

荒尾市立地適正化計画（案）

各説明会実施結果

◇ これまでの経緯と公表までの予定

平成 26 年度	計画条件の基礎把握
平成 27 年度	基本方針の設定 誘導区域・施設の設定 誘導施策・事業の設定 評価方法検討 素案（第 1 版）作成
平成 28 年度	庁内連絡調整 地域公共交通活性化協議会への報告 素案（第 2 版）作成 計画案に対する庁内の合意形成 国土交通省、熊本県、市議会、都市計画審議会への状況報告 市民合意形成（説明会、パブリックコメントの実施） ※ 都市計画審議会からの意見聴取 ※
3 月 1 日	事前周知予定
3 月 31 日	計画公表、運用開始予定

◇ 都市計画審議会への提示

平成 28 年 10 月 21 日	第 65 回荒尾市都市計画審議会 立地適正化計画の制度説明
平成 29 年 1 月 12 日	第 66 回荒尾市都市計画審議会 荒尾市立地適正化計画（案）の報告
平成 29 年 2 月 27 日	第 67 回荒尾市都市計画審議会 荒尾市立地適正化計画（案）の意見聴取

都市計画審議会からの意見を踏まえ、最終的な計画書を作成する

※

都市再生特別措置法（平成十四年四月五日法律第二十二号）

第八十一条

14 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。

荒尾市立地適正化計画（案）に係るパブリックコメントの実施結果について

意見募集期間	平成29年1月13日（金）～ 2月13日（月）
閲覧場所	市役所総合案内（1 階） ・ 情報公開コーナー（2 階） 市民サービスセンター（あらかしシティモール2 階） 都市計画課 ・ 市ホームページ
意見提出人数	2名
意見提出方法	持参 ••••• 1 件 郵送 ••••• 0 件 ファックス ••••• 0 件 Eメール ••••• 1 件
意見の件数	8件

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方				
番号	該当箇所	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
1	P.8～P.10	公共交通におけるバス路線について、隣接する大牟田市のJR大牟田駅までの路線が、以前は乗り換えなく利用できていたが現在は廃止されている。乗り換えなく利用できるよう利便性の向上を望む。	現在、本市から大牟田駅に直通する路線は、ホテルヴェルデ前を発着とし、宮内交差点、有明プラザ前などを経由して運行する西鉄バスと、万田坑を発着として、倉掛、一部橋（大牟田市）を經由して土日祝日のみ運行する西鉄バスの路線がございます。バス路線の再編などにつきましては、移動の実態や他市町との協議を踏まえながら、公共交通事業者や地域住民などで構成する市地域公共交通活性化協議会にて検討してまいります。	原案どおり

番号	該当箇所	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
2	全般	コンパクトシティ計画に賛成する。但し一方で線引き、誘導は住替え誘導対象区域外の不動産価値に影響を与える可能性も有るので、慎重に進める必要あり。	居住や都市機能の誘導は届出制度などの誘導策を通じて中長期にわたって実現を図ろうとするものであり、区域設定に伴いその内外で直ちに地価水準への大きな変動が生じるものではないと考えていますが、想定外の社会・経済情勢や市民意識の変化等に柔軟に対応し、必要な調査・分析を行いながら、慎重に進めてまいります。	原案どおり
3	P.25 P.32 P.49	市内中心部を横断する県道南関平山線（通称グリーンランド通り）沿いに面する沿道沿いの土地は既存の住居系用途地域から生活関連機能の充実を図り、少し商業系に用途緩和策を行い国道並にロードサイドに個人商店、商業店舗を誘引し、大型商業施設まで行けない高齢者の利便性も考慮する必要がある。又、独立・開業を希望する若者を応援し、育成することにもなる。	日常生活に密接に関連する生活関連機能は、主要な公共交通軸沿線の生活圏に立地し、日常生活の圏域を超えて広域利用される機能は、2つの中心拠点に立地するというまちづくりを目指しています。高齢者もアクセスできるように交通結接点である2つの中心拠点に誘導施設として、大規模商業施設を設定しています。住居系用途地域でも小規模な店舗は建築することができますので、生活関連機能の充実を図り利便性向上につなげることができると考えています。	原案どおり
4	P.25 P.32 P.49	荒尾市中心部と野原国道までを繋ぐ市道中央野原線の早期開通を望む。現在、利便性から金山周辺の住民は日々の買物は玉名市内へ向かう機会が多いと聞いている。又、開通後は玉名方面よりグリーンランドへ向かう観光客をダイレクトに市内中心部へ誘導出来るために、市道中央長洲線の渋滞緩和、交通量の分散化及び、市内中心部への利便性の向上で購買客の増加に繋がる。	中央野原線は現在、荒尾市中心部から八幡台にかけて部分供用しています。道路建設事業は荒尾市単体の費用でまかなうことは財政的に難しく、国の補助金に頼っているところが現状です。国道208号までの全線開通が図れるよう、行政機関が一体となって早期全線開通に向け取り組んでまいります。	原案どおり

番号	該当箇所	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
5	P.25 P.32 P.49	活気の有る街は昼間に自転車やベビーカー等で散歩をしながら買物を楽しむことができる。緑ヶ丘等の中心部で歩道の段差解消や整備を勧め、近隣住民が安心安全に店主と会話を楽しみながら買物を楽しめる人情商店街、横丁みたいな場所も必要と考える。	本計画に示す都市機能誘導区域では、子育て世代や高齢者が安心して暮らせて、生活に必要な事柄を完結することができるまちを描いており、周辺の居住誘導区域に住む住民も公共交通を利用し、車がなくても生活できるまちづくりを目指しているものです。人と人がつながる地域づくりを促し、利用者目線のインフラ整備を進めていきたいと考えています。	原案どおり
6	P.33 P.47 P.49	定住促進を積極的に勧めると言いつつ、未だ開発許可面積は1,000㎡と変わっていない。これにより開発手続きによる手間、期間の長期化金利、開発費用負担で余分なコストアップになっており、購入者、供給者側双方にメリットが無い。早急に他の市町村と同じ3,000㎡以上へ面積規定を見直すべきである。	平成16年の区域区分（線引き）廃止を行う際に、開発許可に係る対象面積について検討を行い3000㎡に緩和されることを良好な宅地水準の確保と、無秩序な市街化を防止し、良好な水準の都市形成を誘導していくため、開発行為の規模の1000㎡を維持したところです。道路や排水等について充分協議が行われた宅地であるということは、購入者にとってメリットがあるのではないかと考えています。	原案どおり
7	P.40 P.41 P.49 P.67	市内に点在する耐震不適合の老朽化した市営住宅も中心部への移動を推進するためにモール東側の市営住宅・もしくはあらおシティモールの建物に接する形で高層化し建て替えを勧めてはどうか。また古くなった市営住宅は民間に払い下げするなど民間の資金で耐震補強、建替え促進させてはどうか？ またはPFI方式で民間資金を活用した後に相応の賃料を民間側に支払い行政側が借受ける等。	あらおシティモールに隣接する大和団地など更新時期を迎える大量の公営住宅に対しましては、それぞれのケースに応じ適切な整備手法によって長寿命化と居住環境の改善を図ることが重要であります。市営住宅の適切な運営や良好なコミュニティ形成への配慮という視点を踏まえ、ご意見をいただきました民間活力等を有効に活用した支援方策も検討しながら、今後の市営住宅の整備・運営管理を進めてまいります。	原案どおり

番号	該当箇所	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
8	P.49 P.58 P.59 P.61 P.64 P.66 P.68	<p>市民病院の早期建設問題も急務であるが、緑ヶ丘エリアの中心部で荒尾市の象徴でも有る第3セク運営の「あらおシティモール」も開業20年を迎えた。</p> <p>これまで荒尾市中心部で市民の買物を支え、緑ヶ丘の住宅開発の成功で定住促進、地価価格下落を支え、固定資産税収や従業員約800名の雇用の確保に努めてきたが建物の老朽化もあり、その集客力求心力も以前に比べ弱くなっている。現在も空き店舗が有り今後更に店舗の退店が増加するようであれば、更なる売上不振により大型店の退店があればモール自体が破綻するとともに、これまでの緑ヶ丘エリアへの人口集中は一気に逃げるように転居が増える。そうなると緑ヶ丘周辺だけでなく、荒尾市内全域に地価下落を引き起こす。不動産価値の減少で市民の財産も目減りし、売却不動産が急増するがそれを埋める新規購入者が居ないので更に地価下落。固定資産税の減少から行政サービスの低下で人口減少が更に加速という悪循環に陥る。通常地方都市部では駅前が1番の利便性で人気があり地価も高いのであるが、荒尾市に限ってはJR荒尾駅ではなく「あらおシティモール」が市民が集まる駅の機能（物販だけではなく情報発信も）を有しており、モールからの距離で不動産価値が形成されている原状が有る。事実、荒尾市の公示地価ではモール正面入口の土地が最高額です。市民が購入したい商品を販売する店舗の誘致、より集客を生む店舗、施設の誘致や更なる行政サービス機関の設置（例えば図書館を市民が集まるモールへ移設や市営住宅の建設等）これまでの20年荒尾市の中心部大型商業施設として人口集積に努めてきた荒尾市の財産でも有るあらおシティモール改革は急務である。</p>	<p>本市では、荒尾商業開発(株)及び荒尾シティプラン(株)に対して、それぞれ取締役1名を派遣しており、あらおシティモールの経営状況や活性化等について関与させていただいております。ご指摘の建物の老朽化等による集客力の低下につきましては、20周年を契機に、外部・内部環境の改善策として、壁面塗装、床の張替え、トイレの改修などのリニューアル工事を実施する予定であります。</p> <p>このことにより、あらおシティモールの魅力を再び高め、新たなテナント誘致による空き店舗の解消を促し、更なる集客力の強化を図ることとしております。</p> <p>本市としましても、地域活性化における、あらおシティモールを中心とした緑ヶ丘地区の重要性は、十分に認識しておりますので、新たな行政サービス機関の設置や市営住宅の建設等につきましては、市民の利便性や費用対効果等を検証したうえで、最善の方法を探ってまいりたいと考えております。</p>	原案どおり

荒尾市立地適正化計画（案）に係る関係機関への説明及び市民説明会の実施結果について

説明会日程

日にち	時間	場所	会場
1月14日（土）	13:00	メディア交流館	多目的ルーム
1月14日（土）	16:30	小岱工芸館	多目的ルーム
1月16日（月）	19:00	荒尾総合文化センター	会議室1・2
1月18日（水）	19:00	みどり蒼生館	多目的ルーム
1月19日（木）	19:00	中央公民館	CD室
2月14日（火）	14:00	荒尾商工会議所	2階会議室
2月21日（火）	19:00	荒尾市医師会館	会議室

主な意見と回答		
番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
1	競馬場跡地の区画整理事業は進んでいるのか。賑わいのある街にしていきたい。	事業認可を平成28年に取得し、事業を進めております。区画整理事業の区域だけではなく、そこから荒尾駅まで含めて、賑わいを取り戻していけるよう進めてまいります。
2	この計画では、二極化が進んでいき、その他の地域は寂れていくということか。居住誘導区域に移住してくださいということですか。何かしらの制限が出てくるのか。	荒尾市は以前から、駅周辺と緑ヶ丘地区の2つの区域でまちができております。今後、人口減少等により、その2つの区域の空洞化等が進まないよう維持させていこうという計画で、線引きのように強制力がある計画ではありませんので誘導区域以外には住めないということではありません。

番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
3	今後、市外から荒尾市に移住しようという人は少ないのではないのか。	移住・定住の促進を重点戦略として推進していきますが、人口減少が避けられない見通しであるため、コンパクトなまちづくりを目指すことで、人口が減少していく中でも都市としての機能を保っていこうという考えです。
4	誘導区域外の人々が、誘導区域内に移住する場合などに優遇措置はないのか。	個人に対する優遇措置は今のところありません。今後、必要に応じ検討していきます。
5	荒尾市には仕事場がないので若い人が外に出ていくのではないですか。	本市は熊本都市圏と福岡都市圏の中間に位置しており、充実した公共交通や道路ネットワークにより、通勤しやすいなどの理由で居住地として選ばれ、近隣自治体に比べ人口減少の幅は少なくなっています。
6	この計画が決定した後は、国に提出されるのですか。	国にも出しますが、ホームページにも掲載いたします。
7	計画策定を行えば、国からの補助があるのですか。	都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導する場合などさまざまな支援措置があり、補助事業を行うことができます。現在実施している南新地の土地区画整理事業については、本計画を策定することで補助率かさ上げとなります。
8	荒尾駅の改修整備計画との関連はありますか。	荒尾競馬場跡地の効果的な活用（南新地土地区画整理事業）により荒尾駅周辺をはじめとした中心拠点の再生を図りたいと考えています。本市玄関口である駅の改修について検討することとしています。
9	届出制度の説明の図では、病院を建てる場合に届出が必要かどうかについて記載されています。荒尾市内の2つの都市機能誘導区域では届出対象となる誘導施設が決められているのですか。	本計画に誘導施設を設定しております。この中に病院は含まれていないため、荒尾市で病院を建てる場合に届出の必要はありません。

番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
10	今、空家が全国的に問題となっていますが、この計画が空家対策に影響することはあるのですか。	本計画を活用し空家対策についても検討を進めてまいります。
11	立地適正化計画は全国で何割ぐらいの自治体が策定しているのですか。	熊本県で策定しているのは熊本市のみです。今年度、荒尾市と菊池市が策定を予定しております。現在、全国で策定している自治体が4都市です。今年度中に策定予定としている自治体が100都市程度です。

荒尾市立地適正化計画（案）に係る荒尾市都市計画審議会への報告結果について

実施日 1月12日（木）
 会場 市長公室
 件名 第66回荒尾市都市計画審議会

意見の内容及び意見に対する市の考え方		
番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
1	<p>荒尾駅とか緑ヶ丘という固有名詞があるので荒尾というのが分かるが、このようなものが無くても荒尾と分かるような荒尾らしさ、荒尾のアイデンティティ、オリジナリティは必要ないのか。住みやすくなるのかもしれないが荒尾の魅力が見えてこない。ハードな面ではなくソフトの面が足りておらず、あればいいなと感じる。荒尾の歴史とか文化が盛り込めないのか。</p>	<p>2つの拠点をもつ都市構造になっています。それらを結ぶように環状骨格道路があり、それを利用した公共交通によるネットワークが組まれています。本計画は総合計画をはじめとしたさまざまな計画と連携して策定することとなっています。新・第5次荒尾市総合計画では、都市のコンパクト化を推進する施策として本計画を定めており、本市に代々継承されてきた歴史や文化などを守り続けるとともに「ふるさと あらお」に対する愛着や誇りを育むといった政策の基本方針が示されていることを本計画に記載しています。</p>
2	<p>荒尾の特異性とは何かを考え現状を分析されて数値化されているけど、他の都市と比較してどうなのかを踏まえて目標の数値設定などをすべきではないか。荒尾の人口規模で2極あるのは特徴だと思う。高次公共施設の割合を数値目標にしてあるが、この2極にそういう施設があるのが望ましいが、これからの荒尾のあり方を見据えて目標設定すべきではないか。</p>	<p>中心拠点への高次都市機能の立地集積が、都市活力の維持・強化と高齢者等の交通弱者の高次都市機能へのアクセシビリティ確保に寄与することから、都市機能誘導区域内に立地する高次都市機能の施設数の割合を設定しています。</p>

番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
3	<p>シティモールが20周年を迎え、償還が終わる。中身もそのまま20年歳をとっている状況だが第三セクターで存続が可能か。行政の支援があるのか分からない状況では後継者も育たない。緑ヶ丘も拠点として考えるのであれば、株主である行政もシティモールの今後を考えておく必要がある。</p>	<p>シティモール自体（荒尾商業開発株・荒尾シティプラン株）でも考えていると思いますが、株主総会や市の方針決定機関（行政経営会議）でも検討していき、行政の協力のあり方について考えていきます。</p>
4	<p>計画を作る段階で他の部局との調整が大事になると思われるがそれはなされているのか。</p>	<p>関係する部署（11課）で庁内連絡調整会議を設置し、調整を行って作成しました。</p>
5	<p>荒尾の人口規模で拠点が2ついるのか。荒尾市の中心一か所に集めるともっと活性化するのではないか。緑ヶ丘なら緑ヶ丘に全てを集めて、若者が集まるようにした方が良いのではないか。若者が荒尾に魅力を感じないのではないか。</p>	<p>以前から都心、副都心と2極で荒尾は成り立っており、駅周辺には公共交通の主軸であるJRがあり、また、沿岸道路もくることから荒尾の玄関口の役割を成しています。駅周辺は昔一番栄えていたところでもあり、沿岸道路、区画整理を契機に昔の活気を取り戻していくというところで2極と考えている。</p>
6	<p>JRの快速電車も下りは荒尾が終点となっている。このように協力してもらっていることに応えられるよう、駅の裏口など駅周辺を活性化させることを考えていくべき。</p>	<p>以前から東口やバリアフリー化の要望が出ておりますので、JRと協議は進めています。荒尾競馬場跡地の効果的な活用（南新地土地区画整理事業）により荒尾駅周辺の再生を図りたいと考えています。</p>

番号	意見の内容（一部要約）	意見に対する回答
7	<p>荒尾の開発申請は1000㎡からとなっているが通常は3000㎡からである。申請に伴う費用の面からも荒尾は宅地開発しづらい。立地適正化計画の届け出も1000㎡となっているが広さ、軒数など緩和できないのか。足枷がきついと人口減少と言いつつも呼び込みができないのではないかと。また、高齢者が健康で暮らしやすくするという面では、運動公園に遊歩道はあるもののそれだけでなく運動公園全体で考えてほしい。</p>	<p>線引きを行っていた際の1000㎡を、線引き廃止したのちも無闇な開発行為を防ぐため、廃止した今でも残しています。立地適正化計画の届け出制度の運用に関しては法律で決まっていますのでやむを得ません。</p>
8	<p>荒尾駅にエレベーターを設置するのにいくらかかるのか。高齢者や子育て世代にとって非常に利用しづらい。</p>	<p>以前から東口やバリアフリー化の要望がありますので、今年度調査を行っています。</p>