

# 1. 立地適正化計画について

## (1) 立地適正化計画とは

- 全国規模で問題となっている人口減少と少子高齢化を背景に、本町では、生活や交通利便性の低下、税収減少に伴う財政規模の縮小等が進行し、生活に大きな影響を及ぼすことが懸念されています。

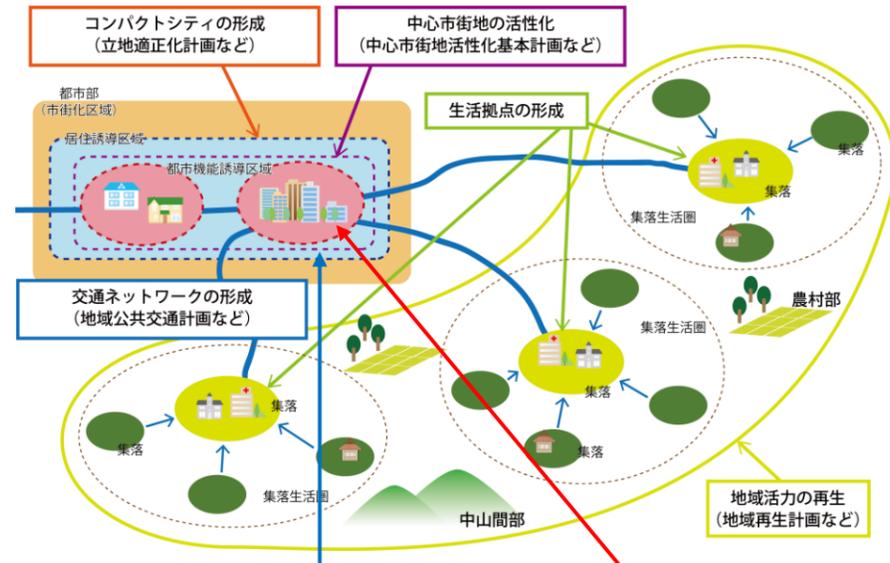


- こうした状況を防ぎ、将来にわたって適切な都市運営を行うため、商業や医療、福祉などの都市機能や居住を適切にまちの拠点に誘導し、これらを公共交通で結ぶ「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりが重要となっています。

- 立地適正化計画は、「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりを実現し、安心して快適に生活できる持続可能な都市づくりを行うために定める計画です。

- 本計画は、町の全域を立地適正化計画区域として、居住や都市機能を適切に集約していくための方針や、公共交通の充実などに関する方針を定める計画です。居住や都市機能を適切に集約していくために、本計画では、居住を誘導するための「居住誘導区域」、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」の2つの区域を設定します。

### ■ 立地適正化計画による市街地再編イメージ



#### 居住誘導区域

将来にわたり人口密度を維持するエリアを設定  
 ◎区域内における居住環境の向上  
 ◎区域外の居住の緩やかなコントロール  
 \* 「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発(一定規模以上)について、届出が必要(無秩序拡散型の開発の防止)

#### 都市機能誘導区域

生活サービスを維持・誘導するエリアと、そのエリアに維持・誘導する施設を設定  
 ◎都市機能(医療・商業等)の立地促進  
 ◎区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール  
 ◎歩いて暮らせるまちづくり  
 \* 公的不動産・利用の少ない土地の有効活用

# 2. 益城町立地適正化計画の目指すまちづくりの方向

## (1) 益城町の立地適正化計画について

- 益城町立地適正化計画では、「コンパクトシティ+ネットワーク」と「都市構造の問題点を改善し、将来に向けた安全なまちづくりを目指して、「平成28年熊本地震」からの復興を行うこと」を、同時に図ります。

### ◆ 熊本都市計画区域の中での益城町の立地適正化計画について

- ・ 都市計画区域全体で連携を図ることが重要であることから、周辺市町の果たすべき役割や機能の相互補完を踏まえた上で、本町の役割を明確にし、「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりを推進します。

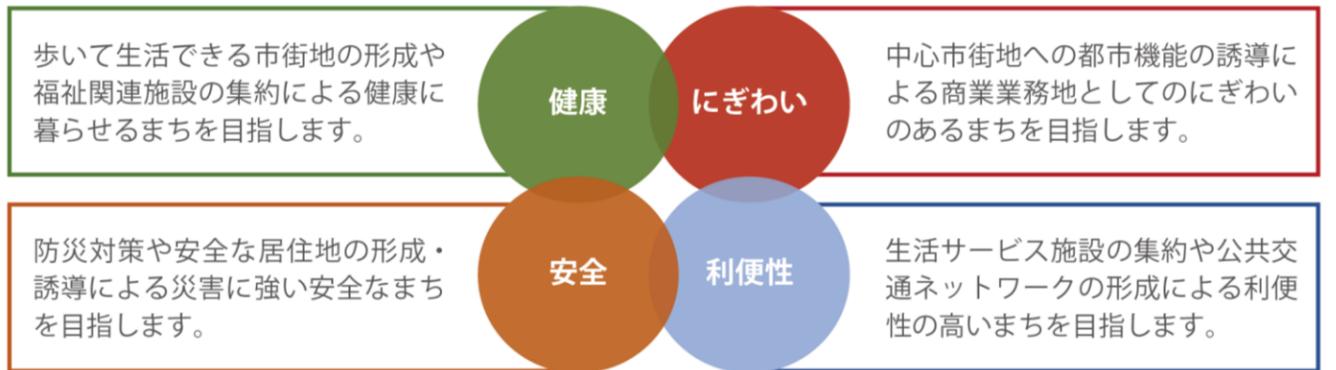
### ◆ 益城町の市街地の変遷と復興について

- ・ 平成28年4月に発生した熊本地震で顕著となった都市構造上の問題点の解決と、それを改善し将来に向けた安全なまちづくりを目指して復興を行っており、これを踏まえたまちづくりを推進します。

## (2) まちづくりの方針(ターゲット)

### ◆ まちづくりの方針(ターゲット)

- 人口減少に対応した持続可能なまちづくりの実現を目指し、「健康」「にぎわい」「安全」「利便性」の観点から、以下の通り、まちづくり方針(ターゲット)を設定します



## (3) 誘導方針(ストーリー)

### ◆ 町民生活の利便性を維持するための誘導方針

- 生活に身近な拠点を適正に配置し、その拠点内に必要な施設を誘導するなど、町民生活における利便性の維持を図ります。

### ◆ 安全で快適な居住地を形成していくための方針

- 安全な場所への居住の誘導や防災対策等の実施による安全な市街地の形成、都市施設の充実を進めるなど、安全で快適な居住地の形成を図ります。

### ◆ 公共交通の充実による歩いて生活できる市街地形成のための方針

- 道路整備と連動した公共交通網の充実や歩行者空間の確保を進めるなど、公共交通の充実による歩いて生活できる市街地の形成を図ります。

### 3. 誘導区域・誘導施設の設定

#### (1) 都市機能誘導区域の設定

##### ◆基本的な考え方

- 都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、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です。
- 本町の都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランの将来都市構造に位置付けられた拠点や軸の考えに基づき、それに適した誘導区域を設定し、拠点や軸の役割に応じた誘導施設を設定します。

##### ◆都市機能誘導区域の設定方針

①拠点形成のための誘導区域の配置	・都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、市街化区域内の都市拠点・地域拠点・生活拠点に都市機能誘導区域を設定します。
②都市間連携軸形成のための誘導区域の配置	・都市間連携軸である県道熊本高森線は、重要な軸であり、本町の中心市街地としての役割を担うことから、県道のバス停周辺においては生活拠点と同等レベルの都市機能誘導区域を配置します。

#### (2) 居住誘導区域の設定

##### ◆基本的な考え方

- 居住誘導区域は、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です。
- 本町の居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状を基本に、将来の見通しを勘案しつつ、都市経営が効率的に行われるよう定めます。

##### ◆居住誘導区域の設定方針

ステップ1：居住に適した区域の抽出	・都市機能の分布や人口集積、交通施設の状況から市街地を評価する居住性能評価に基づき、評価結果の高い場所を優先的に居住誘導区域に含むものとします。
ステップ2：居住に適さない区域の除外	・災害リスク分析結果に基づき、災害リスクの高い地域は居住誘導区域から原則除外します。 ・工業系用途地域が指定されている工業地域のうち、既に工業地として土地活用されている場所は居住誘導区域に含まない。
ステップ3：都市計画事業等の影響区域	・今後の20年間で実現可能な進行中の都市計画事業等の実施に伴い、居住性能が向上する場所は居住誘導区域に含めることとします。

#### (3) 誘導施設の設定

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設のことです。
- 都市機能誘導区域には、誘導対象となる施設を予め設定しておき、拠点の役割と特性、不足状況に応じて、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定します。
- 誘導施設に位置付けられた用途を含む建物の建築行為等を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき町長への届出が必要となりますので、ご注意ください。

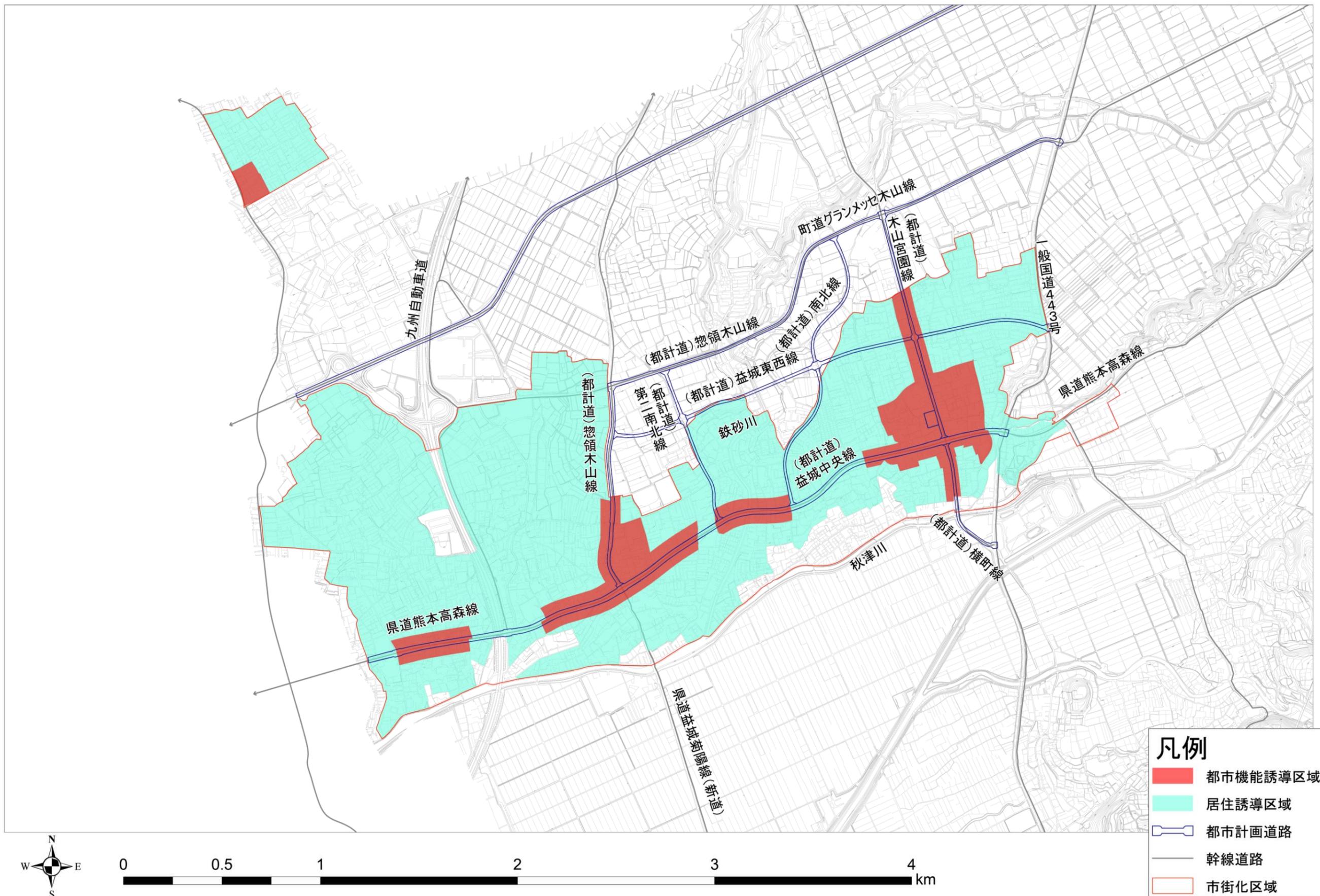
##### ◆誘導施設（●：誘導施設（確保型：既存施設なし）、○：都市機能増進施設（維持型：既存施設あり））

対象地区	都市拠点	地域拠点	生活拠点				
	木山地区	惣領地区	小峯地区	安永地区	広崎地区		
高次都市施設	ホテル（集会機能を有するもの）	●	-	-	-		
	救急病院（二次・三次医療）	●	●	-	-		
	文化施設（イベントホール、地域交流施設等）	○	-	-	-		
	防災施設（防災センター等）	●	-	-	-		
生活利便施設	商業	スーパーマーケット（売場面積 250㎡以上）	○	○	-	-	
		コンビニエンスストア（売場面積 250㎡未満）	○	○	●	●	○
	医療	一般診療所（内科）	○	○	●	○	●
	福祉	介護保険施設	●	●	○	●	○
		障害者福祉施設	●	●	-	-	-
		地域包括支援センター	●	○	●	-	-
	児童	幼稚園・保育園・認定こども園	●	○	●	●	○
		福祉	学童保育施設	●	●	-	-
	その他	金融機関	○	○	-	-	-
		地区公民館・コミュニティ施設	●	○	●	-	-

※都市機能増進施設は、現時点では施設数が充足するため誘導施設としては設定していないが、建物の移転・建替え等の影響によって、施設数が不足する可能性がある場合を考慮したものであり、現地建替え及び都市機能誘導区域内への誘導を図る目的で設定している。

### 3. 誘導区域・誘導施設の設定

◆都市機能誘導区域及び居住誘導区域図



## 4. 防災指針

### (1) 防災指針の考え方

- 防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

### (2) 防災・減災の目標

- 防災・減災の目標は、第6次総合計画や都市計画マスタープランなどを踏まえ、以下のとおりとします。

人命第一とし、事前の防災・減災活動を推進するとともに、  
災害時の安全・安心を確保する

### (3) 具体的な防災・減災対策

- 防災・減災の目標を達成するための対策を、以下の通りとします。

項目	対策方針
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震化、不燃化を促進および促進方策の検討</li> <li>・杭基礎構造を有する中高層の建物の建築時、活断層の存在の確認等の指導を実施</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災、避難機能向上および適切な公園配置のため、新たな都市公園を整備</li> </ul>
高齢者施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設の際に災害時の安全性を備えた配置、施設内容とする指導を実施</li> </ul>
その他 公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校における災害時の避難場所としての機能の充実</li> <li>・防災倉庫・マンホールトイレの設置</li> </ul>
避難所、 避難場所、 避難路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難地が不足している地区への避難場所の更なる整備の推進</li> <li>・既存施設の新たな避難地の指定検討</li> <li>・避難路の整備の推進、狭あい道路における拡幅整備の検討</li> <li>・避難路の点検、障害物などの除去</li> <li>・居住誘導区域内では、避難地への防災倉庫などの防災施設の整備を推進</li> </ul>
排水施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フラップゲート設置</li> <li>・雨水ポンプ場設置（福富、安永）</li> </ul>
避難計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難弱者に配慮する視点からの「益城町地域防災計画」の改定の実施</li> <li>・避難弱者等に配慮した防災行動計画や避難行動要支援者への個別避難計画の策定</li> <li>・自主防災組織等の住民組織の活動の支援、地区の避難マップ作成の推進</li> </ul>
防災、 減災体制 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災無線、エリアメールによる避難指示</li> <li>・町による防災訓練を年1回開催</li> <li>・自主防災組織の設立率を100%にするため、地区への説明を推進</li> </ul>
災害時の自助共 助公助体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民個々の防災・減災活動の推進</li> <li>・地区や地区の住民組織が実施する防災・減災活動への支援</li> <li>・各種防災・減災に関する施策や整備を推進</li> </ul>

※上記、青字はハード対策に係る方針、赤字はソフト対策に係る方針

## 5. 計画を実現するための施策の方針

### (1) 誘導施策の基本的な考え方

- 持続的に発展する都市形成を進めるため、都市機能誘導区域内に生活利便施設の誘導を図る施策に取り組めます。
- 新たな定住人口の確保や車を利用しなくても生活できる市街地とするため、新規定住者に対する支援や空き家の再生など、居住誘導区域と連動した居住の誘導施策を展開します。

### (2) ゾーン分類別の施策の方針

- 誘導施策の考え方は、既定の区域区分（市街化区域）と各誘導区域の内外で異なり、本計画策定により適用される新たな手続きも異なるため、ゾーン分類ごとの施策方針を以下の通り、設定します。

#### ◆ゾーン分類別の施策方針

ゾーン分類	施策方針	本計画策定で必要となる手続き
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 方針1：都市機能の集約による拠点の形成</li> <li>1-① 拠点形成に必要とされる都市機能の整備</li> <li>1-② 誘導施設の立地誘導</li> <li>■ 方針2：にぎわい創出に資する市街地環境の形成</li> <li>2-① 都市機能誘導区域内への居住誘導</li> <li>2-② 歩きたくなるまちなかの創出</li> </ul>	他の誘導区域で指定され、当該誘導区域の誘導施設に指定していない施設を建てる場合は、町への届出が必要。
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 方針1：都市機能誘導区域と一体となった居住環境の形成</li> <li>1-① 公的不動産及び低未利用地を活用した居住環境の整備</li> <li>1-② 公共空間の質的向上等による暮らしやすい居住地の形成</li> <li>■ 方針2：安全な居住地の形成及び誘導</li> <li>2-① 防災対策等による安全な居住地の形成（防災指針）</li> <li>2-② 住み替え施策等の居住の誘導</li> </ul>	都市機能誘導区域外で誘導施設に指定された施設を建てる場合には、町への届出が必要。
その他のゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 方針1：都市機能及び居住の誘導</li> <li>1-① 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導</li> <li>1-② 居住誘導区域内への居住の誘導</li> <li>■ 方針2：地域活力の維持・向上</li> <li>2-① 地域活力の維持に向けた地域福祉の推進</li> <li>2-② 地域コミュニティの維持に向けた居住の確保</li> <li>■ 方針3：公共交通網による交通手段の確保</li> <li>3-① 生活利便性の向上に向けた公共交通網の形成</li> </ul>	一定規模以上（3戸以上等）の住宅開発を行う場合には、町への届出が必要。

## 6. 届出制度の運用

### (1) 都市機能誘導区域外等での建築等の届出等

- 都市機能誘導区域外等で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、都市再生特別措置法に基づき町長への届出が必要となります。

#### ◆都市機能誘導区域外等での建築等の届出等

##### 【開発行為】

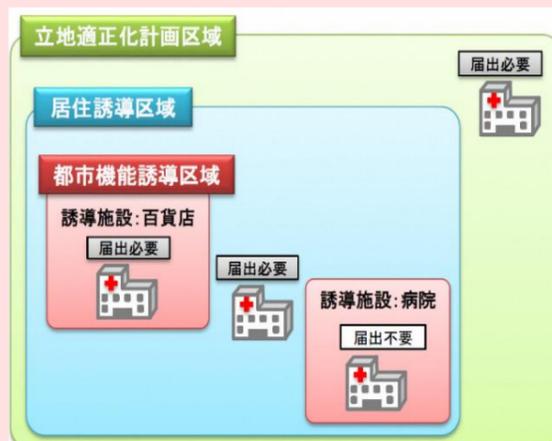
- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

##### 【建築等行為】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

##### 【誘導施設の休廃止】

- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合



出典：国土交通省

### (2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

- 居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、都市再生特別措置法に基づき町長への届出が必要となります。

#### ◆居住誘導区域外での建築等の届出等

##### ○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1000㎡以上のも
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、**寄宿舎**や**有料老人ホーム**等)

①の例示  
3戸の開発行為 **届**

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為 **届**

800㎡  
2戸の開発行為 **不要**

##### ○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、**寄宿舎**や**有料老人ホーム**等)
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示  
3戸の建築行為 **届**

1戸の建築行為 **不要**

出典：国土交通省

## 7. 益城町独自区域の設定

### (1) 益城町独自区域の設定の考え方

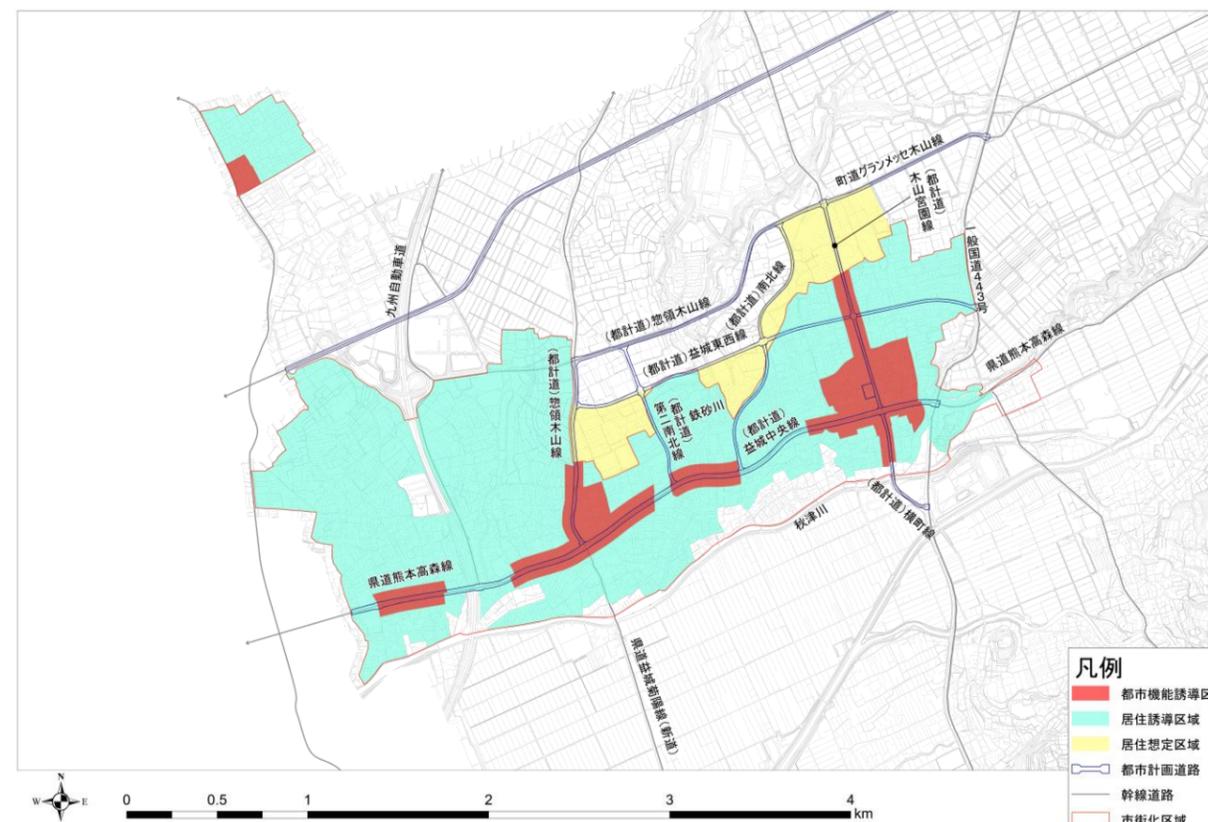
- 熊本地震からの復興を図るため、「創造的復興に向けた都市基盤の強化」と「災害復興ゾーンにおける誘導」の観点から、市街化調整区域における災害復興ゾーンに町独自の区域の設定を行います。

創造的復興に向けた都市基盤の強化	・震災の記憶の残る町民の意向を反映し、安全・安心なまちづくりを進めるため、創造的復興を進めるとともに、都市基盤の強化に関わる事業により移転を余儀なくされる方々の移転先等として確保している災害復興ゾーンへの適切な誘導を進めます。
災害復興ゾーンにおける誘導	・災害復興ゾーン内において、優先的かつ計画的に整備を図るエリアを設定し、居住や都市機能の適切な誘導を進めます。

### (2) 居住想定区域の設定

- 災害復興ゾーンの中で、優先的に居住を想定するエリアを「居住想定区域」として設定します。
- 居住想定区域では、現在の市街化区域等や人口動向等を考慮し、「創造的復興に向けた都市基盤の強化」や「災害復興ゾーンにおける誘導」を進めます。

#### ◆まちづくりの方向と施策方針



※なお、居住想定区域は、市街化調整区域に位置付ける町独自の区域であり、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外であるため、居住想定区域内であっても、住宅開発等に関して、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

## 8. 計画の定量的な目標及び評価方法

### (1) 計画の目標指標の設定

- 都市計画マスタープランの将来都市像及び立地適正化計画に定めるまちづくりの方針の実現に向けて、計画の適切な進捗管理を行うために、方針と整合した目標指標を設定します。

まちづくりの方針	目標指標	目標値の設定	
		基準値	目標値
(1) 町民生活の利便性を維持するための方針	商業施設（生鮮三品取扱店、コンビニ）の圏域カバー率の維持	平成 27 年 44.2%	令和 22 年 44.2%
	都市機能誘導区域内における都市機能増進施設・誘導施設の維持・確保	平成 30 年 141 数	令和 22 年 141 数
(2) 安全な居住地を形成していくための方針	居住誘導区域内の人口密度	平成 27 年 52.3 人/ha	令和 22 年 47.0 人/ha
	固定資産税路線価(木山交差点西側:国道)の維持	令和 2 年 27,600 円/㎡	令和 22 年 27,600 円/㎡
(3) 公共交通の充実による歩いて生活できる市街地形成のための方針	公共交通利用者の促進	令和元年 294,660 人	令和 22 年 338,500 人
	公共交通圏域カバー率の向上	平成 27 年 61.3%	令和 22 年 95.0%

### (2) 計画の管理と見直し

- 今後 5 年毎に立地適正化計画の内容についての評価を行い、目標の達成状況や施策の実施状況等の把握に努め、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。
- 見直しについては、益城町都市再生協議会などの意見を踏まえ、検討を行うこととします。

