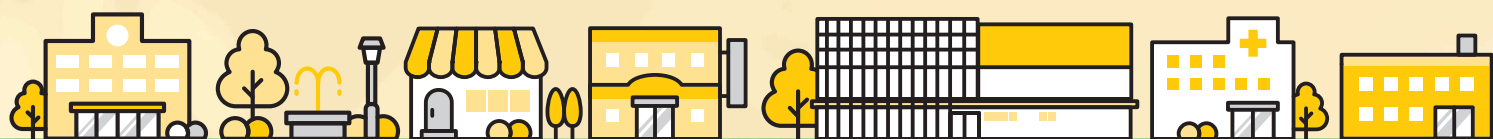


菊池市 立地適正化計画



令和8年3月
熊本県菊池市

第1章 立地適正化計画の位置づけ	
1-1 計画改定の背景・目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 目標年次と対象区域	2
1-4 計画見直しの視点	2
第2章 菊池市の都市構造	
2-1 人口特性	3
(1) 現況人口	3
(2) 将来人口	15
2-2 交通・開発等の特性	27
(1) 人・車の動き	27
(2) 土地利用	33
(3) 建物利用	37
(4) 建築着工	44
(5) 開発動向	46
(6) 地価動向	49
(7) 災害リスク	51
(8) 公共公益施設の分布	55
2-3 市民アンケート調査	58
(1) 調査概要	58
(2) 調査結果	59
2-4 都市構造の特性分析	69
(1) 公共公益施設等の立地分析	69
(2) 現況人口分布	76
(3) 年齢別将来人口分布	82
2-5 上位計画、関連計画	96
(1) 上位計画等	96
(2) 関連計画	102
2-6 菊池市の都市構造上の課題	107
(1) 同規模都市との比較による都市構造の評価	107
(2) 都市構造上の課題	109
第3章 目指すべき都市像の設定	
3-1 将来目標	116
3-2 将来都市構造	118
(1) 都市構造の基本方針	118
(2) 拠点等の役割分担	119
(3) 公共交通ネットワークの強化	119
(4) 将来都市構造のイメージ	120
第4章 居住誘導区域の検討	
4-1 居住誘導区域の基本的な考え方	121
4-2 居住誘導区域の設定条件	121
(1) 居住誘導区域に含める条件	121
(2) 居住誘導区域に含めない条件	126
4-3 居住誘導区域の設定	128
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	130
5-2 都市機能誘導区域の設定条件	130
5-3 都市機能誘導区域の設定	131
5-4 誘導施設の基本的な考え方	133
5-5 誘導施設の設定	134
(1) 誘導施設候補の立地状況	134
(2) 誘導施設の設定方針	138
(3) 誘導施設	139
5-6 公的不動産の活用方針	139
(1) 都市全体における公的不動産の活用方針	139
(2) 都市機能誘導区域における公的不動産の活用方針	139
第6章 地域生活拠点の検討	
6-1 地域生活拠点の基本的な考え方	140
6-2 地域生活拠点の設定条件	140
6-3 地域生活拠点の設定	141

(1) 七城地域の地域生活拠点	141
(2) 旭志地域の地域生活拠点	142
第7章 誘導施策の検討	
7-1 誘導施策の体系	143
7-2 居住・都市機能等を誘導するための施策	144
(1) 居住の誘導に関する施策	144
(2) 都市機能の誘導に関する施策	145
(3) 公共交通ネットワークの確保に関する施策	146
7-3 届出制度の運用	147
(1) 居住誘導区域外における建築等の届出等	147
(2) 都市機能誘導区域外における建築等の届出等	148
(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の事前届出	149
第8章 防災指針の検討	
8-1 災害リスクの検討・防災まちづくりに向けた課題の抽出	150
(1) 防災指針とは	150
(2) 防災指針検討の流れ	150
(3) 災害ハザード情報の収集・整理	151
(4) 災害リスクの評価方法	152
(5) 災害リスクからみる防災上の課題への取組方針	154
8-2 防災まちづくりの将来像	174
8-3 防災まちづくりの取組方針・取組スケジュール	175
(1) ハード対策に関する取組方針	175
(2) ソフト対策に関する取組方針	176
(3) 取組スケジュール	177
第9章 目標値の検討	
9-1 目標値検討の基本的な考え方	178
9-2 目標値の中間評価	178
9-3 目標値の設定	179
(1) 居住に関する目標値	179
(2) 都市機能に関する目標値	180
(3) 公共交通に関する目標値	180
(4) 防災に関する目標値	180
9-4 期待される効果	181
9-5 計画の見直し	181

第1章 立地適正化計画の位置づけ

第1章 立地適正化計画の位置づけ

1-1 計画改定の背景・目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが求められています。

また近年では、頻発・激甚化する災害に対して地域の安全の確保や脱炭素社会に向けた CO2 排出量の抑制による地球環境への負荷低減など、様々な分野において都市に関する課題に直面しています。

こうした中、医療・福祉施設・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心や地域の中心に誘導しつつ、その周辺や公共交通でつながった沿線に居住を誘導することで、市民の生活サービスの質の確保や地域のコミュニティの持続性を確保する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要とされています。

菊池市（以下、「本市」）においては、平成 28 年度（2016 年度）に立地適正化計画（以下、「当初計画」）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。菊池市生涯学習センターKiCROSS（キクロス）や市役所本庁舎の整備（平成 29 年）、市民広場の再整備（平成 30 年）、各地の支所の再整備を進めることで、市民の生活サービスの確保に努めてきました。

しかしながら、本市を取り巻く状況は大きく変わりつつあります。令和 4 年（2022 年）には旭志地域が過疎地域に指定され、今後も人口減少が進むことが予測されています。一方で、周辺自治体への大規模な半導体関連企業の立地により、本市でも工業団地の整備が進んでおり、持続可能なまちづくりを考えていくうえで大きな転換点となっています。

今回の改定に当たっては、上記のような背景に加え、昨今の災害に対して、計画の法的根拠となる都市再生特別措置法の法改正を受け、居住誘導区域を中心とした防災の取り組みを整理し、防災まちづくりの方針を設定する「防災指針」の策定が必要となりました。

これらを踏まえ、本市の生活環境が将来にわたり、持続的に維持されることを目的として当初計画を見直し、「立地適正化計画改定版」（以下、「本計画」）として策定します。

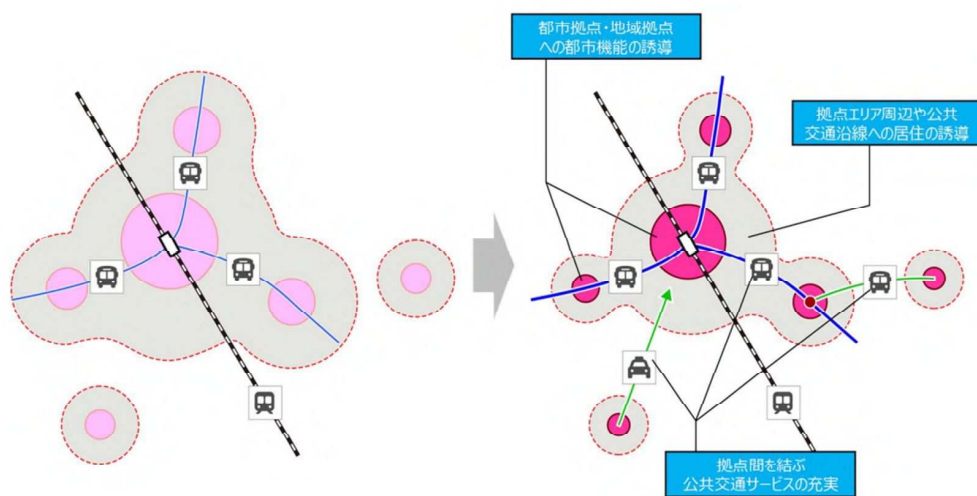


図 1-1 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

出典：国土交通省 立地適正化計画策定の手引き基本編（令和 7 年 4 月版）

1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である菊池市総合計画や菊池都市計画区域マスタープランなどの上位計画に即しつつ、本市のまちづくりの方針を定めた菊池市都市計画マスタープランと調和した計画とします。また、本市の他の関連計画と整合・連携を図りながら定めます。

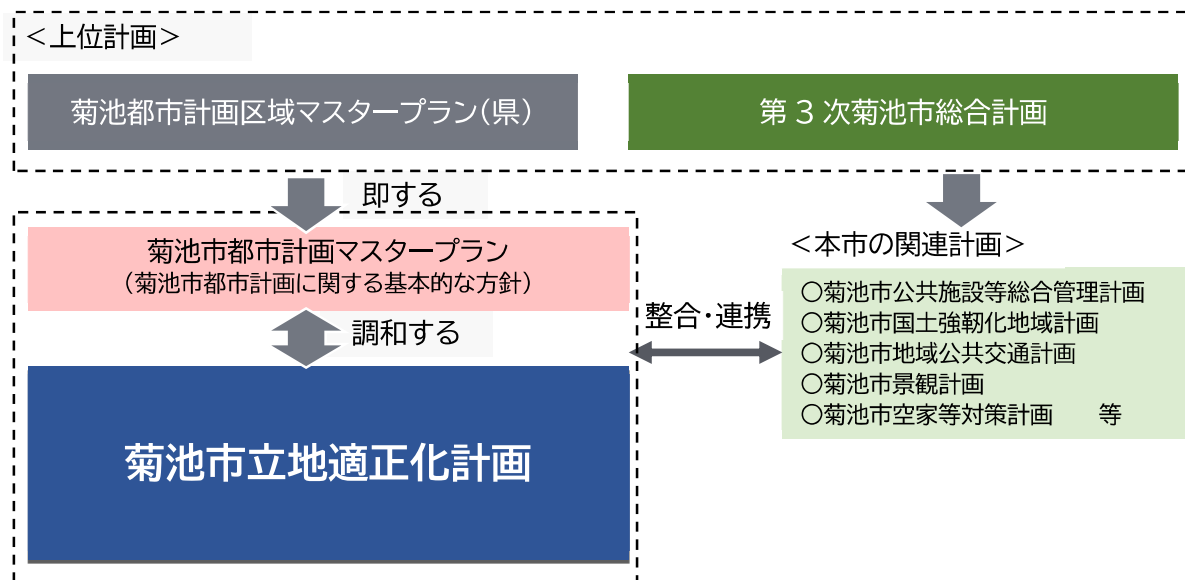


図 1-2 計画の位置づけ

1-3 目標年次と対象区域

計画の期間は、当初計画の1回目の見直しであることから**当初計画策定時に設定した平成28年(2016年)から令和17年(2035年)を目標年次とした20年間**としますが、5年ごとに目標値や施策の見直しを行うとともに、今回のように社会情勢を踏まえた見直しを行います。

本計画の対象区域は、都市計画区域に定めることとされています。ただし、本市において都市計画区域外となる七城地域や旭志地域も地域の拠点として重要な役割を果たしています。そのため、都市計画区域を原則としつつも、区域外についても本計画にて位置づけを示します。

1-4 計画見直しの視点

本計画の見直しに当たっては、下記の視点により検討を行いました。

見直し方針①実態に即した居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定基準の見直し

- 最新の災害ハザードエリアの指定状況や人口の集積状況等から、実態に即した居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定基準を見直します。

見直し方針②七城・旭志地域の計画への位置づけの明確化

- 現行の立地適正化計画に位置づけのない七城地域及び旭志地域について、近年の国の動向を踏まえた「地域生活拠点」を検討し、関連計画との整合を図ります。

見直し方針③区域内への誘導を促進する誘導施設・誘導施策の見直し

- 近年の国の動向を踏まえ、市民アンケート等を考慮した誘導施設の見直しを行い、あわせて居住や誘導施設の区域内への誘導を促進する誘導施策を検討します。

見直し方針④防災指針の策定

- 災害リスクを把握・分析し、災害リスクに応じた防災への取組やそのスケジュールを防災指針として設定することで災害に強いまちづくりを目指します。