

# 新八代駅周辺グランドデザイン



2024 (令和6) 年 3月 八代市



# 目次

序	1	3章 新八代駅周辺の将来構想	20
新八代駅周辺グランドデザイン策定の趣旨	1	3.1 将来像	20
1章 現状と課題	2	3.2 基本目標・基本施策	21
1.1 本市の現状	2	4章 新八代駅周辺における導入機能と整備方針	22
1.2 新八代駅周辺の現状	7	4.1 基本施策に基づく導入機能と整備方針	22
1.3 社会環境の変化	11	5章 新八代駅周辺の整備構想	23
1.4 新八代駅周辺の課題	17	5.1 土地利用ゾーニングプラン	23
2章 新八代駅周辺の今後の方向性	18	5.2 整備イメージ	24
2.1 新八代駅周辺の今後の方向性	18		

## 参考資料編

1. アリーナの先行事例 参考 P.1、2
2. アーバンスポーツ施設の先行事例 参考 P.3
3. 農業体験施設の先行事例 参考 P.4
4. 大規模集客施設整備における事業手法 参考 P.5、6





## 序 新八代駅周辺グランドデザイン策定の趣旨

2004（H16）年3月の九州新幹線の部分開業以降、本市ではこれまで、道路や上下水道、公園などのインフラ整備を実施するとともに、2007（H19）年12月には、新八代駅周辺の約95haを「特定用途制限地域」に指定し、住宅開発や商業施設などの民間施設が進出しやすい環境を整えてきた。

その一方で、近年、TSMCの熊本進出を契機とした市町村間の企業誘致競争が激化しており、人や企業を引き付けるための立地競争力の強化や、デジタル技術の発展（スマートシティ宣言）及び脱炭素社会に向けた取組（ゼロカーボンシティ宣言）など、社会経済情勢の変化への対応も必要となっている。

本市は国際クルーズ拠点である八代港のほか、九州新幹線新八代駅、九州縦貫自動車道八代インターチェンジなどを有しており、最近では新幹線ルート「新八代－宮崎」の調査・研究を進める方針が表明されるなど、九州における広域的な交通結節機能の高まりが期待されるところである。

このような状況を踏まえ、新八代駅周辺について、交通結節機能を最大限活かした、県南における人流・物流の拠点都市として相応しいまちづくりを加速化させるための方針として、グランドデザインを策定するものである。





## ■ 位置・地勢

- 県都熊本市から南へ約40kmに位置し、約681K㎡の面積を有する。
- 山・川・海そして広大な八代平野などと、多様で豊かな自然に恵まれ、球磨川や氷川の豊富で良質な水資源にも恵まれる。
- い草やトマトなど全国有数の農業生産地である。
- 近代以降は、製紙や酒造をはじめとする県内有数の工業都市として発展してきた。



図1 八代市の位置

## ■ 人口推移・将来人口

## ～人口減少・少子高齢化が進行～

- 本市の人口は、2020（R2）年現在123,067人で、年々人口減少が続いている。
- 2050（R32）年の将来人口は86,864人で、2020（R2）年から約30%減少すると推計されている。
- 2050（R32）年の15歳未満人口割合は10.5%、65歳以上人口割合は41.4%と推計されており、少子高齢化が将来的にも進むことが予測される。

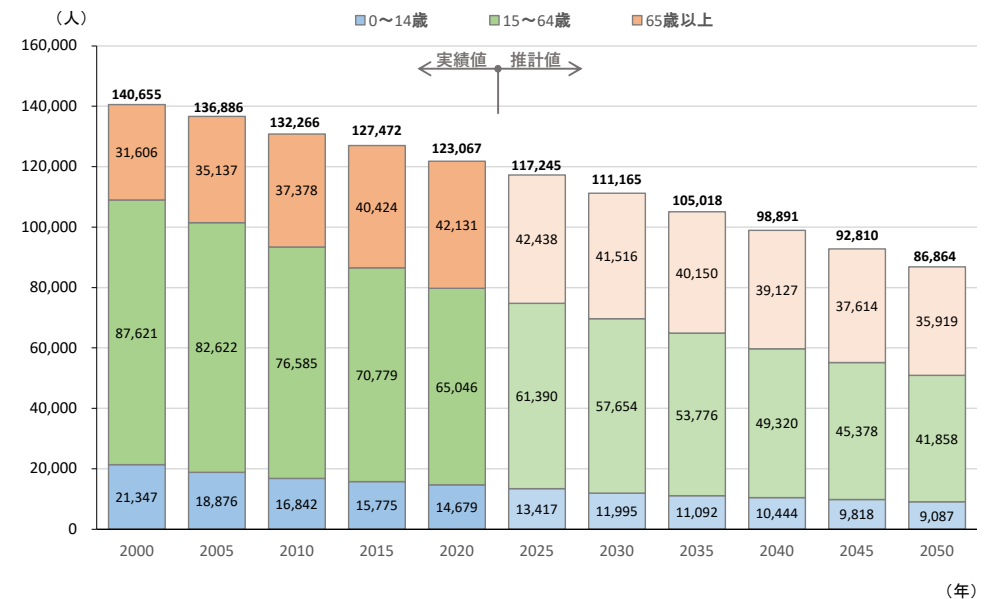


図2 本市における人口推移及び見通し

出典：実績値：国勢調査  
推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（令和5年12月推計）

■ 若者世代の人口流出

～今後のまちを担う若者世代の流出が進行～

- 高校を卒業する世代の転出が大きく、進学や就職を機に本市を離れる傾向があると考えられる。
- 進学や就職して転出した若者世代が本市に戻ってこない傾向がみられる。

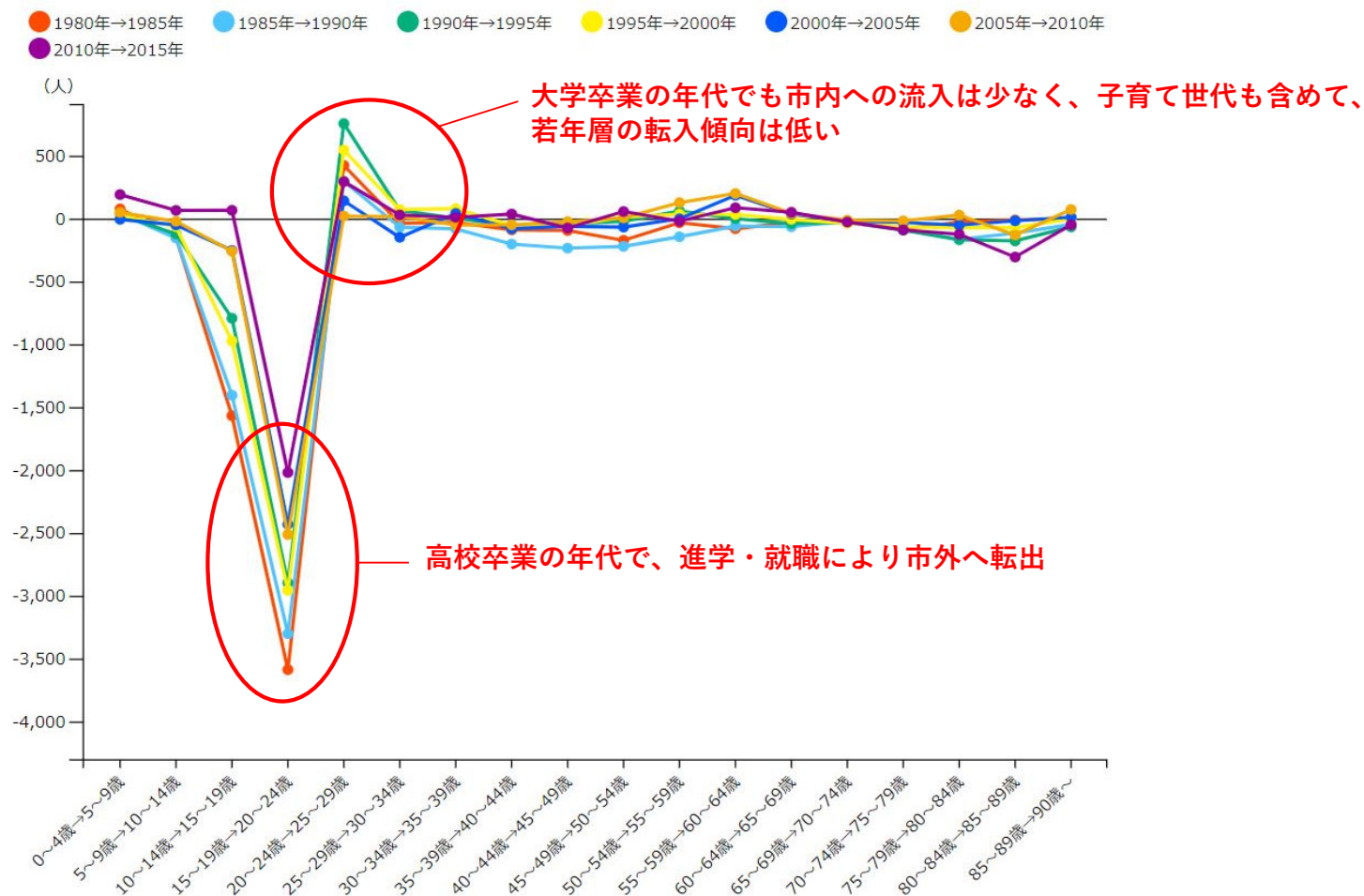


図3 本市の年齢階級別人口の社会増減数

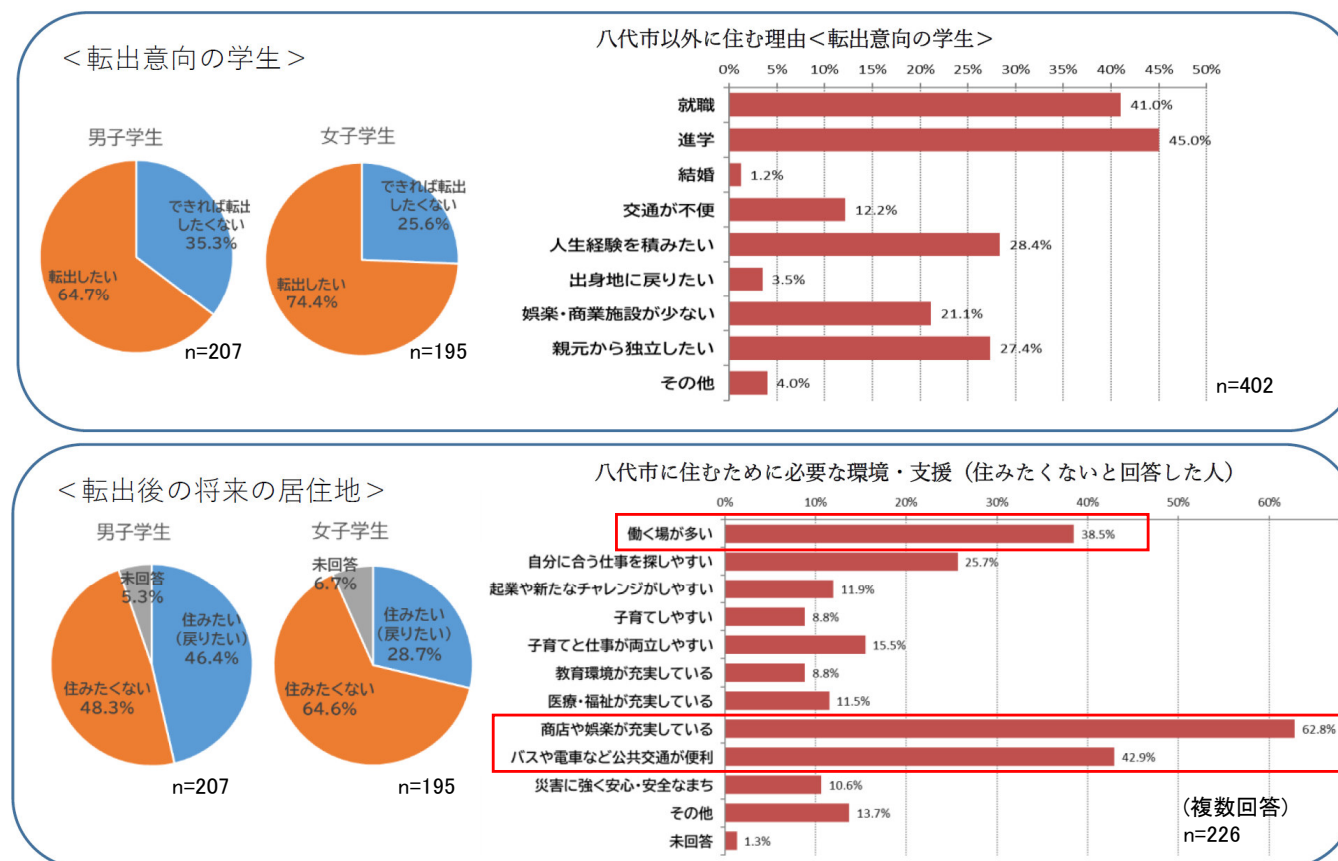
出典:第2期八代市人口ビジョン

■ 若年層の人口動態に係るアンケート調査結果

～若者世代が市内に住みたがらない要因として、生活利便機能や働く場の不足等が挙げられる～

転入転出に関する若者世代の意向は、

- 「できれば八代市に住み続けたい」と考えている学生の割合は男性で35.3%、女性で25.6%となっている。
- 「将来、八代市に戻りたい（住みたい）」と考えている学生の割合は男性で46.4%、女性で28.7%となっている。
- 八代市に住むために必要な環境・支援としては、「娯楽・商業施設の充実」「公共交通の利便性」「働く場の多さ」等が上位となっている。



調査対象：

- ・ 中九州短期大学 2 年生
  - ・ 熊本高等専門学校八代キャンパス 5 年生
  - ・ 市内全 7 高等学校 3 年生
- (2019 (R1) 年実施、回答1,153人)

図4 人口の将来展望に係る学生アンケート調査結果 (抜粋)

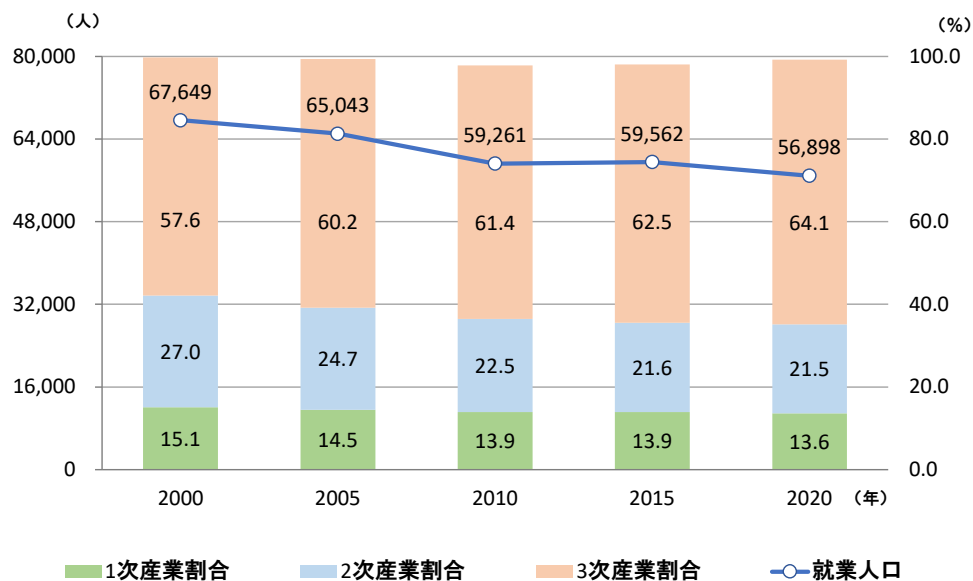
出典：第2期八代市人口ビジョン(八代市人口ビジョンの概要)



## ■ 就業人口

～就業人口は減少傾向～

- 就業人口は、2020（R2）年で56,898人であり、そのうち3次産業の割合が約64%を占めている。
- 就業人口は減少傾向にあり、2000（H12）年からの20年間で、約15%減少している。



※分類不能を含むため、産業割合の合計は100%にならない

図5 本市の就業人口の推移

出典：八代市統計年鑑(令和元年度版・4年度版)より作成

## ■ 観光

～観光入込客数は減少傾向、日帰り客が9割を占める～

- 観光入込客数は、2015（H27）年の352.4万人をピークに減少傾向にある。
- 観光入込客の約9割が日帰り客である。

※ 宿泊者数は平成28年熊本地震、令和2年7月豪雨の工事関係者の影響を受けている可能性がある

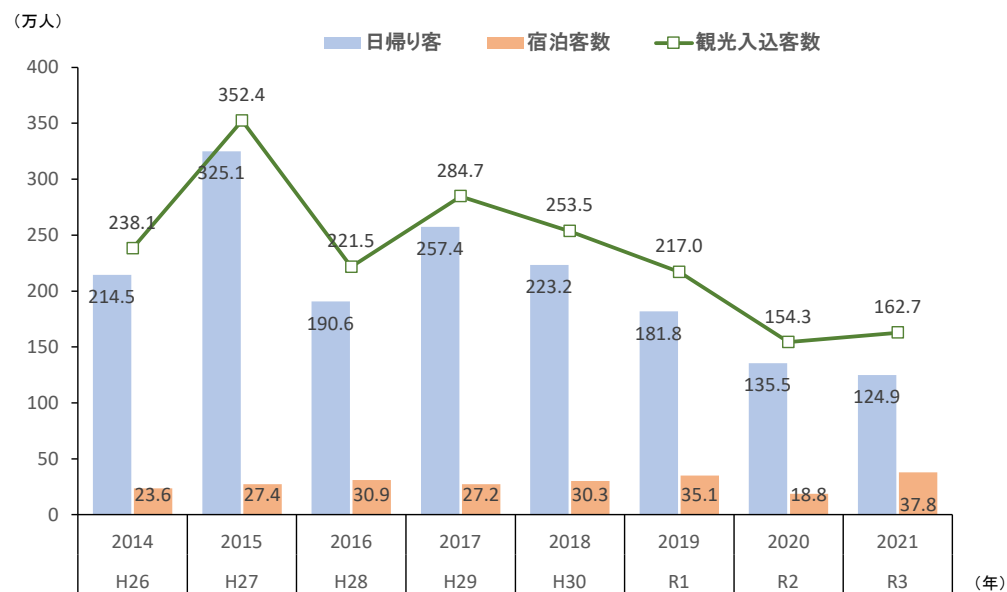


図6 本市の観光入込客数

出典：八代市統計年鑑(令和元年度版・4年度版)より作成

■ 農業

～農業就業者数の減少・高齢化が続くが、農業生産額は増加傾向～

- 生産量日本一のトマトやい草をはじめ、キャベツやブロッコリー等の露地野菜、晩白柚等の果樹、生姜や茶など海岸部から山間部にかけて様々な農作物が生産されている。
- 農業就業人口は、2020（R2）年が5,810人で、2000（H12）年の11,608人から20年間で約半数まで減少している。
- 2020（R2）年の年齢別農業就業人口では、60歳以上の占める割合が56.9%となっており、高齢化が顕著である。
- 農業生産額は年々増加しており、2020（R2）年は約508億円、そのうち野菜類の生産額が約405億円と全体の8割を占めている。

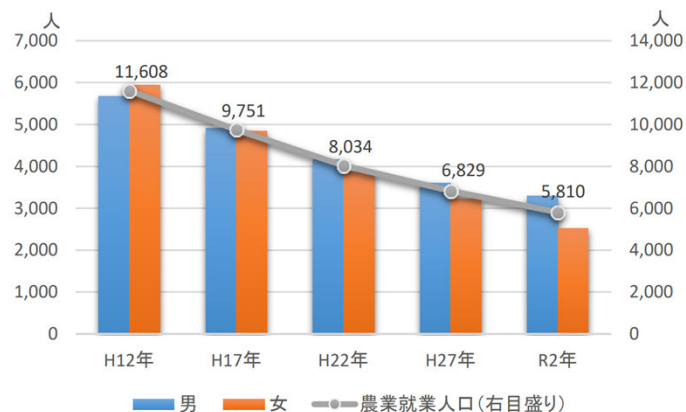


図7 本市の農業就業人口の推移

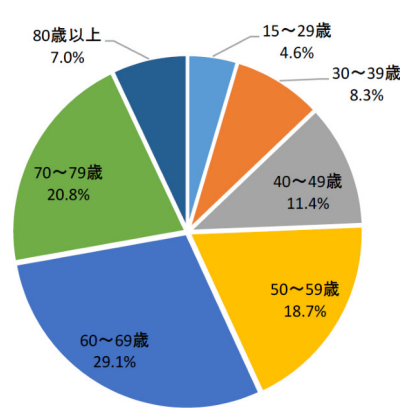


図8 本市の年齢別就業人口割合（令和2年）

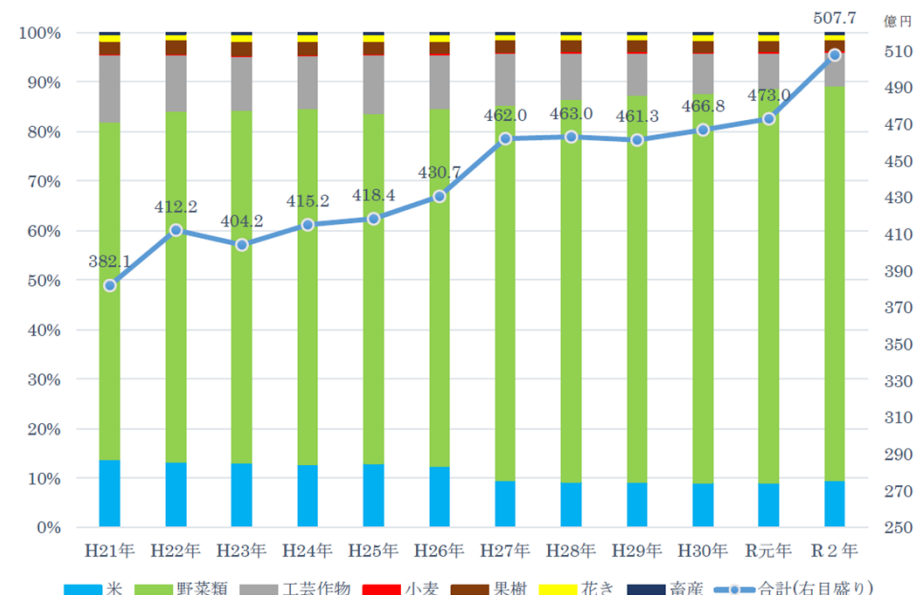


図9 本市の農業生産額の推移

出典：八代市の農業(令和5年2月)

## ■ 法規制

## ～良好な環境の形成に向け、特定用途制限地域に指定～

- 新八代駅周辺は、「特定用途制限地域」に指定されており、良好な環境の形成に向けて、建築物等の立地を制限している。  
※建築してはならない建築物：宿泊施設（ラブホテル等）、風俗施設、倉庫業倉庫、畜舎（15㎡を超えるもの）、危険性や環境を悪化させる一定規模以上の工場、一定量以上の危険物貯蔵施設 等
- 特定用途制限地域内では、多くの農地は農用地区域に指定されている。

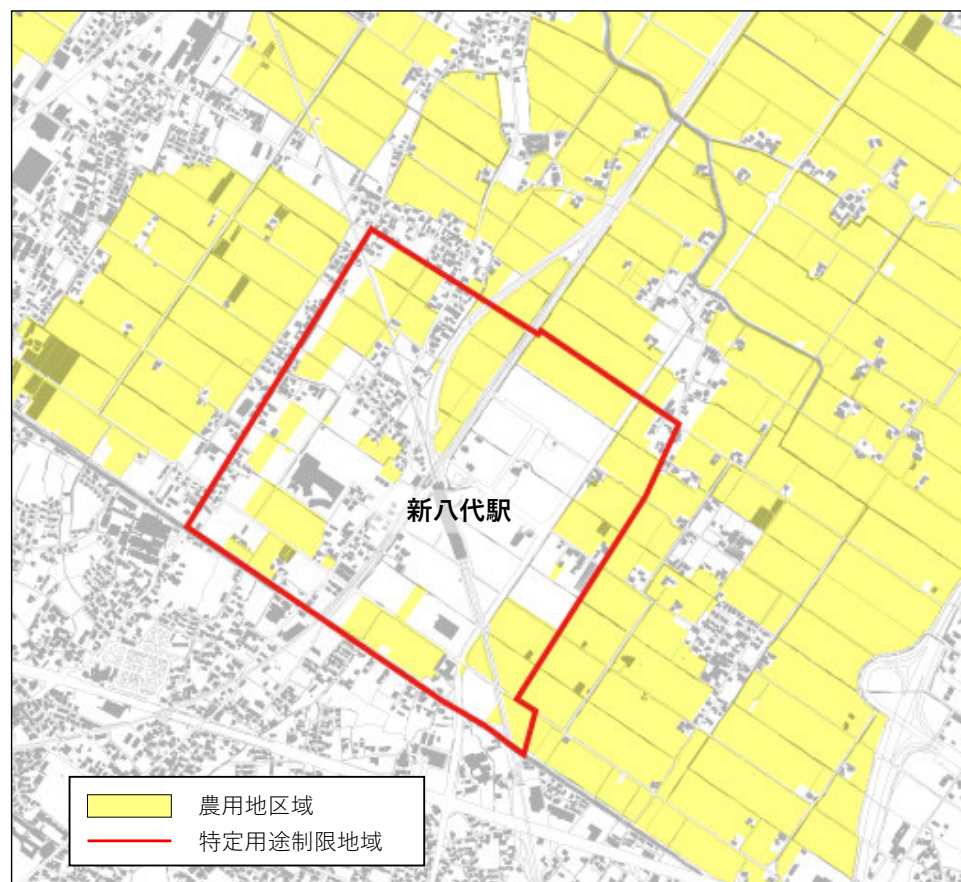


図10 新八代駅周辺の農用地区域図（令和6年2月時点）

国土地理院基盤地図情報ダウンロードデータに加筆して作成



## ■ 土地利用の概況

### ～鹿児島本線東側を中心に都市的施設が立地～

- 新八代駅周辺の土地利用の現状は、鹿児島本線西側は高等学校や住宅等が農地の中に立地している。
- 鹿児島本線東側は、都市的施設（ホテルやマンション、商業施設等）が西側に比べて多く立地している。

鉄道に挟まれ閉じられた三日月状の土地で、駅及び東側の地域からのアクセスは鹿児島本線で遮断されている。



高等学校と住宅が農地の中に立地している。



農地が広がる中、住宅、公園施設等が立地してきている。



農地がまとまって広がっている。



駅前の利便性を活かして、既にホテルやマンション、商業系施設等が立地している。



農地がまとまって広がっている。

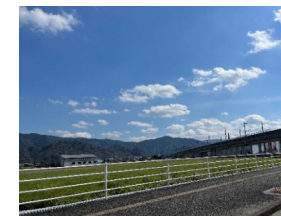


図11 新八代駅周辺の土地利用概況

© NTTインフラネット, Maxar Technologies. の航空写真に加筆して作成



## ■ 都市的施設の分布

～住宅、ホテル、商業施設等の都市的施設の立地が進んでいるが、大規模な集客施設等は見られない～

- 特定用途制限地域内は、住宅やホテル等の住居系施設、観光施設、事務所、商業施設等の立地が進んできているが、交通結節機能を活かした、大規模な集客施設等の拠点的功能を有した施設の立地はみられない。

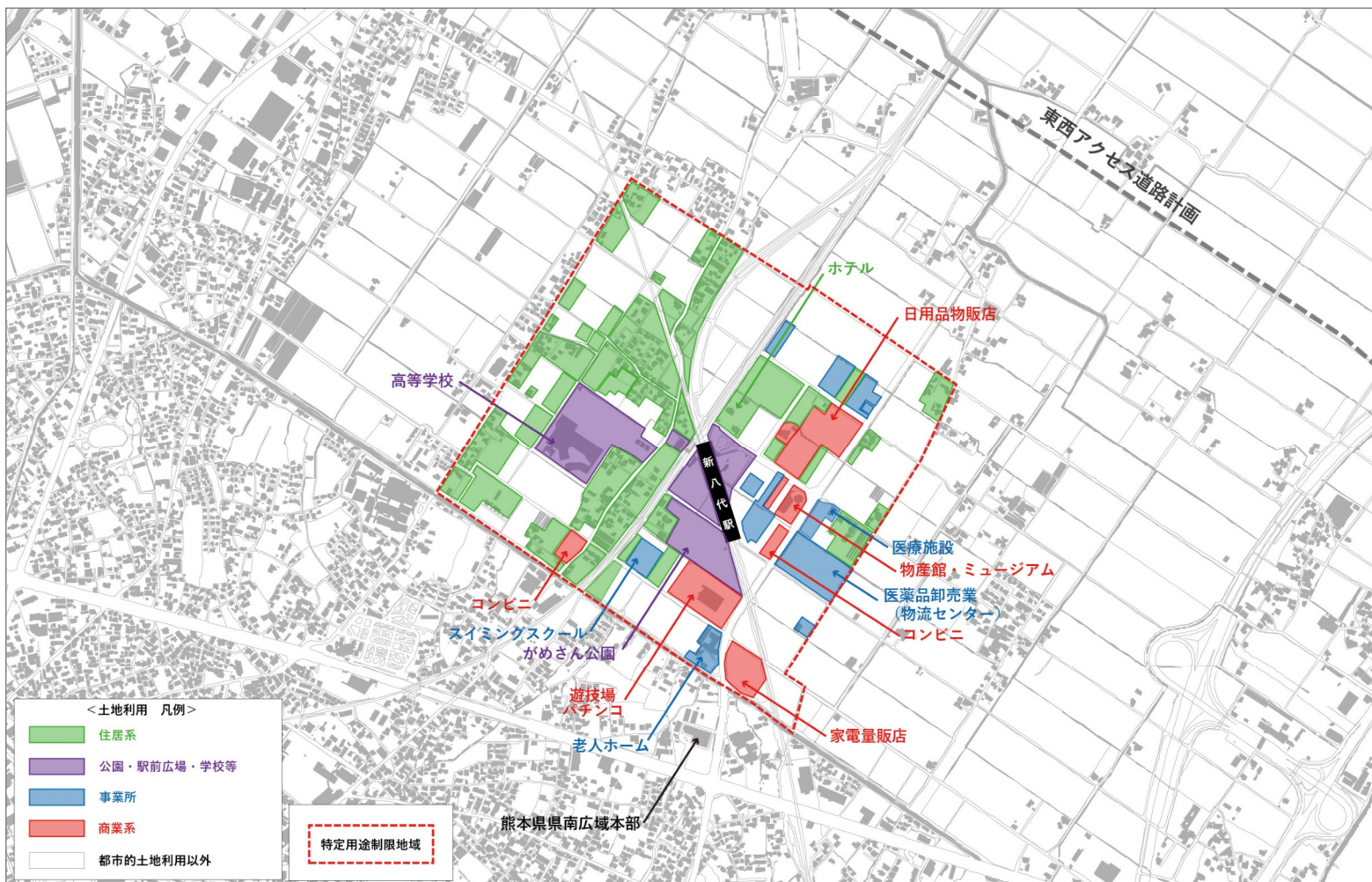


図12 新八代駅周辺の都市的施設の分布



## ■ 道路交通網

### ～新八代駅周辺へのアクセスを強化する道路整備が進行中～

- 新八代駅へアクセスする主要な道路は、県道西片新八代停車場線があり、県道八代港線を軸に八代港や九州縦貫自動車道方面につながる道路網が形成されている。
- また、市道新牟田西牟田線、県道新八代停車場線、市道竜西東西12号線は、東西アクセス道路として整備が進んでいる。

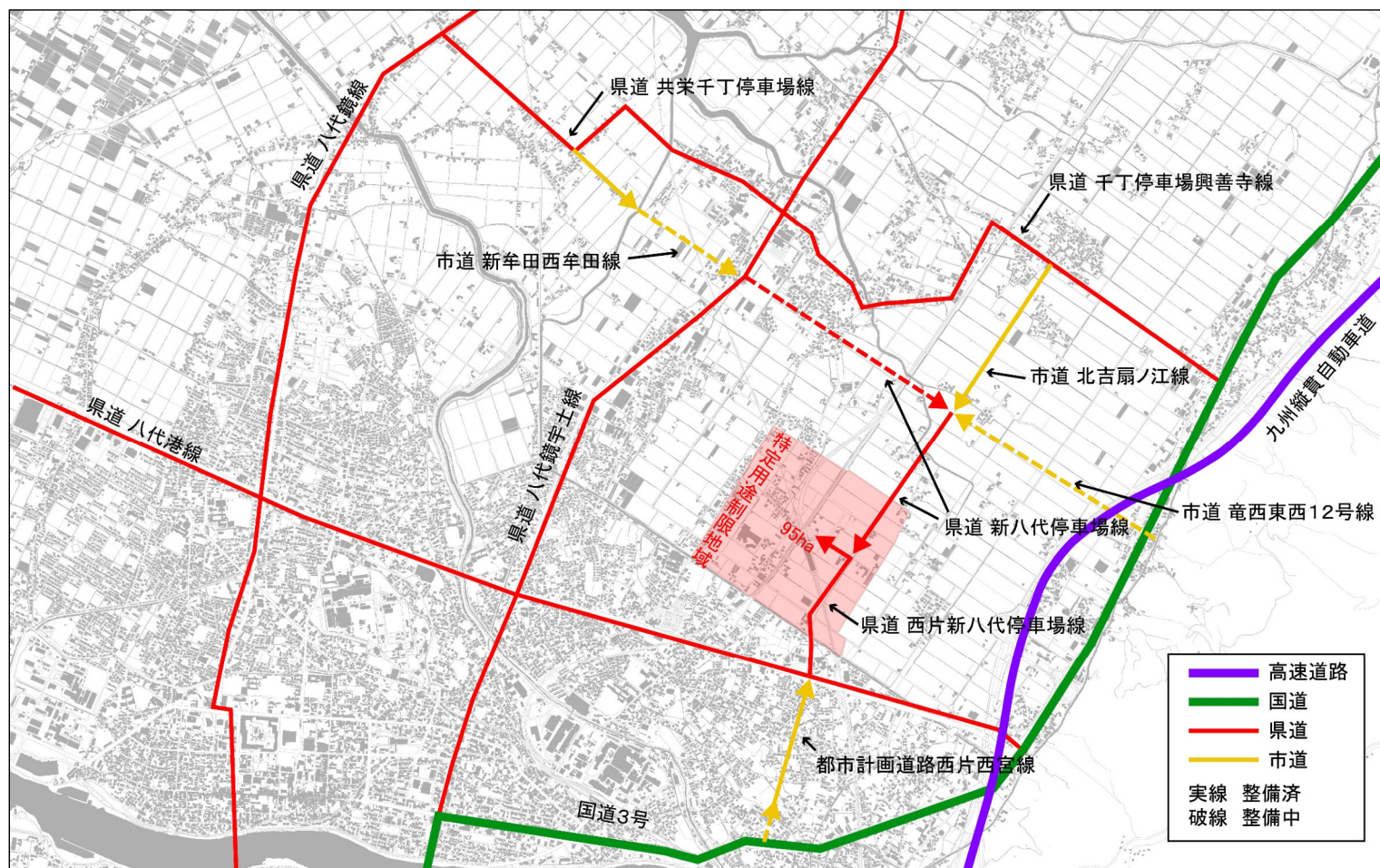


図13 新八代駅周辺の主要道路網

国土地理院基盤地図情報ダウンロードデータに加筆して作成

## 経済・社会・環境の変化に対応した人々や産業の中心となる八代港

「八代港を核とする将来的な成長ビジョン」では、八代港を核とした「物流」「人流」「防災」の機能に加え、時代の潮流として求められている「産業集積」「担い手確保」「デジタル技術の活用」「カーボンニュートラル」の機能を加えて成長する将来像を描いている。

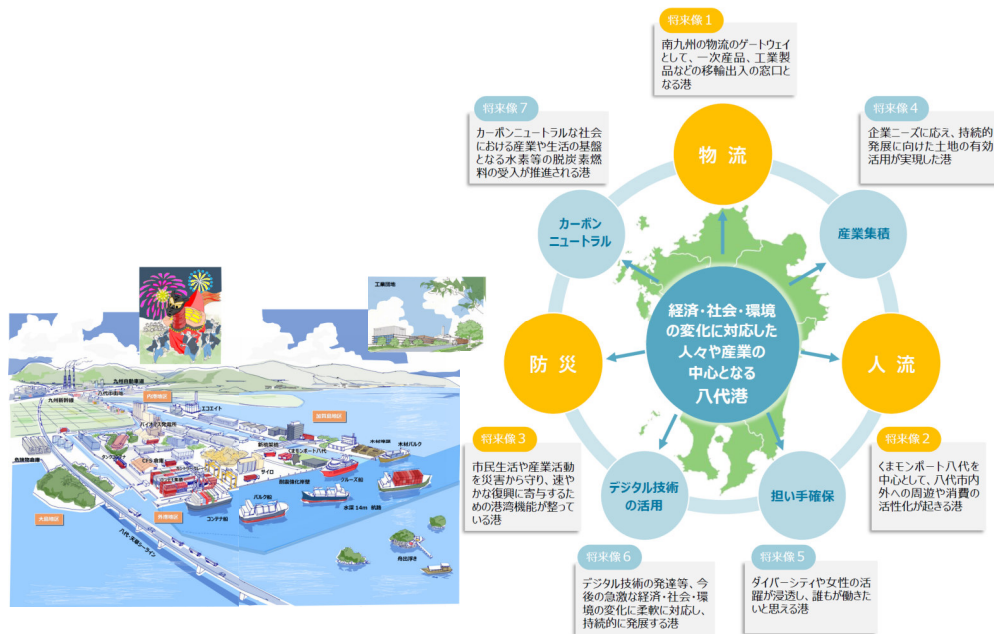


図14 八代港の将来イメージ

出典：八代港を核とする将来的な成長ビジョン

## インバウンド観光の推進 ～くまモンポート八代の開所と国際クルーズの再開～

2017（H29）年、八代港は国際旅客船拠点形成港湾に指定された。

また、2020（R2）年には国際クルーズ船の受入れ拠点として「くまモンポート八代」が供用開始された。ターミナルの周りには、乗船客や観光客のおもてなしの場、地域住民の憩いの場としての施設が併設されている。



写真 くまモンポート八代

九州の外国人入国者数はコロナ禍で大幅に減少したが、アフターコロナへの移行に伴い、国際クルーズが再開され、八代港へのクルーズ船寄港数の増加が見込まれる。

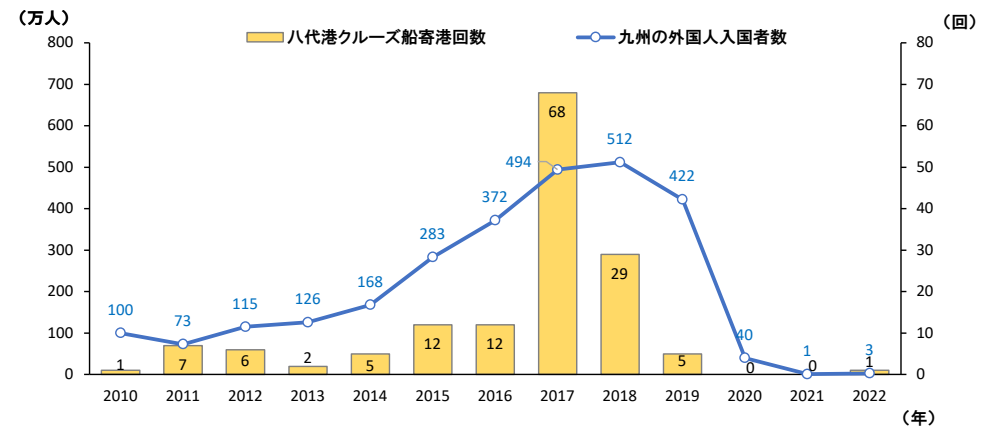


図15 九州の外国人入国者数・八代港クルーズ船寄港回数

資料：「八代港を核とする将来的な成長ビジョン」掲載データを用いてグラフ化



### デジタル技術を活用した持続的に発展する “スマートシティやつしろ”の推進

DX（デジタル・トランスフォーメーション）は、最新のIT技術の活用により新たな価値を創出し、サービスやビジネスモデル、組織のあり方や人々の生活等を変革・改善していくものである。

国が推進する「デジタル田園都市国家構想総合戦略」を踏まえ、本市においては「八代市デジタル化推進基本計画」を策定しており、ICT等の先端技術を活用し、地域課題の解決とサービスの効率化・高度化を図り、「安全・安心で、持続的に発展するまち“スマートシティやつしろ”」を目指している。



図16 八代市デジタル化推進基本計画

出典：八代市デジタル化推進基本計画

### デジタル予約アプリを活用した モビリティ・ハブ実証実験

ポストコロナ社会における関係人口の拡大を見据え、新八代駅において、デジタル予約アプリを活用したモビリティ・ハブ実証実験を行っている。

この実験では、AIオンデマンドバスやタクシー、レンタサイクル等、多様な交通手段を接続させ、デジタル予約アプリを介してシームレスに利用可能とするモビリティ・ハブを整備することにより、駅周辺の回遊性を高めるとともに、新八代駅からくまモンポート八代までの移動手段の確保につなげることを目指している。

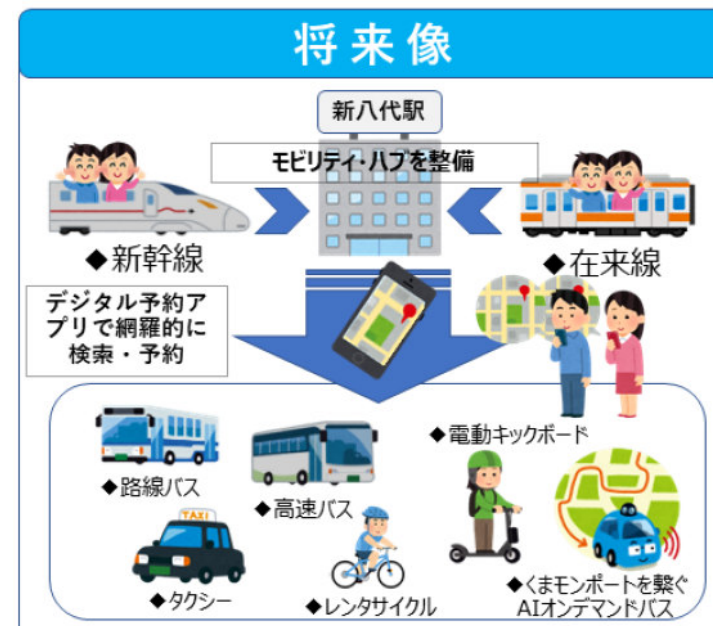


図17 デジタル予約アプリを活用したモビリティ・ハブ社会実験

出典：八代市報道資料 令和5年6月29日



## 脱炭素社会に向けた「ゼロカーボンやつしろ」の推進

本市では、脱炭素社会の実現に向け、“みんなで創る 持続可能で快適なゼロカーボンやつしろ”を将来像に掲げた「ゼロカーボンやつしろ推進計画」を策定している。

重点プロジェクトでは、新八代駅周辺及び市役所周辺をモデル地域として、家庭や事業所、公共施設に太陽光発電設備や蓄電池の導入を進めるとともに、再エネ住宅促進エリアの開発、電気自動車の導入及び超高速通信インフラ整備など、先進的な技術も取り入れながら、地域の脱炭素化、レジリエンス（強靭さや回復力）の強化及び地域経済活性化の実現を目指した取組を推進している。

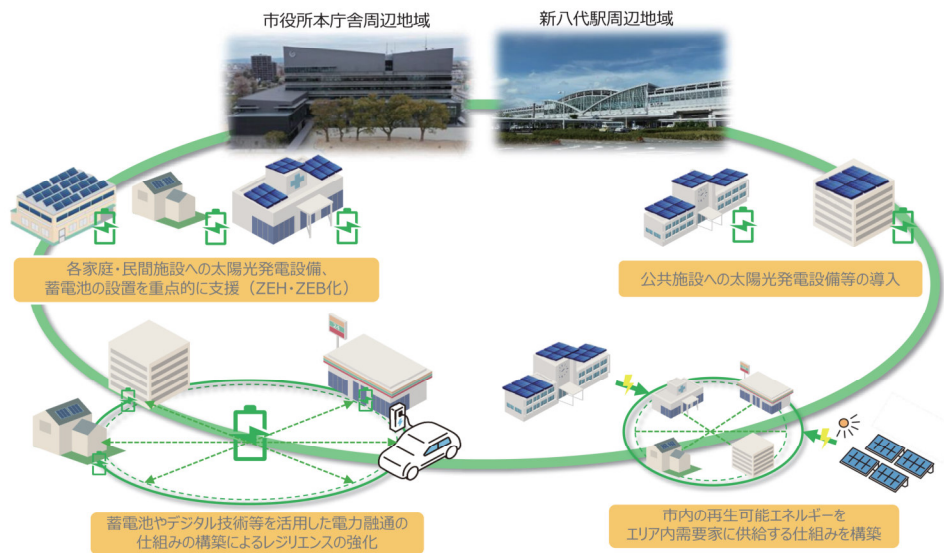


図18 モデル地域における再生可能エネルギーを起点としたスマートシティ化の取組イメージ

出典：ゼロカーボンやつしろ推進計画

## 八代・天草シーライン建設構想の推進 ～シーラインが切り拓く“県南・天草新時代”～

県南・天草地域相互を結び、東アジアに向けたゲートウェイとして、また、九州西岸軸と東岸軸の連携を目指し、「八代・天草シーライン建設構想」を推進している。

八代港を起点とした経済圏の拡大や東西交通ネットワークの形成等が期待されている。



図19 実現する交通ネットワークのイメージ

出典：八代・天草シーライン建設構想パンフレット

先端技術産業の誘致  
～半導体関連産業の熊本進出～

世界的な半導体メーカーTSMCの熊本県菊陽町への進出に伴い、九州・熊本では関連企業の進出が加速化している。経済産業省の政策動向においても「九州・熊本を産業用先端半導体の世界拠点に」することがうたわれている。

【参考】菊陽町におけるTSMCの建設現場（2023年8月）



出典：経済産業省ウェブサイト  
([https://www.meti.go.jp/policy/mono\\_info\\_service/joho/conference/semicon\\_digital/0010/3\\_strategy.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/joho/conference/semicon_digital/0010/3_strategy.pdf))

このような状況を踏まえ、県内外においては、企業や従業員の受入環境の整備等が求められている。

経済産業省 政策動向紹介【産業立地プロジェクト】

【九州・熊本を産業用先端半導体の世界拠点に】

- 産業界からは、ユーザーサイドの技術・ニーズの進展に応じて、先端領域においても更に高いレベルが必要となり、また、エッジデバイスの多様化・多機能化・低消費電力化等を踏まえ、各用途に応じたスペシャリティ半導体の供給能力の拡大も重要であるとの声が寄せられている。
- こうした産業界の幅広いニーズに答える多種多様な半導体の製造拠点を立ち上げるべく、熊本JASMをはじめ、産業基盤を強化し、「新生シリコンアイランド九州」が世界の産業サプライチェーンの中核を担うことを目指す。その際、世界の半導体拠点である台湾の産業界・教育機関との交流深化により、相互成長を実現。
- 我が国の幅広い産業に、先端から多世代に渡りスペシャリティ半導体の活用を広め、抜本的なDX・スタートアップの拡大にもつなげる。



出典：政策動向紹介（経済産業省商務情報政策局）  
([https://www.kyushu.meti.go.jp/seisaku/jyoho/oshirase/230404\\_1\\_1.pdf](https://www.kyushu.meti.go.jp/seisaku/jyoho/oshirase/230404_1_1.pdf))

ワークスタイルの多様化  
～働く人のニーズに応える環境づくり～

生産年齢人口の減少、育児や介護との両立など、働く人が抱える課題は変化してきている。

働く人の置かれた個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる環境を実現することを目指した「働き方改革」が全国的に推進されている状況である。

コロナ禍を経て、テレワークの導入が進み、在宅勤務のほか、様々な環境での働き方が定着してきていることから、今後は、就業機会の拡大や意欲・能力を十分に発揮できる環境を作ることが重要である。

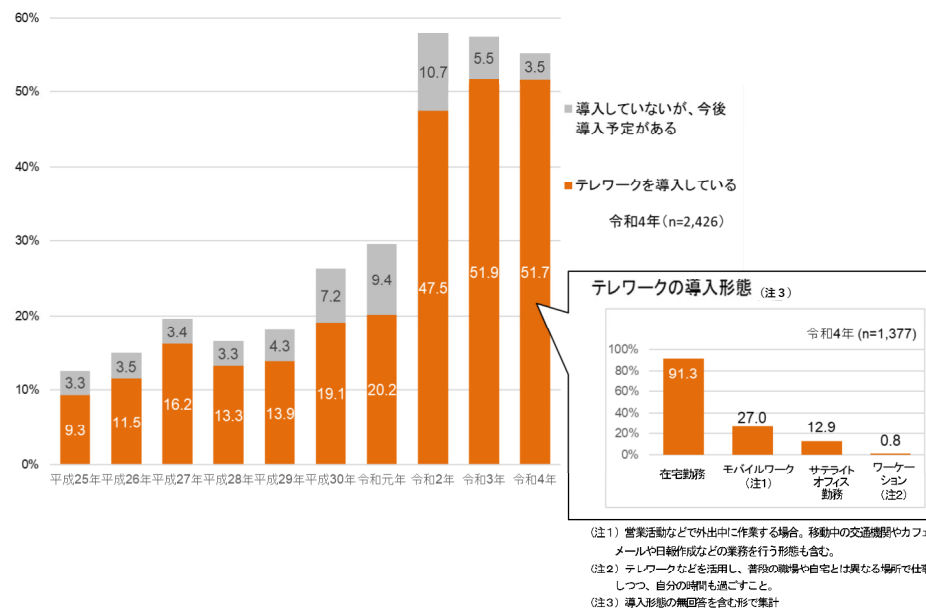


図20 テレワークの導入状況

出典：令和4年通信利用動向調査の結果（総務省）  
([https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/statistics/data/230529\\_1.pdf](https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/statistics/data/230529_1.pdf))

ウェルビーイングへの取組  
～多様な価値観への対応～

ウェルビーイング (Well-being) とは、身体的、精神的に健康な状態であるだけでなく、社会的、経済的に良好で満たされている状態にあることを意味する概念である。近年、ウェルビーイングへの社会の関心度が高まり、自身の健康のために時間やお金をかける経済活動は年々拡大し続けている。

政府が発表した「成長戦略実行計画 (令和3年6月)」では、新たな日常に向けた成長戦略の考え方として“国民がWell-beingを実感できる社会の実現”が示され、地域幸福度 (Well-Being) 指標を検討するなど、ウェルビーイングの推進に向けた動きが進められている。

身体 (30指標)	社会 (41指標)	精神 (18指標)
①医療・健康 (7) - 健康寿命、医療費、健康診断受診率 ②買物・飲食 (4) - 商業施設数、飲食店数等 ③移動・交通 (5) - 駅またはバス停徒歩圏人口カバー率 - 一人あたり小型車走行キロ等 ④自然災害 (1) - 自然災害・防災指数 ⑤介護・福祉 (4) - 福祉施設徒歩圏人口カバー率等 ⑥住宅環境 (4) - 1住宅あたり延べ面積、持ち家割合 ⑦空気・騒音・清潔さ (2) - Nox平均値、PM2.5年平均値 ⑧事故・犯罪 (3) - 交通事故数、空家率、刑法犯認知件数 ⑨環境共生 (4) - 非可住地面積、年間CO2排出量、ごみのリサイクル率 ⑩自然景観 (1) - 自然景観指数	①都市景観 (1) - 都市景観指数 ②公共空間 (4) - 公園緑地徒歩圏人口カバー率、公園面積、歩道設置率、公共空間指数 ③デジタル生活 (3) - 自治体DX、デジタル政策、デジタル生活指数 ④子育て (6) - 合計特殊出生率、10万人あたり待機児童数等 ⑤初等・中等教育 (6) - 可住地面積あたり小・中・高等学校数、1施設あたり学生数 ⑥遊び・娯楽 (1) - 娯楽事業所数 ⑦雇用・所得 (8) - 失業率、正規雇用者比率、高齢者有業立率等 ⑧地域との繋がり (12) - 投票率、自殺者数、自治会町会加入率等	①教育環境の選択可能性 (3) - 大卒、院卒者割合、大学、短大、中高一貫校数 ②事業創造 (4) - 新規設立法人割合 - コワーキングスペース数等 ③文化芸術 (6) - 芸術家・著述者等割合、図書館数、博物館数、劇場等の数等 ④多様性 (5) - 地方議会における女性議員割合、外国人人口等

表 地域幸福度 (Well-Being) 客観指標の概要

出典: 地方公共団体における地域幸福度 (Well-Being) 指標の活用推進に向けて (デジタル庁)  
 (https://www.digital.go.jp/assets/contents/node/basic\_page/field\_ref\_resources/4245b389-4a07-4bc9-ae23-ab5662a4cf41/41bd66d0/20221219\_meeting\_digital-garden-city-nation-wellbeing\_outline\_06.pdf)

デジタル技術を活かした魅力づくり  
～心ゆたかで持続可能な社会の実現～

デジタル庁では「心ゆたかな暮らし」(Well-Being) と「持続可能な環境・社会・経済」を実現していく構想である「デジタル田園都市国家構想」を策定している。

この構想では、地域の豊かさをそのままに、利便性と魅力を備えた、新たな地域づくりを目指し、「暮らし」や「産業」などの領域で、デジタルの力で新たなサービスや共助のモデルを生み出しながら、デジタルの恩恵を地域に提供としている。

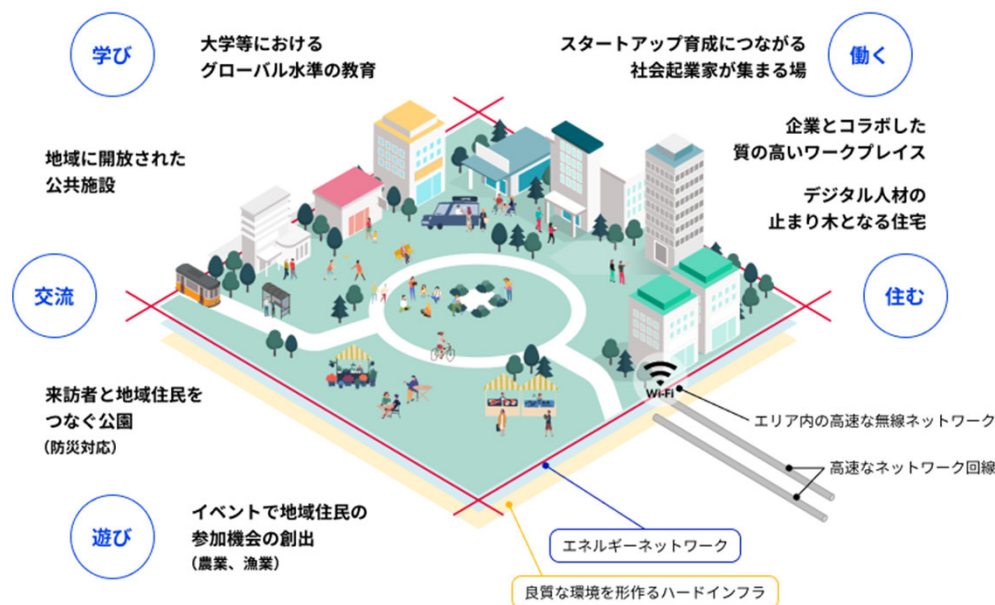


図21 内外の人材が集まれる場のイメージ

出典: デジタル田園都市国家構想 (デジタル庁)  
 (https://www.digital.go.jp/policies/digital\_garden\_city\_nation)



### 楽しさや喜び、社会活性化に寄与するスポーツ

我が国における今後のスポーツ政策の方向性や、今後取り組むべきスポーツ施策と目標を定めた文部科学省の「第3期スポーツ基本計画」においては、スポーツを以下のように捉えている。

- 「する」「みる」「ささえる」という様々な形での「自発的な」参画を通して、人々が感じる「楽しさ」や「喜び」に本質を持つもの（「Well-being」の考え方にもつながる）
- スポーツを通じて、他の分野にも貢献し、優れた効果を波及したり、様々な社会課題を解決したりすることができるという社会活性化等に寄与する。

また、スポーツで「する」「みる」「ささえる」ことを真に実現できる社会を目指すには、以下の3つの新たな視点を必要としている。

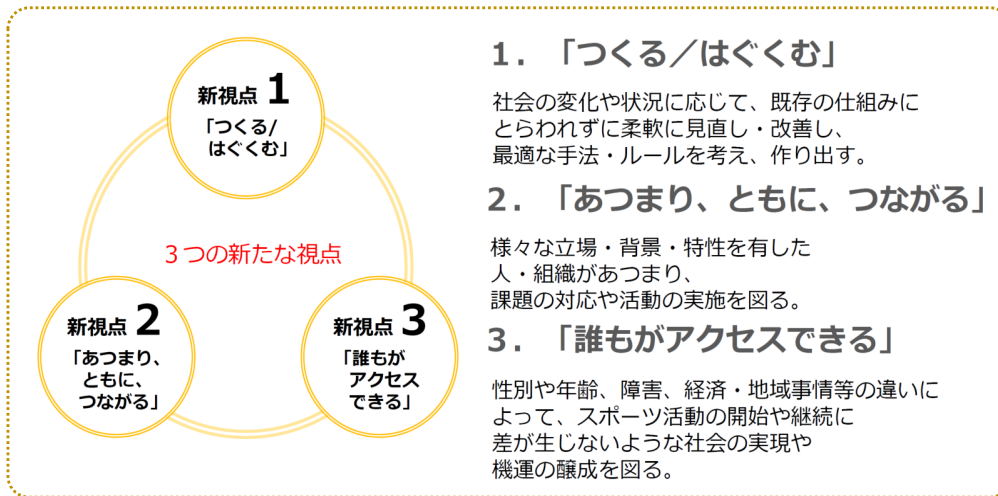


図22 第3期スポーツ基本計画における「新たな視点」

出典：第3期スポーツ基本計画（文部科学省）  
[https://www.mext.go.jp/sports/content/000021299\\_20220316\\_2.pdf](https://www.mext.go.jp/sports/content/000021299_20220316_2.pdf)

### スポーツ市場の拡大とスタジアム・アリーナ改革の推進

Bリーグ、Tリーグ、Vリーグ、WEリーグ等のプロスポーツリーグが相次いで誕生し、多機能複合型スポーツ施設を中心に「する」「みる」「ささえる」スポーツ環境の充実の必要性が高まっている。

文部科学省の第3期スポーツ基本計画では、スポーツ市場の拡大に向けた取組として「地域経済活性化の核となるスタジアム・アリーナの整備を支援」がうたわれている。

また、スポーツ庁の「スタジアム・アリーナ改革」では、地域交流拠点、地域経済を牽引する地域ぐるみの事業、施設の効率的整備・運営に向けた民間活力の導入促進等の方針がうたわれている。



図23 スタジアム・アリーナ改革に向けた方針

出典：スタジアム・アリーナ改革の推進(スポーツ庁)  
<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/miraitoshikaigi/suishinkaigo2018/chusho/dai4/siryou6.pdf>



新八代駅の周辺においては、これまで道路や上下水道などのインフラ整備及び特定用途制限地域の指定等により、住宅開発や商業施設などの民間施設の進出を促す環境を整えてきたが、交通の要衝としての地の利を活かした、広域交流拠点機能の充実したまちづくりが十分には進んでいない状況にある。

現状や社会環境の変化を踏まえた新八代駅周辺の課題を以下のように整理する。

### 現状や社会環境の変化において踏まえるべきポイント

- ① 本市は、九州新幹線新八代駅のみならず、国際クルーズ拠点である八代港、九州縦貫自動車道八代インターチェンジなど、広域的な交通機能を有する。
- ② くまモンポート八代の整備や、国際クルーズの再開に伴うクルーズ船寄港数の増加により、コロナ禍後のインバウンド観光需要の拡大が見込まれている。また、新八代駅からくまモンポート八代までを直接結ぶ、AIオンデマンドバスの実証運行を進めるなど、移動手段の確保にも積極的に取り組んでいる。
- ③ 台湾の世界的半導体メーカーであるTSMCの熊本進出を契機として、企業誘致に係る地域間競争が激化しており、関連産業の誘致に伴う経済波及効果が期待されている。そのような中、八代港では「産業集積」「担い手確保」等のビジョンを掲げ、人々や産業の中心となる将来像が描かれている。また、県南・天草地域の経済圏の拡大や交通ネットワークの多重化を目指すため、八代・天草シーライン建設構想も推進されている。
- ④ 本市では、ICT等の先端技術を活用して持続的に発展するまちを目指す“スマートシティやつしろ”、地域の脱炭素化に向けた“ゼロカーボンシティやつしろ”など、社会環境の変化に対応した計画を推進している。
- ⑤ 若者世代の人口流出が顕著な中、生活利便や働く場の充実といったニーズがある。また、様々なライフスタイル（価値観の多様化、ワークスタイルの変化等）への転換、スポーツ環境の充実など、近年の社会潮流の変化に向けた国の方針も示されている。

### 新八代駅周辺の課題

- 課題1 本市の広域交流拠点機能を活かすとともに、アフターコロナ社会のインバウンドの拡大等を見据え、経済効果を最大限に波及させるための取組が求められている。
- 課題2 TSMCの熊本県進出等を契機とし、本市及び県南地域の振興を推進するために、県南の拠点都市である本市への関連産業の集積や人流・物流の増加を図っていく必要がある。
- 課題3 DX（デジタルトランスフォーメーション）等の新たな取組が加速化し、人々のライフスタイル等も大きく変容してきている中、新八代駅周辺において、広域交流拠点にふさわしい新たな時代に対応した魅力あるまちづくりを、進取的に取り組んでいく必要がある。

新八代駅周辺の課題を踏まえ、新八代駅周辺の今後の方向性を以下のように整理する。

### 今後の方向性①

本市の現状や取り巻く環境の変化等を踏まえ、新八代駅周辺においては、人流や物流の拠点として  
本市の玄関口にふさわしいまちづくりを、  
加速度的に進めていく

### 今後の方向性②

新八代駅周辺に未来を担う若者や子どもたちが集い、活躍できる場を作っていくための機能を持たせるとともに、中心市街地や周辺自治体への円滑な人の流れを作りながら、  
にぎわいや魅力などが創出される、県南に  
おける新しい広域交流拠点を形成していく

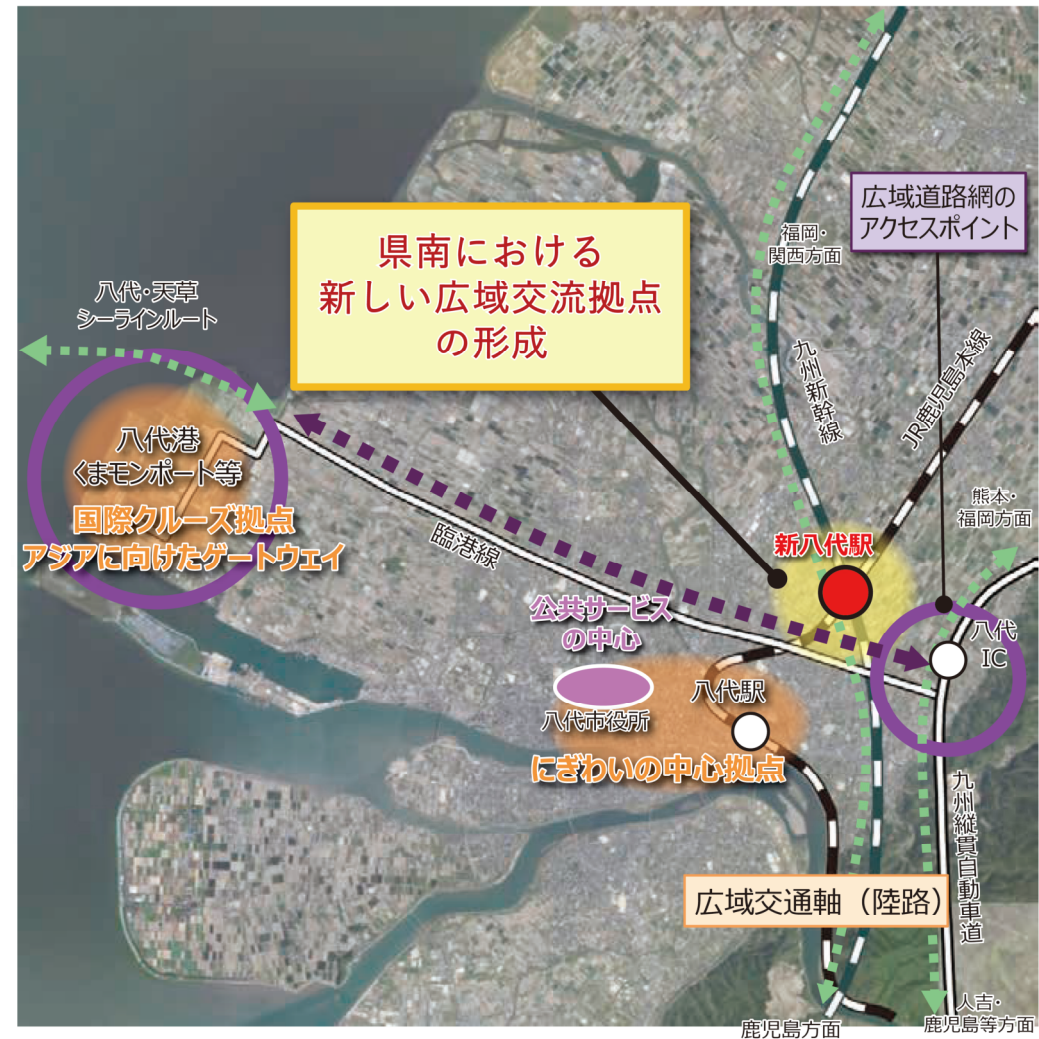


図24 新八代駅を中心とする広域的な位置づけ

© NTTインフラネット, Maxar Technologies. の航空写真に加筆して作成

新八代駅周辺の今後の方向性を実現する上でのポイントは以下のとおりである。

特に、県南における新しい広域交流拠点の形成に向けては、人流・物流の創出・拡大による波及や、経済効果をもたらす海路も含めた交通の要衝としての強化に加え、新たな時代に対応した広域交流拠点にふさわしい先導的な取組を導入し、地域の有する価値や魅力を高めていくことが重要である。

### ポイント1 中心市街地や周辺自治体への人流の創出・効果の波及

中心市街地は、商店街や公共施設、病院のほか、新たなランドマークであるお祭りでんでん館などの都市機能が多数集積し、**にぎわいの中心拠点**として**本市の中核的な役割**を担っている。

そのため、新八代駅周辺と中心市街地の連携・強化を図りながら、**新たな人の流れを創出し**、その効果を**周辺自治体にも波及**させていくことで、**県南地域全体の振興**を図っていく。

### ポイント2 交通の要衝としての強みの最大化

八代港では国際クルーズ拠点「くまモンポート八代」が2020（R2）年4月に供用開始されたことで、**アジアに向けたゲートウェイ機能が強化**されている。さらに、将来、八代地域と天草地域を結ぶ「八代・天草シーライン」が実現した際には、八代港を起点とした経済圏の拡大や九州の西岸軸と東岸軸を結ぶ**新たな交通ネットワークの形成**など、大きな効果が期待されている。

そのため、その効果の最大化が図られるよう、**八代港と新八代駅周辺や中心市街地との接続をより強化**していく。

### ポイント3 先導的な取組の推進

新八代駅周辺が、**新たな事業と雇用の創出につながるエリア**になるとともに、全国有数の**農業生産地帯としての価値を高め、魅力あるエリア**となるよう、**先導的な取組を推進**していく。



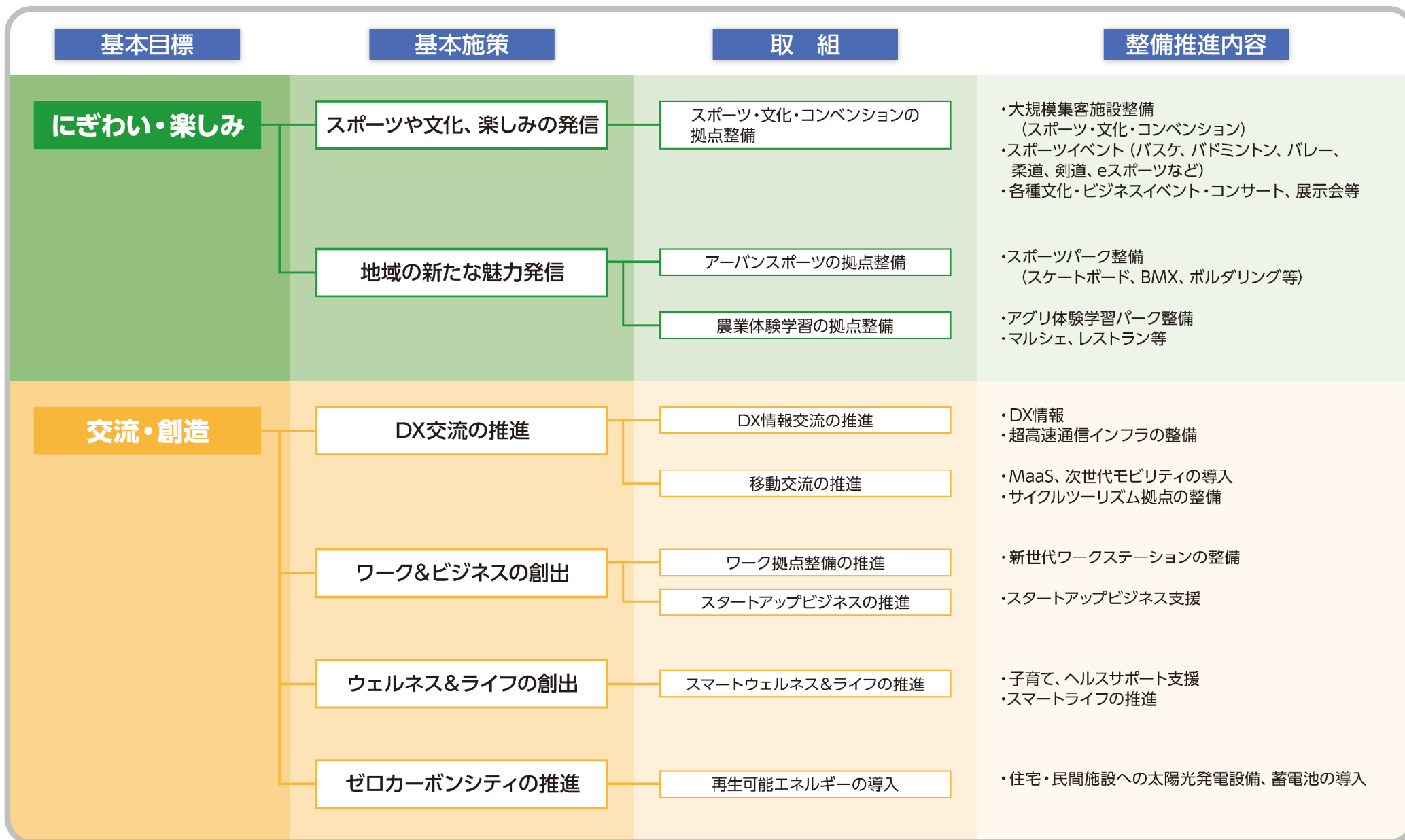
新八代駅周辺の将来像を、交通の要衝としての強みを活かした、多様な交流、にぎわい、魅力を生み出す

「未来を切り拓き活躍する新世代が飛翔する 交流・創造の拠点」とする。



図25 将来像のイメージ

将来像の実現に向け取り組む施策体系は以下のとおりである。

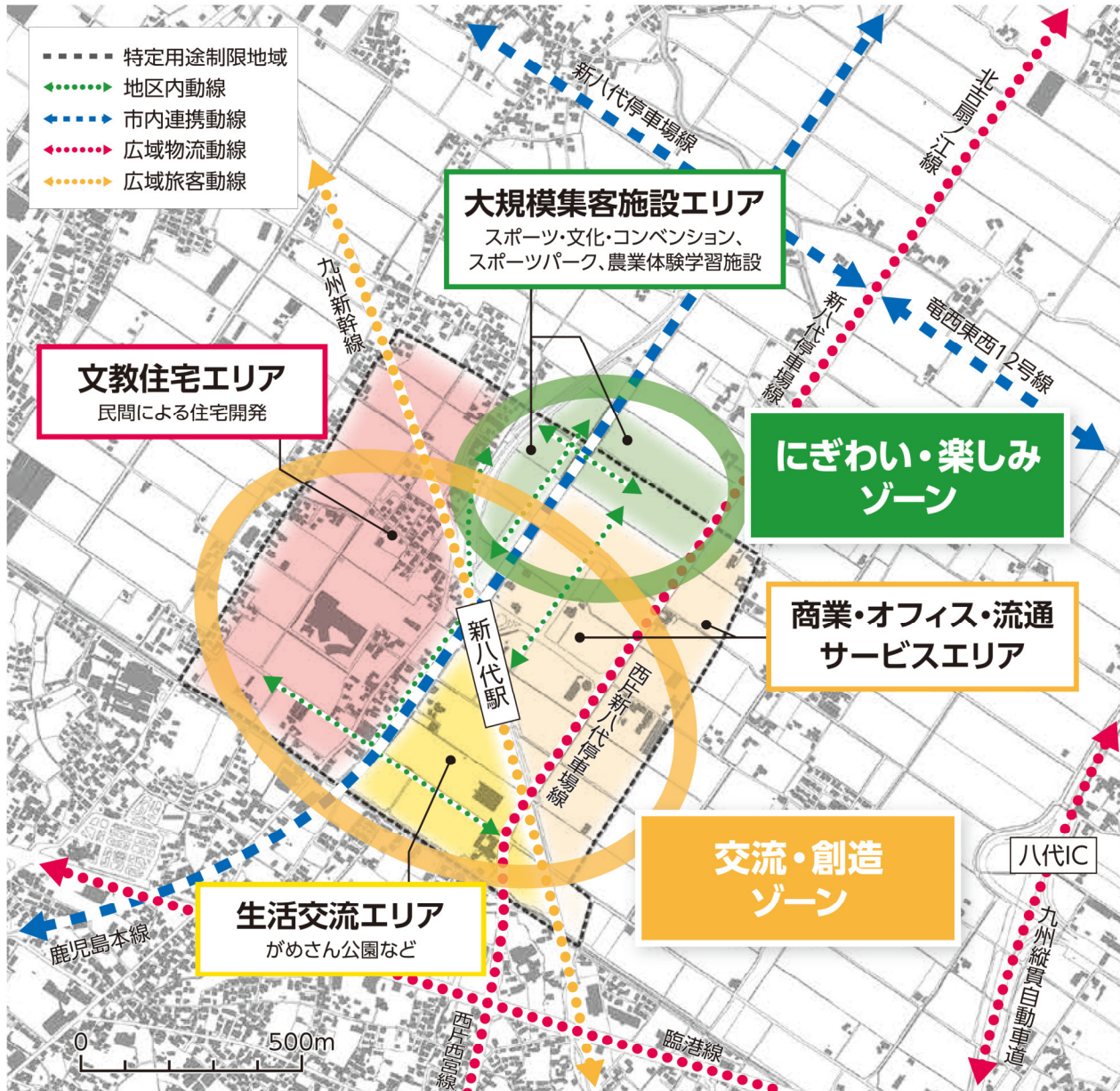


基本施策に基づく導入機能と整備方針は以下のとおりである。

基本施策	取組と整備内容	導入機能	導入機能の整備方針
スポーツや文化・楽しみの発信	スポーツ・文化・コンベンションの拠点整備	スポーツ・文化・コンベンション機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 周囲を階段状の観客席で囲まれた<u>スポーツ競技場となるアリーナ</u>と会議・コンサート等の<u>イベントが開催できる多目的ホール</u>及び<u>武道場</u>等で構成する。</li> <li>✓ <u>滞在・飲食等の機能</u>を併せ持ち、ゆっくりと時間を過ごせる環境を形成する。</li> </ul>
地域の新たな魅力発信	アーバンスポーツの拠点整備	アウトドアアーバンスポーツ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スケートボード（ストリート・パーク）やBMX（バイシクルモトクロス）、ボルダリングなど<u>アーバンスポーツの競技を楽しめる</u>構成とする。</li> <li>✓ 併せて、<u>ジョギングも楽しめるコース</u>なども設ける。</li> </ul>
	農業体験学習の拠点整備	農業体験学習機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 園児や学生などが<u>農業体験学習をすることのできるパーク</u>と、栽培した農産物を販売したり、自らレシピを考えた食を提供する<u>マルシェレストラン</u>などを導入する。</li> </ul>
DX交流の推進	DX情報交流の推進	DX情報機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新拠点の各施設で<u>AIやIoTを活用したDXの導入を推進</u>する。</li> <li>✓ 超高速・大容量のデータ通信を支えるICT基盤の整備。</li> </ul>
	移動交流の推進	移動モビリティ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ MaaS・次世代モビリティなどデジタル技術でいろいろな移動サービスを組み合わせ、<u>EV・次世代モビリティが中心市街地のにぎわい拠点等を結ぶハブ拠点</u>とする。</li> <li>✓ サイクリストの受け入れ環境が整ったサイクルツーリズムの拠点とする。</li> </ul>
ワーク&ビジネスの創出	ワーク拠点整備の推進	ワークステーション機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新世代が集い、リモートワークなどの仲間同士も含めDXを取り入れ、<u>多様な働き方ができる先導的な働く場</u>としていく。</li> </ul>
	スタートアップビジネスの推進	スタートアップビジネス支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 熱意ある若者の<u>新規ビジネスの起業化を様々な視点から支援</u>し、ビジネスモデルとして醸成していく場とする。</li> <li>✓ 半導体産業をハブとした<u>オープンイノベーションを誘発する場</u>としていく。(展示施設)</li> </ul>
ウェルネス&ライフの創出	スマートウェルネス&ライフの推進	スマートウェルネス&ライフ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ AIやIoTを活用しながら、<u>子育て世代等が健康的で豊かな生活が送れるよう支援する場</u>としていく。</li> </ul>
ゼロカーボンシティの推進	再生可能エネルギーの導入	エコ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 再エネ住宅等（ZEH・ZEB）の建設や各家庭、事業所等に太陽光発電設備や蓄電池の導入を促進し、<u>再エネを起点としたスマートシティ化を推進</u>する。</li> </ul>



ゾーニングプラン（土地利用や動線の大きな方針）を以下に示す。



### 大規模集客施設エリア

アリーナを中心とした、大規模集客施設の整備により、新幹線や高速道路を利用した、広域からの人の流れとにぎわいを生み出すエリア

### 文教住宅エリア

民間による集合住宅の建設や宅地開発を促進するエリア

### 商業・オフィス・流通サービスエリア

駅近という利便性を活かし、今後さらに商業・オフィス系の誘導による、新たな雇用や、ビジネスが生まれるエリア

### 生活交流エリア

日々の生活の中で、公園を中心に子育てや健康づくりなど、幅広い世代の交流が生まれるエリア



新八代駅周辺の整備イメージを示す。

【大規模集客施設エントランス広場のイメージスケッチ】



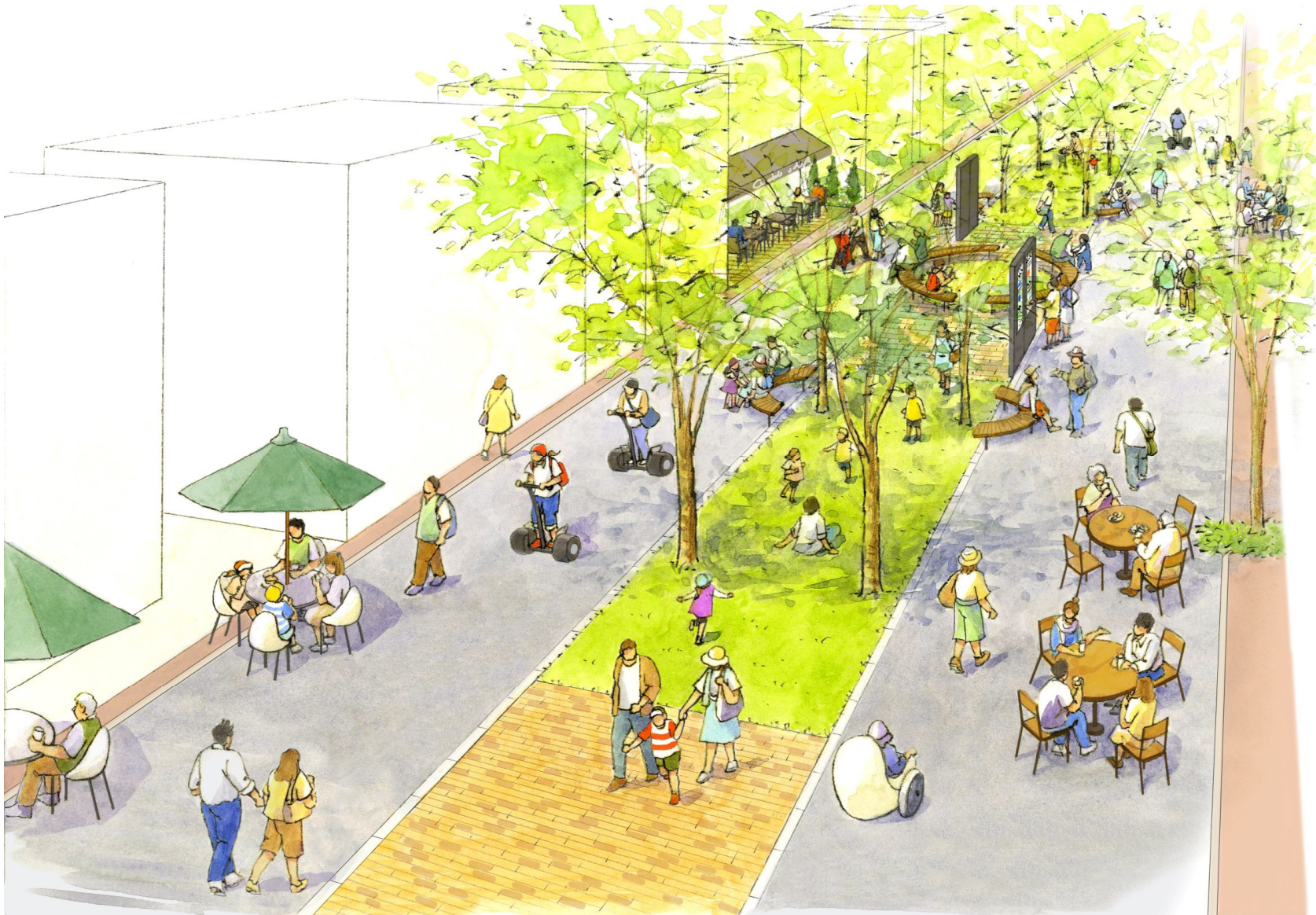


【メインストリートのイメージスケッチ】



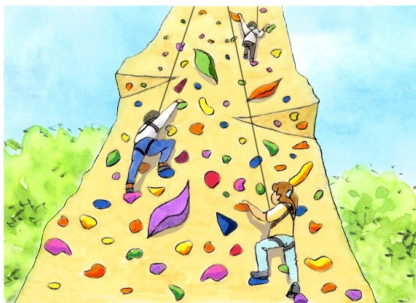
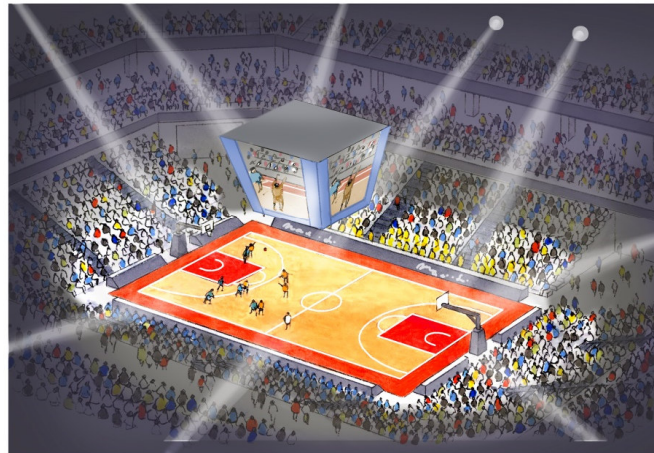
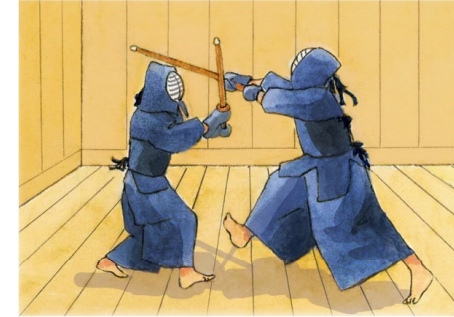


【メインストリートのイメージスケッチ】





【大規模集客施設等が持つ機能のイメージスケッチ】



## 參考資料編



# 1. アリーナの先行事例

大規模集客施設に関連する、アリーナの類似事例を以下に示す。

## 【九州の事例】

No.	施設名 (所在地)	開業時期	事業方式	延床面積	階数	席数（メイン アリーナ）	一般駐車場 台数	プロチーム利用
1	照葉積水ハウスアリーナ (福岡県)	2018年12月	公共・PFI方式	約25,000㎡	地上4階	約5,000席	約500台	ライジングゼファー福岡 (B2)
2	沖縄アリーナ (沖縄県)	2021年3月	公共・従来方式	約27,800㎡	地上6階	最大約10,000席 (スポーツは約 8,500席)	約230台	琉球ゴールデンキングス (B1)
3	SAGAアリーナ (佐賀県)	2023年5月	公共・従来方式	約29,800㎡	地上4階	約8,400席	—	佐賀バルナーズ (B1)
4	HAPPINESS ARENA・長崎ス タジアムシティ (長崎県)	2024年夏頃 (予定)	民間	約176,000㎡ (スタジアム 含む)	地上16階	スタジアム20,000席 アリーナ5,000席	1,100台 (長崎ス タジアムシティ と兼用)	V・ファーレン長崎 (J2) 長崎ヴェルカ (B1)
5	鹿児島県スポーツ・ コンベンションセンター (鹿児島県)	2029年7月 (予定)	公共・PFI方式	約30,000㎡	—	8,000席以上	100台程度	—

※公表値等を用いて整理  
※計画値を含むため、変更になる可能性有

# 1. アリーナの先行事例

## 【全国的事例】

No.	施設名 (所在地)	開業時期	事業方式	延床面積	階数	席数（メイン アリーナ）	一般駐車場 台数	プロチーム利用
1	FLAT HACHINOHE (青森県)	2020年4月	民間（市有地を 無償貸借）	約7,200㎡	地上2階	約1,550席 (最大5,000席)	28台 (車イス1台)	東北フリーブレイズ (アイスホッケー)
2	滋賀ダイハツアリーナ (滋賀県)	2022年12月	公共・PFI方式	約14,600㎡	地上3階	約5,000席	500台	滋賀レイクス（B2）
3	オープンハウスアリーナ太田 (群馬県)	2023年4月	公共・DB方式	約11,000㎡	地上3階	約5,000席	—	群馬クレインサンダーズ (B1)
4	横浜BUNTAI (神奈川県)	2024年4月 (予定)	公共・PFI方式	約15,000㎡	地上4階	アリーナ：約3,000 席 武道場：約500席	54台	横浜エクセレンス（B3）
5	青森市アリーナ (青森県)	2024年7月 (予定)	公共・DBO方式 (公園はP-PFI)	約12,000㎡	地上3階	約5,000席	675台	不明（B2チームのホームとし て要件は満たす）
6	新香川県立体育館 (香川県)	2025年3月 (予定)	公共・従来方式	約30,000㎡	地上2階 地下1階	約5,000席 (最大10,000席)	約100台	香川ファイブアローズ（B3） (予定)
7	IGアリーナ (愛知県)	2025年夏 (予定)	BTコンセッショ ン方式	約61,700㎡	地上5階	約17,000席	—	名古屋ダイヤモンドドルフイ ンズ（B1）
8	アイシンアリーナ (愛知県)	2026年10月 (竣工予 定)	民間	約25,000㎡	地上3階	約6,500席	—	三河シーホース（B1）
9	新県立体育館 (秋田県)	2028年秋 (予定)	公共・PFI方式	約17,000～ 18,000㎡	—	6,000席以上	500台程度	秋田ノーザンハピネッツ (B1)
10	岡山市屋内多目的運動施設 (岡山県)	—	—	約13,300㎡	—	約5,000席以上	—	—

※公表値等を用いて整理  
※計画値を含むため、変更になる可能性有

## 2. アーバンスポーツ施設の先行事例

本グランドデザインで導入を想定している、アーバンスポーツ施設の先行事例を以下に示す。

### 事例1

#### MOTOMACHI SKATE PARK (ひろしまゲートパーク)

概要	市民のにぎわいの場であった旧広島市民球場跡地に、新たなにぎわいの場として商業施設やイベントが行われる広場等を含む「ひろしまゲートパーク」が整備された。 本施設の一部にジャンプ台やボックスなどが設置されたMOTOMACHI SKATE PARKが整備された。
立地	広島県広島市
開業	2023年3月
面積	約1,250㎡
料金	・セクションゾーン： ●平日 ※ ()内は会員料金 一般1,500円 (1,000円)、高校生以下1,000円 (500円) ●土日祝 一般1,700円 (1,200円)、高校生以下1,200円 (600円) ●ナイター 毎日19時以降は全員500円 ・フリーゾーン：無料 ※ただし会員登録が必要 ・会員年間手数料：500円

### 事例2

#### 境町アーバンスポーツパーク

概要	日本初のBMX、インラインスケート、スケートボード等アーバンスポーツのための常設パーク。BMXやインラインスケートの大会が開催される。
立地	茨城県猿島郡境町
開業	2021年5月
面積	約1,900㎡
料金	・昼間 (11:00 - 18:00) : 一般2,200円、高校生以下1,650円 ・夜間 (17:00 - 22:00) : 一般2,750円、高校生以下2,200円 ・全日 (11:00 - 22:00) : 一般4,950円、高校生以下3,850円

### 事例3

#### ムラサキパークかさま

概要	国内最大のコンクリートパークであり、国際規模の大会やイベントを開催できる高水準のスケートパーク。パークゾーン、ストリートゾーン、屋内ゾーン、フラット&ビギナーゾーン、ミニボウルセクション等にわかれている。
立地	茨城県笠間市
開業	2024年1月
面積	約4,600㎡
料金	・平日：一般700円、高校生以下500円 ・土日祝：一般1,100円、高校生以下850円



### 3. 農業体験施設の先行事例

本グランドデザインで導入を想定している、農業体験施設の先行事例を以下に示す。

#### 事例 1

#### KUBOTA AGRI FRONT (クボタ アグリ フロント)

概要	「食と農業」をテーマに、様々な体験を通じて農業が抱える課題や食の大切さについて学ぶ農業体験学習施設。北海道ボールパークFビレッジ内に併設され、駐車場やシャトルバス等を共有する形を取っている。
立地	北海道北広島市
開業	2023年6月
敷地面積	約3,500㎡
主要な施設	<p><b>THEATER :</b> 「食と農業」をテーマに、その魅力や社会が直面している課題について、映像で体感できるコーナー</p> <p><b>FIELD :</b> 農業の経営者になるシミュレーションゲーム「AGRI QUEST (アグリクエスト)」を体験できるコーナー</p> <p><b>TECH LAB :</b> 最先端技術で作物を栽培する様子を見学・体感することができるコーナー</p> <p><b>TABLE :</b> 食べることを通じて、食について学ぶことができるコーナー</p> <p><b>KUBOTA AGRI FRONT CAFE :</b> 地元の農作物、フルーツなどの食材を使用したメニューを提供するカフェ</p>
料金	・施設見学+農業経営ゲーム「AGRI QUEST」：300円/人 (80分) ・施設見学：100円/人 (30分)

#### 事例 2

#### SYMBIOSIS FARM by YANMAR (シンビオシスファーム バイ ヤンマー)

概要	ヤンマーのグループ会社のヤンマーシンビオシス(株)が運営していた自社農場に、「美味しく遊ぶ!」をコンセプトに地域資源を活用した体験型観光農園。
立地	滋賀県栗東市
開業	2024年1月
敷地面積	約200㎡ (図上計算)
主要な施設	<p><b>カフェエリア :</b> 滋賀の竹や木・土などの自然素材を使用した建物の中で、スイーツ作り体験や滋賀のドリンクを楽しむことができる</p> <p><b>キッズエリア :</b> 金属を使わず、木のみで構成され、木育、食育、自然循環、アクアポニックス等について学ぶ体験ができるエリア</p> <p><b>エディブルガーデンエリア :</b> 季節のハーブやエディブルフラワー、果実等を栽培し、植物を五感で楽しめるエリア</p> <p><b>いちごエリア :</b> 一棟貸切でいちご狩り体験が楽しめるエリア</p>
料金	・1組あたり最大5名まで、一律22,000円 (税込)

# 4. 大規模集客施設整備における事業手法

大規模集客設等の整備においては、前述（参考P.1， 2）のアーリーナの先行事例に示すように、公共と民間が連携して進める「公民連携事業手法」の導入がみられる。

公民連携事業手法は、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を長期的・包括的に公共と民間が連携して行うことにより、民間事業者のノウハウを活用した創意工夫によって、効果的・効率的なサービスの提供・運用を図るものであり、以下のような類型がある。

項目	公設民営		民設民営	
	DB+O方式	DBO方式	PFI方式	BT+公共施設等運営権制度
特徴	<p>公的資金を活用し、設計・建設を民間事業者へ一括発注したのち、維持管理・運営を別途民間事業者へ発注する方式。</p> <p>維持管理・運営は単年度又は複数年度での委託となる。</p>	<p>公的資金を活用し、設計・建設から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式。</p> <p>設計・建設は設計建設事業者（JV）、維持管理・運営はSPC※が長期的に実施する。</p>	<p>民間資金を活用し、施設整備から維持管理・運営等を一括で性能発注する方式。</p> <p>基本的にはSPC※が一括して業務を実施する方式であり、長期的な維持管理・運営が想定される。</p>	<p>利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま施設の運営権を民間に設定する方式。</p> <p>PFI方式で新設する場合は、BT+公共施設等運営権制度となる。</p>
スキーム				<p>※上記はBTを除く、公共施設等運営権制度の内容</p>

※ Special Purpose Companyの略。特別目的会社。PFIでは、公募提案する企業グループが、新会社を設立し、建設・運営・維持管理・運営にあたるのが一般的である。（DBOにおいても、SPC設立を求める事例あり）

公民連携事業手法の類型（例）

## 4. 大規模集客施設整備における事業手法

前述（参考P.1，2）のアリーナの先行事例のうち「公民連携事業手法」の導入で実施された事例について、公共負担と民間ノウハウの発揮の観点で整理すると以下のとおりである。

比較の視点	公設民営		民設民営	
	DB+O方式	DBO方式	PFI方式	BT+公共施設等運営権制度
公共負担	公共負担の平準化は、維持管理・運営期間の <b>2～5年のみ</b> 。	維持管理・運営費について、 <b>長期にわたり公共負担が平準化</b> される。	設計・建設から維持管理・運営まで <b>全て公共負担が平準化</b> される。	設計・建設費は、設計建設段階終了後に一括して支払う。 <b>維持管理・運営費は、利用料金収入で賄える場合は、公共負担は発生しない。</b>
民間ノウハウの発揮	設計・建設と維持管理・運営が分かれるため、 <b>民間ノウハウの発揮が限定される</b> 。	長期での一括発注のため、 <b>民間ノウハウの発揮が期待される</b> が、設計・建設は従来方式となるため、 <b>仕様発注になることも想定される</b> 。	性能発注により、 <b>民間ノウハウによるサービス向上が期待される</b> 。	
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>【群馬県太田市】オープンハウスアリーナ太田（太田市総合体育館）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【青森県青森市】青森市アリーナ（2024年7月開館予定）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【滋賀県】滋賀ダイハツアリーナ</li> <li>【横浜市】横浜BUNTAI（横浜文化体育館）</li> <li>【秋田県】新県立体育館（2028年秋開館予定）</li> <li>【鹿児島県】鹿児島県スポーツ・コンベンションセンター（2029年7月開館予定）</li> <li>【福岡市】照葉積水ハウスアリーナ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【愛知県】IGアリーナ（愛知県新体育館）（2025年夏開館予定）</li> </ul>

公民連携事業手法の比較の視点と事例



