
木山仮設団地跡地等における 開発可能性基礎調査

報 告 書

令和7年3月

益城町

目 次

1 業務概要	1
1-1. 業務の目的	1
1-2. 業務概要	1
1-3. 計画地の概要	2
2 現状分析	4
2-1. 益城町の現状	4
2-2. 益城町の現状を踏まえた課題とポテンシャル	31
3 計画の位置づけ(上位計画等の整理)	33
3-1. 上位計画等の位置づけ	33
3-2. 上位計画等の整理	34
3-3. 上位計画等における計画地の位置づけ(まとめ)	43
4 各種法規制の状況及び課題の整理	44
4-1. 土地利用等に係る法規制	44
4-2. インフラの整備状況	49
4-3. 災害リスクの状況	51
5 類似・参考事例の調査	52
5-1. 事例調査の視点	52
5-2. 類似・参考事例	53
6 土地利用ニーズの調査	67
6-1. 事業者ヒアリングでの確認事項	67
6-2. ヒアリングの対象企業	67
6-3. ヒアリング結果の概要	68
6-4. マーケットサウンディングの実施	73
6-5. ヒアリングを踏まえた土地利用ニーズ、開発条件等のまとめ	76
7 土地利活用方法の検討	77
7-1. プロジェクトコンセプトと導入機能	77
7-2. 導入機能・取組の具体イメージ	79
7-3. 機能配置イメージの検討	84
7-4. 開発手法・事業手法の検討	87
7-5. 今後の進め方(想定スケジュール)	96
8 庁内検討会の運営支援	98

【巻末添付資料】 事業者ヒアリング記録、ゾーニング計画案

1 業務概要

1-1.業務の目的

木山仮設団地跡地においては、平成 28 年熊本地震の被災者の仮住まい先として、長期間にわたり仮設団地の整備・運用を行い、被災者の生活を支えてきた経緯があり、益城町(以下「本町」という。))が“創造的復興”を目指すうえでシンボリックな場所となっている。

また、当該地は、本町の最上位計画である第6次益城町総合計画第2期基本計画において、人口ビジョンで掲げた目標の達成や本町の発展に寄与する土地利用を図るエリアとして設定した「復興推進エリア」内に位置している。

そのような中、「町民が地域での暮らしを楽しみ、暮らし続けたいと思うまちをつくる」という本町の想いを実現するため、当該地及びその周辺の土地(以下「計画地」という。))において、より豊かな暮らしの実現に資する環境整備(ゆとりのある住宅地、買い物ができる場所、日常的に過ごすことのできる公園等)を一体的に行うことを目指している。

開発は公民連携による実施を想定しており、本業務では、民間事業者へのヒアリング調査等を通して開発可能性を客観的に把握するとともに、市場の動向調査や関係法令の解釈整理、事業スキームの絞り込みなど、民間事業者と適切な公民連携事業を構築するための開発可能性基礎調査を実施する。

1-2.業務概要

(1)業務名

木山仮設団地跡地等における開発可能性基礎調査業務委託

(2)業務場所

熊本県上益城郡益城町木山字大迫端

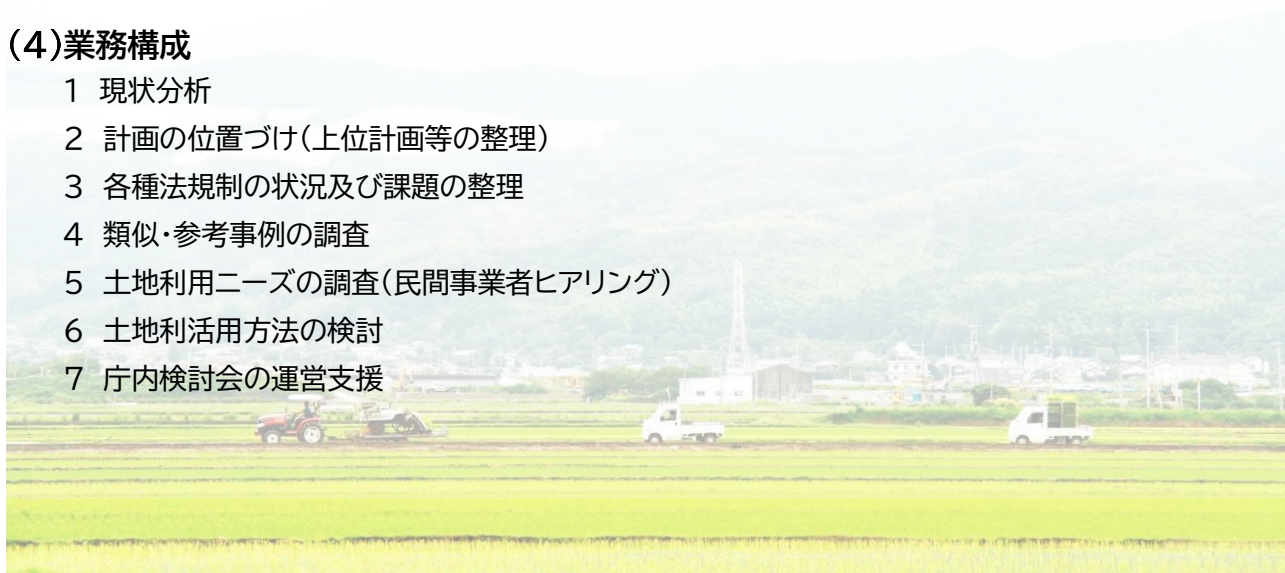
(3)履行期間

自)令和6年8月28日

至)令和7年3月14日

(4)業務構成

- 1 現状分析
- 2 計画の位置づけ(上位計画等の整理)
- 3 各種法規制の状況及び課題の整理
- 4 類似・参考事例の調査
- 5 土地利用ニーズの調査(民間事業者ヒアリング)
- 6 土地利活用方法の検討
- 7 庁内検討会の運営支援



1-3.計画地の概要

計画地の範囲は、次ページに示すとおりである。

計画地の所在地、区域面積等の諸元は次のとおりである。

市街化調整区域にあり、農用地区域の指定もあるため、開発に係る制限は厳しい立地であるが、熊本空港と益城熊本空港インターいずれも車で 10 分圏内にあり、広域アクセスに恵まれた環境にある。

表 1-1 計画地の概要

所 在 地		熊本県上益城郡益城町木山字大迫端
区域面積		約 12ha（木山仮設団地跡地 3.8ha を含む）
接 道	町道グランメッセ木山線	
	路 線 名	惣領木山線
	道 路 種 別	都市計画道路 幹線街路
	車 線 数	2車線
	幅 員	14m
公共下水		計画区域外
土地利用	都 市 計 画	市街化調整区域
	農 業 振 興	農業振興地域 農用地区域
災害危険性	土砂災害(特別)警戒区域	区域外
	洪水浸水想定区域	区域外
交通アクセス		熊本空港、益城熊本空港インターともに車で約 10 分

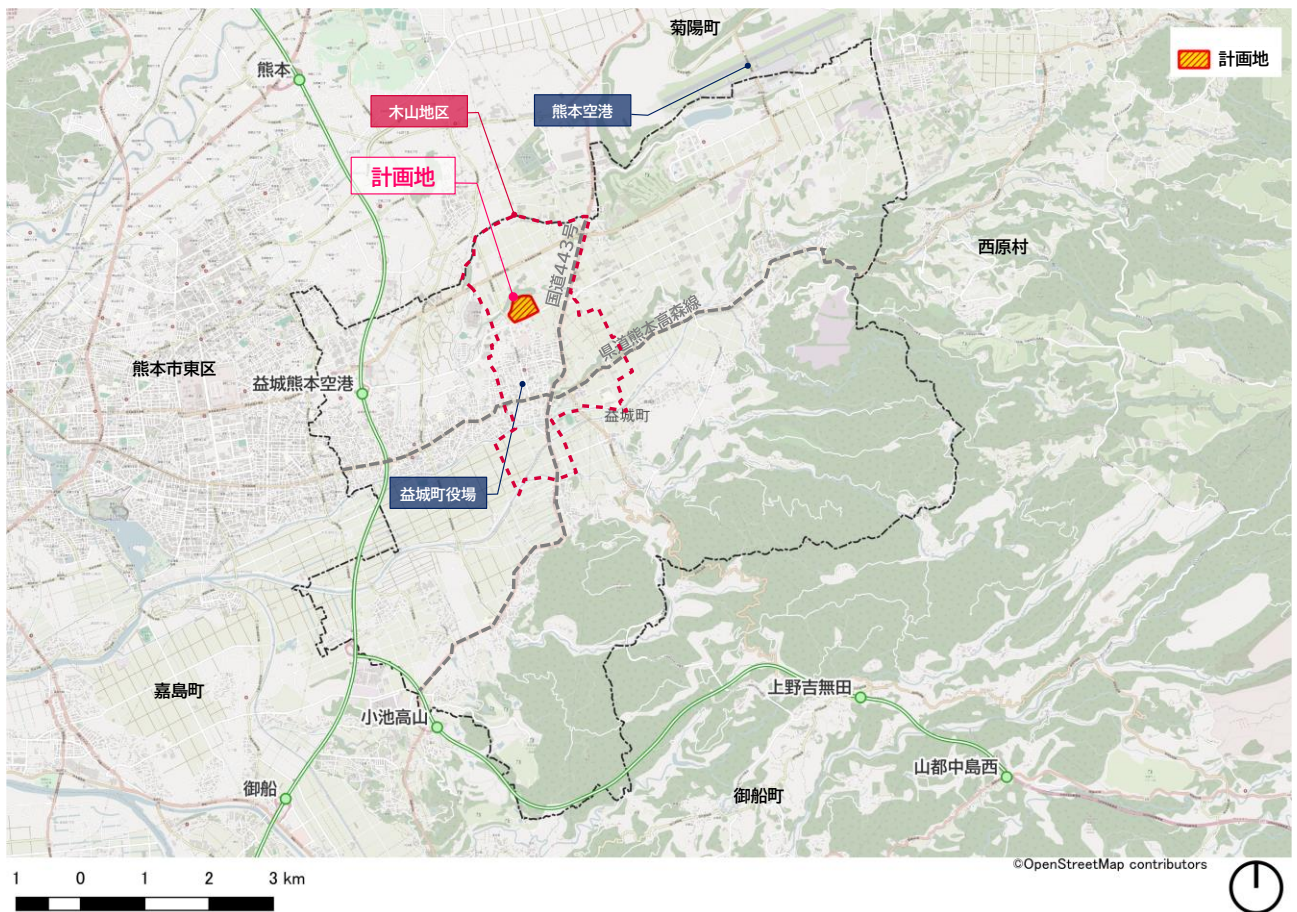


図 1-1 計画地(木山仮設団地跡地及び周辺)の位置

2 現状分析

2-1.益城町の現状

(1)熊本地震の被害と復旧・復興の状況

①平成 28 年熊本地震の被害状況

平成 28 年熊本地震で益城町では、震度7の地震が2度にわたり発生した。また、平成 30 年 4 月末までの間に震度 1 以上の揺れが 4,484 回発生するなど、度重なる余震にも見舞われた。

多くの尊い命が失われ、住家被害は全壊 3,026 棟、大規模半壊・半壊が 3,233 棟(いずれも令和6年 11 月時点)であり、被災家屋は全体の約 98%にのぼり町全域にわたり甚大な被害を受けた。

熊本市のベッドタウンとして、年々増加していた人口は、熊本地震の影響を受けて大幅に減少した。



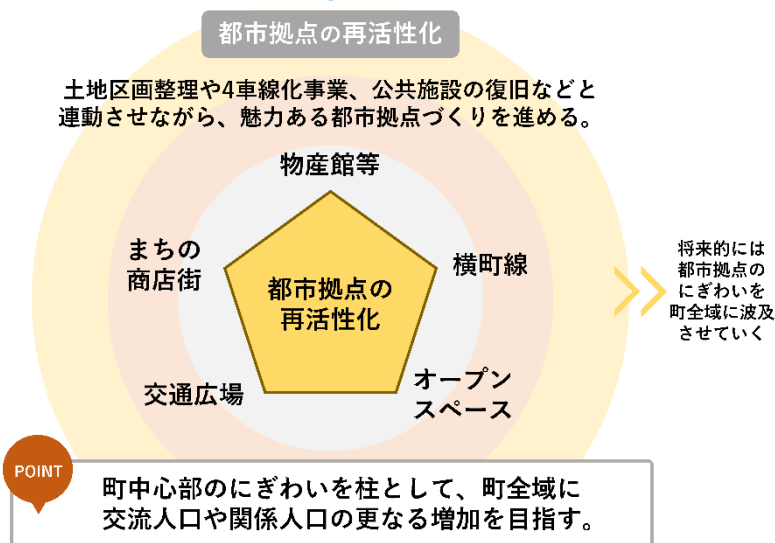
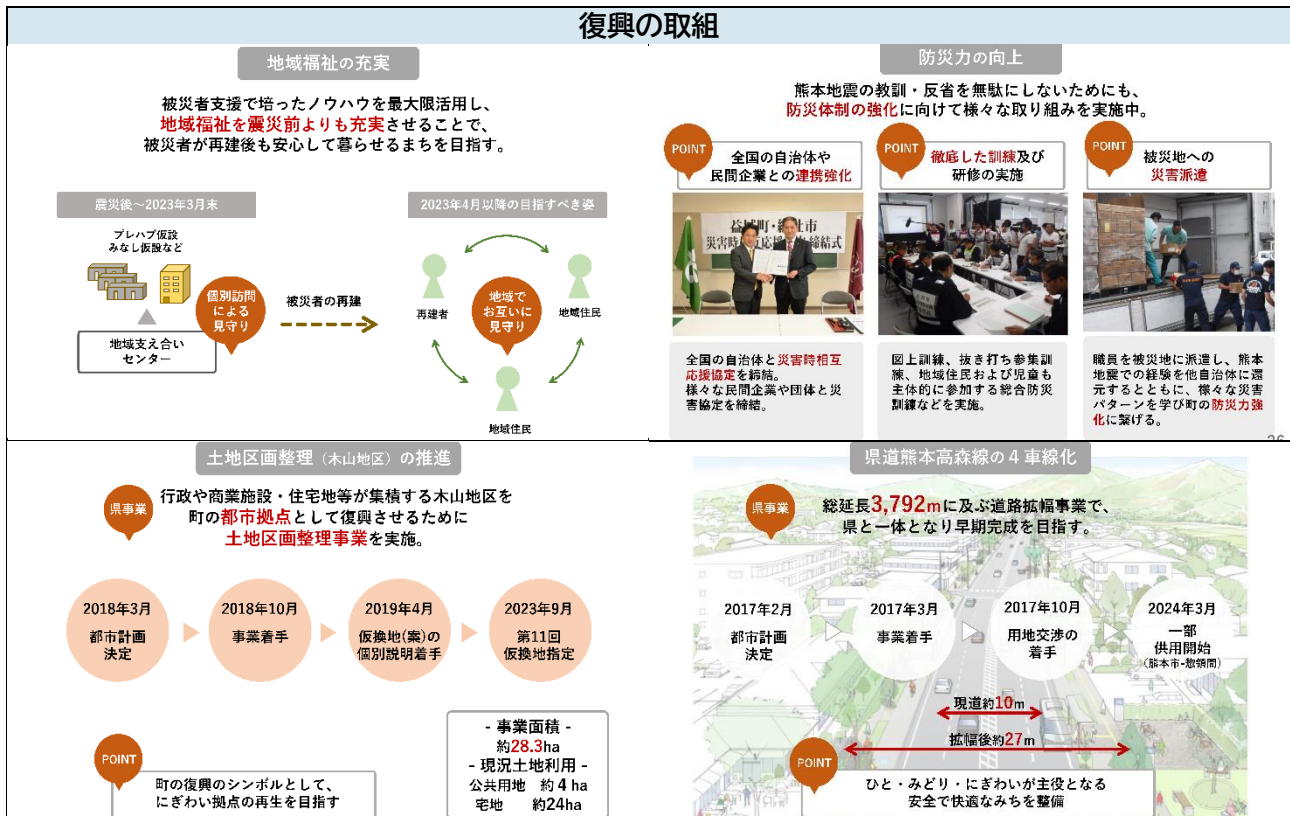
出典:益城町「震度 7×2 からの復興 平成 28 年熊本地震からの復旧・復興に向けた取組み(令和6年 11 月)」

②復旧・復興の取組

発災以降、多くの支援を受けながら復旧・復興の取組を進め、令和5年9月末時点で災害復旧事業の完了率は100%となり、震災からの復旧事業はほぼ完了している。

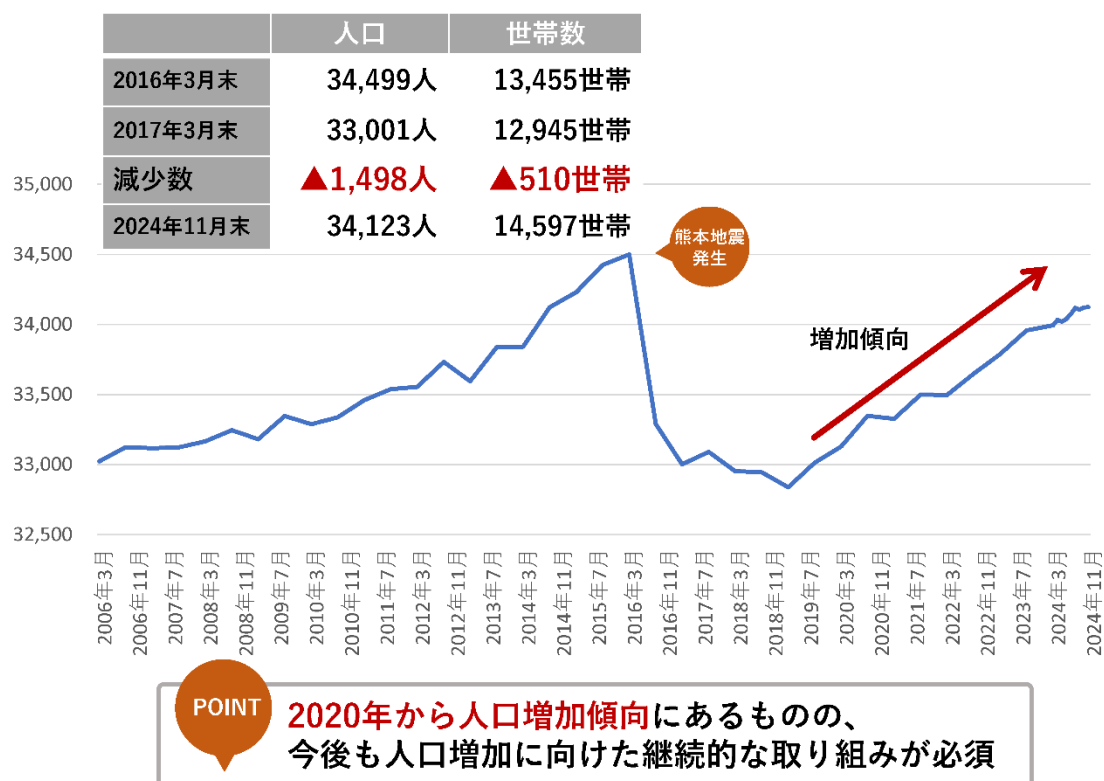
復旧から復興へと舵を切り、土地区画整理事業や道路拡幅による高質化のほか、震災の経験を活かした地域福祉の充実や防災力の向上など、ハードとソフトの両面で取組を進めている。

計画地の位置する木山地区については、土地区画整理や県道熊本高森線の4車線化、公共施設の復旧などと連動させながら**魅力ある都市拠点づくりを進めている**。町の中心部である木山地区のにぎわいを柱として、町全域に交流人口や関係人口のさらなる増加を目指している。



③人口の回復状況

復旧・復興の進捗に伴って、令和2年から人口は増加傾向に転じている。ただし、今後も人口増加に向けた継続的な取組が必須となっている。



出典:益城町「震度 7×2 からの復興 平成 28 年熊本地震からの復旧・復興に向けた取組み(令和6年 11 月)」、住民基本台帳に基づき益城町作成

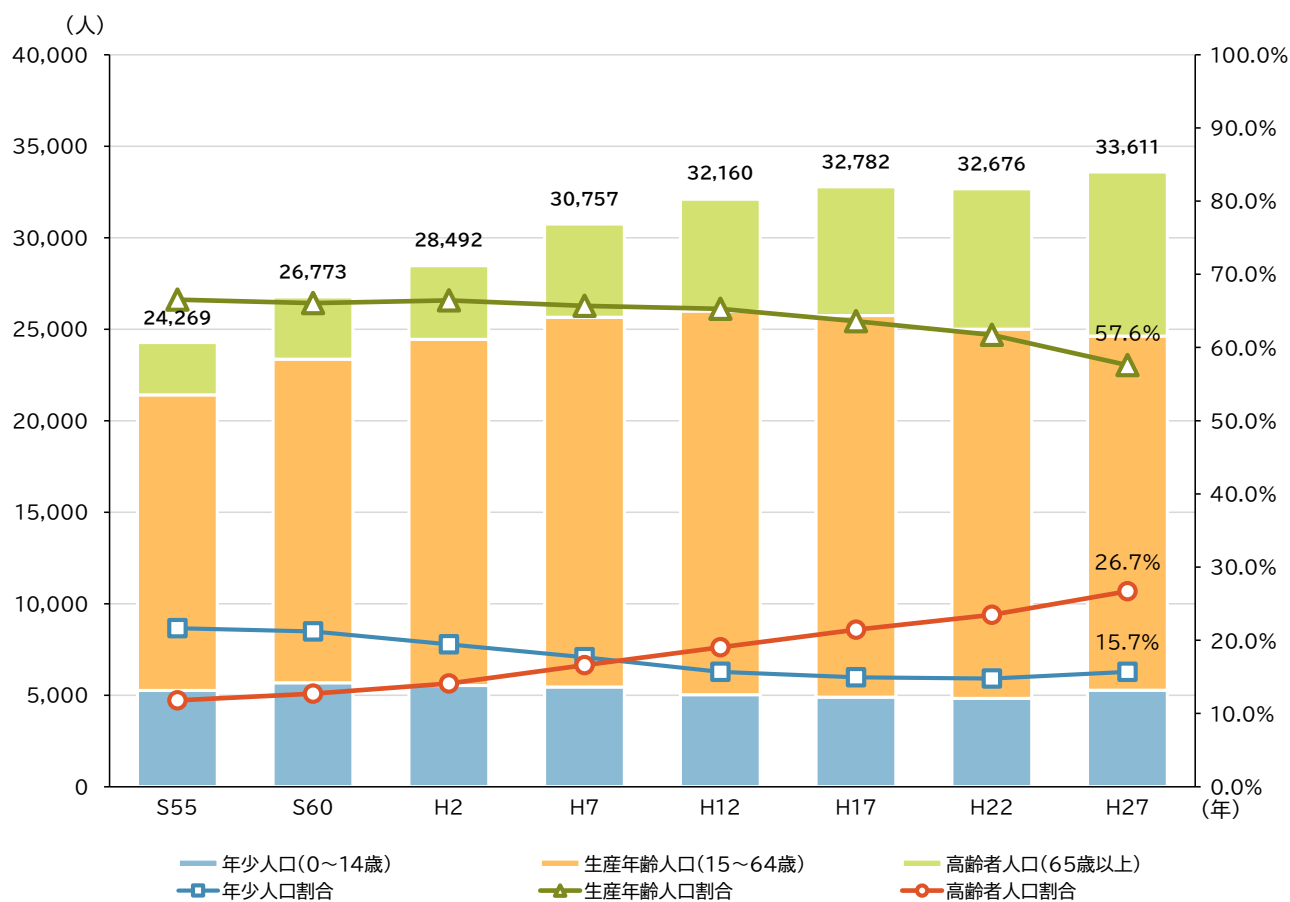
(2)人口構成・人口分布

①本町の総人口と年齢別人口割合

国勢調査によれば、本町の総人口は、昭和 55 年以降おおむね増加傾向にあり、平成 27 年時点で 33,611 人となっている。

年齢別人口割合を見ると、現役世代である生産年齢人口(15～65 歳)の割合は減少傾向にある一方で、65歳以上の高齢人口の割合は増加傾向となっている。

今後、本町の将来を支える**現役世代(生産年齢人口)**をいかに維持または増加させていくかが課題となっている。



出典:総務省「国勢調査」

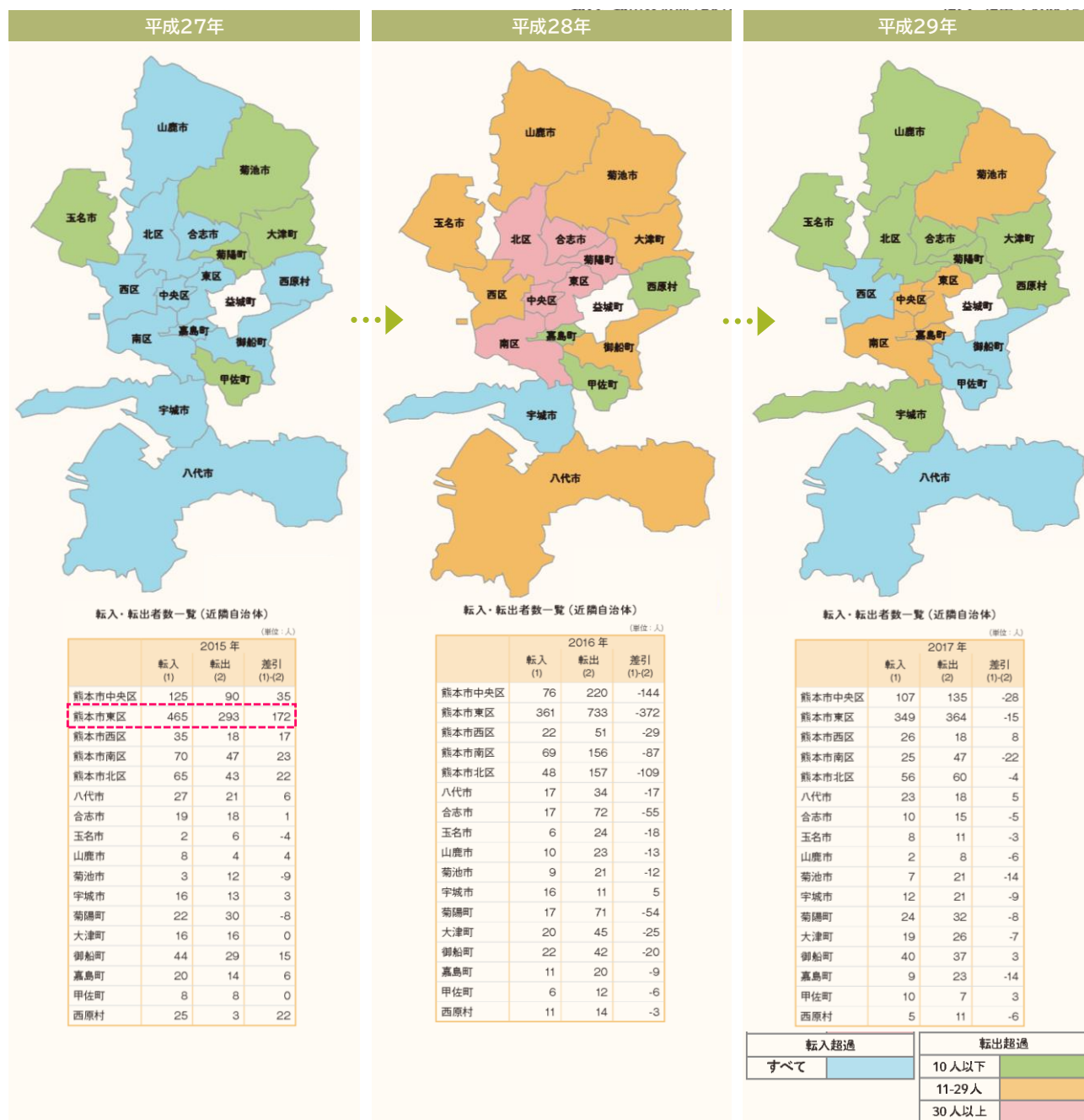
図 2-1 総人口と年齢別人口の推移

②転入・転出の状況

a. 熊本地震前後の転入・転出の状況

本町の人口ビジョン(平成 30 年 12 月)によれば、平成 27 年から平成 29 年の転入・転出状況を見ると、熊本地震発生前年(平成 27 年)までは隣接する地域からの転入が多く、そのなかでも熊本市東区からの転入が最も多くなっている。

熊本地震発生年(平成 28 年)に大きな転出超過が発生したものの、平成 29 年には転入超過となる隣接地域も現れている。



出典:益城町「人口ビジョン(平成 30 年 12 月)」、住民基本台帳に基づき益城町作成

図 2-2 熊本地震前後の転入・転出の状況(平成 27 年～平成 29 年)

b. 本町への転入世帯の属性

本町の人口ビジョン(平成 30 年 12 月)においては、本地震発生前の 2 年間(平成 26 年 4 月 14 日～平成 28 年 4 月 13 日)に益城町へ転入してきた世帯の属性を分析し、以下の図に示す 5 つの世帯タイプに整理している。

熊本地震前 2 年間の実績値に基づく転入世帯のイメージ



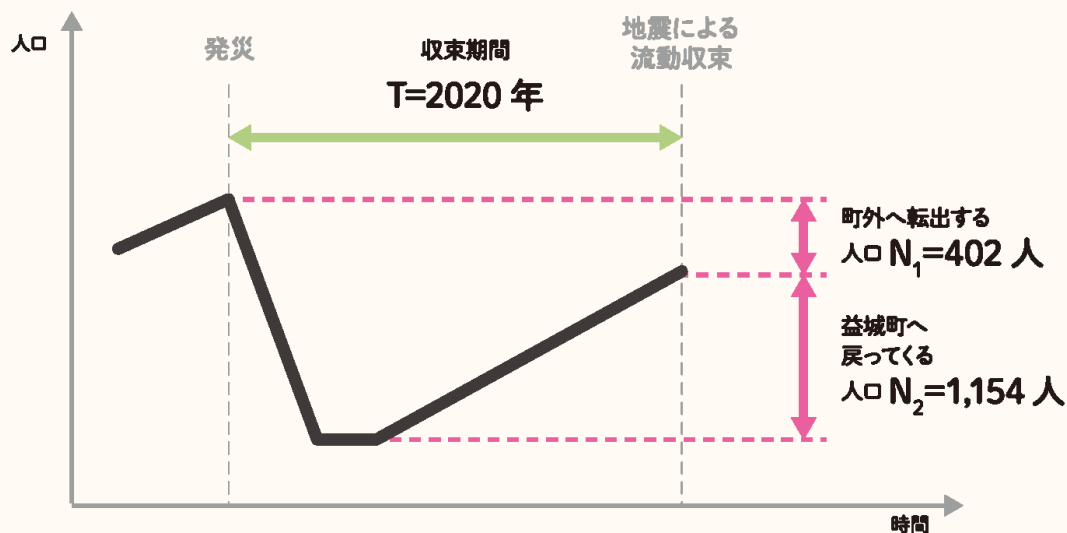
世帯タイプ	現役単身世帯	夫婦のみ世帯 (20～40 代)	夫婦のみ世帯 (50 代以上)	子どもがいる世帯 (20～40 代)	高齢単身世帯
説明	18 歳から 59 歳の単身世帯。	世帯主が 49 歳以下で、配偶者が ±1 階級(5 歳)以内となる夫婦世帯。	世帯主が 50 歳以上で、配偶者が ±1 階級(5 歳)以内となる夫婦世帯。	夫 + 妻 + 子どもで構成される世帯。夫婦の年齢により、子どもの数、年齢を設定。	65 歳以上の単身世帯。
転入割合 (実績値)	48.7%	8.8%	6.4%	26.5%	9.6%

出典:益城町「人口ビジョン(平成 30 年 12 月)」、住民基本台帳に基づき益城町作成

図 2-3 実績に基づく転入世帯のイメージ

c. 熊本地震による人口流動収束時期の予測

同人口ビジョンでは、熊本地震の影響を受けた人口流動が収束する時期を令和 2 年と予測している。



出典:益城町「人口ビジョン(平成 30 年 12 月)」

図 2-4 人口流動収束時期の予測

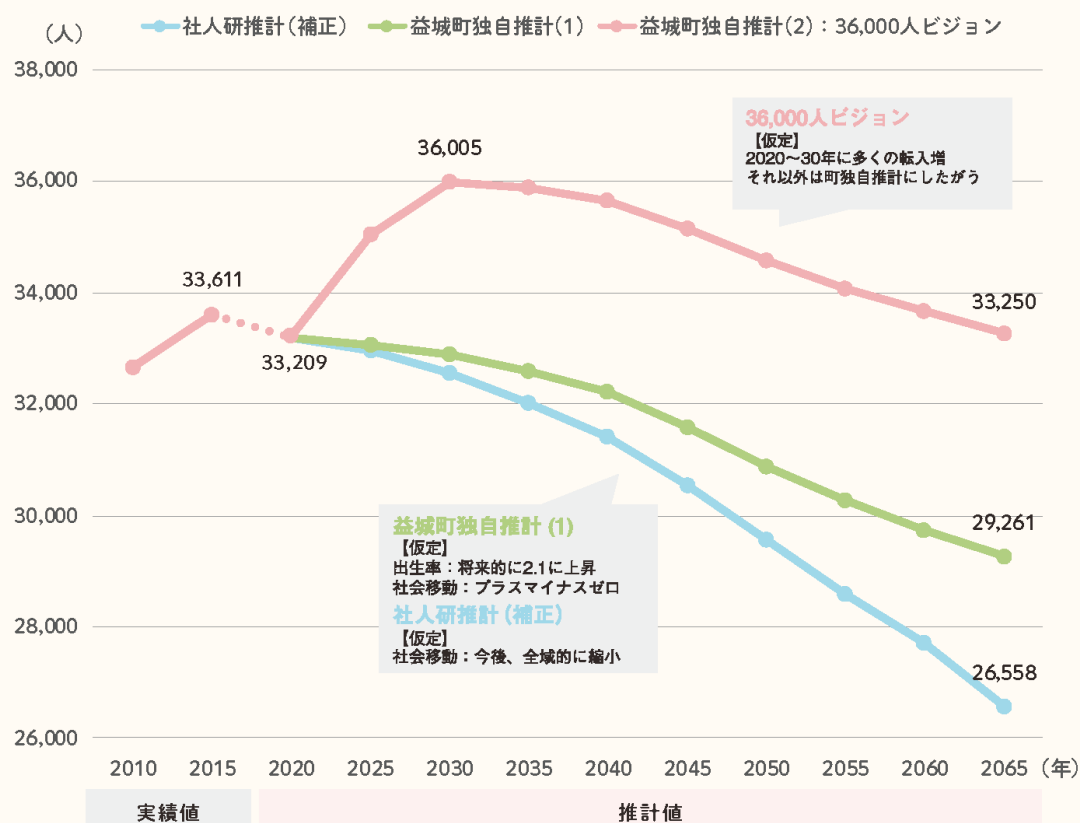
③総人口の将来推計

人口ビジョンでは、前項に示す転入世帯の状況や熊本地震の影響による人口流動の収束時期を勘案した上で、第6次益城町総合計画に掲げた施策を推進することで、多くの転入増が発生することを見込み、将来の人口ビジョンとして「36,000人ビジョン」を掲げている。

この「36,000人ビジョン」では、実績に基づく転入に加えて、「夫婦のみ世帯(20～40代)」及び「子どもがいる世帯」については、第6次益城町総合計画に基づき転入増を重点化する政策が行われることで、実績値の2倍の世帯が流入すると仮定している。

「36,000人ビジョン」における人口推計をみると、令和12年に総人口36,000人を達成して以降、総人口は緩やかに減少していくものの、令和47年の人口は33,250人と熊本地震前の平成27年とほぼ同じ水準となると推計されている。

総人口の推計結果



(単位: 人)

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
社人研推計(補正)				32,964	32,550	32,022	31,413	30,545	29,556	28,588	27,709	26,558
益城町独自推計(1)	32,676	33,611	33,209	33,053	32,903	32,606	32,208	31,570	30,886	30,263	29,742	29,261
36,000人ビジョン				35,040	36,005	35,885	35,645	35,136	34,575	34,073	33,644	33,250

(資料) 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部提供資料をもとに益城町作成(一部改変)

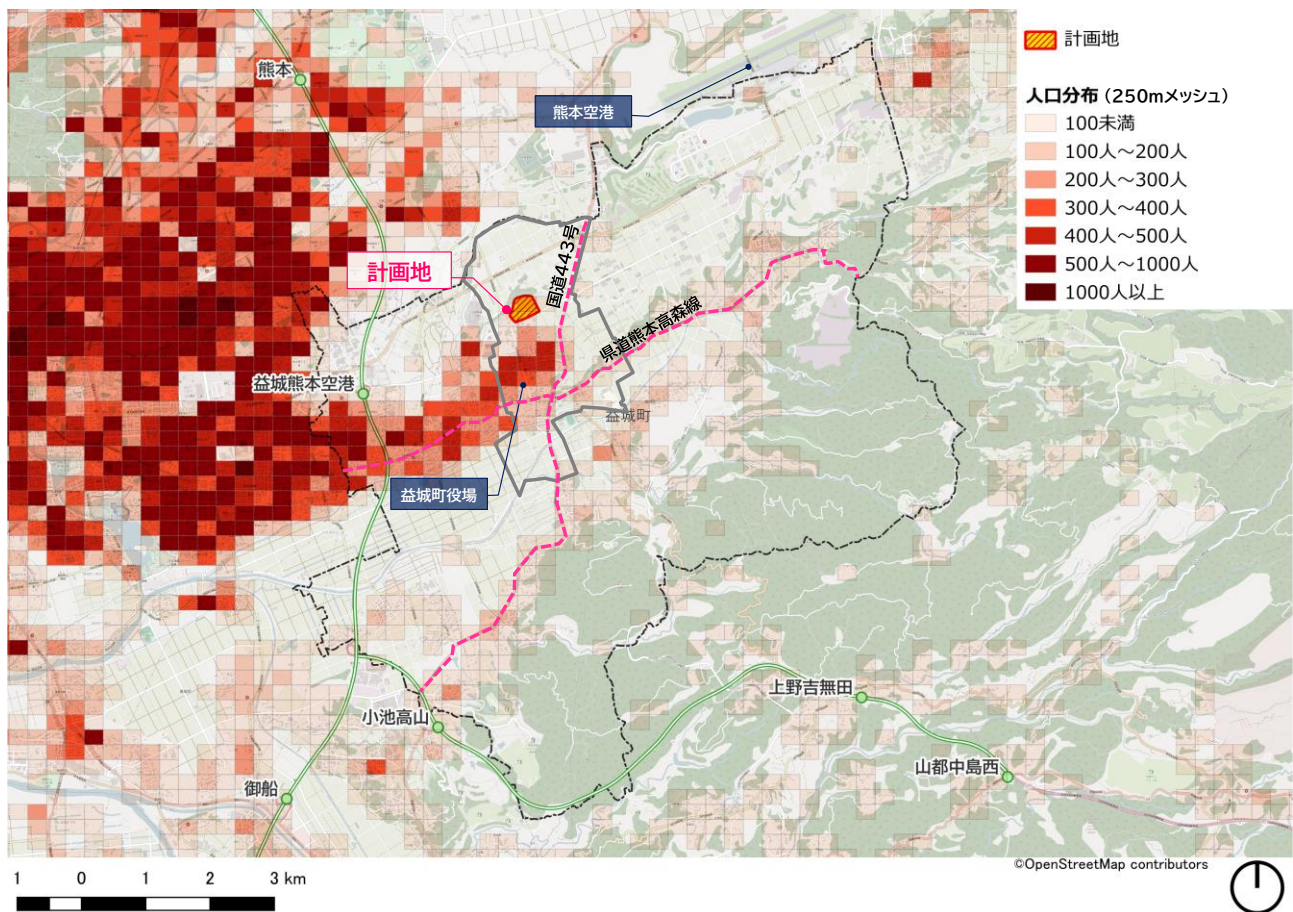
出典: 益城町「人口ビジョン(平成30年12月)」

図 2-5 本町人口ビジョンにおける人口推計

④人口の分布

隣接する熊本市東区から連担して人口が集積しており、町域の西側を中心に人口分布が見られる。

令和2年の本町における人口分布をみると、国道 443 号より西のエリアで県道熊本高森線の沿線と、益城熊本空港 IC 付近の熊本市東区の縁辺に人口が集中している。

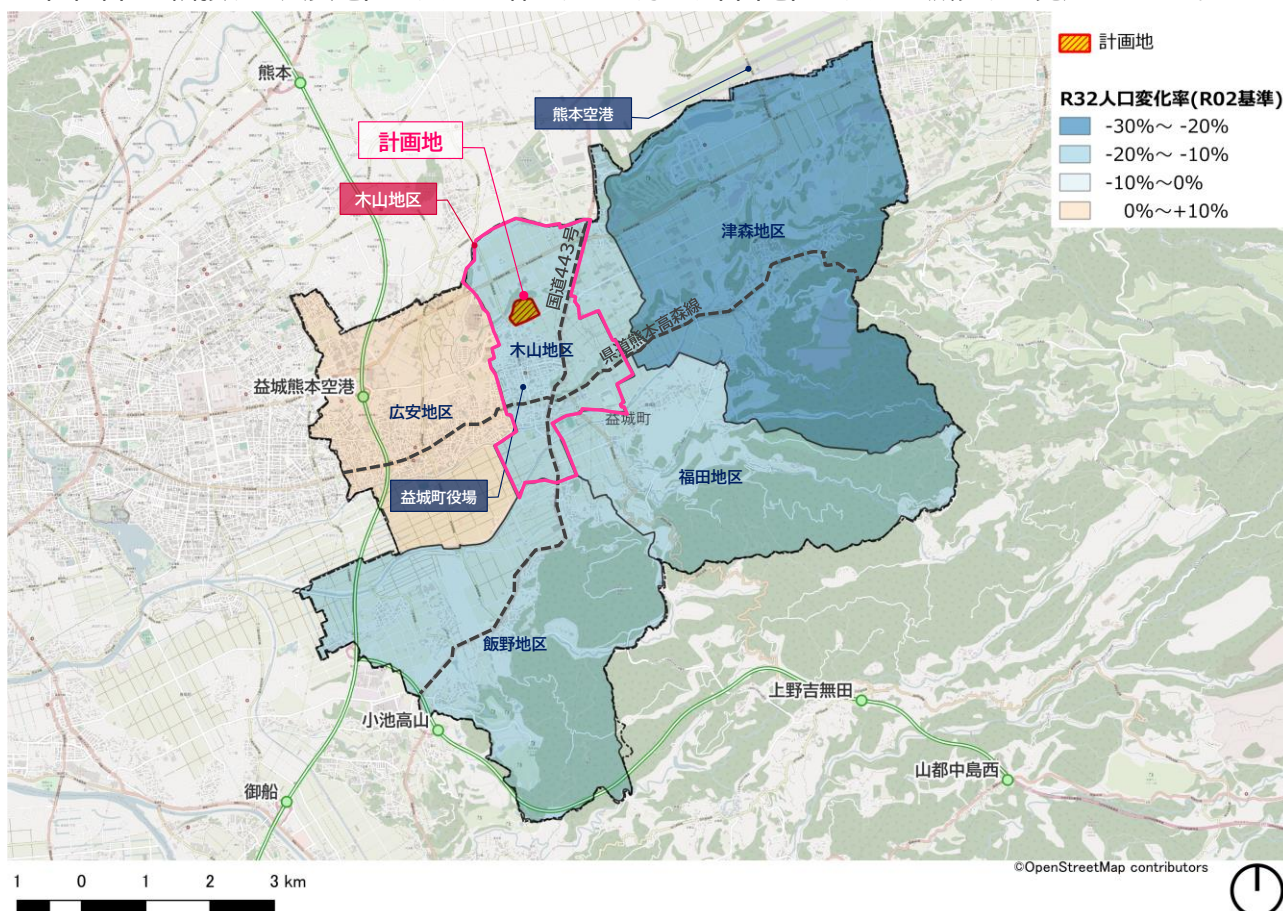


出典：総務省「令和2年国勢調査 5 次メッシュ(250m メッシュ)」を基に作成

図 2-6 人口の分布(令和2年)

⑤地区別の人口増減率

町内の5つの地区ごとに、令和2年から令和32年までの人口増減率をみると、益城熊本空港 IC や熊本市東区に隣接する広安地区は人口が増加する一方で、木山地区は人口が減少する見通しである。

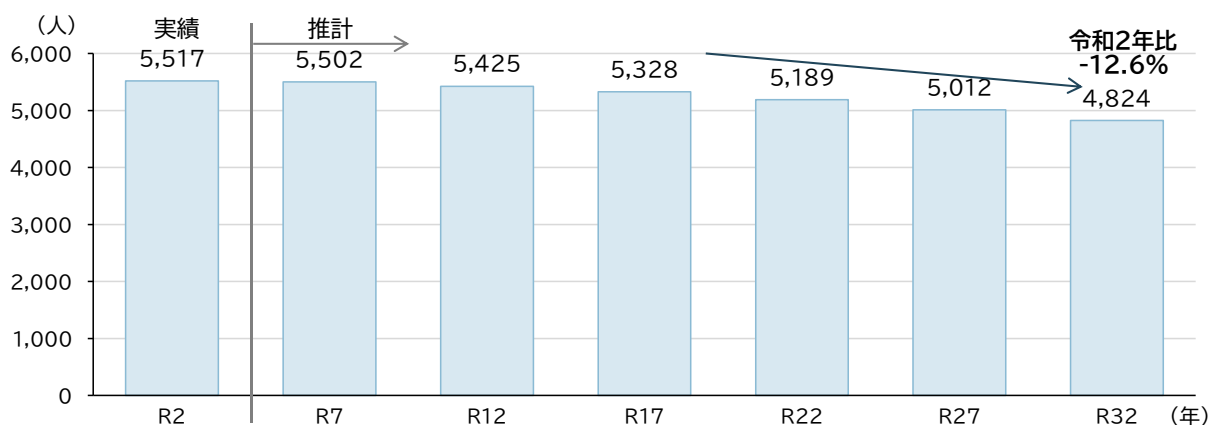


出典:令和2年は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」を基に作成。境界データは総務省「令和2年国勢調査 小地域(町丁・字等)」を基に作成

図 2-7 地区別の人口増減(令和2年から令和32年)

⑥木山地区の人口

本町の都市拠点である木山地区の人口は、将来にわたって減少していく見込みであり、令和32年には令和2年と比較して、12.6%減少する見通しとなっている。



出典:令和2年は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」を基に作成

図 2-8 木山地区の人口推計

⑦自治体としての持続可能性

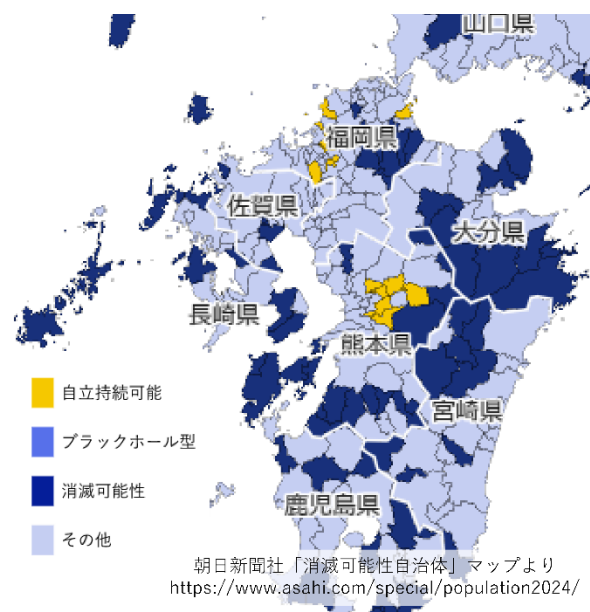
民間の有識者グループ「人口戦略会議」が令和6年4月に発表した、自治体の持続可能性に関する分析結果によれば、**本町は全国でわずか 3.8%の「自立持続可能自治体」**となっている。

「自立持続可能性自治体」とは、「100 年後も若年女性が 5 割近く残っており、持続可能性が高い」と定義される。具体的には、人口移動がないと仮定した推計と、移動傾向が続くと仮定した推計の両方で若年女性人口の減少率が 20%未満の自治体である。

子育て世帯への支援策などが功を奏し、本町が若年層に選ばれる環境となりつつあることが推察される一方で、**今後も現役世代や子育て世代に向けた取組の継続と、さらなる魅力向上につながる取組が求められる。**

民間の有識者グループ「人口戦略会議」が
2024年4月に発表した
自治体の持続可能性に関する分析結果

分類	自治体数	割合
自立持続可能自治体	65	3.8%
ブラックホール型自治体	25	1.4%
消滅可能性自治体	744	43.0%
その他の自治体	895	51.8%
計	1,729	



本町の状況

益城町は全国でわずか3.8%の「自立持続可能自治体」であり、人口の集積が進む

10

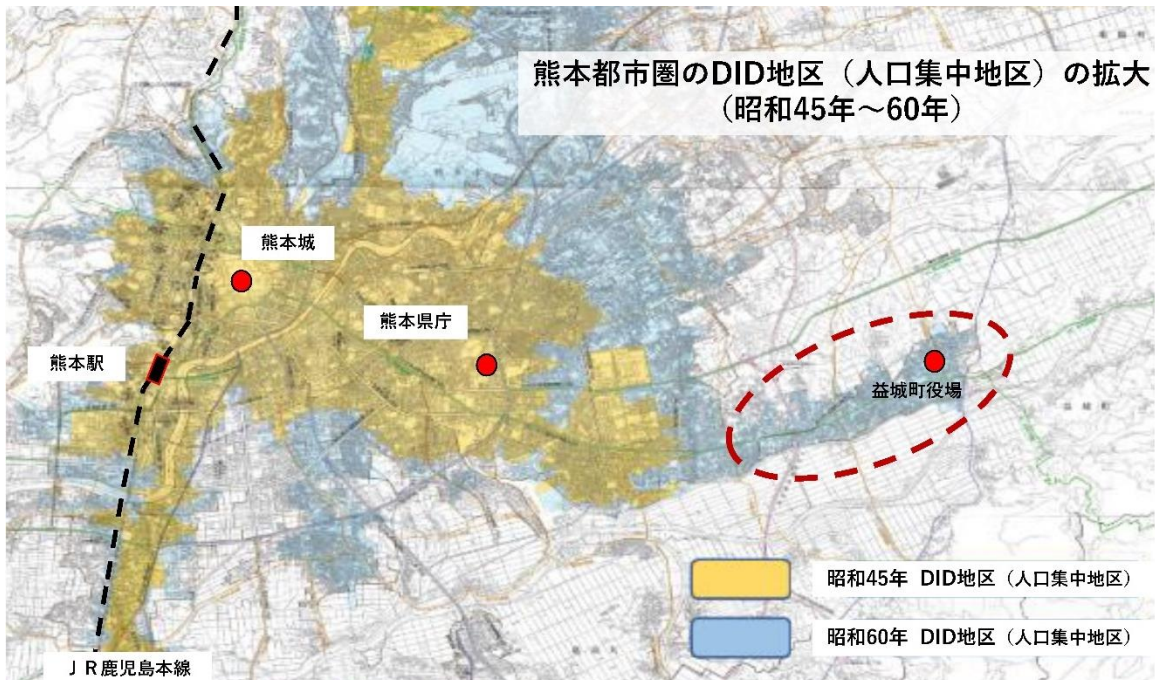
出典：人口戦略会議「地方自治体『持続可能性』分析レポート(令和6年4月)」

図 2-9 益城町の持続可能性

(3)都市構造

①市街地の変遷

熊本市東部の市街地と連担しており、昭和 45 年と昭和 60 年の熊本都市圏の DID 地区(人口集中地区)を比較すると、本町内の DID 地区は短期間に急速に拡大したことが見受けられる。



本町では、昭和 40 年ごろからの急激な人口増加に伴い、昭和 44 年からの 30 年間で住宅市街地が従来の 3 倍の面積にまで急速に拡大した。これが現在の市街化区域の基本となっている。

市街地拡大のスピードが早すぎたために、道路等の都市計画が追いつかず、**公園面積の不足や商業施設の不足など、適切な都市施設の配置ができていないことが現在まで続く課題**となっている。

市街地の拡大スピードが早すぎたため
道路等の都市計画が追いつかず、適切な都市施設の配置ができず

公園面積の不足

<市街化区域の公園面積>

国交省基準 5.0 m²/人
益城町 1.74m²/人

商業施設の不足

<小売店舗数(1,000m²超)>

3 店舗のみ
(熊本市東区 34、菊陽町15、大津町 9
御船町 8、嘉島町 3 + イオン)

※益城町中心市街地活性化基本計画

②町の暮らしやすさに対する住民評価

令和5年10月に実施した第6次総合計画フォローアップアンケートにおいて住民の満足度を調査した結果をみると、**全61項目のうち「公園や商業サービス」の項目が下位**に位置している。

アンケート結果からは、**買い物や余暇の大半を町外で済ませるライフスタイルにならざるを得ない状況**があることが推察される。

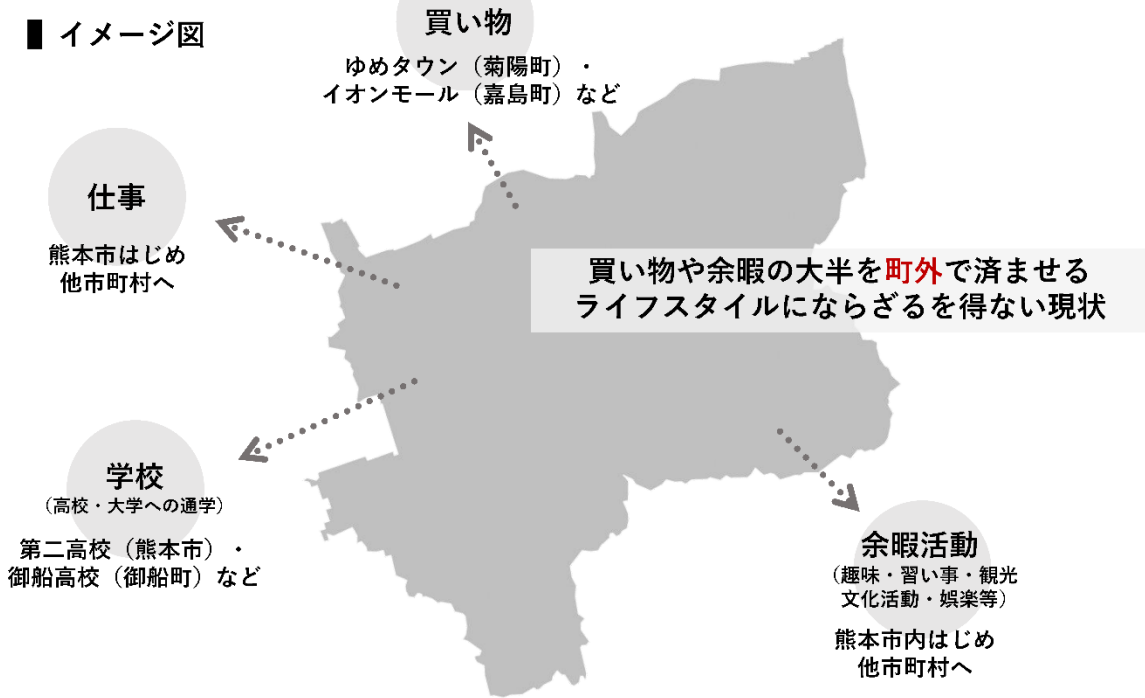
■ 第6次総合計画フォローアップアンケート結果 < R5.10実施、回答数882件 >

順位	設問	平均点	そう思う (3点)	どちらかとい えばそう思う (2点)	どちらとも言 えない(集計 外)	どちらかとい えばそうは思 わない(1点)	そうは思わな い(0点)
1	気持ちのよい役場窓口対応を受けられるようになっていると思いますか？	2.04	13.66%	48.29%	30.74%	3.53%	3.77%
2	役場の窓口が分かりやすく、スムーズに手続きができるようになっていくと思いますか？	1.98	12.62%	48.35%	29.48%	5.19%	4.36%
3	健康の維持・増進のための健(検)診や相談を気軽に受けられる環境が整っていると思いますか？	1.94	9.47%	49.19%	30.83%	7.74%	2.77%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
56	公園などの親子で楽しめる環境が充実していると思いますか？	1.03	1.64%	17.66%	32.28%	29.24%	19.18%
57	産業全体の活性化につながるような企業の立地が活発に進んでいると思いますか？	0.99	1.05%	15.91%	39.06%	25.15%	18.83%
58	町内の商工業者が活発に活動できる環境整備が進んでいると思いますか？	0.90	0.58%	9.44%	47.79%	26.34%	15.85%
59	起業・創業しやすい環境づくりが実現していると思いますか？	0.90	0.93%	9.57%	50.29%	22.99%	16.22%
60	新たな農業の担い手が増え、魅力的な農業が行われていると思いますか？	0.87	0.47%	7.24%	50.12%	27.45%	14.72%
最下位 61	日々の生活を支える商業サービスが充実していると思いますか？	0.77	1.98%	10.04%	22.75%	33.49%	31.74%

全61項目の満足度を調べた結果、「公園や商業サービス」に項目が下位に

15

■ イメージ図



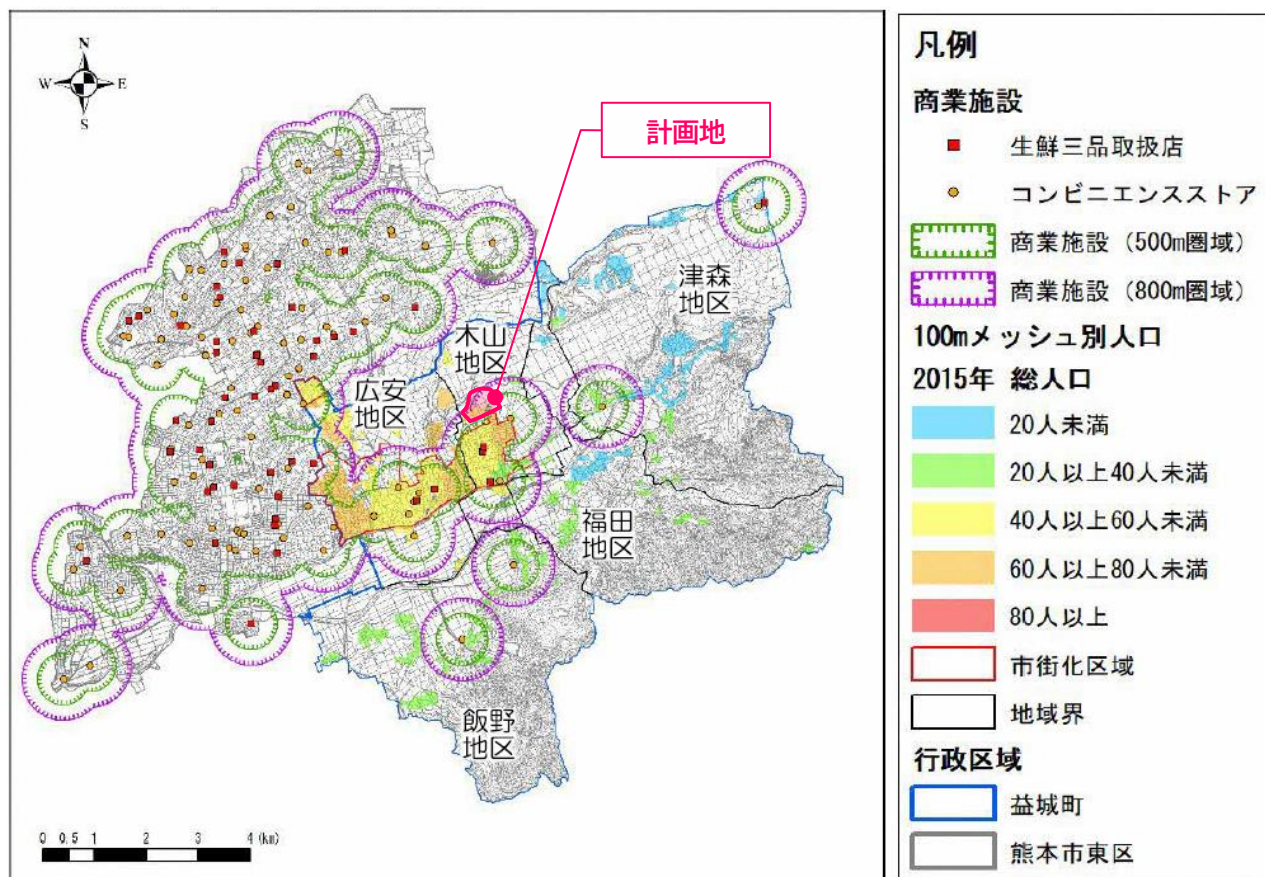
16

③生活利便施設等の立地状況

a. 日常的に利用する商業施設の立地

熊本市東区と本町の市街地の一体性を考慮し、熊本市東区の施設の分布と併せて、生鮮三品取扱店とコンビニエンスストアの立地状況を整理する。

本町では惣領や木山に多く集積しているものの、熊本市東区との市町境付近には多くの施設が立地している。このため、特に本町西部の居住者は、熊本市東区の施設を利用する機会が多いものと推察される。



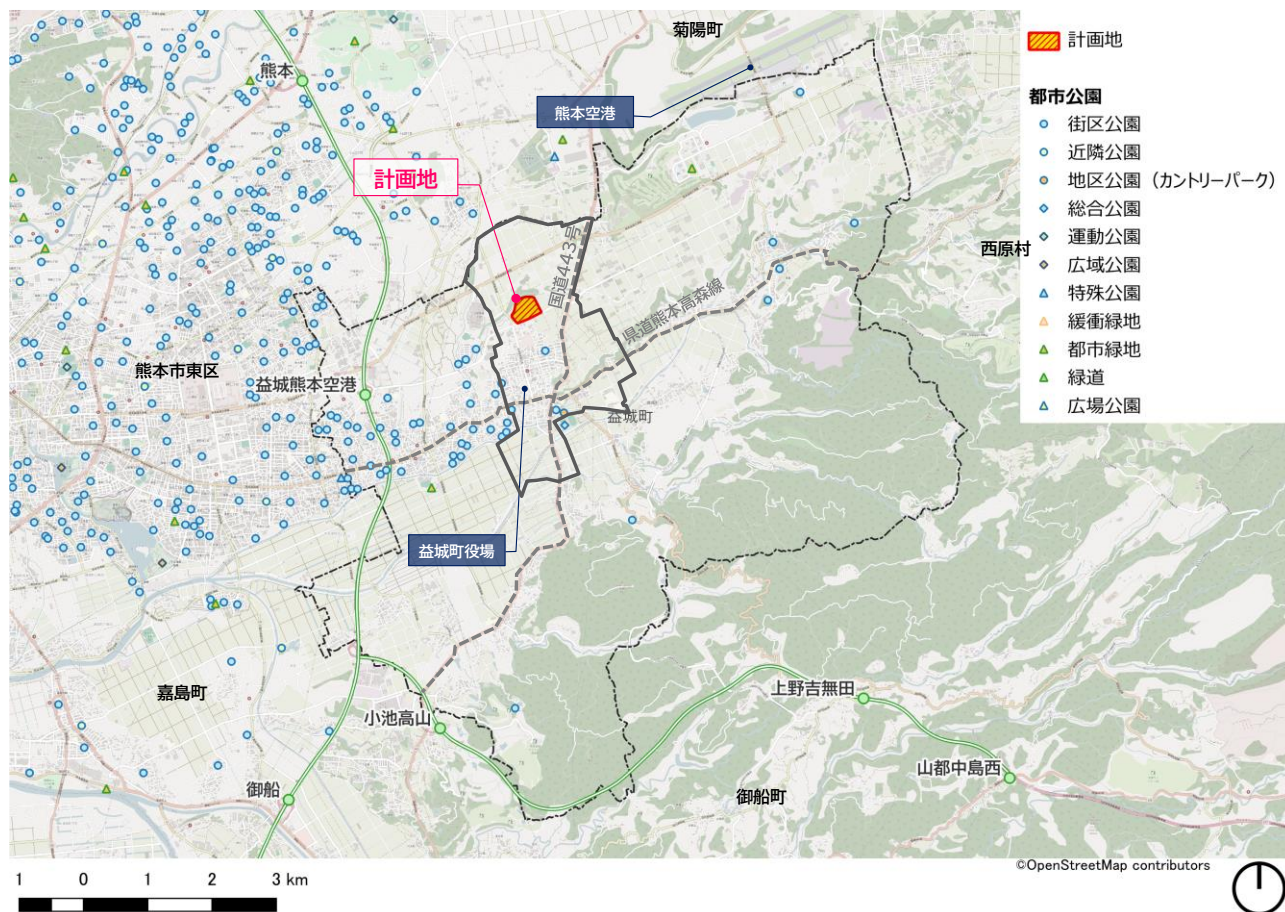
出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」,総務省「平成27年国勢調査,iタウンページ

図 2-10 生鮮三品取扱店・コンビニエンスストアの立地状況(令和4年)

b. 公園の立地

本町の公園(都市公園等)の立地をみると、人口が集中しているエリアと同じ範囲に、比較的小規模な公園(街区公園等)が多く立地しており、特に国道 443 号線より西の県道熊本高森線の沿線に多くみられる。

計画地の隣地には地域共生センターを整備しているものの、計画地周辺に公園は立地していない。



出典：国土数値情報「都市公園(平成23年)」を基に作成

図 2-11 都市公園等の立地状況(平成 23 年)

都市計画基礎調査によれば、本町における都市公園及び都市緑地は、町全体で 69 箇所(26.57ha)となっている。

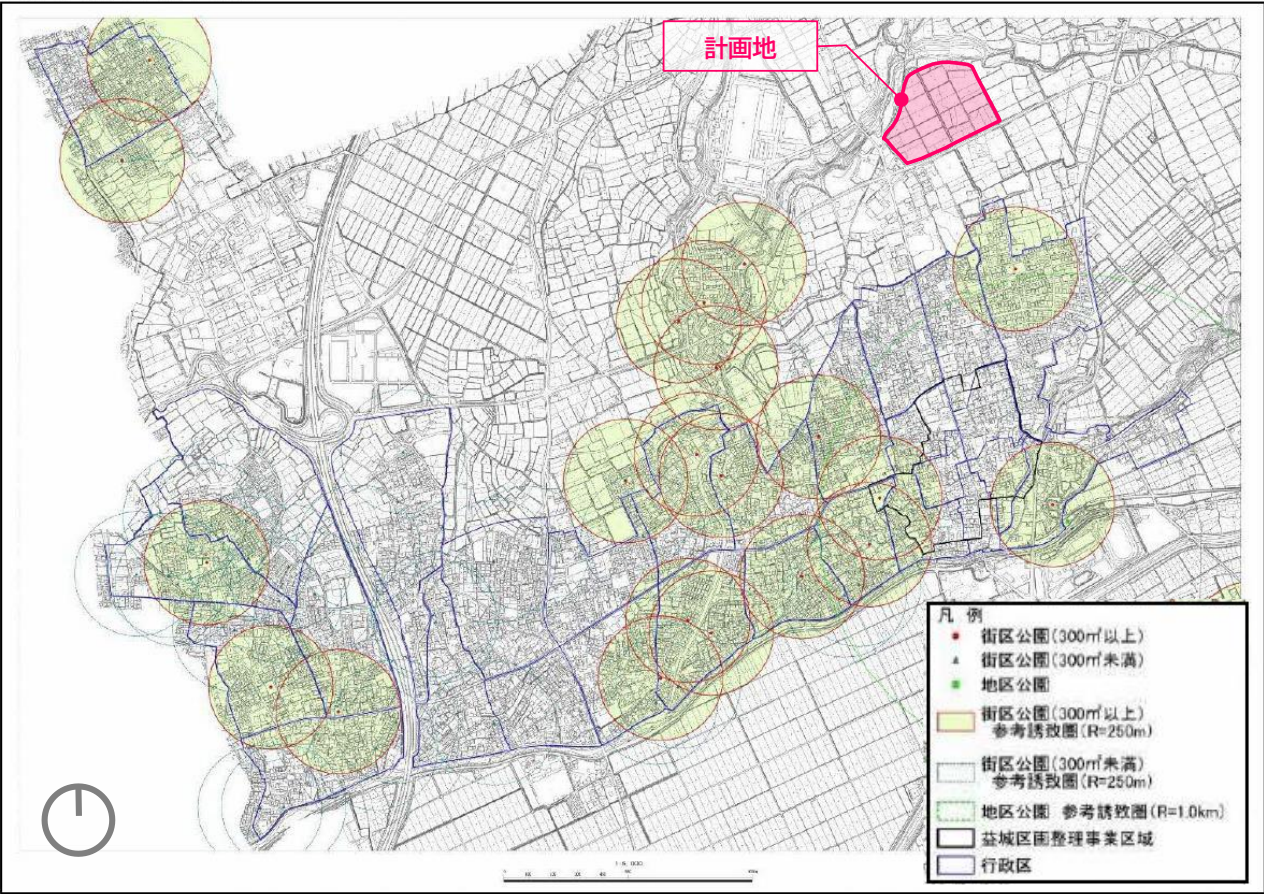
都市公園法における、住民1人当たりの都市公園面積は、8.06 ㎡/人(平成 30 年 10 月1日時点、人口は住民基本台帳による。)であり、標準の 10.0 ㎡/人を下回っている。

表 2-1 都市公園・都市緑地の整備状況(平成 30 年)

			町全域		市街化区域		市街化調整区域	
			箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)
都市公園	住区基幹公園	街区公園	64	6.35	39	1.81	25	4.54
		近隣公園	0	0	0	0	0	0
		地区公園	1	4.28	0	0	1	4.28
	都市基幹公園	総合公園	1	9.87	0	0	1	9.87
		運動公園	0	0	0	0	0	0
	広域公園		0	0	0	0	0	0
	都市緑地		3	6.07	0	0	3	6.07
都市公園 合計			69	26.57	39	1.81	39	24.76

出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」、都市計画基礎調査(平成 30 年)

都市公園の面積と分布について、街区公園及び地区公園の誘致距離をみると、各公園の誘致圏に含まれない地域、すなわち公園が不足している地域が多くみられる。



出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」、都市計画基礎調査(平成 30 年)

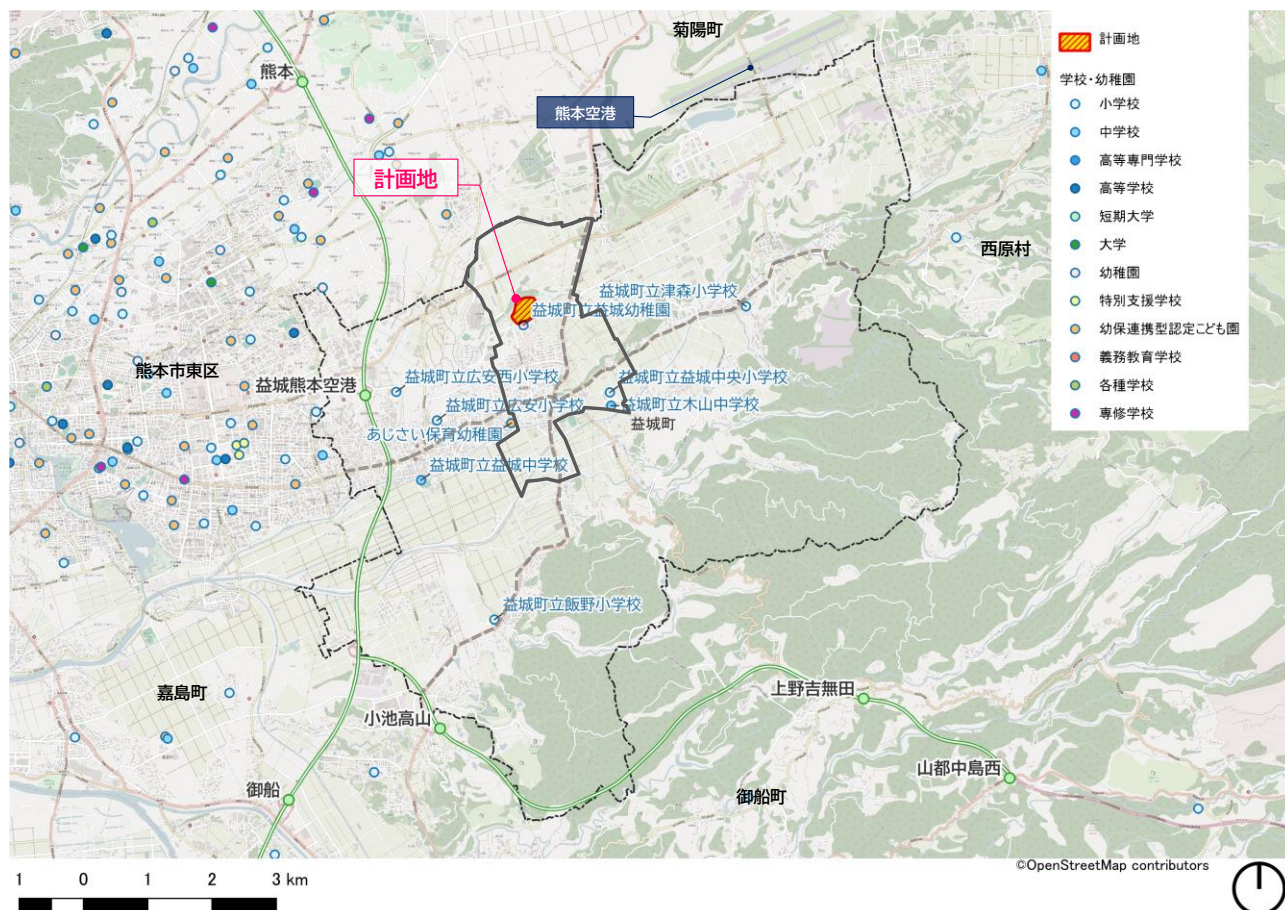
図 2-12 都市公園の分布状況(平成 30 年)

c. 教育施設の立地

益城町に立地する小学校は5校、中学校2校であり、幼稚園は2園となっている。

計画地の隣地には、益城町立益城幼稚園が立地しているものの、周囲 約1km の範囲には小学校は立地していない。

高校については町内にないため、熊本市内への通学となる。



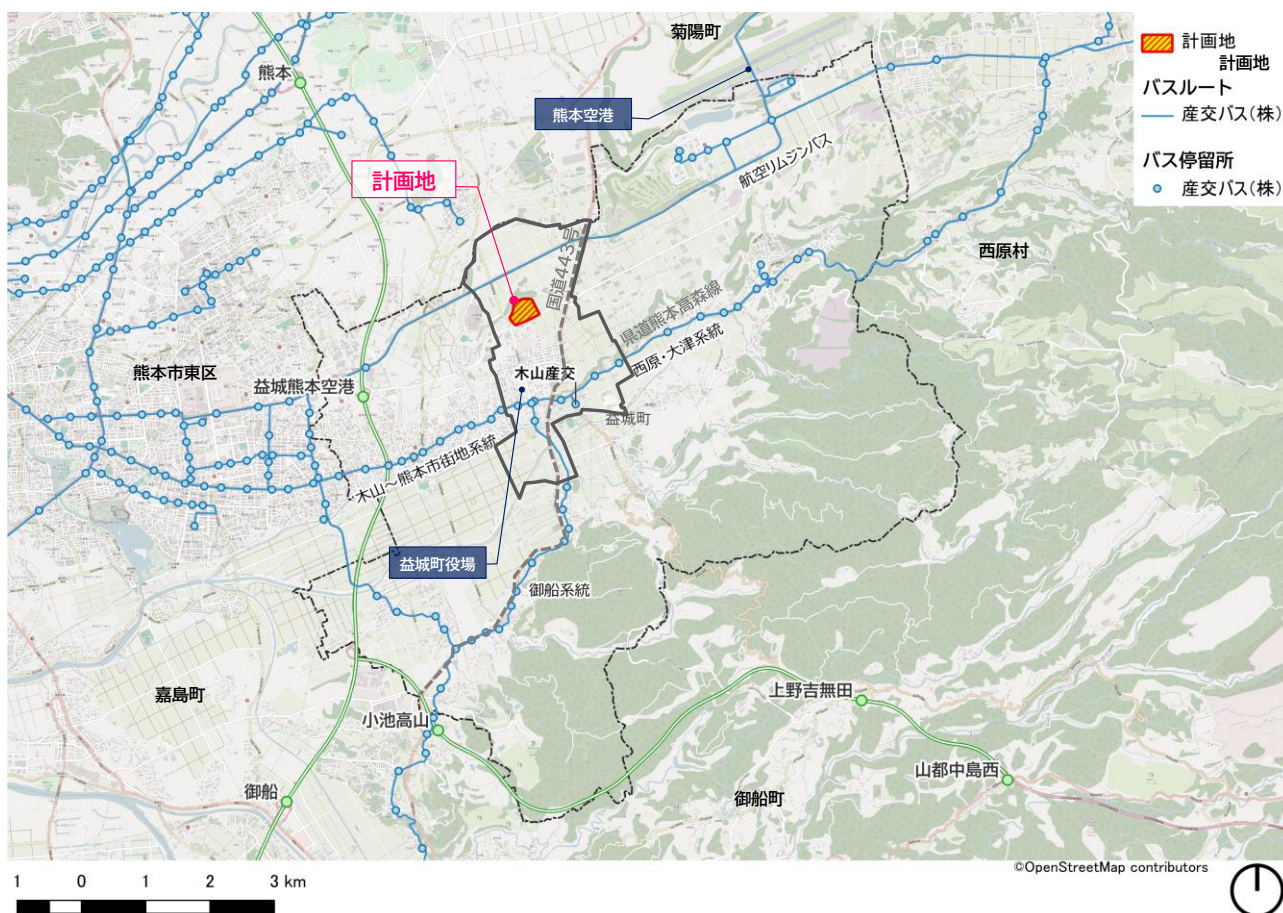
出典:国土数値情報「学校(令和5年)」を基に作成

図 2-13 教育施設の立地状況(令和5年度末時点)

④公共交通網

本町内の路線バスは、県道熊本高森線を東西に繋ぐ「木山～熊本市街地系統」及び「西原・大津系統」、国道 443 号を南北に繋ぐ「御船系統」の3路線と、熊本空港までの「航空リムジン」をいずれも産交バスが運行している。

令和6年10月からは、コミュニティバス「のるーと UME らいん」の運行を開始している。



出典:国土数値情報「バスルート(令和4年)」、同「バス停留所(令和4年)」、産交バス HP

図 2-14 路線バスの運行ルート



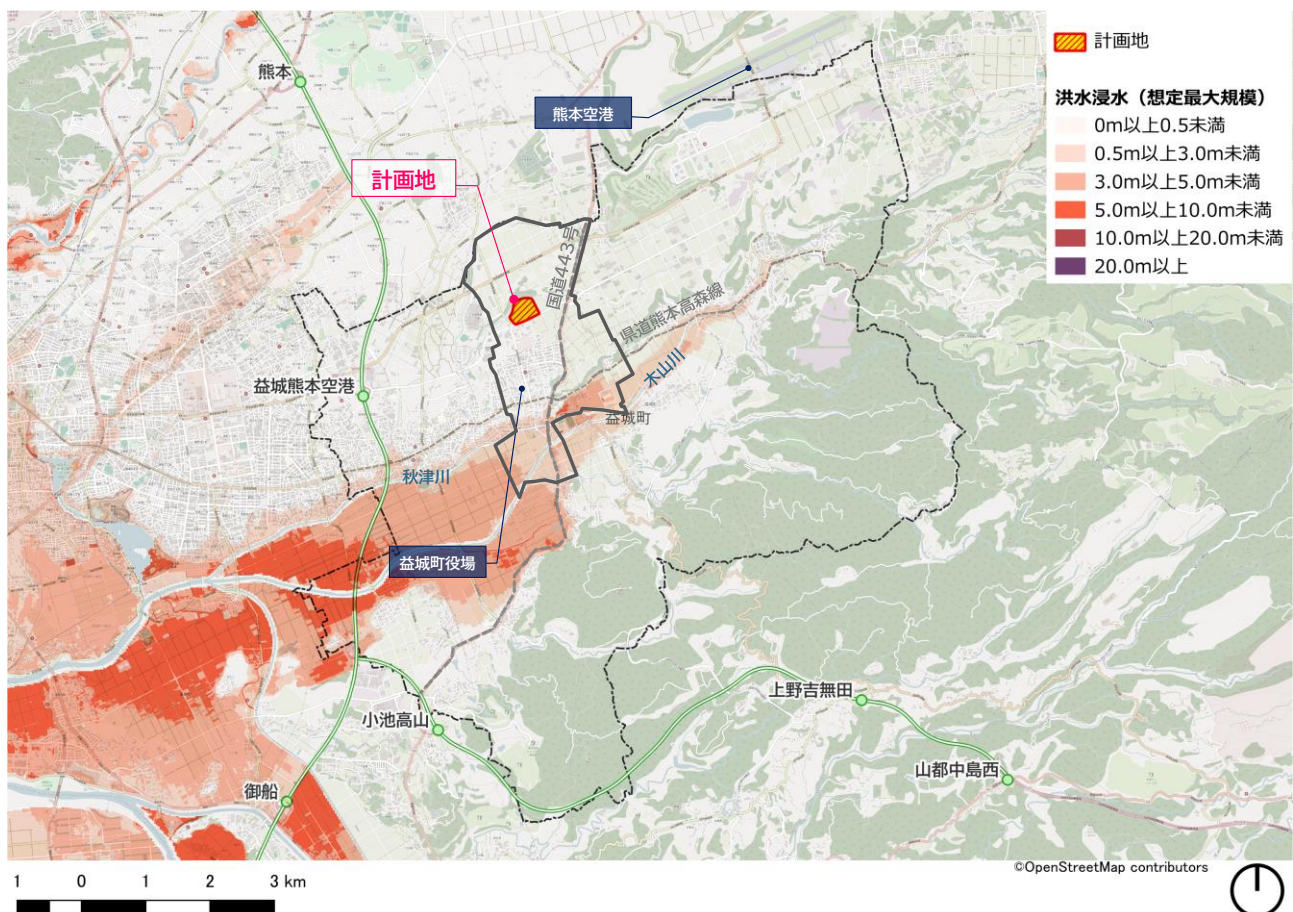
図 2-15 コミュニティバス「のるーと UME らいん」の乗降場所

⑤災害危険性

a. 洪水

本町を東から西方向に下流する秋津川沿いの低地部一帯が洪水浸水想定区域に指定されており、浸水深 3.0m を超えるエリアも広く存在している。本町内の想定最大浸水深さは 10.0m 未満となっている。

木山地区のうち、町役場以南は洪水浸水想定区域には含まれておらず、計画地についても洪水の浸水は想定されていない。



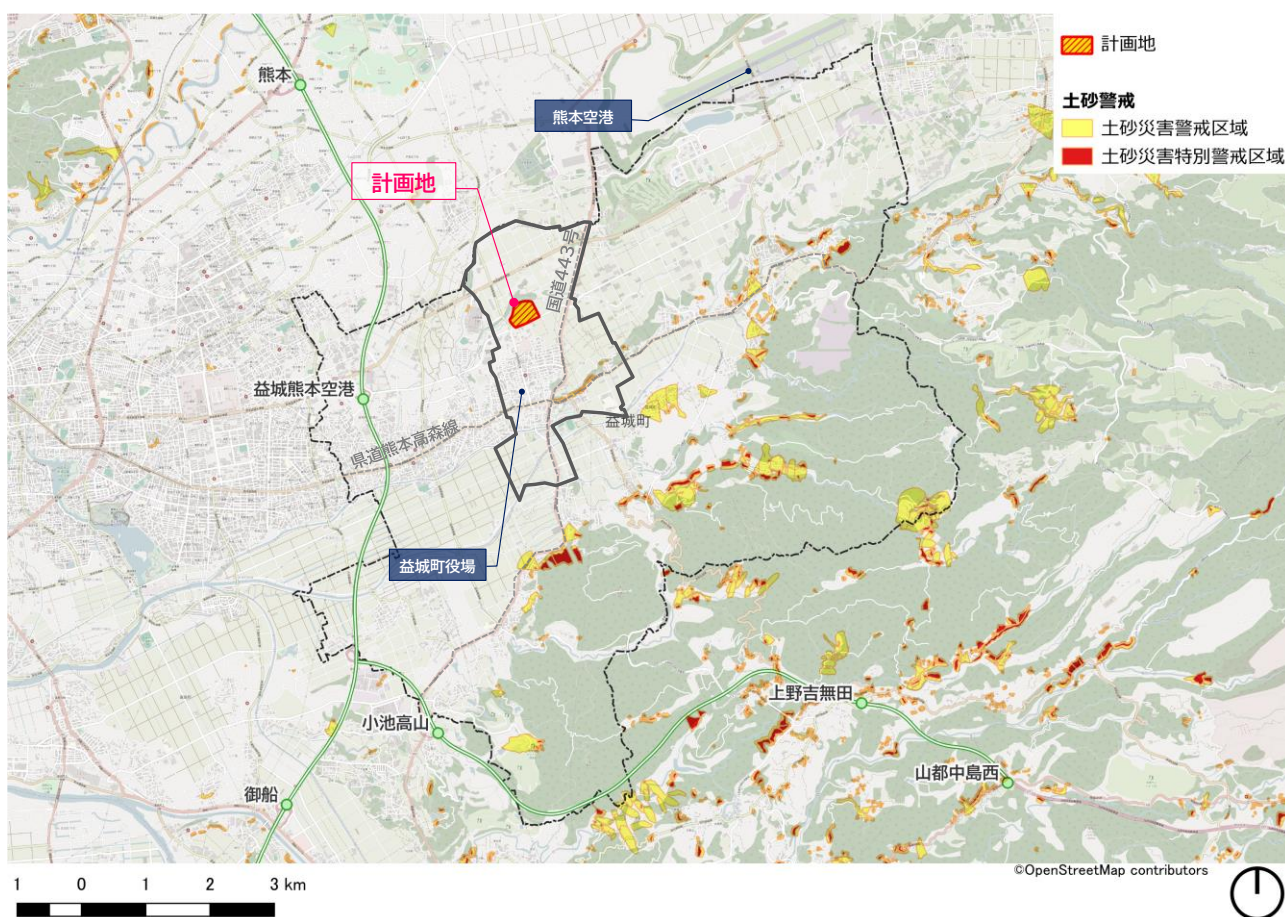
出典：国土数値情報「洪水浸水（令和5年）」

図 2-16 洪水浸水想定区域(想定最大規模)

b. 土砂災害

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、本町の南部・東部に分布している。

計画地内では、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定はなく、木山地区内では、県道熊本高森線の沿線付近に急傾斜地の崩壊の恐れのある指定地(急傾斜地崩壊警戒区域)がみられる。



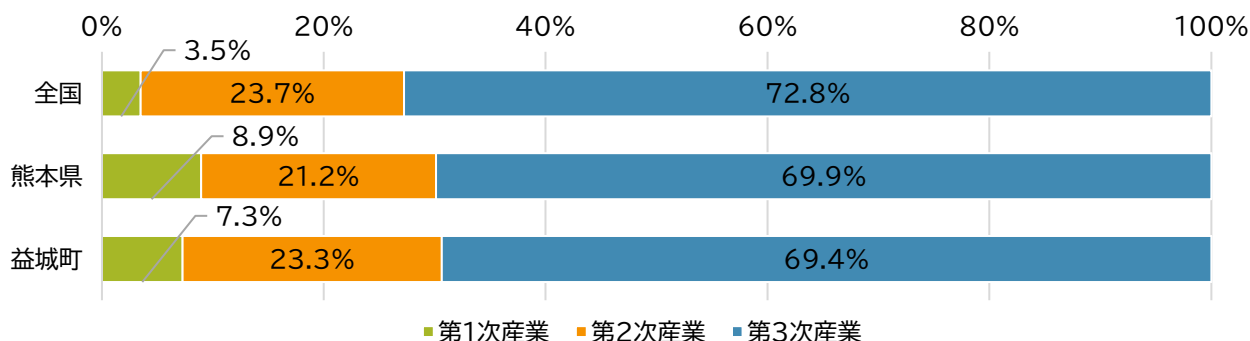
出典:国土数値情報「土砂災害警戒区域(令和5年)」

図 2-17 土砂災害(特別)警戒区域

(4)産業の現状

①産業構造

産業別の従事者数をみると、第1次産業（農業、林業、漁業等）に従事する人の割合は全国では3.5%であるのに対し、本町では7.3%となっている。



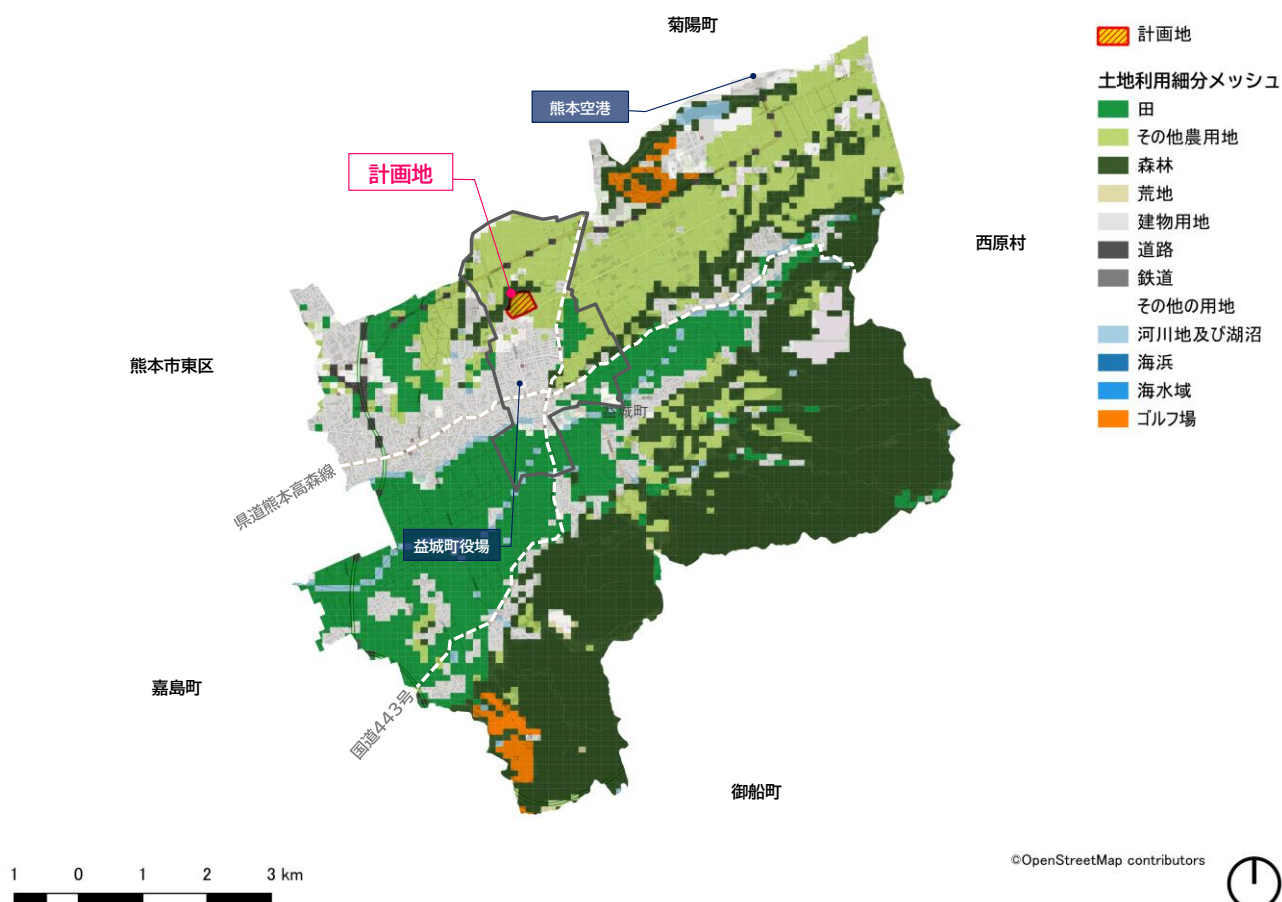
出典：総務省「令和2年国勢調査」

図 2-18 産業分類別従事者数(令和2年)

②土地利用の状況

土地利用の状況をみると、本町域に広く「田」や「其他農用地」が分布している。

計画地の周辺は「其他農用地」の農業用地と「建物用地」など都市的用地との境目となっている。



出典：国土数値情報「土地利用細分メッシュ(令和3年)」

図 2-19 土地利用状況(令和3年)

③農業の状況

a. 本町の農業の特徴

本町を含む上益城地域は、平坦地と中山間地域で構成され、地形と気候を生かした多品目の農業が盛んに行われている。

熊本県内で算出額が上位の作物は、サツマイモ、大根、にんじん、やまのいも、ピーマン、すいか、柿などとなっている。

表 2-2 令和4年 市町村別農業産出額(推計)

年	都道府県名	市町村名
令和4年	熊本	益城町

単位：産出額(1,000万円)

区 分	産出額 計 ①+②+③	耕種計 ①	米	麦 類				雑 穀		豆 類			い も 類			
				計	小麦	二条大麦	六条大麦	はだか麦	計	そば	計	大豆	小豆	計	ばれいしょ	かんしょ
産出額	579	510	73	2	2	-	-	-	-	-	2	2	0	102	x	x
順位 県内	16	11	12	15	12	-	-	-	-	-	7	6	12	3	10	3
順位 全国	482	318	548	335	267				0	0	386	306	410	51	311	22

区 分	計	野										菜									
		だいこん	にんじん	さといも	やまのいも	はくさい	キャベツ	ほうれんそう	レタス	ねぎ	たまねぎ	ブロッコリー	きゅうり	なす	トマト	ピーマン	いちご	メロン	すいか		
産出額	314	18	27	7	x	3	1	2	0	5	4	1	4	10	11	4	x	10	91		
順位 県内	9	3	3	6	1	7	18	15	16	7	10	17	16	12	14	4	28	10	4		
順位 全国	172	99	45	86	228	166	605	540	675	437	216	593	539	127	401	173	611	78	19		

区 分	計	果								実					花 き	
		みかん	りんご	ぶどう	日本なし	西洋なし	もも	おうとう	びわ	かき	くり	うめ	すもも	キウイフルーツ		パイナップル
産出額	12	0	-	x	x	-	-	-	-	5	4	0	0	0	-	2
順位 県内	27	20	-	17	15	-	-	-	-	5	19	8	13	7	-	30
順位 全国	642	351		599	386					94	63	361	376	369		1091

区 分	計	工 芸 農 作 物				その他作物
		さとうきび	茶(生葉)	てんさい	こんにゃくいも	
産出額	1	-	0	-	-	3
順位 県内	37	-	24	-	-	24
順位 全国	532		302			559

熊本県内で上位5位以内の作物

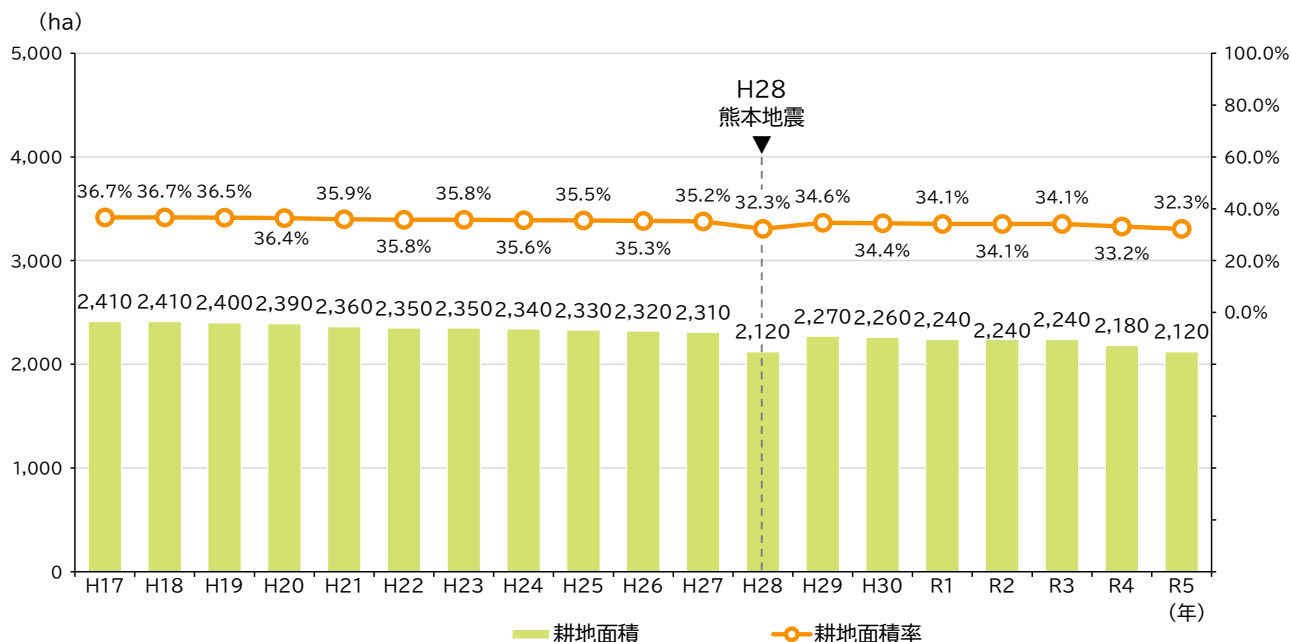
区 分	畜産計 ②	肉用牛	乳 用 牛			豚	鶏			その他畜産物	加工農産物		
			計	生乳	乳牛		計	鶏卵	ブロイラー		計 ③	荒茶	畳表
産出額	69	16	27	24	3	x	-	-	-	x	0	0	0
順位 県内	29	30	23	23	20	11	-	-	-	-	39	24	36
順位 全国	693	628	453	455	389	354					244	294	40

注： 1 市町村別農業産出額は、都道府県別農業産出額で算出している一部の品目が作成対象外のため、都道府県内の市町村別農業産出額を積み上げても都道府県農業産出額とは必ずしも一致しません。
2 秘密保護の観点から、統計数値を公表していないものを「x」で表示しています。
3 事実不詳又は調査を欠くものを「…」で表示しています。
4 表示単位未満を四捨五入しているため、合計値と内訳の計が一致しない場合があります。

出典：農林水産省 市町村別農業産出額(推計) 令和4年

b. 耕地面積・耕地面積率

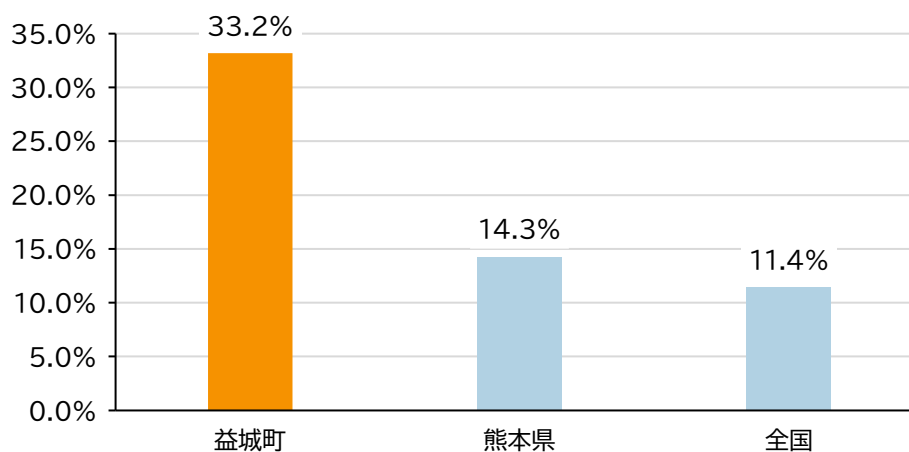
本町の耕地面積は、令和5年には2,120haであり、総面積に占める耕地面積率は32.3%となっている。耕地面積は、平成28年熊本地震の影響を受け一時急減したほか、宅地などの転用により減少傾向となっている。ただし、全国や熊本県と比較すると、耕地面積率は高い割合を占めており、**農業は本町のまちづくりを考えるうえで重要な要素のひとつ**となっている。



出典：農林水産省「作物統計調査(面積調査 耕地及び作付面積統計)」

図 2-20 耕地面積・耕地面積率の推移

耕地面積率 (令和4年)



出典：農林水産省「作物統計調査(面積調査 耕地及び作付面積統計)」

図 2-21 全国・熊本県との耕地面積率の比較(令和4年)

c. 総農家数及び農業経営体数

本町の令和2年時点における総農家数は713戸、農業経営体数は505経営体となっている。いずれも平成17年以降減少傾向にあり、平成28年熊本地震の影響を受け、平成27年から令和2年の間に大きく減少している。

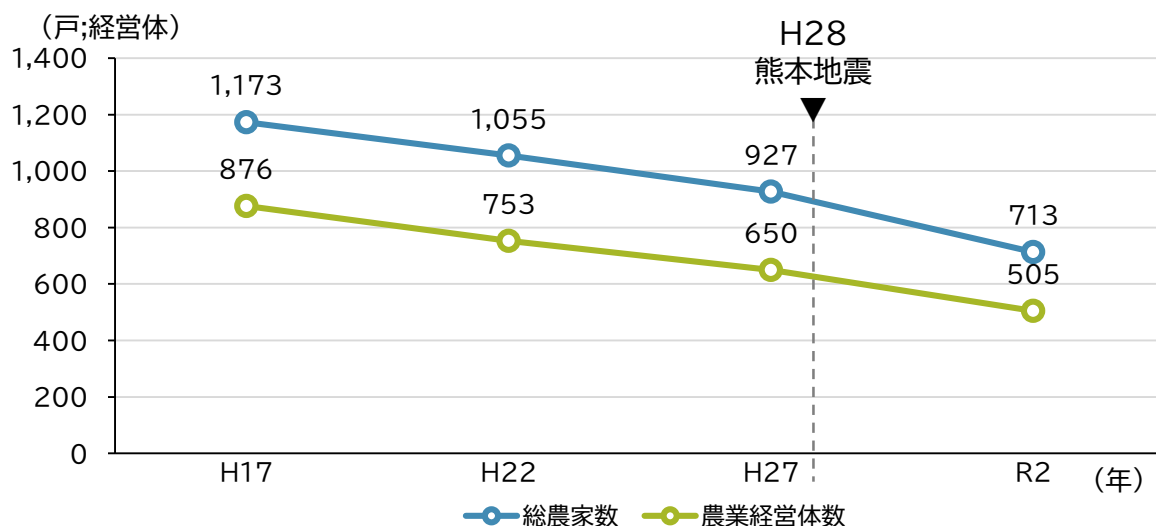


図 2-22 総農家数・農業経営体数の推移

d. 後継者確保の状況

本町の農業経営体のうち、令和2年の調査時点で、後継者を確保していない経営体の割合は65.7%となっており、後継者を確保している経営体は23.4%と全体の4分の1に満たない状況となっている。**農業後継者の確保問題が深刻化**している様子がうかがえる。

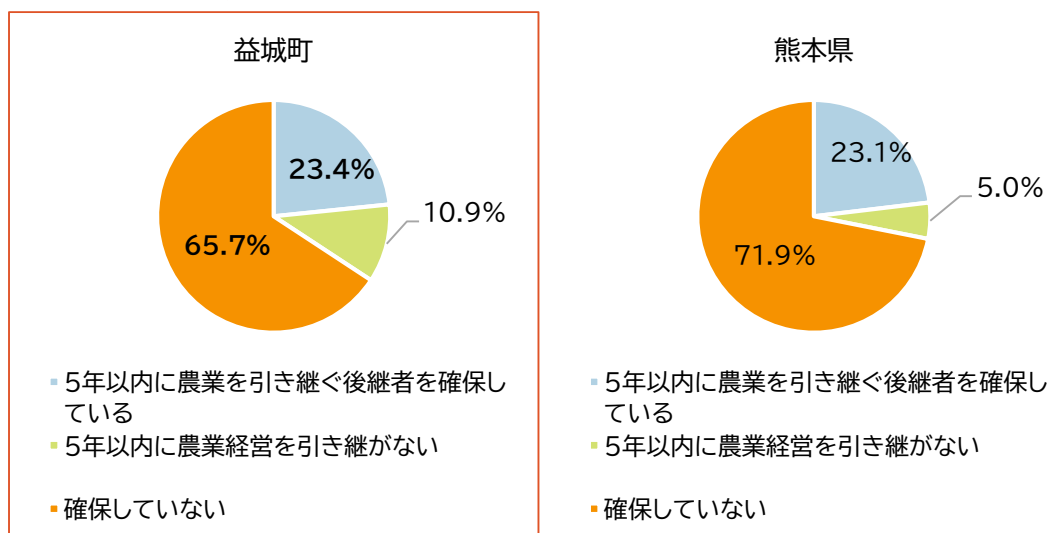


図 2-23 後継者確保の状況(令和2年)

e. 基幹的農業従事者数

「基幹的農業従事者」とは、ふだん仕事として主に自営農業に従事している者をいう。

本町の令和2年時点における基幹的農業従事者数は 784 人、このうち 40 代以下の従事者は 94 人となっている。総農家数及び農業経営体数と同様に、基幹的農業従事者数も平成 27 年から令和2年までの期間に大きく減少している。

基幹的農業従事者のうち、次の世代を担う 40 代以下の従事者の割合は減少しており、**将来にわたり農業を持続するためには、若い農業従事者の確保が喫緊の課題**となっている。

また、農家や農業経営体など農業を支える担い手全体が減少してきている状況を踏まえると、**将来的には農業従事者だけで農業を支えることが難しくなっていくことも推察される**。そのため、**地域全体で農業を支える仕組み**が必要となっている。

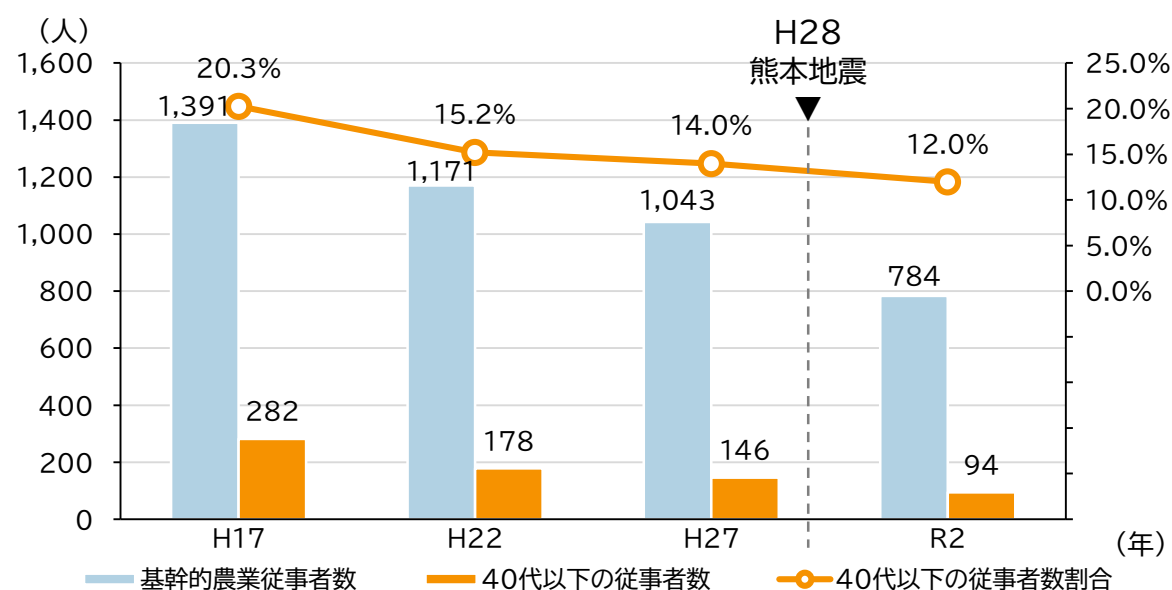


図 2-24 基幹的農業従事者数の推移

④企業・大学の立地・動向

a. 周辺への半導体工場の進出

令和6年2月には、本町に隣接する菊陽町に、半導体の受託生産で世界最大手である台湾積体回路製造(TSMC)の半導体工場が完成した。同社は、先端半導体を生産する第2工場の建設も決定しており、熊本都市圏が半導体の一大生産拠点となりつつある。

本町をはじめとした熊本都市圏に波及効果が広がりつつあり、ハウスメーカーへのヒアリングを踏まえると、今後は本町においても確実に住宅需要が増大する見通しとなっている。一方で、本町の商業施設の不足など、生活利便性に対する懸念の声が聞かれたことから、**住宅需要を確実に取り込むため、良質かつ便利な住環境の整備が急務**となっている。

ハウスメーカー等へのヒアリング結果	
【住宅需要・宅地開発ポテンシャル】	
・TSMC の状況など鑑みて開発可能性はあると思う。(A 社) ・合志や菊陽町原水と比較しても、益城は住みやすくなると考えている。(A 社) ・菊陽から益城への住み替えの相談などもある。(B 社) ・益城町にとっては、いまがチャンスだと思う。(C 社) ・物価の高騰などもあり、スピード感が重要だと思う。(C 社)	
【生活利便性に関する評価】	
・6 車線化などインフラ整備が進んでいないため、第二空港線など渋滞悪化するのではないか。(A 社) ・益城町は、もともと住みやすい町には間違いないと思うが、一方で商業施設がないイメージ。(B 社)	

出典:益城町独自調査による

一方で人材の面からは、TSMC の進出により、熊本都市圏では半導体産業の人材が不足している状況にあり、半導体産業を目指す若者が増加することが見込まれる。そのため、**相対的に、本町の主要産業である農業を志す若者が減少することが懸念**される。

熊本県の人材供給に関する状況と目標		
《熊本県の人材供給に関する現状》		
項目	データ	概要
熊本県の有効求人倍率の水準 (2021年7月～2022年7月)	有効求人倍率：1.38 ・全国の都道府県で18位 ・九州地域では1位	・熊本県の有効求人倍率は全国平均よりも高い (全国トップ20位程度に入る)。 ・熊本県の有効求人倍率は九州地域の中では最も高い
総就業者数に占める IT技術者比率 (2015年)	IT技術者比率：0.7% ・全国の都道府県で30位程度	・熊本県の総就業者数に占めるIT技術者比率は約0.7%で高い水準にあるとは言えない。
DX推進に関する指標 (2020年)	DX指標： ・九州地域の中で熊本県の評価は相対的に小さい ・人材育成に関する評価が低い	・熊本県のDX関連の人材育成に対する評価点数※は高いとは言えない。 ※自治体DX白書編集委員会が各都道府県のDXの取り組みについてデータを集計し、機械的な判定で点数化したもの
《熊本県目標》		
指標	目標値	現状
半導体関連産業の雇用者数	25,490 人 (2032 年)	21,275 人 (2019 年)

出典:熊本県「くまもと半導体産業推進ビジョン(令和5年3月)」

b. 町内への大学の進出

令和5年3月には、**東海大学農学部と、同大学大学院農学研究科の研究拠点である「阿蘇くまもと臨空キャンパス」**が本町内に竣工した。

当キャンパスは、農学部と大学院農学研究科の教育・研究活動のほか、地域社会との連携、国際学会やシンポジウムの招致など、幅広い教育展開を可能とする施設となっている。

c. 町内の農機工場の閉鎖

農業機械メーカー大手の井関農機は、本町にある生産子会社の工場（熊本製造所）を令和7年末に閉鎖する方針を示している。

熊本製造所で働く従業員約 260 人は、生産終了後に松山市の工場で雇用する計画であり、これまで町内の農業従事者を多数雇用していた企業の撤退により、**農業従事者のさらなる減少が懸念**される。

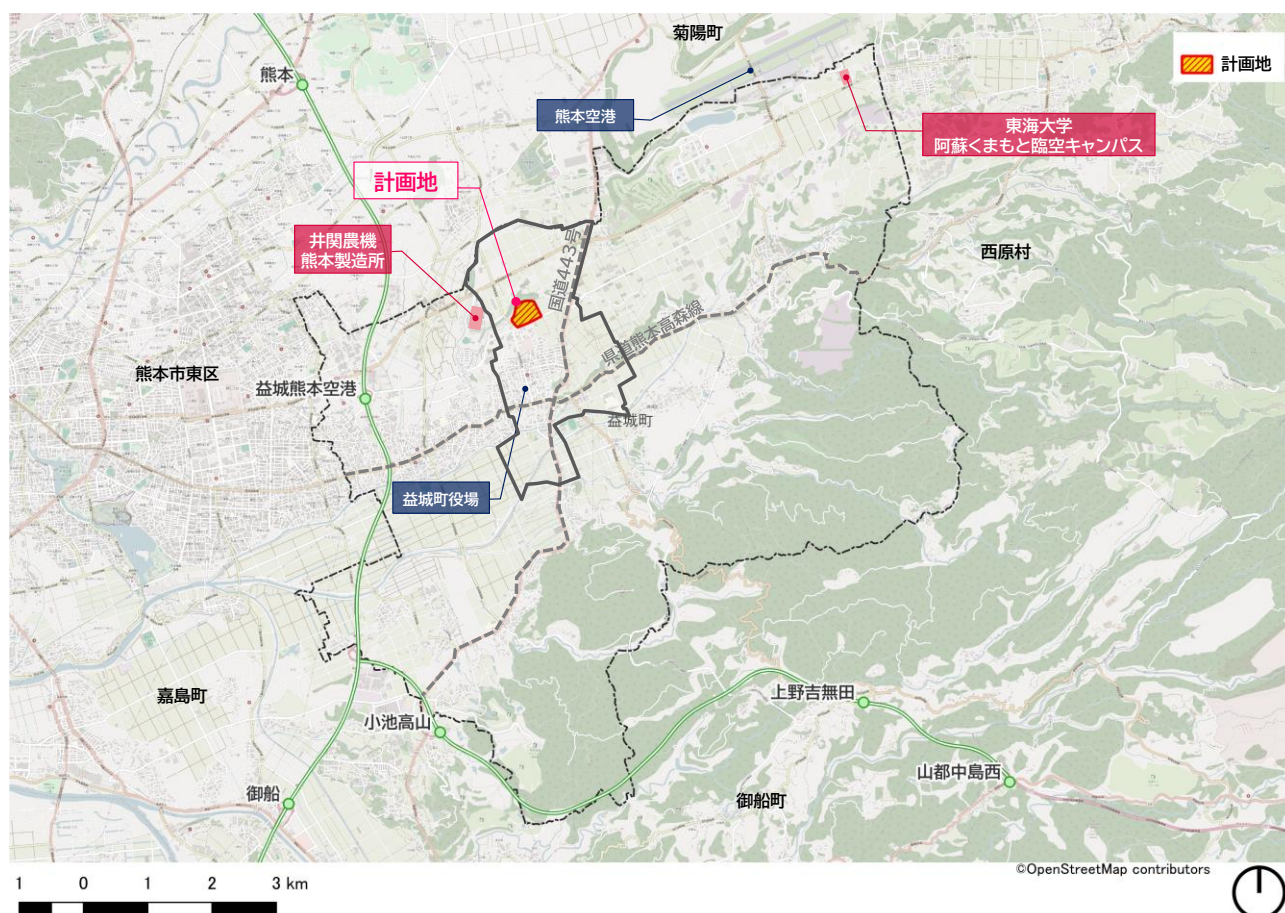


図 2-25 農機工場・大学の位置

d. 新たな工業団地の開発

熊本空港の近接地(大字小谷)において敷地面積約8ヘクタールの工業団地が整備される予定である。

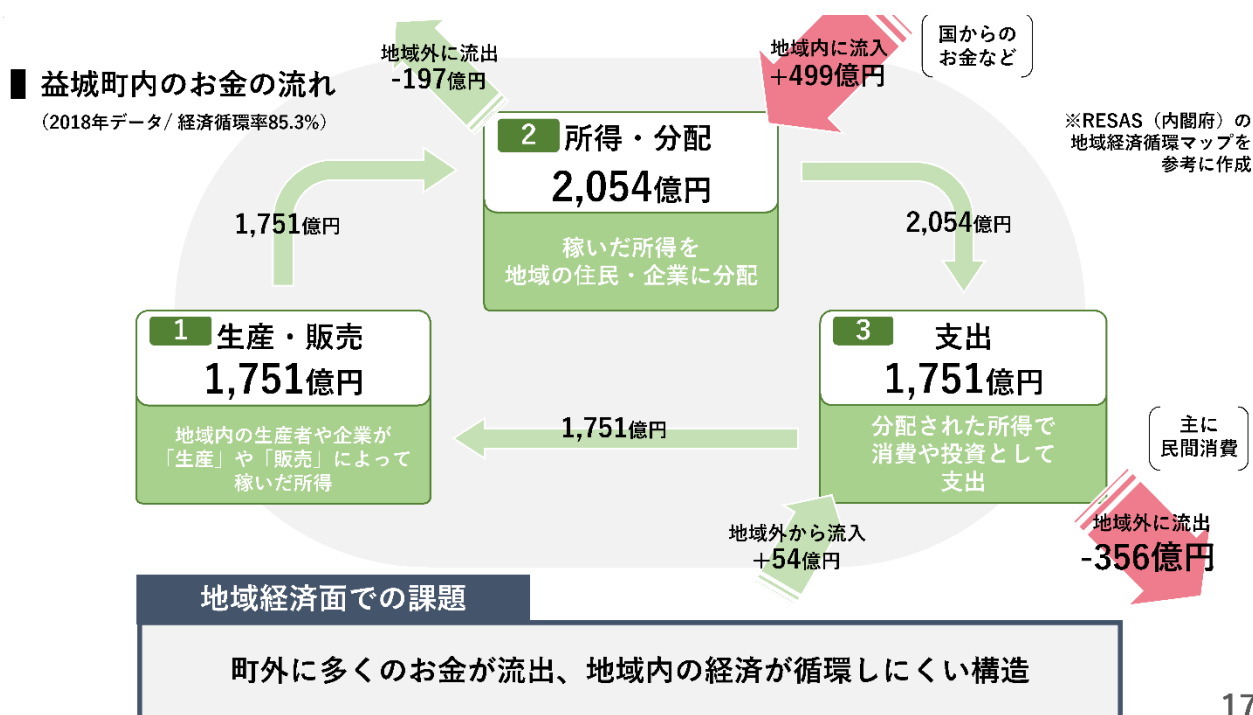


出典:大和ハウス工業 HP

<https://www.daiwahouse.co.jp/about/release/house/20231220141539.html>

⑤地域経済

本町の経済循環をみると、町内に十分な雇用や消費の受け皿がないことから、就労や買い物の機会が熊本市内など町外に流出している。そのため、町内でお金が循環しにくい構造となっており、地域の自立性や持続可能性の面で好ましくない状態となっている。



17

出典:内閣府「RESAS 地域経済循環マップ」を基に作成

図 2-26 益城町の地域経済循環

2-2.益城町の現状を踏まえた課題とポテンシャル

(1)課題

①人口の回復・増加の受皿となる住宅地の確保

本町では熊本地震からの復興と人口の回復が順調に進み、地震前を上回る水準への増加も見込まれる。一方で、少子高齢化により、現役世代(生産年齢人口)の割合は減少傾向であり、地域の活力を維持する観点からも、ファミリー層などの現役世代を呼び込む住宅地の供給が必要となっている。

また、行政機能や都市機能は主に木山地区に立地しているが、宅地化や人口増加は熊本市側(広安地区など)の町域西部で顕著である。一方、木山地区をはじめ、その他の地区では人口の伸び悩みや減少が予測されており、農業従事者の割合が高い地区からの人口流出は町全体の農業の弱体化につながることも懸念される。

人口の回復・増加の受け皿となる住宅地を計画的に創出し、地域の持続的な発展につなげるとともに、人口分布や産業、機能配置のバランスの取れたまちづくりが求められる。

②日常の買物など生活利便性の向上

町内にはいくつかの生鮮三品取扱い店やコンビニエンスストアは立地しているものの、暮らしやすさに対する住民アンケートでは、「日々の生活を支える商業サービス」の項目の満足度が最も低くなっている。宅地の供給により、定住や新規居住者の誘致を図る上でも、これらの利便性確保が重要になってくるほか、日常必需品の購入機会が町外に流出した状況は、災害等への備えや地域経済の持続可能性の面から見ても好ましい状況ではない。

これらを踏まえ、日常の買物などのニーズを満たすことのできる生活利便機能の充実が必要である。

③公園など余暇・レクリエーションの場の充実

本町では、高度経済成長期の急速な市街地拡大の中で、公園等の都市施設の計画や整備が追いつかなかったこともあり、住民一人当たりの公園面積が標準を下回る状況である。また、先述の住民アンケートにおいて、「公園など親子で楽しめる環境」に対する満足度は低い評価となっており、憩いやレジャーの機会についても町外に頼らざるを得ない状況である。

本町は熊本市のベッドタウンとしての特性があり、身近な生活範囲での余暇・レクリエーションの場を充実させることは、居住地としての魅力向上にもつながる。町民や新規居住者が Well-being のライフスタイルを実現できるよう、暮らしの豊かさにつながる場や機会の提供が求められる。

④地域で農業を支える仕組みづくり

熊本都市圏では、半導体産業の人材が不足している状況にあり、当該産業での雇用拡大が進む一方で、相対的に農業を支える新規人材の減少が危惧される。高齢化を背景に農家の減少も進んでおり、農業従事者だけで農生産を維持することは厳しくなっている。さらに、これまで農業従事者(兼業農家)に雇用を提供していた農機具生産子会社の工場撤退に伴う影響も懸念される。

農家だけでなく、地域全体で農業を支える仕組みが必要であるとともに、農業を志す若者を輩出するため、幼少期から子ども達が農業に親しめる環境づくりなど、長期の視点に立った人材育成も求められる。

(2)ポテンシャル

①成長が見込まれる熊本都市圏に位置し、土地価格が割安

熊本都市圏では、半導体産業の進出を契機として人口・産業の集積が続いており、本町を含めた熊本市東部の一帯は、民間有識者グループ「人口戦略会議」において、全国でもわずかな「自立持続可能自治体」となっている。この背景の下、今後も住宅需要の拡大が見込まれるとともに、熊本市内や菊陽町、大津町などの半導体産業集積地周辺と比べ地価が割安な本町は、住宅供給や人口誘致に有利な環境にある。

②良好な交通アクセスと、熊本市との一体的な商圈による集客環境

計画地である木山仮設団地跡地一帯は、熊本空港、益城熊本空港インターからともに車で約 10 分の好立地にある。菊陽町、大津町方面への道路も整っており、産業が集積するエリアへのアクセスも確保されているほか、熊本市街とは第二空港線、4車線化が進む熊本高森線によって接続されている。

また、上記の道路ネットワークにより、熊本市で最大の人口を有する東区とは市街地が連担し、一体的な生活圏や商圈となっていることから、開発のコンセプト次第では集客しやすい環境にある。

③企業や大学の立地、新産業創出による波及効果

東海大学農学部が町内へ進出し、本町の強みである農業との相乗効果が期待されるほか、ライフサイエンス分野での「UX プロジェクト」を県が熊本空港周辺で展開しており、町内に拠点を構える再春館製菓などの大手企業も同プロジェクトに参画するなど、新産業創出に向けた動きがある。また、半導体関連産業についても、熊本空港の近接地で民間による大規模工業団地の整備が行われるなど、今後の企業進出が想定され、住宅需要の高まりや雇用創出などの波及効果が期待できる。

④食料の安定供給のニーズが高まる中での、農業の強みの発揮

昨今の物価高騰や気候不順による農産物の生産量低下によって、国内で食料の安定供給のニーズが高まっており、農業の重要性が今後一層高まるものと考えられる。

本町の耕地面積率は約33%と、県内や全国と比べても高い水準であるとともに、サツマイモ、大根、にんじん、やまのいも、ピーマン、すいかななどの作物は、県内で産出額の上位に入る生産量である。加えて、東海大学農学部の進出によって農業振興に有利な環境が整いつつあることから、本町の農業の強みを活かせる計画内容とすることが考えられる。

⑤防災面での強み、災害復興に関するノウハウ・発信力の活用

被災した市街地の復興区画整理事業等により、地震前に比べて町内のインフラ・都市基盤が強化されたほか、計画地周辺は町内では高台にあり、浸水や土砂被害のリスクが低いエリアとなっている。

また復興の過程で得られたノウハウや発信力は、計画地でのプロジェクトにコンセプトとして取り込むことで、他にない付加価値となる可能性がある。

3 計画の位置づけ(上位計画等の整理)

3-1.上位計画等の位置づけ

本調査では、関連する上位計画等として「第6次益城町総合計画」、「都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」及び「益城町市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準」について整理する。

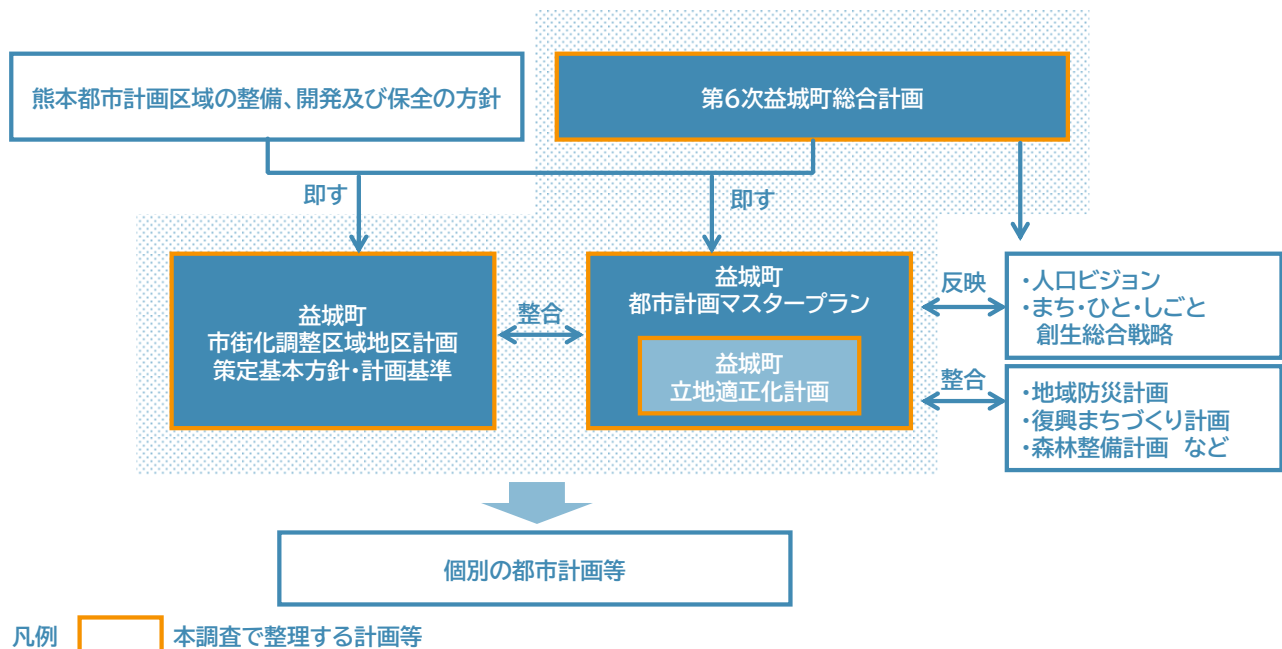


図 3-1 上位計画等の位置づけ

3-2.上位計画等の整理

(1)第6次益城町総合計画 第2期基本計画(令和5年3月)

総合計画は本町の最上位計画である。第6次総合計画は、策定の趣旨や現状を踏まえ、復興計画改訂版としての性格も受け持つものであり、復興計画の「発展期」における取り組みを掲載している。

総合計画は、基本方針、基本計画及び実施計画により構成される。

①まちの将来像

第6次総合計画では、将来の世代にとっても住み続けたいまちへと復興するという思いを込め、まちの将来像に「**住みたいまち、住み続けたいまち、次世代に継承したいまち**」を掲げている。

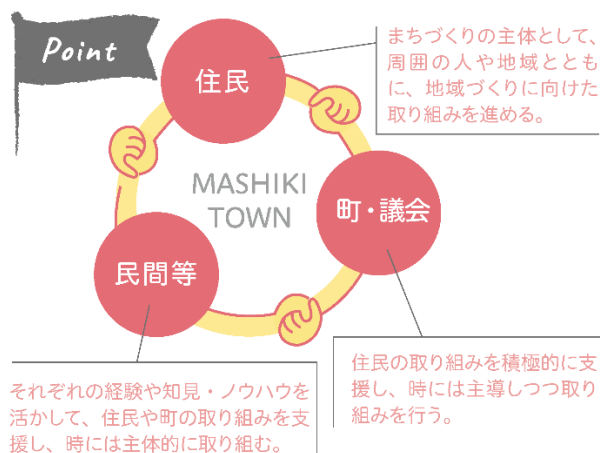


私たちは、今、町の姿を取り戻し、更に魅力あるまちへ発展させ、そして次の世代にこの町を継承するために、皆が復旧・復興に取り組んでいます。

第6次総合計画では、まちに関わる多くの人とのつながりを大事にしながら、にぎわいのあるまちを再び創り、将来の世代にとっても住み続けたいまちへ復興するという強い思いを込め、まちの将来像を上記のように掲げます。

基本理念

住民全員がまちづくりの主体となり、町や町議会、民間（企業・NPO※・団体等）、大学など、そこに関係する全ての人がまちづくりの主体となることを最も重要と考えます。



まちづくりの基本方針

まちづくりの基本方針は、いずれも全ての分野にまたがるものであり、横断的に適応されるべきものです。したがって、施策の体系において、まちづくりの方針は、それぞれの政策分野すべてにかかるものとして設定します。

- 01** みんなが安心していきいきと暮らせるまちづくり
- 02** 活力と魅力にあふれるまちづくり
- 03** 多様な人が輝くまちづくり
- 04** 健全な行財政に支えられたまちづくり

出典:益城町「第6次益城町総合計画第2期基本計画 概要版(令和5年3月)」

②計画地の土地利用の方針

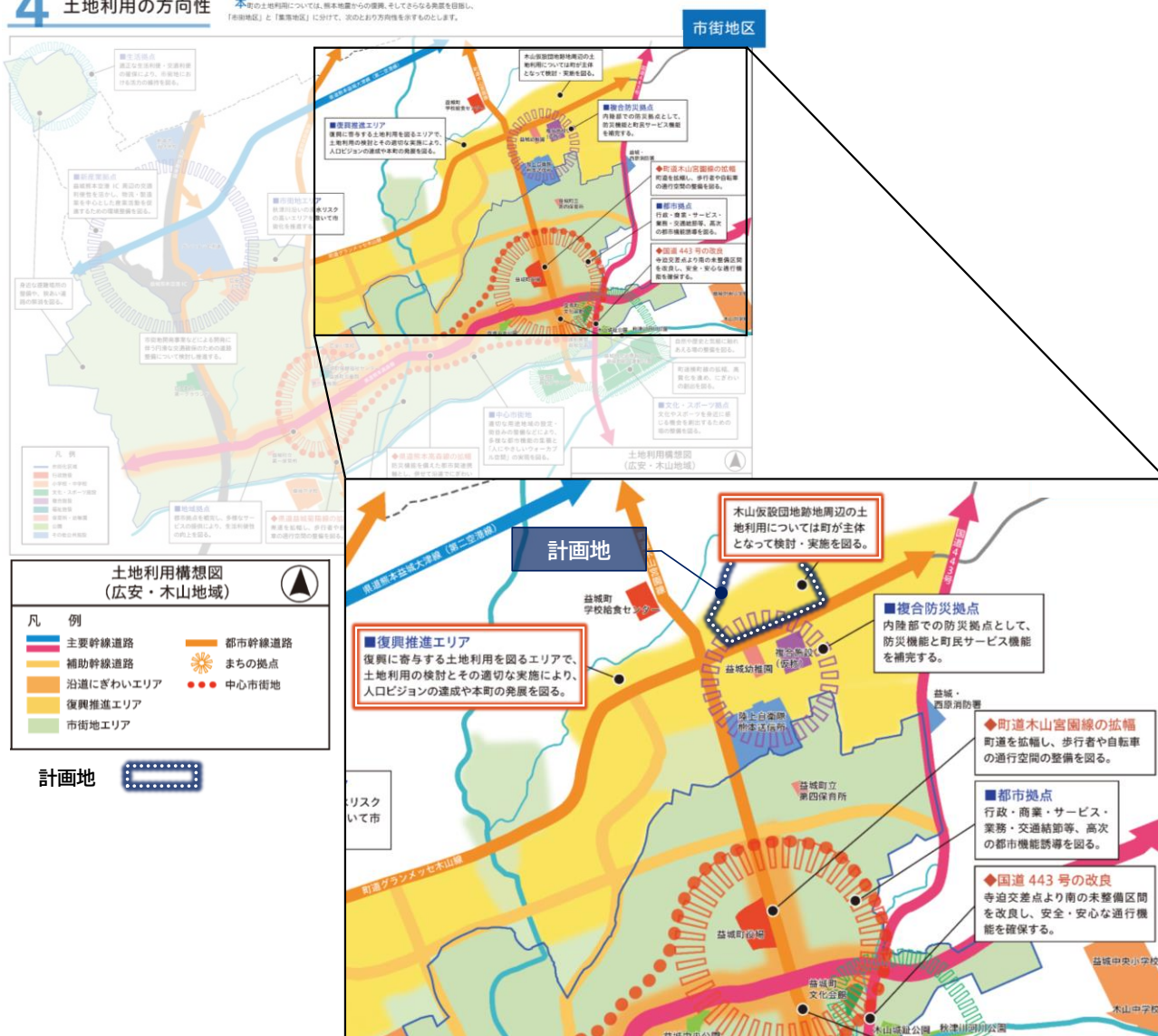
総合計画では「土地利用の方向性」を示している。このうち、計画地は「復興推進エリア」に位置している。「復興推進エリア」は既存市街地に隣接する、復興に寄与する土地利用を図るべきエリアと位置づけられている。

基本計画の重点プロジェクトとして、「復興推進エリアの積極的な活用」を掲げており、復興推進エリアの積極的な活用について検討を行い、当該エリアの都市的土地利用により人口ビジョンの達成や本町の発展を図ることとしている。さらに、木山仮設団地跡地周辺の土地利用については町が主体となって検討・実施を図ることとしている。

計画地は、県内で最後まで残った仮設団地であり、熊本地震からの復興においてシンボリックな場所であるとともに、復興推進エリアの都市的土地利用を図るうえで重要な場所となっている。

4 土地利用の方向性

本市の土地利用については、概本地震からの復興、そしてさらなる発展を目指し、「市街地区」と「集落地区」に分けて、次のとおり方向性を示すものとします。



出典:益城町「第6次益城町総合計画第2期基本計画(令和5年3月)」

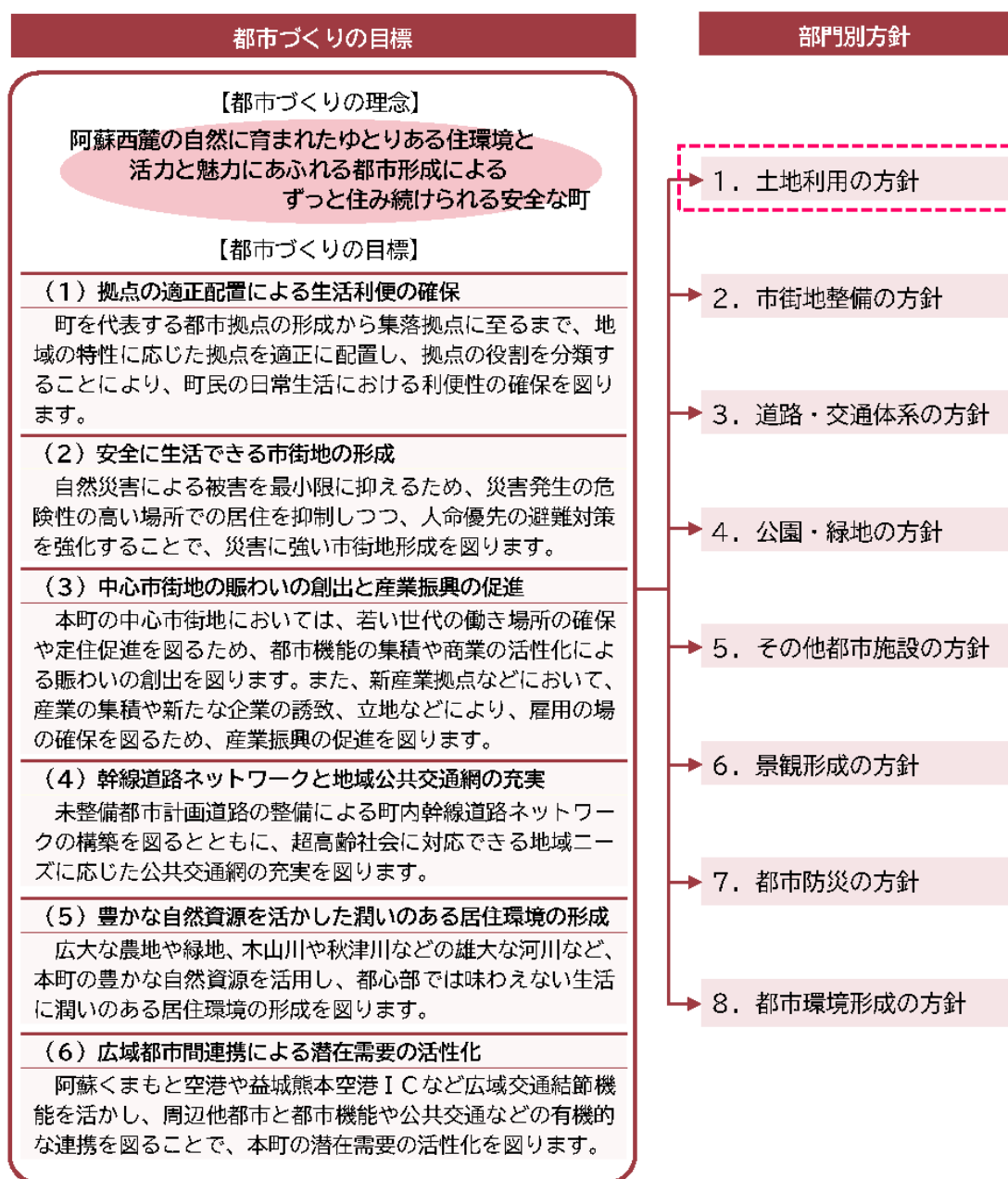
図 3-2 総合計画における計画地の位置付け

(2)益城町都市計画マスタープラン(令和2年3月)

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づいて定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である。都市計画区域内を基本として、都市として発展していくための課題に対応し、本町のあるべき姿と、その実現に向けた本町のまちづくりの方針を示す計画である。

①町の将来像

「益城町都市計画マスタープラン(令和2年3月)」では、都市づくりの理念に「阿蘇西麓の自然に育まれたゆとりある住環境と 活力と魅力にあふれる都市形成による ずっと住み続けられる安全な町」を掲げている。この理念に基づく6つの「都市づくりの目標」を定めており、これを実現するための方策として、8つの「部門別方針」を定めている。

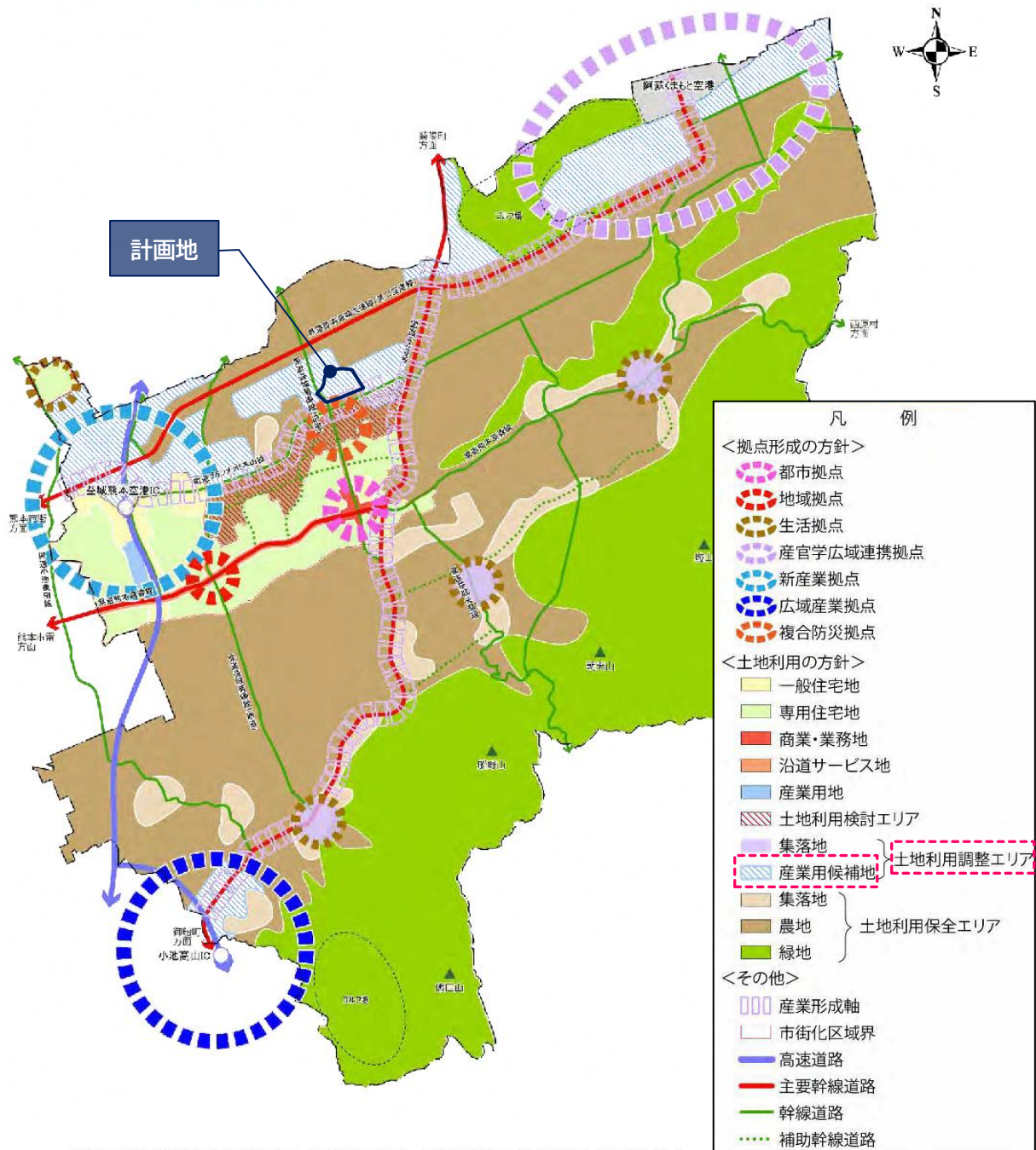


出典:益城町「都市計画マスタープラン(令和2年3月)」

図 3-3 都市づくりの目標と部門別方針

「部門別方針」のうち、「土地利用の方針」においては、震災からの復興を目指す本町において、震災復興による広幅員道路の整備や都市基盤の抜本的な改善などの既成市街地の再生により、現在の市街地内に人口を許容することが難しく、また、既成市街地内に浸水想定区域などを含むことから、**新住宅エリア内において、安全な都市的土地利用を目指したまちづくりを進める**こととしている。

《将来土地利用参考図》



※参考図は概ねの位置を表記したものであり、具体的に確定したものではありません。

※土地利用の実現にあたっては、個別法令に基づく手続きが必要であり、事業の実施などを担保するものではありません。

出典：益城町「都市計画マスタープラン(令和2年3月)」

図 3-4 将来土地利用参考図

②計画地の土地利用方針

総合計画において計画地が位置する「復興推進エリア」は、都市計画マスタープランにおいては、「土地利用調整エリア」、「土地利用検討エリア」又は「土地利用保全エリア」に位置づけられている。

このうち、計画地は「土地利用調整エリア」に位置し、「法に基づく開発行為を行う場合に許容可能な区域」とし、市街化調整区域として基本的に開発行為を規制するものの、**集落活力の維持と産業振興を促進するため、都市計画法に基づく開発行為を許容するもの**としている。

土地利用分類(大分類)	土地利用分類(中分類)	対象用途地域または対象地域
住居系土地利用	一般住宅地	第一種住居地域、第二種住居地域
	専用住宅地	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、田園住居地域
商業・業務系土地利用	商業・業務地	商業地域、近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域
	沿道サービス地	準住居地域、第二種住居地域
産業系土地利用	産業用地	準工業地域、工業地域、工業専用地域
自然的土地利用	土地利用検討エリア	新住宅エリアで都市的土地利用への転換の可能性がある地区
	土地利用調整エリア	法に基づく開発行為を行う場合に許容可能な地区
	土地利用保全エリア	第一種農地や法規制などによって開発が困難な地域

※オレンジ:市街化区域、ブルー:市街化調整区域

「土地利用調整エリア」における土地利用の方針
・土地利用調整エリアは、市街化調整区域として基本的に開発行為を規制しますが、集落活力の維持と産業振興を促進するため、都市計画法に基づく開発行為を許容するものとします。 ・既存集落を含む生活拠点に設定する土地利用調整エリア(集落地)では、集落活力を維持するため、生活に必要な都市機能の確保に努めます。 ・産業形成軸周辺に設定する土地利用調整エリア(産業用候補地)では、工業・産業の計画的な集積を図り、既存産業と合わせて、一体的な産業振興に努めます。

出典:益城町「都市計画マスタープラン(令和2年3月)」

図 3-5 「土地利用調整エリア」の土地利用方針

③計画地周辺の拠点形成方針

計画地周辺では、整備中の地域共生センター(仮設庁舎跡地)周辺が「複合防災拠点」に位置づけられている。これは、浸水想定区域から離れた**内陸部で安全な位置**にあること、また、都市構造上、都市拠点と産官学広域連携拠点を結ぶ都市間連携軸の交差点付近にあり、**広域防災拠点等との連携強化を図るため、この場所が拠点と位置づけられている。**

当該拠点の隣接する**計画地も、同様に内陸部の安全な場所であるとともに、本町の防災上重要な場所に隣接している**といえる。

「複合防災拠点」における拠点形成の方針
・地震や洪水などの自然災害の被害を受けた本町では、安全な都市づくりに対する町民意識が高まっており都市の防災性の強化が課題となっています。 ・災害時の活動拠点となる既成市街地の一部区域は木山川及び秋津川沿いにあり、河川氾濫時の浸水想定区域内に位置していることから、役場仮設庁舎周辺地区を内陸部でのより安全な防災拠点に位置づけます。 ・都市構造上、都市拠点と産官学広域連携拠点を結ぶ都市間連携軸の交差点付近であることから、熊本県が広域防災拠点として位置づけている阿蘇くまもと空港及びグランメッセ熊本と連携を図り、防災機能と町民サービス機能を補完します。

出典:益城町「都市計画マスタープラン(令和2年3月)」

図 3-6 「複合防災拠点」の拠点形成方針

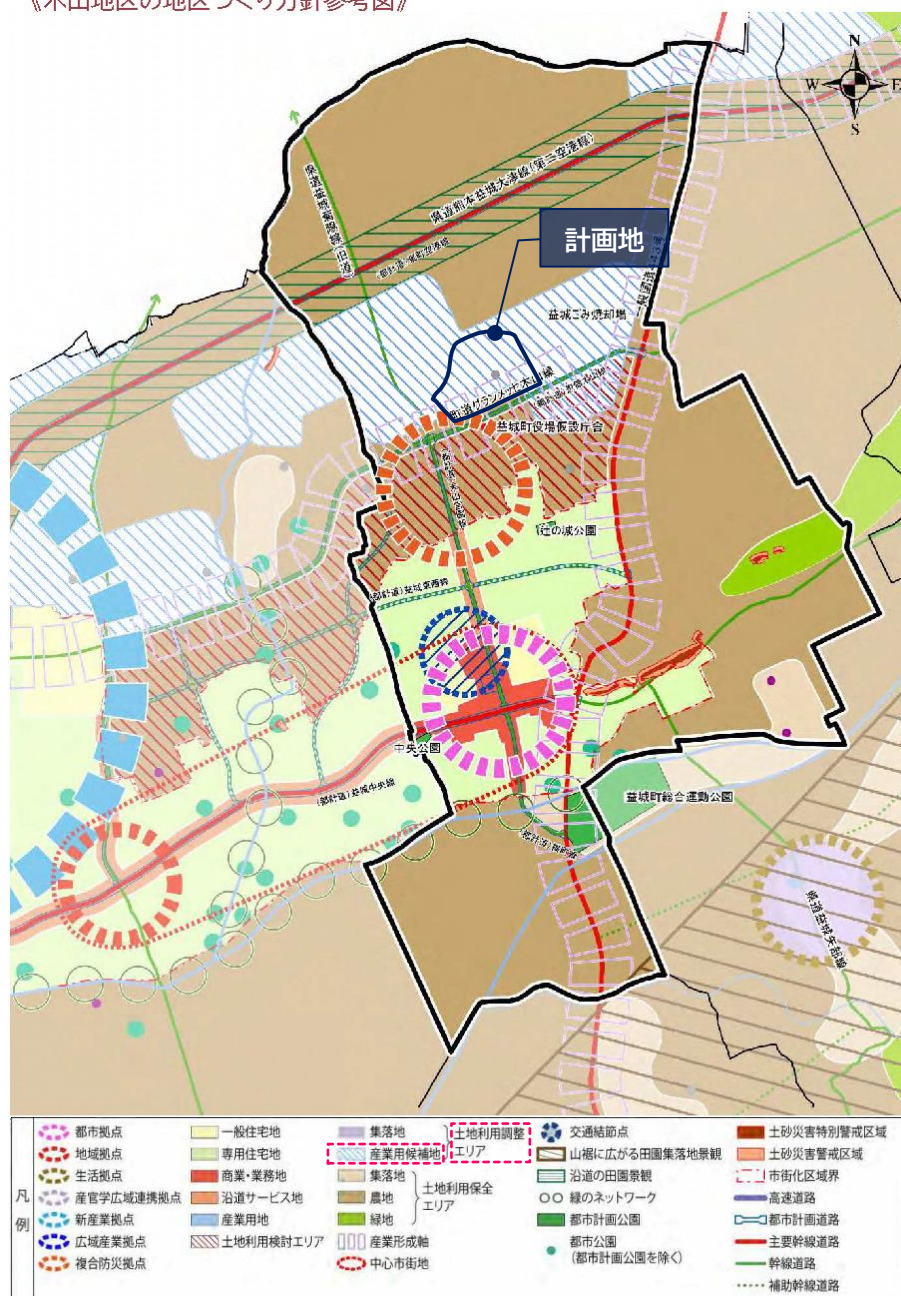
④木山地区の地区づくりの目標・方針

当該計画では、全体計画の他に地区別計画を定め取り、この中で木山地区の地区づくりの目標は、「人が交流し絆を育む 歩いて暮らせる 賑わい のある安全安心な街」を掲げている。

この目標を達成するための木山地区の地区づくりの方針のうち、土地利用については、**地域共生センター(仮設庁舎跡地)周辺**については、**内陸部での安全な防災拠点の確保や町民サービス機能などを有する公共施設の整備を図り、複合拠点の形成を進める**こととしている。

また、市街化区域での居住地確保などが難しい場合には、**土地利用検討エリアにおいて、都市的土地利用への転換の検討を進める**こととしている。

《木山地区の地区づくり方針参考図》



※方針参考図は概ねの位置を表記したものであり、具体的に確定したものではありません。
 ※土地利用の実現にあたっては、個別法令に基づく手続きが必要であり、事業の実施などを担保するものではありません。

出典:益城町「都市計画マスタープラン(令和2年3月)」

図 3-7 木山地区の地区づくり方針参考図

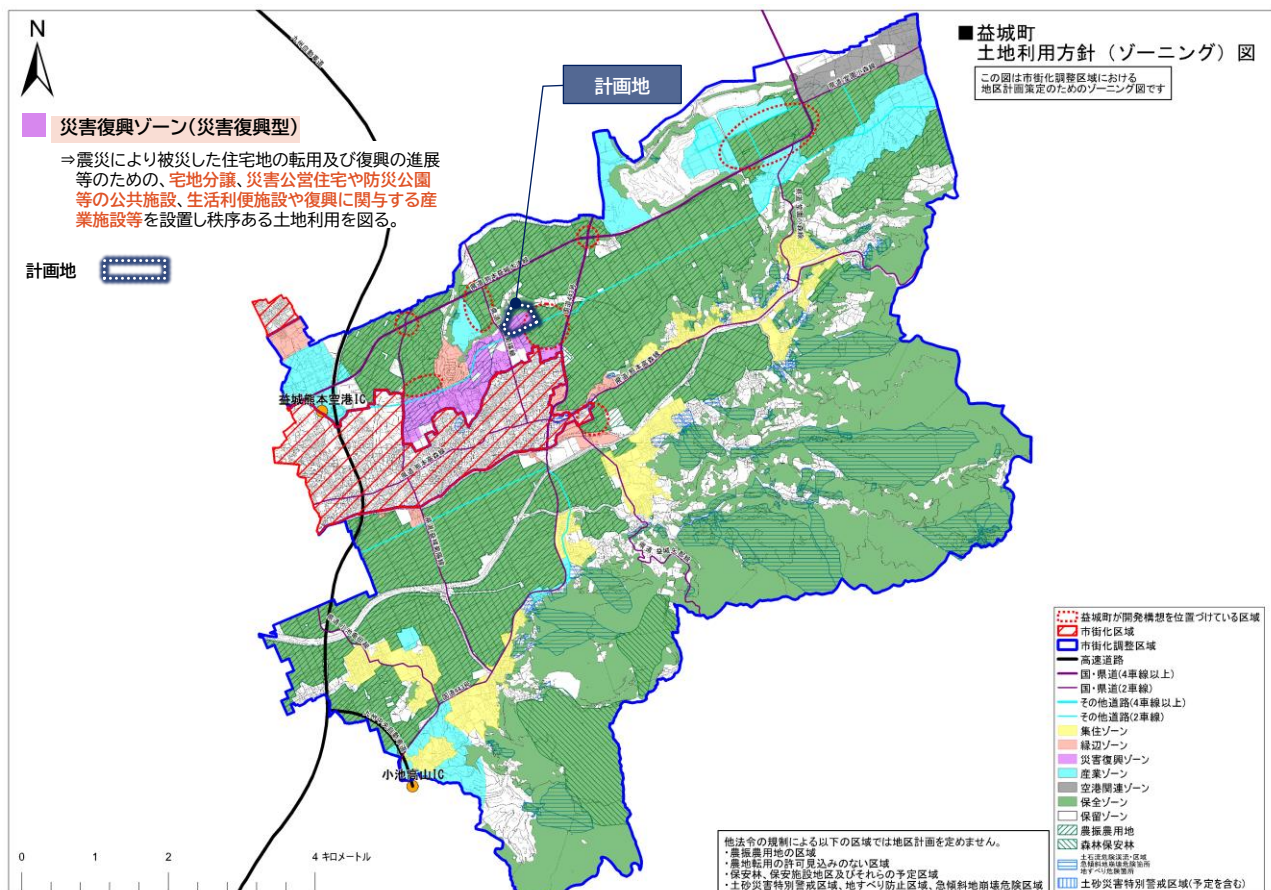
(3)市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(令和3年5月)

計画地は本町の市街化調整区域に位置している。本町では、市街化を抑制すべき区域」ある市街化調整区域において、優良な農地や自然環境等の保全を原則としたうえで、規制の例外として、方針に合う建築物の建築等を認めていくことにより、定住促進や産業基盤のさらなる充実といった地域の特性にあった独自のまちづくりを支援し、適切な土地利用を誘導することを目的に、「熊本都市計画区域における益城町の市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準」を定めている。

①計画地の位置づけ

当該方針の中で、市街化調整区域における土地利用を8つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用を誘導する区域及び土地利用誘導の考え方を示している。このうち、**計画地は「災害復興ゾーン(災害復興型)」に位置している。**「災害復興ゾーン」は、都市計画マスタープランで「土地利用検討エリア」に位置づけられている。

「災害復興ゾーン(災害復興型)」では、**震災により被災した住宅地の移転及び復興の進展等のための、宅地分譲、災害公営住宅や防災公園等の公共施設、生活利便施設や復興に寄与する産業施設等**を設置し秩序ある土地利用を図ることとしている。



出典:益城町「市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(令和3年5月)」、同「益城町土地利用方針(ゾーニング)図」

図 3-8 土地利用方針における計画地の位置づけ

(4)益城町立地適正化計画(令和4年3月)

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部に位置づけられ、都市づくりの観点から、居住や商業・医療・福祉施設などの都市機能の立地、公共交通の充実などに関して包括的に策定するものである。

当該計画では、都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの理念や目標、将来都市構造を継承しつつ、人口減少に対応した持続可能なまちづくりの実現を目指し、まちづくりの方針及び誘導方針、計画を慈雨減するための施策の方針等を示している。

①まちづくりの方針

立地適正化計画では、人口減少に対応した持続可能なまちづくりの実現を目指し、「健康」「にぎわい」「安全」「利便性」の4つの観点から、次のとおり目指すまちづくりの方針を示している。



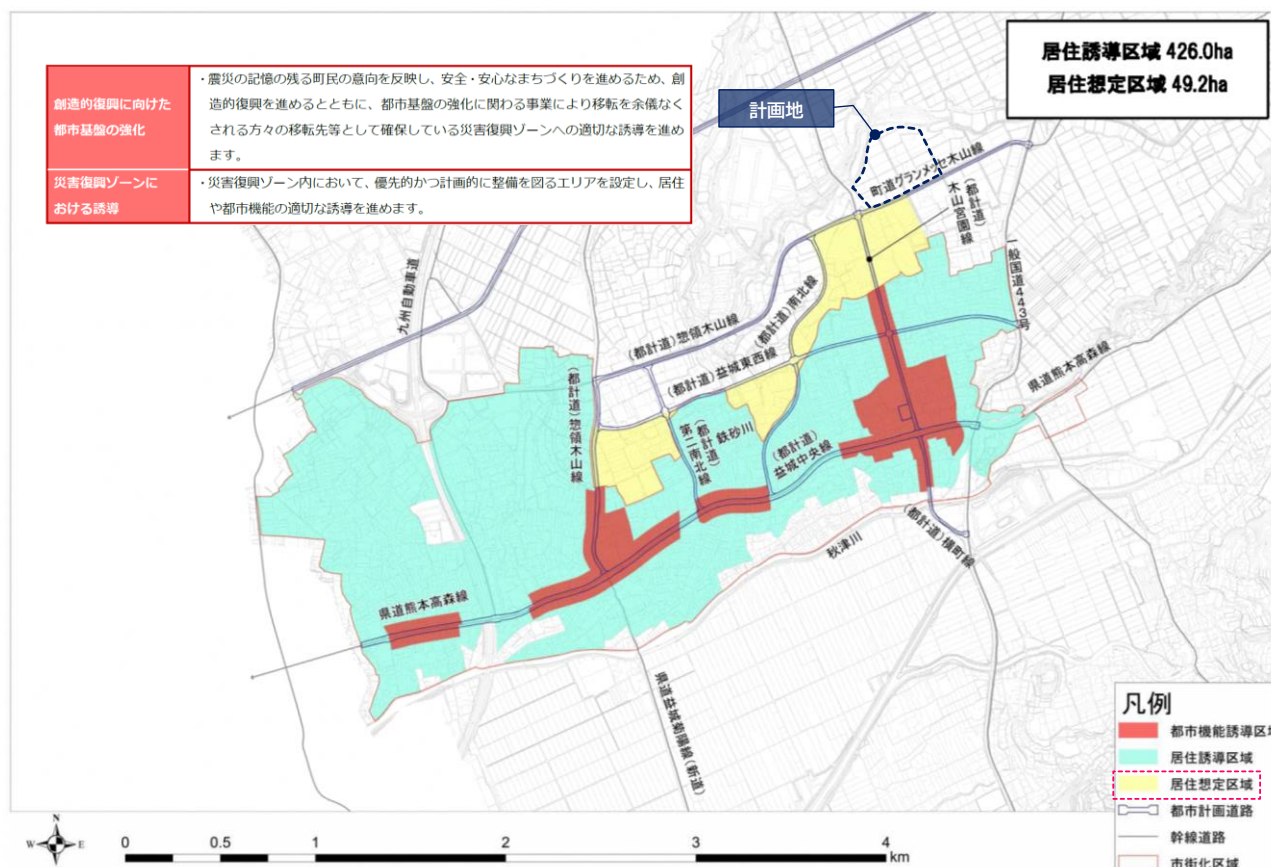
出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」

図 3-9 まちづくりの方針

②誘導区域

当該計画では、市街化区域の中に都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」及び、居住を誘導するための「居住誘導区域」を設定するとともに、市街化調整区域のうち「災害復興ゾーン」において本町独自の「居住想定区域」を設定している。

居住想定区域では、現在の市街化区域等や人口動向等を考慮し、「**創造的復興に向けた都市基盤の強化**」や「**災害復興ゾーンにおける誘導**」を進めることとしている。



出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」 ※居住想定区域は、市街化調整区域に位置づける町独自の区域。

図 3-10 立地適正化計画の誘導区域

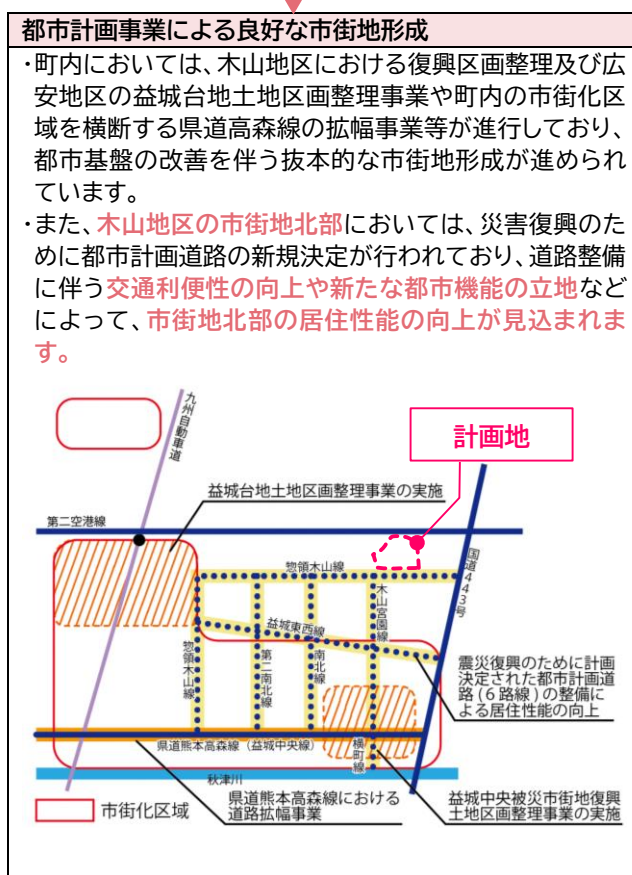
③計画地に係る誘導方針

まちづくりの方針を踏まえ、誘導方針として、次の(1)～(3)の方針が掲げられている。このうち、前述の土地利用方針において、「災害復興ゾーン」に位置づけられる計画地に係る事項は次の2点である。

「市街化調整区域における新たな市街地の形成」については、「災害復興ゾーン」を民間企業と協力しながら「復興に寄与する住宅地の整備」、「居住者の利便性・快適性を確保する施設等の整備」、「居住者の安全を確保する施設等の整備」を地区計画により、一体的かつ計画的に実施することとしている。

「都市計画事業による良好な市街地形成」においては、木山地区の市街地北部について、交通利便性の向上や新たな都市機能の立地などによる、居住性の向上を見込んでいる。

立地適正化計画の誘導方針	
(1)町民生活の利便性を維持するための誘導方針 - 生活に身近な拠点の適正配置 - 地域に必要な施設の誘導 - 拠点間連携による生活利便の確保 (2)安全で快適な居住地を形成していくための方針 ①安全な居住地への誘導 - 内陸部への安全な居住地の形成・誘導 - 新たな複合防災拠点の形成 - 市街化調整区域における新たな市街地の形成 - 洪水浸水想定区域の治水対策 ②快適な居住地の形成 - 市街化区域内の居住性の向上 - 都市計画事業による良好な市街地形成	(3)公共交通の充実による歩いて生活できる市街地形成のための方針 ①公共交通の利便性を高めるための方針 - 県道熊本高森線の4車線化 - 居住誘導区域内の公共交通利便の向上 ②歩いて生活できる市街地空間形成のための方針 - 誰もが歩きやすい歩行者空間の確保



出典：益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」

図 3-11 立地適正化計画の誘導方針(一部抜粋)

3-3.上位計画等における計画地の位置づけ(まとめ)

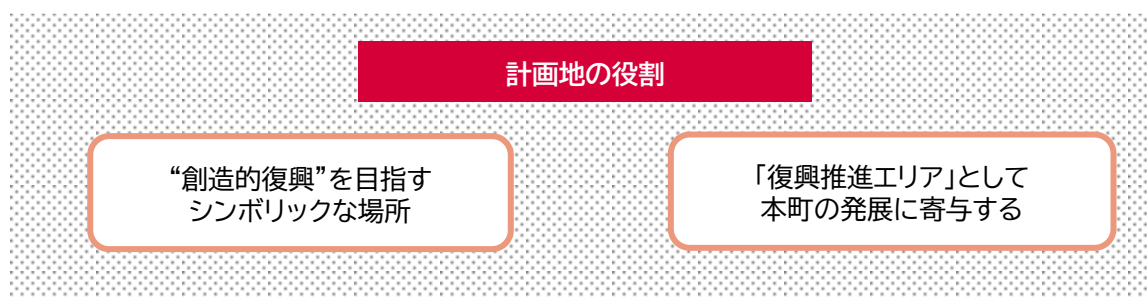
上位計画における計画地の位置づけをまとめると、下表のとおりである。

計画地は市街化調整区域に位置するものの、**既存市街地に隣接する、復興に寄与する土地利用を図るべきエリア**に位置し、震災により被災した住宅地の移転及び復興の進展等のため**民間企業と協力しながら「復興に寄与する住宅地の整備」、「居住者の利便性・快適性を確保する施設等の整備」、「居住者の安全を確保する施設等の整備」**を**地区計画**により、一体的かつ計画的に実施するべきエリアとして位置づけられている。

計画地は、長期間にわたり被災者の生活を支えてきた場所であり、**本町が“創造的復興”を目指すうえでシンボリックな場所**となっており、創造的復興を目指すうえで、**本町の発展に寄与することが期待**されている。

表 3-1 上位計画等における計画地の位置づけ

上位計画等	計画地の属するエリア・ゾーン	
		土地利用の方針等
第6次益城町総合計画 (令和5年3月)	復興推進エリア	・既存市街地に隣接する、復興に寄与する土地利用を図るべきエリア ・木山仮設団地跡地周辺の土地利用については町が主体となって検討・実施を図る
益城町都市計画マスタープラン(令和2年3月)	土地利用調整エリア	・市街化調整区域として基本的に開発行為を規制するものの、集落活力の維持と産業振興を促進するため、都市計画法に基づく開発行為を許容する ・市街化区域での居住地確保などが難しい場合には、当該エリアにおいて、都市的土地利用への転換の検討を進める
市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(令和3年5月)	災害復興ゾーン(災害復興型)	震災により被災した住宅地の移転及び復興の進展等のための、 宅地分譲、災害公営住宅や防災公園等の公共施設、生活利便施設や復興に寄与する産業施設等 を設置し秩序ある土地利用を図る
益城町立地適正化計画(令和4年3月)	災害復興ゾーン	民間企業と協力しながら「復興に寄与する住宅地の整備」、「居住者の利便性・快適性を確保する施設等の整備」、「居住者の安全を確保する施設等の整備」 を 地区計画 により、一体的かつ計画的に実施



4 各種法規制の状況及び課題の整理

4-1.土地利用等に係る法規制

計画地で適用される土地利用等に係る法規制は、次のとおりである。

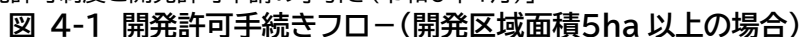
表 4-1 土地利用等に係る法規制

根拠法	区域	摘要
都市計画法	市街化調整区域	・開発許可が必要 ・開発許可を得るには、災害復興系(災害復興型)基準を満たす地区計画の策定が必要
農業振興地域の整備に関する法律(農振法)	農業振興地域(農用地区域)	・開発には農用地区域の変更手続きが必要
農地法		・宅地等の転用には農地転用許可が必要

①市街化調整区域

「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域であり、開発行為や都市施設の整備は原則として行われない区域である。なお、計画地は本町の都市計画マスタープランにおいては「土地利用調整エリア」に位置づけられ、市街化調整区域として基本的に開発行為を規制するものの「集落活力の維持と産業振興を促進するため、都市計画法に基づく開発行為を許容する」ものとしている。

この立地基準として、法第34条第10号に地区計画があり、当該地区計画に定める内容に適合する場合に開発が許可される。なお、災害復興系(災害復興型)基準の復興住宅型における必要最低面積は5,000㎡以上である。



②地区計画

「地区計画」は、既存の他の都市計画を前提に、対象とする地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行うもので、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・開発し、保全するための計画である。

本町の「熊本市計画区域における益城町の市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準」では、市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針及び計画基準を定めている。計画地は、同基準に示される「計画基準」及び「災害復興系(災害復興型)基準」などの基準を満たす必要がある。

計画地が位置する「災害復興ゾーン(災害復興型)」において適用可能な地区計画は、「復興住宅型」と「復興産業型」の2つの類型に分けられる(以下、それぞれ「住宅型」、「産業型」という)。「住宅型」及び「産業型」の計画基準の概要は下表のとおりである。

「住宅型」では、住宅を中心として、地区の居住者のための生活利便施設等を建築することができる。「産業型」では、製造業施設(食品製造業等)などの産業施設のほか、地区の従業者のための日用品販売を行う店舗等の福利厚生施設を建築することができる。

表 4-2 災害復興型「住宅型」及び「産業型」の計画基準の概要

計画基準		災害復興型	
		住宅型	産業型
適用要件	位置的基準	▶ 災害復興ゾーンに位置 ▶ 益城東西線の南側または南北線の東側に位置 ※ただし優先して土地利用を進める必要がある場合はこの限りでない	▶ グランメッセ木山線の北側に位置 ▶ 開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと ▶ 排水を適切に処理・排出できる位置 ▶ 周辺集落・人家の生活環境に悪影響を与えない位置
	区域の面積	5,000㎡以上	10,000㎡以上
	区域外道路との接続	▶ 原則として幅員6.5m以上の区域外道路と2か所以上で接続すること ※地区計画の道路計画が、関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、区域外道路の幅員を6m以上、接続箇所1箇所以上とすることができる。	▶ 幅員9.0m以上の区域外道路と2か所以上で接続すること ▶ 地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること ※ 車輛が幹線道路から各敷地へ直接乗り入れられる計画とはしないこと
基盤施設等の計画条件	生活利便施設を配置する場合の道路	▶ 生活利便施設は2車線以上・幅員9m以上の道路に面すること ※小規模な店舗・診療所等、交通への影響が少なく安全上支障がない場合はこの限りでない	-
	公園	地区面積の5%	地区面積の20%
	建築物等の用途	▶ 第1種低層住居専用地域に立地可能な建築物 ▶ 地区内居住者のための生活利便施設 ※ 日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗 ※ 店舗床面積は3,000㎡以下/1店舗かつ、店舗の床面積合計は地区面積の10%まで ▶ 公共利便提供のための公共施設 ▶ 復旧・復興に関連した医療施設等 ※ 市街化区域内に建築が困難な場合に限る ▶ そのほか復興関連建築物 ※調整区域の性質を変えない範囲のものに限る	▶ 流通業務施設 ▶ 製造業施設(食品製造業など) ▶ IT関連施設 ▶ 研究施設 ▶ 上記の関連施設 ▶ 地域の活性化に資する産業等 ※調整区域の性質を変えない範囲のものに限る ▶ 地区内従業者のための福利厚生施設 ※ 日用品の販売を主とする施設は床面積500㎡以内

出典:益城町「市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(令和3年5月)」

(2)農業振興地域の整備に関する法律(農振法)

計画地は、農業振興地域に指定され、本町の「農業振興地域整備計画」において農用地区域に位置づけられている。

「農業振興地域」とは、農業振興地域の整備に関する法律(以下「農振法」という。)に基づき、今後、相当期間(概ね 10 年以上)にわたり、総合的に農業振興を図るべき地域である。その指定は、国の定める「農業振興地域整備基本指針」に基づいて都道府県知事が行うものである。

「農用地区域」とは、農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地である。その指定は、本町が定める「農業振興地域整備計画」中の「農用地利用計画」において行う。

農用地区域を宅地等に転用する場合には、農用地区域の変更手続きが必要となる。

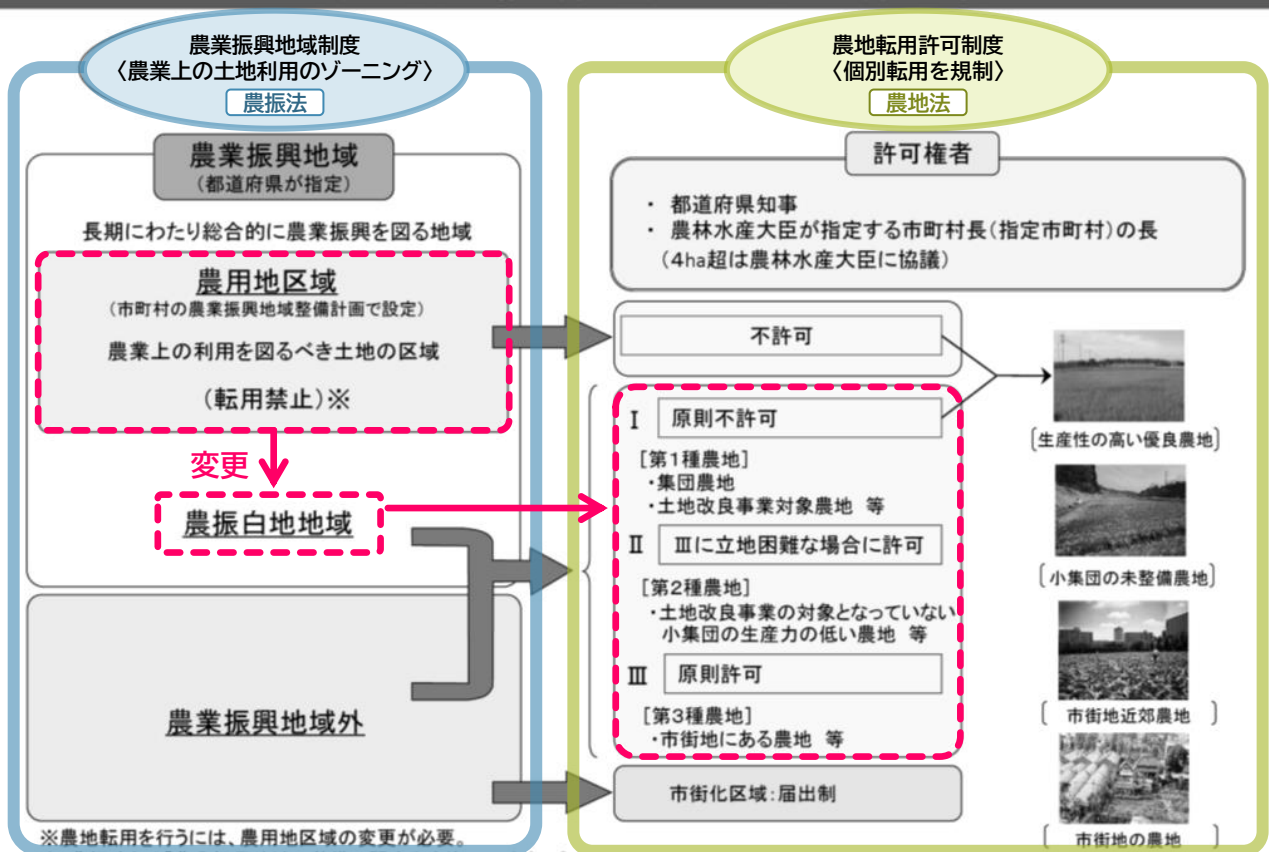
(3)農地法

農地を宅地等として転用する場合には、農振法に基づく農用地区域の変更手続きを行った上で、**農地法に基づき農地転用の許可を得る必要**がある。

(4)その他関係機関協議

前述の法定手続きに加え、電気・ガス・上水道などのインフラ関係の協議、出入口部分の警察協議、工事に伴う届出や協議等を要する。

農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



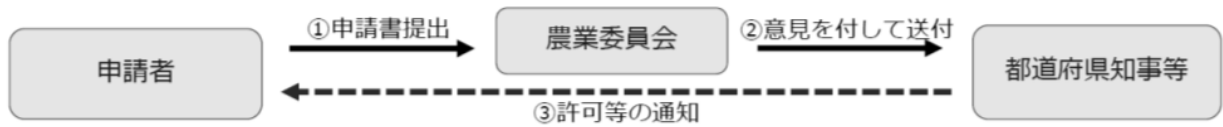
出典: 農林水産省HP「農地転用許可制度について」を基に加筆

https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/nouchi_tenyo.html

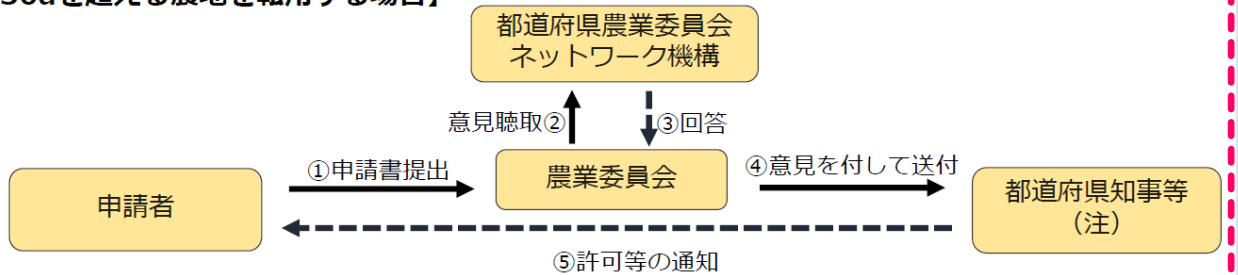
図 4-2 農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要

農地転用許可手続の流れ

【30a以下の農地を転用する場合】



【30aを超える農地を転用する場合】



注: 4haを超える農地を転用する場合には、農林水産大臣との協議が必要

出典: 農林水産省HP「農地転用許可制度について」を基に加筆

https://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/nouchi_tenyo.html

図 4-3 農地転用許可手続きの流れ

4-2.インフラの整備状況

(1)接道・交通

計画地は、敷地南側で町道グランメッセ木山線(惣領木山線)に接している。

計画地の西には、町道グランメッセ木山線と県道益城菊陽線の交差点が位置している。また、計画地の南側向いには、町立益城幼稚園と整備中の地域共生センターが立地している。

計画地において施設等を整備する場合、駐車場などへの**車両出入口**は、交通の交錯回避のため、交差点及び地域共生センターの出入口から離れた**敷地東側に配置**する必要がある。

併せて、町道グランメッセ木山線が2車線であることを踏まえ、計画地への車両の出入りに伴う混雑を回避するため、計画地の一部をセットバックさせ車両進入路とすることも考えられる。



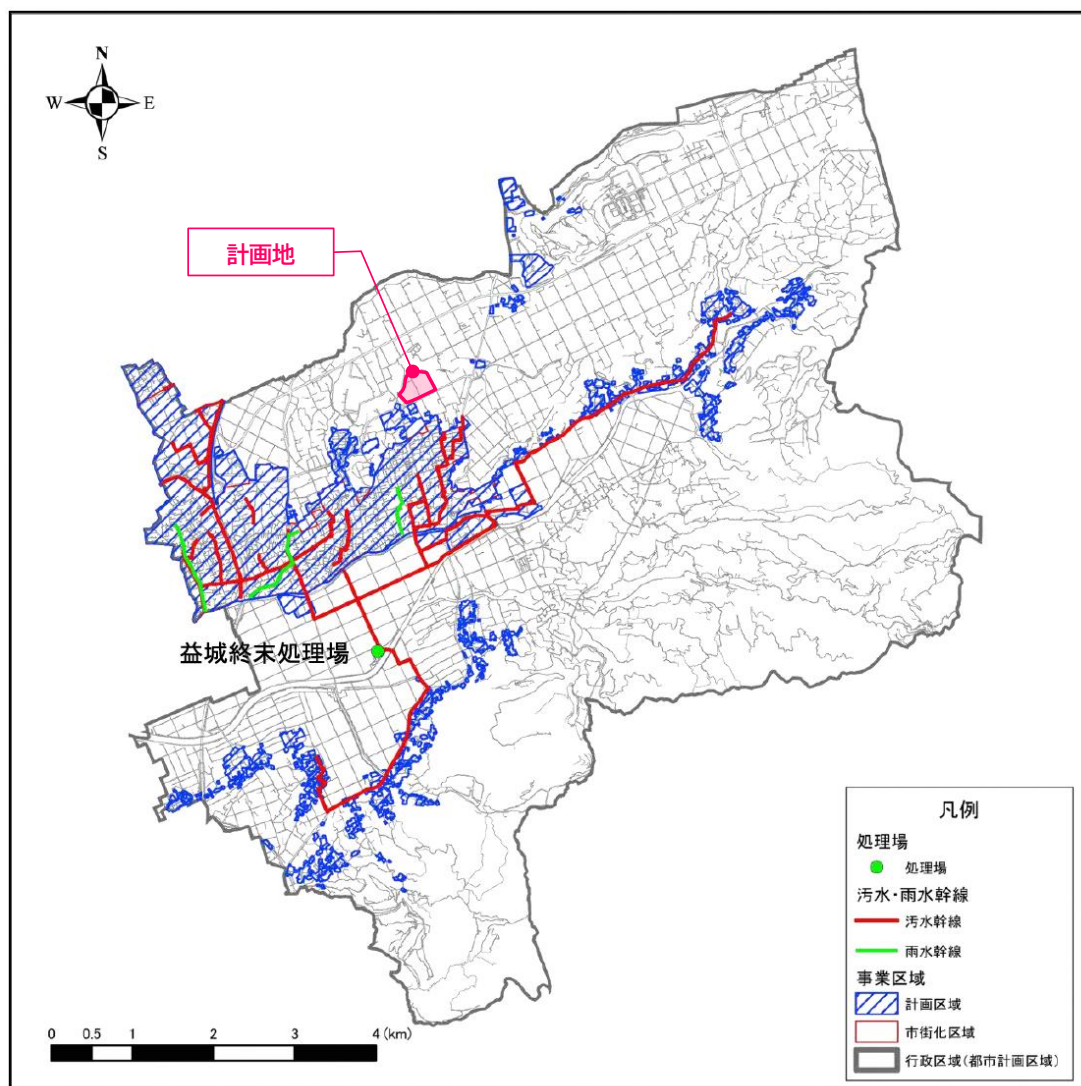
接 道	路 線 名	町道グランメッセ木山線
	道 路 種 別	惣領木山線
	車 線 数	都市計画道路 幹線街路
	幅 員	2車線
		14m

図 4-4 接道・交通の状況と計画条件

(2)下水道

計画地は下水道計画区域外となっているが、下水道処理計画区域に位置付けている。

計画地において住居系の開発を行う場合には、「熊本都市計画区域における益城町の市街化調整区域
地区計画策定基本方針・計画基準」に従い、近い将来において下水道施設の整備が見込まれる区域である必要がある。



出典:益城町「立地適正化計画(令和4年3月)」,都市計画基礎調査(平成30年)

図 4-5 公共下水道計画区域

4-3.災害リスクの状況

(1)洪水

計画地では、洪水による浸水は想定されていない。

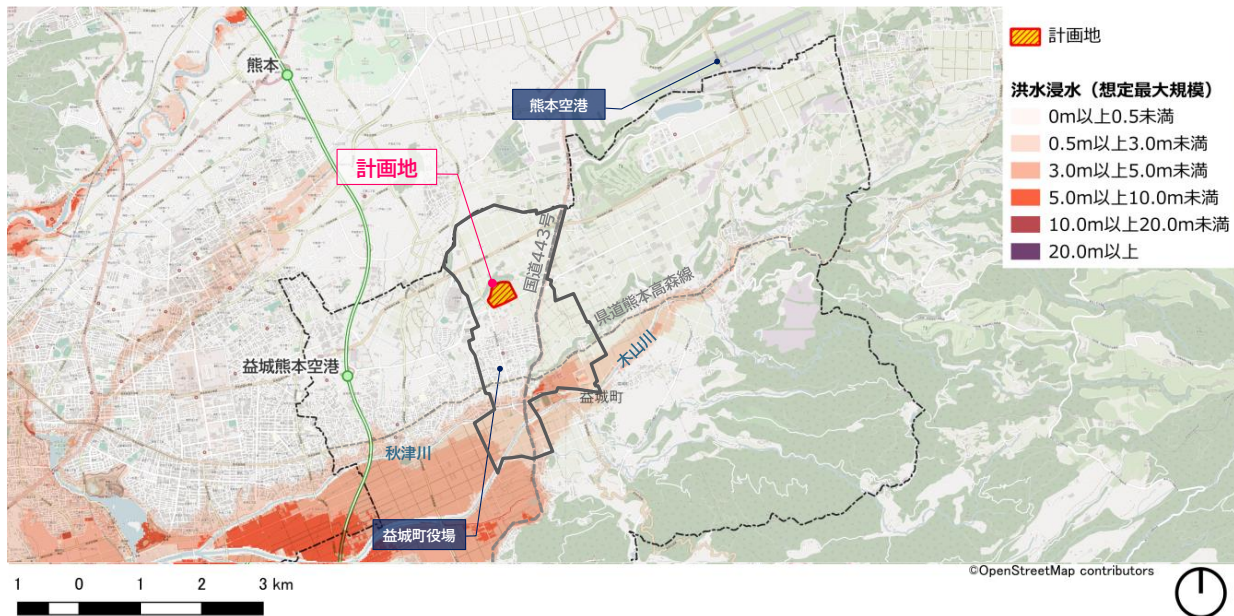


図 4-6 洪水浸水想定区域(想定最大規模) (再掲)

(2)土砂災害

計画地内では、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は指定されていない。

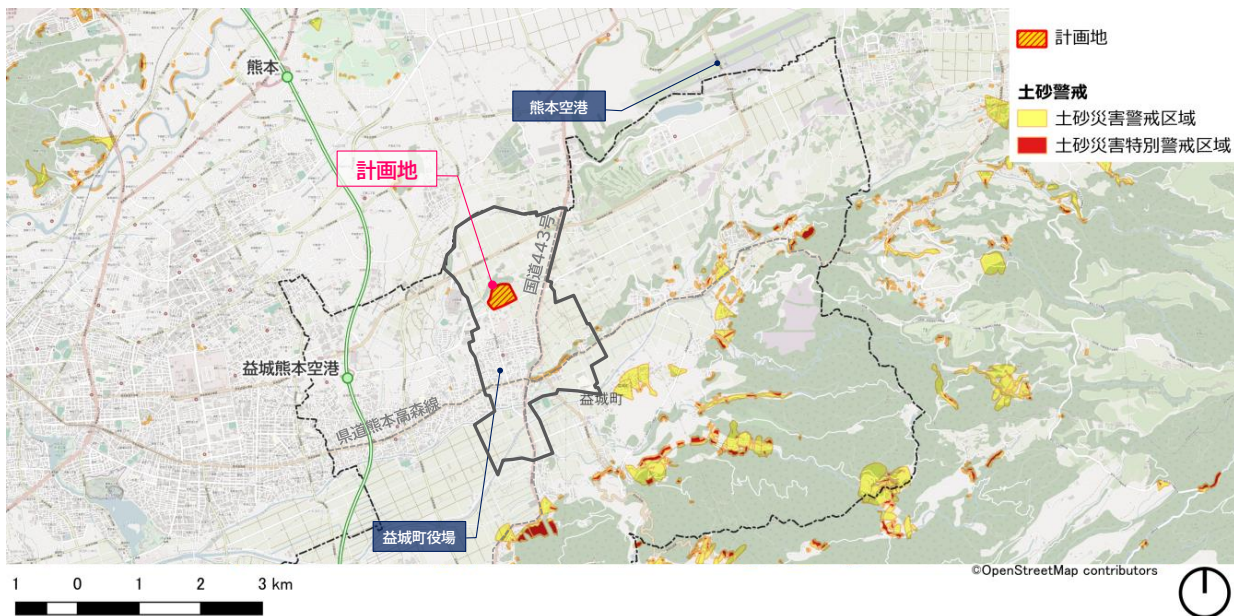


図 4-7 土砂災害(特別)警戒区域 (再掲)

5 類似・参考事例の調査

5-1.事例調査の視点

前述の「現状分析」を踏まえると、本町には日常的に利用する商業機能や公園が不足していることや、高まる住宅需要に対して、職住近接のゆとりある住環境の整備が課題となっている。また、農家や農業従事者が高齢化・減少する状況を踏まえ、本町の重要な産業である農業を地域全体で支える仕組みが必要となっている。

そのため、本調査では、「住宅・商業・公園の一体整備」に関する事例と、「農体験機能を有する都市公園の整備」及び「農業を地域全体で支える仕組み」に関する事例を対象として、その事業概要や事業スキーム、スケジュール等を整理する。

表 5-1 事例調査の視点と対象

調査の視点	調査対象			
		所在地	機能・施設	事業手法
住宅・商業・公園の一体整備	オガールプロジェクト	岩手県紫波郡 紫波町	住宅 都市公園 複合施設 等	PPP 手法・PFI 手法等
	morineki プロジェクト (北条まちづくりプロジェクト 第1期事業)	大阪府 大東市	市営住宅 都市公園 民間商業施設	PPP エージェント方式
	みんなの公園	佐賀県杵島郡 江北町	公園 商業施設	公設・指定管理者制度
	シーパスパーク	大阪府 泉大津市	都市公園 民間飲食施設 等	公設・指定管理者制度 魅力向上提案事業(市 有地売却)
農体験機能を有する都市公園の整備	京田辺クロスパーク (タナクロ)	京都府 京田辺市	都市公園 (農体験施設 等)	Park-PFI・農福連携
農業を地域全体で支える仕組み	真庭あぐりガーデン プロジェクト	岡山県 真庭市	民間商業施設	民間事業
	ニュー農マルプロジェクト	神奈川県 鎌倉市	農園 商業施設	民間事業・CSA

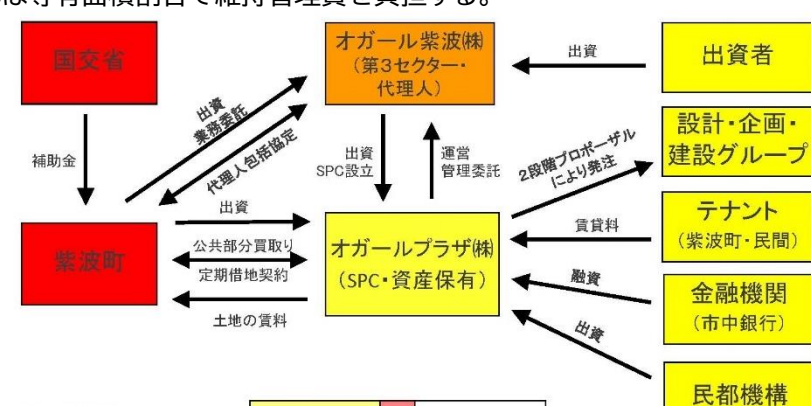
5-2.類似・参考事例

(1)住宅・商業・公園の一体整備

①オガールプロジェクト

(1/2)	オガールプロジェクト
事業概要	・紫波町の町有地を活用した公民連携プロジェクト ・プロジェクトの理念は「都市と農村の暮らしを『愉しみ』、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にする」 ・構想段階から町と事業計画を共同で立案するオガール紫波株式会社を設立 ・官民複合施設、民間複合施設、公園のほか分譲住宅等を様々な官民連携手法を用いて順次整備   ©紫波町
事業主体 (主なもの)	・紫波町 ・オガール紫波株式会社 ・オガールデザイン会議 ・分譲住宅 オガールタウン:町内の指定事業者(14 社) ・官民複合施設 オガールプラザ:オガールプラザ株式会社 ・民間複合施設 オガールベース:オガールベース株式会社
敷地の 摘要	【所在地】岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 【敷地面積】10.7ha 【区域指定】第一種住居地域(オガールタウン等)、近隣商業地域(オガールプラザ・ベース等)
事業費	【用地取得】約 28.5 億円 ・官民複合施設 オガールプラザ:約 10.7 億円(内、公共部分 約 8.1 億円) ・民間複合施設 オガールベース:約 7.2 億円(設計・監理費除く)
導入機能	分譲住宅 交流公園 官民複合施設・民間複合施設 等 分譲住宅(エコハウス)  ©紫波町 交流公園 オガール広場  官民複合施設 オガールプラザ   ©紫波町 交流公園 オガール大通公園  民間複合施設 オガールベース 

出典:オガール HP <https://ogal.info/project/about.php>、紫波町「公民連携による公有地活用 ～オガールプロジェクトの取り組み～(官民連携(PPP/PFI)事業の推進セミナー資料)(平成 28 年1月)」

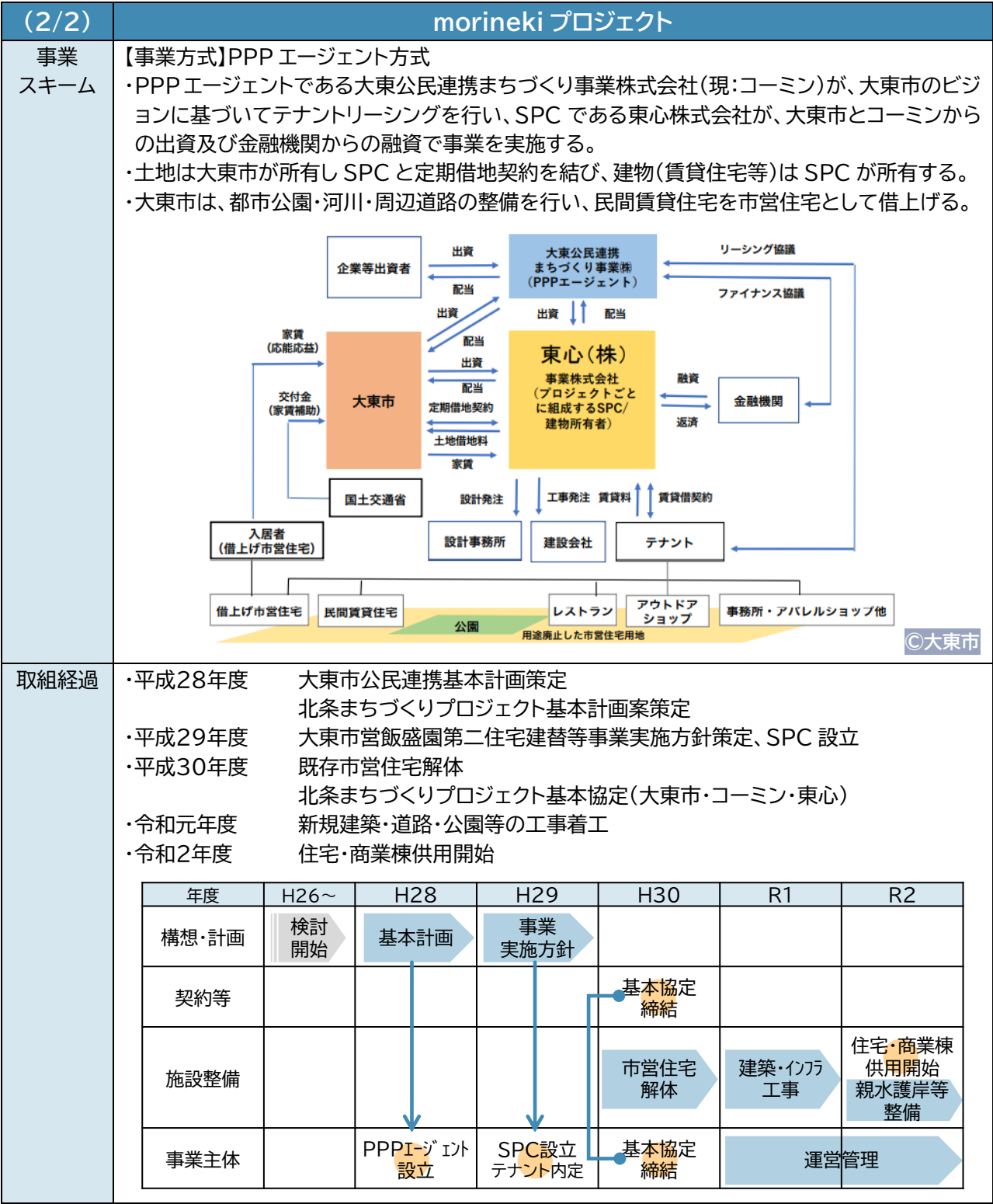
(2/2)	オガールプロジェクト			
事業 スキーム	分譲住宅	交流公園 (オガール広場・ オガール大通公園)	官民複合施設 (オガールプラザ)	民間複合施設 (オガールベース)
	建築条件付土地売買 (建築事業者指定)	公設公営	RFQ-RFP 方式※ 事業用定期借地 (建物は官民の区分所有)	事業用定期借地
	【プロジェクト全体】 ・紫波町とオガール紫波株式会社(町が出資する3セクター)代理人包括協定委託を締結し、オガールプロジェクトの事業計画を町と共同で立案。町の代理人として民間活力誘導を担う。 ・町・オガール紫波・民間企業が、施設の建設・所有、事業運営、資金調達などそれぞれ得意な分野を担う。 ・オガールデザイン会議は、都市計画・建築・ランドスケープ・情報デザインの4部門からデザインコントロールを担う。 【官民複合施設 オガールプラザの事業構造】 ・オガール紫波が、本施設に関する事業のSPC:オガールプラザ株式会社を設立する。 ・SPC(オガールプラザ株式会社)は町の所有する土地を定期借地により借り受け、官民複合施設(オガールプラザ)の設計・企画・建設を一括してRFQ-RFP方式※の2段階プロポーザルにより発注する。選定された事業者グループが施設を整備する。 ・オガールプラザの公共部分は紫波町が買取り、官民の所有部分をそれぞれが運営維持管理する。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担する。  【権利関係】  ※ 1 公共施設敷地の未利用部分を民間に貸し付け、官民合築施設とする。 2 官民の所有部分をそれぞれが運営維持管理する。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担する。 ©紫波町			
取組経過 (主なもの)	・平成19年 紫波町 PPP 推進協議会による調査(町民意見交換会等) ・平成20年 民間意向調査・町民意向調査 ・平成21年 紫波町公民連携基本計画策定、オガール紫波株式会社を設立 ・平成22年 オガール・デザインガイドライン 策定 ・平成24年 官民複合施設 オガールプラザ・オガール広場 東 完成 ・平成25年5月 オガール広場 西 完成 ・平成26年7月 民間複合施設 オガールベース・オガール大通公園 完成			

出典:オガール HP <https://ogal.info/project/about.php>、紫波町「公民連携による公有地活用 ～オガールプロジェクトの取り組み～(官民連携(PPP/PFI)事業の推進セミナー資料)(平成 28 年1月)」

②morineki プロジェクト

(1/2)	morineki プロジェクト
事業概要	・PPP エージェント方式を用いた全国初の公営住宅建替え事業 ・新たな借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の整備と併せて、道路拡幅、公園リニューアル、親水空間整備、民間テナント誘致など、エリア全体をリノベーション  
事業主体	・大東市 ・大東公民連携まちづくり事業株式会社(現:株式会社コーミン、PPP エージェント) ・東心株式会社(morineki プロジェクトのための SPC)
敷地の概要	【所在地】大阪府大東市北条三丁目 1-1 【敷地面積】約 7,850 m²(都市計画公園部分 約 3,100 m²を除く) 【区域指定】第一種住居地域(本事業実施に際して用途地域を変更)
事業費	約 16 億円(都市計画公園の整備費を除く)
導入機能	公営住宅・民間賃貸住宅 都市公園 民間商業施設(店舗・オフィス) 公営住宅・民間賃貸住宅  都市公園  民間商業施設    

出典:大東市「北条まちづくりプロジェクトについて(令和5年度第2会地域ブロック会議資料)(令和6年1月)」
株式会社コーミン HP「morineki プロジェクト」<https://matituku.com/morineki/>



③みんなの公園

(1/2)	みんなの公園
事業概要	・ショッピングセンター裏の空き地を江北町が買収し、町民への意見交換会・ワークショップなど町民が主体的に公園をつくるプロセスを経て実施したプロジェクト ・大屋根をもつ平屋建ての「交流棟・カフェ」と、都市公園法に基づく「都市公園」ではなく「建物の外構」として同法によらない柔軟な利用が可能な公園を整備 ・施設は江北町が整備、管理運営を指定管理者が実施
事業主体	・江北町 ・指定管理者：有限会社日生開発(指定期間 令和4～8年度)
敷地の摘要	【所在地】佐賀県杵島郡江北町佐留志 1380-1 【敷地面積】約 5,840 m²(芝生エリア約 1,063 m²、築山エリア約 380 m²) 【区域指定】準都市計画区域
事業費	【設計・施工】約6億円 【管理・運営】8,857 万円(指定管理委託費、令和4年度～令和8年度)
導入機能	公園 商業施設(交流施設・カフェ)

出典：江北町 HP「みんなの公園」基本計画』<https://www.town.kouhoku.saga.jp/kiji003805/index.html>
みんなの公園 HP <https://37kouen.localinfo.jp/>

(2/2)	みんなの公園					
事業 スキーム	【事業方式】公設・指定管理者制度 - 検討段階で、町民への意見交換会・ワークショップを開催し、これを踏まえ基本構想・基本計画を策定。 - 施設整備は、江北町が設計・施工をそれぞれ発注。 - 施設整備後に建物と公園の運営・監理を一体的に指定管理者に委託。					
取組経過	- 平成29年1月 ワークショップ実施 - 平成30年3月 基本計画策定 - 平成30年6月 公募プロポーザルにより設計者選定 - 平成30年12月 指定管理予定者選定 - 平成30年12月～令和元年10月 建築工事 - 令和元年11月 竣工・供用開始					
	年度	H29	H30	R1	R2	R3
構想・計画		基本計画 ワークショップ等				
契約等			設計者選定 指定管理予定者選定			次期指定管理者選定
施設整備		町が空地買収	設計	建築工事 竣工		
指定管理者			指定管理予定者選定		運営管理	

出典:江北町 HP「みんなの公園『基本計画』」<https://www.town.kouhoku.saga.jp/kiji003805/index.html>

みんなの公園 HP <https://37kouen.localinfo.jp/>

④シーパspark

(1/2)	シーパspark
事業概要	・市民会館・消防本部・民間工場の跡地を活用して整備。 ・指定管理事業と独立採算制による魅力向上提案事業を組み合わせた公園の管理・運営。 ・魅力向上提案事業では、市有地を民間事業者が買取り独立採算により飲食施設等を運営・管理。 ・構想段階から市民ワークショップなどを通じてニーズを把握。 ・市民ワークショップに民間事業者がメンターとして参加し必要なノウハウやスキルを市民と共有。  
事業主体	・泉大津市 ・設計者：緑景×E-DESIGN×ジオ・グラフィック・デザイン・ラボ設計共同体 ・指定管理者・魅力向上提案事業者：シーパspark・パートナーズ共同企業体（指定期間 令和5～10年度）
敷地の摘要	【所在地】大阪府泉大津市小松町 1-55 【敷地面積】約 35,000 m² （指定管理事業敷地 約 3.1ha、魅力向上提案事業敷地 約 0.3ha） 【区域指定】第 2 種住居地域（地区計画指定あり）
事業費	■公設・指定管理事業（公共負担） 【整備費等】約 23 億 9,600 万円 ※設計費、用地購入費、工事費、コミュニティ形成支援費等 【管理・運営】令和5年度 7,845 万円、令和6年度以降 8,300 万円/年度 ■魅力向上提案事業（民間負担） 【事業用地取得費】約 2 億 5,000 万円
導入機能	都市公園（市民農園、多目的交流施設、芝生広場、駐車場 等） 民間飲食施設 シーパspark  「おおはらっぱ」とパークセンター  「どろんこリング」 シーパspark広場  「コンテナヴィレッジ」  ガーデン 民間飲食施設  

(2/2)	シーパスパーク																
事業 スキーム	【事業方式】公設・指定管理者制度・魅力向上提案事業 ・①指定管理事業と②独立採算制による魅力向上提案事業を組み合わせた公園の管理・運営。 ・①指定管理事業では、シーパスパーク及びシーパスパーク広場を対象に指定管理者制度による管理運営を行う。 ・②魅力向上提案事業では、魅力向上提案事業用地(約 3,400 ㎡)を民間事業者が市から買取り、事業者の独立採算により収益施設等の設置・運営・管理を行う。 (公募時の最低売却価格:68,500 円/㎡、または、最低借地料 715 円/㎡・年) ・①及び②を担う事業者を一体的に公募。公募には②に関する提案は任意としていた。 シーパスパークエリア 泉大津市 指定管理、土地売買 連携 運営事業者 (シーパスパーク・パートナーズ共同企業体) シーパスパーク+シーパスパーク広場 【指定管理】 ・受付、貸館業務 ・プログラム構築 ・中間支援業務 ・イベント開催 ・テナント事業者募集 (コンテナハウス) ・植栽管理 ・駐車場運営 など 魅力向上提案事業用地 【土地購入による事業展開】 ・土地購入 ・民間投資による魅力向上提案施設の整備、運営 など 市民活動団体など 連携 ◎泉大津市 大阪臨海線 菅原小松町線 ◎泉大津市 小松町4号線 春日墓地 郵便局 公園用地 約 2.0ha = 『シーパスパーク』 民間活用用地 約 1.5ha = 『シーパスパーク広場』 『魅力向上提案事業用地』																
取組 経過	・施設整備は段階的に実施している。初めにシーパスパークの整備、指定管理者・魅力向上提案事業者の公募を行い、シーパスパーク広場、魅力向上提案事業用地における飲食店等を順次整備している。 ・公園や広場などの空間やまちづくりのデザインを手掛ける E-DESIGN が設計から運営・維持管理までトータルで中心的に関わっている。 ・構想段階から完成後まで、市や設計者が市民のニーズの把握やアイデアの収集に努め、「市民共創」を実現している。 ・市民ワークショップには民間事業者の E-DESIGN がメンターとして必要なノウハウやスキルを市民と共有している。 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>平成30年8月～9月</td><td>民間事業者へのサウンディング調査実施</td></tr> <tr> <td>令和3年9月～開業まで</td><td>市と設計者による市民ワークショップや関連イベントの開催</td></tr> <tr> <td>令和4年4月</td><td>市民主導による工事中の敷地を使った「使いこなしサミット」開催</td></tr> <tr> <td>令和4年 夏</td><td>市民有志で構成する地域コミュニティ組織「シーパスパーク・クラブ」発足</td></tr> <tr> <td>令和5年4月</td><td>指定管理者・魅力向上提案事業者の公募・選定</td></tr> <tr> <td>令和5年6月</td><td>シーパスパーク 開業</td></tr> <tr> <td>令和6年 春</td><td>シーパスパーク広場 コンテナ・ビレッジ運用開始</td></tr> <tr> <td>令和6年7月</td><td>魅力向上提案事業用地にて飲食施設が開業</td></tr> </tbody> </table>	平成30年8月～9月	民間事業者へのサウンディング調査実施	令和3年9月～開業まで	市と設計者による市民ワークショップや関連イベントの開催	令和4年4月	市民主導による工事中の敷地を使った「使いこなしサミット」開催	令和4年 夏	市民有志で構成する地域コミュニティ組織「シーパスパーク・クラブ」発足	令和5年4月	指定管理者・魅力向上提案事業者の公募・選定	令和5年6月	シーパスパーク 開業	令和6年 春	シーパスパーク広場 コンテナ・ビレッジ運用開始	令和6年7月	魅力向上提案事業用地にて飲食施設が開業
平成30年8月～9月	民間事業者へのサウンディング調査実施																
令和3年9月～開業まで	市と設計者による市民ワークショップや関連イベントの開催																
令和4年4月	市民主導による工事中の敷地を使った「使いこなしサミット」開催																
令和4年 夏	市民有志で構成する地域コミュニティ組織「シーパスパーク・クラブ」発足																
令和5年4月	指定管理者・魅力向上提案事業者の公募・選定																
令和5年6月	シーパスパーク 開業																
令和6年 春	シーパスパーク広場 コンテナ・ビレッジ運用開始																
令和6年7月	魅力向上提案事業用地にて飲食施設が開業																

出典:シーパスパーク HP <https://sheepathpark.com/>、泉大津市 HP

<https://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosiseisakubu/matidukuriseisakuka02/tantougyoumu/midori/sheepathpark/11473.html>

(2)農体験機能を有する都市公園の整備

①京田辺クロスパーク(タナクロ)

(1/2)	京田辺クロスパーク(タナクロ)
事業概要	・既存公園(田辺公園)の新エリアとして Park-PFI により整備された都市公園。 ・「農福連携をテーマに、緑と農に親しむ公園」をコンセプトとして整備された公園。 ・来園者が土や緑にふれあう体験や環境学習のできる公園をめざす。 ・公園の管理や運営に障がいのある人が関わることで、将来の社会的自立に向けた就労訓練・支援の場として活用。  ©京田辺市  ©京田辺市  ©京田辺市
事業主体	・京田辺市 ・設置管理者・指定管理者:東レ建設グループ(東レ、京阪園芸、東洋コミュニティサービス) (指定管理期間 令和 5~25 年度) ・農福に関する調整機関:一般社団法人京田辺みんなの働くプロジェクト
敷地の概要	【所在地】京都府京田辺市田辺丸山 8 【敷地面積】約 2.2 ha 【区域指定】都市計画公園(総合公園)
事業費	【総事業費】約5億5,000 万円(うち、市費2億8,000 万円)
導入機能	都市公園(露地栽培の農体験施設、高床式砂栽培農業施設、産直市場、カフェ、芝生広場、砂場等) 農体験施設  ©近畿農政局  ©近畿農政局 砂場(関西最大級)  ©近畿農政局

出典:田辺市 HP <https://www.city.kyotanabe.lg.jp/0000021272.html>、近畿農政局 HP https://www.maff.go.jp/kinki/tiiki/kyoto/250213_tanakuro.html

(2/2)	京田辺クロスパーク(タナクロ)																																																					
事業スキーム	【事業方式】Park-PFI・農副連携 ・敷地の造成については、全て京田辺市の負担で実施。 ・農体験に関する施設は「特定公園施設」のうち、提案を必須とする施設に位置づけ。市と事業者の負担により整備し、指定管理者が管理運営を行う。 費用・役割分担 <table><tr><th>項目</th><th>公募対象公園施設</th><th>特定公園施設</th><th>利便増進施設</th></tr><tr><td rowspan="2">造成</td><td>実施主体</td><td>京田辺市</td><td>京田辺市</td></tr><tr><td>費用負担</td><td>京田辺市</td><td>京田辺市</td></tr><tr><td rowspan="3">整備（設計含む）</td><td>実施主体</td><td>認定計画提出者</td><td>認定計画提出者</td></tr><tr><td>費用負担</td><td>認定計画提出者</td><td>京田辺市 認定計画提出者</td></tr><tr><td>位置付け</td><td>認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて整備</td><td>認定計画提出者が整備したものを本市に譲渡</td><td>認定計画提出者が公園占用許可を受けて整備</td></tr><tr><td rowspan="3">管理運営</td><td>実施主体</td><td>認定計画提出者</td><td>認定計画提出者</td></tr><tr><td>費用負担</td><td>認定計画提出者</td><td>京田辺市 認定計画提出者</td></tr><tr><td>位置付け</td><td>認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて運営</td><td>認定計画提出者が指定管理者として管理・運営</td><td>認定計画提出者が公園占用許可を受け運営</td></tr></table> <table><tr><th>ゾーン</th><th>求める機能や規模等</th><th>整備条件</th></tr><tr><td>全体</td><td>トイレ、インクルーシブ遊具、監視・防犯カメラ</td><td>必須施設</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>普通車（55台）、大型車（4台）、おもいやり駐車場（3台）</td><td>必須施設</td></tr><tr><td rowspan="2">多世代交流</td><td>芝生広場、管理棟</td><td>必須施設</td></tr><tr><td>大屋根、イベント広場等</td><td>提案可能施設</td></tr><tr><td>農体験</td><td>畑、果樹園、ビニールハウス</td><td>必須施設</td></tr><tr><td>自然ふれあい</td><td>アスレチック遊具、芝生法面、インクルーシブ遊具等</td><td>提案可能施設</td></tr></table> ・農福連携の取組として、市と指定管理者、「一般社団法人京田辺みんなの働くプロジェクト」とが三社協定を結び、市内の就労支援事業所と連携して障がいのある人の就労支援を行う。 障がいのある人の就労支援 管理運営体制 京田辺市 三者協定 指定管理者（認定計画提出者） （一般社団法人）京田辺みんなの働くプロジェクト 調整機関 就労支援事業所 障がいのある人 事業に係る定期モニタリング 作業メニュー(案)提示 作業メニュー(案)について調整・協議 →民間事業者と再度協議の上、作業内容を決定 作業内容の説明 作業（人材派遣）	項目	公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設	造成	実施主体	京田辺市	京田辺市	費用負担	京田辺市	京田辺市	整備（設計含む）	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	費用負担	認定計画提出者	京田辺市 認定計画提出者	位置付け	認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて整備	認定計画提出者が整備したものを本市に譲渡	認定計画提出者が公園占用許可を受けて整備	管理運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	費用負担	認定計画提出者	京田辺市 認定計画提出者	位置付け	認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて運営	認定計画提出者が指定管理者として管理・運営	認定計画提出者が公園占用許可を受け運営	ゾーン	求める機能や規模等	整備条件	全体	トイレ、インクルーシブ遊具、監視・防犯カメラ	必須施設	駐車場	普通車（55台）、大型車（4台）、おもいやり駐車場（3台）	必須施設	多世代交流	芝生広場、管理棟	必須施設	大屋根、イベント広場等	提案可能施設	農体験	畑、果樹園、ビニールハウス	必須施設	自然ふれあい	アスレチック遊具、芝生法面、インクルーシブ遊具等	提案可能施設
項目	公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設																																																			
造成	実施主体	京田辺市	京田辺市																																																			
	費用負担	京田辺市	京田辺市																																																			
整備（設計含む）	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者																																																			
	費用負担	認定計画提出者	京田辺市 認定計画提出者																																																			
	位置付け	認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて整備	認定計画提出者が整備したものを本市に譲渡	認定計画提出者が公園占用許可を受けて整備																																																		
管理運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者																																																			
	費用負担	認定計画提出者	京田辺市 認定計画提出者																																																			
	位置付け	認定計画提出者が公園施設設置管理許可を受けて運営	認定計画提出者が指定管理者として管理・運営	認定計画提出者が公園占用許可を受け運営																																																		
ゾーン	求める機能や規模等	整備条件																																																				
全体	トイレ、インクルーシブ遊具、監視・防犯カメラ	必須施設																																																				
駐車場	普通車（55台）、大型車（4台）、おもいやり駐車場（3台）	必須施設																																																				
多世代交流	芝生広場、管理棟	必須施設																																																				
	大屋根、イベント広場等	提案可能施設																																																				
農体験	畑、果樹園、ビニールハウス	必須施設																																																				
自然ふれあい	アスレチック遊具、芝生法面、インクルーシブ遊具等	提案可能施設																																																				
取組経過	平成 27 年～ 既存の田辺公園に近接した旧京都府農業総合研究所の跡地等の活用検討 令和元年～令和 2 年 市民ワークショップ開催・基本設計とりまとめ 令和4年10月 設置管理者・指定管理者の公募 令和5年9月 事業に係る協定締結 令和7年3月 開業（※当初の開業予定は令和6年秋）																																																					

出典:京田辺市 HP <https://www.city.kyotanabe.lg.jp/0000021272.html>、京田辺市「田辺公園拡張整備事業公募設置等指針(令和4年10月)」

(3)農業を地域全体で支える仕組み

①真庭あぐりガーデンプロジェクト

(1/2)	真庭あぐりガーデンプロジェクト
事業概要	・豊かな自然と文化を持つ真庭の地域で、地域の食・農業・文化・福祉・観光などを総合的につなぐ「循環型地域づくり」に向けたプロジェクト ・「真庭あぐりガーデン(真庭店)」を拠点に、「お節介」の精神で、ごみの有効活用や地元小規模農家への支援、規格外野菜の有効活用などに取り組む ・総合的な「循環型地域づくり」に向けて、農業のみならず「子どもの『探求心』を育む」事業や、「高齢者の元気づくり事業」など幅広く取組を行っている © NPO 法人真庭あぐりガーデン 循環型農業・循環型社会の推進 子どもの「探求心」を育む事業 高齢者の元気づくり事業 © NPO 法人真庭あぐりガーデン
事業主体	・十字屋グループ ・NPO 法人真庭あぐりガーデン
拠点施設	真庭あぐりガーデン 真庭店 【所在地】岡山県真庭市中396 【区域指定】都市計画区域 非線引き白地地域
サービス 施設機能	【サービス】循環型地域作り事業、福祉事業、福祉事業、地域連携事業、雇用定住促進事業、広報 PR 事業 【施設機能】真庭あぐりガーデン(物販施設、レストラン・カフェ、食品加工場、バイオ液肥工場等) 拠点施設 真庭あぐりガーデン(真庭店) 真庭あぐりガーデン(岡山店) 規格外野菜の調理キット「お節介野菜」 ※写真は岡山店

出典:真庭あぐりガーデン HP <https://maniwa-agurigarden.com/>、NPO 法人真庭あぐりガーデン HP <https://npo.maniwa-agurigarden.com/>、「NPO 法人真庭あぐりガーデンプロジェクト事業案内(令和6年3月)」

(2/2)	真庭あぐりガーデンプロジェクト
農業を支える仕組み	真庭あぐりガーデンの循環プロセス ・真庭あぐりガーデンの取組を通じて、地域の農家・従業員・消費者など様々な人のもとを介して「生産⇒販売⇒加工⇒消費⇒分別⇒再生」の一連のサイクルが循環する仕組みをつくっている。  【生産】バイオ液肥を使って地域の農家が生産 【加工】地域で生産された野菜で、地域の高齢者等が施設内の加工場でカット野菜(お節介野菜)を製造。施設のレストランや学校給食センターで利用。店舗での購入も可能 【販売】地域で生産された野菜や加工品、お節介野菜を販売 【分別】バイオ液肥にする生ごみは手作業で分別 【再生】微生物の分解する力(メタン発酵)を活用して生ごみをバイオ液肥に再生。地域の農家に無償で提供し、農家をサポート
取組経過	・平成 27 年4月 真庭あぐりガーデン開設 ・令和元年 農林水産業みらい基金に採択 ・令和5年4月 真庭あぐりガーデン リニューアルオープン(農産品加工・商品開発施設を新設) ・令和6年4月 真庭あぐりガーデン岡山店(岡山県岡山市津高)開設

出典:真庭あぐりガーデン HP <https://maniwa-agurigarden.com/>、NPO 法人真庭あぐりガーデン HP <https://npo.maniwa-agurigarden.com/>、「NPO 法人真庭あぐりガーデンプロジェクト事業案内(令和6年3月)」

②ニュー農マルプロジェクト

(1/2)	
事業概要	・農家と消費者をつなぎ、農業の新しいスタイルをつくる取組＝「ニュー農マル」 ・若男女を問わず農業に触れる機会の創出や、「援農」を通じた農家へのサポートを実現し、鎌倉で新たな農業の様式と価値を提案 ・団体や企業と連携して家庭や店舗から排出される生ごみを堆肥化する「コンポストプロジェクト」など環境面でも持続可能な農業を目指している  ©農地所有の確法人 鎌倉リーフ  ニュー農マル サポーターズ クラブ 2023シーズ 募集!! ©農地所有の確法人 鎌倉リーフ
事業主体	・農地所有の確法人 鎌倉リーフ(農作物の栽培・提供) ・合同会社 LIFE DESIGN VILLAGE(業務委託先)
拠点施設	かん太村 【所在地】神奈川県鎌倉市関谷 685-1 【敷地面積】約 1,200 m² 【区域指定】市街化調整区域、農業振興地域
サービス 施設機能	【サービス】ニュー農マル CSA の運営、農業体験イベントの企画・運営、農福連携、コンポストプロジェクト、マルシェの企画・出店 等 【施設機能】かん太村(農地、野菜直売、弁当販売、野菜の通信販、屋内型 BBQ 場)  ニュー農マル CSA・農業体験 ©農地所有の確法人 鎌倉リーフ  コンポストプロジェクト 持続可能な農業を目指す ニュー農マルの取り組み ①コンポストプロジェクト 各団体・企業と連携して家庭やお店から出たゴミを堆肥化し、畑に撒いて野菜の栄養にするという取り組みを行っています。環境面でも持続可能な農業を目指します。 【進行中のプロジェクト】 ・鎌倉市由比ヶ浜の家堆肥プロジェクト ・LFCコンポストとの連携  マルシェの企画・出店 持続可能な農業を目指す ニュー農マルの取り組み ②マルシェの企画・出店 お手伝いしている農家さんや自分たちで育てた野菜を、自分たちの手で販売する。そんなマルシェを企画し、出店することで地域循環農業を目指します。 【出店実績】 ・Breath In The Moment ・C Side Marche ・MARKESTA  農業体験の企画・運営 持続可能な農業を目指す ニュー農マルの取り組み ③農業体験イベントの企画・運営 さまざまな形の農業体験イベントを開催し、大人から子供までが土に、農業に触れる機会を提供しています。1人でも多くの人が農業に興味を持ち、自分たちで地域を支える仕組みを目指します。 【イベント実績】 ・Potato to your mouse ・秋冬野菜の種をまこう ・毎週土曜開催 かん太村農業体験 ©農地所有の確法人 鎌倉リーフ ©農地所有の確法人 鎌倉リーフ

出典:ニュー農マル HP <http://new-normal.co.jp/guide/cn1/2022-11-30.html>

(2/2)

農業を支える
仕組み

ニュー農マルサポーターズクラブ

- ・援農と野菜の定期購入を組み合わせた CSA。2つのコースから選択可能。
- ・支援者として農家との交流や畑仕事の手伝いだけでなく、農業が直面する現状を肌で知ること、農業の楽しさや大変さ、収穫の喜びを体験することができる。



【コース1】鎌倉農家の仲間入り!「援農コース」

毎週土曜日、援農や野菜作りなどのニュー農マルの活動に参加し、しっかりと農業に関われるコースです。(期間 6 ヶ月)





【コース2】野菜を食べて応援!「定期便コース」

鎌倉野菜を月2回お届け&月に1回は援農や野菜作りの活動に参加できるコースです。(期間 6 ヶ月)

【コース①】鎌倉農家の仲間入り!「援農コース」

◆ 内容	◆ 活動詳細	◆ 日程・期間	◆ 費用
ニュー農マルの活動参加 (6 ヶ月)	・援農参加 ・野菜作り ・マルシェなどでの販売 野菜の撤去作業、草むしり、ハウスの片付け、収穫、土づくり、堆肥作りなど。	毎週土曜日 13:00- 17:00 (雨天中止または日曜日へ順延) [期間] スタートした月から6ヶ月間 ※いつからでもスタート可能!	48,000円 (税込) ※上記期間の参加費(援農体験・野菜作り24回前後)



【コース②】野菜を食べて応援!「定期便コース」

◆ 内容	◆ 活動詳細	◆ お届け日等	◆ 費用
・新鮮な鎌倉野菜を自宅にお届け(月2回配送) ・援農/畑づくりに参加(月1回)	・援農参加 ・野菜作り ・マルシェなどでの販売 野菜の撤去作業、草むしり、ハウスの片付け、収穫、土づくり、堆肥作りなど。	・野菜→毎月第1、第3日曜日お届け ・援農参加→月1回土曜日 13:00- 17:00 (月毎に参加可能日を連絡) [期間] スタートした月から6ヶ月間 ※いつからでもスタート可能!	48,000円 (税込) ※上記期間の参加費(野菜定期便12回/援農体験・野菜作り6回前後)



©農地所有の確法人 鎌倉リーフ

取組経過

・平成24年 株式会社鎌倉リーフが野菜市場「かん太村」をオープン
・令和2年7月 合同会社 LIFE DESIGN VILLAGE 設立

出典:ニュー農マル HP <http://new-normal.co.jp/guide/cn1/2022-11-30.html>

6 土地利用ニーズの調査

6-1.事業者ヒアリングでの確認事項

現状分析や類似・参考事例の調査等を踏まえ、民間事業者へのヒアリング等を通して開発の可能性及び土地利用ニーズを調査した。ヒアリングでの論点、確認事項を以下に整理する。

表 6-1 ヒアリングでの確認事項

まちの現状を踏まえた課題		ヒアリングでの論点、確認事項	
①人口の回復・増加の 受皿となる住宅地の確保	⇒	住宅	▶益城町周辺における宅地需要、市場動向 ▶対象地での宅地供給における課題・アイデア等
②日常の買物など 生活利便性の向上	⇒	商業	▶益城町周辺における商業ポテンシャル ▶対象地に想定される商業系の導入機能・アイデア等
③公園など余暇・レクリエー ションの場の充実	⇒	公園	▶商業と一体となった公園整備や農業関連機能の導入可能性、アイデア等
④地域で農業を支える 仕組みづくり	⇒	農業	

※上記のほか、導入機能を実現化する上での事業手法等についても意見を把握

6-2.ヒアリングの対象企業

先進事例の内容や関係企業を参考としつつ、住宅メーカー、建設会社、デベロッパー、商業テナント(小売業)、農業法人、金融機関といった幅広い事業者を対象とした。

本ヒアリングでは、想定される導入機能や事業手法についての聞き取りを行った。

表 6-2 ヒアリングの対象企業

分類	企業数	対象企業
住宅	5	【全国】A 社 【県内】B 社、C 社、D 社、E 社
建設・デベロッパー	5	【全国】F 社、G 社 【九州】H 社、I 社、J 社
商業施設企画・運営	2	【県内】K 社、L 社
小売業	5	【全国】M 社、N 社、O 社、P 社 【地元】Q 社
農業	3	【県内】R 社 【地元】S 社、T 社
金融機関	3	【県内】U 社、V 社、W 社
その他	2	【県内】X 社、Y 社

6-3.ヒアリング結果の概要

(1)導入機能に関する意見

①住宅

海外からの住宅需要は旺盛である一方、物価高騰に県内の所得水準が追い付いておらず、町民や県民からの住宅購入は限定される可能性がある。また、分譲地としての供給だけでなく、賃貸の需要も見込まれるとの意見や、農園やコワーキングスペースなどの複合要素を持った住宅開発の示唆もあった。

対象地特有の懸念事項として、小学校への距離が遠いことや、高校までの通学を想定した子育て環境の整備についての指摘があった。

また、居住地としての良好な環境を長期的に維持していくための工夫(収益還元の仕組)についても示唆があった。

項目	企業	意見
宅地需要、ターゲット	A 社	・熊本都市圏での近年の宅地供給を見ると、台湾など海外の方が購入する需要は安定している。台湾の方と共生するまちづくりも求められるのではないかなと思うが、台湾向けビジネスをどう捉えるかについて検討が必要だと思う。今回のコンセプトやターゲットをどう考えるかによる。
	B 社	・海外から投資用に戸建住宅を買う例もみられる。分譲賃貸のターゲットは台湾の関係者であり国内向けではない。ターゲットによって開発の方向性が変わると思う。
	V 社	・県内では TSMC 関係者向けの戸建住宅需要が好調であり、工場から多少離れても良いので、広い家が求められている。益城町の宅地はインターや空港のアクセスが良いため、今後も需要があると見込んでいる。
住宅の最終販売価格	A 社	・大手メーカーだと相場は4千～5千万円台まで急速に上がってきている。
	B 社	・物価・地価の高騰で、土地+建物で4千万円を切るのは難しくなっている。 ・所得からすると、地元の方向けには4千万円を切る価格帯が望ましい。
	D 社	・土地代や建築費の高騰に対して、購入者の年収が追いついていない状況。 ・県内の所得水準からしてトータル4千万円ぐらいに抑えるべき。
宅地の取引相場	A 社	・土地の販売価格は坪 20 万円程度が上限。
	B 社	・益城台地での実績を踏まえると広さは 60～80 坪、坪18万～上限20万円まで。
	C 社	・高くても坪19万円台で、20万円台になると売れないと思う。
賃貸住宅	A 社	・工業団地向けの借上など含めて賃貸需要はあると思う。
	K 社	・賃貸住宅の可能性もあるのではないかな。
通学環境	B 社	・小学校へのアクセスが課題。高校の通学まで想定したアクセス環境が重要。
	F 社	・住宅購入者にとっては、学校、校区も重要。
農園の併設	F 社	・農園、家庭菜園のある宅地開発もあり得るのではないかな。住宅地開発の要件に、農園などを設置することを入れ込んでもよいのではないかな。
コワーキングなどの併設	F 社	・住宅地に、コワーキングスペースなどを含めて計画することで、多世代の交流の場となるほか、地域への経済波及なども生じるのではないかな。
無電柱化	B 社	・街並みは良くなるが、販売コストに転嫁するほどのニーズや必要性があるのか。
	D 社	・無電柱化コストは公共負担とするなどの役割分担があると良い。
維持管理	D 社	・エリアの価値を維持するために、収益を維持管理に還元する仕組みは良いと思う。

②商業

スーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストアなどの利便施設については出店可能性があり、これらをキーテナントとした複合的な商業集積の見込みがあることも確認された。一方で全国チェーンのテナントを揃えるだけでは、まちづくりのコンセプトとして不十分ではないかとの意見もあり、利便性だけではない、暮らしの豊かさなどの付加価値を提供することについて示唆があった。

また、町内の農業や交通アクセス環境を活かした物産施設の可能性についても言及があった。

項目	企業	意見
出店環境・事業性・導入機能	M 社	・ホームセンターの出店には好適地と考えるが、相応の敷地規模が必要。 ・ホームセンターとスーパーマーケットを組み合わせた出店事例・実績も多い。 ・大型店舗での出店を志向するが、地区計画などの面積制約を受けることになる。
	N 社	・周辺道路の整備状況や道路付けなどから見て出店の好適地と評価している。
	K 社	・熊本市東部の商圈と重複するが、道路アクセスさえ良ければ問題ない。 ・空港との動線を考えれば物産館のような施設も十分に集客できるのではないか。
	L 社	・カフェは一時期増えたが、チェーン店との競合もあり淘汰された。収益性からして、他に本業の収益がないと持続が厳しい面がある。
	P 社	・収益性の面で、今回の場所で民間書店は難しいものの、文化や本を買う体験、町民の方の学びを支援する新しい業態も含め、「場づくり」のサポートができると良い。
	O 社	・店舗を計画する上で、益城町ならではの視点として防災の要素があると面白い。 ・単なる店舗というより、先進的な取組になるようなコンセプトを考えたい。
	F 社	・スーパーやドラッグストアは十分誘致可能だが、一般的な内容ではもったいない立地なので、明確なコンセプトを持たせるのが良いのではないかと。 ・人を惹きつけるコンテンツとして、本屋があると思う。「パブリック」「公共」「みんなのもの」といった場があっても良いのでは。いかに「多世代」が集える場所かが重要。 ・核となるキーテナントが決まれば、連動してテナントが集まる可能性がある。
	D 社	・チェーン店であれば誘致はしやすく、ある程度の利便性は確保されるが、楽しい街にするには小さな個店が集まっている方が良い。 ・核となる店舗として、〇〇〇などと呼んではどうか。
	I 社	・エリアの中に温泉があると良いのではないかと。コミュニティ形成にも寄与する。住民意見を正面から捉えると画一的なものが出てしまうが、地域の個性を持たせるべき。
	Q 社	・出店するのであれば 1,500～2,000 坪程度あれば十分。立地するにしても、百均や飲食店といった複数の企業と立地するのが望ましい。
	I 社	・敷地のなかに温泉があると非常に良いのではないかと。温泉にはそれだけのコミュニティがある
	T 社	・今回の町の話は前向きなもので連携して取り組むために事業再編も検討したい。子ども達が小さい頃から農業に親しみ理解してもらえるような環境があると素晴らしいのでは。
開発手順	C 社	・住宅販売する上では、商業施設が先行開業の方が望ましい。
	M 社	・住宅先行だと出店時のクレームになるため、先行開業が望ましい。
	N 社	・宅地側とのトラブル回避のため、先行開業が望ましい。
	K 社	・キーテナントが決まれば、連鎖的に他のテナントも決まることが多い。
	F 社	・公園や商業の内容が分かっていたほうが、住宅の購入意欲が湧くと思う。
	U 社	・商業施設の出店が見えていれば住宅メーカーの土地購入意欲は上がると思う。

③公園・農業

集客・賑わいづくり・魅力向上等の観点で、公園単体での整備ではなく、商業機能との連携や、農業の要素を組み合わせることについて、肯定的な意見が得られた。

公園整備については、集客力の向上や滞在時間・消費の拡大効果のある特殊遊具の導入のほか、農業ゾーンの導入などの意見があった。また、ファミリー層の誘致に関し、夏場の気象環境を考慮した日よけテントの必要性について示唆があった。

項目	企業	意見
導入機能	K 社	・公園と商業が一体になることで平日の集客にもつながる。
	B 社	・益城町は子どもの遊び場がないため、にぎわうのではないかな。
	O 社	・農業や住まいの持続可能性に向けて、何が必要かを地元の方と考えるのが良い。最初から店のイメージありきで考えない方が良い。 ・防災は益城町ならではの観点であり、今回の開発のコンセプトを考えるのに重要。防災単体ではなく、キャンプ・アウトドアや防災学習との掛け合わせで考えるのが良い。
	R 社	・住宅と公園と、農業とのコラボはあり得ると思う。例えば、農業の実証実験ハウスをつくったり、スマート農業の先進地域、有機栽培の先進地域としたり、農業新規参入者の支援や、子どもへの農業教育など。 ・半導体企業の関係者でも休日に農業体験をしたいニーズがあると聞いている。 ・公園の一角に農業ゾーンがあり、地元農家も入ってもらって生産や研修・教育の場になると良いのではないかな。 ・日本の農業において九州は重要な位置にあり、益城町は特に生産の多い地域。日本全体での役割の視点から、この場所で何ができるかを考えるべき。
	F 社	・夏場の気象条件が厳しくなっているため、日よけがあることで付加価値となる。 ・東海大学と連携した教育や農業の実証実験の場とすることも考えられる。
	G 社	・特殊な遊具には種類によって非常に集客力があり、設置するとその周辺の飲食店や自動販売機の売上げ増に貢献する。また、子どもを遊ばせている間に親が休めるよう、屋根付きのスペースを併設すると効果的。 ・特殊遊具の維持管理費を捻出するため、公共の公園であっても利用料を取るような事例も出てきている。1日定額(300円くらいなど)とする例や、時間を区切って利用料を取る例がある。有料化することで利用者の分析も可能となり運営計画を立てやすくなるほか、滞在時間が長くなり、周辺の飲食店や自動販売機なども潤いやすい。
	X 社	・一般的な分譲地は隅っこの余った土地で小さな公園をつくるが結局誰も利用しない。非常に勿体ないと思う。そうではなくて広い公園が住宅地の近くにあった方が良い。
運営	D 社	・イベント主催者としては全天候型の設えがあると利用しやすい。
	S 社	・広い公園をつくるのであれば、マルシェなどが出来ると人が集まって良いと思う。
維持管理	D 社	・緑があると見た目は良いが手間がかかるため、コストを抑える工夫も必要。

(2)事業手法や合意形成手法などに関する示唆・アイデア

住宅の分譲手法(単独企業で担うか、複数企業で分担するか)については、企業の規模によって意見が分かれた。商業施設については、テナントの誘致スキームとして、土地貸しまたは建物貸しについての具体的な条件設定の示唆があった。

また、住宅、商業ともに、今後の具体化検討に向けてはベースとなるゾーニング図等を希望する意見があった。

項目	企業	意見
住宅の分譲手法	A 社	・大手メーカーや県内大手なら単独で事業主になる可能性もある。
	B 社	・地元企業には規模が大きいので、県の協会が間に入るなどの仕組みが必要。
	C 社	・エリアの規模的に、1社で素地から開発・分譲まで担うのは厳しいと思われる。 ・町が造成してからメーカーに買ってもらう方式がよいのでは。 ・ベースとなる計画図があれば、具体の検討や関係者への声掛けが可能。
	E 社	・当社は素地の土地を仕込んで造成をというのはやっていない。デベロッパーが造成した完成宅地を譲り受けるところから事業に加わる。今回の開発規模であれば特定のメーカーが1社で手掛けるのは厳しいのではないだろうか。
	J 社	・宅地造成は実はスケールメリットがあまり効かない。なぜなら造成面積が広くなればなるほど調整池が必要になったり、幅員の広いしっかりとした道路を通さないといけなくなる。 ・一般的には素地で仕入れた土地のうち35～40%ほどは道路や調整池などで持っていかれるので完成宅地として売却できるのは60%ほどに留まる。例えば行政がインフラ整備の一部に補助を出すなどの手立てがあると取り組みやすい。
	W 社	・熊本市東区からだいが離れた町の端に位置しているので条件がそこまで良くない。住宅購入層の多くが買える価格帯で出せるかどうかと商業施設を呼んで生活利便性の面で充実させられるかどうか次第
商業施設の開発手法、手順	M 社	・調整区域であるため、出店のハードルをいかにクリアできるかによる。 ・借地の出店ケースが大半であり、20-30年といった長期での運営が基本。
	N 社	・テナント用施設を建ててリーシングしたり、土地を転貸してスーパーやドラッグストアを一体的に整備することも可能。 ・完成宅地はマージンで割高のため、素地からの開発を希望。 ・投資回収に20年程度だが、建築費高騰のため、着手が後になるほど不利。
	K 社	・土地貸の場合は上物を含めた投資回収となるため20年程度は必要。 ・建て貸しの場合、10年は必ず借りるといった縛りをつけることもある。
	O 社	・地域の方を第一に考え、意見をもらいながら一緒に作る姿勢が重要。 ・スタッフが事前に地域と関わりながら出店につなげる事例もあり、その方が動きやすい。
	F 社	・物価や人件費の変動が激しいため、検討する上ではスケジュールが明確になることが重要であり、テナントを引っ張れるかどうかスケジュール次第である。 ・民間事業者は住宅・商業の大まかなゾーニングがあれば、まず動き出せる。
地元のニーズ反映、参画、事業者との連携	F 社	・計画段階から住民に参画してもらうことが必要。 ・公募により、様々な年代の住民、多様な主体の参画を促してはどうか。
	O 社	・地元のニーズを丁寧にひも解くことが重要。郊外ショッピングモールがほしいといった意見を鵜呑みにするのではなく、共通する要素(ゆっくり買物ができて子

		どもと遊べる公園など)に変換すると、方向性が見えてくるのではないか。 ・地域にいらっしゃる方たちが一番重要。大型商業施設を置いて終わりではなく、ちょっとしたお店や公園ができて、家族がそこでお金を落として楽しむ、地域の皆さんもそこに関与している、我々のような事業者もそこに少し力添えする、それぐらいのイメージが丁度よい。
	P 社	・「〇〇〇」では新幹線開業による一時的な集客もあるが、あくまで地元利用を第一に考えており、2 年間の開業準備期間には地元に入って仲間探しを行い、地元のお店を発掘して入居してもらっている。

6-4.マーケットサウンディングの実施

令和 6 年度第 3 回熊本市公民連携プラットフォーム(熊本市主催)での公募型マーケットサウンディングに参加し、本事業に関心を有する企業との個別対話を実施した。

(1)開催概要

①開催次第

令和 6 年度第 3 回熊本市公民連携プラットフォームの開催概要は次のとおりである。

令和 6 年度 (2024 年度) 第 3 回 熊本市公民連携プラットフォーム		主催 熊本市
日 時 : 令和 7 年 2 月 10 日 (月) 13:30 ~		
開催方法 : 現地開催及び Web 会議システム「Zoom」により開催		
1. 次第 (司会:九州 PPP センター)		
受付開始	13:00~	
開 会	13:30	
主催者挨拶	13:30~13:35	熊本市 財政局 財務部 資産マネジメント課 課 長 高濱 繁
講 演 ① (50 分)	13:35~14:25	「公民連携で取り組む『これからの公共施設』 ～地域課題の解決に向けた方法～」 講師: 株式会社 micro development 代表取締役社長 守屋 真一 氏
休 憩	14:25~14:30	
講 演 ② (50 分)	14:30~15:20	「民間視点のウォーターPPP」 講師: 株式会社アンドオン、株式会社エンドイン 代表取締役社長 池田 和隆 氏
事業概要説明 (10 分)	15:20~15:30	住宅・公園・生活利便施設の一体的開発事業 (木山仮設団地跡地等開発事業) <益城町>
休 憩	15:30~15:40	
意見交換会 ※オープン方式※ 事業概要: 10 分 意見交換: 40 分	① 15:40 ~ 16:30 ② 16:35 ~ 17:25	案件①: 無電柱化事業における包括発注方式の検討 案件②: 市有財産の利活用について ・元井場下団地 ・必由館高校第 2 グラウンド (清水グラウンド)
個別意見交換会 ※クローズ方式※	③ 15:40~	案件③: 住宅・公園・生活利便施設の一体的開発事業 (木山仮設団地跡地等開発事業) <益城町>

②サウンディング(個別意見交換会)への参加企業

下記に示す 3 社の参加が得られた。

表 6-3 参加企業

分類	企業
建設・デベロッパー(2社)	SA 社、SB 社
金融機関 (1社)	SC 社

(2)マーケットサウンディングでの意見

①住宅

住宅地としての高い評価やポテンシャルは確認されたものの、菊陽、大津方面での土地価格上昇につられて町内の相場が上がることで、益城町としての優越性が低下することを懸念する意見もあった。また、販売価格が高騰する中、分譲宅地に限らず賃貸住宅を含めた供給をしてはどうかとの示唆もあった。

項目	企業	意見
宅地需要、ターゲット	SA 社	・菊陽町・大津町で大規模な民間の開発があるため、立地に関しては、益城町でも今後居住を希望する方が増えると思われる。
	SB 社	・住宅地としてのポテンシャルは問題ない。 ・住宅購入のメインとなるファミリー層だけではなく、今後需要が伸びる高齢者向けの居住サービスがあっても良いかもしれない。医療・介護や生活関連サービスと居住を一体化した CCRC のような開発も今後は伸びるのではないかと。
	SC 社	・今回の対象地は住宅地として良好な場所。菊陽・大津方面やインターナショナルスクールへの通勤通学もしやすく、空港など利便性も高い。 ・菊陽、大津方面では土地価格が坪25万円程度で高止まりしている。益城町内の区画整理エリアでも坪20万から25万に値上がりしているため、TSMC 周辺地域との価格差が縮まると、住宅地としての呼び込みは不利になる可能性もある。 ・マンションの可能性について、町内西部で検討したことがあるが、建築費の高騰によって熊本市内とほとんど変わらない価格水準になってしまい、断念した。
賃貸住宅	SB 社	・地域優良賃貸住宅などの公的賃貸も組み込んでみてはどうか。分譲地を作っても今は物価上昇により、エンドユーザーがすぐには手が出せない可能性もある。エリア内に賃貸も供給しておいて、住み替えステップを作ってはどうか。
	SC 社	・菊陽、大津方面では賃貸の空室が生じ始めており、特にファミリータイプで苦戦している。当面の賃貸ニーズは短期的な建設関係者向けが中心で、3年ぐらいで帰国してしまう。今後、どの程度のファミリー向け需要が出るかにかかっている。
通学環境	SA 社	・住宅分譲地を作る場合、学校との距離が離れていることが気になる。

②商業

市街化調整区域による制約条件がある中で、町と事業者が連携して進めていくことや、全国チェーンの出店が進みつつある町内の西部地域とのすみ分け・共存について示唆があった。

項目	企業	意見
出店環境・事業性・	SA 社	・市街化調整区域である故の許認可のハードルが高い点が気になるが、町として連携姿勢を示していただいているので参画しやすい事業になるだろう。

導入機能	SC 社	・益城台の区画整理に関し、テナント事業者の考えを聞いてみると、企業側の考え方は現時点の状況で判断する企業と、将来の発展余地をもとに出店判断する2つに分かれた。熊本市東区との境界エリアでは全国チェーン出店の動きもあるため、そのエリアとのすみ分けや共存も必要になるのではないかと。 ・第二空港線のような幹線道路沿いではないため、主な客層は周辺居住者が中心と思われる、物産館のようなものが合っているかもしれない。
------	------	---

③事業手法や合意形成手法などに関する示唆・アイデア

住宅の分譲手法については、1社で分譲を手掛けるには規模が大きく、賃貸を組み合わせるなどして分担するのが望ましいとの意見があった。

商業施設については、住宅と切り分けた上で、公園・商業施設一体での PPP 手法が適切との意見があった。また、住宅も含めた全体のマネジメントを一つの SPC 等が担うのは不可能ではないものの、リスクが大きく参加のハードルが上がるとの意見があった。

テナントの種別(全国チェーン、地元テナント)については、事業・経営の安定性と本事業の趣旨のバランスを考えた場合に、全国チェーンのテナントを核として、地元テナントをぶら下げるイメージの示唆があった。

項目	企業	意見
住宅の分譲手法	SA 社	・住宅部分は分譲想定で、独立させた位置づけでも良いと思われる。
	SB 社	・エリアの規模からして、住宅を事業者 1 社でやるのは恐らく難しいのではないかと。JV を組んだり、定住促進住宅などを入れたりしながら、役割を分担した方が民間事業者としては考えやすい。 ・〇〇〇市の Park-PFI 事業に参画しているが、同事業では公園の隣にマンションや商業施設を建てている。
商業施設の開発手法、手順	SA 社	・住宅と切り分けた上で、残りの公園と商業部分をセットにした PPP 手法というのが考えやすいのではないかと。 ・住宅も含めてエリアの開発全体を一つの SPC が一括対応することについては、当社も含め対応可能な事業者は複数いると思われるが、参加のハードルは上がる。導入機能ごとのスケジュール変更や調整のリスクが生じるため。 ・商業施設は土地購入よりは定期借地のほうが馴染みやすいのではないかと。 ・当社のようなマネジメント会社がテナントをコントロールするやり方と、テナント側である程度リスクを持ってもらうやり方、両方考えられる。 ・事業の安定性の面では全国チェーンのテナントのほうが考えやすいが、町が志向されている開発の趣旨からすると、チェーン店ばかりの開発は避けたいということだと思うので、全国チェーンのテナントを核に、地元テナントをぶら下げるイメージが適切ではないかと。

6-5.ヒアリングを踏まえた土地利用ニーズ、開発条件等のまとめ

表 6-4 ヒアリング結果(要点)と、土地利用ニーズ、開発条件等のまとめ				
区分	導入機能や土地利用ニーズについての主な意見			事業手法についての主な意見 (示唆・アイデア)
	ニーズ・ポテンシャル	懸念点、留意事項	示唆・アイデア	
住宅	●外国人向けの居住用や投資目的の購入ニーズが高い。 ●住宅地としての環境や交通アクセスが良く、評価は高い。 ●町内の工業団地向けなど、賃貸需要もあるのでは。 ●シニア向けの居住ニーズも今後伸びる。	●県民の所得が物価高騰に追いつかず、購入層が限定される懸念。地元向けには最終販売額で4千万円以内に抑えたいが、それを上回る水準にまで高騰している。 ●宅地販売価格の上限は、坪20万円までが上限。菊陽・大津方面の値上がりにつられて町内の価格に影響が出ることも懸念される。 ●通学環境の弱点(小学校が遠い、周辺に高校がない)に対して何かしらのフォローやサポートが必要。	●海外からの需要は当面は確実だが、ターゲットの検討が必要。(目先の動向だけに左右されない判断が求められる) ●物価高騰により購入層が限定されるため、賃貸住宅も組み込んでどうか。(多世代のお試し居住やエリア内での住替えに、循環にも繋がる) ●農地付き住宅やコワーキングスペース等の併設。 ●エリアの収益を住宅地の環境維持に還元することでオールタウン化を防ぐなどの工夫。	●大手なら単独で事業主になる可能性もあるが、地元企業の場合は複数社で分割して受け持つのが現実的ではないか。 ●住宅は性質上、商業や公園部分とは切り分けた位置づけが良いのでは。 ●大阪府下の Park-PFI 事業で、公園・商業施設の整備と住宅開発を一体実施した例がある。 ●具体の検討に向けゾーニング図があると良い。
商業	●スーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストアなどの出店は十分可能性がある。 ●国内チェーン店であれば誘致はしやすい。 ●熊本市東部の商圈と重複しても、車のアクセスが良ければ集客には問題ない。 ●コアとなるテナントの出店に連動して他のテナントが集まる可能性もある。 ●交通アクセスや町の農業基盤を踏まえると、物産館的な施設も十分に想定できる。	●ホームセンターなど店舗規模の大きなものについては、地区計画の面積基準によって制約を受ける可能性あり。 ●カフェ店舗も一時増えたが、チェーン店との競合で淘汰されており、単独の事業で長く続かせるのは難しい。	●防災など益城町ならではの要素を掛け合わせた先進的取組も検討したい。 ●集客や魅力付けの一つとして書店があると良いが、今回の対象地の環境では民間で書店事業を成立させるのは厳しい。敦賀市の公設書店の事例もあるが、町が関与する方法であれば見込あり。	●宅地側とのトラブル回避のため、商業の先行開業が望ましい。 ●住宅は切り分けた上で、商業と公園をセットにした PPP 手法だと考えやすいのでは。 ●住宅も含めエリア全体を一つの SPC 等がまとめるやり方は不可能ではないものの、参加ハードルが高くなる。 ●全国チェーンの核テナントを軸に、地元テナントをぶら下げるイメージが適切と思われる。
公園 農業	●公園と商業が一体になることで平日の集客につながる。 ●町内には子供の遊び場がなく、賑わうのではないか。珍しい特殊遊具や日よけを設置することで集客向上や滞在時間の増加につながり、周辺店舗の消費の拡大にもつながる。 ●半導体の関係者にも週末農業体験のニーズがあると聞く。	●緑があると見た目は良いが、維持の手間とコストがかかることに留意。	●防災は益城町ならではの観点であり、開発コンセプトを考えるのに重要。また、防災単体ではなく、キャンプ・アウトドアや防災学習との掛け合わせで考えるのが良い。 ●住宅や商業と農業のコラボはあり得る。農業新規参入者の支援や、子どもへの農業教育など。 ●公園のしつらえとして、イベントが円滑に実施できるよう全天候型の設備があると良い。	●土地貸しの場合は、建築費を含めた投資回収となるため20年程度の期間設定となる。建て貸しの場合は10年の縛りをつけることもある。 ●テナントの出店検討のために具体のスケジュールが早めに明確になると良い。 ●計画の段階から、公募による様々な世代の住民、事業者も含めて多様な主体で議論するのが良い。 ●店を出して終わりではなく、地域の方もそこに何かしら関与する仕組みがあると良い。 ●地元のニーズを丁寧にひも解くことで、真のニーズが見えるのではないか。郊外ショッピングモールが欲しいわけではなく、そこにある要素(例:ゆっくり買物出来て子どもと遊べる空間)として解釈する必要がある。

7 土地利活用方法の検討

7-1. プロジェクトコンセプトと導入機能

現状分析(課題・ポテンシャル)及び計画地の役割をもとに、プロジェクトのコンセプトと導入機能を整理する。

(1) 益城町の現状を踏まえた課題

- ①人口の回復・増加の受皿となる住宅地の確保
- ②日常の買物など生活利便性の向上
- ③公園など余暇・レクリエーションの場の充実
- ④地域で農業を支える仕組みづくり



【コンセプト1】 身近な地域で、日々の暮らしに発見や楽しみを得られる場へ

(2) 益城町の現状を踏まえたポテンシャル

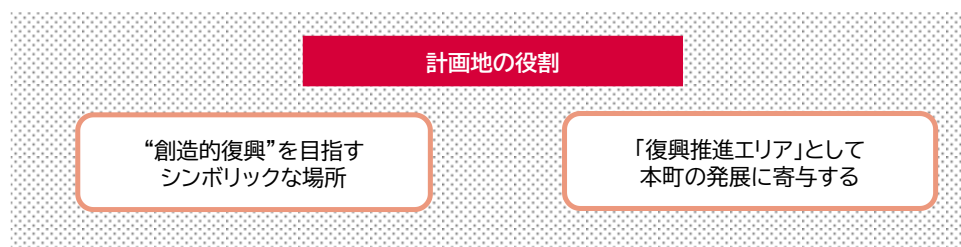
- ①成長が見込まれる熊本都市圏に位置し、土地価格が割安
- ②良好な交通アクセスと、熊本市との一体的な商圈による集客環境
- ③企業や大学の立地、新産業創出による波及効果
- ④食料の安定供給のニーズが高まる中での、農業の強みの発揮
- ⑤防災面での強み、災害復興に関するノウハウ・発信力の活用



【コンセプト2】 成長の機会を活かし、社会に求められる新しい価値を提供できる場へ

(3) 計画地の役割

計画地は、長期間にわたり仮設団地の整備・運用を行い、被災者の生活を支えてきた経緯があり、本町が“創造的復興”を目指すうえでシンボリックな場所となっている。また、総合計画等においては「復興推進エリア」として位置づけられ、本町の発展に寄与する役割を担っている。



【コンセプト3】 一過性ではない、創造的復興のシンボルとなる場へ

(4)導入機能と取組

町の現状を踏まえた課題に対応する形で、計画地への導入機能は、「住宅」・「生活利便施設」・「公園」を軸とし、これらの一体的な整備について検討を行う。

また、土地利用ニーズの調査においては、導入機能に対する示唆のみならず、「農業」や「防災」をテーマにした取組をプロジェクトに取り入れるアイデアが挙げられた。本町の重要な産業である農業には、豊かな自然や文化が育んだ「知恵」が詰まっており、熊本地震の経験により得られた復興や防災のノウハウも、本町が持つ「知恵」のひとつである。将来へ、より長く、より良い形で、復興の効果を波及させる「創造的復興」を目指すうえでは、これらの「地域の知」を、導入機能と連携させながら地域内外に循環させることで、より価値のあるプロジェクトとなると考え、導入機能に付帯した取組をあわせて設定する。

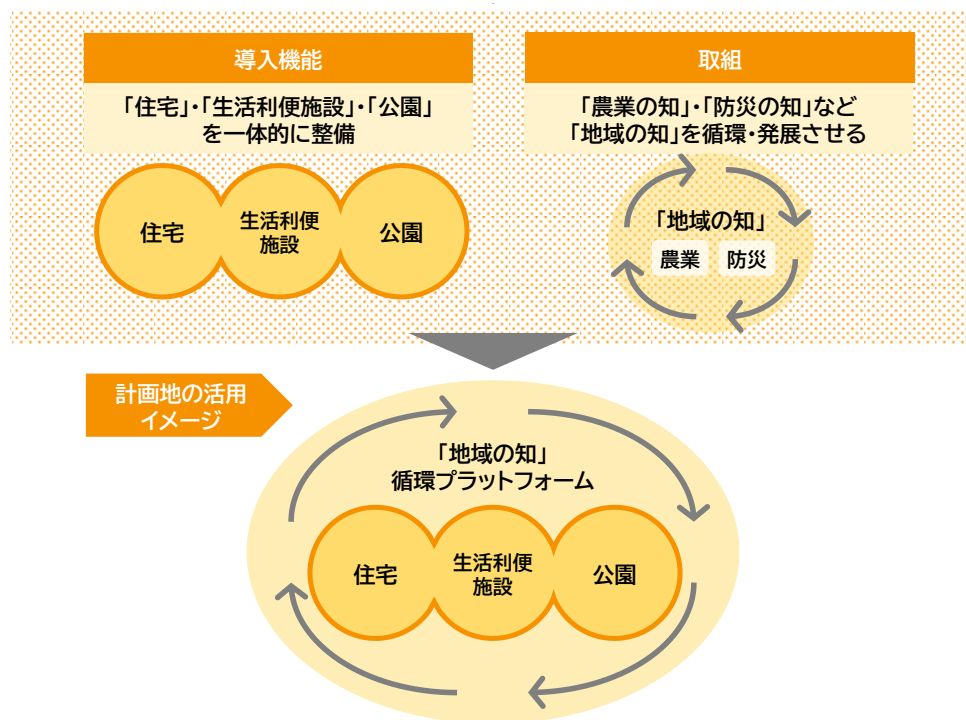


図 7-1 導入機能と取組

7-2.導入機能・取組の具体イメージ

(1)導入機能のイメージ

①住宅

- 一般的な宅地分譲ではなく、周囲に広がる美しい風景と調和し、日々の暮らしにゆとりと安らぎを与える品性のある居住環境を目指す。
- 分譲住宅だけでなく賃貸住宅を含めて計画することで、多世代が暮らし、適度な循環と新陳代謝が生まれる居住ゾーンを目指す。

開発イメージ

【景観の調和と維持】

- ・一つの区画が広くてゆとりのある生活環境
- ・阿蘇の山並みを望む田園地帯にふさわしい景観
- ・住宅地でありながら、樹木が多く、癒されるまちなみ
- ・庭を共有するかの様に各住戸間を繋ぐ美しい緑道
- ・街並みを守り、良質なコミュニティを形成するために景観に関するプロポーザル提案を募るなど、周囲の景観との調和を図り、維持していくことを重視



【コミュニティ形成を促す共有空間】

- ・ゆとりある中庭やオープンスペースを配置し、居住者どうしの交流を促す
 - ・共益費、自治会費、民間開発からの収益還元による資金等を専用基金で確保し、メンテナンスに充当するなど、建てて終わりではない、良質な空間とコミュニティが持続する仕組み(※)をセットで構築
- ※資金の投資回収と除却までの事業期間を設定し、社会潮流に合わせて新陳代謝できるようにしておく



写真出典:紫波町「公民連携による公有地活用 ～オガールプロジェクトの取り組み～(官民連携(PPP/PFI)事業の推進セミナー資料)(平成 28 年1月)」

②公園・農業

- 住宅地や生活利便施設と一体的に、集客の核となる広い公園を整備することで、日常的に利用される場所を目指す。
- 公園と一体的に農業の体験空間を設け、気軽に楽しめる農体験を提供することで、農業活性化につなげるとともに、町民にとっての新たな活動の場、コミュニティを提供する。

開発イメージ

【世代を問わず、様々な人が集い、活動し、くつろぐ空間】

- ・天気のいい日にはウッドデッキでコーヒーを飲んだり、芝生広場でヨガをしたり、家族でピクニックを楽しんだり、マルシェが開かれたり、仲間と農作業を楽しんだり、地域住民が憩う空間へ
- ・整備後は指定管理による民間の創意工夫を活かした運営を想定



©近畿農政局

写真出典：近畿農政局 HP https://www.maff.go.jp/kinki/tiiki/kyoto/250213_tanakuro.html

③商業（生活利便施設等）

- 地域の方々の日常の買物ニーズ(食料品、生活用品等)を満たしつつ、上質なライフスタイルのニーズにも応える商業施設を整備する。
- 食料品の店舗については、農業の関係団体と連携し、地元の農産物が流通する仕組みを取り入れ、地産地消と農業振興に寄与する施設を目指す。
- 全国チェーンのテナント、地元企業のテナントがミックスした形式とし、事業としての収益性・継続性とオリジナリティ・多様性による魅力を両立させた構成を目指す。

開発イメージ

- 【低層建築物を基本にデザインを統一し、大小様々な店が混合した民間主導の商業ゾーン】
- ・全国チェーンのテナントにおいても店舗デザインや運営内容に地域性に配慮した工夫を求める
 - ・地域特有のオリジナリティ溢れるお店を取り込み、起業家のインキュベーションにも貢献
 - ・周辺のランドスケープとの調和を重視するため、建物は低層に抑え色彩などの意匠ルールを決めてデザインの統一感を重視
 - ・企画・設計・施工・運営を包括的に民間事業者主体で実施する開発手法を想定



【参考】地区計画による面積制限を想定した商業機能の組合せパターンの例

店舗床面積は 3,000 ㎡以下/1 店舗かつ、店舗の床面積合計は地区面積(約12ha)の10%までとなっており、最大想定で 1 棟 3,000 ㎡の商業棟が 4 棟設置されることとなる

パターン	組合せ内容の例		1 棟目	2 棟目	3 棟目	4 棟目
1	【チェーン】食料品	(3 千㎡)	■			
	【チェーン】ドラッグストア					
	【チェーン】ホームセンター (6 千㎡)			■分棟 1	■分棟 2	
	【地元】カフェ・食品・物販等 (3 千㎡)					■
2	【JA など地元】食料品、カフェ・物販等 (3 千㎡)		■			
	【チェーン】ホームセンター・ドラッグストア (9 千㎡)			■分棟 1	■分棟 2	■分棟 3
3	【JA など地元】食料品、カフェ・物販等 (3 千㎡)		■			
	【チェーン】飲食、物販等 (3 千㎡)			■		
	【チェーン】ホームセンター・ドラッグストア (6 千㎡)				■分棟 1	■分棟 2

(2)取組のイメージ

①「農業の知」を循環させる取組

a. CSA(地域支援型農業)

CSA(Community Supported Agriculture=地域支援型農業)とは、生産者と消費者が連携し、**前払いによる農産物の契約を通じて相互に支え合う仕組み**である。農作業や出荷作業などの**農場運営に消費者が参加する**点が特徴であり、生産者と消費者が経営リスクを共有し、信頼に基づく対等な関係によって成立する。コミュニティ形成や有機農業の振興など、地域への多様な効果をもたらす新たな農業モデルとして注目されており、計画地の事業に組み込むことも有効である。

②「防災の知」を循環させる取組

a. 日常で備える 日々の暮らしの中で災害に備える

行政をはじめ、地域や消防、民間企業等が一体となって日々の暮らしの中で備えるための啓発イベントの場として、計画地を活用することが考えられる。

災害に備えて準備する災害備蓄品は、日常生活の中で消費しながら必要な分を適宜買い足して備蓄する「ローリングストック」を行うことが一般的になってきている。備蓄品を日常的に使い続けることで、いざというときにも使い慣れたものを使うことができる。

こうした備蓄などの「物」だけでなく、防災に対する知識や、地域との人との関係なども含めて、日常的に理解を深め備えておくことが重要である。



出展:前橋市「いつものもしも MAP」

図 7-2 前橋市「いつものもしも MAP」

b. 楽しく学ぶ キャンプと防災の共同イベント

キャンプ等に用いるアウトドア用品は、過酷な自然環境下での使用を想定しているため、災害時に役立つものも多くある。また、アウトドアブームもあり、幅広い世代がキャンプへの関心を寄せていることから、計画地においてキャンプイベントなどと防災学習イベントを共同で実施することが考えられる。

キャンプイベントであることに主軸を置くことで、参加者が「勉強をする」というモチベーションではなく、キャンプなど「楽しいイベントに参加する」というモチベーションで参加することにより、より幅広い世代へ「防災の知」を波及させることができる。



出展:こども防災協会

図 7-3 こども防災キャンプ

7-3.機能配置イメージの検討

(1)検討条件の整理

①接道・交通の状況

前述のとおり、計画地の西には、町道グランメッセ木山線と県道益城菊陽線の交差点が位置している。
また、計画地の南側向いには、町立益城幼稚園と整備中の地域共生センターが立地している。

計画地において施設等を整備する場合、駐車場などへの車両出入口は、交通の交錯回避のため、交差点及び地域共生センターの出入口から離れた敷地東側に配置する必要がある。

本検討では、これを踏まえて機能配置を検討する。

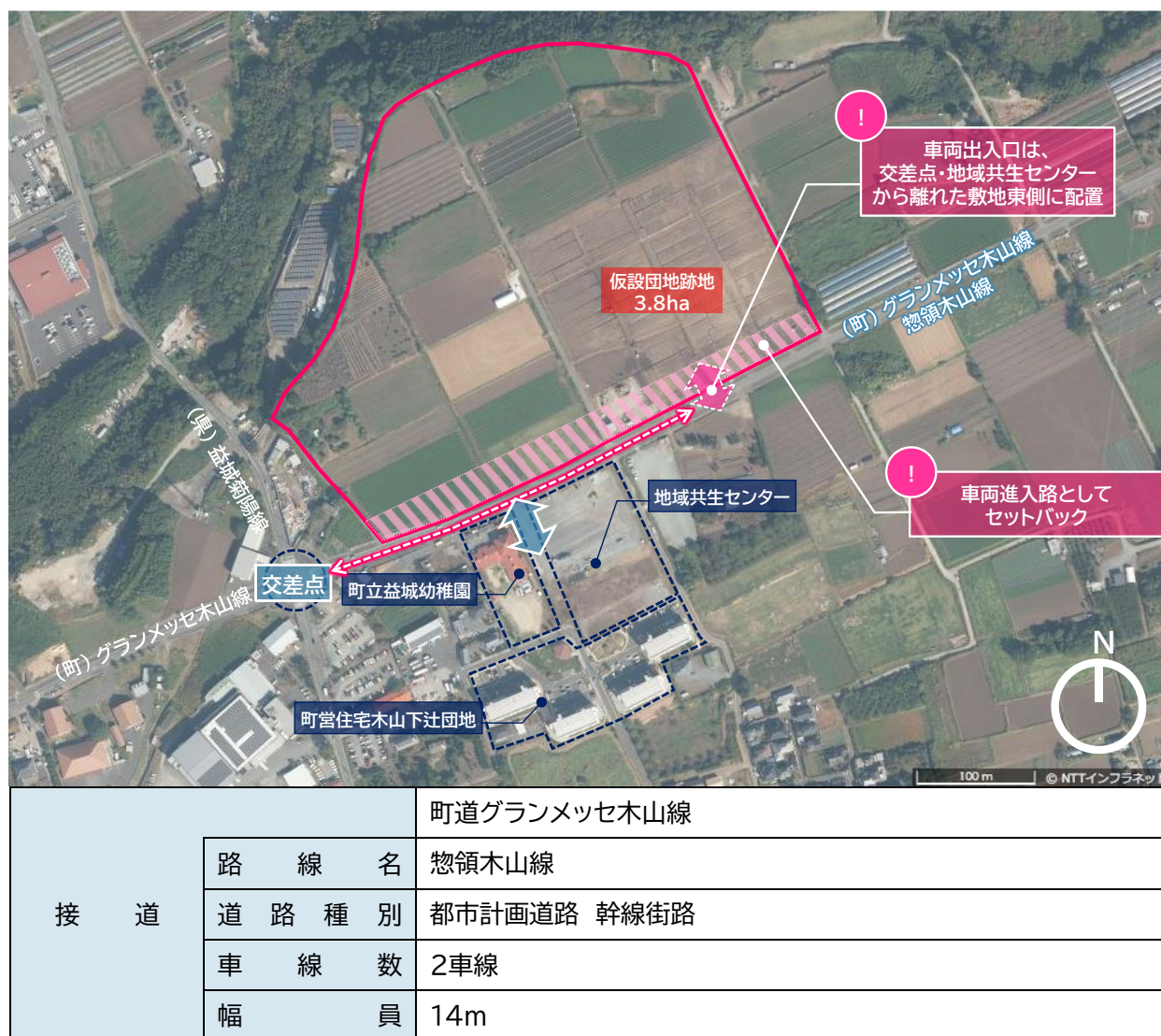


図 7-4 接道・交通の状況と計画条件(再掲)

②地区計画の要件

前述のとおり、計画地が位置する「災害復興ゾーン(災害復興型)」において適用可能な地区計画は、「住宅型」と「産業型」の2つの類型に分けられる。これまでの検討と導入機能のイメージを踏まえ、本検討では「住宅型」とすることを想定して機能配置を検討する。

表 7-1 災害復興型「住宅型」及び「産業型」の計画基準の概要(再掲)

計画基準		災害復興型	
		住宅型	産業型
適用要件	位置的基準	▶ 災害復興ゾーンに位置 ▶ 益城東西線の南側または南北線の東側に位置 ※ただし優先して土地利用を進める必要がある場合はこの限りでない	▶ グランメッセ木山線の北側に位置 ▶ 開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと ▶ 排水を適切に処理・排出できる位置 ▶ 周辺集落・人家の生活環境に悪影響を与えない位置
	区域の面積	5,000㎡以上	10,000㎡以上
	区域外道路との接続	▶ 原則として幅員6.5m以上の区域外道路と2か所以上で接続すること ※地区計画の道路計画が、関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、区域外道路の幅員を6m以上、接続箇所1箇所以上とすることができる。	▶ 幅員9.0m以上の区域外道路と2か所以上で接続すること ▶ 地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること ※ 車輛が幹線道路から各敷地へ直接乗り入れられる計画とはしないこと
基盤施設等の計画条件	生活利便施設を配置する場合の道路	▶ 生活利便施設は2車線以上・幅員9m以上の道路に面すること ※小規模な店舗・診療所等、交通への影響が少なく安全上支障がない場合はこの限りでない	-
	公園	地区面積の5%	地区面積の20%
	建築物等の用途	▶ 第1種低層住居専用地域に立地可能な建築物 ▶ 地区内居住者のための生活利便施設 ※ 日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗 ※ 店舗床面積は3,000㎡以下/1店舗 - かつ、店舗の床面積合計は地区面積の10%まで ▶ 公共利便提供のための公共施設 ▶ 復旧・復興に関連した医療施設等 ※ 市街化区域内に建築が困難な場合に限る ▶ そのほか復興関連建築物 ※調整区域の性質を変えない範囲のものに限る	▶ 流通業務施設 ▶ 製造業施設(食品製造業など) ▶ IT関連施設 ▶ 研究施設 ▶ 上記の関連施設 ▶ 地域の活性化に資する産業等 ※調整区域の性質を変えない範囲のものに限る ▶ 地区内従業者のための福利厚生施設 ※ 日用品の販売を主とする施設は床面積500㎡以内

出典:益城町「市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準(令和3年5月)」

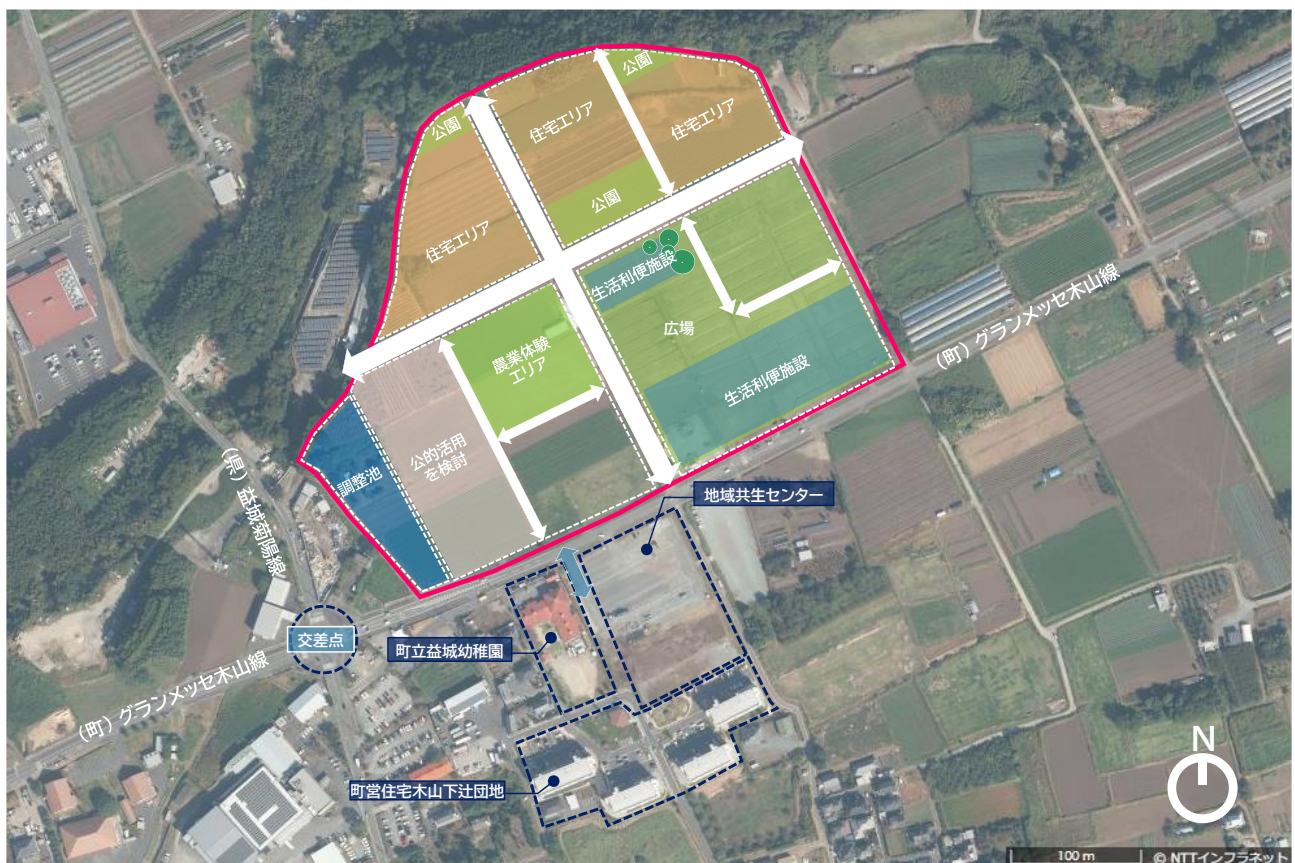
(2)機能配置のイメージ(案)

機能配置のイメージは次のとおりである。

前面道路に面し、交通の出入や視認性に有利な敷地南西部のブロックに生活利便施設を配置し、生活利便施設と一体的に活用できる広場を併せて整備する想定である。

住宅エリアは、通過交通がなく安全で静かな居住環境を確保するため、自動車の往来の多い前面道路から離れた敷地北西部のブロックに配置する想定としている。

また、計画地の西側隣地には産業廃棄物処理施設が立地していることから、敷地西部のブロックは住宅エリアとの緩衝地として位置づけ、調整池の整備の他、公的活用方法を検討する。



※現時点の想定であり、今後の検討状況等に応じて内容等は変更となる場合がある。

図 7-5 機能配置イメージ(案)

7-4.開発手法・事業手法の検討

(1)開発手法

前述のとおり、計画地は市街化調整区域に位置し、敷地は農業振興地域(農用地区域)となっている。計画地において取組を進めるため、農振法及び農地法に基づき、農用地区域の変更と、農地転用の許可申請の手続きを行う。そのうえで、「市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準」等に基づき、地区計画を定め、計画地の開発を実施する。

(2)事業手法

本事業は、「住宅」・「生活利便施設」・「公園」の3つを一体的に整備し、住宅の分譲・販売、商業施設等の運営といった民間事業を含むものであり、町には事業ノウハウがないことや、公共事業と民間事業の要素が混在した事業となるため、公民連携事業(PPP: Public-Private Partnership)として実施する。

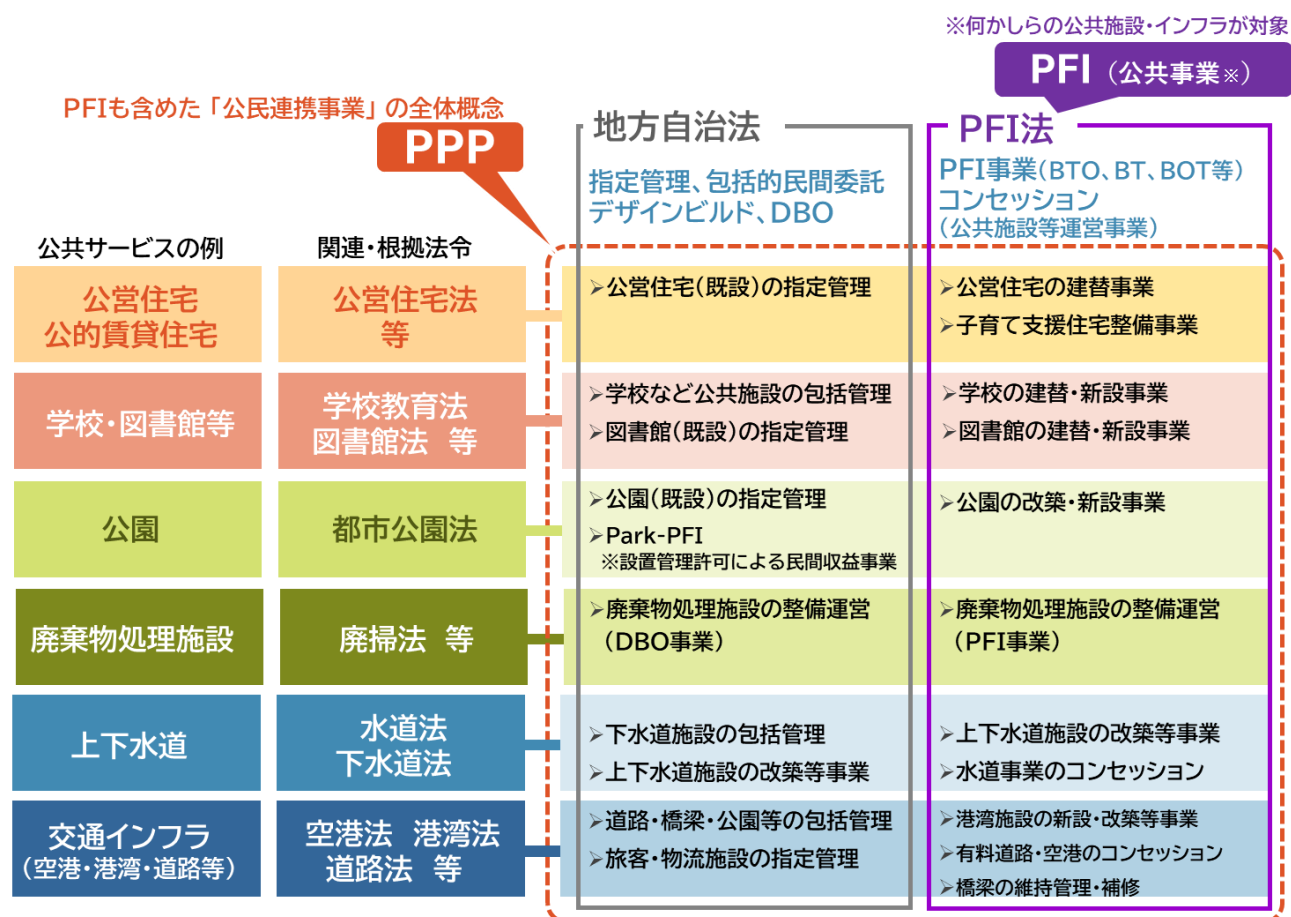


図 7-6 PPP・PFI の対象範囲の整理

(3) 本事業を PPP 手法で実施する場合の前提条件

PPP による事業手法を検討するための前提として、想定する導入機能ごとに、事業の位置づけ(公共事業と民間事業の区分)、発生する業務の内容を整理する。

表 7-2 導入機能ごとの事業の位置づけ、発生する業務内容

導入機能等		公民連携事業で発生する業務内容			
		事業主	事業の位置づけ	施設整備の段階	維持管理・運営の段階
住宅地	分譲宅地	民間	民間事業	宅地の造成設計、工事	宅地の販売
	民間賃貸住宅	民間	民間事業	宅地及び住宅本体の設計、工事	住宅の維持管理、入居者管理等
	公的賃貸住宅	町	公共事業	宅地及び住宅本体の設計、工事	住宅の維持管理、入居者管理等
商業 生活利便 施設	敷地、店舗建物	民間	民間事業	敷地および店舗建物の設計、工事	店舗施設の維持管理・運営
	駐車場	民間	民間事業	駐車場の設計、工事	駐車場の維持管理・運営
公園・農 業	広場・園路・植栽・ 遊具等	町	公共事業	公園及び関連施設の設計、工事	公園施設の維持管理・運営
	農業体験エリア	町	公共事業	農業体験施設(圃場、建屋等)の設計、工事	農業体験施設の維持管理・運営
	駐車場	町	公共事業	駐車場の設計、工事	駐車場の維持管理・運営
インフラ	エリア全体の造成	町	公共事業	エリア全体の造成設計、工事	—
	地区内の幹線道路・植栽	町	公共事業	道路の設計、工事	道路、側溝、植栽等の維持管理(点検保守、小修繕等)
	区画道路	町	公共事業	道路の設計、工事	道路、側溝の維持管理(点検保守、小修繕等)
	上下水道	町	公共事業	上下水本管の設計、工事	管路の維持管理
	調整池	町	公共事業	調整池の設計、工事	調整池の維持管理

(4)参考事例

①川西市中央北地区 PFI 事業（PFI に関する参考事例）

土地区画整理事業による道路・公園等の整備および維持管理、エリアマネジメント業務を対象とした PFI 事業であり、用地処分(図中の 15 街区:集合住宅を整備)も事業の中で一体的に行ったもの。

P F I 事業予定図

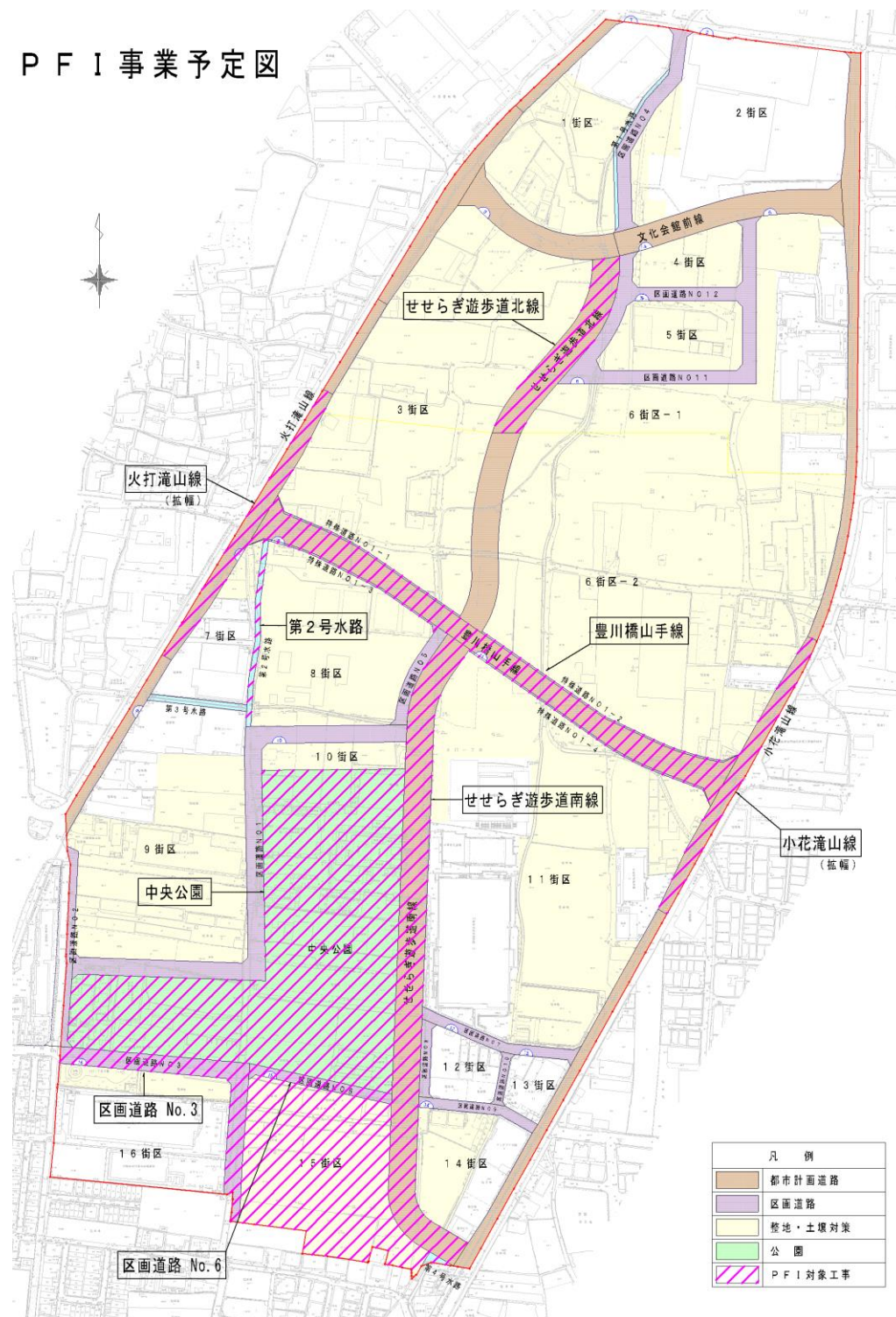


図 7-7 川西市中央北地区 PFI 事業における事業範囲図

出典:川西市 HP

<https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/shiseijoho/machi/1008397/1008406/1003445.html>

②水質池公園整備事業（Park－PFI に関する参考事例）

池の埋立による公園の機能強化を都市公園法に基づく公募設置管理制度(通称:Park-PFI)により実施したもの。公園エリア(特定公園施設)に隣接した民間活用エリアは貸付部分と売却可能部分から成り、選定された事業者提案では商業施設、分譲住宅を導入する提案となっている。

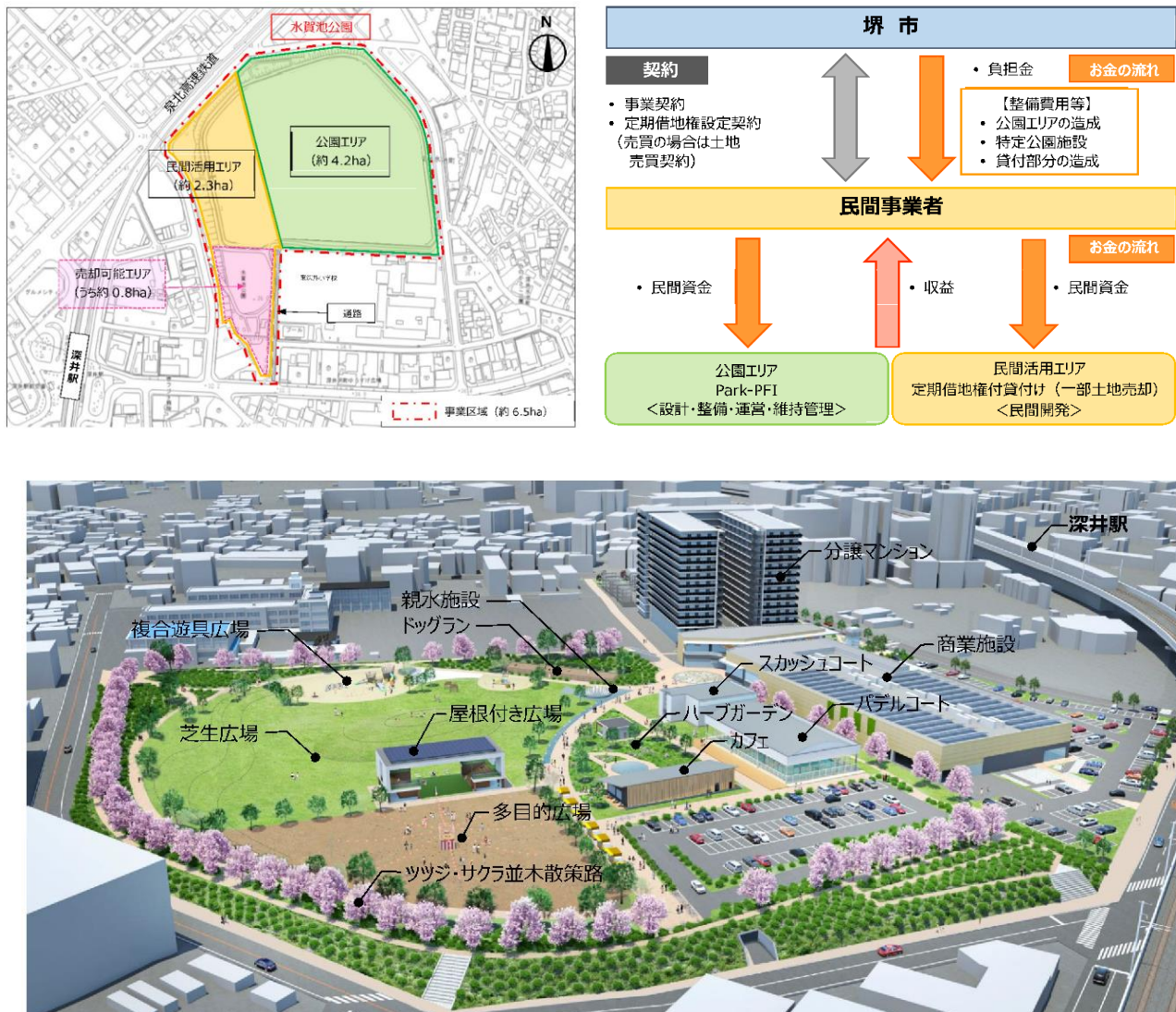


図 7-8 水質池公園整備事業における事業範囲、事業スキーム

出典:堺市 HP

https://www.city.sakai.lg.jp/naka/torikumi/fukakatsu_jigyoyou/jigyosyabosyu.html

https://www.city.sakai.lg.jp/naka/torikumi/fukakatsu_jigyoyou/yusenkouyoukensya.html

(5)参考事例を踏まえた公民連携の事業手法パターン

先述の事例のうち、川西市中央北地区 PFI 事業における事業スキームを参考に、導入機能ごとの事業主の区分(町または民間)、事業の位置づけ(公共事業または民間事業)、業務の役割分担や費用負担区分の考え方について整理した。詳細を次ページに掲載する。

表 7-3 事業手法と公民の役割分担の整理

PFI により実施する場合の例（参考：川西市中央北地区 PFI 事業）

導入機能等				公民連携事業で発生する業務内容		業務の実施者		業務・工事費の負担者	
		事業主	事業の位置づけ	施設整備の段階	維持管理・運営の段階	整備	維持管理運営	整備	維持管理運営
住宅地	分譲宅地	民間	民間事業	宅地の造成設計、工事	宅地の販売	民間	—	民間	—
	民間賃貸住宅	民間	民間事業	宅地及び住宅本体の設計、工事	住宅の維持管理、入居者管理等	民間	民間	民間	民間
	公的賃貸住宅	町	公共事業	宅地及び住宅本体の設計、工事	住宅の維持管理、入居者管理等	民間	民間	町	町
商業 (生活利便施設)	敷地、店舗建物	民間	民間事業	敷地および店舗建物の設計、工事	店舗施設の維持管理・運営	民間	民間	民間	民間
	駐車場	民間	民間事業	駐車場の設計、工事	駐車場の維持管理・運営	民間	民間	民間	民間
公園・農業	広場・園路・植栽・遊具等	町	公共事業	公園及び関連施設の設計、工事	公園施設の維持管理・運営	民間	民間	町	町・民間※1
	農業体験エリア	町	公共事業	農業体験施設(圃場、建屋等)の設計、工事	農業体験施設の維持管理・運営	民間	民間	町	町・民間※1
	駐車場	町	公共事業	駐車場の設計、工事	駐車場の維持管理・運営	民間	民間	町	町・民間※1
インフラ	エリア全体の造成	町	公共事業	エリア全体の造成設計、工事	—	民間	—	町	—
	地区内の幹線道路・植栽	町	公共事業	道路の設計、工事	道路、側溝、植栽等の維持管理(点検保守、小修繕等)	民間	民間※2	町	町
	区画道路	町	公共事業	道路の設計、工事	道路、側溝の維持管理(点検保守、小修繕等)	民間	民間※2	町	町
	上下水道	町	公共事業	上下水本管の設計、工事	管路の維持管理	民間※3	町	町	町
	調整池	町	公共事業	調整池の設計、工事	調整池の維持管理	民間	町	町	町

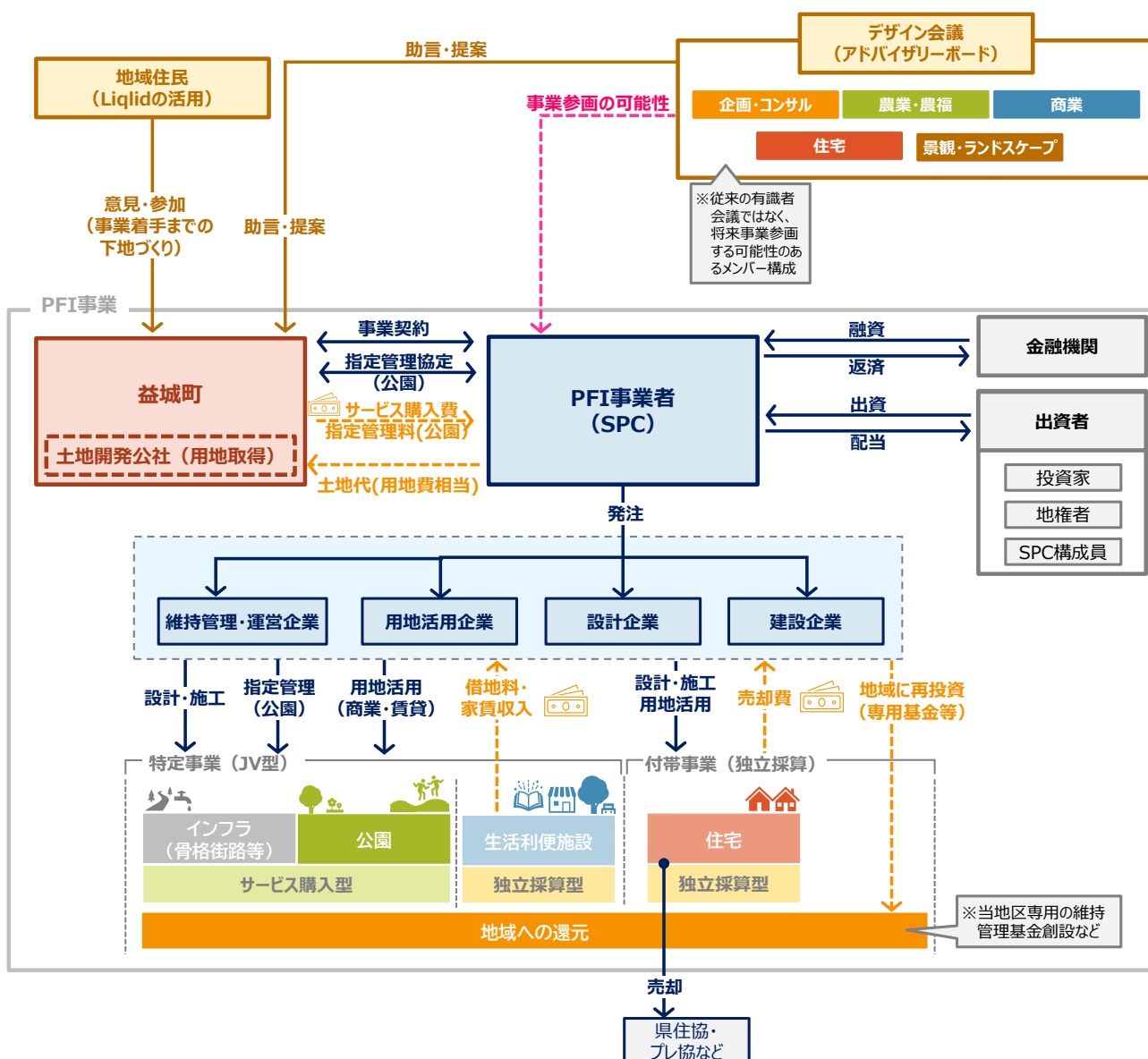
※1 民間事業の業績に応じて、地区内の環境維持や高質化のために収益の一部還元を想定
※2 町道全体の維持管理業務に含めて管理する場合と、本事業の一部として維持管理する場合の効率性等を比較した上で、事業範囲に含めるかどうかを決定（川西市の事例では PFI 事業にエリア内の道路管理を含めている）
※3 会計の異なる上下水道事業にまたがるため、本管の整備については町が直接行うことも考えられる

(6)PFI により実施する場合の事業スキームの例示

①案1 特定事業(ジョイント・ベンチャー型)+付帯事業(民間住宅)

案1は、PFI の本体事業(特定事業という)のうち、街路や公園等のインフラ整備についてはサービス購入型で実施(公共投資による負担)、生活利便施設の整備・運営については独立採算型とし、民間事業者の責任と資金により実施するスキーム。

住宅の整備・販売等は付帯事業(民間事業)とし、特定事業とは別途扱いとした上で、民間事業者の責任と資金により実施するもの。なお、住宅で地域優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅を整備する場合は公共事業の扱いとなり、特定事業側に追加されることとなる。

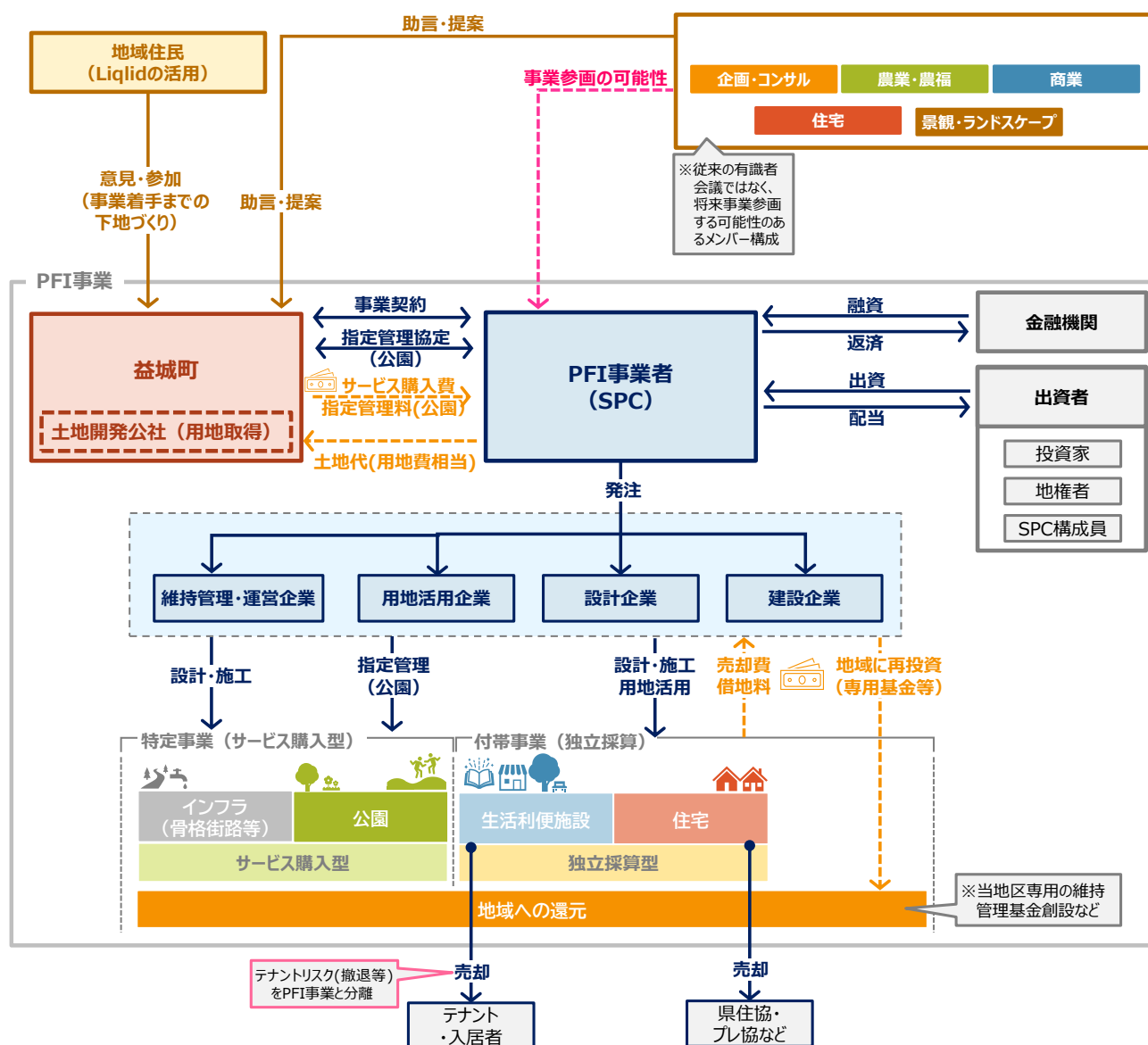


※住宅で地域優良賃貸住宅を整備する場合は公共事業の扱いとなり、特定事業側に追加

図 7-9 案1 用地活用の一部を特定事業に含めたジョイント・ベンチャー型

①案2 特定事業(サービス購入型)+付帯事業(商業・民間住宅)

案2は、街路や公園等のインフラ整備を特定事業とし、サービス購入型とするもの。生活利便施設と住宅は付帯事業(民間事業)とし、別途、民間事業者の責任と資金により実施する。案1と比べ、生活利便施設を PFI の本体(特定事業)から分離した付帯事業の扱いにすることで、テナントリスク(撤退等)を切り離し、PFI の本体事業に影響することを防ぐ仕組みとしている。



※住宅で地域優良賃貸住宅を整備する場合は公共事業の扱いとなり、特定事業の一つに追加

図 7-10 案2 用地活用を分離したサービス購入型

①案3 特定事業(ジョイントベンチャー型)+付帯事業(民間住宅)+LABV 型(商業)

案3は、案1をベースとしつつも、商業部分に関しては LABV(Local Asset Backed Vehicle)の仕組みを導入して、町(土地を現物出資)と民間事業者が共同で出資者となる合同会社(まちづくり会社)を立ち上げたのち、合同会社自ら生活利便施設の整備もしくは民間収益施設を誘致するスキーム。

LABV で町と民間が合同会社を設立すれば、町は土地の拠出のみで生活利便施設の建設費と維持管理費は民間事業者持ちとなり、町の資金持ち出しを抑制できるメリットがある。また、将来的には木山地区中心部の復興事業との連携を図るなどエリアマネジメントの可能性が広がる。

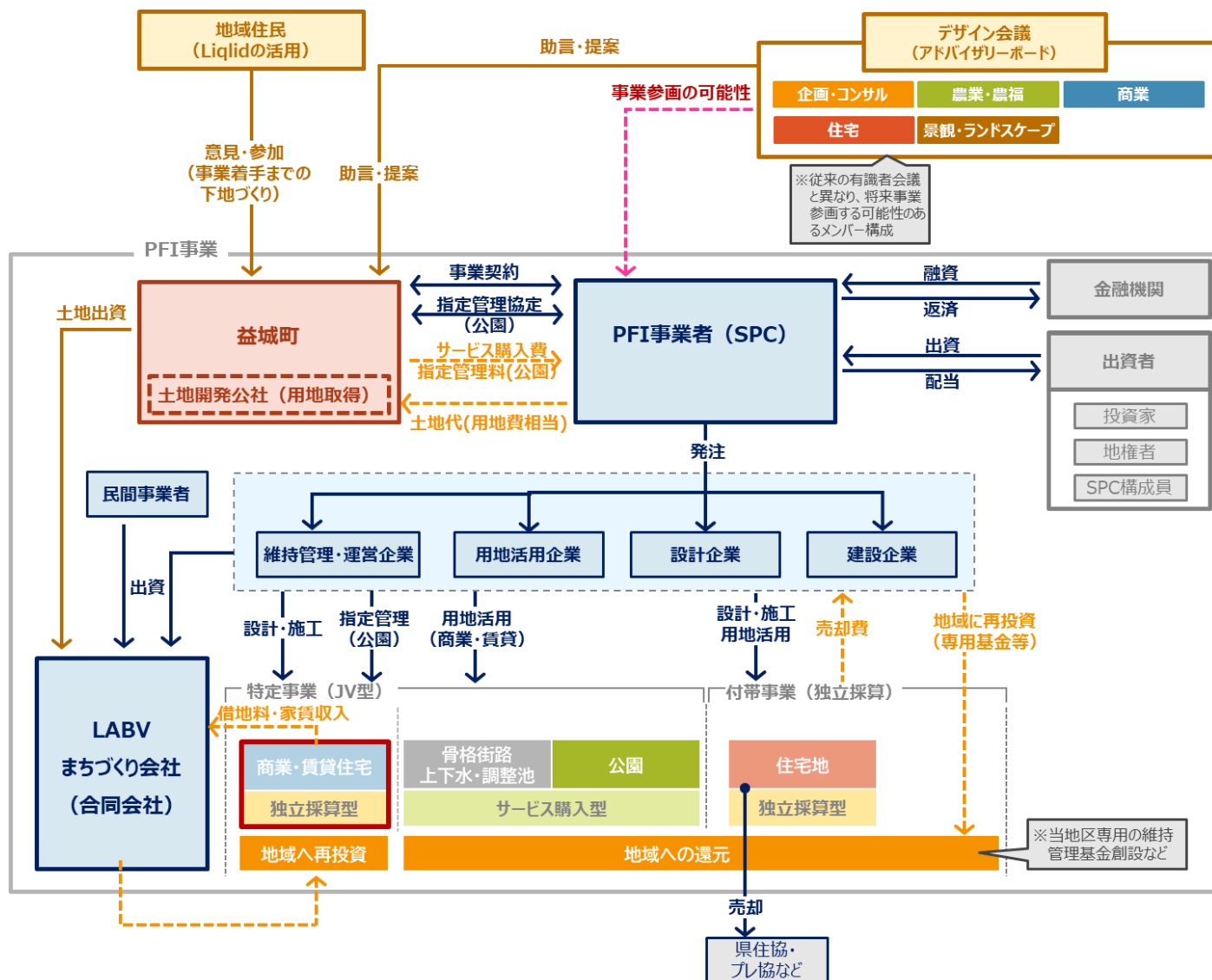


図 7-11 案3 生活利便施設用地を分離させ LABV で事業展開する JV+LABV 型

7-5.今後の進め方(想定スケジュール)

事業着手まで、概ね5年間の工程を想定している。

現在は1年度目に当たり、事業性について調査を行った。2年度目以降は、本調査結果を踏まえ、基本計画の策定、事業主体となる事業者の公募・選定を行うとともに、並行して用地取得や各関係機関との協議等を進めていく想定とした。

なお、いずれも現時点の想定であり、今後の検討状況等に応じてスケジュールや検討内容等は変更となる場合がある。

表 7-4 今後の想定スケジュール

	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目	5年度目	6年度目	7年度目
基礎調査	基礎調査 (サウンディング調査等)						
基本計画		基本計画の策定					
事業者公募・選定		公募準備	事業者の公募・選定	● 事業着手			
設計施工				設計		施工	
運営							竣工・運営
用地取得等	地権者への説明	契約手続	土地の管理等		用地名義変更等		
関係機関協議等	農振地域・農地転用に関する事前協議		許認可手続				
	地区計画に関する事前協議		許認可手続				
	開発許可に関する事前協議		許認可手続				

※現時点の想定であり、今後の検討状況等に応じてスケジュールや検討内容等は変更となる場合がある。

8 庁内検討会の運営支援

庁内検討会は、外部講師を招いた「庁内 PPP 研修会」として開催し、計 2 回実施した。本業務では、この研修会の企画や資料作成等について支援した。

研修会	開催日時	内容
第 1 回	2024 年 10 月 8 日(火) 10:00～	- PPP・PFI の「超」概論 (講師:株式会社エイト日本技術開発 青木) - PFI の上手な使い方 (講師:株式会社九州経済研究所 吉永ひとみ様) - 質疑・意見交換など
第 2 回	2024 年 10 月 18 日(金) 13:00～	- 山陽小野田市 LABV プロジェクトについて (講師:山陽小野田市企画部 和西禎行様) - 質疑・意見交換など

第 1 回研修会の様子



第 2 回研修会の様子

