

第4章 居住誘導区域の検討

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

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域のことで、居住誘導区域を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、以下のとおり示されています。

◆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)

4-2 居住誘導区域の設定条件

(1) 居住誘導区域に含める条件

居住誘導区域は、都市計画区域内に設定します。本市では特に、居住が集積している菊池地域の中心市街地と泗水地域を対象として区域を検討しました。

居住誘導区域の基本的な考え方から、区域設定の条件を以下のとおり設定しました。

設定条件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。市内では、菊池地域の中心市街地が該当します。

設定条件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。都市計画マスタープランでは、菊池中心市街地や泗水地域の国道387号沿道を市街地形成ゾーンとして位置づけています。

設定条件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

- 用途地域は未指定ですが、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。市内では、居住環境保全地区が指定されている富の原地区、桜山地区が該当します。

上記に加え、本市中心部への公共交通の利便性が確保された地域を以下のとおり整理し、居住誘導区域として設定します。

設定条件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。本市のバスネットワークは、菊池中心市街地と七城地域、旭志地域、泗水地域の支所がある地域の中心部を結んでいます。これらをつなぐ国道沿線は、公共交通でのアクセスが高いため、本条件に該当します。

上記条件の1～3を満たし、かつ条件4に当てはまる地域を居住誘導区域に含める区域とします。

1)用途地域が定められている地域

菊池都市計画区域では、中心市街地に用途地域を指定しています。一方で、泗水地域は用途地域を指定していません。

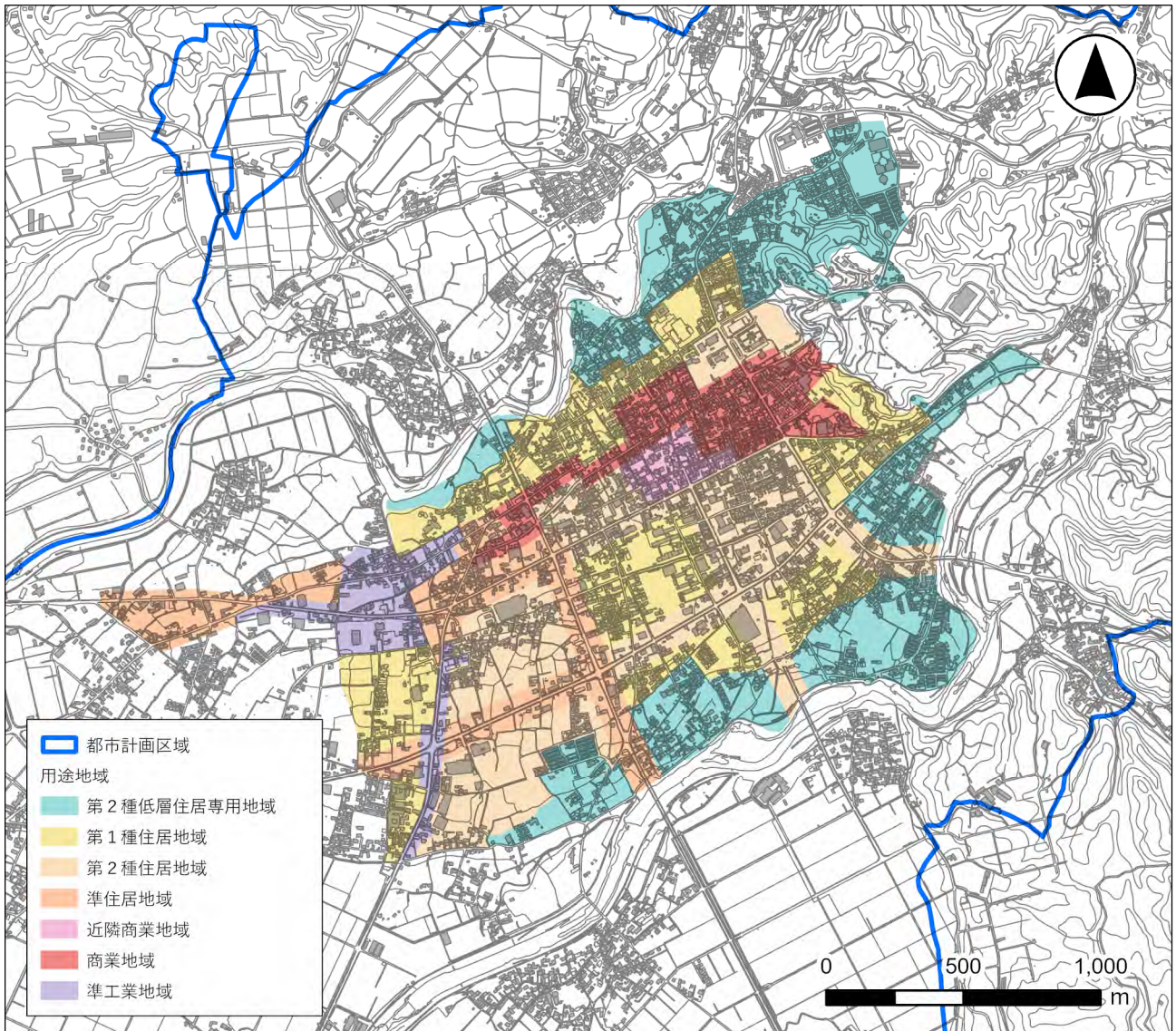


図 4-1 菊池都市計画区域の用途地域

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では、菊池中心市街地や泗水地域の国道 387 号沿道を市街地形成ゾーンとして位置づけています。

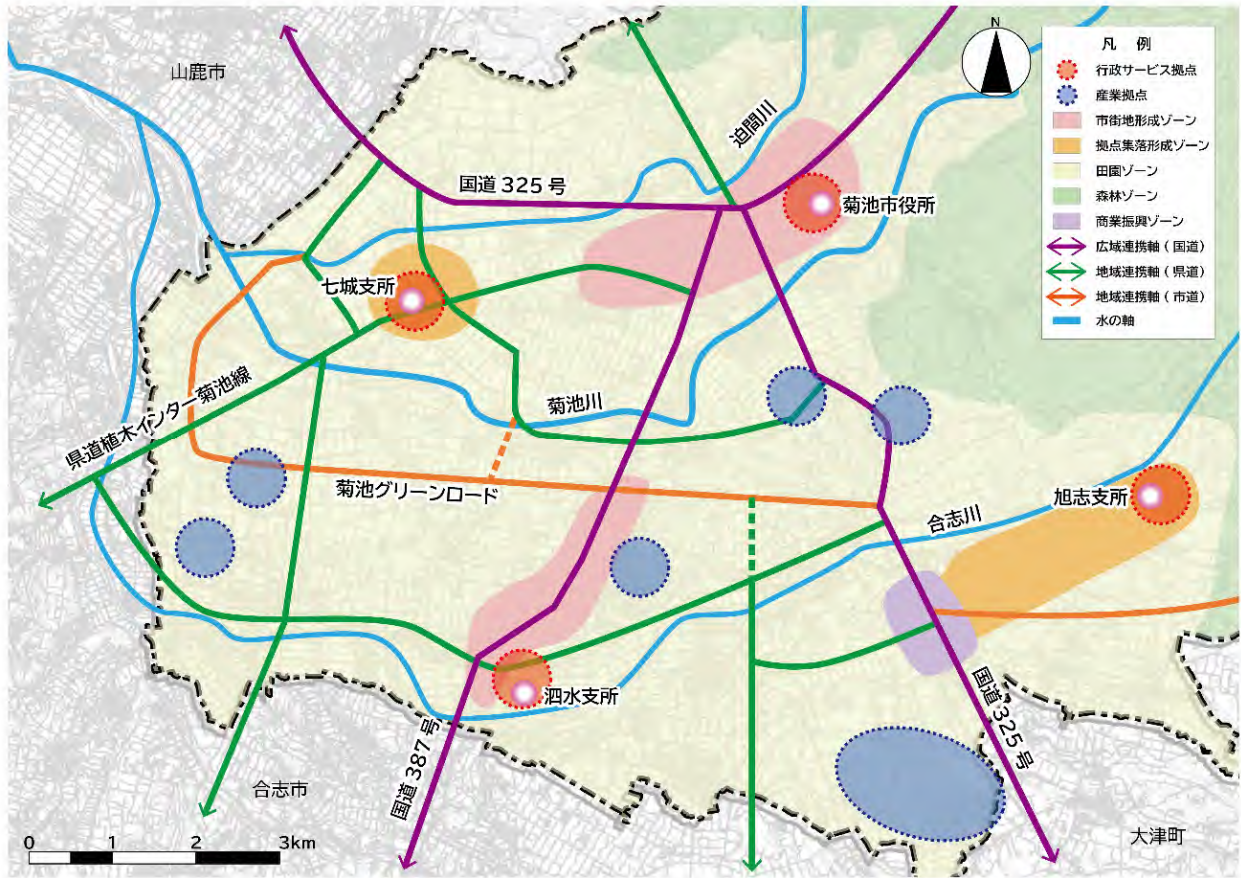


図 4-2 菊池市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

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

特定用途制限地域は、県道植木インター菊池線と泗水地域の国道 387 号沿道に幹線道路沿道地区 I 型・II 型を指定しており、一部用途の立地を規制しています。また、宅地化が進んでいる富の原地区・桜山地区において一定規模を超える店舗や事務所、遊戯場、工場等の立地を規制する居住環境保全地区を指定しています。

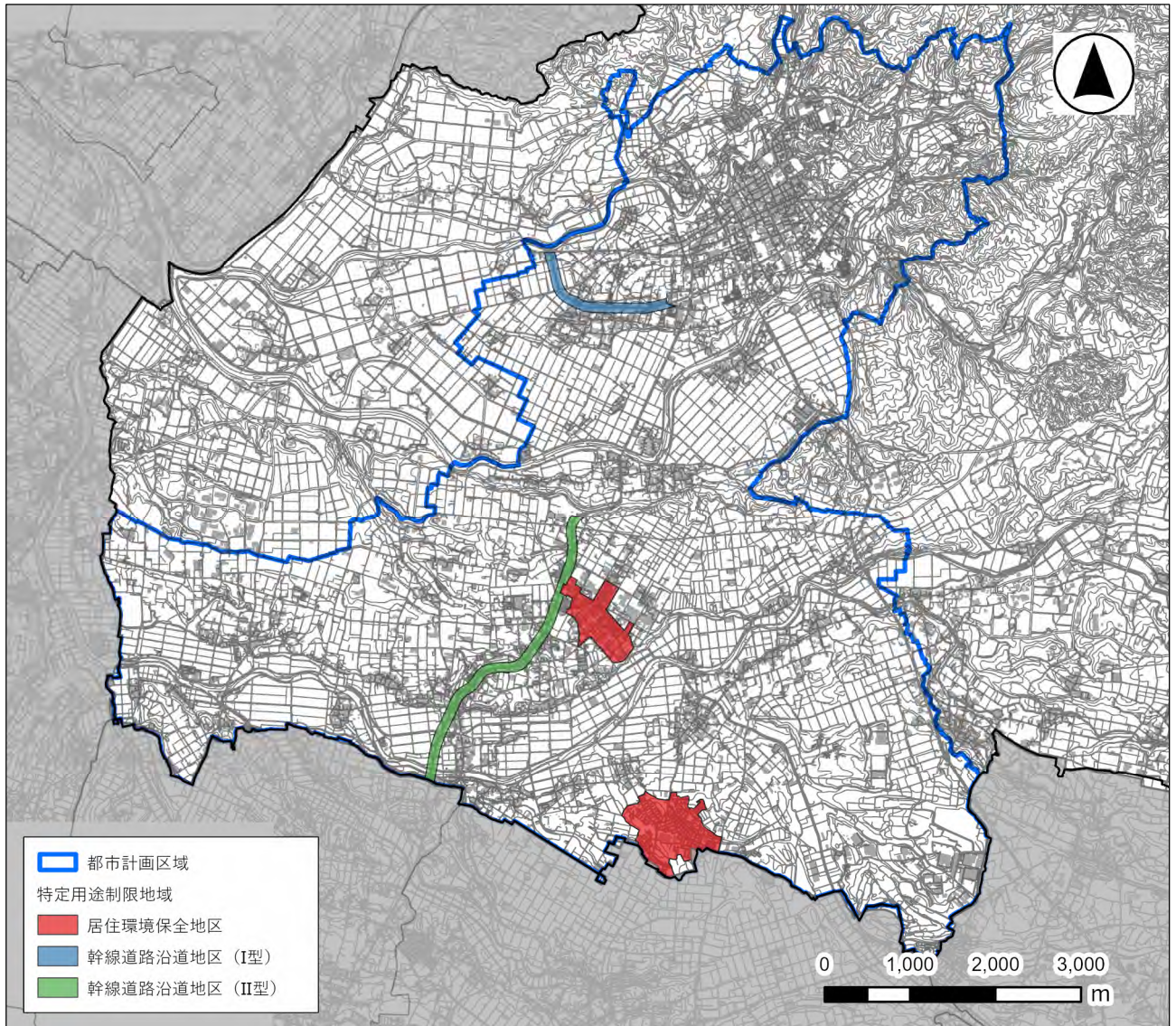


図 4-3 特定用途制限地域

4)中心部への交通利便性が高い地域

中心市街地を起点に、泗水、七城、旭志地域が路線バスによって結ばれています。特に熊本市と本市中心部を結ぶ国道 387 号は、上下線合わせて 1 日 30 本以上のバスが走る本市の基幹的な公共交通軸を形成しています。

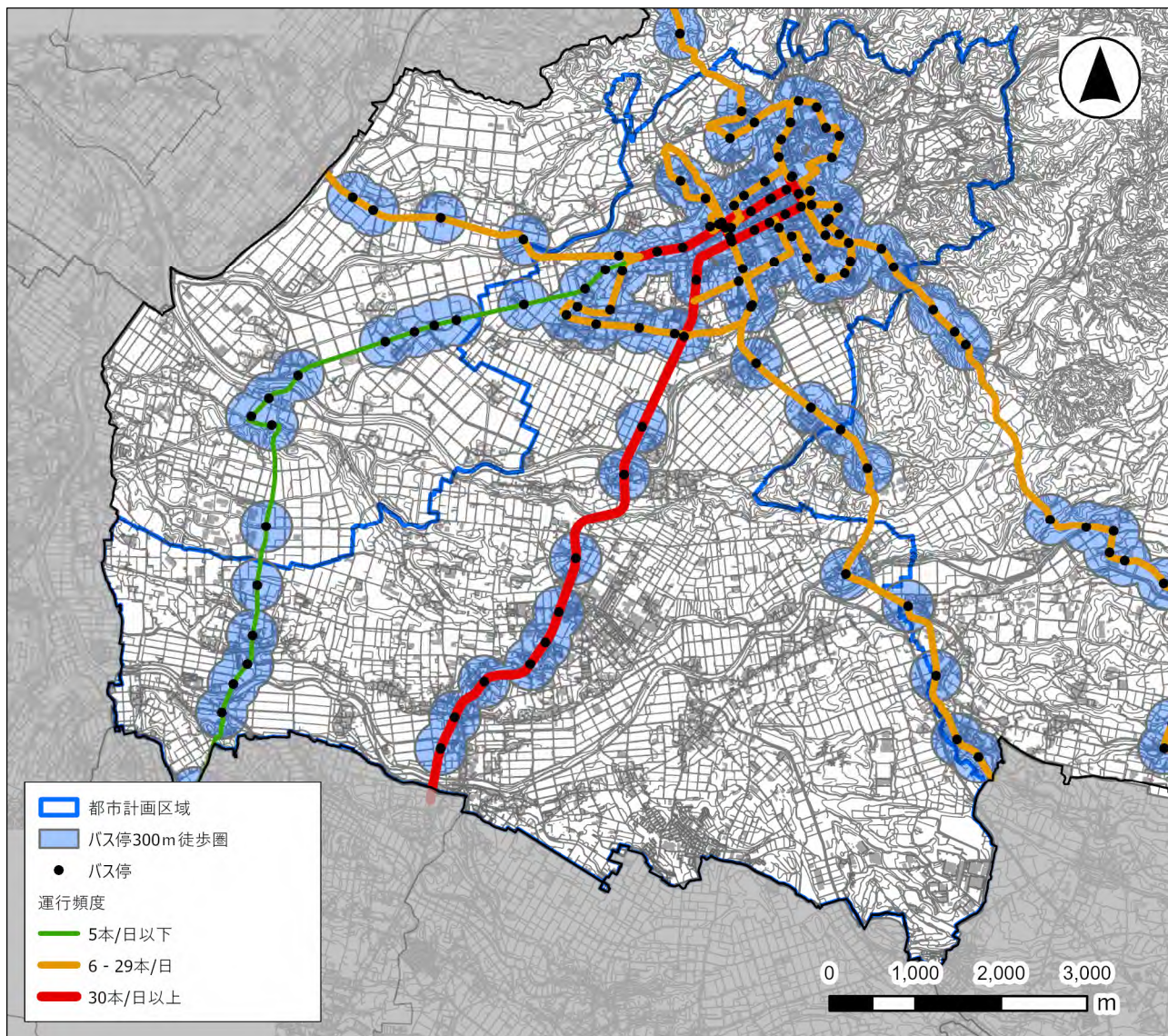


図 4-4 バス停 300m徒歩圏とバス路線の運行頻度

(2) 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。そのため、区域に含まない条件についても整理しました。居住誘導区域に含まない区域等が以下のとおり示されており、本市においても災害リスクの高い地域は除外します。

なお、浸水想定区域については、リスクの種類を特定の上、居住誘導区域に含めるかどうかを検討し、以下のとおり含むこととしました。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。

表 4-1 居住誘導区域に含まない区域

区分	対象区域	本市に該当する区域
ア) 法的に含めてはならない区域 (都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条)	市街化調整区域	該当なし
	災害危険区域※のうち、住宅建築が禁止されている区域	急傾斜地崩壊危険区域が該当する
	農振農用地、又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地、採草放牧地	農振農用地は含まない
	自然公園特別地域、保安林区域、原生自然環境保全地域等	都市計画区域外に指定あり
	土砂災害特別警戒区域	含まない
	地すべり防止区域	都市計画区域外に指定あり
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地崩壊危険区域は含まない
	浸水被害防止区域	該当なし
イ) 原則として含めないこととすべき区域	津波災害特別警戒区域	該当なし
	災害危険区域	急傾斜地崩壊危険区域が該当するため含まない
ウ) 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として含めないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	事前予知が困難な災害であるため、含まない
	津波災害警戒区域	該当なし
	浸水想定区域	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
	都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	該当なし
	その他、災害発生のおそれのある区域	該当なし
エ) 居住誘導区域に含めることについて、慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区	類似の土地利用として、準工業地域の指定があり、土地利用の方向性から含まない
	特別用途地区、地区計画等で住宅の建築が制限されている区域	該当なし
	空地等が散在している区域で、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	該当なし
	工場の移転により空地化が進展している区域で、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	該当なし

出典:第 13 版 都市計画運用指針 p.40-42(R7.3 国土交通省)

※熊本県建築基準条例第 25 条において、災害危険区域は急傾斜地崩壊危険区域とされています。また、同条例第 26 条では、災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は建築してはならないとされています。

菊池都市計画区域において、含めない区域を整理すると以下のとおりです。

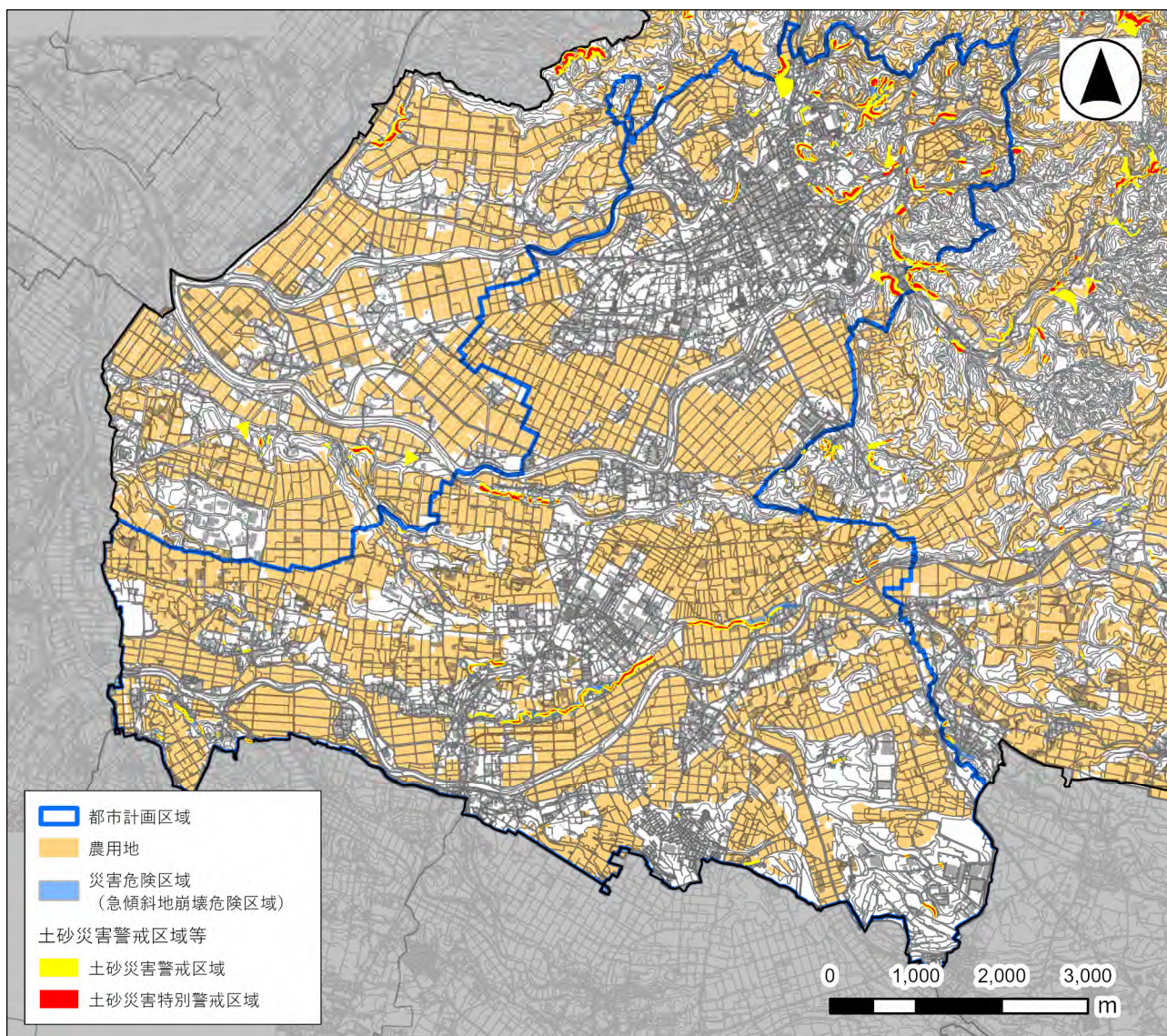


図 4-5 居住誘導区域に含まれない区域

4-3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、前項での検討を踏まえ、菊池中心市街地と泗水国道 387 号沿道の 2 地区に設定しました。

【居住誘導区域 - 菊池中心市街地地区】

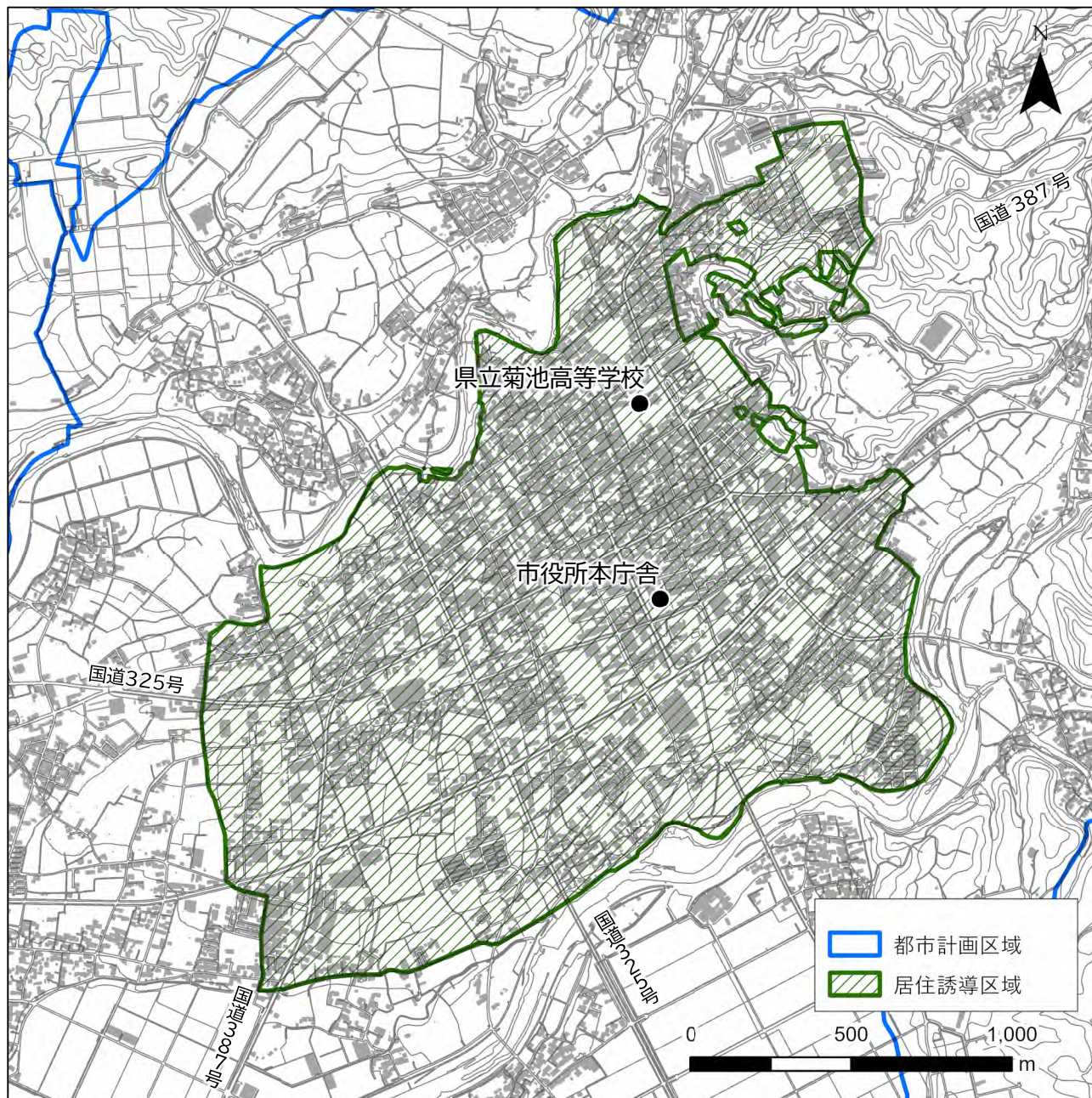


図 4-6 居住誘導区域(菊池中心市街地地区)

【居住誘導区域 - 泗水国道 387 号沿道地区】

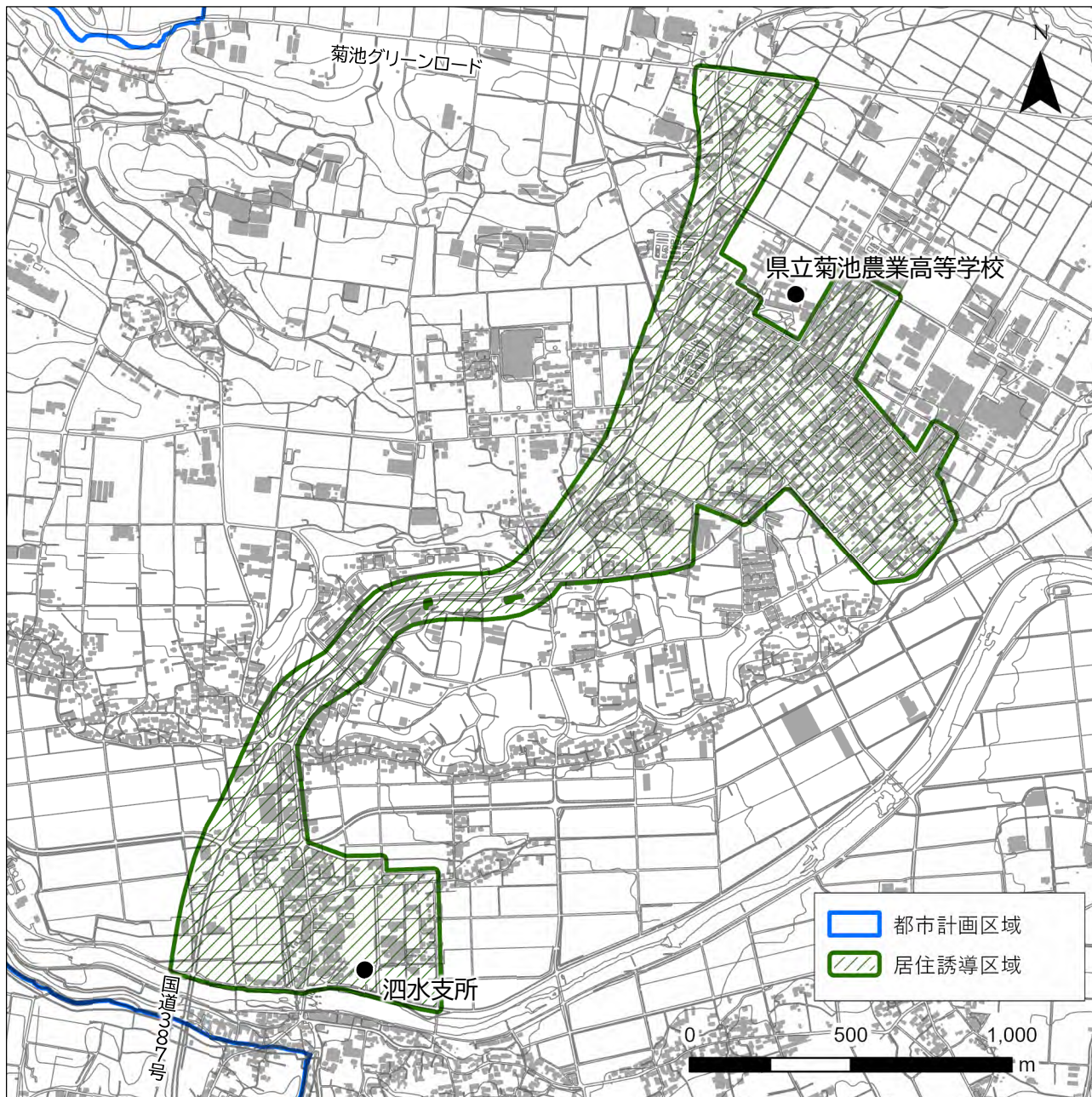


図 4-7 居住誘導区域(泗水国道 387 号沿道地区)

表 4-2 居住誘導区域の人口・面積・人口密度及び都市計画区域に対する割合

区域	人口 (人)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	都市計画区域に対する区域の割合 (%)
菊池中心市街地	7,783	336.7	23.1	6.0
泗水国道 387 号沿道	3,835	134.9	28.4	2.4

※令和 2 年国勢調査に基づく区域内推計人口