

土地利用の方針(案)

目次

1.	土地利用の基本方針	2
2.	多核連携都市づくりに向けた土地利用方針	3
	(1) 市街化区域	3
	① 都市機能誘導区域	3
	② 居住誘導区域	4
	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
	(2) 市街化調整区域等	5
	① 自然環境保全ゾーン	5
	② 農水産業保全ゾーン	5
	③ 既存集落ゾーン	5
	④ 産業ゾーン	5
	(3) 災害リスクを考慮した土地利用	6
3.	土地利用の方針図	7

1. 土地利用の基本方針

今後、人口減少、超高齢社会の進行、低未利用地や空き家の発生及び市街地の拡大による都市のスポンジ化、産業進出に伴う周辺環境への影響、自然災害リスクの増大等が懸念される中、市街地は原則として拡大せず、コンパクトで交通ネットワークが充実した、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、引き続き広域交流拠点都市として県全体の社会経済活動を牽引する役割を担っています。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、人々の憩いと交流の場である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、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、超高齢社会の進行、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、市街地は原則として拡大せず、これらの課題に適応可能な市街化区域の規模とすることで、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。

また、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、都市の拠点において商業・医療等の日常生活サービス機能を維持・確保する区域であり、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、広域的な商業、金融、医療、業務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」では、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、地区計画制度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等により、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、各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。

② 居住誘導区域

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、並びに利便性の高い公共交通軸沿線を基本として設定します。

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。

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。

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）

住居系用途地域では、住宅と緑地・農地が調和したゆとりとうるおいある良好な居住環境が維持されるよう土地利用を図ります。

商業系用途地域では、地域に密着した既存の日常生活サービス機能が存続される土地利用を図ります。

工業系用途地域では、工業の集積を図るとともに、周辺環境に配慮した土地利用を図ります。なお、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。

(2) 市街化調整区域等

① 自然環境保全ゾーン

本市の清らかな地下水や豊かな緑等の恵まれた自然環境については、地下水のかん養域、多様な生物の生育・生息地として保全するとともに市民憩いの場としての活用を図ります。

② 農水産業保全ゾーン

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。

③ 既存集落ゾーン

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、居住環境の保全を図ります。

今後の人口減少、超高齢社会の進行、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、「地域コミュニティの維持」に即した制度運用を図ります。

④ 産業ゾーン

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調和を図りつつ、高規格道路のインターチェンジ周辺やこれに直結する幹線道路沿線、阿蘇くまもと空港や熊本港の周辺など、広域交通の利便性が高いエリアに誘導を図ります。誘導にあたっては、自然環境や災害リスク、優良農地、地形等の地域特性を考慮して、地区計画制度等により計画的に行います。

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。

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・拡充を図ります。

(3) 災害リスクを考慮した土地利用

災害リスクに対しては、市民・行政・事業者の自覚のもと、防災基盤の確保・充実、警戒避難体制や避難・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・回避するための取組を積極的に進めていきます。

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高い土砂災害等の恐れがあるエリアでは、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、災害リスクが低いエリアへの移転を促進します。また、事前の予測・避難が可能な浸水災害等の恐れがあるエリアでは、立地適正化計画の防災指針に基づき、地域の特性に応じた対応を図ります。

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高い土砂災害等の恐れがあるエリアでは、原則、開発行為を抑制するとともに、災害リスクが低いエリアへの移転を促進します。また、事前の予測・避難が可能な浸水災害等の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を図ります。

3. 土地利用の方針図

