
第6章 居住及び都市機能誘導方策の検討

6-1 居住誘導方策の検討

(1) 居住誘導の方法

- ・居住誘導を進めていくため、居住誘導区域外での住宅開発等の動きをとらえ、開発の届け出や勧告を行い、居住誘導を進めていくことが柱となっています。
- ・居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、原則として、市長への届け出が義務付けされています。
- ・3戸以上の住宅の建築、1,000㎡を超える居住用建物の開発や建築行為が対象となります。

■居住誘導のため届出が必要となる行為等

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

(2) 届出・勧告制度の概要

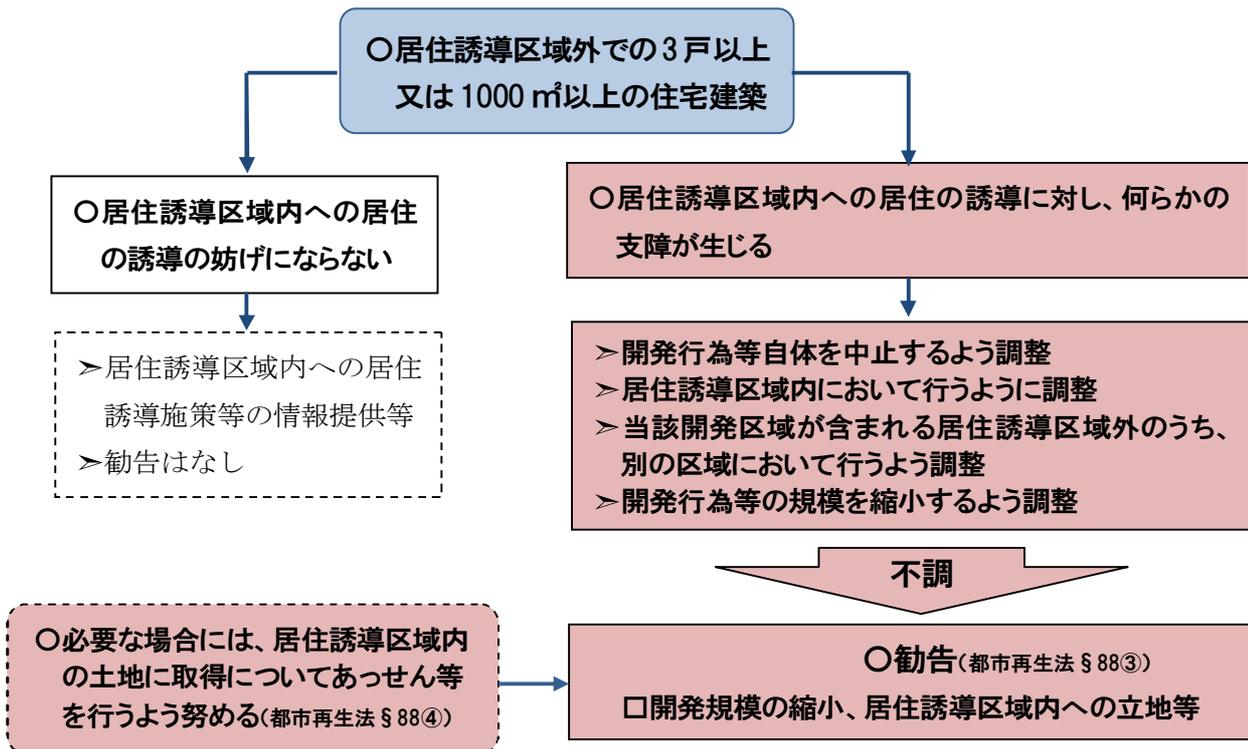
1) 届出の時期

- ・開発、建築等行為に着手する30日前までに届出を行うことが必要です。

2) 届出に対する対応

- ・届出された居住誘導区域外の行為について、開発行為の中止や居住誘導区域内での開発誘導等について協議を行います。
- ・協議が不調となった場合、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地誘導の勧告を行います。事業者が居住誘導区域内への代替地等を求める場合、土地のあっせんを行うことが求められます。

■居住誘導の届出のフロー



6-2 都市機能誘導方策の検討

(1) 都市機能誘導施設の誘導の方法

- ・都市機能誘導施設を都市機能誘導区域内に誘導していくため、都市機能誘導区域外でのこれらの施設の動きをとらえ、開発の届け出や勧告を行い、誘導を進めていくことが柱となっています。
- ・都市機能誘導区域外の区域で、上記の行為を行う場合には、原則として、市長への届け出が義務付けされています。

(2) 届出・勧告制度の概要

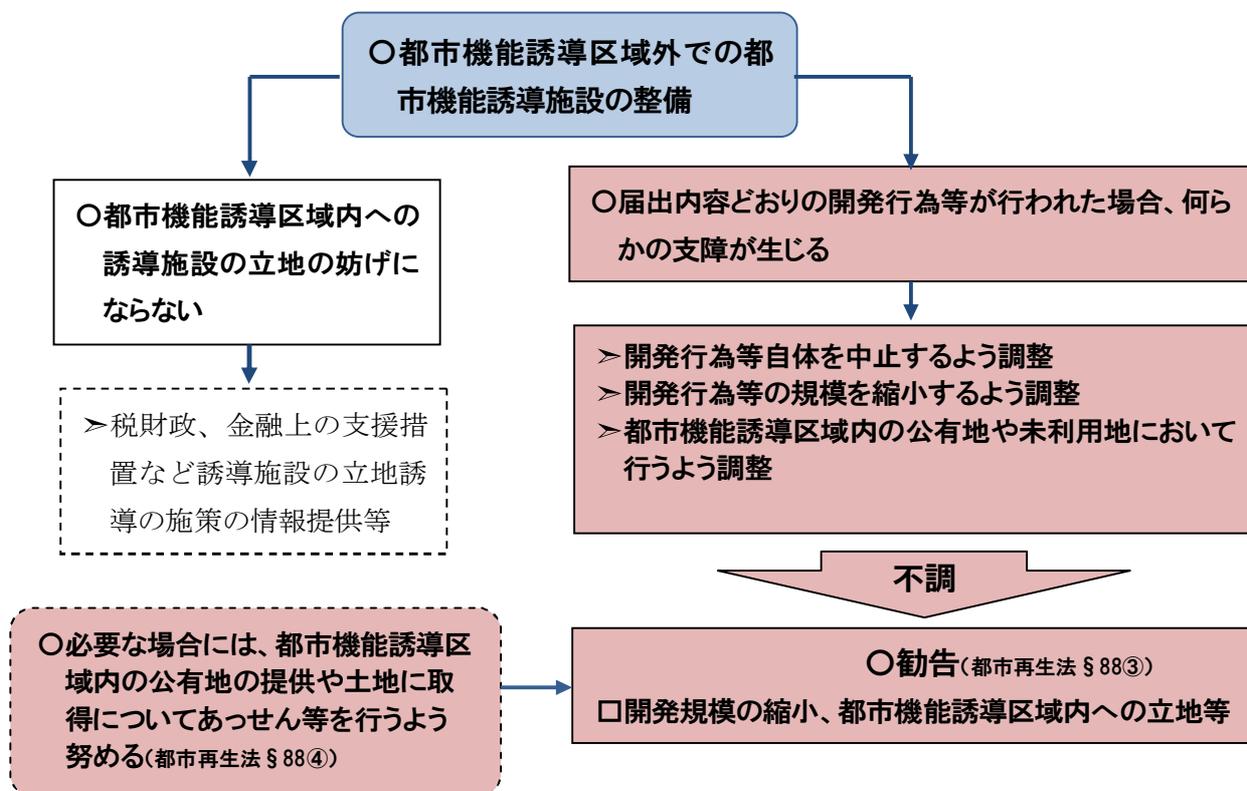
1) 届出の時期

- ・開発、建築等行為に着手する30日前までに届出を行うことが必要です。

2) 届出に対する対応

- ・届出された都市機能誘導区域外の行為について、開発行為の中止や規模の縮小、都市機能誘導区域内での開発誘導等について協議を行います。
- ・協議が不調となった場合、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地誘導の勧告を行います。事業者が都市機能誘導区域内への代替地等を求める場合、公有地の提供や土地のあっせんを行うことが求められます。

■都市機能誘導施設の届出のフロー



6-3 誘導支援方策の検討

- ・立地適正化計画による都市機能誘導区域内への誘導施設の整備や、居住誘導区域内における住宅の整備、及び交通機能や都市環境等の整備に対し、以下のような支援措置が準備されており、整備等の目的に応じた多様な制度の活用が可能です。

◇誘導施設等の整備に関する事業例

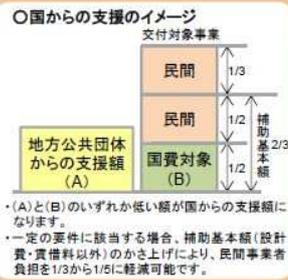
事項	細目	整備等事業手法の例	主な内容
ア) 都市機能増進施設の立地誘導	公的施設の整備	・都市再構築戦略事業の基幹事業	・都市機能誘導区域における誘導施設の整備や道路・公園・広場等の整備に対する補助 ・地方都市リノベーション事業の拡充版
	建築規制の緩和	・特定用途誘導地区の指定	・特定用途誘導地区（§109）を定めることにより、指定容積率、建物用途、高さ制限等の緩和
	事業的手法の活用	・都市再生区画整理事業	・交付率（1/3→1/2）、施行者数等の緩和
		・市街地再開発事業、防災街区整備事業 ・スマートウエルネス拠点整備事業	・施行面積要件、事業者負担割合の減少 ・住宅団地等に併設される福祉施設等の整備費補助
	民間施設の立地支援	・都市機能立地支援事業	・民間事業者の誘導施設整備に対する整備費補助
	交通施設等の整備	・都市・地域交通戦略推進事業	・都市機能誘導区域内の歩行者空間の整備、交通まちづくり活動推進事業等への補助
	費用の補助	・金融支援の拡充 ・税制上の支援制度	・補助率の嵩上げ ・民間への国からの直接補助 ・事業用資産の買換特例、居住用資産の買換特例、所得税・法人税の軽減等
イ) 居住の誘導のための施策	居住環境の向上	・ストック再生緑化事業 ・集約促進景観・歴史的風致形成推進事業 ・市民緑地等整備事業	・公共公益施設の緑化や、建築物の公開性を有する緑化に対する費用の補助 ・景観・歴史資源に対する環境整備に関する費用の補助 ・都市機能または居住誘導区域内の公開性のある緑地とするための費用の補助
	住宅の整備	・サービス付高齢者向け住宅整備事業 ・都市再構築型優良建築物等整備事業 ・空き家再生等推進事業 ・公営住宅整備事業の拡充	・サービス付き高齢者向け住宅や高齢者生活支援施設の整備費補助 ・医療・福祉施設等を有する優良建築物等の施設整備の補助 ・居住環境の環境改善を図るため、空き家住宅等の活用を行う事業への補助 ・居住誘導区域外の公営住宅の除却と居住誘導区域内での再建する場合の除却費
	移転促進方策	・不動産情報の充実、移住支援	
ウ) 事業等の推進に関連して必要な事項		・社会資本整備総合交付金の効果促進事業 ・その他ソフト面の施策	

◇都市機能立地支援事業の創設及び都市再構築戦略事業への移行等に関する内容の整理

区分	項目	内容
ア) 都市機能立地支援事業（新規）・民間補助	① 民間事業者への直接補助	・生活に必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。（補助率 1/2）
	② 市町村による柔軟な支援	・民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。
	③ 土地負担増分の一部を支援	・都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。
	④ 交付対象事業のかさ上げ措置	・「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費・賃借料を除いた額に係数 1.20 を乗じる措置）を行い、民間負担を軽減。
イ) 都市再構築戦略事業（拡充）・交付金	① 対象施設の拡充	・従来の地方都市リノベーション事業の地方都市リノベーション推進施設の対象施設を一部拡充 ・通所等を主目的とする施設、専修学校、各種学校、博物館相当施設を拡充
	② かさ上げ要件の追加	・中心拠点区域における民間事業者が整備主体の場合のかさ上げ措置について、次のいずれかに適合する事業については、交付対象事業費のうち、設計費を除いた額に係数 1.20 を乗じて得た額を交付対象事業費とする。 ・「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」「待合スペースの整備（生活拠点区域）」
	③ 土地負担増分の一部に係る支援措置	・都市機能誘導区域外から都市機能誘導区域内への移転に際し、従前地より土地価格が高くなった場合の、土地負担増分の一部支援
	④ 高齢社会対応タイプ（高齢者交流施設）	・高齢者密度が 40 人/ha 以上であることの条件があり、当市での適用は困難。
ウ) 関連施策	① 都市再生区画整理事業	・重点地区要件、施行者、同意施行者用地費限度額等の要件の拡充
	② 市街地再開発事業・防災街区整備事業	・補助対象、施行面積要件、交付対象費用、交付対象額の拡充
	③ 都市再構築型優良建築物等整備事業	・補助要件、補助率特例措置等の拡充
	④ サービス付き高齢者向け住宅整備事業	・新築・改修費の補助
	⑤ スマートウェルネス拠点整備事業	・公的賃貸住宅団地その他の住宅団地・共同住宅が対象 ・高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保、地域住民の健康の維持・増進等の取組みに関する計画に定められた併設施設の整備費補助
	⑥ 公営住宅整備事業	・都市機能の立地の適正化を進めるため、居住誘導区域外の公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する助成を行う
	⑦ 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）	・老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う
	⑧ 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）	・空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う。

都市機能立地支援事業の創設（平成26年度予算：40億円）

- 生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)
- 地方公共団体からの支援額については、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を計上することが可能。
- 「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。
- 地域特性に応じた支援タイプの整理(人口密度維持タイプ、高齢社会対応タイプの創設)



- 交付対象事業範囲
- ・新設及び空きビル等既存建築物を活用した都市機能整備に要する費用
- その他施設
- EV・階段等
 - 医療施設
 - 商業施設
- 専有部整備費
 □ 共同施設整備費
 □ 土地整備費
 □ 用地取得費
 □ 設計費・賃借料
- ※1: 23%相当に限る
 ※2: 緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

①低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を整備

②複数の敷地の集約・整序を行い、土地を有効利用し、生活に必要な都市機能を整備

③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備

④中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備

2. 都市再構築戦略事業について

(2) 交付対象事業

誘導施設の整備とあわせて、都市の再構築に必要な、道路・公園・広場等のその他の基幹事業の整備を併せて行うことで、効果的かつ効率的に都市の再構築を行う必要があります。

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	中心拠点区域の誘導施設(必須事業)	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設
	生活拠点区域の誘導施設	医療施設、商業施設、地域交流センター
	高齢者交流施設	
	道路	
	公園	
	古都及び緑地保全事業	
	河川	
	下水道	
	駐車場有効利用システム	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場(共同駐車場含む)、自転車駐車場、荷物共同集配施設、公開空地(屋内空間も含む)、情報版、地域防災施設、人工地盤等
高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設、地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等	

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター、複合交通センター
	既存建築物活用事業	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	住宅街区整備事業	
	バリアフリー環境整備促進事業	
	優良建築物等整備事業	
	住宅市街地総合整備事業	
	街なみ環境整備事業	
	住宅地区改良事業等	
	都心共同住宅供給事業	
	公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅
	都市再生住宅等整備	
	防災街区整備事業	

※都市再構築戦略事業では、提案事業は実施できません。

※都市再構築戦略事業は、誘導施設の整備が必須要件となりますが、都市機能立地支援事業において整備される誘導施設が、都市再構築戦略事業を実施する区域内に立地し、都市機能立地支援関連事業と位置づけられる場合、必須要件である誘導施設の整備は不要です。

拡充① 誘導施設(中心拠点区域)〈都市機能立地支援事業と同様〉

従来の地方都市リノベーション事業の地方都市リノベーション推進施設の対象施設を一部拡充し、誘導施設と名称を変更しています。

中心拠点区域内においては、次の施設が対象となります。

中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5	3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	地域医療支援病院			中等教育学校	
	病院			特別支援学校	
	診療所			大学	
	調剤薬局	医療法第1条の2		高等専門学校	
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、 通所等を主目的とする施設		専修学校	学校教育法第124条	
3)教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条	各種学校	学校教育法第134条	
	幼稚園	学校教育法第1条	図書館	図書館法第2条第1項	
	小学校		博物館・美術館	博物館法第2条第1項	
	中学校		博物館相当施設	博物館法第29条	
				以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	
		4)商業施設			

※赤字は、地方都市リノベーション推進施設から拡充された施設 36

(参考)コンパクトシティ形成支援事業(集約都市形成支援事業) 国土交通省

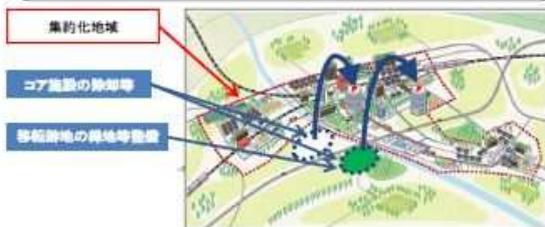
- 都市再生法に基づく立地適正化計画やエコまち法に基づく低炭素まちづくり計画を推進するための支援制度。
- 合意形成を含む計画作成の支援や、移転促進を支援するための除却費等を支援。

立地適正化計画推進事業(H26~)

1. コーディネート支援
 - ・立地適正化計画策定に向けた合意形成、都市機能誘導区域への誘導施設の移転等に係る関係者の合意形成等
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等
2. 計画策定支援
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体
3. 誘導施設の移転促進支援(除却、緑地整備等を支援)
 - ・医療・社会福祉施設、教育文化施設で、床面積1,000㎡以上
 - ・商業施設で、上記施設の移転と一体的に立地するもの、若しくは、単体の床面積1,000㎡以上(周辺に同種施設がないもの)
 - ※ 居住誘導区域の外から都市機能誘導区域内に移転してくるもの
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等
4. 緑地等管理のための専門家派遣等支援
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等

低炭素まちづくり計画推進事業(H25~)

1. コーディネート支援
 - ・低炭素まちづくり計画策定に向けた合意形成、集約を図るための拠点となる地域へのコア施設の移転等に係る関係者の合意形成等
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等
2. 計画策定支援
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体
3. コア施設の移転促進支援(除却、緑地整備等を支援)
 - ・医療・社会福祉施設、教育文化施設で、床面積1,000㎡以上
 - ・商業施設で、上記施設の移転と一体的に立地するもの
 - ※ 集約を図るための拠点となる地域に移転してくるもの
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等
4. 緑地等管理のための専門家派遣等支援
 - 【直接補助】補助率：1/2以内 地方公共団体、民間事業者等
 - 【間接補助】補助率：1/3以内 民間事業者等



(参考)都市・地域交通戦略推進事業(社会資本整備総合交付金)の拡充 国土交通省

立地適正化計画に位置づけることにより、補助率高上げ、補助対象施設の追加、要件緩和などが適用。

(1) 交付率高上げ

立地適正化計画に位置付けられた事業のうち、以下の要件を満たすものについては、通常の交付率1/3から1/2に高上げる

- ① 居住誘導区域内であり人口密度が40人/h_a以上であること。
- ② 居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域を結ぶバス路線等の公共交通にかかもの

(3) 交通まちづくり活動推進事業の創設

・公共交通の利用を効果的に促進するため、公共交通実態分析、アンケート調査、専門家の派遣、社会実験等に要する費用を支援対象に追加



(2) 歩行空間の整備等に要する費用を追加

都市機能誘導区域内の歩行空間の整備を支援

・歩行空間の整備に併せて実施される歩行活動の増加に資する施設の整備(ベンチ等の休憩施設、植栽施設等)を支援対象に追加



(4) 駐車場の整備に係る要件の見直し

・計画に位置づけられる駐車場(駐車台数が概ね100台以上(計画において複数箇所での一体的駐車施設を形成している場合は、合計で概ね100台以上)の駐車施設。ただし、自動二輪車専用の駐車施設についてはこの限りでない)の整備に要する費用について交付対象施設とする

※(1)(3)(4)は、平成30年度末までに事業開始する場合は、平成30年度に居住誘導区域を設定することを前提に、居住誘導区域見込地での実施が可能
 ※(2)は、平成28年度末までに事業開始する場合は、平成28年度に都市機能誘導区域を設定することを前提に、都市機能誘導区域見込地での実施 115

(参考)医療・福祉等の都市機能の立地誘導のための金融支援の拡充 国土交通省

- 人口が減少へと転じ、拡大してきた市街地において生活機能・地域経済の衰退が懸念される中、今後、一定の人口密度を保ち、医療・福祉等の都市機能が十分に発揮されるよう計画的に配置されることが必要。
- このため、医療、福祉、子育て、商業等の生活に必要なサービス機能のまちの拠点への誘導に資する民間事業について、まち再生出資及び共同型都市再構築による金融支援を拡充する。

対象事業

都市機能誘導区域内における、医療、福祉、子育て、商業等の生活に必要なサービス機能を有する施設(誘導施設)を整備する民間の都市開発事業(民間誘導施設等整備事業)の計画であって国土交通大臣の認定(注)を受けたもの。

措置概要

民間誘導施設等整備事業の計画の認定を受けた民間誘導施設等整備事業について、まち再生出資及び共同型都市再構築の支援限度額を引き上げるとともに、面積要件を緩和する。

[支援限度額の要件]

- ① 公共施設等+誘導施設の整備費
- ② 総事業費の50%^(※)のいずれか少ない額

(※)まち再生出資の場合は、総事業費又は資本の50%

[面積要件]

事業区域：原則2,000㎡以上→500㎡以上(まち再生出資の場合)

拡充された支援メニュー

民間機構	事業を共同で施行 (注)事業の一部を委託・20%以内で制限あり	民間誘導施設等整備事業
共同型都市再構築		土地建物
まち再生出資	出資	融資
		出資

(注) 民間事業者による国土交通大臣認定の申請に際しては、市町村が事業計画の内容を確認した上で(意見がある場合は意見を付して)、地方整備局経由で申請することになります。113

(参考)集約促進景観・歴史的風致形成推進事業(H26予算額350百万円)の創設

集約型都市構造への転換を図る上で人口密度を維持するエリアにおいて、景観・歴史資源となる建造物の修理・改修・協調増築等を含めた景観・歴史的風致形成に資する取組に対する総合的な支援を行うことにより、求心力のある魅力的な環境とすることで当該エリアに居住等機能を誘導し、都市の再生を促進。

<p>■対象地域 下記のいずれにも該当する地域が対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域又は居住誘導区域(一定の見込地を含む) ・人口密度40人/ha以上の一団の市街地又は集落の区域 ・景観計画区域又は認定歴史的風致維持向上計画の重点区域 <p>■対象事業 対象地域で行う一定の要件を満たす下記事業を支援</p> <p><景観・歴史資源となる建造物の整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物の修理等 ・その他建造物の生活利便向上機能等の導入に資する改修・協調増築 <p>■事業者 : 地方公共団体、民間(民間が実施する場合は地方公共団体の補助に対して補助)</p> <p>■補助率 : 1/3(地方公共団体が実施する歴史的風致形成建造物の修理等は1/2)以内かつ地方公共団体補助の1/2以内</p>	<p>■集約促進上の課題 現代ニーズに合わない景観・歴史資源は建替や駐車場化により消滅し、居住等機能を誘導すべき区域の魅力が低下</p>	 <p><その他整備等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外観修景 ・景観障害物件の除却 ・舗装の美化 ・デザインコード検討等
---	---	--

現状保存する修理等だけでなく、若干の外観変更を伴う改修等を支援対象とし、現代ニーズに合わせた利活用を実現することで景観・歴史資源となる建造物の放置・解体を回避し、都市の魅力を向上。

<p>○生活利便向上機能等の導入に資する整備イメージ(改修)</p>  <p>町家2階を現代窓に改修し、賞しギャラリーとして利用</p>	<p>○生活利便向上機能等の導入に資する整備イメージ(協調増築)</p>  <p>開口部が少ない蔵に開放的な空間を増築し、飲食店として利用</p>
--	--

(参考)ストック再生緑化事業(社会資本整備総合交付金基幹事業)の創設

概要
 >既存建物等のストックを活用した都市環境の改善を図るため、公共公益施設の緑化や、建築物等の公開性を有する緑化に対して支援する。

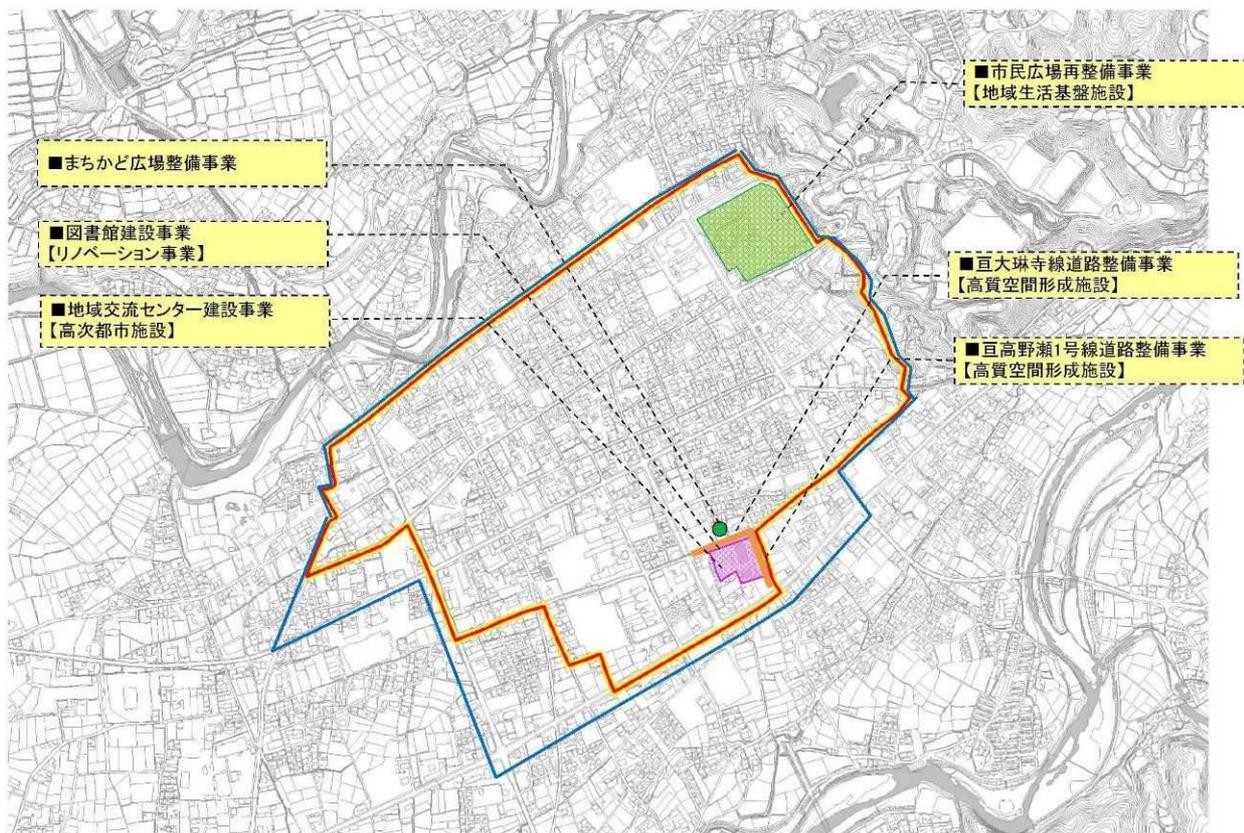
<p>支援内容</p> <p>■対象事業要件 既存の公共公益施設又は民間建築物及びその敷地内で整備される緑化施設(民間建築物等の場合、公開性を有するものに限る)の整備のうち、以下の①及び②を満たすもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①1都市で5箇所以上の緑化施設の整備がなされること ②1箇所当たりの緑化対象面積が500㎡以上であること <p>■対象地域 居住誘導区域又は都市機能誘導区域(一定の間見込地を含む)。</p> <p>■交付対象 地方公共団体</p> <p>■国費率 <地方公共団体が実施する事業> 当該事業に要する費用の1/2 <民間事業者等が実施する事業> 当該事業に要する費用の1/3 かつ地方公共団体が補助する額の1/2</p>	 <p>既存建築物の緑化</p>  <p>公開性を有する民間建築物及びその敷地内の緑化</p>
---	---

6-4 菊池市における当面の誘導支援方策の検討

(1) 都市再生整備計画事業による公共施設等の整備

- ・菊池市では、中心拠点の活性化のため、市役所の再整備にあわせた図書館や地域交流センターの整備、周辺道路空間やまちかど広場の整備、さらに市民広場の再整備などを都市再生整備計画事業（従来のまちづくり交付金事業）として実施しています。

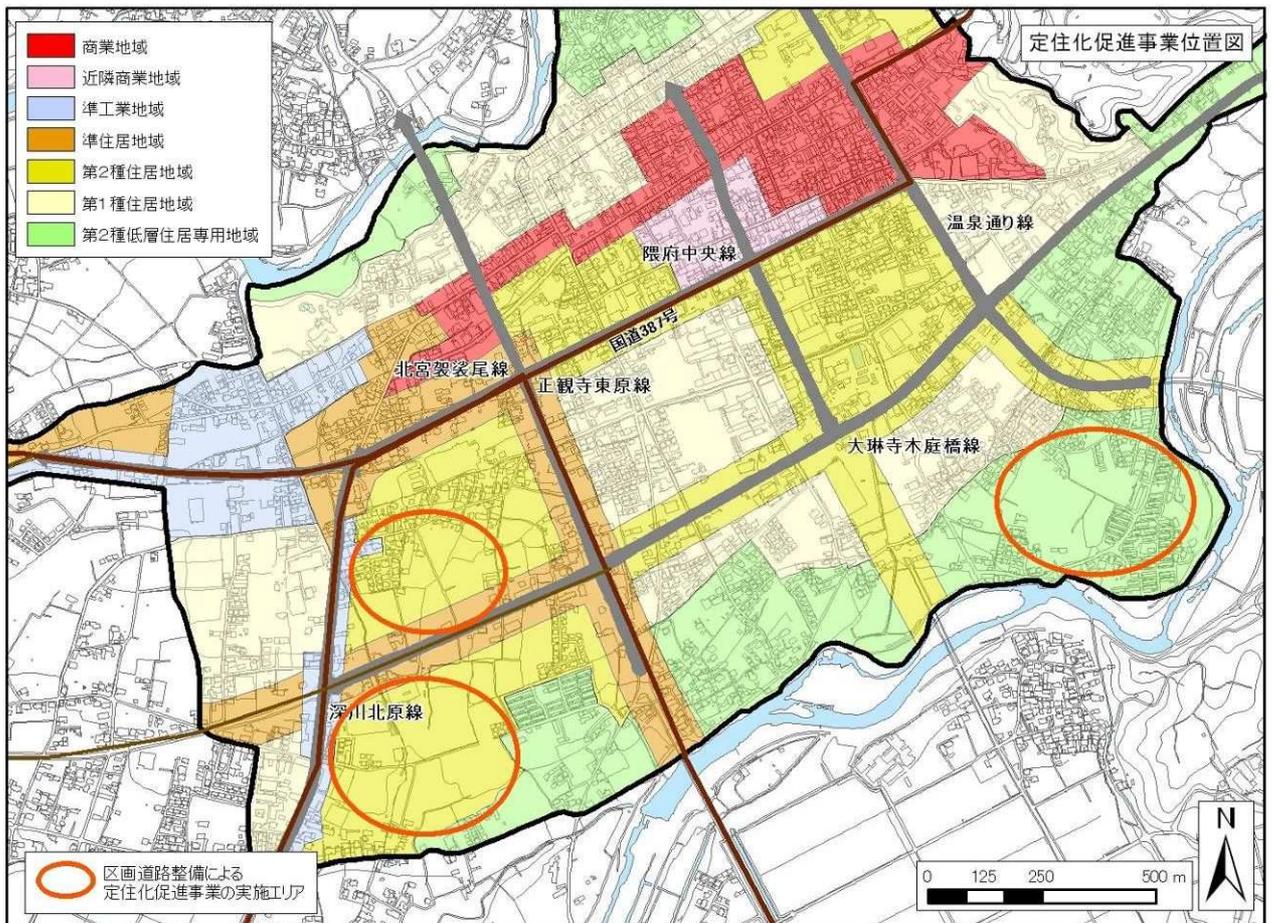
■都市再生整備計画事業箇所区域図



(2) 用途地域内居住誘導のための区画道路整備

- ・菊池中心市街地に指定されている用途地域においては、県道植木インター菊池線バイパス周辺など、主に用途地域南側において、多くのまとまった農地等が残されていますが、道路がないため建築ができない状況で市街化が進展していません。一方で、用途地域の指定がない幹線道路沿道やその周辺で接道が確保できる地域などでは、建築着工が多く見られます。
- ・そこで、用途地域内農地の多い深川地区・北宮地区・片角地区において、市街化を誘導する目的で区画道路を整備し、中心市街地に近い利便性の高い住宅地の形成を図ろうとするものです。区画道路の幅員は概ね6 m程度で、既存道路と接続し、その周辺の宅地化が可能となります。
- ・当地区は居住誘導区域であり、コンパクトな市街地の形成に寄与することとなります。
- ・このエリア一体で開発が可能となる新たなエリア面積は約 20ha 程度であり、通常の一戸建て住宅地が形成された場合、人口密度を約 30 人/ha と想定すると、600 人程度の新規住宅地供給が期待されます。

■用途地域内居住誘導のための道路整備の計画位置図



6-5 目標値の検討

- ・立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、同計画の遂行により実現しようとする目標値を設定します。
- ・立地適正化計画の基本方針であるコンパクトで公共交通により結ばれた市街地形成のため、居住誘導区域の人口密度と公共交通の維持を視点とした目標値を設定します。

①居住誘導区域の人口密度目標

【菊池中心市街地居住誘導区域】

- ・菊池中心市街地居住誘導区域の2010年人口密度は31.0人/haで、2035年には社人研予測値をベースとして、26.3人/haに減少するものと予測されます。
- ・菊池中心市街地居住誘導区域は、前項で示す定住化促進事業を想定しており、約20haの宅地供給が見込まれます。新規に必要な宅地面積の人口密度は、菊池中心市街地居住誘導区域の2010年の人口密度を参考に30人/haを想定します。
- ・2035年までにこの半分の宅地化が進むものとし、約300人の人口増加を見込み、結果として2035年の菊池中心市街地居住誘導区域の人口密度を0.9人/ha増の27.2人/haと設定します。

【泗水国道387号沿道居住誘導区域】

- ・泗水国道387号沿道居住誘導区域の2010年人口密度は25.7人/haで、2035年には社人研予測値で24.4人/haとなります。泗水国道387号沿道の場合、菊池中心市街地より人口減少の度合いが少ないため、2035年の目標値は現状と同じ25.7人/haを目標とします。
- ・そこで、人口密度1.3人/haの増加による170人の人口増加を収容する宅地面積としては、約5.6haの宅地供給が必要とされます。

◇居住誘導区域の人口密度の目標

区域	面積 (ha)	人口密度(人/ha) ※			想定定着 人口(人)	宅地供給策
		2010	2035 社人研	2035 目標		
菊池中心市 街地	341.6	31.0 10,596人	26.3 8,992人	27.2 9,292人	+0.9人/ha 300人	・定住化促進事業による新規宅地供給(約20ha)の半分(10ha)が宅地化されると想定し30人/ha×10ha=300人の増加を見込む。
泗水国道 387号沿道	132.1	25.7 3,389人	24.4 3,222人	25.7 3,392人	+1.3人/ha 170人	・170人÷30人/ha=約5.6aの宅地化を目標
合計	473.7	29.5 13,985人	25.8 12,214人	26.8 12,684人	+1.0人/ha 470人	約15.6ha

②基幹公共交通(バス)利用者の目標

- ・公共交通の利用増進の目標として、菊池市の主要な公共交通である路線バスの利用者数の

目標を定めます。

- ・バス交通は利用者が減少し、その結果昼間を中心とする運行本数の減少、結果として利便性のさらなる低下による利用者数の減少と、負のスパイラルに陥っており、利用者の維持が求められています。
- ・このため、立地適正化計画によって基幹バス路線沿線への市街化の誘導を進め、また乗継利便性の向上による利用者の増加を図るものとし、将来的にも現状と同程度の利用者数の確保を目標値として設定します。

◇公共交通の利用者数の目標

公共交通	利用者数（人/日）		備考
	2015	2035 目標	
バス交通利用者	1,993	1,993	国道 387 号を通る主要バス路線として、熊本電気鉄道株式会社の運行系統別輸送実績報告書路線番号 101、109、111 の輸送人員より算出

6-6 計画の評価

- ・概ね5年ごとに計画に記載された施策、事業の実施状況について、調査、分析評価を行い、計画の推進状況や妥当性を検証します。
- ・また、その結果や都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直しを行うものとします。

■立地適正化計画評価・検証のPDCA サイクル

