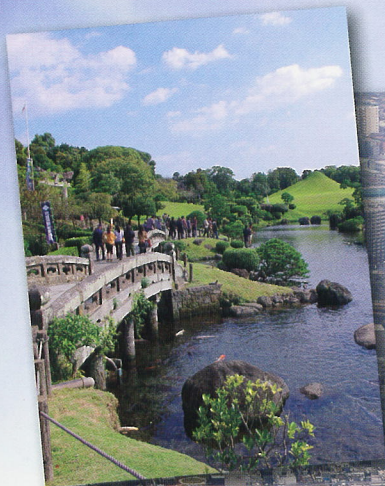


熊本市の都市計画 2014



熊本市 都市建設局 都市政策課

都市計画区域・区域マスタープラン

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として、県が指定します。

熊本都市計画区域は、熊本市（一部を除く）、合志市、菊陽町、益城町、嘉島町の2市3町で構成されています。

この区域内では、「**熊本都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**」（**都市計画区域マスタープラン**）を熊本県が定めており、これに基づき都市計画が進められます。



市街化区域・市街化調整区域

熊本都市計画区域は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、**市街化区域**と**市街化調整区域**とを分ける**区域区分（線引き）**を行っています。

市街化区域…すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域…市街化を抑制すべき区域

熊本市域	約38,954.2ha
熊本都市計画区域(熊本市域分)	約35,433.2ha
市街化区域	約10,733.6ha
市街化調整区域	約24,699.6ha

都市施設

交通施設

本市では、以下に示す交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルなど）を定めています。

都市施設の種類	概要
道路	95路線、253,730m決定
(駅前広場)	8箇所決定
(交通広場)	2箇所決定
都市高速鉄道	2路線決定
駐車場	2箇所決定
自動車ターミナル	2箇所決定

公共空地

公共空地（公園、緑地、広場、墓園など）は、憩い、休息、レクリエーションの場として住民に潤いある生活をもたらすとともに、災害時の避難場所、公害の緩衝地帯として機能するなど、都市生活上ますます欠くことのできないものとなっています。本市では、以下に示す公共空地を定めています。

都市施設の種類	概要
都市計画公園	広域公園（水前寺江津湖公園）、特殊公園（9箇所）、運動公園（3箇所）、総合公園（3箇所）、地区公園（8箇所）、近隣公園（29箇所）、街区公園（175箇所）を決定
緑地	14箇所決定
墓園	3箇所決定

供給施設、処理施設

水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場などの供給施設又は処理施設を都市計画に定めることができます。本市では以下の施設を定めています。

都市施設の種類	概要
下水道	排水区域、下水管渠、その他施設（ポンプ場、雨水調整池、浄化センター）
汚物処理場	東部汚物処理場（秋津浄化センター）
ごみ焼却場	東部清掃工場、西部環境工場
ごみ処理場	山鹿植木広域行政事務組合リサイクルプラザ

その他の都市施設

その他の都市計画施設を以下に示します。また、これ以外にも建築基準法第51条ただし書きの適用を受け、都市計画上支障がないとして運営されている施設があります。

都市施設の種類	概要
市場	植木青果市場
火葬場	熊本市斎場
流通業務団地	熊本流通業務団地

地域地区(1)

用途地域

地域の種別に応じて建物の用途、建ぺい率、高さなどを規制し、都市生活及び産業活動の機能的な配置を図るため指定するもので、地域地区制度の基本となるものです。
熊本市では、工業専用地域以外の11の用途地域を定めています。

第1種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域／約1,065.3ha
第2種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域／約105.6ha
第1種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域／約2,560.5ha
第2種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域／約2,499.9ha
第1種住居地域	住居の環境を守るための地域／約1,174.3ha
第2種住居地域	主に住居の環境を守るための地域／約639.3ha
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を守るための地域／約223.5ha
近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗などの業務の利便の増進を図る地域／約536.0ha
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所など、商業などの業務の利便の増進を図る地域／約384.1ha
準工業地域	主に軽工業の業務の利便の増進を図る地域／約1,179.2ha
工業地域	主に工業の業務の利便の増進を図る地域／約365.9ha
工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域／熊本市には無し

特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい、土地利用の増進、環境の保護などの特別に目的実現を図るための地区として、昭和37年に文教地区、事務所地区を決定しています。また平成19年の都市計画法改正を受け、熊本市の準工業地域に大規模集客施設制限地区を決定しています。

文教地区	昭和37年決定／約172.0ha
事務所地区	昭和37年決定／約26.0ha
大規模集客施設制限地区	平成19年決定(最終変更平成24年)／約1,179.2ha／店舗面積1万㎡超の大規模集客施設(店舗・劇場・遊技場など)を規制／熊本市の準工業地域全域が対象区域

防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。

防火地域	昭和28年決定(最終変更平成18年)／約118ha
準防火地域	昭和24年決定(最終変更平成18年)／約1,490ha

風致地区

都市の風致を維持するため定める地区で、現在7地区指定されています。土地の形質の変更や建築物の建築、樹木の伐採などに許可を要します。建築物の高さ・建ぺい率・外壁後退距離などの建築形態や、植栽の面積などを規制しています。

風致地区(7地区)	昭和5年決定(最終変更平成17年)／約1,598ha／千金甲風致地区、花岡山・万日山風致地区、八景水谷風致地区、立田山風致地区、水前寺風致地区、江津湖風致地区、本妙寺山風致地区
-----------	--

高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

高度利用地区(5地区)	熊本駅前北地区(昭和61年決定／約0.5ha)、手取本町地区(平成8年決定／約1.0ha)、上通A地区(平成10年決定／約1.1ha)、熊本駅前東A地区(平成17年決定／約1.4ha)、桜町地区(平成26年決定／約3.7ha)
-------------	---

地域地区(2)

駐車場整備地区

都心部の商業地域内の自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保する必要があると認められる地区に駐車場整備地区を指定しています。条例により、駐車場整備地区内において一定規模以上の建築物を新築し、または増築しようとする者などに対し、駐車施設の附置義務を課しています。



駐車場整備地区位置図

駐車場整備地区

昭和45年決定／約143.9ha

臨港地区

海上交通と陸上交通の円滑な連絡を行う役目を果たす港湾において、その機能が十分に発揮できるよう整備すべき地区で、2地区決定しています。

臨港地区(2地区)

百貫港臨港地区(昭和40年決定(最終変更平成18年)／約3.3ha) 熊本港臨港地区(平成15年決定／約53ha)

流通業務地区

流通機能の向上と道路交通の円滑化及び都市の過密緩和と都市機能の整備を図るため、流通業務施設を総合的に整備し、更には生活環境の改善と消費生活の安定に資するための地区です。流通業務地区内では「流通業務市街地の整備に関する法律」により、別途用途の規制がかかります。

流通業務地区

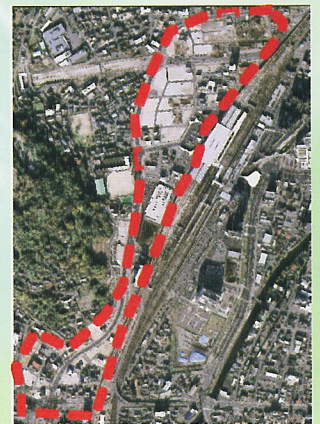
熊本流通業務地区(昭和58年決定／約53ha)

市街地開発事業

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行うものです。

施行者	主な事業
行政庁	復興土地区画整理事業(第1地区、第2地区)
公共団体	熊本駅西土地区画整理事業、西部第一土地区画整理事業 など
組合	南部第一土地区画整理事業、江津土地区画整理事業 など
個人	楠団地土地区画整理事業 など



熊本駅西土地区画整理事業

市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路などの公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保の三者を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。本市では、以下の5地区を定めています。

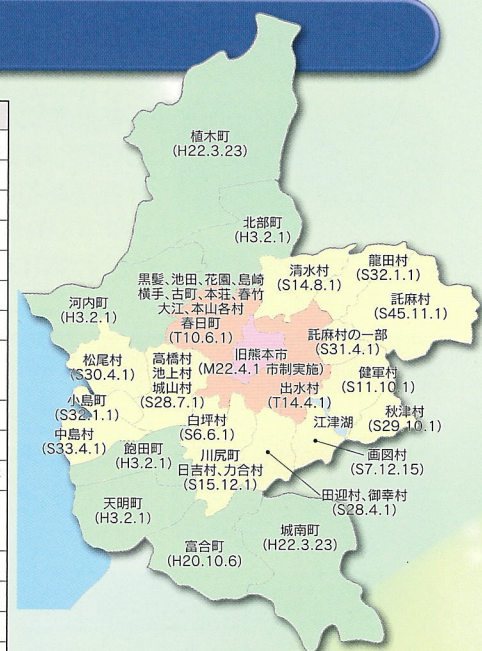
地区名	概要(主な用途)
熊本駅前北地区	宿泊施設
手取本町地区	商業施設、公共施設、業務施設、医療施設 など
上通A地区	商業施設、文化施設、宿泊施設、業務施設、駐車場 など
熊本駅前東A地区	商業施設、文化施設、住宅、業務施設、駐車場 など
桜町地区	商業施設、バスターミナル、宿泊施設、業務施設、住宅施設、公益施設 など



熊本駅前東A地区

都市計画年表

年次	西暦	都市計画の決定など その他の熊本市の動き
明治22年	1889	市政施行
大正10年	1921	黒髪、池田、花園、島崎、横手、古町、本荘、春竹、大江、本山の各村及び春日町と合併
大正12年	1923	熊本都市計画区域決定(旧都市計画法)
大正14年	1925	出水村と合併
昭和3年	1928	都市計画街路(30路線)決定(電車通りなど)
昭和4年	1929	用途地域決定(旧都市計画法)約2,800ha
昭和5年	1930	風致地区決定 約1,070ha
昭和6年 ～15年	1931 ～1940	白坪村、画図村、健軍村、清水村、川尻町、日吉村、力合村と合併
昭和24年	1949	準防火地域決定
昭和25年	1950	下水道決定
昭和28年	1953	防火地域決定 健軍第二土地区画整理事業決定 田迎村、御幸村、高橋村、池上村、城山村と合併
昭和29年 ～32年	1954 ～1957	秋津村、松尾村と合併 託麻村の一部を編入 龍田村、小島町と合併
昭和33年	1958	南熊本駅前広場決定 中島村、小島下町と合併 沖新地先所属未定地を編入
昭和35年	1960	東部第一、戦災復興第一第二土地区画整理事業決定
昭和37年	1962	特別用途地区(文教地区、事務所地区)決定
昭和38年	1963	中部浄化センター決定
昭和40年	1965	臨港地区(百貫港 約1.8ha)決定、熊本トラックターミナル決定
昭和43年	1968	新都市計画法の公布
昭和44年	1969	東部浄化センター決定、水前寺・上熊本駅前広場決定
昭和45年	1970	駐車場整備地区決定 託麻火葬場(現熊本市斎場)決定 託麻村と合併
昭和46年	1971	熊本都市計画区域(新法)決定、区域区分(線引き)決定
昭和47年	1972	
昭和48年	1973	用途地域決定
昭和52年	1977	東部清掃工場決定(面積3.4ha)
昭和53年	1978	水前寺土地区画整理事業決定
昭和55年	1980	南部第一土地区画整理事業決定
昭和56年	1981	区域区分(線引き)第1回定期見直し 南部・西部浄化センター決定
昭和57年	1982	西部清掃工場決定(面積2.9ha)
昭和58年	1983	流通業務地区、流通業務団地決定
昭和61年	1986	熊本駅前北地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区決定
平成元年	1989	区域区分(線引き)第2回定期見直し、辛島公園地下駐車場決定
平成2年	1990	西部第一土地区画整理事業決定、地区計画(岩倉台ニュータウン・兎谷)決定
平成3年	1991	北部町、河内町、飽田町、天明町と合併
平成4年	1992	都市計画法改正(用途地域細分)
平成5年	1993	近見(仮称)駅前広場決定
平成6年	1994	地区計画(大平、城山小学校西)決定
平成7年	1995	画図土地区画整理事業決定
平成8年	1996	武蔵丘東(仮称)(現光の森)駅前広場決定
平成10年	1998	法改正による用途地域変更、手取本町地区第一種市街地再開発事業決定及び高度利用地区変更、陳内土地区画整理事業決定 中核市へ移行
平成11年	1999	上通A地区第一種市街地再開発事業決定及び高度利用地区変更
		区域区分(線引き)第3回定期見直し、地区計画(白藤)決定
平成13年	2001	熊本市都市マスタープラン策定、熊本駅東口・西口駅前広場決定、熊本駅西土地区画整理事業決定
平成15年	2003	熊本港編入、臨港地区決定、山ノ神土地区画整理事業決定
平成16年	2004	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域)
平成17年	2005	熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業決定及び高度利用地区変更、出仲間九丁目土地区画整理事業決定、地区計画(千原)決定
平成18年	2006	まちづくり3法改正による都市計画法改正(平成17年)
平成19年	2007	地区計画(平成ニュータウン)決定、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)変更
平成20年	2008	地区計画(熊本駅前南A)決定 富合町と合併
平成21年	2009	第2次熊本市都市マスタープラン(全体構想)策定、区域区分(線引き)第4回定期見直し、田井島南土地区画整理事業決定、地区計画(良町)決定
平成22年	2010	植木町、城南町と合併
平成23年	2011	及び九州新幹線全線開業
平成24年	2012	熊本都市計画区域変更(植木・城南都市計画区域の全部及び宇土都市計画区域の一部(旧富合町都市計画区域となつた区域)、地域地区・都市施設・市街地開発事業・地区計画名称変更、地区計画)
平成25年	2013	地区計画(佐土原3丁目、近見6丁目、楠6丁目)決定
平成26年	2014	第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)策定、桜町地区第一種市街地地区計画(出水7丁目)決定



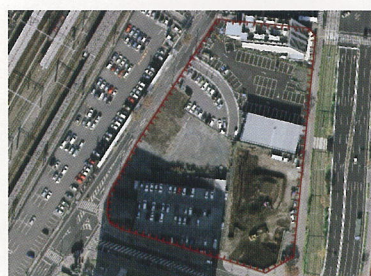
合併町の都市計画の決定など
植木都市計画区域(北部町の一部、植木町の一部)決定、植木用途地域・道路決定、植木土地区画整理事業決定
熊本都市計画区域の決定(北部町の一部、飽田町、天明町、富合町)植木青果市場決定
植木都市計画区域変更(植木町の全部・北部町の一部)、植木用途地域変更
城南都市計画区域決定(城南町の一部)
ヒ)
法改正による用途地域変更(植木)
城南用途地域決定、城南町中央土地区画整理事業決定
熊本都市計画区域の変更(富合町が宇土都市計画区域に編入)、宇土(富合)用途地域・道路・公園決定、富合町中心市街地土地区画整理事業決定
植木地区計画(一木山ノ本)決定
区域マスタープラン)決定
平成19年施行)
植木特別用途地区(大規模集客施設制限地区)決定
合町)を編入)、区域区分(線引き)随時見直し(新たに熊本画(熊本駅前東B、御幸笛田町)決定 政令指定都市へ移行
再開発事業決定及び高度利用地区変更、

地区計画

地区計画制度は、従来の都市レベルの都市計画と異なり、地区(住区)の特性に応じて住民の総意を反映した総合的な土地利用計画を定め、良好な市街地環境の形成・保全を図るため、地区を単位として公共施設の配置、建築物の形態について一体的、総合的な計画をきめ細かに策定し、建築又は開発行為を誘導・規制・緩和することを目的としています。

本市では、以下の16地区を定めています。

地区計画の種類	地区の名称
一般型	岩倉台ニュータウン、兎谷地区、大平地区、城山小学校西地区、白藤地区、千原地区、平成ニュータウン地区、熊本駅前東B地区、一木山ノ本地区
高度利用型	熊本駅前南A地区
市街化調整区域	良町地区、御幸笛田町地区、佐土原3丁目地区、近見6丁目地区、楠6丁目地区、出水7丁目地区



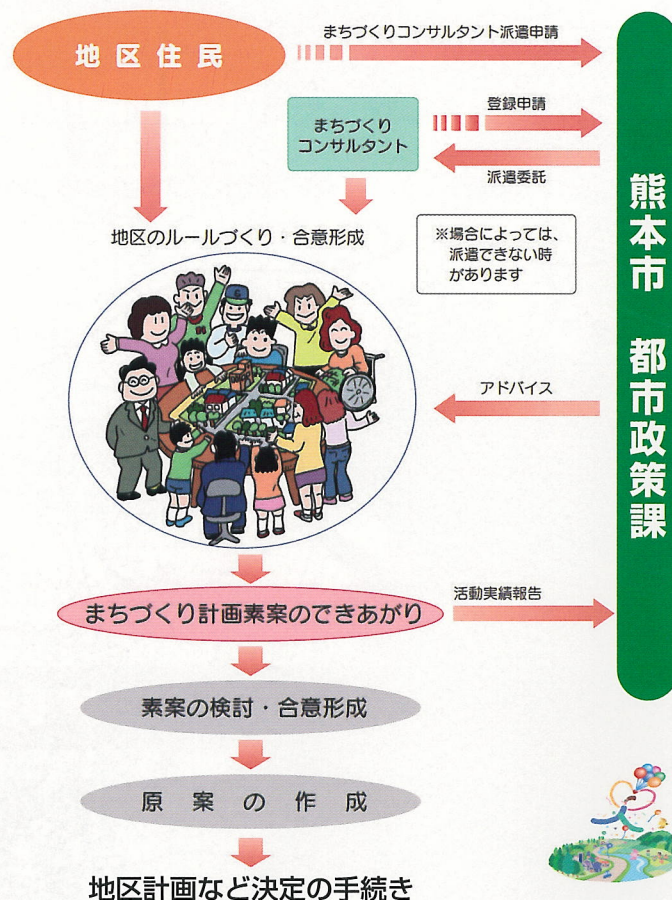
▲熊本駅前南A地区



良町地区▶

まちづくりコンサルタント派遣制度

地区計画などによるまちづくりを支援するため、市では、まちづくりコンサルタントの派遣を行っています。派遣されたコンサルタントが地元で行われるまちづくり勉強会やルール作りのお手伝いをします。



都市計画に関する問い合わせ

地図販売

市役所本庁1階の「市政情報プラザ」で販売しております。

都市計画図の詳細につきましては、都市政策課窓口での閲覧ができます。

図面	縮尺	金額
熊本市都市計画総括図 【カラー用途地域図】	1/25,000 (全2枚)	¥800/枚
	1/50,000 (全1枚)	¥400
熊本市国土基本図	1/2,500 (全171枚)	¥400/枚
熊本市地形図	1/10,000 (全12枚)	¥560/枚
	1/25,000 (全2枚)	¥560/枚

各種申請

都市政策課では、以下の許可申請、届出、証明業務を行っています。詳細は都市政策課までお尋ねください。

申請の種類	項目
許可	都市計画法第53条許可、風致地区内行為許可
届出	地区計画の区域内における行為の届出、国土利用計画法第23条第1項に基づく土地売買等届出(事後届出)
証明	区域区分証明、地域地区証明、都市施設証明

※このパンフレットの情報は、平成26年12月現在(熊本市都市計画総括図は平成26年3月時点)の都市計画決定の内容を示しています。

熊本市 都市建設局 都市政策課

TEL.096-328-2502 FAX.096-351-2182

E-mail:toshiseisaku@city.kumamoto.lg.jp