第２回　熊本市土地利用方針検討委員会

令和５年１０月２５日(水)10:00～

議会棟 2F　予算決算委員会室

次　　第

１　開　会

２　議　事

①　事務局説明　　・第１回委員会の主な意見

・土地利用方針の構成イメージ（案）

・第２回委員会の流れ

・課題整理

・課題毎の現状分析等

②　議論　　「課題を踏まえた土地利用について」

③　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

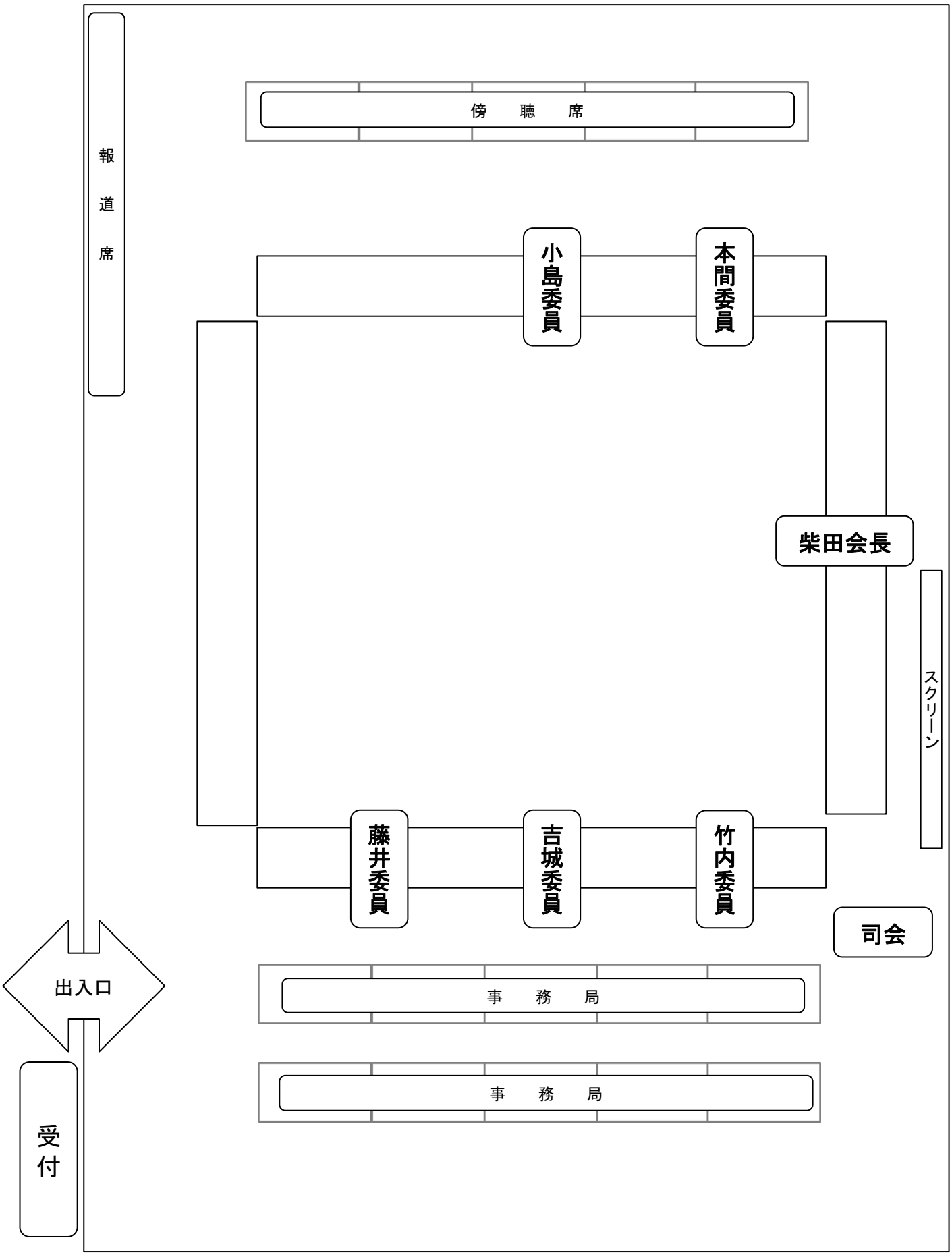
（50 音順）

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２回　熊本市土地利用方針検討委員会　配席図

日時：令和5年10月25日(水) 午前10時00分から

場所：熊本市役所議会棟2階 予算決算委員会室



第２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．第１回委員会の主な意見

1.第1回委員会の主な意見

【土地利用】
- 地域ごとに抱える課題は異なり、その**地域の多様さを考慮した土地利用**が必要。
- 中心市街地と地域拠点の**拠点性を高める**ことが必要。
- 「上質な生活都市」の「上質」を目指すには、**歴史や文化、観光、子育て**といった様々な観点からの土地利用が必要。

【中心市街地】
- スポンジ化の改善に向けてコインパーキング等の**低未利用地利活用を図る**必要がある。
- **車の流入を抑制**し、**歩行者空間を創出**するなど、**歩いて楽しめるウォーカブルなまち**に変えていく必要がある。

【交通】
- **車に頼らず公共交通で移動できるまち**にして渋滞緩和を図る必要がある。
- 中心部を経由せずに**拠点間の移動ができる公共交通**が必要。
- 自動運転を見据えた、歩いて暮らせる土地利用が必要。

【農業】
- 農地を守り本市が誇る**豊富な農水産物を将来にわたり守っていく**必要がある。

１．第１回委員会の主な意見

【市街化調整区域】
- 市街化調整区域における**開発は地域に合わせてコントロール**する必要がある。
- 集落内開発区域の開発は一律ではなく、人が集まる所や災害リスクが高い所など、**各エリアに見合った計画的な土地利用**を考えるべき。
- 集落内開発区域における**災害リスクが高い地域は区域縮小の方向**で検討が必要。

【産業】
- 農地等の環境を犠牲にしてまで大規模な誘致をするのか検討が必要。
- **インターチェンジ周辺は比較的周辺環境への影響は少ないので誘致**が検討できる。

【自然環境】
- カーボンニュートラルの実現に向け、**サステナブルなまち**にする必要がある。

【災害】
- 災害への対策については**ハード対策とソフト対策の組み合わせが重要**。
- 災害リスクが高い地域では、平常時に暮らす分には問題が少ないが、**非常時の対応**を考えておく必要がある。
- 地域コミュニティーの維持が**災害に強いまちづくり**に繋がる。

２．土地利用方針の構成イメージ（案）

2．土地利用方針の構成イメージ（案）

土地利用方針の構成イメージ（案）	
◆土地利用の基本方針	土地利用の基本方針
◆多核連携都市づくりに向けた土地利用方針	①市街化区域 ・都市機能誘導区域 ・居住誘導区域 ・その他の市街化区域 （商業・工業・住居）
	②市街化調整区域 ・集落内開発制度指定区域 ・その他の市街化調整区域 （自然環境ゾーン 農業保全ゾーン 既存集落ゾーン 産業ゾーン）
◆市域全域に共通する土地利用方針	①災害リスクへの対応 ②地区計画制度

第２回：現状・分析・課題

第３回：方針

※議論の進捗状況により変更することがあります。

第4回：まとめ

３．第２回委員会の流れ

3．第２回委員会の流れ

■第2回委員会の流れ

４．課題整理

・想定される課題

５．課題毎の現状分析等

・本市を取り巻く社会情勢を踏まえた現状分析　等

６．議　論

・議論の視点
(1)区域区分
(2)用途地域
(3)集落内開発
(4)災害リスク
(5)地区計画
(6)産業ゾーン

４．課題整理

想定される課題

①人口減少・少子高齢化の進展等

②市街化調整区域での市街地拡大

③緑地・農地等の保全への対応

④都市のスポンジ化等への対応

想定される課題

⑤産業の発展と秩序ある開発

⑥災害リスクが高い地域への対応

⑦中心市街地の賑わい創出

⑧地域拠点に求められる高質化

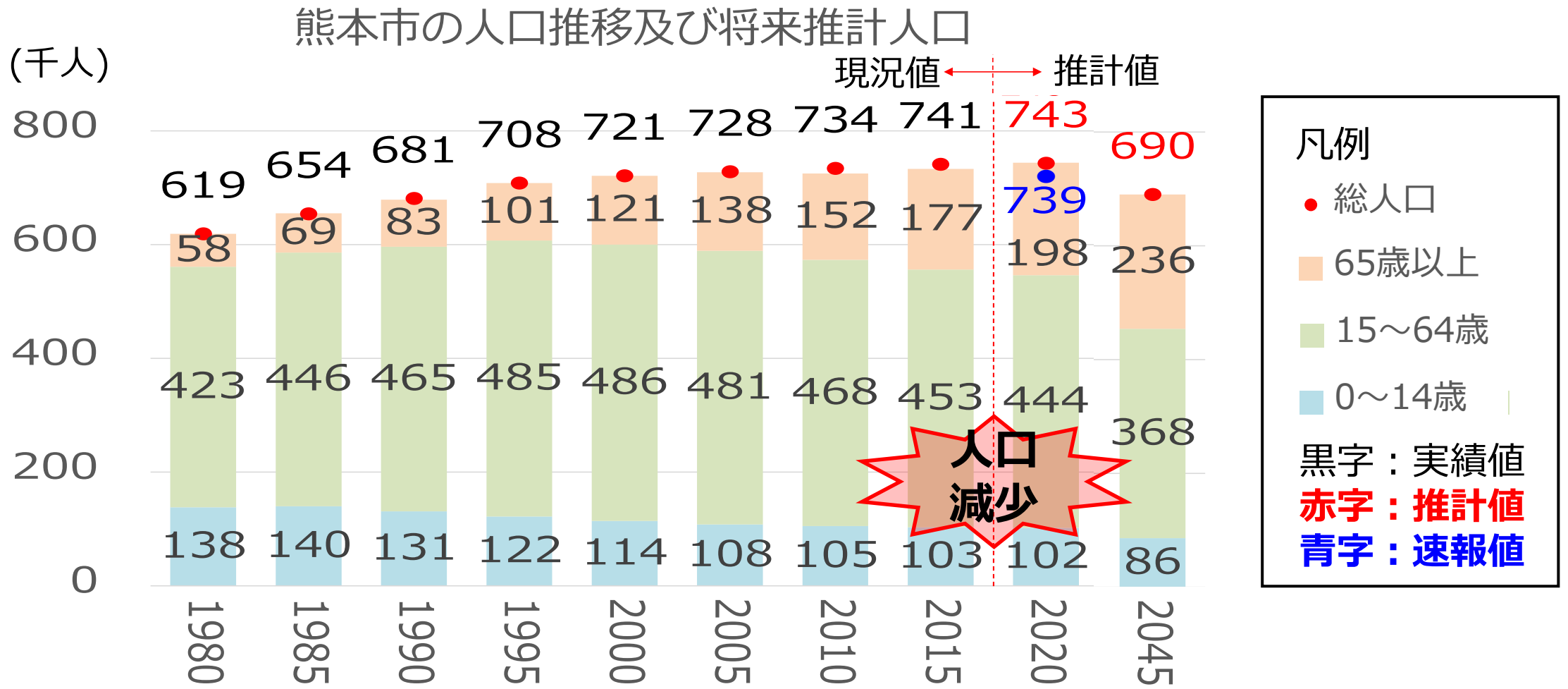
⑨適正な用途地域への見直し

５．課題毎の現状分析　等

①人口減少・少子高齢化の進展等

①人口減少・少子高齢化の進展等

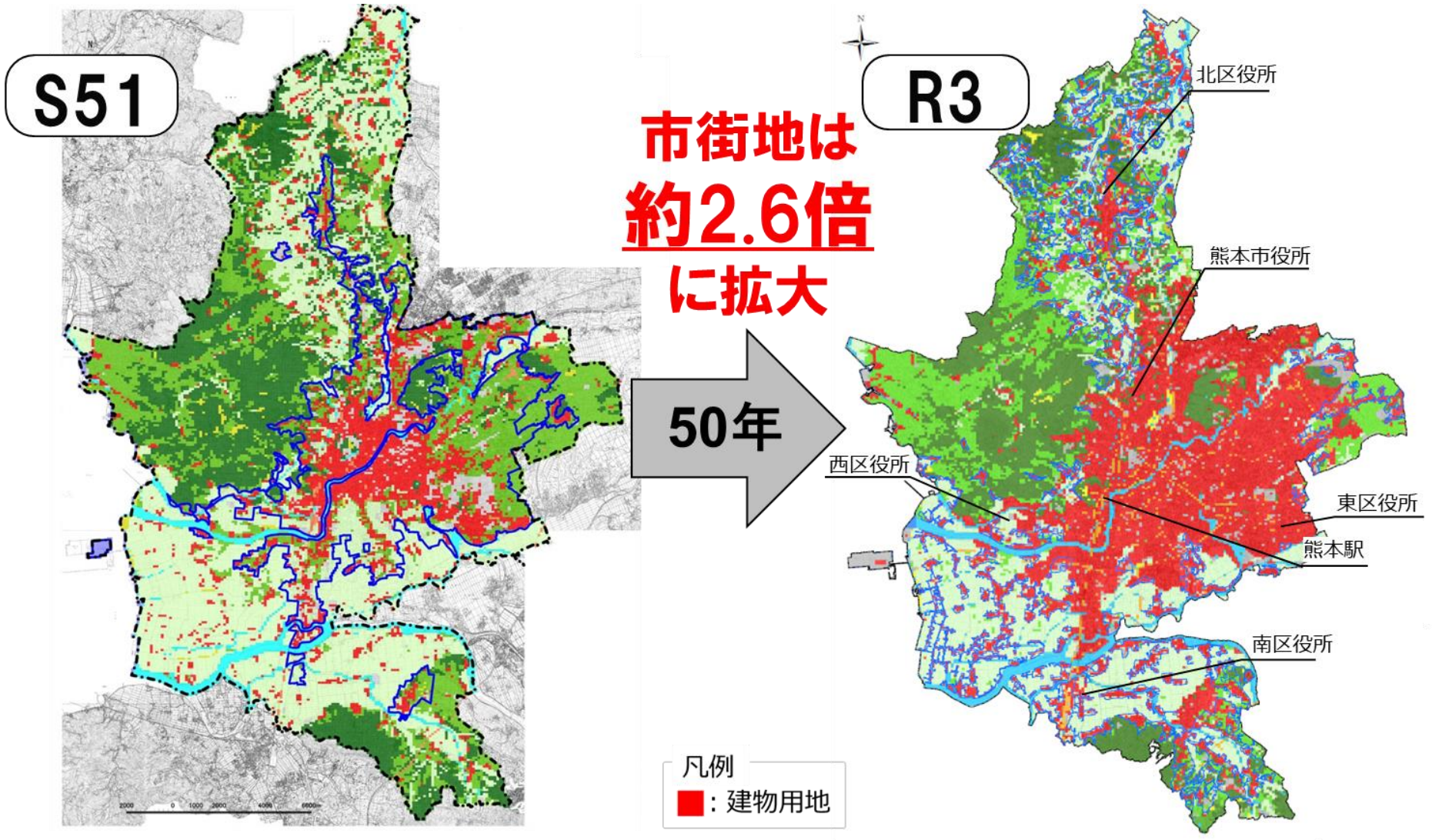
■人口及び年齢階層別人口は今後どうなるか？
⇒本市の人口は2020年に**初めて減少に転じ、今後高齢化も進展**していく



出典：国勢調査　※ただし、推計値は2015年国勢調査結果より社会保障・人口問題研究所推計

①人口減少・少子高齢化の進展等

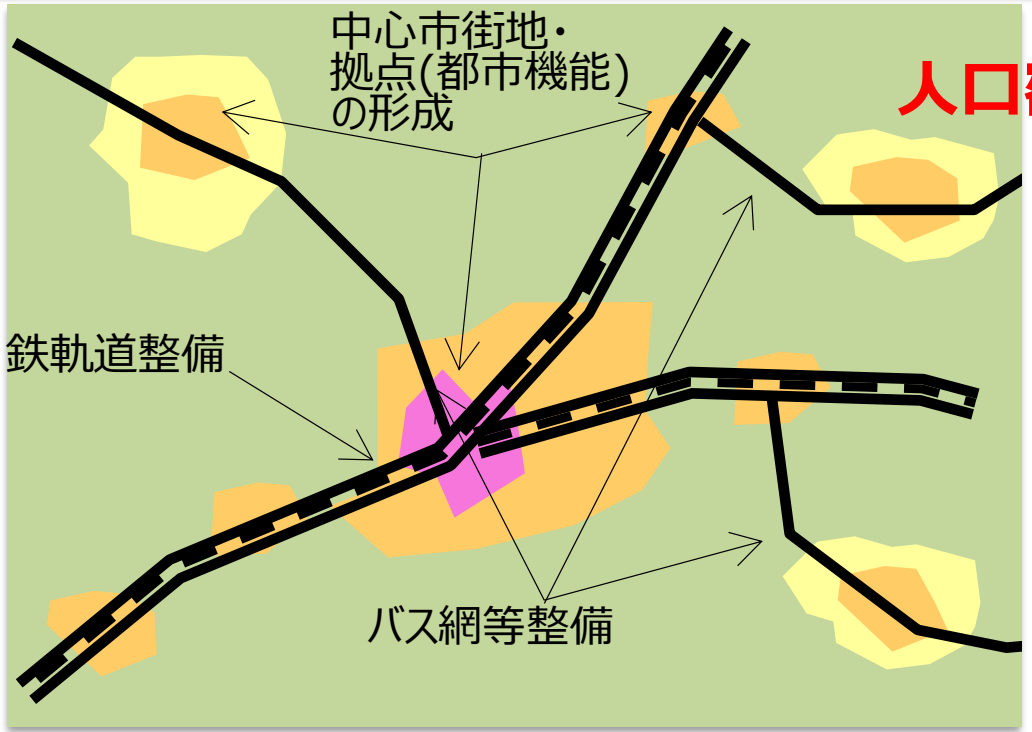
■市街地の拡がりはどう変化したか？
⇒区域区分制度の導入直後のS51と比較し50年間で**約2.6倍に拡大**



①人口減少・少子高齢化の進展等

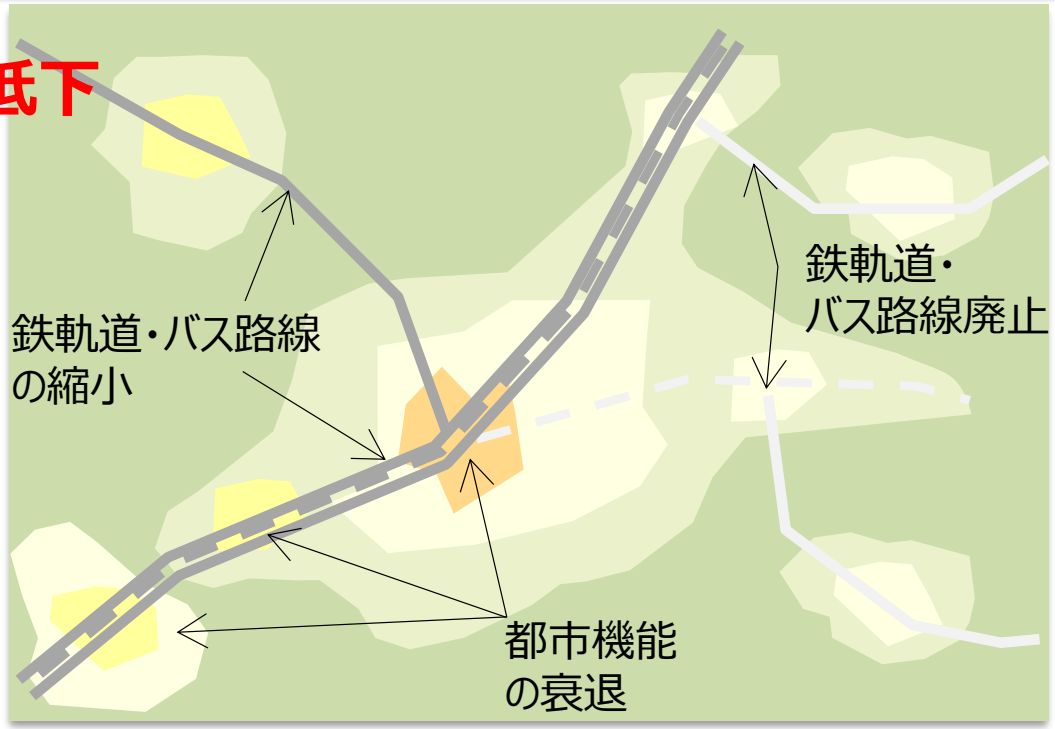
■拡大した市街地のままで人口減少が進めば何が起きるか？
⇒人口密度が低下し、スーパーや病院、公共交通等の利用者が減少する。
　都市機能の衰退や公共交通の縮小等が懸念される。
⇒**人口減少・少子高齢社会に対応した土地利用が必要**

【時間軸】　**人口減少局面へ**



人口密度が低下

更に進むと



②市街化調整区域での市街地拡大

②市街化調整区域での市街地拡大

■どのエリアで開発が進んでいるか？
⇒**市街化区域縁辺部**（集落内開発制度指定区域等）で開発が進んでいる

表-開発許可戸数

校区	集落内許可 H22 ～ R2 戸数	人口増減 H22 - R3
託麻東	683	2,459
長嶺	541	1,514
画図	431	1,330
隈庄	425	2,700
富合	416	2,060
城山	316	586
力合西	301	1,265
飽田南	253	670
御幸	210	884
杉上	149	208

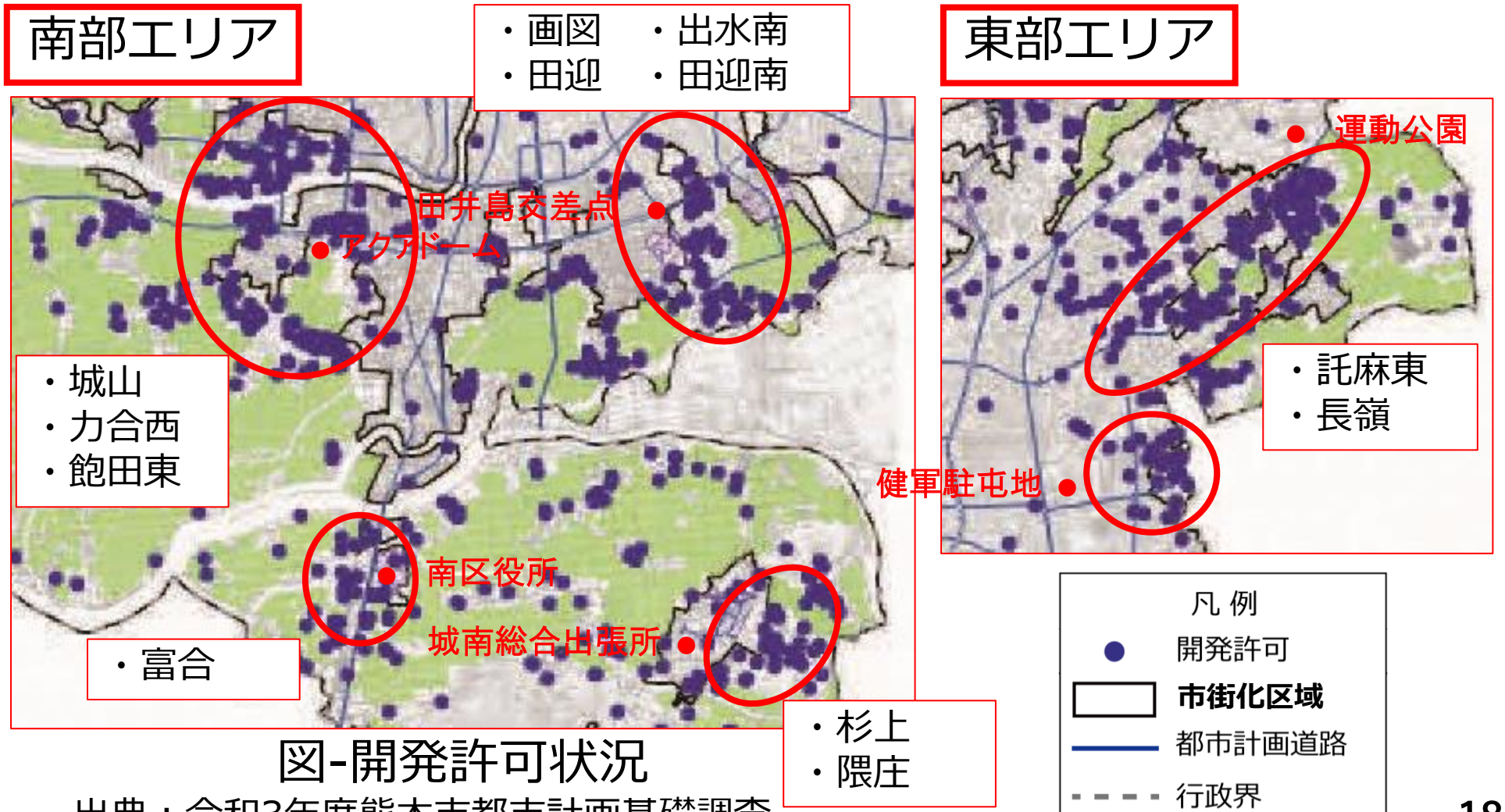


図-開発許可状況

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

②市街化調整区域での市街地拡大

■郊外部のどのエリアで人口が増えているのか？
⇒主に開発が進んでいるエリアで人口が増加しいる。
⇒学校施設不足等が顕在化しており、**集落内開発制度のあり方について検討が必要**

図-人口増減数(2010～2020)

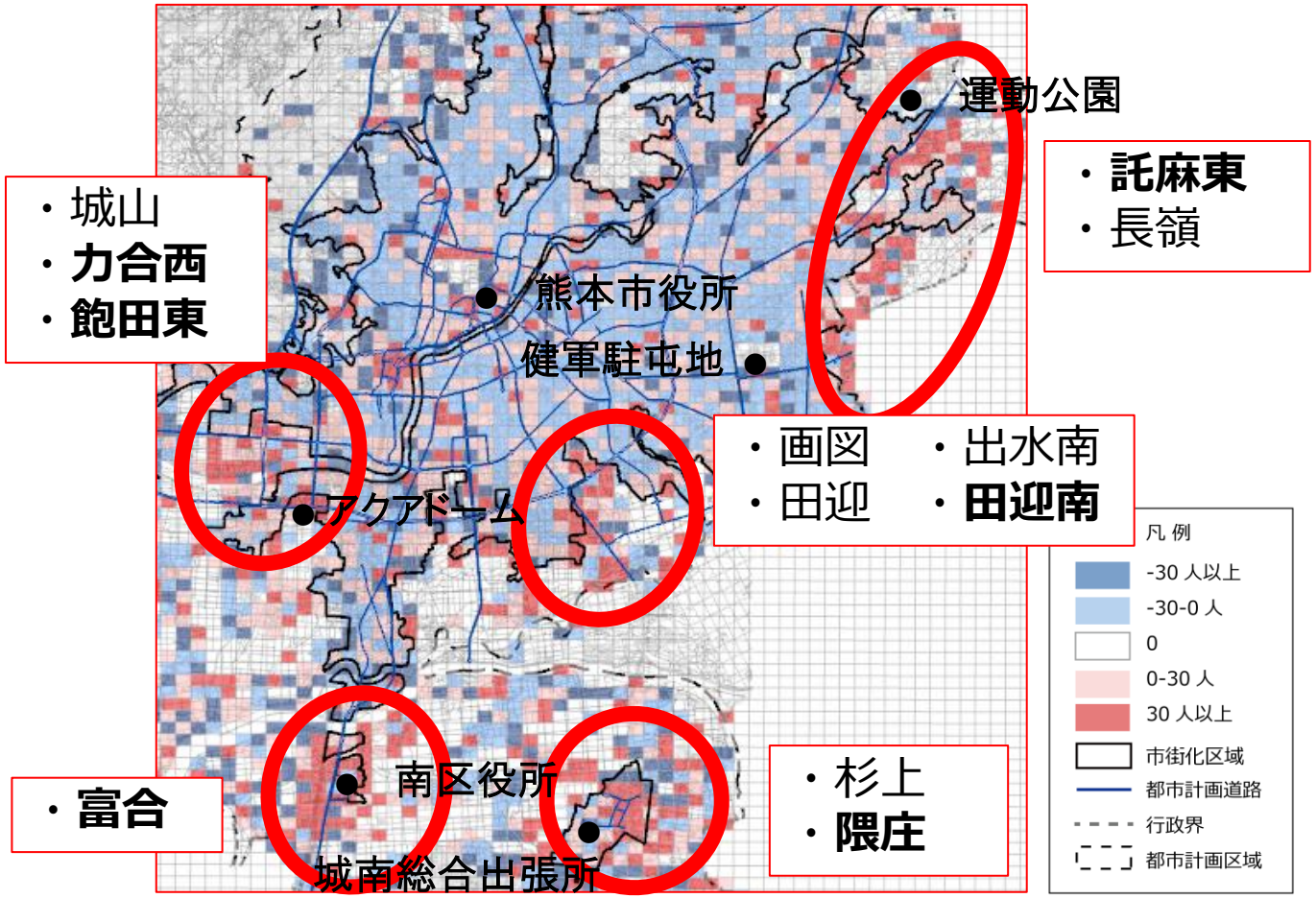


表-年少人口増減数(2015～2020)

校区名	増減数
田迎南	410人
託麻東	352人
隈庄	295人
大江	265人
富合	216人
力合西	196人
飽田南	138人
飽田東	114人
小島	106人
北部東	99人

出典：令和2年・平成27年・平成22年国勢調査
※250mﾒｯｼｭ

②市街化調整区域での市街地拡大

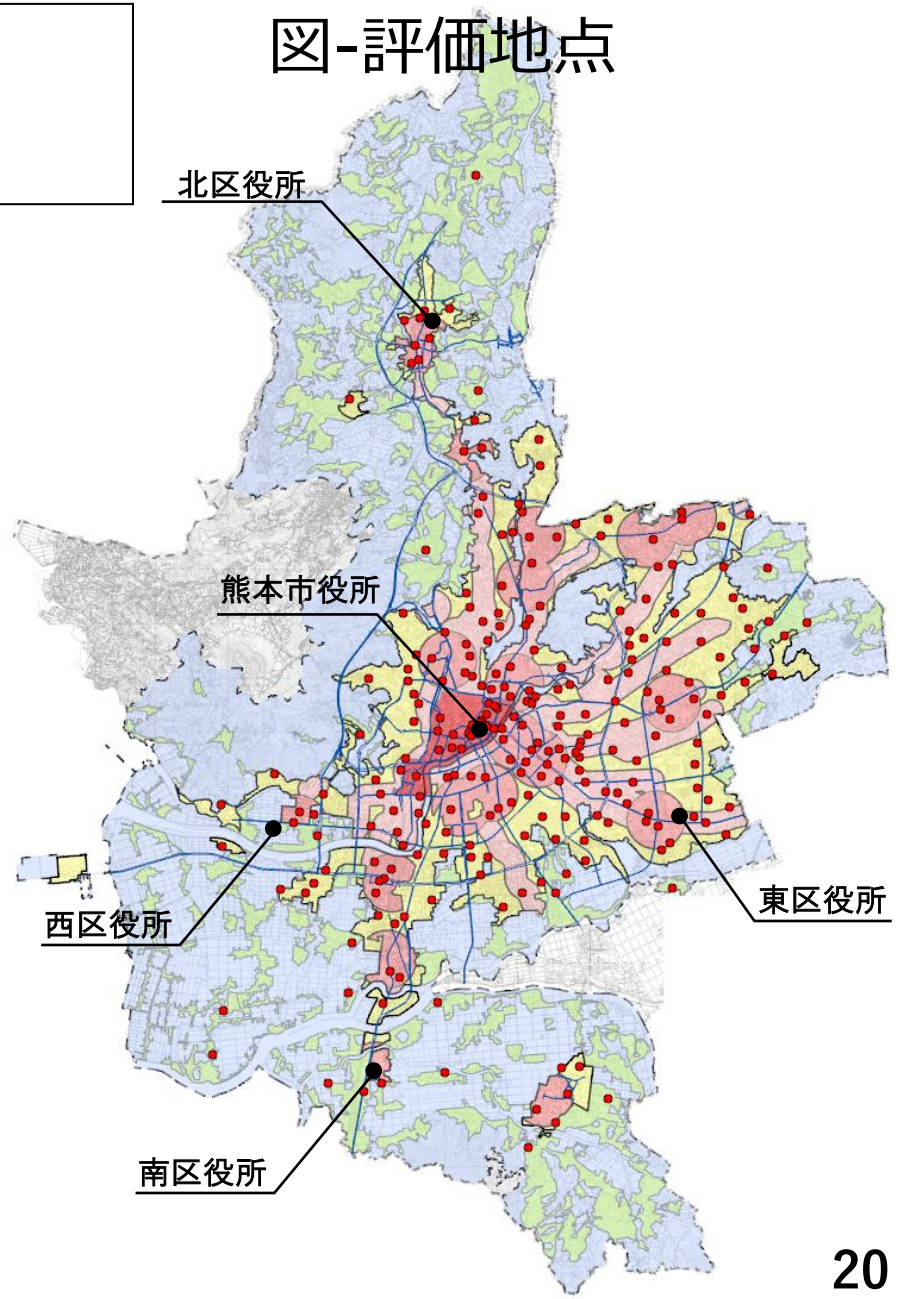
■なぜ、郊外部に市街地は拡がるのか？
⇒**郊外ほど地価が安いため**

表-各地域の地価平均価格(円/m2)と評価地点数

	H29調査 平均価格 (地点数)	R3調査 平均価格 (地点数)	増減率 (%)
中心市街地	520,600 (25)	809,692 (26)	55.5
都市機能誘導区域	88,582 (80)	99,664 (81)	12.5
居住誘導区域	84,733 (52)	91,038 (53)	7.4
市街化区域	57,109 (90)	60,001 (91)	5.1
集落内開発区域	28,409 (22)	29,482 (22)	3.8
市街化調整区域	– –	– –	–

出典：地価調査・地価公示　※ただし区域の重複は下段区域から除外

図-評価地点

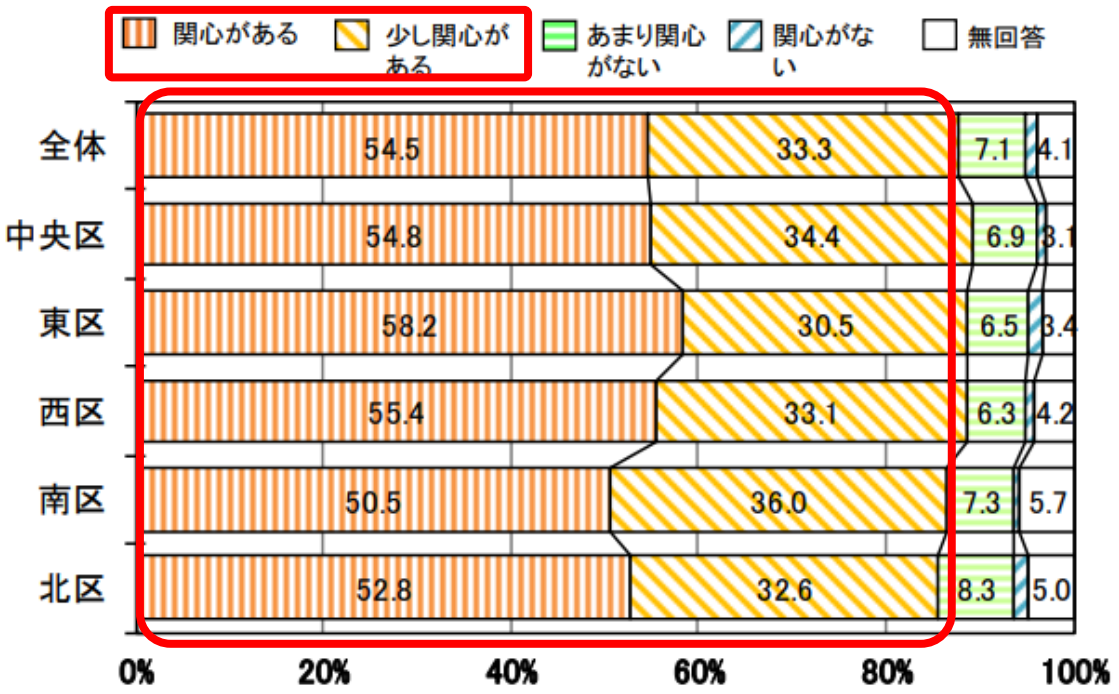


③緑地・農地等の保全への対応

③緑地・農地等の保全への対応

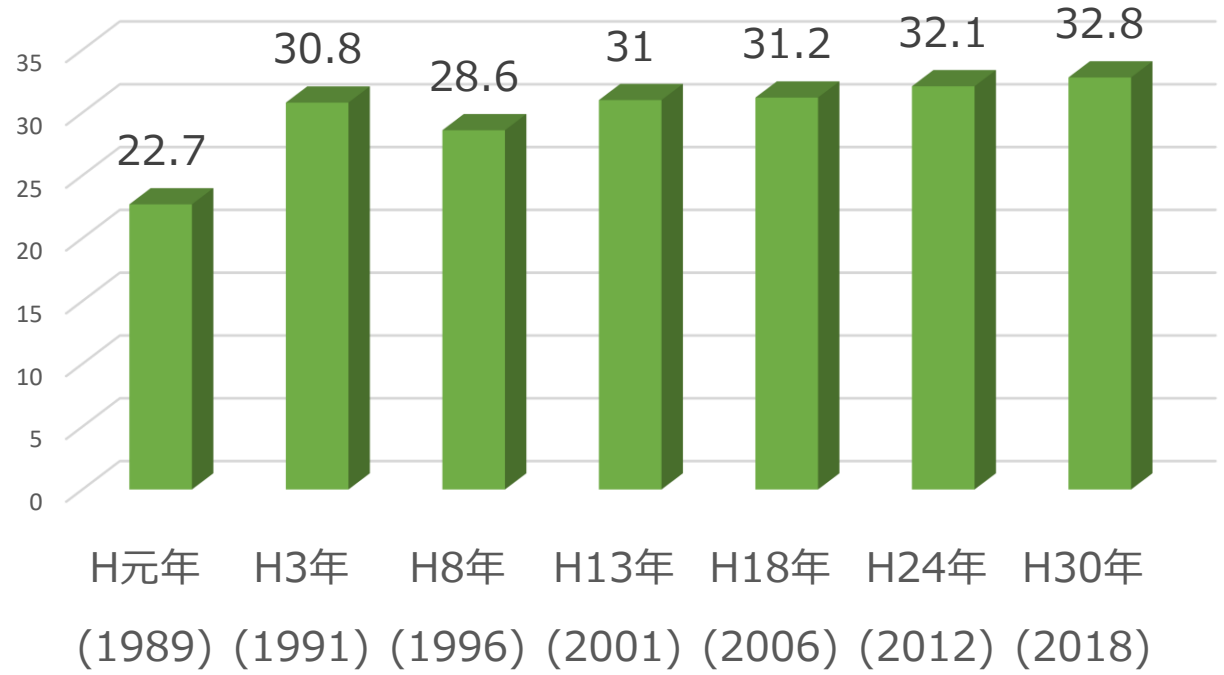
■上質な生活に欠かせない緑への市民の関心と現状は？
⇒関心度は80%以上と非常に高く、緑の量は近年大きな変化はない。

図-熊本市の緑の関心について



出典：熊本市緑の基本計画

図-熊本市の緑被率の変化（%）

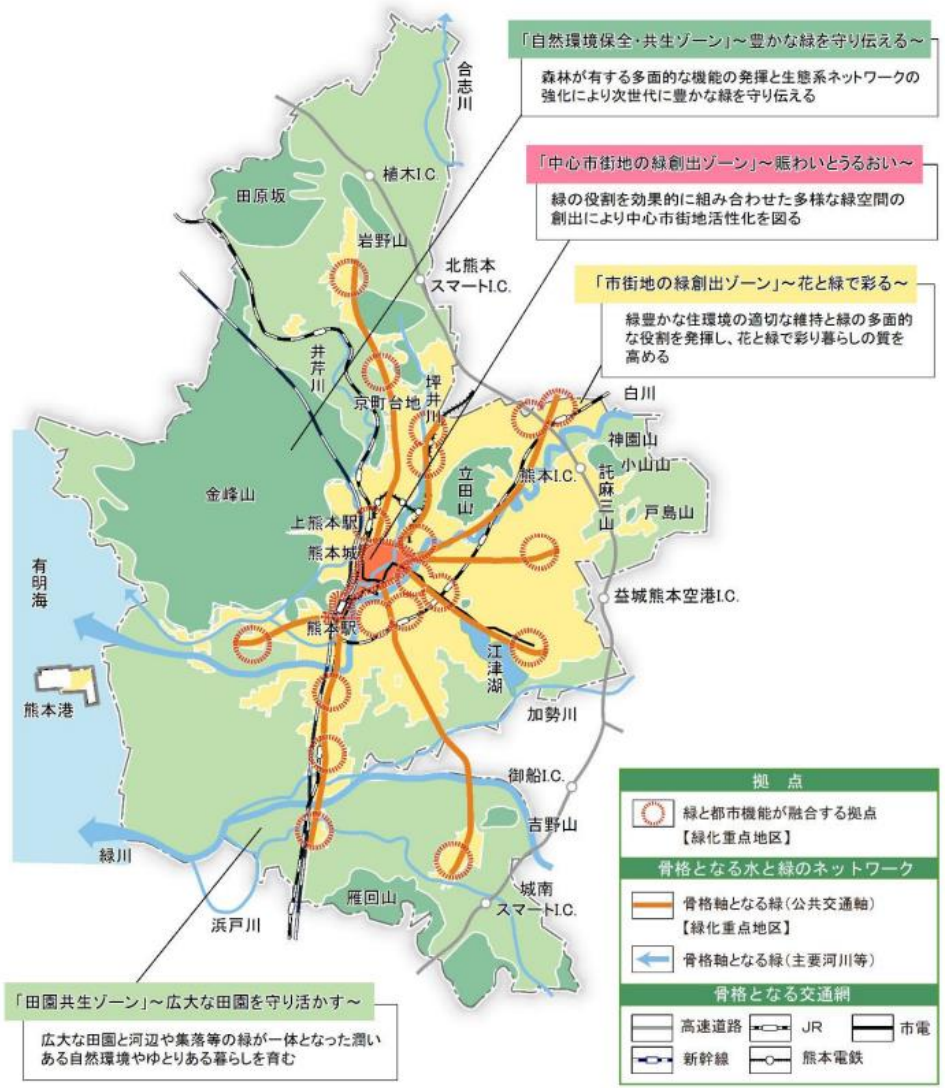


※緑被率とは、緑の総量を把握する指標で、「対象区域」の面積に占める「緑被地（一定の緑に覆われている土地）」の面積の割合 。
（グラフは自然林、人工林、竹林、果樹園、野草地の割合）

③緑地・農地等の保全への対応

■本市の緑地保全の基本方針は？
⇒郊外部だけでなく中心市街地や地域拠点を緑化重点地区と位置付けている。

⇒**まちなかの緑の保全**をはじめ、**居住誘導区域等**を念頭に、**緑あふれる都市づくりに取組む。**



1　【緑を守る】豊かな自然の保全・共生

金峰山等の山々、植木や阿蘇の西麓から連なる台地、白川、緑川等の河川、江津湖の水辺、有明海に面する海岸線等によって構成される自然や、市街地周辺の田園、鎮守の森等の大切に守られてきた身近な自然、緑を保全します。

また、水源かん養域の保全や生物多様性の確保を図ることによって、郷土の貴重な財産である水と緑、自然を次世代に継承する、「森の都」における人と自然環境の共存、共生を図ります。

2　【緑を育む】緑あふれる都市づくりに向けた緑の創出

熊本城をはじめとする様々な歴史や文化的景観を守りつつ、多様な主体との協働により、公共施設や住宅地、商業地等の民有地の緑化を推進します。

中心市街地や地域拠点では緑化を推進し、賑わいとうるおいに満ちた魅力ある市街地を形成することによって、ヒートアイランド現象を緩和し、快適な生活環境を整え、「森の都」の顔となるまちの魅力を創出します。

出典：熊本市緑の基本計画

③緑地・農地等の保全への対応

■農業産出額、農家数・経営耕作面積の推移は？
⇒農業産出額は全国8位だが、農家数、耕地面積ともに減少傾向。
⇒**市街化調整区域における開発行為のあり方について検討が必要**

表-令和3年(2021年)の市町村別農業産出額

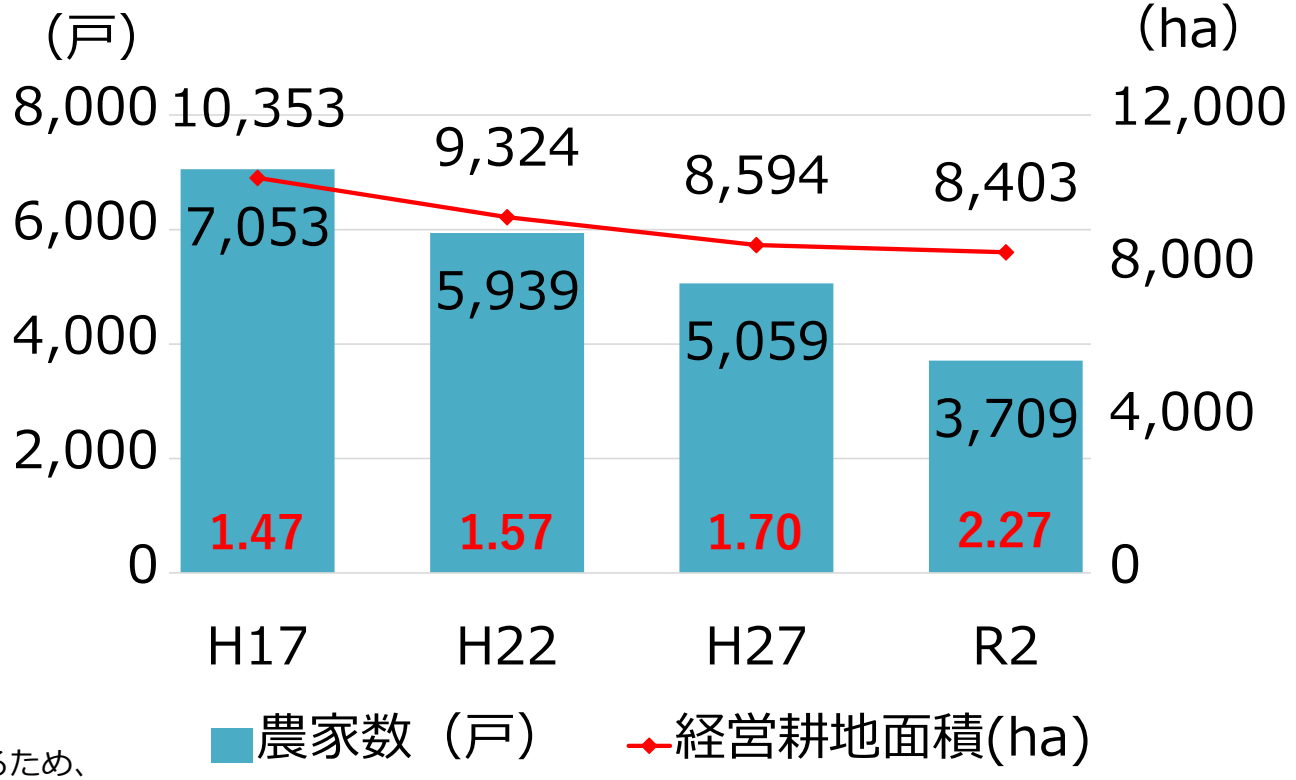
順位	前年順位	市町村		農業産出額	上位部門の産出額 1位部門 部門	1位部門 産出額	2位部門 部門	2位部門 産出額
1	(1)	都城市	(宮崎県)	901.5	豚	281.7	肉用牛	215.4
2	(2)	田原市	(愛知県)	848.9	花き	331.8	野菜	304.4
3	(3)	別海町	(北海道)	666.4	乳用牛	633.9	肉用牛	20.5
4	(4)	鉾田市	(茨城県)	641.4	野菜	339.5	いも類	152.7
5	(10)	弘前市	(青森県)	523.6	果実	467.0	米	26.4
6	(5)	新潟市	(新潟県)	509.8	米	276.3	野菜	135.7
7	(7)	浜松市	(静岡県)	506.9	果実	160.6	野菜	127.1
8	(9)	熊本市	(熊本県)	460.7	野菜	241.6	果実	84.7
9	(11)	鹿屋市	(鹿児島県)	458.3	肉用牛	185.3	豚	109.3
10	(8)	那須塩原市	(栃木県)	455.7	乳用牛	232.5	鶏卵	83.4

第8位

※本統計は、都道府県別農業産出額を農林業センサス等を用いて按分し推計しているため、市町村毎の単価や単収の差は反映されていない

出典：農林水産省「令和3年市町村農業産出額(推計)」

図-農家数・経営耕地面積の推移



出典：農林水産省「2020年農林業センサス」

④都市のスポンジ化等への対応

④都市のスポンジ化等への対応

■空家が多いエリアはどこか？

⇒**居住誘導区域に空家の半数**が存在。うち**約9割は利活用可能性あり。**

表-各区域の面積 と 市内における空家等の件数

		市域	市街化区域	居住誘導区域
面積（ha）		39,032	10,795	5,912
	割合	100%	28%	15%
空家等の件数（件）		3,698	3,162	1,924
	割合	100%	86%	52%

利活用の可能性あり

ランク	A	B	C	D	E
件数	1,417	349	116	20	22

約92%

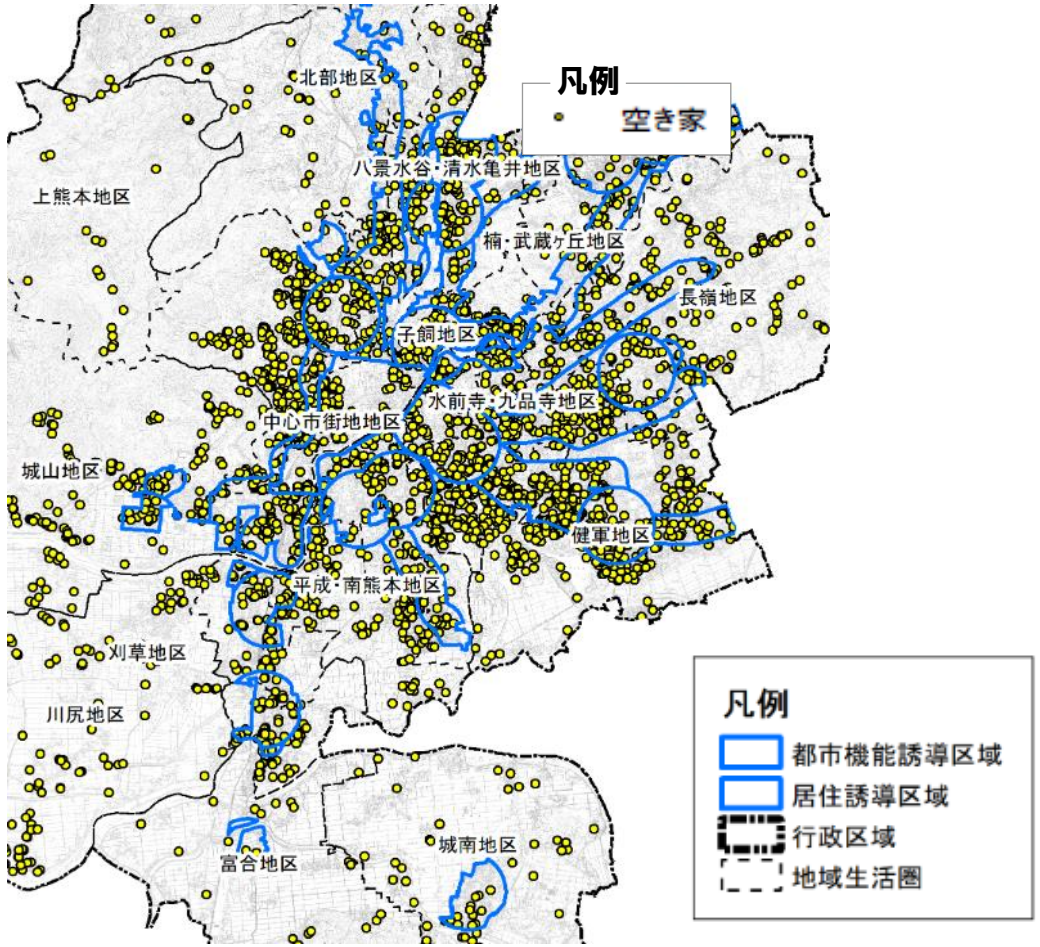
低 ← **不良度** → **高**

<空き家率>

■全国：13.6%　■熊本県：13.8%　■**熊本市：12.0%**

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図-居住誘導区域内の空家等の分布状況



出典：空家等の実態調査（平成30年度）より

④都市のスポンジ化等への対応

■空家が多いエリアの特徴は？
⇒空家が多いエリアでは約15年前（H17）に 後期高齢者数が多い地区。
　そのうち**４地区では居住誘導区域の人口が著しく減少。**

表-居住誘導区域（地域生活圏ごと）における後期高齢者及び空家等の分布状況

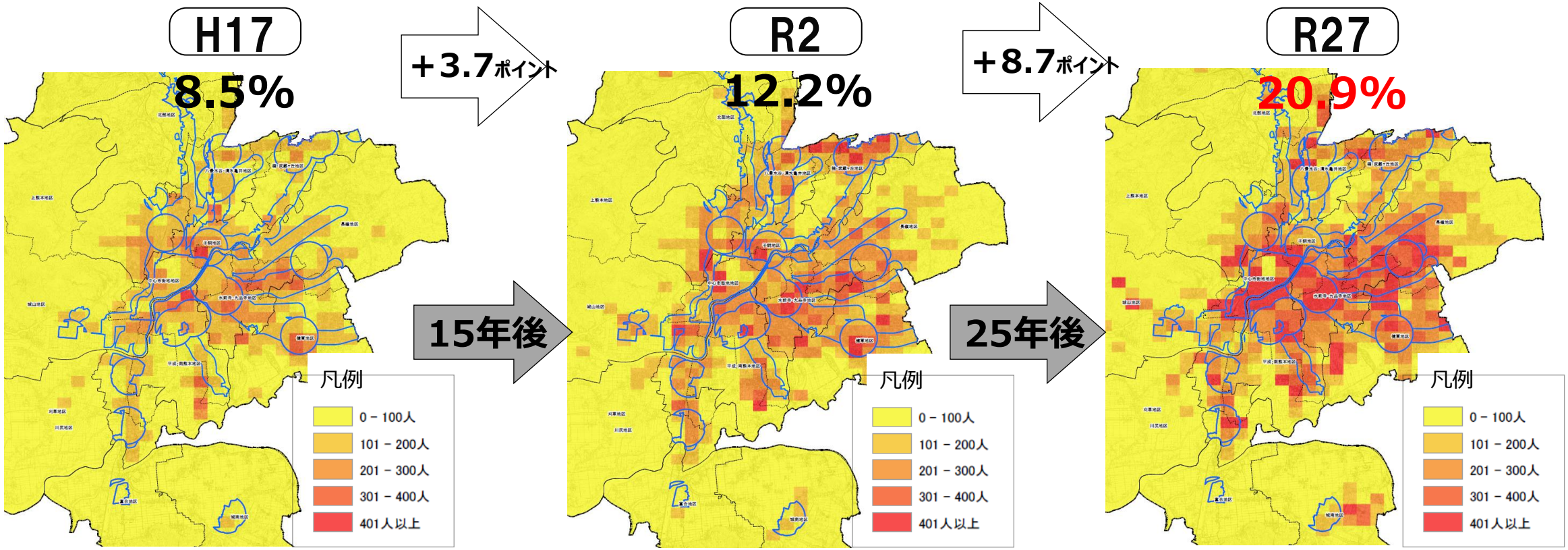
No	地域生活圏	居住誘導区域内の空家等数	居住誘導区域内の後期高齢者数 H17（15年前）	居住誘導区域内の人口の増減数【R2-H27】
1	植木地区	41	361	-160
2	北部地区	24	333	-160
3	楠・武蔵ヶ丘地区	92	2,102	-1,196
4	八景水谷・清水亀井地区	217	2,770	-1,056
5	子飼地区	215	4,236	1,056
6	長嶺地区	212	4,398	-1,702
7	水前寺・九品寺地区	345	6,527	775
8	健軍地区	250	3,864	-1,741
9	平成・南熊本地区	175	3,175	508
10	刈草地区	84	857	294
11	富合地区	2	41	174
12	城南地区	17	374	316
13	川尻地区	51	644	-108
14	城山地区	182	1,830	-122
15	上熊本地区	134	1,262	144
16	中心市街地地区	195	3,233	916

人口減少が著しい

④都市のスポンジ化等への対応

■後期高齢者は将来どこで増えるか？
⇒今後も居住誘導区域内を中心に増加見込み。
⇒**居住誘導区域への移住・定住に対する空家活用の支援等が必要**

図-居住誘導区域内の後期高齢者の分布と割合の推移

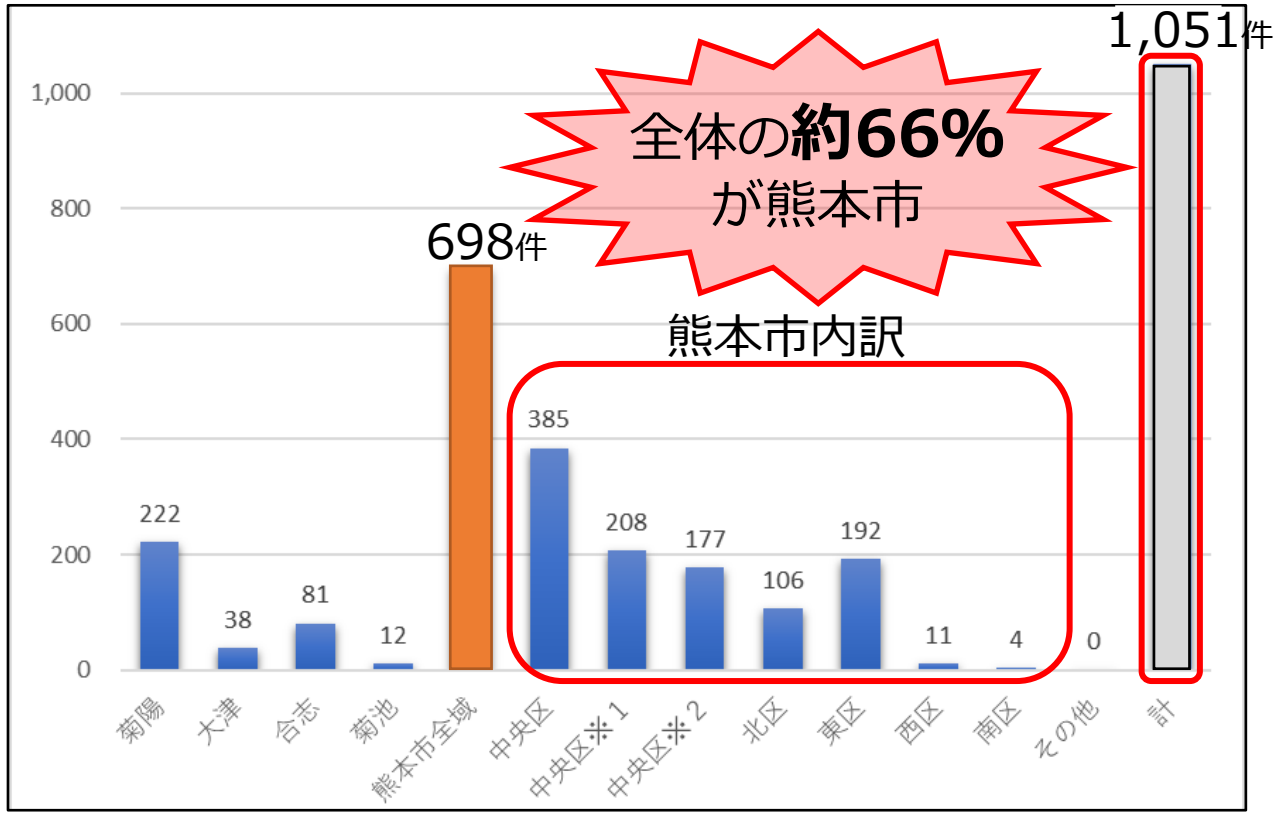


出典：国勢調査　※ただし、将来予測は2015年国勢調査結果より推計。

④都市のスポンジ化等への対応

■TSMC等の進出に伴う従事者の居住地は？
⇒半導体関連企業従事者の賃貸契約の**約66%が熊本市**
⇒企業のさらなる進出を見据え、**利便性の高いエリアへの住宅供給等による誘導施策の検討が必要**

図-半導体関連企業の賃貸契約状況（令和5年6月時点）



全体契約の
約**66%**が熊本市
そのうち
約**55%**が中央区

居住者の誘導策の検討が必要

（注）
※1：中央区のうち大江・黒髪・渡鹿
※2：※1以外
出典（一社）熊本県賃貸住宅経営者協会

④都市のスポンジ化等への対応

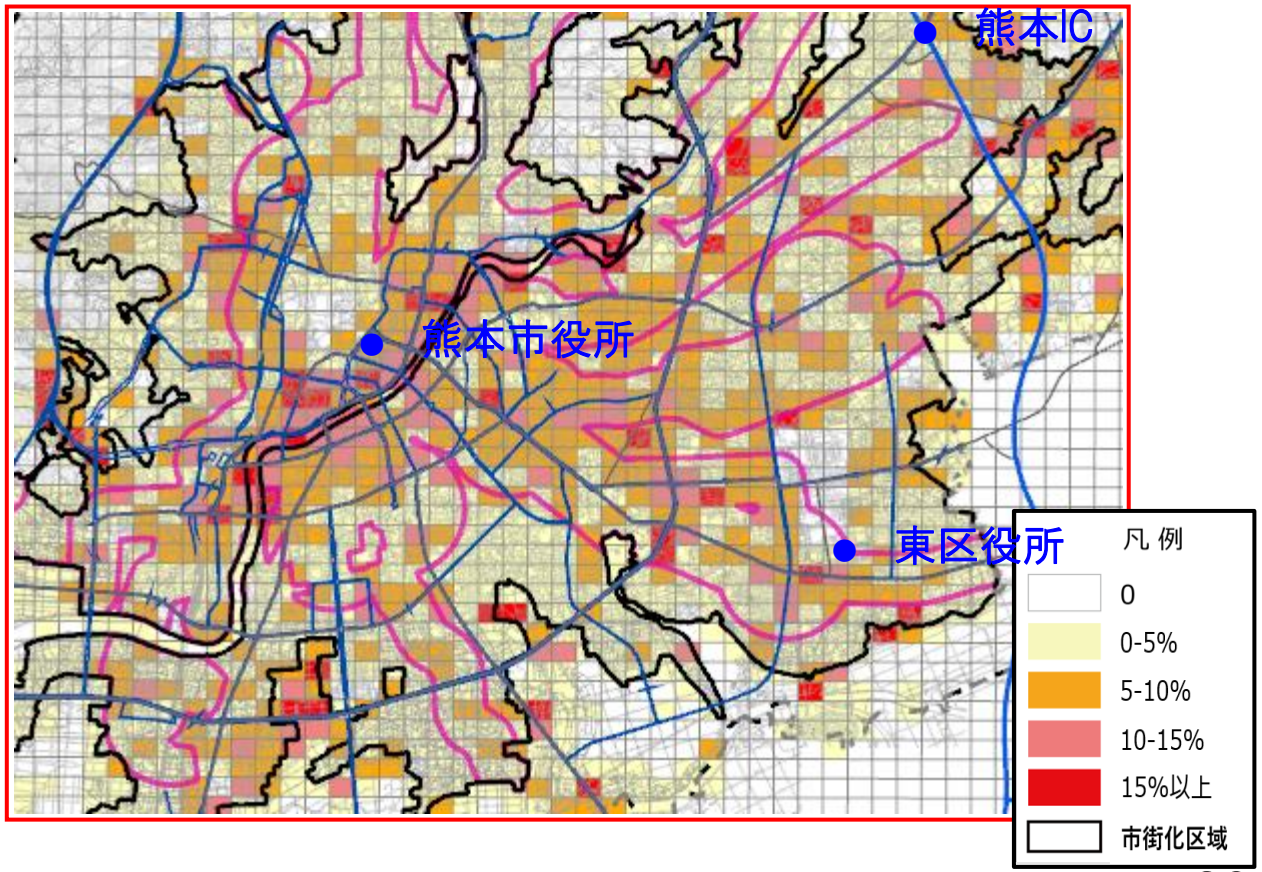
■どのエリアで低未利用地が多いか？
⇒都市機能誘導区域・居住誘導区域に約300haの低未利用地がある。

表-市街化区域の低未利用地

※「低未利用地」は、平面駐車場、建物跡地、資材置き場などの空地

	低未利用地	
	面積	割合
市街化区域	536.0 ha	100.0 %
都市機能誘導区域	168.1 ha	31.4 %
中心市街地	34.9 ha	6.5 %
15拠点地域	133.3 ha	24.9 %
居住誘導区域（都市機能除く）	130.8 ha	24.4 %
その他	237.1 ha	44.2 %

図-低未利用地の分布図



出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

⑤産業の発展と秩序ある開発

⑤産業の発展と秩序ある開発

■本市の現状は？

✓生産年齢人口の減少

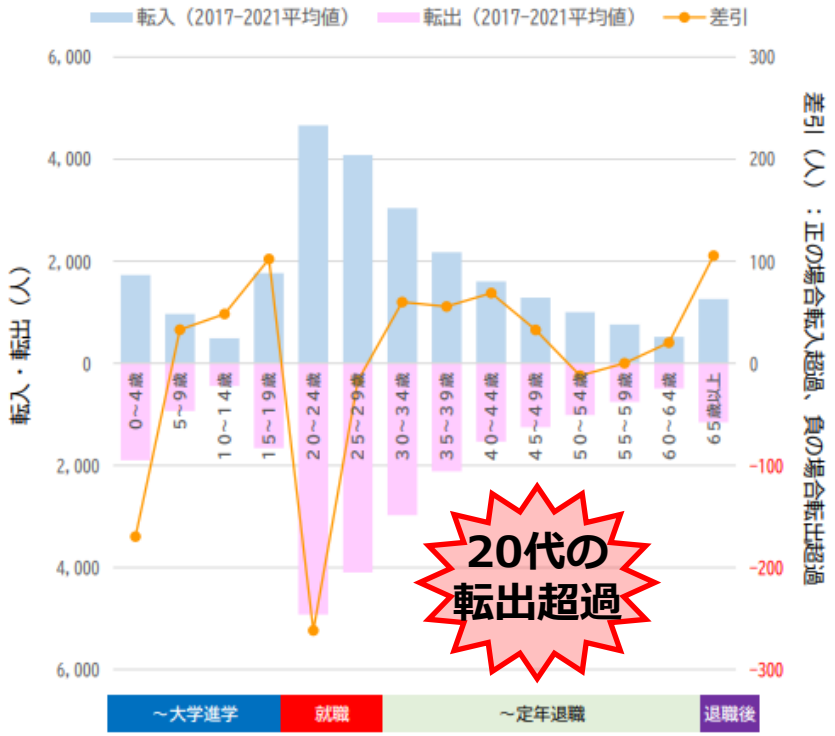
・ピーク時から**既に約10%（約4万人）減少。**※2000年の**48.6万人**をピークに、2020年は**44.4万人**に減少。

・特に、将来の生産年齢人口の主役である**20代が転出超過**の状況

✓少ない市税収入（特に製造業に弱み）

・市税収入額、製造品出荷額のいずれも、**政令指定都市20市中最下位**

図-直近5か年の年代別社会動態の状況



出典：熊本市しごと・ひと・まち創生総合戦略検証委員会　令和５年（2023年）８月３１日
参考資料【令和５年度】人口動態分析　図1.8 直近5か年の年代別社会動態の状況

表-市税収入の比較

	熊本市	平均	同規模の4政令指定都市			
			岡山市	浜松市	静岡市	新潟市
市税収入額	**1,255億円**	1,397億円	1,333億円	1,506億円	1,398億円	1,350億円
個人市民税	**529億円**	580億円	553億円	645億円	568億円	555億円
法人市民税	**91億円**	95億円	103億円	103億円	80億円	94億円
固定資産税（償却資産）	**62億円**	87億円	79億円	107億円	84億円	77億円
事業所税	**25億円**	46億円	40億円	55億円	43億円	46億円
市民１人あたりの税収	**172千円**	190千円	191千円	190千円	205千円	175千円

※令和４年度決算額、人口は住民基本台帳人口（令和4年度末現在）

表-製造品出荷額等の比較

	熊本市	平均	同規模の4政令指定都市			
			岡山市	浜松市	静岡市	新潟市
製造品出荷額	**0.4兆円**	1.5兆円	1.0兆円	1.9兆円	2.0兆円	1.1兆円
市民１人あたり出荷額	**0.6百万円**	2.0百万円	1.4百万円	2.4百万円	2.9百万円	1.4百万円
第２次産業従事者割合	**16.2%**	25.3%	21.1%	33.4%	24.6%	22.1%
事業所数（工業）	**447**	1,218	781	1,839	1,302	949

出典：製造品出荷額は、工業統計調査から2017年から2020年の平均値を算出
第二次産業の従事者割合は、令和2年度国勢調査結果より算出
事業所数（工業）は大都市比較統計年表 令和３年度版 V工業より引用

⑤産業の発展と秩序ある開発

■**なぜ、企業立地を推進するのか？**

✓ **雇用創出による人材流出の防止・移住・定住の促進**

・若者が魅力を感じるしごとの充実、多様なしごとを選択できるまちへ

✓ **税収の増加による行政サービスの向上(固定資産税、個人法人市民税、事業所税等)**

・企業の集積や新たな設備投資の促進、それに伴う個人所得の増加

↓

投資・雇用規模が大きい製造業等の立地の促進

・設備投資 100億円、新規雇用 500人のケースでは、**約２億円/年**の税収の増加が見込まれる（10か年平均）。

↓

市街化区域内には、産業系の適地がない

↓

今後、増加すると思われる産業系の土地利用については、
市街化調整区域に誘導する必要があり、一方で**無秩序な開発が懸念**される。

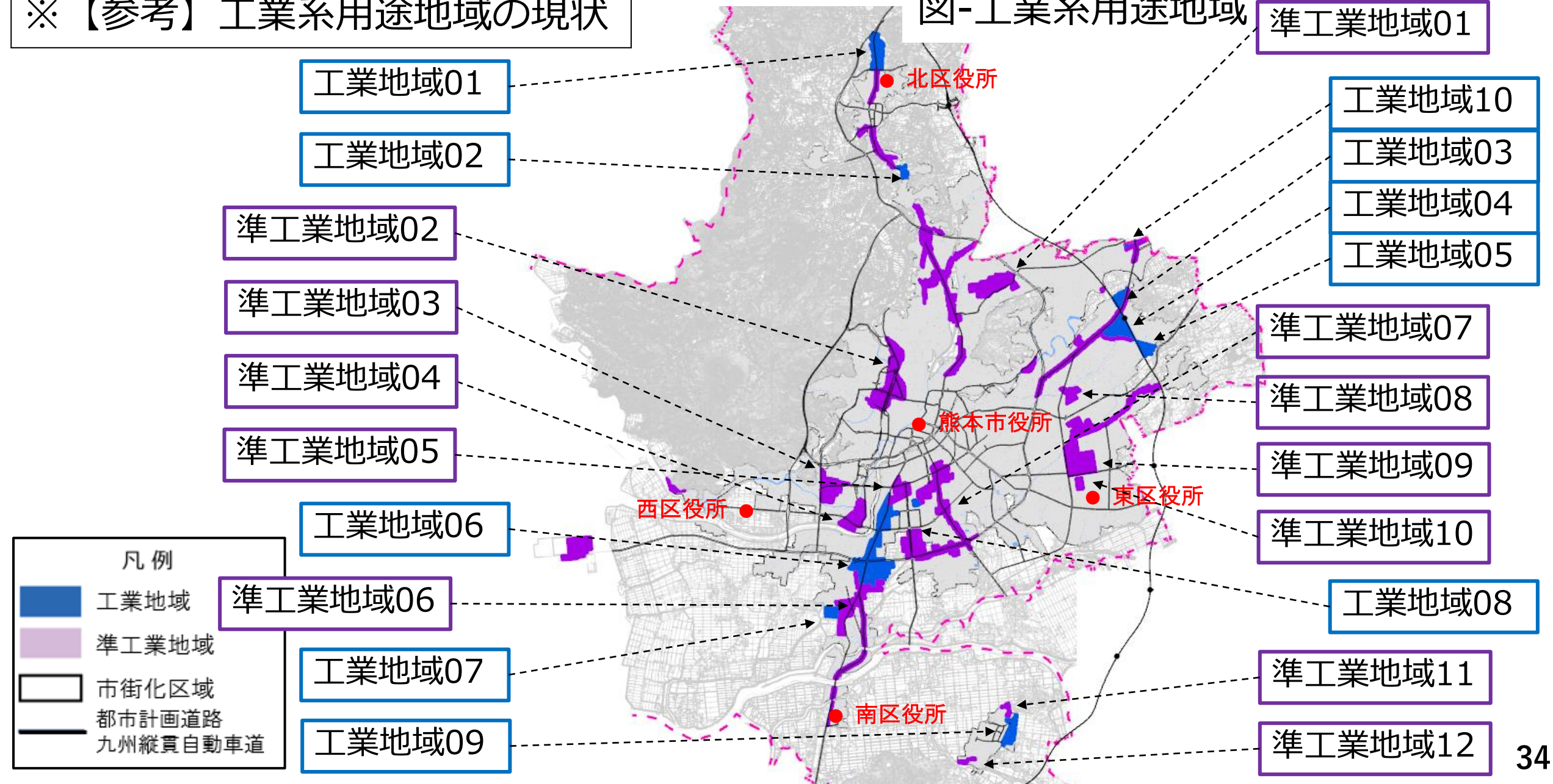
↓

交通利便性が高い場所等にゾーンを設定するなど、
適切に誘導する必要がある。

⑤産業の発展と秩序ある開発

※【参考】工業系用途地域の現状

図-工業系用途地域



⑤産業の発展と秩序ある開発

※【参考】工業系用途地域の現状

図-工業系用途地域における残存用地規模

用途地域	最大残存空地	残存空地合計	平均残存空地
工業地域01	0.5 ha	1.9 ha	0.1 ha
工業地域02	—	—	—
工業地域03	0.1 ha	0.5 ha	0.0 ha
工業地域04	0.4 ha	3.4 ha	0.1 ha
工業地域05	0.8 ha	1.1 ha	0.3 ha
工業地域06	0.6 ha	8.2 ha	0.1 ha
工業地域07	—	—	—
工業地域08	0.1 ha	0.1 ha	0.1 ha
工業地域09	0.2 ha	0.2 ha	0.1 ha
工業地域10	0.3 ha	0.3 ha	0.1 ha

用途地域	最大残存空地	残存空地合計	平均残存空地
準工業地域01	—	—	—
準工業地域02	1.0 ha	8.1 ha	0.1 ha
準工業地域03	0.6 ha	3.2 ha	0.1 ha
準工業地域04	0.1 ha	0.8 ha	0.0 ha
準工業地域05	0.3 ha	1.2 ha	0.1 ha
準工業地域06	0.5 ha	4.2 ha	0.1 ha
準工業地域07	0.5 ha	5.8 ha	0.1 ha
準工業地域08	0.1 ha	0.3 ha	0.0 ha
準工業地域09	1.4 ha	6.2 ha	0.1 ha
準工業地域10	—	—	—
準工業地域11	0.1 ha	0.3 ha	0.0 ha
準工業地域12	0.2 ha	0.7 ha	0.2 ha

市街化区域内に土地が少ない

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

⑥災害リスクが高い地域への対応

⑥災害リスクが高い地域への対応

■「**土砂**」リスクは、市街化調整区域に8割が存在。市街化区域にも2割存在しているが、居住者はわずかと考えられる。

■「**浸水・高潮**」リスクは、市街化調整区域に8割が存在。市街化区域にも2割程度存在するが、そこには多くの人が居住している。

※R元年台風19号(東日本台風)時の国の調査では、浸水被害の8割は市街化調整区域

■「**津波**」リスクは、市街化調整区域にしか存在しない。

表-災害リスク区域の面積と人口

※人口は国勢調査のメッシュ中心が災害リスク区域に含まれるか否かで算出しているため実際とは異なる。

		土砂					浸水			高潮			津波		
		全域					全域			全域			全域		
			イエロー	(比率)	レッド	(比率)		3.0m以上	(比率)		3.0m以上	(比率)		3.0m以上	(比率)
市域	(面積)	1,019	1,019		257		13,148	4,447		9,565	6,949		2,125	197	
	(人口)	1,030	1,030		658		347,749	71,967		147,619	60,901		8,228	878	
市街化区域	(面積)	**189**	**189**	**18%**	**47**	**18%**	**4,567**	**893**	**20%**	**2,138**	**907**	**13%**	**8**	**0**	
	(人口)	**0**	**0**		**0**		**265,397**	**45,938**	**64%**	**99,999**	**27,747**	**46%**	**0**	**0**	
都市機能誘導区域	(面積)	41	41	4%	7	3%	1,715	318	7%	453	250	4%	0	0	
	(人口)	0	0		0		103,496	20,488	28%	20,141	9,657	16%	0	0	
居住誘導区域	(面積)	150	150	15%	34	13%	4,429	867	19%	1,288	526	8%	0	0	
(都市機能誘導区域含む)	(人口)	0	0		0		166,746	45,938	64%	23,935	2,301	4%	0	0	
その他	(面積)	38	38	4%	14	5%	137	26	1%	850	381	5%	8	0	
	(人口)	0	0		0		98,651	0		35,782	6,132	10%	0	0	
市街化調整区域	(面積)	**831**	**831**	**82%**	**209**	**82%**	**8,581**	**3,553**	**80%**	**7,427**	**6,042**	**87%**	**2,118**	**197**	**100%**
	(人口)	**1,030**	**1,030**	**100%**	**658**	**100%**	**82,352**	**26,029**	**36%**	**47,620**	**33,154**	**54%**	**8,228**	**878**	**100%**
集落内開発区域	(面積)	380	380	37%	86	33%	2,189	703	16%	2,118	1,562	22%	370	15	8%
	(人口)	233	233	23%	658	100%	26,500	4,908	7%	19,214	8,865	15%	651	0	
その他	(面積)	450	450	44%	123	48%	6,392	2,850	64%	5,308	4,480	64%	1,748	181	92%
	(人口)	797	797	77%	0		55,852	21,121	29%	28,406	24,289	40%	7,577	878	100%

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査・熊本市ハザードマップ

※500mメッシュ

⑥災害リスクが高い地域への対応

※【参考】土砂災害リスク

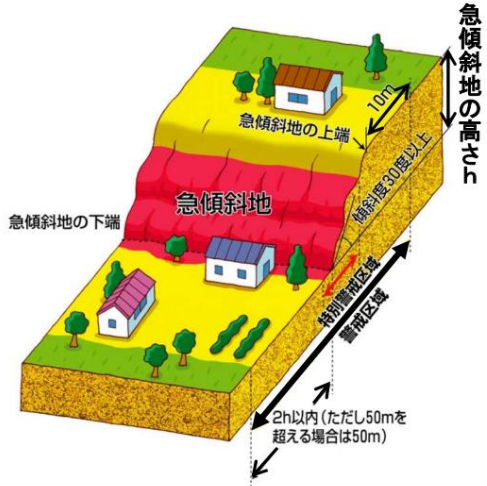
■関係法令：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

■「土砂災害」とは「**急傾斜地の崩壊**」「**土石流**」「**地滑り**」
などを発生原因として国民の生命又は身体に生ずる被害をいう。

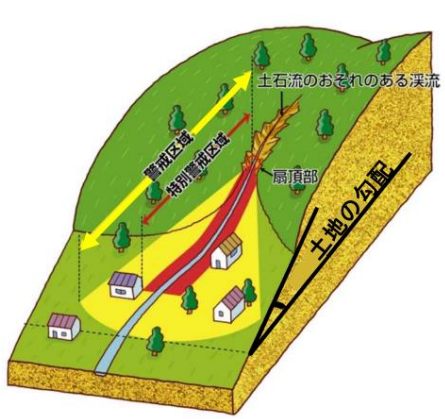
■**土砂災害警戒区域**（通称**イエローゾーン**）
急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために**警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域**

■**土砂災害特別警戒区域**（通称**レッドゾーン**）
急傾斜地の崩壊等が発生した場合には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認められる土地の区域で、**一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域**

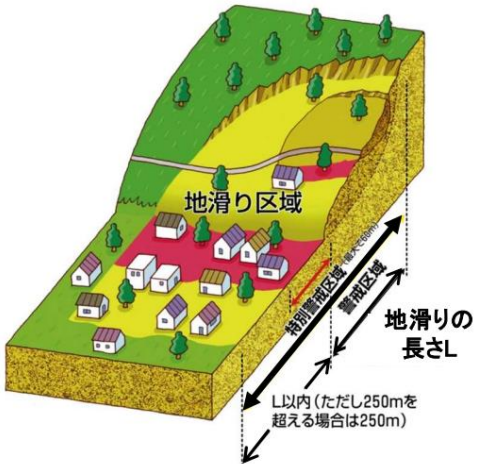
※区域指定は都道府県知事が行う



急傾斜地の崩落



土石流



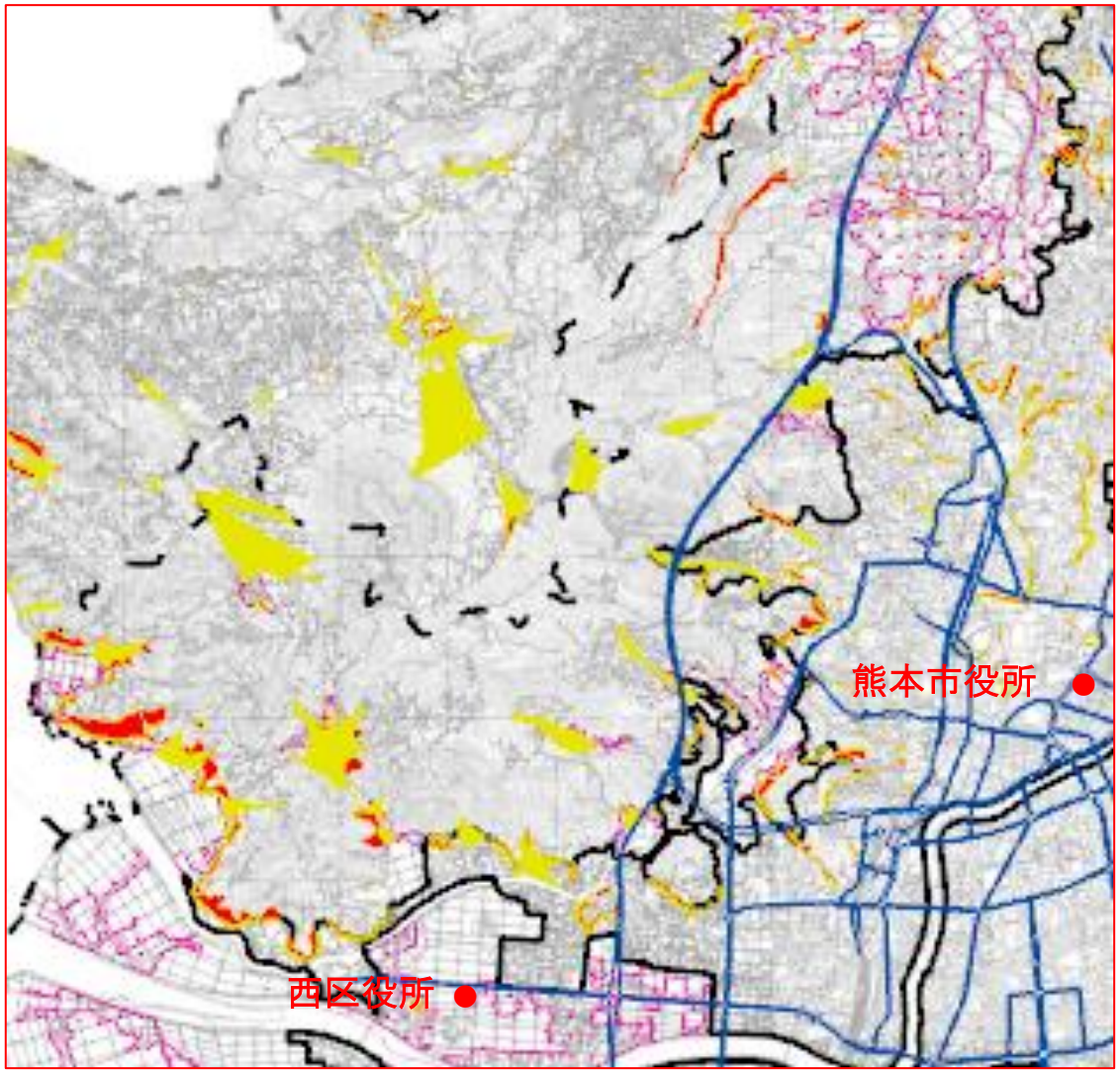
地すべり

出典：国土交通省資料

⑥災害リスクが高い地域への対応

※【参考】土砂災害リスク

図－災害リスク(土砂災害)



凡例

- 集落内開発制度指定区域
- 土砂災害特別警戒区域(土石流・急傾斜)
- 土砂災害警戒区域(土石流・地滑・急傾斜)
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 行政界
- 都市計画区域

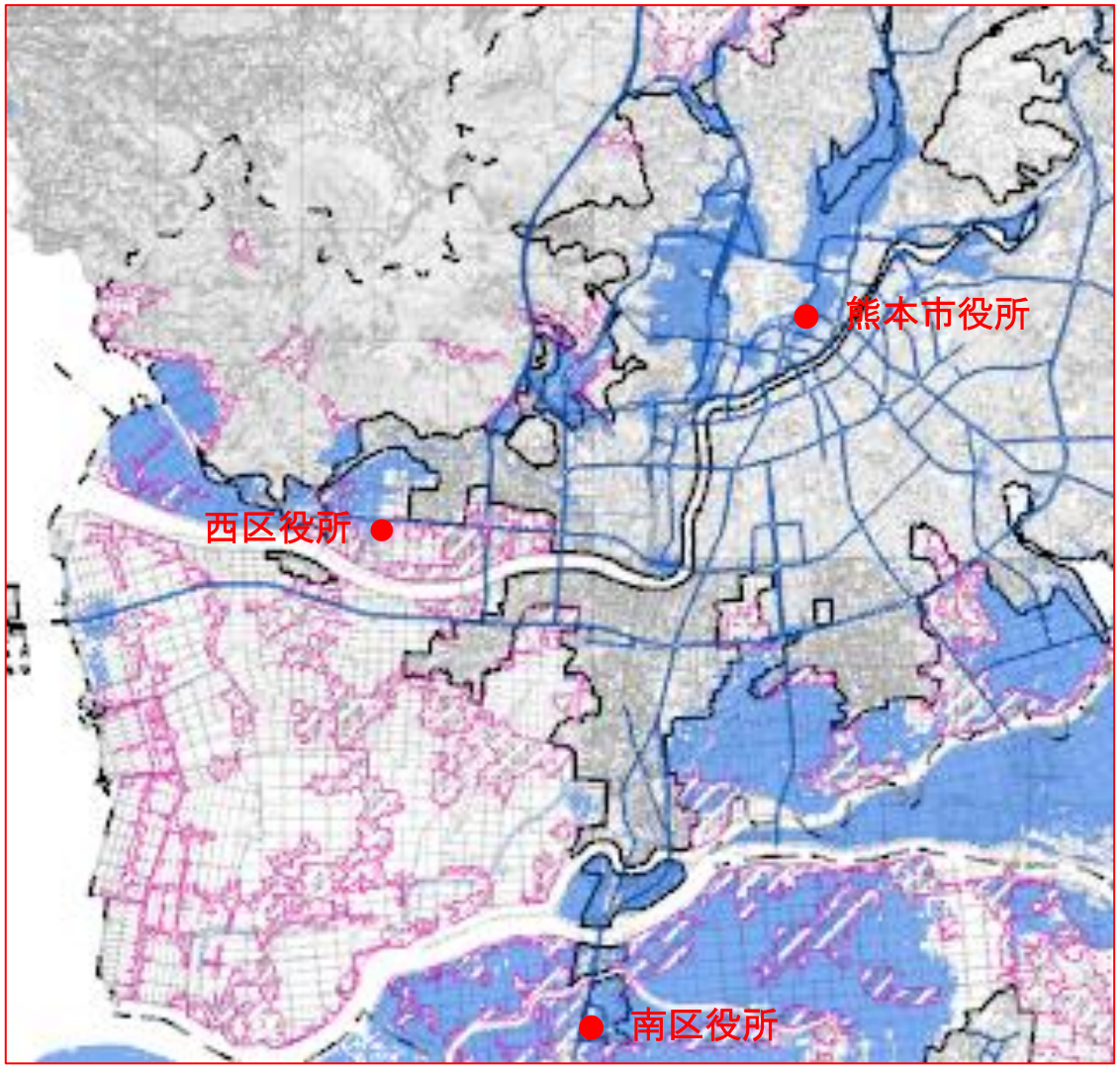
出典：熊本市ハザードマップ

※災害リスクエリアの情報は最新でない場合がありますので、熊本県の土砂災害情報マップをご利用ください。

⑥災害リスクが高い地域への対応

※【参考】浸水リスク

図-災害リスク(浸水)



凡 例

- 集落内開発制度指定区域
- 3m以上
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 行政界
- 都市計画区域

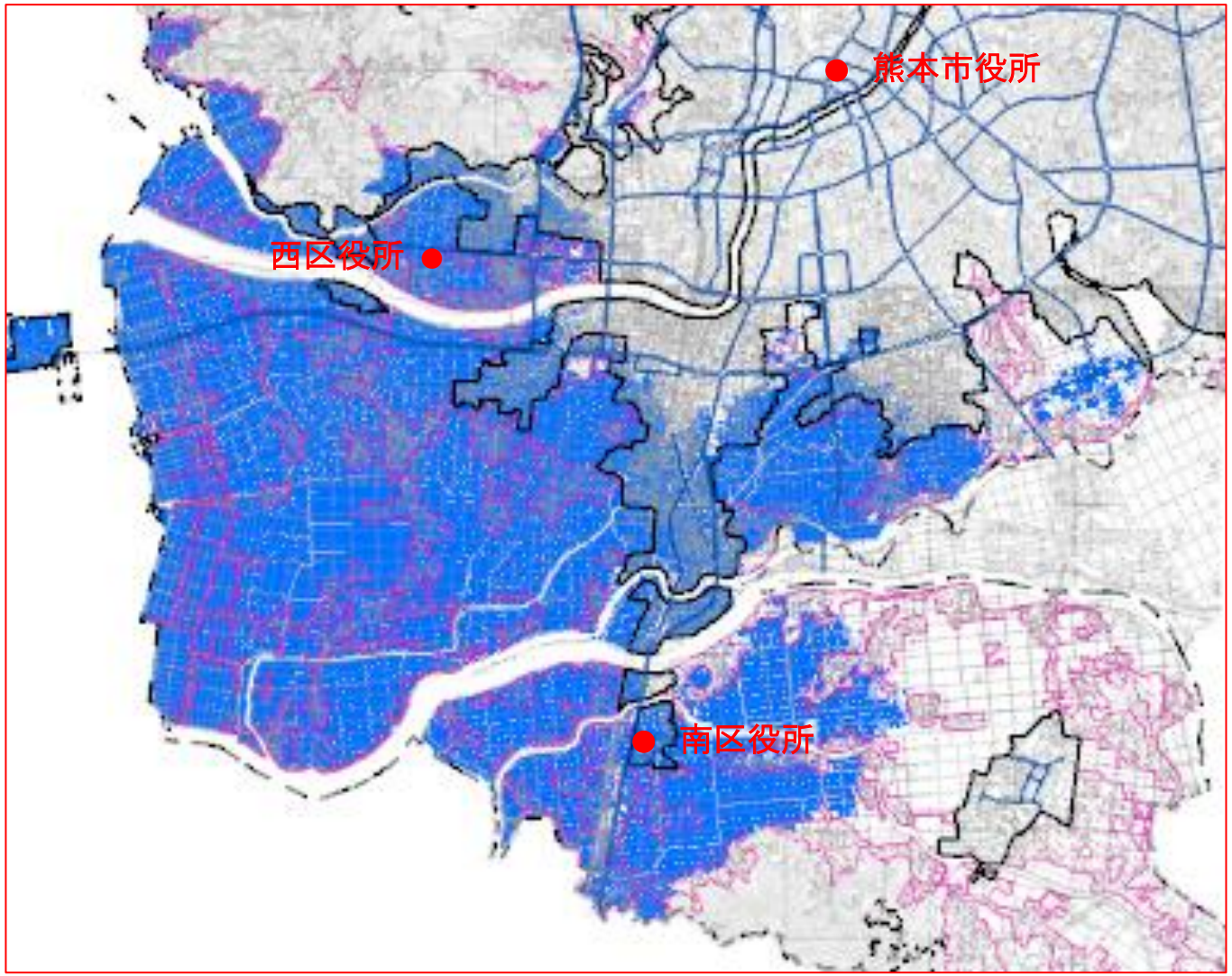
出典：熊本市ハザードマップ

※災害リスクエリアの情報は最新でない場合がありますので、熊本市ハザードマップをご利用ください。

⑥災害リスクが高い地域への対応

※【参考】高潮リスク

図-災害リスク(高潮)



凡 例

- 集落内開発制度指定区域
- 3m以上
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 行政界
- 都市計画区域

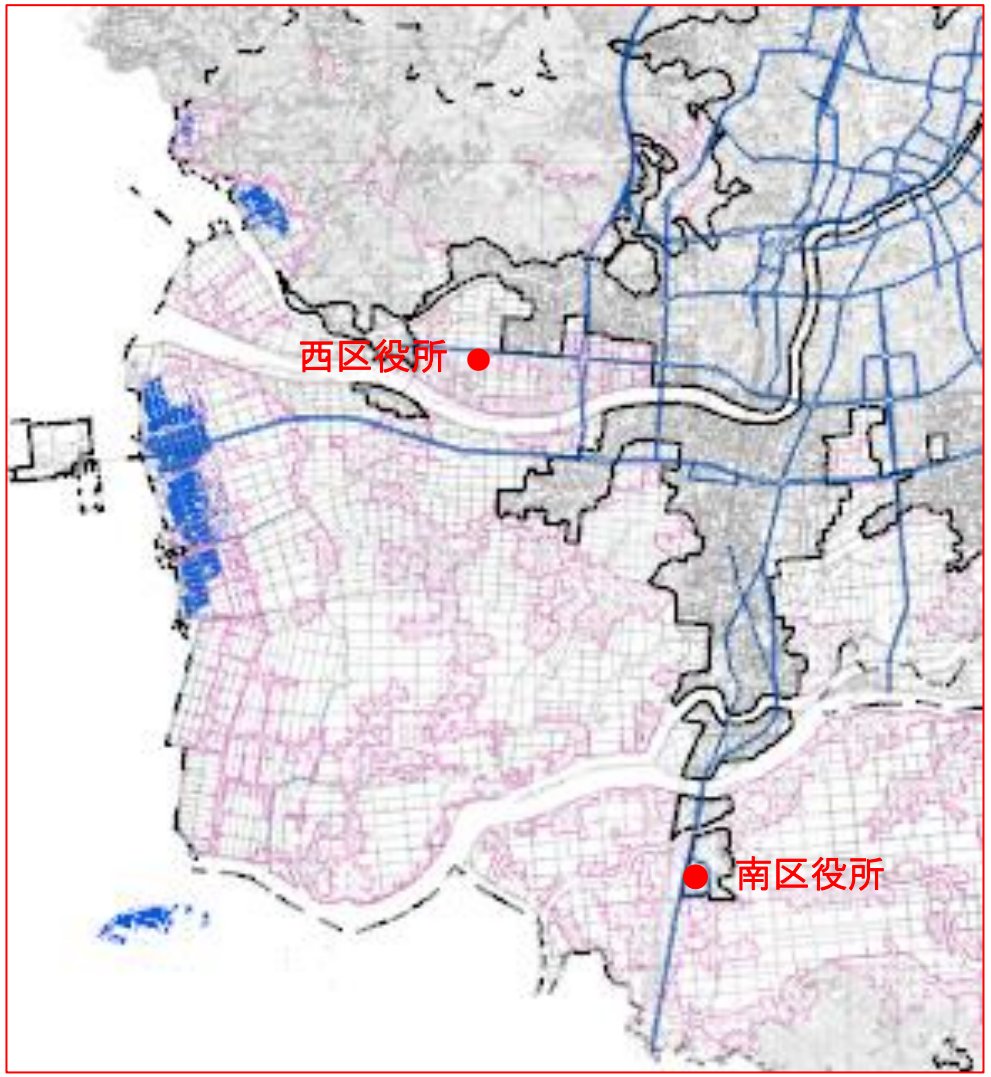
出典：熊本市ハザードマップ

※災害リスクエリアの情報は最新でない場合がありますので、熊本市ハザードマップをご利用ください。

⑥災害リスクが高い地域への対応

※【参考】津波リスク

図-災害リスク(浸水)



凡 例

- 集落内開発制度指定区域
- 3m以上
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 行政界
- 都市計画区域

出典：熊本市ハザードマップ

※災害リスクエリアの情報は最新でない場合がありますので、熊本市ハザードマップをご利用ください。

⑥災害リスクが高い地域への対応

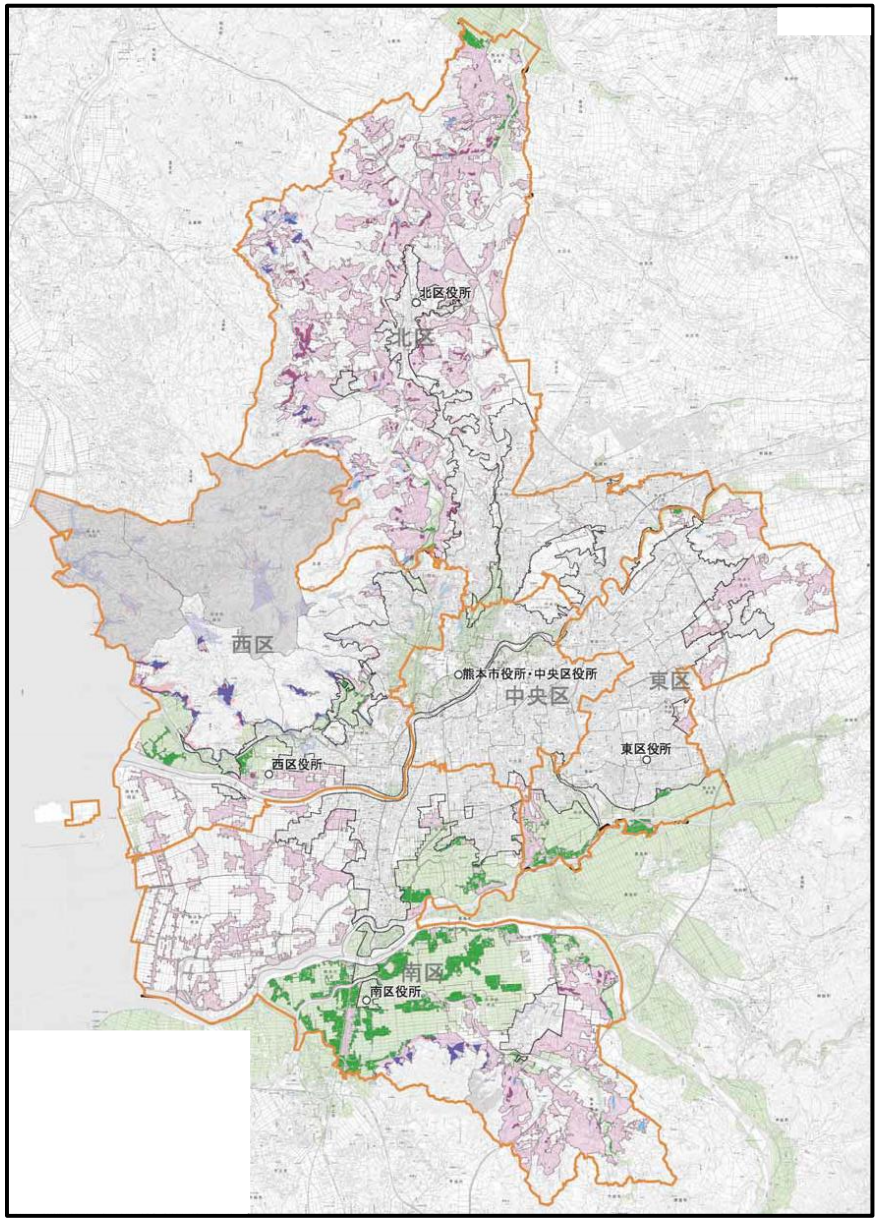
※【参考】災害リスク
(集落内開発制度指定区域)

凡例

- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定L2(3m以上)※水路・道路除く
- 集落内開発制度指定区域＆急傾斜地崩壊危険区域
- 集落内開発制度指定区域＆土砂災害特別警戒区域
- 集落内開発制度指定区域＆土砂災害警戒区域
- 集落内開発制度指定区域＆浸水想定L2(3m以上)
- 集落内開発制度指定区域

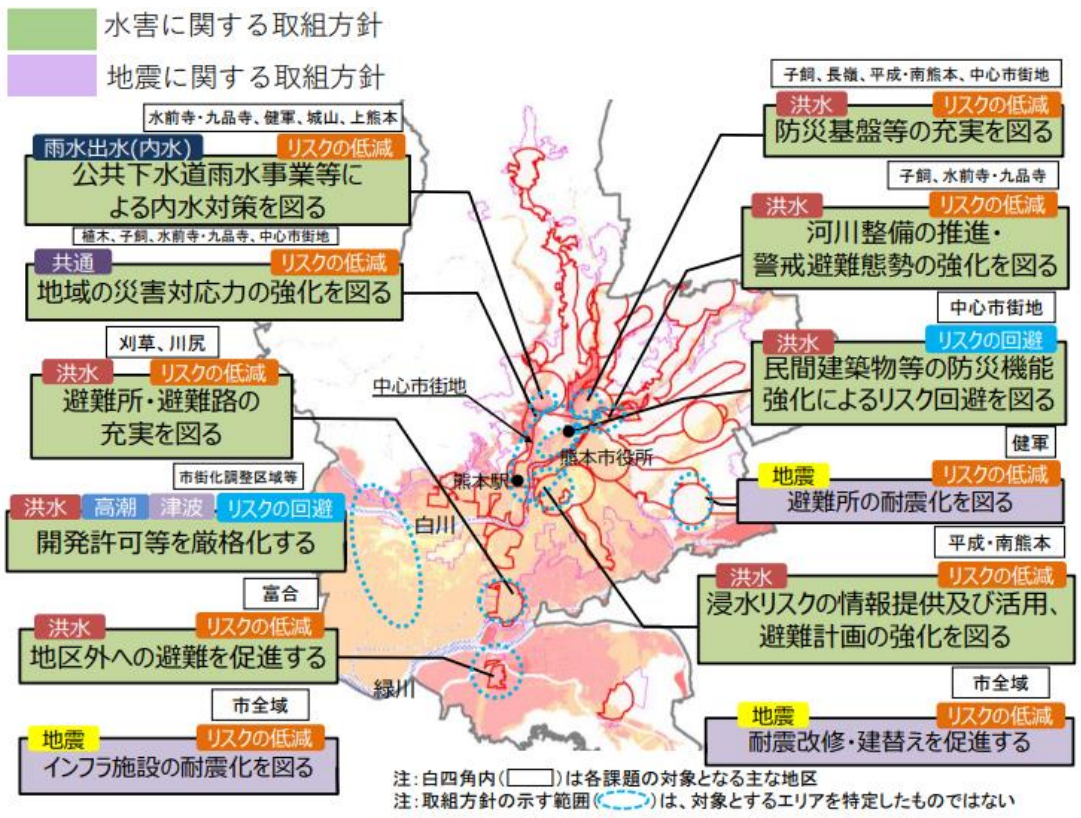
開発行為の厳格化

図-災害リスク(集落内開発制度指定区域)



⑥災害リスクが高い地域への対応

■現状の災害リスク区域への対応は？
⇒R3.3月に立地適正化計画に**「防災指針」を追加**
　R7.4月から集落内開発区域等の**開発許可条件を厳格化**



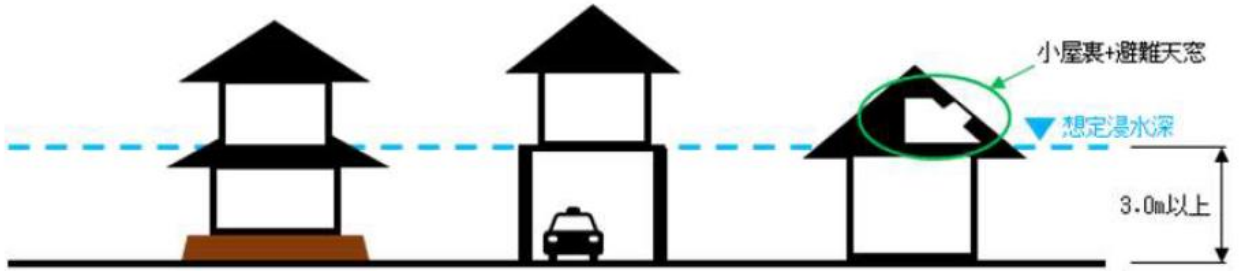
注：白四角内（□）は各課題の対象となる主な地区
注：取組方針の示す範囲（◯）は、対象とするエリアを特定したものではない

図 19　各地区における取組方針イメージ

出典：熊本市立地適正化計画

開発行為の厳格化（災害イエローゾーン）
(1)令和5年4月～
➢開発する場所のハザード情報等の入手などについて指導し書面にて確認
(2)令和7年4月～
➢浸水想定区域（浸水深3.0m以上）は、「安全上及び避難上の対策」を開発許可の条件化
➢土砂災害警戒区域は集落内開発区域から除外
※**災害レッドゾーン**については制限済

対策例



⑥災害リスクが高い地域への対応

■今後の災害リスクが高い地域への対応は？
⇒**ハード対策とソフト対策を適切に組合せた防災・減災について検討**
（既成市街地にも浸水エリアがあり、多くが居住していることを踏まえると、市域全域を一律に取扱うことは現実的ではなく慎重な検討が必要）

ハード対策

・河川整備や浸水対策などの**インフラ整備**
・ライブカメラ等の防災情報を提供する施設の整備

ソフト対策

・**災害リスクの高い区域**（土砂災害特別警戒区域等）における**土地利用の厳格化**を検討する必要がある。
・平時から、非常時の危険性(災害リスク)の**把握及び周知**を図ることまた、**地域コミュニティづくり**を進めることが重要。

⑦中心市街地の賑わい創出

⑦中心市街地の賑わい創出

■中心市街地の低未利用地はどの程度あるか？

⇒低未利用地が約7.5%(27.8ha)存在。(藤崎台球場約20個分相当)

表-中心市街地の土地利用

中心市街地面積割合	
中心市街地	370.7 ha
田畑系土地利用	0.0%
自然系土地利用	2.9%
商業系土地利用	14.8%
工業系土地利用	0.1%
住宅系土地利用	18.0%
空地系土地利用	7.5%
その他土地利用	56.5%
合計	100%

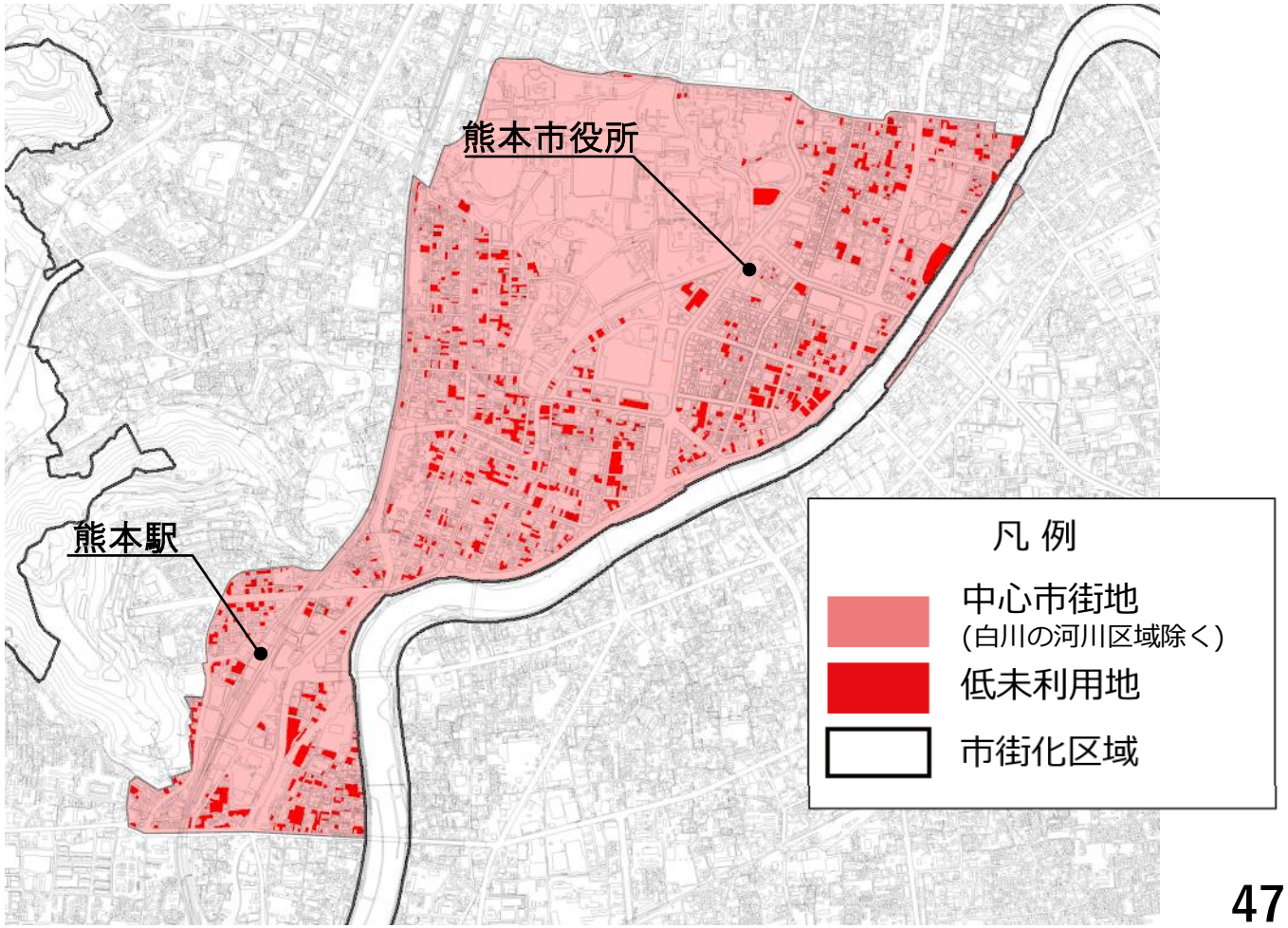
低未利用地

※「低未利用地」は、平面駐車場、建物跡地、資材置き場などの空地

※白川の河川区域の除く

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

図-中心市街地における低未利用地の分布状況



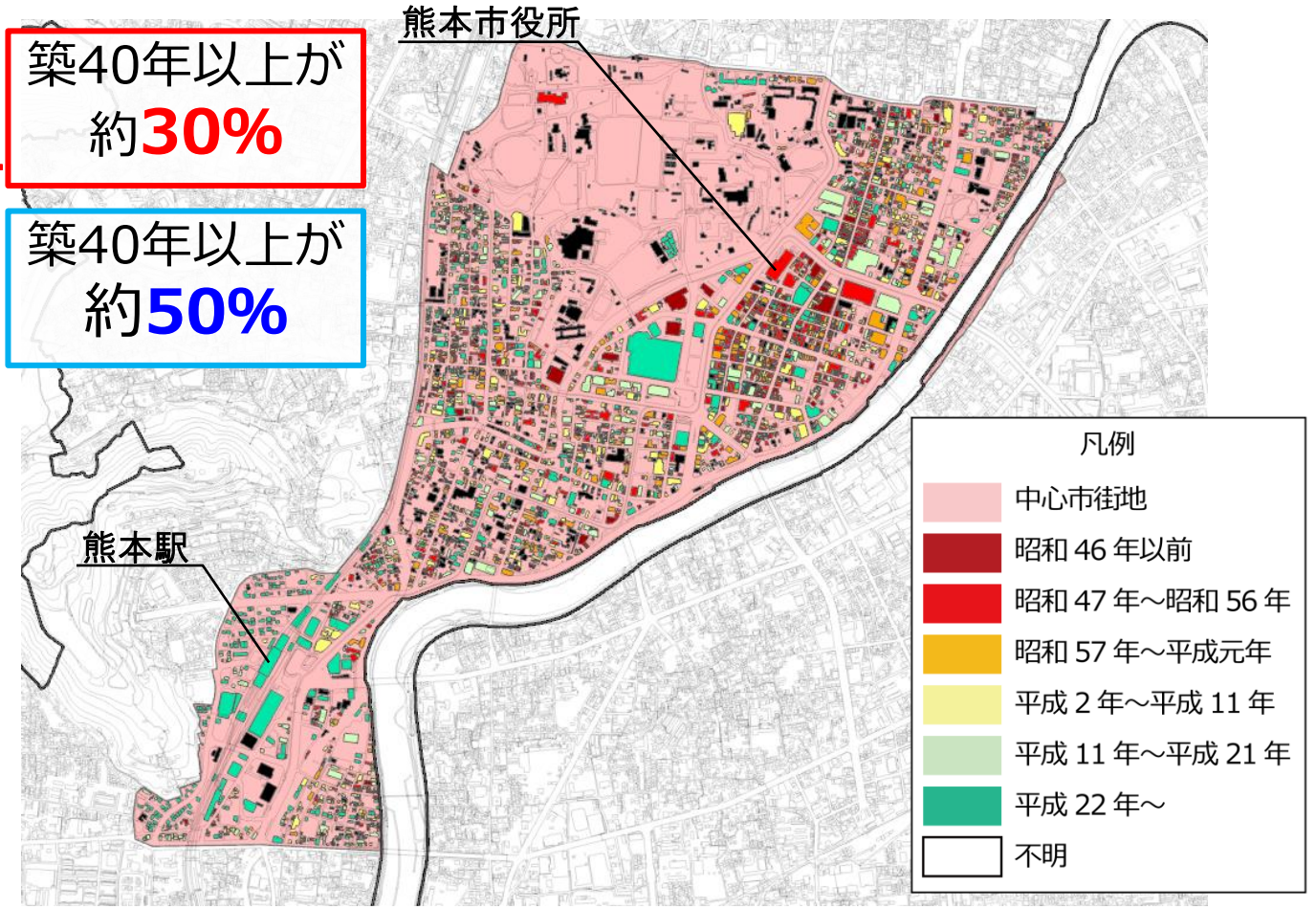
⑦中心市街地の賑わい創出

■中心市街地の老朽建築物はどの程度あるか？
⇒**築40年以上が棟数が約30%**。10年後は**約50%**となる。

表-中心市街地の建築年数と棟数

	建物棟数	割合
昭和46年以前	362	10.7%
昭和47年～昭和56年	644	19.0%
昭和57年～平成元年	646	19.1%
平成2年～平成11年	549	16.2%
平成12年～平成21年	486	14.4%
平成22年～	698	20.6%
不明	1,335	100.0%
合計	4,720	

図-中心市街地における建物建築年数の状況

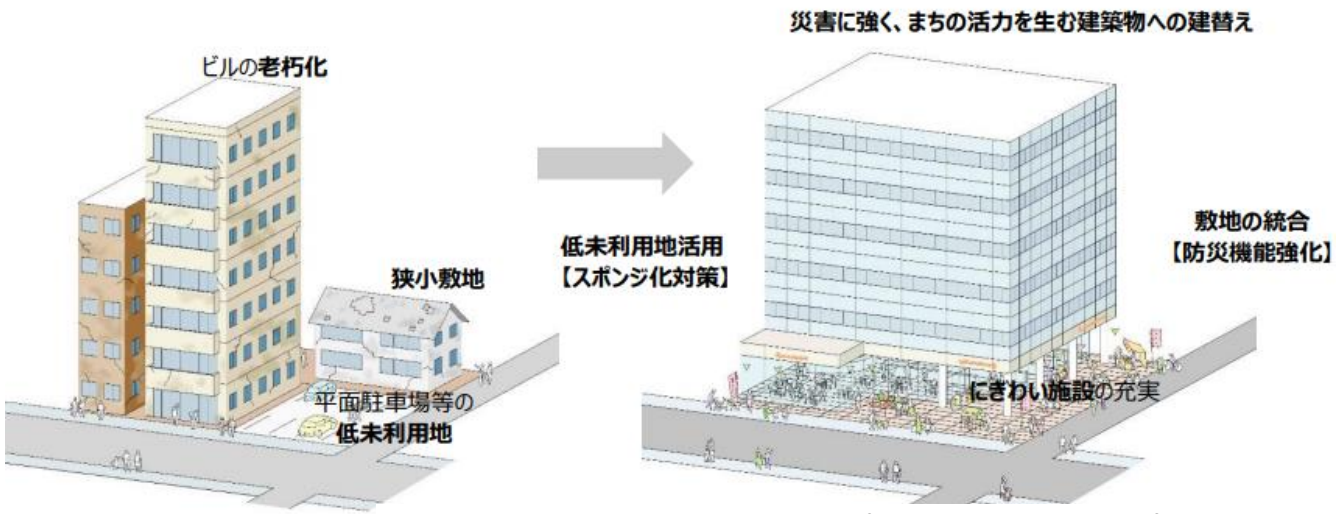


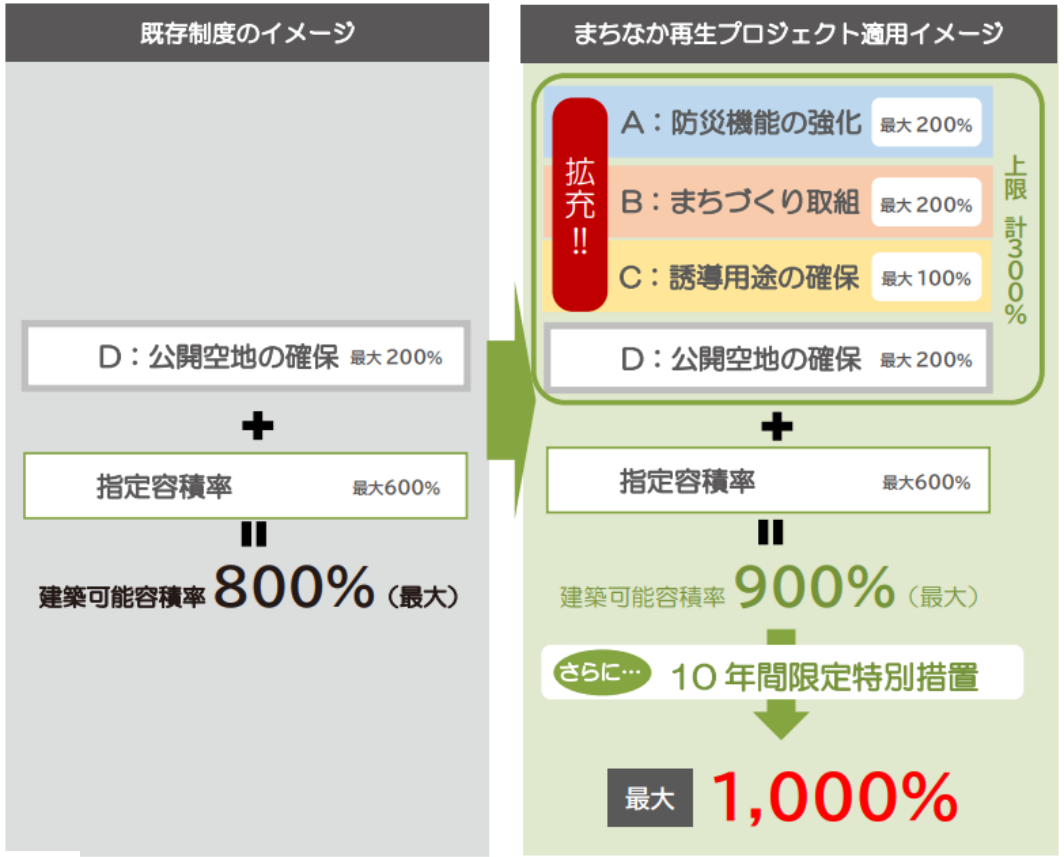
出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

⑦中心市街地の賑わい創出

■低未利用地や老朽建築物に対する取組は？
⇒まちなか再生プロジェクトを実行中

老朽建築物の建替え等により耐震性、防火性等を向上させ、広場や歩道といった有効な空地を生み出し災害時の避難・活動空間を確保。
誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間を創造。





出典：まちなか再生プロジェクトパンフレット

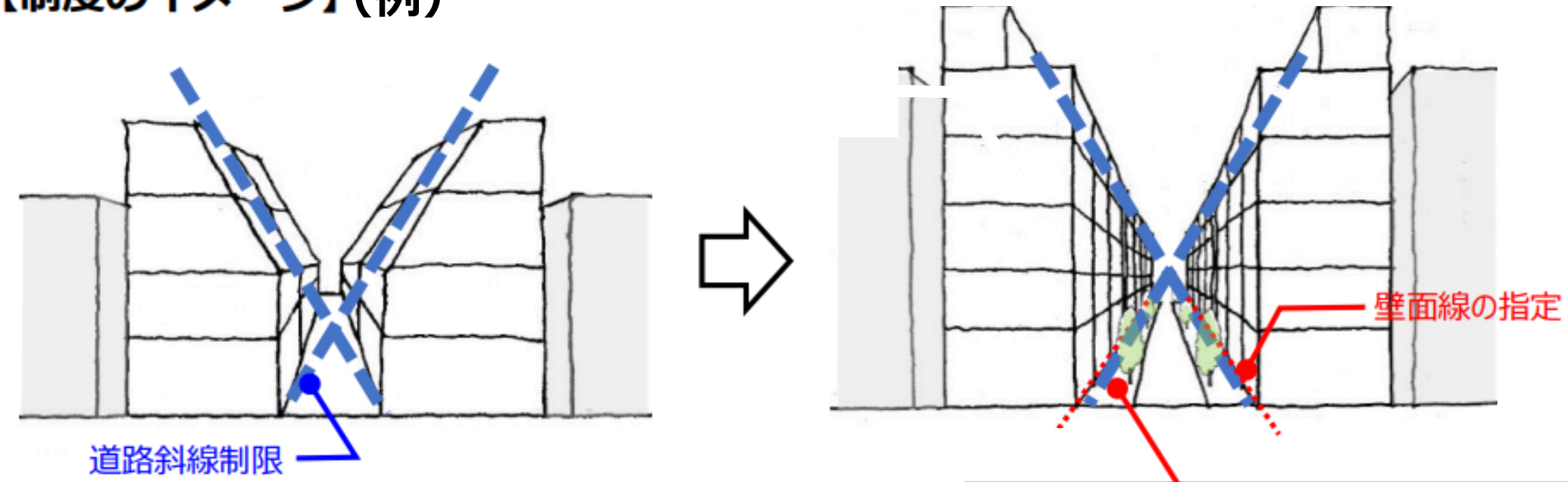
※目標：令和11年度（2029年度）までに100件の建て替え
　実績：令和　4年度（2022年度）までに　22件

⑦中心市街地の賑わい創出

■更なる老朽建築物の建て替え等のための対応は？

⇒斜線制限や道路幅員による制限等により指定容積率を十分に活用できないため、景観を守りつつ更なる効果的手法を検討。

【制度のイメージ】(例)



【通常】建築物の形態等の制限

・前面道路幅員による容積率の制限

・道路斜線制限　　など

・壁面後退による歩行空間の創出

・道路斜線制限の緩和　　など

⑧地域拠点に求められる高質化

⑧地域拠点に求められる高質化

■地域拠点における区域区分の現状と周辺の土地利用は？

⇒日常生活の利便性等が高い**拠点圏域(800m)**の市街化調整区域に、**可住地となりえる土地が一定程度存在しており、拠点性向上(高質化)の余地がある。**

図-城山地区における拠点圏域(800m圏)の状況

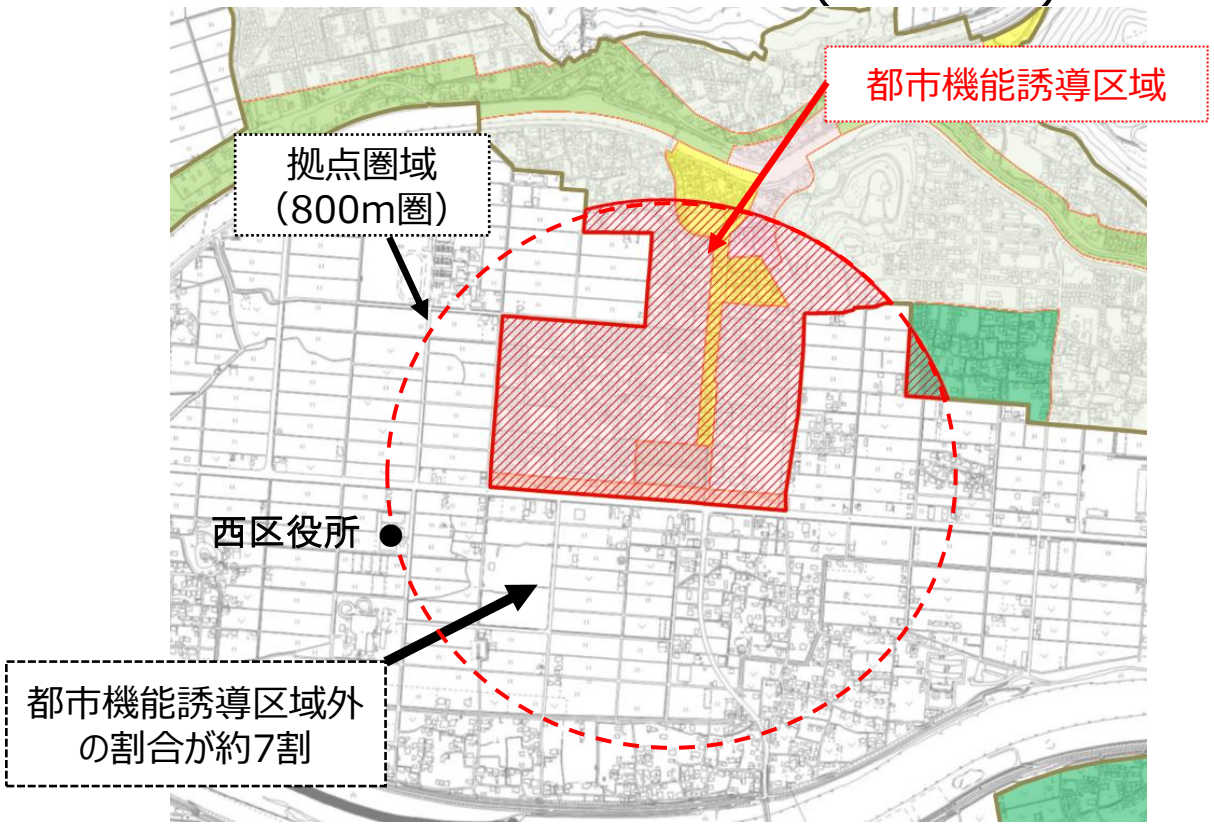


表-地域拠点における都市機能誘導区域割合

地区名	① 拠点圏域における 都市機能誘導区域 割合(%)	② 拠点圏域かつ市街化 調整区域における 可住地割合(%)
植木地区	67.1%	6.9%
北部地区	34.8%	16.7%
楠・武蔵ヶ丘地区	97.0%	1.4%
八景水谷・清水亀井地区	90.3%	2.9%
子飼地区	85.3%	2.3%
長嶺地区	100%	0%
水前寺・九品寺地区	92.8%	0.4%
健軍地区	100%	0%
平成・南熊本地区	92.3%	2.1%
刈草地区	76.7%	7.0%
富合地区	26.1%	18.9%
城南地区	59.5%	6.0%
川尻地区	69.3%	11.2%
城山地区	26.8%	35.8%
上熊本地区	100%	0%

⑧地域拠点に求められる高質化

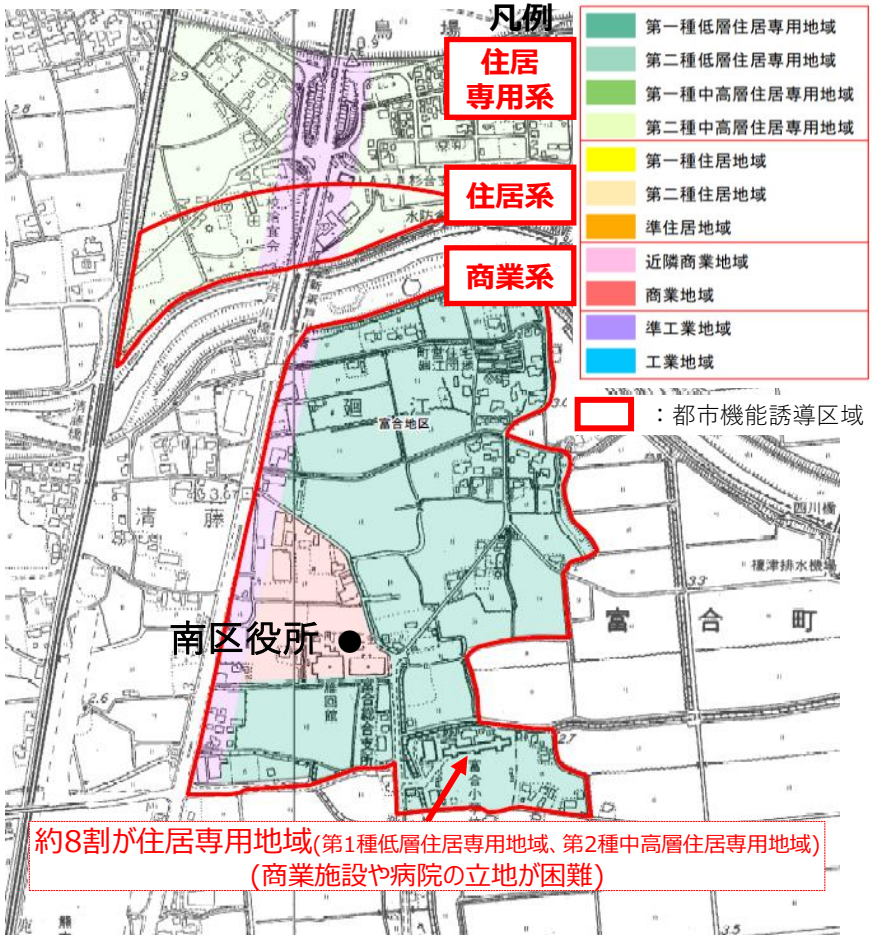
■地域拠点における用途地域の現状は？

⇒商業施設等が充足していない北部、富合地区は住居専用地域が多くを占めており、**都市機能誘導を促進するため用途地域の検討が必要。**

表-都市機能誘導区域内の用途地域の割合

地区名	用途地域の分布割合			単位：%
	住居専用系	住居系	商業系	その他
植木地区	48.1	26.6	16.3	8.9
北部地区	62.7	16.5	9.4	11.4
楠・武蔵ヶ丘地区	70.4	24.1	5.5	0
八景水谷・清水亀井地区	68.1	7.6	3.8	20.5
子飼地区	29.2	30.2	36.1	4.6
長嶺地区	53.9	21	1.2	23.9
水前寺・九品寺地区	23.4	39.5	37.1	0.1
健軍地区	61.4	21.9	14.9	1.9
平成・南熊本地区	10.8	44	13.7	31.4
刈草地区	60.2	25.8	12.4	1.8
富合地区	78.6	0	9.1	12.3
城南地区	38.2	48.1	10.8	2.8
川尻地区	34.3	17	11.7	37
城山地区	78.4	19.2	2.5	0
上熊本地区	41.2	15.4	5.9	37.5

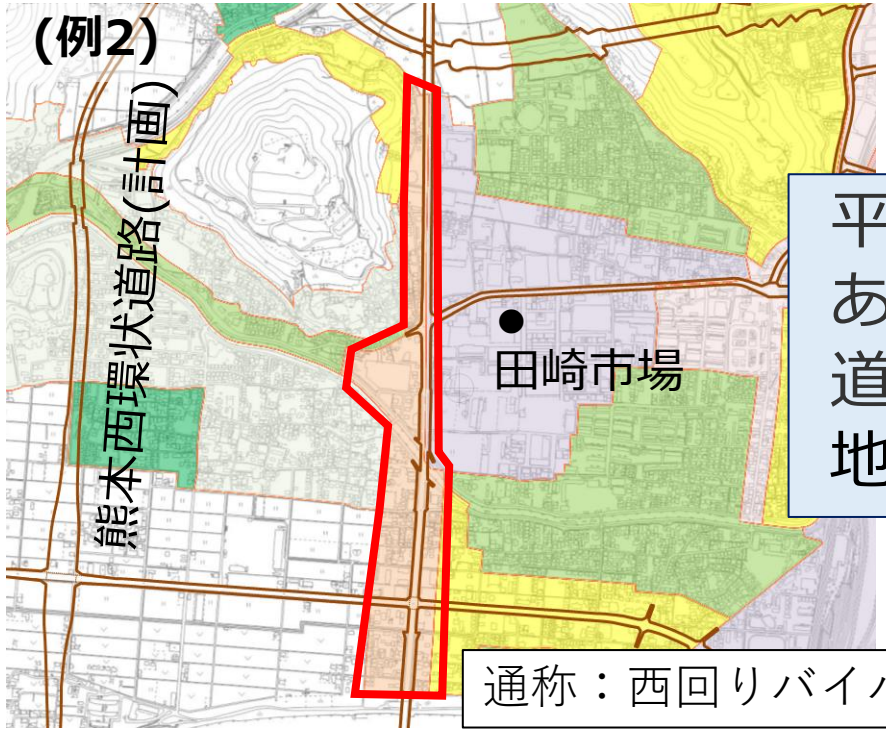
図-富合地区の用途地域分布状況



⑨適正な用途地域への見直し

⑨適正な用途地域への見直し

■道路整備に伴う用途地域の指定状況は？
　商業等の利便の増進を図るため「準住居地域」へ用途地域を変更
⇒幹線道路沿線には周辺よりも高度な用途地域を指定

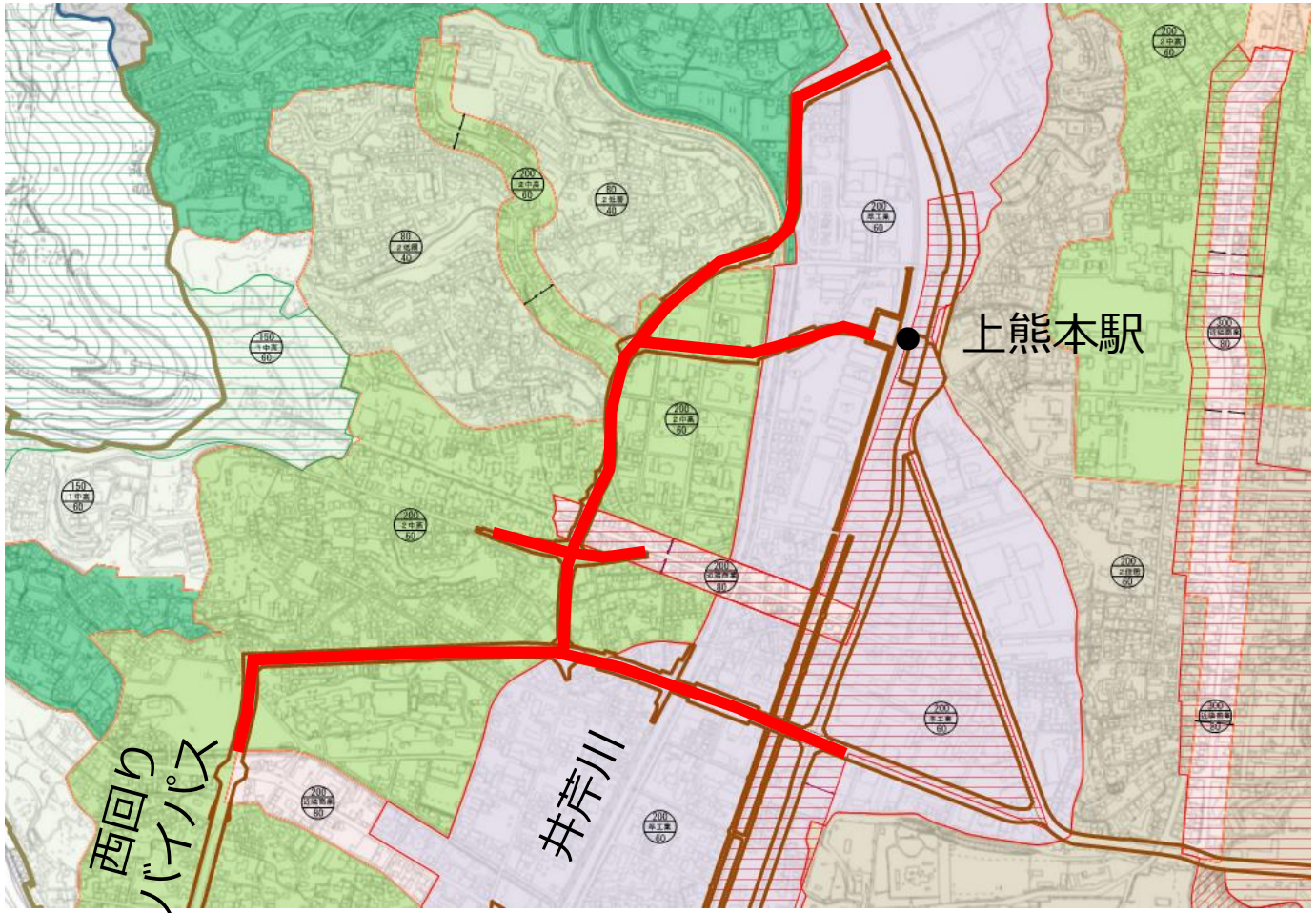


平成11年の国体にあわせて整備された道路沿線は準住居地域等を指定

【都市計画運用指針（抜粋）】
幹線道路の沿道については、土地利用の現況及び動向や、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域の決定又は種類の変更をすることが望ましい。

⑨適正な用途地域への見直し

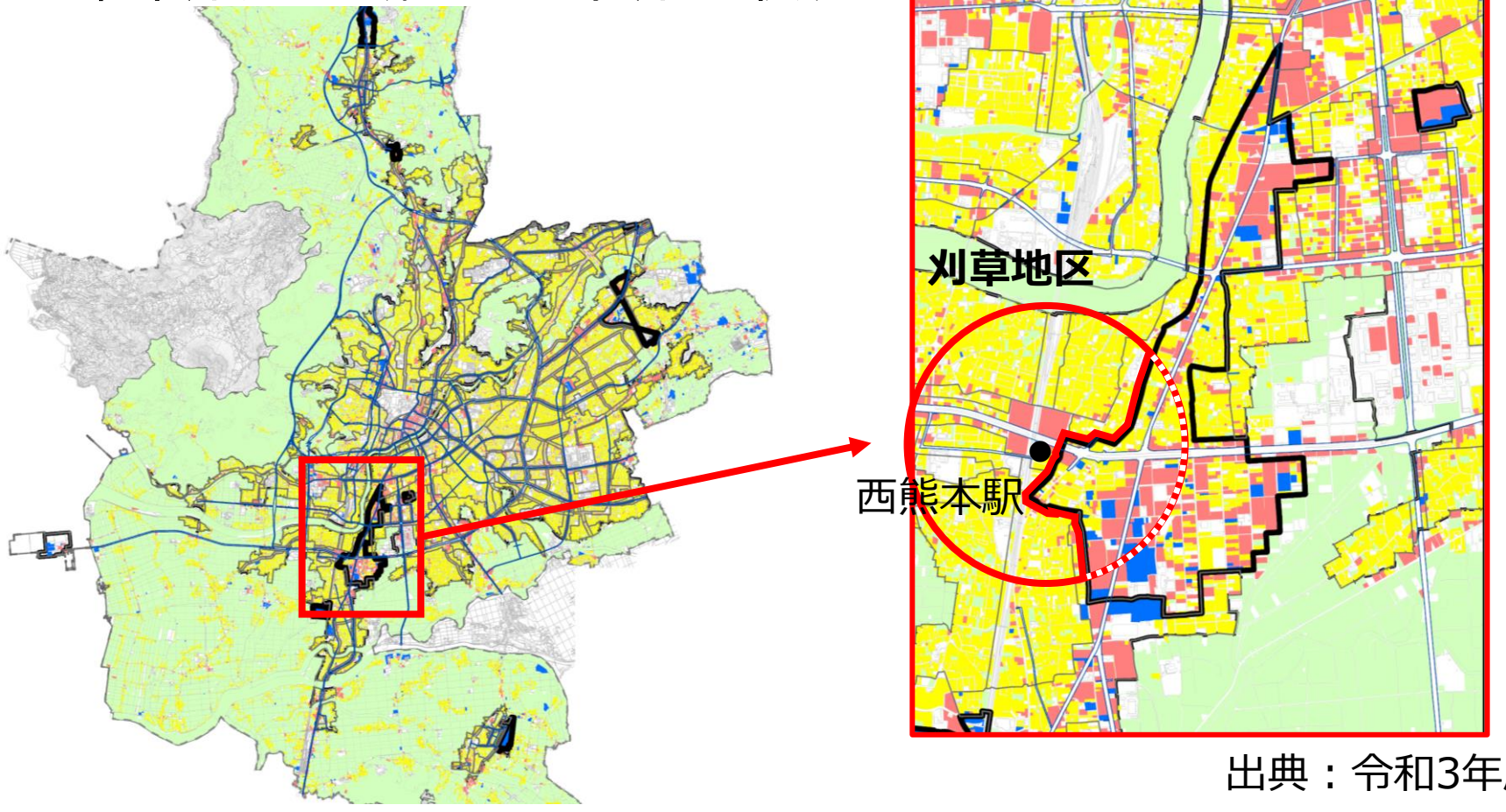
■新たな道路整備が行われている箇所は？
⇒上熊本駅西側で新たな道路整備が進行中であり、基準に照らし**沿道に適した用途地域への見直し**を検討。

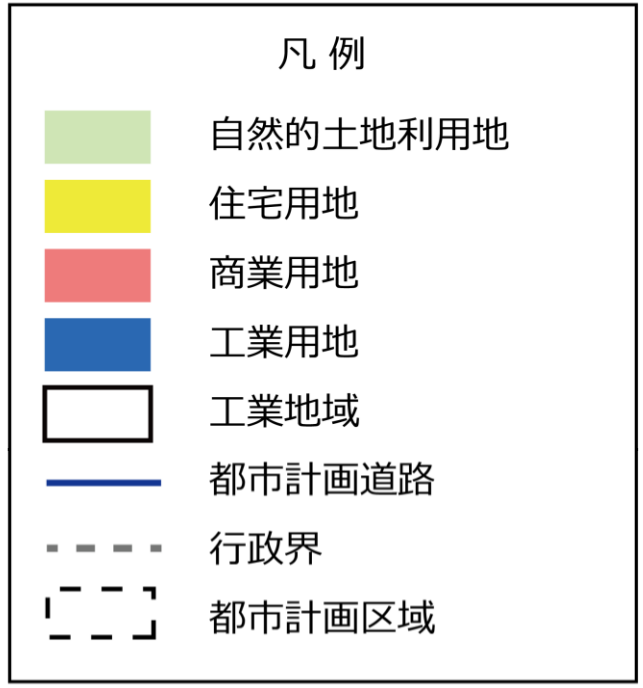


⑨適正な用途地域への見直し

■指定している用途地域と現況の土地利用に差異がある地域は？
⇒**拠点圏域(800m)** や**利便性の高い公共交通沿線**で、指定の用途地域と現況の土地利用を踏まえ、**居住誘導に向けた用途地域の見直し**が考えられる。

図-工業系用途地域の土地利用の状況





出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

議論

テーマ

「課題を踏まえた
土地利用について」

議論項目（案）

(1)区域区分

⇒・市街化区域の拡大縮小の考え方

課題①②③④

(2)用途地域

⇒・用途地域の変更の考え方

課題⑧⑨

(3)集落内開発

⇒・集落内開発制度の今後の運用についての考え方

課題①②③④

議論項目（案）

(4)災害リスク

課題⑥

⇒・市街化区域と市街化調整区域における災害リスク対応の考え方

(5)地区計画

課題⑦⑧

⇒・地区計画制度の今後の運用についての考え方

(6)産業ゾーン

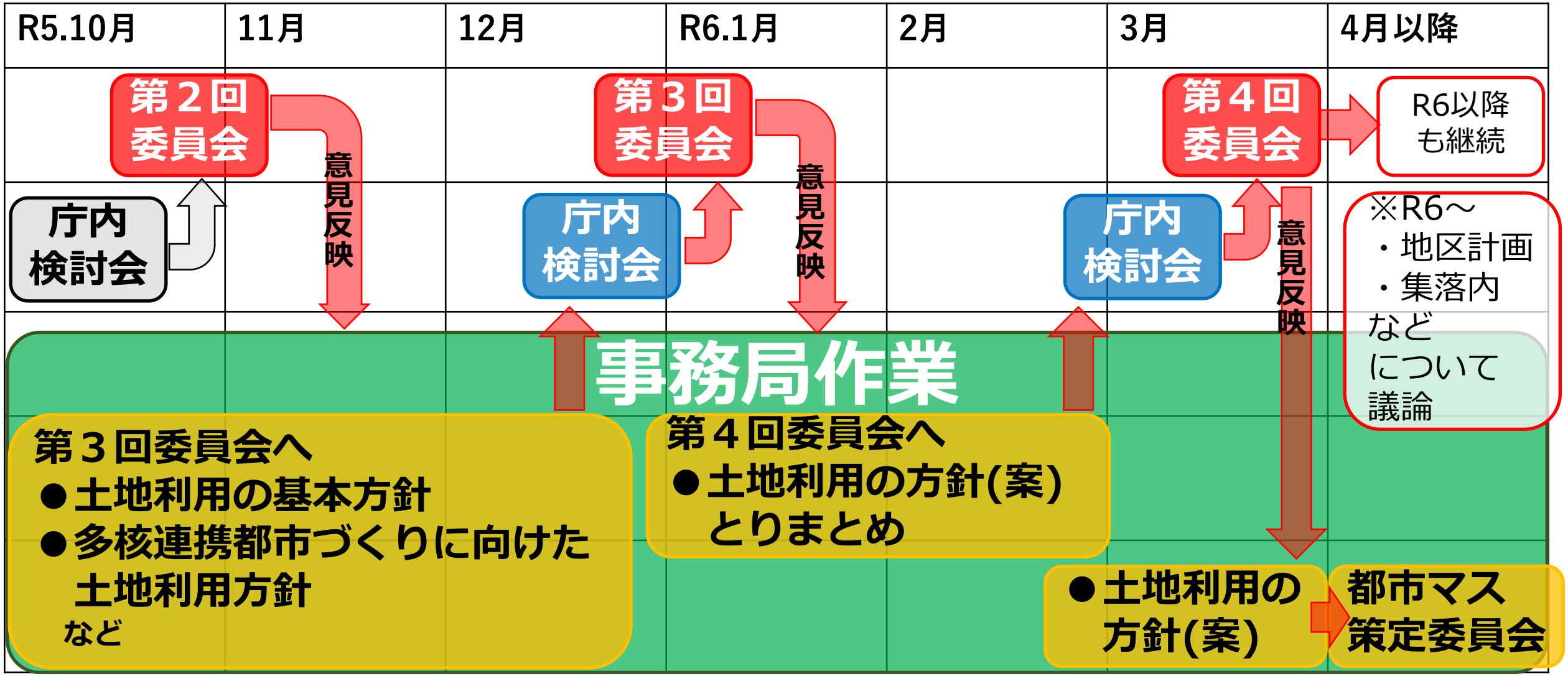
課題⑤

⇒・産業用地を誘導するエリアの考え方

７．今後の予定

7.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