

荒尾都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

（荒尾都市計画区域マスタープラン）

平成16年5月17日

熊本県



# 目 次

1	都市計画の目標 .....	1
(1)	都市づくりの基本理念 .....	1
(2)	地域毎の市街地像 .....	3
(3)	各種の社会的課題への対応 .....	4
(4)	都市計画区域の広域的位置づけ .....	5
2	区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 .....	9
(1)	区域区分の有無 .....	9
3	主要な都市計画の決定の方針 .....	11
(1)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	11
(2)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	13
(3)	市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 .....	16
(4)	自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針 .....	16



# 1 都市計画の目標

## (1) 都市づくりの基本理念

### 理念・目標

荒尾都市計画区域（以下、「本区域」とする。）は、熊本県の北端に位置し、福岡県大牟田市に隣接する県境の都市である。本区域の地形は、県立自然公園に指定されている東部の小岱山から西部の有明海に向かって傾斜しており、有明海に面する平地部において福岡県大牟田市と連続的な市街地を形成している。また、小岱山県立自然公園や有明海などの自然に恵まれ、浦川や菜切川などの流域には農地が広がっており、豊かな田園環境を有している。

本区域は江戸時代まで農山漁村であったが、明治以降殖産興業に基づく石炭生産を契機に万田・原万田等に炭住街が形成されてきた。近年では、産業構造の転換に伴い、観光レジャー施設や大規模商業施設が整備され、大規模な住宅団地の開発も進むなど、拠点都市としての機能集積も図られてきた。

一方、本区域では、区域特有の自然と歴史の中で培われた生活文化、伝統芸能等の伝承・普及に努めるとともに、広域的な交流を通して新たな文化創造と発展を促進する等、住民の文化意識の高揚と醸成及び荒尾市独自の文化振興を進めている。

都市機能と歴史・文化や自然的環境のバランスの取れた本区域においては、自然と共生しつつ、県北地域の観光・商業・文化を先導する都市の創造を目指し、その将来像及び都市づくりの基本目標を次のように掲げるものとする。

### 【将来像】

『県北地域の観光、商業、文化を先導する自然共生都市』

## 【都市づくりの基本目標】

### 「都市と自然が調和する快適な都市づくり」

小岱山、有明海など周囲の貴重な自然的環境を保全し、市街地においては緑地や水辺の整備により快適な都市空間の創出を目指す。

### 「人と環境にやさしい安全で安心して暮らせる都市づくり」

人にやさしいユニバーサルデザインに配慮し、環境負荷が少なく災害に強い都市基盤整備に努め、誰もが安全で安心して住み続けることができる都市の創造を目指す。

### 「2つの中心市街地を基礎とした機能的な都市づくり」

旧来の商業地区と新しい複合的な商業・レジャー地区を都市の中心核と位置づけ、それぞれの都市機能拡充と相互連携を基調とする都市づくりを目指す。

### 「広域的な交流と連携の基盤づくり」

広域的な商業・サービス機能等による地域中心性を高めるため、交通網の整備により広域的な交流・連携機能の充実を目指す。また、市民の文化活動の拠点となる文化センター、中央公民館、地域産業交流支援館等の連携強化を図り、地域文化のより一層の振興と発信を目指す。

### 「市民と行政が協働により取り組む都市づくり」

情報公開や住民参加を基本とした双方向のコミュニケーションを促進することにより、住民一人ひとりの自主性・主体性を大切にし、地域生活に実感もてる都市づくりを目指す。

#### 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は以下のとおりとする。

都市計画区域名	荒尾都市計画区域
範囲	荒尾市の行政区域の全域

## (2) 地域毎の市街地像

地域毎の市街地像については以下に示すとおりである。

### < 中心拠点ゾーン >

旧来の商業・業務の中心であり市民生活に密着したJR荒尾駅周辺地域と、大規模な商業店舗の開業や住宅団地開発などにより都市機能が充実しつつある緑ヶ丘地区周辺を本区域の中心拠点ゾーンと位置づけ、商業サービスや文化・交流、レクリエーション、情報発信等の複合的な都市機能の集積を図り、安全で快適な利便性の高い魅力ある市街地の形成を進める。

### < 周辺市街地ゾーン >

中心拠点ゾーンに近接して形成される住宅を主とした市街地を本区域の周辺市街地ゾーンとして位置づけ、生活利便性の高い都市的居住環境の形成を図る。

特に、桜山、八幡台、住吉等自然的環境に囲まれた地区については、自然共生型の閑静な住宅市街地として位置づけ、良好な環境の維持、増進に努める。

### < 臨海工業拠点ゾーン >

大牟田市三池港に近接する大島地区を臨海工業拠点ゾーンとして位置づける。当該ゾーンは、工業用地が遊休地化していることから、低未利用地の有効利用等に努める。

### < 内陸工業拠点ゾーン >

増永地区や水野地区、高浜地区などの工業施設が集積する内陸部の幹線道路沿いの地域を内陸工業拠点ゾーンとして位置づける。当該ゾーンは、周辺の居住環境や自然環境に十分配慮しつつ、生産活動を支援する道路等の都市基盤整備を進める。

### < 観光・レクリエーション拠点ゾーン >

遊園地や運動公園などの娯楽・レクリエーション施設が集積する地域を観光・レクリエーション拠点ゾーンとして位置づける。当該ゾーンは県内有数の娯楽地であり、観光産業がもたらす波及効果を他産業に活かすため、中心拠点ゾーンや特色ある地域資源との連携強化を支援する交通網の充実に努める。

### < 主要な集落ゾーン >

用途地域外の区域における平山、府本、金山等の主要な集落を自然的環境と共生する既存集落ゾーンとして位置づけ、歴史や文化、現在の集落形態等の地域特性に配慮した生活環境の整備に努める。

## (3) 各種の社会的課題への対応

### 少子・高齢化への対応

本区域の少子・高齢化の進行を踏まえ、都市計画の方針として、全ての人々が安全で快適に社会活動を営むことができるようユニバーサルデザインに配慮した都市基盤の整備を進めるとともに社会活動に応じた都市施設の適正配置に努める。

特に、交通結節点、集客施設とその周辺の公共空間、公共交通車両において、ユニバーサルデザインの導入を促進する。

### 地球温暖化をはじめとする環境問題への対応

環境負荷の少ない省エネルギー型の都市を形成するために、交通の発生や移動の需要が少ない都市構造への誘導、公共交通への転換、道路の効果的整備による交通の円滑化等を推進する。

### 都市における自然環境保全への対応

本区域は、小岱山や有明海など、豊かな自然環境を多く有している。都市計画の方針として、無秩序な宅地開発の抑制や風致の保持など、良好な自然環境の維持・保全を前提とした都市計画の策定や事業の実施に努める。

### 産業構造の転換等への対応

産業構造の転換に伴い、内陸部には大規模商業店舗を核とした商業核が形成され、賑わいをみせる一方で、既存工業地においては低未利用地が散見されたり、JR荒尾駅周辺の既成市街地が衰退傾向にあるなど、市街地の活力に地域格差が生じつつある。

都市計画の方針としては、豊かな自然環境・田園環境との調和を原則とし、臨海部の既存工業地や既成市街地の再構築と、計画的な市街地形成の両立を目指す。

一方、本区域は、三池炭鉱とその関連産業により発展してきた経緯を持つが、現在では、特に県境付近の既成市街地においては、既存市街地の空洞化が顕著となっている。また、区域内の随所に三井鉱山の所有地が遊休化した状態で散在している。



このような、産業構造の展開に伴い発生している土地利用問題について、その対策を検討する。

また、郊外地域における既存集落の活性化に向けた対策についても検討する。

#### 都市防災への対応

近年発生した大地震、水害、高潮災害等により、全国的に地域防災や危機管理に対する意識が高まっている。住民の生命、財産を守り、災害に強い都市形成を図るため、防災組織の充実、避難地・避難経路の確保、市街地の不燃・耐震化等を進めるものとする。

#### 安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応

最近の犯罪の発生状況を踏まえ、各種社会基盤の整備にあたっては、地域の状況に応じて、警察、公共施設管理者及び地域住民等と連携し、犯罪防止に配慮した整備を行うことにより、住民が安全・安心に暮らせる地域づくりを進めるものとする。

#### (4) 都市計画区域の広域的位置づけ

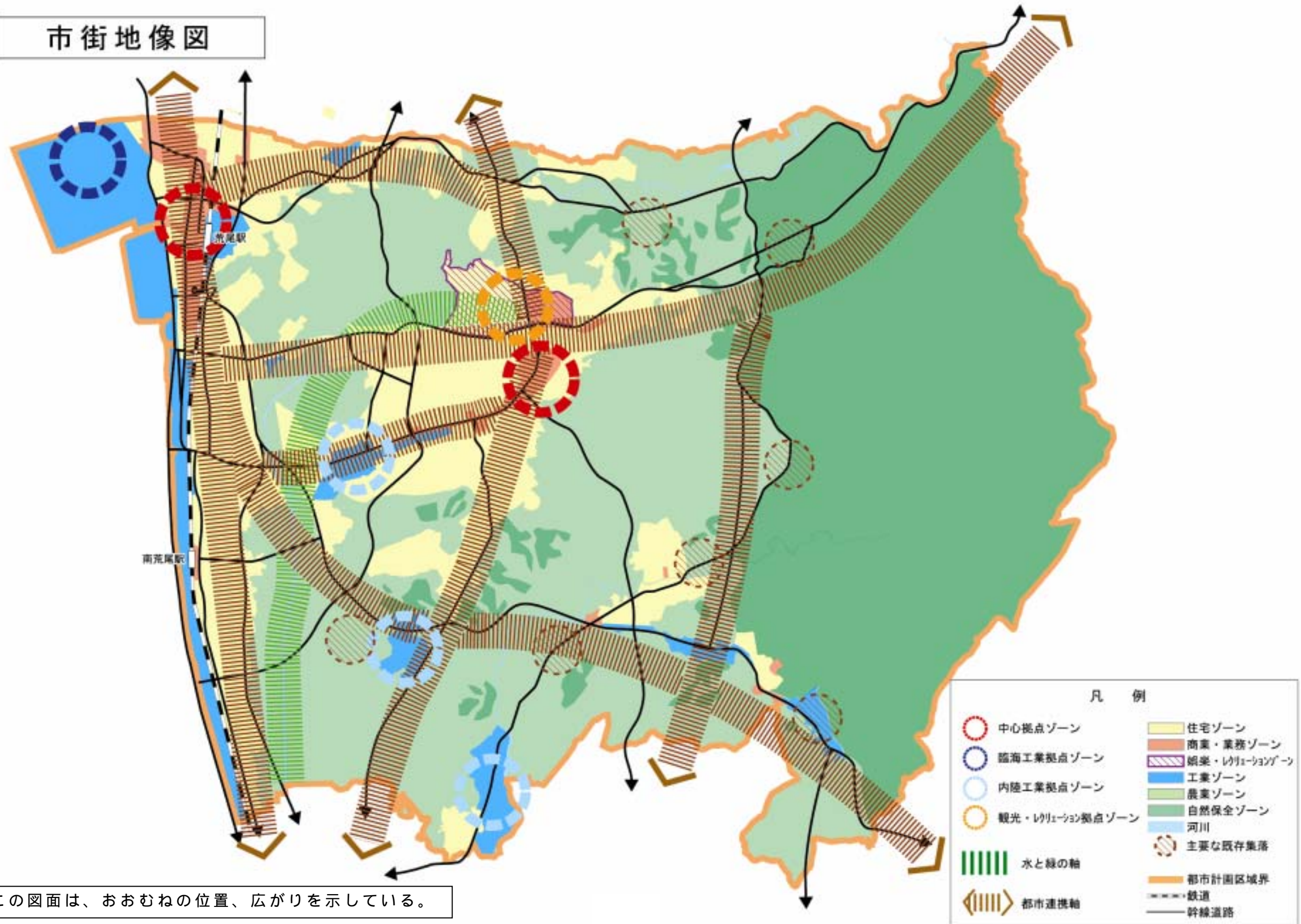
本都市計画区域は、荒尾・玉名地域の北端に位置し、同地域の拠点都市の一つに位置づけられているほか、荒尾・大牟田地域は、連続した既存市街地を持つ同一の経済圏を構成している。

このため、広域的な観点からの都市計画のあり方としては、交通ネットワーク整備等により周辺都市との交流・連携を強化し、拠点都市にふさわしい都市機能の充実・強化に努める。

なお、大牟田都市計画区域との県境の課題については、必要に応じて調整を図りながら、改善の方法について検討を行う。



# 市街地像図





## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の有無

本区域においては、区域区分を定めない。

区域区分を定めないとした根拠は以下に示すとおりである。

区域区分の必要性について、以下の3つの視点から検証した。

- ・市街地の拡大の可能性
  - … 人口・産業の見通しや大規模プロジェクトの有無から、急激かつ無秩序な市街地拡大の可能性を判断する。
- ・良好な環境を有する市街地の形成
  - … 用途地域内における都市施設の整備状況と、用途地域外における今後の無秩序な開発進行の可能性から、市街地の充実の必要性を判断する。
- ・緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮
  - … 用途地域外における法適用の状況から、無秩序な開発進行による自然環境悪化の可能性を判断する。

市街地の拡大の可能性について

本区域は、新産業都市建設促進法の地域指定(昭和39年4月)を受け、将来的に著しい都市の拡大が想定されていたが、産業構造の転換に伴う第2次産業の衰退や新産業都市建設促進法の廃止(平成13年4月)等により、都市の急激な拡大の可能性は極めて低くなっている。

本区域の人口は、昭和60年以降一貫して減少傾向で推移しており、今後も同様の傾向で推移するものと見込まれる。また、製造品出荷額は平成2年以降減少傾向で、大規模な企業誘致等の動きも見られず、大規模開発プロジェクトの予定もないことから、急激かつ無秩序な市街地拡大の可能性は低く、この傾向は今後も継続するものと予想される。

なお、周辺市町の人口や産業は横這い又は減少傾向であることから、区域区分を廃止した場合においても、周辺都市からの急激な人口流入による開発圧力の増加の可能性は低いと想定される。

良好な環境を有する市街地の形成について

本区域においては、現在の市街地の範囲において都市計画道路や公共下水道などの都市施設の整備が今後も必要であるが、より市街地の急激な拡大は予想されないことから、区域区分による土地利用誘導をしなくとも、既成市街地を対象とした都市整備を進めることで良好な市街地

の形成を図ることは可能であると考えられる。

#### 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

本区域の用途地域外においては、農業振興地域、県立自然公園に指定されるなど、自然的環境に重点を置く土地利用規制により開発行為は抑制されており、無秩序な開発進行による自然環境悪化の可能性は低い。

以上の検討結果を総括すると、人口や産業の見通しからみて市街地の急激な拡大の可能性は低く、このため既成市街地を対象として都市施設整備等を進めることで、良好な環境を有する市街地形成が可能であり、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮もなされており、本区域における区域区分の必要性は総合的に低いものと判断される。

したがって、本区域においては区域区分を定めないものとする。

ただし、区域区分の廃止に伴い、用途白地地域においては、区域区分の廃止に伴う大規模な開発需要は予想されないものの、農用地区域や保安林以外の区域など一部の地区では、個別開発需要の発生が考えられるため、特定用途制限地域を指定するとともに、建築形態規制制度及び開発許可制度の活用を検討するなど、適切な土地利用誘導に努めていくものとする。

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 主要用途の配置の方針

機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るため、市街化の将来見通しと土地利用の現況を勘案して、都市内における住居、商業、工業等の用途を適切に配置する。

##### a 商業・業務地

交通利便性が高く既存商店街が展開するJR荒尾駅を中心とした市役所周辺から四ッ山町にかけての地区、及び大規模な商業店舗や観光・レクリエーション施設など多様な施設が集積する緑ヶ丘を中心とした市街地に、商業・業務地を配置する。

JR荒尾駅周辺や大牟田市に近接した既成市街地では、商業・業務機能を維持するとともに、その活性化を図る。

緑ヶ丘地区周辺では、複合的な交流施設を基盤に、観光・レクリエーションにも配慮した商業・サービス業の集積を進める。

##### b 住宅地

JR荒尾駅を中心とする商業・業務地周辺に位置する既成市街地においては、市街地の活性化を図る観点から中密度住宅地を配置する。中密度住宅地では、比較的密度の高い市街地形態を維持しつつ、中層共同住宅への建替えを促進するなど、位置的な利便性を生かし、安全で機能的な市街地への更新に努める。

中部地域における居住地区については、中低層の住宅地を基調とし、地域資源を活かした住環境の整備を図る。

JR南荒尾駅周辺や桜山団地等における居住地域については、低密度住宅地を基調とし、周辺の自然的環境と調和した良好な住環境の充実に努める。

##### c 工業地

臨海部、増永地区、水野地区、高浜地区の工業地については、今後とも生産活動の維持増進と公害防止に努め、周辺の住宅地や自然的環境との調和を図る。

## 土地利用の方針

### ア) 土地の高度利用に関する方針

本区域の中心拠点ゾーンに位置付けられるJR荒尾駅周辺地区及び緑ヶ丘地区周辺については、計画的な都市空間形成に努め、日常的な生活圏を越えたより広範な地域を対象とした業務や商業、行政、文化などの高次都市機能の集積を図るとともに土地の高度利用を進める。

なお、土地の高度利用を図る際は、良好な都市景観の形成に配慮し、適切な建築形態規制・誘導や公共空間の緑化等についても検討する。

### イ) 用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針

低未利用地が散見される臨海部の工業地については、低未利用地の有効活用の視点から、用途転換等について検討する。

良好な住環境が形成されている地区については、専用住宅地としてその維持に努める。

### ウ) 優良な農地との健全な調和に関する方針

関川や菜切川、浦川、行末川などの各水系の水田地帯並びに小岱山山麓や川登、野原、金山の樹園地や畑地等の優良な農地は、良好な農業生産基盤であることから、その保全に努める。

### エ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

浦川や池黒池、赤田池等の溜池、及び有明海の海岸線一帯については、貴重な水辺として生態系にも配慮した整備、保全を進める。

### オ) 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

用途白地地域における農用地区域や保安林以外の一部の区域などでは、個別の開発需要の発生が考えられるため、特定用途制限地域を指定するとともに、開発許可制度の活用を検討するなど、適切な土地利用誘導を図る。

また、用途白地地域全域については、地域の実情に応じた建築物の形態規制を実施する。



## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### 交通施設の都市計画の決定の方針

#### a 基本方針

##### ア) 交通体系の整備の方針

本区域における自動車交通は、住民の日常生活に不可欠な交通手段となっている。鉄道については、本区域内に2駅を有し、都市間の移動を中心に利用されている。通学者や高齢者等の身近な移動手段として利用されている路線バスは、幹線道路を中心に運行している。自転車は、主に市街地内や集落間の身近な移動手段として利用されている。

このような交通機関相互の役割分担の状況を踏まえ、少子・高齢化の進展や環境保全の必要性の高まりに配慮して、公共交通や自転車等の利用環境向上を促進していく。

基本的には、自転車や歩行者の安全な通行に配慮した幹線道路や生活道路を適正に配置するとともに、JR荒尾駅や緑ヶ丘地区バスセンターなど交通結節点の機能向上に努める。また、広域交流を円滑にするための道路の整備についても進めていく。

##### イ) 整備水準の目標

本区域の用途地域における幹線道路の配置密度は、平成12年度末現在1.3km/k<sup>2</sup>であるが、おおむね20年後の平成32年には1.9km/k<sup>2</sup>程度となることを目標として整備を進める。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア) 道路整備の方針

都市間や県外との交流・連携を促進するため、幹線道路網の整備を進めるとともに、高速道路のインターチェンジや港湾等の交通結節点へのアクセスを強化する。

市街地内においては、2つの中心拠点ゾーン間及びこれらを中心とする道路網の整備を推進する。

市民の生活利便性や交通安全の向上を図るため、生活道路の充実に努めるとともに、交通安全施設の充実等により、安全性の高い交通空間の整備に努める。

新交通管理システム(UTMS)の整備推進により、自動車交通の円滑化を図る。

道路整備にあたっては、全ての人にやさしいユニバーサルデザインの導入に努める。

なお、既に計画されている路線のうち長期にわたり未着手であるものは、社会経済情勢の変化を踏まえて計画の見直し等を検討する。

イ) 公共交通に関する整備の方針

JR荒尾駅や緑ヶ丘のバスセンター等の主要な交通結節点相互及び市街地部を連絡する公共交通網を強化するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した交通結節機能の向上、及び円滑な連絡性確保を目的とした道路整備についても検討していく。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
道 路	3 . 2 . 1 荒尾海岸線
	3 . 4 . 4 市屋深瀬線
	3 . 4 . 12 万田本井手線
	3 . 4 . 18 中央野原線
	3 . 4 . 19 中央大谷線

下水道の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道の整備の方針

生活環境の改善と公共用水域の水質保全を図るため、本区域においては、公共下水道を基本としながら、市街地の形成状況等の地域特性に応じた農業集落排水や、合併処理浄化槽の設置等の効率的な下水道整備を推進していく。

イ) 整備水準の目標

現在の公共下水道整備率（全体計画区域面積に占める供用済面積の割合）は約61.4%であるが、おおむね20年後には全体計画区域の完了を目標として整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

公共下水道は、生活環境と公共用水域の水質を確保することを目的としており、既成市街地を中心とする整備事業の拡大を進め、計画的整備を推進していく。

公共下水道処理区域外については、農業集落排水処理施設の整備や合併処理浄化槽の設置等を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
公共下水道	大島処理区

河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

浸水等の災害に備え河川改修を促進するとともに、浦川等の河川は市民にとって貴重な自然空間であることから、生態系に配慮した多自然型川づくりを進めていく。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地中心部の都市機能を向上するため、土地の有効利用や適切な土地利用の実現を図る観点から、本区域においては、市街地の再構築を図る市街地開発等の事業導入を検討する。

新たに市街地の形成を図る場合は、地域の活性化を図る拠点市街地の形成、環境良好な住宅市街地の供給等も必要であることから、農林業上の土地利用との調和を図ったうえで、面的な市街地整備手法の導入について検討する。

(4) 自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針

基本方針

a 基本方針

自然林の残る小岱山、市街地周辺の貴重な緑地として位置づけられる四ッ山や屋形山等の豊かな自然環境を積極的に保全していく。

公園緑地は、都市のオープンスペースとして都市防災、都市環境の維持・改善、都市景観形成、健康・レクリエーション、精神的充足等種々の機能を持つもので、この機能を担保するため、身近な公園から広域的なレクリエーション需要に対応した公園まで、適正な規模と配置を定め、整備推進していく。

b 緑地の確保目標水準（おおむね20年後）

本区域の住民一人当たりの都市施設としての公園面積は、平成12年度現在6.6㎡/人であるが、おおむね20年後の平成32年には14.7㎡/人程度となることを目標として整備を進める。

主要な緑地の配置方針

ア) 環境保全系統

市街地に隣接する屋形山一帯の丘陵地は、良好な都市環境を構成する重要な要素であり、自然を活かした整備、保全を行う。

また、浦川や池黒池、赤田池等の溜池及び有明海の海岸線一帯については、貴重な水辺として生態系にも配慮した整備、保全を進める。

イ) レクリエーション系統

多様なレクリエーション需要に的確に対応するため、都市全体を対象範囲とする基幹的な公園とまとまった市街地や集落毎に整備する身近な公園の適正配置に努める。

#### ウ) 防災系統

市街地内の緑地や道路は、災害時においては避難地・避難路としての役割を担い、またオープンスペースとして延焼の拡大を抑制する効果もあり、防災機能の観点から、積極的保全または適正配置に努めるものとする。

また、自然災害防止のために、市街地が接する斜面樹林地や小岱山の樹林地等を保全する。

#### エ) 景観構成系統

屋形山の緑地は市街地の背景となるものであり、本区域を代表する景観としての保全を検討する。

#### 実現のための具体的な都市計画制度の方針

自然環境の保全、自然景観の形成、あるいは史跡の保護等の観点から、都市公園としての配置や活用を検討するほか、風致地区、緑地保全地区などの土地利用制度による保全についても検討する。

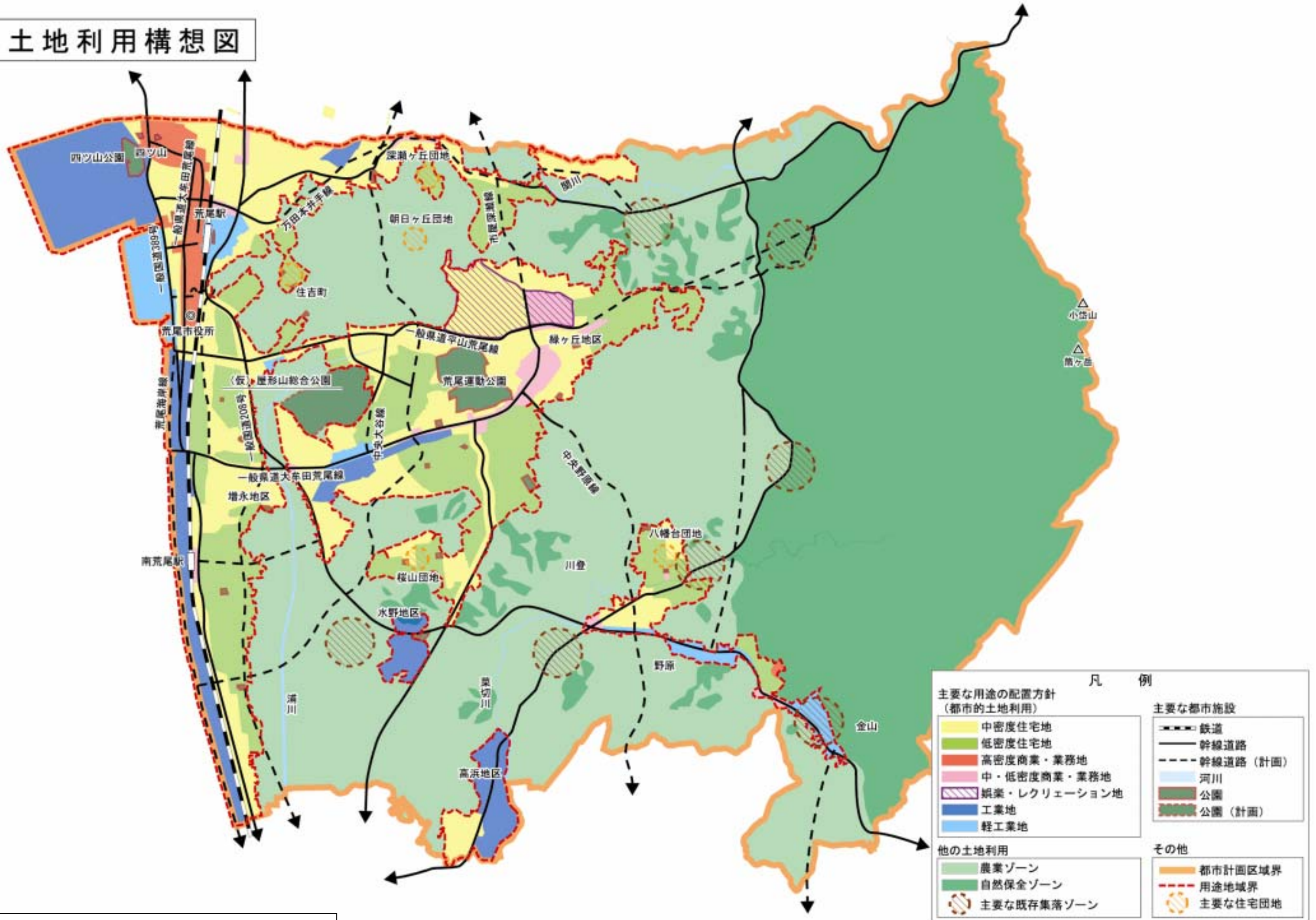
#### 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
公 園	屋形山総合公園



# 土地利用構想図



この図面は、土地利用のおおむねの配置を示している。