



菊陽町立地適正化計画

令和8年9月



菊陽町

目次

1. 立地適正化計画の概要	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	1
1-3 計画区域	2
1-4 目標年次	2
2. 都市の現状と課題	4
2-1 都市の現状	4
2-2 町民意向の把握	30
2-3 解決すべき課題の抽出	31
3. 基本的な方針	33
3-1 まちづくりの方針（ターゲット）	33
3-2 目指すべき都市の骨格構造	34
3-3 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	37
4. 防災指針	38
4-1 防災指針の検討	38
4-2 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出	38
4-3 防災・減災まちづくりの将来像・取組方針	57
4-4 具体的なハード・ソフトの取組	59
4-5 取組スケジュールと目標値	70
5. 誘導施設・誘導区域等	73
5-1 菊陽町における誘導区域等の設定について	73
5-2 都市機能・居住誘導に向けた基本方針	73
5-3 居住誘導区域の設定方針	76
5-4 市街化調整区域における町独自の区域：居住環境形成区域	86
5-5 都市機能誘導区域の設定方針	88
5-6 誘導施設	95
6. 誘導施策	102
6-1 誘導施策の設定方針	102
6-2 施策の体系	102
6-3 都市機能・居住を誘導するための施策	103
7. 計画の推進	109
7-1 定量的な目標値等の設定	109
7-2 施策の達成状況に関する評価方法の検討	112

1

立地適正化計画の概要



1. 立地適正化計画の概要

1-1 計画の背景と目的

本町では、近年の世界的半導体製造関連企業の進出や交通基盤整備の進展等を背景として、町内各地で開発需要が増大しており、まちの姿が大きく変化しつつあります。一方で、長期的には人口減少や少子高齢化の進行が見込まれ、将来にわたり生活サービス水準を持続的に維持していくためには、都市構造のあり方を計画的に整理していくことが重要な課題となっています。無秩序な住宅や施設の立地が進行した場合、公共交通や商業・医療・福祉施設へのアクセス性に地域差が生じ、移動負担の増大やインフラ維持管理コストの増加等、非効率な都市構造を招くおそれがあります。

このような背景のもと、都市再生特別措置法に基づき、「菊陽町立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。本計画では、居住機能や都市機能の立地を適切に誘導し、持続可能なまちづくりを推進するため、鉄道駅や生活利便施設が集積する区域を中心に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することで、徒歩や公共交通を基本とした日常生活が成り立つコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の形成を目指します。

あわせて、自然環境と調和した周辺部の暮らしにも配慮し、地区ごとの特性に応じた土地利用の誘導や施策の方向性を明確化することで、町民の安全・安心で快適な生活環境の確保と、将来世代にわたって持続可能な都市経営の実現を図ることを、本計画の目的とします。

1-2 計画の位置付け

本計画は、本町の都市計画の基本的な方針である「菊陽町都市計画マスタープラン」の一部を構成するものであり、同マスタープランにおいては「成長と調和が共存し 未来へつなぐ共創都市 菊陽」を都市づくりの理念として掲げています。なお、菊陽町都市計画マスタープランは、上位計画である「第7期菊陽町総合計画」及び熊本県が策定する「熊本都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（熊本都市計画区域マスタープラン）」に即して作成されるものです。

本計画が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現にあたっては、住宅や医療・福祉、公共交通等の多岐にわたる分野との連携が不可欠です。このため、関連する各種計画と整合性を確保しつつ、効果的かつ体系的に取組を推進していく必要があります。

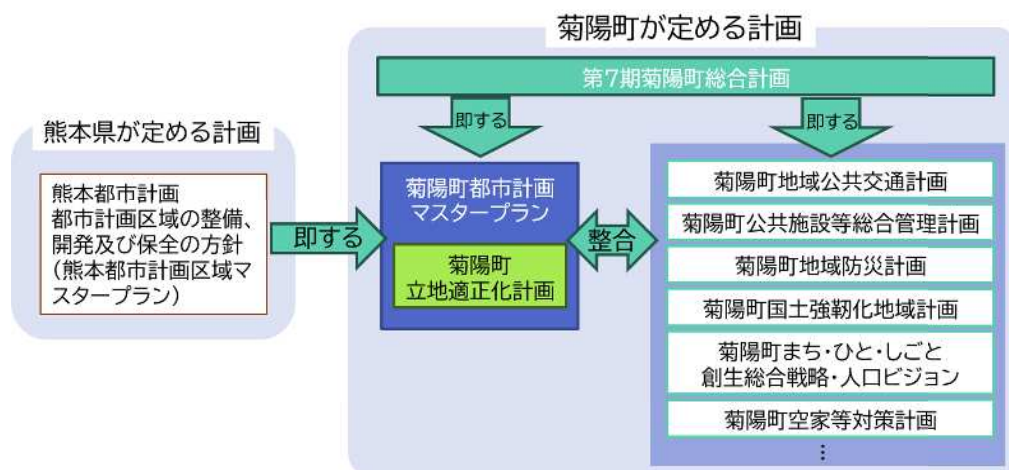


図 1-1 計画の位置付け

1-3 計画区域

本計画の区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、本町の都市計画区域となります。本町においては町域の全てが都市計画区域に指定されており、全町域を対象として居住と都市機能の立地の適正化を検討しています。

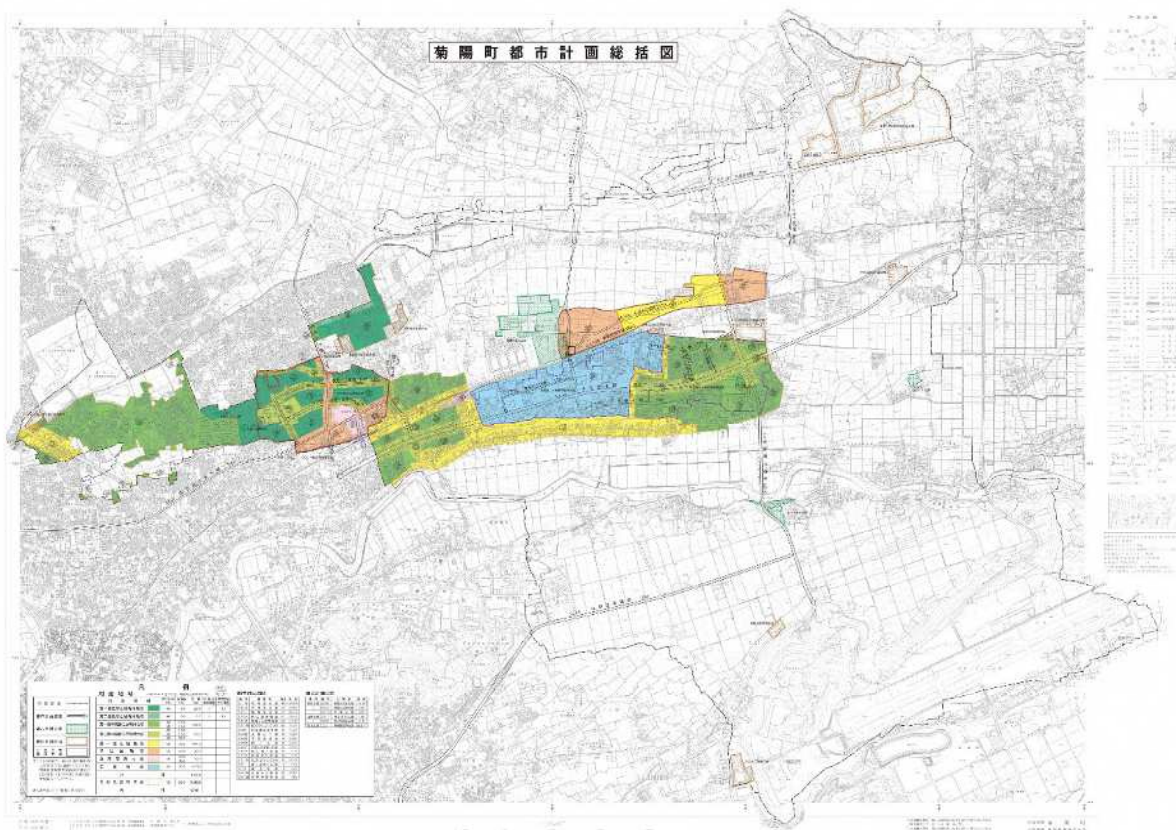


図 1-2 都市計画区域

1-4 目標年次

本計画は、都市の姿を中長期的な視点で展望するものであり、目標年次は 20 年後の令和 28 年（2046 年）度とします。コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を実現するためには、人口密度の維持及び都市機能の安定的な確保が不可欠であり、中長期的な視点から、緩やかに居住や都市機能の維持・誘導を推進することが求められます。本計画策定後は、概ね 5 年ごとに施策の効果及び実効性について評価を行い、その結果を踏まえて必要に応じた見直しを行います。

2

都市の現状と課題



2. 都市の現状と課題

2-1 都市の現状

2-1-1 人口等

(1) 総人口及び年齢3区分別人口の推移

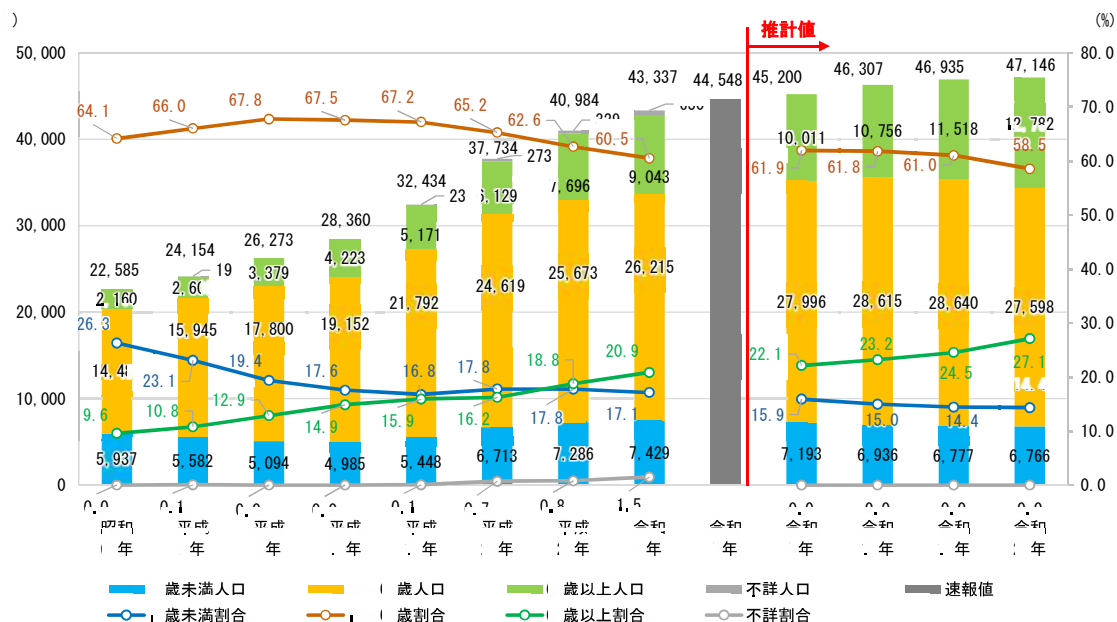


図 2-1 年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査（～令和7年）、国立社会保障・人口問題研究所（令和7年～令和22年）

- 総人口は一貫して増加傾向にあり、昭和60年（1985年）から令和2年（2020年）までで20,752人増加しています。
- 65歳以上人口割合（高齢化率）は、昭和60年（1985年）の9.6%から令和2年（2020年）の20.9%と約2倍に増加している一方で、15歳未満人口と15～64歳人口は、微減又は減少で推移しています。
- 人口の将来見通しは、引き続き増加する見込みとなっており、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」における令和22年（2040年）の人口は、47,146人と予測されています。
- 年齢3区分別に見ると、65歳以上人口は20年後の令和22年（2040年）には27.1%に達すると予測されており、少子高齢化が進行する見込みとなっています。

(2) DID (人口集中地区) 人口

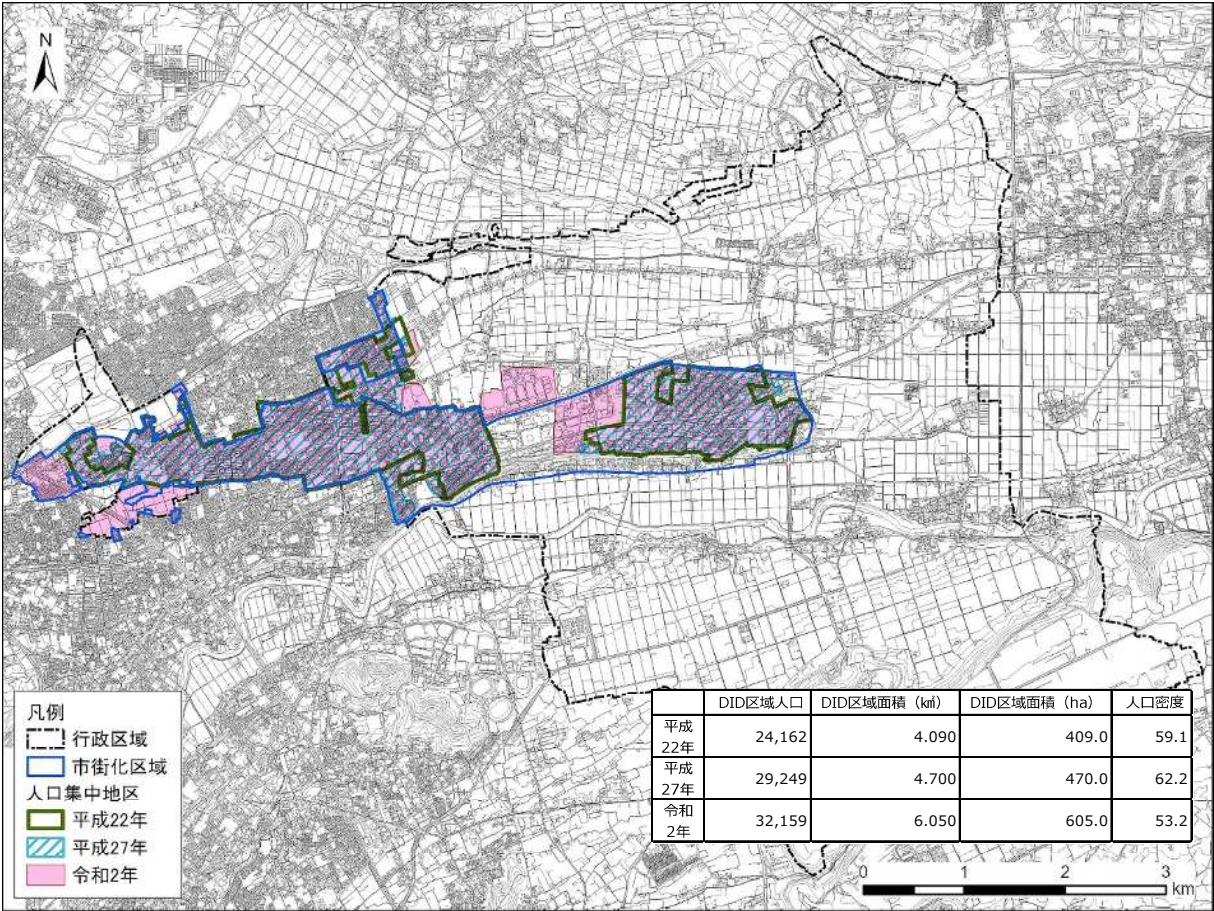


図 2-2 DID の変遷

出典：国勢調査

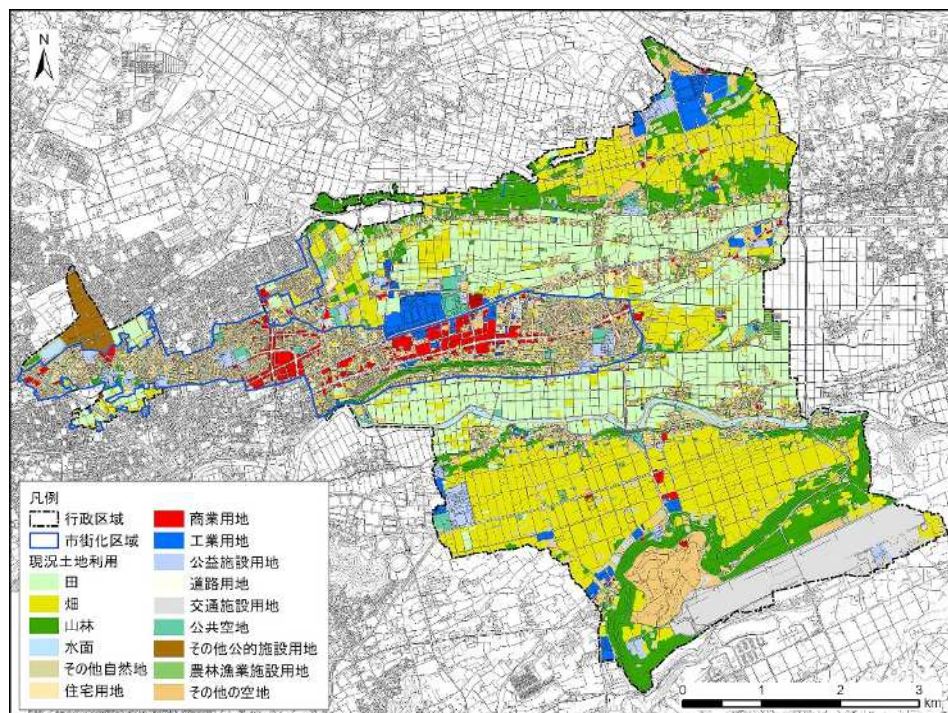
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

○DID 面積は、平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）の 10 年間で増加しており、特に令和 2 年（2020 年）は市街化調整区域への DID の拡大がみられます。

○人口密度は、同 10 年間で 59.1 人/ha から 53.2 人/ha と低下しています。

2-1-2 土地利用等

(1) 土地利用の状況



○市街化区域内の土地利用は都市的土地利用が 90 % を占めています。

○市街化調整区域内の土地利用は自然的土地利用が 66 % を占めています。

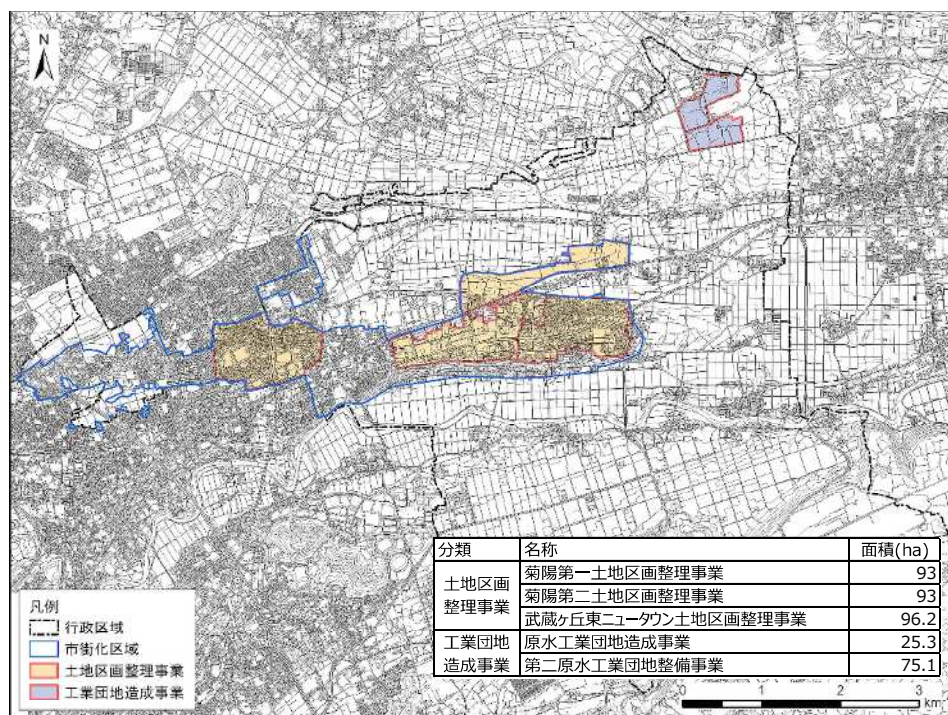
図 2-3 土地利用現況図

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

(2) 開発動向

1) 土地区画整理事業等



○JR 光の森駅周辺等で土地区画整理事業が実施され、大規模な住宅地が整備されてきました。

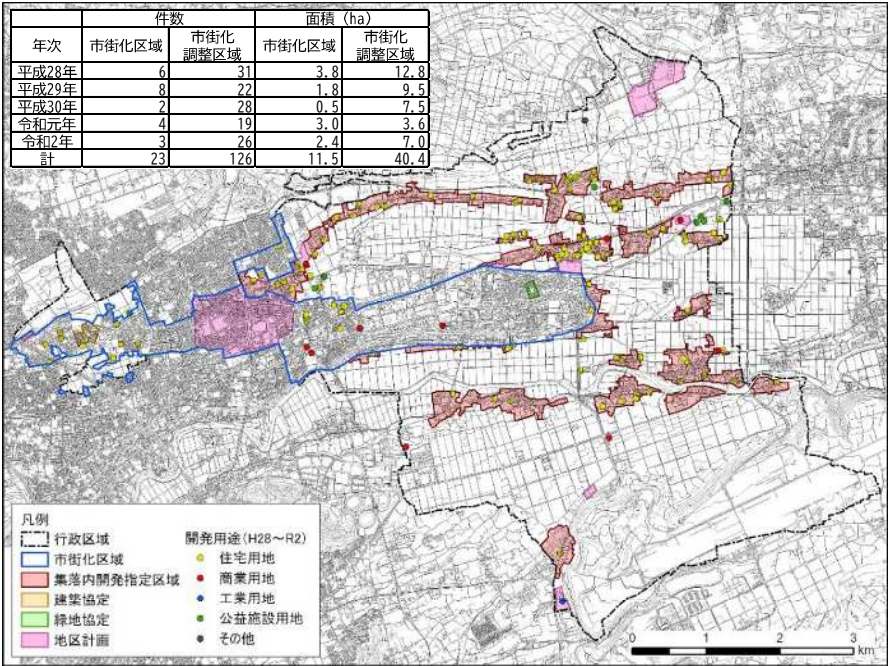
○JR 新駅と JR 原水駅間の約 63ha のエリアにおいて、「原水駅周辺土地区画整理事業」を推進しています。

図 2-4 土地区画整理事業等の位置図

出典：菊陽町 HP、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

2) 開発許可



○平成 28 年 (2016 年) から令和 2 年 (2020 年) まで (5 年間) の開発許可申請件数は 149 件 (約 52ha) で、申請件数・面積ともに市街化調整区域の方が多く (126 件: 約 40ha) 申請されています。

図 2-5 開発許可位置図

出典: 都市計画基礎調査 (令和 3 年)

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

3) 新築状況

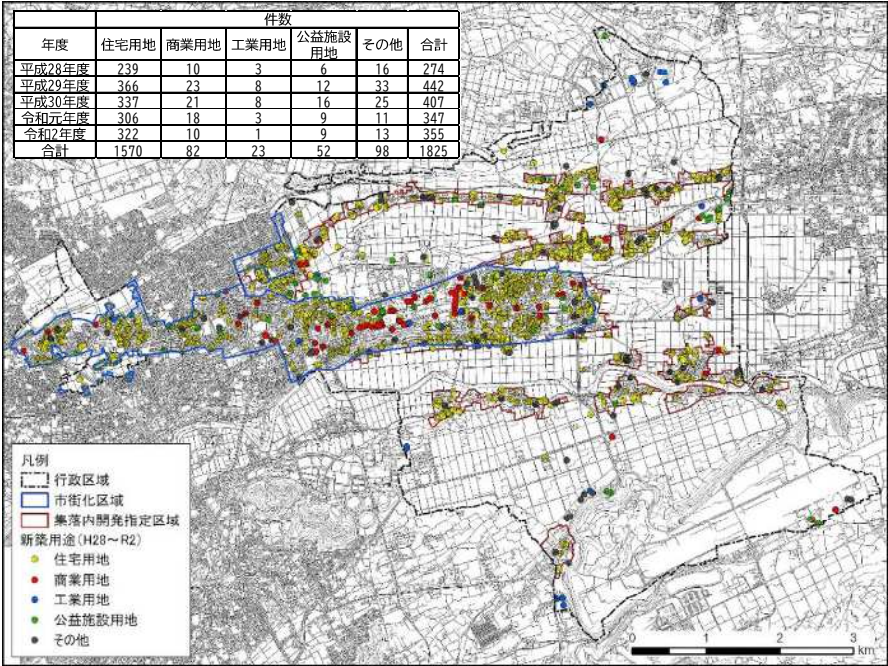


図 2-6 新築状況図(用途別)

※新築用途のうち、不明は除く

出典: 都市計画基礎調査 (令和 3 年)、建築確認申請書処理台帳

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

○平成 28 年 (2016 年) から令和 2 年 (2020 年) まで (5 年間) の新築着工件数は約 1,800 件で、建物用途別では住宅用地が約 9 割を占めています。

○区域別にみると市街化調整区域における件数の割合が年々増加し、令和元年 (2019 年) 以降は 5 割以上が市街化調整区域 (集落内開発指定区域) で着工されています。

※集落内開発指定区域: 都市計画法第 34 条 11 号の規定に基づく県条例で指定する土地の区域内

(3) 町内の空き家分布状況

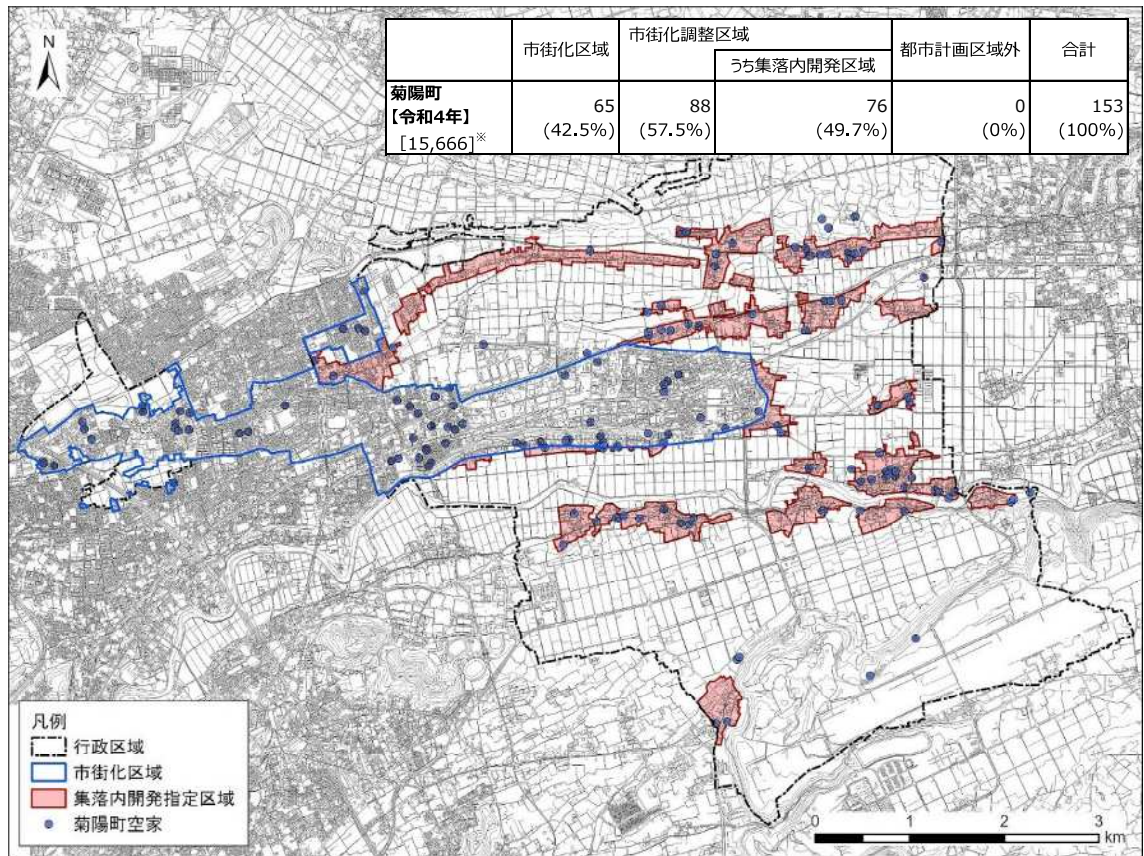


図 2-7 町内の空き家の状況

※[]内は都市計画基礎調査（令和 3 年）の全建物戸数

※令和 4 年町内全域の戸建て住宅（売買や賃貸を目的とした戸建て住宅を含み、集合住宅は除く）

出典：菊陽町資料、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 町全体の空き家に対して市街化調整区域の空き家が占める割合は 57.5%であり、特に集落内開発指定区域の空き家が空き家全体の 49.7%を占めています。
- 市街化区域内の JR 三里木駅周辺や市街化調整区域の集落内開発指定区域内に空き家が集積しているエリアがみられます。

2-1-3 都市交通

(1) 通勤・通学

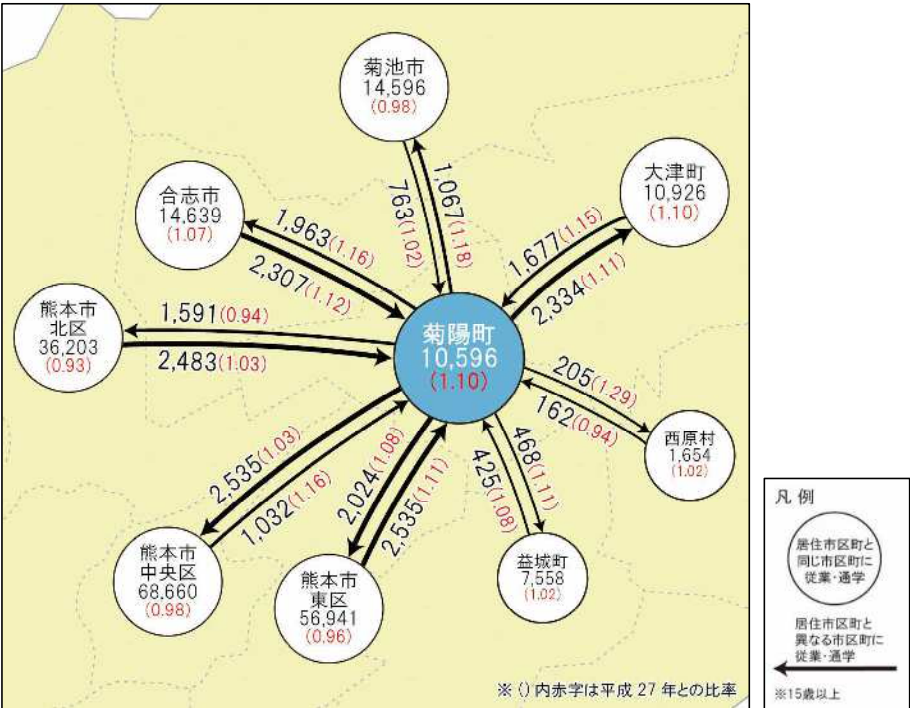


図 2-8 通勤・通学者の流動図

出典：国勢調査（令和 2 年）、菊陽町資料

- 通勤・通学流動をみると、本町から他の市町村へ通勤・通学している人数がやや多く、流出超過となっています。
- 熊本市東区、北区、合志市からの流入が 2,000 人を超え、熊本市中央区、東区、大津町への流出が 2,000 人を超えています。

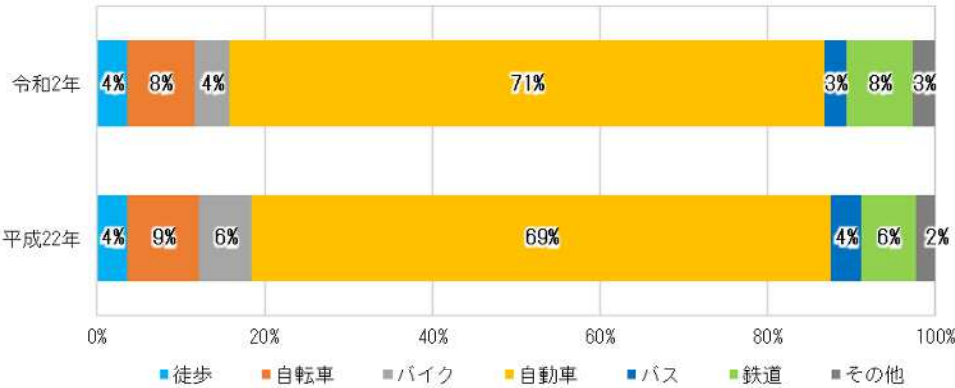


図 2-9 代表交通手段の変化

出典：国勢調査

- 令和 2 年（2020 年）の利用交通手段は、自動車が最も多く全体の 71%、次いで鉄道が 8% を占めており、これらの利用交通手段の割合は平成 22 年（2010 年）より増加しています。一方、自転車、バイク、バスの割合は減少しています。

(2) 公共交通

1) 公共交通の運行状況

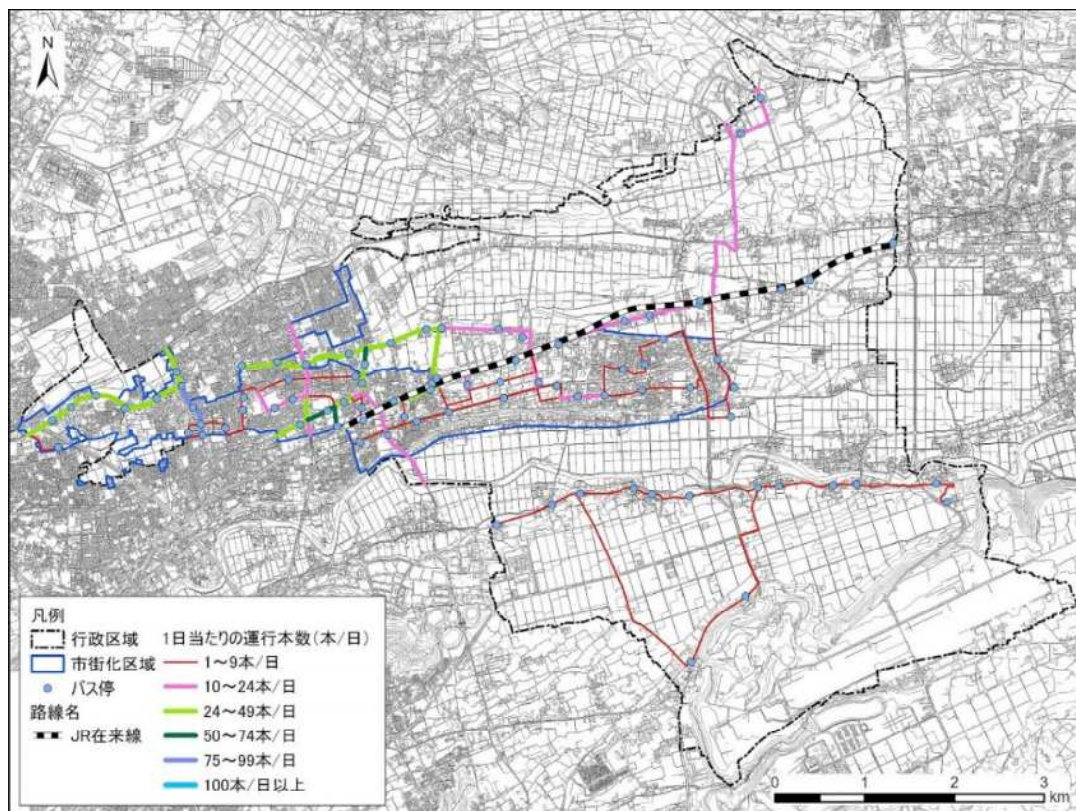


図 2-10 公共交通運行頻度図

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

○鉄道は JR 豊肥本線、乗合バスは九州産交バス(株)、熊本電鉄(株)の 2 社により路線バス、高速バス、セミコン通勤バスが運行されており、南側には阿蘇くまもと空港があります。

○町では町内巡回バス「キャロッピー号」、区域運行型の乗合タクシーを運行しています。

2) 公共交通の利用状況

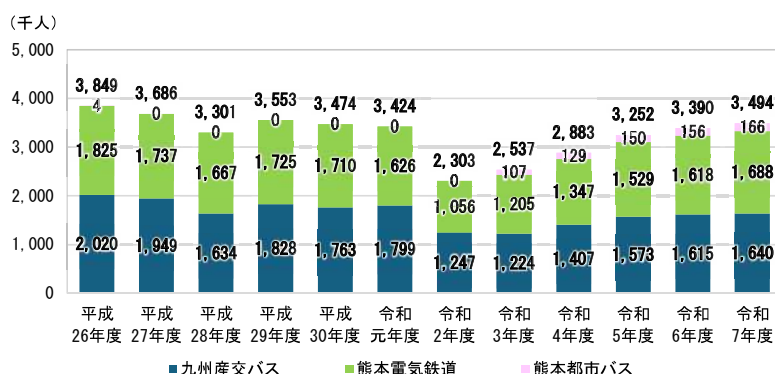


図 2-11 路線バス利用者数の推移(運行会社別)

出典：一般乗合旅客自動車運送事業輸送実績報告書（九州産交バス、熊本電気鉄道、熊本都市バス）

○路線バスの利用者数は、新型コロナウイルス感染症等の影響により令和 2 年（2020 年）に減少しましたが、その後回復傾向にあり、令和 7 年（2025 年）度には以前の水準まで回復しています。

2-1-4 経済活動

(1) 産業別就業者数

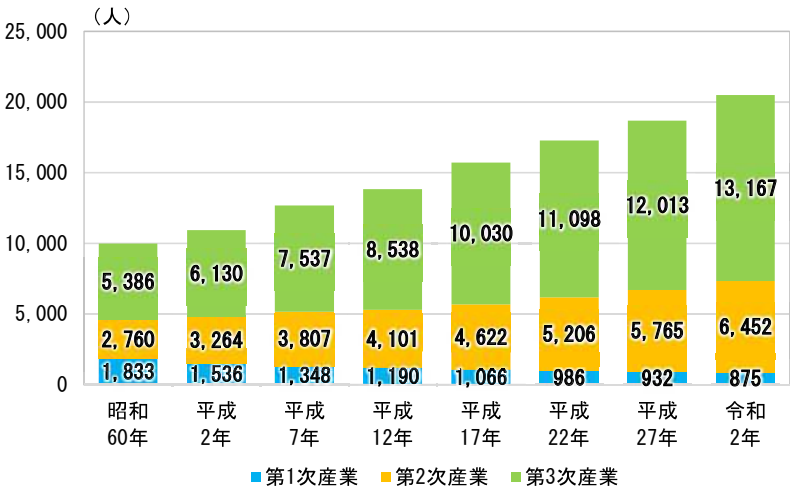


図 2-12 産業別就業者数の推移

出典：国勢調査

- 就業者数は一貫して増加傾向にあります。
- 就業者数は第2次産業、第3次産業で増加している一方で、第1次産業では減少傾向が続いています。

(2) 商業（小売業・卸売業）の状況



図 2-13 事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移(卸売業)

出典：商業統計、経済センサス



図 2-14 事業所数・従業者数・売り場面積・年間商品販売額の推移(小売業)

出典：商業統計、経済センサス

- 年間商品販売額は、卸売業、小売業ともに概ね増加傾向にあります（平成26年は調査方法の違いによる）。
- 卸売業、小売業ともに事業所数は横ばい～微増で推移しており、従業者数は概ね増加傾向にあります。

(3) 工業（製造業）の状況

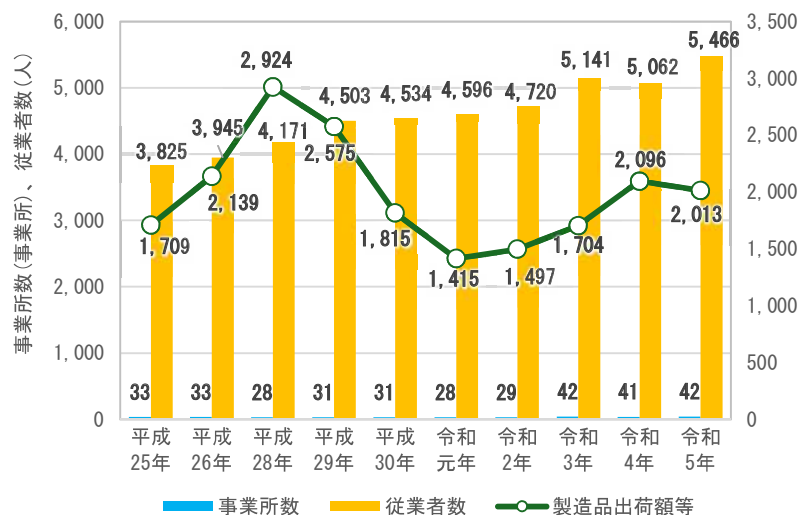


図 2-15 事業所数・従業者数・製造品出荷額の推移

出典：工業統計、経済構造実態調査、経済センサス

- 製造品出荷額は令和元年（2019年）に平成28年（2016年）の約半分まで落ち込みましたが、令和元年（2019年）以降、増加傾向にあります。
- 従業者数は概ね増加傾向にあります。

2-1-5 財政

(1) 歳出構造

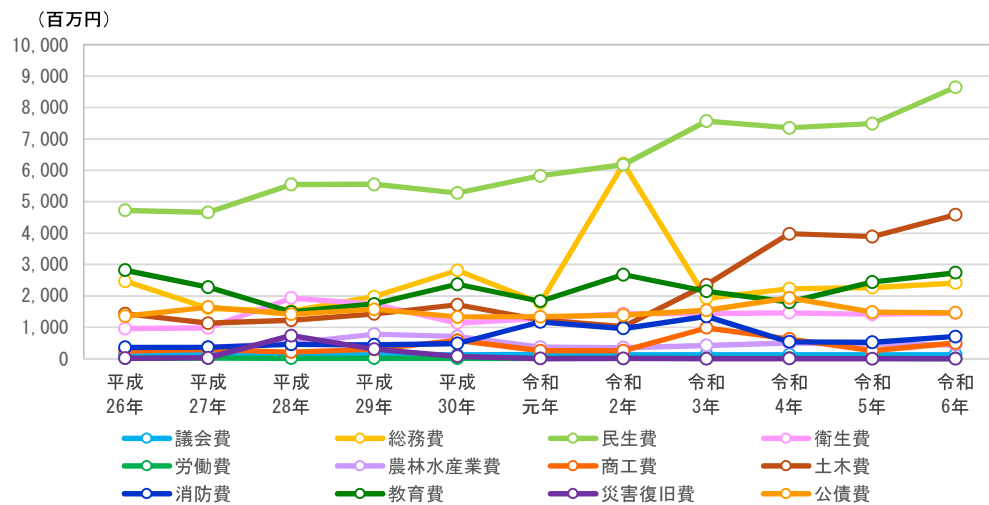


図 2-16 目的別歳出の推移

出典：総務省 決算カード

○歳出額は増加傾向にあり、平成26年（2014年）から令和6年（2024年）にかけて、約1.6倍に増加しています。

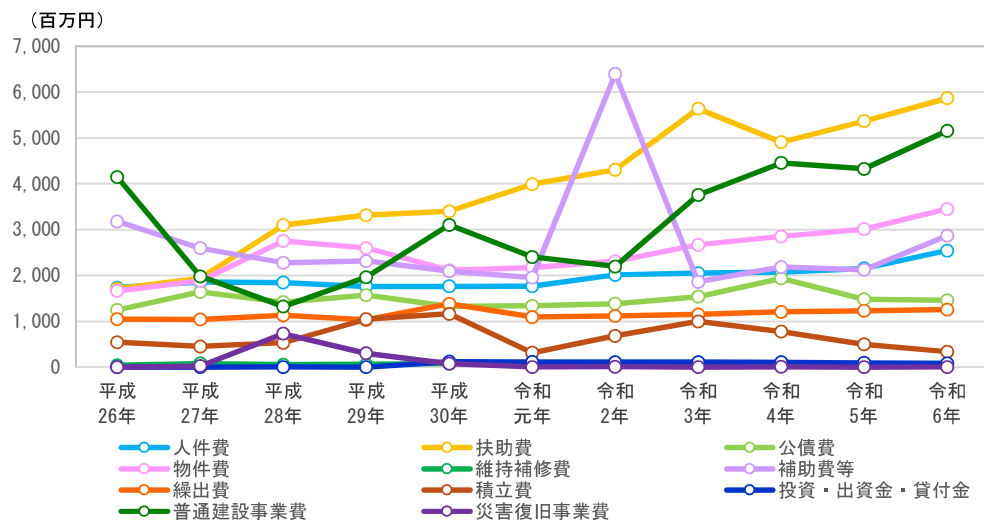


図 2-17 性質別歳出の推移

出典：総務省 決算カード

○普通建設事業費は、平成28年（2016年）以降、歳出額・全体に占める割合ともに増加傾向にあります。

(2) 公共施設等の維持・管理

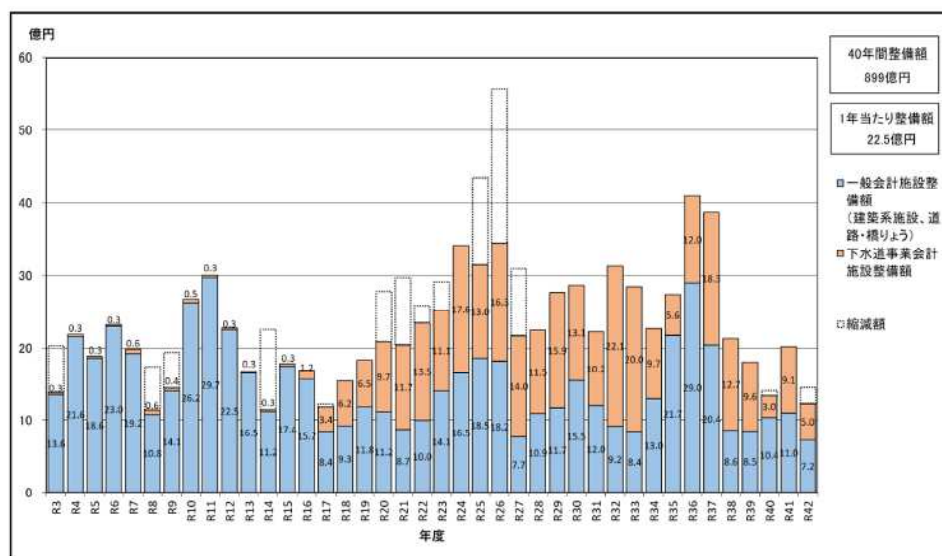


図 2-18 公共施設全体の更新費用の試算

出典：菊陽町公共施設等総合管理計画【改訂版】（令和4年）

○公共施設の更新等費用は、今後40年間で899億円、1年あたり約22.5億円かかる試算であり、今後財政を圧迫する懸念があります。

2-1-6 地価

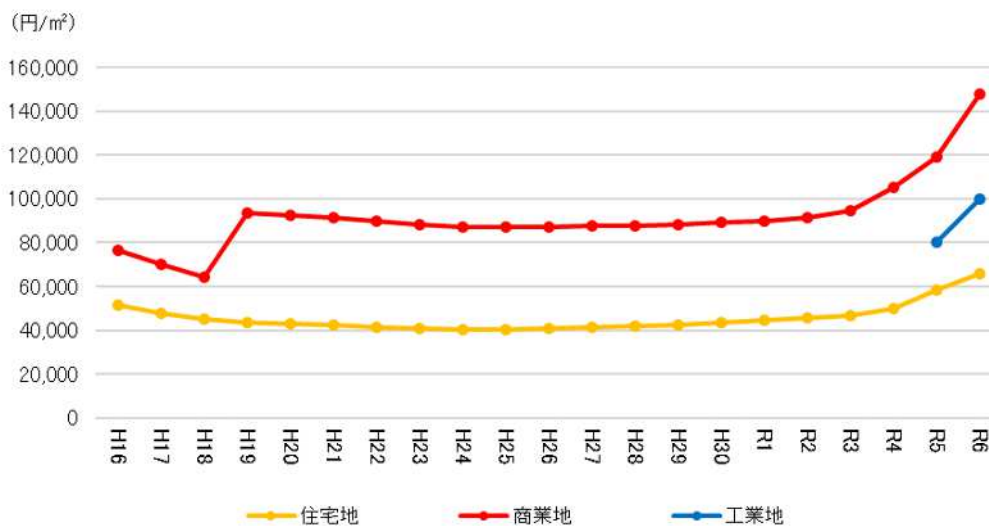


図 2-19 土地利用別の平均地価の推移[平成16年(2004年)⇒令和6年(2024年)]

出典：国土数値情報_地価公示データ、都道府県地価調査

○地価は平成19年（2007年）以降、概ね横ばいに推移していましたが、令和3年（2021年）以降上昇しています。

2-1-7 都市機能

(1) 行政施設

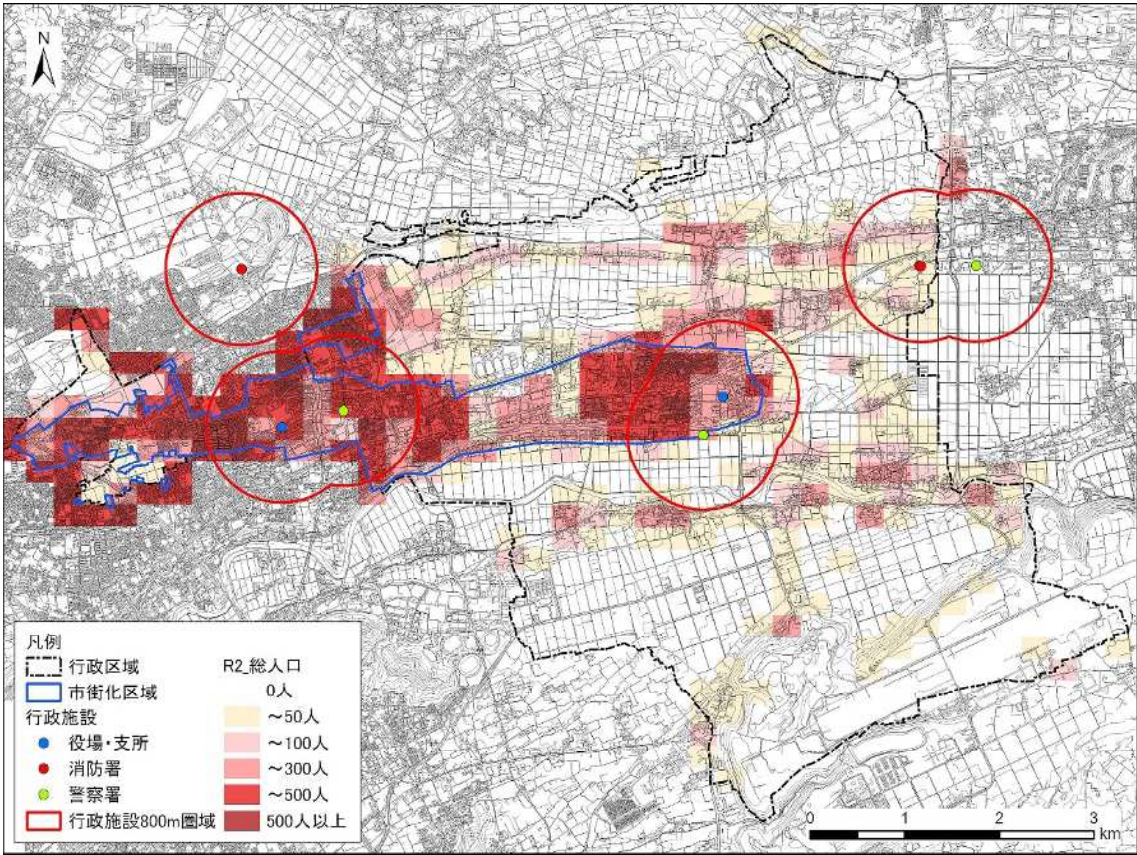


図 2-20 行政施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、国土数値情報_公共施設、都市計画基礎調査（令和3年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

表 2-1 行政施設の徒歩圏人口カバー状況

	実数（人）			割合（％）		
	行政施設800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	18,347	24,990	43,337	42.3	57.7	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、国土数値情報_公共施設、都市計画基礎調査（令和3年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

- 菊陽町役場は、町域の東側に位置しています。
- 消防署は、市街化調整区域の大津町との行政界付近に立地しています。
- 行政施設の徒歩圏人口カバー率は 42.3％であり、菊陽町役場周辺と光の森、消防署の立地する市街化調整区域の一部エリアがカバーされている状況です。

(2) 介護・福祉施設

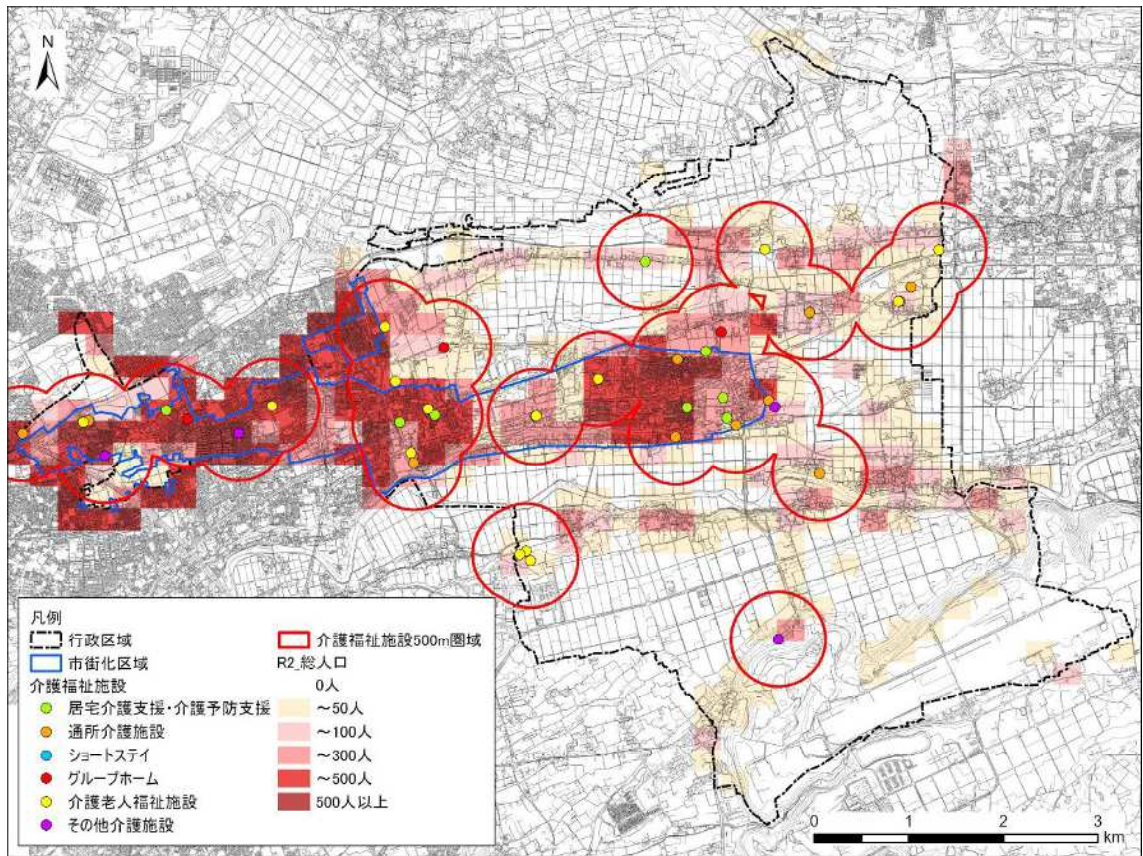


図 2-21 介護・福祉施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町介護事業所一覧、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

表 2-2 介護・福祉施設の徒歩圏人口カバー状況

	実数（人）			割合（％）		
	介護福祉施設 500m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	35,985	7,352	43,337	83.0	17.0	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町介護事業所一覧、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 介護・福祉施設は市街化調整区域の人口が多いエリアも含めて、町全域に分散して立地しています。
- 介護・福祉施設の人口カバー率は 83.0％であり、市街化区域内では、菊陽西小学校区、武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の一部でカバーできていないエリアが存在します。
- 武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の地域は、特に隣接する熊本市や合志市の施設利用も多いことが想定されます。

(3) 医療施設

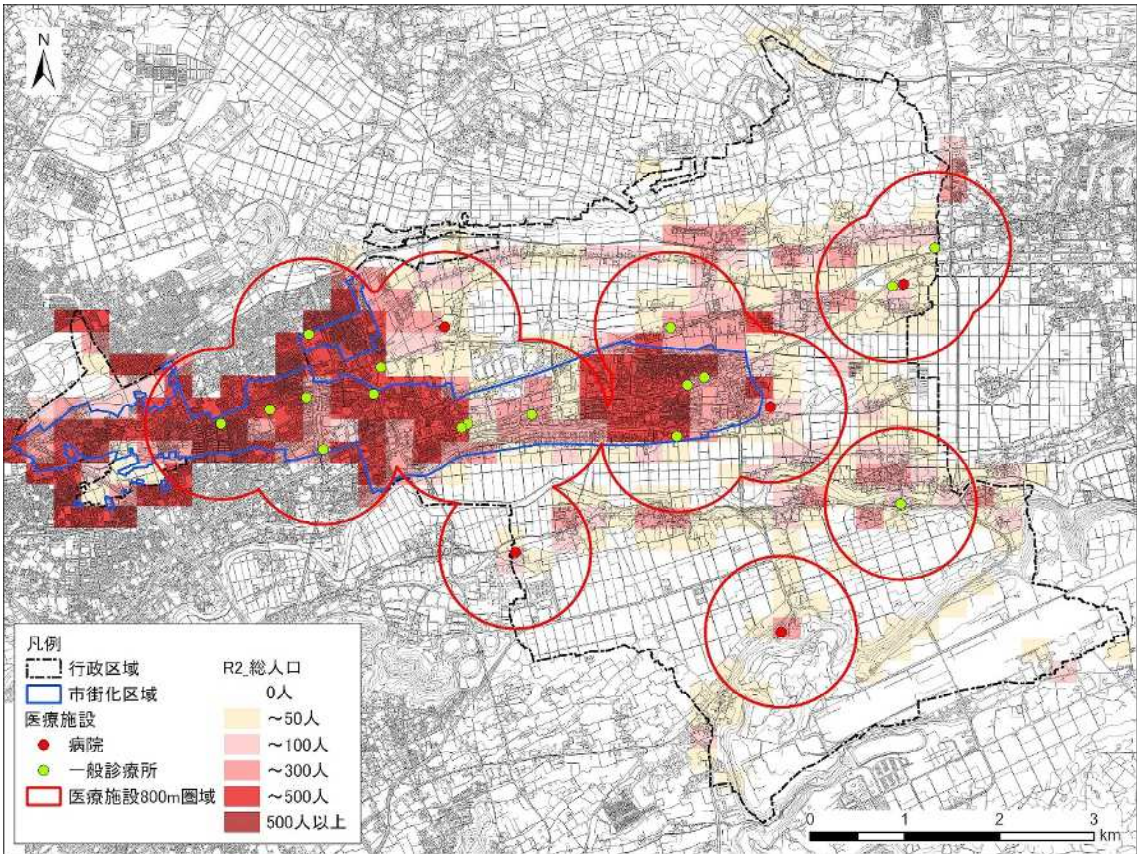


図 2-22 医療施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、地域医療情報システム、都市計画基礎調査（令和 3 年）
 ※原水駅周辺土地地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

表 2-3 医療施設の徒歩圏人口カバー状況

	実数（人）			割合（％）		
	医療施設800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	35,312	8,025	43,337	81.5	18.5	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、地域医療情報システム、都市計画基礎調査（令和 3 年）
 ※原水駅周辺土地地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 医療施設は、主に主要道路沿いに立地しており、「病院」については全て市街化調整区域内に立地しています。
- 医療施設の徒歩圏人口カバー率は 81.5%であり、市街化区域内では、町の西側（武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区）でカバーできていないエリアが存在します。
- 武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の地域は、特に隣接する熊本市や合志市の施設利用も多いことが想定されます。

(4) 子育て支援施設

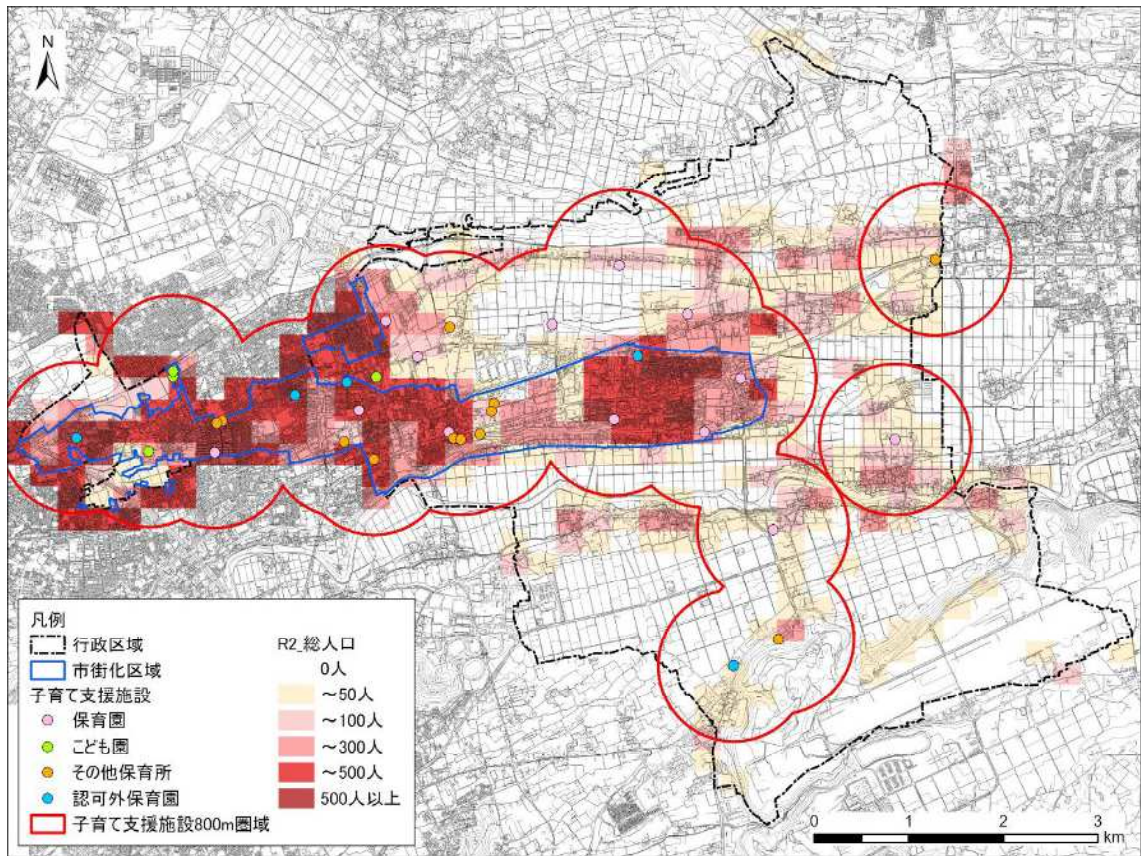


図 2-23 子育て支援施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町 HP_保育園・こども園、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

表 2-4 子育て支援施設の徒歩圏人口カバー率

	実数（人）			割合（％）		
	子育て施設 800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	40,775	2,562	43,337	94.1	5.9	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町 HP_保育園・こども園、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 子育て支援施設は市街化調整区域の人口が多いエリアも含めて、町全域に分散して立地しています。
- 子育て支援施設の徒歩圏人口カバー率は 94.1％であり、市街化区域内はほぼ全域をカバーしています。
- 武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の地域は、隣接する熊本市や合志市の施設利用も多いことが想定されます。

(5) 教育施設

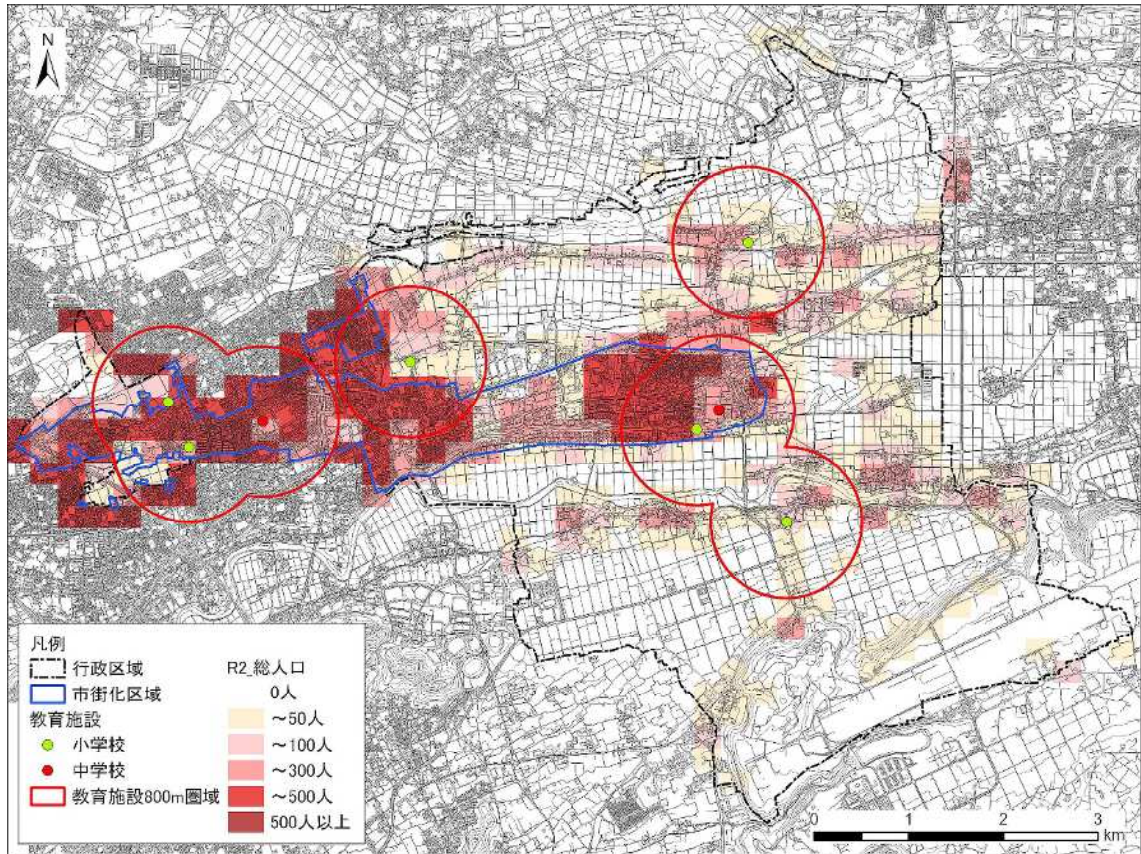


図 2-24 教育施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町 HP_町内学校一覧、都市計画基礎調査（令和 3 年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

表 2-5 教育施設の徒歩圏人口カバー状況

	実数（人）			割合（％）		
	教育施設800m 圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	25,714	17,623	43,337	59.3	40.7	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和 2 年）、菊陽町 HP_町内学校一覧、都市計画基礎調査（令和 3 年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 町内には、小学校 6 校、中学校 2 校が存在しており、中学校は町の西側と東側に立地しています。
- 教育施設の徒歩圏人口カバー率は、59.3％であり、徒歩圏は各小中学校の周辺に形成されています。

(6) 商業施設

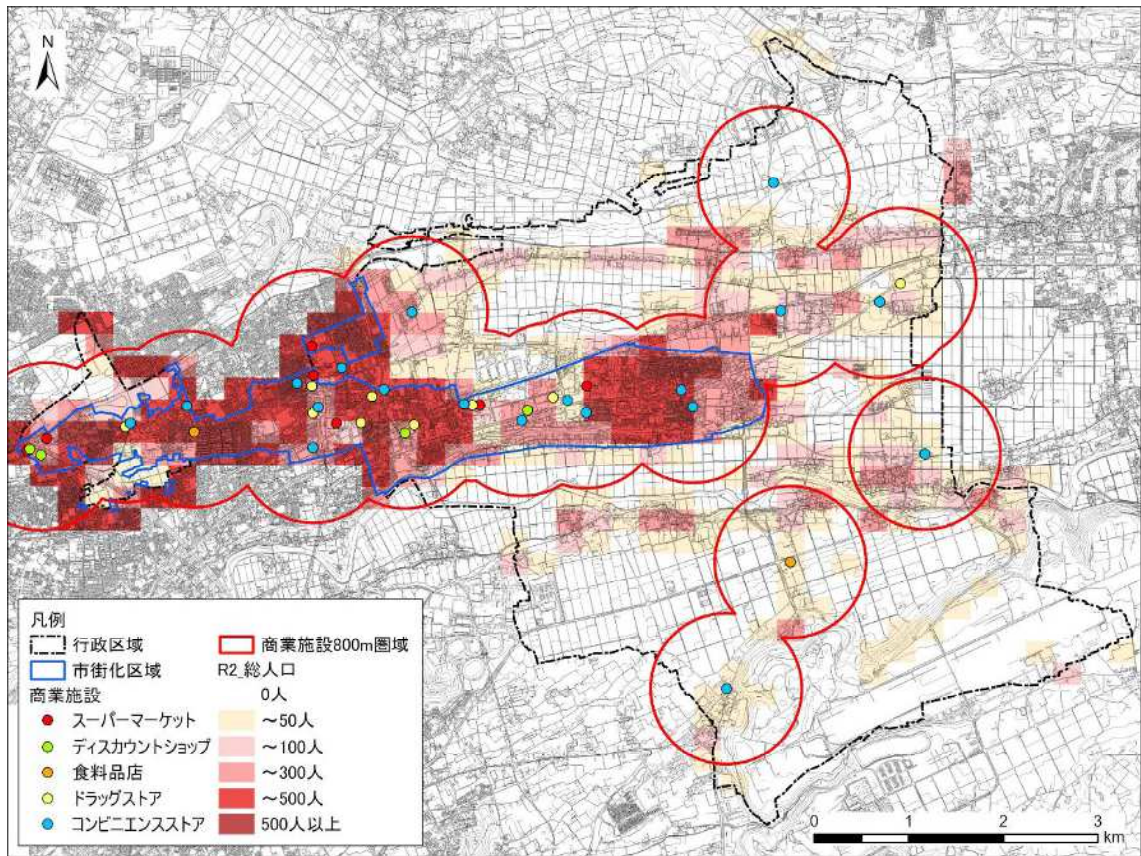


図 2-25 商業施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、i タウンページ：スーパーマーケット等、都市計画基礎調査（令和3年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

表 2-6 商業施設の徒歩圏人口カバー状況

	実数（人）			割合（％）		
	商業施設 800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	40,671	2,666	43,337	93.8	6.2	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、i タウンページ：スーパーマーケット等、都市計画基礎調査（令和3年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

- 商業施設は、市街化区域内の町の西側に多く集積しています。スーパーマーケットやドラッグストアなどの店舗面積が大きな商業施設は鉄道と国道57号の沿線の地域への立地が多くみられます。
- 商業施設の徒歩圏人口カバー率は93.8％であり、市街化区域のほぼ全域をカバーしていますが、原水駅の北西側で一部カバーできていないエリアが存在します。
- 武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の地域は、特に隣接する熊本市や合志市の施設利用も多いことが想定されます。

(7) 金融施設

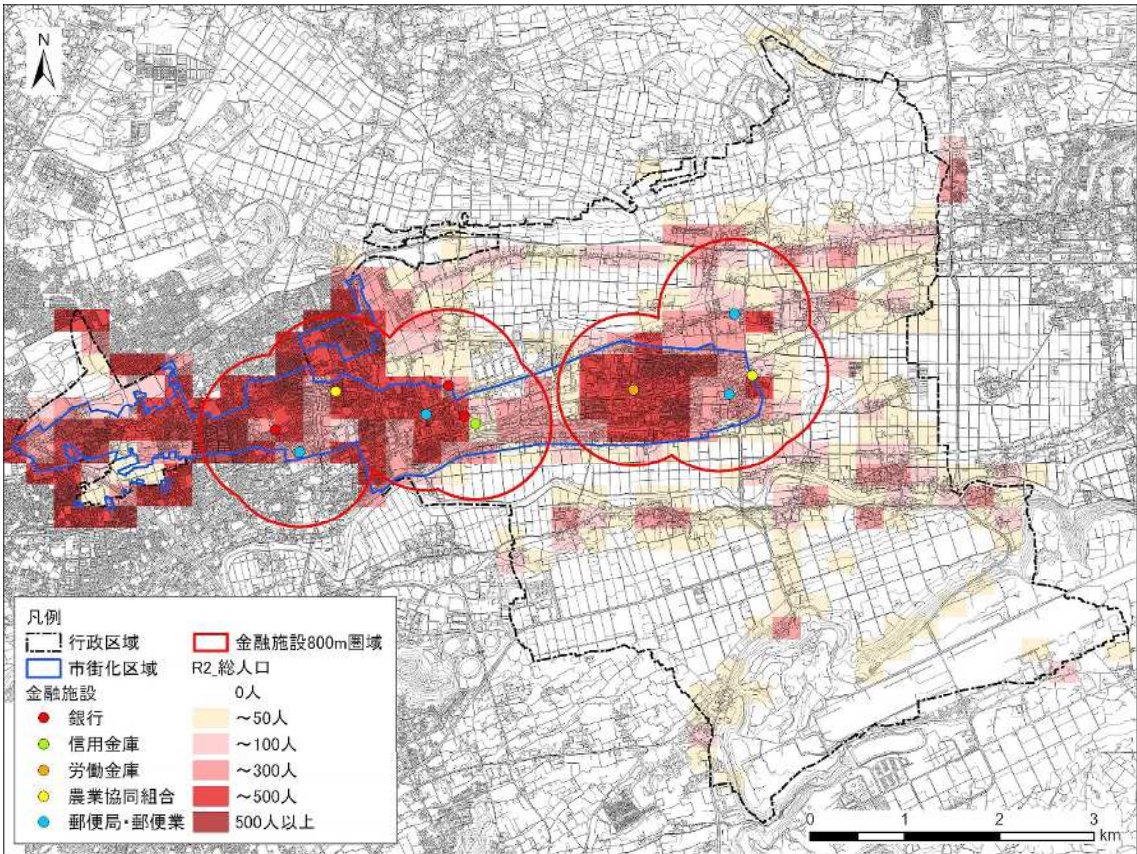


図 2-26 金融施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、i タウンページ：銀行・信用組合、都市計画基礎調査（令和3年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

表 2-7 金融施設の徒歩圏人口カバー率

	実数（人）			割合（％）		
	金融施設800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	29,754	13,583	43,337	68.7	31.3	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、i タウンページ：銀行・信用組合、都市計画基礎調査（令和3年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

- 金融施設は、JR 光の森駅～JR 原水駅周辺にかけて、分散して立地しています。
- 金融施設の徒歩圏人口カバー率は 68.7%であり、市街化区域内では、町の西側（武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区）でカバーできていないエリアが存在します。
- 武蔵ヶ丘小学校区及び武蔵ヶ丘北小学校区の地域は、特に隣接する熊本市や合志市の施設利用も多いことが想定されます。

(8) 文化・交流施設

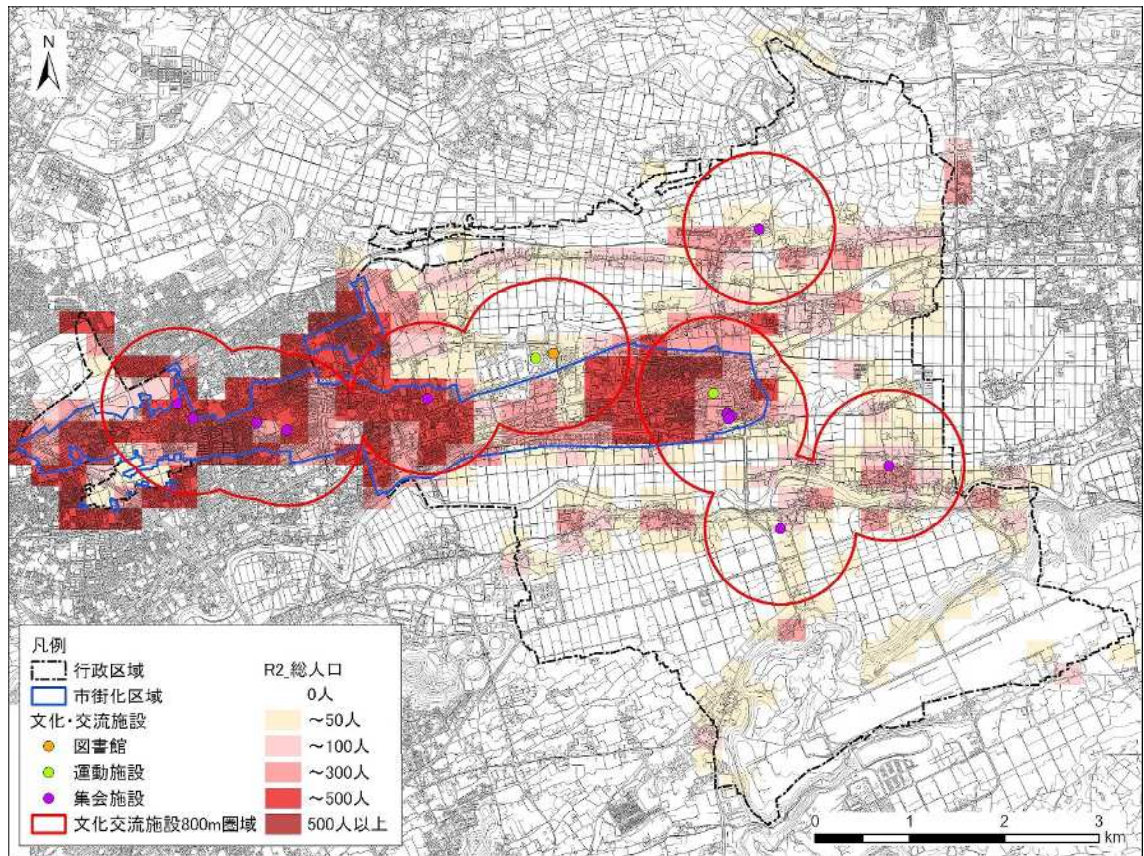


図 2-27 文化・交流施設の立地状況・徒歩圏人口

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、国土数値情報_文化施設、公的集会施設、都市計画基礎調査（令和3年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

表 2-8 文化・交流施設の徒歩圏人口カバー率

	実数（人）			割合（％）		
	文化・交流施設 800m圏域人口	圏域外人口	総人口	カバー率	非カバー率	合計
令和2年	29,336	14,001	43,337	67.7	32.3	100.0

出典：国勢調査_250m メッシュ人口（令和2年）、国土数値情報_文化施設、公的集会施設、都市計画基礎調査（令和3年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

- 文化・交流施設は、主に白川より北側に分散して立地しています。
- 文化・交流施設の徒歩圏人口カバー率は 67.7%であり、各地域の人口が多いエリアを中心にカバーしています。

2-1-8 都市施設

(1) 都市計画道路

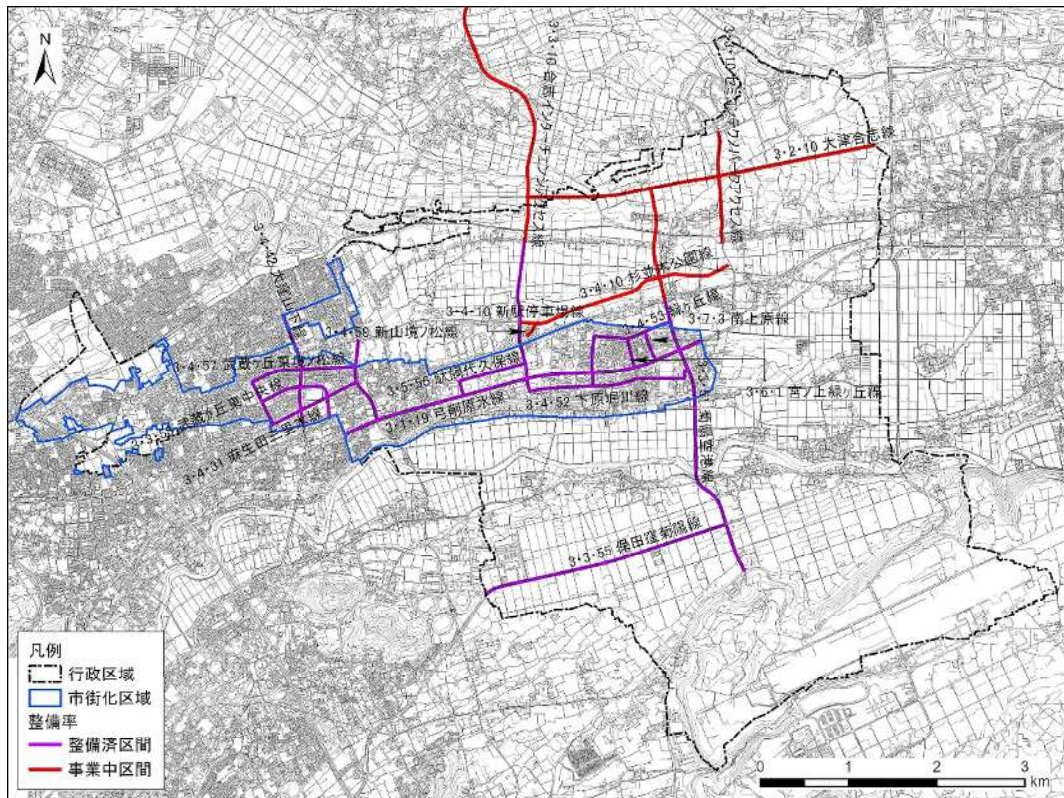


図 2-28 都市計画道路位置図

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）、都市計画現況調査（令和 4 年）より加筆
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済
 ※杉並木公園線、新駅停車場線は菊陽町資料より加筆

表 2-9 都市計画道路の整備状況

都市計画 決定番号	都市計画道路名	幅員	計画 延長	整備延長	都市計画 決定年次	事業完了 年次
3・1・19	弓削原水線	40m	6,540m	6,540m	昭和50年、昭和59年	不明
3・3・51	菊陽空港線	25m	4,820m	3,240m	昭和59年、令和3年 令和4年、令和6年	事業中
3・4・52	下原堀川線	16m	3,590m	3,590m	昭和59年	平成20年
3・4・53	緑ヶ丘線	16m	1,400m	1,400m	昭和59年	平成20年
3・4・42	大窪山下線	16m	1,290m	1,290m	昭和47年	不明
3・3・55	保田窪菊陽線	25m	2,820m	2,820m	平成5年	不明
3・3・58	武蔵ヶ丘東中央線	24m	1,100m	1,100m	平成7年	平成18年
3・4・57	武蔵ヶ丘東境ノ松線	18m	1,900m	1,900m	平成7年	平成16年
3・4・59	新山境ノ松線	16m	290m	290m	平成7年	不明
3・4・31	麻生田三里木線	16m	1,550m	1,550m	昭和44年	平成16年
3・6・1	宮ノ上緑ヶ丘線	9m	310m	310m	平成元年	平成10年
3・7・3	南上原線	6m	320m	320m	平成元年	平成10年
3・5・56	駄飼代久保線	14m	920m	920m	平成6年	平成27年
3・2・101	大津合志線	34m	3,940m	-	令和6年	事業中
3・3・102	合志インターチェンジアクセス線	25.75m	3,380m	-	令和6年	事業中
3・5・103	セミコンテクノパークアクセス線	13.44m	1,270m	-	令和6年	事業中
3・4・104	杉並木公園線	20m	2,520m	-	令和8年	事業中
3・4・105	新駅停車場線	20m	180m	-	令和8年	事業中

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）、都市計画現況調査（令和 4 年）より加筆
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済
 ※杉並木公園線、新駅停車場線は菊陽町資料より加筆

○都市計画道路の事業中区間については、県と連携し着実に事業を進めています。

(2) 都市計画公園

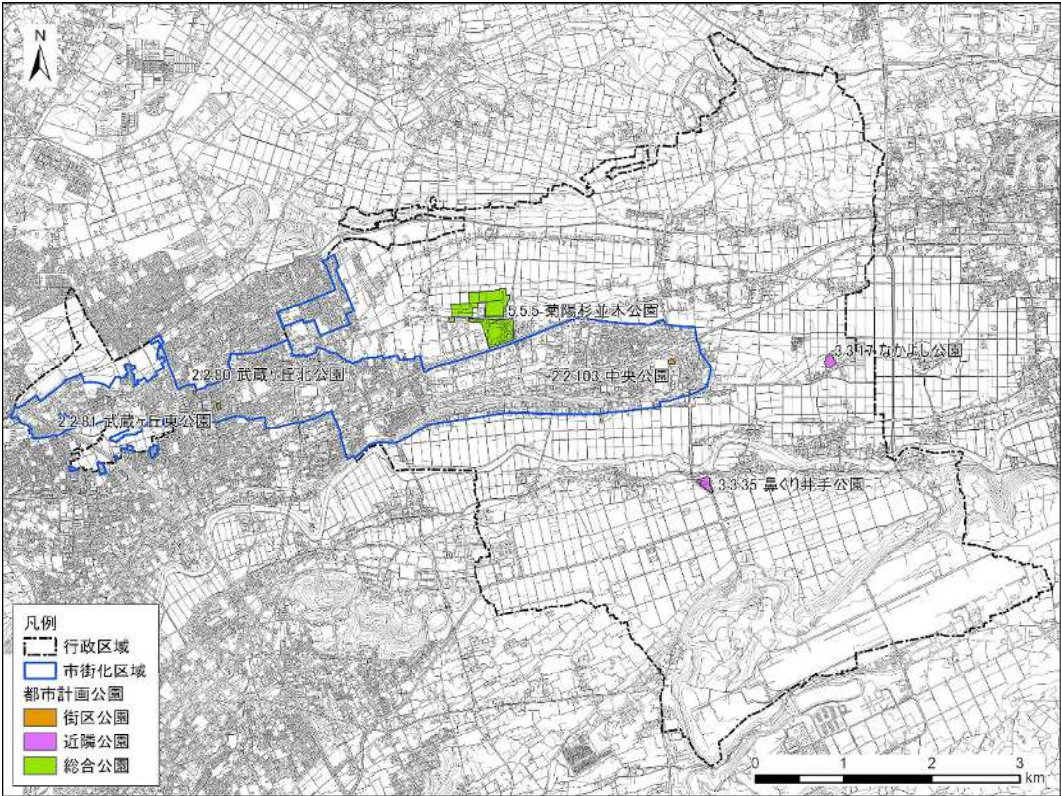


図 2-29 都市計画公園位置図

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

表 2-10 都市計画公園の整備状況

種別	都市計画 決定番号	公園名	計画 面積	整備 面積	都市計画 決定年次	事業完了 年次
街区公園	2.2.80	武蔵ヶ丘北公園	0.12ha	0.12ha	昭和49年	昭和58年
	2.2.81	武蔵ヶ丘東公園	0.25ha	0.25ha	昭和49年	昭和58年
	2.2.103	中央公園	0.35ha	0.35ha	昭和54年	昭和58年
近隣公園	3.3.17	なかよし公園	1.20ha	1.20ha	昭和52年	昭和58年
	3.3.35	鼻ぐり井手公園	3.10ha	3.10ha	平成25年	平成22年
総合公園	5.5.5	菊陽杉並木公園	26.27ha	26.27ha	平成2年	令和8年

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

※菊陽杉並木公園は菊陽町資料より加筆

○都市計画公園（全 6 箇所）は、街区公園が 3 箇所、近隣公園が 2 箇所、総合公園が 1 箇所であり、全て整備済みです。

(3) 公共下水道

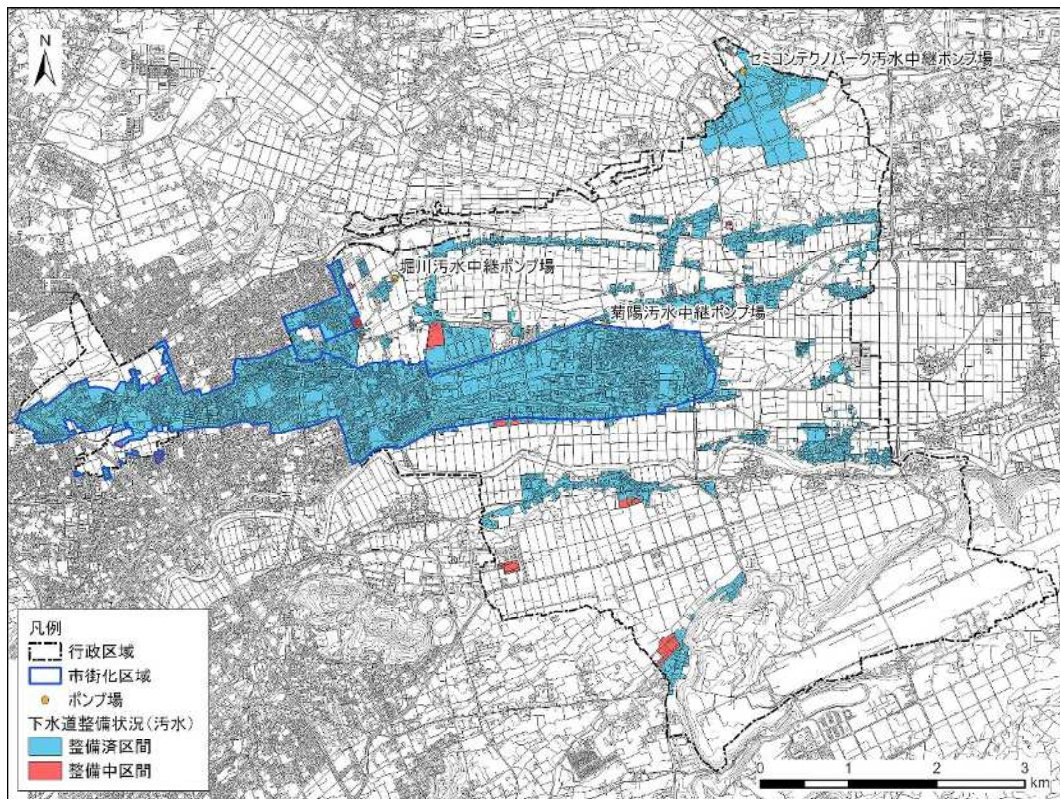


図 2-30 下水道(汚水)整備状況図

出典：都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

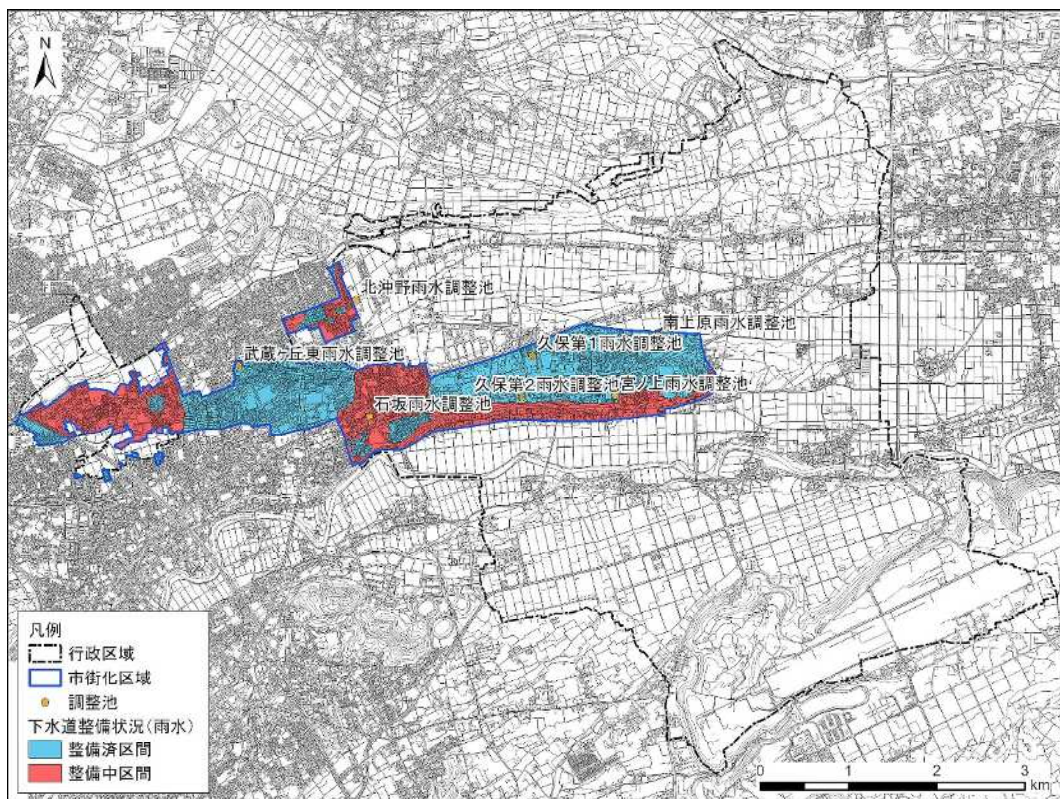


図 2-31 下水道(雨水)整備状況図

出典：都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

表 2-11 下水道(汚水・雨水)の整備状況

都市施設名	区分	処理区域			都市計画 決定年次	事業完了 年次
		全体計画	事業計画	整備面積		
熊本北部流域関連公共下水道	汚水	1082.4ha	1077.4ha	948.8ha	昭和58年	令和4年
熊本北部流域関連公共下水道	雨水	589.0ha	589.0ha	399.7ha	昭和58年	令和4年

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 本町は、熊本市と合志市を含む熊本北部流域関連公共下水道の整備を進めており、令和 12 年（2030 年）度の完成を目指しています。
- 下水道(汚水)の整備状況は、事業計画区域 1,077.4ha に対して供用開始区域が 948.8ha（約 88%）です。
- 下水道(雨水)の整備状況は、事業計画区域 589.0ha に対して供用開始区域が 399.7ha（約 68%）です。

(4) 公共施設

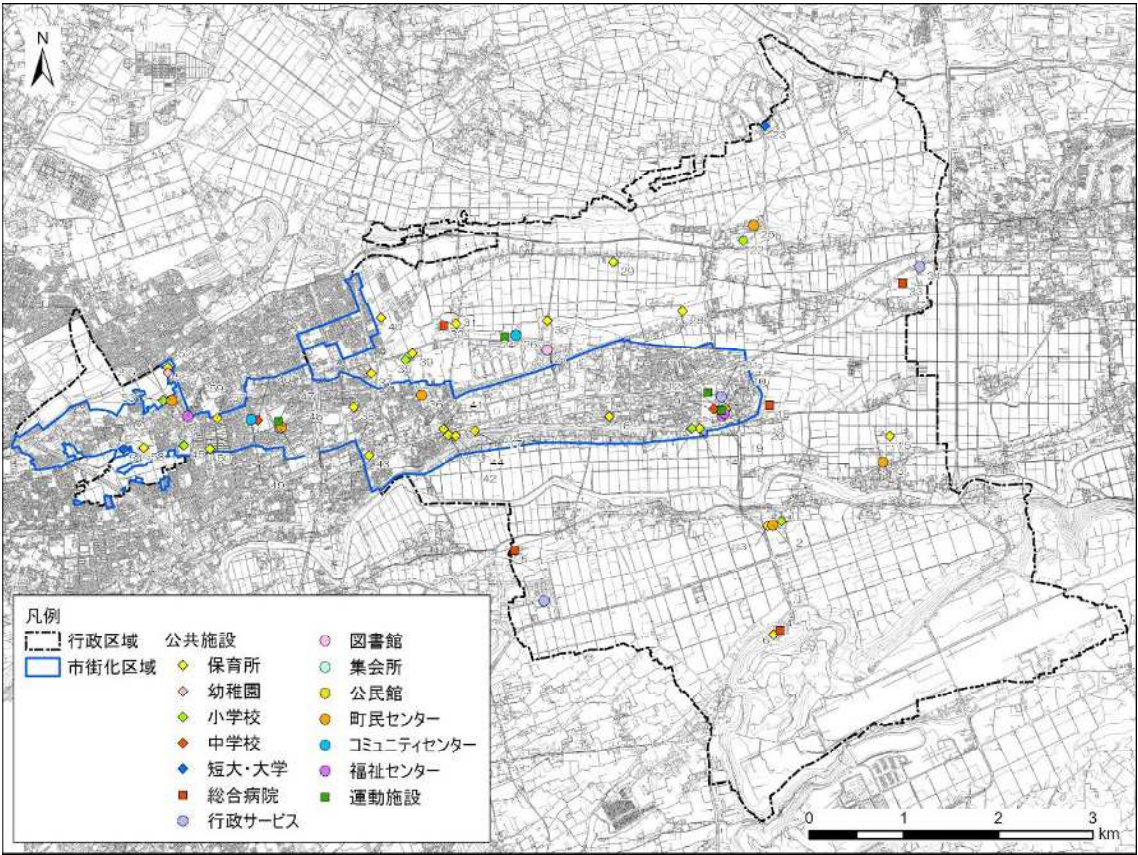


図 2-32 公共施設位置図

出典：菊陽町資料、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 市街化区域内の人口が多いエリアを中心に施設が集積していますが、市街化調整区域内にも集会所や保育所の立地がみられます。

2-1-9 災害

(1) 洪水災害

1) 洪水浸水想定区域(計画規模:L1)

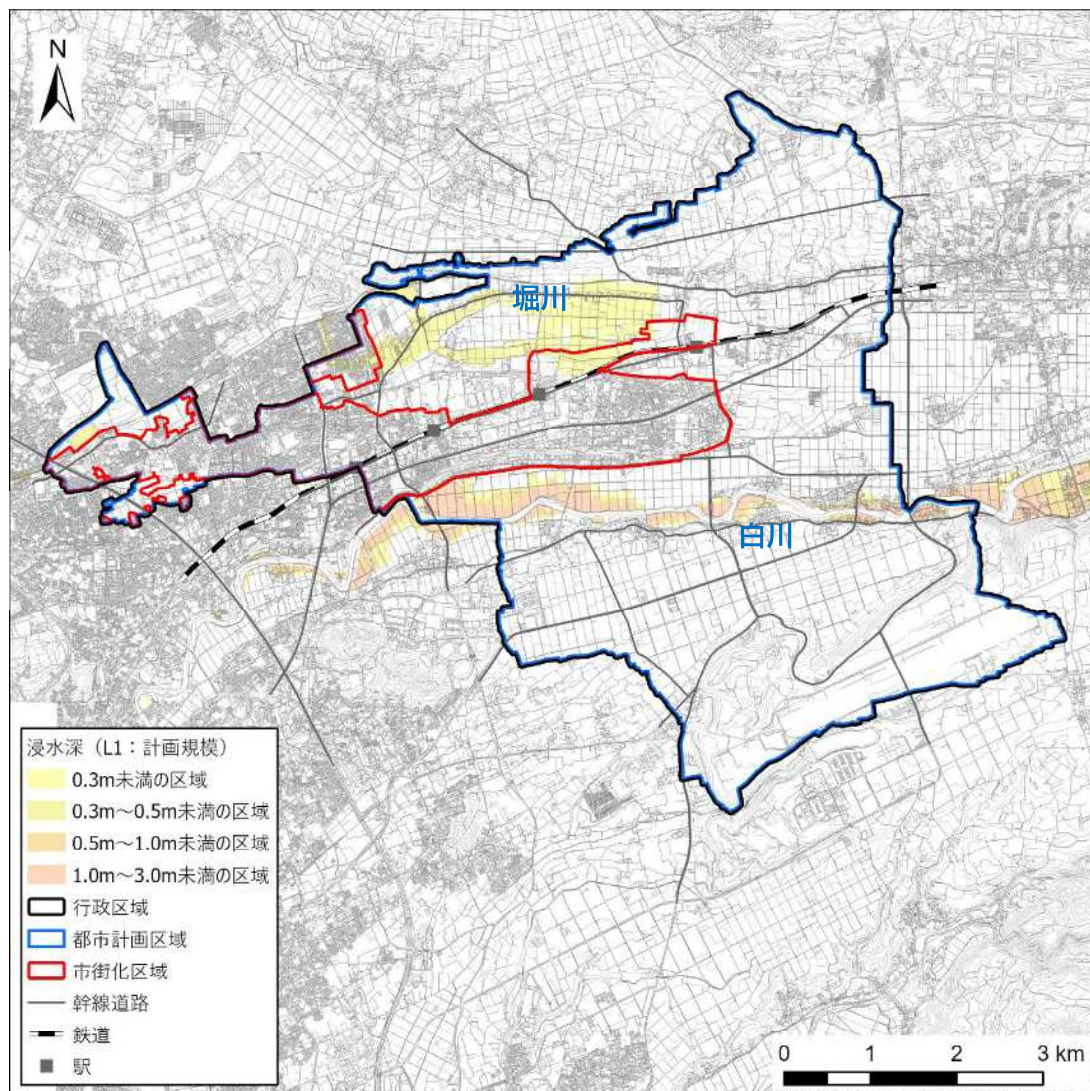


図 2-33 洪水浸水想定区域(計画規模:L1)

出典：熊本県資料（令和 6 年）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 白川水系白川と坪井川水系堀川に洪水浸水想定区域が指定されています。
- 堀川は浸水深 0.5m 未満の区域が広範囲に指定されており、一部市街化区域においても指定されています。
- 白川は河川沿いに浸水想定区域が広がっており、浸水深 1.0~3.0m 未満の区域も指定されていますが、市街化区域内での指定はみられません。

2) 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

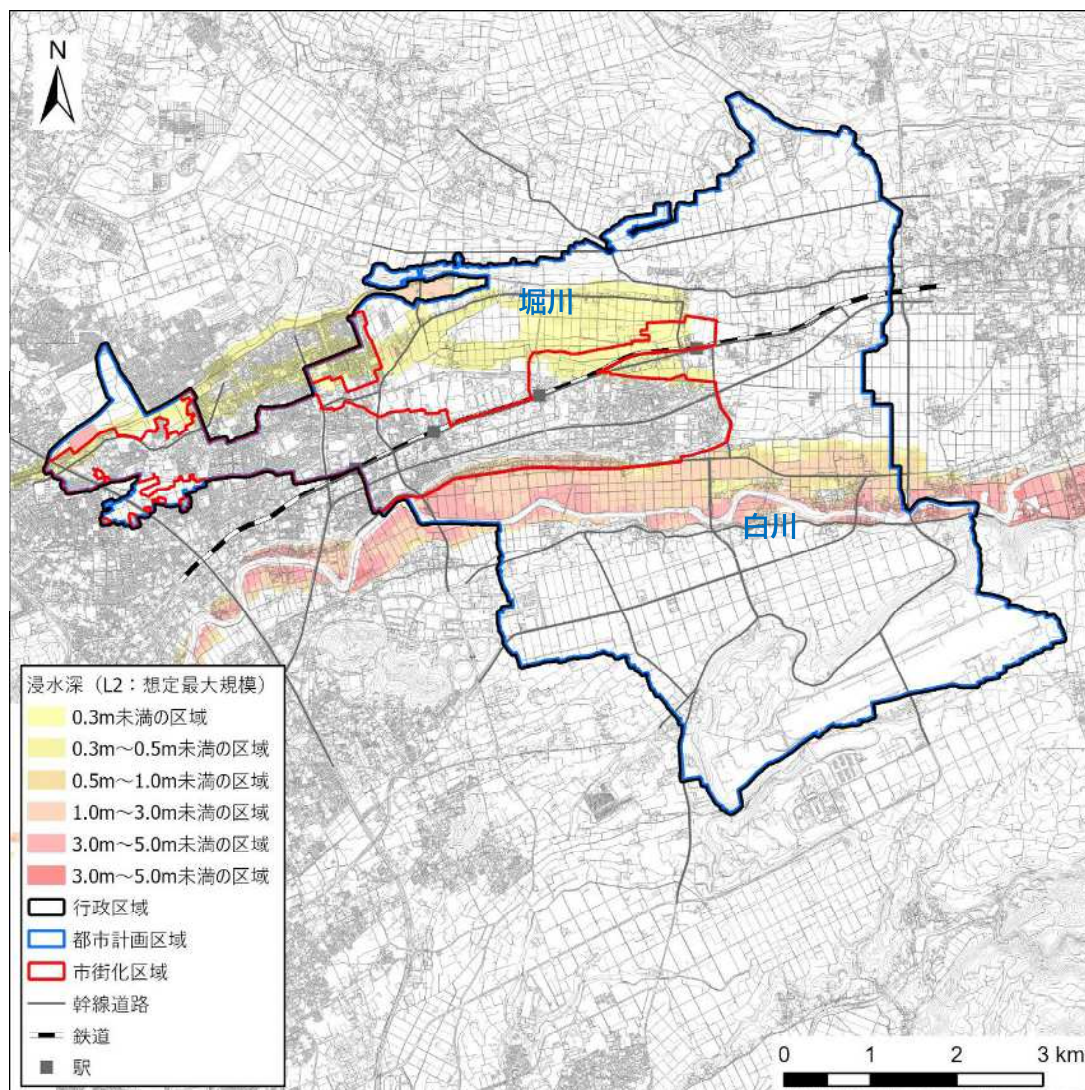


図 2-34 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

出典：熊本県資料（令和6年）、都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

- 堀川の浸水想定区域は、浸水深 0.5m 未満の区域が広がっており、一部、浸水深 0.5m~1.0m の区域が指定されています。
- 市街化区域内では新山及び杉並台の一部、原水の広範囲で 0.5m 未満の区域に指定されています。
- 白川沿いでは広範囲に浸水想定区域が指定されており、浸水深 3.0m 以上の区域も存在します。市街化区域内では県道 207 号以北の区域で 3.0m 未満の区域が指定されています。

(2) 土砂災害

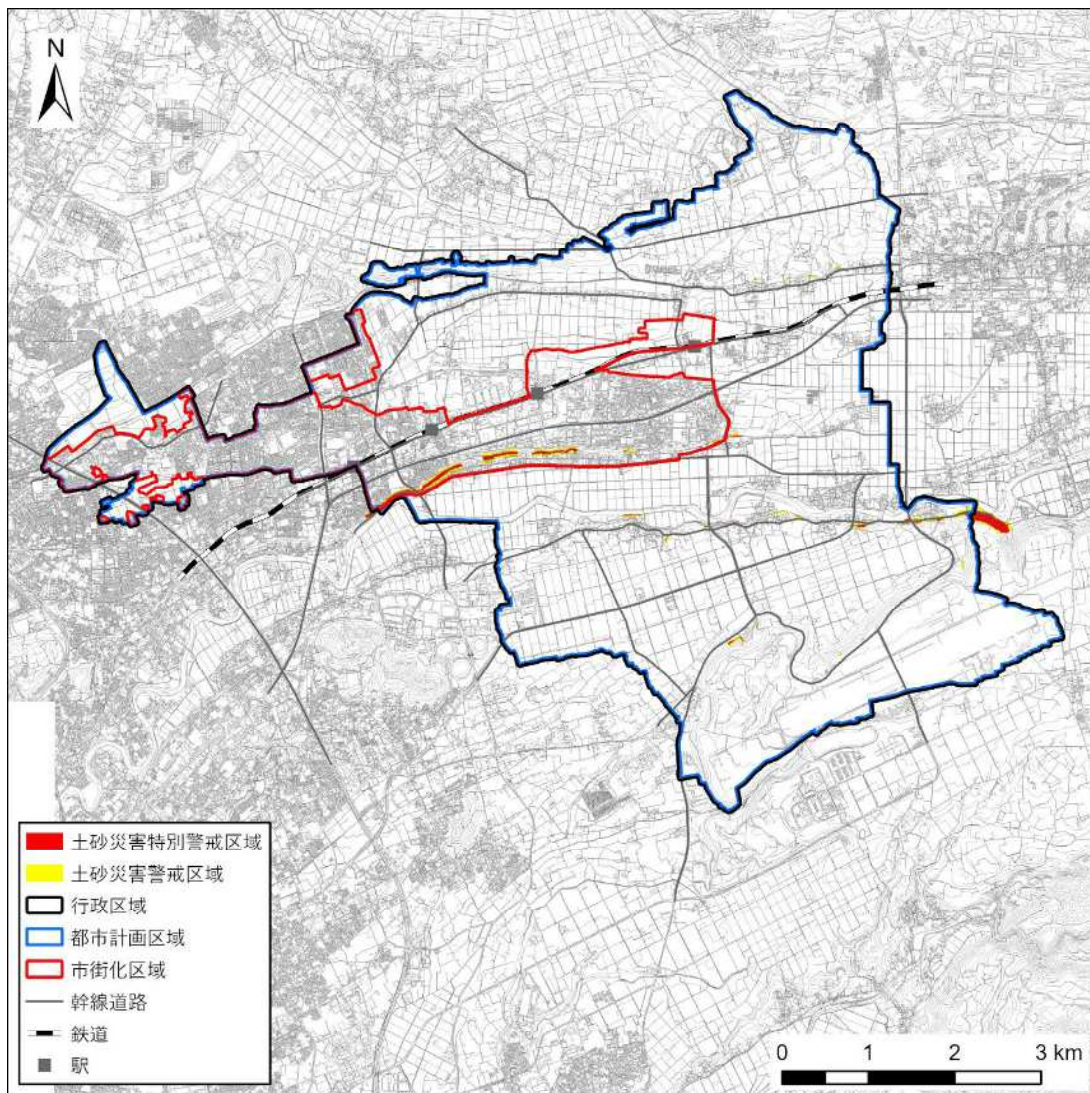


図 2-35 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

出典：国土数値情報土砂災害警戒区域（令和 5 年）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

- 白川沿岸や津久礼周辺に土砂災害警戒区域等が点在しています。
- 市街化区域内では、津久礼の山林部で带状に土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

2-2 町民意向の把握

菊陽町都市計画マスタープランの見直しにあたり令和5年（2023年）度を実施した町民アンケート調査結果から、「これからのまちづくりについて」「土地利用について」「交通環境の整備について」を再整理しました。

2-2-1 これからのまちづくりについて

【全体】

「市街地、工業用地、農地のバランスがとれたまちづくり」を望む声が最も多い。
次いで「菊陽町の主要拠点までのアクセス手段を充実させたまちづくり」が多い。

【校区别】

菊陽南小学校区・菊陽中部小学校区・菊陽西小学校区・武蔵ヶ丘小学校区

⇒「菊陽町の主要拠点までのアクセス手段を充実させたまちづくり」の回答割合が最も多い。

菊陽北小学校区

⇒「市街地、工業用地、農地のバランスがとれたまちづくり」に対する回答割合が最も多い。

武蔵ヶ丘北小学校区

⇒「都市機能を集約させたまちづくり」の回答割合が最も多い。

2-2-2 土地利用について

【全体】

「現在の農地・自然環境エリアの保全を図る」が最も多い。
次いで「現在の住宅エリアを整備し、住環境の改善を図る」が多い。

【校区别】

菊陽中部小学校区・菊陽西小学校区・武蔵ヶ丘小学校区・武蔵ヶ丘北小学校区

⇒「現在の住宅エリアを整備し、住環境の改善を図る」の回答割合が最も多い。

菊陽南小学校区

⇒「新たな住宅エリアを整備し、新規居住者の受入環境を整える」に対する回答割合が最も多い。

菊陽中部小学校区・菊陽北小学校区

⇒「現在の農地・自然環境エリアの保全を図る」の回答割合が最も多い。

2-2-3 交通環境の整備について

【全体】

「生活道路の整備・充実を図る」を望む声が最も多い。
次いで「都市間をつなぐ幹線道路の整備・充実を図る」が多い。

【校区别】

菊陽南小学校区・菊陽中部小学校区・武蔵ヶ丘小学校区・武蔵ヶ丘北小学校区

⇒「生活道路の整備・充実を図る」の回答割合が最も多い。

菊陽北小学校区・菊陽西小学校区

⇒「自転車道や歩道の整備を図る」の回答割合が最も多い。

2-3 解決すべき課題の抽出

都市の現状及び町民意向を踏まえ、解決すべき課題を抽出しました。

2-3-1 日常生活を送る上で利便性が高い居住エリアの形成

【現状・将来見通し】

- ・ 人口増加基調にあり、DID の面積・人口ともに増加していますが、DID が市街化調整区域に拡大、DID の人口密度が低下、市街化区域の西側では高齢者が増加しており、市街地の低密度化が懸念されます。
- ・ 低密度な市街地の拡大が進行することで、市街地内でも場所により生活サービスの提供水準に差が生じるとともに、日常生活において移動が多く生じる非効率な都市構造となることが懸念されます。
- ・ 市街化調整区域で新築が増加する一方、市街化調整区域の集落内開発指定区域で空き家が多く発生し、無秩序な宅地開発が進行している可能性があります。
- ・ 集落内開発指定区域は道路沿道、河川沿いに分散しており、将来的に市街化調整区域内におけるコミュニティの維持が困難となることが想定されます。



【解決すべき課題】

- 市街化調整区域における無秩序な市街地拡散を抑制し、市街化区域や今後市街地として整備を推進していく区域において居住及び都市機能の集積の維持・促進を図ることで、生活利便性の高い居住エリアを形成することが必要です。
- 市街化区域とその周辺における居住エリア形成と並行して、郊外部における居住ニーズの受け皿として、身近な都市機能の集積により一定の生活サービスの提供が可能な市街化調整区域における居住エリアの形成が必要です。

2-3-2 都市機能の適切な配置と拠点間を結ぶ交通ネットワークの構築

【現状・将来見通し】

- ・ JR 駅周辺に商業を中心とした都市機能が集積している一方、公共施設や病院等の一部の都市機能は市街化区域端部や市街化調整区域に立地しており、中核拠点における都市機能の種類に偏りがあります。
- ・ 特に市街化区域西側のエリアにおいて「菊陽町の主要拠点までのアクセスを充実」することに対する町民ニーズがあります。
- ・ 市街化区域には食料品や日用品の大規模な小売店が複数立地している一方、市街化調整区域（北部・東部・南部生活拠点）には商業施設の立地が少なく、市街化調整区域における「商業施設の立地」に対する町民ニーズがあります。



【解決すべき課題】

- 一度訪れれば、そこで一定程度の用事を済ませられる、多様な都市機能が集積した拠点の形成を図ることが必要です。
- 市街化調整区域の居住エリアにおいても一定の生活利便性を確保するため、身近な都市機能の確保が必要です。
- 市街化調整区域を含め居住エリアと中核拠点を結ぶ交通ネットワークの充実を図り、交通ネットワークを将来にわたり維持することができる環境の構築が必要です。

2-3-3 災害リスクへの対応

【現状・将来見通し】

- ・ 本町には、白川及び堀川沿いに浸水想定区域、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が指定されており、複数の災害ハザード区域が存在します。



【解決すべき課題】

- 市街化区域内においては土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が指定され、集落内開発指定区域の中には浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域が存在しており、より災害リスクの低い安全な区域に居住してもらうことが必要です。
- ハード対策だけで災害リスクに対応することは困難であることから、ハード整備と併せて災害時の情報周知や避難に向けた訓練等のソフト対策を講じて対応していくことが必要です。

3

基本的な方針



3. 基本的な方針

3-1 まちづくりの方針（ターゲット）

上位計画である第7期菊陽町総合計画では『ともに 輝き 成長しつづけるまち 菊陽』を将来像として掲げています。また、菊陽町都市計画マスタープランにおいては、都市づくりの理念として『成長と調和が共存し 未来へつなぐ共創都市 菊陽』が掲げられています。

これらの上位計画等における将来像や理念、目標、方針等を踏まえ、「2.都市の現状と課題」において抽出した課題について、居住と都市機能の適正な立地の観点から解決するためのまちづくりの方針（ターゲット）を以下のとおり設定します。

多様な生活スタイルや暮らしのニーズをかなえる 安全なまちづくり

- ・ 便利で都市的な生活が実現する鉄道駅周辺のまちなかだけでなく、自然環境と調和したゆとりある生活が可能な郊外部が共存する、町民それぞれのライフスタイルや希望に沿った暮らしを選択できるまちを目指します。
- ・ 多様な都市機能が集積した鉄道駅周辺と行政機能が集積した菊陽町役場を中心に、町内の各地域が公共交通ネットワークで結ばれた、自家用車を持たない町民でも移動しやすい、生活しやすいまちを目指します。
- ・ 自然災害による影響が少ない場所や防災・減災対策が講じられた場所に居住地を形成し、安全なまちを目指します。

3-2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの方針や「菊陽町都市計画マスタープラン」の将来都市構造を踏まえ、都市の骨格構造として、核となる「拠点」や「軸（公共交通）」の考え方を以下のとおり設定します。

3-2-1 拠点の考え方

行政、商業、医療、金融等の都市機能を担う施設の立地、集積により、生活サービスを提供する拠点として、「中核拠点」と「地域拠点」を設定します。

また、コミュニティを支える拠点を「生活拠点」として設定します。

表 3-1 拠点の役割と位置付け

拠点	役割	位置付け
中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町の中心部である鉄道駅周辺に暮らす町民が、日常生活において必要とする商業、医療、金融、福祉、子育て支援等の生活サービスを提供する拠点としての役割を担います。 ・ 鉄道、バス等の公共交通利便性が高い場所であり、人が集まる賑わいと交流の拠点としての役割を担います。 	JR 光の森駅 JR 三里木駅 JR 新駅 JR 原水駅周辺
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政サービスの基幹的施設が集積する町の中核としての役割を担います。 	菊陽町役場周辺
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内の各地域に生活する町民が形成するコミュニティ等を支える施設の維持を図るとともに、町民の日常生活を支える身近な都市機能である商業施設を誘導することで、地域生活における拠点としての役割を担います。 	西部町民センター 光の森町民センター 南部町民センター 東部町民センター ふれあいの森研修センター 三里木町民センター 武蔵ヶ丘コミュニティセンター

3-2-2 都市の骨格となる基幹的交通軸の考え方

熊本市等の周辺都市との連携を図る基幹的な公共交通機関である JR 豊肥本線と、拠点間を連絡する路線バスを、都市の骨格となる基幹的交通軸として設定します。

都市の骨格となる基幹的交通軸に加え、地域の日常生活を支える移動手段としての役割を担う巡回バスや、町内の産業を支えるセミコン通勤バスについても維持、強化を図ります。

3-2-3 目指すべき都市の骨格構造

拠点及び基幹的公共交通軸の考え方を踏まえた目指すべき都市の骨格構造を以下に示します。

まちづくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、鉄道駅周辺の「中核拠点」、菊陽町役場周辺の「地域拠点」及び各地域における生活の中心となる「生活拠点」の維持を図るとともに、基幹的交通軸等により各拠点を連絡し、連携を促進します。

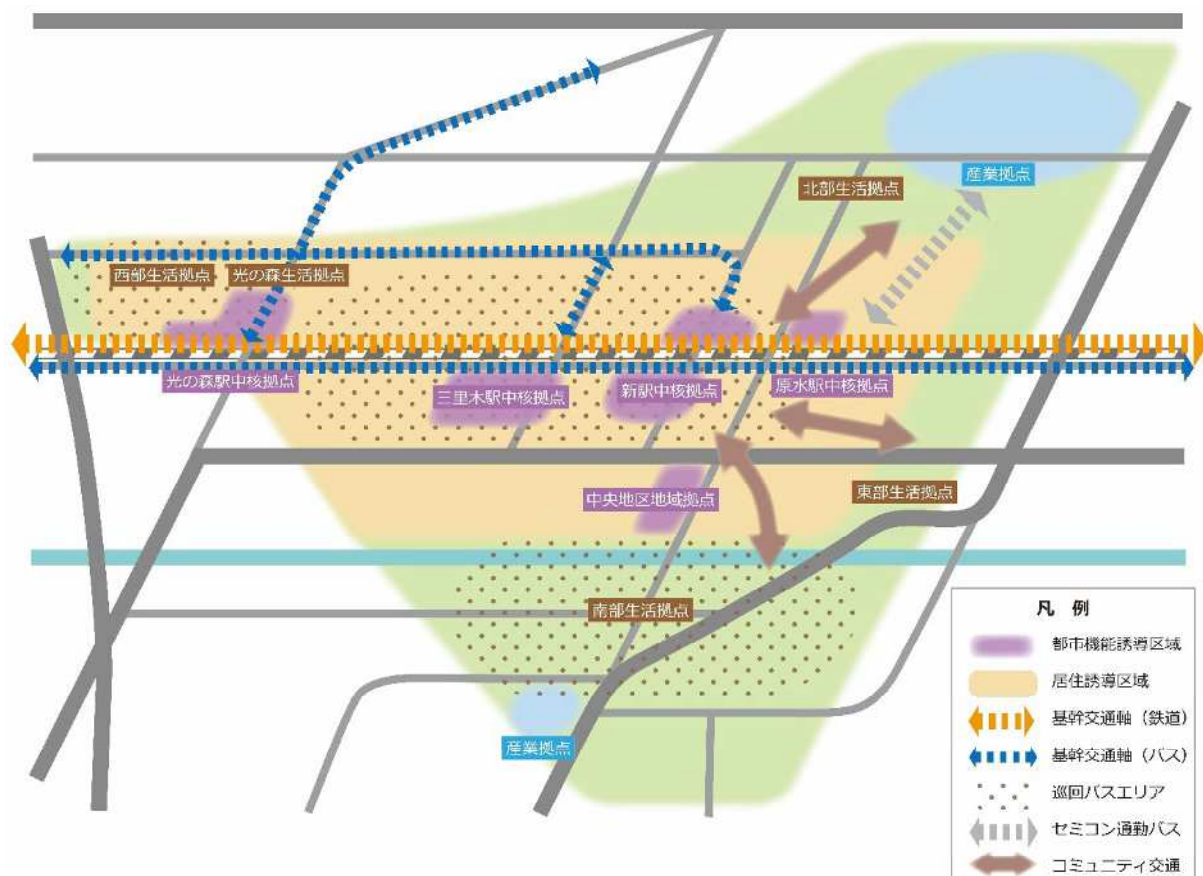


図 3-1 目指すべき都市の骨格構造

拠点・都市の骨格となる基幹的交通軸の位置付けを踏まえ、町全体の都市構造における、各「中核拠点」と「地域拠点」が目指す姿を以下に示します。

表 3-2 中核拠点・地域拠点の目指す姿

拠点	役割
光の森駅中核拠点 ー町西部の機能拠点ー	<ul style="list-style-type: none"> 町西部の拠点として生活サービス(行政、介護福祉、商業、子育て支援)を提供 人が集まる賑わいと交流の拠点
三里木駅中核拠点 ー親しみのある地域の交流拠点ー	<ul style="list-style-type: none"> 生活サービス(商業、金融)を提供する拠点 人が集まる賑わいと交流の拠点
新駅中核拠点 ー知の交流拠点ー	<ul style="list-style-type: none"> 知の集積(教育施設、ミュージアム) 人が集まる賑わいと交流の拠点 町内外の拠点と結ぶ新たな交通軸(都市軸)及び交通結節点としての役割
原水駅中核拠点 ービジネス交流拠点ー	<ul style="list-style-type: none"> 職住近接のエリアにおける生活サービス(商業)を提供する拠点 人が集まる賑わいと交流の拠点 セミコンテックパーク、原水工業団地への交通アクセス拠点
中央地区地域拠点 ー行政機能の中核拠点ー	<ul style="list-style-type: none"> 生活サービス(行政、介護福祉、子育て支援、金融)を提供する拠点

なお、各拠点やエリアの現状を整理しました。

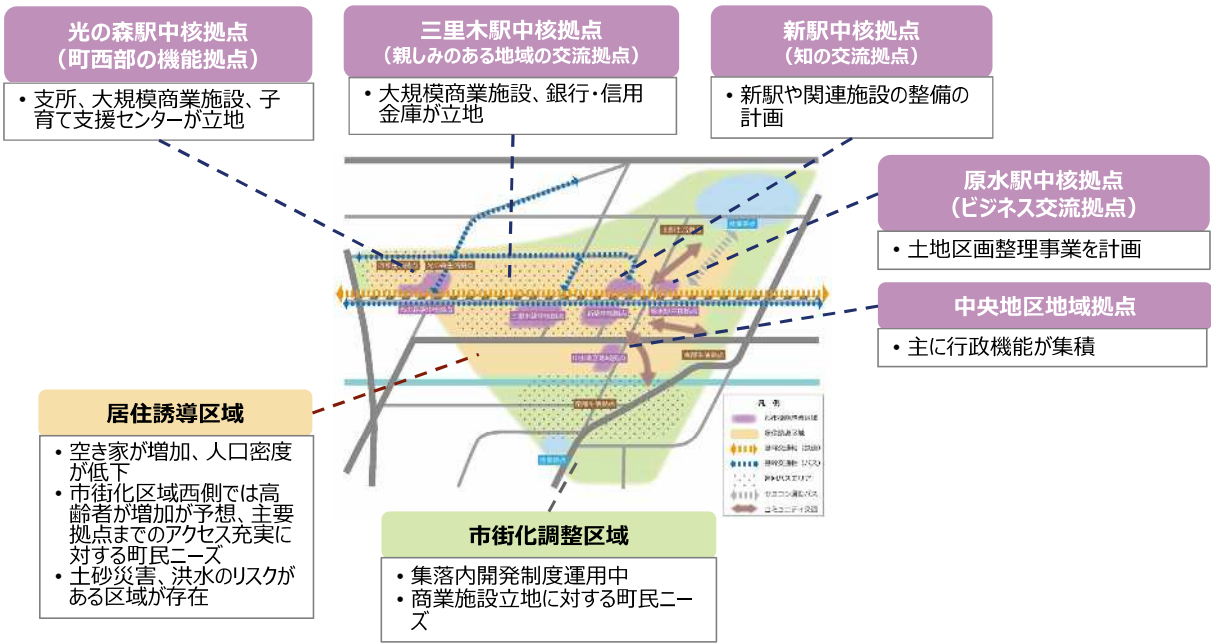
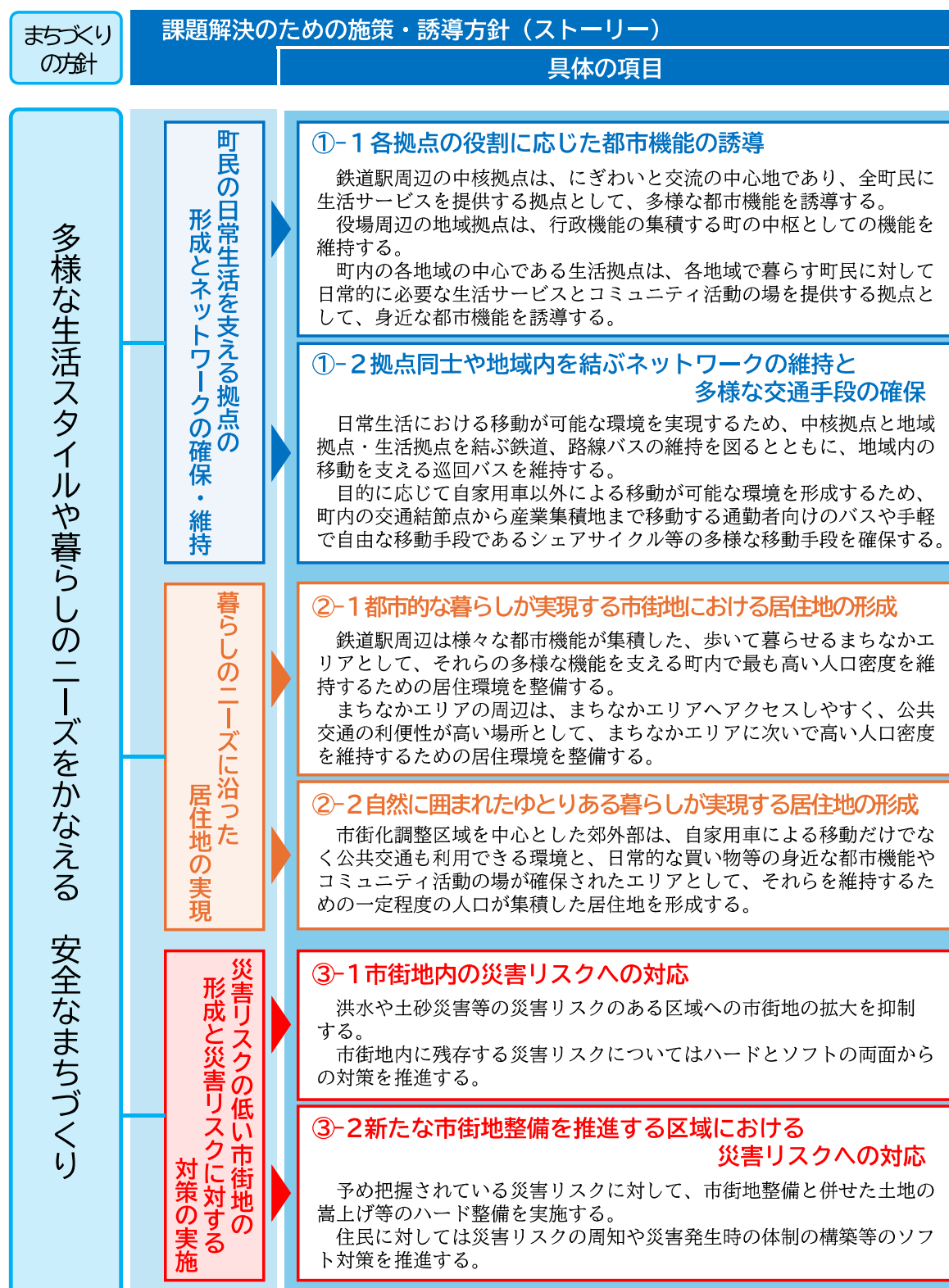


図 3-2 各拠点・エリアの現状

3-3 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

課題を解決し、まちづくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、施策及び誘導を進めていくための方針について検討しました。



4

防災指針



4. 防災指針

4-1 防災指針の検討

本町では、洪水や土砂災害等の様々な災害リスクのあるエリアを踏まえた居住や都市機能の誘導とあわせて、防災・減災の視点を取り入れたまちづくりを進める必要があります。一方、既に市街地や集落が形成されている区域もあり、災害リスクのある範囲を一律に誘導区域から除外することは現実的ではありません。このため、災害リスクを分析し、課題を整理した上で、可能な限りリスクの回避・低減に取り組むため、防災指針を検討するとともに、具体的な取組を位置付けます。

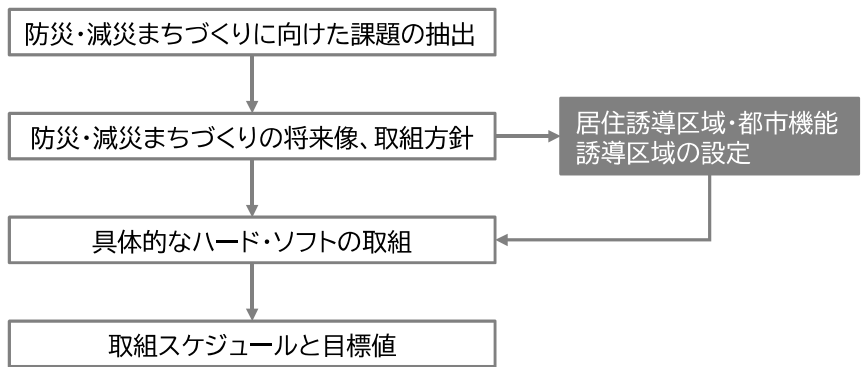


図 4-1 防災指針の検討の流れ

4-2 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

4-2-1 リスク分析と課題の抽出

「立地適正化計画策定の手引き」では、洪水、土砂災害等の災害要因ごとに検討を行うことが必要とされています。また、災害ハザードには、住宅等の建築や開発行為等の規制を伴う、いわゆる「レッドゾーン」と、建築や開発行為等の規制はないが警戒避難体制の整備等が求められる「イエローゾーン」に区分されています。

本町における災害リスクの分析・課題の抽出にあたっては、災害ハザード情報と、建物現況等の都市情報を重ね合わせて分析・評価を行い、災害リスクの高い地域の抽出等を行います。

災害ハザード情報と重ね合わせる都市情報は以下のとおりとします。

表 4-1 重ね合わせる都市の情報

都市の情報	出典
建物・建物階数	熊本県都市計画基礎調査（令和3年）
要配慮者利用施設	菊陽町地域防災計画・水防計画（令和6年度）
指定避難所・指定緊急避難場所	菊陽町総合防災マップ（令和4年度）
道路網	熊本県都市計画基礎調査（令和3年）

表 4-2 災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせと分析の視点

災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
洪水浸水想定区域 (L2)	・建物階数	・家屋浸水のおそれがあるか
	・要配慮者利用施設	・施設が継続的に利用できるか
	・道路網	・避難路として活用可能か
	・アンダーパス※ ・避難施設（避難所・避難場所）	・避難施設を活用できるか
家屋倒壊等氾濫想定区域	・緊急輸送道路	・道路寸断のおそれがないか
	・建物 ・要配慮者利用施設 ・避難施設（避難所・避難場所）	・倒壊のおそれがある建物が存在するか
土砂災害警戒区域	・建物 ・要配慮者利用施設 ・避難施設（避難所・避難場所）	・家屋の損壊や倒壊のおそれがあるか
		・施設が継続的に利用できるか
	・避難施設を活用できるか	
地震（揺れやすさ）	・緊急輸送道路	・道路寸断のおそれがないか
	・旧耐震基準建物	・倒壊のおそれのある建物がないか

※現在のところ本町のアンダーパスは、県道 36 号（熊本空港）のみのため、本分析では対象外とする

(1) 洪水災害リスクによる分析

1) 洪水浸水想定区域(浸水深)×建物階数

浸水想定区域は白川、堀川沿いに広がっており、浸水想定区域内に建物が多数立地しています。

市街化区域内では浸水深 0.5m 未満の区域に建物が立地しています。

市街化調整区域では、原水や馬場楠、戸次等で浸水想定区域内に建物の立地がみられ、特に馬場楠や戸次では浸水深 3.0m 以上の区域に建物が立地しており、早期避難が必要です。

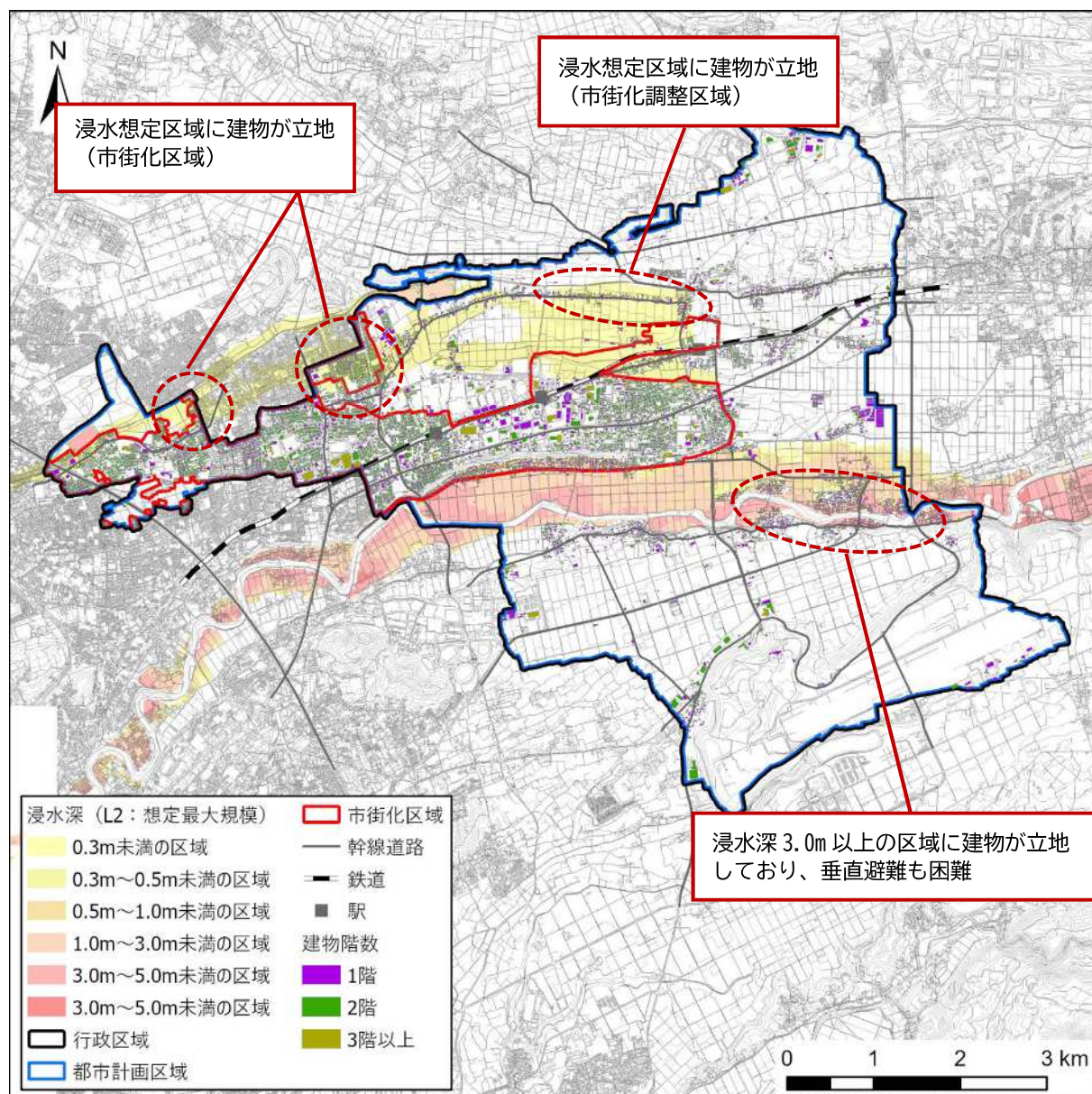


図 4-2 洪水浸水想定区域(浸水深)×建物階数

出典：熊本県資料、都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

2) 洪水浸水想定区域(浸水深) × 要配慮者利用施設

浸水想定区域内に複数の要配慮者利用施設の立地がみられます。

町中南部の久保田、馬場楠では浸水深 3.0m 以上の区域に要配慮者利用施設が立地しており避難体制の確保等の検討が必要です。

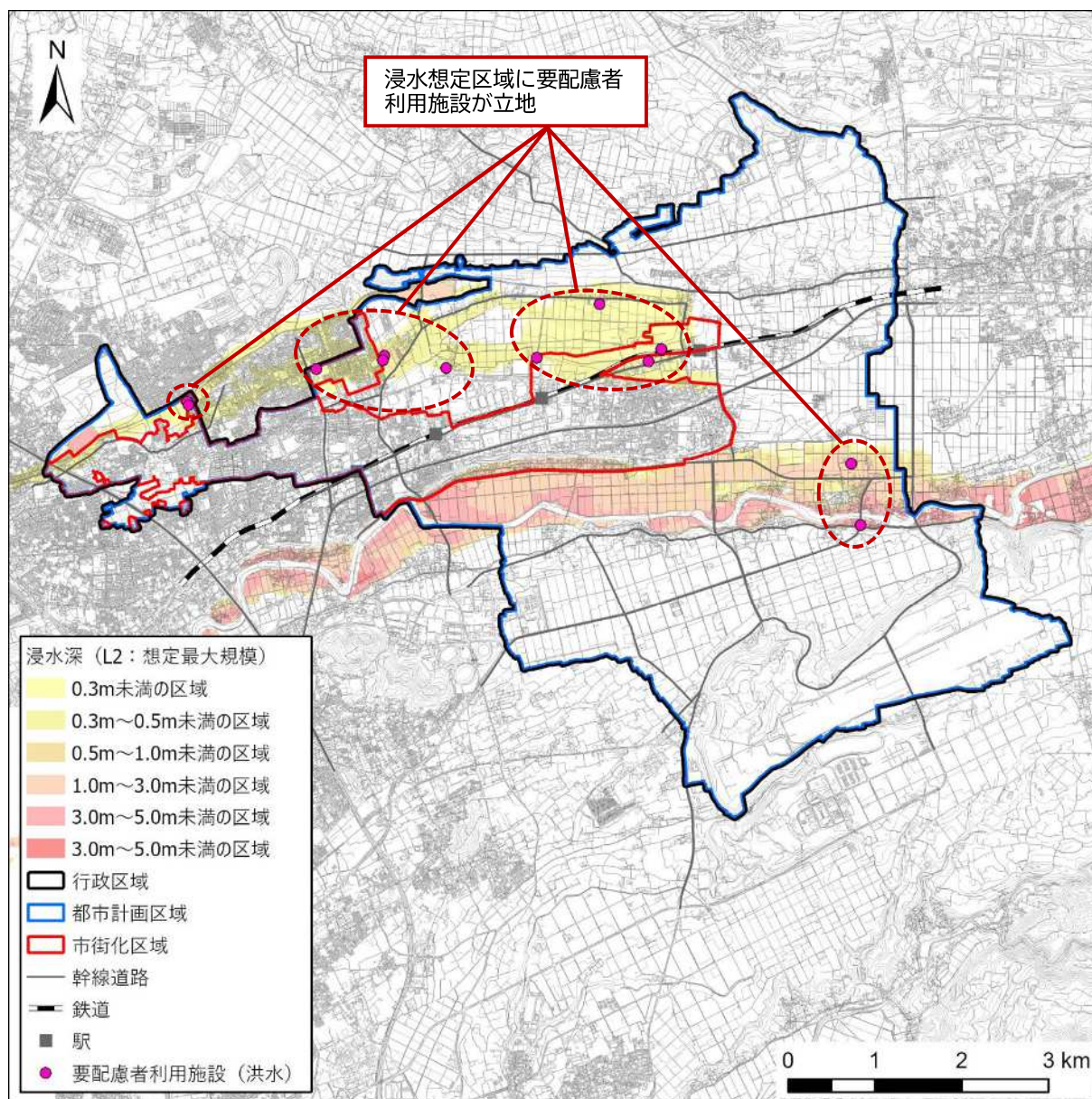


図 4-3 洪水浸水想定区域(浸水深)×要配慮者利用施設

出典：熊本県資料、菊陽町地域防災計画・水防計画（令和 6 年度）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

3) 洪水浸水想定区域(浸水深)×避難所・避難施設

浸水想定区域内に洪水時の避難所・避難場所の立地はありません。

中南部地区では、道路が浸水深 1.0m 以上の区域と重複しており、洪水発生時に避難が困難になるおそれがあります。また、東部町民センターは浸水想定区域に含まれていないものの、周辺を浸水想定区域に囲まれており、災害発生時に孤立するおそれがあります。

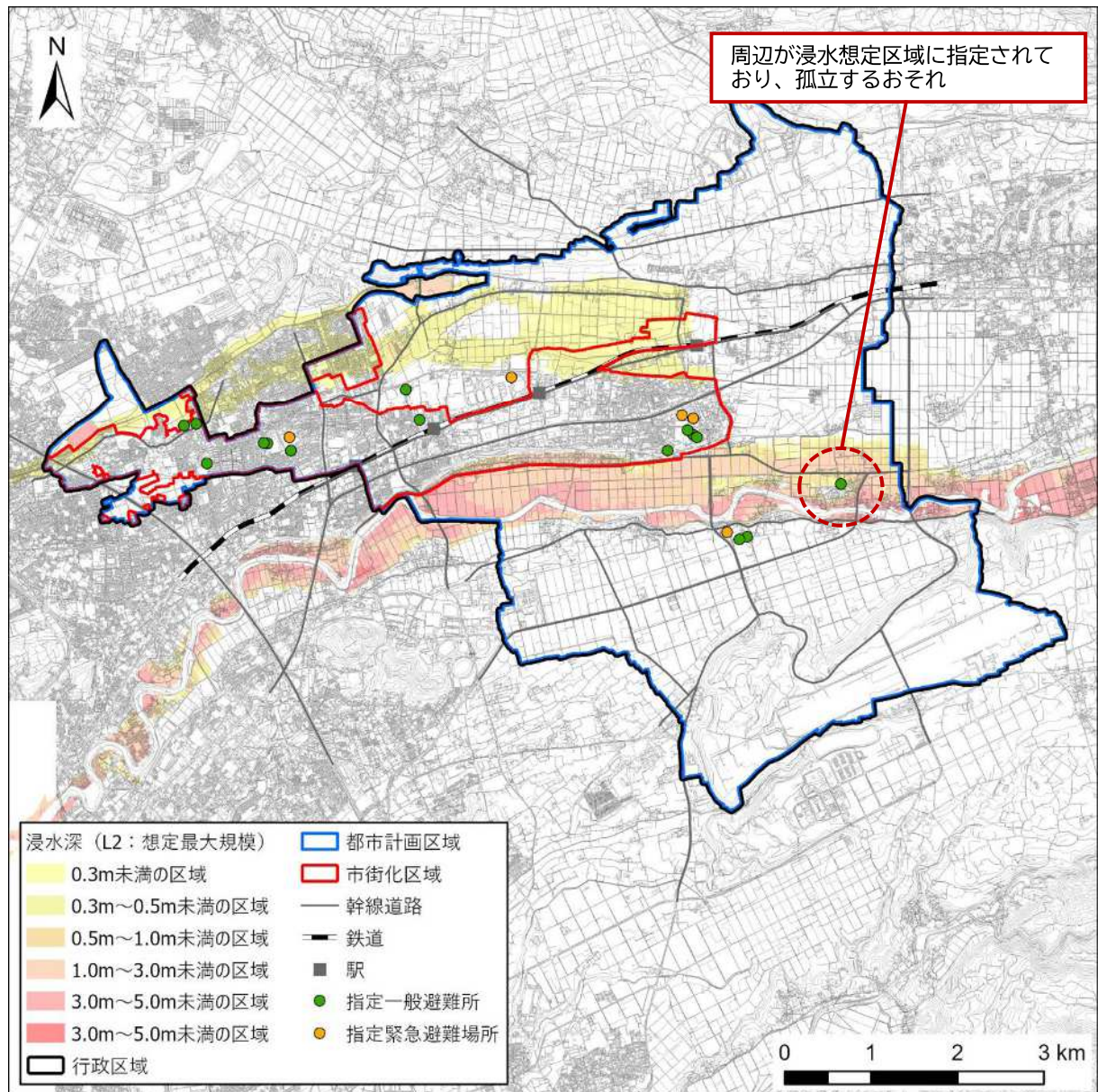


図 4-4 洪水浸水想定区域(浸水深)×避難所・避難施設

出典：熊本県資料、菊陽町防災マップ（令和 4 年度）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

4) 洪水浸水想定区域(浸水深)×緊急輸送道路

国道 443 号(第 1 次緊急輸送道路)が浸水深 3.0m 以上の区域に指定されており、洪水発生時に通行不可となるおそれがあります。

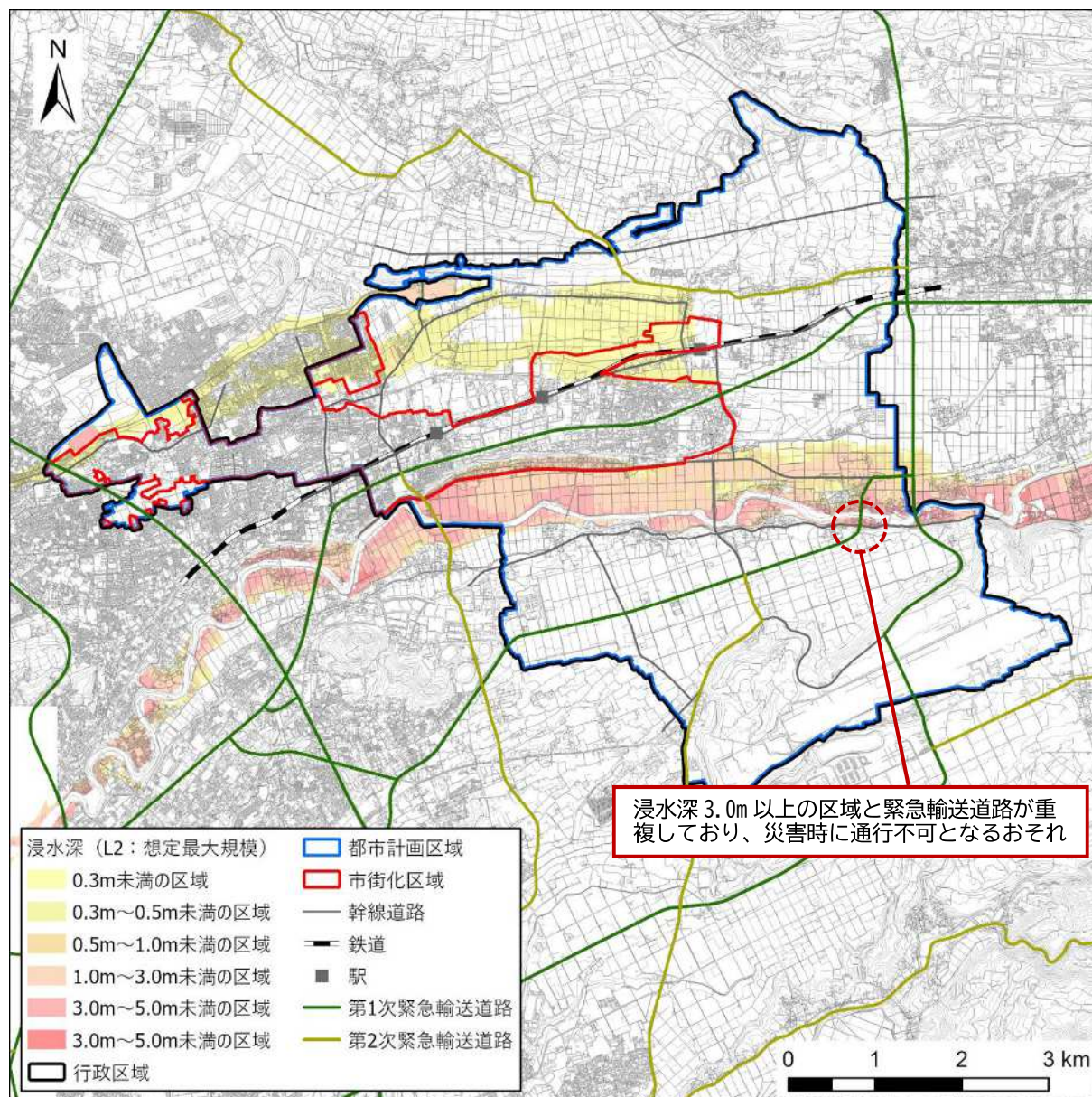


図 4-5 洪水浸水想定区域(浸水深)×緊急輸送道路

出典：熊本県資料、国土数値情報 緊急輸送道路（令和 2 年）、都市計画基礎調査（令和 3 年）
※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

5) 家屋倒壊等氾濫想定区域×建物分布

家屋倒壊等氾濫想定区域に建物の立地がみられます。

堀川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）については、数件の建物立地がみられます。

白川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流）については、馬場楠、戸次等で区域内に建物が多数立地しています。

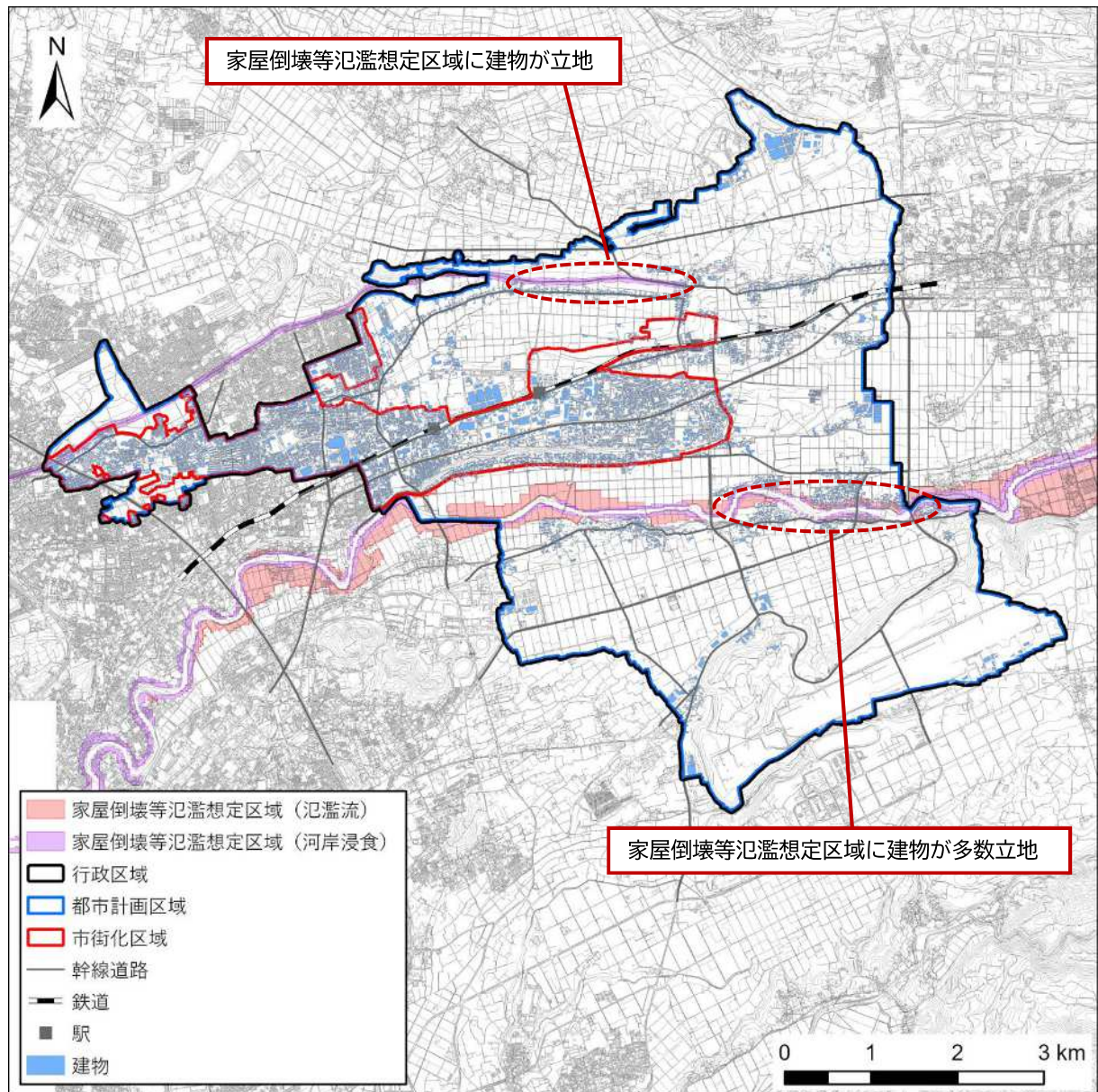


図 4-6 家屋倒壊等氾濫想定区域×建物分布

出典：熊本県資料、都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

6) 家屋倒壊等氾濫想定区域×要配慮者利用施設、避難所・避難場所

白川の家屋倒壊等氾濫想定区域内に要配慮者利用施設が1件立地しています。

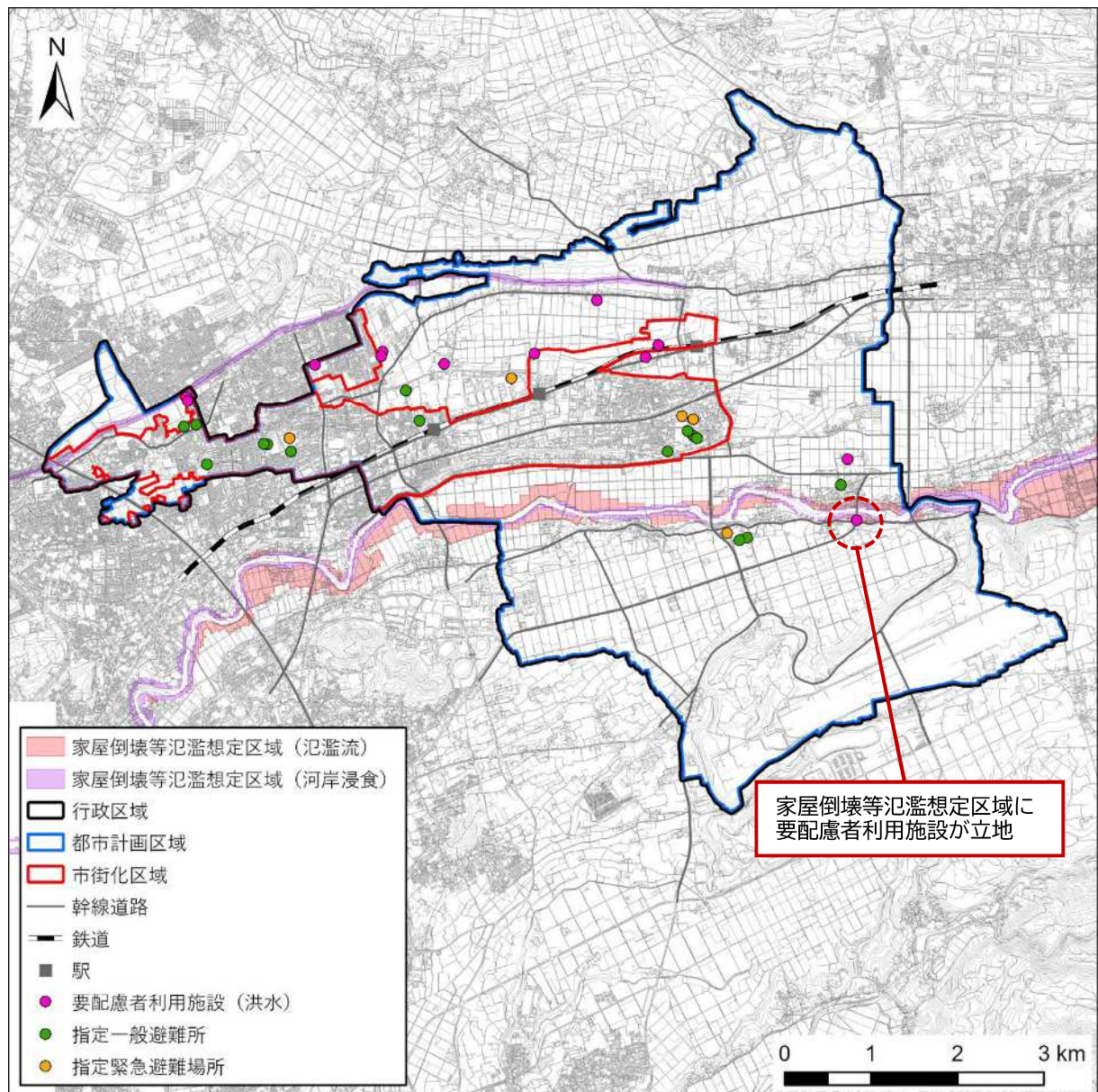


図 4-7 家屋倒壊等氾濫想定区域×要配慮者施設、避難所・避難場所

出典：熊本県資料、菊陽町地域防災計画・水防計画（令和6年度）、菊陽町防災マップ（令和4年度）
都市計画基礎調査（令和3年）

※原水駅周辺土地地区画整理事業区域内は令和8年5月22日に市街化区域へ編入済

(2) 土砂災害リスクによる分析

1) 土砂災害警戒区域×建物分布

市街化区域内では、津久礼の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域内に建物が立地しています。

市街化調整区域では、白川沿いの馬場楠、戸次や熊本空港北部の曲手で土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域内に建物の立地がみられます。

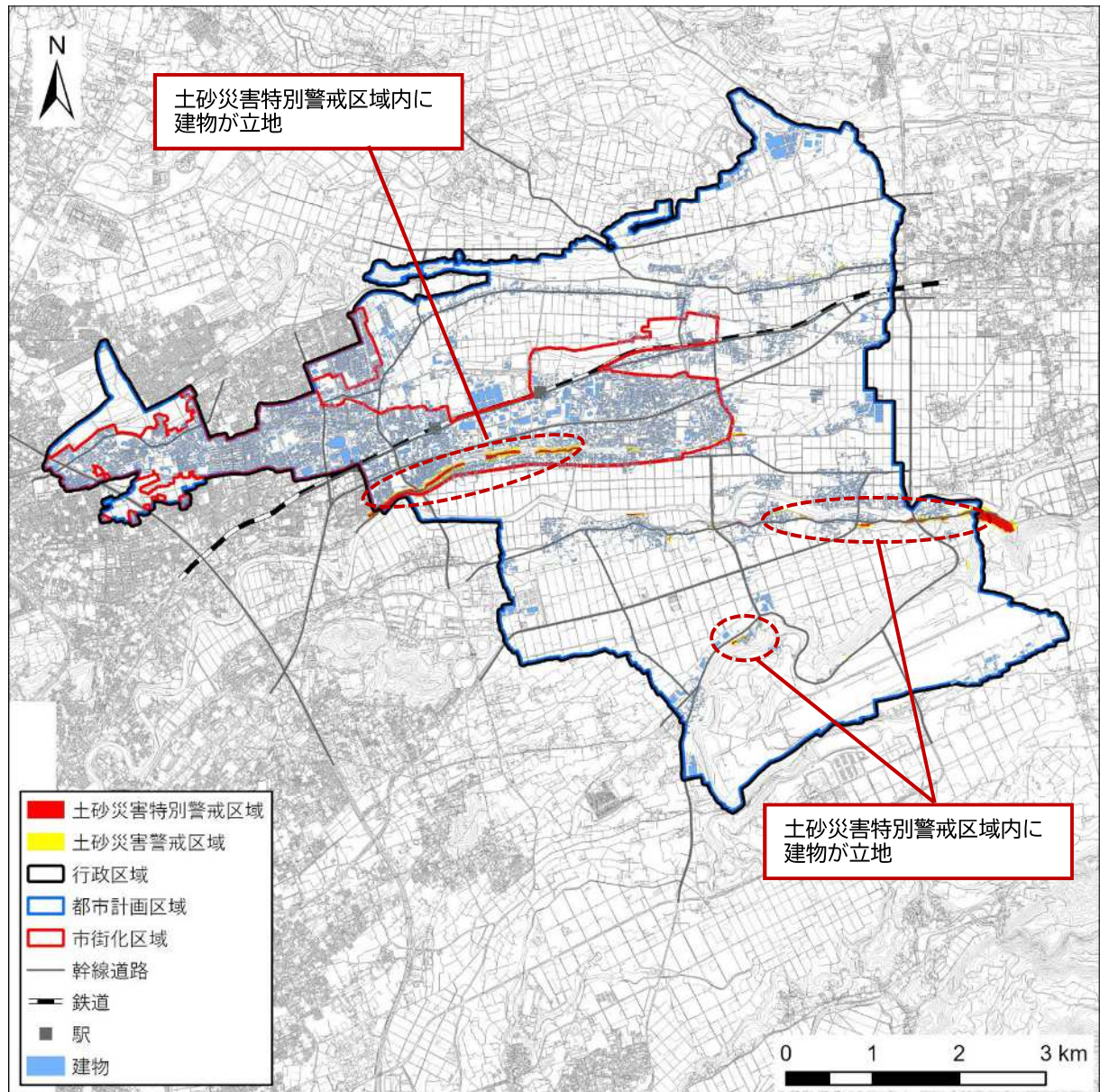


図 4-8 土砂災害警戒区域×建物分布

出典：国土数値情報 土砂災害警戒区域（令和 5 年）、都市計画基礎調査（令和 3 年）
 ※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

2) 土砂災害警戒区域×要配慮者施設、避難所・避難施設

熊本空港北部の曲手の病院、老人福祉施設の敷地が土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域内に含まれています。

土砂災害警戒区域内に、土砂災害時の避難所・避難場所の立地はありません。

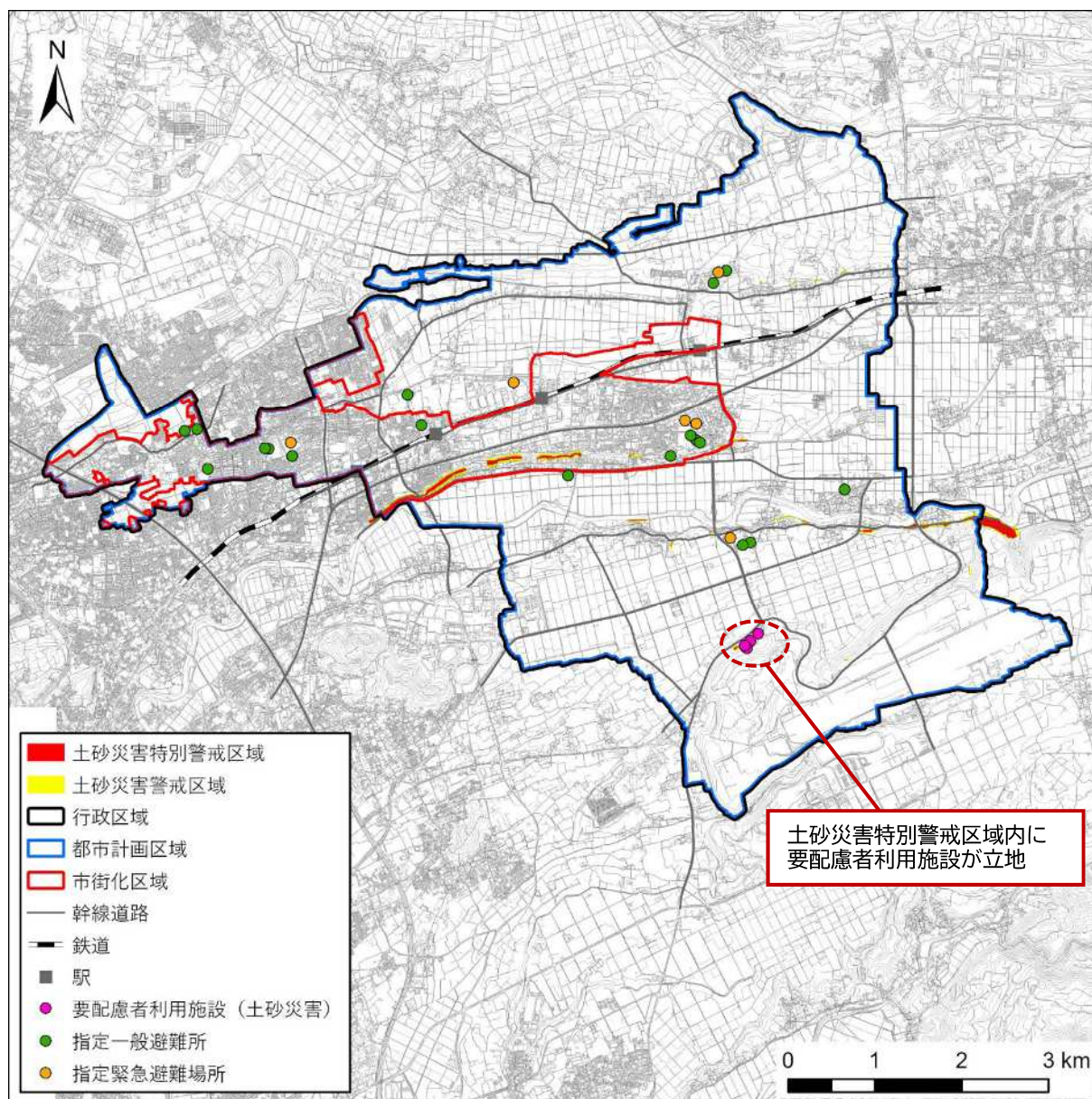


図 4-9 土砂災害警戒区域×要配慮者利用施設、避難所・避難施設

出典：国土数値情報 土砂災害警戒区域（令和 5 年）、菊陽町地域防災計画・水防計画（令和 6 年度）、
菊陽町防災マップ（令和 4 年度）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

3) 土砂災害警戒区域×緊急輸送道路

県道 138 号が土砂災害警戒区域内を縦断しており、土砂災害発生時に道路が分断されるおそれがあります。

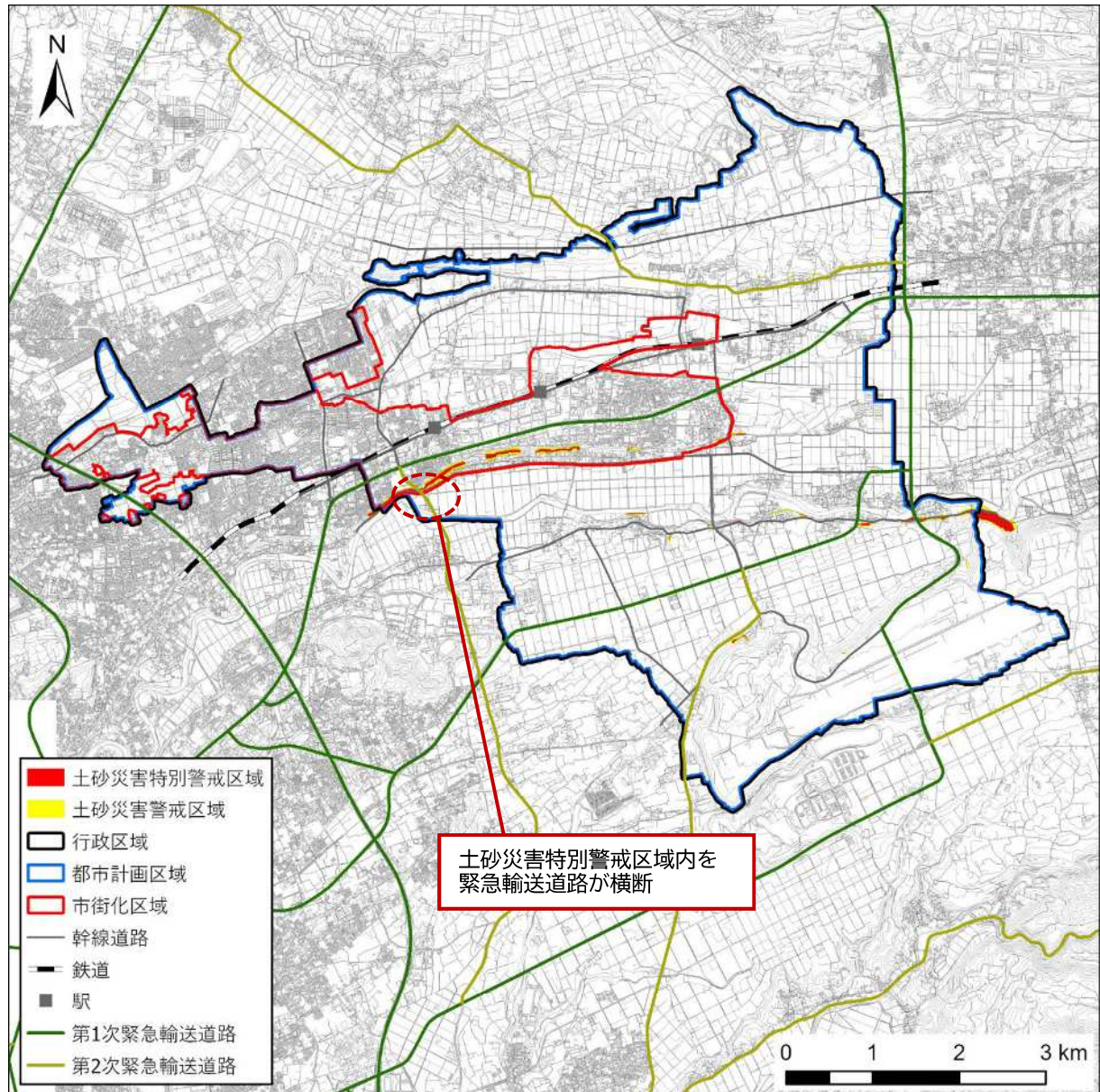


図 4-10 土砂災害警戒区域×緊急輸送道路

出典：国土数値情報 土砂災害警戒区域（令和 5 年）、国土数値情報 緊急輸送道路（令和 2 年）、都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

(3) 地震災害リスクによる分析

1) 旧耐震基準建物分布

市街化区域内では武蔵ヶ丘、津久礼で旧耐震基準建物と新耐震基準建物の混在がみられます。

市街化調整区域では、旧耐震基準建物が多数残存しており、想定される震度 6 弱の地震が発生した場合に倒壊のおそれがあります。

※旧耐震基準建築物は、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建築確認を受けた建物で、震度 5 強程度の地震に耐える構造として設計

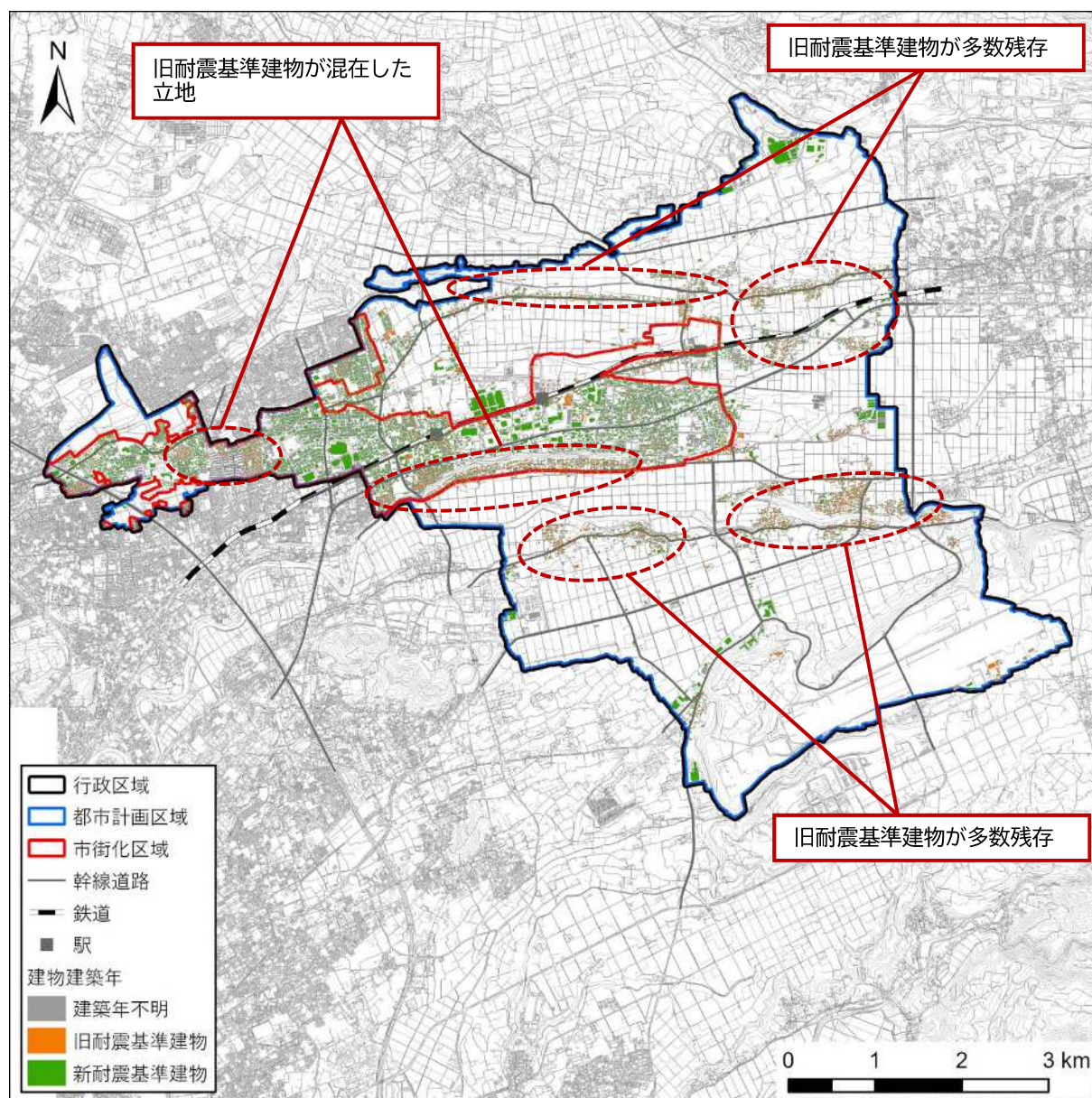


図 4-11 旧耐震基準建物分布

出典：都市計画基礎調査（令和 3 年）

※原水駅周辺土地区画整理事業区域内は令和 8 年 5 月 22 日に市街化区域へ編入済

4-2-2 地区ごとの防災上の課題の整理

前節までで整理した、災害ハザード情報と都市の重ね合わせによる分析結果を踏まえ、地区ごとの防災上の課題を整理します。

なお、地区ごとの防災上の課題の整理にあたっては、菊陽町都市計画マスタープランにおける地区区分を参考に、以下の6地区に分割し整理を行います。

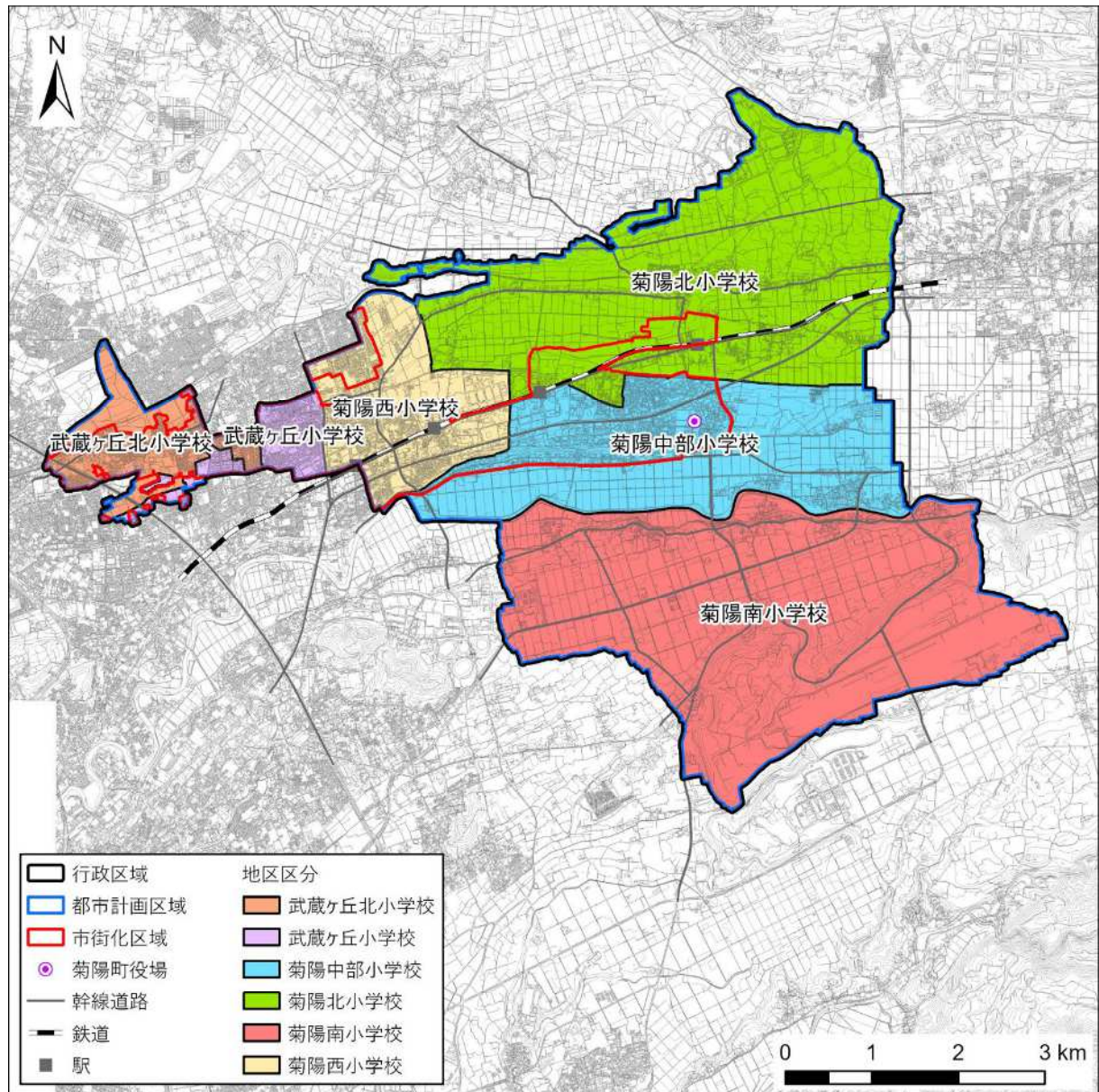


図 4-12 地区区分

(1) 菊陽南小学校地区における課題

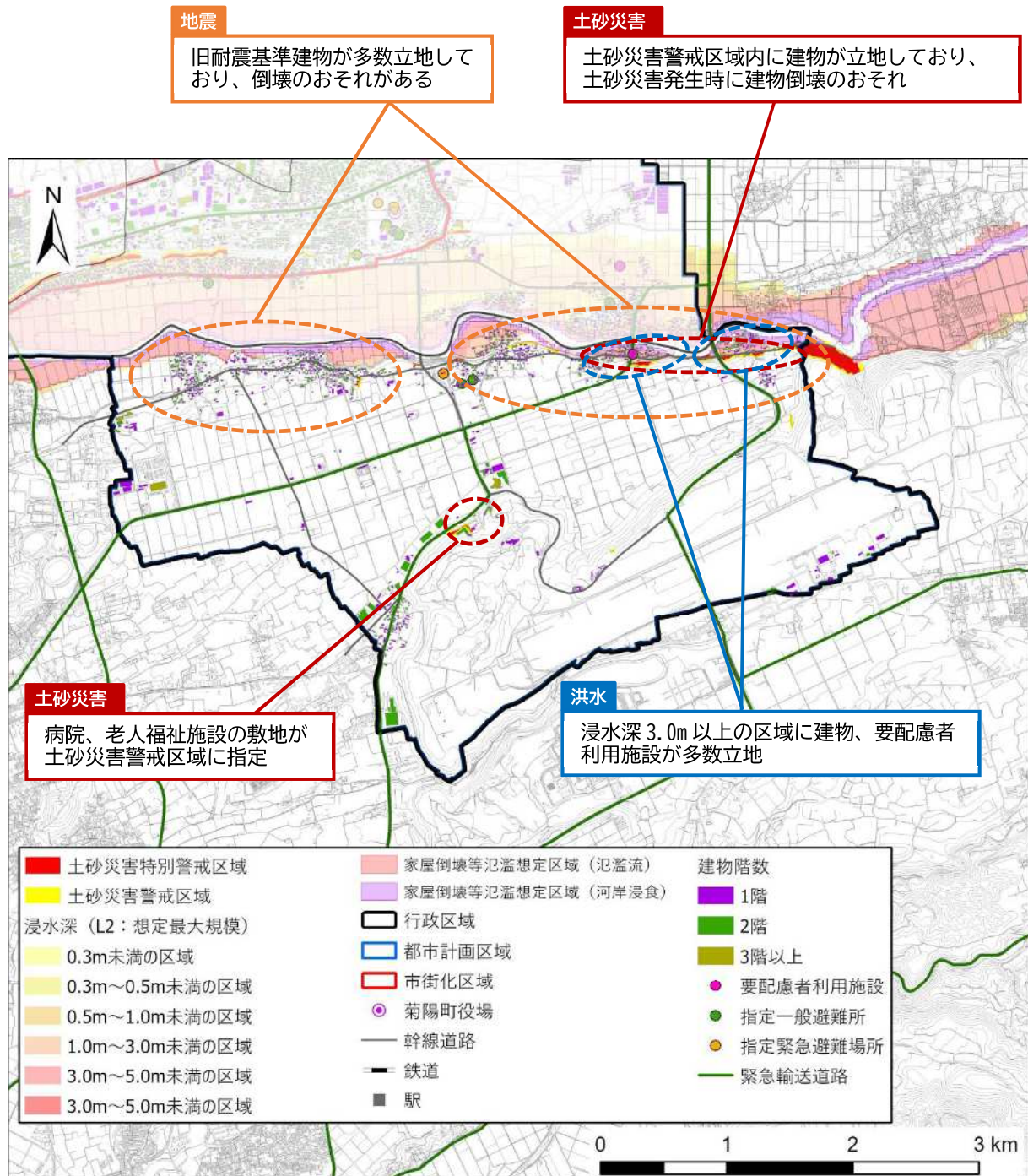


図 4-13 菊陽南小学校地区における防災上の課題

(2) 菊陽中部小学校地区における課題

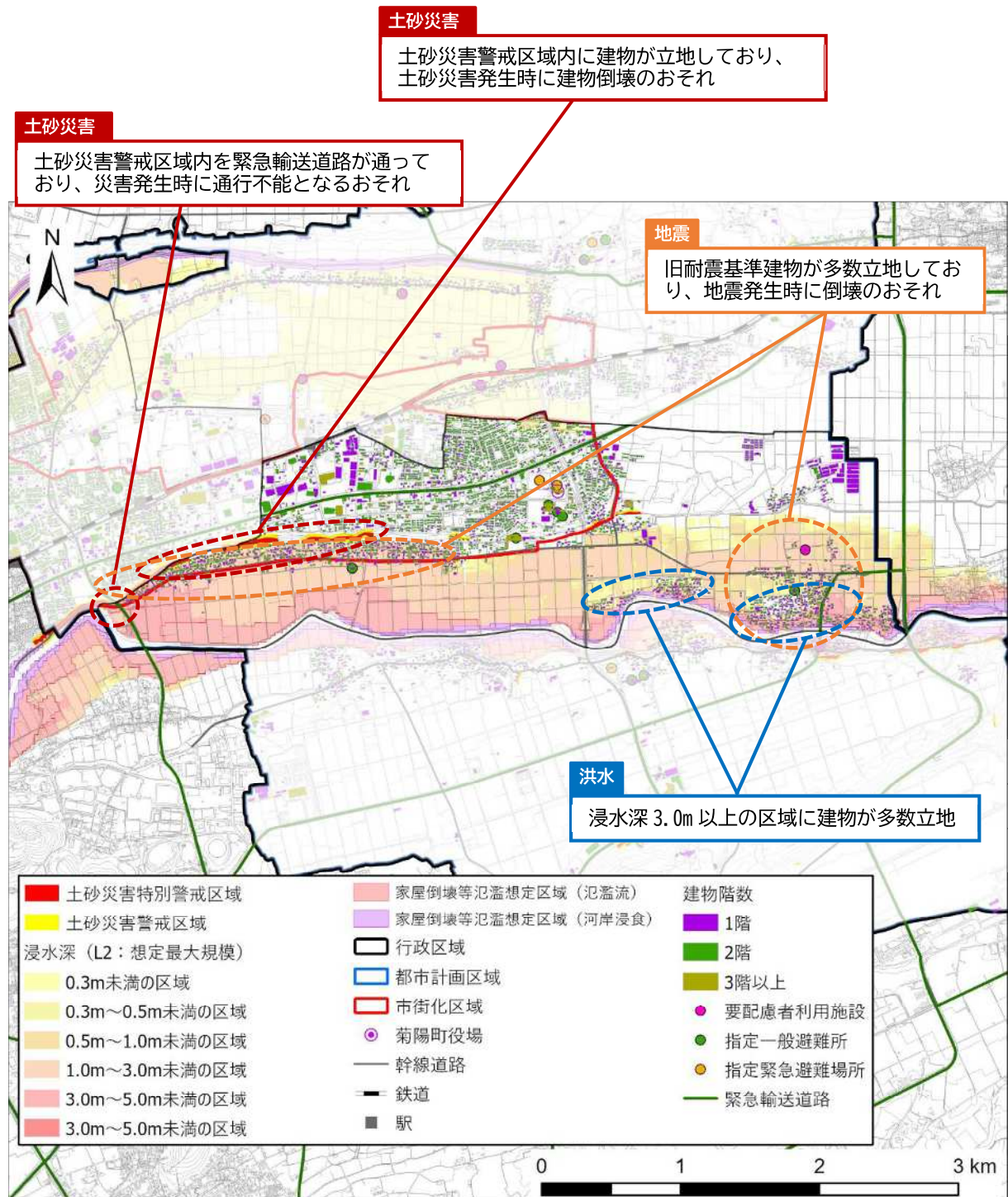


図 4-14 菊陽中部小学校地区における防災上の課題

(3) 菊陽北小学校地区における課題

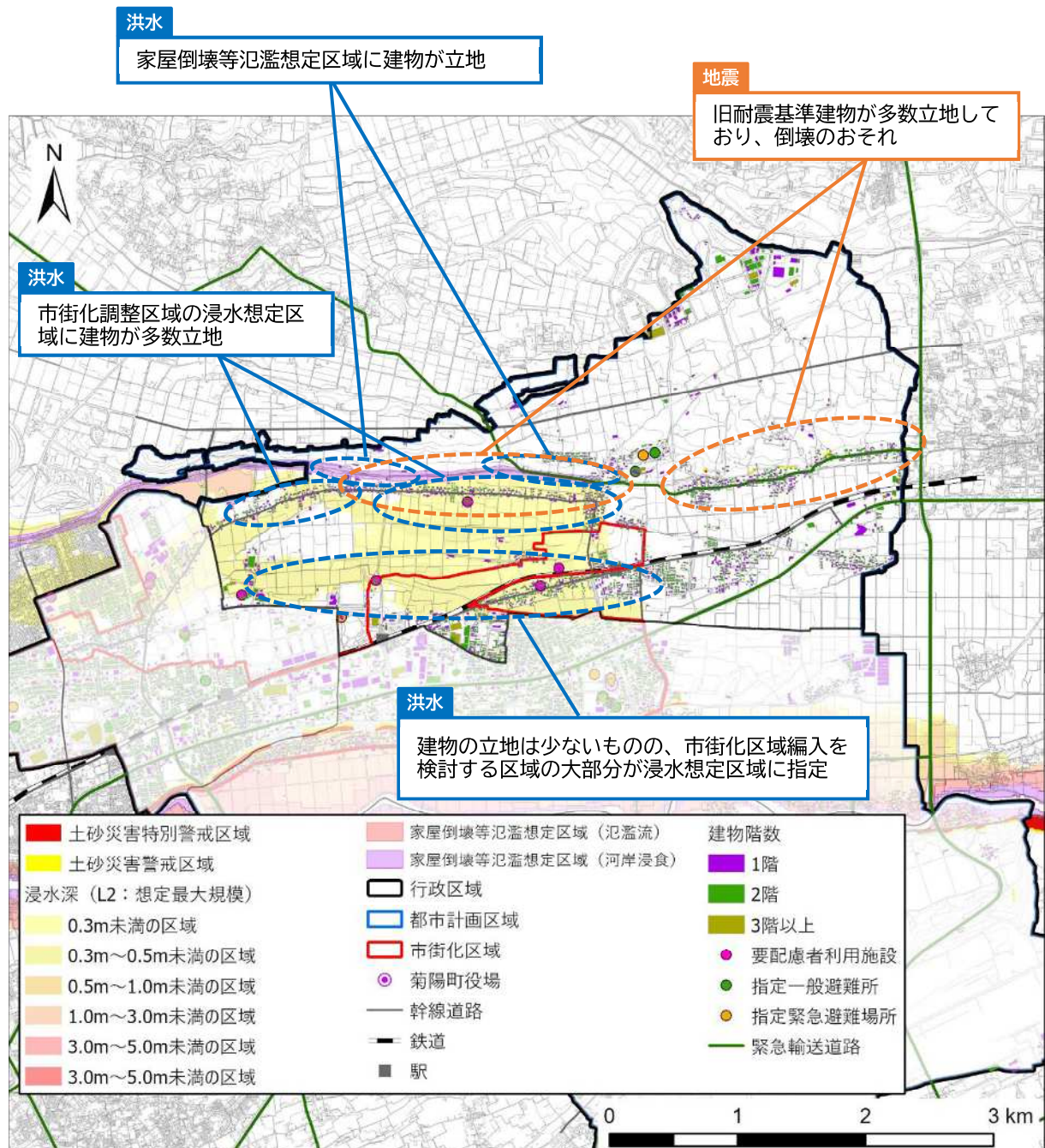


図 4-15 菊陽北小学校地区における防災上の課題

(4) 菊陽西小学校地区における課題

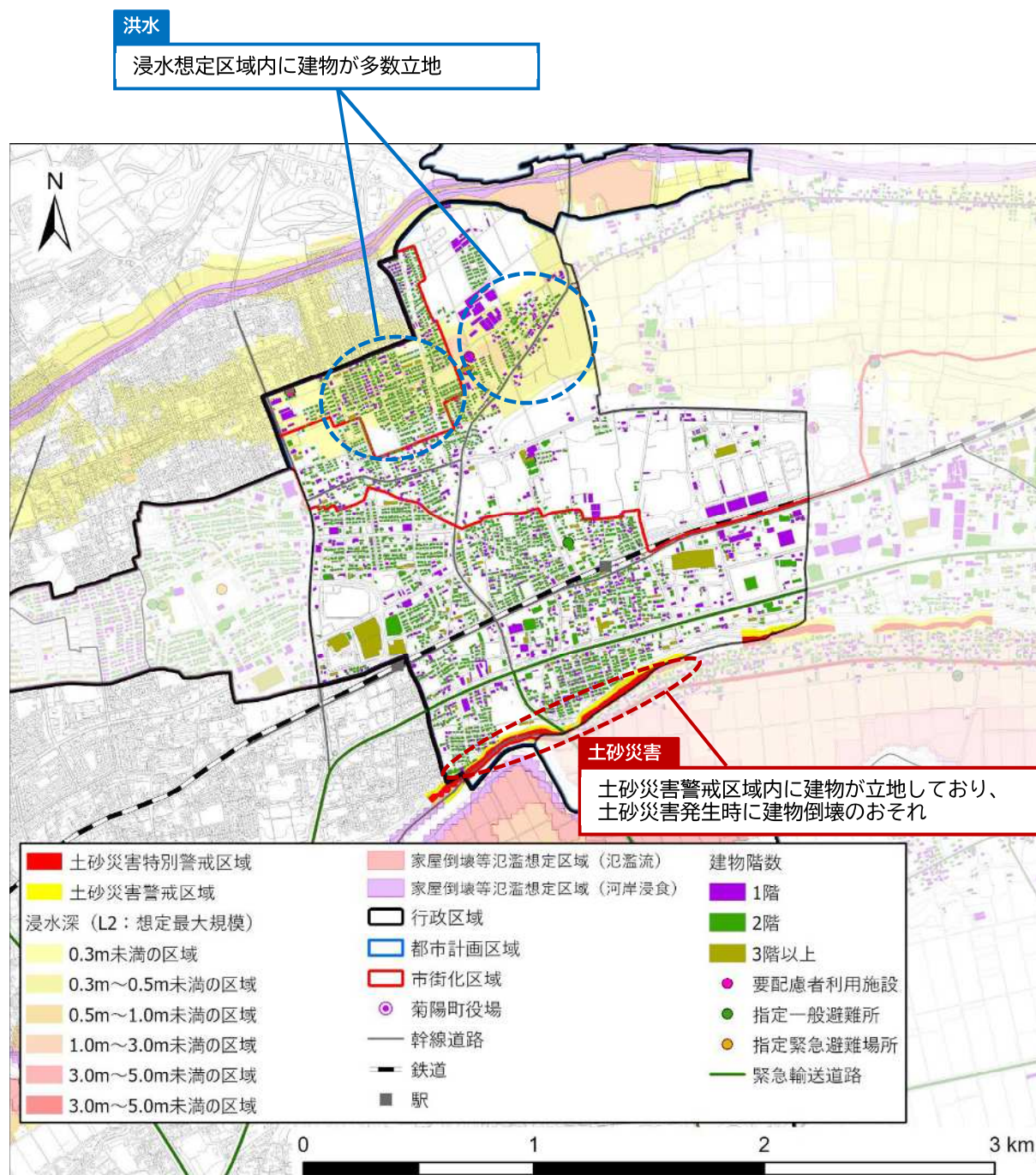


図 4-16 菊陽西小学校における防災上の課題

(5) 武蔵ヶ丘小学校地区における課題

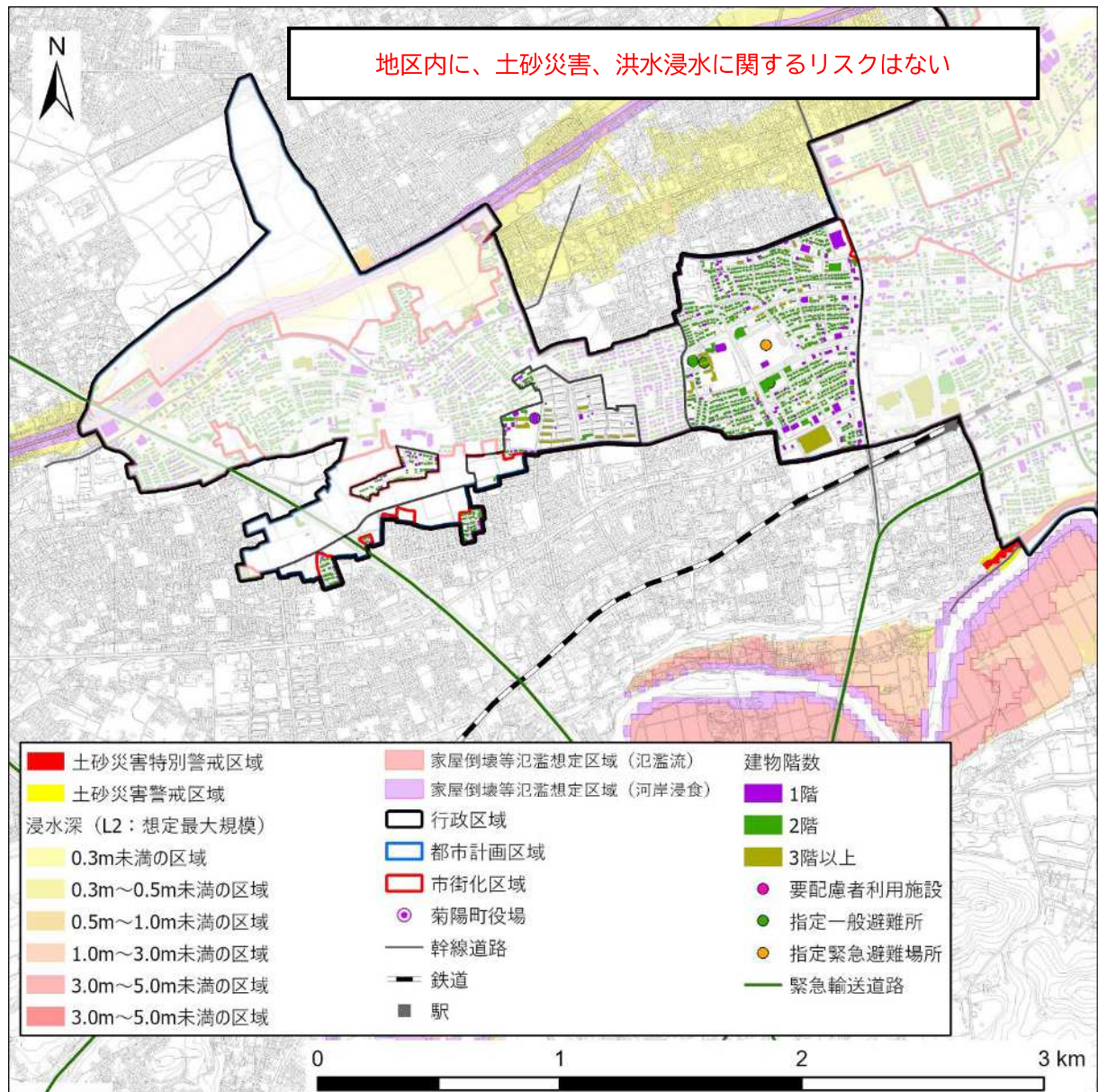


図 4-17 武蔵ヶ丘小学校地区における防災上の課題

(6) 武蔵ヶ丘北小学校地区における課題

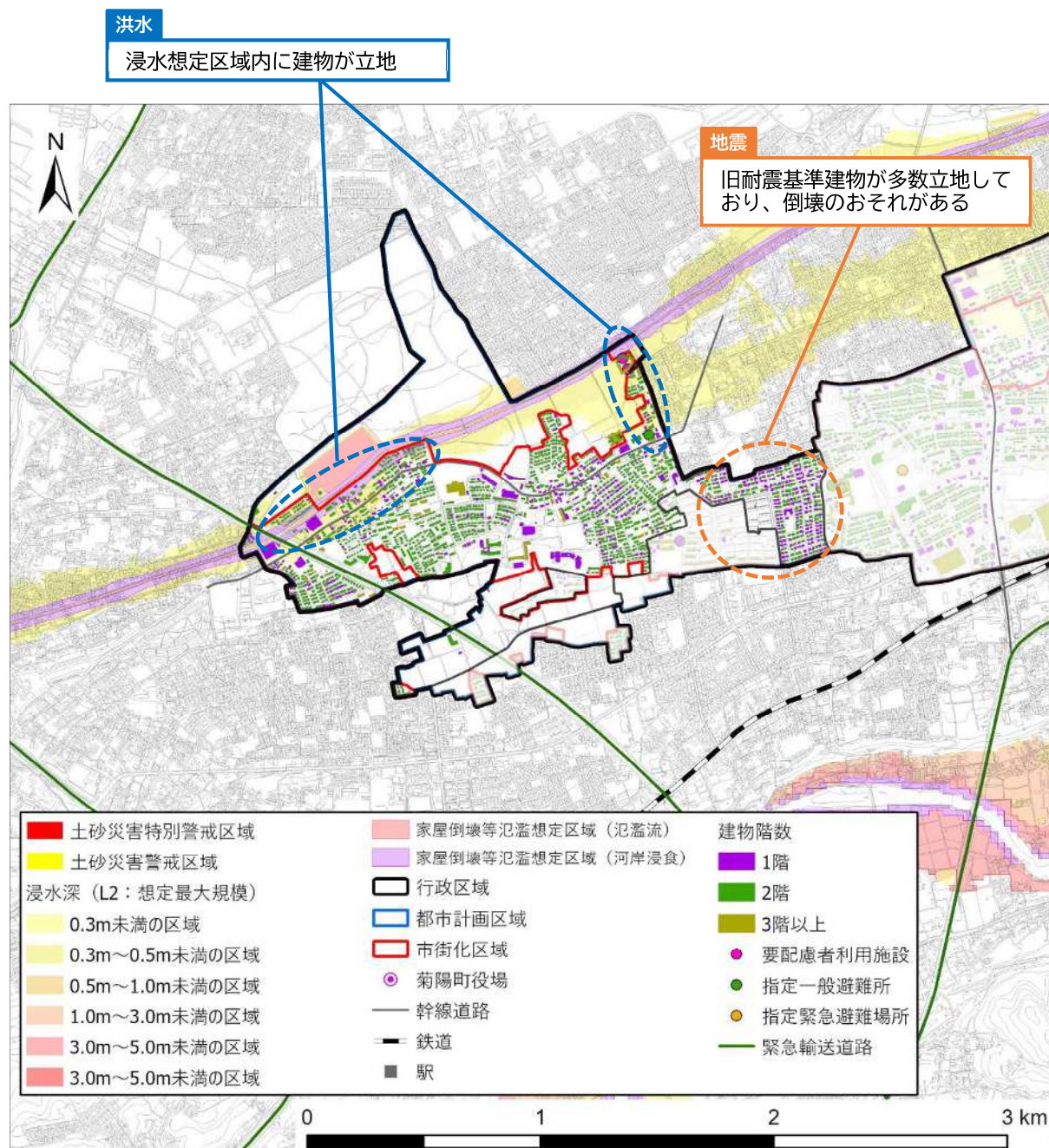


図 4-18 武蔵ヶ丘北小学校地区における防災上の課題

4-3 防災・減災まちづくりの将来像・取組方針

前項で抽出した課題を踏まえて、防災・減災まちづくりに向けた将来像（防災上の対応方針）を整理するとともに、本町の立地適正化計画における災害ハザードの取り扱いの考え方を検討・整理しつつ、防災上の課題の解決に向けた方針について検討を行います。

4-3-1 防災・減災まちづくりの将来像

防災・減災まちづくりを推進するためには、ハード・ソフトの両面から総合的に施策を展開し、リスクの回避・低減に努めるとともに、リスク分析の結果や課題を踏まえ、地域の災害リスクを認識し、地域住民と共有した上で土地利用や居住の誘導を進めていくことが重要となります。

本町では、都市防災の考え方について、災害を未然に防止する「防災」の考え方だけでなく、平常時から対策を行っておくことで被害を最小化し、迅速な回復を図る「減災」の考え方を中心に据えた取組を推進しています。

そこで、防災・減災まちづくりの将来像については、菊陽町都市計画マスタープランや菊陽町地域防災計画に基づくとともに、本計画の誘導方針を踏まえ以下のとおり設定します。

「菊陽町地域防災計画・水防計画」における基本理念

「災害に強い とともに 輝き 成長しつづけるまち 菊陽」

防災・減災まちづくりの将来像

災害による被害を低減し、安心感をもって暮らせるまち

4-3-2 取組方針

防災・減災まちづくりの将来像の実現に向けた取組方針を検討します。

取組方針の検討にあたっては、町が自ら講じる施策のほか、国、都道府県、民間事業者等の他の主体が講じる対策との連携を検討することが重要であり、関係部局との連携及び調整を十分に図ることが必要です。また、他の主体による対策の取組方針についても、その内容を実施主体と合わせて明示することが考えられます。

本町の防災・減災まちづくりにおける取組方針については、各種関連計画に記載されている対策等より、ハード、ソフト両面から整理しました。

取組方針	取組内容
都市基盤の整備推進	・ 既成市街地及び今後市街地整備を推進する区域については、災害による人命や財産への被害を最小限に抑え、安全・安心な市街地を形成することが必要です。そのため、河川、道路、下水道等の都市基盤の整備を関連事業と連携しながら推進し、市街地の防災性の向上を図ります。
災害対応機能の強化	・ 災害対応拠点や地域の避難拠点を整備するとともに、それぞれの防災機能の連携を図り、町全体の防災力の向上に努めます。また、災害時に必要な機能を維持できるよう、都市基盤や防災関連施設、緊急輸送道路等をはじめとする道路ネットワークの維持・管理や公共施設や下水道等の耐震化に取り組めます。
地域防災力の向上	・ 災害発生時には、自らや周囲の人の命を守るため、限られた時間の中で適切な判断と行動が求められます。人的被害を最小限に抑えるため、災害リスク情報の周知や避難訓練等を通じて防災意識の向上を図るとともに、自助、互助、共助及び公助の適切な役割分担による災害対応力の強化に取り組めます。

4-4 具体的なハード・ソフトの取組

「誘導施設・誘導区域等の検討」で検討する居住・都市機能誘導区域における災害リスクを踏まえて、「4-3-2 取組方針」ごとに、防災対策・安全確保策の実施に向けた施策、施策の方向性を以下に整理します。

4-4-1 都市基盤の整備推進

施策	施策の方向性	災害種別			
		共通	洪水	土砂災害	地震
空き家対策	大規模災害時、適切に管理されていない建物は老朽化し倒壊や延焼の危険性があることから、空き家対策を実施していきます。	●			
洪水災害リスクが高いエリアの居住誘導区域からの除外	家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある家屋倒壊等氾濫想定区域では、人命被害が発生するおそれがあることから、居住誘導区域に含めません。		●		
治水対策	本町は、河川法適用の河川である白川と堀川及び下井手等を有し、近年は局地的集中豪雨に伴う洪水等により大きな被害を受けつつあるため、治水事業の計画的推進を図ります。 河川管理者をはじめとする流域の関係者で構成する協議会を設置し、流域全体で実施すべき治水対策を「流域治水プロジェクト」として策定・公表し、流域治水を推進します。		●		
浸水被害の防止に向けた河川整備等	大規模風水害時の河川氾濫等により広域的な浸水被害が発生するおそれがあることから、計画的に河川整備を進めていきます。		●		
適切な森林整備の推進	台風や集中豪雨等により、森林及びその下流域において山地崩壊等による被害が発生するおそれがあるため、適切な森林整備を推進していきます。		●	●	
土砂災害リスクが高いエリアの居住誘導区域からの除外	土砂災害は発生から被害を受けるまでの時間が非常に短く、人命・財産に対する被害に直結するおそれがあることから、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含めません。			●	
土砂災害危険住宅移転対策	「土砂災害防止法」に基づき指定した土砂災害特別警戒区域内の居住者の生命及び身体を守るため、平成27年（2015年）度から県が開始している「熊本県土砂災害危険住宅移転促進事業」について、県と連携のもと、危険な区域から安全な区域への移転促進を図っていきます。			●	

4-4-2 災害対応機能の強化

施策	施策の方向性	災害種別			
		共通	洪水	土砂災害	地震
防災拠点の整備	大規模災害時、物資等の提供及び救出・救助が遅れ、多数の死傷者の発生が懸念されることから、支援物資の供給や応援部隊の活動及び避難者の受入れを行う拠点を整備していきます。	●			
円滑な避難のための道路整備	大規模地震等の発生時、交通渋滞等による逃げ遅れにより、多数の死傷者が発生するおそれがあるため、円滑な避難に資する道路や橋梁の整備を推進していきます。	●			
道路整備					
物資輸送ルート の確保に向けた 道路整備	大規模災害時、道路の寸断や渋滞の発生により被災地への食料・飲料水等の供給が停止するおそれがあるため、本町と他市町村を結ぶ道路ネットワークの充実・強化、町内各地域を結ぶ道路網を確保していきます。	●			
孤立集落の発生 防止に向けた道 路整備	大規模災害時、道路寸断により孤立集落が発生するおそれがあるため、県内各地域や集落間を結ぶ道路の確保が必要です。	●			
救助・救急ルート の確保に向けた 道路整備	大規模災害時、道路の寸断や渋滞の発生により救助・救急活動が停滞するおそれがあるため、本町と他市町村を結ぶ道路ネットワークの充実・強化、町内各地域を結ぶ道路網を確保していきます。	●			
医療活動の支援 ルートの確保に 向けた道路整備	大規模災害時、道路の寸断や渋滞の発生により医療活動の支援が停滞するおそれがあるため、本町と他市町村を結ぶ道路ネットワークの充実・強化、町内各地域を結ぶ道路網を確保していきます。	●			
交通ネットワーク の確保に向けた 道路整備	大規模災害時、道路の寸断や渋滞の発生により交通ネットワークの一部が停止するおそれがあるため、本町と他市町村を結ぶ道路ネットワークの充実・強化、町内各地域を結ぶ道路網を確保していきます。	●			
迅速な復旧・復興 に向けた道路 整備	大規模災害時、道路の寸断や渋滞の発生により復旧・復興が停滞するおそれがあるため、本町と他市町村を結ぶ道路ネットワークの充実・強化、町内各地域を結ぶ道路網を確保していきます。	●			
下水道施設等の耐 震化等	大規模災害時、下水道施設等の被災により、長期にわたり下水処理機能が停止するおそれがあることから、下水道施設の耐震化等を促進します。	●			

施策	施策の方向性	災害種別			
		共通	洪水	土砂災害	地震
耐震化に向けた環境整備	「菊陽町建築物耐震改修促進計画（平成 29 年 2 月改定）」、「熊本県建築物耐震改修促進計画（令和 8 年 3 月策定）」及び「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の耐震診断及び必要に応じた耐震改修等、次の対策を推進します。				●
公共建築物の耐震化	庁舎では、天井・照明等非構造部材の耐震化を進めるとともに、災害に強い庁舎の在り方について検討します。 社会教育施設、社会福祉施設、町営住宅及び小・中学校等の公共施設では、建物本体の耐震化とともに、天井・照明等非構造部材の耐震化を進めます。				●
一般建築物の耐震診断・耐震改修についての知識普及	戸建て木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断に係る費用及び耐震改修に係る費用の補助制度について、引き続き周知を行います。 また、国及び県の補助事業を活用し、戸建て木造住宅耐震改修等事業補助金等を積極的に実施していきます。				●
落下物による危険防止	建築物の屋根ふき材、外装材、つり天井、窓ガラス、看板等の飛散・落下防止のための指導及び啓発を行います。				●
ブロック塀等の倒壊防止	ブロック塀、その他の工作物の倒壊防止のため、危険ブロック塀等安全確保支援事業補助金事業を引き続き実施し、広報紙やホームページで事業の周知を行います。				●
家具等の転倒防止対策	町は、住宅、事務所等の建築物内の本棚、食器棚等の転倒又は棚の上の物の落下等による被害を防止するため、広報紙やパンフレット等により、住民に対して家具等の転倒防止の普及啓発を行います。				●

4-4-3 地域防災力の向上

施策	施策の方向性	災害種別			
		共通	洪水	土砂災害	地震
要配慮者対策の推進	高齢者、障害者、外国人、難病患者、乳幼児、妊産婦等の要配慮者について、避難行動要支援者名簿の作成・共有化、避難行動計画の作成や、研修等の支援及び住民参加による防災訓練等を平時から対策を推進していきます。	●			
防災情報等の迅速かつ的確な周知・伝達	大規模災害時の混乱した状況下において、防災上の必要な情報が十分に伝達されず、避難行動の遅れが生じることで、多数の死傷者が発生するおそれがあることから、住民への迅速かつ的確な情報の周知・伝達体制の強化を行っていきます。	●			
消防団における人員、資機材の整備促進	消防本部は人員が限られ、複数箇所ですべて同時に発生した災害に迅速に対応できないおそれがあることから、地域の防災力の強化を図るため、消防団員の確保及び資機材の整備を図っていきます。	●			
防災訓練の実施	大規模災害時には、混乱した状況の中で各種の対策を並行して十分に実施できないおそれがあることから、災害対応業務の実効性を高めていきます。	●			
自主防災組織の活動の強化	大規模災害時、行政の災害対応能力にも限界があり、防災実動機関や消防団等の到着に時間を要した場合、人的被害が拡大するおそれがあることから、発災直後から救助部隊等による救出・救助活動が行われるまでの間、地域において被災者の安否確認や避難誘導に対応していきます。	●			
災害ボランティアとの連携	大規模災害時、膨大な量の災害関連業務の発生等により、行政だけでは被災者支援に対応できないおそれがあることから、ボランティアとの連携体制を整えていきます。	●			
避難所の体制整備	大規模災害時、避難所の被災や大量の避難者発生等により、避難所の開設や運営が困難となるおそれがあることから、発災後、被災者が速やかに避難し安心して生活できるよう、平時から体制を整備していきます。	●			
通信手段の機能強化	大規模災害時、通信施設が被災し、県と国・市町村等の防災関係機関との通信が途絶するおそれがあることから、代替手段を含め通信を確保する体制を整備していきます。	●			
河川水位情報の収集及び周知対策	台風や集中豪雨により河川の氾濫が危惧される場合、避難情報提供や被害拡大防止のため、気象庁や国土交通省、県等から積極的に情報を収集します。 避難指示等を発令した場合には、ただちに防災行政無線、インターネット及び県防災情報メール配信システム等により住民に周知します。		●		

施策	施策の方向性	災害種別			
		共通	洪水	土砂災害	地震
情報収集及び周知対策	気象庁ホームページ、県統合型防災情報システム等で雨量や土砂災害危険箇所の情報を収集し、また現地へ職員を派遣し情報を収集する等、情報収集体制の確立を図ります。 土砂災害警戒情報を受理し、避難指示等を発令した場合、ただちに防災行政無線、インターネット及び県防災情報メール配信システム等により、住民に周知します。			●	

4-4-4 災害リスクに対する具体的な取組

前項までの取組について、各地区でどのような施策を実施するか、即地的に整理するため図化した。

(1) 菊陽南小学校地区における取組

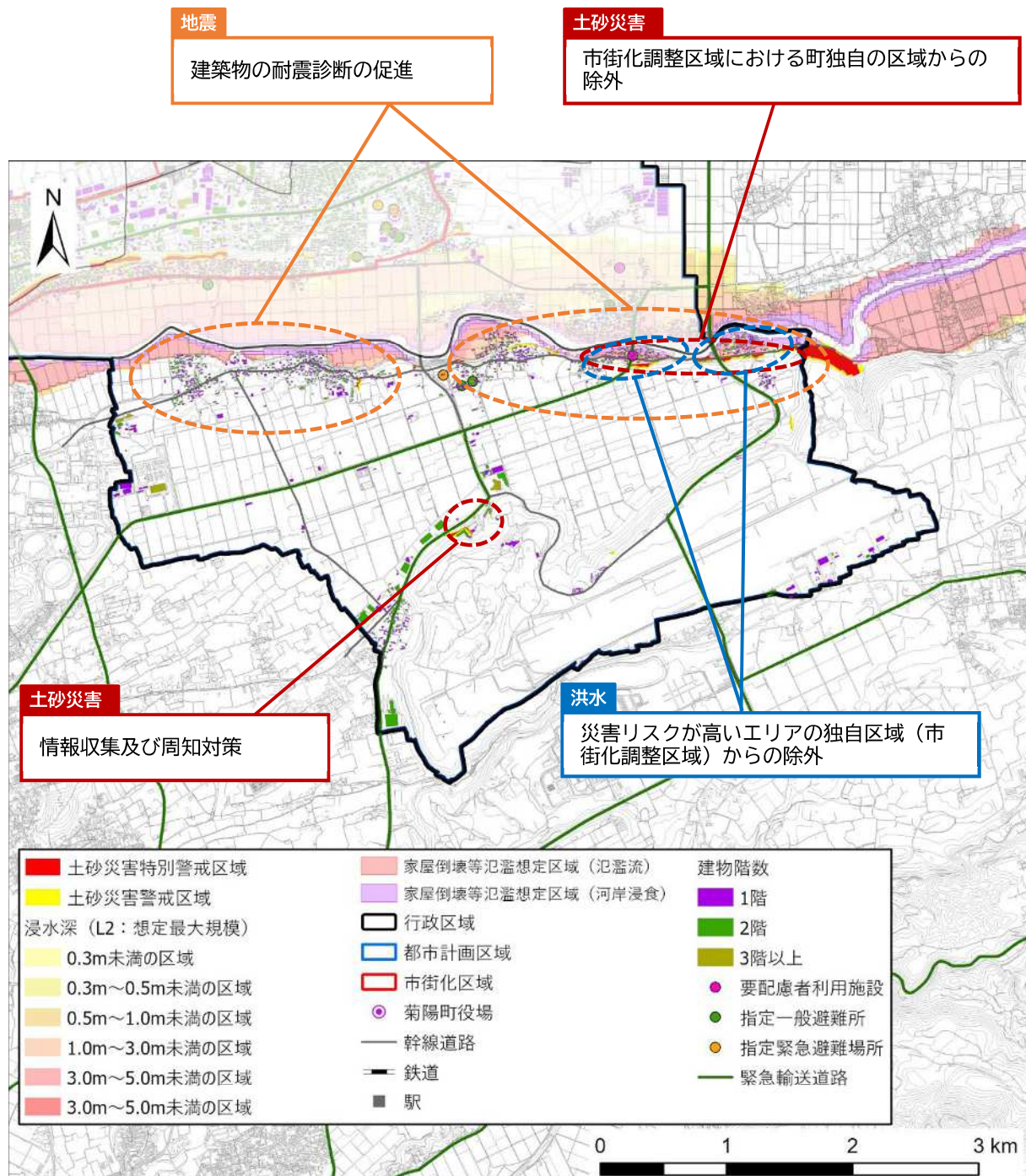


図 4-19 菊陽南小学校地区における課題を踏まえた取組状況

(2) 菊陽中部小学校地区における取組

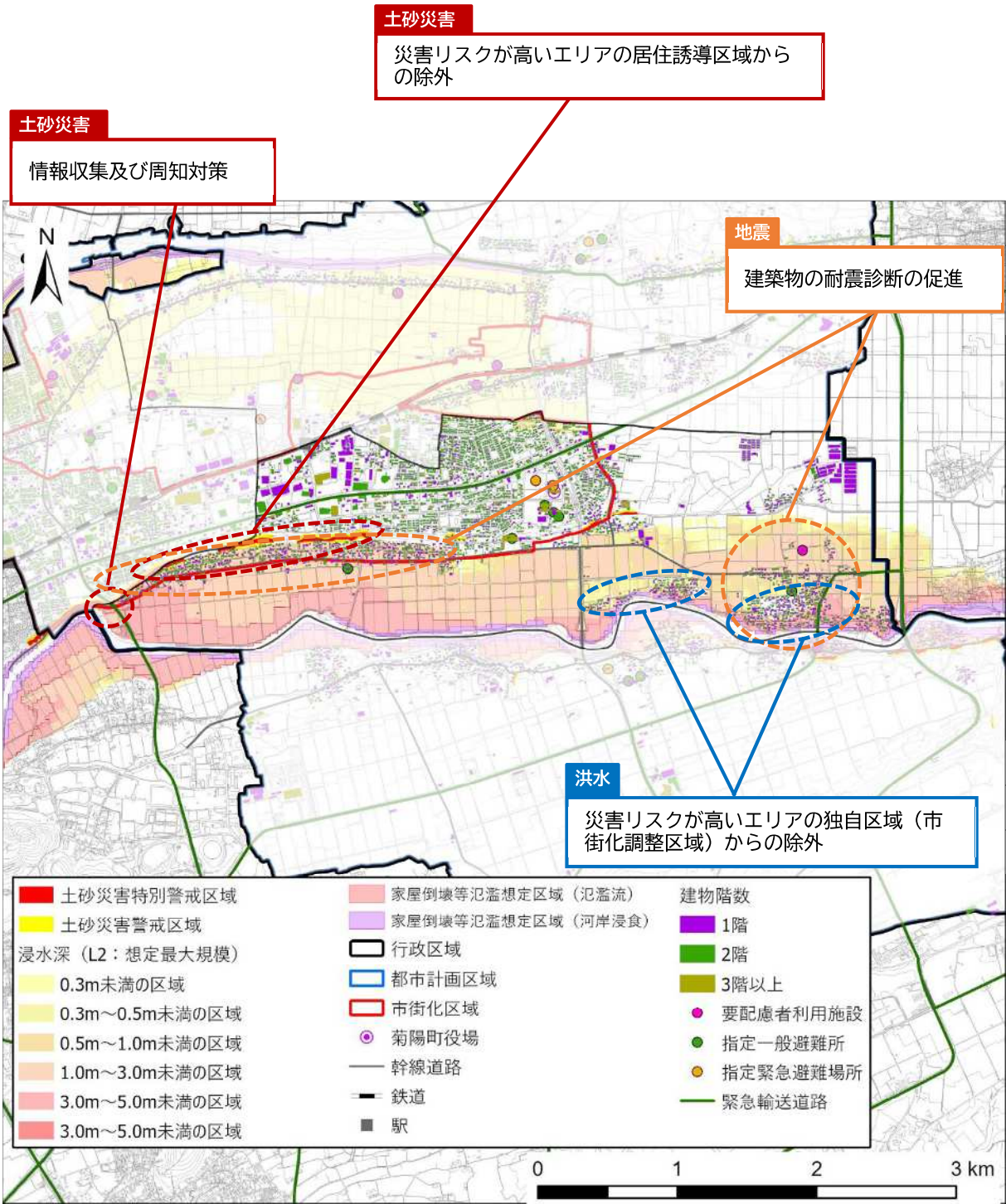


図 4-20 菊陽中部小学校地区における課題を踏まえた取組状況

(3) 菊陽北小学校地区における取組

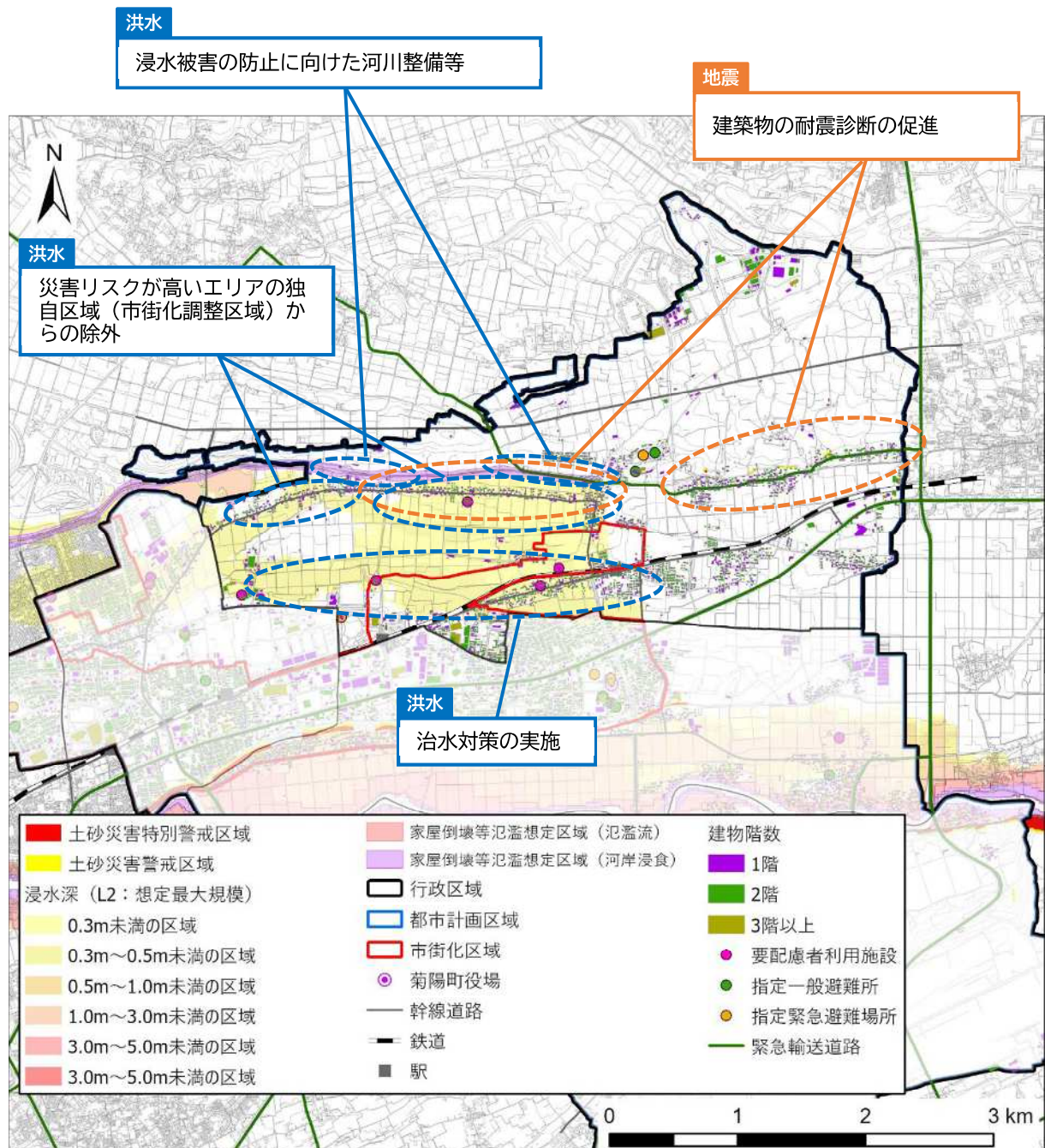


図 4-21 菊陽北小学校地区における課題を踏まえた取組状況

(4) 菊陽西小学校地区における取組

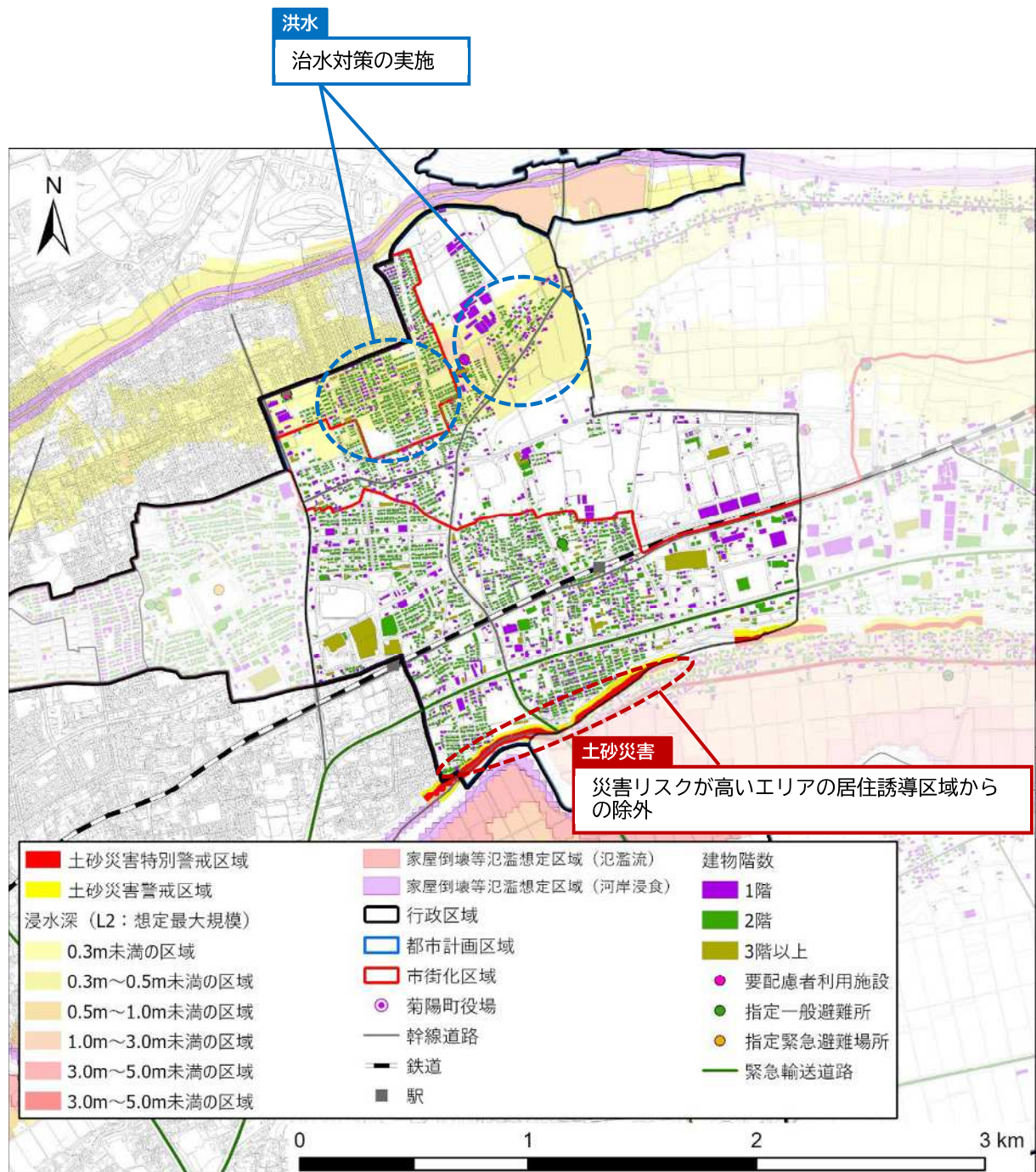


図 4-22 菊陽西小学校地区における課題を踏まえた取組状況

(5) 武蔵ヶ丘小学校地区における取組

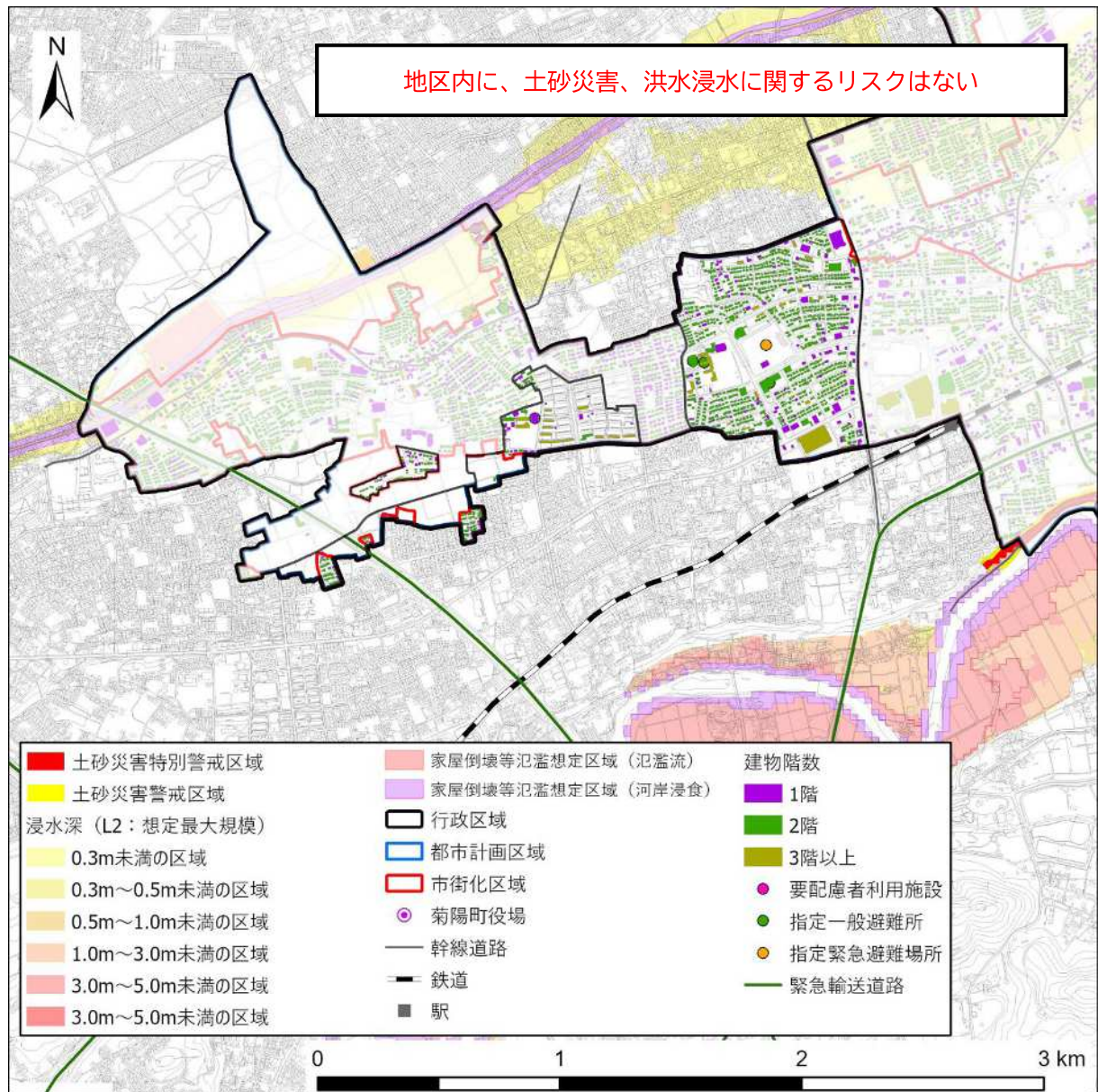


図 4-23 武蔵ヶ丘小学校地区における課題を踏まえた取組状況

(6) 武蔵ヶ丘北小学校地区における取組

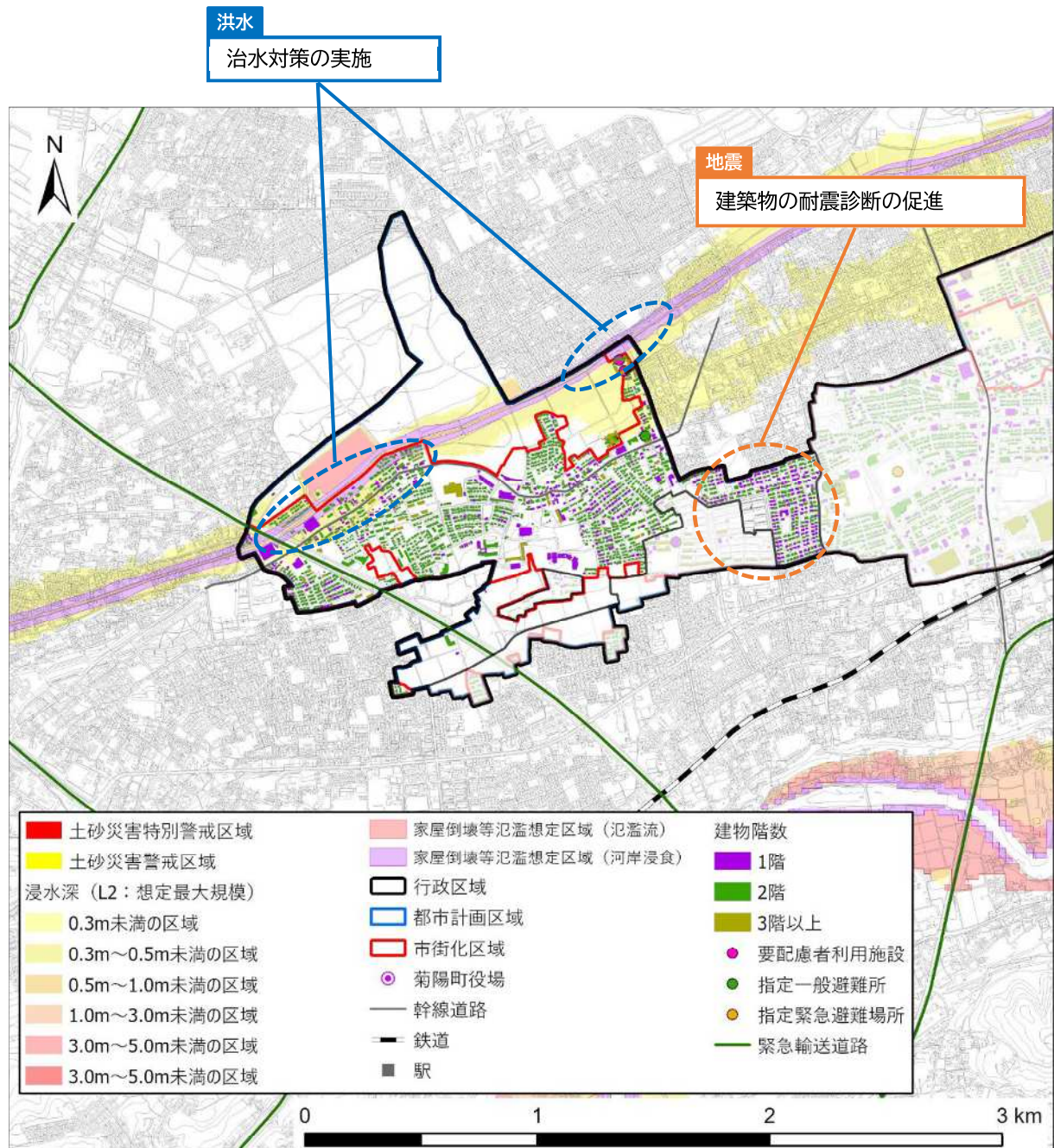


図 4-24 武蔵ヶ丘北小学校地区における課題を踏まえた取組状況

4-5 取組スケジュールと目標値

防災指針に基づく防災対策・安全確保策は、計画的に進める必要があるため、目標年次に至るまでの短期（概ね 5 年程度）、中期（概ね 10 年程度）の達成目標についても設定することが考えられます。

実効的な計画とするために、災害リスクが高い地域の居住人口の相対的な減少や災害リスクに対する居住エリアの安全性強化の取組の進捗等を住民等に分かりやすく示すため、災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標値を設定することが必要です。

また、本計画の作成又は変更を行った後、5 年以上経過する場合や災害が発生した場合には、計画の効果を評価し、適時・適切に取組を追加・変更することが必要です。

「4-4 具体的なハード・ソフトの取組」で検討するハード・ソフトの取組について、実施時期の目標を検討し、取組スケジュールを整理します。

また、計画的な取組を実施することにより達成すべき目標を検討するとともに、評価指標及び目標値を検討・設定します。

4-5-1 取組スケジュール

取組に関するスケジュールを以下に示します。スケジュールは目標年次に至るまで短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）の達成目標について設定します。

表 4-3 取組スケジュール

具体的な取組	実施主体	スケジュール		
		短期 (5 年)	中期 (10 年)	長期 (20 年)
1. 都市基盤の整備推進				
空き家対策	町			
洪水災害リスクが高いエリアの居住誘導区域からの除外	町			
治水対策	県・町			
浸水被害の防止に向けた河川整備等	県・町			
適切な森林整備の推進	県・町			
土砂災害リスクが高いエリアの居住誘導区域からの除外	町			
土砂災害危険住宅移転対策	町			
2. 災害対応機能の強化				
住宅の耐震化	県・町			
防災拠点の整備	町			
円滑な避難のための道路整備	国・県・町			
道路整備	国・県・町			
下水道施設等の耐震化等	町			
耐震化に向けた環境整備	町			
3. 地域防災力の向上				
要配慮者対策の推進	町			
防災情報等の迅速かつ的確な周知・伝達	町			
消防団における人員、資機材の整備促進	町			
防災訓練の実施	町			
自主防災組織の活動の強化	町			
災害ボランティアとの連携	町			
避難所の体制整備	町			
通信手段の機能強化	国・県・町			
河川水位情報の収集及び周知対策	県・町			
情報収集及び周知対策	町			

4-5-2 取組目標

防災・減災まちづくりの将来像の実現に向けて、本計画の定期的見直し時（概ね 5 年ごと）や改定時には、各種取組の効果を調査・分析し、防災対策が着実に行われているか把握する必要があります。

そのため、取組の効果がどの程度発現しているかを計測するものとして、客観的かつ定量的な分析・評価ができるように、取組方針ごとに評価指標を設定し、目標値を定めます。

取組目標については、防災・減災まちづくりのための具体的な取組を推進することにより、災害リスクのあるエリアにおける居住人口の減少につながることから、以下のとおり設定します。

表 4-4 防災・減災に関する取組目標

取組方針	評価指標	基準値 【令和 7 年(2025 年度)】 ※現状値の測定年による	目標値 【令和 28 年(2046 年度)】
都市基盤の整備推進	災害リスクのあるエリア(災害レッドゾーン)への居住割合	0.51% (R2)	0.25%
災害対応機能の強化	下水道による雨水対策整備率	69.7%	73.3%
地域防災力の向上	自主防災組織率	84.6%	100.0%

<目標値の考え方>

防災指針の目標は、3 つの取組方針ごとに設定します。

「災害リスクのあるエリア（災害レッドゾーン）への居住割合」については、災害レッドゾーン内に居住する人口を、人口メッシュと災害レッドゾーンを重ね合わせ、面積按分により推計した上で、町全体の人口に占める割合として算出しています。

基準値は令和 2 年国勢調査に基づく人口メッシュを用いて算出しています。目標値については、災害リスクの高い区域への新たな居住を抑制し、災害リスクの低い居住誘導区域への居住の誘導を進めることで、将来的に災害レッドゾーン内の居住割合を低減していくことを目指し、基準値の 50%を目標として設定しています。

「下水道による雨水対策整備率」については、「菊陽町国土強靱化地域計画」との整合を図ります。

「自主防災組織率」については、「第 7 期菊陽町総合計画」との整合を図ります。

5

誘導施設・誘導区域等



5. 誘導施設・誘導区域等

5-1 菊陽町における誘導区域等の設定について

本計画において設定する都市機能誘導区域・居住誘導区域は、市街化区域内に設定します。「3. 基本的な方針」において設定した拠点と基幹交通軸の役割・位置付けを踏まえ、鉄道駅周辺の「中核拠点」及び菊陽町役場周辺の「地域拠点」に都市機能誘導区域を設定するとともに、それらの周辺に居住誘導区域を設定します。

一方、市街化調整区域についても、自然環境と調和したゆとりある居住環境が形成されており、生活利便性の維持・向上を推進していくためには、身近な都市機能と公共交通を確保することが必要です。そのため、既に一定の居住があるエリアや、今後の開発が見込まれるエリアを対象に、本町独自の区域として「居住環境形成区域」を設定します。

各区域の考え方や具体的な設定手順については、次項以降で示します。

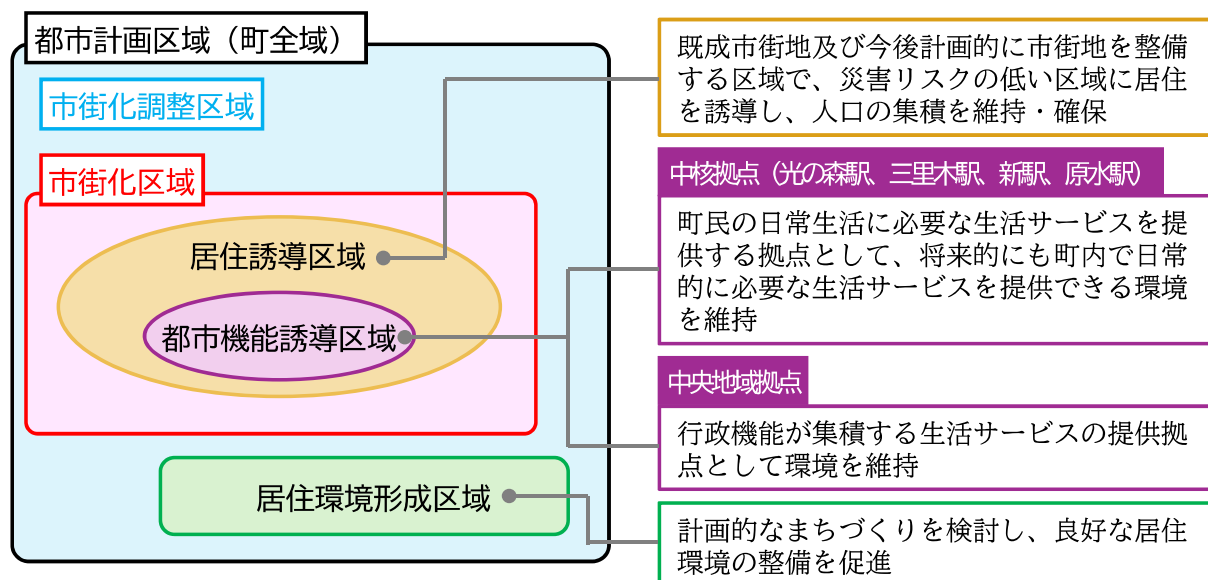


図 5-1 本計画で設定する区域と考え方

5-2 都市機能・居住誘導に向けた基本方針

施策・誘導方針（ストーリー）や、目指すべき都市の骨格構造を踏まえて、本計画における都市機能や居住を誘導していく上での基本的な考え方を検討・整理しました。

5-2-1 都市機能誘導の基本方針

（1）都市機能の誘導（都市機能誘導区域）とは

「都市計画運用指針」において、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域」として都市機能誘導区域を設定するものとされています。また、都市機能誘導区域は原則居住誘導区域内に設定することになっています。

(2) 基本方針

都市機能の誘導を図るべき区域について、本町の状況等を踏まえ基本方針を以下に整理します。

本町の状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中核拠点である鉄道駅の周辺は鉄道のほか路線バスや巡回バスの路線が通る町内で最も公共交通の利便性が高いエリアです。 ・ 鉄道駅周辺には商業、医療、金融等の都市機能が立地しており、町民の日常生活に必要な生活サービスを提供する拠点として機能しています。 ・ 菊陽町役場の周辺は中央地区地域拠点として位置付けられ、福祉センターや中央公民館等が集積しており、町の行政機能の中核として機能しています。



基本方針
<p>将来にわたって生活サービスの提供機能を維持していくため、中核拠点及び地域拠点に都市機能の誘導を図ります。</p>

5-2-2 居住の誘導に向けた基本方針

(1) 居住の誘導（居住誘導区域）とは

「都市計画運用指針」において「人口減少の中にあっても一定の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」として居住誘導区域を設定するものとされています。

(2) 基本方針

居住の誘導を図るべき区域について、本町の状況等を踏まえ基本方針を以下に整理します。

なお、居住誘導区域は市街化区域を基準に設定すべき区域ですが、市街化調整区域においても、居住ニーズがあることから市街化調整区域についても方針の検討を行います。

① ■市街化区域

本町の状況
・ 鉄道駅の周辺に広がる既成市街地は、鉄道駅周辺に立地する商業、医療、金融をはじめとした多様な都市機能を徒歩や公共交通により利用することができる便利な環境です。今後もこの環境を維持していくためには、既存の都市機能や公共交通を支える人口密度の維持が必要です。



基本方針
既成市街地及び今後計画的に市街地を整備する区域で、災害リスクの低い区域に居住を誘導し、人口の集積を維持・確保していきます。

② ■市街化調整区域

本町の状況
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然に囲まれたゆとりある生活のニーズの受け皿となっている市街化調整区域内の居住地においても、商業等の身近な都市機能とまちなかエリアにアクセスできる公共交通の確保が必要であり、それらを支える一定の人口密度を維持していく必要があります。 ・ 菊陽町都市計画マスタープランにおいて、今後の開発が想定されるエリアとして「開発構想ゾーン」として位置付けられたエリア、及び、今後整備を検討している南部地区新設道路（計画）の沿線エリアにおいては、計画的なまちづくりを検討し、良好な居住環境の整備を促進します。（市街地整備を検討します）



基本方針
久保田台地における「開発構想ゾーン」では農地との調整を図りながら市街地整備に取り組みます。南部地区新設道路（計画）の沿線エリアにおいては、菊陽南小学校区の活性化と住環境の整備を検討します。

5-3 居住誘導区域の設定方針

5-3-1 基本的な考え方

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、居住誘導区域内外にわたる良好な居住を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営を効果的に行うためのものです。

また、「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」において、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等を踏まえ具体的な区域を検討することとしています。

- ✓ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ✓ 区域内の人口密度の維持又は低下の抑制による都市機能の持続性
- ✓ 対象区域における災害リスク

一方で、工業専用地域等の住宅の建築が制限されている区域や土砂災害特別警戒区域等の区域の有無を把握し、適切に対応することも必要とされており、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下のような区域が示されています。

【生活利便性が確保される区域】

- ◆ 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

【都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

- ◆ 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
 - ◆ 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討
- ※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となるが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要がある。

【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

- ◆ 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：都市計画運用指針

【参考：居住誘導区域に含めない区域（都市計画運用指針）】

			区域名	根拠法
居住誘導区域に含めない区域	居住誘導区域に含まないこととされている区域	①	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項
		②	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第2項
		③	農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号 ・農地法第5条第2項第1号
		④	・特別地域 ・保安林の区域 ・原生自然環境保全地域又は特別地区 ・保安林予定森林の区域 ・保安施設地区 ・保安施設地区に予定された地区	・自然公園法第20条第1項 ・森林法第25条若しくは第25条の2 ・自然環境保全法第14条第1項、第25条第1項 ・森林法第30条若しくは第30条の2 ・森林法第41条 ・森林法第44条において準用する同法30条
		⑤	地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項
		⑥	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項
		⑦	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
		⑧	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項
	原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	①	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項
		②	災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	建築基準法第39条第1項
	居住誘導区域として適当でないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域	①	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項
		②	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項
		③	浸水想定区域	水防法第14条第1項
		④	・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査の区域 ・津波浸水想定における浸水の区域 ・都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 ・その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項 ・津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項 ・特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号等
	居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	①	工業専用地域、流通業務地区等	都市計画法第8条第1項第1号、13号
		②	特別用途地区、地区計画等のうち、住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、第12の4条第1項第1号
		③	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域	—
		④	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域	—

5-3-2 菊陽町における居住誘導区域の設定

(1) 区域設定の視点

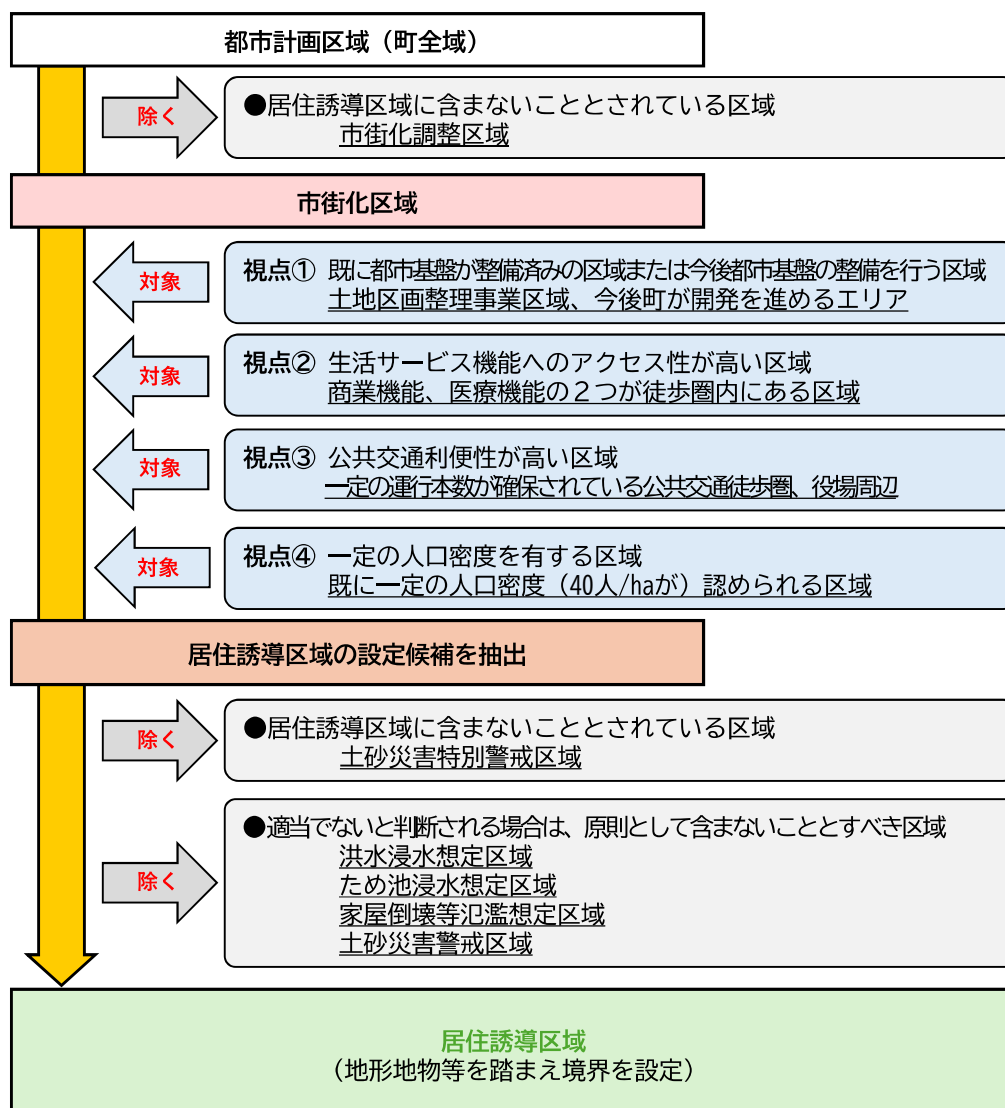
「5-2-2 (2) 基本方針」に示したとおり、鉄道駅周辺の既成市街地は、商業、医療、金融をはじめとした多様な都市機能が立地しており、これらの施設を徒歩や公共交通により利用することができる便利な環境にあります。

今後もこの環境を維持していくためには、既存の都市機能や公共交通を支える人口密度の維持が重要であるため、一定の利便性が確保された「中核拠点」、「地域拠点」の周辺に居住を誘導します。加えて、「5-3-1 基本的な考え方」を踏まえ、区域設定の視点を以下のとおり設定します。

- ① 既に都市基盤が整備済みの区域又は今後都市基盤の整備を行う区域
- ② 生活サービス機能へのアクセス性が高い区域
- ③ 公共交通利便性が高い区域
- ④ 一定の人口密度を有する区域

(2) 居住誘導区域設定の流れ

前述の内容を踏まえ、以下のフローに従って居住誘導区域を設定します。



【視点①】既に都市基盤が整備済みの区域又は今後都市基盤の整備を行う区域

土地区画整理事業が施行された区域については、良好な居住環境が確保されています。また、今後都市基盤整備の対象となる区域も行政として重点的に投資していくことを予定しているため、これらの区域は居住誘導区域として位置付けます。

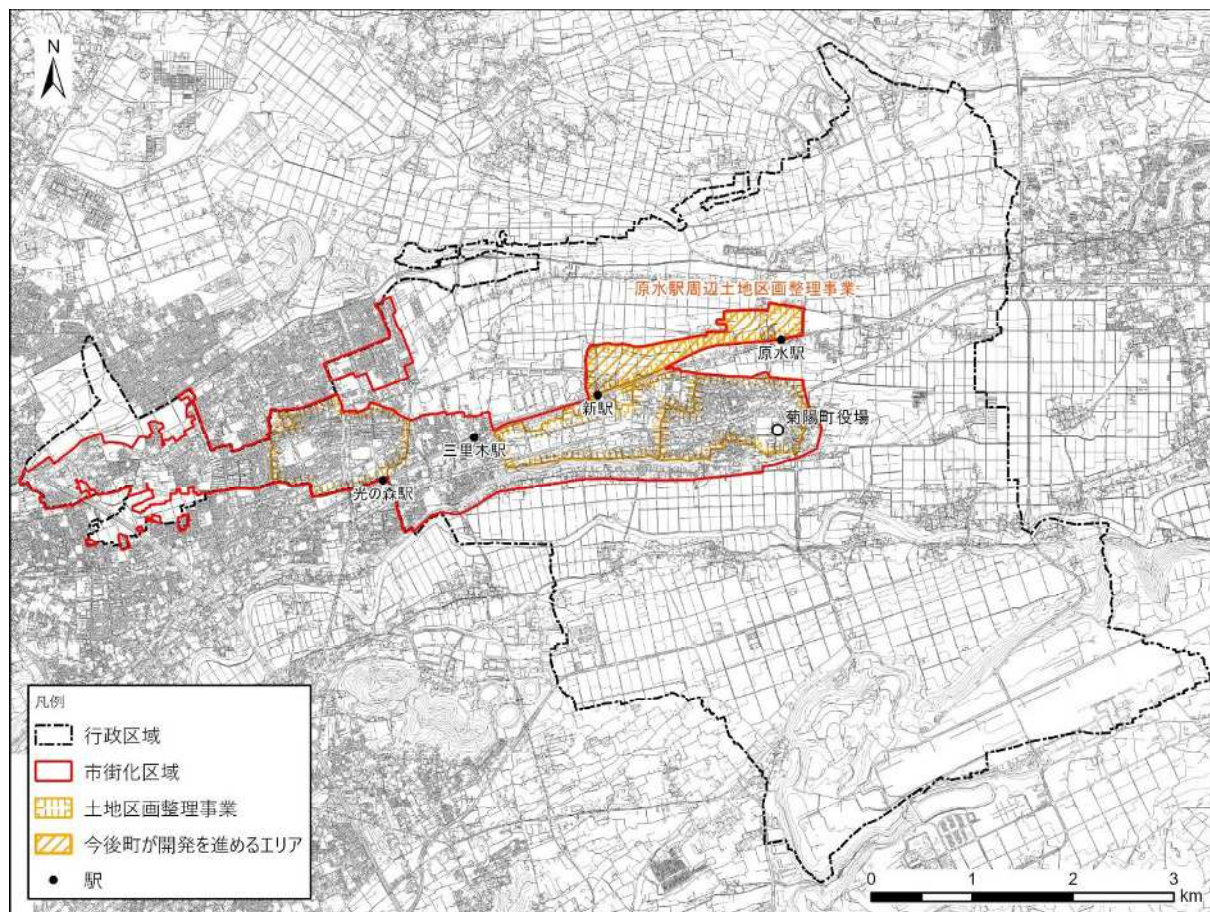


図 5-2 既に都市基盤が整備済みの区域又は今後都市基盤の整備を行う区域

【視点②】生活サービス機能へのアクセス性が高い区域

日常生活に必要な生活サービス機能が徒歩圏内に立地している区域は、既に一定の生活利便性が確保されているため、居住誘導区域に含めます。

生活サービス機能へのアクセス性が高い区域は、日常生活で利用が多い商業機能、医療機能の2つが徒歩圏内にある区域を基準に設定しました。

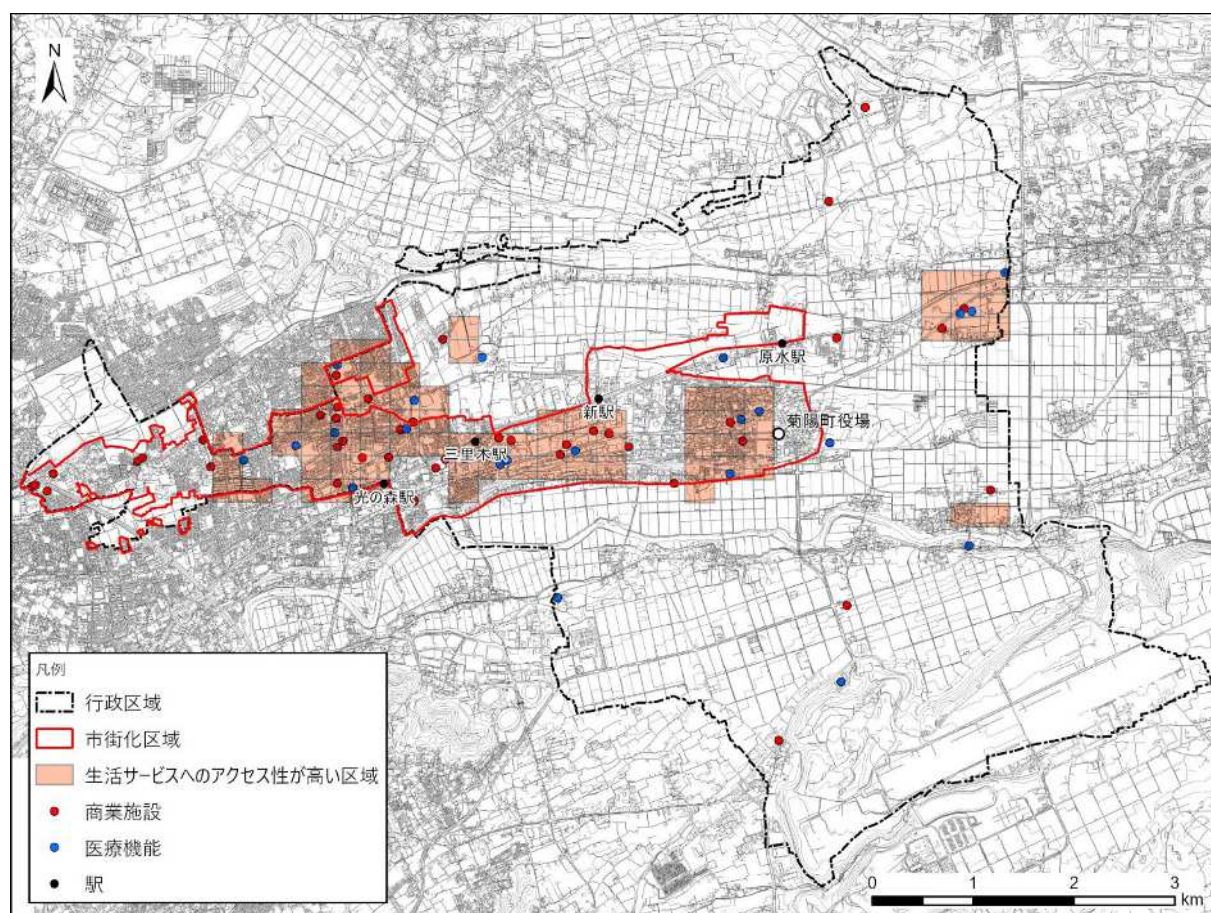


図 5-3 生活サービス機能へのアクセス性が高い区域

【視点③】公共交通利便性が高い区域

一定の運行本数が確保されている公共交通徒歩圏は、公共交通機関の利用を通じて都市機能誘導区域へアクセスすることが可能であるため、居住誘導区域に含めます。

公共交通徒歩圏の設定については、運行本数が 30 本/日以上以上の鉄道駅、バス停留所からの徒歩圏（鉄道駅 800m、バス停留所 300m）を基準として設定しました。

なお、菊陽町役場については、運行本数は少ないものの、コミュニティバスや乗合タクシーの発着点として機能していることから、公共交通利便性が高い区域に位置付けています。

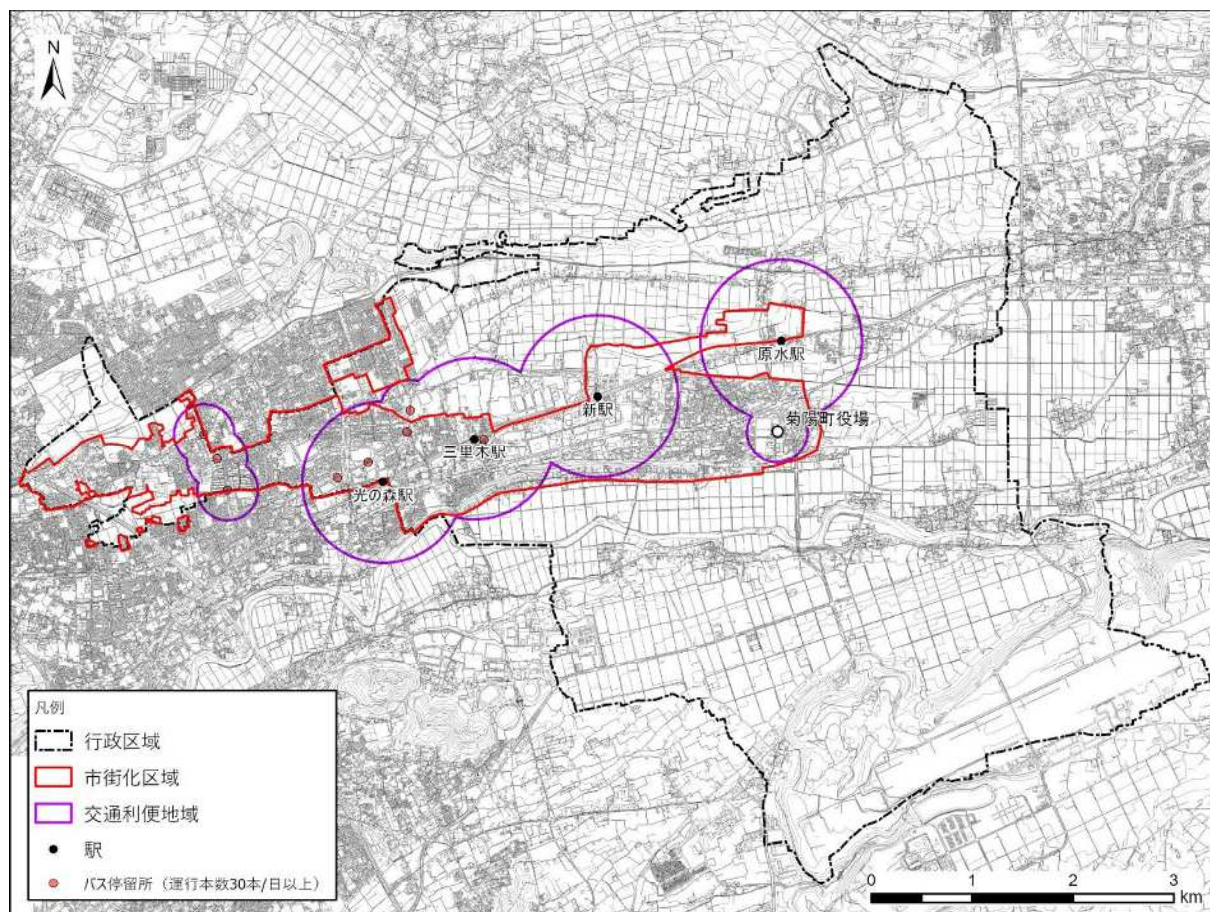


図 5-4 公共交通利便性が高い区域

【視点④】一定の人口密度を有する区域

既に一定の人口密度が認められる区域は、今後も人口密度の維持を図ることを目的として、居住誘導区域に含めます。

なお、一定の人口密度とは、市街化区域の設定基準である人口密度 40 人/ha を参考として設定しました。

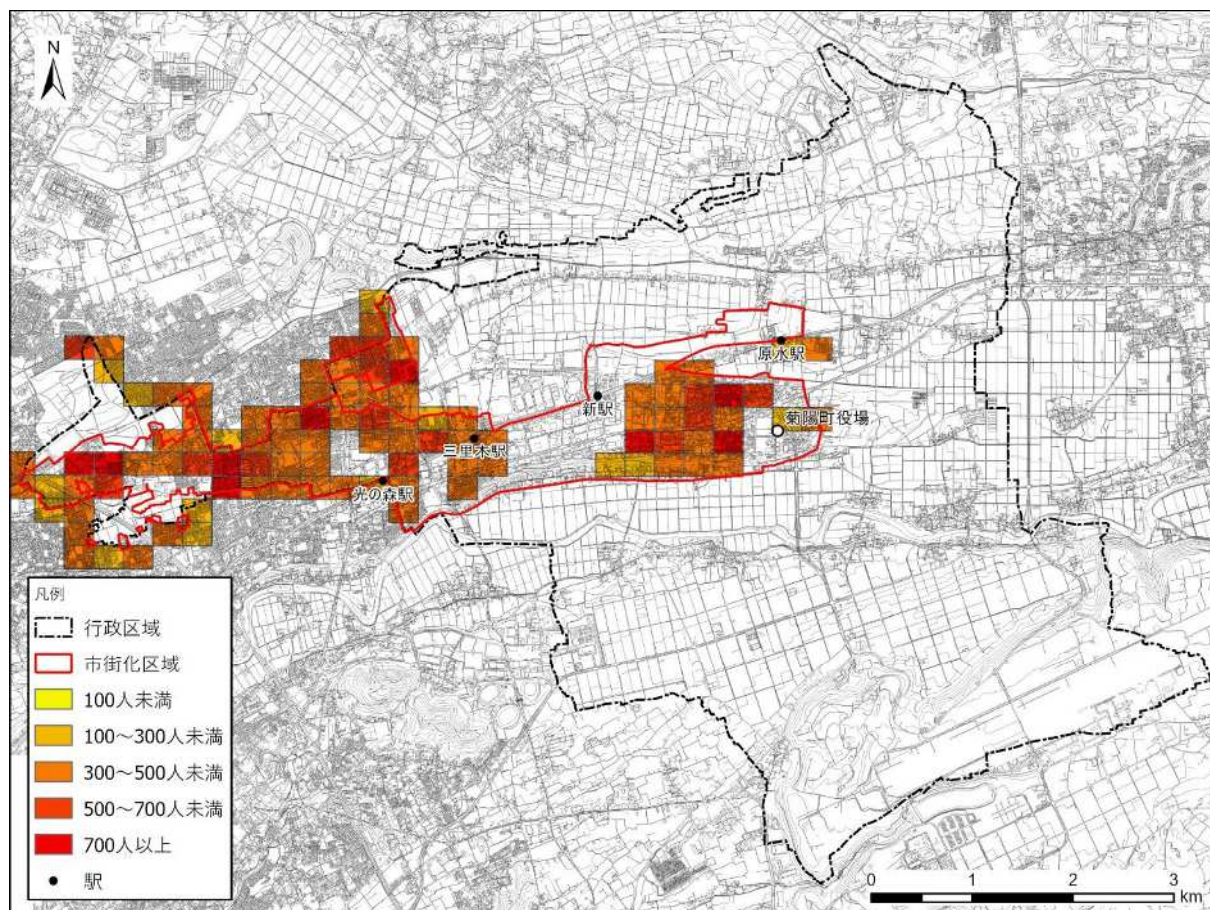


図 5-5 一定の人口密度を有する区域

以上の視点①から④のいずれかに該当する区域は、居住誘導区域の設定候補区域とします。
それぞれの区域を重ね合わせた図を以下に示します。

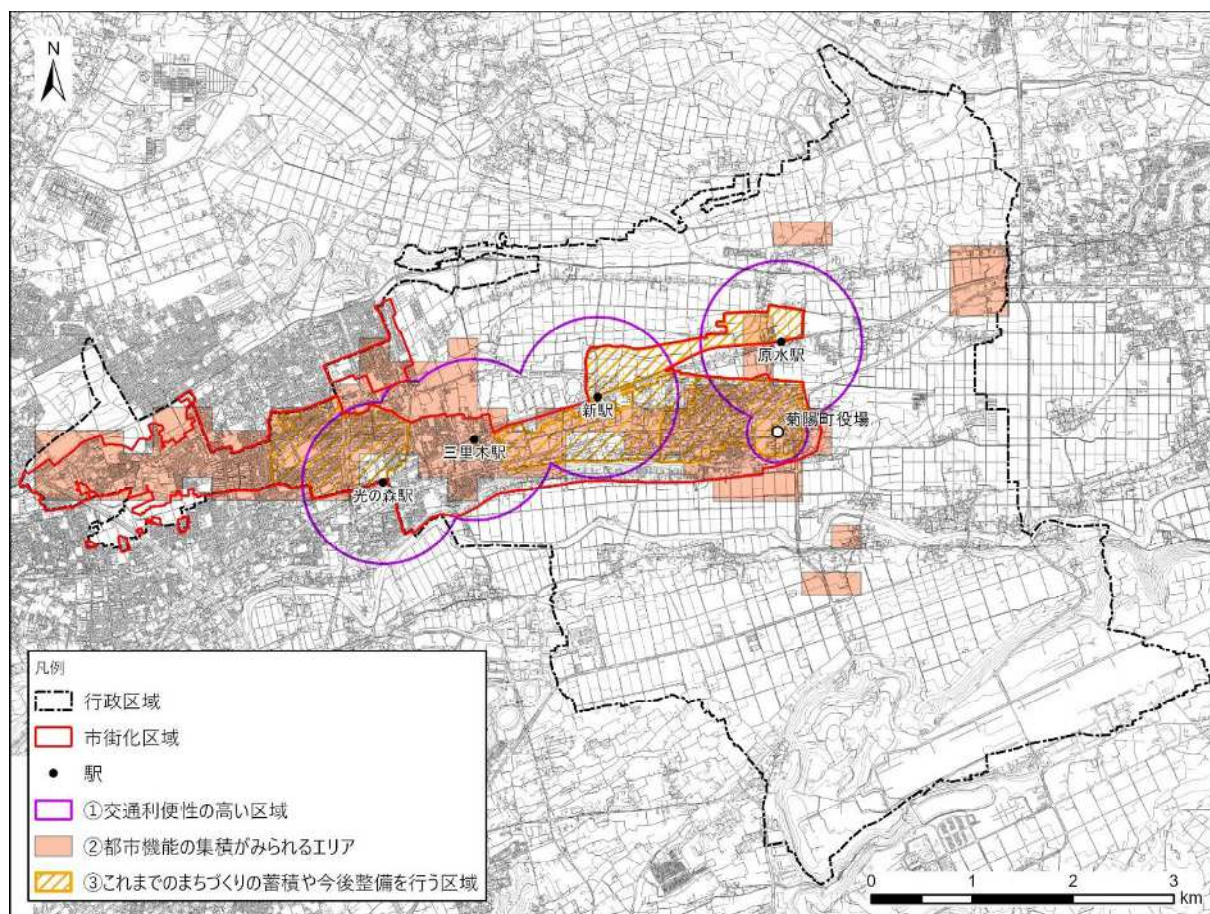


図 5-6 重ね合わせ図

(3) 居住誘導区域に含めない区域

下表に示す区域は災害によるリスクがある区域として、居住誘導区域から除外します。

表 5-1 居住誘導区域に含めない区域

災害ハザード区域	除外対象
洪水浸水想定区域・ ため池浸水想定区域	仮に、想定しうる最大の浸水（L2）が発生する“最悪の事態”においても、「垂直避難」により人的被害の発生を抑制することを前提として、浸水深3.0m以上のエリアは区域から除外します。
家屋倒壊等氾濫想定区域	浸水深に関わらず、「垂直避難」では危険を回避することは困難であり、生命・財産への甚大な被害が懸念されることから区域から除外します。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害の種類を問わず、生命・財産への甚大な被害が懸念されることから区域から除外します。
土砂災害警戒区域	「地すべり」に該当する土砂災害警戒区域については、予見困難であり、かつ、甚大な被害が発生する懸念があることから、区域から除外します。

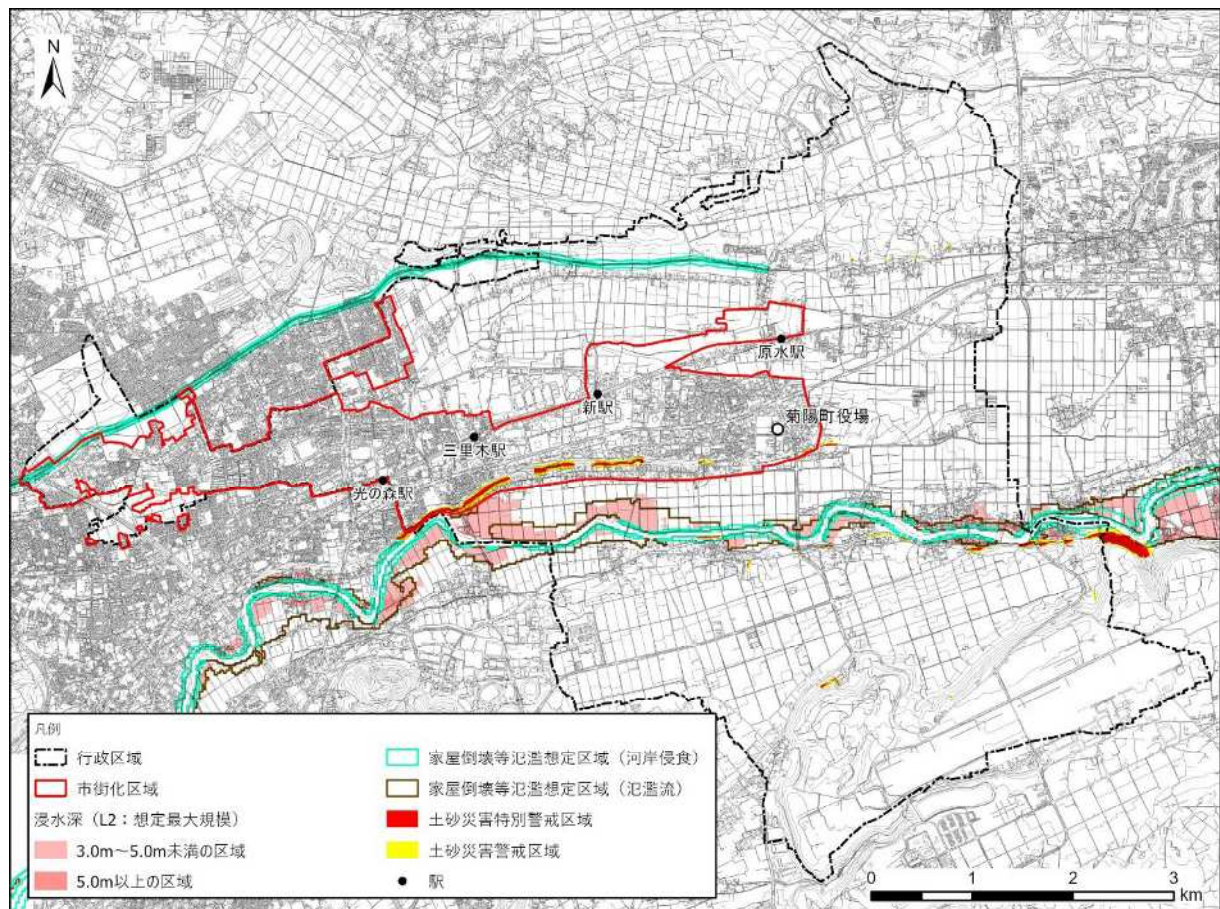


図 5-7 居住誘導区域に含めない区域

5-3-3 菊陽町における居住誘導区域

前節における①～④にあてはまる区域から、「居住誘導区域に含めない区域」を除外した範囲を本町における居住誘導区域に設定します。①～④に含まれていない区域においても、地域の一体性や町の方針を踏まえ、居住誘導区域に含む箇所があります。

なお、居住誘導区域の面積は 631.9ha です。

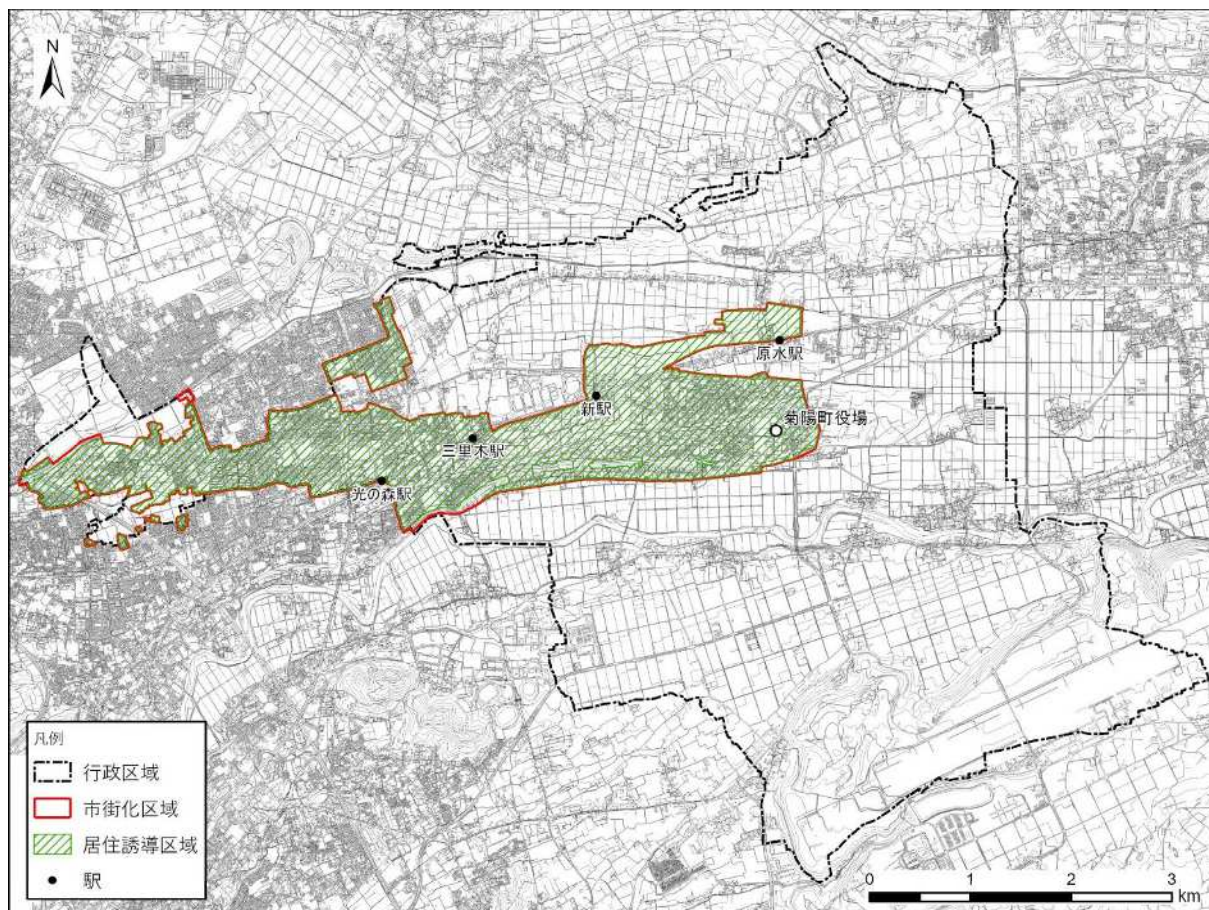


図 5-8 居住誘導区域

5-4 市街化調整区域における町独自の区域：居住環境形成区域

5-4-1 基本的な考え方

居住や都市機能の誘導は、人口が集積し一定の生活利便性が確保された市街化区域内に誘導区域を設定し誘導区域内に図っていきますが、市街化調整区域においても人口集積等がみられることから、市街化調整区域に居住する方の生活サービス機能やコミュニティ維持を図っていくため、区域の検討を行います。

なお、本計画における居住誘導区域、都市機能誘導区域は市街化区域内で設定することと示されているため、本項目で検討する区域は本町独自の区域となります。

この本町における独自区域を「居住環境形成区域」とし、区域の設定にあたっては、「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」に以下のように示されています。

【市町村独自の区域設定】

- ◆ 居住誘導区域外においては市町村が任意に独自の区域を設定し、当該区域の方針等を定めることが可能です。
- ◆ 独自の区域としては、例えば、市街化区域内で居住誘導区域外の区域であっても、持続可能な地域づくりのために生活利便性や交通利便性を確保することが必要だと判断する区域等が考えられます。
- ◆ 一方、居住誘導区域を広く設定しつつ、居住誘導区域内に独自の区域を設定する等、どこに居住を誘導したいのかが不明瞭で、戦略的な誘導区域の設定を妨げるような独自の区域設定は望ましくありません。

5-4-2 居住環境形成区域の設定

本町では、これまで市街化調整区域においても住環境の維持・向上を図るため、集落内開発制度や地区計画等の各種制度を活用しまちづくりを進めており、菊陽町都市計画マスタープランにおいても、「開発構想ゾーン」を位置付け、整備の方向性を設定しています。

加えて、南部地区新設道路が計画されている沿道エリア（市街地ゾーン）においては、今後の発展が期待されます。既存の環境の維持に加え、秩序ある市街化を進めていくためにも、町独自区域を設定し計画的なまちづくりを進めます。

これら本町の特徴及び今後のまちづくり、「5-3-1 基本的な考え方」を踏まえつつ、居住誘導区域の設定と同様に生活・交通の利便性が確保されるエリアとして、次項に示す要素を有する区域に居住環境形成区域を設定します。

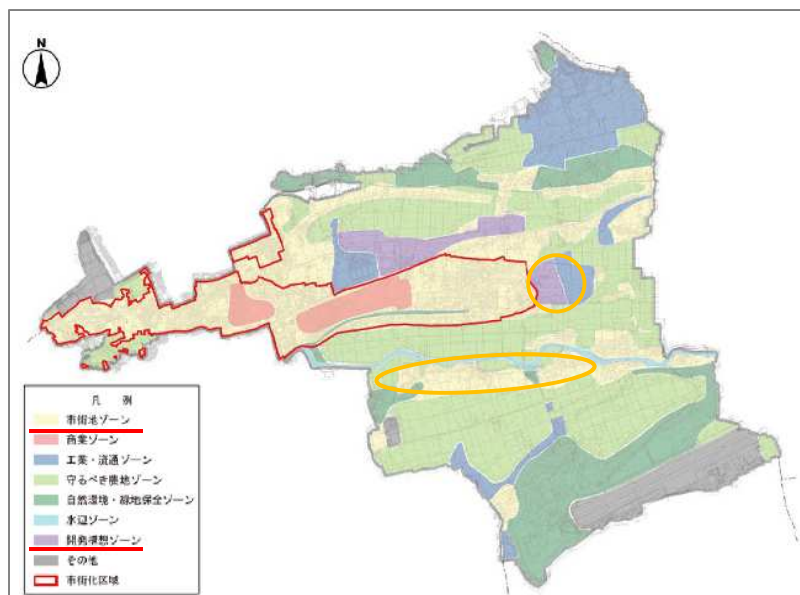


図 5-9 ゾーン設定図(菊陽町都市計画マスタープラン)

表 5-2 居住環境形成区域を定めることが考えられる区域

	区域	居住環境形成区域に含める理由
①	菊陽町都市計画マスタープランで開発構想ゾーンに位置付けられている区域 又は、その他今後の開発が想定される区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発構想ゾーンは市街化調整区域における「人口の受け皿確保、賑わい創出の場」として土地利用を検討するエリアに定められているため、町独自の区域に含めます。 ・ 南部地区新設道路が計画されている沿道エリアにおいては、今後の開発が想定され、計画的に土地利用を進めるため、居住環境形成区域に含めます。
②	集落内開発制度の指定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集落内開発制度の指定区域は、開発行為が制限される市街化調整区域において、一定の開発行為が許可された区域であるため、居住環境形成区域に含めます。
③	公共交通によるアクセス性が確保された区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な生活サービス機能が集積するまちなかエリア等へ公共交通によるアクセス性が確保された区域については、居住環境形成区域に含めます。

5-4-3 居住環境形成区域

前述の内容を踏まえ、以下のとおり居住環境形成区域を設定します。

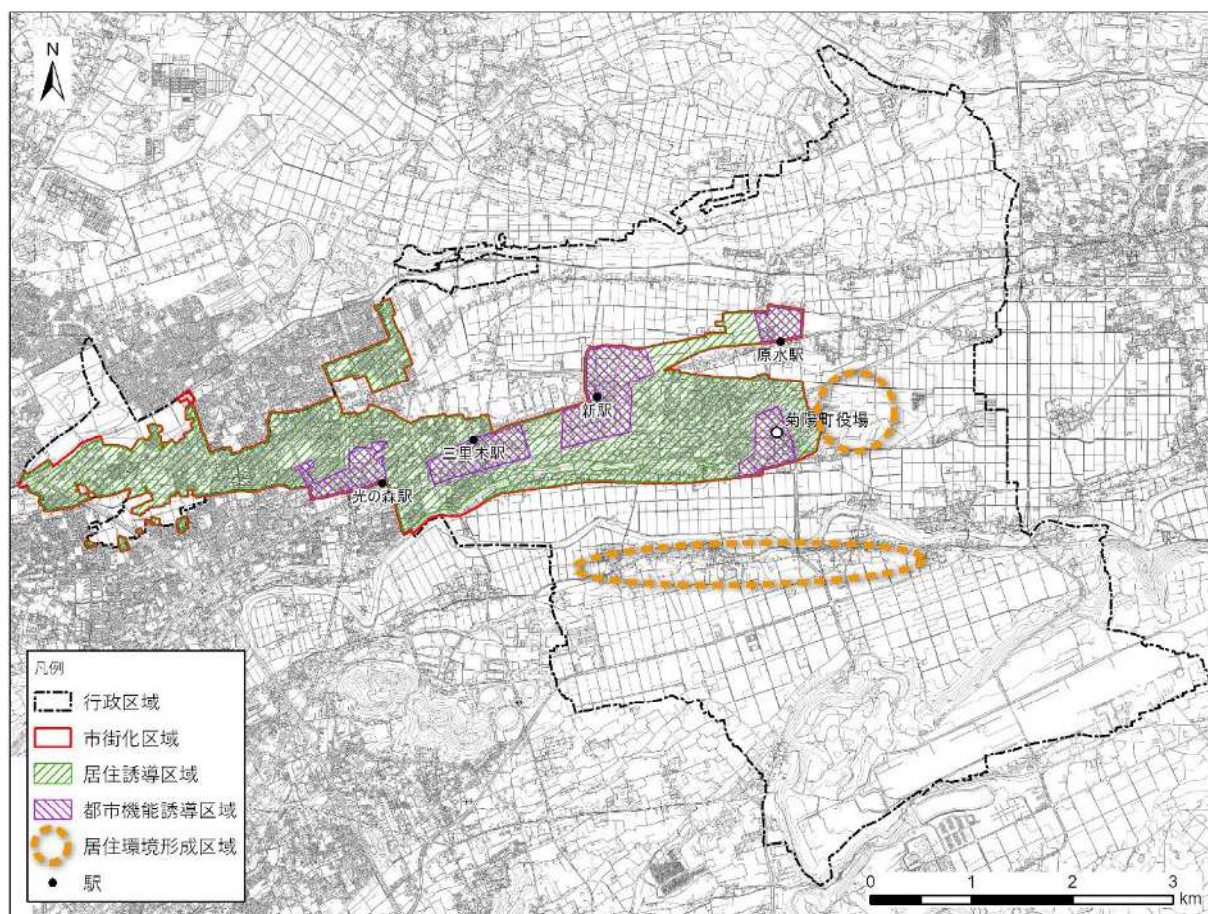


図 5-10 居住環境形成区域

5-5 都市機能誘導区域の設定方針

5-5-1 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一定の区域に誘導し、生活サービスの効率的な提供を図るために設定するものです。区域内における施設立地を促進するため、必要な施策等を位置付けます。

また、「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」によると、各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性等、地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討することとしており、都市機能誘導区域の望ましい区域像、設定することが考えられる区域として、以下のように示されています。

【都市機能誘導区域の望ましい区域像】

- ◆ 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ◆ 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

【都市機能誘導区域を設定す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、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ◆ 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

出典：都市計画運用指針

5-5-2 菊陽町における都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 区域設定の視点

「5-2-1（2）基本方針」で示したとおり、交通利便性が高く、現状で都市機能の集積がみられる「中核拠点」を町民の日常生活に必要な生活サービスを提供する拠点として捉え、将来的にも町内で日常的に必要な生活サービスを提供できる環境を維持していきます。

また、菊陽町役場をはじめ、行政機能が集積する「中央地区地域拠点」についても、生活サービスの提供拠点として機能していることを踏まえ、環境の維持を図るものとします。

本町の都市構造に加えて、「5-5-1 基本的な考え方」を勘案し、以下の視点より都市機能誘導区域の設定を行います。

- ① 公共交通利便性の高い区域
- ② 既に都市機能が集積している区域
- ③ これまでのまちづくりの蓄積がある区域や今後整備を行う区域

視点①～③の都市機能誘導区域の設定要件を拠点ごとに整理すると以下の表のとおりとなります。

生活拠点である武蔵ヶ丘地区（西部生活拠点、光の森生活拠点）以外の拠点については、上記の条件を2つ以上満たしており、一定の利便性が確保された区域であるため、都市機能誘導区域の設定を検討します。

表 5-3 拠点ごとの状況

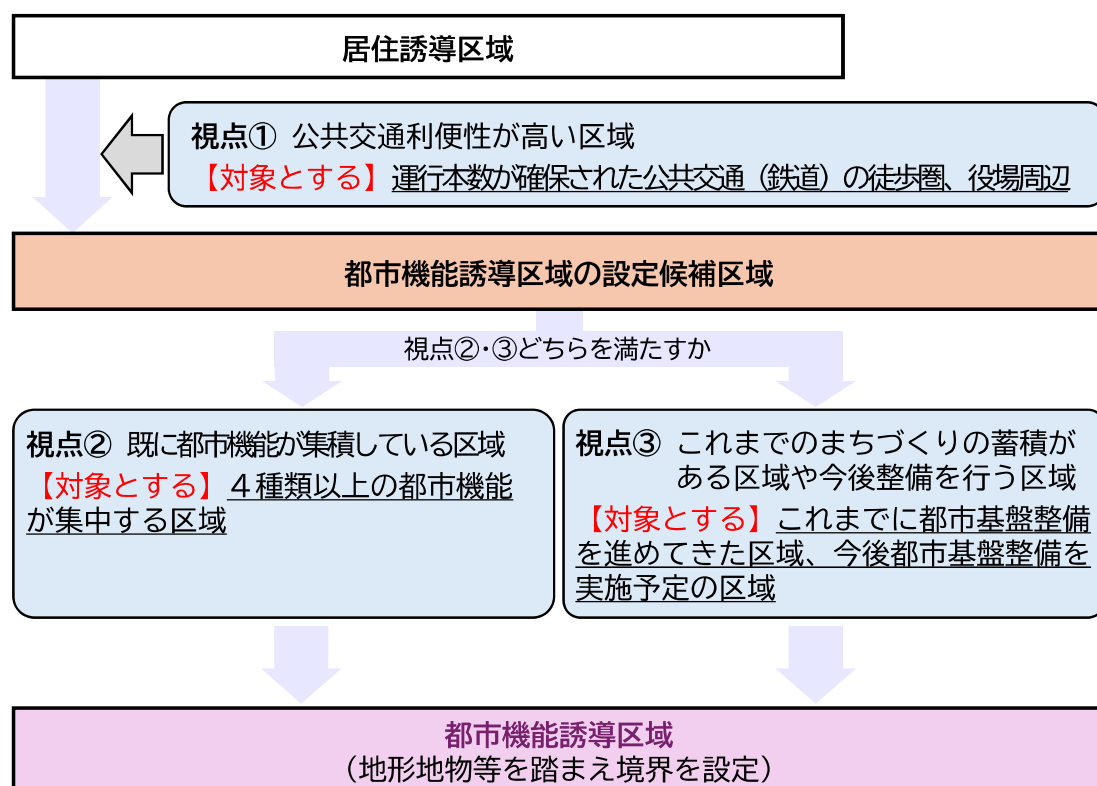
視点	中央地区 地域拠点	光の森駅 中核拠点	三里木駅 中核拠点	新駅中核拠点		原水駅 中核拠点	武蔵ヶ丘地区 (西部生活拠点、 光の森生活拠点)
				北側	南側		
①	▲※2	○	○	○	○	○	—
②	○	○	○	●※1	○	●※1	○
③	整備 済み	整備 済み	整備 済み	●※1	整備 済み	●※1	—

※1：新駅中核拠点及び原水駅中核拠点は、原水駅周辺土地区画整理事業を実施中であり、今後教育機能を含めた都市機能の集積を図っていく予定である。

※2：菊陽町役場はコミュニティバス、乗合タクシーの発着地点であるとともに、今後AI オンデマンドバス運行の構想がある。

(2) 都市機能誘導区域設定の流れ

前述の内容を踏まえ、以下のフローに従って都市機能誘導区域を設定します。



【視点①】公共交通利便性が高い区域

都市機能誘導区域は、町内全域に対する生活サービスを提供する役割を担う区域であるため、一定の運行本数が確保された公共交通徒歩圏については、都市機能誘導区域に含めることを検討します。

公共交通徒歩圏の設定については、居住誘導区域の検討時と同様に、運行本数が30本/日以上の上の鉄道駅、バス停留所からの徒歩圏（鉄道駅 800m、バス停留所 300m）を基準として設定しました。

なお、菊陽町役場については、運行本数は少ないものの、コミュニティバスや乗合タクシーの発着点として機能していることから、公共交通利便性が高い区域に位置付けています。

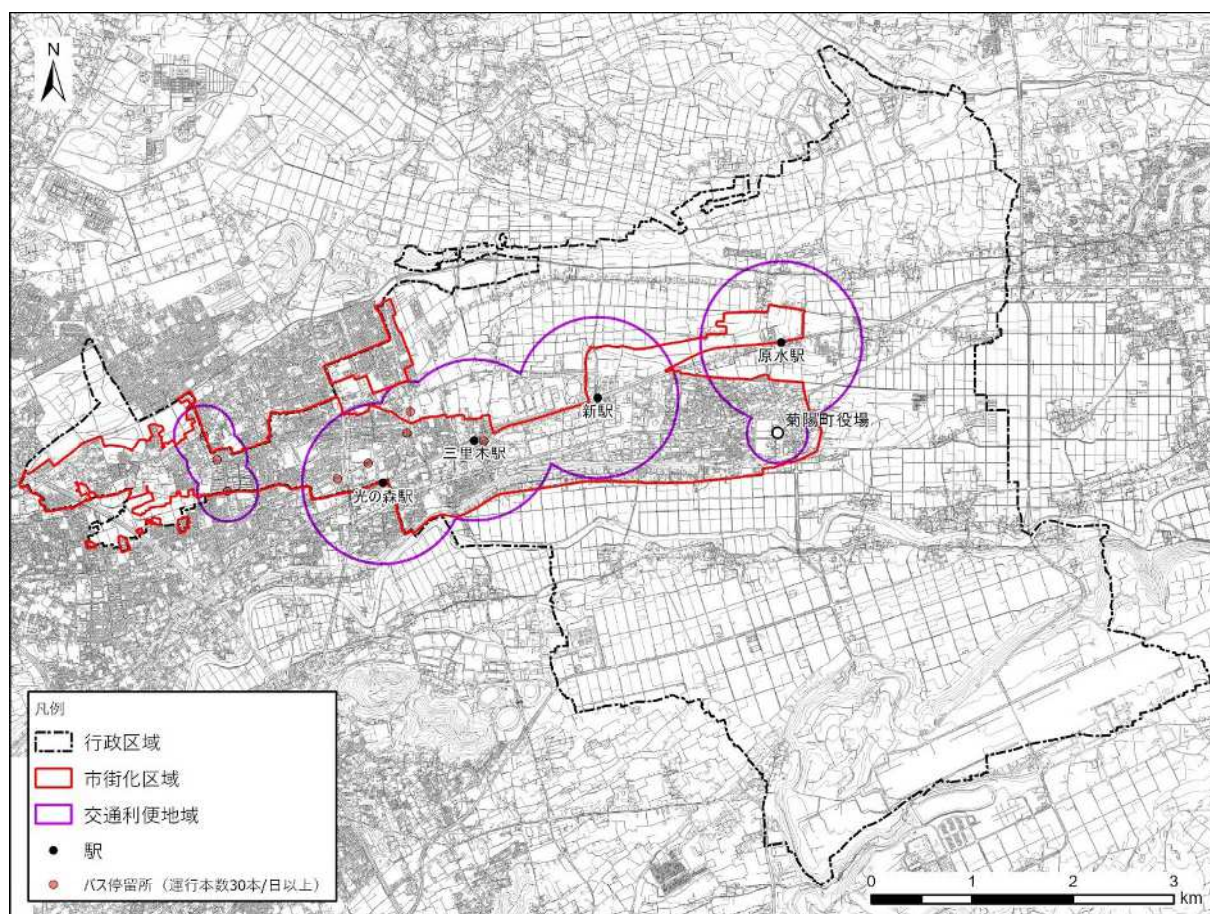


図 5-11 公共交通利便性が高い区域

【視点②】既に都市機能が集積している区域

都市機能誘導区域は、町民に生活サービス機能を効率的に提供することを目的とした区域であるため、既に複数の都市機能が集積している区域については、都市機能誘導区域に設定することを検討します。

都市機能の集積状況は、行政、介護福祉、子育て支援、教育、医療、商業、金融、文化交流の8種別の機能を対象とし、各機能を有する施設の立地及び集積状況を体系的に整理し、4種類以上の都市機能が集中する区域を抽出しました。

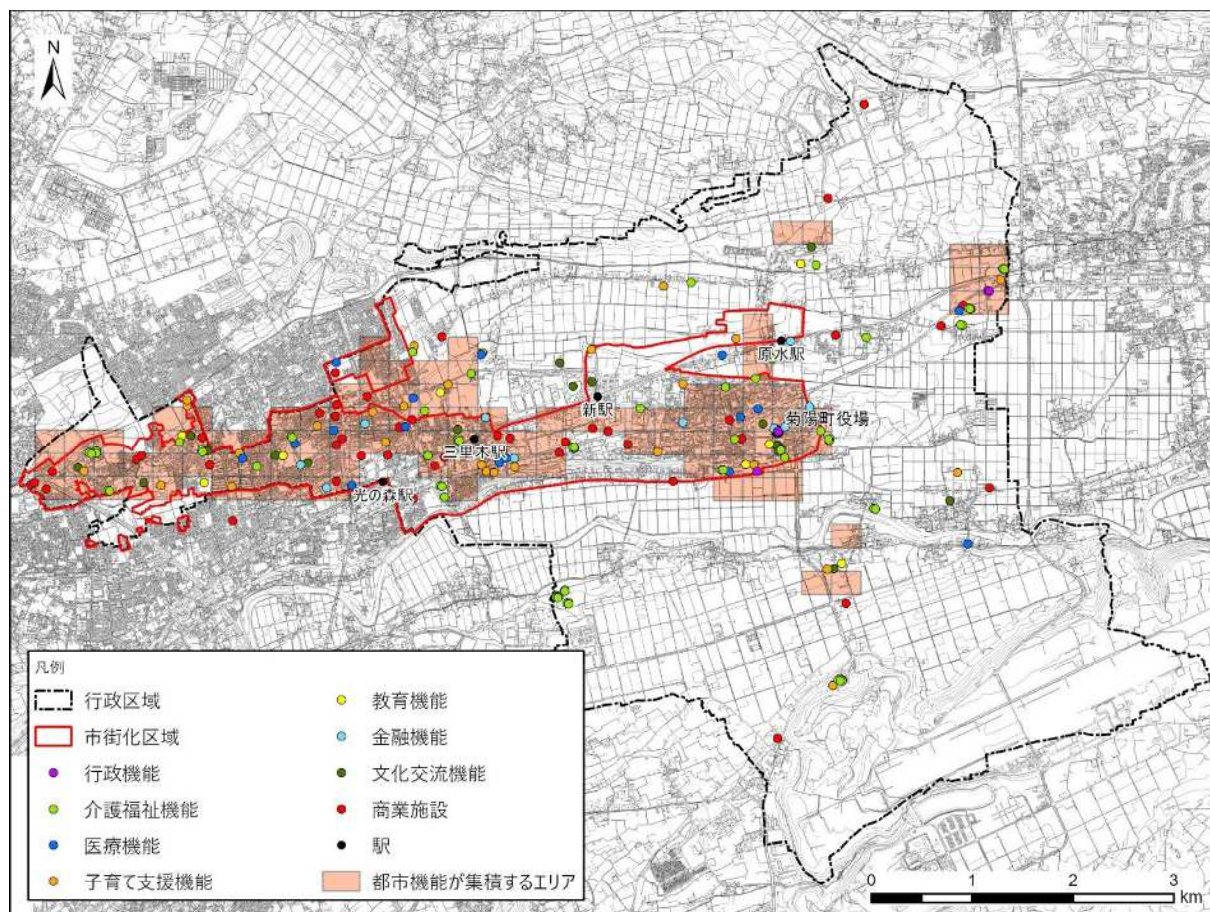


図 5-12 既に都市機能が集積している区域

【視点③】これまでのまちづくりの蓄積のある区域や今後都市基盤の整備を行う区域

土地地区画整理事業等の施行された区域については、これまでのまちづくりの蓄積があり、今後も活用していく必要があります。

また、今後都市基盤整備を実施予定の区域は、行政主導により新たにまちづくりを推進する区域であるため、都市機能誘導区域に含めることを検討します。

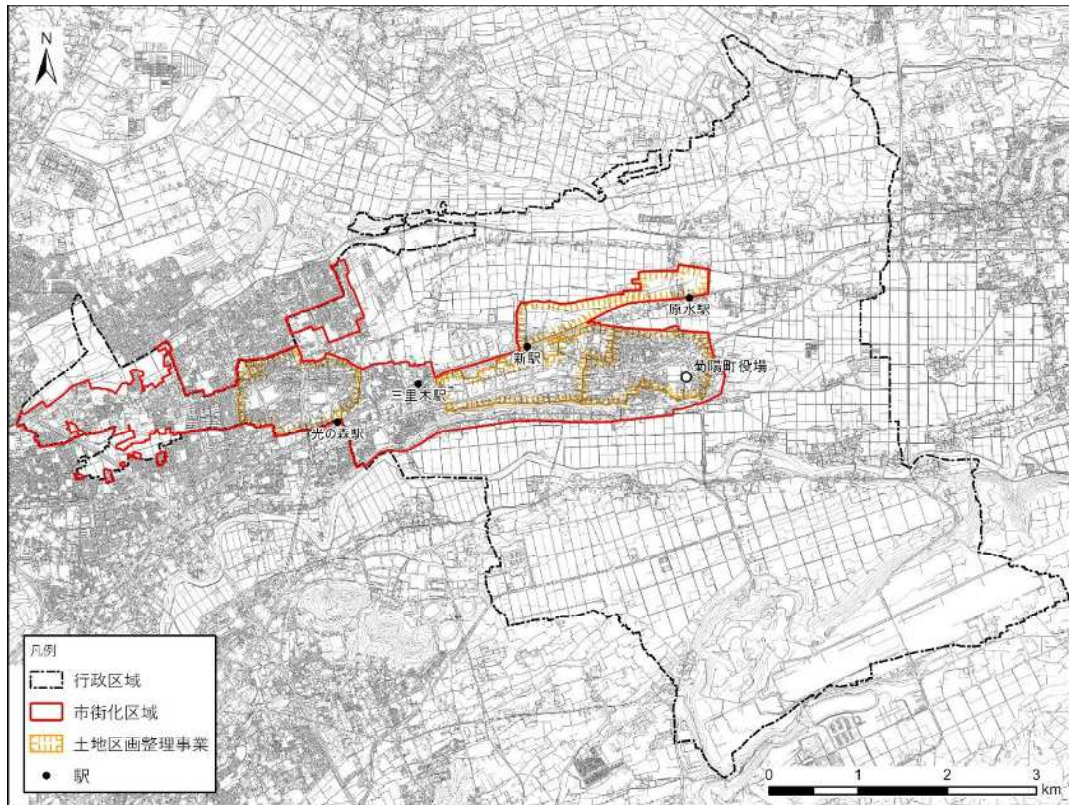


図 5-13 土地地区画整理事業等の施行された区域

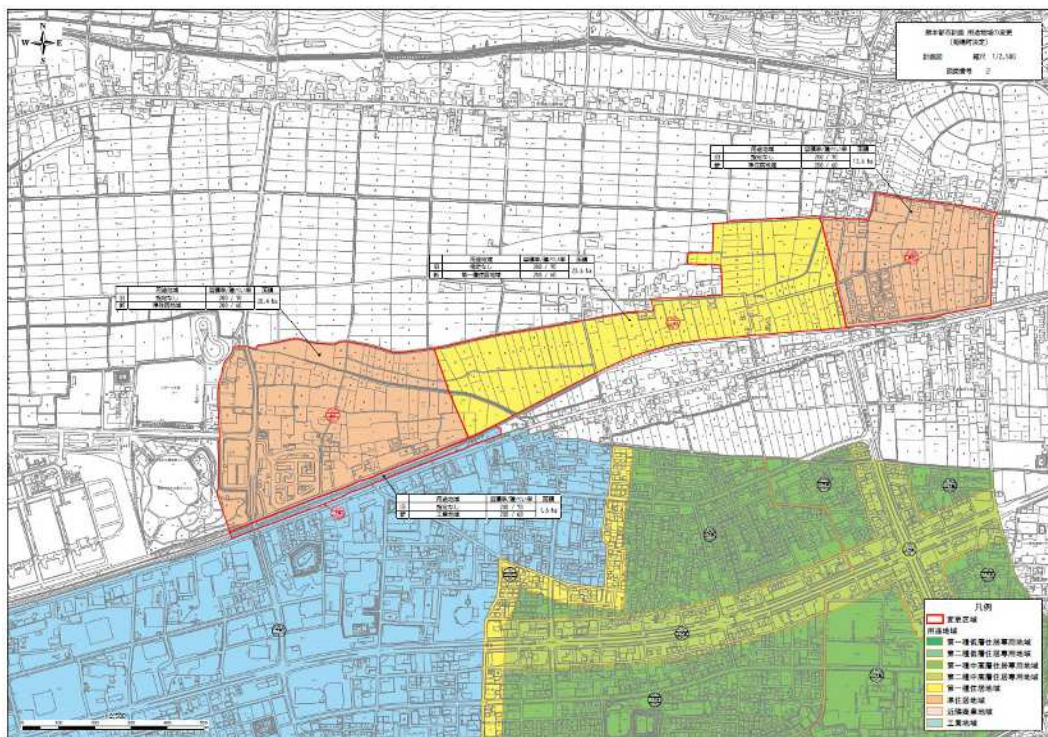


図 5-14 今後都市基盤の整備を行う区域

①に該当する区域のうち、②か③のどちらかに該当する区域は、都市機能誘導区域の設定候補区域とします。①から③の区域を重ね合わせた図を以下に示します。

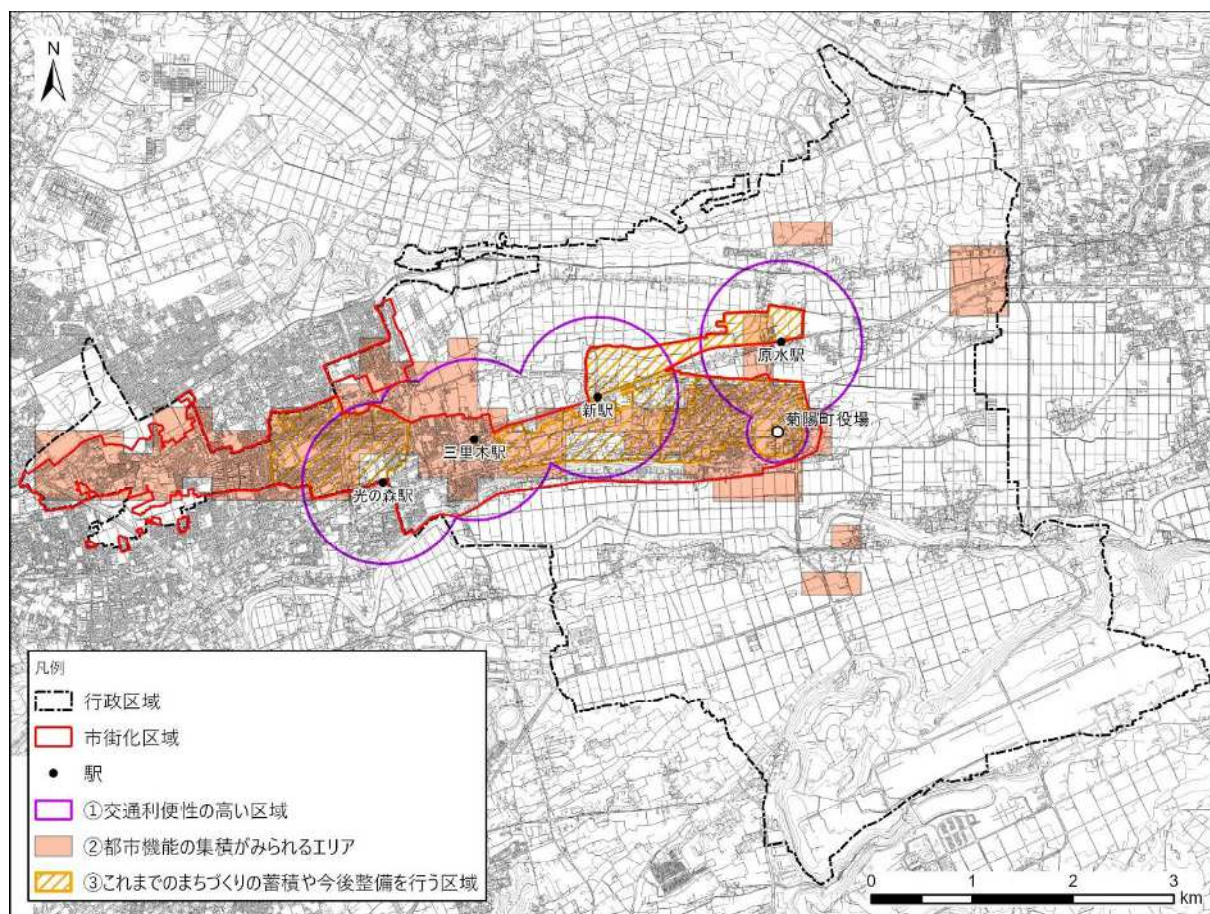


図 5-15 重ね合わせ図

5-5-3 菊陽町における都市機能誘導区域

「(2) 都市機能誘導区域設定の流れ」に沿って、以下のとおり都市機能誘導区域を設定しました。①～③に該当しない区域においても、地域の一体性や町の方針を踏まえ、都市機能誘導区域に含む箇所があります。

なお、都市機能誘導区域の面積は 146.9ha です。

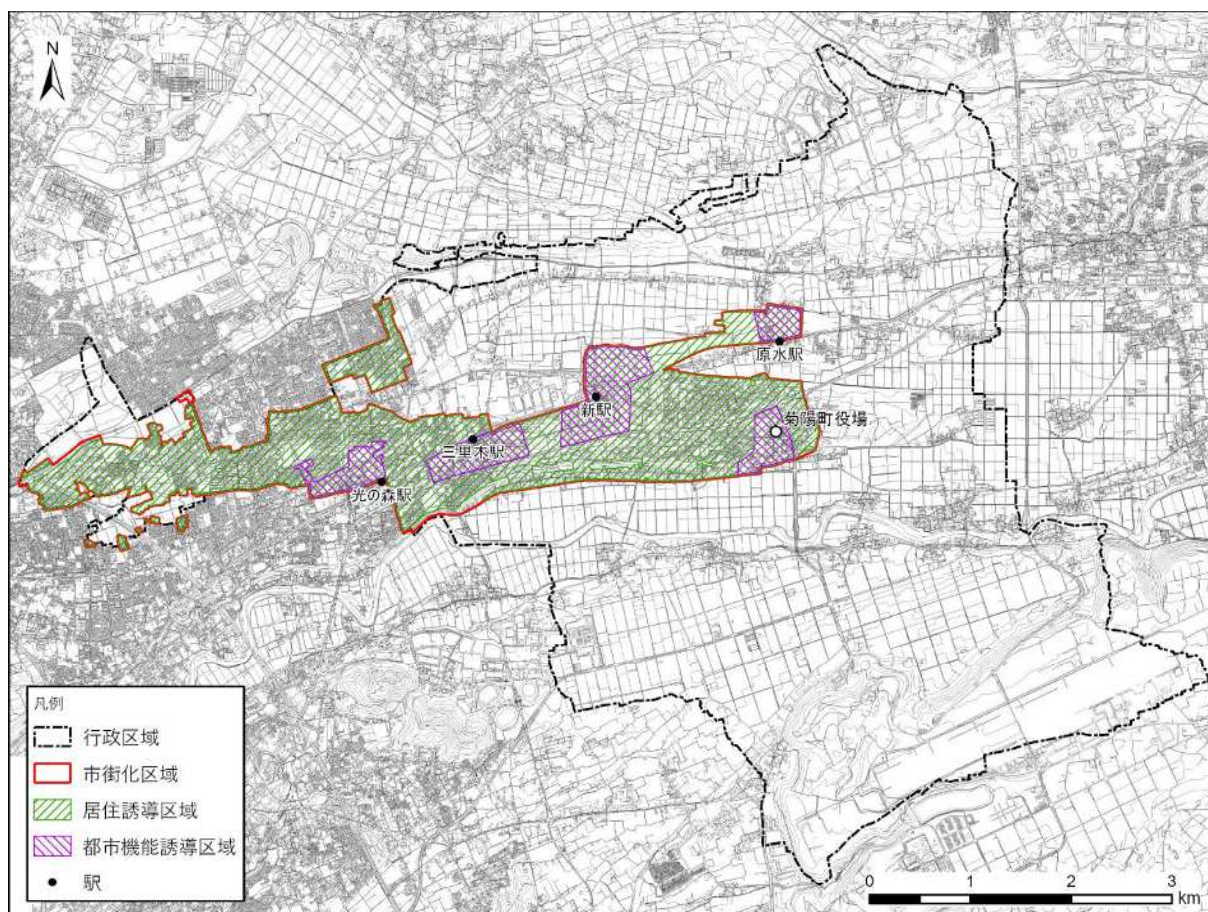


図 5-16 都市機能誘導区域

5-6 誘導施設

5-6-1 誘導施設の概要

誘導施設は、「都市計画運用指針」において、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能（医療・福祉・商業施設等）とされています。

また、都市機能誘導区域において、まちの賑わいづくりや居住者の利便性等の観点から検討し、現在不足している都市機能（施設）や今後も維持が必要な都市機能等を対象に設定するものとなります。「都市計画運用指針」では、誘導施設に定めることが考えられる施設として、以下の施設が示されています。

【基本的な考え方】

- ◆ 誘導施設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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定すること考えられます。
- ◆ この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいです。

【居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から定めることが考えられる誘導施設】

- ◆ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ◆ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ◆ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ◆ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 等

出典：都市計画運用指針

5-6-2 菊陽町における都市機能誘導区域に誘導する施設（誘導施設）の考え方

（１）基本的な考え方

商業、医療、福祉等、都市機能には複数の種類があり、また都市機能を担う施設も複数の種類があります。例えば子育て・介護福祉支援のセンター機能を担う施設や大規模な商業施設は、全町民が利用者となる基幹的な施設であるため、「中核拠点」や「地域拠点」に立地していることが望ましいです。一方、保育所や通所介護施設等の施設や比較的小規模な商店等は、主として施設の周辺に暮らす町民の生活を支える身近な施設であり、町内の各所に立地していることで効率的なサービスの提供が可能です。

そのため、都市機能を担う基幹的な施設について、鉄道駅を中心とする「中核拠点」及び菊陽町役場を中心とする「中央地区地域拠点」周辺のエリアにおいて維持・誘導を図る誘導施設として設定します。

表 5-4 本町における都市機能ごとの生活サービス施設

都市機能	内容	具体的な施設	
		基幹的な施設	身近な施設
行政機能	・日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	役場、支所	駐在所、消防署
介護福祉機能	・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	地域包括支援センター、福祉センター	介護事業所
子育て機能	・子どもを持つ世代が子育てに必要なサービスを受けることができる機能	子育て支援センター	保育所、こども園、児童館等
商業機能	・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	総合スーパー、食品スーパー	ホームセンター、ドラッグストア、コンビニエンスストア
医療機能	・日常的な診療を受けることができる機能	病院	診療所
金融機能	・日々の引き出し、預け入れ等ができる機能	銀行、信用金庫	郵便局
教育文化機能	・地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	図書館、高等教育機関	運動施設

(2) 基幹的な施設の立地状況

基幹的な施設の立地状況について、下表のとおり整理しました。

表 5-5 基幹的な施設の立地状況

都市機能	施設	立地状況					
		○：都市機能誘導区域に立地、×：都市機能誘導区域に立地なし					
		光の森駅 中核拠点	三里木駅 中核拠点	新駅中核 拠点(北)	新駅中核 拠点(南)	原水駅 中核拠点	中央地区 地域拠点
行政機能	役場、支所	○	×	×	×	×	○
介護福祉機能	地域包括 支援センター	×	×	×	×	×	○
	福祉センター	×	×	×	×	×	○
子育て機能	子育て支援センター	○	×	×	×	×	○
商業機能	総合スーパー	○	○	×	○	×	×
	食品スーパー	×	×	×	×	×	×
医療機能	病院	×	×	×	×	×	×
金融機能	銀行	○	○	×	×	×	×
	信用金庫	×	○	×	×	×	×
教育文化機能	図書館	×	×	○	×	×	×
	高等教育機関等	×	×	×	×	×	×

(3) 誘導施設の設定方針

本町における今後のまちづくりの方向性や都市機能及び居住の誘導に向けた基本方針及び各拠点における基幹的な施設の立地状況を踏まえ、各拠点における誘導施設の設定方針を下表のとおり検討しました。

表 5-6 各地域における誘導施設の設定方針

地域	内容
光の森駅 中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、JR 豊肥本線光の森駅～JR 三里木駅と国道 57 号周辺は相当規模の商業施設が集積しているエリアです。 ・JR 光の森駅中核拠点は町における機能拠点としての役割を維持することが必要であるため、商業機能及び金融機能の維持を図ります。
三里木駅 中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 三里木駅南側には金融施設が立地しています。 ・JR 三里木駅中核拠点は親しみのある地域の交流拠点としての役割を維持することが必要であるため、商業機能及び金融機能の維持を図ります。
新駅 中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 新駅周辺エリアでは様々な施設の整備が予定されており、賑わいや交流の活発化が期待されています。 ・JR 新駅の北側エリアにおいては、知の集積（教育施設、ミュージアム）やビジネス、賑わいと交流を担う拠点整備を進めます。 ・JR 新駅の南側エリアについては、比較的大規模な商業施設が立地しており、引き続きその維持を図ります。
原水駅 中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 原水駅周辺エリアにおいても、JR 新駅周辺エリアと同様に、様々な施設の整備が予定されており、賑わいや交流の活発化が期待されています。 ・特に原水駅周辺は、セミコンテクノパークと近い職住近接のまちとして、住宅等の整備が推進されていることから、住民の日常生活を支えるとともに、子育て世代の支援を目的として、商業機能や子育て支援機能の誘導を図ります。
中央地区 地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能の中核として機能している現状を維持します。

(4) 誘導施設

本町における今後のまちづくりの方向性や都市機能及び居住の誘導に向けた基本方針及び各拠点における基幹的な施設の立地状況を踏まえ、誘導施設の設定方針を下表のとおり検討しました。

表 5-7 各地域における誘導施設

都市機能	施設	誘導施設の設定						設定の理由
		光の森駅 中核拠点	三里木駅 中核拠点	新駅中核 拠点(北)	新駅中核 拠点(南)	原水駅 中核拠点	中央地区 地域拠点	
行政機能	役場・支所等	維持	—	誘導	—	—	維持	中央地区地域拠点及び支所が所在する光の森駅中核拠点の行政機能を維持するため、誘導施設として位置付けます。また、新駅中核拠点においては、行政機能の誘導を検討します。
	介護福祉 機能	誘導	—	—	—	—	維持	高齢者の生きがいづくり、介護サービス等の拠点施設として全町的に利用される施設であることから、誘導施設に位置付けます。
子育て 機能	子育て支援 センター	維持	—	—	—	—	維持	子育て中の親子の交流や子育てに関する相談の場であることから、誘導施設に位置付けます。
	総合スーパー	維持	維持	誘導	維持	—	—	食品のほか日用品や衣料品等を購入できる総合スーパーは光の森駅中核拠点・三里木駅中核拠点・新駅中核拠点における立地を維持します。
商業機能	食品スーパー	—	—	—	—	誘導	—	日常生活で利用頻度が高い食品スーパーについては、将来ビジョンにおいて「職住近接エリア」と位置付けられ、今後住宅整備により移住・定住が期待される原水駅中核拠点の誘導施設として位置付けます。
	銀行	維持	維持	誘導	—	—	—	窓口業務による金融サービスを提供する施設であり、誘導施設として位置付けます。
金融機能	信用金庫	—	維持	—	—	—	—	
	高等教育 機関等	—	—	誘導	—	—	—	教育文化機能の誘導により、周辺エリアにおける若い世代の移住・定住促進が期待されることから、将来ビジョンにおいて「知の集積エリア」として位置付けられているJR新駅・JR原水駅間において誘導施設とします。
教育文化 機能	図書館	—	—	維持	—	—	—	将来ビジョンにおいて「知の集積エリア」として位置付けられている新駅中核拠点における立地の維持を図るため、誘導施設として位置付けます。

5-6-3 誘導施設の定義

下記の法的位置付けに該当する施設又は目的に該当する施設を誘導施設とします。

都市機能	施設	定義
行政機能	役場・支所等	地方自治法第4条第1項に規定する施設
介護福祉機能	福祉センター	菊陽町福祉センター設置及び管理に関する条例に規定する施設
子育て機能	子育て支援センター	菊陽町地域子育て支援拠点事業実施要綱に該当する事業を実施する施設
商業機能	総合スーパー	衣料、食料品、生活用品等を取り扱う商業施設（店舗面積1,000m ² を超えるもの）
	食品スーパー	食料品中心に取り扱う商業施設（店舗面積1,000m ² を超えるもの）
金融機能	銀行	銀行法第2条第2項に該当する施設
	信用金庫	信用金庫法第4条の免許を受けて事業を行う施設
教育文化機能	高等教育機関等	※具体的な施設内容と定義は、今後の検討状況を踏まえて設定予定
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設

6

誘導施策



6. 誘導施策

6-1 誘導施策の設定方針

本計画では、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定し、届出制度の適切な運用とともに、誘導を促進するための施策（誘導施策）を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

誘導施策の設定においては、「3. 基本的な方針」に基づき、上位・関連計画において位置付けられている施策や事業のほか、本計画で必要となる施策の検討結果を踏まえ、居住や都市機能の誘導を図るために設定します。

6-2 施策の体系

まちづくりの方針（ターゲット）を踏まえた施策・誘導方針（ストーリー）に基づいて、「都市機能の誘導」、「交通ネットワークの確保」、「居住の誘導」、「防災・減災」の4つの方向性に基づき、誘導施策を検討、整理しました。

なお、「防災・減災」の方向性に基づく施策は、前章の防災指針に記載しています。

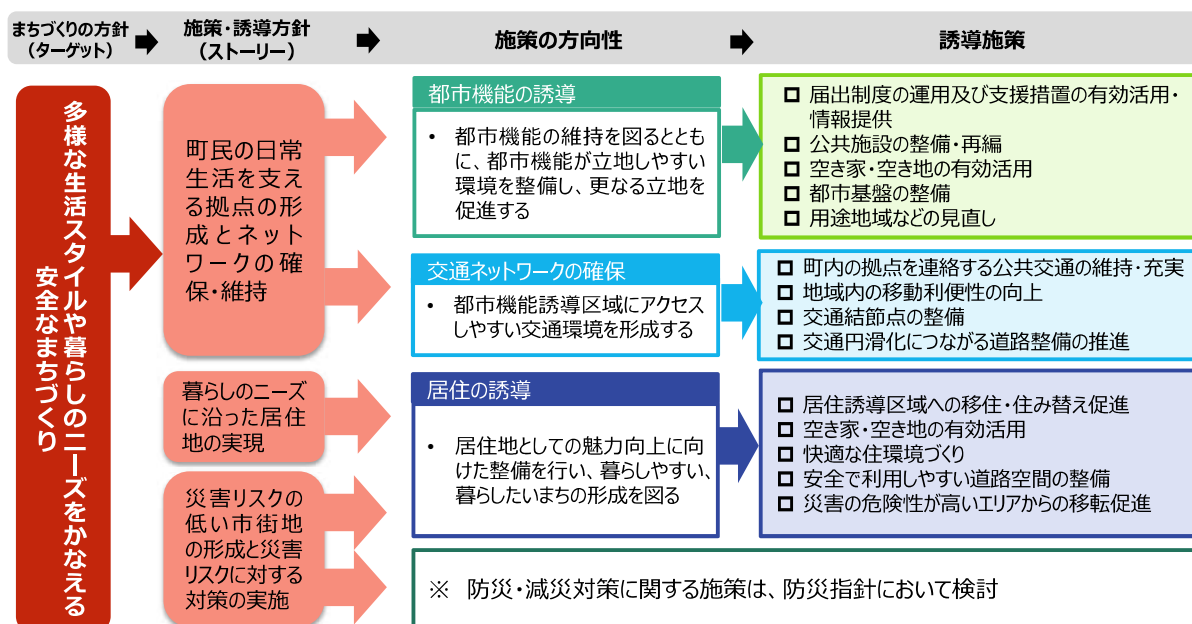


図 6-1 誘導施策の体系

6-3 都市機能・居住を誘導するための施策

6-3-1 都市機能の誘導

鉄道駅周辺の中核拠点は、商業施設をはじめ多様な都市機能が集積する町内で最も生活利便性の高い区域です。また、菊陽町役場周辺の中央地区地域拠点は、行政施設が集積する町の中枢です。

このため、既存の都市機能の維持を図るとともに、さらなる利便性及び魅力の向上に向けて、都市機能の充実を進める必要があります。

その実現に向けて、国の各種支援措置を活用し、都市機能の立地・更新を促進するとともに、各種施設等が立地しやすい環境整備を進めることで、都市機能の計画的な誘導を図ります。

施策	施策の方向性
届出制度の運用及び支援措置の有効活用・情報提供	<ul style="list-style-type: none"> 届出制度を適切に運用し、都市機能誘導区域外への施設立地や区域内の施設休止・廃止等の動きを把握します。必要があれば勧告やあっせんを行い、都市機能集積の維持・促進を図ります。 誘導施設整備時には国等の支援策を周知し、勧告やあっせんと合わせて情報提供し、誘導区域内への立地を促進します。
公共施設の整備・再編	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設は、都市機能誘導区域内における整備を基本とし、機能の複合化や再編、町民が利用しやすい立地条件等に配慮した検討を行います。
空き家・空き地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の空き地を有効に活用し、都市機能の新たな誘導を推進します。また空き家の有効活用により、都市機能の立地を支える居住人口を維持します。 空き家等の所有者に対して、適正な管理や利活用の意識付け・啓発を行います。また管理不全な空き家等の除去については、国の「空き家対策総合支援事業」などの活用も検討しながら、管理不全な空き家等の改善を行います。
都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による都市機能誘導区域内での創業を促進するため、道路拡幅やインフラ整備等を実施します。
用途地域などの見直し	<ul style="list-style-type: none"> 適正な土地利用の推進と都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導を促進し、拠点性を高めるため、用途地域の見直しや容積率の緩和等の取組を検討し、実施します。

6-3-2 交通ネットワークの確保

「中核拠点」には様々な生活サービス機能が集まり、「中央地区地域拠点」には行政施設が集積しています。これらの拠点と、地域住民の生活の中心となる「生活拠点」とを結ぶネットワークの維持や、利用しやすい移動手段の確保に取り組み、町民が目的に合わせて快適に移動できる環境づくりを進めます。

さらに、熊本市等周辺都市とのネットワークも維持し、移住・定住の促進、企業誘致等、関係人口の増加につながる取組を推進します。

施策	施策の方向性
町内の拠点を連絡する公共交通の維持・充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道や路線バスを中心に、サービス内容の見直しや乗継利便性の向上を図ることで、町内各生活拠点から都市機能誘導区域へアクセスする移動手段となる公共交通の維持を図ります。 ・ JR 新駅の整備や阿蘇くまもと空港アクセス鉄道構想も視野に、より多様な移動ニーズに対応できるよう交通ネットワークの強化を進めます。
地域内の移動利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内の各地域内を移動する手段として、既存交通機関の利用環境のさらなる改善と利用促進を図るとともに、菊陽町地域公共交通計画に基づき AI オンデマンドバス等の新たな移動サービス等の導入についての検討を推進します。
交通結節点の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道と路線バス等、複数の交通手段を円滑に乗り換えることができる環境を整備します。JR 新駅については、駅周辺のまちづくりと連携しながら、外出の目的地となりえる交通拠点としての整備を推進します。
交通円滑化につながる道路整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ セミコンテクノパーク周辺において重要な課題となっている交通渋滞状況の緩和に向け、県や周辺市町と連携し、集中的な道路ネットワークの整備に取り組んでいきます。

6-3-3 居住の誘導

居住誘導区域については、各種支援策を活用することで人口集積の維持及び促進を目指すとともに、居住地としての魅力向上に資する都市機能整備を推進し、居住環境の質的向上及び定住促進を図ります。

施策	施策の方向性
居住誘導区域への移住・住み替え促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内への居住を促進する支援策等の実施により、居住誘導区域内の人口集積の維持、拡大を図ります。
空き家・空き地の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家、空き地を有効活用することで、居住誘導区域の居住人口を維持します。 ・ 空き家等の所有者に対して、適正な管理や利活用の意識付け・啓発を行います。また管理不全な空き家等の除去については、国の「空き家対策総合支援事業」などの活用も検討しながら、管理不全な空き家等の改善を行います。
快適な住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常生活に不可欠な各種機能の維持及び集積、並びに歩道空間におけるユニバーサルデザインの推進を通じて、市街地居住の促進を図ります。 ・ 住宅の耐震診断及び耐震改修に係る補助制度を実施し、町民が安心して定住できる住環境の整備を支援します。
安全で利用しやすい道路空間の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内の道路及び通学路については、歩道や自転車レーン、防犯灯等のインフラ整備を計画的に推進し、高齢者から児童まで全ての利用者にとって安全かつ快適な道路環境の実現を図ります。
災害の危険性が高いエリアからの移転促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時に町民等の生命及び財産に重大なりリスクが生じると想定される区域から、居住誘導区域内への移転を促進することにより、災害に対する危険性の低減を図るとともに、居住誘導区域内における人口集積の維持及び拡大を推進します。

6-3-4 届出制度の運用

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地等の状況を町が把握するための制度です。届出により把握した内容については、計画の見直しを検討する際の評価指標の一つとして活用します。

また、届出の内容を受け、開発等の規模、区域の見直しや計画変更等の調整を行う場合があります。

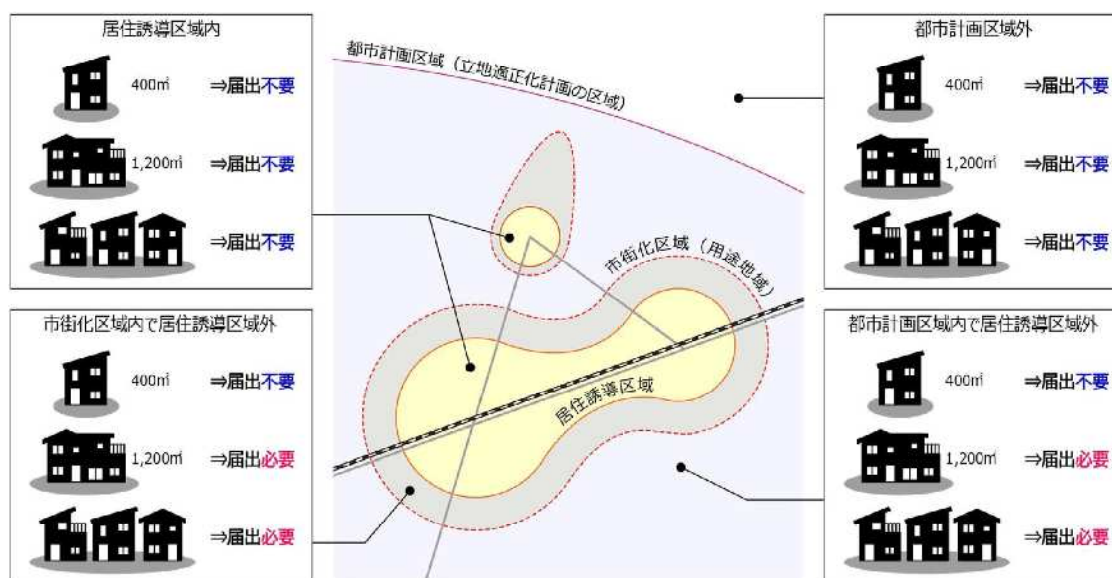
(1) 居住誘導区域における届出制度

1) 対象となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は、届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築行為等	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

【届出の対象イメージ】



出典：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』

2) 届出の時期

対象となる行為を行う場合は、着手する日の30日前までに届出が必要となります。

3) 届出しなかった場合

届出をせずに届出が必要となる行為をした場合や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした場合は、30万円以下の罰金に処することとされています。(都市再生特別措置法第130条)

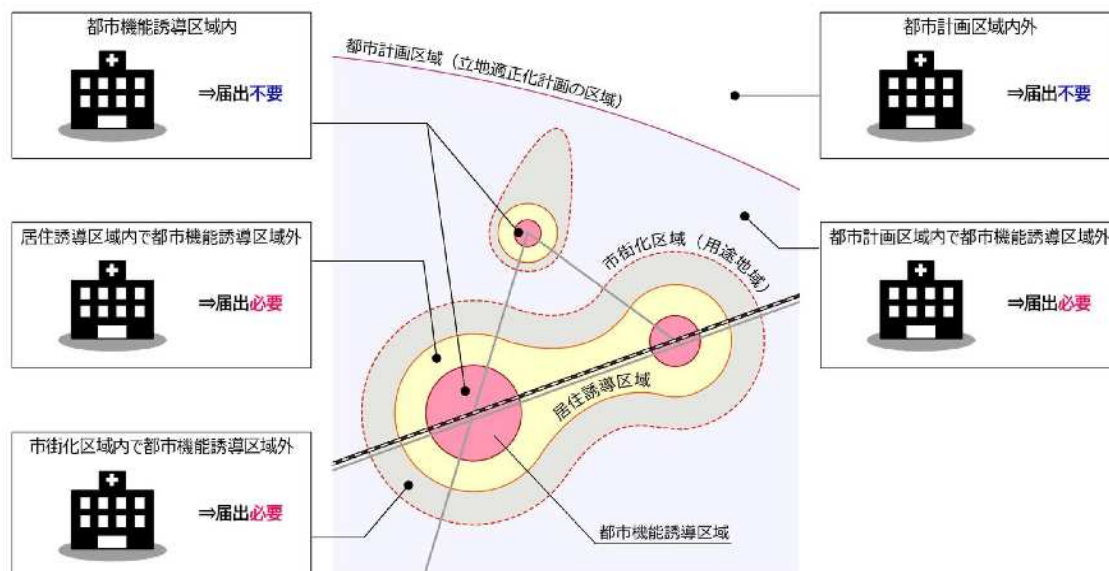
(2) 都市機能誘導区域における届出制度

1) 対象となる行為

都市機能誘導区域内外で以下の行為を行う場合は、届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条)

開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
休止又は廃止	① 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

【届出の対象イメージ】



出典：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』

2) 届出の時期

対象となる行為を行う場合は、着手する日の30日前までに届出が必要となります。

3) 届出なかった場合

届出をせずに届出が必要となる行為をした場合や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした場合は、30万円以下の罰金に処することとされています。(都市再生特別措置法第130条)

<JR 新駅整備事業及び原水駅周辺土地区画整理事業について>

- 世界的半導体製造企業の進出を契機とした経済発展や人口増加に対応し、以前から課題となっている交通渋滞緩和や地域公共交通の利便性向上のため、新たな公共交通の結節拠点として新駅を整備します。
- 原水駅周辺土地区画整理事業と一体的に整備することで、まちづくりの拠点として位置付け、隣接する総合公園と一体的な利用を図ることで交流・関係人口の増加や賑わい創出を目指します。



図 6-2 公共交通ネットワークにおける JR 新駅の位置付け

※出典：菊陽町地域公共交通計画



図 6-3 JR 新駅の整備イメージ

7

計画の推進



7. 計画の推進

7-1 定量的な目標値等の設定

本計画に基づき推進する各種の誘導施策の効果を把握するため、「都市機能の誘導」、「交通ネットワークの確保」、「居住の誘導」、「財政」の4つの観点から、評価指標と目標値を設定します。また、今後、関係する計画の内容に変更等があった場合は、本計画の見直しの際に以下の目標値についても見直し、修正することが想定されます。

なお、「防災・減災」に関する評価指標と目標値は、防災指針において検討しています。

7-1-1 都市機能に関する評価指標と目標値

都市機能誘導に関する施策の効果を把握、評価するにあたり、都市機能誘導区域における誘導施設の立地数を評価指標として設定し、目標値は以下のとおり設定しました。

表 7-1 都市機能誘導に関する評価指標・目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和8年(2026年)度	令和28年(2046年)度
誘導施設の立地数	15 施設	18 施設

<目標値の考え方>

都市機能誘導区域は、行政、福祉、商業等の町民が利用する様々な生活サービスが一定程度立地する拠点としての役割を担っています。

将来の人口動向や、JR 新駅～JR 原水駅周辺における市街地拡大を踏まえると、都市機能が分散することなく、都市機能誘導区域内において集積を維持、強化することが重要です。

このため、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を促進することを基本とし、定量的な指標として誘導施設の立地数を設定します。

目標値は、現状と比較して3施設（20％）の増加を目指すものとします。

7-1-2 交通ネットワークに関する評価指標と目標値

交通ネットワークに関する施策の効果を把握、評価するにあたっては、本計画と「菊陽町地域公共交通計画」との連携を図るため、「菊陽町地域公共交通計画」において評価指標として設定されている公共交通の利用者数を評価指標として設定し、目標値についても「菊陽町地域公共交通計画」の考え方との整合を図り、以下のとおり設定しました。

交通ネットワークについては、本町を含む熊本都市圏の将来ビジョンである「熊本都市圏都市交通マスタープラン」に基づく施策と整合を図りながら、県や関係機関と連携し、本町においても取組を推進していくことが重要です。このため、今後の本計画の見直しにあたっては、県計画との整合や関連施策の進捗、本町における取組状況を踏まえ、必要に応じて目標値の追加や見直しを行います。

表 7-2 交通ネットワークに関する評価指標・目標値

評価指標		基準値 令和 6 年(2024 年)度	目標値 令和 11 年(2029 年)度
公共交通の利用者数	JR	4,638 人/日 (R5)	5,400 人/日 (R10)
	路線バス	392,609 人/年度 (R5)	392,700 人/年度以上 (R10)
	巡回バス	33,666 人/年度 (R5)	37,800 人/年度 (R10)
	乗合タクシー	2,622 人/年度 (R5)	4,500 人/年度 (R10)
	セミコン通勤バス	268,897 人/年度 (R5)	400,000 人/年度 (R10)

<目標値の考え方>

「菊陽町地域公共交通計画」との整合を図ります。

7-1-3 居住誘導に関する評価指標と目標値

居住誘導に関する施策の効果を把握、評価するにあたり、居住誘導区域の人口密度を評価指標として設定し、目標値は以下のとおり設定しました。

表 7-3 居住誘導に関する評価指標・目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和 2 年(2020 年)度	令和 28 年(2046 年)度
居住誘導区域の人口密度	45.2 人/ha	45.2 人/ha 以上

<目標値の考え方>

本町の人口は、今後も増加傾向が見込まれるものの、令和 27 年（2045 年）をピークに減少に転じる見通しです。現在、町内の市街地は人口密度が比較的高く、一定の人口集積を保持している状況にあり、令和 8 年に市街化区域の編入を実施したことで、市街地の拡大も進んでいます。将来にわたって現在の生活サービス機能を維持していくためには、こうした人口集積を維持することが重要です。

このため、既に一定の人口集積がある居住誘導区域の人口密度を維持することを目標として、定量的な目標値については、基準値の維持を設定します。

7-1-4 財政に関する評価指標と目標値

財政に関する施策の効果を把握、評価するにあたり、実質公債費比率を評価指標として設定し、目標値は以下のとおり設定しました。

表 7-4 財政に関する評価指標・目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和 2 年(2020 年)度	令和 28 年(2046 年)度
実質公債費比率	8.2%	7.0%以内

<目標値の考え方>

「菊陽町中期財政計画（R7～R11）」との整合を図ります。

7-2 施策の達成状況に関する評価方法の検討

本計画については、公表後概ね5年ごとに、計画に位置付けた施策・事業の進捗状況や目標達成状況を把握するとともに、人口動向や土地利用の変化、都市機能及び公共交通の状況等も含めて総合的に分析します。あわせて、社会経済情勢の変化や関連計画との整合性を踏まえ、本計画に求められる役割や方向性との適合状況について整理します。

また、評価にあたっては、本計画で設定した評価指標の達成状況に加え、誘導施策の実施状況や関連計画との整合状況についても確認し、都市構造の変化や本町を取り巻く状況の変化を踏まえながら、施策の有効性及び計画の妥当性を総合的に評価します。

評価結果については、PDCAサイクルに基づく進行管理に活用し、必要に応じて誘導区域や誘導施策、目標値等の見直しを行うことで、継続的な計画の改善と実効性の向上を図ります。



図 7-1 計画の進行管理(PDCA サイクル)



菊陽町立地適正化計画

令和8年9月
菊陽町