

新見駅周辺まちづくりに関する現況報告

①新見駅周辺地域の上位関連計画における位置づけと関連事業（先行実施事業）の概要

第3次 新見市総合計画（令和2年6月策定）

将来像 人と地域が輝き 未来につながる 源流共生のまち・にいま

施策展開の方向性
5 都市基盤・交通 ～人と環境に配慮した質の高い都市基盤をつくる～

行動計画
5-2 住環境・情報通信

1 市街地の整備に向けた取組
新見駅周辺まちづくりについては、本市の玄関口として、にぎわい・交流の創出及び子育てを支える都市環境づくりを目指して検討を進めます。

2 住宅の安定供給の推進
新見公立大学の学生数の増加に対応するため、民間活力による学生の住居整備を促進します。

新見都市計画区域マスタープラン（平成29年3月・岡山県）

基本理念 県北西部の中心にふさわしい活力ある都市づくり

都市づくりの方針（抜粋）
にぎわいのある市街地の形成と地域の利便性を維持する都市づくり
交通利便性が高く、商業機能が集積している新見駅周辺は、市の中心として既存ストックを活かした適切な機能分担と連携強化を図るとともに、空き家、空き店舗の利活用などにより、県北西部の中心地にふさわしい活力ある市街地の形成を目指す。

将来都市構造上の位置づけ
地域都市拠点（新見駅周辺）
新見駅周辺は、近隣都市との機能分担を図りながら、県北西部の中心地としての都市機能の維持・充実を図る。

新見市都市計画マスタープラン（令和2年9月策定）

都市づくりの将来像 未来につなぐ「産業・健康・自然」共生のまち・にいま

全体構想
1. 土地利用の方針（抜粋）
●新見駅周辺におけるにぎわい・交流空間の整備 ●中心市街地周辺の商業・業務地の検討
●立地適正化計画を活用した都市機能の集約 ●居住ニーズに合わせた住環境づくり

地域別構想（新見駅を中心とした西方・高尾地域）
【地域の将来像】市の玄関口として、にぎわい・交流の創出及び子育てを支える都市環境づくり

【主要施策】
■新見市の玄関口にふさわしい「新見の交流空間」の整備
・ひとの交流促進（市民・学生・観光客の交流施設 + 増加が見込まれる学生賃貸住宅の整備）
・子育てを支える都市環境の整備
■高次都市機能の立地誘導による地域全体の利便性の向上と活性化
・魅力向上とにぎわい創出に資する都市機能の誘導促進（教育文化・商業施設の立地促進）
・拠点機能の高度化に資する都市機能の再編
■若年層の定住を誘導する子育て支援施設の維持・充実
■歩いて楽しめる回遊性の確保
■親水空間や散策路等の充実
■構想路線・都市計画道路の未整備区間の整備推進

新見駅を中心とした西方・高尾地域 まちづくり方針図

関連事業（先行実施事業） 新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備

事業の視点 大学を活かしたまちづくり ～まちづくりに大学がある利点を活かす～

まちづくり・事業の契機
新見公立大学の4年制移行による学生数の増加（2022年度までに計280名増加）
（2019年度：+20名、2020年度：+20名、2021年度：+120名、2022年度：+120名）

事業目的（学生住居の確保 + 学生の駅前居住誘導・交流促進 → 駅周辺のにぎわい・交流創出）

【体系図】

【事業概要】
■公募型プロポーザル方式での民間事業者による施設整備・管理・運営
→特定事業者：法人グループ「緑樹グループ」（2019年9月特定）

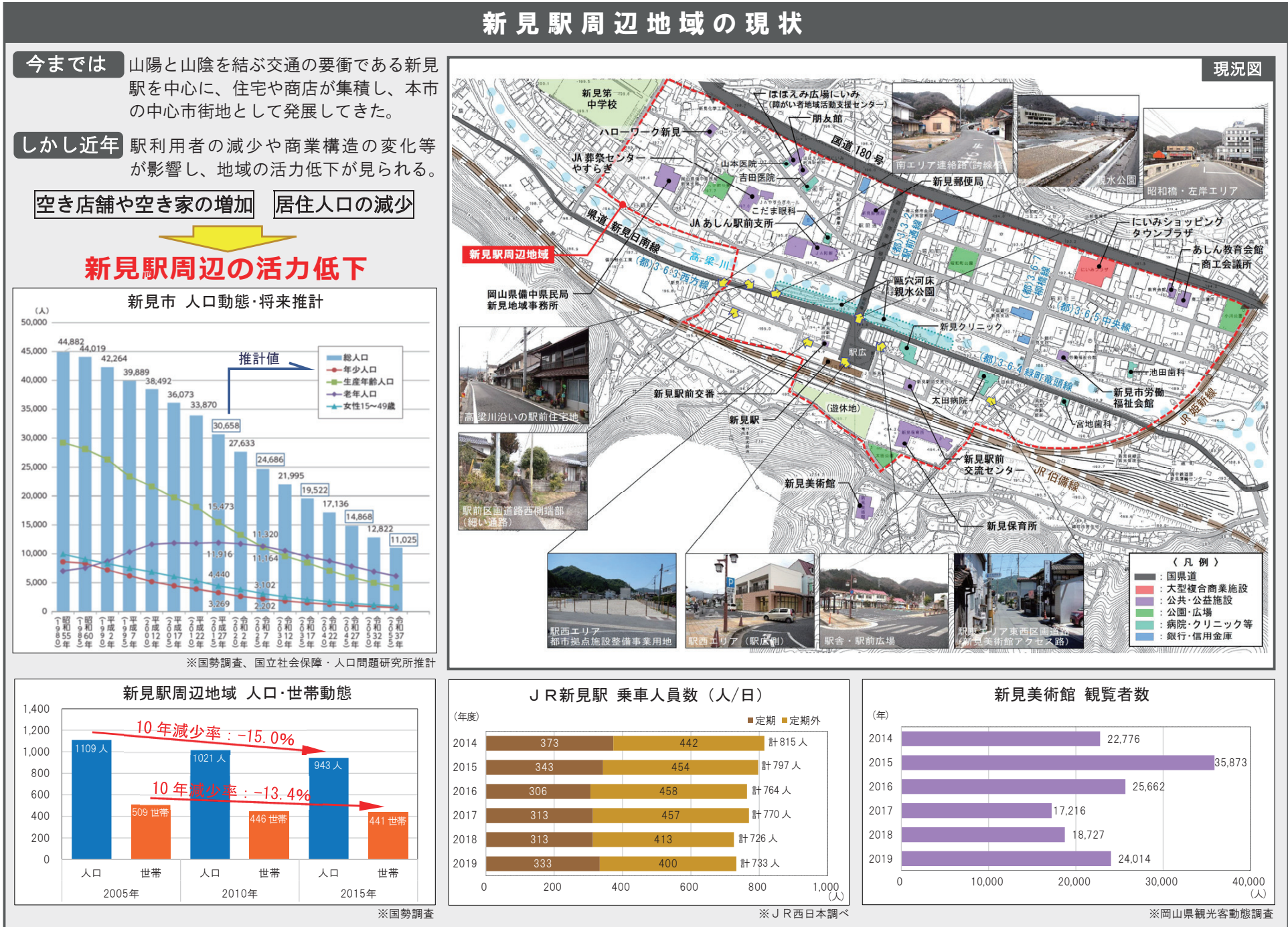
【施設整備概要】
■学生と市民・学生同士の交流が生まれる学生居住棟（←特定事業者整備）
（1階：公的機能を導入予定 2～5階：学生用住戸（約100戸））
■市道・上下水道（←市整備）

駅西エリア整備事業 位置図

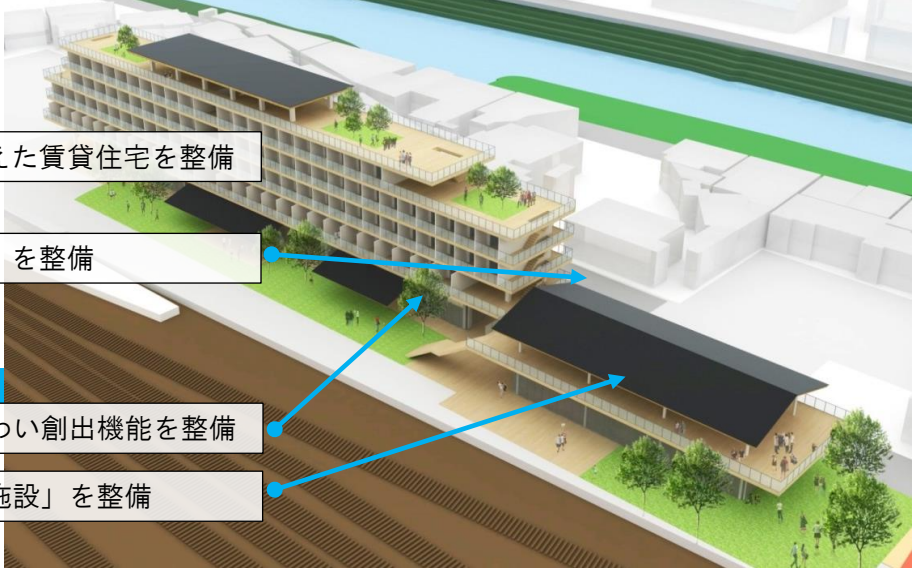
イメージパース

新見駅周辺まちづくりに関する現況報告

②新見駅周辺地域の現状と課題



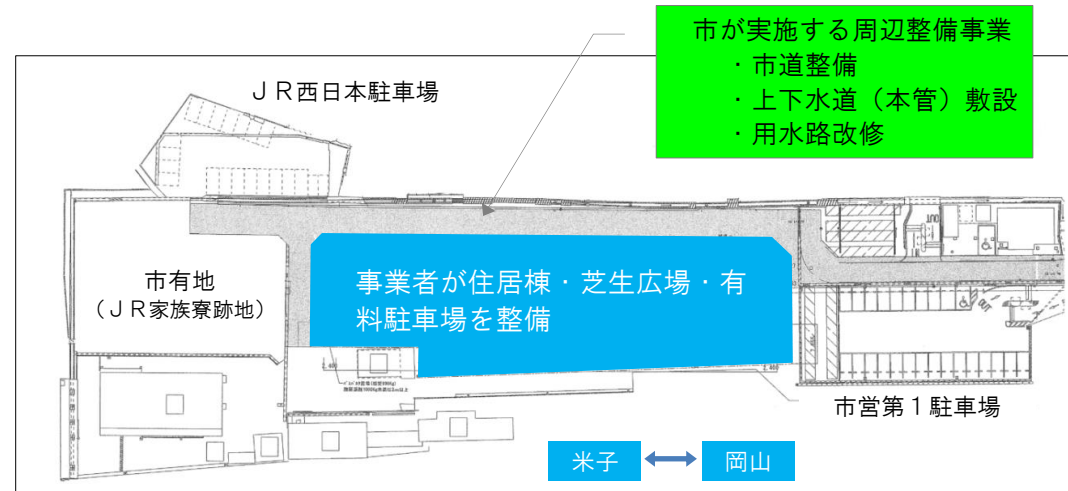
事業背景	2つの課題＝「新見駅周辺地域の活力低下」、「公立大学生の住居不足」
新見駅は、古くから山陽と山陰を結ぶ鉄道交通の結節点であったことから、駅周辺には住宅や商店が集積する市街地が形成されるなど地域の発展に大きく貢献してきた歴史がある。平成元年度には、商店街の活性化と駅前広場の整備を目的とした土地区画整理事業に着手し、平成12年度に完成。 しかし、道路網整備などに伴う鉄道利用客の減少や人口減少などが影響し、周辺商店街には空き店舗や空き家が増加するなど、地域活力低下などの影響が現れており、新見駅の利便性向上や周辺地域の活性化を望む声は多く、本市にとっても重要課題となっている。 また、新見公立大学には、現在、470名余りの学生が在籍しているが、2019年度から完全4年制大学に改組したことにより、2022年度の学生数は、現在に比べ260名程度増加すると見込んでおり、増加する学生の住居を確保することが必要となっている。 令和元年5月 「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備募集要項」を要約	
課題を複合的に解決するため、「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備」を計画 増加が見込まれる学生の住居施設等を事業対象地に誘導することにより、新見駅周辺地域の居住人口を増加させ、新見駅周辺地域の活性化につなげる。	
公立大学生の8割が大学周辺に居住	学生を地域に呼び込む
	
現在、公立大学生の約8割が大学周辺に居住しているため、日常的な消費活動がエリア限定となっている。 市民との交流機会が少ないため、大学があることの効果が市街地全体に波及していない。 学生が居住することで経済効果（消費の増加・商業機会の拡大）が見込める。 居住人口が増えることにより、活力ある地域としてイメージが向上する。 学生と市民の交流が活発化することにより、地域への好影響が期待される。	
事業概要	民間事業者の能力やノウハウ、資金等を導入することにより事業を推進
「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備」では、民間の能力やノウハウ、資金等を導入し、今後増加が見込まれる学生等が利用できる優良な住居等を新見駅周辺地域に整備することを計画。 これにより、地域内居住人口の増加を図り、同地域への経済効果をもたらすとともに、学生同士、学生と市民、市民同士の交流を促進し、新見市の表玄関にふさわしい、にぎわいや交流が生まれる「新見の交流空間」の実現に向けた整備を目指す。 令和元年5月 「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備募集要項」を要約	

事業経過	
① 新見市が事業用地を確保	事業用地として、新見駅西側の土地を西日本旅客鉄道（株）から購入（約4,500㎡・購入価格129,000千円）
② 民間事業者を公募	西日本旅客鉄道（株）から購入した用地の一部及び市営第1駐車場を事業用地として、施設を整備する民間事業者を公募
公募条件	整備が必須な施設 学生の居住を想定した80戸～100戸を備えた賃貸住宅の整備が必須条件 ⇒ 公立大学生の住居不足解消 新見駅周辺地域の居住人口増加
	代替施設 市営第1駐車場の機能が失われる場合、同等規模の代替施設の整備が条件 ⇒ 新見駅利用者等の利便性の維持
	整備を期待する施設 学生と市民、市民と市民が集い、交流することができる施設（機能）の整備を期待 ⇒ 新見駅周辺地域の活力向上
③ 法人グループを事業者に決定	公募に応募のあった有限会社緑樹を代表とする法人グループを事業者決定
施設整備イメージ図（事業者提案時）	
提案内容	 【整備が必須な施設】 学生の居室100戸を備えた賃貸住宅を整備 【代替施設】 有料駐車場（約25台分）を整備 【整備が期待される施設】 住居棟1階に交流・にぎわい創出機能を整備 商業機能を備えた「交流施設」を整備
事業者からの提案内容を基に事業内容の検討を行った結果、商業機能を備えた「交流施設」については、今後予想される新見駅整備との関連が深いことから、「新見駅周辺まちづくり検討委員会」での協議を受けて、再検討することに決定	

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備について

④ 市が、市道・上下水道を整備

西日本旅客鉄道（株）用地内の道路（私道）を市道として再整備
上下水道（本管）を敷設し、用水路を改修



⑤ 事業用地を売却

事業用地となる新見駅西側の事業用地を有限会社緑樹に売却
(約2,385㎡・売却価格 54,379千円)

⑥ 事業者が施設を建設・運営

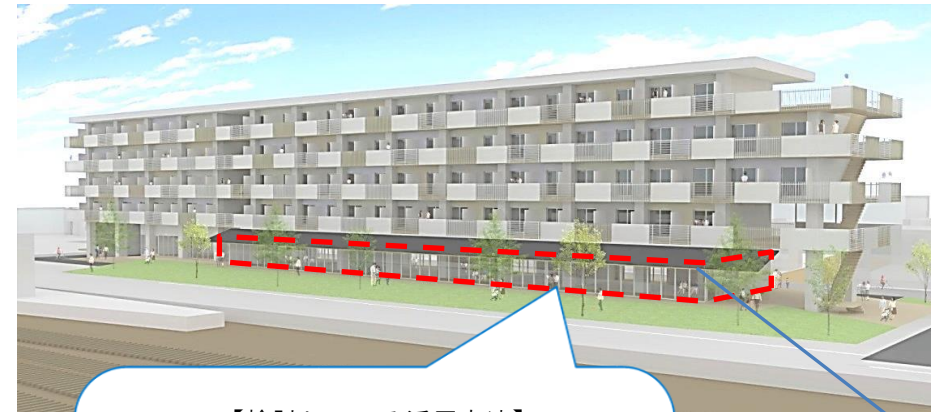
令和4年3月までに、事業者である有限会社緑樹が、地上5階建の住居棟（想定事業費 約12億円）を建設し、運営

今後の展開

住居棟1階を公的空間として活用

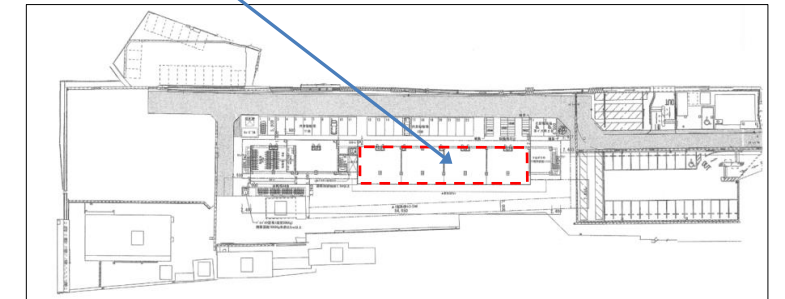
住居棟の1階部分を活用して、子どもの支援や市民と市民、市民と学生などが自由に交流できる場所として整備することを検討

活用にあたっては、新見公立大学との連携を図り、大学の知見を活かすとともに、学生が関わることにより、活用方法に幅をもたせることを想定



【検討している活用方法】

- ① 様々な課題を抱える子どもの支援施設
- ② 子どもが自由に遊べる場としての活用
- ③ 市民が交流できる場所としての活用
- ④ 各種イベントの開催場所としての活用
- ⑤ 災害時の避難場所



施設整備イメージ図（実施設計後）



- 敷地は、約70cm嵩上げし、防災力を確保
- 2階～5階に、居室100戸を整備
- 建物1階には、公的利用できるスペースを整備
- 建物南側に芝生広場を整備し、建物と一体的利用
- 建物北側に、約25台分の有料駐車場を整備



新見駅周辺まちづくりの進め方

令和2年11月6日（金）

新見市



新見駅周辺まちづくり検討委員会・ワーキング等メンバー（案）

新見駅周辺まちづくり検討委員会

関係団体（商工）	：	新見商工会議所	会頭
（商工）	：	阿哲商工会	会長
（観光）	：	新見市観光協会	会長
（大学）	：	新見公立大学	学長
（福祉）	：	新見市社会福祉協議会	常務理事
交通会議	：	新見市公共交通会議	会長
市民代表（地元）	：	新見駅前連合町内会	会長
（都計）	：	新見市都市計画審議会	委員
合計 8名			

新見駅周辺まちづくりワーキンググループ(案)

4名（専務理事、産業振興委員会、青年部、女性会）
2名（まちづくり委員会）
2名
1名
1名
1名
2名
（議会） 1名 新見市議会 （新見駅周辺地域のまちづくり特別委員会）
（金融） 1名 新見金融協会
（地域） 1名 地域づくり団体 （新見みらいづくり会議実行委員会）
合計 16名

※必要に応じて、オブザーバーとして中国地方整備局、岡山県、新見警察署、ＪＲ西日本も参加依頼

市民の意見聴取・反映

【ワークショップ】

市民・行政による協働のまちづくりを実現するため、新見市の玄関口としての新見駅のあり方、周辺のまちづくりについて話し合い、その意見を構想へ反映するためにワークショップを開催。

参加メンバーは以下を想定

地元関係・・・公募市民、町内会、駅前商店街
学校関係・・・新見公立大学生、新見市内高校生
関係団体・・・福祉団体

地域組織・・・新見みらいづくり会議実行委員会、新見ふるさと塾２１等

*行政関係として新見市役所関係課（総合政策課、商工観光課、生活環境課、福祉課等）も参加。

【アンケート調査】

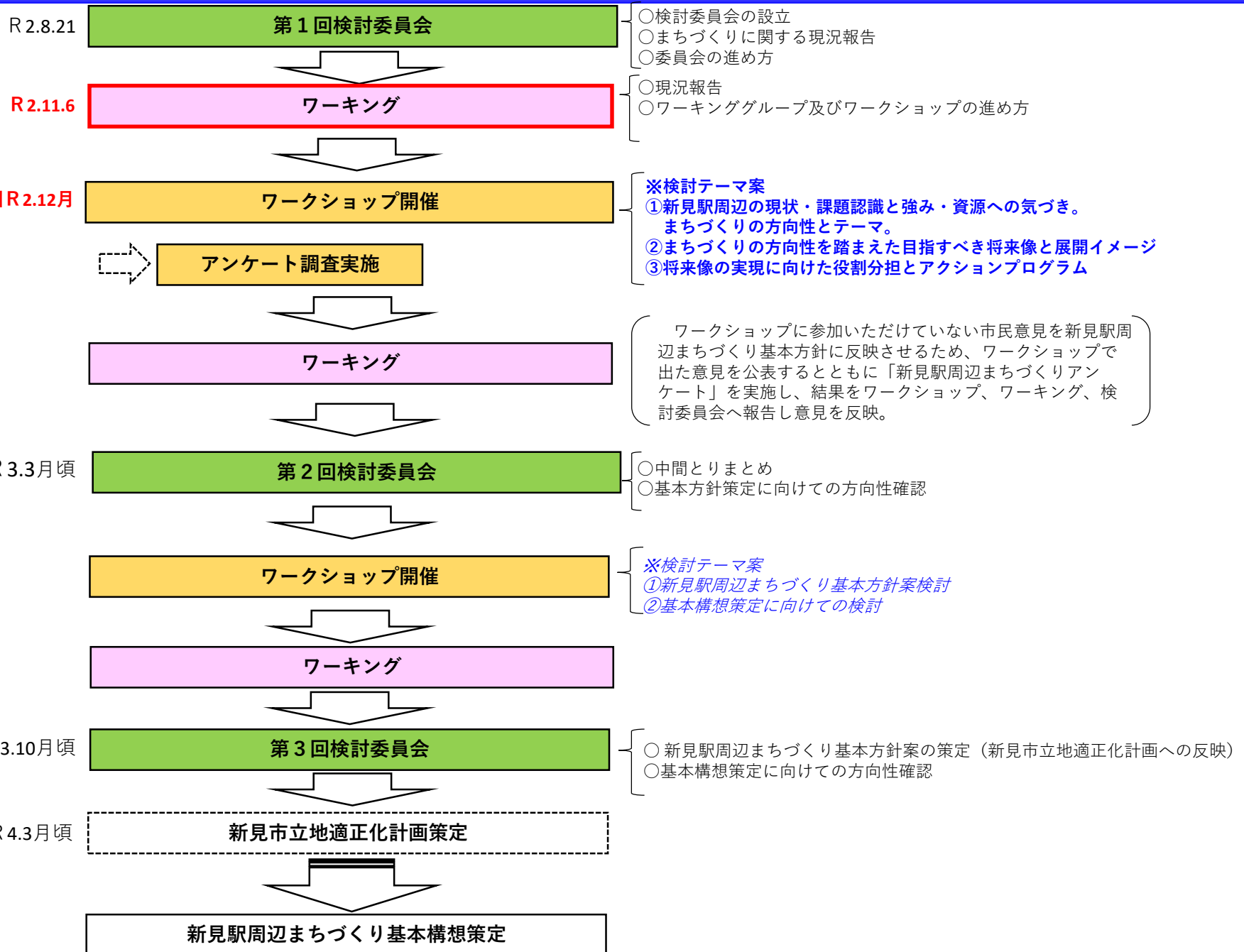
ワークショップに参加いただけていない市民の意見聴取、反映するためにアンケート調査を実施。

○新見駅周辺利用者への街頭アンケート調査の実施。

○ＨＰでのwebアンケート調査の実施等。



新見駅周辺まちづくり基本構想策定スケジュール（案）





ワークショップの目的

新見駅周辺地域の現状・課題や上位関連計画を踏まえ、市民・行政による協働のまちづくりを実現するために、新見駅周辺地域の都市機能の充実やにぎわい創出を目指したまちづくりの方向性の共有・アイデア出しを行う。

ワークショップの開催イメージとテーマ案

第1回	開催時期	想定人数	ワークショップ テーマ
	R2年 12月頃	20名程度 (7～8人/班×3班)	・新見駅周辺の 現状・課題 認識と 強み・資源 への気づき ・まちづくりの 方向性 と テーマ
第2回	開催時期	想定人数	ワークショップ テーマ
	R3年 1月頃	20名程度 (7～8人/班×3班)	・方向性を踏まえた「 目指す将来像 」と「 展開イメージ 」
第3回	開催時期	想定人数	ワークショップ テーマ
	R3年 2月頃	20名程度 (7～8人/班×3班)	・将来像の実現に向けた「 役割分担 」と「 アクションプログラム 」