

## 第4回 熊本市土地利用方針検討委員会

令和6年3月26日(火) 15:30～

熊本市役所議会棟2階 予算決算委員会室

### 次 第

1 開 会

2 議 事 「土地利用の方針(案)について」

3 閉 会

# 熊本市土地利用方針検討委員会

## 委員名簿

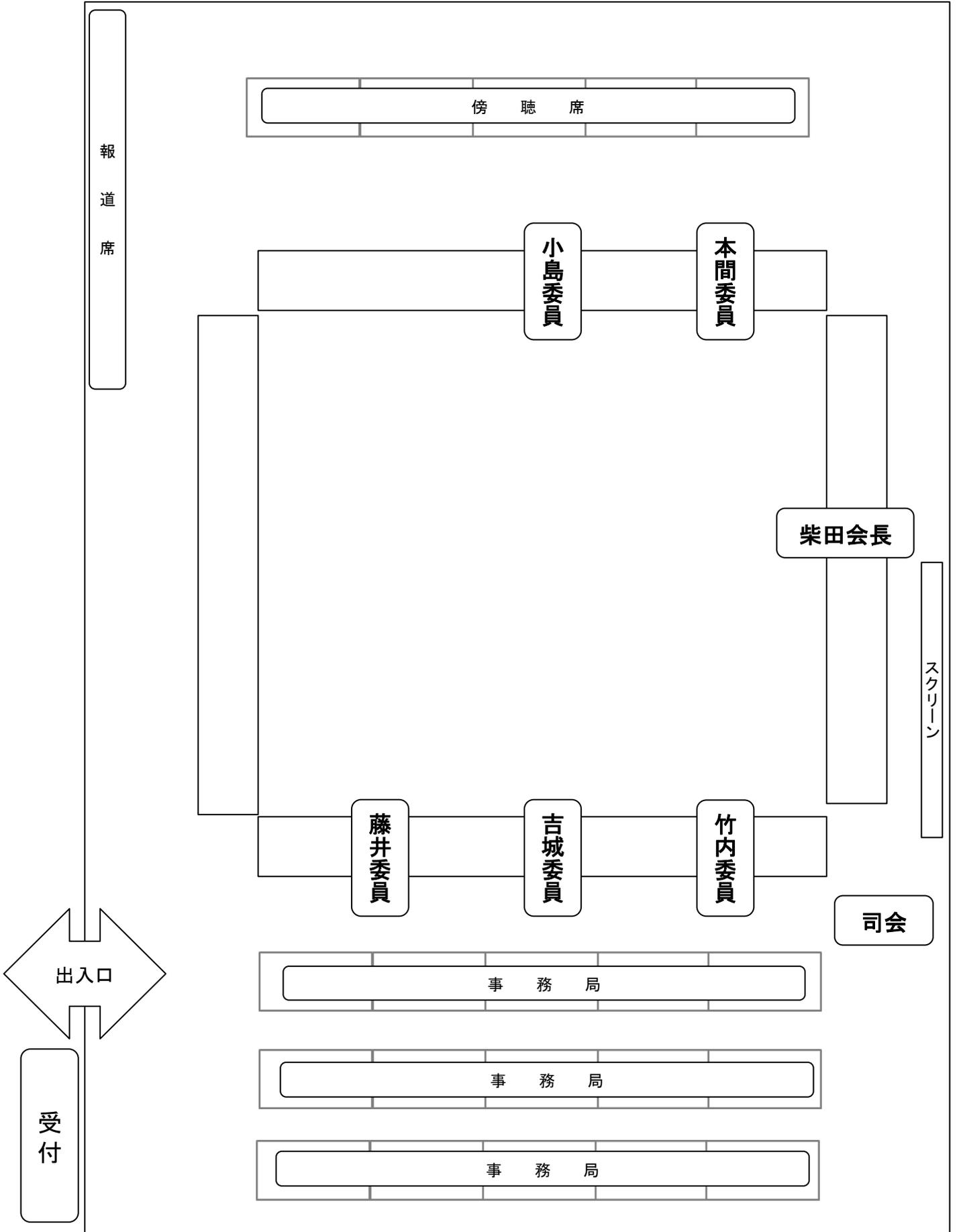
(50音順)

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4回 熊本市土地利用方針検討委員会 配席図

日時：令和6年3月26日(火) 15時30分から

場所：熊本市役所議会棟2階 予算決算委員会室





第4回  
土地利用方針  
検討委員会

---

～20年後の  
土地利用を考える～

I. これまでの委員会  
での主な意見

# I. これまでの委員会での主な意見

## 【区域区分】

- ・ 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。
- ・ 災害リスクが高い地域を逆線引きする場合、市街化区域縁辺部は問題ないが飛び地になるのはよくない。合わせて開発を抑制する方法も検討する必要がある。

## 【用途地域】

- ・ 幹線道路沿線や拠点性向上のための用途地域変更は実施すべき。
- ・ 公共交通利便性が高い地域に居住してもらえよう、拠点性を高める用途地域変更は必要。ただし、道路などの都市基盤整備が必要。

## 【集落内開発】

- ・ 少なくともこれ以上拡大すべきでない。区域縮小あるいは基準を厳格化すべき。
- ・ 集落内開発区域の開発は全域一律ではなく、各エリアに見合った計画的な土地利用を考えるべき。
- ・ 制度を廃止している自治体もあるので、柔軟に考えていく必要がある。

# I. これまでの委員会での主な意見

## 【地区計画】

- ・ 今後は市街地の拡大を抑制して、拠点に重点化していくべき。
- ・ 中心市街地には性格の異なる地区があるため、それを考慮する文言を追加すべき。
- ・ 車の流入を抑制し、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。

## 【産業ゾーン】

- ・ IC周辺は自然環境等への影響は少ないので、産業用地の誘致を検討できる。
- ・ 熊本西環状道路のICなどは、傾斜地の山林であるため、自然環境などの開発から守るべきものを除外すべき。

## 【その他】

- ・ 都市のスポンジ化改善に向けて、低未利用地の活用を図る必要がある。
- ・ 鉄道沿いに居住促進する一方で、郊外部を含めた地域コミュニティを築く仕組みも必要。
- ・ 居住促進には教育の観点（高等学校への通いやすさ）等も必要。
- ・ 災害リスクエリア内での開発行為については、許可条件等の検討が必要。
- ・ 農地を保全し豊富な農水産物を将来にわたり守っていく必要がある。

Ⅱ. 土地利用の方針(案)  
の構成

## Ⅱ. 土地利用の方針(案)の構成

### 現行の都市マスタープランの位置づけ

#### 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

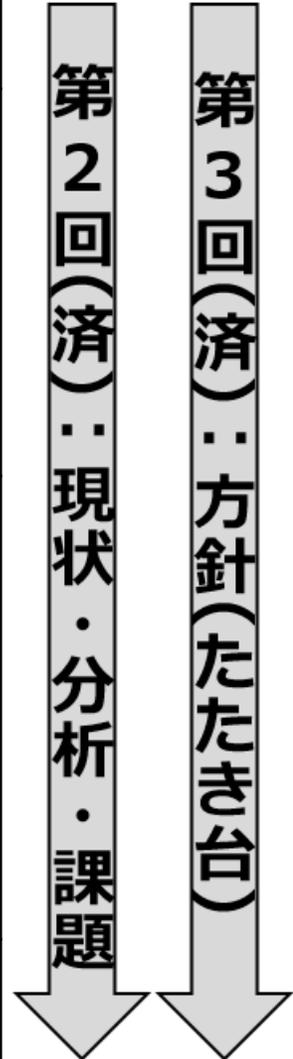
(7)都市景観形成の方針

(8)都市防災の方針

本委員会で議論  
いただく内容

# Ⅱ. 土地利用の方針(案)の構成

土地利用の方針(案)の構成	
◆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 <ul style="list-style-type: none"><li>・都市機能誘導区域</li><li>・居住誘導区域</li><li>・その他</li></ul>
	②市街化調整区域等 <ul style="list-style-type: none"><li>・自然環境保全ゾーン</li><li>・農水産業保全ゾーン</li><li>・既存集落ゾーン</li><li>・産業ゾーン</li></ul>
	③災害リスクを考慮した土地利用



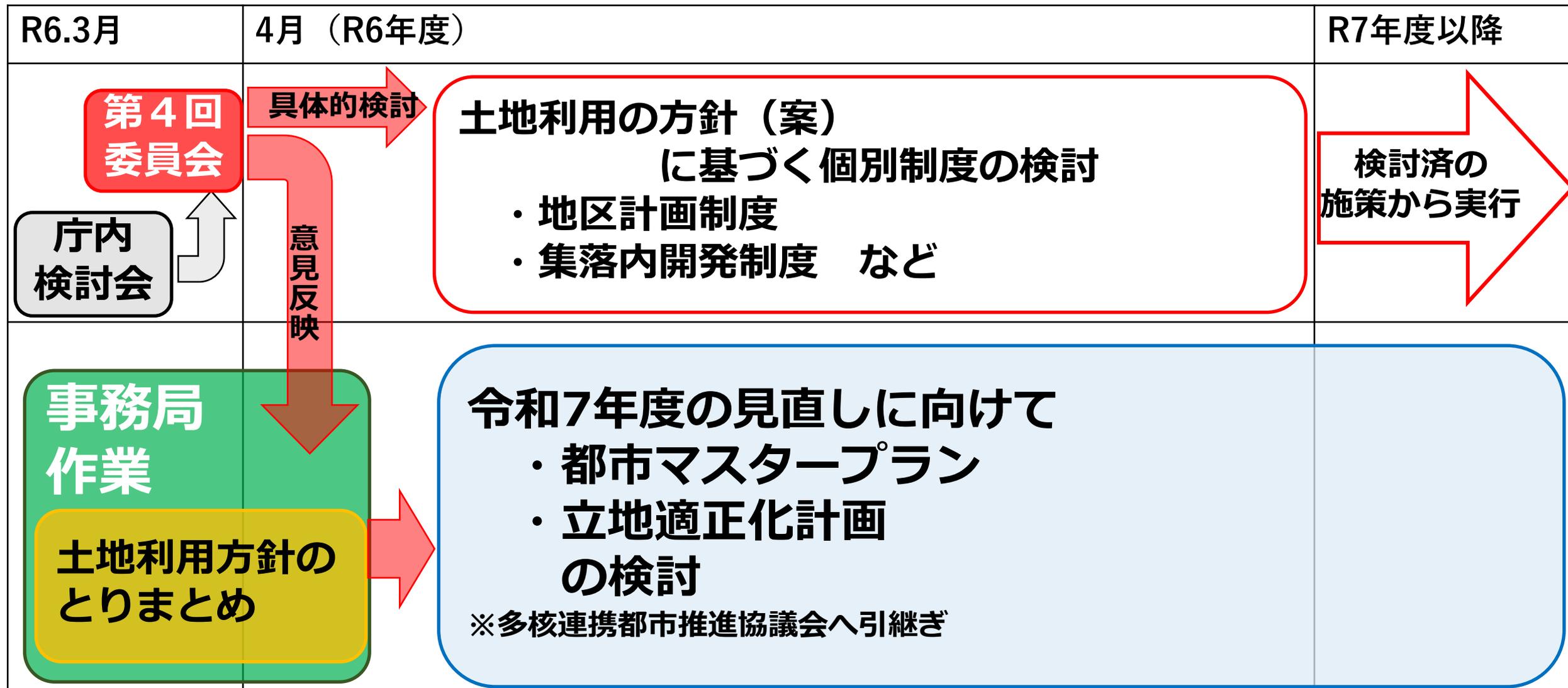
# Ⅲ. 土地利用の方針(案)

(別紙を参照ください)

# IV. 今後の予定

# IV. 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

1	<b>土地利用の方針(案)</b>	
2	目次	
3	1. 土地利用の基本方針	2
4	2. 多核連携都市づくりに向けた土地利用方針	3
5	(1) 市街化区域	3
6	① 都市機能誘導区域	3
7	② 居住誘導区域	4
8	③ その他(都市機能誘導区域、居住誘導区域以外の市街化区域)	4
9	(2) 市街化調整区域等	5
10	① 自然環境保全ゾーン	5
11	② 農水産業保全ゾーン	5
12	③ 既存集落ゾーン	5
13	④ 産業ゾーン	5
14	(3) 災害リスクを考慮した土地利用	6
15	3. 土地利用の方針図	7
16		
17		

## 1. 土地利用の基本方針

今後、人口減少、超高齢社会の進展、低未利用地や空き家の発生による都市のスポンジ化、自然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、九州中央に位置し、広域交流拠点都市として引き続き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や公共交通の利便性が高いエリアにおいては、多様な地域特性を踏まえた都市機能の維持・確保や居住の誘導を図ります。

郊外部においては、地域コミュニティの維持を図るとともに、広域交通の利便性が高いエリアでは、周辺環境との調和を図りつつ、工業・物流業等の立地を推進します。

さらに、頻発化・激甚化する自然災害に対応した土地利用を図るとともに、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かな自然環境、良質な農水産業の生産環境等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

### (1) 市街化区域

人口減少・超高齢社会、低未利用地や空き家の発生による都市のスポンジ化等を踏まえ、原則、市街化区域は拡大せず、これらの課題に適応可能な市街地規模とすることで、日常生活サービス機能や公共交通等を維持し、市民の生活利便性の確保を図ります。

新たに整備される幹線道路の沿線は、周辺状況等を勘案の上、用途地域の見直し等による土地利用規制の緩和を行い、交通容量に見合った高度な土地利用を図ります。

#### ① 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、商業・医療等の日常生活サービス機能を都市の拠点で維持・確保することにより、必要なサービスを受けることができる区域であり、中心市街地及び15箇所の地域拠点を基本として設定します。

##### (ア) 中心市街地

九州中央の広域交流拠点都市として、本市及び熊本都市圏の社会経済活動を牽引するため、広域的な医療、商業、金融、業務、サービス等の高次都市機能や居住の誘導を図ります。

また、高次都市機能が集積する「通町筋・桜町周辺地区」、陸の玄関口となる「熊本駅周辺地区」、城下町としての町割りや資源がある「新町・古町地区」、熊本城や多数の歴史・文化施設がある「熊本城地区」の、4つのエリアそれぞれの特性を踏まえた土地利用を図ります。

さらには、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、災害に強く、賑わいのある都市空間の創出を図ります。

加えて、歩行空間の確保や良好な都市景観の形成などにより、誰もが安心して訪れ、回遊することのできる居心地の良い人中心の「昼も夜も歩いて楽しめる魅力的な都市空間」を創出します。

##### (イ) 地域拠点

地域の核となる地域拠点では、郊外部を含めた地域生活圏全体の暮らしやすさを維持するため、拠点の特性を踏まえ、商業・医療等の日常生活に必要な機能を維持・確保します。

加えて、生活利便性が高い地域拠点圏域(市街化調整区域含む)では、用途地域の見直しによる土地利用規制の緩和や地区計画制度の活用等により、都市機能の維持・確保や居住の誘導を図ります。

1 ② 居住誘導区域

2 居住誘導区域とは、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通  
3 が持続的に維持されるよう、一定の人口密度を維持する区域であり、中心市街地や地域拠点、並  
4 びに利便性の高い公共交通沿線を基本として設定します。

5 居住誘導区域では、地域の課題を踏まえ、低未利用地や空き家等の既存ストックを活用するな  
6 ど、各種誘導策を展開することで、人口密度の維持を図ります。

7 また、公共交通の利便性が高い鉄道駅周辺(市街化調整区域含む)等では、用途地域の見直し  
8 による土地利用規制の緩和や地区計画制度の活用等により、居住の誘導を図ります。

9  
10 ③ その他(都市機能誘導区域、居住誘導区域以外の市街化区域)

11 住居系用途地域では、緑地や農地と一体となった空間的なゆとりと、うるおいある良好な居住環  
12 境が維持されるよう土地利用を図ります。

13 商業系用途地域では、既に存在する地域に密着した日常生活サービス機能が存続していけるよ  
14 う土地利用を図ります。

15 工業系用途地域では、工業の集積を図るとともに、居住環境に配慮した土地利用を図ります。な  
16 お、準工業地域では、都市構造に大きな影響を及ぼす大規模集客施設の立地を制限します。

17

## 1 (2) 市街化調整区域等

---

### 2 ① 自然環境保全ゾーン

3 本市の清らかな地下水や豊かな緑などの恵まれた自然環境については、地下水のかん養域、多  
4 様な生物の生育・生息地として保全し、また市民憩いの場としての活用を図ります。

### 5 ② 農水産業保全ゾーン

6 豊かな自然環境のもと生産された安全・安心で良質な農水産物を安定的かつ持続的に提供して  
7 いくため、優良農地をはじめ、農水産業の生産基盤を保全します。

### 8 ③ 既存集落ゾーン

9 自然環境や農水産業の生産基盤との共存を図り、地域コミュニティを維持しながら、居住環境の  
10 保全を図ります。

11 今後の人口減少・超高齢化の進展、都市のスポンジ化等を踏まえ、市街化区域縁辺部での開発  
12 を抑制するとともに、生活拠点では、地域コミュニティや地域特性に応じた生活利便性を維持するた  
13 め、地区計画制度により、災害リスクに対応した良好な居住環境の維持・確保を図ります。また、集  
14 落内開発制度については、市街化調整区域の性格を踏まえ、新たな制度設計の検討を含め、「地  
15 域コミュニティの維持」に即した制度運用を図ります。

### 16 ④ 産業ゾーン

17 新たに立地する工業や物流業等の産業については、周辺の住環境や自然環境等との共存を図り  
18 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、阿蘇くまもと空港や熊  
19 本港の周辺など、広域交通の利便性が高いエリアに、自然環境や災害リスク、地形などの地域特性  
20 を考慮して、産業型地区計画制度等により誘導を図ります。

21 なお、将来の広域交通ネットワークの整備状況等に合わせて、柔軟に産業用地の確保を図ります。  
22 また、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  
23 ます。

### 1 (3) 災害リスクを考慮した土地利用

---

2 災害リスクに対しては、市民・行政・事業者がこれを自覚したうえで、防災基盤の確保・充実、警戒  
3 避難体制や避難・備蓄計画の強化、民間建築物等の防災機能強化等、災害リスクを低減・回避する  
4 ための取組を積極的に進めていきます。

5 市街化区域において、事前の予測・避難が難しく、人命損失のリスクが大きい土砂災害等の恐れが  
6 あるエリアでは、地域の実情を踏まえ段階的に市街化調整区域へ編入するとともに、災害リスクが低い  
7 エリアへの移転を促進します。

8 市街化調整区域において、事前の予測・避難が難しく、人命損失のリスクが大きい土砂災害等の恐  
9 れがあるエリアでは、原則、開発行為を抑制します。また、事前の予測・避難が可能な浸水災害等の  
10 恐れがあるエリアでは、居住者に災害リスクの自覚を促すとともに、開発行為時の災害リスクへの対応  
11 を図ります。

1 3. 土地利用の方針図

