

## 2. 地区ごとの整備方針について

2 - 1	地区区分図	1 3
2 - 2	地区ごとの整備方針の検討	1 4
	( 1 ) 地区ごとの位置づけと導入機能	1 4
	( 2 ) 地区ごとの整備方針	1 4
	( 3 ) 誘導すべき施設の検討	1 4
	( 土地利用・公共施設の整備方針 )	
2 - 3	実現方策の検討	1 9
	( 1 ) 基本的な考え方	1 9
	( 2 ) 整備手法の検討	1 9
	( 3 ) まちなみ形成及び	
	市街地整備ゾーンの設定	2 0
	( 4 ) 市街地整備計画の導入	2 1



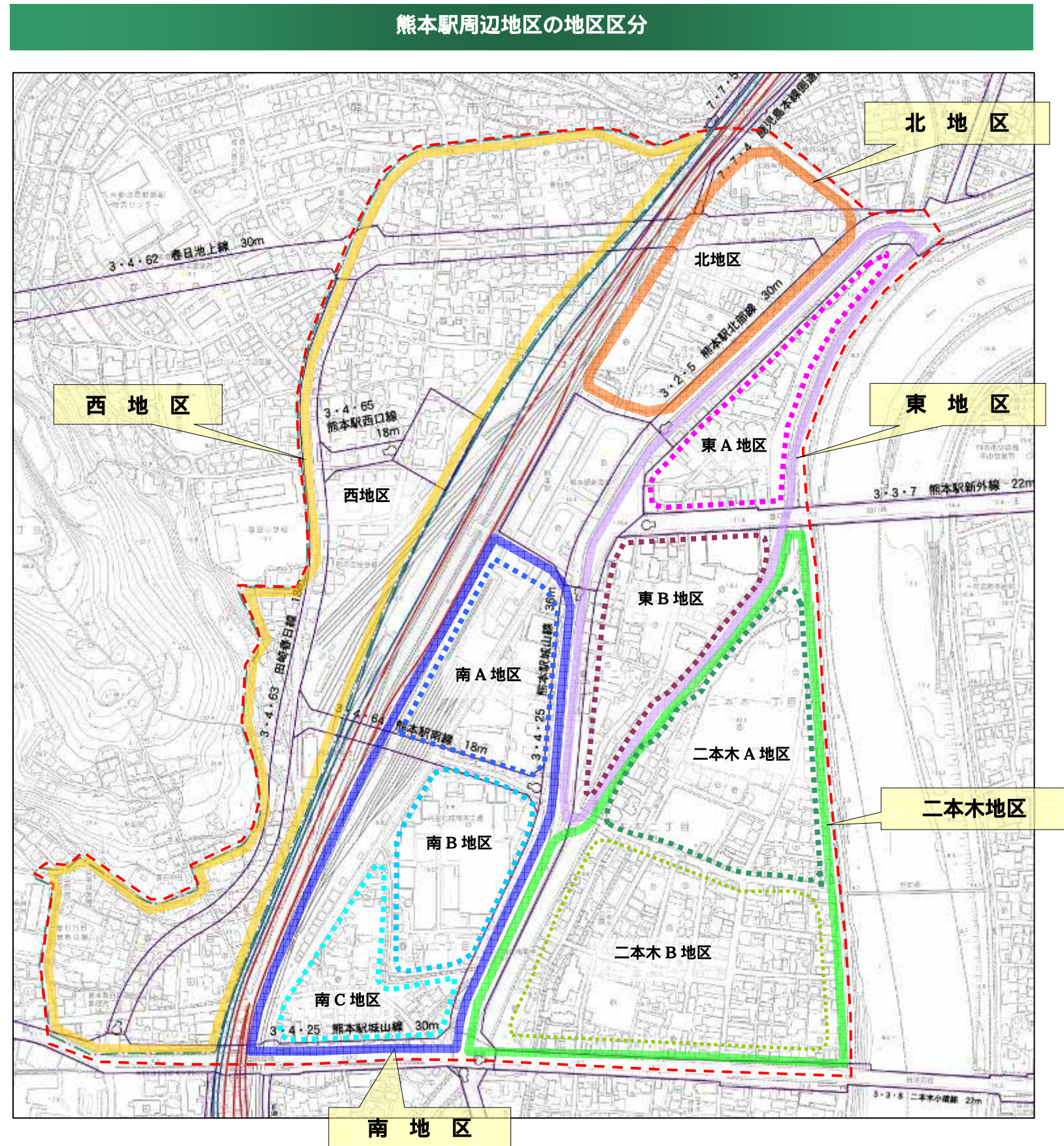
## 2. 地区ごとの整備方針について

### 2-1 地区区分図

地区ごとの整備方針について、熊本駅周辺地域をいくつかの地区に区分し整理する。

地区区分は、幹線道路や河川等に囲まれた区域を地区単位の集合体として、大きく5つの地区に分類しその整備方針を整理する。

1. 東地区・・・東A地区、東B地区
2. 南地区・・・南A地区、南B地区、南C地区
3. 二本木地区.....二本木A地区、二本木B地区
4. 北地区
5. 西地区



2 - 2 地区ごとの整備方針の検討

～ 東 地 区 ～

地区の位置づけと導入機能

<東A地区>

ゾーン；情報文化を切り開くゾーン  
導入機能；文化情報機能  
商業・業務機能  
教育情報機能

<東B地区>

ゾーン；人と情報の交流ゾーン  
新しい都市生活を創造するゾーン  
導入機能；商業業務機能、教育機能  
都市型居住機能

整備方針

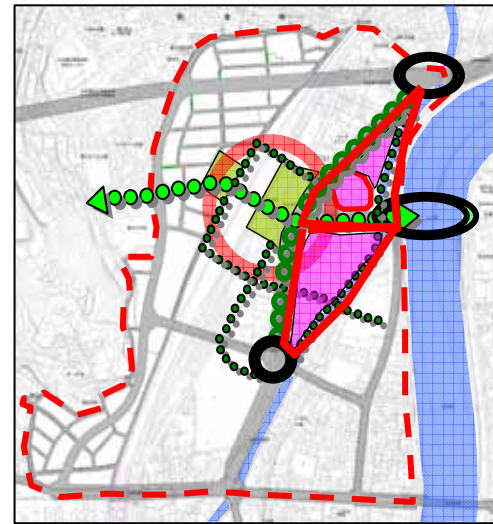
<東A地区>

玄関口の顔としての情報交流拠点施設を配置する。  
駅前の賑わいにふさわしい広場空間を再開発事業の施設整備に合わせて形成する。  
坪井川沿いには、良好な河川空間を活用した緑道を確保し、歩行者ネットワークを形成する。  
白川橋周辺は、白川・坪井川の親水空間をいかしたオープンスペースを確保する。

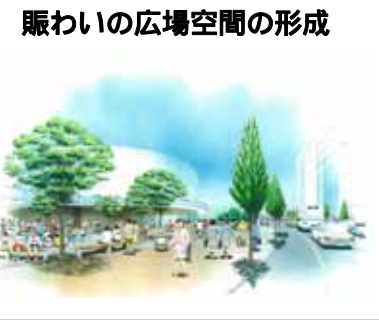
<東B地区>

駅から白川への動線上にあり、商業業務施設・教育施設や都市型住宅等の立地する地区とする。  
まちなみ形成ゾーンである熊本駅新外線・熊本駅城山線沿いは、玄関口の顔として快適な都市空間や建築物等を整備を図る。  
駅前から二本木方面に向けての街のみちについては、駅前と坪井川、白川の水と緑を結ぶ人に優しい自然空間の回廊として、歩車共存道路等を検討する。また、親水空間の整備やスポット的な広場を整備する。

誘導すべき施設の検討（土地利用・公共施設等配置方針）



**市街地再開発事業**  
駅前の顔としての一体となった都市空間と文化・情報の交流拠点を形成する。(仮)熊本市図書情報センター



**まちなみ形成ゾーン**  
駅前の顔として将来的な建替えなどの際、商業・業務・宿泊等の都市機能や建築物を整備し、駅前にふさわしいまちなみを形成する。



～ 南 地 区 ～

地区の位置づけと導入機能

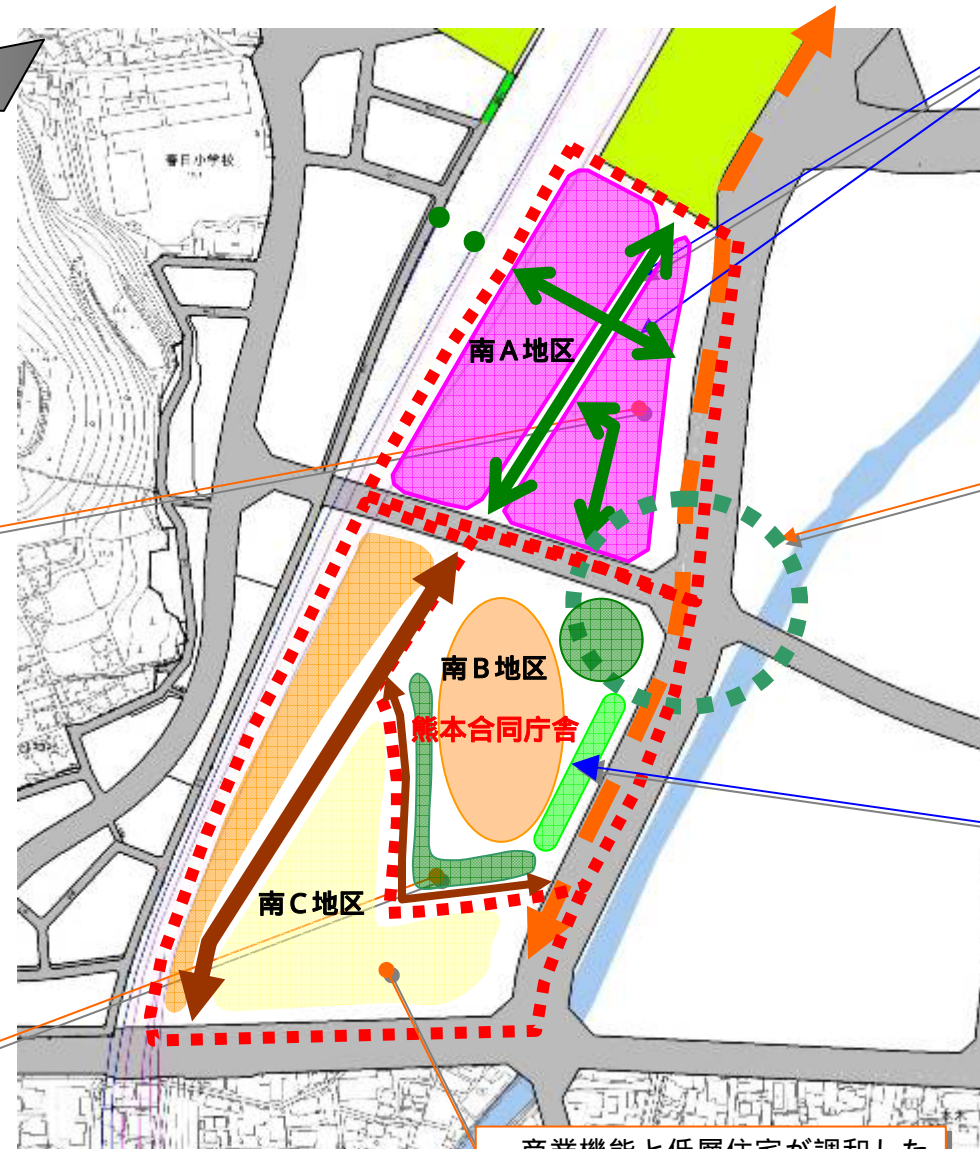
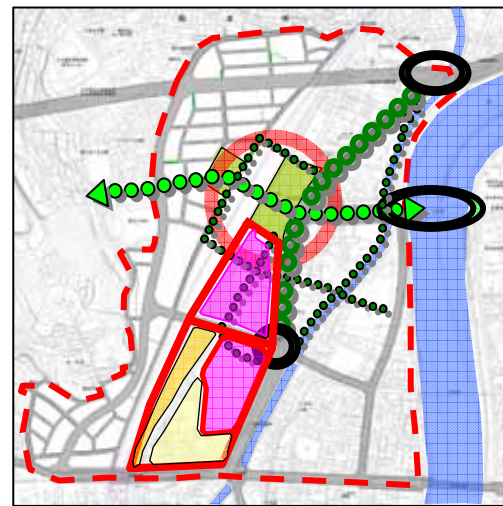
- <南A地区> ゾーン；人と情報の交流ゾーン  
導入機能；商業業務機能、広域交通結節機能
- <南B地区> ゾーン；新しいタウンライフを創造するゾーン  
導入機能；合同庁舎
- <南C地区> ゾーン；地域コミュニティを創造するゾーン  
導入機能；居住機能、商業・業務機能

整備方針

- <南A地区>  
駅から合同庁舎に向けての動線上にあり、商業業務施設・飲食施設や都市型住宅、ホテル等の立地する都市型サービスの拠点地区とする。  
“<sup>まち</sup>街のみち”などの道路整備については、人々の往来による賑わいを展開する基盤となるものであり、歩車共存の人に優しい道路空間や街角広場、ストリートファニチャーなどを整備し、アメニティの高い空間形成を図る。

- <南B地区>  
県民、市民に開かれた、合同庁舎機能、都市空間を形成する。まちづくりと連携した魅力ある拠点を形成する。人環境にやさしい施設、魅力的な公共空間を創出する。
- <南C地区>  
既存の住宅地と商業・業務機能が調和した土地利用を行う。

誘導すべき施設の検討（土地利用・公共施設等配置方針）



<sup>まち</sup>街のみち ～人に優しい商業・業務通り～  
駅から合同庁舎へのサブ歩行者動線であることから、歩車共存道路の検討を行い、歩行者に優しい道路空間、飲食等商業・業務地を形成する。

**まちなみ形成ゾーン**  
駅前の顔としての、商業・業務・宿泊等の都市機能や建築物整備等を行い、駅前にふさわしいまちなみを形成する。

**南の回遊拠点**  
・合同庁舎と坪井川等一体となったオープンスペースの確保  
・イベントや回遊の拠点

周辺市街地への環境配慮としての緑の緩衝帯

商業機能と低層住宅が調和した市街地の形成を図る。

サイドリザベーションと一体となった緑・親水空間の形成

## ～ 二本木地区 ～

### 地区の位置づけと導入機能

< 二本木A地区 >

ゾーン；新しい都市生活を創造するゾーン  
導入機能；情報交流機能  
都市型居住機能

< 二本木B地区 >

ゾーン；地域コミュニティを創造するゾーン  
導入機能；居住機能  
商業・業務機能

### 整備方針

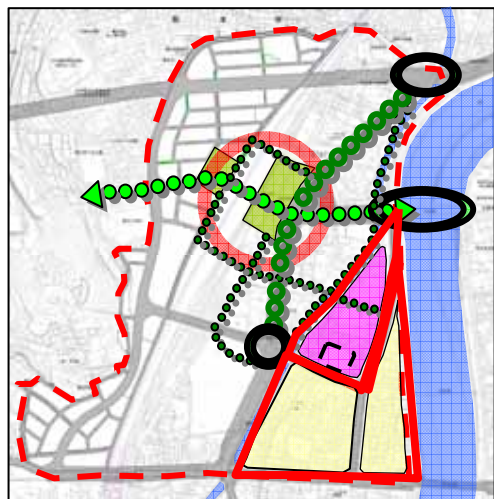
< 二本木A地区 >

駅に近接し、白川・坪井川に囲まれた良好な立地条件や環境を生かした、都市型住宅等の立地する新しい都市生活を創造する地区とする。  
地区内の交通を安全かつ円滑に処理するとともに、市街地環境向上に配慮した新規の都市計画道路を配置する。  
都市型住宅地としての良好な住環境を形成するため、駅から二本木方面へ向けて“街のみち”等の歩行者ネットワークを形成する。

< 二本木B地区 >

既に、住宅を中心として店舗等との複合的な土地利用がなされており、現況の土地利用を継続し、居住地域として良好な住環境の形成を図っていく。  
地区内の交通を安全かつ円滑に処理するとともに、市街地環境向上に配慮した新規の都市計画道路を配置する。

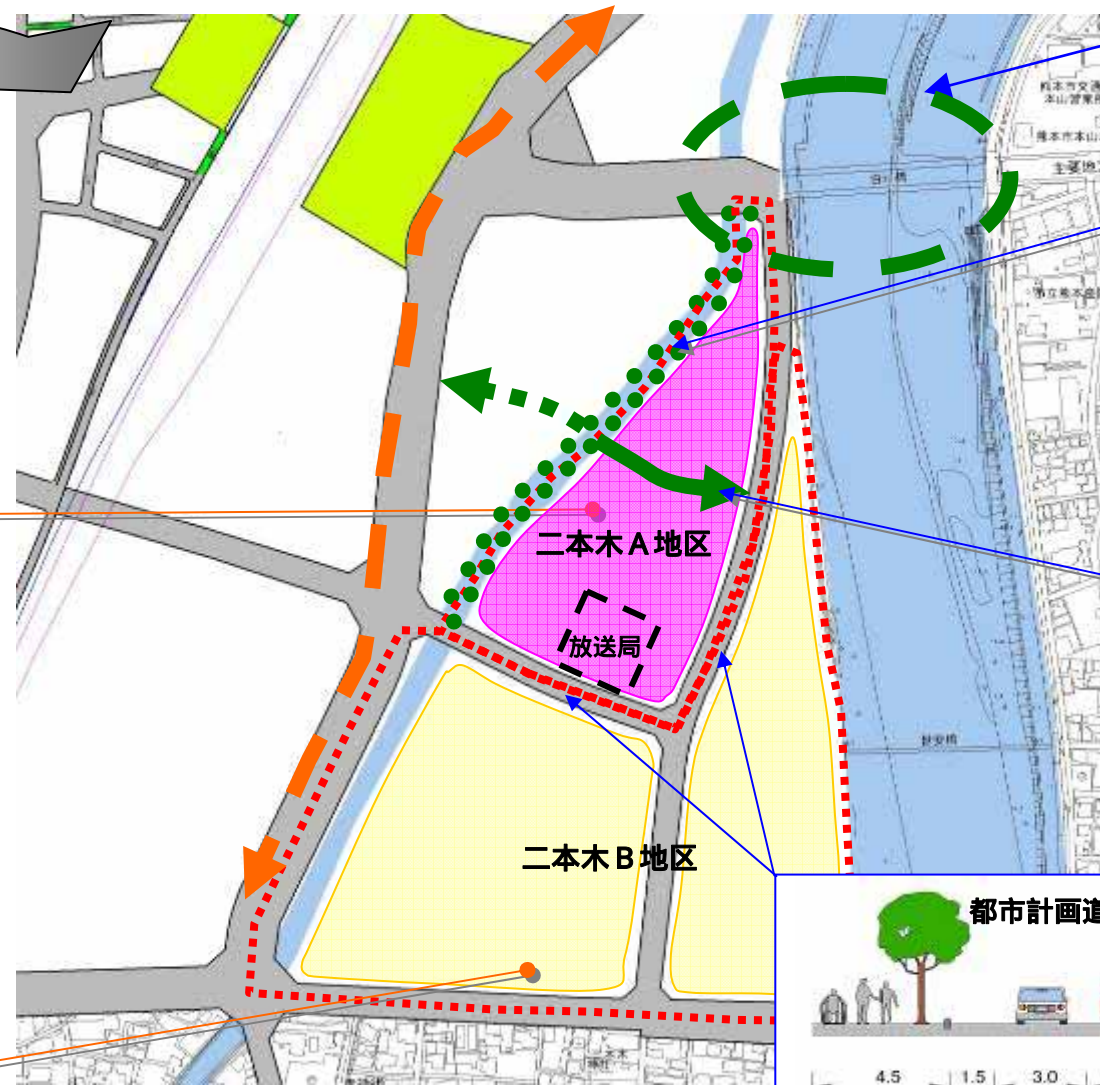
### 誘導すべき施設の検討（土地利用・公共施設等配置方針）



駅と近接し、河川に囲まれた良好な環境を生かした、都市型住宅・商業・飲食系の土地利用を誘導する。



・幹線道路沿道は、沿道商業を中心とした土地利用。



**水と緑の舞台**  
・白川、坪井川の親水空間をいかしたオープンスペース  
・河川敷活用のセンター的役割

**水辺の小径**  
坪井川の水辺環境の向上と、河川沿いの緑道の配置

**街のみち**  
(歩行者に優しいみち)  
駅から東B地区・二本木A地区との連携確保



～ 北 地 区 ～

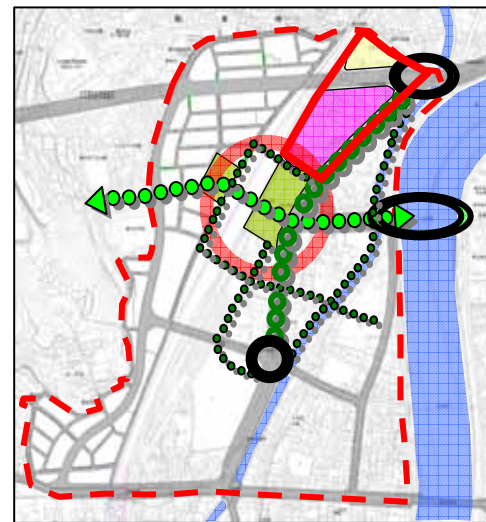
地区の位置づけと導入機能

ゾーン；情報文化を切り開くゾーン  
 導入機能；商業・業務機能  
 教育情報機能、居住機能

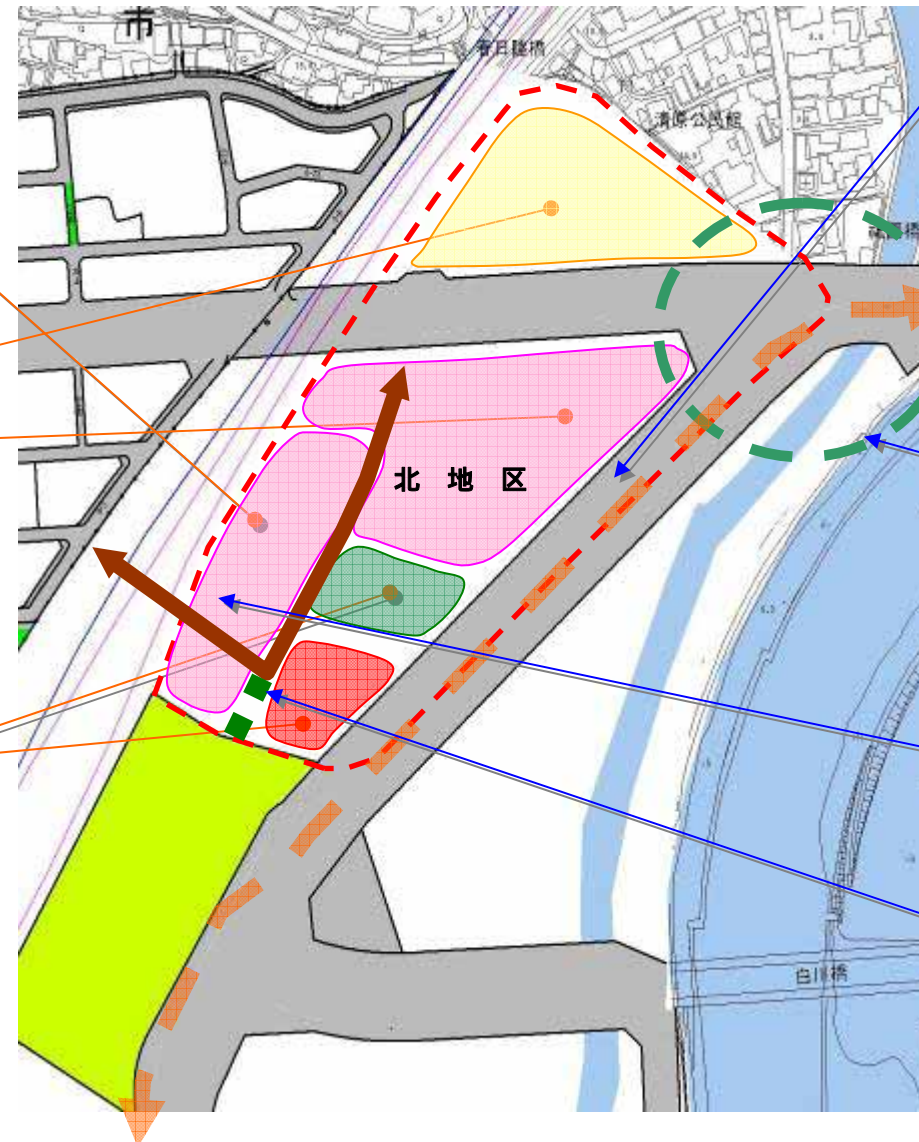
整備方針

街路事業の整備や土地利用の更新に合わせ、まちなみ形成ゾーンとして良好な都市機能・沿道環境の整備を図っていく。

誘導すべき施設の検討（土地利用・公共施設等配置方針）



鉄道高架に合わせ、駅に近接したポテンシャルを生かした効率的活用、既存施設の更新により、賑わいを形成する。



**駅前の顔となる道(熊本駅北部線)**  
 駅から北の回遊拠点へ向けての軸線であり、広幅員の道路に人と市電と車が共存する熊本の顔となるみち

**北の回遊拠点**  
 北の回遊拠点として、都市からのゲートとしてふさわしい緑地空間の形成

鉄道高架に合わせた東西連携の強化

**歩行者専用道路**  
 駅前広場への歩行者の安全性を確保

**まちなみ形成ゾーン**  
 駅前の顔として将来的な建替えなどの際、商業・業務・宿泊等の都市機能や建築物を整備し、駅前にふさわしいまちなみを形成する。

既存の宿泊施設、教育施設の維持と有効活用による賑わいの創出

～ 西 地 区 ～

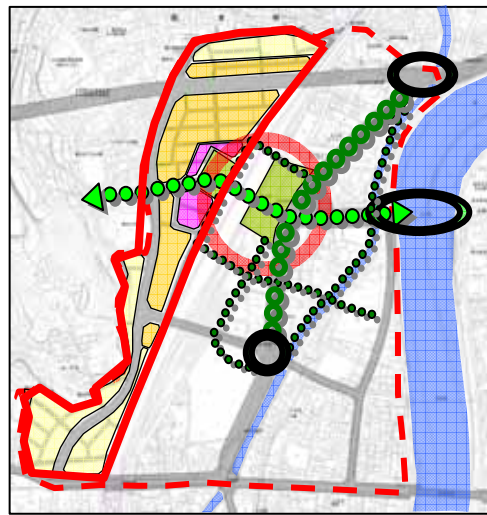
地区の位置づけと導入機能

ゾーン；生活文化創造ゾーン  
人と情報の交流ゾーン  
導入機能；都市型居住機能  
商業・業務機能

整備方針

土地区画整理事業により公共施設の整備改善と良好な都市型居住地域を形成するとともに、西口駅前広場を配置する。  
西口駅前広場周辺においてサービス施設等の商業・業務施設を配置する。

誘導すべき施設の検討（土地利用・公共施設等配置方針）



土地利用

駅前を中心に商業・業務地域、公共  
公益 都市型住宅 一般住宅といった  
ドーナツ型に土地利用を配置する。  
幹線道路沿いは沿道商業地として位  
置づける。

都市計画道路

南北方向に1路線、東西方向に4路線の都市計画道路を配置する。

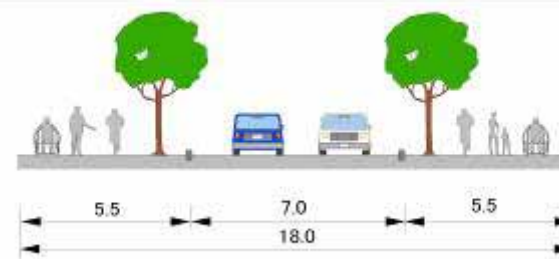
(都)春日池上線 W = 30 m



西口駅前広場(イメージパース)



(都)田崎春日線・(都)熊本駅南線 W = 18 m





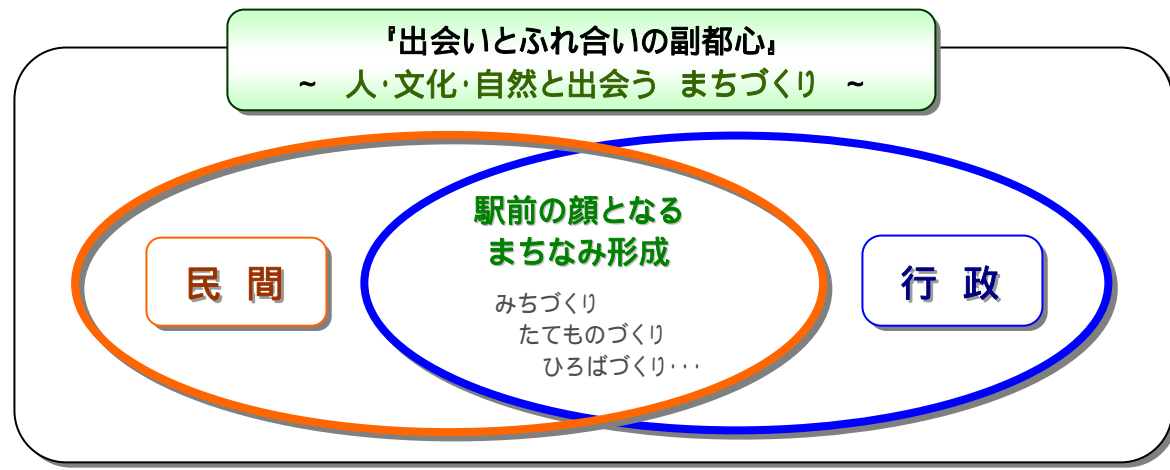
## 2 - 3 実現方策の検討

### (1) 基本的な考え方

これまで提案した熊本駅周辺のまちづくりを実現するためには、道路等の公共施設の整備を確実に実施するとともに、特に「市街地整備ゾーン」については、基本的構成(案)で示したまちづくりが展開できるように、地区ごとに適切な建築物整備等を行っていくことが望まれる。

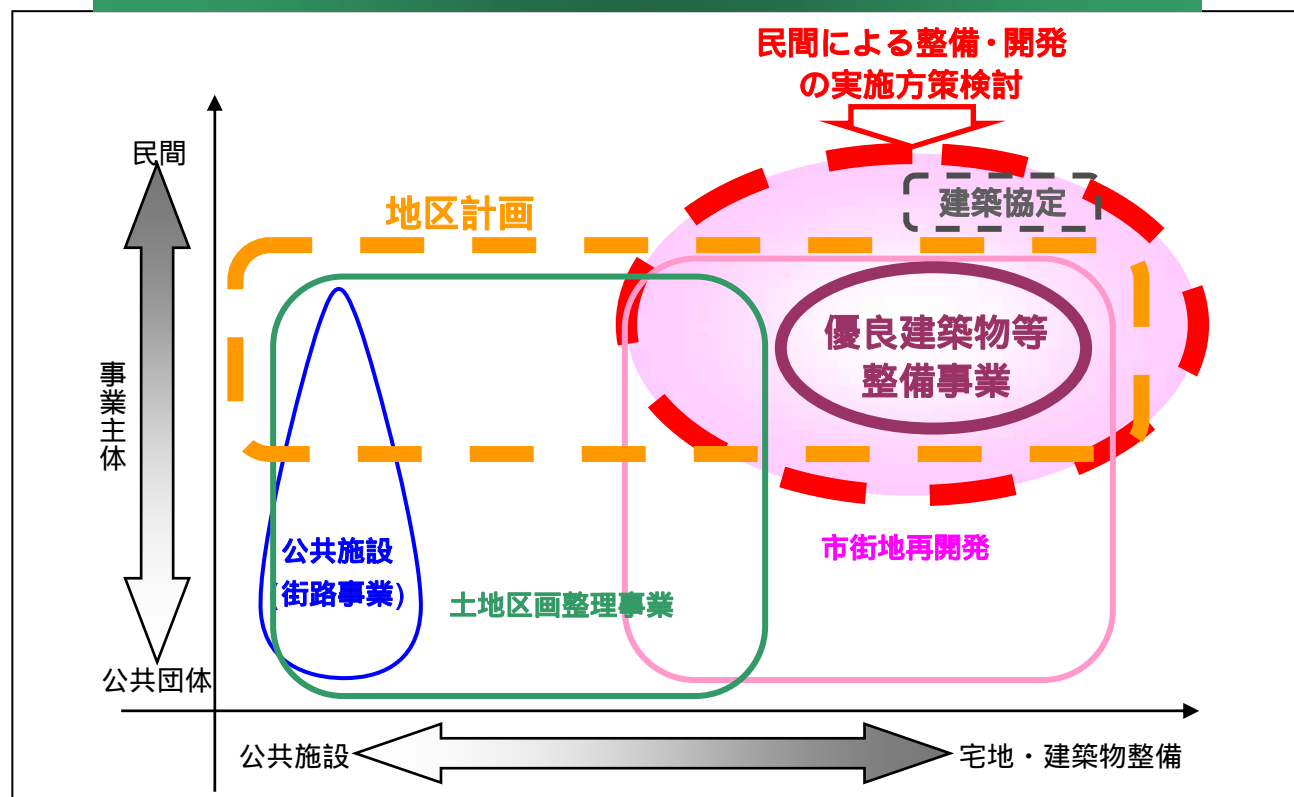
そのためには、行政と地元の皆さんとの役割分担を考えながら、みんなで協力したまちづくりを進めていく必要がある。

これまでは、行政主導のまちづくりが多くみられましたが、これからは地元の皆さんを始めとする民間の力と一体となったまちづくりを行っていくことが重要である。



### (2) 整備手法の検討

#### 公共・民間の役割分担に基づくまちづくりの方策(整備手法)



### 整備手法のメリット・デメリット

模式図に示した民間活力を活用し、整備方針を実現していく方策(整備手法)について、それぞれのメリット・デメリットを示す。

表 整備手法別メリット・デメリット

整備手法	メリット	デメリット
街路事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備範囲が限定されるため、当該権利者の同意が得られれば短期間で事業の実施が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備に限定される。</li> <li>不整形な残地や狭小な残地が発生することがあり、良好な建築物整備が実現されない可能性がある。</li> <li>景観整備は、街路空間のみとなる。</li> </ul>
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>面的な広がりを持った範囲で効率的・効果的に公共施設の整備、区画形質の変更が可能である。</li> <li>民間による事業実施が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設・宅地の整理に限定され、建築物整備の誘導ができない。</li> <li>規模にもよるが、事業着手までの合意形成に一定期間を要する。</li> <li>景観整備は、街路空間については可能であるが、周辺は宅地利用者の意向次第となる。</li> </ul>
市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設・建築物整備が一体的に整備可能である。</li> <li>シンボリックな空間形成が可能である。</li> <li>民間による事業実施が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模な範囲での整備となる。</li> <li>事業資金確保のための保留床処分先が昨今の経済情勢から見つけにくい。</li> <li>権利変換に関わる権利者の合意形成に時間を要する場合が多い。</li> </ul>
優良建築物等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>少人数での建築物の整備、高度利用に効果的である。</li> <li>任意の事業であり、手続きが比較的早い。</li> <li>協調して建て替えを進めることで、街並み景観形成が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況の宅地の形状を変更する事はできない。</li> <li>主に建築物整備のみとなる。</li> </ul>
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミクロな範囲で、地区の特性に応じた地区施設の配置が可能である。</li> <li>また、用途・容積の規制・誘導が可能である。</li> <li>建築物の壁面位置や形態・意匠制限等を行うことで、街並み景観形成誘導が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区施設の整備を担保する方策が必要である。</li> <li>関係権利者の全員合意が原則であり、合意形成に時間を要する場合が多い。</li> <li>地区施設の整備方法が不明確である。</li> <li>建築条例が伴わなければ、規制できない。(努力目標に終わってしまう。)</li> </ul>
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の壁面位置や形態・意匠制限等を行うことで、街並み景観形成誘導が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係権利者の全員合意が原則であり、合意形成に時間を要する場合が多い。</li> <li>地区計画に比べ、法的規制力が弱いいため、土地所有者等の理解が必要。</li> </ul>

### (3) まちなみ形成及び市街地整備ゾーンの設定

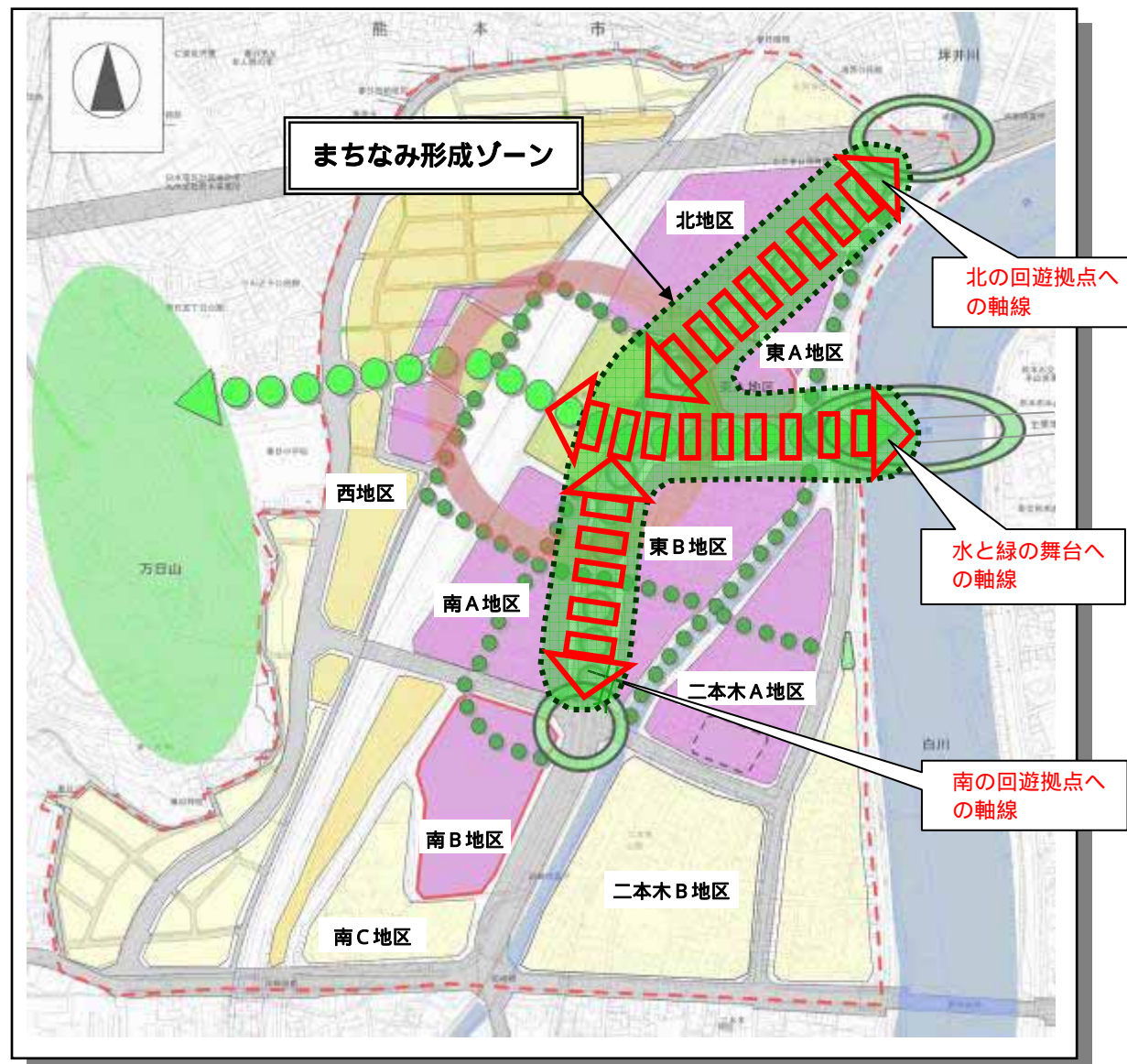
#### まちなみ形成軸及び新たな歩行者の回遊動線の設定

- 1)西側は区画整理事業による計画的な整備が進められていることから、東側の主軸である“アメニティ軸”及び“駅前顔となるみち”について、「出会いとふれあいの広場」から水と緑の舞台への軸線、北の回遊拠点への軸線、南の回遊拠点への軸線については、各アメニティ空間を結ぶ人の流れのメインとなることから、「まちなみ形成軸」と設定する。
- 2)まちなみ形成軸周辺を『まちなみ形成ゾーン』と位置づけ、沿道は熊本駅周辺にふさわしいまちなみや人に優しいアメニティ空間を形成するために、民間開発等に合わせた壁面後退等により、公共空間の創出やまちなみ景観形成を誘導する。

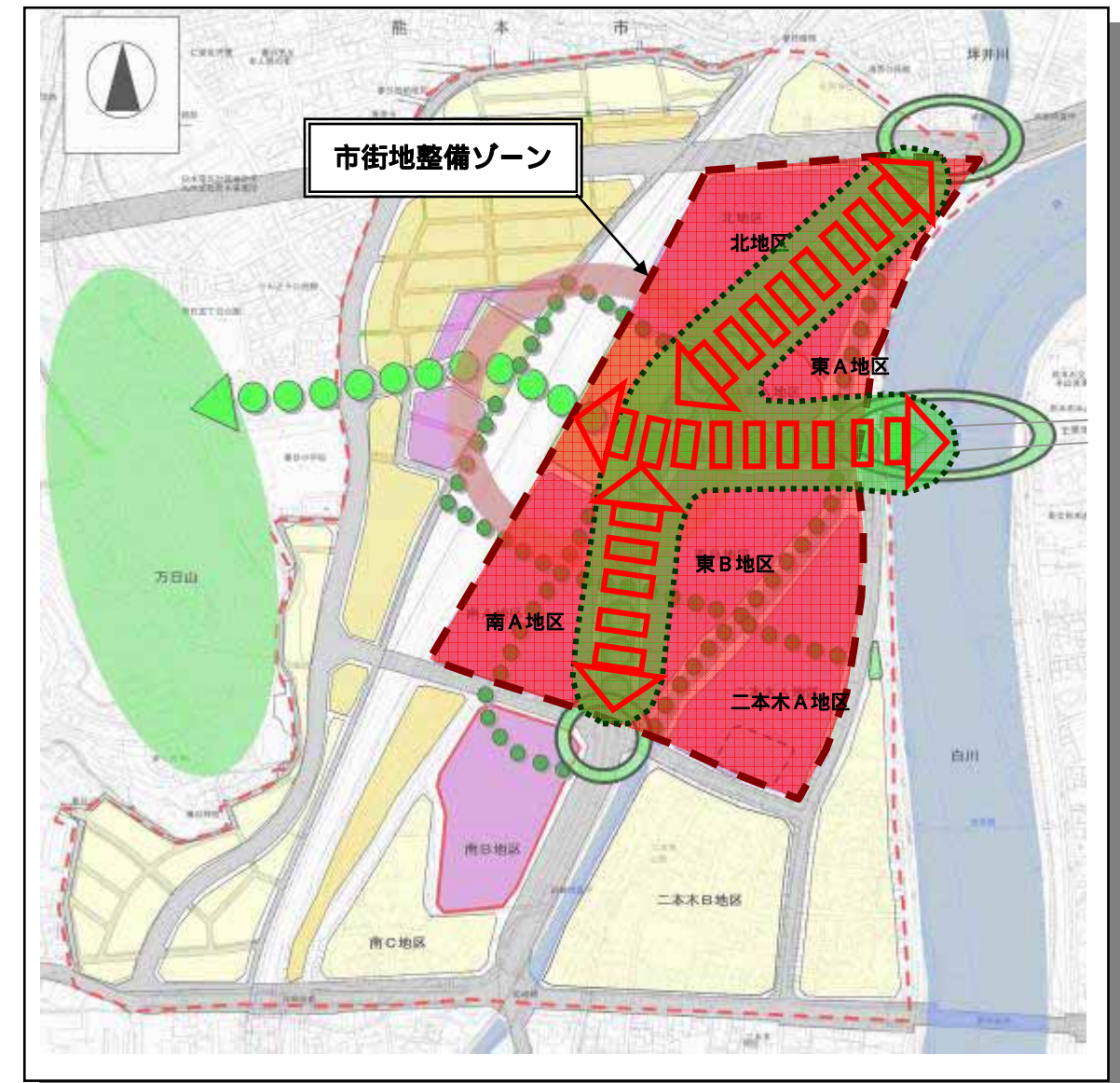
#### 市街地整備ゾーン

まちなみ形成ゾーン及び新たな歩行者の回遊動線となる“<sup>まち</sup>街のみち”を含む北地区・南A地区・東A地区・東B地区・二本木A地区を『市街地整備ゾーン』と位置づけ、民間開発や個別建て替え等に伴い、良好なまちなみを形成するとともに、地区施設等の整備を進める。

まちなみ形成軸及びまちなみ形成ゾーンの設定



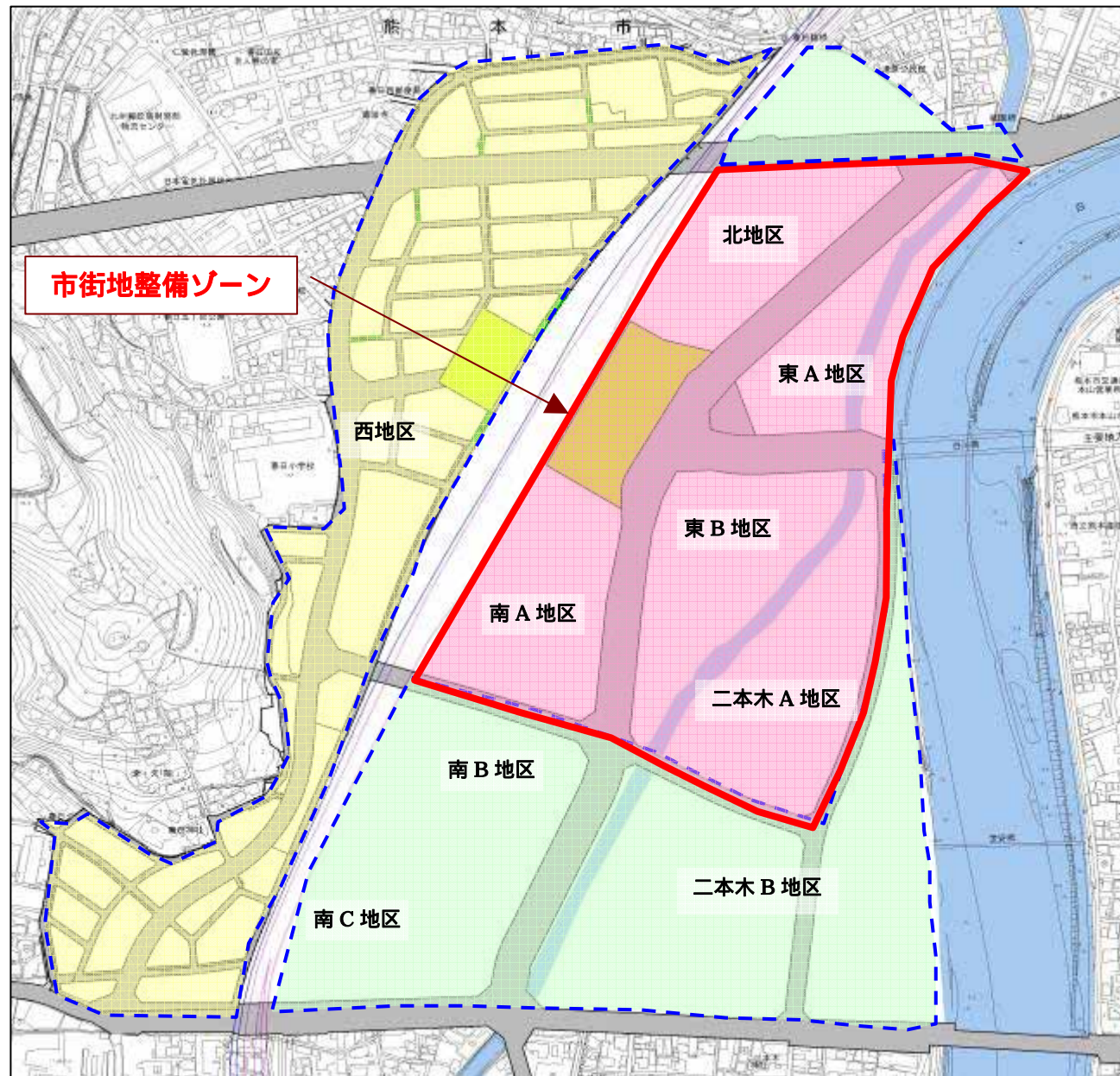
まちなみ形成ゾーン・市街地整備ゾーン



(4) 市街地整備計画の導入  
目的及び基本方針

1) 目的

基本的構成(図に基づき市街地整備ゾーンに位置づけた地区では、熊本駅周辺にふさわしい良好なまちなみや人に優しいアメニティ空間を形成するために、「市街地整備計画」を導入し、道路等の地区施設の整備や適切な建築物の建築の誘導を図る。



- 市街地整備ゾーン**  
県都の顔となる地区で、民間の開発や計画が進められており、早急にまちづくりの規制誘導方針を検討すべき区域
- 駅西の区画整理が進捗しており、進捗状況に合わせて、今後検討を行う区域
- まちづくりの地元機運の高まりに応じて検討を行う区域

2) 基本方針

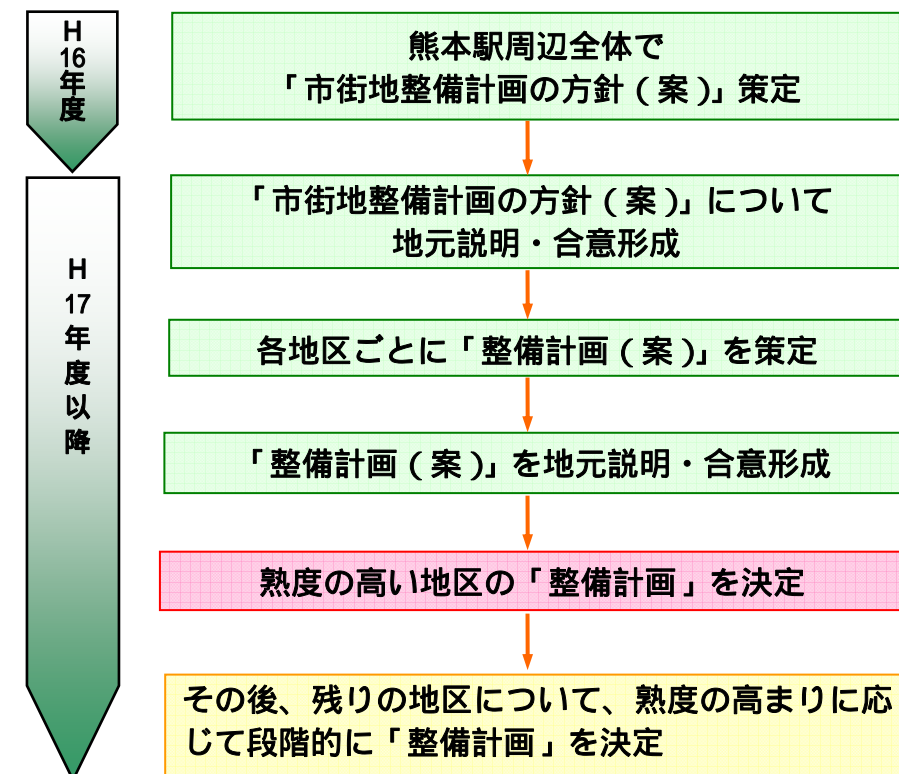
- ・ 幹線道路沿道等において壁面の位置の制限を設定し、ゆとりある歩行者空間の形成を図る。
- ・ 県都の玄関口として魅力ある良好な都市景観を形成するため、建築物の意匠の制限を設定する。
- ・ 建築物の用途の制限により、良好な市街地環境の形成を図る。
- ・ 駅周辺においては、県都の玄関口として効率的な建築物整備の誘導を図るため、容積率の緩和を行う。
- ・ 各地区ごとの土地利用方針を実現し、土地の有効活用の促進を図るため、地区施設の配置を行う。

3) 市街地整備計画の構成

市街地整備計画は、次の2つの項目から成り立っています。

<b>整備計画</b>	<b>計画の方針</b>	まちづくりの全体構想を定めるものであり、計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定める。
	<b>地区ごとの整備計画</b>	まちづくりの具体的内容を定めるものであり、「計画の方針」に従って、計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める。

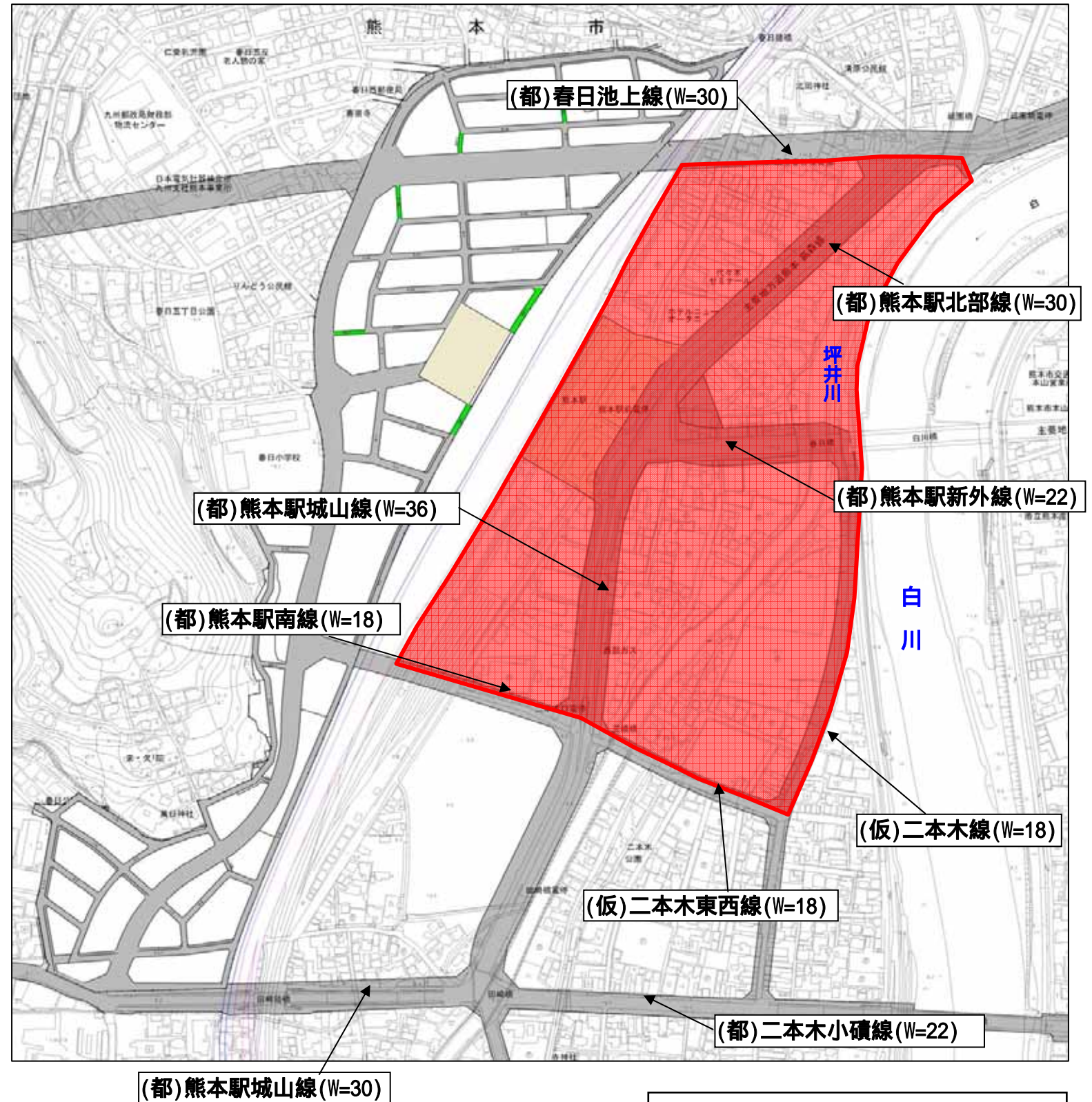
< 計画策定フロー >



市街地整備計画の方針（案）

名称	熊本駅東地区
位置	熊本市春日1丁目、春日2丁目、春日3丁目、二本木1丁目
面積	約21.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p><b>計画の目標</b></p> <p>県都の玄関口としてその魅力を高めるために、適切な公共施設の整備誘導と土地の合理的かつ健全な活用により、都市機能の更新を図り、熊本の魅力と個性(水、緑、歴史性)を活かしたまちづくりを進める。</p> <p>また、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、人にやさしく利便性の高い魅力的なまちづくりを進める。</p> <p>特に、幹線道路沿道等では、ゆとりある歩行者空間の形成とあわせて、県との玄関口に相応しい良好な都市景観や市街地環境の形成を図る。</p>
	<p><b>土地利用の方針</b></p> <p>駅前広場の周辺地区は、駅前広場と一体で県都の玄関口にふさわしい、賑わいのある商業・業務施設や情報交流施設等の拠点施設を配置し、シンボル性の高い地域とする。</p> <p>その周辺においても、商業・業務地域として、教育情報施設や都市型居住施設等により、賑わいと安らぎのあるまちづくりを実現する。</p>
	<p><b>地区施設の整備の方針</b></p> <p>都市計画道路の整備により、地区の骨格となる道路網を形成する。また、土地利用を支える主要区画道路及び区画道路を配置する。</p> <p>駅東広場は、「出会いとふれ合いの広場」として水と緑を生かしたシンボル性の高い空間とする。</p> <p>万日山、白川・坪井川の景観や水辺空間を生かし、市街地と連絡する快適な歩行空間とそのネットワークの形成を図る。</p>
	<p><b>建築物等の整備の方針</b></p> <p>駅前広場周辺および熊本駅城山線等の幹線道路沿いは、県都の玄関口にふさわしい建築物の誘導を行うため、建築物の用途の制限、容積率の最低限度・最高限度並びに、建ぺい率の最高限度、建築面積・敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、良好な歩行者空間、街並み、景観を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、形態・意匠の制限を定める。</p> <p>その周辺については、良好な市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、形態・意匠の制限を定める。</p>

熊本駅周辺 市街地整備計画方針図



凡	例
	市街地整備ゾーン