

# 旧八代市厚生会館跡地利活用基本構想



令和7年3月

八代市



## 目 次

第1章 基本構想策定の目的	1
第2章 現状と課題の整理	
1. 上位・関連計画との整合	1
2. 中心市街地における現状と課題	3
3. 本地区における現状と課題	7
4. 市民意向の把握	12
5. 現状と課題のとりまとめ	30
第3章 基本理念	
1. 跡地利活用の基本理念	32
第4章 跡地整備の基本方針	
1. 施設整備の基本方針	36
2. 導入機能と整備内容	37
3. 施設の配置方針	38
4. 施設整備計画	39
5. 施設整備イメージ（パース）	40
6. 利活用案の検討	41
第5章 概算事業費及び整備スケジュールの検討	
1. 事業手法の検討	42
2. 概算事業費の算定	43
3. 事業スケジュール	44
第6章 先進地事例	
1. ARKS（くすかぜ広場）：佐賀県佐賀市	45
2. 南池袋公園（リニューアル）：東京都豊島区	47
3. 水上公園：福岡県福岡市	49

## 第1章 基本構想策定の目的

令和5年7月に閉館した八代市厚生会館（以下、「旧厚生会館」という。）は、八代城跡をはじめ松浜軒や松井神社、博物館、お祭りでんでん館などといった本市が誇る文化集積地の中心に位置し、昭和37年の開館以降、一流のオーケストラ等にも満足いただける優れた音響空間を備え、市民の皆様に良質な芸術文化の観賞と体験の場を提供する一方で、中心市街地に立地する身近なホールとして、市内の園児や小中高校生、文化活動団体などの発表や交流の場という役割も担うとともに、中心市街地の賑わい創出にも寄与してきました。

本市では、このように重要な機能を担ってきた旧厚生会館の跡地において、市民の皆様の賑わいと憩いの場となるような空間整備を行うことを目的に、旧厚生会館跡地利活用基本構想を策定することといたしました。

なお、本基本構想の策定にあたっては、市民の皆様のご意見や思いを踏まえながら進めることとし、できる限り様々な年代、立場の方からご意見をお伺いすべく、無作為に抽出した3,000人の皆様を対象とした市民アンケートを実施しました。また、地域団体をはじめ、商業団体、経済団体、文化団体の皆様にも直接訪問のうえご意見をお聞きし、市民の皆様のご意見や思いを踏まえ、導入機能等の整理を行いました。

## 第2章 現状と課題の整理

### 1. 上位・関連計画との整合

旧厚生会館跡地の利活用については、上位計画や関連計画との整合を図りながら、検討を行いました。なお、上位・関連計画として整理した計画等は、下記のとおりです。

上位・関連計画	理念・方針	跡地利活用と関連する事項
第2次八代市総合計画 第2期基本計画（令和4年2月策定）	基本構想で定めた市の将来像を実現するために必要な施策を分野別、体系別に示したもの	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>歴史文化遺産の保存・活用と文化芸術活動の推進</u></li><li>・ 公園・緑地の充実</li><li>・ <u>景観まちづくりの推進と良好な市街地形成</u></li><li>・ 商業の振興</li><li>・ <u>地域資源の魅力発信と観光の振興</u></li></ul>
第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月策定）	人口減少克服に主眼を置いた施策を重点的に推進するために策定	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>歴史・文化を活かした交流人口の拡大</u></li><li>・ クルーズ船による地域の活性化</li></ul>

上位・関連計画	理念・方針	跡地利活用と関連する事項
八代市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月策定）	全ての市民が安全で快適に暮らすことができ、住みたい、住み続けたいと思う魅力あるまちづくりを目指して、合理的な土地利用や都市施設の整備等を進める基本方針として策定	<p>〈地域別構想(中央地域)〉</p> <p>目標：人が集まる、活力と賑わいのあるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通利便性や都市集積を活かして、都市の魅力を高めることにより、<u>人が集まり、活力のある賑わいを感じる都市づくり</u>を進める</li> </ul>
八代市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定・令和 4 年 3 月一部改訂）	施設の老朽化や財源の減少、少子・高齢化の進行に伴う住民ニーズの変化などの課題を踏まえ、公共施設の維持管理のあり方を示したもの	<p>方針 3：公共施設等の効率的な管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理コストに関しては、ファシリティマネジメントの概念を導入し、効率的な維持管理に努める</li> </ul>
八代市景観計画（令和 2 年 4 月策定）	市の景観の魅力や課題を整理し、景観づくりの目標や方針・ルール、協働で取り組む施策などを定めたもの	<p>〈八代城跡・市役所周辺(景観重点地区候補)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>市民の癒し「八代城跡」と調和した、和の景観づくり</u></li> </ul>
第 3 期八代市教育振興基本計画（令和 4 年 3 月策定）	市が目指す教育の姿の実現に向け、八代ならではの特色ある施策の重点的な推進など、今後 4 年間の施策の方向性を示すために策定	<p>基本方針(17)：歴史文化遺産の保存継承と活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財の調査と保護</li> <li>・<u>歴史文化遺産に親しめる環境の整備</u></li> <li>・歴史文化遺産を地域で継承する仕組みづくり</li> </ul>
八代市文化振興計画（平成 21 年 3 月策定・平成 27 年 3 月改訂）	文化芸術振興基本法に基づき、八代市総合計画の施策を具現化するため、市における文化振興の目指すべき基本的な方向を示したもの	<p>重点施策：伝統の継承・活用と八代の文化の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・八代妙見祭等伝統芸能の保存・継承</li> <li>・八代城跡や干拓遺跡の保存・活用</li> <li>・<u>芸術・文化にふれる場の充実</u></li> </ul>
八代城跡群保存活用計画（平成 30 年策定）	「八代城跡群」と「松浜軒」の重要性を十分認識し、それらが有する本質的価値を保護・継承していくため、保存活用の基本方針を定めるもの	<p>計画地は「本来保護すべき範囲」として位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するため、文化財保護法に基づく手続きが必要</li> <li>・開発等に際して重要な遺構等が確認された場合、保存措置を講じる</li> </ul>

## 2. 中心市街地における現状と課題

旧厚生会館が所在する中心市街地の現状と課題について整理し、検討における参考としました。

### (1) 中心市街地の人口推移

本市の中心市街地は、1622年（元和8年）に八代城が築城されて以降、まち割が形成され、城下町として栄えてきました。現在も、商店街や公共施設、病院等の都市機能が多数集積し、商人文化の伝統が色濃く残る祭礼行事も受け継がれています。また、既に一定の社会資本が整備され、地域コミュニティの拠点ともなっています。

しかしながら、少子高齢化に伴う人口減少が進む中、中心市街地における平成18年からの人口減少率は△14.7%と、市全体の人口減少率△12.9%よりも高い減少率となっています。（【表1】参照）

行政町名別では、旧厚生会館が所在する西松江城町や隣接する塩屋町、八幡町、通町などにおいて人口減少が顕著となっている一方で、近年、大規模なマンションが建設された本町2丁目や本町3丁目、松江城町、北の丸町などでは、平成18年と比較すると増加している状況にあります。

【表1】住民登録人口の推移

		H18.3	H21.3	H24.3	H27.3	H30.3	R3.3	R6.3
中心市街地	(人口：人)	7,100	6,818	6,745	6,714	6,553	6,306	6,053
	(減少率：%)	—	96.0%	95.0%	94.6%	92.3%	88.8%	85.3%
八代市全体	(人口：人)	138,747	135,377	132,861	130,911	128,311	124,895	120,852
	(減少率：%)	—	97.6%	95.8%	94.4%	92.5%	90.0%	87.1%

(注) 減少率は、H18.3月を基準（100%）として計算しています

### (2) 空き店舗率の状況

中心市街地には、本町1丁目、本町2丁目、本町3丁目、通町、二之町の5つの商店街があります。これらの商店街における空き店舗率（※空き店舗数を総店舗数で除して算出）については、5年前（平成30年3月）と比較すると、24.6%から18.7%に減少（【表2】参照）しています。

【表2】中心市街地の商店街における空き店舗率

	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3	R5.3
総店舗数	240	212	204	205	202	214
空き店舗数	59	48	35	34	36	40
空き店舗率	24.6%	22.6%	17.2%	16.6%	17.8%	18.7%

(出典：熊本県商店街実態調査)

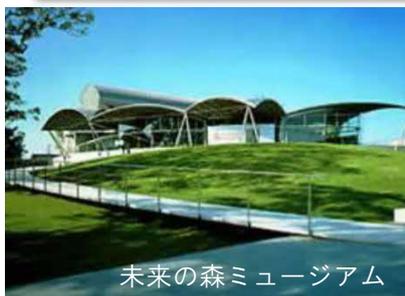
これは、本市で行っている空き店舗対策の効果が現れている一方で、総店舗数が減少している影響もあり、一概に商店街を取り巻く環境が改善しているとは言えない状況です。特に、

本町3丁目商店街については、直近の調査で空き店舗率が3割を超えている状況です。

空き店舗が発生する要因については、近隣地域への大型店舗の出店などに伴う来街客の減少や経営者の高齢化、後継者不足によりやむなく営業を終了されるなど、様々なケースがあります。本市においては、企業誘致や創業支援などを引き続き行っていくとともに、人の流れを中心市街地に呼び込み、賑わいの創出を図る必要があります。

### (3) 中心市街地の機能配置

本市の中心市街地は、国指定史跡「八代城跡」を中心に八代城下町の範囲に商業や業務、公共サービスなどの都市機能が集積しており、市の中心拠点であると同時に、市内観光名所の一つとして多くの観光客が訪れる場所となっております。

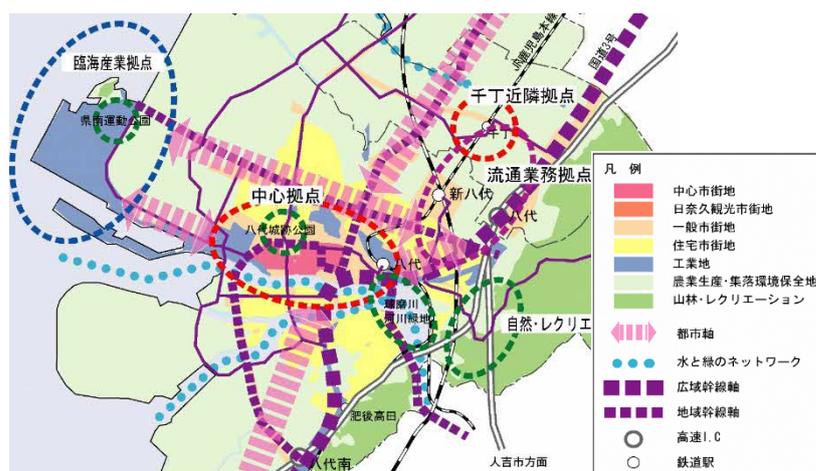


出典：城下町の名残をとどめる八代市中心市街地のご案内

#### (4) 中心市街地における本地区の役割

##### ①中心拠点の位置づけ

都市計画マスタープランでは、八代城跡公園や市役所、中心商店街からなるエリアを本市における都市機能の集積を図る中心拠点と位置づけ、利便性が高く快適な市街地形成により、県南拠点都市の賑わいの中心として活性化を図る場所として位置付けています。



特に、市役所周辺の中心市街地は、本市の中核を担う公共施設や商業・業務機能が集積しており、多くの人々が交流する賑わいの場を提供する役割を担います。

また、中心拠点内の八代城跡公園は、自然レクリエーション拠点として位置づけ、ネットワーク化させることで、市民の水や緑や歴史に親しむレクリエーション空間の形成を図り、個性と魅力ある景観の形成を図ることとしています。

##### ②中心市街地に係る指標

第2次八代市総合計画では、中心市街地の施策に関連して以下のような指標が設定されており、これらの指標の目標達成に寄与することが本地区（旧厚生会館跡地）の役割と言えます。

施策		目標指標	現状値(R2)	目標値(R7)
活力ある産業と雇用を創出し魅力に満ちたまちづくり	商業の振興	中心市街地が賑わっていると感じる市民の割合	5.1%	10.0%
		中心商店街の歩行者・自転車通行量	6,327人	9,500人
交流人口の増加によるにぎわいのあるまちづくり	地域資源の魅力発信と観光の振興	居住する地域での地域振興が活発に行われていると感じる市民の割合	—	30.0%
		観光入込客数	2,169,748人	2,170,000人
	国際交流の拡充	海外の文化や習慣に触れるイベント等の実施回数	16回	20回
移住・定住の促進		人口社会増減率	△0.35%	△0.20%
		転入者数	3,771人	4,150人
郷土の文化・伝統に親しむまちづくり	歴史文化遺産の保存・活用と文化芸術活動の推進	歴史文化遺産が保存・活用されていると感じる市民の割合	—	38.0%
		文化芸術に触れ、親しむことができる環境が整っていると感じる市民の割合	—	32.0%
		八代市民俗伝統芸能伝承館（お祭りでんでん館）の入館者数	—	60,000人

### ③本地区の中心市街地での役割

本地区は、八代城跡公園の一部に属し、周囲には多くの観光客が訪れる観光施設や歴史文化資源に囲まれています。

本市の中心市街地は、市外・県外から訪れる観光客による交流と市民の購買・娯楽による交流が混在していることが特徴ですが、観光客と地域住民が交流できる場所や、それぞれの歴史文化資源を回遊する起点となるような場所が不足しています。また、観光施設間の移動だけではなく、商店街や飲食店等への回遊性を高めるための情報発信の場も不足しています。

これらのことから、本地区においては、増加するインバウンド旅行者への情報発信や、周辺の歴史文化資源との連携による回遊性を高める取り組み、今後の新八代駅周辺整備により見込まれる新たな人流を呼び込む取り組みなど、中心市街地の活性化に寄与する跡地の利活用を検討する必要があります。

また、公共交通においても、大規模集客施設の整備が予定されている新八代駅周辺と中心市街地が連携し、新たな人の流れを創出する必要があることから、市内循環バスなどの地域交通機関と連携した交通結節機能の強化を図る必要があります。

さらに、本地区は、八代城跡の石垣や八代市民俗伝統芸能伝承館（お祭りでんでん館）、八代市立博物館未来の森ミュージアム、松浜軒などの周囲の観光・文化施設を眺望することができることから、周囲の観光資源の視点場確保や街並みと調和した景観形成に留意する必要があります。

### 3. 本地区における現状と課題

本地区の立地や周辺施設、敷地条件など、現状と課題について整理し、検討における参考としました。

#### (1) 立地

本地区は、市役所本庁舎から西に約 200mのところのところに位置し、本市の中心部で市民の皆様が訪れやすく、利用しやすい場所にあります。

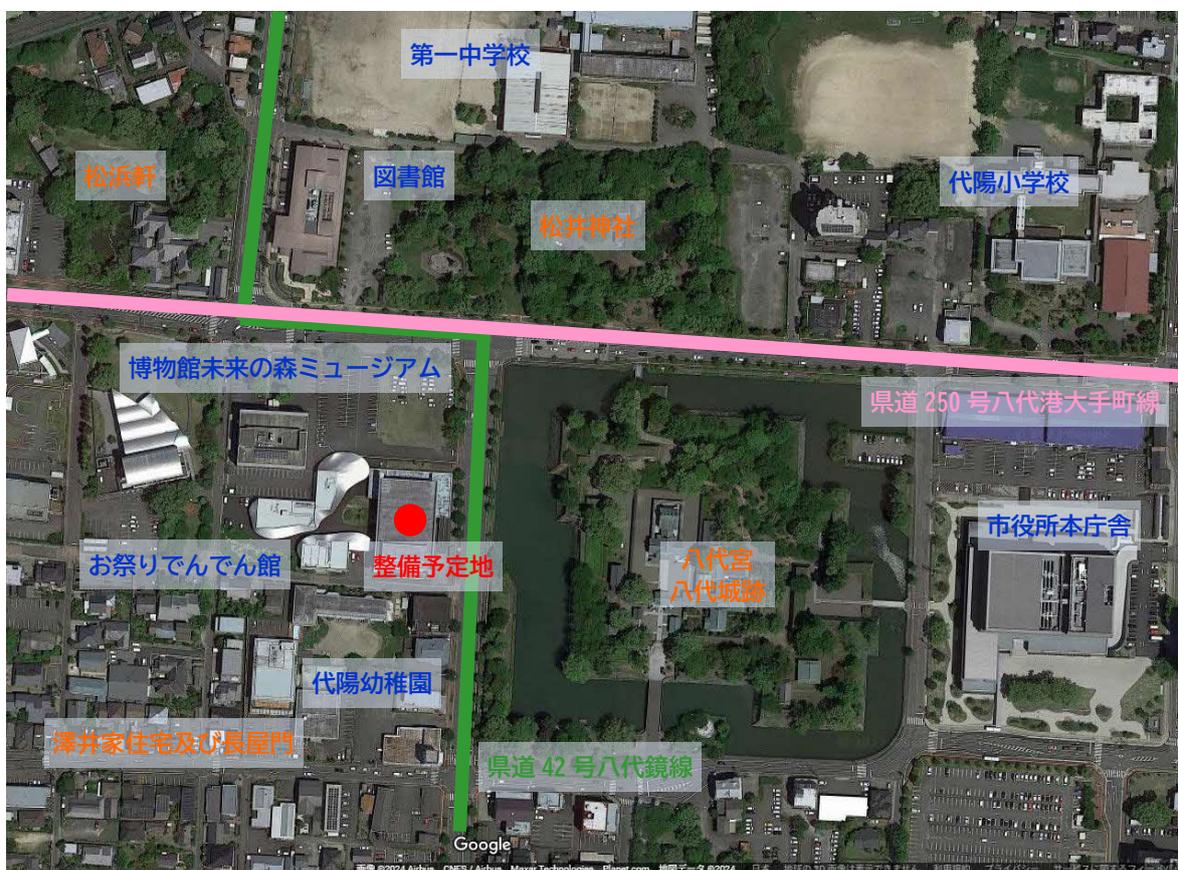
敷地は、東西に約 41m、南北に約 66mで、面積は約 2,706 m<sup>2</sup>となっており、北側は熊本県道 250 号八代港大手町線（通称：産業道路）、東側は熊本県道 42 号八代鏡線に面しています。これら 2 つの幹線道路が一部重複する変則的な交差点があるため、特に朝夕の通勤時間帯は渋滞が発生しています。

#### (2) 周辺施設

本地区の周辺には、市役所本庁舎をはじめ、八代市立博物館未来の森ミュージアムや八代市立図書館、八代市民俗伝統芸能伝承館（お祭りでんでん館）、八代市立第一中学校、八代市立代陽小学校、八代市立代陽幼稚園などの公共施設があります。

また、国指定史跡「八代城跡」や国指定名勝「松浜軒」、県指定天然記念物「臥龍梅」のある松井神社、市指定有形文化財「澤井家住宅及び長屋門」など、本市を代表する文化財の集積地でもあります。

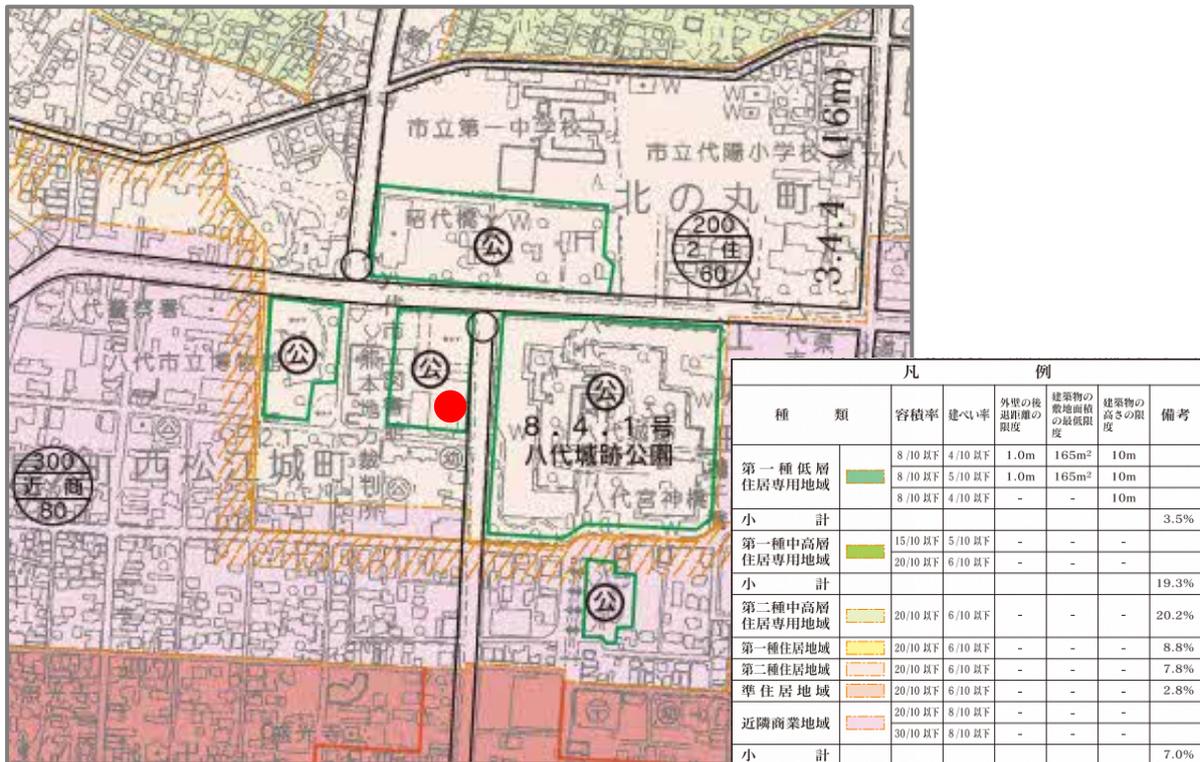
【図 1】旧厚生会館の周辺状況



(3) 敷地条件等

本地区が所在する場所は、八代城跡公園（都市計画公園）内に位置するため、用途地域の建築形態規制以外に建ぺい率の上限規制や建築できる建物用途（休養施設、運動施設、教養施設等）に制限があり、建ぺい率の基準は、便益施設が2%以下、休養施設や運動施設、教養施設等が計10%以下とすることと定められています。（【図3】【表5】参照）

【図2】旧厚生会館周辺の用途地域

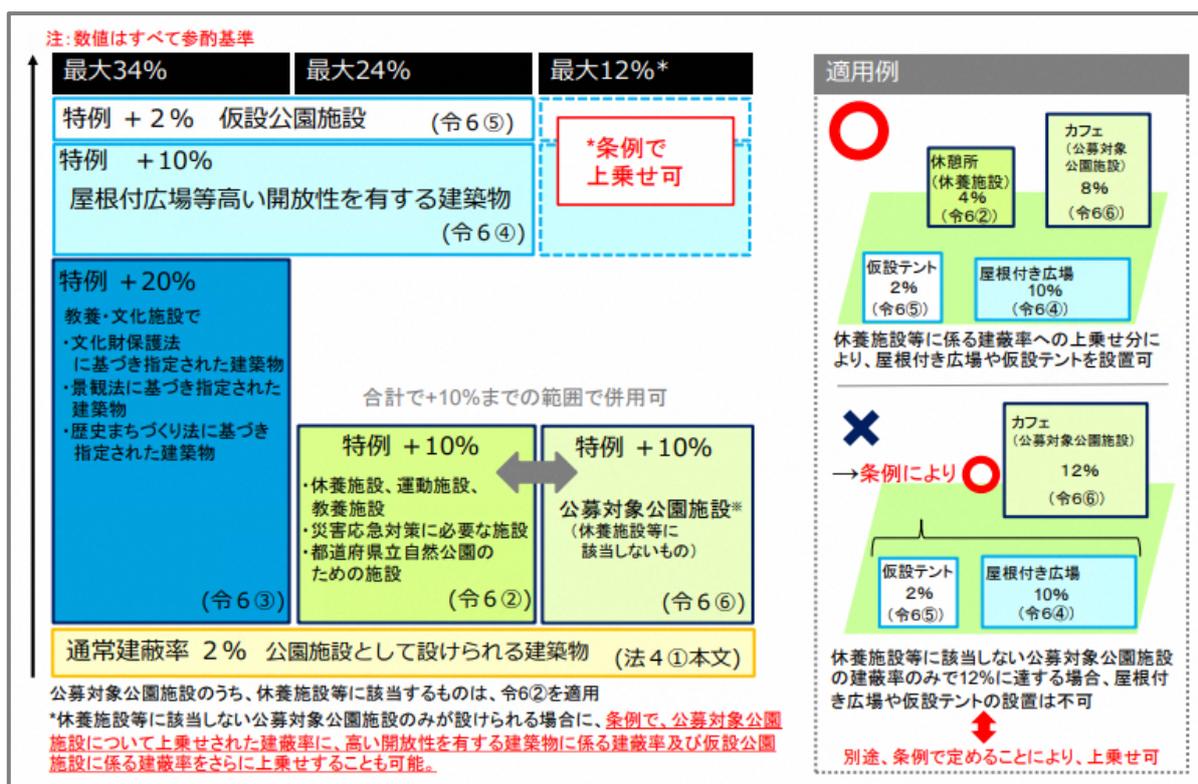


(出典：八代都市計画図〈八代市建設政策課〉)

【表3】敷地条件等

項目	内容
用途地域	第二種住居地域
容積率	200%以下
建ぺい率	60%以下（※別途、都市公園法に基づく基準あり）
建築物の高さ制限	なし
建築物の用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗等の床面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・ 客席 200 m<sup>2</sup>以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場</li> <li>・ 倉庫業倉庫、作業場の床面積 51 m<sup>2</sup>以上の工場 など</li> </ul>

【図3】都市公園における建ぺい率の上限



(出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (国土交通省：令和5年5月改正))

八代城跡公園内における建築物の現状は、下記のとおりです。旧厚生会館については、「客席 200 m<sup>2</sup>以上の劇場」に該当していたため、現在の用途地域に係る建築制限に適合しておらず、都市公園法に基づく通常建ぺい率2%を超過している状況にあります。

仮に、跡地の利活用として建築物を整備する場合、通常建ぺい率の対象施設については、旧厚生会館の解体を前提としていますので、管理事務所・トイレを除いた 1,563.43 m<sup>2</sup>までを建築面積とすることができます。また、特例建ぺい率の対象施設につきましては、市立博物館など既存建築物の合計 5,216.12 m<sup>2</sup>を除いた 3,313.58 m<sup>2</sup>の建築物が整備可能となります。(【表4】参照)

なお、屋根付広場など高い開放性を有する建築物については、別途 10% (8,529.7 m<sup>2</sup>) を加算できる規定があります。

〈八代城跡公園内の建築物〉

八代城跡公園面積：85,297 m<sup>2</sup> (※中央コミュニティ広場 3,500 m<sup>2</sup>含む)

【通常建ぺい率 (2%以下) の対象施設】

85,297 m<sup>2</sup> × 2% = 1,705.94 m<sup>2</sup>以下

管理事務所・トイレ (管理・便益施設) : 142.51 m<sup>2</sup>

※旧厚生会館 (その他の施設) : 2,199.10 m<sup>2</sup>

【特例建ぺい率（10%以下）の対象施設】

85,297 m<sup>2</sup> × 10% = 8,529.70 m<sup>2</sup>以下

市立博物館（教養施設）	：	1,432.89 m <sup>2</sup>	
市立図書館（教養施設）	：	1,820.55 m <sup>2</sup>	
お祭りでんでん館（教養施設）	：	1,907.39 m <sup>2</sup>	
市相撲場（運動施設）	：	55.29 m <sup>2</sup>	計 5,216.12 m <sup>2</sup>

【表4】新たに建築可能な施設

特例項目	対象施設	建ぺい率 上限	新たに建築可能な面積
通常建ぺい率 +特例	・ 管理事務所 ・ 休養施設、運動施設、教養施設等 ・ 公募対象公園施設（民営施設）	12% 10,235.64 m <sup>2</sup>	既に使用済 142.51 + 5,216.12 = 5,358.63 m <sup>2</sup>
			<b>新規 4,877.01 m<sup>2</sup></b>
特例	屋根付き広場等高い開放性を有する建築物 ※教養、文化施設で法的条件を満たす場合は更に上乘せあり	10% 8,529.70 m <sup>2</sup>	既に使用済 0 m <sup>2</sup>
			<b>新規 8,529.70 m<sup>2</sup></b>
特例	仮設公園施設（仮設テント等）	2% 1,705.94 m <sup>2</sup>	既に使用済 0 m <sup>2</sup>
			<b>新規 1,705.94 m<sup>2</sup></b>
合 計			<b>新規 15,115.65 m<sup>2</sup></b>

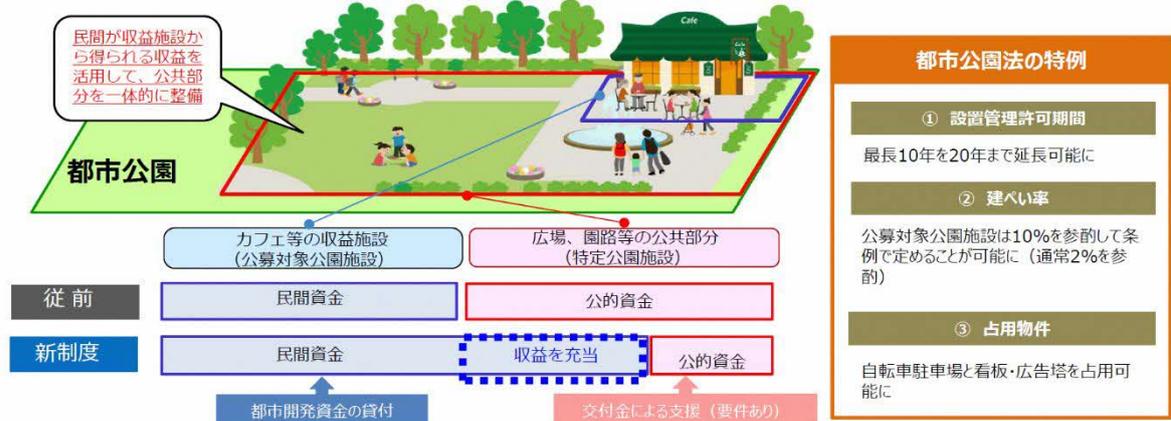
【表5】公募対象公園施設として提案可能な収益施設の種類の種類

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だ 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ふらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの  これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの  遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店(カフェ等) 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所  荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 その他これらに類するもの (廃棄物再生利用施設を含む)	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設]  ※[ ]内は省令で定めている施設
公募対象公園施設として提案可能な収益施設									

参考

【P-PFI制度の概要】国土交通省資料

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



Park-PFIの活用によって促される効果

- 公園管理者側** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組が法定化され、選定プロセスが明確化したことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 事業者側** 法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者側** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
⇒事業の核となる収益施設	⇒収益施設と一体的に整備される一般公園利用者向け施設	⇒事業の収益性を高めるために設置を認める占用物件
○飲食店、売店等の公園施設（※）であって公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの	○公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者との契約に基づき、公園管理者がその者に建設を行わせる園路、広場等の公園施設（※）であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの（※）全ての公園施設が対象	○自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの
（※）休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台、集会所		
【施設の例】	【施設の例】	【施設の例】
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>カフェ</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>レストラン</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>屋内子供遊び場</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>売店</p>  </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>園路</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>広場</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>トイレ</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>休憩所</p>  </div> </div>	<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>自転車駐車場</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>看板、広告塔</p>  </div>

#### 4. 市民意向の把握

基本構想策定にあたり、跡地利活用に関する基本理念やコンセプト、導入機能等といった事項に関し、幅広い市民の皆様のご意見をお伺いするため、市内にお住いの18歳以上の方を対象に3,000人を無作為に抽出した市民アンケート及び関係団体ヒアリングを、令和6年9月から10月にかけて実施しました。

市民アンケートでは、性別や年齢、お住いの校区などといった基本情報をはじめ、中心市街地への来訪頻度やその目的及び来訪手段といった項目、跡地に求める機能、また、跡地を整備する際に留意すべき事項や活用目的など11項目についてお尋ねし、1,059人(回答率約35%)の方からご回答をいただきました。一方、関係団体ヒアリングでは、経済団体、商業団体、地域団体など16団体に直接訪問のうえご意見をお聞きし、13団体から回答をいただきました。

コンセプトや導入機能等に関連する重要項目についての設問と回答は、以下のとおりです。

##### (1) 市民アンケート

###### ①市民アンケート回答者特性

対象者：18歳以上の市民3,000人

回答総数：1,059人(回収率約35%)

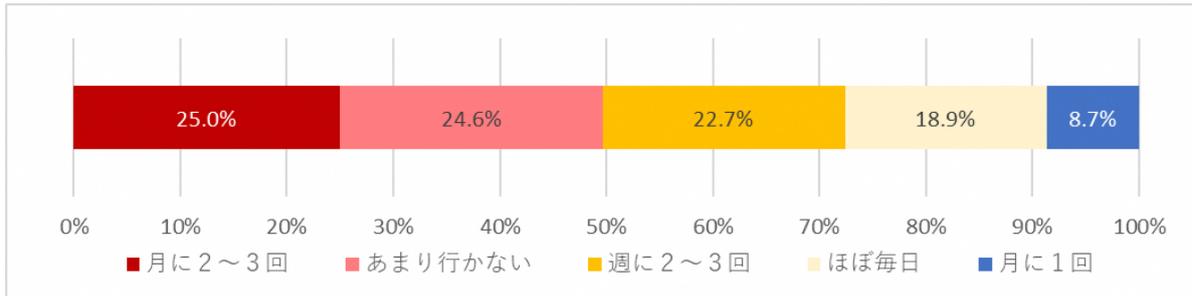
内容：旧八代市厚生会館跡地の利活用方法について

【表6】【回答者特性】校区別・年齢別アンケート回答者数

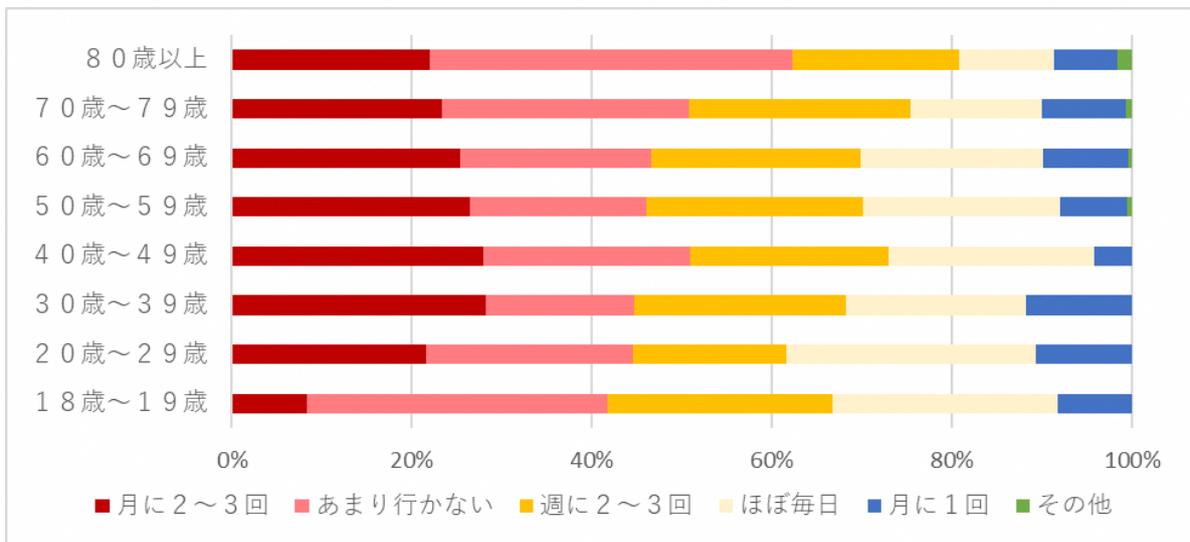
校区	18歳 ～19歳	20歳 ～29歳	30歳 ～39歳	40歳 ～49歳	50歳 ～59歳	60歳 ～69歳	70歳 ～79歳	80歳以上	その他	総計	割合
代陽校区		6	4	6	11	13	20	6		66	6%
八代校区	1	4	5	3	6	9	9	4		41	4%
太田郷校区	3	8	13	12	26	24	26	17		129	12%
植柳校区			2	5	5	6	11	2		31	3%
麦島校区	1	3	5	9	8	11	11	10		58	5%
松高校区	3	3	10	12	18	29	21	5		101	10%
八千把校区	2	9	12	20	26	26	24	13		132	12%
高田校区		3	6	5	15	13	19	8		69	7%
金剛校区		5	2	5	5	11	5	7		40	4%
郡築校区		6	4	7	2	10	7	1		37	3%
宮地校区		3	2	2	4	9	8	3		31	3%
日奈久校区		1		1	3	8	4	4		21	2%
昭和校区		2	1	1		1	1	1		7	1%
二見校区					2	2	6	2		12	1%
龍峯校区				1	3	2	4	2		12	1%
坂本校区			2	1	4	7	12	2		28	3%
千丁校区	2	5	6	8	15	13	18	7		74	7%
鏡校区		6	9	18	16	31	27	14	1	122	12%
東陽校区		1	2	1	1	4	6	4		19	2%
泉校区					2	2	7	1		12	1%
その他				1	1		1	1	13	17	2%
総計	12	65	85	118	173	231	247	114	14	1,059	100%
割合	1%	6%	8%	11%	16%	22%	23%	11%	1%	100%	

## ② 中心市街地への来訪頻度

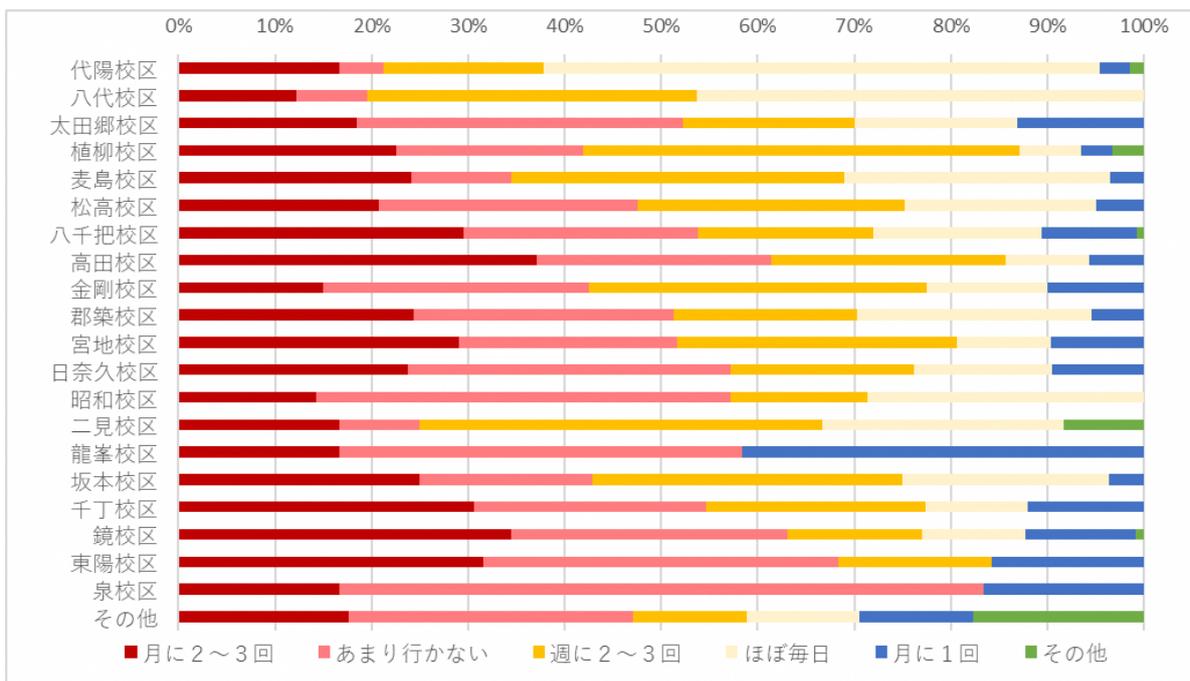
- ・ 回答者の 4 割以上の方が頻繁（週に 2～3 回以上）に中心市街地を来訪されています。



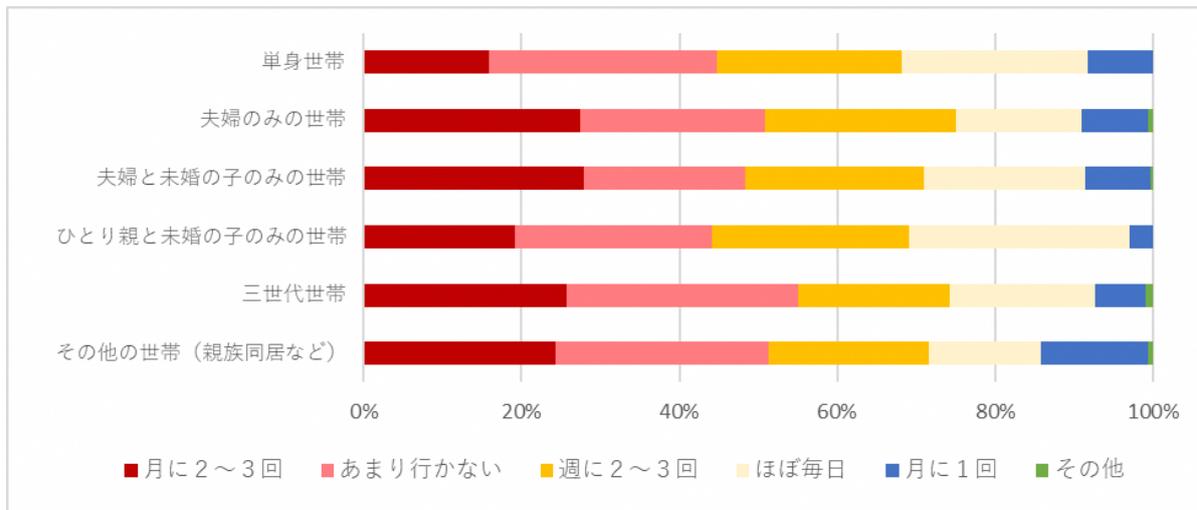
- ・ ほぼ毎日来訪される方は 10 代、20 代が多く、「月に 2～3 回」まで含めると 30 代、40 代、50 代の割合が高い状況にあります。



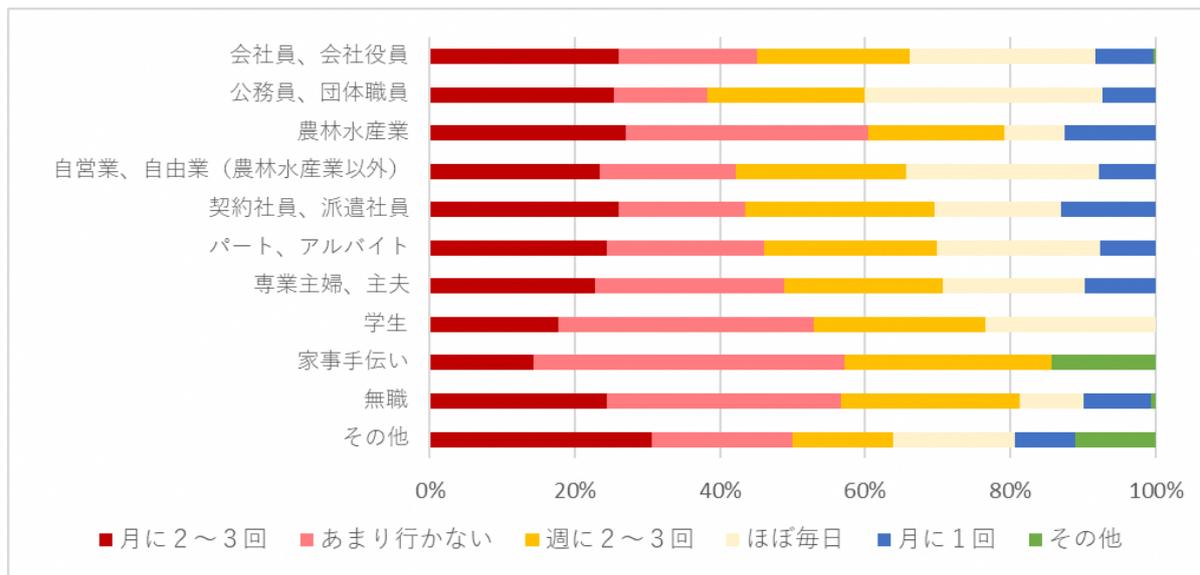
- ・ 校区別では、地元の代陽校区、八代校区が多く、ついで昭和校区、麦島校区、二見校区の方の来訪頻度が高い状況にあります。



- ・回答者の家族構成では、「単身世帯」やひとり親世帯の来訪割合が高く、就業場所として中心市街地に来訪されています。

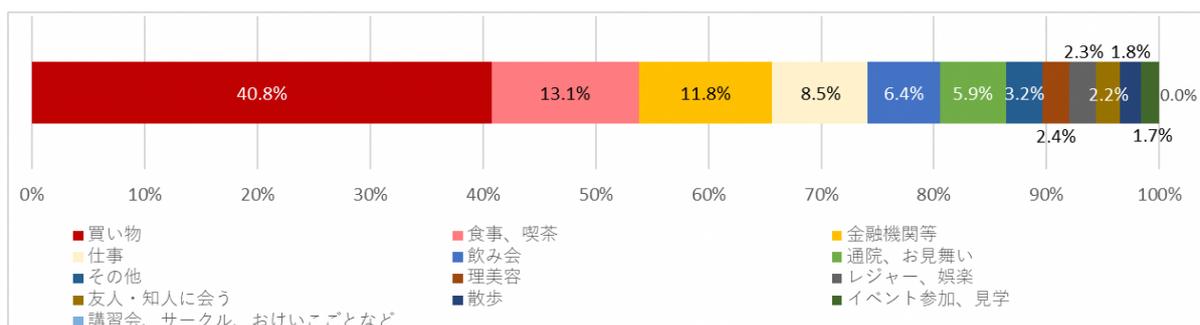


- ・回答者の職業は、「公務員、団体職員」が最も多く、次いで「自営業、自由業（農林水産業以外）」が多くなっています。

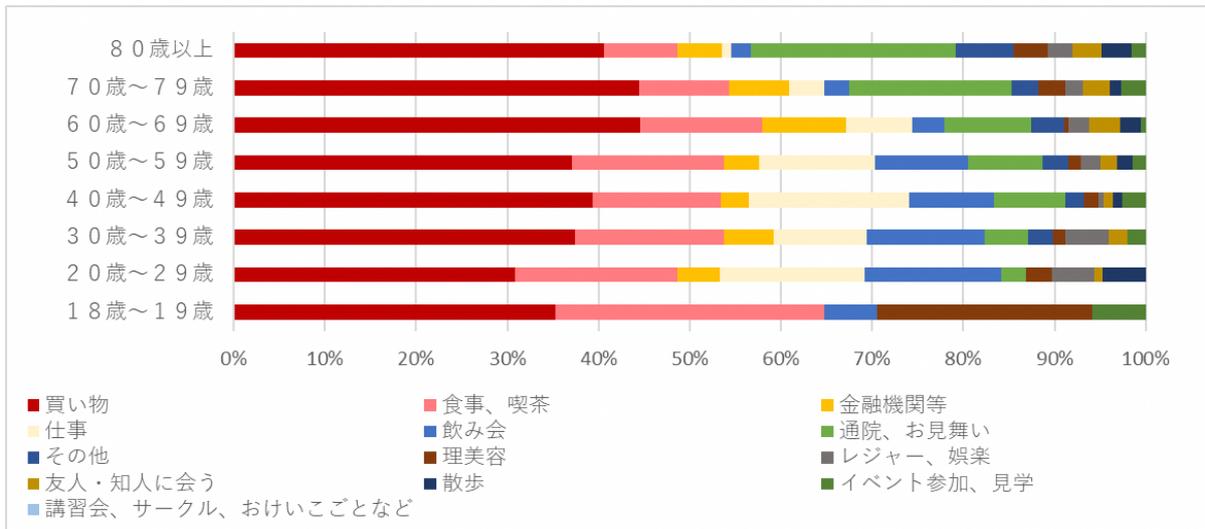


### ③ 中心市街地への来訪目的

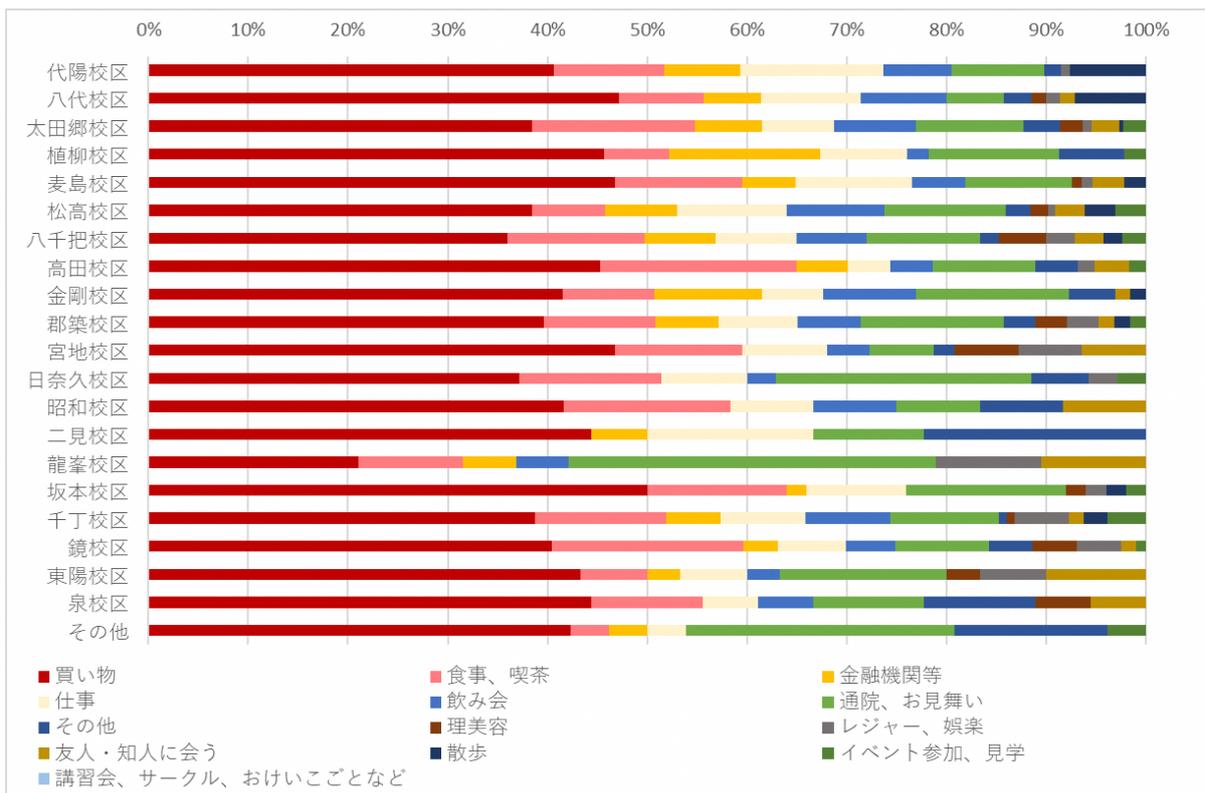
- ・中心市街地の来訪目的は、商業利用（「買い物」・「食事、喫茶」・「飲み会」）の方が6割強で、「通院、お見舞い」「金融機関等」を含めると8割近い方が商業・サービス施設利用者となっています。



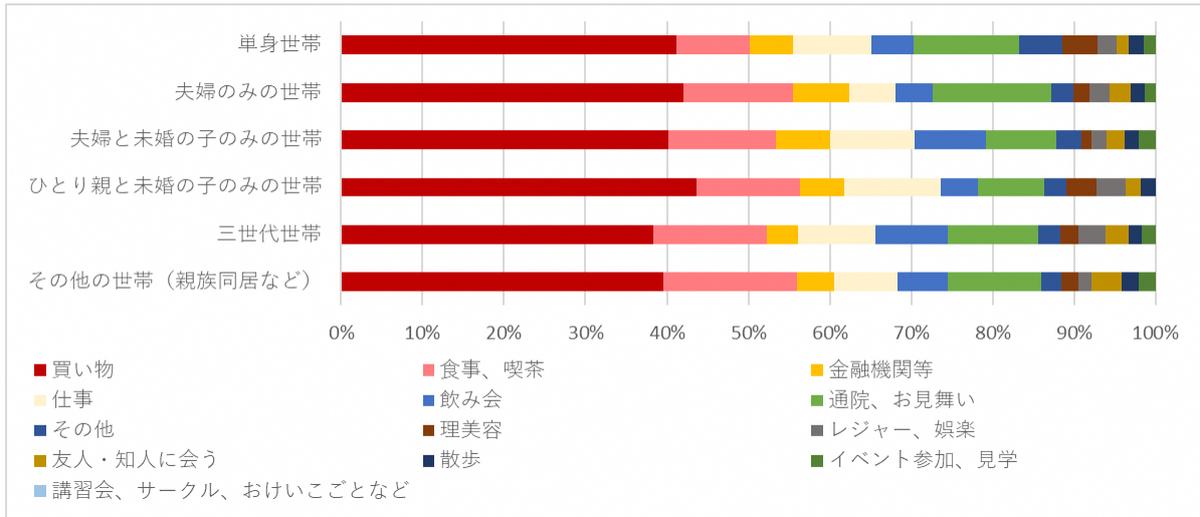
- ・年齢別の来訪目的は、「買い物」「通院、お見舞い」は60歳以上の方が多く、「食事、喫茶」「飲み会」等は若い世代が多くなっています。



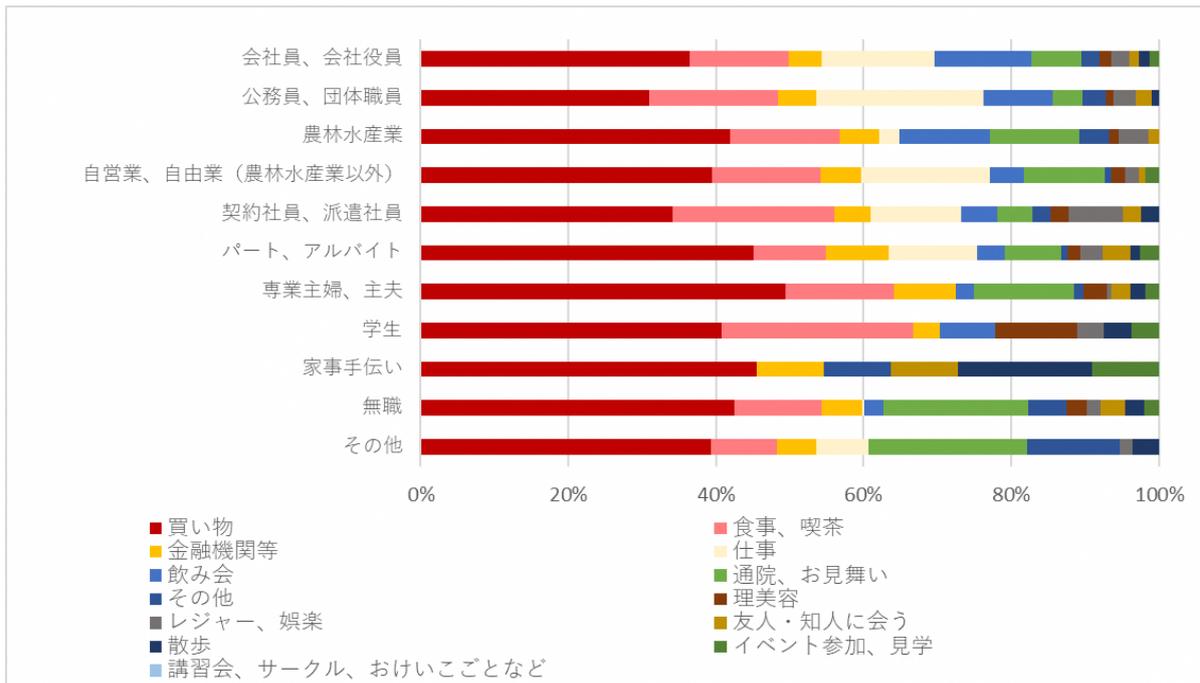
- ・校区別の来訪目的は、坂本校区、八代校区、麦島校区の「買い物」利用、高田校区、鏡校区の「食事、喫茶」利用が多い状況にあります。



・回答者の家族構成では、特に大きな特徴は見られません。

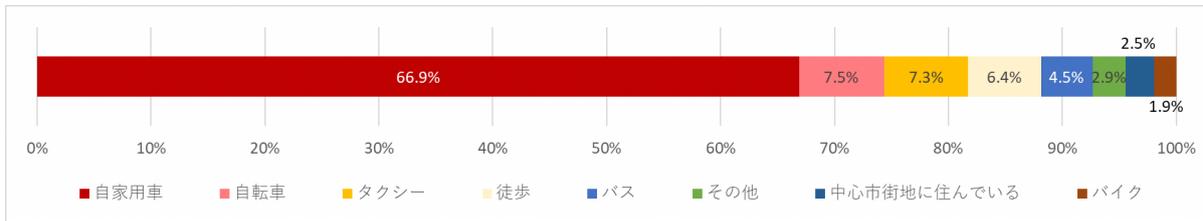


・職業別の来訪目的は、専業主婦、主婦の「買い物」、学生の「食事、喫茶」が多くなっていますが、歴史・観光資源が多い中心市街地において、「イベント参加、見学」、「散歩」などの利用は少ない状況にあります。

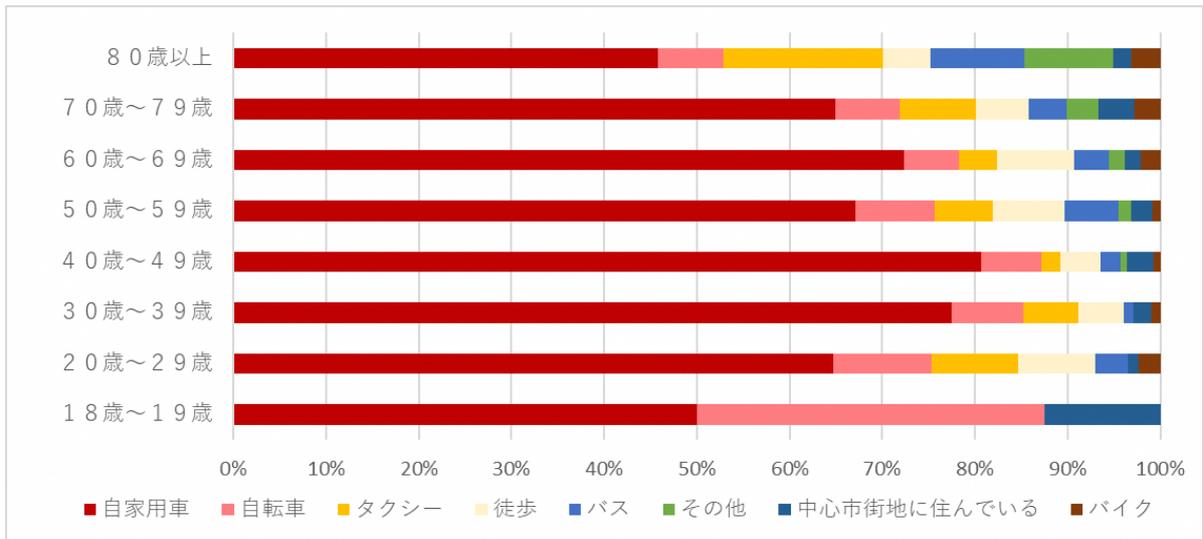


#### ④ 中心市街地への来訪手段

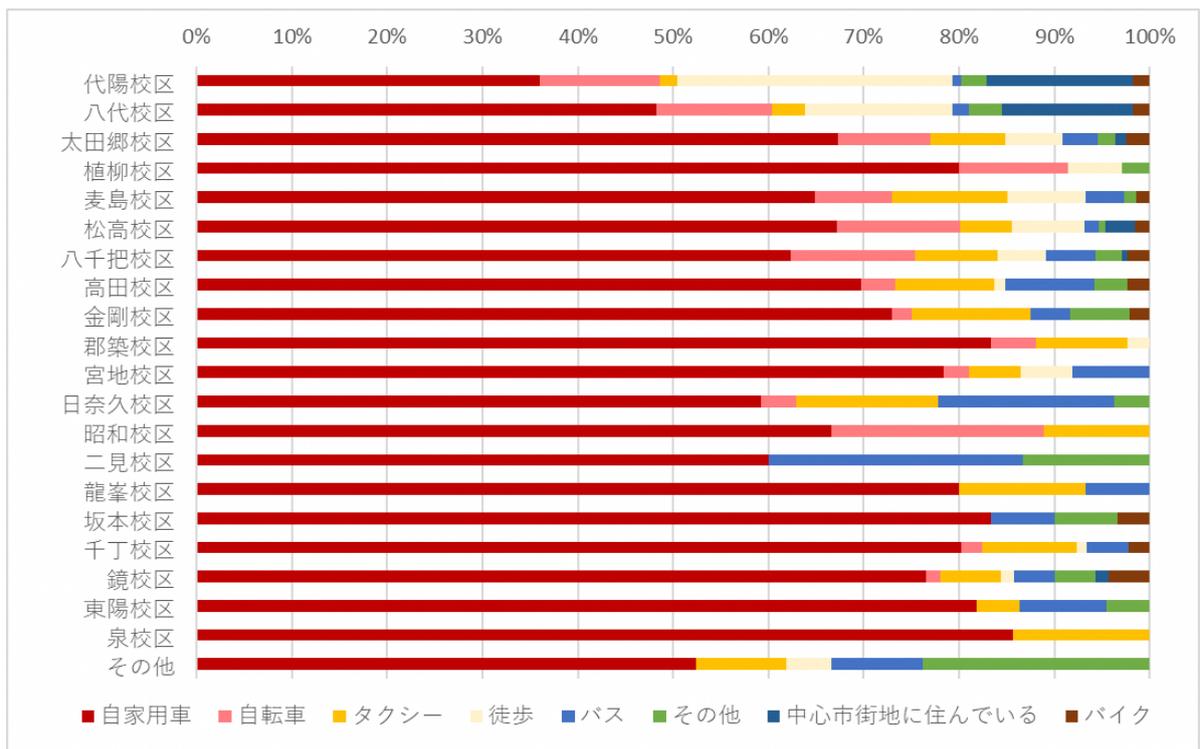
- ・ 中心市街地の来訪手段は、「自家用車」が 67%と最も多く、公共交通利用者は「バス」の 5%と低い値となっています。



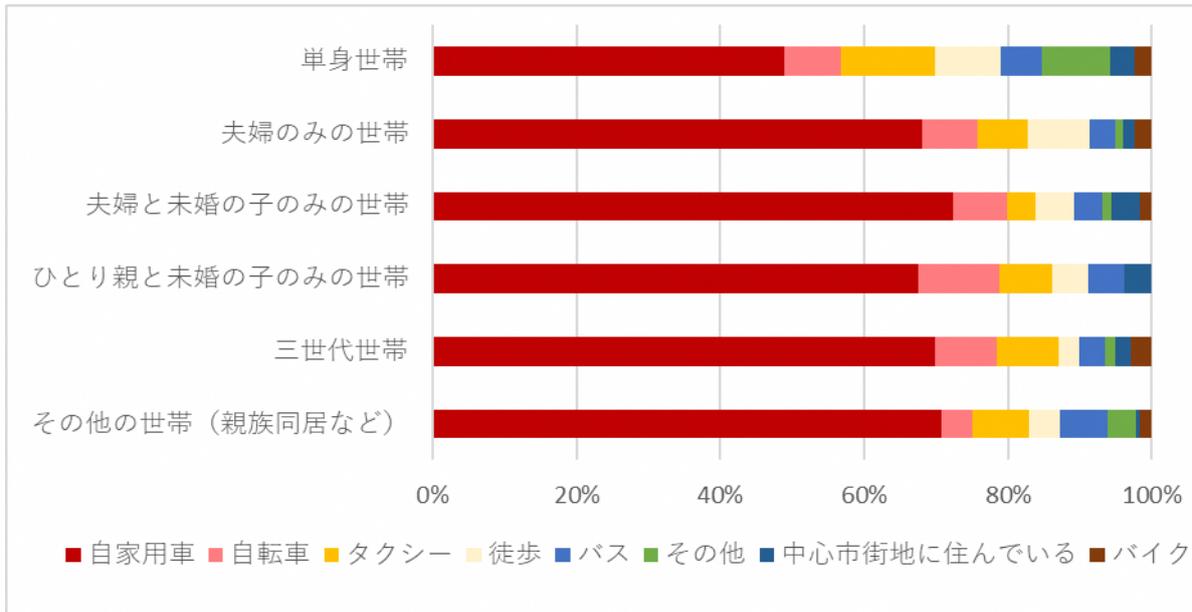
- ・ 年齢別の来訪手段では、80歳以上の方は「バス」、「タクシー」利用が多く、10代の方は「自転車」利用が多くなっています。



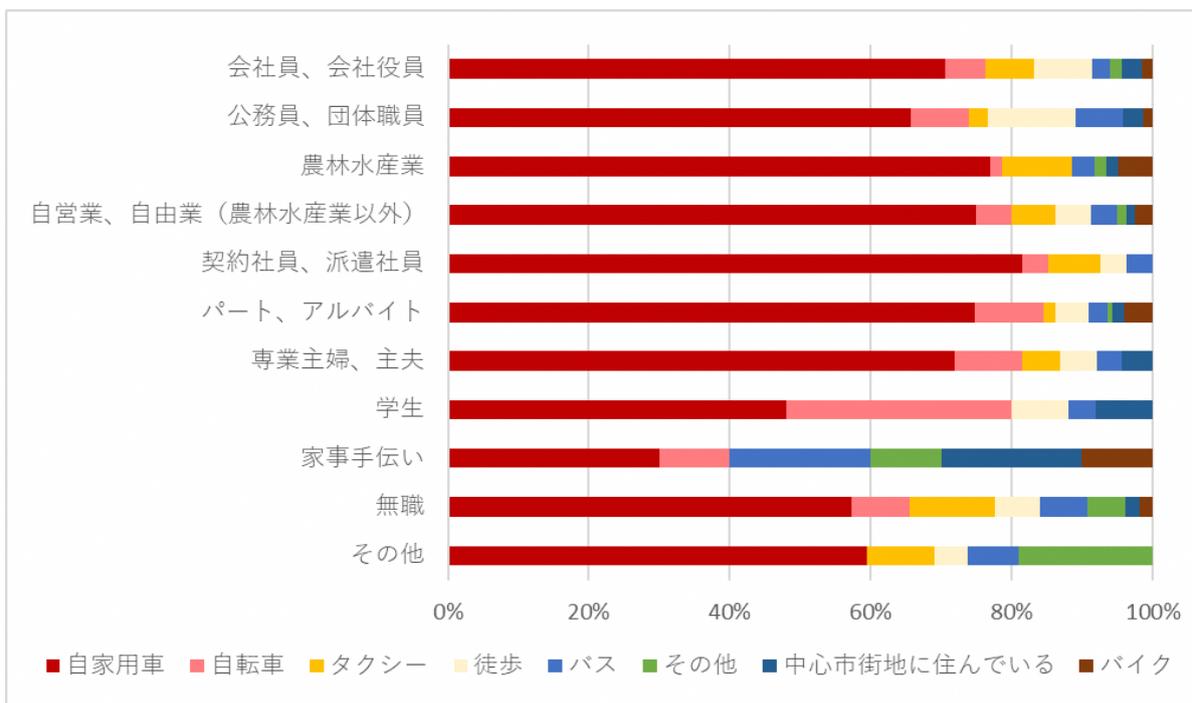
- ・ 校区別の来訪手段は、近隣の代陽校区、八代校区で「徒歩」、「自転車」の利用が多く、日奈久校区、二見校区で「バス」利用が多い状況にあります。



- ・回答者の家族構成では、単身世帯の「タクシー」利用が多い程度で、特に大きな特徴は見られません。

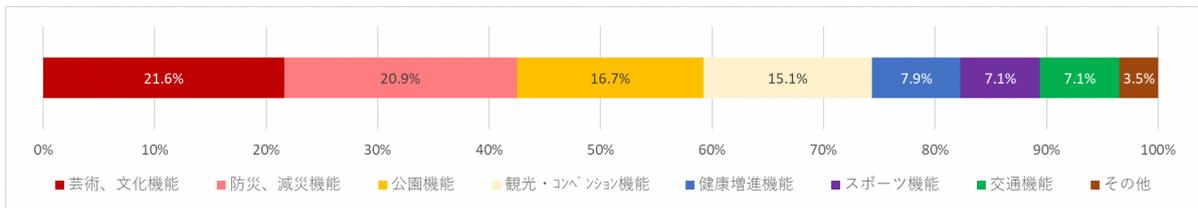


- ・職業別の来訪手段は、学生の「自転車」利用や家事手伝いの「バス」利用など、年齢別の交通手段と連動した特徴が見られます。

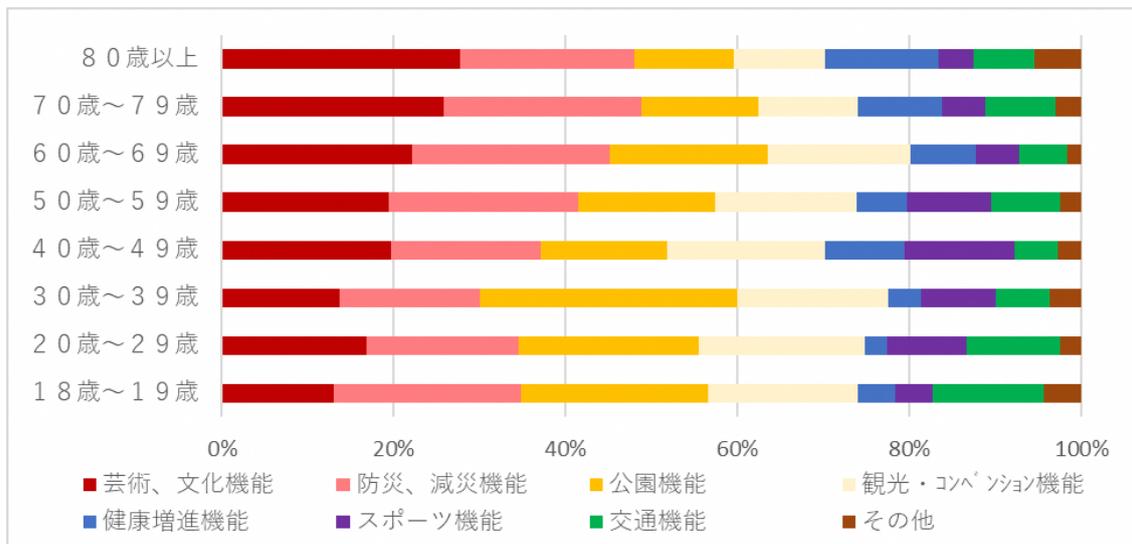


⑤跡地の整備に必要な付帯機能

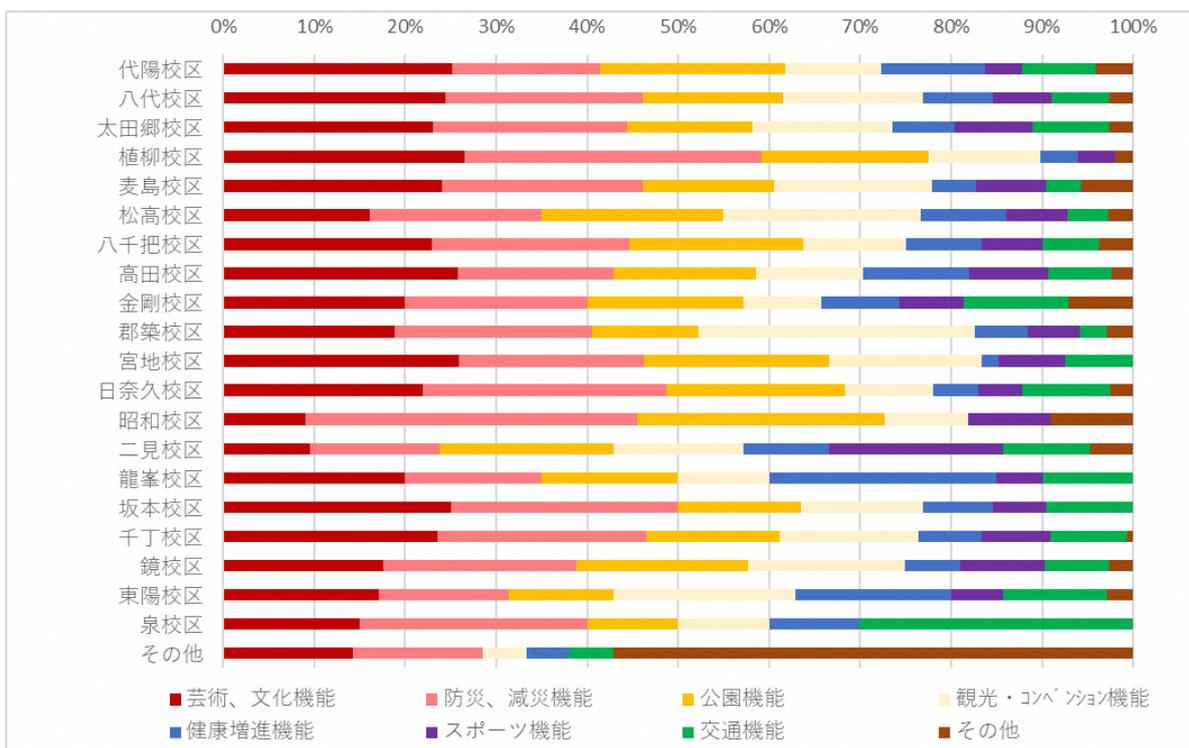
- ・跡地の整備に必要な機能としては、「芸術、文化機能」、「防災、減災機能」、「公園機能」が求められています。



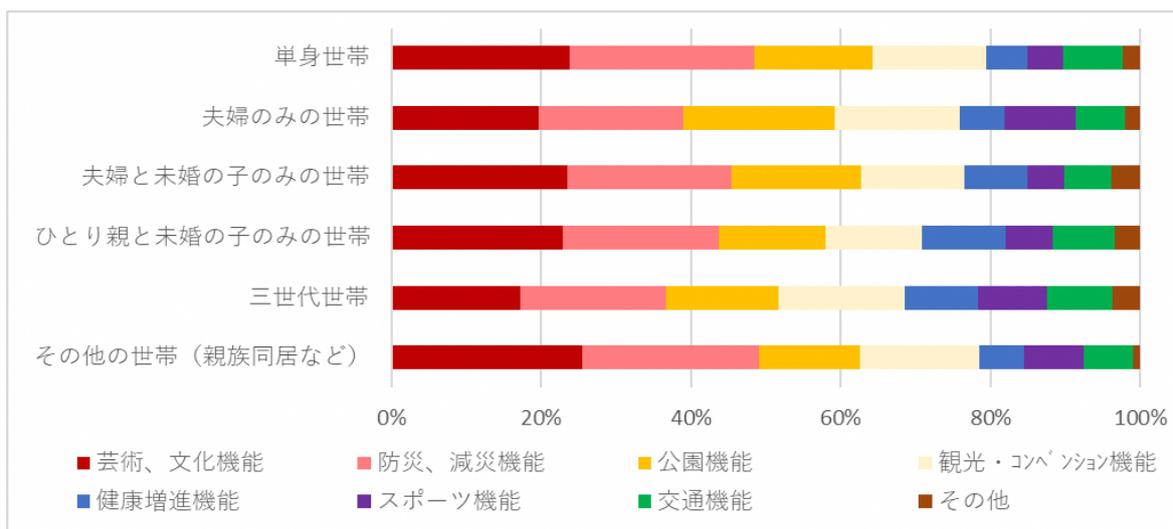
- ・年齢別の必要な付帯施設は、10代、20代、30代の方は「公園機能」を最も求められており、60代、70代、80代の方は「芸術、文化機能」を求められています。



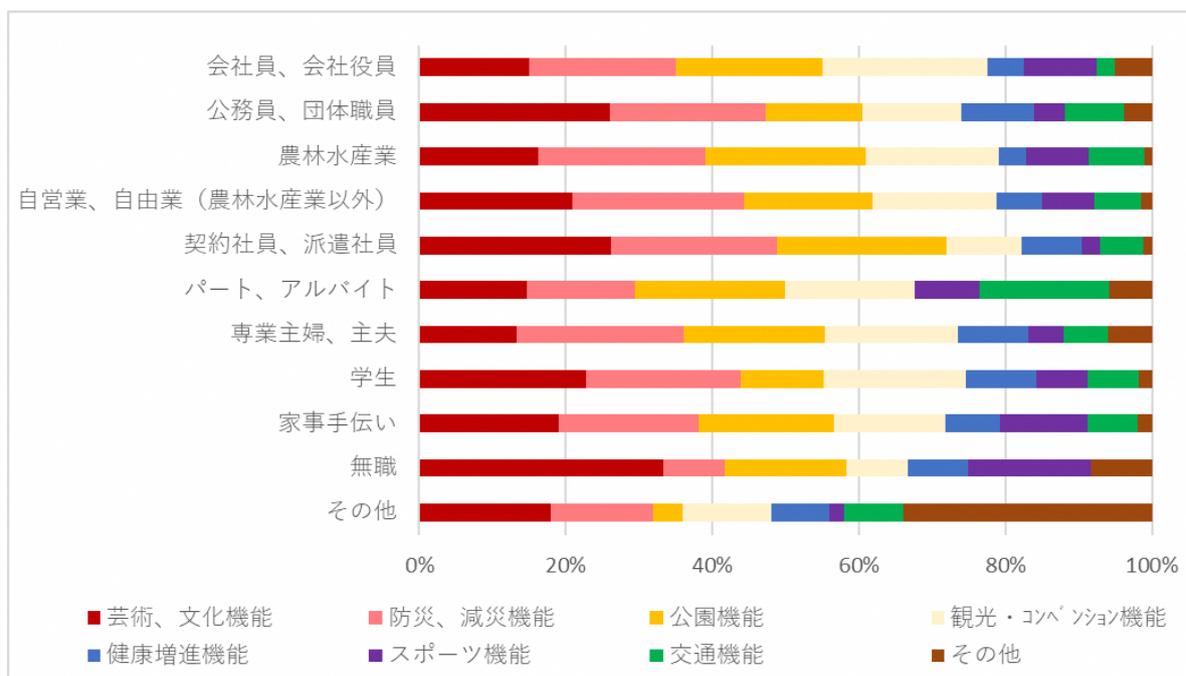
- ・最も意見の多かった「芸術、文化機能」の割合が高い校区は、宮地校区、高田校区、代陽校区、坂本校区、八代校区の順となっています。



・回答者の家族構成では、特に大きな特徴は見られません。

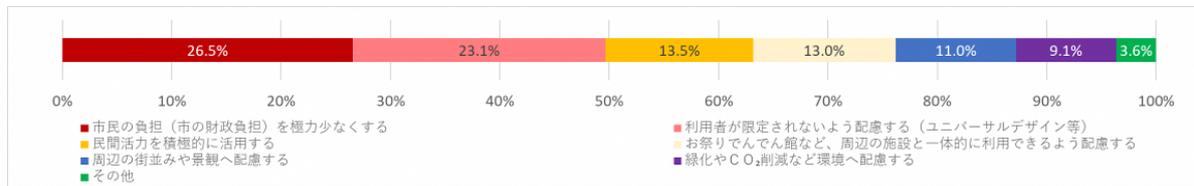


・職業別の必要な付帯施設は、公共交通の利用割合が高い学生の「交通機能」が突出しており、家事手伝いの方の「芸術、文化機能」が多いのが特徴的です。

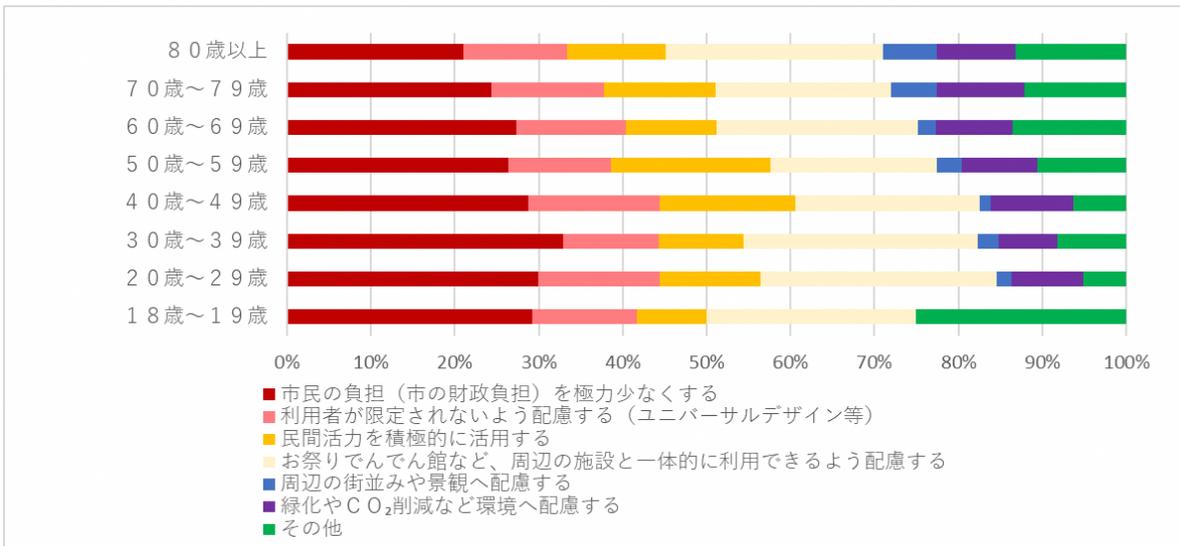


## ⑥整備の際に留意すべき事項

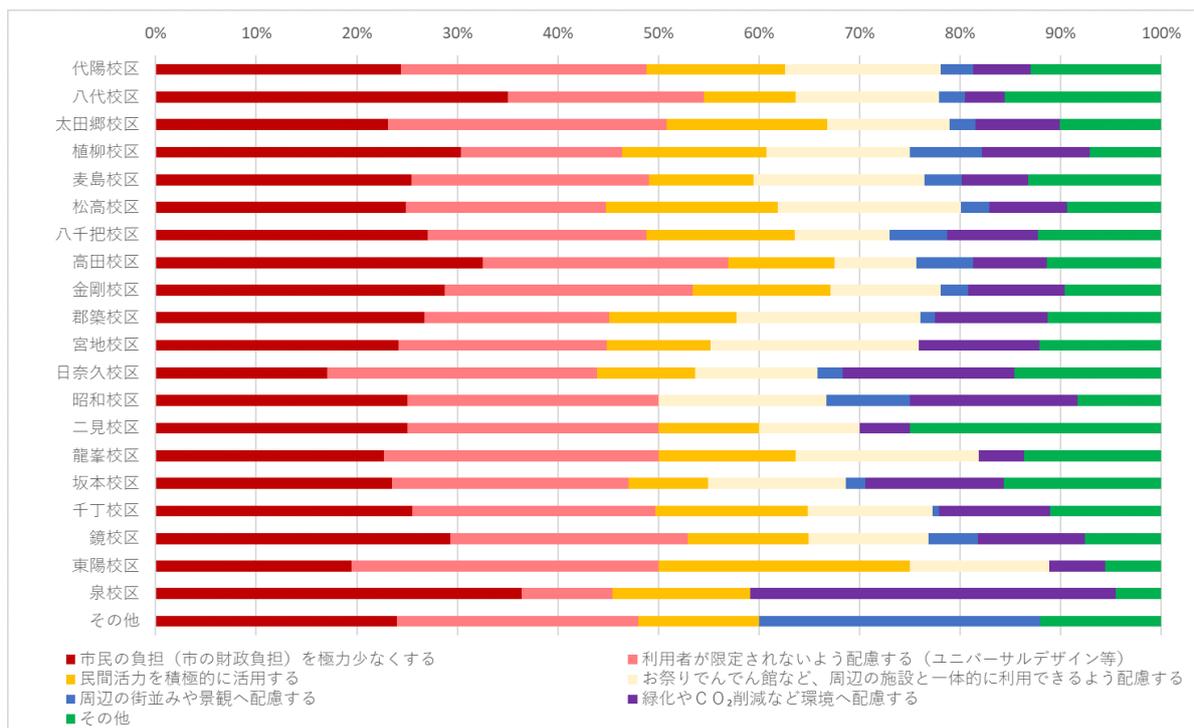
- ・旧八代市厚生会館跡地の整備への留意すべき事項は、「市民の負担（市の財政負担）を極力少なくする」が最も多く、次いで「利用者が限定されないよう配慮する（ユニバーサルデザイン等）」、「民間活力を積極的に活用する」が多くなっています。



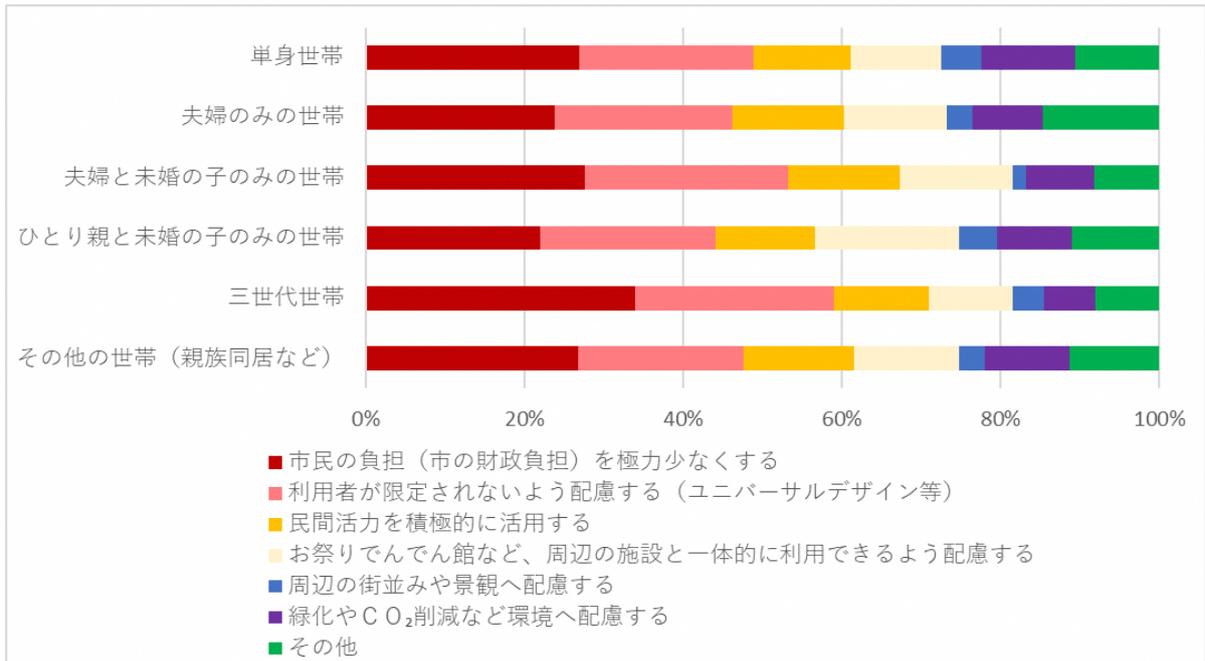
- ・年齢別の留意すべき事項は、比較的若い世代の方が「市民負担（市の財政負担）を極力少なくする」に多く回答されています。



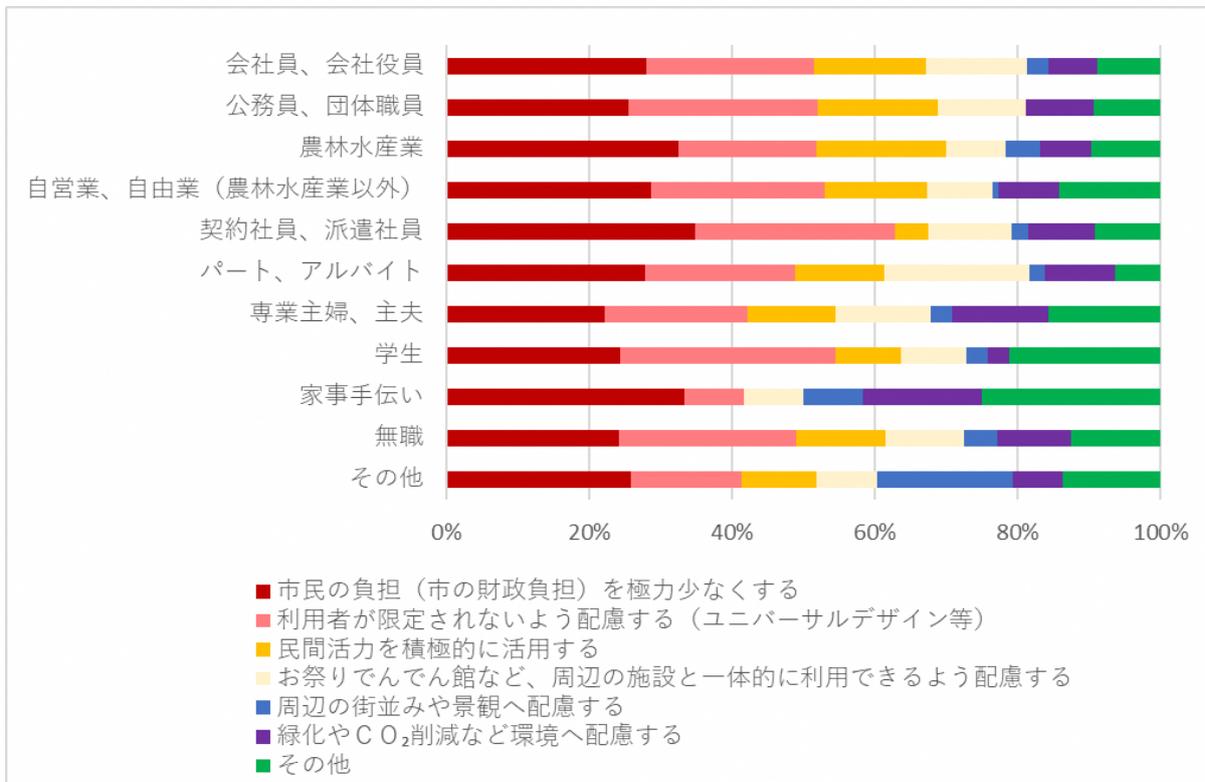
- ・最も意見の多かった「市民の負担（市の財政負担）を極力少なくする」の割合が高い校区は、八代校区、高田校区、泉校区、鏡校区、金剛校区の順となっています。



・回答者の家族構成では、特に大きな特徴は見られません。

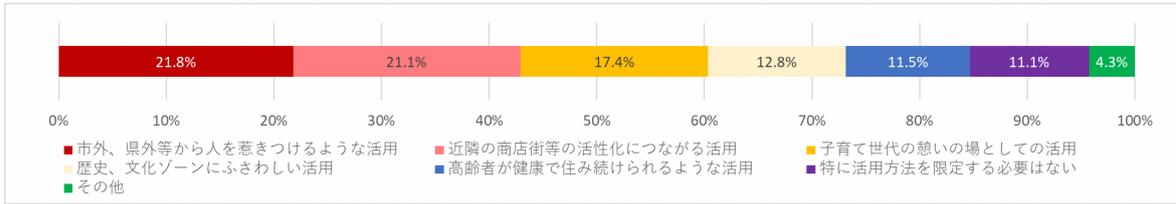


・職業別の留意すべき事項は、学生や派遣社員、契約社員の方が「利用者が限定されないよう配慮する (ユニバーサルデザイン等)」が多く、派遣社員、契約社員と家事手伝いの方が「市民の負担 (市の財政負担) を極力少なくする」が多いのが特徴的です。

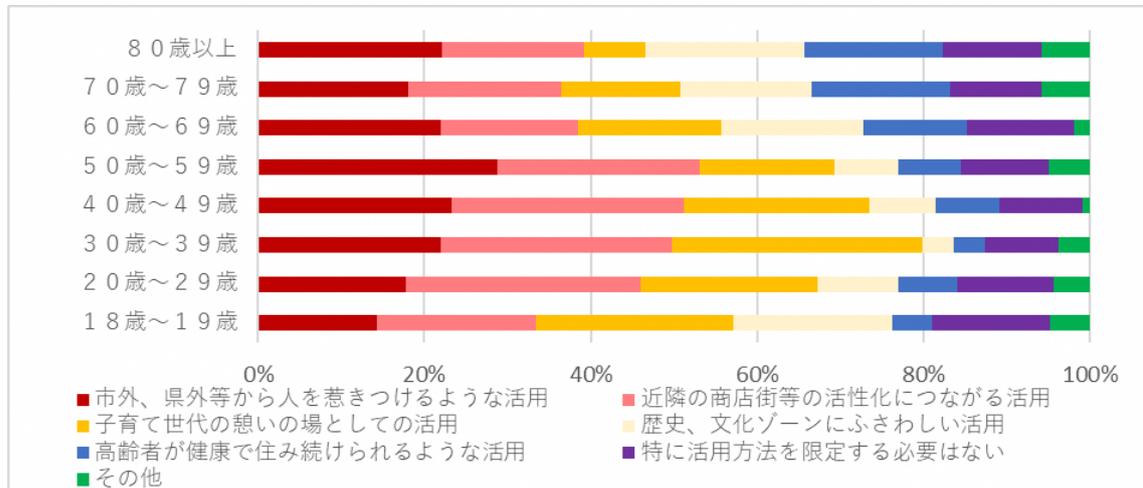


### ⑦跡地の活用方法

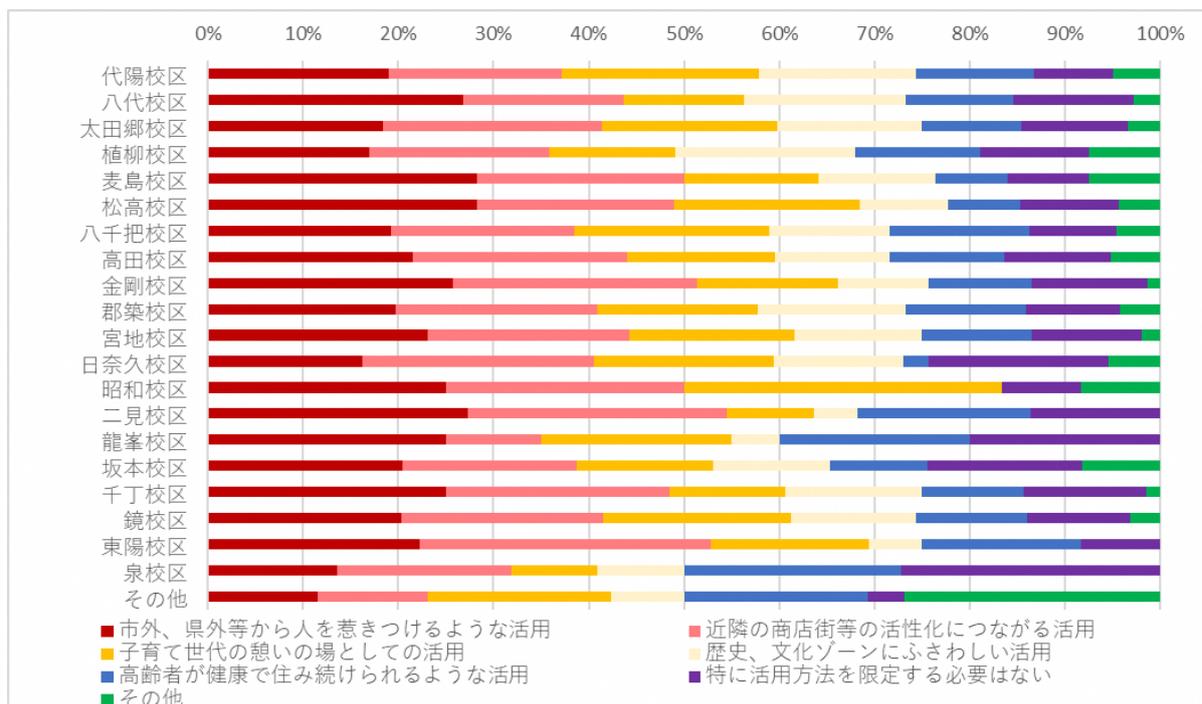
- ・旧八代市厚生会館跡地の望ましい活用方法に対しては、「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」が最も多く、次いで「近隣の商店街等の活性化につながる活用」、「子育て世代の憩いの場として活用」が多くなっています。



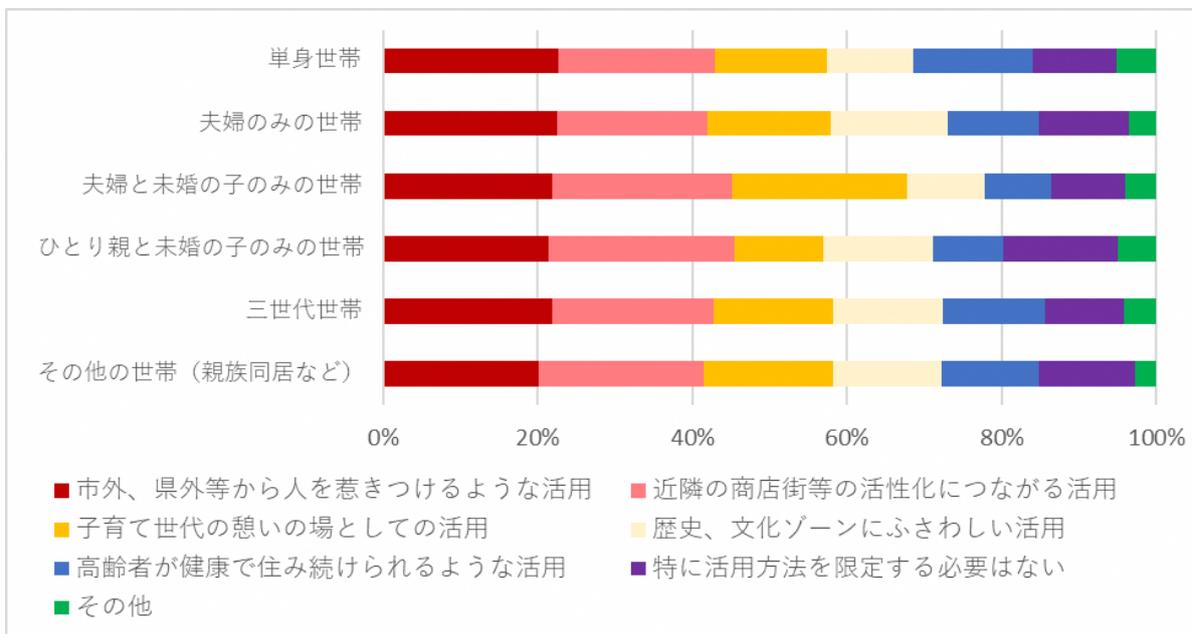
- ・年齢別の望ましい活用方法は、20代、30代、40代の子育て世代は「近隣の商店街等の活性化につながる活用」、「子育て世代の憩いの場として活用」が多く、60代以上の高齢世代は「歴史、文化ゾーンにふさわしい活用」や「高齢者が健康で住み続けられるような活用」が多くなっています。



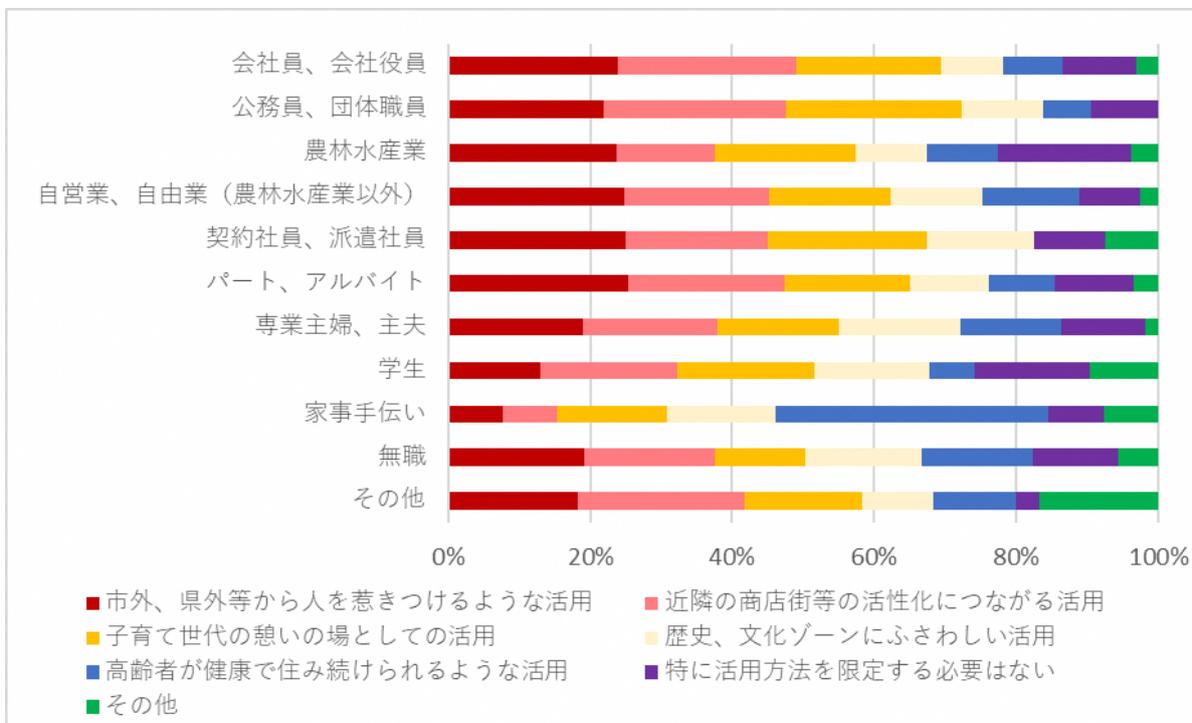
- ・最も意見の多かった「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」の割合が多い校区は、麦島校区、松高校区、二見校区、八代校区、金剛校区の順となっています。



- ・回答者の家族構成では、子どもを有する世帯は「子育て世代の憩いの場としての活用」、高齢者を有する単身世帯や三世帯世帯などは「高齢者が健康で住み続けられるような活用」が多くなっています。



- ・職業別の望ましい活用方法は、公務員、団体職員や会社員、会社役員は、「近隣の商店街等の活性化につながる活用」「子育て世代の憩いの場としての活用」が多く、無職や専業主婦、主婦は、「歴史、文化ゾーンにふさわしい活用」が多い傾向にあります。



## ⑧跡地活用に対する自由意見

・アンケートの自由意見では、300件を超えるご意見を頂きました。意見の内容については、以下のような項目に分類することができます。

### 《自由意見の分類》

項目	件数	具体的な内容
1. 施設の具体的な利用目的	111	<b>①文化・芸術関連</b> <b>《若者向けイベント》15件</b> ドールやミニチュア展など、若者が興味を持てるイベントの開催を希望する声が多いです。熊本の美術館が行っているようなイベントが参考にされています。 <b>《短期技術養成施設》10件</b> 伝統工芸や調理技術、美容技術など、クールジャパンに関連する短期技術養成施設の提案があります。これにより、地域人材の育成や外部からの集客が期待されています。
		<b>②子供向け施設</b> <b>《知育施設》12件</b> 芦北コミュニティーセンター内にあるような知育施設の設置を希望する意見が多く見られます。特に、訪日客や市外からの観光客が過ごせる子供向けの施設が求められています。 <b>《遊び場》8件</b> 子供が自由に遊べる場所の設置を希望する声も多いです。特に、雨天時や猛暑日に利用できる室内施設が求められています。
		<b>③防災関連</b> <b>《災害に強い施設》9件</b> 自然災害（地震、水害など）に強い施設の建設を求める声が多いです。また、多くの人々が避難できるような施設の設置も希望されています。
2. 施設に求める機能	61	<b>《憩いの場所》13件</b> 老若男女が気軽に利用できる憩いの場所の設置を求める声が多いです。また、心が安らぐ場所や落ち着く場所の設置も希望されています。 <b>《市民が気軽に訪れる施設》10件</b> 市民が気軽に訪れることができる施設の設置を希望する声が多いです。また、観光客が楽しめる場所の設置も求められています。 <b>《文化的・歴史的価値の保存》6件</b> 文化的・歴史的価値のある施設の保存や活用を希望する意見も多く見られます。
3. 解体を反対する意見	36	<b>《厚生会館は残すべき》12件</b> 八代市厚生会館の解体には反対です。 <b>《文化的価値のある建物の保存》11件</b> 音響に優れた厚生会館は、世界の演奏家が八代厚生会館ならとわざわざ選んで演奏会を開催するほど。演劇や歌舞伎、古典芸能の演者もその音響に驚きの声をあげます。二度と作れないかもしれない貴重なホールを音響を残すべきです。 <b>《市民に愛着のある施設》8件</b> 市民が思い入れのある施設であり、八代市民のみならず多くの人々の思いの詰まった厚生会館を残していただきたい。

4. 駐車場の整備	29	<p>《<b>駐車場の確保</b>》14 件          駐車場の確保や出入りのしやすさを改善する意見が多く寄せられています。特に、イベント時の渋滞や駐車スペースの不足を懸念する声が多いです。</p> <p>《<b>コインパーキング</b>》5 件          コインパーキングの設置を希望する意見があります。</p>
5. イベントの開催	20	<p>《<b>定期的なイベント</b>》11 件          定期的なイベントやフリーマーケット、キッチンカーの導入など、地域活性化を目的としたイベントの開催を希望する意見が多いです。</p> <p>《<b>観光客向けイベント</b>》7 件          クルーズ船の FIT 客が滞在時に楽しめるイベントの開催を希望する声もあります。</p>
6. その他	-	<p>《<b>維持管理費や建設費の懸念</b>》8 件          施設の維持管理費や建設費に対する懸念も多く寄せられています。</p>

## (2) 関係団体ヒアリング

### ①ヒアリング概要

関係団体ヒアリングでは、経済団体や文化団体、商業団体、地域団体など 16 団体のうち 13 団体から回答をいただきました。

まず、跡地の整備に必要な付帯機能の設問に対しては、お土産・軽食販売用ミニショップなどの「観光コンベンション機能」が最も多く、次いで、各種イベント開催時における音響機器等など「芸術・文化機能」となっています。

また、整備の際に留意すべき事項についての設問では、「お祭りでんでん館など、周辺の施設と一体的に利用できるように配慮する」が最も多く、次いで、「周辺の街並みや景観へ配慮する」といったご意見が多くなっています。

跡地の活用方法についての設問では、民俗伝統芸能の披露や、笠鉾・亀蛇の屋外展示など、お祭りでんでん館と連携したイベントの開催など「歴史・文化ゾーンにふさわしい活用」、次いで、クルーズ船寄港、やつしろ花火競技大会、妙見祭（御夜等）と連携したイベントの開催など「市外・県外等から人を惹きつけるような活用」を求める意見が多くなっています。

《ヒアリングにご回答いただいた団体：13 団体》

- ・ 八代妙見祭保存振興会
- ・ 八代市民俗文化財保存連合会
- ・ 八代史談会
- ・ 八代商工会議所
- ・ 八代市商工会
- ・ 八代経済開発同友会
- ・ 八代青年会議所
- ・ やつしろ観光ガイド協会
- ・ 本町一丁目商店街振興組合
- ・ 本町三丁目商店街振興組合
- ・ 通町商店街振興組合
- ・ 代陽校区住民自治推進協議会
- ・ 八代校区住民自治協議会

### ②ヒアリング結果

1) 跡地を賑わいと憩いの場となるような空間として活用し、中心市街地の賑わい創出につなげる為、跡地の整備に必要な付帯機能として必要と思われるもの（上位の回答）

- ① 「観光・コンベンション機能」お土産・軽食販売用ミニショップなど 約 30%
- ② 「芸術・文化機能」各種イベント開催時における音響機器など 約 26%

2) 整備の際に留意すべきであると思われるもの（上位の回答）

- ① お祭りでんでん館など、周辺の施設と一体的に利用できるように配慮する 約 38%
- ② 周辺の街並みや景観に配慮する 約 21%

3) 活用方法として適当だと思われるもの（上位の回答）

- ① 「歴史・文化ゾーンにふさわしい活用」民俗伝統芸能の披露や、笠鉾・亀蛇の屋外展示など、お祭りでんでん館と連携したイベントの開催など 約 39%
- ② 「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」クルーズ船寄港、やつしろ全国花火競技大会、妙見祭（御夜等）などと連携したイベントの開催など 約 30%

《自由意見の分類》

項目	具体的な内容
1. 施設の具体的な利用目的	<p>《観光客を惹きつける場所》4 団体 市民のみならずクルーズ船による外国人来訪者などにも親しめるエリア、市外、県外等から人を惹きつけるような場所として活用すべきです。</p> <p>《文化ゾーン形成》3 団体 跡地一帯は、松浜軒・博物館ミュージアム、お祭りでんでん館、八代城跡等と連動した「文化ゾーン」と捉え、代陽幼稚園、図書館横駐車場、武道館、商工会議所の建て替えや移動、統合を考慮したゾーン形成が必要です。八代城跡との観光を一体化しての活用が好ましい。</p> <p>《地元の文化をPRする場所》3 団体 地域の伝統的な祭りや行事と連携してイベントを開催することで、地元の文化をPRする場としても活用すべきです。</p> <p>《多目的な利用が可能な場所》1 団体 多目的に活用できるエリアにすべき。構造物を作らず、芝生ぐらいで多目的利用が出来る場所が必要です。また、多目的に利用できるスペースを確保することで、さまざまなイベントに対応できるようにして欲しい。</p>
2. 施設に求める機能	<p>《公園・広場機能》3 団体 幅広い年齢層が楽しめるような公園機能を充実させることで、多くの人を訪れる憩いの場として活用できると考える。</p> <p>《物販施設》2 団体 旅行に来られた方が、お土産を買う場所を造って欲しい。インバウンド客等にも対応できる八代の名産を取扱う販売スペースが欲しい。トラック等車両による販売が出来るスペース及び設備の整備が必要です。</p> <p>《大屋根スペース・ステージ》2 団体 でんでん館別館のようにして、各笠鉾団体が一同に組立て解体が出来る広い屋根付きのスペースが欲しい。イベント広場としての利用を考える際には、屋根付きのステージや、音響設備の設置があると便利。</p> <p>《遊具施設》2 団体 ・子供向けの遊具施設 ・屋内遊具施設</p> <p>《防災・減災機能》2 団体 市民の生命と地域の安全を守るための防災・減災意識を高めるための場所とすべき。災害対応拠点の整備と緊急避難場所の確保、防災・減災訓練・教育の場、防災・減災、文化・にぎわい造りとの融合が考えられる。 手動ポンプの整備（災害対応等）、太陽光パネル付き照明（電灯）</p> <p>《観光総合案内所》1 団体 クルーズ船やその他インバウンド外国人向け総合案内所が考えられる。</p> <p>《その他施設の要望》 ・無料オフィス ・高齢者向けの健康増進施設 ・市民活動団体が文書保管や体育用具保管等に利用できる施設 ・伝統芸能の披露や展示会を行う県立美術館八代分館</p>
3. イベントの開催	<p>《定期的イベント》3 団体 地域の伝統的な祭りや行事と連携してイベントを開催することが必要です。</p> <p>《観光客向けイベント》1 団体 クルーズ船寄港の際などは、外国の人が市内を素通りしない様なイベント等を開催すべき。</p>

<p>4. 解体を 反対する 意見</p>	<p><b>≪厚生会館の外観を残すべき≫2 団体</b>  外見のデザインを残して妙見祭の出し物の常設展示が出来る施設とすべき。  周辺の景観と調和の取れた施設として有効に活用を図るべき。</p> <p><b>≪でんでん館設計時の厚生会館との連携≫1 団体</b>  でんでん館設計時は厚生会館との調和を図る事を市民から求められました。厚生会館を撤去することは想定されていませんでした。</p> <p><b>≪文化財としての価値≫1 団体</b>  文化財としての価値はあると思います。八代市の文化レベルを下げないためにも、取り壊しせず是非ともこのまま利活用すべき。厚生会館は建物そのものの価値というより、文化レベル、民度維持のためにも絶対必要な「頂」です。</p>
<p>5. 駐車場の整備</p>	<p><b>≪大型バスの駐車場≫1 団体</b>  クルーズ船が入った時の大型バスの駐車場が考えられます。</p>
<p>6. その他</p>	<p><b>≪景観への配慮≫2 団体</b>  跡地には、高層ビルは建てないで欲しい。</p> <p><b>≪環境にやさしい環境配慮型設計≫1 団体</b>  環境面に配慮して、緑地や自然を取り入れた設計として欲しい。環境にやさしい都市開発のモデルケースとすべきです。</p>

## 5. 現状と課題のとりまとめ

### ①中心市街地が抱える課題

- ・中心市街地の人口は、年々減少傾向にあり、市全体の減少率よりも高い減少率で推移しており、中心部が空洞化するドーナツ現象が生じています。人口減少が進む今後のまちづくりにおいては、生活利便性の高い中心部での居住を推進し、効率の良い都市経営を進めていく必要があるため、生活利便に優れた暮らしやすい魅力ある中心市街地の形成が求められます。
- ・近年空き店舗率は改善傾向にありますが、依然として2割弱の空き店舗率となっていることから、人の流れを中心市街地に呼び込み、出店意向や起業機会を増やしていく必要があります。
- ・八代市の中心市街地には、国際クルーズ船の入港等、多くの観光客が訪れていることから、観光客と地域商業とを結びつけるための交流及び情報発信の拠点となる場所を提供することが必要です。

### ②上位関連計画における地区周辺の課題

- ・本市の計画では、観光資源である歴史・文化を活用して、来街者の増加や交流人口の拡大を目標としています。
- ・市民による文化芸術活動の継承と芸術・文化にふれる場の充実などにより、八代の魅力の情報発信及び保存・継承が必要とされています。
- ・歴史・文化と連携した商業の振興及び景観形成に向けたまちづくりの推進が求められています。

### ③本地区が担うべき課題

- ・本地区は、八代城跡公園の一部に属し、周囲には多くの観光客が訪れる観光施設や資源に囲まれていることから、観光地の活動拠点及び観光客と地域住民、商業者との交流機会の場としての役割を担い、中心拠点の交流人口の増加と回遊による歩行者数の増加に寄与する場所として機能することが重要です。
- ・公共交通は、市内循環バスのルート変更の検討など、八代駅や新八代駅との連携強化を図り、公共交通の機能強化を図ることが重要です。
- ・八代城跡の石垣や八代市民俗伝統芸能伝承館（お祭りでんでん館）、市立博物館未来の森ミュージアム、市立図書館、松浜軒などの周囲の観光資源の視点場確保や街並みと調和した景観形成に留意する必要があります。

### ④本地区の敷地条件による課題

- ・本地区は、八代城跡公園（都市計画公園）に属するため、用途地域の建築形態規制以外に建ぺい率の上限規制や建築できる建物用途（休養施設、運動施設、教養施設等）に制限が発生しますが、立地可能な施設は周辺に多く立地し、充足している状況にあります。
- ・地区内は、洪水浸水想定区域0.5～3.0mのエリアとなっており、水災害時の避難場所には適さず、防災機能を導入する場合には土地の嵩上げが必要です。

## ⑤市民・関係団体ニーズからの課題

### 《旧八代市厚生会館跡地に必要な付帯機能》

- ・市民アンケートでは、「芸術、文化機能」、「防災、減災機能」、「公園機能」を求める意見が多く、関係団体ヒアリングでは上記に加え、「観光、コンベンション機能」が求められており、これら機能の導入検討が必要です。
- ・「ほぼ毎日」利用されている方では、上位4項目のうち、「芸術、文化機能」「公園機能」が上位となっています。

### 《整備の際に留意すべき事項》

- ・市民アンケートでは、「市民の負担（市の財政負担）を極力少なくする」が最も多く、次いで「利用者が限定されないよう配慮する（ユニバーサルデザイン等）」、「民間活力を積極的に活用する」が多くなっており、跡地整備に関して市の支出を抑制する意見が多く出されています。一方、関係団体ヒアリングでは、「お祭りでんでん館など、周辺の施設と一体的に利用できるよう配慮する」、「周辺の街並みや景観へ配慮する」、「利用者が限定されないよう配慮する（ユニバーサルデザイン等）」が上位となっています。
- ・「ほぼ毎日」利用されている方の特徴としては、「お祭りでんでん館など、周辺の施設と一体的に利用できるよう配慮する」の割合が大きくなっています。

### 《跡地の望ましい活用方法》

- ・市民アンケートでは、「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」が最も多く、次いで「近隣の商店街等の活性化につながる活用」、「子育て世代の憩いの場として活用」を求める意見が多く、関係団体ヒアリングでは上記に加え、「歴史、文化ゾーンにふさわしい活用」が求められており、これらの活用方法が必要です。
- ・「ほぼ毎日」利用されている方では、「市外、県外等から人を惹きつけるような利用」「近隣の商店街等の活性化につながる活用」の割合が更に大きくなっています。

### 《自由意見》

- ・利用目的は、市民アンケートでは八代市の芸術・文化をPRするためのイベント開催を求める意見や、若者向けの日常的なイベント開催など、市民と観光者の賑わいのある交流空間を求める意見が多く出されています。また、子どもが多く集まるための施設や防災機能の導入が求められています。  
関係団体ヒアリングでは、観光客を惹きつける文化ゾーンの起点となり、八代市をPRする場所が求められています。
- ・施設に求める機能では、老若男女が気軽に利用できる憩いの場所や、心が安らぐ場所や落ち着く場所の設置が求められており、関係団体では公園・広場としての活用を求める意見が多くなっています。
- ・日常的な活用においては、定期的なイベントやフリーマーケット、キッチンカーの導入など、地域活性化を目的としたイベントの開催を求める意見が多くなっています。
- ・駐車場の不足に関する意見もあるが、跡地のみの課題ではなく、周辺地域の課題として捉える必要があります。

## 第3章 基本理念

### 1. 跡地利活用の基本理念

#### ①跡地の整備コンセプト

跡地整備を検討するにあたり、市民の皆様の賑わいと憩いの場となるような空間を整備し、文化・芸術イベントの開催などを官民連携して実施することで、中心市街地の賑わい創出につなげるという旧厚生会館の機能移転の方向性に沿って、市民アンケートや関係団体ヒアリングの結果を基に市民や関係団体の意向を踏まえた跡地の整備コンセプトを設定する必要があります。

また、周辺にある国史跡八代城跡や国名勝松浜軒、松井神社、博物館、お祭りでんでん館などの歴史文化資源を有機的に結び、歴史・文化ゾーンとしての魅力を高めることも重要です。

これらを踏まえ、本跡地が、歴史・文化ゾーンの中央に位置し、国史跡八代城跡の堀端に立地することから、中心市街地における常に人々が交流し街なか観光の起点となるように、『おほりば街なかスポット』を整備コンセプトとした人を惹きつける新たな空間を提供します。

#### 《整備コンセプト》



オリジン  
Origine (起点・起源)

跡地は、観光の起点としての役割だけではなく、地域住民と来訪者との出会いの場や地域芸能・文化の情報発信の場として、交流・情報の起源となるような場所を創出します。



ホットスポット  
Hot Spot (人気・活気・賑わい)

跡地は、中心市街地に不足するイベント・地域活動を日常的に行う場として、賑わいと活気に満ちた常に人々が交流する人気スポットとなるような空間を創出します。



リラクゼーション  
Relaxation (憩い・癒し)

跡地は、本来の都市公園としての役割を踏まえ、不足する休憩や余暇、防災機能を補い、中心市街地の憩いの場、歴史・文化ゾーンの癒しの場となるような空間を創出します。



バラエティ  
Variety (多様性・異種)

跡地は、様々な立場の方々が交流・利用する場所として、子どもや高齢者、障がい者、外国人観光客などのすべての利用者が快適に利用できる空間を創出します。

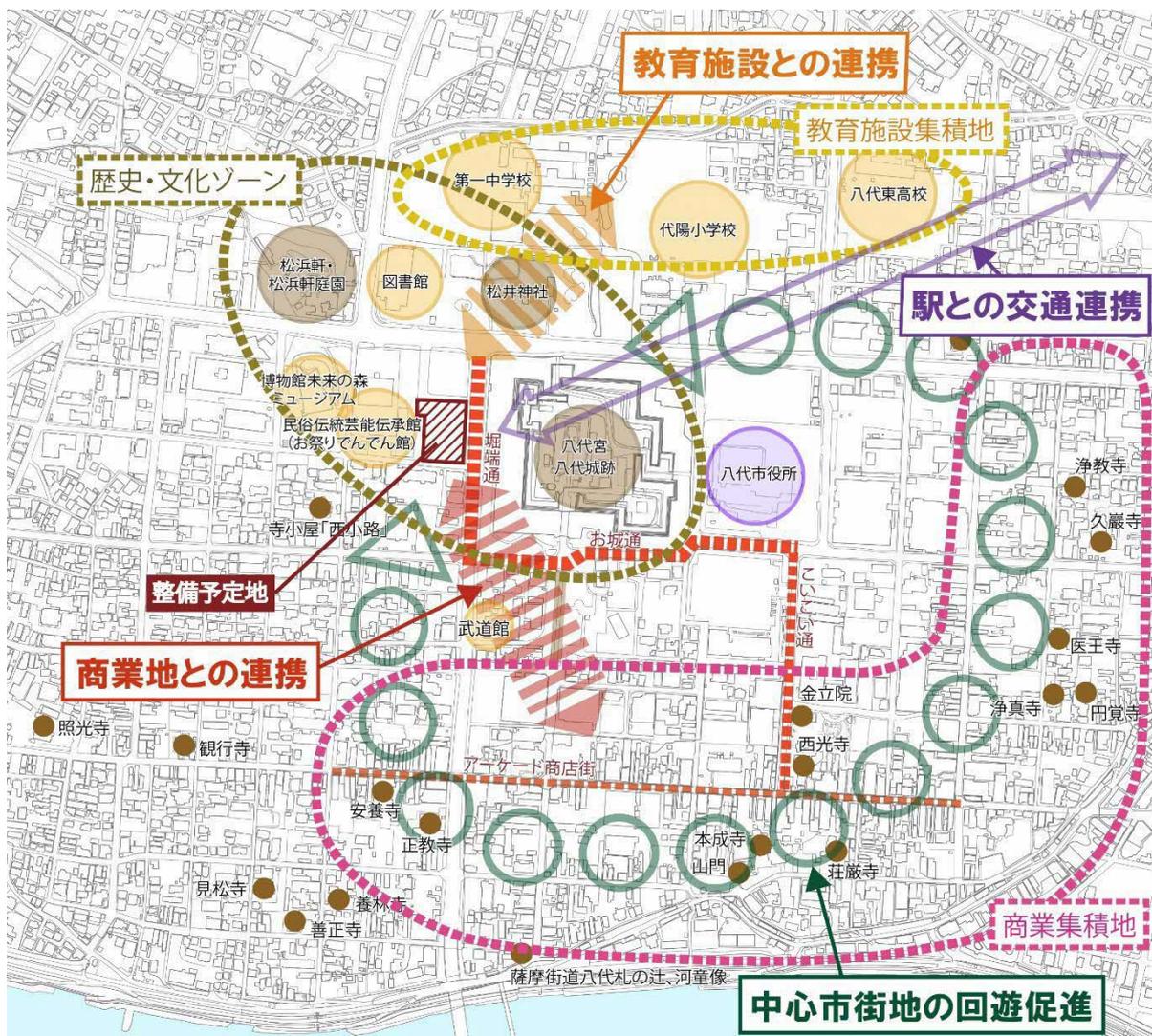
## ②広域的な連携の考え方

旧厚生会館跡地は、中心市街地内の歴史文化施設が集積する「歴史・文化ゾーン」に位置します。本市の中心市街地では、イベント開催が可能な場所や観光客と地域の交流の場、街なかを回遊させる起点となる場所の不足などが課題となっています。また、中心市街地での人口減少が顕著であり、街なかでの居住を促進し、にぎわいを回復することが必要とされており、これらの中心市街地の課題改善に寄与する跡地利活用が必要となります。

跡地利活用の広域的な連携としては、以下のような連携が考えられ、連携に必要な導入機能や連携方策を考慮する必要があります。（【図4】参照）

- 中心商業地とのにぎわい創出のための『商業地との連携』
- 数多く点在する歴史文化資源を回遊させる『観光資源の回遊促進』
- 歴史・文化ゾーンへの交通手段を確保するための『駅との交通連携』
- 地域住民の日常的な利用を促す『教育施設との連携』

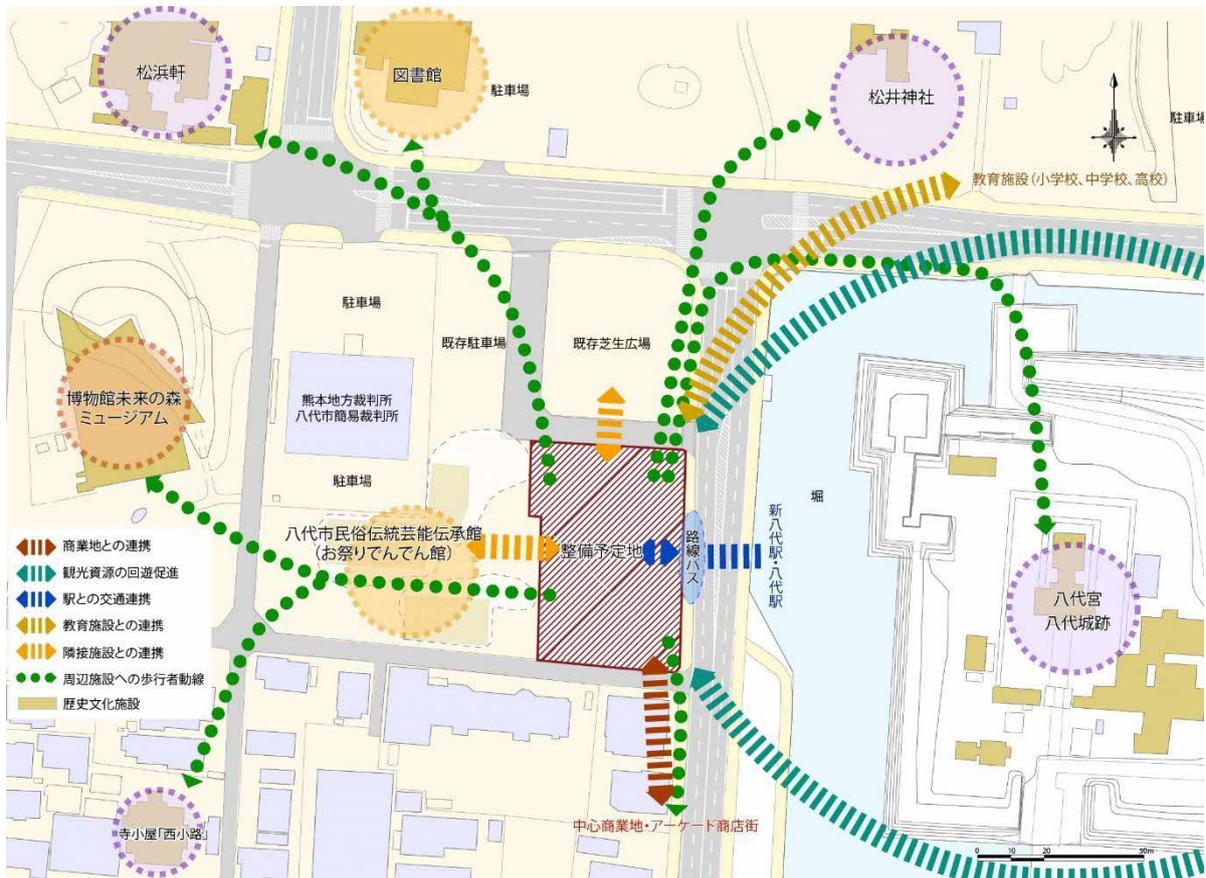
【図4】広域的な連携要素



### ③跡地周辺の連携の考え方

跡地利活用において考慮すべき連携要素としては、以下のような連携を踏まえた動線計画及び施設配置が必要となります。（【図5】参照）

【図5】跡地周辺の連携

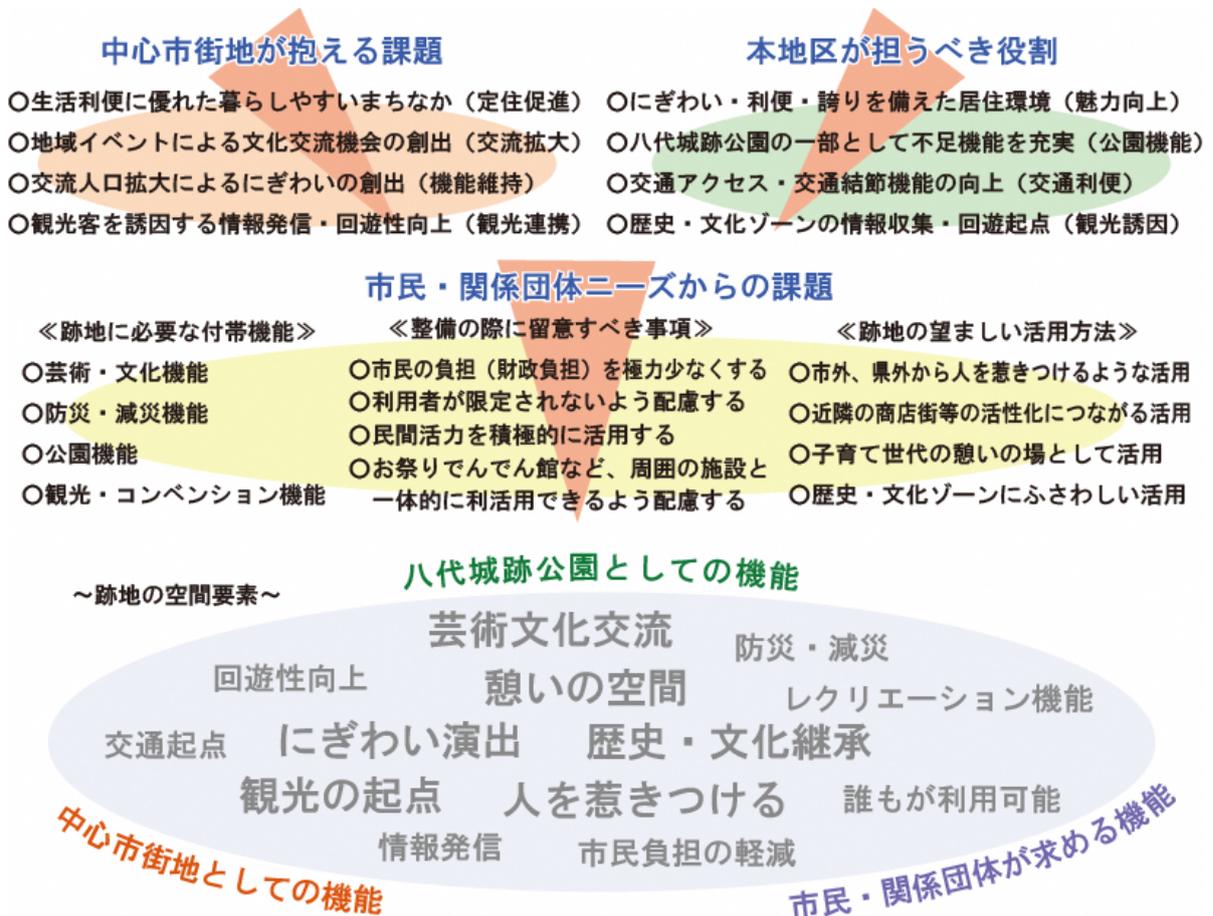


#### ④跡地が担うべき空間要素

旧厚生会館の跡地利用にあたっては、長年にわたり旧厚生会館が担ってきた「中心市街地の賑わい創出」に寄与するという役割を継承することが重要です。また、周辺にある八代城跡や松浜軒、松井神社、博物館、お祭りでんでん館などの歴史文化資源を有機的に結び、歴史・文化ゾーンとしての魅力を高めることも重要です。さらに、跡地は、八代城跡公園（都市公園）の一部であることを踏まえ、本来の都市公園に相応しい跡地利活用を行うことも必要とされます。（【図6】参照）

跡地は、歴史・文化ゾーンの中央に位置し、お堀端の非常に目立つ場所にあることから、常に人々が交流し、街なか観光の起点として、人を惹きつける街のスポットとなるよう整備を行います。

【図6】跡地が担うべき空間要素



## 第4章 跡地整備の基本方針

### 1. 施設整備の基本方針

跡地が、官民連携した様々なイベントによる賑わいの創出や、市民や来訪者の方々の休息や憩いの場としての利用など、多くの人々が集まる活気に満ちた街なか観光の起点として中心市街地の回遊促進につながるよう、以下の基本方針に基づき整備を行います。

#### 基本方針1：起点となる場所とする（整備コンセプト「お」origin）

中心市街地を回遊する起点として、八代城跡や松浜軒、神社仏閣など点在する歴史文化資源を紹介する観光案内板や、堀端通・お城通・こいこい通などを巡り中心商店街への回遊を促す情報発信設備など、**観光誘導・回遊促進機能**の導入を図ります。また、新八代駅周辺においては、賑わい創出の核となる大規模集客施設の整備が予定されており、新八代駅周辺と中心市街地の連携を図りながら新たな人の流れを創出し、市内循環バスなどの地域交通機関と連携した**交通結節機能**の強化を図ります。

#### 基本方針2：活気と賑わいのある場所とする（整備コンセプト「ほ」Hot Spot）

市役所をはじめとする主要な公共施設に囲まれた八代城跡の堀端に面した場所であり、日常的に多くの人々が集まり活気に満ちた“人を惹きつける”場所を創出する**交流機能**として、隣接するお祭りでんでん館や既存の北側芝生広場と一体的な活用ができるよう、敷地の連続性を確保した多目的に利用可能な芝生広場スペースを整備します。また、官民連携して実施する様々なイベントの実施による活気とにぎわいを、中心市街地に波及させるための**にぎわい機能**として、屋外ステージや軽食などを提供可能なキッチンカースペースなどを整備します。

#### 基本方針3：癒しと憩い、安心を提供する場所とする（整備コンセプト「り」Relaxation）

中心市街地における休息・憩いの空間や健康づくりの場として過ごしていただくため、隣接するお祭りでんでん館の大屋根を活用した日よけ場所、周回園路、簡易遊具などの**余暇・レクリエーション機能**や、災害時における市民の皆様の安心・安全を確保するためのマンホールトイレ設備やかまどベンチなどの**防災機能**の導入を図ります。

#### 基本方針4：すべての人が利用しやすい場所とする（整備コンセプト「ば」Variety）

子どもから高齢者まで世代を問わず、障がい者や外国人観光客を含めたすべての利用者が快適に利用できるユニバーサルデザインを採用した多機能トイレや外国人案内所機能などを導入し、**多様性への対応**を図ります。

## 2. 導入機能と整備内容

本跡地において、基本方針1～4の導入機能に応じて、以下の整備を検討します。（【表7】参照）

【表7】導入機能と想定される整備内容

整備コンセプト	基本方針	導入機能	想定される整備内容	市民等の意向の把握結果
	1. 起点となる場所	観光誘導・回遊促進機能	・観光案内設備（観光案内・情報発信板）	<b>1. 市民アンケート</b> (1)④「観光コパソソ機能」約15% (3)①「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」約22% (3)②「近隣の商店街等の活性化につながる活用」約21% <b>2. 関係団体ヒアリング</b> (1)①「観光コパソソ機能」約30% (3)②「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」約30%
		交通結節機能	・新八代駅や八代駅と連絡する交通機関の検討、駐車場、駐輪場	
	2. 活気と賑わいのある場所	交流機能	・芝生広場（園路等含む）	<b>1. 市民アンケート</b> (1)①「芸術、文化機能」約22% (3)①「市外、県外等から人を惹きつけるような活用」約22% (3)②「近隣の商店街等の活性化につながる活用」約21% <b>2. 関係団体ヒアリング</b> (1)②「芸術、文化機能」約26% (3)①「歴史、文化ゾーンにふさわしい活用」約39%
		にぎわい機能	・屋外ステージ、キッチンカースペース、電源設備等	
	3. 癒しと憩い、安心を提供する場所	余暇・レクリエーション機能	・芝生広場、周回園路、簡易遊具、ベンチ	<b>1. 市民アンケート</b> (1)③「公園機能」約17% (3)③「子育て世代の憩いの場としての活用」約17% <b>2. 関係団体ヒアリング</b> (2)①「でんでん館など、周辺施設との一体的利用を配慮」約38% (3)③「子育て世代の憩いの場としての活用」約13%
		防災機能	・かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸、ソーラー式街路灯（給電機能付）、備蓄倉庫	
	4. 全ての人が利用しやすい場所	多様性への対応	・多機能トイレ、外国人案内板	<b>1. 市民アンケート</b> (2)②「利用者が限定されないよう配慮する」約23% <b>2. 関係団体ヒアリング</b> (2)③「利用者が限定されないよう配慮する」約13%

### 3. 施設の配置方針

跡地における施設の配置方針としては、以下の内容を踏まえた空間構成を行います。  
 (【図7】参照)

#### 《敷地の施設配置方針》

- ・敷地中央は、多目的利用が可能なオープンスペースを確保
- ・敷地北側の既存芝生広場との一体利用を想定
- ・お祭りでんでん館との一体性を図るため敷地の連続性を確保
- ・敷地南側は隣地との連続性がないためステージ等を確保
- ・既存バス停との連携を図るため、観光案内設備を設置
- ・各方面との連携を図るため、歩行者動線を確保

#### 《施設の関連性の確保》

- ・バス停⇄観光案内設備⇄トイレ
- ・多目的広場⇄トイレ
- ・災害時避難スペース⇄備蓄倉庫⇄トイレ
- ・イベント開催⇄控室・設備・催し物（でんでん館）

【図7】施設配置の空間構成



#### 4. 施設整備計画

跡地の施設整備は、敷地東側のバス停近くに観光案内設備・トイレ・防災倉庫等の屋内機能を配置します。敷地中央には芝生広場を配置し、様々な用途での利用が可能なオープンスペースを確保します。

広場南側は、芝生ステージを確保し、北側は既存芝生広場との一体利用、西側はお祭りでんでん館との連続した空間を確保します。また、敷地西側には、災害時のかまどベンチやマンホールトイレ設備を設置します。（【図8】参照）

■整備概要（敷地面積：約 2,900 m<sup>2</sup>）

◀施設計画▶建物 1 棟（約 70 m<sup>2</sup>程度）

- ・施設：観光案内設備、トイレ・多機能トイレ、備蓄倉庫、簡易遊具など

◀広場計画▶

- ・芝生広場、観光案内設備設置
- ・災害時マンホールトイレ、かまどベンチなど
- ・植栽、園路

【図8】施設整備計画図



## 5. 施設整備イメージ (パース)

### 《鳥瞰パース》



### 《スケッチパース》



## 6. 利活用案の検討

跡地を多くの人々が集まる活気に満ちた街なか観光の拠点や休憩、憩いの場として活用するための利活用案の一例を、以下に示します。

- (例①) 本市を初めて訪問された市外・県外の方でも、中心市街地の観光施設や飲食店などの情報をリアルタイムに取得できるデジタルサイネージなどを設置する。観光案内・情報発信を常に最新の情報に更新するとともに、神社仏閣や商店などに関する情報をQRコードで表示し、スマートフォンの地図アプリ等に目的地までのルートを表示させる。さらに、外国語に対応させ、クルーズ船のインバウンド対応も図る。
- (例②) 市民参加型行事である八代くま川祭りや民間主導で実施した八代城築城400年記念行事などの集客効果の高いイベントを、夜市やトラック市などの近隣商店街の取組みと連動して実施するなど、跡地の賑わいをまちなかに波及させる取組みを日常的に行う場として活用を図る。
- (例③) お祭りでんでん館と連携して、市内各所で継承される無形民俗文化財の実演や体験イベントや各地域ゆかりの特産品などを販売するマルシェを、屋外ステージや芝生広場等を活用して実施する。また、妙見祭の笠鉾一斉組立・解体時に広場を活用することで、市民や観光客が本市の伝統文化を身近に感じ、歴史文化資源を巡りながら街なかを散策する機会の創出を図る。
- (例④) 国際クルーズ船の入港時に中心市街地におけるシャトルバス発着所として使用するとともに、入港イベントとしてお祭りでんでん館と連携した伝統芸能の披露や、城下町の歴史やまち歩きの紹介を行い、中心商店街への回遊を促す。
- (例⑤) 今後実施される「八代亜紀さんメモリアル事業」の取組み（お祭りでんでん館前への記念碑設置、市役所での衣装展示等）や、こいこい通の広場を活用した取組み（屋台村、フードコート等）などの周辺情報の情報発信を行い、跡地から中心商店街への回遊を促す。
- (例⑥) ゆったりとした空間の広がる「憩い」の場として、高齢者の方が芝生広場で健康づくりのためのウォーキングを楽しんだり、親子で遊べる遊具、また、お祭りでんでん館の屋根下空間を活用した読書・飲食スペースの設置など、誰もが心地よく憩う事の出来るサードプレイス（居心地の良い場所、交流の場）の提供を図る。

## 第5章 概算事業費及び整備スケジュールの検討

### 1. 事業手法の検討

本地区は、都市計画公園として計画決定されている範囲に含まれるため、事業手法としては以下の補助制度の活用が考えられます。（【表8】参照）

本市では、立地適正化計画の策定が予定されており、本地区は都市機能誘導区域内に該当するため、都市公園事業と同じ補助率50%で公園施設の整備が可能となります。

都市構造再編集中支援事業は、特定の目標に向けて一体的に整備することが可能な施設（要件有）を、補助率50%の交付金事業として整備することが可能です。また、本事業手法は、跡地区域に限らず、事業範囲を広げて整備することが可能であり、公園外との一体的な整備による波及効果が期待できます。ただし、本事業は国への申請業務や事業最終年度の事後評価業務が必要となります。

【表8】整備手法

事業手法	都市公園事業	都市構造再編集中支援事業 (都市再生整備計画事業)
事業概要	都市計画公園内に整備可能な施設に対し、都市公園事業としての補助対象となる。	立地適正化計画を策定した都市が活用できる事業で、様々な事業を組み合わせた交付金事業として活用可能。
補助率	○施設整備費 1/2 ○用地取得費 1/3	○補助対象事業費に対する割合 ・都市機能誘導区域内 50% ・居住誘導区域内 45% ・用途地域内（上記以外）40%
メリット	既に都市計画公園であるため、新たな目標等の設定は必要なく、公園リニューアル事業として補助申請が可能である。	公園内は都市公園事業と同じ補助率で、かつそれ以外の事業も50%の補助率で整備することが可能となる。
デメリット	あくまで都市公園内の対象施設しか補助の対象にならない。	交付金事業としての申請及び事後評価を実施する必要があり、事業の目標・指標設定が必要で、申請費用が都市公園事業よりも嵩む。

※跡地内が都市計画公園であるため、他の補助制度は比較対象外とする。

※上記以外に、各事業で補助申請業務費が必要となる。ただし、都市構造再編集中支援事業の事後評価は補助の対象となる。

## 2. 概算事業費の算定

本跡地の施設整備に係る概算事業費は、以下のとおりです。

○芝生広場整備等	約 3. 8 千万円
○屋外ステージ、電源設備等	約 1. 0 千万円
○観光情報スペース、トイレ、案内板等	約 3. 4 千万円
○防災設備等	約 2. 0 千万円
○その他（給排水設備、簡易遊具など）	約 6. 8 千万円
	合 計 約 1 7. 0 千万円

（令和6年度単価による算定 ※諸経費及び消費税相当額含む）

※今後、物価高騰等の影響により、事業費が増加する可能性があります。

### 3. 事業スケジュール

現在、想定される整備スケジュールは、下記のとおりです。（【図9】参照）

なお、跡地利活用に係る整備であり、旧厚生会館の将来的な解体時期によって、整備スケジュールも決定することになるため、解体の着手時期を「N年度」としています。

また、都市構造再編集中支援事業は、交付期間が概ね5年とされていることから、N年度、または、前年度に国への交付金認可申請の手続きを行い、N+4年度に事後評価を実施することが必要となります。

【図9】事業スケジュール

令和6年度	N年度	N+1年度	N+2年度	N+3年度	N+4年度
跡地利活用 基本構想	跡地利活用 基本設計・実施設計			跡地利活用 本体工事	(利用開始)
	旧厚生会館 解体設計	旧厚生会館解体工事 (埋蔵文化財発掘調査含む)			

## 第6章 先進地事例

### 1. ARKS（くすかぜ広場）：佐賀県佐賀市



広場名称：ARKS（アルクス）

共用開始：令和4年5月

事業主体：佐賀県

用地経過：昭和4年佐賀市役所として利用、昭和50年県用地取得、国体仮庁舎を経て平成4年に「くすかぜ広場」として整備

整備手法：地域再生計画

【くすかぜ広場再整備事業～まちの賑わい創出・地域活性化プロジェクト～】

- 交流施設等
- 芝生広場
- 大屋根（日除け）
- 移動販売車販売スペース

【KPI 数値目標】

- ・交流施設管理者の事業（飲食、物品貸出等）の売上（万円）
- ・くすかぜ広場への来訪者数（人）

総事業費：293,405 千円

管理運営：株式会社 LEGGO(レゴ)と施設管理、イベント運営等に係る委託契約を締結

《広場内施設》

- |                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| ・中央広場            | ・カフェ＆ダイニング                 |
| ・アウトドアグッズ&遊具レンタル | ・select shop PARTNER（衣料品等） |
| ・テラス席            | ・イベントステージ                  |
| ・トイレ             | ・授乳室                       |
| ・コインロッカー         | ・シェアサイクル                   |

①中央広場



②カフェ&ダイニング



③テラス席



④イベントステージ



⑤トイレ



⑥シェアサイクル



## 2. 南池袋公園（リニューアル）：東京都豊島区



広場名称：南池袋公園

共用開始：昭和 26 年 11 月 開園 平成 28 年 4 月リニューアルオープン

事業主体：東京都

用地経過：昭和 26 年に区画整理事業で生まれた公園で、昭和 50 年に地下鉄有楽町線の工事に伴い再整備。その後、平成 28 年春に公園全体がリニューアルオープン。

管理運営：従来の管理委託と設置管理許可制度。指定管理は採用していない。

地元や近隣住民の代表者で「南池袋公園をよくする会」を設立。公園をよくする会で持込事業等の受け入れ可否を判断している。

公園をよくする会は収益施設の売上の一部を活動原資にしている。

建物概要：地上 2 階、建築面積 265.27 m<sup>2</sup>、貸床面積 228.42 m<sup>2</sup>、用途：飲食店

建物整備費：171,720 千円

公園全体総事業費：455,733 千円（東京都資料）

《広場内施設》

- ・民間施設：カフェ・レストラン
- ・その他施設：芝生広場、多目的広場、サクラテラス、キッズテラス、管理施設等

### 【公園管理】

- ・ 指定管理は採用していない。
- ・ 整備費、維持管理経費は区が負担。ゴミ処理、植栽管理、利用指導は外部事業者による業務委託。

### 【魅力づくり】

- ・ カフェの設置は、魅力的な店舗誘いで、公園利用者に質の高い憩いの場を提供。
- ・ 事業者の選定はプロポーザル方式、オープンスタイルのカフェというアイデアを採用、決定。

### 【公園運営】

- ・ 運営組織（任意団体）「南池袋公園をよくする会」と連携。公園整備の成功を受け、区では今後、公園を起点にまちづくりを進めていく方針。

### 【公園写真】豊島区ホームページより

#### ①公園全景



#### ②公園内のカフェ



### 3. 水上公園：福岡県福岡市



広場名称：SHIP'S GARDEN（水上公園）

共用開始：平成 28 年 7 月

事業主体：水上公園整備・管理運営コンソーシアム（西日本鉄道株式会社等）

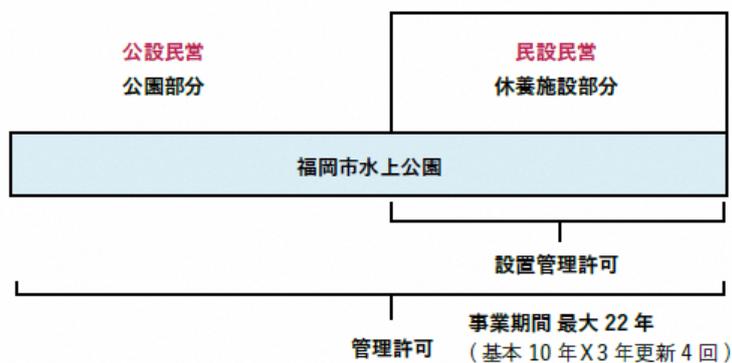
整備手法：Park-PFI 事業

募集経過：福岡市の事業募集を受け、西日本鉄道株式会社（以下、西鉄）が中心となり、地元福岡で実績と経験がある企業群でコンソーシアムを結成してプランを策定。同コンソーシアムが事業者決定

設置管理許可施設：屋上休憩スペース及び飲食店（SHIP'S GARDEN（レストラン））

許可期間：10 年間＋以降 3 年ごとに更新（最大 22 年）

管理運営：同コンソーシアムが公園全体を管理



【水上公園（SHIP'S GARDEN）写真】 SHIP'S GARDEN ホームページより

①広場全景



②広場空間



③屋上テラス



④デッキステージ



⑤飲食店





八代市 経済文化交流部 文化振興課  
問合せ先 0965-33-4533

令和7年3月発行