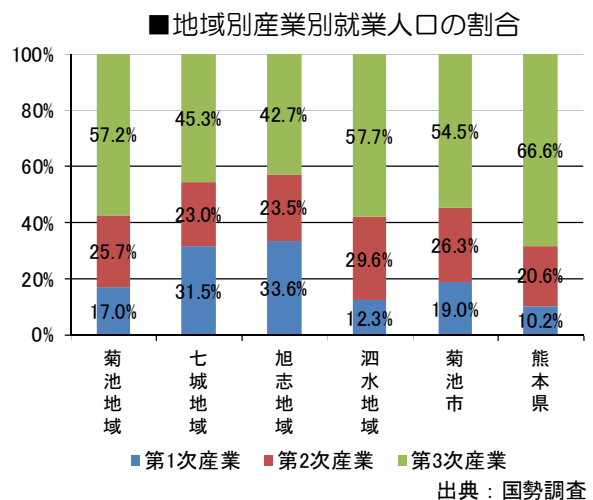
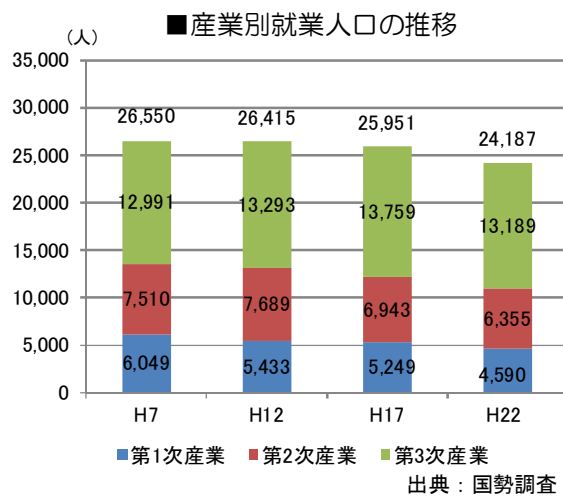


2-2 産業、交通、開発等の特性

(1) 産業

1) 産業別就業者数

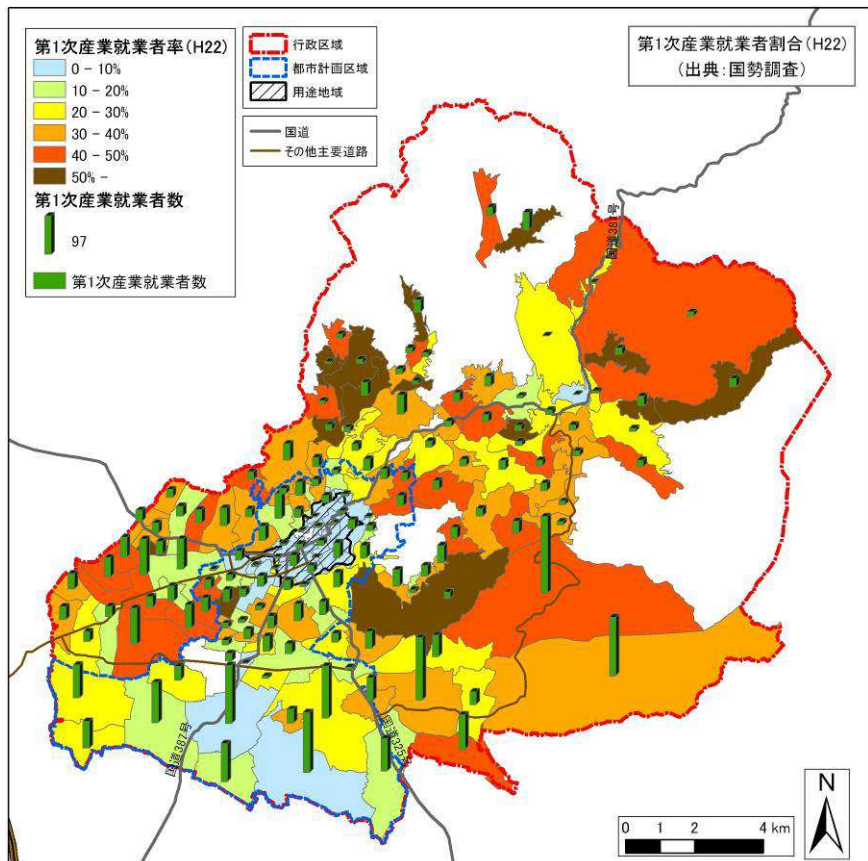
- ・平成22年の菊池市に居住する人の仕事先の産業分類についてみると、第3次産業（商業・サービス業など）が54.5%と最も多く、続いて第2次産業（製造業・建設業）が26.3%、第1次産業（農林業）が19.0%となっています。
- ・すべての産業において就業人口は減少しています。
- ・地域別にみると、第1次産業は、旭志地域が33.6%、七城地域が31.5%と高くなっています。泗水地域は第2次産業が29.6%、第3次産業が57.7%とともに高く、第1次産業が少ないのが特徴です。菊池地域は第3次産業が57.2%と高くなっています。



■第1次産業就業者率

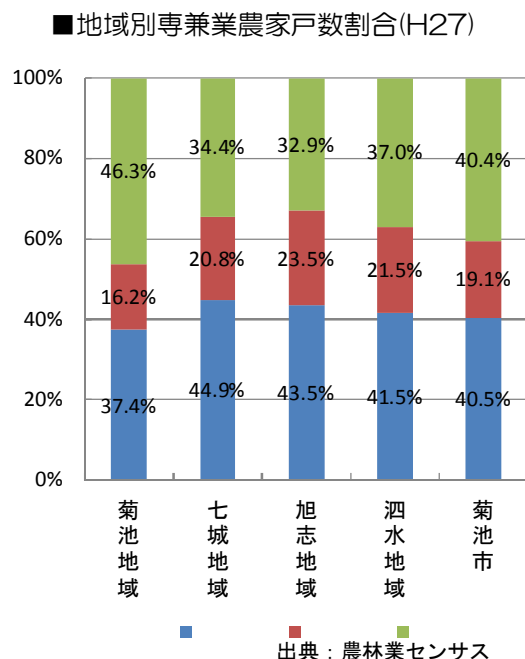
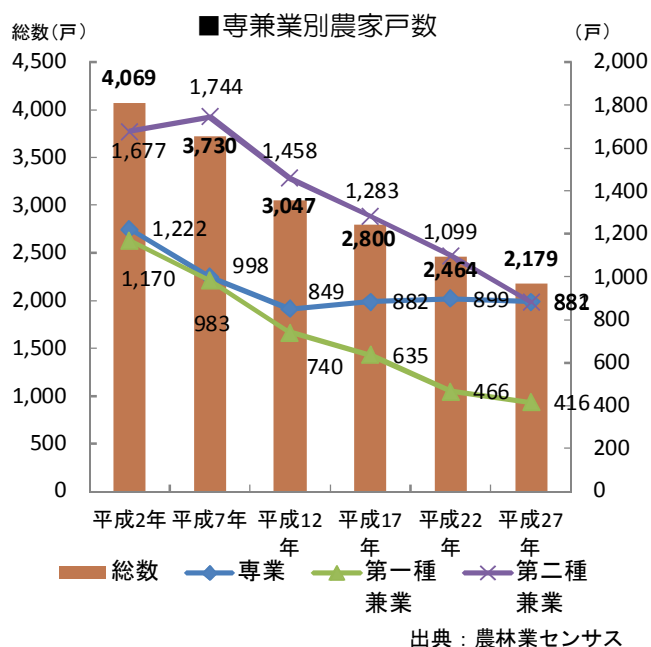
〔地域別の第1次産業人口の分布〕

- ・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きありません。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）

- ・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27年は平成2年の約54%となっています。
- ・平成27年と平成2年を比較すると、第一種兼業農家が約36%と大きく減少しています。また第二種兼業農家も約53%と減少しています。



◇農家数・農家人口・経営耕地面積の推移

年次	農家戸数(戸)				農家人口(人)	経営耕地面積(ha)			
	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	6,022	3,554	2,037	431
平成7年	3,730	998	983	1,744	17,959	5,711	3,386	1,923	401
平成12年	3,047	849	740	1,458	14,795	5,382	3,243	1,780	359
平成17年	2,800	882	635	1,283	13,018	5,140	3,138	1,692	309
平成22年	2,464	899	466	1,099	10,717	4,806	2,950	1,561	295
平成27年	2,179	882	416	881	8,705	4,996	3,051	1,622	322
H27/H2	53.6%	72.2%	35.6%	52.5%	43.8%	83.0%	85.8%	79.6%	74.7%

出典：農林業センサス

◇地域別農家数・農家人口・経営耕地面積の推移(H27)

市町村	農家戸数(戸)				農家人口(人)	経営耕地面積(ha)			
	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	1,066	399	173	494	4,070	1,863	1,290	315	258
七城地域	419	188	87	144	1,642	1,007	831	165	9
旭志地域	340	148	80	112	1,505	933	360	539	34
泗水地域	354	147	76	131	1,488	1,193	570	603	21
菊池市(計)	2,179	882	416	881	8,705	4,996	3,051	1,622	322

出典：農林業センサス

- ・菊池市の人口当り農業集積の割合は、熊本県全体と比較して高くなっています。

◇菊池市の農業集積の比較(人口千人当り)(H27)

	農家戸数(戸)	農家人口(人)
菊池市	45.2	180.7
熊本県	22.5	83.9

出典：農林業センサス

3) 製造業（第2次産業）

① 全体の推移

- ・製造業工場数は平成26年で114事業所であり、平成7年以降やや減少しています。
- ・従業者数は平成26年で6,972人で、平成25年から減少に転じました。
- ・製造品出荷額は、平成12年と平成19年頃に大きく増加しましたが、その後減少し、近年は横ばいです。平成26年の工業出荷額は、1,517億円となっています。
- ・菊池市は熊本県全体と比較すると、人口当りの集積の割合は高くなっています。

◇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
H14	129	7,111	1,530
H16	131	7,426	1,469
H17	141	7,894	1,554
H18	130	8,315	1,732
H19	123	8,243	1,776
H20	131	7,521	1,764
H21	112	6,907	1,434
H22	106	7,235	1,485
H23	128	7,095	1,566
H24	123	7,078	1,505
H25	121	7,703	1,475
H26	114	6,972	1,517

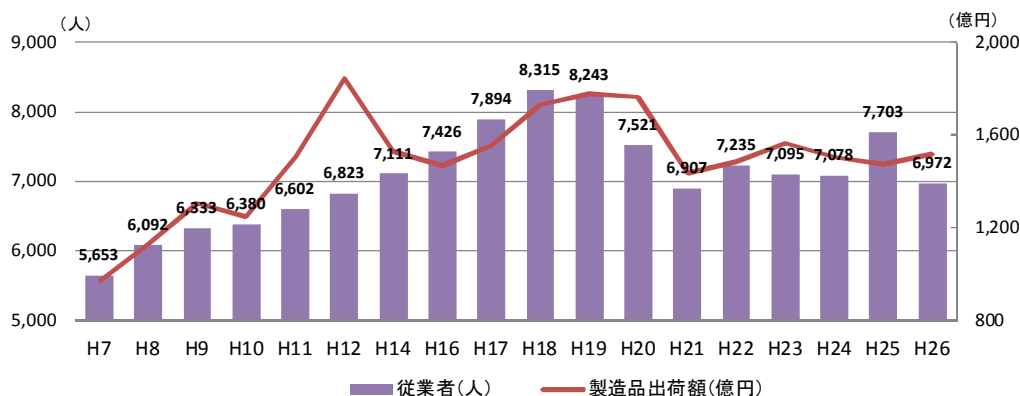
◇工業集積の比較（H26）（人口千人当り）

	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	2.4	144.7	31.5
熊本県	1.2	50.4	13.9

出典：工業統計調査

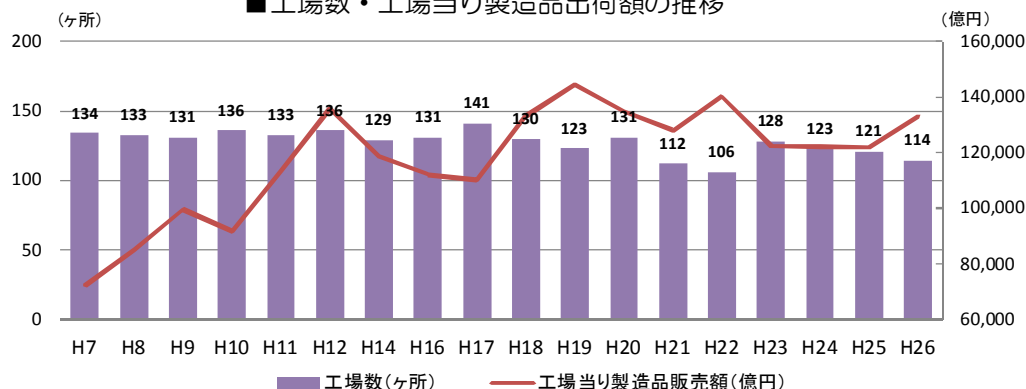
出典：工業統計調査

■従業者数・出荷額の推移



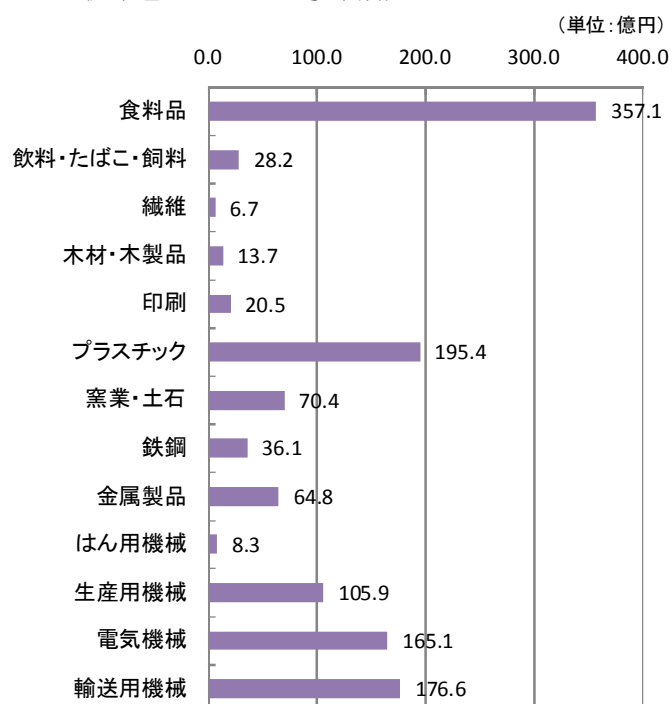
出典：工業統計調査

■工場数・工場当り製造品出荷額の推移



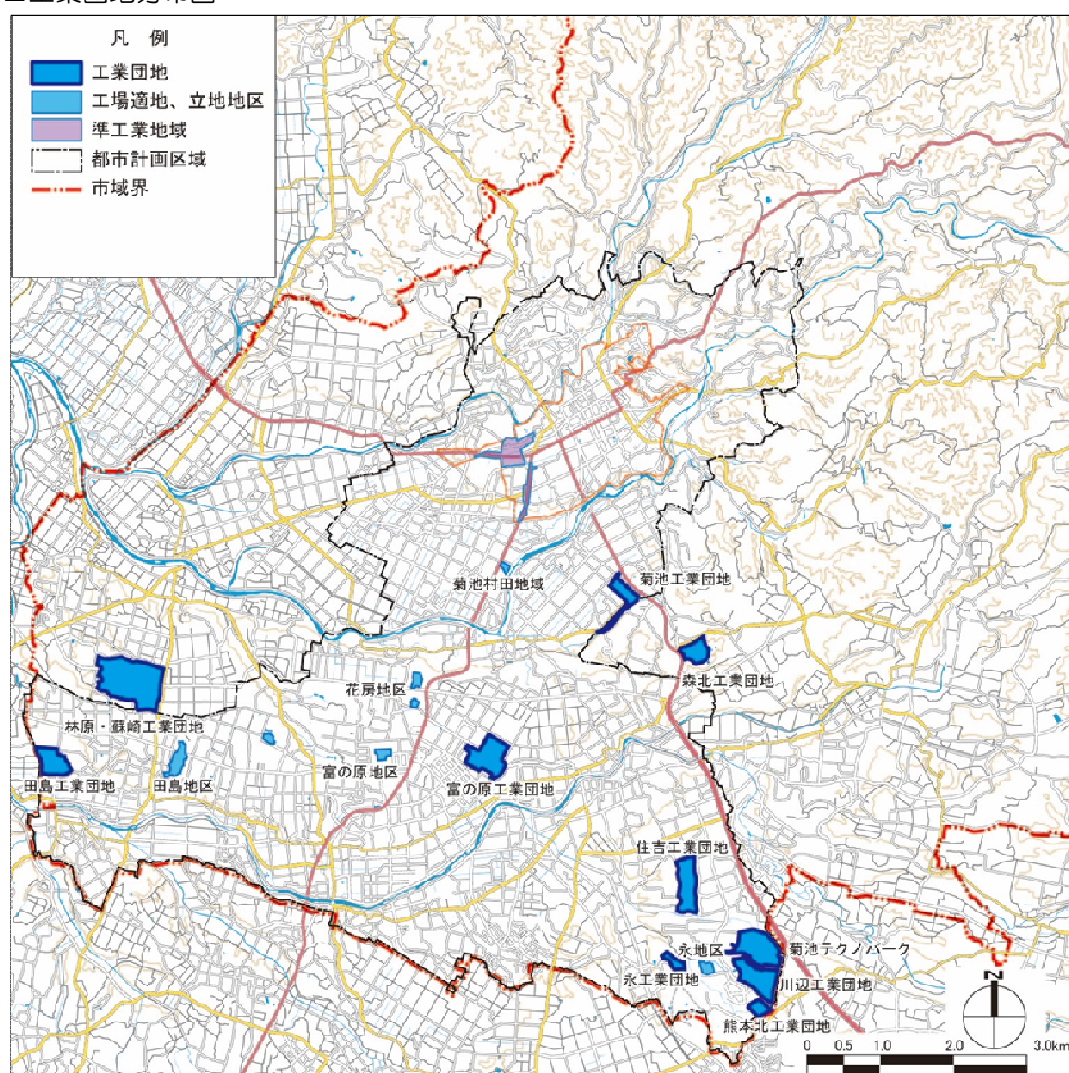
出典：工業統計調査

■産業別事業所・従業者・製造品出荷額（H26）
（従業者 4 人以上の事業所）



出典：工業統計調査

■工業団地分布図



4) 商業

①小売業

〔小売店舗数〕

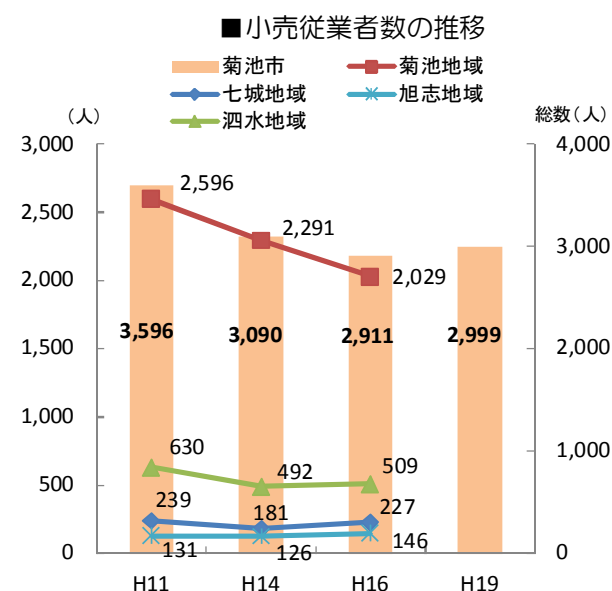
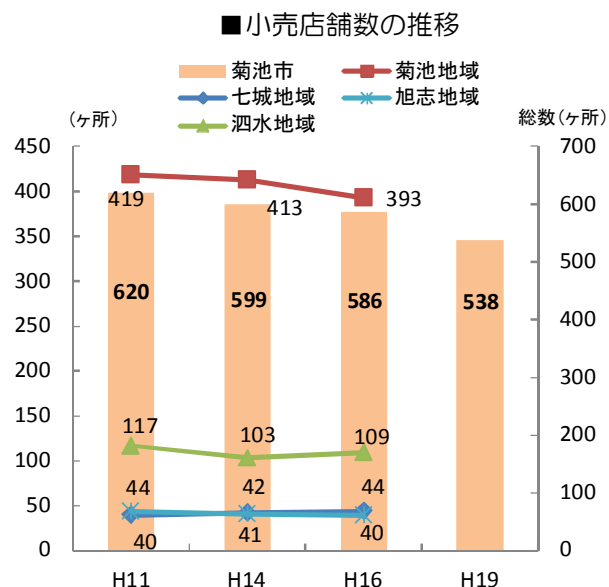
- ・小売店舗数は減少傾向にあります。
- ・菊池地域が全体の約 2/3 を占めていますが、やや減少傾向にあります。
- ・他地域では店舗数はそれ程減少していません。

〔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〕

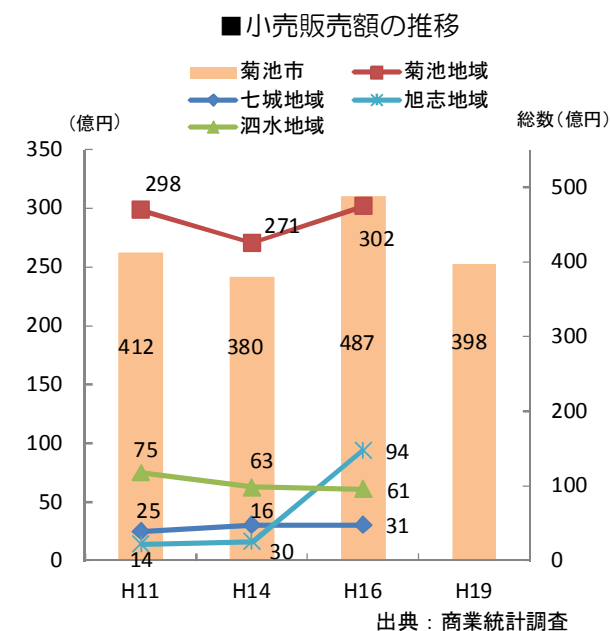
- ・小売販売額は平成 16 年に大きく増加しましたが、平成 19 年には減少しました。
- ・菊池地域が全体の 60% 強を占めています。
- ・旭志地域が平成 16 年に大きく増加したことが特徴です。国道 325 号沿道への商業施設立地が要因と考えられます。



◇小売業の推移

菊池市	店舗数 (ヶ所)	従業者 (人)	小売販売額 (億円)
H11	620	3,596	412
H14	599	3,090	380
H16	586	2,911	487
H19	538	2,999	398
H24	359	2,012	392

出典：商業統計調査



②卸売業

〔卸売店舗数〕

- ・卸売店舗数は平成 16 年度に増加し、その後定常状態です。
- ・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。

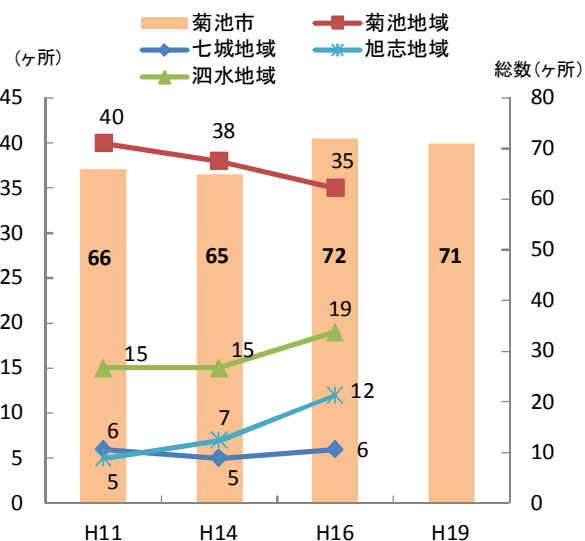
〔卸売従業者数〕

- ・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。

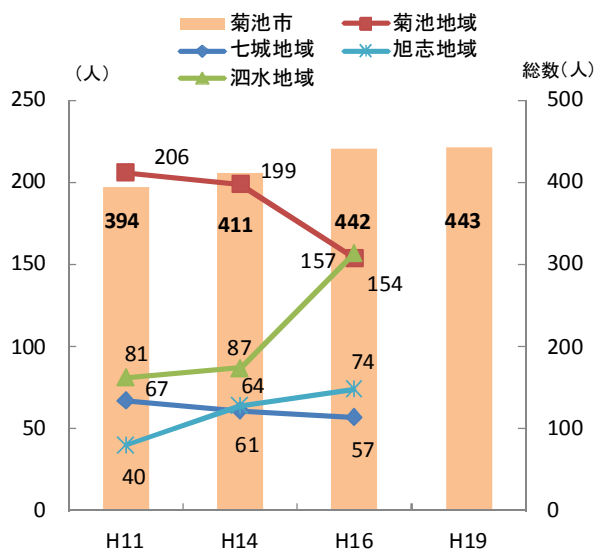
〔卸売販売額〕

- ・卸売販売額は平成 14 年に一旦減少しましたが、その後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。

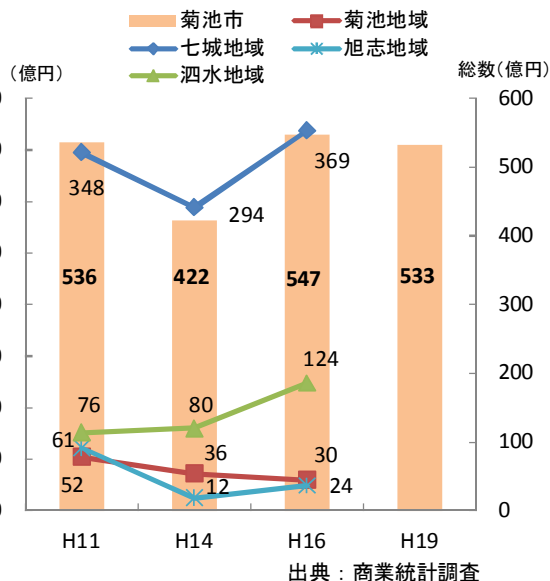
■卸売店舗数の推移



■卸売従業者数の推移



■卸売販売額の推移



◇卸売業の推移

菊池市	店舗数 (ヶ所)	従業者 (人)	卸売販売額 (億円)
H11	66	394	536
H14	65	411	422
H16	72	442	547
H19	71	443	533

出典：商業統計調査

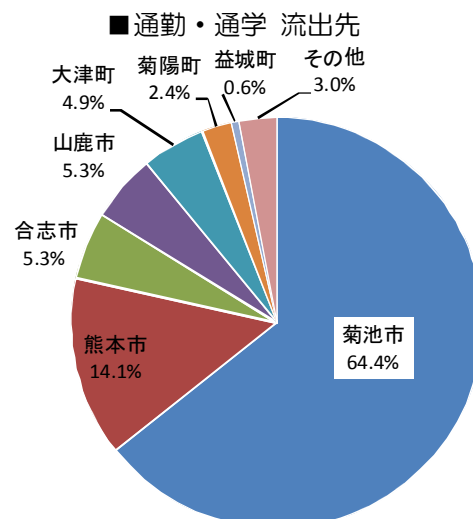
出典：商業統計調査

(2) 人・車の動き

1) 通勤・通学動向

〔流出〕

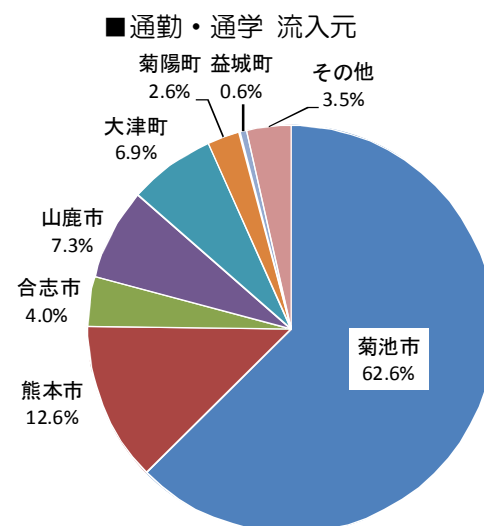
- ・平成 22 年の国勢調査によれば、菊池市に居住し、菊池市内で通勤・通学する人の割合は 64.4% となっています。平成 17 年の 68.0% に比べ、割合、人数は減少しています。
- ・他市町へ通勤・通学する人の割合は、熊本市が 14.1% と第 1 位であり、続いて合志市、山鹿市 5.3%、大津町 4.9% となっており、熊本市が特に多くなっています。



出典：国勢調査 (H22)

〔流入〕

- ・逆に、菊池市へ通勤・通学する人の割合は、菊池市が 62.6% で、平成 17 年の 64.8% 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 12.6%、山鹿市 7.3%、大津町 6.9% 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、合志市 0.76、熊本市 0.92 で、逆に転入者が多い都市は大津町 1.43、山鹿市 1.40、となっています。



出典：国勢調査 (H22)

◇通勤・通学動向

発	着	菊池市	他市町						小計	他県	合計
			熊本市	合志市	山鹿市	大津町	菊陽町	益城町			
①菊池市に住んでいる人〔流出〕	(H22)	17,272	3,789	1,434	1,425	1,327	633	166	9,470	97	26,839
	(H17)	19,634	3,910	1,480	1,243	1,293	530	145	9,220	136	28,854
②菊池市に通勤・通学している人〔流入〕	(H22)	17,272	3,484	1,093	2,002	1,903	716	152	10,205	119	27,596
	(H17)	19,634	3,712	1,979	1,908	1,043	668	152	10,651	207	30,285
②／①(H22)		1.00	0.92	0.76	1.40	1.43	1.13	0.92	1.08	1.23	1.03
②／①(H17)		1.00	0.95	1.34	1.53	0.81	1.26	1.05	1.16	1.52	1.05

出典：国勢調査 (H17、H22)

◇通勤・通学動向(比率)

発	着	菊池市	他市町						小計	他県	合計
			熊本市	合志市	山鹿市	大津町	菊陽町	益城町			
①菊池市に住んでいる人〔流出〕	(H22)	64.4%	14.1%	5.3%	5.3%	4.9%	2.4%	0.6%	35.3%	0.4%	100.0%
	(H17)	68.0%	13.6%	5.1%	4.3%	4.5%	1.8%	0.5%	32.0%	0.5%	100.0%
②菊池市に通勤・通学している人〔流入〕	(H22)	62.6%	12.6%	4.0%	7.3%	6.9%	2.6%	0.6%	37.0%	0.4%	100.0%
	(H17)	64.8%	12.3%	6.5%	6.3%	3.4%	2.2%	0.5%	35.2%	0.7%	100.0%

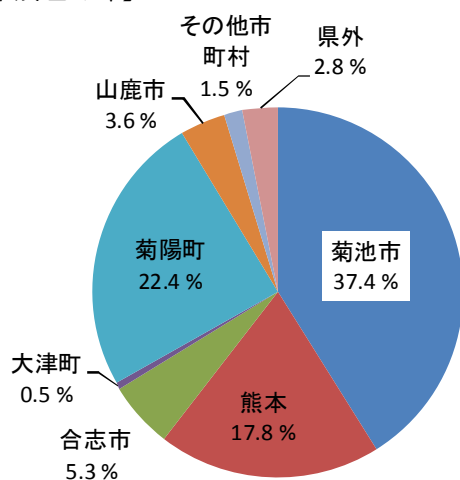
出典：国勢調査 (H17、H22)

2) 買物場所

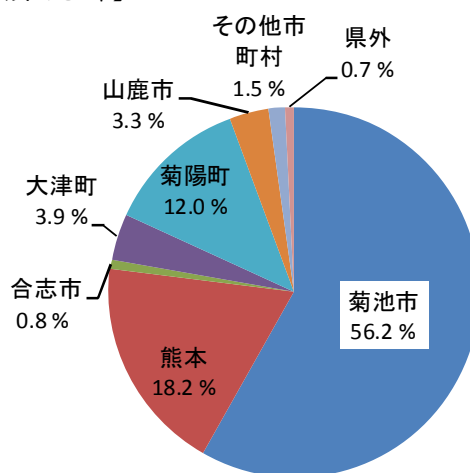
- ・平成 24 年熊本県消費動向調査によれば、菊池市の買物場所（全商品の平均）は、菊池市内が 37.4%、続いて菊陽町が 22.4%、熊本市が 17.8%で、菊池市内が多くなっています。
- ・平成 18 年と比較すると、菊池市内が 56.2%から 37.4%と 18.8%の大幅な減少を示しています。一方で、菊陽町は 12.0%から 22.4%と 10.4%の大幅増加であり、熊本市を上回るシェアとなっています。これは、光の森駅周辺に立地した大型商業施設の影響が考えられます。

■買物場所の状況

【平成 24 年】



【平成 18 年】

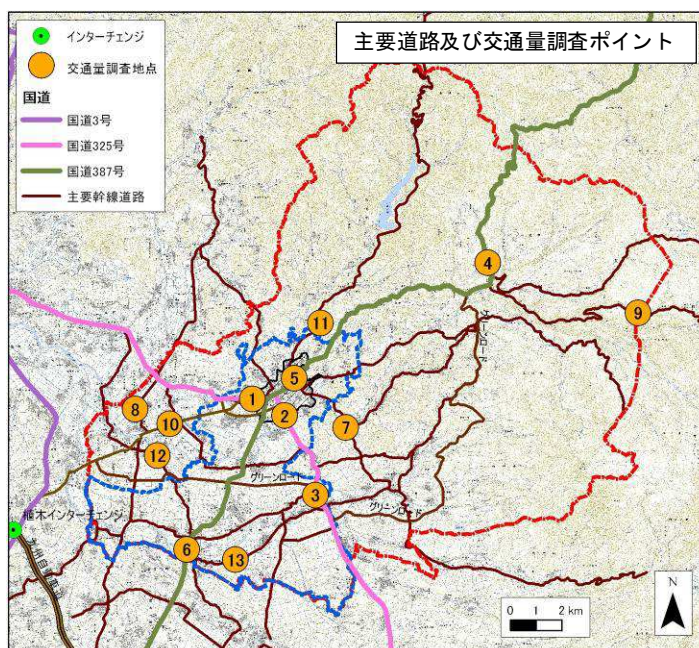


出典：平成 18 年、24 年熊本県消費動向調査報告書

3) 自動車交通

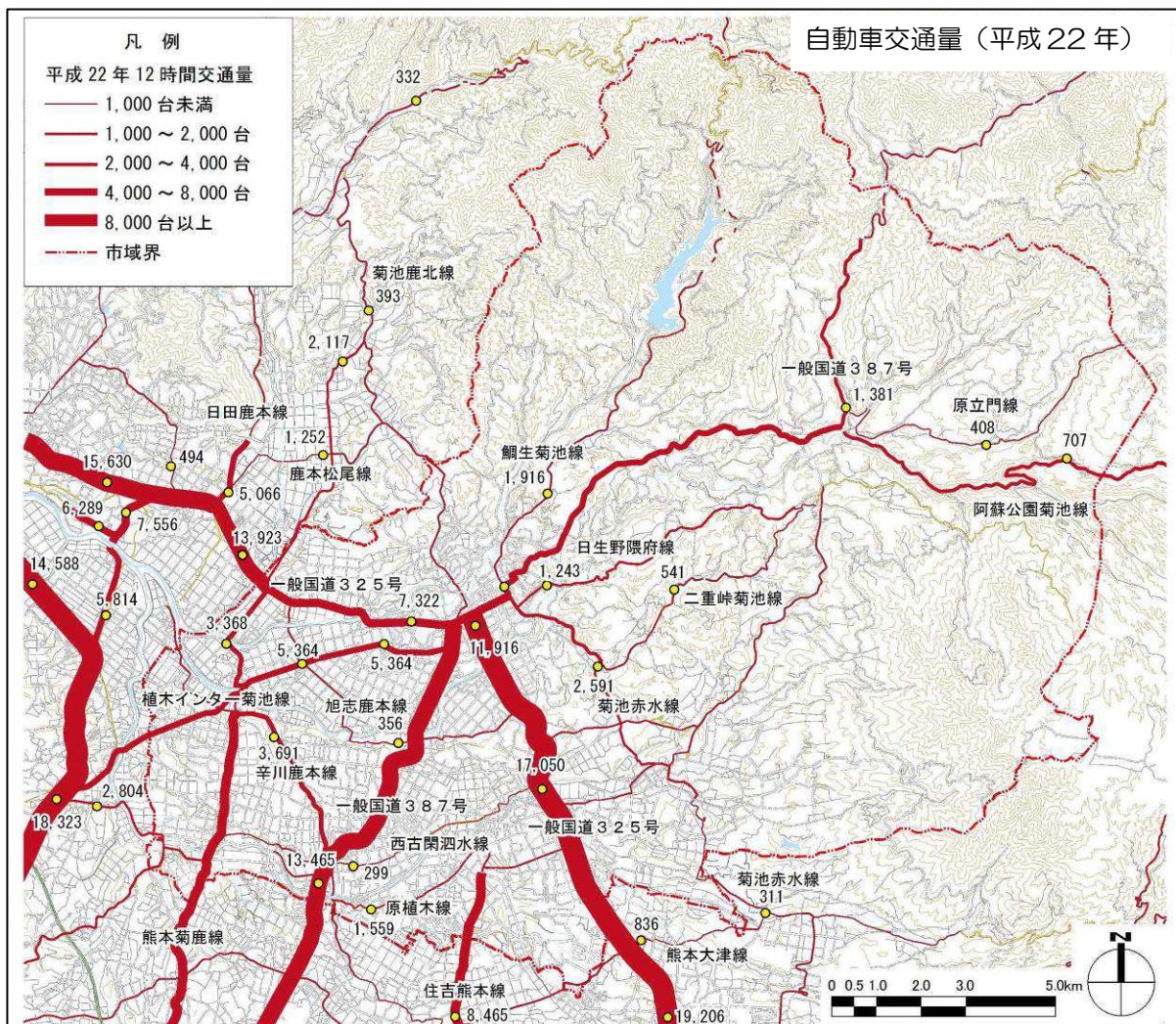
①主要道路網

- ・国道 325 号や国道 387 号が、幹線道路的な役割を担っています。国道 325 号は大琳寺地区から以南は4車線化されました。
- ・また、主要地方道植木インター菊池線のバイパス整備により、菊池市の幹線道路網の充実が進んでいます。



②主要道路交通量

- ・主要道路の自動車交通量についてみると、平成 22 年と平成 17 年の比較では、全体的に交通量が減少傾向にあります。主要道路の交通量の合計は約 10%減少しています。
- ・平成 22 年度の道路混雑度を見ると、国道 387 号の泗水町上高江で 1.17 と 1 を越えています。熊本市方面との交通アクセスに問題を抱えています。



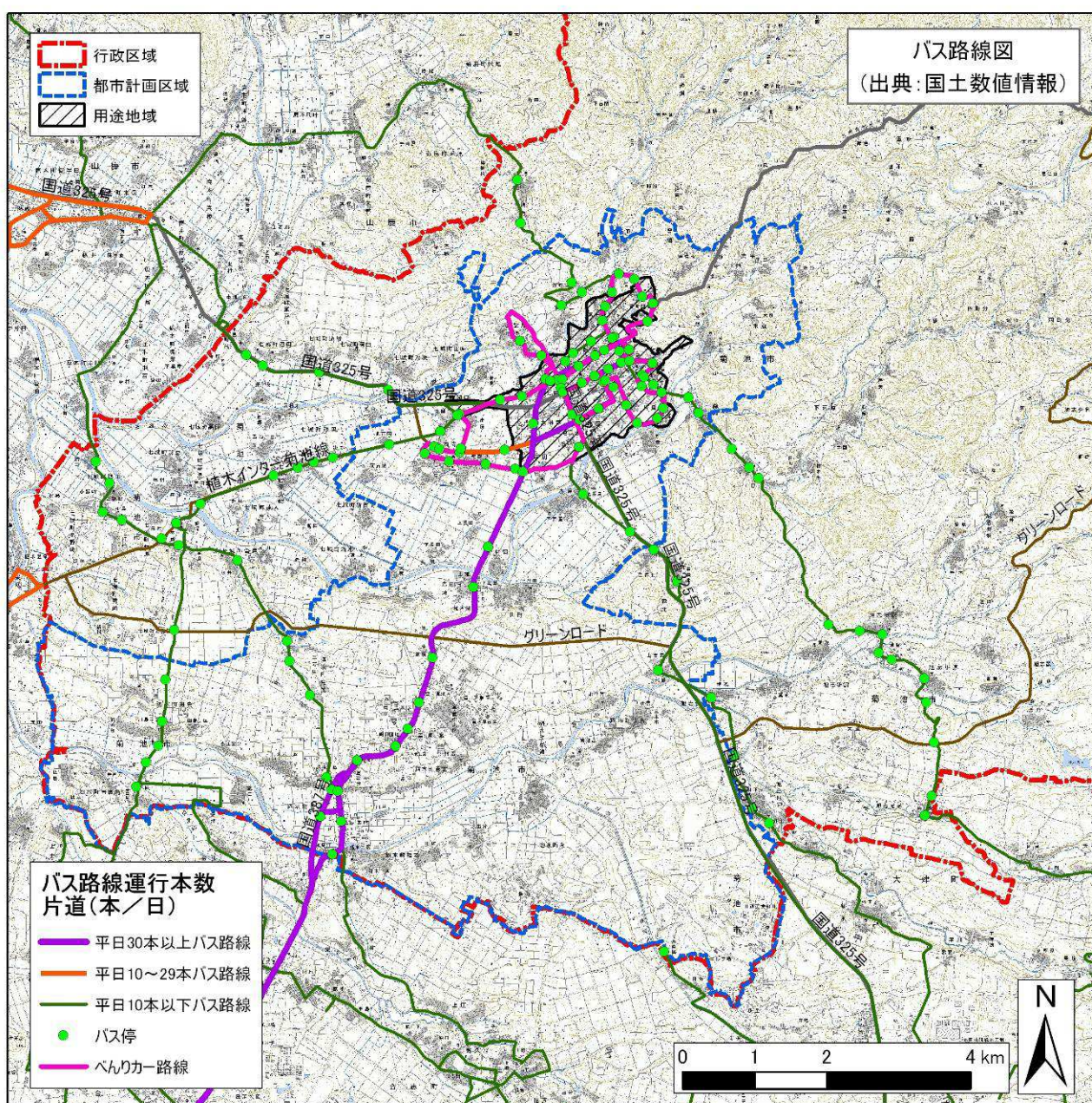
◇主要道路の自動車交通量の変化

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	距離程(km)	台キロ／日
一般国道325号	H22	①菊池市野間口	11340	8,933	7,322	17.0	0.79	31.50	2	4.4	39,305
	H17		1114	9,840	8,000	18.8	0.74	36.90	2		
	H11		1110	10,014	8,276	21.3	0.81	35.30	2		
		H22/H17		0.908	0.915	0.904	1.07	0.85			
一般国道325号	H22	②菊池市大琳寺	11350	14,538	11,916	17.2	0.45	41.90	4	2.2	31,984
	H17		1115	22,304	18,133	19.4	2.11	47.10	2		
	H11		1111	20,889	17,264	19.3	2.04	30.20	2		
		H22/H17		0.652	0.657	0.887	0.21	0.89			
一般国道325号	H22	③菊池市森北	11360	20,812	17,059	18.3	0.67	49.65	4	4.9	101,979
	H17		1115	22,304	18,133	19.4	2.11	47.10	2		
	H11		1111	20,889	17,264	19.3	2.04	30.20	2		
		H22/H17		0.933	0.941	0.943	0.32	1.05			
一般国道387号	H22	④菊池市立門	11460	1,699	1,381	31.6	0.29	46.18	2	6.8	11,553
	H17		1124	1,743	1,417			50.70			
	H11										
		H22/H17		0.975	0.975			0.91			
一般国道387号	H22	⑤菊池市隈府	11470	6,231	5,107	6.7	0.46	27.92	2	3.9	24,301
	H17		1125	6,817	5,542	9.0	0.53	44.20	2		
	H11		1120	6,273	5,142	12.4	0.54	39.40	2		
		H22/H17		0.914	0.922	0.744	0.87	0.63			
一般国道387号	H22	⑥菊池市泗水町上高江	11480	16,427	13,465	7.9	1.17	34.47	2	4.5	73,922
	H17		1126	16,047	13,046	6.6	1.34	38.30	2		
	H11		1121	14,503	11,888	10.600	1.35	42.90	2		
		H22/H17		1.024	1.032	1.197	0.87	0.90			
菊池赤水線	H22	⑦菊池市旭志伊萩	40470	3,187	2,591	9.6	0.27	34.35	2	9.9	31,551
	H17		64041	3,491	2,838	9.6	0.38	43.50	2		
	H11		4039	3,522	2,730	-	0.37	39.60	2		
		H17/H11		0.913	0.913	-	0.71	0.79			
熊本菊鹿線	H22	⑧菊池市七城町高田	41100	4,109	3,368	7.1	0.35	30.25	2	4.0	16,436
	H17		64097	3,878	3,153	7.1	0.42	39.50	2		
	H11		4090	3,911	3,032	-	0.41	33.60	2		
		H22/H17		1.060	1.068	1.000	0.83	0.77			
阿蘇公園菊池線	H22	⑨菊池市永山	41300	870	707	18.2	0.16			21.2	18,444
	H17		4113	1,397	1,127			51.60			
	H11										
		H22/H17		0.623	0.627			0.00			
植木インター菊池線	H22	⑩菊池市七城町字甲佐町	41590	6,705	5,364	3.8	0.55	40.50	2	7.2	48,276
	H17		4138	6,676	5,216	5.7	0.58	44.20	2		
	H11		4127	7,282	5,689	-	0.73	40.60	2		
		H22/H17		1.004	1.028	0.667	0.95	0.92			
鯛生菊池線	H22	⑪菊池市豊間	60360	2,357	1,916	5.8	0.31	39.95	2	19.8	46,669
	H17		6033	2,612	2,159			45.30	2		
	H11										
		H22/H17		0.902	0.887			0.88			
辛川鹿本線	H22	⑫菊池市七城町亀尾	60430	4,503	3,691	5.1	0.66	31.95	2	7.8	35,123
	H17		6040	4,974	3,886	8.0	0.79	37.30	2		
	H11		66026	3,045	2,398	-	0.46	40.60	2		
		H22/H17		0.905	0.950	0.638	0.84	0.86			
原植木線	H22	⑬菊池市泗水町田吹	63030	1,902	1,559	1.2	0.24	39.20	2	5.9	11,222
	H17		6274	1,760	1,375			41.80	2		
	H11										
		H22/H17		1.081	1.134			0.94			
計	H22			92,273	75,446		0.49	34.45	2.15		490,764
	H17			103,843	84,025		0.69	43.65	1.69		
		H22/H17		0.889	0.898		0.708	0.789			

出典：道路交通センサス

4) バス交通

- ・菊池市の公共交通では路線バスとして産交バス、熊本電鉄バス、コミュニティバスとしてきくちベンリカーが運行しています。
- ・平日運行本数（片道）30 本以上の路線は、国道 387 号を通る路線で、菊池中心市街地、泗水地域中心部から熊本市方面を結んでいます。
- ・それ以外の路線は運行本数が大きく減少し、平日運行本数（片道）10 本以下の路線がほとんどです。
- ・路線は、菊池市中心部と周辺部を結ぶ放射状の形状となっており、菊池中心市街地の公共交通の拠点性が高くなっています。

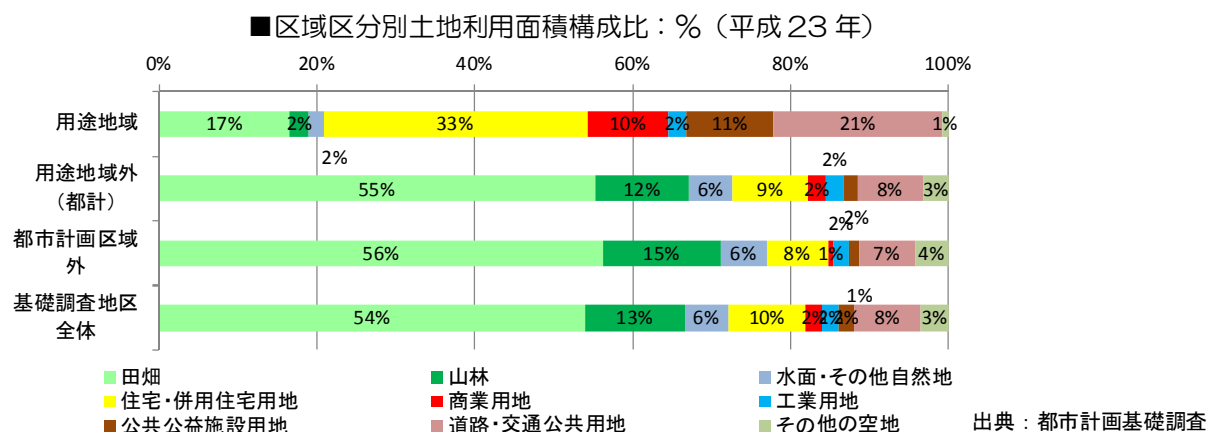
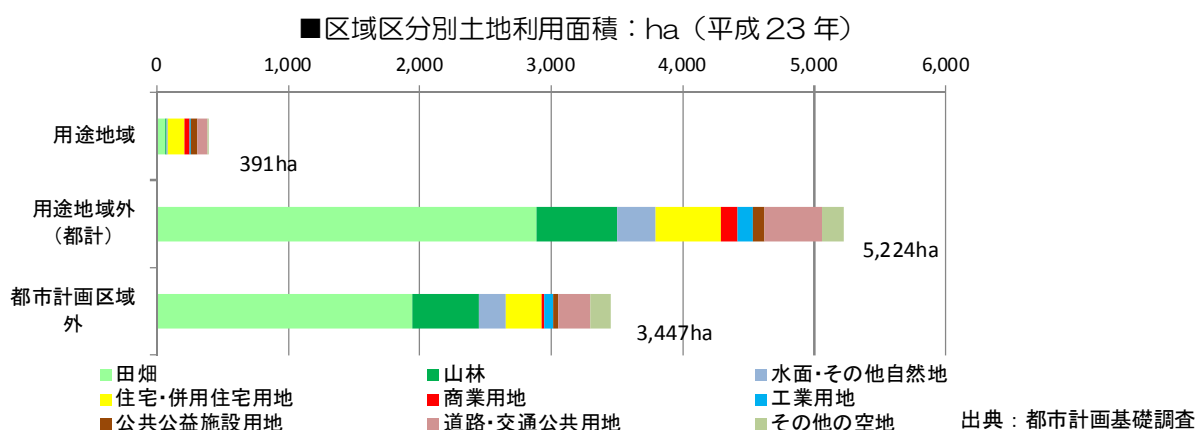


(3) 土地利用

菊池市の土地利用について、平成 23 年度都市計画基礎調査により、都市計画区域、及び七城地域全域、旭志地域の山間部を除く区域（エリアは次図参照）を対象に（以下基礎調査地区全体という）、その特徴等を考察します。

1) 地域地区別土地利用の特徴

- ・用途地域内の土地利用面積は 391ha で、用途地域外都市計画区域 5,224ha の約 7.5% を占めるにすぎず、用途地域が指定されていない地区が大部分を占めています。
- ・用途地域の区域全体に対する土地利用シェアは、住居系は 15%、商業系は 21%、工業系は 5% で、用途地域の割合は小さく、用途地域外が多く都市的土地利用を受け持っています。
- ・基礎調査地区全体で田畑が 54% を占め、続いて山林が 13%、住宅が 10%、商工業地が 4%、道路・交通公共用地が 8% となっています。
- ・用途地域内の土地利用割合についてみると、住宅の割合が 33% と高く、公共公益施設用地 11%、商業用地 10% など、都市的土地利用が高くなっています。
- ・用途地域外都市計画区域は、基礎調査地区全体とほぼ同じ割合で、また都市計画区域外の七城地域、旭志地域の合計もほぼ同じ傾向を示します。



◇ 地域地区別土地利用面積：ha

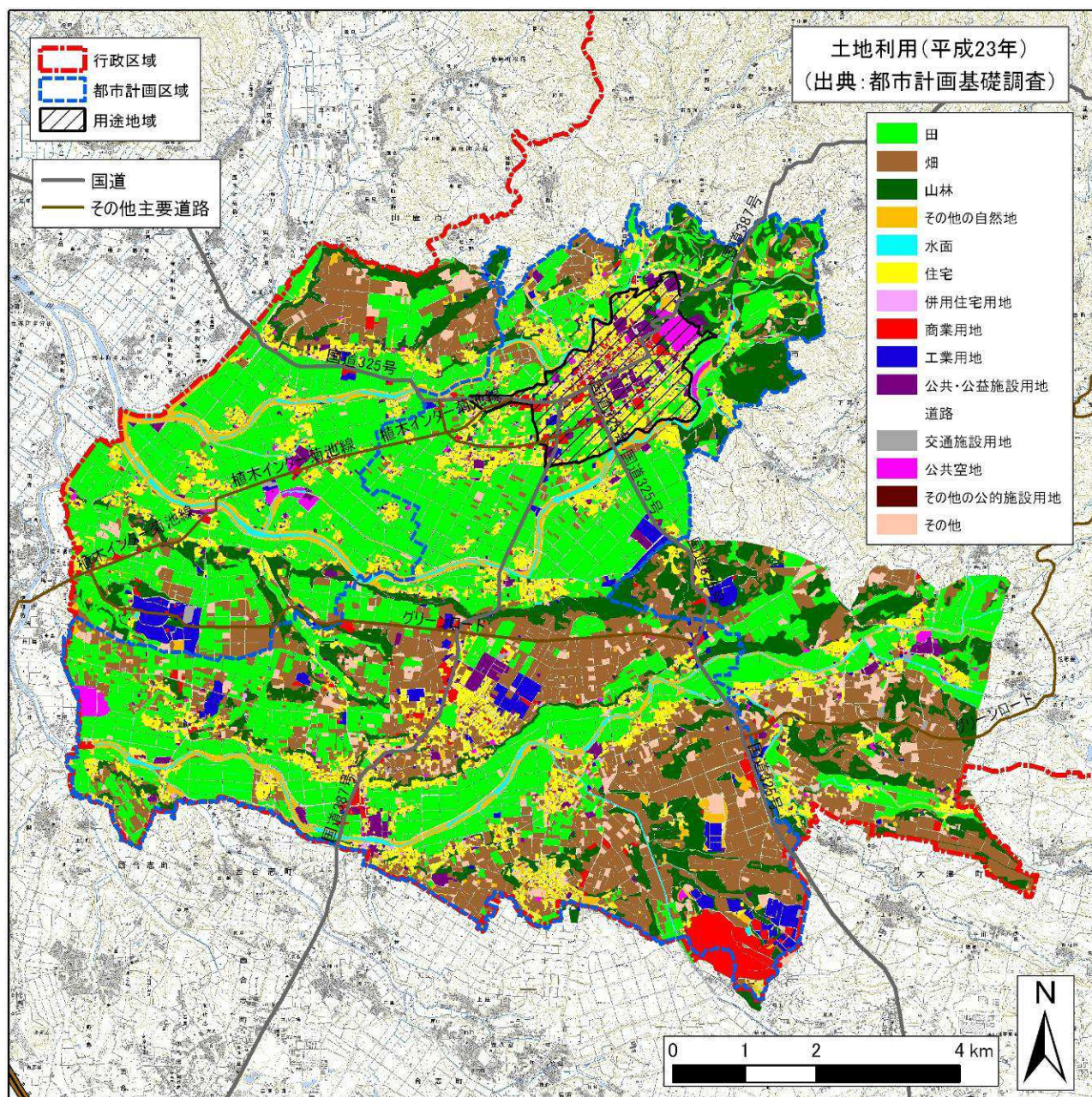
	田畑	山林	水面・その他自然地	住宅・併用住宅用地	商業用地	工業用地	公共公益施設用地	道路・交通公共用地	その他の空地	合計
用途地域	65	10	7	131	40	9	43	84	3	391
用途地域外(都計)	2,885	621	292	493	127	116	90	435	165	5,224
都市計画区域	2,950	631	300	624	167	124	133	518	168	5,615
都市計画区域外	1,939	513	202	268	24	67	42	247	145	3,447
基礎調査地区全体	4,889	1,144	502	892	192	191	175	765	314	9,062

出典：都市計画基礎調査（平成 23 年）

◇地域地区別土地利用面積構成比

	田畑	山林	水面・その他自然地	住宅・併用住宅用地	商業用地	工業用地	公共・公益施設用地	道路・交通公共用地	その他の空地	合計
用途地域	1%	1%	1%	15%	21%	5%	25%	11%	1%	4%
用途地域外（都計）	59%	54%	58%	55%	66%	60%	52%	57%	53%	58%
都市計画区域	60%	55%	60%	70%	87%	65%	76%	68%	54%	62%
都市計画区域外	40%	45%	40%	30%	13%	35%	24%	32%	46%	38%
基礎調査地区全体	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

出典：都市計画基礎調査（平成 23 年）

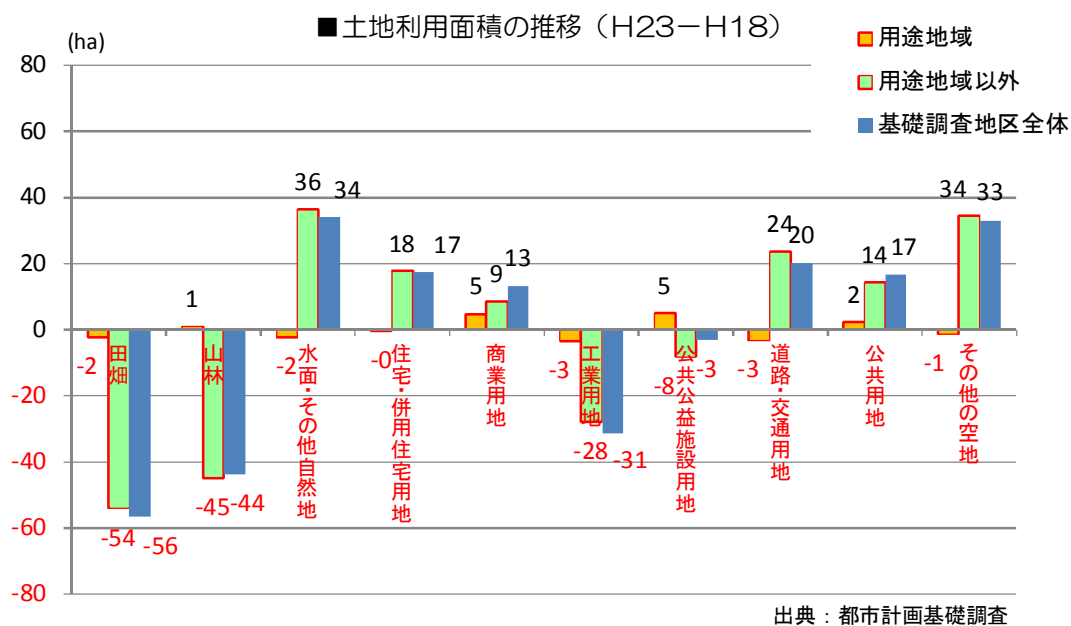


2）平成 18 年と 23 年の比較

①全体の傾向

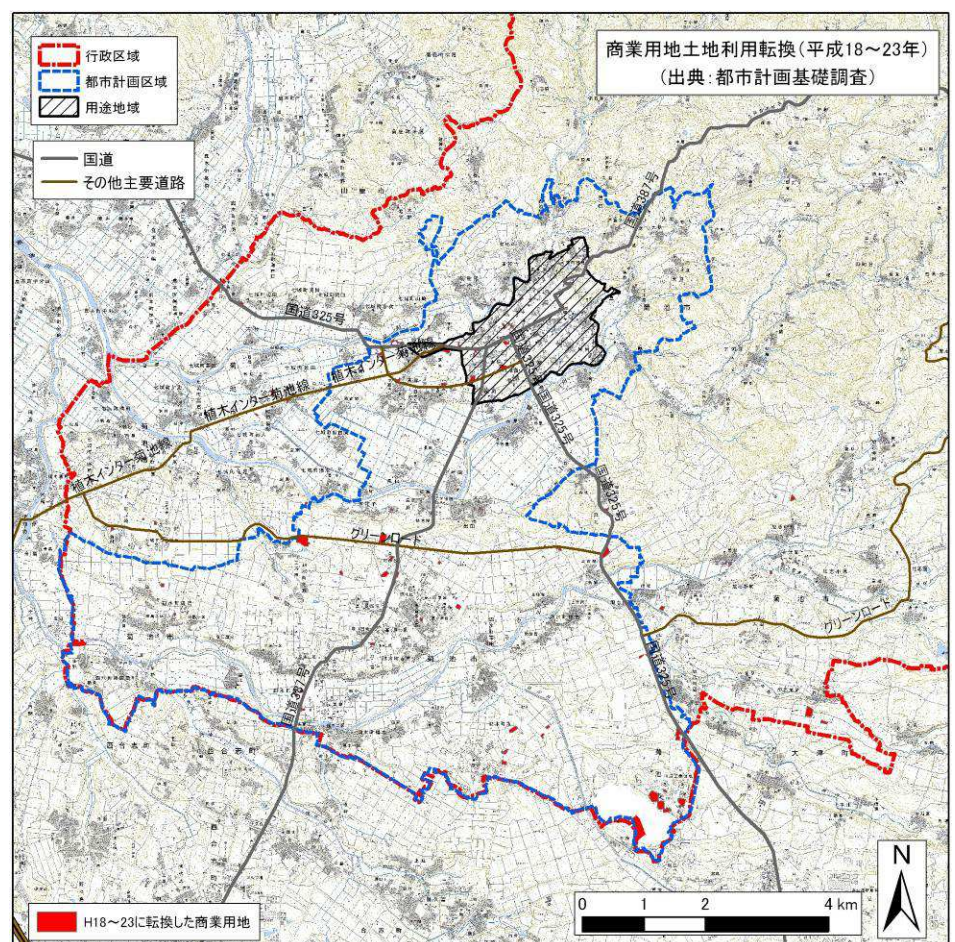
- ・平成 23 年の土地利用面積を平成 18 年と比較すると、基礎調査地区全体では、田畑、山林、工業用地の減少、一方で、水面・その他自然地、道路・交通用地、公共用地、その他の空地、住宅用地、商業用地が増加しています。
- ・用途地域内の増減はほとんどなく、用途地域外での動きが活発となっています。

- ・都市的土地利用についてみると、住宅、商業の増加と工業の減少が特徴です。
- ・また、道路・交通用地、公共用地の増加も多く、道路等の整備が進んでいること、空地が増加していることも特徴です。



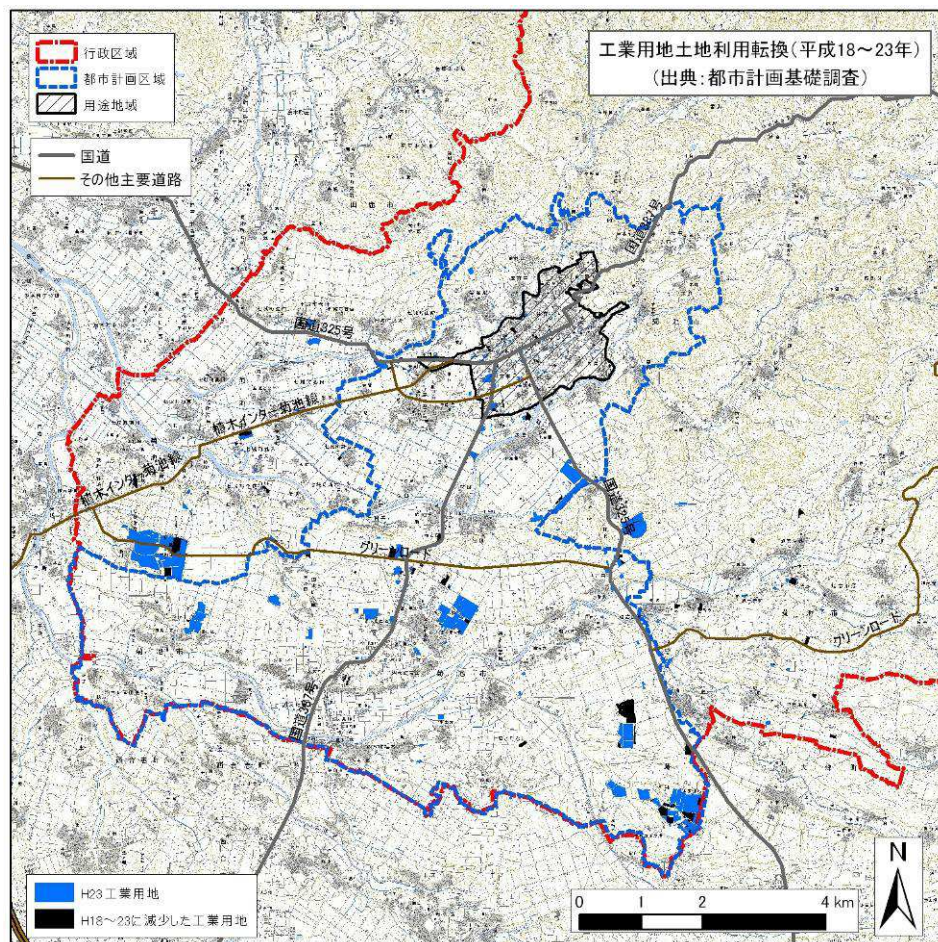
②商業の増加エリア

- ・植木インター菊池線、グリーンロードなど、比較的新しくできたバイパス的道路沿道での立地が見られます。
- ・商業施設立地の郊外化、ロードサイド化が進んでいます。



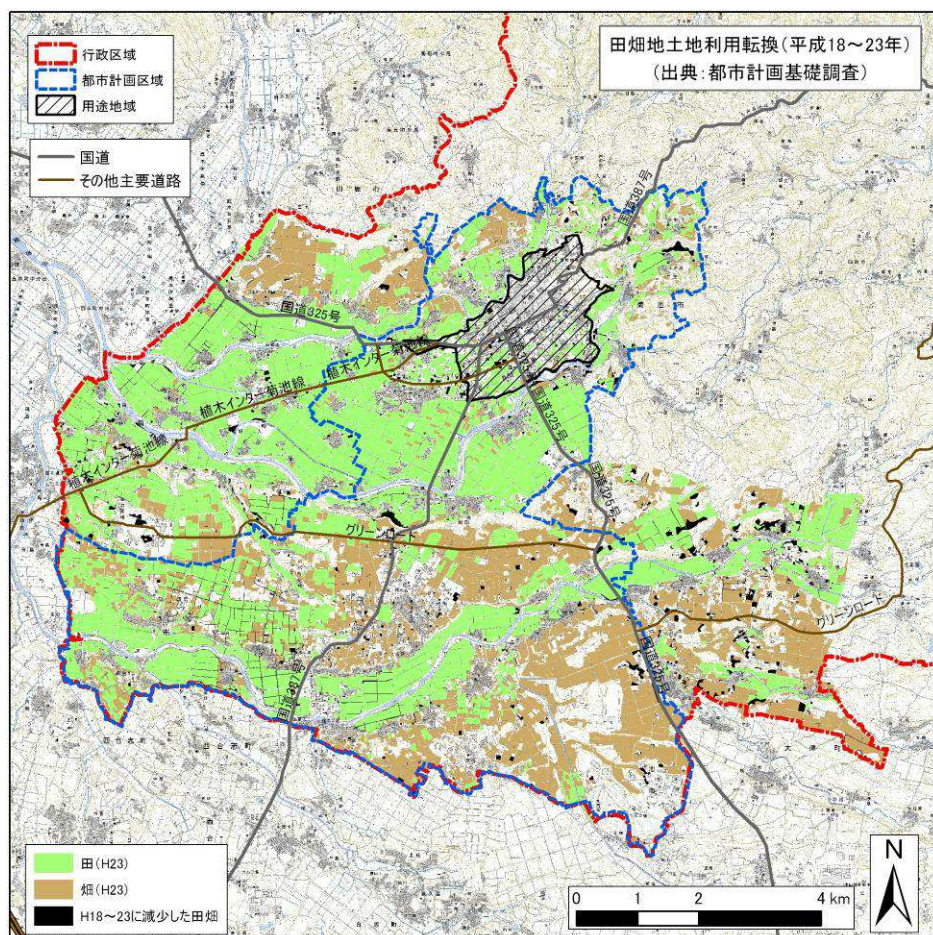
③工業の減少エリア

- ・七城の蘇崎工業団地、
泗水の住吉工業団地で
の減少が見られます。



④田畑の減少エリア

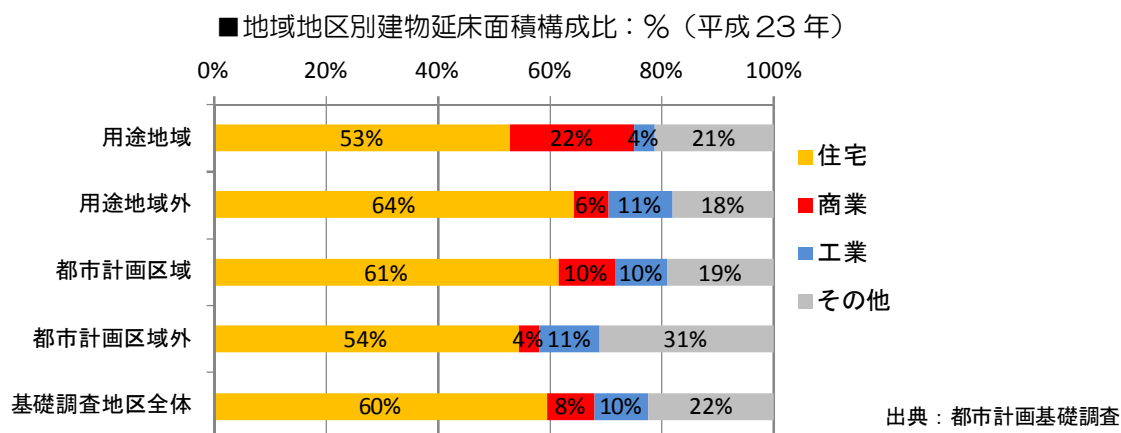
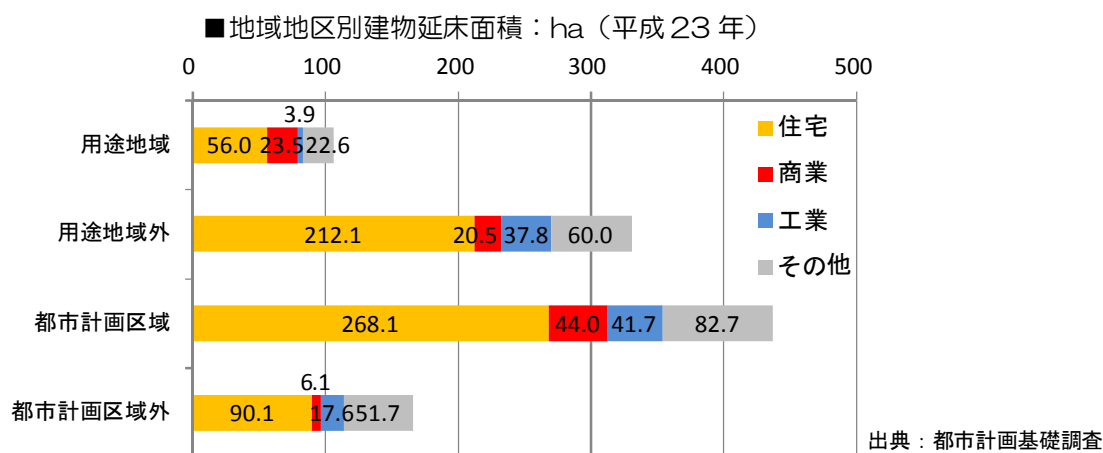
- ・旭志地域やグリーンロード沿道での減少が比較的
多くなっています。
- ・小規模な土地利用転換が
多くなっています。



(4) 建物利用

1) 地域地区別建物延床面積割合の特徴

- ・基礎調査地区全体で住宅が 60%を占め、続いてその他 22%、工業が 10%、商業が 8%となっています。
- ・用途地域では、住宅が 53%、商業が 22%、その他が 21%、工業が 4%となっており、商業が多く、工業が少ない特徴を示しています。
- ・用途地域の指定がない都市計画区域は、住宅が多く商業が少ない特徴を示し、都市計画区域外は、その他が多く、商業が少ない特徴を示しています。
- ・商業は用途地域内、住宅や工業は用途地域の指定がない都市計画区域での集積割合が高くなっています。
- ・泗水地域や菊池地域の用途地域外など、用途地域の指定されていない都市計画区域での建物利用が多くなっています。



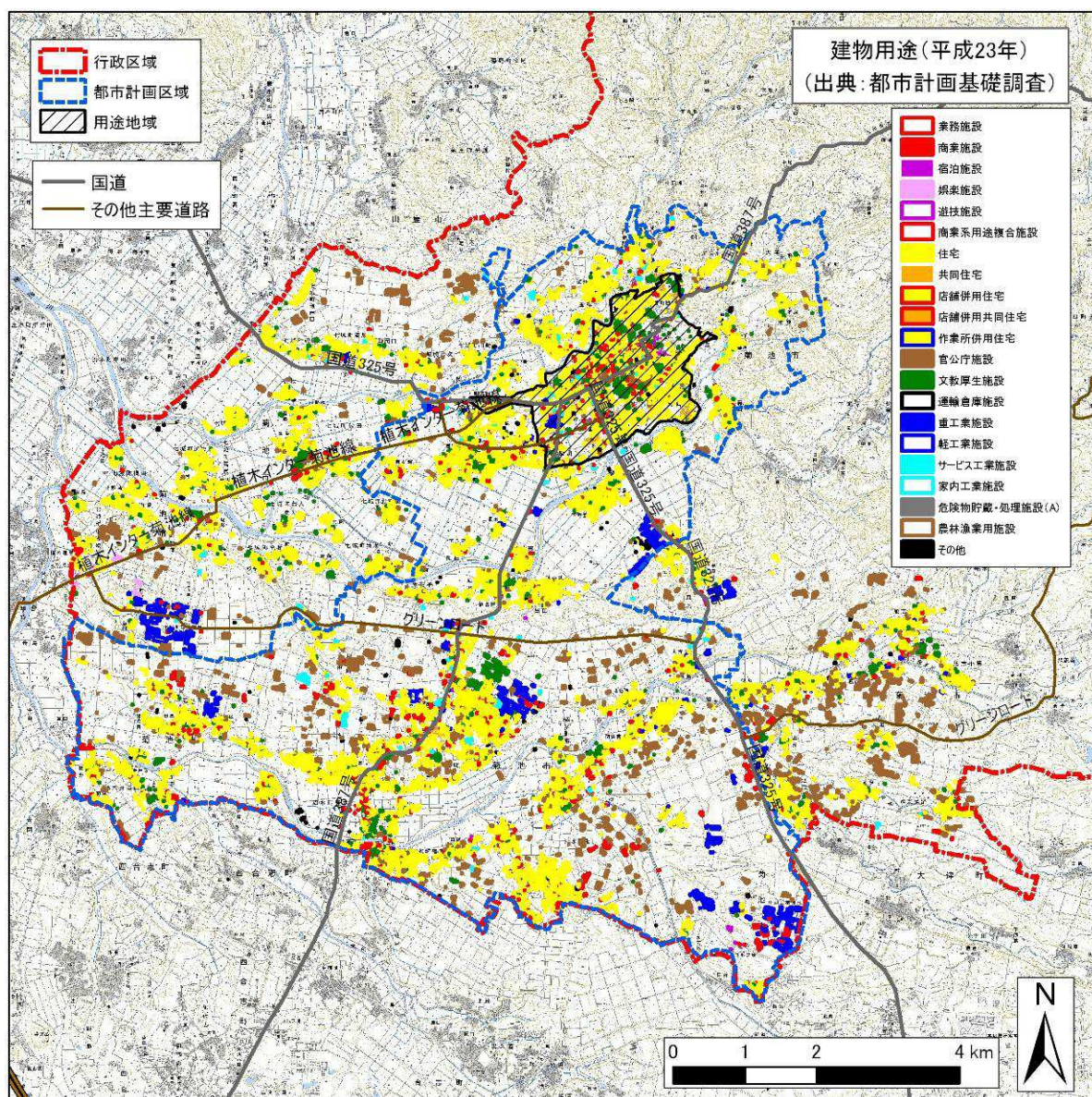
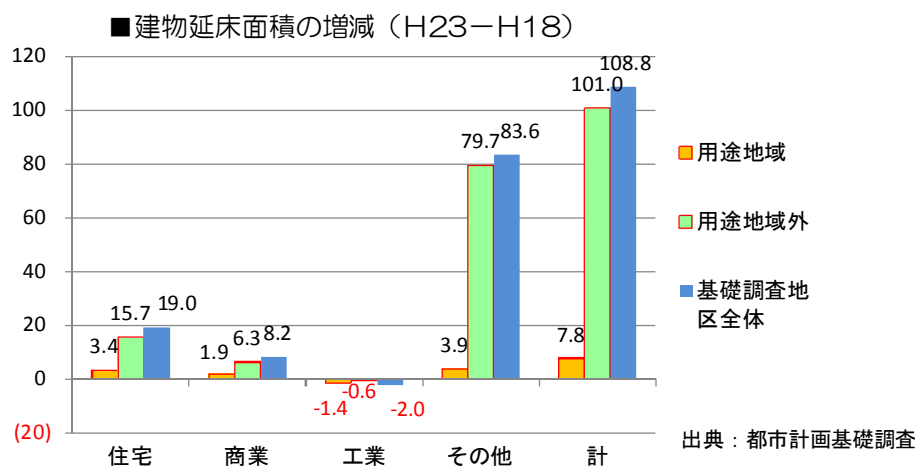
◇ 地域地区別建物延床面積：ha（平成 23 年）

	住宅	商業	工業	その他	計
用途地域	56.0	23.5	3.9	22.6	106.1
用途地域外	212.1	20.5	37.8	60.0	330.5
都市計画区域	268.1	44.0	41.7	82.7	436.5
都市計画区域外	90.1	6.1	17.6	51.7	165.6
合計	358.2	50.1	59.3	134.4	602.1

出典：都市計画基礎調査（平成 23 年）

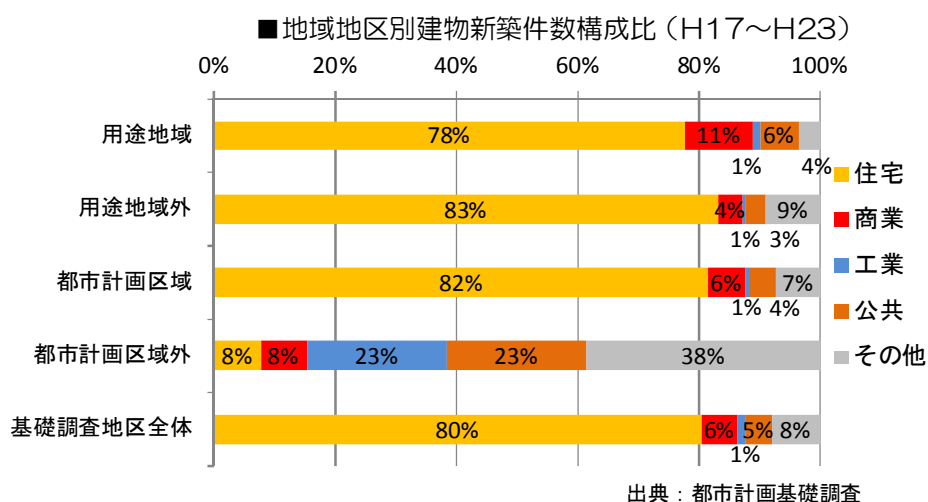
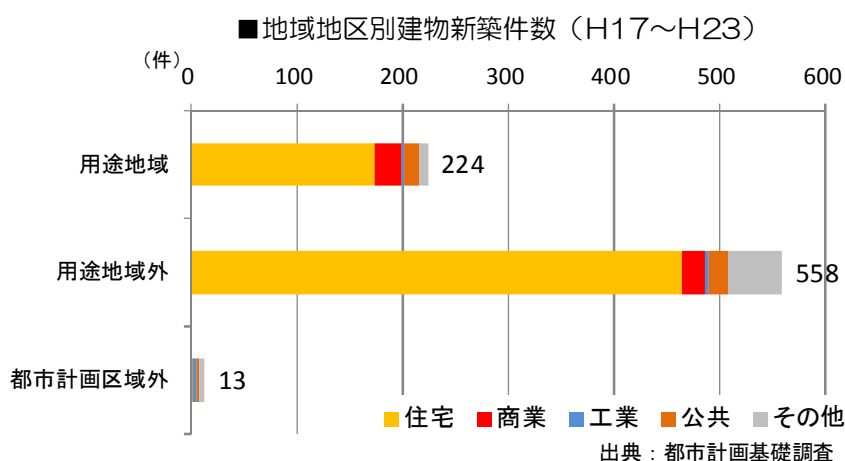
2) 平成 18 年と 23 年の比較

- ・平成 23 年の建物延床面積を平成 18 年と比較すると、基礎調査地区全体では、その他建物が非常に増加しています。
- ・用途地域内の増減はほとんどなく、用途地域外での動きが活発となっています。
- ・工業の増減はほとんどなく、住宅、商業の目立った増加も見られません。病院、高齢者福祉施設、公共公益施設などのその他建物の増加が想定されます。



(5) 建築着工

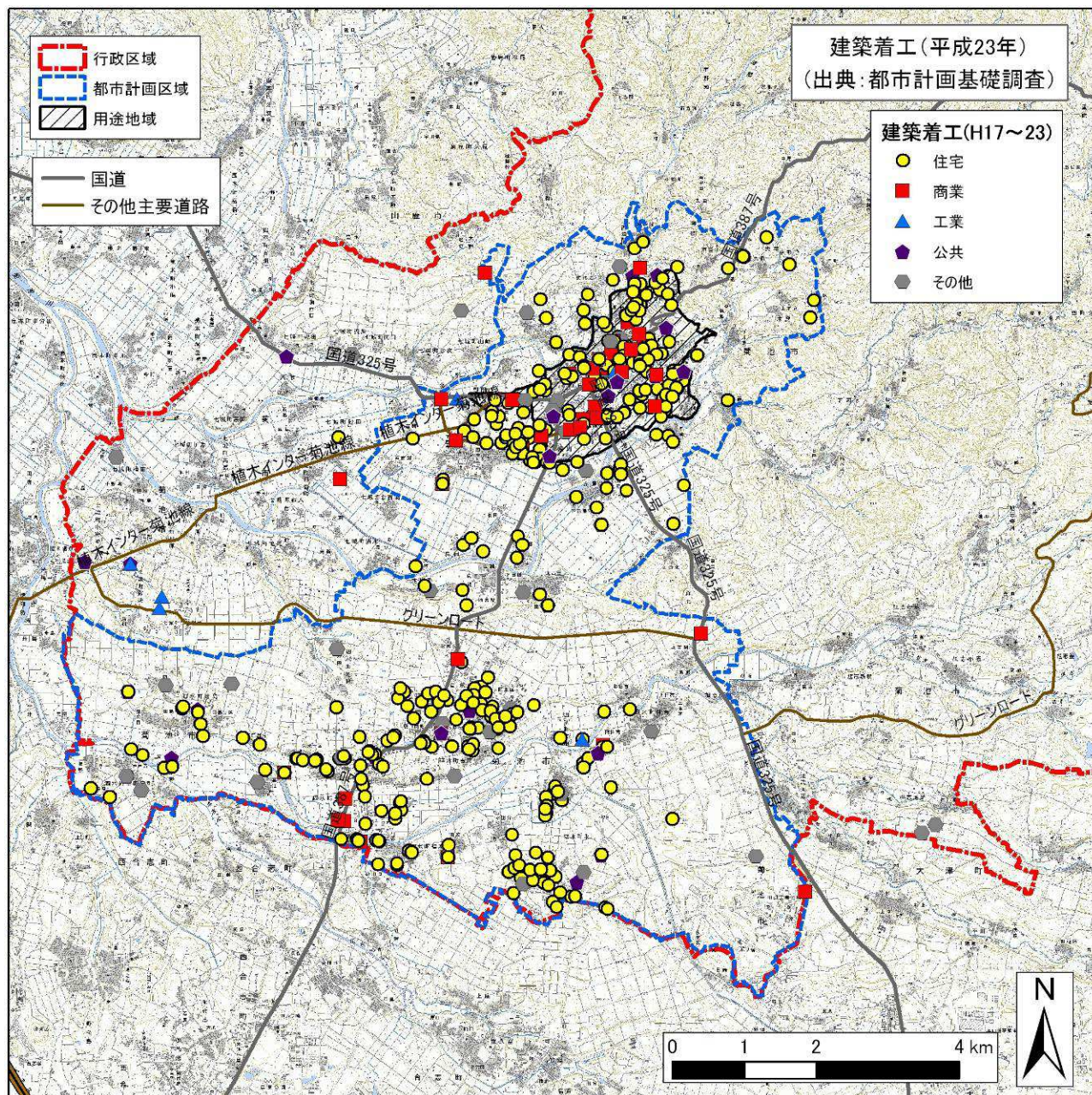
- ・建築着工データは都市計画区域での届出が中心であるため、都市計画区域外の件数は少なくなっています。
- ・都市計画区域全体で住宅 82%、商業 6%、工業 1%、公共 4%、その他 7%と、住宅が圧倒的に多くなっています。
- ・用途地域では住宅がやや少なく、その分商業が多くなっています。商業系は用途地域内の立地が多くなっています。



◇地域地区別建物新築状況（H17～H23）

区域区分名	新 築 件 数（件）						敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
	住宅	商業	工業	公共	その他	合計			
用途地域	174	25	3	14	8	224	263,609	38,646	59,413
都市計画区域 (用途地域外)	464	22	3	19	50	558	455,905	84,330	113,194
都市計画区域	638	47	6	33	58	782	719,513	122,976	172,608
都市計画区域外	1	1	3	3	5	13	69,560	20,240	20,698
基礎調査地区全体	639	48	9	36	63	795	789,073	143,216	193,305

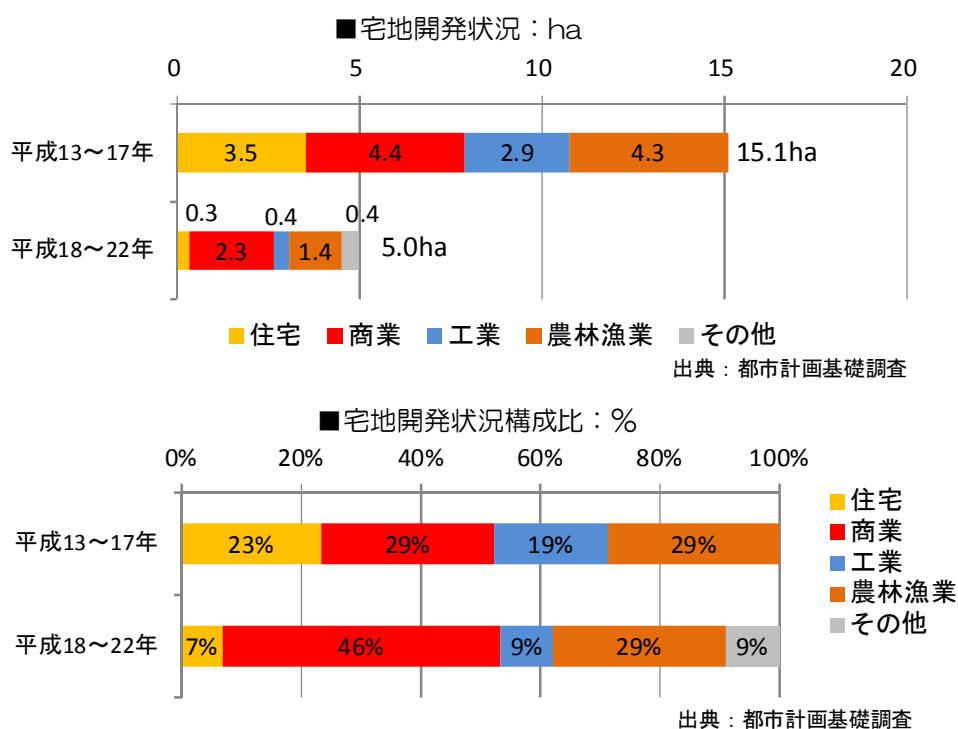
出典：都市計画基礎調査（平成 23 年）



(6) 開発動向

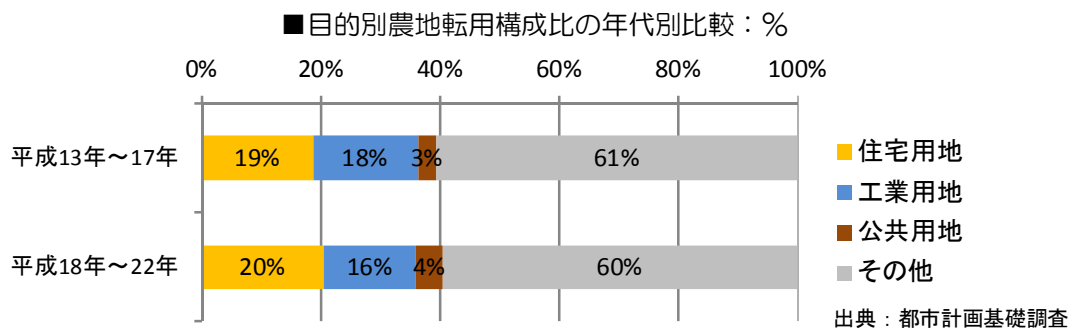
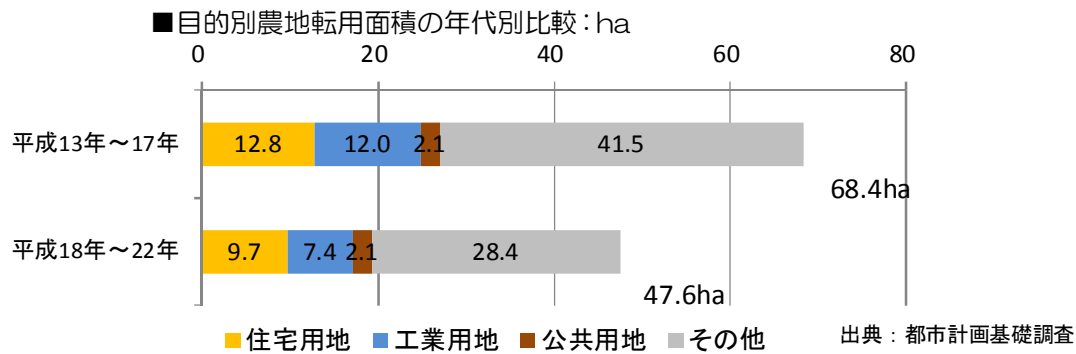
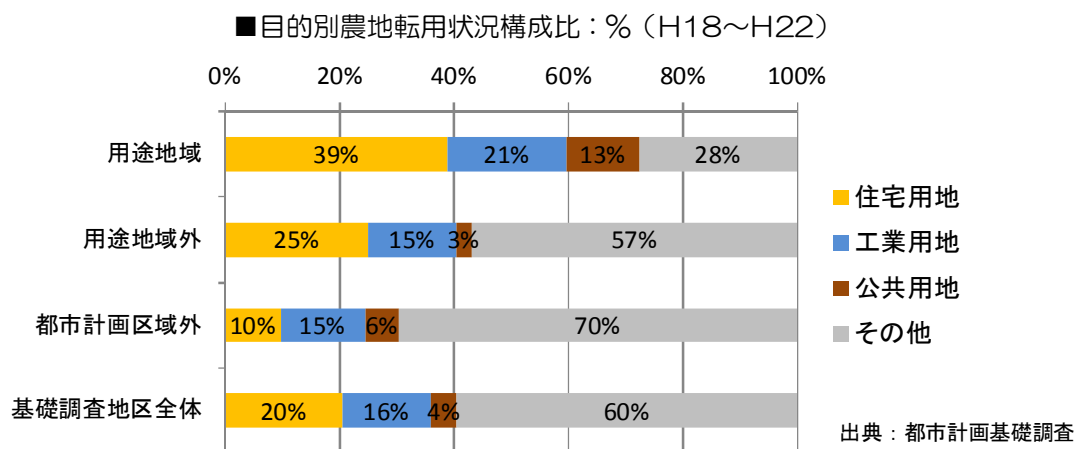
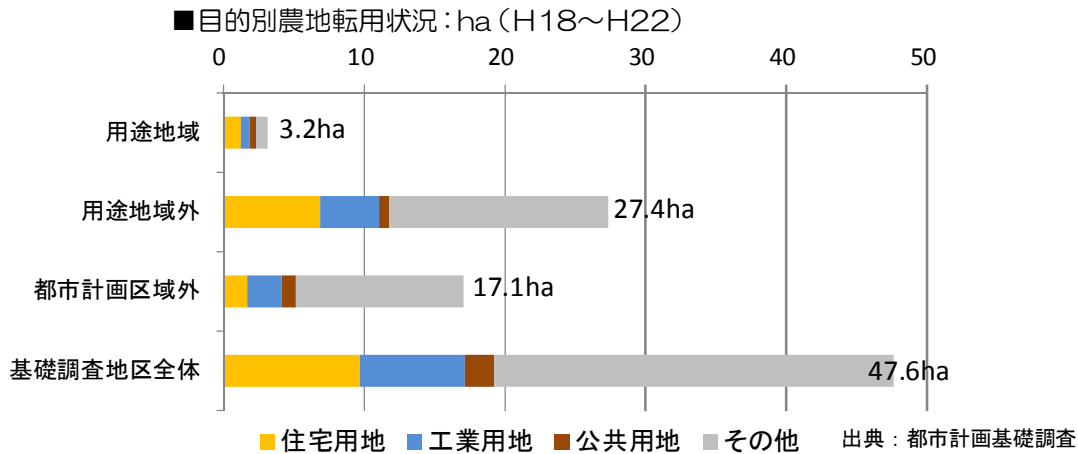
1) 宅地開発動向（開発面積ベース）

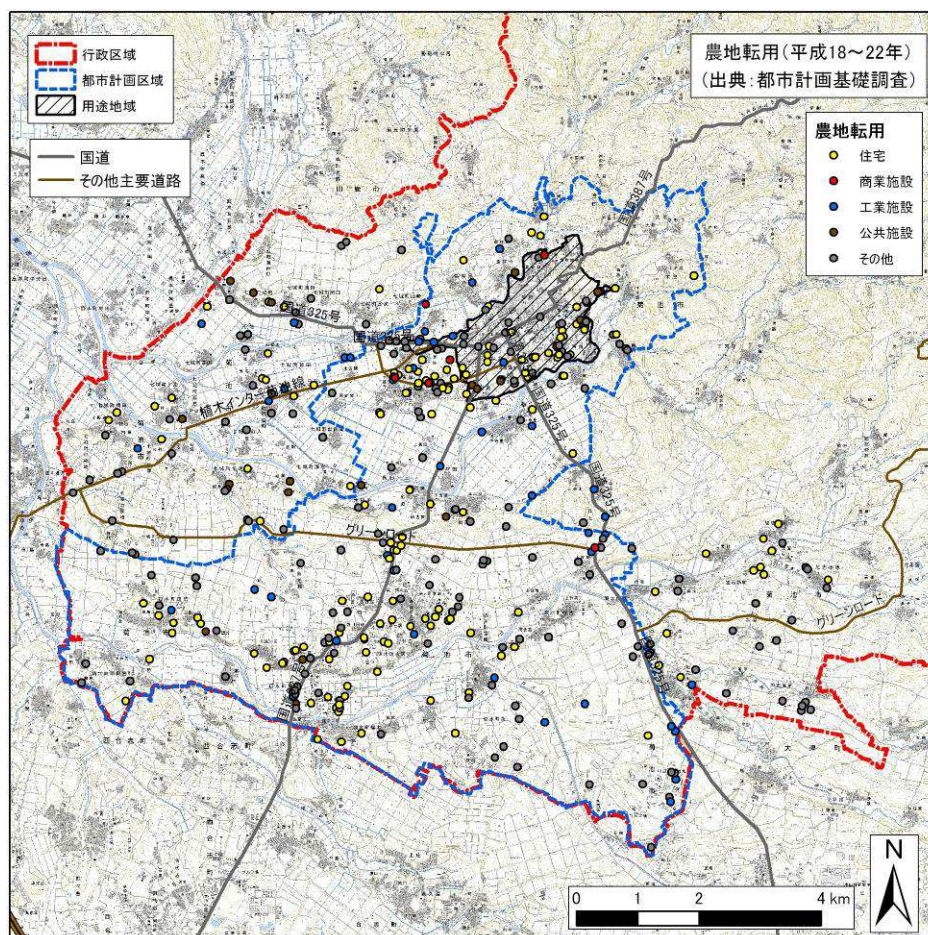
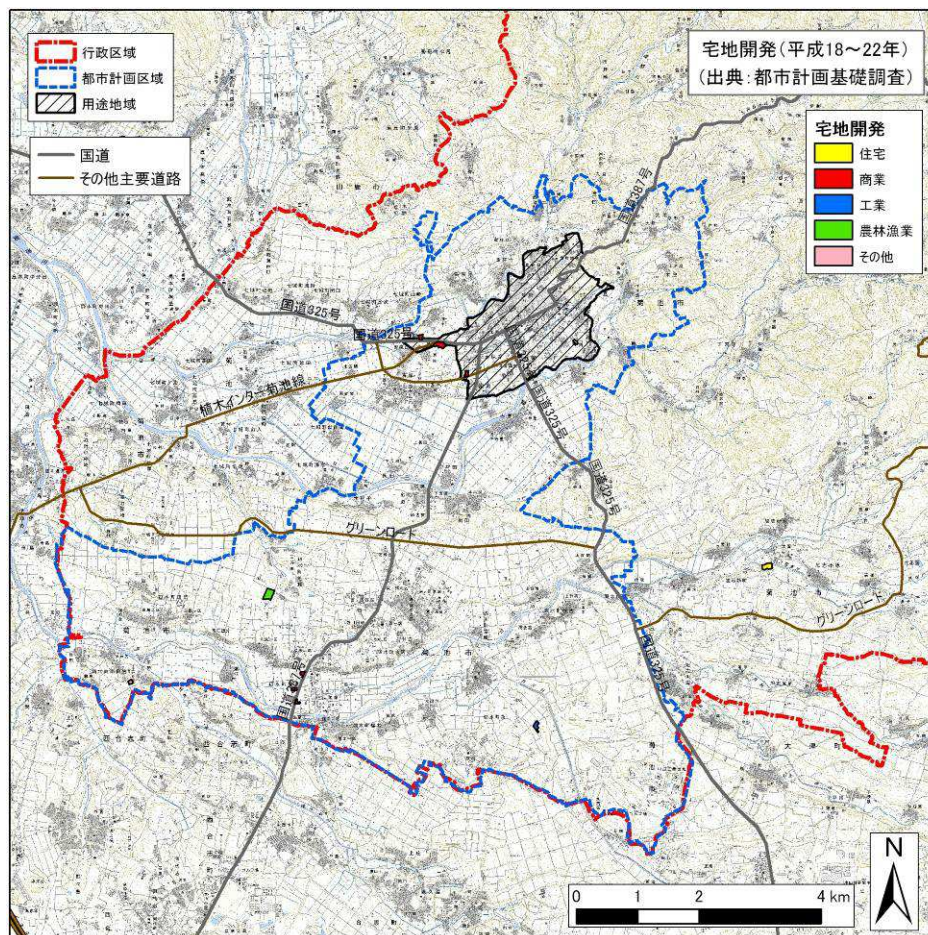
- ・宅地開発（3,000 m²以上の開発許可）は、平成13年～17年の15.1haから、平成18～22年には5.0haと、約1／3に減少しています。
- ・宅地開発の目的についてみると、平成13年～17年では住宅、商業、工業、農林水産業の割合がほぼ同程度でしたが、平成18～22年では、面積は減少しましたが、商業が約46%と高い割合を占め、その分、住宅や工業目的の宅地開発が減少しています。
- ・開発場所は、国道325号の用途地域縁辺部や、泗水地域に分散して見られます。



3) 農地転用動向

- ・平成18年～22年の農地転用状況についてみると、基礎調査地区全体で約47.6haとなっており、転用目的ではその他（農業系）が60%と最も多く、続いて住宅が20%、工業が16%となっています。
- ・地域地区別にみると、用途地域は3.2haと非常に少なく、用途地域外（都市計画区域）が27.4haと多くなっています。用途地域では住宅系、工業系が多く、都市計画区域外はその他が多く、用途地域外はその中間的傾向で、都市的土地利用が約半分を占めています。
- ・平成13年～17年と比較すると、宅地開発と同様、平成18年～22年は減少していますが、その割合は約70%と、宅地開発の1／3よりは多くなっています。農転目的の割合はほとんど変わりません。
- ・農地転用場所は、主要道路沿道周辺で多くなっています。





(7) 地価動向

- ・菊池市の平成27年地価(公示地価、県調査地価)について見ると、用途地域内は商業系34,600円/㎡(11.4万円/坪)、住居系は27,100円/㎡(8.9万円/坪)となっています。都市計画区域内の用途地域外では商業系26,150円/㎡(8.6万円/坪)、住居系は10,200円/㎡(3.4万円/坪)となっており、用途地域より商業系は約75%、住居系は約40%の水準となっています。
- ・平成22年と比較すると、菊池市平均で約13%の下落となっています。特に商業系は20%～30%と、下落幅が大きくなっています。
- ・菊池市は熊本市への通勤住宅地としての性格も有しているため、隣接する合志市との比較を行うと、菊池市の用途地域と合志市の市街化区域の比較で、商業系で約1.8倍、住宅地で約1.6倍と合志市が高くなっています。
- ・また、合志市の市街化調整区域と菊池市の泗水地域(都市計画区域で用途地域未指定)を比較すると、住居系では合志市の市街化調整区域より、菊池市の方が安い傾向が見られます。
- ・開発が厳しい市街化調整区域より泗水地域の方の土地が安いこともあり、開発規制が穏やかな泗水地域などに住宅需要が顕在化し、泗水地域の人口増加が続いていることが想定されます。

◇菊池市と合志市の地価の比較

(単位：円/㎡)

菊池市			合志市		
地域地区	用途区分	H27地価	地域地区	用途区分	H27地価
用途地域	商業系	34,600	市街化区域	商業系	61,100
	住居系	27,100		住居系	43,533
都計区域	商業系	26,150			
	住居系	10,233			
都計外		5,033	調整区域		18,575

◇地価調査(菊池市)

区分	住所	番号	建物種別	地域地区	法定建ぺい率	法定容積率	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H27/H22
1	隈府字南古町472番31	92	住宅・店舗	商業・都市	80	400	49,500	45,000	40,700	36,900	33,500	31,300	30,000	0.667
2	隈府字院ノ馬場955番32	99	店舗	商業・都市	80	400	65,500	60,500	56,000	52,000	48,500	46,000	43,900	0.726
1	隈府字前田885番16	164	住宅・店舗	近商・都市	80	300	39,000	37,800	36,100	34,400	32,900	31,300	29,900	0.791
2	野間口字木ノ本546番1	1583	店舗・事務所	準工・都市	60	200	31,000	29,000	27,200	25,800	24,500	23,500	22,700	0.783
1	隈府字前田898番5	187	住宅	1住居・都市	60	200	33,500	32,700	31,800	30,800	29,900	29,300	29,000	0.887
2	片角字田福321番13	240	住宅	1住居・都市	60	200	28,700	28,000	27,000	26,000	25,300	24,800	24,500	0.875
1	大塚寺字東善寺225番21	201	住宅	2住居・都市	60	200	31,100	29,800	28,500	27,200	26,100	25,400	24,900	0.836
2	隈府字前田876番6	335	住宅	2住居・都市	60	200	34,000	33,300	32,500	31,800	31,200	30,500	30,000	0.901
1	泗水町豊水字頭園3374番1	777	住宅・店舗	都計区域	70	200	32,200	30,200	28,000	26,500	25,500	24,800	24,300	0.805
2	泗水町豊水字道上3504番8外	308	住宅・店舗	都計区域	70	200	34,500	32,000	30,000	29,000	28,500	28,200	28,000	0.875
1	泗水町永字下大迫2773番119	201	住宅	都計区域	70	200	11,600	11,100	10,600	10,100	9,550	9,150	8,800	0.793
1	泗水町住吉字平原2984番1	304	住宅	都計区域	70	200	7,300	7,100	6,900	6,750	6,600	6,500	6,400	0.901
2	泗水町田島字坂口1964番外	816	住宅	都計区域	70	200	5,200	5,100	5,000	4,900	4,800	4,700	4,700	0.922
2	泗水町吉富字高畑205番116	165	住宅	都計区域	70	200	19,500	18,500	17,500	17,000	16,500	16,300	16,200	0.876
2	赤星字石通2057番5	174	住宅	都計区域	70	200	20,400	19,300	18,200	17,200	16,500	16,200	16,000	0.829
2	旭志川辺字四東沖1126番7	4968	事務所・工場	都計区域	70	200	9,500	9,200	9,100	9,100	9,100	9,200	9,300	1.011
2	七城町林原字五反田1119番	662	住宅	都計外	0	0	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700	1.000
2	旭志新明字梅ノ元1502番1	737	住宅	都計外	0	0	5,550	5,500	5,400	5,300	5,200	5,200	5,200	0.945
2	旭志麓字西詰1504番1	282	住宅	都計外	0	0	4,550	4,500	4,400	4,300	4,200	4,200	4,200	0.933
	菊池市					平均	14,182	13,473	12,800	12,350	12,014	11,832	11,709	0.869

1:公示地価 2:県地価調査

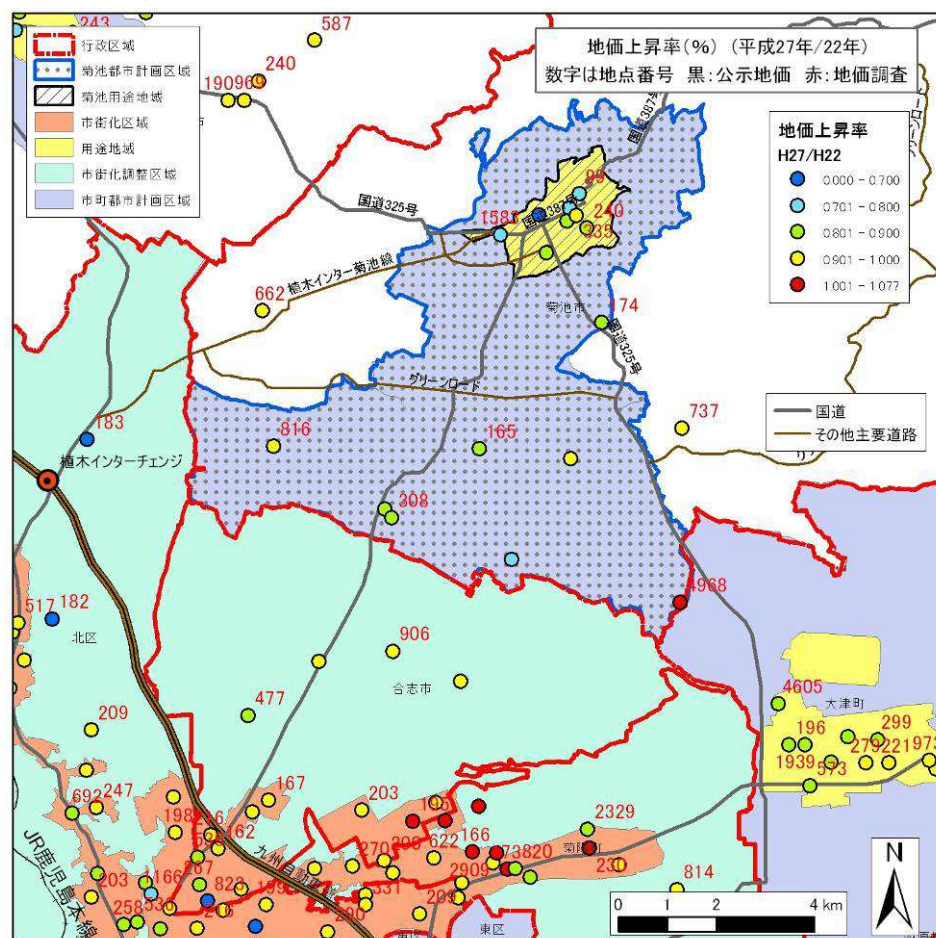
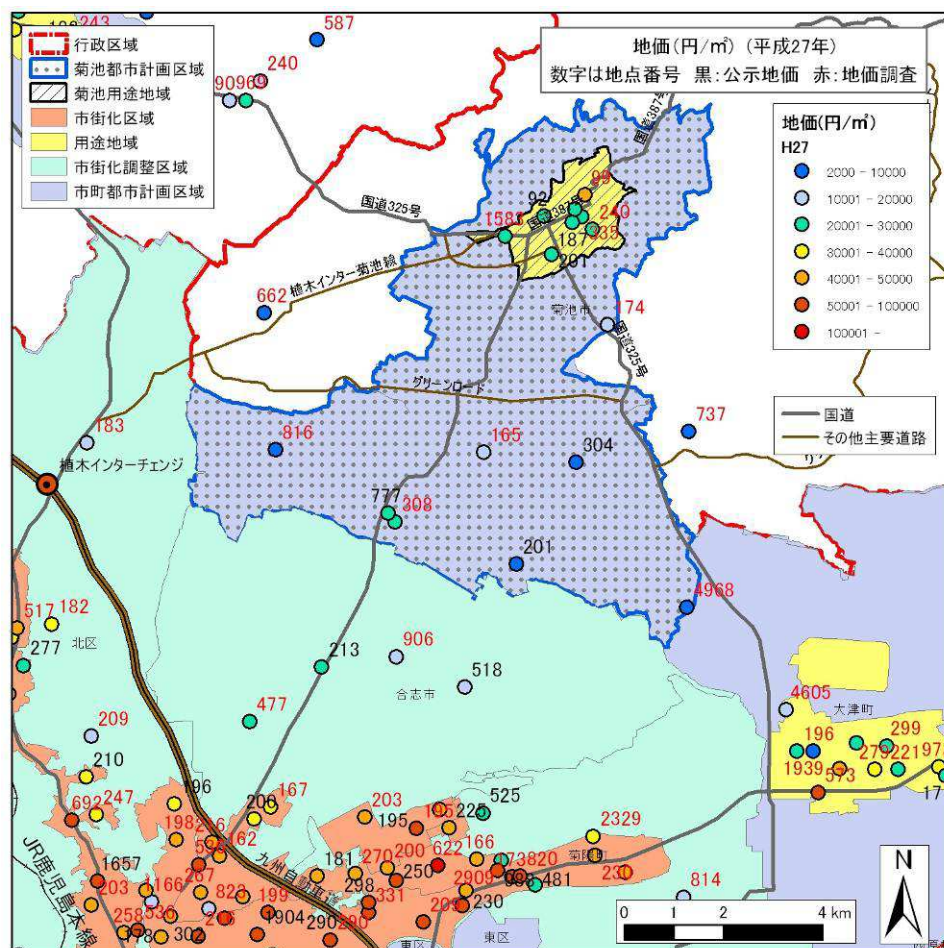
商業業務系

◇地価調査(合志市)

区分	住所	番号	建物種別	地域地区	法定建ぺい率	法定容積率	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H27/H22
1	合志市須屋字八反坪4番6	302	住宅・事務所	近商	80	200	56,200	54,600	53,200	51,800	50,300	49,400	49,200	0.901
2	合志市須屋字山ノ上1979番5外	536	店舗	準工	60	200	85,000	82,600	80,000	77,000	74,500	74,000	73,000	0.884
1	合志市須屋字霜深297番44	211	住宅	1中専	60	150	49,700	49,200	48,800	47,900	46,900	46,200	45,900	0.933
2	合志市須屋字池ノ前3117番12	267	住宅	1中専	60	150	53,500	53,100	51,700	49,700	48,000	47,500	47,000	0.885
2	合志市須屋字塔ノ木434番1	823	農地	1中専	60	150	0	0	0	0	0	16,900	16,900	
2	合志市須屋字山伏塚2062番7	216	住宅	1中専	60	150	51,500	51,100	49,600	48,000	47,000	46,500	46,500	0.910
2	合志市須屋字峠1851番9	162	住宅	1中専	60	150	50,800	50,200	49,000	47,500	46,500	46,000	45,700	0.910
2	合志市幾久富字建山1909番1136	200	住宅	1中専	60	150	49,000	48,800	48,500	48,500	48,000	48,000	48,000	0.984
1	合志市須屋字東原2793番8	200	住宅	1低専	40	80	42,600	42,200	41,900	41,200	39,900	39,000	38,500	0.912
1	合志市幾久富字中沖野1758番320	195	住宅	1低専	40	80	53,400	52,700	52,300	52,200	52,400	52,900	53,700	1.019
1	合志市幾久富字上沖野1647番76	278	住宅	1低専	40	80	48,400	47,300	46,700	46,400	46,400	46,600	46,700	0.987
2	合志市須屋字二本松2765番12	167	住宅	1低専	40	80	39,100	38,800	37,800	36,600	35,800	35,700	35,600	0.918
2	合志市豊岡字泉ノ丘2053番44	203	住宅	1低専	40	80	45,600	45,000	44,500	44,500	44,000	44,000	44,000	0.978
2	合志市幾久富字中沖野1758番320	195	住宅	1低専	40	80	53,000	52,500	52,200	52,200	52,400	53,400	53,900	1.027
1	合志市御代志字小池817番40	213	住宅	調整区域	70	200	25,900	25,400	24,900	24,200	23,900	23,700	23,500	0.925
1	合志市豊岡字横市49番1	518	住宅	調整区域	70	200	16,800	16,600	16,400	16,200	16,000	15,900	15,800	0.952
2	合志市御代志字輪瀬2009番1	477	住宅	調整区域	70	200	27,200	26,500	25,500	24,000	23,200	23,000	23,000	0.868
2	合志市栄字西原3388番2	906	住宅	調整区域	70	200	12,400	12,200	12,100	12,100	12,000	12,000	12,000	0.984
	合志市					平均	44,712	44,047	43,241	42,353	41,600	41,400	41,294	0.938

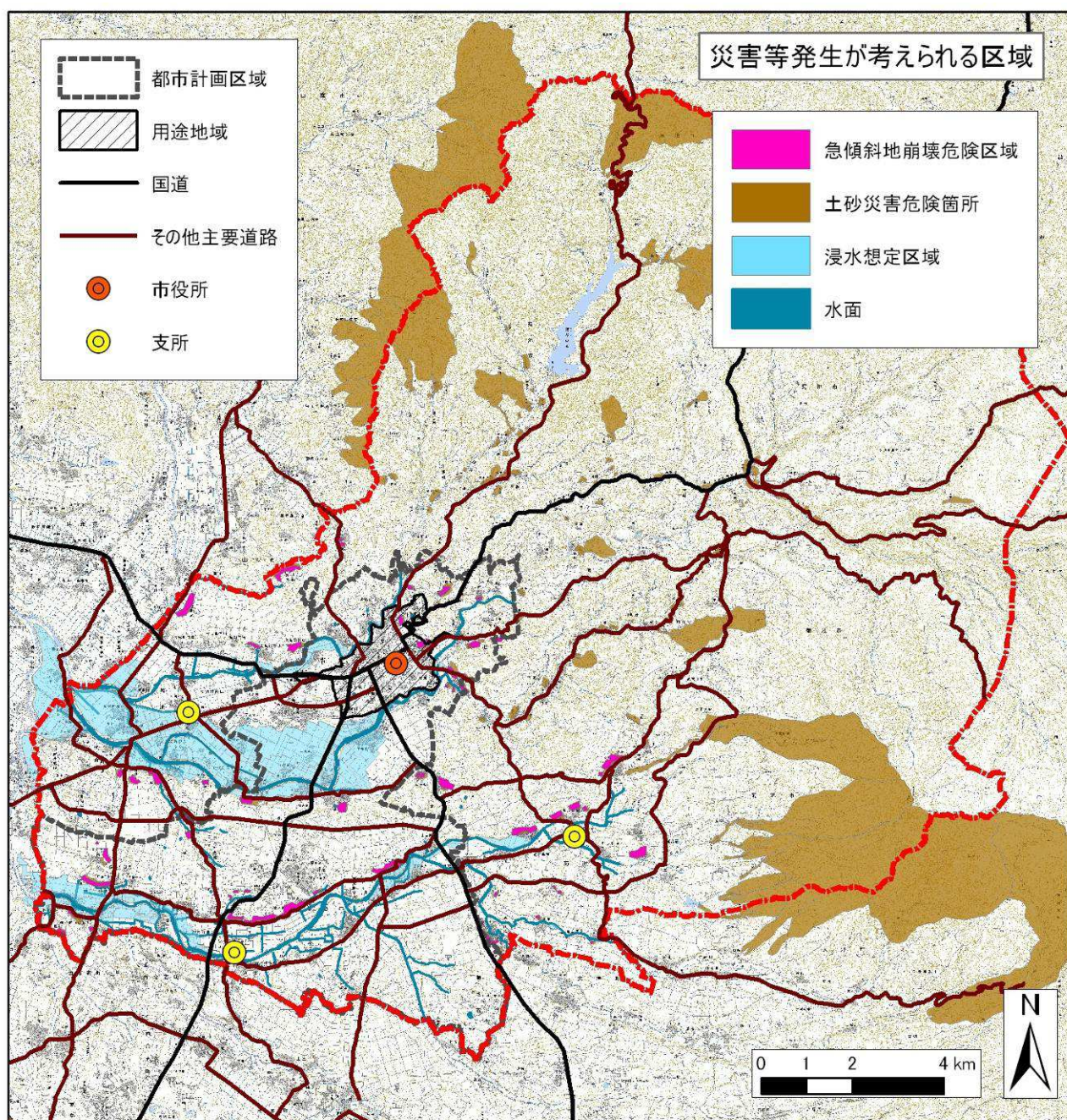
1:公示地価 2:県地価調査

商業業務系



(8) 災害等発生が考えられる区域

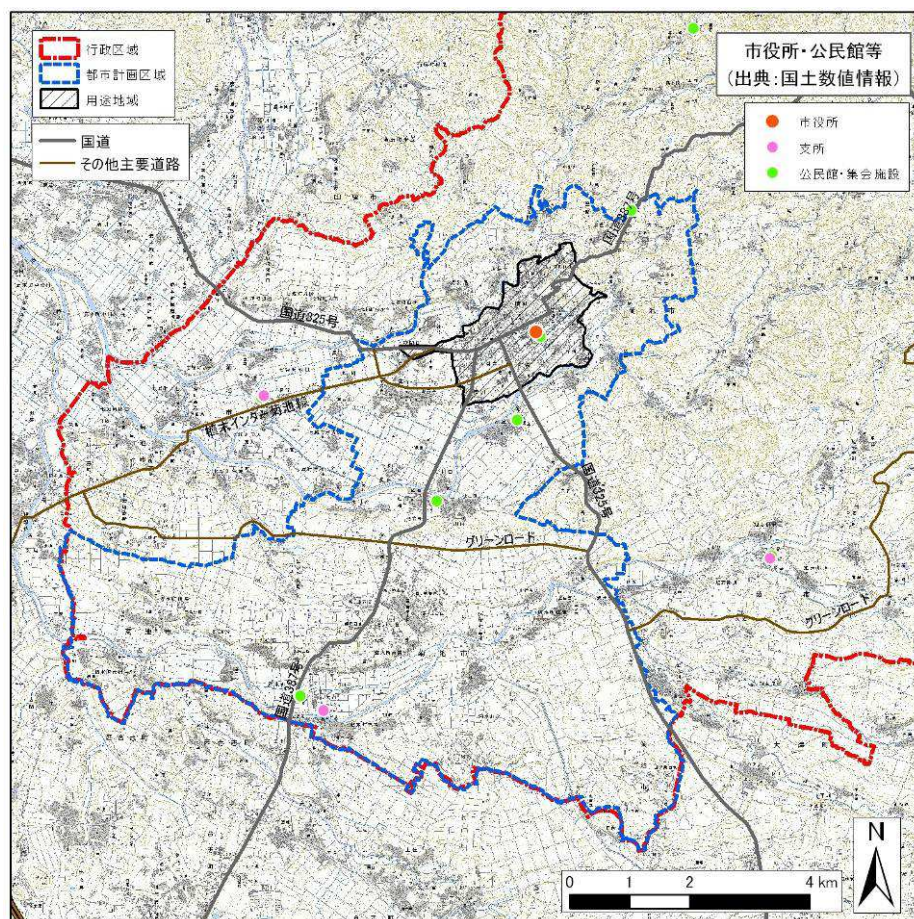
- ・ 菊池市においては、自然災害の発生が想定される区域として、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所、降雨等による浸水の可能性がある地区等があげられます。
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域は、主に菊池川、合志川の河岸段丘周辺に多く見られます。
- ・ 土砂災害危険箇所は、市南西部の鞍岳周辺、北西部の八方ヶ岳周辺の山岳地帯にまもって見られます。
- ・ 降雨等による浸水が想定される区域は、菊池川、合志川に広がる田園地帯に広がっています。近年降水量の増加傾向が見られ、河川堤防決壊による洪水被害が増加しています。これらの区域では、将来的に居住を制限していくことが必要と考えられます。



(9) 公共公益施設の分布

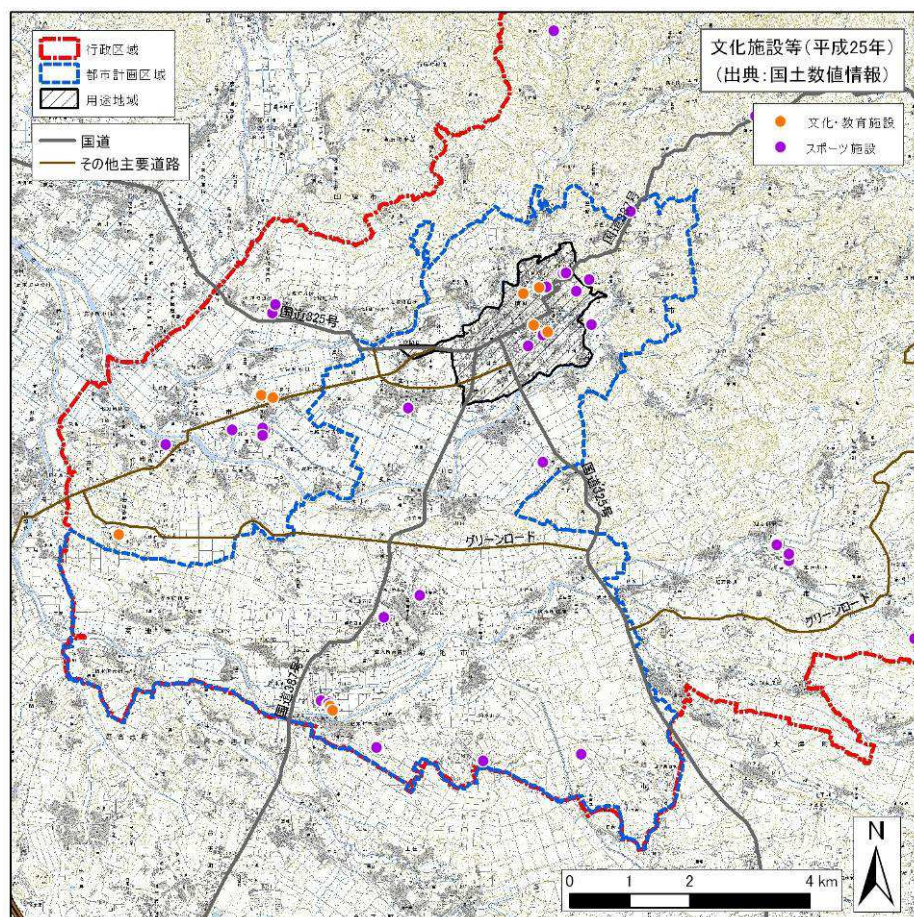
①市役所、公民館等

- ・市役所、支所、公民館・集会施設の分布についてみると、合併前の旧市町村中心部を中心にした施設立地が見られます。



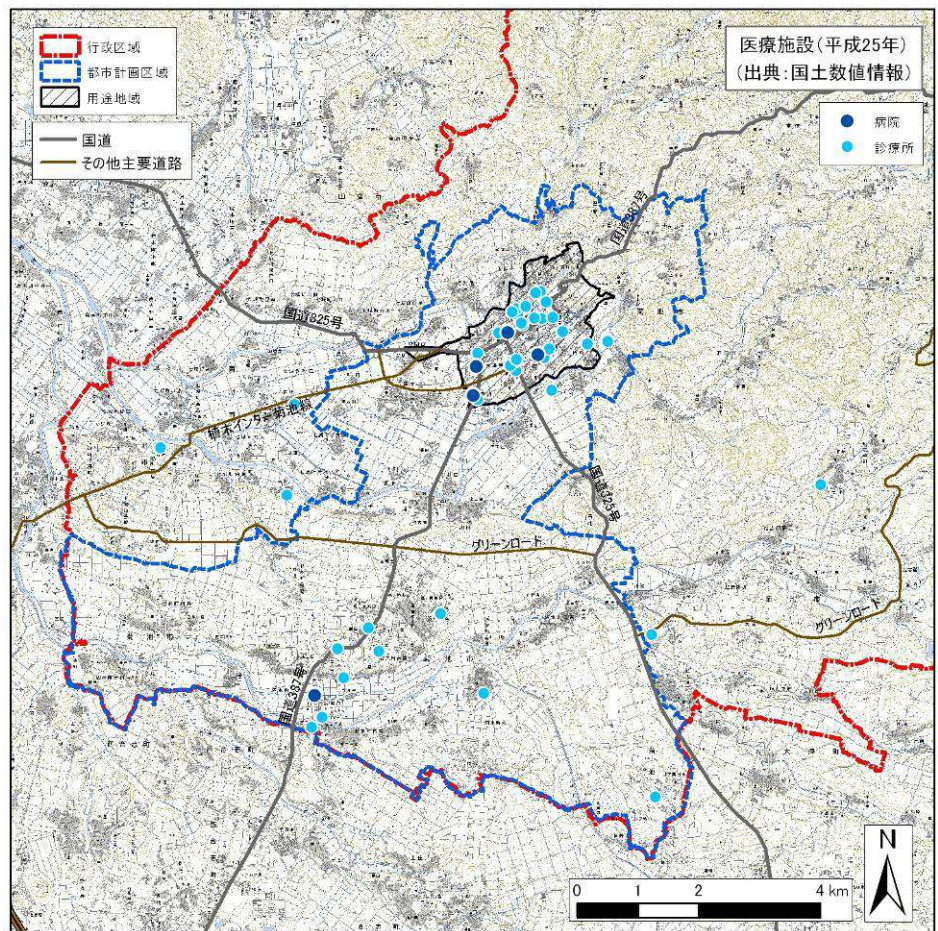
②文化施設等

- ・文化・教育施設、スポーツ施設の分布についてみると、市役所、公民館等と同様、全体的に合併前の旧市町村中心部を中心にした施設立地が見られます。



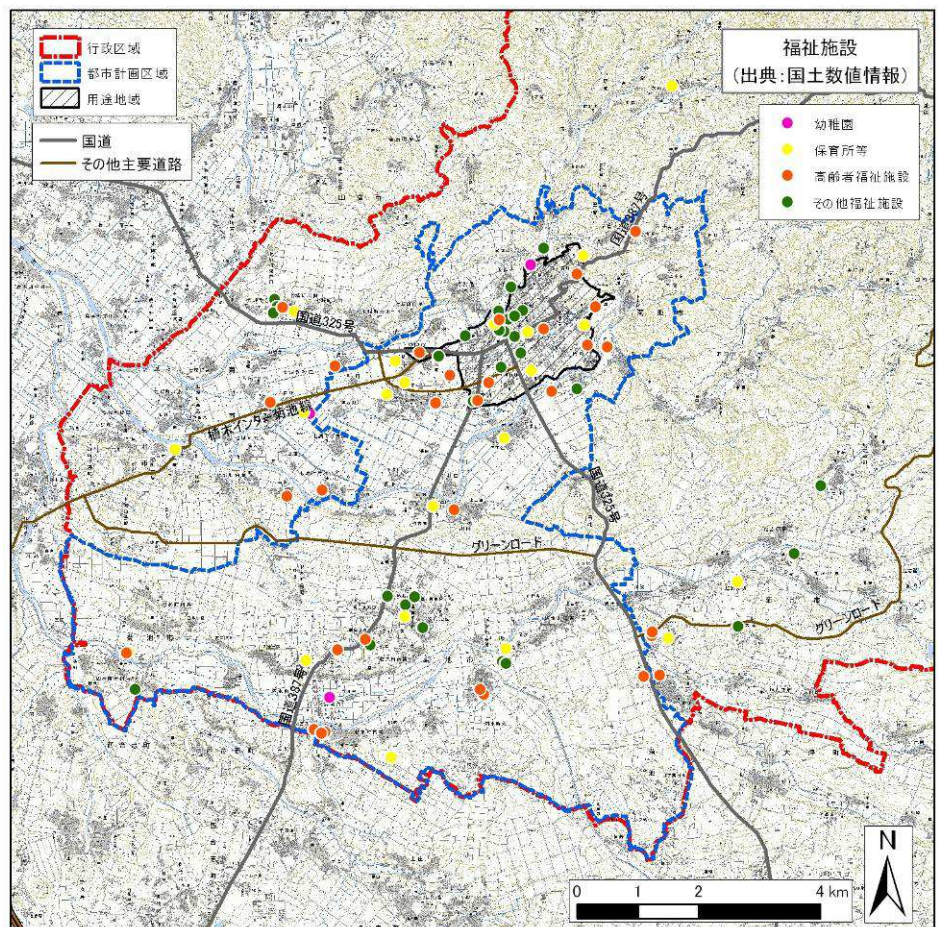
③医療機関

- ・病院、診療所の医療機関の分布についてみると、菊池中心市街地の立地が非常に多く、また、泗水地域の国道 387 号沿道にも集中して立地が見られます。
- ・一方、七城地域、旭志地域への立地は少なくなっています。



④福祉施設

- ・幼稚園、保育所、高齢者福祉施設、その他福祉施設の立地状況についてみると、医療機関ほどの集中立地傾向は見られず、分散的な立地となっています。
- ・植木インター菊池線のバイパス周辺などの新市街地に保育所等の立地が見られます。保育所は、市内に分散的に立地しており、需要に応じた立地パターンを示しています。
- ・高齢者福祉施設も比較的点在傾向にあります。



⑤教育施設

- ・ 小学校は、人口の分布に応じて比較的分散立地傾向が見られます。
- ・ 中学校は、菊池中心市街地に2校、各支所周辺に1校、計5校が見られます。
- ・ 高校は3校立地し、うち2校は菊池中心市街地にあります。

