

荒尾市立地適正化計画（案）に関するパブリックコメントの結果について

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（あらおシティモール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	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
1	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）を経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	意見の内容	意見に対する市の考え方	計画書への反映
2	コンパクトシティー計画に賛成する。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	市内中心部を横断する県道（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节点である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	荒尾市中心部から野原方面の国道208号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、既存の道路の渋滞緩和、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	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>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すすめ、近隣住民が安心安全に商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。</p>	<p>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、車が無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。</p>	<p>原案どおり</p>
6	<p>定住促進を積極的にすすめると言いつつ、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。</p>	<p>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㎡に緩和されるところ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は、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。</p>	<p>原案どおり</p>
7	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>原案どおり</p>

番号	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>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。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。</p> <p>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ある。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>当市では、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。</p> <p>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>	<p>原案どおり</p>