菊陽町立地適正化計画

概要版

令和8年9月

菊陽町

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。

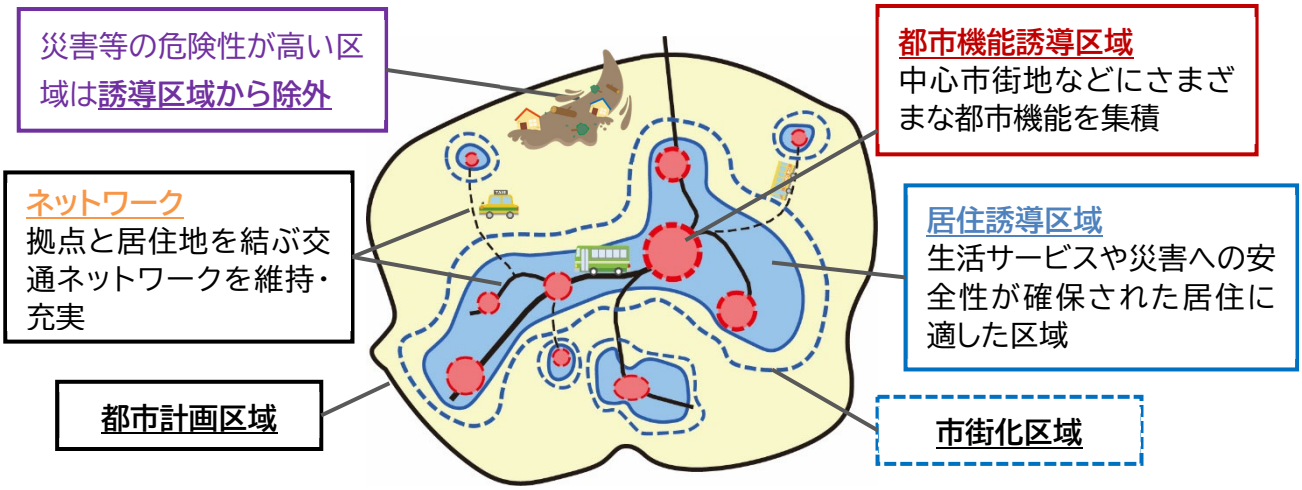
このような背景のもと、都市再生特別措置法に基づき、「菊陽町立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。本計画では、居住機能や都市機能の立地を適切に誘導し、持続可能なまちづくりを推進するため、鉄道駅や生活利便施設が集積する区域を中心に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することで、徒歩や公共交通を基本とした日常生活が成り立つコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の形成を目指します。

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　立地適正化計画の概要

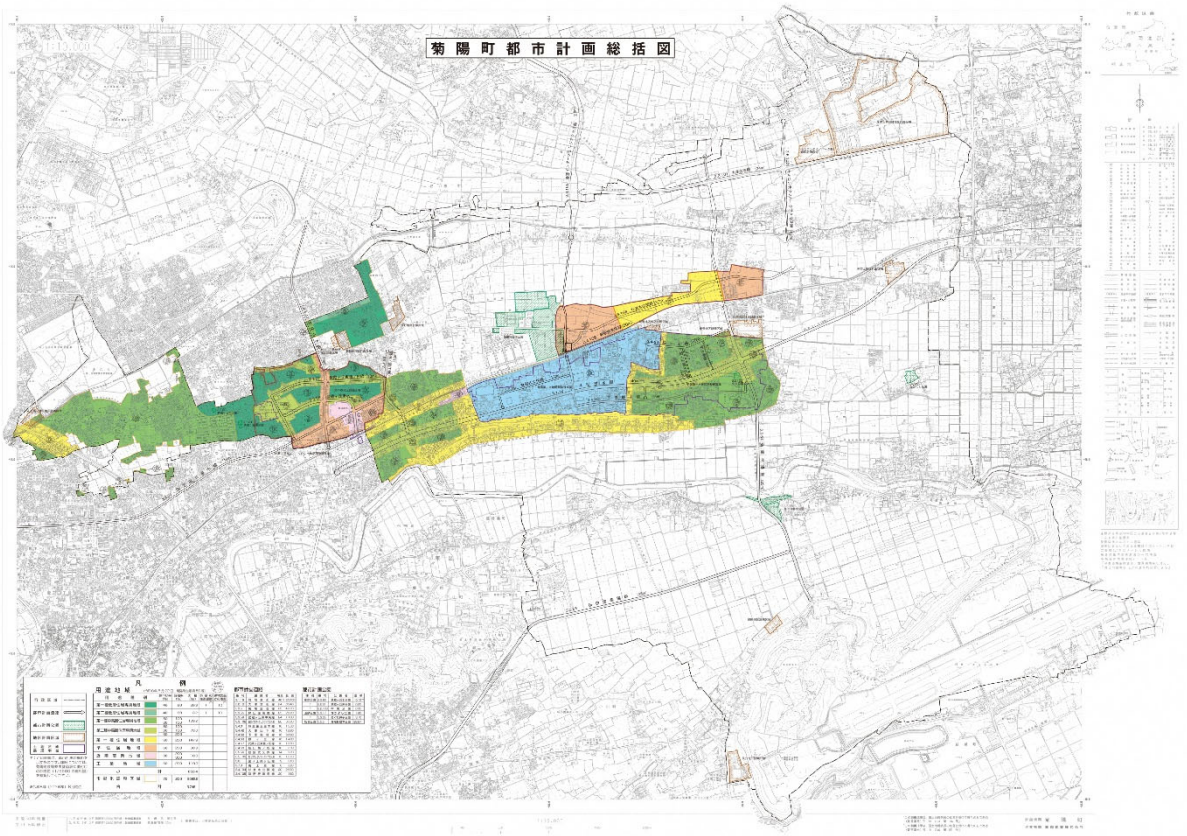
「立地適正化計画」は、まちの中心部などに集約することが望ましい施設（医療･福祉･商業等）を誘導する『都市機能誘導区域』や、市街地の中でも特に生活しやすいエリアなどに居住を誘導する『居住誘導区域』などを設定するとともに、施設や居住を誘導するための様々な施策を推進していくことを目的とした計画です。

■立地適正化計画のイメージ



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。



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．届出制度の概要

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地や、居住誘導区域内への居住を適切に誘導するため、届出制度が設けられています。

届出制度では、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や立地、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を建築する場合は届出が必要となります。（協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります）

2-1　届出の対象となる行為

下記の開発･建築行為等を行おうとする区域･敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外、又は、居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。

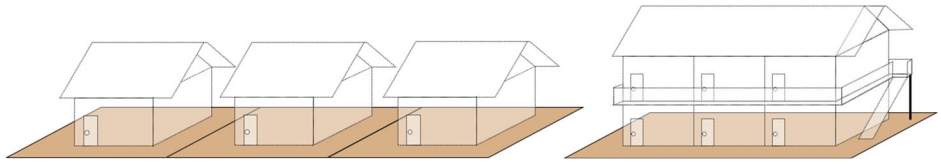
届出制度では、当該行為に着手する 30 日前までに町長への届出が必要となります。

■居住誘導区域外における届出・勧告制度

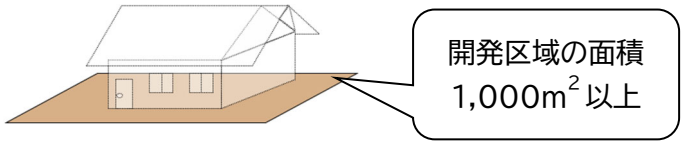
開発行為	①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡ 以上のもの
建築行為等	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①）とする場合

【開発行為】

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

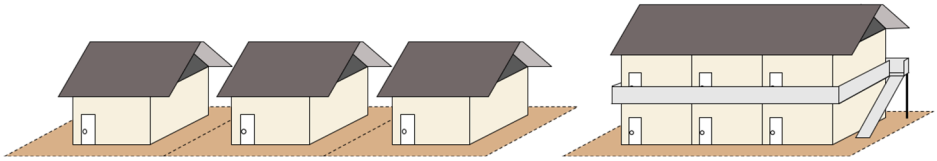


- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000㎡ 以上のもの



【建築行為等】

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



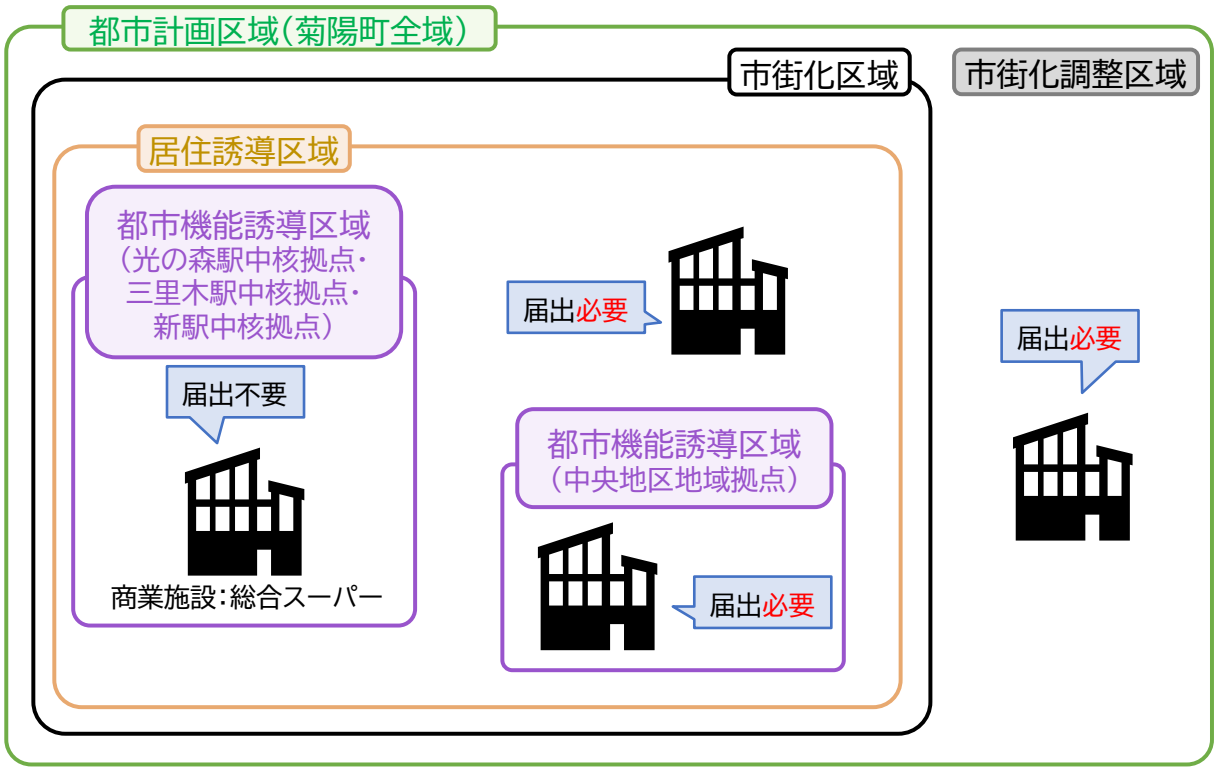
■都市機能誘導区域外における届出・勧告制度

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
建築行為等	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

■都市機能誘導区域内における届出・勧告制度

休止・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

【例】都市機能誘導区域〈光の森駅中核拠点・三里木駅中核拠点・新駅中核拠点〉の誘導施設である商業施設（総合スーパー、店舗面積 1,000㎡ 以上の建設の場合）

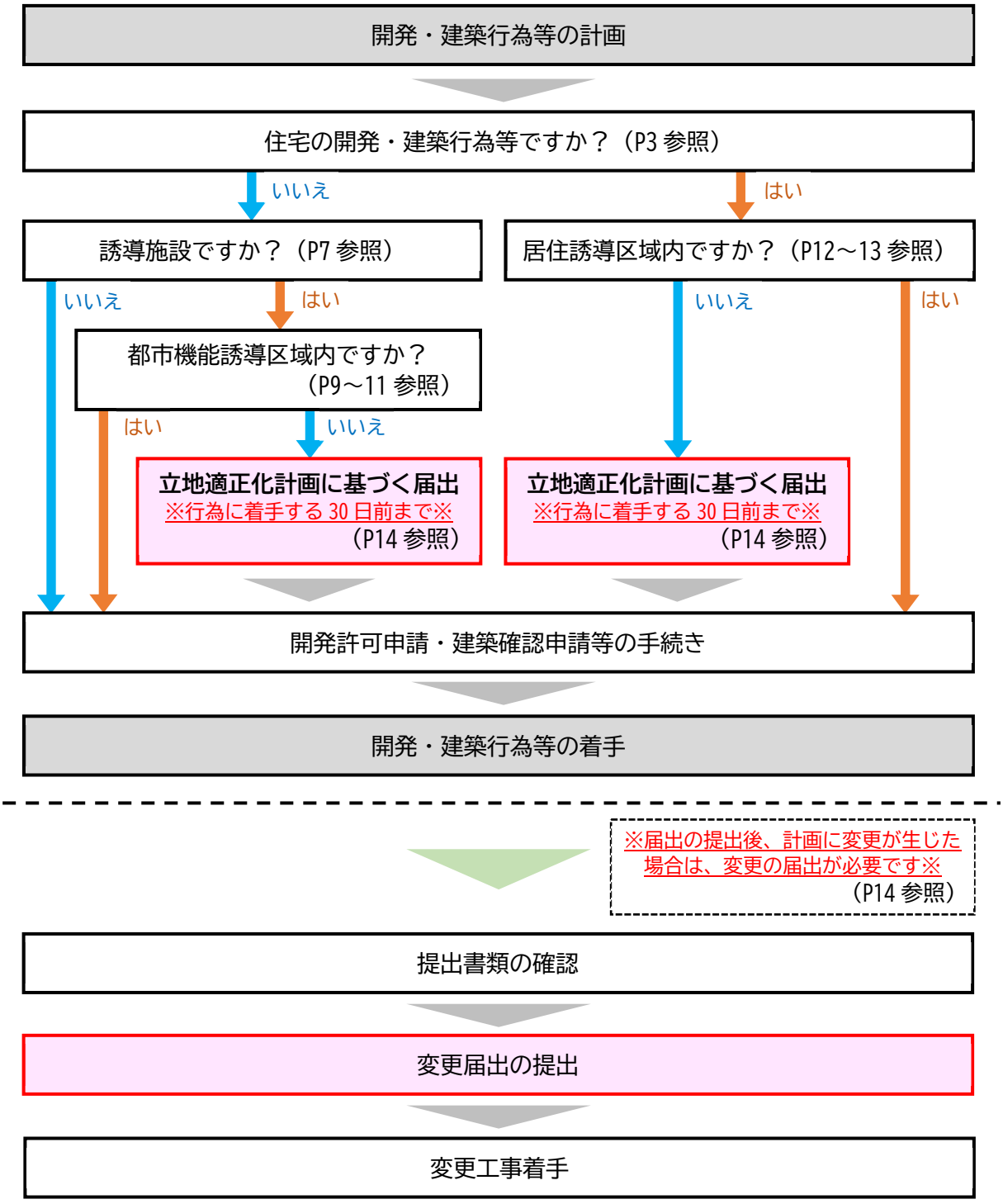


※届出内容等が当該区域外へ影響を及ぼす可能性がある場合において、必要があるときは町が届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への施設立地等について勧告することがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

2-2　届出しなかった場合等

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。（都市再生特別措置法第 130 条第 2 項及び第 3 項）

■届出制度の流れ


開発・建築行為等の計画
住宅の開発・建築行為等ですか？（P3 参照）
いいえ
はい
誘導施設ですか？（P7 参照）
居住誘導区域内ですか？（P12～13 参照）
いいえ
はい
いいえ
はい
都市機能誘導区域内ですか？
（P9～11 参照）
はい
いいえ
立地適正化計画に基づく届出
※行為に着手する 30 日前まで※
（P14 参照）
立地適正化計画に基づく届出
※行為に着手する 30 日前まで※
（P14 参照）
開発許可申請・建築確認申請等の手続き
開発・建築行為等の着手
※届出の提出後、計画に変更が生じた場合は、変更の届出が必要です※
（P14 参照）
提出書類の確認
変更届出の提出
変更工事着手

2-3　届出等の窓口

届出や事前相談、区域の確認などの窓口は「菊陽町 都市整備部 都市計画課」となります。

■届出の場所（窓口）

菊陽町 都市整備部 都市計画課（菊陽町役場 別館２階）
〒869-1192　菊陽町大字久保田２８００番地
TEL：096-232-4927
FAX：096-232-3614

2-4　他の届出・申請等との関係

開発行為や建築行為等について、農地法に基づく農地転用許可や都市計画法に基づく開発許可（建築許可）など、他の届出や申請を行う場合でも、別途立地適正化計画（都市再生特別措置法）に基づく届出が必要となります。

2-5　重要事項の説明

都市機能誘導区域外、居住誘導区域外の不動産（宅地･建物）の取引に際しては、宅地建物取引業法第 35 条に基づく重要事項説明が必要です。

3．誘導の対象となる施設（誘導施設）

3-1　誘導施設の概要

誘導施設の設定方針及び都市機能誘導区域を設定する 5 つの拠点における「誘導施設」は以下の通りです。

■各拠点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	・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	・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	・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	・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	・行政機能の中枢として機能している現状を維持します。

■都市機能誘導区域の配置

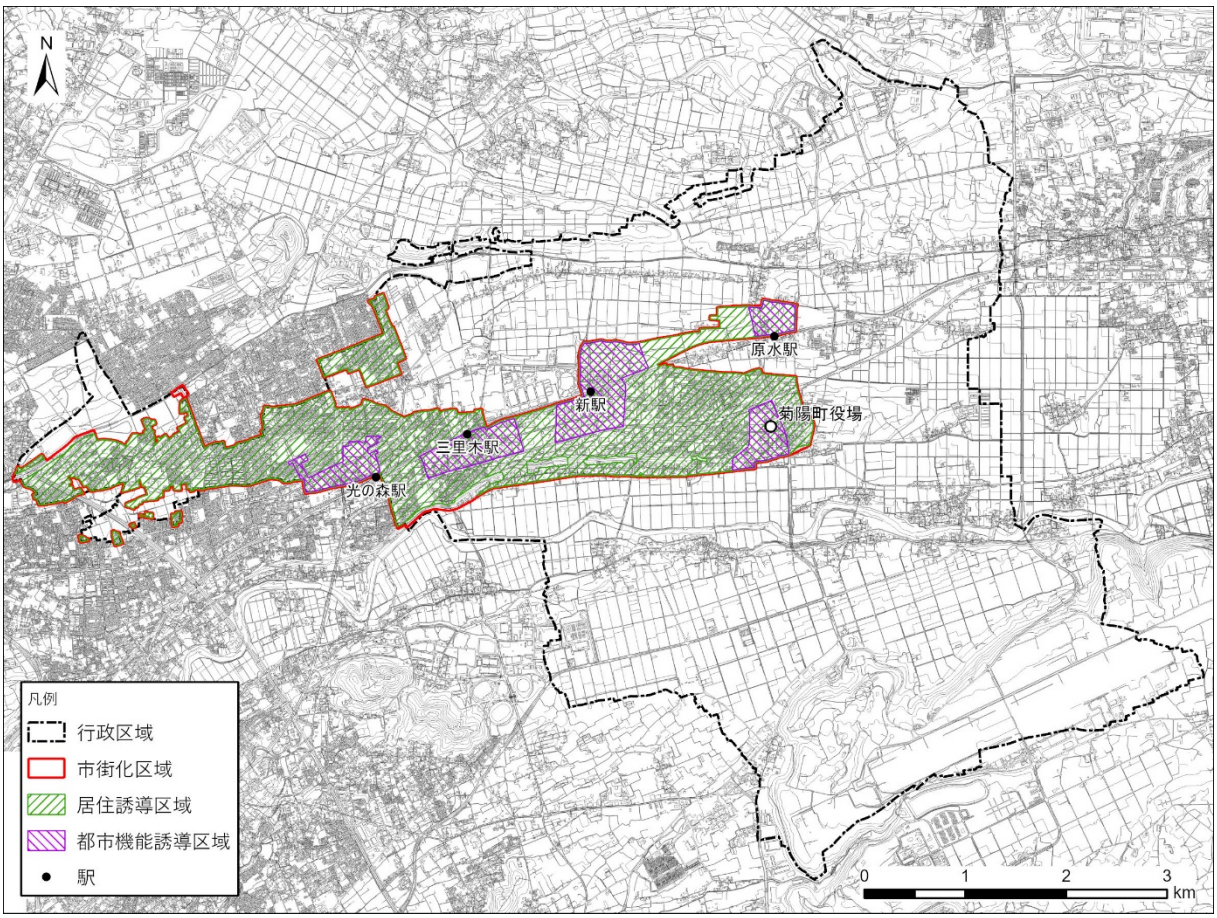
都市機能	施設	誘導施設の設定					
		光の森駅中核拠点	三里木駅中核拠点	新駅中核拠点（北）	新駅中核拠点（南）	原水駅中核拠点	中央地区地域拠点
行政機能	役場・支所等	維持	—	誘導	—	—	維持
介護福祉機能	福祉センター	誘導	—	—	—	—	維持
子育て機能	子育て支援センター	維持	—	—	—	—	維持
商業機能	総合スーパー	維持	維持	誘導	維持	—	—
	食品スーパー	—	—	—	—	誘導	—
金融機能	銀行	維持	維持	誘導	—	—	—
	信用金庫	—	維持	—	—	—	—
教育文化機能	高等教育機関等	—	—	誘導	—	—	—
	図書館	—	—	維持	—	—	—

3-2　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 1,000㎡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 1,000㎡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

■都市機能誘導区域の配置



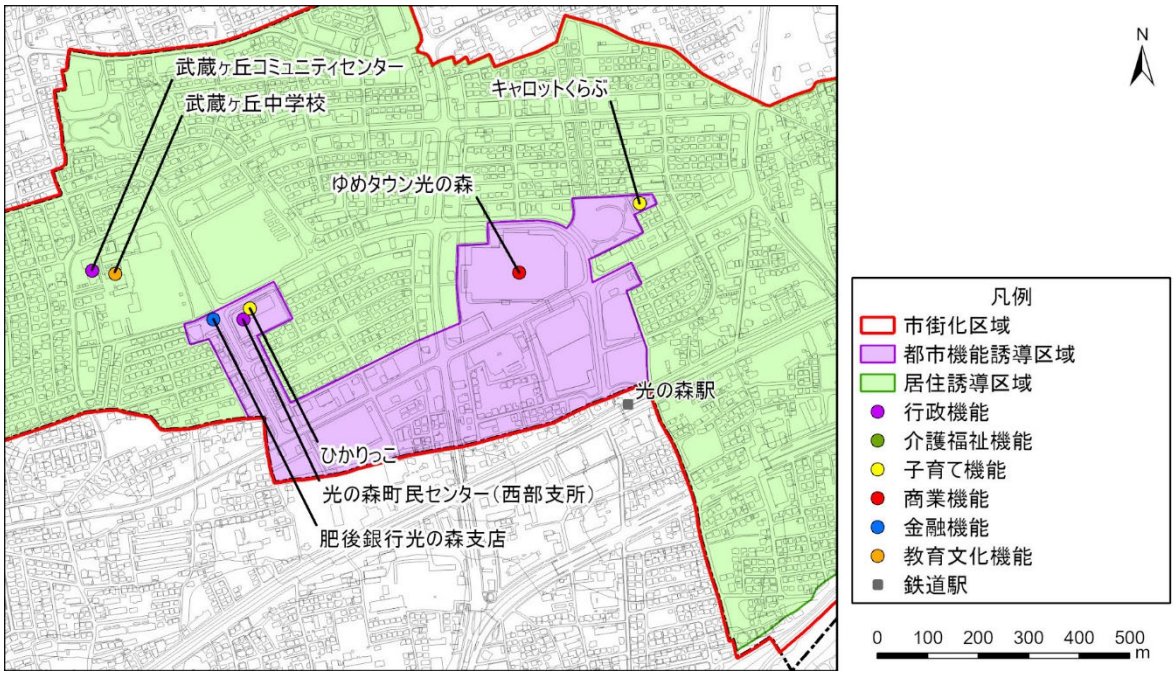
4．区域の範囲

4-1　都市機能誘導区域

■光の森駅中核拠点（24.1ha）

・ 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。

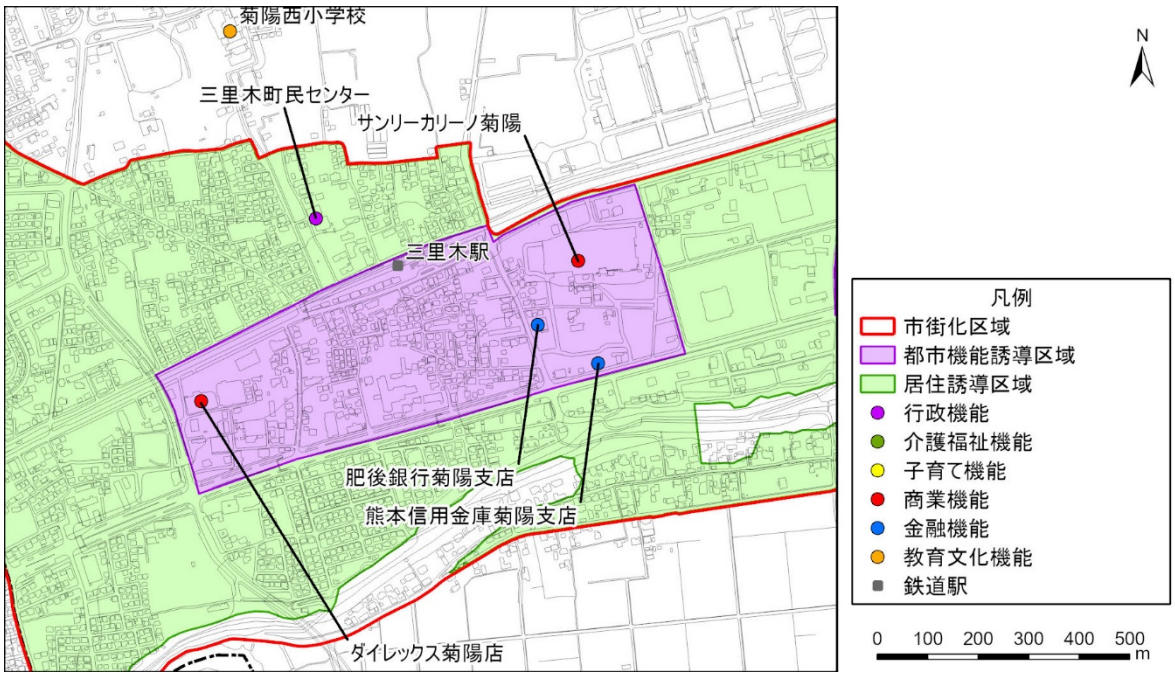
・ JR 光の森駅中核拠点は町西部の機能拠点としての役割を維持することが必要であるため、商業機能及び金融機能の維持を図ります。



■三里木駅中核拠点（31.8ha）

・ JR 三里木駅南側には金融施設が立地しています。

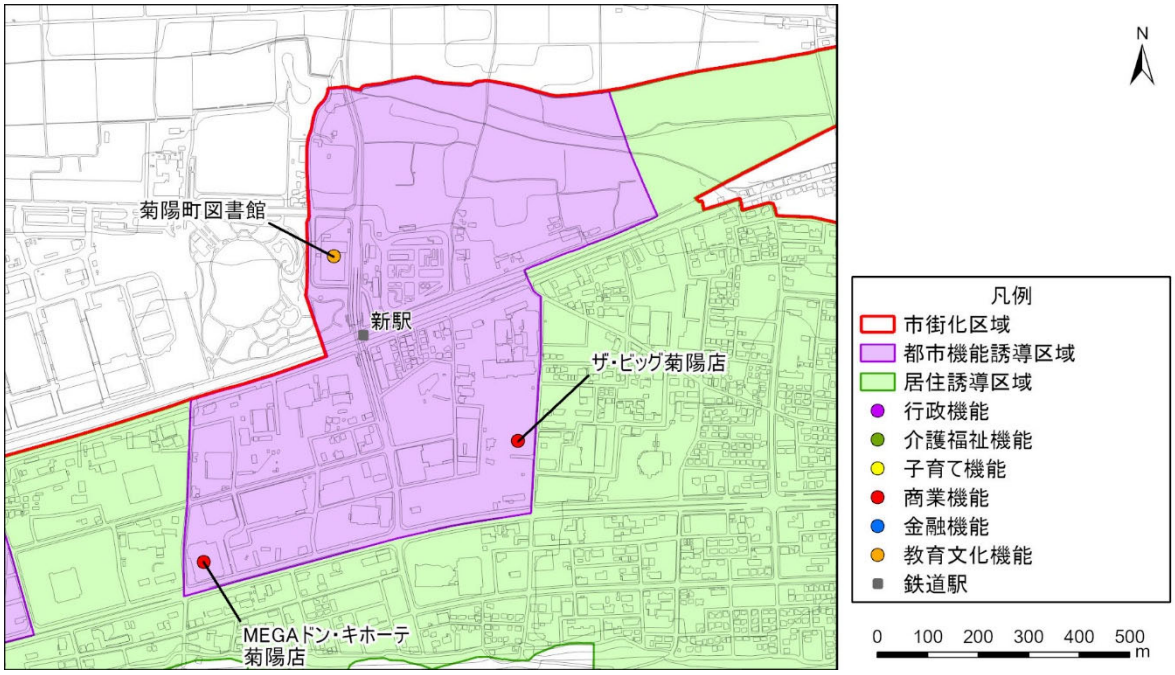
・ JR 三里木駅中核拠点は親しみのある地域の交流拠点としての役割を維持することが必要であるため、商業機能及び金融機能の維持を図ります。



■新駅中核拠点（54.9ha）

・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。

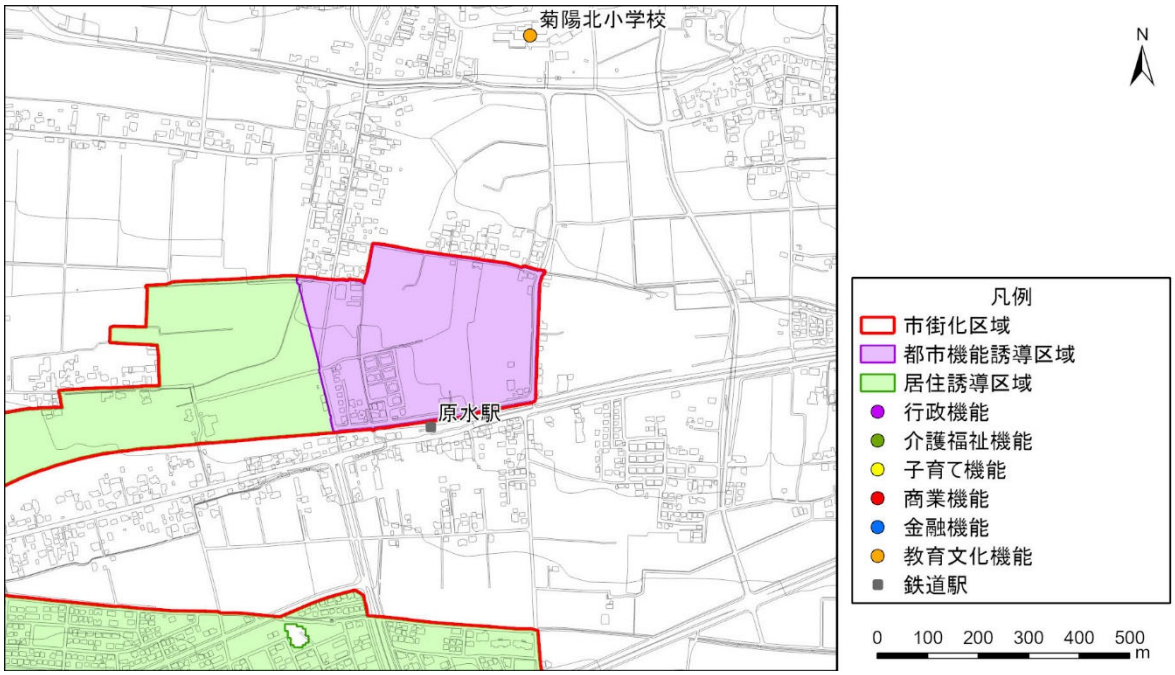
・JR 新駅周辺においては、知の集積（教育施設、ミュージアム）やビジネス、賑わいと交流を担う拠点整備を進めます。



■原水駅中核拠点（13.6ha）

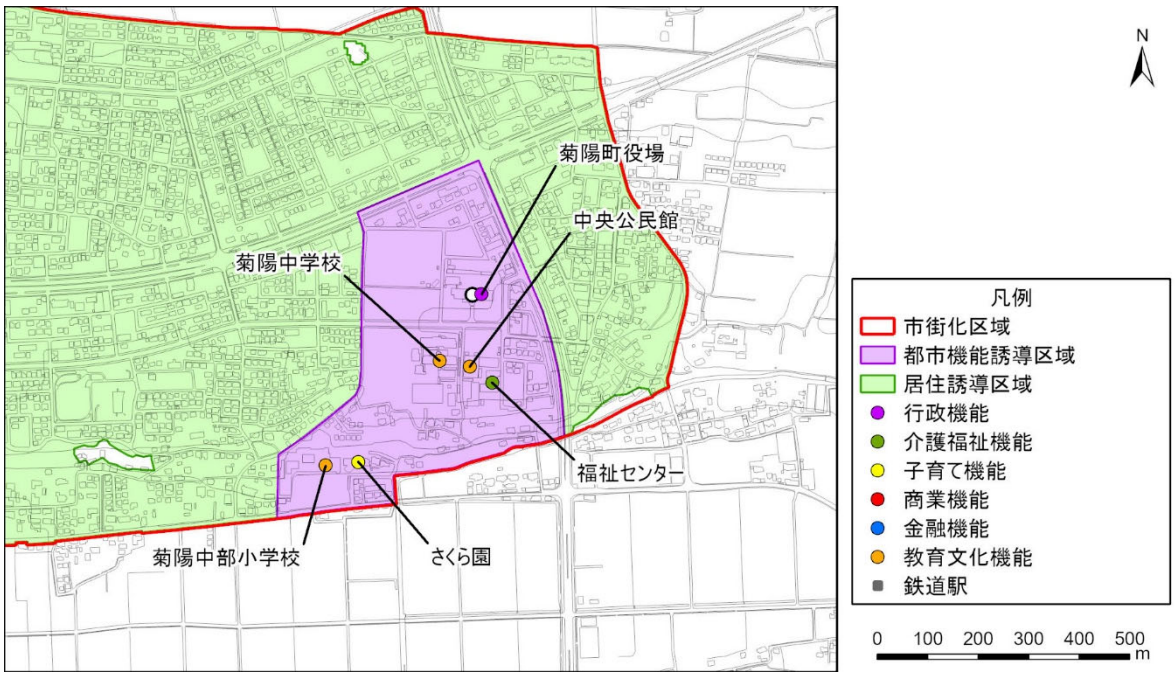
・JR 原水駅周辺エリアにおいても、JR 新駅周辺エリアと同様に、様々な施設の整備が予定されており、賑わいや交流の活発化が期待されています。

・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、商業機能の誘導を図ります。

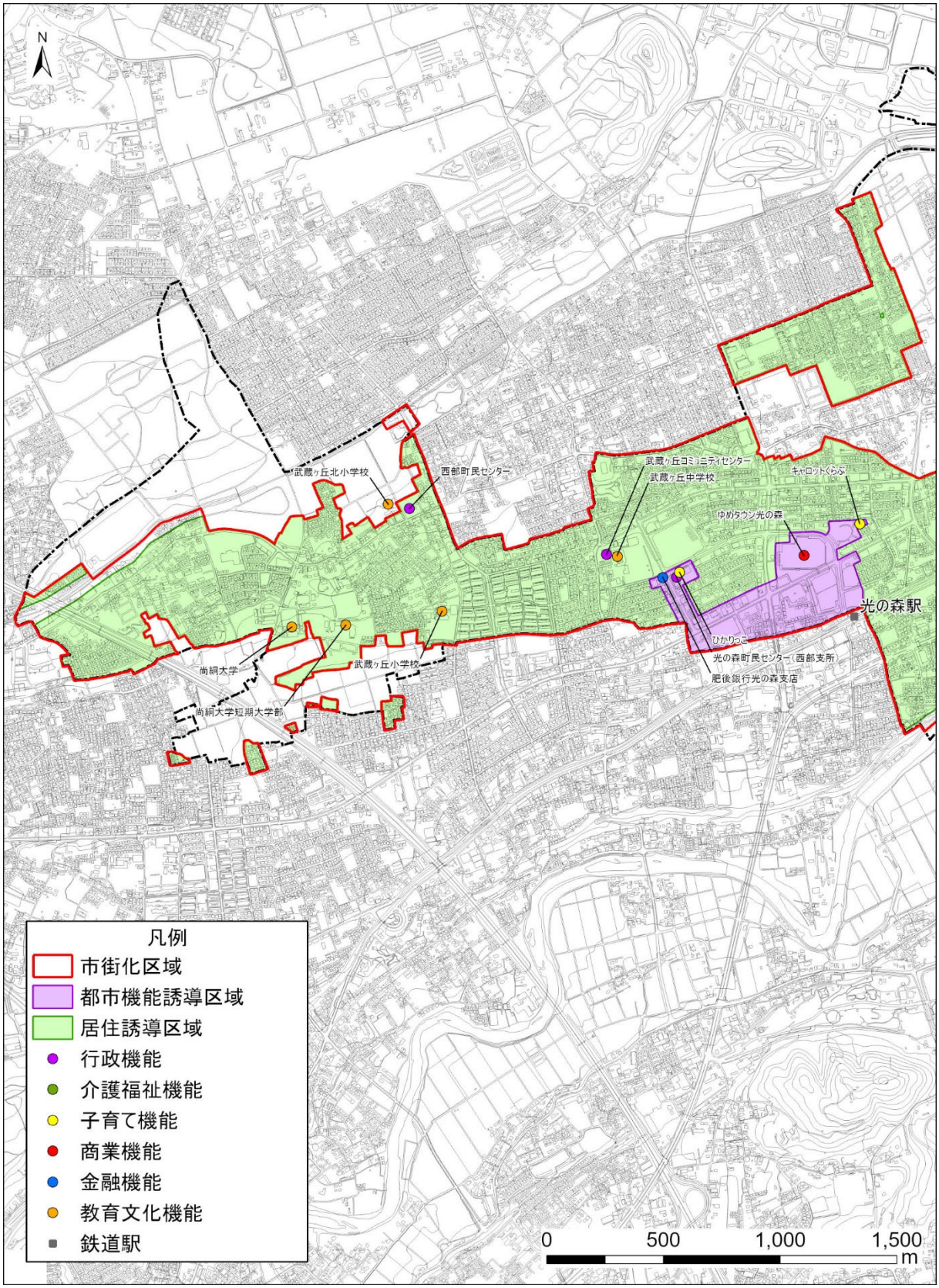


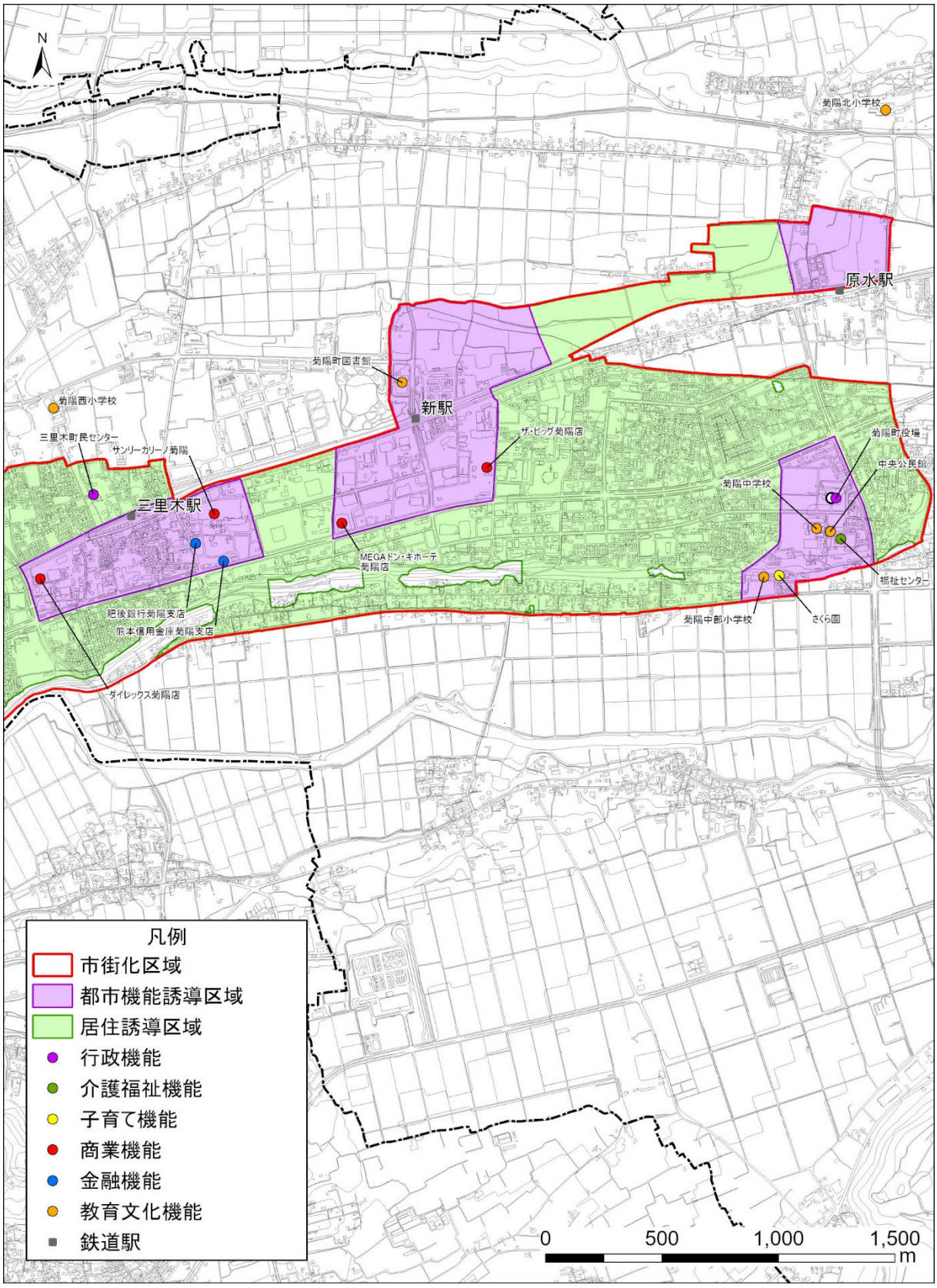
■中央地区地域拠点（22.5ha）

・ 行政機能の中枢として機能している現状を維持します。



4-2　居住誘導区域


N
武蔵ヶ丘北小学校
西部町民センター
武蔵ヶ丘コミュニティセンター
武蔵ヶ丘中学校
キャロットくらぶ
ゆめタウン光の森
光の森駅
ひかりっこ
光の森町民センター（西部支所）
肥後銀行光の森支店
尚絅大学
武蔵ヶ丘小学校
尚絅大学短期大学部
凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
行政機能
介護福祉機能
子育て機能
商業機能
金融機能
教育文化機能
鉄道駅
0
500
1,000
1,500
m


N
菊陽北小学校
原水駅
菊陽町図書館
新駅
菊陽西小学校
三里木町民センター
サンリーカリーノ菊陽
三里木駅
ザ・ビッグ菊陽店
菊陽町役場
中央公民館
菊陽中学校
MEGAドン・キホーテ
菊陽店
福祉センター
肥後銀行菊陽支店
熊本信用金庫菊陽支店
菊陽中部小学校
さくら園
ダイレックス菊陽店
凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
行政機能
介護福祉機能
子育て機能
商業機能
金融機能
教育文化機能
鉄道駅
0
500
1,000
1,500
m

5．届出書及び添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書及び添付書類を提出する必要があります。

■届出書・添付書類：都市機能誘導区域外

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 1	・当該行為を行う土地の区域の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築行為等の場合	様式 2	・当該行為を行う敷地の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式 3	・上記と同じ

■届出書・添付書類：居住誘導区域外

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 4	・当該行為を行う土地の区域の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築行為等の場合	様式 5	・当該行為を行う敷地の位置並びに居住誘導区域との位置 ・関係を表示する図面（縮尺任意） ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式 6	・上記と同じ

■届出書・添付書類：都市機能誘導区域内

区分	届出書	添付書類
誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	様式 7	・原則不要 （必要に応じて位置図等の提出をお願いする場合があります。）

5-1　都市機能誘導区域関連

■様式１：開発行為届出書

（様式１）

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　　住　所

氏　名

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　建築物の用途	
	4　工事の着手予定年月日	令和　　年　　月　　日
	5　工事の完了予定年月日	令和　　年　　月　　日
	6　その他必要な事項	（連絡先）

注　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

■様式２：建築行為等届出書

（様式２）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、

〔誘導施設を有する建築物の新築／建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為／建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為〕

について、下記により届け出ます。

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　住　所

氏　名

1　建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地　　目	
	面　　積	平方メートル
2　新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途		
3　改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4　その他必要な事項	（着手予定年月日） （連絡先）	

注　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

■様式３：行為の変更届出書

（様式３）

行為の変更届出書

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　　住　所

氏　名

都市再生特別措置法第 108 条第２項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

１　当初の届出年月日　　年　　月　　日

２　変更の内容

３　変更の部分に係る行為の着手予定日　　令和　　年　　月　　日

４　変更の部分に係る行為の完了予定日　　令和　　年　　月　　日

注１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

（連絡先）

5-2　居住誘導区域関連

■様式 4：開発行為届出書

（様式４）

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　　住　所

氏　名

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　住宅等の用途	
	4　工事の着手予定年月日	令和　　年　　月　　日
	5　工事の完了予定年月日	令和　　年　　月　　日
	6　その他必要な事項	（連絡先）

注　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

■様式５：建築行為等届出書

（様式５）

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を
変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

［住宅等の新築／建築物を改築して住宅等とする行為／建築物の用途を変更して住宅等とする行為］

について、下記により届け出ます。

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　住　所

氏　名

1　住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	所在･地番	
	地　　目	
	面　　積	平方メートル
2　新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途		
3　改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4　その他必要な事項	（着手予定年月日） （連絡先）	

注　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

■様式６：行為の変更届出書

（様式６）

行為の変更届出書

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　　住　所

氏　名

都市再生特別措置法第 88 条第２項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

１　当初の届出年月日　　年　　月　　日

２　変更の内容

３　変更の部分に係る行為の着手予定日　　令和　　年　　月　　日

４　変更の部分に係る行為の完了予定日　　令和　　年　　月　　日

注１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

（連絡先）

■様式７：誘導施設の休廃止届出書

（様式７）

誘導施設の休廃止届出書

令和　　年　　月　　日

（あて先）菊陽町長

届出者　　住　所

氏　名

都市再生特別措置法第 108 条の２第１項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

１　休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

２　休止（廃止）しようとする年月日

３　休止しようとする場合にあっては、その期間

４　休止（廃止）に伴う措置

（１）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

（２）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　４（２）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記載すること。

（連絡先）

菊陽町立地適正化計画

概要版

令和8年9月

菊陽町