

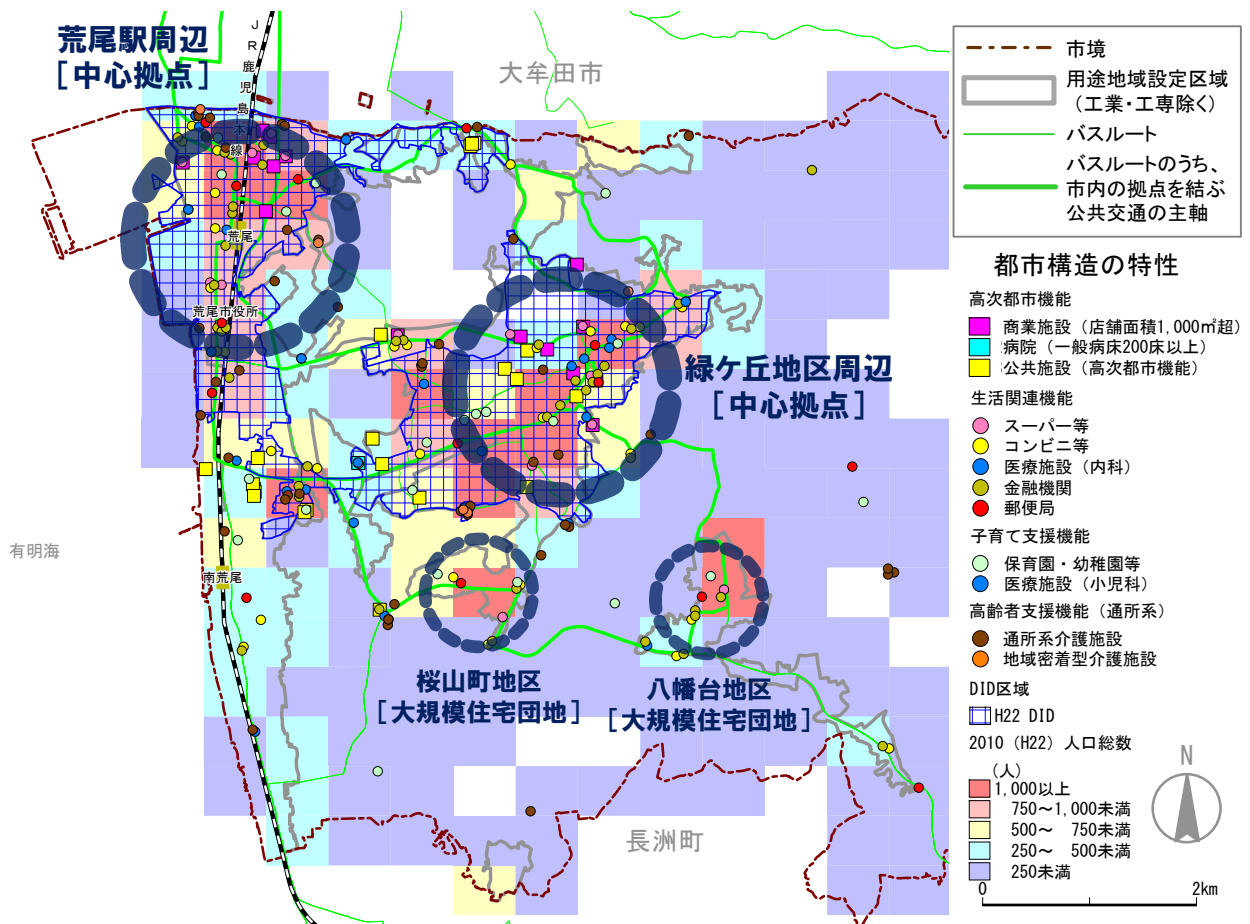
# 第4章 目指すべき都市像

## 1. 今後の都市づくりにおける課題

### 1) 都市構造の特性

現状及び将来見通しの分析より、本市における都市構造の特性は、次のようにまとめることができます。

- 自然や地形等、土地の固有条件に即して土地利用がなされている
- 2つの中心拠点(荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺)と、一定の人口集積を有する大規模住宅団地(八幡台地区、桜山町地区)を中心に、市街地が形成されている
- 都市機能は、中心拠点と大規模住宅団地及び主要な公共交通軸沿線に、概ね集積している
- 現状では緩やかな人口減少下で、比較的コンパクトな都市構造を維持している



## 2) 都市構造の現状と課題の整理

現状及び将来見通しを踏まえ、今後の都市づくりにおける課題について、「暮らしやすさ」、「都市の活力」、「財政運営」の3つの視点より、次のように整理します。

	暮らしやすさ	都市の活力	財政運営
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状では緩やかな人口減少下で、比較的コンパクトな都市構造を維持しており、暮らしやすい</li> <li>交通結節点である中心拠点への高次都市機能の集積不足が見られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2つの中心拠点(荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺)を核とした都市づくりを推進</li> <li>荒尾駅周辺では、商店休業や空き家増加、荒尾競馬場の廃止等により、市街地の衰退が進んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の公共施設には、老朽化施設や統廃合・廃止による未利用施設が多数見られる</li> <li>中心拠点外に高次都市機能を担う公共施設が多数立地している</li> </ul>
将来的に想定される事態	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後加速化が見込まれる人口減少による市街地の人口密度の低下が、生活関連機能の立地の粗密化(撤退)を招き、現状の生活利便性が維持できないおそれがある</li> <li>人口減少が利用者の減少につながると、公共交通サービス機能が維持困難となって縮退することが懸念される</li> <li>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ことが懸念される</li> </ul> <p>人口減少の加速化、高齢化の進展が見込まれる中で、現状の暮らしやすさを維持できない可能性がある</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の人口減少に伴う中心拠点の人口密度の減少により、サービス産業の生産性が低下し、本市経済の活力を維持できなくなることが懸念される</li> <li>荒尾駅周辺の更なる魅力低下が、本市全体のポテンシャル低下につながるおそれがある</li> </ul> <p>本市全体の経済活力・都市的魅力の低下が懸念される</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の人口減少により、本市の全体的な財政規模の縮小が見込まれる中、公共施設の更新・改修に多額の費用を要することが見込まれる</li> <li>老朽化した公共施設の非効率な立地が、将来的な財政負担につながるおそれがある</li> </ul> <p>老朽化した公共施設が、今後の本市の財政運営に大きな影響を与えることが予測される</p>
対応すべき課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少の加速化に伴う生活関連機能・公共交通サービス機能の衰退</li> <li>高齢化の進展に伴う高次都市機能へのアクセシビリティの低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少の加速化に伴う経済活力の低下</li> <li>荒尾駅周辺の魅力低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した高次都市機能を担う公共施設の中心拠点外への立地</li> </ul>

## 2. 目指すべき都市像

### 1) 総合計画の将来像と政策方針

新・第5次荒尾市総合計画（平成27年度～平成31年度）では、本市の将来像として『しあわせ 創生 あらお』を定めるとともに、まち・ひと・しごと創生を具体的に推進するための重点戦略として『子どもと楽しむまち』を設定しています。

このうち立地適正化計画は、政策方針の一つである「時代に合ったまちをつくり、安全な暮らしを守るとともに、地域と地域の連携を推進する」のなかで、都市のコンパクト化を推進する施策として定めており、人口減少時代においても生活に必要な機能の維持を図るため、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺を中心拠点として、地域公共交通のネットワーク化により各地域と連携を図りながら、全体の調和が取れたまちづくりを推進することとしています。

また、安全で快適な暮らしができるよう、地域の交流や支え合いを活性化する拠点づくりの推進や、生活支援サービスの維持確保、空き家や公共施設等の適正な維持管理の推進、地域の自主防災能力の向上を図るとともに、併せて、本市に代々継承されてきた歴史や文化、自然環境など、様々な地域資源を守り続けるとともに、地域資源との関わりを活かしながら、「ふるさと あらお」に対する愛着や誇りを育むといった、政策の基本的方向が示されています。

#### 将来像

世界基準の自然と文化が、人のつながりや誇りを紡ぐ、希望と志にあふれるまち

### 『しあわせ 創生 あらお』

#### 実現

#### 【重点戦略】 『子どもと楽しむまち』

##### 『ひと』の創生

移住促進、多子世帯への経済的支援、学力育成、交流促進 等

##### 『しごと』の創生

創業支援、企業誘致、付加価値向上支援、農水産の成長 等

##### 『まち』の創生

都市のコンパクト化、荒尾競馬場跡地活用、交通ネットワーク、空き家対策、新病院建設 等

#### 実現

#### 【政策方針】

- 1 安定した雇用を創出する
- 2 新しい人の流れをつくる
- 3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- 4 時代に合ったまちをつくり、安全な暮らしを守るとともに、地域と地域の連携を推進する
- 5 豊かな心、優れた教養、健やかな体を育む
- 6 健やかで安心できる暮らしをつくる

重点化

## 2) 都市計画マスタープランの都市計画方針

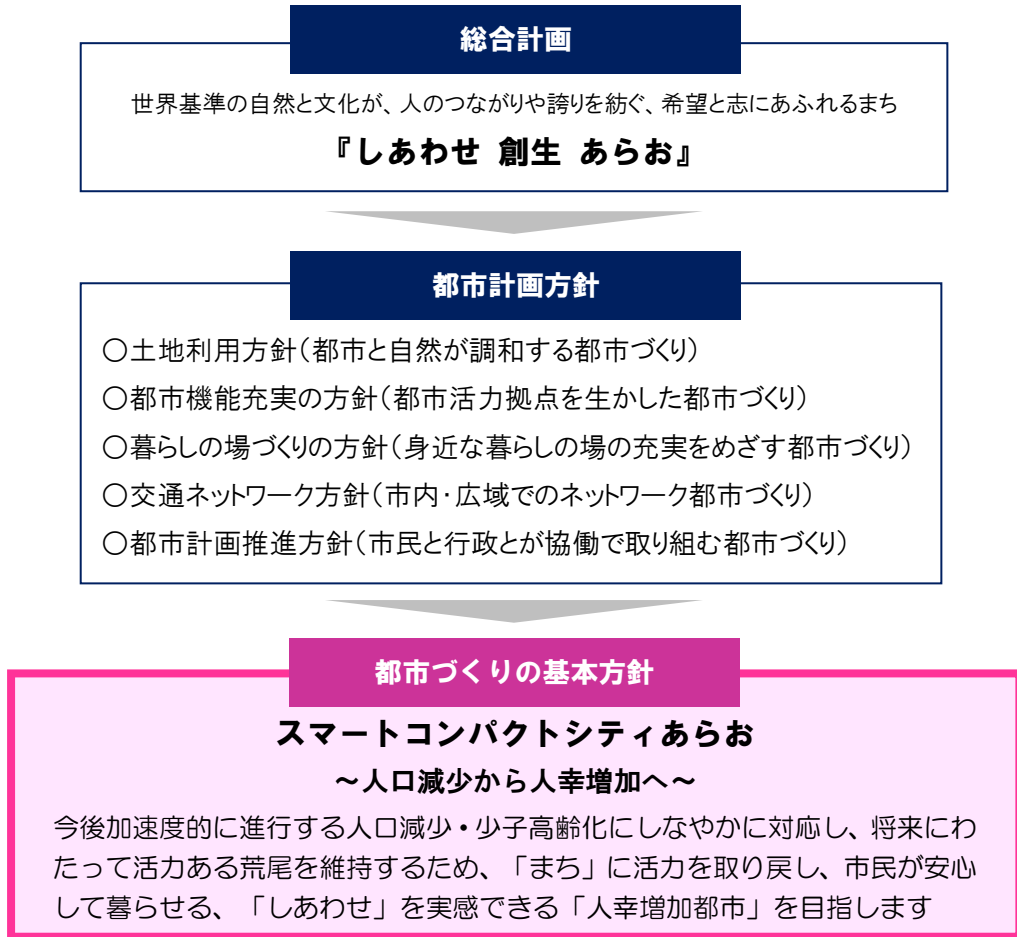
荒尾市都市計画マスタープランでは、次の 5 つの都市計画方針を設定しており、今後その考え方に沿って、本市のまちづくりを推進します。

### ■都市計画基本方針

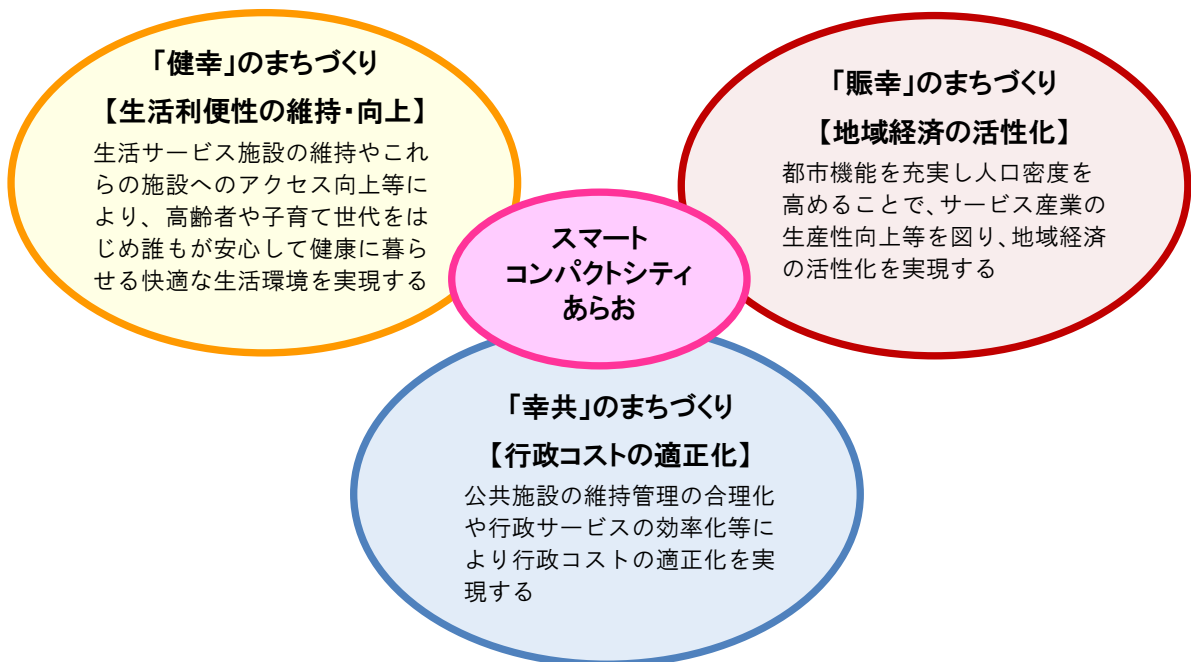
方針	内容及び骨子
土地利用方針	<p><b>都市と自然が調和する都市づくりを進める</b></p> <p>丘陵緑地や池など市域内に点在する自然環境と市街地・集落との調和のとれた土地利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然・歴史に基づく土地利用の模範</li> <li>水系・斜面緑地等の自然環境への配慮</li> <li>単一機能でなく総合化の推進</li> </ul>
都市機能充実の方針	<p><b>都市活力拠点を活かした都市づくりを進める</b></p> <p>2つの中心拠点をはじめ、商業、工業、娯楽レクリエーション施設等の産業拠点の魅力と活力の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観誘導・ユニバーサルデザイン推進による機能充実の補完</li> <li>各機能間のつながり、回遊性・滞留性・快適性の向上</li> </ul>
暮らしの場づくりの方針	<p><b>身近な暮らしの場の充実をめざす都市づくりを進める</b></p> <p>市民生活に密接な生活環境の快適化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若者定住促進</li> <li>子育て・お年寄り支援などの安全・安心な地域づくり</li> <li>地区計画・緑化協定の活用</li> </ul>
交通ネットワーク方針	<p><b>市内・広域でのネットワーク都市づくりを進める</b></p> <p>市域内外を結ぶ交通網整備による交通移動の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地環状骨格及び市域ネットワーク道路形成</li> <li>他市町とを結ぶ広域幹線道路の整備</li> <li>街路緑化・ユニバーサルデザイン化</li> </ul>
都市計画推進方針	<p><b>市民と行政とが協働で取り組む都市づくりを進める</b></p> <p>市民活動と行政の役割分担と連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画行政の市民との密接化</li> <li>市民エネルギーを活かした都市計画の推進</li> </ul>

### 3) 都市づくりの基本方針

都市構造の現状と課題を踏まえつつ、総合計画に定める本市の将来像を都市計画方針に沿って実現するために、本計画では、次のとおり都市づくりの基本方針を設定します。



#### 「スマートコンパクトシティあらお」を実現するための3つの施策



都市づくりの基本方針を実現するための施策を具体化するために、4つの取組みの方向性を定めます。

## ■都市づくりの基本方針を具体化する取組みの方向性

### 1 都市と自然の調和

- 自然環境や地形等の土地の固有条件を活かし、市街地・集落と自然環境が調和した土地利用を図る
- 農地や山林等の豊かな自然環境と共生するゆとりある居住環境の継承を図る

### 2 中心拠点の求心力向上

- 2つの中心拠点(荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺)を核とした市街地形成を図る
- 荒尾競馬場跡地の整備により魅力向上に寄与する都市機能を導入し、荒尾駅周辺のリニューアルを図る
- 中心拠点に人と都市機能を集積させることによって「密度の経済」を実現し、サービス産業の生産性向上や新たな価値の創造等を通じて、地域の「稼ぐ力」の向上を図る
- 公共施設の再編、公有財産の最適利用等のストックマネジメントの強化の観点から、公的な高次都市機能の中心拠点への集約化を推進する
- 主要な交通結節点である中心拠点への高次都市機能の立地集積を維持・強化することにより、市民(特に高齢者等の交通弱者)の利便性の向上を図る

### 3 生活利便性が高いエリアへの居住促進

- 医療・福祉・商業等の日常生活の利便に資する生活関連機能へのアクセスに優れた生活利便性が高いエリアへの緩やかな居住の促進を図る

### 4 公共交通ネットワークの維持・強化

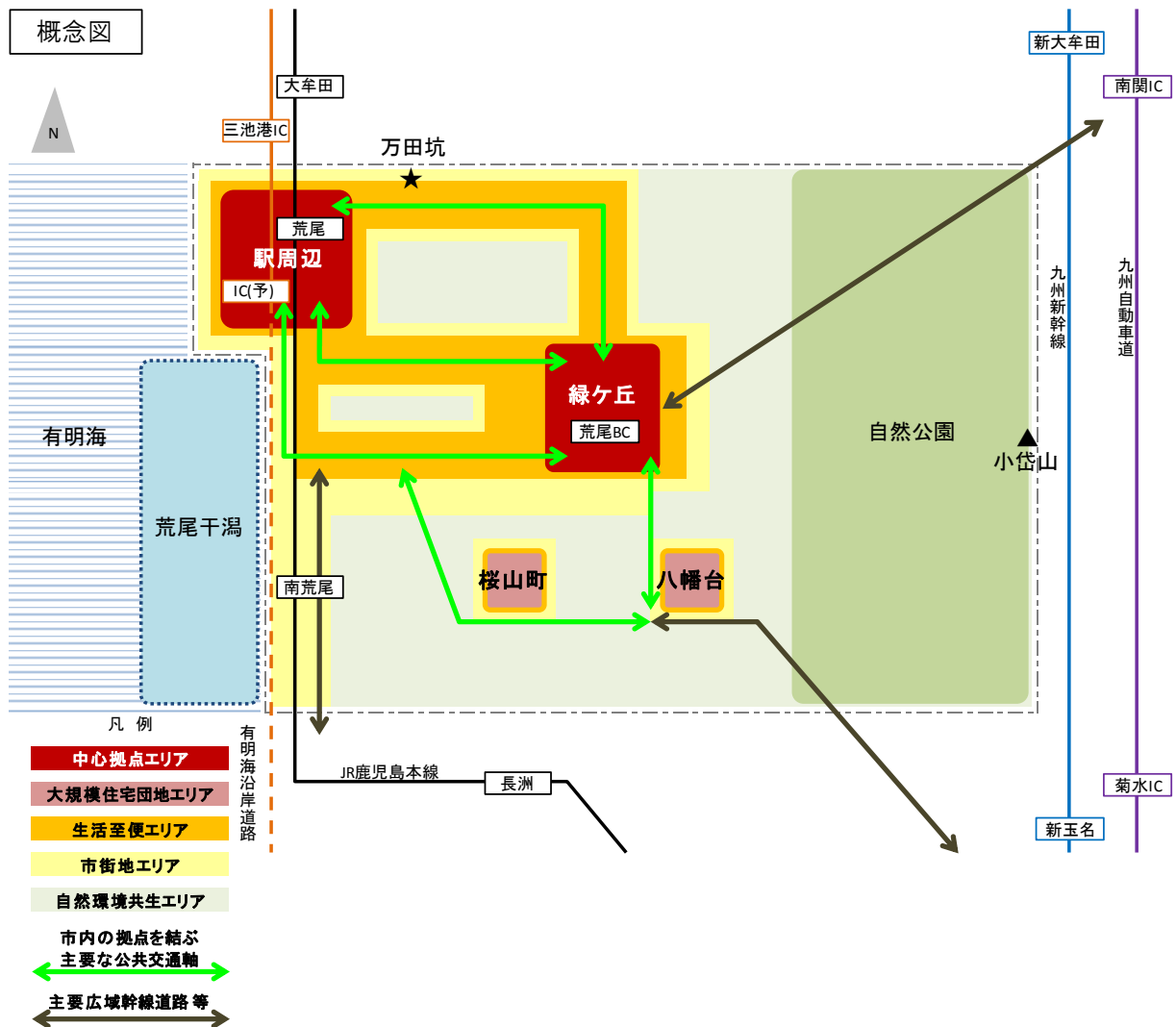
- 中心拠点、大規模住宅団地を結ぶ主要な公共交通軸とそれを補完する公共交通路線等による公共交通ネットワークの維持・強化により、市民生活を支える移動手段を確保する

## 4) 将来都市構造のイメージ

### ① 将来都市構造のイメージ

都市と自然の調和を背景に、2つの中心拠点（荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺）を核として、日常生活の利便に資する都市機能が主要な公共交通軸沿線に集積する都市構造を、公共交通ネットワークの維持・強化と連携して実現することにより、将来見込まれる人口減少下においても、誰もが快適に安心して暮らせる都市を目指します。

### ■将来都市構造のイメージ



## ② 中心拠点の位置づけと求められる機能

都市構造の中核となる「中心拠点」は、次のように位置づけることができます。

- 公共交通(鉄道、路線バス)、広域幹線道の結節点(市内外への移動の拠点)
- 都市を特徴づける多様な都市機能・都市活動が集積する「都市の顔」
- 高次都市機能、生活関連機能が集積する最も生活利便性が高い居住地

このような位置づけを踏まえつつ、荒尾駅周辺及び緑ヶ丘地区周辺の 2 つの中心拠点において求められる機能を、それぞれの特徴により次のように定めます。

### ■荒尾駅周辺

#### 【求められる機能】

- ・ 鉄道、有明海沿岸道路等による広域交通アクセスを活かしたゲートウェイ・広域交流機能
- ・ 旧市街地に多数の高齢者が居住する現状を踏まえた健康・福祉・多世代交流機能
- ・ 子育て世代の育児環境を向上させる子育て支援機能
- ・ 市民の最寄品、買回品需要に対応する大規模商業機能
- ・ 日常生活の利便に資する生活関連機能

## 荒尾競馬場跡地活用の基本コンセプト

人が集まり賑わいがあふれ、自然豊かな環境で安心して暮らすことができる、良質の都市空間の創造

### 『人・自然・未来をつなぐ あらお再生拠点』

～新たな価値を創造し、次世代に引き継ぐ荒尾市の新たなシンボルへ～



#### 緑地・レクリエーションゾーン

- ・ 有明海との自然共生、憩い

#### 住宅地ゾーン

- ・ 戸建住宅、集合住宅地

#### 利便施設ゾーン

- ・ 市民の利便施設を整備

#### 商業系ゾーン

- ・ 商業、業務施設を誘致

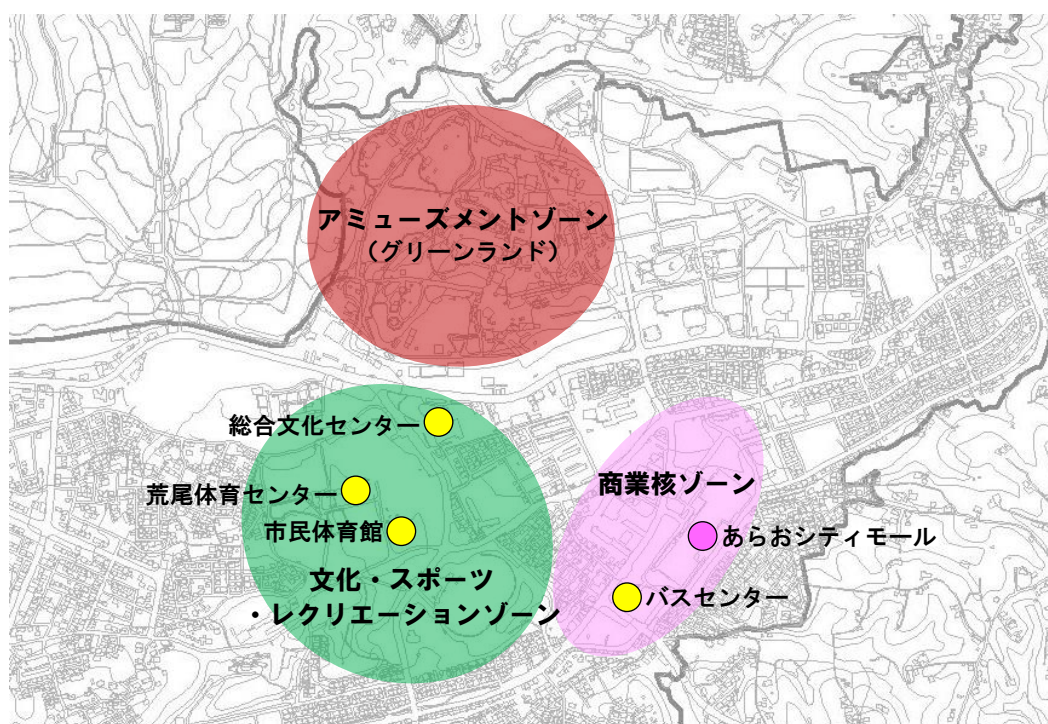


## ■緑ヶ丘地区周辺

### 【求められる機能】

- 良好な都市環境整備による施設ストックを活かした文化・スポーツ・レクリエーション機能
- 市民の最寄品、買回品需要に対応する大規模商業機能
- 日常生活の利便に資する生活関連機能

## 緑ヶ丘地区周辺の土地利用ゾーニング



## 第5章 都市機能誘導区域

### 1. 誘導区域の設定

#### 1) 誘導区域設定の考え方

##### ① 都市機能誘導についての基本的な考え方

2つの中心拠点（荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺）を核として、日常生活の利便に資する都市機能が主要な公共交通軸沿線に集積する都市構造を実現するためには、日常生活の圏域を超えて広域利用される高次都市機能と、日常生活に密接に関連する生活関連機能が適切に立地していることが必要となります。

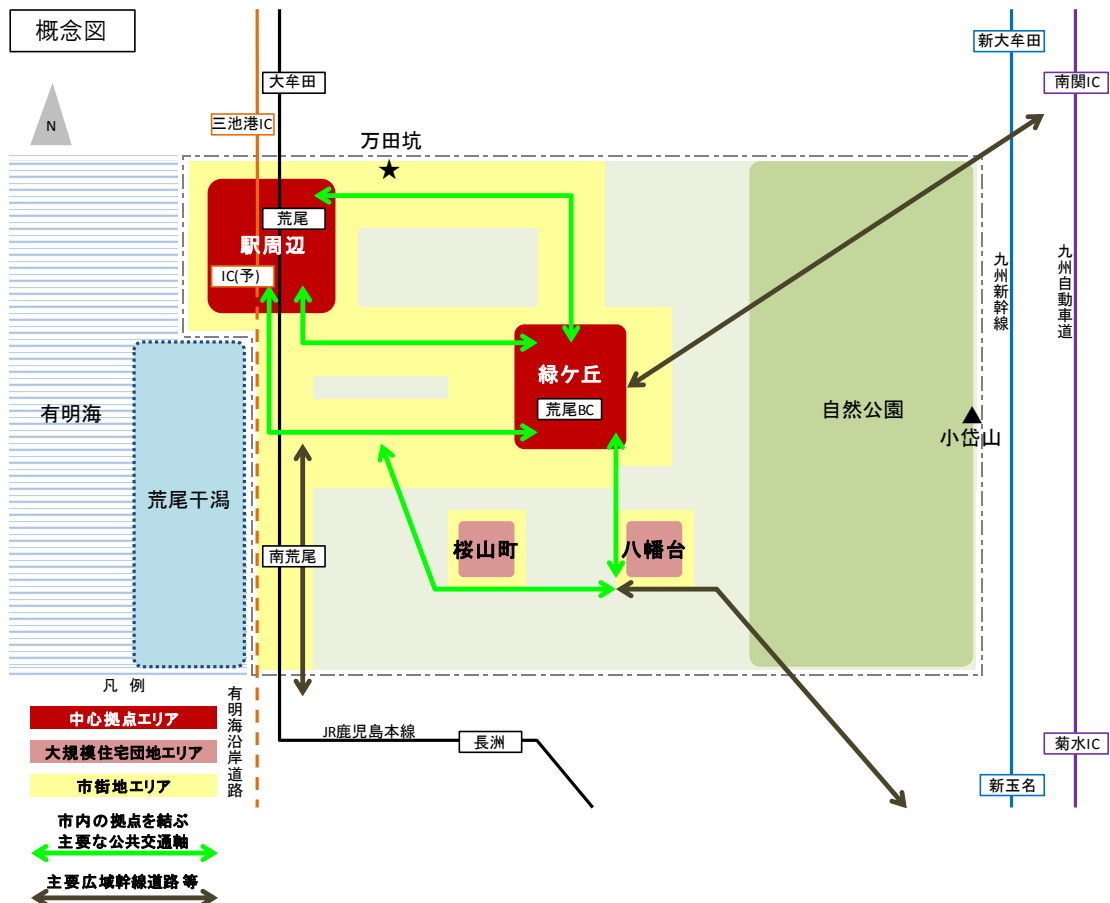
第3章の現状及び将来見通しで見たとおり、主要な公共交通軸沿線には、概ね生活関連機能が集積している状況であることから、本計画では、中心拠点への都市機能の立地について対策を講じることとします。

中心拠点については、第4章にて都市づくりの基本方針を具体化する取組みの方向性の一つとして、「中心拠点の求心力向上」を定めたところであり、それを基本的な考え方として、誘導区域及び誘導施設の設定を行うこととします。

## ■取組みの方向性

### 中心拠点の求心力向上

- 2つの中心拠点(荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺)を核とした市街地形成を図る
- 荒尾競馬場跡地の整備により魅力向上に寄与する都市機能を導入し、荒尾駅周辺のリニューアルを図る
- 中心拠点に人と都市機能を集積させることによって「密度の経済」を実現し、サービス産業の生産性向上や新たな価値の創造等を通じて、地域の「稼ぐ力」の向上を図る
- 公共施設の再編、公有財産の最適利用等のストックマネジメントの強化の観点から、公的な高次都市機能の中心拠点への集約化を推進する
- 主要な交通結節点である中心拠点への高次都市機能の立地集積を維持・強化することにより、市民(特に高齢者等の交通弱者)の利便性の向上を図る



また、中心拠点内の公共交通結節点（荒尾駅、バスセンター）の徒歩圏内\*に立地する都市機能（生活関連機能、高次都市機能）の状況は以下のとおりであり、中心拠点における日常生活の利便性は一定程度確保されていることから、本計画では、高次都市機能を立地誘導の対象として取扱うこととします。

### ■中心拠点の徒歩圏内における都市機能の立地状況（施設立地数）

都市機能の区分		荒尾駅 周辺	緑ヶ丘 地区周辺
生活 関連 機能	スーパー等	3	5
	コンビニ等	4	5
	医療施設(内科)	3	4
	金融機関	8	10
	郵便局	2	2
	子育て支援機能	3	3
	高齢者支援機能(通所系)	4	3
計		27	32
高次 都市 機能	商業施設	3	6
	病院	0	0
	公共施設(高次都市機能)	0	4
	計	3	10

※表中の都市機能の区分における対象施設は、下記による。

- ・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
- ・子育て支援機能：保育園・幼稚園等、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、地域密着型介護施設
- ・商業施設：店舗面積 1,000 m<sup>2</sup> 超えるもの
- ・病院：一般病床 200 床以上
- ・公共施設（高次都市機能）：行政系、社会教育系、スポーツ・レクリエーション系、市民文化系、子育て支援系、保健・福祉系

※徒歩圏：一般的な徒歩圏は半径 800m とされる（出典：都市構造の評価に関するハンドブック）

## ② 誘導区域設定の考え方

公的不動産（低未利用地）の活用も視野に入れつつ、中心拠点内の公共交通結節点（荒尾駅、バスセンター）の周辺に高次都市機能の立地集積を図るため、以下のプロセスにて都市機能誘導区域を設定します。

### 《都市機能誘導区域の設定プロセス》

- (1) 荒尾駅及びバスセンターより概ね徒歩圏内※に立地する高次都市機能は、「誘導区域内」とします。
- (2) 公的不動産の活用による高次都市機能の誘導を念頭に、荒尾駅及びバスセンターより概ね徒歩圏内※の公有低未利用地は、「誘導区域内」とします。
- (3) 高次都市機能に対する用途規制より、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域のエリアは、原則として「誘導区域外」とします。
- (4) 都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において、都市機能と併せて居住を誘導することが望ましいとされているため、居住の誘導が困難となる工業地域及び工業専用地域のエリアは「誘導区域外」とします。

#### ■都市計画運用指針 第8版（国土交通省）

##### IV-1-3 立地適正化計画 3. 記載内容 (4) 都市機能誘導区域

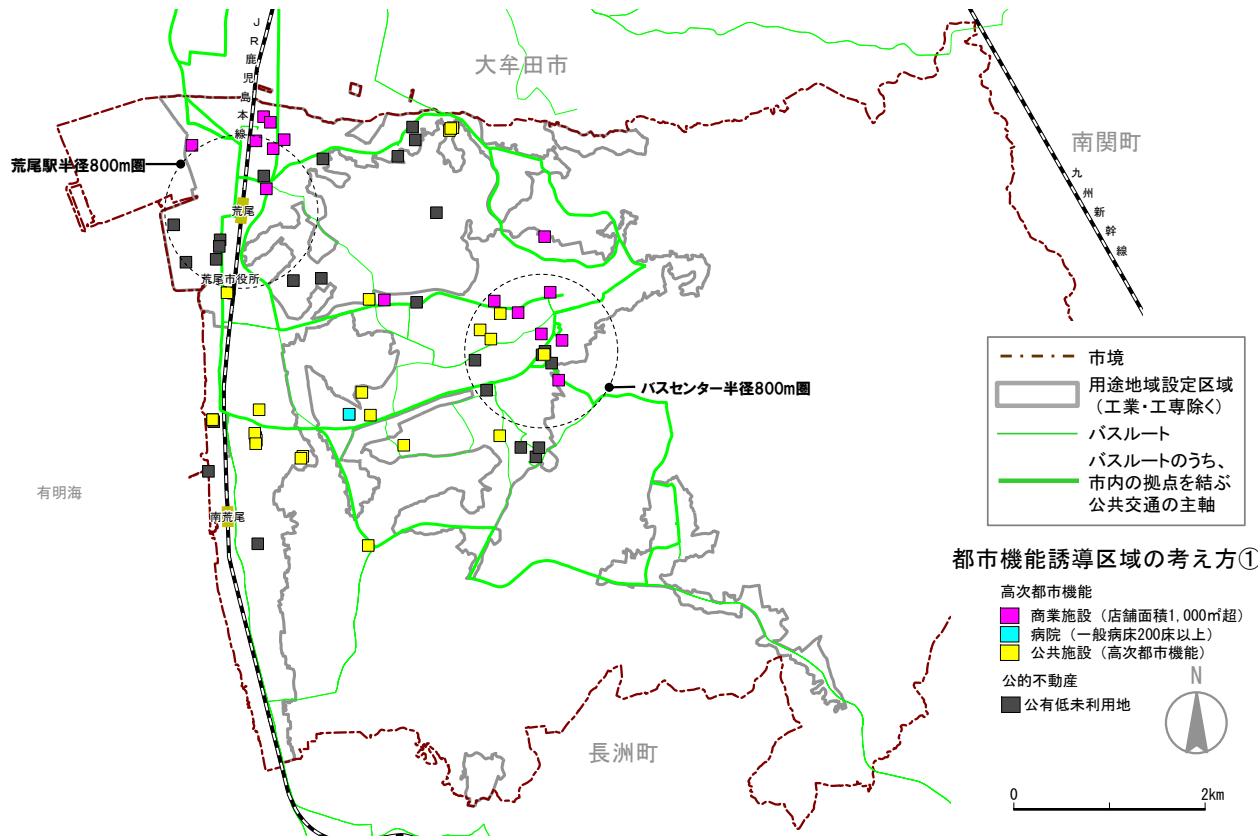
##### ③留意すべき事項

- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

---

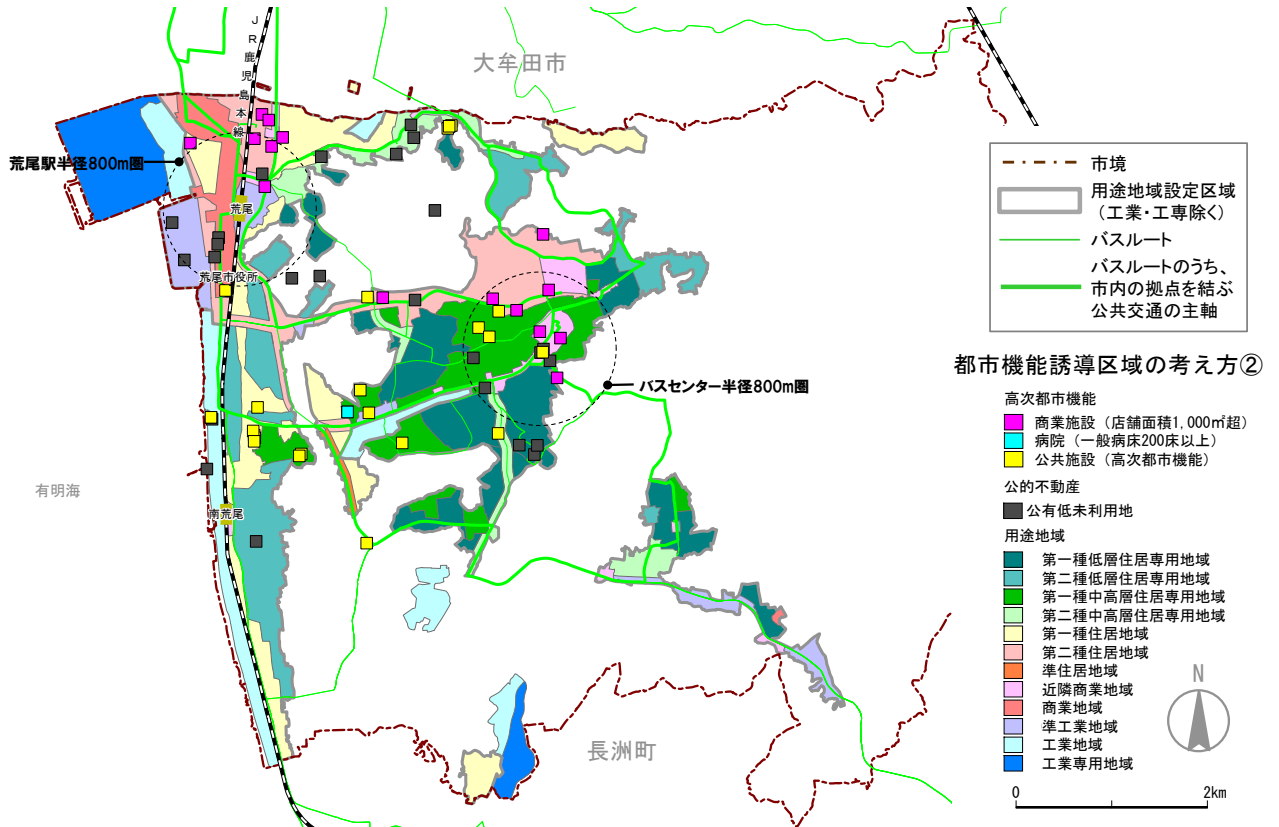
※徒歩圏：一般的な徒歩圏は半径 800m とされる（出典：都市構造の評価に関するハンドブック）

### ■設定プロセス(1)～(2)の確認図



出典：全国大型小売店総覧 2016、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 H P、各公有財産情報より

### ■設定プロセス(3)～(4)の確認図

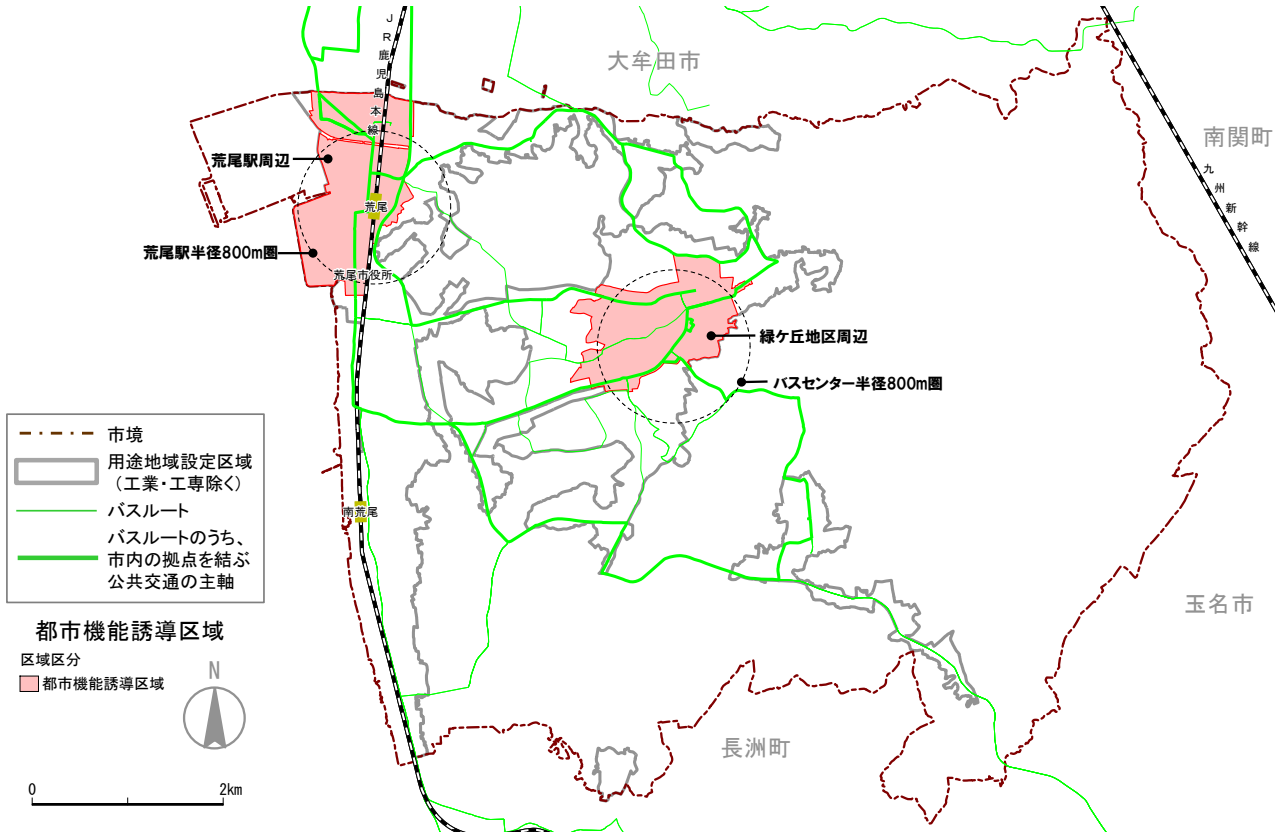


出典：全国大型小売店総覧 2016、国土数値情報ダウンロードサービス-福祉施設 (H23) /国土政策局 GIS H P、各公有財産情報、

荒尾市都市計画基本図

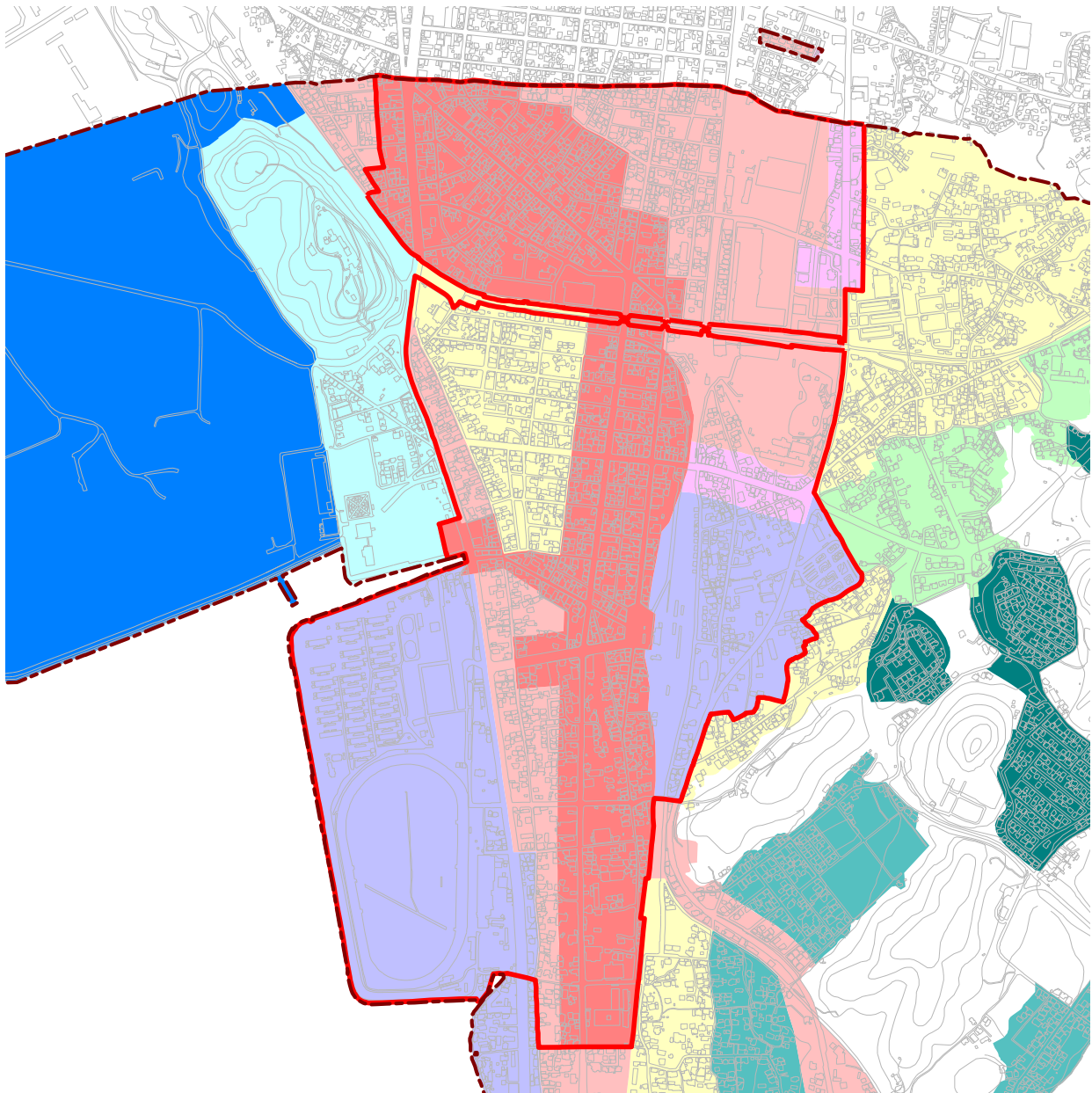
## 2) 誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、誘導区域設定の考え方に基づいて 2 つの中心拠点にそれぞれ設定し、荒尾駅周辺 178.6ha、緑ヶ丘地区周辺 149.3ha の計 327.9ha とします。



注) 誘導区域面積は、いずれも GIS 上の取得値である。数値は四捨五入のため合計と内訳は一致しない。  
誘導区域及び面積は、いずれも誘導区域から除外すべき土砂災害ハザードエリアを考慮していない。

■都市機能誘導区域（荒尾駅周辺）

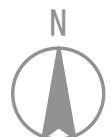


誘導区域

■都市機能誘導区域

用途地域

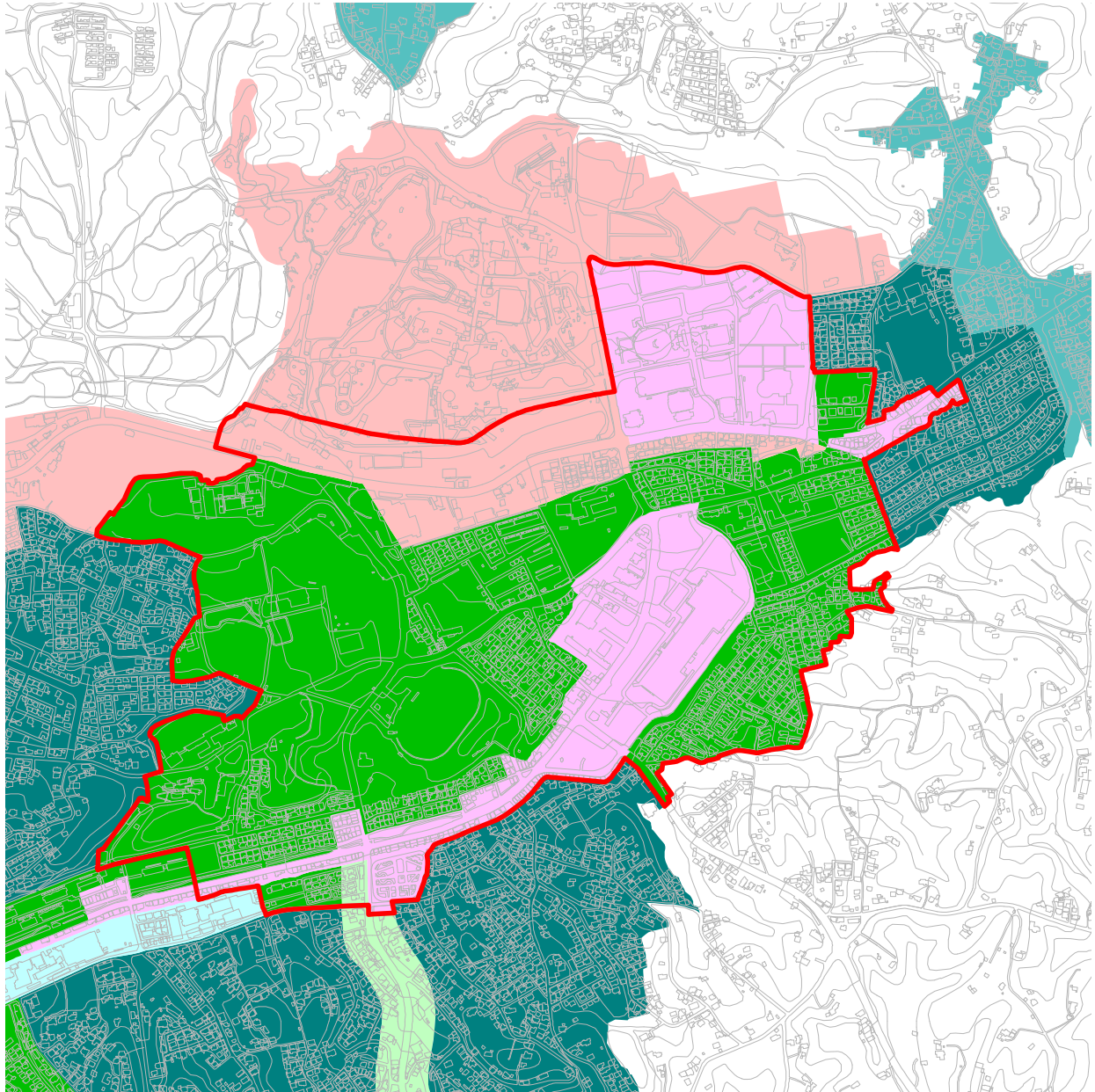
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



0 0.5km



■都市機能誘導区域（緑ヶ丘地区周辺）

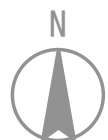


誘導区域

■都市機能誘導区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



0 0.5km

## 2. 誘導施設の設定

### 1) 誘導施設設定の考え方

第4章にて設定した「中心拠点の求心力向上」のための取組みの方向性を具現化するため、都市機能誘導区域に高次都市機能の立地集積を図ることとします。

高次都市機能の立地の現状と2つの中心拠点（荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺）に求められる機能を踏まえて、次の視点で誘導施設を設定します。

- |  |
|--|
| <p>(1) 現状で立地しており誘導区域外での立地や移転が望ましくない高次都市機能施設</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 誘導区域外への移転により中心拠点の求心性が損なわれる等、都市構造の維持に影響を与える高次都市機能施設</li></ul> <p>(2) 誘導区域内に新たに誘導する高次都市機能施設</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 各中心拠点の位置づけ、求められる機能に沿った高次都市機能施設</li></ul> |
|--|

## 2) 誘導施設の検討

### (1) 現状で立地しており誘導区域外での立地や移転が望ましくない高次都市機能施設

都市機能誘導区域内における高次都市機能の立地状況より、誘導区域外への立地・移転が望ましくない高次都市機能施設は、次のとおりです。

- 【荒尾駅周辺】**

  - 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの)
  - 市役所本庁舎

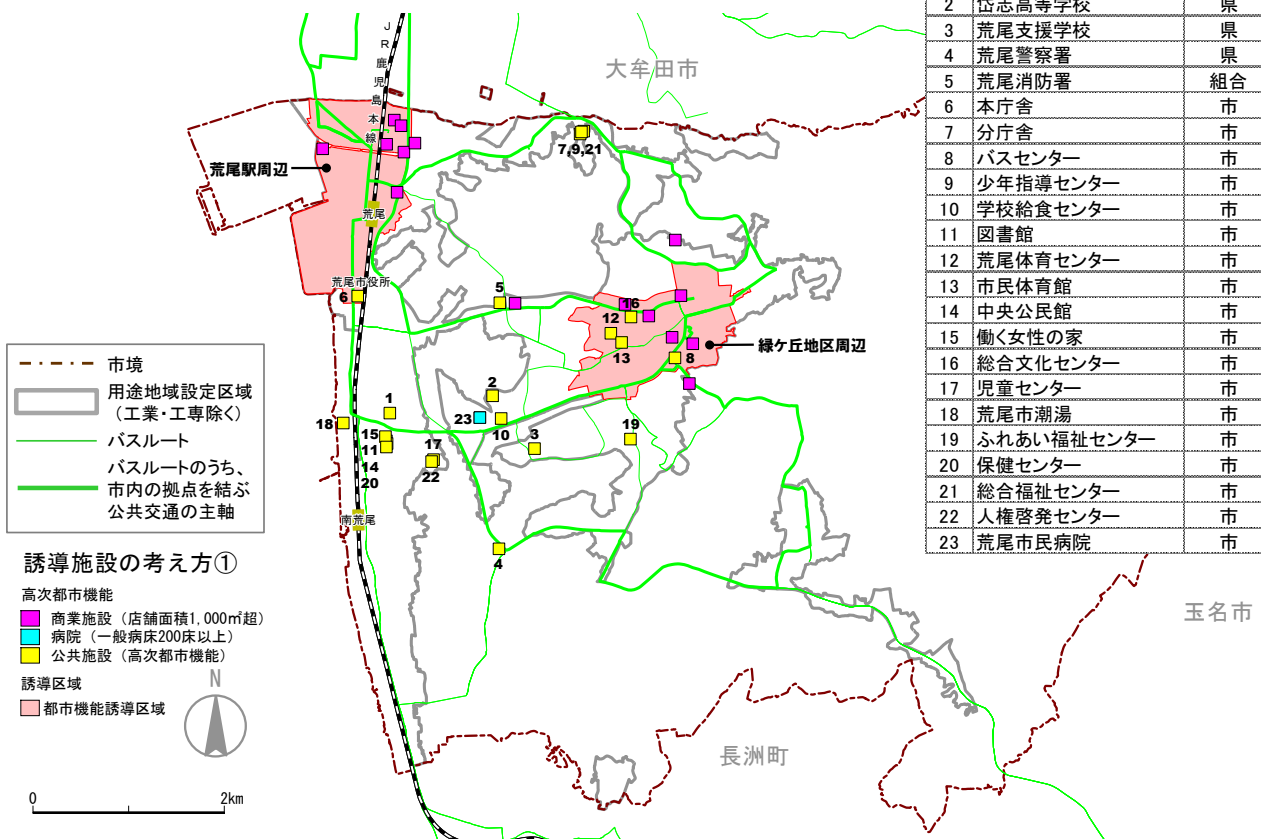
**【緑ヶ丘地区周辺】**

  - 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの)
  - 基幹的な体育館(市民体育館、荒尾体育センターと同等の機能を有する公共施設)
  - 文化・芸術・科学技術活動を推進するための基幹的な公共施設(総合文化センターと同等の機能を有する公共施設)

### ■高次都市機能の立地状況

■公共施設(高次都市機能)一覧

No.	施設名称	所有者
1	荒尾簡易裁判所庁舎	国
2	岱志高等学校	県
3	荒尾支援学校	県
4	荒尾警察署	県
5	荒尾消防署	組合
6	本庁舎	市
7	分庁舎	市
8	バスセンター	市
9	少年指導センター	市
10	学校給食センター	市
11	図書館	市
12	荒尾体育センター	市
13	市民体育館	市
14	中央公民館	市
15	働く女性の家	市
16	総合文化センター	市
17	児童センター	市
18	荒尾市潮湯	市
19	ふれあい福祉センター	市
20	保健センター	市
21	総合福祉センター	市
22	人権啓発センター	市
23	荒尾市民病院	市



## (2) 誘導区域内に新たに誘導する高次都市機能施設

各中心拠点の位置づけや求められる機能に沿って、都市機能誘導区域内に誘導することが望ましい施設は次のとおりです。

なお、中心拠点外に立地する高次都市機能を担う公共施設については、老朽化が進んでいる施設もあることから、機能更新の機会等を捉えて、各施設が果たす役割を踏まえつつ、中心拠点への立地を視野に入れた検討を行うこととします。

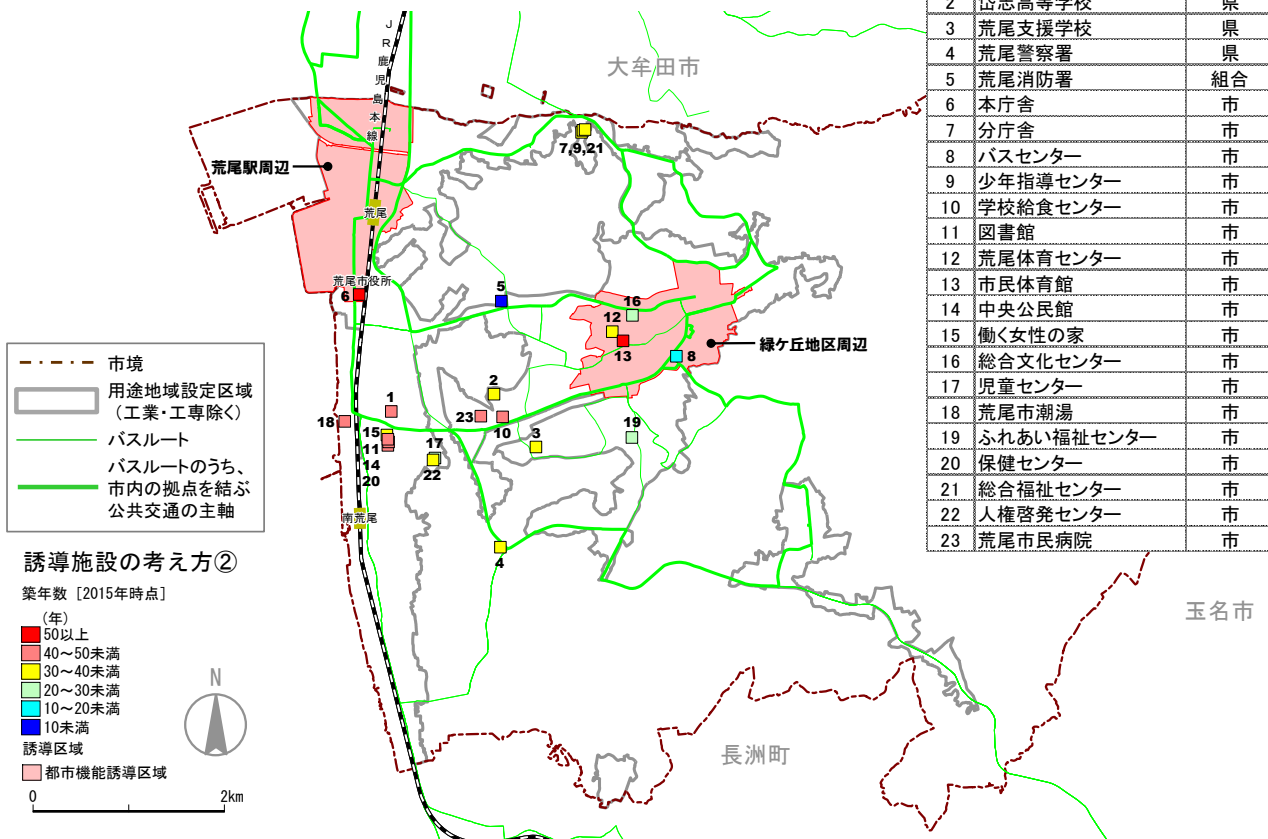
### 【荒尾駅周辺】

- 市民の健康・福祉の増進に資する基幹的な公共施設
- 子育て支援サービスの円滑な利用に資する基幹的な公共施設

## ■高次都市機能を担う公共施設の立地状況（築年別）

■公共施設（高次都市機能）一覧

No.	施設名称	所有者
1	荒尾簡易裁判所庁舎	国
2	岱志高等学校	県
3	荒尾支援学校	県
4	荒尾警察署	県
5	荒尾消防署	組合
6	本庁舎	市
7	分庁舎	市
8	バスセンター	市
9	少年指導センター	市
10	学校給食センター	市
11	図書館	市
12	荒尾体育センター	市
13	市民体育館	市
14	中央公民館	市
15	働く女性の家	市
16	総合文化センター	市
17	児童センター	市
18	荒尾市潮湯	市
19	ふれあい福祉センター	市
20	保健センター	市
21	総合福祉センター	市
22	人権啓発センター	市
23	荒尾市民病院	市



出典：各公有財産情報より

### 3) 誘導施設の設定

誘導施設設定の考え方に基づいて抽出された施設について、都市機能誘導区域毎に、次のように誘導施設を設定します。

#### 【荒尾駅周辺】

- 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの)
- 市役所本庁舎
- 市民の健康・福祉の増進に資する基幹的な公共施設
- 子育て支援サービスの円滑な利用に資する基幹的な公共施設

#### 【緑ヶ丘地区周辺】

- 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの)
- 基幹的な体育館(市民体育館、荒尾体育センターと同等の機能を有する公共施設)
- 文化・芸術・科学技術活動を推進するための基幹的な公共施設(総合文化センターと同等の機能を有する公共施設)

# 第6章 居住誘導区域

## 1. 誘導区域の設定

### 1) 誘導区域設定の考え方

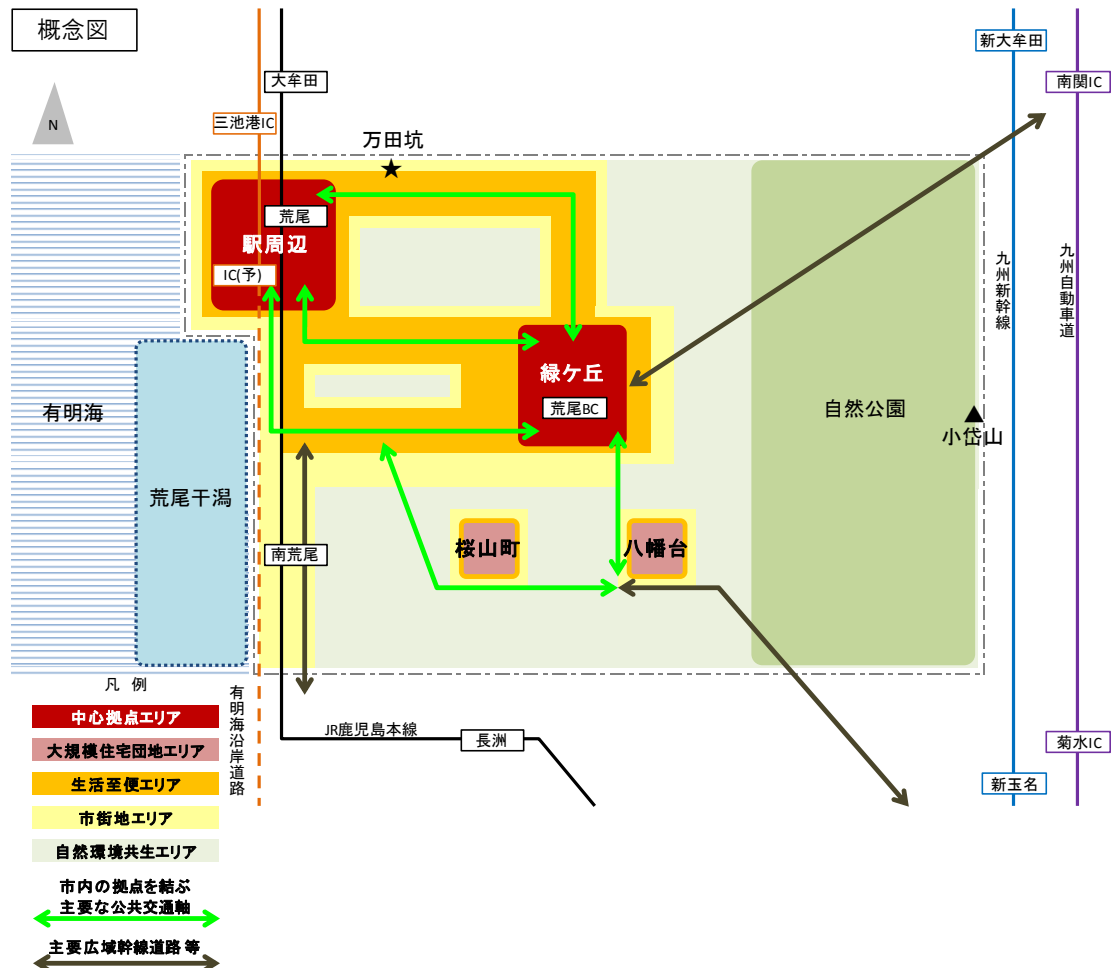
#### ① 居住誘導についての基本的な考え方

第4章にて、都市づくりの基本方針を具体化する取組みの方向性の1つとして、「生活利便性が高いエリアへの居住促進」に定めたとおり、高齢者や子育て世代など、誰もが安心して健康で暮らせる快適な生活環境を将来にわたって維持していくためには、中心拠点及び日常生活に密接に関連する生活関連機能が集積する主要な公共交通軸沿線を生活利便性の高いエリアとして位置づけた上で、徒歩や公共交通利用を中心としたライフスタイルを望む市民をはじめとする様々な人々の緩やかな居住促進を図り、将来見込まれる人口減少下においても人口密度を維持することによって、日常生活の利便性を維持・強化していくことが重要となります。そのことを踏まえ、誘導区域の設定を行うこととします。

#### ■取組みの方向性

#### 生活利便性が高いエリアへの居住促進

- 医療・福祉・商業等の日常生活の利便に資する生活関連機能へのアクセスに優れた生活利便性が高いエリアへの緩やかな居住の促進を図る

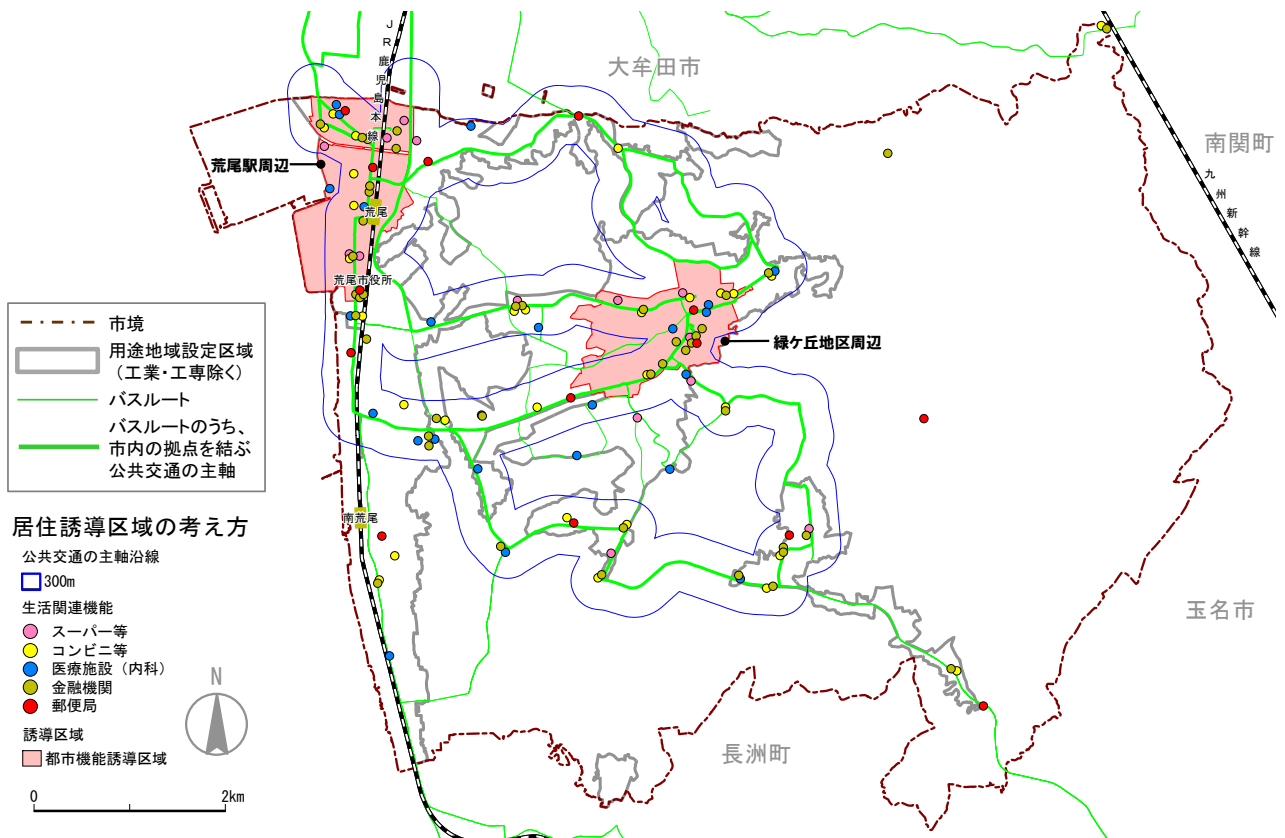


## ② 誘導区域設定の考え方

中心拠点及び日常生活に密接に関連する生活関連機能が集積する主要な公共交通軸沿線を生活利便性の高いエリアとして位置づけるため、以下のプロセスにて居住誘導区域を設定します。

### 《居住誘導区域の設定プロセス》

- (1) 都市機能誘導区域の範囲内
- (2) 生活関連機能が立地集積する主要な公共交通軸から原則として 300m<sup>\*</sup>の範囲内
- (3) 大規模な面整備事業区域内（東屋形土地区画整理事業区域及び隣接地、桜山町地区、八幡台地区）

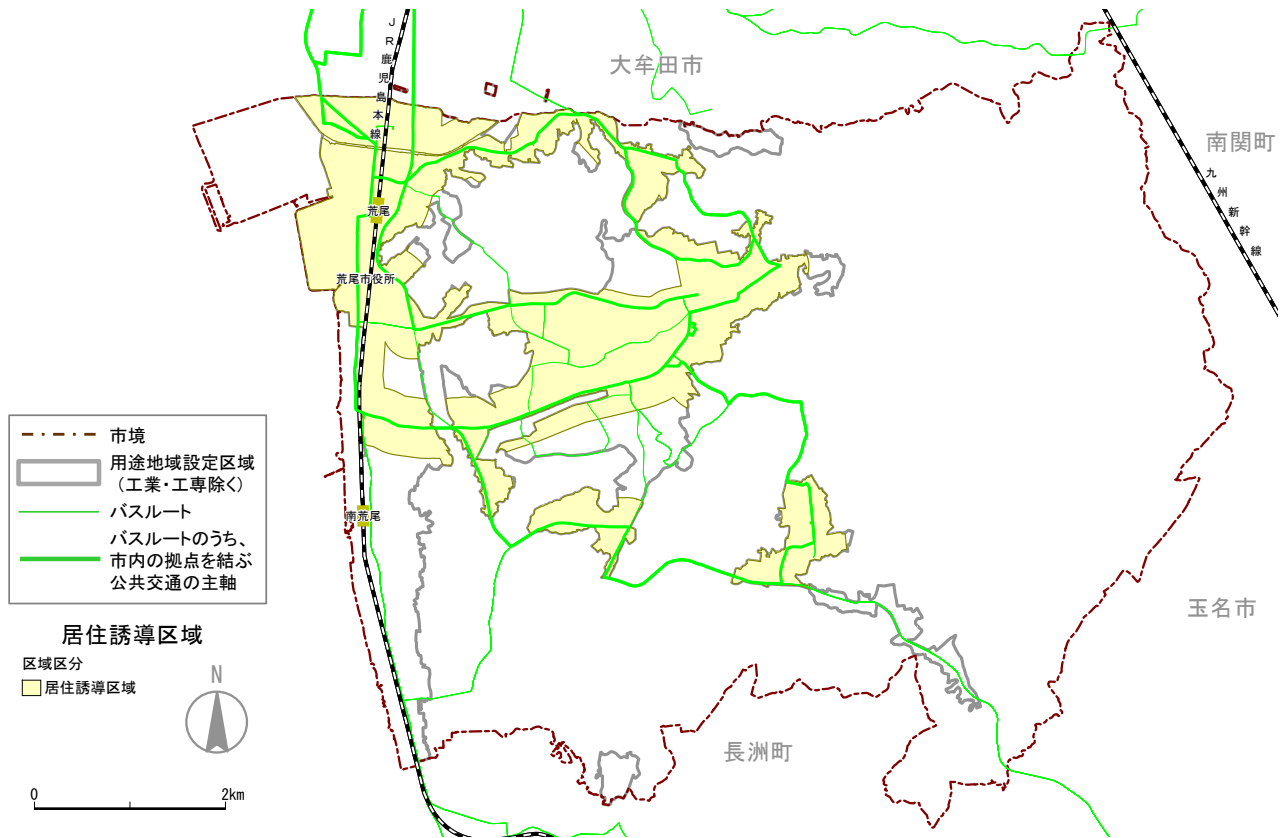


出典：iタウンページ、荒尾市医師会HP、各金融機関HP、各コンビニエンスストアHP、日本郵政HP

\*都市構造の評価に関するハンドブック「公共交通沿線地域」より、バス停の徒歩圏は 300m とされる。

## 2) 誘導区域の設定

誘導区域設定の考え方に基づき、居住誘導区域として 946.0ha を設定します。



注) 誘導区域面積は、いずれも GIS 上の取得値である。

誘導区域及び面積は、いずれも誘導区域から除外すべき土砂災害ハザードエリアを考慮していない。

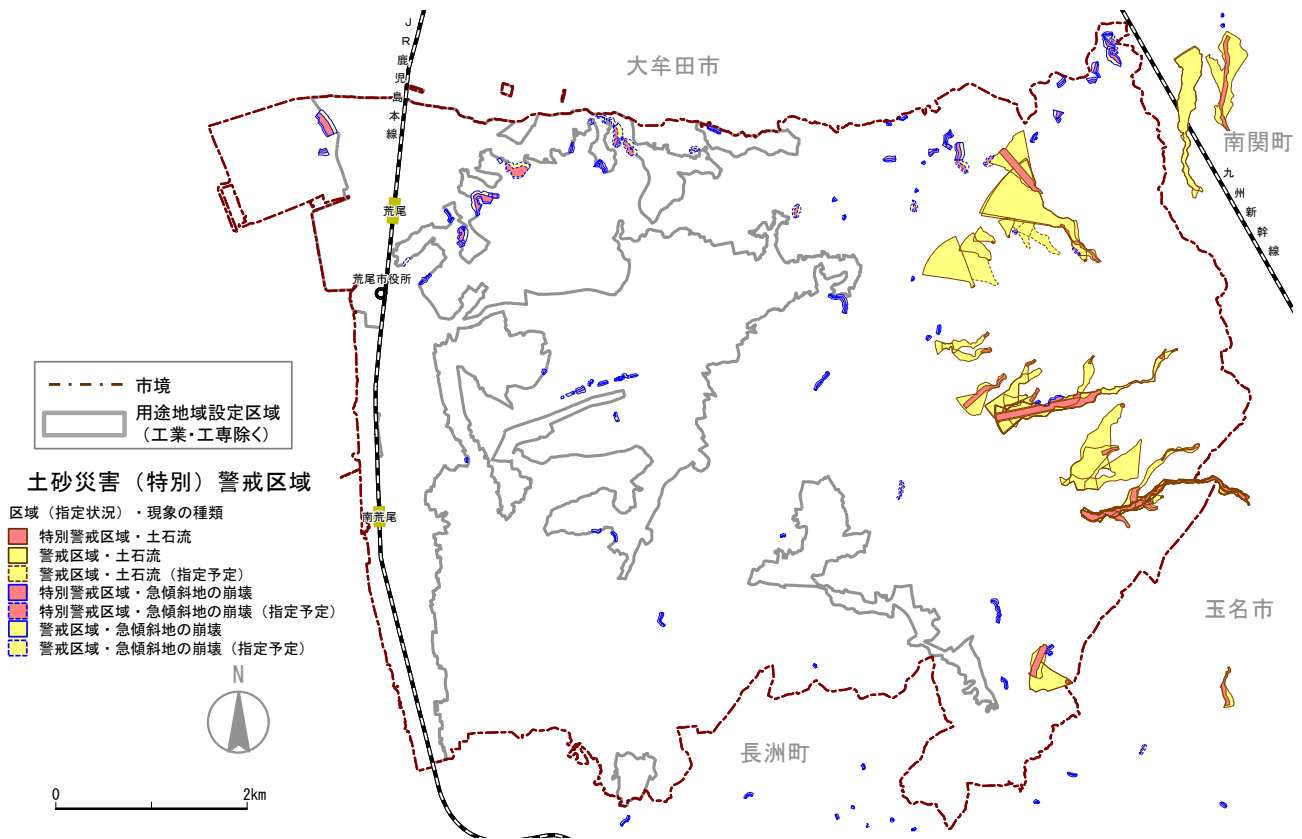


# 第7章 誘導区域に含めないエリアの検討

## 1. 土砂災害ハザード

### ① 土砂災害（特別）警戒区域

- 土砂災害特別警戒区域は、都市計画運用指針において、原則として誘導区域に含めないこととされるため、「誘導区域外」とします。
- 土砂災害警戒区域は、ほとんどの区域が土砂災害特別警戒区域を包含して指定されており、その危険度は同等であると判断して、「誘導区域外」とします。
- 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）警戒区域の未指定分は、指定前であってもその危険度は指定済区域と同等であると考えられるため、指定済とあわせて「誘導区域外」とします。



出典：土砂災害地理空間情報／熊本県提供

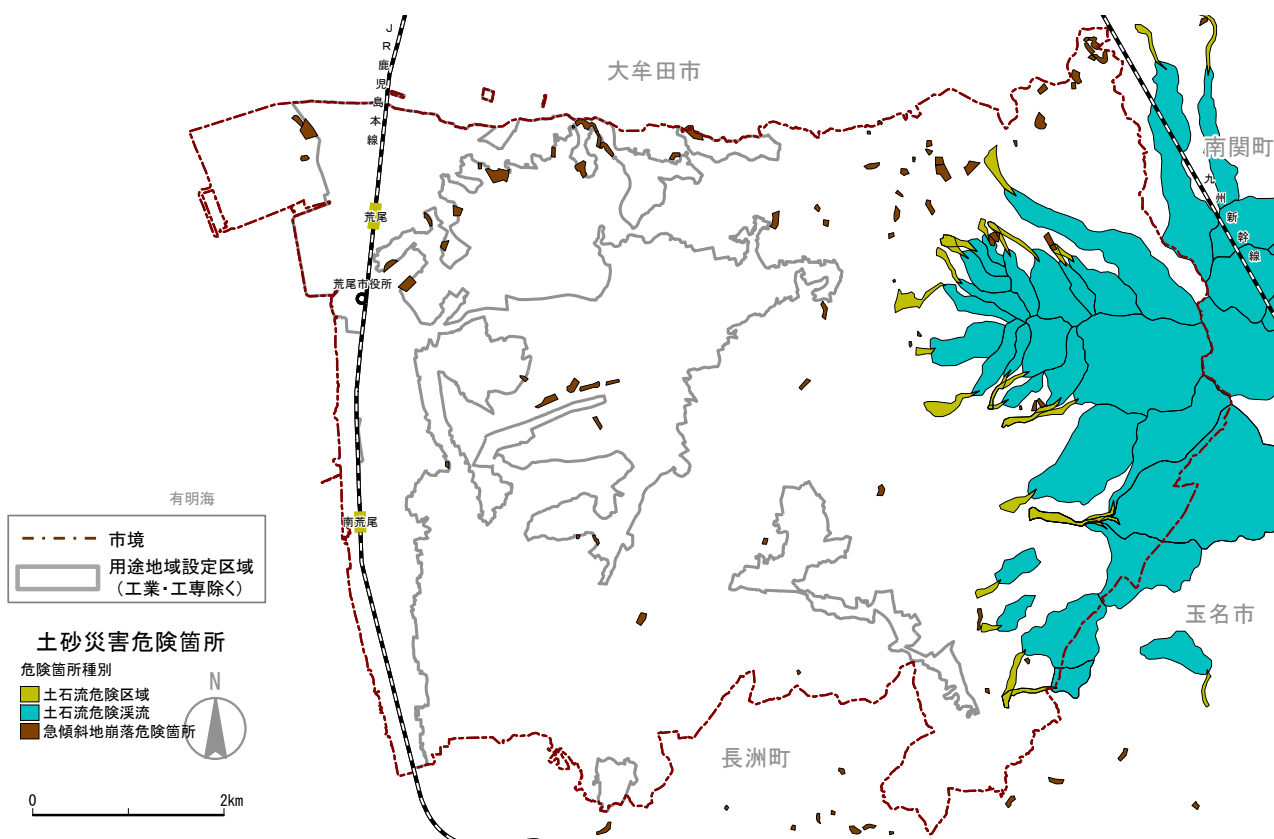
### ■都市計画運用指針 第8版（国土交通省）

#### IV-1-3 立地適正化計画 3.記載内容 (3) 居住誘導区域 ②居住誘導区域の設定

- 3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。
- ア 土砂災害特別警戒区域
  - イ 津波災害特別警戒区域
  - ウ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）
  - エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
  - オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

## ② 土砂災害危険箇所

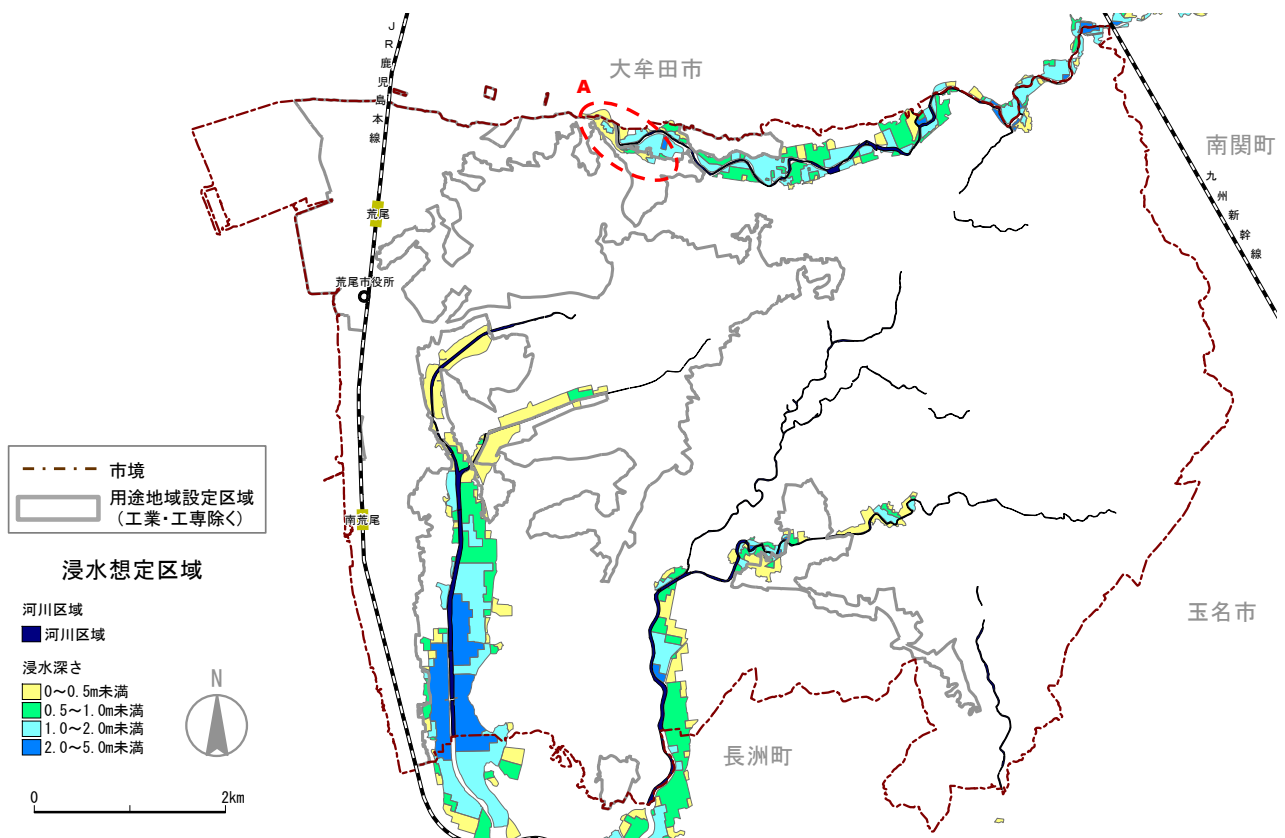
- 土砂災害危険箇所は、現在、対策施設の整備率が低いうえ、要対策箇所全ての整備完了までの見通しは立っていません。
- また、「土砂災害（特別）警戒区域（指定予定区域）」と重複するものが多いといった、特徴があります。
- このため、これらのエリアは土砂災害（特別）警戒区域とその危険度は同等であると考えられ、災害リスク及び対策整備率や整備完了までの見通しを勘案すると、「誘導区域外」とすることが適当であるものとします。



## 2. 水害ハザード

### ① 浸水想定区域

- 浸水想定区域は、旧市街化区域内において「浸水深さ 2.0～5.0m 未満」のエリアはなく、A 部のごく一部で「浸水深さ 1.0～2.0m 未満」が存在しています。
- その他の旧市街化区域内では、「浸水深さ 0～0.5m 未満」がほとんどで、限定的に「0.5～1.0m 未満」が存在している程度と確認されます。
- 河川の氾濫や浸水などの水害は、土砂災害と比べると、気象予報や河川水位の観測データなどからある程度の予測が可能であり、行政による適切な情報発信と避難勧告・指示を行うこと等によって、事前の避難が可能であります。
- このため、これら該当部分の改良工事進捗状況又は実施見込みを踏まえつつも、想定される被害の程度からした浸水リスクや警戒避難体制等の確保等の側面から勘案して、基本的に「誘導区域内」として取り扱うことが適当であるものとします。



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

### 3. その他の制限エリア

#### ① 工業専用地域

○工業専用地域は、工業の利便を増進するために定める地域であって、居住機能の立地が禁止されていることから「誘導区域外」とします。

#### ② 工業地域

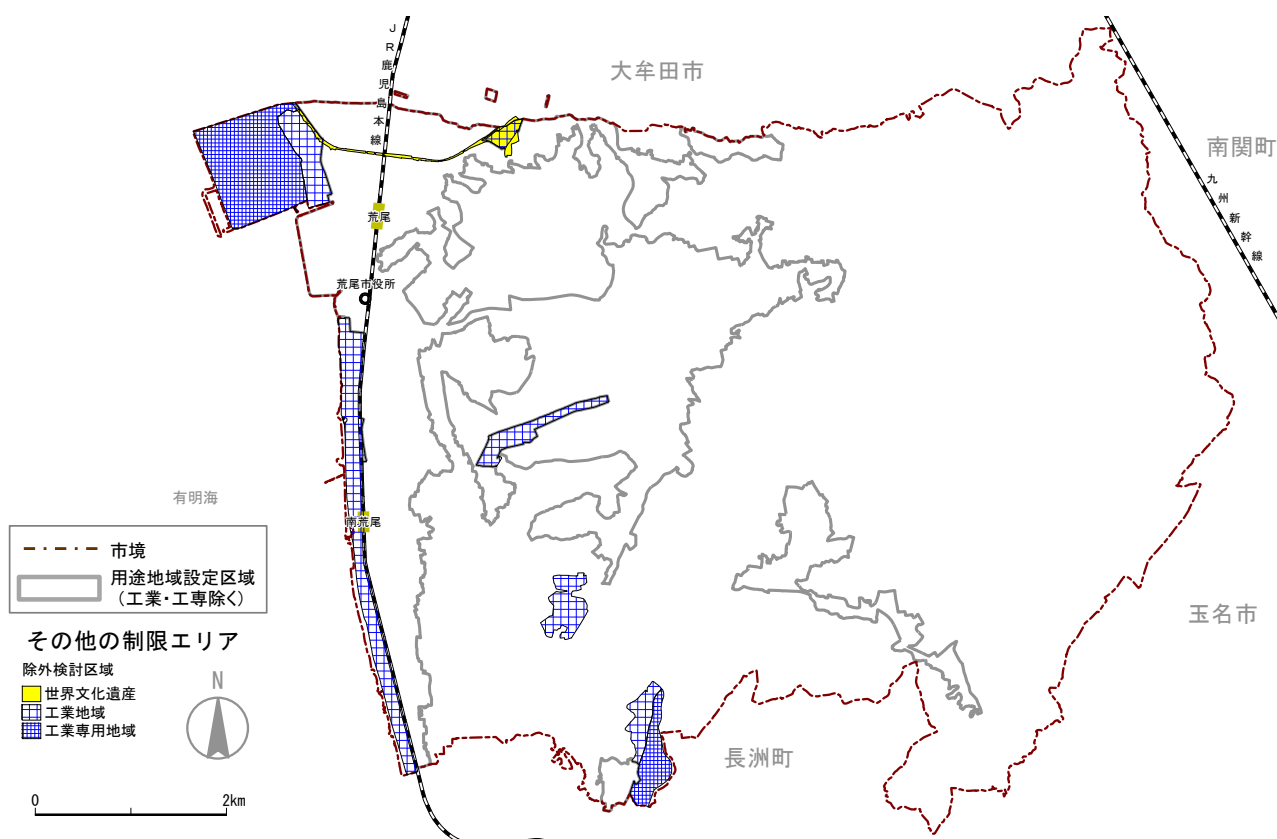
○工業地域は、主として工業の利便を増進するために定める地域であって、居住機能の立地は制限されていないものの、地域地区の主旨より域内への居住誘導は望ましくないことから「誘導区域外」とします。

○なお、現状で高い人口集積を有する工業地域内のエリアは、将来、人口集積の動向を見極めつつ、用途地域の変更と併せて誘導区域に編入することが考えられます。

#### ③ 世界文化遺産の登録エリア

○世界文化遺産のエリアは、その登録主旨よりエリア内が保全すべき区域となるため、「誘導区域外」とします。

○このため誘導区域は、専用鉄道敷跡で分断された飛び地状で設定されることとなります。



出典：荒尾市都市計画基本図ほか

## 4. まとめ

誘導区域に含めないエリアについて、判断すべき内容等を下表に整理します。なお、確認内容の区分は次のとおりです。

### 《確認内容の区分》

- (1) 都市再生特別措置法第 81 条第 11 項及び同法施行令第 22 条により、「居住誘導区域に含まないこと」とされる区域
- (2) 都市計画運用指針により、「原則として、居住誘導区域に含まないこと」とされる区域
- (3) 都市計画運用指針により、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案」して、居住誘導区域の設定を判断するエリア
- (4) 都市計画運用指針により、「居住誘導区域に含めることについては慎重な判断を行うこと」とされる区域
- (5) その他

区分	確認内容	根拠法	本市における該当の有無	誘導区域の設定における判断	
(1)	ア 市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	該当なし（平成 16 年 7 月 1 日区域区分廃止）	—	
	イ 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）のうち、同条第 2 項に基づく条例による住居用建築物の建築禁止区域	建築基準法第 39 条第 1 項	該当なし（条例なし）	—	
	ウ 農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	用途地域外（農業地域）に指定あり	支障なし	
	農地若しくは採草放牧地の区域	農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロ	同上	支障なし	
	特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	用途地域外（筒ヶ岳周辺）に 1 ケ所指定あり	支障なし	
	保安林の区域	森林法第 25 条又は第 25 条の 2	用途地域外（森林地域）に指定あり	支障なし	
	原生自然環境保全地域	自然環境保全法第 14 条第 1 項	該当なし	—	
	エ 特別地区	自然環境保全法第 25 条第 1 項	同上	—	
	保安林予定森林の区域	森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 による告示	用途地域外（森林地域）に指定あり	支障なし	
	保安施設地区	森林法第 41 条	同上	支障なし	
保安施設地区に予定された地区	森林法第 44 条で準用する森林法第 30 条の規定による告示	同上	支障なし		
(2)	ア 土砂災害特別警戒区域	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第 9 条第 1 項	市内に 91 ケ所の指定済及び 20 ケ所の指定予定あり	【誘導区域外】	
	イ 津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項	該当なし	—	
	ウ 災害危険区域（上記(1)イの条例外）	建築基準法第 39 条第 1 項	該当なし（条例なし）	—	
	エ 地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	該当なし	—	
	オ 急傾斜地崩落危険区域	急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	同上	—	
(3)	ア 土砂災害警戒区域	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第 7 条第 1 項	市内に 96 ケ所の指定済及び 21 ケ所の指定予定あり	【誘導区域外】 ほとんどの区域で土砂災害特別警戒区域を包含しているため、(2)アと同等の取扱いが妥当	
	イ 津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	該当なし	—	
	ウ 浸水想定区域	水防法第 14 条第 1 項	河川沿いに複数あり	<誘導区域内> 浸水深さの浅いエリアが限定して存在するなど、想定被害のリスクや警戒避難体制等を総合的に勘案	
	エ 都市洪水想定区域	特定河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項	該当なし	—	
	都市浸水想定区域	特定河川浸水被害対策法第 32 条第 2 項	同上	—	
オ 基礎調査、調査結果等より判明した災害発生のおそれのある区域	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第 4 条、津波防災地域づくりに関する法律第 6 条 等	用途地域内外に土砂災害ハザードが複数見受けられる	【誘導区域外】 土砂災害ハザードの危険度は、土砂災害（特別）警戒区域と同等であるほか、整備の進捗率が低いうえ対策完了までには超長期と目されるため		
(4)	法令による住宅建築の制限区域				
	ア 工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	2 地区計 193ha	【誘導区域外】 地域地区の主旨より、居住機能の立地が制限されているため	
	流通業務地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	該当なし	—	
	条例による住宅建築の制限区域				
	イ 特別用途地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	荒尾市娯楽・レクリエーション地区	<原則として誘導区域内> 娯楽・レクリエーション地区形成につき住宅系用途の制限があるものの、都市機能の集積に資するため	
	地区計画	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	原万田地区地区計画（H4.3.30/11.3ha） [有明プラザ/魅力ある商業地の形成]		<誘導区域内> 商業地形成につき住宅用途の制限はあるものの、都市機能の集積に資するため
		緑ヶ丘北地区計画（H4.3.30/16.0ha） [スパ荒尾リゾート計画/魅力ある商業地の形成誘導]		同上	
		緑ヶ丘南地区再開発地区計画（H8.3.27/10.2ha） [荒尾シティモール/大規模な遊休地を商業の集積拠点にする]		同上	
		緑ヶ丘西地区計画（H15.2.14/4.3ha） [周辺環境に調和した商業環境の形成]		同上	
		水野地区地区計画（H17.2.25/20.7ha） [水野北工業団地・荒尾産業団地/利便性高い産業団地の形成を図る]		【誘導区域外】 工業地域の指定があるうえ、工業団地形成につき住宅用途の制限があるため	
ウ 過去、住宅地化の居住集積が実現せず空地等が散在する区域で、居住誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域		該当なし	—		
エ 工業系用途地域で工場移転による空地化進展区域で、居住誘導を図るべきでないとし市町村が判断する区域		同上	—		
(5)	ア 工業地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	6 地区計 162ha	【誘導区域外】 居住機能の立地は制限されていないが、地域地区の主旨より域内への居住誘導は望ましくないため	
	イ 臨港地区	都市計画法第 8 条第 1 項第 9 号	荒尾臨港地区 0.7ha（無分区）	【誘導区域外】 居住機能の立地は制限されていないが、工業専用地域であるため	
	ウ 世界文化遺産		2 施設（三池炭鉱万田坑、三池炭鉱専用鉄道敷跡）	【誘導区域外】 登録主旨より保全すべきエリアにつき居住誘導が不可であるため	

## 第8章 目指すべき都市像の実現に向けて講じる施策

### 1. 基本的な考え方

本市は、有明海や小岱山などの恵まれた自然環境を有し、コンパクトな市域に生活関連機能や高次都市機能が集積した暮らしやすい都市と言えます。

今後、人口減少の加速化が見込まれる中でも、快適に安心して暮らせる都市環境を維持していくためには、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺を中心拠点として、生活に必要な都市機能の維持・強化と公共交通ネットワークの形成を図ることにより、市域全体の調和が取れたまちづくりを推進する必要があります。

このような将来の都市像を実現するため、下記の視点で施策を展開していきます。

#### ■都市機能誘導区域における拠点性の向上

- ・中心拠点（荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺）への高次都市機能の立地集積を図るための取組みを行います。
- ・公共交通ネットワークとの連携により、全市域から高次都市機能のサービスをより便利に利用できる環境を整備します。

#### ■居住誘導区域における人口密度の確保

- ・居住誘導区域内の高い生活利便性を維持するためには、人口密度の確保が必要となるため、都市機能誘導区域における取組みによる都市的魅力の向上に加え、居住環境の整備、市営住宅再編の検討や空き家の活用等に取り組みます。
- ・人口密度の確保が高い生活利便性の維持につながり、高い生活利便性が市民の居住誘導区域への居住を促進することで人口密度の確保につながるという好循環を生み出していきます。

#### ■公共交通ネットワークの維持・強化

- ・「地域公共交通総合連携計画」の考え方を基本にしながら、その施策を検証し、新たな公共交通施策に関する計画（地域公共交通網形成計画）を策定します。
- ・居住誘導区域の人口密度を確保し、路線バス等の市域の公共交通網の適正化を図ることにより、市民の生活を支える移動手段を確保します。

#### ■居住誘導区域外における地域コミュニティの維持・活性化

- ・本計画は、長期的な都市の姿を展望し、緩やかな誘導を図るというもので、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指しているものではないため、居住誘導区域外となるエリアについても、都市機能誘導区域（中心拠点）の拠点性、居住誘導区域の高い生活利便性の維持・強化を図り、それらの誘導区域と公共交通でネットワーク化させることにより、高次都市機能、生活関連機能のサービスをこれまでと同様に享受できる環境を維持すると共に、環状骨格道路を基軸とした地域内幹線道路及び広域幹線道路の整備促進、医療・介護・福祉サービスの維持確保等により、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。また、新規就農者等への支援を行うとともに、農水産物のブランド化を図るなど成長産業への転換を図ります。

## 2. 都市機能誘導区域で講じる施策

都市機能誘導区域においては、拠点性の向上に向けて下記の施策を講じます。

### ○荒尾競馬場跡地活用を通じた中心拠点の再生

- ・約 26ha に及ぶ広大な荒尾競馬場跡地の効果的な活用を通じた、荒尾駅周辺をはじめとした中心拠点の再生を図るため、荒尾競馬場跡地において土地区画整理事業（南新地土地区画整理事業）を実施し、都市機能の誘導を推進する。また、本市の玄関口である荒尾駅のバリアフリー化の検討を実施する。

### ○中核病院「荒尾市民病院」の新病院建設

- ・本市には県内でも有数の医療機能を誇る荒尾市民病院があり、がんや脳卒中、心筋梗塞など命に関わる病に対応することができる。老朽化した施設を建替え、療養環境の質の向上を図ると共に、医師などの医療スタッフが集まる魅力ある病院として、さらに質の高い医療を提供する。

### ○高次都市機能を担う公共施設の立地促進

- ・多世代交流や福祉サービスの発信拠点となる施設の整備検討を行う。また、都市機能誘導区域外に立地する高次都市機能を担う公共施設については、「公共施設等総合管理計画」との連携を図りながら、老朽化等に伴う施設更新の機会に、その用途に応じて、都市機能誘導区域内への立地を視野に入れた検討を行う。

### 3. 居住誘導区域で講じる施策

居住誘導区域においては、人口密度の確保に向けて下記の施策を講じます。

#### ○都市機能誘導区域における高次都市機能の強化

- ・都市機能誘導区域で講じる施策による中心拠点への高次都市機能の立地集積により、居住誘導区域内の更なる都市的魅力的向上を図る。

#### ○荒尾競馬場跡地における居住環境の整備

- ・荒尾競馬場跡地における土地区画整理事業（南新地土地区画整理事業）により、各種の都市機能が利用可能で、公共交通アクセスに優れた良好な居住環境を整備する。

#### ○空き家を活用した居住の促進

- ・管理が行き届いておらず防災・衛生・景観といった生活環境に影響を及ぼす危険老朽家屋の対策を推進しつつ、居住誘導区域内の利活用が見込まれる空き家については、熊本県宅地建物取引業協会など関係機関と連携を図りながら、高い生活利便性を求める居住者のための住宅ストックとしての活用を図る。

#### ○地域福祉サービス等の提供

- ・地域の公民館等を拠点として、地域住民による買い物支援などの地域福祉サービスを推進すると共に、地域における高齢者等の見守り体制の構築を通じて、安心して暮らしていくことができる環境を整備する。

#### ○切れ目ない医療・介護連携体制の構築

- ・包括的かつ継続的な医療・介護の提供体制を構築するため、多職種の顔が見える関係作りを推進することに加えて、地域包括支援センター等の相談機関の体制を強化する。

#### ○住民の希望・地域の実情に応じた多様な住まい・サービス基盤の整備・活用

- ・費用やサービス面など、それぞれの心身状況や住まいの規模、設備など、多様なニーズに応えることができる環境を整え、高齢者の多様な住まい方を実現する。

#### ○子育て支援事業の提供

- ・子供の健やかな成長のために、時間外保育事業や放課後児童健全育成事業など、適切な環境を等しく確保する。



## 4. 公共交通ネットワークの維持・強化のための施策

公共交通ネットワークの維持・強化に向けて、下記の施策を講じます。

### ○「地域公共交通総合連携計画」の検証を踏まえた公共交通施策の展開

- 平成 28 年度で計画期間を満了する「地域公共交通総合連携計画」の施策検証を行い、本計画の内容と「地域公共交通総合連携計画」の施策検証の結果を踏まえた新たな計画（地域公共交通網形成計画）を策定し、公共交通施策を展開する。

#### 地域公共交通総合連携計画の施策概要

目 標	施 策	事 業 概 要	主 体	時 期	
● 高齢社会への対応や財政負担の軽減、環境問題等に配慮しながら、利便性の向上を図る。 ● 地域公共交通（路線バス等）の利用者の増加を目指す。 ● 市民みんなで地域公共交通を「守り」「育む」意識の高揚を図る。	運行の効率化	路線バスにおける「主要路線」と「一般路線」の位置づけの明確化	路線の役割の明確化 「主要路線」：概ね日中 1 時間に 1 便 「一般路線」：1 日 3 便程度に路線を区別	バス事業者	H25 年度から
		利用者のニーズに応じた路線バスにおける路線・ダイヤの見直し	乗合タクシー導入に伴う路線の廃止	バス事業者	H25 年度
			路線の発着点の変更	バス事業者	H25 年度から
			重複区間の見直し	バス事業者	H25 年度から
			運行間隔のばらつき改善・パターンダイヤ※1の導入	バス事業者	H25 年度から
			乗り換え接続の改善・バスセンターでの乗りつき改善・JRとの乗継改善	バス事業者	H25 年度から
			予約型乗合タクシーの導入	予約型乗合タクシーの導入	タクシー事業者
	公共交通への利用促進	利用促進イベントの実施	モビリティマネジメント※2の実施 ・乗り方教室の開催等 ・情報提供	荒尾市交通事業者	H25 年度から
			バス路線沿線商業施設などとのタイアップ事業（バス利用者への特典付与の検討）	荒尾市バス事業者 商業施設	H25 年度から
			観光スポット情報の提供	荒尾市関係団体	H25 年度から
		バス停等の環境整備	分かりやすい路線図や時刻表の作成	荒尾市バス事業者	H25 年度
			屋根付き停留所やベンチの設置	荒尾市	H26 年度から
		乗りやすさの改善	フリー乗降の導入検討	バス事業者	H26 年度から
		JRの利用促進と駅前広場のターミナル機能の充実	JRの利用促進	荒尾市 JR九州	H25 年度から
福岡空港行き高速バス乗り場の移設の検討	バス事業者 荒尾市 JR九州		H25 年度から		

※1 パターンダイヤとは、毎正時発など、周期的に繰り返し運行されるダイヤのこと

※2 モビリティマネジメントとは、1人1人のモビリティ（移動）が、社会的にも個人的にも望ましい方向（過度な自動車利用から公共交通等を適切に利用する等）に変化することを促すコミュニケーションを中心とした交通施策のこと

## 5. 居住誘導区域外を中心に講じる施策

居住誘導区域外における地域コミュニティ維持・活性化のため下記の施策を講じます。

### ○農林水産業の成長産業化

- ・農林水産業への就業者の高齢化や担い手不足、農水産物の価格低迷による農業所得減少、耕作放棄地の増加などといった課題解決へ向けて、農水産物のブランド化や新たなマーケットへの販路拡大を図る。また、飲食業との連携や6次産業化による高付加価値化をはじめ、オリーブなどの新たな農水産物の栽培奨励を通じて、成長産業へと転換を図る。

### ○新規就農・就業者への総合的支援

- ・青年の就農意欲の喚起や就農後の定着などを図るため、青年就農給付金などを通じた新規就農者への経済的支援や、農業の新たな担い手としての農業生産法人の設立を支援する。

### ○ふるさとの自然や歴史に対する誇りの醸成

- ・万田坑や宮崎兄弟の生家、整備検討中の荒尾干潟水鳥・湿地センター（仮称）など、本市固有の文化や歴史に対する郷土学習や、地域資源に関するガイドの育成など、様々な関わりを通して、本市に対する愛着や誇りを育む。

### ○文化活動の振興

- ・生涯学習としての文化・芸術活動を振興し、活動を行うための環境整備や文化団体の側面的支援を行う。

### ○文化財の適切な保存・顕彰

- ・世界文化遺産の万田坑をはじめ、本市の地域資源である文化財を顕彰し、適切に保存していく。

## 第9章 届出制度の運用

### 1. 都市機能誘導区域外における誘導施設の立地

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外において立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築等を行おうとする場合は、これらの行為に着手する30日前までに、市長への届出が必要となります。

#### ■届出の対象施設

- 都市機能誘導区域外における誘導施設

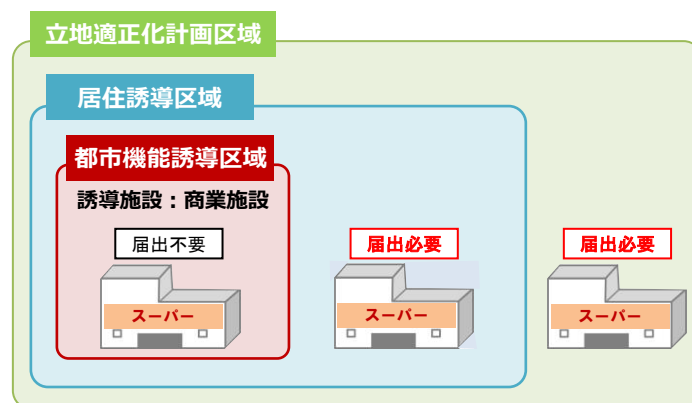
#### ■届出の対象行為

##### 【開発行為の場合】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

##### 【開発行為以外の場合】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



いずれの行為の場合も、行為の敷地が都市機能誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱います。

## 2. 居住誘導区域外における住宅開発等

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外において住宅開発等を行おうとする場合は、これらの行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が必要となります。

### ■届出の対象施設

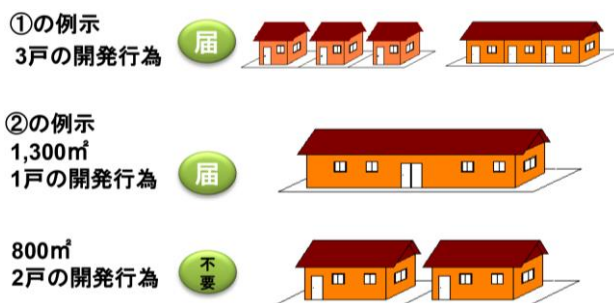
- 居住誘導区域外における住宅

住宅とは、1 戸建ての住宅、共同住宅及び長屋等をいい、寄宿舍等は含みません。

### ■届出の対象行為

#### 【開発行為の場合】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



出典：国土交通省資料

#### 【建築等の行為の場合】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



出典：国土交通省資料

いずれの行為の場合も、行為の敷地が居住誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱います。

## 第10章 計画の評価

### 1. 目標値の設定

第4章にて設定した都市づくりの基本方針「スマートコンパクトシティあらお」を実現するための3つの施策（「健幸のまちづくり」、「賑幸のまちづくり」、「幸共のまちづくり」）に対応し、3つの評価指標と目標値を設定します。

#### ■指標①

居住誘導区域内の人口密度:40人/ha以上

- 今後、人口減少の加速化が見込まれる中、人口密度を確保することが、生活関連機能や公共交通サービスの維持、経済活力の向上をもたらし、暮らしやすさと都市活力の維持・強化に繋がることから、居住誘導区域内の人口密度を指標として設定するとともに、目標年次以降も人口密度の維持が図れるよう取組みます。

#### (目標値の設定)

	平成 22 年 (基準年次)	平成 47 年 (目標年次)	
	現況値	対策を講じない 場合の推計値	対策を講じる 目標値
居住誘導区域の人口密度*	45.7 人/ha	39.1 人/ha	40.0 人/ha

※人口密度：DID（人口集中地区）の設定では、原則として 40 人/ha 以上とされていますが、都市的地域を表す観点より、産業施設や公共施設等の人口集積のない用地が含まれています。このため、ここで採用する人口密度は、都市計画基礎調査の地区面積より「商業用地」、「工業用地」、「公益施設用地」、「公共空地」及び「その他公的施設用地」を除外した面積を基準として、算出しています。

#### ■指標②

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:55%以上

- 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への高次都市機能の立地集積を推し量る指標として、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ます。

#### (目標値の設定)

	平成 29 年 (基準年次)	平成 47 年 (目標年次)
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	44.7%	55%以上

■指標③

本市が保有する公共施設の総延床面積の削減割合:基準年次比▲15%

○公共施設の再編、公有財産の最適利用等によるストックマネジメントの強化等により、公共施設の総量抑制を図ることが、持続可能な財政運営と行政サービスの維持・向上に繋がることから、本市が保有する公共施設の総延床面積を指標として設定し、今後の人口減少と同程度の比率で公共施設の総量を縮小することを目指します。

(目標値の設定)

	平成 27 年 (基準年次)	平成 47 年 (目標年次)
本市が保有する公共施設の 総延床面積の削減割合	—	基準年次比▲15%

## 2. 計画の評価

本計画は、現時点で把握できる内容に基づいて、策定するものです。これからは、更なる人口減少や高齢化の進展のほか、想定外の社会・経済情勢や市民意識の変化、まちづくりの進捗状況等に対し、柔軟な対応を図りつつ「まちづくり」を進めていく必要があります。

このため、指標の改善状況等が確認できるよう、定期的な統計指標である国勢調査の活用を念頭に、概ね5年をサイクルとしたPDCAを取り入れ、必要となる調査・分析の上、施策や事業の見直しを適宜、行っていくこととします。