

1 立地適正化計画の位置づけ

計画改定の背景・目的

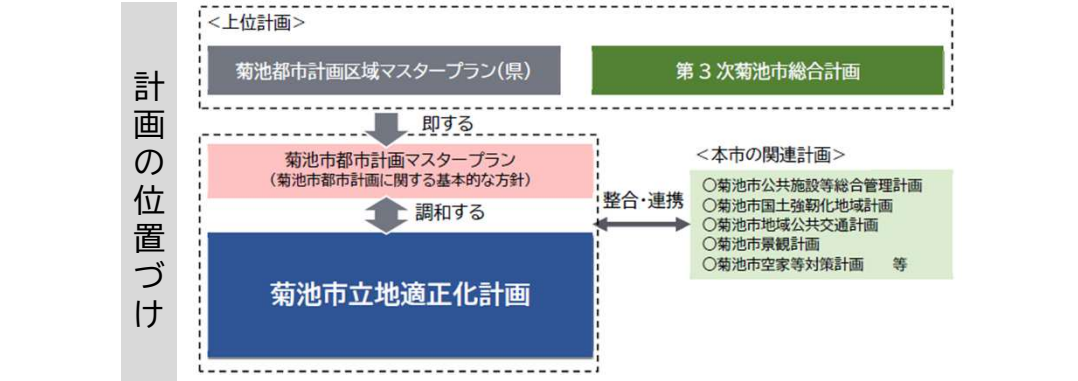
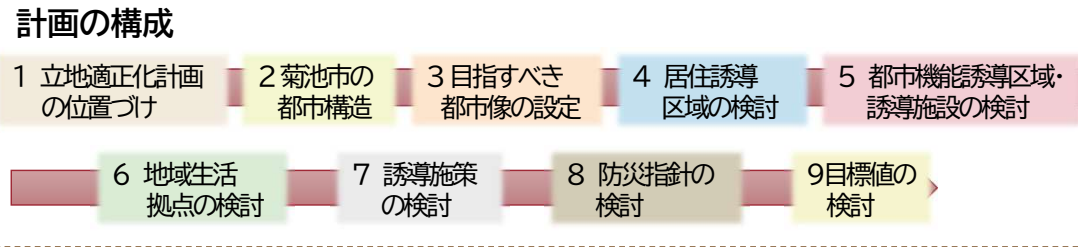
菊池市では、平成28年度(2016年度)に立地適正化計画を策定し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めてきました。

近年の法改正や社会情勢の変化を受け、防災まちづくりの方針を設定する「防災指針」の策定等が必要になったことにより、計画を見直すこととします。

目標年次と対象区域

概ね20年の中長期を見据えた計画であり、今回の見直しが第1回目であることから、目標年次は、策定時に設定した令和17年(2035年)とし、都市計画区域外(七城地域・旭志地域)の拠点を新たに計画に位置づけます。

5年ごとに目標値や施策の見直しを行うとともに、今回の見直しのように社会情勢を踏まえた見直しを行います。



立地適正化計画とは

人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する「居住誘導区域」と都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」を設定し、その誘導のために講ずべき施策等を定める計画です。

2 菊池市の都市構造 (抜粋)

現況や市民アンケートから菊池市の都市構造の課題について整理しました。

菊池市では、令和52(2070)年の目標人口は、31,000人を確保することを目指しており、令和32年(2050年)の将来人口を36,673人と設定しています。これは、令和2年(2020年)の46,416人に対し、9,743人、21%の減少となっています。

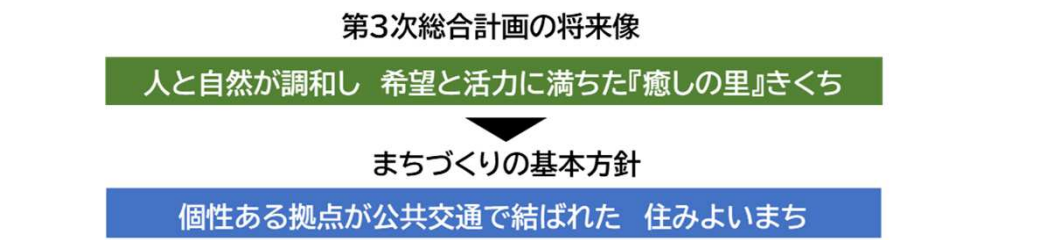
年次	菊池市人口ビジョン(R8年改定)	社人研推計(R5年)
R2年	46,416	46,416
R7年	44,694	44,155
R12年	43,122	41,823
R17年	41,553	39,551
R22年	39,955	37,337
R27年	38,297	35,096
R32年	36,673	32,894

将来人口

資料:第3次菊池市総合計画(R8)長期人口ビジョンによる独自推計  
国立社会保障・人口問題研究所(R5)

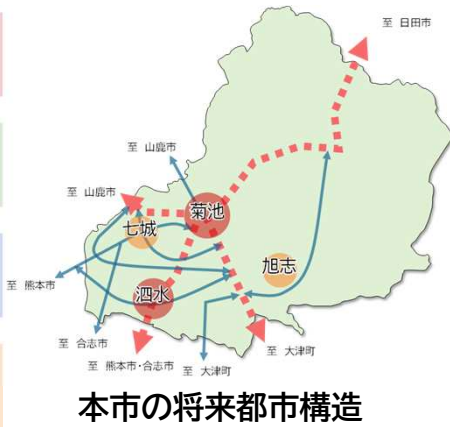
3 目指すべき都市像の設定

第3次菊池市総合計画及び都市計画マスタープランを踏まえた目指すべき都市像を設定しました。



都市構造の基本方針

- 基本方針1:個性ある拠点の形成と役割に応じた都市機能の集積
- 基本方針2:居住の誘導による持続可能な都市地域への転換・集約化
- 基本方針3:拠点・居住エリアのニーズに対応した公共交通ネットワークの形成
- 基本方針4:防災力の強化による安心・安全な市民生活の確保



4 居住誘導区域の検討(区域の見直し)

居住誘導区域の基本的な考え方

- ◆居住誘導区域を定めることが考えられる区域
  - ア 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の区域
  - イ 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
  - ウ 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

出典：第13版 都市計画運用指針p.39-40（R7.3国土交通省）

居住誘導区域に含める条件

- ①用途地域指定区域  
土地利用の方向性が定められており、居住に適した用途地域が指定されている区域を設定します。
- ②上位計画・関連計画で市街化を想定している区域  
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。
- 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  
居住環境を守るための特定用途制限地域が設定されており、将来的な市街化が想定される地域を設定します。
- ④中心部への公共交通の利便性が確保された地域  
市の中心部への交通利便性が高く、公共交通と徒歩によるアクセスが可能であり、中心部に存在する都市機能の利用圏となる区域を居住誘導区域として設定します。

居住誘導区域に含めない条件

- ・居住誘導区域の設定に当たっては、持続可能な居住環境を維持するため、災害リスクを考慮した区域設定が求められます。
- ・法的に居住誘導区域に含まない区域（土砂災害特別警戒区域や農振農用地等）や災害リスクの高い地域（土砂災害警戒区域※）は除外します。
- ・浸水想定区域については、リスクの種類を特定の上、浸水深等の被害の規模や浸水対策、避難対策等を総合的に勘案して区域に設定します。ただし、防災指針において区域内の災害リスクを整理し、具体的な防災に関する取組を進めることを前提とします。

※今回の見直しにより区域から除外

5 都市機能誘導区域・誘導施設の検討

都市機能誘導区域の基本的な考え方

- ◆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）

都市機能誘導区域の設定条件

- 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。
- 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。
- ③「公共交通の便が優れる」または「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。

誘導施設の設定

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㎡以上の店舗
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1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

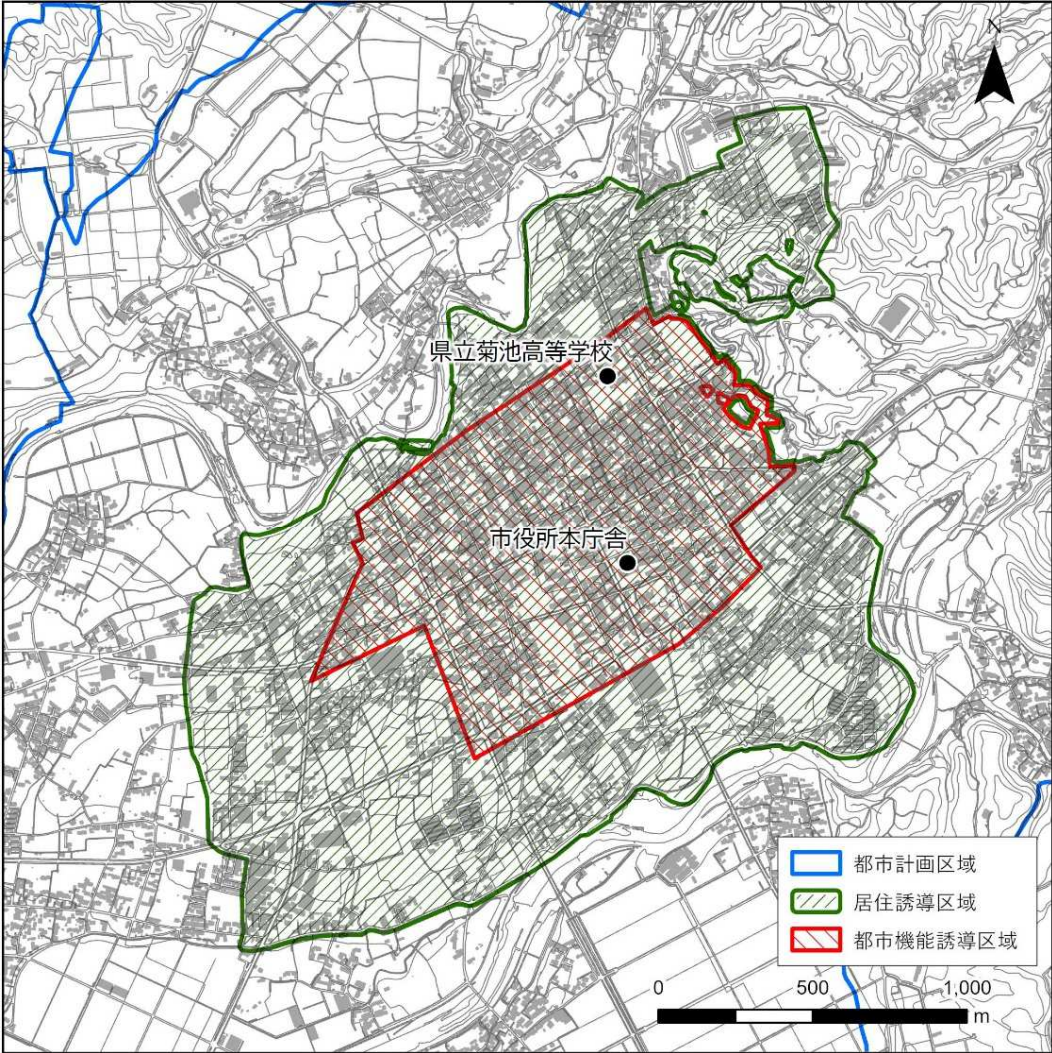


居住誘導区域・都市機能誘導区域

菊池中心市街地と泗水支所を中心に居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定しています。

菊池中心市街地地区

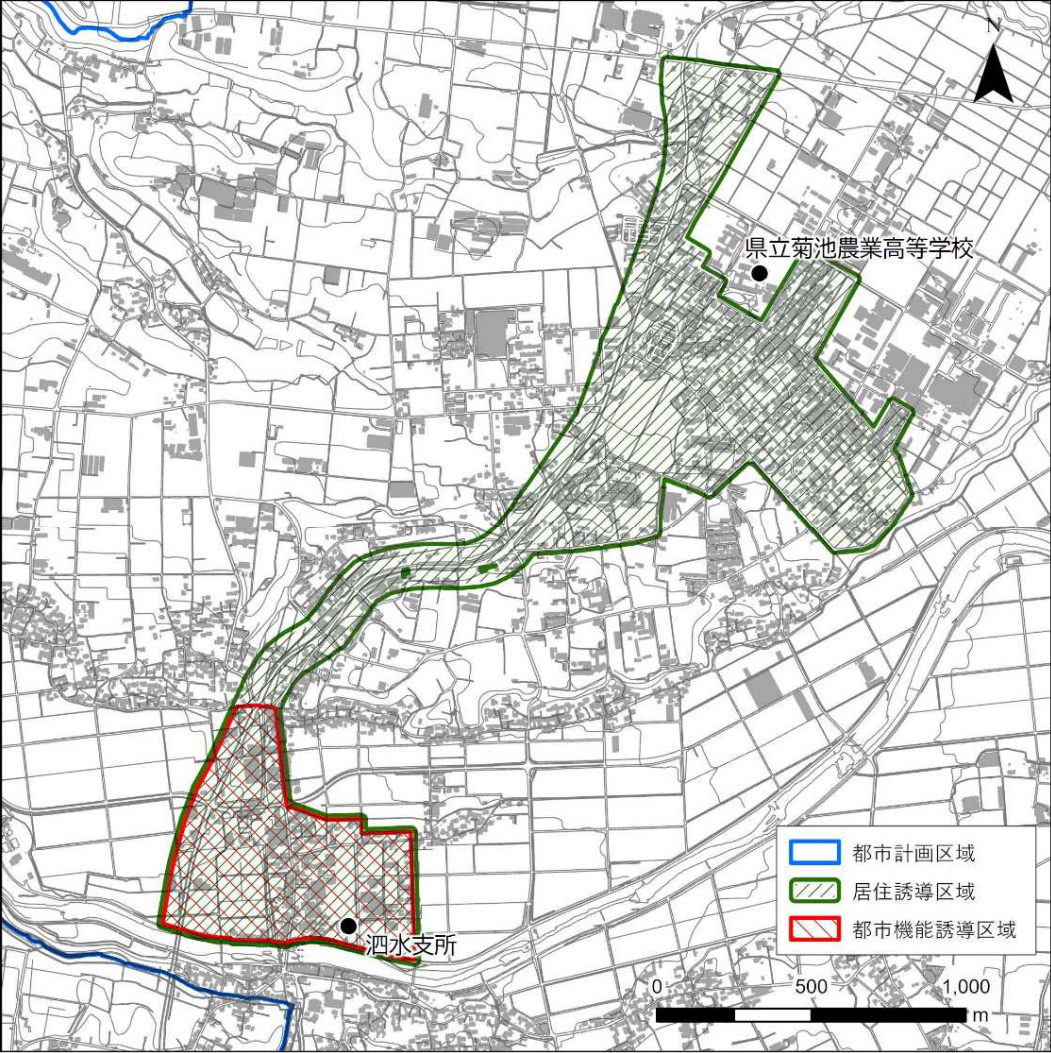
居住誘導区域は、中心市街地を形成するエリアに設定しています。  
都市機能誘導区域は、既存の都市機能が集中的に立地する地域で、国道等の幹線道路で囲まれるエリアを設定しています。



菊池中心市街地地区

泗水国道387号沿道地区

居住誘導区域は、国道387号沿道の特定用途制限地域を主として設定しています。  
都市機能誘導区域は、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中心に設定しています。(但し、区域内の農振農用地は誘導区域の指定から除きます。)



泗水国道387号沿道地区



6 地域生活拠点の検討(新規)

地域生活拠点の基本的な考え方

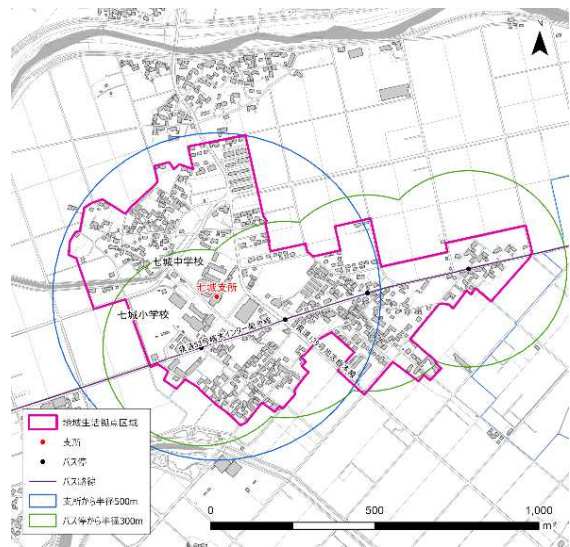
地域生活拠点は、都市計画区域外における地域コミュニティの核となる拠点のことです。都市計画区域外である七城地域や旭志地域の中心部にも地域の生活の拠点が存在しています。

各拠点には、支所をはじめとした行政機能や商業施設、医療施設などの日常に必要な機能が立地していますが、今後少子高齢化が進行することでそれらのサービスの維持・存続が困難となり、日常生活の利便性の低下が懸念されます。

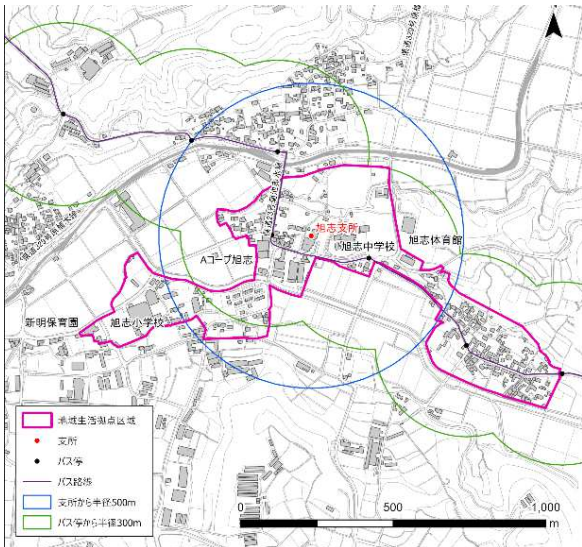
本計画では七城地域及び旭志地域の中心部を「地域生活拠点」として設定し、各種サービスの維持・存続を図り、地域コミュニティにおける重要な拠点として機能の確保に努めることとします。

地域生活拠点の設定条件

- ①地域住民が生活する上での拠点となる地域  
(各支所から概ね500m圏内)
- ②都市機能誘導区域から公共交通でおおむね30分圏内である地域
- ③都市計画マスタープランにおいて拠点としている地域



七城地域の地域生活拠点



旭志地域の地域生活拠点

7 誘導施策の検討(再整理)

誘導施策

誘導施策とは、居住や都市機能を誘導するために講じる施策のことです。まちづくりの基本方針に基づき、各種誘導施策を推進し、本計画の実現を図ります。

誘導方針1: 居住の促進によるにぎわいの創出(居住の誘導)	
誘導施策	① 居住誘導区域への定住促進
	② 空き家・空き地の有効活用
	③ 公園・緑地等の質の向上
	④ 子育て支援環境の整備
	⑤ 高齢者等が安心して暮らせる環境
	⑥ 居住誘導に関する届出制度の活用
誘導方針2: 都市機能の充実による市民生活の向上(都市機能の誘導)	
誘導施策	① 都市基盤の整備
	② 公共施設の集約・再配置
	③ 魅力ある拠点の形成
	④ 空き店舗等を活用したにぎわい創出
	⑤ データに基づいたまちづくりの推進
	⑥ 誘導施設に関する届出制度の活用
誘導方針3: 利便性の高い公共交通ネットワークの形成(公共交通ネットワークの確保)	
誘導施策	① 交通体系の見直しと公共交通の利便性向上

届出制度の運用

本計画では、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

届出制度が必要な行為

- ①居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ②都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ③都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

8 防災指針の検討(新規)

防災指針とは

防災指針は、居住誘導区域内の防災対策を記載するものです。本計画において災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、居住誘導区域における災害リスクに関して防災の方針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組みを位置づけることとします。

本市の防災まちづくりの将来像については、「第3次菊池市総合計画」の重点施策である「防災・消防体制の充実」を実現するための取組方針を達成した姿を目標に各種取組を進めていくこととします。

また、防災まちづくりの将来像の実現に向け、取組方針に基づき、災害リスクを回避・低減させるため、取組スケジュールを表示します。スケジュールは、短期(概ね5年)、中期(概ね10年)、長期(概ね20年)の達成目標について設定します。

防災指針の取組方針(抜粋)

ハード対策に関する取組方針	ソフト対策に関する取組方針
<div>○流域治水による洪水災害リスク対策</div> <div>・堤防の整備や河道掘削等の事前防災を推進し、洪水時の急激な水位上昇を抑制するために、洪水調整施設の整備による貯留機能の確保を図る。</div> <div>○浸水に対する建物の強靱化対策</div> <div>・居住誘導区域内において、家屋の被害が想定される一定以上の浸水深（床上浸水のおそれのある0.5m以上）の区域では、土地や家屋の嵩上げ、建物のプロティ化、電気施設の高所配置等を促進する。</div> <div>○住宅・公共施設等の耐震化</div> <div>・住宅の倒壊などにより人的被害が想定されるため、耐震性がない住宅に対して、耐震改修等に対する補助を実施する。</div>	<div>○防災情報の提供</div> <div>・災害が発生した場合、住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるため、防災行政無線や防災行政ナビ、市ホームページ等による住民への広報に努める。</div> <div>○地域防災力の強化</div> <div>・地域での防災訓練の実施や自主防災組織の活性化を図る。</div> <div>○避難体制の充実</div> <div>・災害時に適切な対応ができるよう市総合防災訓練及び防災説明会や出前講座を実施するとともに、近隣市町や民間事業者との応援協力体制の強化を図る。</div> <div>○土砂災害リスク対策</div> <div>・大規模盛土造成地における変動予測調査を実施することで、安全性の把握に努める。</div>

9 目標値の検討(目標値の見直し)

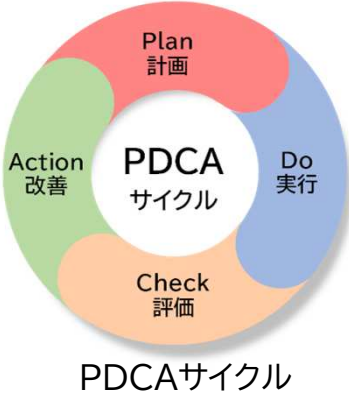
目標値検討の基本的な考え方

本計画において設定したまちづくりの基本方針を実現するために、誘導施策や防災指針における具体的な取組などの様々な施策を総合的に実施します。施策の展開にあたっては、施策の効果や効率性等を定期的に検証し、施策を見直しながらか計画を進めていくことが重要です。

上記を踏まえ、計画の適切な進捗管理を実施するため、将来都市構造の方針や誘導方針に基づき、目標値を設定します。

計画の見直し

概ね5年ごとに計画に記載された施策及び事業の実施状況の調査・分析・評価を行い、計画の推進状況や妥当性を検証し、必要に応じて適切に本計画や関連する都市計画の見直しを行うものとしま



本計画の目標値

項目	評価指標		基準値 令和6（2024）年	目標値 令和17（2035）年
居住に関する目標値	居住誘導区域の人口密度	菊池中心市街地地区	23.1人/ha (令和2(2020)年)	21.5人/ha
		泗水国道387号沿道地区	28.4人/ha (令和2(2020)年)	29.8人/ha
都市機能に関する目標値	公共施設の延床面積の削減		295,969.7（㎡）	234,765（㎡） (2017年比44.4%削減)
公共交通に関する目標値	基幹的路線バスの利用者数		54,020人	54,020人
	路線バス交通利用者		159,012人	167,200人
	きくちべんりカー利用者			
	きくちあいのりタクシー利用者			
防災に関する目標値	市道改良率		89.3%	92.5%
	きくち防災・行政ナビアプリダウンロード数		12,356人	16,000人
	自主防災組織の組織率		92.1%	100%
期待される効果	全般的な暮らしやすさに関して満足と回答した市民の割合		29.4%	40.0%