

新玉名駅周辺等整備基本計画



平成30年6月

玉名市

目次

1. 基本計画の策定にあたって	1
1.1 策定の背景と目的	1
1.2 基本計画の位置付け	2
1.3 計画区域・計画期間	3
(1) 計画区域	3
(2) 計画期間	3
2. 玉名市及び新玉名駅周辺の現況	4
2.1 玉名市及び新玉名駅周辺の現況について	4
(1) 玉名市の位置付けの整理	4
(2) 新玉名駅周辺の位置付けの整理	9
2.2 上位計画・関連計画等の整理	22
(1) 第2次玉名市総合計画	22
(2) 玉名市都市計画マスタープラン	24
(3) 玉名農業振興地域整備計画	26
(4) 玉名市景観計画	27
(5) 新病院整備基本計画	28
2.3 アンケート調査による市民の意向について	30
(1) アンケート調査の実施概要	30
(2) 現状に対する評価	31
(3) 新玉名駅周辺が今後目指すべき方向	32
(4) アンケート調査結果のまとめ	33
2.4 現況のまとめ	34
3. 新玉名駅周辺の課題と整備区域の設定	37
3.1 新玉名駅周辺が抱える課題	37
3.2 整備区域の設定	43
4. 新玉名駅周辺のまちづくりの基本方針と実現のための施策	44
4.1 基本方針と施策(取組み)	44
(1) 新玉名駅周辺(整備区域)のまちづくり方針	44
(2) 新玉名駅周辺(整備区域)の導入すべき機能	50
(3) 整備区域における整備計画	55
(4) 整備の概算事業費等	74
4.2 整備区域以外での対応すべき施策(取組み)	75
(1) 県道玉名八女線からの延伸計画	75
(2) 計画区域周辺の土地利用	77

1. 基本計画の策定にあたって

1.1 策定の背景と目的

本市は、平成17年(2005年)10月の1市3町による合併から12年が経過し、その間に九州新幹線新玉名駅の開業や国道208号玉名バイパスの開通、玉名市役所新庁舎の建設など、県北の拠点都市としての整備が進められてきました。

このような中、新玉名駅周辺整備については、新玉名駅周辺の35.6haを構想区域に設定し平成14年7月に公表した「新幹線新玉名駅周辺整備構想」や、新玉名駅開業に必要な施設整備事業として策定した、構想区域35.6haのうち7.2haの基本計画区域における基本計画及び実施計画(平成16年4月策定)をベースに、県と共同で策定した「新玉名駅周辺地域等整備基本計画」などを推進し、民間活力による開発を誘導してきましたが、基本計画の事業計画期間を経過し、現在までの新玉名駅周辺への進出状況や新玉名駅開業から7年が経過したことを鑑みると、構想及び計画の見直し等を含めて再考する必要に迫られています。

そのため、本市では、平成28年(2016年)9月に玉名平野北西部土地利用等検討会議を立ち上げ、現状と課題を整理した上で、総合計画などの上位計画や関連計画、市民からのアンケート結果等を踏まえて新たに「新玉名駅周辺等整備基本計画」を策定しました。

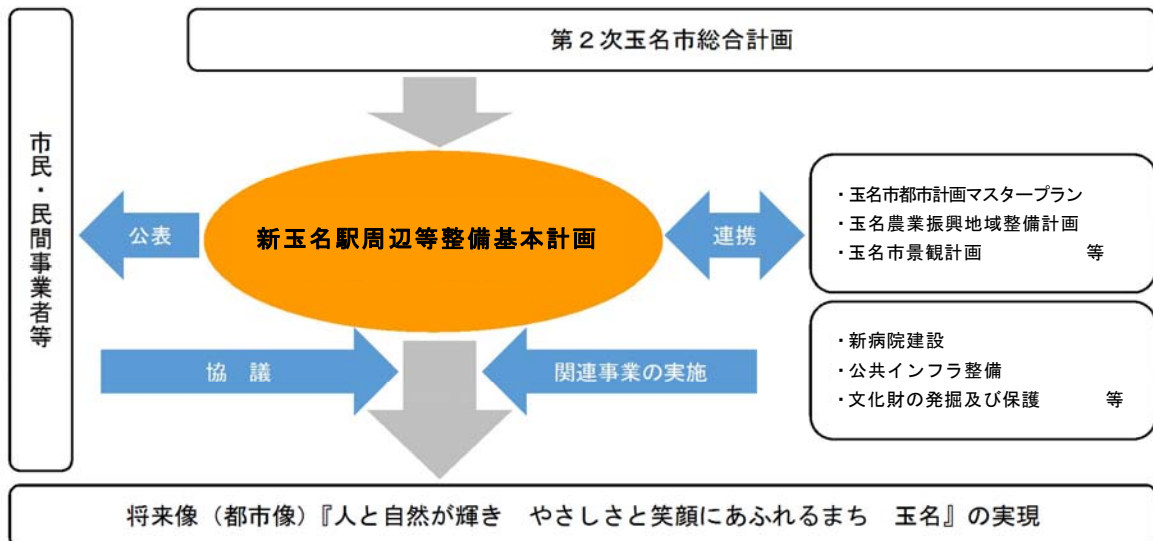
この「新玉名駅周辺等整備基本計画」は、新玉名駅周辺の開発方針を具体的に示し、今後のまちづくりの方向性や土地利用の在り方等を定めたものとしています。

1.2 基本計画の位置付け

「新玉名駅周辺等整備基本計画」は、本市の「第2次玉名市総合計画」に則り、「玉名市都市計画マスタープラン」や「玉名農業振興地域整備計画」、「玉名市景観計画」などと連携し、新玉名駅周辺の開発整備におけるまちづくりの方向性や土地利用方針を示すものです。

計画の策定後は、行政と市民、民間事業者等が一体となって、本計画に沿った取組みを積極的に進め、「第2次玉名市総合計画」で将来像(都市像)として掲げている『人と自然が輝き やさしさと笑顔にあふれるまち 玉名』の実現を図ります。

「新玉名駅周辺等整備基本計画」の位置付け



1.3 計画区域・計画期間

(1) 計画区域

計画区域は、東西に県道玉名立花線と市道寺町大坊線、南北に国道 208 号玉名バイパスと地方独立行政法人くまもと県北病院機構の敷地に囲まれた約 60ha とします。

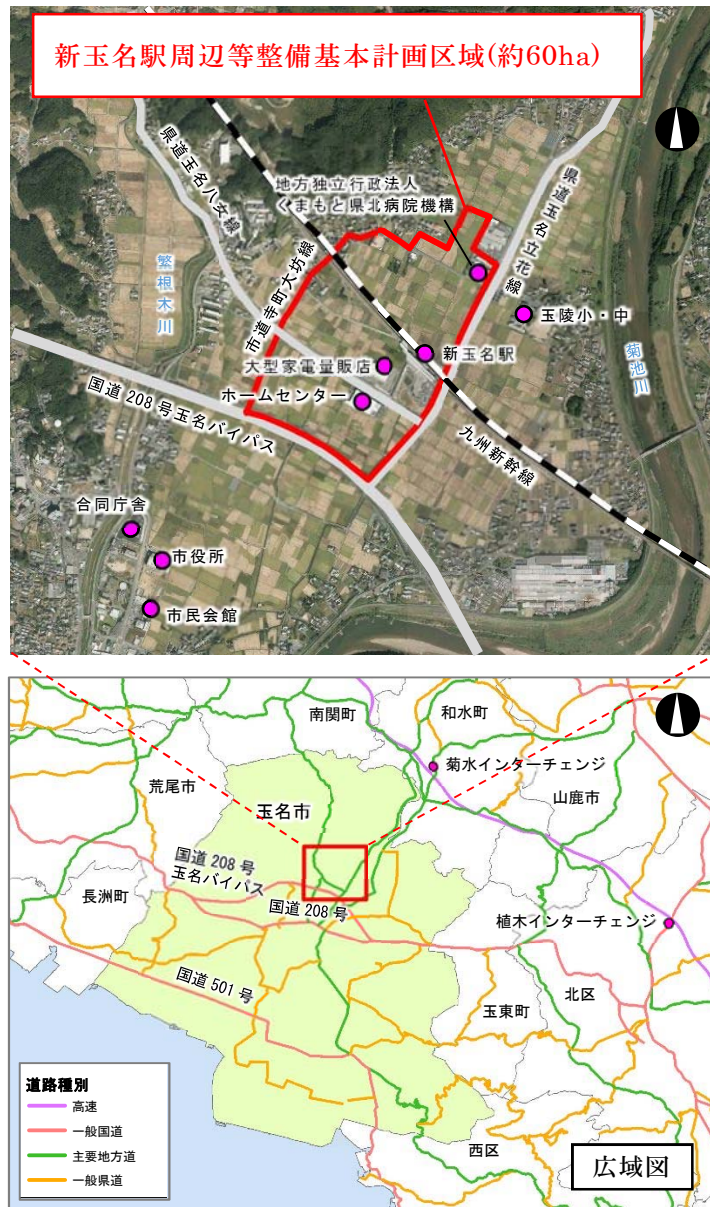


図 新玉名駅周辺等整備基本計画区域(約 60ha)

(2) 計画期間

計画期間は平成30年度(2018年度)～平成39年度(2027年度)までの10年とします。

ただし、本市の財政状況、社会情勢等の変化を受けて、必要が生じた際は、適宜、見直しを行います。

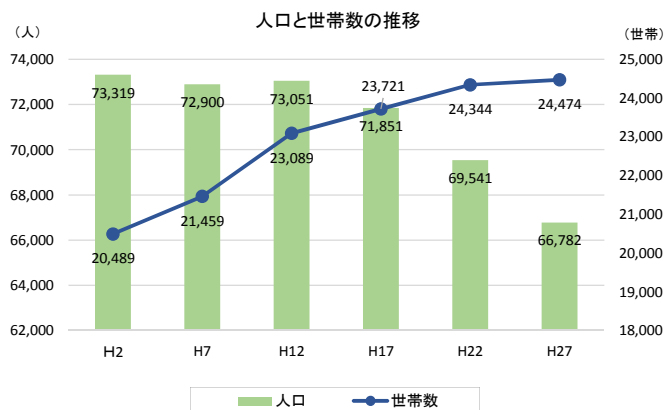
2. 玉名市及び新玉名駅周辺の現況

2.1 玉名市及び新玉名駅周辺の現況について

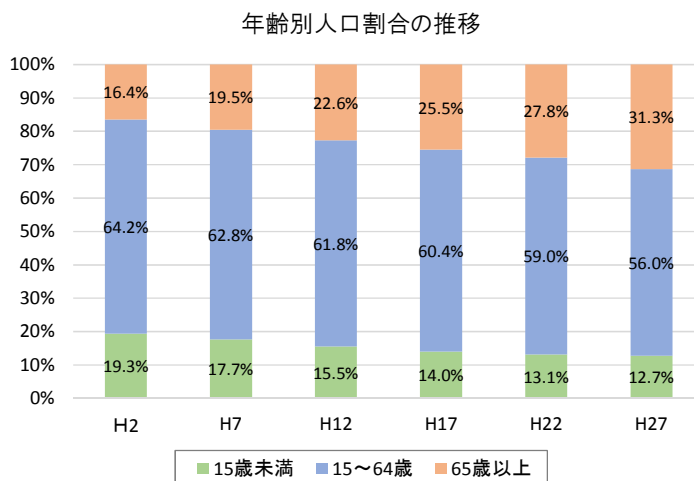
(1) 玉名市の位置付けの整理

【人口動向】

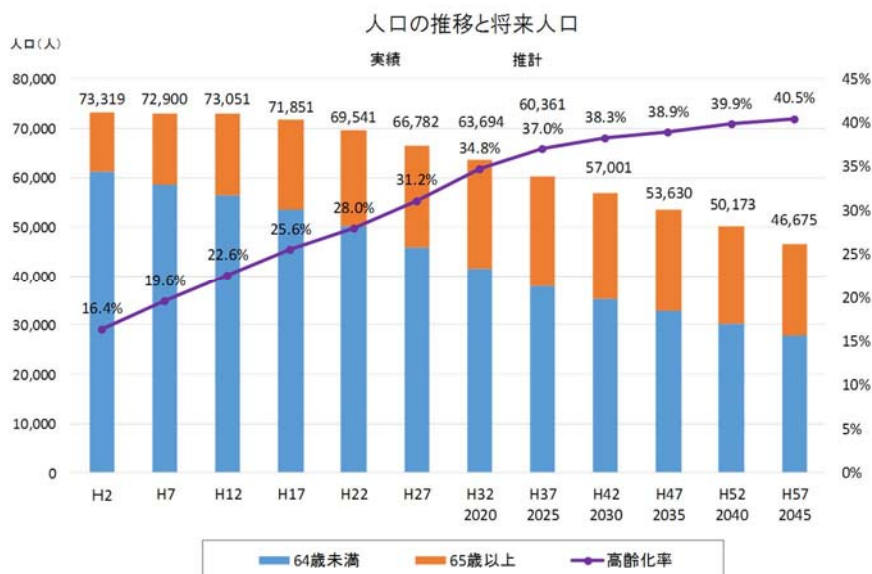
- 玉名市の人口は平成 27 年(2015 年)において、66,782 人と平成 22 年(2010 年)以降 70,000 人台を割り込み、減少を続けています。平成 2 年(1990 年)と比べると約 1 割(6,537 人)も減少しています。
- 一方で、世帯数は、増加傾向にあり、一人暮らしや高齢者など単独世帯が増えていると考えられます。
- 年齢別人口割合の推移をみると、少子高齢化の進行が顕著であり、平成 27 年(2015 年)の 65 歳以上の老年人口割合は 31.3%となっています。
- 将来人口推計をみると、平成 57 年(2045 年)には、人口は約 47,000 人まで減少し、高齢化率は 40.5%まで上昇すると予測されています。



出典)国勢調査



出典)国勢調査



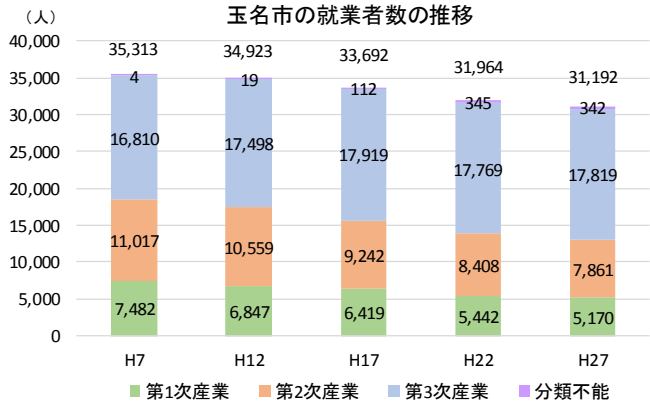
出典)実績値:国勢調査

推計値:国立社会保障・人口問題研究所(H30)

【産業動向】

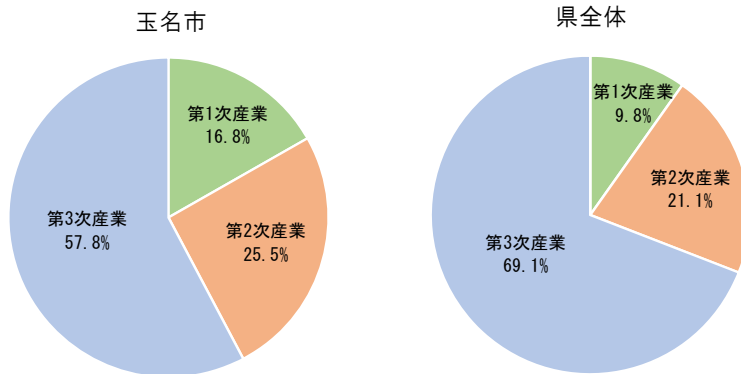
① 産業全体の動向

- 玉名市の就業者数の推移をみると、平成7年(1995年)から年々減少傾向にあり、第3次産業のみほぼ横ばいとなっています。
- 3分類での産業別就業者割合をみると、最も割合が高いのは第3次産業の57.8%、次いで第2次産業の25.5%、第1次産業の16.8%と第1次産業の割合が最も低くなっていますが、県全体の9.8%と比較すると高くなっています。
- 産業大分類別就業者割合でも県全体と比較して農業の割合が高く、トマトやミカン、イチゴが特産品となっています。

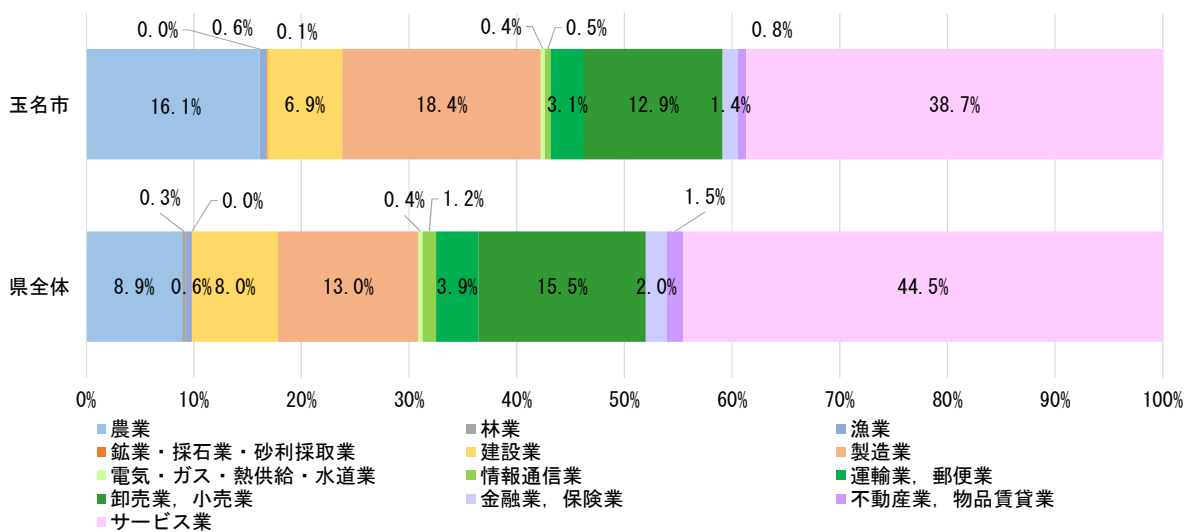


出典) 国勢調査

3分類での産業別就業者割合 (H27)



産業大分類別就業者割合 (H27)



※サービス業：学術研究、専門・技術サービス業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育、学習支援業、医療、福祉、複合サービス事業、サービス業(他に分類されないもの)、公務(他に分類されるものを除く)

出典) 国勢調査(H27)

② 商業動向

・玉名市の小売業の状況をみると、小売業売場面積以外の項目は、平成19年(2007年)～平成26年(2014年)で全ての項目、全ての地区において減少しています。

・小売業売場面積は、大規模小売店舗等の出店により増加しています。

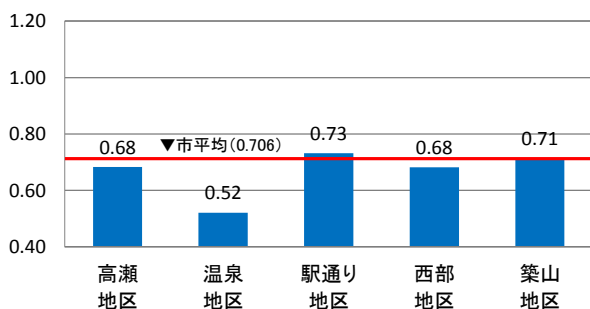
・主要な商店街(地区)では、特に、温泉地区において、小売業事業所数、年間商品販売額、小売業売場面積が著しく落ち込んでいます。

・玉名市と周辺の市における飲食店の事業所数をみると、熊本市の中央区や大牟田市に比べて大きな開きがあり、人口一人当たりの事業所数割合で比較しても少なくなっています。

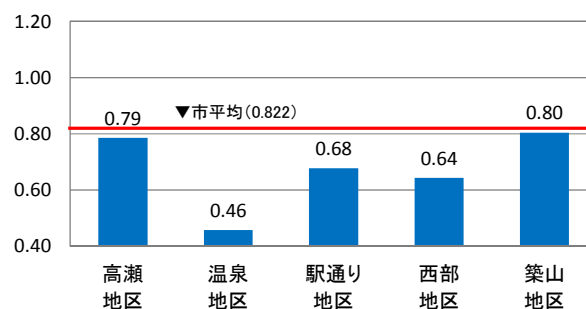
小売業の状況

	H19	H26	H26/H19 伸び
小売業事業所数	829	585	0.706
年間商品販売額(百万円)	89,834	73,838	0.822
従業者数	4,665	3,331	0.714
小売業売場面積(m ²)	81,956	84,445	1.030

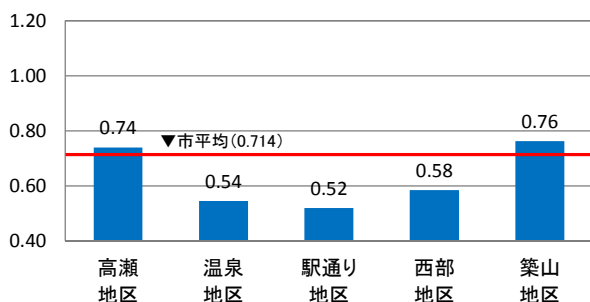
小売業事業所数の増減(H26/H19)



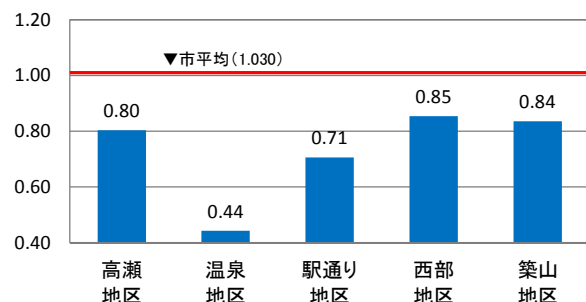
年間商品販売額の増減(H26/H19)



従業者数の増減(H26/H19)

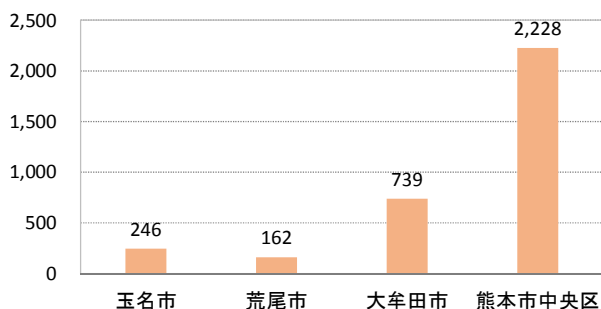


小売業売場面積の増減(H26/H19)

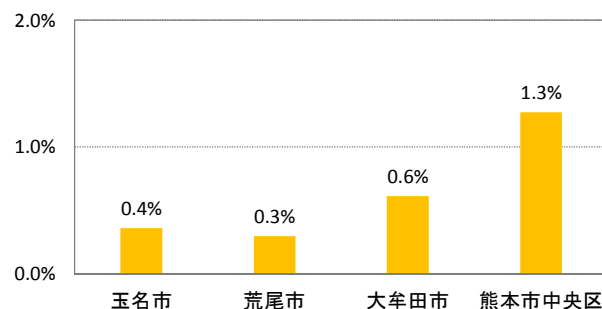


出典)商業統計

飲食店 事業所数



飲食店 人口一人当たりの事業所数割合



出典)経済センサス(H26)
住民基本台帳人口(H26)

③ 消費動向

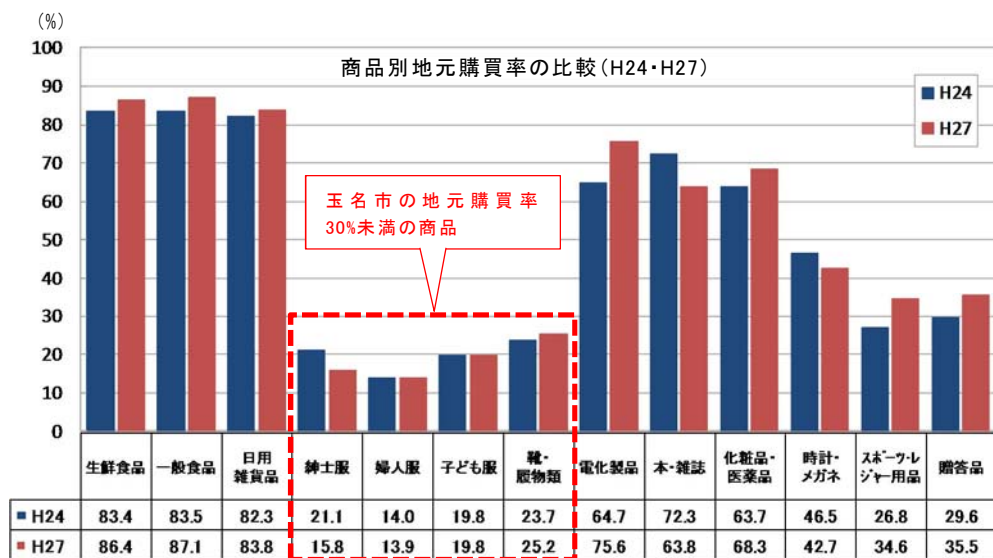
- 平成 27 年(2015 年)の玉名市の消費動向をみると、食料品は地元購買率が約 87%と高いが、衣料品や靴・履物類の地元購買率は 30%未満と他の商品に比べて低く、熊本市内の百貨店や大型ショッピングセンター、また、福岡県・荒尾市・菊陽町の大型ショッピングセンターで買い物をしていることが示されています。
- 平成 24 年(2012 年)と比べても概ね同傾向となっていますが、電化製品や食料品などは地元購買率が 70%以上と高くなっています。

表 玉名市民の消費動向〔商品別買い物場所の状況 (H27)〕

単位：%

商品名	地元店舗での購買合計 (地元購買率)	店舗以外での購買合計	県内の他市町村								県外					合計	
			熊本市			荒尾市		菊陽町			その他市町村	福岡県					その他の県
			大型ショッピングセンター	百貨店	熊本市のその他	大型ショッピングセンター	荒尾市のその他	大型ショッピングセンター	菊陽町のその他	福岡市		大牟田市	大牟田市のその他	福岡県のその他			
食料品 (生鮮食品、一般食品の平均)	86.8	5.4	0.6	0.2	1.8	0.7	0.1	0.4	0.0	2.9	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	100.0	
日用雑貨品	83.8	2.5	1.8	0.8	1.7	1.3	0.2	0.7	0.0	2.6	0.0	4.2	0.3	0.0	0.0	100.0	
衣料品 (紳士服、婦人服、子供服の平均)	16.6	6.6	14.3	13.6	9.7	6.1	0.9	4.2	0.3	3.1	2.9	19.3	0.9	1.2	0.5	100.0	
靴・履物類	25.2	6.8	14.7	12.0	6.9	5.0	0.5	3.9	0.3	1.7	2.6	18.8	0.7	0.6	0.4	100.0	
文化品 (電化製品、本、化粧品、時計、レジャー用品等の平均)	56.9	10.2	5.3	1.9	10.5	2.5	0.9	2.0	0.6	0.7	0.9	6.9	1.1	0.1	0.5	100.0	
贈答品	35.3	5.6	6.5	34.5	4.3	4.2	0.4	1.3	0.0	1.5	1.3	5.1	0.0	0.0	0.0	100.0	

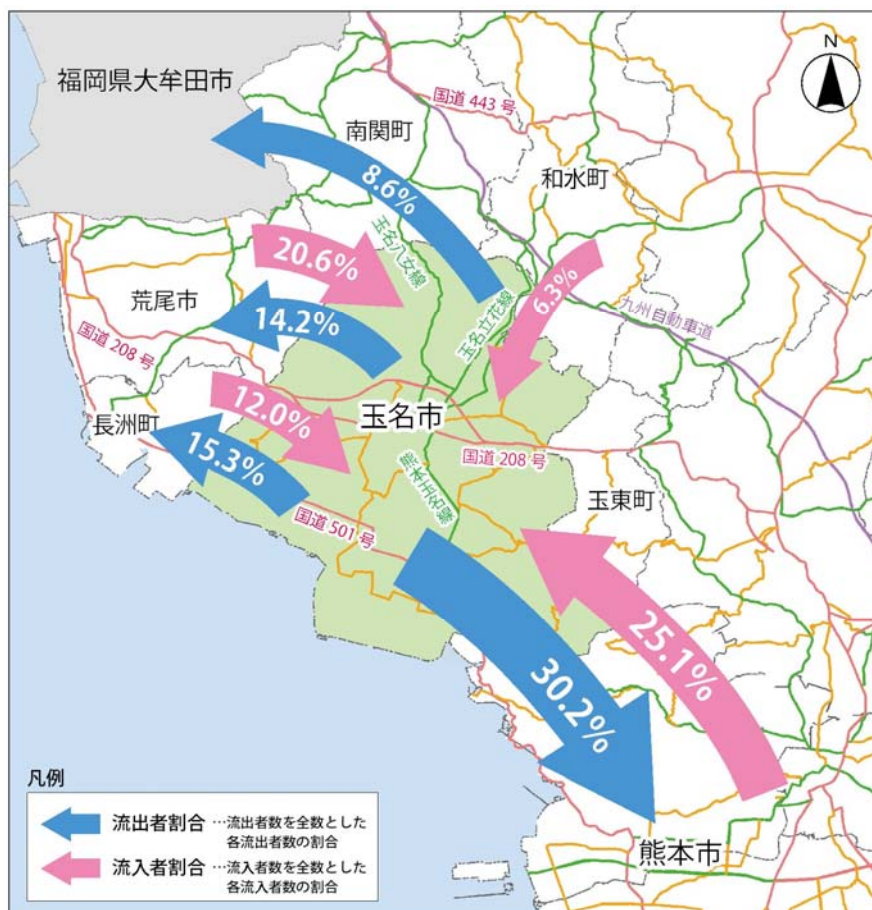
 食料品の地元購買率
 衣料品、靴・履物類の地元購買率
 玉名市民の熊本市、荒尾市・菊陽町・福岡県の大型ショッピングセンターにおける衣料品、靴・履物類の購買率



出典)熊本県消費動向調査(H27)

【通勤・通学の動向】

- ・玉名市における通勤・通学の動向をみると、玉名市外から玉名市に通勤・通学している人よりも、玉名市から玉名市外へ通勤・通学している人が多く、1,865 人が流出過多となっています。
- ・主な流出先としては、熊本市が全体の約 30%を占め、次いで長洲町、荒尾市が 15%程度となっています。



流出者数 11,816 人
(玉名市に住み、働き・通学している人の 33.9%)

流出先	人数	割合
熊本市	3,569 人	(30.2%)
長洲町	1,808 人	(15.3%)
荒尾市	1,676 人	(14.2%)
大牟田市	1,018 人	(8.6%)
その他	3,745 人	(31.7%)
合計	11,816 人	(100%)

玉名市に住み、働き・通学している人
(総数) 34,838 人

流入者数 9,951 人
(玉名市で働き・通学している人の 30.2%)

流入元	人数	割合
熊本市	2,500 人	(25.1%)
荒尾市	2,048 人	(20.6%)
長洲町	1,194 人	(12.0%)
和水町	631 人	(6.3%)
その他	3,578 人	(36.0%)
合計	9,951 人	(100%)

玉名市で働き・通学している人
(総数) 32,973 人

流出の方が 1,865 人多い

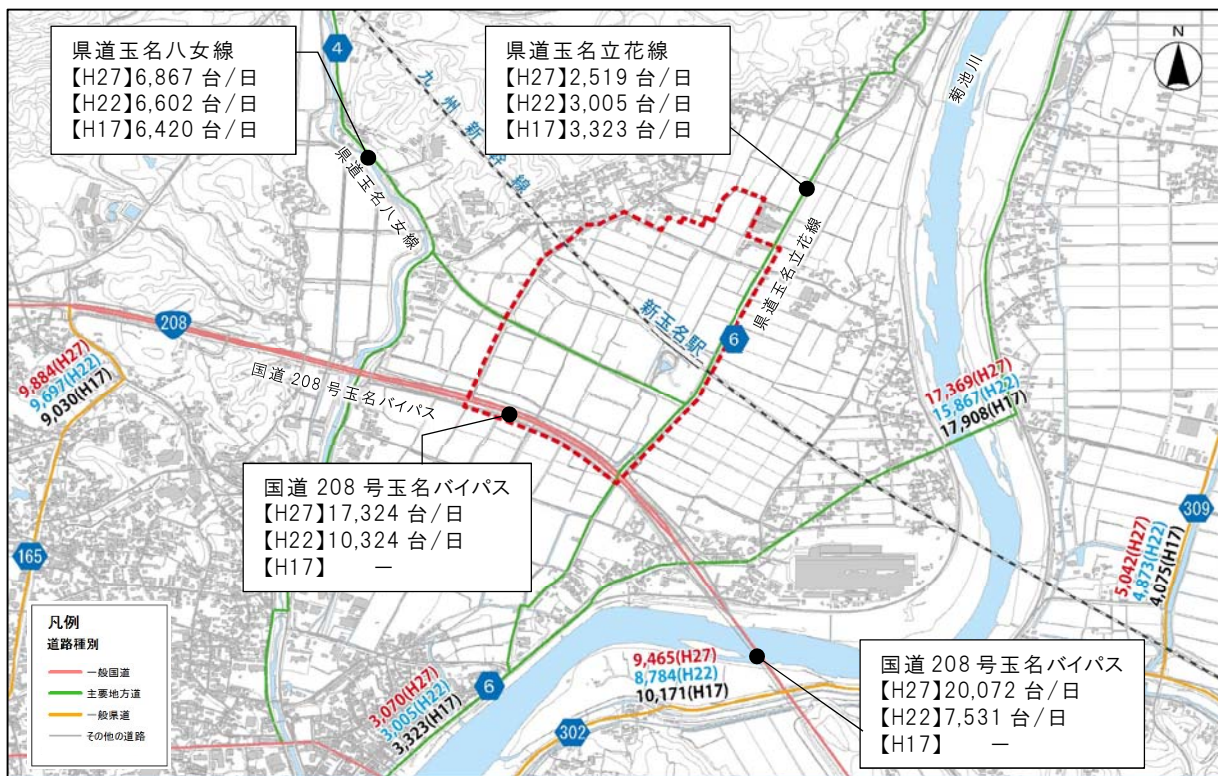
出典) 国勢調査(H27)

(2)新玉名駅周辺の位置付けの整理

【主要交通施設状況】

① 道路交通

- ・新玉名駅周辺の主要幹線道路としては、東西に国道 208 号玉名バイパスと県道玉名八女線が配置されており、南北に県道玉名立花線が配置されています。
- ・平成 27 年(2015 年)道路交通センサスによると、国道 208 号玉名バイパスの交通量は約 17,000 台/日、県道玉名八女線の交通量は約 7,000 台/日、県道玉名立花線の交通量は約 3,000 台/日となっており、国道208号玉名バイパスや県道玉名八女線は平成 22 年(2010 年)と比べてそれぞれ交通量は増加しています。



出典)道路交通センサス

※国道 208 号玉名バイパスは、平成 19 年(2007 年)12 月に部分開通し、平成 23 年(2011 年)2 月に全面開通。



国道 208 号玉名バイパス



県道玉名八女線



県道玉名立花線

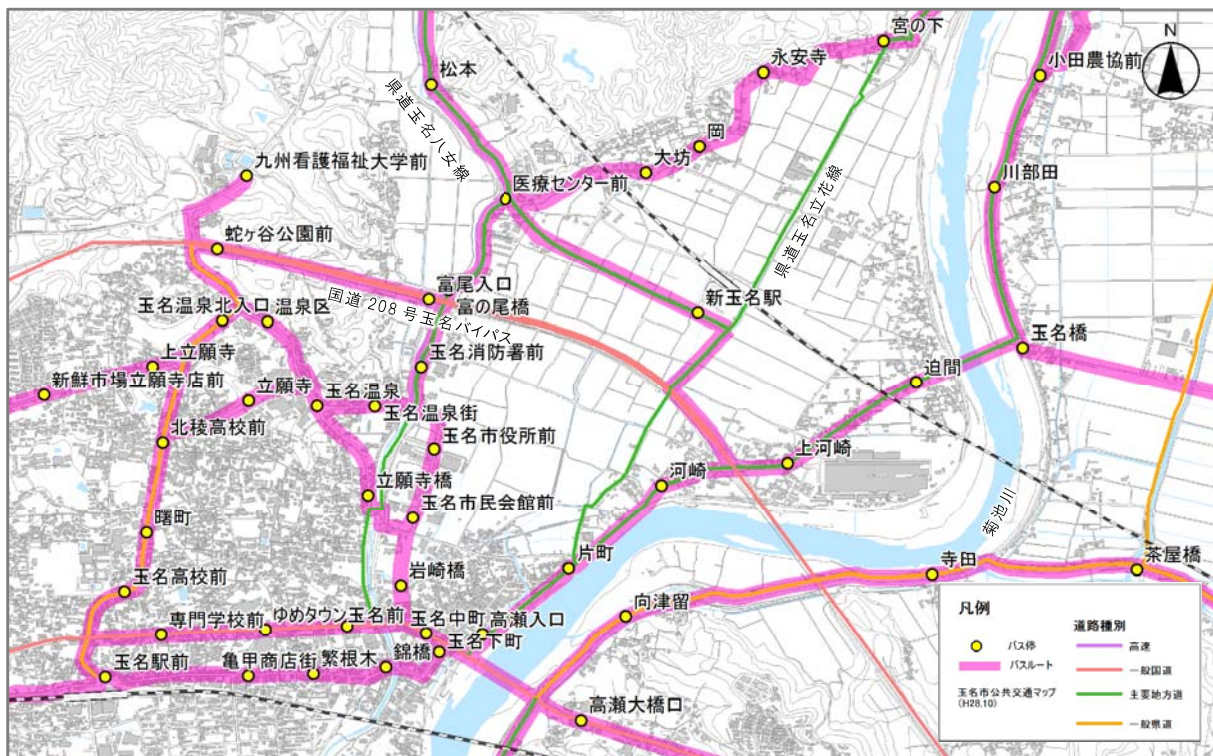
② 鉄道

- ・九州新幹線新玉名駅の平成 28 年度(2016 年度)における乗車人員は 605 人/日となっています。
- ・鹿児島本線玉名駅の平成 28 年度(2016 年度)における乗車人員は 2,770 人/日となっています。

出典)JR 九州 HP

③ バス

- ・新玉名駅周辺におけるバスルートは、県道玉名八女線と県道玉名立花線及び国道 208 号玉名バイパスの一部が指定され、新玉名駅に停留所が配置されています。



出典)玉名市 HP



九州新幹線 新玉名駅



新玉名駅バス停留所



新玉名駅タクシー乗降場

【主要施設立地状況】

① 公共施設

・新玉名駅周辺における公共施設は、新玉名駅の東側に玉陵小学校・玉陵中学校があるほか、新玉名駅構内に「観光ほっとプラザたまらら」が設置されています。



出典)玉名市 HP



玉陵小・中



観光ほっとプラザたまらら

② 誘致企業

- 新玉名駅周辺における誘致企業は、計画区域の周辺には(株)京写九州工場と、(株)ブリヂストン熊本工場が立地しています。



出典)玉名市 HP



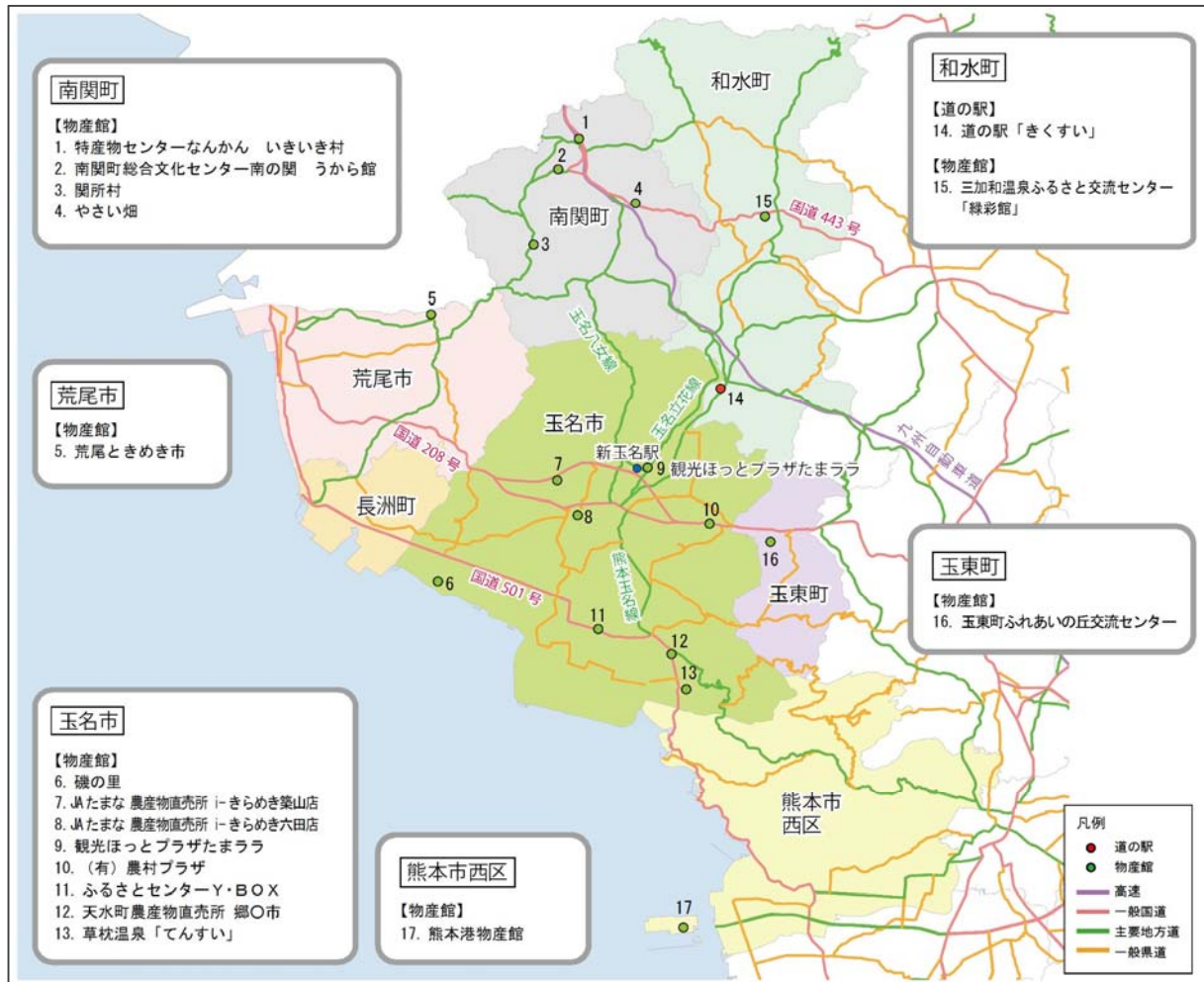
(株)京写九州工場



(株)ブリヂストン熊本工場

③ 道の駅・物産館・海産物販売所

・玉名市には、物産館は多数点在していますが、道の駅は立地していません。また、新玉名駅周辺には駅構内に立地する「観光ほっとプラザたまらら」しかないのが現状です。



出典)玉名市 HP、道の駅 HP、熊本県 HP(熊本地産地消サイト)



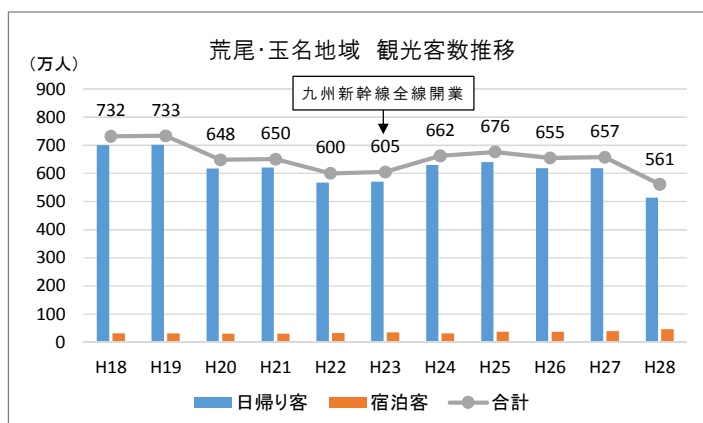
ふるさとセンターY・BOX
(地図番号:11)



天水町農産物直売所 郷〇市
(地図番号:12)

【観光動向】

- ・新玉名駅周辺においては、玉名市の一大観光拠点である玉名温泉街が立地しています。
- ・荒尾・玉名地域の観光客数の推移をみると、平成 22 年(2010 年)までは減少傾向でしたが、平成 23 年(2011 年)の九州新幹線全線開業を機に増加に転じ、近年は 650 万人前後で推移しています。しかし、平成 28 年(2016 年)は、熊本地震の影響で大幅に減少し、561 万人となっています。
- ・玉名市では、年間を通じて様々な祭りやイベントが開催されており、「高瀬裏川花しょうぶまつり」、「玉名納涼花火大会」、「玉名大俵まつり」では、毎年大きな賑わいをみせています。



出典)熊本県観光統計(H28)

no.	祭り・イベント名称	開催時期
1	伊倉南北八幡宮大祭・練嫁行列	4・10月
2	高瀬裏川花しょうぶまつり	6月
3	玉名納涼花火大会	8月
4	疋野神社大祭	10月
5	四十九池神社大祭	10月
6	小天神社火の神祭り	10月
7	繁根木八幡宮大祭	10月
8	玉名市民文化祭	10月～12月
9	蓮華院誕生寺奥之院大祭	11月
10	玉名市神楽フェスティバル	11月
11	玉名大俵まつり	11月
12	みかんと草枕の里スポーツまつり	11月
13	梅林天満宮大祭・流鏝馬	11月
14	玉名市民音楽祭	1月
15	横島町いちごマラソン大会	2月
16	金栗杯玉名ハーフマラソン大会	3月

出典)熊本県市町村要覧(H29)

【土地利用・建物】

① 土地利用

・新玉名駅周辺における土地利用をみると、大部分は水田地帯となっていますが、新玉名駅前に商業用地が点在するほか、北側縁辺部には住宅用地が斜面と平坦部の境界に沿って広がっています。



出典) 都市計画基礎調査(H28)

凡例			
土地利用			
田	其他自然地	農林漁業施設用地	公共空地
畑	住宅用地	公益施設用地	其他の空地
山林	商業用地	道路用地	
水面	工業用地	交通施設用地	

出典: H28年度都市計画基礎調査



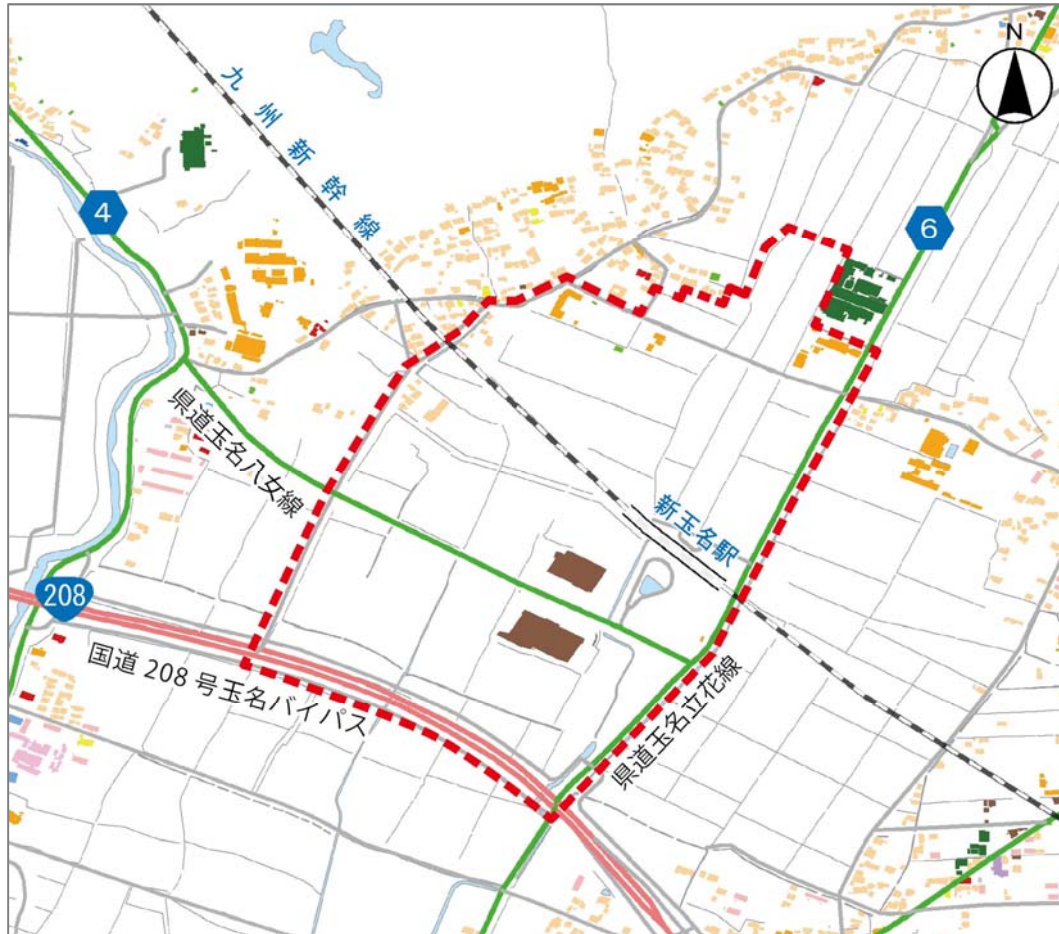
新玉名駅周辺の水田地帯



市役所から見た水田地帯

② 建物利用状況

- 新玉名駅周辺における建物利用状況をみると、大部分が水田地帯であり、建物はほとんど分布していませんが、新玉名駅南側に商業施設が 2 店舗立地するほか、縁辺部には住宅や共同住宅、店舗等併用住宅の立地がみられます。



出典) 都市計画基礎調査(H28)

凡例			凡例		
建物利用現況			道路種別		
出典: H28年度都市計画基礎調査					
業務施設	共同住宅	官公庁施設	一般国道	農林漁業用施設	供給処理施設
商業施設	店舗等併用住宅	文教厚生施設	主要地方道	運輸倉庫施設	その他
宿泊施設	店舗等併用共同住宅	工場	その他の道路		
住宅	作業所併用住宅				



商業施設(2店舗)



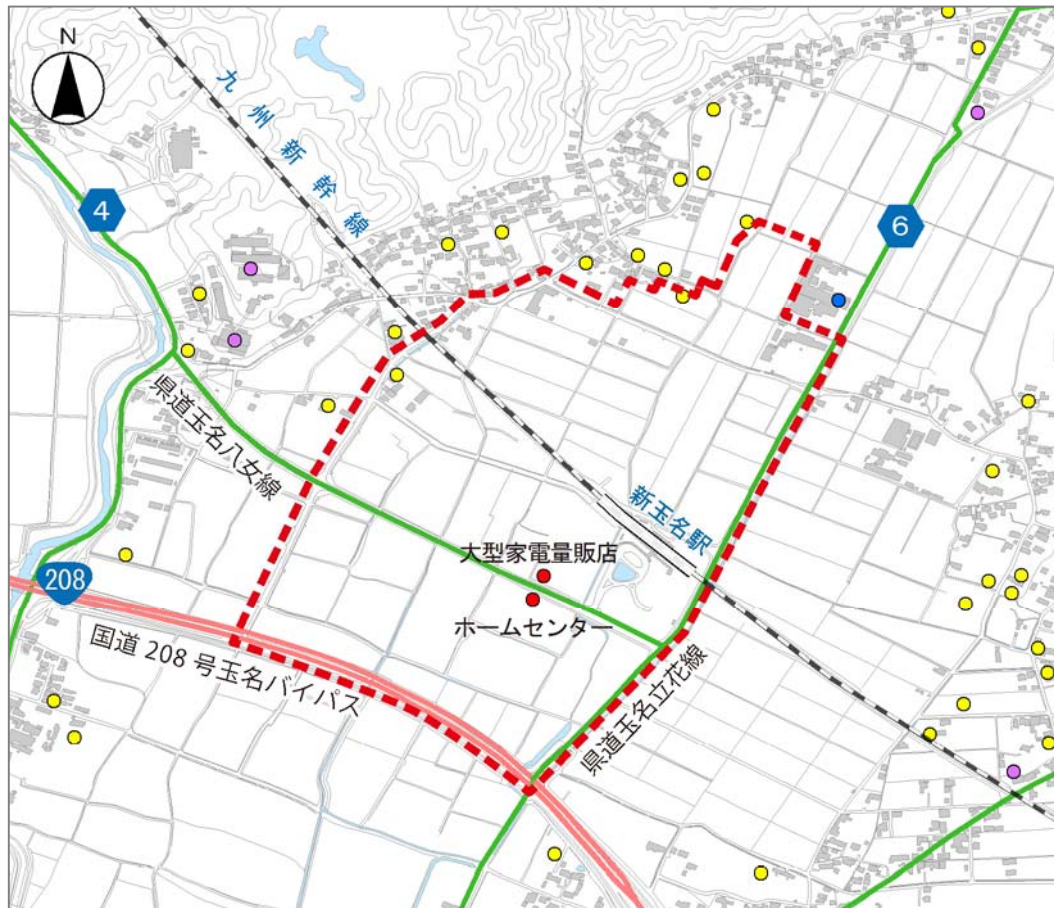
周辺の宅地



共同住宅(市営団地)

③ 建物新築動向

・新玉名駅周辺における建物新築動向(平成23年(2011年)～平成27年(2015年)の5か年)をみると、県道玉名八女線沿線に商業施設が2店舗立地しています。その他は、水田と集落の境界部において住宅の建築が多くなっています。



出典)都市計画基礎調査(H28)

凡例 道路種別	凡例 新築動向
一般国道	住宅
主要地方道	商業施設
その他の道路	工業施設
	公共施設
	その他

出典: H28年度都市計画基礎調査



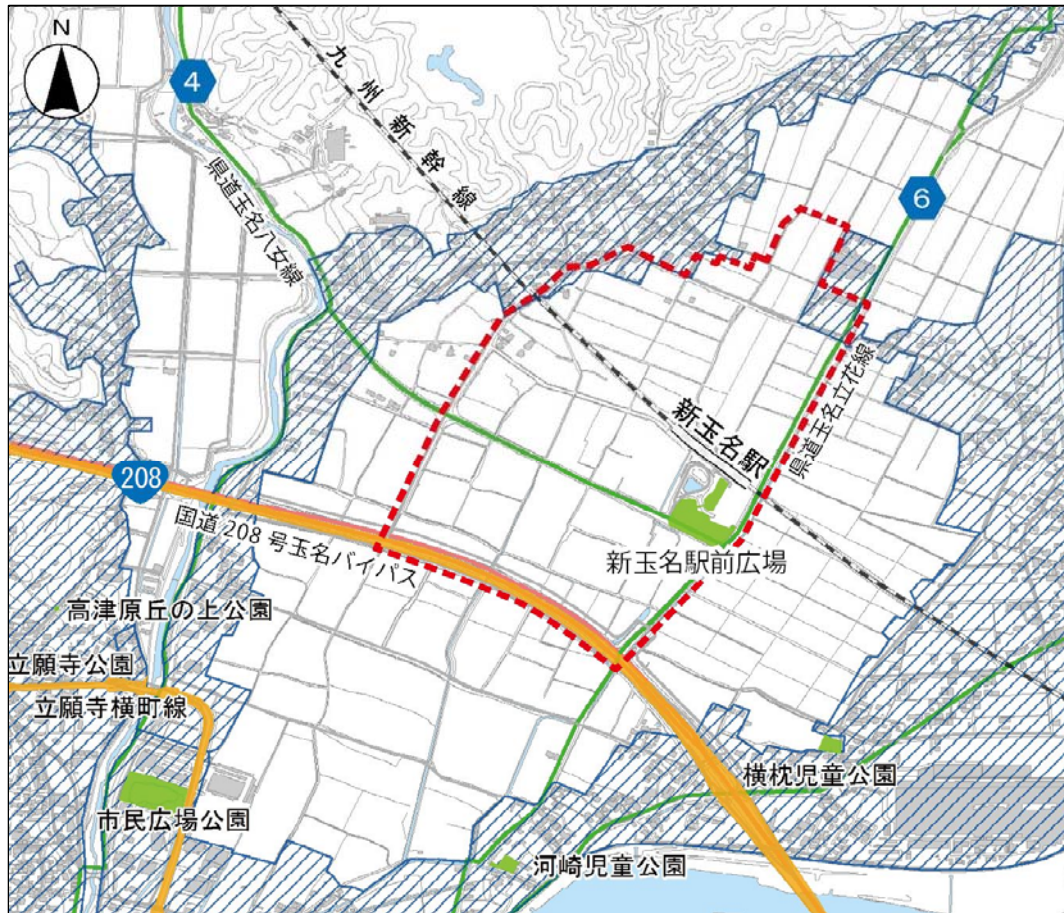
ホームセンター



大型家電量販店

【都市施設】

- 新玉名駅周辺における都市施設は、新玉名駅前広場が整備されています。
- また、区域の大部分では、下水道整備区域の指定はありません。



出典)都市計画基礎調査(H28)

凡例	
都市施設	
出典: H28年都市計画基礎調査	
	道路
	公園 緑地
	下水道
凡例	
道路種別	
	一般国道
	主要地方道
	その他の道路

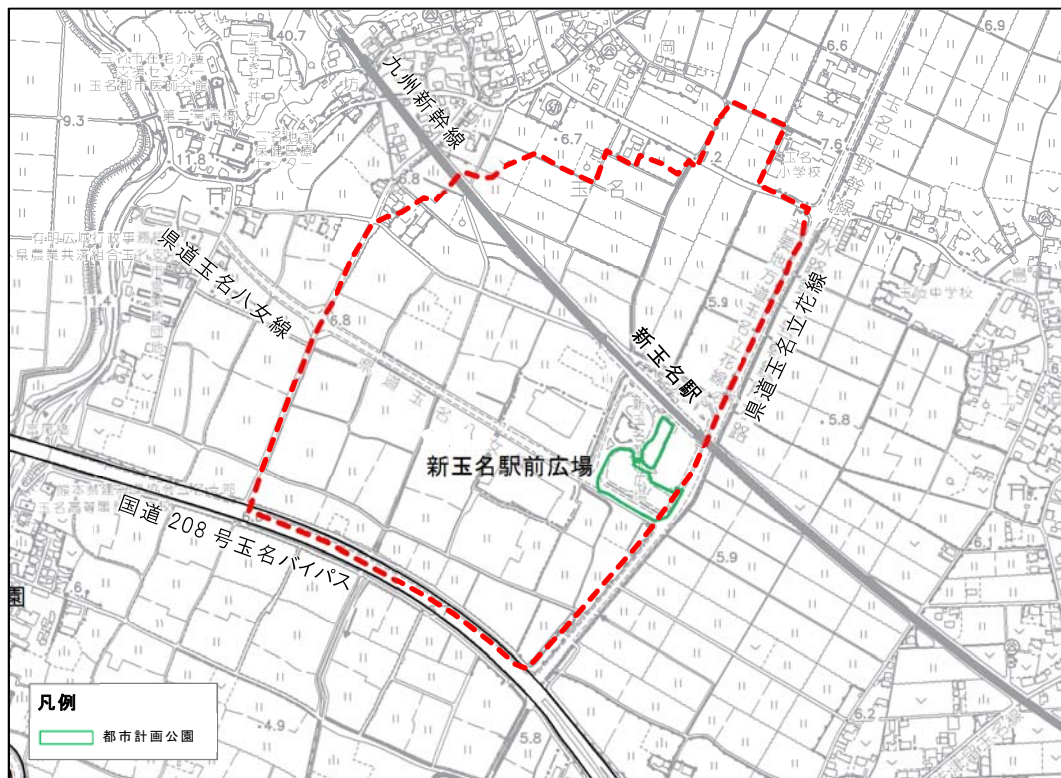


新玉名駅前広場

【法規制】

① 都市計画

- 新玉名駅周辺においては、市街地における用途の混在を防ぐことを目的とした用途地域は指定されておらず、白地のままとなっています。

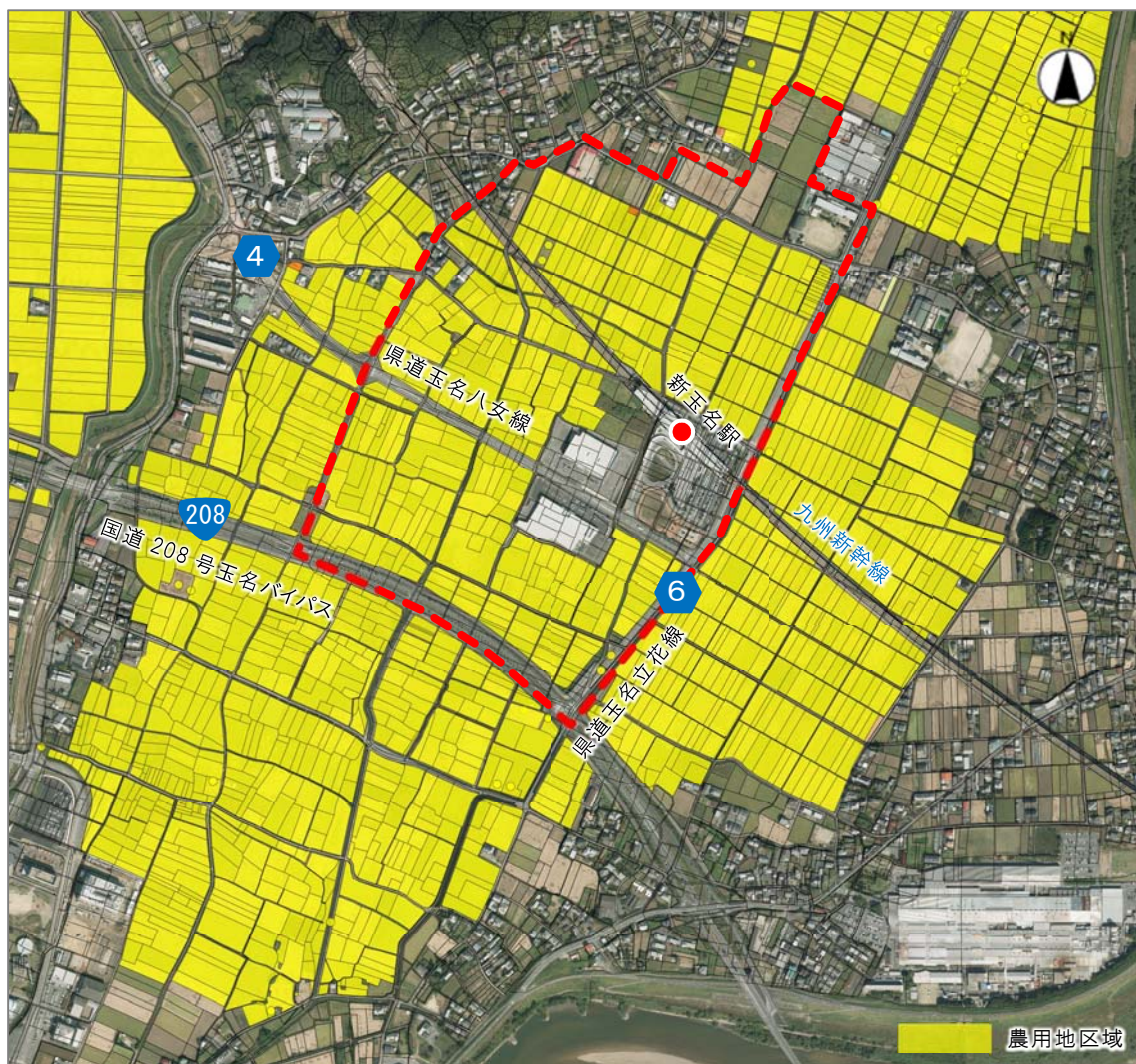


出典)玉名都市計画用途地域図

注：用途地域とは、都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としています。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など 13 種類が設定できますが、新玉名駅周辺では未設定となっています。

② 農用地区域

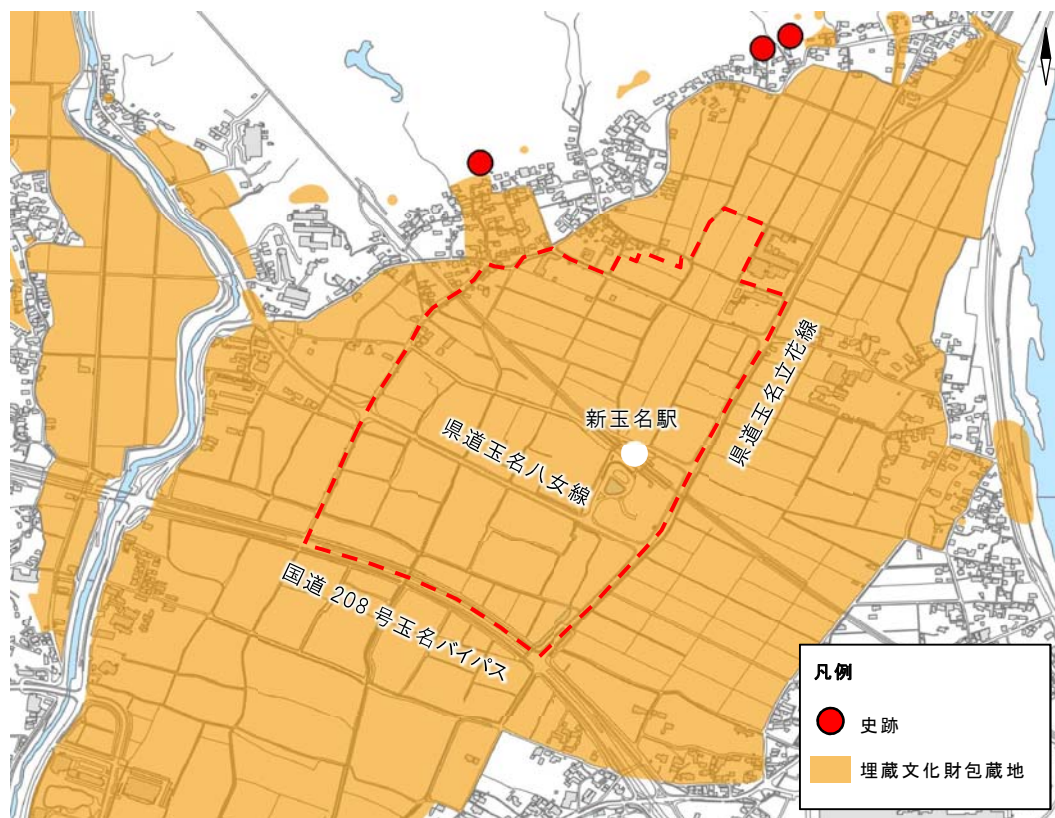
- 新玉名駅周辺においては、新玉名駅前広場と既存の商業施設2店舗が立地する敷地と縁辺部の集落以外はほぼ全域が農用地区域に指定されています(平成30年(2018年)3月現在)。



資料)玉名市農林水産政策課

③ 埋蔵文化財包蔵地

- 新玉名駅周辺においては、ほぼ全域が埋蔵文化財包蔵地となっており、その範囲内で開発行為を行う場合には、事前に文化財保護法に基づく届出・通知が必要となっています。また、開発行為の内容によっては、事前に埋蔵文化財の予備調査及び本調査を実施します。



資料)玉名市文化課

【その他】

① 浸水想定状況

- 玉名市洪水避難マップによると、新玉名駅周辺においては、1.0～2.0m 未満の浸水状況が想定されています。

(想定状況として、菊池川、繁根木川及び木葉川で100年に一度の確率で発生する規模の洪水を引き起こす程度の大雨により河川が増水し、堤防決壊に至ったという想定におけるものであり、必ず浸水被害が発生するというわけではありません。)

- 新玉名駅周辺の浸水想定への対応として、計画区域下流域の排水計画について、新玉名駅周辺等整備基本計画を踏まえ、計画を策定し、排水対策に積極的に取り組んでいきます。

2.2 上位計画・関連計画等の整理

(1) 第2次玉名市総合計画

(平成 29 年(2017 年)3 月策定)

(計画期間:平成 29 年度(2017 年度)～平成 38 年度(2026 年度))

- 玉名市の将来像として、『人と自然が輝き、やさしさと笑顔にあふれるまち 玉名』を目指して、7つの基本目標に対応した主要施策が以下のとおり体系付けられています。
- 土地利用の基本方針として、新玉名駅周辺においては、市街地ゾーンの中の交通拠点に位置付けています。



【第2次玉名市総合計画における新玉名駅周辺の位置付けについて】

- ◆新玉名駅周辺の利便性を高めるため、県道玉名立花線等のアクセス道路を整備することとしています。
- ◆既存公共交通の利便性向上と交通拠点機能の充実を図るため、玉名駅、新玉名駅における、路線バスと鉄道との乗継利便性の向上を図るとともに、駐車場整備等を実施することとしています。
- ◆人口の減少傾向を抑制し、新たな人の流れを創るため、自然環境や新玉名駅など本市の魅力や地域資源を生かした移住・定住促進に向けた取組を推進することとしています。
- ◆優良な農地が広がる玉名平野の北西部に位置する新玉名駅周辺は、民間活力による開発を更に促進させるため、近隣地域の都市施設の整備状況等も踏まえた土地利用の在り方を検討し、一体的で統一感のある開発を積極的に推進することとしています。
- ◆新玉名駅周辺の汚水を適正に処理するため、『新玉名駅周辺地域等整備基本計画』や『玉名市都市計画マスタープラン』を踏まえ、開発状況に応じた整備に努めることとしています。

■新玉名駅と周辺の状況（航空写真）



(2) 玉名市都市計画マスタープラン

(平成 26 年(2014 年)3 月策定)

(計画期間:平成 26 年度(2014 年度)~平成 45 年度(2033 年度))

- 平成 24 年(2012 年)3 月に第 1 次玉名市総合計画後期基本計画の見直しにより、将来像として『人と自然がひびきあう県北の都 玉名』を目指し、様々な取り組みを進めています。
- 玉名市の「やま・まち・さと・うみ」の個性と魅力を活かし、目指すべき都市像を踏まえ、将来の都市形成の基本的構成を「ゾーン」としてとらえ、さらに、「拠点」と「都市軸」を設定し、以下のとおり位置付けています。

都市づくりの理念(目指すべき将来像)

人と自然がひびきあう 県北の都 玉名



<都市づくりの基本方針>

基本方針1:『人と人、人と自然がふれあう交流の都づくり』

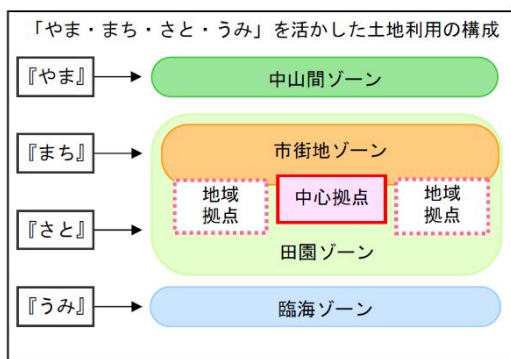
- 県北地域の発展を主導する交流拠点都市としてふさわしい都市機能の配置・更新
- 観光・歴史資源を活用した地域再生・活性化に向けた新たな交流の創出・促進
- 1次産業の振興に向けた良好な農地及び漁場環境の保全・活用 など

基本方針2:『市民がいきいきと輝き続ける快適な都づくり』

- 集約型都市構造への誘導(無秩序な市街地拡大の抑制、公共交通への転換、道路の効果的整備による交通の円滑化、市街地の緑化や市街地など周辺緑地の保全、公共施設の効果的・効率的な管理運営など)
- 誰もが安心していきいきと暮らせる福祉のまちづくりの推進 など

基本方針3:『市民が安心して暮らせる安全な都づくり』

基本方針4:『市民の積極的な参加により、まちづくりを進める自立した都づくり』



将来都市構造の基本イメージ

【玉名市都市計画マスタープランにおける新玉名駅周辺の位置付けについて】

- ◆玉名市民や新幹線利用者の交流の場として、県北地域の玄関口として、観光案内などの情報発信機能や交流機能などの各種機能を誘導することにより、新たな交通拠点を形成することとしています。
- ◆将来の都市的土地利用への段階的かつ計画的な転換などを視野に入れながら、民間活力などの導入による開発の誘導及び適正な土地利用の推進に向けて、特定用途制限地域や用途地域の指定などを検討することとしています。
- ◆駅南側の幹線道路沿いについては、商業系や業務系の機能を中心に誘導するとともに、併せて地区内のインフラ整備(道路など)を行い、情報発信及び交流機能の立地に繋げることで県北の玄関口にふさわしい新たな都市空間の形成に努めることとしています。
- ◆新玉名駅の駅舎イメージである「森の中の駅」を尊重し、周囲の田園風景との調和にも配慮した景観の形成に努めることとしています。
- ◆新玉名駅の駐車場は、駐車台数が駐車可能台数を上回る状態が発生していることから、利用者の実態を調査した上で、目的に沿った利用の指導や、規模の再検討も視野に入れた有効策の実施に努めることとしています。
- ◆新玉名駅から新庁舎、現玉名市役所周辺、さらには市南部方面を貫く道路ネットワークの構築を図るため、県との協働による県道玉名立花線などの早期整備について検討することとしています。
- ◆新玉名駅や新幹線の利用者増加を図るため、新玉名駅から県道玉名八女線にアクセスする県道(仮称:東西道路)については、早急に県道玉名八女線まで接続できるように県との連携を強化し、整備を促進することとしています。
- ◆新玉名駅及びその周辺部は、全国各地からの来訪者を迎える県北地域を代表する新たな玄関口であり、都市の顔となることから、デザイン性の高い駅舎、周辺の田園風景、山並みなどの美しい自然環境との調和を図りつつ、もてなしの空間整備と、シンボル性の高い景観づくりを推進することとしています。

※玉名市都市計画マスタープラン(平成26年度策定)より原文抜粋。

(3)玉名農業振興地域整備計画

(平成 28 年(2016 年)4 月策定)

◆土地利用の構想

- ・農業生産展開の基盤となる優良農地の確保を図ることを基本として、農業振興地域整備計画に則し、引き続き農村地域の秩序ある土地利用の確保に努めています。

【土地利用の現況及び目標】

単位：ha・%

区分 年次	農用地 (農地)		農業用 施設用地		森林・原野		住宅地		工場用地		その他		計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
現在 (H26)	7,328	51.3	23	0.2	2,365	16.5	1,039	7.3	93	0.7	3,448	24.1	14,296	100
目標 (H32)	7,266	50.8	24	0.2	2,365	16.5	1,089	7.6	103	0.7	3,449	24.1	14,296	100
増減	▲62		+1		0		+50		+10		+1		0	

◆農用地利用の方針

- ・集団的な農用地等は引き続き農用地として確保するとともに、集落周辺における農地の虫食的な開発を抑制しつつ、計画的かつ適切な農業的土地利用を図りながら、優良農地を確保するために整備及び保全を推進するとし、新玉名駅周辺については、以下のように位置付けています。

●新玉名駅周辺を含む地区(玉名、石貫、月瀬、三ツ川)

この地区は北部に位置し、地区の多くが中山間地です。菊池川沿いの右岸にはほ場整備未実施な平坦な水田地帯が広がっており、収益性は低い状況です。

新玉名駅周辺については、大型店舗等の進出が進んでおり、今後は街づくりにおける総合的な発展が大いに期待されています。畑地は一部飼料畑として利用することとし、果樹園については農道等の整備を図り果樹園としての維持に努めることとしています。山林が占める地域では、将来において農地造成の見通しはなく、山間の耕作放棄地対策の推進を図ることとしています。

◆用途区分の構想

●新玉名駅周辺を含む地区(玉名、石貫、月瀬、三ツ川)

菊池川水系及び繁根木川支流に属する田については一部ほ場整備事業が実施済みであり、今後も田、一部飼料畑として利用することとしています。新玉名駅周辺以外は今後も立地条件に応じた生産基盤の整備を進め農地として確保することとしています。その他、中山間地の樹園地及び採草放牧地についても立地条件に応じた生産基盤の整備を進め農地として確保することとしています。

【玉名農業振興地域整備計画における新玉名駅周辺の位置付けについて】

◆大型店舗等の進出が進んでおり、今後は街づくりにおける総合的な発展が大いに期待されています。

◆新玉名駅周辺以外は今後も立地条件に応じた生産基盤の整備を進め農地として確保することとしています。

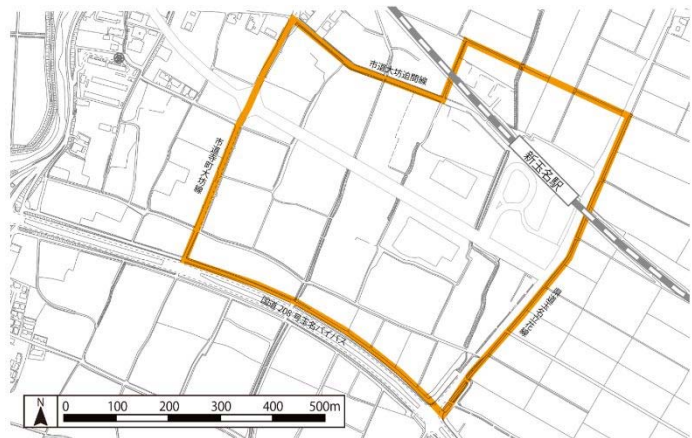
(4)玉名市景観計画

(平成 28 年(2016 年)9 月策定)

- 市民の関心が高く、市全体の魅力が高まる効果が高い地区で重点的に景観づくりを行い、市の景観づくりの手本となるモデルをつくり、市民の景観に対する意識の醸成につなげることが重要であるため、積極的に景観誘導を行う「景観形成推進地区」、将来的に重点的な景観形成を図るべき「景観形成準備地区」、緩やかな規制である「一般地区」と段階的な地区区分を設定し、景観形成を進めています。新玉名駅周辺は、景観形成推進地区に指定しています。

■新玉名駅周辺地区

景観形成推進地区
一般区域よりも強い 独自の景観形成基準を定める地区
<ul style="list-style-type: none"> ● 一般地区よりも強い景観形成基準を定める地区で、景観形成基準の効果が表れやすい地区。 ● 景観に関する事業があり、玉名市の景観形成をリードする地区。 ● 建築行為等が行われやすく、景観が乱れる可能性のある地区。
<ul style="list-style-type: none"> ❖ 高瀬・裏川地区 ❖ 新玉名駅周辺地区 ❖ 山田日吉神社周辺地区 ❖ 石貫安世寺地区



<景観形成の目標>

県北の玄関口として、品格を持ち、周辺の田園景観と調和した景観をつくる。

- 建築物等の意匠、色彩、屋外広告物などが秩序だてて立地しており、県北の玄関口としての役割にふさわしい、品格ある景観がつけられている。
- 駅周辺の古代の水田区画(条里制)を残す美しい田園景観に調和した景観誘導が行われている。

【玉名市景観計画における新玉名駅周辺の位置付けについて】

- ◆地区独自の『景観形成の目標』『景観形成基準』の設定により、積極的に景観形成を実践していくこととしています。
- ◆景観形成基準は、一般地区及び景観形成準備地区よりも具体的かつ制限の強い『独自基準』を設定することとしています。

(5)新病院整備基本計画

【基本構想の概要】

- ・少子高齢化が進み、労働人口が減少するわが国全体の問題の中にあつて、さらに熊本県は地震による大きな被害を受け、医療の集約化と効率化が急務となっています。玉名地域に求められる病院像を具現化するため、玉名地域保健医療センターと公立玉名中央病院を統合し、新病院を県北地域の基幹病院として、2次救急医療の核となる施設とします。

【施設整備計画】

◆施設整備の基本的な考え方

- ① 十分な診療スペースの確保と機能性を重視した施設
- ② 医療環境の変化に対応可能な施設
- ③ 二次感染の予防に配慮した施設
- ④ 大規模災害時でも機能し安心・安全な施設
- ⑤ 地域医療連携の強化・充実を実現する施設
- ⑥ 障がい者・高齢者に優しい施設
- ⑦ 快適な療養環境を確保できる施設
- ⑧ ゆとりのある駐車スペースを確保した建物配置
- ⑨ バス・タクシーなど待合室、喫茶室、図書室をラウンジとして一体的な空間を整備
- ⑩ 気候に適し、維持管理コストを低減できる施設
- ⑪ 健康管理センターを病院内に配置
- ⑫ 病院の各入口に車のアプローチスペースと庇(雨除け)の設置

◆土地利用計画

① 敷地と周辺環境の状況

ア 敷地

- ・ 総面積、44,243 m²。
- ・ 水路、道路を挟み4分割されている。
- ・ 大規模開発に相当するため開発許可が必要。
- ・ 埋蔵文化財包蔵地である。
- ・ A敷地は小学校跡地。
- ・ A敷地の埋蔵文化財の事前調査については、小学校解体後に行う。
- ・ B、D敷地は、農地であり、農地転用が必要。
- ・ B、C、D敷地の埋蔵文化財の事前調査については完了しており、今後B、C敷地の一部において、本調査を実施予定。

イ 周辺環境

- ・ 当該敷地は新玉名駅より東北へ0.4kmの位置にあり、現在敷地の周辺は多くの水田が残っている地域である。
- ・ 北側隣接地には、京写九州事業所玉名工場が操業。
- ・ 接道は、東側に県道玉名立花線、南側に市道迫間岡線。

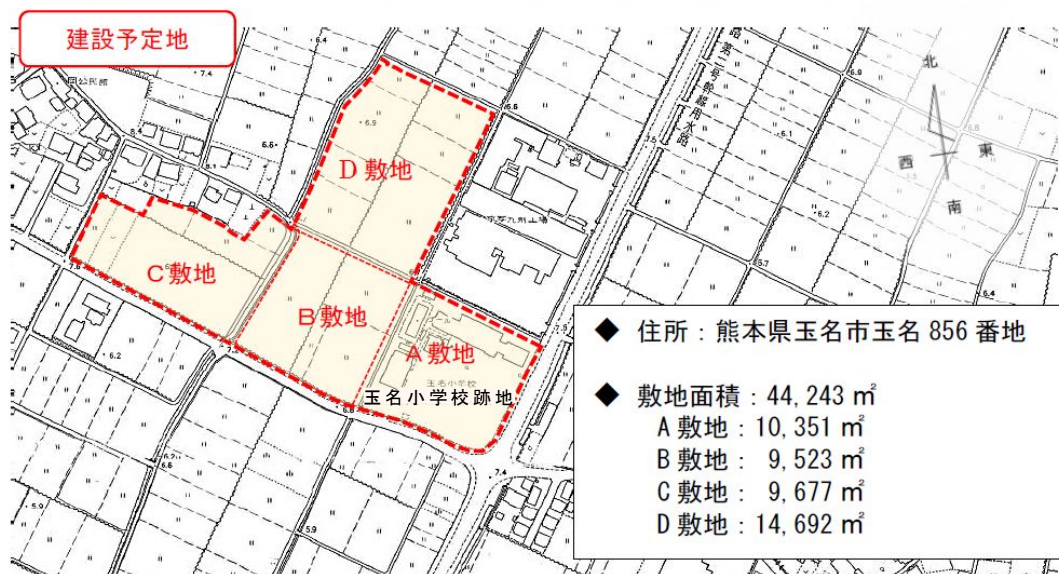
② 施設配置計画

- A、B、C、D敷地の有効利用を考える。

◆施設概要

【敷地エリア区分】

駐車場エリア、サービス関係エリア等と病院との動線の交錯を避け利便性を図る。



【建設概要(想定)】

名称	地方独立行政法人くまもと県北病院機構新病院整備事業
建物面積	延べ床面積：30,500 m ² 以上
建物階数	地上8階以下
建物高さ	31.0mを超えない
建物構造	免震構造（基礎免震）
想定FL	県道玉名立花線（県道交差点）から+0.5m程度
外 構	開発許可申請に伴う調整池設置基準を準拠
ヘリポート	屋上に飛行場外離発着場ヘリポートを設ける
駐車場	920台以上

【既存施設(想定)】

- ア 現公立玉名中央病院 : 解体
- イ 病児・病後児保育施設：市の施設であるため協議の上、新病院内への移転を検討
- ウ 訪問看護ステーション：今後運用主体や施設利用方法を検討する
- エ 院外薬局 : 敷地内に別棟建物として、薬局、コンビニの設置も検討

2.3 アンケート調査による市民の意向について

(1) アンケート調査の実施概要

■ アンケート調査の目的

新玉名駅周辺のまちづくりについて、今後の在り方を検討するために実施。

■ アンケート調査項目

新玉名駅周辺の利用とまちづくりの在り方について

■ アンケート調査の概要

① 調査対象

18歳以上の玉名市民(2,000人)をランダムに抽出

② 調査方法

対象	18歳以上の玉名市民
配布	郵送
回収	指定日時までに郵送により回収

③ 実施期間

平成29年(2017年)9月末～10月上旬

④ 回収結果

配布数	2,000		
回収数	825	旧玉名市	581
		旧岱明町	139
		旧横島町	37
		旧天水町	48
		その他不明	20
回収率	41.3%		

(2)現状に対する評価

新玉名駅周辺における市民の現状に対する評価を以下に整理します。

強み

「玉名らしさ」を感じ、愛着や誇りを持てるもの

現在の玉名市において「玉名らしさ」を感じ、愛着や誇りを持てるものとしては、「温泉」との回答が最も多く、次いで玉名納涼花火大会やマラソン大会など年間を通して市民に広く浸透している「イベント」との回答が続きます。また、玉名平野に広がる田園風景や小岱山・金峰山系等の山岳景観を有していることから、「自然」の豊かさについても、愛着や誇りを持っている回答が多くなっています。

【全体】

選択肢	人数	割合	0%	50%	100%
1 温泉	642	34.3%	34.3%		
2 イベント	353	18.8%	18.8%		
3 自然	215	11.5%	11.5%		
4 農林水産物・名産品	194	10.4%	10.4%		
5 伝統行事	141	7.5%	7.5%		
6 神社仏閣・史跡	120	6.4%	6.4%		
7 風景	103	5.5%	5.5%		
8 まちなみ	29	1.5%	1.5%		
9 福祉・医療	17	0.9%	0.9%		
10 子育て支援	15	0.8%	0.8%		
11 その他	44	2.3%	2.3%		
無効回答（無回答含む）	40	—			
有効回答	1,873	100.0%			

※選択肢は、3つまで回答可

弱み

新玉名駅周辺についての不満

現在の新玉名駅周辺に対する不満については、「駅前が閑散として寂しい」との回答が最も多く、次いで、「駐車場がいつも満車である」、「買い物や飲食をするのに不便である」との回答が挙げられています。また、その他の自由意見のなかには、「駅を中心としたコンセプト感があるまちづくりをしてほしい」といった声や、「映画など、若者や子供にとっての遊び場がない」、「道路が繋がっていない」といった不満も多数挙げられています。

【全体】

選択肢	人数	割合	0%	50%	100%
1 駅前が閑散として寂しい	505	26.5%	26.5%		
2 駐車場がいつも満車である	486	25.5%	25.5%		
3 買い物や飲食をするのに不便である	449	23.6%	23.6%		
4 公共交通機関（JR、バス）が不足している	171	9.0%	9.0%		
5 夜間の防犯面で不安を感じる	89	4.7%	4.7%		
6 休憩したり散歩したりする場所がない	82	4.3%	4.3%		
7 特にない	49	2.6%	2.6%		
8 緑が少なくてうるおいがない	20	1.1%	1.1%		
9 その他	53	2.8%	2.8%		
無効回答（無回答含む）	32	—			
有効回答	1,904	100.0%			

※選択肢は、3つまで回答可

(3)新玉名駅周辺が今後目指すべき方向

新玉名駅周辺が今後目指すべき方向における市民の意向を以下に整理します。

新玉名駅周辺が目指すべきまちの将来像

「商業施設が集積しているまち」が全体の44.3%と最も多く、次いで「生活関連施設が整った住宅地」、「余暇・娯楽を過ごすまち」も20%以上と高い割合を占めています。

また、その他の自由意見のなかには、「オリジナリティーのある街」や「構想を公募して魅力的な若者も集まる場所」、「子育て世代にやさしいまち」、「今の自然を残した住宅・余暇・娯楽ができるまち(公園、図書館等)」といった回答が挙げられています。

【全体】

選択肢	人数	割合	0%	50%	100%
1 商業施設が集積しているまち	335	44.3%	44.3%		
2 生活関連施設が整った住宅地	180	23.8%	23.8%		
3 余暇・娯楽を過ごすまち	169	22.4%	22.4%		
4 オフィスが建ち並ぶビジネス街	24	3.2%	3.2%		
5 その他	48	6.3%	6.3%		
無効回答(無回答含む)	69	—			
有効回答	756	100.0%			

※選択肢は、1つのみ回答

新玉名駅周辺におけるふさわしい施設

「飲食施設」と「観光関連施設」が多く、それぞれ約20%を占めており、次いで「買物施設」も15%以上と高い割合を占めています。

また、その他の自由意見のなかには、「大型ショッピングセンター」をはじめ、「運動公園」や「野球場・サッカー場」といったスポーツ施設、「温泉を盛り上げるような案内所、体験所」といった玉名ならではの回答が挙げられています。

【全体】

選択肢	人数	割合	0%	50%	100%
1 飲食施設(レストラン、カフェ等)	428	20.3%	20.3%		
2 観光関連施設(道の駅、産直市場、観光案内所等)	423	20.1%	20.1%		
3 買物施設(スーパー、ドラッグストア等)	356	16.9%	16.9%		
4 娯楽施設(アミューズメント施設、映画館等)	290	13.8%	13.8%		
5 健康・スポーツ施設(温泉・温浴施設、スポーツジム等)	153	7.3%	7.3%		
6 宿泊施設(旅館、ホテル等)	135	6.4%	6.4%		
7 医療施設(診療所、病院等)	102	4.8%	4.8%		
8 住居施設(マンション、アパート、戸建て)	57	2.7%	2.7%		
9 子育て支援施設(保育所・託児所等)	31	1.5%	1.5%		
10 福祉施設(老人ホーム、ケアハウス等)	28	1.3%	1.3%		
11 教育・文化施設(学習塾、カルチャーセンター等)	25	1.2%	1.2%		
12 業務施設(貸事務所、オフィス等)	23	1.1%	1.1%		
13 行政関連施設(弁護士事務所、行政窓口等)	6	0.3%	0.3%		
14 冠婚葬祭施設(結婚式場、葬儀場等)	4	0.2%	0.2%		
15 その他	45	2.1%	2.1%		
無効回答(無回答含む)	28	—			
有効回答	2,106	100.0%			

※選択肢は、3つまで回答可

(4) アンケート調査結果のまとめ

「玉名らしさ」を感じ、愛着や誇りを持てるものについて		
順位	項目	割合
1位	温泉	34%
2位	イベント	19%
3位	自然	12%



「温泉」という玉名ならではの資源を活かしたまちづくりを進めることが重要であるといえます。

新玉名駅周辺への不満について		
順位	項目	割合
1位	駅前が閑散として寂しい	27%
2位	駐車場がいつも満車である	26%
3位	買い物や飲食をするのに不便である	24%



駅前の賑わいや駐車場対策、買い物や飲食の利便性の改善が今後の駅前のまちづくりに求められています。

新玉名駅周辺が目指すべきまちの将来像について		
順位	項目	割合
1位	商業施設が集積しているまち	44%
2位	生活関連施設が整った住宅地	24%
3位	余暇・娯楽を過ごすまち	22%



商業施設が集積した賑わいのある駅前のまちづくりが多くの市民から求められています。

新玉名駅周辺におけるふさわしい施設について		
順位	項目	割合
1位	飲食施設(レストラン・カフェ等)	20%
2位	観光関連施設(道の駅・産直市場・観光案内所等)	20%
3位	買物施設(スーパー、ドラッグストア等)	17%



レストラン等の飲食施設や道の駅等の観光関連、スーパー等の買い物施設の整備を駅前に求める声が多くなっています。

2.4 現況のまとめ

●統計データ等

人口

- ・総人口は減少傾向にありますが、世帯数は増加傾向にあり、一人暮らしや高齢者などの単独世帯が増えていると考えられます。
- ・将来人口推計の結果では、平成 57 年(2045 年)には高齢化率が 40.5%と 40%以上まで上昇すると予測されています。

産業

- ・熊本県全体と比較して、玉名市は農業従事者の割合が高く、トマトやミカン、イチゴが盛んに生産されています。
- ・近年の小売業の動向をみると、特に温泉地区において小売業事業所数、年間商品販売額、小売業売場面積が著しく落ち込んでいます。
- ・飲食店の事業所数は、周辺地域(特に熊本市中央区、大牟田市)に比べて少なくなっています。
- ・消費動向をみると、衣料品などは地元購買率が極めて低く、主に熊本市内や福岡県における消費が目立っています。

通勤・通学

- ・玉名市外から玉名市への通勤・通学者より、玉名市から玉名市外への通勤・通学者の方が多く、主に熊本市や長洲町、荒尾市に流出しています。

交通

- ・新玉名駅周辺における幹線道路網は、国道 208 号玉名バイパスと、県道玉名八女線と県道玉名立花線が配置されています。
- ・新玉名駅周辺における鉄道網は、九州新幹線(新玉名駅)のみであり、南側には鹿児島本線(玉名駅)が通っています。
- ・新玉名駅周辺におけるバス網は、主に県道玉名八女線、県道玉名立花線と国道 208 号玉名バイパスの一部に通っています。

施設

- ・公共施設は、新玉名駅周辺に学校施設と観光案内所が立地しています。
- ・誘致企業は、新玉名駅周辺に 2 企業が立地しています。
- ・玉名市に道の駅は存在せず、また、市内に物産館は点在しているものの、大規模な直売所等の施設は立地していません。

観光

- 新玉名駅周辺には観光案内所が立地しているのみで、市役所周辺の西側には玉名温泉街が広がっています。
- 玉名市における観光客は、宿泊客が少なく、日帰り客が大半を占めています。

土地利用・建物利用

- 新玉名駅周辺は大部分が水田地帯であり、縁辺部には住宅が広がっています。
- 平成 23 年(2011 年)～平成 27 年(2015 年)の 5 か年における建物新築動向についてみると、新玉名駅周辺の縁辺部で住宅が立地しています。また、新玉名駅前は、一部商業用地で商業施設が2店舗立地しています。

都市施設

- 公園については、新玉名駅周辺に駅前広場が整備されています。
- 新玉名駅周辺の大部分が下水道整備区域に指定されていません。

法規制等

- 新玉名駅周辺は、用途地域に指定されていません。
- 新玉名駅周辺の大部分が農用地区域に指定されています。
- 新玉名駅周辺のほぼ全域が埋蔵文化財包蔵地であるため、その範囲内で開発行為を行う際は、事前に文化財保護法に基づく届出・通知が必要になります。
なお、開発行為の内容によっては、事前に埋蔵文化財の予備調査及び本調査を実施します。

その他

- 新玉名駅周辺は、1.0～2.0m 未満の浸水状況が想定されています。
- 浸水想定への対応として、排水対策に積極的に取り組んでいきます。

●上位計画・関連計画等

新玉名駅周辺の位置付け

「第2次玉名市総合計画」、「玉名市都市計画マスタープラン」、「玉名農業振興地域整備計画」及び「玉名市景観計画」等の上位計画・関連計画より、新玉名駅周辺を以下のように位置付けています。

- ・自然環境や新玉名駅など本市の魅力や地域資源を生かした移住・定住促進に向けた取組を推進することとしています。
- ・既存公共交通の利便性向上と交通拠点機能の充実を図るため、玉名駅、新玉名駅における、路線バスと鉄道との乗継利便性の向上を図ることとしています。
- ・観光案内などの情報発信機能や交流機能などの各種機能の誘導により、新たな交通拠点の形成を図ることとしています。
- ・新玉名駅周辺以外は、今後も立地条件に応じた生産基盤の整備を進め、農地として確保することとしています。
- ・デザイン性の高い駅舎、周辺の田園風景、山並みなどの美しい自然環境との調和を図りつつ、もてなしの空間整備と、シンボル性の高い景観づくりを推進することとしています。
- ・「景観形成推進地区」として、一般地区よりも強い独自の景観形成基準を定め、積極的に景観形成を実践することとしています。

●アンケート調査結果

新玉名駅周辺に対する意向

- ・駅前が閑散としていて寂しく、「商業施設が集積しているまち」を目指すべきと感じています。
- ・買い物や飲食をするのに不便であるため、「飲食施設や買物施設の整備」を望んでいます。
- ・玉名市民は温泉に愛着や誇りを持っており、「観光関連施設の整備」も望んでいます。

新玉名駅周辺のまちづくりに関する意見・要望

- ・若者も高齢者も楽しめる集客施設を整備してほしい。
- ・子どもが遊べる公園を整備してほしい。
- ・縦方向の道路の整備を進めてほしい。
- ・公共交通の利便性をよくしてほしい。
- ・玉名らしい自然の風景は残してほしい。

3. 新玉名駅周辺の課題と整備区域の設定

3.1 新玉名駅周辺が抱える課題

これまでに示した現状や上位計画等による将来の方向性、アンケート調査結果等をもとに、新玉名駅周辺の将来のまちづくりにおける課題を整理します。

- ①一人暮らしや高齢者などの単身世帯の住環境の整備
- ②駅前における商業施設の整備
- ③公共交通の利便性の向上を目指した新たな交通拠点の形成
- ④玉名温泉地区と絡めた観光・商業分野の発展
- ⑤玉名市における不足業種(飲食施設・買物施設(特に衣料品等))の誘導
- ⑥玉名の農産物を集めた物産館・直売所の整備
- ⑦優良農地の保全と自然景観との調和を図った景観づくり
- ⑧埋蔵文化財包蔵地内における開発行為の配慮
- ⑨周辺道路の整備によるアクセス性の向上

① 一人暮らしや高齢者などの単身世帯の住環境の整備

玉名市における世帯数は増加しており、特に一人暮らしや高齢者などの単身世帯の増加に対応した住環境の整備についての検討が必要となっています。

都市計画マスタープランにおいては、誰もが安心していきいきと暮らせる福祉のまちづくりの推進を目標としており、将来玉名市の高齢化率が40%以上になるとの予測からも福祉の充実したまちづくりが重要なテーマとなっています。

第2次玉名市総合計画においては、新たな人の流れを創るため、自然環境や新玉名駅など本市の魅力や地域資源を生かした移住・定住促進に向けた取組の推進を目標としており、市民にとってよりよい住環境の整備を進めていくことが課題です。

② 駅前における商業施設の整備

玉名市の消費動向の現状として、衣料品等の地元購買率が極めて低く、アンケート調査でも熊本市内や福岡県まで買い物に行くとの声が多数見受けられ、商業サービスの乏しさが顕著となっています。

アンケート調査では、新玉名駅周辺の目指すべきまちの将来像として、商業施設が集積しているまちを望む回答が非常に多くなっています。これは、日常生活における利便性の高い地区の形成が求められているということであり、商業地としての活力と魅力の醸成が課題となっています。

③ 公共交通の利便性の向上を目指した新たな交通拠点の形成

第2次玉名市総合計画において、新玉名駅における路線バスと鉄道との乗継利便性の向上を目標としており、玉名市における新たな交通拠点としての発展が重要です。

アンケート調査でも、公共交通の利便性の悪さを指摘する回答は多く、玉名市のどの地域からもアクセスしやすい公共交通体系の整備が課題となっています。



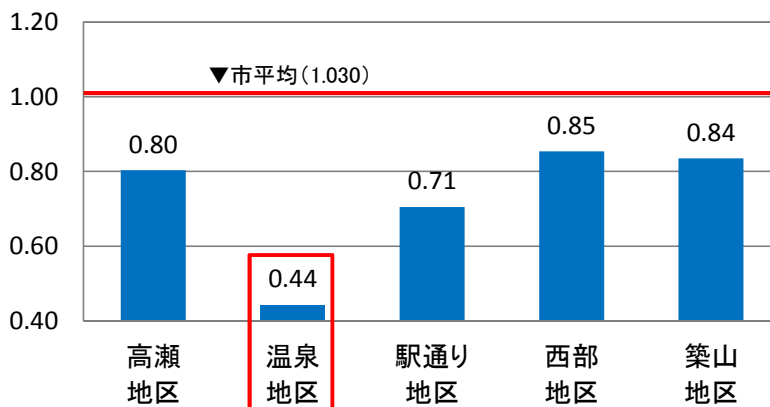
新玉名駅前の路線バス

④ 玉名温泉地区と絡めた観光・商業分野の発展

玉名市の近年の小売業の動向としては、特に玉名温泉地区における小売業事業所数、年間商品販売額、小売業売場面積の落ち込みが激しく、玉名温泉地区と絡めた観光・商業サービスの回復・発展が必要です。

アンケート調査では、「玉名らしさ」を感じ、愛着や誇りを持てるものとして「温泉」の回答が最も多く、また、新玉名駅周辺のふさわしい施設としても「観光関連施設」が望まれており、温泉と絡めた観光産業の発展が課題となっています。

小売業売場面積の増減(H26/H19)



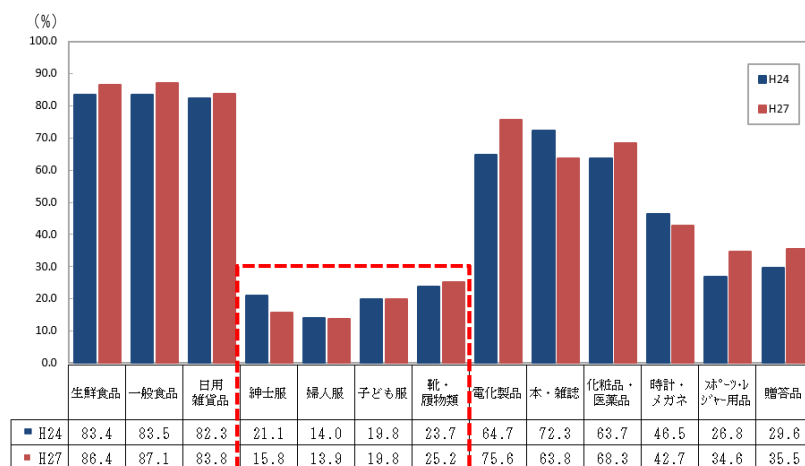
小売業売場面積の増減(再掲)

出典)商業統計

⑤ 玉名市における不足業種(飲食施設・買物施設(特に衣料品等))の誘導

玉名市における飲食店の事業所数は、周辺地域に比べて少なく、飲食サービスの乏しさが顕著です。また、衣料品などの消費動向をみると、熊本市や福岡県での消費傾向が高く、地元購買率が低下しています。

アンケート調査では、新玉名駅周辺への不満として、買い物や飲食をするのに不便であるとの回答が多く、飲食施設や買物施設などの集客施設の誘導が課題となっています。



商品別地元購買率の比較(再掲)

出典)熊本県消費動向調査(H27)

⑥ 玉名の農産物を集めた物産館・直売所の整備

玉名市では農業従事者の割合が高く、トマトやミカン、イチゴが盛んに生産されているものの、それらの特産品を誰でも手軽に手に入れられる道の駅や物産館等の施設が新玉名駅周辺では少なく、幹線道路が整備されている利便性の高い新玉名駅周辺において道の駅や物産館等の集客施設の誘導は効果的です。

アンケート調査では、新玉名駅周辺地区におけるふさわしい施設として、観光関連施設(道の駅・産直市場・観光案内所等)の回答も多く、玉名市の観光情報と共に農作物をアピールできる施設などの誘導が課題となっています。



出典)玉名市 HP

⑦ 優良農地の保全と自然景観との調和を図った景観づくり

玉名農業振興地域整備計画においては、新玉名駅周辺以外は農業の生産基盤として農地を確保することとなっています。

都市計画マスタープランにおいては、新玉名駅の駅舎や周辺の美しい自然環境との調和を図りながら、もてなしの空間整備とシンボル性の高い景観づくりの推進を目標としており、玉名市の玄関口としてのふさわしい景観形成が求められています。また、玉名市景観計画においては、景観形成推進地区として位置づけられ、玉名市のなかでも景観形成をリードしていくべき地区となっています。

アンケート調査では、「玉名らしさ」を感じ、愛着や誇りを持てるものとして「自然」との回答も多く、自然の風景は残してほしいなどの指摘も多数見受けられることから、自然景観と調和したまちづくりが課題となっています。



新玉名駅周辺の景観(「玉名市景観計画」より抜粋)

⑧ 埋蔵文化財包蔵地内における開発行為の配慮

ほぼ全域が埋蔵文化財包蔵地であるため、その範囲内で開発行為を行う際は、文化財保護法に基づく届出・通知が必要であり、その内容によっては、事前に埋蔵文化財の予備調査及び本調査が必要となるため、早期の整備計画策定が課題となっています。



発掘調査の様子



遺物(土器)

出典)玉名市 HP

⑨ 周辺道路の整備によるアクセス性の向上

都市計画マスタープランにおいては、新玉名駅から市南部方面への道路ネットワークの構築を図るため、県道玉名立花線の整備と、東西方向のアクセス性を高めるための県道玉名八女線に接続する河崎迫間2号線の整備の必要性を検討する必要があります。

第2次玉名市総合計画においても、新玉名駅周辺の利便性を高めるため、県道玉名立花線等のアクセス道路の整備が課題となっています。



県道玉名八女線



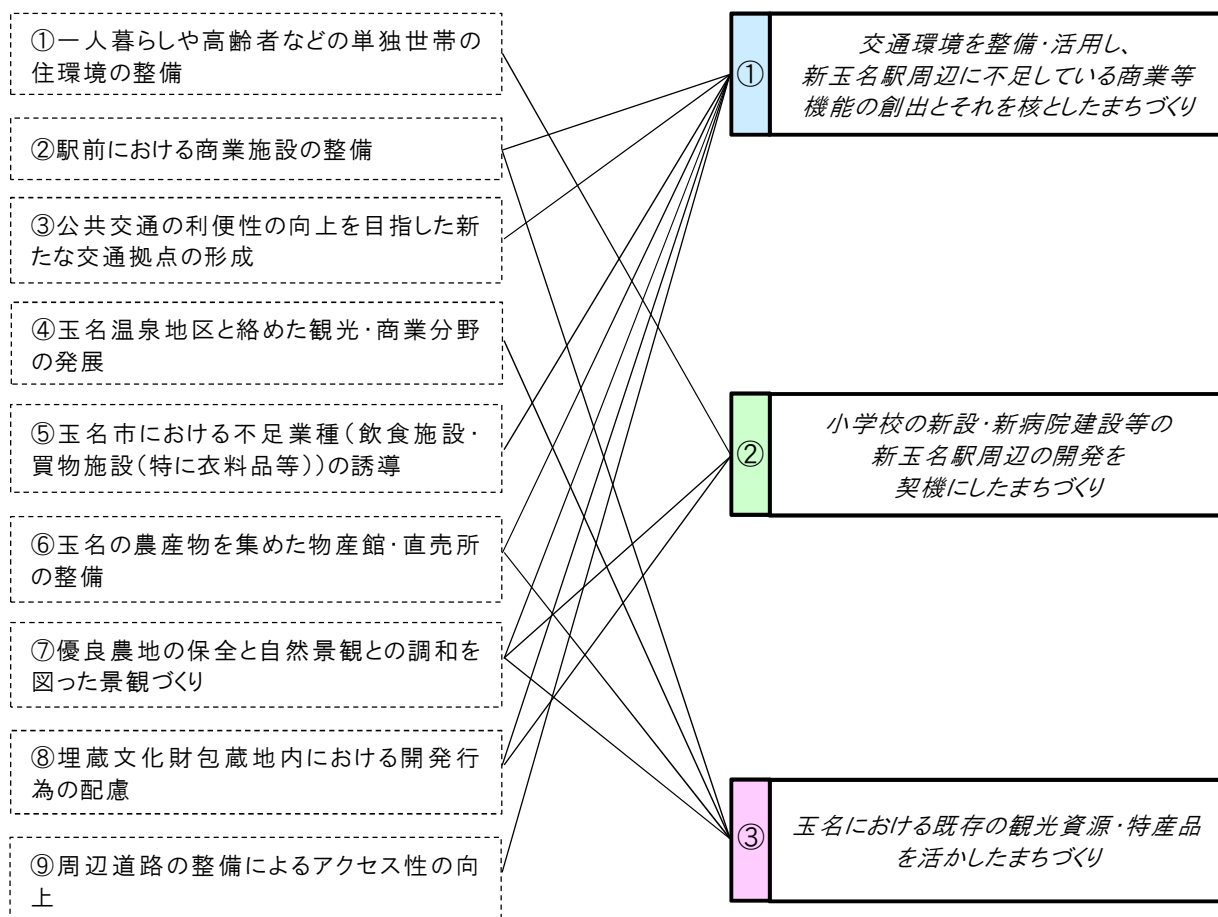
河崎迫間2号線



県道玉名立花線(新玉名駅から市南部方向)

◆新玉名駅周辺における課題に対する3つのまちづくりの視点◆

先に掲げた9つの課題を解決し、今後、新玉名駅周辺のまちづくりを進めていくうえで配慮すべき視点として、下図に示すまちづくりの3つの視点が重要なテーマとなります。新玉名駅周辺のまちづくりでは、この3つの視点を踏まえながら、具体的な施策を検討することとします。



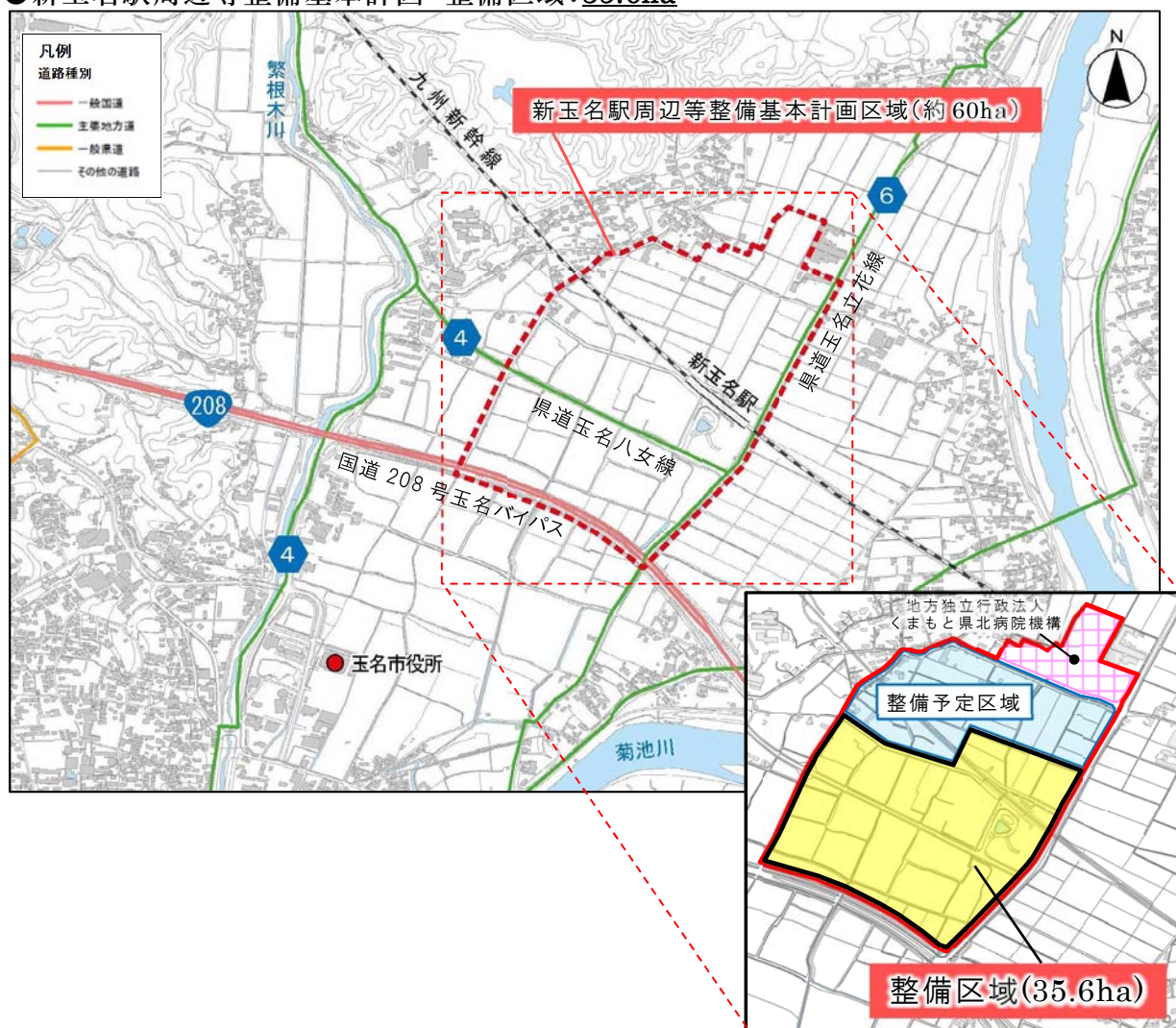
3.2 整備区域の設定

新玉名駅周辺等整備基本計画では、九州新幹線新玉名駅を中心に据え、国道 208 号玉名バイパスや県道玉名八女線、県道玉名立花線といった各方面からの優れたアクセス性を活かした『新玉名駅周辺整備構想(平成14年3月策定)』を推進する区域と、現在整備が進められている地方独立行政法人くまもと県北病院機構(新病院)が立地する区域を含める一帯の約 60ha の区域を計画区域としています。

そのうち、『新玉名駅周辺整備構想』の構想区域は、縣市協定に基づいて整備を行うこととしており、行政で早急に公共インフラの整備を進め、民間の進出を誘導する区域であることから、『整備区域』(35.6ha)として設定します。

また、『整備区域』と新病院の間にある用地を『整備予定区域』に設定し、新病院の整備に伴う民間の進出案件を勘案しながら、整備区域と並行して弾力的に整備を進めていく区域とします。

●新玉名駅周辺等整備基本計画 整備区域:35.6ha



4. 新玉名駅周辺のまちづくりの基本方針と実現のための施策

4.1 基本方針と施策(取組み)

(1)新玉名駅周辺(整備区域)のまちづくり方針

①新玉名駅周辺のまちづくりのコンセプト

新玉名駅周辺のまちづくりの将来イメージは、広域的な交通を担う九州新幹線や国道 208号玉名バイパスが配置された交通の利便性と、熊本県北部地域の拠点及び玉名市の玄関口としての機能性を活かし、また、日本遺産の構成文化財となっている古代条里跡の景観を残す田園風景を受けて『田園風景にたたずむ県北玉名のゲートタウン』と設定します。

『田園風景にたたずむ県北玉名のゲートタウン』

②まちづくりの基本目標

まちづくりの基本目標は、玉名の特産品をはじめ様々な商品を求める玉名市の住民だけでなく、玉名市外に住む人などにとって買い物が便利で、玉名温泉やイベント等に訪れる観光客が行きかう交流のまちづくりを目指します。

基本目標1 何でも揃う便利でコンパクトなまち

- ・新玉名駅周辺において、商業施設等の集積を進めるなかで、特に玉名市に不足している業種(飲食施設・買物施設(特に衣料品))を誘導します。

基本目標2 居住者と来訪者が行きかう活気のあるまち

- ・高齢者から若者がいきいきと暮らせる住環境を形成します。
- ・観光客やビジネス客などの来訪者にとって利便性があり、滞在できる施設を誘導します。

基本目標3 地産地消・地産外消・玉名観光の拠点

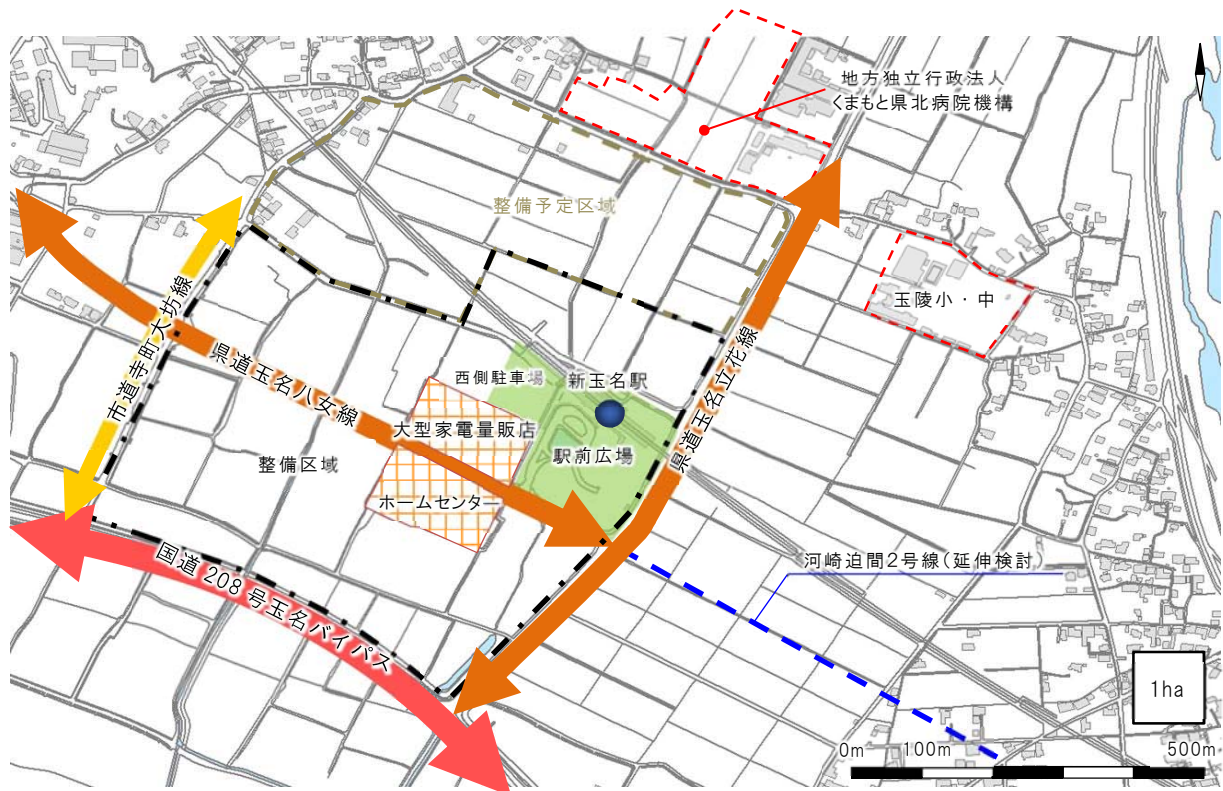
- ・玉名の農産物を活かした物産館・直売所を誘導します。
- ・玉名温泉地区及び県北地域の観光の発展を促進します。

③整備区域(35.6ha)の諸条件の整理

整備区域(35.6ha)は、南側に東西に走る国道 208 号玉名バイパス、東側に南北に走る県道玉名立花線、西側に南北に走る市道寺町大坊線が、それぞれ位置しています。

また、整備区域内には、東西に県道玉名八女線や新幹線が横断しています。

◆整備区域(35.6ha)における主要幹線道路の配置状況



一帯の土地利用は古代条里跡に対する埋蔵文化財包蔵地で、農用地区域に指定された水田が広がり、農道と水路が縦横に走っています。その中に新玉名駅や駅前広場、2つの商業施設が立地しています。

整備区域(35.6ha)における諸条件としては、新玉名駅の北側エリアには、地方独立行政法人くまもと県北病院機構(新病院)が水田をはさんで近接しています。

新幹線が近接する一帯では新幹線の走行時の騒音の大きさが懸念される一方、雨を凌げる高架下の空間があることも特徴です。

中央部にあたるエリアは、整備区域において目抜き通りの役割を担う県道玉名八女線に面しており、既に商業施設である大型家電量販店とホームセンターが立地しています。

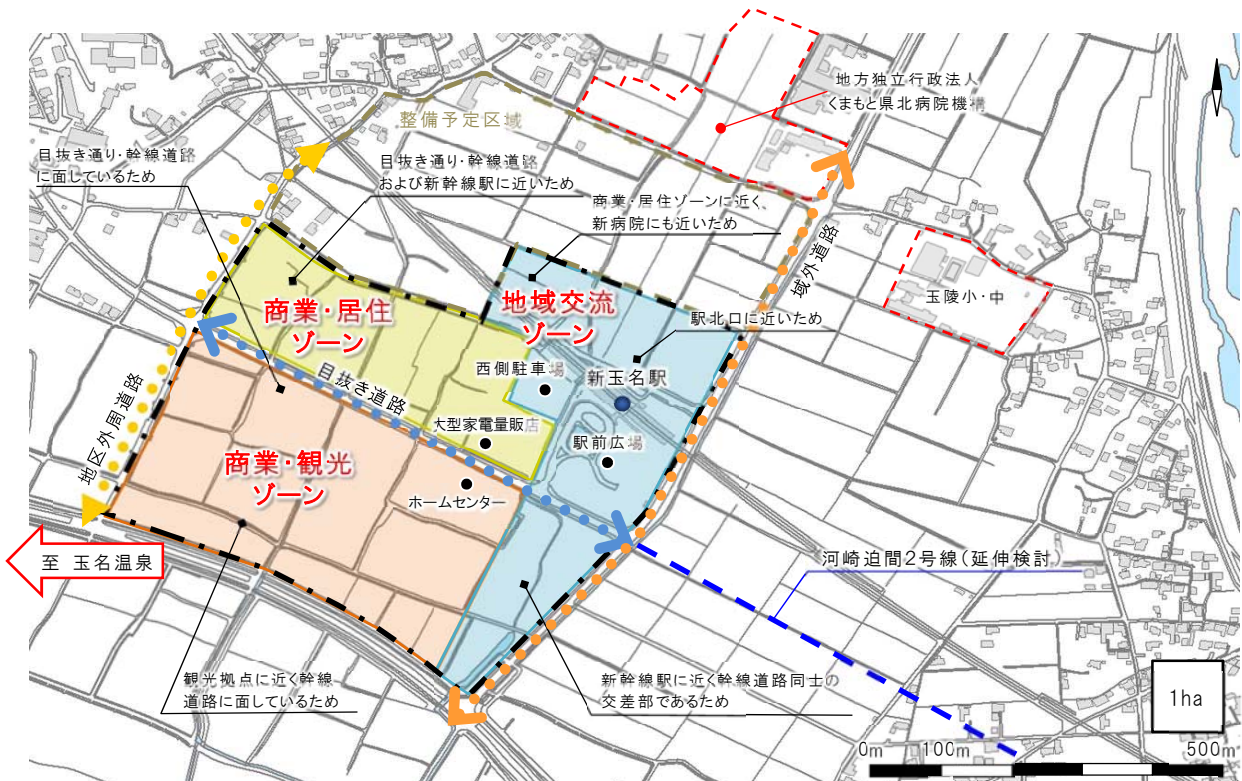
南側にあたるエリアは、国道 208 号玉名バイパスに面しており、利便性は高いものの交通量の多さから騒音の大きさが懸念されます。また、区画道路の整備においては国道との交差や接道についても十分に配慮しなければなりません。

◆整備区域(35.6ha)における諸条件



④整備区域(35.6ha)におけるゾーニング計画

ゾーンは、下図に示すように、「商業・居住ゾーン」、「商業・観光ゾーン」、「地域交流ゾーン」の概ね3つのゾーンを設定し、次のようなまちづくりを進めていきます。



注：ゾーンの内容は進出する企業と調整が必要なため、適宜変更する場合があります。

■商業・居住ゾーン

新玉名駅近くで目抜き通り沿いに位置する、便利で住みよい商業・居住ゾーン

整備区域における目抜き通りである県道玉名八女線に面しているエリアであるため、周辺に住んでいる市民やこのエリアに将来住む人々が日常的に利用できる生活利便施設が集積したゾーンを形成していきます。

また、新玉名駅からのアクセス性が優れ、目抜き通りや幹線道路にも近いことから、子育て世代や高齢者など幅広い世代にとって利便性の高い居住ゾーンを目指します。

居住ゾーンについては、田園風景とも隣り合わせとなった、賑やかさと静けさのバランスの取れた住みよい住宅地を形成していきます。

■商業・観光ゾーン

目抜き通り・バイパス沿いに位置し、何でもそろう地域の一大商業ゾーンであるとともに、観光拠点につながる情報発信と地域の物産がそろう玉名のPRゾーン

整備区域における目抜き通りである県道玉名八女線や国道208号玉名バイパスに面しているため、市内や市外から日常的に訪れ、ここに来れば何でも揃うような商業施設等が集積したゾーンとして、人々が行きかう活気に溢れたまちを目指します。

また、複数の飲食店が立ち並び食事も楽しめるようなゾーンを形成していきます。

さらに、玉名市の一大観光拠点である玉名温泉地区に最も近いゾーンであり、国道208号玉名バイパスに面し、多くの利用者を見込むことができます。

そのため、観光客が玉名温泉や県北観光時に立ち寄れるゾーンとして、また、トマトやミカン、イチゴなどの玉名の特産品を買うことができる場として、さらに、旬の魅力溢れる玉名の観光情報を得ることができるような観光客が気軽に立ち寄れるゾーンを目指します。

また、観光客だけでなく、市民も日常的に地域の物産を買い揃えることができるような利便性に富んだゾーンを形成していきます。

■地域交流ゾーン

新玉名駅やバイパスに近く、観光客やビジネス客の利便性を重視した宿泊・滞在ができるゾーン。また、来訪者が公園や広場で憩えるゾーン。

目抜き通りである県道玉名八女線以南のエリアは、観光客が休日に玉名温泉地区やイベント等などに訪れる際に宿泊・滞在の拠点となるゾーンを目指します。

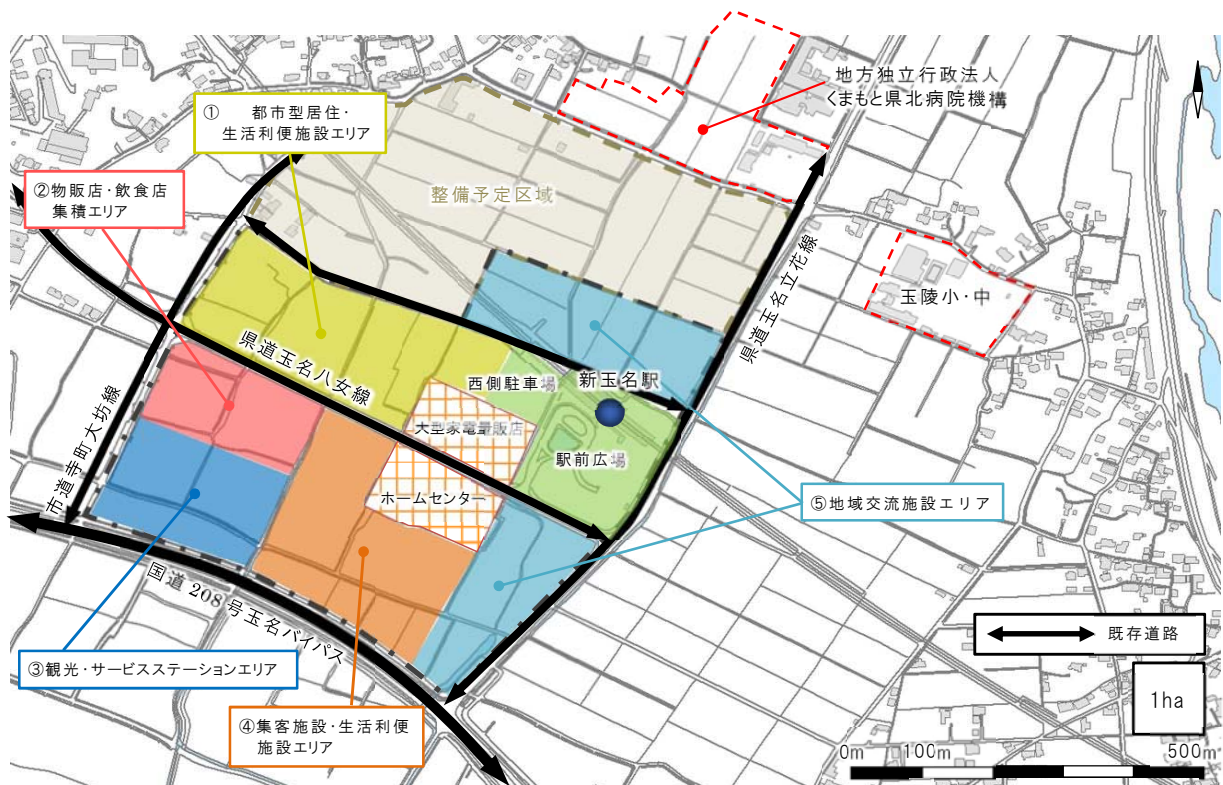
また、国道208号玉名バイパスと県道玉名立花線といった幹線道路同士が交差する重要なゾーンであるため、市民同士または市民と来訪者が交流できるようなゾーンを形成していきます。

県道玉名八女線以北のエリアは、既に新玉名駅前広場や西側駐車場が立地しています。新玉名駅の北側は、駅北口があることから、ビジネス客の利便性を重視し、宿泊・滞在の拠点となるゾーンを目指します。

また、商業・居住ゾーンや新病院に近いことから、市民がくつろぎ憩えるような広場などの施設を誘導していきます。

⑤まちづくりの誘導方針

まちづくりのコンセプトを実現するために、より詳細なエリアの形成イメージを次のとおり設定します。



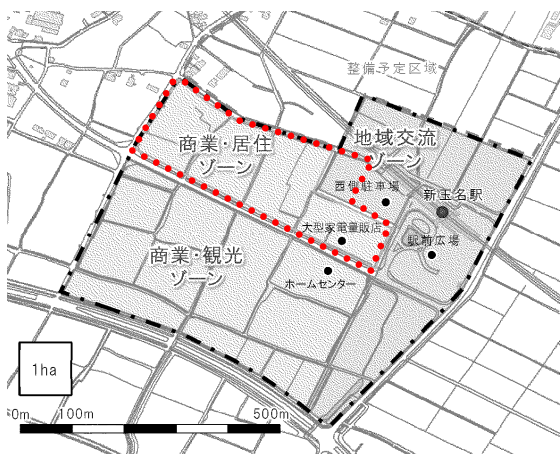
注：エリアの内容は進出する企業と調整が必要なため、適宜変更する場合があります。

ゾーン名	No.	エリア名	導入がふさわしい施設
商業・居住ゾーン	①	都市型居住・生活利便施設エリア	目抜き通り沿いには、生鮮食品・家庭用品を中心としたスーパーや、衣料品店、スポーツ・レジャー用品店等の生活利便施設、観光客やビジネス客のための宿泊施設(ビジネスホテル等)を誘導。 その後背地には、宅地や民間集合住宅等、都市型居住施設を誘導。
商業・観光ゾーン	②	物販店・飲食店集積エリア	目抜き通り沿いかつ観光拠点である玉名温泉に近いエリアに物販店や飲食店を誘導。
	③	観光・サービスステーションエリア	玉名市の農作物や特産品等を販売する産直市場を誘導。また、来訪者のためのガソリンスタンドや水素ステーション等を誘導。
	④	集客施設・生活利便施設エリア	生鮮食品・家庭用品を中心としたスーパーや、衣料品店、スポーツ・レジャー用品店等の生活利便施設を誘導。また、スポーツジムやシネコン等の居住者や来訪者が余暇時間を過ごせる娯楽施設を誘導。
地域交流ゾーン	⑤	地域交流施設エリア	観光客やビジネス客のための宿泊施設(ビジネスホテル等)を誘導。また、市民や来訪者が憩える公園やイベント広場等の施設を誘導。

(2)新玉名駅周辺(整備区域)の導入すべき機能

◆商業・居住ゾーンにおける導入すべき施設

①都市型居住・生活利便施設エリアの設定



新玉名駅からのアクセス性に優れ、目抜き通りである県道玉名八女線沿線に位置する都市型居住エリアは、商業施設や飲食施設の集積を目指す生活利便施設エリアが隣接しており、南向きの日当たりのいいエリアであり、田園風景に囲まれたエリアです。

このエリアへの誘導を優先的に取り組み、新玉名駅周辺整備の加速化を図ります。具体的には、子育て世代や高齢者などの幅広い世代にとって利便性の高い住宅等の誘導や、生活利便施設として、生鮮食品を中心としたスーパーや、衣料品・家庭用品等を販売する総合販売店等の誘導、または、観光客やビジネス客の滞在拠点として、ビジネスホテル等の宿泊施設の誘導を図ります。



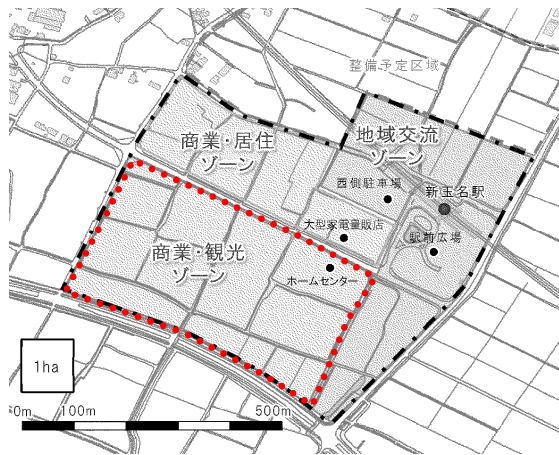
商業・居住ゾーン周辺



西側駐車場周辺

◆商業・観光ゾーンにおける導入すべき施設

②物販店・飲食店集積エリアの設定



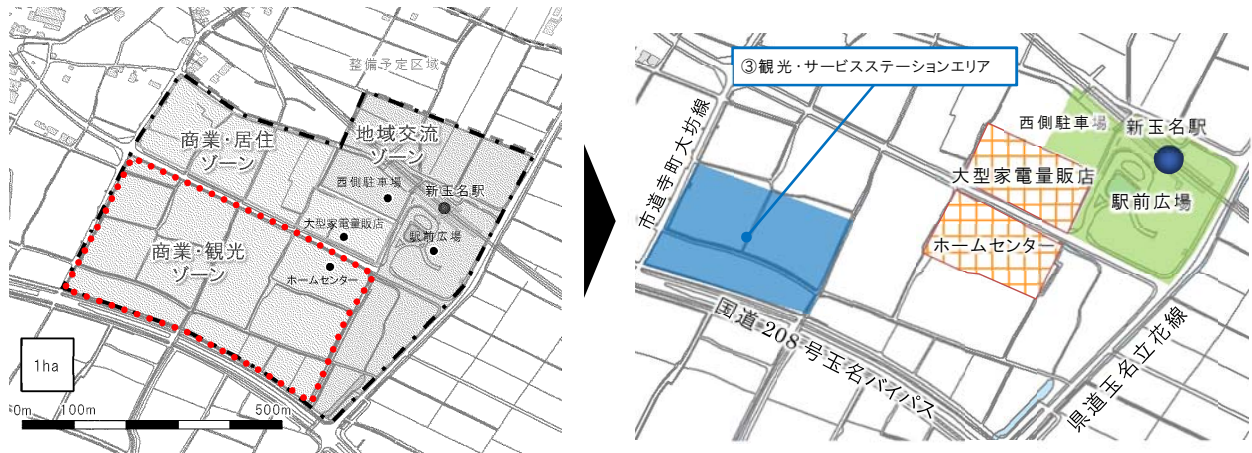
目抜き通りである県道玉名八女線と市道寺町大坊線の交差点に位置する物販店・飲食店エリアは、来訪者にとってアクセスしやすく、また、商業・居住ゾーンにも隣接しているため、市外からの来訪者や市民が昼夜にわたって食事を楽しめるような飲食店の誘導を図ります。

特に、玉名市は飲食施設が不足していることから、様々な種類の飲食店の集積を目指します。



物販店・飲食店の集積エリア周辺(県道玉名八女線)

③観光・サービスステーションエリアの設定



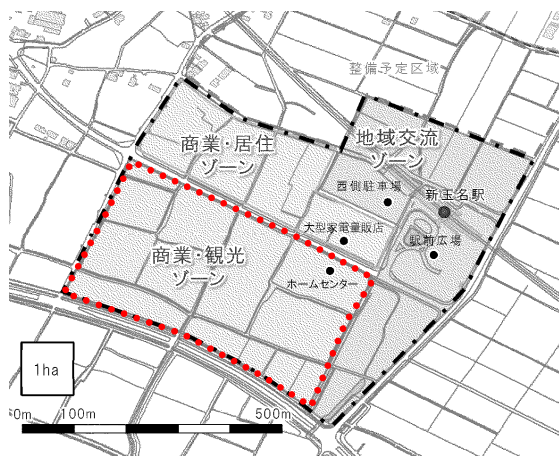
国道 208 号玉名バイパスと市道寺町大坊線の交差部に位置する観光・サービスステーションエリアは、西側に玉名市の一大観光拠点である玉名温泉地区が位置しているため、観光客が気軽に立ち寄ることができる施設として直売機能を有する大型の物産館などの誘導を検討し、玉名地域の観光の活性化に努めます。また、観光客だけでなく、玉名市民も日常的に地域の物産や情報を得られる利便性に富んだ施設の誘導を目指します。

さらに、車による遠方からの来訪者向けにガソリンスタンドや水素ステーション等のサービスステーションも誘導します。



観光・サービスステーションエリア周辺(市道寺町大坊線)

④集客施設・生活利便施設エリアの設定



目抜き通りである県道玉名八女線や国道208号玉名バイパス沿線に広がる集客施設・生活利便施設エリアは、既存の大型店舗とは競合しない異なる業種として、生鮮食品・家庭用品を中心とした郊外型総合販売店やスーパー、さらに玉名市に不足している衣料品、靴・履物類、スポーツ・レジャー用品を扱う店舗の誘導を図ります。

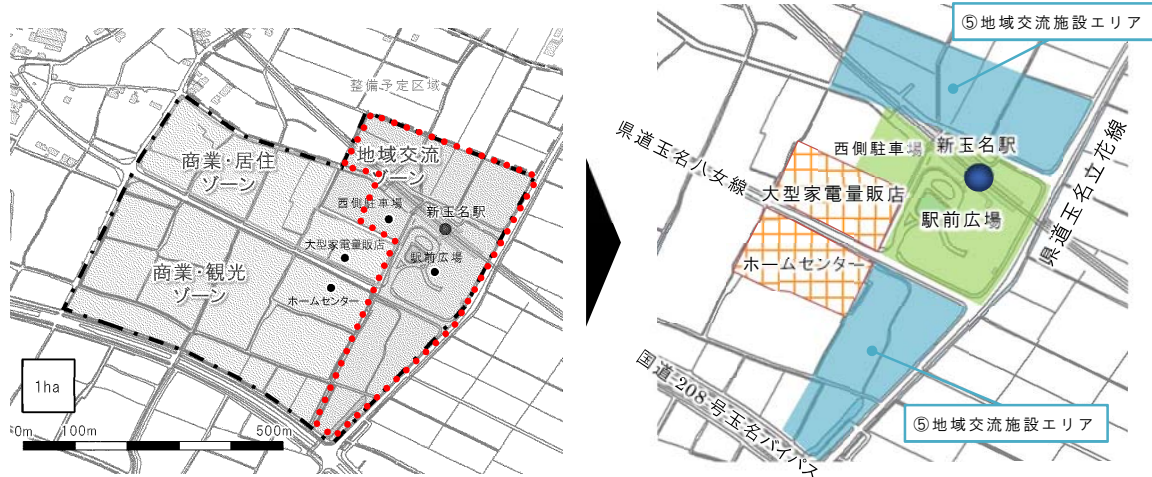
また、スポーツジムやシネコン等の居住者や来訪者が余暇時間を過ごせる娯楽施設の誘導を図ります。



集客施設・生活利便施設エリア周辺

◆地域交流ゾーンにおける導入すべき施設

⑤地域交流施設エリアの設定



国道 208 号玉名バイパスと県道玉名立花線の交差部に位置する地域交流ゾーンは、玉名温泉地区や年間通して行われる様々なイベント等に訪れる観光客、さらには新幹線を利用するビジネス客の滞在拠点として、ビジネスホテル等の宿泊施設の誘導を図ります。また、整備区域において幹線道路同士が交差する重要な箇所であるため、市民同士また市民と来訪者による地域間交流を促す施設の誘導を進めていきます。

また、県道玉名立花線と県道玉名八女線の交差部には、コンビニエンスストア等の便民施設の整備の誘導を進めていきます。

新玉名駅北口と直結する地域交流施設エリアでは、その利便性を活かして、ビジネス客の宿泊・滞在の拠点として、ビジネスホテルやレンタカー店等の誘導を図ります。

その他、近隣の住民や新病院関係者も憩い、時にはイベントで賑わう交流の場として活用できる公園や広場などの施設を誘導していきます。



地域交流施設エリア(駅南側)周辺



地域交流施設エリア(駅北側)周辺

(3)整備区域における整備計画

整備区域における各種整備としては、次の表に示すように「基盤整備」と「土地利用」に大別され、特に、民間の進出を誘導できる様々な取組みを展開していく必要があります。

種別	主体	区分	内容	備考
Ⅰ基盤整備	公共	施設整備	①道路・排水路 ②上下水道	・施設立地の誘導や区画形成 ・施設立地の誘導
		情報提供	①企業の誘導	・優遇措置等の拡充検討
Ⅱ土地利用 (宅地等開発)	民間	規制 手続	②開発許可申請 ③調整池の設置 ④農地転用許可 ⑤埋蔵文化財発掘 の届出 ⑥景観規制 ⑦用途・形態に係る 建築確認	・開発面積 3,000 m ² 以上適用 ・開発区域 5,000 m ² 以上適用 ・開発区域一筆ごと必要 ・開発内容に応じて各種調査実施 ・景観条例適用施設 ・建築を伴う建物に適用
		施設 整備	⑧造成・建築	・開発指導要綱等を適用



新玉名駅周辺に立地した沿道の商業施設(今後とも立地が必要)

I. 基盤整備

①道路・排水路

<整備区域内道路計画>

【整備方針】

主要な区画に対して、里道を拡幅する形で道路・排水路を整備することとします。なお、整備にあたっては、市道認定と埋蔵文化財予備調査を実施したうえで行うこととします。

【設置延長】

<都市計画道路の土地利用に応じた配置の考え方>

都市計画道路の土地利用に応じた配置は、従来は住宅地の道路網密度を $4\text{km}/\text{km}^2$ 、商業を中心とする市街地の道路網密度を $5\sim 7\text{km}/\text{km}^2$ 、工業を中心とする市街地の道路網密度を $1\sim 2\text{km}/\text{km}^2$ 、用途地域の加重平均で都市全体で $3.5\text{km}/\text{km}^2$ としていた。

都市計画運用指針では郊外住宅地では従来と同様に 1km^2 を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置するとしているものの、他地域ではその水準を明示していない。これは以下のような状況を踏まえたものであり、今後はそれぞれの都市の実情に応じて計画水準を設定していくことが望ましい。

- ①都市計画道路のうち計画水準として示されてきた幹線街路の都市計画決定状況は全国で $2\text{km}/\text{km}^2$ であり、幹線街路の都市計画はおおむね水準を達成していると思われること。
- ② $3.5\text{km}/\text{km}^2$ に満たない部分は主に補助幹線街路であり、補助幹線街路の都市計画は地域の実情により適宜配置の計画を行うことが望ましいと考えられること。
- ③郊外住宅地に限っては、今後の新規整備が行われる際に近隣住区の設定が可能であり、 1km^2 を標準とすることが望まれること。

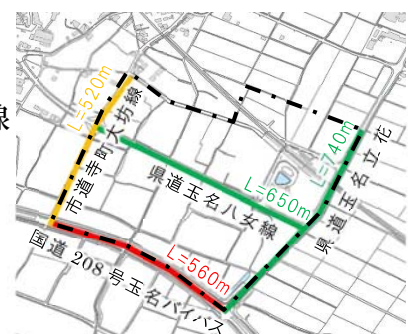
出典)「都市計画マニュアルⅡ」【都市施設・公園緑地編】

～整備区域(35.6ha)の場合～

$35.6\text{ha} \div 0.4\text{km}^2$ となるため、上記の道路網密度の $2/5$ が計画水準となります。

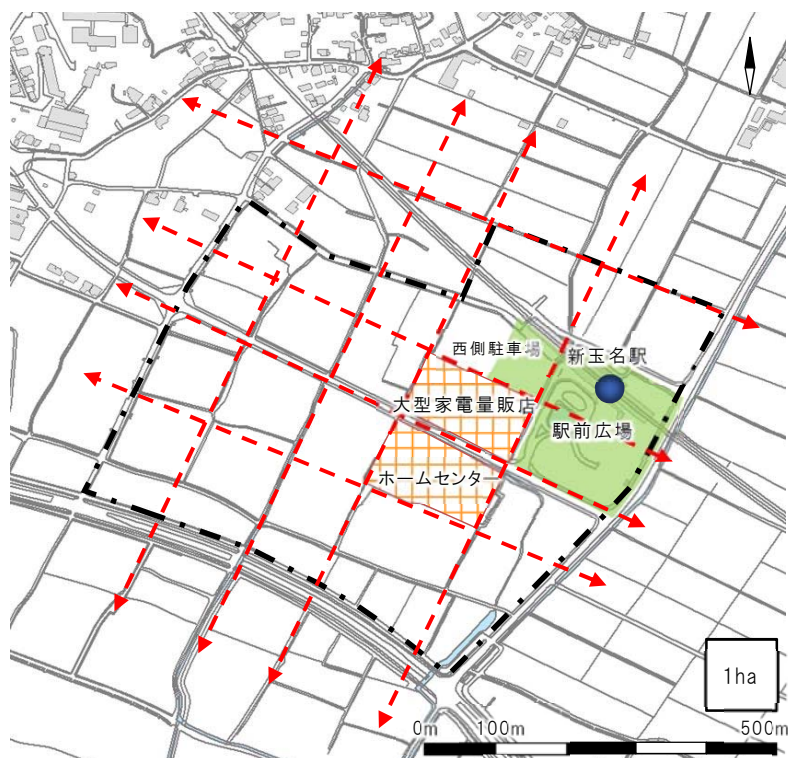
⇒商業を中心とする市街地の場合： $5\sim 7 \times 2/5 = 2\sim 2.8\text{km}$

整備区域は商業を中心とする市街地を想定しており、地区における幹線街路である国道 208 号玉名バイパス、県道玉名立花線、県道玉名八女線、および市道寺町大坊線の総延長は 2,470m となります。



整備区域内の区画道路の整備については、以下の内容を踏まえて、最適な区画割を決める必要があります。

- ①既存の商業施設である大型家電量販店とホームセンターの立地状況に配慮する。
- ②整備区域周辺に広がる古代条里跡の景観に配慮して計画し、秩序のある開発を誘導する。



⇒上記の内容を踏まえ、整備区域内に概ね 100m ピッチで東西南北に区画道路を配置し、現状の土地的状况(施設の立地、排水路等)も考慮したうえで、区画割を計画します。

【整備前と整備後の道路幅員】

＜整備前＞

- 全幅約 1.8m の法定外公共物(里道)
- 農道として、耕作等において地域住民に利用されています。

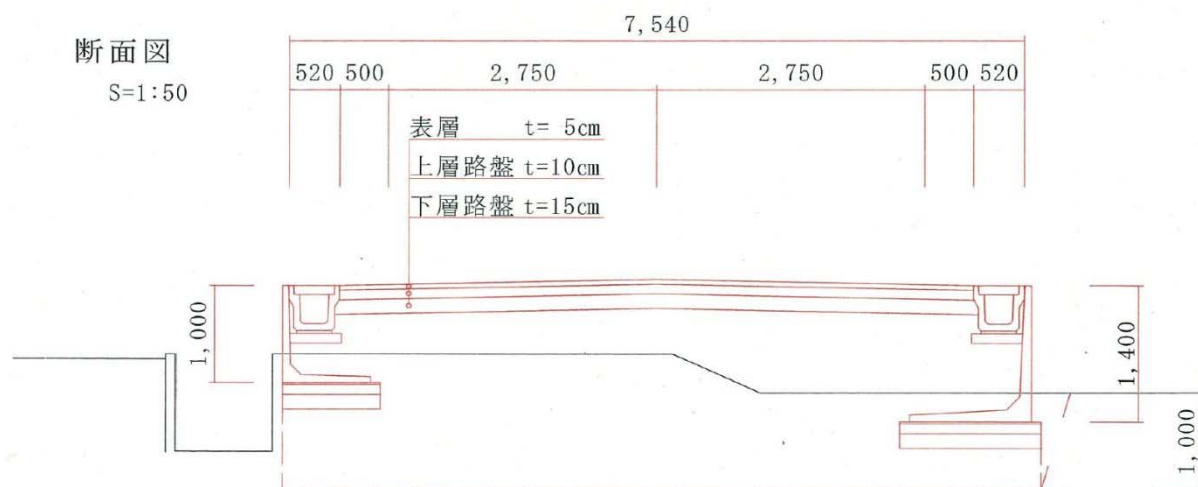


整備区域内における現在の里道

＜整備後＞(参考)

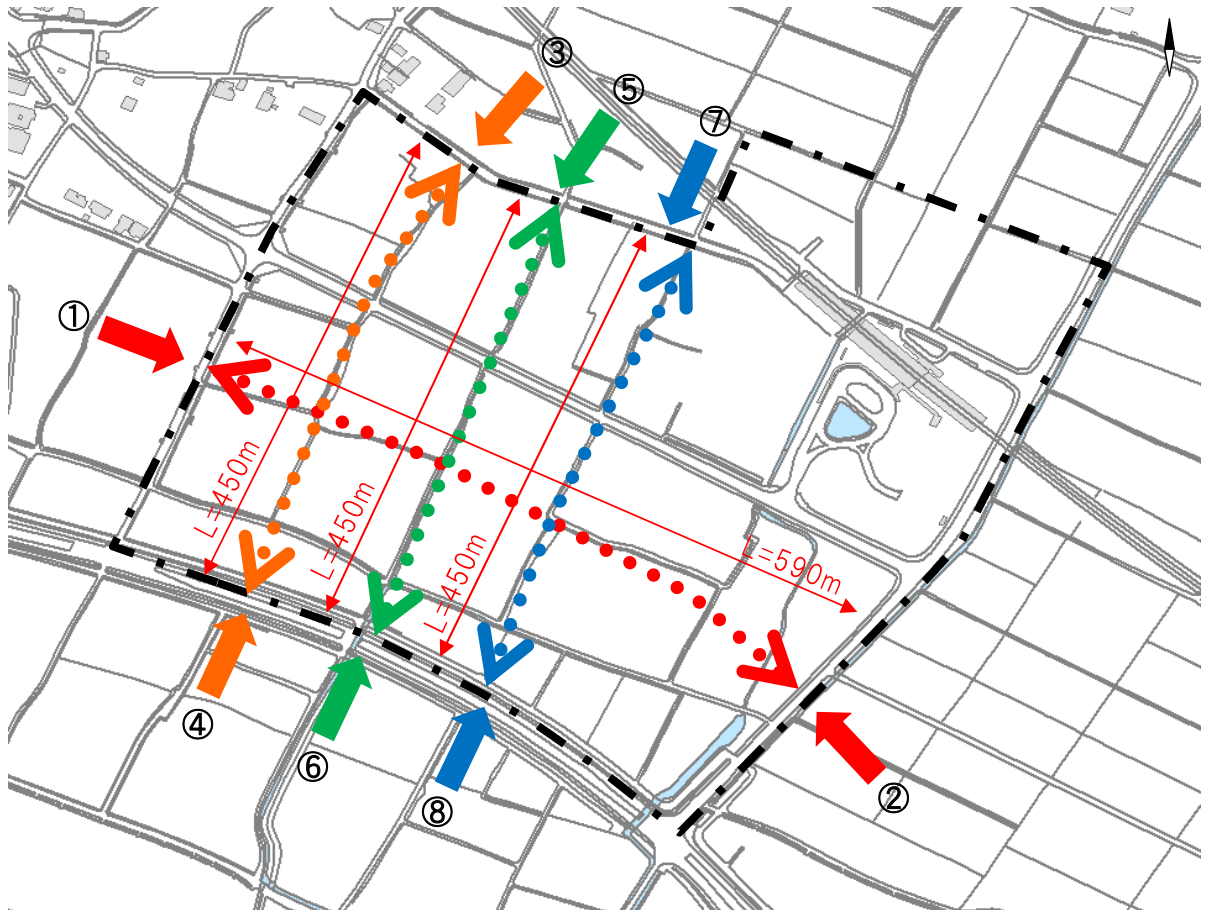
- 全幅 7.54m の 2 車線道路
- 車道部は、片側 1 車線で 1 車線あたり 2.75m + 路肩 0.5m となります。
- 歩道部は、施設の開発計画に合わせて設置検討を行う必要があります。
- 車道部の両端には、排水路を設置します。

※ただし、道路断面については将来交通量を考慮し、決定を行います。



【計画概要】

整備区域内には、以下のように東西 1 路線、南北 3 路線の区画道路を整備することを基本とします。ただし、開発規模に応じて区画道路の延長の見直しや歩道の設置の有無については、より詳細に検討していく必要があります。



①東西方向の区画道路(東方面)



②東西方向の区画道路(西方面)



③南北方向(西側)の区画道路(南方面)



④南北方向(西側)の区画道路(北方面)



⑤南北方向(中央)の区画道路(南方面)



⑥南北方向(中央)の区画道路(北方面)



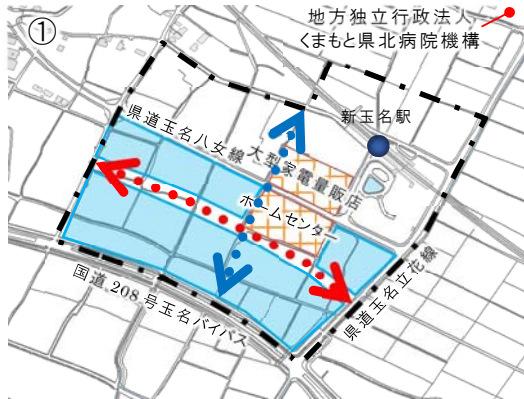
⑦南北方向(東側)の区画道路(南方面)



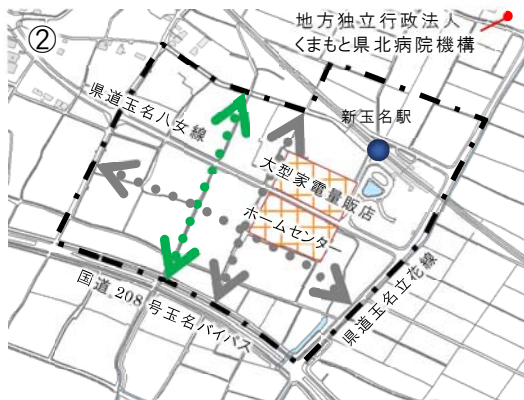
⑧南北方向(東側)の区画道路(北方面)

【道路整備優先度】

開発重点地区内の区画道路の整備優先度について、以下の順序を基本とします。



- 県道玉名八女線に沿った東西方向での開発圧力が高いため、東西方向に平行する道路整備を進めていきます。
- 整備区域中央部に南北方向の道路整備を進め、大区画を形成します。



- 整備区域内において、国道208号玉名バイパスに直接アクセスできる道路を整備し、区域内に交通を取り込み、整備区域の中央部から順に開発が進んでいく開発に弾みをつけます。



- 整備区域の東側～中央部の開発が進んでいく段階で新たなブロックを形成する区画道路の整備を進めます。

【整備留意事項】



① 県道玉名立花線と側道との接道状況

② 整備区域内の側道

国道 208 号玉名バイパス

県道玉名立花線

中央部の南北方向の区画道路は、国道 208 号玉名バイパスに直接接道する場合には、計画する区画道路との高低差により、側道との擦り付けには、現在の側道と県道玉名立花線との接道状況のように壺型に接続させることになります。
 なお、国道との交差点を設けるため、国や警察との協議は必要となります。

現在の状況



整備区域内の区画道路（北側方面）

玉名バイパスとの交差部

整備区域内の区画道路（西側方面）

整備区域内の区画道路（東側方面）

【概算事業費】

概算事業費は、道路事業と排水路事業合計で約 1,000 百万円を見込んでいます。

②上下水道

<上水道>

【整備方針】

未整備区間である県道玉名八女線、国道 208 号玉名バイパス、および区画道路(整備予定)には、今後開発が予定される施設規模等を基に配管口径を検討し、配水管布設工事を行っていきます。

今後は区画道路が整備される時期に併せて配水管布設工事を行っていきます。また、事業計画は道路工事のスケジュールに併せて事業を進めていきます。

【設置延長】

県道玉名八女線については、路線の両側に設置することとし、設置延長は $680\text{m} \times 2 = 1,360\text{m}$ となります。

また、国道 208 号玉名バイパスについては、整備区域側に設置することとし、設置延長は 590m となります。

新たに整備する区画道路については、東西 1 路線、南北 3 路線にそれぞれ設置することとし、総延長は $1,760\text{m}$ となります。

【計画概要】

整備区域における配水管は、新玉名駅から大型家電量販店周辺は一部整備済みの箇所があるが、県道玉名八女線、国道 208 号玉名バイパス、整備予定の区画道路は未整備であるため、以下に示す路線上に設置することを基本とします。



【概算事業費】

概算事業費は、整備延長 L=3,710mで、約 200 百万円を見込んでいます。

＜下水道＞

【整備方針】

道路や排水路計画等に基づき、下水道計画を立てていきます。また、汚水量を算定するには、どのような用途の建築物で、どのくらいの規模の施設が建設されるかが重要となります。

なお、農用地除外、都市計画の土地利用の位置付け、具体的な開発計画、道路・排水路計画等が決定すれば、下水道事業認可取得を目指し、整備を進めていきます。

【設置延長】

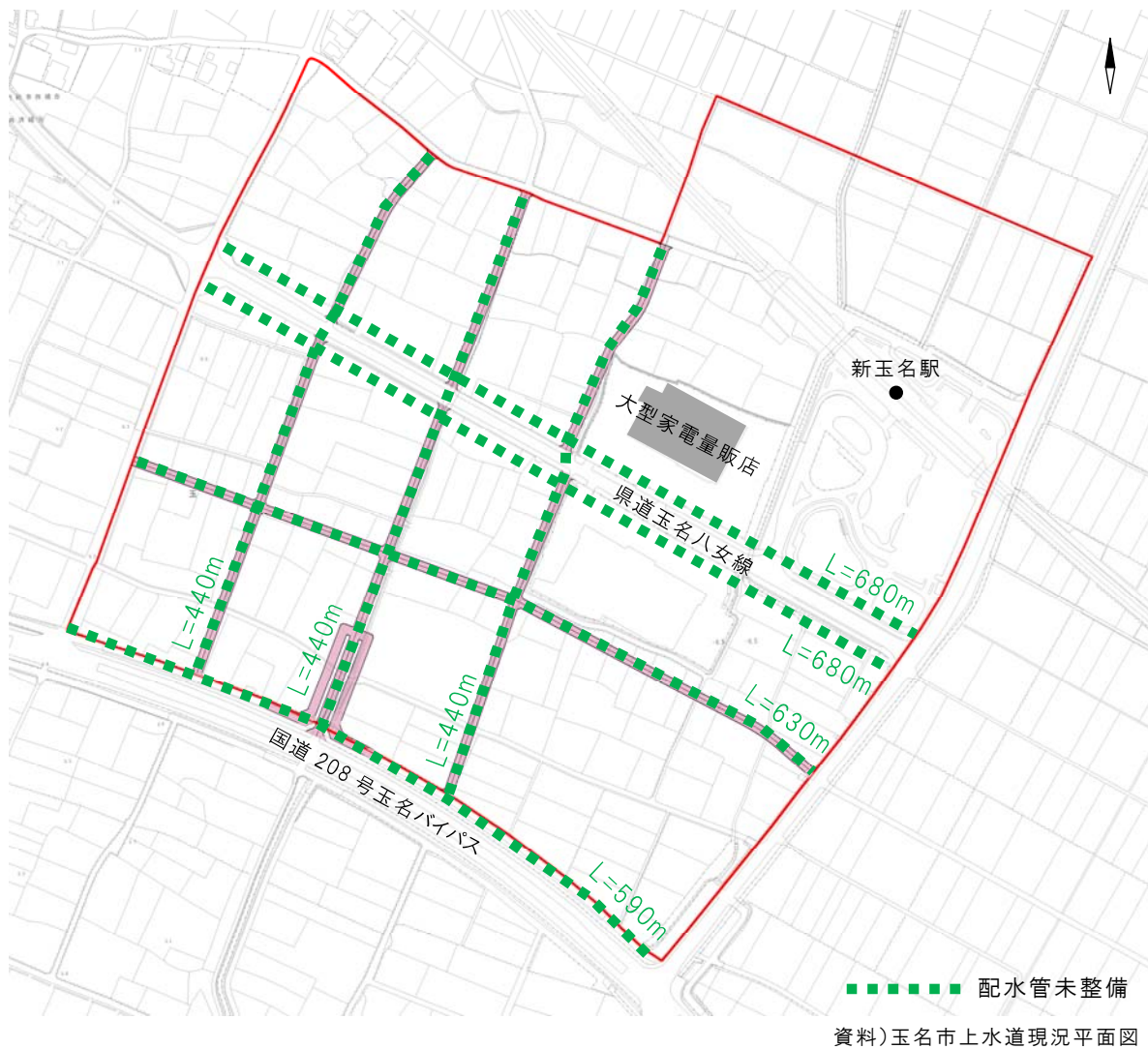
県道玉名八女線については、路線の両側に設置することとし、設置延長は $680\text{m} \times 2 = 1,360\text{m}$ となります。

また、国道 208 号玉名バイパスについては、整備区域側に設置することとし、設置延長は 590m となります。

新たに整備する区画道路については、東西 1 路線、南北 3 路線にそれぞれ設置することとし、総延長は $1,950\text{m}$ となります。

【計画概要】

整備区域における配水管は、県道玉名八女線、国道 208 号玉名バイパス、整備予定の区画道路は未整備であるため、以下に示す路線上に設置することを基本とします。



【概算事業費】

概算事業費は、整備延長 L=3,900mで、約 1,000 百万円を見込んでいます。

II. 土地利用(宅地等開発)

①企業の誘導

玉名市では、市民のニーズを踏まえ、また、これまで市民の商業活動を支えてきた中心市街地との商業バランスを考慮しながら、企業の誘導を図ります。また、企業の誘導に関する優遇措置等を検討していきます。

②開発許可申請

計画区域の宅地開発に際しては、都市計画区域内での開発にあたるため開発面積が3,000 m²以上の場合、県へ開発許可の申請をするとともに、市の開発行為に関係がある管理者の同意申請を行う必要があります。

〈開発許可となる行為〉

- 区画の変更：公共施設の新設や改廃を行って、区画を変更する場合
調整池、擁壁等の新設や改廃を行って、区画を変更する場合
- 形の変更：土地の物理的な形状変更
 - 切土の高さが2mを超えるがけが生じる場合
 - 盛土の高さが1mを超えるがけが生じる場合
 - 上記以外の切土又は盛土で、面積が500 m²を超える場合
- 質の変更：宅地以外の土地を宅地として利用する場合

なお、開発に際しては、開発行為の技術基準に則り、開発を進める必要があります。接続道路、開発区域の構成計画、造成計画など各種の基準が定められています。

③調整池の設置

開発面積が 5,000 m² 以上の場合、熊本県の「開発許可申請に伴う調節池設置基準(案)」に伴い、開発に伴う流出量の増大を抑制し、下流河川に対する洪水負担の軽減を図るため、調整池の計画・設計・施工を行う必要があります。

なお、調整池の設置に際して、1ha 以上になると流域管理者との打合せによって計画を立案することが必要となります。



新玉名駅周辺の広場機能を有する調整池

ちなみに、5,000 m² に満たない小規模な開発が進むと、従来水田が果たしていた調整池の役割が低減することで水路等への排水量が増大し、水路からの越流などによる浸水被害に及ぶことにもなりかねません。このため、市としては、ある程度の規模を有した開発誘導に留意していきます。

〈地表面の流出係数の参考〉

- ・路面舗装の場合：0.70～0.95 中央値 0.85
- ・田、水面の場合：0.70～0.80 中央値 0.75

出典) 社団法人 日本道路協会 道路土工—道路土工要綱

④ 農業振興地域除外及び農地転用許可

農地は、一般の土地と異なり、売買、その他権利の設定や移転、他目的への転用(農地の転用)については、農地法に基づく許可が必要となります。「農地の転用」とは、農地を住宅や店舗、資材置場、駐車場等の農地以外の用地にすることで、農地の所有者自らが転用を行う場合は農地法第4条、転用を目的に農地を買ったり借りたりする場合は農地法第5条の許可が必要です。

計画区域は、そのほぼ全域が「玉名農業振興地域整備計画」による農用地区域指定を受けていますが、具体的な事業計画等が生じた場合について個別に農用地からの除外を検討することとなっています。

現在は、新玉名駅南側において大型家電量販店とホームセンターが農用地区域からの除外手続きを済ませて立地していることより、今後は、開発が広がっていくことが想定されますが、事業計画予定地の隣り合う2辺が国道208号玉名バイパス、県道玉名八女線、県道玉名立花線、九州新幹線新玉名駅、大型家電量販店、ホームセンターのいずれかに接している端部であることなど、面的に広がるような開発を基本とします。

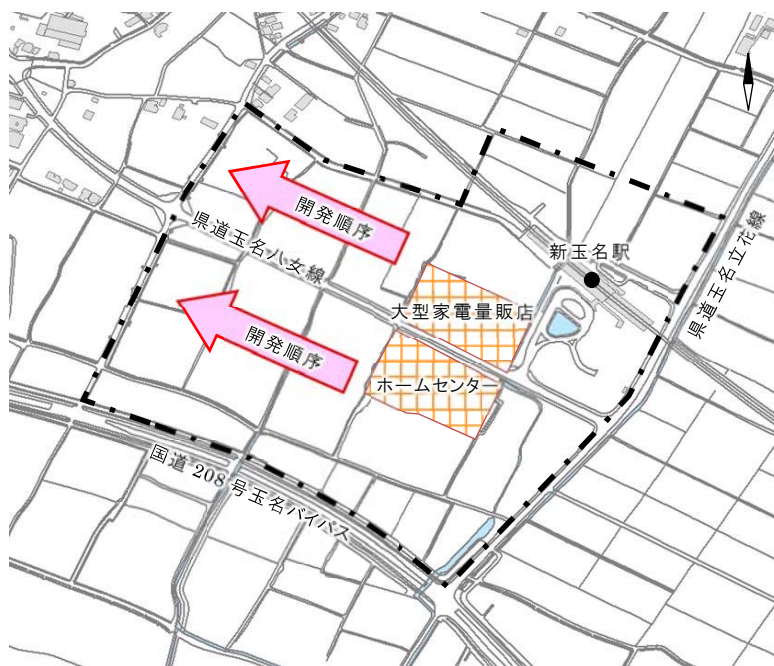


図 面的にまとまった開発を進めるための農地転用許可の方針

出典) 庁内資料

⑤埋蔵文化財調査

計画区域は、埋蔵文化財包蔵地となっています。ほぼ全域が水田耕作地であるため、開発に際しては、その内容を問わず何らかの地盤改良や盛土による造成が必要になることが想定されます。

一般に開発行為における埋蔵文化財の取扱いとしては、開発対象区域において埋蔵文化財が確認された場合でも、それらを現状のまま保存することが可能であれば本格的な発掘調査の対象とはなりません(恒久的な構造物とみなされるものは除く)が、地盤改良や造成により影響を受ける可能性が高いものに対しては、本格的な発掘調査の可能性が高くなります。

現状では、埋蔵文化財の所在状況の推定が困難であるため、開発に際しては、全域で予備調査が必要となる可能性が高く、それだけでも相当の費用と時間を要するものと推定されますが、先行して整備を予定する区画道路の整備時に予備調査を実施しますので、埋蔵文化財の分布についておおよその見通しが立てられることとなります。



図 埋蔵文化財分布図

資料)玉名市文化課

※文化財予備調査費用は、60万円/ha程度必要(本調査は、より多くの費用が必要)

特に、整備区域においては、平成30年3月末現在で「本調査実施部分」、「埋蔵文化財が確認されたが、本調査に至らなかった部分」、「埋蔵文化財が確認されなかった部分」が下図のようになり、新玉名駅より東側については、本調査実施まで至る傾向が高いことが分かります。



凡例	
	本調査実施部分
	埋蔵文化財が確認されたが、本調査に至らなかった部分
	埋蔵文化財が確認されなかった部分

資料)玉名市文化課

図 新玉名駅周辺埋蔵文化財調査状況図(平成30年3月末現在)

⑥ 景観規制

計画区域は、景観形成推進地区に指定されており、一般区域よりも強い独自の景観形成基準を定める地区になっています。次に示すような届出対象行為がある場合には、市長への届出が必要となります。

建築物に対しての壁面位置が揃う配慮や、外観の整合性、明度の低い色彩の使用、緑化の推進などがガイドラインで示されており、配慮する必要があります。

届出対象行為の種類		内容
建築物の建築等		規模にかかわらず全て
工 作 物 の 建 設 等	柵・塀	高さが 1.5mを超えるもの
	橋りょう	—
	その他工作物※	高さが5m(電気供給又は有線電気通信のための電線路又は空中線の支持物にあつては 10m)を超えるもの、又はその敷地面積が 10 m ² を超えるもの ※熊本県屋外広告物条例に基づく許可を受けるものを除く
土地の区画形質の変更		規模にかかわらず全て
鉱物の掘採又は土石の採取		規模にかかわらず全て
木竹の伐採		規模にかかわらず全て
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		規模にかかわらず全て
自動販売機(屋外)		規模にかかわらず全て
広告物		表示面積1m ² を超え、かつ掲出又は表示期間が 90 日を超えるもの

また、計画区域は、日本遺産として認定された“米作り、二千年にわたる大地の記憶～菊池川流域「今昔『水稲』物語」～”の構成文化財の一つである「菊池川流域の条理跡、区画割」に該当しており、その景観に配慮した開発が望まれます。このため、開発は計画区域に留め、周囲は景観の維持に努めます。



平地：千年続く条里制跡の風景

出典)日本遺産認定ストーリー内容

⑦用途形態に係る建築確認と宅地造成・建築

計画区域での建築を行うにあたっては、建築基準法第6条に定められる建築物の建築等に関する申請及び確認に規定される建築確認を受けなければなりません。

⑧造成・建築

開発許可等の各種申請について許可された後、造成・建物の建築を行っていくこととなります。その際、造成地盤と周辺道路の高さの整合や下流部にある水田に農用水を供給している水路のあり方を決めておく必要があります。

なお、敷地内の整備においては、敷地内緑化や休憩スポットの設置など、来訪者にとって魅力となる空間を適宜形成していく必要があります。



宅地造成に係る課題



新玉名駅周辺地区に横たわる農業用水路

(4) 整備の概算事業費等

整備区域(35.6ha)における整備は、「公共インフラ整備」を進め、ゾーニングの誘導方針に基づいて、民間進出を促進していきます。

道路、上下水道、排水路、埋蔵文化財調査は、道路の整備に合わせて順次整備を進めます。また、宅地造成は、農振除外等を勘案して、順次整備を進めます。

① 予定事業

事業名	事業概要	概算事業費 (単位：百万円)	
道路整備	東西1本、南北3本の区画道路及び計画区域の既存道路(市道寺町大坊線、市道迫間岡線)の整備費を積算。		800
上水道整備	東西1本、南北3本の区画道路に合わせて、整備費を積算。		200
下水道整備	東西1本、南北3本の区画道路に合わせて、整備費を積算。		1,000
排水路整備	東西1本、南北3本の区画道路に合わせて、整備費を積算。		200
文化財・予備調査	文化財の予備調査に係る事業費を積算。		20
事業費計			2,220

② 今後発生する可能性のある事業

事業名	事業概要	概算事業費 (単位：百万円)	
文化財・本調査	文化財の本調査(道路、宅地造成等の公共インフラ整備に係る約30%)に係る事業費を積算。		1,600
宅地造成	整備区域(35.6ha)における宅地造成に係る事業費		2,200
事業費計			3,800

4.2 計画区域以外での対応すべき施策(取組み)

(1) 県道玉名八女線からの延伸計画

【整備方針】

県道玉名八女線の延伸計画として、市道河崎迫間 2 号線を拡幅する形で道路を整備することとします。なお、整備にあたっては、文化財予備調査を実施したうえで行う必要があります。

また、当該路線の整備については、新玉名駅周辺の交通需要と整合を図りながら検討を行っていきます。

【設置延長】

起点は、県道玉名立花線との交差部から、終点は、県道玉名山鹿線との接続部までの総延長約 630m を整備することとします。

【整備前と整備後の道路幅員】

<整備前>

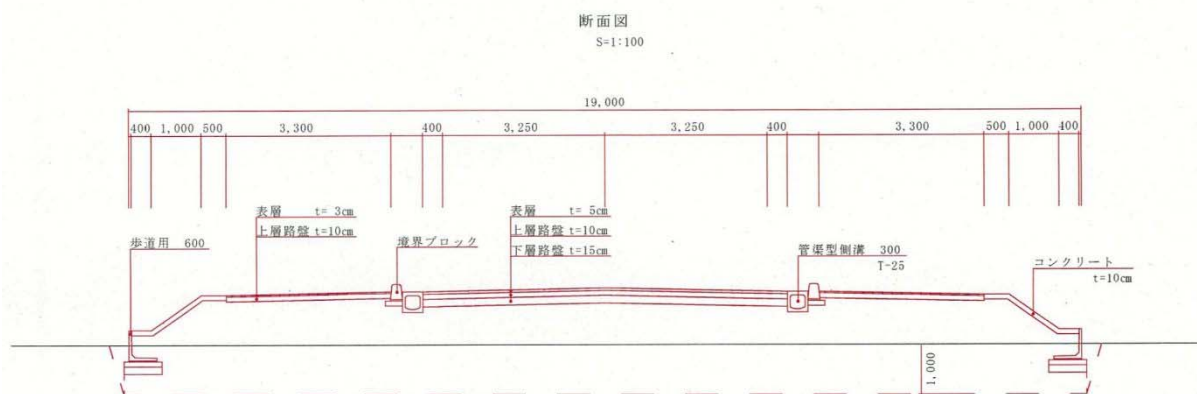
- 全幅約 3.9m の市道



<整備後>

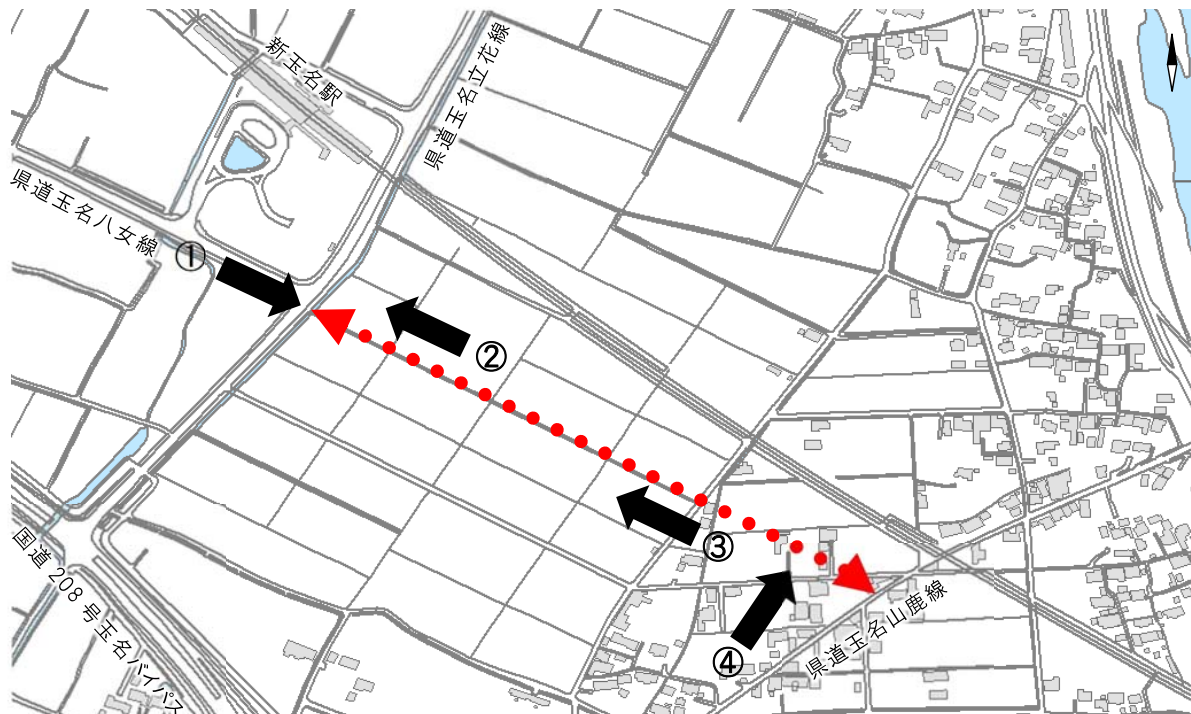
- 全幅約 19m の 2 車線道路(県道玉名八女線の幅員構成を参考)
- 車道部は、片側 1 車線で 1 車線あたり 3.25m + 路肩 1.0m となります
- 歩道部は、両側に設けられ、幅員 3.3m となります

※ただし、道路断面については、将来交通量を考慮し、決定を行います。



【計画概要】

県道玉名八女線の延伸として、県道玉名立花線との交差部から、市道を拡幅する形で整備し、さらに、県道玉名山鹿線までは、新たな道路を新設することになります。



※県道玉名八女線延伸検討案であり、線形を決定つけるものではありません。



河崎迫間2号線(起点東方向)



河崎迫間2号線(起点西方向)



河崎迫間2号線(終点西方向)



新設区間の農地

【概算事業費】

概算事業費としては、用地費、建物補償費、測量設計費、工事費が挙げられ約 500 百万円となります。

(2)計画区域周辺の土地利用

①農用地

基本的に農地として維持していきます。

②排水対策

計画区域以外は基本的に農地として維持していくため、老朽化が進んでいる排水機場の更新の検討を進めていきます。

また、新玉名駅周辺の浸水想定への対応として、計画区域下流域の排水計画について、新玉名駅周辺等整備基本計画を踏まえ、計画を策定し、排水対策に積極的に取り組んでいきます。