

新八代駅周辺のにぎわい創出に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

令和 7 年 8 月

熊本県 八代市 総務企画部 企画政策課

1. はじめに

(1) 経緯

本市では、新幹線駅である新八代駅周辺のまちづくりを加速させるための基本構想として、「新八代駅周辺グランドデザイン」を令和6年3月に策定しており、新八代駅周辺の将来像を「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」とし、新八代駅周辺のゾーニングプランを示しました。

ゾーニングプランの中では、新たな交流拠点を形成し、県南地域全体の振興を図るため、プロスポーツや大規模コンサートなどのイベント開催を可能とするアリーナを中心とした官民連携事業による「大規模集客施設」をにぎわい創出の核となる施設として位置付けました。

その後、令和6年度から「大規模集客施設等整備基本計画」の策定を進めておりましたが、市場調査や収支シミュレーション等の結果、民間事業者の参画意欲の低さや、建設資材及び人件費の高騰により多額の実質負担が生じる見込みとなるなど、大規模集客施設の整備は、非常に難しい状況となりました。

その一方で、新八代駅周辺のまちづくりを進めることで、中心市街地や周辺自治体などへ新たな人の流れを生み出していき、本市の未来を担う若者や子どもたちに夢を与えられる「まち」を実現するためには、新八代駅周辺におけるにぎわい創出は必要不可欠であることから、多様な交流・にぎわい・魅力を生み出すあらゆるアイデアを 検討していくこととしています。

(2) 本市について

① 概要

本市は、熊本市の南、約40kmに位置し、東は宮崎県、西は八代海に接し、面積の約70%が山間地となっています。

平成17年8月に、1市2町3村が合併し、総面積は約681km²、人口は約12万人と、いずれも県内第2位の面積と人口を有する市です。

球磨川や氷川の豊富で良質な水資源など、豊かな自然に恵まれ、生産量日本一のい草やトマトをはじめ、しょうがやお茶、露地野菜など全国有数の農業生産地となっています。

また、近代以降は、現在の日本製紙やメルシャンが立地するなど、製紙や酒造をはじめ、臨海工業用地の造成、港湾施設の整備充実が図られてきたことによる、港湾利用型企業の進出など、県内有数の工業都市としても発展してまいりました。

参 考

【八代市人口（R7.5月時点）】

119,105人

【主な隣接自治体の人口】

宇城市（57,032人） 氷川町（10,613人） 芦北町（14,696人）

美里町（22,681人） 山都町（12,696人）

【九州各県の人口（合計：12,417,781人）】

熊本県（1,686,931人）

福岡県（5,091,392人）

佐賀県（782,843人）

長崎県（1,239,511人）

大分県（1,077,277人）

宮崎県（1,020,763人）

鹿児島県（1,519,064人）



②交通アクセス

本市は、九州のほぼ中心に位置しており、九州新幹線沿線の福岡市や鹿児島市はもとより、宮崎市との間にも直通の高速バスが運行するなど、九州管内からのアクセスも良好で、新八代駅から高速 IC まで約5分という立地でもあり、交通アクセスの面では高いポテンシャルを有していると考えています。

●九州管内から新八代駅までのアクセス時間

- ✓ 福岡市から 約50分（新幹線利用）
- ✓ 鹿児島市から 約45分（新幹線利用）
- ✓ 宮崎市から 約2時間（自動車利用）

●熊本市内からのアクセス時間

- ✓ 新幹線（熊本駅～新八代駅） 約10分（在来線約35分）
- ✓ 熊本ICから八代ICまで 約28分
（八代ICから新八代駅まで約5分）

●阿蘇くまもと空港からのアクセス時間

- ✓ 自動車 約45分
（空港高速バス「スーパーばんぺいゆ号」も運行）



③八代港

八代港は社会の変化に対応しながら南九州の主要産業を支え、県下最大の貿易港として発展してきました。近年においても、コンテナヤードの移設・拡張、CFS 倉庫の完成など着々と成長を続けています。

人流に関しても、平成29年に国際旅客船拠点形成港湾に指定され、令和2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」が供用開始されるなど、クルーズ船寄港によるにぎわいを生み出しています。

④県営工業団地の整備

世界的な半導体製造企業である TSMC の熊本県進出をきっかけに、その効果を県内全域に波及させるため、本市龍峯地区において、約25ヘクタールの県営工業団地の整備計画が令和6年10月に公表されました。

新たな交流人口や定住人口の増加に期待し、現在、令和10年度からの分譲開始に向けて熊本県と連携しながら取組を進めています。

⑤ESR(株)、熊本県との覚書締結

香港にグループ本社を置くアジア最大の不動産アセットマネジメント会社である ESR(株)、熊本県、本市との間で、「県南地域の発展に向けたやつしろ物流拠点構想の推進に関する覚書」を、令和6年6月12日に締結しました。

熊本県が策定した「やつしろ物流拠点構想」は、九州屈指の交通結節点としての機能が高まる八代地域(八代市、氷川町)の特性、ポテンシャルを最大限に活かし、当地域をアジアと熊本県や九州をつなぐ玄関口とすることを目指す構想となっており、ESR 社は大規模投資の検討を表明しています。

⑥市内各地点との位置関係(車での移動時間)



(3)新八代駅周辺の現状と課題

「新八代駅」については、九州新幹線と在来線(鹿児島本線)の2路線が乗り入れており、平成16年3月に九州新幹線の新八代～鹿児島中央間が部分開業し、平成23年3月には博多～新八代間の営業運転が始まり、九州新幹線が全線開業しました。

部分開業以降、本市では道路や上下水道、公園などのインフラ整備を実施するとともに、平成19年12月には、新八代駅周辺の約95haを「特定用途制限区域」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ました。

現状としては、JR鹿児島本線を境に、新八代駅東側については、ホテルやマンションなどの開発、西側については、学校や住宅の建設など、民間による開発が進んでいますが、一方で、交通結節機能を活かした集客施設など、拠点機能を有した施設の立地はみられず、虫食いの開発が進んでいる状況にあります。

【参考】

新八代駅利用者数(在来線+新幹線) 2,049人/日(2023年度)

高速バス B&S みやざき(宮崎駅～新八代駅) 約203,000人/年(2024年)

2. 調査の内容

(1)サウンディングの目的

新八代駅周辺のにぎわい創出のため、具体的な内容や手法を絞らずに、まずは民間事業者の皆様との対話を通じて、様々なアイデアや官民連携事業として皆様が参画しやすい事業条件等を把握することを目的としています。

「このような方法であればにぎわいが生まれるのではないか」、「このような事業展開であれば整備の可能性はある」といった、にぎわいの創出につながるご意見、ご提案をお聞かせいただきたいと考えています。

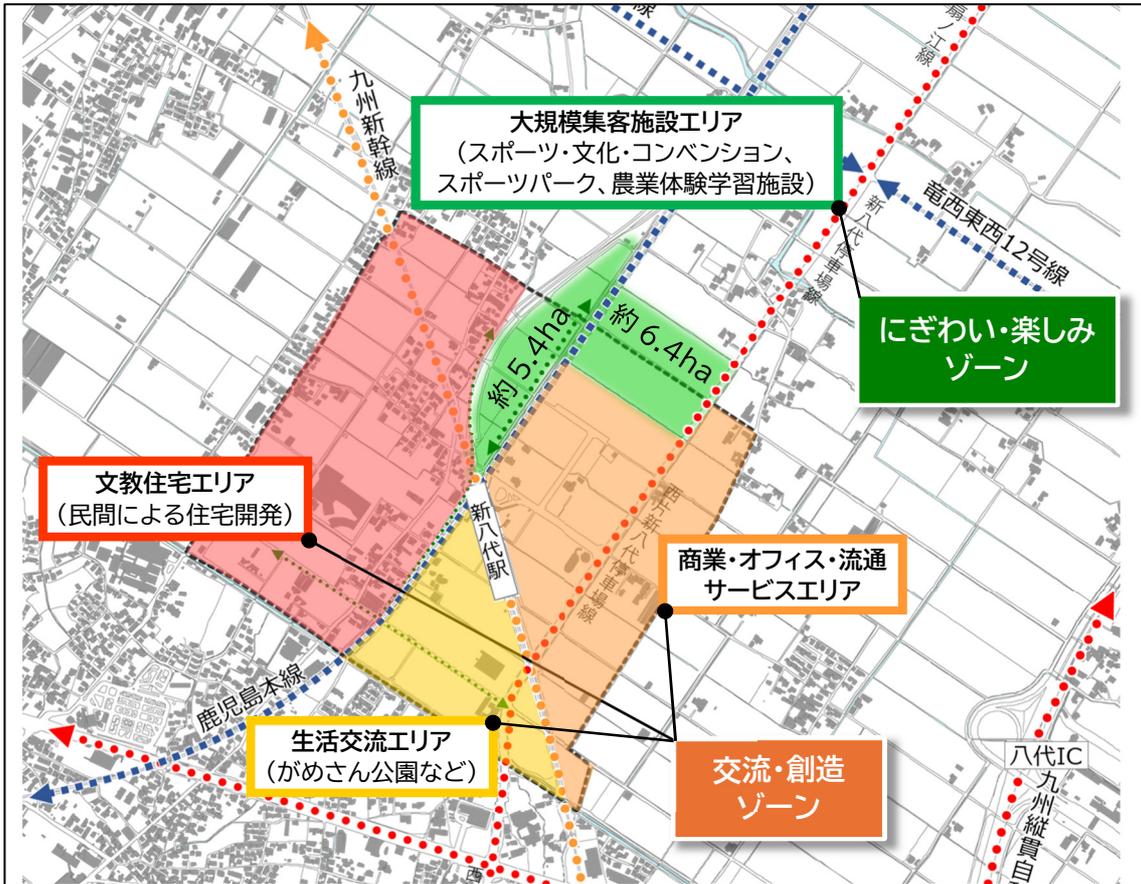
いただいたご意見などを踏まえ、官民連携事業としての事業内容や公募条件を検討し、実現可能性の高い公募要領の策定につなげていきます。

(2)サウンディングの対象者

新八代駅周辺の整備や管理・運営に関心のある民間事業者、NPO法人等またはそれらのグループ

(3)対象地について

①「新八代駅周辺グランドデザイン」で示しているゾーニングプラン



②対象地の現況写真(R5年2月時点)



③対象地の概要

所在地	熊本県八代市上日置町、長田町、日置町 地内			
面積	約 11.8 ヘクタール ※現時点では、民有地(農地)であり、詳細な面積や範囲は決めていません。 事業内容に応じて必要な用地を本市で取得する予定です。			
都市計画	用途地域	建蔽率	容積率	その他
	無指定地域	70%	200%	特定用途制限区域(一部) 農用地区域 景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地に隣接
その他	本サウンディングの対象地は、基本的に①でお示した「新八代駅周辺グランドデザイン」のゾーニングプランにおける「大規模集客施設エリア(緑色)」としていますが、その他のエリアについてのご提案も除外するものではありません。			

(4)参加事業者に対する質問事項

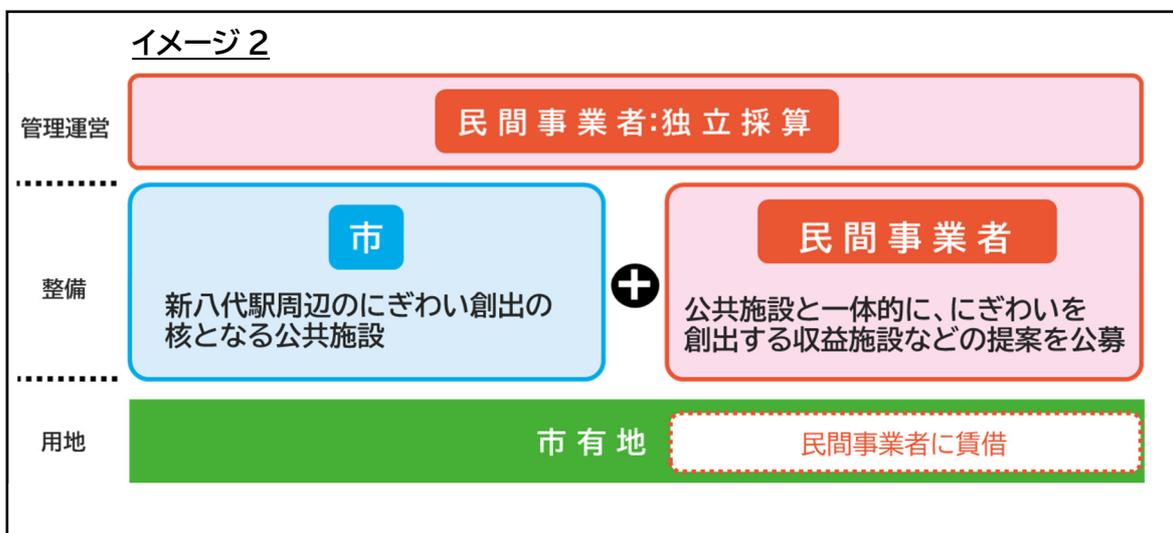
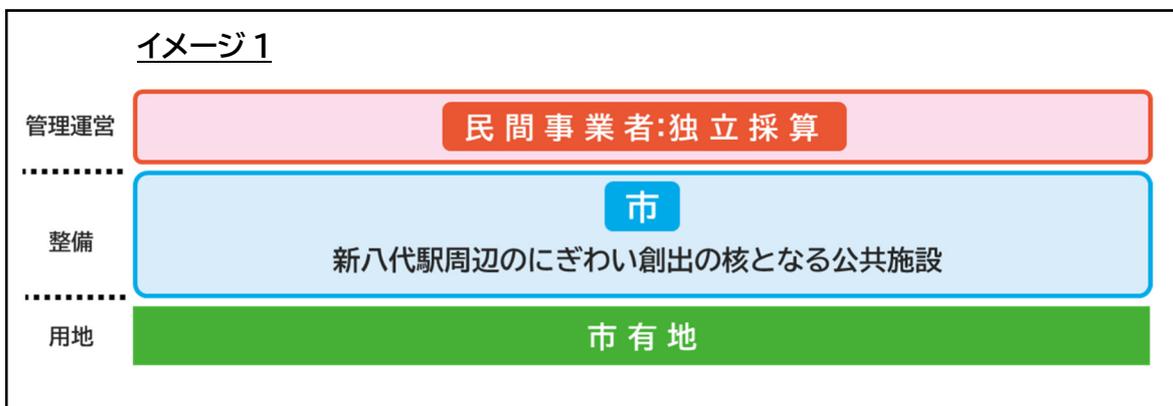
新八代駅周辺のにぎわい創出を前提として、主に以下について ご意見を伺います。

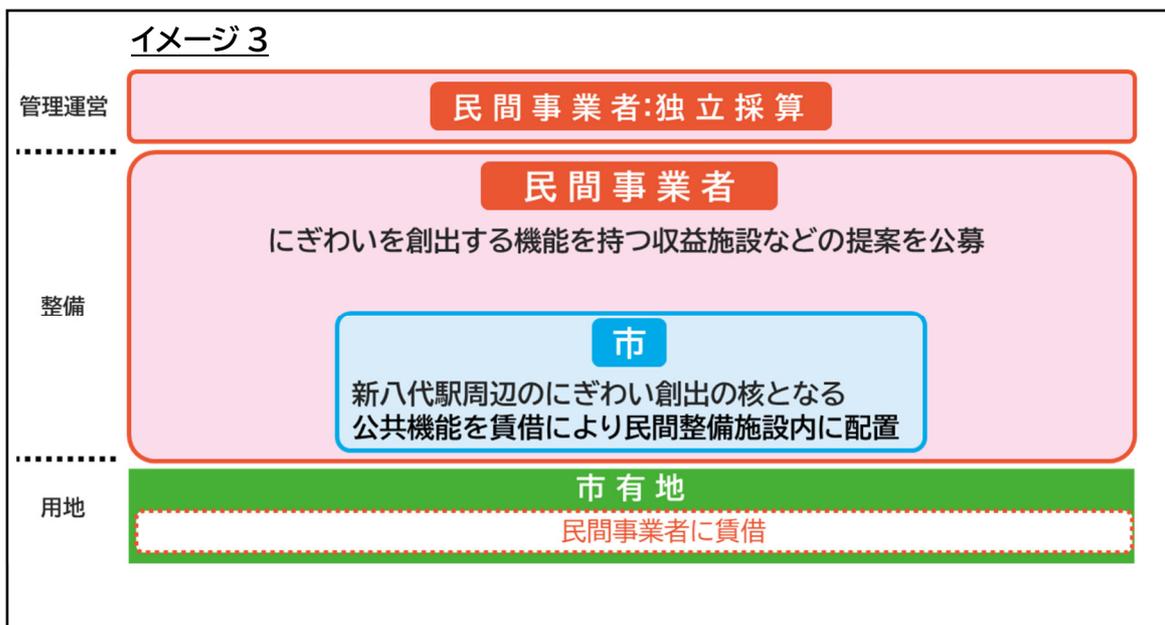
- ① 対象地における公共施設や民間収益施設などの整備・運営に関するご意見やご提案
※施設機能、規模、にぎわい創出に期待される効果など
- ② 提案事業に関する事業スキーム
※例：PFI 方式、定期借地、土地譲渡など
- ③ 提案事業に必要な敷地面積、資金計画、事業期間等の諸条件
※資金計画については、市の支出額を可能な範囲で示してください
- ④ 事業実施にあたって行政側に求める支援や配慮、参画の可能性
- ⑤ 過去に関わった類似事業の実績など

上記の内容を目安にしておりますが、それぞれのご提案に応じた可能な範囲の対話で構いません。また、今回ご提案いただく内容は、今後の事業方針の参考とするための提案であるため、金額等は概算で構いません。

(5)その他

①【参考】事業スキームのイメージ





②【参考】現在までに検討している施設や市民に求められる施設の例

R6年3月策定の「新八代駅周辺グランドデザイン」において示した施設	R6年度に実施した市民アンケートにおける「アリーナ等の周辺に求める施設」
<ul style="list-style-type: none"> ○アリーナ ○武道館 ○多目的ホール ○アーバンスポーツパーク ○農業体験学習施設 ○コワーキングスペース ○子育て支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ○レストラン・カフェ ○ショッピングセンター ○映画館 ○宿泊施設 ○屋外イベント広場 ○入浴施設 ○ランニング・散歩コース ○芝生広場 ○ボーリング場 ○アミューズメントパーク
<p>廃止または老朽化している市有施設</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ○武道館 ○弓道場 ○プール ○市民ホール ○図書館 など 	

これまでに示した事業スキームのイメージや施設の例は参考であり、提案内容を制限するものではありません。

本サウンディングにおいては、幅広く提案を求めたいと考えていることから、にぎわい創出に寄与する自由なご意見ご提案をお願いします。

3. 調査の実施

(1)実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表(市ホームページ掲載)	令和 7 年 8 月 6 日(水)
参加申込書の提出締切	令和 7 年 9 月 8 日(月)
対話の実施 ※お申し込みをいただいた事業者様と個別に 日程調整を行います。	令和 7 年 9 月 16 日(火)～ 令和 7 年 10 月 31 日(金)
実施結果の公表	令和 7 年 11 月以降

(2)参加申込書の受付

対話への参加を希望される場合は、参加申込書【様式第 1 号】をご提出ください。

質問については、質問書【様式第 2 号】にてお願いします。

①受付期限 : 令和 7 年 9 月 8 日(月) 17時まで

②提出方法 : FAX または E メール

③提出先 : 「6.事務局」

※ご提出後、本市から日程調整のご連絡をさせていただきます。

(3)対話の実施

1提案者あたり1時間を目安に実施することとし、アイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

対話当日は、はじめに参加事業者からご意見や提案内容についてご説明いただき、その内容について意見交換させていただきます。

①実施期間 : 令和 7 年 9 月 16 日(火)～令和 7 年 10 月 31 日(金)

②実施方法 : 対面またはオンライン

③参加人数 : 3 名程度

④提案資料 : 提案内容を説明できる資料があれば事前に送付ください。当日資料を持参される場合は、7 部ご用意ください。

⑤実施場所(対面時) : 八代市役所本庁舎(詳細は決まり次第通知します)

(4)実施結果の使用、公表

実施結果については、市のホームページ上で概要を公表する予定です。ただし、参加事業者の名称は公表しません。

また、ノウハウ等の漏出にならないよう提案内容の取扱いに配慮した上で、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

4. 留意事項

対話内容及び参加等の取り扱い

- ① 今回の対話については、現時点で民間事業者を募集するものではなく、事業化する場合は、改めて公募により事業者を募ります。
- ② 対話への参加実績が、応募の条件となることはありません。
- ③ 対話への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。
- ④ 対話内容は今後の事業化検討に活用させていただきますが、公募実施を約束するものではありません。また、本市の他事業の参考とさせていただく場合があります。
- ⑤ 提出された提案書類等の返却は行いません。
- ⑥ 対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ⑦ 参加者に対し、必要に応じて、追加での対話やアンケート調査等を行う場合がありますので、ご協力をお願いします。

5. 参加資格

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項各号の規定のいずれにも該当していないこと。
- ② 八代市暴力団排除条例(平成 23 年八代市条例第 32 号)第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員等でないこと。
- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ④ 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ⑤ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ⑥ 地方税及び国税の滞納がないこと。

6. 事務局

〒866-8601 熊本県八代市松江城町 1-25

八代市総務企画部 企画政策課 政策推進係（担当:下崎、新村）

電話:0965-33-4104(直通) FAX:0965-33-5125

電子メールアドレス:kikaku@city.yatsushiro.lg.jp