

4. 都市機能

1) 生活関連機能

日常生活に密接に関連する都市機能は、概ね徒歩圏内への立地が望まれることから、「徒歩・自転車で行ける範囲に必要な施設」についての国の調査結果を踏まえ、次の都市機能について立地状況を分析します。

- **スーパー等**
 - ・スーパーマーケット
 - ・食料品店（個人商店を除く）
- **コンビニ等**
 - ・コンビニエンスストア
 - ・個人商店
- **医療施設（内科）**
 - ・内科の診療科目を持つ病院、診療所
- **金融機関**
 - ・各金融機関（店舗、ATM）
 - ・コンビニ ATM 設置店
- **郵便局**
 - ・直営郵便局、簡易郵便局
 - ・ATM 設置箇所

また、生活関連機能は、居住地を選ぶ上で重視する条件（機能）が年齢層によって異なることから、子育て世代や高齢者を対象とする次の都市機能について、立地状況を分析します。

- **子育て支援機能**
 - ・保育園・幼稚園等（保育園、幼稚園、認可外保育施設、児童家庭支援センター、児童センター、児童養護施設）
 - ・小児科の診療科目を持つ医療施設
- **高齢者支援機能（通所系）**
 - ・通所系介護施設（デイサービス、デイケア、ショートステイ）
 - ・地域密着型介護施設（認知症対応型デイサービス、小規模多機能型、地域老人福祉施設（グループホームを除く））

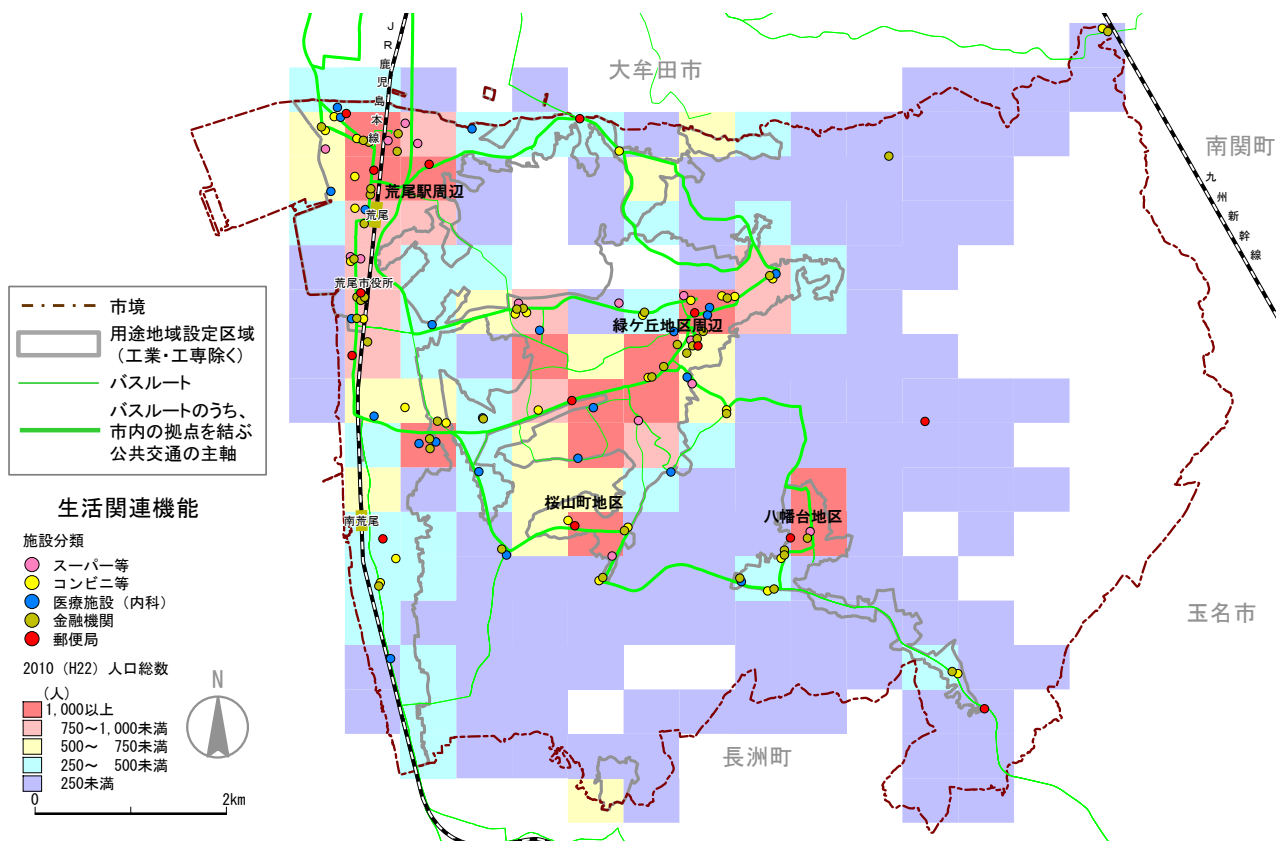
参考：徒歩・自転車で行ける範囲に必要な施設：（全国平均における上位5項目）

①日用品、食料品などを販売するスーパーマーケット	73.0%
②個人商店など小規模な小売店舗、コンビニエンスストア	69.6%
③病院	61.7%
④郵便局	54.4%
⑤銀行、信用金庫などの金融機関	54.2%

出典：国土形成計画に関する世論調査/H27.8

① 徒歩圏内に立地が望まれる生活関連機能

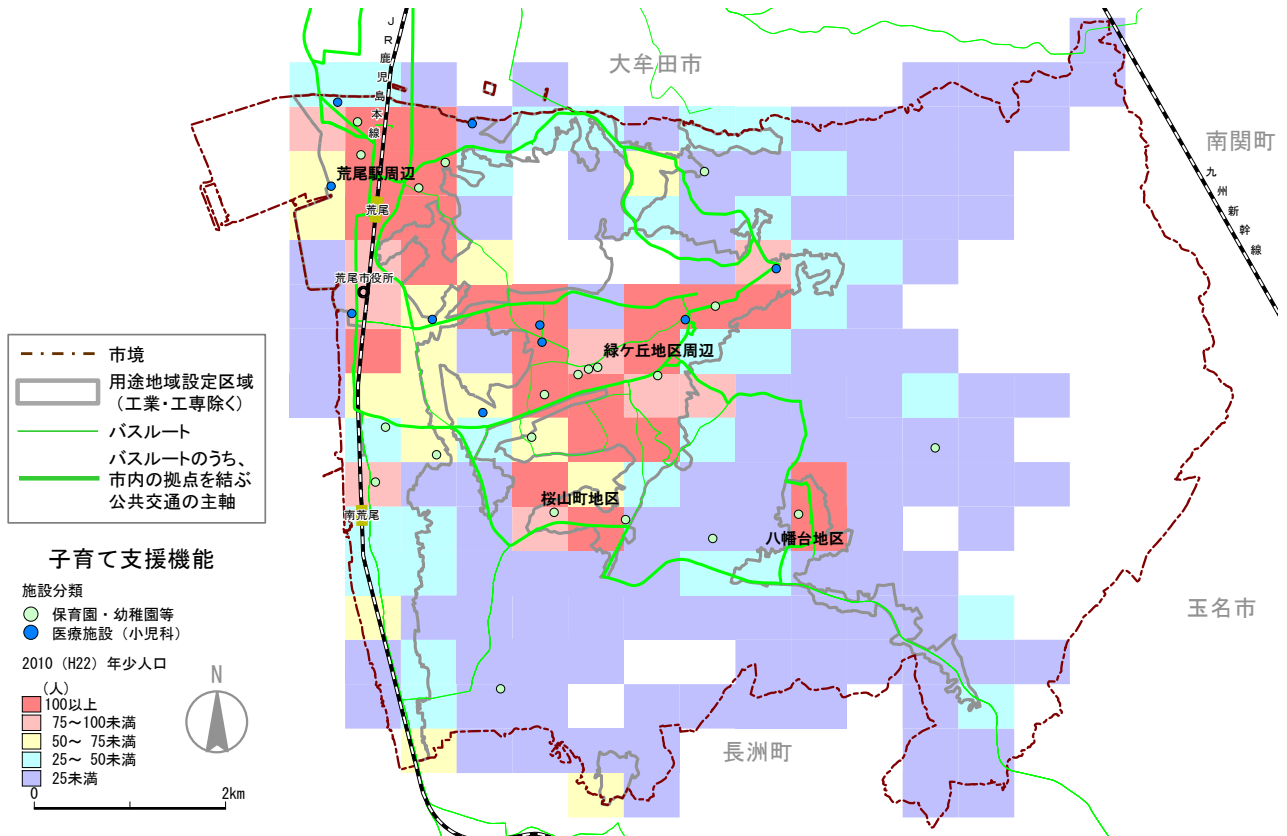
- 生活関連機能は、荒尾駅と緑ヶ丘地区を結ぶ公共交通の軸沿線の人口集積エリアに立地・集積しています。
- このため、居住地から徒歩圏内にある生活必需機能の立地を、享受している居住者が多いと言えます。



出典：iタウンページ、荒尾市医師会HP、各金融機関HP、各コンビニエンスストアHP、日本郵政HP

② 子育て支援機能

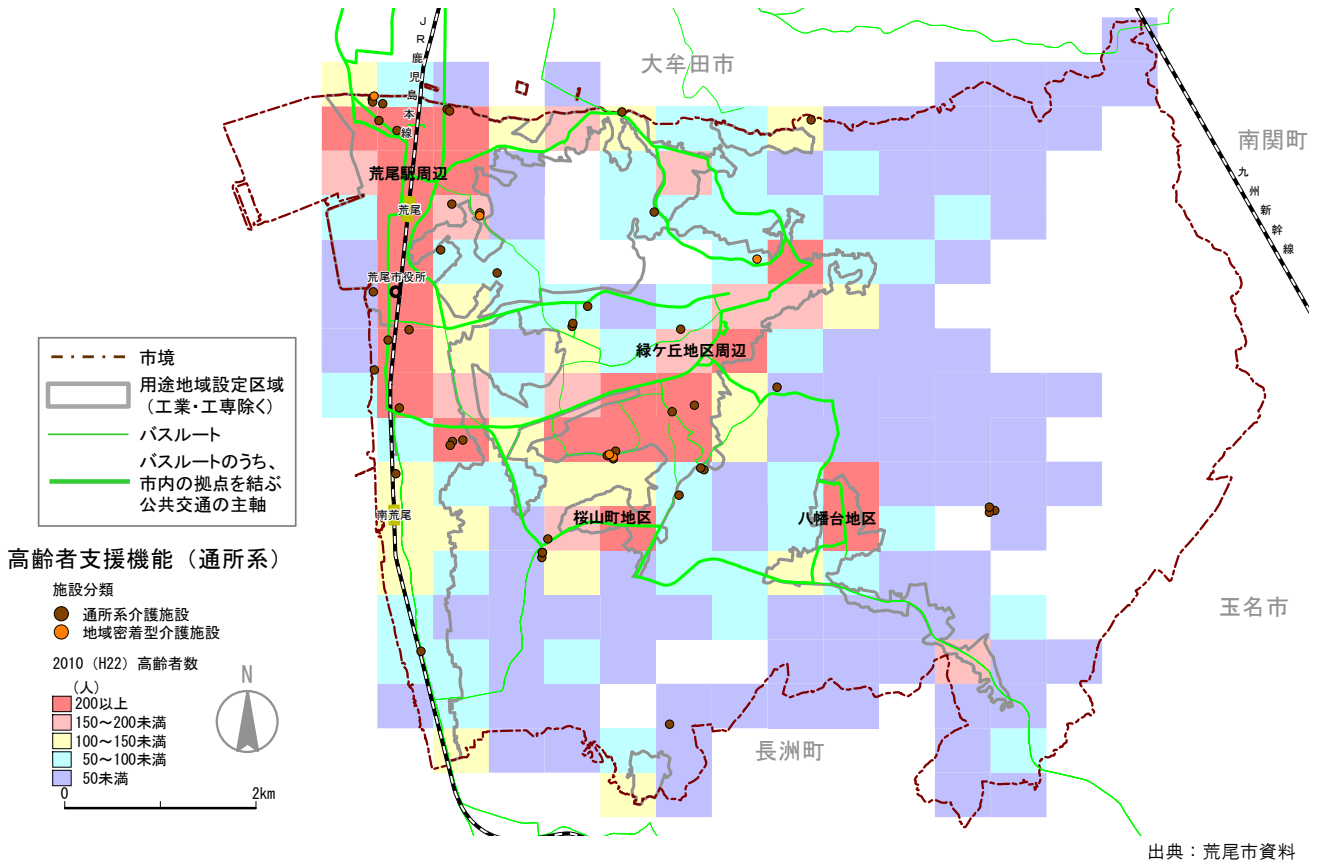
○子育て支援施設は、概ね公共交通の軸沿線の人口集積エリアに立地・集積しており、アクセス性も確保されています。



出典：荒尾市HP、国土数値情報ダウンロードサービス-福祉施設（H23）／国土政策局 GISHP、荒尾市医師会HP

③ 高齢者支援機能（通所系）

○高齢者支援機能（通所系）※は、概ね公共交通の主軸沿線の人口集積エリアに立地・集積しており、アクセス性も確保されています。



※通所系介護施設： デイサービス、デイケア、ショートステイ

※地域密着型介護施設： 認知症対応型デイサービス、小規模多機能型、地域老人福祉施設（グループホームを除く）

2) 高次都市機能

高次都市機能とは、日常生活の圏域を超えた広域利用される都市機能を指します。

本計画では、市民への広域的なサービスを提供する次の都市機能を対象として、立地状況を分析します。

● 商業施設

- ・ 店舗面積 1,000 m²を超えるもの（大規模小売店舗立地法による基準面積）

● 病院

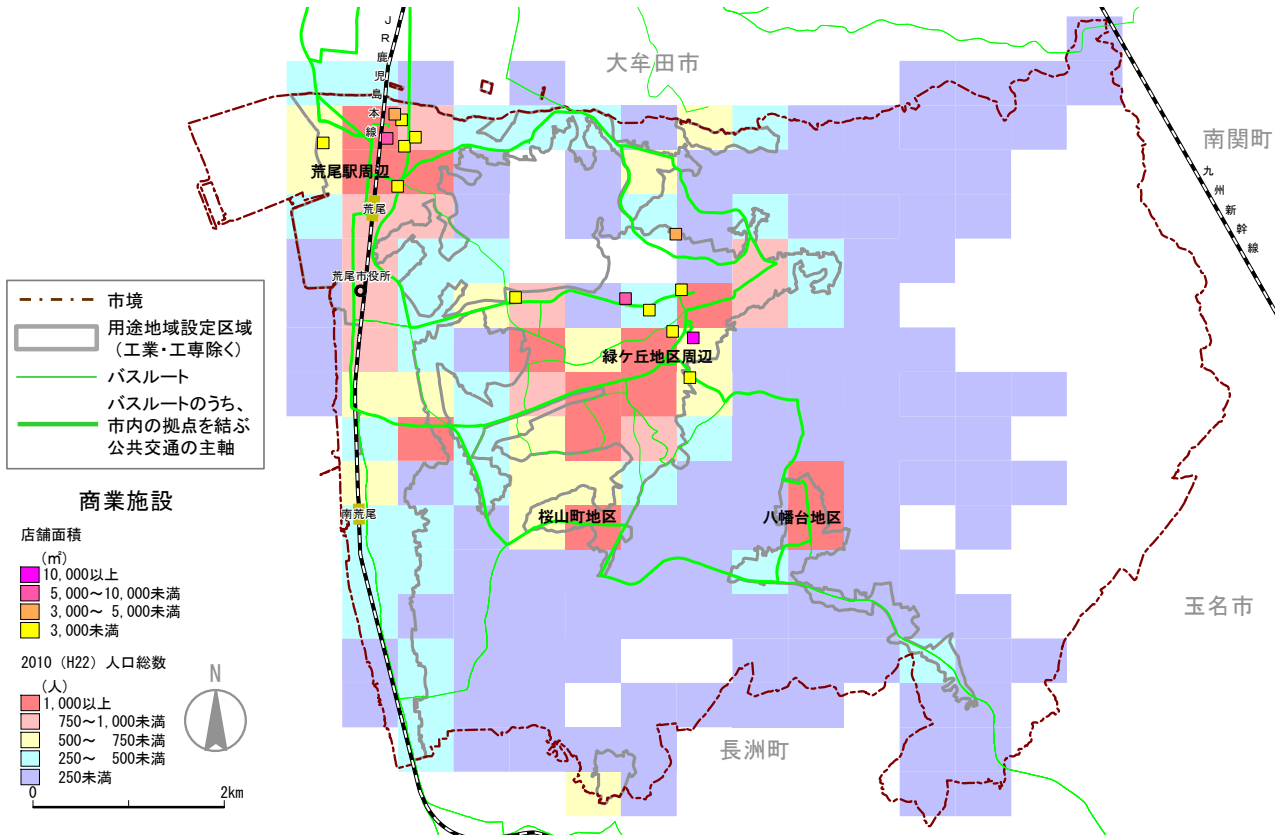
- ・ 一般病床 200 床以上（地域医療支援病院以上）

● 公共施設（高次都市機能）

- ・ 行政系（庁舎 等）
- ・ 社会教育系（図書館 等）
- ・ スポーツ・レクリエーション系（市民体育館 等）
- ・ 市民文化系（中央公民館 等）
- ・ 子育て支援系（児童センター 等）
- ・ 保健・福祉系（潮湯、保健センター 等）

① 商業施設

- 市内では、15 店舗・延べ店舗面積 68,284 m²の商業施設*が立地しています。(平成 27 年 7 月現在)
- 荒尾駅周辺及び緑ヶ丘地区周辺に立地が集積しています。



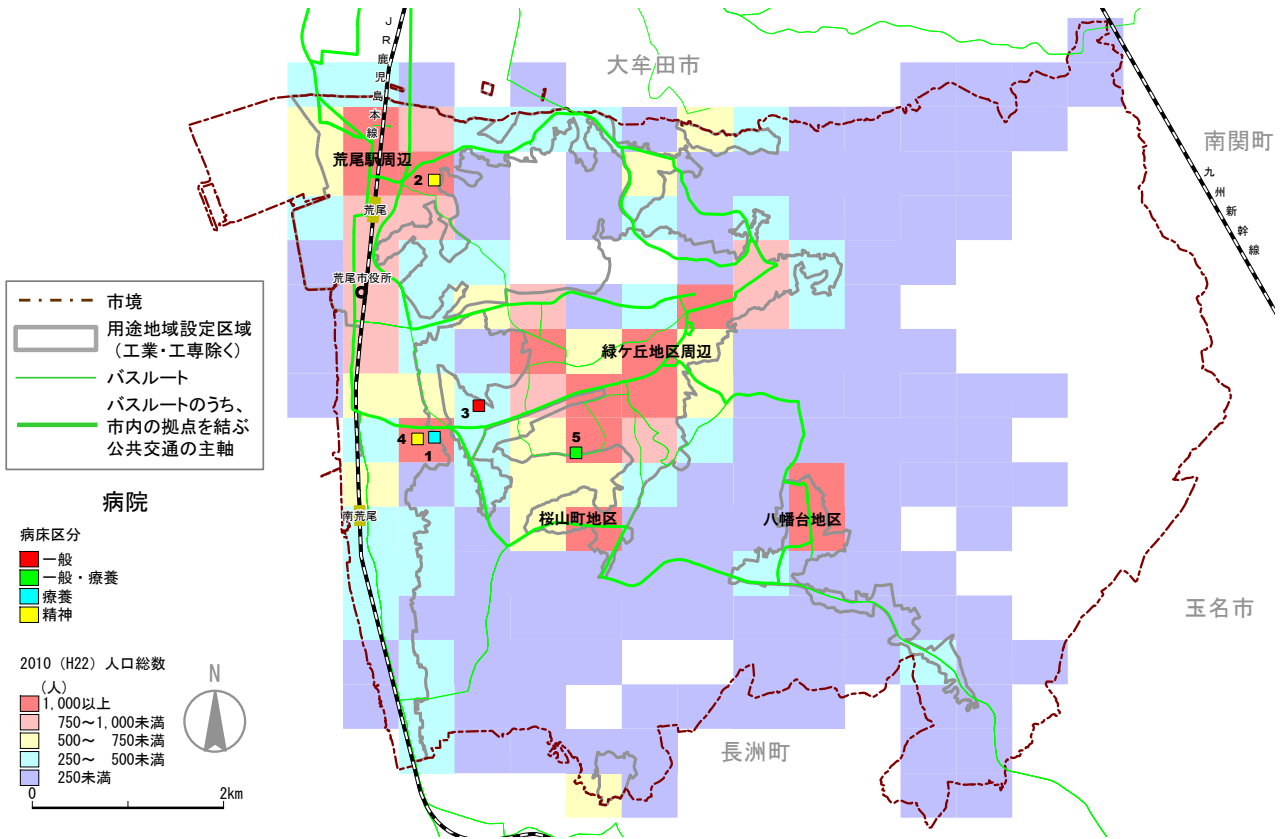
出典：全国大型小売店総覧 2016（調査時点：2015 年 7 月現在）より作成

*大規模小売店舗立地法による基準面積である店舗面積 1,000 m²を超えるもの

② 病院

○市内に立地する全ての病院は、概ね公共交通の軸に沿って立地しており、病院の概要・規模等の状況は、下表のとおりです。

○このうち、一般病床 200 床以上の病院は「荒尾市民病院」のみ立地しています。



出典：国土数値情報ダウンロードサービス-福祉施設 (H23) / 国土政策局 GIS HP

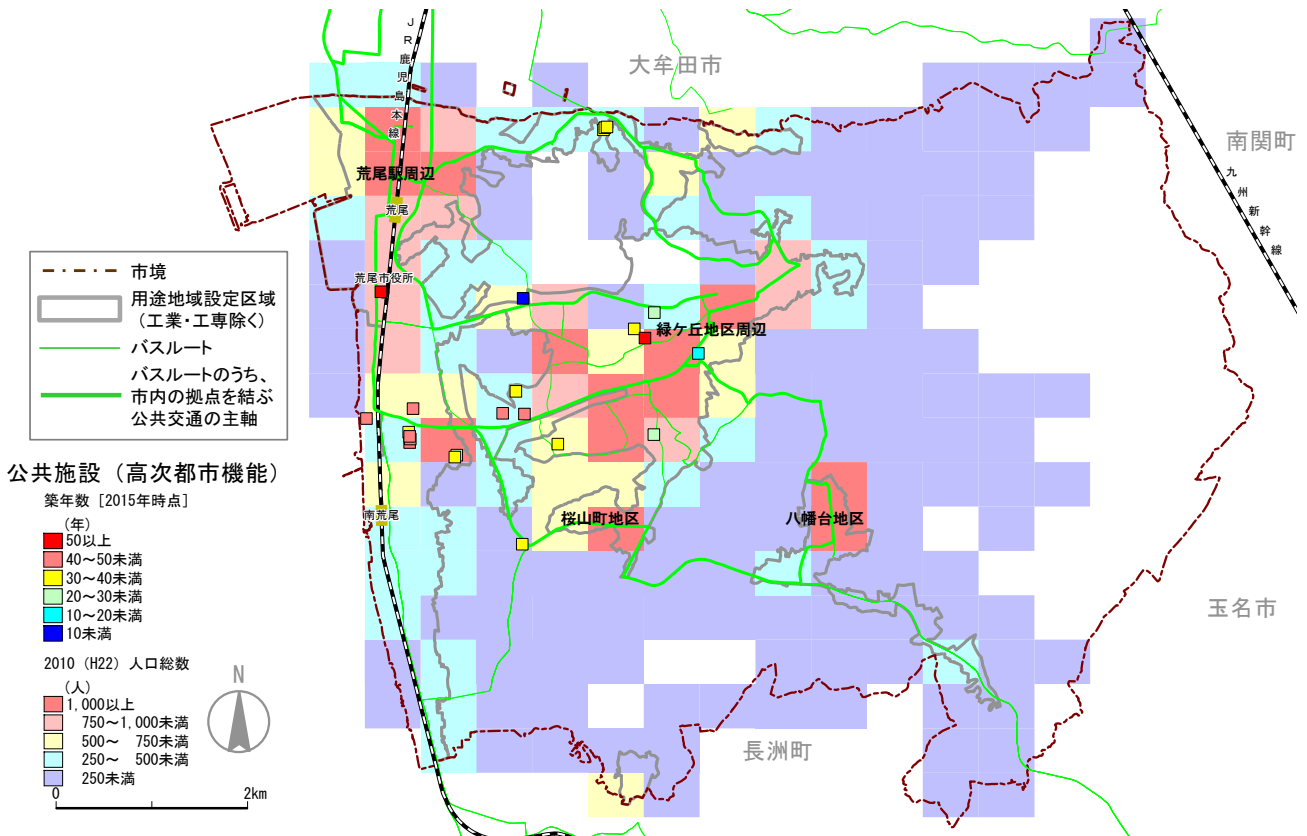
■病院一覧

No.	施設名	診療科目数	病床数(床)					計
			一般	療養	結核	感染症	精神	
1	荒尾中央病院	9		298				298
2	有働病院	2					287	287
3	荒尾市民病院	21	270			4		274
4	荒尾こころの郷病院	4					272	272
5	鴻江病院	7	50	49				99

出典：WAM-NET.HP

③ 公共施設（高次都市機能）

- 高次都市機能を担う公共施設は、概ね、公共交通の主軸沿線に立地していますが、多くが人口密度の低いエリアに立地し、また施設の老朽化も進んでいる状況です。
- 荒尾駅周辺では、市役所のほかは高次都市機能を担う公共施設の立地がありません。

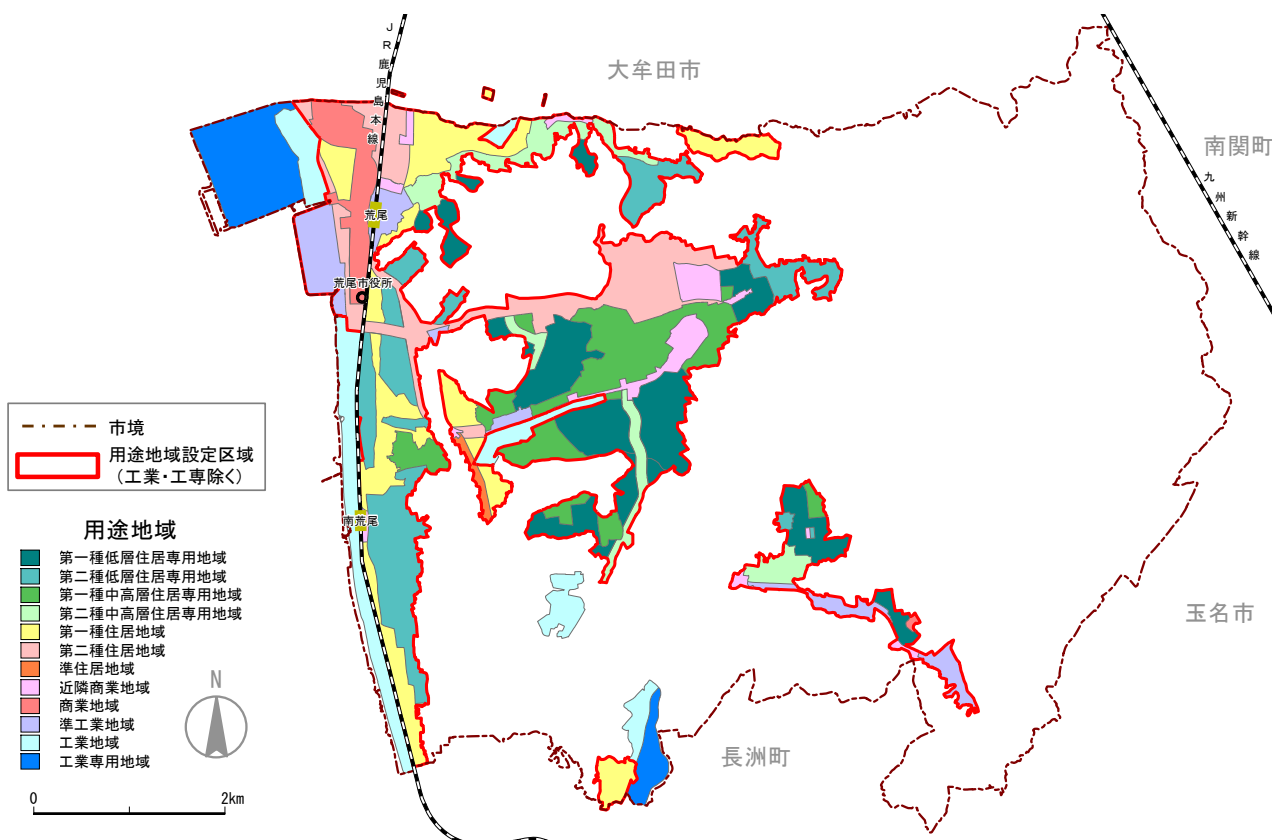


出典：各公有財産情報より

5. 土地利用

1) 都市計画区域・用途地域

- 本市は、行政区域 5,737ha の市域全域が、都市計画区域に指定されています。
- 都市計画区域のうち、用途地域指定区域は約 29%となっており、このうち鉱工業都市の歴史から約 26%の工業系用途が指定されているほか、計画的な団地開発による低層系住居専用地域も多く見られるといった特徴を有しています。
- 平成 16 年 7 月に区域区分（線引き）が廃止されたことに伴い、旧市街化調整区域に特定用途制限地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）が導入されています。



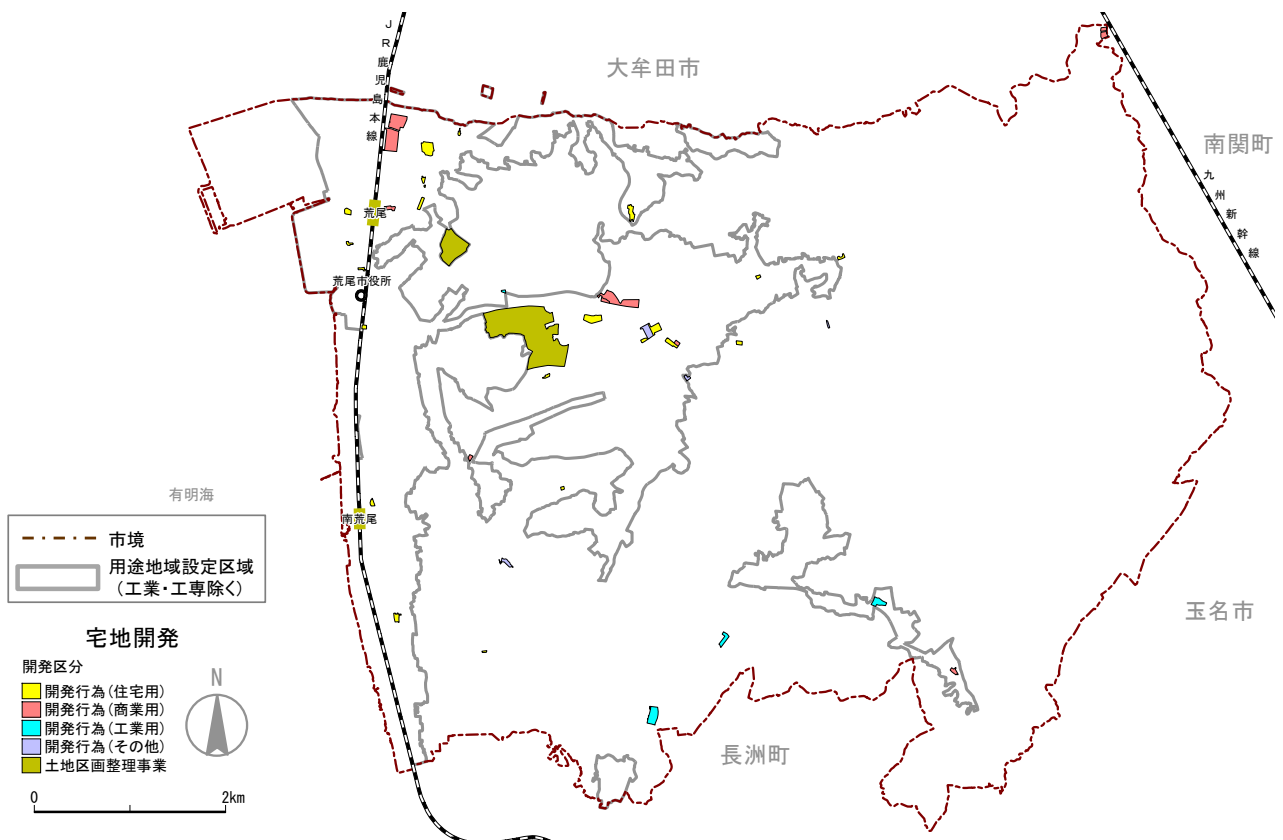
出典：荒尾市都市計画基本図

■用途地域等の面積内訳

用途地域等		面積 (ha)	用途地域構成比 (%)
行政区域 (都市計画区域)		5,737	—
用途地域		1,686	100.0
住居系	第一種低層住居専用地域	231	13.7
	第二種低層住居専用地域	178	10.5
	第一種中高層住居専用地域	217	12.9
	第二種中高層住居専用地域	82	4.9
	第一種住居地域	304	18.0
	第二種住居地域	102	6.1
	準住居地域	8	0.5
商業系	近隣商業地域	58	3.4
	商業地域	65	3.9
工業系	準工業地域	86	5.1
	工業地域	162	9.6
	工業専用地域	193	11.4

2) 宅地開発の状況

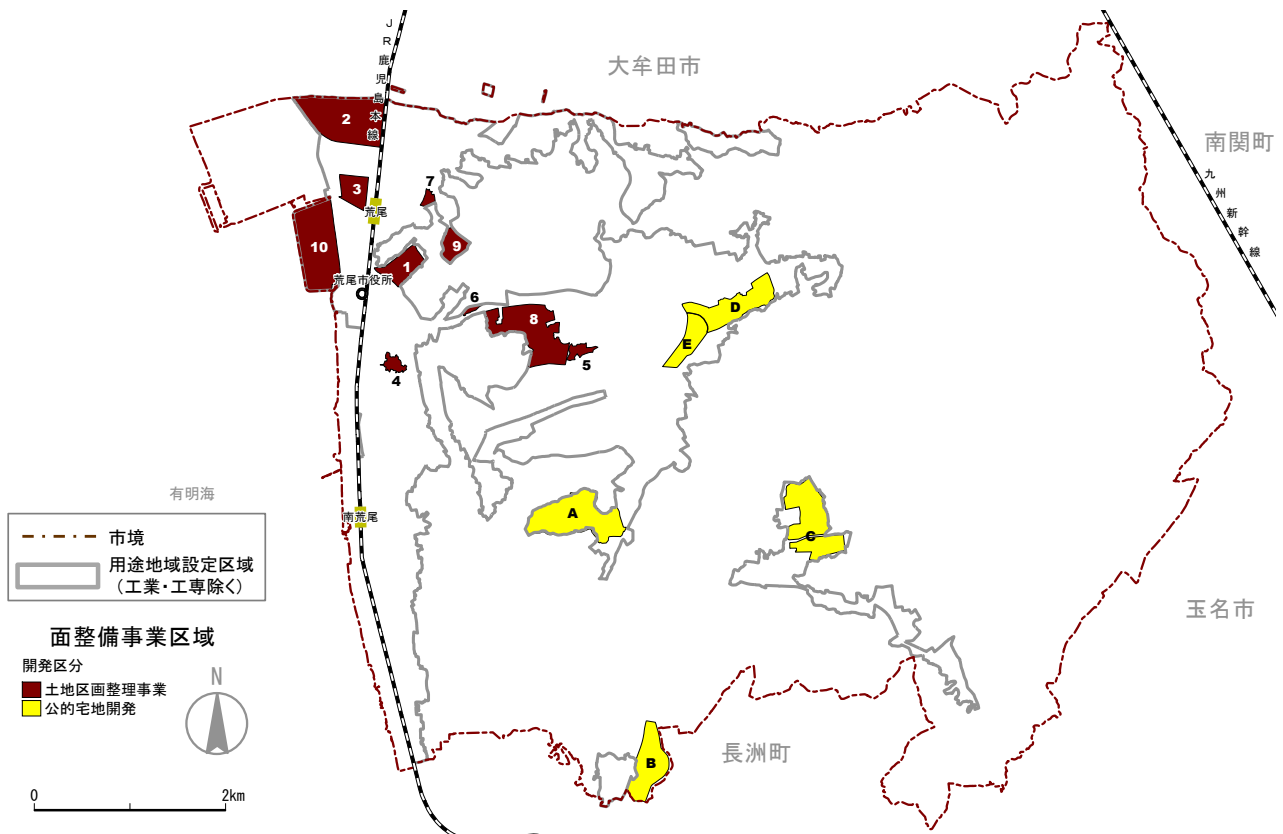
- 開発許可による宅地開発は、平成 17 年から平成 22 年の 5 年間で計 38 件あり、その内訳は、用途地域内 30 件、用途地域外 8 件となっています。
- 用途地域外における開発状況の内容は、件数ベースで 8 件（全体の 21%）、面積ベースで 31,000 m²（同 12%）あって、住宅系が 2 件・8,000 m²（用途地域外の 26%）であることから、非住宅系の開発が大部分を占めています。
- このようなことから、平成 16 年 7 月の線引き廃止以降にあっても、用途地域外のエリアにおける開発の圧力は、強くないと言えます。



出典：平成 23 年度都市計画基礎調査／荒尾市

3) 面整備事業区域

- これまで、土地区画整理事業は 9 地区・102.9ha、公的宅地開発は 5 地区・107.9ha（商業・工業系を含む）が実施され、いずれも事業が完了しています。
- 荒尾競馬場跡地では、跡地活用に向けて南新地土地区画整理事業（約 35ha）の事業計画を平成 28 年 11 月に決定し、事業に着手しています。



出典：平成 23 年度都市計画基礎調査／荒尾市 ほか

■土地区画整理事業一覧

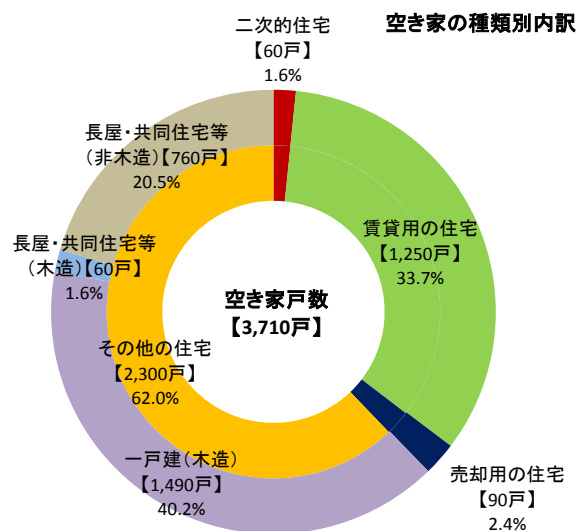
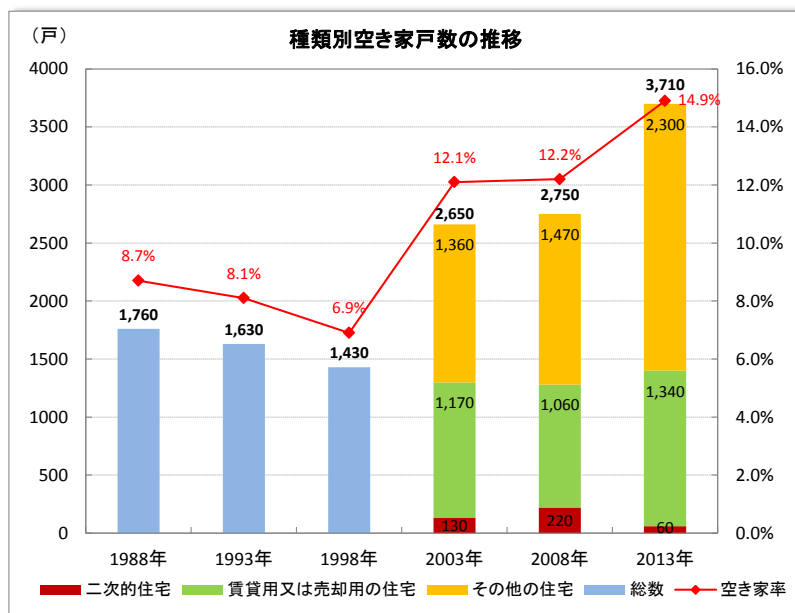
地区名	施行者	面積 (ha)	事業期間 (認可～換地処分)	進捗率
1 荒尾第一	組合	11.2	S18 ~ S35	事業終了
2 戦災復興北部	市長	37.3	S21 ~ S49	事業終了
3 戦災復興昭和	市長	8.8	S21 ~ S50	事業終了
4 矢の浦	組合	2.9	S61 ~ S63	事業終了
5 馬渡	組合	3.1	H元 ~ H 3	事業終了
6 宮内	組合	0.8	H 4 ~ H 6	事業終了
7 万田	組合	1.4	H 4 ~ H 7	事業終了
8 東屋形	組合	30.7	H 6 ~ H15	事業終了
9 住吉	組合	6.7	H 8 ~ H10	事業終了
10 南新地	市	34.5	H 28 ~ H37	—

■公的宅地開発一覧

地区名	開始年	進捗率
A 桜山団地	S40	事業終了
B 高浜工業団地	S46	事業終了
C 八幡台団地	S48	事業終了
D 緑ヶ丘リニューアルタウン	H 8	事業終了
E あらおシティモール	H 9	事業終了

4) 空き家

- 空き家は、調査年毎に増加して推移しており、平成 25 年現在で空き家総戸数 3,710 戸、空き家率 14.9%と、過去最多となっています。
- 空き家の種類別では、「その他の住宅」が 2,300 戸と最も多く全体の 62.0%を占めており、その内訳は「1戸建（木造）」が 1,490 戸（40.2%）、次いで「長屋・共同住宅（非木造）」が 760 戸（20.5%）の順となっています。
- また、「賃貸用又は売却用の住宅」も 1,340 戸と一定戸数が存在しており、このうち「賃貸用の住宅」が 1,250 戸（33.7%）を占めています。



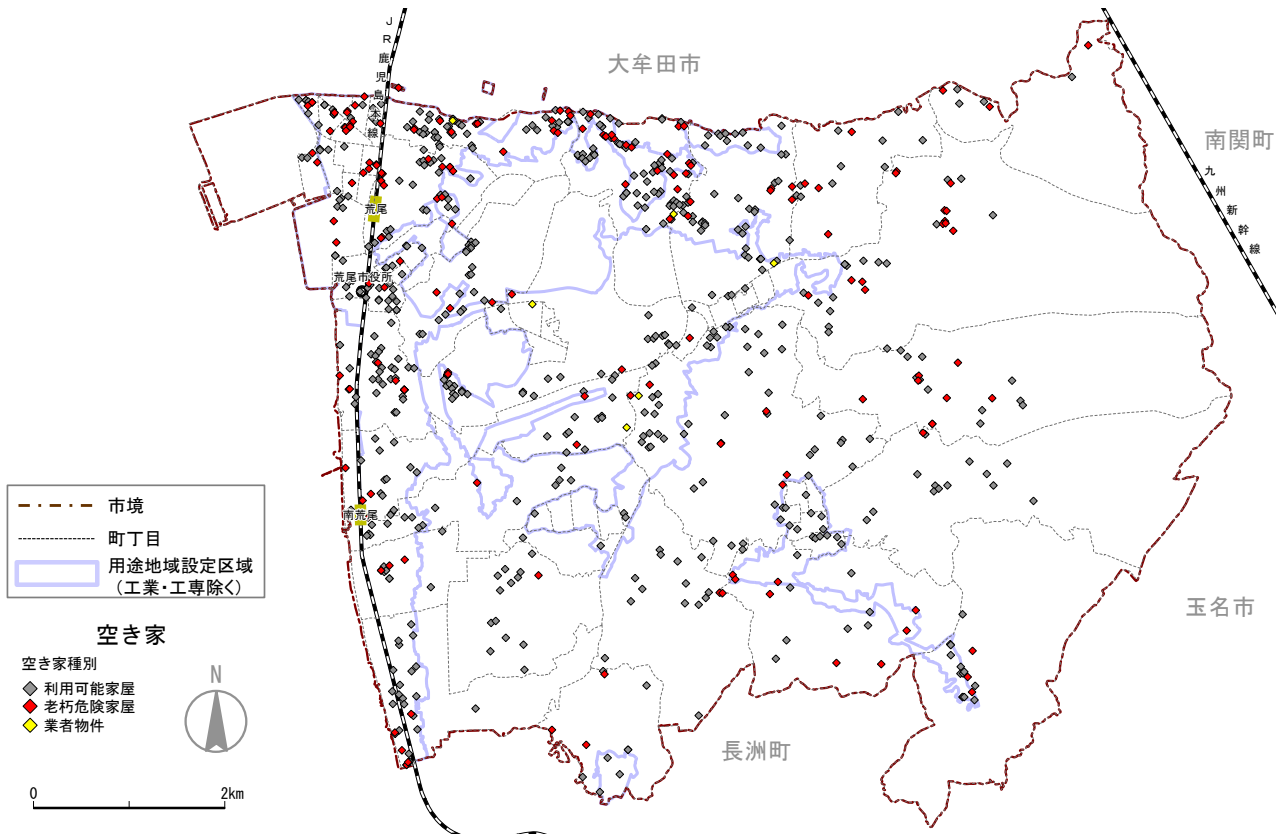
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

注) 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

○本市における空き家の実態調査（平成 26 年）によると、空き家の総戸数は 733 戸あり、その内訳は利用可能家屋 563 戸、老朽危険家屋 164 戸、業者物件 6 戸となっています。

○その分布状況は、空き家は市域に万遍なく分布しており、特に市北部一帯では「老朽危険家屋」が多く存在しています。

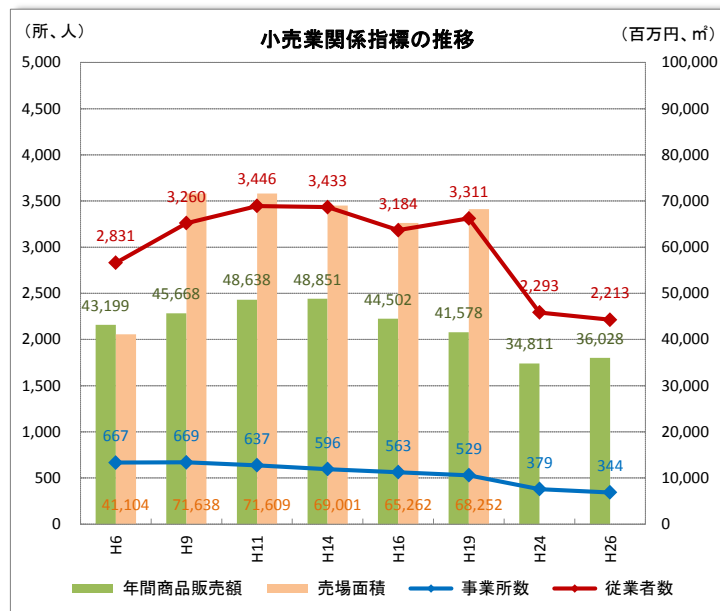


出典：荒尾市空き家データ（H26.3 版）／荒尾市

6. 経済・財政

1) 小売業の動向

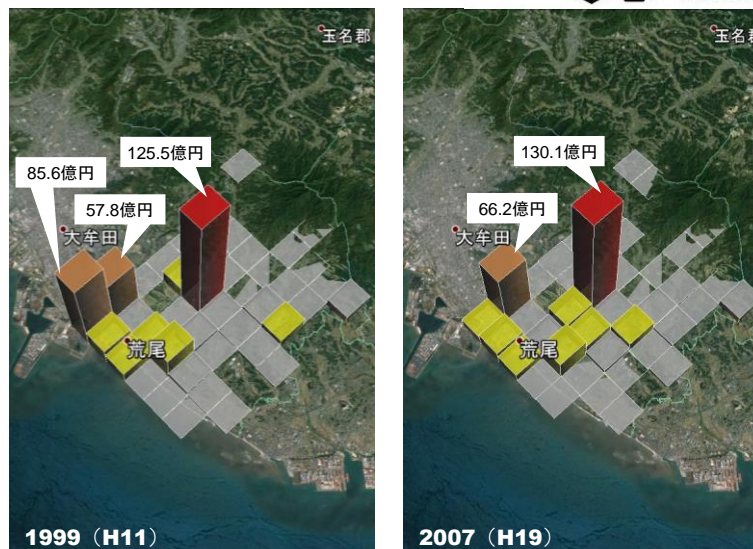
- 小売業販売額は、平成14年をピークに調査年毎に減少して推移してきましたが、平成26年では微増に転じています。
- 10年前の平成16年と比較すると、事業所数は219所減少（▲38.9%）、従業員数は971人減少（▲30.5%）、年間商品販売額は8,474百万円減少（▲19.0%）と、いずれの指標も大きく減少しています。
- 小売業販売額の分布状況では、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺の2地区に集積していますが、荒尾駅周辺の販売額は減少傾向が顕著となっています。



■小売業年間販売額密度分布（1kmメッシュ）

高さ：小売業販売額
色：小売業販売額

- 4 億円 / ha ~
- 2 ~ 4 億円 / ha
- 0.4 ~ 2 億円 / ha
- 0 ~ 0.4 億円 / ha

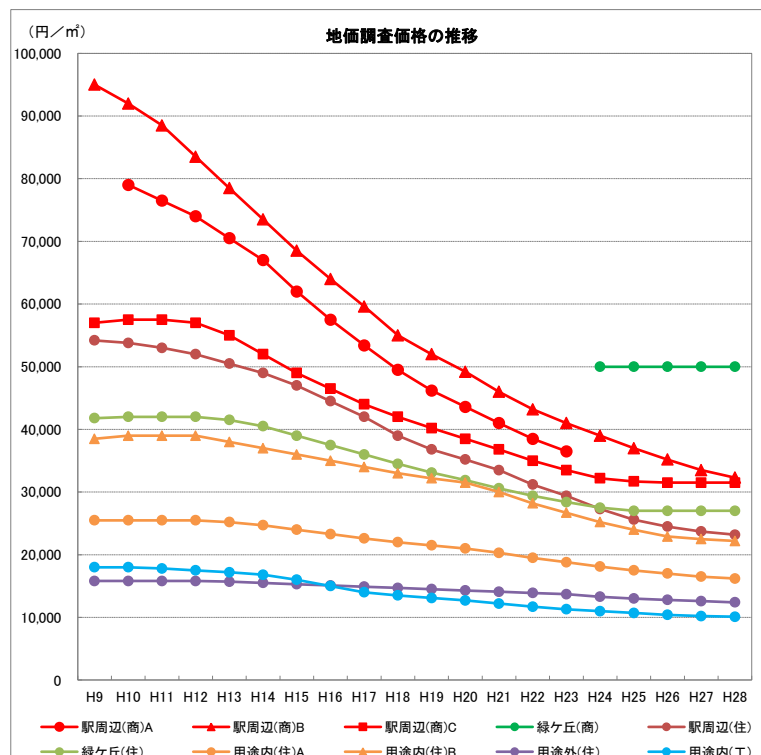
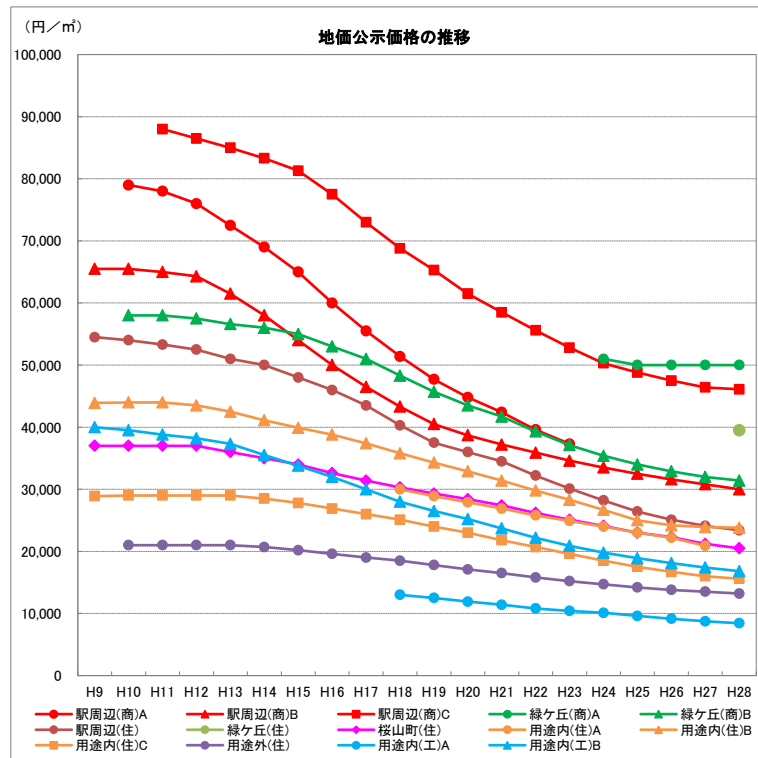


出典：商業統計、経済センサス、「都市構造可視化計画」ウェブサイト

2) 地価の動向

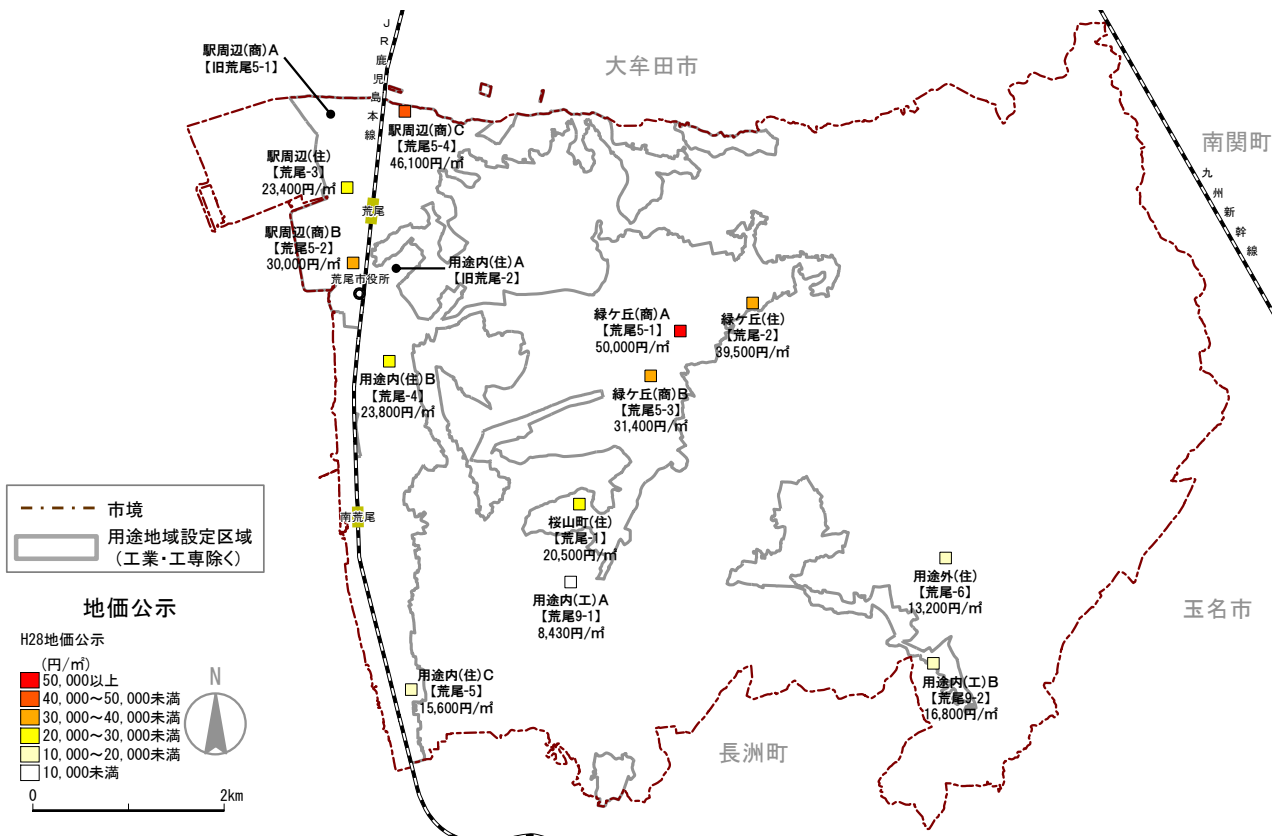
○地価は、総じて下落して推移しています。特に荒尾駅周辺の下落幅が大きく、一部で下げ止まりがみられるものの、商業地での地価下落が顕著となっています。

○一方で緑ヶ丘地区周辺は、近年では商業地及び住宅地ともに下落傾向が止まり、横ばいで推移しています。



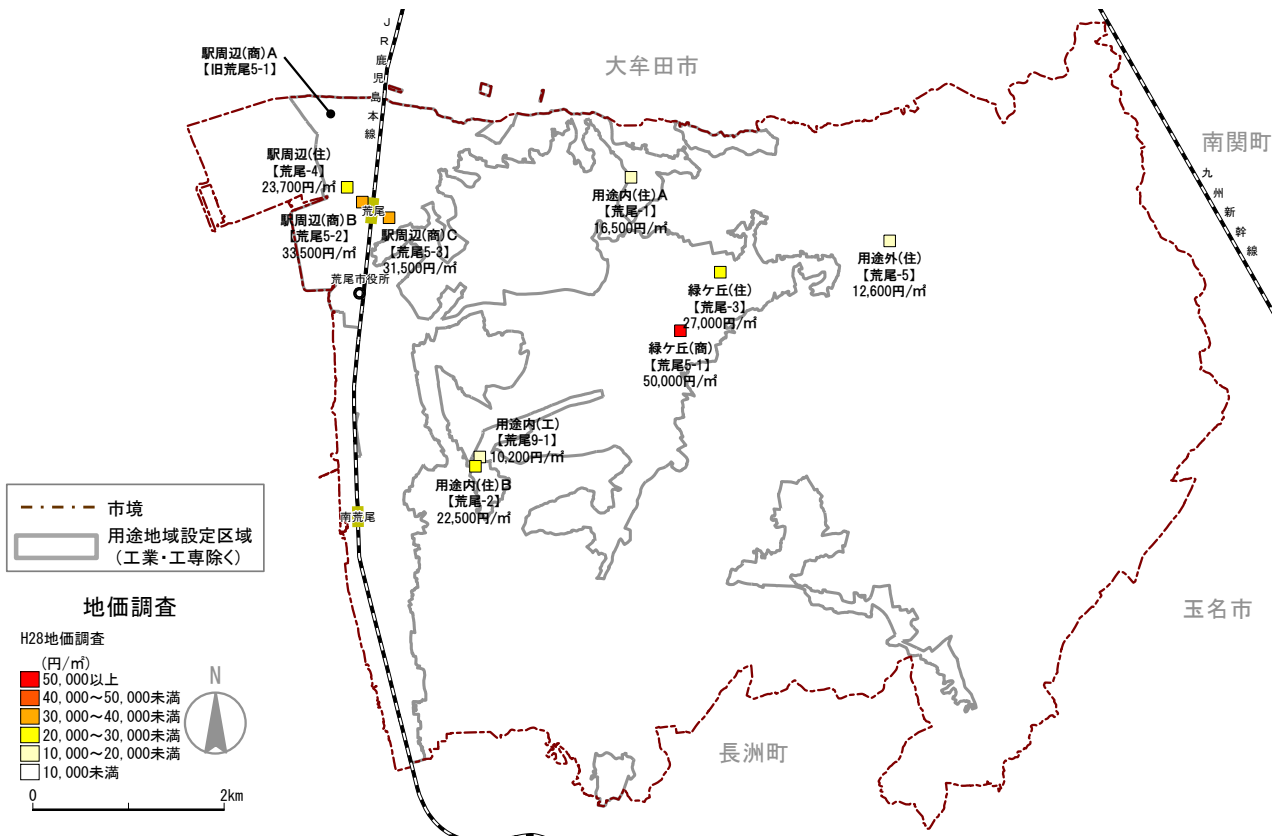
出典：国土交通省標準地・基準地検索システムより作成

■地価公示の調査地点と価格



出典：国土交通省標準地・基準地検索システム

■地価調査の調査地点と価格



出典：国土交通省標準地・基準地検索システム

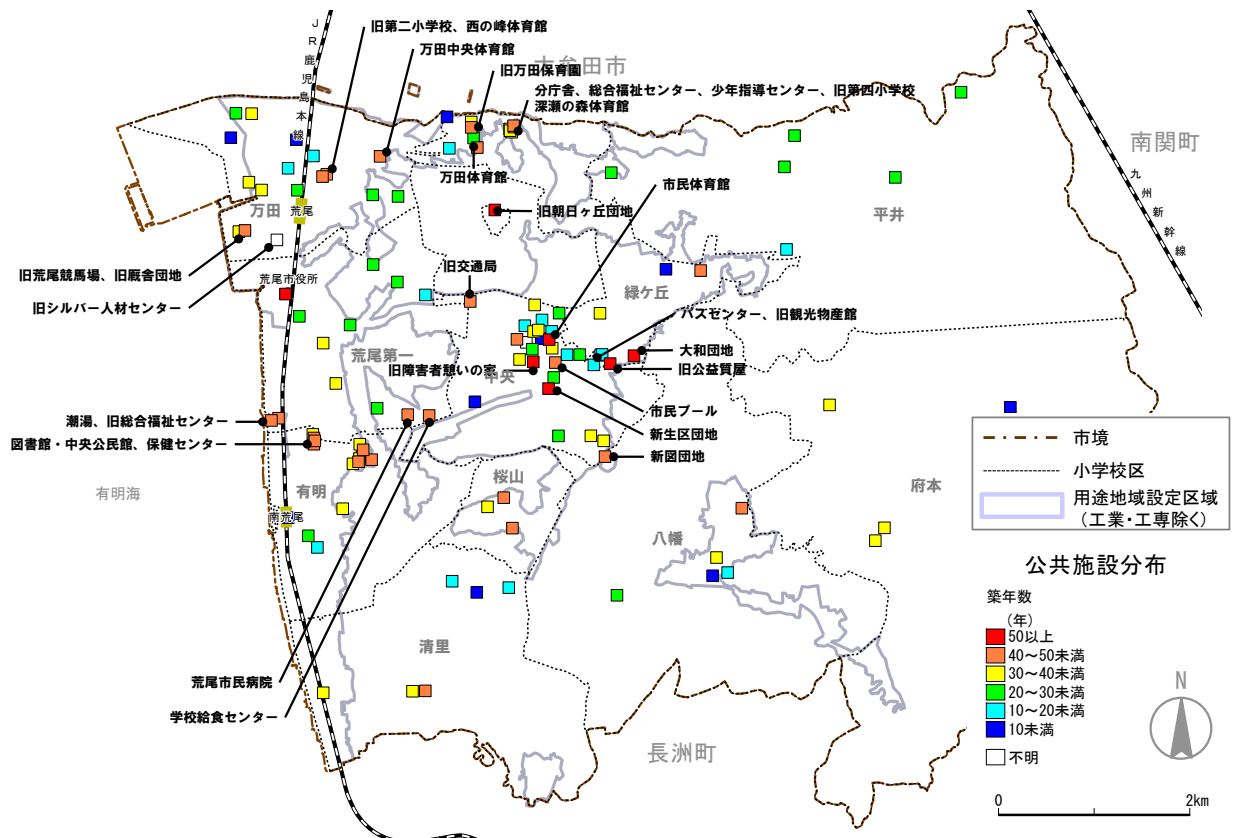
3) 公共施設の状況

① 施設の立地状況

○市の公共施設のうち、旧耐震建物は50施設〔延床面積ベースでは約17万㎡（全体の60%強）〕あって、このうち築40年以上の機能更新時期を迎える施設が30ヶ所以上存在しているなど、老朽化した施設が多い状況にあります。

○これらのうち耐震化の対策は、主に市役所や学校で進められている状況にあります。

○分類別の特徴では、学校教育系や公営住宅のほか、スポーツ系施設で建築年次の古い施設が多く見受けられるほか、統廃合や廃止などによる未利用施設等も多数存在しています。



資料：荒尾市資料を基に作成

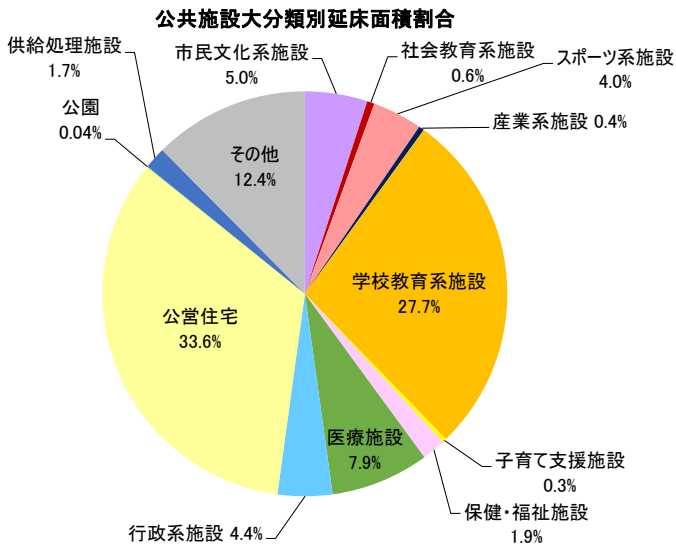
■ 建築年度別施設概要

建築年度	築年数	施設数	延床面積
1965年以前	50年以上	7	19,145
1966～1975年	40～49年	26	78,969
1976～1985年	30～39年	31	93,415
1986～1995年	20～29年	23	21,122
1996～2005年	10～19年	16	12,551
2006年以降	10年未満	10	33,081
	不明	2	269
	合計	115	258,552
	うち旧耐震施設	50	171,862

※数値は、各施設の主たる建物の建築年度より算出(2015年時点)

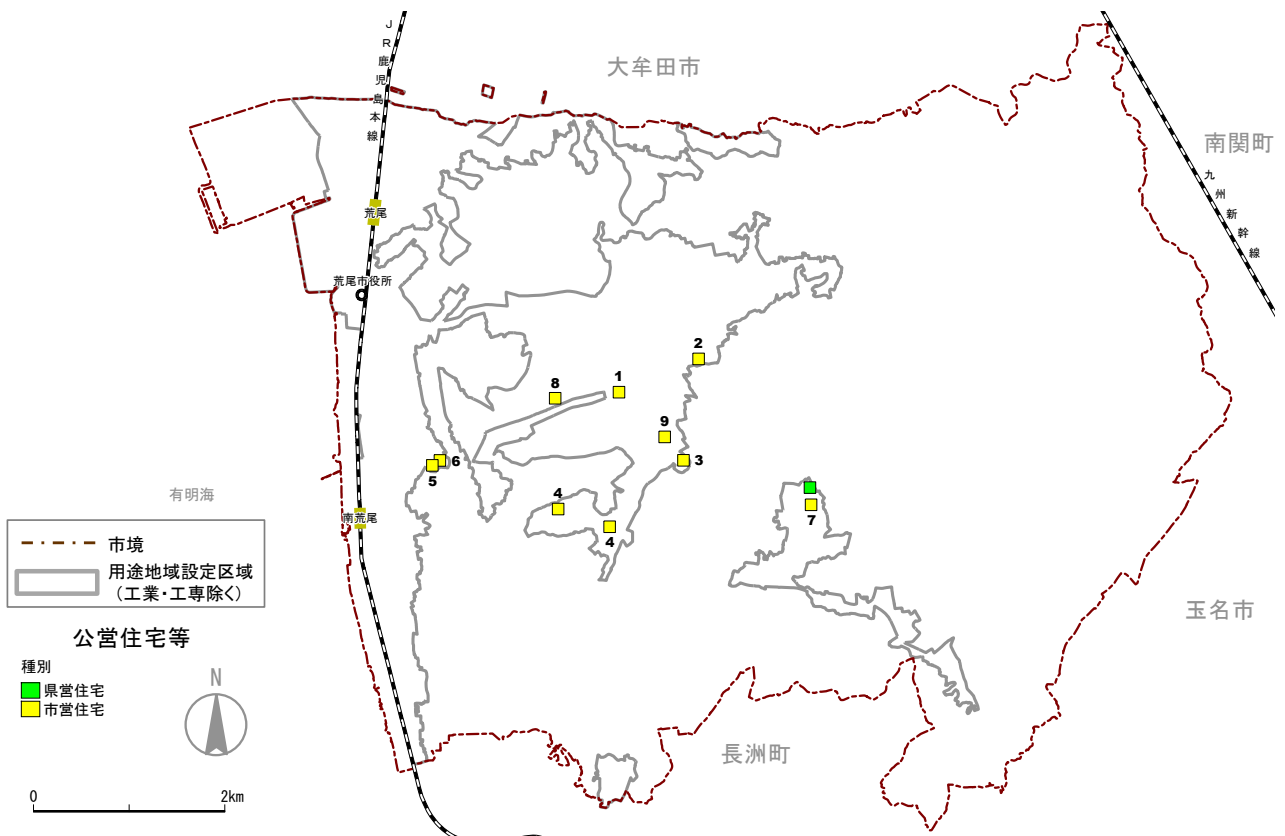
○本市の保有する公共施設における分類別延床面積割合は、公営住宅の比率が最も高く、市営住宅は計9団地・1,649戸を有しています。

○また、八幡台地区では、市営住宅に隣接して県営住宅（1団地・132戸）が立地しています。



■市営住宅等一覧

No.	団地名	構造	階数	棟数	戸数	備考
1	新生区	木造	1	23	42	移転建替中
2	大和	木造	1	26	52	計 155戸
		簡易耐火	1	29	103	
3	新岡	簡易耐火	1	22	83	計 803戸
4	桜山	簡易耐火	1	78	290	
			2	37	215	
		中層耐火	4	4	128	
			5	6	170	
5	ひばりヶ丘	簡易耐火	1	15	34	
6	中増永	簡易耐火	2	10	20	改良住宅
7	八幡台	中層耐火	4	11	272	計 210戸
			5	3	90	
8	中央区	中層耐火	3	8	120	
9	北五反田	中層耐火	5	1	30	
計	9 団地			273	1,649	

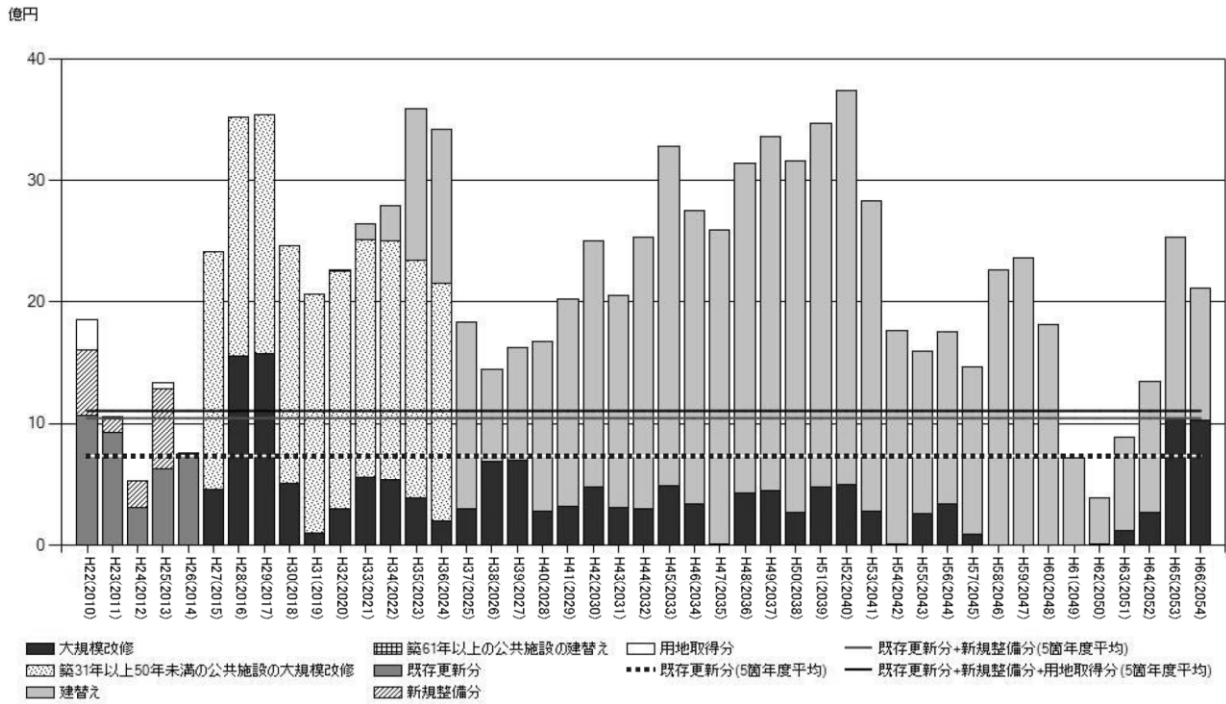


資料：荒尾市公営住宅等長寿命化計画ほか

② 更新・改修費用の見通し

○公共施設の更新（改修含む）費用総額は、今後40年間で938.0億円※（年平均更新額23.5億円）と試算されます。

○これは、本市における直近5ヶ年の公共建築投資的経費が平均10.4億円であって、年平均更新額23.5億に対して約2.2倍に相当するため、今後、財政への大きな影響が予測されます。



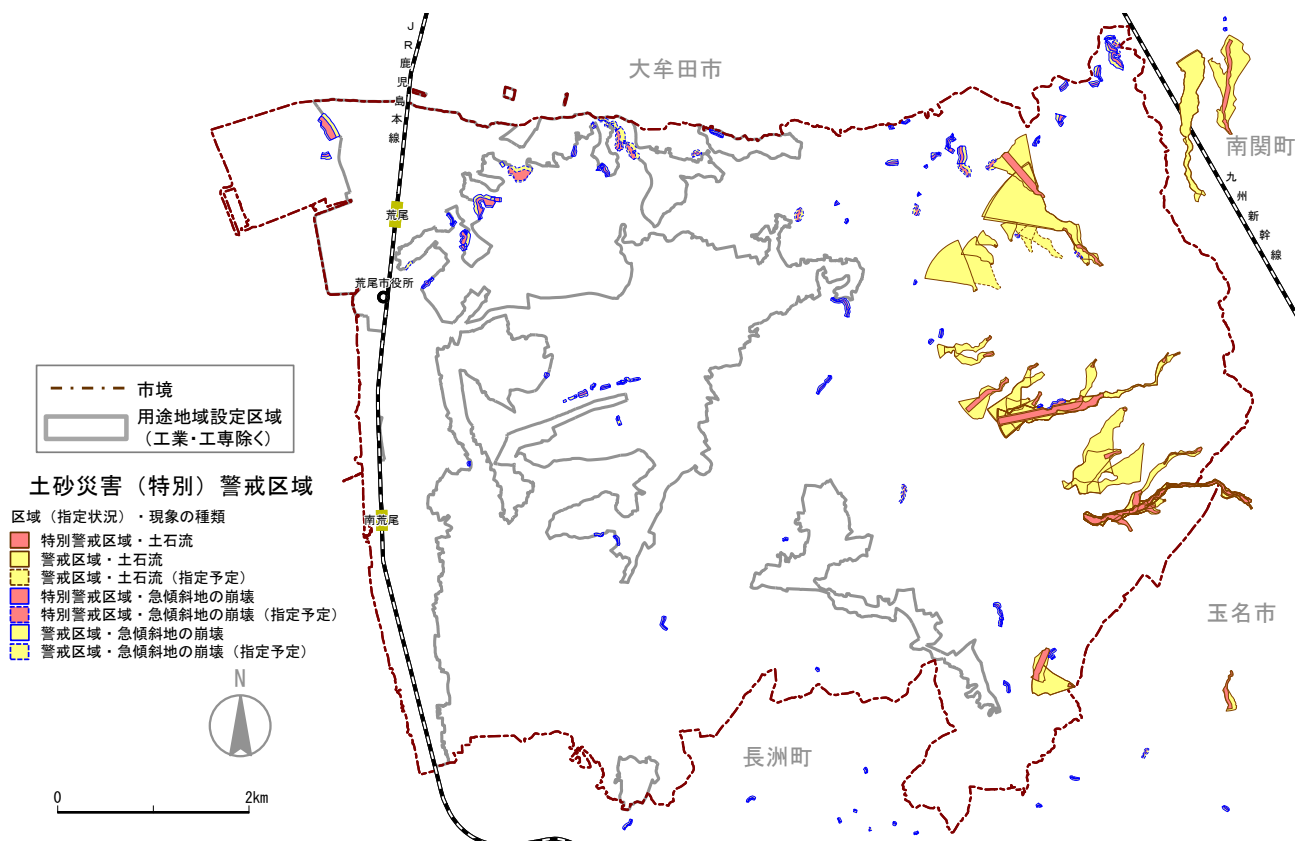
資料：公共施設等更新費用試算ソフトより作成

※「公共施設等更新費用試算ソフト（総務省・一般財団法人地域総合整備財団）平成27年5月 Ver.2.10」より算出。なお、算出にあたっては、今後、大規模修繕や更新が行う見込みのない「旧施設（普通財産）」等の施設は、試算対象外としている。

7. 災害

1) 土砂災害（特別）警戒区域

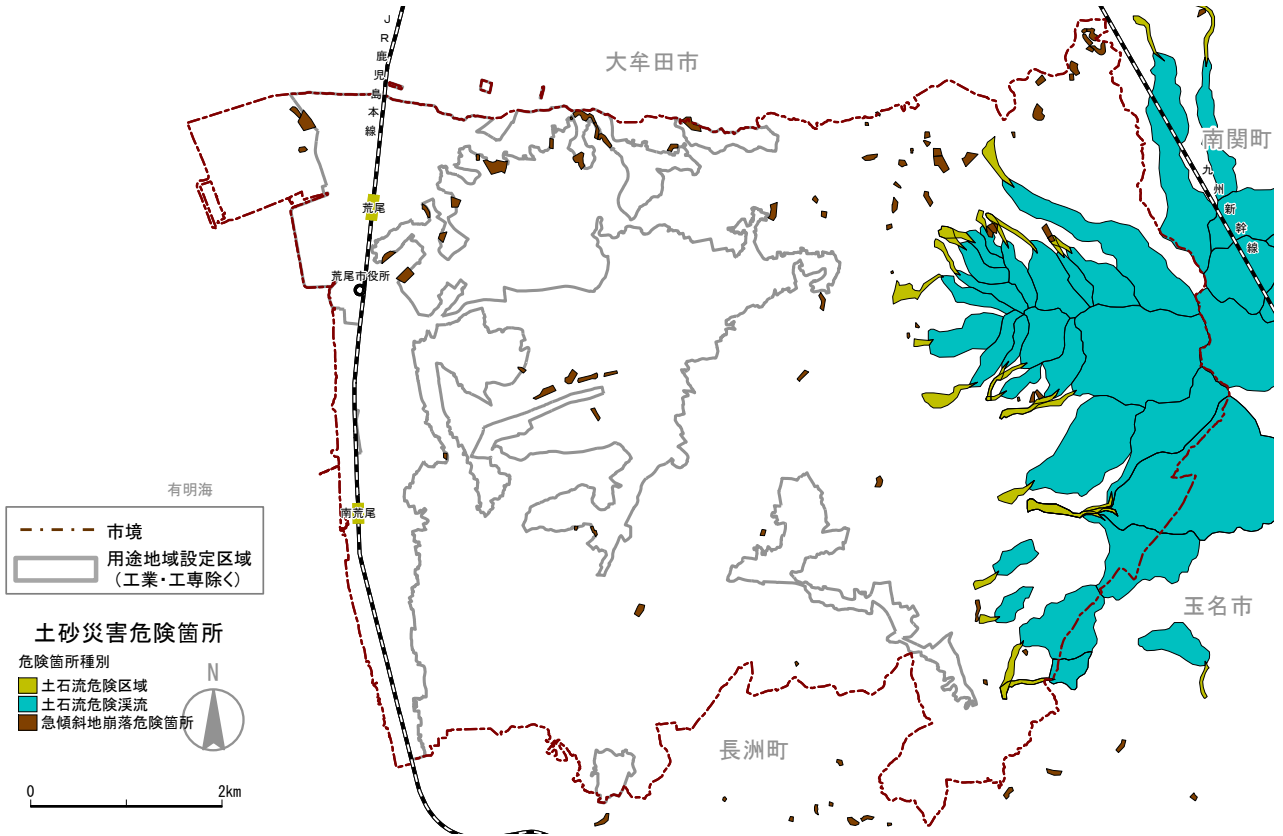
- 市内には、用途地域内外で土砂災害特別警戒区域 91 ヶ所、土砂災害警戒区域 96 ヶ所の指定があります。（平成 29 年 1 月現在）
- このほか、土砂災害防止法*に基づく基礎調査の結果公表より、土砂災害特別警戒区域 20 ヶ所、土砂災害警戒区域 21 ヶ所の未指定分を指定するよう進められています。



*土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年 5 月 8 日法律第 57 号）

2) 土砂災害危険箇所

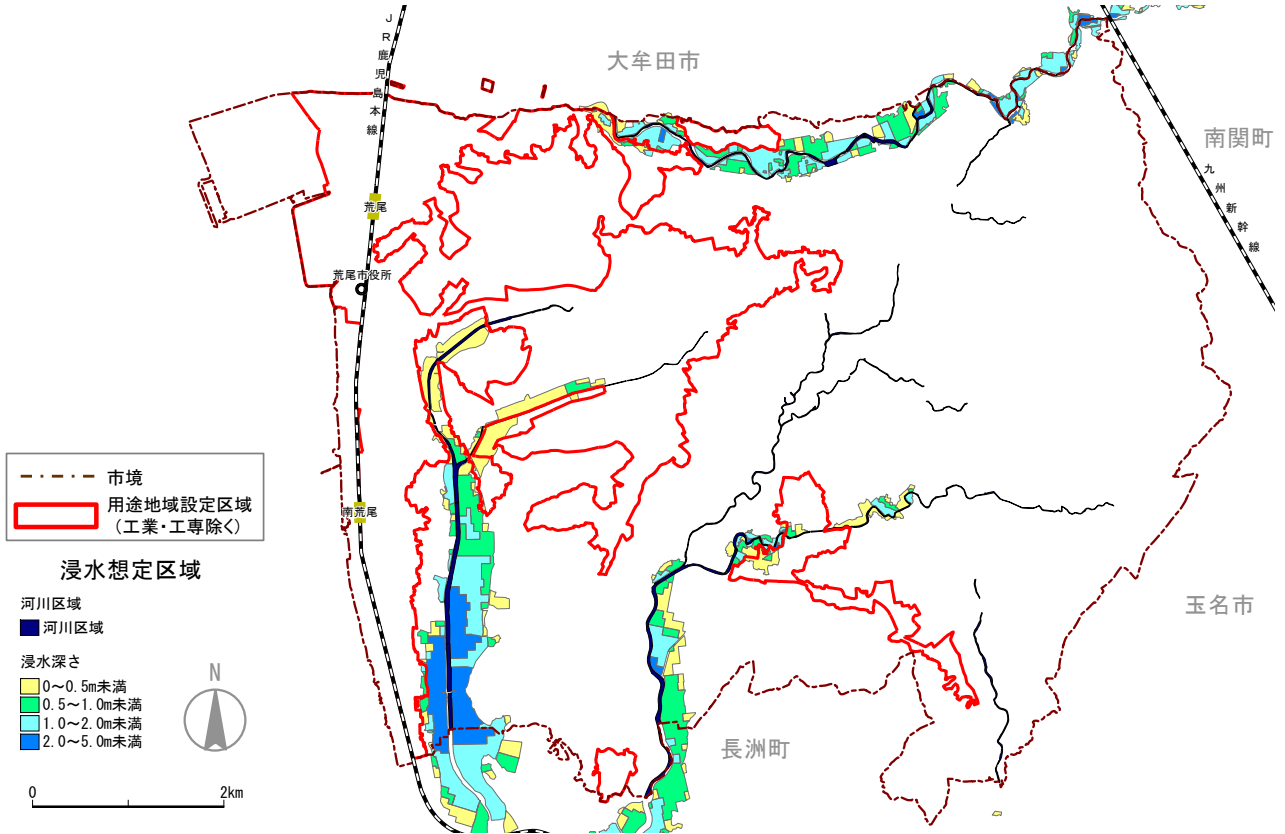
○用途地域内では、複数のエリアにおいて急傾斜地崩落危険箇所が存在しています。



出典：土砂災害地理空間情報／熊本県提供

3) 浸水想定区域

○用途地域内では、河川沿いの複数のエリアにおいて浸水想定区域の指定が見られます。



出典：国土数値情報ダウンロードサービス-浸水想定区域/国土政策局 GIS HP、河川区域：平成 23 年度都市計画基礎調査/荒尾市

8. 定住促進アンケート結果

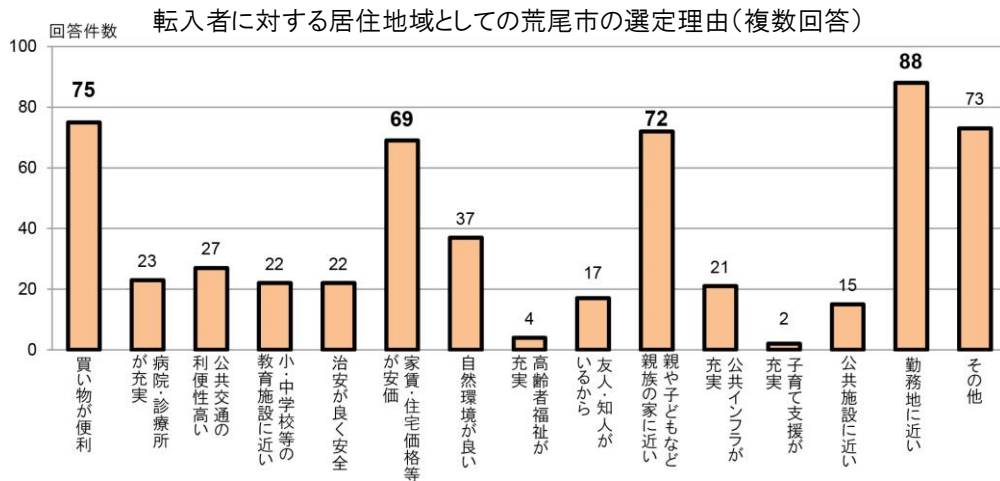
本市の定住促進事業の展開に向けた、事業分野や住民ニーズ等の把握するアンケート調査※において、以下のような結果が得られています。

※「荒尾市定住促進ビジョン」策定時における調査

調査期間：平成23年7月～8月、郵送調査、有効回収数511件（転入者304件、転出者207件）、有効回答率25.6%（転入者30.4%、転出者20.7%）

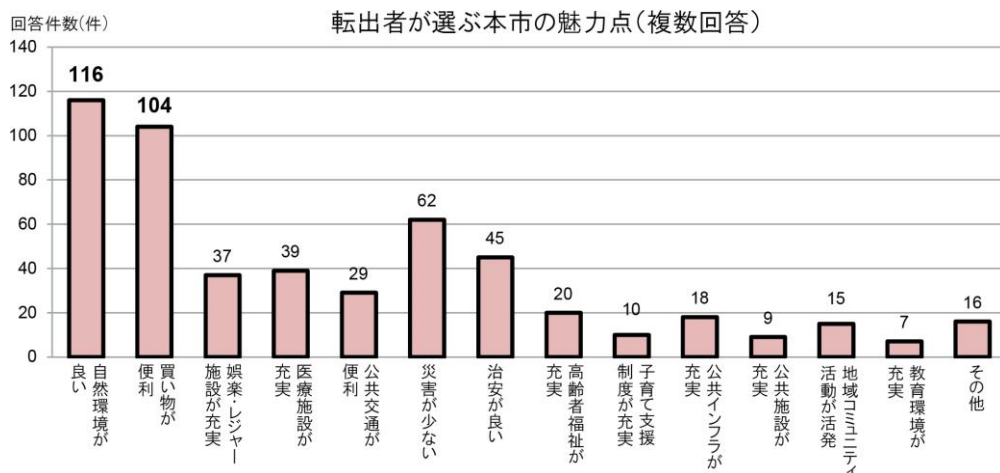
■転入者に対する居住地域としての荒尾市の選定理由

○転入者に対する“居住場所を荒尾市に選定した理由”の設問では、「勤務地に近い」、「買い物が便利」、「親や子どもなど親族の家に近い」、「家賃・住宅価格等が安価」といった項目が多く選ばれています。



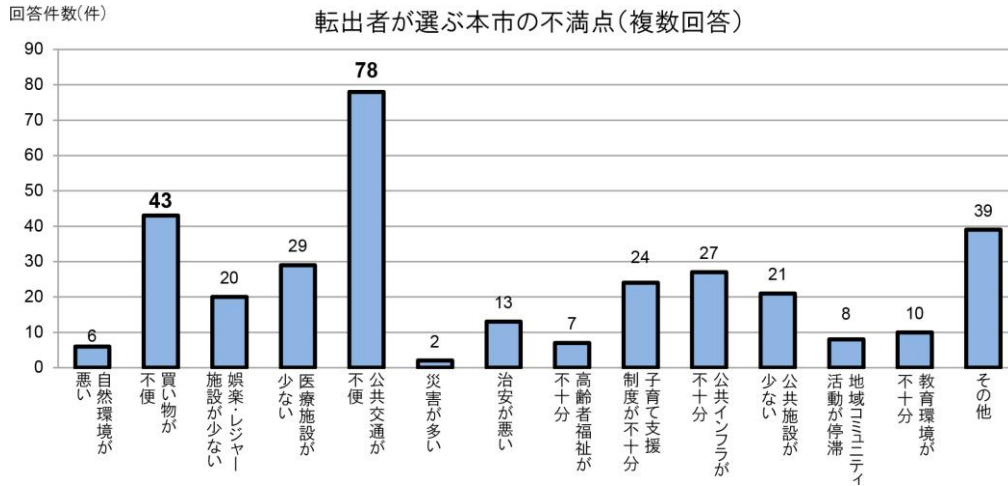
■転出者が選ぶ本市の魅力点

○転出者に対する“居住して魅力を感じた点”の設問では、「自然環境が良い」、「買い物が便利」といった生活に直接関係する分野のほか、「災害が少ない」、「治安が良い」などの安全・安心に関係する分野が、多く挙げられています。



■転出者が選ぶ本市の不満点

○転出者に対する“居住して不満だった点”の設問では、「公共交通が不便」、「買い物が不便」といった内容が多く挙げられています。その後の平成25年10月に公共交通の再編を行っており、利便性の改善・向上を図っています。

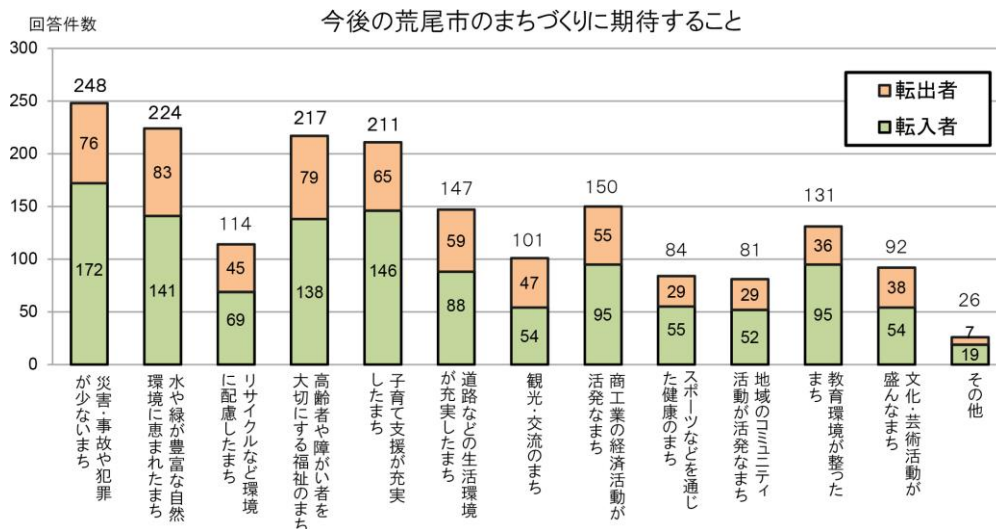


■今後の荒尾市のまちづくりに期待すること

○転入者及び転出者に対する“今後の荒尾市のまちづくりに期待すること”の設問では、「災害・事故や犯罪が少ないまち」、「自然環境に恵まれたまち」、「高齢者や障がい者を大切にする福祉のまち」、「子育て支援が充実したまち」といった内容が多く挙げられています。

○そのほか、「道路などの生活環境の充実」や「商工業の経済活動の活性化」なども、比較的関心が高い項目として見受けられます。

○このようなことから、本市におけるまちづくりでは、日常生活における利便性や都市活力の向上が望まれています。



9. 現状及び将来見通しのまとめ

これまでの現状及び将来見通しの分析より、懸念される事項について下表に整理します。

分析項目		現状・将来見通しの概況	懸念される事項
地勢			—
人口	総数	<ul style="list-style-type: none"> 地形・自然条件に即して市街地を形成 現在、緩やかなペースで人口減少が進んでいるが、H47にはH22から約17%減少(5.5万人→4.6万人)の見込み 高齢者人口は概ね10年後まで増加した後、減少に転じ、高齢化率は概ね35%前後で推移の見込み 世帯数は今後も増加傾向で推移の見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 今後見込まれる人口減少、高齢化の進展、世帯人員の減少といった人口構造や世帯構成の変化が、都市機能の立地、公共交通サービスの提供、地域活動・コミュニティの維持等に影響を及ぼし、現状の暮らしやすい環境が損なわれるおそれがある
	分布	<ul style="list-style-type: none"> 将来に渡る人口集積エリアは荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺、八幡台地区、桜山町地区を中心に分布(高齢者分布もほぼ同様の傾向) 	
	DID	<ul style="list-style-type: none"> 過去20年間(H2→H22)でDID人口は約5%増加、面積は1.12倍拡大、人口密度は約6%低下 	
公共交通		<ul style="list-style-type: none"> JR1線2駅、バス事業者2社、乗合タクシーにより、公共交通網を構成 地域公共交通総合連携計画により、バスルートの再編とデマンドタクシーの導入の結果、運行の効率化と財政寄与を両立した一定の効果を発現 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の人口減少や人口構造の変化に伴う利用者の減少により、公共交通サービス機能が維持困難となるおそれがある
都市機能	生活関連機能	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩圏内に立地が望まれる施設(スーパー等・コンビニ等・医療施設・金融機関・郵便局)は、公共交通の主軸沿線の人口集積エリアに集積 子育て支援機能や高齢者支援機能も、概ね公共交通の主軸沿線に立地しており、アクセス性が確保されている 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の人口減少や人口構造の変化に伴う利用者の減少により、日常生活に必要な各種都市機能の立地が困難となり、生活利便性が低下するおそれがある(特に、車を運転できない高齢者等の交通弱者が暮らしづらくなるおそれがある) 主要な交通結節点(荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺)への高次都市機能の集積が十分でないため、今後の高齢化の進展に伴い、高齢者等の交通弱者が高次都市機能を利用しづらくなるおそれがある
	高次都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模商業施設は、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺に集積している 高次都市機能を担う公共施設は、主要な交通結節点(鉄道・バス)である荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺のエリア外に老朽施設が集積する一方で、荒尾駅周辺での立地は極僅かである 	
土地利用	都市計画区域・用途地域	<ul style="list-style-type: none"> 市全域が都市計画区域であり、うち用途地域指定区域は約29% H16.7に区域区分廃止し、旧市街地調整区域に特定用途制限地域を導入 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の人口減少や人口構造の変化による居住環境の悪化が、空き家の増加を招き、更に居住環境が悪化する負の循環を誘発するおそれがある
	宅地開発	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域外での開発は少なく、線引き廃止以降も用途地域外エリアでの開発圧力は小さい 	
	面整備事業区域	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業は9地区・102.9ha、公的宅地開発は5地区・107.9haを実施済 荒尾競馬場跡地において、土地区画整理事業に着手 	
	空き家	<ul style="list-style-type: none"> 空き家は増加傾向にあり、市域に万遍なく分布 	
経済・財政	小売業	<ul style="list-style-type: none"> 過去10年間(H16→H26)で大きく落ち込んでおり、特に荒尾駅周辺での販売額の減少傾向が顕著 	<ul style="list-style-type: none"> 旧市街地である荒尾駅周辺の魅力低下により、「荒尾らしさ」が喪失し、本市全体のポテンシャル低下に繋がるおそれがある 現公共施設の更新・改修は、今後の行財政運営に多大な負担・影響を与えることが予測される
	地価	<ul style="list-style-type: none"> 総じて下落基調のなか、緑ヶ丘地区周辺は近年横ばいで推移している 荒尾駅周辺は、一部下げ止まりみられるものの下落傾向 	
	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> 更新時期を迎える老朽化施設や統廃合・廃止による未利用施設が多数存在している 	
災害	土砂災害ハザード	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域内外で多数の土砂災害(特別)警戒区域が指定されている 	<ul style="list-style-type: none"> 甚大な被害発生が見込まれる危険度の高いハザードエリアでは、適切な対応策を講じないと安全な暮らしを確保できないおそれがある
	水害ハザード	<ul style="list-style-type: none"> 河川沿いの複数エリアで浸水想定区域が指定されている 	