

第1回 熊本市土地利用方針検討委員会

令和5年7月13日(木)10:00～

議会棟 2F 教育市民委員会室

次 第

1 開 会

2 議 事

(1) 委員長選任

(2) 代理者指名

(3) 議論の流れ

- | | |
|----------|-------------------------|
| ① 事務局説明 | 総合計画・都市マスタープラン など |
| ② フリートーク | テーマ「20年後の熊本市の将来像」 |
| ③ 事務局説明 | 土地利用制度 |
| ④ 事務局説明 | 現状と課題 |
| ⑤ 事務局説明 | 議論の背景と検討事項(案) |
| ⑥ 議論 | テーマ「今後の土地利用方針はどうあるべきか？」 |
| ⑦ 今後の予定 | |

3 閉 会

熊本市土地利用方針検討委員会

委員名簿

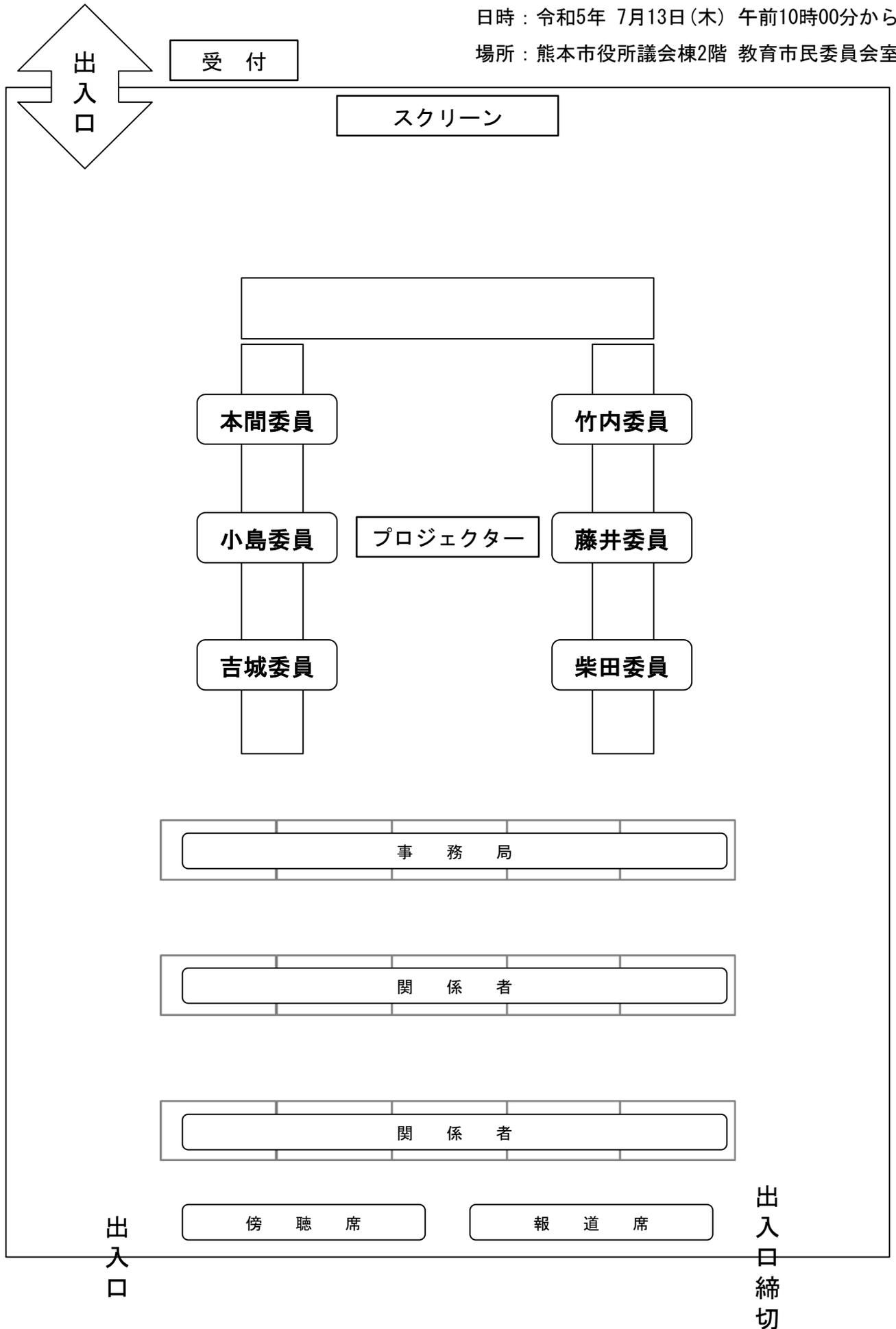
(50 音順)

熊本大学 大学院 先端科学研究部 准教授	小島 知子
熊本県立大学 環境共生学部 教授	柴田 祐
熊本大学 大学院 先端科学研究部 教授	竹内 裕希子
熊本県立大学 総合管理学部 准教授	藤井 資子
熊本大学 大学院 先端科学研究部 教授	本間 里見
熊本大学 くまもと水循環・減災研究教育センター 准教授	吉城 秀治

第1回 熊本市土地利用方針検討委員会 配席図

日時：令和5年 7月13日(木) 午前10時00分から

場所：熊本市役所議会棟2階 教育市民委員会室



熊本市土地利用方針検討委員会運営要綱

制定 令和5年3月28日市長決裁

(趣旨)

第1条 この要綱は、熊本市付属機関設置条例（平成19年条例第2号）第3条の規定に基づき、熊本市土地利用方針検討委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 本市の土地利用方針に関する事項
- (2) その他個別の土地利用に関連する都市計画に関する事項
- (3) その他委員会において必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、市長が委嘱する6名以内の委員をもって組織する。

2 委員の任期は、委嘱の日から2年以内とし、再任を妨げない。ただし、委員がかけた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員会には委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

4 委員長は、委員会に関する会務を総理し、委員会を代表する。

5 委員長は、必要に応じて委員以外の者に対し、委員会への出席を求め、意見を聴くことができる。

6 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(委員会)

第4条 委員会は、委員長が招集するとともに、議長を務める。

2 委員会は、委員の過半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。

(庁内検討会議)

第5条 委員会を円滑に運営するために庁内検討会議を置く。

2 庁内検討会議は、次の各号に掲げる事項について検討することを目的とする。

- (1) 土地利用方針の素案に関する事項
- (2) 前号で掲げるもののほか、委員会の円滑な運営のため庁内検討会議が必要と認める事項

3 庁内検討会議の委員は、別表に掲げる職にあるものをもって構成する。

4 庁内検討会議の議長は、都市建設局都市政策部長を持って充てる。

5 庁内検討会議は、必要に応じて議長が招集する。

6 議長は、庁内検討会議における協議のために必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、庁内検討会議への出席を求め、意見を聴くことができる。

(委員会の公開)

第6条 委員会は、原則公開とする。ただし、次のいずれかに該当するときは、当該委員会を公開としないことができる。

- (1) 熊本市情報公開条例第7条に規定する不開示情報に関する事項についての委員会を行うとき。
- (2) 委員会を公開することにより公正又は円滑な審議等が著しく阻害され、委員会の目的を達成できないと認められるとき。

(守秘義務)

第7条 委員は、前条2号で非公開とされたものについては、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、熊本市都市建設局都市政策部都市政策課において行う。

(雑則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が委員会に諮って別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年3月28日より施行する。

別表（第5条関係）

庁内検討会議を構成する委員

政策局	政策企画課長
	防災計画課長
文化市民局	地域政策課長
環境局	環境政策課長
経済観光局	経済政策課長
農水局	農業政策課長
都市建設局	都市政策部長
	都市政策課長
	交通企画課長
	住宅政策課長
	土木総務課長
上下水道局	計画調整課長
農業委員会事務局	副事務局長

第1回 土地利用方針 検討委員会

～20年後の
土地利用を考える～



1.熊本市第7次総合計画

1. 熊本市第7次総合計画

1.熊本市第7次総合計画

①熊本市第7次総合計画とは

- 都市が目指す将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策を定めた**長期的な計画で、市政運営の基本指針となり、全ての計画の最上位に位置づけられる計画**
- 現在の第7次総合計画は、令和5年度を最終年次としている。
⇒**現在、次期計画（令和6年度～13年度）策定に向け検討を進めている。**

熊本市のめざすまちの姿(第7次総合計画より)

市民が住み続けたい、
誰もが住んでみたくなる、
訪れたくなるまち
「上質な生活都市」

都市整備の方針として
効果的に実現していくために、



「多核連携都市」

2. 都市計画

区域マスタープラン

3. 都市マスタープラン

3.都市マスタープラン

①都市マスタープランとは

- 住民に最も近い立場にある市町村が、**まちづくりのビジョン（方針）を明らかにするもの。**
- 市町村が定める個々の都市計画（地域地区など）は、**当該方針に即したものでなければならぬ。**

＜定める事項＞

- ・市町村の**まちづくりの基本方針**
- ・土地利用等の**都市計画の方針**など

＜熊本市都市マスタープラン（H21）の都市構造の将来像＞

『**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～

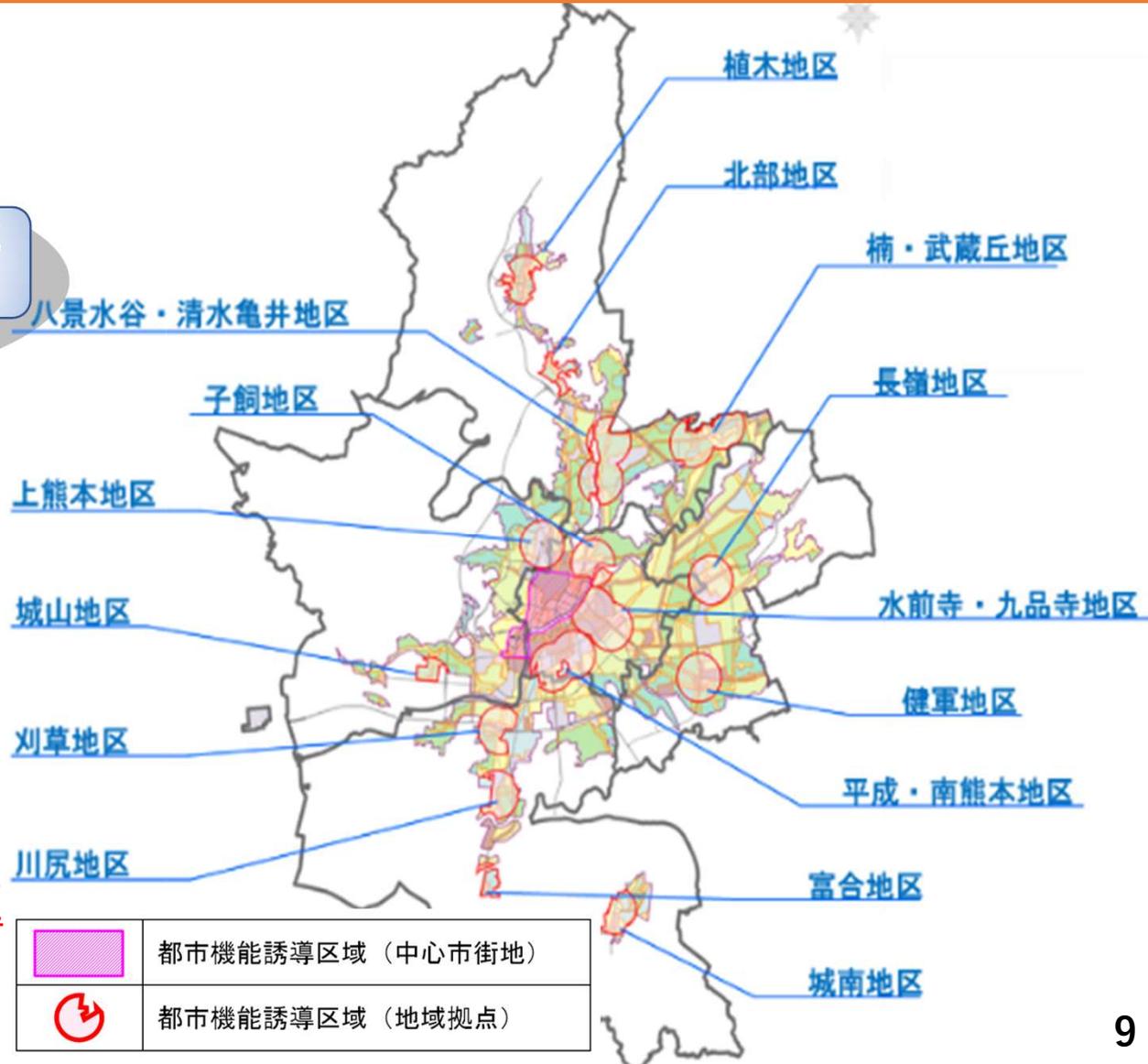
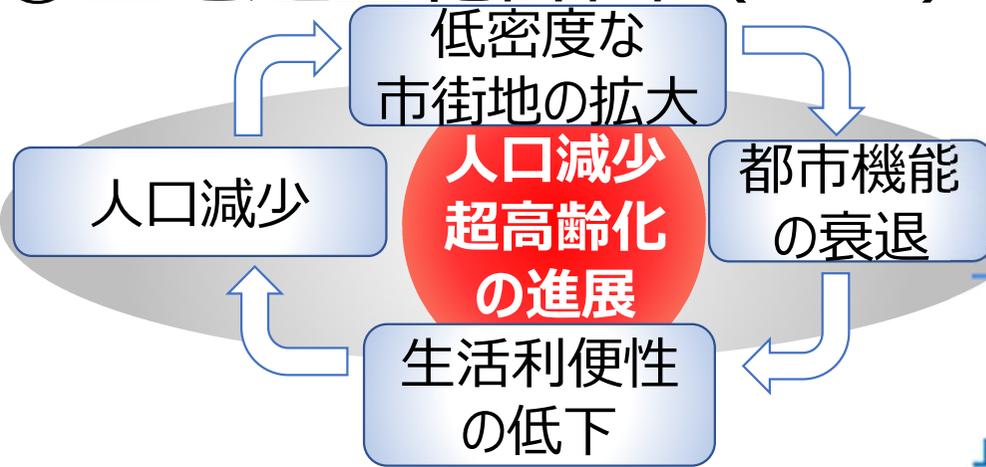
都市の全体構成図



- 策定権者：熊本市

3.都市マスタープラン

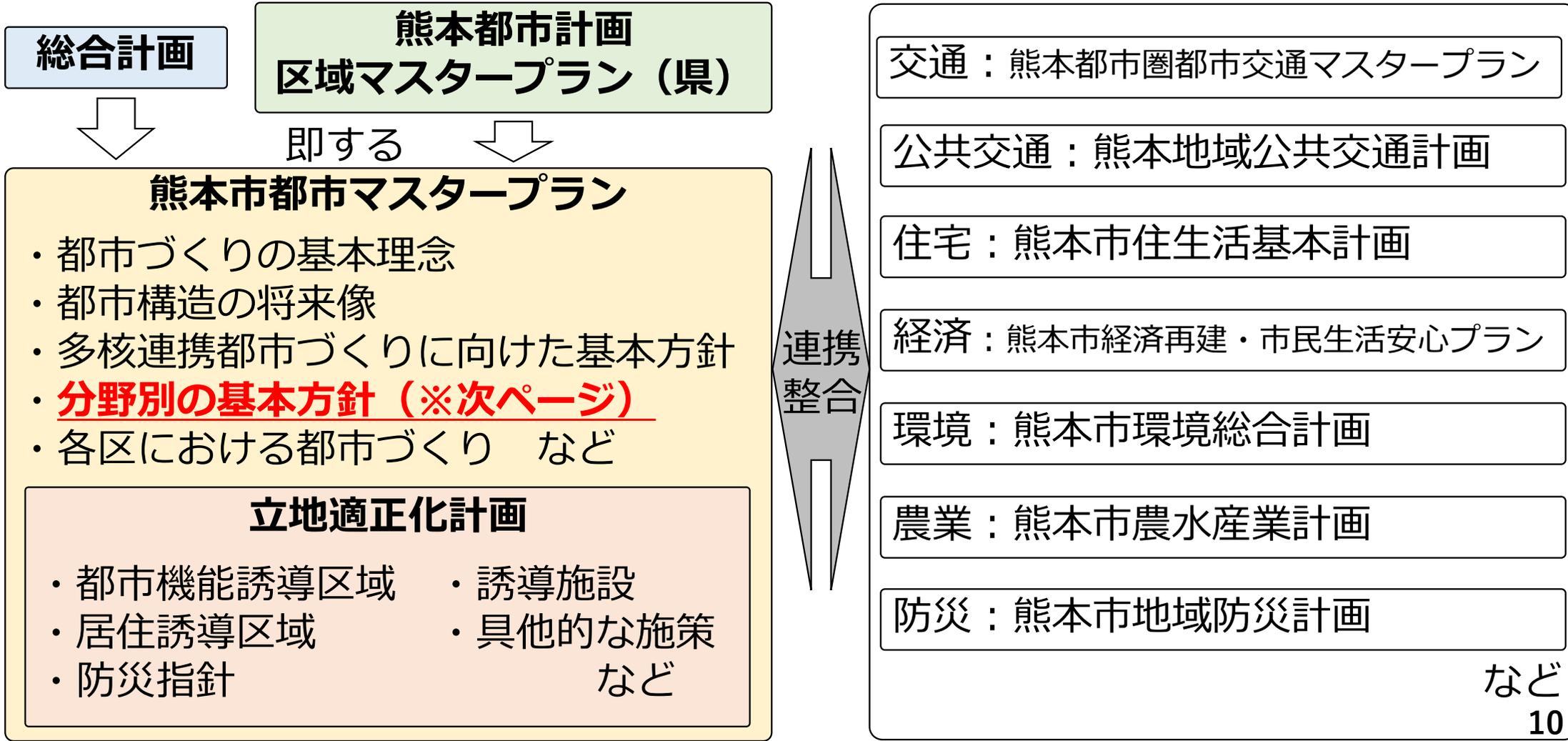
③立地適正化計画 (H28)



- 多核連携都市を実現するため策定。
- 都市機能の集積を図る中心市街地及び15地域拠点の『**都市機能誘導区域**』に日常生活サービス機能を維持・集積
- 拠点等を**利便性の高い公共交通**で結ぶ
- これらを将来にわたり維持するため、『**居住誘導区域** (利便性の高い公共交通軸沿線)』を設け一定の人口密度を維持

3.都市マスタープラン

④各種計画の体系



3.都市マスタープラン

⑤熊本市都市マスタープランにおける位置づけ

分野別の基本的な方針

(1)土地利用の方針

(2)都市交通体系の整備方針

(3)市街地整備の方針

(4)住宅整備の方針

(5)自然環境保全及び公園緑地等の公共空地の整備の方針

(6)その他の都市施設の整備方針

(7)都市計画形成の方針

(8)都市防災の方針

本委員会で議論
いただく内容

3.都市マスタープラン

⑥土地利用の方針の既存構成

既存の構成

市街化区域の土地利用方針

(1)居住地

(2)商業地

(3)工業地

市街化調整区域の土地利用方針

(1)自然環境の保全

(2)農業の保全

(3)既存集落の維持

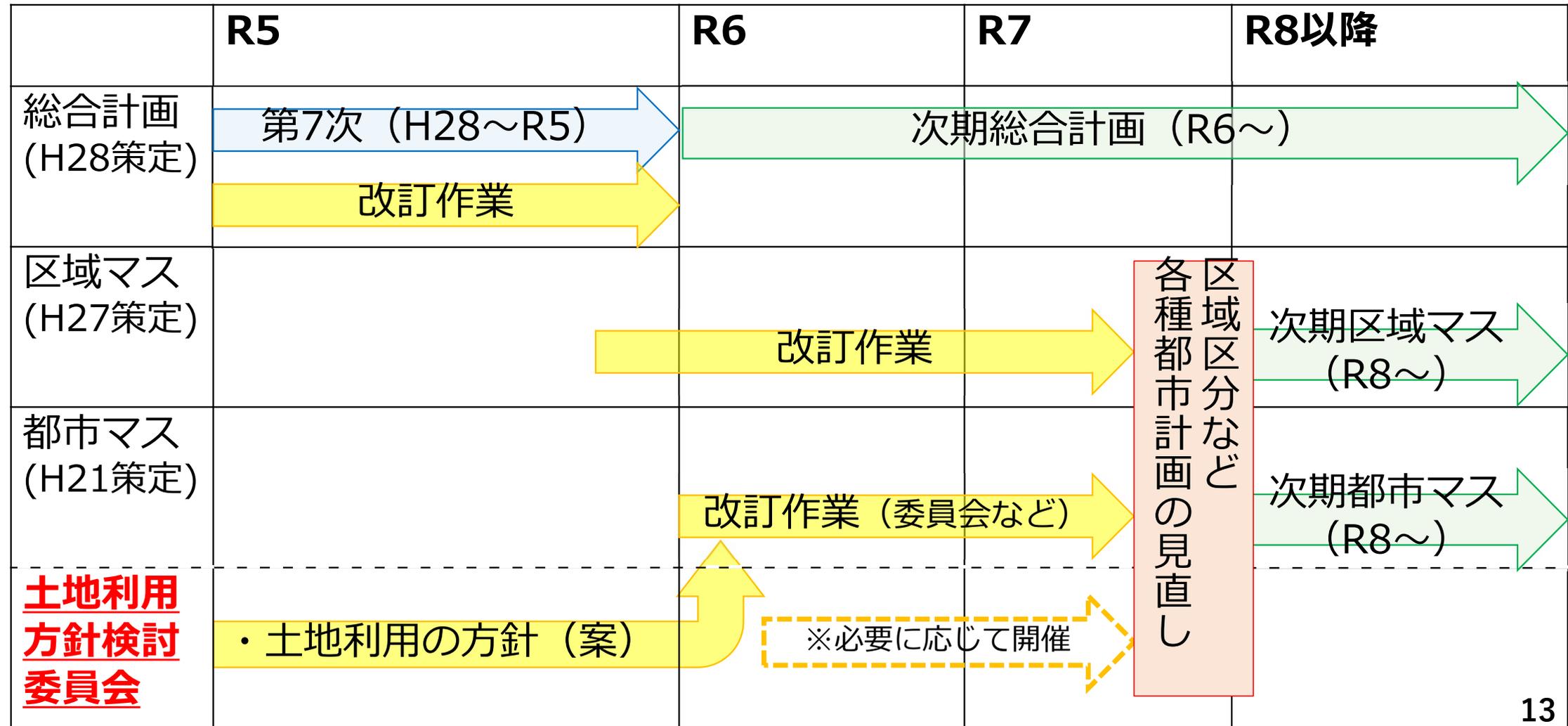
(4)地区計画による産業の誘導

本委員会の役割

次期都市マスタープランにおける土地利用の方針（案）を検討

3.都市マスタープラン

⑦主な計画の改訂について



4.フリートーク

フリートーク

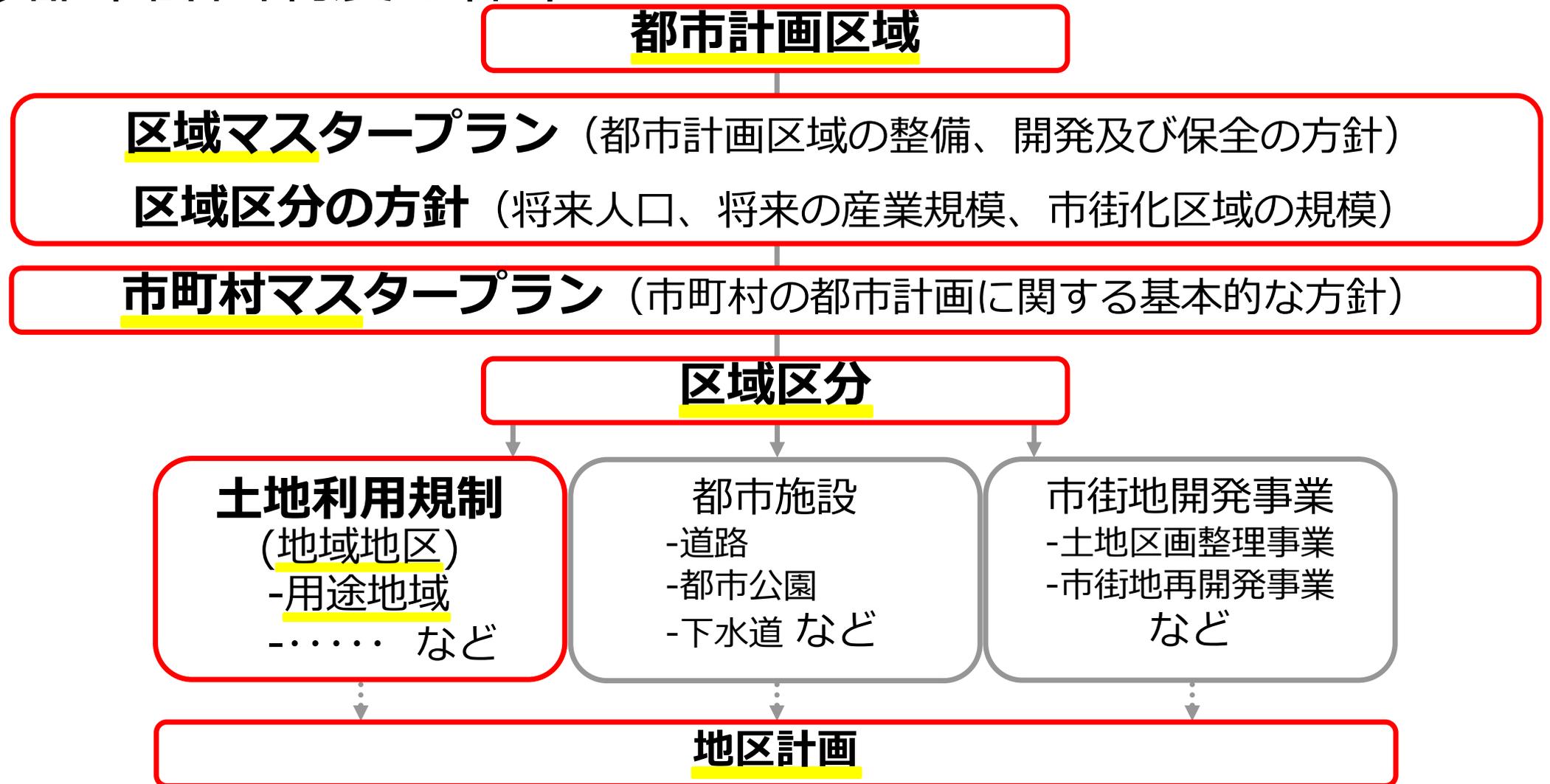
テーマ

「20年後の熊本市の
将来像について」

5. 土地利用制度について

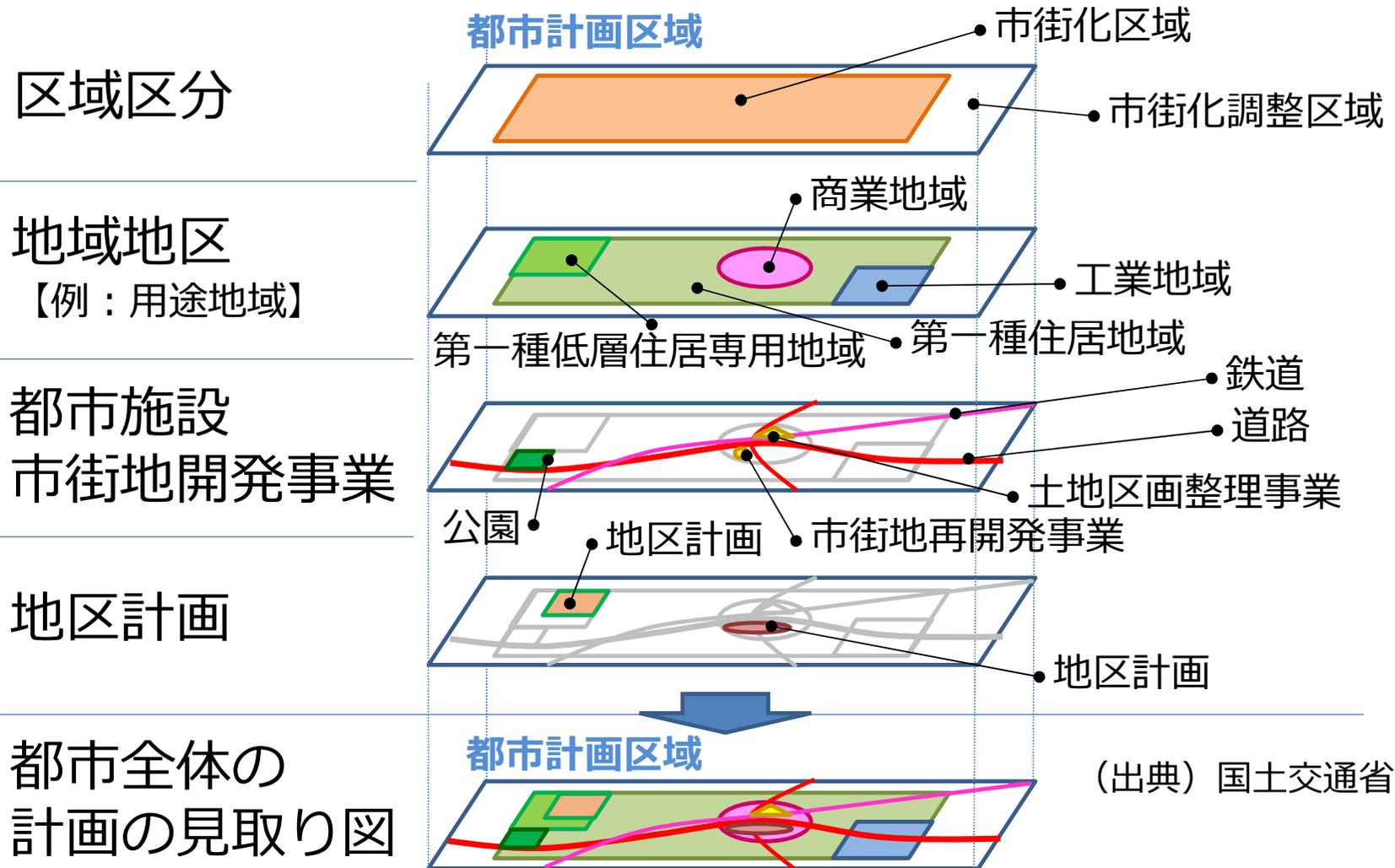
5.土地利用制度について

①都市計画制度の体系



5.土地利用制度について

②土地利用計画制度の構成イメージ



(出典) 国土交通省資料より

5.土地利用制度について

③区域区分（線引き）の概要

都市計画区域において無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めることができる。

（1）市街化区域

- 1) 既に市街地を形成している区域
(既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域)
- 2) 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

（2）市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

決定主体・・・都道府県（指定都市）が決定

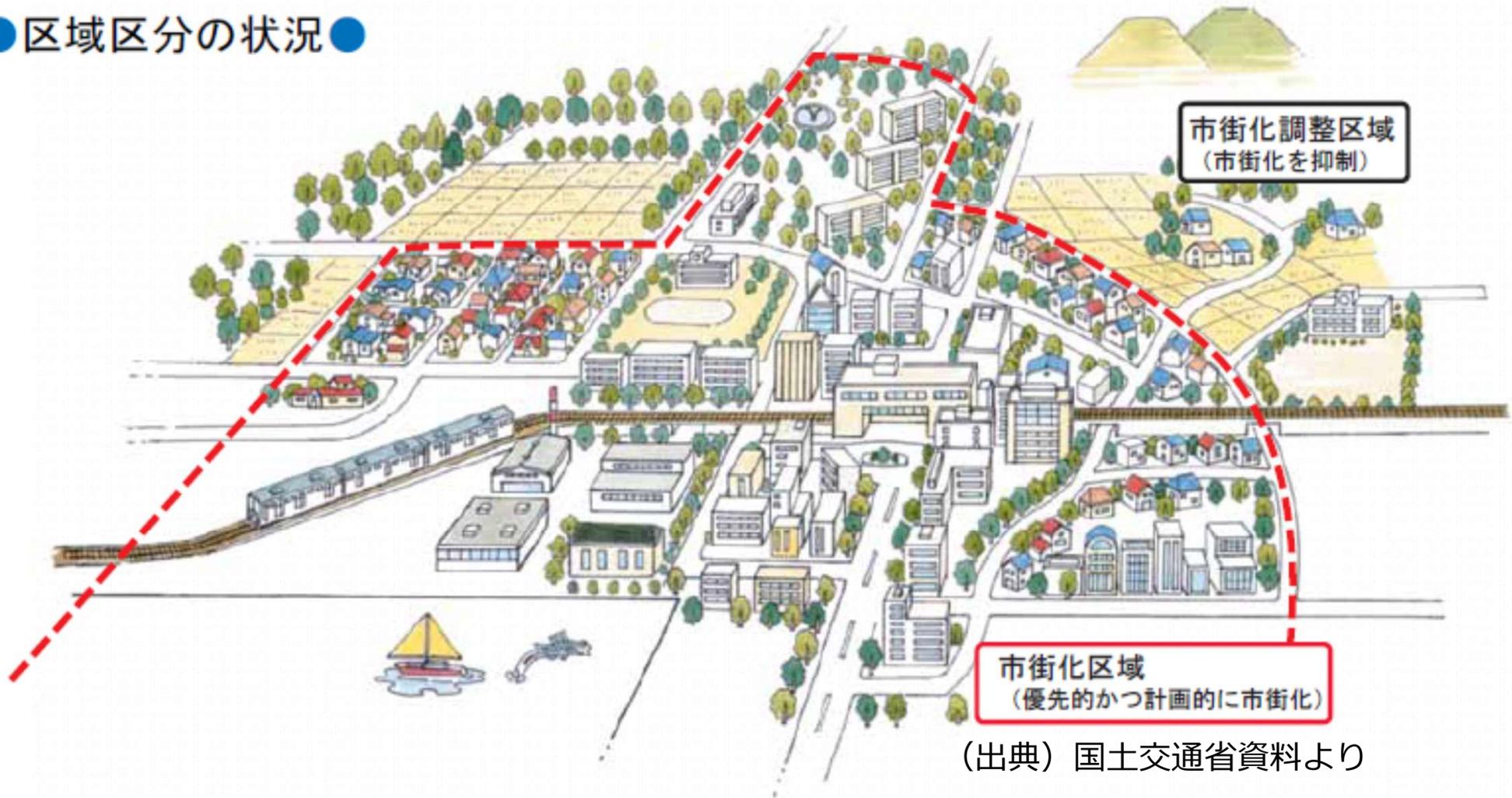
指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域は義務づけ

※指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域のうち、その区域内の人口が50万人未満であるものを除く。（平成25年政令改正）

5.土地利用制度について

④区域区分（線引き）のイメージ

●区域区分の状況●



(出典) 国土交通省資料より

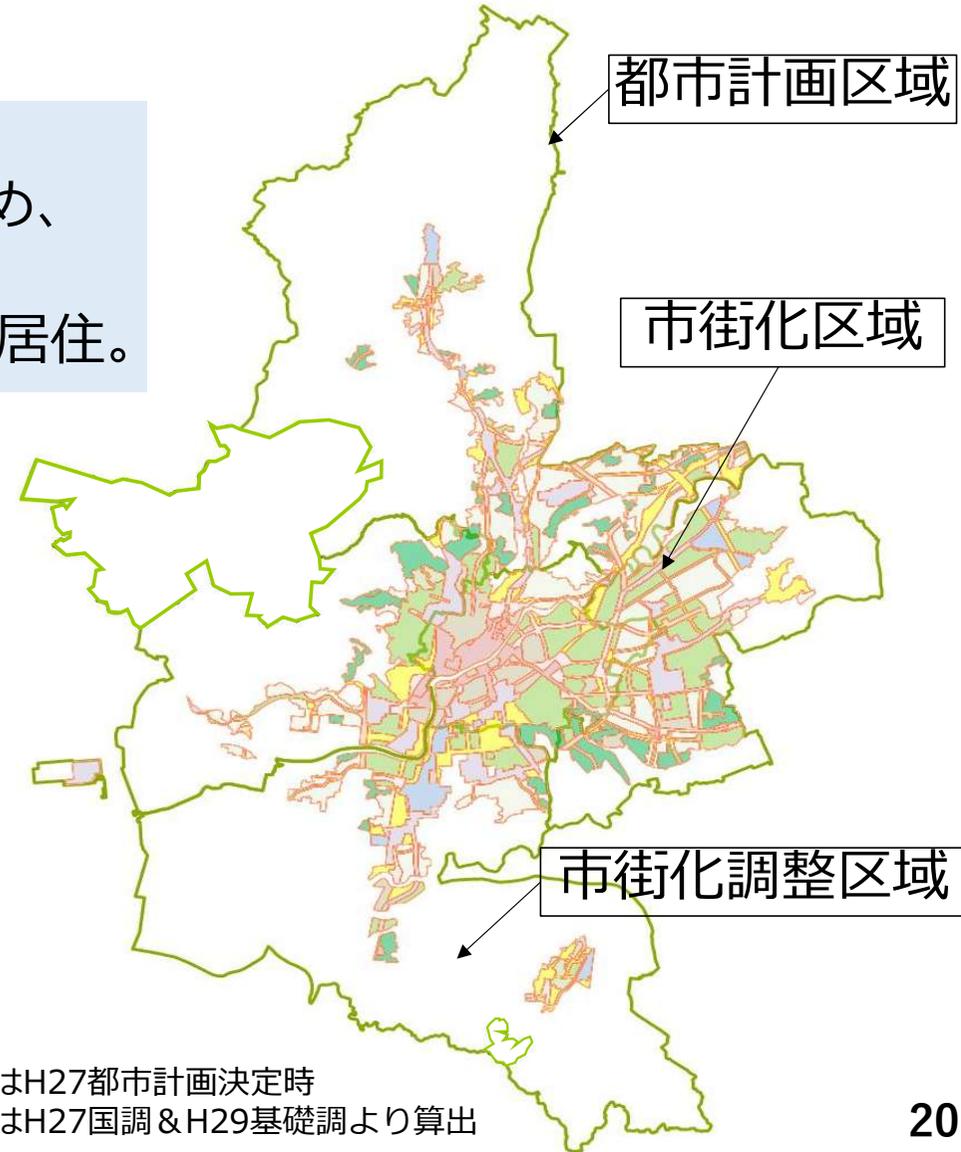
5.土地利用制度について

⑤熊本市の区域状況

○指定の状況

- ・市の都市計画区域面積は市面積の約91%を占め、市人口の約99%が居住。
- ・市街化区域は市域の約28%で、人口の88%が居住。

	面積 (ha)	人口 (人)
熊本市域	39,032 (100%)	740,822 (100%)
都市計画区域	35,433 (90.9%)	734,638 (99.2%)
市街化区域	10,795 (27.7%)	648,896 (87.6%)
市街化調整区域	24,638 (63.2%)	85,742 (11.6%)
都市計画区域外	3,599 (9.1%)	6,184 (0.8%)



※面積はH27都市計画決定時
 ※人口はH27国調&H29基礎調より算出

5.土地利用制度について

⑥地域地区

○概要

- ・ 用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区
- ・ 地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類がある

地域地区について都市計画で定める事項

- 種類、位置及び区域
- 地域地区毎に法で定める事項
- その他政令で定める事項

具体的な制限内容は、建築基準法等で規定

建築確認等の手続きを通じて実現

5.土地利用制度について

⑦用途地域

- ・ 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・ 建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定

<用途地域の種類とイメージ>

(出典) 国土交通省資料より

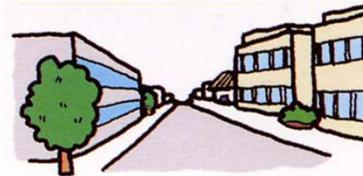
第一種低層住居専用地域



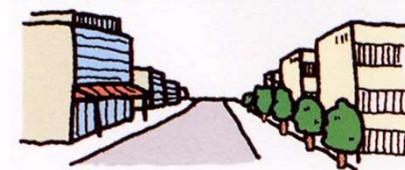
第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



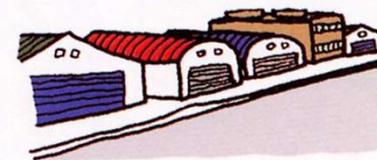
商業地域



準工業地域



工業地域



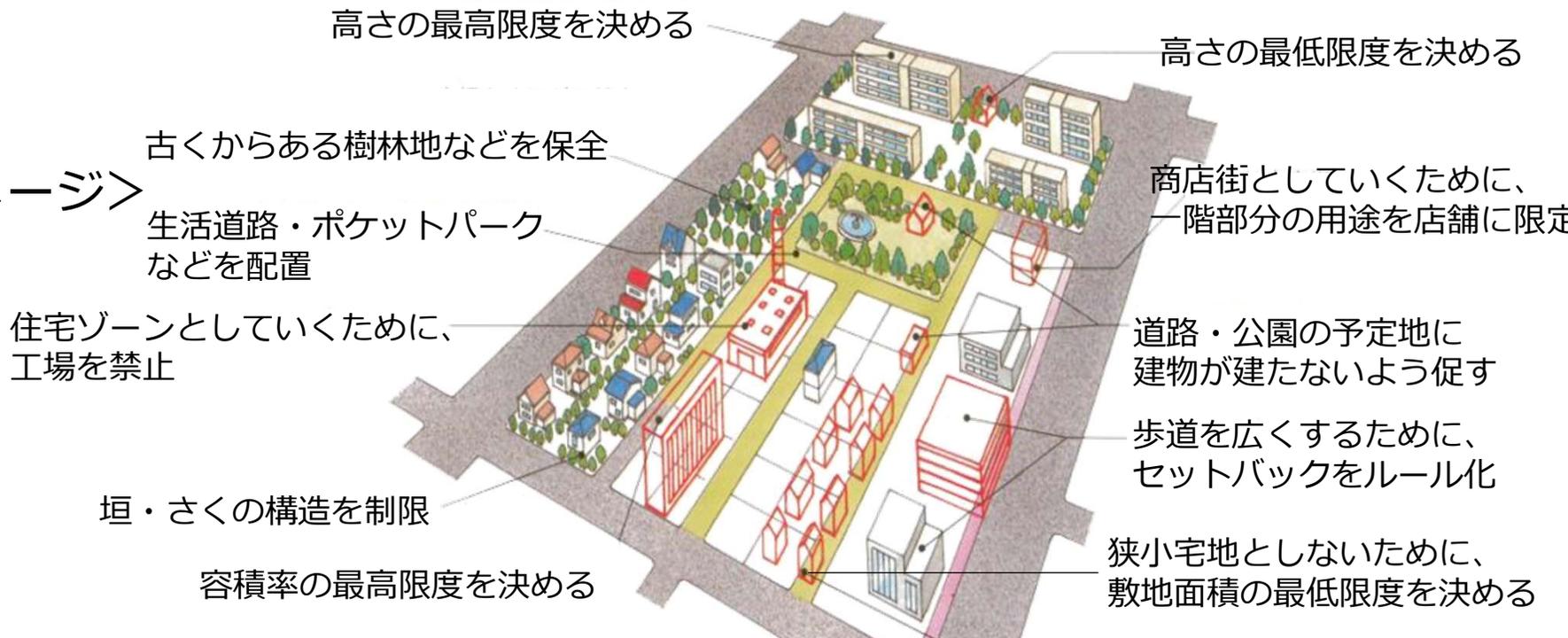
工業専用地域



5.土地利用制度について

⑧地区計画

<地区計画のイメージ>



目的：地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るため
<定められるルール>

①地区施設（生活道路、小公園、広場など）の配置

②建物の建て方や街並みのルール

（用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率など）

（出典）国土交通省資料より

5.土地利用制度について

⑨集落内開発制度（都計法34条11号区域）

目的：地域コミュニティの維持

概要：基準を満たせば、市街化調整区域内においても、誰でも開発や建築が可能となる、都市計画法34条11号に基づく区域（集落内開発制度指定区域）

戸建て住宅	共同住宅
人的要件を廃し、誰でも建築が可能となる。	1戸の床面積50㎡以上
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>建築基準法上の道路</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>高さ9m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>建築基準法上の道路</p>
店舗併用住宅	日用品販売店舗
日常生活に必要な店舗(コンビニ、理容店等)が可能	通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下</p> <p>敷地面積200㎡以上500㎡以下</p> <p>高さ10m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p> <p>住宅部分の延床面積は150㎡以下</p> <p>建築基準法上の道路(敷地外周の1/6以上接すること)</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下、延床面積500㎡以下</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p> <p>高さ9m以下</p> <p>外壁後退距離1m以上</p>
<p>店舗部分の床面積は150㎡以下かつ1階の2分の1以上</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p>	<p>幅員9m以上で、歩道を有する道路(敷地外周の1/6以上接すること)</p>

5.土地利用制度について

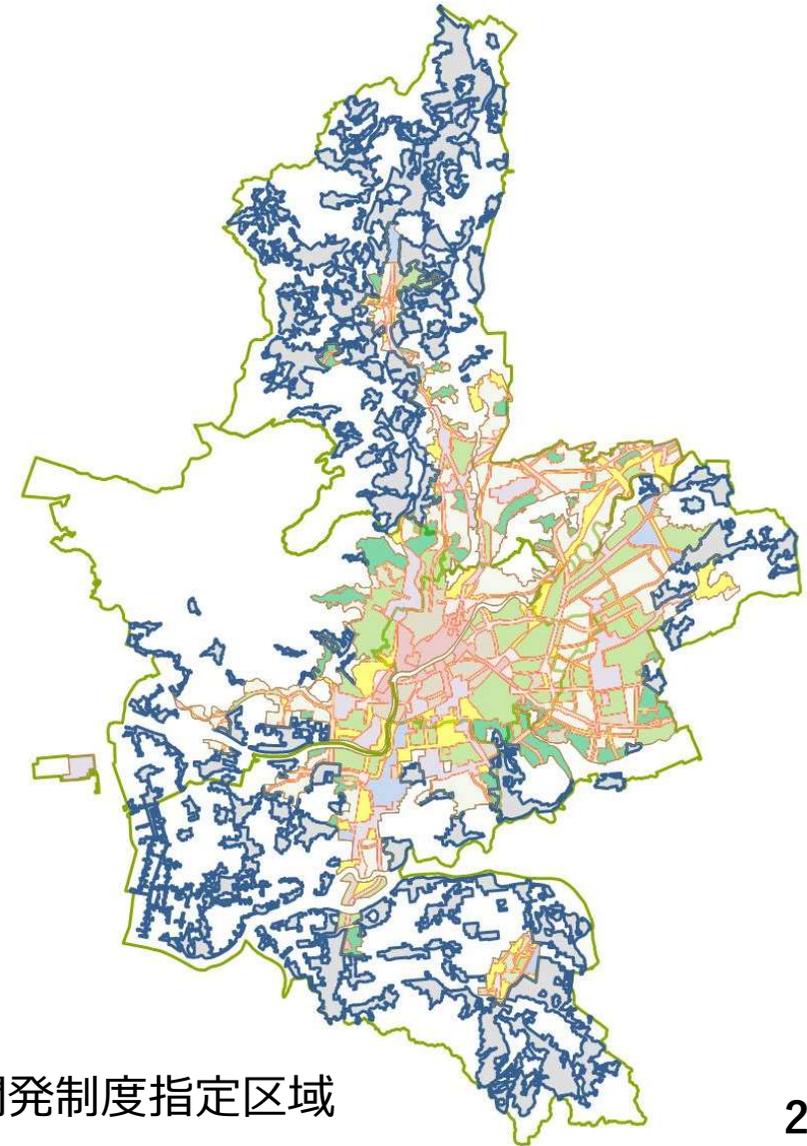
⑨集落内開発制度 (都計法34条11号区域)

項目	数値
集落内開発制度指定区域面積	6,690 ha
開発許可面積	103 ha
開発許可件数	832 件

※対象期間：2016年4月～2022年3月

市街化区域の外側に
集落内開発区域が広がっている。

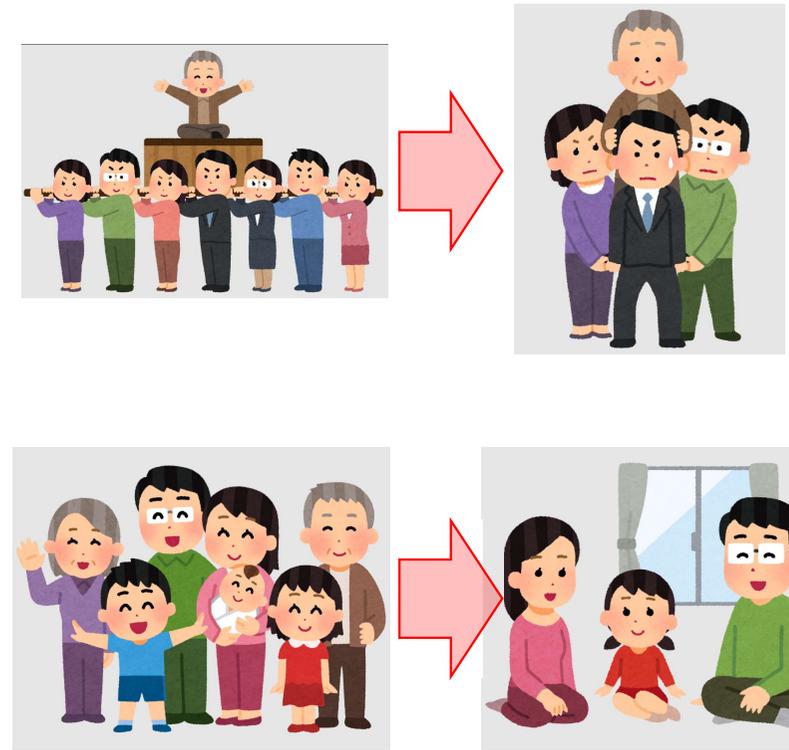
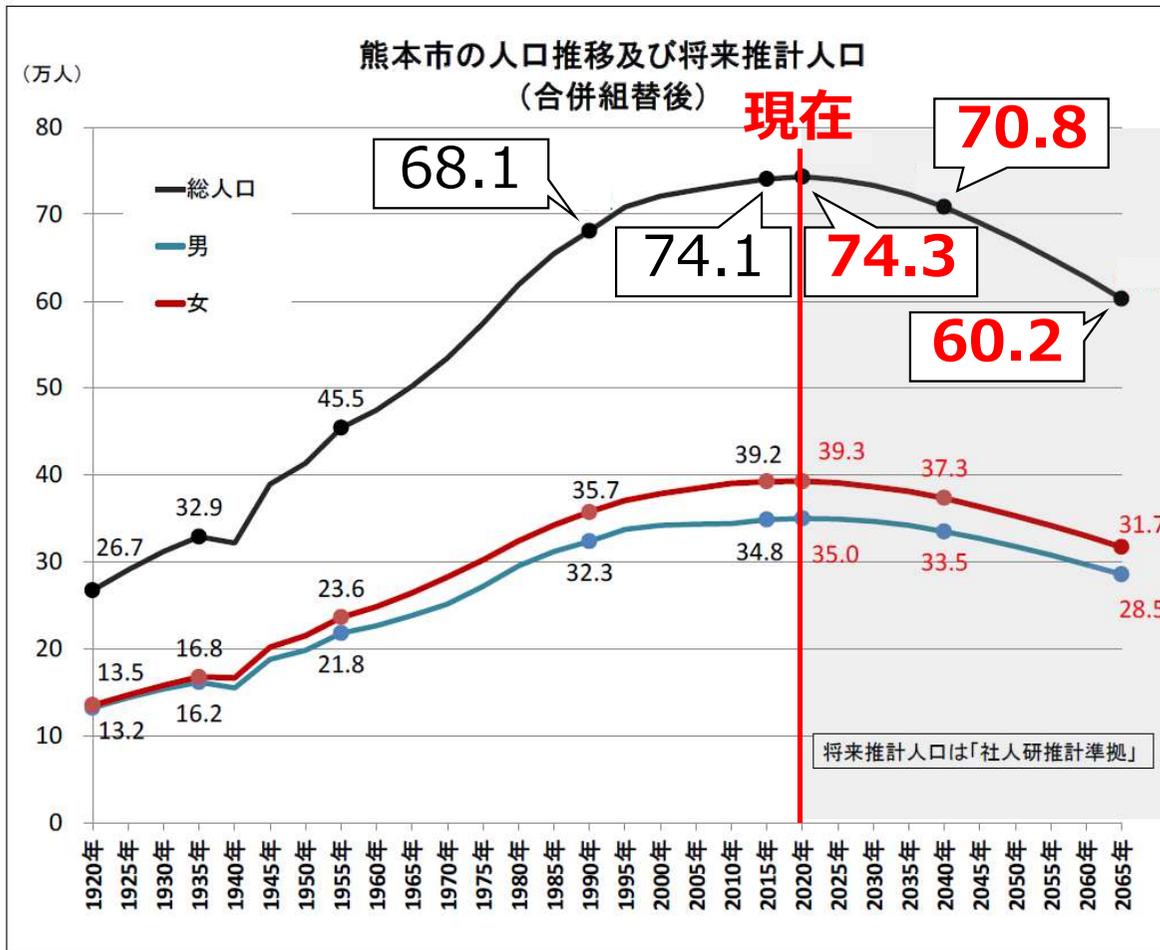
 集落内開発制度指定区域



6. 現状と課題

6.現状と課題

①人口動態

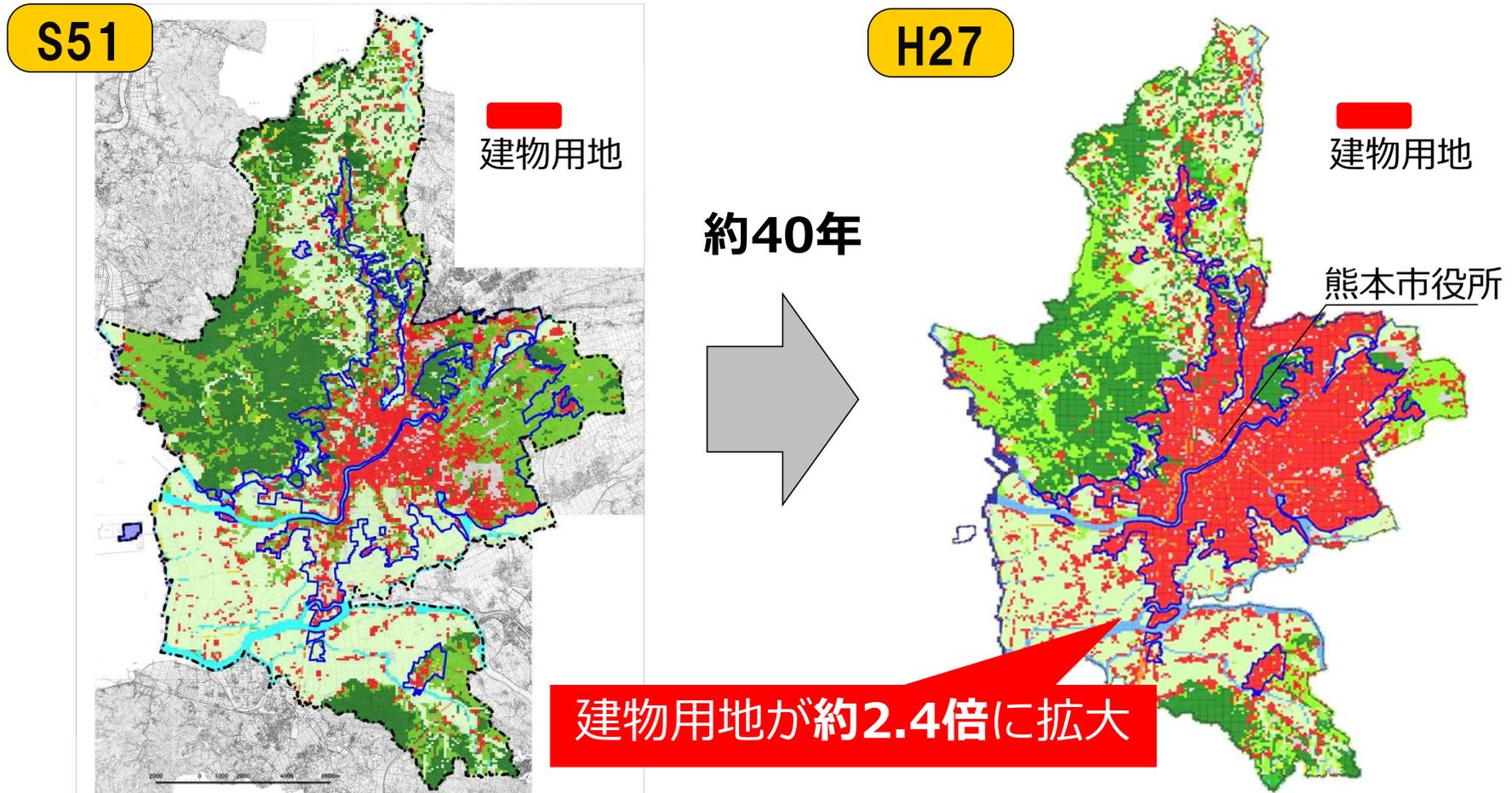


(出典) 熊本市人口ビジョン令和2年(2020年)3月改訂より

●課題：人口減少下における土地利用方針の検討

6.現状と課題

②市街地の推移



●課題：市街地が拡大し公共施設の維持管理費が増大

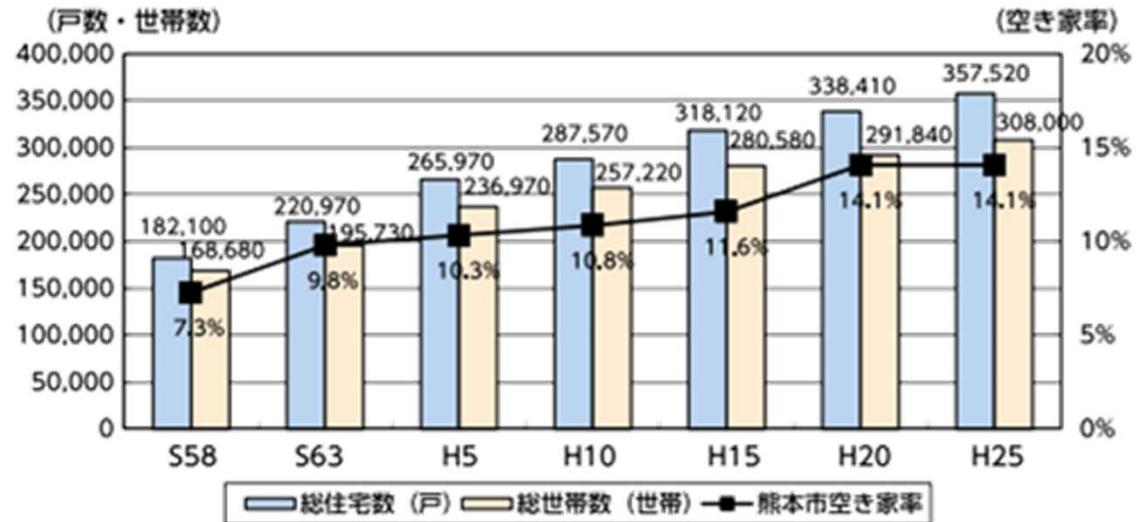
6.現状と課題

③都市のスポンジ化（空地・空家の増加）

- 景観・治安の悪化
- 賑わいの衰退・経済活動の停滞
- 行政サービスの低下
- インフラの非効率化
- コミュニティの存続危機 など



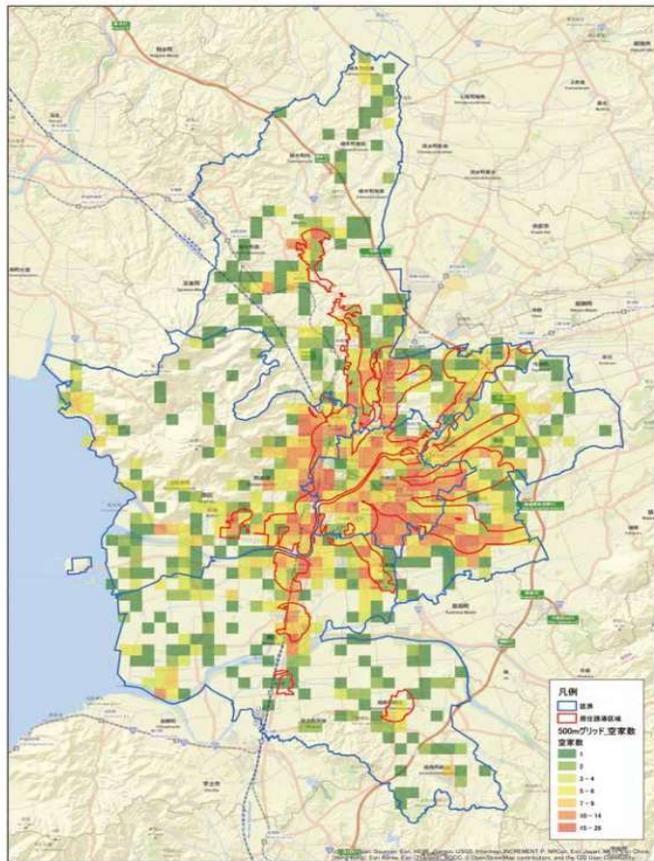
■ 総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移



(S58～63は旧城南町・旧植木町・旧富合町、H5～10は旧城南町・旧富合町、H15～20は旧富合町をそれぞれ除く)
資料：住宅・土地統計調査

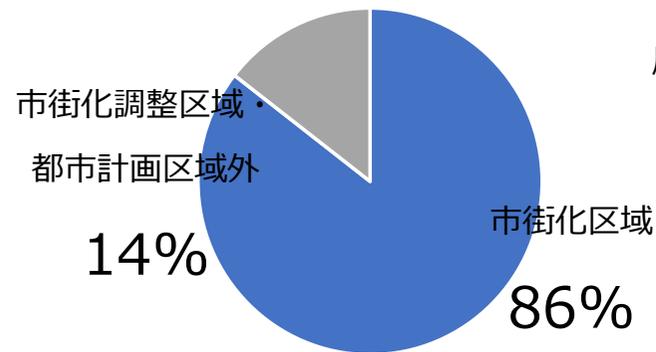
6.現状と課題

③都市のスポンジ化（空地・空家の増加）

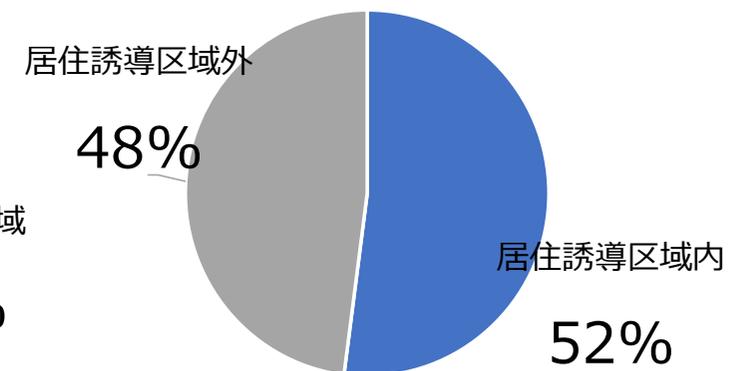


区界
居住誘導区域
空家等数： 1 2 3-4 5-6 7-9 10-14 15-28

市全体の空家等数



誘導区域ごとの空家等数

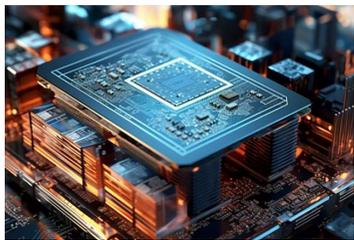


●課題：スポンジ化を防ぐ土地利用の検討

6.現状と課題

④ 経済情勢の変化

- TSMCの進出
- 半導体関連産業の設備投資意欲の高まり
- 工業系用地の不足
- 新たな産業用地の創出 など



本市に対する新たな設備投資の動向(半導体関連産業動向調査より)

【半導体関連産業動向調査】

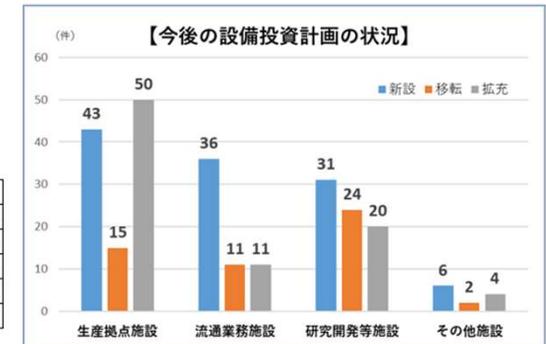
- 目的: 半導体関連産業の今後の設備投資に係る動向と、熊本への進出にあたり求める条件を把握することで、企業ニーズに沿った効果的な誘致活動の展開を図るとともに、今後の企業の進出先となる用地の確保に向けた検討へとつなげるもの。
- 調査対象: 全国の半導体関連企業
- 調査期間: 令和4年7月～令和4年8月
- 調査方法: 郵送による調査票の配布・回収、WEB 調査、電話調査
- 調査結果: 発送数 5,359件 回収数 1,178件 回収率 21.98%

◆ 全国で190企業が253件の新たな設備投資を検討。

全国の半導体関連企業のうち、190の企業が新設・移転・拡充を検討。
新たな設備投資を検討している企業について、「新設」の計画があると回答した企業が最も多く、その中でも「生産拠点施設」が43件と最多、次いで「流通業務施設」が36件となる。

施設	新設	移転	拡充	合計
生産拠点施設	43	15	50	108
流通業務施設	36	11	11	58
研究開発等施設	31	24	20	75
その他施設	6	2	4	12
合計	116	52	85	253

※1企業による複数回答あり



◆ 製造・物流系企業を呼び込むための工業系用途用地の不足

市内に分譲可能な公設の工業団地はなく、また、民有地においても工業系の用途地域内にまとまった面積の未利用地を確保することは難しい。加えて、本市都市計画区域の約63%を占める市街化調整区域において、その約90%が農業振興地域に当たることから、工業系用途としてまとまった用地を確保することは厳しい状況にある。

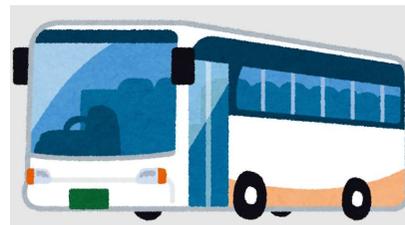
このことから、企業の新設などのニーズに応えられていない状況にあるとともに、既存立地企業においても、事業拡大のための用地を市外に求めている状況にあり、企業の進出を促すことから工業系用途としての活用が可能な土地を確保する必要がある。

● 課題：産業のための土地利用のあり方の検討

6.現状と課題

⑤産業誘致関連

- 乱開発が心配？
- 農地は大丈夫？
- 地下水は大丈夫？
- 住宅は足りる？
- 渋滞は大丈夫？
- 公共交通への転換
(バス・鉄道) など



半導体関連産業の関係施設配置図



● 課題：産業立地を誘導する土地利用の検討

6.現状と課題

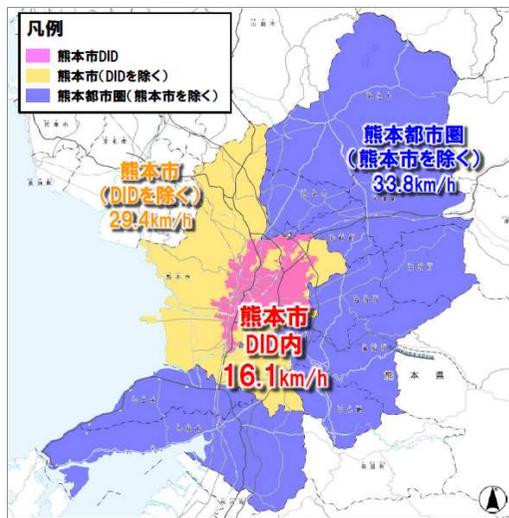
⑥道路

1. 熊本都市道路ネットワーク検討会(令和元年度～令和2年度) 第1回検討会資料

▶ 熊本都市圏の自動車の平均速度※は全国の政令指定都市(3大都市圏除く)でワースト1位。

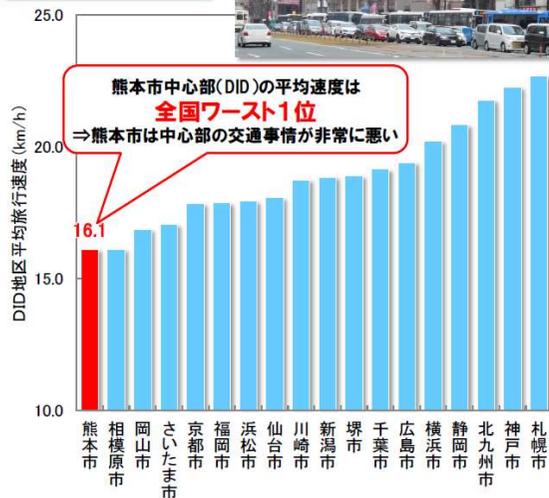
※平均速度 一市道以上の道路を対象に、対象道路の合計延長を、走行に要する合計所要時間で割った平均旅行速度

熊本都市圏の平均速度



資料: 全国道路・街路交通情勢調査(H27)

全国政令指定都市の平均速度(DID内)



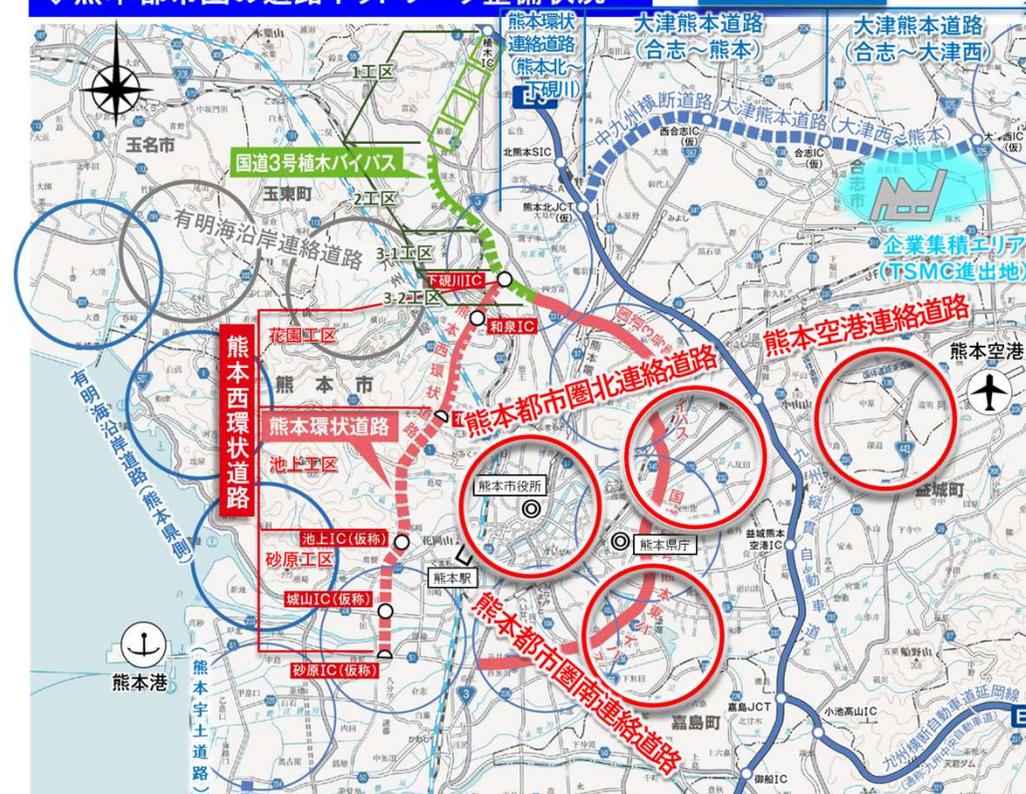
※各市のDID範囲を対象に、高速道路は除いて集計

※3大都市圏に該当する政令指定都市(東京、大阪、名古屋)は除いて集計

資料: 全国道路・街路交通情勢調査(H27)

◇ 熊本都市圏の道路ネットワーク整備状況

中九州横断道路



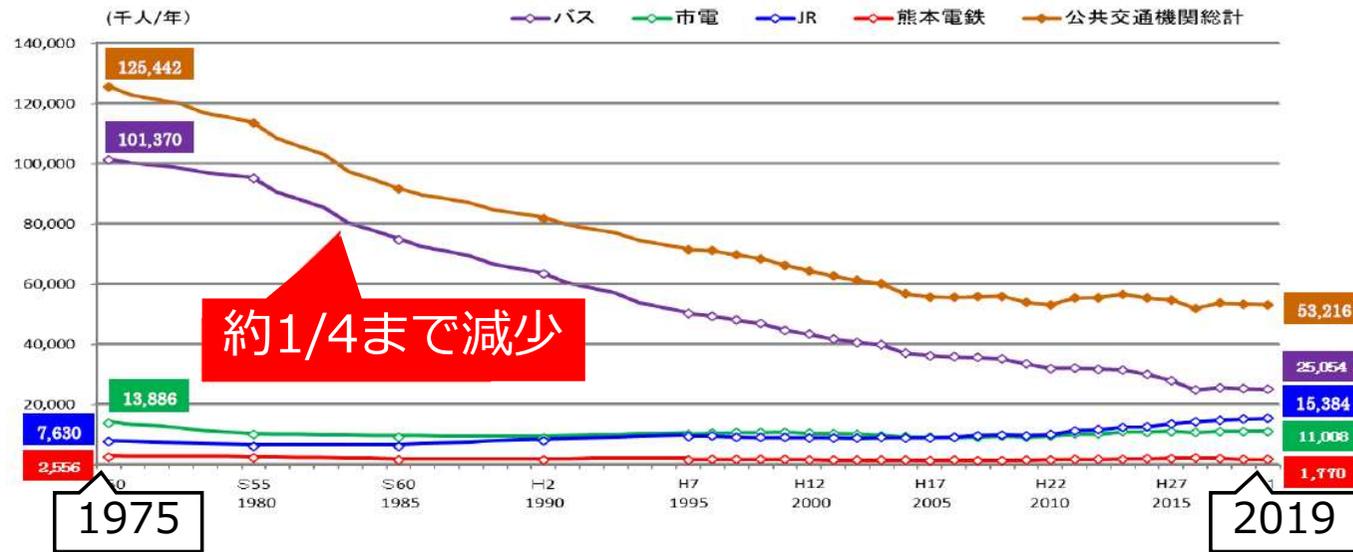
(出典) 第5回熊本都市道路ネットワーク検討会会議資料より

● 課題：将来の道路ネットワークを見据えた土地利用

6.現状と課題

⑦公共交通

- 利用者数の減少
- 運転手不足
- 高齢者等の移動手段確保 など



約1/4まで減少

(出典) 熊本地域公共交通計画より

地域公共交通網の将来像



●課題：公共交通との一体的な取組みが必要

6.現状と課題

⑧災害リスク

- 大雨
- 洪水
- 浸水
- 土砂災害
- 台風
- 高潮
- 地震
- 津波 など

■平成24年7月九州北部豪雨（熊本市）



■平成29年7月九州北部豪雨（大分県）



■令和元年台風第19号による洪水被害（福島県）



■令和3年の土石流災害（熱海市）



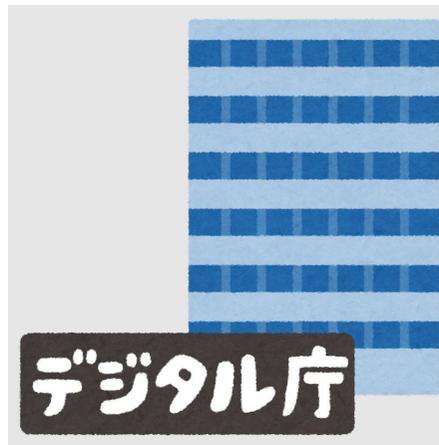
(出典) 国土交通省資料より

●課題：災害リスクに応じた土地利用の検討

6.現状と課題

⑨生活様式の変化

- 在宅勤務
- ネット診療・販売
- 出張診療・販売
- ドローン
- 自動運転 など



●課題：生活様式の変化が土地利用へ影響していくのか？³⁶

7. 議論の背景と検討事項（案）

7. 議論の背景と検討事項(案)

7. 議論の背景と検討事項（案）

議論の背景（主な課題）

- ① 人口減少・超高齢社会
- ② 利便性が高いエリアにおけるスポンジ化
- ③ TSMC等を契機とした産業誘致
- ④ 災害リスク など

上記に対応した土地利用の検討

7.議論の背景と検討事項（案）

委員会の検討事項（案）

① 区域区分 ⇒

- ・市街化区域、市街化調整区域の今後のあり方
【例】拡大・縮小の方針

② 用途地域 ⇒

- ・用途地域の変更方針
【例】現状の土地利用に応じた用途の変更

③ 産業ゾーン ⇒

- ・産業用地の計画的な誘導
【例】産業ゾーンの位置づけ

7.議論の背景と検討事項（案）

委員会の検討事項（案）

④災害リスク⇒

- ・ 災害リスクが高い地域への対応
【例】 既存市街地への対応
今後の開発への対応

⑤地区計画 ⇒

- ・ 地区計画の今後の運用方針
【例】 市街化調整区域での運用
災害リスクが高い地域での運用

⑥集落内開発⇒

- ・ 集落内開発の今後の運用方針
【例】 区域のあり方
既存区域への災害リスク対応₄₀

8. 議論

議論

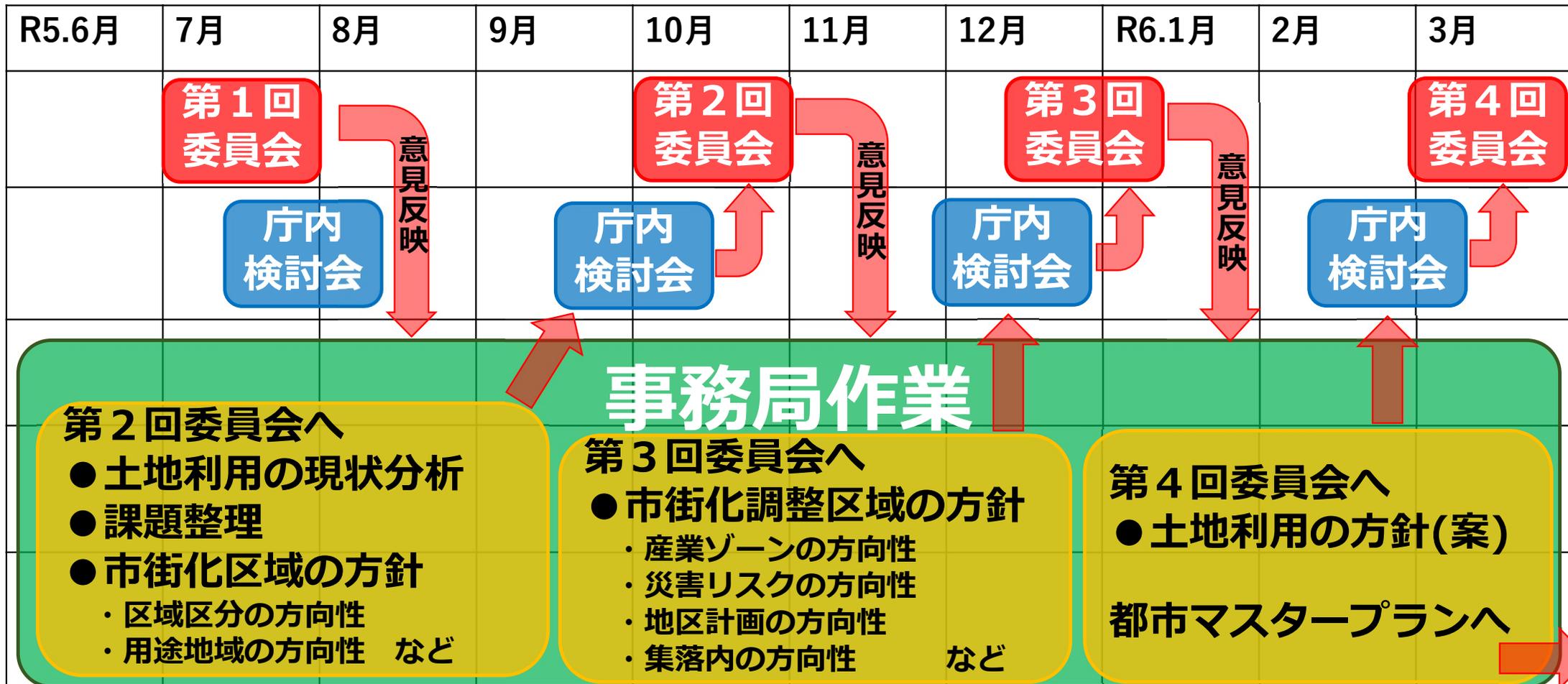
テーマ

「将来を見据えた
今後の土地利用方針は
どうあるべきか？」

9. 今後の予定

9.今後の予定

今後の予定（案）



※議論の進捗状況により変更することがあります