

## 熊本県菊陽町・「光の森」ニュータウン

～成功の秘密は自らの魅力に～

日本不動産研究所 熊本支所  
不動産鑑定士 田平 和史

日本全国にニュータウンと呼ばれる住宅団地は、2,000カ所あまり存在するといわれています。高度成長期には大規模な住宅供給の必要性から郊外に次々とニュータウンが開発され、宅地供給の大きな役割を担ってきました。

ところが、平成バブル崩壊に伴う土地神話の衰退以降、都心回帰や景気低迷等に伴い、新規に開発したニュータウンは分譲販売しても売れ残り、既存のニュータウンも住民の減少や高齢化に伴う空家の増加、コミュニティーの希薄化等様々な問題を抱えるようになっていきます。

そのような中であって、ニュータウンの成功事例として挙げられる熊本県菊陽町の「光の森」を紹介します。

### 1. 「光の森」の概要

「光の森」は熊本市中心部から北東方約10kmにある菊陽町西部に所在し、開発区域面積約97ha、分譲区画数約1,700、計画人口7,000人と熊本県内においては最大級規模で行われたニュータウン開発です。平成8(’96)年に武蔵ヶ丘東ニュータウン土地区画整理事業として開発がスタートして以来、住宅・商業施設・道路・公園・公益施設等が次々と整備されました。住宅は平成14(’02)年の分譲開始以来、現在に至るまで殆どの区画が活況のうちに完売し、現在の実勢取引価格は分譲時の価格を上回る状況になっています。また商業施設も平成16(’04)年に開業した「ゆめタウン光の森」を中心として、シネコン・飲食店・物販・医院等が軒を連ねており、元々広大な畑地地帯であった地域が、わずか10年あまりで、熊本都市圏における北の拠点といえるまで成長しました。



「商業施設『ゆめタウン光の森』」

## 2. なぜ「光の森」は成功したのか？

「光の森」が所在する菊陽町をはじめ周辺の大津町・合志市等は元々熊本市のベッドタウンとしての性格が強く、「すずかけ台」、「杉並台」、「美咲野」といった、「光の森」に先行して開発されたニュータウンがいくつもありました。しかしいずれも「光の森」ほどの成功を収めた事例は他にありません。

「光の森」が成功した要因をいくつか考えると、①交通の動脈である国道 57 号及び豊肥本線の駅に近く、熊本市中心部へのアクセスが優れていること、②ニュータウンの中央に「ゆめタウン光の森」をはじめとして、たくさんの商業施設が集積していること、③車道・自転車道・歩行車道を分けた”シンボルロード”の設置や街路樹・植栽が豊富な”緑道”を整備するなど安全性や快適性に相当の配慮をしていることなどが考えられます。

また、ここ 10 年ほどの間に菊陽町や大津町では大規模メーカーによる新規の工場立地や設備増強の動きが著しく、そこで働く従業員の住宅需要にタイミングよく乗ったとの見方もできます。



「シンボルロード」

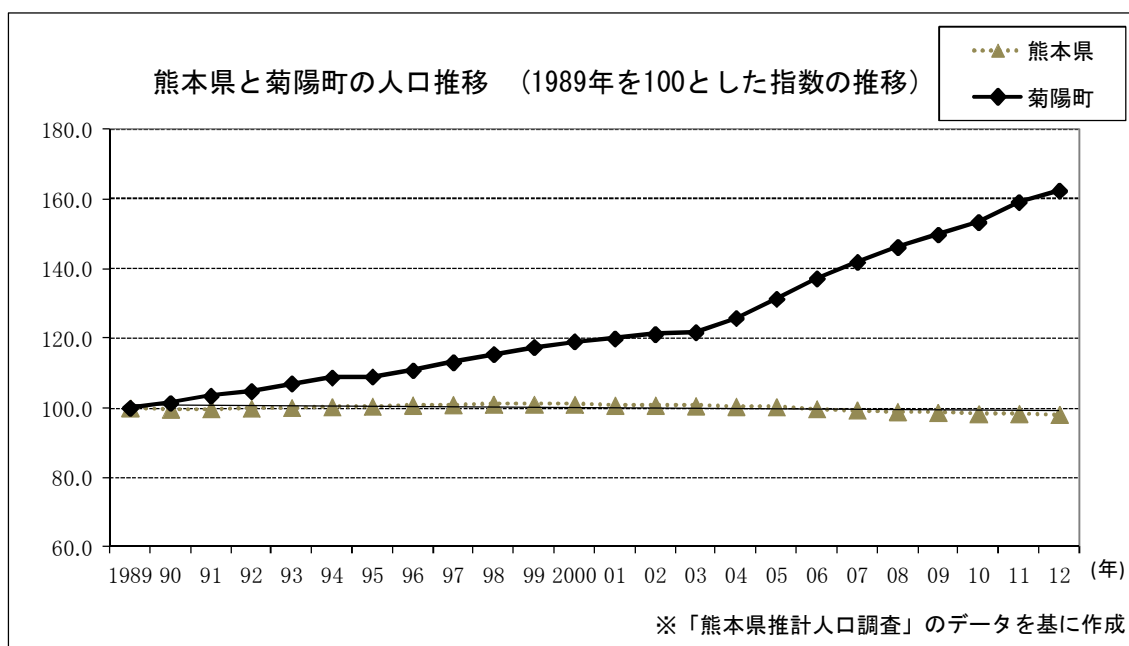


「住宅地の中を走る緑道」

### 3. 「光の森」がもたらした影響

プラスの影響として、「光の森」の成功は菊陽町に大幅な人口増加をもたらしました。平成 22(’10)年に行われた国勢調査では過去 5 年間の人口増加率が 16.4%となり、これは全国 4 位の数値でした。「光の森」の分譲はほぼ完了していますが、その人気はいまだ根強く、最近では「光の森」の土地価格に手が届かない需要者層が周辺で開発された分譲地を買っている動きも見られます。このようにして周辺地域の宅地開発も徐々に広がり、人口がさらに増加する状態になっています。

マイナスの影響として、多数の店舗や住宅が急速に集まったために、交通渋滞を引き起こすようになりました。特に土日は熊本市や阿蘇市方面から買い物客が殺到し、周辺の道路は車で溢れかえることもあります。また、隣接する熊本市の武蔵ヶ丘団地内の商業施設などは顧客を「光の森」に奪われたために、衰退する傾向も見られます。



### 4. 「光の森」からみる今後のニュータウンのあり方

「光の森」の成功は、県内の同様のニュータウン開発を加速させることになりました。代表的なものとして、熊本市東区下江津の「セイラタウン」や嘉島町のイオンモールクレア周辺の住宅開発などが挙げられます。いずれもこれまでの地価相場を押し上げるほどの人気が出ています。他方で、開発・分譲したものの、やはり売れ残っているニュータウンもあり、ニュータウン同士でも優勝劣敗の傾向が現れています。

「光の森」の成功をみると、広大な土地を単に分譲しただけで売れる時代は既に終焉し、ニュータウンは都心への通勤利便性、日常の買い物の利便性、街並みの快適性などの条件が揃って初めて街としての魅力を発揮するものだと実感します。このように街自体が”優良なコンテンツ”としての魅力を発揮できるか否かが、今後選ばれるニュータウンになるための重要な指標となりそうです。