

# 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」～

九州ルーテル学院大学  
松本恋芽

地域課題の選択②「政令指定都市移行10年今後の熊本市のあり方について」

### 1. 問題の所在

熊本市の現状を分析すると、2012年から2022年にかけて、市の人口は約74万人で推移している(男性35万人、女性39万人)が、世帯数は増加している(図1)。この世帯

数の増加を分析すると、1人世帯もしくは2人世帯が増加し、3人以上世帯は減少していることがわかる。また熊本市の空家住宅の状況を分析すると、中古物件や賃貸物件として市場

に流通している割合が、他の政令指定都市と比較して低い(熊本市空家対策課, 2019)。加えて熊本県民の年間所得は約411万円と、都道府県別ランキングでは32位であり、静岡県、広島県等と比較すると、50万円程度低い。さらに女性の年収推移は、非正規雇用で就労している場合が多いことから、男性ほど年齢による昇給が見られず、年間300万円程度でフラットに推移する(厚生労働省, 2022)。つまり核家族化が進行する熊本市において、空家が賃貸等住宅物件に活用されるケースは、他の政令指定都市と比較して少なく、平均的な年収に占める賃貸等の割合が高い(スーモ, 2020)。こうしたことから、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し、さらにそこから新た

な熊本市の魅力を生み出す行政施策を考えることを研究課題とした。

### 2. 新町・古町地区の現状分析/調査内容

熊本市新町・古町地区は、熊本城の南西に隣接し、熊本市中心市街地へも徒歩で行ける場所に位置している。人口は17,000人程度である(熊本市統計局, 2022)。新町地区は、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、全国でも珍しい町であり、古町地区は、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した、熊本の歴史・伝統を感じることのできるエリアである。また近年、歴史的建造物を活用した様々なカフェや商店等が開業し、若者や観光客に人気がある空間になっている。

しかし現地では伝統的な建造物が多数見られる中で、それらが活用されていない場合や、空地が目立つ。そして空き地は駐車場スペースになっているケースが散見できる。そこで本研究では、新町・古町地区の空家の具体的現況を調査することとした。調査方法は以下のとおりである。

- ・ゼンリン地図(2020年版)による建築物把握
- ・調査員による外観目視調査
- ・聞き取り調査
- ・調査票記入
- ・写真撮影
- ・現地の特典(地図補正)

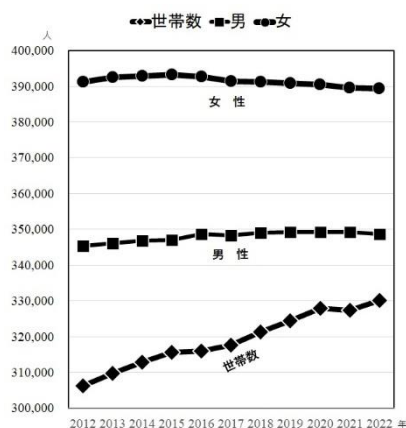


図1 熊本市の男女別人口推移及び世帯数推移(縦軸:人)  
[熊本市統計情報室(2022)]

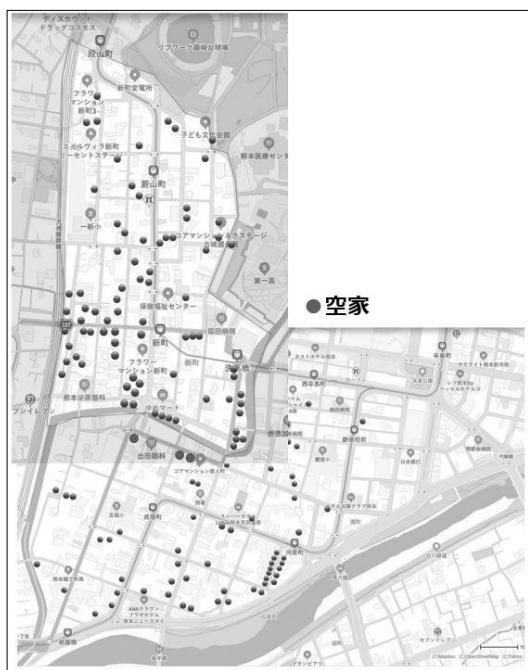


図2 新町・古町地区の空家分布図

この調査結果を図2に示す。本研究における調査住宅数は1537軒、空家件数は144軒、空家率は9.4%と高い値であった。ここでは目視によって多数の伝統的な建造物が存在していることも確認することができた。高橋(2019)による町屋研究によると、2008年では445棟の町屋建築が確認されていたが、熊本地震による被災によって2019年7月時点では残存する町屋建築が183棟にまで減少した(-262棟)ことがわかっている。

例えば鹿児島県出水市における伝統的建造物群保存地区の保全活用を例に考えると、行政によって手厚く保全されている伝統的建造物は、「市民に愛され、誇りとされる都市の創造と継承」に大きな効果を持つ。また観光に対しても良い経済効果を与えることがわかっていることから、町屋建築が減少していることは、熊本市にとって大きな課題である。

### 3. 新町・古町地区の「自由度の高い」保存活用計画の策定

現在、熊本市は城下町の風情を感じられる町並みづくり協議会与協働して「新町・古町地区の城下町の風情を感じられる町並みづくり事業」を展開しているが、熊本地震後、実施された助成事業は6箇所のみである。先にも述べたが、町屋は減少しており、この事業によって歯止めがかかる可能性は低く、むしろ建造物の廃屋や放置は、時間経過とともに加速

する可能性が考えられる。それゆえ今回の提案は、熊本市が主体となり、5年程度をかけ、新町・古町地区の町屋保存活用計画を策定することである。これは、新町・古町地区における空地の活用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を規定する。ここでは空家をリノベーションする際、建造物の外観は、新町・古町地区の町屋・武家屋敷の統一感を出すよう制限しつつも、内装やその利用法は、所有者及び契約者の多様な意思に任せ、行政はこれを指導監督し、補助事業としてさまざまなフォローをする。これにより1人世帯もしくは2人世帯用住宅を増加させ、加えて多様な業種が出店することができる地域の創造と、観光客の回遊性を促進する熊本城による歴史・観光エリア、中心市街地にある商業エリアへの移動パターンを創出し、県内外から何度来ても楽しめる、滞在が心地良い空間の創造を目指すものである。

この保存活用計画を策定することによって、歴史的な建造物による統一感ある町並みの中で、空家や空地を多様な価値観に応じた多様な用途に使用できるようになり、長期滞在型ホテルや旅館、カフェ、シェアハウス、商家等、多様なものが出現できるようになる。

### 4. まとめ・今後の展望など

新町・古町地区の町屋を再生し、多様な価値観やそれに応じた活用をすることは、上質な町づくり及び新しい雇用の創造に繋がり、加えて今後の熊本市の大きなテーマであるSDGsの目標リスト1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17に該当するものである。今後は熊本市の財政負担等も考慮し、どの程度の補助事業ができるのかを具体的に考察していきたい。

### 参考文献

- 厚生労働省(2022):賃金構造基本統計調査
- 熊本市空家対策課(2019):平成30年住宅・土地統計調査結果
- 熊本市統計情報室(2022):<https://www.city.kumamoto.jp/>
- 熊本市・城下町の風情を感じられる町並みづくり協議会(2013):新町・古町地区の城下町の風情を感じられる町並みづくりガイドライン, 44p.
- スーモ(2020):熊本市平均家賃, <https://suumo.jp/>
- 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。