

## 第5章 都市機能誘導区域・誘導施設の検討

---

## 第5章 都市機能誘導区域・誘導施設の検討

### 5-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市拠点に誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。都市機能誘導区域に定めることが考えられる区域は、都市計画運用指針において、下記のとおり示されています。

#### ◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める

出典:第13版 都市計画運用指針 p.43(R7.3 国土交通省)

### 5-2 都市機能誘導区域の設定条件

都市機能誘導区域は、原則、居住誘導区域と重ね合わせて設定します。そのため、前章で居住誘導区域として設定した菊池中心市街地地区と泗水国道387号沿道地区を中心として区域を検討しました。

都市機能誘導の基本的な考え方から、区域の設定条件を以下のとおり設定しました。

#### 設定条件1:都市計画区域に指定されている地域

- 土地利用の方向性が定められており、都市機能や居住の誘導に適した用途地域等が指定されている都市計画区域を設定します。

#### 設定条件2:都市機能(商業・医療・学校)の立地が多い地域

- 菊池市都市計画マスタープランや県の都市計画区域マスタープランなどの上位関連計画において市街化を想定している区域を設定します。

#### 設定条件3:「公共交通の便が優れる」又は「交通結節機能の強化が求められる」地域

- 居住誘導区域からの公共交通でのアクセスが優れている区域や周辺地域との交通ネットワークにおける結節点としての機能強化が求められる区域を設定します。

### 5-3 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、前項で検討した条件から、以下のとおり、具体的な区域設定の考え方を整理し、区域の設定を行いました。

表 5-1 都市機能誘導区域設定の考え方

| 区域名     | 区域設定の考え方   |
|---------|--|
| 菊池中心市街地 | 都市機能が集中的に立地する地域で、国道等の幹線道路で囲まれるエリアを設定                               |
| 泗水支所周辺  | 泗水支所周辺を中心に国道 387 号沿道の特定用途制限地域までを設定。<br>(但し、区域内の農振農用地は誘導区域の指定から除く。) |

【都市機能誘導区域 - 菊池中心市街地地区】

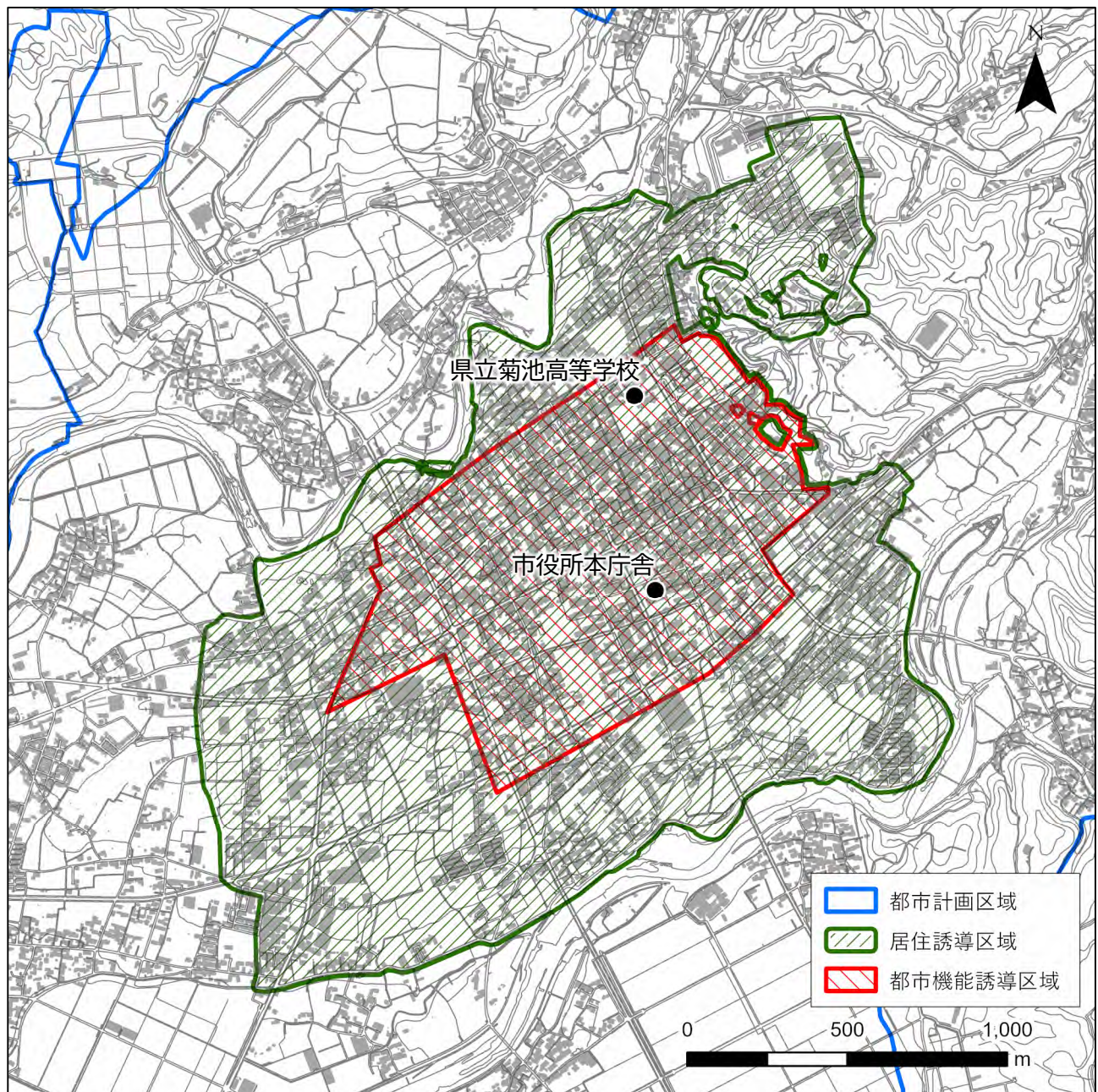


図 5-1 都市機能誘導区域(菊池中心市街地地区)

【都市機能誘導区域 - 泗水支所周辺地区】

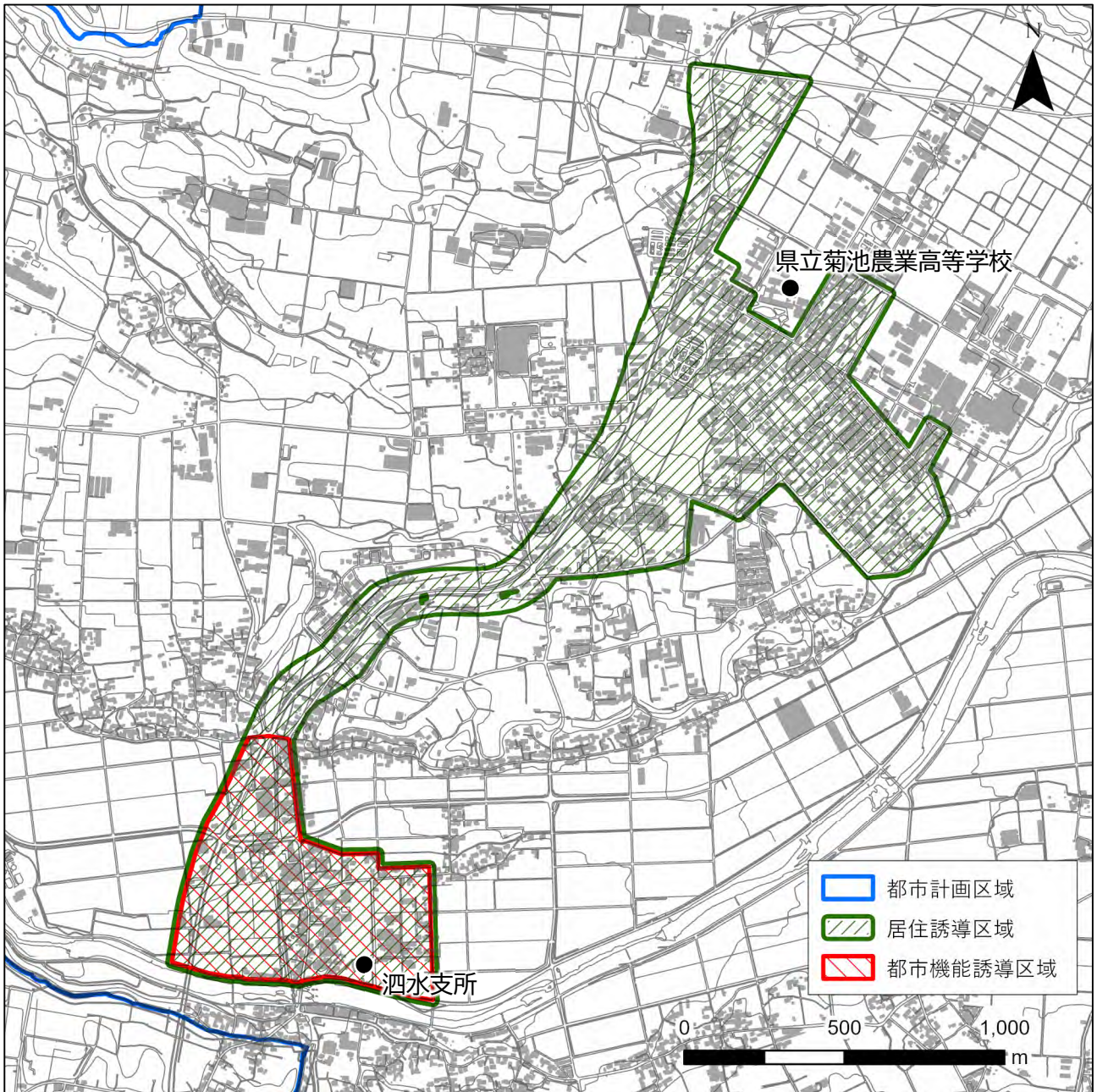


図 5-2 都市機能誘導区域(泗水支所周辺地区)

表 5-2 都市機能誘導区域の面積一覧

| 区域      | 面積 (ha) |          | 都市計画区域に占める<br>誘導区域の割合 (%) |
|---------|---------|----------|---------------------------|
|         | 都市計画区域  | 都市機能誘導区域 |                           |
| 菊池中心市街地 | 5,624   | 119.9    | 2.4                       |
| 泗水支所周辺  |         | 38.9     | 0.7                       |

## 5-4 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことです。例えば、商業施設や病院、保育所などが誘導施設として該当します。国の計画策定の指針には、以下のとおり誘導施設のイメージが示されています。

表 5-3 誘導施設のイメージ

| 機能      | 中心拠点  | 地域・生活拠点  |
|---------|---|--|
| 行政機能    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中枢的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所</li> </ul>                                     |
| 介護福祉機能  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等</li> </ul> |
| 子育て機能   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</li> </ul>         |
| 商業機能    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</li> <li>例. 延床面積●m<sup>2</sup>以上の食品スーパー</li> </ul>                   |
| 医療機能    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能</li> <li>例. 病院</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常的な診療を受けることができる機能</li> <li>例. 延床面積●m<sup>2</sup>以上の診療所</li> </ul>                                |
| 金融機能    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>   |
| 教育・文化機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館支所、社会教育センター</li> </ul>                                     |

出典：第13版 都市計画運用指針 p.38(R7.3 国土交通省)

## 5-5 誘導施設の設定

### (1) 誘導施設候補の立地状況

誘導施設の候補となる施設について菊池中心市街地地区と泗水支所周辺地区の立地状況を以下のとおり整理しました。平成29年(2017年)の計画策定以降、菊池中心市街地地区では、生涯学習センターKiCROSSの開業や勤労者青少年ホームの廃止などで、文化的施設の集約が進んでいます。また、病床を持たない医院については減少がみられる一方、商業施設については増加傾向にあります。

泗水支所周辺地区では、スーパーマーケットからドラッグストアへと商業施設の建替えが起きています。

表 5-4 誘導施設候補の立地状況(H29 計画策定時点からの変化)

| 施設名      |                          | 菊池中心市街地地区   |   | 泗水支所周辺地区    |   |
|----------|--------------------------|-------------|---|-------------|---|
| ①市役所・支所  |                          | 1           | ・菊池市役所  | 1           | ・泗水支所                                   |
| ②文化施設    | 文化施設の中核的施設               | 3<br>(1減)   | ・生涯学習センターKiCROSS<br>(市立中央図書館)<br>・文化会館<br>・わいふ一番館               | 2           | ・泗水ホール<br>・市立泗水図書館                      |
|          | 公民館・集会施設                 | 1           | ・生涯学習センターKiCROSS<br>(中央公民館)                                     | 1           | ・泗水公民館                                  |
| ③子育て施設   | 幼稚園                      | 0           |   | 1           | ・泗水幼稚園                                  |
|          | 保育所等                     | 2           | ・菊池第2 さくら幼楽園<br>・菊池幼楽園  | 0           |   |
|          | 小学校                      | 1           | ・隈府小学校  | 1           | ・泗水小学校                                  |
| ④医療・福祉施設 | 病院<br>(病床数20床以上)         | 2           | ・菊池中央病院<br>・川口病院  | 1           | ・岸病院                                    |
|          | 医院                       | 13<br>(3減)  | ※別途記載   | 2           | ・岸眼科<br>・清原医院                           |
|          | 高齢者福祉施設の中核的施設            | 2           | ・地域包括支援センター<br>・菊池老人福祉センター                                      | 0           |   |
|          | その他の福祉施設                 | 15<br>(3増)  | ※別途記載   | 0           |   |
| ⑤商業施設    | 大規模商業施設<br>(3,000㎡以上)    | 2           | ・菊池 ST エルシティキャニオン<br>・菊池ショッピングプラザ夢空間                            | 1           | ・マルショク泗水店                               |
|          | スーパーマーケット等<br>(3,000㎡以下) | 2<br>(1増)   | ・ドラッグコスモス菊池店<br>・ドラッグコスモス菊池南店<br>・ダイレックス菊池店                     | 3<br>(1増1減) | ・ドラッグセイムズ泗水店<br>・コメリ泗水店<br>・ドラッグコスモス泗水店 |
|          | コンビニエンスストア               | 4<br>(3増1減) | ・セブンイレブン菊池隈府店<br>・セブンイレブン菊池中央店<br>・ファミリーマート菊池隈府店<br>・ローソン菊池大琳寺店 | 0           |   |

※赤文字はH29当初計画策定後に新規に誘導された施設(建替えを含む)

【参考】誘導区域内の診療所(医院)

| NO. | 名称          | 住所        |
|-----|-------------|-----------|
| 1   | 岩根クリニック     | 隈府 110    |
| 2   | 医療法人 西山医院   | 隈府 115-4  |
| 3   | 古荘医院        | 隈府 162    |
| 4   | 宮本内科クリニック   | 隈府 277-2  |
| 5   | 米田産婦人科医院    | 隈府 497-1  |
| 6   | きくち宮本泌尿器科   | 隈府 775    |
| 7   | 後藤整形外科医院    | 隈府 923    |
| 8   | 城間クリニック     | 隈府 952    |
| 9   | 中野クリニック     | 大琳寺 275-1 |
| 10  | 菊池こどもクリニック  | 大琳寺 276-3 |
| 11  | 斎藤産婦人科医院    | 片角 294-2  |
| 12  | 河野整形外科医院    | 北宮340-1   |
| 13  | まつもと耳鼻咽喉科医院 | 亘11-1     |

【参考】誘導区域内の福祉施設

| NO. | 名称                            | 住所         |
|-----|-------------------------------|------------|
| 1   | 指定生活介護事業所 ほほえみ                | 隈府 473-15  |
| 2   | 菊池市菊池老人福祉センター                 | 隈府 432-1   |
| 3   | ふれあいの杜                        | 隈府 114     |
| 4   | 菊池市地域包括支援センター                 | 隈府 888     |
| 5   | アイシア                          | 隈府 160-1   |
| 6   | 地域生活支援事業所イズム                  | 隈府 315     |
| 7   | 特定非営利活動法人 熊本職業リハビリテーション人材センター | 隈府 1124-11 |
| 8   | 在宅支援センターへるぷねっと                | 隈府 469-10  |
| 9   | コミュニティはうす明日                   | 隈府 469-10  |
| 10  | 就労支援センター かもん・ゆへす              | 隈府 469-10  |
| 11  | 訪問介護ステーションきくち                 | 隈府 888-2   |
| 12  | 放課後等デイサービス事業所 輝なっせ            | 隈府 497-2   |
| 13  | family pockets                | 隈府 624-4   |
| 14  | こども療育研究室 Lulu 菊池              | 隈府 498-6   |
| 15  | サポートセンターわらび                   | 亘 359-2    |

### 1)市役所・支所の立地状況

市役所・支所は、合併前の旧市町村の中心的位置にあり、各地域の拠点としての役割を果たしています。中でも市役所及び泗水支所は、都市機能誘導区域に含まれる本市の重要な拠点施設となっています。

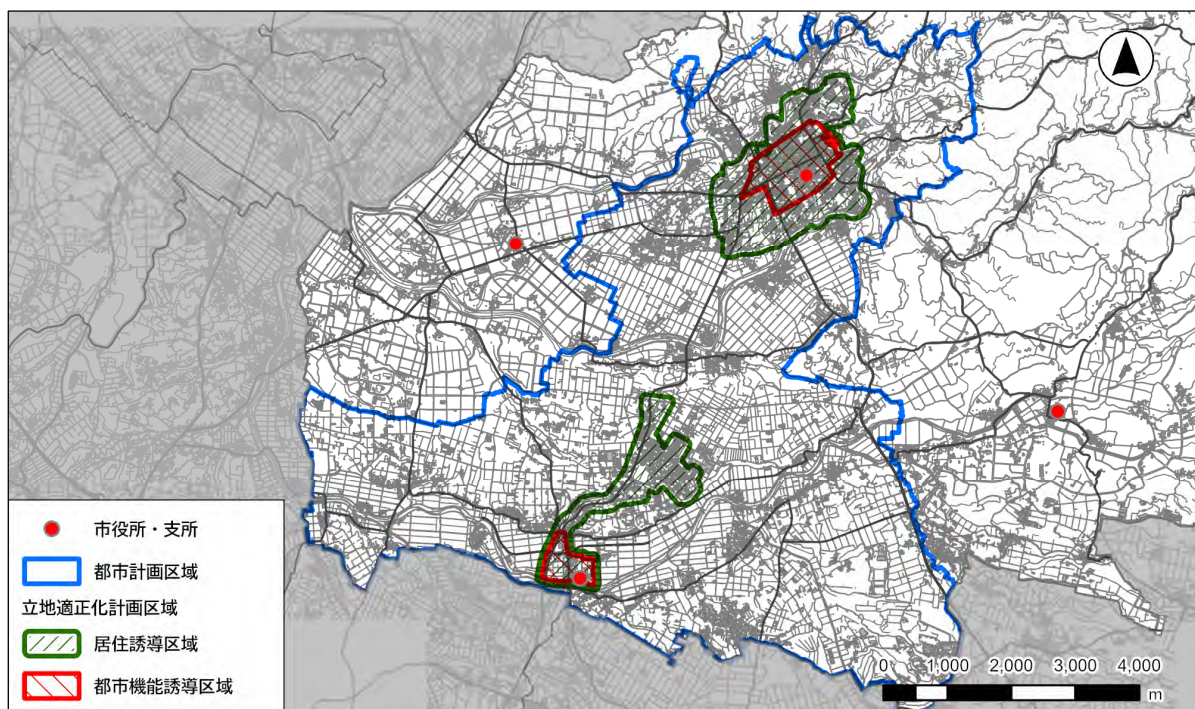


図 5-3 市役所・支所の立地状況

## 2)文化施設の立地状況

文化施設や公民館は、地域に分散して立地する傾向にあります。一方で、文化会館や泗水ホール、菊池市生涯学習センターKiCROSS などの中核的な施設は、都市機能誘導区域に立地している傾向があり、今後の誘導施設とする必要性が高い施設です。

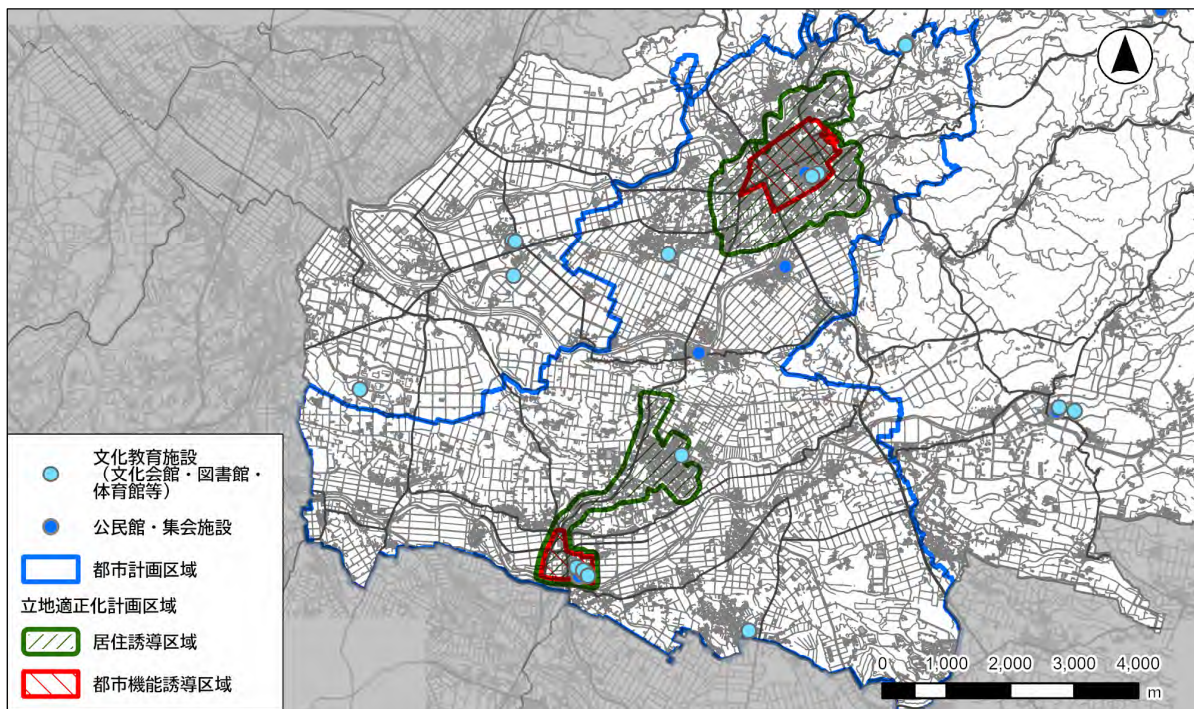


図 5-4 文化的施設の立地状況

## 3)子育て施設の立地状況

幼稚園や保育所等の施設は、各地域に分散して立地する状況にあります。小学校についても同様に各地域に分散して立地しており、今後もこの傾向は変化しないと考えられます。

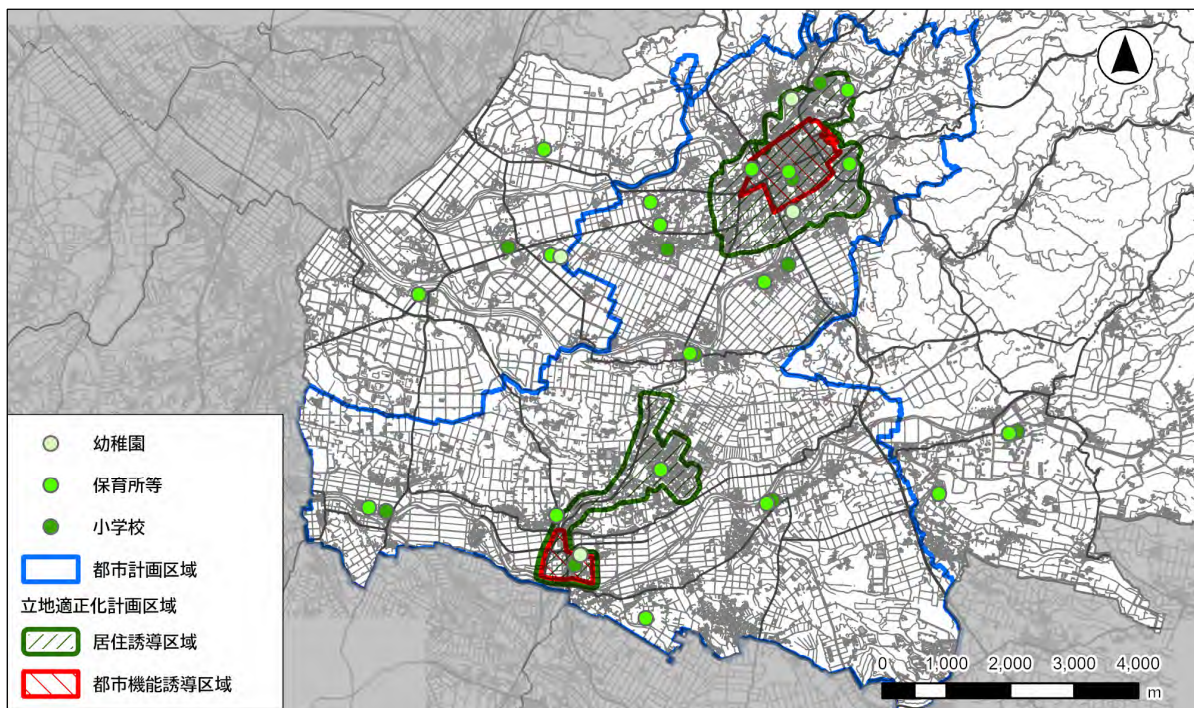


図 5-5 子育て施設の立地状況

#### 4)医療・福祉施設の立地状況

病院は、中心市街地と泗水支所周辺に立地しています。医院についても同様に中心部と泗水支所周辺に集中して立地する傾向にあります。一方で福祉施設は、中心市街地に多いものの、市街地から離れた場所にも立地しています。

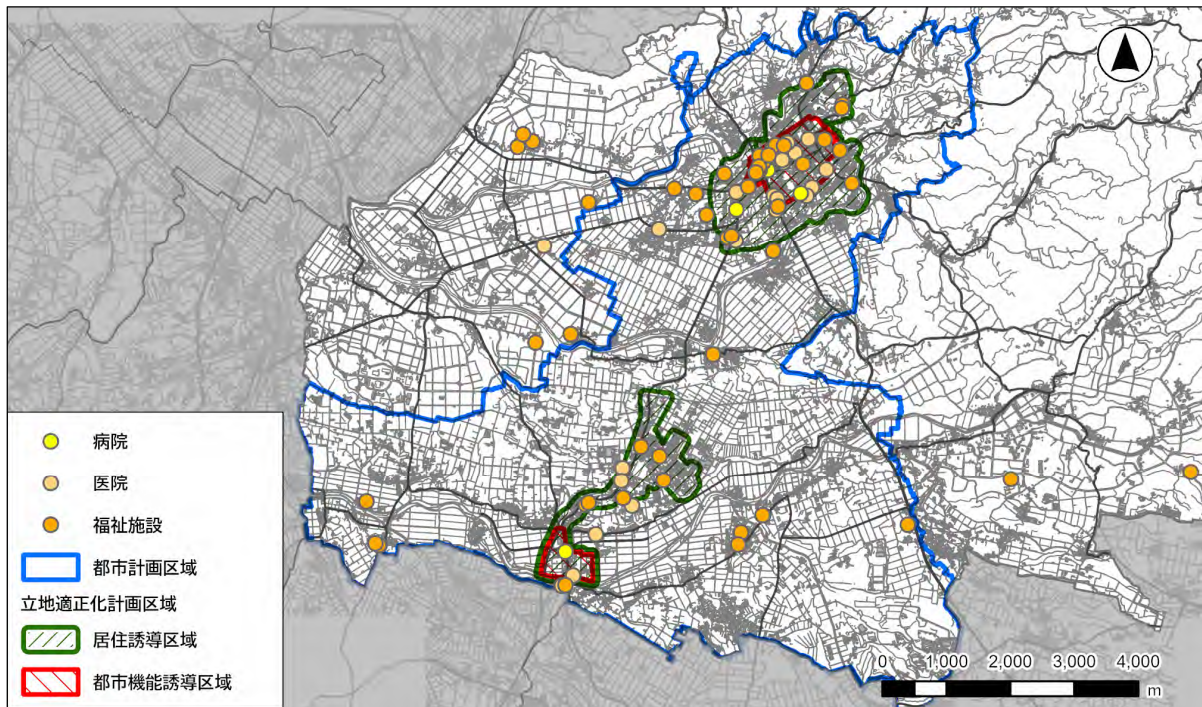


図 5-6 医療・福祉施設の立地状況

#### 5)商業施設の立地状況

店舗面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の大規模商業施設は、市中心部に多く立地しており、3,000 m<sup>2</sup>未満のスーパーマーケット等の商業施設も中心市街地の南側に集積しています。一方、コンビニエンスストアは、市内の幹線道路沿線に分散して立地している状況にあります。

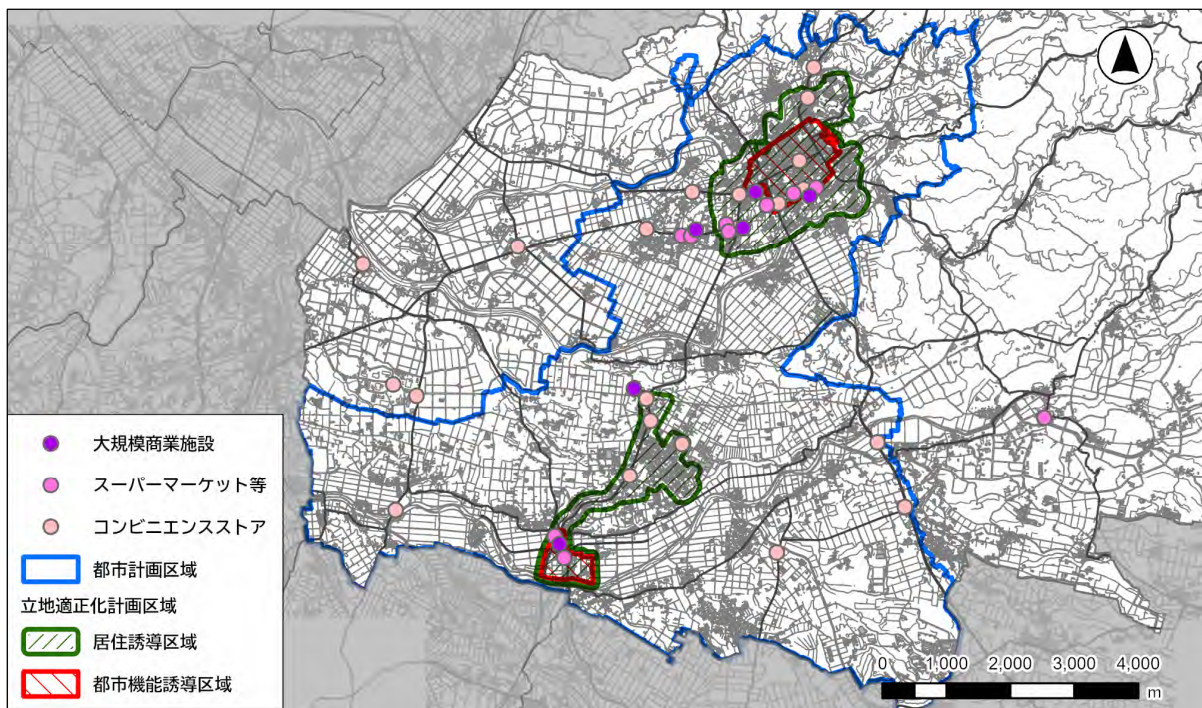


図 5-7 商業施設の立地状況

## (2) 誘導施設の設定方針

前項の誘導施設候補の立地状況から、誘導施設の設定方針を整理しました。

誘導施設の候補である施設は、それぞれの分野の中心的施設や大規模施設は都市機能誘導区域及びその周辺に立地する傾向が見られますが、幼稚園・保育所、医院、高齢者福祉施設、コンビニエンスストアなどは、市内の居住地域周辺や国道沿道に分散的に立地し、日常生活に身近な施設として機能している状況にあります。

都市機能誘導区域の範囲は、都市の中心的拠点を想定しており、そこに賑わいの創出や高度な都市的サービスを提供していく地域として位置づけています。したがって、誘導施設については、それぞれの分野での中心的施設を位置づけるものとします。

菊池中心市街地と泗水支所周辺は、数量的な違いはあるものの、それぞれ中心的施設の立地が見られることや、将来の都市構造上、2つの重要な拠点として魅力を高めていく必要性が高いことから、誘導施設は共通のものを設定します。

なお、既に誘導区域内にある施設も将来において維持していく必要がある施設であるため、誘導施設として位置づけます。

誘導施設として想定される施設は、例えば、市役所や病院など、利用者が市全域などの広範囲から来訪するため、中心拠点到集約していることが望ましい施設（拠点立地型施設）と、支所や小学校などの人口分布や地域コミュニティに応じて、地域に分散して存在することが望ましい施設（分散立地型施設）に分類されます。それぞれの施設の考え方は、以下のとおりです。

表 5-5 拠点立地型施設と分散立地型施設の考え方

| 区分      | 拠点立地型施設   | 分散立地型施設  |
|---------|---|--|
| 施設の特性   | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通によるアクセスが容易な土地に立地していた方が利用しやすい施設</li> <li>1施設当たりの利用者数が多い</li> <li>地域全体から利用者が想定される</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて生活圏に立地していた方が利用しやすい施設</li> <li>主な利用者は近隣住民</li> </ul> |
| 誘導施設の対象 | 誘導施設の対象   | 誘導施設としない   |

市内の主な拠点立地型施設と分散立地型施設の例を以下のとおり整理しました。

表 5-6 主な拠点立地型施設と分散立地型施設の例

| 機能      | 拠点立地型施設                          | 分散立地型施設                                   |
|---------|----------------------------------|---|
| 行政機能    | 市役所                              | 各支所                                       |
| 文化機能    | 生涯学習センターKiCROSS、文化会館             | 地区公民館、図書館分館<br>小中学校、地区体育館                 |
| 子育て機能   | こども家庭センターきくびあ                    | 地域子育て支援センター<br>保育所・認定こども園・幼稚園<br>放課後児童クラブ |
| 医療・福祉機能 | 病院（病床数が20床以上の医療施設）<br>地域包括支援センター | 医院<br>通所系・訪問系介護施設                         |
| 商業機能    | 大規模商業施設(店舗面積3,000㎡以上)            | ドラッグストア・コンビニ等の中小規模店舗                      |

### (3) 誘導施設

拠点に立地すべき施設を誘導施設の対象とします。前項までの検討を基に、以下のとおり誘導施設を設定します。

なお、保育所・幼稚園・認定こども園は、各地域に立地しており分散立地型施設に該当しますが、地域の中心部にあることで市民の日常生活に寄与し、他の都市機能の立地の誘導にも資する施設であることから誘導施設として引き続き位置づけます。

表 5-7 誘導施設

| 都市機能    | 誘導施設      | 定義  |
|---------|-----------|---|
| 文化機能    | 図書館       | 図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館                               |
|         | 文化施設      | 地域住民の相互交流を目的とし、地域住民が利用できる多目的ホール、集会場機能等を備える施設        |
|         | 保健福祉施設    | 地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第 2 条第 4 項に定める特定民間施設等   |
| 医療機能    | 病院        | 医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 20 床以上）で特に総合的診療部門を有する病院 |
| 商業機能    | 大規模商業施設   | 大規模小売店舗立地法に基づく届出で店舗面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の店舗    |
| 行政機能    | 市役所       | 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所に該当する市役所                     |
| 子育て支援機能 | こども家庭センター | 児童福祉法第 10 条の 2 第 2 項及び母子保健法第 22 条に規定する施設            |
|         | 保育所       | 児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設                             |
|         | 幼稚園       | 学校教育法第 1 条に規定する幼稚園                                  |
|         | 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 2 条第 6 項に規定する施設  |

## 5-6 公的不動産の活用方針

### (1) 都市全体における公的不動産の活用方針

公共施設の老朽化が進んでおり、管理・建替えコストの増大が懸念されます。今後の財政悪化を考慮すると、現在の公共施設の維持更新の継続は困難であるため、菊池市公共施設等総合管理計画と連携を図り、公共施設の集約化・効率化を進めるとともに、公的不動産の再配置を検討します。

### (2) 都市機能誘導区域における公的不動産の活用方針

都市機能の誘導に当たっては、民間活力の活用等も視野に入れ、公的不動産の有効活用を図りながら、誘導区域内への施設誘導を図ります。