

## 熊本最大級の再開発始動

～ 中心市街地活性化を担う～

日本不動産研究所 熊本支所  
不動産鑑定士 伊牟田 徹

### 事業費は約500億円

熊本市中心部の将来の活性化を担う桜町再開発事業が都市計画決定され、事業認可に向けて動き出した。

再開発事業費としては、約500億円の熊本最大級の事業で2018年春の完成を目指している。予定地は熊本交通センターの約3.7ヘクタールで、予定建築物として、商業施設、ホテル、マンションなど地上15階、地下1階建ての大型複合施設と、コンベンション施設となる地上7階、地下1階建ての約3,000人を収容できるメインホールを持つ「MICE（マイス）施設」で、それぞれの地下1階部分にはバスターミナルなどが設置される予定である。



「桜町再開発事業の完成予想図」

出典：熊本市 HP

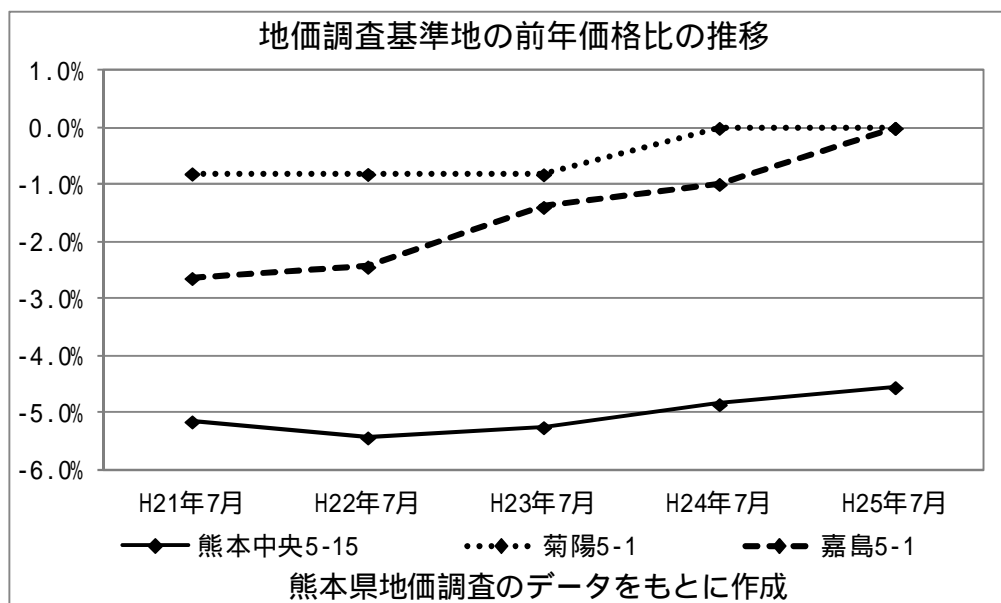
運営・販売事業者として、ホテルはリゾートトラスト（名古屋）、マンションは住友不動産（東京）、MICE 施設は熊本市で、商業施設のキーテナントとしては県民百貨店が有力視されている。

施設周辺は公園・広場として整備することも決定しているため、中心市街地でありながら閑静で緑豊か、さらに熊本城まで望められることから、ホテル・マンションとしても好立地であることは間違いのないだろう。

ただし、桜町周辺が賑わいをみせるのは、熊本城のお城祭りや桜の時期等に限られており、周辺住民の主な買物は、自家用車で気軽に行ける郊外の大型商業施設が多いのが現状である。

### 地価は5%程度下落

その状況を反映して熊本県地価調査の前年価格比は、郊外の大型商業施設周辺の基準地（グラフの菊陽5-1と嘉島5-1（ゆめタウン光の森とイオンモール熊本の周辺））は平成25年7月時点では、両者とも横ばいとなっているが、桜町周辺の基準地（熊本中央5-15）は依然として5%程度下落を示している。



したがって、桜町再開発事業によって、商業施設が完成しても、その指向性が大きく変化することは難しいため、当該事業の成功の鍵を握るのはMICE施設である。

### 会議などの誘致が鍵

宿泊場所に関してはシティホテルの実績のあるリゾートトラスト運営のホテルが設置されること、空いた時間には商業施設や近くの熊本城を散策できること等から、当該施設での会議やコンサート等を開催することにより、課題であった中心市街地の回遊性向上の解決策と目されており、このような魅力を活かして会議のコンベンションやイベントの誘致ができるかが今後の課題となる。

MICE施設は熊本県外の人が集まる施設として強みがあるが、足下の商圈である熊本県内の人を集められないと複合施設として運営するのは厳しい。そのため、郊外の大型商業施設から中心市街地に人の流れを呼び戻す起爆剤になることを期待したいところである。

以上