

熊本市立地適正化計画 概要版

1. 計画の概要

都市づくりの基本方針

- 本市では、第2次熊本市都市マスタープランにおいて、人口減少・高齢化の進展が見込まれる中でも、長期的に都市活力を維持するため、コンパクトで持続可能な都市づくりに向けて、誰もが移動しやすく暮らしやすい都市を目指し、「**多核連携都市**」を都市構造の将来像として掲げています。

《第2次熊本市都市マスタープランにおける都市構造の将来像》

『豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある**多核連携都市**』

◆多核連携都市の実現に向けて、以下の視点を軸に取り組んでいきます

- ①都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保
- ②居住誘導区域における人口密度の維持
- ③地域コミュニティの維持活性化等
- ④公共交通ネットワークの充実
- ⑤防災視点の強化

立地適正化計画とは？

- **多核連携都市の実現**に向け、市民の暮らしを支える地域拠点等において確保すべき機能、さらにはその機能や居住を誘導していくエリアを示すとともに、具体的な取組などを位置づけたアクションプランです。

策定の背景

- 本市ではこれまで、人口増加等を背景に市街地が拡大してきました。拡大した市街地のままで、今後人口が減少すれば、今まで身近に利用できた商業・医療等の都市機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が失われ、**現在の暮らしやすさが損なわれてしまう**ことが懸念されます。
- このことから、市民全体の暮らしやすさを維持するとともに、市全体の交流促進により都市そのものの魅力向上を図り、都市活力を維持するなど、**人口減少・高齢社会に適応可能な都市づくり**を進めるため策定しました。

計画の目的

- 熊本市の**現在の暮らしやすさを**、人口減少・高齢社会においても**維持する**
- 熊本都市圏の発展を牽引するため長期的に**都市活力や魅力を維持する**

計画の区域

- **熊本市内の都市計画区域**とします。ただし、都市計画区域外も分析・評価の対象とし、都市計画区域外への施策展開も視野に入れます。

計画の期間

- 本市の都市づくりの基本方針を示した、第2次熊本市都市マスタープランの目標年次である、**令和7年（2025年）**とします。ただし、人口減少等に適応可能な都市づくりには長期的なスパンを要するため、目標年次を超えた将来見通しにおける分析等を行います。

2. 多核連携都市について

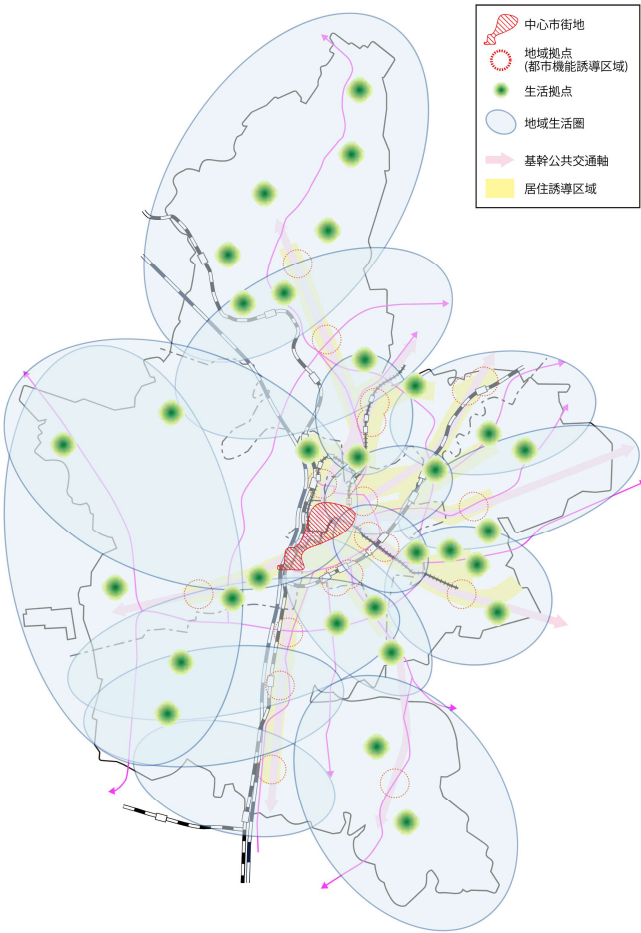
本市が進めている多核連携都市づくりは、高次な都市機能が集積する中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点とし、周辺では郊外部も含めた広域的な地域生活圏の核となる地域拠点に、商業・医療等の日常生活サービス機能を維持・確保することで、地域拠点・生活拠点を核とした複数の地域生活圏の形成を図り、それら中心市街地と地域拠点を利便性の高い公共交通で結ぶとともに、中心市街地や地域拠点及び利便性の高い公共交通沿線に一定の人口密度が維持された、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすいまちづくりです。

▼ 熊本市が目指す都市の全体構成図



NO	地域拠点	中心点
①	植木地区	植木三丁目バス停
②	北部地区	北部総合出張所前バス停
③	楠・武蔵ヶ丘地区	楠団地バス停・武蔵ヶ丘中央バス停
④	八景水谷・清水亀井地区	熊本電鉄堀川駅・亀井駅
⑤	子飼地区	子飼橋バス停
⑥	長嶺地区	日赤病院前バス停
⑦	水前寺・九島寺地区	JR新水前寺駅・交通局前電停
⑧	健軍地区	健軍町電停
⑨	平成・南熊本地区	JR平成駅・南熊本駅
⑩	刈草地区	JR西熊本駅
⑪	富合地区	南区役所バス停
⑫	城南地区	城南総合出張所バス停
⑬	川尻地区	川尻駅前バス停
⑭	城山地区	下代入口バス停
⑮	上熊本地区	JR上熊本駅

▼ 地域生活圏のイメージ図



資料) 第2次熊本市都市マスタープラン

3. 都市機能誘導区域

『都市機能誘導区域』とは、商業・医療等の都市機能を都市の拠点で維持・確保することで、**市民の日常生活の利便性を確保する区域**であり、人口減少が進行した場合において、**地域生活圏に居住する住民の暮らしを守る“最後の砦”**となると考えます。

都市機能誘導区域の考え方

第2次熊本市都市マスタープランに基づき、熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）の「**中心市街地**」及び「**15カ所の地域拠点**」を基本とし、市街化調整区域や災害リスクが高い地域等を除きます。

◆地域拠点のエリア（第2次熊本市都市マスタープラン）

日常生活において多くの人が集まる場所付近で、交通の要衝となるポイントである鉄軌道駅やバス停（中心ポイント）から、概ね半径800m圏（概ね徒歩10分圏）で、徒歩及び自転車を主な交通手段とするエリア）

※市街化区域内を基本とし、工業専用地域及び工業地域は除き、地形・地物を考慮

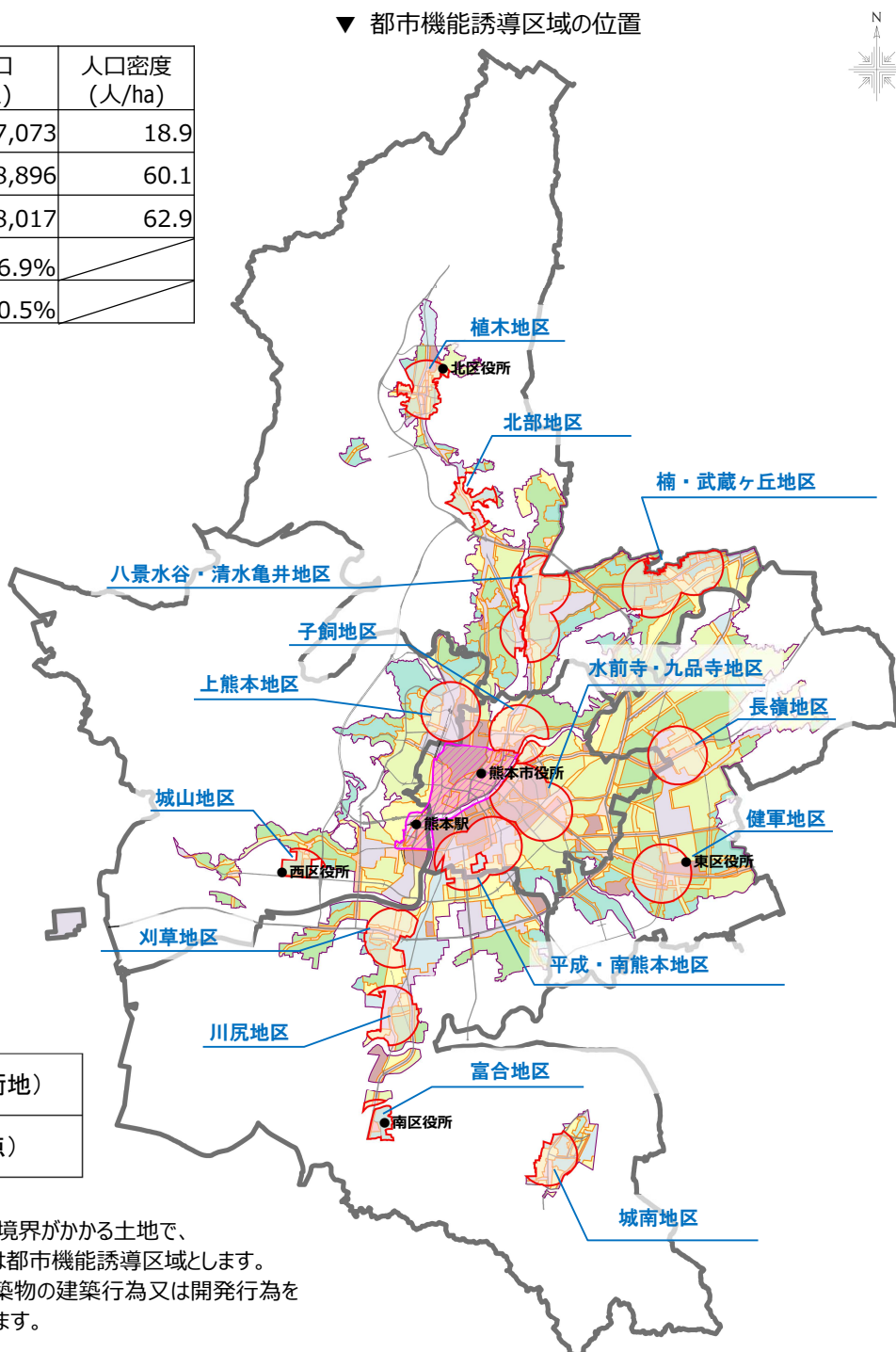
▼ 都市機能誘導区域の位置

	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
A 市域	39,032	737,073	18.9
B 市街化区域	10,795	648,896	60.1
C 都市機能誘導区域	3,146	198,017	62.9
C/A	8.1%	26.9%	
C/B	29.1%	30.5%	

※H27 国勢調査データベース
 ※都市機能誘導区域人口は、
 H27 国勢調査 500m 人口
 メッシュを基に、メッシュ重心が
 都市機能誘導区域に含まれる
 メッシュを対象に集計

	都市機能誘導区域（中心市街地）
	都市機能誘導区域（地域拠点）

※市街化区域内において、都市機能誘導区域の境界がかかる土地で、
 一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は都市機能誘導区域とします。
 ※都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を
 行おうとする場合には、市への届出が必要となります。



4. 誘導施設

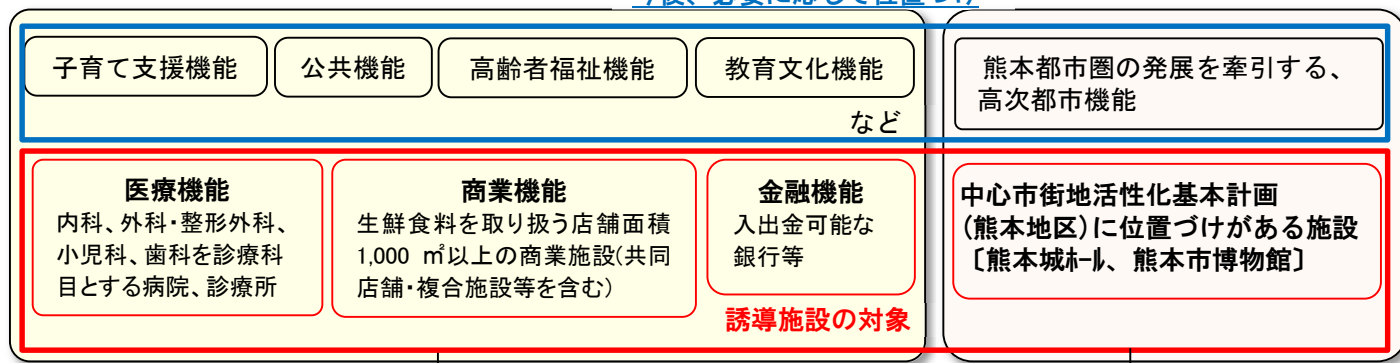
誘導施設（都市機能誘導区域内に維持・確保すべき施設）は、人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、**都市機能誘導区域内に維持・確保しておく、日常生活に必要な施設**です。

■誘導施設の考え方

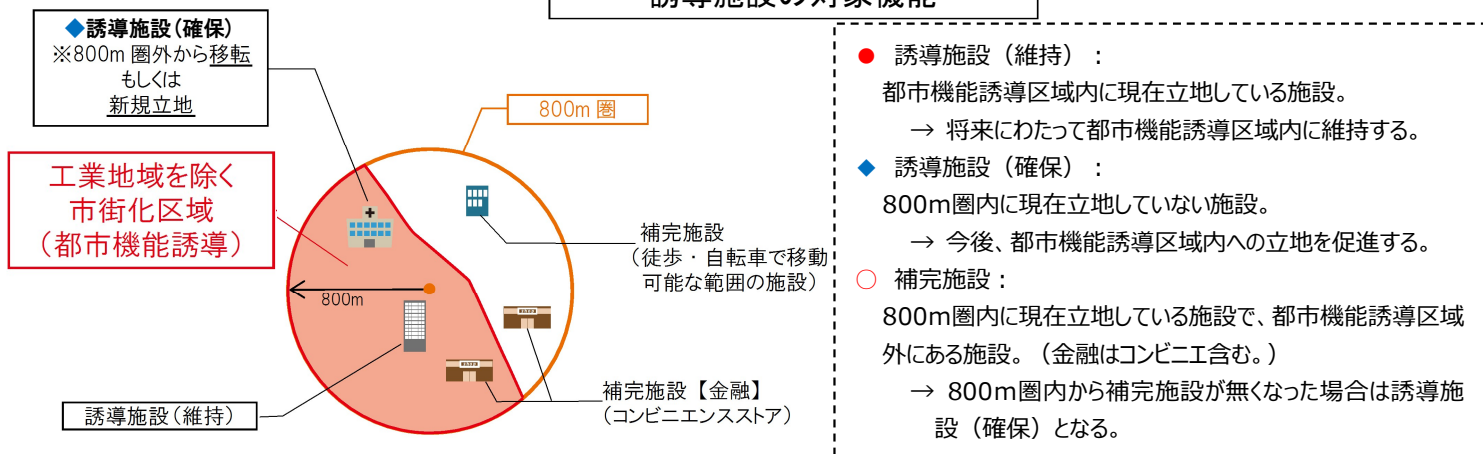
誘導施設は市政アンケートや市民懇話会の結果、及び熊本都市圏の発展などを踏まえ、以下の施設とします。

- 1）人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内に維持・確保しておく、**日常生活に必要な施設**
- 2）本市の中心市街地は熊本都市圏の中心として、質の高い芸術・文化、幅広い交流等を提供する役割を担っていることから、熊本都市圏全体の魅力や都市活力の向上を図る**高次都市機能を提供する施設**

今後、必要に応じて位置づけ【高次都市機能】



▼誘導施設の設定イメージ



都市機能誘導区域名	商業機能	金融機能	医療機能			
			内科	外科整形外科	小児科	歯科
植木地区	●	●	●	●	●	●
北部地区	◆	●	●	●	●	●
楠・武蔵ヶ丘地区	●	●	●	●	●	●
八景水谷・清水亀井地区	●	●	●	●	●	●
子飼地区	●	●	●	●	●	●
長嶺地区	●	●	●	●	●	●
水前寺・九品寺地区	●	●	●	●	●	●
健軍地区	●	●	●	●	●	●
平成・南熊本地区	●	●	●	●	●	●
刈草地区	●	●	●	◆	●	●
富合地区	◆	●	●	○	◆	○
城南地区	●	●	●	●	●	●
川尻地区	●	●	●	●	●	●
城山地区	●	●	●	●	○	●
上熊本地区	●	●	●	●	●	●

● 誘導施設（維持）
◆ 誘導施設（確保）
○ 補完施設

都市機能誘導区域名	高次都市機能	商業機能	金融機能	医療機能			
				内科	外科整形外科	小児科	歯科
中心市街地	●	●	●	●	●	●	●

5. 居住誘導区域

居住誘導区域は、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、**一定のエリアに人口密度を維持する区域**です。

■居住誘導区域の考え方

第2次熊本市都市マスタープラン地域別構想に基づき、「居住促進エリア」の考え方を基本として区域を設定します。ただし、市街化調整区域、工業地域、災害リスクが高い地域等を除く区域とします。

◆居住促進エリア（第2次熊本市都市マスタープラン）

■ 中心市街地及び地域拠点（都市機能誘導区域）

○中心市街地 → 約 415ha ○地域拠点 → 概ね 800m圏※

■ 公共交通軸沿線

○全ての鉄軌道（JR、市電、熊本電鉄）→ 輸送力、速達性、定時性、広域性に優れた公共交通
○運行本数 75 本/日以上以上のバス路線→ 運行頻度が高い公共交通

■ 居住促進エリアの設定

○鉄道駅・市電電停 → 概ね半径 500m 圏 ○バス停 → 概ね半径 300m 圏

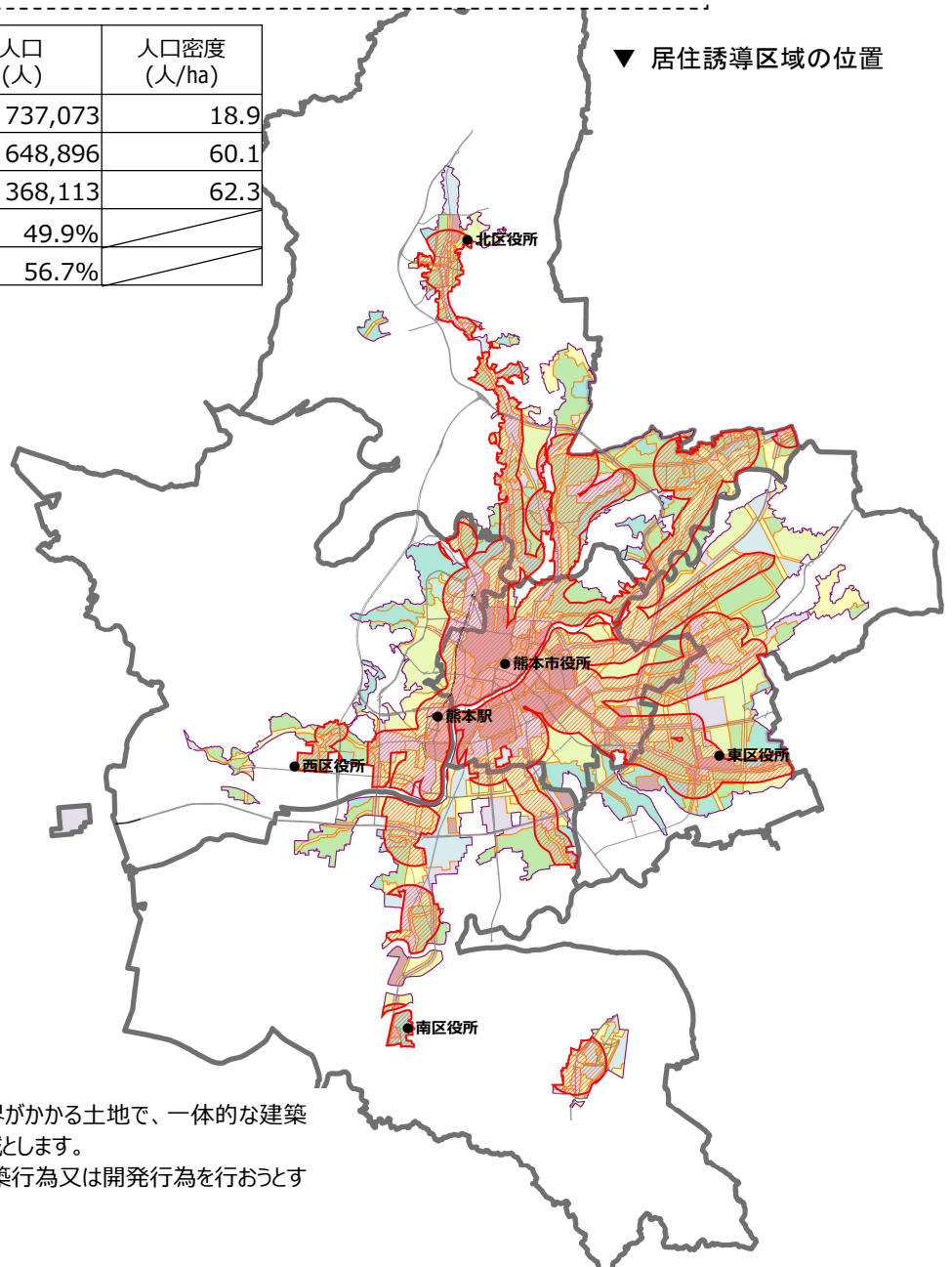
※市街化区域内を基本とし、工業地域及び工業専用地域は除き、地形・地物を考慮

	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
A 市域	39,032	737,073	18.9
B 市街化区域	10,795	648,896	60.1
D 居住誘導区域	5,904	368,113	62.3
D/A	15.1%	49.9%	
D/B	54.7%	56.7%	

※ H27 国勢調査データベース

※ 居住誘導区域人口は、H27 国勢調査 500m 人口メッシュを基に、メッシュ重心が都市機能誘導区域に含まれるメッシュを対象に集計

▼ 居住誘導区域の位置



※市街化区域内において、居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。

※居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。

6. 都市機能及び人口密度を維持・確保するための具体的な施策

本市が目指す多核連携都市の実現に向けては、第2次熊本市都市マスタープラン地域別構想に示す多核連携都市づくりに向けた基本的な考え方に、市民懇話会でも意見の多かった地域コミュニティの維持活性化や、昨今の頻発・激甚化する水災害リスクを踏まえた防災視点の強化を加え、**5つの視点**で取り組みます。

①都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保

高次の都市機能が集積する中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点とし、日常生活に必要なサービスが整う15の地域拠点を核として、都市機能の維持・確保を図ります。

②居住誘導区域における人口密度の維持

都市機能誘導区域や公共交通の利便性が高い地域の人口密度を維持するため、良質な住宅の確保や快適でゆとりある都市空間の形成を図り、人口の転入や定住を支える居住環境の向上に取り組みます。

③地域コミュニティの維持活性化

多核連携都市の実現に向けては、地域コミュニティの充実も重要であることから、まちづくりセンター等、市民部局と連携し、地域コミュニティ活動の支援等を進めます。また市街化調整区域においては、自然環境等の保全に努めながら、既存集落の維持、防災視点の強化等を踏まえ土地利用の方向性についても検討します。

④公共交通ネットワークの充実

熊本都市圏都市交通マスタープラン(平成28年3月)や熊本地域公共交通計画(令和3年4月)との整合を図りつつ、誰もが移動しやすい持続可能な公共交通の実現に取り組みます。

⑤防災視点の強化

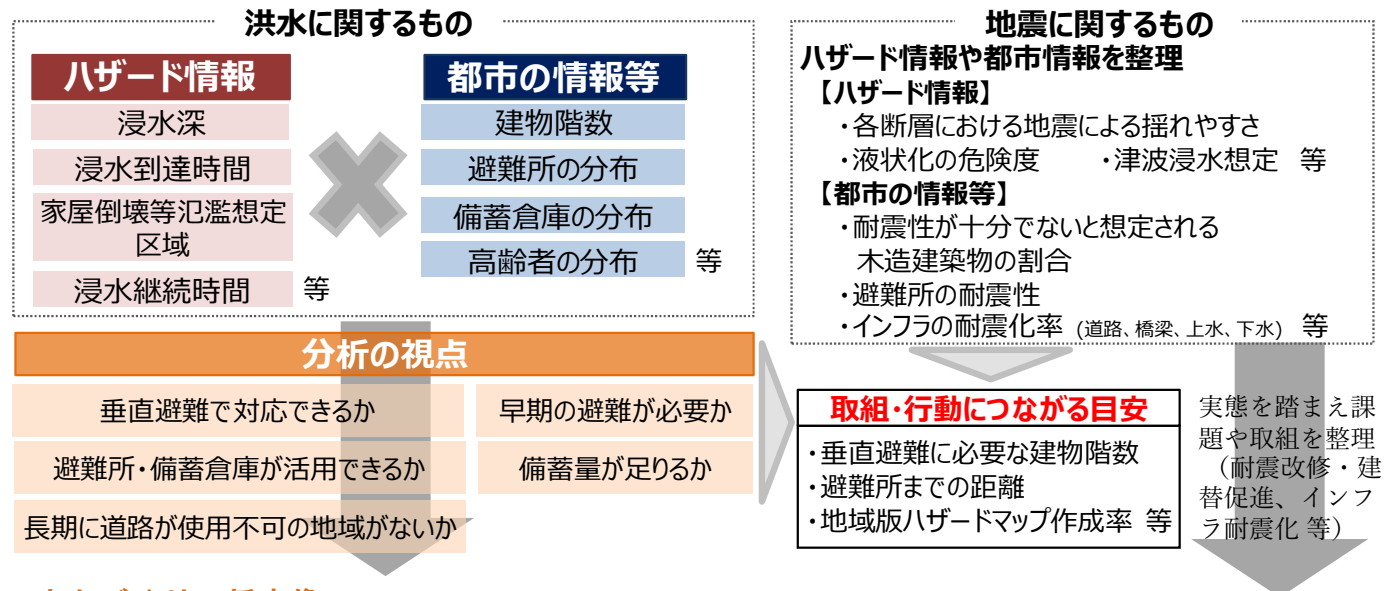
居住誘導区域を中心に、ハザード情報と都市の情報を組み合わせるなど、災害リスク分析・課題抽出等を行い、ハード、ソフト両面からの取組によりリスク回避・低減に取り組みます。 ※詳細は次ページ以降を参照



◆施策の関連イメージ

7. 防災指針

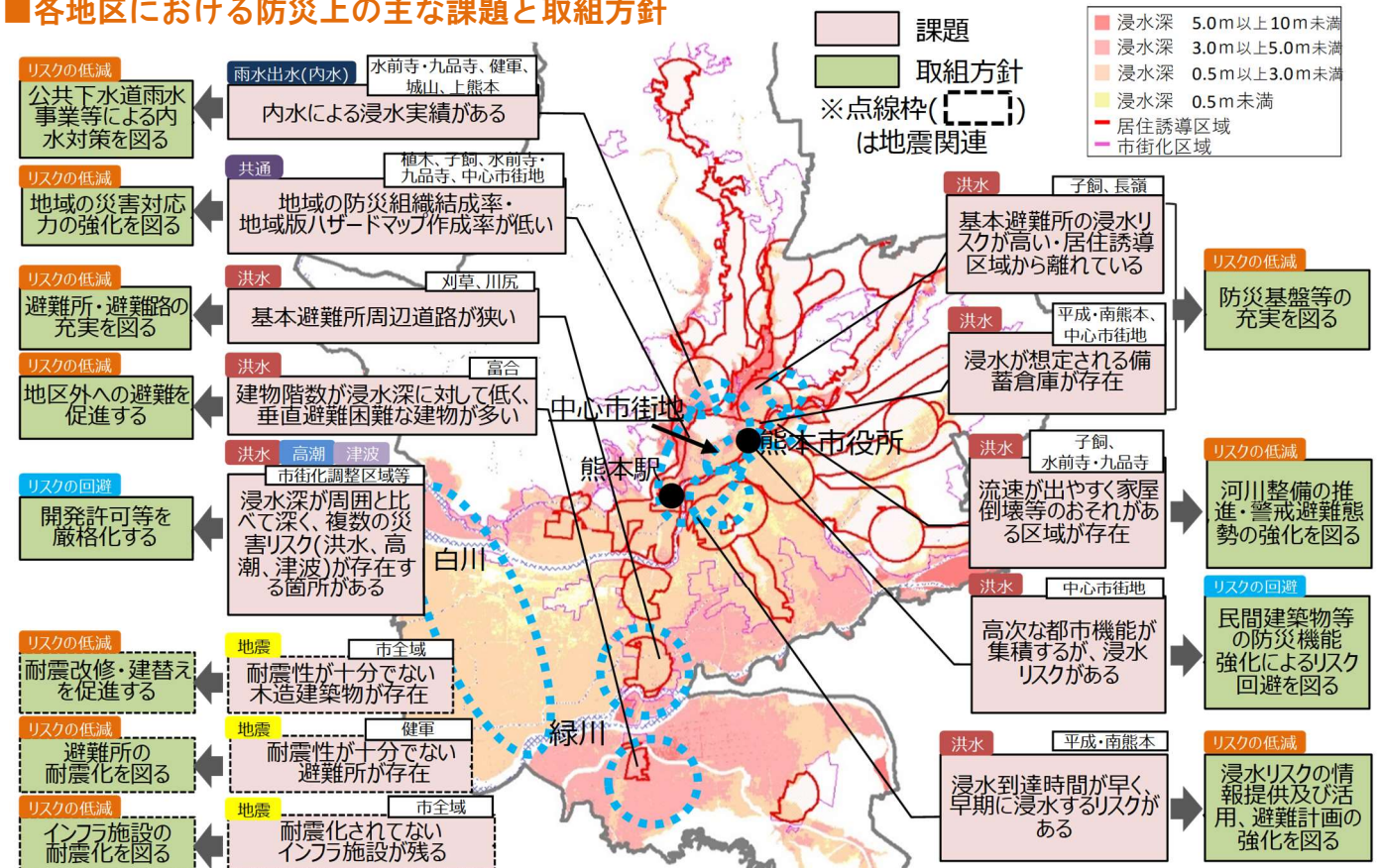
近年、全国各地で豪雨等による水災害が頻発し、人命や家屋、社会経済に広域かつ甚大な被害が生じています。本市では中心市街地をはじめとした居住誘導区域に浸水想定区域(洪水)が存在することから、防災部局等が保有するハザード情報と都市計画部局が保有する都市の情報を組み合わせた**災害リスク分析**や、熊本地震の経験も踏まえ、地震に関する各種情報の収集・整理により課題抽出を行いました。今後、市民・地域・行政が災害リスクを改めて自覚し、相互に共有・連携しながらリスク回避や低減に向けた取組や行動につなげるとともに、土地利用、防災・減災対策等、**災害リスクに備えるまちづくりを進めるため防災指針**を取りまとめました。



■ まちづくりの将来像

市民・地域・行政が、居住誘導区域等における災害リスクを自覚し、受け止めたうえで、そのリスクや取組方針等を共有することで、具体的な行動や取組につなげていく、**災害リスクに備えた多核連携都市**

■ 各地区における防災上の主な課題と取組方針



取組方針に基づき、災害リスクの回避、低減に必要な具体的な取組を整理するとともに、**整備(取組)目標及び効果目標**を設定しました。

■具体的な取組

	取 組	重点的に実施 する地区等	実施主体	実現時期の目標		
				短期 (5年程度)	中期 (10年程度)	長期 (20年程度)
災害 回避	災害ハザードエリアにおける新たな開発の抑制	居住誘導区域外 (特にハザードエリア)	市	→		
	民間建築物等の防災機能強化	子飼、水前寺・九品寺、 平成・南熊本、刈草、富合、城南 川尻、城山、上熊本、中心市街地	事業者	→	→	
災害 リスク 低減 (ハード)	道路整備による防災機能強化 (無電柱化、橋梁耐震化、安全対策等)	市全域	市	→	→	→
	避難所周辺の環境改善 (道路整備、避難所の改修、避難路変更等)	刈草、川尻	市	→	→	
	既存の道路高架区間等活用	市全域	市・国	→	→	→
	河川整備推進	市全域	市・県・国	→	→	→
	住宅等への雨水浸透枳設置補助	市全域	市	→	→	→
	流出抑制施設の設置指導	市全域	市・事業者	→	→	→
	公共下水道雨水事業 (重点6地区)	水前寺・九品寺、健軍、 城山、上熊本	市	→		
	建築物の耐震改修・建替え促進	市全域	市・事業者	→	→	
	上下水道施設の耐震化	市全域	市	→	→	→
	避難所の耐震化	健軍	市	→		
	宅地液状化防止事業	刈草	市	→		
	災害リスクの積極的周知	市全域	市	→	→	→
	要配慮者利用施設の避難確保計画作成促進	市全域	市・事業者	→		
災害 リスク 低減 (ソフト)	校区防災連絡会などの設立促進	植木、子飼、水前寺・九品寺、 中心市街地	市・住民	→		
	地域版ハザードマップ作成促進	植木、北部、楠・武蔵ヶ丘、子飼、 水前寺・九品寺、平成・南熊本、城山、 上熊本、中心市街地	市・住民	→	→	
	避難所等再配置	子飼、長嶺、平成・南熊本、 中心市街地	市	→	→	
	広域避難の活用	市全域	市	→	→	
	民間施設等との連携強化	子飼、水前寺・九品寺、 平成・南熊本、刈草、富合、城南、 川尻、城山、上熊本、中心市街地	市	→	→	
	大規模盛土造成地の調査	植木、北部、楠・武蔵ヶ丘、 八景水谷・清水亀井、上熊本	市	→		

■整備(取組)目標(一部抜粋)

- ・まちなか再生プロジェクトの活用等により、中心市街地の建築物の建替数について**令和 11 年度までに 100 件**を目指す(市・事業者)
- ・緑川の現河川整備計画を**令和 25 年度**、白川の現河川整備計画を**令和 32 年度までに完了**(国)
- ・要配慮者利用施設における避難確保計画作成率を**令和 3 年度までに 100%**を目指す(事業者)
- ・自宅周辺の浸水リスクの認知度について、**令和 7 年度までに 50%**を目指す(市) など

■効果目標

- ・計画規模降雨時の洪水浸水想定区域内居住人口の削減
(現状: 約 **302,000 人**⇒R22: **242,000 人**)
- ・地域防災力の向上
(校区防災連絡会などの設立 (**R5 : 100%**) や地域版ハザードマップの作成 (**R5 : 55%**) 促進)

8. 目標値の設定

本計画を進捗管理するための目標値を設定します。

①都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保に関する目標値

	基準値		評価年		
		H27		R1	R5
都市機能誘導区域内に維持・確保すべき誘導施設が充足している区域数 (単位：区域)	基準値	13	目標値	-	16
			実績値	13	13

②居住誘導区域における人口密度の維持に関する目標値

		基準年	評価年		
		H27 (H22 国勢調査) (参考)[]は H27 住基台帳		R1 (H27 国勢調査) (参考)[]は R1 住基台帳	R5 (R2 国勢調査) (参考)[]は R5 住基台帳
居住誘導区域内の人口密度 (単位：人/ha)	基準値	60.8 【60.7】	目標値	60.8	60.8
			実績値	62.3 【60.4】	61.9 【60.2】

③地域コミュニティの維持活性化に関する目標値

	基準年 H27		評価年 R5	
地域活動(自治会等の活動、ボランティア・NPOの活動など)に参加した市民割合(単位：%)	基準値	27.3	目標値	44
			実績値	36.5

④公共交通ネットワークの充実に関する目標値

		基準年	評価年		
		H27(H26 実績)		H31(H30 実績)	R5(R4 実績)
公共交通機関の年間利用者数(単位：千人)	基準値	55,436	目標値	55,302	56,000
			実績値	53,342	45,603

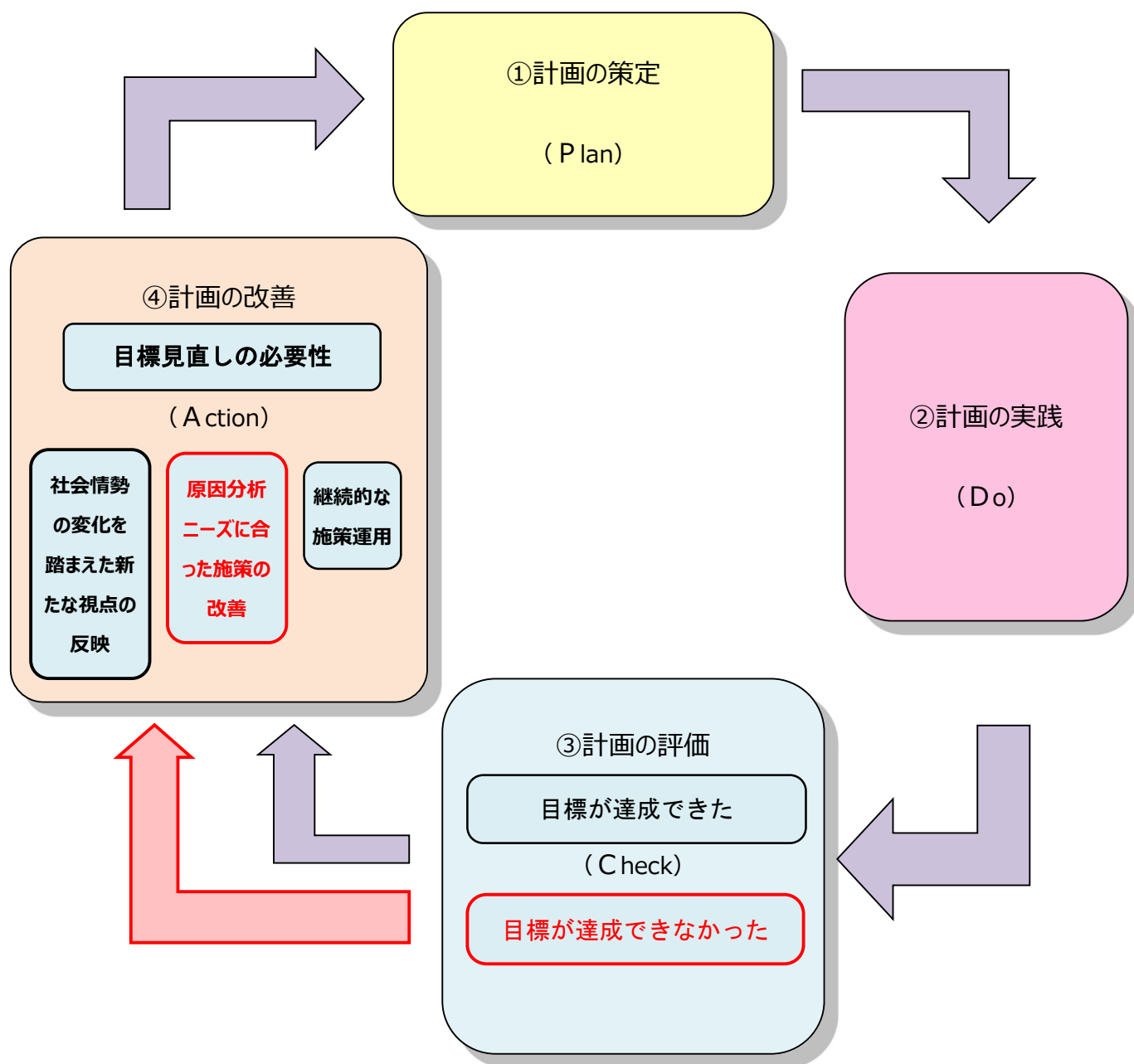
⑤防災視点の強化に関する目標値

		基準年	評価年	
		R1		R22
計画規模時の洪水浸水想定区域内居住人口 (単位：千人)	基準値	302	目標値	242
		基準年	評価年	
		R1		R5
校区防災連絡会などの設立割合 (単位：%)	基準値	92.7	目標値	100
地域版ハザードマップの作成割合 (単位：%)		42.4	実績値	99.0 55.0 46.7

9. 施策達成状況に関する評価方法

本市においては、総合計画の見直し・更新にあわせて(令和元年度・令和5年度を予定)評価等を実施します。また、熊本市都市計画審議会にも評価結果を報告し、意見聴取を行います。

評価は、「8 目標値の設定」で設定した目標値の達成状況等の評価・分析に加え、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握し、その結果に応じて都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保に関する施策、居住誘導区域における人口密度の維持に関する施策等について検討し、新たな施策の盛り込みや既存施策の更新を実施していきます。



◆効果的な計画管理サイクル

◆お問い合わせ◆

熊本市 都市建設局 都市政策部 都市政策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号

TEL (096)328-2502(直通)

FAX (096)351-2182

MAIL toshiseisaku@city.kumamoto.lg.jp