おおむたアーバンデザインプラン

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた
2026年11月17日策定

URBAN DESIGN
CENTER OMT.

00　目次

01 はじめに

1．代表理事より 3
2．センター長より 3
3．おおむたアーバンデザインの原則 4

02 おおむたアーバンデザインプランの枠組み

1．定義と役割 5
2．対象エリア 5
3．目標時期 5
4．プラン検討の進め方と前提 5

03 まちなか再生の考え方のアップデート

1．将来像（まちなかの目指す姿、エリアの将来像） 6
2．政策の方向性の変化「令和の都市（まち）リノベーション」 7–8
3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察 9–14
4．企業（製造業）からみた、まちなかへの期待 15
6．都市圏全体における工業の広がり 16–17
7．本プランのまちなか再生の考え方とコンセプト 18
8．「地域の稼ぐ力」の強化に向けて、まちなかに導入すべき機能 19

04 エリアの方向性

1．まちなかに誘導すべきモデル施設 20
①特定業務施設 21
②金融機関 22
③ホテル 22
④文化交流施設 23
⑤住宅 23
2．モデル施設の具体化に向けた考え方 24
3．エリアの開発ポテンシャル 25–26

05 空間ビジョン

1．コンセプト「地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上」 27
２つの複合拠点
①大牟田駅周辺 28
②新栄町駅周辺 29
３つの回遊軸
③線路西側の市道（みやまえ通り、みずき通り等） 30
④国道208号 31
⑤市役所新館側市道 32

06 実現に向けた取組み

1．投資不足の負の連鎖からの脱却 33
2．公の役割：計画的な公共投資で、民間の役割を引き出す 34–35
3．民の役割：公共投資に呼応する５つの方策 35
4．今後の取組み：公・民・学の連携の強化に向けて 36

（参考）おおむたアーバンデザインプランの検討経緯 37

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむたの構成 38

01　はじめに

1．代表理事より

2024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、大牟田まちなか再生未来ビジョン（以下「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ます。

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ます。

そうした中、2026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付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りました。

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、民間企業のヒアリングや現状分析を行いながら、未来ビジョンの実現に向けた「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アーバンデザインプランの策定を進めてきました。

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、JR 貨物線路跡地活用事業など、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ます。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つないでいき、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ます。

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の策定という契機をとらえ、本プランを取りまとめました。本プランは、都市再生推進法人による提案として、市に提案するものです。

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みがあるわけではありません。本プランを今後の公・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、ともに考え、ともに動きながら、皆さまと一緒に大牟田のまちづくりを進めていきたいと考えています。

2026年11月
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

2．センター長より

今、大牟田市は、まちなかの再生とさらなる魅力向上に向けた新たな段階を迎えています。人口減少や社会構造の変化が進展する今日、本市が持続的に発展していくためには、都市としての普遍的な価値を高めるとともに、歴史や文化、産業、人々の営みのなかで育まれてきた「大牟田らしさ」という固有の魅力を改めて見つめ直し、その価値を未来へとつないでいくことが不可欠です。

現代の都市に求められる役割も大きく変化しています。都市は単なる活動の受け皿ではなく、多様な人々が集い、交流し、挑戦しながら新たな価値やイノベーションを生み出す「共創の場」として機能することが期待されています。また、都市機能の適切な集積による地域経済の活性化と、快適で利便性の高い居住環境の形成を両立させることも重要な課題となっています。

本プランは、このような認識のもと、大牟田のまちなかを再生し、その効果を市全体へと波及させることを目指して策定したものです。現在、大牟田市において策定が進められている都市再生整備計画に対し、具体的な施策やプロジェクトを提案するとともに、その実現に向けた基本的な方向性を示しています。本提案が、将来を見据えた都市再生の議論と実践の一助となることを心から願っています。

また、本プランでは、公・民・学がそれぞれの立場を越えて協働し、一体となってまちづくりを進めるための共通の指針として、「おおむたアーバンデザインの原則」を取りまとめました。この原則は、これまでのワークショップや意見交換を通じて寄せられた多くの声を礎とし、専門家や地域のまちづくり関係者との議論を重ねながら形成したものです。計画や事業を構想するとき、関係者が議論を深めるとき、あるいは進むべき方向に迷いが生じたときに立ち返るべき共通の拠り所として活用されることを期待しています。

まちづくりは、計画を策定して終わるものではありません。市民、事業者、行政、教育研究機関をはじめとする多様な主体が同じ方向を向き、それぞれの知恵と力を持ち寄りながら、実践を積み重ねることで初めて実を結びます。UDCおおむたは、本プラン及び「おおむたアーバンデザインの原則」を基盤に、関係する皆さまとともにその具体化と実現に取り組み、大牟田らしい個性と魅力に満ちた持続可能なまちなかの創出に貢献してまいります。

この提案が、未来の大牟田を形づくる新たな一歩となり、市民一人ひとりが誇りと愛着を持てるまちの実現につながることを願ってやみません。

2026年11月
一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた
副理事長／センター長　正木　哲

3．おおむたアーバンデザインの原則

■位置付けと役割

これからの10年、大牟田のまちなかでは、行政、民間事業者、地権者、市民、学生など、さまざまな立場の人が、それぞれにまちづくりに取り組んでいきます。

こうしたまちづくりに関わるすべての人が共有する**共通の考え方**として、「おおむたアーバンデザインの原則」を位置付けます。事業や取組みを考えるとき、話し合うとき、迷ったときに立ち返る**判断の軸**として、一人ひとりの取組みが同じ方向を向くことを目指します。

■原則がつくられた経緯

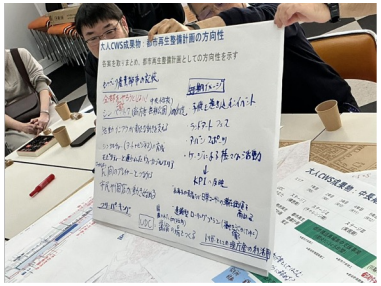
これまでのワークショップや民間事業者等との意見交換では、まちなかの課題や将来のあり方について、多くの意見やアイデアが寄せられました。一方で、民間事業者からは「まちづくりの具体的な方向性が見えにくい」「現状では投資の判断が難しい」といった声も聞かれました。

こうした声を受け、公・民・学が連携して取組みや事業を進めるには、関係者が共有できる**共通の考え方**が必要だと考えました。そこで2026年に、専門家や地域のまちづくり関係者が参加するワークショップや意見交換を重ね、これまでに出されたアイデアを整理・検証しながら、原則をまとめました。

原則は、2024年3月に策定された未来ビジョンの将来像を踏まえています。

2026年2月実施 専門家や地元で活動する人たちによるワークショップ（大人シャレットワークショップ）での成果：**大事にしたいことの言語化**

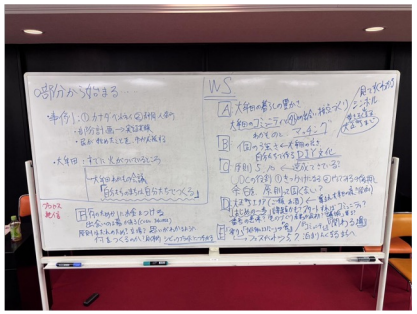




学生が考えるまちづくりワークショップ（2025年7月実施 日本建築学会主催学生と地域との連携によるシャレットワークショップ）の成果をより具体化しました。
市民が参画する進め方や、共有する言葉の検討を開始しました。

2026年9月実施 市民や活動団体と原則案について意見を交わす会（大牟田アーバンデザイン作戦会議）での成果：**原則案に対する市民や団体の反応**





一般の方や大牟田わかもの会議メンバーが参加し、原則案について意見を交わしました。

おおむたアーバンデザインの原則

大牟田のまちなかのまちづくりに関わるすべての人が共有する「共通の考え方」であり、迷ったときに立ち返る「判断の軸」となる、七つの原則です。
一人ひとりの取組みが、同じ方向を向くことを目指します。

- **「やりたい」を全力で応援する**

  大牟田には、大牟田わかもの会議をはじめとして、「まちなかを何とかしたい」という想いを有する数多くの人や事業者、団体等が、活発な活動を進めています。その多くは、小さなことでも「自分たちでやる」から始まっています。大牟田やまちなかのまちづくりにつながる動きに合わせ、「やりたい」を全力で応援します。

- **地元の営みを大切にする**

  まちなかの魅力は、地域で商いや活動を営む個店や事業所、商店街に支えられています。こうした営みから生み出される「＋α」の付加価値を積み重ねるとともに、新たな営みや挑戦を受け入れ、活発化させていきます。

- **ローカルなコミュニティの出会いとつながりをつくる**

  まちづくりにかかわる様々な団体や事業者、個人のコミュニティが出会い、時には協力関係をつくることができる機会やマッチングの仕組みづくりをおこないます。

- **誰もが関われる対話と共創の場をつくる**

  まちづくりは、ひとりひとりの「大牟田での暮らしをよくしたい」という想いから始まります。また、まちなかは地域内外の多くの人との関わり、現在だけではなく将来の世代との関わり方を考えていくことも重要です。立場や経験が異なっても、自らの生活を起点に参加できる対話の機会と共創の場をつくります。

- **行きたくなる、歩きたくなる「まちなか」をつくる**

  ヒト・モノ・コトとの出会いや驚きにあふれる、行きたくなる、歩きたくなるまちなかを目指します。地域交通とのつながりを考え、駅やバス停から訪れやすくするとともに、自家用車での広域からのアクセスのしやすさも検討します。

- **夜のにぎわいも大切にする**

  大牟田のまちなかは、夜のにぎわいが大きな魅力です。まちなかの夕方は食事や交流を楽しむ人の姿にあふれています。地元の昔馴染みの味から若者の新規出店まで、多様な店が集まる繁華街の「夜のにぎわい（ナイトタイムエコノミー）」を生かし、暮らす人や働く人が、仕事帰りに気軽に立ち寄れるまちを目指します。夜遅くまで楽しんでも、安心して帰れる環境をつくります。

- **ものづくり産業都市の歩みを受け継ぎ、未来へつなぐ**

  大牟田は石炭産業を礎に発展し、現在は製造業を始めとする多彩な産業がまちを支えています。その歴史や人々が築いてきたものを大切に受け継ぎ、伝えるとともに、現代にふさわしい新しい考え方も組み込みながら、大牟田の貴重な資源として活用します。

02　おおむたアーバンデザインプランの枠組み

1．定義と役割

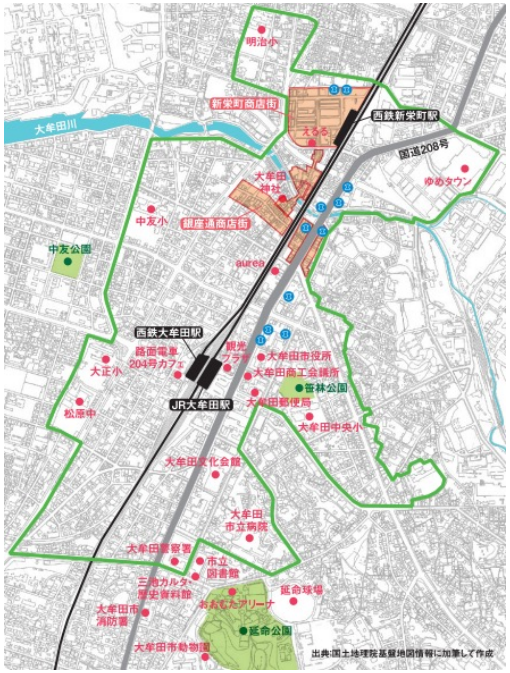
■定義
おおむたアーバンデザインプラン（以下「本プラン」）は、UDCおおむたが、「公・民・学連携」という理念のもとで取りまとめる、民間が主体となって進めるまちづくりの指針です。今後10年を見据え、まちなかの「ありたい姿」を具体にし、やるべきことと実現方策を整理します。コンセプトは「地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上」です。

■目的と未来ビジョンとの関係
本プランの目的は、未来ビジョンの推進です。未来ビジョンは、将来的な大牟田の魅力創出及び活力の維持向上のため、概ね20年後を目標として、公・民・学で共有するエリアの将来像とその実現のための取組み指針を定めたものであり、また地域において最上位に位置付けられる計画です。本プランは、民間へのヒアリングや現状分析を踏まえ、この未来ビジョンの実現に向けて、より具体的な施策やプロジェクトを取りまとめます。

■役割
本プランの役割は、公・民・学が議論を重ね、継続的な取組みにつなげるためのきっかけです。企業や事業者の一つひとつの動きをつなぎ、より多くの人の関心と投資をまちなかに呼び込むために、公共投資などによるまちなかの環境整備と合わせて、公・民・学が対話を続け、具体の事業化につなげていきます。

2．対象エリア

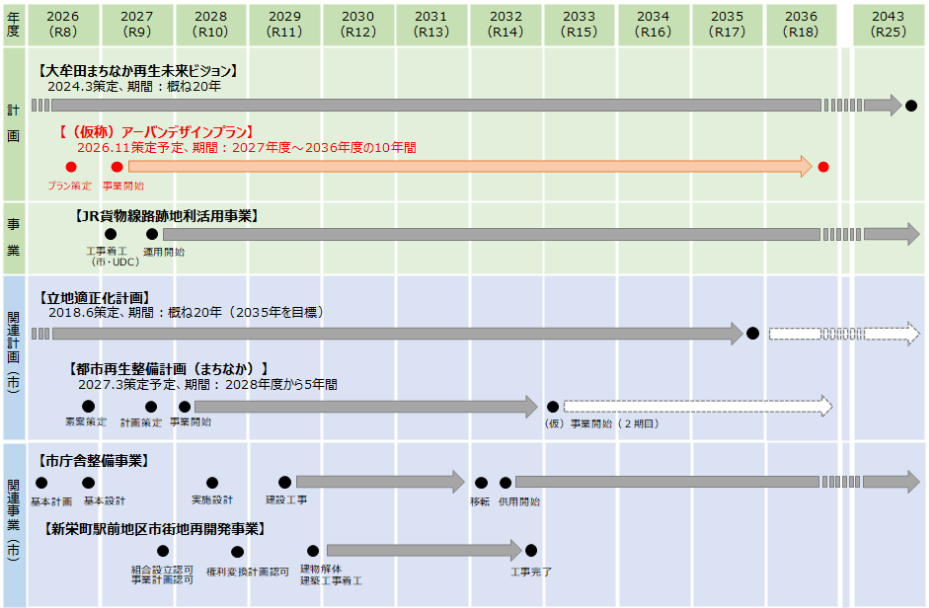
対象エリアは、未来ビジョンにおける「まちなか再生の対象エリア」と同じく、大牟田市立地適正化計画における都市機能誘導区域とします。



出所：未来ビジョン

3．目標時期

アーバンデザインプランの期間は2027年度から10年間とします。推進にあたり、未来ビジョンだけでなく、市の関連計画、関連事業を踏まえながら、事業を推進します。



4．プラン検討の進め方と前提

本プランは、UDCおおむたが主体となり、会員や地域住民、地元企業のニーズを把握しながら検討し、これからのまちづくりの方向性をまとめたものです。市や関係者との協議・調整は、これから進める段階にあり、個別の事業の実施や、具体的な配置・仕様を定めたものではありません。

03　まちなか再生の考え方のアップデート

1．将来像（まちなかの目指す姿、エリアの将来像）

本プランにおける「まちなかの目指す姿」および「エリアの将来像」は、2024年3月に策定された未来ビジョンに示された考え方を踏襲しています。

（2）まちなかの目指す姿

○まちなか再生の考え方より，大牟田らしい Well-being に向けて，ターゲットに応じた“３つのＷａ（環・輪・和）”を実現する，まちなか再生を目指します。

○「大牟田のまちなか」からたくさんのＷａが生まれ，それらが市内外へつながり大きなＷａへと拡がることで，魅力ある未来を創造します。

目指す姿

［広域でとらえた市民］

環：「環・有明海の顔となる」まち

有明海を囲む広域エリア一帯の顔になり，一つの環でつなぐ
- 緑あふれるシンボリックな都心空間が形成されている
- 魅力的な都市機能が集積している
- 広域エリアの中心として様々な交流の場となっている

［将来の市民］

輪：新しい価値が生まれる「クリエイティブな」まち

クリエイティブやイノベーションで新たな輪を生み出す
- 様々な人や企業，情報が集まっている
- 多様な活動がミックスされ，新たなチャレンジが生まれている

［現在の市民］

和：みんなが楽しみ「誇りを持てる」まち

安全快適な都市空間へ市民共生の和を広げる
- 安全，快適便利で都心居住が進んでいる
- ウォーカブルなエリアに市民の憩いの場が広がっている
- 様々な市民活動が根付いている

プロジェクトのキャッチフレーズ

Wa!! Omuta

ロゴは，環有明海の中心に大牟田があること，取組みが育ち，緑が深まっていく様子を，ひらがなの「わ」で表現しています。

出所：未来ビジョン

（3）エリアの将来像

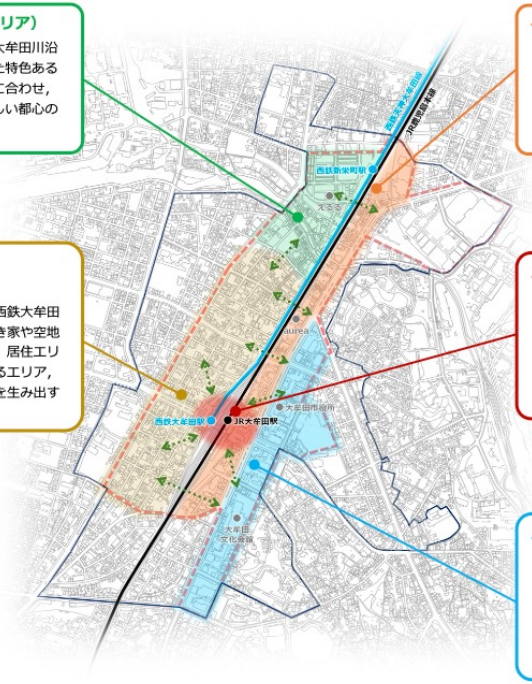
○まちなかエリアのうち，特に着目エリアについては，地区の特性に応じた５つのゾーンを設定し，個性を生かした大牟田らしいまちなかをつくります。

ウェルフェアゾーン（新栄町・商店街エリア）

ウェルフェアゾーンは，西鉄新栄町駅から大牟田川沿いにかけたエリアであり，医療・福祉といった特色ある新栄町駅前における市街地再開発事業の進捗に合わせ，周辺商業の充実と，様々な世代が交流する新しい都心の実現を目指します。

まちなか居住・ミクストユースゾーン（大牟田駅西側エリア）

まちなか居住・ミクストユースゾーンは，西鉄大牟田駅から西側の居住や商業のエリアであり，空き家や空地を活用して魅力あるお店やスペースが出現し，居住エリアとしての魅力が上がり，歩いて回りたくなるエリア，そして若者居住が進み，新しいコミュニティを生み出すエリアを目指します。



イノベーションゾーン（線路と国道 208 号に挟まれたエリア）

イノベーションゾーンは，aurea を中心とした線路と国道 208 号に挟まれたエリアであり，新しい企業進出や地元企業，若者，学生が新しいことにチャレンジし，活躍できるエリアを目指します。

エントランスゾーン（大牟田駅周辺エリア）

エントランスゾーンは，ＪＲと西鉄の大牟田駅を中心としたエリアであり，都市の交通結節点としての機能強化を図り，訪れる人の玄関口としての顔づくりと，賑わいがあり滞留できる居心地の良い場づくりを進め，環・有明海の中心都市「大牟田」のエントランスに相応しい魅力あるエリアを目指します。

パブリックゾーン（国道 208 号東側エリア）

パブリックゾーンは，大牟田市役所を中心に公共機関をはじめ，金融機関やオフィスが集まる国道 208 号東側エリアであり，市庁舎の建替えを契機に，環・有明海の広域機能やビジネス拠点として，緑豊かな空間整備を進め，市民や来訪者が心地よく滞在できるエリアを目指します。

03　まちなか再生の考え方のアップデート

2．政策の方向性の変化「令和の都市（まち）リノベーション」

国土交通省は都市再生特別措置法の改正（2026年5月20日成立）に先立ち、「成熟社会の共感都市再生ビジョン」により、社会経済情勢の変化を踏まえた今後のまちづくりの方向性を示しました。

その中では、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行したことを前提に、都市の個性と質や価値に着目し、中長期的に持続可能な都市の再生を図ることが必要とされています。また、都市の普遍的な魅力を向上させるとともに、画一化することなく固有の魅力を一層高めていくため、地方公共団体や民間事業者による創意工夫を促し、人々の「共感」を呼び込む施策を推進することが有効とされています。これにより、子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、都市の普遍的魅力と固有の魅力をともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に寄与するとされています。

こうしたことから、人口減少が進む中でも持続可能な都市を実現するため、都市の個性や「稼ぐ力」を高め、多様な主体の共創によって人や投資を呼び込むことが重視されています。

本プランでは、こうした国の政策動向を踏まえ、これからのまちなか再生に必要な視点を取り入れます。

○目指すべき方向性
- 都市の個性と質や価値に着目し、中長期的に持続可能な都市の再生を図る
- 多世代がインクルーシブなまちづくりによって、都市の普遍的および固有の魅力をともに育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化につながっていく

○取組むべき施策
- 4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出
  - 創造的活動を活性化する「共創の場」
  - 居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上
- 5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

成熟社会の共感都市再生ビジョン（全体像）





出所：国土交通省「成熟社会の共感都市再生ビジョン」中間取りまとめ 概要
（都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会、2025年5月16日）

03　まちなか再生の考え方のアップデート

2．政策の方向性の変化「令和の都市（まち）リノベーション」

国土交通省は都市再生特別措置法の改正（2026年5月20日成立）により、今後のまちづくりのための具体的な制度を示しました。
おおむたアーバンデザインプランでは、こうした制度の活用を見据えて、これからのまちなか再生に必要な施策やプロジェクトを検討します。

〇法改正の方向性
・地域の稼ぐ力の強化
・まちの魅力磨き上げ

〇法改正のポイント
・立地適正化計画に特定業務施設等（オフィス、インキュベーション施設、集客施設等）の誘導を位置付け
・地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置付け、地域の核となる建築物をリノベーション・活用
・公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設
・エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

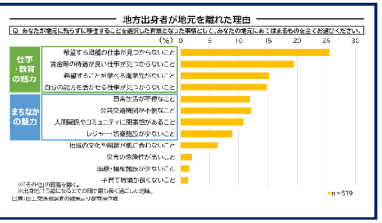
● 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

MLIT

背景・必要性

○ 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在

○ 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市（まち）リノベーション」を進める必要



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

①まちなかでの業務施設等の立地促進 【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
○ 立地適正化計画に特定業務施設等（オフィス、インキュベーション施設、集客施設等）の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施＜予算＞

②広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保 【都市再生特別措置法】
○ 都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与


＜まちなかのイノベーション拠点＞
（新潟県長岡市）

③都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進 【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】
○ 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保
○ 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

①地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進 【都市再生特別措置法】
○ 都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設＜予算＞


＜既存建築物のリノベーション＞
（大阪府守口市）

②地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充 【歴史まちづくり法】
○ 歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大＜予算＞

③良好な景観形成に向けた取組の充実 【景観法】
○ 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設
○ 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限を付与

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

①民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進 【都市再生特別措置法】
○ 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設＜税制・予算＞


＜環境面やソフト面に配慮した都市再生＞
（大阪市）

②適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保 【都市再生特別措置法、都市開発資金法】
○ エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施＜予算＞

4. 都市の安全確保

①より安全な市街地への居住の誘導 【都市再生特別措置法】
○ 立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域を全て除外

②災害時における居住者、来街者の安全確保 【都市再生特別措置法】
○ 立地適正化計画の防災指針に、業務施設等の利用者の安全確保を位置づけ
○ 防災指針に位置付けた防災施設（備蓄倉庫等）の維持管理に関する協定制度を創設


＜災害リスクを踏まえた居住誘導＞

【施行期日】公布の日から6月以内施行　※1.③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

出所：国土交通省「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」概要（2026年3月10日閣議決定時の公表資料）

03　まちなか再生の考え方のアップデート

3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

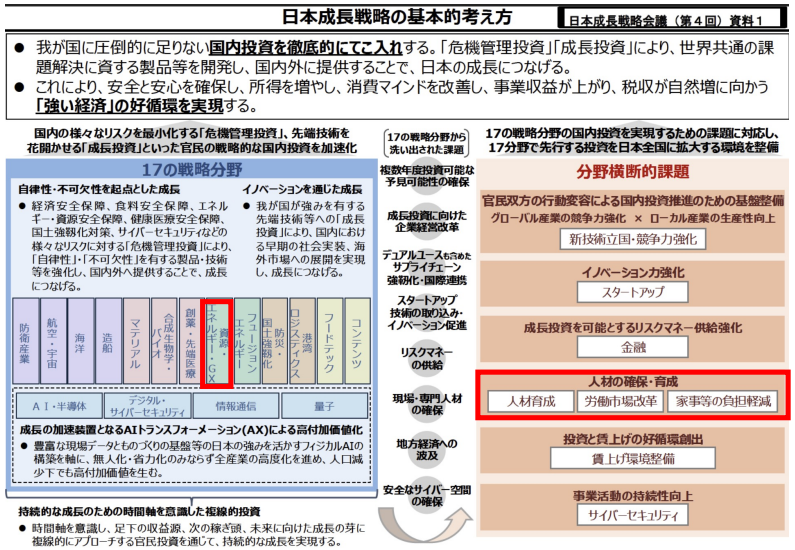
■国の成長戦略における大牟田周辺の位置付け

2026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」を位置付けており、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」が挙げられています。

■本市まちなかにおいて取り組むこと

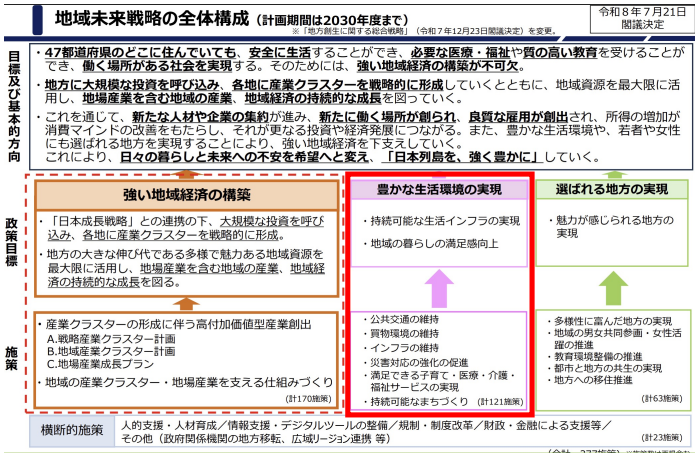
本市まちなかにおいては、「強い地域経済の構築」に関しては、高度コーディネート人材や理系人材の育成など、製造業を基幹産業とする地域の稼ぐ力の向上を念頭に、「豊かな生活環境の実現」に関しては、子育てや介護等と仕事を両立できる生活環境など、まちなかの魅力の向上に取り組むべきと考えます。

①日本成長戦略：「資源・エネルギー安全保障・GX」と「人材の確保・育成」の位置付け



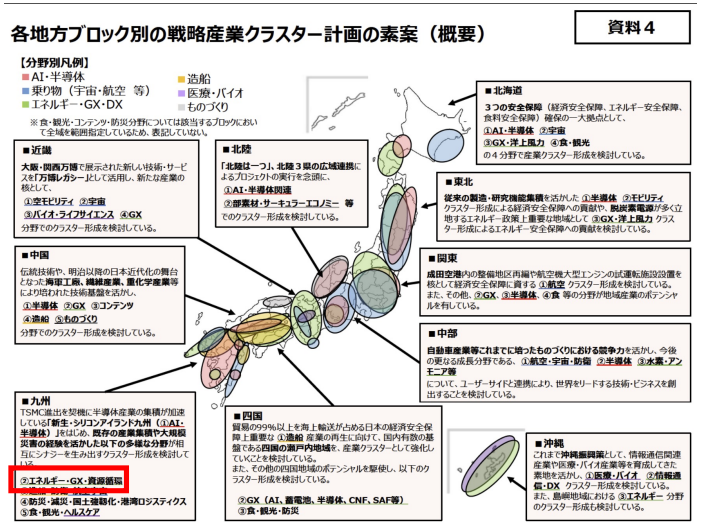
出所：内閣官房「日本成長戦略の基本的考え方」（日本成長戦略会議（第４回）資料１、2026年4月22日）
※日本成長戦略は、本資料の考え方をもとに、2026年7月21日に閣議決定されています。

②地域未来戦略：政策目標の一つ「豊かな生活環境の実現」



出所：内閣官房「地域未来戦略（概要）」（2026年7月21日閣議決定）

③地域未来戦略の戦略産業クラスター計画（素案）：大牟田周辺は「エネルギー・GX・資源循環」



出所：内閣官房「各地方ブロック別の戦略産業クラスター計画の素案（概要）」
（地域未来戦略に関する関係副大臣等会議（第３回）資料４、2026年5月18日）

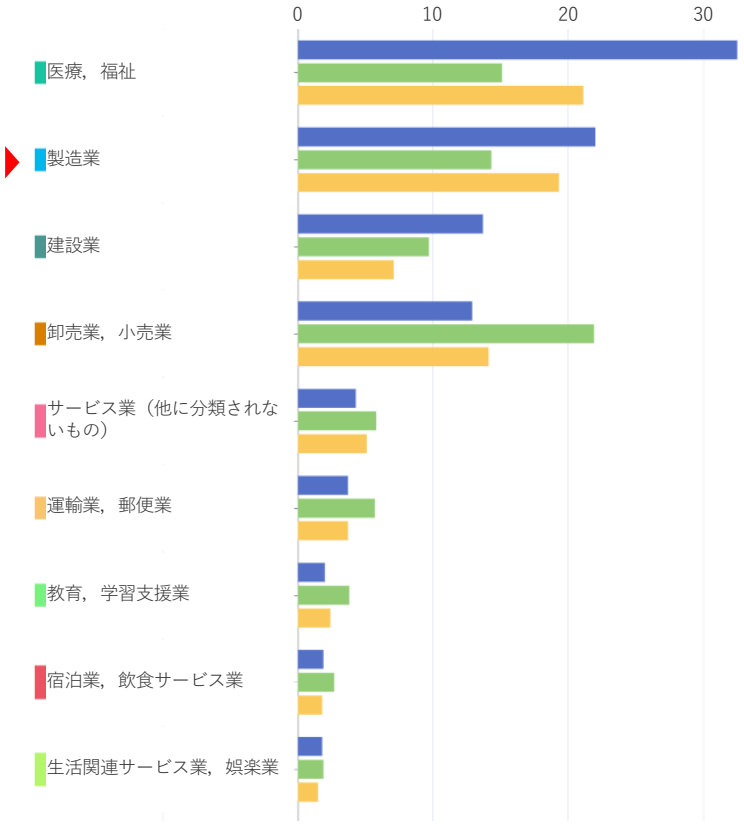
3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

今後のまちなか再生にあたっては、都市の個性と質や価値に着目し、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要があります。
そのため、より広域的な観点からみた大牟田市の位置付けやその産業構造（付加価値・従業者数・立地）から、都市としての稼ぐ力を分析しなおすこととします。

※大牟田都市雇用圏：大牟田市・みやま市（福岡県）、荒尾市・南関町・長洲町（熊本県）の5市町。通勤の結びつきで設定される統計上の圏域（2015年基準）で、本資料では統計に基づく分析で使います。
※大牟田都市圏：大牟田市と周辺の市町を含む、一般的な広がりを指します。本資料の地図では、有明圏域定住自立圏の6市町（上記5市町＋柳川市）の範囲で示しています。

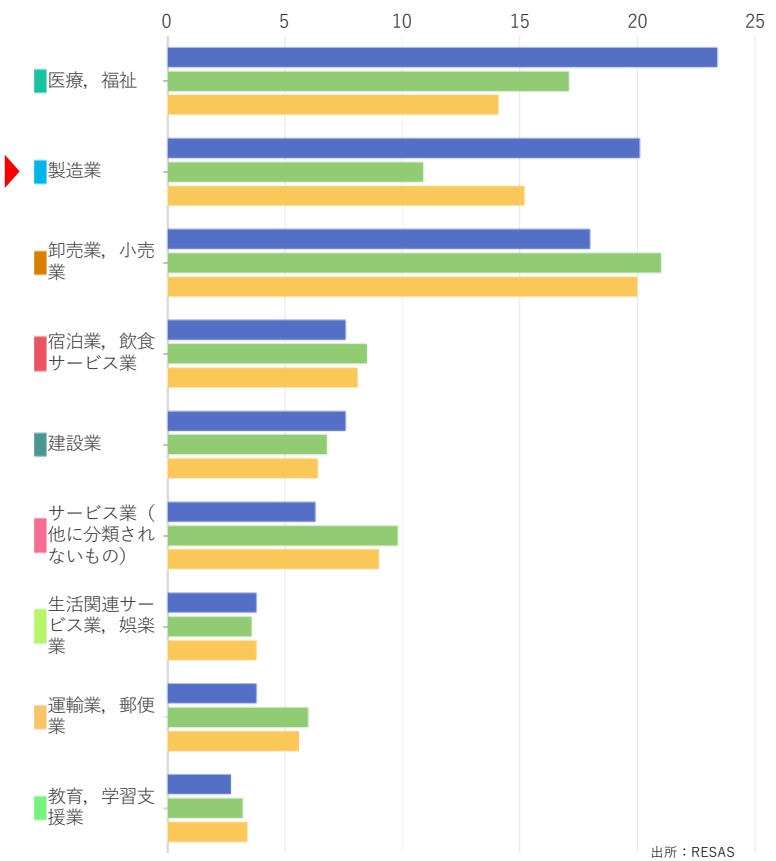
○付加価値額
上位３業種は医療・福祉、製造業、建設業であり、移出産業（域外を市場とする産業）では製造業が首位

産業構成割合
2021年　付加価値額
大牟田市,みやま市,荒尾市,南関町,長洲町：233,364百万円
福岡県：8,734,505百万円
全国：336,259,518百万円
■大牟田市,みやま市,荒尾市,南関町,長洲町　■福岡県　■全国



○従業者数
上位３業種は医療・福祉、製造業、卸売・小売り業であり、移出産業では製造業が首位

産業構成割合
2021年　従業者数
大牟田市,みやま市,荒尾市,南関町,長洲町：86,723人
福岡県：2,309,969人
全国：57,949,915人
■大牟田市,みやま市,荒尾市,南関町,長洲町　■福岡県　■全国



出所：RESAS

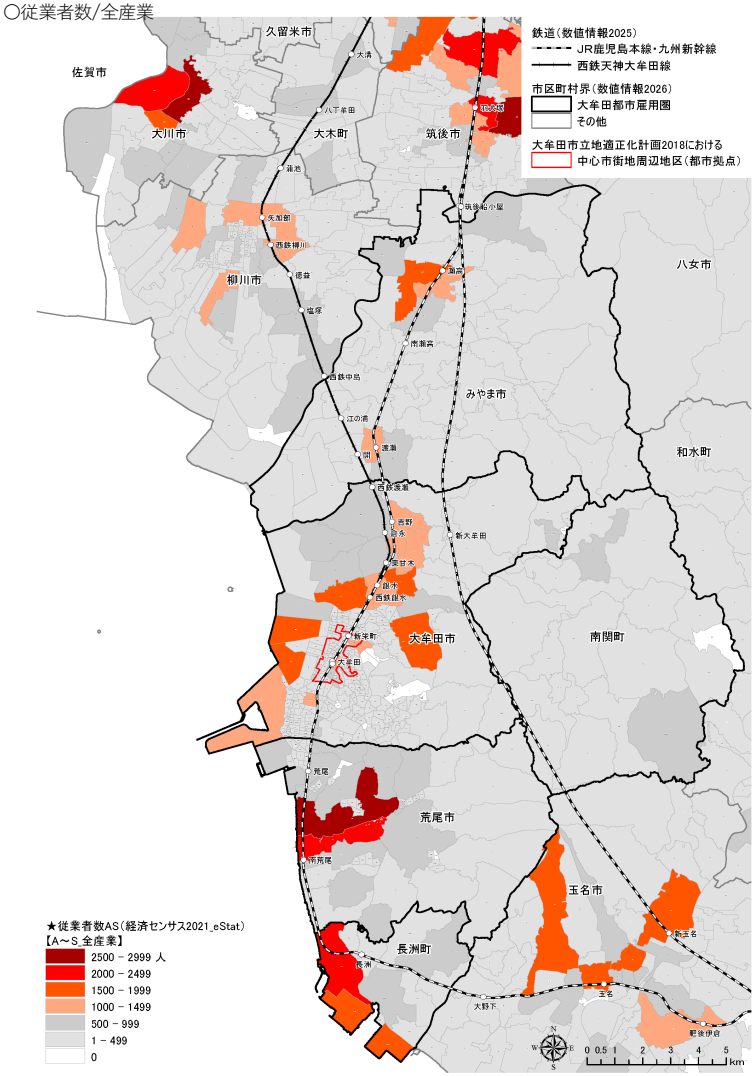
03　まちなか再生の考え方のアップデート

3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

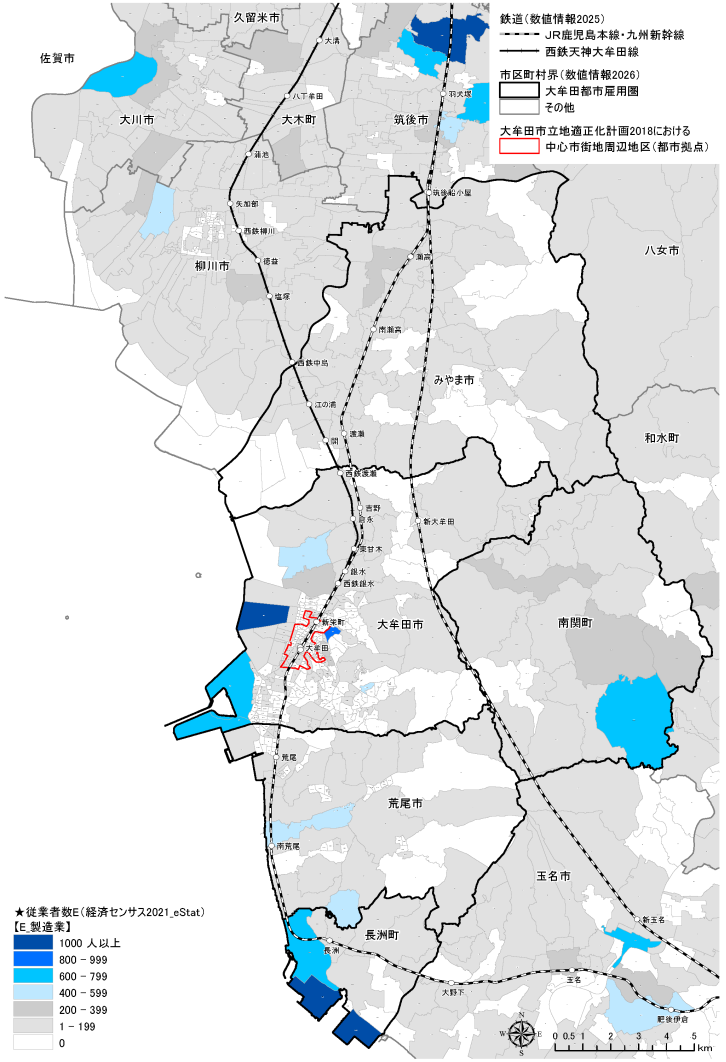
大牟田都市雇用圏における従業者数の分布を見ると、全産業ならびに移出産業で首位である製造業のいずれにおいても、まちなかではなく周辺部に多く集積しています。

まちなかは、まちなかだけではなく大牟田都市圏全体の従業者に対して、稼ぐ力の強化に貢献する役割があります。

○従業者数/全産業



○従業者数/製造業



出所：経済センサス 2021年

3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

大牟田都市雇用圏における人口の分布を見ると、まちなかではなく周辺部に多く集積しています。

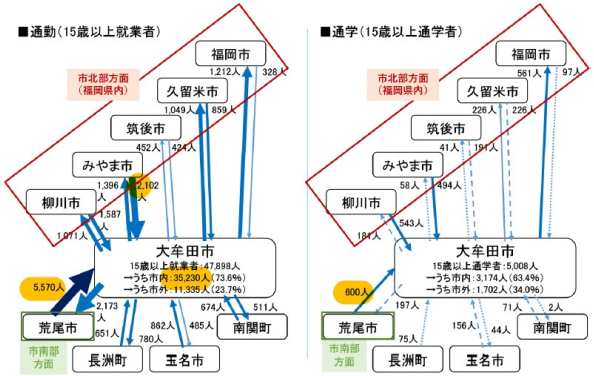
多くの就業者は、まちなかに来街することなく、周辺部の従業地へ通勤していると思われます。
また、荒尾市から大牟田市への通勤者数は5,000人を超えていますが、近年の荒尾市の一部地区の人口増加は、魅力的な居住機能を提供できていること等が理由と考えられます。

「居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上」のためには、まちなかに仕事や生活のために立ち寄りたくなる魅力的な場を創るとともに、まちなかの居住を推進していくことも必要と考えられます。

○通勤・通学の移動状況

○通勤・通学での移動状況を見ると，流出入ともに荒尾市との結びつきが最も強いと状況です。

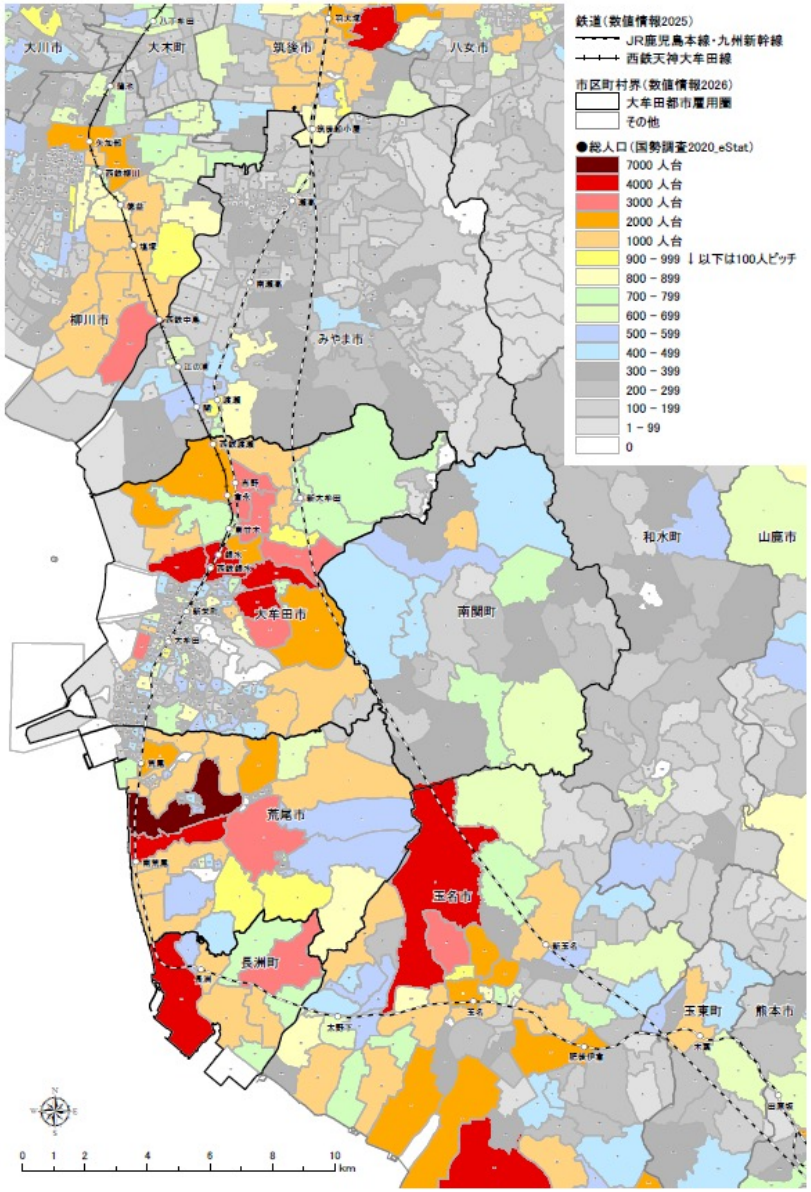
○次いで，みやま市との往来が多いほか，福岡県内では柳川市，久留米市，福岡市，筑後市，熊本県内では玉名市，南関町，長洲町との移動が多い状況にあります。



■通勤・通学の移動状況

出所：未来ビジョン　参考資料編-9

○人口

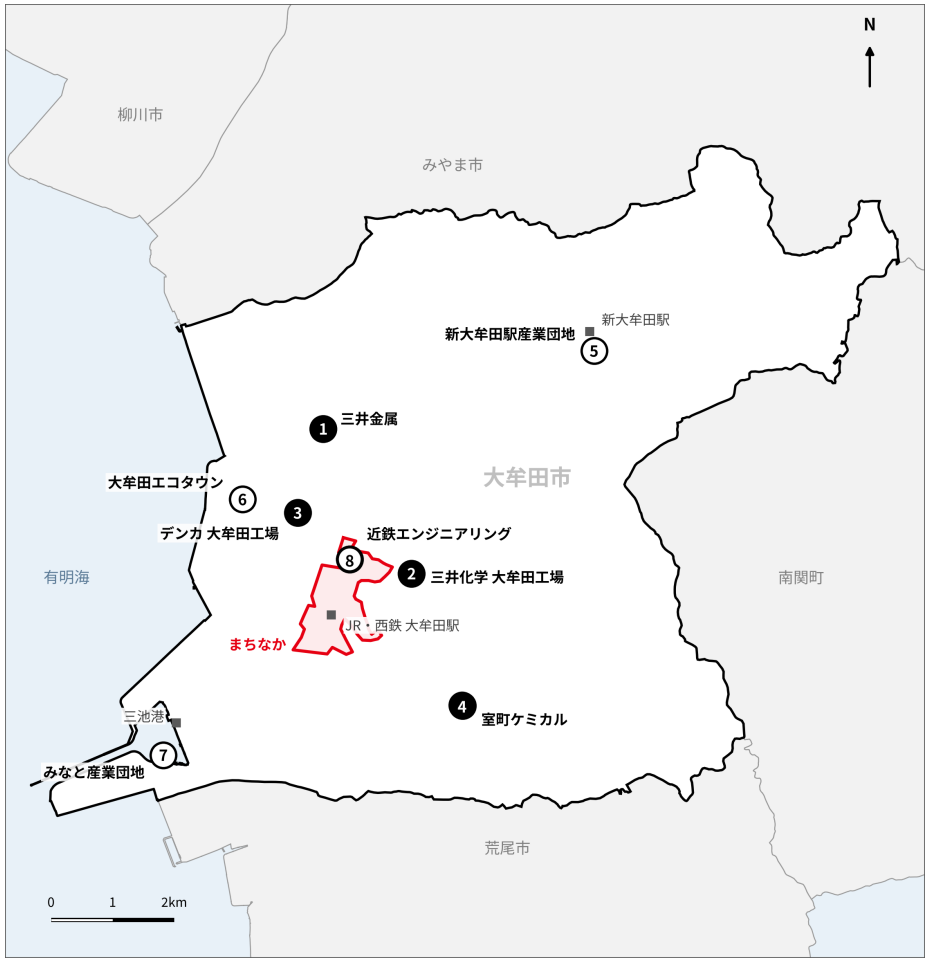


出所：国勢調査 2020年

3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

■近年の大牟田市内における主な民間設備投資案件

直近3年程度では、主に製造業により活発な設備投資が行われていますが、そのほとんどは「まちなか」ではなく生産拠点にて行われています。また、新大牟田駅産業団地以降の産業団地造成の計画がない等、大牟田市内の産業用地の供給制約が伺えます。



● 既存事業所内での投資　○ 産業団地等への新規立地・移転　■ 駅・港　▭ まちなか（都市機能誘導区域）

※番号は右表の No. に対応。5〜7は団地のおおよその位置。
背景図：国土数値情報（行政区域）をもとに作成。まちなかの範囲は未来ビジョン（2024年3月）の対象エリア図をもとに作図（概略）

No.	企業名	投資内容	投資金額	投資時期
1	三井金属	九州先端材料開発センター（開発棟新設・地上5階、建築面積約2,000㎡）	約100億円	2026年2月発表／2028年度完成予定
	三井化学	高屈折率メガネレンズ材料（MR）新プラント増設	非開示	2026年6月発表／2029年上期稼働予定
2	三井化学	MRプラント新増設	非開示	2025年1月発表／2028年上期稼働予定
	三井化学	XDIプラント生産能力20%増強	非開示	2024年2月着工／2025年9月稼働予定
3	デンカ	放熱ベース板「アルシンク」生産設備増強（能力約1.3倍）	非開示	2025年5月決定／2027年後半稼働予定
4	室町ケミカル	化学品開発センター開設（旧工場を改装、延床594㎡）	約3.5億円	2026年9月発表／2027年7月稼働予定
5	大和エレクトロン	半導体製造装置用プラスチック部品の生産拠点（D区画）	約5億円	2026年4〜12月工事／2027年4月事業開始
	新興プラント工業	プラント配管の新工場	未確認	2024年7月立地協定／2026年1月竣工
	田中農園	分譲候補者に決定（事業内容は未確認）	未確認	未確認
6	白石自動車	倉庫（デンカ大牟田工場の構内物流拠点）	約8.1億円	2023年決定／2024年4月操業
	共栄環境開発	新社屋（市内事務所を統合）	約2.5億円	2023年決定／2027年4月操業予定
	PROSOL JAPAN	真空ポンプ等の修理・中古販売拠点	約2.2億円	2023年決定／2025年6月操業予定
7	西日本鋼業	建設用再生棒鋼・住宅基礎鉄筋等の工場	約5.5億円	2023年決定／2024年10月操業予定
8	近鉄エンジニアリング	九州支社（旧福岡支社）新社屋。大牟田テクノパークから新栄町駅近くへ移転	未公表	2025年10月地鎮祭／2026年4月頃稼働予定

ポイント

・既存の大規模事業所（三井金属・三井化学・デンカ・室町ケミカル）で、研究開発拠点の新設や生産能力増強の投資が2024年以降相次いで発表されている。

・新大牟田駅産業団地（産業用地）は全4区画で企業の進出が決定。半導体関連の大和エレクトロンなどが立地。

・金額が公表されている案件のうち最大は三井金属の約100億円。化学大手の増強投資は金額非開示が多い。

・まちなか内の案件は近鉄エンジニアリングの新社屋移転のみ。他の案件はいずれもまちなかの外に立地。

出所：大牟田市「企業立地等の動向について」（2023年12月）、大和エレクトロン進出資料、三井化学・室町ケミカル各社発表、日本経済新聞・鉄鋼新聞・LOGISTICS TODAY・MONOist等の報道、新興プラント工業・近鉄エンジニアリング会社情報、西日本新聞、九建日報をもとに作成（2026年11月時点）

3．大牟田の特性を踏まえた「地域の稼ぐ力」の考察

■近年の大牟田都市圏における主な民間設備投資案件

大牟田市以外の大牟田都市圏でも、民間設備投資が進んでおり、自治体圏域を超えた、円滑な事業活動を支え、就労者にとって暮らしやすく働きやすい環境整備が求められています。



● 既存事業所内での投資　○ 産業団地等への新規立地・移転　● 大牟田市内の案件（前頁）　まちなか

※太線は有明圏域定住自立圏（大牟田市・柳川市・みやま市・荒尾市・南関町・長洲町）。大牟田都市雇用圏（2015年）の5市町に柳川市を加えた範囲。本資料では、この6市町の範囲を「大牟田都市圏」として示しています。
番号は右表の No. に対応（前頁①～⑧からの通し番号）。背景図：国土数値情報（行政区域）をもとに作成

No.	市町	企業名	投資内容	投資金額	投資時期
9	長洲町	**ジャパンマリンユナイテッド 有明事業所**	新燃料船の生産拡大に向けた艤装プラットフォームの増設	約200億円	2027年3月竣工予定
10	みやま市	**ヤマエグループHD（操業：ワイテック）**	みやま柳川IC北地区産業団地に製材木材加工の新工場（敷地約5.3ha、新規雇用50人）	約80億円	2025年3月立地協定／2027年稼働予定
11	柳川市	**大森屋**	福岡工場敷地内に海苔製品の新工場（延床約5,600㎡、生産能力約4割増）	約37億円	2025年竣工／2026年3月稼働
12	長洲町	**日立造船マリンエンジン**	アンモニア燃料船向けエンジンの運転設備を増設（新規雇用15人）	24億円	2026年6月立地協定／2028年4月頃から順次稼働
13	荒尾市	**日本精密電子**	半導体製造装置向け部品工場の新棟建設・既存工場増築（新規雇用30人）	11.5億円	2024年10月稼働予定
14	荒尾市	**Feedback Technology Japan**	台湾・翔名科技の合弁会社。遊技場跡地を改修しイオン注入装置用部品等の工場を新設	約10億円	2024年9月立地協定／2025年11月操業予定
15	南関町	**荏原製作所 熊本事業所**	半導体製造装置（CMP装置）の第3生産棟「K3棟」（延床約19,400㎡、能力1.5倍）	非公表	2024年12月竣工／2025年度第2四半期稼働

ポイント

・圏域最大の投資はJMU有明事業所（長洲町）の約200億円規模。日立造船マリンエンジンと合わせ、長洲町に造船の脱炭素対応投資が集中。

・半導体関連は大牟田市（三井金属・デンカ・大和エレクトロン）に加え、南関町（荏原）・荒尾市（日本精密電子ほか）にも広がる。

・福岡県側ではみやま市（ヤマエ約80億円）・柳川市（大森屋約37億円）で木材加工・食品の大型投資。

出所：内閣官房 地域未来戦略 産業計画（造船・九州）、みやま市・ヤマエグループHD・荏原製作所各発表、熊本日日新聞・日本経済新聞・LOGISTICS TODAY・日本食糧新聞・plantdb・財界九州等の報道をもとに作成（2026年11月時点）

03　まちなか再生の考え方のアップデート

４．企業（製造業）からみた、まちなかへの期待

前項までで見たように、製造業は移出産業の付加価値額・従業者数ともに首位で、大牟田都市圏の稼ぐ力を担う産業です。そこで、市内の主要な製造業5社に、事業活動や、働く人・家族の暮らしを、まちなかがどのように支えられるかについて、ご意見を伺いました。

■調査概要

回答企業	市内に工場・事業所を置く製造業5社（化学・素材、機械・電気機器）
従業員数	5社の合計で約5,000人（協力会社等を含む）
調査期間	2026年9月～11月
調査方法	調査票による回答（一部は聞き取り）

■調査内容から見えた、大牟田での事業継続に向けた課題

各社は、設備の高度化・自動化と研究開発機能の強化を進めています。その一方で、5社中4社が若手人材の採用を課題に挙げています。調査の結果から、各社が今後も大牟田で事業を続けていくうえでの課題を、以下の４つの分野に整理しました。

人材の確保	・若手人材の採用 ・DX・自動化や生産体制の見直しへの対応 ・協力会社・取引先の人材不足
従業員の暮らしの充実	・転勤者・単身者の住まいや生活支援 ・自家用車に頼った通勤（採用時の障壁との意見あり） ・子育て・教育環境 ・配偶者の就業機会、若手・交替制勤務者が過ごせる場
来訪者の受入れ	・駅・宿泊施設・工場を結ぶ二次交通や公共交通 ・取引先や研修参加者を迎える宿泊・会食・会議・交流の場
地域・企業との連携	・企業間の交流・連携 ・高専等との共同研究・連携 ・工場見学・企業PR ・製品・技術の展示、子ども向けのものづくり体験 ・企業・教育機関・地域をつなぎ、取組みを継続させるコーディネート

※各項目は、回答の多い順に記載しています。

■まちなかが担う役割

これらの課題は、各社の努力だけでは解決が難しく、働く場の魅力に加え、働く人と家族の暮らしや事業活動を、まち全体で支えていくことが必要です。そのためには、行政やUDCおおむた、商工会議所、教育機関、企業などが連携して取り組む必要があります。

その中で、まちなかには、周辺部で働く人も含めた、都市圏全体の稼ぐ力を支えることが求められます。具体的には、「働く人とその家族が日常的に利用し、暮らしたくなる場となること」、また、「来訪者を迎え、企業や教育機関がつながる場となること」として、以下の４つの役割が考えられます。

〇働く人・家族を支える

①若手・転勤者と家族の暮らしを支える	若手社員や転勤者・単身者、子育て世帯が、まちなかで暮らし続けたくなる住まいと生活環境をつくること。
②ものづくりの魅力を伝え、担い手を育てる	企業の製品・技術を市民や子ども・学生に伝え、工場見学や体験を通じて将来の担い手を育て、人材の供給源である高専等とつながる場となること。

〇企業の事業活動を支える

③来訪者を迎える	取引先や研修参加者を迎え、会食・会議・宿泊・移動を一体的に受け止める、ビジネスの玄関口となること。
④企業や教育機関がつながる場となる	企業同士の交流や、高専等との共同研究・連携が円滑に進むための機能やイベントが多く存在し、企業・教育機関・地域がつながる場となること。

6．都市圏全体における工業の広がり

大牟田都市圏における都市計画マスタープランを接合した上で、大牟田市のまちなかを俯瞰して見ました。その結果、大牟田市のまちなかは、近隣都市をつなぐ重要な交通の要所となっており、このエリアの再生は、大牟田都市圏の全体の魅力や稼ぐ力、居住者利便性等の向上に直接的に結びつくと考えられます。
「環・有明海の顔」そして中心拠点として、大牟田のまちなかは都市圏全体の「稼ぐ力」や「居住者利便性」を支えています。



凡例

都市圏界（対象6市町の外周）

市町界

各市町の図の凡例は原図のとおりです（市町ごとに表現・色が異なります）。

使用した図（市町別）

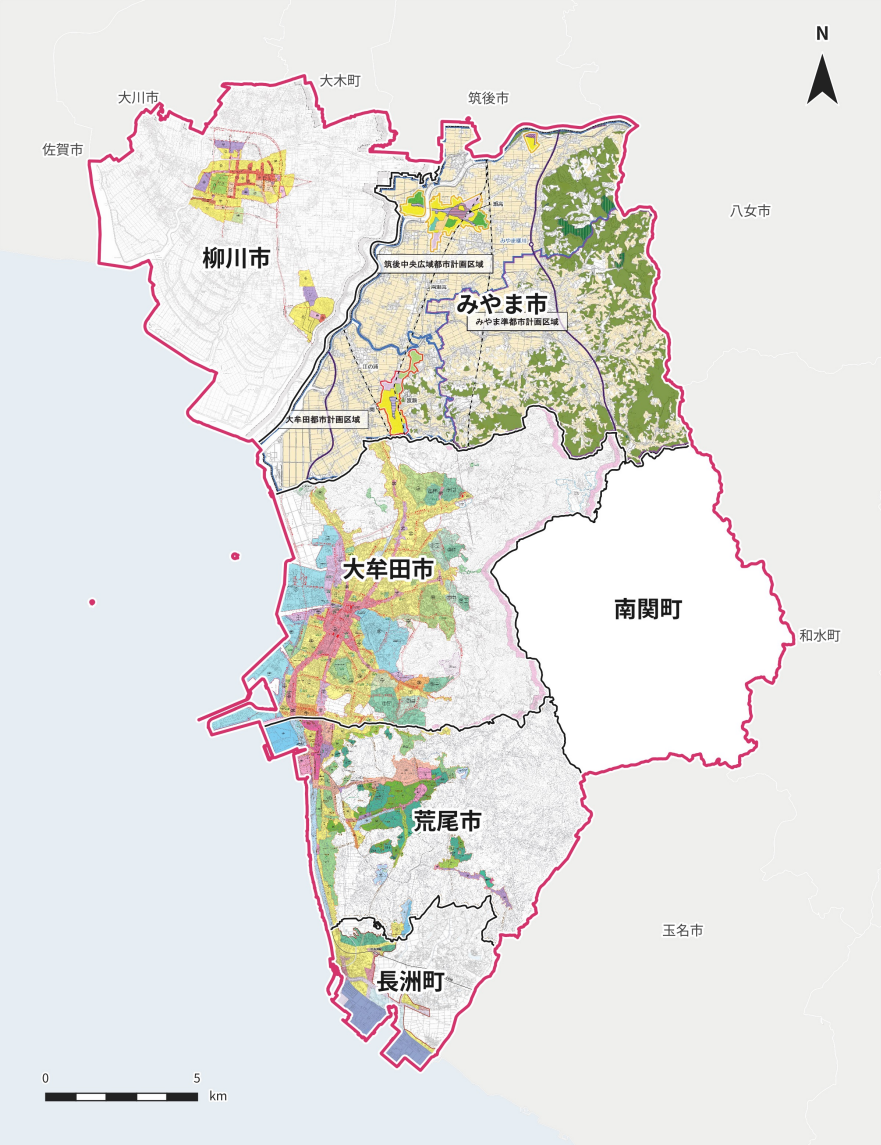
市町	出所（計画名・図名）
大牟田市	大牟田市都市計画マスタープラン（2019年3月改定）　将来の都市空間の姿（p.78）
みやま市	みやま市都市計画マスタープラン2025　将来都市構造図（p.45）
柳川市	柳川市都市計画マスタープラン（H28.12改訂）　将来都市構造図（p.57）
荒尾市	荒尾・玉名・長洲広域圏 都市計画区域マスタープラン（熊本県, 2026年3月改訂）　参考附図（整備、開発及び保全の方針）
長洲町	同上（荒尾市と同一の附図を使用）
南関町	南関町地域未来構想（2022年3月）　町全体の将来像（p.66）※都市計画区域外のため都市マスに代えて使用

接合の方法と留意点

各図を市町の外接矩形に合わせて拡大・縮小し、市町界で切り抜いて貼り合わせています（回転・ゆがみ補正なし）。原図の縮尺・精度の違いにより、継ぎ目や拠点位置に多少のずれがあります。荒尾市・長洲町は県の区域マスタープラン附図を駅位置で位置合わせして使用しています。南関町は概念図（模式図）のため位置は目安です。

6．都市圏全体における工業の広がり

工業は大牟田市まちなか周辺エリアに加えて、荒尾市や長洲町、そして九州自動車道IC周辺にも立地が認められています。



凡例

都市圏界（対象6市町の外周）

市町界

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
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
田園住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域

※上は一般的な用途地域の表示色（参考）。各図の色・凡例は原図のとおりで、市町ごとに異なります。

使用した図（市町別）

市町	出所（図名・時点）
大牟田市	大牟田都市計画総括図 二ノ二（1:15,000、2025年）
みやま市	みやま市都市計画マスタープラン　法規制の状況（p.18）
柳川市	筑後中央広域都市計画総括図（柳川市）（1:15,000、2020年3月印刷）
荒尾市	荒尾都市計画図（1:10,000、2024年3月）
長洲町	長洲町資料　用途地域図（p.14）
南関町	都市計画区域外のため用途地域なし

接合の方法と留意点

各図を縮尺・図中の市町界をもとに位置合わせし、市町界で切り抜いて貼り合わせています。大牟田市の図は総括図2枚のうちの1枚のため、都市計画区域外の東部は図の範囲外です。みやま市は用途地域のほか農用地・森林等の法規制も表示されています。図の時点は市町ごとに異なります。

03　まちなか再生の考え方のアップデート

7．本プランのまちなか再生の考え方とコンセプト

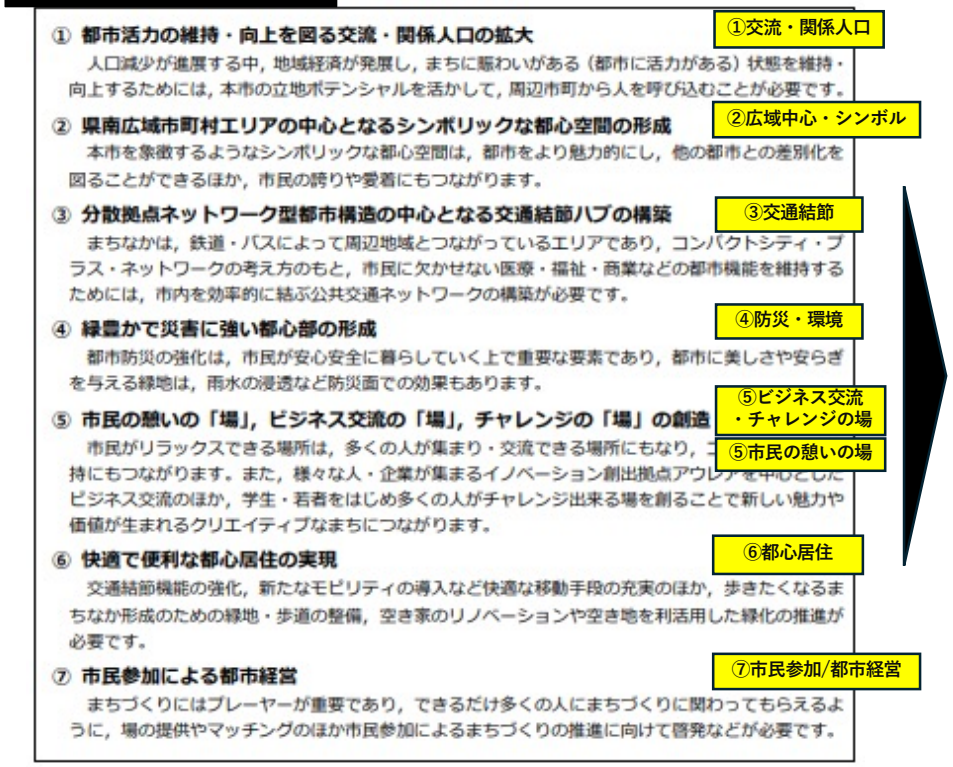
本章では、国の動きと大牟田市のまちなか、そして、大牟田都市圏の実情を整理してきました。
本ページでは、それらを踏まえ、未来ビジョンで示したまちなか再生の考え方をアップデートし、本プランのコンセプトを示します。

■未来ビジョンにおけるまちなか再生についての７つの考え方

未来ビジョンで示した7つのまちなか再生の考え方は、以下のとおりです。
図中では、それぞれの要点を黄色枠のキーワードとして整理しています。
番号は左図の各項目と対応しています。

※未来ビジョン
03「まちなか再生」未来ビジョン（1）まちなか再生の考え方より抜粋

未来ビジョンのまちなか再生の考え方



■国の動きと大牟田の実情を踏まえたアップデート

2026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」を位置付けており、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」が挙げられています。

また、国交省は、都市再生特別措置法の改正などにより、地域の稼ぐ力の強化と、まちの魅力の磨き上げによって民間投資を呼び込むことを打ち出しました。

大牟田都市雇用圏では、製造業が域外から稼ぐ産業の首位ですが、働く人や住む人の多くは周辺部にいます。市内の製造業からは、働く人と家族の暮らしを支える環境や、来訪者を迎える場が求められています。まちなかは、交通の要所として、こうした都市圏全体の稼ぐ力と居住者の利便性を支える中心拠点です。

こうした国の動きと大牟田の実情を踏まえ、本プランでは、未来ビジョンの７つの考え方に立ち返り、急速な社会情勢の変化を踏まえて、中心に置く考え方を次の二つに絞り、取組みの優先順位と相互の関係を構造化します。

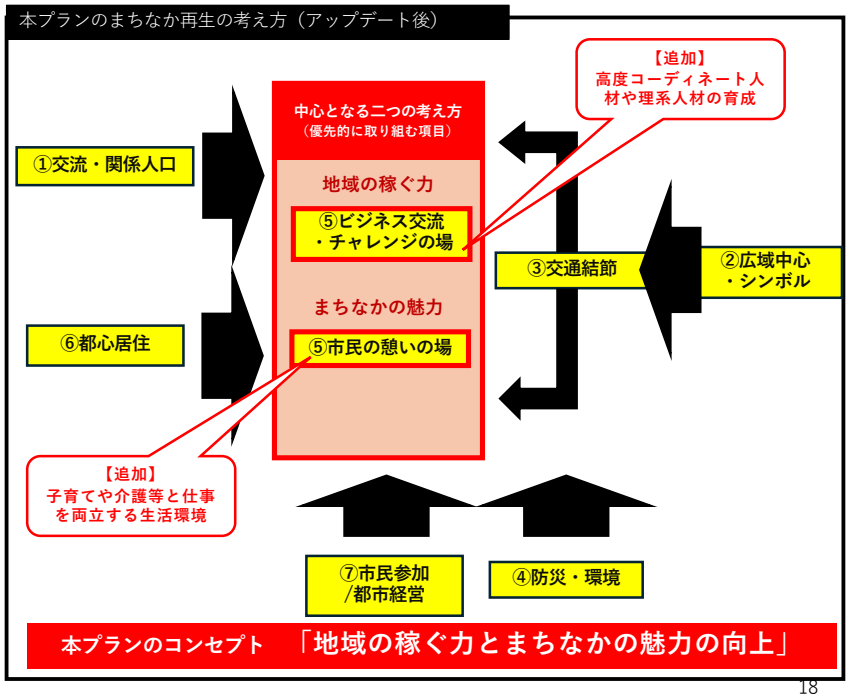
【中心となる二つの考え方】
・地域の稼ぐ力を高める　→⑤ビジネス交流・チャレンジの「場」
・まちの魅力を磨き上げる　→⑤市民の憩いの「場」

あわせて、国の戦略で示された「人材の確保・育成」「豊かな生活環境の実現」と、民間企業ヒアリングで共通して挙がった課題を踏まえ、次の要素を加えます。

【追加】
・高度コーディネート人材や理系人材の育成　→⑤ビジネス交流・チャレンジの「場」
・子育てや介護等と仕事を両立する生活環境　→⑤市民の憩いの「場」

ほかの考え方も連動させることで、人や仕事、投資を呼び込み、持続可能なまちなか再生につなげます。
この考え方を、本プランのコンセプト「地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上」とします。

本プランのまちなか再生の考え方（アップデート後）



8．「地域の稼ぐ力」の強化に向けて、まちなかに導入すべき機能

前ページで示したコンセプト「地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上」を実現するため、まちなかに導入すべき機能を整理します。

具体的には、「地域の稼ぐ力の強化」とまちなかの魅力につながる「居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上」の２つの観点から、対象施設として特に注力すべきものを抽出しました。

これらの導入においては、大牟田市立地適正化計画をアップデートして政策誘導を行うとともに、事業化段階で具体的な機能や形態を考慮すべきと考えます。

■まちなかに誘導すべき施設

地域の稼ぐ力の強化	①特定業務施設【追加】 ②ホテル（集会機能を有するもの） ③金融機関
居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上	④文化活動を推進する公共施設【追加】 ⑤住宅など居住施設【追加】

第4章　都市機能誘導区域の検討

（2）誘導施設の設定

各拠点の都市機能誘導区域に本来有すべき対象施設を以下に示します。

都市機能増進施設とは、それぞれの拠点に最低限の都市機能として本来備えておくべき機能のことを指し、既存施設の維持・増進を図るために設定するもので、届出の対象となる誘導施設とは異なります。地区拠点には、小学校区単位の地域活動を支援するための施設を誘導します。

≪都市機能増進施設≫

生活利便誘導（市民向け）拠点の配置（都市拠点・地域拠点・地区拠点）

			都市拠点	地域拠点（500m圏域）					地区拠点（300m圏域）							
			中心市街地周辺	吉野地域	手鎌地域	三池地域	銀水・三池地域	三川地域	倉永地区	銀水地区	羽山台地区	白川地区	平原地区	高取地区	駛馬地区	天領地区
対象地区			羽山、手鎌、中友、大正、大牟田中央、宮浦の一部	倉永、吉野、上内	手鎌、明治の一部	銀水、羽山台、三池、高取	駛馬北、駛馬南、天の原、玉川	天領、みなと	倉永	銀水	羽山台	白川	平原	高取	駛馬北、駛馬南	天領
対象圏域	H27	人口	29,528	14,824	14,212	29,992	16,498	12,305	5,472	10,012	6,185	7,339	4,271	6,307	8,098	5,216
		人口密度	33.0	6.6	10.6	20.7	14.3	15.9	9.3	20.5	42.1	47.2	15.0	16.0	21.4	12.5
	H47	人口	22,095	10,577	10,719	22,166	11,500	9,050	3,996	7,572	4,711	5,473	3,169	4,502	5,538	4,025
		人口密度	24.7	4.7	8.0	15.3	9.9	11.7	6.8	15.5	31.8	35.4	11.1	11.5	14.6	9.6
生活利便施設	商業	スーパーマーケット	●		●				–							
		コンビニエンスストア	●		●							●				
	医療	一般診療所（内科）	●		●				–							
	福祉	介護保険施設（地域密着型サービス施設）	●		●							●				
		障害者福祉施設	●		●				–							
		地域包括支援センター	●		●				–							
	子育て	幼稚園・保育所・認定こども園	●		●				–							
		学童保育所	●		●							●				
	その他	金融機関	●		●				–							
		地区公民館	●		●				–							
		コミュニティセンター	●		●							●				

※都市機能増進施設は、現時点では施設数が充足するため誘導施設としては設定していないが、建物の移転・建替え等の影響によって、施設数が不足する可能性がある場合を考慮したものであり、現地建替え及び都市機能誘導区域内への誘導を図る目的で設定を行う。

政策誘導型（広域住民向け）拠点の配置（都市拠点・政策拠点）

			都市拠点	政策拠点	
			中心市街地周辺（※2）	広域交流拠点 新大牟田駅周辺（※3）	レクリエーションゾーン 延命公園周辺（※4）
大規模集客施設（※1）			●	–	–
大規模集客施設以外（※1）	商業施設	スーパーマーケット	●	●	–
		コンビニエンスストア	●	●	–
	ホテル（集会機能を有するもの）		●	●	–
	文化・スポーツ活動を推進する基幹的な公共施設、動物園施設		–	–	●
	拠点形成に必要とされる都市機能の増進に寄与するものとして市長が指定するもの（延べ面積1,000㎡以上）		●	●	●

（※1）「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」で示す大規模集客施設。
（※2）「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「大牟田市都市計画マスタープラン」、「大牟田市中心市街地活性化基本計画」との整合を図ることを原則とする。
（※3）「大牟田市都市計画マスタープラン」との整合を図ることを原則とする。
（※4）「大牟田市都市計画マスタープラン」、「緑の基本計画」との整合を図ることを原則とする。

特定業務施設
住宅など居住施設

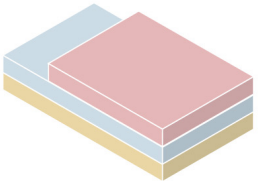
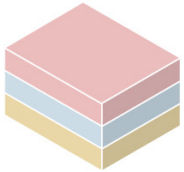
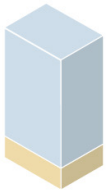
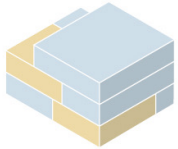
102

出所：大牟田市「大牟田市立地適正化計画」（誘導施設の設定）

04　エリアの方向性

1．まちなかに誘導すべきモデル施設

まちなかには、地域の稼ぐ力を支えるとともに、働く人や家族をはじめ、多様な人々が暮らし、交流できる環境を充実させる役割が求められます。この役割を具体化するため、前章で整理した導入すべき機能と、地域企業等から寄せられたご意見を踏まえ、特定業務施設、金融機関、ホテル、文化交流施設、住宅の5つを、まちなかに誘導すべきモデル施設として整理します。
これらの施設の中には、現在のまちなかにも所在しているものも多くあります。一方で、まちなかのスポンジ化が急激に進む中、施設の複合化や多機能化、あるいは、リノベーション・アップデートを進めることにより、空地や低未利用地などの土地の有効活用を図りつつ、まちなかにおける新たな魅力や賑わいの創出、利用者の利便性向上につなげていく必要があると考えられます。
そこで、各施設に求められる機能と規模のイメージを示し、既存施設の活用・機能更新や、複数機能の組合せも含めて、具体化の可能性を検討します。

	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
概要	商工会議所や産業支援、人材育成・技能交流、会議・交流、コワーキング等の機能をまちなかに集め、企業、教育機関、行政、地域をつなぐ産業共創拠点を形成します。	法人向け相談、設備投資・GX・DX支援、企業間マッチング、BCP支援等の機能を強化するとともに、1階にカフェやフリースペースを設け、企業と地域に開かれた金融・ビジネス支援拠点を形成します。	出張者、研修参加者等を主な対象とするホテルを整備し、カフェやワークラウンジ等の共用部をまちに開くとともに、地域産業や二次交通の案内機能を備えた滞在拠点とします。	ライブラリー・自習・作業・飲食・ものづくり等の機能に、UDCおおむたの相談・活動支援を組み合わせ、日常の居場所とまちづくりへの参加につながる拠点を検討します。 既存建物の1階等への入居を基本とし、上層階の業務・商業・宿泊等の機能との相乗効果を図ります。	企業等の参画や遊休地・既存建物の活用により、住み心地と交流機会を備えた賃貸住宅を検討し、転勤者や若手・単身者等の暮らしと地域への定着を支えます。 また、高齢者など多世代が入居し、交流しながら暮らす住まいとすることも考えられます。
ボリューム					
想定規模	階数：地上3階 延床面積：2,400㎡ 建築面積：900㎡	階数：地上３階 延床面積：960㎡ 建築面積：320㎡	階数：地上6階 延床面積：1,000㎡ 建築面積：155㎡ 客室数：40室	延床面積：200㎡程度 （既存建物の1階等に入居）	階数：地上３階 延床面積：650㎡ 建築面積：240㎡ 個室数：15室
主要機能	商工会議所（経営・金融支援等） 産業支援窓口 人材採用 ／ 育成・技能交流支援 企業間 ／ 産学連携支援 GX・DX相談 ／ 実証支援 貸会議室 ／ セミナールーム コワーキングスペース シェアオフィス オンラインブース	ATM・受付・窓口 法人相談窓口 セミナー室・会議室 フリースペース カフェ ／ ライブラリー GX・DX・設備投資相談 人材・事業承継相談 企業間マッチング BCP・防災相談	宿泊 カフェ・バー等の交流スペース 会議・打合せスペース ワークラウンジ 地域産業・工場見学案内 二次交通・周辺案内	民設図書館 シェアキッチン ものづくりラボ 自習・作業スペース スタジオ 企業・製品・技術展示 ものづくり・キャリア教育 交流ラウンジ・サードプレイス UDCおおむた事務所〔まちづくり相談・活動支援・連携調整〕	転勤者・若手・単身者、高齢者等向け賃貸住戸 共用キッチン・ラウンジ等 入居者の多世代交流・地域との接点
事例	『酒田商業会館』 『TOKUYAMA DECK D1』	『北國銀行 宇野気支店』 『東濃信用金庫 土岐中央支店』	『ANCHOR HOTEL FUKUYAMA』 『NUPKA Hanare』	『みんとしょかたる』 『 もぶるラウンジ』	『SUBACO』 『ノビシロハウス亀井野』

04　エリアの方向性

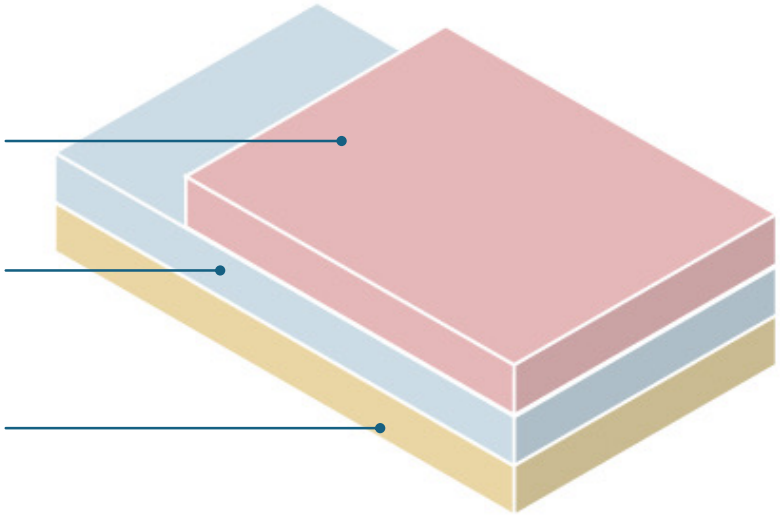
【モデル施設】①特定業務施設

○民間企業ヒアリングでは、**若手・専門人材の採用、技能継承、協力会社を含む人材不足への対応**が課題として挙げられています。また、**GX・DX等への対応や、企業・教育機関との連携**も求められています。
○こうした課題を踏まえ、**商工会議所や産業支援、人材育成・技能交流、会議・交流、コワーキング等の機能をまちなかに集め、企業・教育機関・行政・地域をつなぐ産業共創拠点の可能性**を検討します。既存の支援機能との役割分担や連携も含め、大牟田に必要な機能と運営のあり方を整理します。

セミナー室
会議室

シェアオフィス
コワーキング
商工会議所

産業相談窓口
産業関連ライブラリー
交流ラウンジ
カフェ



〇主要機能
・商工会議所（経営・金融支援等）
・産業支援窓口
・人材採用・育成・技能交流支援
・企業間・産学連携支援
・GX・DX相談・実証支援
・貸会議室
・セミナールーム
・コワーキングスペース
・シェアオフィス
・オンラインブース

〇想定規模
・階数：地上3階
・延床面積： 2,400㎡
・建築面積：900㎡

事例①『酒田産業会館』



所在地：山形県酒田市
人口規模：約9万人
延床面積：4,447㎡（4階建て）
機能：商工会議所、企業オフィス、金融機関、会議室・ホール、カフェ、シェアキッチン

商工会議所を中心に、金融機関や交流・会議機能を集約し、**地域の産業活動とまちなかの交流を支える複合拠点**となっています。

事例②『TOKUYAMA DECK D1』



所在地：山口県周南市
人口規模：約13万人
延床面積：2,530㎡（6階建て）
機能：商工会議所、企業オフィス、金融機関、ビジネス支援拠点、観光案内所、店舗

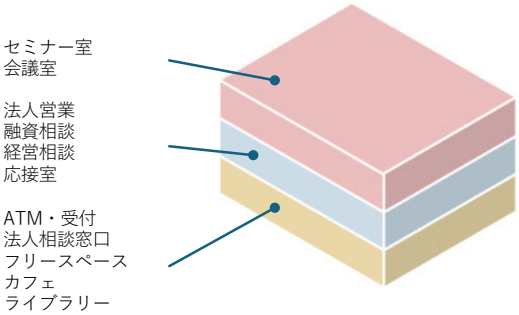
商工会議所に加え、創業・就労支援や観光などの機能を駅前に集めた、**多様なビジネス支援・交流の拠点**です。

写真出所：各社の公式ホームページより

04　エリアの方向性

【モデル施設】 ②金融機関

○民間企業ヒアリングでは、**設備更新、GX・DX、人材確保・育成、防災・事業継続、企業間連携等への対応**が課題として挙げられています。
○こうした課題を踏まえ、**金融機関の法人相談機能に、専門的な支援や企業間マッチング等を重ね、地域企業を支える拠点としての可能性**を検討します。あわせて、**1階にカフェやフリースペース等を併設し、企業と地域に開かれた場**とすることについて、金融機関の意向や既存の取組みとの関係を確認します。



○主要機能
・ATM・受付・窓口
・法人相談窓口
・セミナー室・会議室
・フリースペース
・カフェ
・ライブラリー
・ GX・DX・設備投資相談
・人材・事業承継相談
・企業間マッチング
・BCP・防災相談

○想定規模
・階数：地上3階
・延床面積： 960㎡
・建築面積：320㎡

事例①『北國銀行 宇野気支店』



所在地：石川県かほく市
延床：約858㎡
階数：地上2階
機能：銀行窓口・ATM、法人・融資相談、経営コンサルティング、個人向け金融相談

経営コンサルティング等を担うグループ会社の社員が駐在しています。従来の窓口・融資機能に、**DX、人材育成、事業承継等の専門的な支援につなぐ相談機能**を重ね、地域企業を支える店舗としています。

事例②『東濃信用金庫 土岐中央支店』

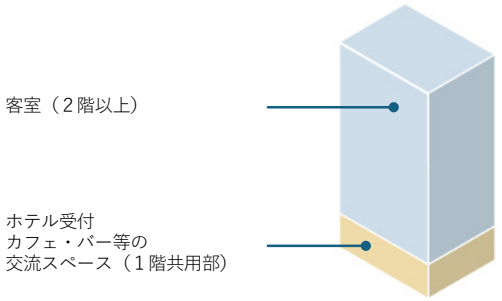


所在地：岐阜県土岐市
延床面積：762㎡
階数：地上２階
機能：金融店舗、カフェ（コメダ珈琲店）、共用スペース「まちまちリビング」

金融店舗に**カフェと、地域の人々が自由に利用できる「まちまちリビング」**を併設しています。金融サービスの利用者に限らず、幅広い人が立ち寄り、**憩い・交流の場として利用できる、地域に開かれた店舗です。**

【モデル施設】 ③ホテル

○民間企業ヒアリングでは、**出張者、取引先、研修参加者等を受け入れる宿泊・会議・会食機能や、駅から事業所までの移動を組み合わせて利用できる環境**が求められています。
○こうしたニーズを踏まえ、**駅周辺において、宿泊にカフェ、会議、仕事、交流等の機能を組み合わせ、共用部をまちに開いた滞在拠点の可能性**を検討します。既存の宿泊施設やまちなかの店舗との連携、地域産業・二次交通の案内も含め、需要に合った規模と事業のあり方を整理します。



○主要機能
・宿泊
・カフェ・バー等の交流スペース
・会議・打合せスペース
・ワークラウンジ
・地域産業・工場見学案内
・二次交通・周辺案内

○想定規模
・階数：地上6階
・延床面積： 1,000㎡
・建築面積：155㎡
・客室数：40室程度

事例①『ANCHOR HOTEL FUKUYAMA』



所在地：広島県福山市
立地：福山駅徒歩約3分
規模：35室
機能：宿泊、カフェ、バー

福山・備後地域の「ものづくり」をテーマに、地元産デニムなど地域の素材や文化を取り入れ、宿泊を通して地域産業に触れられるホテルです。

事例②『NUPKA Hanare』



所在地：北海道帯広市
立地：帯広駅徒歩約3分
規模：24室
機能：宿泊、ワークラウンジ、個別ブース、周辺の交流拠点との連携
※近隣に本館「HOTEL NUPKA」も立地しています。

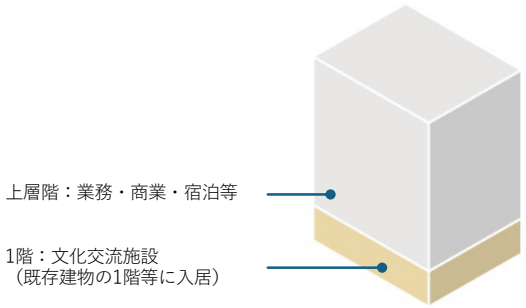
地域の事業者が、駅近の小規模ホテルに仕事のできるラウンジを設け、周辺の交流拠点や「馬車BAR」等と連携しています。ホテルを起点に、まちなかでの交流・回遊・滞在体験をつくっています。

写真出所：各社の公式ホームページ、Google ストリートビュー（© Google）より

04　エリアの方向性

【モデル施設】 ④文化交流施設

○民間企業ヒアリングでは、人材の採用・定着には、働く場だけでなく、**若者、子育て世帯、転勤者等が夜間や休日にも利用でき、地域との関係を築ける生活・交流環境が重要**との意見が挙げられています。
○こうした意見を踏まえ、**既存建物の1階等を活用し、ライブラリー、自習・作業、飲食、ものづくり体験、企業展示等を組み合わせた、まちなかの居場所**を検討します。上層階の業務・商業・宿泊等の機能との相乗効果も図ります。UDCおおむたの相談・活動支援機能との連携も含め、日常の利用から学び・対話、まちづくりへの参加につながる場のあり方を整理します。



○主要機能
・民設図書館
・シェアキッチン
・ものづくりラボ
・自習・作業スペース
・スタジオ
・企業・製品・技術展示
・ものづくり・キャリア教育
・交流ラウンジ・サードプレイス
・UDCおおむた事務所〔まちづくり相談・活動支援・連携調整〕

○想定規模
・延床面積：200㎡程度
・既存建物の1階等に入居

事例①『みんとしょかたる』



所在地：福岡県筑後市
運営：一般社団法人
規模：160㎡程度
機能：民設民営図書館、作業スペース、喫茶、オープンスペース

民間によって管理運営される**一箱本棚オーナー制の「民設民営図書館」**を主とした、居場所となる施設です。リノベーションされた建物の１階に入居しています。

事例②『もぶるラウンジ』

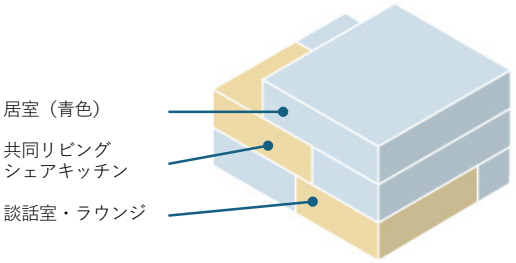


所在地：愛媛県松山市
運営：UDCM
規模：約170㎡
機能：ライブラリー、交流ラウンジ・展示スペース、まちづくり事務所

既存ビルの１階を改修し、**ライブラリーと交流ラウンジを整備しています。**読書や休憩に加え、展示や学び・対話の企画など、市民が日常的に立ち寄り、活動できる居場所となっています。

【モデル施設】 ⑤住宅（転勤者や単身者等向けの賃貸住宅）

○民間企業ヒアリングでは、若手人材や転勤者の採用・定着に向けて、住宅をはじめとする生活環境の充実が課題として挙げられています。まちなかの利便性を活かしながら、住み心地や職場以外での交流機会を備えた住まいを検討します。また、事例②のように、高齢者など多世代が入居し、交流しながら暮らす住まいとすることも考えられます。
○地域の家賃水準と建設費の関係から、**質の高い賃貸住宅の整備には、事業の仕組みに工夫が必要**と考えられます。**企業は人材の採用・定着、自治体は居住人口の確保という観点から関わり、企業による借上げや複数企業の需要の集約、遊休地・既存建物の活用**等によって、地域の家賃水準だけでは成立しにくい住宅の質を支える方法を検討します。



○主要機能
・住宅（転勤者・若手・単身者、高齢者等向け賃貸住戸）
・ラウンジ
・共同リビング
・シェアキッチン
・入居者の多世代交流・地域との接点

○想定規模
・階数：地上3階
・延床面積：650㎡
・建築面積：240㎡
・個室数：15室

事例①SUBACO /複数企業の若手社員が暮らすシェア型社員寮



所在地：静岡県静岡市葵区鷹匠
事業者：静岡鉄道
規模：個室10室
機能：居住、談話室、共用ダイニング・キッチン、交流・学びのプログラム

既存建物を改修し、複数企業の若手社員が暮らすシェア型社員寮を整備しています。個室のプライバシーと**共用部での交流を両立し、交流会やセミナーを通じて、会社の垣根を越えたつながりと地域との接点**を育んでいます。

事例②ノビシロハウス亀井野／若者と高齢者が交流し、支え合う多世代型賃貸住宅



所在地：神奈川県藤沢市亀井野
規模：個室8室
機能：居住、カフェ、コインランドリー、訪問看護ステーション

若者と高齢者が、それぞれの住戸で一人暮らしをしながら交流する賃貸住宅です。**高齢者との日常的な交流を担う若者の家賃を半額にする仕組み**や、併設カフェでのお茶会などを通じ、**ゆるやかなつながりと支え合い**を育んでいます。

写真出所：各社の公式ホームページより

2．モデル施設の具体化に向けた考え方

前節で示したモデル施設の具体化にあたっては、事業を担う主体と、受け皿となる土地・建物を結びつけ、事業として成立する条件を整えていくことが重要です。

UDCおおむたでは、これまで事業者・地権者等への個別ヒアリングを継続し、事業への参画意向や土地・建物の活用意向、具体化に向けた条件の把握を進めてきました。

本プランでは、こうした対話を踏まえ、事業主体と事業化条件についての考え方を示すとともに、モデル施設の立地可能性が高いエリアの抽出を試みます。これらを、今後の個々の事業化と、それを後押しするまちづくりの支援策を検討するための基礎資料とします。

なお、個別の検討内容は、関係者との守秘や検討状況の変化に配慮する必要があるため、本プランには記載していません。

①主体と事業化条件

事業への参画や投資の判断は、土地建物や資本などの保有資源、事業に求めるリターンの内容や時間軸、そして社会経済情勢の捉え方などにより、個者によって大きく異なります。そのため、一般論としての検討ではなく、個者の意向を伺いながら、投資可能性がある者に対して、まちづくりの視点からの支援策を官民が連携して検討し講じていくことで、事業化の可能性を高めることが実践的です。

事業化へ向けて、これまでの対話を継続し、複数の事業者・地権者等の連携も視野に入れながら、需要や継続的な運営の見通し、必要な条件を確認します。そのうえで、**まちなか全体への効果や本プランの方向性との整合を踏まえ、官民が連携して必要な環境整備や支援策を検討し、事業化の可能性を高めていきます。**

②モデル施設の立地可能性が高いエリアの抽出

土地建物の権利関係は複雑であることから客観的な分析で開発可能性を見極めることは困難です。まちづくりの視点からの支援策を下敷きにしつつ、地権者の意向ならびに地権者と事業者の関係性によって、事業の対象となる場所が見えてきます。

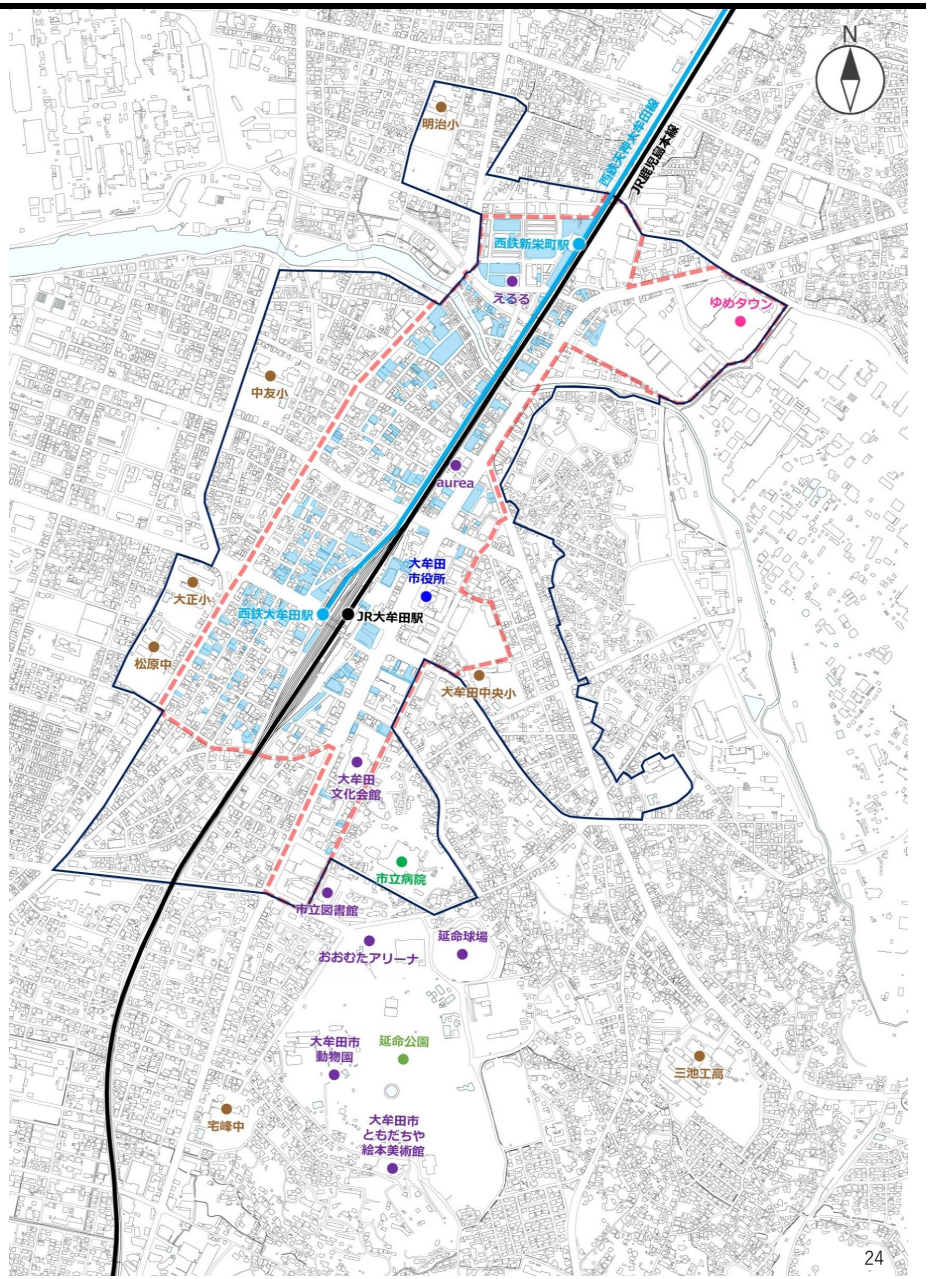
そのため、本プランでは未来ビジョンにおける現状分析を以下の視点から再整理し、モデルプロジェクトが立地する可能性が高いエリアの抽出を試みます。

・低未利用地：空地、青空駐車場など、建物除却や整地の費用が生じ難い敷地

・築年の古い建物：耐震性、設備の老朽化など、時代に応じた建物性能の更新や建替えが見込まれる建物

この整理をもとに、今後の地権者・事業者による具体的な対象地や活用方法の検討と、それを後押しするまちづくりの支援策の検討につなげます。また、次章では、これらを踏まえ、まちなか全体における拠点や空間軸の形成、モデル施設の配置・連携の方向性を示します。

※エリアの抽出は、個別敷地の開発可否や、事業の実施・立地を確定するものではありません。

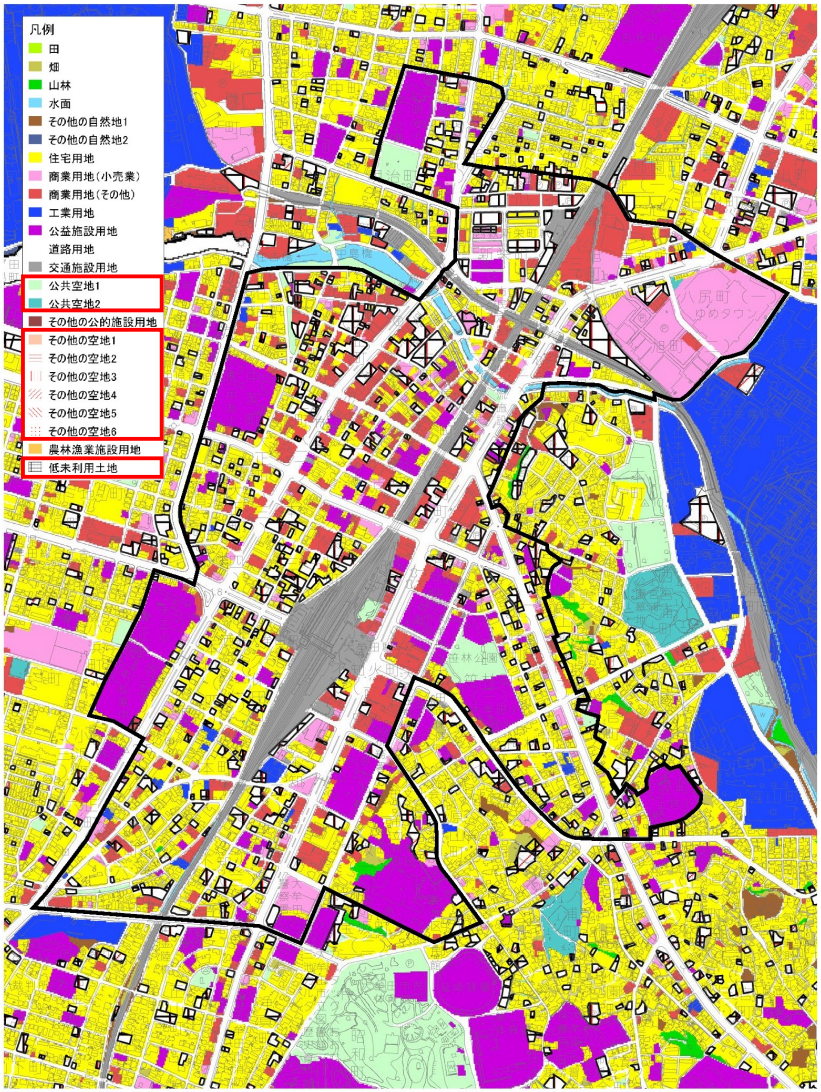


出所：未来ビジョン

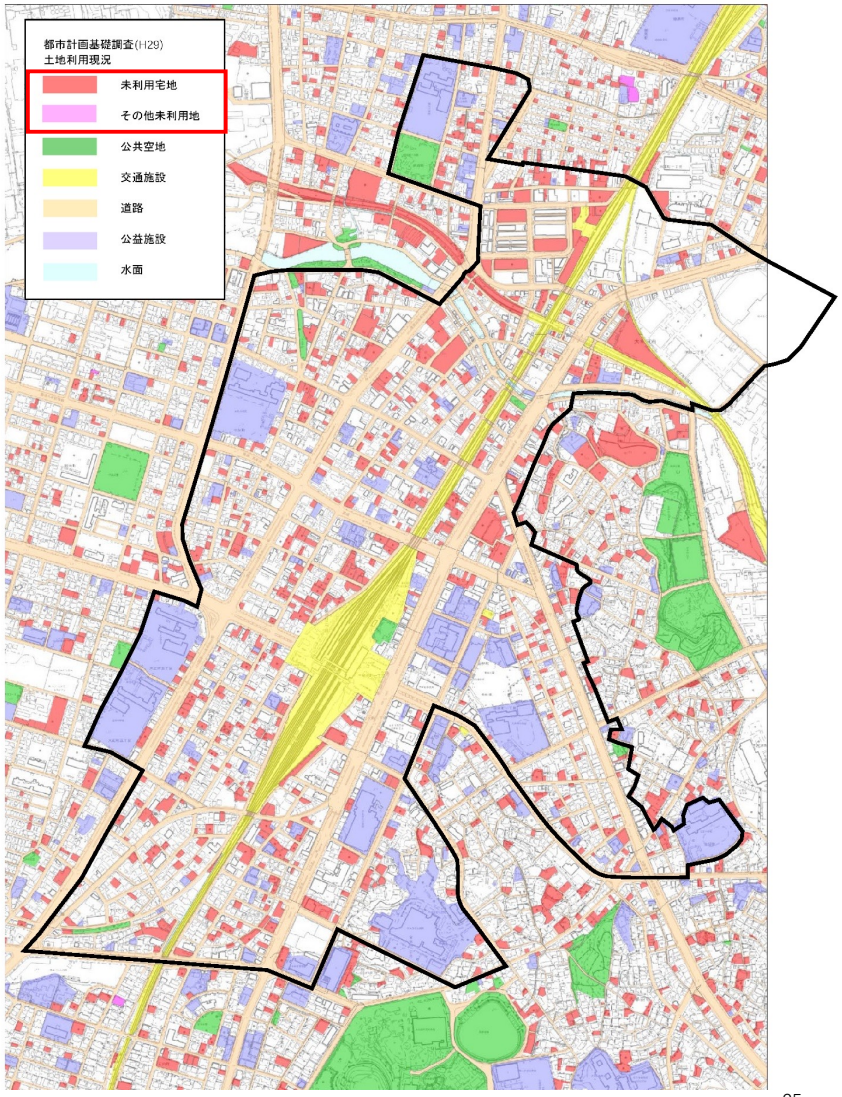
3．エリアの開発ポテンシャル

今後、土地の利用状況などモデル施設の具体化に向けて、関連性のあるデータを掲載しています。

■土地利用現況／都市計画基礎調査（H29）



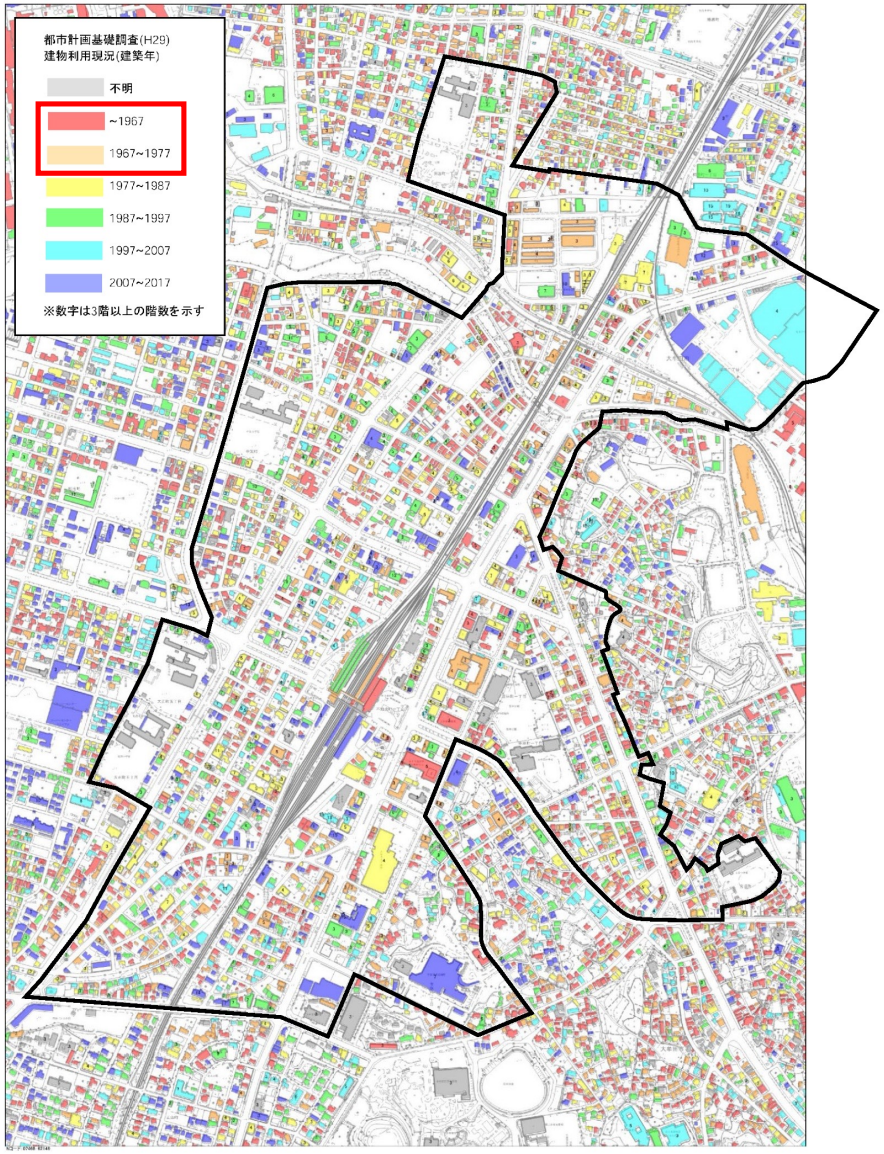
■未利用宅地及び公共用地の分布状況／都市計画基礎調査（H29）



出所：未来ビジョン

3．エリアの開発ポテンシャル

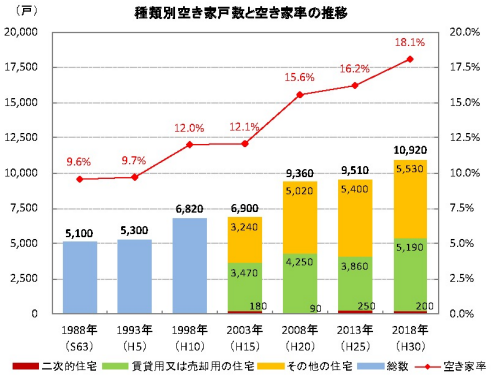
■建築年別・階数別の建物分布状況／都市計画基礎調査（H29）



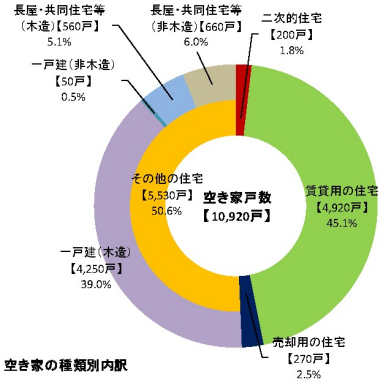
（4）空き家の状況

○大牟田市における空き家は，調査年毎に増加が続いており，2018（H30）年時点で空き家 10,920 戸（空き家率 18.1%）となっています

○空き家の内訳を見ると，そのほとんどが「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」であって，「その他の住宅」のうち「一戸建（木造）」が空き家全体の約４割を占めている状況です



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

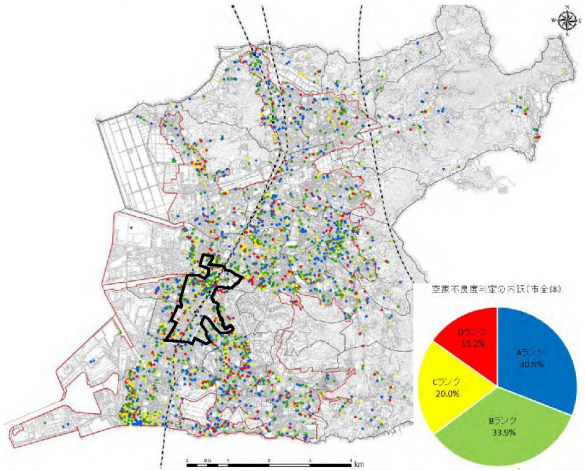
【参考】空き家の種類

・二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）
・賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
・その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

■空き家の分布状況

○本市の空き家数は，平成 28 年「大牟田市空家等実態調査」で 2,662 件となっています。

○空き家は，市内全域に広く分布しており，以前から存在する古い市街地では，特に分布数が多くなっています。



出所：未来ビジョン

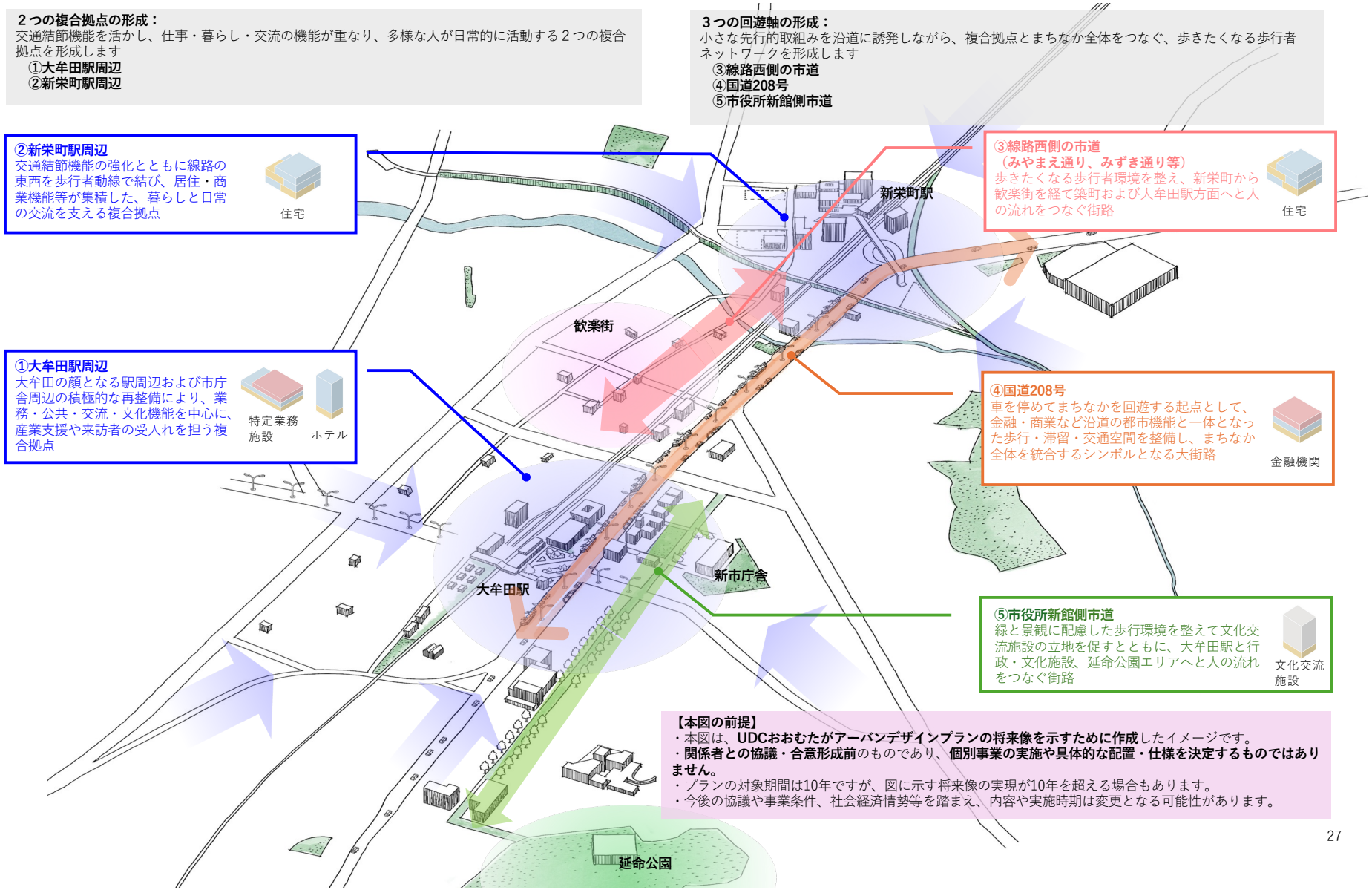
05　空間ビジョン

1. コンセプト「地域の稼ぐ力とまちなかの魅力の向上」

基本的な考え方
・「地域の稼ぐ力」と「まちなかの魅力」を一体的に高め、民間の投資をまちなかに呼び込みます。
・前章で整理した誘導すべきモデル施設と、各エリアの特性や土地・建物の活用可能性を結びつけ、２つの複合拠点と３つの回遊軸を形成します。

２つの複合拠点の形成：
交通結節機能を活かし、仕事・暮らし・交流の機能が重なり、多様な人が日常的に活動する２つの複合拠点を形成します
①大牟田駅周辺
②新栄町駅周辺

３つの回遊軸の形成：
小さな先行的取組みを沿道に誘発しながら、複合拠点とまちなか全体をつなぐ、歩きたくなる歩行者ネットワークを形成します
③線路西側の市道
④国道208号
⑤市役所新館側市道

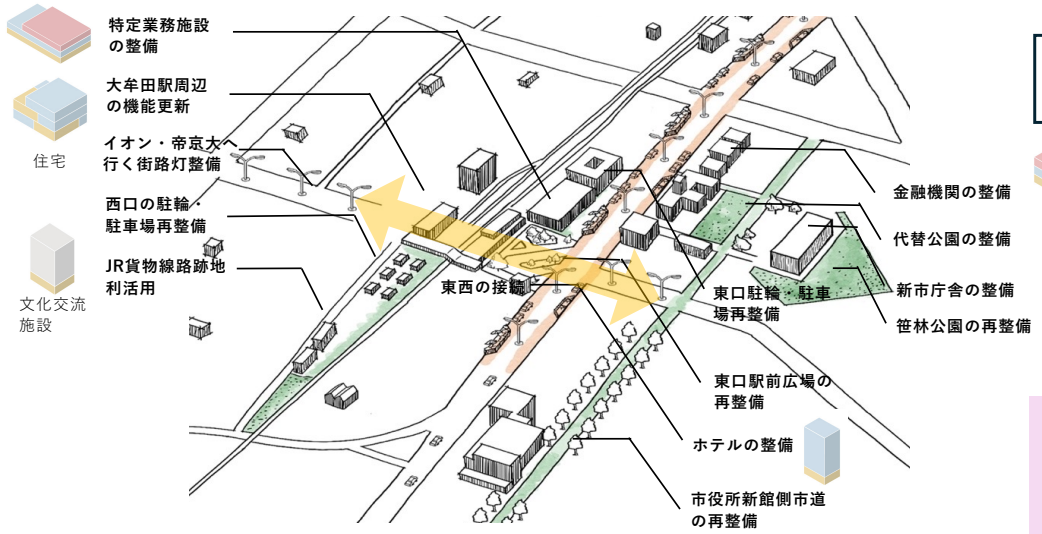


【本図の前提】
・本図は、**UDCおおむたがアーバンデザインプランの将来像を示すために作成**したイメージです。
・**関係者との協議・合意形成前**のものであり、**個別事業の実施や具体的な配置・仕様を決定するものではありません。**
・プランの対象期間は10年ですが、図に示す将来像の実現が10年を超える場合もあります。
・今後の協議や事業条件、社会経済情勢等を踏まえ、内容や実施時期は変更となる可能性があります。

05　空間ビジョン

2つの複合拠点　①大牟田駅周辺

大牟田の顔となる駅周辺および市庁舎周辺の積極的な再整備により、業務・公共・交流・文化機能を中心に、産業支援や来訪者の受入れを担う複合拠点



〇乗降人員
大牟田駅 約13,000人/日
（西鉄・JR合算）

【本図の前提】
・本図は、**UDCおおむたがアーバンデザインプランの将来像を示すために作成**したイメージです。
・**関係者との協議・合意形成前**のものであり、**個別事業の実施や具体的な配置・仕様を決定するものではありません。**
・プランの対象期間は10年ですが、図に示す将来像の実現が10年を超える場合もあります。
・今後の協議や事業条件、社会経済情勢等を踏まえ、内容や実施時期は変更となる可能性があります。

大牟田駅の乗降人員（約13,000人/日）に近い駅を、事例として選定しています。

事例①『西鉄柳川駅』





所在地：福岡県柳川市、乗降人員：約11,000人/日

西鉄柳川駅周辺では、駅前広場や周辺道路を整備し、歩行空間の拡大と回遊性の向上を図っています。駅前には掘割や川下りの乗船場、水辺と一体となった広場を整備し、柳川らしい景観の中で人が憩い、滞在できる空間づくりを進めています。
　今後は、飲食・物販・観光案内などの機能を備えたにぎわい交流施設も整備し、広場をイベントや交流に活用しながら、駅前に人が集い、まちへ回遊する拠点づくりを目指しています。

事例②『徳山駅』





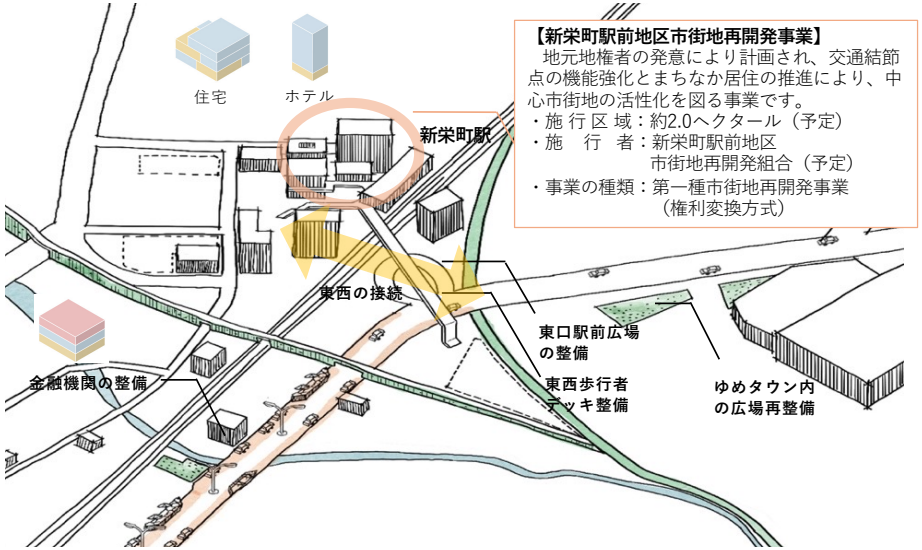
所在地：山口県周南市、乗降人員：約14,000人/日

徳山駅周辺では、駅前図書館などを備えた賑わい交流施設や南北自由通路とあわせて、北口駅前広場を整備しました。バス降車場を広場内に配置し、広場の東側・南側に歩行者空間を確保しました。水盤やベンチ、植栽を設け、イベントにも使える駅前空間としています。
　2024年には、駅北口の旧近鉄松下百貨店跡地の再開発により、駅とデッキで直結した「徳山デッキ」が開業しました。オフィス、商業施設、ビジネスホテル、タワーマンション、多目的広場が整備されています。

写真出所：各自治体等の公式ホームページより

２つの複合拠点　②新栄町駅周辺

交通結節機能の強化とともに線路の東西を歩行者動線で結び、居住・商業機能等が集積した、暮らしと日常の交流を支える複合拠点



【新栄町駅前地区市街地再開発事業】
地元地権者の発意により計画され、交通結節点の機能強化とまちなか居住の推進により、中心市街地の活性化を図る事業です。
・施 行 区 域：約2.0ヘクタール（予定）
・施　行　者：新栄町駅前地区
市街地再開発組合（予定）
・事業の種類：第一種市街地再開発事業
（権利変換方式）

〇乗降人員
新栄町駅 約3,700人/日

【本図の前提】
・本図は、**UDCおおむたがアーバンデザインプランの将来像を示すために作成**したイメージです。
・**関係者との協議・合意形成前**のものであり、**個別事業の実施や具体的な配置・仕様を決定するものではありません。**
・プランの対象期間は10年ですが、図に示す将来像の実現が10年を超える場合もあります。
・今後の協議や事業条件、社会経済情勢等を踏まえ、内容や実施時期は変更となる可能性があります。

新栄町駅の乗降人員（約3,700人/日）に近い駅を、事例として選定しています。

事例①『日向市駅』





所在地：宮崎県日向市、乗降人員：約2,600人/日

日向市駅周辺では、鉄道の高架化にあわせて東西の駅前広場や交流広場を整備しました。駅舎の中央コンコースを軸に歩道を東西につなぎ、広い歩行空間を確保しました。西口には芝生や水辺のある「ひむかの杜」と「木もれ日ステージ」が設けられ、憩いやイベント、交流の場として活用されています。

事例②『延岡駅』





所在地：宮崎県延岡市、乗降人員：約2,200人/日

延岡駅周辺では、駅舎の改修や東西自由通路の整備とあわせて、東西の駅前広場と駅前複合施設「エンクロス」を一体的に整備しました。ロータリーの形状を見直し、駅とまちをつなぐ歩行者空間や、市民が活動・交流できる広場を設けました。エンクロスでは読書やカフェ、イベントなどを通じて、人が滞在し交流する場づくりに取り組んでいます。

写真出所：各自治体等の公式ホームページより

05　空間ビジョン

３つの回遊軸　③線路西側の市道（みやまえ通り、みずき通り等）

歩きたくなる歩行者環境を整え、新栄町から歓楽街を経て築町および大牟田駅方面へと人の流れをつなぐ街路

現況『みやまえ通り』



© Google

全幅：約8.0m・1車線
※新銀座～gosenfu
長さ：みやまえ通り(約81 m)
みずき通り(約113 m)
種別：市道

事例『久松通り』



所在地：広島県福山市
全幅：約8.0m・1車線
長さ：約270m
種別：市道

・中心市街地の主要な歩行者軸として、道路整備と商店街の再生を一体的に実施しました。市は電線類地中化・カラー舗装・ポケットパーク整備を行い、商店街はアーケード撤去や店舗ファサードの改修に取り組みました。
・現在、ほこみち制度を活用し、沿道店舗によるテーブル・椅子・植栽の設置など、道路空間の利用へと展開しています。
ポイント：新栄町から歓楽街を経て築町方面へ向かう動線を、歩きやすさに加えて、立ち寄りや滞在を促す公共空間として整備・運営します。

事例写真出所：各自治体等の公式ホームページ、Google ストリートビュー（© Google）より

３つの回遊軸　④国道208号

車を停めてまちなかを回遊する起点として、金融・商業など沿道の都市機能と一体となった歩行・滞留・交通空間を整備し、まちなか全体を統合するシンボルとなる大街路

現況『国道208号（大牟田商工会議所前）』



© Google

全幅：約32.5m・6車線
※大牟田駅～築町交差点
長さ： 約1,640 m（東新町2丁目交差点～文化会館前）
種別：国道

事例『花園町通り』



© Google

所在地：愛媛県松山市
全幅：約40m
長さ：約250m
種別：市道



駐輪場



滞留空間



歩行空間



全体の配置図

松山市駅前の広幅員道路です。6車線を減らして2車線にし、歩行者空間と双方向の自転車道を設け、**歩道には休憩やイベントに使える場所、荷さばき・駐輪スペースも整備しています。**
ポイント：車道側の余地を荷さばきや休憩場所などにどう配分するか考えます。

事例写真出所：各自治体等の公式ホームページ、Google ストリートビュー（© Google）より

３つの回遊軸　⑤市役所新館側市道

緑と景観に配慮した歩行環境を整えて文化交流施設の立地を促すとともに、大牟田駅と行政・文化施設、延命公園エリアへと人の流れをつなぐ街路

現況『市道（市役所新館前）』



© Google

全幅：約15.0m・2車線
※市役所駐車場前～文化会館前
長さ： 約1,000 m（曙町交差点～大牟田市立図書館）
種別：市道

事例①『馬場川通り』



所在地：群馬県前橋市
全幅：約12m
長さ：約200m
種別：市道

商店街から美術館への道路・歩道・水路の段差をなくし、川沿いにデッキやベンチを設置しています。歩く空間と水辺の滞在場所を一体的に整備した完成事例です。
ポイント：既存の幅員を生かし、通りの中に休憩や滞在の場所をつくります。

事例②『市道一高西側線』



所在地：香川県善通寺市
全幅：約8m
長さ：約300m
種別：市道

市役所の建替えと隣接する広場の整備を契機に、道路と広場の一体利用を検討しています。歩道の段差解消や、車道幅を一時的に絞る社会実験を行っています。
ポイント：市役所から公園・文化・スポーツ施設へ向かう道を、沿道施設や広場とつないで活用します。

事例写真出所：各自治体等の公式ホームページ、Google ストリートビュー（© Google）より

06　実現に向けた取組み

1．投資不足の負の連鎖からの脱却

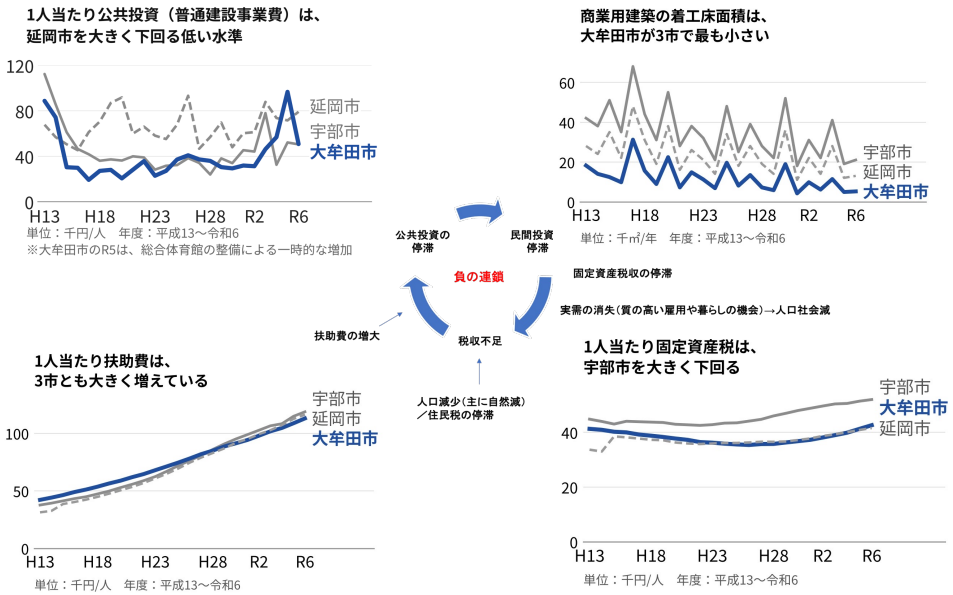
本プランを実現するには公・民・学の連携が不可欠ですが、その前提となる行動に係る課題認識を共有し、相互の役割および連携のあり方を具体的に整理します。

（1）投資不足が次の投資を遠ざけている

大牟田市のまちなかでは、民間投資も公共投資も伸び悩み、それがさらに次の投資を遠ざける循環に陥っています。

下の図では、大牟田市を、類似都市である宇部市（山口県）、延岡市（宮崎県）と比べています。いずれも人口が約10万～15万人の地方都市で、化学工業などの大手製造業が地域の産業を支えてきた、ものづくりのまちです。

市全体の統計ですが、大牟田市は、人口1人当たりの公共投資（普通建設事業費）が低い水準にとどまり、民間の商業用建築の着工床面積も小さく、低迷が続いています。



出所：総務省 市町村決算カード（普通会計）／住民基本台帳 / 商業統計・経済センサス活動調査（経産省）/ 建築着工統計（国土交通省）

負の連鎖

人口や事業所が減ると、まちなかの収益性が下がり、建物の更新や新たな出店が見送られます。更新されない建物は空き店舗や空き家として残り、使われない土地は低未利用地になります。こうしたスポンジ化が進むと、歩いて楽しい場が失われ、来訪者や消費、働く人がさらに減ります。その結果、投資してもその回収が見込めないことから、次の投資を呼び込むことができなくなります。 そして、民間投資の停滞によって市税収も伸びず、老朽化する社会インフラの更新費や高齢化等に伴う扶助費の増加によって、公共投資に回せる財源がさらに細るという負の連鎖に陥ります。

（2）停滞していた投資環境を改善する好機

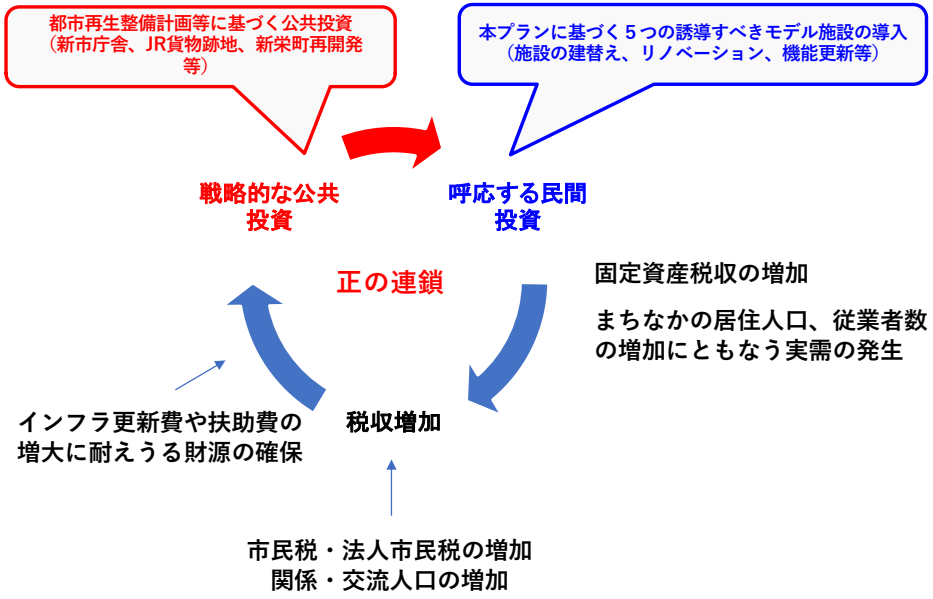
今後、まちなかでは、新市庁舎整備、新栄町駅前地区市街地再開発事業、JR貨物線路跡地活用事業など、まち全体に大きなインパクトを与える事業が予定されています。公共投資が停滞してきたまちなかにとって、局面を大きく転換する機会です。

ただし、昨今の国内外の経済情勢を踏まえると、公共投資を行えば民間の投資が自然に生まれる状況にはありません。事業の効果をまちなか再生、活性化に結びつけるには、企業や事業者の個々の動きを相互につなぎ、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取組みが欠かせません。

必要なのは、公と民の両輪

負の循環を好循環に変えるには、公共が先に動いて環境を整え、民間がそれに呼応して自ら投資する、公と民の両輪が必要です。そのうえで、公・民・学が対話を続け、具体の事業化（投資）につなげていきます。

次ページでは、公共が先行して行う投資と、それに呼応する民間の動きを整理します。



2．公の役割：計画的な公共投資で、民間の役割を引き出す

先述した「負の連鎖」を断ち切るためには、公・民・学それぞれの努力が不可欠ですが、本プランでは、行政が場所と時期を明示し、先行して投資を行うことで「生まれ変わるまちの姿」を明らかにすることにより、民間の投資を誘発することが重要だと考えます。

（1）公共投資を計画的に進める手段としての都市再生整備計画

都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、道路、公園、広場など都市の再生に必要な施設やインフラを重点的に整備すべき区域を対象として、市町村が作成することができる計画です。本計画では、市町村が目標、指標、事業、区域、計画期間（おおむね3～5年）を定めることで、どこで、どのような公共事業を、いつまでに行うかが明らかになります。

大牟田市では、現在2028～2032年度の5年間を計画年度とする都市再生整備計画を策定中ですが、UDCおおむたは、この計画を作ることが、公共事業だけでなく、民間の投資にとっても意味を持つと考えます。理由は次の三つです。

①国の交付金を活用できる　→　公共事業が進む

都市再生整備計画に記載した事業は、要件を満たせば、社会資本整備総合交付金などの対象となります。これにより、これまで実施し難かった事業についても、国の予算支援を活用して進めることができ、また、そこで生み出された財政的な余力を、次の公共投資に回すことができます。

②公共空間が使いやすくなる　→　人が集まり事業機会が生まれる

道路法に基づく「歩行者利便増進道路（ほこみち）」制度では、都市再生整備計画の区域内で道路管理者が指定した路線や区域で、オープンカフェ、ベンチ、露店などを置く道路占用の許可が受けやすくなります。使う事業者を公募で選ぶ場合は、最長20年の占用が可能になります（通常は5年）。

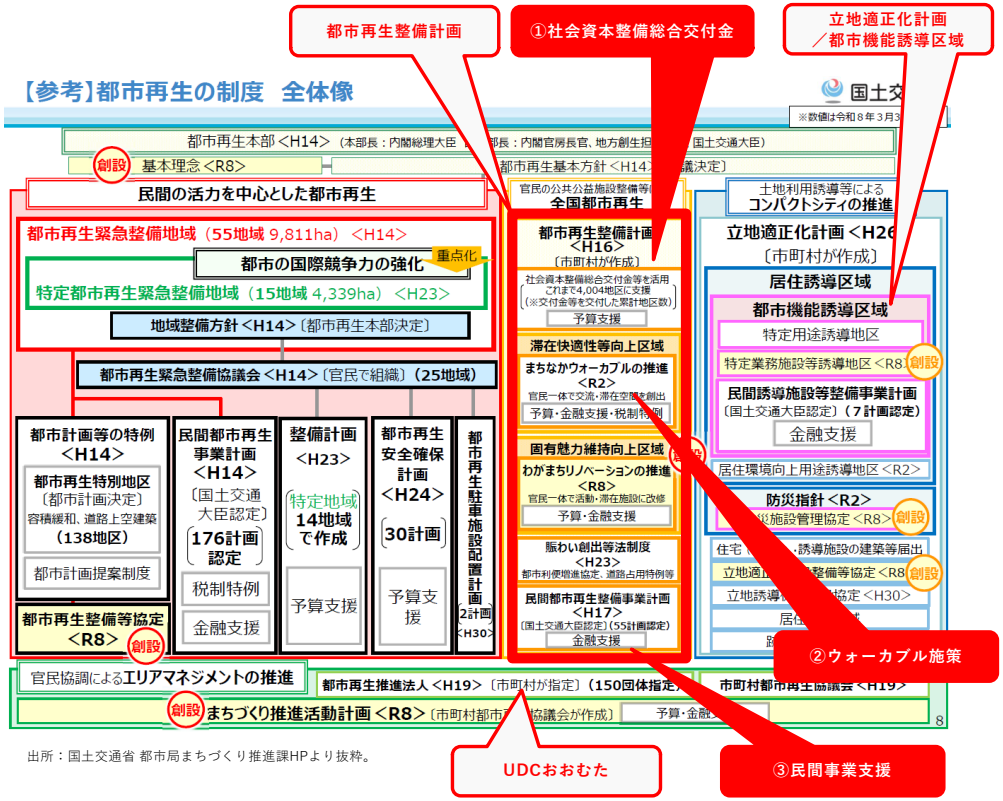
③民間の開発も国等の支援を受けられる場合がある　→　民間の投資が進みやすくなる

都市再生整備計画策定により、民間においても土地活用や投資といった判断を行う予見可能性が高まるとともに、都市再生整備計画の区域内で、計画に記載された事業と一体的に行う民間の都市開発事業は、国土交通大臣の認定を受けると、国交付金による支援や民間都市開発推進機構から出資や貸付などの金融支援を受けられる場合があり、民間による投資が進みやすくなると期待できます（規模などの要件があります）。

【参考】国土交通省「都市再生の制度 全体像」

国が、まちの再生を進めるために設けている制度を、一枚にまとめた図です。

赤枠の「都市再生整備計画」は、市町村が作成し、道路・公園・広場などの公共施設の整備を進める計画で、この制度全体のなかでの位置を示しています。



出所：国土交通省 都市局まちづくり推進課HPより抜粋。

※都市再生推進法人UDCおおむたとしての提案

都市再生推進法人であるUDCおおむたは、大牟田市に対して、本プランを都市再生整備計画の検討に活かすように提案します。合わせて、都市計画に留まらず、産業振興をはじめ、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ていただくことを期待します。

2．公の役割：計画的な公共投資で、民間の役割を引き出す

（2）民間企業ヒアリングで期待が高い先導的な公共投資

UDCおおむたは、民間企業ヒアリングで期待の声が高かった次の事業を、先導的な公共投資と考えます。

1　新栄町駅前地区市街地再開発事業

国のスキームに則り、国県市の補助金を活用しながら進める民間投資であり、公共の支援が民間投資を引き出す好例です。西鉄特急停車駅前の老朽化した建築物を更新し、新たな機能を導入することで、周辺の商店街や大型商業施設を運営する事業者の動きにもつながることが期待されます。

2　大牟田駅周辺再整備事業

新市庁舎、シティコート、観光プラザ、駐車・駐輪場に、JR貨物線路跡地を加えた一帯を「種地」として整備し、個々の事業者の投資意向をまとめる呼び水とします。鉄道事業者、経済団体、地元金融機関など、複数の主体の投資意向が、この整備と連動すると期待されています。

3　JR貨物線路跡地の活用事業

UDCおおむたが都市再生推進法人として利活用に取り組み、まちなかウォーカブルの取組みを目に見える形で示します。

4　近年の公共投資の効果を引き出すウォーカブル施策

近年整備された延命公園（アリーナ等）、デンカ文化会館、aureaなどの施設が生む歩行者の回遊を周辺のまちなかに広げることができれば、公共投資の波及効果を引き出せます。

3．民の役割：公共投資に呼応する５つの方策

（1）５つの方策

公共投資に呼応する民間投資の発生に向けて、民間が主体となって取り組むべき事項を５つ整理します。

方策A　誘導すべきモデル施設を導入するプロジェクトの具現化

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、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の一翼を担うことが期待されます。

方策B　ストックの整理と場づくり

本市まちなかにおいては、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が進行しており、まちの魅力やブランドを毀損しています。これらのいわば負のストックは、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状況です。一方で、先述の５つの誘導すべき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への参画が期待されます。

方策C　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です。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ましたが、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）にも、沿道地権者と共に取り組むことが期待されます。

方策D　エリア活用方策と投資環境の整備

公共投資を民間における次なる投資に結びつけるべきですが、昨今の国内外の経済情勢に目を向けると、そう容易な状況ではありません。

そこで、大牟田駅・新栄町駅周辺ならびに二つの駅と中心商店街をつな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ます。

方策E　UDCおおむたの組織としてのアップデート

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、それをつな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ります。

2026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付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す。

特に、おおむた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・商店街等から信頼されるUDCおおむたとなれるよう組織としてのアップデートを進めます。

06　実現に向けた取組み

4．今後の取組み：公・民・学の連携の強化に向けて

本プランの推進において、公・民・学で対話を重ね実践の協働を強化していくため、それぞれの立場でリーダーシップを発揮いただくと共に、プラットフォームとしてUDCおおむたが連携の強化を進めていく必要があります。

（1）公・民・学それぞれが果たすべき役割

公

〇行政分野を横断した総合力の発揮
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みを推進する

〇都市再生整備計画による公共投資の優先順位付けと実行
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

〇各種計画の深化と民間投資を促す支援の拡充
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・空きビル等のストック活用と流通促進
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

〇働く人のニーズに応じた環境づくりと人材の確保・定着
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

〇経済団体を基盤とした企業間の情報共有・意見交換
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

〇モデル施設の事業化と民間投資の誘発
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

〇中立的な立場からの合意形成支援
客観的・中立的な立場から合意形成を支援する

〇専門知識・技術の提供
先進的な専門知識と技術を提供する

〇地域企業と連携した人材育成
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や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

〇まちなかを社会実験の場として活用
「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）

（2）UDCおおむたの今後の取組み

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ます。設立から2年が経過する中、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ます。

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します。

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ます。

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まいります。

1. 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
2. 市民や企業とアーバンデザインプランの考え方を共有し、より幅広い協働・共創を生み出す
3. プロジェクト組成等に向けた主体間連携をコーディネートする
4. 市内外の企業や専門人材へアプローチし、大牟田のまちなかへの興味関心を喚起する
5. 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

（参考）おおむたアーバンデザインプランの検討経緯

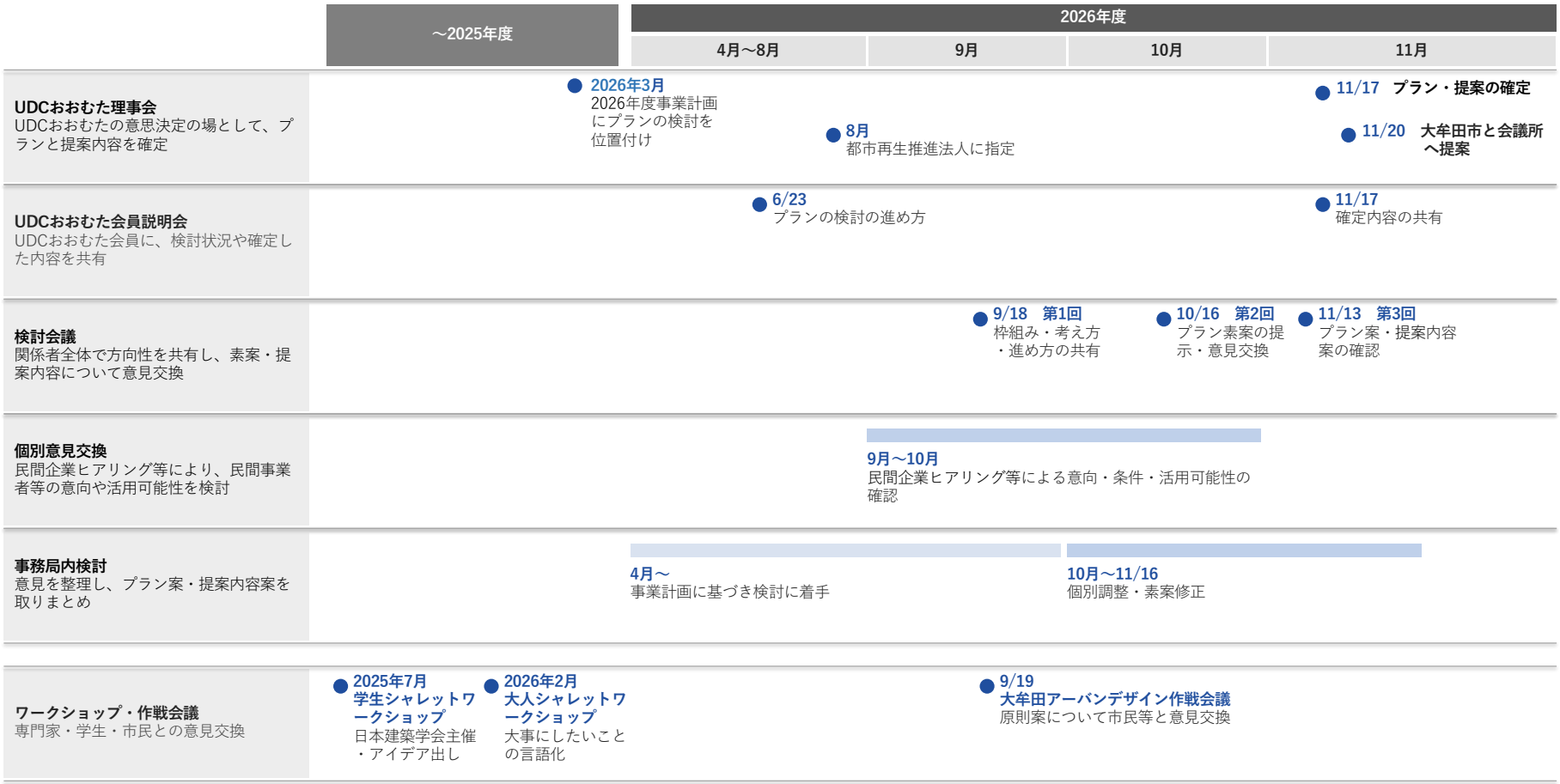
■本プランの検討の進め方

本プランは、2024年3月に策定された未来ビジョンの将来像を土台としています。2026年度に至るまでに、学生や専門家、地域のまちづくり関係者が参加するシャレットワークショップを重ね、これまでに出されたアイデアを整理しながら、「おおむたアーバンデザインの原則」の検討を進めてきました。

2026年度は、事業計画の「PLAN＝学び・提案」の柱としてプランの検討を位置付けました。8月の都市再生推進法人の指定を受けて、都市再生整備計画への提案を見据えた検討を本格化し、検討会議での議論や、民間企業・関係者等とのヒアリング・意見交換を通じて把握したニーズや投資の可能性を、事務局が整理して段階的に反映しました。

UDCおおむたの理事会で確定したうえで、11月20日に大牟田市と大牟田会議所へ提案します。

■会議体ごとの流れ



（参考）一般社団法人アーバンデザインセンターおおむたの構成

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた（UDCおおむた）は、公（行政）・民（民間企業等）・学（教育機関）の連携によりまちづくりを進める組織であり、2026年8月には都市再生推進法人の指定を受けました。正会員・賛助会員として多くの民間企業等にご参画いただいています。

■組織の構成（構成団体・理事会・事務局）

構成団体

公　大牟田市

民　大牟田商工会議所、大牟田柳川信用金庫、株式会社福岡銀行
大牟田瓦斯株式会社、中島物産株式会社、株式会社今村組

学　有明工業高等専門学校、帝京大学福岡医療技術学部

この他に一般社団法人の会員（正会員、賛助会員）として民間等が参画。

理事会

□	代表理事 ／ 糸永 一平（大牟田商工会議所 副会頭）
□	副理事長 ／ 正木　哲（有明工業高等専門学校 准教授）
□	副理事長 ／ 奥薗 征裕（大牟田商工会議所 専務理事）
□	副理事長 ／ 副枝　修（大牟田市 副市長）
□	理　事 ／ 三原　太（帝京大学福岡医療技術学部 学部長）
□	理　事 ／ 三溝 尋紀（株式会社福岡銀行 大牟田支店長）
□	理　事 ／ 髙﨑 敬介（大牟田瓦斯株式会社 代表取締役社長）
□	理　事 ／ 中島 康宏（中島物産株式会社 代表取締役社長）
□	理　事 ／ 今村 勝之（株式会社今村組 代表取締役）
□	監　事 ／ 柏原　誠（大牟田柳川信用金庫 理事長）

特別顧問		関　好孝（大牟田市 市長）
顧問		出口　敦（東京大学 執行役・副学長）
事務局	● センター長	正木　哲
	● 副センター長	菅原 知之
	● 統括ディレクター	後藤 太一
	● スタッフ	西田 圭範／山科 敏彦／柿原　真／土谷 佳奈

■会員の構成（正会員・賛助会員）

正会員

大牟田市 Omuta City
大牟田商工会議所 The Omuta Chamber of Commerce and Industry
大牟田ガス株式会社
有明ねっとこむ ARIAKE NETCOM
まちに、夢を描こう。 Nishitetsu Group
中島物産 NAKASHIMA
わが町 応援隊 大牟田柳川信用金庫
福岡銀行 大牟田支店
SHINGO 信号電材株式会社
OGIHARA オギハラ食品株式会社
KRAFTIA
ココロがある。コタエがある。 西日本シティ銀行
三井化学
株式会社 鉄万 TETSUMAN Co.,Ltd.
清水塗装工業株式会社
祐徳近海汽船株式会社
壽海運株式会社
業体 だいふく
OKI Open up your dreams
株式会社三井三池製作所
Denka
三井金属
株式会社今村組
Matsuo Sangyo グループ株式会社
株式会社ナガノ
九州電力 大牟田営業センター
三池港物流 Miike Port Logistics Corporation
帝京大学

賛助会員

大和システム株式会社
CITY ASCOM 株式会社 シティアスコム
KOTOBUKI
Human Commitment center
ものづくりのために、モノづくり。 田辺工業
you me
中村 崇二
KAWAGUCHI

■お問い合わせ先

一般社団法人アーバンデザインセンターおおむた　事務局
〒836-0843　福岡県大牟田市不知火町1丁目4-2　大牟田商工会館3F
Mail：info@udcomt.jp