

標題 「暮らしたいまち日本一」を目指す荒尾市の荒尾競馬場跡地開発とこれからの拠点づくり

氏名（所属） 田川秀樹（荒尾市）

1. はじめに

荒尾市は、熊本県の北西端に位置し、北は福岡県大牟田市、西は有明海を隔てて長崎県・佐賀県に面する県境のまちであり、福岡都市圏・熊本都市圏の中間にあって、JR・高速道路・フェリーなど交通アクセスに恵まれている（図1）。

九州百名山の小岱山や夕陽が美しい有明海があり、買い物・病院など適度な都市機能が整った自然環境と生活利便性のバランスが取れており、西日本最大級の遊園地であるグリーンランド、世界文化遺産の万田坑、ラムサール条約登録湿地の荒尾干潟などの観光レジャー施設が集積し、多くの観光客が訪れている。

豊富な観光資源があり、市域がコンパクトながら多様な表情をもち、様々なライフスタイルを実現できるまちである。

隣接する福岡県大牟田市と共に、石炭産業の発展により急速な都市化が進んできたが、平成9年の三井三池炭鉱の閉山や景気の低迷、レジャーの多様化等によって市のレジャー産業をけん引してきた荒尾競馬事業を平成24年3月に終了したところである。

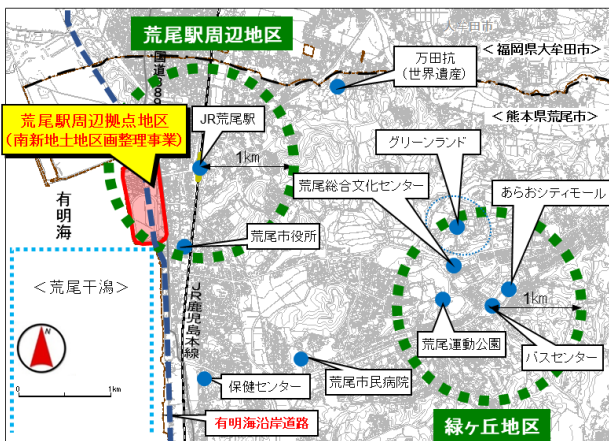
本稿では、荒尾競馬場跡地を含む荒尾駅周辺地区における各種課題に対し、都市計画、跡地の活用方法、整備手法などについて適時、各分野の専門家の助言を受け、関係者の協力を得ながら事業を進めてきた事例を紹介する。



図1 荒尾市位置図

2. まちづくりの目標

本市は、人口減少下での新しい生活様式においても市民の生活を今より便利で、快適に、健康で幸せに暮らせる「暮らしたいまち日本一」を目指している。



【荒尾駅周辺地区に求められる機能】

- 鉄道、有明海沿岸道路等による広域交通アクセスを活かしたゲートウェイ・広域交流機能
- 旧市街地に多数の高齢者が居住する現状を踏まえた健康・福祉・多世代交流機能
- 子育て世代の育児環境を向上させる子育て支援機能
- 市民の最寄品、買回品需要に対応する大規模商業機能
- 日常生活の利便に資する生活関連機能

図2 荒尾市立地適正化計画に位置付けた中心拠点（荒尾駅周辺地区、緑ヶ丘地区）

本市は、荒尾競馬場の閉鎖を契機に独立行政法人都市再生機構（以下、UR）と協定を締結し、立地適正化計画策定及び荒尾競馬場跡地の土地地区画整理事業の一部を委託するほか、各種まちづくりに係る支援を得ることとした。平成29年に策定した立地適正化計画では人口減少・少子高齢化にシナジーに対応し、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」を目標とした。

既に市街地が形成されている荒尾駅周辺地区と緑ヶ丘地区を中心拠点として、地域公共交通のネットワーク化により各地域と連携を図りながら、全体の調和が取れたまちづくりを推進する（図2）。

3. 荒尾駅周辺地区における拠点形成の実現

2つの中心拠点のひとつ、荒尾駅周辺地区の拠点形成に向けて、本市では、荒尾競馬場跡地の利活用、スマートシティの推進、JR荒尾駅の改修等事業を推進している。

3.1 あらお海陽スマートタウンの整備

荒尾競馬場跡地では、現在「あらお海陽スマートタウン」（以下、スマートタウン）を愛称とし、南新地土地地区画整理事業により新たなまちづくりを進めており、経済波及効果は年間約480億円を見込んでいる（図3、図4）。

南新地土地地区画整理事業の概要

- ・事業名称：荒尾都市計画事業 南新地土地地区画整理事業
- ・施行者：荒尾市
- ・施行面積：約34.5ha
- ・施行期間：2016年11月25日～2026年3月31日
(清算期間除く)
- ・事業費：約69.8億円（うち市負担23.8億円）
- ・減歩率：43.51% ・計画人口：約1,000人



図3 南新地土地地区画整理事業の概要

経済波及効果シミュレーション

- ・来訪者：年間約620万人
 - ・経済波及効果：年間約480億円
 - ・税収効果：年間約8.5億円
 - ・就業誘発効果：約6,000人
- ※熊本県の経済波及効果分析ツールを使用して試算



図4 南新地地区経済波及効果

3.1.1 ウェルネス拠点基本構想の策定

スマートタウンに整備を予定する「道の駅」「保健・福祉・子育て支援施設」を始めとする個別の施設整備事業及びその他の民間施設誘導に向けた取り組みを展開するため、当地区の目指す姿を明確化する必要があった。

UR及び(株)JT Bの協力を得て、Web調査等により地域のブランド力やポテンシャルを分析したうえで、市民等へのヒアリングや荒尾市職員の部局横断的なワークショップ（以下、WS）を実施。「荒尾市ならではのウェルネス」を描いていき、「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」をまちづくりのコンセプトとする基本構想を策定した（図5）。

スマートタウン中央に位置するウェルネス拠点では、公募を経て道の駅及び保健・福祉・子育て支

換施設を整備し道の駅を運営するPFI事業者を決定し、令和6年6月基本設計を公表、令和8年度オープンに向けて整備を進めている（図6）。

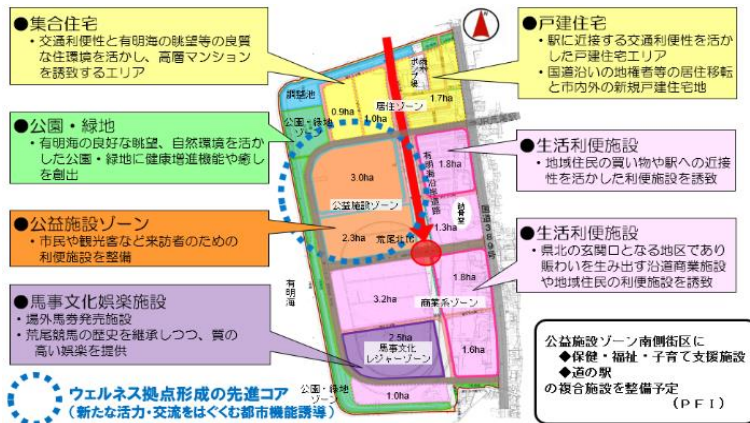


図5 土地区画整理事業後の土地利用イメージ



図6 ウェルネス拠点イメージ

3.1.2 スマートシティモデルプロジェクトの推進

令和元年、当時本市がゼロカーボンを目指して連携していた三井物産㈱及び有明エナジー㈱、ウェルネス拠点基本構想策定で連携していたUR、㈱JTBと協力のうえ国土交通省が募集していたスマートシティモデル事業に応募。重点事業化促進プロジェクトに選定され、翌年には先行モデルプロジェクトに選定された。ヘルスクエア、エネルギー、モビリティ、データ利活用、防災・見守りの各分野に取り組むこととし、推進体制を構築した（図7）。

デジタル田園都市交付金などの支援制度を活用しながら各事業の実証実験を実施し、おもやいたクシー（AIを使ったオンデマンドの相乗りタクシー）、デジタル健康手帳などを実装化している（図8）。

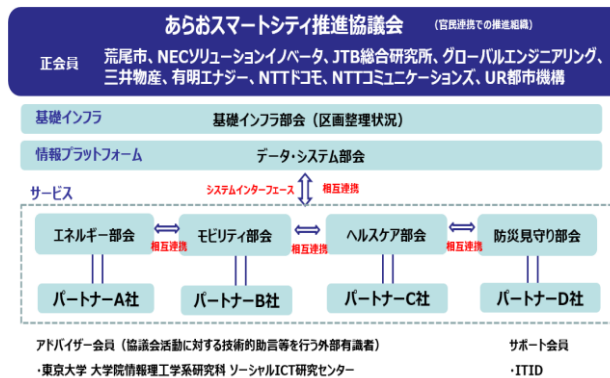


図7 あらおスマートシティ推進協議会体制図



図8 おもやいたクシー
(R2.10より実装)

3.1.3 権利者と協働による土地区画整理事業の推進

競馬場跡地ではモザイク状に点在している約100名の地権者の土地を市が借地していた。競馬場跡地及び国道との間に存する住宅地等の一体的な開発にあたって地権者の土地利用意向を確認したところ、自己利用、売却、借地と様々であった。そこで、URの協力を得て、A個別利用、B共同で売却、C共同で賃貸の3つの意向に対応する申し出換地を実施した（図9）。その結果、地権者や民間事業者に協力いただくことができ、現在、申出ゾーンAでは自己居住や賃貸住宅経営による土地活用などの個別利用が開始されている。申出ゾーンBの一部では公募で落札した㈱トライアルカンパニーへ、市及び地権者約47名の各々の換地を売却、現在令和7年1月頃の開業に向けて工事が進められ

また、荒尾駅舎改修等についても市民意見を踏まえた市の考えを九州旅客鉄道(株)（以下、JR九州）へ伝えることができ、令和6年4月JR九州・荒尾市間で協定を締結し、駅舎改修及び東口駅前広場整備の基本計画の検討を進めている。

3.2.2 バリアフリー基本構想

荒尾駅周辺地区が目指す「人幸増加」・「交流・にぎわい創出」・「利便性向上」機能を有した多世代の市民や来訪者が集まる拠点形成に向けては、あらゆる人が円滑に、安全に移動できる環境を形成することが必要である。

令和6年2月熊本大学田中尚人准教授、都築正氏、交通事業者、地元関係団体、行政機関等によるバリアフリー基本構想策定協議会を設置した。専門家の助言を受け、障がい者や高齢者の方、田中尚人研究室の学生、万田小学校生徒とともにまち歩き点検を実施し、アンケートやWSで意見を収集した（図11）。

現在、協議会で整理した課題や対応策をまとめており、令和6年12月に構想策定予定である。



図11 まち歩き点検の様子

R6.6バリアフリー基本構想策定協議会

3.3 JR荒尾駅とスマートタウンをつなぐエリア一体の滞在快適性の向上

荒尾駅周辺地区の拠点形成に向けて、JR荒尾駅・スマートタウン間の回遊性を軸として、車中心でなく人中心の道路や歩行者が滞留できる空間を創出するため、ウォークブルの取組を進めている。

3.3.1 駅周辺における活動の創出

本市の玄関口である荒尾駅前の賑わいの創出を目指し、地元組織である（一社）のあそびlabo（以下、のあそび）が荒尾市やJR九州等と連携して、荒尾市への滞在時間の延長及び荒尾駅前等への周遊を促すコンテンツとして、200台ほどの駐車場と芝生広場を有する荒尾駅前のプロログ広場を活かし、木のぼり、薪割りなどのあそびを体験するイベント「のあそびマルシェ」を実施している（図12）。

また、のあそびは、廃業したビジネスホテルをDIYリノベーションにより改修し、ロッジをテーマとした新たなビジネスホテル「のあそびlodge」をオープン。さらに、駅前の空き店舗（旧たばこ店）を改修し、2か月間の社会実験を経て令和6年6月より飲食店が日替わりで出店するシェアショップ「大石たばこ店」をオープンした（図13）。また、令和6年



図12 のあそびマルシェの様子



図13 大石たばこ店（シェアショップ）



図14 荒尾駅舎利活用に向けて準備中

8月に、のあそび、JR九州、荒尾市は覚書を交換し、築80年のJR荒尾駅舎未利用部分の改修による新たな価値の創造を目指し、コミュニティスペース、宿泊施設のオープンに向けて準備中である(図14)。

3.3.2 えきまち研究会の設置

スマートタウンの完成、荒尾駅舎の改修等を見据えて駅前広場や旧商店街、駅とスマートタウンをつなぐ荒尾駅停車場線がどうあるべきか検討する必要がある。

令和6年2月のあそび、店舗事業者、JR九州、田中尚人研究室の学生、URとともに「えきまち研究会」を設置、使い方から作ることを考える「プレイスメイキング」の考え方を共有したうえで駅前、旧商店街、荒尾駅停車場線でやりたいこと、どのような場になってほしいか、これから何をするか事業者、来訪者の視点で全4回の意見交換を行った(図15)。



図15 えきまち研究会の様子

4. 今後の展開

新たな道の駅、保健・福祉・子育て施設をウェルネス拠点として多機能が連携し、荒尾駅周辺地区がまちの価値を持続・向上させていくためには、まちの活動を継続する仕組みを作る必要がある。

スマートタウンでは、BID(Business Improvement District)によるエリアマネジメントを検討している。エリアマネジメントによりエリアの価値が向上すると税収増が期待でき、それを財源に現在のサービスが維持できるだけでなく新たなサービスを創出でき、サービスの向上により居住者が増える。この循環で人口規模にあったサービスを提供していくことで「暮らしたいまち日本一」を実現できると考えている。現在、専門家臂徹氏、木藤亮太氏の助言を得ながら、関係者とエリアマネジメントによるサービスとその運営方法の検討、体制づくりを進めている。

荒尾駅前ではリノベーションやマルシェイベントを通じて、これまでえきまち研究会等で得られた「駅前でやりたい活動」「必要な整備」の実証実験や、駅舎及び駅前広場の改修計画検討に向けたデータ収集、活動を継続するために必要な仕組みや体制づくりを進めていきたいと考えている。

5. おわりに

まちづくりは土地地区画整理事業の完了だけでは成し遂げられない。整備したものを市民にふんだんに使ってもらって初めて「暮らしたいまち日本一」が見えてくる。

そのためには、最大限官民が連携する必要がある。専門家の知見や関係事業者の意見を市職員、市民が吸収して、やりたい活動やまちの目標を共有すること、市職員が色々な立場の民間事業者と共に汗をかき、予算を確保して事業化することで企業との信頼関係を築き、活動の仕組みづくりや必要な施設整備を行うことで多くの事業を進めることができる。

今後もさらに多くの方と共に多くの事業を進め、新たなサービスを創出し「暮らしたいまち日本一」を目指していきたい。