

第3回 熊本市土地利用方針検討委員会

令和6年2月2日(金)14:00～

熊本市国際交流会館 6階ホール

次 第

1 開 会

2 議 事 「今後の土地利用方針（案）について」

- ・都市計画審議会からの意見
- ・土地利用方針の構成イメージ（案）
- ・第3回委員会の内容
- ・土地利用の基本方針（案）
- ・多核連携都市づくりに向けた土地利用方針（案）

3 閉 会

熊本市土地利用方針検討委員会

委員名簿

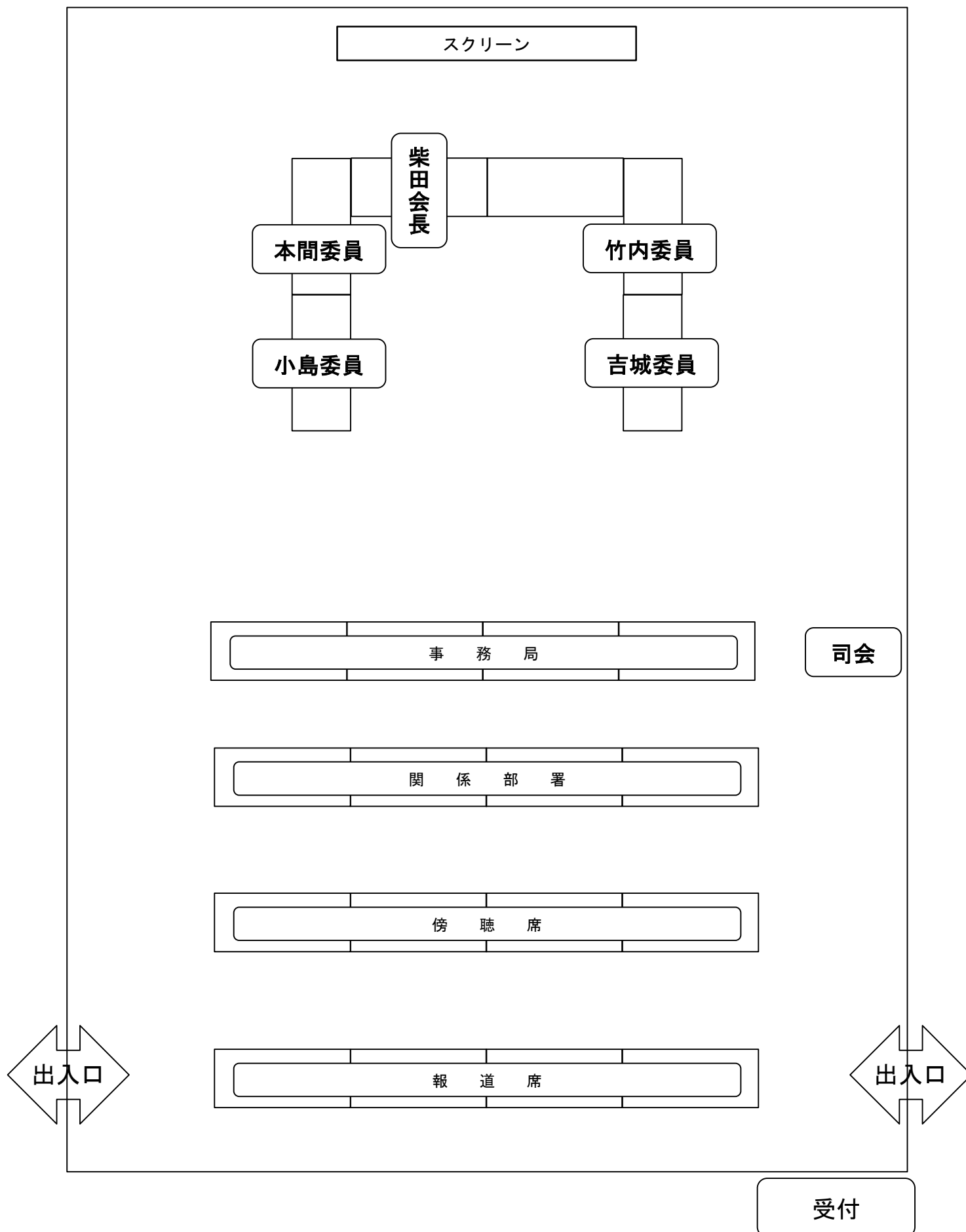
(50 音順)

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3回 熊本市土地利用方針検討委員会 配席図

日時：令和6年2月2日(金) 14時00分から

場所：熊本市国際交流会館 6階ホール





第3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. 都市計画審議会 からの意見

1. 都市計画審議会からの意見

1. 都市計画審議会からの主な意見（令和6年1月19日開催）

- 市街化区域を無作為に増やすのはよくない。
- 市街化調整区域への宅地化に歯止めをかけるため、今回の土地利用方針で具体化してほしい。
- 集落内開発制度指定区域での災害の危険性を考えるべき。
- 基準を厳格にするだけでなく、実際の居住者の環境をしっかりと考えながら、地域をコンパクトにしていくことが大事。
- 都市計画の見直しは土地の資産価値に大きく影響するため、慎重に検討してほしい。
- 都市計画制度の目的や制度の内容について、わかりやすく周知してほしい。

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（済）…現状・分析・課題

第3回…方針

第4回：まとめ 5

※議論の進捗状況により変更することがあります。

3. 第3回委員会の内容

3. 第3回委員会の内容

■ 第3回委員会の内容

(1)土地利用の基本方針(案)

- ・土地利用を検討する上での、基本的な考え方

(2)多核連携都市づくりに向けた土地利用方針(案)

- 【視点】
- ①区域区分
 - ②用途地域
 - ③集落内開発
 - ④地区計画
 - ⑤産業ゾーン
 - ※災害リスク

- ・これまでの議論を踏まえた、各視点ごとの方針

(1)土地利用の基本方針(案)

土地利用の基本方針(案)

今後、人口減少、超高齢社会の進展、空き地・空き家の増加、災害リスクの増大等が懸念される中、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保し、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**」を実現するための**土地利用**を図ります。

本市は、九州中央に位置する広域交流都市として県全体の社会経済活動を牽引する役割を果たすため、**中心市街地には高次都市機能等を維持・集積するとともに、オープンスペースの確保など、歩いて楽しめる上質な賑わい空間を創出します。**

また、地域生活圏の核となる**地域拠点をはじめ、多様な地域特性や交通利便性を踏まえた都市機能・居住の維持・確保**、並びに広域交通の利便性が高い地域への**工業・物流業の立地を推進**するとともに、頻発化・激甚化する**自然災害に対応した土地利用**を図ります。

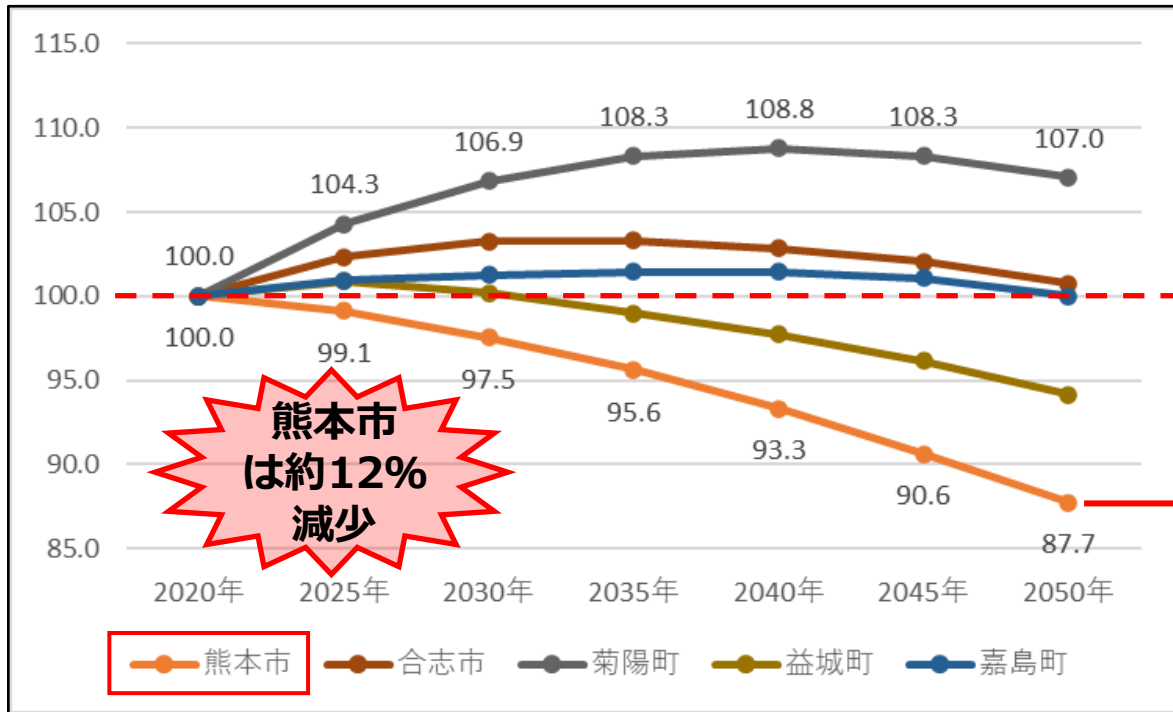
このように、人口減少、超高齢社会に適応可能な土地利用への転換を図り、勇壮な熊本城をはじめとする**伝統ある歴史・文化、清らかな地下水や豊富な自然環境、良質な農業・漁業生産環境と調和した土地利用**を推進します。

(2)多核連携都市づくりに 向けた土地利用方針(案)

本市の人口推計について

- 令和2年(2020年)と比較すると2050年の本市の人口は**約12%減少**
- **生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加**

■ 熊本都市計画区域の人口予測

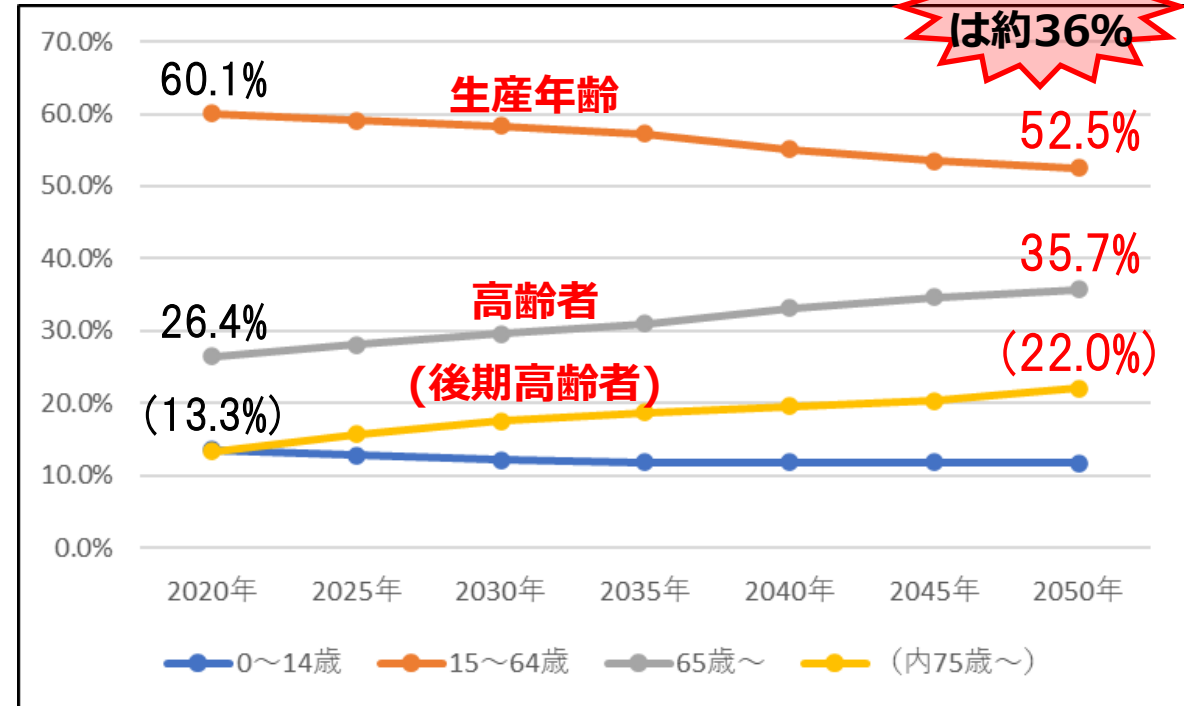


※2020年の人口を100とした場合

2050年の本市の人口は約12%減少

出典：社会保障・人口問題研究所推計（R5.12公表）

■ 熊本市の年齢別人口割合の予測



※本市人口は、2020年:738,865人、2050年予想:648,196人

生産年齢人口(15~64歳)：7.6ポイント減少
高齢者人口(65歳~)：9.3ポイント増加

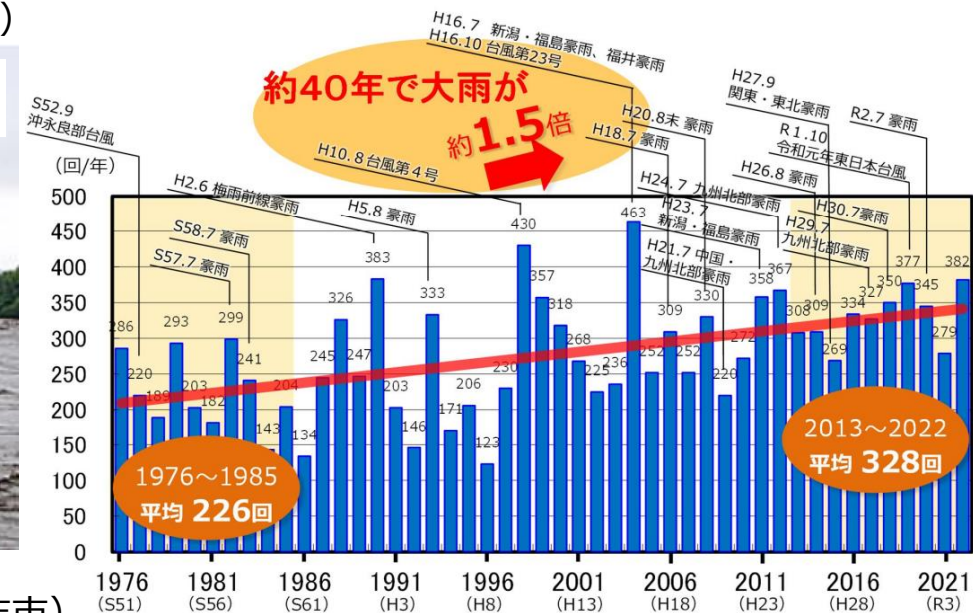
自然災害に対応した土地利用について

● 頻発化・激甚化する自然災害への懸念

■ 平成11年台風18号（宇城市不知火町） ■ 平成24年7月九州北部豪雨（熊本市）



■ 1時間降水量50mm以上の年間発生回数



■ 平成29年7月九州北部豪雨（大分県）



■ 令和2年7月豪雨（人吉市）



①区域区分

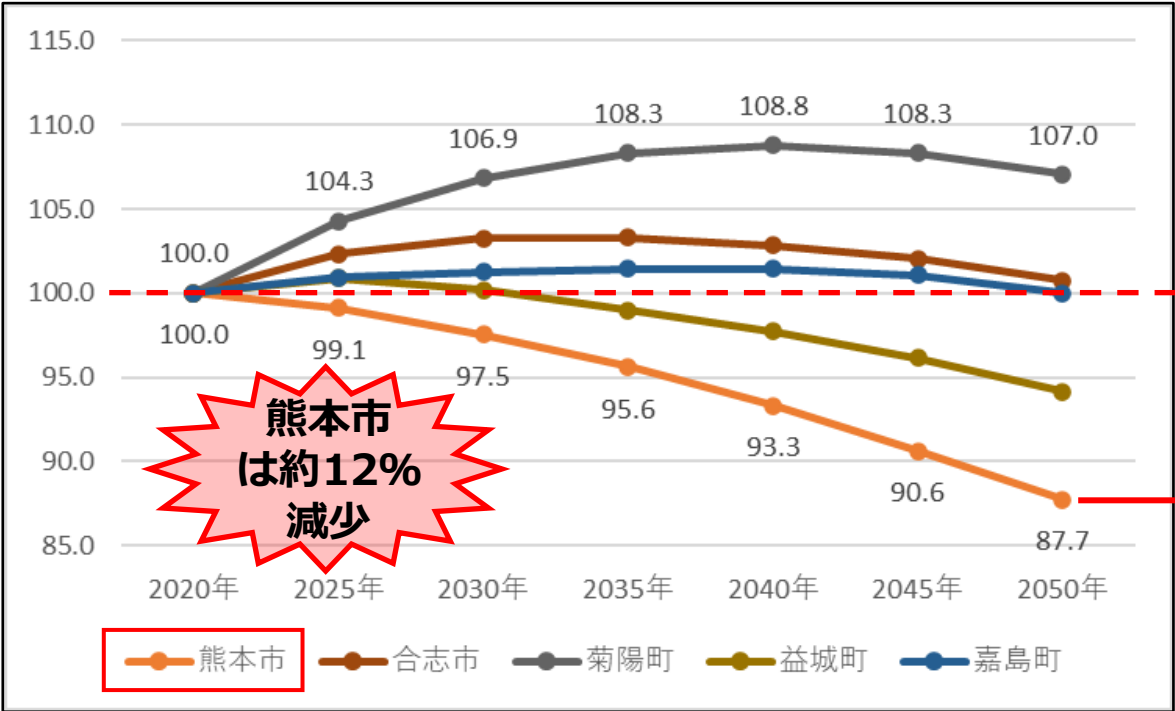
【これまでの主な意見】

- 市街化区域は原則として拡大すべきではない。
- 災害リスクが高い地域は区域縮小の方向で検討が必要。

【現状と課題】市街地の拡大と人口減少

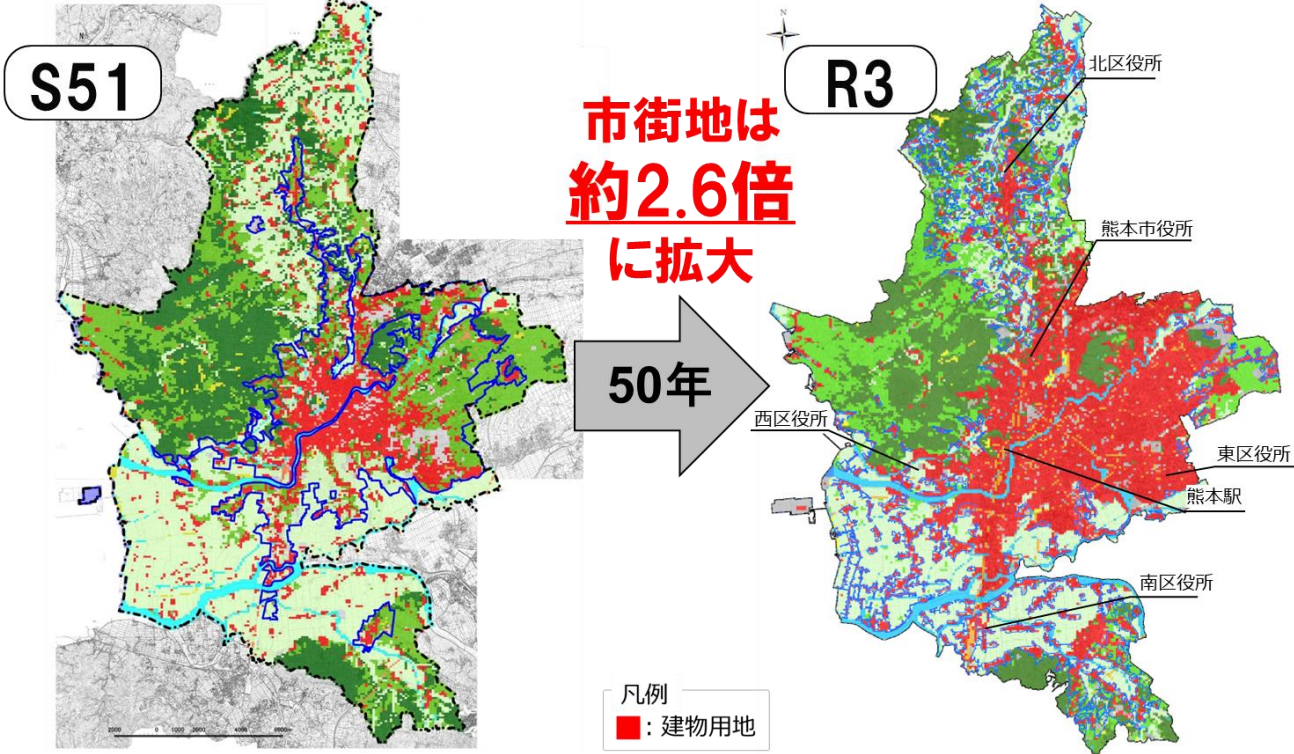
これまで同様に市街地が拡大し続け、人口減少が進むと、人口密度が低下し、スーパーや病院、公共交通等の利用者が減少することで、都市機能の衰退や公共交通の縮小等が生じ、生活が不便となる。

■ 熊本都市計画区域の人口予測



※2020年の人口を100とした場合

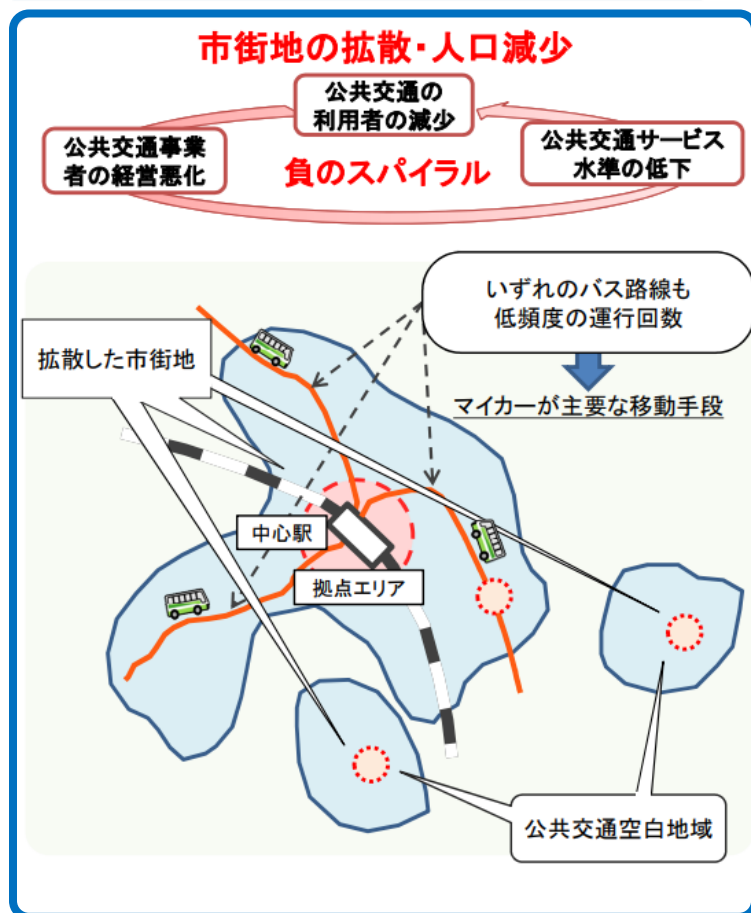
■ 熊本市域の市街地の推移



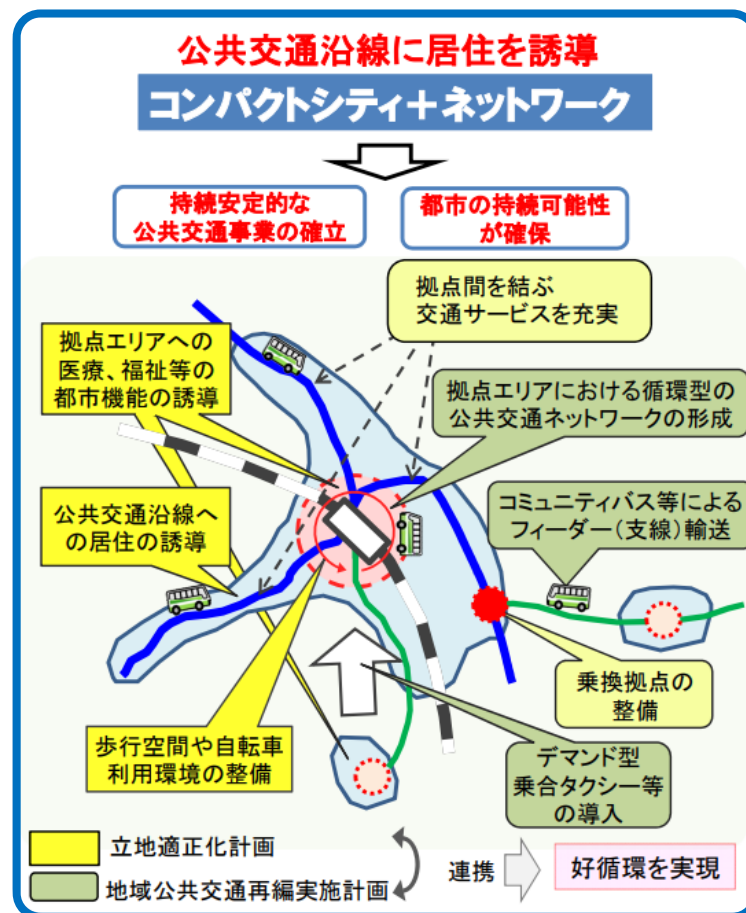
区域区分の方針（案）1

- 人口減少・超高齢社会や都市のスポンジ化等を踏まえ、**市街化区域は原則拡大せず**、適正な市街地規模を維持し、生活利便性の確保を図ります。

現状：地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況



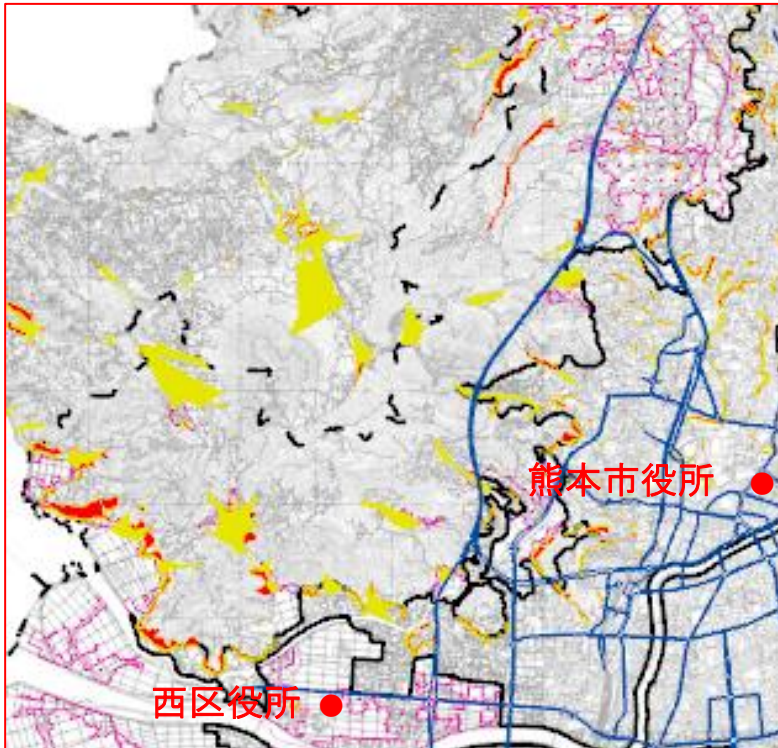
これからの姿：利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち



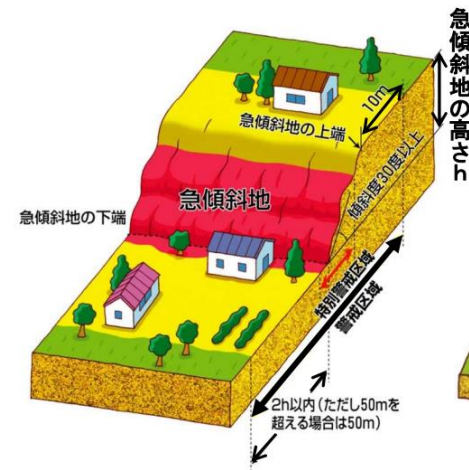
【現状と課題】 災害リスクを踏まえた土地利用について

- 市街化区域内に土砂災害特別警戒区域(災害レッドゾーン)などの災害リスクが高い地域がある。
- 災害が発生すると、こういった地域の建築物に損壊が生じ、住民の生命に危害が生じる恐れがある。

■ 災害リスク(土砂災害)



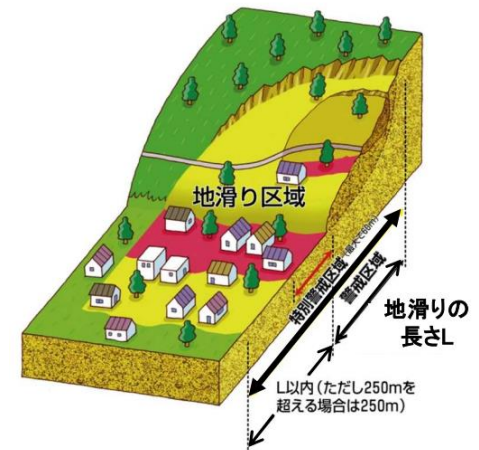
■ 土砂災害の種類



急傾斜地の崩落



土石流



地すべり

出典：国土交通省資料

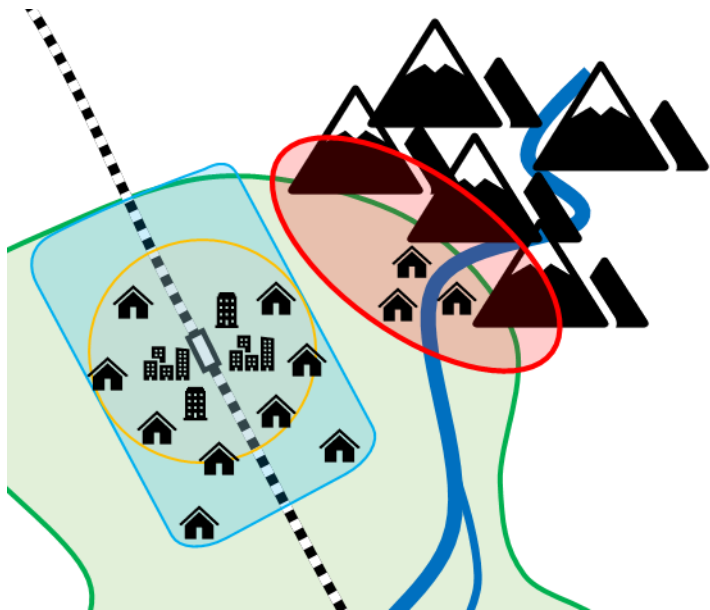
区域区分の方針（案）2

- 市街化区域の災害リスクが高い地域では、特に危険性が高い地域の段階的な市街化調整区域編入などにより、地域特性を踏まえた災害リスクに対応した土地利用を図ります。

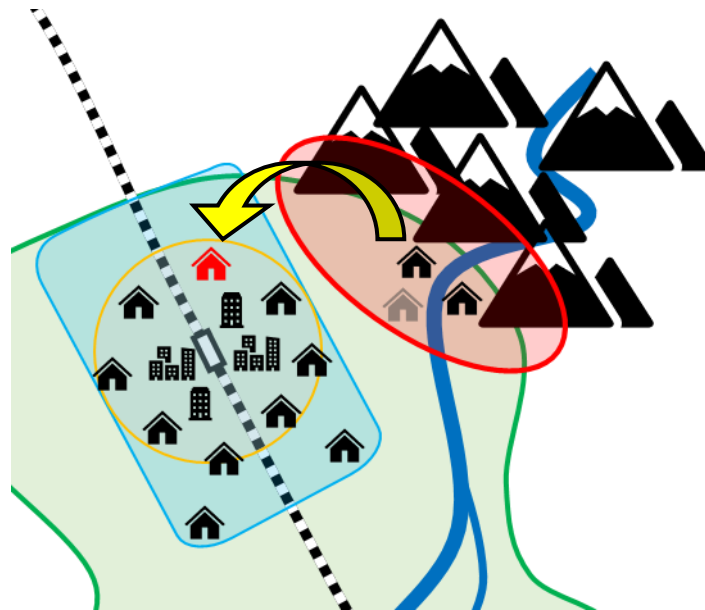
段階的な「移転の促進」や「宅地化の制限」

- ：災害レッドゾーン
- ：市街化区域
- ：都市機能誘導区域
- ：居住誘導区域

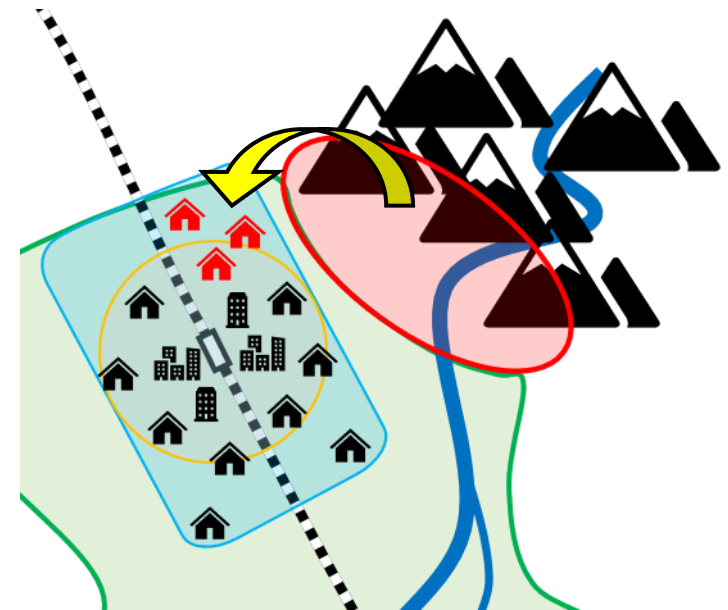
<現状>



<移転・制限>



<編入>



②用途地域

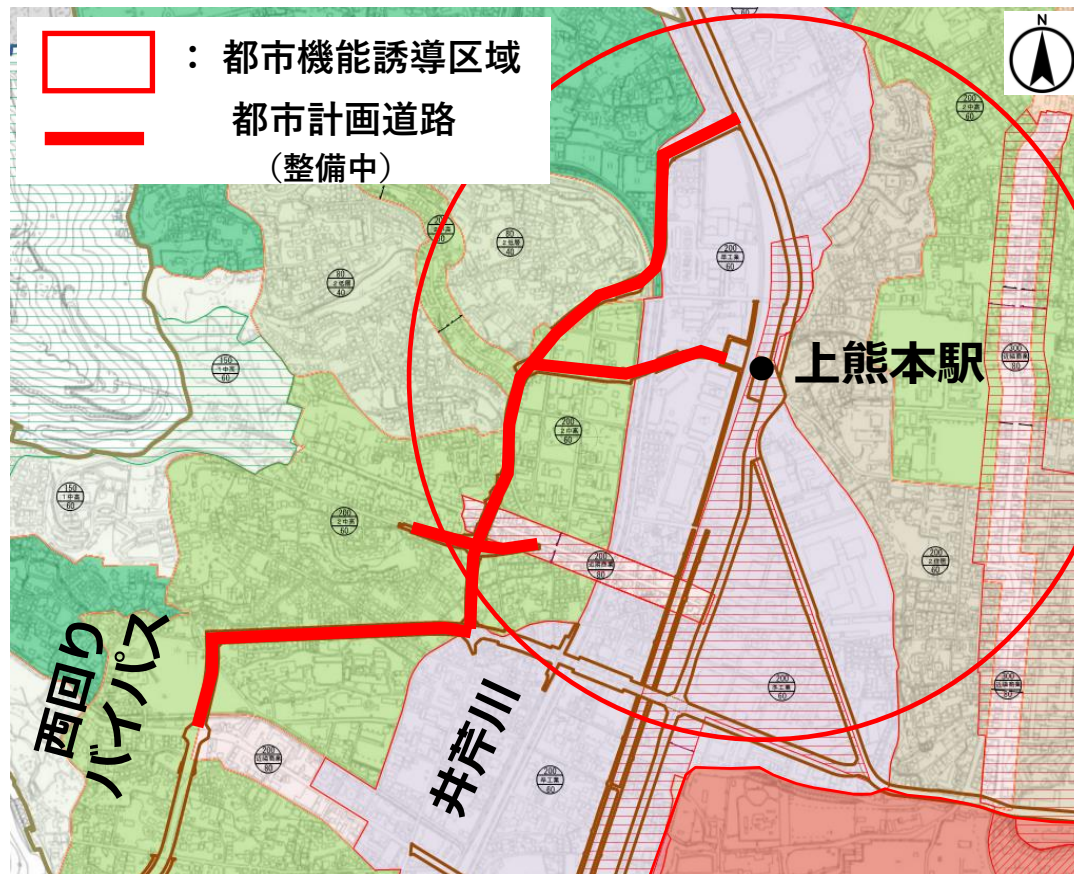
【これまでの主な意見】

- 新しい道路沿線や地域拠点の拠点性向上のための用途地域変更は粛々と実施すべき。
- 中心市街地と地域拠点の拠点性を高めることが重要。

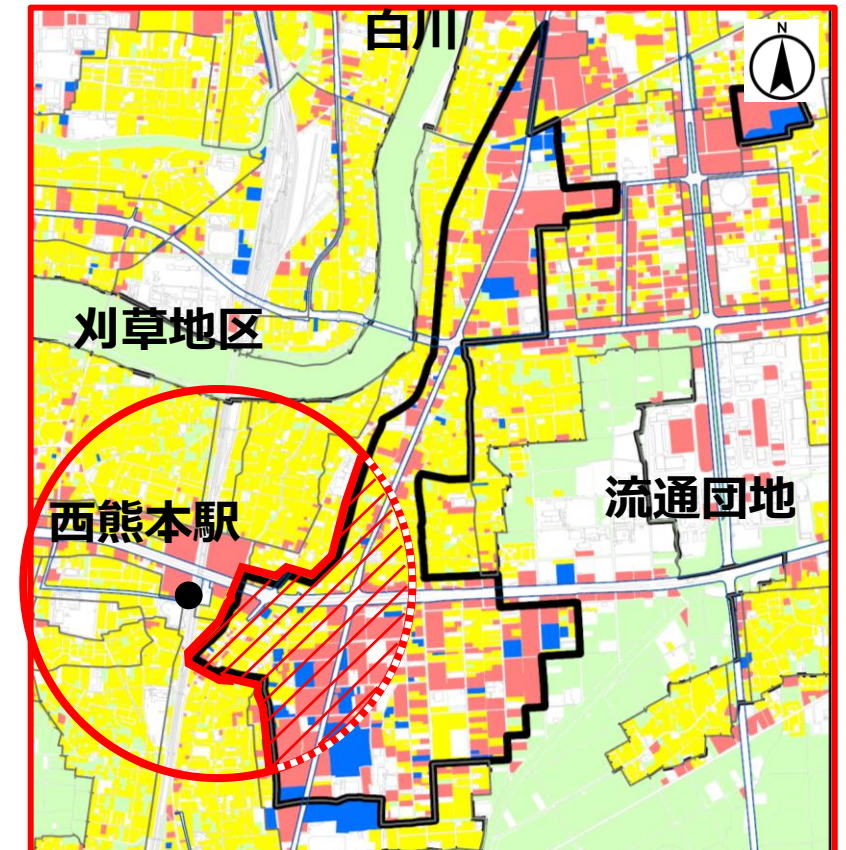
【現状と課題】 用途地域等の見直しの必要性について

- 都市計画道路の整備が完了すると沿線のポテンシャルが向上する。
- 用途地域と現況の利用に差異が生じ、生活環境や業務環境の悪化が懸念されるうえ、拠点性を生かせていない。

■ 現在整備中の都市計画道路



■ 工業地域の土地利用現況図

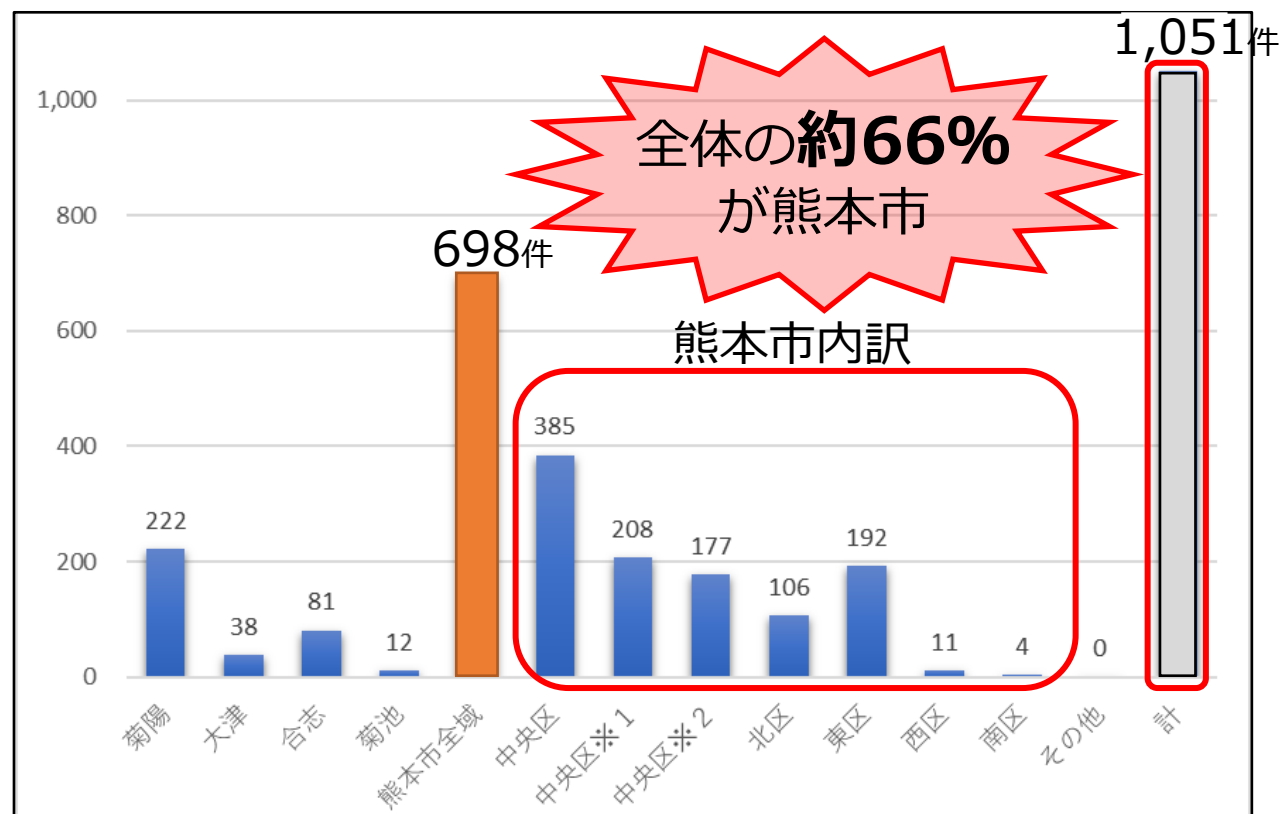


□: 工業地域 ※ 「都市機能誘導・居住誘導区域」に含むことができない。

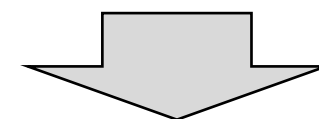
【現状と課題】 住宅供給の必要性について

- 半導体関連企業従事者の賃貸契約の約66%が熊本市となっており、新たな企業進出により、**住宅需要が高まる**。
- 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**

■ 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

用途地域等の方針（案）

- 新たに整備される幹線道路沿線は、周辺状況等を勘案して用途地域の見直しを行い、交通容量に見合った高度な土地利用を図ります。
- 地域拠点や鉄道駅周辺など公共交通の利便性が高い地域では、拠点性を高めるため、用途地域を見直し、都市機能や居住の維持・確保を図ります。

③集落内開発制度

【これまでの主な意見】

- 集落内開発区域の開発は全域一律ではなく、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。
- 集落内開発制度は区域の縮小あるいは基準を厳格化すべき。

【現状と課題】 集落内開発制度指定区域での開発動向

- 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。

■ 開発許可状況

南部エリア

- ・ 画図
- ・ 田迎
- ・ 出水南
- ・ 田迎南

東部エリア

運動公園

- ・ 託麻東
- ・ 長嶺

健軍駐屯地

■ 開発許可戸数

校区	集落内許可	人口増減
	H22 ~ R2	
	戸数	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

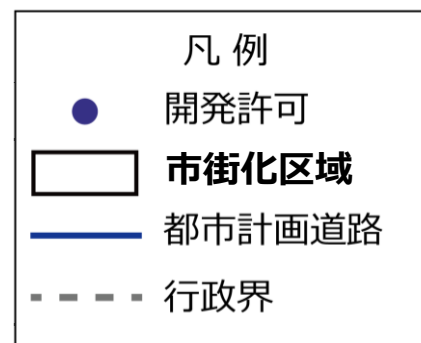
- ・ 城山
- ・ 力合西
- ・ 飽田東

南区役所

城南総合出張所

- ・ 富合

- ・ 杉上
- ・ 隈庄



出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

【現状と課題】集落開発制度指定区域での人口動向

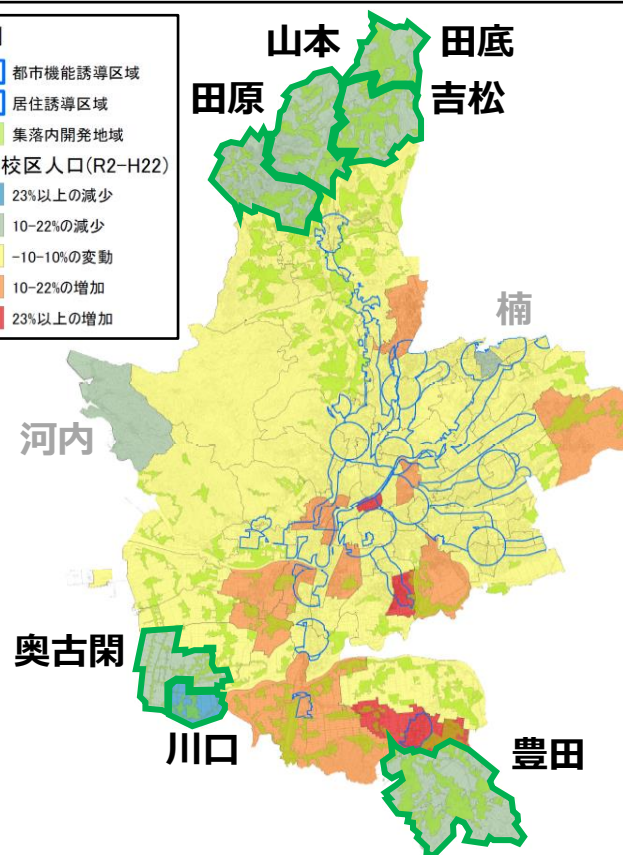
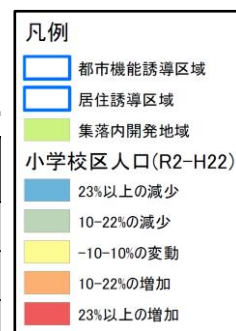
- 開発が進んでいるエリアで年少人口が増加しており、**学校施設不足等が顕在化**している。
- 地域コミュニティの維持が図られている校区がある一方で、人口が減少している校区も存在。

■ 過去10年間の小学校校区毎の人口増減表(抜粋)

<増加率20%超えの小学校校区> <減少率10%超えの小学校校区>

小学校校区名	R2-H22 (過去10年)
隈庄小学校区	34.0%
田迎南小学校区	28.0%
本荘小学校区	23.0%
飽田南小学校区	22.0%
五福小学校区	21.0%
古町小学校区	20.0%
富合小学校区	20.0%

小学校校区名	R2-H22 (過去10年)
川口小学校区	-23.0%
河内小学校区	-16.0%
楠小学校区	-15.0%
田原小学校区	-15.0%
田底小学校区	-14.0%
豊田小学校区	-13.0%
奥古閑小学校区	-12.0%
山本小学校区	-10.0%
吉松小学校区	-10.0%



■ 年少人口増加数

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

※着色は、集落内開発制度指定区域がある小学校を示す

集落内開発制度の目的である「地域コミュニティの維持」が達成できていない校区も存在

出典：平成22年・令和2年国勢調査

出典：平成22年・令和2年国勢調査

出典：平成27年
令和2年国勢調査

【現状】集落内開発制度指定区域の土地利用の状況

- 市域の市街化調整区域の全域に分布しており、過去10年間で約220ha開発されてきたが、まだ3,037haの**未開発の土地が残存**している。

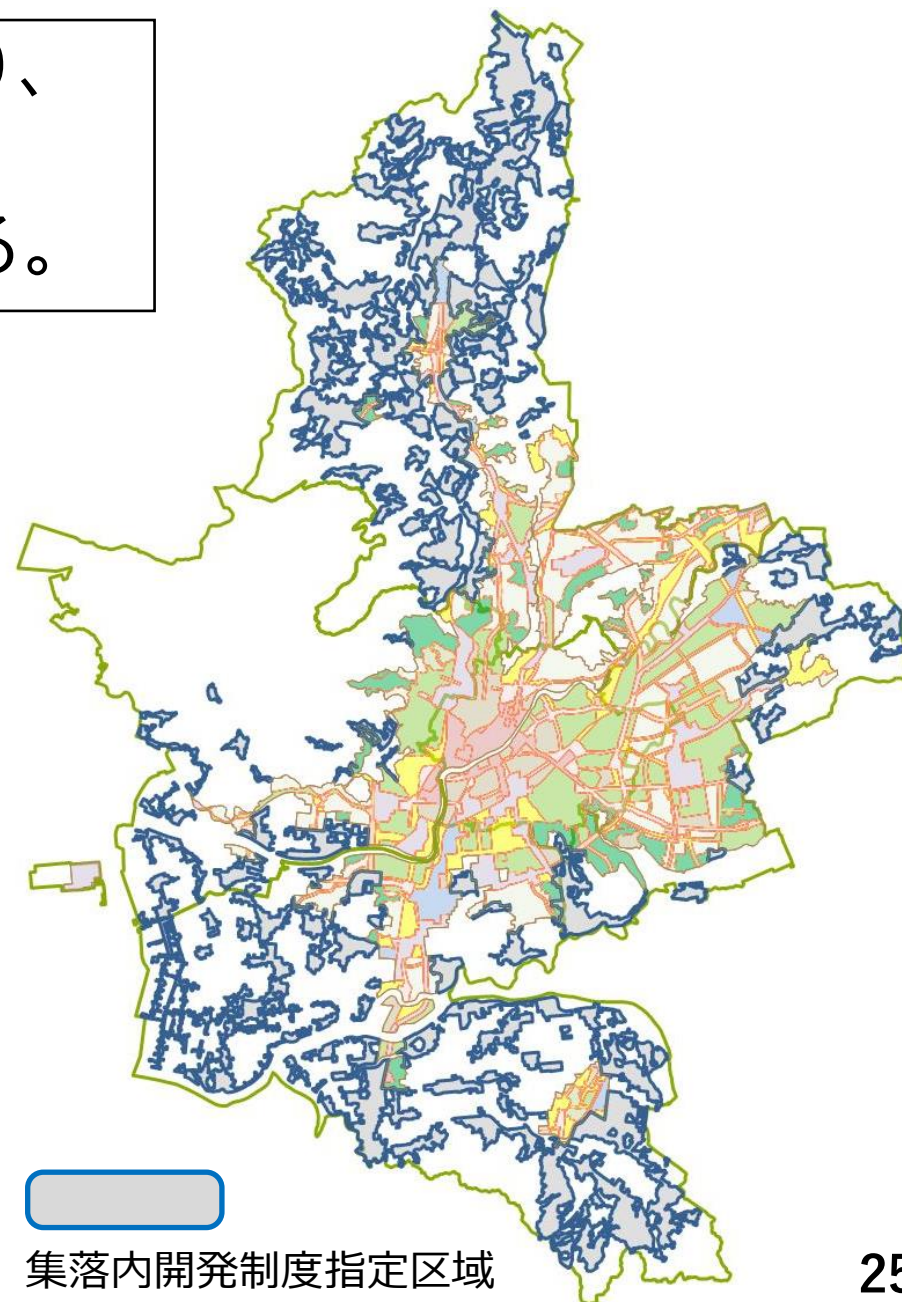
■ 集落内開発制度指定区域面積内訳表

	面積	割合
市域全体	6,690.0 ha	100.0 %
住宅系土地利用	1,767.0 ha	32.3 %
田畑系土地利用	1,362.6 ha	24.9 %
空地系土地利用	236.1 ha	4.3 %
自然系土地利用	1,438.3 ha	26.3 %
その他土地利用	671.3 ha	12.3 %
公共施設用地等	1,214.7 ha	—
過去10年の開発実績	220.9 ha	—

※「その他土地利用」は商業系、工業系、農林漁業施設用地など

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

約55.5%
の土地が
残存



集落内開発制度指定区域

集落内開発制度の方針（案）

- 集落内開発制度については、周辺の自然環境や農業・漁業生産環境との調和を図りつつ、市街化調整区域の性格や、今後の人口減少・超高齢化の進展、災害リスク等を踏まえ、新たな制度設計の検討を含め、より「地域コミュニティの維持」に即した制度運用を図ります。

④地区計画

【これまでの主な意見】

- 市街化区域外側縁辺部の地区計画は抑制すべきではないか。
- 市街化調整区域の地区計画は、生活拠点となるようなエリアに重点化すべき。
- 低未利用地の利活用を積極的に図る必要がある。
- 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。

【現状と課題】これまでの地区計画制度

- 人口増加社会においては、開発圧力の強い縁辺部への地区計画による開発を許容しており、一定程度の開発が行われてきた。
- これからの人口減少・超高齢社会や空き家、低未利用地の増加を踏まえると、縁辺部ではなく、市街化区域内に開発を誘導することが必要。
- 一方、市街化調整区域の生活拠点では、スーパー等が立地できず日常生活サービスが十分でない地域もある。

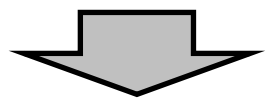
【住居系の現行基準】

● 立地基準

- ・ 市街化区域の縁辺部
- ・ 面積 0.5ha以上

● 建てられるもの

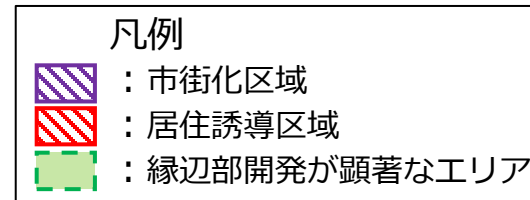
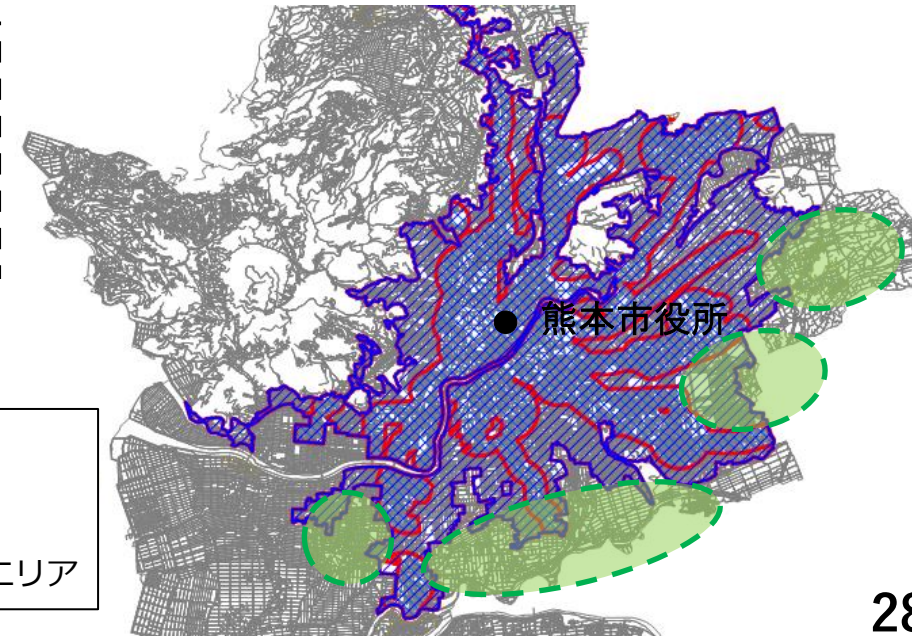
- ・ 住宅、集会所 など



➤ 実績数：16地区
(うち居住誘導区域：3地区)

- 住宅地が郊外化している
- 基本的に住宅以外は立地できない

■ 開発が顕著な地域



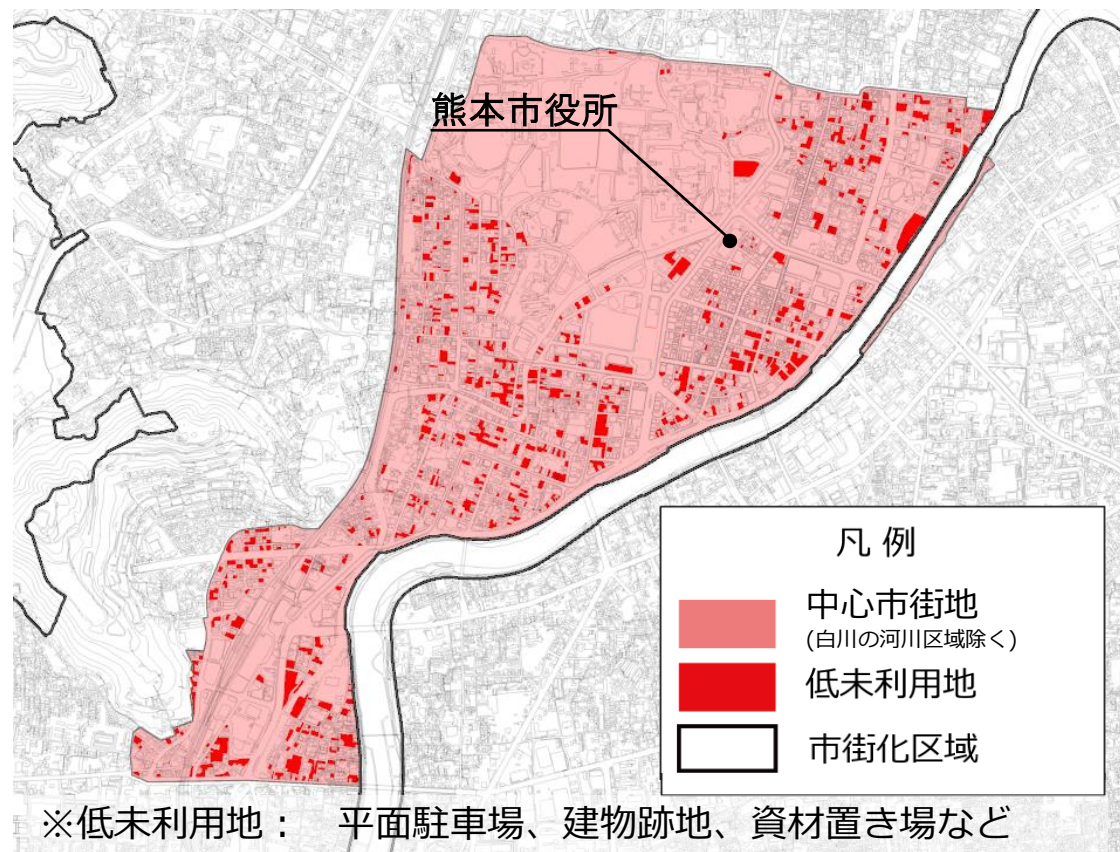
地区計画の方針（案）1

- 地域拠点圏域や公共交通の利便性が高い市街化調整区域では、災害リスクへの対応を要件としつつ、拠点性を高めるため、地区計画制度の見直しにより、都市機能や居住の維持・確保を図ります。
- 市街化調整区域の生活拠点では、人口減少・超高齢社会においても、地域特性に応じた生活利便性を維持するため、地区計画制度を見直し、周辺の自然環境や農業・漁業生産環境との調和した、良好な居住環境の維持・確保を図ります。

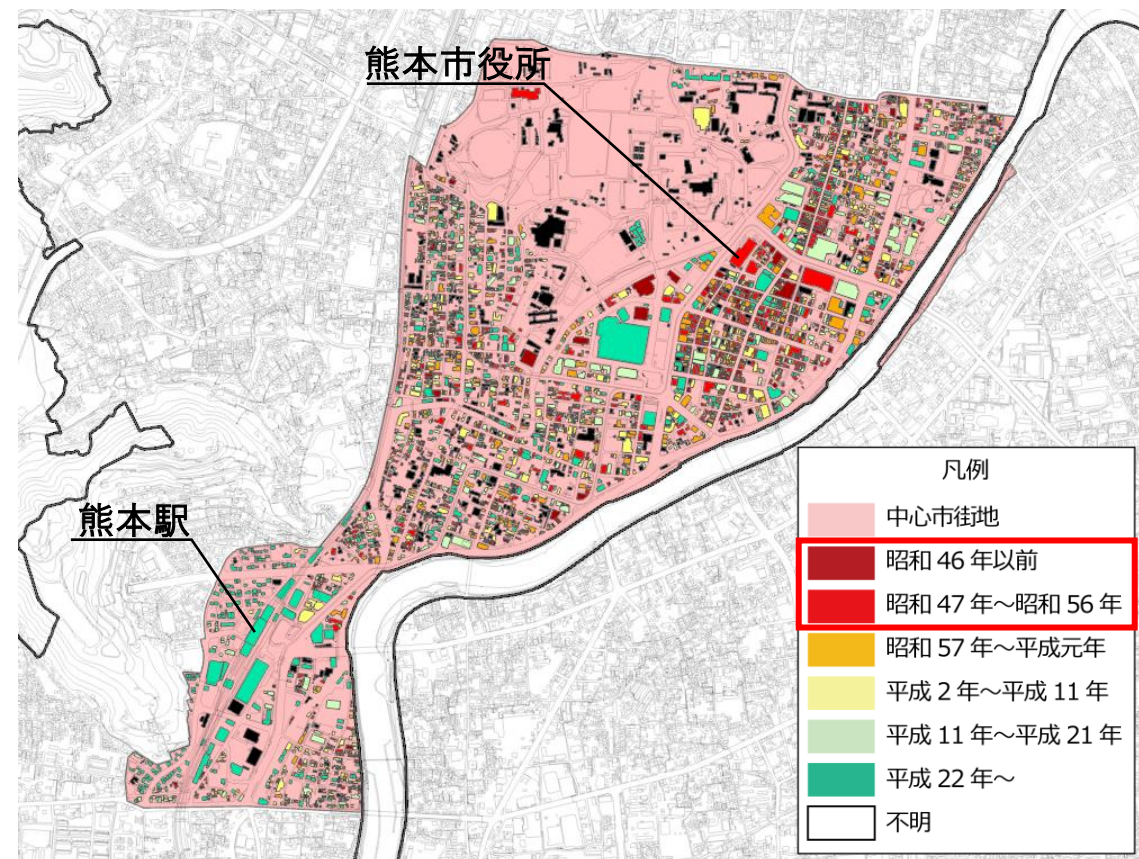
【現状と課題】 中心市街地での低未利用地と老朽建築物の増加

- 中心市街地に低未利用地や老朽建築物が点在し、土地を有効活用できていない。

■ 中心市街地における低未利用地の分布状況



■ 中心市街地における建物建築年数の状況



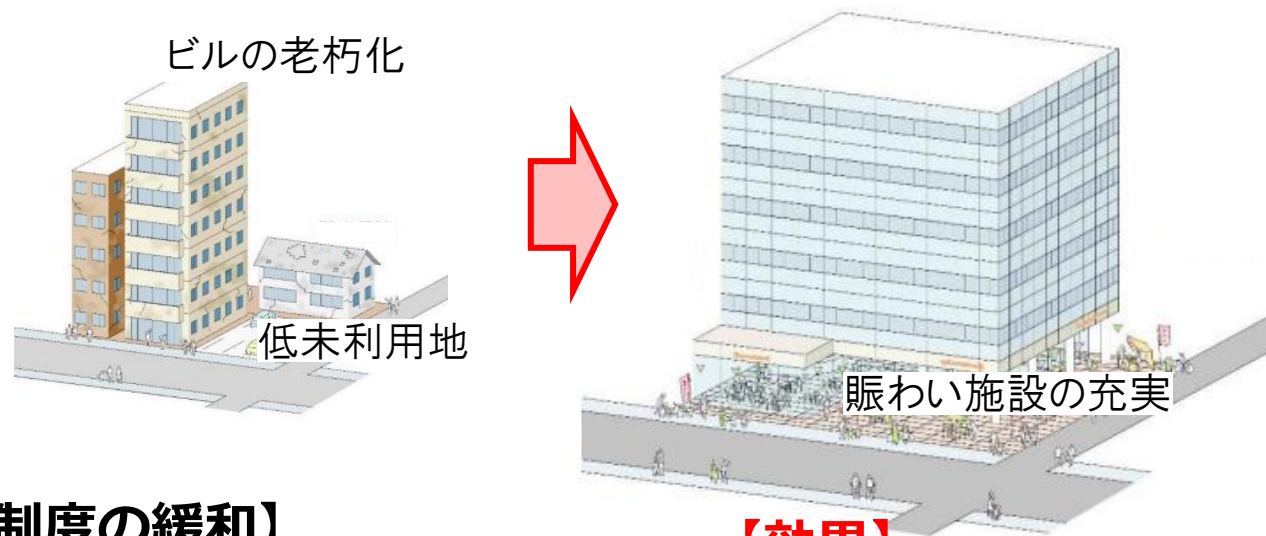
● 中心市街地の約7.5%(27.8ha)が低未利用地

● 中心市街地における築40年以上の建築物は約30%

出典：令和3年度熊本市都市計画基礎調査

地区計画の方針（案）2

- 主に中心市街地では、高度利用型地区計画や総合設計制度の活用、各種規制の緩和等により、老朽建築物の建替えや低未利用地の有効活用を促進し、災害に強い街区を形成するとともに、歩行者空間や賑わいの創出を図ります。



【制度の緩和】

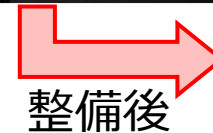
老朽建築物の建替促進
⇒建築物の耐震化
⇒低未利用地の活用
⇒歩行者空間の確保

【効果】

- 防災機能の強化
- まちづくりの取組み
- 都市機能の誘導



整備前



整備後



出典：国土交通省資料（愛媛県松山市事例）

⑤産業ゾーン

【これまでの主な意見】

- 農地を保全し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。
- インターチェンジ周辺は比較的周辺の自然環境等への影響は少ないので誘致が検討できる。
- 産業用地は道路ネットワークとセットで考える必要があり、高速道路インターチェンジ周辺等にエリアを限定したうえで誘導すべき。

産業ゾーンとは

半導体関連企業等の進出及び今後の需要増を踏まえ、農業や自然環境と共存しつつ、新たに産業等(工場・物流施設等)を誘導するゾーン

【現状と課題】 産業型地区計画の現状について

- 現行では一定の基準を満たせば立地可能であり、今後の産業進出需要の増加を踏まえると、無秩序な立地に繋がりがかねない。
- 市街化区域内には用地が不足。
- 現行の産業型地区計画制度は企業ニーズに合っていない。

【産業型の現行基準】

●立地基準

- ・ 国道等 2 車線以上の道路に面すること
- ・ 面積 1.0ha以上

●建てられるもの

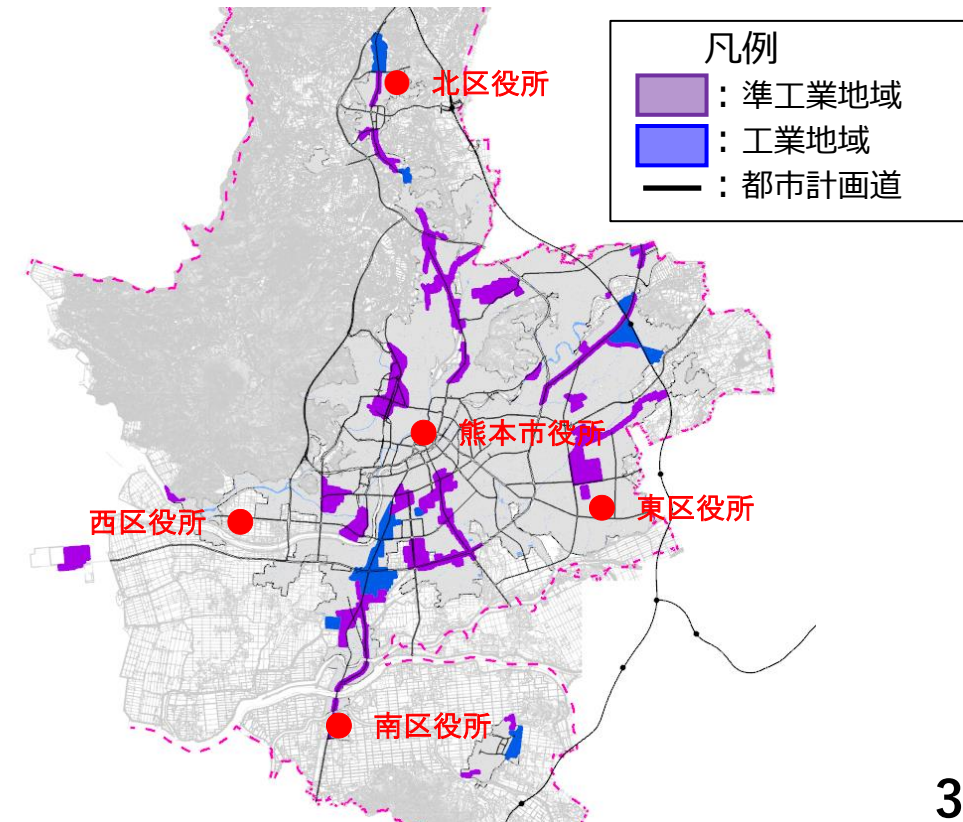
- ・ 建ぺい率 50% ・ 容積率 100%
- ・ 高さ12mまで など



➤ これまでの実績なし

無秩序な開発、既存の住環境や交通渋滞の悪化
などが懸念される

■ 工業系用途地域の配置図

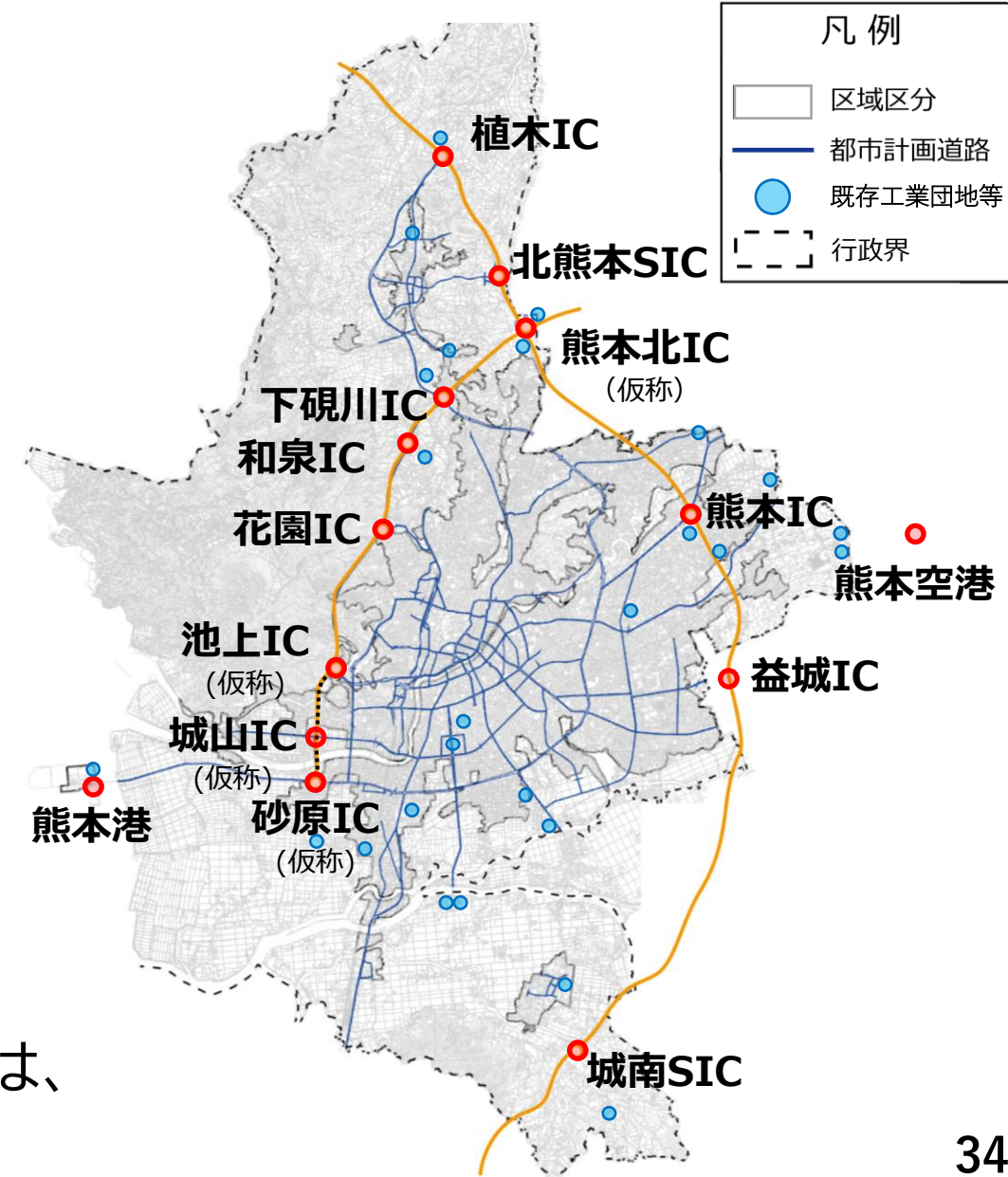


産業ゾーンの方針（案）

- 新たに立地する製造業や物流業等の産業用地については、市街化調整区域において、周辺の自然環境や住環境との共存を図りつつ、高規格道路のインターチェンジ周辺、それに直結する幹線道路沿線、空港の周辺など、**広域交通ネットワークの利便性が高いエリアに誘導**を図ります。
- 災害リスクや立地ニーズを考慮した産業型地区計画制度の見直しにより、**適切な規模の産業誘導**を図ります。

※既存の工業団地や工業・物流業集積地周辺等では、その機能を活かした維持・拡充を図ります。

■ 広域交通拠点図



多核連携都市づくりに向けた土地利用方針（案）

① 区域区分

- 人口減少・超高齢社会や都市のスポンジ化等を踏まえ、市街化区域は原則拡大せず、適正な市街地規模を維持し、生活利便性の確保を図ります。
- 市街化区域の災害リスクが高い地域では、特に危険性が高い地域の段階的な市街化調整区域編入などにより、地域特性を踏まえた災害リスクに対応した土地利用を図ります。

② 用途地域

- 新たに整備される幹線道路沿線は、周辺状況等を勘案して用途地域の見直しを行い、交通容量に見合った高度な土地利用を図ります。
- 地域拠点や鉄道駅周辺など公共交通の利便性が高い地域では、拠点性を高めるため、用途地域を見直し、都市機能や居住の維持・確保を図ります。

多核連携都市づくりに向けた土地利用方針（案）

③集落内開発制度

- 集落内開発制度については、市街化調整区域の性格や、周辺の自然環境や農業・漁業生産環境との調和を図りつつ、今後の人口減少・超高齢化の進展、災害リスク等を踏まえ、新たな制度設計の検討を含め、より「地域コミュニティの維持」に即した制度運用を図ります。

④地区計画

- 地域拠点圏域や公共交通の利便性が高い市街化調整区域では、災害リスクへの対応を要件としつつ、拠点性を高めるため、地区計画制度の見直しにより、都市機能や居住の維持・確保を図ります。
- 市街化調整区域の生活拠点では、人口減少・超高齢社会においても、地域特性に応じた生活利便性を維持するため、地区計画制度を見直し、周辺の自然環境や農業・漁業生産環境との調和した、良好な居住環境の維持・確保を図ります。
- 主に中心市街地では、高度利用型地区計画や総合設計制度の活用、各種規制の緩和等により、老朽建築物の建替えや低未利用地の有効活用を促進し、災害に強い街区を形成するとともに、歩行者空間や賑わいの創出を図ります。

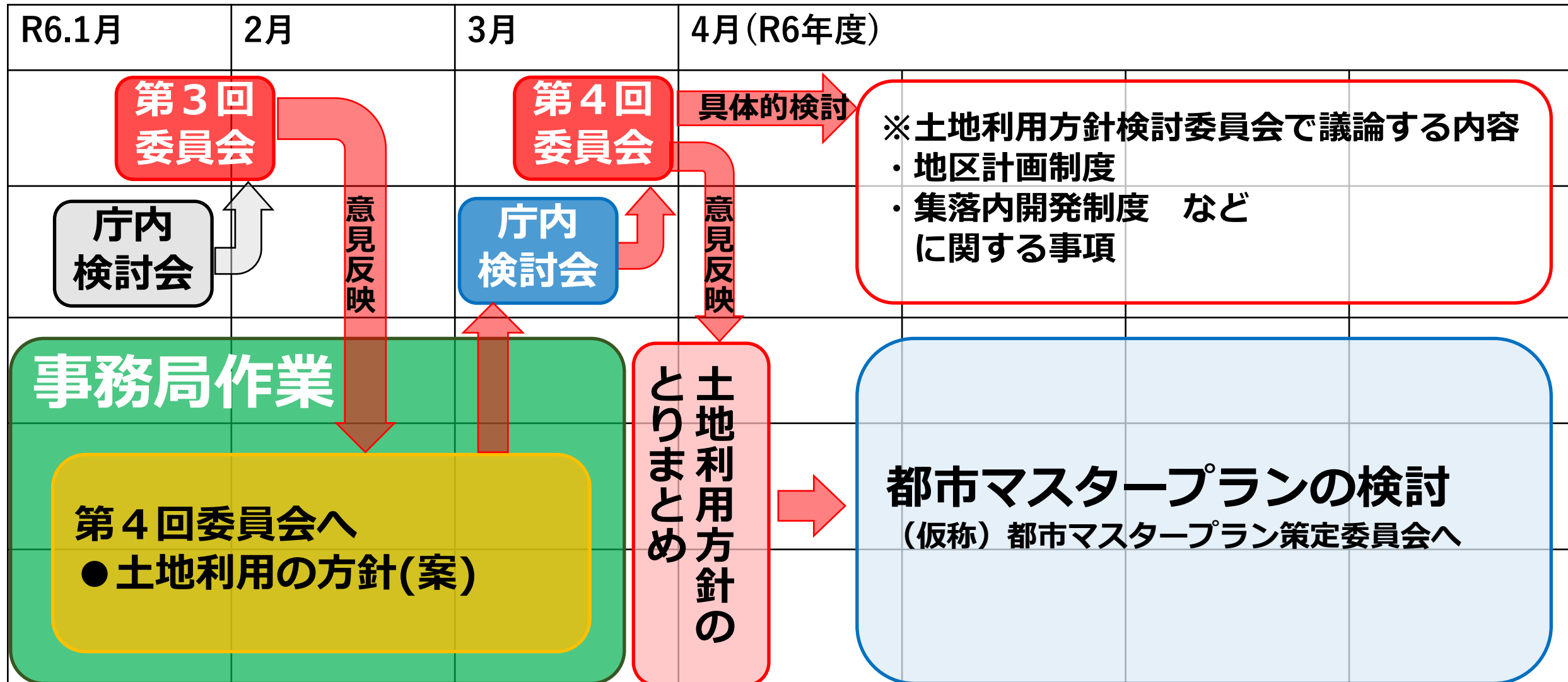
⑤産業ゾーン

- 新たに立地する製造業や物流業等の産業用地については、市街化調整区域において、周辺の自然環境や住環境との共存を図りつつ、高規格道路のインターチェンジ周辺、それに直結する幹線道路沿線、空港の周辺など、広域交通ネットワークの利便性が高いエリアに誘導を図ります。
- 災害リスクや立地ニーズを考慮した産業型地区計画制度の見直しにより、適切な規模の産業誘導を図ります。

4. 今後の予定

4. 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