

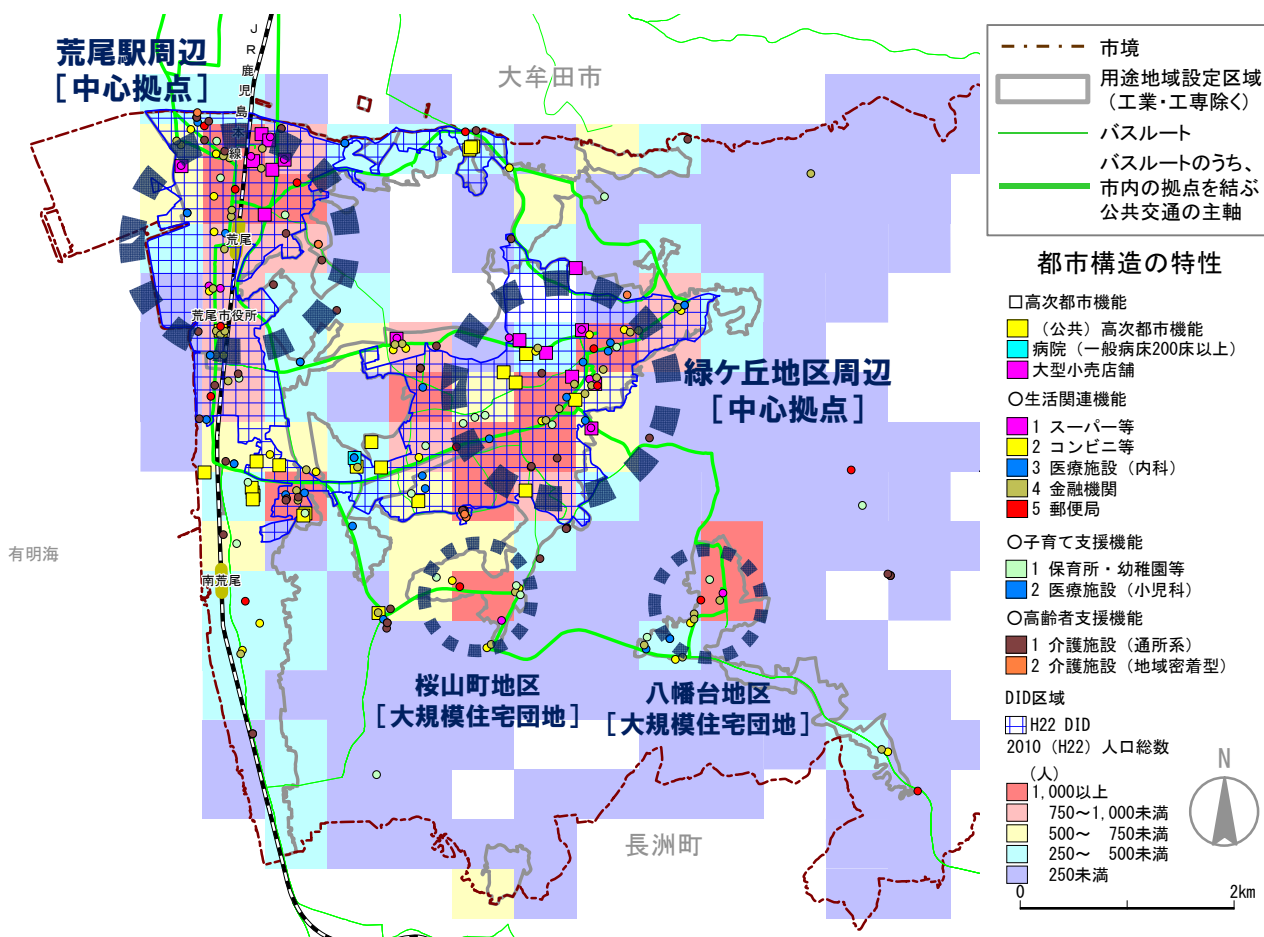
第4章 目指すべき都市像

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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
将来的に想定される事態	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 <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"> 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 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 <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"> 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 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 <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"> 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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少の加速化に伴う経済活力の低下 荒尾駅周辺の魅力低下 	<ul style="list-style-type: none"> 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

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

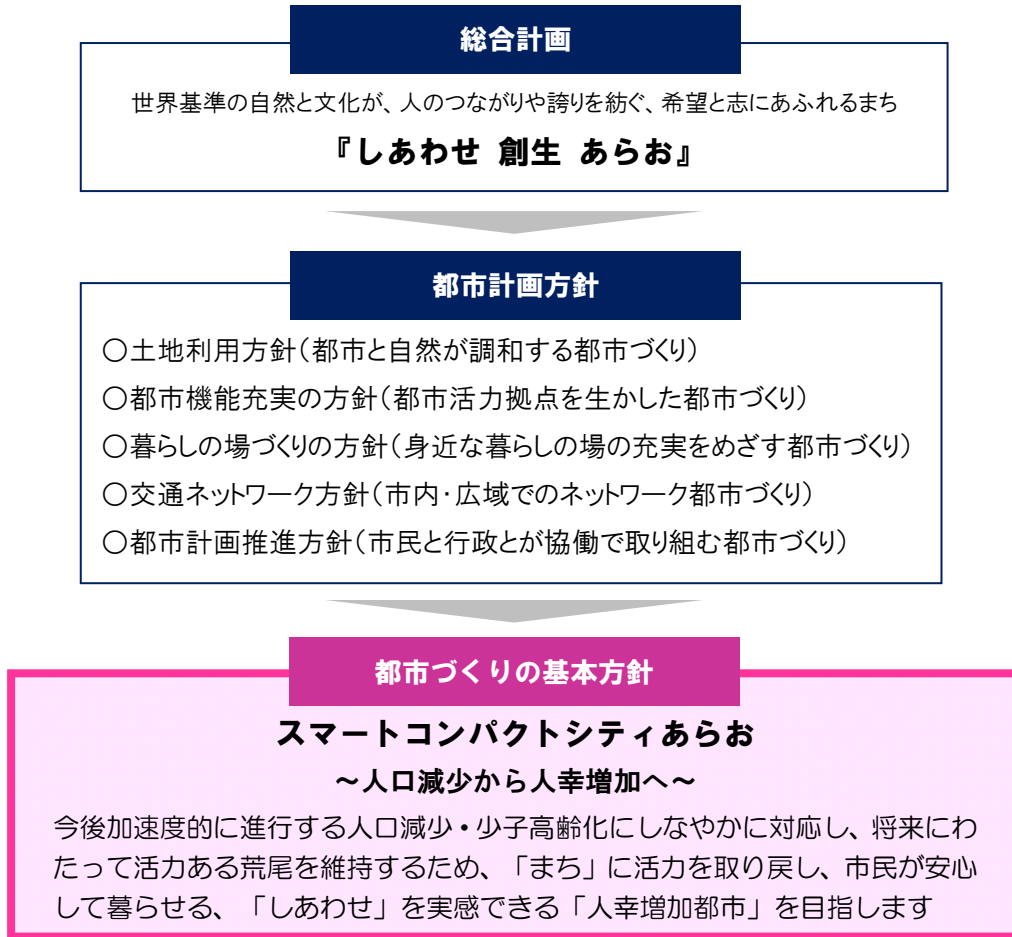
荒尾市都市計画マスタープランでは、次の 5 つの都市計画方針を設定しており、今後その考え方に沿って、本市のまちづくりを推進します。

■都市計画基本方針

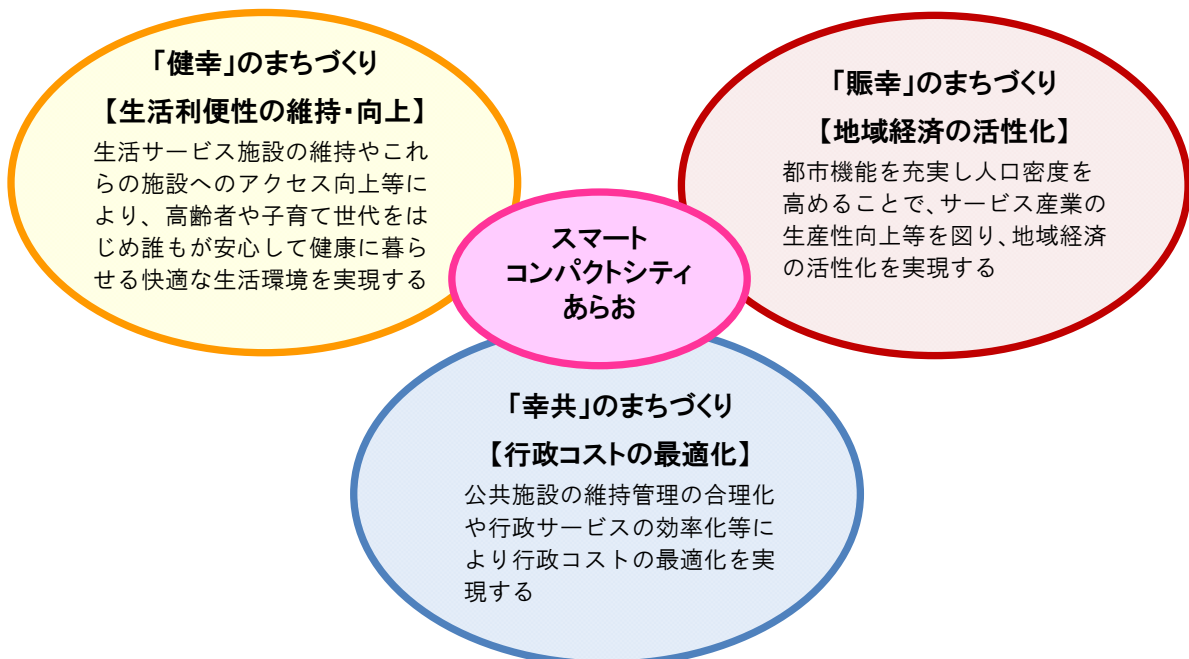
方針	内容及び骨子
土地利用方針	<p>都市と自然が調和する都市づくりを進める</p> <p>丘陵緑地や池など市域内に点在する自然環境と市街地・集落との調和のとれた土地利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然・歴史に基づく土地利用の模範 ・ 水系・斜面緑地等の自然環境への配慮 ・ 単一機能でなく総合化の推進
都市機能充実の方針	<p>都市活力拠点を活かした都市づくりを進める</p> <p>2つの中心拠点をはじめ、商業、工業、娯楽レクリエーション施設等の産業拠点の魅力と活力の充実</p> <ul style="list-style-type: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

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

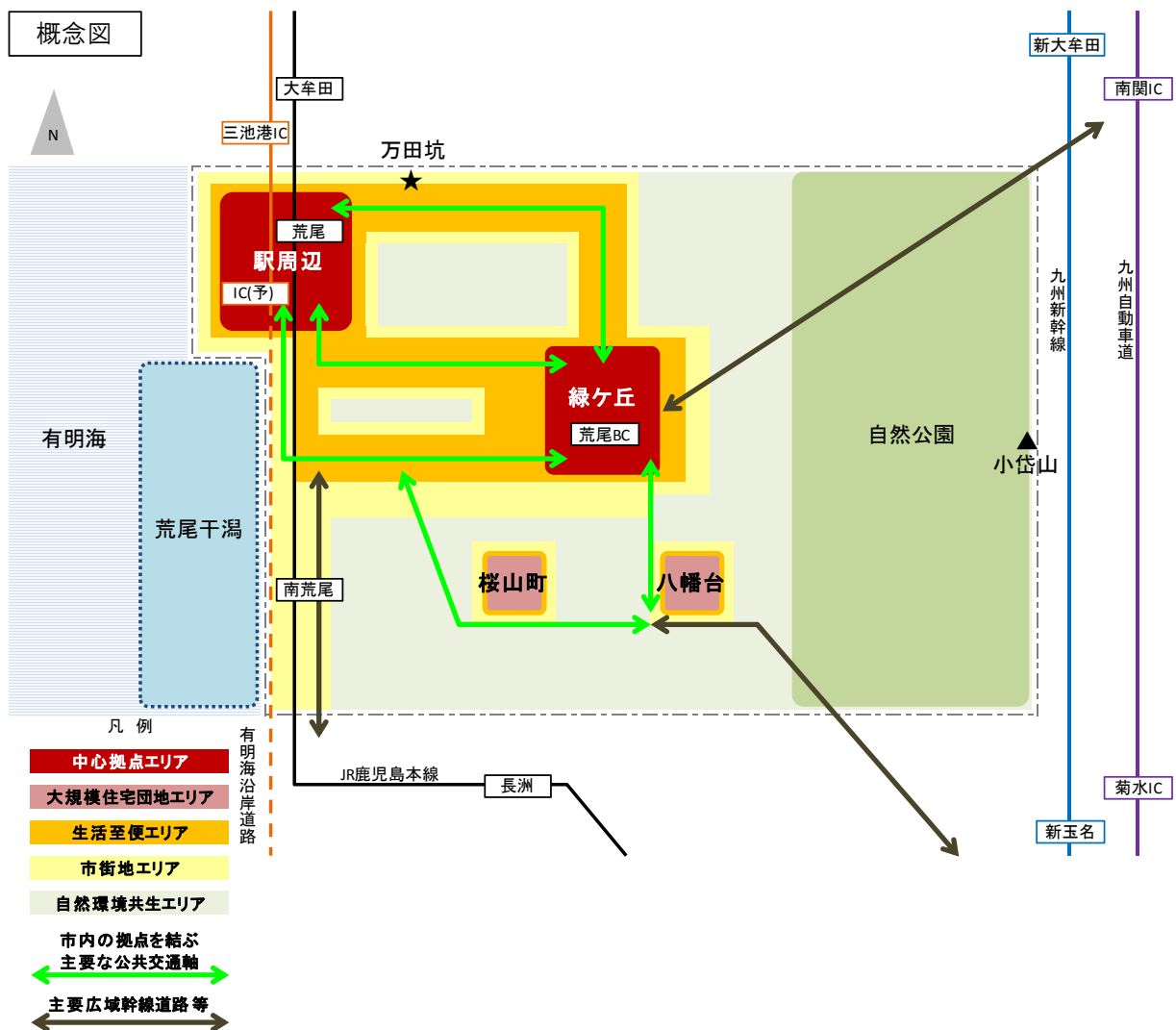
- 中心拠点、大規模住宅団地を結ぶ主要な公共交通軸とそれを補完する公共交通路線等による公共交通ネットワークの維持・強化により、市民生活を支える移動手段を確保する

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】

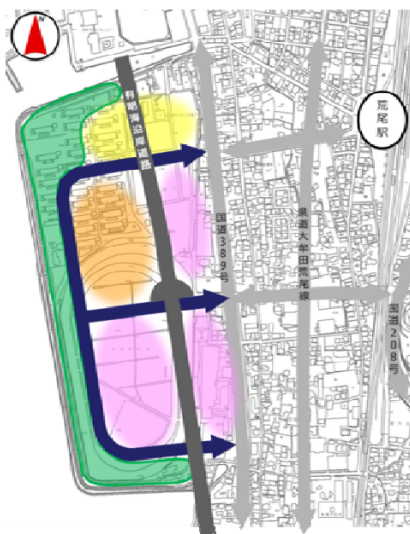
- ・ 鉄道、有明海沿岸道路等による広域交通アクセスを活かしたゲートウェイ・広域交流機能
- ・ 旧市街地に多数の高齢者が居住する現状を踏まえた健康・福祉・多世代交流機能
- ・ 子育て世代の育児環境を向上させる子育て支援機能
- ・ 市民の最寄品、買回品需要に対応する大規模商業機能
- ・ 日常生活の利便に資する生活関連機能

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

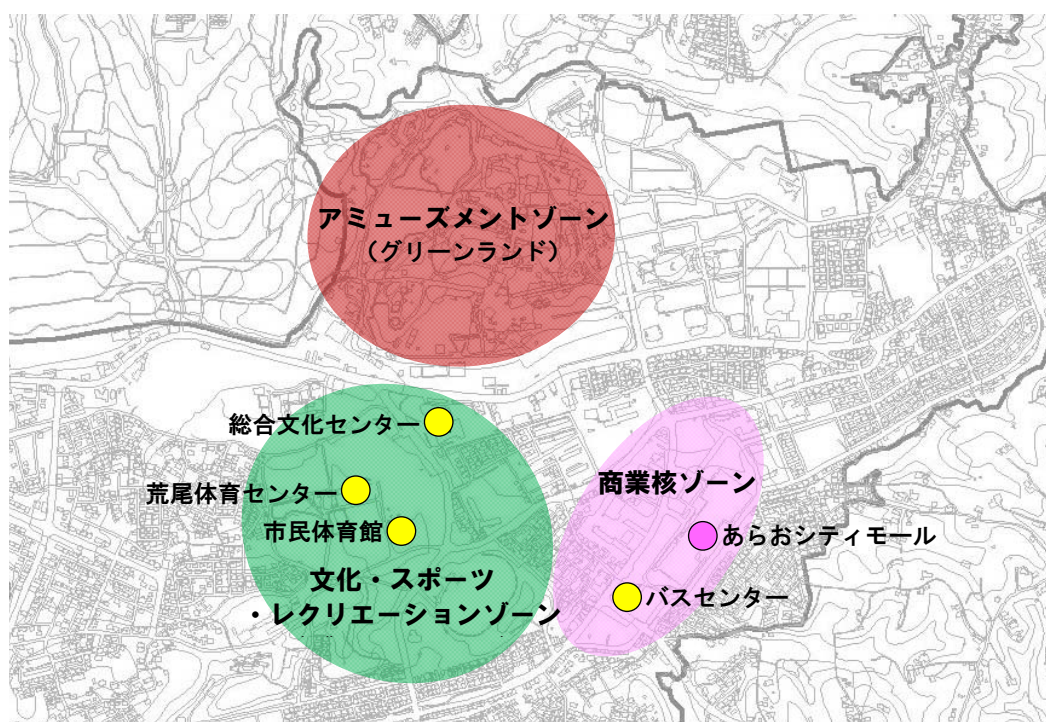
- ・ 商業、業務施設を誘致

■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。

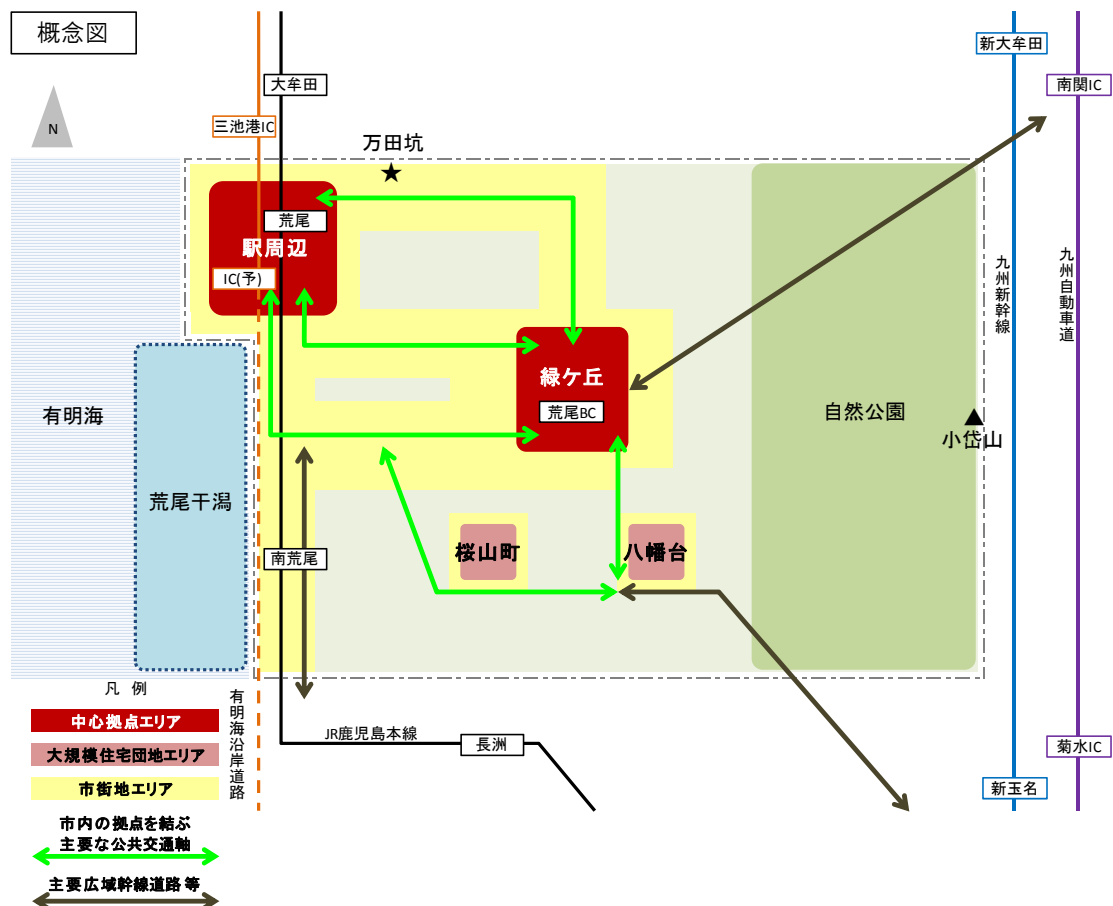
第2章の現状及び将来見通しで見たとおり、主要な公共交通軸沿線には、概ね生活関連機能が集積している状況であることから、本計画では、中心拠点への都市機能の立地について対策を講じることとします。

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	3	4
	医療施設(内科)	3	4
	金融機関	7	9
	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
高次 都市 機能	大規模商業施設	3	6
	病院	0	0
	公共施設(高次都市機能)	0	4

※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（予定含む）
- 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
- 大規模商業施設：店舗面積 1,000 m² 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）

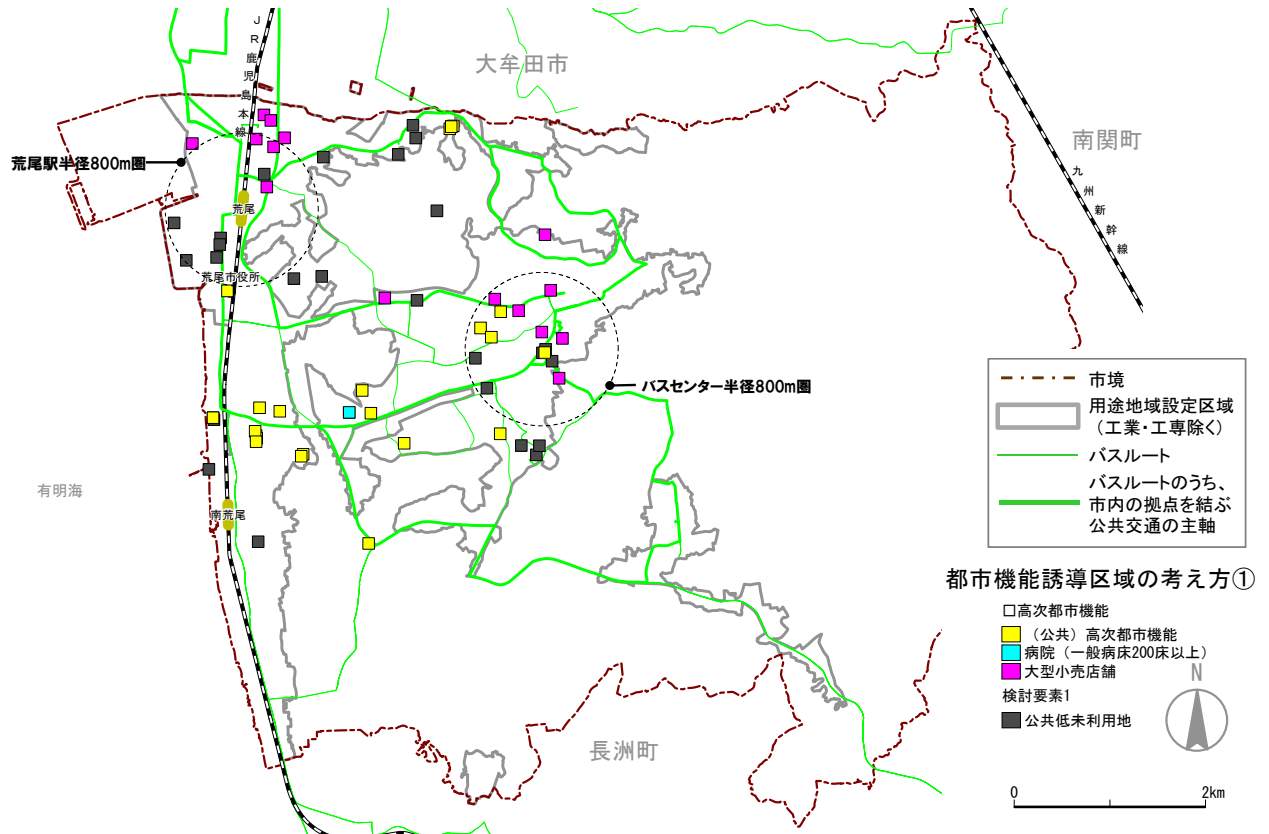
IV-1-3 立地適正化計画 3. 記載内容 (4) 都市機能誘導区域

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。

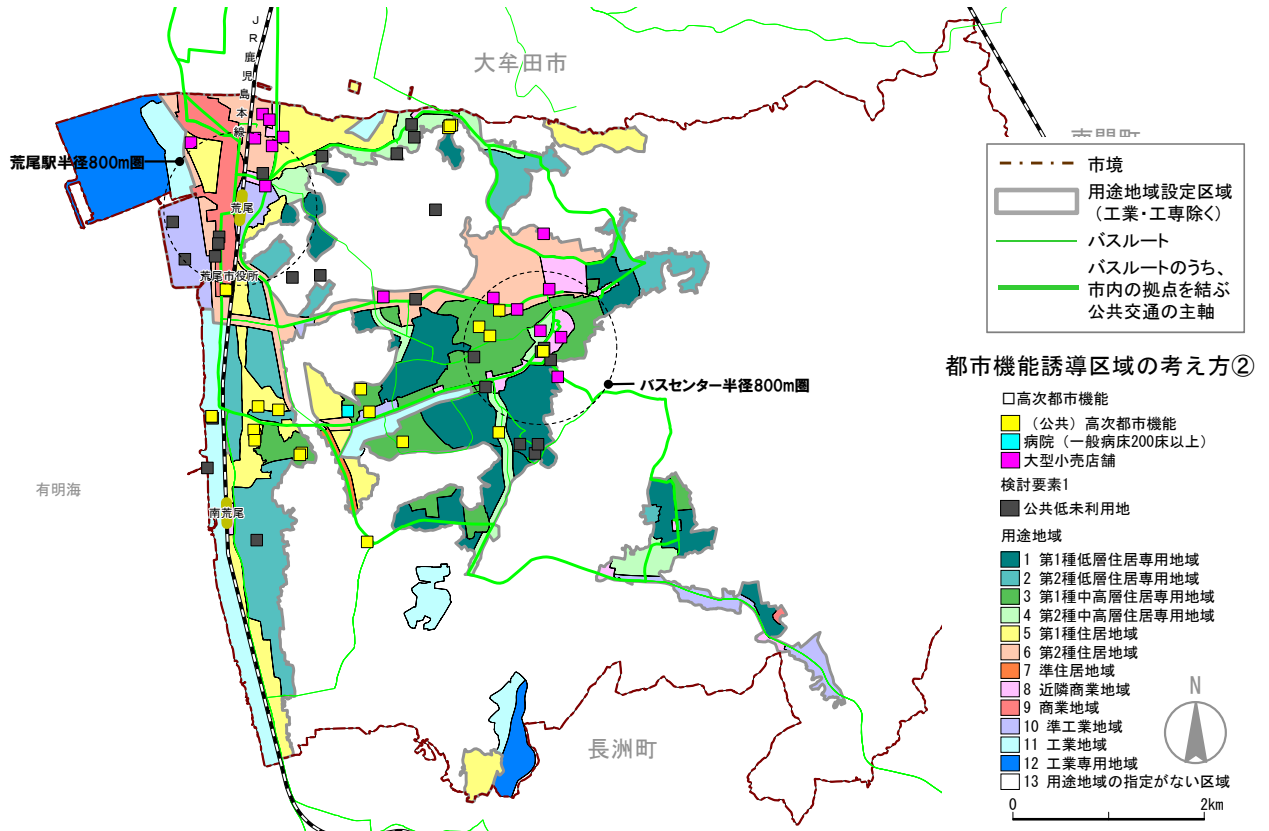
※徒歩圏：一般的な徒歩圏は半径 800m とされる（出典：都市構造の評価に関するハンドブック）

■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 HP、各公有財産情報より

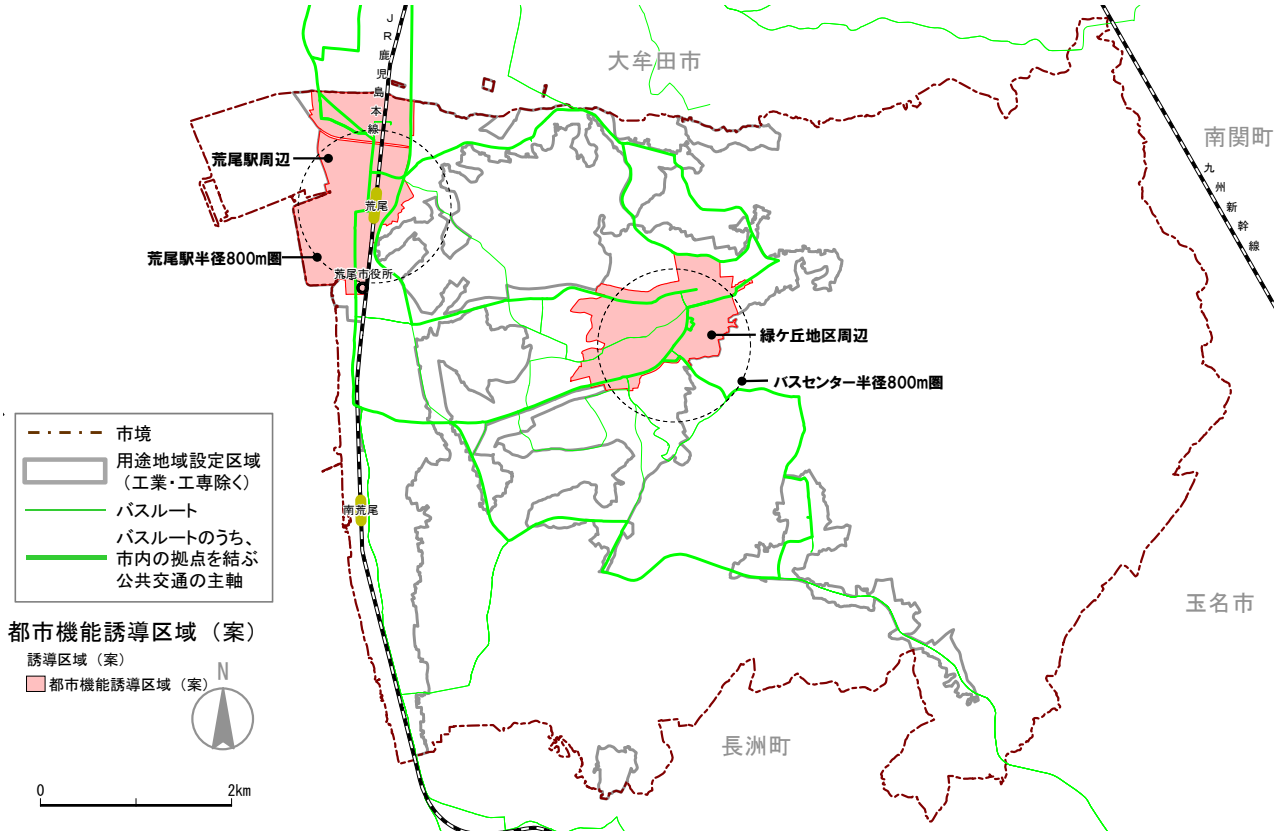
■設定プロセス(3)～(4)の確認図



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 HP、各公有財産情報、平成23年度都市計画基礎調査/荒尾市

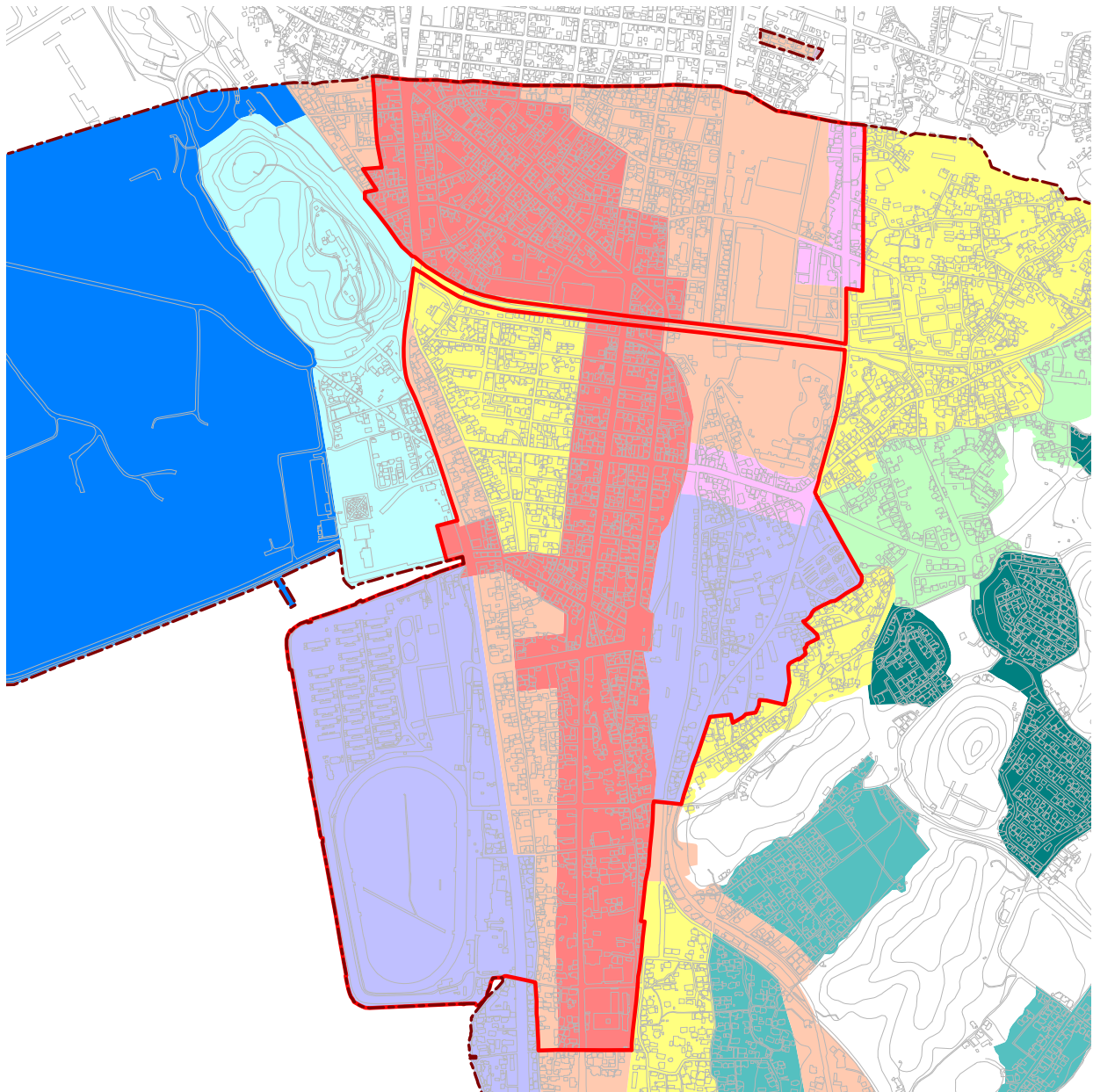
2) 誘導区域の設定

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 179.7ha、緑ヶ丘地区周辺 149.5ha の計 329.2ha 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（案）

■都市機能誘導区域（案）

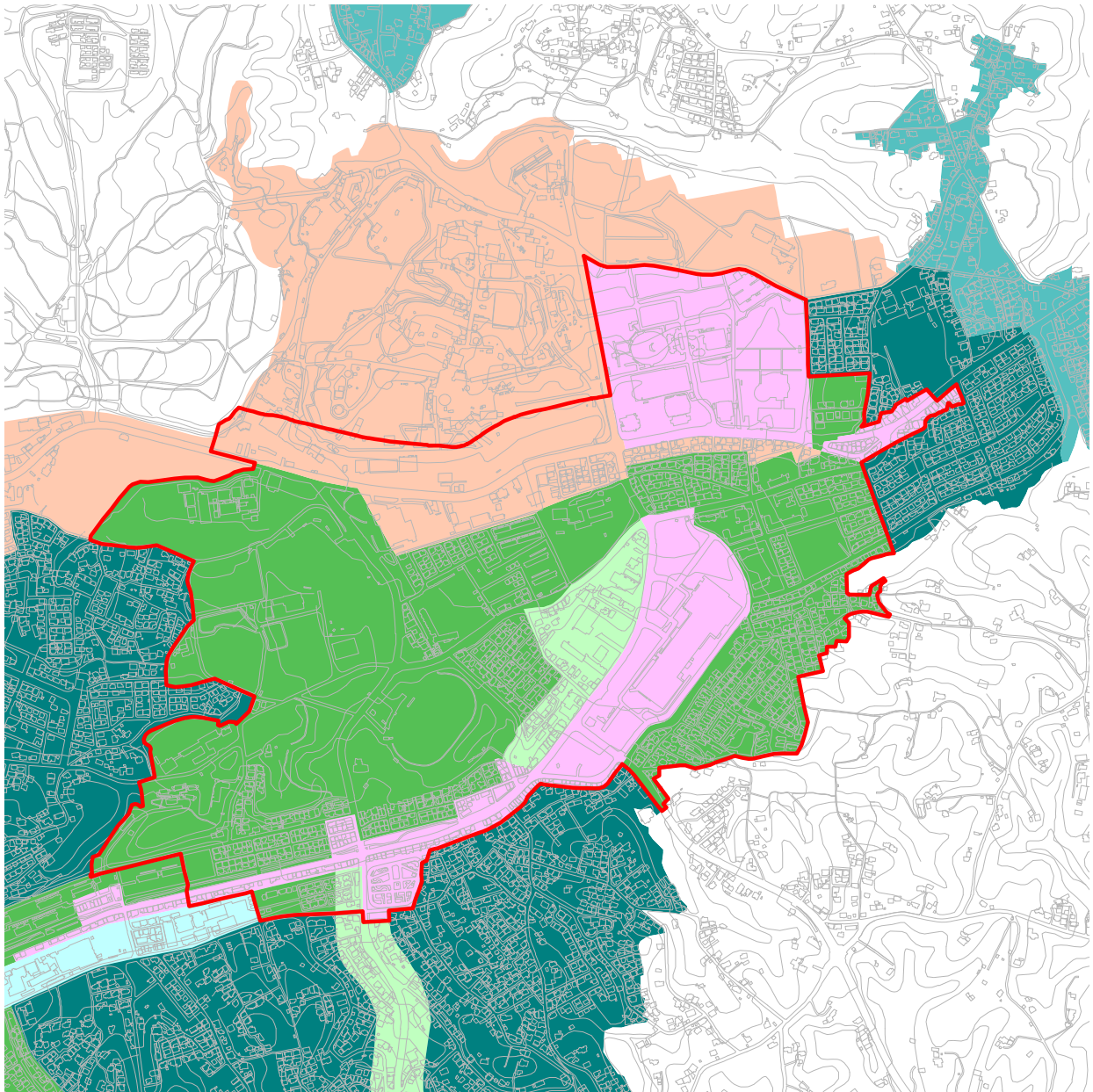
用途地域

- 1 第1種低層住居専用地域
- 2 第2種低層住居専用地域
- 3 第1種中高層住居専用地域
- 4 第2種中高層住居専用地域
- 5 第1種住居地域
- 6 第2種住居地域
- 7 準住居地域
- 8 近隣商業地域
- 9 商業地域
- 10 準工業地域
- 11 工業地域
- 12 工業専用地域
- 13 用途地域の指定がない区域



0 0.5km

■都市機能誘導区域（緑ヶ丘地区周辺）



誘導区域（案）

■都市機能誘導区域（案）

用途地域

- 1 第1種低層住居専用地域
- 2 第2種低層住居専用地域
- 3 第1種中高層住居専用地域
- 4 第2種中高層住居専用地域
- 5 第1種住居地域
- 6 第2種住居地域
- 7 準住居地域
- 8 近隣商業地域
- 9 商業地域
- 10 準工業地域
- 11 工業地域
- 12 工業専用地域
- 13 用途地域の指定がない区域



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">・ 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 <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">・ 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 |
|--|

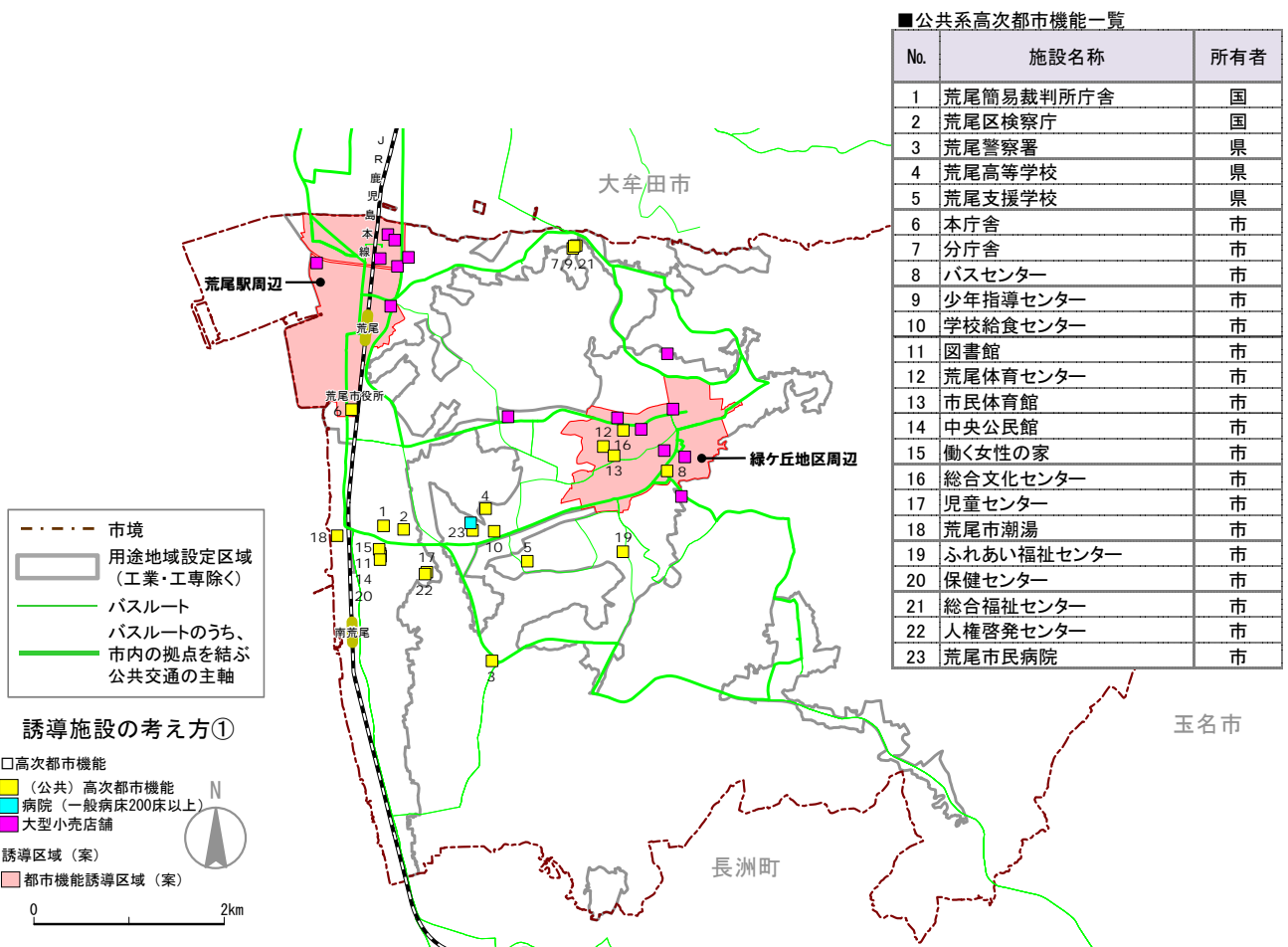
2) 誘導施設の検討

(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。

<p>【荒尾駅周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m²を超えるもの) ● 市役所本庁舎 <p>【緑ヶ丘地区周辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m²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



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

(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。

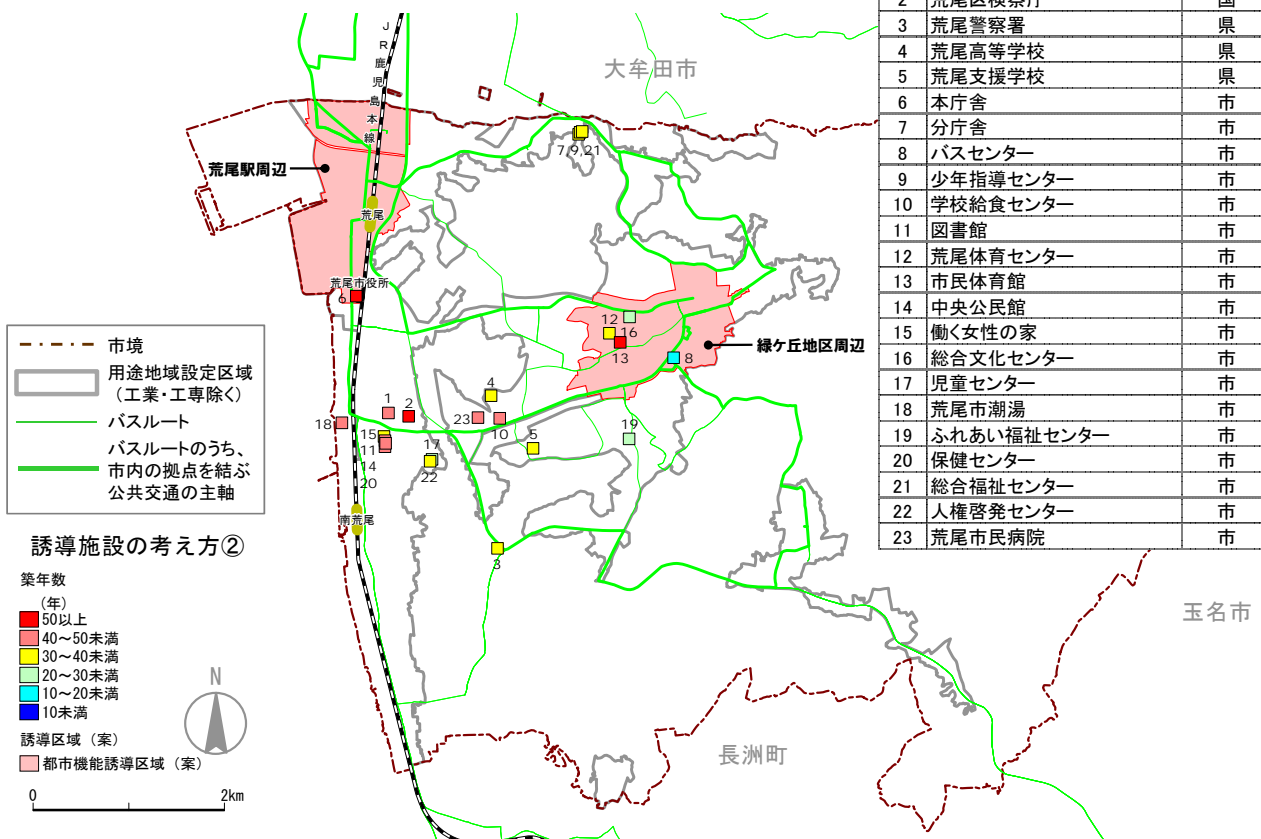
【荒尾駅周辺】

- 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）

■公共系高次都市機能一覧

No.	施設名称	所有者
1	荒尾簡易裁判所庁舎	国
2	荒尾区検察庁	国
3	荒尾警察署	県
4	荒尾高等学校	県
5	荒尾支援学校	県
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



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 m²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 m²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)