

# 荒尾市立地適正化計画

## 【要約版】

平成 29 年 3 月

荒尾市

# 1. 計画策定の背景と概要

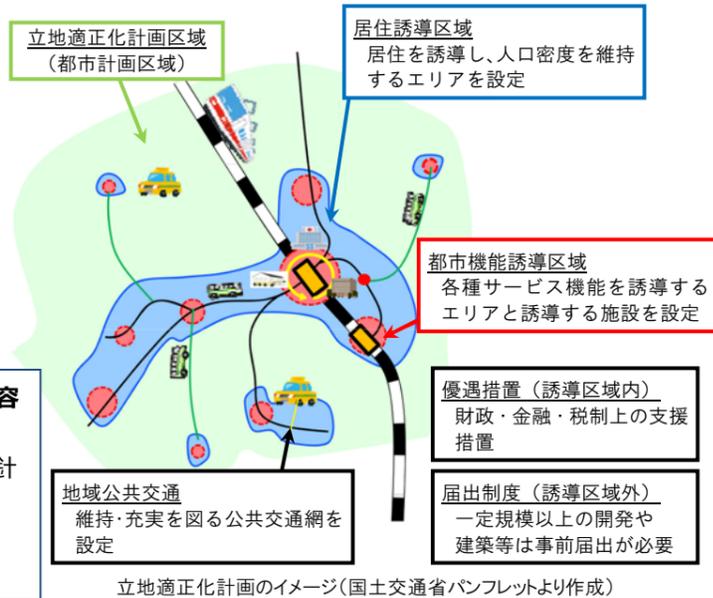
## (1) コンパクトシティの必要性

全国的な人口の急減な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、まちづくりの大きな課題となっている。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくために、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能となった。

## (2) 立地適正化計画について

立地適正化計画は、今後の人口減少・少子高齢化の中で、医療・福祉・商業等の各施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ+ネットワーク』のまちづくりを進めていく計画である。

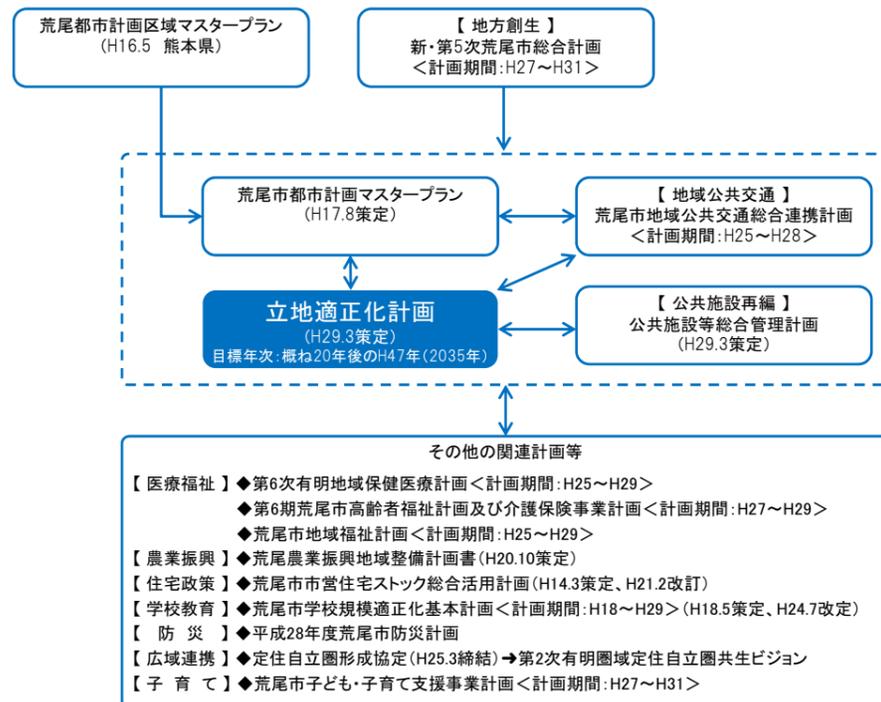


### 立地適正化計画で定めるべき主要内容

- ▶ 立地適正化計画区域
- ▶ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ▶ 居住誘導区域
- ▶ 都市機能誘導区域
- ▶ 誘導施設

## (3) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体の観点から、総合計画をはじめとしたまちづくりに関するさまざまな分野の計画と連携しながら策定するものである。なお、都市再生特別措置法第82条より計画の公表をもって、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる。



## (参考) 荒尾市の現状及び将来見通しの概要

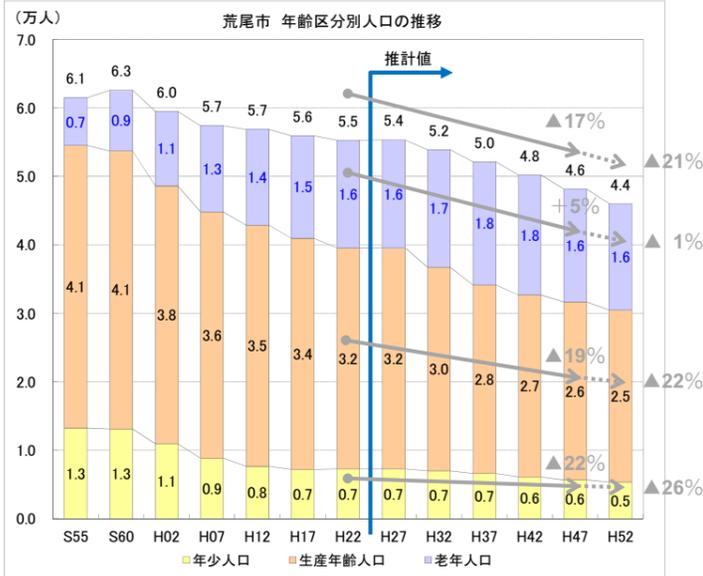
- 都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本であるため、本市の立地適正化計画は荒尾市全域となる5,737haを対象として検討
- 計画の目標は、都市計画運用指針では概ね20年後の都市の姿を展望するとともに、併せてその先の将来も考慮する事が必要とされる
- このため、市全体の観点より、さまざまな分野の現状と将来見通しについて、状況把握と懸念される事項について整理(詳細:次頁参照)

項目	現状・将来見通しの概況	懸念される事項
地勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地形・自然条件に即して市街地を形成</li> </ul>	-
人口	<b>総数</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 世帯数は今後も増加傾向で推移の見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
	<b>分布</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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)</li> </ul>	
	<b>D I D</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 過去20年間(H2→H22)で人口+5%、面積+1.12倍、密度▲6%</li> </ul>	
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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が発現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
都市機能	<b>生活関連機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 子育て支援機能や高齢者支援機能も、概ね同様の傾向で、アクセス性が確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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(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)</li> <li>● 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</li> </ul>
	<b>高次都市機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業施設は、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺に集積</li> <li>● 公共施設(高次都市機能)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、荒尾駅周辺での立地は極僅か</li> </ul>	
土地利用	<b>都市計画区域・用途地域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の全域が都市計画区域、うち用途地域の指定は29%</li> <li>● H16.7 区域区分廃止、旧市街化調整区域に特定用途制限地域を導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
	<b>宅地開発</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域外での開発は少。線引き廃止以降も用途地域外エリアでの開発圧力は小</li> </ul>	
	<b>面整備事業区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地区画整理事業(9地区・102.9ha)、公的宅地開発(5地区・107.9ha)を実施済</li> <li>● 荒尾競馬場跡地において、土地区画整理事業に着手</li> </ul>	
	<b>空き家</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 増加傾向にあり、市域に万遍なく分布</li> </ul>	
経済・財政	<b>小売業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 過去10年間(H16→H26)で大きく落ち込み、特に荒尾駅周辺での販売額の減少傾向が顕著</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
	<b>地価</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 荒尾駅周辺は、一部下げ止まりみられるもの下落傾向</li> </ul>	
災害	<b>公共施設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
	<b>土砂災害ハザード</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域内外で多数の「土砂災害(特別)警戒区域」の指定あり</li> </ul>	
	<b>水害ハザード</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 河川沿いの複数エリアで「浸水想定区域」の指定あり</li> </ul>	

## 2.現状及び将来見通しの主な概要（抜粋）

### (1) 人口・世帯数

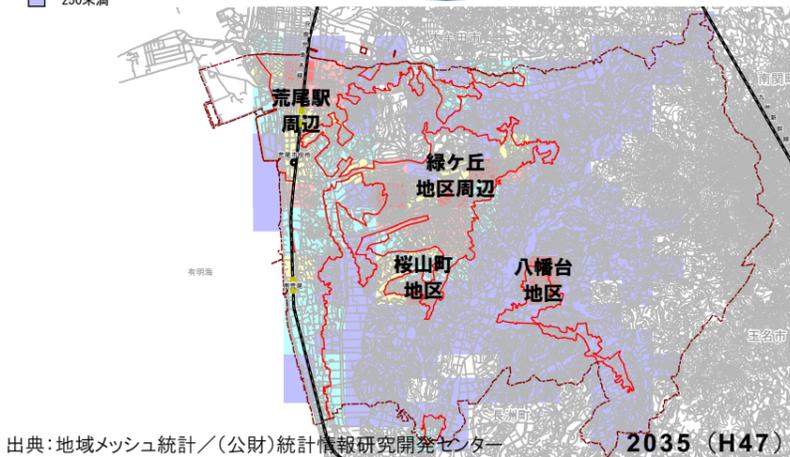
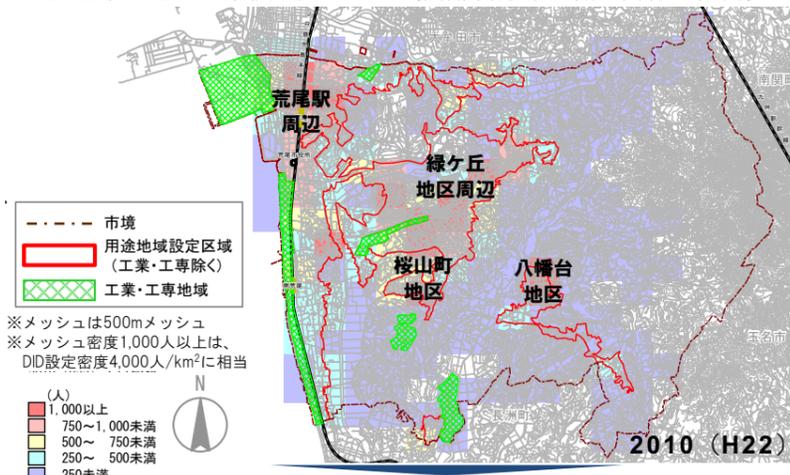
- 平成47年には平成22年から約17%減少（5.5万人から4.6万人へ）の見込みであり、今後は、人口減少の加速化が予想される
- 高齢者数は、平成37年まで増加した後に減少に転ずるが、高齢化率は約35%前後の水準で推移の見込み



出典：(～H22)国勢調査／総務省統計局、(H27～)国立社会保障・人口問題研究所

### (2) 人口分布

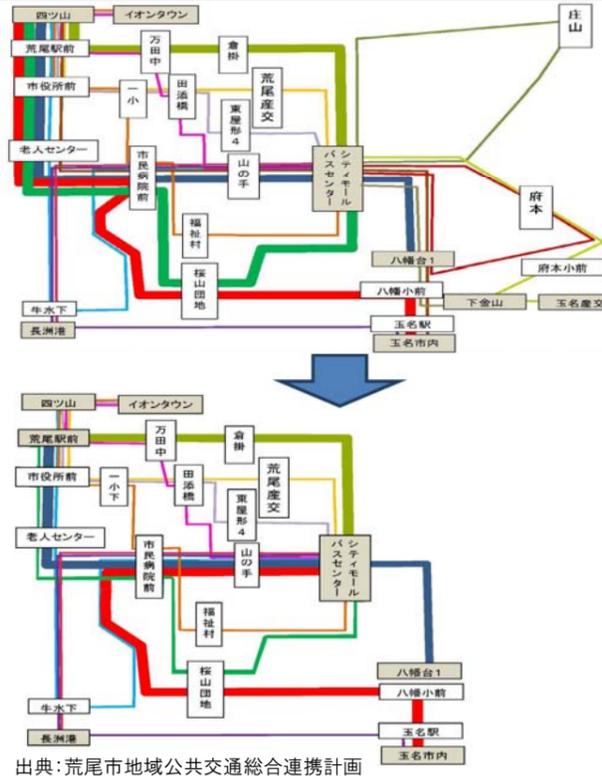
- 将来に渡って、荒尾駅周辺地区、緑ヶ丘地区周辺、八幡台地区、桜山町地区を中心に人口集積が見られる（高齢者分布も概ね同様の傾向）



出典：地域メッシュ統計／(公財)統計情報開発センター

### (3) 公共交通

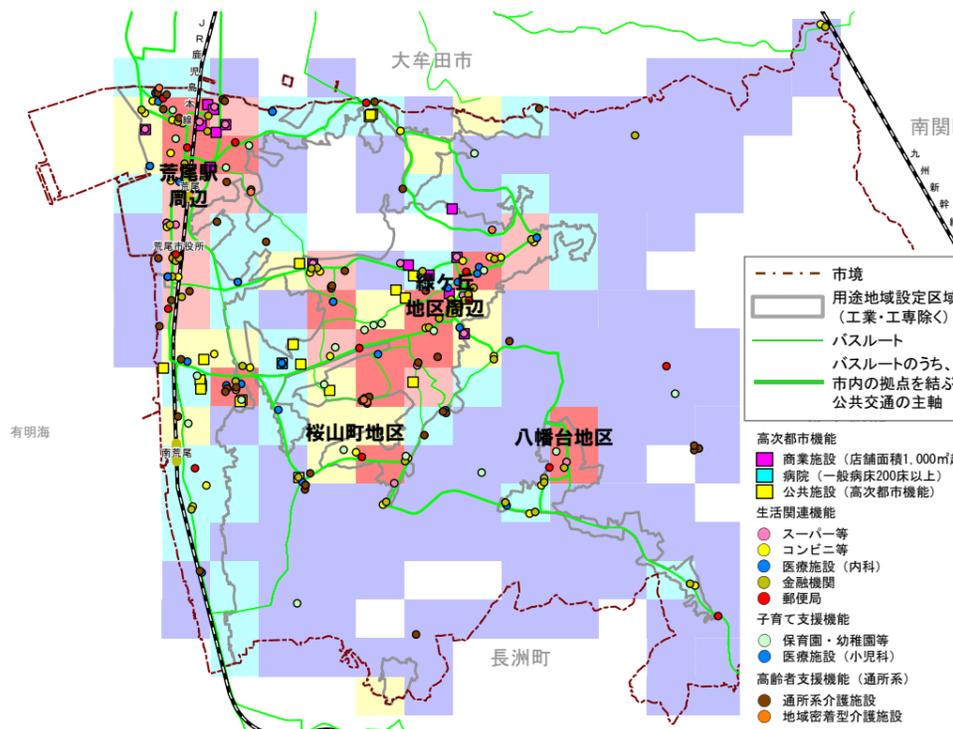
- 荒尾市地域公共交通総合連携計画（H25.3）により、バスルートの再編とデマンドタクシーの導入を実現
- 路線バス再編の結果、走行キロ数の削減と輸送人員増加を図る「効率的な運行」と「補助金抑制」の両立を実現



出典：荒尾市地域公共交通総合連携計画

### (4) 都市機能

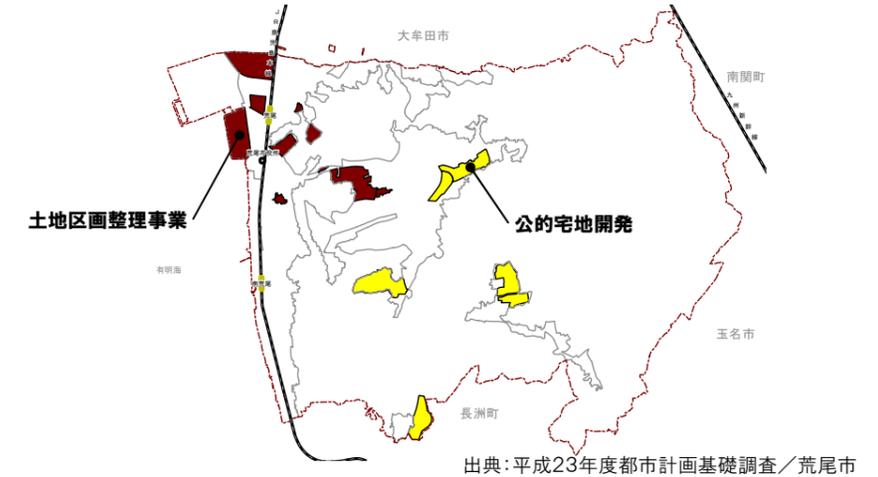
- 生活関連機能は、荒尾駅周辺、緑ヶ丘地区周辺、八幡台地区、桜山町地区及び公共交通の軸沿線の人口集積エリアに立地・集積
- 子育て支援・高齢者支援機能もほぼ同様の傾向で、アクセス性が確保
- 商業施設は、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺に限定して立地
- 公共施設（高次都市機能）が、人口密度の低いエリアで老朽施設が集積



出典：国土数値情報ダウンロードサービス／国土政策局GIS ほか

### (5) 面整備事業区域

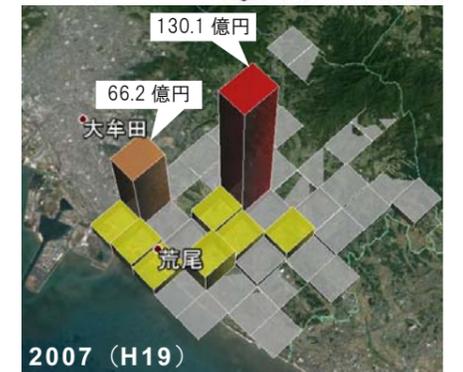
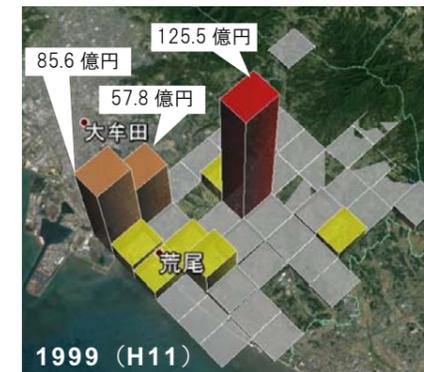
- これまで、土地区画整理事業（9地区・102.9ha）、公的宅地開発（5地区・107.9ha）の事業を完了
- 荒尾競馬場跡地で土地区画整理事業に着手



出典：平成23年度都市計画基礎調査／荒尾市

### (6) 小売業（年間販売額密度分布：1kmメッシュ）

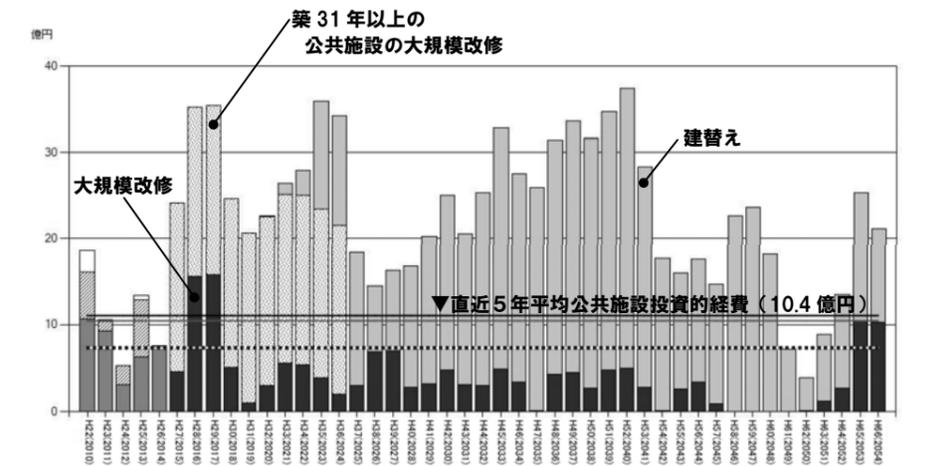
- 販売額の集積は、荒尾駅周辺と緑ヶ丘地区周辺に見られるが、近年における荒尾駅周辺の販売額は減少傾向が顕著



出典：都市構造可視化計画ウェブサイト

### (7) 公共施設（更新・改修費用の見通し）

- 市公共施設の将来の更新・改修費用は938.0億円（年平均23.5億円）であり、行財政への影響・負担が多大



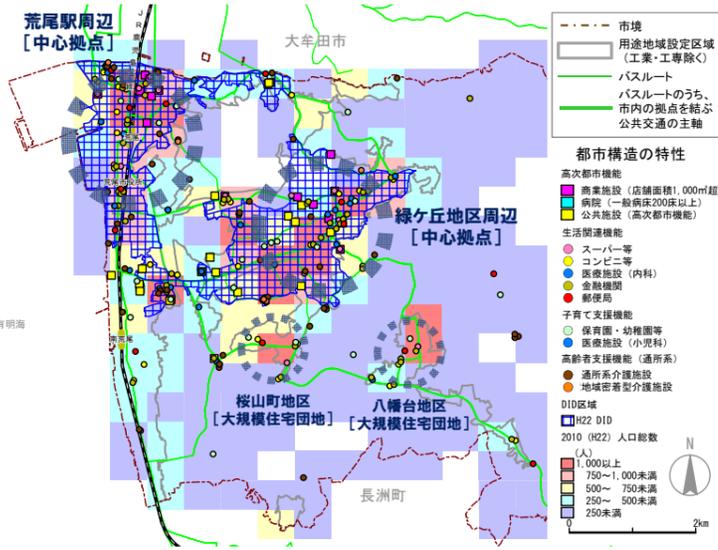
出典：公共施設等更新費用試算ソフトより作成

# 3. 目指すべき都市像

## (1) 今後の都市づくりにおける課題

### 都市構造の特性

- 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。



### 都市構造の現状と課題

	暮らしやすさ	都市拠点の形成	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	課題
<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>	<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>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>	<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>
<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>	<p>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</p>

<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

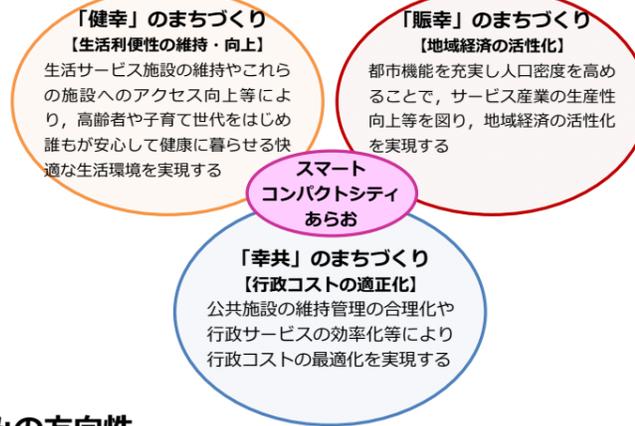
### 都市づくりの基本方針

- 荒尾市総合計画（都市の将来像）：『しあわせ 創生 あらお』
- 都市計画マスタープラン（都市計画方針）
  - 土地利用方針（都市と自然が調和する都市づくり）
  - 都市機能充実の方針（都市活力拠点を生かした都市づくり）
  - 暮らしの場づくりの方針（身近な暮らしの場の充実をめざす都市づくり）
  - 交通ネットワーク方針（市内・広域でのネットワーク都市づくり）
  - 都市計画推進方針（市民と行政とが協働で取り組む都市づくり）

### スマートコンパクトシティあらお

今後加速度的に進行する人口減少・少子高齢化にしっかりと対応し、将来にわたって活力ある荒尾を維持するため、「まち」に活力を取り戻し、市民が安心して暮らせる、「しあわせ」を実感できる「人幸福増加都市」を目指します

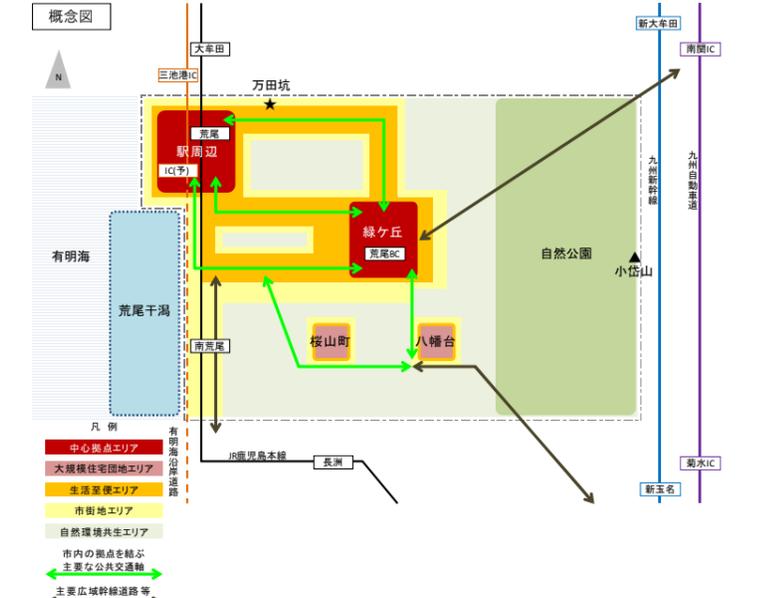
「スマートコンパクトシティあらお」を実現するための3つの施策



### 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

### 将来都市構造のイメージ（概念図）



### 中心拠点の位置づけ

- 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

### 中心拠点に求められる機能

**荒尾駅周辺**

- 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**
- 子育て世代の子育て環境を向上させる**子育て支援機能**
- 市民の最奇品、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**

- 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**
- 市民の最奇品、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**

## 4.計画の具体的内容と運用方法 等

### (1) 誘導区域・施設の設定と実現に向けて講じる施策

#### 都市機能誘導区域：327.9ha

##### 【荒尾駅周辺】

- 都市機能誘導区域／178.6ha
- 誘導施設
  - 商業施設（大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000㎡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】

- 都市機能誘導区域／149.3ha
- 誘導施設
  - 商業施設（大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000㎡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）

#### 都市像の実現に向けて講じる施策

- 都市機能誘導における主な取組み
  - 荒尾競馬場跡地活用を通じた中心拠点の再生
  - 中核病院「荒尾市民病院」の新病院建設
  - 高次都市機能を担う公共施設の立地促進
- 公共交通ネットワークの維持・強化における取組み
  - 「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 等

#### 居住誘導区域：946.0ha

- 都市機能誘導区域を含む
- 誘導区域内概況(H22 国調ベース)
  - 12,798 世帯
  - 32,885 人（人口総数の約 60%）

#### 都市像の実現に向けて講じる施策

- 居住誘導における主な取組み
  - 都市機能誘導区域における高次都市機能の強化
  - 荒尾競馬場跡地における居住環境の整備
  - 空き家を活用した居住の推進
  - 地域福祉サービス等の提供
  - 切れ目ない医療・介護連携体制の構築
  - 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
  - 子育て支援事業の提供
- 公共交通ネットワークの維持・強化における取組み
  - 「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 等
- 居住誘導区域外を中心に講じる取組み
  - 農林水産業の成長産業化
  - 新規就農・就業者への総合的支援
  - ふるさとの自然や歴史に対する誇りの醸成
  - 文化活動の振興
  - 文化財の適切な保存・顕彰

### (2) 計画の目標値の設定と評価

#### 計画策定の範囲

- 都市計画区域（荒尾市全域）：5,737ha

#### 目標年次

- 2035 年（平成 47 年）

#### 目標値

- 指標① 居住誘導区域内の人口密度：40 人/ha 以上 ※目標年次以降も人口密度を維持する

H22 (現況値)	H47 (目標年次)	
	(推計値)	(目標値)※
45.7 人/ha	39.1 人/ha	40.0 人/ha

- 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

H29 (基準年次)	H47 (目標年次)
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%

H27 (基準年次)	H47 (目標年次)
—	基準年次比▲15%

#### 評価方法

- 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・分析のうえ、施策や事業の見直しを適宜行う。

### (3) 届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づき、下記に示す一定の行為を行う場合は、着手する 30 日前までに市長への届出が必要。なお、いずれの行為の場合も、行為の敷地が都市機能誘導区域若しくは居住誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱う。

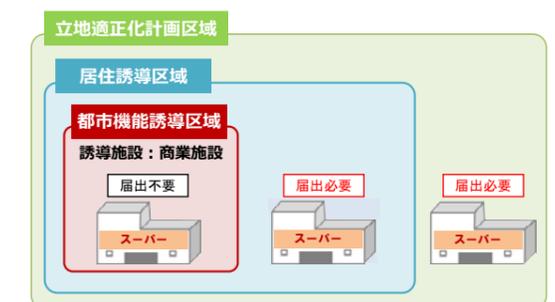
#### 都市機能誘導区域外における誘導施設の立地

- 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

#### 居住誘導区域外における住宅開発等

- 対象施設：居住誘導区域外における住宅
- 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
  - (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

#### ▼都市機能誘導区域に係る届出対象



#### ▼居住誘導区域(開発行為の場合)に係る届出対象



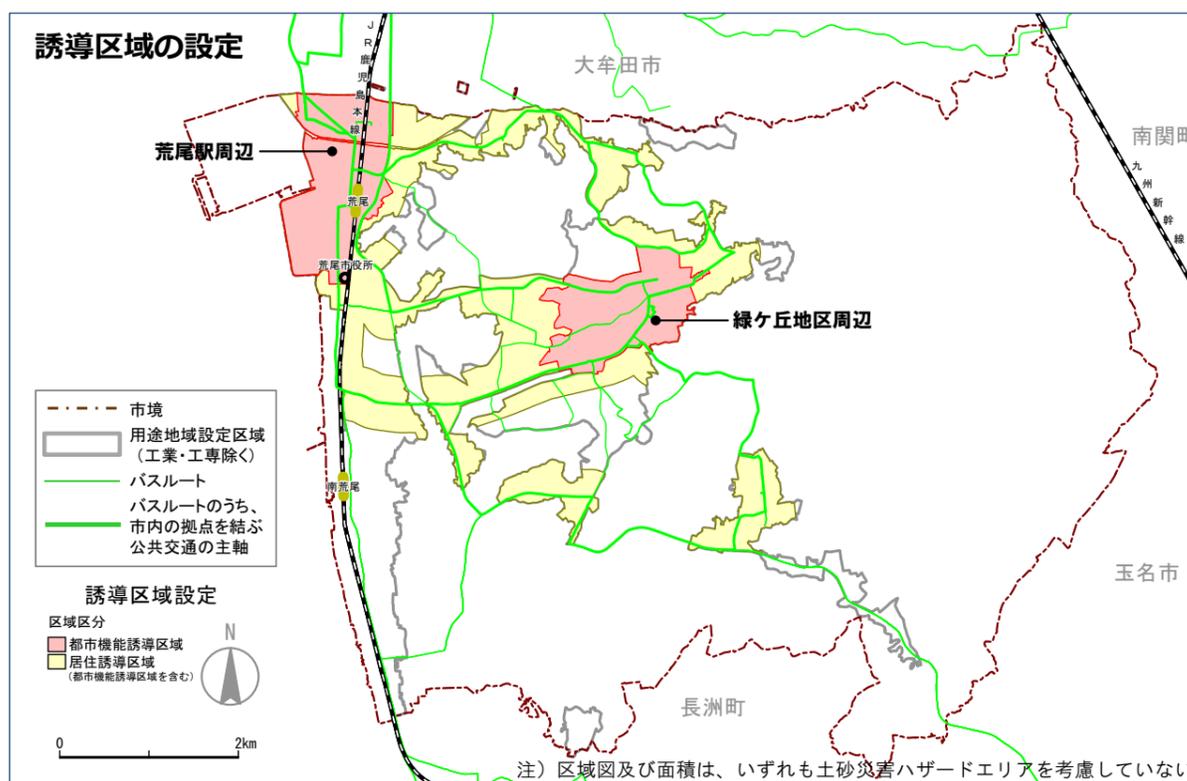
#### ▼居住誘導区域(建築等の行為の場合)に係る届出対象



出典：国土交通省資料

など

など



注) 区域図及び面積は、いずれも土砂災害ハザードエリアを考慮していない