

南新地土地地区画整理事業



事業地区より
雲仙普賢岳を臨む



地区の概要

荒尾市は熊本県の西北端に位置し、北は福岡県大牟田市、西は有明海を隔て長崎県・佐賀県に面する県境のまちです。当地区は荒尾市の北西部に位置し、東は国道389号に接し、西は有明海に面した、旧荒尾競馬場の跡地が大半を占める、国道沿道の既存住宅地等を含む面積約35haの地区です。

荒尾競馬場が2012年3月に閉鎖し、荒尾駅に近い大規模空間地の効果的な活用が求められました。

外部有識者などによって構成される「荒尾競馬場跡地活用検討委員会」から2012年12月に跡地活用の基本コンセプト『人・自然・未来をつなぐ あらお再生拠点』～新たな価値を創造し、次世代に引き継ぐ荒尾市の新たなシンボルへ～の提言を頂き、競馬場跡地を中心に周辺地域の整備検討を進め、南新地土地区画整理事業として2016年11月に熊本県から認可を受け、事業計画を決定しました。

その間、有明海沿岸道路（地域高規格道路：国施行）の（仮称）荒尾北IC整備が事業決定するなど、本地区への広域交流の拡大も期待されます。

また、本市は今後の人口減少・超高齢化社会に備えたまちづくりを目指し、立地適正化計画を2017年3月に策定しました。その中で「緑ヶ丘地区周辺」と「荒尾駅周辺」は、市の将来を支える中心拠点として位置づけています。

当地区は「荒尾駅周辺（中心拠点）」における先導的な開発地であり、交通利便性の高さや大規模空間地の特性を活かして、市の目指すべき都市像を具現化するまちづくりコンセプトを定め、荒尾市の顔、ゲートウェイとして新たな都市機能の集積を進めてまいります。

荒尾市

- 人口：51,910人
(24,156世帯：2020.3末)
- 面積：57.37km²
(用途地域 16.86km²)
(DID 7.97km²)



荒尾市の位置図



地区位置図

まちづくりコンセプト（南新地地区ウェルネス拠点基本構想）2019年8月策定

本地区では「リラックス」「アクティブ」「自然的」「都会的」「先進的」の5つのまちづくり要素を定めて、それらが融合されることにより、飽きることなく、何度も訪問したくなるようなまちを目指します。

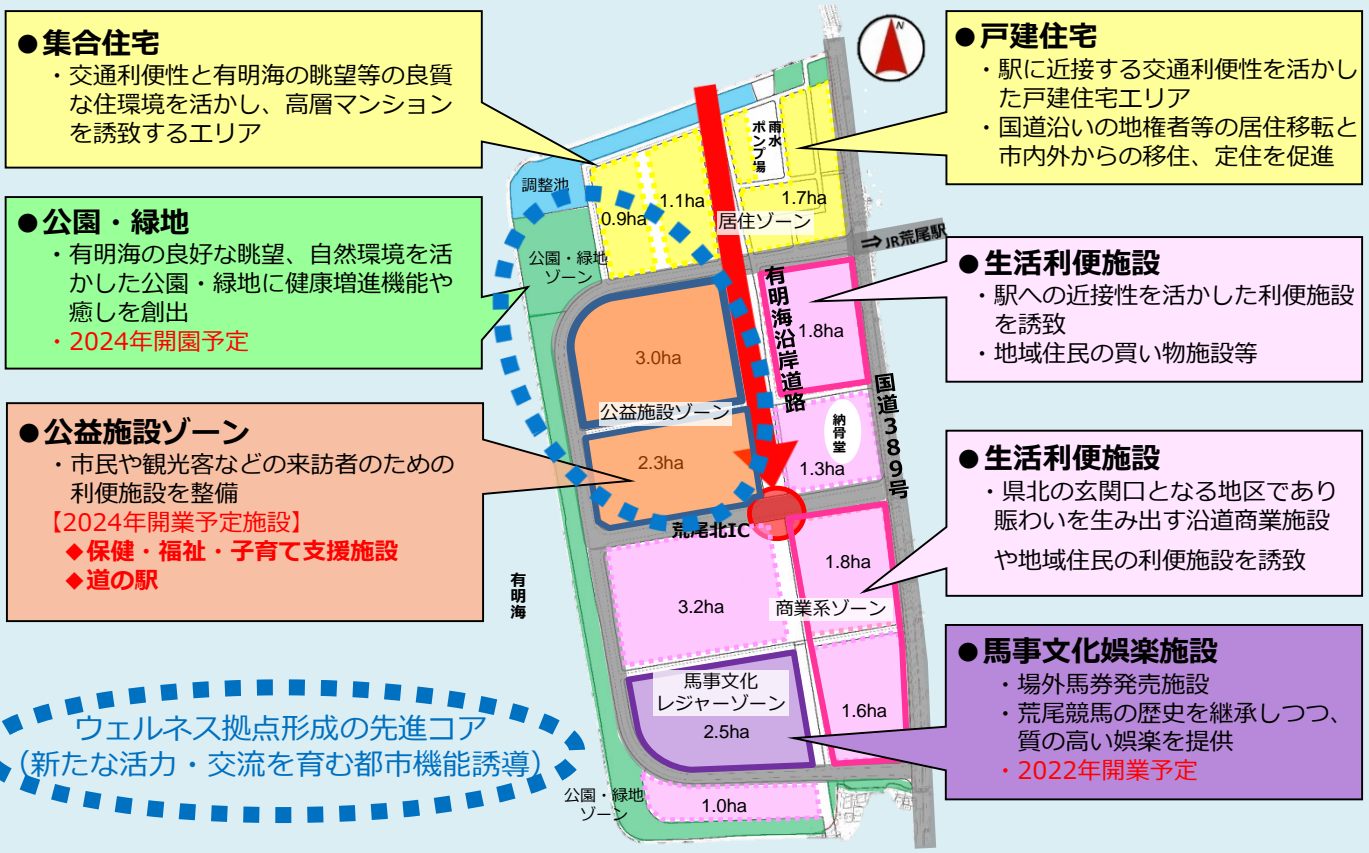
「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」

誰もが思わずカラダを動かしたくなるまち
ゆっくりした時間の中でココロを洗えるまち
いつでもどこでも有明海を五感で感じられるまち
人とモノと情報がつながりワンランク上のライフスタイルが実現できるまち
訪れると新しい発見があり意識が変わるまち

「ウェルネスタウンあらお」には、有明海に面した豊かな自然環境があり、都会にないゆったりとした時間のなかで、**こころとからだ**を癒し明日への活力を生み出す空間づくりと、居住者や来訪者の自己啓発につながる機能を備えながら、暮らしやすいだけでなくワンランク上のライフスタイルが実現できるまちを目指します。

※「ウェルネス」とは、体の健康だけでなく、心の健康、そして、社会などといった人を取り巻くすべての環境的なものを含む健康の拡張概念

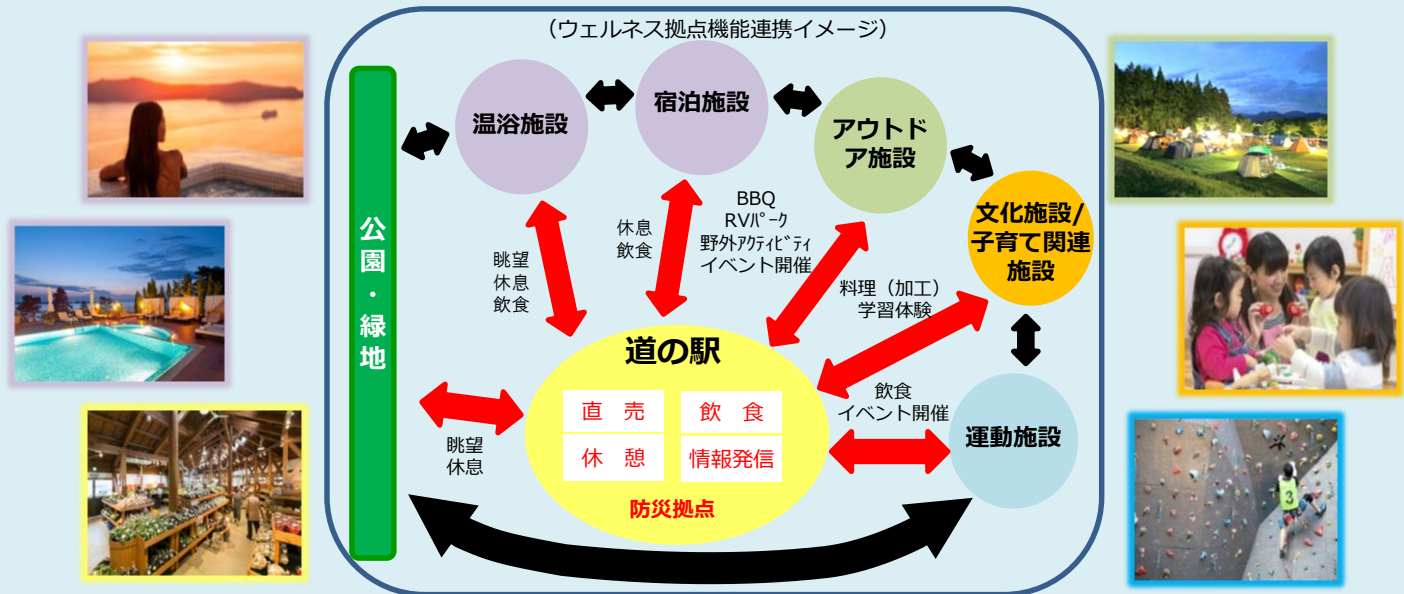
土地利用方針イメージ



コンセプトに基づく機能連携方針

それぞれの施設を単独で配置するのではなく、機能連携、機能分担しながら相乗効果として他にはない新たな価値を生み出す「機能連携型ウェルネス拠点」の形成を目指します。

区域全体の機能やサービスが道の駅を中心に連携し、荒尾市のコンシェルジュとして滞在時間の過ごし方や、グルメ、宿泊等の案内まで一元的な提携サービスを共有することによって、地域振興と市のブランド認知力を向上させます。また自動運転バスなどの先進の交通インフラや地域エネルギーの導入をとりくむことで、環境負担軽減と利便性、経済の地域循環などを兼ね備えた、まち全体の付加価値づくりを推進したいと考えています。



※写真はあくまでのイメージであり実際の施設やサービスを表すものではありません。

南新地土地地区画整理事業

◆事業計画

事業名称 : 荒尾都市計画事業 南新地土地地区画整理事業
 事業の目的 : 本地区は、旧荒尾競馬場の跡地が大半を占めているため、未利用地が多く、効果的な活用が求められている地区である。
 本事業は、広大な遊休地の有効活用を図るために土地を整理し、都市基盤（道路・公園等）の整備により宅地利用の増進を図ること及び有明海沿岸道路と一体的なまちづくりにより、都市機能の集積を図り、JR荒尾駅周辺全体の活性化につなげることを目的とする。

施行者 : 荒尾市
 施行面積 : 約34.5ha
 施行期間 : 2016年11月25日から2026年3月31日（清算期間を含まない）
 事業費 : 約56.3億円
 減歩率 : 平均43.51%（公共減歩率17.86%、保留地減歩率25.65%）
 計画人口 : 約1,000人
 用途地域 : 準工業地域（現行） ※用途変更について検討予定

<区域図>



<施行前後面積対照表>

（単位：ha）

項目	施行前面積		施行后面積		
公共用地	道路	4.05	12%	6.39	19%
	公園・緑地	—	—	3.24	9%
	水路等	2.23	6%	1.69	5%
	合計	6.28	18%	11.32	33%
宅地	28.24	82%	15.95	46%	
保留地	—	—	7.24	21%	
測量増減	0.00	0%	—	—	
合計	34.52	100%	34.52	100%	

◆これまでの経緯

- 2012年3月 荒尾競馬場（熊本県・荒尾市の一部事務組合）が閉鎖【荒尾市】
- 2012年12月 荒尾競馬場跡地活用検討委員会が市長に「荒尾競馬場跡地の活用」に関して提言【荒尾市】
- 2015年4月 有明海沿岸道路（大牟田市～長洲町）が都市計画決定【国】
- 2015年9月 有明海沿岸道路の測量着手【国】
- 2016年3月 都市計画道路及び土地地区画整理事業区域の都市計画決定【荒尾市】
- 2016年9月 土地地区画整理事業に係る事業推進支援等の基本協定締結【荒尾市・UR都市機構】
- 2016年11月 土地地区画整理事業の事業計画決定【荒尾市】
- 2017年3月 立地適正化計画の策定【荒尾市】
- 2017年4月 土地地区画整理審議会発足【荒尾市】
- 2017年8月 申出換地説明会【荒尾市】
- 2018年2月 第1回事業計画変更決定
- 2018年3月 第1回仮換地指定
- 2019年11月 有明海沿岸道路事業に係る公共施設管理者負担金の支出に関する覚書締結
- 2020年3月 第2回事業計画変更決定



マジャッキー
（荒尾市のキャラクター）

有明海沿岸道路の延伸

有明海沿岸道路は、有明海・八代海の両沿岸地域の相互の連携を目指し、一体的に循環型ネットワークを形成する地域高規格道路です。

本道路は、熊本港や長洲港、三池港、九州佐賀国際空港などの物流拠点施設をつなぐ「物流の道」、また世界遺産登録となった万田坑などの観光圏を支える「観光の道」など、沿岸地域都市圏の一体的発展や広域的交流に大きな期待が寄せられています。更には、災害発生時の「命の道」として防災・減災の役割にも大きな期待が寄せられています。

現在、Ⅰ期事業として福岡・佐賀県を結ぶ約55kmが着々と整備されています。また、Ⅱ期事業として、Ⅰ期事業の終着点である三池港ICから（仮称）荒尾北ICまでの2.7kmの区間のうち、本土地区画整理事業施行地区に係る有明海沿岸道路事業用地の引き渡しを2019年度から2022年度にかけて実施していきます。



有明海沿岸道路の沿線地域と広域交通拠点
(国土地理院の電子地形図を基に作成)

◆道路幅員等

● (都) 荒尾北インター線 W=21~24m



● (都) 南新地線 W=16m



● 区画道路 W=9.5m



● 区画道路 W=6.0m ● 特殊道路 W=4.0m

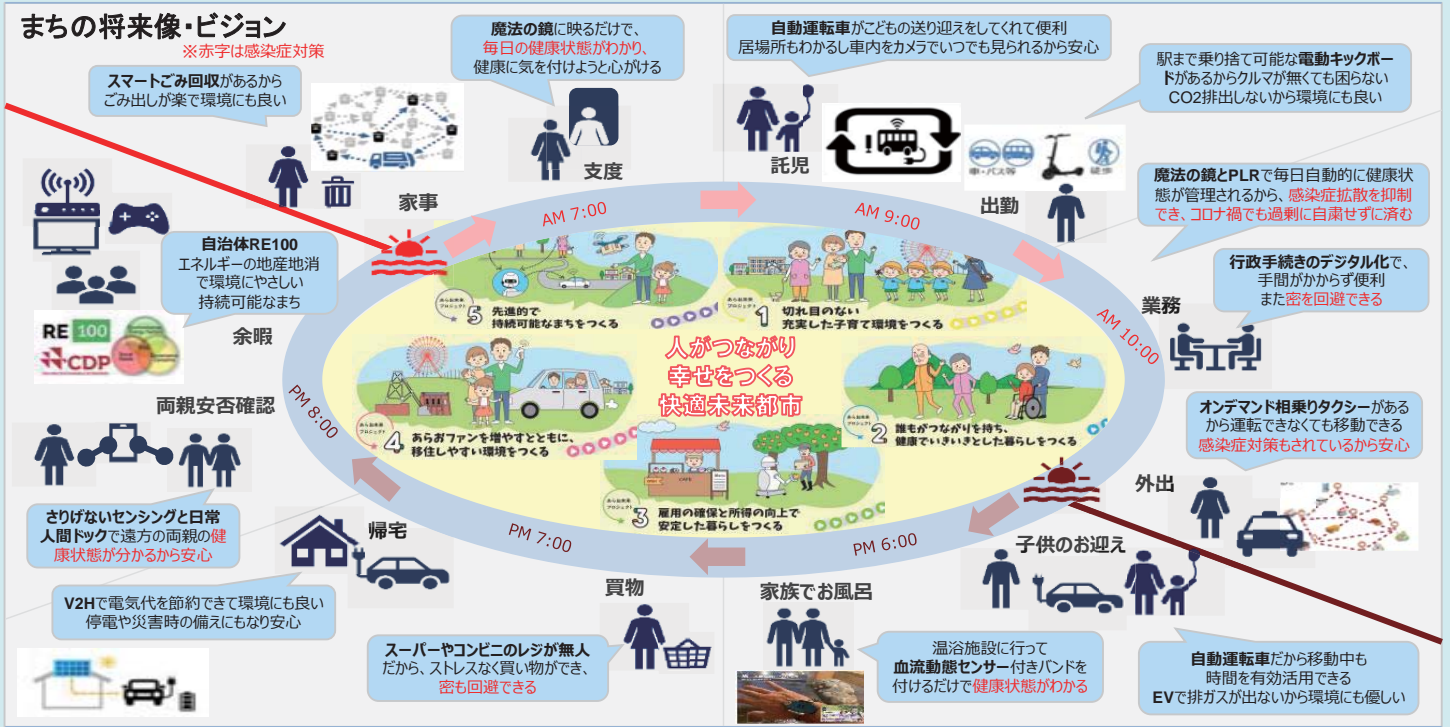


◆設計図と土地利用計画



先進的技術を活用した快適なまちづくりにも取り組んでいます。実証実験を行いながら2024年度のまちびらきまでに順次スマート機能をまちに実装していきます。

ウェルネス拠点の健康志向のまちづくりと、多様な先進技術の連携により、最先端のウェルビーイング（心身ともに健康で幸せな状態）を享受できる快適未来都市を実現します。



◆将来イメージ（部分）

視点①

南新地線の沿岸道路付近から西側を望む



視点②

南新地線の3号緑地沿いから南側を望む



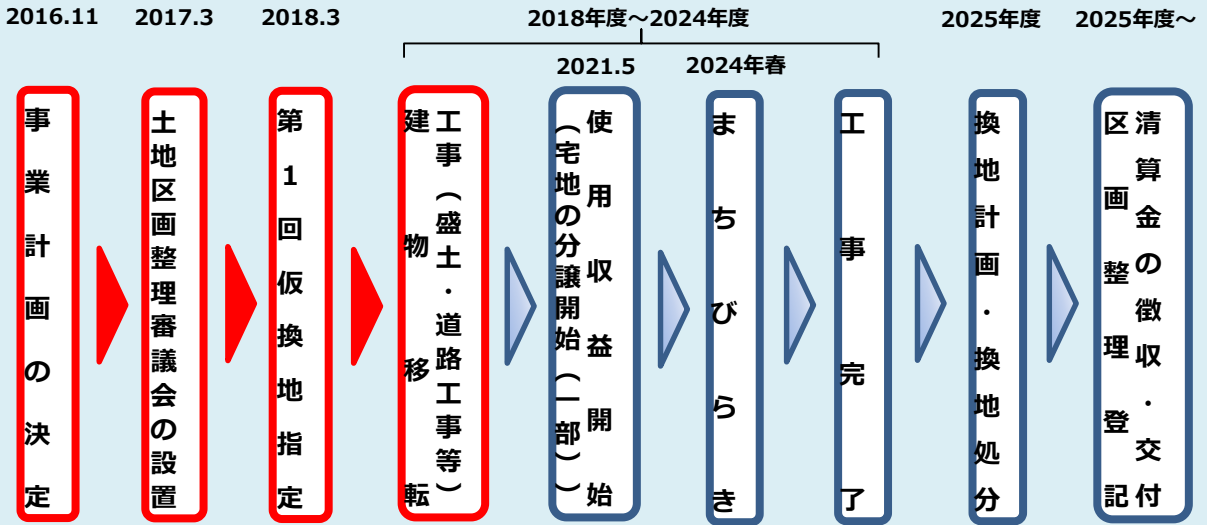
視点③

8-2街区から南側を望む



事業の流れ及び展開

◆今後の流れ



※事業の進捗に合わせて仮換地指定を実施

◆工事完了予定年度



※現時点での予定であり、今後の事業の進捗等により変更になる場合があります
※各年度の工事完了時期は、年度末を予定しています

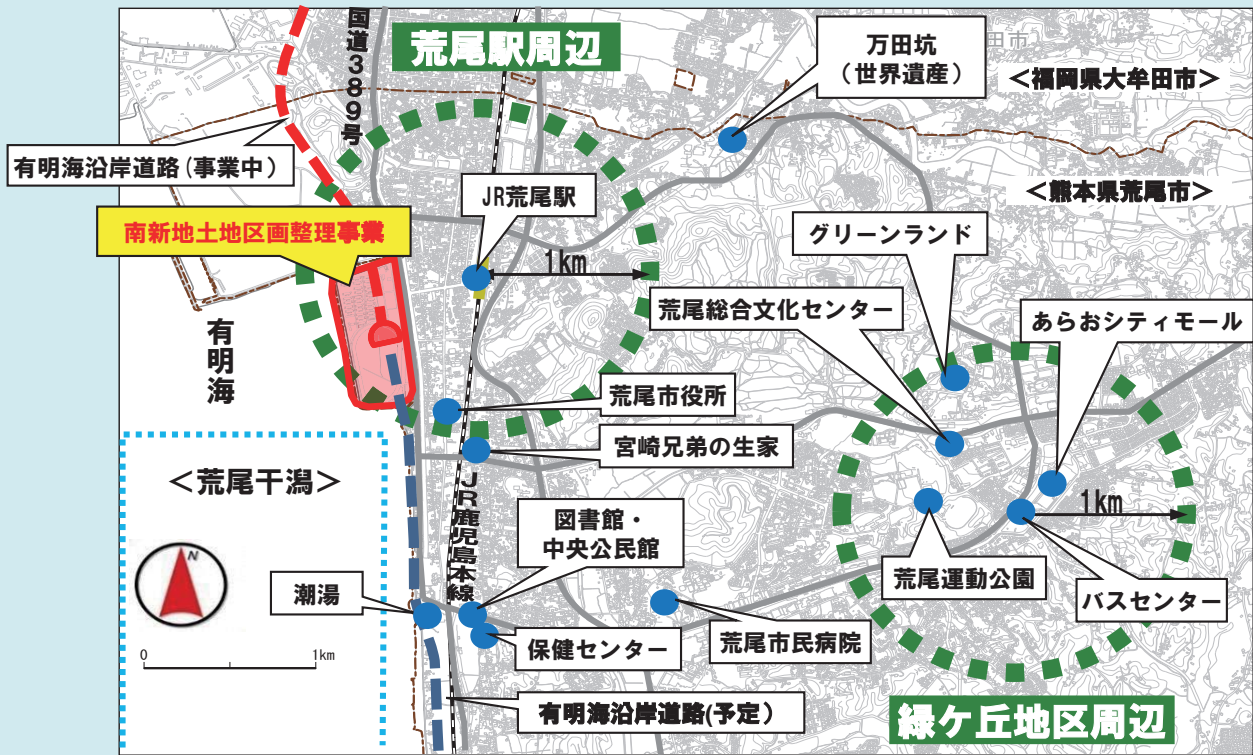
◆宅地売却エリア(予定)

■市と地権者が一体となり、まちづくり・施設誘致を推進します

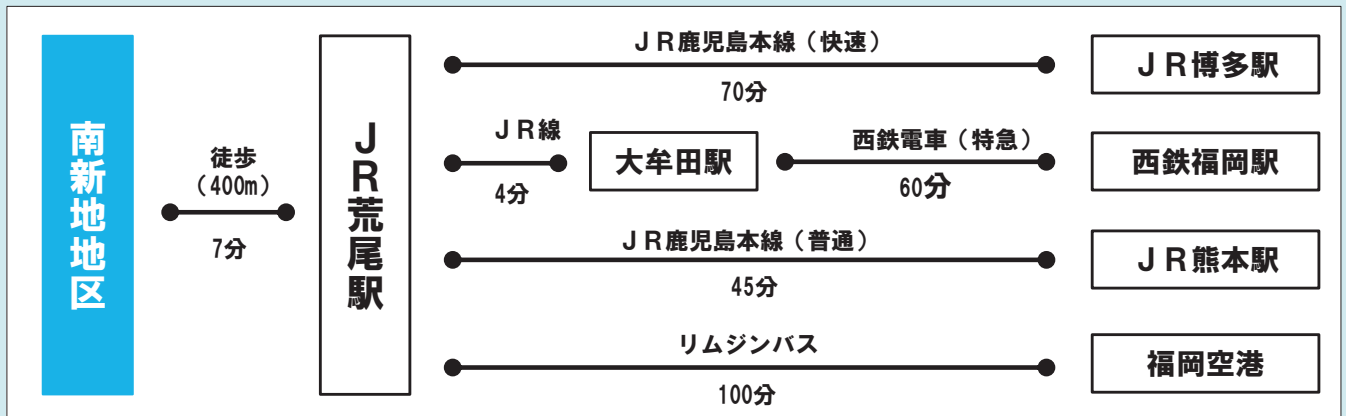
- Orange: 民有地
- Blue: 市有地 ※市有地の一部は市が自ら活用することで検討中
- Yellow: 保留地
- Red outline: 募集対象エリア



◆荒尾市域の中心拠点



◆交通アクセス



◆主な施設



<万田坑(世界遺産)>



<宮崎兄弟の生家>



<グリーンランド>



<あらおシティモール>



<荒尾市民病院>



<JR荒尾駅>

【問合せ先】



◆荒尾市 産業建設部 都市計画課 区画整理係

864-8686 熊本県荒尾市宮内出目390番地
TEL: 0968-63-1635 FAX: 0968-62-3112

◆UR都市機構 九州支社 荒尾都市再生事務所

864-0054 熊本県荒尾市大正町1-2-3高森ビル2F
TEL: 0968-64-6000 FAX: 0968-64-6001



2 第
0 3
2 回
0 改
年 訂
9 作
月 成