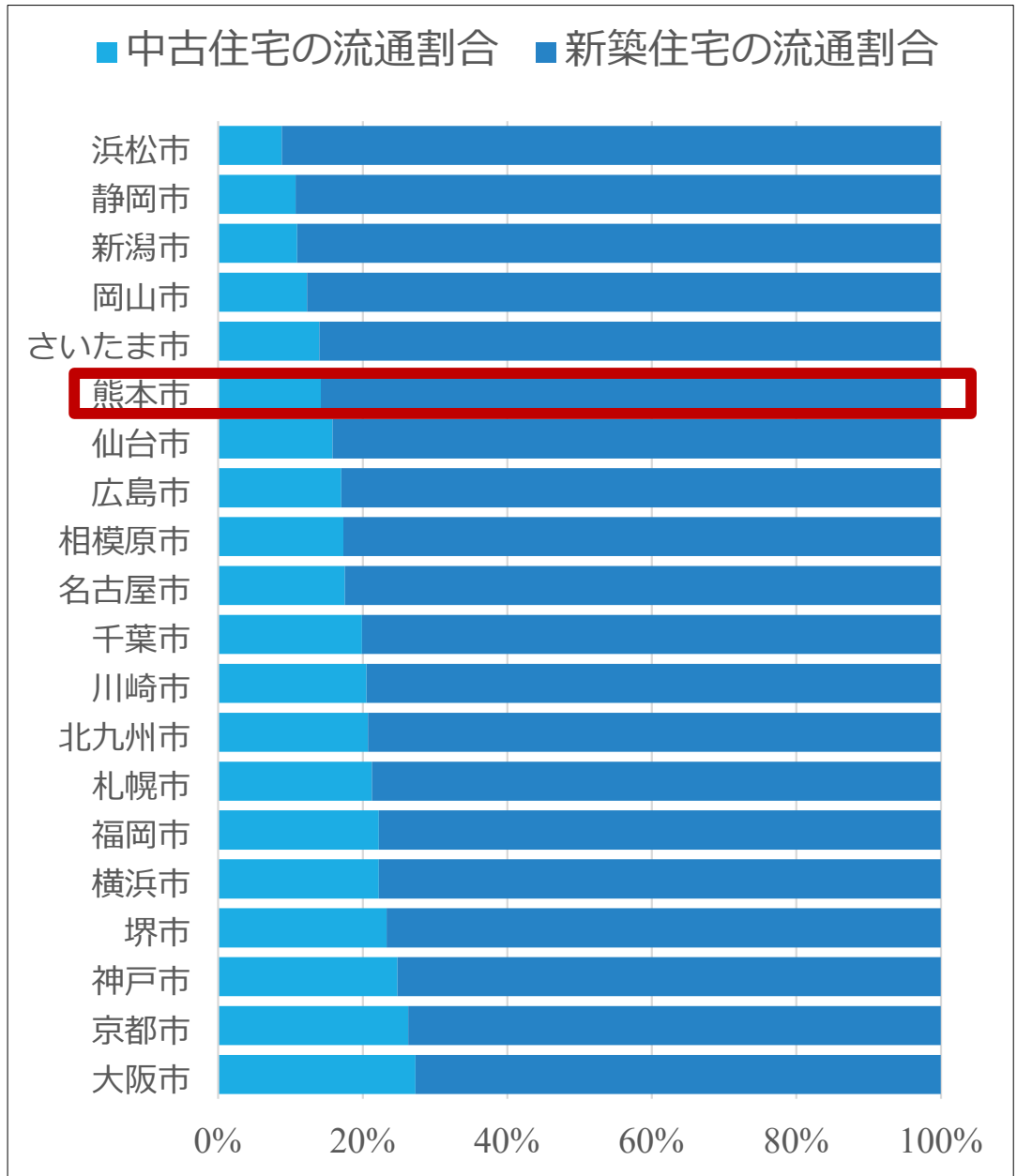
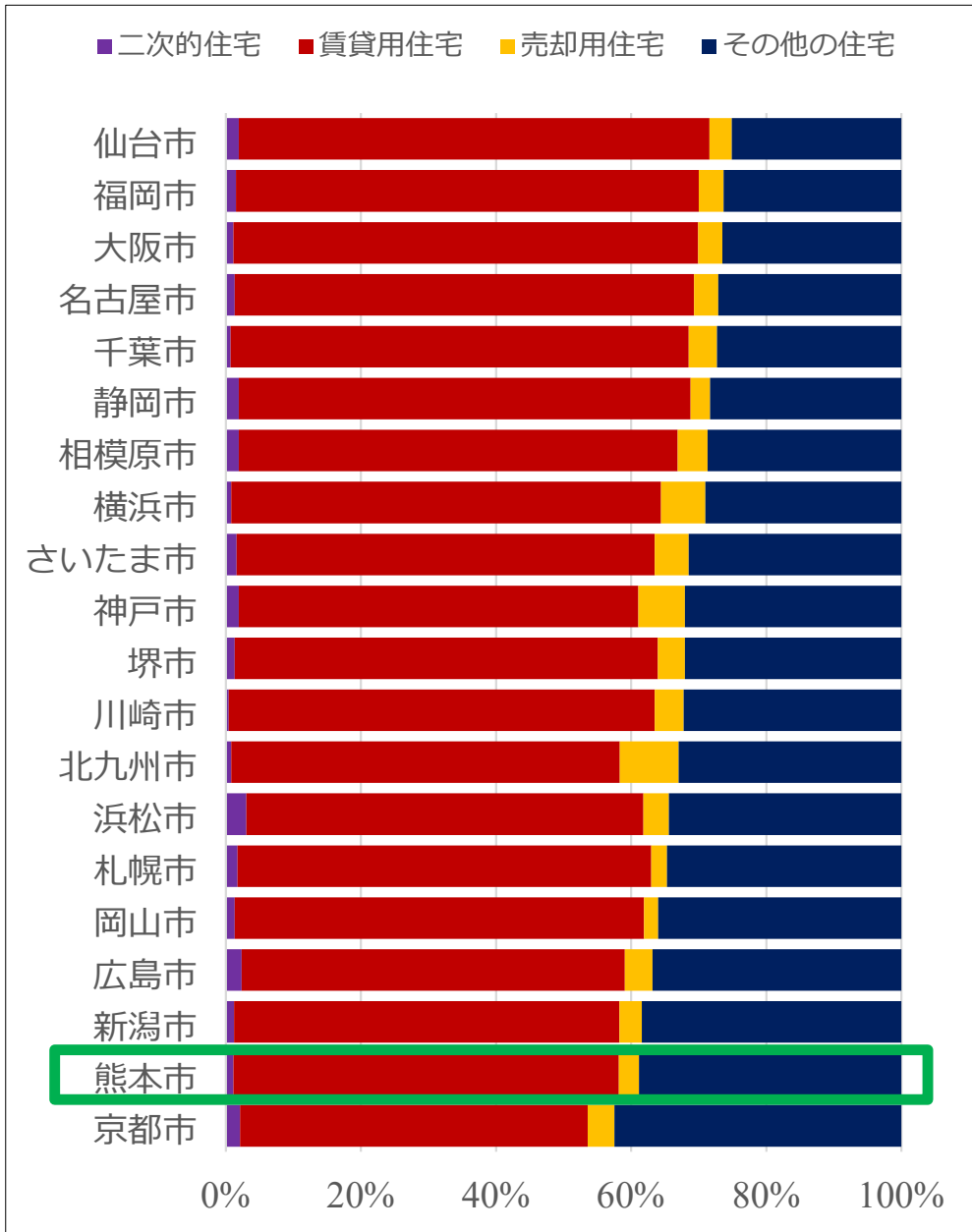
○世帯数は増加
+23,843世帯 (+7.8%)
[2012年比]



○1人もしくは2人世帯
が増加傾向(男女差なし)
◇3人以上世帯は減少

1. 【分析】熊本市の空き家状況

参考：熊本市空家対策課（2019）：平成30年住宅・土地統計調査結果



◆ 政令指定都市比較：熊本市では市場に流通していると想定される住宅（賃貸・売却用及び二次的住宅）が少ない

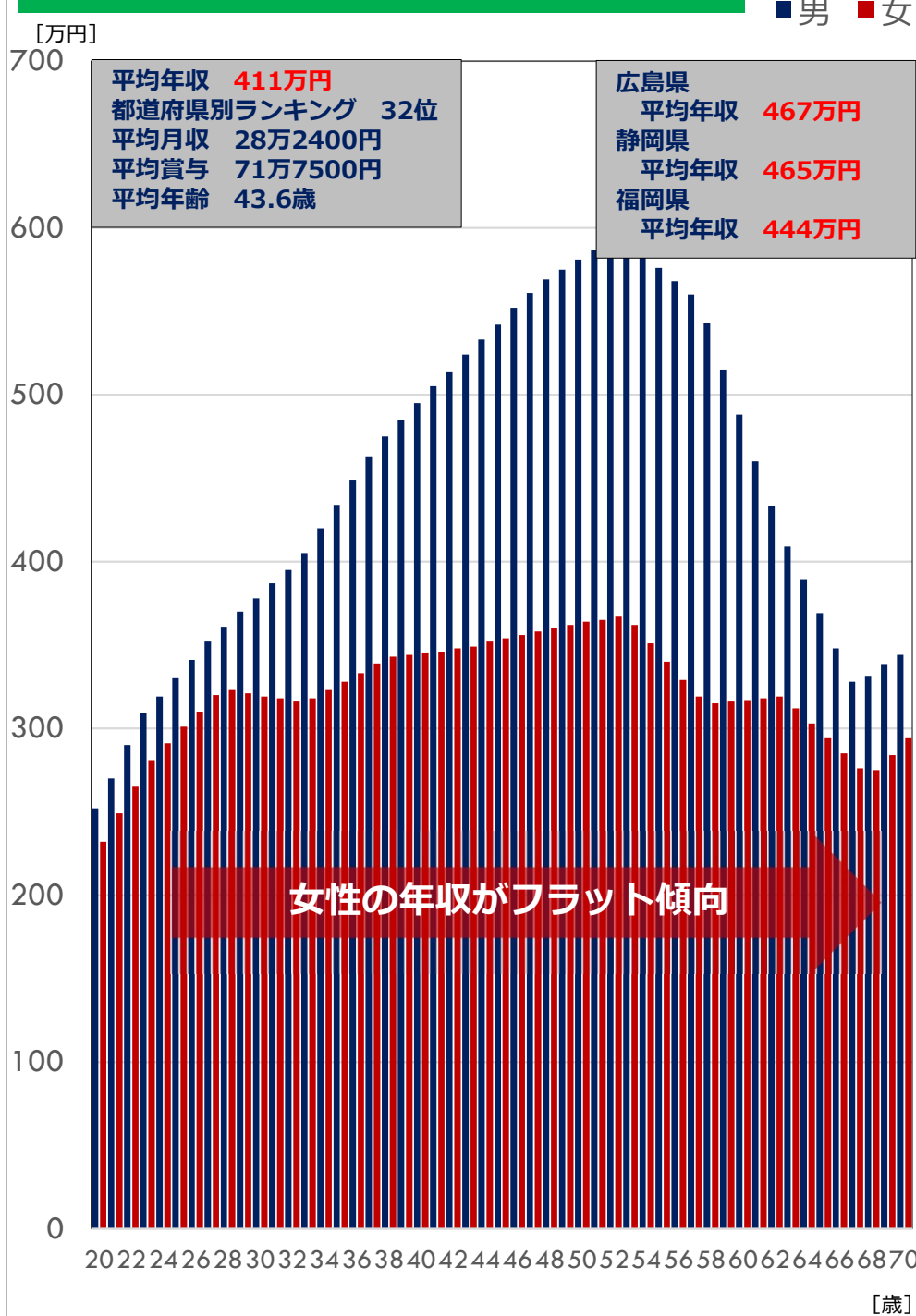
◆ 政令指定都市比較：熊本市では新築住宅の流通割合が高く、中古住宅の流通割合が低い

◆ 政令指定都市比較：熊本市は市場に流通していないと想定される住宅の割合が高い（その他の住宅）

2. 【何が問題か？】課題提起と研究目的

熊本市平均家賃（出典：スーモ（2020）単位：万円）

熊本県年代別所得推移（厚生労働省：賃金構造基本統計調査）

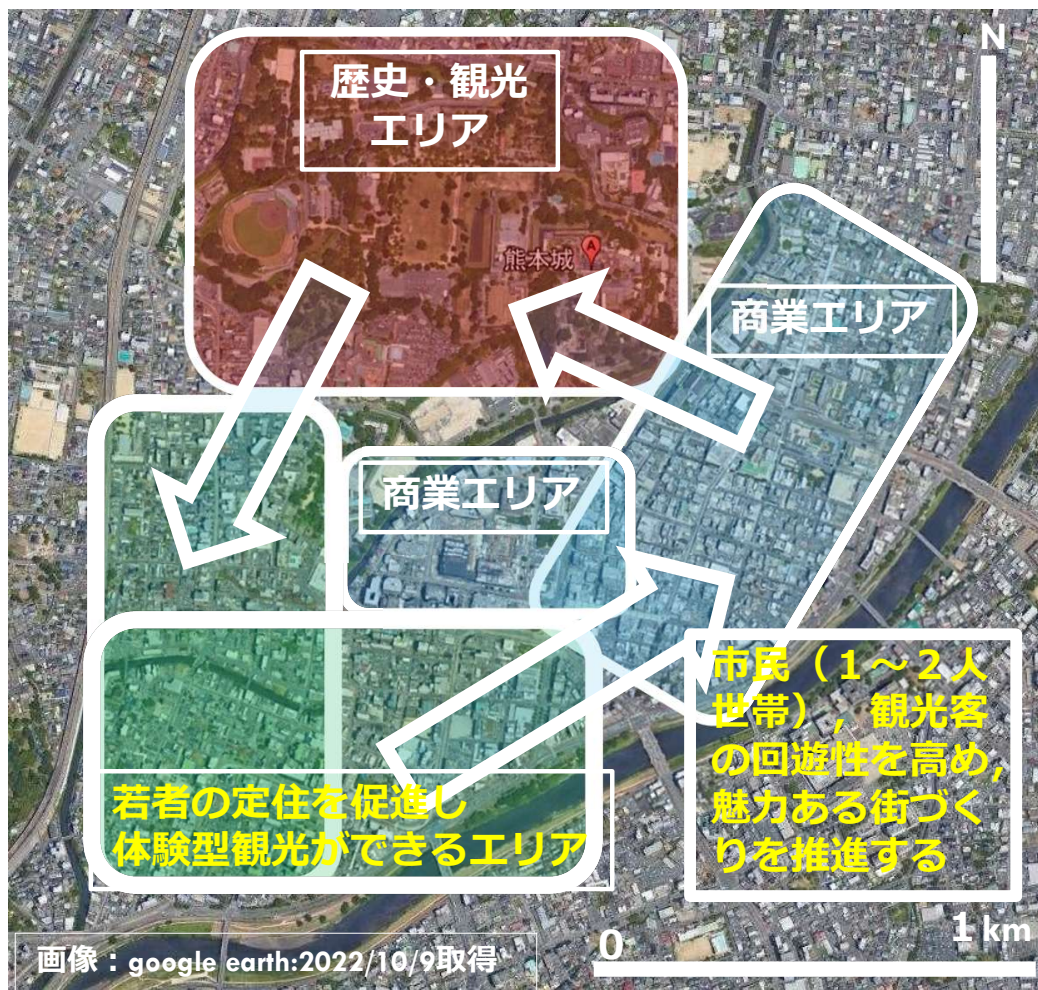


| | ワンルーム | 1K | 1LDK | 2LDK | 3LDK |
|-----|-------|-----|------|------|------|
| 中央区 | 3.9 | 3.8 | 5.5 | 7.1 | 9.2 |
| 東区 | 3.6 | 3.6 | 4.9 | 6.1 | 7.6 |
| 西区 | 4.4 | 4.3 | 5.8 | 7.1 | 8.9 |
| 南区 | 4.0 | 3.9 | 5.2 | 6.3 | - |
| 北区 | - | 3.8 | 4.8 | 5.7 | 6.9 |

【問題点】 人口減少が少ない熊本市において、**男女とも1人もしくは2人世帯が増加**している。他の政令指定都市と比較すると、**世帯数の増加に対して、市場に流通していない住宅が多い。**少ない所得（特に女性）に対して家賃の占める割合が高い。**安価で豊富な住宅物件が求められる。**

【課題】 熊本市内に定住を希望する1～2人世帯に対して、**魅力的で安価な住宅を提供する方法を研究**

3. 【熊本市の魅力】熊本城とその周辺



【提 案】熊本城及び熊本市内中心地域に近い

「新町・古町」地区の町屋再生 若者が定住するエリア「リノベーション事業」

※リノベーション（RENOVATION）

「機能・価値の為に改修、その家での暮らし全体に対処した包括的な改修」



熊本市観光ガイド（熊本市：<https://kumamoto-guide.jp/joukamachi/>）

【新町地区】

熊本城の正面にあたり、5つの城門に囲まれた城内町で、短冊形の町割の中には、御家中の武家屋敷と町人町とが混在する、全国でも珍しい町

【古町地区】

火事による延焼防止および有事の際の軍事拠点として碁盤目状の中心に寺を配した"一町一寺"の町割の中に、坪井川の荷揚げ場を有する問屋が軒を連ね、物流の拠点として発展

熊本の歴史・伝統を感じ、若者・旅行者の心に触れるエリア

熊本城

新町
古町

上下
通
サクラマチ

4. 新町・古町の人口・世帯数と空家

| | 令和4年（2022） | | 平成27年（2015） | | 平成22年（2010） | |
|------|------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|
| | 世帯数 | 人口 | 世帯数 | 人口 | 世帯数 | 人口 |
| 慶徳校区 | 2,509 | 3,753 | 2,272 | 3,557 | 1,962 | 3,182 |
| 一新校区 | 5,790 | 10,177 | 5,120 | 9,750 | 4,877 | 9,588 |
| 五福校区 | 2,361 | 4,005 | 1,979 | 3,700 | 1,672 | 3,301 |
| 計 | 10,660 | 17,935 | 9,371 | 17,007 | 8,511 | 16,071 |

※数字は各年4月1日現在。

※出典：熊本市統計局（2022）：<http://tokei.city.kumamoto.jp/content/ASP/Jinkou/default.asp>



【調査結果】
住宅数：1537軒
空家件数：144軒
空家率：9.4%

新町古町地区の空家調査結果



歴史的建造物の空家も多数存在

5. 【参考研究】筑波大学社会学データサイエンス・ケースバンク

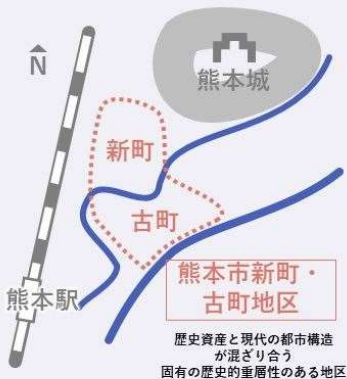
被災した歴史的市街地の変容実態

熊本市新町・古町地区の町屋建築に着目して

地区の歴史資産や
形成過程の整理

現地調査・資料調査
による変容分析

復旧復興に有効な
施策へ留意すべき事項



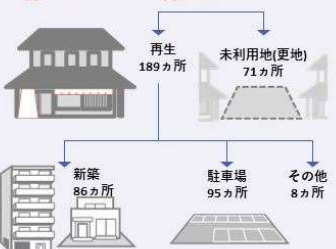
地区の「町屋建築」に着目

2008年調査によると445棟が存在していた

この研究にて新たに
悉皆調査 → データ化

445棟の現地調査

残存：183棟 減失：260棟 不明：2棟
約40% 約60%



+ 資料調査

・被災の前にも町屋建築
年々減少が
震災前後で異なった
変容実態

+ ヒアリング調査

・復旧復興過程にて
町屋建築の新たな
活用事例も...
変容実態を分析

・地震そのものの外力に
耐えるための対策

・地震前にも改築等による外観の変化が
資料により確認される様→残存率高い
平時のメンテナンスの重要性

・現存の町屋建築の状況
等を所有者以外が把握

・平時より所有者同士でつながる
仕組みづくり・・・ヨコのつながり

・復旧復興の段階に応じた
制度の必要性

・公的支援・制度というタテの支援

・所有者の意思の重要性

・平時：所有者に対する情報提供や地域の
理解を得ること
・復旧復興過程：意思に寄り添う仕組み



引用：高橋佑太郎 (2019)：被災した歴史的市街地の変容実態—熊本市新町・古町地区の町屋建築に着目して—, 2019年度筑波大学大学院博士課程システム情報工学研究科修士論文.



【注目点】いまでも熊本市の
希少な歴史的建造物
が失われている！



【研究結果】 [高橋 (2019)]

2008年には、445棟の町屋建築が確認されていた新町・古町地区では、熊本地震による被災によって2019年7月時点で、残存する町屋建築が183棟にまで減少した(-262棟)。

6. 【参考都市】 鹿児島県出水市「伝統的建造物群保存地区」



【概要】 [参照：出水市（2017）：武家屋敷（出水ふもと伝統的建造物群保存地区）について]

○平成7年、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定。

- ・出水麓は、出水郷に赴任する薩摩藩士の住宅兼陣地として、中世山城である出水城の麓の丘陵地帯を整地して作られた。
- ・出水は、肥後(現在の熊本県)と薩摩の国境の町として、藩の防衛上重要な町
- ・出水には数多くの薩摩藩士を郷士として住み着かせ、藩境の防衛の任に当たらせた
 - ・武家屋敷とそのまち並みは、当時からの薩摩藩士の気風を今に伝える

○国の重要伝統的建造物群保存地区に選ばれたこの地区は、面積約44ヘクタールの広さ。



出水市立出水小学校「御仮屋門」



選定住宅の改築協議



閑静な麓地区

市民に愛され、誇りとされる都市の創造と継承

【伝統的建造物群保存地区とは】 昭和50年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足し、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになった。市町村は、伝統的建造物群保存地区を決定し、地区内の保存事業を計画的に進めるため、保存条例に基づき保存活用計画を定める。国は市町村からの申出を受けて、我が国にとって価値が高いと判断したものを重要伝統的建造物群保存地区に選定する。

[文化庁（2022）：伝統的建造物群保存地区]

画像一部引用： <https://www.izumi-navi.jp/spots/detail/2>

7. 熊本市独自の自由度の高い「新町・古町地区保存活用計画」の策定

「伝統的建造物群保存地区」選定に係る条件（参考）

伝統的建造物群の位置・形態等の特性を維持する

伝統的建造物群以外の建造物の制限→歴史的風致を著しく損なうことがないこと

【熊本市】新町・古町地区での再建も含めた空家リノベーション等に係る設計・施工・維持・管理・賃貸契約等への支援とルール作り（5年以内）

【概要】建造物の外観は、統一感を出し、内装・利用法は所有者及び契約者の意思に任せる



**歴史的建造物による統一感ある町の中で、多様な用途に使用
（旅館・ホテル・カフェ・シェアハウス・多様な商家・・・）**

熊本市の歴史的建造物を保存・活用

多様な生き方ができる空間の創造

1～2人世帯に魅力的な賃貸住宅を提供

滞在することが心地よく感じる空間がある町

後世に熊本の城下町文化を引き継ぐ

脱マイカーによる環境配慮型生活

新たな価値や雇用を創出する地域環境

住民による自立型歴史的都市の創造

9. 新町・古町地区でのインタビュー調査①

珈琲回廊

最高マーケティング責任者 堀 可奈子 氏

熊本市中央区西唐人町20



1. 新町・古町地区へ開業した理由

- ・ 町屋（古い建造物）を活用したコーヒーショップを開業希望。地区100年を超える建造物があるため開業へ踏み切った。
- ・ 城下町を利用したビジネスをしたかった。

【Concept】 荒物屋や削り節の店として使われてきた築120年の町屋をリノベーションした珈琲豆屋。約11カ国20種類の豆を取り扱っており、注文を受けてその場で生豆から焙煎している。奥には喫茶スペースを配置しており、心地いい町家の空間を体験できる。町家の並ぶこの街の真の価値をビジネスに繋ぎ、熊本の城下町界隈が更なる賑わいと利益を生み出す街にする。

(<https://www.coffeegallery.online/about>)

2. 開業時の苦勞と行政からの支援・内容

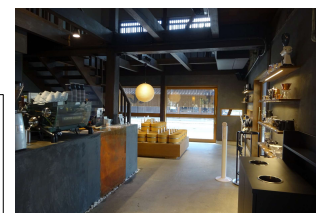
- ・ 開業まで3年ほどかかった。京都の町屋をイメージしていたが、場所を借りるのに苦勞した。
- ・ あてにしていた行政からの補助金等が地震によって遅延したが助成金を得ることができた。

3. 新町・古町地区のリノベーションへの期待

- ・ （県外からの観光客に期待するのではなく）熊本人が熊本で楽しめる仕組み作り。

4. 新町・古町の観光への貢献

- ・ 歩いて楽しめる町にしたい。
（駐車場設置からの脱却）



9. 新町・古町地区でのインタビュー調査②

PRISTINE熊本店

シippマスター 田崎 理帆 氏

熊本市中央区中唐人町16

ピュアリュ西館1階

【Concept】ファッションが世界2位の環境汚染産業と言われる中、「PRISTINE」は「清らかな汚れのない状態をずっと維持しつづけていく」という願いを込めて、1996年に誕生したアバンティの自社ブランドです。持続可能な、毎日の暮らしに寄り添うライフスタイルをオーガニックコットンを通して提案しています。 (<https://www.pristine-official.jp/philosophy>)



1. 新町・古町地区へ開業した理由

- ・東京に本店がある。最初は水前寺に出店したが、古い建造物を活用したショップを開業したかった。
- ・Vegiee Root's から声掛けをもらい、移転。

2. 開業時の苦労と行政からの支援・内容

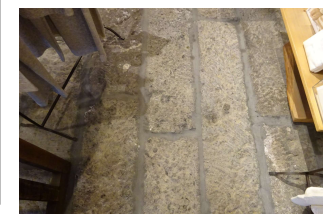
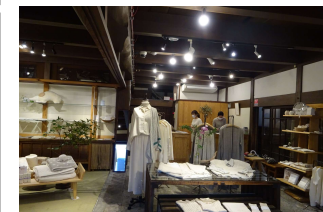
- ・ショップは平成元年に移築した。
- ・建造物・梁、欄間などは古い建造物のものを移築し使用している。

3. 新町・古町のリノベーションへの期待

- ・店前の歩道が狭いため、歩行者が歩きづらい。歩道の拡幅をお願いしたい→2023年度着工予定
- ・町全体のSNS活用が推進され、情報発信が積極的になされるよう支援してほしい

4. 新町・古町の観光への貢献

- ・知名度が高まり、多くの人に認知されるようになると、観光業に貢献できるようになる。



9. 新町・古町地区でのインタビュー調査③

Vegiee Root's 店長 竹部 遥 氏

【Concept】天然のもの・無添加のもの・より安全性の高いものを求め続けて、地元九州で育まれた自然栽培（農薬・肥料不使用）の米・野菜をはじめとして、天然菌の発酵食品など、こだわりつくしたアイテムを取り揃えている。また、オリジナル商品も年々充実し、全体で約600種ほどの品ぞろえがある。
(<https://nh-purely.co.jp/beiji/>)

熊本市中央区中唐人町15



1. 新町・古町地区へ開業した理由

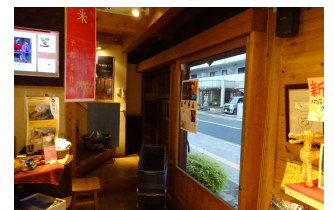
- ・ 環境保全型（オーガニック）ショップを開業し、自然環境の保全に貢献したいため。
- ・ 環境保全の考えを示すために、伝統的建造物が活用できる地区へ出店した。

2. 開業時の苦勞と行政からの支援・内容

- ・ 140年前の建造物であるため、すきま風や冷暖房に苦勞している。
- ・ 熊本市都市デザイン課の支援があり、街路樹や歩道拡幅整備などが現在計画されている。
- ・ 唐人町通りの再整備の検討がなされている。特に令和3年度より 明八橋前～唐人町通りの道路空間を対象に、道路空間の再整備の検討が始まった（市都市デザイン課）。

3. 新町・古町のリノベーションへの期待

- ・ 樹木のある町づくり
- ・ 歩道を拡幅し、歩行者にやさしい町づくり

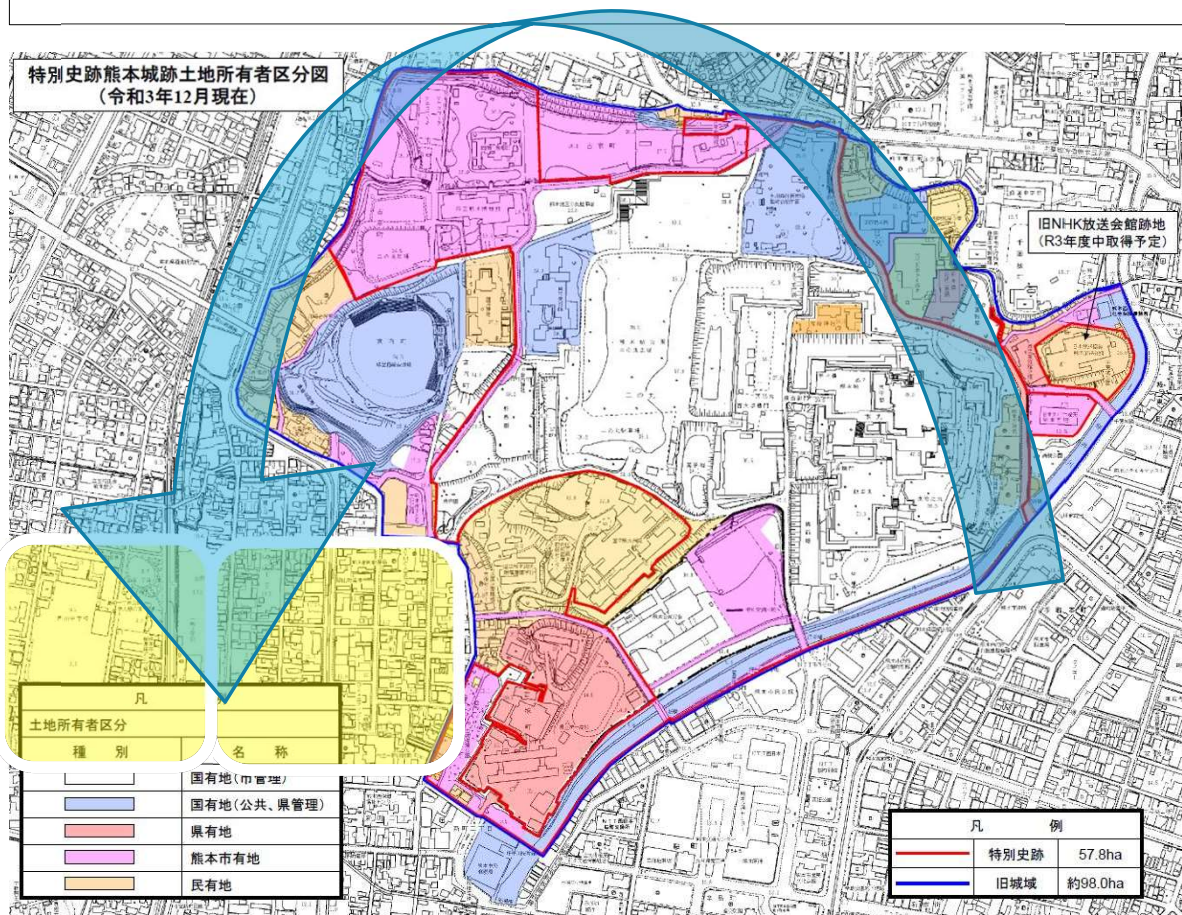


9. 新町・古町地区でのインタビュー調査まとめ

1. **歴史的建造物の保存と多様な活用に係る設計・施工・維持・管理・耐震施工・賃貸契約等への支援及びルール作り**
2. **新町・古町地区全体の情報発信（SNS, メディア等）と全国への周知活動**
3. **地区全体の環境整備（歩道拡幅, 街路樹の設置等）と災害等への備えとしての公園整備（観光客等の避難場所確保）**
4. **多様な業種が出店する地域の創造と, 観光客の回遊性を促進する熊本城エリア, 商業エリアへの移動パターンの創出**
5. **県内居住者が何度来ても楽しめる体験型ショップの出店と, 滞在が心地良い空間の創造**

10. 藤崎台球場「跡地」開発

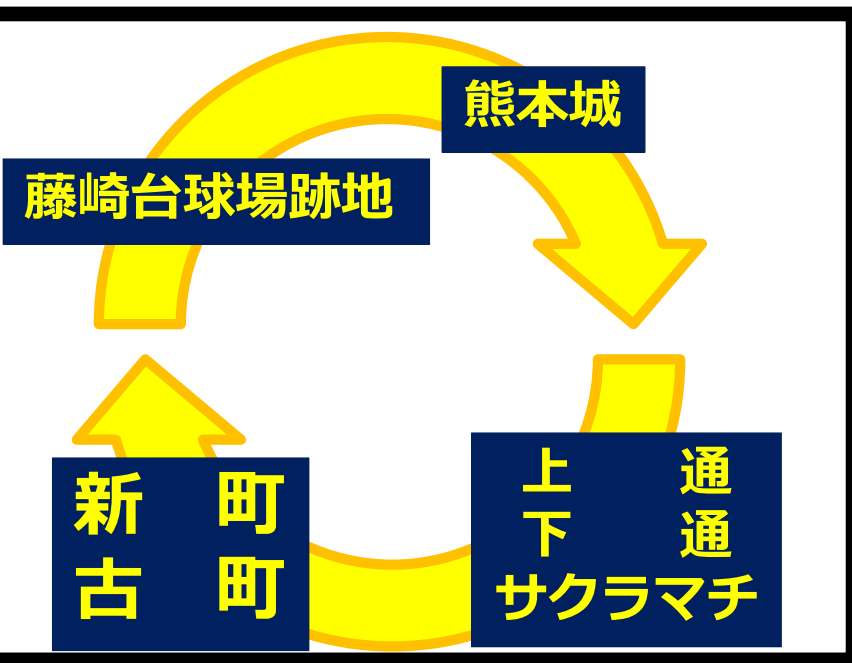
ヤクルト村上宗隆選手三冠王日本選手最多56本本塁打を受け、**県知事「新球場設置」を真剣に考える**
(2022/10/3 スポーツ報知, TBS, RKK, 熊日等の報道を参照)



出典：熊本城総合活用事務所（2021）

【藤崎台球場】：

- ・ 球場地は、藤崎八幡宮の跡地。
- ・ 1877年の西南戦争でクスノキ群を残して焼け落ちる。
- ・ 藤崎八幡宮が東に約3km離れた現在地に再建される。
- ・ 藤崎台には軍関係施設、陸軍病院となる。
- ・ 戦後には熊本大学附属病院藤崎台分室となる。



- ・ 現在、**国有地（県管理地）**となっている。
- ・ 国指定特別史跡の指定地外である。
- ・ 国指定天然記念物「**藤崎台クスノキ群**」

今回の提案

熊本市における SDGsを実現するためのまちづくり案

含まれる目標リスト

1. 貧困をなくそう
3. すべての人に健康と福祉を
5. ジェンダー平等を実現しよう
7. エネルギーをみんなに、そしてクリーンに
8. 働きがいも経済成長も
9. 産業と技術革新の基盤をつくろう
11. 住み続けられるまちづくりを
12. つくる責任，つかう責任
13. 気候変動に具体的な対策を
17. パートナリーシップで目標を達成しよう

