

菊池都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(菊池都市計画区域マスタープラン)

令和8年(2026年)3月

熊本県

【目次】

1. 都市計画の目標	1
(1) 都市づくりの基本理念	1
(2) 地域ごとの市街地像	4
(3) 各種の社会的課題への対応	7
(4) 都市計画区域の広域的位置づけ	10
2 区域区分の決定の有無	12
(1) 区域区分の決定の有無	12
3 主要な都市計画の決定の方針	13
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	13
(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	16
(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	18
(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	19
(5) 都市防災に関する都市計画の方針	21
4 都市計画の進行管理	24
(1) 進行管理の方針	24
(2) マネジメントサイクル（PDCA）による都市計画の進行管理	24
参考：用語解説集	25

1. 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

① 理念・目標

菊池都市計画区域（以下、「本区域」とする。）は、熊本県北東部、阿蘇外輪山の裾野に広がる菊池平野に位置し、豊かな自然環境と歴史的・文化的資源に恵まれた地域である。熊本市を中心とする熊本都市圏との結びつきは従来から強いものの、一定の距離を隔てていることから、独自の都市的性格を有している。

本区域は、阿蘇山や菊池渓谷に代表される菊池川流域の自然資源を背景に、城下町の面影を残す歴史的街並みや、温泉観光都市として築かれた文化資源など、多様で魅力的な地域資源に恵まれている。

また、農業を基幹産業とする一方で、近年では熊本都市圏の生活都市としての役割に加え、工業都市としての側面も強まりつつある。特に、南部地域では、隣接する町への世界的半導体企業の立地や、中九州横断道路の整備が進展する中で、物流関連企業等の集積が進み、産業構造にも大きな変化が生じている。

こうした地域特性と社会状況の変化を踏まえ、菊池市における都市づくりの方向性と連携を図りながら、本区域のおおむね 20 年後の都市の姿を展望し、都市づくりの基本理念を以下のとおり設定する。

【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】

『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』

本区域ならではの歴史的・文化的資源である御所通りの街並みや菊池温泉などの魅力を活かしながら、都市機能と居住機能の集積によって、市民や来訪者が心地よく過ごせる賑わいと魅力に満ちた中心市街地の形成を目指す。

併せて、既存の建物や施設などのストックを都市アセットとして有効活用しながら、中心市街地の拠点性を高めるとともに、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。さらに、中心市街地と区域内の各拠点が道路や公共交通によって計画的かつ機能的にネットワークされることで、区域全体の連携と利便性を高め、環境負荷の少ない都市構造の構築を推進する。

※「エコ・コンパクト」な都市づくり

本県が推進する「エコ・コンパクト」な都市づくりは、今後の人口動向の変化に対応しつつ、住民が豊かで安心して暮らせる都市環境を維持・向上させるため、都市構造の再編を目指す理念である。

従来のコンパクトシティが掲げてきた、市街地の無秩序な拡大の抑制、公共交通を重視した都市づくり、中心市街地の再生に加え、低炭素で環境に配慮した都市づくり（エコロ

ジー) や、効率的で持続可能な都市経営 (エコノミー) の視点を取り入れている。

この理念を具体化する手法として、都市機能等を拠点に誘導・集約し、それらを公共交通などのネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」を活用し、利便性が高く、環境負荷を抑え、将来の人口変化にも対応できる持続可能な都市構造の形成を図る。

『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、自然災害が激甚化・頻発化する中で、今後想定される地震や洪水、土砂災害等に備え、ハード・ソフトの両面から総合的な防災・減災対策を推進し、災害に強い都市づくりを進める。

併せて、防犯対策や交通安全の確保、バリアフリー化の推進、多言語対応などを通じて、子ども、高齢者、障がいのある方、外国人を含むすべての人が安心して暮らし続けられる、誰一人取り残さない包摂的な都市環境の実現を目指す。

『基盤産業と企業集積を活かした活力ある都市づくり』

菊池川水系がもたらす肥沃な大地を活かし、農業や畜産業の生産基盤の保全・強化を通じて、地域の基幹産業である農畜産業の持続的な振興を図る。

一方で、隣接する町への世界的半導体企業の進出を契機として、地場産業の育成や企業誘致を促進し、地域経済の活性化に資する企業集積に向けた取組を展開する。

これら農畜産業の振興と企業集積の促進を調和的に両立させることで、地域の多様な産業が相互に連携し、持続可能で活力ある地域経済の形成を目指す。

『多様な主体が連携し、共に未来を描く共創のまちづくり』

行政が立案する計画への市民参画を促進するとともに、市民活動の支援・育成を通じて、地域の担い手である住民、事業者、関係団体など多様な主体が対話と協議を重ねながら、共に地域の未来を描き、創り上げていく『共創のまちづくり』を推進する。

こうした共創によるまち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、結果を次に生かすため、マネジメントサイクルに基づく進行管理を行う。

(2) 地域ごとの市街地像

都市づくりの基本理念に掲げる将来像の実現に向けて、本区域内の特徴を活かしたゾーン、拠点及び連携軸を設定し、コンパクトで交通ネットワークの行き届いた持続可能な都市構造の形成を目指す。

ゾーンは、将来に向けた秩序ある計画的な土地利用を展開するための領域であり、商業・業務、工業・流通、住宅など6つの類型で構成される。

拠点は、ゾーンの中でも特に都市機能、生活機能、産業、レクリエーション機能などが集積する区域であり、4つの拠点を設定する。

連携軸は、高規格道路や国県道などを活用し、周辺地域との広域的な交流を促進するとともに、既存の中心市街地の位置や歴史的背景を踏まえた地域内の交流を促す軸であり、「都市連携軸」と「地域連携軸」の2つの軸で構成される。

a ゾーン

<商業・業務ゾーン>

御所通りや中央通り、市役所周辺に広がる地域は、歴史的な街並みや商店街、公共施設などが集積し、市民生活に密着した機能を担う菊池市の中心市街地である。このエリアを「商業・業務ゾーン」として位置付け、商業・業務機能のさらなる集積を図り、にぎわいと利便性を兼ね備えた都市空間の形成を推進する。

併せて、菊池温泉をはじめとする地域資源を活かし、観光や交流、健康づくりの拠点としての魅力を高めるとともに、歩行者が快適に移動・滞在できる、人を中心としたウォークアブルな空間整備を進め、回遊性と滞在性の向上を図る。

これにより、地域の魅力と活力を高め、中心市街地の持続的な発展と地域全体の活性化を推進する。

<住宅ゾーン>

商業・業務ゾーンを取り囲む住宅地や、国道387号沿線、泗水地域に広がる住宅地を「住宅ゾーン」として位置付け、道路・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推進する。

<工業・流通ゾーン>

国道325号や国道387号などの幹線道路沿いに整備された工業団地を「工業・流通ゾーン」として位置付け、引き続き、工業・流通業務施設の集積を維持・強化する。

特に、南部地域のセミコンテクノパーク周辺につながる国道325号沿道では、近年、半導体関連企業や物流企業の集積が加速化している状況を踏まえ、周辺環境と調和を図りながら、良好な産業集積地の形成を推進する。

<集落ゾーン>

農業ゾーンに点在する住宅地や農業集落を「集落ゾーン」として位置付け、無秩序な開発を抑制しつつ、道路や排水施設などの生活基盤の整備を進めることで、田園環

境と調和した郊外型住宅地の形成を図る。

特に、旭志地域では、セミコンテクノパークに近接し、国道 325 号による高い交通利便性を有することから、近年、開発需要が高まっている。今後も、計画性のない開発を抑制し、良好な集落環境の維持に努めるとともに、官民連携により生活利便施設等の計画的な立地を誘導し、魅力ある住環境の形成を推進する。

＜農業ゾーン＞

菊池川、迫間川、合志川などの河川流域に広がる田園空間は、地域の農業生産を支える基盤であるとともに、豊かな自然環境と美しい景観を備えている。これらの地域を「農業ゾーン」として位置づけ、農地の保全と自然環境の維持に努める。

＜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、河川の水源地であるとともに、動植物の生息域や雄大な景観を有する貴重な自然環境である。これらの地域を「自然環境保全ゾーン」として位置付け、自然環境の保全と景観の維持に努める。

b 拠点

＜都市拠点＞

菊池温泉街周辺は、温泉旅館や飲食店等が集積する本市の代表的な観光資源であり、「都市拠点」として位置付け、今後もその魅力を高める取組みを推進する。

特に御所通りに残る歴史的な街並みや文化資源を活用し、歩行者が安全かつ快適に移動・滞在できるウォークアブルで魅力的なまちづくりを進めることで、観光と商業が融合した回遊性の高い都市空間の形成を目指す。

また、中央通りや国道 387 号沿道の隈府地域に広がる既存の商業・業務地についても「都市拠点」として位置付け、商業施設や行政サービス機能の集積を活かし、住民と来訪者が美しい水辺空間に親しみながら交流できる、にぎわいと利便性を兼ね備えた都市機能・居住機能の複合的な拠点としての形成を図る。

＜地域拠点＞

泗水地域では、孔子公園や泗水支所周辺の国道 387 号沿道や県道辛川鹿本線の既存商店街を地域の生活・交流の中心となる「地域拠点」として位置づける。また、旭志地域では、国道 325 号沿道の道の駅周辺に立地する商業施設や公共公益サービス施設を活かし、地域拠点としての機能を強化する。これらの地区においては、住民が安全で快適に日常的な買い物や交流を楽しめる環境を整備するとともに、来訪者が安心して散策できる歩行者空間の充実を通じて、商業・業務機能の集積拠点としての形成を図る。

＜工業・流通拠点＞

川辺工業団地、菊池工業団地、富の原工業団地、田島工業団地などを「工業・流通拠点」として位置付け、周辺環境との調和を図りながら、生産活動や物流機能の充実

を推進する。

また、現在、整備中の熊本県営工業団地（菊池市事業区）との連携により、郊外部における新たな工業・流通拠点の形成を図る。その際は、交通需要の増加に伴う生活道路への通過交通の流入防止及び田園環境の保全に十分配慮する。

＜レクリエーション拠点＞

菊池温泉街や菊池公園をはじめ、市内外から多くの人々が訪れる宿泊施設や観光資源が集積する地区を「レクリエーション拠点」として位置付ける。これらの拠点においては、歴史・自然・温泉といった地域資源を活かした観光・交流機能の充実を図るとともに、来訪者が安心して滞在・回遊できる環境の整備を推進する。

c 連携軸

＜都市連携軸＞

国道 325 号及び国道 387 号を、周辺各都市圏との結びつきを強化する「都市連携軸」として位置付ける。これらの幹線道路を基盤に、広域的な交流や産業・観光の連携を支える円滑で安全な交通ネットワークの形成を推進する。

＜地域連携軸＞

都市連携軸を補完しつつ、都市内の各拠点を結ぶ道路ネットワークを「地域連携軸」として位置付ける。これにより、生活・商業・業務・観光など多様な都市機能を有機的に連絡し、住民や来訪者の安全で快適な移動環境を整備することで、地域全体の一体性を高める。

(3) 各種の社会的課題への対応

ここでは、社会経済の動きに対応した課題に対する都市計画の対応の方向性について示す。

① 人口減少、少子・高齢化社会への対応

人口減少や少子高齢化が進行する中で、不必要な市街地拡大が進むと都市基盤整備に過大な投資を要することになる。このため、既に整備された都市基盤施設を有効に活用しつつ、中心市街地の再構築を進めるとともに、郊外部での無秩序な市街地拡大を抑制し、都市全体として『コンパクトな都市づくり』を進める。

また、高齢者の社会参加や交流の機会を確保するため、多様な移動手段を確保するとともに、公園や広場などの公共空間や、教育・文化・福祉などの生活サービス施設を都市拠点や地域拠点に集約的に配置し、『誰もが社会参加できる都市づくり』を進める。

さらに、少子化の進行を踏まえ、安心して子どもを出産し、安全に育てることができ環境を整えるため、保育所等の児童施設の整備・充実を図るとともに、暑熱対策など気候変動に対応した機能を備えた公園の整備や、安全な子どもの居場所(遊び場)の確保により、『子育て環境を向上させる都市づくり』を進める。

② 恵まれた自然環境の維持保全

本区域が有する豊かな自然環境や、基幹産業である農畜産業によって形成された田園環境は、快適な都市環境や良好な景観の形成など多様な機能を有している。今後もこれらを維持・保全するとともに、市街地に水や緑の空間を積極的に組み込み、生態系の保全と調和を図りながら『ゆとりある生活環境を形成する都市づくり』を進める。

さらに、カーボンニュートラルの実現に向けて、自動車交通の抑制や省エネルギーに資する集約型都市構造への誘導、公共交通への転換、効果的な道路整備による交通の円滑化、市街地の緑化や周辺緑地の保全を積極的に進め、『環境負荷が小さい都市づくり』を目指す。

加えて、都市活動に伴う道路沿道の騒音・振動など生活環境への影響を極力抑制するため、適切な土地利用の誘導や緩衝緑地の配置などにより、『生活環境に配慮した都市づくり』を進める。

③ 活力ある都市づくり

中心市街地では、施設の老朽化や空き家の増加に伴い、集客力の低下やにぎわいの喪失が懸念されている。中心市街地は商業・交流・文化の拠点であり、区域全体の活力を支える核であることから、その再生と活性化が強く求められている。こうした課題に対応するため、地域住民や事業者、行政が一体となって協働し、歴史的資源や空き家・空き店舗などの既存ストックを都市アセットとして再生・活用することで、魅力と機能を兼ね備えた都市空間の形成を進める。

併せて、菊池市が推進する「まちなかウォークアブルシティ基本構想」や「菊池温泉街リブランディング基本構想」を踏まえ、歩いて楽しめる回遊性の高い市街地空間の形成と、温泉資源や地域文化を活かした景観形成を推進し、中心市街地の魅力向上を図る。これにより、観光客には滞在性の高い都市空間を提供し、交流人口の拡大を促すとともに、住民には快適で安心できる生活環境を確保し、観光と都市生活の調和を実現する。

さらに、ICTを活用した都市基盤の整備や案内機能の充実により、観光客や住民にとって利便性の高い都市サービスを提供できる環境を整える。加えて、多様なライフスタイルに対応した住環境の整備を進め、定住環境の充実を図ることで、人口減少社会においても持続可能な都市構造を確保する。

これらの取組みを総合的に展開することで、中心市街地のにぎわいを再生し、観光・交流・居住が調和した『活力ある都市づくり』を目指す。

④ 広域的な交流・連携の活性化

本県では、都市圏内や都市圏間を連絡する鉄道や幹線道路などの広域交通ネットワークの形成を促進し、都市間の交流・連携の強化を図っている。

本区域においては、国道 325 号、国道 387 号といった都市連携軸により周辺都市との交流・連携を図っている。本区域周辺南部において整備が進む中九州横断道路により、将来的にはさらなる広域的な交流・連携が求められることから、国道をはじめとする幹線道路ネットワークの充実を図り、『広域的な交流・連携を活性化する都市づくり』を進める。併せて、半導体関連企業等の立地等の影響による交通需要の増加への対応として、本区域で生じている渋滞の緩和や公共交通への転換を図る。

⑤ 安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応

近年、自然災害の激甚化・頻発化が進む中、平成 28 年熊本地震や令和 2 年 7 月豪雨など大規模災害を経験した本区域においても、地域防災や危機管理の強化が強く求められる。このため、河川整備などのハード対策を着実に進めるとともに、災害ハザード情報を踏まえた適切な土地利用の誘導や、自助・共助・公助による地域防災力の向上など、ソフト面での取組を組み合わせ、『災害に強い都市づくり』を進める。

さらに、交通安全や犯罪防止の観点から、道路・公園等の整備においては、バリアフリー化を進めるとともに、見通しや明るさに配慮した整備を行う。また、警察、公共施設管理者及び市民等と連携し、地域での見守り体制の強化や空き家の適正な管理を進める。加えて、増加する外国人住民への対応として、生活習慣や交通安全などのルールの理解促進に取り組む。

これらの取組を通じて、子どもや高齢者、障がい者、外国人など、『誰もが安全・安心に暮らせる共生社会の実現に資する都市づくり』を目指す。

⑥ 持続可能な都市経営への対応

本区域の公共施設等の都市基盤は老朽化が進行しており、将来的には維持管理費の増加が避けられない状況にある。このため、長寿命化計画や公共施設等総合管理計画

等に基づき、道路、橋梁、上下水道などの長寿命化や計画的な維持管理に取り組むことで、財政負担の軽減と平準化を図り、『健全な都市経営を可能とする都市づくり』を進める。

さらに、人口減少が進行する中で、行政コストの増大を招く低密度な市街地の拡大を抑制し、効率的な土地利用を通じて『持続可能な都市経営』を目指す。

⑦ 景観・歴史的資源の保全・活用

本区域の中心市街地には、景観形成住民協定により歴史的な街並みの保全が図られている御所通りや、温泉資源が集積する菊池温泉街など、多様な地域資源が存在し、これらが本区域の大きな魅力となっている。このため、地域住民や各種関係団体と連携しながら、街並み景観や歴史的資源の継続的な保全に取り組むとともに、これらの地域資源の積極的な活用を推進する。

さらに、農畜産業により形成された田園景観や山林、河川などの豊かな自然景観についても保全を図り、『自然景観を楽しめる都市づくり』を進める。

⑧ くまもとサイエンスパーク形成に向けた対応

本県が策定した「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」では、産業集積のみならず、農業・商業・住環境・自然環境が調和した地域の形成を目指している。

本区域は、農畜産業の重要な生産基盤となる優良農地や基盤整備された農地が広がっている一方、南部では新たな県営工業団地の整備が進み、民間による土地開発も活発化している。このため、これらの農地を保全する方針のもと、やむを得ず農地を利用する場合は土地開発を未整備農地に集約・誘導する土地利用調整を行うことで、無秩序な開発を抑制し、農畜産業の振興と産業集積の調和を図りながら、秩序ある土地利用を推進する。

また、産業集積に伴う交通需要の増加に対応するため、道路網の強化や公共交通の利便性向上等を通じて、円滑な交通環境の整備を進める。

さらに、サイエンスパークの実現には、就業者とその世帯が快適に暮らせる環境が求められることから、職住近接を図るためにも、官民が連携し、宅地や商業地の開発を適切に誘導することで、地域の生活環境の充実を図る。

これらの取組みにより、『くまもとサイエンスパークの形成に資する都市づくり』を進める。



※具体的な位置を正確に示すものではありません。

(4) 都市計画区域の広域的位置づけ

① 市域における都市計画の方向性

本区域は、県北東部に位置し、菊池市の中心地域としての役割を担っている。また、市街地内には温泉街が立地し、近接する菊池溪谷や阿蘇地域と相まって、広域的な観光の連携が求められる。一方で、隣接する合志市・菊陽町・大津町を中心に半導体関連企業等の集積が進んでおり、その影響として国道 325 号をはじめとする交通渋滞が発生している。さらに、旭志地域など本区域南部での開発需要の増加など、周辺環境の急激な変化に的確に対応することが求められている。

このため、本区域における広域的な視点からの都市計画の方向性としては、中心地域としての機能向上、及びこれを支える交通ネットワークの整備、周辺観光地との周遊ルート形成、無秩序な開発の抑制、企業立地に伴う交通需要の変化への対応などを総合的に進める。これにより、自立的かつ持続的に発展する本区域の都市づくりを目指す。

② 隣接する他の都市計画区域との連携

本区域に隣接する熊本都市計画区域や大津都市計画区域では、世界的半導体企業の進出に伴い、関連産業の集積や住宅開発などによる土地利用の変化が顕著であることから、本区域においても開発圧力の増大が予測される。こうした状況に対応するため、隣接都市計画区域との連携を一層強化しながら、秩序ある土地利用及び都市基盤整備を推進する。

また、今後の開発動向を踏まえ、用途地域や特定用途制限地域などの都市計画制度を適切に活用するとともに、都市計画区域外における無秩序な開発の防止の観点から、必要に応じて、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

(1) 区域区分の決定の有無

本区域には区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めない根拠は、以下のとおりである。

- ① 本区域の人口は、近年減少傾向であり、今後も同様の傾向で推移するものと見込まれる。加えて、コンパクトな市街地形成に向けて、引き続き市街地（用途地域）内に存在する低未利用地の活用を促進することで、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市街化の傾向が見受けられ、加えて世界的半導体企業の進出に伴い本区域南部では企業集積や住宅地開発が想定されるが、これらの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ることが可能である。
- 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。

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

① 主要用途の配置の方針

a 中心商業・業務地

御所通りや中央通りから市役所周辺にかけては、伝統的な建造物などにより構成される歴史的な街並みや商店街、公共公益施設など市民生活に密着した施設の集積を生かし、温泉街と連携した商業・業務地を配置する。これにより、歩いて街の魅力を楽しむことができ、誰もが交流を深め、地域文化の継承を図りながら、中心市街地の魅力と利便性を高める都市空間を形成を進める。

菊池温泉街とその周辺の飲食店が立地する地区は、その集積度の高さを生かし、歩いて楽しめる回遊性に優れた滞在型の観光商業地として配置する。これにより、観光客の滞在性を高めるとともに、地域経済の活性化を促す都市機能を強化する。

b 近隣商業・業務地

国道 387 号の泗水支所周辺、旭志地域の国道 325 号沿線、植木インター菊池線沿線など、沿道サービス施設や公共公益サービス施設の立地が進みつつある地区については、近隣商業・業務地として位置付け、日常的な買物などを安全で快適に行い、散策も楽しめる歩行者空間を備えた商業・業務地を配置する。

c 工業地・流通業務地

菊池工業団地、旭志地域南部の川辺工業団地・熊本北工業団地・菊池テクノパーク、泗水地域の富の原工業団地・住吉工業団地・永工業団地・田島工業団地では、工業・流通業務の集積を維持する。また、旭志地域南部に整備中の熊本県営工業団地（菊池市事業区）については、周辺の住環境や自然環境に配慮した工業地を配置する。

d 住宅地

中心商業・業務地を取り囲む地区及び泗水地域の国道 387 号沿線は、商業施設など一定の用途の混在を許容しながら住環境の保全を図る。

② 土地利用の方針

ア) 土地の有効利用に関する方針

御所通りなどの歴史的街並みや、菊池温泉街といった個性的な資源を有する中心市街地において、その街並みを保全しつつ、低未利用地を活用した駐車場の確保や緑化、築地井手の復元などによる水辺環境整備、歩車共存型の交通環境の充実などを図り、魅力的な中心市街地を形成する。なお、中心市街地の国道 325 号沿線については、4 車線化整備に合わせ有効な土地利用を促進するため、狭小・不整形な土地などの整序について検討する。

また、泗水地域の孔子公園や泗水支所の周辺地区は、行政機関や商業・業務施設、道の駅などの観光施設が立地し、一定の都市機能集積がみられる。このため、日常生活に

密着した近隣商業・業務拠点としての機能集積や環境整備を図る。

イ) 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

中心市街地の活性化を図るため、市街地の環境整備を図りながら住機能を誘導し、既存の商業機能の集積を生かした、住宅と商業施設が調和したにぎわいのある複合的な市街地の形成を図る。

また、住宅や小規模な商業施設が立地する宅地及び農地が中心となっている泗水地域の富出分地区から富の原地区にかけての国道 387 号沿線地区や旭志地域の道の駅周辺の国道 325 号沿線地区、及び、住宅地に近接して工業地を形成している富の原工業団地については、農業上の土地利用との調整を図りながら用途地域や特定用途制限地域等による土地利用規制を検討し、適切な用途の建築物を誘導する。

ウ) 居住環境の改善又は維持に関する方針

商業・業務地の北側及び南側に広がる、比較的用途の混在が少ない住宅地においては、道路や公園などの都市基盤整備を図りつつ、今後とも専用住宅地として良好な環境の保全・整備に努める。

また、植木インター菊池線沿道の西寺地区、泗水地域の富の原地区・桜山地区の住宅集積地では、特定用途制限地域の指定を継続することで他用途の混入を防ぎ、良好な住環境を保全するとともに、道路・公園・下水道などの基盤整備を推進することで、住環境の向上を図る。

エ) 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内において、菊池神社などの寺社周辺に形成される自然の樹林地や斜面地に形成されている緑地や点在する寺社林については、市民に潤いを与える景観と位置づけ、保全に努める。

オ) 優良な農地との健全な調和に関する方針

菊池川や迫間川、合志川などの流域に広がっている水田や、北部から東部の中山間地や台地に形成している畑地など農業振興地域の農用地区域に設定された優良農地は、重要な農業生産基盤であることから、今後とも農地としての保全に努める。

カ) 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

菊池川や迫間川、合志川の上流域や、崖地、斜面地に隣接する地区では、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定を踏まえ、引き続き災害防止に努めるとともに開発の抑制を図る。

キ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域北部から東部にかけての山林や、菊池川、合志川沿いの斜面緑地は、豊かな自然環境を有し、都市の背景となる景観を形成していることから、その保全に努める。

ク) 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

4車線化が完了した郊外部の国道325号沿線地区では、半導体関連企業の立地する地域へのアクセス利便性の高さから、商業系・工業系の施設立地が進んでいる。住宅地への工場立地など用途混在による住環境の悪化を防止するため、用途地域、特定用途制限地域、地区計画、建築協定などによる土地利用規制を検討する。また、必要に応じて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。

菊池地域の西寺地区、泗水地域の富の原地区及び桜山地区など、比較的用途混在の少ない良好な専用住宅地が形成されたまとまりのある集落については、今後もその良好な住環境を維持するため、立地適正化計画に基づく居住機能の集積や特定用途制限地域などによる土地利用規制を図る。

用途地域外で一定の住宅が集積する集落ゾーンにおいては、良好な住環境を保全するため、農業・自然環境との調和を図りながら生活基盤の充実を図るとともに、特定用途制限地域・地区計画・建築協定など地区の特性に応じた土地利用に関する規制・誘導措置の導入を検討する。

(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

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 交通体系の整備の方針

都市間の連携や空港・高規格道路の IC など広域交通拠点へのアクセス性の向上、及び半導体関連施設の進出に伴う交通需要への対応を図るとともに、生活道路への通過交通の流入を抑制するため、幹線道路整備などのハード対策を行い、交通の円滑化と交通流動の適正化を推進する。併せて、公共交通利用への転換や時差出勤の推進などのソフト対策を展開し、交通流動の改善と歩行者の安全性向上を図ることで、バランスのとれた交通体系の形成を進める。

加えて、バスターミナルの機能強化などにより公共交通の利便性向上に努める。

さらに、交通安全施設の充実を通じて、安全性の高い交通空間を整備するとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ち、自転車や歩行者のための魅力あるウォークブルな空間整備を進める。

これらの取組みにより、住民の利便性を高め、安全・安心で人と環境にも優しい交通体系の実現を目指す。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 道路

都市間の交流・連携とともに、空港などの広域交通拠点との連絡性を向上させるため、国道 325 号の 4 車線化など幹線道路の整備を図る。市街地の骨格となる都市計画道路は概ね改良済となっているが、一部区間が未改良となっている深川北原線、隈府中央線、市の東西を結び幹線道路とのアクセスを図る菊池グリーンロード（市道小野崎森北線他 2 路線を連結した通称名）の整備を図る。また中心市街地や近隣商業業務地など人が多く集まる地区においては、カラー舗装等による道路の機能向上を図り、その他の地区においても道路拡幅による歩道設置等により安全で快適な歩行者空間の充実を図る。なお、整備に際しては歩道段差の解消などユニバーサルデザインの視点に立った整備を推進する。

イ) 公共交通

誰もが利用しやすい交通コミュニティを構築するため、きくちべんりカーときくちあいのりタクシーなど、地域の実情に見合った交通体系の構築を図る。

また、バスの利用環境の向上を図るため、ターミナル施設の機能強化、ユニバーサルデザインの採用等により、質的充実を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
道 路	(都)北宮袈裟尾線(国道325号)
	菊池グリーンロード(市道小野崎森北線)
	市道新村田島線
	市道田島住吉線

② 下水道の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道の整備の方針

快適な居住環境を確保し、衛生的な生活環境を実現するとともに、公共用水域の水質保全を図るため、生活排水処理施設の整備を推進する。

地域の特性に応じて、公共下水道事業、農業集落排水施設事業、合併処理浄化槽より、経済比較して適切な事業を活用し、良好な生活環境の創出を図る。

b 主要な施設の配置の方針

公共下水道事業区域1処理区、特定環境保全公共下水道事業1処理区、農業集落排水事業区域2地区、その他の地域においては、公共浄化槽整備推進事業にて整備を継続する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
下水道等	公共下水道(菊池処理区)
	特定環境保全公共下水道(泗水処理区)
	農業集落排水事業(田島・三万田)処理区
	公共浄化槽整備推進事業

③ 河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

浸水などの災害に備え、適切な治水対策を進めるとともに自然豊かな都市空間、水と緑のネットワークの形成を図るため、川とまちづくりの調和の観点から、親水空間の整備や生態系の維持に配慮した多自然川づくりなどを進める。

b 主要な施設の配置の方針

菊池川や迫間川、合志川については、計画規模に応じた整備を進め、市民の安全性の向上を図る。また、親水性が高く、生態系にも配慮した整備を進めるとともに、市

民の散策ルートとなる遊歩道整備を進め、水と緑のネットワーク形成を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
河 川	菊池川

(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

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

用途地域内に残る自然的土地利用がなされている区域における計画的な市街化の誘導、中心商業地における道路整備や街並みの再生を進める。また、中心市街地や近隣商業地周辺の密集した住宅地における道路、公園整備などの住環境整備、国道沿線地区での計画的な市街地の形成を進め、良好な市街地の形成に取り組んでいく。

② 市街地整備の目標

現段階で具体的な事業の予定はないが、市街地内農地等の低未利用地や中心市街地、密集した住宅地などにおいて、地区の特性に応じた整備の方策について検討を進める。

(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

① 基本方針

動植物の生息地や大気浄化、水源涵養などの多様な機能を発揮する樹林地や原野、田園空間などを保全していくため、自然公園法に基づく土地利用規制と連携を図りながら、豊かな自然環境の永続的な保全を図る。

また、都市住民の憩いやレクリエーションの場であるとともに、都市内の防災空間としても機能する公園の適正な配置を図る。

さらに都市内の河川や水路、斜面地に形成される林地などについても、都市に潤いを与え、環境資源として保全を図る。

② 主要な緑地の配置方針

ア) 環境保全系統

動植物の生息地の確保や、都市気象の緩和などに寄与する自然環境として、菊池公園周辺の樹林地から、阿蘇方面や日田方面へ続く森林及び菊池川や迫間川、合志川などの河川を位置づけ、その保全を図る。

イ) レクリエーション系統

住民の日常的なレクリエーション活動や観光客の行楽など、主に利用を目的とした緑地として、菊池公園や菊池市民広場、菊池ふれあい清流公園、孔子公園や合志川河川公園などを位置づけ、その整備、保全に努める。また、こどもの居場所（遊び場）となるよう、防犯性や安全性にも配慮した身近な公園の整備を促進する。

ウ) 防災系統

災害時の避難地としては、市内の小中学校や公民館などの公共施設や、既存公園などを位置づけ、避難地としての機能の適正な維持・保全に努める。

また、これらの避難地と市街地を連絡する避難路となる道路について、防災機能に配慮しながら、適切な配置に努める。

エ) 景観構成系統

菊池公園周辺の樹林地から、背後の阿蘇外輪山や北部地域へ続く山々及び花房台地の斜面緑地は、市街地の景観を構成する景観要素であり、積極的に保全に努める。

また、郊外部の里山の風景等についても、景観保全の観点から保全に努める。

さらに、市街地内における築地井手の復元、整備による水辺景観の形成や、公共空間の緑地と民地の生垣などの公民の空間が一体となった緑の景観形成を図る。

オ) 地域に特有な地形の保全

都市内に点在する崖地などに形成された斜面緑地は、本区域の特徴的な地形であり、保全に努める。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

自然環境の保全、自然景観の形成、あるいは史跡の保護等の観点から重要と判断される緑地については、都市公園としての活用を検討するほか、風致地区、特別緑地保全地区などの土地利用制度による保全についても必要に応じて検討する。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
公 園	菊池公園

(5) 都市防災に関する都市計画の方針

① 基本方針

近年、全国的に災害が激甚化・頻発化する中、本区域においても、菊池川流域の平野部では豪雨に伴う洪水や浸水、周辺の丘陵・山間部では斜面崩壊や土砂災害のリスクが存在している。また、熊本地震では住宅や公共施設の被害、交通網の寸断など都市機能への影響が顕著であり、地域の安全性や住民生活に大きな課題を残した。これらの地域特性を踏まえ、都市計画において防災・減災を基盤に据え、あらかじめ想定される災害への対策を講じることが極めて重要である。

本県で発生した令和2年7月豪雨や令和7年8月豪雨の経験も踏まえ、「熊本県地域防災計画」及び「熊本県国土強靱化地域計画」並びに菊池市の地域防災計画や立地適正化計画における防災指針等との整合を図りながら、中心市街地や生活拠点の安全性を高めつつ、住民が安全・安心に暮らせる災害に強い都市を目指し、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を総合的に推進する。

また、災害の危険性が高い地域においては開発を抑制し、安全性の高い地域へ居住や都市機能を誘導するなど、土地利用の規制と誘導の両面から適切な土地利用を図る。

さらに、大規模災害後に迅速な復旧・復興を進めるためには、復興の将来ビジョンを平常時から準備し、関係者間で共有しておくことが重要である。復興局面では、公助（公的支援）に加え、地域社会が自らの回復力（レジリエンス）を発揮することが不可欠であり、日常から自助・共助・互助の関係を構築し、高齢者や交通弱者を含む住民が安心して避難・生活できる体制を整え、迅速な復旧・復興と持続可能なまちづくりを推進する。

② 都市防災の対応方針

ア) 防災・減災のための施設整備

菊池都市計画区域においては、菊池川流域の平野部で豪雨に伴う洪水や浸水、低地や排水不良地では内水氾濫のリスクが存在している。また、区域内の一部斜面地では土砂災害の可能性もあることから、国・県・関係機関が連携し、堤防整備や排水施設の強化、斜面地の安全対策などを総合的に推進する。

イ) 災害情報の周知、防災意識の向上

円滑な避難体制構築や防災意識向上を図るため、ハザードマップ等の災害ハザード情報を様々な方法で提供するとともに、観光客や温泉利用者を含めた情報発信体制を整備する。

また、地域防災まちづくり活動の支援や個人の防災行動計画（マイ・タイムライン等）の作成、地区防災計画等の地域住民等との合意形成などのソフト対策を地域防災計画や立地適正化計画（防災指針）等に位置付け、施策の実施を促進する。

さらに、近年増加傾向にある外国人住民に対しても、適切な災害時の行動がとれるよう、防災・行政ナビの多言語機能や翻訳機の活用、民間企業など関係機関と連携により、

災害時の多言語相談窓口の開設やホームページ等での発信を進め、サポート体制を確保する。

ウ) 災害リスクに応じた土地利用の規制・誘導

土砂災害のリスクが高い土砂災害警戒区域・特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域では開発を抑制し、災害リスクの低減と住民の安全性を確保する。また、菊池川流域の低地や排水不良地など浸水が想定される地域では、浸水リスクを踏まえた土地利用を検討するとともに、建物等の浸水対策を促進する。

さらに、中心市街地や公共交通の利便性が高い地域など、安全性の高い区域へ居住や都市機能を誘導し、生活拠点の集約を進めることで、防災性と都市機能の維持を両立させる。農地や緑地については、洪水調整や防災空間としての機能を活かしながら保全を図り、地域特性に応じた土地利用の規制と誘導を総合的に推進する。

エ) 災害に強い市街地の形成

菊池都市計画区域においては、熊本地震での建築物被害や交通網の寸断などの経験を踏まえ、地震や豪雨災害に強い市街地の形成を進める。そのため、建築物の耐震診断や改修の促進とともに、耐震に関する知識の普及啓発を行い、住民の生命・財産の安全性を確保する。また、中心市街地においては避難路や防災拠点の整備を進め、災害時に迅速な避難や物資供給が可能となる体制を構築する。

オ) 避難所、避難路の充実と広域連携

浸水想定区域に立地する指定避難所の取り扱いや、指定避難所から離れた地域における対応に向けて、民間施設の活用も含めた避難所の見直しを進め、避難体制の強化を図る。また、安全でわかりやすい避難経路の整備、延焼を防ぐオープンスペースや避難場所の確保を促進し、高齢者や交通弱者を含めた誰もが安心して避難できる環境を整える。

さらに、観光地や温泉地では来訪者を含めた避難誘導體制を整備し、災害時の混乱を防止する。大規模災害時には行政区域をまたがる広域避難が必要となるため、隣接する複数の市町が連携した枠組みで計画の検討を推進し、地域全体で安全・安心な避難体制を確立する。

カ) 災害に強い交通ネットワークの確保

災害時に緊急車両の通行を確保し、円滑な人命救助や物資輸送を可能とするため、緊急輸送道路については、耐災害性の高い舗装や無電柱化を進めるとともに、老朽化した橋梁の架け替えや耐震補強を計画的に実施する。

さらに、災害発生直後の緊急輸送を円滑に行うため、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化を促進し、交通の妨げとなるリスクを低減する。併せて、鉄道のない本区域において主要な移動手段となっているバス交通についても、災害時の運行体制の確保を図り、高齢者や交通弱者を含む住民が安心して避難・移動できる環境を整備する。

キ) 様々な関係者の協働により取り組む『流域治水』の推進

気候変動の影響により水害の激甚化・頻発化が懸念される中、従来の河川管理者等が主体の治水対策に加え、氾濫域までを含めた流域全体を一体として捉え、流域のあらゆる関係者が協働して水害を軽減するため、「菊池川水系流域治水プロジェクト」に基づく対策を推進する。

行政機関、地域住民、農業者、企業、観光事業者などが連携し、堤防や排水施設の整備に加え、農地や緑地の保水・遊水機能の活用、森林の保全による水源涵養、中心市街地や観光地における避難体制の強化などを総合的に進めることで、菊池川流域全体で水害リスクを低減し、安全で持続可能な地域づくりを推進する。

ク) 復興まちづくりの事前準備の推進

大規模災害発生時に迅速かつ効果的な復旧・復興を進めるため、平常時から復興まちづくりに関する具体的な準備を進める。復興の目標や土地利用の方針をあらかじめ整理するとともに、都市施設や公共公益施設の整備、応急的に必要となる用地の確保、緊急輸送道路や代替交通手段の整備などの方針を、行政や関係機関の復興体制などを事前に計画として位置付ける。これにより、災害発生時には迅速な対応が可能となり、復旧・復興を円滑に推進できる体制を確立する。

4 都市計画の進行管理

(1) 進行管理の方針

本区域では、既に人口減少が進行しており、特に今後は少子・高齢化の深刻化が懸念される。一方で、外国人住民は増加傾向にあり、地域社会の多様性は拡大している。こうした状況を踏まえ、本区域が将来にわたり『住みたい』『住み続けたい』都市であり続けることを目標に、県と市が連携し、施策の実施と検証を重ねながら、都市計画を一体的かつ持続的に管理していく。

さらに、熊本県、菊池市をはじめとする行政、住民、NPO、企業など多様な主体が、互いの役割と信頼関係を基盤に知恵や資源を持ち寄り、価値を創出する『共創』によるまちづくりを推進する。その際には、菊池市が有する豊かな自然環境、温泉資源、農業の恵み、歴史文化といった地域特性を最大限に活かすとともに、増加する外国人住民を含めた多様な人々が安心して暮らし、地域社会に参画できる環境を整えることで、持続可能で包摂的な都市の形成を目指す。

そのための仕組みづくりとして、地域課題の共有や対話の場の充実を図り、地域主体による都市計画の展開を推進する。また、住民がまちづくりに参加しやすい環境を整えるため、情報をわかりやすく発信し、意見を反映できる仕組みの構築に努めることで、地域の未来を共に描く持続可能な都市づくりを進める。

(2) マネジメントサイクル（PDCA）による都市計画の進行管理

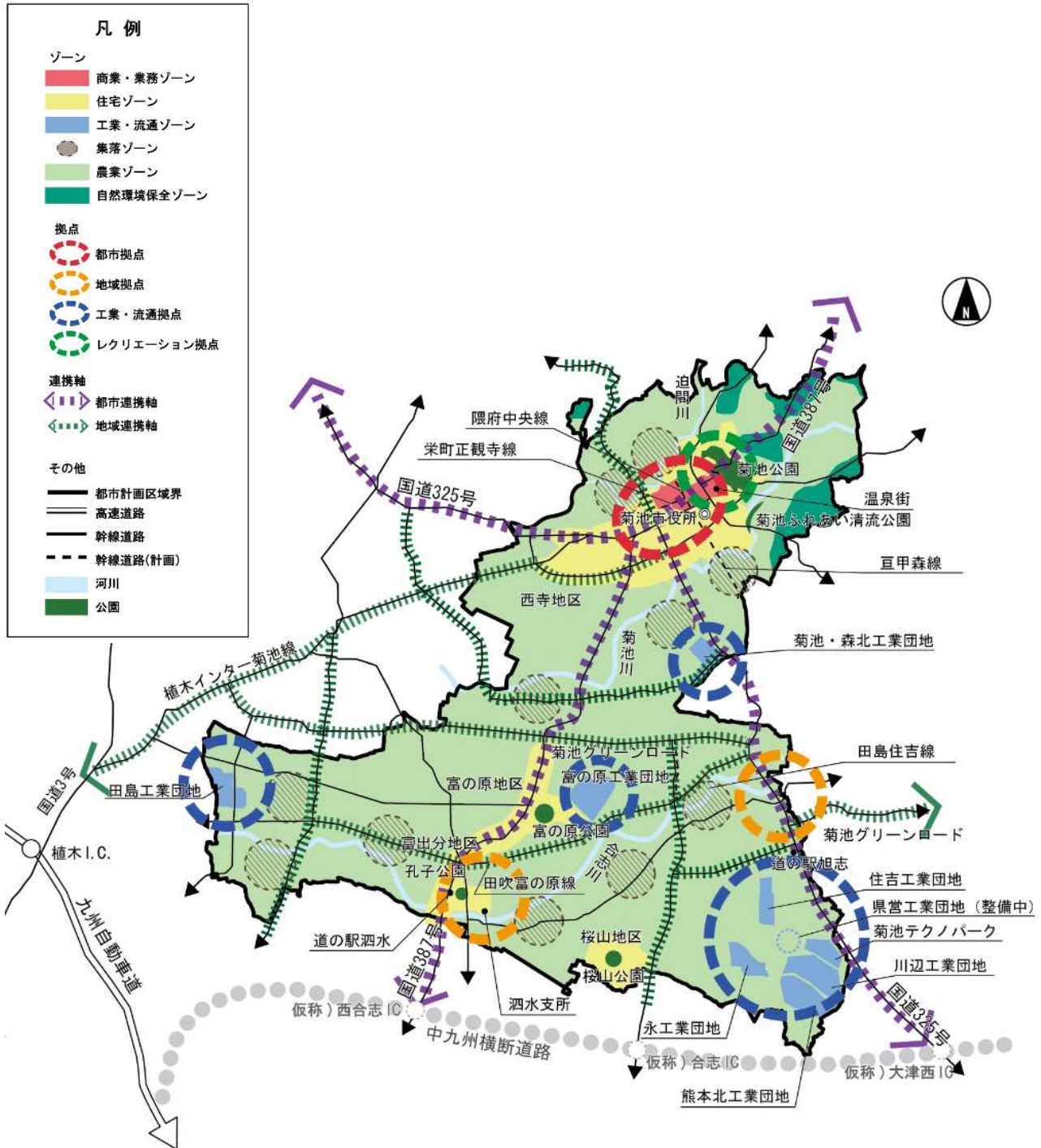
マネジメントサイクルは、Plan（計画）、Do（実行）、Check（点検・評価）、Action（処置・改善）の一連の流れにより、施策を実施し検証する仕組みである。

なお、都市計画区域マスタープランでは、都市計画の進行管理や成果の把握を適切に行うための評価の基本的な考え方を示すものとし、具体的な成果指標については、関連する個別の都市計画や下位計画において、地域の特性や施策の内容に応じて適切に設定する。これらの計画においては、おおむね5年間隔で、定期的な点検・評価を通じて進捗状況を把握し、必要に応じて事業計画の見直しや改善を図るなど、マネジメントサイクルに基づく都市計画の推進を図る。区域マスタープランでは、こうした評価の枠組みや連携の方針を明確にし、計画全体の整合性と実効性を高める。

公表に際しては、県が運営管理する「くまもとデータ連携基盤」（データプラットフォーム）を活用し、取得データや分析結果に加え、交通や環境等の他分野の関連データを随時オープンデータ化することで、多様な主体により進める都市づくりを支援する。

【菊池都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 参考附図】

将来都市構造図



※具体的な位置を正確に示すものではありません。

参考：用語解説集

用語	解説
【A-Z】	
ICT	Information and Communication Technology の略。情報通信技術のことをいう。
NPO	Non-Profit Organization 民間非営利組織の略。政府や私企業とは独立した存在として、市民・民間の支援のもとで営利を目的としない社会的な公益活動を自主的・自発的に行う組織・団体のことをいう。
【ア行】	
アクセス	接近、近づきやすさなどのことをいう。ある目的地への到達のし易さを示すのに、アクセスが良いなどという。情報などの利用のし易さを言うこともある。
ウォークアブル	ウォークアブルとは、「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、「歩きやすい」「歩きたくなる」といった意味で使われる。国土交通省では、「居心地が良く、歩きたくなるまち」として、道路空間を車中心から「人中心」の空間に転換し、多様な人々の交流の場を形成することで、都市の魅力を向上させる取り組みを推進している。
エコ・コンパクトな都市づくり	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「コンパクト」を加えた理念。
沿道サービス施設	幹線道路沿いにあり、駐車できる店舗やガソリンスタンドなどのように、自動車での利用者を想定したサービス施設のことをいう。
オープンデータ	誰もがインターネット等を通じて容易に利用できるように公開された官民データのことをいう。
【カ行】	
カーボンニュートラル	二酸化炭素（CO2）などの温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて、合計を実質ゼロにすることをいう。実現のためには、温室効果ガスの排出量の削減と吸収量の増加が必要である。
開発（行為）	開発（行為）とは、主として建築物を建築するために、土地の区画形質の変更を行うことをいう。例えば敷地に盛土などの造成を行うこと、造成済みの土地を分割して道路を造ることなども含まれる。
環境負荷	人が環境に与える負担のことをいう。単独では環境への悪影響を及ぼさないが、集積することで悪影響を及ぼすものも含む。環境基本法では、環境への負荷を「人の活動により、環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう。」としている。
関係人口	移住や観光でもなく、単なる帰省でもない、日常生活圏や通勤圏以外の特定の地域と継続的かつ多様な形で関わり、地域の課題の解決に資する人などのことをいう。
幹線道路	道路網のうちでも主要な骨格をなし、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を主として受けもつ道路のことをいう。

用語	解説
急傾斜地崩壊危険区域	<p>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、都道府県知事が指定するもので、以下の[1]及び[2]の区域を包括する区域。</p> <p>[1]：崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地をいう。）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの</p> <p>[2]：[1]に隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域</p>
共創	<p>本計画における共創とは、行政が利害関係者である地域や住民、事業者等と協力しながら取組を行い、新たな価値を創造するという取り組みや概念のことをいう。</p>
区域区分	<p>都市計画法において、無秩序な市街化を防止し、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることをいう。（同法第7条第12項）いわゆる「線引き」と呼ばれる。</p>
建築協定	<p>住宅地としての環境または、商店街としての利便を高度に維持増進するなどのため、土地所有者等の全員の合意によって、建築基準法に決められた最低限の基準に加え、それ以上のきめ細かい基準を定めて、互いに守りあっていくことを約束する制度のことをいう。</p>
公共下水道	<p>主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいう。</p>
公共公益（サービス）施設	<p>公共の福祉や社会的利益の向上を目的として整備される施設の総称のことをいう。国や地方自治体、または公的機関が設置・管理し、市民が広く利用できる施設を指す。代表的なものには、学校、図書館、病院、消防署、公園、上下水道施設などがある。また、民間事業者が公益性を持つ施設として運営する場合もあり、社会全体の生活環境の向上や安全・福祉の確保に寄与する。</p>
交流人口	<p>観光客や二地域居住者といった交流人口のことをいう。交流人口を拡大することで地域の活力を取り戻そうとする動きが広がっている。</p>
(行政) コスト	<p>公共施設（道路・下水道などのインフラ）に係わる維持管理費、更新費、新規整備などの費用や、ゴミ処理、学校・保育所、警察・消防の行政サービスに係る費用など、都市を運営していくために必要となるコストのことをいう。</p>
【サ行】	
市街地開発事業	<p>都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて良好な環境を確保するために、計画的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業のことをいう。土地区画整理事業、市街地再開発事業などの種類がある。</p>

用語	解説
準都市計画区域	準都市計画区域は「都市計画区域外の区域のうち、積極的な整備・開発は行わないものの一定の開発が見込まれる区域」であり、かつ、「そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、散発的な都市的土地利用のおそれがある区域」と定義されており、主に土地利用の整序を目的とした規制、又は、環境の保全のみを行う区域のことをいう。
商業機能	商品やサービスの流通、販売、マーケティング、物流、金銭の流れなど、商業活動に関連する様々な機能のことをいう。
商業・業務地	商業施設や業務施設が集積し、経済活動の中心となるエリアのことをいう。小売業、飲食業、サービス業などの商業機能と、企業のオフィス、金融機関、行政機関などの業務機能が共存し、都市の発展を支える重要な拠点となる。
水源涵養	降雨を地表や地中に一時的に蓄えるとともに、地下に浸透させ、降雨が河川などに直接流入するのを調節し、下流における水資源の保全や洪水の防止、地下水のかん養などを維持・増進する自然の働きのことをいう。
(既存) ストック	これまでに整備された道路、公園、上下水道などの都市基盤や、公共施設、建築物などのことをいう。
生態系	食物連鎖などの生物間の相互関係と、生物とそれを取り巻く無機的環境の間の相互関係を総合的にとらえた生物社会のまとまりを示す概念のことをいう。まとまりのとらえ方によって、1つの水槽の中や、1つのため池の中の生物社会を一つの生態系と呼ぶこともできるし、地球全体を一つの生態系と考えることもできる。人間活動による急激な環境変化や意図的・非意図的な外来種の導入などが原因となり、多くの地域で生態系の急速な変化・破綻を引き起こしている。
多自然川づくり	河川全体の自然の営みを視野に入れ、地域の暮らしや歴史・文化との調和にも配慮し、河川が本来有している生物の生息・生育・繁殖環境及び多様な景観を保全・創出するために、河川管理を行うことをいう。
【夕行】	
地区計画	既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度のことをいう。
中心市街地	都市の中心部にあつて、小売商業や都市機能が集積し、都市計画区域内での中心的な役割を果たしている区域のことをいう。
長寿命化	住宅などの建築物や公共施設、橋梁等の土木構造物などを長期にわたり良好な状態で使用することをいう。
低未利用地	市街地内で、更地や遊休化した工場跡地、青空駐車場など、有効に利用されていない土地のことをいう。
特定用途制限地域	非線引き白地地域において、パチンコ屋、風俗関係施設等の建築物が立地し、当該区域の良好な環境の形成、保持に支障が生じている事例がみられる。このため、線引き制度の選択制の導入と併せ、非線引き白地地域において良好な環境の形成又は保持を図る観点から特定の用途の建築物その他の工作物の立地のみを規制する制度のことをいう。

用語	解説
特別緑地保全地区	無秩序な市街化の防止となるもの、伝統的・文化的意義を有するもの、動植物の生息地となるものなどの保全を図ることを目的として指定する地域地区のひとつで、建築物・工作物の建築、宅地の造成などの行為が制限される。
都市アセット	既存ストックのうち地域の資源として存在しているものをいう。
都市環境	都市環境計画における都市環境とは、利便性、快適性等の住みやすさを作り上げていく創出的環境及び大気、水、緑等といった自然的環境という二つの環境の概念から成るものをいう。
都市機能	都市がその活動を維持し、人々が生活を営む上で必要となる様々な働きやサービス全般を指す。具体的には、居住、商業、業務、工業、交通、教育、医療、行政、文化・レクリエーションなど、都市におけるあらゆる活動を支える機能が含まれる。
都市基盤施設、都市基盤	道路や上下水道、公園、河川等の都市活動を支える基盤となる施設のことをいう。
都市計画区域	都市計画法その他関係法令の適用を受けるべき土地の区域で、市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域のことをいう。都市計画区域は県が指定する。
都市計画区域マスタープラン	都道府県が、都市計画法第6条の2に基づき、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、広域的な視点からまちづくりを進めていくための方向性を示したものを「都市計画区域マスタープラン」という。このなかで、都市の目標、区域区分の有無、主な都市計画の決定の方針を定めることになっている。
都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののことをいう。また、都市計画に定められた都市施設のことを「都市計画施設」という。
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は、土砂災害防止法に基づき指定される。土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。土砂災害特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。
【ナ行】	
内水氾濫	堤防から水が溢れなくても、河川へ排水する川や下水路の排水能力の不足などが原因で、降った雨を排水処理できなくて引き起こされる氾濫のことをいう。
ネットワーク	効果的、有機的に機能するようにつながれた網の目状の体系のことをいう。歩行者や道路、通信、企業、コンピューターなどのつながり等を表現する。
【ハ行】	

用語	解説
風致地区	都市計画で定める地域地区のひとつで、都市計画区域内にあって都市の自然風致（丘陵、樹林、水辺地などの自然豊かな土地、郷土的意義のある土地、緑豊かな住宅地などを含む良好な自然的環境）を維持するために指定される区域のことをいう。
包括管理	公共施設の管理・運営を受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に実施できるよう、複数の業務や施設を管理することをいう。
包摂的	あらゆる人が孤立したり、排除されたりしないよう援護し、社会の構成員として包み、支え合うことをあらわす。
【マ行】	
マイ・タイムライン	災害時や、災害の発生リスクが高まっているときに、自分や家族が「いつ」「何をするのか」などの防災行動を時系列に整理してまとめたものをいう。
マネジメントサイクル (PDCA)	<p>企業・組織が目的達成に向けて、業務を効率的に進めるためのシステムのことをいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Plan（計画）：具体的な計画を策定する ・ Do（実行）：計画を実行する ・ Check（評価）：実行した結果を評価する ・ Action（改善）：評価を基にした次回策に向けた改善を行う
【ヤ行】	
優良農地	一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地をいう。
ユニバーサルデザイン	まちづくりやものづくりなどを進めるに当たり、高齢者や障がい者だけでなく、すべての人にとって使いやすいデザインをしていこうとする考え方のことをいう。
用途地域	都市における建築物は、住宅、事務所、店舗、工場など多種多様な用途に渡っている。これらの建築物が無秩序に建築されると、都市生活は混乱し、かつ都市機能を十分に発揮することができない。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めている。用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められている。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっている。例えば、土地の面積と建物の床の面積の比率（容積率と言う。）、道路の幅に見合った建物の高さなどのルールがある。
【ラ行】	
立地適正化計画	居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープランのことをいう。
流域治水	気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方のことをいう。

