

南小国町農協跡地利活用 基本構想

令和8年3月 南小国町

目 次

I	はじめに	1
1	構想策定の背景と目的	1
2	対象地	1
II	現状の把握	2
1	農協跡地周辺エリアの現状	2
2	農協跡地の現状	6
3	町民意向の把握	8
4	公共施設等の現状	11
III	課題の整理	14
1	エリアのまちづくり方針の検討に係る課題	14
2	農協跡地利活用構想の検討に係る課題	15
IV	エリアのまちづくり方針	16
1	まちづくり方針の位置付け	16
2	まちづくり方針	16
3	暮らしの拠点ゾーンの考え方	21
V	農協跡地利活用構想	24
1	基本理念	24
2	農協跡地の将来像	25
VI	今後について	32

1 はじめに

1 構想策定の背景と目的

市原小学校の南側には、かつて阿蘇農業協同組合（JA 阿蘇）が所有する用地があり、JA バンクや A マート、農機具センター、コインランドリー等が営業し、町民生活を支えていました。しかし、平成 30 年に JA 阿蘇が撤退することとなり、町は当該用地（以下、「農協跡地」と呼ぶ）が町の中心拠点にある重要な場所であることを認識し、用地を取得することになりました。

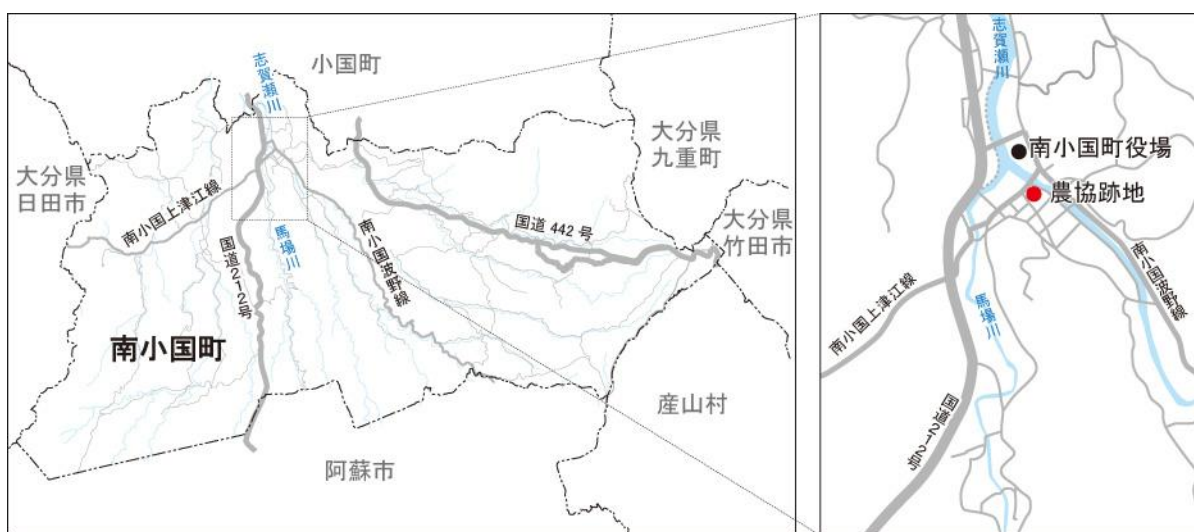
農協跡地については、これまで公共の駐車場として活用されてきましたが、より効果的な活用を展開することも求められつつ、今日まで至っています。

このような状況を踏まえ、農協跡地の周辺部の特性や町民意向を反映しつつ、町民生活の利便性向上や町の魅力向上を図るよう、農協跡地周辺エリアの土地利用を主としたまちづくりの将来像を明らかにするとともに、将来像の実現に繋がるよう農協跡地の活用のあり方を示すために、「南小国町農協跡地利活用 基本構想」を策定しました。

2 対象地

本構想は、農協跡地周辺エリアの将来に向けたまちづくりのあり方を明確に示した上で、本エリア内に位置する農協跡地の活用構想を整理するものです。

よって、対象となる農協跡地周辺エリアは、特に町民の暮らしに大きく影響する範囲で検討することが望ましいことから、エリア内を取り囲む森林部は除くこととし、概ね以下の図の範囲とします。



▲南小国町位置図

▲農協跡地周辺エリア位置図

II 現状の把握

1 農協跡地周辺エリアの現状

(1) 位置

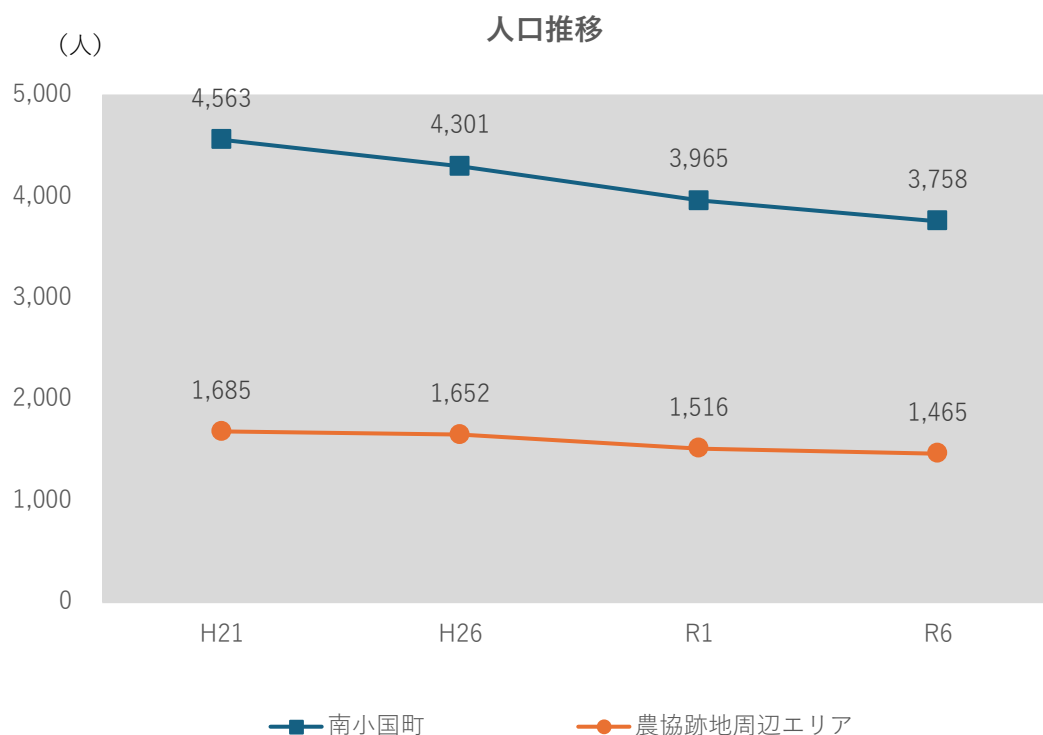
農協跡地周辺エリアは、南小国町のほぼ中央に位置し、面積は約 15.6 km²、エリアの中心である役場付近の標高は約 450mです。

エリア内には、国道 212 号や県道南小国波野線が幹線道路として南北を通り、町内各地や隣接県・市町村と結ばれています。

(2) 人口

本エリアの令和 6 年の人口^{*}は、町全体の 39.0%を占めます。

平成 21 年以降減少を続けていますが、南小国町の人口減少よりゆるやかに推移しています。平成 21 年～令和 6 年において、町人口が 17.6%の減少であるのに対し、本エリアは 13.1%の減少に留まっています。 ※大字赤馬場地区全体数値使用



(2) 土地利用

本エリアは、東西と南部が森林に囲まれており、森林の谷筋には志賀瀬川や馬場川が流れ、川沿いの平野部に集落や農地が形成されています。

平野部では、国道 212 号や県道南小国波野線の交差点付近や沿道に住宅や商業施設、公共施設等が集積しています。



土地利用図▶

(3) 公共施設

本エリアは、役場、保育園、小中学校、下水処理場等、あるいは町営住宅等、町内の公共施設が集積しています。

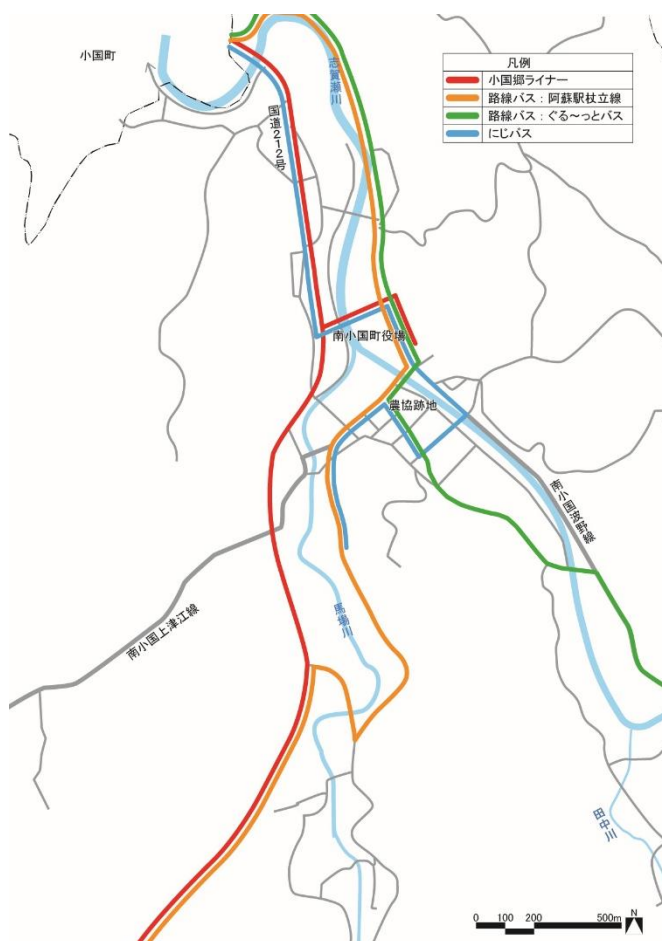


公共施設分布図▶

(4) 公共交通

本町の公共交通は、バスがメインです。路線バスは、「阿蘇駅杖立線」と本町と小国町を循環する「ぐる〜とバス」、コミュニティバスとして本町と小国町の中心部を繋ぐ「にじバス」が運行しています。さらに、南小国町役場と肥後大津駅を繋ぐ「小国郷ライナー」も運行しており、全てが南小国町役場前に停車します。

これらを補完する手段として、タクシーや福祉有償運送、スクールバス等が利用されています。



バス路線図▶

(5) 産業

町民が従事する産業は、黒川温泉等をはじめとした観光と関係する観光業・サービス業（第三次産業）がメインであり、次いで農林業（第一次産業）や建設業等（第二次産業）であると言われています。

近年では、地場産品や環境を活かした飲食施設やキャンプ場等がオープンしています。

(6) 自然環境

本町は、「小国杉」の産地であり、本エリアの森林環境（人工林）の中心を担っています。また、竹の熊や馬場方面では山林と農地、集落で構成される里山風景も見られ、観光交流要素としても活用されています。

また、筑後川の源流地域でもあり、エリア内を志賀瀬川や馬場川が流れています。



(7) 歴史文化

農協跡地周辺エリアの市原付近は、古くは宿場町として栄えた場所であり、現在は、町の中心地として位置付けられています。

エリアの歴史的な特徴として、かつて築かれた多くの井手が現在でも残され、清らかで豊富な水が流れています。長いものでは3 km以上にも及び、高冷地で農業を営む生命線であり、町民により維持管理されています。

エリア内の市原祇園社では、毎年7月22・23日の例大祭において「獅子舞奉納」が行われ、無病息災を祈る伝統芸能として町の無形民俗文化財に指定されています。

また、秋の収穫を感謝する地域イベントとして、きよら祭りが毎年10月16日に、市原小学校等を会場に開催されています。



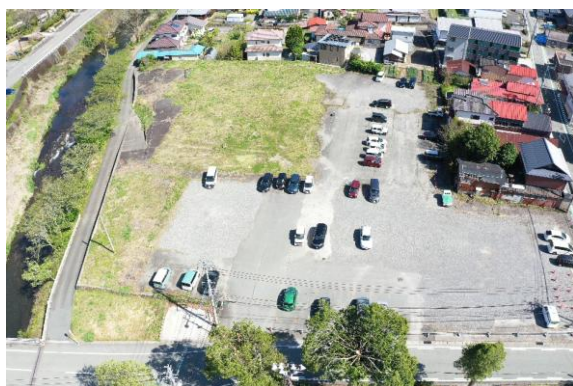
市原祇園社獅子舞
(出展：南小国町広報 きよら)

2 農協跡地の現状

(1) 位置と規模

本構想の検討対象地である農協跡地は、市原小学校が面する県道南小国上津江線の南側に位置しています。

なお、農協跡地の敷地面積は 6,457.77 m²です。



農協跡地の現状

(2) 周辺の状況

農協跡地の北側は、県道南小国上津江線に面しているとともに、同道路には市原小学校のグラウンドが面しているために、広々とした印象を受ける空間が広がります。また、市原小学校の東側には役場や町の拠点的なバス停（南小国町役場前）がある等、公共施設が集積している

場所でもあります。

西側や南側には住宅地や商業施設、公共施設に囲まれています。主に低層建築物であるために、圧迫感はありません。さらに西側は、かつて商店街が形成されていたエリアだったこともあり、現在でも商業店舗や飲食店等が営業をしています。

東側には志賀瀬川や県道南小国波野線が通り、県道からは敷地を容易に視認することができます。また、志賀瀬川沿いには桜が列植されており、春には美しい桜並木を眺めることができます。



旧商店街エリアのまち並み



志賀瀬川沿いの桜並木



▲農協跡地周辺状況図

3 町民意向の把握

農協跡地利活用に関する町民意向を把握するために、「農協跡地利活用に関するアンケート調査」を実施しました。

■調査期間 令和7年6月5日（木）～6月30日（月）

■調査対象 10歳以上の町民

■依頼方法 郵送及びLINEによる依頼

①郵送分（機械的無作為抽出：8世代×100人） 800人

②LINE周知分 不特定多数

■回答数（回答率）

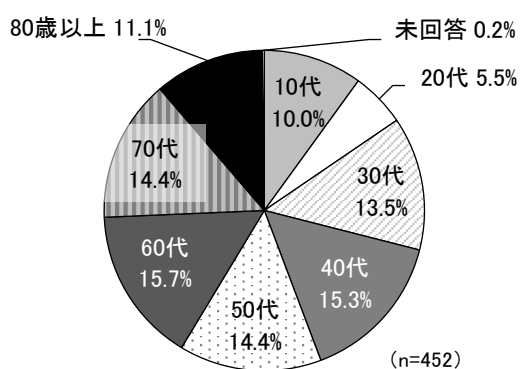
①郵送分 358人（うちWEB回答者99人）

回答率 44.8%

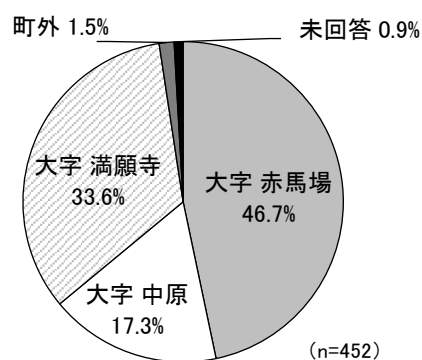
②LINE依頼分のWEB回答 94人

回答数計 ①+②：452人

回答者の属性



年代

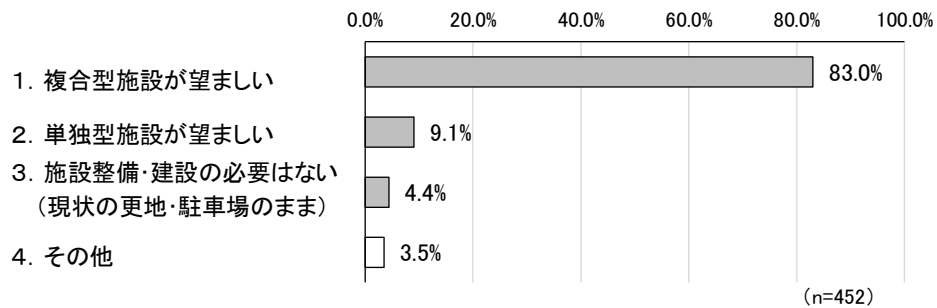


お住まいの地区

集計・分析結果

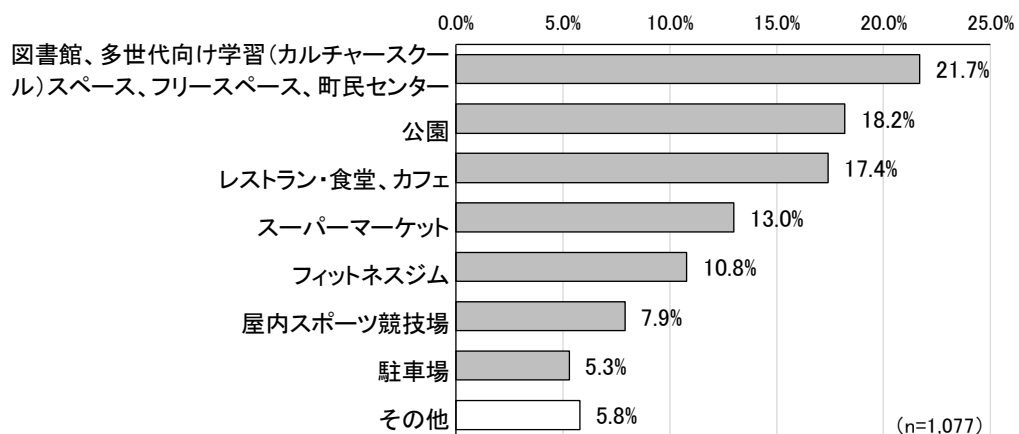
■問3 町としては、子どもから大人の方々（多世代）が交流できるような複数の機能・用途を有する「複合型施設」が望ましいのではないかと考えておりますが、あなたはごどう思いますか。

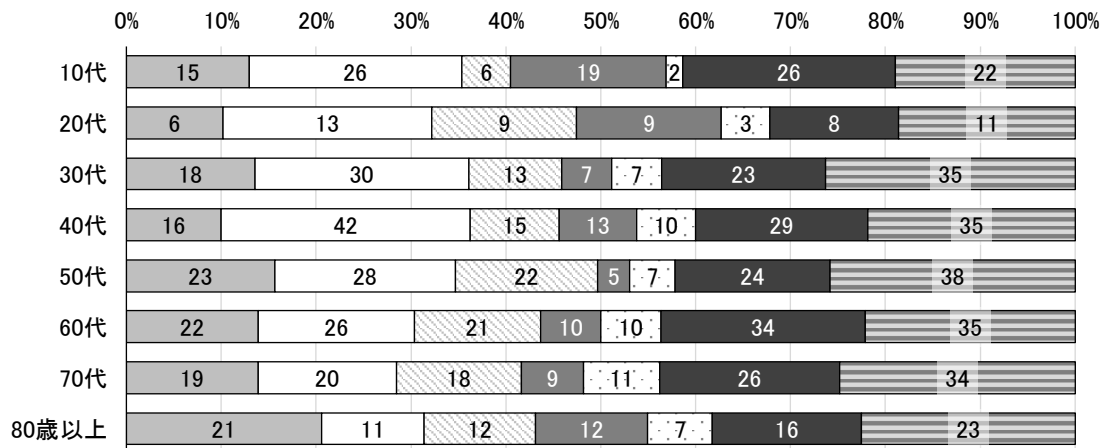
・「複合施設が望ましい」という回答が最も多く、全体の8割以上を占めています。



■問4-1 問3で「1. 複合型施設が望ましい」と回答された方は、具体的にどのような施設が良いと思いますか。(複数回答)

- ・「図書館、多世代向け学習（カルチャースクール）スペース、フリースペース、町民センター」との回答が最も多く、21.7%です。次いで、「公園」が18.2%、「レストラン・食堂・カフェ」が17.4%です。
- ・年代別の回答結果では、「図書館、多世代向け学習（カルチャースクール）スペース、フリースペース、町民センター」を望む世代は30歳代以上で多く、一方「公園」を望む世代は、10歳代～50・60歳代が多い傾向にあります。
- ・80歳代以上では、「スーパーマーケット」と回答した方が20%以上であり、図書館について多く回答されています。



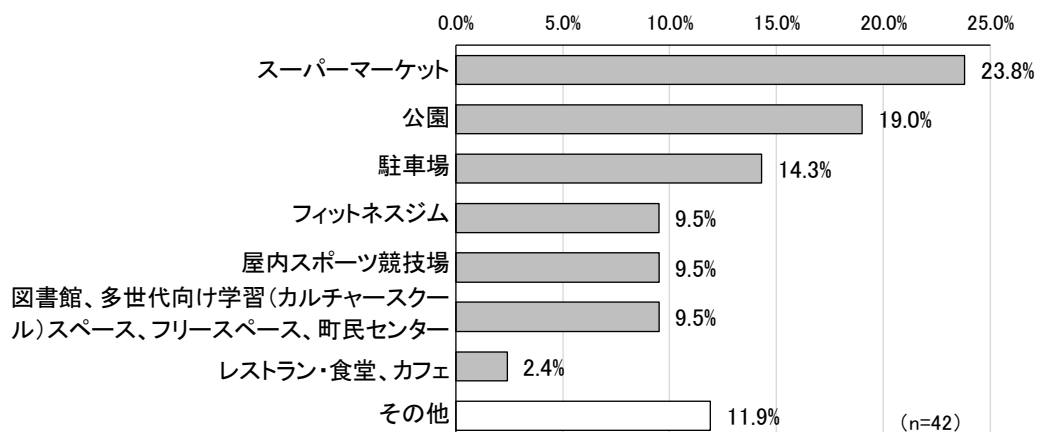


※ラベル単位は人

- スーパーマーケット
- 公園
- ▨ フィットネスジム
- 屋内スポーツ競技場
- 駐車場
- レストラン・食堂、カフェ
- ▨ 図書館、多世代向け学習(カルチャースクール)スペース、フリースペース、町民センター

■ 問4-2 問3で「2. 単独型施設が望ましい」と回答された方は、具体的にどのような施設が良いと思いますか。

- ・ 単独施設の場合は、「スーパーマーケット」を望む回答が最も多くありました。



- ・ 「その他」と回答した方の自由記入において、複数の提案があった施設として、「保育園」「防災施設」「住宅(町営)」「プール」等がありました。

4 公共施設等の現状

「3 町民意向の把握」において、町民要望として挙げられていた主な公共施設等について、南小国町公共施設等総合管理計画等から、現状と今後の対応方針等を整理します。

①図書館

- ・本町に図書館はなく、南小国町コミュニティセンター内に図書室が設けられています。

施設名称	施設面積 (㎡)	建築年度	築年数
南小国町コミュニティセンター	378	昭和 64 年	37

②公園

- ・本町の公園は下表のとおりです。実質的にグラウンドである山村広場第 2 広場は 918 ㎡と比較的広いものの、その他は公園として十分な広場を有する施設ではありません。
- ・今後新たな整備予定はありません。

施設名称	施設面積 (㎡)	建築年度	築年数
すずめ地獄公園屋外トイレ	21	平成 6 年	32
山村広場	151	昭和 63 年	38
山村広場第 2 広場	918	昭和 63 年	38
親水公園	7	平成 22 年	16
公衆トイレ (黒川・つじの厠)	16	平成 15 年	23

③保育園

- ・本町の保育園は下表のとおりです。熊本地震後に建替え移転された黒川保育園は新しいものの、市原保育園や中原保育園は老朽化が進行しています。そのため、中原保育園は、令和 9 年度末に市原保育園に統廃合されることが決定しています。

施設名称	施設面積 (㎡)	建築年度	築年数
市原保育園	649	昭和 64 年	37
中原保育園	303	昭和 56 年	45
黒川保育園	258	平成 29 年	9

④プール

- ・町民プールは、継続して使用しますが、老朽化が進んでいることから、改修については、今後、検討していくとされています。

施設名称	施設面積 (㎡)	建築年度	築年数
町民プール	375	昭和 54 年	44

⑤公営住宅

- ・公営住宅は 1970 年代から建設されており、築 30 年を超える施設が多くなっています。最も古い施設は築 50 年以上経過しています。
- ・公営住宅については、平成 31 年に改訂した南小国町公営住宅等長寿命化計画に則り維持管理を行うものとされています。

施設名称	施設面積 (㎡)	建築年度	築年数
中原団地	699	平成 20 年	18
市原団地	5,094	昭和 54 年	47
杉田団地	2,624	平成 14 年	24
黒川団地	280	昭和 47 年	54
西黒川団地	782	昭和 51 年	50
北黒川団地	638	昭和 57 年	44
満願寺団地	779	平成 3 年	35
矢津田団地	1,273	平成 13 年	25

⑥レストラン・食堂・カフェ

- ・町内の公共施設内にレストラン等が併設されている施設は、南小国町総合物産館（きよらカアサ）のみとなります。
- ・令和元年（2019 年）に実施した「買い物と暮らしに関する調査」において、前の月に外食をした世帯を対象に町内の飲食店で外食をした割合を尋ねると 43.5%が、「町内の飲食店では外食をしていない」と回答しています。「すべての外食を町内の飲食店で行った（10 割）」という世帯は 4.2%にすぎず、全体として町外で外食をしている世帯が多いことがわかります。

⑥スーパーマーケット（参考）

- ・町内の公共施設においては、南小国町総合物産館（きよらカアサ）がスーパーマーケットの機能を有していると言えますが、主に観光客をターゲットとしている施設です。
- ・令和元年（2019 年）に実施した「買い物と暮らしに関する調査」において、2018 年に閉店した A マート（JA）でどの程度買い物をしていたかを尋ねたところ、すべてを A マートで購入していたと回答した世帯が、肉類では 7.4%、魚介類では 6.6%、牛乳・乳製品では 8.5%あり、A マートの閉店が毎日の買い物に大きな影響を与えている世帯が一定数あることが明らかになりました。
- ・なお、7 割以上の方が A マート閉店後は同店で購入していた分を主に町外で購入するようになったと回答しています。自由回答においても、A マート閉店による利便性の低下や高齢になって車が運転できなくなった際の不安等、町内にお店が少ないことを案ずる

意見が寄せられています。

- ・近年は、国道 212 号沿道のドラッグストアが深夜まで営業しており、町民の暮らしを支えています。
- ・移動販売（きよら号、軽トラック 1 台、週 5 日稼働）が、令和元年度から実施されています。巡回コースの見直しを行いながら、利用者のニーズに応じていますが、事業としては赤字が続いているのが現状です。

III 課題の整理

エリアのまちづくり方針及び農協跡地利活用構想の検討に係る課題は次のとおりです。

1 エリアのまちづくり方針の検討に係る課題

(1) 町の中心地の形成

本町は、赤馬場、中原、満願寺の3つのエリア（大字）に区分でき、満願寺エリアは温泉や高原景観を活かした観光エリアとして位置付けられます。一方、農協跡地周辺エリアは、町の行政・産業・経済・文化が集積する町民生活の中心地と言えるエリアであることから、中心地としての機能を高めるような方針を検討します。

(2) 人口減少とコミュニティの維持

本エリアの人口は町全体（17.6%減）に比べれば緩やか（13.1%減）ですが、平成21年以降減少を続けています。人口減少が市原祇園社の獅子舞などの伝統芸能や、農業の生命線である「井手（水路）」の維持管理などに影響しており、町民によるコミュニティ活動や伝統文化を次世代へ繋いでいく方策が重要な課題です。

(3) 公共施設・インフラの不足と老朽化

町内の公共施設が集中しているエリアでありながら、現代の町民ニーズに応える施設が不足している、あるいは老朽化している点が課題です。

町内に独立した図書館はなく、コミュニティセンター内の狭い図書室しかありません。また、十分な広場を持つ公園もなく、新たな整備予定も現在のところありません。

市原保育園（築37年）や中原保育園（築45年）などは老朽化が進行しており、具体的な対策が検討課題となっています。

(4) 生活利便性の低下

本エリアの市原付近は、現在も町の中心地として位置付けられていますが、商業環境に大きな課題を抱えています。2018年（平成30年）に農協跡地にあったスーパー（Aマート）が閉店したことで、肉や魚などの日常的な買い物をすべて同店で済ませていた世帯が一定数存在し、大きな影響が出ています。その結果、町民の多くが町外で買い物をするようになり、特に高齢になって車の運転ができなくなった際の不安や、町内の店舗不足を懸念する声が上がっています。

飲食についても同様の傾向があり、町内の公共施設でレストラン等が併設されているのは「きよらカアサ」のみであり、住民の多くが町外で外食をしている現状があります。

2 農協跡地利活用構想の検討に係る課題

(1) 町民意向を踏まえた検討

エリアの中心にある農協跡地をどのように活用し、町の魅力を高めるかが最大の検討事項です。

町民アンケートでは、8割以上が「複合型施設」を望んでおり、具体的には図書館やフリースペース、公園、カフェなどの機能が求められています。

30歳代以上は「図書館や学習スペース」を重視する一方、10歳代から60歳代までは「公園」を、80歳代以上では「スーパーマーケット」を強く望む傾向があり、これらの多様なニーズをどう調整し実現するかが課題です。

(2) 老朽化が進む公共施設への対応

農協跡地周辺エリアには、公共施設が集積しているものの、老朽化している建築物が増えていくとともに、今後の対応策が明確化されていない施設が幾つかあります。

本町に必要な公共サービスのあり方を踏まえた上で、老朽化した複数の公共施設を複合施設として集約し、整備していく等の検討が求められます。

(3) 周辺特性との調和

農協跡地の周辺部には、役場庁舎や市原小学校等の公共施設が集積するとともに、拠点的バス停や旧商店街もあることから、これらの周辺施設との連携を十分に配慮した利活用が求められます。

また、周囲を取り囲む杉林や志賀瀬川等の良好な自然環境、あるいは低層建築物が広がるゆとりと落ち着きがある景観との調和にも配慮した検討が求められます。

IV エリアのまちづくり方針

1 まちづくり方針の位置付け

まちづくり方針は、農協跡地周辺エリアの町内での位置づけ、あるいはエリアの現状や課題の整理結果を踏まえ、エリアのまちづくりの将来像を示し、その将来像を実現するための町民、事業者、行政が連携して取り組むべき施策や取組み等、まちづくりの方向性を示すものです。今後は、この方針に基づき、まちづくりを進めていくことを目指します。

2 まちづくり方針

エリアの現況やアンケート調査結果等及び課題の整理結果を踏まえた、本エリアのまちづくり方針は次のとおりです。

(1) 将来像

里山景観と暮らしやすさが調和する きよらの郷の中心エリア

エリアを取り囲む小国杉の山々、清らかな水が流れる志賀瀬川等の河川、あるいは集落内の農地や水路等をはじめとした豊かで美しい水と緑の環境を守り、後世に継承することを将来のまちづくりの基本とします。

さらに、これらの自然環境と調和に配慮し、町民の生活の快適性や利便性等、暮らしの質の向上に繋がる土地利用や必要な整備等を、町民と事業者及び行政が連携して進めることにより、きよらの郷の中心としてふさわしい農協跡地周辺エリアの創造を図ります。

(2) まちづくり方針

将来像を実現するためのまちづくりの方針は次のとおりです。

[1] 山林や河川などの自然環境の保全と活用

- ・ エリアを取り囲む小国杉をはじめとする山林、志賀瀬川や馬場川の河川等、エリアの骨格となる水と緑の自然資源については、国や県と連携し、南小国町森林整備計画等の関連計画に基づき、適切に保全していきます。
- ・ 清らかな水が流れる志賀瀬川や、その川沿いの桜並木は、エリアを象徴する景観であることから、河川敷の自然環境を適切に保全するとともに、護岸の親水性を高め、桜並木の保全を図り、町民や来訪者が憩い、交流できる場として活用します。
- ・ エリア内の田畑等の農地は、良好な環境の維持継承のために欠かせない資源であるとともに、田園風景は貴重な地域資源であることから、適切な農業振興方策を推進し、農地としての維持に努めます。

[2] ゆとりと落ち着きのある安全で快適な住環境の形成

- ・ 里山景観と調和した、ゆとりと落ち着きがある集落景観を維持し、後世に継承するために、南小国町景観計画に基づき、建物等の形態意匠や緑化を誘導し、良好な景観形成を進めます。
- ・ 南小国町空き家対策計画に基づき、町の空き家バンクの活用、リフォーム支援等を進め、空き家の発生を抑制した良好な住環境の保全を図りつつ、空き家の利活用による移住定住の促進を図ります。
- ・ エリア内の生活道路は、自動車の無闇な通過交通を抑制し、必要な交通安全対策を進め、子どもから高齢者まで誰もが安全安心して歩行できる環境を整えます。
- ・ 土砂災害や河川氾濫による浸水被害等、エリア内で発生が想定される自然災害への対応をハード・ソフト両面から進め、安全な地域づくりを進めます。

[3] 農協跡地周辺エリアの特徴的な歴史や文化の保全継承

- ・ 清らかな水が流れる井手は、歴史文化を物語る貴重な資源であることから、今後も町民と行政が協力して、保全に努めます。
- ・ 市原天満宮や火結神社、養光寺等は、エリアの歴史や文化を継承する重要な資源である

ことから、適切に保全し、後世に継承します。

- ・市原祇園社の獅子舞奉納をはじめ、エリアで行われる祭礼は、歴史と文化を伝える大切な行事であり、地域コミュニティの維持にも繋がります。今後も開催に努め、後世に継承します。

[4] 安心して暮らせる良好なコミュニティの形成

- ・町民が安心して暮らしていけるよう、防災訓練や交流活動等の自治会活動の活性化を図り、良好なコミュニティの維持形成を図ります。
- ・きよら祭りをはじめとする地域イベントや祭礼について、町民の積極的な参画を促進し、今後も継続的な開催に努めます。
- ・町民の活動の場やコミュニティ活動の拠点となる、新たな施設整備について検討します。

[5] 町のにぎわいに繋がる土地利用の推進

- ・本町全体の振興に繋がるよう、本エリアの特性を生かした次のようなゾーンを配置します。

暮らしの拠点ゾーン

- ・役場、市原小学校、自然休養村管理センター跡地、農協跡地付近の一角をエリアの「暮らしの拠点ゾーン」として位置づけ、農協跡地への複合施設等の整備、バスを中心とした交通結節拠点の形成、住民の利便性向上に繋がる商業店舗の集約等により、町民が日常的に集まりやすい居心地のよい拠点ゾーンを形成します。

沿道商業ゾーン

- ・国道 212 号は、福岡・大分方面と熊本方面を繋ぐ町民の生活と経済（観光）を支える主要幹線道路であることから、南小国町総合物産館（きよらカアサ）付近を「沿道商業ゾーン」として位置付けます。町民・観光客・周辺自治体の通行者が利用しやすい商業施設の集積を進めるとともに、南小国町景観計画に基づく特定施設届出地区の指定を検討し、周辺景観と調和した沿道景観の形成を図ります。

竹の熊 農村景観保全ゾーン

- ・竹の熊の志賀瀬川沿いの農地一帯は、美しい農村景観を楽しむ来訪者が多く訪れていることから、「竹の熊 農村景観保全ゾーン」として位置づけ、水田や桜並木の保全継承を図るとともに、既存道路や民有地を活かした散策ルートを設定する等、町民や来訪者が気軽に訪れ、交流できるゾーンとします。

馬場 農村景観保全ゾーン

- ・馬場のバス停付近一帯は、美しい農村景観が広がるとともに、複数の蕎麦店が集積していることで、町外から多くの来訪者が訪れていることから「馬場 農村景観保全ゾーン」として位置づけます。今後も来訪者に本町の美しい農村景観を提供できるよう保全継承を図るとともに、既存道路や民有地を活かした散策ルートを設定する等、来訪者が訪れ、交流できるゾーンとします。



<まちづくり方針図>



3 暮らしの拠点ゾーンの考え方

まちづくり方針図に位置付ける「暮らしの拠点ゾーン」の将来イメージの基本理念は、次のとおりです。

■基本的考え方

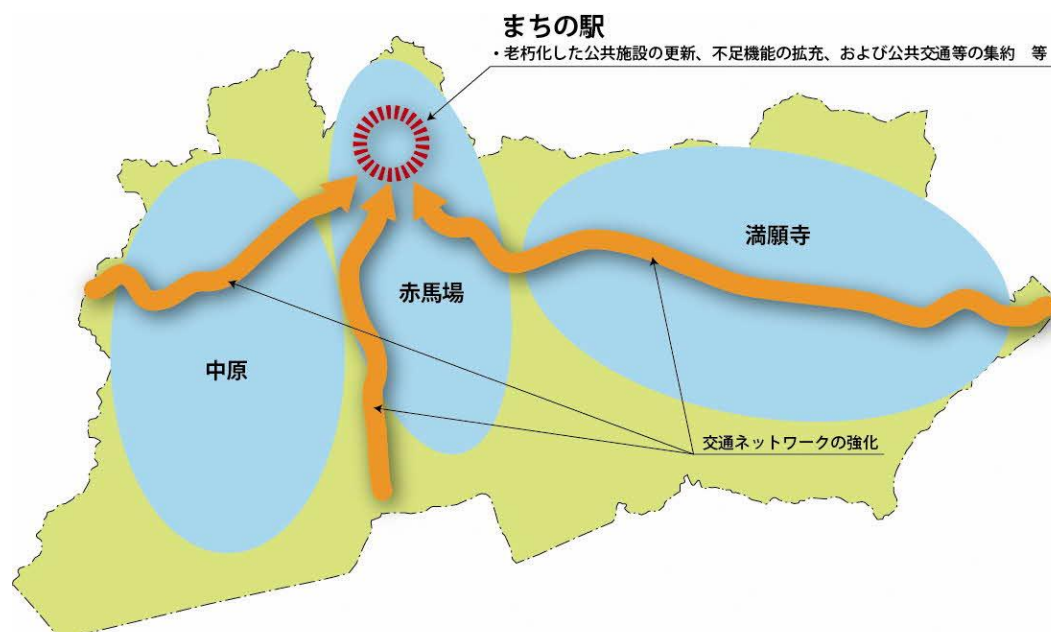
「暮らしの拠点ゾーン」は、役場、市原小学校、農協跡地等を含む一帯において、子どもから高齢者まで多様な町民が日常的に集い、憩い、交流する「まちの駅」の形成を目指します。

誰もが 日常的に 集い・憩い・繋がる 「まちの駅」をつくる

その実現に向け、中原、満願寺からまちの駅にできる限り訪れやすくなるよう、公共交通の充実や道路改善などにより、交通ネットワークの強化を図ります。その上で、農協跡地や役場周辺における老朽化した公共施設の更新、不足機能の拡充、および公共交通等の集約を段階的に推進します。これらの施策により中心部の利便性と活力を高め、民間による商業施設等の出店を誘発することで、求心力のある魅力的なまちの駅を創出します。

まちの駅の形成にあたっては、安全な移動環境と一体感のある空間づくりに加え、周辺地域との連携が不可欠です。また、南小国町らしい豊かな自然環境と調和した、伸びやかで広がりのある景観形成も重要となります。

あわせて、施設の効率的・効果的な活用や維持管理の仕組みづくり、賑わいを創出するイベント開催などのソフト事業も求められます。今後は、町民、事業者、行政など多様な主体が協力・連携し、一体となって「まちの駅」づくりを推進します。



基本理念に基づく、本ゾーンの考え方は次のとおりです。

(1) 交通ネットワークの強化

- ・南小国役場前バス停周辺や農協跡地等に多様な交通手段の集約を図ることを検討します。
- ・具体的には、路線バスやコミュニティバスの停留所やタクシー乗り場等を集約するとともに、温泉地の送迎バスの待機スペースやパーク＆ライド^{※1}による公共交通利用者の駐車スペースの配置等を検討します。
- ・将来的に普及が予想されるグリーンスローモビリティ^{※2}の発着点やスモールモビリティ等のレンタルステーション等の配置を検討するとともに、公共交通利用者の待ち合い環境の向上についても検討します。
- ・国道 212 号や県道南小国波野線等の町内地区間の幹線道路の段階的な改善について検討を進めます。

※1 パーク＆ライド …………… 自宅から拠点まで自家用車で移動し、公共交通機関に乗り換えることで渋滞緩和や利便性向上を図る手法。

※2 グリーンスローモビリティ …… 時速 20km 未満で公道を走る、環境負荷の低い電動モビリティ。

(2) 農協跡地の利活用

- ・町民の生活利便性を高め、日常的に誰もが集えるような居心地のよい場所となるよう農協跡地の利活用を進めます。
- ・具体的には、図書館や生涯学習スペース、保育園、総合保健福祉センター等が備わる複合施設の整備を進めるとともに、外構部は公園や駐車場等を配置し、子どもから高齢者までが利用できる居場所づくりを進めます。
- ・敷地北側の志賀瀬川や桜並木等と連続性を創出するとともに、まちの駅や市原小学校、役場間の安全な歩行環境の整備や、できるだけ広々とした空間を維持する等、周辺部との連携・連続性にも十分に配慮します。

(3) 旧商店街通りの再生

- ・かつてあった商店街は、現在でも趣のあるまち並みや心地良い道路の幅員や形状が保たれており、商業店舗も残されていることから、旧商店街通りのリノベーションを図り、町民や来訪者の交流エリアとして再生することを検討します。
- ・具体的には沿道の空き家や空き地の活用による商業店舗の集積を進めていきます。
- ・近年実施しているイベントを継続的に進めるとともに、新たなイベントや交流事業を町民と事業者、町が連携して進めていきます。

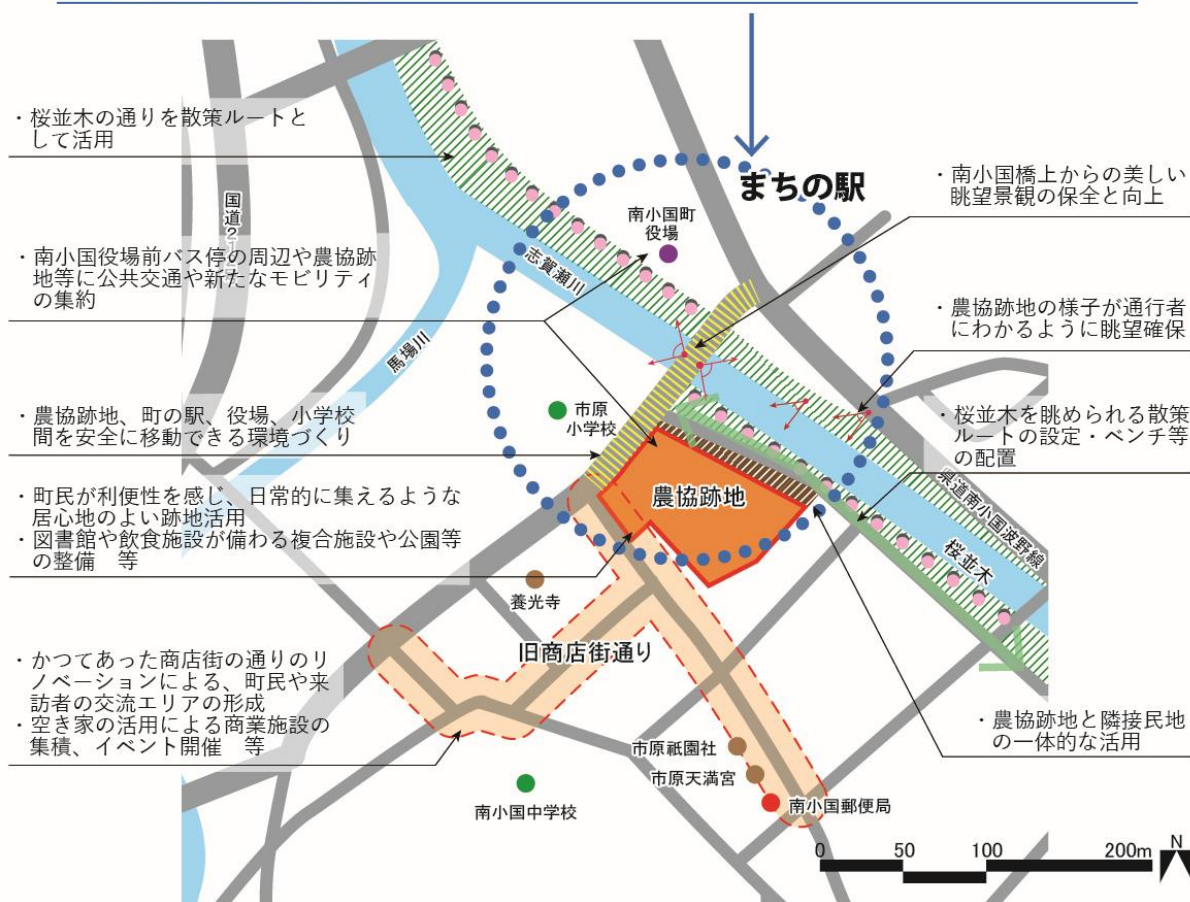
(4) 美しい自然環境の活用

- ・本ゾーン内にある、美しく豊かな緑と水をまちづくりに活用します。
- ・水害対策には十分留意しつつ、志賀瀬川護岸の適切な維持管理を進め、できる限り親水性を高め、きよらかな水に触れ合える環境の向上を図ります。
- ・志賀瀬川沿いの桜並木がある道路を散策道として位置づけ、町民や観光客の憩いの空間として活用することを検討します。
- ・南小国橋上から志賀瀬川や桜並木等で構成される美しい景観を眺めることができるよう、河川や桜並木の維持管理、周辺の建築物の形態意匠に配慮します。

<暮らしの拠点ゾーンの考え方>

誰もが 日常的に 集い・憩い・繋がる「まちの駅」をつくる

- ・老朽化した公共施設の更新や公共交通の集約を段階的に進め、中心部の利便性の向上及びエリアの求心力向上による、民間商業施設等の出店誘発
- ・安全な移動環境の確保や周辺地域との連携、豊かな自然と調和した、伸びやかで広がりのある景観形成
- ・施設の効率的な維持管理の仕組みづくりや、賑わいを創出するイベント等のソフト事業の展開を、多様な主体が協力・連携した推進



V 農協跡地利活用構想

暮らしの拠点ゾーン内にある農協跡地について、現状や課題を踏まえるとともに、まちの駅及び農協跡地利活用の考え方にに基づき、農協跡地の利活用構想を整理します。

1 基本理念

農協跡地の将来像の検討にあたっては、次の事項を基本理念として掲げ、将来像等を示していきます。

- ①農協跡地の利活用によって、町民全体の生活利便性の向上、暮らしの質の向上に繋げていく
- ②老朽化や不足している公共施設や公共サービスを、農協跡地で提供することにより、町や地域の課題解決に適切に繋げていく
- ③良好な自然環境に囲まれた地域特性、役場や市原小学校、幹線道路と接する立地の優位性を十分に活かしていく

2 農協跡地の将来像

(1) 将来コンセプト

「まちの駅」の「みんなのぷらっとホーム」 学び・憩い・暮らしを支える心地よい居場所をみんなで創る

子どもから高齢者までの町民はもとより、通勤・通学者や観光で訪れる来訪者など、多様な人々が気軽に集い、思い思いに過ごせる場を目指します。

日常の中で学び、憩い、暮らしを支えるサービスに触れるとともに、人と人との出会いやゆるやかなつながりを生み出し、地域に新たなにぎわいと交流を育む拠点として、「みんなのぷらっとホーム」を形成します。

【学ぶ】 多世代の知的好奇心を育む

読書や本の貸出、各種生涯学習活動への参加を通じて、子どもから高齢者まで、多様な世代の「学びたい」という意欲を育む場を創出します。あわせて、子どもを育む場としての機能や、地域のイベント、歴史文化の情報発信機能を備えます。

これらの学びを通じて多世代の交流を促し、豊かなコミュニティの形成へとつなげます。

【憩う】 心身をリフレッシュする

敷地の広がりのある伸びやかな空間で、子どもたちが元気に遊び、中高生が語り、大人が見守りながら休息できる、心地よい居場所を創出します。

また、志賀瀬川や桜並木との連続性を確保し、南小国らしい景色を楽しみながら飲食できる環境を整えることで、町内外の人が集い、にぎわいあふれる場を創出します。

【支える】 暮らしを支え、町を繋ぐ

保健福祉施設や子育て支援施設、あるいは買い物支援の仕組みや起業支援など、町民の生活を支える機能を備えるとともに、行政サービスの拠点である役場や隣接する旧商店街通りなどとの連携を図ります。また「まちの駅」として公共交通の拠点機能を担い、町民の暮らしを多角的に支える場とします。

さらに、役場、市原小学校、旧商店街通りと本施設を結ぶ安全な歩行環境を整え、農協跡地周辺の回遊性を創出します。

【つながる】人と人が出会い、交流が広がる

学びや憩い、町民の暮らしを支える機能を備えた魅力的な複合施設とすることで、世代を超えた多様な町民の出会いと交流を生み出す場を創出します。

また、本町や周辺市町の観光地を訪れる来訪者が気軽に立ち寄り、町独自の文化の体験や多様な情報に触れることにより、町民との交流が広がる施設を目指します。

【創る】心地よい居場所をみんなで創る

多様な世代の意見を反映した利活用を進めることで、町民が郷土愛と誇りを持てる場を目指します。町民・事業者・行政が互いの役割を認識し、維持管理や運営に主体的に関わる体制を構築することで、誰もが心地よいと感じる居場所をみんなで共に創り上げます。



(2) 農協跡地利活用のイメージ

農協跡地の将来コンセプトを踏まえた、農協跡地の利活用イメージは次のとおりです。

①多様な機能を備えた複合施設の整備

- ・図書館や生涯学習スペースなどの学びの機能や、町民の保健福祉支援窓口や子育てを支援する保育園等、多様な機能を備えた複合施設を整備します。
- ・複合施設の規模や形態意匠は、周囲の自然景観や広がりのある伸びやかな空間との調和に配慮します。

《複合施設に配置する機能イメージ》

将来コンセプト キーワード	機能イメージ
学ぶ	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館 ・生涯学習スペース※：地域の会議や活動、講演会等 ・フリースペース※：読書の場、地域情報（イベント、歴史文化情報等）発信の場等
憩う	<ul style="list-style-type: none"> ・公園 ・調理室 ・生涯学習スペース※：趣味活動、軽スポーツ、体験型観光等 ・飲食施設：レストラン・カフェ等 ・フリースペース※：町民の談笑、飲食の場等
支える	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園 ・生涯学習スペース※：放課後子ども教室等 ・総合保健福祉センター：災害ボランティアセンター窓口、災害時炊き出し機能等 ・医療施設 ・フリースペース※：中高生の待合所、屋内休憩所等 ・チャレンジショップ

※：複数のキーワードに共通する施設・機能

②子どもから大人まで楽しめる屋外空間の整備

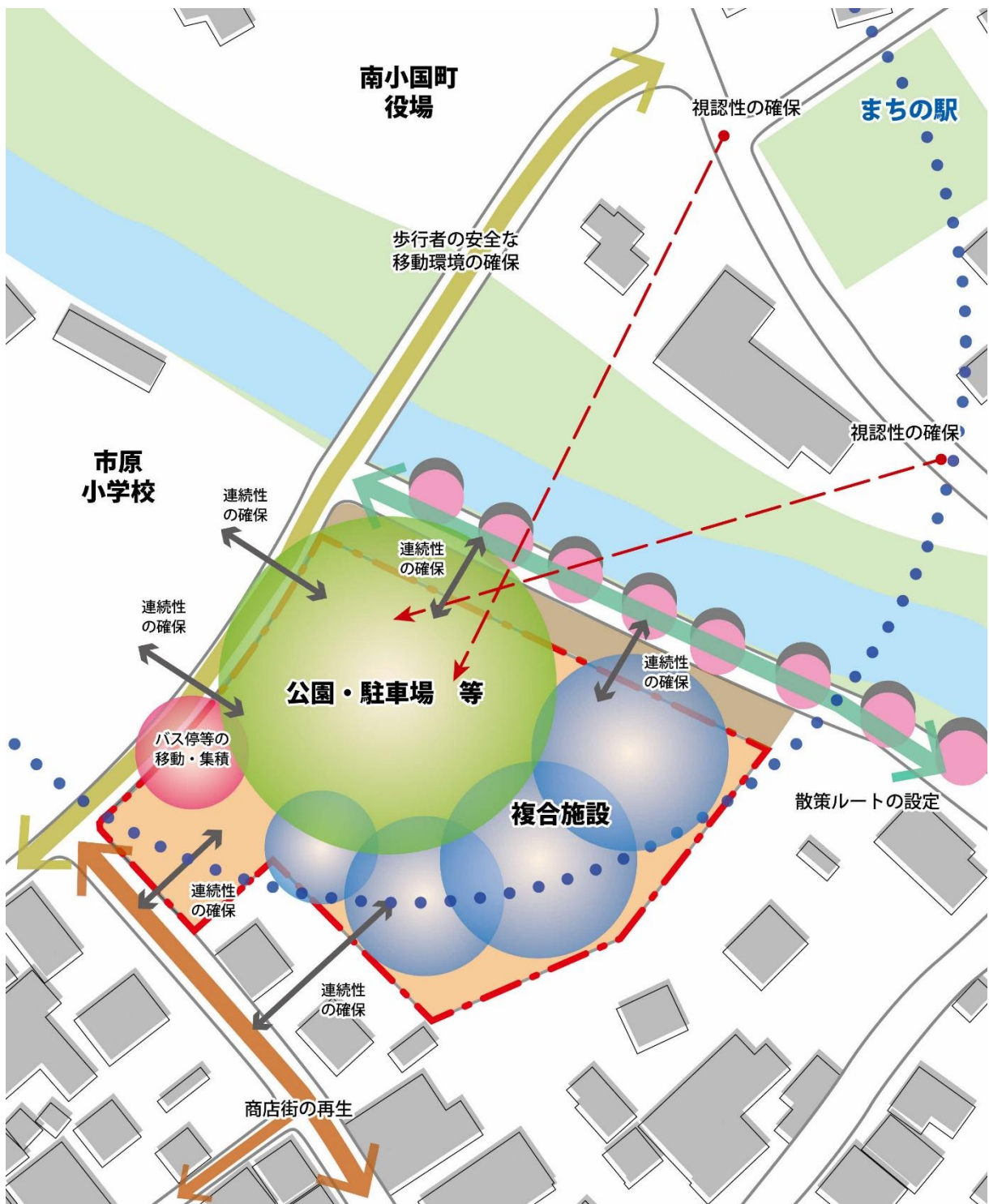
- ・子どもから大人までが楽しみ、滞在できる公園を整備します。具体的には幼児や小学生が遊べる広場、あるいは大人がその様子を眺めて休息したり、中高校生が談笑したりできるベンチや東屋などの休憩スペースを配置します。
- ・複合施設利用者の駐車場や駐輪場を配置します。
- ・屋外空間は、周囲の自然景観との調和に配慮したデザインとします。

③周囲との連続性の確保

- ・農協跡地の利活用にあたっては、周囲との連続性を確保します。

- ・公園は、敷地が接する前面道路と連続性がある空間づくりをしつつ、歩行者が安全に役場や市原小学校に行き来できる環境を確保します。
- ・農協跡地前にバス停を移動・集積させるなど、公共交通の利便性を高めます。
- ・地権者との協議を踏まえ、敷地と志賀瀬川沿いの土地も複合施設用地として取り込み、一体的な用地とすることで、志賀瀬川や川沿いの道路との連続性を確保します。
- ・複合施設は、公園の前面道路や志賀瀬川沿いとの連続性を妨げない配置とします。
- ・旧商店街通りなどとも行き来ができるような空間づくりを進めます。

<農協跡地利活用イメージ>



(3) 複合施設の機能配置イメージ

①各機能の規模イメージ

「(2) 農協跡地利活用のイメージ」で抽出した「複合施設に配置する機能イメージ」で示した主な施設・機能について、町の現況を踏まえた必要な機能の規模等は、以下のように想定されます。

《複合施設に配置する施設毎の規模イメージ》

No.	施設名 ^{※1}	規模 ^{※2}	備考
1	図書館	200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・図書室が配置されているコミュニティセンターの老朽化への対応。町民の意向も高い ・蔵書数は現状 13,000 冊程度
2	保育園	800 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・中原保育園の市原保育園への令和 9 年度末での統廃合が決定し、定員増及び現市原保育園の老朽化のため、本複合施設へ配置 ・別途、園庭 1,000 m²～1,300 m²が必要。市原小学校校庭を共用化しても、小規模な園庭は必要
3	総合保健福祉センター	400 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・役場町民課・福祉課、社会福祉協議会、地域包括支援センター、子ども家庭センター、シルバー人材センター機能、の集約とワンストップ化 ・災害ボランティアセンター窓口、災害時炊き出し機能等を含む
4	生涯学習スペース	200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の会議や活動、講演会、趣味活動、軽スポーツ、放課後子ども教室・学童保育等、多目的な活用を想定 ・会議室 3～4 室程度の確保を想定
5	調理室	100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・町保健事業としての栄養教室・料理教室等 ・趣味活動の場や、飲食関係事業者のキッチンとしての活用・テストマーケティングが可能な多目的調理室としてもイメージしたい
6	医療施設	200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・民間医療施設の配置等を想定
7	フリースペース	—	<ul style="list-style-type: none"> ・他機能との融合をはかりつつ、できる限りゆとりある空間確保が望ましい ・飲食施設、公園、チャレンジショップ等は、フリースペースに含むまたは連続性を持たせることを想定

※1：列記する施設名は、現時点のイメージであり、確定しているものではない

※2：現時点において想定する概ねの規模

上表のNo.1～6の施設の合計面積は、**1,900 m²程度**であり、フリースペースや共用部分を加味すると**床面積は 3,800 m²程度**を想定。2～3階の建築物になることを想定すると、**建築面積は 3,000 m²程度**になるとイメージできます。

②諸施設の配置イメージ

各施設の配置にあたっては、機能の性格や整備後の利活用イメージを十分に理解し、閉鎖的な空間配置に偏ることなく、各施設が一体的な利用ができるようにしたり、共用空間となるフリースペースを中心として、諸施設が連携した利用ができるようにするなど、従来の使い方に縛られることなく、誰もが楽しみながら使えることを目指した有機的な利活用を想定した施設配置とします。合わせて、楽しみながら使える仕組みも整えていきます。

※有機的とは

- ・生き物のように、各要素が結びつき、相互に影響し合いながら全体が活性化している状態のことです。ここで使う意味は、以下の状態であることを指します。
 - ・単一の目的で終わるのではなく、異なる機能や活動が混ざり合い、相乗効果を生んでいる状態
 - ・あらかじめ決められた用途に固執せず、利用者のニーズや時代の変化に合わせて、使い方が自然に変化・発展していく状態



有機的な利活用イメージ

【参考1】 諸施設とフリースペースとの有機的な活用アイデア例

施設	アイデア例
図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・新刊図書・新着雑誌やおすすめ本をフリースペースに持ち出し可能にする。 ・司書がフリースペースに出て、町民の雑談から興味に合う本を提案する。
保育園	<ul style="list-style-type: none"> ・お迎え後に親子でフリースペースに寄り、親同士のネットワークを広げる。 ・園児が作った工作や絵をフリースペースに飾り、町民に見てもらう。
総合保健福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> ・フリースペースのテーブルで、保健師とお茶をしながら相談。 ・フリースペースの一角に血圧計や体組成計を置き、誰でも気軽にセルフチェックできるようにする。
生涯学習スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習スペース（会議室）でのサークル活動や放課後子ども教室等を、あえてフリースペースにはみ出して行う。 ・利用時間の終了後、そのままフリースペースに移って意見交換を続ける。
調理室	<ul style="list-style-type: none"> ・調理室で作った軽食やクッキーを、フリースペースでワゴン販売や無料配布する。 ・調理室をオープンキッチンにしたり、扉を開放したりして、調理の様子や料理の香りをフリースペースにしみ出させる。
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・呼び出しベルを渡し、診察までの時間をフリースペースで読書や作業をして過ごしてもらう。 ・フリースペースで、医師や看護師が健康づくりや体のケアの仕方をデモンストレーションする。

【参考2】 諸施設間の有機的な活用アイデア例

施設	アイデア例
図書館 × 保育園	<ul style="list-style-type: none"> ・園児が定期的に図書館を訪れ、司書が選んだ絵本を借りる。また、中学生のボランティアなどが園児に読み聞かせを行う。
生涯学習スペース × 保育園	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習スペース（会議室）で子育て支援広場による保護者向けの育児の勉強会や様々なワークショップを開催し、保育園の園庭で一時預かりを行う。
調理室 × 生涯学習スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の伝統料理を調理室で作り、生涯学習スペース（会議室）を食堂のように開放して、多世代で食事を楽しむ。
医療施設 × 図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館の特設コーナーに、医師が監修した「健康・医療本」を設置し、待ち時間に読めるよう案内する。
生涯学習スペース × 図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・「ビブリオバトル（書評合戦）」や「読書会」を生涯学習スペース（会議室）で行い、紹介された本をすぐに図書館で借りる。
保健福祉センター × 調理室	<ul style="list-style-type: none"> ・管理栄養士による、健康的な料理の調理実習と試食会を開催する。
保育園 × 医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉と医療の連携によって可能となる、病期中・回復期の子どもを一時的に預かる「病児保育」を行う。

VI 今後について

(1) 基本構想に基づく農協跡地利活用の基本計画の策定

農協跡地の利活用を早急に進めていくことが求められていることから、農協跡地利活用基本構想の内容をより具体化していくことが必要です。

構想は、あくまでも農協跡地利活用の方向性を示すものであることから、次のステップとして、町民の意向を把握し、より具体的な基本計画を策定します。

(2) 官民連携による公共施設整備の可能性の調査

農協跡地に設ける施設の設計や施工、管理運営が、より効率的で魅力的に展開できるよう、官民連携（PPP/PFI）による公共施設整備、管理運営の可能性について検討します。

農協跡地の利活用の方向性をより具体化した上で、PPP/PFI 可能性調査によって民間事業者へのヒアリングや事業方式等の検討を行います。

(3) エリアのまちづくり方針に基づくまちづくりの実践

「IV エリアのまちづくり方針」で示した内容は、農協跡地周辺エリアの将来のまちづくりのあり方を示すものであり、この方針がエリア全体の暮らしやすさの向上や町全体の暮らしやすさの向上に影響するものであるとともに、検討している農協跡地の構想が理想的に機能することにも影響することが考えられます。

よって、まちづくり方針の実現のために、町民と事業者、行政が連携し、方針に基づく具体的な施策を検討し、段階的に実践していきます。



