１章
立地適正化計画の概要

1 立地適正化計画策定の背景
2 立地適正化計画の特徴
3 立地適正化計画と関連する他計画
4 熊本市の都市づくりの基本方針

1　立地適正化計画策定の背景

多くの地方都市では、これまで人口増加を背景として郊外開発が進み、市街地が拡大してきました。しかし、今後は急速な人口減少が見込まれており、拡大した市街地のままで人口が減少した場合、一定の人口集積に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。さらに、市街地の拡大にあわせて整備してきた道路、上下水道などの社会資本の老朽化が進行してきており、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められています。

今後の都市づくりには持続可能な都市構造への転換が求められており、市民が医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスを円滑に享受できるよう、将来にわたって、高齢者、障がい者等でも移動しやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代等の若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で効率的な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりの推進等が求められています。

このためには、都市全体の構造を見渡しながら、市民の生活を支えるコンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通のネットワークを形成（多極ネットワーク型コンパクトシティ化）することが重要です。このような背景を踏まえ、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法（以下、都再法という）等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、閣議決定された都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」（以下、本計画という）を作成することができることになりました。（都再法第八十一条第一項）

本市はこれまで、人口増加や市街地の拡大にあわせて、公共施設の建築やインフラ整備を推進してきました。しかし、将来的には人口減少・高齢化の進展が見込まれているため、熊本型のコンパクトな都市づくりが必要です。現在本市では、高次な都市機能が集積する中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点とし、周辺では行政・商業等地域の生活サービス機能が充実した 15 箇所の地域拠点を核とした複数の地域生活圏の形成を図り、それら中心市街地と 15 箇所の地域拠点を利便性の高い公共交通で結ぶことにより、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を目指しているところです。これまで第 7 次総合計画（平成 28 年 3 月策定、令和 2 年 3 月中間見直し）や、都市マスタープラン（全体構想：平成 21 年 3 月策定、平成 22 年 10 月第 1 回修正、平成 29 年 8 月第 2 回修正、地域別構想：平成 26 年 3 月策定、平成 30 年 9 月修正）等、市の根幹的な主要計画でその方向性を位置づけています。

本計画は、目指すべき都市構造として、一定のエリアに日常生活サービス機能を維持・確保するとともに、その周辺や公共交通沿線等の人口密度を維持することにより、人口減少下においても日常生活サービス機能や地域コミュニティなどを積極的に確保していくことを基本的な考え方としています。この考え方は、本市が目指す多核連携都市と方向性が同じであり、持続可能な都市を実現するため、本計画を策定し、多核連携都市の実現に向けて取り組みます。

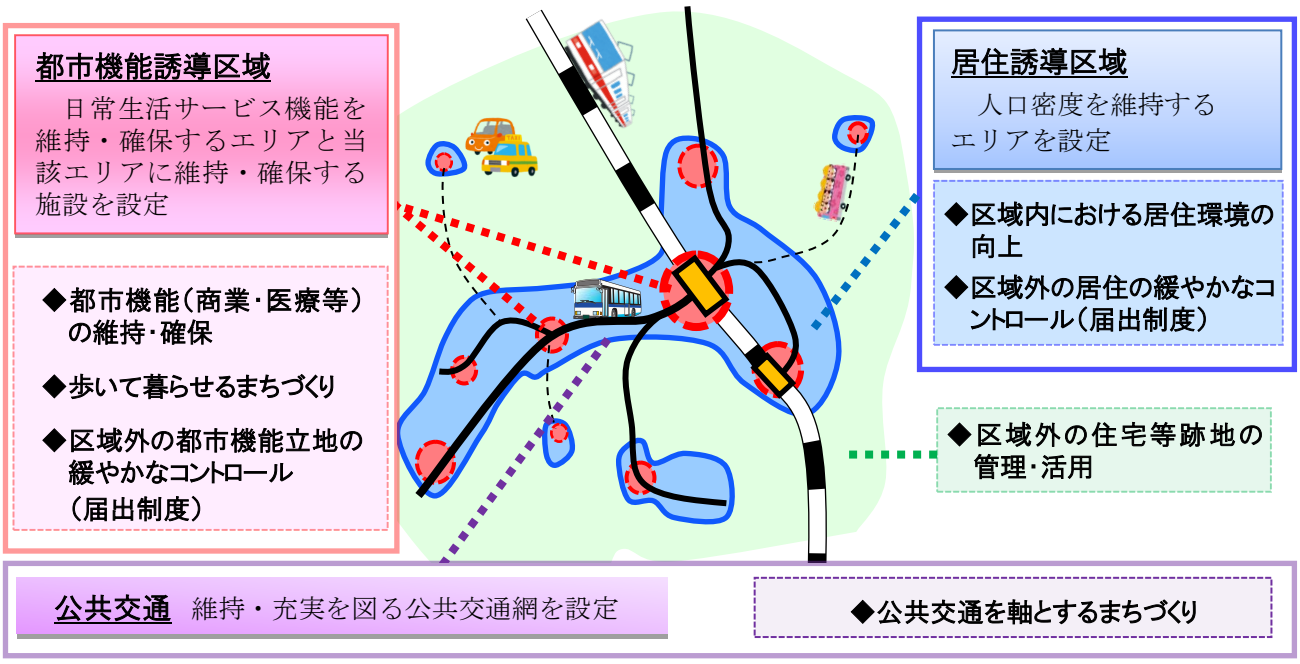


図　立地適正化計画の構成イメージ

2　立地適正化計画の特徴

（１）これまでに無い都市全体を見渡したマスタープラン

◇ 都市を構成する一部の機能だけではなく、居住、医療・商業等の日常生活サービス機能、公共交通等様々な機能を見渡して検討します。

（２）都市計画との融合

◇ 従来からの都市計画法に基づく土地利用規制に加えて、都市機能誘導区域に維持・確保したい施設（誘導施設）を設定し、日常生活に必要な施設の維持・確保を図ります。

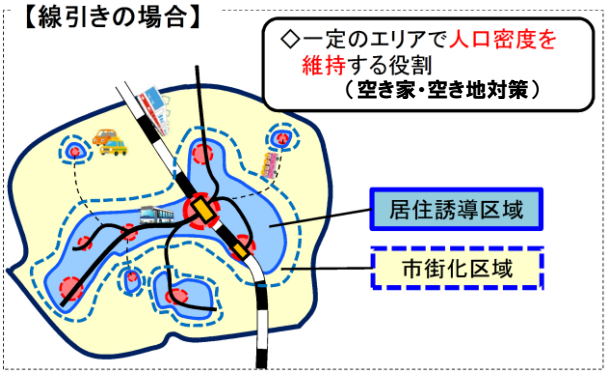
◇ 都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅を建築等する際には、都再法に基づき届出が必要となることから、届出を活用し、誘導区域への立地促進を図るなど、緩やかなコントロールを行います。

（３）近隣市町村との連携

◇ 熊本都市圏は熊本市域のみで完結するものでなく、市街地の拡がりや公共交通等の繋がりは近隣市町村との関連性が高いことから、拠点間を結ぶ基幹公共交通軸や、拠点の相互連携等、近隣市町村とも広域的な連携を図る必要があります。

（４）市街地空洞化防止のための新たな選択肢

◇ 市街化区域内に居住誘導区域を設定するとともに空き地・空き家の対策等を図り、人口密度を維持します。



（５）まちづくりと公共交通の一体化

◇「多核連携都市」を推進するためには、居住誘導区域内に居住する人々が円滑に都市機能を利用できるよう、交通事業者と連携して、まちづくりと公共交通を一体的に考える必要があります。

（６）時間軸をもった動的な計画

◇ 都市機能の維持・確保や人口密度の維持については、長期間かけて施策を展開していく必要があり、適切な進捗管理及び評価を行いつつ、必要な施策を随時検討していきます。

◇ 本市では総合計画見直しとあわせて、施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性を精査、検討します。

◇ 長期的には都市計画の見直し（区域区分の変更、用途地域の変更等）や公共交通網の再編にあわせて居住誘導区域の見直しを行うなど、動的な計画として柔軟な対応を行います。

（７）公共施設等の連携

◇ 厳しい財政環境や公共施設の老朽化等を背景として、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進しており、本計画の作成を契機として、多核連携都市と整合を図りながら、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再編・再配置を促進します。

◇ 既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、公的不動産の活用や公共施設の合築等により民間機能の立地を促進します。

（８）策定による国からの支援措置等

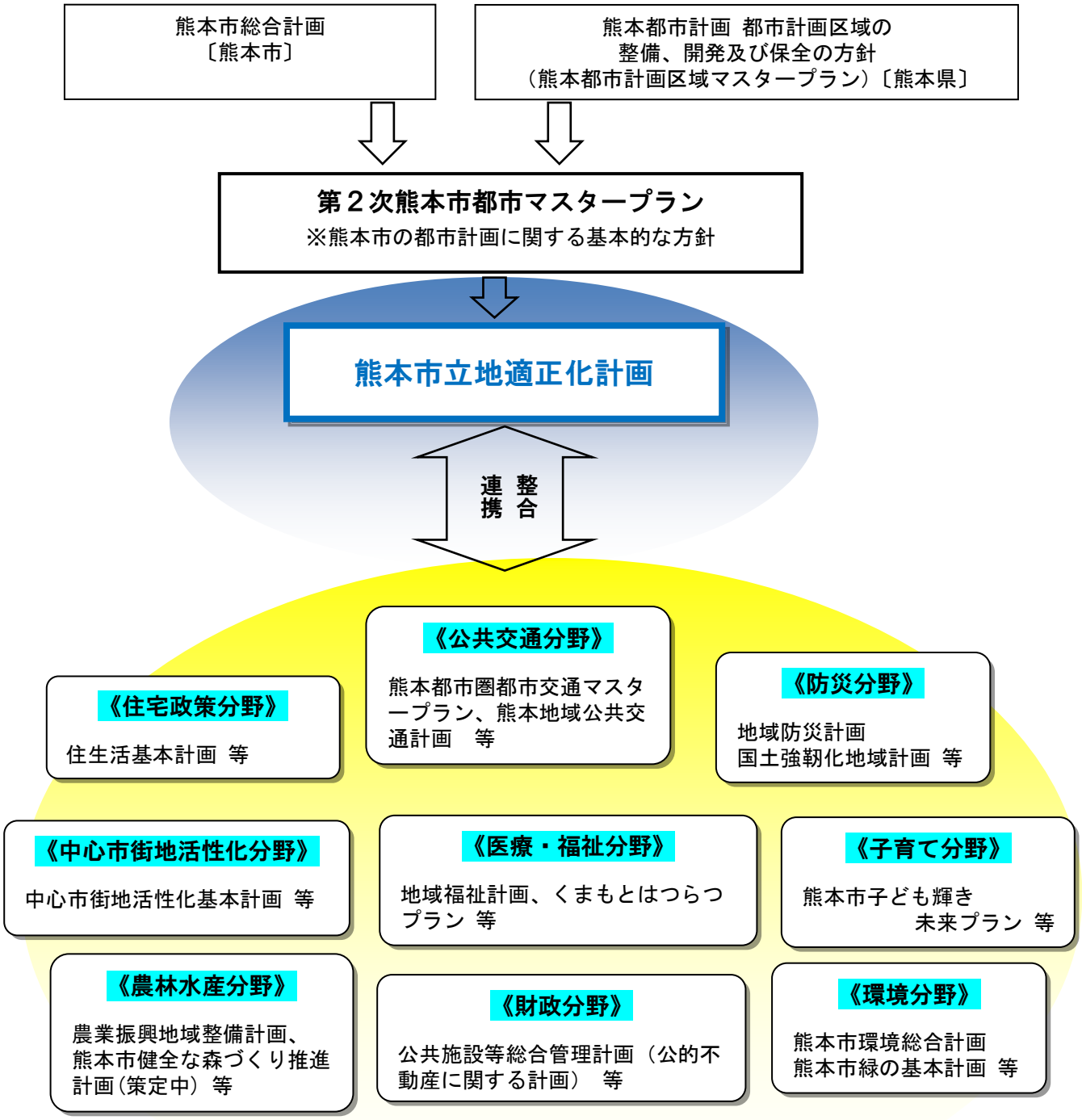
◇ 本計画を策定することで、必要な都市機能を維持・確保するための助成制度を受けることが可能となります。

◇ 助成制度は、「都市再構築戦略事業（交付金）」「都市機能立地支援事業（民間補助）」等のほか、国からの交付金等の拡充や、民間事業者に対する直接的な支援等、誘導施設を都市機能誘導区域内に維持・確保するための支援措置が活用できます。

3　立地適正化計画と関連する他計画

本計画は、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定する計画です。総合計画や都市計画区域マスタープランといった上位計画に即して策定された「第２次熊本市都市マスタープラン」に示された都市づくりの基本理念や都市構造の将来像を準拠しつつ策定します

更に、国が推奨する多極ネットワーク型コンパクトシティを形成するためには、公共交通分野との連携が必須であるとともに、商業、住宅、医療・福祉、農業、防災など多様な分野の計画と連携する必要があります。



4　熊本市の都市づくりの基本方針

本市では、人口減少・高齢化の進展が見込まれる中でも長期的に都市活力を維持するため、コンパクトで持続可能な都市づくりに向けて、誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を都市構造の将来像として掲げています。

本市における都市づくりの基本方針は、この多核連携都市づくりであり、その基本的な方向性については、第２次熊本市都市マスタープランで次頁以降のとおり示されているところです。

本計画は、本市が目指す多核連携都市の実現のために策定するものであることから、都市づくりの基本方針は、多核連携都市とします。

【第2次熊本市都市マスタープラン抜粋】

「第２次熊本市都市マスタープラン」における都市づくりの基本理念、将来像等は、以下のとおりです。

■ 都市づくりの基本理念

本市は、これまで形成された都市基盤や経済活動等を支える都市機能の立地を活かし、今後さらに東アジアなど海外へも目を向けた広域交流拠点都市として発展していきます。

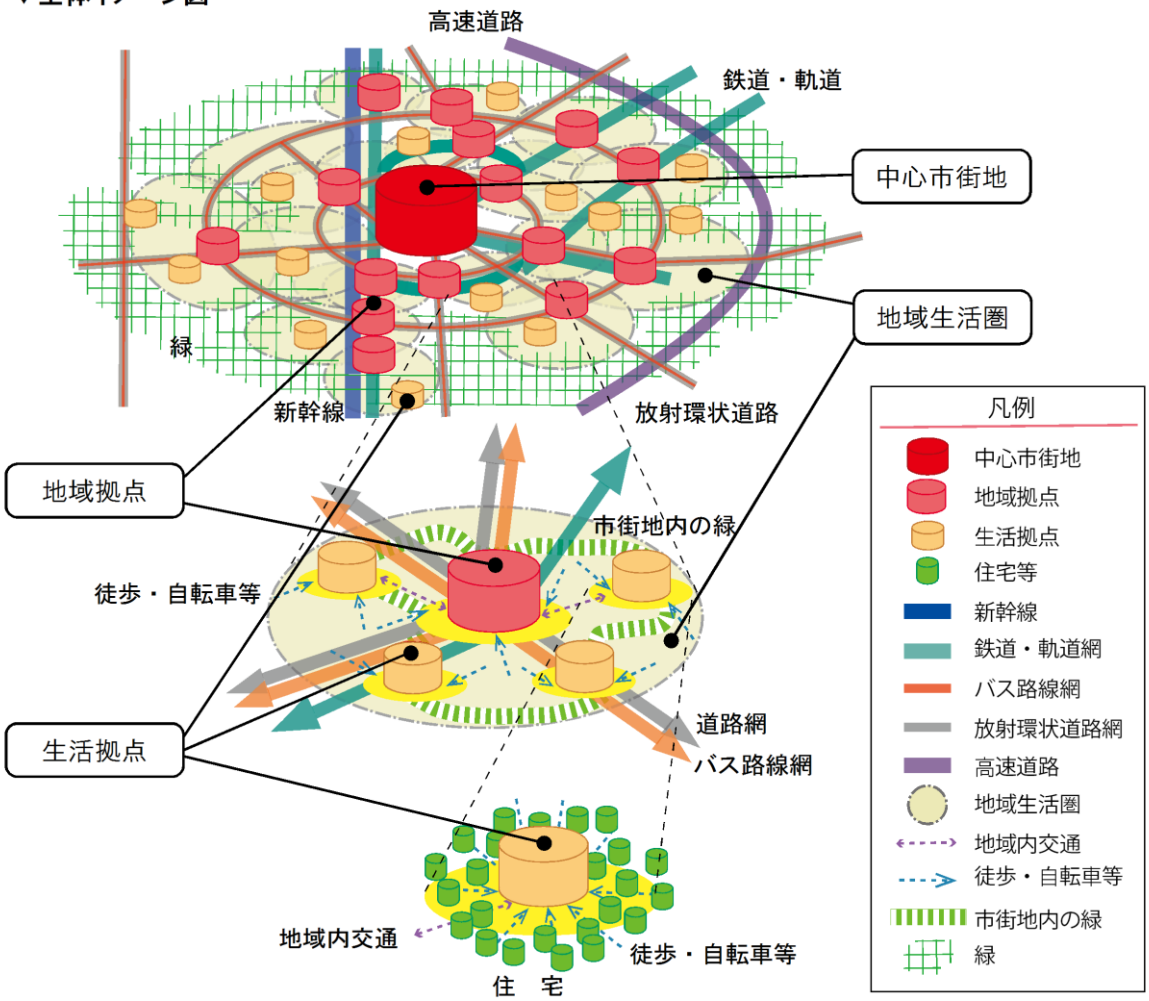
そして、熊本城や地下水などに代表される、歴史・文化、豊かな自然の中で、個性を活かしたまとまりのある地域づくりを進め、将来的にも心豊かに暮らせる都市をめざします。

■ 将来像

「豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある多核連携都市」

～　恵まれた自然や歴史・文化と機能性の高い都市空間が調和し、
生活圏が連携することで、誰もが輝く都市をつくる　～

▼全体イメージ図



資料）第２次熊本市都市マスタープラン

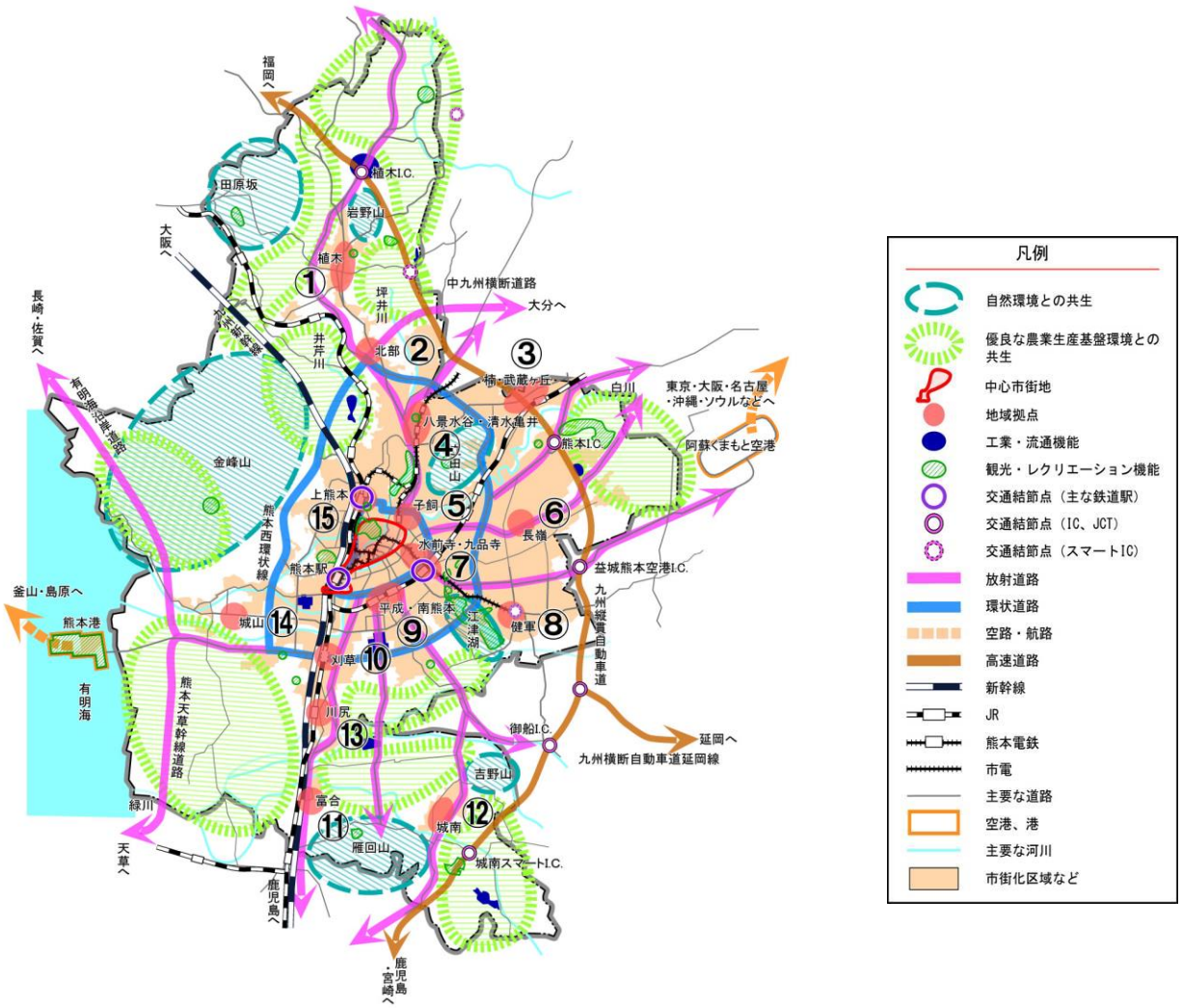
■ 都市の全体構想

熊本城周辺から熊本駅に至る高次都市機能が維持・集積された中心市街地を中心に、鉄道及び軌道、放射環状の幹線道路網を都市の骨格軸とし、それら骨格軸上にある商業・行政サービスなど生活の利便機能が維持・確保された地域拠点と中心市街地が有機的に連携した都市の構成をめざします。

それら拠点を中心に、商業、業務、居住などの諸機能が段階的に立地し、その外側にゆとりある住宅地、そして農地や自然的環境が広がるような秩序ある都市構造の実現をめざします。

中心市街地や地域拠点などから諸機能が段階的に立地する秩序ある市街地の構成をめざす

■　都市の全体構成図



NO	地域拠点	NO	地域拠点
1	植木地区	9	平成・南熊本地区
2	北部地区	10	刈草地区
3	楠・武蔵ヶ丘地区	11	富合地区
4	八景水谷・清水亀井地区	12	城南地区
5	子飼地区	13	川尻地区
6	長嶺地区	14	城山地区
7	水前寺・九品寺地区	15	上熊本地区
8	健軍地区		

資料）第２次熊本市都市マスタープラン

※熊本市が目指す多核連携都市づくりについて

第２次熊本市都市マスタープラン地域別構想より抜粋

第２次熊本市都市マスタープラン地域別構想では、「多核連携都市」を実現するため、以下に示す２つの具体化に向けた方針を示している。

○公共交通の利便性が高い地域への居住の誘導

○中心市街地や地域拠点への都市機能の維持・確保

併せて、公共交通の機能強化や利便性向上など、公共交通ネットワークの充実についても積極的に取り組む事としている。

○公共交通ネットワークの充実

【熊本市が目指す多核連携都市づくりの全体像】

【将来像】

『豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある多核連携都市』

～恵まれた自然や歴史・文化と機能性の高い都市空間が調和し、生活圏が連携することで、誰もが輝く都市をつくる～

■都市の全体構成

中心市街地や地域拠点などから諸機能が段階的に立地する秩序ある市街地の構成をめざす

（１）都市の領域構成

自然や農業生産基盤と市街地が調和し、機能的な交通軸が適正に配置された都市の領域をめざす

（２）都市の骨格構成（交通軸）

鉄軌道と放射環状のバス路線・幹線道路網による体系的な交通軸の確立をめざす

（３）都市の骨格構成（水と緑の軸）

恵まれた自然を活かし、体系的な水と緑の骨格の保全・確立をめざす

（４）都市の機能配置（中心市街地と地域拠点）

中心市街地と地域拠点における都市機能の維持・確保と、中心市街地における高次都市機能の維持・集積をめざす

〔全体構想〕

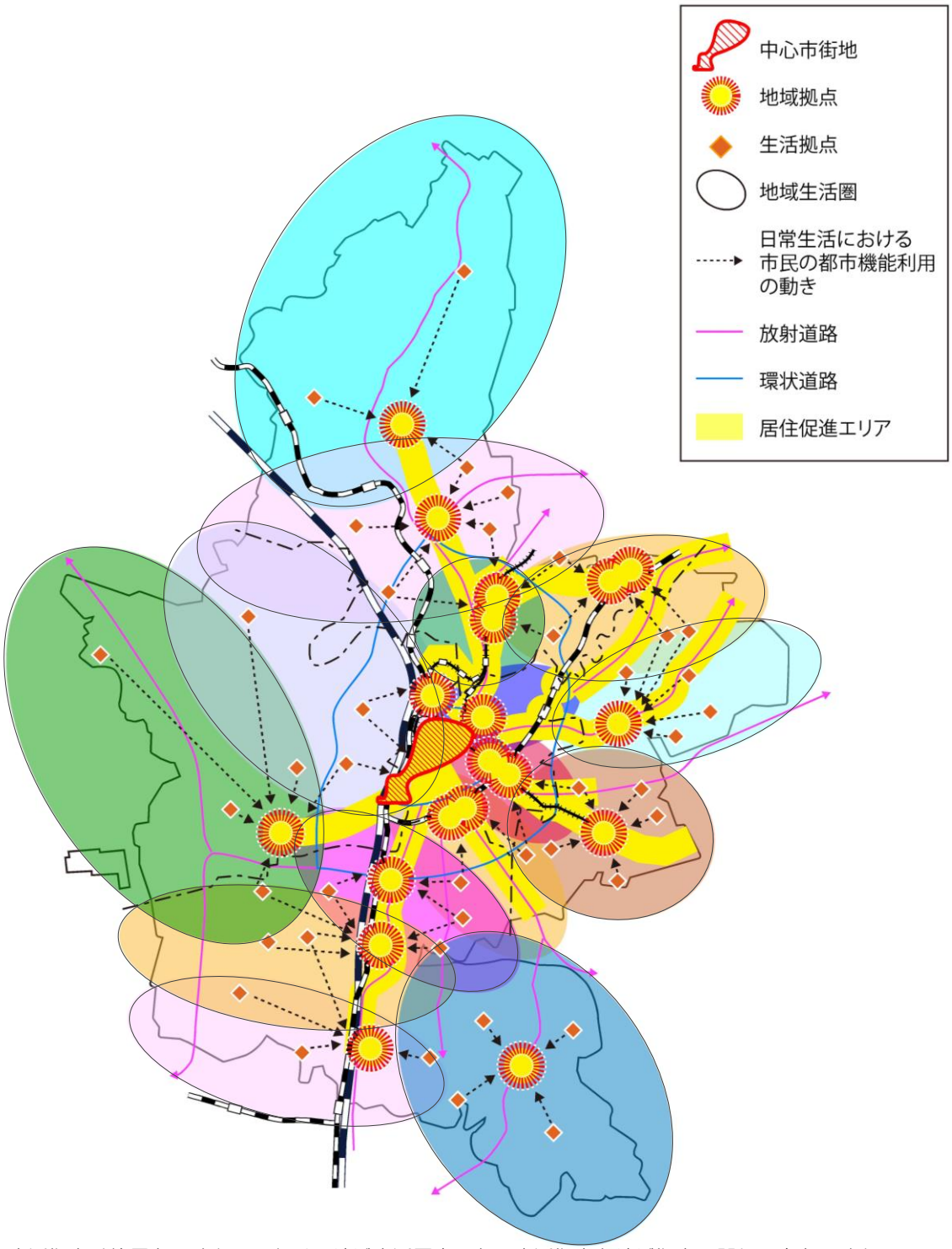
○公共交通の利便性が高い地域への居住機能誘導

○中心市街地や地域拠点への都市機能集積

○公共交通ネットワークの充実

〔地域別構想〕

資料）第２次熊本市都市マスタープラン



※生活拠点は位置を示すものでなく、地域生活圏内にある生活拠点と地域拠点の関わり方を示すもの

▲ 熊本市が目指す多核連携都市づくりのイメージ

資料）第２次熊本市都市マスタープラン

※中心市街地

中心市街地は、熊本城や市役所周辺から熊本駅に至る約 415ha です。（熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）にて示される位置及び区域）

※地域拠点

地域拠点は、地域生活圏において核となる地区（エリア）であり、その位置は全体構想で 15 箇所設定されています。地域別構想では概ねの区域を示します。

※生活拠点

生活拠点は、市民が自ら地域コミュニティの活動を醸成する場であり、その圏域は家族構成やライフスタイルなど、各個人に応じて異なるとともに、数多くの地区が該当すると考えられるため、本構想では示しません。今後、行政や市民等が一体となって生活拠点の形成に努めていく必要があります。

※地域生活圏

地域生活圏は、１つの地域拠点が受け持つ生活圏域で、その圏域は都市的用地から自然的用地まで大きな拡がりを持っており、複数の地域拠点を利用するような、地域生活圏が重なる地域も想定されます。

《各拠点における機能について》

○居住機能

	中心市街地	地域拠点	生活拠点
居住機能	これまでに多く立地した都市機能を活かし、商業・業務機能等と共存した、機能性の高いまちなかへの居住を促進するエリア	建物の共同化等による居住環境の改善など、各種都市機能と調和した居住を誘導するエリア	既存集落や地域コミュニティの維持・活性化により、市民が主体となった居住を促進する場

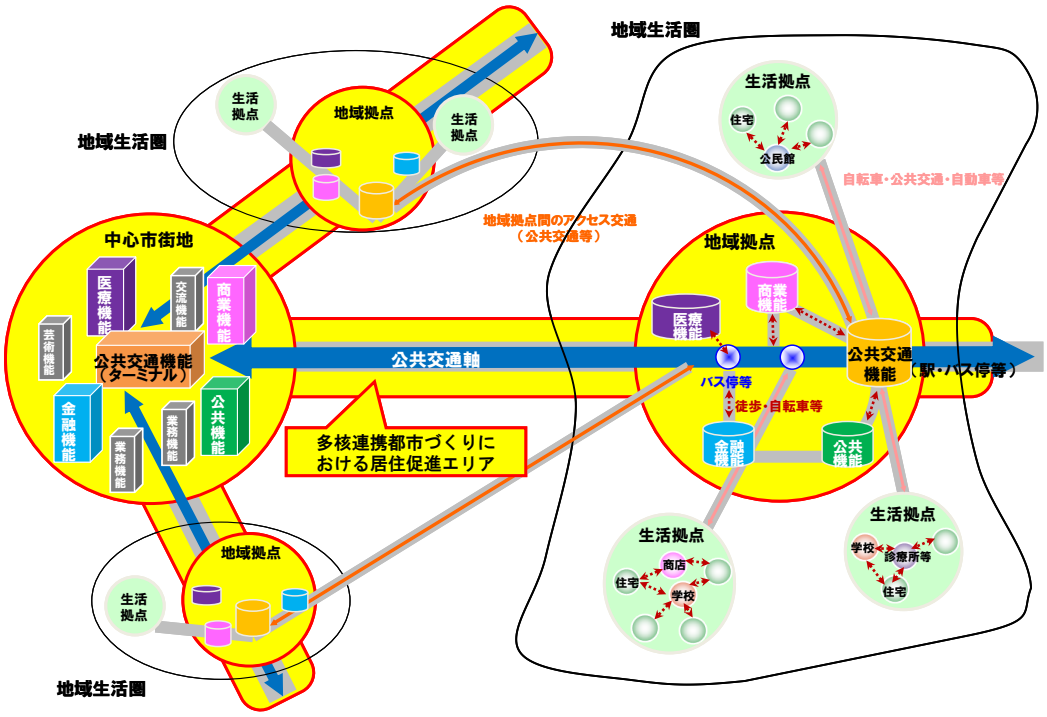
○都市機能

	中心市街地	地域拠点	生活拠点
都市機能	商業、業務、芸術文化、交流など熊本市及び熊本都市圏の社会経済活動の発展を牽引する高度な都市機能を維持・集積するエリア	商業や行政サービス、医療、福祉、教育など地域での暮らしに必要な都市機能を維持・確保するエリア	個人商店や NPO 法人の活動拠点、公民館、小中学校など、市民等が主体となり地域に密着したサービス活動を行う場

資料）第 2 次熊本市都市マスタープラン

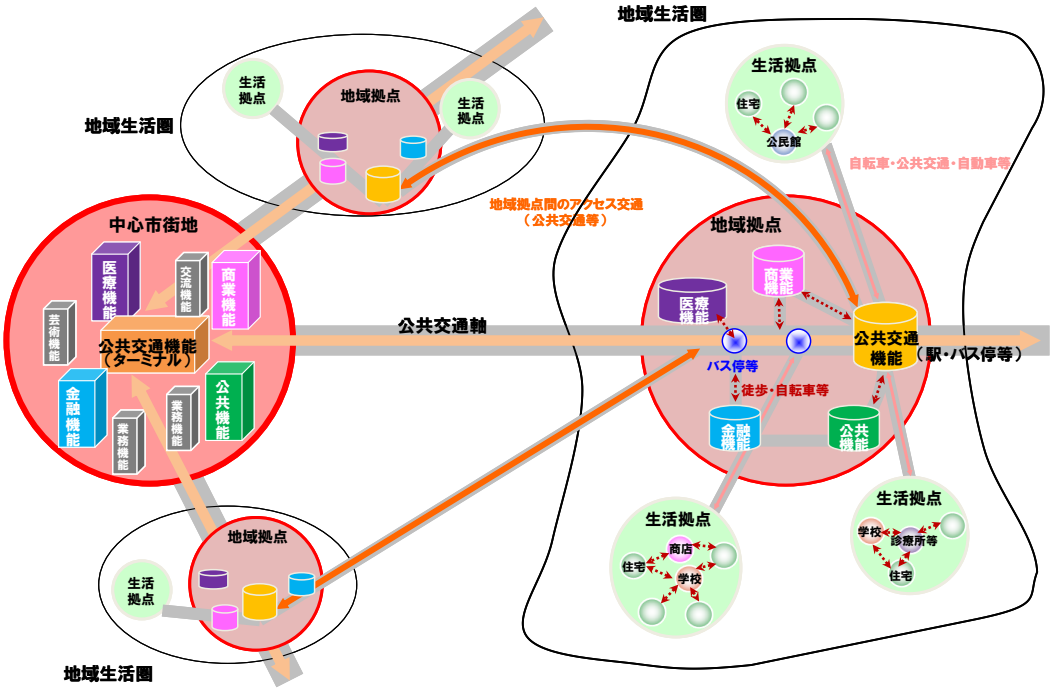
《居住機能誘導について》

市民が居住地を選択できる環境を提供しながら、長期的には日常生活の利便性が高い、中心市街地や地域拠点及び公共交通軸沿線へ居住を誘導することが必要です。



《都市機能誘導について》

生活利便性の高い多核連携都市を形成するため、中心市街地や地域拠点に都市機能の維持・確保を図ることが必要です。



資料）第２次熊本市都市マスタープラン

《多核連携都市づくりに向けた方針》

（1）居住の誘導に向けた方針

居住促進エリアへ居住を促進するため、エリア内居住への支援施策やバス路線網の再編・乗換拠点の整備による公共交通のサービス水準の更なる向上等に積極的に取組むとともに、歩行空間や自転車走行空間、その他公共空地の整備に努め、子供から子育て世代、高齢者といった幅広い世代が居心地の良い空間を創出します。

・居住促進エリアへ居住を誘導するため、エリア内居住の支援施策や良好な市街地の形成等に取り組みます。
・居住促進エリアにおける円滑な移動手段を維持活性化するため、公共交通サービス水準の維持・向上に取り組みます。

（2）都市機能の維持・確保に向けた方針

中心市街地や地域拠点への都市機能を維持・確保するとともに、誰もが歩いて回遊したくなる拠点形成を促進します。

・各地域拠点の特性、個性を活かしながら、都市機能（公共・商業・金融・医療）の維持・確保を図り、地域拠点に行けば暮らしに必要なサービスが享受できる核となるエリアを作ります。
・各地域拠点が受け持つ地域生活圏内の多くの人が利用する中心的な役割を持つバス停・電停・駅の機能向上を図ります。

これらの施策を実施する際には、地域の特性や都市計画における規制の趣旨などを十分に踏まえつつ、既存施設や周辺の自然環境にも見合った適切な施策となるよう十分配慮します。

また、高齢者福祉施設や子育て世代に必要な保育施設、医療施設、その他、図書館・体育施設・公園・コミュニティセンター等、幅広い世代が必要とする様々な都市機能の地域拠点内の維持・確保に積極的に取り組みます。

地域拠点や生活拠点を含む既存の住宅地においては、民間事業者やＮＰＯ法人等による、地域コミュニティ活性化ビジネスとして、例えば、空き地や空き家の利活用事業等を積極的に促進し、良好な居住環境の維持に努めます。

なお、コンパクトな都市形成を進める一方で、既存の公共交通の利用ができない、もしくは不便である地域には、地域住民と連携してデマンド方式(利用者から予約があった場合に運行する方式)で運行するコミュニティ交通導入の検討や、民間事業者による移動販売等を促し、日常生活サービス水準の維持活性化に努めます。

資料）第２次熊本市都市マスタープラン資料を基に加工して作成

memo