

新玉名駅周辺整備方針

令和2年8月

玉名市

新玉名駅周辺整備方針

目次

I 新玉名駅周辺における整備の必要性と整備にかかるこれまでの経緯	
1. 新玉名駅周辺における整備の必要性	1
2. 新玉名駅周辺の整備にかかるこれまでの経緯	1
II 平成30年度基本計画での検討事項（抜粋）	
1. 新玉名駅周辺のまちづくりコンセプト	2
2. まちづくりの基本目標	2
3. 平成30年度基本計画での整備区域	2
4. 平成30年度基本計画でのまちづくり誘導方針	3
III アンケート調査・意向調査の実施	
1. 企業（店舗）向けアンケート調査	4
2. 住宅開発業者向けアンケート調査	6
3. 地元不動産向けアンケート調査	6
4. 地権者意向調査	7
IV 平成30年度基本計画の再検討	
1. アンケート結果を踏まえた検討	9
2. 計画範囲の設定	12
V 優先的な整備区域の検討	
1. 優先的に整備すべき範囲の再設定	13
2. 想定される整備手法	14
3. 各手法の利点	17
4. その他留意すべき事項	17
5. 概算事業費の算出	18
6. 概略スケジュール	19
VI 土地利用計画の設定	
1. 優先的に整備する範囲の土地利用計画イメージ	21

新玉名駅周辺整備方針

I 新玉名駅周辺における整備の必要性と整備にかかるこれまでの経緯

I 新玉名駅周辺における整備の必要性と整備にかかるこれまでの経緯

1. 新玉名駅周辺における整備の必要性

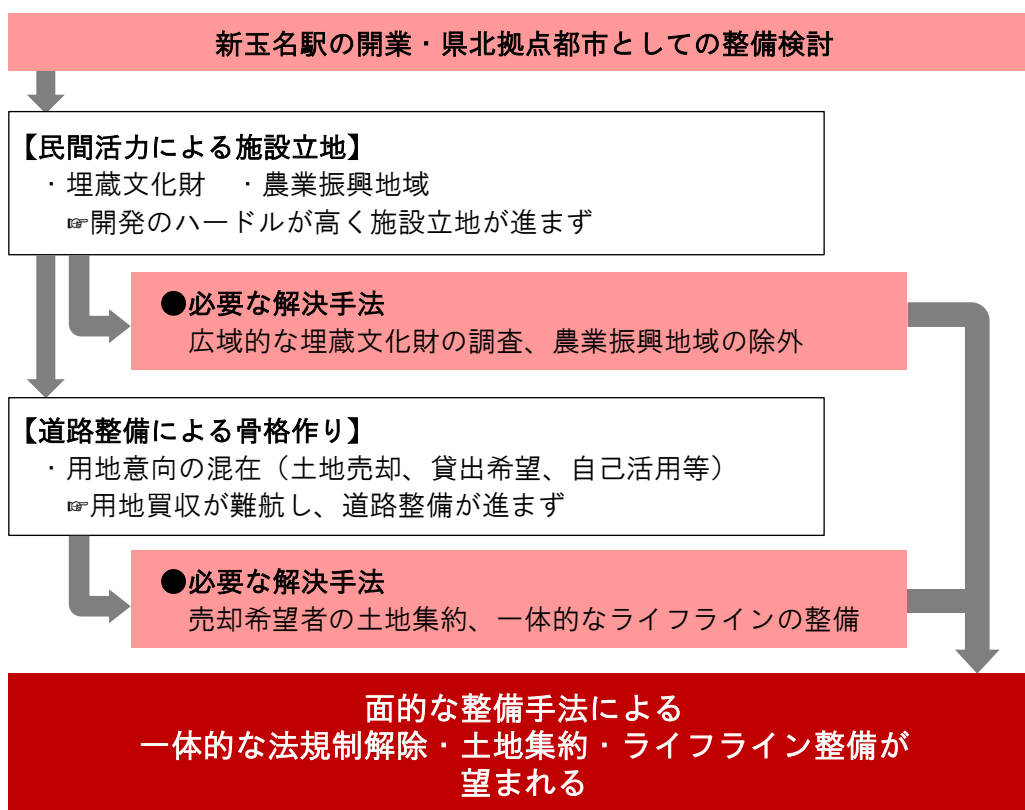
本市においては、平成 23 年に九州新幹線駅が開業したほか、国道 208 号玉名バイパスの開通や玉名市役所新庁舎の建設など、熊本県北の拠点都市としての整備が進められてきました。

このような中、新玉名駅周辺整備については、開業当初は民間活力による施設の立地を目指していましたが、周辺区域が埋蔵文化財包蔵地および農業振興地域となっているため施設立地が進まず、実際に立地した施設は小売業 2 店舗のみとなっています。

そこで、平成 30 年 6 月に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あり方を定めた「新玉名駅周辺等整備基本計画（以下、平成 30 年度基本計画）」を策定しました。

新玉名駅周辺整備方針（本整備方針）は平成 30 年度基本計画を踏まえ、具体的な地権者意向や企業等立地意向、望ましい整備手法を検討し、新玉名駅周辺の具体的な整備方針を定めたものとしています。

2. 新玉名駅周辺の整備にかかるこれまでの経緯



Ⅱ 平成 30 年度基本計画での検討事項（抜粋）

1. 新玉名駅周辺のまちづくりコンセプト

『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

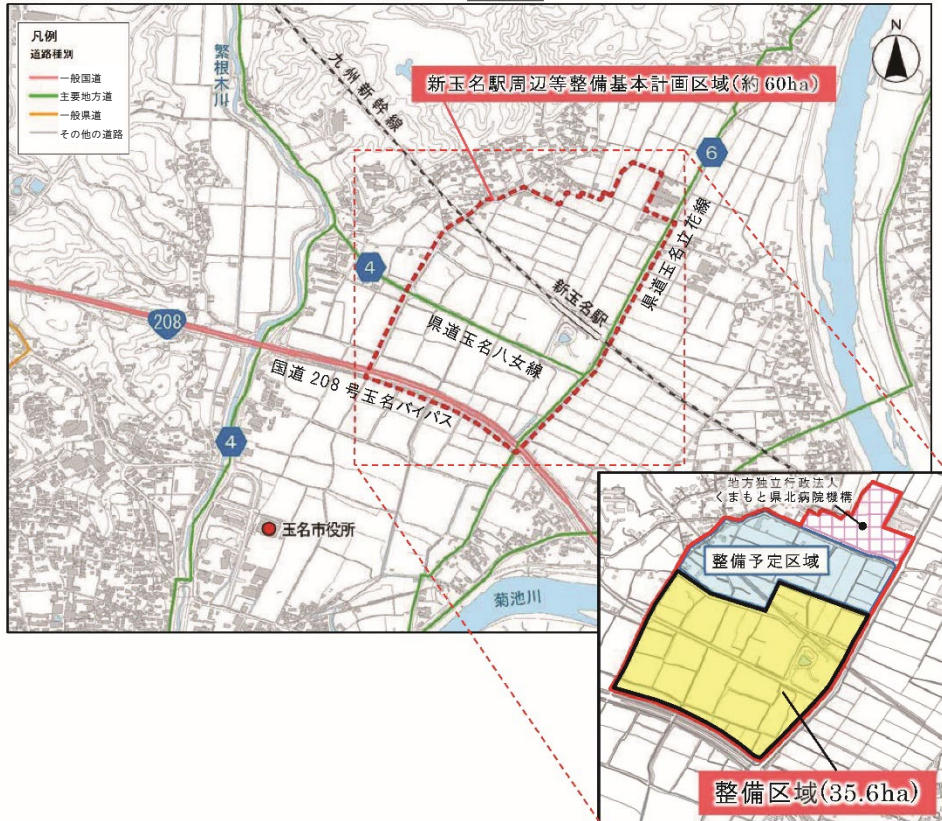
- ・高齢者から若者がいきいきと暮らせる住環境を形成します。
- ・観光客やビジネス客などの来訪者にとって利便性があり、滞在できる施設を誘導します。

基本目標 3 地産地消・地産外消・玉名観光の拠点

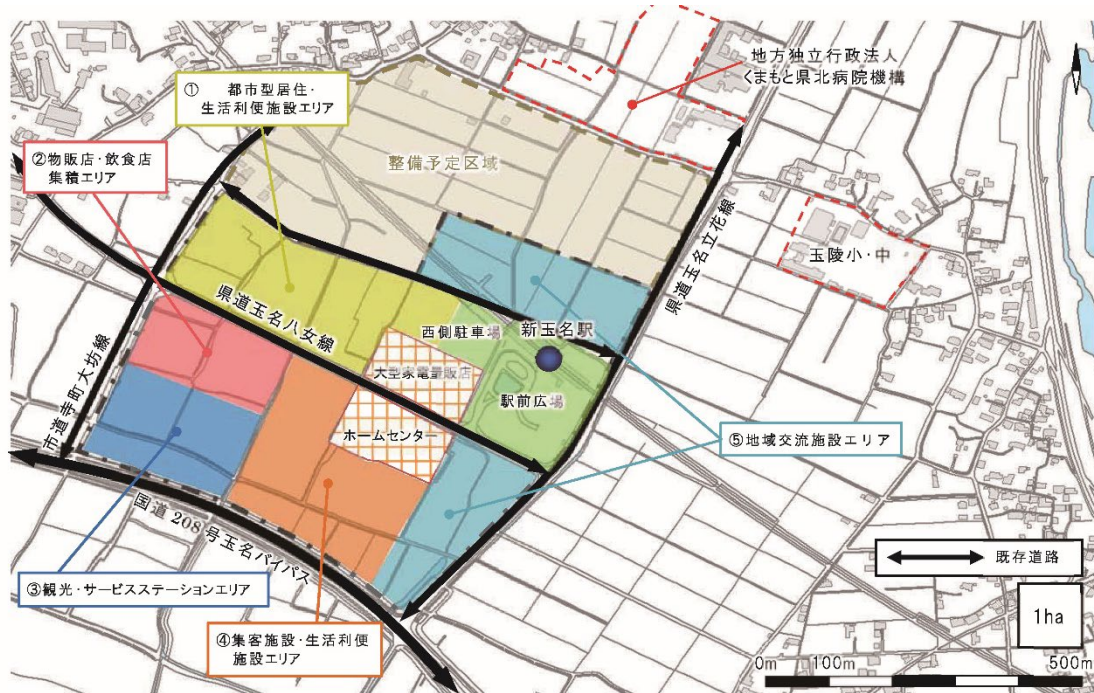
- ・玉名の農産物を活かした物産館・直売所を誘導します。
- ・玉名温泉地区及び県北地域の観光の発展を促進します。

3. 平成 30 年度基本計画での整備区域

●新玉名駅周辺等整備基本計画 整備区域:35.6ha



4. 平成 30 年度基本計画でのまちづくりの誘導方針



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。

Ⅲ アンケート調査・意向調査の実施

新玉名駅周辺において、店舗立地や住宅立地に対してどのようなニーズがあるのか、土地所有者がどのような土地利用を望んでいるかを把握するため、以下の通りアンケート調査および意向調査を実施しました。

- ◎企業（店舗）向けアンケート調査（対象社数：2,868社）
- ◎住宅開発業者向けアンケート調査（対象社数：140社）
- ◎地元不動産業者向けアンケート調査（対象社数：32社）
- ◎地権者意向調査（対象者数：149名）

1. 企業（店舗）向けアンケート調査

①アンケート実施期間

令和元年6月14日～7月15日

②アンケート調査の対象業種

平成30年度基本計画において、誘導を目指すべき施設に該当する以下の業種のうち、熊本県・福岡県内の複数市町村に店舗展開をしている企業

- ・各種商品小売業（百貨店・スーパー等）
- ・織物・衣類・身の回りの品の小売業
- ・飲食料品小売業
- ・医薬品・化粧品小売業
- ・燃料小売業
- ・スポーツ用品小売業
- ・不動産代理業・仲介業
- ・宿泊業
- ・飲食店（酒場、ビヤホール、バー、キャバレー、ナイトクラブを除く）
- ・映画館
- ・スポーツ施設提供業
- ・老人介護、福祉事業

③アンケート調査結果

●アンケート回収数（集計調査数） 434社/2,868社（回収率：15.1%）

※業種別内訳

◎各種商品小売業	12社/ 60社（回収率：20.0%）
◎衣服系小売業	76社/599社（回収率：12.7%）
◎飲食料品小売業	85社/590社（回収率：14.4%）
◎医薬品・化粧品小売業	37社/221社（回収率：16.7%）
◎燃料小売業	62社/301社（回収率：20.6%）
◎スポーツ用品小売業	16社/ 73社（回収率：21.9%）
◎不動産代理業・仲介業	8社/ 54社（回収率：14.8%）
◎宿泊業	34社/197社（回収率：17.3%）
◎飲食店	86社/644社（回収率：13.4%）
◎映画館	0社/ 1社（回収率： 0.0%）
◎スポーツ施設提供業	10社/ 54社（回収率：18.5%）
◎老人介護・福祉事業	8社/ 73社（回収率：11.0%）

●各項目の回答状況

[用地取得の興味]

1. 興味がある	23社
2. 今はないが将来的に興味が出るかもしれない	55社
3. 興味がない	356社

（うち、278社が新規に用地取得（店舗展開）の予定なしと回答）

[用地取得にあたり重視する点]（重複回答有り）

1. 鉄道駅の近隣に位置している	66社
2. 大都市の近隣に位置している	65社
3. 高速道路ICの近隣に位置している	40社
4. 地価が低廉である	77社
5. 十分な商圏人口を有している	210社
6. 他店舗・配送センター等が近隣に位置している	24社
7. 敷地が広い道路に接道している	39社
8. 雇用の確保が容易である	104社
9. その他	23社

2. 住宅開発業者向けアンケート調査

① アンケート実施期間

令和元年6月14日～7月15日

② アンケート調査の対象業種

全国に本社・本店を有し、熊本県・福岡県内の複数市町村に事業所展開をしている建物・土地売買業者もしくは令和元年5月21日時点で熊本県内においてマンションの造成・販売を行っている企業

③ アンケート調査結果

● アンケート回収数（集計調査数） 31社/140社（回収率：22.1%）

● 各項目の回答状況

[用地取得の興味]

- | | |
|-------------------------|-----|
| 1. 興味がある | 9社 |
| 2. 今はないが将来的に興味が出るかもしれない | 9社 |
| 3. 興味がない | 13社 |

[取得した用地において整備する住居の種類]

- | | |
|----------|-----|
| 1. 戸建て住宅 | 8社 |
| 2. マンション | 10社 |

[用地取得にあたり重視する点]（重複回答有り）

- | | |
|---------------------------|-----|
| 1. 鉄道駅の近隣に位置している | 21社 |
| 2. 住宅購入等にあたり人気のエリアである | 14社 |
| 3. 大都市の近隣に位置している | 9社 |
| 4. 地価が低廉である | 7社 |
| 5. 小学校や病院等の利便施設が近隣に位置している | 13社 |
| 6. その他（総合的な利便性等） | 2社 |

3. 地元不動産業者向けアンケート調査

① アンケート実施期間

令和元年6月14日～7月5日

② アンケート調査の対象業種

熊本県宅地建物取引業、全日本不動産協会会員業者のうち、玉名市内に店舗を構えている企業

③ アンケート調査結果

● アンケート回収数（集計調査数）：9社/32社（回収率：28.1%）

● 各項目の回答状況

[用地取得の相談]

- | | |
|-----------|----|
| 1. 受けている | 5社 |
| 2. 受けていない | 4社 |

[取得した用地において整備する住居の種類] (重複回答有り)

1. 店舗・事務所	4 社
2. 戸建て住宅	2 社
3. マンション	0 社

4. 地権者意向調査

①意向調査実施期間

令和元年5月1日～8月1日

②意向調査対象者

平成30年度基本計画における整備区域(35.6ha)に土地を所有する地権者又は関係者

※回答については土地所有者または代理人として回答可能な方に限る

③意向調査結果

[問1] 今後、玉名市が新玉名駅周辺にて開発を進める場合、土地利用について協力していただけますか

1. 売却可能	40.3%
2. 借地であれば可能	48.9%
3. 自己利用希望	2.9%
4. その他	6.5%
5. 未回答(回答不能)	1.4%

※回答割合は回答者の構成比を基に算出

[問2] 新玉名駅周辺にどのような施設の立地を望みますか(重複回答有り)

1. 生活利便施設(スーパー、衣料品店等)	94人
2. 居住施設(住宅、アパート、マンション等)	31人
3. 飲食施設(レストラン、カフェ等)	48人
4. 宿泊施設(ビジネスホテル等)	31人
5. 観光、サービス施設(産直市場、道の駅等)	55人
6. 自動車利便施設 (ガソリンスタンド、水素ステーション等)	20人
7. 娯楽施設(スポーツジム、シネコン等)	26人
8. 地域交流施設(公園、イベント広場等)	36人
9. その他	10人
10. 特になし	20人

[問3] その他自由意見

(多かった意見)

- ◎早く開発を進めてもらいたい
- ◎企業誘致をしてほしい
- ◎周りの人が開発を進めたいと考えているなら賛同したい
(周りの地権者に合わせたい)
- ◎最終的な活用は家族と相談したい

(その他意見)

- ◎早く売りたい
- ◎市事業なら売ってもよいが、民間なら借地がいい
- ◎小さな子供が遊べる場所があればいい
- ◎人があつまる施設を誘導してもらいたい
- ◎大きなグラウンドゴルフ場を整備してもらいたい
- ◎大雨等の災害対策はしっかりやってもらいたい
- ◎開発だけではなく自然も大切にもらいたい
- ◎以前計画されていた交流施設等もできておらず計画内容が二転三転している。今回はしっかり取り組んでももらいたい
- ◎協力して玉名市を活性化したい
- ◎新玉名駅前に温泉をひいて足湯等を設置したら、観光客にPRになると思う
- ◎先行して幹線道路の整備(末端排水整備)をお願いしたい
- ◎農業振興地域になっているため早く除外してほしい
- ◎玉名市発展に寄与するような施設であれば良いと思います。文化面の発展に役立つことも考慮してほしい
- ◎市外の業者が一生懸命なのになぜ玉名市は応援しないんだ。
- ◎衰退の一途でいいのでしょうか
- ◎ライフラインの整備をしてほしい

Ⅳ 平成 30 年度基本計画の再検討

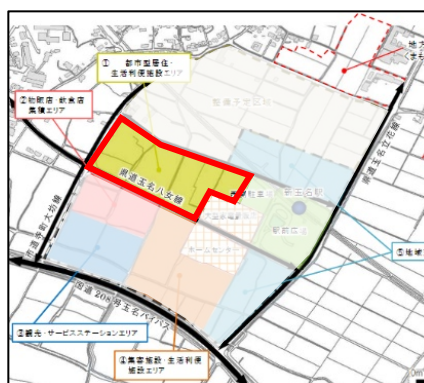
1. アンケート結果を踏まえた検討

平成 30 年度基本計画に記載されているまちづくり誘導方針をベースとしながら、令和元年度実施した店舗・住宅立地アンケートの結果を踏まえゾーニング方針を以下の通り再編しました。

●都市型居住エリア

[平成 30 年度基本計画での方針]

- ・目抜き通り沿いに配置を目指す施設
 - ※生活利便施設
 - (スーパー、衣料品店、
 - スポーツ・レジャー用品店)
 - ※宿泊施設(ビジネスホテル等)
- ・後背地に配置を目指す施設
 - ※宅地、民間集合住宅等の都市型居住施設



[アンケート結果を踏まえた方針]

- ・住宅やマンション立地の意向が多数あり、これらの意向を考慮した土地利用を検討することで、玉名市外からの人口流入を目指します。

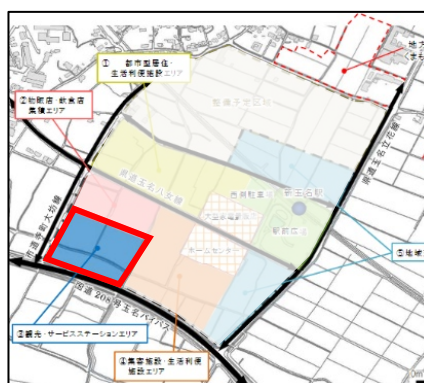
●観光・サービスステーションエリア

[平成 30 年度基本計画での方針]

- ・配置を目指す施設
 - ※玉名市の農作物や特産品等を販売する産直市場
 - ※ガソリンスタンド、水素ステーション

[アンケート結果を踏まえた方針]

- ・産直市場については、より多くの人が行き来する区域南東側の県道玉名立花線と国道 208 号(玉名バイパス)の交差点付近での立地を検討します。
- ・アンケート結果をもとに、立地意向のあるガソリンスタンドの希望面積のみ確保し、残りのエリアについては「飲食・小売店ゾーン」としての土地利用を目指します。



●物販店・飲食店集積エリア

[平成30年度基本計画での方針]

- ・配置を目指す施設
- ※物販店・飲食店

●集客施設・生活利便施設エリア

[平成30年度基本計画での方針]

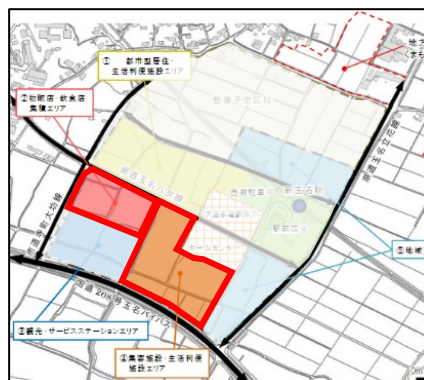
- ・配置を目指す施設
- ※生活利便施設

(スーパー、衣料品店、スポーツ・レジャー用品店)

※来訪者が余暇を過ごすための娯楽施設(スポーツジム・シネコン等)

[アンケート結果を踏まえた方針]

- ・上記2エリアでの配置を目指す施設については、物販店、飲食店、スーパー等の立地意向が多数あった一方で、娯楽施設の立地意向は非常に少ない結果となりました。
- ・娯楽施設についてはスポーツジムの立地意向が数件あった程度でシネコン等の娯楽施設の立地意向は0件でした。
- ・物販店、飲食店、スーパー等は商業施設として集積を図ることで賑わいのある空間を形成できるため、大通り沿いを中心に同一箇所への集積を目指します。
- ・スポーツ用品店とスポーツジムについては利用者が類似する可能性が高く、集積を図ることでスポーツ振興ゾーンとしての土地利用が期待できます。



●地域交流施設エリア

[平成 30 年度基本計画での方針]

- ・配置を目指す施設
 - ※宿泊施設（ビジネスホテル等）
 - ※市民・来訪者が憩える
 - 公園・イベント広場

[アンケート結果を踏まえた方針]

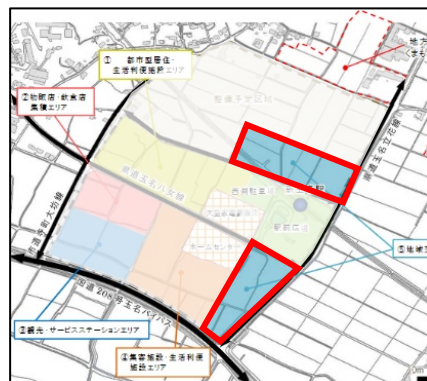
- ※当該エリアについては 2 箇所指定されていますが、北エリアと南エリアで立地特性が異なることを踏まえ、エリアごとに方針を整理します。

[北エリア]

- ・くまもと県北病院の開業に伴い、大規模医療施設の直近エリアとなります。
- ・アンケート調査においても、病院開業に伴う需要を見込んだビジネスホテルの立地意向がみられました。
- ・当該エリアは観光客やビジネス客の利用及び病院利用者の需要も期待できます。

[南エリア]

- ・県道玉名立花線と国道 208 号（玉名バイパス）が整備されており、多数の来訪者が行き来するエリアと考えられるため、商業施設や産直市場、道路利用者等の情報発信拠点及び市民や来訪者の憩いの場になるような整備を検討します。



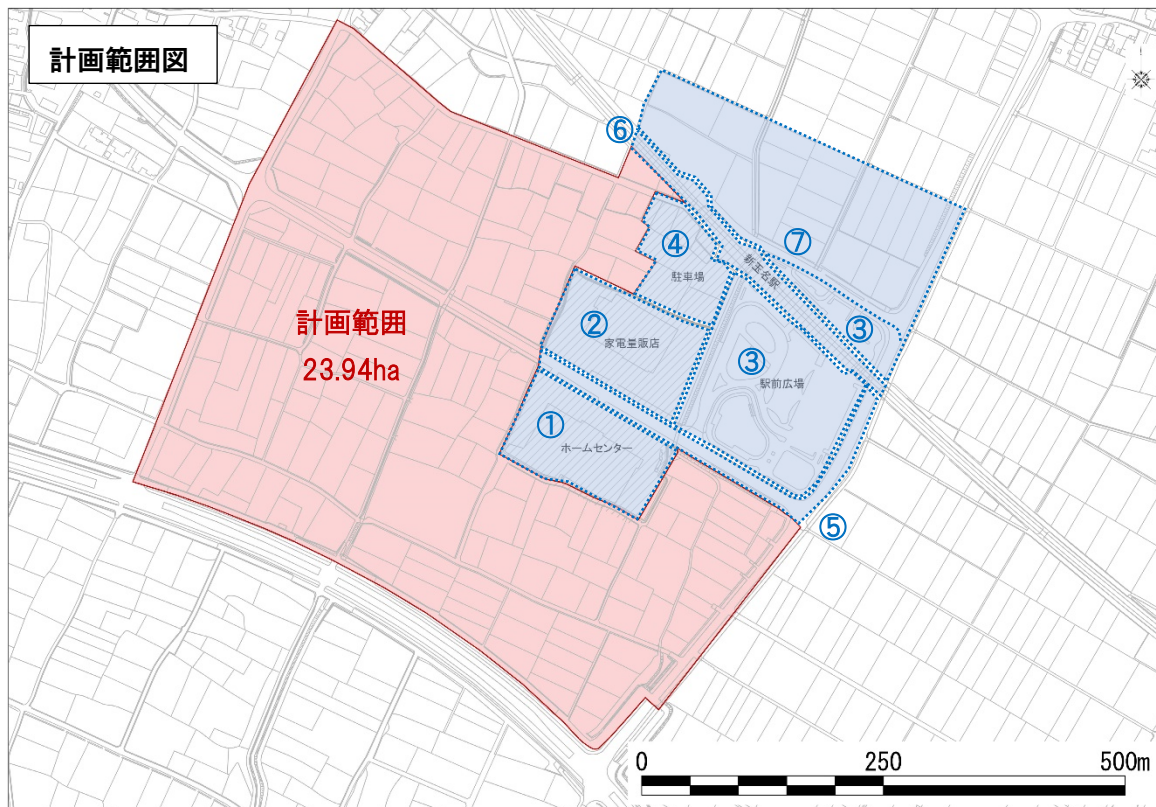
2. 計画範囲の設定

平成30年度基本計画において、新玉名駅南側に位置する35.6haを行政で早急にインフラの整備を進め、民間の進出を誘導する「整備区域」に位置付けていますが、整備区域内においては、新玉名駅の駅前広場や既に店舗が立地している箇所もみられるため、以下の範囲については本整備方針の対象外とします。

【対象外とした箇所と理由】

- ① 店舗が既に立地しているため。
- ② 店舗が既に立地しているため。
- ③ 駅前広場が既に整備されているため。
- ④ 駐車場が既に整備されているため。
- ⑤ 駅前広場と併せて整備された道路であり一定の幅員が確保できているため。
- ⑥ 新幹線駅であるため。
- ⑦ 土地利用の一体性を考慮し、区域の分断要素となる線路以北のエリアを対象外とします。

(当該箇所は、令和3年3月に開業予定のくまもと県北病院の利用に関連する施設立地を民間開発で誘導することを目指します。)



V 優先的な整備区域の検討**1. 優先的に整備すべき範囲の再設定**

平成30年度基本計画を基に23.94haの計画範囲を定めましたが、事業効果の早期発現、現時点での社会情勢、集中的な財政負荷等を考慮すると、一度に整備を行うのではなく、官民連携により、効率的かつ効果的な整備を進めるべきではないかと結論に達しました。そうすることで、まちづくりの基本目標に掲げる3つの目標達成に向けた柔軟な対応が可能となります。

新玉名駅から県道玉名八女線にかけてのエリアは既に、駅前広場のほか、家電量販店やホームセンターが立地しており、新たなまちの拠点を段階的に形成していく上でこれらの施設を活用し、一体的なまちづくりを図ることが可能ではないかと考えます。そこで、市において優先的に整備すべき範囲として、新玉名駅から県道玉名八女線北側に位置する区間（約6.7ha）を設定します。

施設配置の方針としては、県道玉名八女線側に飲食店や小売店、衣料品店等の商業施設、市道大坊迫間線側に新幹線通勤者の需要等を見込んだ戸建住宅やマンションを検討します。

また、残る区域については、民間開発による施設立地を目指すエリアとして位置付け、必要に応じて整備を行っていきます。



2. 想定される整備手法

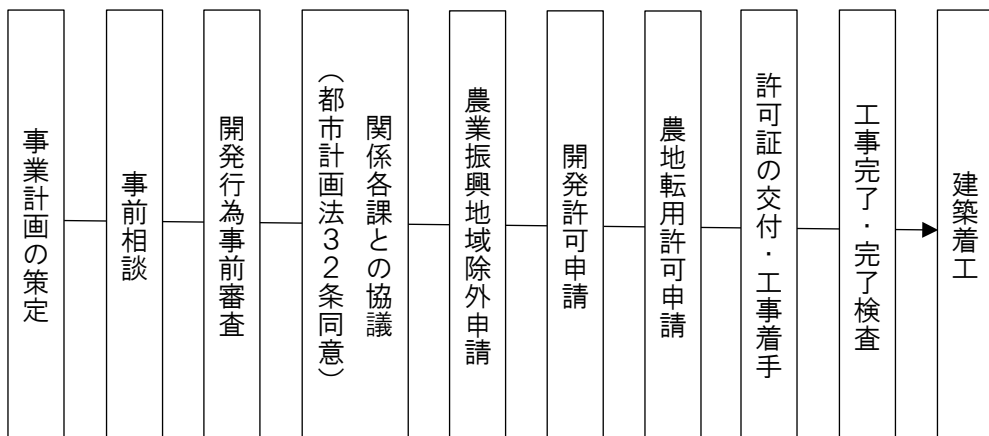
① 開発行為

開発行為は、いずれの地域でも実施可能な用地買収を前提とした事業手法です。非線引き都市計画区域の用途地域外では、3,000 m²以上の開発行為を行う場合、技術基準（都市計画法第 33 条）を満たし、県知事の許可を受ける必要があります。

【開発行為の概要】

根 拠 法	都市計画法
概 要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業主体が用地を取得し、造成等の環境整備を行う。 ・ 非線引き都市計画区域では、技術基準（都市計画法第 33 号）を満たすことにより許可される。
事業主体	・ 市や民間事業者等

【開発行為の流れ】



②土地区画整理事業

土地区画整理事業は、新しく必要とする道路や公園等の用地を地権者が少しずつ出し合う（減歩）ほか、各地権者の土地を整備した道路に面して再配置すること（換地）で、利用しやすい都市基盤を整備する手法です。

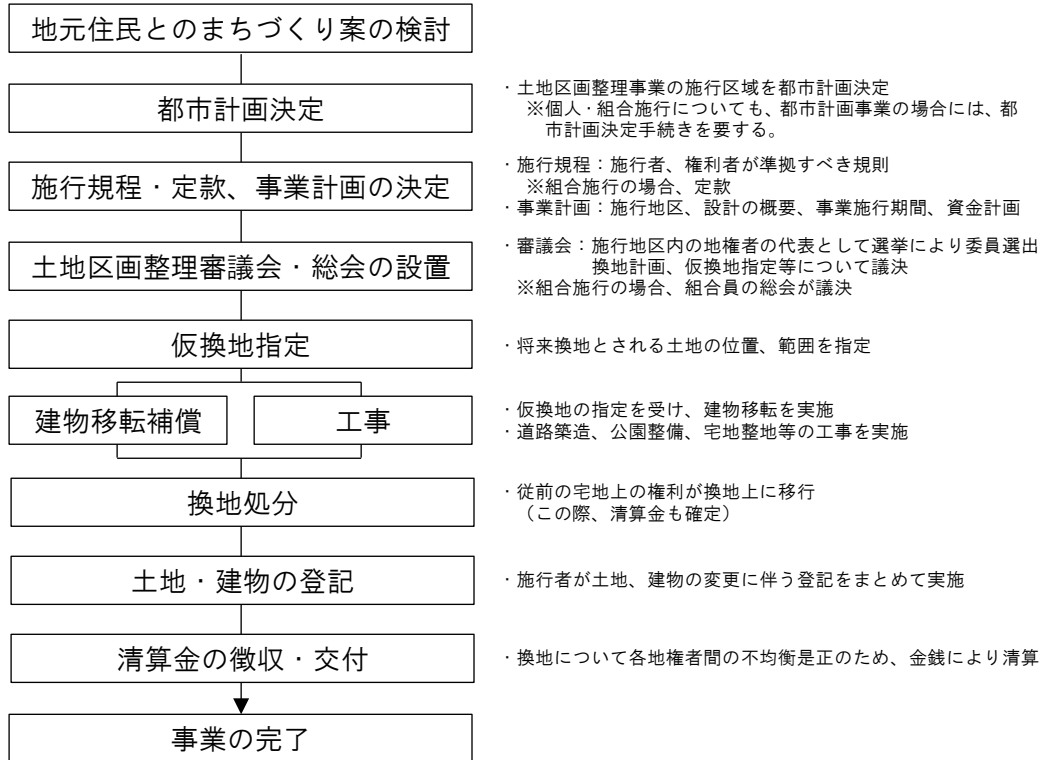
地権者の土地を区域内に残すことが前提となるため、地権者が所有地を自己活用したい場合や、残留意向が強い地権者が多い場合等の活用が考えられます。

土地区画整理事業の施行者としては、個人、組合、区画整理会社、都道府県、市町村、国土交通大臣、都市再生機構、地方住宅供給公社が考えられますが、公共団体等による施行は都市計画事業として行う必要があります。

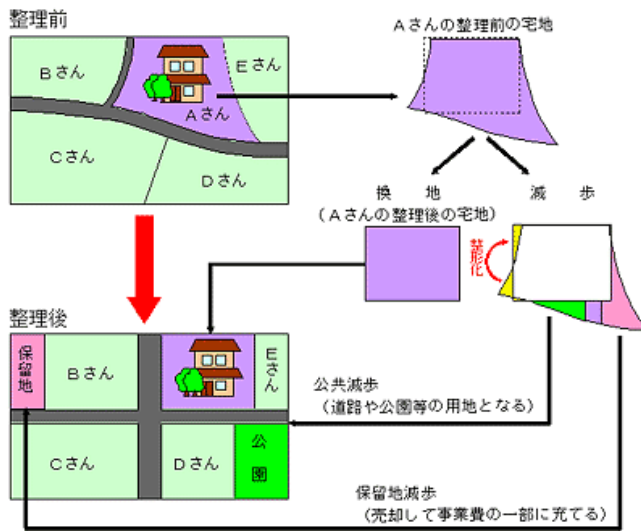
【土地区画整理事業の概要】

根拠法	土地区画整理法
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の整備改善、宅地の利用増進を目的とし、土地の区画形状の変更、公共施設の新設又は変更を事業内容とする。 ・ 地権者が土地を出し合い、公共用地と事業費（保留地処分金）の確保を行う。（地権者の土地は換地として残る） ・ 換地という手法を用い、地権者の意向も踏まえた土地の交換分合を大量かつ比較的短時間に行うことができる。
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人、組合、区画整理会社、都道府県、市町村、国土交通大臣、都市再生機構、地方住宅供給公社による施行が可能。 ・ 都道府県、市町村、国土交通大臣、都市再生機構、地方住宅供給公社（公共団体等）は都市計画事業としてのみ施行することができる。

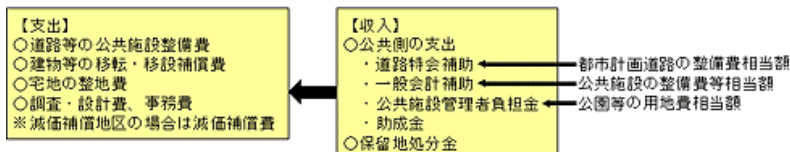
【土地区画整理事業の流れ】



【土地区画整理事業のしくみ】



資金構成



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。

3. 各手法の利点

	利点	備考
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地買収が完了すれば早急に事業を進めることができる ・ 市の支出額が土地区画整理事業に比べて少額となる見込み 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者全員の同意を必要とするため、用地買収に時間がかかる可能性がある ・ 民間事業の場合、事業完了までに凍結あるいは廃止の可能性がある
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来的に用途地域の設定が必須となるため、市全体としてのまちづくり方針との整合が図れる ・ 自己活用を希望する地権者についても、土地の交換により引き続き自己活用が可能である 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為と比較すると、事業完了までに時間がかかる ・ 市の支出額が開発行為に比べて多くなる見込み ・ 土地の一部を提供する手法により事業を行うため、土地の価値は下がらないものの面積が減少する

4. その他留意すべき事項

新玉名駅周辺においては、令和2年4月時点で用途地域の設定がされておらず、効果的な土地利用を図ることができません。熊本県北の拠点都市として店舗や企業が立地しやすい環境を整備するためには、都市計画マスタープランや立地適正化計画の内容と整合した用途地域の指定を行っていくことが効果的であるため、用途地域の検討を行います。

また、整備方針を進めるうえで農地を含めた計画区域周辺の環境にも十分配慮していきます。

5. 概算事業費の算出

【開発行為による施行】

項目	合計金額（千円）
道路等築造費計（道路、水路、調整池）	511,000
移転移設費計（電柱移設）	7,000
法2条2項該当事業費計（上下水道、共同溝）	448,000
整地費計（購入土、地盤改良費）	679,000
工事雑費	82,000
調査設計費計（埋蔵文化財調査費）	202,000
用地取得費	732,000
一般事務費	50,000
合計	2,711,000
（うち市単独費での支出）	508,000

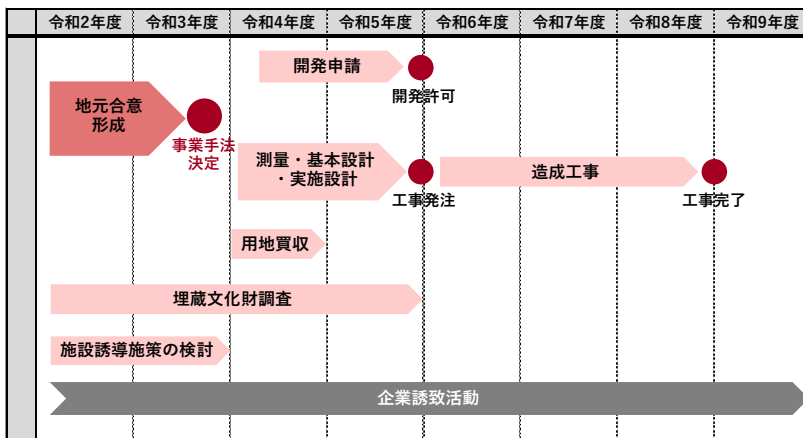
【土地区画整理事業による施行】

項目	合計金額（千円）
道路等築造費計（道路、水路、調整池）	511,000
移転移設費計（電柱移設）	7,000
法2条2項該当事業費計（上下水道、共同溝）	448,000
整地費計（購入土、地盤改良費）	679,000
工事雑費	82,000
調査設計費計（埋蔵文化財調査費）	289,000
損失補償費	11,000
一般事務費	90,000
合計	2,117,000
（うち市単独費での支出）	1,045,000

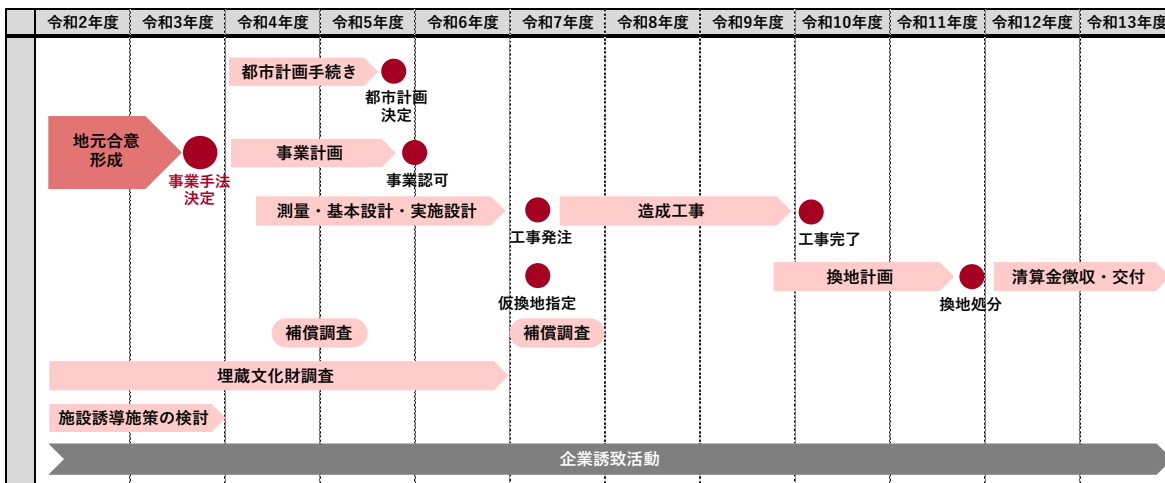
※いずれも玉名市が施行主体となった場合を想定した事業費です。

6. 概略スケジュール

【開発行為による施行】



【土地区画整理事業による施行】



※スケジュールについては、開始年度も含め地権者の意向、社会情勢及び市の財政状況等により変更となる可能性があります。

VI 土地利用計画の設定

1. 優先的に整備する範囲の土地利用計画イメージ

