

## 第2章 都市の現況と課題

- 菊池市は菊池地方の中心都市であった菊池市、熊本市のベッドタウンとして人口増加が進む泗水町、米・施設園芸を中心とする農業が盛んな七城町、畜産が盛んな旭志村という4つの市町村が合併した都市です。
- 都市計画マスタープランは、都市計画の様々な方向性を決めるものですが、農業を中心とする七城町、旭志村では、これまで都市計画が存在していませんでした。
- 新しい市となったことで、これからは一体的なまちづくりが必要とされています。
- そこで、当章では都市と農村の調和あるまちづくりの方向性を探る視点を中心に、まちづくりについての様々な現状や問題点を検討します。

## 2-1 菊池市の現況

### (1) 菊池市の概要・歴史

#### 1) 位置・地勢

本市は、熊本県北東部に位置し、東部は阿蘇市、南部は合志市、大津町、西部は山鹿市、植木町、北部は大分県日田地方にそれぞれ接しており、形状は扇形となっています。

地勢は、北部の八方ヶ岳から東部の阿蘇外輪山の鞍岳まで山岳が連なっており、地域の大半を森林が占めています。それら山岳からの豊富な水が菊池川本流をはじめとして迫間川、河原川、合志川に流れており、菊池平野を潤し、肥沃な土地を形成しています。

#### 2) 歴史

本市は、延久2年（西暦1070年）藤原則隆公が菊池氏の姓を名乗って以来、菊池氏24代約500年にわたり九州における政治・文化の中心地として栄え、政治、教育、文化面において大きく影響を与えており、現在でも多くの遺跡が残っています。

その後、藩政期においても良質な菊池米の集散地となり、商業都市として発展してきました。明治期においては、藩政時代に基礎がつけられた良質の城北米（菊池米）の生産と農業技術の改良によって「肥後農法※」が確立された地域であり、その中でも七城町では先駆的な暗きょ排水技術※が確立されました。

明治22年、市町村制度の実施により本地域は菊池郡・合志郡の2郡に制度化され、その後明治29年には合併により菊池郡になりました。

さらに昭和28年の町村合併促進法の制定により本地域においても町村合併が行われ、市町村制を敷き1市2町1村（菊池市、七城町、旭志村、泗水町）となりました。

平成7年に法律の改正が行われ、新制度の導入や国の財政支援の充実を盛り込みながら、有効期限も平成17年3月まで延長されました。

これらの歴史的背景を基調基盤として、国の施策として平成の大合併が推進され、豊かな自然環境のもとで新たな地域づくりが進められることとなり、平成17年3月22日、新たに菊池市が誕生しました。

#### ※「肥後農法」

- ・近世代の農耕方法であり、3つの特徴がある。1つに1年3作の集約的土地利用、2つに犁（すき）と馬耕の普及、3つに厩肥と緑肥大豆による地力再生機構からなる。

#### ※暗きょ排水

- ・圃場整備された地中に穴があいているパイプなどを埋設し、地中の水を流して地下水位を下げることによって作物の成長を良くするための施設。

(2) 人口構造

1) 人口・世帯

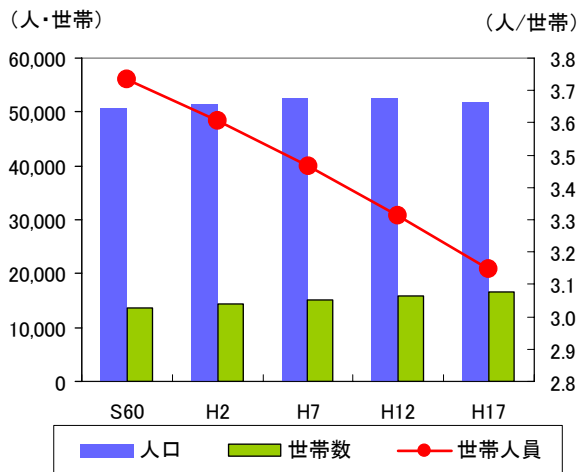
① 総人口の推移

- ・菊池市の人口は、平成12年までは増加傾向にありましたが、平成17年には減少に転じました。
- ・最も人口の多い菊池地域は減少傾向を示し、旭志地域、七城地域は減少しています。
- ・熊本都市圏に近い泗水地域では人口が安定的に推移し増加傾向、ベッドタウンとしての性格を有しています。

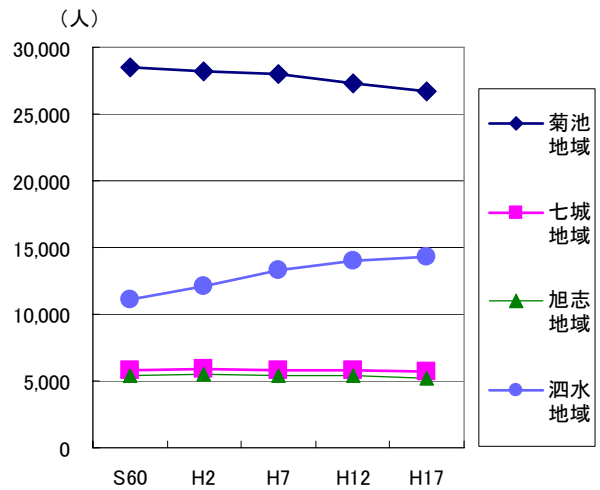
② 世帯数・世帯人員の推移

- ・世帯数は増加傾向にあり、これに反比例する形で世帯人員は減少しています。

人口・世帯数の推移



地域別人口の推移



■人口・世帯数の推移

	人口	世帯数	世帯人員
S60	50,831	13,619	3.73
H2	51,610	14,316	3.61
H7	52,545	15,156	3.47
H12	52,636	15,897	3.31
H17	51,862	16,488	3.15

出典:国勢調査

■地域別人口の推移

	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域
S60	28,518	5,837	5,384	11,092
H2	28,166	5,883	5,490	12,071
H7	27,987	5,822	5,410	13,326
H12	27,342	5,838	5,407	14,049
H17	26,716	5,654	5,210	14,282

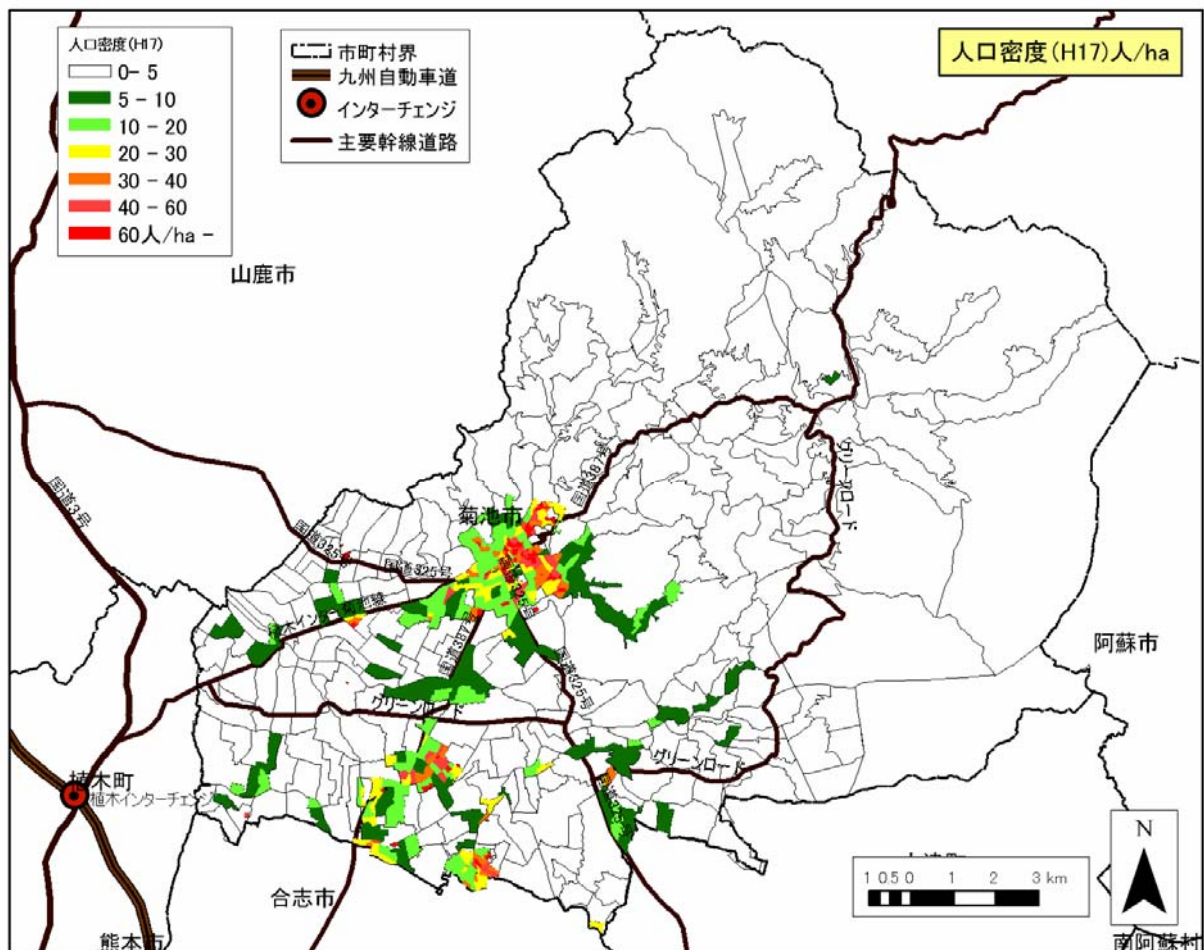
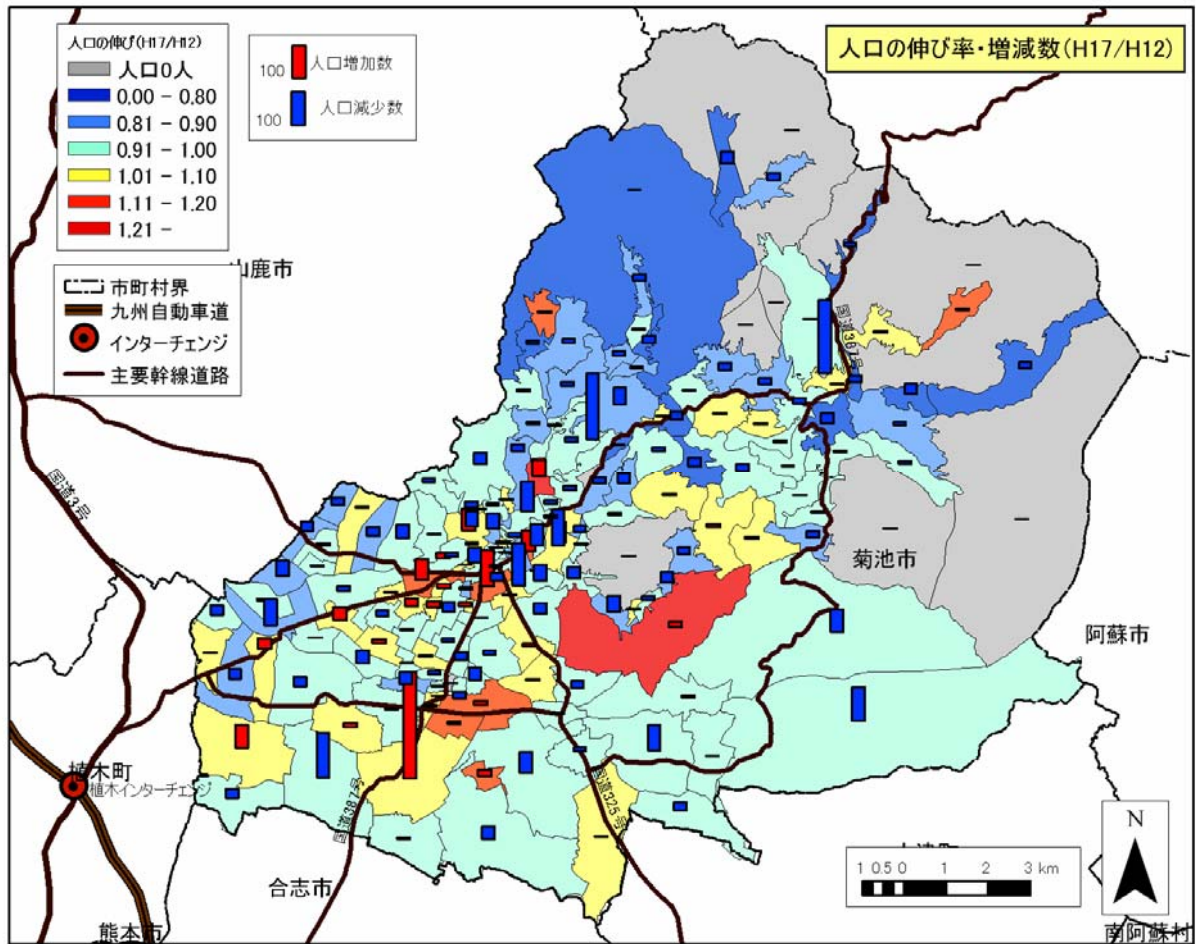
出典:国勢調査

③ 地区別人口増減

- ・大字別に人口増減をみると、菊池地域の中心の外側や、泗水地域の幹線道路沿道などで人口が増加していますが、農業地帯や山間地では人口減少傾向にあります。

④ 地区別人口密度 (平成17年)

- ・菊池地域の用途地域内は概ね40人/ha以上の人口密度を示し、用途地域の外延部でも10~30人/haの地区が見られます。泗水地域中心部の国道387号沿道では用途地域並の人口集積地区が見られます。

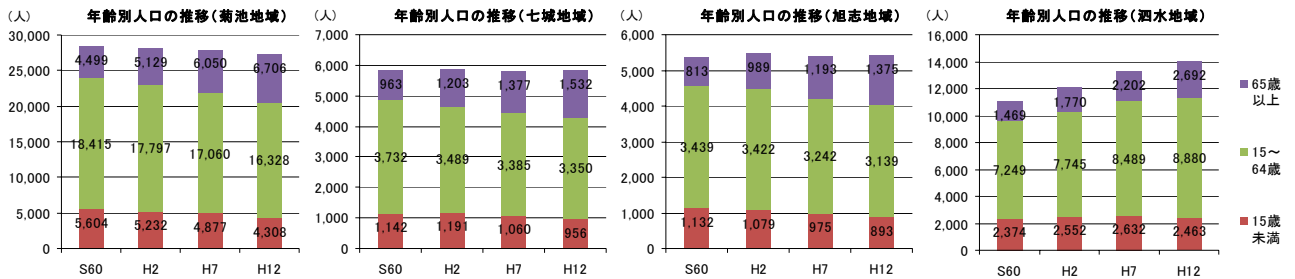
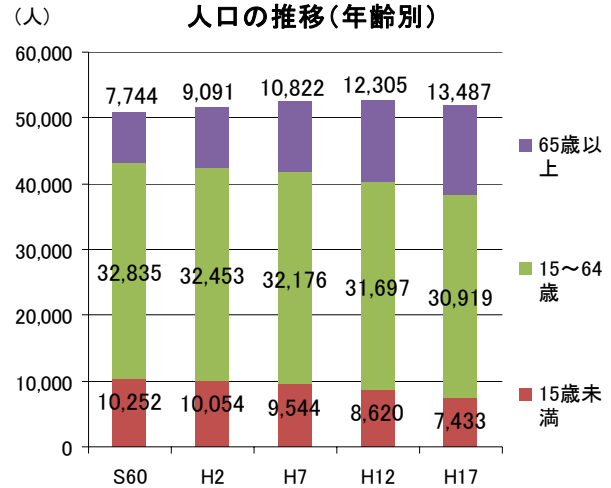




2) 年齢別人口

① 3階級別人口

- ・65歳以上人口の増加と15歳未満人口の減少が続いています。平成17年では菊池市の高齢化率は26%と、4人に1人は高齢者となりました。熊本県全体より2.3%高くなっています。
- ・七城地域や旭志地域の少子・高齢化が進む一方で、泗水地域の高齢化率は熊本県平均を下回っています。



■年齢3区分別人口構成比

菊池市	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	20.2%	64.6%	15.2%
H2	19.5%	62.9%	17.6%
H7	18.2%	61.2%	20.6%
H12	16.4%	60.2%	23.4%
H17	14.3%	59.6%	26.0%

熊本県	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	21.2%	65.7%	13.2%
H2	19.3%	65.1%	15.4%
H7	17.3%	64.3%	18.3%
H12	15.5%	63.1%	21.3%
H17	14.3%	61.8%	23.7%

菊池地域	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	19.7%	64.6%	15.8%
H2	18.6%	63.2%	18.2%
H7	17.4%	61.0%	21.6%
H12	15.8%	59.7%	24.5%

旭志地域	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	21.0%	63.9%	15.1%
H2	19.7%	62.3%	18.0%
H7	18.0%	59.9%	22.1%
H12	16.5%	58.1%	25.4%

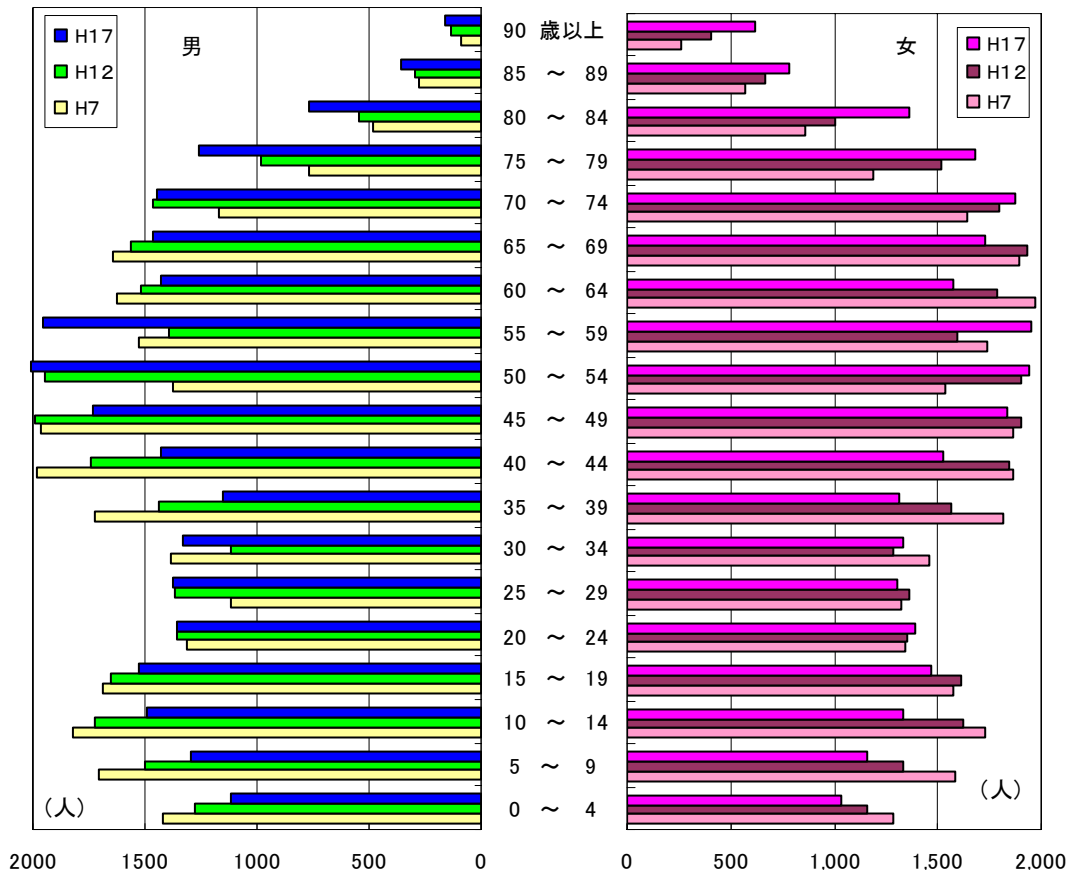
七城地域	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	19.6%	63.9%	16.5%
H2	20.2%	59.3%	20.4%
H7	18.2%	58.1%	23.7%
H12	16.4%	57.4%	26.2%

泗水地域	15歳未満	15～64歳	65歳以上
S60	21.4%	65.4%	13.2%
H2	21.1%	64.2%	14.7%
H7	19.8%	63.7%	16.5%
H12	17.5%	63.2%	19.2%

② 5歳階級別人口

- ・20歳以下や35歳～49歳人口が大きく減少しています。いわゆるファミリー層です。
- ・一方20歳～35歳の男性は増加傾向ですが、女性はほぼ横ばいです。
- ・75歳以上人口は着実に増加していますが、60歳代は減少しています。
- ・工場などへの若い労働力の定着とともに、60歳代の人々が菊池市から離れるという傾向が見られます。
- ・ファミリー家族や60歳代の定年退職された人々を留めておくことが必要です。

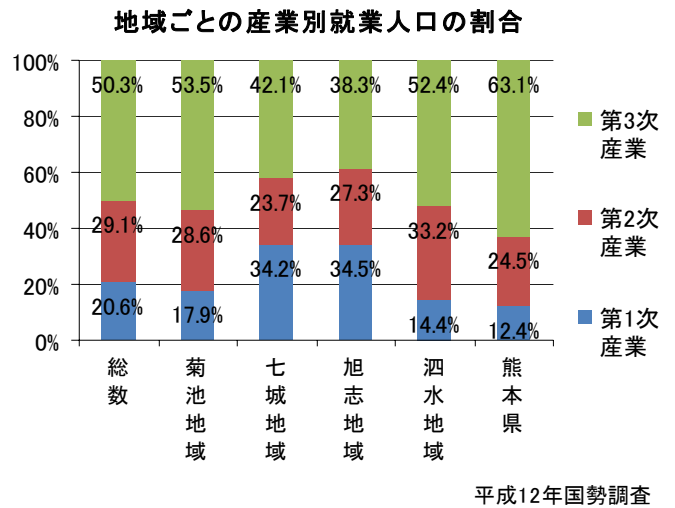
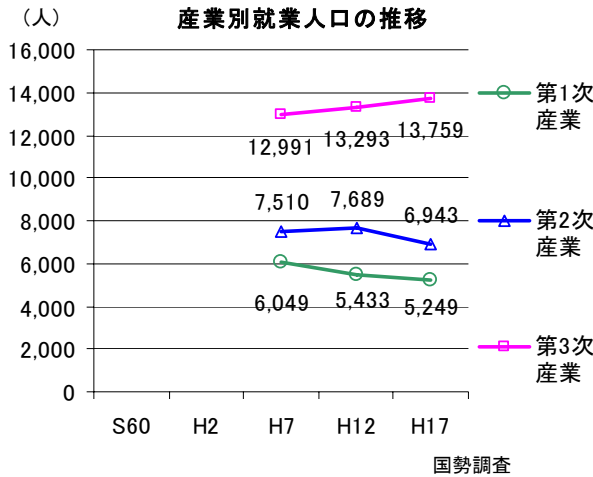
■ 5 歳階級別人口（出典：国勢調査）



(3) 産業構造

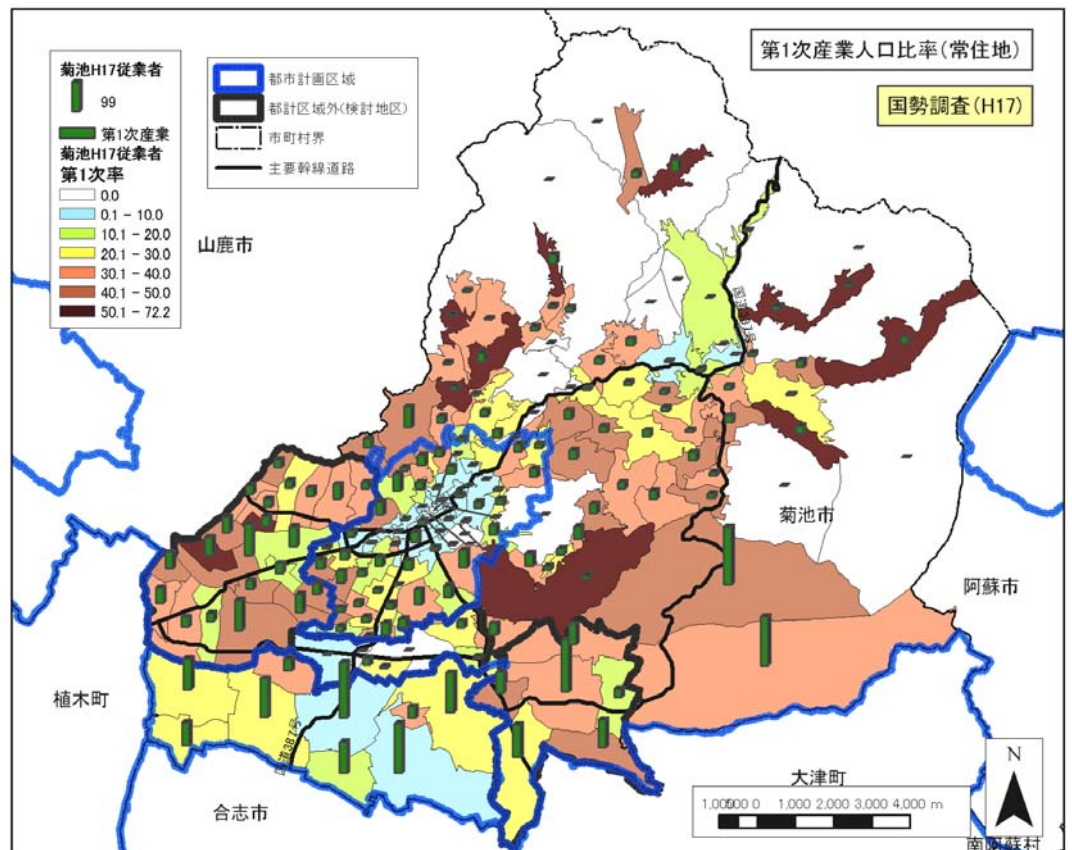
1) 産業別従業者数

- ・ 菊池市に居住する人の仕事先の産業分類についてみると、第3次産業（商業・サービス業など）が53%と最も多く、続いて第2次産業（製造業・建設業）が27%、第1次産業（農林業）が20%となっています。
- ・ 第3次産業人口は増加していますが、第1次、第2次産業とも減少しています。
- ・ 地域別にみると、七城地域、旭志地域は第1次産業が約34%と1/3を超えています。また泗水地域は第2次産業が33%と多く、菊池地域は第3次産業が54%と多くなっています。



〔地域別の第1次産業人口の分布〕

- ・ 大字別に第1次産業人口（夜間人口ベース）の割合を見ると、七城地域、旭志地域が全体的に高くなっています。
- ・ 都市の定義の1つとして、都市計画区域の指定要件があり、第1次産業人口が50%以下という指標があります。
- ・ これから判断すると、農業地帯で50%を越える地域はわずかしかなりません。また、第1次産業人口の実数も少なくなっています。

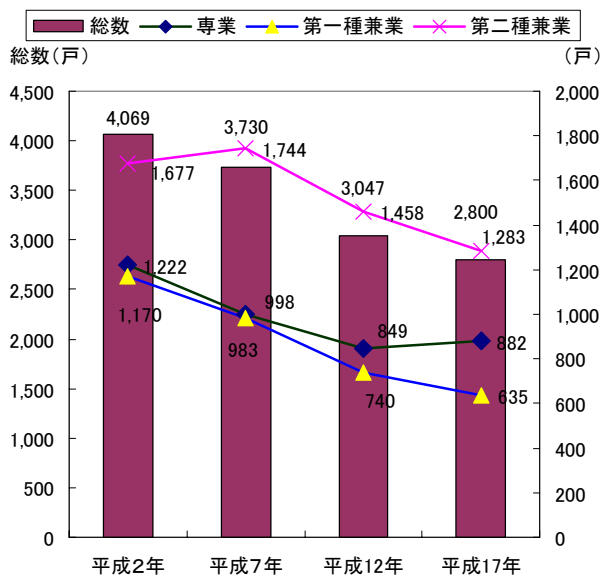


## 2) 農林業（第1次産業）

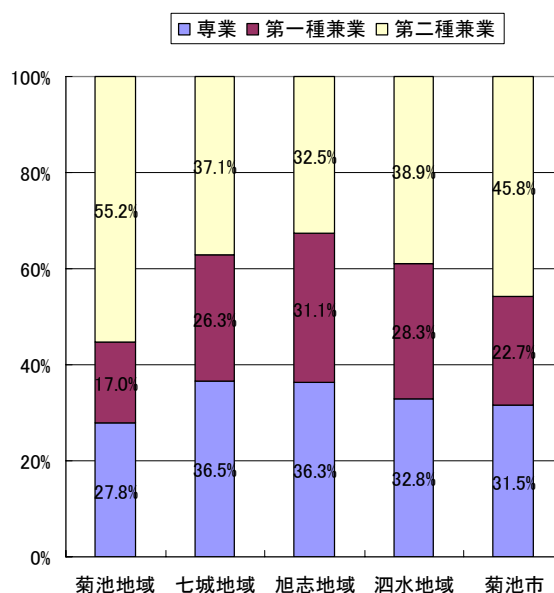
### ① 農家数

- ・農家戸数についてみると、平成2年以降減少傾向が続いており、平成17年は平成2年の約70%となっています。
- ・第一種兼業農家が54%と大きく減少しています。また第二種兼業農家も30%減少しています。

専業別農家戸数



地域別専業農家戸数割合



### ■ 農家数・農家人口・経営耕地面積の推移

(単位: 戸、人、ha)

年次	農家戸数				農家人口	経営耕地面積			
	総数	専業	第一種兼業	第二種兼業		総数	田	畑	樹園地
平成2年	4,069	1,222	1,170	1,677	19,879	602,225	355,410	203,707	43,108
平成7年	3,730	998	983	1,744	17,959	571,117	338,628	192,349	40,140
平成12年	3,047	849	740	1,458	14,795	538,208	324,278	178,036	35,894
平成17年	2,800	882	635	1,283	13,018	513,954	313,839	169,186	30,929

※平成12年・17年の農家戸数と農家人口は、販売農家のみです。

資料: 農林業センサス

### ■ 農家数・農家人口・経営耕地面積の推移(H17)

(単位: 戸、人、ha)

市町村	農家戸数				農家人口	経営耕地面積			
	総数	専業	第一種兼業	第二種兼業		総数	田	畑	樹園地
菊池地域	1,410	392	240	778	6,309	1,992	1,404	352	236
七城地域	509	186	134	189	2,411	1,027	874	145	7
旭志地域	421	153	131	137	2,084	937	331	561	45
泗水地域	460	151	130	179	2,214	1,128	440	616	8

資料: 農林業センサス

### ② 農業産出額

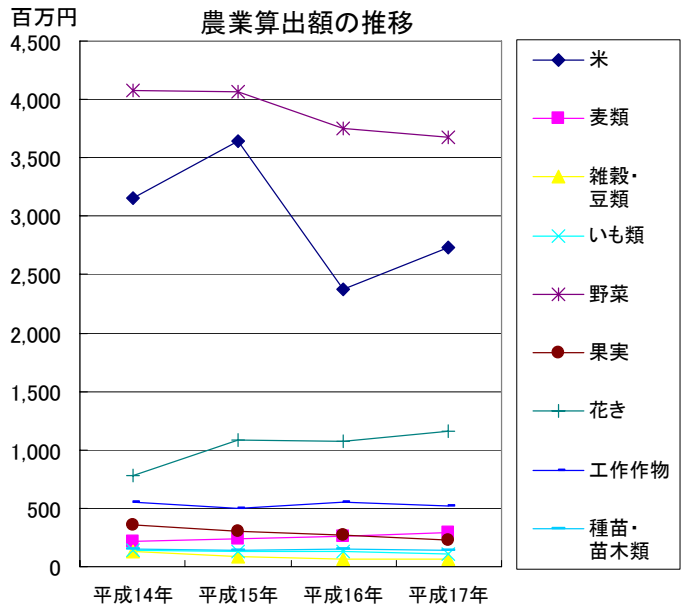
- ・農業算出額についてみると、ここ数年は微増の状況にあります。
- ・耕種別にみると、麦類、花きは増加傾向にありますが、主力である米、野菜は年次変動がありますが減少傾向にあります。
- ・畜産も本市の大きな産業ですが、概ね安定的に推移しています。一方、近年は配合飼料等の値上げにより、畜産業界の経営は厳しい状況下にあります。



■菊池市の農業集積の比較（人口千人当り）

	農家戸数(戸)	農家人口(人)
菊池市	27.2	251.0
熊本県	29.5	128.4

人口:H17国勢調査



■農業算出額の推移

(単位:百万円)

年次	総額	耕種									畜産	加工農産物	生産所得 農家一戸当り (千円)
		米	麦類	雑穀・豆類	いも類	野菜	果実	花き	工作作物	種苗・苗木類			
平成14年	29,100	3,160	215	129	145	4,078	357	782	553	151	19,452	68	12,522
平成15年	28,799	3,645	235	87	125	4,066	307	1,087	497	138	18,525	80	12,126
平成16年	29,300	2,377	264	60	126	3,756	266	1,072	549	147	20,568	115	12,127
平成17年	30,500	2,730	290	60	110	3,680	230	1,160	520	140	21,470	120	12,840

資料:生産農業所得統計

### 3) 製造業（第2次産業）

#### ① 全体の推移

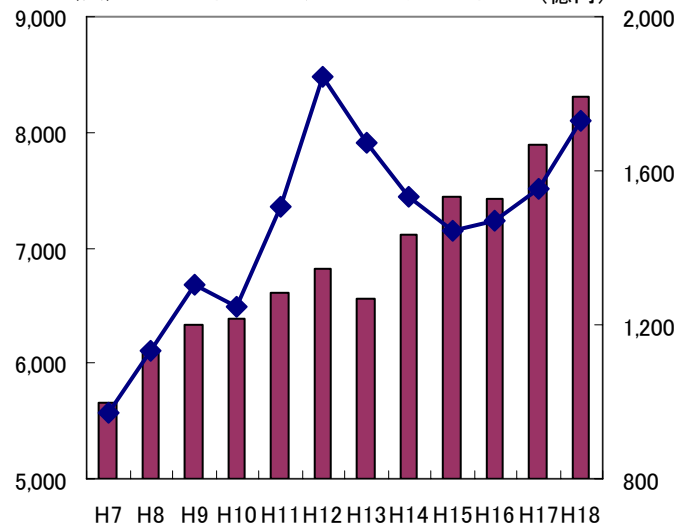
- ・製造業事業所数は平成7年以降ほとんど変化はありません。
- ・従業者数は平成18年で8,315人で、増加傾向にあります。
- ・製造品出荷額は、平成12年まで大きく増加しましたが、その後急激に減少し、平成15年以降増加しています。

■工業の推移（従業者4人以上の事業所）

菊池市	工場数(ヶ所)	従業者(人)	製造品出荷額(億円)
H7	134	5,653	970
H8	133	6,092	1,130
H9	131	6,333	1,305
H10	136	6,380	1,249
H11	133	6,602	1,507
H12	136	6,823	1,845
H13	135	6,557	1,674
H14	129	7,111	1,530
H15	138	7,438	1,447
H16	131	7,426	1,469
H17	141	7,894	1,554
H18	130	8,315	1,732

資料:工業統計調査

(人) 工業(従業者数・出荷額)の推移 (億円)



■工業集積の比較（H18）（人口千人当り）

	人口当り 工場数(ヶ所)	人口当り 従業者数(人)	人口当り 販売額(億円)
菊池市	2.5	160.3	33.4
熊本県	1.4	53.5	15.4

人口:H17国勢調査

## ②地域別の推移

- ・地域別の特徴についてみると、工場数は菊池地域が最も多く、従業者数は平成16年に泗水地域が菊池地域を上回って、最も多くなっています。製造品出荷額は泗水地域が圧倒的に多くなっていますが、減少傾向にあります。
- ・菊池地域は工場数は多いものの、製造品出荷額は4地域の中で最も少なく、中小工場が多いことが特徴です。
- ・泗水地域は、製造品出荷額が平成14年には菊池市の約半分を占めていましたが、減少傾向にあり、平成16年には1/3強までシェアが低下しています。
- ・七城地域は、工場数は少ないものの、従業者数、製造品出荷額はそれ程少なくはなく、比較的大規模な工場が多くなっています。
- ・旭志地域は、概ね平均的な値を示していますが、各指標とも増加傾向にあり、工業集積地として発展しています。

■地域別工業数数の推移(ヶ所)

工場数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H12	58	15	26	37	136
H14	55	13	29	32	129
H16	53	14	32	32	131
H18					130

出典:工業統計調査

■地域別工業従業者数の推移(人)

従業者数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H12	2,291	1,442	1,105	1,985	6,823
H14	2,296	1,266	1,365	2,184	7,111
H16	2,131	1,451	1,479	2,365	7,426
H18					8,315

出典:工業統計調査

■地域別製造品出荷額の推移(億円)

出荷額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H12	353	266	309	917	1,845
H14	270	252	365	643	1,530
H16	270	310	363	526	1,469
H18					1,732

出典:工業統計調査

■工場当り従業者数の推移(人)

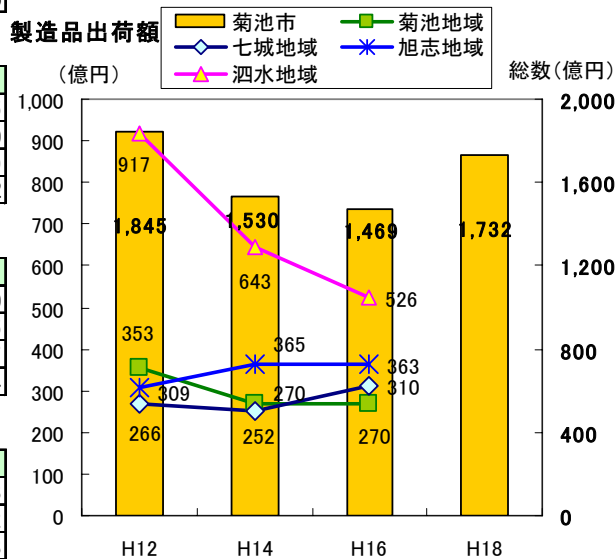
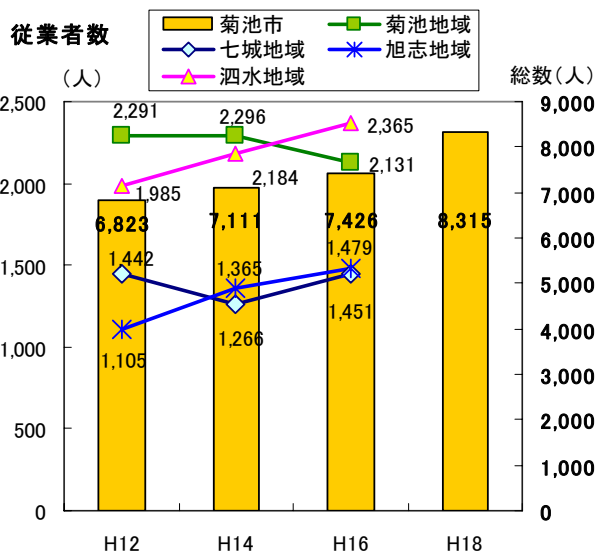
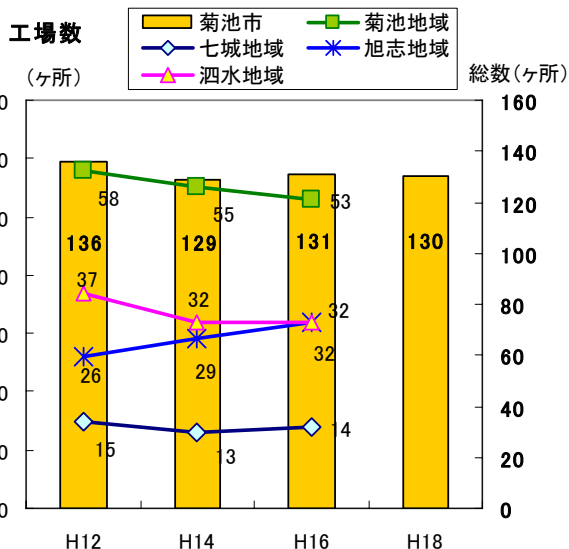
出荷額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H12	40	96	43	54	50
H14	42	97	47	68	55
H16	40	104	46	74	57
H18					64

出典:工業統計調査

■工場当り製造品販売額の推移(万円)

出荷額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H12	60,923	177,510	118,987	247,705	135,698
H14	49,047	193,969	125,827	201,067	118,622
H16	50,983	221,297	113,442	164,366	112,138
H18					133,198

出典:工業統計調査



■産業別事業所・従業者・製造品出荷額(従業者4人以上の事業所)

平成17年(単位:万円)

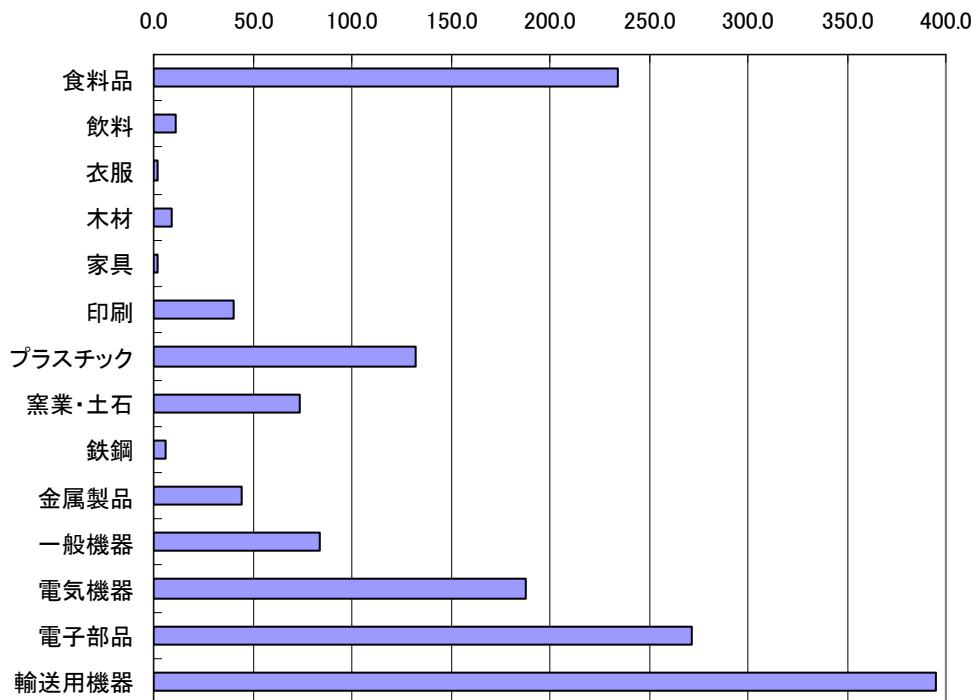
産業別類別	出荷額
総数	15,537,300
食料品	2,343,428
飲料	109,036
繊維	x
衣服	20,197
木材	86,767
家具	21,389
パルプ・紙	x
印刷	407,315
化学	x
プラスチック	1,324,545
窯業・土石	738,156
鉄鋼	64,790
非鉄金属	x
金属製品	444,695
一般機器	835,939
電気機器	1,878,996
電子部品	2,717,854
輸送用機器	3,954,002
その他	x

資料:工業統計調査

※xについては、小数であるため秘密保護の観点から表記していません。

産業中分類別製造品出荷額

(単位:億円)



## 4) 商業

### ①小売業

#### [小売店舗数]

- ・小売店舗数は減少傾向にあります。
- ・菊池地域が全体の約 2/3 を占めていますが、やや減少傾向にあります。
- ・他地域では店舗数はそれ程減少していません。

#### [小売従業者数]

- ・小売従業者数は平成 16 年まで減少傾向にありましたが、平成 19 年に増加に転じています。
- ・店舗数と同様、菊池地域が減少傾向にあります。

#### [小売販売額]

- ・小売販売額は平成 16 年に大きく増加しましたが、平成 19 年には減少しました。
- ・菊池地域が全体の 60%強を占めています。
- ・旭志地域が平成 16 年に大きく増加したことが特徴です。国道 325 号沿道への商業施設立地が要因と考えられます。

■地域別小売店舗数の推移(ヶ所)

店舗数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	419	40	44	117	620
H14	413	42	41	103	599
H16	393	44	40	109	586
H19	-	-	-	-	538

出典:商業統計調査

■地域別小売従業者数の推移(人)

従業者数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	2,596	239	131	630	3,596
H14	2,291	181	126	492	3,090
H16	2,029	227	146	509	2,911
H19	-	-	-	-	2,999

出典:商業統計調査

■地域別小売販売額の推移(億円)

販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	298	25	14	75	412
H14	271	30	16	63	380
H16	302	31	94	61	487
H19	-	-	-	-	398

出典:商業統計調査

■店舗当り従業者数の推移(人)

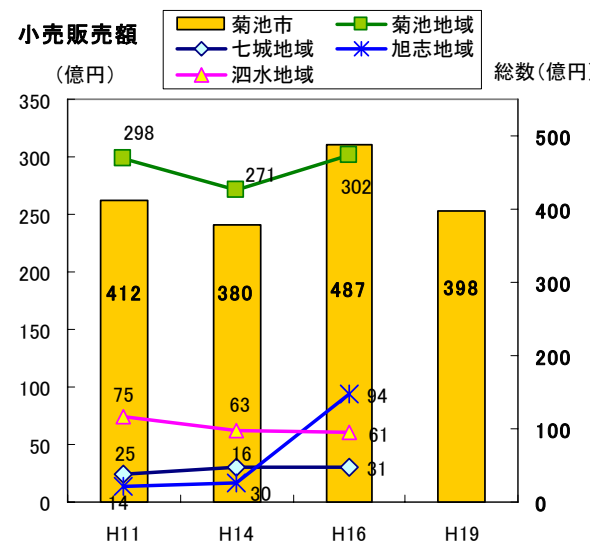
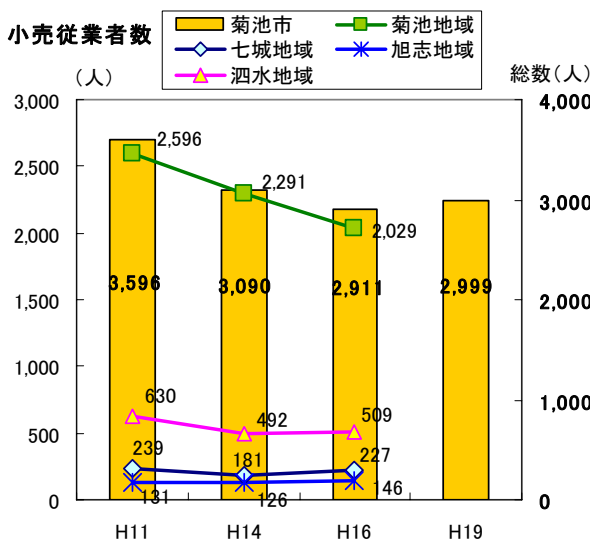
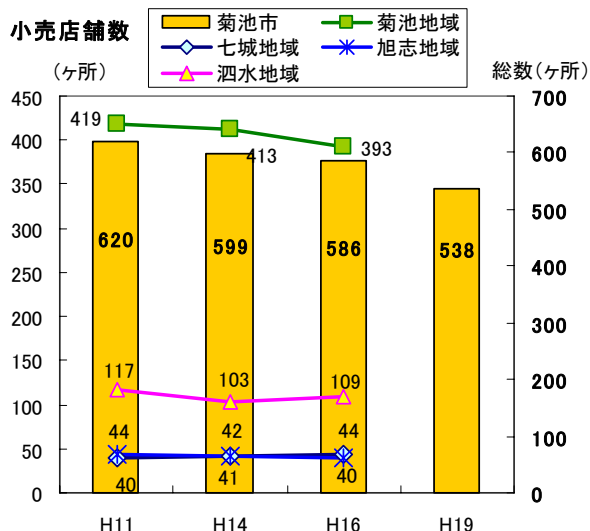
販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	6.2	6.0	3.0	5.4	5.8
H14	5.5	4.3	3.1	4.8	5.2
H16	5.2	5.2	3.7	4.7	5.0
H19	-	-	-	-	5.6

出典:商業統計調査

■店舗当り小売販売額の推移(万円)

販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	7,123	6,250	3,200	6,400	6,652
H14	6,557	7,221	3,910	6,075	6,339
H16	7,682	6,956	23,391	5,594	8,312
H19	-	-	-	-	7,389

出典:商業統計調査



※平成 19 年は合併のため、地域別データは無い。



②卸売業

〔卸売店舗数〕

- ・卸売店舗数は平成 16 年度に大きく増加しました。
- ・泗水地域、旭志地域の増加が目立ち、菊池地域は減少傾向にあります。

〔卸売従業者数〕

- ・卸売従業者数は微増の傾向にあります。
- ・泗水地域での増加が目立ち、一方菊池地域は大きく減少しています。また旭志地域は安定的に増加しています。

〔卸売販売額〕

- ・卸売販売額は平成 14 年に一旦減少しましたが、概ね安定的に推移しています。
- ・七城地域が全体の 2/3 を占め、大規模な卸売業が立地しています。
- ・菊池地域は店舗数、従業者数とも多い一方、販売額は少なく、かつ減少傾向にあり、低迷状態が見られます。

■地域別卸売店舗数の推移(ヶ所)

店舗数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	40	6	5	15	66
H14	38	5	7	15	65
H16	35	6	12	19	72
H19					71

出典:商業統計調査

■地域別卸売就業者数の推移(人)

従業者数	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	206	67	40	81	394
H14	199	61	64	87	411
H16	154	57	74	157	442
H19					443

出典:商業統計調査

■地域別卸売販売額の推移(億円)

販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	52	348	61	76	536
H14	36	294	12	80	422
H16	30	369	24	124	547
H19					533

出典:商業統計調査

■店舗当り従業者数の推移(人)

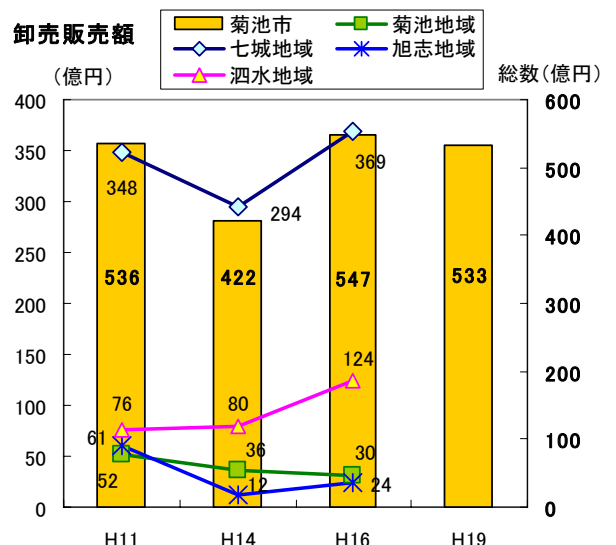
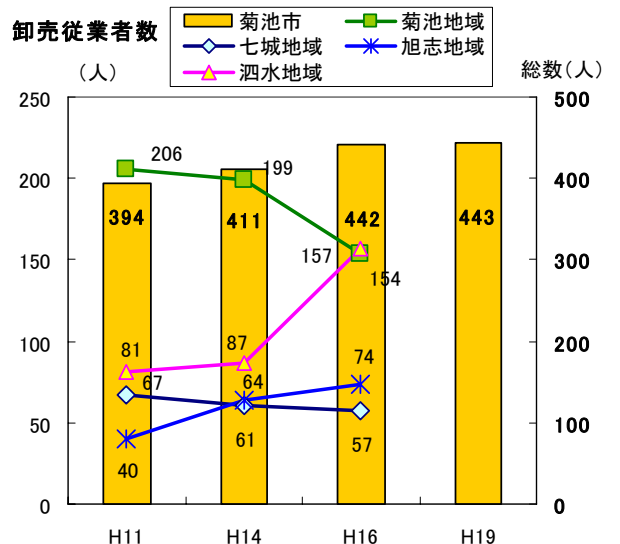
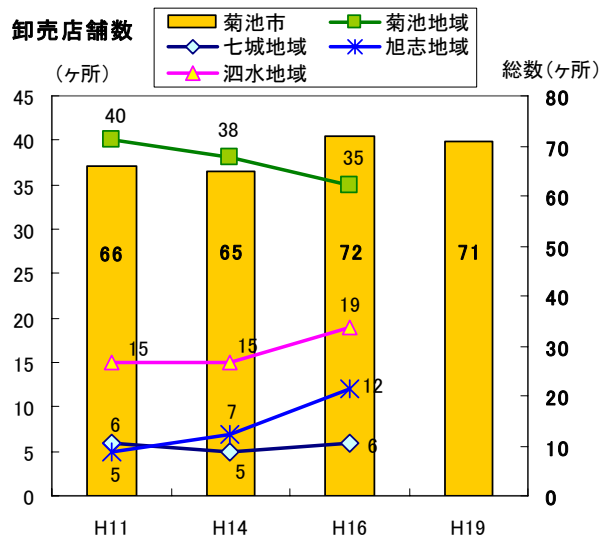
販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	5.2	11.2	8.0	5.4	6.0
H14	5.2	12.2	9.1	5.8	6.3
H16	4.4	9.5	6.2	8.3	6.1
H19					6.2

出典:商業統計調査

■店舗当り卸売販売額の推移(万円)

販売額	菊池地域	七城地域	旭志地域	泗水地域	菊池市
H11	13,021	579,505	121,903	50,374	81,258
H14	9,433	588,096	17,428	53,428	64,959
H16	8,645	614,819	20,338	65,160	76,022
H19					75,079

出典:商業統計調査



※平成 19 年は合併のため、地域別データは無い。

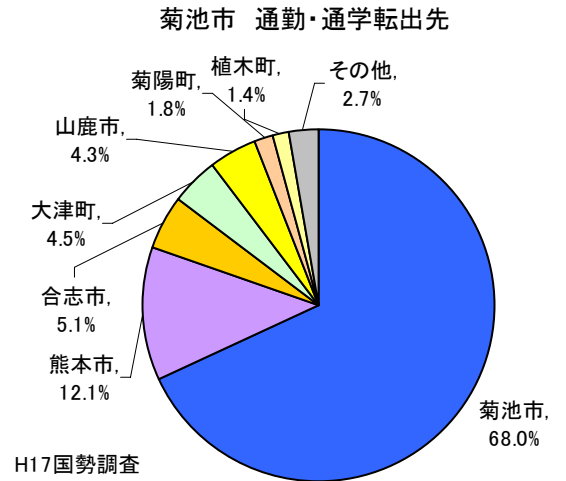
(4) 人・車の動き

1) 通勤・通学動向

① 近年の通勤・通学動向

〔流出〕

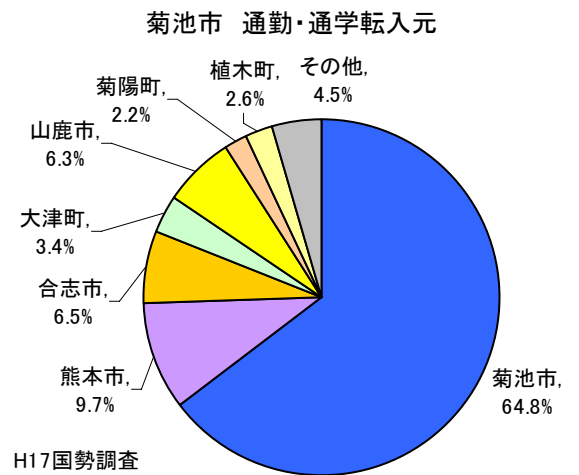
- 平成 17 年の国勢調査によれば、菊池市に居住し、菊池市内で通勤・通学する人の割合は 68% となっています。平成 12 年の 70% に比べ、割合、人数は減少しています。
- 他市町へ通勤・通学する人の割合は、熊本市が 12.1% と第 1 位であり、続いて合志市 5.1%、大津町 4.5%、山鹿市 4.3% となっており、熊本市が特に多くなっています。



H17国勢調査

〔流入〕

- 逆に、菊池市へ通勤・通学する人の割合は、菊池市が 65% で、平成 12 年の 69% より割合、人数は減少しています。
- 流入先の第 1 位は熊本市 9.7%、合志市 6.5%、山鹿市 6.3%、大津町 3.4% となっています。
- 従業地（転入）/常住地（転出）の割合を見ると、1 以下、すなわち転出者が多い都市は、大津町 0.81、熊本市 0.84 で、逆に転入者が多い都市は植木町 1.89、山鹿市 1.53、合志市 1.34 となっています。



H17国勢調査

従業地ベース（通勤・通学流入人口）

■ 通勤・通学動向

	菊池市	他市町							合計
		熊本市	合志市	大津町	山鹿市	菊陽町	植木町	小計	
①菊池市に住んでいる人	19,634	3,501	1,480	1,293	1,243	530	409	9,220	28,854
②菊池市に通勤・通学している人	19,634	2,937	1,979	1,043	1,908	668	775	10,651	30,285
②/①	1.00	0.84	1.34	0.81	1.53	1.26	1.89	1.16	1.05

平成17年国勢調査

■ 通勤・通学動向(比率)

	菊池市	他市町							合計
		熊本市	合志市	大津町	山鹿市	菊陽町	植木町	小計	
①菊池市に住んでいる人	68.0%	12.1%	5.1%	4.5%	4.3%	1.8%	1.4%	32.0%	100.0%
②菊池市に通勤・通学している人	64.8%	9.7%	6.5%	3.4%	6.3%	2.2%	2.6%	35.2%	100.0%

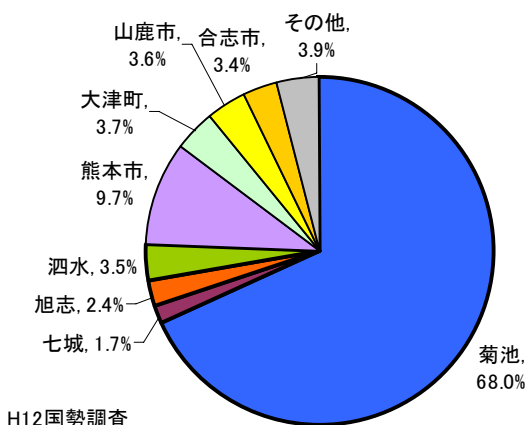
平成17年国勢調査

②合併前の通勤・通学動向

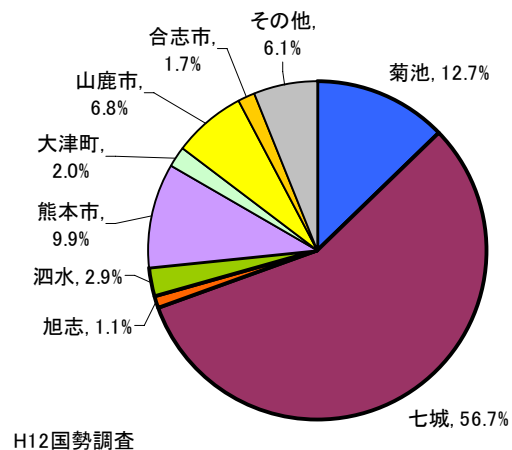
- ・合併前の平成12年の国勢調査によれば、自市町村内の通勤・通学率は菊池地域が68%と最も高く、逆に泗水地域が43%とかなり低くなっています。
- ・菊池地域と他市町村との関係を見ると、熊本市(9.7%)、大津町(3.7%)、山鹿市(3.6%)、泗水地域(3.5%)への流出が多くなっています。
- ・七城地域は菊池地域(12.7%)、熊本市(9.9%)への流出が特に多くなっています。
- ・旭志地域は菊池地域(11.1%)、熊本市(9.0%)、大津町(9.0%)への流出が多くなっています。
- ・泗水地域は、熊本市への流出(19.8%)が特に多く、続いて菊池地域(10.1%)、合志市(9.3%)となっています。
- ・現菊池市内では68%の人が市内の通勤・通学者であり、また七城、旭志地域は菊池地域が第1の通勤・通学先です。泗水地域はやや熊本市との関係が強い傾向にありますが、菊池地域との関係も強く、旧4市町村は、日常的活動面で強いつながりを有しています。

■通勤・通学流出先

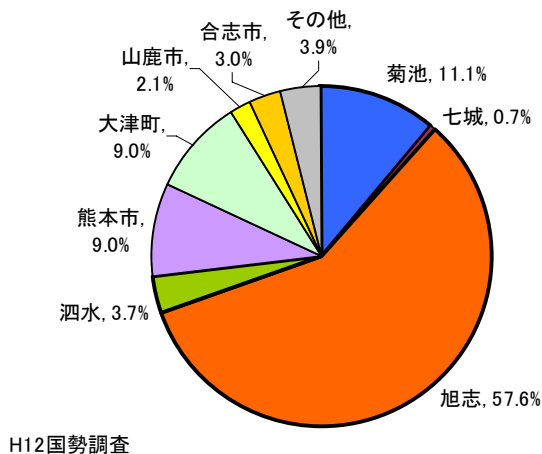
菊池地域



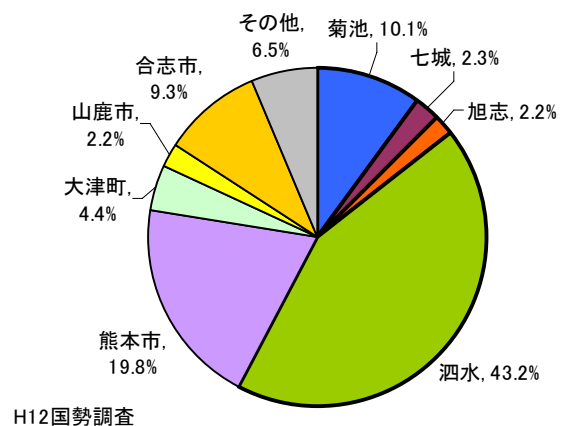
七城地域



旭志地域



泗水地域

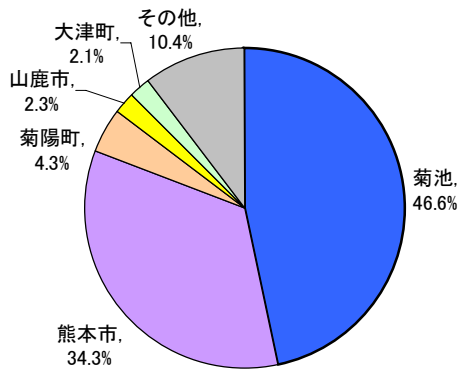


## 2) 買物場所

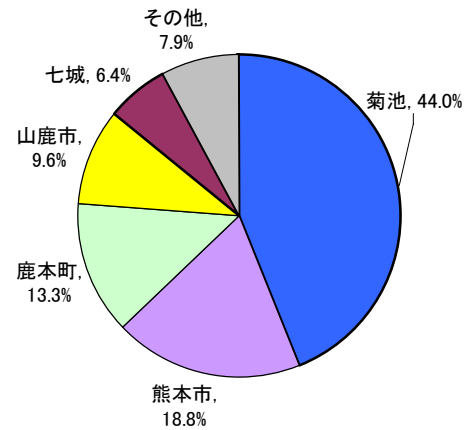
- 平成 15 年熊本県消費動向調査によれば、菊池市各地域の買物場所（全商品の平均）は、菊池地域が特に高くなっており、菊池地域、七城地域、旭志地域は菊池地域が第 1 位の買物場所となっています。
- 泗水地域は熊本市が第 1 位ですが、第 2 位は菊池地域となっています。
- 通勤・通学と同様、買物などの利用目的においても菊池市各地域の結びつきは強く、その中心となっているのが菊池地域です。

### ■ 買物場所の上位 5 位

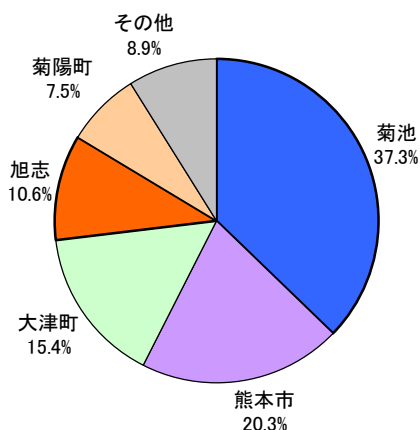
菊池地域



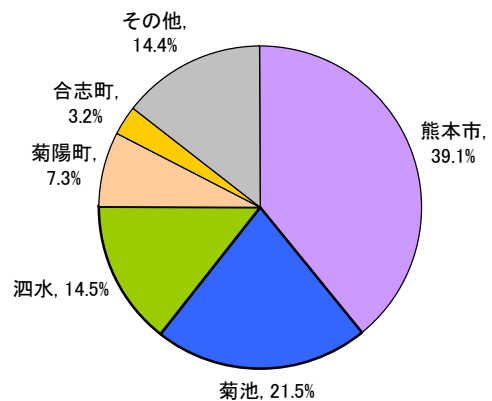
七城地域



旭志地域



泗水地域

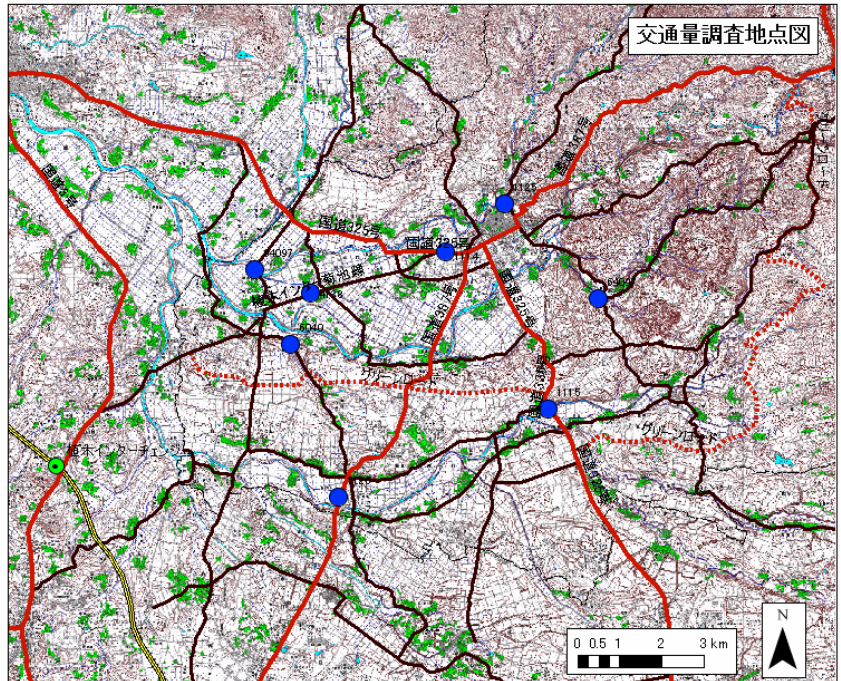


出典：平成 15 年熊本県消費動向調査



3) 主要国道の交通量

- ・菊池市には鉄道がなく、自家用車やバス等によって人の動きを支えています。
- ・国道 325 号や国道 387 号が、その幹線道路的な役割を担っていますが、その自動車交通量についてみると、平成 19 年と平成 11 年の比較では、全体的に交通量が増加傾向にあります。
- ・道路の混雑度は、国道 325 号の森北で 2.11 と非常に高い値を示し、また国道 387 号の泗水町上高江でも 1.35 と 1 を越えています。全体として南部方面の混雑度が高く、熊本市方面との交通アクセスに問題を抱えています。
- ・これらの道路は菊池市を通過する交通も多いと考えられ、生活道路への車の侵入などの状況が発生していると予想され、これら幹線道路の交通容量の拡大が望まれます。



■主要国道自動車交通量の変化

路線名	年次	地点名	地点番号	平日24時間	平日12時間	平日12時間大型車混入率	平日混雑度	混雑時平均旅行速度	車線数
一般国道325号	H17	菊池市野間口	1114	9,840	8,000	18.8	0.74	36.9	2
	H11		1110	10,014	8,276	21.3	0.81	35.3	2
		H17/H11		0.983	0.967	0.883	0.914	1.045	
一般国道325号	H17	菊池市森北	1115	22,304	18,133	19.4	2.11	47.1	2
	H11		1111	20,889	17,264	19.3	2.04	30.2	2
		H17/H11		1.068	1.050	1.005	1.034	1.560	
一般国道387号	H17	菊池市隈府	1125	6,817	5,542	9.0	0.53	44.2	2
	H11		1120	6,273	5,142	12.4	0.54	39.4	2
		H17/H11		1.087	1.078	0.726	0.981	1.122	
一般国道387号	H17	菊池市泗水町上高江	1126	16,047	13,046	6.6	1.34	38.3	2
	H11		1121	14,503	11,888	10.6	1.35	42.9	2
		H17/H11		1.106	1.097	0.623	0.993	0.893	
植木インター菊池線	H17	菊池市七城町字甲佐町	4138	6,676	5,216	5.7	0.58	44.2	2
	H11		4127	7,282	5,689		0.73	40.6	2
		H17/H11		0.917	0.917		0.795	1.089	
熊本菊鹿線	H17	菊池市七城町高田	64097	3,878	3,153	7.1	0.42	39.5	2
	H11		4090	3,911	3,032		0.41	33.6	2
		H17/H11		0.992	1.040		1.024	1.176	
菊池赤水線	H17	菊池市旭志伊萩	64041	3,491	2,838	9.6	0.38	43.5	2
	H11		4039	3,522	2,730		0.37	39.6	2
		H17/H11		0.991	1.040		1.027	1.098	
辛川鹿本線	H17	菊池市七城町亀尾	6040	4,974	3,886	8.0	0.79	37.3	2
	H11		66026	3,045	2,398		0.46	40.6	2
		H17/H11		1.633	1.621		1.717	0.919	

出典：道路交通センサス

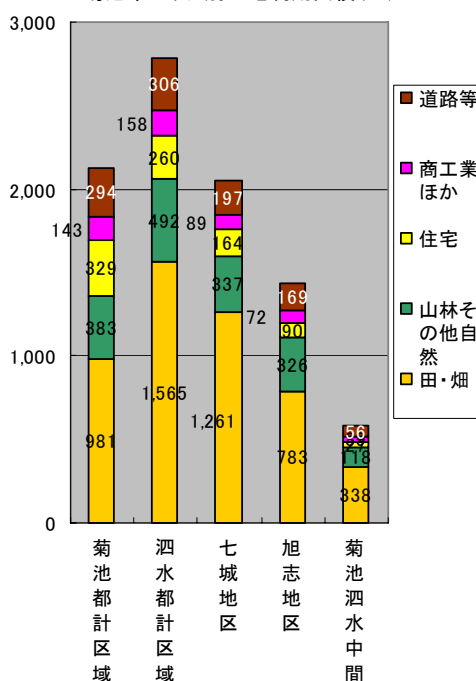
## (5) 土地利用

土地利用について、平成18年度都市計画基礎調査において調査を行った、菊池地域の都市計画区域、菊池市南部の都市計画区域外（菊池泗水中間地区）、七城地域全域、泗水地域全域及び旭志地域の山間部を除く区域を対象に、その特徴等を考察します。

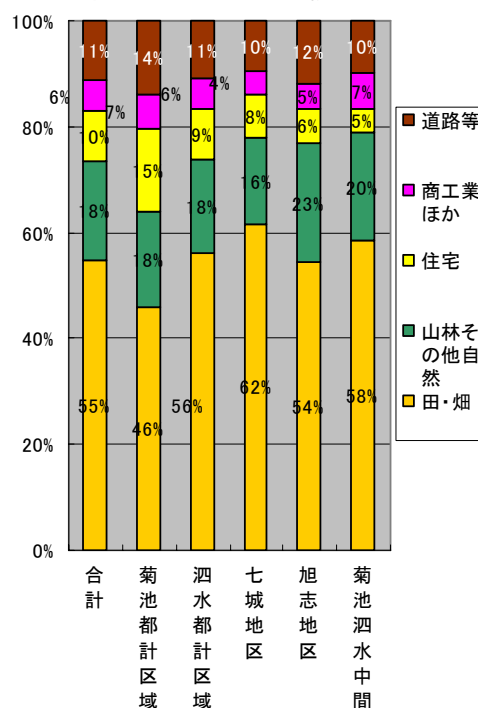
### 1) 地域別土地利用の特徴

- ・全体で田畑が55%を占め、続いて山林が18%、住宅が10%、商工業地が8%、道路・その他が11%となっています。
- ・菊池都市計画区域は住宅の割合が高く、泗水都市計画区域、七城地域は田畑の割合が高く、旭志地域は山林の割合が高くなっています。

菊池市エリア別土地利用面積(ha)



菊池市エリア別土地利用構成比(%)



■菊池市の土地利用面積(平成18年都市計画基礎調査)

単位: ha

	合計	菊池都市計画区域	泗水都市計画区域	七城地域	旭志地域	菊池泗水中間地区	合計	菊池都市計画区域	泗水都市計画区域	七城地域	旭志地域	菊池泗水中間地区
田	3,026	833	824	996	253	120	33.7%	39.1%	29.6%	48.6%	17.6%	20.7%
畑	1,901	148	741	265	529	218	21.2%	6.9%	26.7%	13.0%	36.8%	37.7%
山林	1,170	273	320	181	278	117	13.0%	12.8%	11.5%	8.9%	19.3%	20.1%
その他の自然	331	68	125	111	26	1	3.7%	3.2%	4.5%	5.4%	1.8%	0.2%
水面	154	42	46	45	21	1	1.7%	2.0%	1.7%	2.2%	1.4%	0.1%
住宅	841	320	243	163	88	27	9.4%	15.0%	8.7%	8.0%	6.1%	4.7%
併用住宅用地	30	9	18	1	1	0	0.3%	0.4%	0.6%	0.1%	0.1%	0.0%
商業用地	110	44	28	15	12	10	1.2%	2.1%	1.0%	0.8%	0.9%	1.7%
工業用地	212	35	64	52	45	17	2.4%	1.6%	2.3%	2.5%	3.1%	2.9%
公共・公益施設用地	178	64	65	21	15	13	2.0%	3.0%	2.3%	1.0%	1.0%	2.2%
道路	691	250	188	135	83	34	7.7%	11.8%	6.8%	6.6%	5.8%	5.9%
交通施設用地	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
公共空地	53	22	11	14	6	0	0.6%	1.0%	0.4%	0.7%	0.4%	0.0%
その他	278	21	106	48	80	22	3.1%	1.0%	3.8%	2.3%	5.6%	3.8%
総計	8,976	2,130	2,781	2,047	1,439	579	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

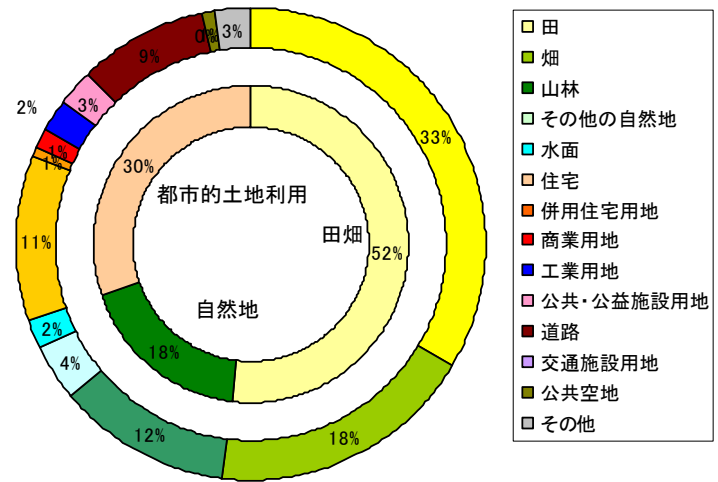
2) 都市計画区域の特徴

- 都市計画区域内の用途地域（菊池地域中心部）、用途地域が指定されていない都市計画区域（都市計画白地：菊池地域の用途地域外、泗水地域全域）について、その特徴を整理します。

①都市計画区域全体

- 田畑が52%、山林など自然地在が18%、住宅、商工業、道路などの都市的土地利用が30%と、田畑が半分以上を占め、最も多くなっています。

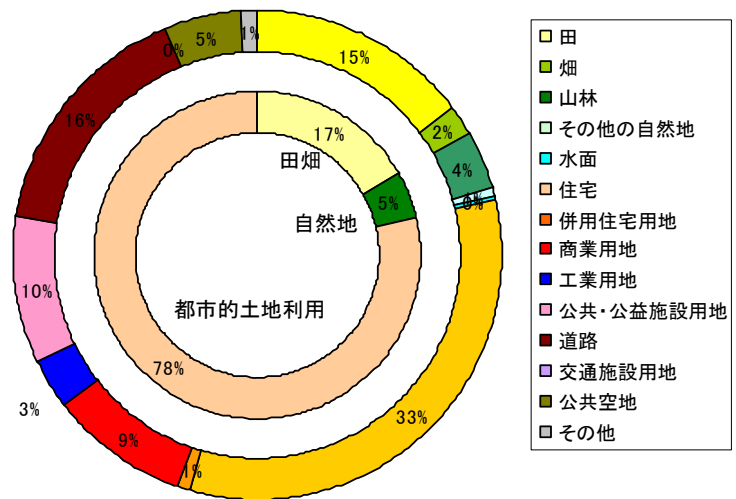
菊池・泗水都市計画区域 土地利用構成比



②用途地域

- 都市的土地利用が78%を占め、田畑は17%であり、宅地化予備軍となる空闲地も比較的に見られます。
- 土地利用面積は約391haと、都市計画区域4,900haの1/10以下であり、住宅地の面積は都市計画白地地区より少なくなっています。

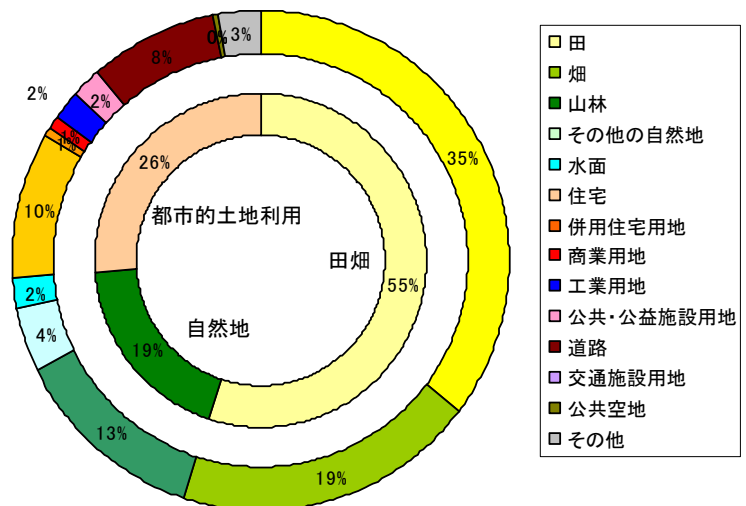
菊池用途地域 土地利用構成比



③都市計画白地

- 田畑が55%、自然地在（山林）が19%を占め、自然的土地利用が多くなっています。
- 都市的土地利用は26%と少ないが、土地利用面積としては用途地域を上回っています。

菊池・泗水都市計画白地 土地利用構成比









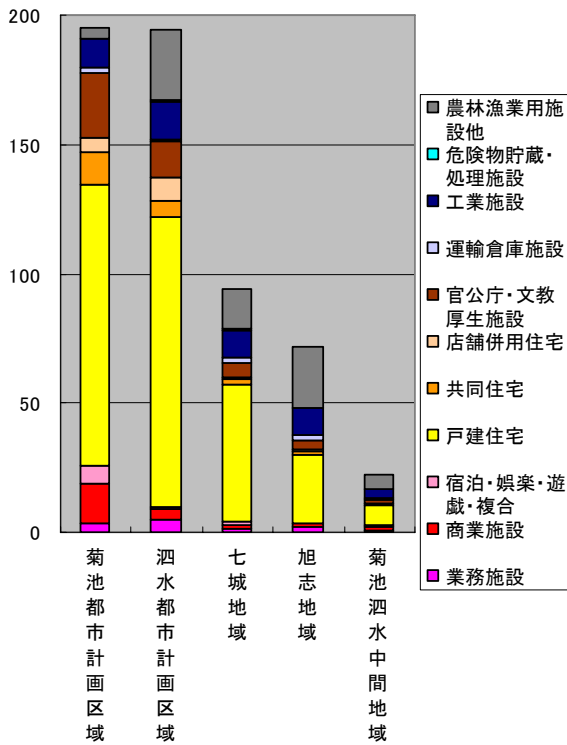
(6) 建物利用

建物利用について、土地利用と同様、平成18年度都市計画基礎調査において調査を行った、菊池地域の都市計画区域、菊池市南部の都市計画区域外(菊池泗水中間地区)、七城地域全域、泗水地域全域及び旭志地域の山地部を除く区域を対象に、その特徴等を考察します。

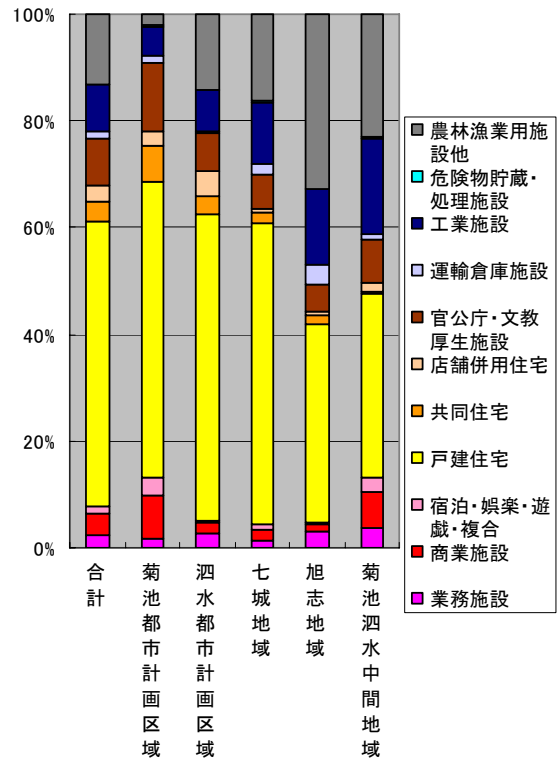
1) 地域別建物利用の特徴

- ・全体で戸建住宅が53%を占め、最も多く、続いて農林業用施設他13%、官公庁・文教厚生施設、工業施設が同じく8.8%となっています。
- ・菊池都市計画区域は商業施設、官公庁・文教厚生施設、共同住宅の割合が高く、泗水都市計画区域は店舗併用住宅、戸建住宅、七城地域、旭志地域は農業施設、工業施設の割合が高くなっています。

菊池市エリア別建物用途面積 (ha)



菊池市エリア別建物用途構成比 (%)



■都市計画区域(想定も含む)建物用途別面積(単位:ha)

	合計	菊池都市計画区域	泗水都市計画区域	七城地域	旭志地域	菊池泗水中間地区	合計	菊池都市計画区域	泗水都市計画区域	七城地域	旭志地域	菊池泗水中間地区
業務施設	12.8	3.5	5.1	1.3	2.2	0.8	2.2%	1.8%	2.6%	1.4%	3.0%	3.6%
商業施設	23.7	15.6	3.8	1.7	1.1	1.5	4.1%	8.0%	2.0%	1.9%	1.5%	7.0%
宿泊・娯楽・遊戯・複合	9.1	6.6	0.7	1.1	0.1	0.6	1.6%	3.4%	0.4%	1.2%	0.1%	2.7%
戸建住宅	307.8	108.6	112.1	52.9	26.8	7.6	53.3%	55.6%	57.6%	56.3%	37.3%	34.3%
共同住宅	22.0	12.7	6.3	1.9	1.1	0.0	3.8%	6.5%	3.2%	2.0%	1.6%	0.2%
店舗併用住宅	16.5	5.5	9.2	0.8	0.6	0.4	2.9%	2.8%	4.7%	0.8%	0.9%	1.8%
官公庁・文教厚生施設	50.6	25.2	14.0	5.9	3.6	1.8	8.8%	12.9%	7.2%	6.3%	5.0%	8.3%
運輸倉庫施設	7.5	2.5	0.4	1.9	2.6	0.2	1.3%	1.3%	0.2%	2.1%	3.6%	0.8%
工業施設	50.6	10.7	15.2	10.6	10.1	4.0	8.8%	5.5%	7.8%	11.3%	14.1%	18.1%
危険物貯蔵・処理施設	1.4	0.4	0.2	0.6	0.1	0.0	0.2%	0.2%	0.1%	0.6%	0.2%	0.2%
農林漁業用施設他	75.4	4.1	27.7	15.1	23.4	5.1	13.1%	2.1%	14.2%	16.1%	32.7%	23.0%
総計	577.5	195.3	194.7	93.8	71.7	22.0	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(平成18年都市計画基礎調査)

## 2) 都市計画区域の特徴

- 都市計画区域内の用途地域（菊池地域中心部）、用途地域が指定されていない都市計画区域（都市計画白地：菊池地域の用途地域外、泗水地域全域）について、その特徴を整理します。

### ①都市計画区域全体

- 住居系が65%、商業公益系が19%、工業系が16%となっています。

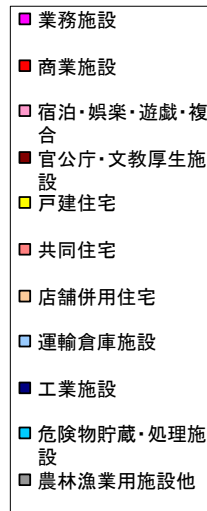
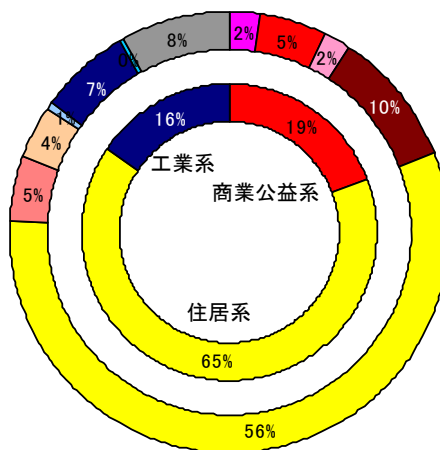
### ②用途地域

- 集積量は都市計画区域の約25%であり、都市計画白地地区より少なくなっています。
- 住居系が約53%を占め、共同住宅も9%あり、比較的多くなっています。商業公益系が41%、工業系が6%となっており、商業系の多くは用途地域内に立地しています。

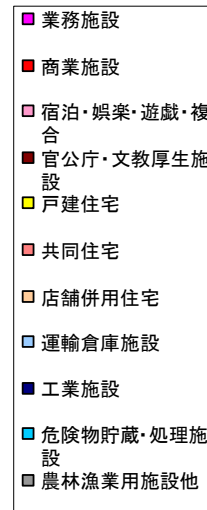
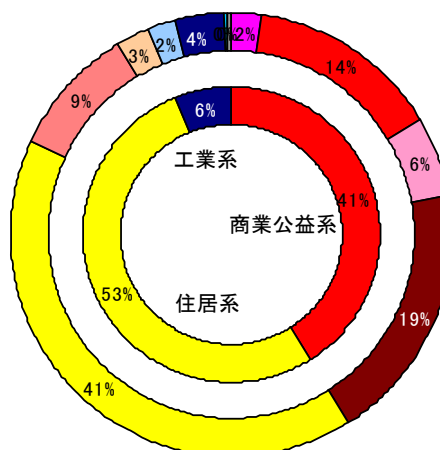
### ③都市計画白地

- 住居系が70%と大半を占める、量的には用途地域を上回っています。
- 工業系が19%と、用途地域よりは高い値を示しており、白地地区での立地が多くなっています。

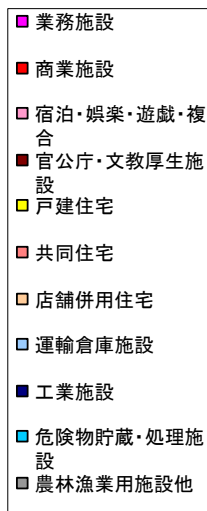
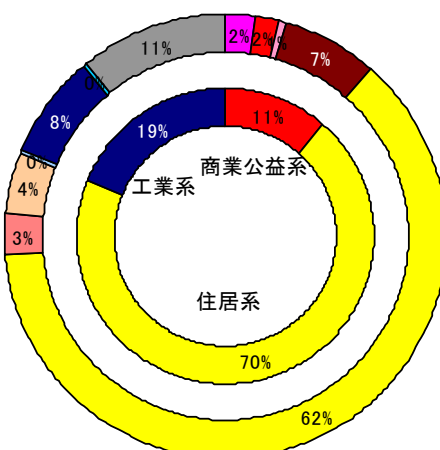
菊池都市計画区域 建物用途構成比



菊池用途地域 建物用途構成比

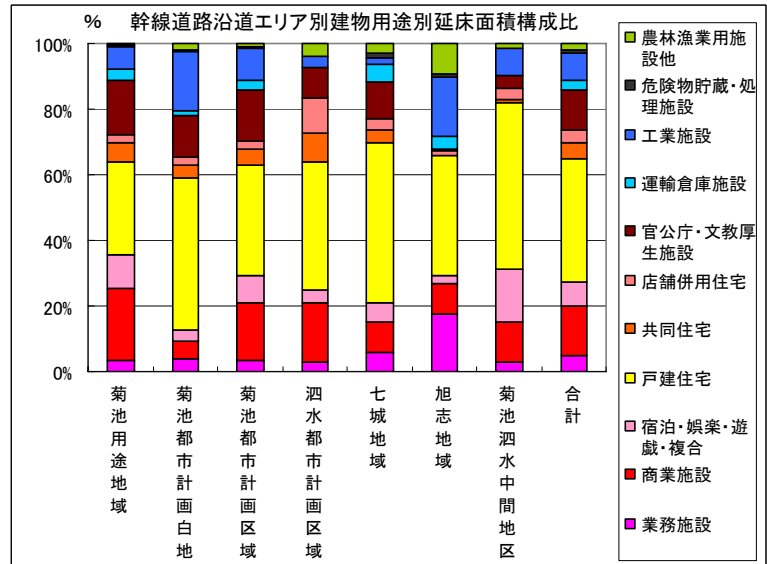
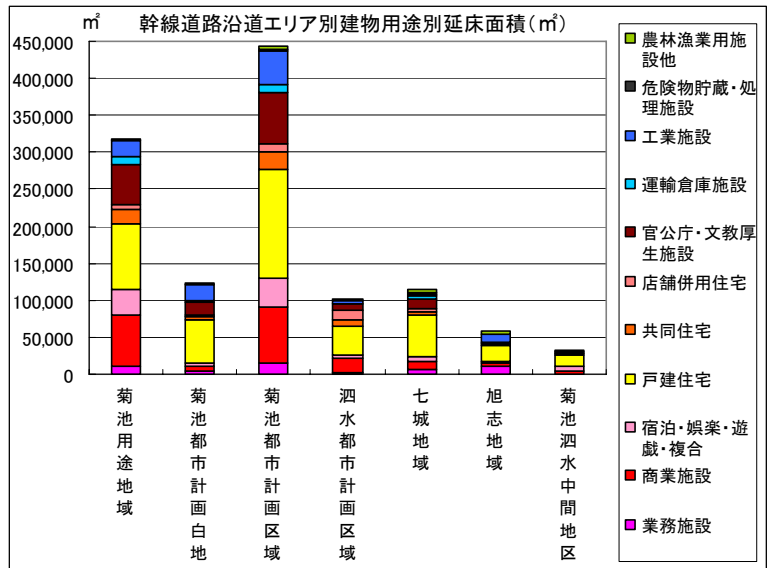


菊池都市計画白地 建物用途構成比



3) 幹線道路沿道地区の特徴

- ・幹線道路沿道は建物の立地が活発であり、商業施設などの立地が多く見られます。菊池市の広域幹線道路として国道325号、国道387号、県道植木インター菊池線を取り上げ、この沿道の建物用途の特徴を検討します。
- ・菊池用途地域内の立地量が特に多く、用途地域内の幹線沿道の土地利用効率は高くなっています。
- ・商業系は用途地域への立地が多く見られますが、泗水地域、七城地域の立地量も多くなっています。
- ・用途地域及び泗水地域以外では戸建住宅の立地割合が高くなっています。



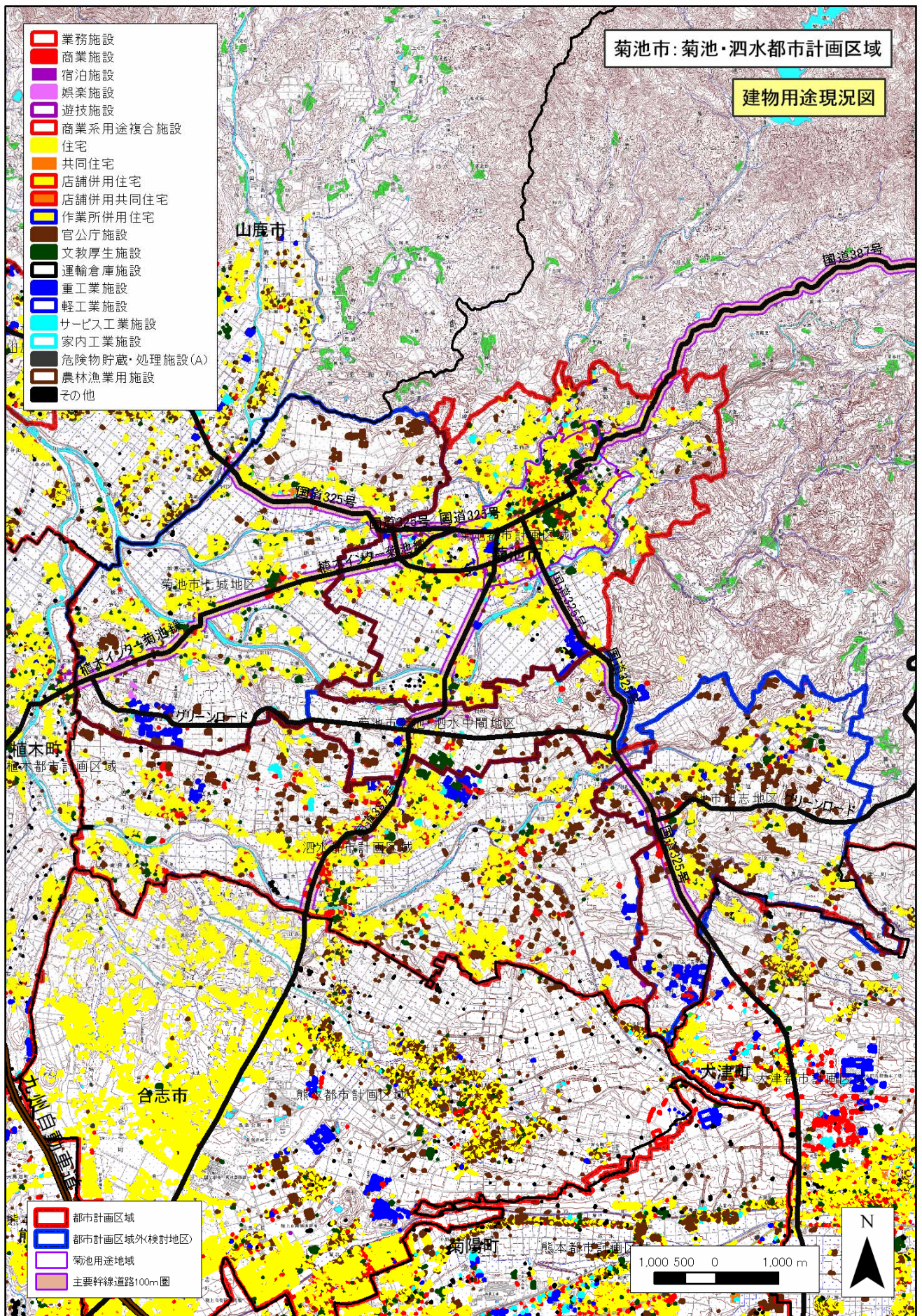
■沿道立地建築物の地域別建物立地割合 (延床面積ベース構成比: %)

(平成18年都市計画基礎調査)

延床面積割合 (%)	菊池用途地域	菊池都市計画白地	菊池都市計画区域	泗水都市計画区域	七城地域	旭志地域	菊池泗水中間地区	合計
業務施設	3.2%	3.8%	3.4%	3.0%	5.9%	17.5%	2.8%	4.8%
商業施設	22.0%	5.4%	17.4%	18.2%	9.4%	9.3%	12.4%	15.4%
宿泊・娯楽・遊戯・複合	10.5%	3.3%	8.5%	3.6%	5.6%	2.3%	15.8%	7.2%
戸建住宅	28.3%	46.7%	33.5%	38.9%	48.9%	37.0%	51.1%	37.6%
共同住宅	5.5%	3.6%	5.0%	9.2%	3.6%	0.0%	0.9%	4.8%
店舗併用住宅	2.7%	2.5%	2.6%	10.7%	3.8%	1.3%	3.2%	3.8%
官公庁・文教厚生施設	16.7%	12.6%	15.6%	9.1%	11.2%	0.3%	4.0%	12.3%
運輸倉庫施設	3.2%	1.8%	2.8%	0.2%	5.1%	3.9%	0.0%	2.8%
工業施設	6.9%	17.9%	10.0%	3.3%	2.0%	18.3%	8.3%	8.5%
危険物貯蔵・処理施設	0.6%	0.5%	0.5%	0.2%	1.6%	0.9%	0.3%	0.7%
農林漁業用施設他	0.3%	1.9%	0.8%	3.7%	2.9%	9.3%	1.2%	2.2%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■ 全市平均に比べ割合がかなり高いもの、特徴的なもの







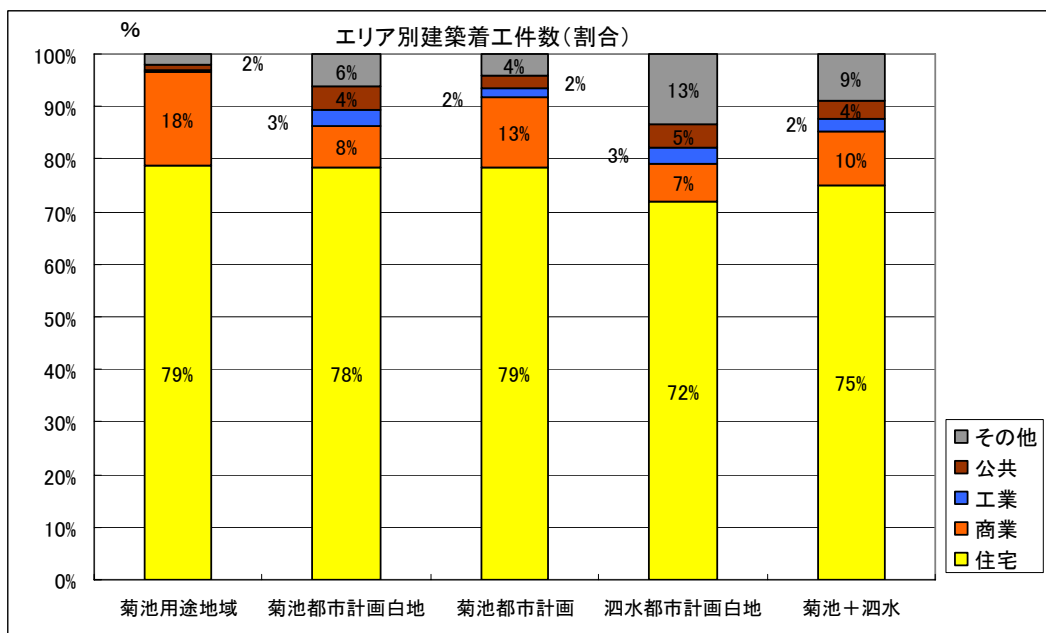
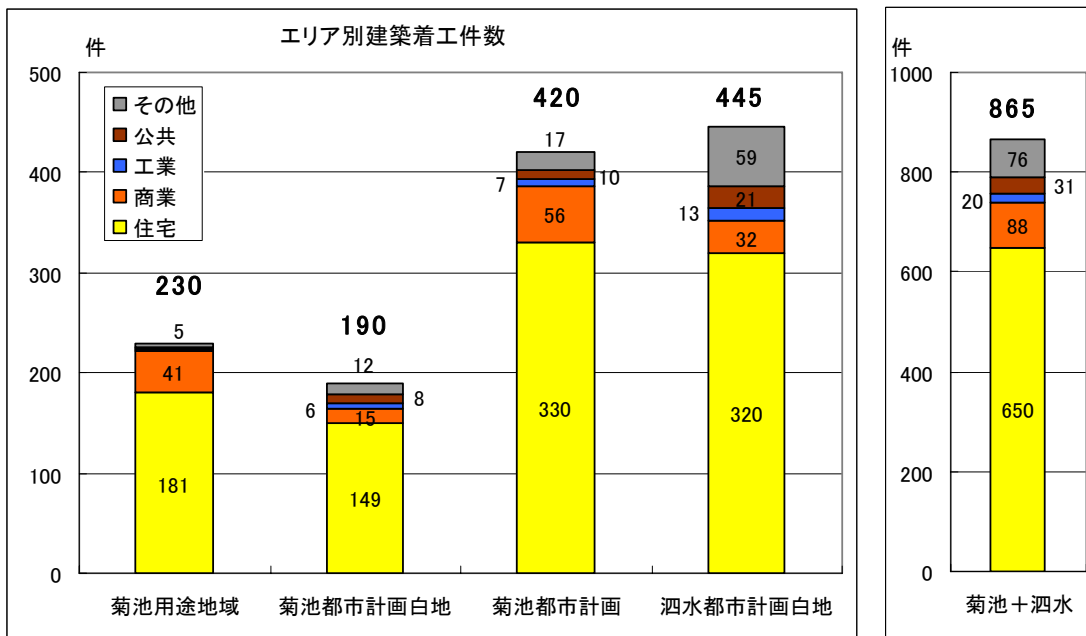
(7) 開発動向

開発動向について、建築着工動向、宅地開発、農地転用など、その特徴等を考察します。

1) 建築着工（件数ベース）【平成12～17年、6年間の合計】

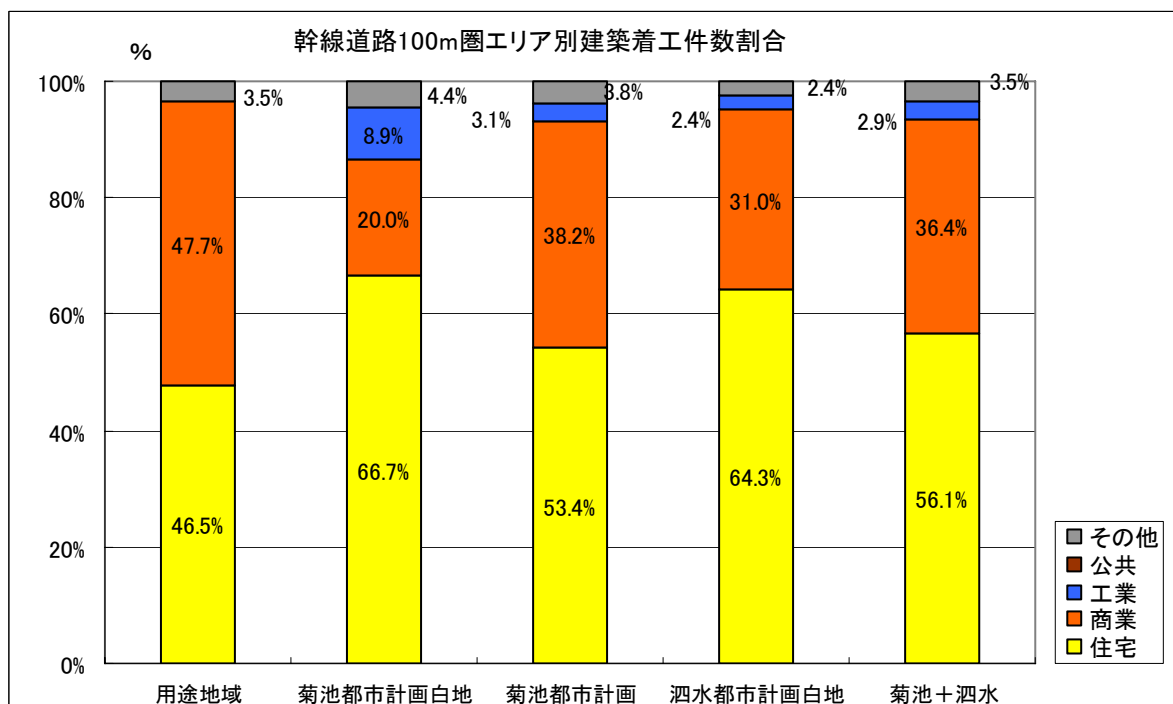
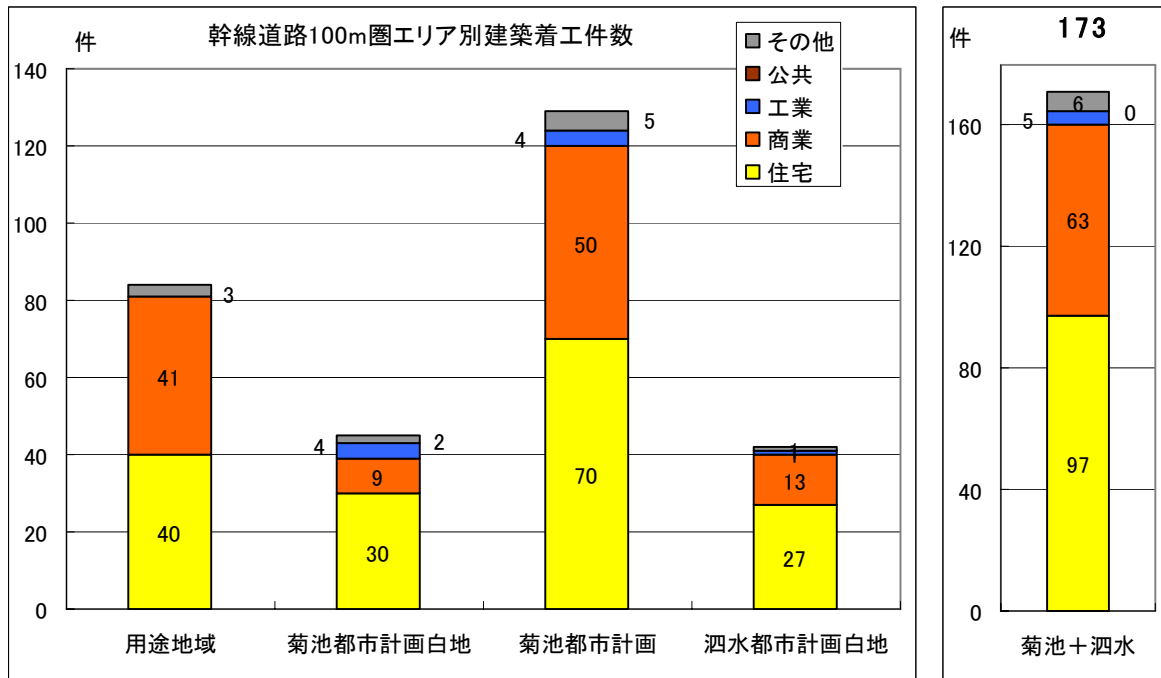
① 都市計画区域の特徴

- ・ 建築着工データは都市計画区域での届出が中心であるため、菊池及び泗水の都市計画区域について分析を行います。
- ・ エリア別にみると、泗水都市計画白地地区の立地件数が最も多く、菊池都市計画区域では用途地域より白地地区の方が多く、特に用途地域隣接部（西南部）に多くなっています。
- ・ 建物用途別に見ると住宅が約3/4を占めており、続いて商業地が10%程度です。商業系は菊池用途地域内の立地割合が高いが、泗水都市計画区域内も数的には用途地域と変わりません。工業、公共系は泗水都市計画区域での立地量が多くなっています。

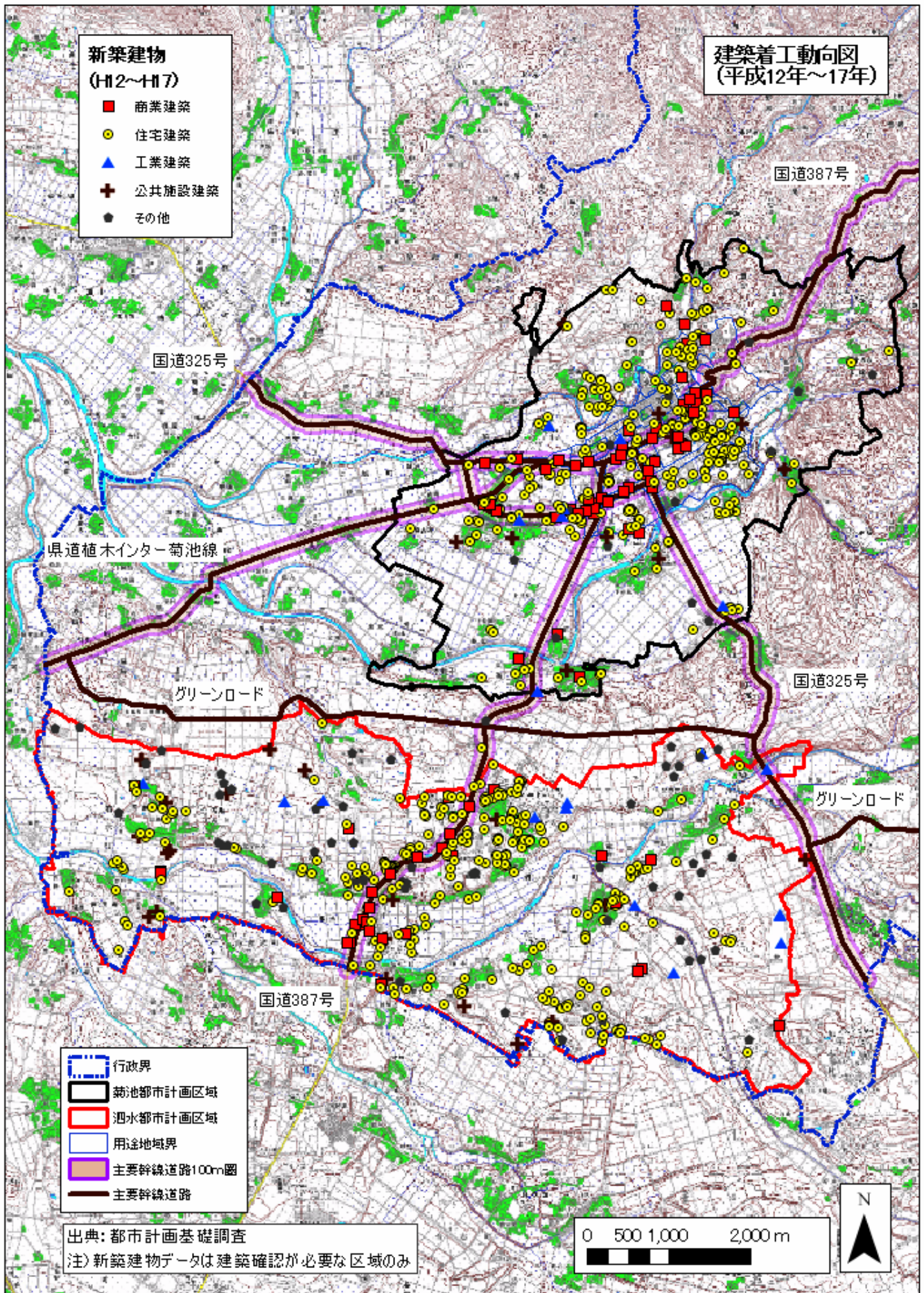


## ②幹線道路沿道【平成 12～17 年、6 年間の合計】

- ・ 幹線道路として、国道 325 号、国道 387 号、県道植木インター菊池線をとりあげ、この道路沿線から 100m のエリアの新築建物の分析を行います。
- ・ 商業系が約 30% 強と、市全体と比較するとかなり多くなっています。
- ・ エリア別にみると、菊池都市計画区域が多く、用途地域内が最も多くなっています。
- ・ 菊池都市計画白地は住宅の立地が多く、泗水都市計画区域は平均的な立地割合となっています。



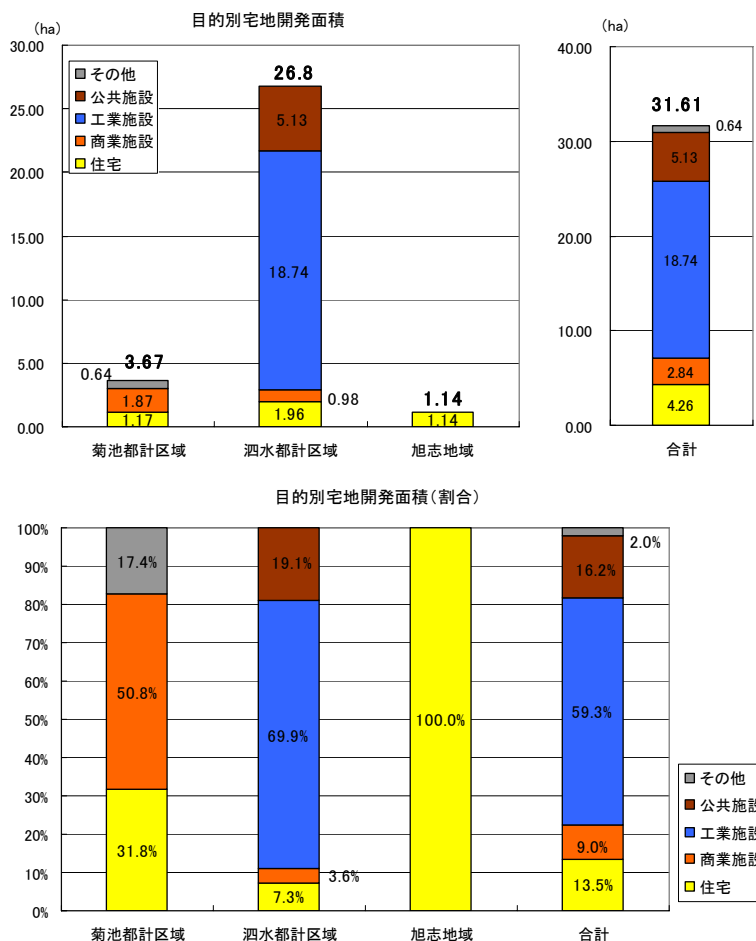






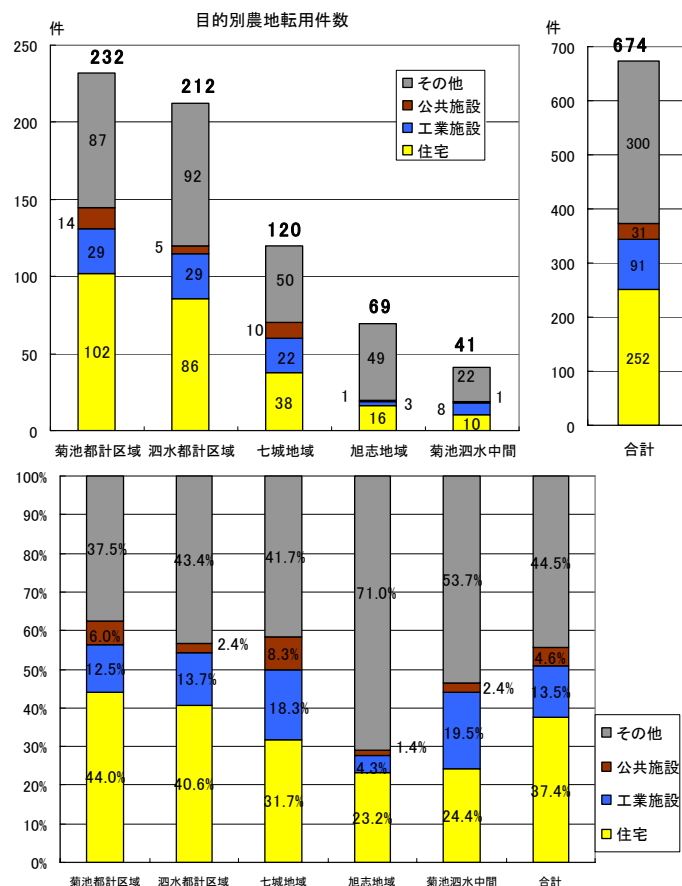
## 2) 宅地開発動向（開発面積ベース）

- ・宅地開発（3,000 m<sup>2</sup>以上の開発許可）は、泗水都市計画区域が26.8haと最も多く、このうち工業系が約70%を占めています。
- ・菊池都市計画区域は3.7haと、泗水地域に比較すると少なくなっています。
- ・都市計画区域外での宅地開発（10,000 m<sup>2</sup>以上の開発許可）は、旭志地域が1.1ha、七城地域ではありません。

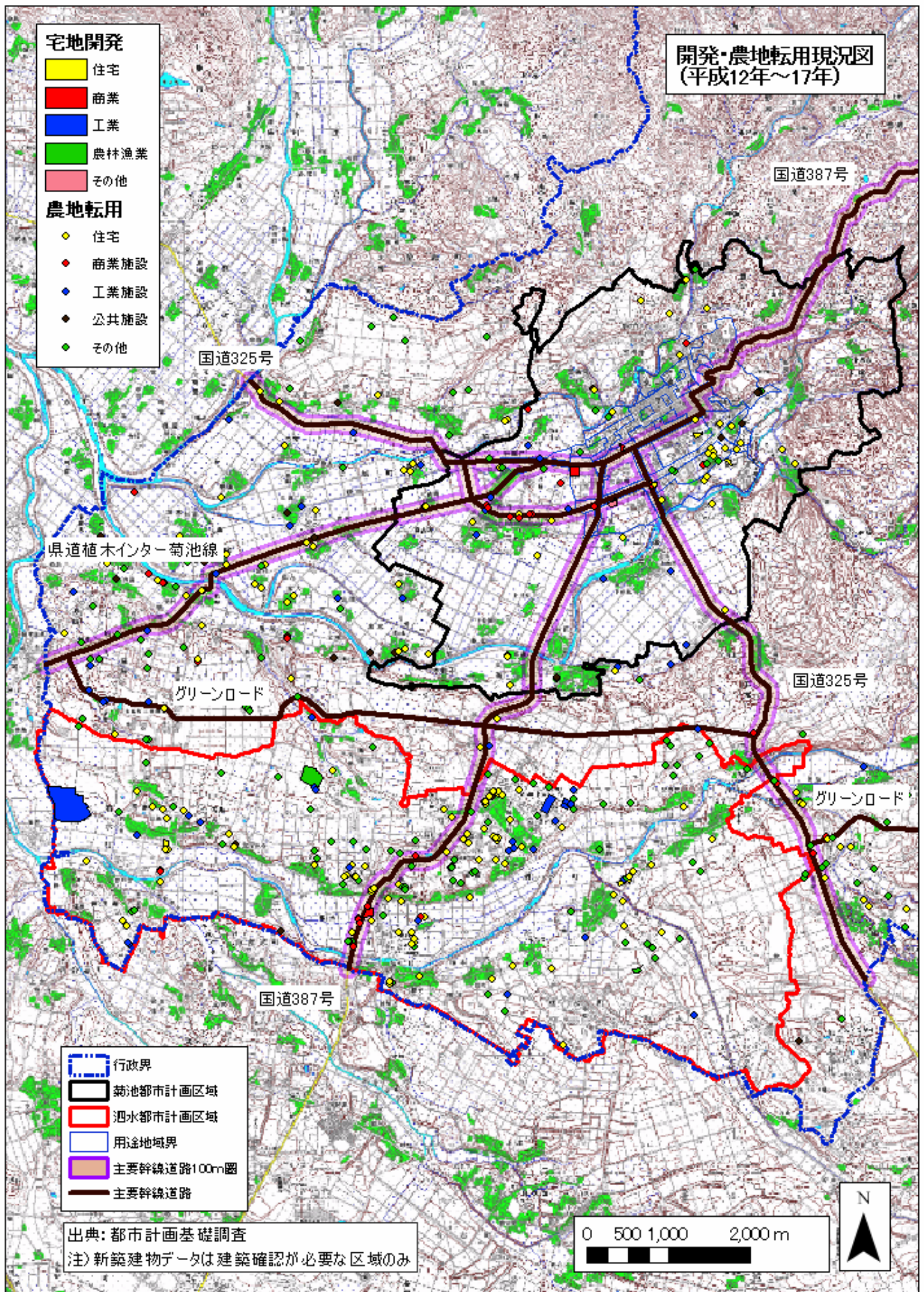


## 3) 農地転用動向（件数ベース）

- ・平成12年から17年の農地転用状況についてみると、菊池都市計画区域が232件と最も多く、続いて泗水都市計画区域が212件、七城地域120件、旭志地域69件となっており、都市計画区域外でも多く農転が見られます。
- ・その他以外では各地域とも住宅目的が最も多くなっており、特に菊池、泗水は住宅が多くなっています。
- ・菊池都市計画区域は、用途地域の縁辺部に多く見られます。泗水地域は国道387号周辺に多くなっていますが、既存集落周辺にも見られます。七城地域は幹線道路沿も見られますが、全体的に分散しています。旭志地域もかなり分散傾向にあります。









## 2-2 上位計画、関連計画から見たまちづくりの方向性

### (1) 上位計画などの概要

- ・菊池市都市計画マスタープランの策定にあたり、その考え方を踏襲すべき計画（上位計画）や都市計画に関連し類似する計画（関連計画）について、その主な内容や留意すべき点についての整理を行ないます。

#### 1) 上位計画・関連計画の種類

##### ①主な上位計画

- ・菊池市の今後のまちづくりの方向性について最も基本的な方向性を示すものは「**菊池市総合計画（平成 18 年 7 月）**」です。今回の 4 市町村合併の骨格を定めた「**新市建設計画**」を受け、市政全般の各分野の方向性を定めたものです。
- ・また、菊池市全域の土地利用の骨格を定めた「**菊池市国土利用計画（平成 18 年 9 月）**」は総合計画とほぼ同時期に策定され、将来像は総合計画と同じで、より地域レベルの土地利用の方向性に言及しています。

##### ②主な関連計画

- ・今回の都市計画マスタープランの策定は、新市の都市計画の基本方向を示すものですが、合併前においても都市計画区域が指定されていた旧菊池市、旧泗水町には、それぞれ都市計画マスタープランが策定されています。
- ・また、都市計画区域内の都市計画の方向性を示し、県が策定する「**都市計画区域マスタープラン**」が同様に策定されています。
- ・今回は、これらの両計画を新市として一本化することが必要とされています。

##### ③その他拠点整備計画

- ・菊池市中心市街地である隈府地区を中心に、「**中心市街地活性化計画**」が策定中です。
- ・また合併に伴い、市民生活の利便性向上や効率的な行政運営、市の産業構造の強化等を図るため、「**菊池市新庁舎基本構想・基本計画（案）**」が策定中です。

##### ④上位計画から見たまちづくりのテーマ

- ・今回の都市計画マスタープランの上位計画等から見たまちづくりのテーマとして次のようなことがあげられます。

##### ●新市として一体的な都市計画の立案

##### ●現在菊池、泗水に分割されている都市計画区域の一体化や、都市計画が指定されていない七城、旭志地域の取扱いの明確化

##### ●中心市街地の活性化や新庁舎建設候補地の位置付けや関連性の検討

## ■上位計画・関連計画等の整理

	計画名	策定年次 (策定主体)	計画対象地区	主な内容
全体計画	①菊池市総合計画	平成18年7月 (菊池市)	菊池市全域	・新市の行政施策について、総合的・分野別の方針を示すもの
	②菊池市国土利用計画	平成18年9月 (菊池市)	菊池市全域	・新市の土地利用の骨格や地域別の土地利用計画を示すもの
都市計画関連	③旧菊池市都市計画マスタープラン	平成12年3月 (旧菊池市)	旧菊池市全域	・旧菊池市の都市計画の全体方針や地域別まちづくりの方向を示すもの
	④旧泗水町都市計画マスタープラン	平成11年3月 (旧泗水町)	旧泗水町全域	・旧泗水町の都市計画の全体方針や地域別まちづくりの方向を示すもの
	⑤旧菊池市都市計画区域マスタープラン	平成16年5月 (熊本県)	菊池都市計画区域	・都市計画区域の都市計画の方向性について県が定めるもの
	⑥旧泗水町都市計画区域マスタープラン	平成16年5月 (熊本県)	泗水都市計画区域	・都市計画区域の都市計画の方向性について県が定めるもの
拠点整備関連	⑦菊池市中心市街地活性化計画	策定中 (菊池市)	隈府地区周辺	・中心市街地周辺の商店街等の活性化計画
	⑧菊池市新庁舎基本構想・基本計画(案)	策定中 (菊池市)	花房台周辺	・合併を契機に新市の位置的中心である花房台周辺に新市庁舎の建設や周辺整備を進める計画

■上位計画等の整理（１）

	菊池市総合計画 (2006.7 : H18.7)	菊池市国土利用計画 (2006.9 : H18.9)
1. まちづくり の基本方針	・豊かな水と緑、光あふれる田園文化の町	(同左)
(1)キャッチ フレーズ		
(2)目標・基 本方針	・水と緑に育まれた「心のふるさと」づくり ・水と緑に包まれた「爽快ふるさと」づくり ・水と緑を活かした「生き生きふるさと」づくり	・自然環境の保全 ・公共の福祉優先 ・市民の健康的で文化的な住みよい 環境の確保 ・均衡ある発展
2. 社会的課題、問題意識 (主に都市、地域関係)	<p>(人口)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加施策の実施</li> </ul> <p>(日常生活圏)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合併による日常生活圏連携強化のための交通ネットワークの充実</li> <li>・中心商業地の活性化</li> </ul> <p>(産業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業の育成（担い手、技術向上、観光）</li> <li>・企業誘致</li> <li>・個性的で魅力的な商業・観光業の振興</li> </ul> <p>(道路・交通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 325 号の 4 車線化</li> <li>・国道 387 号の機能強化等</li> <li>・少子高齢化に対応した交通コミュニティ整備</li> </ul> <p>(公共施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な施設配置（統合、新設）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少</li> <li>・熊本都市圏外縁化による農地と宅地の混在化</li> <li>・経済活性化のための商工業用地、観光レクリエーション用地確保</li> <li>・小規模開発の適正誘導</li> </ul>
3. 人口フレーム	将来人口（2015.平成 27 年） 52,800 人 将来世帯数（2015.平成 27 年） 16,700 世帯	
4. 都市構造 (拠点地区等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①広域連携軸 (R325、R387、植木インター菊池線、菊池グリーンロード)</li> <li>②地域連携軸（上記以外の主要道路）</li> <li>③行政拠点（新設）</li> <li>④情報拠点（ネットワーク化）</li> <li>⑤商業拠点（中心商業地）</li> <li>⑥工業拠点（既存工業団地、工業適地等）</li> <li>⑦福祉・健康拠点（行政、商業拠点周辺）</li> <li>⑧文教拠点（新設）</li> <li>⑨観光交流拠点（既存観光施設）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①清流・緑・ふれあい体験ゾーン（阿蘇外輪山、菊池渓谷）</li> <li>②環境・田園・やさしさ体験ゾーン（主たる田園地帯）</li> <li>③交流・文化・にぎわい体験ゾーン（中心市街地（役場周辺）及び R387 と合志川が交わる地区周辺）</li> <li>④技術・魅力・かつりよく体験ゾーン（R325、R387、西部市境付近の工業団地）</li> </ul>



## ■上位計画等の整理（2）

	旧菊池都市マス（区域マス） （2004.5：H16.5）	旧泗水都市マス（区域マス） （2004.5：H16.5）
1. まちづくりの基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水と緑に恵まれた歴史と文化の香る都市（まち）</li> <li>・水源森林都市菊池</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市エリアと田園空間が共存するうらおいある都市（まち）</li> <li>・豊かなところと緑 輝く未来</li> </ul>
（1）キャッチフレーズ		
（2）目標・基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水を育む自然美あふれる都市づくり</li> <li>・歴史と文化を活かした個性ある都市づくり</li> <li>・田園環境と調和した魅力ある都市づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田園空間と共存する利便性の高い都市づくり</li> <li>・緑に囲まれた安全で快適な都市づくり</li> <li>・水と緑を基軸としたうらおいある都市づくり</li> </ul>
2. 社会的課題、問題意識 （主に都市、地域関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>①人口減少、少子・高齢化社会への対応</li> <li>②地球温暖化をはじめとする環境問題への対応</li> <li>③都市（地域）間競争時代への対応</li> <li>④社会的な交流・連携の進展への対応</li> <li>⑤都市防災への対応</li> <li>⑥安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応</li> </ul>	
3. 人口フレーム	（なし）	（なし）
4. 都市構造 （拠点地区等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>①広域連携軸 （放射線状の国道や県道）</li> <li>②水と緑の軸（菊池川）</li> <li>③市街地（温泉旅館街と商業地及び周辺住宅地）</li> <li>④市街地に準じた居住拠点（農村集落等）</li> <li>⑤レクリエーション拠点（菊池公園）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①広域連携軸 （R387、R325、熊本菊鹿線…南北軸） （原植木線、西古閑泗水線…東西軸）</li> <li>②都市の水と緑の軸（合志川）</li> <li>③中心商業地（孔子公園～役場）</li> <li>④住宅地（中心商業地周辺、吉富～富の原、桜山）</li> <li>⑤工業団地（富の原、住吉、永、田島）</li> <li>⑥市街地に準じた居住拠点（農村集落）</li> </ul>

■上位計画等の整理（3）

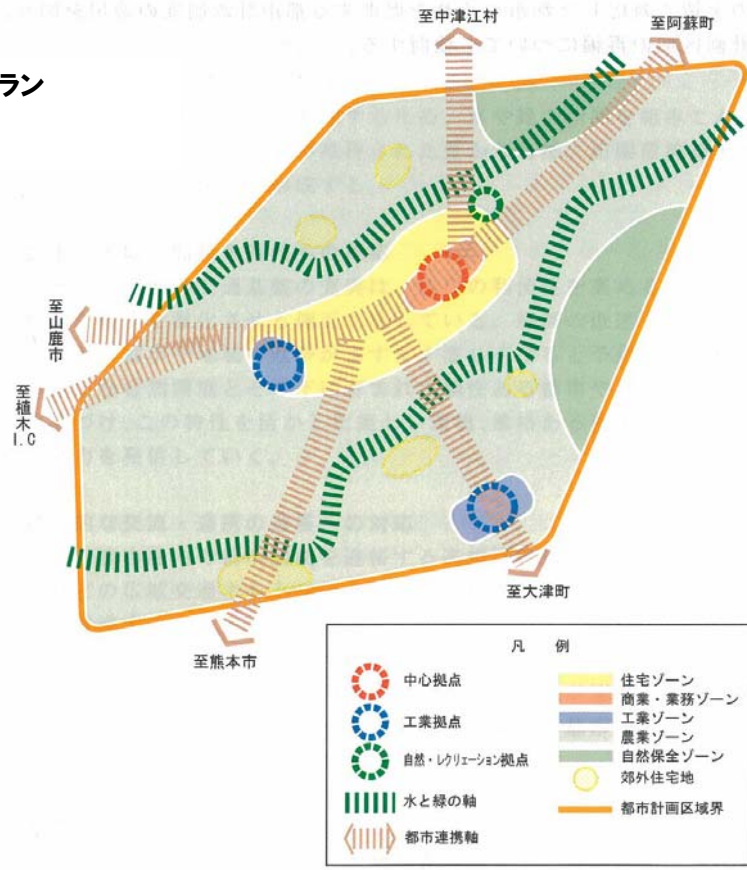
菊池市国土利用計画 (2006.9 : H18.9)			
<p>5. 土地利用 (1) 全体的方針</p>	<p>(農用地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地の流動化・効率化</li> <li>・自然環境・景観資源の保全</li> <li>・用途地域内農地の宅地化</li> </ul> <p>(森林)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保全と資源の整備</li> </ul> <p>(水面・河川・水路)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダム湖周辺環境整備</li> <li>・河川の防災、親水性向上</li> <li>・生物の多様性確保</li> </ul> <p>(用途別土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・文教施設、官公署施設等の必要な用地の確保</li> <li>・無秩序な宅地化防止</li> <li>・森林部等での防災用地確保</li> <li>・広域観光レクリエーション用地確保</li> </ul>		
<p>(2) 地域別・部門別方針</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>(菊池地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・用途地域内の都市基盤整備</li> <li>・観光施設用地</li> <li>・幹線道路沿線での商業施設誘導</li> </ul> <p>(七城地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・住環境整備と計画的宅地化</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(泗水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・計画的宅地化（環境保全に配慮）</li> <li>・用途地域内の適正土地利用</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>(旭志地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林、農地の保全</li> <li>・「四季の里旭志」周辺での保健・休養・レクリエーション施設整備</li> <li>・畜産経営の公害防止</li> <li>・幹線道路沿道の宅地化検討</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(水源・河原地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の振興</li> <li>・農地・森林の保全</li> <li>・観光・レクリエーション用地等整備</li> </ul> <p>(龍門・迫水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の保全</li> <li>・農地の基盤整備</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>(菊池地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・用途地域内の都市基盤整備</li> <li>・観光施設用地</li> <li>・幹線道路沿線での商業施設誘導</li> </ul> <p>(七城地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・住環境整備と計画的宅地化</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(泗水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・計画的宅地化（環境保全に配慮）</li> <li>・用途地域内の適正土地利用</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul>	<p>(旭志地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林、農地の保全</li> <li>・「四季の里旭志」周辺での保健・休養・レクリエーション施設整備</li> <li>・畜産経営の公害防止</li> <li>・幹線道路沿道の宅地化検討</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(水源・河原地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の振興</li> <li>・農地・森林の保全</li> <li>・観光・レクリエーション用地等整備</li> </ul> <p>(龍門・迫水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の保全</li> <li>・農地の基盤整備</li> </ul>
<p>(菊池地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・用途地域内の都市基盤整備</li> <li>・観光施設用地</li> <li>・幹線道路沿線での商業施設誘導</li> </ul> <p>(七城地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・住環境整備と計画的宅地化</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(泗水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地、森林の保全</li> <li>・計画的宅地化（環境保全に配慮）</li> <li>・用途地域内の適正土地利用</li> <li>・幹線道路沿道での工業、商業誘導</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul>	<p>(旭志地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林、農地の保全</li> <li>・「四季の里旭志」周辺での保健・休養・レクリエーション施設整備</li> <li>・畜産経営の公害防止</li> <li>・幹線道路沿道の宅地化検討</li> <li>・既存工業団地での企業誘致</li> </ul> <p>(水源・河原地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の振興</li> <li>・農地・森林の保全</li> <li>・観光・レクリエーション用地等整備</li> </ul> <p>(龍門・迫水地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の保全</li> <li>・農地の基盤整備</li> </ul>		

## ■上位計画等の整理（4）

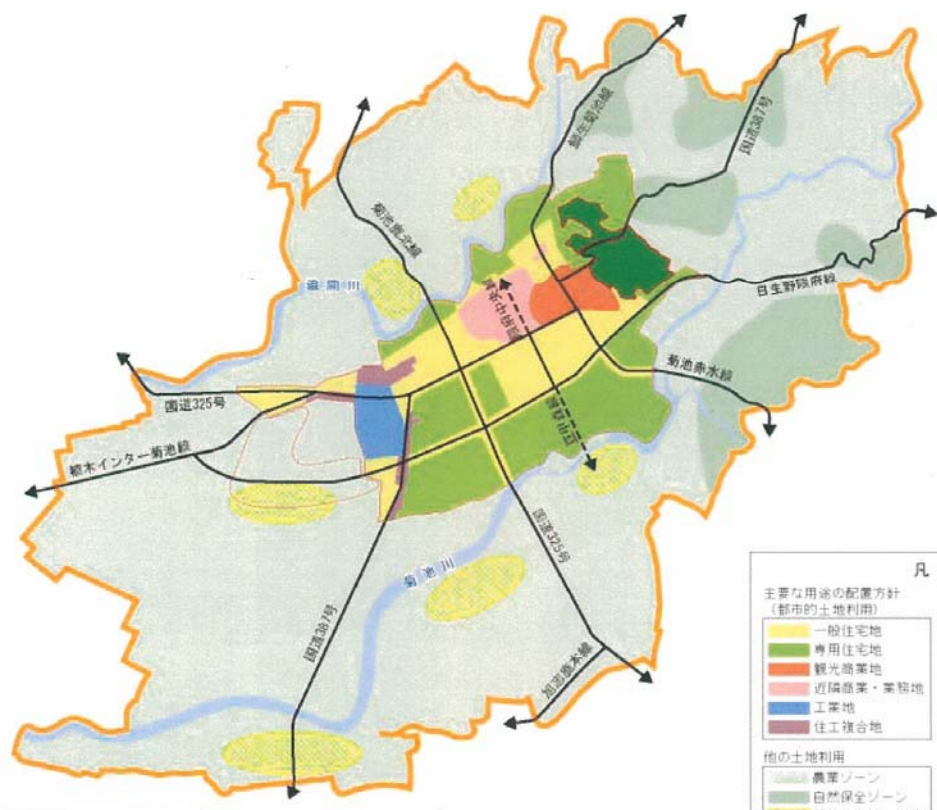
	旧菊池都市マス（区域マス） （2004.5：H16.5）	旧泗水都市マス（区域マス） （2004.5：H16.5）
5. 土地利用 （1）全体的方針	<p>〔主要用途の配置〕 （商業・業務地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>温泉旅館街とその周辺は滞在型観光施設</li> <li>御所通り～市役所周辺は歴史性ある市民サービス型の商業・業務地</li> </ul> <p>（工業地・流通業務地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域内西部及び R325 沿線</li> </ul> <p>（住宅地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市役所～菊池川周辺は専用住宅地</li> <li>中心市街地周辺や幹線道路沿線は一定の用途の混在を許容</li> <li>農業集落等（既存市街地との一体化も検討）</li> </ul>	<p>〔主要用途の配置〕 （商業・業務地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>孔子公園～役場周辺にかけて、市民や観光客向けの商業・業務地</li> </ul> <p>（工業地・流通業務地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>富の原、住吉、永、田島工業団地</li> </ul> <p>（住宅地）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>富の原、桜山地区は住居専用地区</li> <li>R387 号沿線（富出分～富の原）は用途混在を規制しながらも、一定の商業等の立地を許容</li> <li>農業集落（郊外住宅）</li> </ul>
（2）地域別・部門別方針	<p>〔部門別方針〕</p> <p>①高度利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の魅力向上</li> </ul> <p>②用途転換等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の住機能誘導</li> </ul> <p>③居住環境の改善・維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地周辺、住居専用地区</li> </ul> <p>④緑地、風致</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>菊池神社周辺</li> </ul> <p>⑤農地の保全・調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>菊池川流域、北部東部</li> </ul> <p>⑥災害防止</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山麓部の開発抑制</li> </ul> <p>⑦自然環境形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山林や花房台地の斜面緑地</li> </ul> <p>⑧計画的な都市的土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>西寺地区の植木インター菊池線沿線での土地利用規制導入検討</li> <li>用途地域外での土地利用規制、建築形態規制の導入検討</li> </ul>	<p>〔部門別方針〕</p> <p>①高度利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心商業地の魅力向上</li> </ul> <p>②用途転換等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>R387 沿線（富出分～富の原）や富の原工業団地周辺での土地利用規制導入の検討</li> </ul> <p>③居住環境の改善・維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>富の原、桜山地区等への用途地域指定</li> </ul> <p>④緑地、風致</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>斜面緑地や寺社林の保全</li> </ul> <p>⑤農地の保全・調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合志川流域の水田や桜丘台地の畑地の保全</li> </ul> <p>⑥災害防止</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>斜面緑地周辺の開発抑制</li> </ul> <p>⑦自然環境形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住吉工業団地西側斜面緑地の保全</li> </ul> <p>⑧計画的な都市的土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合志川流域農村集落の土地利用規制導入検討</li> <li>吉富地区（R387 沿道除く）農振白地地区での良好な住環境誘導</li> <li>豊水地区の R387 沿道における土地利用規制導入</li> <li>用途地域以外での建築物の形態規制</li> </ul>

■菊池都市計画区域マスタープラン

:平成 16年 5月 熊本県



※この図面は、おおむねの位置、広がりを示している。



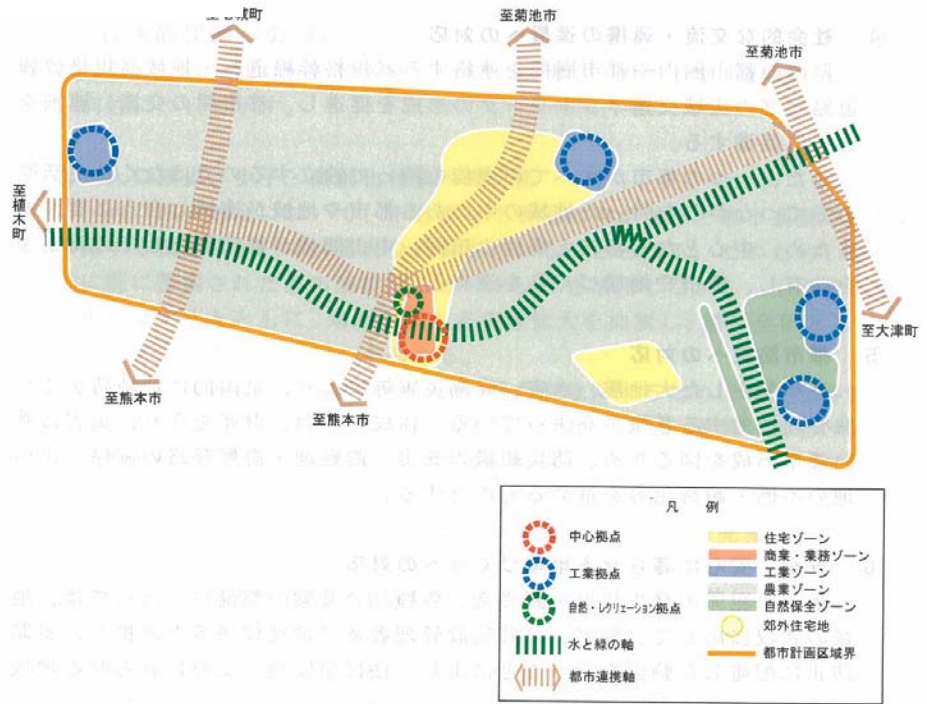
※この図面は、土地利用のおおむねの配置を示している。

▲ 土地利用構想図



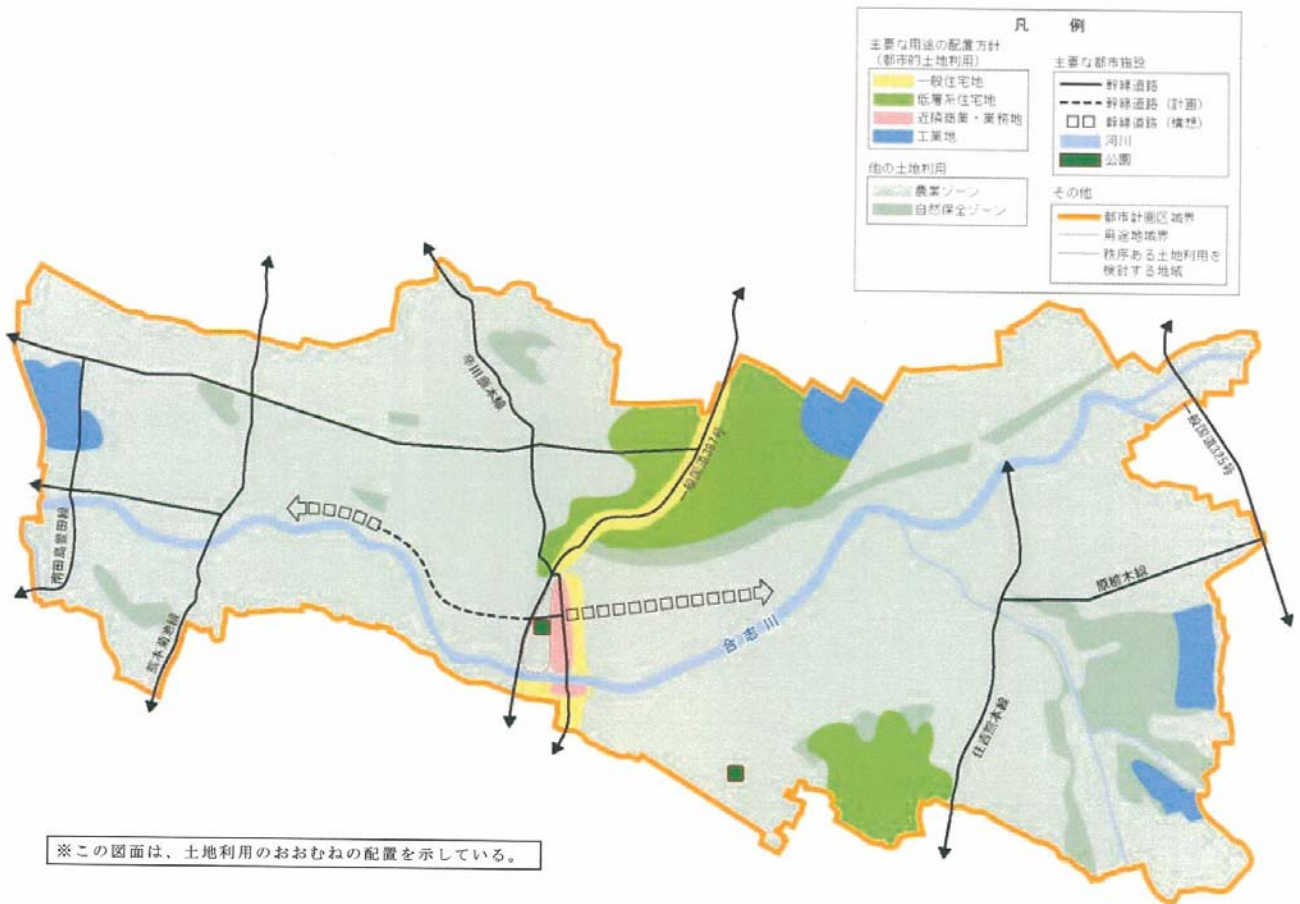
■泗水都市計画区域マスタープラン

:平成 16 年 5 月 熊本県



※この図面は、おおむねの位置、広がりを示している。

泗水都市計画区域の将来都市構造図

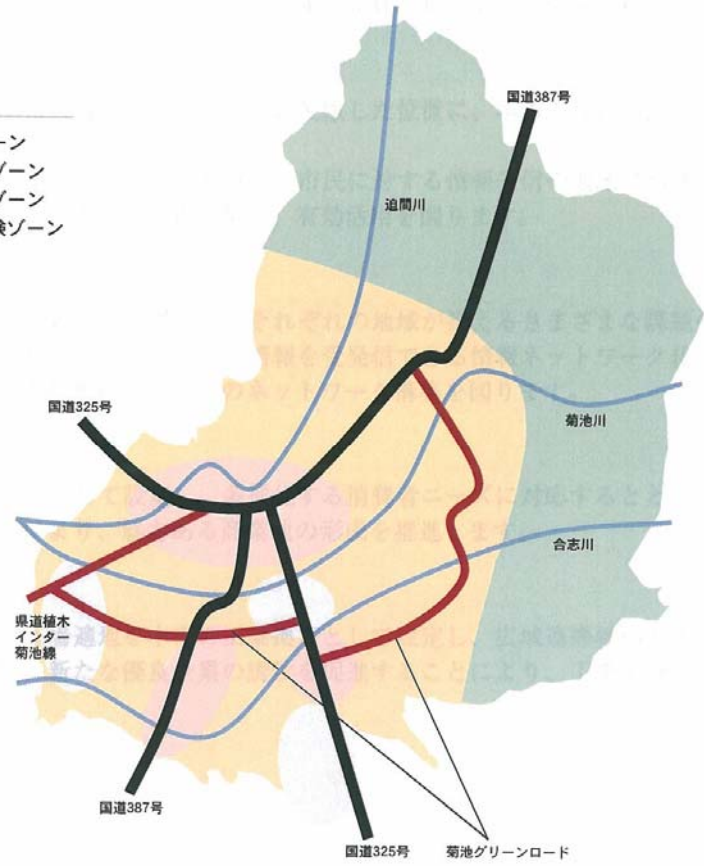


※この図面は、土地利用のおおむねの配置を示している。

土地利用構想図

## 構造図

- 凡例
- 清流・緑・ふれあい体験ゾーン
  - 環境・田園・やさしさ体験ゾーン
  - 交流・文化・にぎわい体験ゾーン
  - 技術・魅力・かつりょく体験ゾーン
  - 広域連携軸（国道）
  - 広域連携軸（主要地方道）



■菊池市総合計画：  
平成 18 年 7 月 菊池市

■菊池市国土利用計画：  
平成 18 年 9 月 菊池市



※この土地利用構想図は、将来における土地利用のあり方を検討するための基礎資料として作成したものであり、開発事業の実施や個別的な土地取引の誘導を図るものではありません。



### 2-3 市民アンケート調査によるまちづくりの方向性

#### (1) 市民アンケート調査について

##### 1) 調査の概要

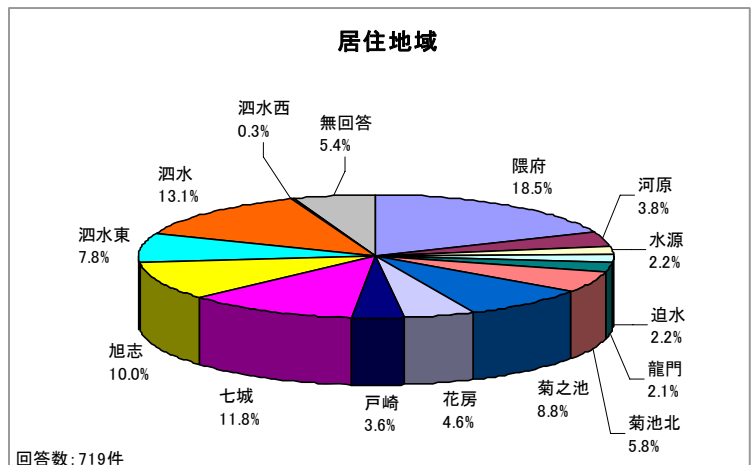
- ・「菊池市まちづくりについてのアンケート調査」を平成19年10月に実施しました。
- ・アンケート調査は一般市民（20歳以上）と高校生を対象に実施しました。

#### ■まちづくりアンケート調査の概要

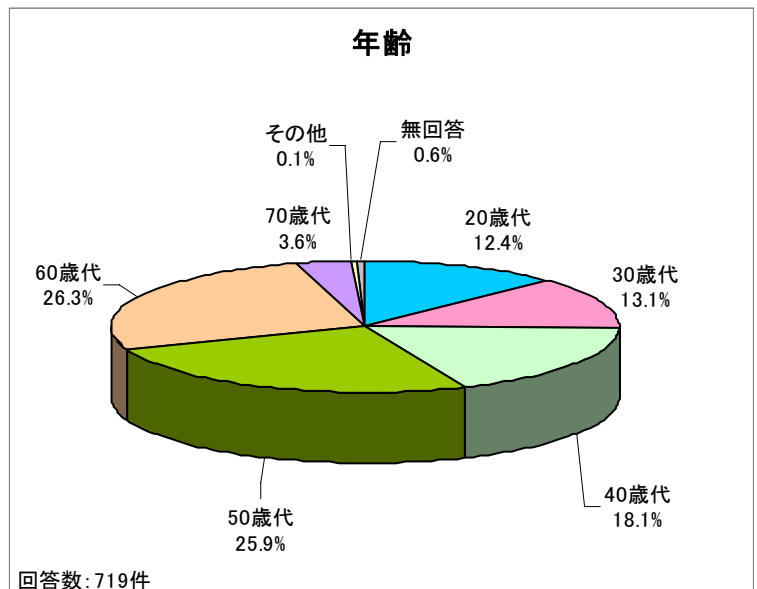
	一般市民調査	高校生調査
調査対象	20歳以上の市民2,000人	菊池市内の高校生154人
調査方法	郵送による配布・回収	直接配布・直接回収
回収結果	719人	154人
回収率	36.0%	100.0%
調査期間	平成19年10月	平成19年10月

#### ■一般市民調査の居住地区

	回答数	構成比(%)
隈府小学校区	133	18.5
河原小学校区	27	3.8
水源小学校区	16	2.2
迫水小学校区	16	2.2
龍門小学校区	15	2.1
菊池北小学校区	42	5.8
菊之池小学校区	63	8.8
花房小学校区	33	4.6
戸崎小学校区	26	3.6
七城小学校区	85	11.8
旭志小学校区	72	10.0
泗水東小学校区	56	7.8
泗水小学校区	94	13.1
泗水西小学校区	2	0.3
無回答	39	5.4
合計	719	100.0



	回答数	構成比(%)
20歳代	89	12.4
30歳代	94	13.1
40歳代	130	18.1
50歳代	186	25.9
60歳代	189	26.3
70歳代	26	3.6
その他	1	0.1
無回答	4	0.6
合計	719	100.0

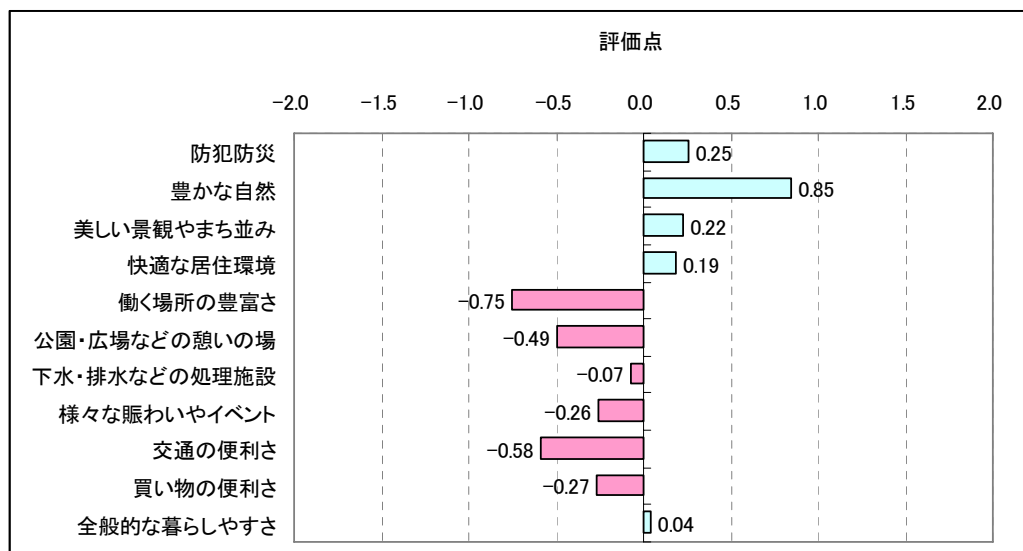


## (2) 主な結果の要約

### 1) 現在の居住環境の評価

#### ① 全体的評価

- ・「豊かな自然」が高い評価を得られています。
- ・「働く場所の豊富さ」「交通の便利さ」「公園・広場などの憩いの場」が低い評価になっています。



#### ② 地域別評価

- ・地域により居住環境の評価に相違が見られます。全体的に中心部より周辺部での生活環境に不満が見られます。
- ・泗水地域の周辺部は特に生活環境の評価が低くなっています。下水道、公園など生活基盤施設の充実が求められています。

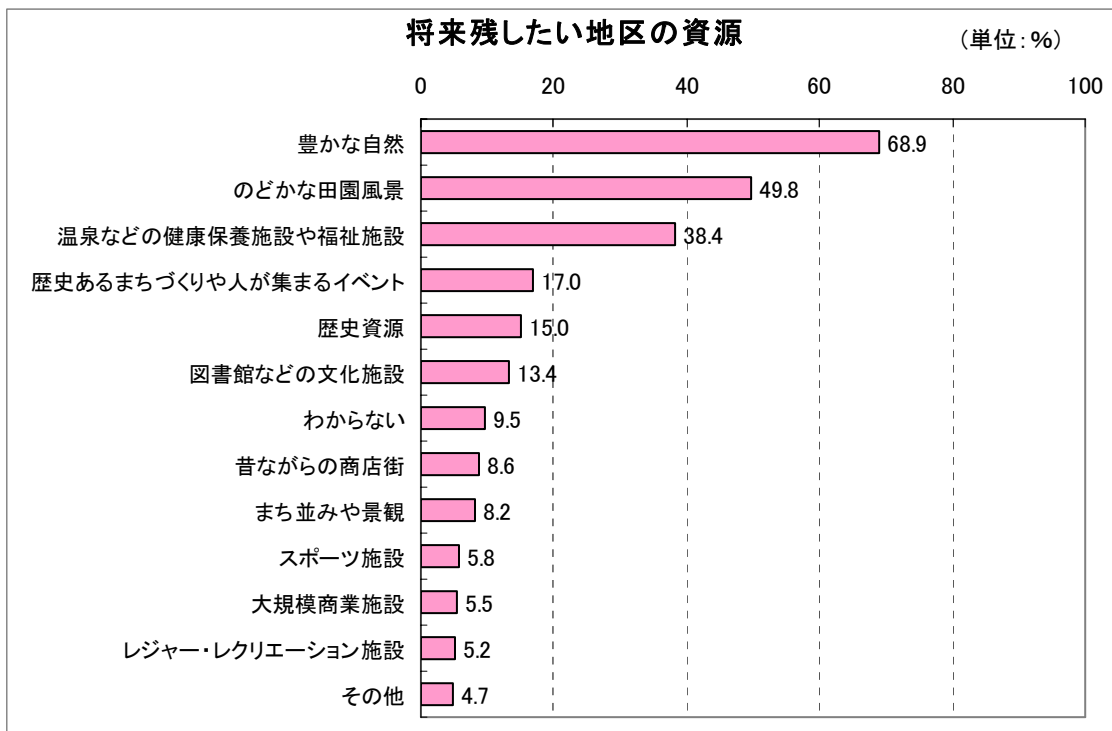
### ■ 地域別の居住環境の評価

区域	小学校区	特徴	まちづくりの課題
菊池中心部	隈府、菊池北、菊之池、戸崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に評価が大きく下がる項目は少ない。</li> <li>・美しい景観や街並みの満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街並み景観の個性化や緑の保全・創出</li> </ul>
菊池山村部	水源、迫水、龍門	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水、交通、買物など生活基盤に関する評価が低い。</li> <li>・全体的な暮らしやすさの評価が低い。</li> <li>・豊かな自然、美しい景観への満足度が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活基盤施設の充実</li> <li>・自然環境の保全</li> </ul>
菊池農村部	河原、花房	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水、公園に関する評価が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道、公園の充実</li> </ul>
七城地域	七城	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通に関する評価が低い。</li> <li>・下水、公園などは満足度が高い。</li> <li>・豊かな自然、美しい景観への満足度が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境（田園風景）の保全</li> <li>・公共交通・生活道路の充実</li> </ul>
旭志地域	旭志	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通、買物、下水、公園の評価が低い。</li> <li>・豊かな自然、美しい景観の評価が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活基盤施設の充実</li> <li>・自然環境の保全</li> </ul>
泗水中心部	泗水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園に関する評価が低い。</li> <li>・美しい景観や街並みの満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の充実</li> <li>・街並み景観の充実</li> </ul>
泗水周辺部	泗水東、泗水西	<ul style="list-style-type: none"> <li>・美しい景観、豊かな自然、快適な居住環境、公園、下水、交通、買物など、多数の分野で満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境の全体的充実・改善</li> </ul>

## 2) 将来残したい地区の資源や優先して整備すべき施設

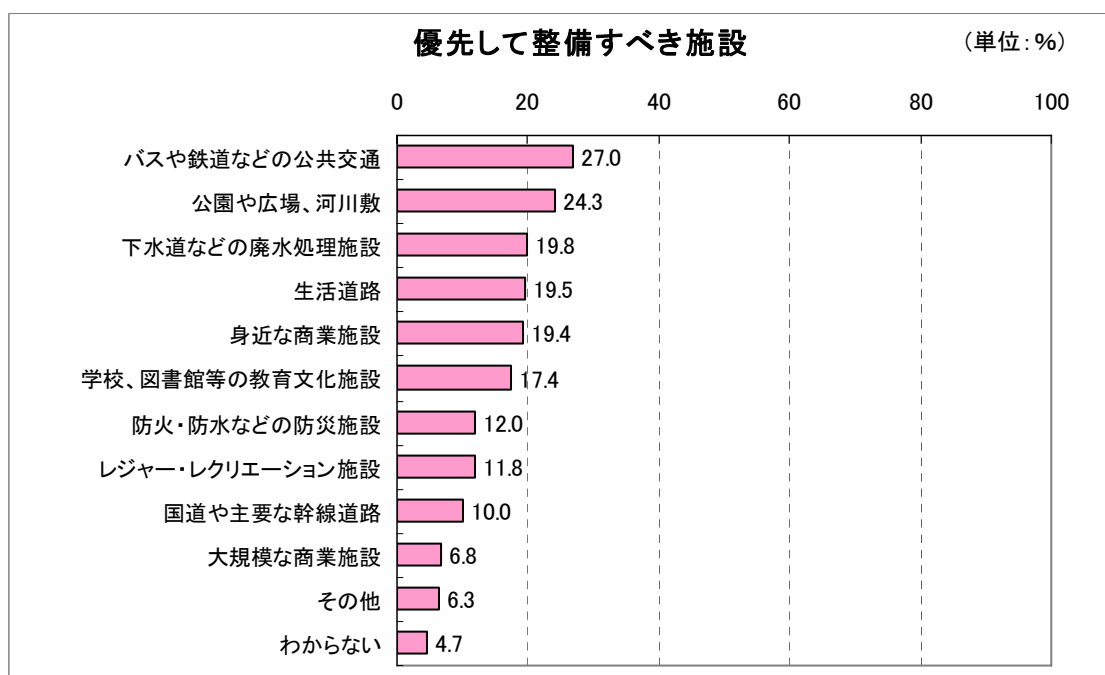
## ① 将来残したい地区の資源

- ・「豊かな自然」や「のどかな田園風景」など、森林や田畑の保全が望まれています。
- ・また「温泉」など菊池市の代表的な観光資源を残していくことも望まれています。



## ② 優先して整備すべき施設

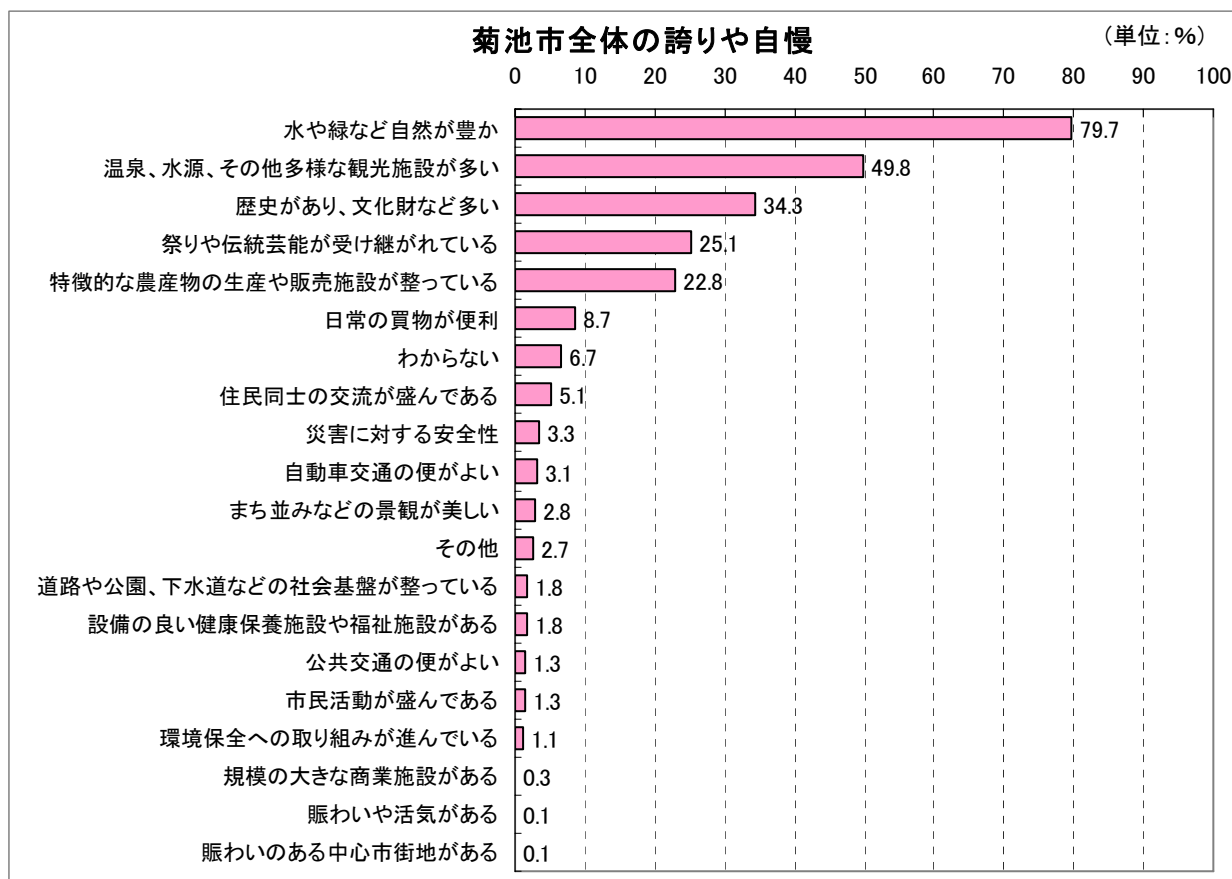
- ・「バスなどの公共施設」が最も多く、特に山間部で要望が高くなっています。
- ・続いて「公園、広場、河川敷」で、泗水地域で要望が高くなっています。
- ・「下水道」「生活道路」は山間部や菊池、泗水農村部で要望が高くなっています。



### 3) 地区の将来像

#### ① 菊池市全体の誇りや自慢

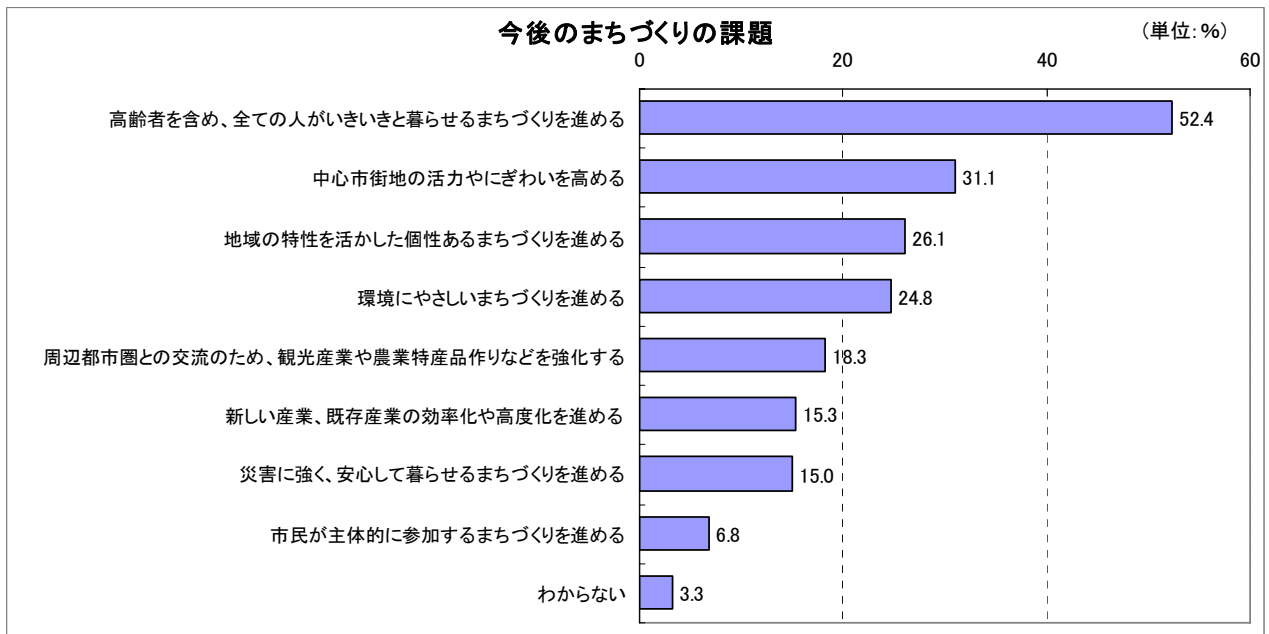
- ・「水や緑など自然が豊か」が第1位で、第2位「温泉、水源、その他多様な観光施設が多い」、第3位「歴史があり文化財などが多い」、第4位「祭りや伝統芸能」、第5位「特徴的な農産物や販売所」など、自然、観光、歴史、農業などを大事にしていくことが望まれています。
- ・一方、日常的な利便性、活気、生活基盤施設などの評価は低くなっています。





## ②今後のまちづくりの課題

- ・「高齢者を含め、全ての人がいきいきと暮らせるまちづくり」が第1位で、「中心市街地の活力やにぎわいを高める」が第2位、「地域の特性を活かした個性のあるまちづくりを進める」が第3位、「環境にやさしいまちづくりを進める」が第4位となっています。
- ・活力、にぎわい、個性、環境などがまちづくりのキーワードとなっています。



## 2-4 菊池市のまちづくりの課題

- ・これまで整理してきた菊池市の現況、上位計画等の整理、市民アンケートによる意見等をもとに、菊池市のまちづくりの課題を整理すると次表のとおりであり、その概要を示すと以下の点が大きな課題としてあげられます。

### ①貴重な資源である森林、田畑等自然環境の保全

- ・森林や田畑における乱開発などを防止するため、現在の各種法規制の適正な運用とともに、都市計画区域や特定用途制限地域など、必要に応じ新たな土地利用規制制度の導入や、景観保護のための施策の導入が求められます。

### ②地域によって異なるまちづくりへの対応のための総合的なまちづくり推進の枠組みづくり

- ・菊池市は合併により、固有のまちづくりの課題を有する地域の集合体となりました。このためまちづくりを総合的かつ一体的に進めるとともに、道路、下水道、公園などの生活基盤施設の効率的整備が必要であり、都市計画としての一体性が必要とされています。

### ③幹線道路沿道や南部地区など、市街化の圧力の強い地区での土地利用コントロール手法の早期導入

- ・国道沿などは商業系施設や住宅などの市街化圧力が強く、隣接する合志市などが市街化調整区域に指定されていることもあり、開発規制が弱い菊池市南部市街地での市街化圧力が相対的に高まっています。
- ・これらの地区では土地利用の混在や無秩序な市街地開発により居住環境の悪化や、工場、農地などの生産環境の悪化が進みつつあり、用途地域の導入など、適正な土地利用コントロール手法の導入が必要とされています。

### ④中心商業地や行政サービス拠点など中心拠点の活性化と交通ネットワークの充実

- ・菊池市民の多くは菊池中心商業地で買物を行っていますが、郊外店等の立地もあり、売上げ等の減少も見られます。この中心地の活気を取り戻すため、様々な取組みが必要とされています。
- ・合併に伴う行政・文化・公益サービスなどの公平化・効率化が必要とされており、新しい行政・文化サービス等の拠点づくりや市内の道路の充実を進めていくことが求められています。

## ■ 菊池市のまちづくりの課題

### ○ 現状分析

- 【歴史】
- まちづくりにおいて、南北朝時代〜九州における政治・文化の中心として栄えた歴史的資源の活用が求められます。
- 【人口構造】
- 中山間地帯や農業地帯での人口減少や熊本都市圏に近い地域での人口増など、人口配置がアンバランスになっています。
  - ファミリー世帯（35〜45才）が減少しており、これら世代の定着が必要です。
- 【就業構造】
- 七城地域、旭志地域は第1次産業が多い地域ですが、全従業員の約1/3です。兼業農家も多く、生活面で都市化が進んでいます。
- 【産業構造】
- 菊池市の農業は畜産、野菜、米が主体となっており、農家人口は県平均の約2倍と、農業が盛んです。
  - 高齢化・担い手不足により、全体的に農業に関わる人が減少しています。
  - 工業は、輸送用機器、電子部品、電気機器などの組立型工業が集積し、その集積水準も高く、安定的に推移しています。
  - 小売業は店舗数、販売額が減少傾向にあり、またその2/3は菊池地域に立地しています。店舗当り小売業販売額はそれほど低下していませんが、国道沿道等への店舗立地が増加しつつあり、中心商業地の活力低下が顕在化しています。
  - 卸売業は、安定的に推移しており、七城地域で特に多くなっています。
- 【人の動き】
- 菊池市内では、通勤・通学者の約7割は市内となっており、市外では熊本市（12%）への通勤・通学者が多くなっています。
  - 合併前の状況を見ると、泗水地域は熊本市との関係が第1位ですが、七城、旭志地域は菊池地域との関係が第1位です。
  - 日頃の買物場所についても、通勤通学と同じ傾向を示し、菊池地域とのつながりが深くなっています。
- 【道路交通の状況】
- 菊池市の移動は道路に頼っていますが、この主軸となる国道325号や387号は、特に市南部で混雑が激しく、この改善が必要とされています。

### ○ 土地利用や建物立地の分析(都市計画区域及び検討地区)

- 【土地利用】
- 都市計画区域では田畑が約50%を占め、山林は約20%、都市的土地利用は約30%となっています。田畑が多いことが特徴です。
- 【建物利用】
- 建物利用（延床面積ベース）は菊池都市区域がほぼ同じで、七城、旭志も菊池の約半分程度の集積量となっています。
- 【建築着工】
- 都市計画区域では、住宅が65%、商業系10%、工業系15%の割合となっており、用途地域内は、商業・公益系が40%と、この割合が高くなっています。
  - 幹線道路沿道での商業系の立地が多くなっています。
- 【開発・農転】
- 宅地開発は泗水地域が多く、工業系が多くなっています。
  - 農転は、菊池地域、泗水地域で多くなっています。
- 全体的傾向として、泗水地域での農転や建物立地が進んでいること、七城地域、旭志地域でも住宅を中心とする農転が進むなど、全体的に開発が進みつつあります。

### ○ 市民アンケートから見たまちづくりの方向

- 【菊池市全体の評価、残したい資源など】
- 豊かな自然、のどかな田園風景、温泉などの評価が高くなっています。
  - 働く場所、交通の利便性、公園広場などの評価が低くなっています。
- 【地域別の不足要素など】
- 中心市街地の活力やにぎわいを高めることが望まれています。
  - 山間部では下水、交通の便など、生活基盤に関する不満が高いようです。
  - 泗水地域は全体に評価が低く、特に公園への不満が高いようです。
  - 旭志地域は下水、交通など山間部と同じような傾向が見られます。
  - 七城地域は全体的な評価は高いが、唯一交通の便の不満が高くなっています。
- 地域的に居住環境に対する評価が異なり、市全体として総合的な視点で、地域の特性に応じた対策が求められています。

### ○ 上位計画等から見たまちづくりの方向

- 新市として一体的な都市計画（道路、公園、下水道、市街地整備、土地利用規制）の立案
- 菊池市の個性であり、市民の評価も高い「水、緑、田園文化」などの保全、育成の推進
- 中心市街地活性化や新たな行政交流拠点の形成など、新市の一体感や効率的な都市活動を支える拠点や交通軸線づくり
- 産業活性化や少子高齢化対策など総合的なまちづくりの推進

### ○ 菊池市のまちづくりの課題

- ① 貴重な資源である森林、田畑等自然環境の保全
- 森林や田畑における乱開発などを防止するため、現在の各種法規制の適正な運用とともに、都市計画区域や特定用途制限地域など、必要に応じて新たな土地利用規制制度の導入や、景観保護のための施策の導入が求められます。
- ② 地域によって異なるまちづくりへの対応のための総合的なまちづくり推進の枠組みづくり
- 菊池市は合併により、固有のまちづくりの課題を有する地域の集合体となりました。このためまちづくりを総合的かつ一体的に進めるとともに、道路、下水道、公園などの生活基盤施設の効率的整備が必要であり、都市計画としての一体性が求められます。
- ③ 幹線道路沿道や南部地区など、市街化の圧力の強い地区での土地利用コントロール手法の早期導入
- 国道沿道などは商業系施設や住宅などの市街化圧力が強く、隣接する合志市などが市街化調整区域内に指定されていることもあり、開発規制が弱い菊池市南部市街地での市街化圧力が相対的に高まっています。
  - これらの地区では土地利用の混在や無秩序な市街地開発により居住環境の悪化や、工場、農地などの生産環境の悪化が進みつつあり、用途地域の導入など、適正な土地利用コントロール手法の導入が必要とされています。
- ④ 中心商業地や行政サービス拠点など中心拠点の活性化と交通ネットワークの充実
- 菊池市民の多くは菊池中心商業地で買物を行っているが、郊外店等の立地もあり、売上げ等の減少も見られます。この中心地の活気を取り戻すため、様々な取組みが必要とされています。
  - 合併に伴う行政・文化・公益サービスなどの公平化・効率化が必要とされており、新しい行政・文化サービス等の拠点づくりや市内の道路の充実を進めていくことが求められています。