

○提案内容

(1) 実現したい都市のビジョン

<本市が目指す将来ビジョン>

本市の最上位計画であり、地方版総合戦略を兼ねる、『新・第5次荒尾市総合計画』では、本市の将来像として、『しあわせ創生 あらお』と定めている。人口減少や超高齢社会の対応、地域経済の活性化などの課題を克服するための重点戦略である『あらお未来プロジェクト』では、まちの創生に関する施策として、「しごと」と「ひと」の好循環の舞台となる、環境に優しく、高齢者が歩いて暮らせ、子育てしやすい魅力ある未来志向の都市モデルを構築することを目指している。具体的には、都市のコンパクト化の推進や、地域公共交通ネットワークの適正化、地域高規格道路である有明海沿岸道路の整備促進、南新地地区区画整理事業を通じた中心拠点の再生、地域の防犯・防災能力の強化、エネルギーの地産地消の推進などを重点戦略としている。

また、荒尾市立地適正化計画では、総合計画との整合を図りつつ、都市づくりの基本方針を『スマートコンパクトシティあらお』としており、今後加速度的に進行する人口減少・少子高齢化にしなやかに対応し、将来にわたって活力ある荒尾を維持するため、「まち」に活力を取り戻し、市民が安心して暮らせる、「しあわせ」を実感できる「人幸増加都市」を目指すこととしている。

併せて策定している荒尾市地域公共交通網形成計画においても、将来都市構造のイメージは、都市と自然の調和を背景として、2つの中心拠点（荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺）を核として、日常生活の利便に資する都市機能が、主要な公共交通軸沿線に集積する都市構造を、公共交通ネットワークの維持・強化と連携して実現することにより、人口減少下においても、誰もが快適に安心して暮らせる都市を目指している。

これら、総合計画や立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画の将来像や基本方針を具体的に実現するため、本市では、廃止した競馬場の跡地を有効活用して、中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地「南新地地区」を新たな都市機能誘導の重点地区として、平成28年度から約34.5haの土地区画整理事業を推進している。現在、地区のコンセプトや土地利用方針の立案等を行っている状況であり、道の駅や子育て世代を包括的に支援する施設の整備についても検討を進めている。

南新地地区は、熊本県の北の玄関口として、また、本市の顔・ゲートウェイとして、新たな都市機能の集積を図り、第4次産業革命技術により生活が変わる「Society5.0」を体感できるまち、活動（使いたい時間）の充実に必要なヒト・モノ・コトが集まるまちを目指すとともに、南新地地区のまちづくりが、中心拠点である荒尾駅周辺全体の活性化や、市域全体に活力を波及させることを目指す。

<南新地地区の具体的なビジョンの方向性(案)>

- 子供からお年寄りまで全ての人が心豊かに健康で快適に過ごせる居住環境・交流環境を創出し、住む人・訪れる人が生きがいや幸せを感じ、全体が賑わいと活力に満ちたまち
- 高齢者や移動困難者を含むあらゆるひとが快適に移動できるとともに、多様な移動ニーズにこたえるまち
- 脱炭素化と域内電力循環を両立するまち
- 雨水貯留、排水処理による中水の活用(災害時を含む)をはじめとした資源循環型のまち
- 道路や電力、水などのライフラインが災害に強いまち
- 有明海に臨み、雲仙普賢岳を望む臨海部のロケーションと調和したまち

(2) 新技術の導入により解決したい都市の課題

※課題については、別紙3の(ア)～(シ)の課題分野への対応を記載ください(複数ある場合は、課題ごとに対応を記載ください)

解決する課題のイメージ	課題の分類
(ア)交通・モビリティ: 路線バスやオンデマンド相乗実証実験等を通じたタクシー等の最適な交通モードの構築(路線バス等の利便性低下の抑制、公共交通の維持に要する財政負担増加の抑制等)、次世代自動車(EV等)の導入促進によるエネルギーマネジメントとの連携	
(イ)エネルギー: 市内に存在する大規模な再生可能エネルギー発電所等の電力を地域で消費する地産地消・域内経済循環の仕組みづくり(電力に関する支出の域外流出抑制、地域新電力会社による電力料金の削減、FIT終了後を見据えた再生可能エネルギーの域内活用等)、地域エネルギーマネジメントシステムの構築(EV等との連携、蓄電池の普及促進等)、自営線による効率的な電力供給	(ア) (イ)
(ウ)防災: 有明海沿岸道路の延伸による災害時の緊急連絡路、無電柱化による緊急時の輸送路の確保及び電力の安定供給、蓄電池の整備促進による緊急時の電力供給	(ウ)
(オ)観光・地域活性化: 南新地地区への道の駅の整備を通じた交流人口拡大・地域経済活性化、道の駅等を起点としたグリーンランド・万田坑・荒尾干潟など地域観光スポットの回遊性向上	(オ)
(カ)健康・医療: 75歳以上の人口増加に伴う医療需要や介護需要の増加を見据えた健康づくりの推進(熊本大学と連携した認知症コホート研究の推進、公共交通と連携した高齢者の外出機会の増加促進、保健・福祉・子育ての総合的な支援施設の整備との連携等)	(カ)
(ク)環境: 荒尾干潟水鳥・湿地センター(ビジターセンター)を拠点とするラムサール条約湿地「荒尾干潟」の景観保全、EV等の環境負荷が少ない車両の導入促進	(ク)
(サ)コンパクトなまちづくり: 都市機能の中心拠点への誘導・集約、地域公共交通網の適正化、環状骨格道路を軸とした地域内幹線道路の整備	(サ)

(3) 具体的に導入したい技術(既に想定しているものがある場合)

- 次世代モビリティ・システム(自動運転移動サービス公共交通やオンデマンド型の乗合タクシーなど)
- AIを活用した需給予測に基づく発電・蓄電の制御など、地域エネルギーマネジメントシステム
- ゴミ箱の満空状態をセンサーで検知して回収作業の効率を高める「スマートガベージ」
- 通行量を測定するセンサーと連動して街灯の明るさをリモート制御する「スマートライティング」
- 駐車場の空き状況を可視化して来訪者に情報を提供する「スマートパーキング」
- 情報のオープンデータ化、市民の意見を投稿できる機能も兼ねた住民参加型まちづくりを支える情報プラットフォーム
- ライブカメラ映像のAI分析によるまちの安全性の確保
- 電子マネーや電子ポイントのモバイル決済をはじめとしたデジタル決済によるキャッシュレス化

(4) 解決の方向性(イメージでも可)

- 電力、水、ガス、廃棄物、移動、健康など、住民の都市生活における情報を広く収集し、交通領域や医療、エネルギー供給管理をはじめとした幅広いサービスに活用。
- 自動運転移動サービス公共交通やオンデマンド型の乗合タクシーなどにより、高齢者や移動手段を持たない人だけでなく、多様な移動ニーズに対応する。また、路線バス等の公共交通維持に対する財政負担を低減する。
- 地域新電力事業者がまち全体のエネルギーデータを見える化、地区内に設置された太陽光発電等により調達した地区内電力を供給しながら、余剰電力も蓄電技術(EVを蓄電池として活用するケースも含む)により活用する。
- 認知症コホート研究による健康に関する情報やGPS等による位置などの情報を、健康づくりや介護予防、高齢者見守りに活用し、地域包括ケアシステム構築の推進を図る。

(5) その他

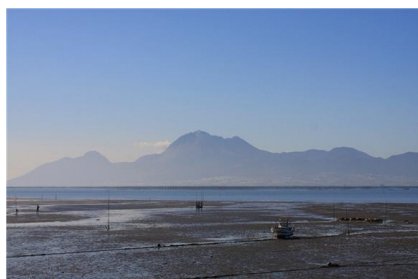
- 南新地地区土地区画整理事業(URと連携、平成23年12月に廃止した荒尾競馬場の跡地について、平成28年度から中心拠点の先導的な開発地、新たな都市機能誘導の重点地区として、約34.5haの土地区画整理事業を推進している。)
- 南新地地区ウェルネス拠点形成に係る基本構想策定検討調査(UR・JTと連携、平成30年度から、南新地土地区画整理事業のコンセプトや土地利用方針の立案等を行っている。)
- 地域エネルギーの有効活用等を中心としたまちづくりに関する連携協定(平成29年11月、三井物産(株)、グローバルエンジニアリング(株)との三者協定を締結し、エネルギーの地産地消の推進や次世代自動車等の電動インフラの整備に関することなど、市の活性化に資する様々な取組みを推進中。)
- オンデマンド型相乗りタクシー実証実験(上記連携協定に基づき、現在実施中(2019年1月21日から2月1日まで)、既存のタクシー(タクシー事業者が運行)に、複数の乗客が相乗りするサービスでAIシステムがルートを自動計算。)

○部局名・担当者・連絡先(電話及びメール)

部局名	担当者	連絡先(電話)	連絡先(メール)
総務部 政策企画課	宮本 賢一	0968-63-1273	kenichi.28932@city.arao.lg.jp

南新地土地区画整理事業

～人・自然・新たな交流を育む ウェルネス拠点～



事業地区より
雲仙普賢岳を臨む



地区の概要

荒尾市は熊本県の西北端に位置し、北は福岡県大牟田市、西は有明海を隔て長崎県・佐賀県に面する県境のまちです。

当地区は荒尾市の北西部に位置し、東は国道389号に接し、西は有明海に面した、旧荒尾競馬場の跡地が大半を占める、国道沿道の既存住宅地等を含む面積約35haの地区です。

荒尾競馬場が平成24年3月に閉鎖し、荒尾駅に近い大規模空間地の効果的な活用が求められました。

外部有識者などによって構成される「荒尾競馬場跡地活用検討委員会」から平成24年12月に跡地活用の基本コンセプト『人・自然・未来をつなぐ あらお再生拠点』～新たな価値を創造し、次世代に引き継ぐ荒尾市の新たなシンボルへ～の提言を頂き、競馬場跡地を中心に周辺地域の整備検討を進め、南新地土地区画整理事業として平成28年11月に熊本県から認可を受け、事業計画を決定しました。

その間、有明海沿岸道路（地域高規格道路：国施行）の（仮称）荒尾北IC整備が事業決定するなど、本地区の早期の有効活用も期待されます。

また、本市は今後の人口減少・超高齢化社会に備えたまちづくりを目指し、立地適正化計画を平成29年3月に策定しました。その中で「緑ヶ丘地区周辺」と「荒尾駅周辺」は、市の将来を支える中心拠点として位置づけています。

当地区は「荒尾駅周辺（中心拠点）」における先導的な開発地であり、交通利便性の高さや大規模空間地の特性を活かして、市の目指すべき都市像を具現化するまちづくりコンセプトを定め、荒尾市の顔、ゲートウェイとして新たな都市機能の集積を進めてまいります。

荒尾市

- ・人口：53,098人
(24,127世帯：H30.3末)
- ・面積：57.37km²
(用途地域 16.86km²)
(DID 7.97km²)



荒尾市の位置図



地区位置図

まちづくりコンセプト

『人・自然・新たな交流を育む ウェルネス拠点』

本地区は「荒尾駅周辺」の先導的な開発地として、立地適正化計画の目指す都市像を念頭にまちづくりを進めるものであり、子どもからお年寄りまで全ての人々が、心豊かに健康で快適に過ごせる居住環境・交流環境を創出する

また、有明海の豊かな自然環境や交通利便性などの地区の魅力を最大限に活かして人の流れを創り、人の流れが創る交流と賑わい、交流と賑わいが生む仕事や居住など、たくさんの「幸」循環を支えるまちを創生する

これらのことから、住む人・訪れる人々が生きがいや幸せを感じながら「健康」であること、そしてまち全体が賑わいと活力に満ちた「健康状態」を持続し、市域全体に活力を波及させることを目指し、地区のまちづくりコンセプトに掲げる

コンセプトに基づく土地利用方針

◆有明海に面した豊かな自然環境を活かし、良質な居住拠点を形成

- ・ラムサール条約に登録された生命豊かな有明海の干潟、雲仙を背景に干潟に映える夕日の眺望など、**地区の豊かな自然環境**は、訪れる人々に感動と癒しを与えてくれる
- ・自然を感じて散策したくなる**公園緑地機能**、気軽に歩いて行ける**買物施設**などを**地区に誘導し、良質な居住拠点を形成**する

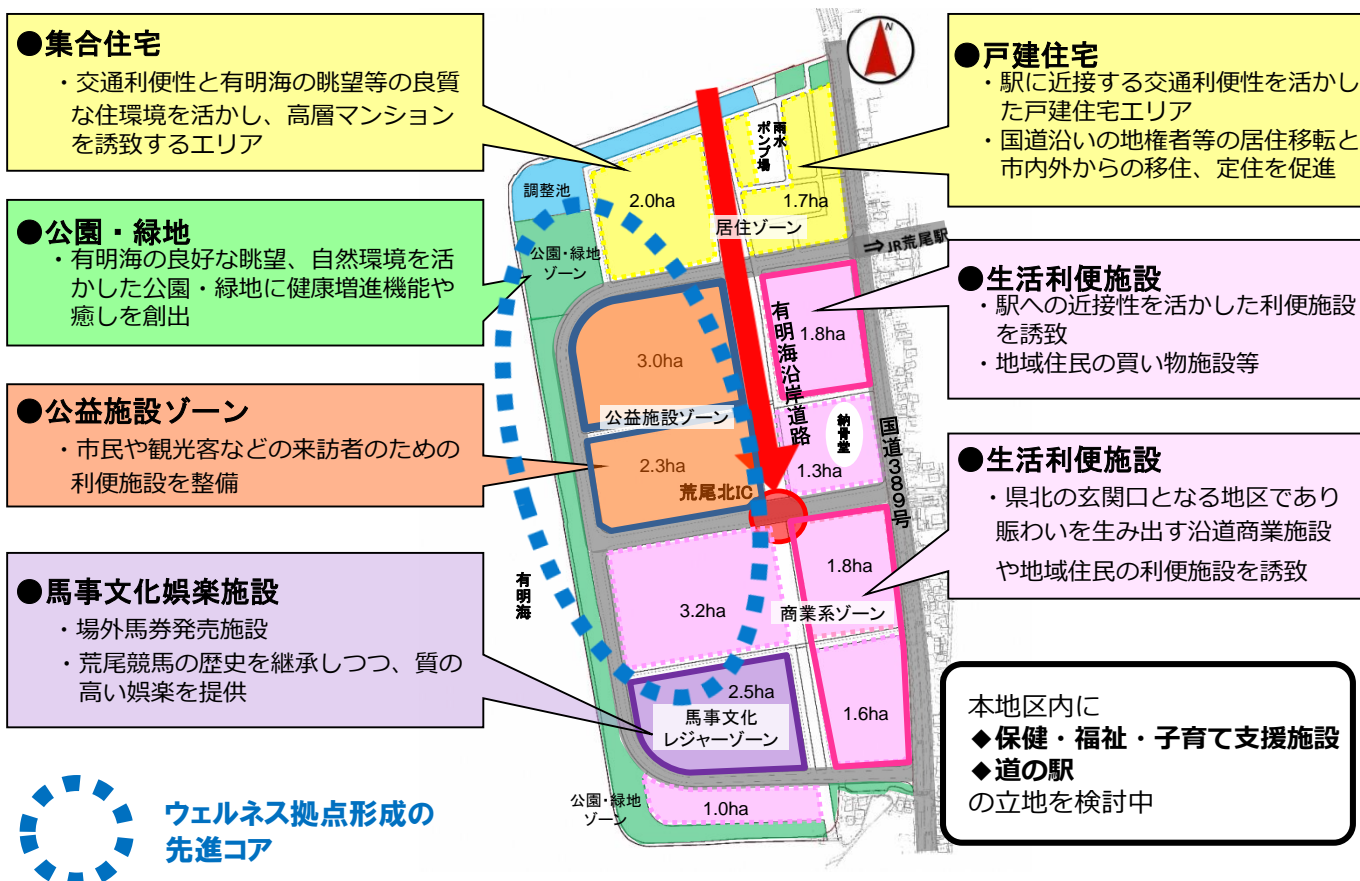
◆子どもからお年寄りまで、多様な世代が安心して過ごせる交流拠点を形成

- ・高齢者の生活支援や介護予防に資する交流の場や、孤立しがちな子育て世代の交流の場が求められている
- ・**保健・福祉・子育て支援施設の誘導**により、多様な世代が必要な支援を受けられ、市民相互の交流や市域を越えた出会い、ふれあいを通じて社会参画意識や地域への愛着を次世代に引き継ぐ**コミュニティ拠点を形成**する

◆交通アクセスを活かした、人々が集う観光・レジャーの発信拠点を形成

- ・荒尾駅から徒歩圏内に位置し、有明海沿岸道路のインターチェンジ整備が決定するなど、**広域的な交通利便性**に恵まれた立地である
- ・たくさんの人々が立ち寄り、あるいは目的地として訪れるような**体験レジャー**や**娯楽機能**の誘導、**ならびに地元特産品の販売機能**などの誘導を図りながら、**地域経済の活性化と農水産業の生産性向上につながる地域振興拠点を形成**する

土地利用方針イメージ



南新地土地区画整理事業

◆事業計画（第1回変更）

事業名称 : 荒尾都市計画事業 南新地土地区画整理事業

事業の目的 : 本地区は、旧荒尾競馬場の跡地が大半を占めているため、未利用地が多く、効果的な活用が求められている地区である。

本事業は、広大な遊休地の有効活用を図るために土地を整理し、都市基盤（道路・公園等）の整備により宅地利用の増進を図ること及び有明海沿岸道路と一体的なまちづくりにより、都市機能の集積を図り、JR荒尾駅周辺全体の活性化につなげることを目的とする。

施行者 : 荒尾市

施行面積 : 約34.5ha

施行期間 : 平成28年11月25日から平成38年3月31日（清算期間を含まない）

事業費 : 約56.3億円

減歩率 : 平均43.51%（公共減歩率17.86%、保留地減歩率25.65%）

計画人口 : 約1,000人

用途地域 : 準工業地域（現行） ※用途変更について検討予定

<区域図>



<施行前後面積対照表>

(単位:ha)

項目	施行前面積		施行后面積		
公 共 用 地	道路	4.05	12%	6.37	18%
	公園・緑地	—	—	3.26	9%
	水路等	2.23	6%	1.69	5%
	合計	6.28	18%	11.32	33%
宅地	28.24	82%	15.95	46%	
保留地	—	—	7.24	21%	
測量増減	0.00	0%	—	—	
合計	34.52	100%	34.52	100%	

◆これまでの経緯

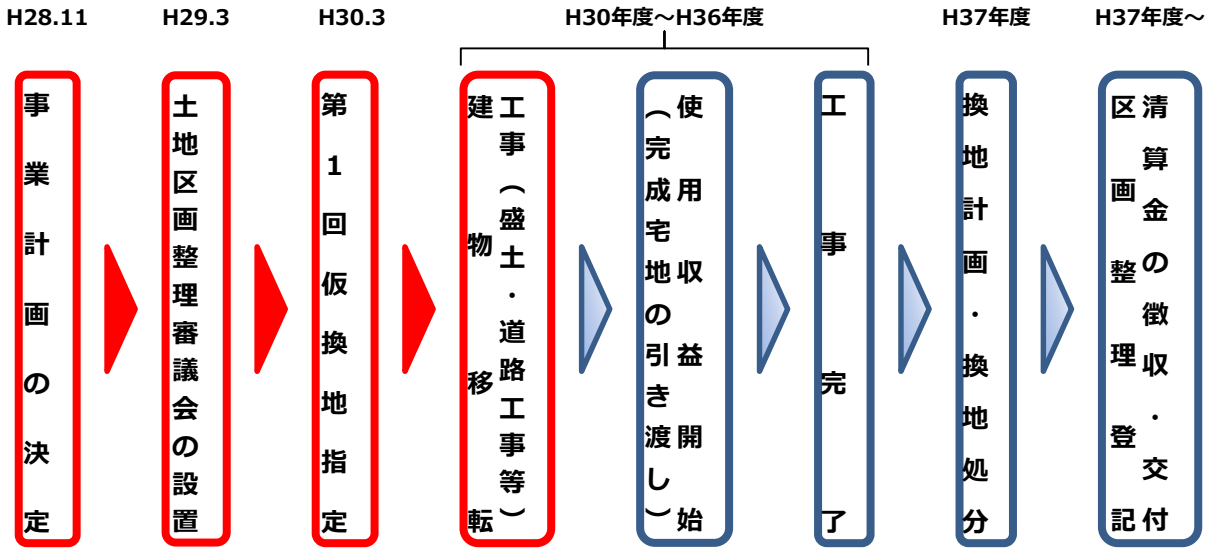
- 平成24年3月 荒尾競馬場（熊本県・荒尾市の一部事務組合）が閉鎖【荒尾市】
- 平成24年12月 荒尾競馬場跡地活用検討委員会が市長に「荒尾競馬場跡地の活用」に関して提言【荒尾市】
- 平成27年4月 有明海沿岸道路（大牟田市～長洲町）が都市計画決定【国】
- 平成27年9月 有明海沿岸道路の測量着手【国】
- 平成28年3月 都市計画道路及び土地区画整理事業区域の都市計画決定【荒尾市】
- 平成28年9月 土地区画整理事業に係る事業推進支援等の基本協定締結【荒尾市・UR都市機構】
- 平成28年11月 土地区画整理事業の事業計画決定【荒尾市】
- 平成29年3月 立地適正化計画の策定【荒尾市】
- 平成29年4月 土地区画整理審議会発足【荒尾市】
- 平成29年8月 申出換地説明会【荒尾市】
- 平成30年2月 第1回事業計画変更決定
- 平成30年3月 第1回仮換地指定



マジャッキー
(荒尾市のキャラクター)

事業の流れ及び展開

◆事業の流れ



※事業の進捗に合わせて仮換地指定を実施

◆工事完了予定年度



※現時点での予定であり、今後の事業の進捗等により変更になる場合があります
 ※各年度の工事完了時期は、年度末を予定しています

◆募集対象エリア (予定)

■市と地権者が一体となり、まちづくり・施設誘致を推進します

- 民有地
- 市有地 ※市有地の一部は市が自ら活用することで検討中
- 保留地
- 募集対象エリア



地区の将来像

◆将来イメージ (H27.11時点)



◆道路幅員等

●(都)荒尾北インター線 W=21~24m



●(都)南新地線 W=16m



●区画道路 W=9.5m



●区画道路 W=6.0m ●区画道路 W=4.0m



◆設計図と土地利用計画



有明海沿岸道路の延伸

有明海沿岸道路は、有明海・八代海の両沿岸地域の相互の連携を目指し、一体的に循環型ネットワークを形成する地域高規格道路です。

本道路は、熊本港や長洲港、三池港、九州佐賀国際空港などの物流拠点施設をつなぐ「物流の道」、また世界遺産登録となった万田坑などの観光圏を支える「観光の道」など、沿岸地域都市圏の一体的発展や広域的交流に大きな期待が寄せられています。更には、災害発生時の「命の道」として防災・減災の役割にも大きな期待が寄せられています。

現在、I期事業として福岡・佐賀県を結ぶ約55kmが着々と整備されています。また、II期事業として、I期事業の終着点である三池港ICから長洲町までの区間が平成27年4月に都市計画決定されました。

三池港ICから（仮称）荒尾北ICまでの2.7kmにつきましては、平成29年度には用地買収に着手され、事業が着実に進んでおります。



有明海沿岸道路の沿線地域と広域交通拠点
(国土地理院の電子地形図を基に作成)



◆将来イメージ（部分）

視点①

南新地線の沿岸道路付近から西側を望む

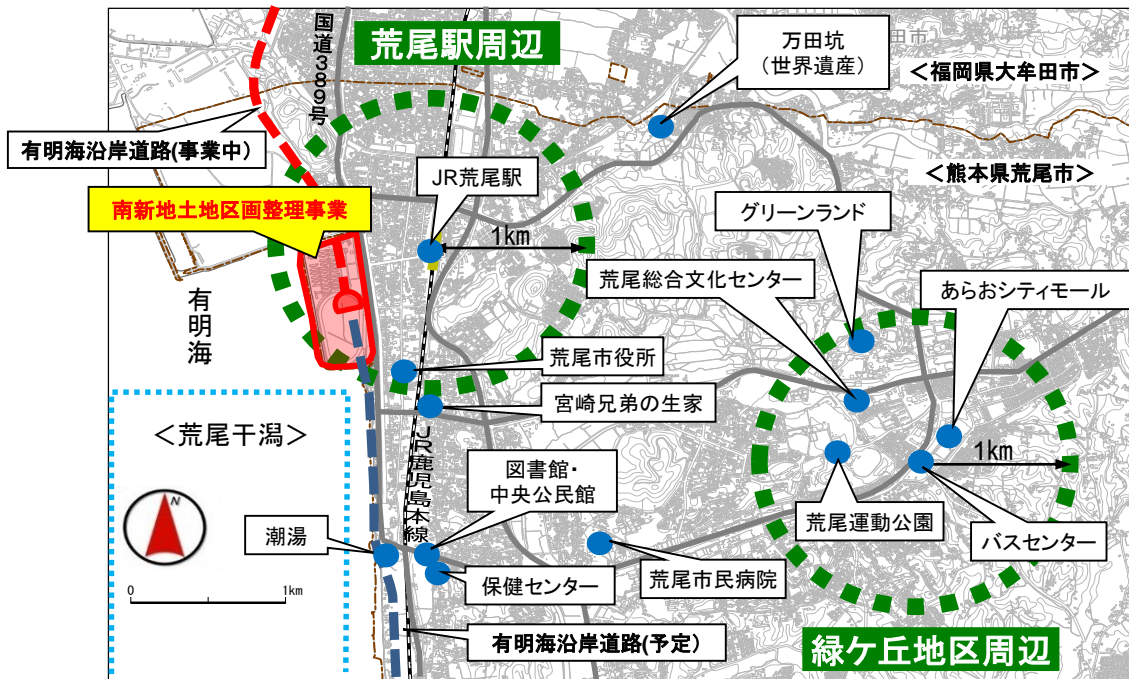


視点②

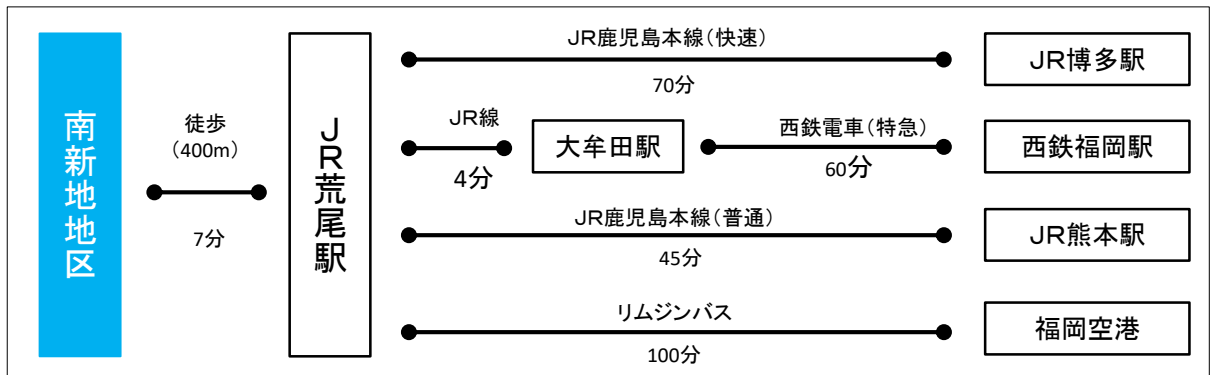
南新地線の3号緑地沿いから南側を望む



◆荒尾市域の中心拠点



◆交通アクセス



◆主な施設



＜万田坑(世界遺産)＞



＜宮崎兄弟の生家＞



＜グリーンランド＞



＜あらいシティモール＞



＜荒尾市民病院＞



＜JR荒尾駅＞

【問合せ先】



◆荒尾市 建設経済部 都市計画課 区画整理係

864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地
TEL : 0968-63-1635 FAX : 0968-62-3112

◆UR都市機構 九州支社 荒尾都市再生事務所

864-0054 熊本県荒尾市大正町1-2-3高森ビル2F
TEL : 0968-64-6000 FAX : 0968-64-6001

平成20年9月改訂
第30回作成