

菊池都市計画区域マスタープラン の見直しについて

【住民説明会】

令和7年11月26日

1. 菊池都市計画区域マスタープランとは
2. 菊池都市計画区域の現状
3. 菊池都市計画区域マスタープラン改定素案
4. 改定のスケジュール

1. 菊池都市計画区域マスタープランとは

都市計画とは

- ・誰もが安全で安心して暮らせる“まちづくり”を進めていくため、一定のルールを定めるものが都市計画

【都市計画で定めるルール】

- ・土地の使い方や建物の建て方
- ・自然や歴史などの地域資源を守る
- ・道路や公園、下水道などの都市施設※の配置
- ・自然災害を考慮した防災対策 など...

※都市施設とは...

都市活動を支える上で必要となる道路、公園、河川、下水道、学校などの施設

菊池市では、市の一部に都市計画区域が指定され、その中の一部に用途地域が指定されています。

用途地域に比べて土地利用に対する制限は緩く開発は可能であるが、都市施設が不十分

都市計画区域

用途白地地域

用途地域

市街地の大枠としての土地利用を定めるとともに(13種類)、都市施設整備を進め、良好な市街地環境を形成

都市計画区域...市街地を核に一つの都市として総合的に整備、開発又は保全すべき区域

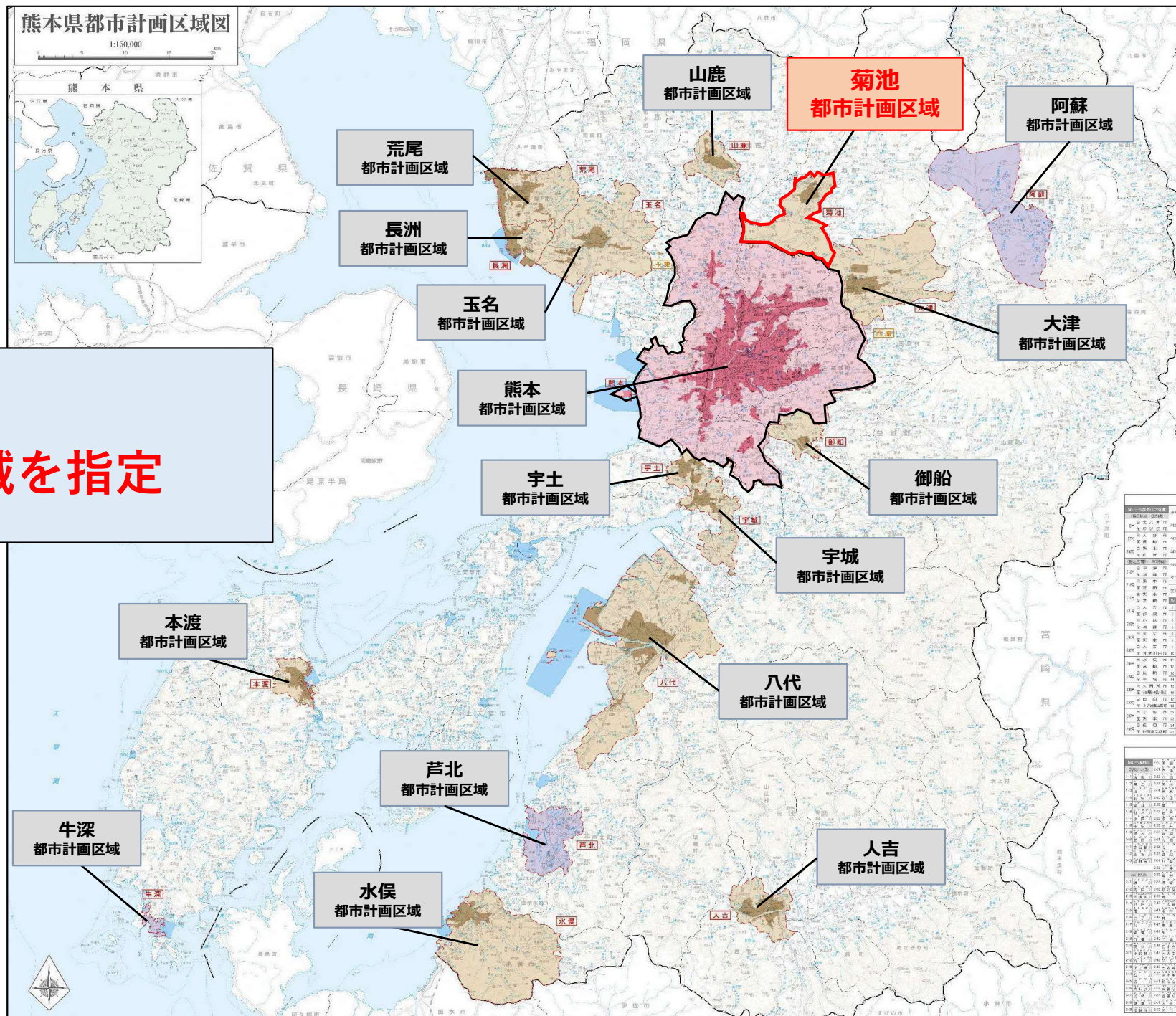
用途白地地域...都市計画区域内で用途地域が指定されていない地域

用途地域...住居、商業、工業等の用途を定め秩序ある都市の発展を図る地域

1. 菊池都市計画区域マスタープランとは

5

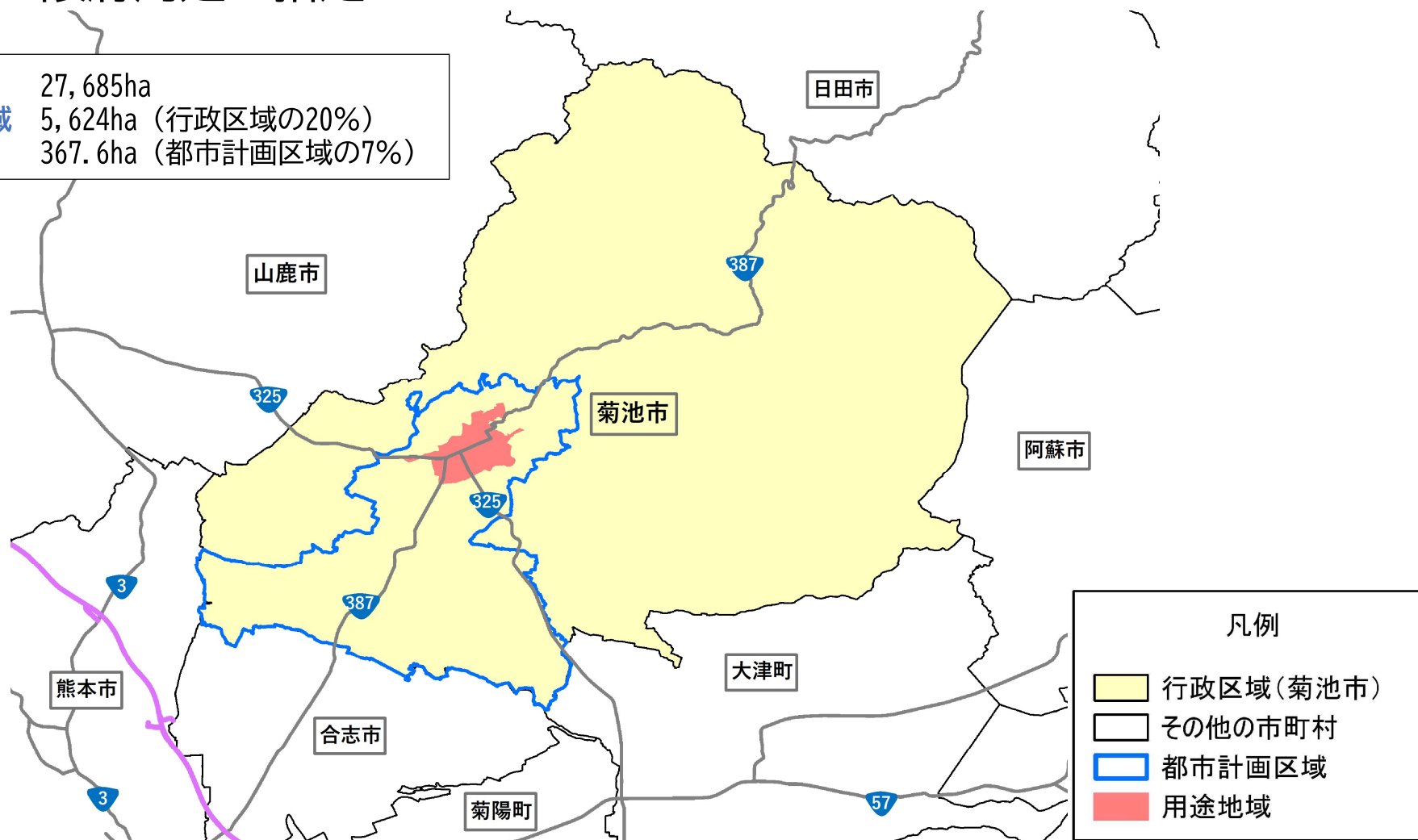
熊本県では、
17の都市計画区域を指定



菊池都市計画区域

- 菊池都市計画区域は、菊池市の一部に指定
- 都市計画区域の南部は合志市や大津町、菊陽町と隣接
- 用途地域は隈府周辺に指定

行政区域(菊池市)	27,685ha
菊池都市計画区域	5,624ha (行政区域の20%)
用途地域	367.6ha (都市計画区域の7%)



都市計画区域マスタープラン（通称区域マス）とは

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- 都道府県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の通称
- 中長期的視点（おおむね20年後）に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、または都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定める

（定める内容）

- ①都市計画の目標
- ②区域区分の決定の有無及び区分する場合はその方針
- ③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

1. 菊池都市計画区域マスタープランとは

8

都市計画区域マスタープランの位置付け

H31改定

県決定

熊本県都市計画区域マスタープラン基本方針

県内の都市計画区域（17区域）に共通する都市づくりの方針

基本理念：持続可能で活力あるエコ・コンパクトな都市づくり

都市計画区域

今回改定
広域的な視点

県決定

都市計画区域 マスタープラン

- ・都市計画の目標
- ・区域区分の決定方針
- ・主要な都市計画の決定の方針

地域に密着した視点

市町村決定

市町村都市計画 マスタープラン

- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針

法18条の2
整合性
を図る

法6条の2

法18条の2

都市計画

土地利用
用途地域等

都市施設
道路、公園等

市街地開発事業
土地区画整理事業等

- ・国土計画
- ・地方計画
- ・総合計画等

法13条

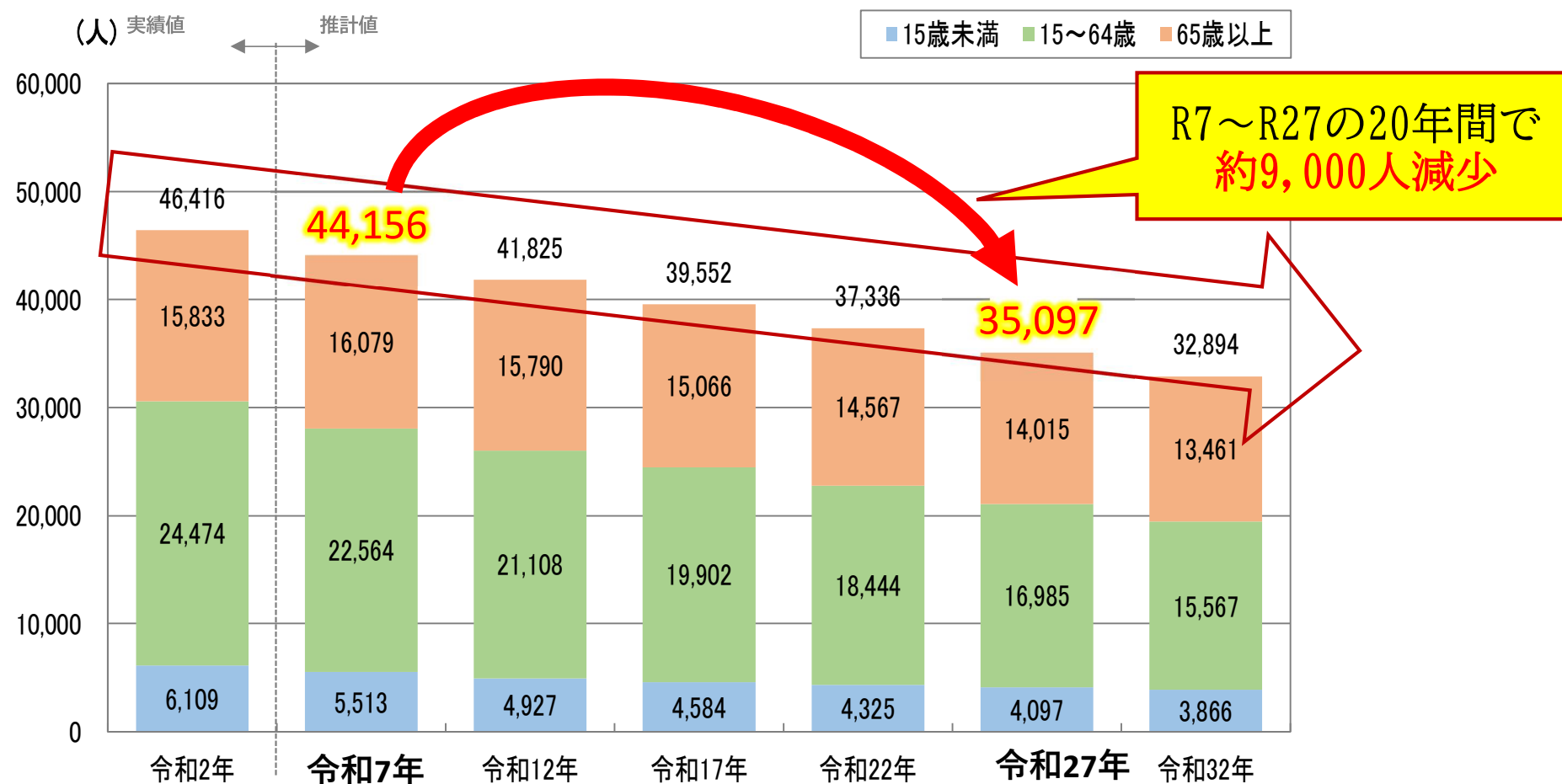
現行計画は、
H24年改定

現行計画は、
H22年改定

2. 菊池都市計画区域の現状

①人口動向

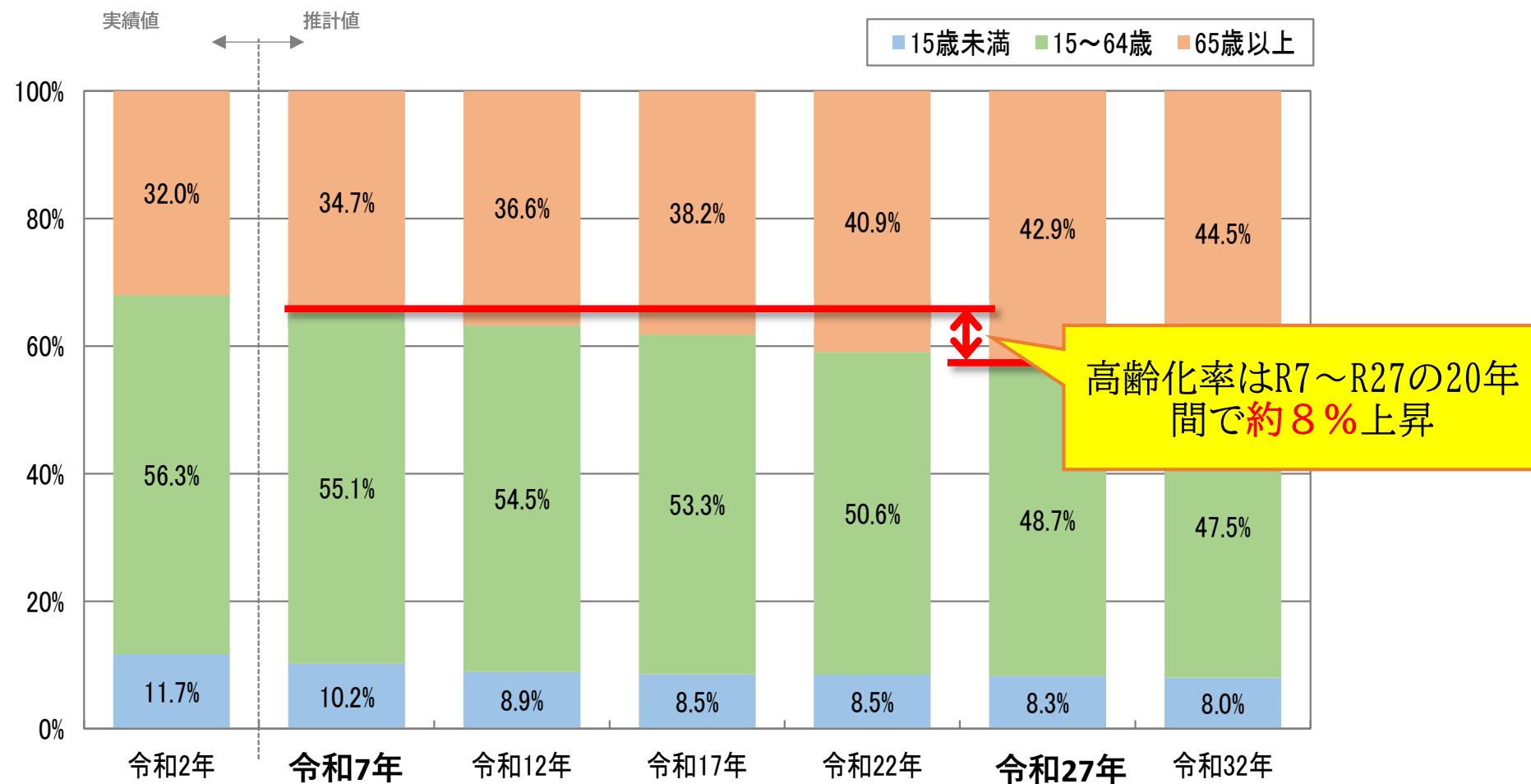
●人口減少は今後も進み、**令和7年から令和27年にかけて約9,000人減少する見込み**となっている。



図－菊池市の将来人口（年齢3区分別）の推移

②年齢層別人口割合

●年齢別人口割合では、**令和7年から令和27年にかけて高齢化率が約8%増加する見込み**となっている。

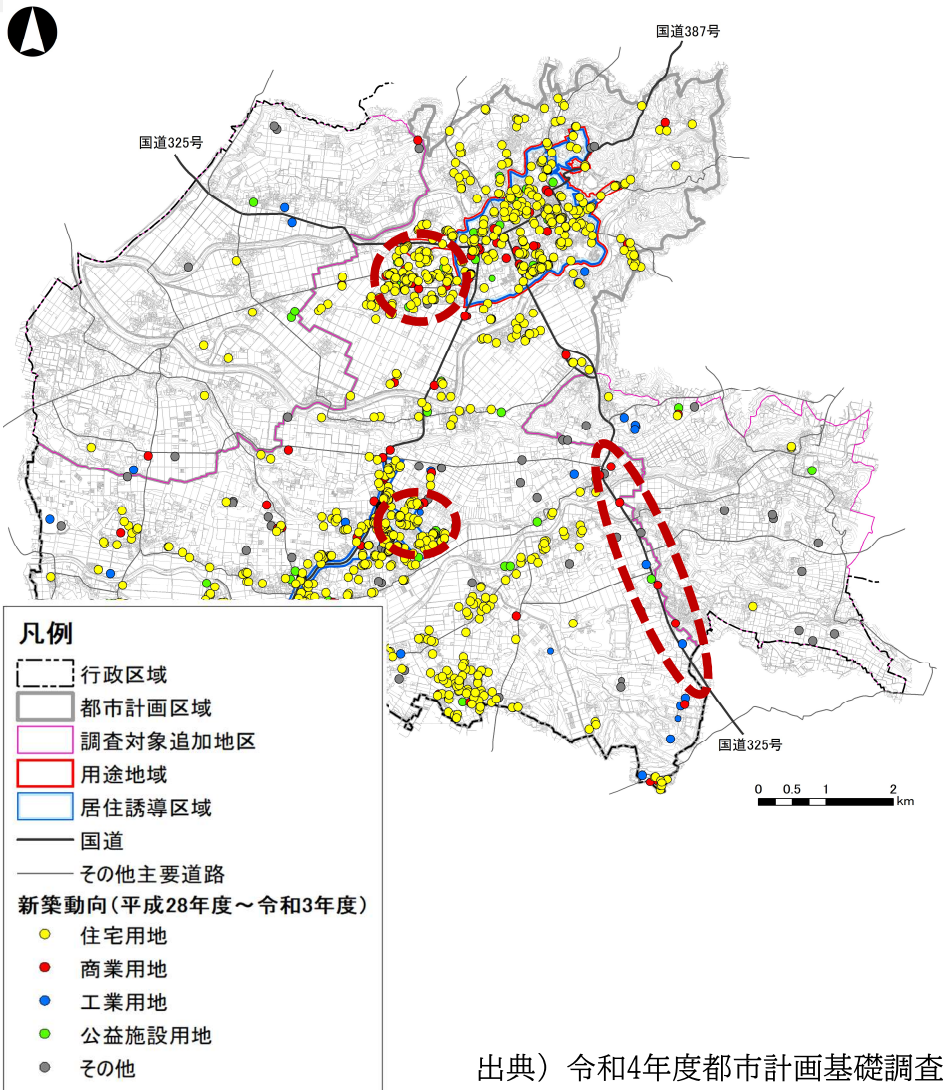


図－菊池市の将来人口（年齢3区分構成比）の推移

出典）国立社会保障人口問題研究所

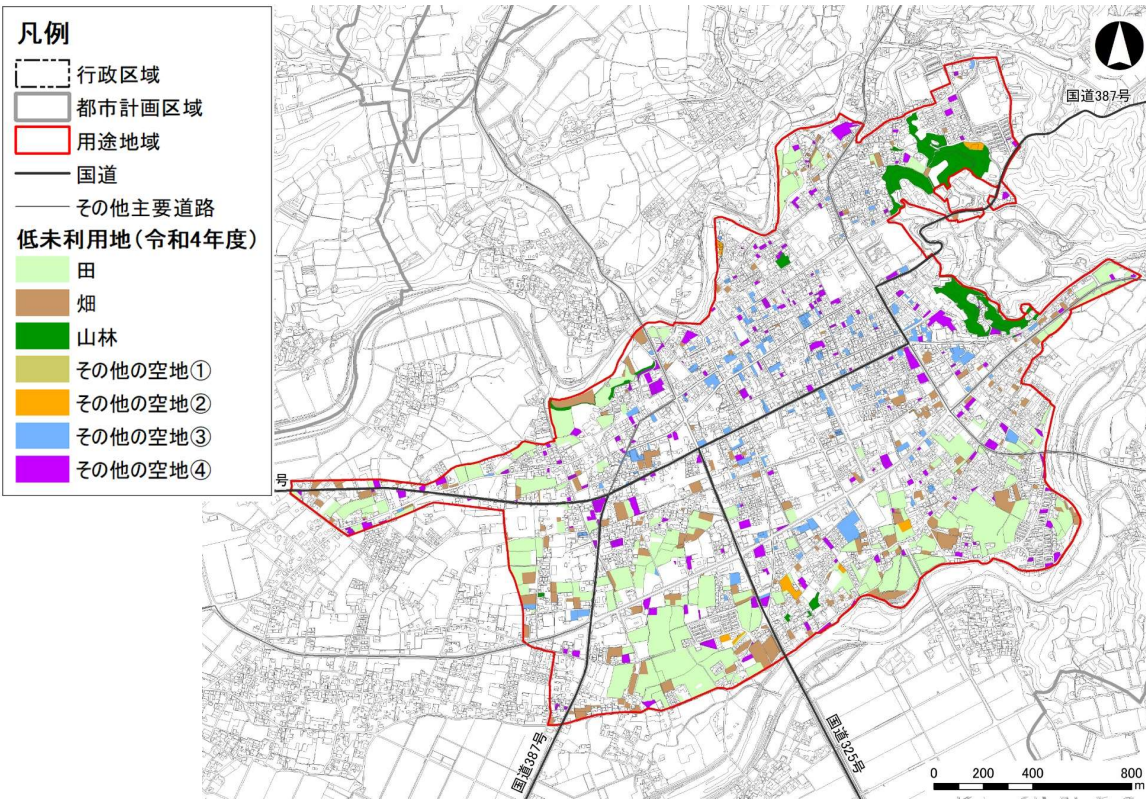
③土地利用（新築着工動向と空き家の状況）

- 用途地域周辺や泗水地域などの**広い範囲で住宅の新築が分布**。
- 都市計画区域外の旭志地域では、**国道325号沿線に商業施設や工業施設の新築が増加**
- 中心市街地に低未利用地や空き家が分布**し、開発の余地あり。



出典) 令和4年度都市計画基礎調査

図－新築の状況（平成28年度～令和3年度）



※その他の空地①はゴルフ場、その他の空地②は太陽光発電のシステムを直接整備している土地 その他の空地③は平面駐車場、その他の空地④は①～③以外の都市的土地利用

出典) 令和4年度都市計画基礎調査

図－用途地域内の低未利用地の状況

菊池都市計画区域の現状

④交通ネットワーク（道路ネットワークと公共交通）

- 国道387号や国道325号等により広域交通網が形成しており、今後、**中九州横断道路の整備**により更なるアクセスが向上される。
- 公共交通の利用者は新型コロナによる減少後、回復傾向にあるが**コロナ禍以前より少ない**。

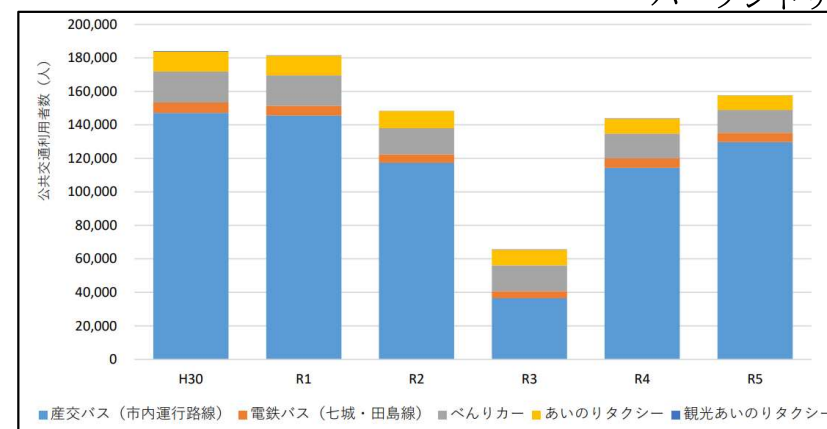
道路ネットワークの状況



公共交通機関の利用状況



図－菊池市発着トリップの発着地別の代表交通手段構成比（分担率）
出典）令和5年度熊本都市圏パーソントリップ調査



図－公共交通の利用者数の推移
出典）菊池市地域公共交通計画（R7.3）

人口減少・高齢化が進行する中、市街地が広がり続けると…



空き家や空き地が増加し、市街地の空洞化



公共交通の利用者が減り、公共交通機関が衰退



買い物難民や医療難民の増加



交通渋滞の悪化、環境負荷（CO₂排出量）の増大



都市施設（道路や下水道など）の維持管理費用が増加



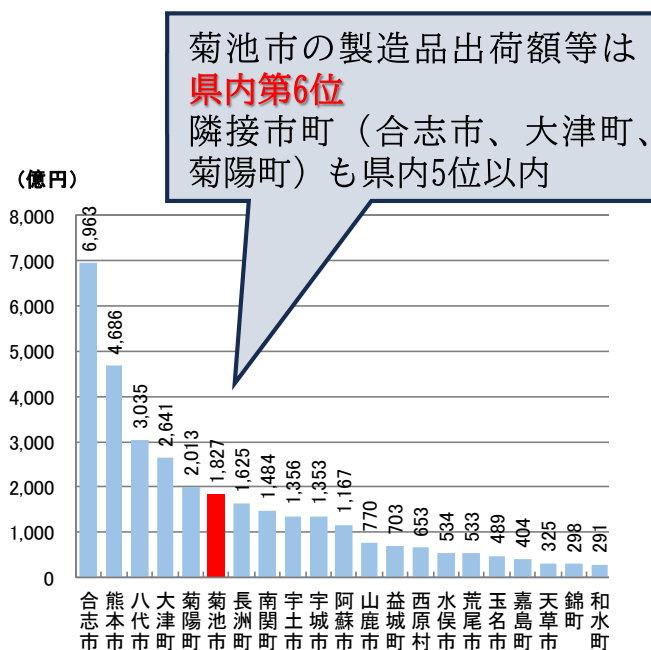
エコ・コンパクトな都市づくりが必要

※「エコ・コンパクト」とは、エコロジー（生態学、環境問題）とエコノミー（都市経営、行政経営、行政コスト）に着目した「エコ」に、住宅や生活サービス施設を集積する「コンパクト」を加えた造語である。

菊池都市計画区域の現状

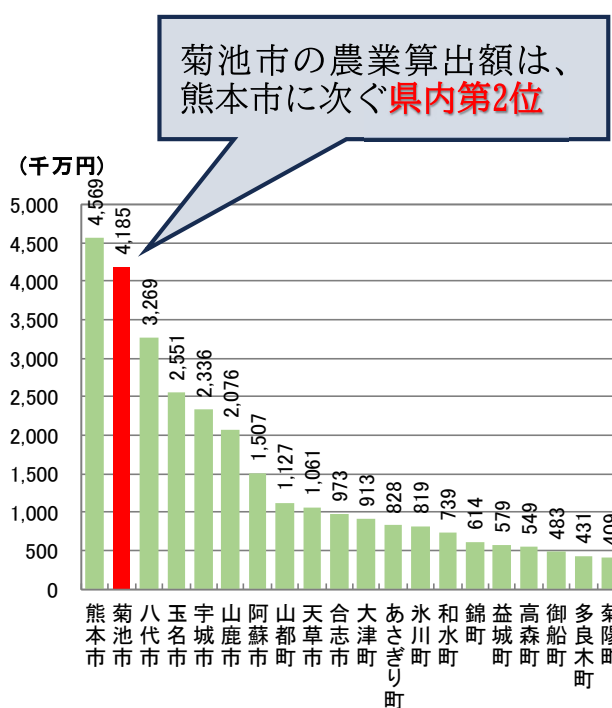
⑤産業の動向

- 製造品出荷額等は県内第6位にあり、隣接市町も県内5位以内に位置。
- 農業産出額は、県内2位であり、特に畜産業が基幹産業。
- 農用地区域が広範囲に指定され、米や野菜、果実、畜産飼料の生産が活発。



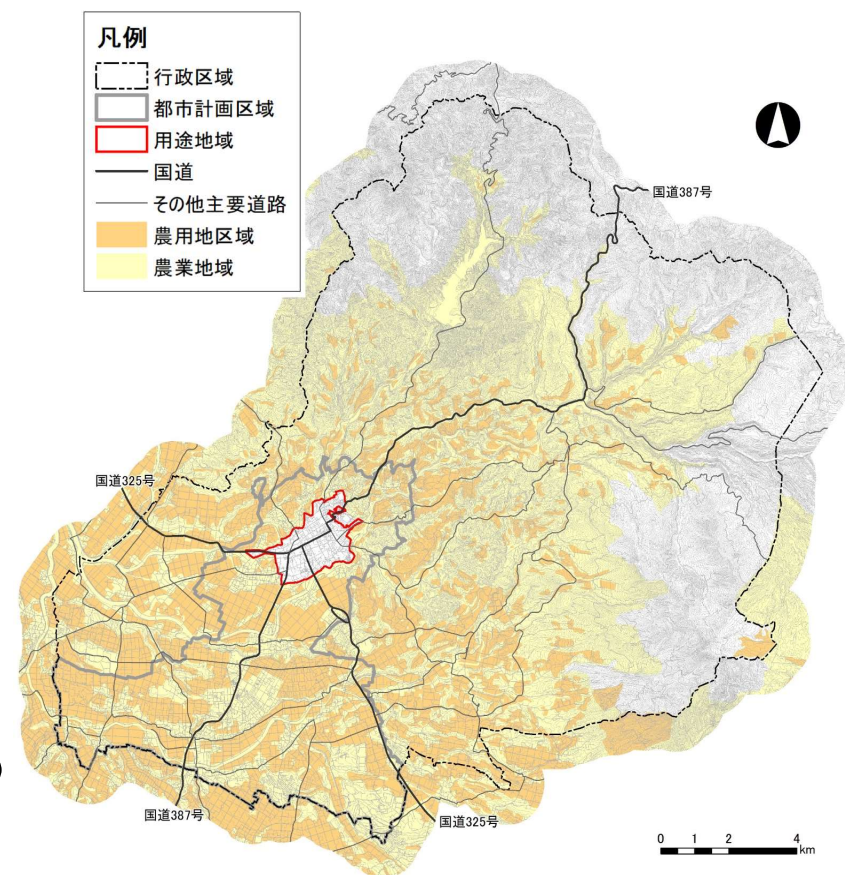
出典) 経済構造実態調査

図－熊本県内市町村別の製造品出荷額等
(令和4年)



出典) 市町村別農業産出額(推計)

図－熊本県内市町村別の農業産出額
(令和4年)



出典) 国土数値情報

図－菊池市の農業地域

⑥災害リスク

- 県内でも平成28年熊本地震、令和2年7月豪雨をはじめとして**自然災害が頻発・激甚化**
- 本区域内にも洪水浸水想定区域が指定**

平成28年熊本地震

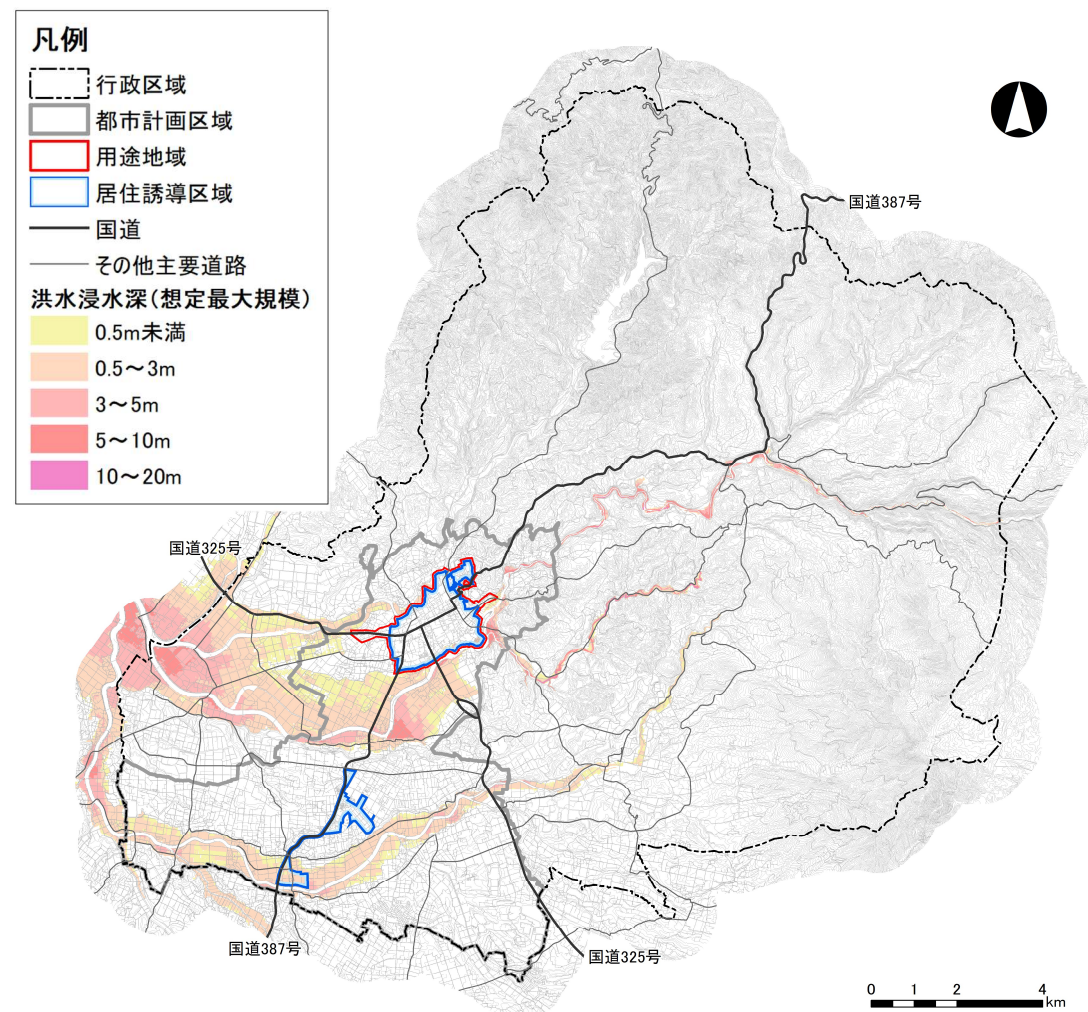


▲ 益城町

令和2年7月豪雨



▲ 人吉市上青井町



出典) 菊池川河川事務所、熊本県提供データ

図－菊池市の洪水浸水想定区域（想定最大規模）

菊池都市計画区域における現状

人口減少・高齢化の進行

都市施設の老朽化

市街地の低密度化

公共交通機関
利用者の減少

自然災害の
激甚化・頻発化

広域的な道路ネットワー
クが形成

製造業と農業のポテン
シャルが高い

改定の方向性

1 エコ・コンパクトな都市づくり

- ✓ 将来人口を見据えたコンパクトな都市づくり
- ✓ 中心市街地の活性化
- ✓ 公共交通ネットワークの充実

2 誰もが安全・安心に 暮らせる都市づくり

- ✓ ハード・ソフト一体の防災・減災対策
- ✓ 災害リスクを踏まえた土地利用の誘導
- ✓ 官民連携による「流域治水」の推進

3 特色ある産業を 活かした都市づくり

- ✓ 農畜産業の持続的な振興
- ✓ 菊池温泉など地域資源を活かした魅力の向上
- ✓ 企業集積を活かした地域経済の活性化

3. 菊池都市計画区域マスタープラン改定素案

計画書の構成

1) 都市計画の目標

- (1)都市づくりの基本理念
- (2)地域ごとの市街地像
- (3)各種の社会的課題への対応
- (4)都市計画区域の広域的位置づけ

2) 区域区分の決定の有無

- (1)区域区分の決定の有無

3) 主要な都市計画の決定の方針

- (1)土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
- (2)都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
- (3)市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- (4)自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針
- (5)都市防災に関する方針

4) 都市計画の進行管理



本日の
説明

改定の方向性

1. エコ・コンパクト
な都市づくり

2. 誰もが安全・安心に
暮らせる都市づくり

3. 特色ある産業を
活かした都市づくり

1) 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

- ・ 将来像は、現行計画と同様に菊池市総合計画の将来像と整合させて設定
- ・ 都市づくりの基本目標は、「改定の方向性」を基本に整理

将来像

人と自然が調和し 希望と活力に満ちた 『癒しの里』 きくち

都市づくり
の基本目標

①持続可能な成長を実現するエコ・コンパクトな都市づくり

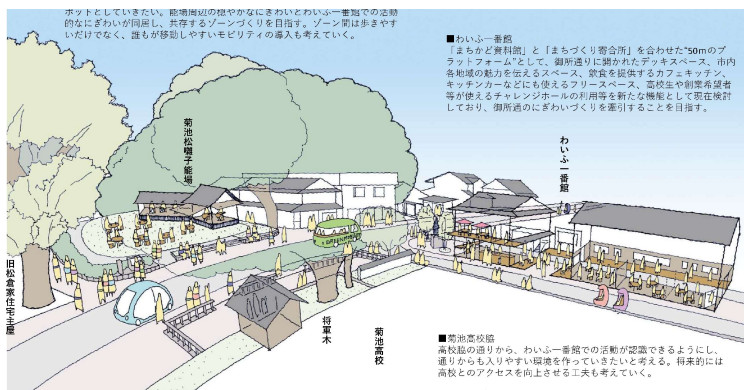
②誰もが安全・安心に暮らし続けられる包摂的な都市づくり

③基盤産業と企業集積を活かした活力ある都市づくり

④多様な主体が連携し、共に未来を描く共創のまちづくり

都市づくりの基本目標① 持続可能な成長を実現するエコ・コンパクトな都市づくり

- ✓ 歴史資源や菊池温泉等の菊池ならではの魅力を生かしながら、都市機能や居住機能の集積により、中心市街地の形成、個性ある地域づくりを推進する。
- ✓ 既存ストックを活かした中心市街地の拠点形成を図るとともに、中心市街地と各拠点が道路や公共交通により計画的・機能的にネットワークされたエコ・コンパクトな都市構造の構築を推進する。また、用途地域外に広がる優良農地等の豊かな自然環境を適切に保全する。



出典) 菊池市まちなかウォークブルシティ基本構想(仮称)
図-御所通ゾーン能場周辺イメージパース



出典) 菊池温泉街リブランディング基本構想
図-正観寺通りのイメージ図

- ・ **中心市街地と生活拠点等が幹線道路でネットワーク**された都市構造を構築
- ・ 各拠点を連携する **公共交通の充実**や、**各拠点への都市機能や居住の集積**を図りながら、**周辺の農地保全**による自然と調和したコンパクトな都市構造の構築

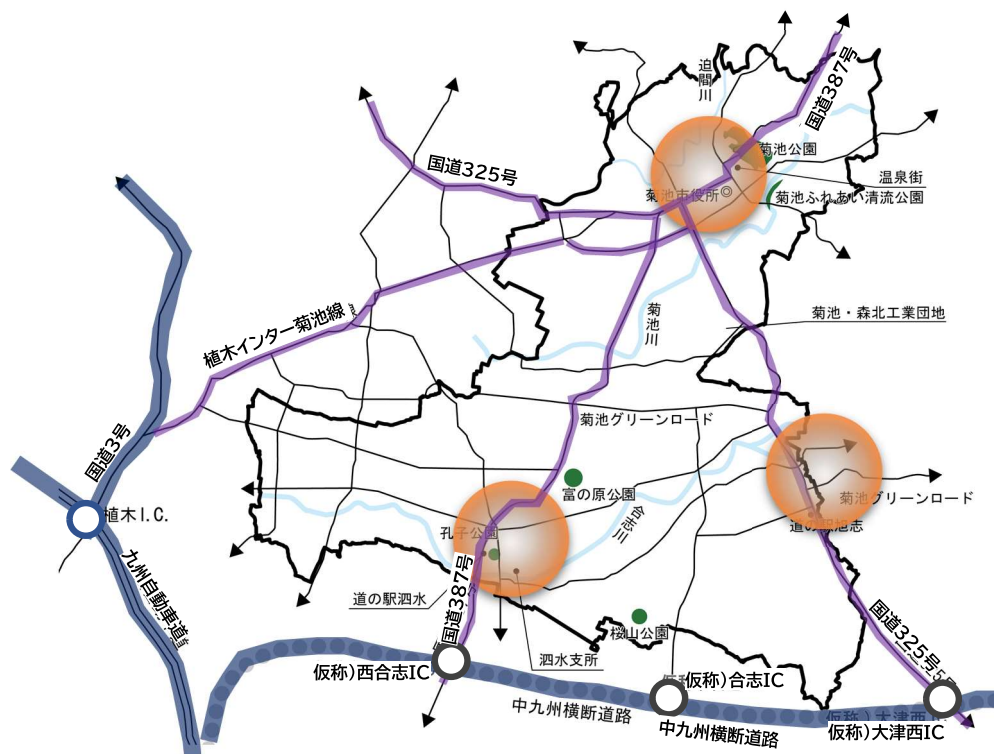


図-都市構造の概略イメージ

都市づくりの基本目標② 誰もが安全・安心に暮らし続けられる包摂的な都市づくり

- ✓ 近年の頻発化・激甚化する災害への対応に向け、菊池市で想定される地震や洪水、土砂災害等に対し、ハード・ソフトの両面から総合的な防災・減災対策を推進する。
- ✓ 防犯・交通安全対策やバリアフリーへの対応等により、子どもや高齢者、障がい者、外国人等、誰もが安心して暮らし続けられる都市づくりを推進する。

・ 河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる「流域治水プロジェクト」と連携

① 氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策

雨水貯留機能の拡大 **集水域**
[国・市・企業、住民]
雨水貯留浸透施設の整備、ため池等の治水利用

流水の貯留 **河川区域**
[国・県・市・利水者]
治水ダム建設・再生、利水ダム等において貯留水を事前に放流し洪水調節に活用

[国・県・市]
土地利用と一体となった遊水機能の向上

持続可能な河道の流下能力の維持・向上
[国・県・市]
河床掘削、引堤、砂防堰堤、雨水排水施設等の整備

氾濫水を減らす
[国・県]
「粘り強い堤防」を目指した堤防強化等

県：都道府県 市：市町村 []：想定される対策実施主体



③ 被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

土地のリスク情報の充実 **氾濫域**
[国・県]
水害リスク情報の空白地帯解消、多段階水害リスク情報を発信

避難体制を強化する
[国・県・市]
長期予測の技術開発、リアルタイム浸水・決壊把握

経済被害の最小化
[企業、住民]
工場や建築物の浸水対策、BCPの策定

住まい方の工夫
[企業、住民]
不動産取引時の水害リスク情報提供、金融商品を通じた浸水対策の促進

被災自治体の支援体制充実
[国・企業]
官民連携によるTEC-FORCEの体制強化

氾濫水を早く排除する
[国・県・市等]
排水門等の整備、排水強化



出典）菊池市（社協だより）
防犯・交通安全対策
（通学路での見守り活動の様子）



出典）菊池市HP
外国人のための交通安全の取組

図－流域治水プロジェクトイメージ

出典）国土交通省

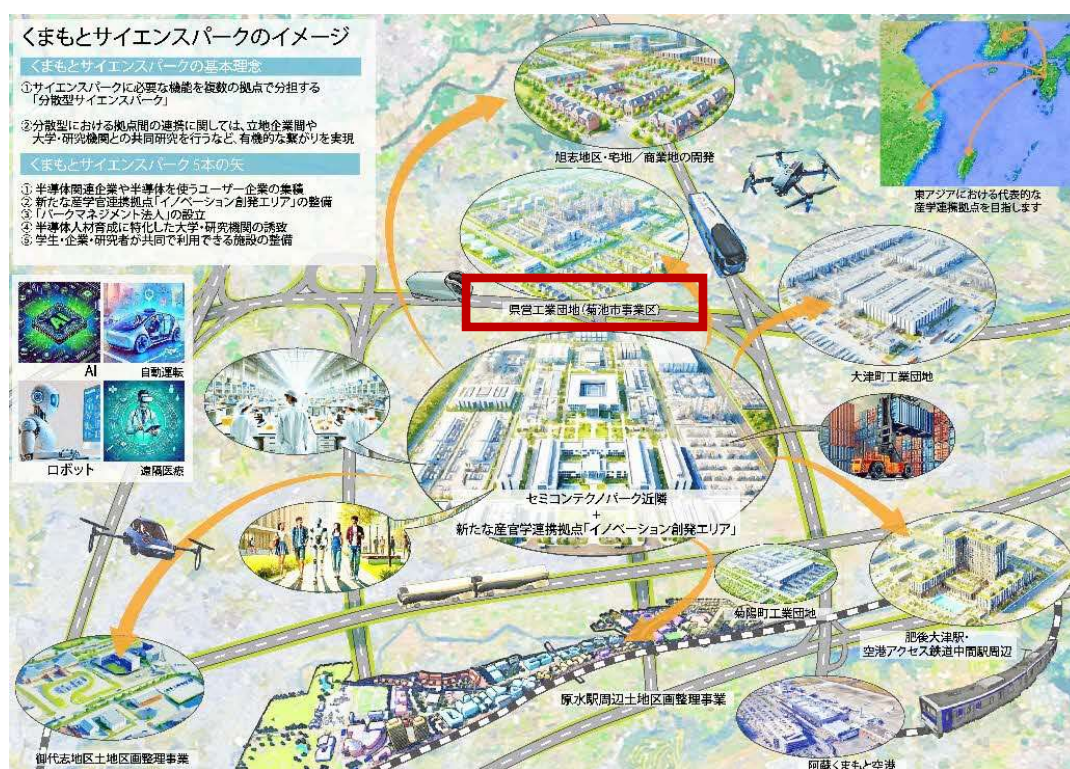
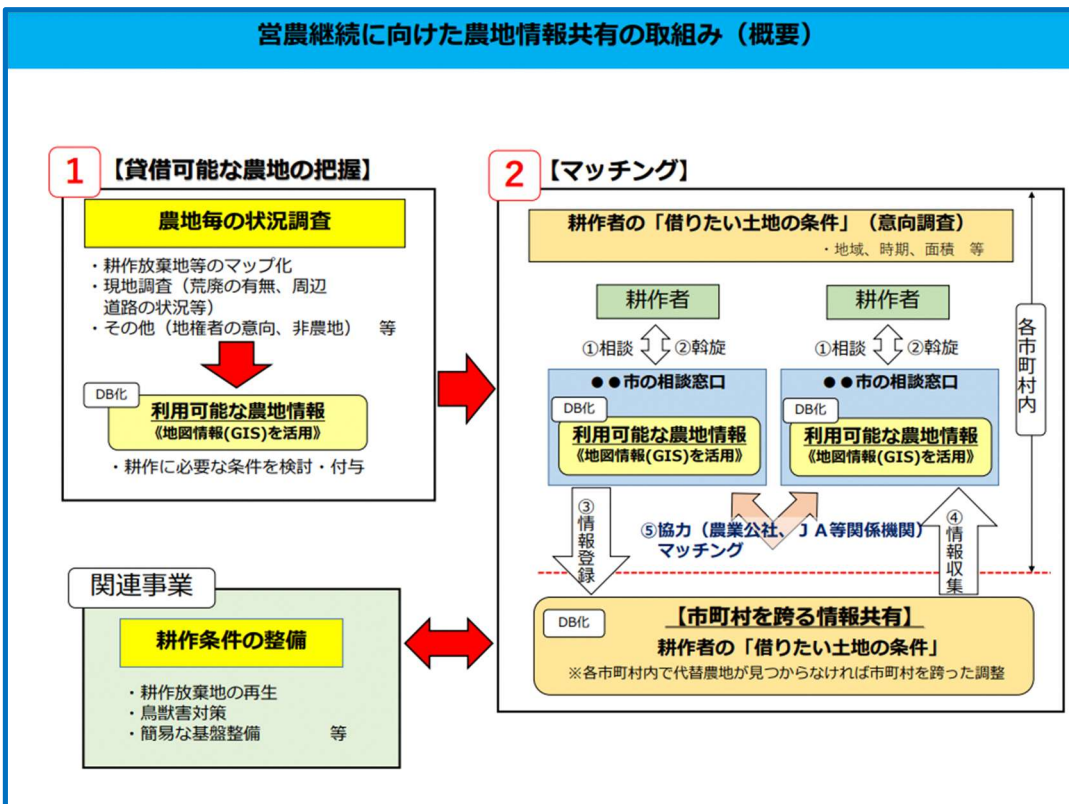
都市づくりの基本目標③ 基盤産業と企業集積を活かした活力ある都市づくり

- ✓ 畜産業や農業の生産基盤の保全等により、肥沃な大地を基盤とした農林水産業の振興を推進する。産業用地確保にあたっては、農地の代替地を合わせて確保する等、畜産業や農業の維持への配慮に努める。
- ✓ 隣接地域への半導体企業進出を契機とした地場産業の育成と企業誘致に向けた産業用地確保等、「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」の実現に向けた取組を推進する。

- ・ 企業立地により開発される農地については**できる限り代替地の確保**

- ・ 「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」に基づく**県営工業団地の整備に向けた取組等を推進**

営農継続に向けた農地情報共有の取組（概要）



出典) くまもとサイエンスパーク推進ビジョン

図-くまもとサイエンスパークのイメージ

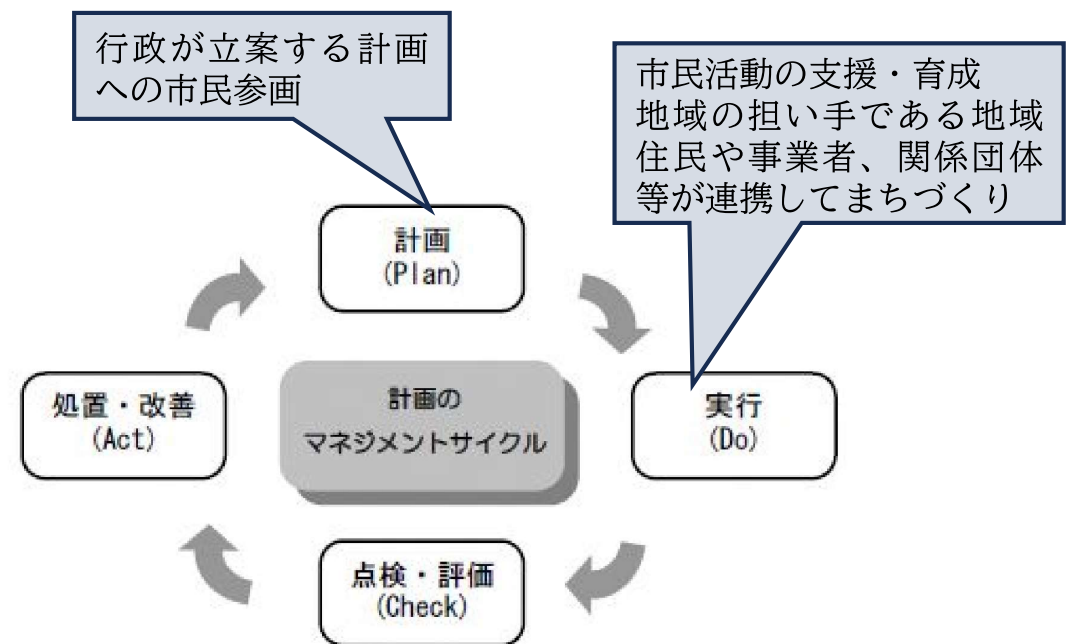
出典) 令和7年9月熊本県議会定例会農林水産常任委員会報告資料

図-営農継続に向けた取組

都市づくりの基本目標④ 多様な主体と連携し、共に未来を描く共創の都市づくり

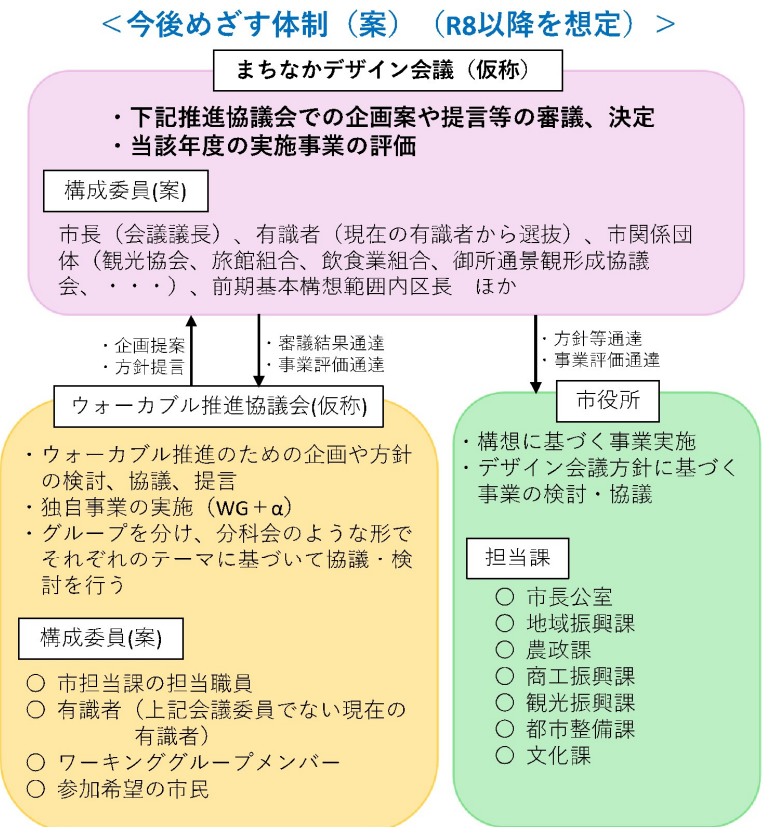
- ✓行政が立案する計画への市民参画や市民活動の支援・育成を行うとともに、地域の担い手である地域住民や事業者、関係団体等が連携してまちづくりに取り組む、共創の都市づくりを推進する。
- ✓共創による都市づくりの取り組みを進めたうえで、その成果を客観的に評価し、結果を次に生かすマネジメントサイクルによる進行管理を行う。

- ・「まちなかウォーカブルシティ基本構想」に、民間事業者や商工会等の関連団体との協働による取組や役割分担、体制構築が位置づけられており、**多様な主体と連携した取組**を推進



出典) 熊本県 都市計画区域マスタープラン基本方針(第2回改訂)

図ー都市計画のマネジメントサイクル



出典) 菊池市まちなかウォーカブルシティ基本構想(仮称)

図ー今後めざす体制案 (まちなかウォーカブルシティ基本構想)

(2) 地域ごとの市街地像【ゾーン】

ゾーン：同じ特性・役割を有する土地利用の方向性を示す面的な区域

- 商業・業務ゾーン

 - 菊池市の中心市街地として商業・業務ゾーンに位置付け、市内外から多くの人が利用する商業・業務施設をはじめ多様な都市機能及び居住の集積を図る。
- 住宅ゾーン

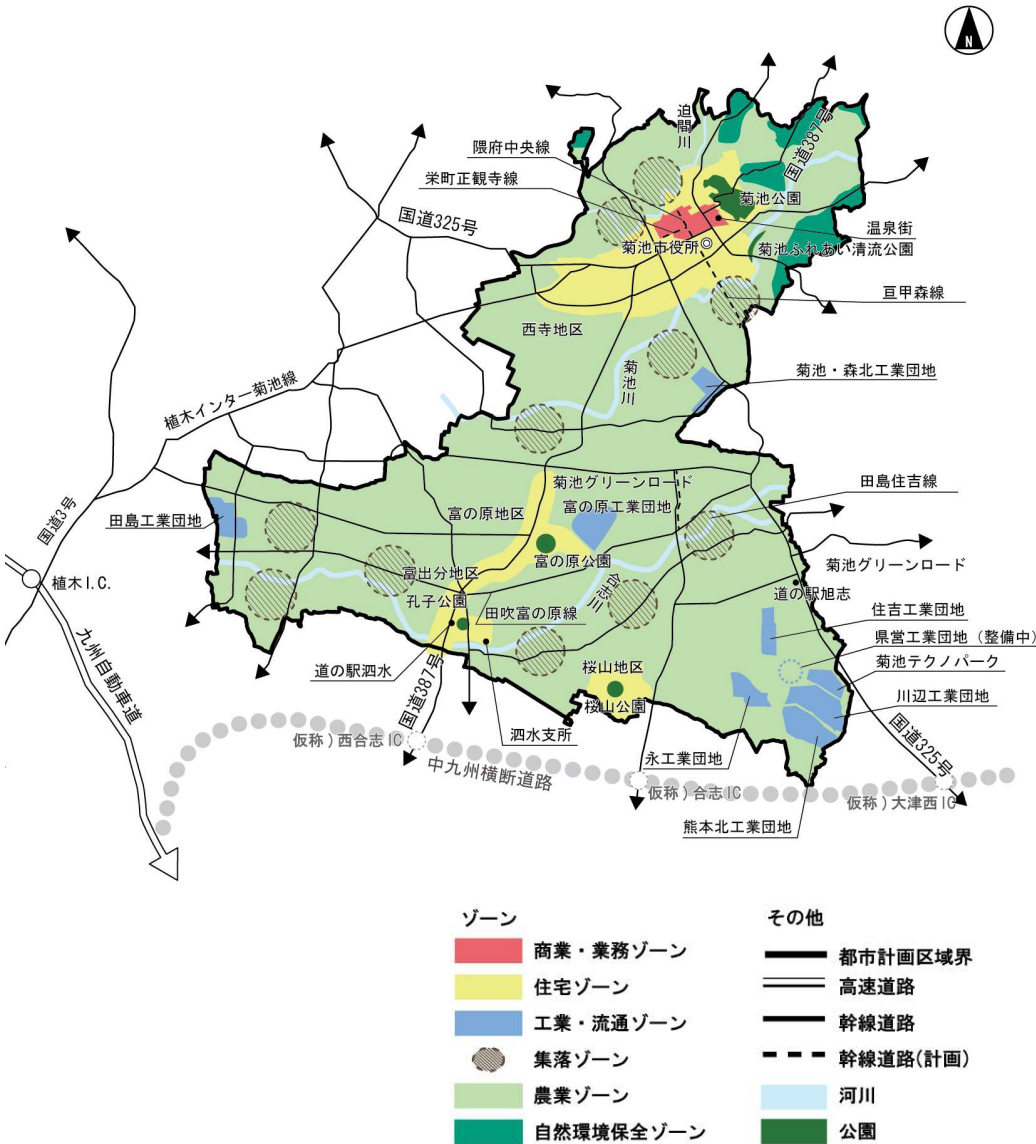
 - 道路や公園などの都市基盤の維持・充実を図りつつ、良好な住環境の形成を図る。
- 工業・流通ゾーン

 - 幹線道路沿いに整備された工業団地については、引き続き、工業・流通業務施設の集積を図る。
 - 国道325号沿道については、熊本県が進めるくまもとサイエンスパークの形成に資する工業地の形成を図る。
- 集落ゾーン

 - 農業ゾーンに形成されている住宅地や農業集落は無秩序な開発を抑制し、集落の維持保全を図る。また、官民連携により、必要なインフラ整備を図りながら、周辺の田園環境と調和した快適な郊外型の住宅地を形成する。
- 農業ゾーン

 - 菊池川や迫間川、合志川などの河川流域に広がる田園空間は、農業生産基盤であるとともに、動植物の生息域となる豊かな自然環境や美しい景観を有する地区として保全に努める。
- 自然環境保全ゾーン

 - 区域東部の阿蘇外輪の一部を成す山林は、雄大な景観を有する地区として保全に努める。



(2) 地域ごとの市街地像【拠点】

拠点：都市機能が集積し、まちづくりの核となるエリア

都市拠点

- ・ 来訪者が安全で快適に回遊できる観光商業地の形成を図る。
- ・ にぎわいがあり利便性が高い都市機能や居住機能が集積する商業・業務地の形成を図る。

地域拠点

- ・ 安全で快適に日常的な買物などを行え、買物客が安全で快適に散策できる歩行者空間を備えた商業・業務地の形成を図る。
- ・ 旭志地域の国道325号線沿道は、生活関連施設や商業施設の立地による拠点の形成を図る。

工業・流通拠点

- ・ 周辺の環境と調和しながら、活発に生産活動や物流が行われる拠点の形成を図る。
- ・ 「くまもとサイエンスパーク」の実現に向け、熊本県営工業団地と連携し郊外部の工業団地での拠点形成を図る。

レクリエーション拠点

- ・ 多くの人を受け入れる観光交流の促進や魅力的な都市の形成を図る。

(2) 地域ごとの市街地像【都市軸】

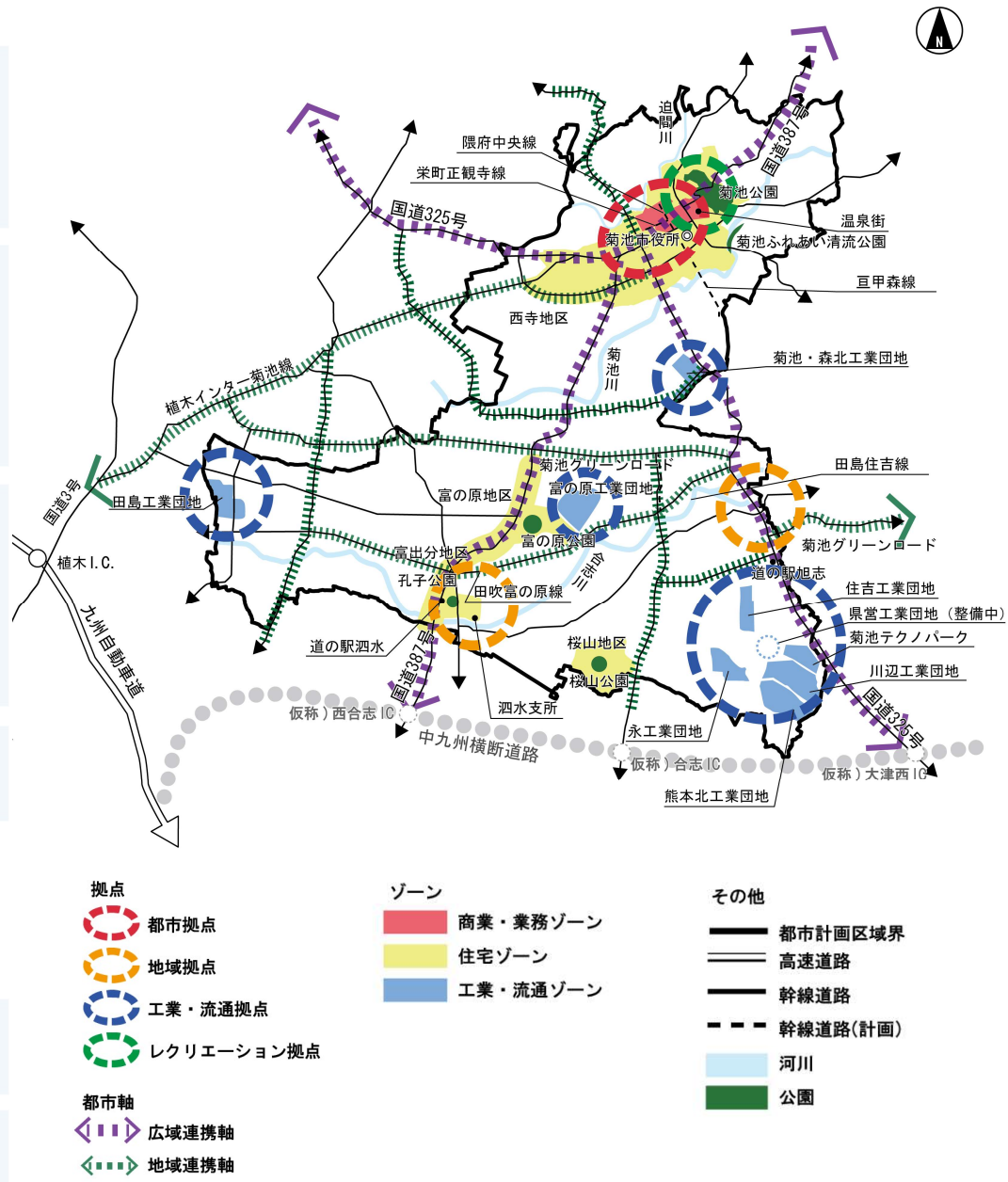
都市軸：都市の骨格を形成し多くの人・モノが移動する主要な道路

広域連携軸

- ・ 広域的な連携や交流を促進する交通ネットワークの形成を図る。

地域連携軸

- ・ 広域連携軸を補完するとともに、都市内の連携や交流の促進を図る地域連携軸を位置付ける。



将来都市構造図

凡 例

ゾーン

- 商業・業務ゾーン
- 住宅ゾーン
- 工業・流通ゾーン
- 集落ゾーン
- 農業ゾーン
- 自然環境保全ゾーン

拠点

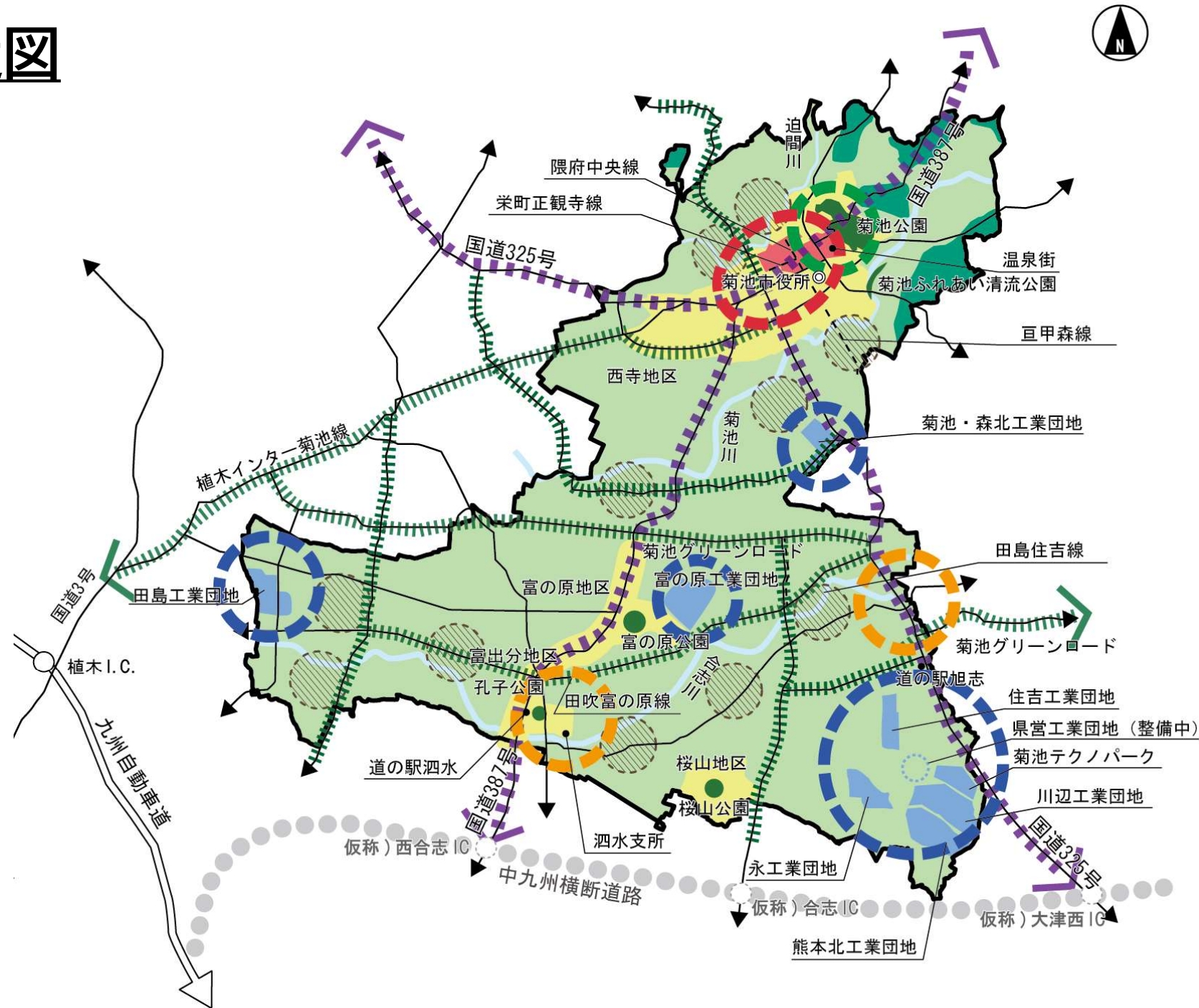
- 都市拠点
- 地域拠点
- 工業・流通拠点
- レクリエーション拠点

都市軸

- 広域連携軸
- 地域連携軸

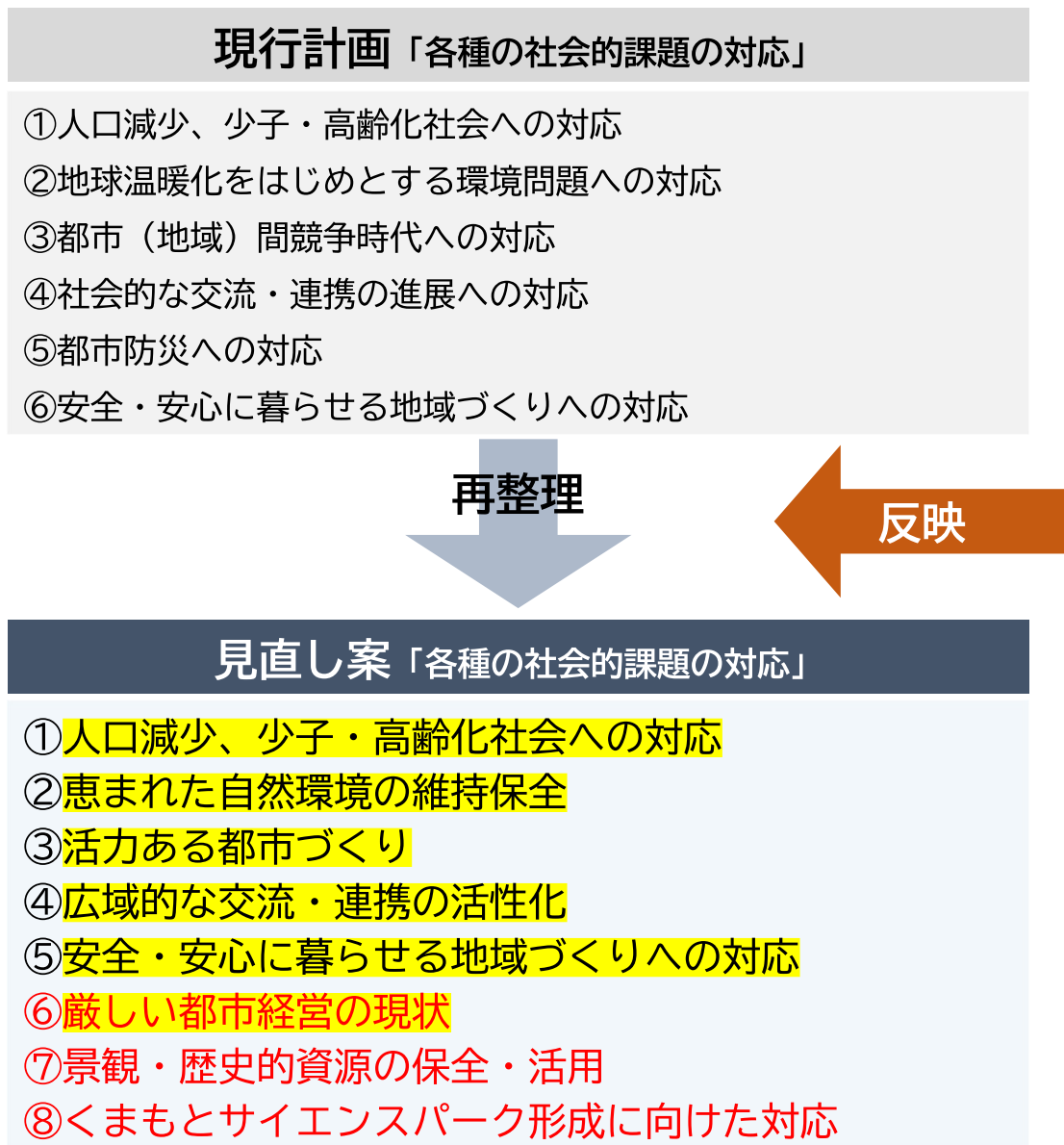
その他

- 都市計画区域界
- 高速道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 河川
- 公園



(3) 各種の社会的課題の対応

- ・ 都市づくりの基本目標を踏まえて内容を整理



都市づくりの基本目標

①持続可能な成長を実現するエコ・コンパクトな都市づくり

②誰もが安全・安心に暮らし続けられる包摂的な都市づくり

③基盤産業と企業集積を活かした活力ある都市づくり

④多様な主体が連携し、共に未来を描く共創のまちづくり

：熊本県都市計画区域マスタープラン
基本方針の項目

赤字：現行計画からの変更点

(4) 都市計画区域の広域的位置づけ

- ・半導体関連企業の立地の影響への対応として、①市域における都市計画の方向性、②隣接する他の都市計画区域との連携に分けて整理

①市域における都市計画の方向性

- ・本区域は、県北部に位置し、市町村合併によって新たに誕生した菊池市の中心地域としての役割を担う
 - ・市街地内には温泉街があり、菊池溪谷や阿蘇などとともに、広域的な観光の連携が求められる
 - ・整備が進んでいる中九州横断道路により、国道325号等の交通需要の増加が見込まれるなど、環境の変化への対応が求められる
- ➡中心地域としての機能向上とこれを支援する交通ネットワーク整備、周辺観光地との周遊ルートの整備、**無秩序な開発の防止、企業立地による交通需要の変化に対応する取組の展開等**を図る
- ➡合併により拡大した菊池市内の道路ネットワークの充実や周辺地域や広域的な都市間連携を強化し、自立発展的な都市圏の形成を進める

②隣接する他の都市計画区域との連携

- ・近年の半導体企業の進出に伴い、関連産業集積や住宅開発など土地利用改変が著しい菊陽町や合志市が含まれる熊本都市計画区域や大津都市計画区域に接している本区域においても開発圧力の増加が予測される
- ➡本区域の都市的土地利用の整序に向けて、都市基盤の整備などについて**隣接都市計画区域との連携の強化**を図る
- ➡適切な土地利用を誘導する必要がある場合においては、用途地域や特定用途制限地域等の都市計画制度を適用できるようにするため、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定についても検討する

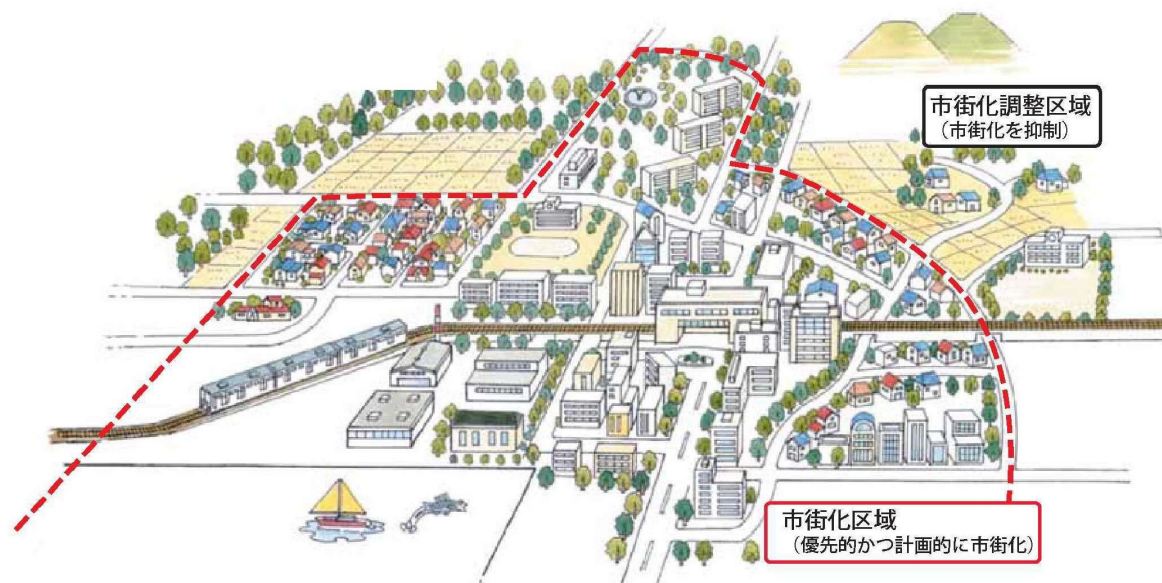
2) 区域区分の決定の有無

区域区分：

すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域（市街化区域）と、市街化をおさえる区域（市街化調整区域）を定めること

- ① 当該区域の人口は、近年減少傾向であり、今後も同様な傾向と見込まれることから、コンパクトな市街地形成を目指し、市街地（用途地域）内に存在する低未利用地の活用により急激な市街地の拡大は想定されない。
- ② 幹線道路の沿道や既存集落周辺等においては市街化の傾向が見受けられ、今後にくまもとサイエンスパーク推進ビジョンに掲げる企業集積や住宅地開発が想定されるが、当該地域では建築物の形態規制、地区計画又は他法令による施策等を講じることで、地域の特性を活かした良好な市街地形成を図っていくことが可能である。
- ③ ①により急激な市街地の拡大は想定されないこと及び②のとおり各種の土地利用制度を講じることにより、市街地周辺の農地や郊外の自然環境と調和した良好な都市環境を形成することが可能である。

現行計画と同様に、区域区分については定めない



出典) 国交省HP

図－区域区分のイメージ

4. 改定のスケジュール

4. 改定のスケジュール

32

令和7年度

