公・民・学連携による
「大牟田まちなか再生未来ビジョン」
実現に向けた提言書

～おおむたアーバンデザインプランの推進～

令和８年１１月２０日

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた

令和６年１１月設立の一般社団法人アーバンデザインセンター（以下、UDC おおむた）では、公・民・学の連携を基盤に、今後 20 年のまちづくりの指針として策定された「大牟田まちなか再生未来ビジョン」の実現に向けて、ハード・ソフト両面から持続可能で活気あるまちづくりを推進している。

現在、大牟田市においては、まちなかにおける様々な事業推進にあたり、国の支援策の活用に向け、都市再生整備計画の策定作業が進められている。

そうした中、令和 8 年 8 月に、UDC おおむたは都市再生推進法人の指定を受け、地域のまちづくりを担う主体として公的な位置づけを得たことにより、都市再生特別措置法に基づく役割の一つとして、都市再生整備計画に対する提案を実施できることとなった。

UDC おおむたでは、市における都市再生整備計画策定と並行し、民間企業ヒアリングや現状分析を行いながら、まちなか再生未来ビジョンの実現に向けたこれから 10 年間の「民間主体の取組み」として、より具体的な施策やプロジェクトを取りまとめた「おおむたアーバンデザインプラン」（令和 9～18 年）の策定を進めてきた。

これからの本市まちなかでは、新市庁舎整備や新栄町駅前地区市街地再開発事業など、まち全体に大きなインパクトを与える事業が予定されている。その効果をまちなか再生に結びつけるためには、企業や事業者の個々の動きを相互に繋いでいき、より多くの興味関心を喚起し、より多くの投資をまちに呼び込むためのアプローチが重要と考えられる。

そのためには、将来的な大牟田の魅力創出及び活力の維持向上のため、公・民・学で共有するエリアの将来像とその実現方針を定めたまちなか再生未来ビジョンを、急速な社会情勢の変化を踏まえてアップデートさせながら、その実現に資する大牟田市による都市再生整備計画、そして、UDC おおむたによるアーバンデザインプランの策定という契機をとらえ、以下の６つの提言を行う。

まちなかの再生は、一朝一夕になしうるものでもなく、これさえやればという取組があるわけではない。本提言を今後の公・民・学連携の継続的な取組みのきっかけとして議論や検討を行い、さらには具体の事業化（投資）につながるよう、UDC おおむたとしても、公・民・学連携のプラットフォームとしての動きを進めるため、各界各層の皆様におかれましては、引き続き、リーダーシップと連携をお願いしたい。

令和８年１１月２０日

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた

代表理事　糸永　一平

１.「大牟田まちなか再生未来ビジョン」実現に向けた６つの提言

提言①　地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上

国が示す「成熟社会の共感都市再生ビジョン」及び同ビジョンに基づく都市再生特別措置法改正では、「人口減少局面における持続可能な都市の実現に向け、地域の稼ぐ力の強化やまちの魅力の磨き上げによる民間投資を呼び込む」という視点が強調されている。

令和８年７月に閣議決定された「日本成長戦略」では、17 の戦略分野等における国内投資を全国に拡げる「地域未来戦略」を位置づけており、その中で九州ブロックにおける大牟田市周辺には、製造業等の既存の産業集積を活かした「分野（１２）エネルギー・GX・資源循環」が挙げられている。

製造業を基幹産業とする本市においては、地域産業を取り巻く環境の変化や個々の企業ニーズを丁寧に把握し、地域全体でその対応を図ることを念頭に、経営の効率化や技術・生産性の向上をはじめ、高度コーディネート人材や理系人材の育成、子育てや介護等と仕事を両立する生活環境の整備などによる、地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上に取り組むべきと考える。

提言②　求められる機能導入によるまちなかのアップデート

アーバンデザインプラン策定にあたり行った民間企業ヒアリングにおいて、「人材の確保・育成と暮らしを通じた定着」という課題と、その解決のための「産業支援・来訪者の受入れ機能や生活交流をつなぐ仕組みの充実」といった機能がまちなかに求められていた。

それを踏まえ、アーバンデザインプランにおいては、戦略的にまちなかに誘導すべきモデル施設として、①特定業務施設②金融機関③ホテル④文化交流施設⑤住宅の５つに整理した。今後は、これらの施設を念頭に、民間が所有する既存施設の活用・機能更新や施設の複合化などを通じて、まちなかのアップデート（機能更新）を図るべきと考える。

提言③　負のストックの整理に向けた場づくりとコーディネート機能の強化

本市まちなかにおいては、30 年程前に整備されたアーケードやカラー舗装の老朽化が進むとともに、空き店舗・空き家や低未利用地が断続的に発生し、いわゆる都市のスポンジ化や活用できない負のストックが残存することによる景観の悪化が進行

している。また、一見するとすぐに活用できそうでも、相続により権利関係が複雑化するなど、活用に向けた整理が一筋縄でいかないことも多い。

一方で、先述の５つのモデル施設の中には、一定規模の土地を要するものもあり、その誘導にあたっては、エリアの特性やストック活用の可能性などを念頭に、ストックの整理に向けた場づくりやコーディネート機能の整備、場合によっては種地となる市有地の提供などが行われるべきと考える。

提言④　交通結節点の機能強化とまちなかウォーカブル

大牟田駅及び新栄町駅という二つの交通結節点はもとより、その両駅に挟まれた中心商店街エリアや国道 208 号沿いの商業地は、今後の民間投資を促す上で、非常に重要なエリアとなる。

UDC おおむたにおいても「フィッシュボーン戦略」という概念を打ち出してきたが、両駅における再開発事業や賑わい創出事業の推進とあわせて、居心地が良く歩きたくなる空間形成（まちなかウォーカブル）に取り組むべきと考える。

提言⑤　公・民・学による投資環境の整備

これまで、まちなかにおける公共投資は停滞傾向にあったが、新市庁舎整備事業や新栄町駅前地区市街地再開発事業をはじめとする大型事業は、まちなかのみならず、大牟田市全体へ大きなインパクトを与える事業であり、まちづくりの局面が転換する大きなチャンスとなる。この機を逃すことなく、民間における次なる投資に結びつけるべきであるが、昨今の国内外の経済情勢に目を向けると、そう容易な状況にない。

そこで、大牟田駅・新栄町駅周辺ならびにこの二つの駅と中心商店街を繋ぐエリア等において、新陳代謝が著しく進まない空き店舗や低未利用地等を念頭に、公・民・学によるプロジェクトチームを組織し、地権者や建物所有者、ステークホルダー等への働きかけをはじめ、より広範な意見を集約し、顕在化している課題解決、ひいては、より民間による投資が進むよう、エリア活用方策を大胆に描いていくべきと考える。

提言⑥　UDC おおむたの組織としてのアップデート

まちなか再生未来ビジョンの実現にあたっては、公・民・学がそれぞれの役割に応じた取組みを進めることはもとより、それを繋ぐプラットフォーム機能としてのUDCおおむたの役割が重要になってくる。

令和８年８月の都市再生推進法人指定に伴い、まちなか再生の推進主体として一定の公的な位置づけが付与されたものの、求められる役割を果たすためには、UDC お

おむたの人員・組織体制もアップデートが必要である。特に、アーバンデザインプラン推進にあたっては、まちなかの機微に触れる情報を得ていく必要があり、必要に応じて事業リスクを取ることも想定されることから、市や商工会議所、そして、多くの事業所・商店街等から頼られる UDC おおむたとなれるよう、引き続きご支援を頂きたい。

２．今後の取組推進にあたっての公・民・学が果たすべき役割

【公】

○人口減少が進み、都市間競争が進む中、大牟田市が「選ばれるまち」となるため、産業振興や都市計画をはじめ、医療福祉や環境保全、防災、教育といったあらゆる行政分野において総合力を発揮しながら、将来を見据え、市内外の方にとって魅力的なまちの実現に向けた取組を推進する

○都市再生整備計画において、民間投資との連動を念頭に、事業と時間軸の優先順位付けを行い、公共工事等につなげる

〇立地適正化計画の深化をはじめ、大牟田駅周辺再整備の計画検討（新市庁舎整備、本庁舎の取扱い、シティコート、駅前広場など）、新栄町駅前地区市街地再開発事業の促進及び同駅東側への回遊性向上、その他民間が投資しやすい環境整備に向けた支援メニューの拡充を図る

〇空き店舗や空きビルの活用に向けた支援の拡充とともに、老朽危険家屋の除却や寄付受け事業による景観の向上や危険性の除去、ストックの流通促進を図る

【民】

○地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上のために、基幹産業である製造業を中心とした地元企業で働く従業員等のニーズを把握し、住みやすく働きやすい環境づくりを進め、それにより更なる人材の確保・定着を図る

〇会員をはじめとする民間による取組みの促進。特に、アーバンデザインプランの推進にあたっては、民民の取組みが重要となるため、商工会議所等の経済団体を基盤として、企業・事業者間の垣根を取り払った積極的な情報共有や継続的な意見交換を行う

〇民間企業ヒアリングを通じて民間投資の可能性を探り、具体像を提示した「まちなかに誘導すべきモデル施設」の事業化に向けて、商工会議所や金融機関等の支援を得つつ、UDC おおむた会員のみならず民間の動きを誘発する

【学】

〇客観的・中立的な立場から合意形成を支援する
〇先進的な専門知識と技術を提供する
〇優秀な人材の育成とそれにより民間企業を惹きつけるため、市内企業との連携によるキャリア教育及び高等教育機関等における様々な資源を活用した特色ある教育を展開する
〇「社会実験」の場としてまちなかを活用する（学生のまちづくりへの参画／シェアハウス等によるまちなか居住など）

３．UDC おおむたの今後の取組みについて

UDC おおむたは、「学び・提案＝PLAN 」「実践・事業化＝DO 」「人材や組織をつなぐ＝PLATFORM 」の３つの考え方を柱として取組みを推進している。設立から２年が経過する中、まちなか再生未来ビジョンに掲げるチャレンジ期・実現期への移行を図る時期を迎えている。

今後は、都市再生推進法人としての取組みとして、JR 貨物線路跡地利活用事業やまちなかウォーカブルに係る取組みを目に見える形で実践するとともに、市民フォーラムや社会実験等の取組みを通じて、市民参画の機会を創出する。

特に、アーバンデザインプランの推進に向けては、当事者の発意を前提として、これまでの取組みでつながった高等教育機関や民間のプレイヤー、会員企業等の連携による実現方策の具体化に向けた場づくり等により、実践的な企画・検討を行い、円滑なプロジェクトの実施に向けた座組を進めていくこととしている。

UDC おおむたとしても、公・民・学連携のプラットフォームとして、社会の変化に柔軟に対応しながら、こうした動きを積極的に進めていく。

【UDC の役割】

〇公・民・学連携のプラットフォームとしての活動を展開する
〇アーバンデザインプランの考え方を市民や企業と共有し、より幅広い協働・共創を生み出す
〇プロジェクト組成等に向けた主体間連携のコーディネートを行う
〇市内外の企業や専門人材へアプローチし、本市まちなかへの興味関心を喚起する
〇情報発信、社会実験などアーバンデザインプランの推進に資する取組みを行う