

第 2 章

本市の概況

- 2-1 本市の概況
- 2-2 人口動態
- 2-3 産業の状況
- 2-4 土地利用の状況
- 2-5 交通の状況
- 2-6 都市機能の状況
- 2-7 都市施設の整備状況
- 2-8 財政の状況
- 2-9 地価の状況
- 2-10 都市の現況から見た問題点

2-1 本市の概況

2-1-1 位置と地勢

本市は、熊本県の南部、人吉盆地の西南端に位置し、南は鹿児島県、宮崎県に接しており、熊本市・宮崎市・鹿児島市の3都市へ約1時間でアクセスできます。

人吉盆地は、九州山地の連山に囲まれた盆地で、市域の面積は210.55平方キロメートル、市の中央部を日本三急流のひとつ・球磨川が東西に貫流し、南北から多くの支川が本川である球磨川に注ぎ込んでいます。

気候は、内陸性気候に属し、寒暖差が激しく濃霧がよく発生します。

令和元年（2019年）平均気温は16.4度、年間降雨量は2376.5ミリメートルです。

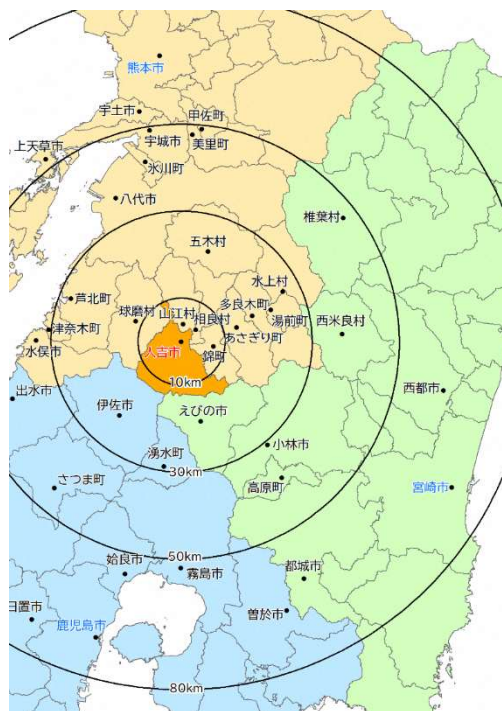


図 2-1 本市の位置

2-1-2 歴史・沿革

鎌倉時代初期に鎌倉幕府の地頭として、遠江国(今の静岡県)から相良氏が入国しました。以後、相良氏は幾多の戦乱を経つつも、明治維新までの約700年間、この地方の領主としてこの地を治めてきました。そのため、本市には国指定史跡の人吉城跡をはじめ、相良700年の歴史を物語る数多くの重要文化財が存在し、寺社・仏閣などが点在しています。

また中心市街地は、青井阿蘇神社を中心とした町でしたが、文禄3年（1594年）、領主相良氏の命により、人吉城を球磨川対岸に臨んだ町人・職人を中心とする城下町に改造されました。近世城下町でよく見られる短冊形地割やカギ型道路を今も見ることができ、落ち着いた城下町のたたずまいを残しています。

明治12年（1879年）に、藍田村の一部、大村の一部から市街地をとって人吉町が誕生し、この地方の政治・経済の中心として発展しました。

その後、昭和8年（1933年）に人吉町と大村が合併し、次いで、昭和17年（1942年）2月11日に人吉町・藍田村・西瀬村・中原村が合併し、熊本県内で3番目に市制を施行した自治体として現在に至っています。

2-2 人口動態

2-2-1 年齢3区分別の人口

本市は年々人口減少が続いており、令和2年（2020年）の総人口は31,108人となりました。

国立社会保障・人口問題研究所の令和5年（2023年）の推計値によれば、今後も人口減少が続き、令和22年（2040年）には23,011人になると予測されています。

一方、年齢3区分別人口割合の推移を見ると、15歳未満と15歳～64歳人口が減少しているのに対し、65歳以上の人口は増加傾向にあり、令和22年（2040年）には、65歳以上の人口が15歳～64歳の人口を上回ると予測されています。

表 2-1 年齢3区分別人口の推移

年齢別		S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R12 (2030)	R22 (2040)
0～14歳	人口 (人)	9,683	9,267	7,993	7,083	6,332	5,530	4,871	4,356	3,709	2,679	2,181
	構成比	22.9%	21.9%	19.9%	18.0%	16.3%	14.7%	13.7%	12.9%	11.9%	10.0%	9.5%
15～64歳	人口 (人)	27,741	27,457	25,538	24,179	23,015	21,573	19,859	17,804	15,261	12,773	10,361
	構成比	65.7%	64.9%	63.6%	61.4%	59.3%	57.4%	55.8%	52.6%	49.1%	47.5%	45.0%
65歳以上	人口 (人)	4,809	5,552	6,618	8,109	9,442	10,474	10,825	11,633	11,649	11,435	10,469
	構成比	11.4%	13.1%	16.5%	20.6%	24.3%	27.9%	30.4%	34.3%	37.4%	42.5%	45.5%
総数（人）		42,236	42,292	40,173	39,373	38,814	37,583	35,611	33,880	31,108	26,887	23,011

※総数には、年齢「不詳」を含む。

※割合は、分母から不詳を除いて算出している。

※令和12年(2030年)以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ(令和5年12月公表)に基づく推計値

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

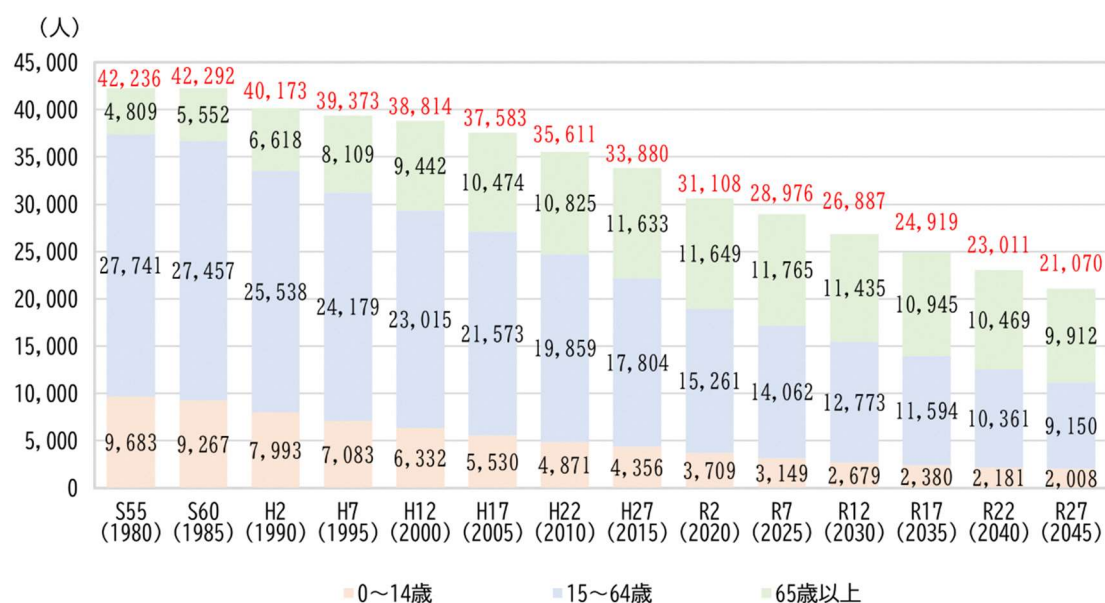


図 2-2 年齢3区分別人口の推移

2-2-2 行政区の人口動態

行政区域の人口の推移を見ると、近年は人口の減少が続いており、減少割合も増加しています。都市計画区域、用途地域、人口集中地区の人口も、行政区域と同様に減少が続いています。

※令和2年（2020年）は豪雨災害があったため、データが偏在している可能性があります。

表 2-2 区域別の人口の推移

		H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
行政区域	実績（人）	39,373	38,814	37,583	35,611	33,880	31,108
	増減率（％）	—	-1.4%	-3.2%	-5.2%	-4.9%	-8.2%
都市計画区域	実績（人）	35,939	34,644	33,593	31,842	31,375	29,114
	増減率（％）	—	-3.6%	-3.0%	-5.4%	-1.4%	-7.2%
用途地域	実績（人）	22,412	21,938	21,446	20,385	19,474	—
	増減率（％）	—	-2.1%	-2.2%	-4.9%	-4.4%	—
人口集中地区	実績（人）	16,507	15,288	15,291	14,446	13,577	11,517
	増減率（％）	—	-7.4%	0.0%	-5.5%	-6.0%	-15.2%

資料：都市計画基礎調査、一部国勢調査により補足

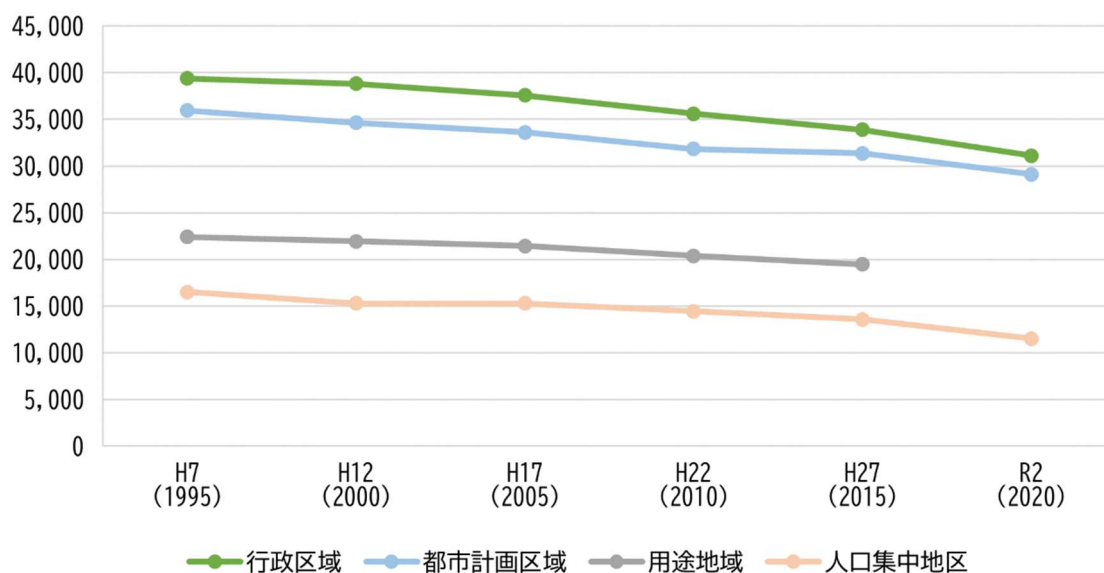


図 2-3 区域別の人口の推移

2-2-3 地区別人口分布の状況

平成 17 年（2005 年）、平成 27 年（2015 年）、令和 2 年（2020 年）の国勢調査に基づく本市の人口分布を見ると、用途地域内に人口が集中しています。

用途地域内のうち、下薩摩瀬町や相良町付近は以前から人口減少傾向にあったところ、令和 2 年 7 月豪雨後にさらに人口が減少しています。一方、令和元年（2019 年）8 月に供用した「人吉球磨 SIC」周辺の人口の変化は少ない状況です。

都市計画区域外では、人口が分布する範囲が少なく、大部分は 50 人未満の人口メッシュです。平成 17 年（2005 年）から令和 2 年（2020 年）にかけて、特に市域南部の人口分布が縮小しています。

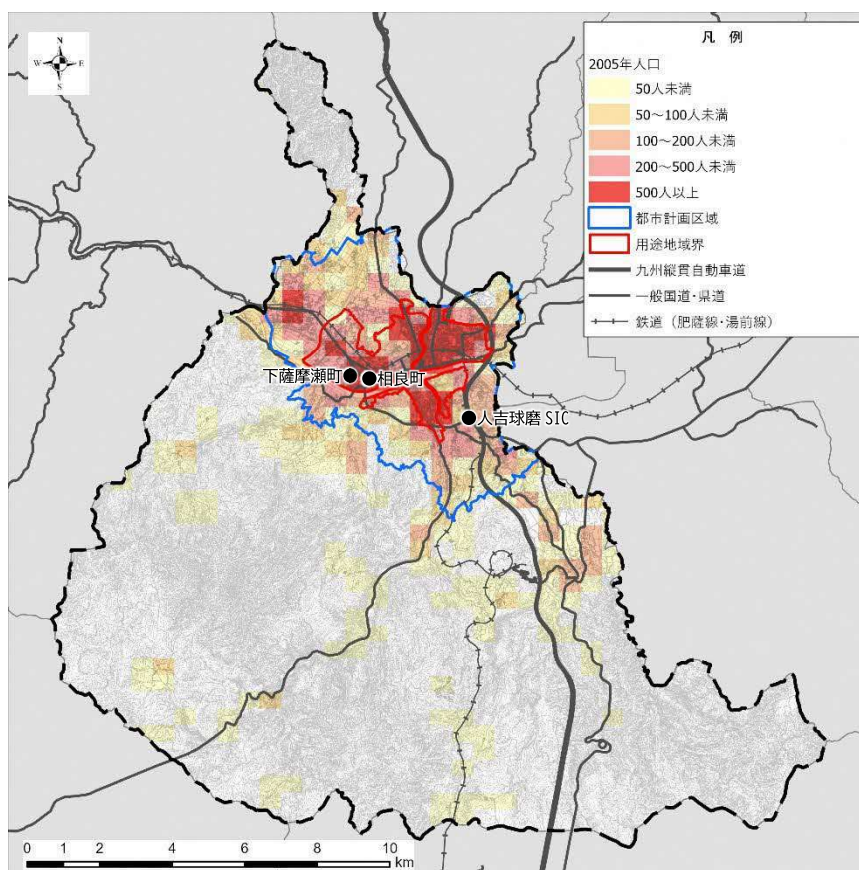


図 2-4 人口分布図 平成 17 年(2005 年)

資料：国勢調査

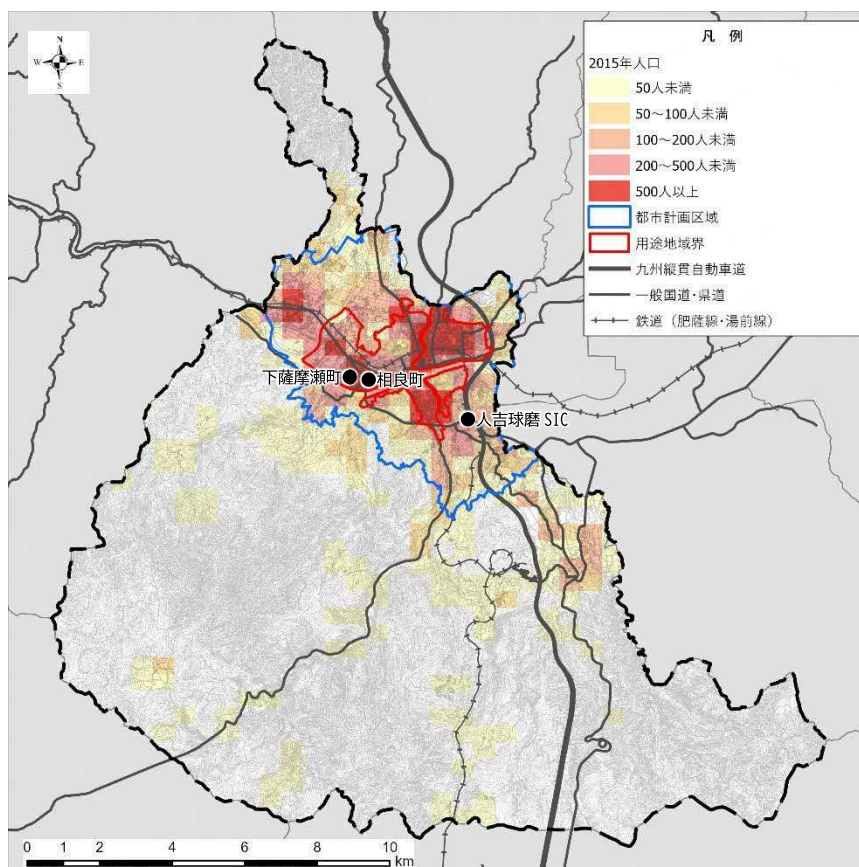


図 2-5 人口分布図 平成 27 年(2015 年)

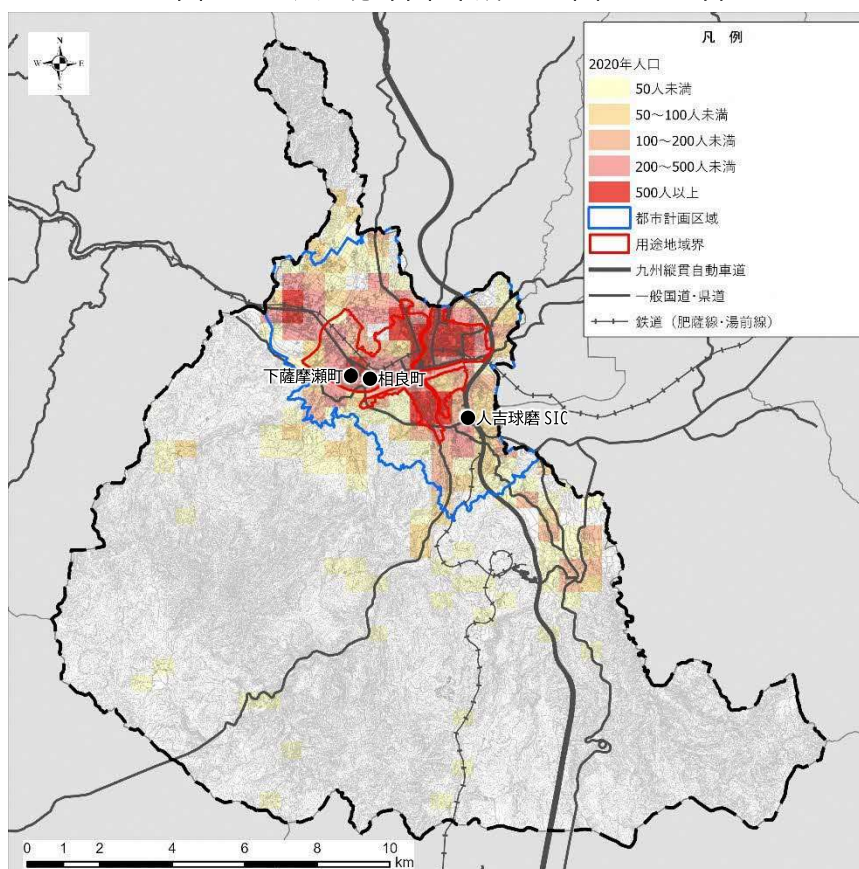


図 2-6 人口分布図 令和 2 年(2020 年)

資料:国勢調査

令和 22 年(2040 年)の人口分布を見ると、人口減少はさらに進行し、用途地域内においても人口が減少していくことが予測されています。

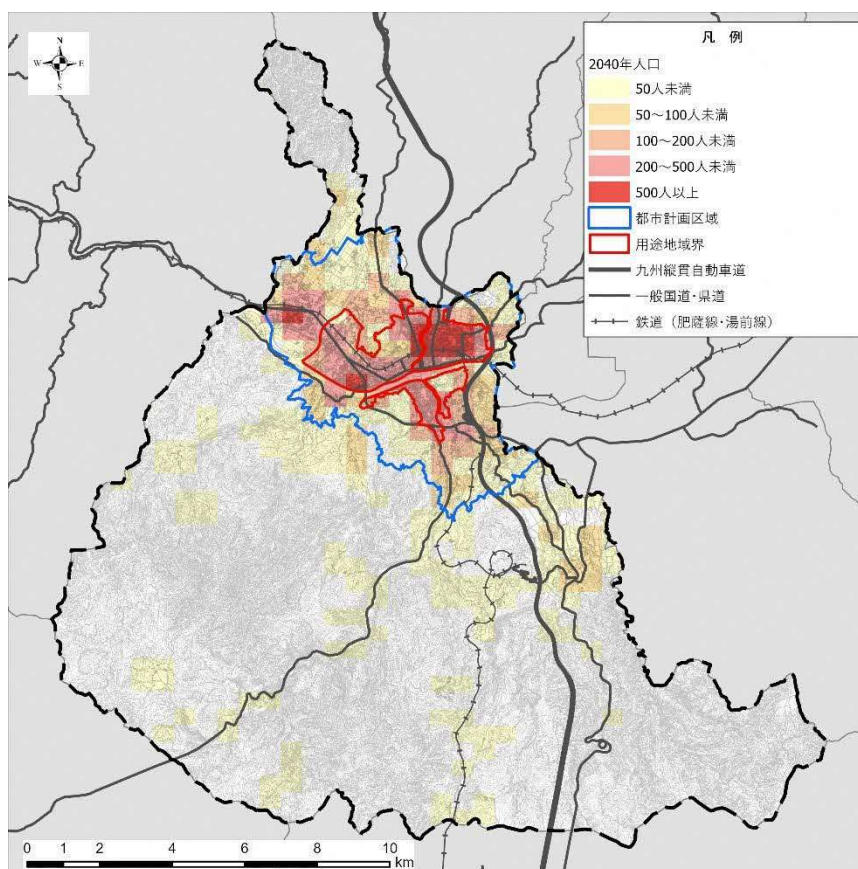


図 2-7 人口分布図 令和 22 年(2040 年)

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

2-2-4 人吉市の出生・死亡・転入・転出の推移（年次）

本市における、年次別の出生・死亡・転入・転出の推移を見ると、転入者より転出者の方が多い状況が続いています。

転出者は、平成 20 年度（2008 年度）から減少傾向にあり、令和 3 年度（2021 年度）と平成 20 年度（2008 年度）を比べると 508 人減少しています。転出先は、八代市が 7.5%、熊本市中央区 7.2%、熊本市東区 7.1%となっています。

転入者についても、平成 20 年度（2008 年度）が最も多く、その年以降は緩やかな減少傾向にあり、令和 3 年度（2021 年度）と平成 20 年度（2008 年度）を比べると 326 人減少しています。転入元は、錦町が 7.6%、熊本市中央区 7.0%、球磨村 6.0%となっています。

死亡者は増加傾向にあり、近年では 500 人前後を推移しています。

出生数は、平成 22 年度（2010 年度）をピークに減少傾向にあり、令和 3 年度（2021 年度）では 170 人と平成 20 年度（2008 年度）と比べると 148 人減少しています。

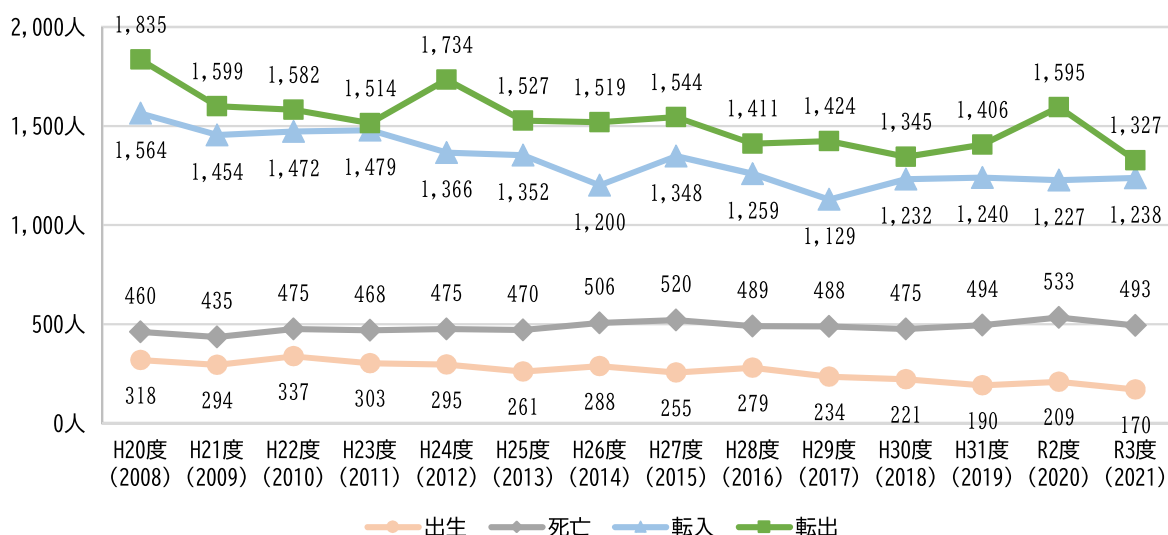
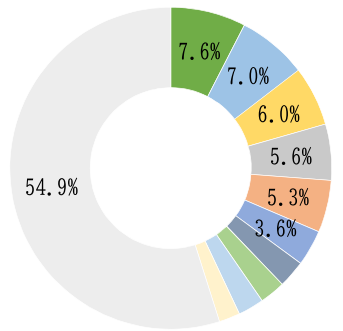


図 2-8 人口動態

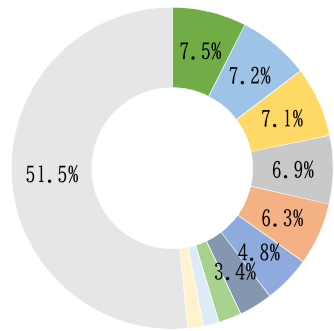
資料：人吉市統計年鑑

転入数内訳 令和2年（2020年）



- 1位 熊本県錦町（82人）
- 2位 熊本県熊本市中央区（76人）
- 3位 熊本県球磨村（65人）
- 4位 熊本県あさぎり町（61人）
- 5位 熊本県熊本市東区（57人）
- 6位 熊本県八代市（39人）
- 7位 熊本県相良村（30人）
- 8位 熊本県熊本市北区（28人）
- 9位 熊本県熊本市南区（28人）
- 10位 熊本県多良木町（23人）
- その他（595人）

転出数内訳 令和2年（2020年）



- 1位 熊本県八代市（113人）
- 2位 熊本県熊本市中央区（109人）
- 3位 熊本県熊本市東区（107人）
- 4位 熊本県錦町（104人）
- 5位 熊本県あさぎり町（95人）
- 6位 熊本県熊本市南区（72人）
- 7位 熊本県熊本市北区（51人）
- 8位 鹿児島県鹿児島市（35人）
- 9位 熊本県球磨村（24人）
- 10位 熊本県熊本市西区（24人）
- その他（780人）

図 2-9 転入・転出の内訳

資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

2-2-5 通勤・通学の状況

本市の令和2年（2020年）の通勤・通学の状況を見ると、流入は錦町、あさぎり町、山江村の順に多く、流出は錦町、あさぎり町、相良村の順に多い状況です。このように、本市は近隣自治体との間での移動が多く行われ、2,743人の流入超過となっています。

表 2-3 令和2年(2020年)流出・流入の状況

市内への流入者数：5,964人				市外への流出者数：3,221人			
順位	市町村名	人数	割合	順位	市町村名	人数	割合
1位	熊本県錦町	1,503人	25.20%	1位	熊本県錦町	1,030人	31.98%
2位	熊本県あさぎり町	1,121人	18.80%	2位	熊本県あさぎり町	551人	17.11%
3位	熊本県山江村	693人	11.62%	3位	熊本県相良村	375人	11.64%
4位	熊本県相良村	571人	9.57%	4位	熊本県多良木町	235人	7.30%
5位	熊本県多良木町	512人	8.58%	5位	熊本県山江村	189人	5.87%
6位	熊本県球磨村	422人	7.08%	6位	熊本県球磨村	169人	5.25%
7位	熊本県熊本市	253人	4.24%	7位	熊本県八代市	108人	3.35%
8位	熊本県湯前町	172人	2.88%	8位	熊本県熊本市	92人	2.86%
9位	熊本県八代市	129人	2.16%	9位	宮崎県えびの市	66人	2.05%
10位	熊本県水上村	86人	1.44%	10位	熊本県五木村	60人	1.86%
	その他	502人	8.43%		その他	346人	10.73%

資料：国勢調査

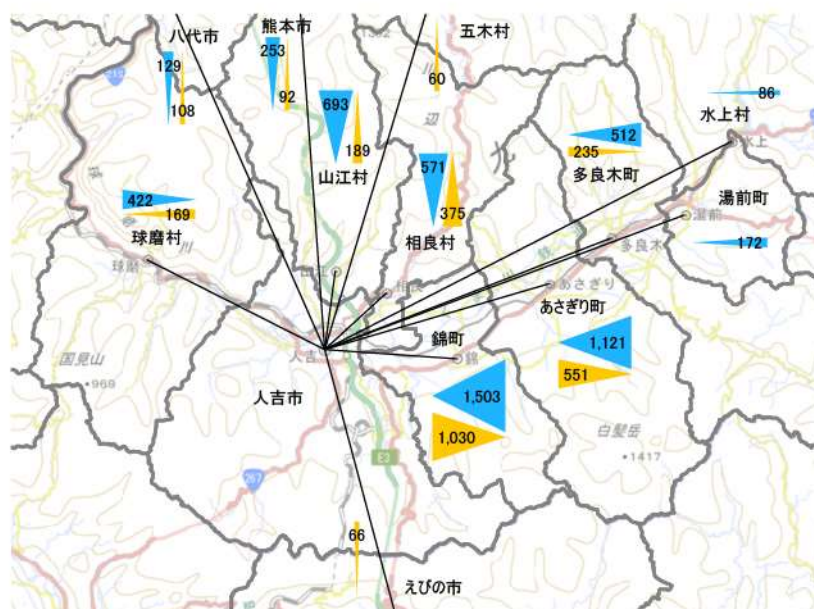


図 2-10 流出・流入の状況図

資料：国勢調査

2-3 産業の状況

2-3-1 産業別人口

昭和 60 年(1985 年)から令和 2 年(2020 年)の 35 年間における産業別人口の推移を見ると、昭和 60 年(1985 年)には 20,168 人であった就業者が令和 2 年(2020 年)では 14,444 人になり、5,724 人減少しています。

特に、第 1 次産業については、令和 2 年(2020 年)は 1,048 人と、昭和 60 年(1985 年)と比較し半数以下に減少しています。

第 2 次産業と第 3 次産業も、令和 2 年(2020 年)はそれぞれ 2,705 人、10,553 人であり、昭和 60 年(1985 年)と比較すると就業者が減少しています。

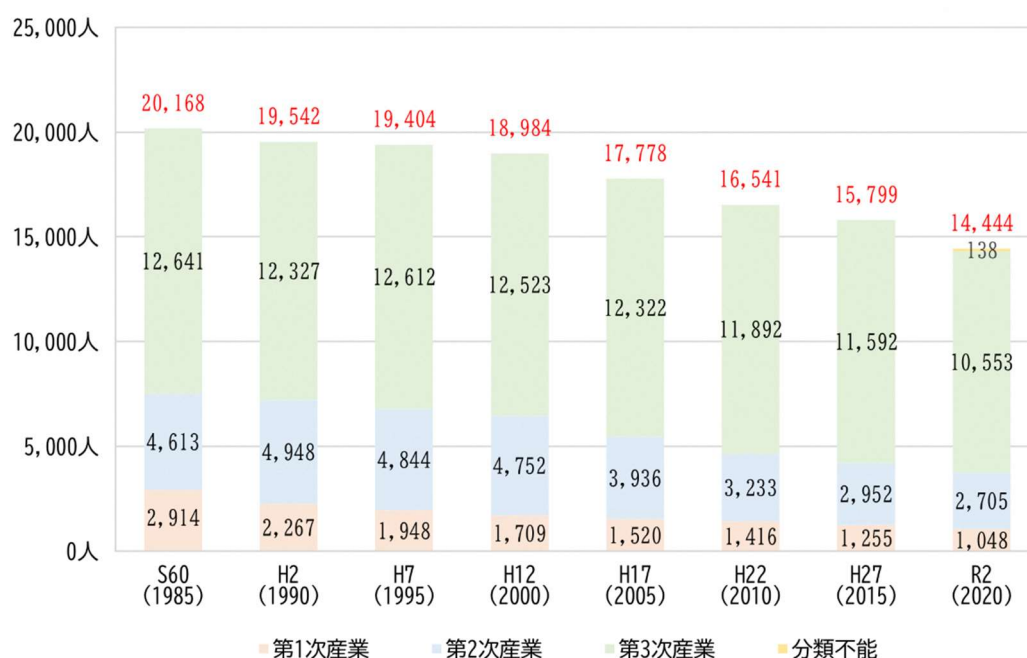


図 2-11 産業別人口の推移

資料：国勢調査

2-3-2 工業の状況

平成16年(2004年)から令和2年(2020年)の本市の工業の状況を見ると、事業所数は77箇所から50箇所に減少しています。従業者数も平成16年(2004年)の1,699人から令和2年(2020年)の1,228人へ、471人減少しています。製造品出荷額等は、平成16年(2004年)では310.4億円でしたが、令和2年(2020年)では176.3億円へ減少しています。

このように、本市の工業の状況は、平成16年(2004年)以降、事業所数、従業者数、製造品出荷額等とともに減少が続いています。

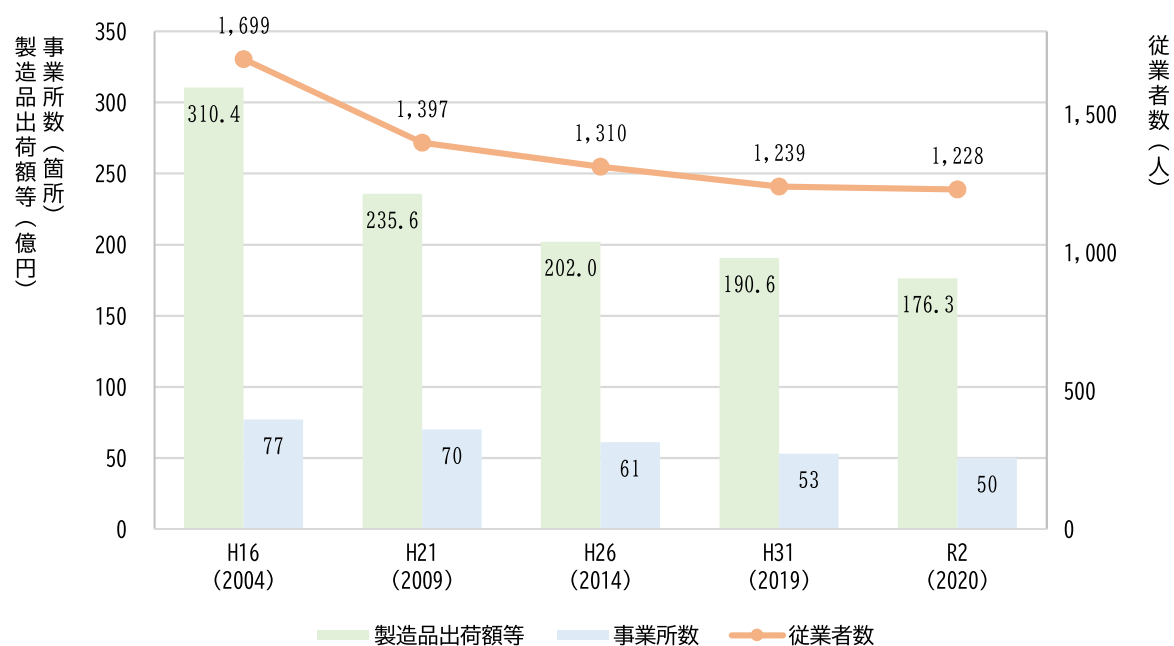


図 2-12 工業の状況

資料：工業統計調査、経済センサス

2-3-3 商業(小売)の状況

平成14年(2002年)から令和2年(2020年)までの本市の商業(小売)の推移を見ると、年間商品販売額は平成14年(2002年)の512.4億円から減少が続き平成24年(2012年)では365億円まで減少しました。しかし、平成26年(2014年)から増加に転じ、令和2年(2020年)では446.8億円まで増加しています。売場面積は、平成19年(2007年)の74,349m²をピークに、平成24年(2012年)の52,910m²まで急激に減少しましたが、近年は55,953m²まで増加しています。

一方、事業所数は平成14年(2002年)の599箇所から年々減少し、令和2年(2020年)に331箇所まで減少しています。従業者数は、平成14年(2002年)では3,482人から年々減少し、令和2年(2020年)の2,308人まで減少しています。

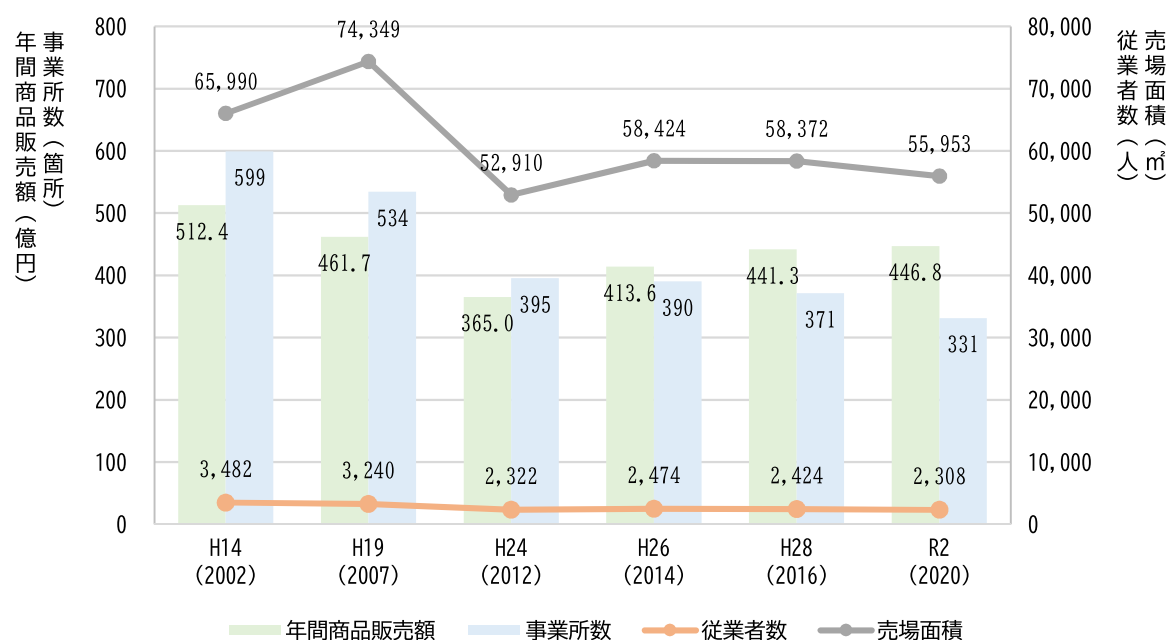


図 2-13 商業(小売)の状況

資料：商業統計調査、経済センサス

本市の大規模小売店舗（1,000 m²以上）は平成 25 年（2013 年）以降店舗数、面積ともに増加傾向で、小売店舗に占める大規模店舗の割合が増加しています。

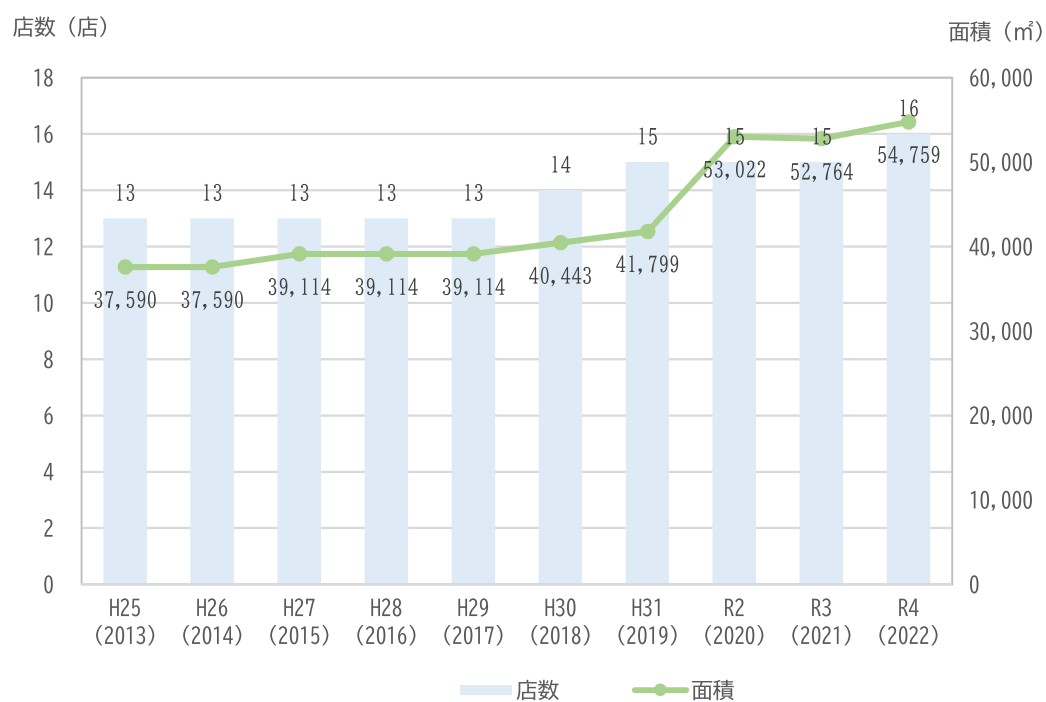


図 2-14 大規模小売店の状況

資料：人吉市の統計

2-3-4 農業の状況

本市の平成26年（2014年）における農業産出額は34.6億円であり、その後増減を繰り返し令和3年（2021年）では31.5億円となっています。内訳を見ると、米や野菜などの耕種が令和元年（2019年）以降大きく減少しています。

表 2-4 農業産出額(推計)の推移

(単位：1,000 万円)

	農業産出額 合計																					
		耕種 小計																				加工農産物
			米	畑類	雑穀	豆類	いも類	野菜	果実	花き	工芸農作物	その他作物	畜産 小計	肉用牛	乳用牛	生乳	豚	鶏	鶏卵	ブロイラー	その他畜産物	
H26 (2014)	346	158	53	0	0	0	3	43	13	8	36	2	187	50	102	97	27	7	7	-	1	1
H27 (2015)	344	147	50	0	0	0	4	45	8	8	31	2	195	55	107	100	25	7	7	-	1	1
H28 (2016)	358	154	54	0	0	0	3	48	11	8	27	2	203	65	108	99	23	6	6	-	1	1
H29 (2017)	360	158	55	0	0	0	3	44	12	8	33	2	201	61	108	100	25	7	7	-	1	1
H30 (2018)	357	154	57	0	0	0	3	45	10	8	29	3	202	61	111	102	23	6	6	-	1	1
R1 (2019)	318	130	52	0	0	0	2	30	9	7	26	4	180	54	109	103	10	7	x	-	0	8
R2 (2020)	307	112	39	0	0	0	2	31	8	7	23	3	186	53	114	108	12	7	x	-	1	8
R3 (2021)	315	109	33	0	0	0	2	30	8	7	25	3	199	60	117	112	13	9	x	-	1	7

資料：農林水産省

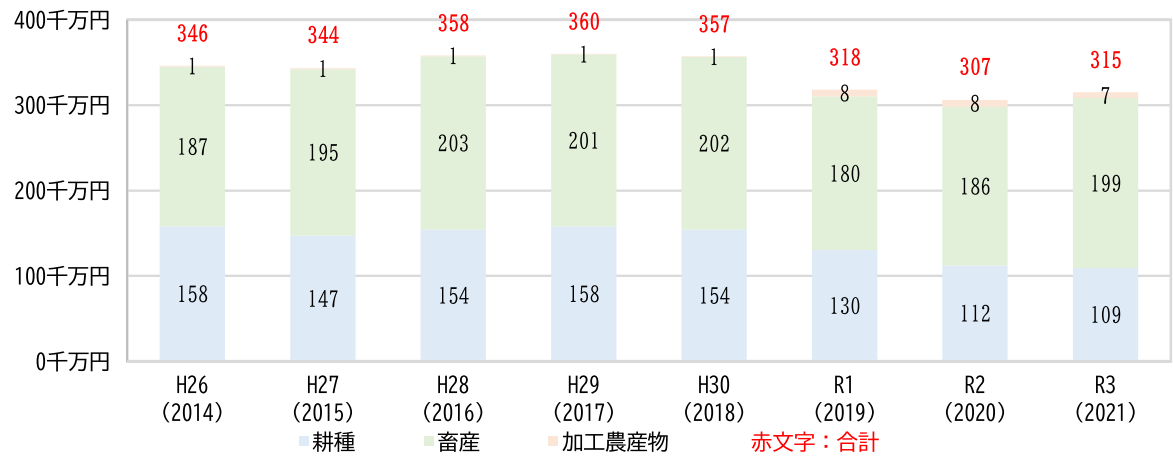


図 2-15 農業生産出額(推計)の推移

資料：農林水産省

(算式)

$$\text{市町村別農業産出額（推計）} = \text{都道府県別農業産出額} \times \frac{\text{市町村別作付面積（飼養（出荷）頭羽数）等}}{\text{都道府県別作付面積（飼養（出荷）頭羽数）等}}$$

2-3-5 観光の状況

平成 21 年（2009 年）に本市を訪れた観光客は約 113 万人、平成 31 年（2019 年）は約 145 万人となり、10 年間で約 32 万人増加しました。内訳を見ると、県外からの観光客が多く、毎年半数以上を占めていました。

しかし、令和 2 年（2020 年）以降は新型コロナウイルス感染症の流行や令和 2 年 7 月豪雨の発生による被災等の影響により、大きく減少しています。

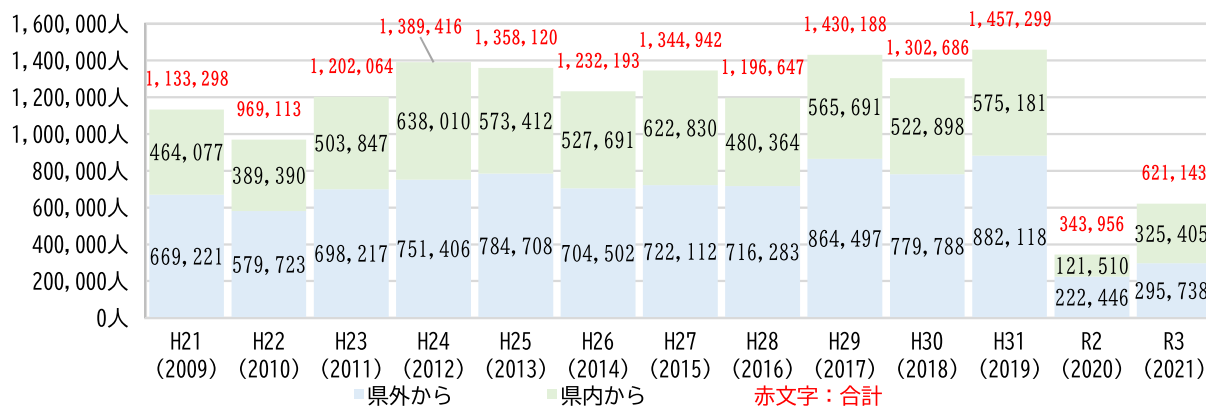


図 2-16 観光客数の県内外の推移

資料：統計年鑑

本市を訪れた観光客のうち、日帰りと宿泊者数を記した下図のグラフを見ると、平成 21 年（2009 年）においては約 82%が日帰りで約 18%が宿泊でした。

この傾向は、平成 21 年（2009 年）より続いており、平成 31 年（2019 年）は、約 87%が日帰りで約 13%が宿泊と、日帰り観光客が増加しています。

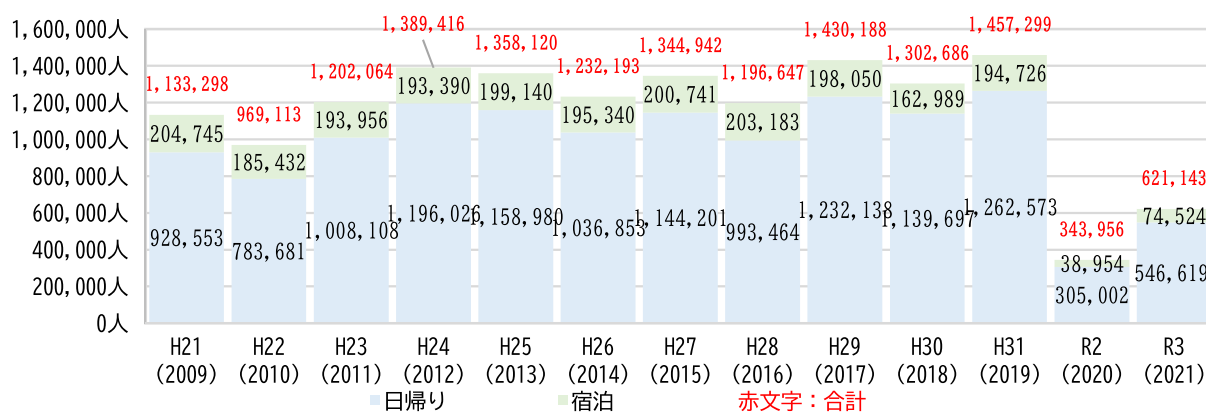


図 2-17 観光入込客の形態の推移

資料：統計年鑑

2-4 土地利用の状況

2-4-1 用途地域について

本市の用途地域は、住居系が74%、商業系が10%、工業系が16%となっています。

表 2-5 各用途地域の面積一覧表

単位：ha

住居系（74%）							商業系（10%）		工業系（16%）		計
第1種 低層住 居専用 地 域	第2種 低層住 居専用 地 域	第1種 中高層 住居専 用地域	第2種 中高層 住居専 用地域	第1種 住 居 地 域	第2種 住 居 地 域	準住居 地 域	近 隣 商 地 域	商 業 地 域	準工業 地 域	工 業 地 域	
172.0	60.0	30.0	8.6	233.0	67.0	29.0	43.0	42.0	54.0	76.0	814.6

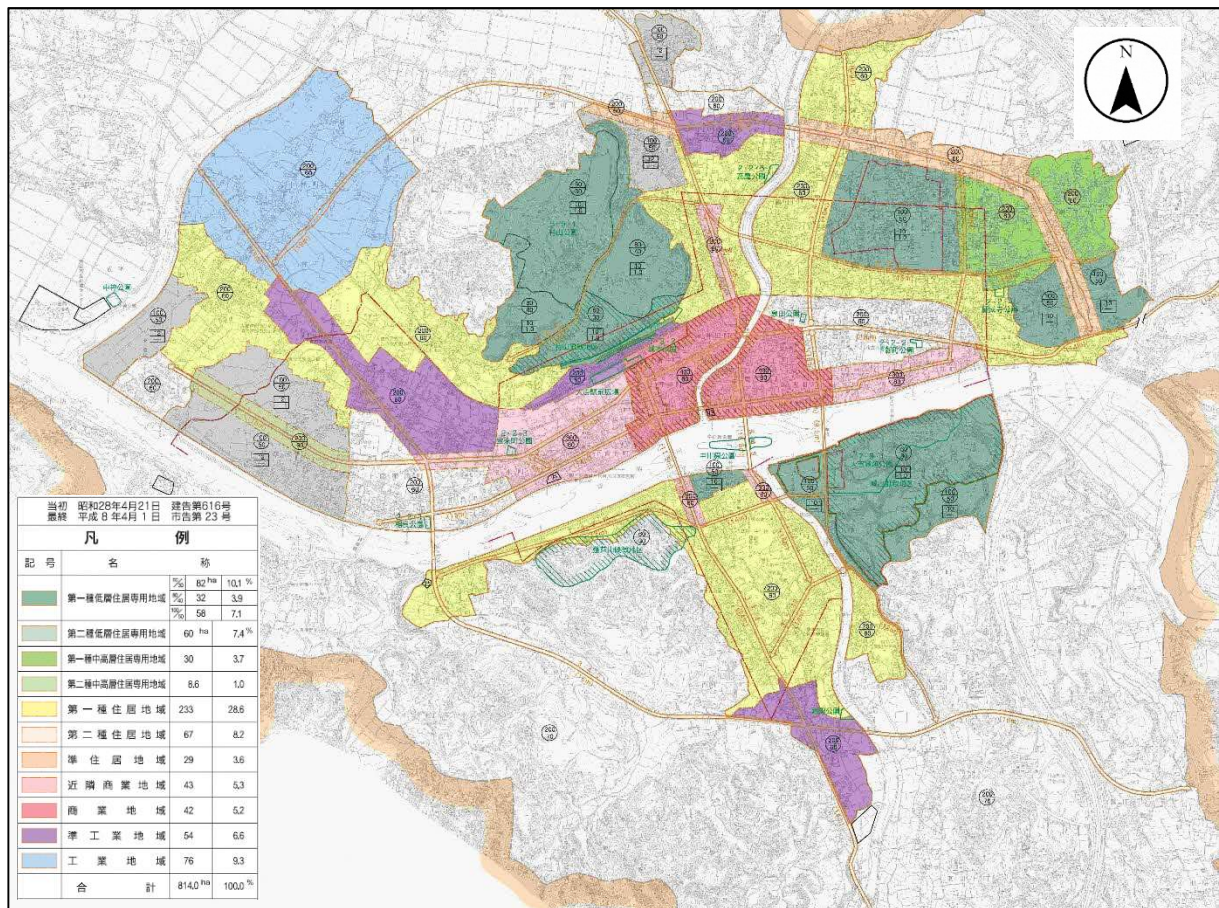


図 2-18 用途地域図

2-4-2 土地利用の状況

土地利用の割合を見ると、自然的土地利用は2,368ha（64.8%）を占め、そのうち農地（田畑）は1,050ha（28.8%）、山林は875ha（23.9%）です。一方、都市的土地利用は、1,289ha（35.2%）を占め、そのうち住宅は553ha（15.0%）、道路用地は271ha（7.4%）です。

住宅（宅地）は、主に用途地域内に多く見られ、商業地は、国道219号沿線等への分布も見られますが、主に中心市街地地区（特に青井町、紺屋町）に集積が見られます。工業地は、九州自動車道沿線のほか、万江川沿いなど用途地域外にも点在しています。

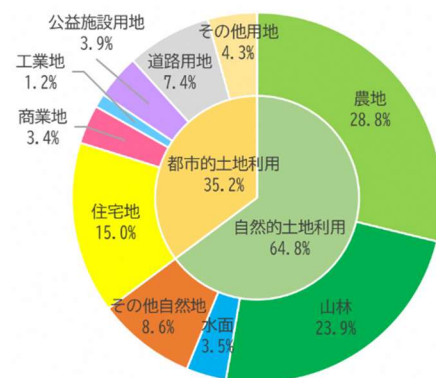


図 2-19 人吉市都市計画区域の土地利用の割合

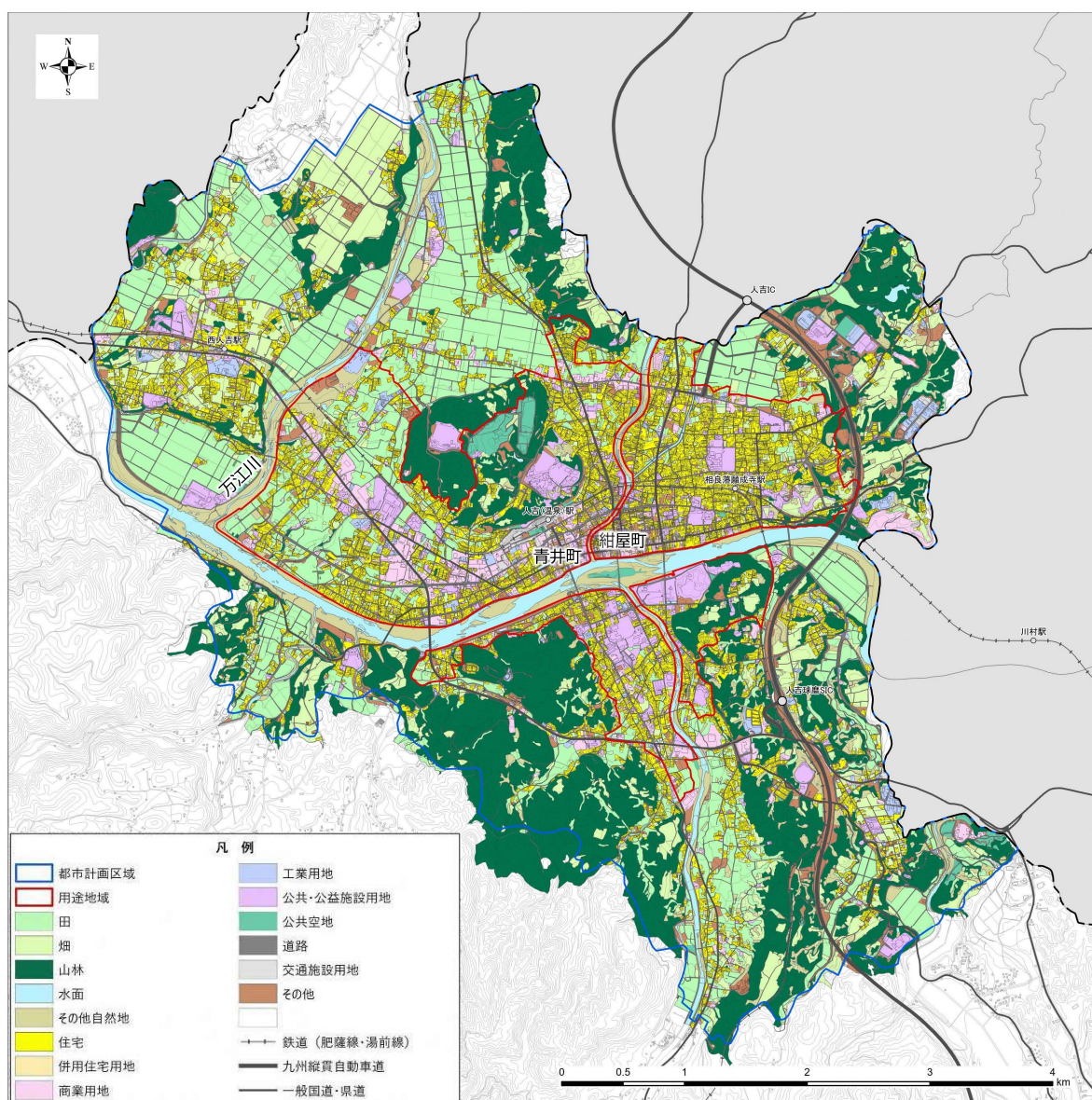


図 2-20 土地利用現況図

資料：都市計画基礎調査

2-4-3 建物現況

平成 28 年度（2016 年度）の「建物 4 区分の用途内外の棟数および面積」を見ると、都市計画区域内の 20,947 棟の建物のうち、12,473 棟（約 60％）は用途地域内に建っています。一方、用途地域外には 8,474 棟（約 40％）の建物が建っています。

建物の用途別では用途地域内外ともに住居系、商業系の順に続いています。

表 2-6 建物 4 区分の用途内外の棟数および面積

		用途地域	用途白地地域	都市計画区域計
住居系	棟数（棟）	10,213	6,984	17,197
	建築面積（㎡）	939,878.77	637,642.56	1,577,521.33
	延床面積（㎡）	1,354,969.75	797,620.51	2,152,590.26
商業系	棟数（棟）	1,208	400	1,608
	建築面積（㎡）	255,546.57	65,425.37	320,971.94
	延床面積（㎡）	412,081.33	85,469.35	497,550.68
工業系	棟数（棟）	136	256	392
	建築面積（㎡）	33,531.55	83,328.91	116,860.46
	延床面積（㎡）	43,321.46	98,154.25	141,475.71
その他	棟数（棟）	916	834	1,750
	建築面積（㎡）	205,810.58	149,312.53	355,123.11
	延床面積（㎡）	420,000.74	213,701.36	633,702.10
合計	棟数（棟）	12,473	8,474	20,947
	建築面積（㎡）	1,434,767.47	935,709.37	2,370,476.84
	延床面積（㎡）	2,230,373.28	1,194,945.47	3,425,318.75

資料：都市計画基礎調査

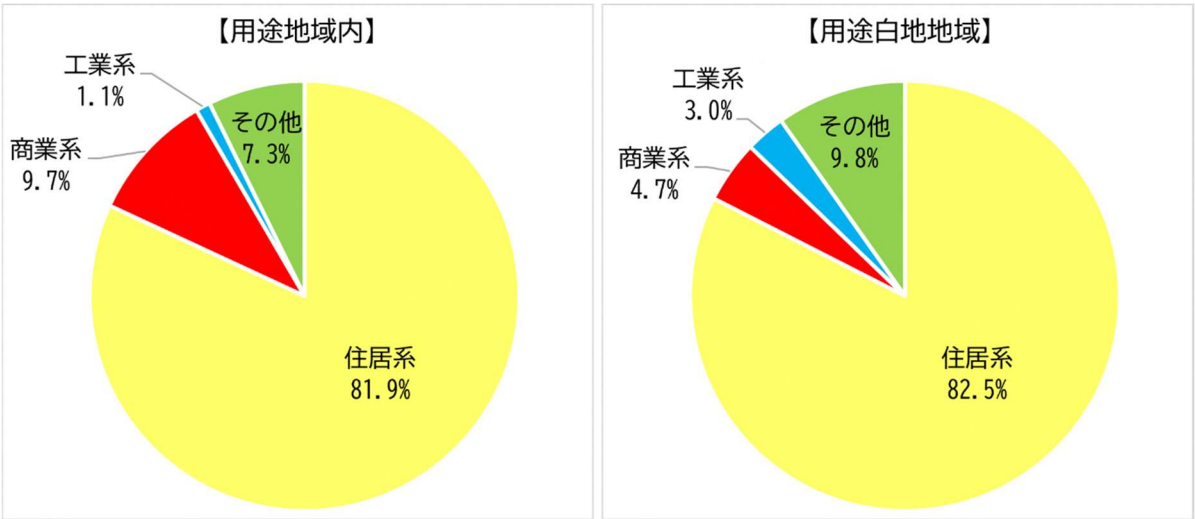


図 2-21 建物 4 区分の用途内外の建物の比率

資料：都市計画基礎調査

2-4-4 新築建物の現況

平成 28 年度（2016 年度）以降の新築建物の現況を見ると、多くの新築建物が用途地域内や用途地域周辺に建っています。ただし、用途地域の北西部である中神町および下原田町付近では、用途地域外に、住宅を中心とする建物の集積が見られます。

下図の令和 2 年 7 月豪雨以降の新築状況を見ると、被害を受けた球磨川周辺で多くの新築が見られますが、用途地域外の中神町および下原田町付近でも多くの新築が見られます。

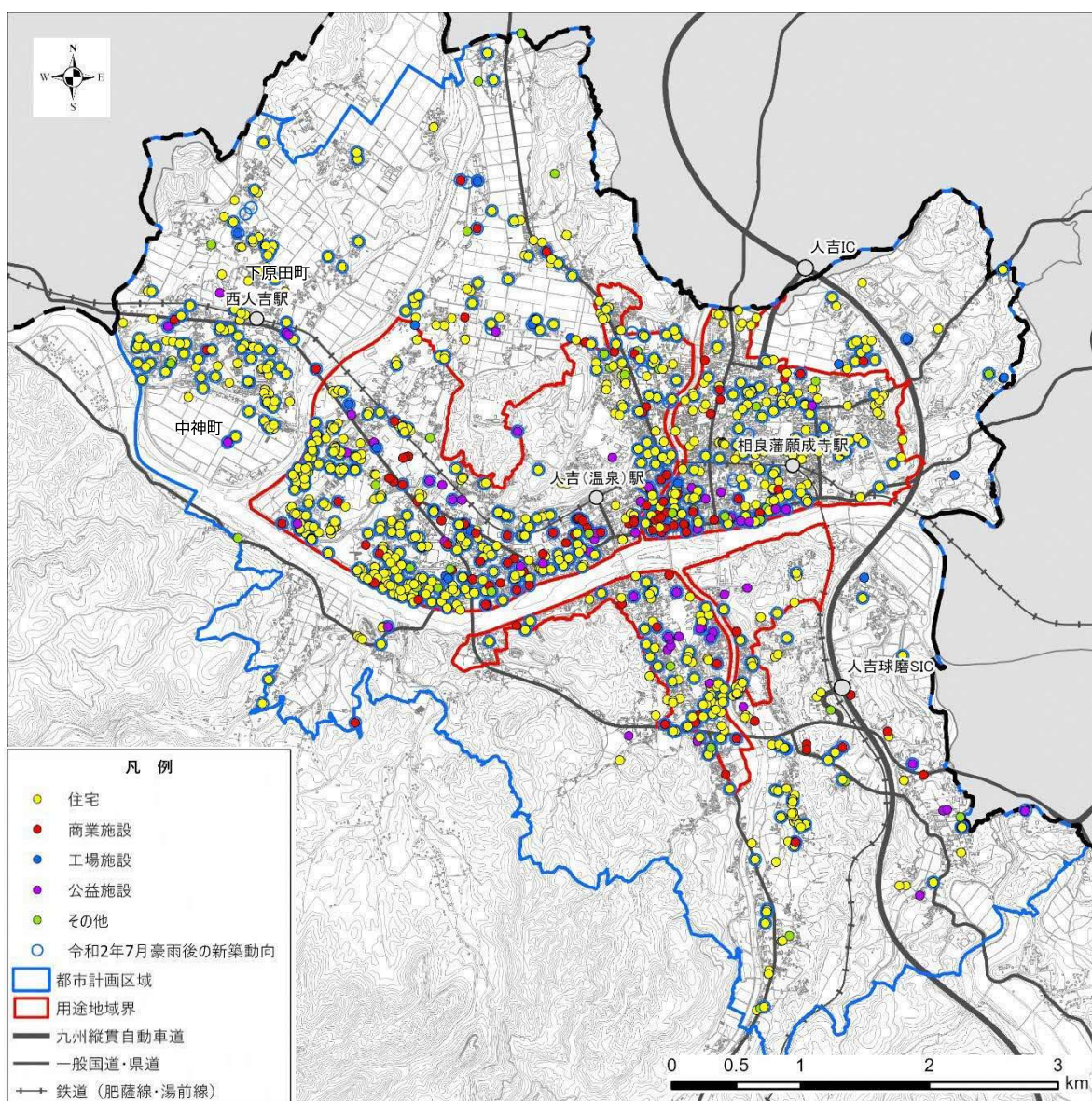


図 2-22 新築動向

資料：都市計画基礎調査

2-4-5 開発許可

平成 28 年（2016 年）から令和 4 年（2022 年）の開発許可を見ると、用途地域内で住居系及び商業系の開発がされています。

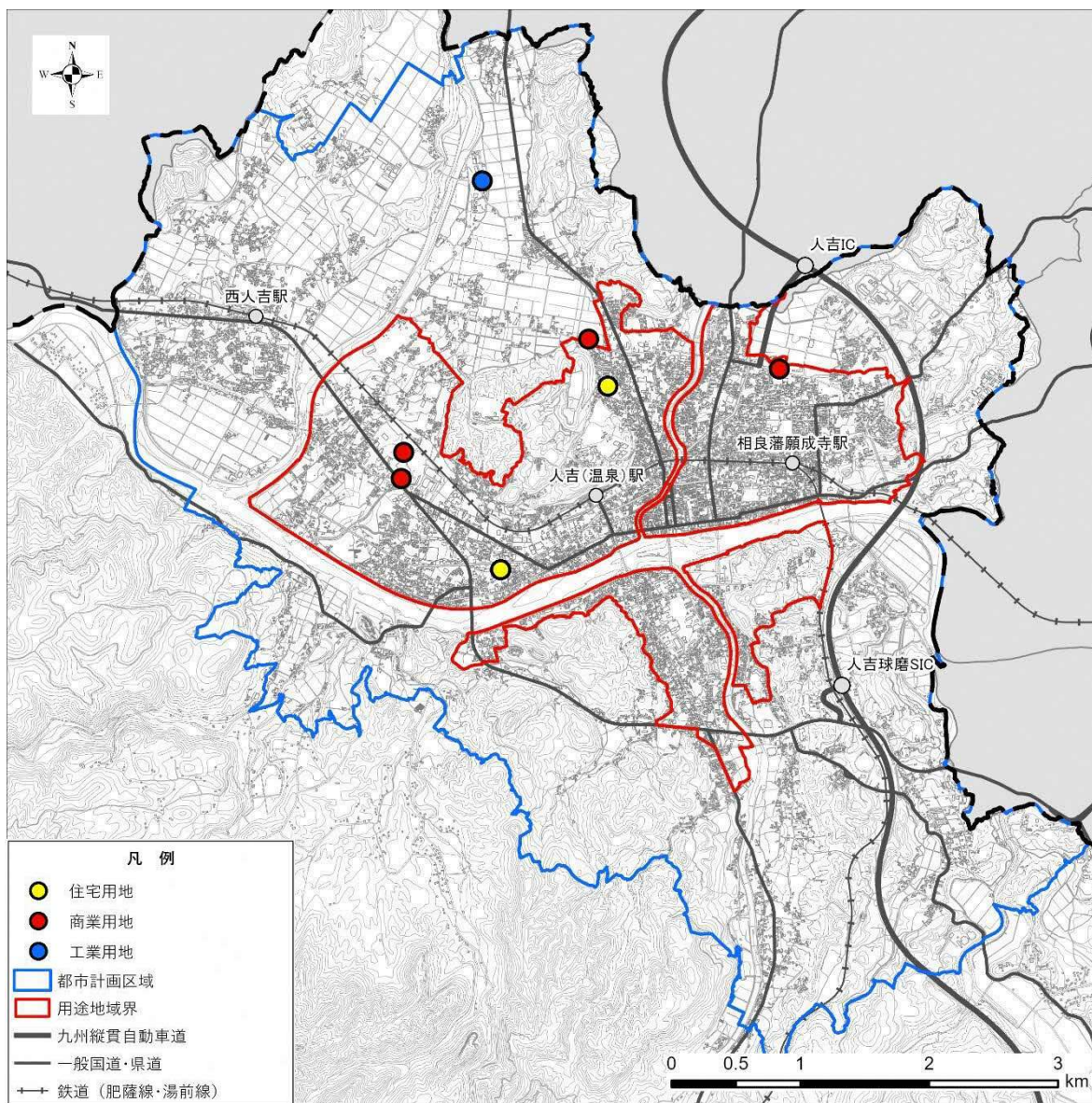


図 2-23 開発許可(平成 28 年から令和4年)

資料：都市計画基礎調査

※都市計画区域内では、3,000 ㎡以上の土地区画形質の変更をおこなう際に開発許可が必要となります。

2-4-6 農地転用

平成28年（2016年）から令和4年（2022年）の農地転用を見ると、用途地域外での農地転用が多く見られます。西人吉駅周辺では住居系の農地転用が多数発生しています。

転用目的別に見ると、その他（農林漁業施設用地や道路用地、太陽光発電施設用地など）、次いで住宅用地の順に多く発生しています。

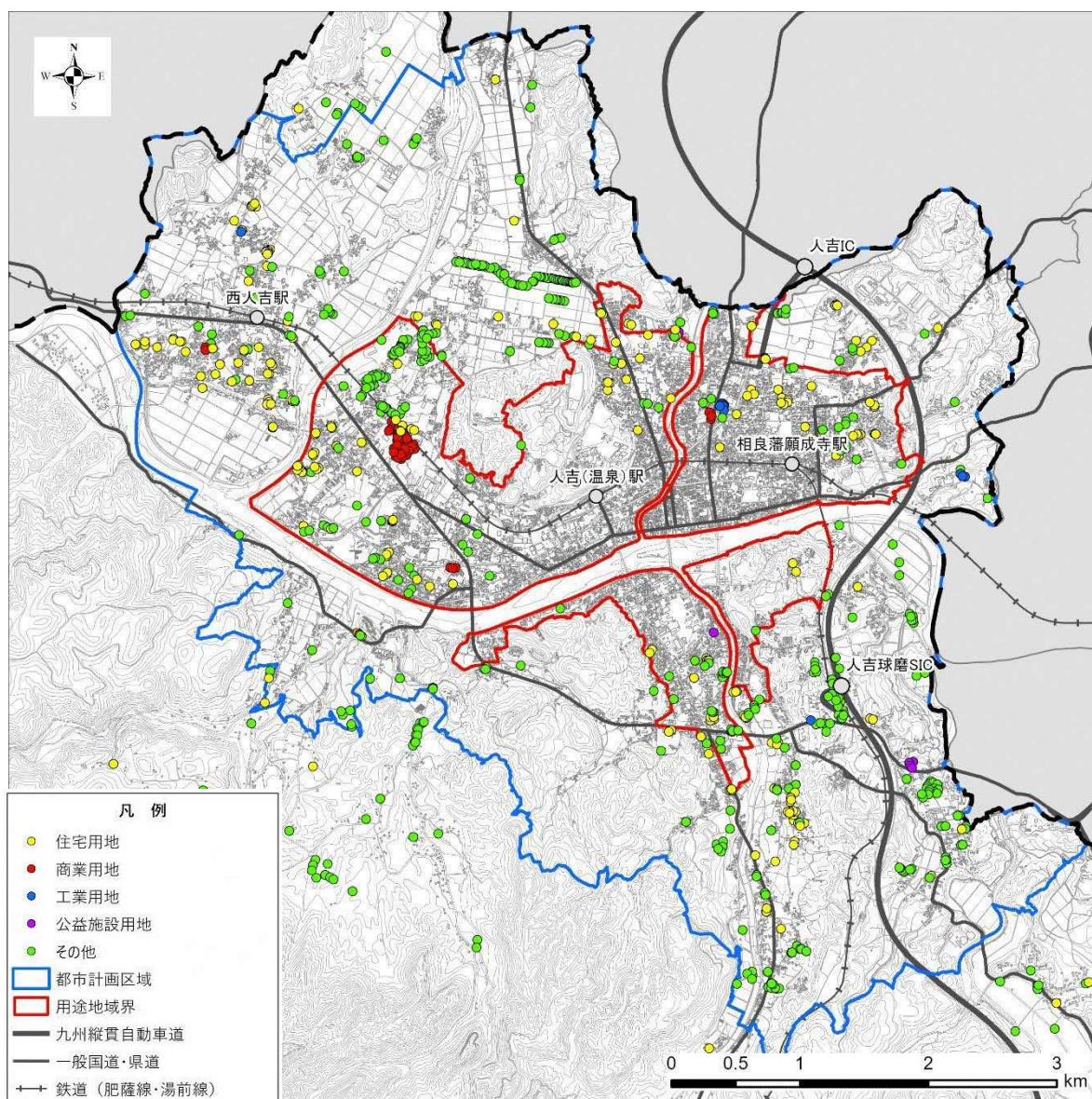


図 2-24 農地転用(平成28年から令和4年)

資料：都市計画基礎調査

2-4-7 空き家の現況

図2-25は平成30年度の空き家の分布を示しています。平成30年（2018年）の住宅総数は、13,650棟であり、そのうち空き家総数は、3,280棟です。

図2-26を見ると、空き家総数は、平成10年（1998年）の1,830棟から平成20年（2008年）の2,210戸の10年間で1.2倍、平成20年（2008年）から平成30年（2018年）では1.5倍に増えています。

また、空き家率は、平成10年（1998年）に11.5%、平成15年（2003年）に10.5%と一時減少したものの、以降は増加に転じ、平成20年（2008年）に13.9%、平成30年（2018年）には24.0%まで増えています。

平成30年（2018年）の空き家の内訳を見ると、一戸建が1,940棟（59.1%）、長屋建・共同住宅・その他が1,340棟（40.9%）です。

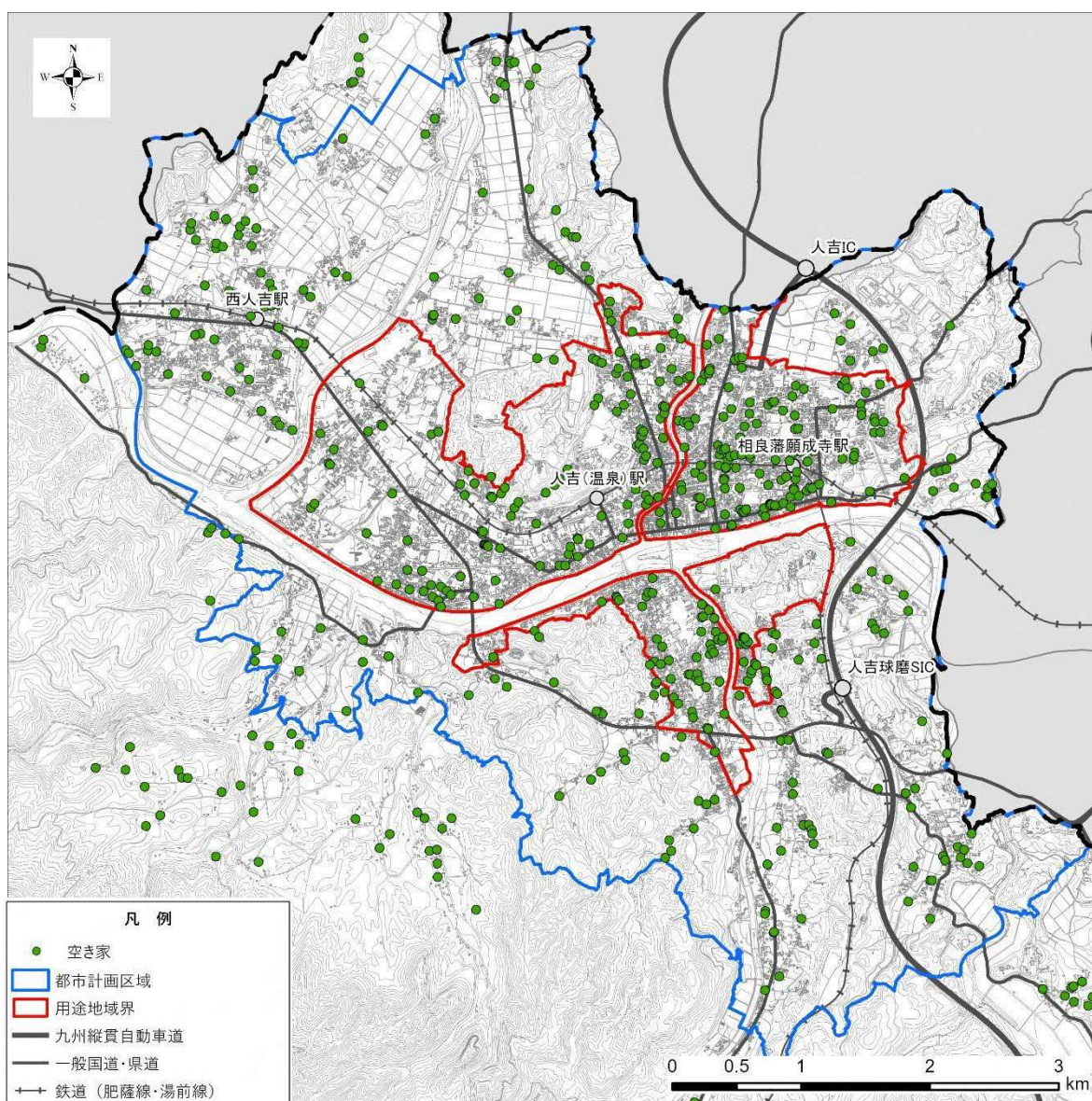


図 2-25 空き家の分布状況

資料：人吉市空き家等対策計画

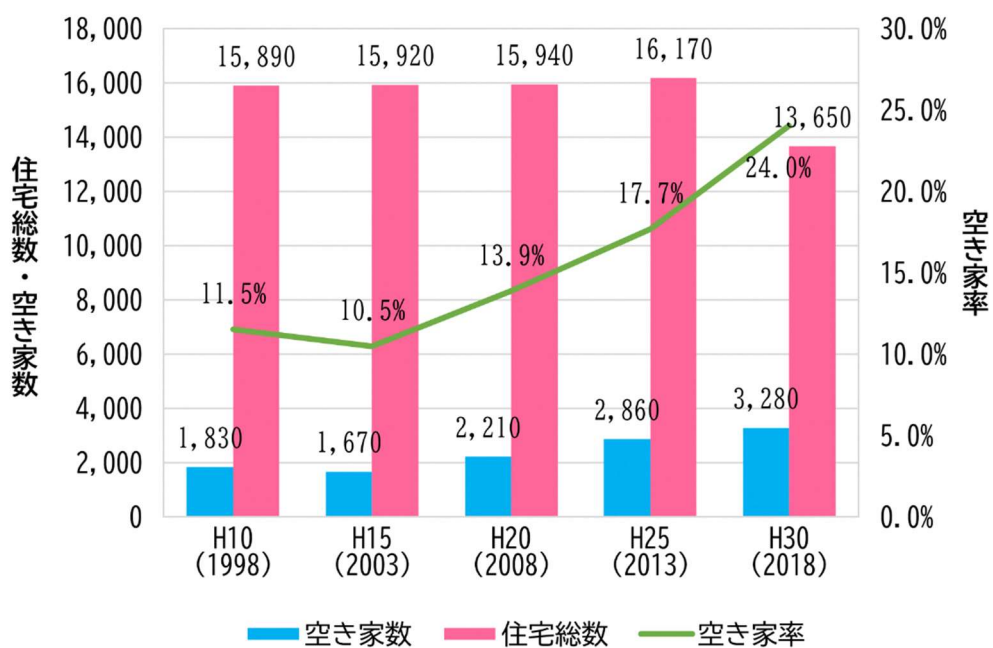


図 2-26 人吉市の空き家の動向

資料：人吉市空き家等対策計画書（平成 31 年 3 月）および住宅・土地統計調査

表 2-7 平成 30 年(2018 年)の住宅の種類と建て方別の空き家数

建て方	木造	非木造	総数
一戸建て	1,860	80	1,940
長屋建・共同住宅・その他	460	880	1,340

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

2-4-8 令和2年7月豪雨による建物解体状況

令和2年7月豪雨による被害は球磨川沿いを中心に発生し、合計 2,065 棟の建物が解体されています。

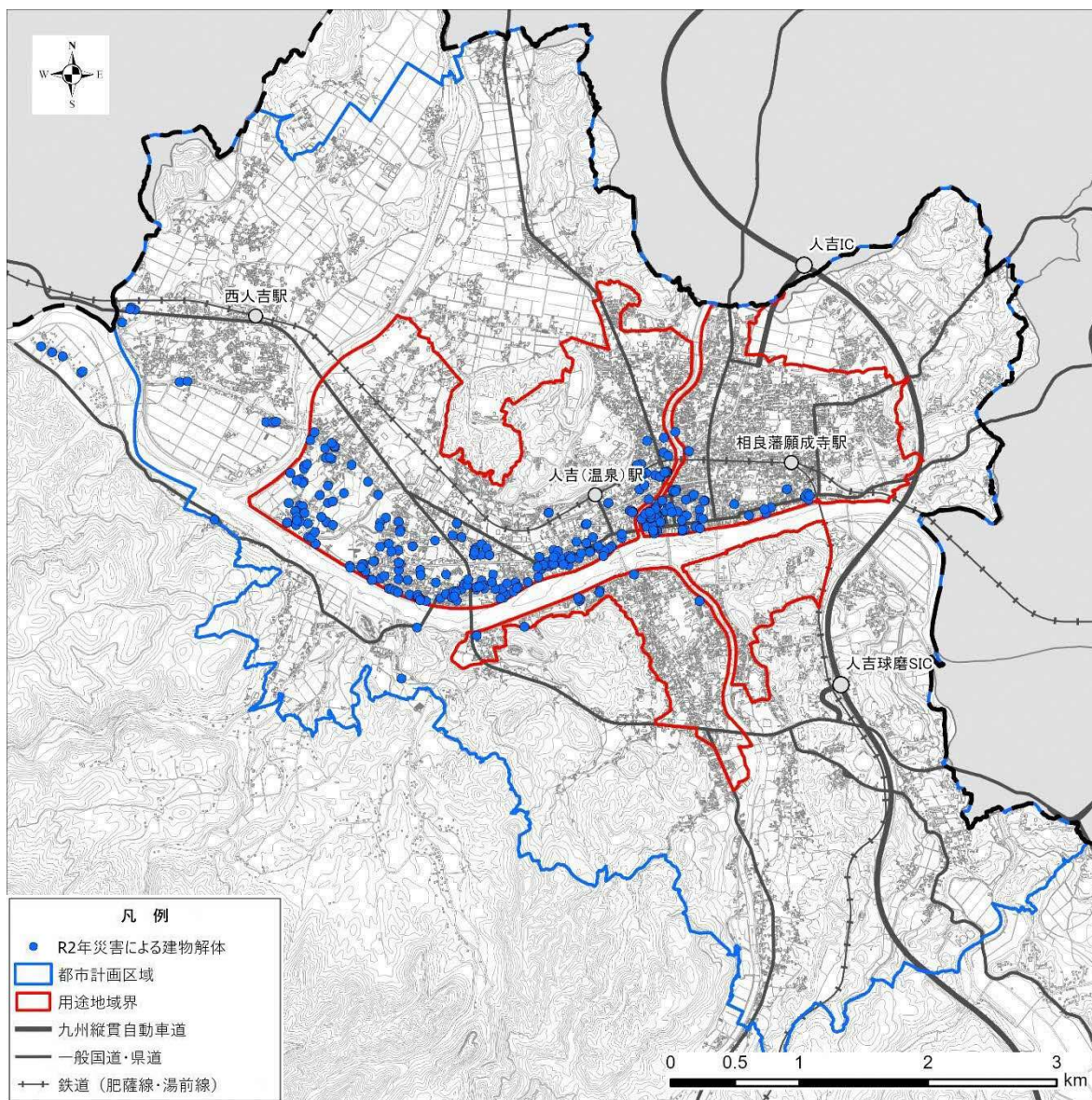


図 2-27 令和2年7月豪雨による建物解体状況図

資料：人吉市資料