

第5章 地域別構想

第5章 地域別構想

5-1 地域区分の考え方

本市は、平成17年（2005年）に旧菊池市、菊池郡七城町、旭志村、泗水町の4市町村が合併し、現在の菊池市となっています。現在も各地域で課題が異なり、特性に応じたまちづくりを進めていることから、持続可能な生活環境の維持を図るために、それぞれ地域ごとの方針を設定することが重要です。

そこで、地域別構想では、今後も各地域の特色を活かしたまちづくりを進めるため、「菊池地域」、「七城地域」、「旭志地域」、「泗水地域」の4つの地域に区分し方針を設定します。



図 5-1 地域区分

5-2 菊池地域のまちづくり方針

(1) 地域の現況と課題

菊池地域は、本市の社会・経済的な中心であり、市役所や主要な公共施設、商業施設が集積しています。また、古くからの城下町としての歴史を持ち、菊池一族ゆかりの国史跡「菊池氏遺跡」をはじめとする多くの文化財が残されています。産業面では商業を主としつつ、菊池温泉街を中心とした観光業も重要な位置を占めています。さらに、自然も豊かで、阿蘇くじゅう国立公園に位置する菊池渓谷や、竜門ダムを有する迫間川などが市民・来訪者の憩いの場となっています。

一方で、中心市街地における空き家・空き店舗の増加に加え、山間部の人口減少も深刻な課題となっています。そのため、歴史や温泉、豊かな自然といった多彩な地域資源を生かした賑わい創出を図り、交流人口の拡大を図り、地域の活性化を進めていくことが求められています。

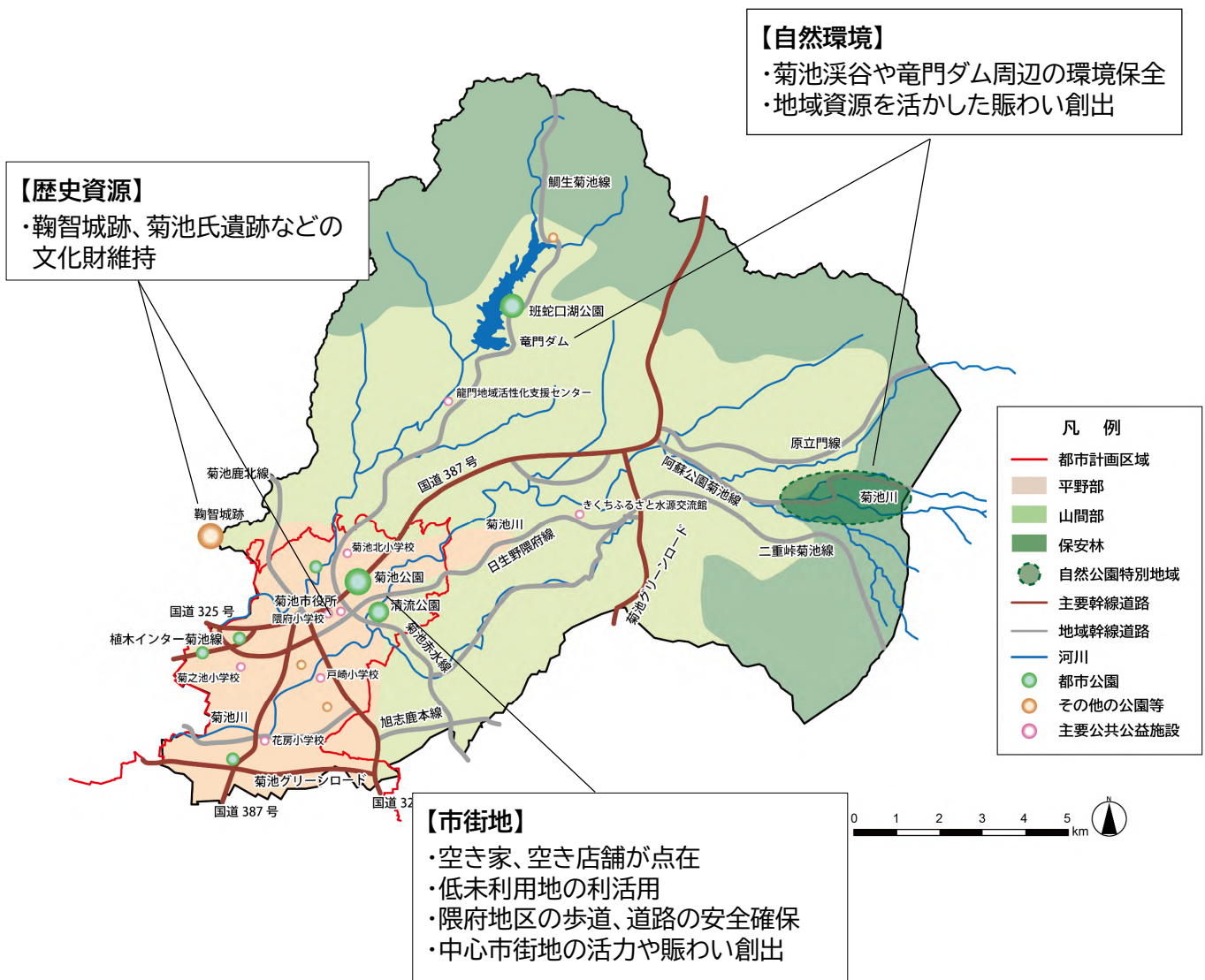


図 5-2 菊池地域の課題

(2) 地域の将来像

豊かな自然と歴史を活かし、賑わいのあるまちづくり

- ・限府地区におけるウォークブル（居心地が良く歩きたくなる）なまちづくりを推進し、空き家・空き店舗等の既存ストックを活用した魅力向上や、観光客や市民が安心して回遊できる賑わいのある中心市街地を形成します。
- ・市街地内の未利用地を有効活用し、居住や都市機能の誘導を図るとともに、居住誘導区域内外の土地利用を適切にコントロールするため、特定用途制限地域の指定など、地域特性に応じた規制誘導策を検討します。
- ・菊池溪谷や竜門ダムといった地域資源を最大限に活用し、観光振興と地域全体の活性化に繋がる取組を進めます。

(3) まちづくりの方針

1) コンパクトシティの推進

- ・立地適正化計画を踏まえ、商業、福祉、医療等の都市機能や居住を積極的に維持・誘導することで、安心して暮らせる、交流と賑わいを生むコンパクトで良好な市街地の形成を図ります。
- ・都市計画道路や上下水道等の都市施設の整備を推進するとともに、宅地開発や沿道への商業施設等の立地を促進し、居住および都市機能を誘導します。
- ・用途地域内において自然的土地利用がなされているエリアについては、指定された用途に応じた土地利用を誘導し、計画的な土地利用を図ります。

2) 中心市街地の賑わいの創出

- ・市役所本庁舎周辺を「市街地形成ゾーン」および「行政サービス拠点」と位置づけ、本市の中心核として、行政・文化・教育機能の集積や機能的な行政運営ができる環境整備を推進するとともに、市民生活の利便性を維持・向上させます。
- ・中心市街地に都市機能を積極的に維持・誘導することで、多世代が利用しやすく、持続可能な都市構造を支える中核拠点の形成を図ります。
- ・中心市街地においては、「特別用途地区」による土地利用規制に基づき、大規模商業施設の立地を抑制することで歴史的な雰囲気を保全しつつ、周辺環境と調和した個性ある商業機能の誘導や緑豊かな空間形成を進め、ゆとりと賑わいのある中心市街地を形成します。
- ・まちなかの賑わい創出に向けて、空き店舗や空きスペース、空き時間を活用したチャレンジショップ等、既存ストックの有効活用を推進します。

3) 歴史や温泉などの地域資源を生かした拠点形成

- ・国指定史跡「鞠智城跡」の保存、整備を行い、国営公園化を目指し、関係組織と連携しながら本市の重要な歴史・文化資源としての周知啓発及び活用を図ります。また、国指定史跡「菊池氏遺跡」も同様に保存、整備を行い、本市の重要な歴史・文化資源としての活用を図ります。
- ・築地井手や菊池温泉などの周辺の観光資源とのネットワーク化を図り、回遊性に優れた賑わいある滞在型の観光商業地“歩きたくなるまちなかづくり”を推進します。
- ・菊池温泉街周辺は、温泉旅館や飲食店等の集積度の高さを生かしながら、適正な土地利用を推進します。
- ・御所通りなどの歴史的街並みや菊池温泉街といった個性的な資源を有する中心市街地においては、

その街並みを保全しつつ、低未利用地を活用した駐車場の確保や緑化、築地井手の復元などによる水辺環境整備、歩車共存型の交通環境の充実などを図り、魅力的な中心市街地の形成を図ります。

- ・御所通り周辺を取り囲む地区については、沿道の商業施設など一定の用途の混在を許容しつつ、幹線道路から一定の距離を隔てた周辺住宅地では、今後も建物用途の混在を防止するとともに、道路や公園などの都市基盤整備を図り、専用住宅地として、周囲の山並みや農地と調和した良好な居住環境の保全、整備に努めます。

4)良好な居住環境の保全と開発の両立

- ・民間活力を活用し、まちなかに居住を誘導するとともに、中心市街地の活性化施策等と連携し、ゆとりある良好な住環境を形成することで、まちなかへの人の定住を促進します。
- ・西寺地区においては、幹線道路沿道における特定用途制限地域による土地利用規制に基づき、周辺の農業環境や住環境と調和のとれた市街地形成および良好な居住環境の保全を図ります。
- ・国道沿いなどの用途地域が指定されていない地域については、特定用途制限地域の指定を検討し、周辺の農業環境や住環境と調和のとれた市街地形成を図ります。

5)産業拠点の形成と広域交通ネットワークの充実

- ・既に工場等が集積している工業団地等を産業拠点と位置づけ、本市の産業活動の重要拠点として、周辺の交通環境や田園環境に配慮しながら計画的な土地利用を推進し、周辺の交通基盤の確保・充実等のインフラ整備により、生産性の高い工業地の集積を促進します。
- ・菊池グリーンロードについては、近年、大型車の通行が増加し舗装の損傷が激しいため、毎年計画的な整備・補修を実施し、広域連携軸として機能維持・強化を図ります。

6)安全・安心に暮らせる都市環境の構築

- ・居住及び都市機能の誘導にあたっては、既存のゆとりある空間や眺望が確保されるよう、敷地利用や建物配置の誘導や敷地内緑化の促進、景観に配慮した屋外広告物の誘導等、周辺と調和のとれたまちなみの形成を図ります。
- ・低未利用地等においては居住の誘導や休憩スペースの確保、緑化の推進等、土地の有効活用を図ります。
- ・大規模開発や造成工事では、地下水の保全や雨水の浸透などの観点から、「菊池市環境基本条例」に基づき、事業者に対し指導を行います。
- ・土砂災害や浸水等の災害リスクの高い区域については、開発行為や居住の抑制を図るとともに、安全な場所への居住誘導を促進します。

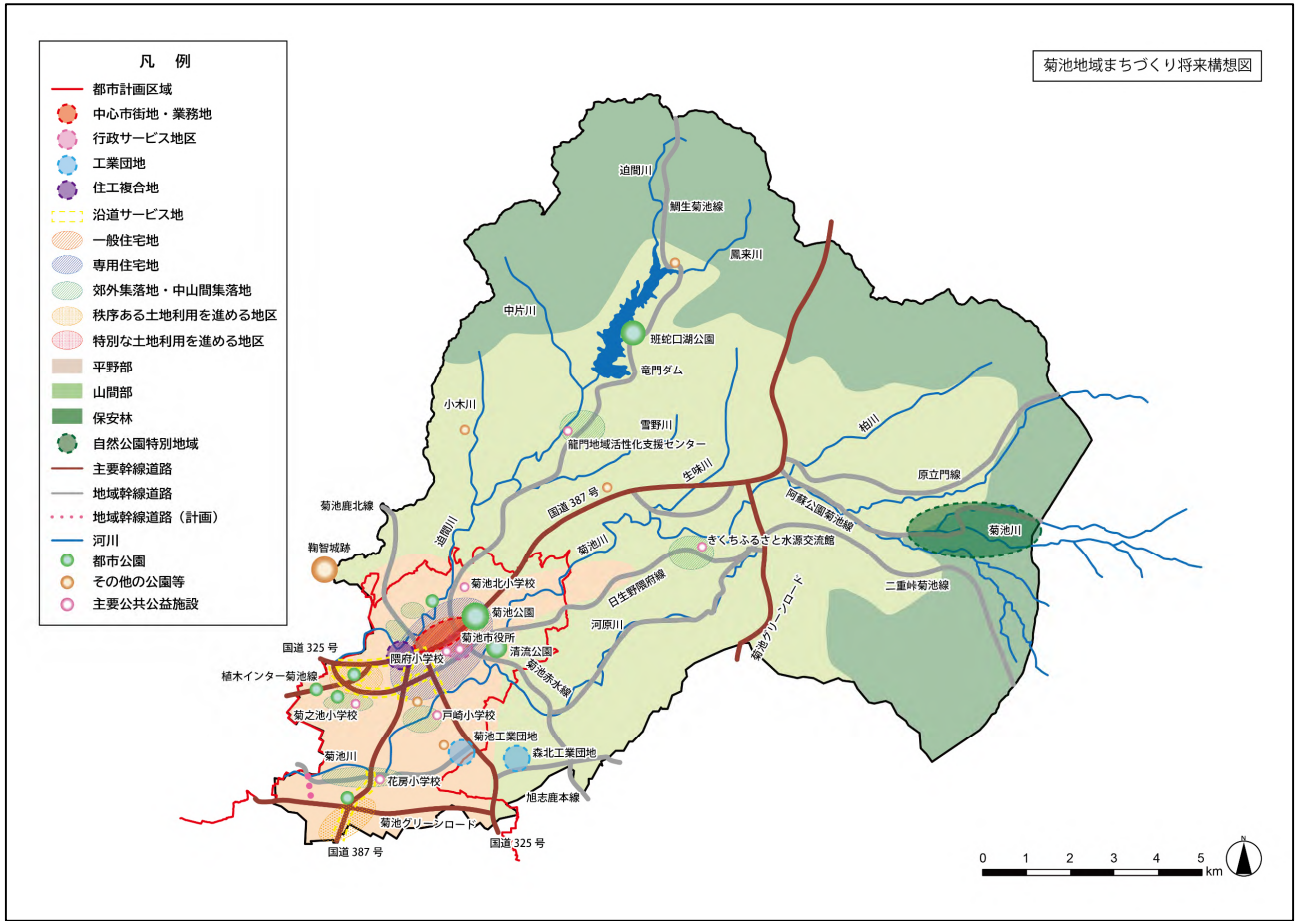


図 5-3 まちづくり将来構想図(菊池地域)

5-3 七城地域のまちづくり方針

(1) 地域の現況と課題

七城地域は、本市の有数の農業拠点であり、菊池一族が築いた七つの城が地名の由来となっています。産業は農業を基幹として特に米やメロンの生産が盛んで、道の駅「七城メロンドーム」は多くの観光客でにぎわっています。また、菊池川、迫間川、内田川の三河川が合流し、その豊かな水資源に育まれた肥沃な土壌によって広大な田園風景が形成されています。

一方で、住民の日常生活における商業施設や公共交通の不足の声が聞かれるほか、基幹産業を支える農業用水利施設やコミュニティの拠点である七城公民館の老朽化が進んでいます。また、現在は豊富な地下水に恵まれているものの、将来を見据えた上水道整備の検討が求められており、生活や産業基盤の維持・更新が課題となっています。

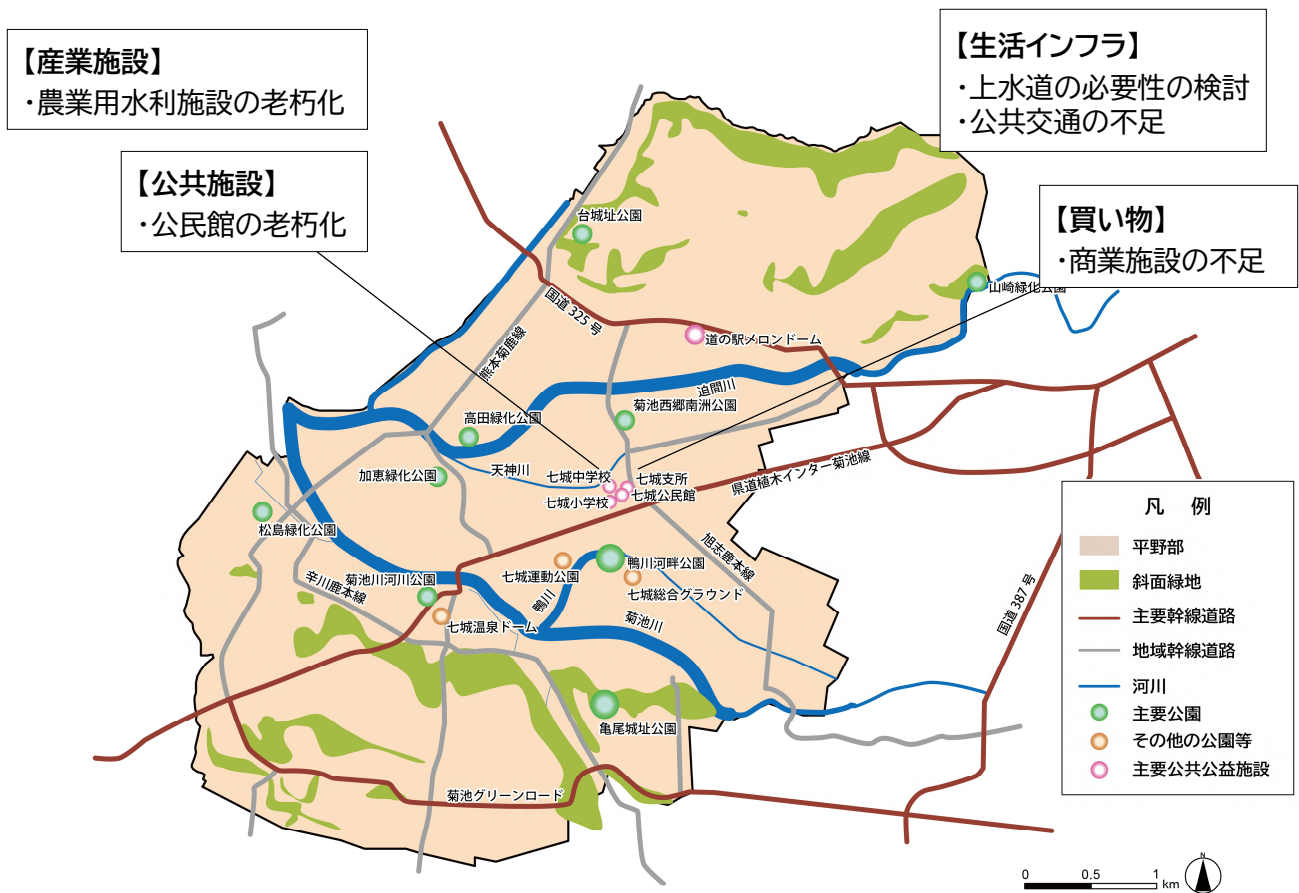


図 5-4 七城地域の課題

(2) 地域の将来像

多様な交流を通じ、農業と地域の歴史を育むまちづくり

- ・地域の豊かな田園風景としての特性を維持しつつ、日常生活に必要な商業機能等の誘導や公共交通の確保・充実により、利便性の高い生活環境の実現を目指します。
- ・老朽化した公共施設の機能更新や再編を進め、地域コミュニティの核となる拠点の役割を強化し、住民への質の高い行政サービスの提供を目指します。
- ・地域の主要産業である農業の持続的な発展のため、老朽化した農業用水利施設の計画的な改修・更新を推進し、安定した営農環境の確保を図ります。
- ・現在の地下水利用を尊重しつつ、将来にわたり安全な水を確保するため、上水道整備の必要性や持続可能な水供給のあり方について、地域の実情を踏まえた検討を進めます。

(3) まちづくりの方針

1) 拠点の形成と居住環境の維持

- ・七城支所周辺を拠点集落形成ゾーンと位置づけ、周辺の田園環境との調和を図りつつ、一定程度の都市機能を確保することで居住環境の維持・向上を図り、一体的な生活圏の形成に努めます。

2) 産業拠点の形成

- ・既に工場等が集積している工業団地等を産業拠点と位置づけ、本市の産業活動の重要拠点として、周辺の交通環境や田園環境に配慮しながら計画的な土地利用を推進し、周辺の交通基盤の確保・充実等のインフラ整備により、生産性の高い工業地の集積を促進します。

3) 交通ネットワークの充実

- ・県道植木インター菊池線における自転車・歩行者通行区間の整備について、関係機関と連携し早期実現を促進します。
- ・菊池グリーンロードについては、近年、大型車の通行が増加し舗装の損傷が激しいため、毎年計画的な整備・補修を実施し、広域連携軸として機能維持・強化を図ります。

4) 安全・安心に暮らせる都市環境の構築

- ・大規模開発や造成工事では、地下水の保全や雨水の浸透などの観点から、「菊池市環境基本条例」に基づき、事業者に対し指導を行います。
- ・土砂災害や浸水等の災害リスクの高い区域については、開発行為や居住の抑制を図るとともに、安全な場所への居住誘導を促進します。

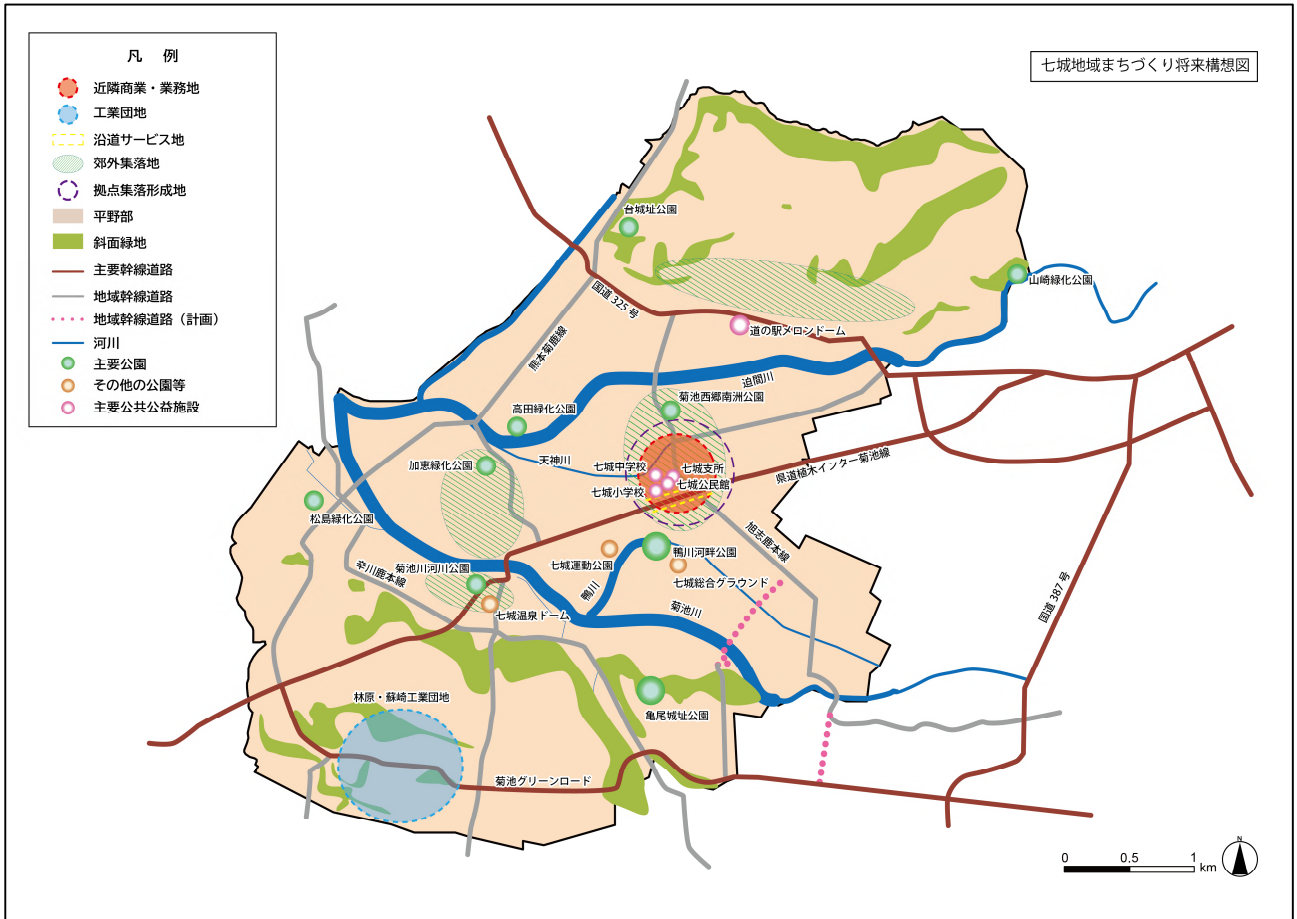


図 5-5 まちづくり将来構想図(七城地域)

5-4 旭志地域のまちづくり方針

(1) 地域の現況と課題

旭志地域は、阿蘇外輪山の麓に位置し、鞍岳やホタルの名所として知られる清流など豊かな自然に恵まれた地域です。特産品「旭志牛」で名高い畜産業を基盤とする本市の重要な農業生産拠点でありながら、近年は半導体関連産業の進出によって県営工業団地の整備や工場等の建設が加速するなど、新たな局面を迎えています。

一方で、令和4年(2022年)に過疎地域へ指定されるなど人口減少と高齢化は深刻で、住民からは商業施設や公共交通の不足といった生活基盤への懸念の声が聞かれます。また、地域の大部分が都市計画区域外であるため、旭志地域を対象としたアンケートを実施したところ、地域の住民からも土地利用のコントロールを求める声が上がっています。近年、国道沿いでは優良農地への無秩序な開発が進む傾向にあることから、計画的な地域づくりが急務となっています。

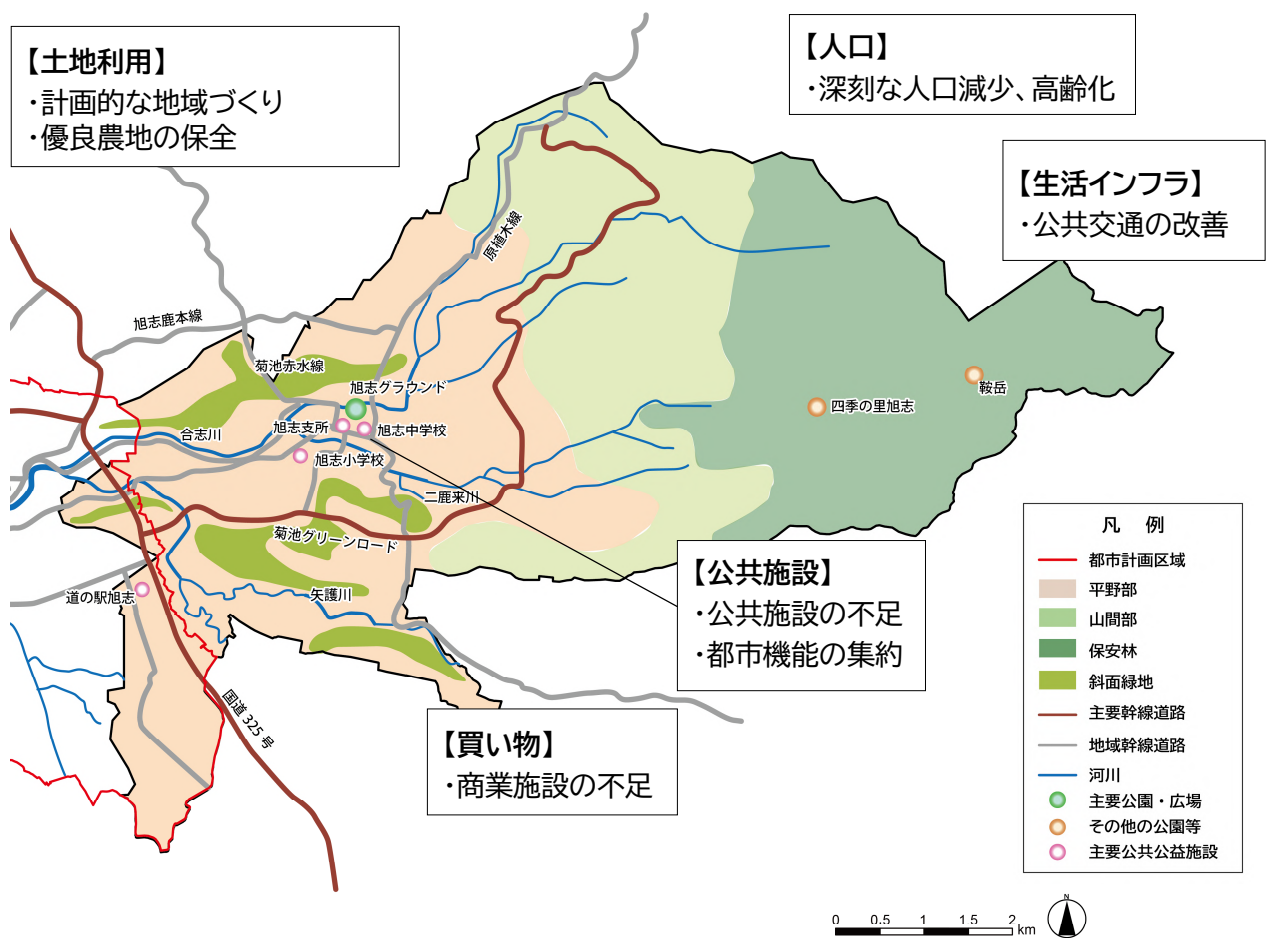


図 5-6 旭志地域の課題

(2) 地域の将来像

大地に抱かれ、豊かな自然あふれる生活を享受できるまちづくり

- ・旭志支所周辺は、公共公益施設が集約する行政サービス拠点として、地域住民の生活に資する都市機能の維持・充実や公共交通の改善により、安心して暮らせる生活拠点の形成を目指します。
- ・土地利用の整序と優良農地の保全を図るため、民間事業者の開発動向を踏まえ、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定等の都市計画の見直しに向けた検討を行います。
- ・熊本空港から本市への玄関口となる国道325号沿道においては、周辺住民及び来訪者へのサービスを提供する商業施設の集積を推進し、地域の活性化と賑わいの創出を図ります。

(3) まちづくりの方針

1) 国道325号沿道を起点とした賑わいの創出

- ・道の駅「旭志」周辺の国道325号沿道を商業振興ゾーンと位置づけ、市民生活を支え、新たな賑わいを生む場として、周辺の住環境や農地との調和を図りながら、民間事業者と連携して商業施設や住宅等の複合的な都市機能を誘導し、秩序ある立地を推進します。
- ・国道325号沿道については、周辺の農業環境や住環境との調和のとれた発展を進めるため、特定用途制限地域の指定検討を行います。

2) 拠点の形成と居住環境の維持

- ・旭志支所周辺を集落形成ゾーンと位置づけ、周辺の田園環境との調和を図りながら、居住環境の維持・向上を図り、一体的な生活圏の形成に努めます。
- ・居住環境の維持・向上にあたっては、農業上の土地利用との調整を図り、周辺の田園環境に配慮した生活基盤の整備を図るため、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定等の都市計画の見直しや必要に応じて特定用途制限地域などの地区の特性に応じた土地利用規制を検討します。

3) 産業拠点の形成と地域活力の創出

- ・既に工場等が集積している工業団地等を産業拠点と位置づけ、本市の産業活動の重要拠点として、周辺の交通環境や田園環境に配慮しながら計画的な土地利用を推進し、周辺の交通基盤の確保・充実等のインフラ整備により、生産性の高い工業地の集積を促進します。
- ・本市で創業する者又は新分野に進出する者を支援することにより経営基盤の安定化を図り、旭志地域については上乘せ支援することにより、更なる地域産業の活性化を図ります。
- ・企業等の進出に対応するため、県や民間事業者等との連携を強化しながら、ゾーニングに沿った誘導を促進します。

4) 半導体関連産業等の進出に対応した定住環境の整備

- ・半導体関連企業等の立地に係る移住定住対策として、関連進出企業の候補地相談、情報収集に努め、人口増につながるような住宅及び商業誘致への支援制度活用や、子育て支援サービスの充実などにより、移住・定住を強力に促進します。
- ・半導体関連企業等進出などの社会情勢の変化を見据え、放課後児童クラブの利用ニーズを把握し、受入れ体制を整えるとともに、施設整備を含めた保育所等の受入れ体制を強化します。
- ・水道施設については、民間事業者による宅地分譲や商業施設等の進出に備え、必要に応じた整備を

順次進めていきます。

5)安全・安心に暮らせる都市環境の構築

- ・大規模開発や造成工事では、地下水の保全や雨水の浸透などの観点から、「菊池市環境基本条例」に基づき、事業者に対し指導を行います。
- ・土砂災害や浸水等の災害リスクの高い区域については、開発行為や居住の抑制を図るとともに、安全な場所への居住誘導を促進します。

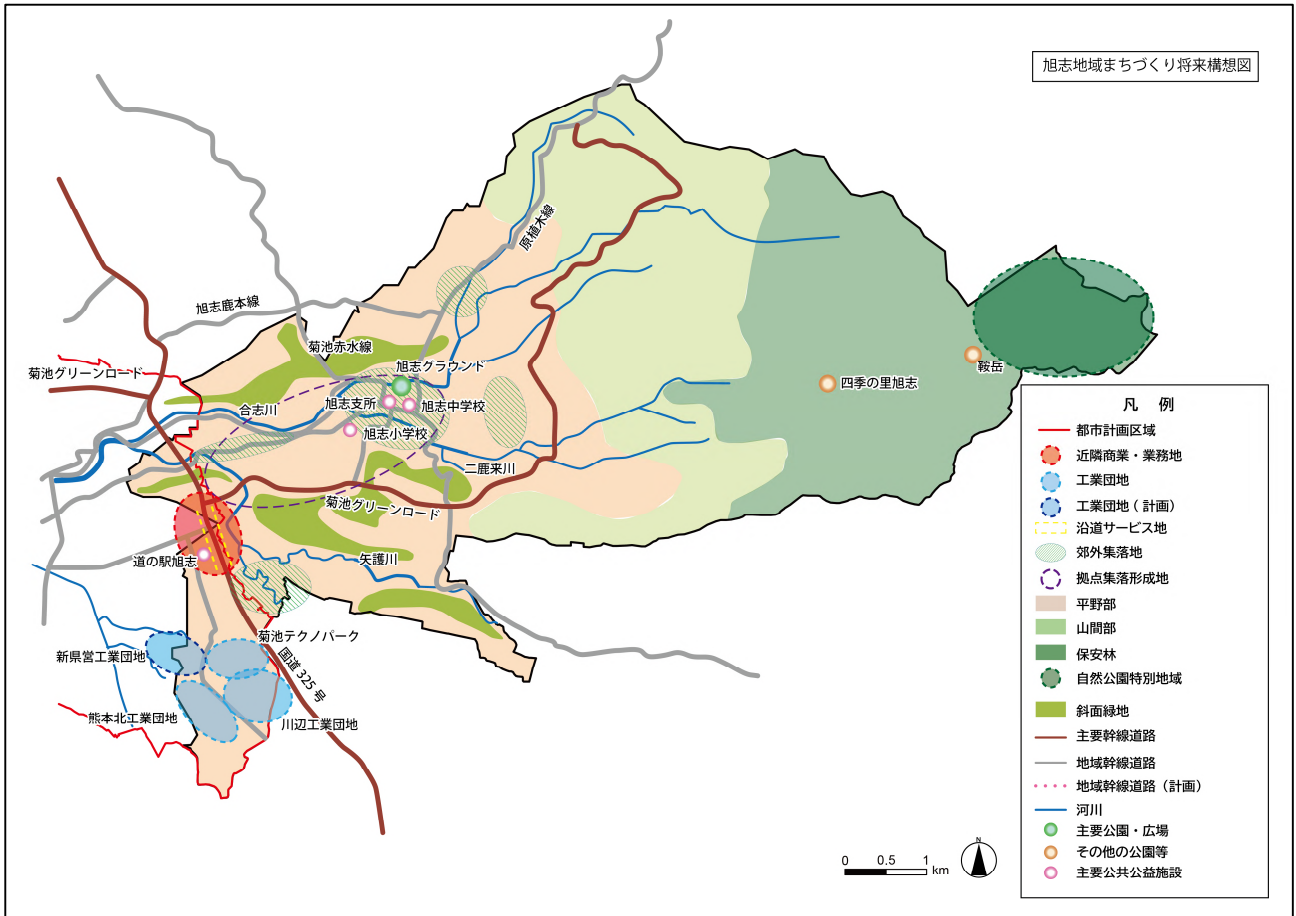


図 5-7 まちづくり将来構想図(旭志地域)

5-5 泗水地域のまちづくり方針

(1) 地域の現況と課題

泗水地域は、熊本市や合志市と本市を結ぶ交通の要衝で、多様な都市機能が集積し、国道沿道では住宅開発も進んでいます。孔子の生誕地である中国泗水県との交流から生まれた「孔子公園」が地域のシンボルとなっており、合志川流域に広がる水田地帯では米作りを中心とした農業が盛んであるとともに工業団地も複数立地しています。一方で、人口増加の機運がある中、周辺の優良農地と調和した計画的な開発が求められています。また、周辺地域の開発に伴う広域的な観点からの下水道処理区域の再検討や、地域内の東西を結ぶ道路網の脆弱性、さらには地域の中心部における防災機能の強化も重要な課題となっています。

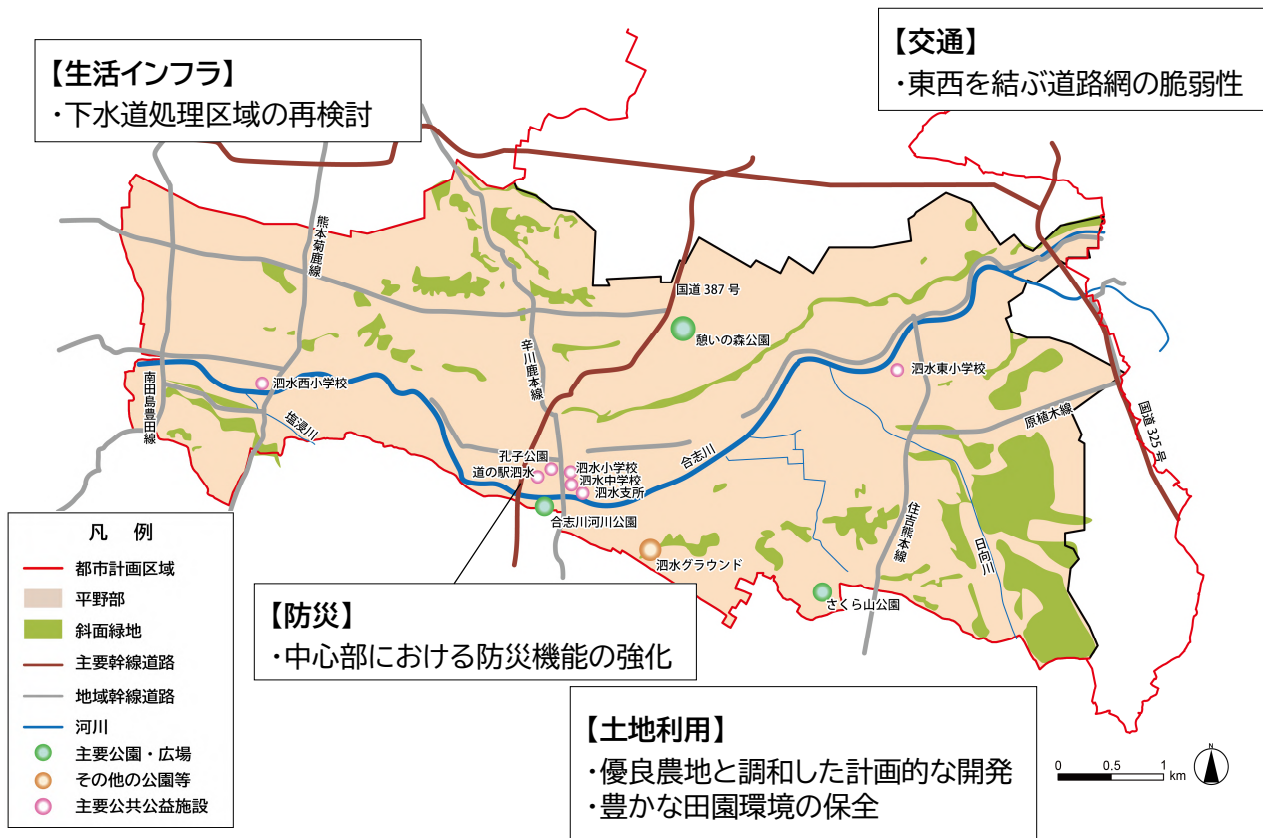


図 5-8 泗水地域の課題

(2) 地域の将来像

豊かな自然環境の中で、いきいきと暮らせる活気のあるまちづくり

- ・豊かな田園環境を保全しつつ、各小学校周辺における計画的な宅地開発を通じた良好な住環境の形成を目指します。
- ・県道原植木線などの東西の道路ネットワークを強化することで、交通利便性の向上や災害時における避難路の確保を図ります。
- ・周辺開発や人口増加を見据えた下水道処理能力の適正化や、生活基盤となるインフラ整備を着実に進めます。
- ・地域の中心部を含む合志川流域は、洪水浸水想定区域であることを踏まえ、防災・減災対策を積極的に推進します。

(3) まちづくりの方針

1) コンパクトシティの推進

- ・泗水支所周辺を「市街地形成ゾーン」と位置づけ、本市の賑わいの中心として、都市機能の充実を図りながら、個性ある商業機能や新たな都市機能集積を促進します。
- ・地域住民の利便性向上のため、計画的な拠点形成を図るとともに、社会情勢や周辺自治体における企業進出の動向等を踏まえ、必要に応じてゾーニング等の見直しを行います。
- ・立地適正化計画を踏まえ、商業、福祉、医療等の都市機能や居住を積極的に維持・誘導することで、安心して暮らせる、交流と賑わいを生むコンパクトで良好な市街地の形成を図ります。

2) 地域特性に応じた土地利用の誘導

- ・住宅や小規模な商業施設が立地する市街地形成ゾーンにおいては、特定用途制限地域による土地利用規制に基づき、引き続き良好な市街地および居住環境の形成を図るとともに、日常生活に密着した都市サービスを提供するゾーンとして、都市機能の集積や環境整備を図ります。
- ・富の原地区および桜山地区については、特定用途制限地域による土地利用規制に基づき、周辺の田園環境と調和のとれた良好な居住環境を維持・保全します。
- ・国道387号沿道については、多くの来訪者が利用する本市の顔となる地域として、特定用途制限地域による土地利用規制に基づき、周辺の田園環境や住環境と調和のとれた沿道型サービス商業地として、日用品等を中心とする商業店舗などの立地誘導を図ります。

3) 産業拠点の形成と定住環境の整備

- ・既に工場等が集積している工業団地等を産業拠点と位置づけ、本市の産業活動の重要拠点として、周辺の交通環境や田園環境に配慮しながら計画的な土地利用を推進し、周辺の交通基盤の確保・充実等のインフラ整備により、生産性の高い工業地の集積を促進します。
- ・特に、半導体関連企業の進出を契機とした本市の地域開発を促進するため、地域開発における「宅地促進ゾーン」に指定した範囲および住宅開発用地として選定した候補地については、周辺の環境に配慮した市街地形成を促進します。
- ・半導体関連企業等の立地に係る移住定住対策として、関連進出企業の候補地相談、情報収集に努め、人口増につながるような住宅及び商業誘致への支援制度などにより移住・定住を促進します。

4)安全・安心に暮らせる都市環境の構築

- ・大規模開発や造成工事では、地下水の保全や雨水の浸透などの観点から、「菊池市環境基本条例」に基づき、事業者に対し指導を行います。
- ・土砂災害や浸水等の災害リスクの高い区域については、開発行為や居住の抑制を図るとともに、安全な場所への居住誘導を促進します。

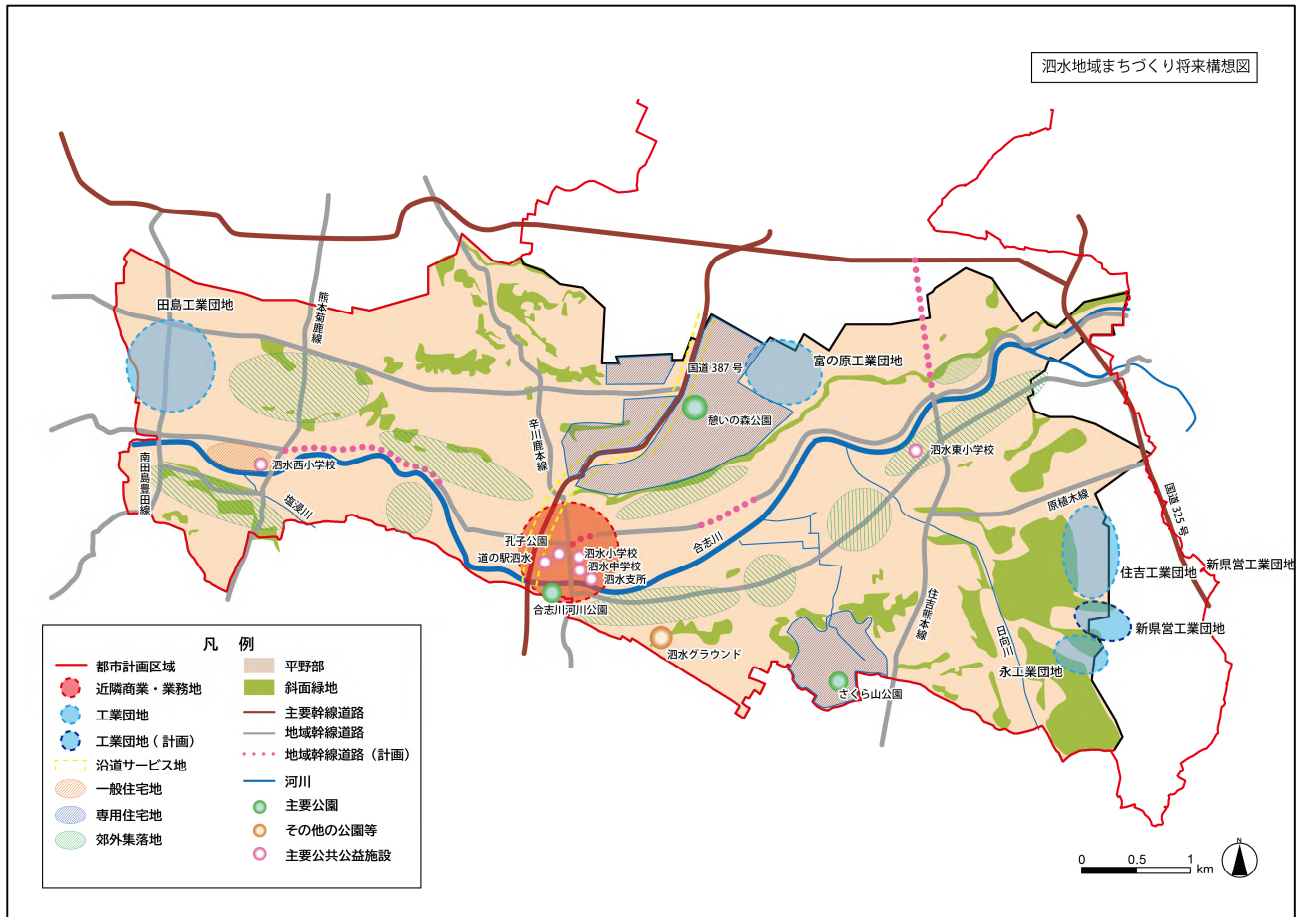


図 5-9 まちづくり将来構想図(泗水地域)