

# **菊陽町国土利用計画**

## **— 第 三 次 —**

**平成 2 1 年 6 月**

**菊陽町総務部総合政策課**

# 目 次

前 文 .....	1
1. 町土地利用に関する基本構想 .....	2
(1) 菊陽町の条件 .....	2
1) 社会的条件 .....	2
2) 自然的条件 .....	2
3) 町民的条件 .....	3
(2) 町土地利用の基本方針 .....	3
1) 持続可能な町土管理の能動的展開 .....	3
2) 持続可能な町土管理を行う際の5つの観点 .....	3
① 安全で安心できる町土利用 .....	3
② 循環と共生を重視した町土利用 .....	4
③ 地下水の保全に配慮した町土利用 .....	4
④ ゆとりある町土利用 .....	4
⑤ 計画的に進められる町土利用 .....	4
3) 持続可能な町土管理を行うための3つの手法 .....	5
① 多様な主体による町土管理 .....	5
② 広域的な町土管理 .....	5
③ 双方向的な町土管理 .....	5
2. 町土地利用の基本方向 .....	6
(1) 地域類型別の町土地利用の基本方向 .....	6
1) 主に農地が占める地域 .....	6
2) 主に宅地が占める地域 .....	6
(2) 利用区分別の町土地利用の基本方向 .....	7
1) 農地 .....	7
2) 森林 .....	8
3) 原野 .....	8
4) 河川・水路 .....	8
5) 道路 .....	8
6) 宅地 .....	8
7) その他 .....	9
3. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要 .....	10
(1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 .....	10
(2) 地域別の概要 .....	11
1) 地域区分 .....	11
2) 地域別の構成 .....	11
① 南部地域 .....	13
② 中部地域 .....	13
③ 中西部地域 .....	14
④ 北部地域 .....	15
⑤ 西部地域 .....	15

4. 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	18
（1）公共の福祉の優先	18
（2）土地利用に関する法律等の適切な運用	18
（3）地域整備施策の推進	18
（4）町土の保全と安全性の確保	18
（5）環境の保全と美しい町土の形成	18
（6）土地利用転換の適正化	19
1）自然的・社会的条件の変化に対応した利用転換	19
2）農地の利用転換	19
3）森林等の利用転換	19
4）大規模な土地利用転換	19
5）主に農地が占める地域の集落付近における土地利用転換	19
（7）土地の有効利用の促進	19
（8）その他	20

## 前 文

この計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、菊陽町の区域における国土（以下「町土」という。）の利用に関する基本的事項について、定める計画であり、国土利用計画（熊本県計画）を基本として、かつ菊陽町総合計画に即して策定したものである。

この計画の目的は、国土利用計画法の基本理念である「健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展」を図るため、町土の土地利用に関して基本かつ長期的構想を定め、これを本町における土地利用行政の指針とするところにある。

なお、この計画は、今後の町土の利用をめぐる経済社会の大きな変化に的確に対応するため、必要に応じて改訂を行うものとする。

## 1. 町土利用に関する基本構想

### (1) 菊陽町の条件

本町は、雄大な阿蘇を源にする白川の中流域の平坦地にあり、肥沃な大地と上水道のすべてを地下水で賄うことのできる清らかで豊富な水資源に恵まれている。また、熊本市の東側に位置し、町内全域が菊陽町・熊本市・合志市・益城町・嘉島町の2市3町で構成される熊本都市計画区域内である。なお、面積は3,757haで、市街化区域面積589ha、市街化調整区域3,168haである。

さらに、本町は県内でも有数の住宅・商業地と最先端の技術力を持つ企業が集積する工業団地を有しており、住み良さと働きやすさが両立する町となっている。このことは、これまで道路整備事業、公共下水道事業、土地区画整理事業、工業団地造成事業などの町が発展するために必要な都市基盤整備に取り組んだ成果であるとともに、阿蘇くまもと空港、九州自動車道、国道57号、JR豊肥本線など、交通アクセスの利便性に恵まれていることも要因と考えられる。

将来の町土利用を計画するに当たっては、これらの地域特性・地域資源などを活かしつつ、次のような基本的条件を十分考慮して行う必要がある。

#### 1) 社会的条件

全国的には人口減少社会の到来と急速な少子高齢化が進展しているが、熊本都市圏においては当面、人口増加に伴う土地需要が予想される。特に本町では、平成17年国勢調査で、全国11番目の人口増加率を記録し、その傾向が現在も続いていることから、一定の人口増加が続くと考えられる。また、本町の環境の良さから、企業の立地、拡張意欲も高いと考えられることから、今後も一定の土地需要が続くと予想される。

これまで、本町では、土地利用に関する各種法制度に基づき、適切な規制と誘導が図られ、良好な都市環境の実現と豊かな自然環境の保全の両立が図られてきている。

就業構造は、昭和40年代は第1次産業就業者が過半数を占めていたが、平成17年国勢調査では第3次産業就業者が約63%、第2次産業就業者が約30%を占めるなど著しく変化してきた。

こうした中、一部の地域においては、高齢化や農業の就業人口の減少による農地の管理水準低下等による耕作放棄地の増加、地域の小学校児童数減少による地域力の低下などの問題が生じており、これら諸問題に対して適切な対策を行うことが必要である。

#### 2) 自然的条件

近年、大規模地震・風水害などの災害の増加や被害の甚大化が懸念される中、本町は比較的災害の少ない町ではあるものの、自然災害に対し迅速かつ適切に対応する体制づくりが重要となっている。

また、地球温暖化が進行し温室効果ガス排出削減が急がれる状況や、地球規模での生態系の危機等が顕在化しているため、循環と共生を重視した町土利用が重要になっている。

さらに、本町の上水道のすべてを賄う地下水が近年減少傾向にあるため、これを広域的にかん養・保全することが重要となってきている。

### 3) 町民的条件

社会的、自然的条件が変化する中、良好なまちなみ景観の形成や、自然とのふれあい等に対する町民の意識が高まっている。

そのため、町民の意識の高まりに応え、環境面や安全面を含め、人の営みと自然の営みの調和を図ることにより、豊かな町土の利用をさらに進めていくことが期待されている。

また、住民自らが主体となった自然環境の保全、河川・道路の美化活動など、パートナーシップによる土地に関する取組が行われている。

このため、多様な主体による協働をより一層創出するとともに、土地問題に対する活動を積極的に支援していくことが必要である。

## (2) 町土利用の基本方針

### 1) 持続可能な町土管理の能動的展開

人口が増加し、企業の立地も続く本町では、今後も土地需要が見込まれ、継続した整備が必要と考えられる。ただし、これまでのように一方的に土地需要が高まる傾向ではないことも予想される。このことを町土利用の質的向上をより一層推進するための機会ととらえ、現在の豊かな町土をさらによりよい状態で次世代に引き継ぐための「持続可能な町土管理」を能動的に行っていくことも併せて必要である。

そのためには、個々の課題に適切に対応しながら、柔軟な対応のもとで積極的な取組を行っていくとともに、町土が持つ固有の地域資源や歴史的・文化的風土を町民共有の財産として、町民全員で認識していくよう働き掛ける必要がある。さらには、自然的・歴史的資源等の保全やこれらに配慮した土地利用、地域主体のまちづくり等を一過性のもので終わらせず、将来を担う次世代へ継承していくための仕組みを構築する必要がある。

### 2) 持続可能な町土管理を行う際の5つの観点

持続可能な町土管理を行う際には、次の5つの観点を基本として町土管理を行っていく。

#### ① 安全で安心できる町土利用

地域の特性を踏まえた適切な町土の利用を基本としつつ、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方や平均気温の上昇など気候変動への影響

への対応も踏まえ、防災拠点及び避難場所の整備を進めるとともに、農地の管理保全等を図ることにより、町土の安全性を総合的に高めていく必要がある。

さらに、高齢者や障がい者の自立と社会参加を進めるための生活環境の整備を図り、ユニバーサルデザインに配慮した土地利用を進める必要がある。

## ② 循環と共生を重視した町土利用

身近な生活環境から温暖化等の地球規模の環境問題が深刻化している中、今後一層環境に配慮した土地利用を行う必要がある。そのためには、人々の活動と自然とが調和した物質循環の維持、白川流域における水循環と町土利用の調和、緑地等の活用による環境負荷の低減、都市的土地利用に当たっての自然環境への配慮などの取組による自然の保全・再生・創出などを図り、本来、本町が備え持つ自然のシステムにかなった町土利用を進めていく必要がある。

## ③ 地下水の保全に配慮した町土利用

本町は白川中流域に位置し、白川流域における地下水かん養に重要な役割を果たしていることを踏まえつつ、本町の地下水を総合的に保全・管理していくための農地・森林の保全、汚染物質の地下浸透の防止策等について、今後とも推進し、健全な水循環を確保していく必要がある。

また、熊本都市圏全体の問題である市街化の進展や転作等による水田面積の減少に起因する地下水位の低下に対して、必要な対策を講じる必要がある。

## ④ ゆとりある町土利用

地域特有の風土・文化・地域住民の営み・自然環境、あるいはそれらの相互作用により構築される景観は美しく、それらは町民とともに質を高め、守っていく必要がある。

そのためには、空間的にゆとりある都市環境の形成、農地・森林を中心とした自然環境資源の保全、歴史的・文化的景観の保存、道路緑化や生垣などによる景観形成を進め、人々の自然や文化とのふれあい志向に対応していくことが必要である。

## ⑤ 計画的に進められる町土利用

本町の一部の地域では、一定の土地需要があるものの、活用の余地のある低未利用地なども多く存在しており、それらの土地利用を図る必要がある。

また、今後宅地化、工業団地造成等が見込まれる地域においては、土地利用関係諸法との調整を図りつつ、各種諸制度を活用し、計画的な土地利用を図る必要がある。

### 3) 持続可能な町土管理を行うための3つの手法

持続可能な町土管理を行うためには、町土利用をめぐる様々な関係性の深まりや多様な主体の関わりが増大を踏まえ、総合的な観点で町民との合意形成を図るとともに、周辺の土地利用との調和を図っていくことが重要である。

同時に、土地利用の可逆性が容易に得られないことを念頭に置いて、慎重な土地利用転換や既存の土地の有効利用を重視しながら、土地利用の影響の広域性を踏まえ、他市町村との適切な調整を図ることや本町の実情に即した取組を主体的に進めていくことが重要である。

#### ① 多様な主体による町土管理

国・県・町がそれぞれに公的な役割を発揮すること、土地所有者等により適切な管理がなされること、多様な主体がまちづくりや農地の保全・管理等に参加し直接的に町土利用や管理に関わること、地元農産品の購入等で間接的に町土利用や管理に取り組むことなど、様々なことを幅広く展開させることにより、町民自らが町土利用の一翼を担い協働していく必要がある。

#### ② 広域的な町土管理

人々の価値観やライフスタイルの多様化などの中で、身近な生活空間として土地利用を認識し、宅地や建物、道路、緑などを一連のものにとらえて快適性や安全性を考えるなど、空間における個々の土地利用を横断的にとらえるべき状況がある。

また、交通網の発達などによって、人々の行動範囲が拡大する中で、熊本都市圏周辺部での大規模集客施設の立地と熊本市既存中心市街地の低未利用地が増加するなど、特定の土地利用が他の土地利用と行政界を越えて連動し、相互に関係する状況がみられる。

このように、土地利用を町内のみの問題としてとらえるのではなく、近隣市町村や広くは熊本都市圏全体の土地利用における相互の関係性の深まりを踏まえ、広域的にとらえて管理を行う必要がある。

#### ③ 双方向的な町土管理

地域間の交流・連携が進む中で、建物が建ち並ぶ市街地地域とそれ以外の地域は、環境保全や防災対策上密接な関係があり、地域間には相互に深いつながりがあるといえる。それぞれの地域は相互に影響を及ぼしあっており、その結びつきに配慮した形で、地域間の双方向的な町土管理を行っていく必要がある。

## 2. 町土地利用の基本方向

### (1) 地域類型別の町土地利用の基本方向

主に農地が占める地域、主に宅地が占める地域の町土地利用の基本方向を以下のとおりとする。

なお、町土地利用に当たっては、相互の関係性にかんがみ、それぞれの地域を別個にとらえるだけでなく、相互の機能分担、交流・連携といった地域類型間のつながりを双方向的に考慮し、一体となって町土を支えるという考え方が重要である。

#### 1) 主に農地が占める地域

主に農地が占める地域は、そこに住む人の生産と生活の場であるだけでなく、豊かな自然環境や美しい景観、新鮮な農産物や代々受け継がれた生活文化や芸能等の資源、さらには地下水のかん養機能も有している。

このため、本地域は町民共有の財産であるという認識のもと、地域の特性を踏まえた良好な生活環境を整備するとともに、多様なニーズに対応した農業の展開、地域産業の振興、地域に適合した諸産業の導入や菊陽ブランドの特産物の開発等を実施することにより、総合的に就業機会を確保し、健全な地域社会を構築していく必要がある。

このような中で、優良農地を確保し、その整備と利用の高度化を図るとともに、町民を含む多様な主体の参画・協働等により農地の適切な管理に努める。あわせて、二次的自然としての景観、生態系の維持・形成にも努める。

一方、農地と宅地が混在する地域においては、地域住民の意向に配慮しつつ、自然豊かな地域の特性に応じた良好な生産及び生活環境の一体的な形成を進め、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するように、集落内開発制度や地区計画制度を用いた計画的な住宅地整備も視野に入れ、地域の実情に応じた適切な土地利用を図る。

また、経済状況等によって、農業以外の土地利用が必要となった場合は、周辺環境、基盤整備の状況、地域住民の意向及び地域活性化等に配慮し、土地利用関係諸法との調整を図りつつ、計画的で有効かつ適切な土地利用を図る。

#### 2) 主に宅地が占める地域

主に宅地が占める地域については、当面は人口増加が続き土地需要が見込まれるものの、全県的な人口減少や高齢化の進展の中で、これまでのように市街化の傾向が一方的に高まることはないと予想される。このことから、これを環境負荷の少ない豊かで暮らしやすい都市形成の機会ととらえ、低炭素型や生活しやすいまちづくりなども視野に入れて、都市における環境を安全かつ健全でゆとりあるものとし、あわせて経済社会諸活動を取り巻く状況の変化に適切に対応できるようにすることが重要となっている。

このため、町内及び町に近接した場所に鉄道駅を三駅有する特性を活かし、これらの駅を利用しやすいよう環境の整備を推進しつつ、既成市街地内における低未利用地の有効活用等による土地利用の高度化を図る。特に市街化を図るべき区域においては、地域の合意を踏まえ、計画的に良好な市街地等の整備を図る。さらに、菊陽第二土地区画整理事業区域内など、住商工の用途混在が見られる地区については、既存建物の立地状況を踏まえつつ、良好な市街地形成に向けて用途地域の見直しを検討する。

また、新たな土地需要がある場合には、既存の低未利用地の活用を優先させる一方、農地や森林を含む自然的土地利用からの転換については地域の実情に応じて適切に対応する。

なお、既存の低未利用地で收拾しきれない一定規模の産業立地等については、供給処理施設や道路等のインフラの整備状況を勘案し、周辺環境との調和に配慮した土地利用を誘導する。

## (2) 利用区分別の町土利用の基本方向

利用区分別の町土利用の基本方向は以下のとおりとする。

なお、各利用区分を個別にとらえるだけでなく、①安全で安心できる町土利用、②循環と共生を重視した町土利用、③地下水の保全に配慮した町土利用、④ゆとりある町土利用、⑤計画的に進められる町土利用という5つの観点からの土地利用を推進していくことを基本として、多様な主体による総合的、双方向的な取組を行っていく必要がある。

### 1) 農地

生産性や収益性の高い農業を確立し、安全で質の高い農産物を安定的に供給することを目標にするとともに、国内外や県内外における農産物の長期的な需給動向を考慮し、本町の農業生産力の維持・強化のため、生物多様性の保全にも配慮しつつ、必要な農地の確保、整備及び有効利用を図る。

また、農地の保全と農業生産活動が行われることにより、自然環境の保全、地下水かん養、良好な農村景観の形成等の多面的な機能が発揮されることから、不断の良好な管理を行うことで、農業の多面的機能が高度に発揮されるよう配慮する。

さらに、生産と環境保全との調和を目指す持続可能な自然循環型農業の推進に努める。

耕作放棄地については、所有者等による適切な管理に加え、担い手への利用集積を働き掛けることや多様な主体による様々な取組により、新たな耕作放棄地の発生防止に努めるとともに、既存の耕作放棄地の有効な利活用を図る。

## 2) 森林

町土の保全、地下水かん養、自然環境の保全、防災など多面的機能をもつ森林の保全・管理に努める。

市街地周辺の斜面林については、良好な生活環境を確保するため積極的に緑地としての整備・保全を図る。

郊外部のまとまった森林については、地域の良好な景観の形成要因となるため、適切な維持・管理を図る。

## 3) 原野

原野については、地域の自然環境を形成する機能等に十分配慮しつつ、適切な利用を図る。

## 4) 河川・水路

河川氾濫などからの安全性の確保や安定した農業用水供給のために、治水上、農業上必要となるものについては、保全と用地の確保を図る。また、河川・水路の整備に当たっては、自然環境の保全に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育環境、うるおいのある水辺環境など多様な機能の維持と向上を図る。

## 5) 道路

一般道路については、人々の行動範囲の広域化に対応するため、通勤・通学による町内外の交流・連携の促進のため、安全・安心で良好な生活基盤確立のために整備を進める。そのために必要な用地を計画的に確保するとともに、多様な主体による施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の持続的な利用を図る。

一般道路の整備に当たっては、ユニバーサルデザインに配慮して、安全性、快適性の向上、並びに防災機能の向上、快適な歩行空間の確保、公共・公益施設の収容機能の向上等を図るとともに、地域の沿道景観や環境に十分配慮した道路づくりを推進する。

農道については、農業の生産性の向上、地域の活性化並びに農地の適切な管理を図るため必要な用地の確保を行うとともに、多様な主体による施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図る。

農道の整備に当たっては、自然環境の保全及び良好な景観を損なわないように十分配慮する。

## 6) 宅地

住宅地については、秩序ある市街地形成の観点から、住宅周辺的生活関連施設の整備を計画的に進めながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地の確保・誘導を図る。

特に、人口が集中する市街地においては、環境の保全に配慮しつつ、土地

利用の高度化や低未利用地の有効利用、道路、公園の整備等により安全性の向上とゆとりある快適な環境、良好なまちなみ景観の創出を図る。

工業用地については、周辺地域の環境や景観に配慮しながら、地元企業の技術高度化、活力ある企業の誘致を促進しつつ、地域経済の活性化、新たな企業の立地、雇用の場などを確保するために必要な用地の確保、誘導を図る。

工業移転や業種転換に伴って生じる工場跡地については、良好な環境の整備を前提とした有効利用の誘導を図る。

商業地については、既存商業地の活性化を図るとともに、地域経済活性化や雇用の場を確保するため必要な用地の確保、誘導を図る。

## 7) その他

文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、厚生福祉施設等の公用・公共施設の用地については、町民生活上の重要性とニーズの多様化を踏まえつつ、本町の将来の状況、地域の環境保全などを勘案して、必要な用地の確保を図る。

市街地内の低未利用地については、居住用地、事業用地等としての利活用を図る。

### 3. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

#### (1) 町土の利用目的に応じた区分ごと規模の目標

ア 計画の基準年次は平成17年とし、目標年次は平成32年とする。

イ 町土の利用に関して、基礎的な前提となる人口と世帯数については、平成32年において、およそ4万1千人、1万9千世帯と想定する。(平成17年国勢調査から試算)

ウ 町土の利用区分は、農地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とする。

エ 町土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の町土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とし、用地原単位等を考慮して、利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとする。

オ 町土の利用の基本構想に基づく平成32年の利用区分ごとの目標は表1のとおりである。

カ なお、以下の数値については、今後の経済社会の不確定さにかんがみ、弾力的に理解されるべき性格のものである。

表1 町土の利用目的に応じた区分ごとの目標 (単位: ha、%)

利用区分	基準年次		目標年次	
	平成17年		平成32年	
	面積	構成比	面積	構成比
農地	1873.8	49.9%	1741.6	46.4%
森林	465.9	12.4%	459.5	12.2%
原野	18.2	0.5%	18.2	0.5%
河川・水路	54.8	1.5%	54.9	1.5%
道路	310.1	8.3%	314.5	8.4%
宅地	548.0	14.6%	687.1	18.3%
住宅地	388.3	10.3%	452.5	12.0%
工業用地	82.4	2.2%	114.8	3.1%
事務所・店舗等	77.3	2.1%	119.8	3.2%
その他	486.2	12.8%	481.2	12.7%
合計	3757.0	100.0%	3757.0	100.0%
市街地	71.0		98.0	

(注) (1) 道路は一般道路並びに農道、林道である。

(2) 市街地は「国勢調査」の定義による人口集中地区である。

## (2) 地域別の概要

### 1) 地域区分

地域別の利用区分ごとの規模の目標を定めるにあたっては、土地・水・自然などの土地資源の有限性を踏まえ、地域の個性や多様性を活かしつつ地域間の均衡ある発展を図る見地から、必要な基礎条件を整備し、町土全体の調和ある有効利用とともに環境の保全が図られるよう適切に対処する必要がある。

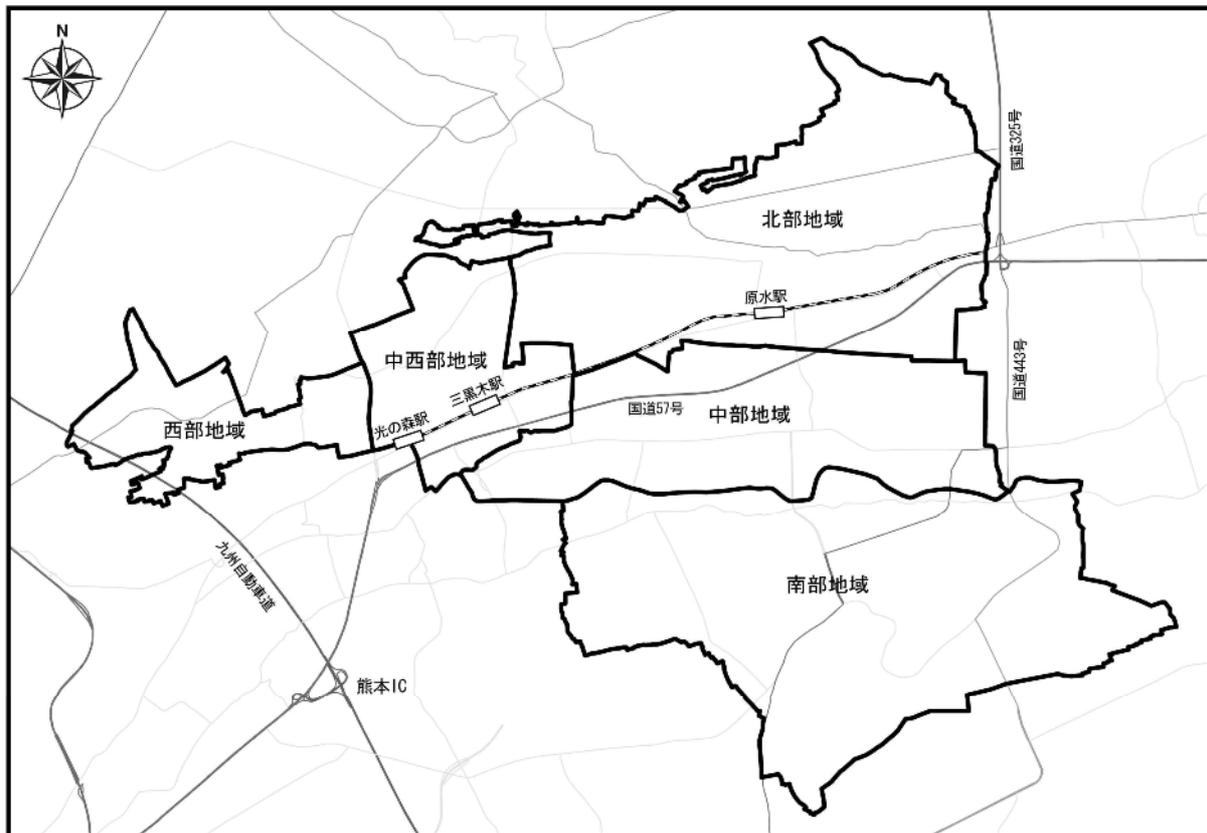
### 2) 地域別の構成

地域別の構成は、本町におけるコミュニティが小学校区を中心として形成されていること、関連する計画である菊陽町都市計画マスタープランにおける地域区分も小学校区を基本としており当該計画と整合を図ることなどから、以下表2の5地区に区分する。(武蔵ヶ丘小学校区、武蔵ヶ丘北小学校区については、小学校区は分かれているものの一体のコミュニティを構成しており1つの地域とする)

表2 地域別概要表（面積、人口等）

人口・世帯数資料：平成17年国勢調査

地域名	範囲	面積 (ha)	人口 (人)	世帯数 (世帯)
南部地域	菊陽南小学校校区	1,348.4	2,121	630
中部地域	菊陽中部小学校校区	682.2	8,712	3,146
中西部地域	菊陽西小学校校区	371.0	8,152	2,633
北部地域	菊陽北小学校校区	1,112.2	4,321	1,285
西部地域	武蔵ヶ丘小学校校区 武蔵ヶ丘北小学校校区	243.2	9,128	3,664
計		3,757.0	32,434	11,358



▲ 地区位置図

## ① 南部地域

本地域は、町南部に位置し、面積は1,348ha、町土面積の約36%を占めている。現況の土地利用は、全域が市街化調整区域であり、地域の中央部に広がる農地と白川沿いに形成される集落地がある。また、地域の南部丘陵地には阿蘇くまもと空港やゴルフ場があり、その周辺の斜面地には森林が形成されている。

今後とも、豊かな自然環境を守り育てることを基本としつつ、快適で活力ある集落地の形成に努める必要がある。

地域の大半を占める農地については、生産基盤機能などとしての維持・強化を図る一方、重要な景観要素としてその保全・活用を図る。また、他用途への転換については、優良農地の保全、地域住民の意向、土地利用転換の不可逆性などに配慮し、広域的な視点から必要度を検討し、各個別規制法に基づき行う。

集落地については、道路や排水処理施設の整備・充実を図り、生活環境や営農環境の保全、整備をする。住宅整備などの農業以外の土地利用については、地域住民の意向を踏まえながら、周辺環境との調和等に配慮し、地区計画制度・集落内開発制度を適切に運用して、土地利用の誘導を図る。なお、本地域では、少子高齢化、菊陽南小学校の児童数減少などにより、活力の低下が懸念される集落もあり、地域を活性化する施策が特に求められている。そのことに対応するため、住宅・住民の誘導等を促す土地利用施策など、生活環境の整備を積極的に行う必要がある。

鼻ぐり井手、六道塚古墳などの遺跡・史跡の維持・継承に努めるとともに、住民とともにこれらの遺跡・史跡を積極的に活用し、地域活性化へと繋げる取り組みを行う。また、鼻ぐり井手公園周辺整備計画の具体化を進め、その活用を図る。

地域北部を流れる白川については、景観や水質の保全に努めるとともに親水公園等の整備を図り町民の憩いの場として活用を図る。

阿蘇くまもと空港周辺の斜面林については、地域の貴重な自然資源として今後とも維持・保全を図る。

## ② 中部地域

本地域は、町中央部に位置し、面積は682ha、町土面積の約18%を占めている。現況の土地利用は、地域の北部が市街化区域であり、町役場、町民総合運動場、町民体育館、中央公民館など多くの公共施設が立地している。地域の南部や東部は農地が広がり、周辺部に集落地が形成されている。

今後とも、市街化区域内における低未利用地の利用促進を進めることにより良好な市街地形成を図る一方、豊かな自然環境の保全と快適で活力ある集落形成に努める必要がある。

市街地内の住居系用途地域の地区については、既に良好な環境整備がなされていることから、その保全に努める。

地域の東部の大半を占める農地については、生産基盤、水源かん養等多面的な機能としての維持・強化を図る一方、重要な景観要素としてその保全・活用を図る。また、他用途への転換については、優良農地の保全、地域住民の意向、土地利用転換の不可逆性などに配慮し、広域的な視点から必要度を検討し、各個別規制法に基づき行う。

集落地については、道路や排水処理施設の整備・充実を図り、生活環境や営農環境の保全・整備を図る。住宅整備などの農業以外の土地利用については、地域住民の意向を踏まえながら、周辺環境との調和等に配慮し、地区計画制度・集落内開発制度を適切に活用して、土地利用の誘導を図る。なお、本地域では、少子高齢化などにより、活力の低下が懸念される集落もあり、地域を活性化する施策が特に求められている。そのことに対応するため、住宅・住民の誘導等を促す土地利用施策など、生活環境の整備を積極的に行う必要がある。

地域の南部を流れる白川については、景観や水質の保全に努めるとともに親水公園や遊歩道等の整備を図り町民の憩いの場として活用を図る。

### ③ 中西部地域

本地域は、町中西部に位置し、面積は371ha、町土面積の約10%を占めている。現況の土地利用は、地域の南部は熊本市から連たんする市街化区域である。地域の西部にある光の森地区は、熊本都市圏北東部の商業拠点、住居拠点を形成している。地域の北部は、農地が広がり、周辺部に集落地が形成されている。

今後とも、市街化区域内における良好な市街地環境の保全、整備を図る一方、豊かな自然環境の保全と快適で活力ある集落形成に努める必要がある。

三里木駅を中心とした既存の住居系・商業系地域については、住民の意向に沿った良好な環境整備を図る。光の森地区を中心とした開発時期が新しい住居系・商業系地域については、既に良好な環境整備がなされており、その保全に努める。既成市街地内にみられる低未利用地については、周辺環境との調和に配慮しながら住居系利用を中心とした土地利用の誘導を図る。

地域の北部農地については、生産基盤としての機能維持・強化を図る一方、重要な景観要素としてその保全・活用を図る。

集落地については、道路や排水処理施設の整備・充実を図り、生活環境や営農環境の保全・整備を図る。住宅整備などの農業以外の土地利用については、地域住民の意向を踏まえながら、周辺環境との調和等に配慮し、地区計画制度・集落内開発制度を適切に活用して、土地利用の誘導を図る。

地域の東部に立地している大規模工場の周辺部については、企業の立地動向を踏まえ、土地利用の転換が必要な場合は、各個別規制法に基づき適切な土地利用を図る。

#### ④ 北部地域

本地域は、町北部に位置し、面積は1,112ha、町土面積の約30%を占めている。また、農業用水路として江戸時代に整備された上井手（堀川）が流れており、本地域の多くの農地に水を供給している。現況の土地利用は、地域の大部分が市街化調整区域であり、農地と集落地が形成されているほか、北部の丘陵地には県内有数の工業拠点であるセミコンテクノパークが立地し、その周辺の斜面地は緑地が形成されている。

今後とも、豊かな自然環境を守り育てることを基本としつつ、快適で活力ある集落地の形成に努める必要がある。

地域の大半を占める農地については、生産基盤としての機能維持・強化を図る一方、重要な景観要素としてその保全・活用を図る。また、他用途への転換については、優良農地の保全、地域住民の意向、土地利用転換の不可逆性などに配慮し、広域的な視点から必要度を検討し、各個別規制法に基づき行う。

集落地については、道路や排水処理施設の整備・充実を図り、生活環境や営農環境の保全・整備を図る。住宅整備などの農業以外の土地利用については、地域住民の意向を踏まえながら、周辺環境との調和等に配慮し、地区計画制度・集落内開発制度を適切に活用して、土地利用の誘導を図る。なお、本地域では、少子高齢化などにより、活力の低下が懸念される集落もあり、地域を活性化する施策が特に求められている。そのことに対応するため、住宅・住民の誘導等を促す土地利用施策など、生活環境の整備を積極的に行う必要がある。

菊陽杉並木、鉄砲小路の生垣など、重要な景観要素、歴史的文化財を保全・継承し、それらの活用を住民と図り、地域活性に繋げる取り組みを行う。

セミコンテクノパーク及び原水工業団地については、熊本県・菊陽町土地開発公社等と連携し、今後も積極的に企業の誘致活動を行い、有効な土地利用を図る。工業団地周辺の森林については、地域の貴重な自然資源として今後とも維持・保全を図る。

#### ⑤ 西部地域

本地域は、町西部に位置し、面積は243ha、町土面積の約6%を占め、本町の人口集中地区が存在している（平成17年国勢調査）。現況の土地利用は、地域の大部分が熊本市、合志市から連たんする専用住居系の市街化区域であり、北部には自衛隊演習場が立地し、南西部及び北部の一部には農地が広がっている。

今後とも、市街化区域内における良好な市街地環境の保全、整備を図る一方、豊かな自然環境の保全と快適で活力ある集落形成に努める必要がある。

地域の東部にある光の森地区を中心とした開発時期の新しい住居系市街

地については、既に良好な環境整備がなされており、その保全に努める。武蔵ヶ丘地域の西側の市街化区域では、民間開発等による住宅・共同住宅の整備が進んでおり、それらに対応する道路・公園・排水処理施設等の整備を図る。武蔵ヶ丘団地、向陽台などの建設後時間の経過した住宅団地については、地域住民の意向に沿った住環境の整備を図る。

地域の南部に広がる農地については、生産基盤としての機能維持・強化を図る。

平成32年における地域別利用区分ごとの概要は次のとおりである。

(単位：ha)

利用区分	南部地域		中部地域		中西部地域	
	平成17年	平成32年	平成17年	平成32年	平成17年	平成32年
農地	676.0	662.3	378.7	336.9	105.9	81.7
森林	228.1	228.1	23.0	23.0	17.2	17.2
原野	4.4	4.4	4.6	4.6	3.6	3.6
河川・水路	17.7	17.7	18.3	18.3	1.8	1.8
道路	75.2	75.4	72.9	75.0	53.4	54.7
宅地	62.3	75.9	140.2	180.3	156.0	179.0
住宅地	42.3	51.8	109.1	128.6	95.5	104.8
工業用地	10.5	12.5	10.8	12.3	31.2	32.9
事務所・店舗等	9.5	11.6	20.3	39.4	29.3	41.3
その他	284.7	284.6	44.5	44.1	33.1	33.0
合計	1348.4	1348.4	682.2	682.2	371.0	371.0

(単位：ha)

利用区分	北部地域		西部地域	
	平成17年	平成32年	平成17年	平成32年
農地	656.9	621.7	56.3	39.0
森林	187.3	180.9	10.3	10.3
原野	1.1	1.1	4.5	4.5
河川・水路	5.3	5.3	11.7	11.8
道路	77.0	77.9	31.6	31.5
宅地	118.8	163.8	70.7	88.1
住宅地	79.3	94.8	62.1	72.5
工業用地	29.6	55.9	0.3	1.2
事務所・店舗等	9.9	13.1	8.3	14.4
その他	65.8	61.5	58.1	58.0
合計	1112.2	1112.2	243.2	243.2

#### 4. 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

##### (1) 公共の福祉の優先

公共の福祉の優先は、国土利用計画法第2条の基本理念として掲げられており、本計画においてもこのことを重視して土地利用を図るとともに、地域の社会的、自然的、町民的条件に応じた適切な利用を図る。

##### (2) 土地利用に関する法律等の適切な運用

国土利用計画法及びこれに関する土地利用関係法の適切な運用と本計画を基本としつつ国土利用計画（熊本県計画）及び本町総合計画に即して総合的かつ計画的に土地利用を推進することにより、適切な土地利用の確保と地価の安定を図る。

その際、土地利用の影響の広域性を踏まえ、隣近接市町村等、関係行政機関との適切な調整を図る。

##### (3) 地域整備施策の推進

持続可能な均衡ある土地利用を推進するため、主に宅地が占める地域においては諸機能の総合的に整備された生活しやすい都市づくり、主に農地が占める地域においては地域の特性や地域資源を活かした活力ある地域づくりを推進する。

##### (4) 町土の保全と安全性の確保

自然災害などからの安全性確保のため河川改修等の防災対策を推進するとともに、工場の立地、市街地の整備等にあたっては、公害の防止や防災面に配慮し、適切かつ計画的な土地利用を図る。

また、土地利用転換を伴う開発行為等については、周辺地域を含めて事前に調査を行い、環境の保全と適切な土地利用を図る。

さらに、環境の保全を図るため、用途区分に応じた適切な土地利用への誘導に努めるとともに、河川の水質、景観等の自然環境保全を図る。

##### (5) 環境の保全と美しい町土の形成

町土は次の世代に引き継ぐべき貴重な財産であり、環境とは不可分のものである。地球規模で環境問題が深刻化する中、公共交通機関の利用促進による自動車利用の抑制や交通渋滞緩和の促進など、環境負荷の低減に向けた土地利用を図る。

また、本町は白川中流域に位置しており、町内の農地は流域の地下水かん養機能を担っているという認識のもと、雨水浸透機能の強化や地下水汚染の未然防止に努め、健全な水環境の保全を図る。

開発等を行う際には、歴史的風土の保存や文化財保護との調整に配慮し、良好な環境・景観の維持・形成に努めながら、町土の発展と次世代への歴史的・文化的環境の継承を図る。

## (6) 土地利用転換の適正化

### 1) 自然的・社会的条件の変化に対応した利用転換

土地利用の転換を図るに当たっては、各個別規制法に基づき、その復元の困難性、周辺に及ぼす影響を考慮し、人口及び産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本の整備状況、その他の自然的・社会的条件を勘案して適切に行うこととする。

### 2) 農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定及び地域農業や地域景観、自然景観などに及ぼす影響、また農地が持つ地下水かん養機能にも留意し、非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ無秩序な転用を抑制し、優良な農地が確保されるよう十分配慮する。

### 3) 森林等の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、災害の発生や環境の悪化など公益的機能の低下を防止することを十分考慮して周辺の土地利用との調整を図る。また、原野の利用転換を行う場合には、環境の保全に配慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図る。

### 4) 大規模な土地利用転換

大規模な土地利用の転換については、その影響が広範なため、地域住民・周辺地域の状況について十分に事前調査を行い、さらに町土の保全と安全性の確保、環境の保全などに配慮しつつ、広域的な観点から必要度を勘案し、適切な土地利用の確保を図る。

### 5) 主に農地が占める地域の集落付近における土地利用転換

主に農地が占める地域の集落付近での土地利用の転換については、土地利用の混在による弊害に注意しながら、集落内開発制度・地区計画制度などの各種法制度の適切な運用を通じ、地域住民の意向を重視したうえで、適切な土地利用の確保を図る。

## (7) 土地の有効利用の促進

農地については、菊陽農業振興地域整備計画に基づき生産基盤の整備、維持・管理に努めるとともに、効率的かつ安定的な農業経営のための農地の集積、特産物の開発などを通じて、安定した農業経営を支援し、有効利用を図る。また、利用度の低い農地については、有効利用を図るために必要な措置を講じる。

森林については、地下水かん養域としての保全、防災上不可欠なものとしての公益的機能の増進を図る。

河川・水路については、治水及び利水の機能発揮に留意しつつ整備を図るとと

もに、地域の優れた景観と一体となった水辺空間や水と人とのふれあいの場の形成を図る。

道路については、必要な整備を実施し、さらに環境に配慮した道路緑化等を推進して良好な町並みの形成を図る。また、菊陽杉並木、鉄砲小路、国道57号、南北主要幹線道路沿線及び阿蘇くまもと空港周辺は、本町の「顔」となるところであることから、歴史的景観の保全や周辺環境に配慮した景観形成に努める。

住宅地については、居住環境の整備を推進するとともに、長期的な需要見通しに基づく計画的な宅地の供給を促進する。また、建設から長期間を経た住宅団地の再生等を視野に入れ、既存ストックの有効活用による住宅地の高度利用を図る。さらに、基盤整備のなされていない地区での道路、公園等の整備を進め、安全でゆとりある快適な環境の確保に努める。

工業用地については、産業の高付加価値化や構造変化、企業の立地動向等を踏まえた工業用地の整備を図る。また、市街地付近にある工業系用途地域については、住商工の混在がみられるため、用途地域の見直しを検討する。

低・未利用地については、町土の有効利用並びに環境保全の観点から、周辺土地利用との調整を図りつつ、地域の実情に応じた計画的かつ適切な活用を促進する。

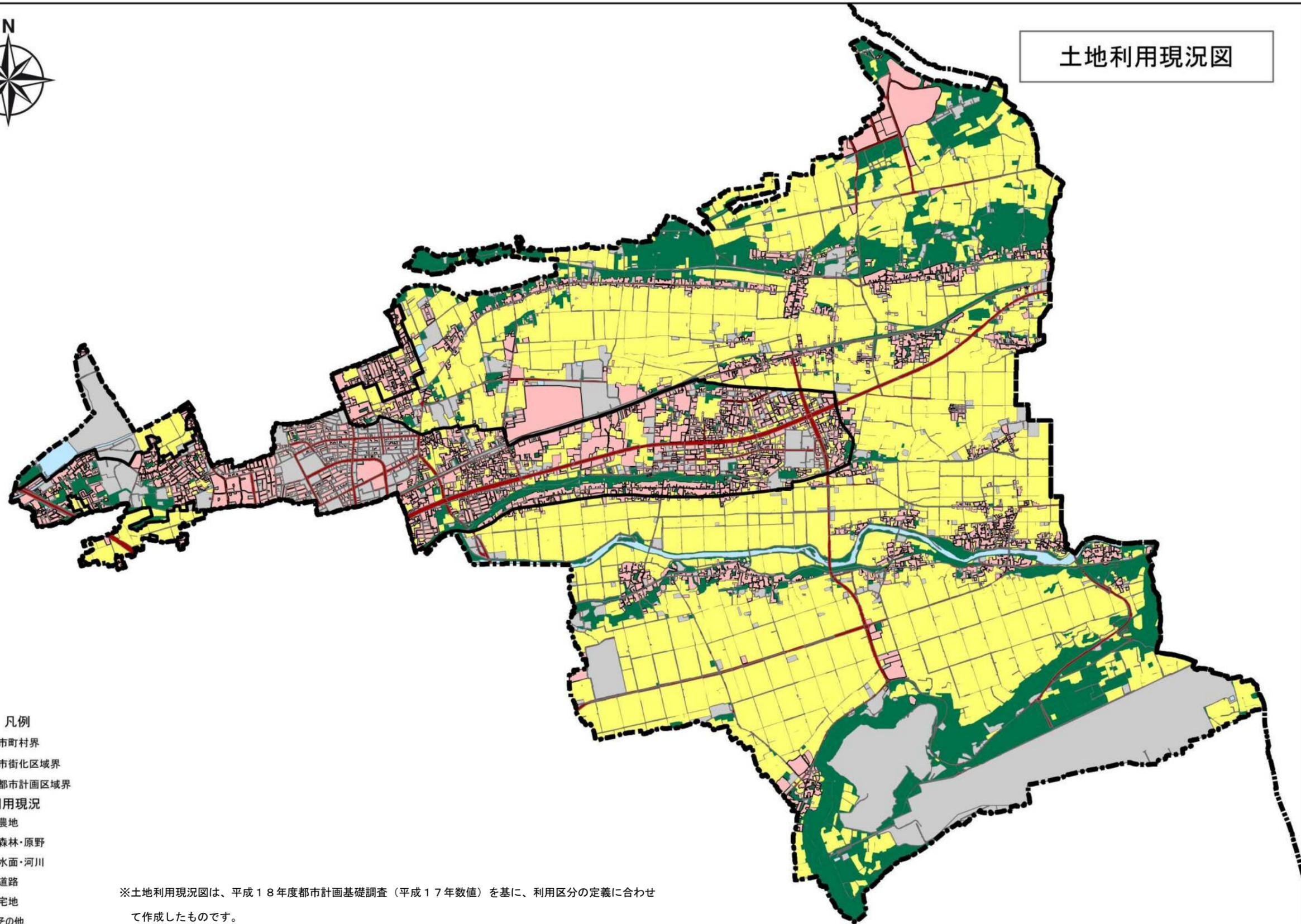
#### (8) その他

町土の科学的かつ総合的な把握を一層充実するため、基礎的な調査を推進するとともに、町民とそれらの情報を共有し、総合的な利用を図る。また、町民の町土への理解を促進し、計画の実効性を高めるため、調査結果の普及・啓発を行うとともに、計画の推進等にあたって各種指標の活用を図るものとする。

## 【参考資料】



土地利用現況図

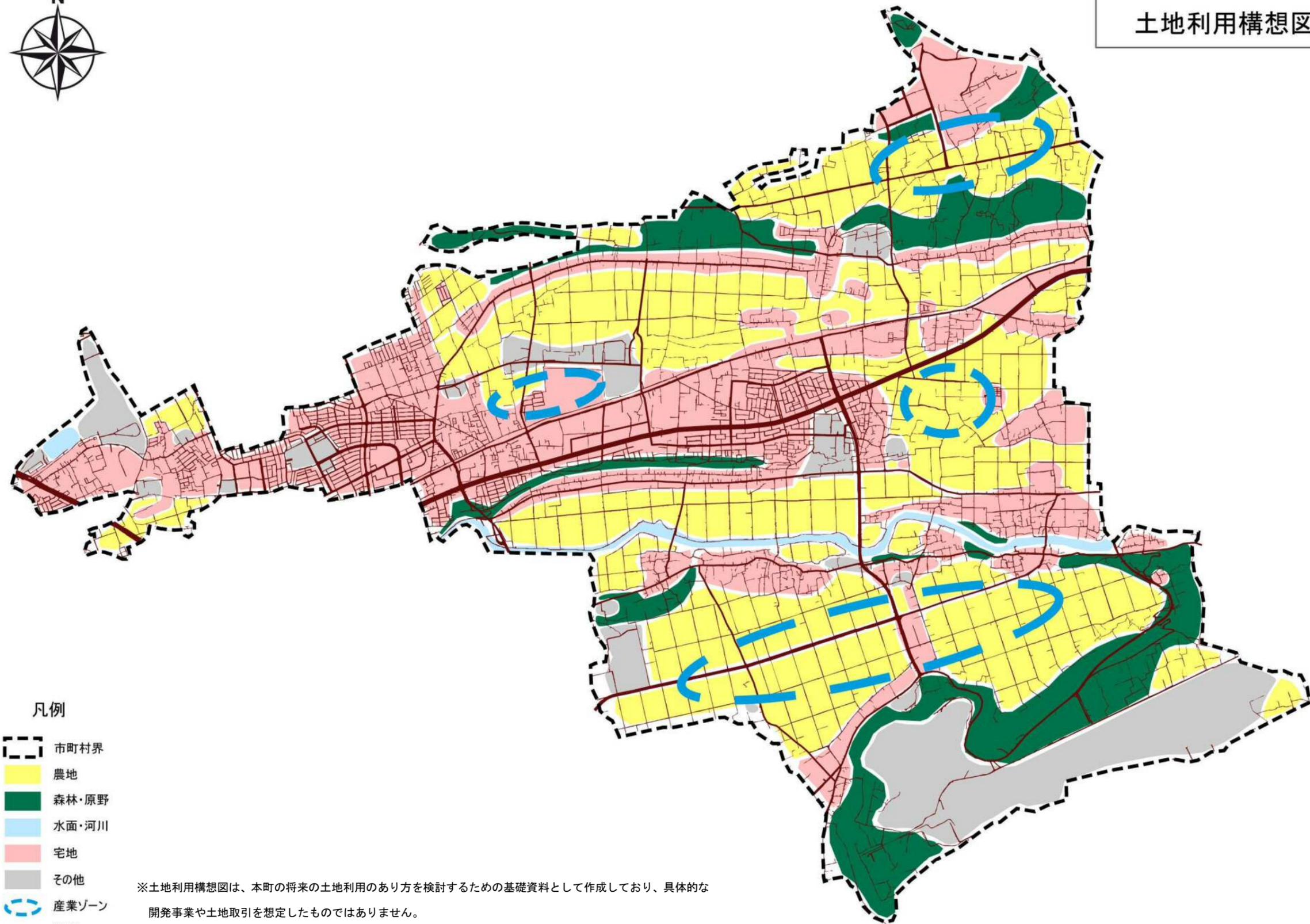


- 凡例
- 市町村界
  - 市街化区域界
  - 都市計画区域界
  - 土地利用現況
    - 農地
    - 森林・原野
    - 水面・河川
    - 道路
    - 宅地
    - その他

※土地利用現況図は、平成18年度都市計画基礎調査（平成17年数値）を基に、利用区分の定義に合わせて作成したものです。



# 土地利用構想図



## 凡例

- 市町村界
- 農地
- 森林・原野
- 水面・河川
- 宅地
- その他
- 産業ゾーン
- 道路

※土地利用構想図は、本町の将来の土地利用のあり方を検討するための基礎資料として作成しており、具体的な開発事業や土地取引を想定したものではありません。