

---

## 第5章 居住誘導区域の検討

---

## 5-1 居住誘導区域の設定の考え方

### (1) 居住誘導区域の設定の条件

- ・居住誘導区域は、コンパクトシティの考え方に基づき、今後優先的に居住機能を誘導していく地域として位置づけられ、基本的には現在の用途地域の範囲内とされ、その中で災害等の発生危険性がある地域や、居住に適さない工場地、長期間宅地化されない田畑等、また空き家や空地が顕在化しつつある市街地を除くエリアとされています。

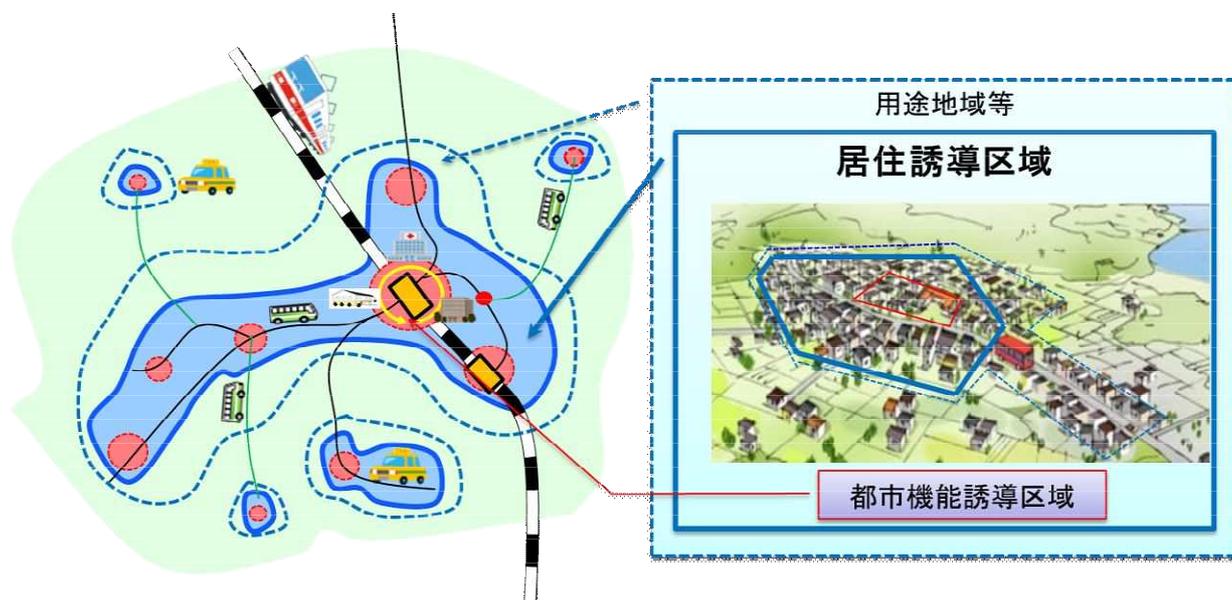
#### 【居住誘導区域の候補地の条件】

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

### (2) 居住誘導区域の基本的考え方

- ・本市においては、主な居住ゾーンとして、菊池地区に指定された用途地域があります。また、泗水地区においても人口が集積しているエリアがあり、今後の持続可能な市街地形成を考えるうえで、現在は用途地域の指定がない泗水地区についても居住誘導区域の指定を考えていくものとしします。

■ 居住誘導区域の指定イメージ



## 5-2 居住誘導区域の設定

### (1) 菊池市における居住誘導区域の選定

・菊池市における主要な居住地域について、立地適正化計画の中で居住誘導区域として位置づけることが適切な区域の検討を行いました。

#### 1) 用途地域指定地区

・居住誘導区域の条件の一つとして、用途地域の指定がある区域があり、居住に適した用途地域を選定します。下表の「①菊池中心市街地地区」が該当します。

#### 2) 上位計画等で市街化を想定している区域

・泗水地区は用途地域が指定されていませんが、菊池都市計画区域マスタープラン（区域マス、熊本県）で、国道 387 号沿道は近隣商業・業務地区として位置づけられており、居住誘導区域としての指定が想定されます。

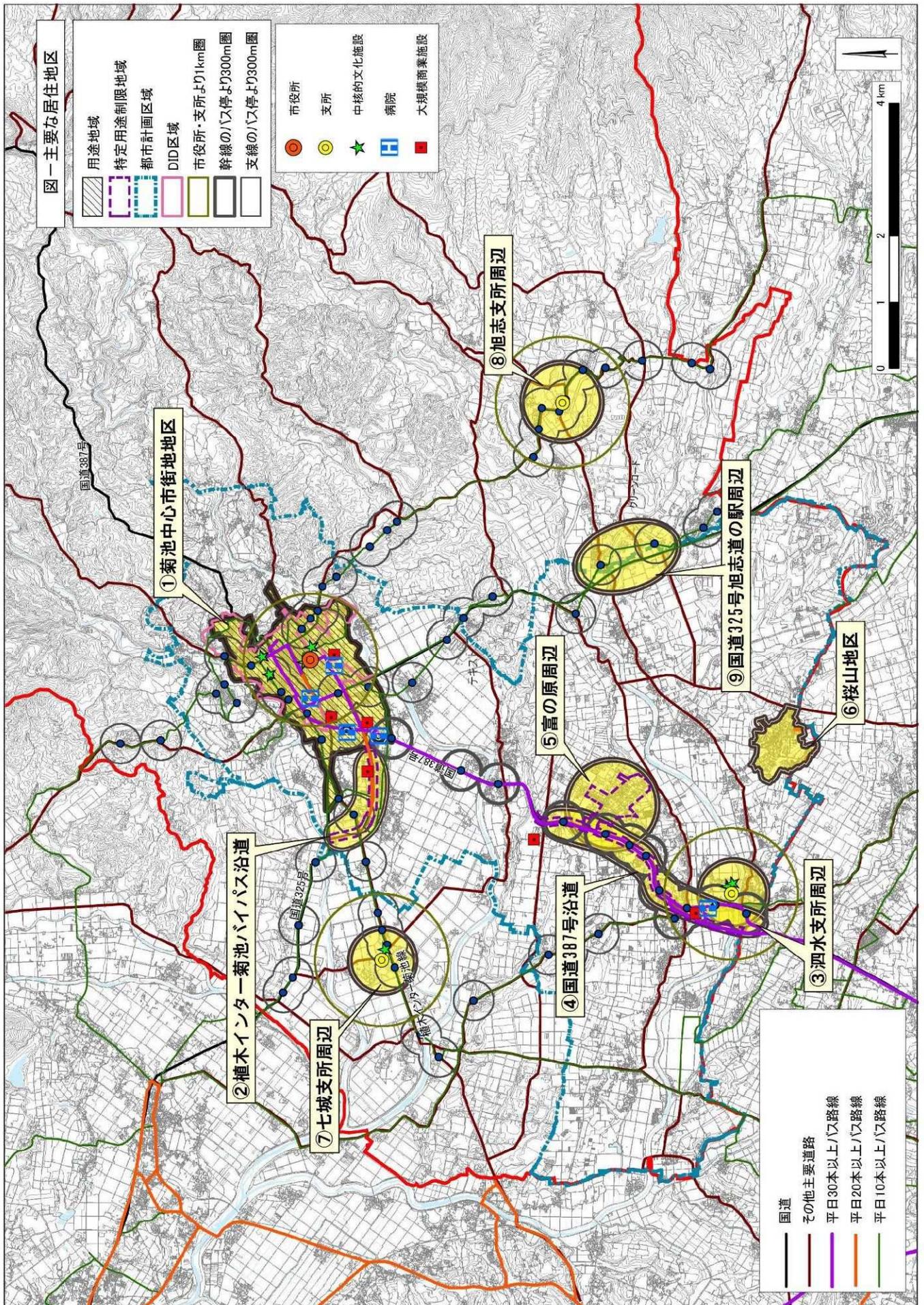
#### 3) 特定用途制限地域の指定など市街化が想定される区域

・泗水の富の原地区、桜山地区は特定用途制限地域の指定により住環境の保全を図っており、バス交通の利便性の高い富の原地区は居住誘導区域の指定が想定されます。

・このため、本市における居住誘導区域は、①「菊池中心市街地地区」、③④⑤を一つにまとめ「泗水国道 387 号沿道地区」の 2カ所を基本に考えます。

### ◇居住誘導区域の候補地の考え方

主要な居住地区	地域地区指定や上位計画等の位置づけ	居住誘導区域の候補
①菊池中心市街地地区	・用途地域 ・菊池市の主たる市街地となっている。	・都市施設の利便性、公共交通の利便性の面から、居住誘導区域にふさわしい。 ・宅地化の候補地である農地もまだ多く見られる。
②植木インター菊池線バイパス沿道	・特定用途制限地域	・近年宅地化が進行している。 ・バイパス沿道以外は接続道路が未整備な地区が多く、スプロール化が懸念される。
③泗水支所周辺	・上位計画で地域拠点、生活拠点の位置づけ ・都市計画区域	・泗水支所周辺の都市機能誘導区域指定と合わせ、利便性の高い住宅地としていくことが望まれる。
④国道 387 号沿道	・特定用途制限地域 ・区域マスで近隣商業・業務地として位置づけ	・バス交通の便利な地区であり商業施設等の立地も進んでいるため、熊本市への通勤住宅地的な宅地化が望まれる。
⑤富の原地区	・特定用途制限地域	・泗水地区でも人口増加が目立つ地区であり、宅地化が進行している。 ・バス交通の利便性もよい。
⑥桜山地区	・特定用途制限地域	・民間による宅地開発が行われた地区で、一定の人口集積が見られるが、新たな受け皿としての余力は少なく、またバス交通の利便性も低い。
⑦七城支所周辺	・都市マスで市街地ゾーンとして位置づけ ・都市計画区域外	・人口集積規模も少なく、周辺は農用地が多く、受け皿としての余力は小さい。
⑧旭志支所周辺	・都市マスで市街地ゾーンとして位置づけ ・都市計画区域外	・人口集積規模も少なく、周辺は農用地が多く、受け皿としての余力は小さい。
⑨国道 325 号旭志道の駅周辺	・区域マスで近隣商業・業務地として位置づけ	・周辺は農用地指定が多く、まとまった住宅地の形成は難しい。



## (2) 居住誘導区域の指定エリアの検討

- ・居住誘導区域は、上記の検討を踏まえ、菊池中心市街地と泗水国道 387 号沿線の 2 地区を設定します。
- ・菊池中心市街地居住誘導区域は、現在の用途地域を基本に、居住に適さない急傾斜地崩壊危険区域や準工業地域等を除外したエリアを設定します。
- ・泗水国道 387 号沿道居住誘導区域は、国道 387 号沿道に指定される特定用途制限地域を基本に、富の原地区の宅地化が進んでいる地区を加えたエリアを設定します。なお、居住誘導区域内にある農振農用地は、居住誘導区域の指定から除きます。

### ◇菊池市の居住誘導区域の諸元

名称	面積	人口(2010)	設定の根拠等	備考
①菊池中心市街地居住誘導区域	約 342ha	10,596 人 (21.0%)	・現用途地域を基本に、非居住系施設の立地が多い準工業地域(国道 325 号沿道)等を除外する。	人口密度は約 31 人/ha と比較的高い。
②泗水国道 387 号沿道居住誘導区域	約 132ha	3,389 人 (6.7%)	・国道 387 号沿道の特定用途制限地域や富の原地区の市街地を中心に指定する。 ・但し、誘導区域内の農振農用地は誘導区域の指定から除く。	人口密度は約 26 人/ha とやや低い。
計	約 474ha	13,985 人 (27.7%)		

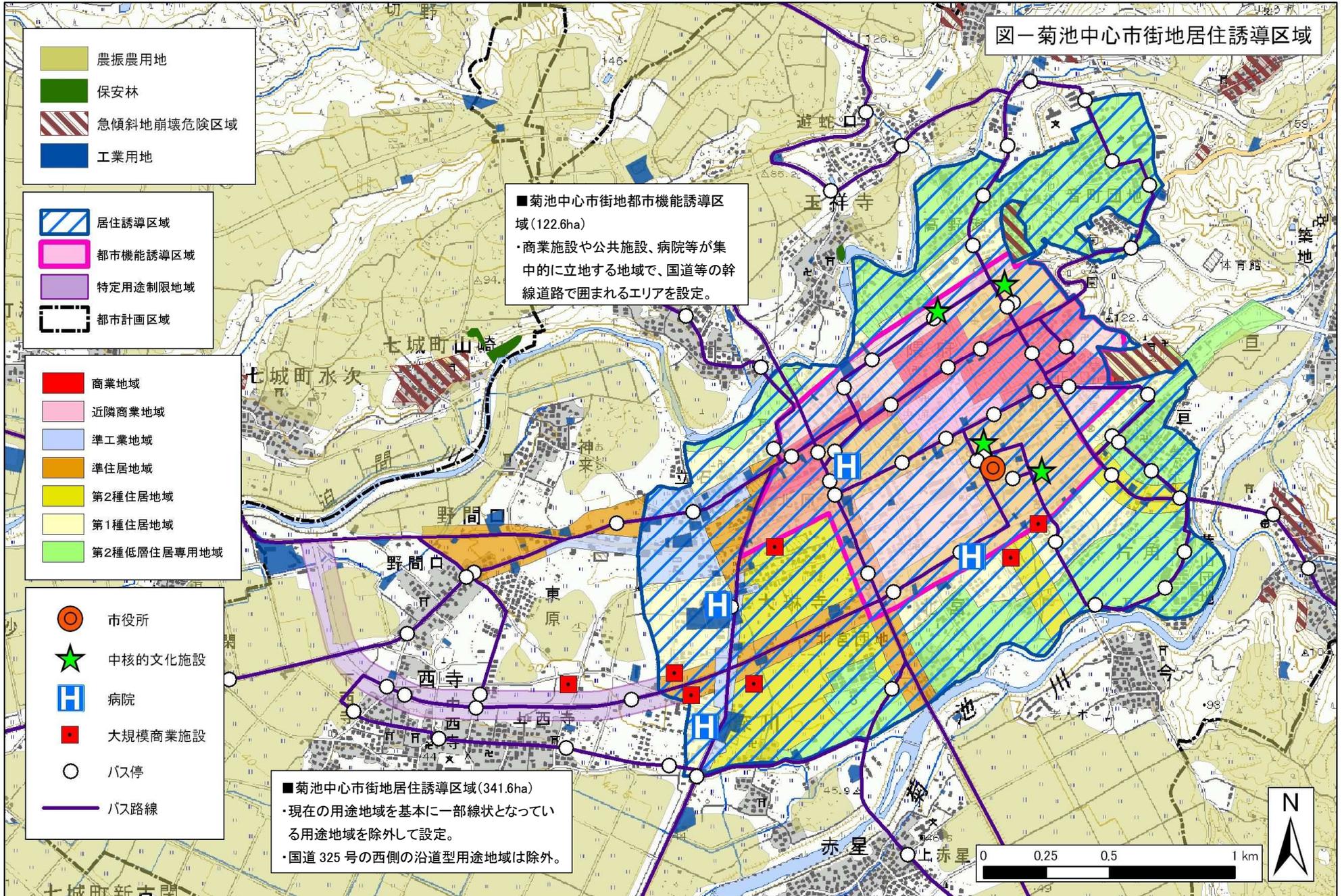
### ◇居住誘導区域の人口(2010年)

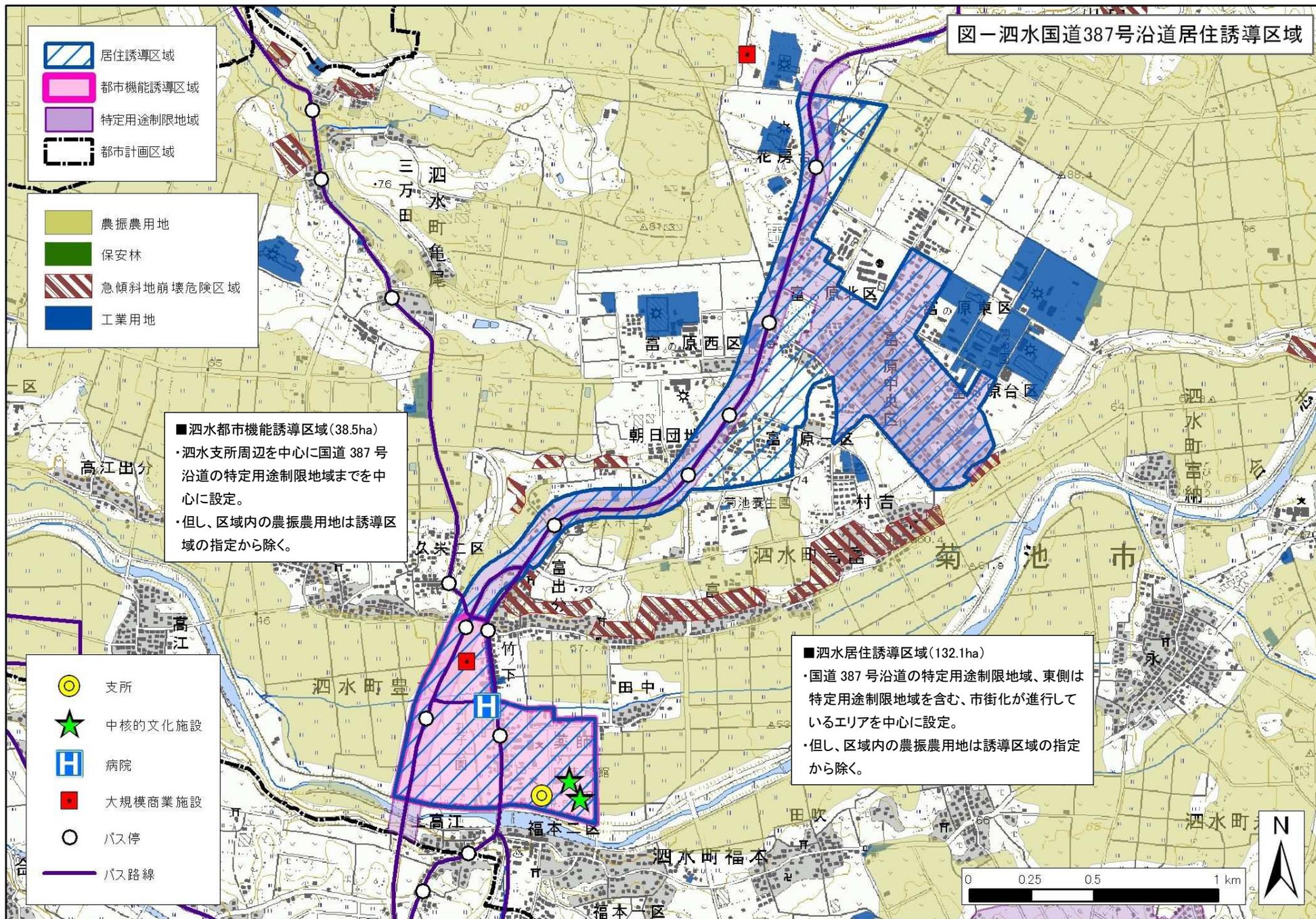
	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	人口				人口比率			
			0~14歳	15~64歳	65歳以上	合計	0~14歳	15~64歳	65歳以上	合計
菊池中心市街地	341.6	31.0	1,354	6,150	3,091	10,596	20.0%	20.8%	22.3%	21.1%
泗水国道387号沿道	132.1	25.7	510	2,087	793	3,389	7.5%	7.1%	5.7%	6.8%
居住誘導区域合計	473.7	29.5	1,864	8,237	3,884	13,985	27.6%	27.9%	28.0%	27.9%
居住誘導区域外	27,211	1.3	4,900	21,320	9,989	36,209	72.4%	72.1%	72.0%	72.1%
全市	27,685	1.8	6,764	29,557	13,873	50,194	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

### ◇居住誘導区域の人口(2040年)

	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	人口				人口比率			
			0~14歳	15~64歳	65歳以上	合計	0~14歳	15~64歳	65歳以上	合計
菊池中心市街地	341.6	25.4	1,018	4,465	3,188	8,672	23.6%	22.7%	23.0%	22.9%
泗水国道387号沿道	132.1	24.1	380	1,783	1,026	3,188	8.8%	9.1%	7.4%	8.4%
居住誘導区域合計	473.7	25.0	1,398	6,248	4,213	11,860	32.5%	31.8%	30.3%	31.3%
居住誘導区域外	27,211	1.0	2,911	13,406	9,677	25,993	67.5%	68.2%	69.7%	68.7%
全市	27,685	1.4	4,309	19,654	13,890	37,853	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■菊池中心市街地居住誘導区域





図一 菊池市立地適正化計画区域図

居住誘導区域  
 都市機能誘導区域  
 用途地域  
 特定用途制限地域  
 都市計画区域  
 DID区域  
 市役所・支所より1km圏  
 主要バス停より300m圏  
 市役所  
 支所  
 中核的文化施設  
 病院  
 大規模商業施設

○都市機能誘導区域設定の考え方

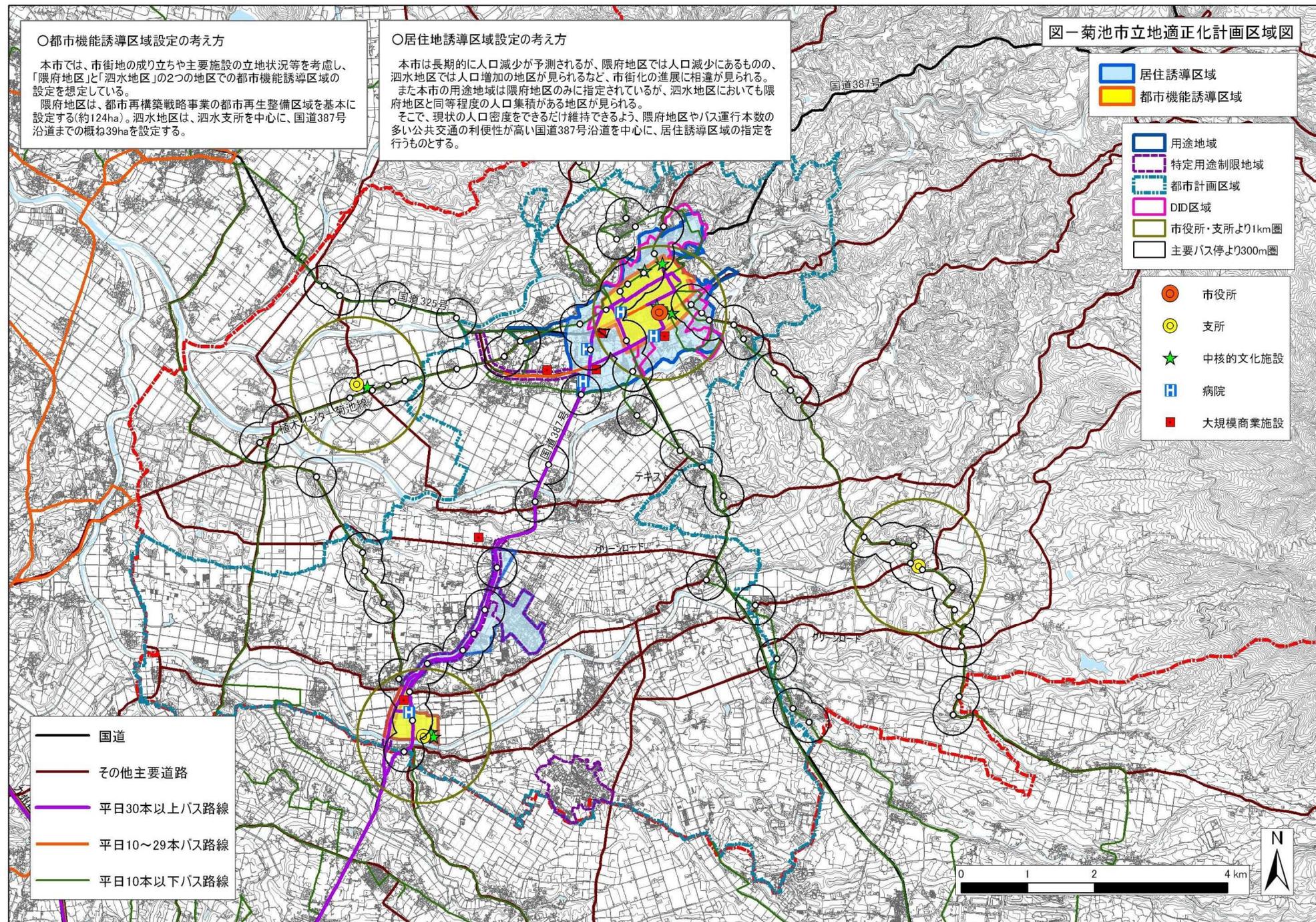
本市では、市街地の成り立ちや主要施設の立地状況等を考慮し、「限府地区」と「泗水地区」の2つの地区での都市機能誘導区域の設定を想定している。

限府地区は、都市再構築戦略事業の都市再生整備区域を基本に設定する(約124ha)。泗水地区は、泗水支所を中心に、国道387号沿道までの概ね39haを設定する。

○居住地誘導区域設定の考え方

本市は長期的に人口減少が予測されるが、限府地区では人口減少にあるものの、泗水地区では人口増加の地区が見られるなど、市街化の進展に相違が見られる。また本市の用途地域は限府地区のみに指定されているが、泗水地区においても限府地区と同等程度の人口集積がある地区が見られる。

そこで、現状の人口密度をできるだけ維持できるよう、限府地区やバス運行本数の多い公共交通の利便性が高い国道387号沿道を中心に、居住地誘導区域の指定を行うものとする。



国道  
 その他主要道路  
 平日30本以上バス路線  
 平日10～29本バス路線  
 平日10本以下バス路線