

熊本都市計画 区域区分の変更

(総 括 表)

令和 7 年 9 月

熊本市

1. 基本方針

熊本都市計画区域は、昭和46年5月18日に「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分」の都市計画を決定し、昭和56年に第一回定期見直し、平成元年に第二回定期見直しを行った。

それ以降、熊本市においては、平成2年に3地区7.6ha、平成4年に2地区2.3ha、平成6年に1地区31.7ha、平成8年に1地区30.3haを市街化区域に編入し、平成11年の第三回定期見直しでは、13地区50.8haの市街化区域編入及び3地区0.2haの市街化調整区域編入、平成21年の第四回定期見直しでは、7地区53.0haの市街化区域編入及び3地区0.13haの市街化調整区域編入を実施することで、変動する社会情勢に対応し計画的な市街化を図ってきたところである。

その後、平成20年度に旧富合町、21年度に旧植木町及び旧城南町と合併し、政令指定都市への移行に伴い、合併旧3町における新たな区域区分の設定が必須となり、平成24年4月の随時変更により、19地区585.4haの市街化区域編入を行った。前回の第五回定期見直し（平成27年5月）では、都市計画法の改正、少子高齢社会の進行、熊本広域大水害の発生や九州新幹線鹿児島ルートの特急開業などの社会、経済状況等の変動に対応するため、平成24年に実施した基礎調査の結果をもとに、区域区分の見直しを行い、7地区63.4haについて市街化区域に編入、3地区1.5haを市街化調整区域に編入した。

平成27年の区域マスタープランの策定及び区域区分の見直しから約10年が経過し、頻発・激甚化する自然災害、人口減少・少子高齢化を踏まえた持続可能なまちづくり、世界的な半導体企業の進出に伴う新たな産業集積等に対応するため、本市では、熊本市都市マスタープランを改訂し、コンパクトで交通ネットワークが充実した「多核連携都市」を推進していくこととしている。

今回の第六回定期見直しでは、令和3年（令和2年国勢調査）に実施した基礎調査で明らかになった土地利用状況等の変化を踏まえた区域区分の見直しを行い、20地区135.0haを市街化区域に編入、27地区45.6haを市街化調整区域に編入し、都市の健全で秩序ある発展を図るものとする。

1. 今回の都市計画の目標年次は、令和17年とする。

2. 本市においては下記により区域区分の見直しを実施するものとする。

①「既に市街地を形成している区域」として、市街化区域に隣接する区域で、人口集中地区（DID 地区）であり、区画道路等の都市基盤の整備が既に完了している土地の区域を市街化区域に編入する。

②「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」として、市街化区域に隣接する区域で、かつ都市マスタープランに定める地域拠点または地区計画決定区域であり、区画道路等の都市基盤の整備が既に完了している土地の区域を市街化区域に編入する。

③「土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域」として、市街化区域縁辺部の土砂災害特別警戒区域で、建築物がない区域について、市街化調整区域に編入する。

④「区域の明確化を図る区域」として、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるための境界としていた河川、道路等の境界が移動した区域、又は境界を明確にすることが適切な区域を市街化区域または市街化調整区域に編入する。

3. 今後、市街化区域内人口の目標値（以下「人口フレーム」という。）に相当する面積の全てを市街化区域として設定することを要しないものとして保留された人口フレームの範囲内において、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、必要な調整を行った上で市街化区域への編入を行うものとする。

2. 今回見直しまでの経緯

昭和 46 年 05 月 18 日（当初決定）

昭和 56 年 04 月 02 日（第 1 回定期見直し）

昭和 58 年 04 月 30 日（熊本流通団地編入）

平成 元年 03 月 31 日（第 2 回定期見直し）

平成 02 年 09 月 05 日（特定保留解除）清水亀井地区 他

平成 04 年 09 月 04 日（特定保留解除）御幸笛田地区 他

平成 06 年 08 月 24 日（特定保留解除）下江津地区

平成 08 年 02 月 16 日（特定保留解除）陳内地区

平成 11 年 03 月 31 日（第 3 回定期見直し）

平成 15 年 04 月 09 日（特定保留解除）熊本港

平成 21 年 05 月 29 日（第 4 回定期見直し）

平成 24 年 04 月 01 日（熊本都市計画区域の変更：旧熊本都市計画区域、旧富合都市計画区域の一部、旧城南都市計画区域、旧植木都市計画区域の統合）
（随時変更：区域再編に伴う線引き）

平成 27 年 05 月 29 日（第 5 回定期見直し）

3. 変更の内容

(1) 人口

(単位：人)

	前回計画			今回計画		
	行政区域	都市計画区域	市街化区域	行政区域	都市計画区域	市街化区域
平成 22 年	868, 562	861, 890	729, 973	—	—	—
令和 2 年	866, 009	860, 769	734, 117 (5, 140)	886, 031 【738, 865】	880, 460 【733, 294】	741, 861 【646, 019】
令和 17 年	—	—	—	878, 500 【709, 959】	875, 913 【707, 372】	755, 365 【626, 304】 (16, 119)

(注) 上段の値は熊本都市計画区域全体値であり、【 】内に熊本市の値を記載。

市街化区域欄の人口は保留人口を含み、下段の（ ）内はその内数を記入。

(2) 面積及び人口密度

(単位：ha、人/ha)

行政区域	都市計画区域	変更前 市街化区域	今回 追加面積	今回 除外面積	差引き増減
56, 328 【39, 032】	52, 729 【35, 433】	12, 696. 3 【10, 795. 4】	332. 5 【135. 0】	45. 6 【45. 6】	286. 9 【89. 4】
変更後 市街化区域	保留された 区域	可住地 人口密度			
12, 983. 2 【10, 884. 8】	0	88. 0			

(注) 上段の値は熊本都市計画区域全体値であり、【 】内に熊本市の値を記載。

4. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所 (熊本市)

市町名	地区番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-即 1	北区植木町広住地区	3.94	住居系	本区域は、市街化区域に隣接し、開発行為等により基盤整備が行われ、市街化区域と同程度に市街化されていることから、市街化区域に編入をするもの	
〃	熊-即 2	北区龍田 4 丁目地区	1.26	住居系	〃	
〃	熊-即 3	東区小山 3 丁目外地区	8.45	住居系	〃	
〃	熊-即 4	東区戸島西 4 丁目外地区	11.37	住居系	〃	
〃	熊-即 5	東区戸島西 5 丁目外地区	7.67	住居系	〃	
〃	熊-即 6	東区佐土原 3 丁目外地区	10.50	住居系	〃	
〃	熊-即 7	中央区出水 7 丁目地区	10.90	住居系	〃	
〃	熊-即 8	南区野口 3 丁目外地区	22.08	住居系	〃	
〃	熊-即 9	南区近見 3 丁目地区	0.91	住居系	〃	
〃	熊-即 10	南区近見 6 丁目外地区	3.99	住居系	〃	
〃	熊-即 11	南区御幸笛田 6 丁目外地区	11.07	住居系	〃	
〃	熊-即 12	南区良町 4 丁目地区	8.74	住居系	〃	

市町名	地区番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-即 13	北区硯川町外地区	3.72	住居系	本区域は、市街化区域に隣接し、都市マスタープランに定める地域拠点圏域であり、開発行為等により基盤整備が行われ、現に相当程度の宅地化が進行していることから、市街化区域に編入するもの	
〃	熊-即 14	西区上代 10 丁目地区	4.15	住居系	〃	
〃	熊-即 15	西城区山下代 3 丁目外地区	7.68	住居系	〃	
〃	熊-即 16	南区富合町古閑外地区	12.78	住居系	〃	
〃	熊-即 17	南区合志 3 丁目外地区	5.46	住居系	本区域は、市街化区域に隣接し、地区計画決定区域であり、開発行為等により基盤整備が行われ、現に相当程度の宅地化が進行していることから、市街化区域に編入するもの	
〃	熊-即 18	北区徳王 2 丁目地区	0.12	住居系	区域区分の境界としていた河川、道路等の地形地物に変更された区域又は境界を明確化するために必要な区域	
〃	熊-即 19	北区飛田 3 丁目地区	0.15	住居系	〃	
〃	熊-即 20	北区龍田 4 丁目地区	0.08	住居系	〃	

(2) 市街化調整区域編入予定箇所 (熊本市)

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-逆 1	北区楠野町地区	0.03	山林	本区域は、土砂災害特別警戒区域に該当することから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 2	北区西梶尾町地区	0.05	山林	〃	
〃	熊-逆 3	北区鶴羽田町地区	0.07	山林	〃	
〃	熊-逆 4	北区鶴羽田町地区	0.10	山林	〃	
〃	熊-逆 5	北区鶴羽田 2 丁目地区	0.28	山林	〃	
〃	熊-逆 6	西区池田 4 丁目地区	0.24	山林	〃	
〃	熊-逆 7	西区池田 4 丁目地区	0.13	山林	〃	
〃	熊-逆 8	西区花園 7 丁目地区	0.13	山林	〃	
〃	熊-逆 9	北区清水万石 1 丁目地区	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 10	西区小島 9 丁目地区	0.05	山林	〃	
〃	熊-逆 11	西区小島 8 丁目地区	0.01	山林	〃	
〃	熊-逆 12	西区島崎 7 丁目地区	0.07	山林	〃	
〃	熊-逆 13	西区島崎 7 丁目地区	0.03	山林	〃	

市町名	地区番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-逆 14	西区池上町地区	0.05	山林	本区域は、土砂災害特別警戒区域に該当することから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 15	西区池上町地区	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 16	西区上代 1 丁目地区	0.01	山林	〃	
〃	熊-逆 17	西区上代 1 丁目地区	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 18	西区横手 2 丁目地区	0.82	山林	〃	
〃	熊-逆 19	北区弓削 6 丁目地区	0.93	河川	本区域は、河川改修の整備完了に伴い、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 20	北区龍田 7 丁目地区	0.51	河川	〃	
〃	熊-逆 21	東区上南部 1 丁目外地区	6.02	河川	〃	
〃	熊-逆 22	北区龍田 1 丁目外地区	3.25	河川	〃	
〃	熊-逆 23	北区龍田 1 丁目地区	1.25	河川	〃	
〃	熊-逆 24	東区下南部 2 丁目外地区	20.22	河川	〃	
〃	熊-逆 25	東区新南部 5 丁目外地区	7.14	河川	〃	
〃	熊-逆 26	東区新南部 1 丁目外地区	3.36	河川	〃	
〃	熊-逆 27	東区渡鹿 8 丁目地区	0.74	河川	〃	

(3) 市街化区域編入が保留される箇所

市町名	図面番号	地区名	面積 (ha)	予定用途地域	編入理由	備考
					今 回 な し	

熊本市

熊本都市計画 区域区分の変更

(計 画 書)

令和 7 年 9 月

熊本市

熊本都市計画区域区分の変更

熊本都市計画区域区分（熊本市）を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム（熊本都市計画区域全体）

区分 \ 年次	令和 2 年 (基準年)	令和 17 年 (基準年の 15 年後)
都市計画区域内人口	880.5 千人	875.9 千人
市街化区域内人口	741.9 千人	755.4 千人
配分する人口	—	739.2 千人
保留する人口	—	16.1 千人
（特定保留）	—	0 千人
（一般保留）	—	16.1 千人

理 由 書

熊本都市計画区域は、昭和 46 年 5 月に市街化区域と市街化調整区域の区域区分を都市計画決定して以降、社会情勢の変化を踏まえ、これまでに 5 回の定期見直し等を随時行ってきた。

平成 27 年の区域マスタープランの策定及び区域区分の見直しから約 10 年が経過し、頻発・激甚化する自然災害、人口減少・少子高齢化を踏まえた持続可能なまちづくり、世界的な半導体企業の進出に伴う新たな産業集積等に対応するため、本市では、熊本市都市マスタープランを改訂し、コンパクトで交通ネットワークが充実した「多核連携都市」を推進していくこととしている。

今回の第 6 回定期見直しでは、令和 3 年（令和 2 年国勢調査）に実施した基礎調査で明らかになった土地利用状況等の変化を踏まえ、適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、以下の区域について区域区分の見直しを実施するものとする。

- ① 「既に市街地を形成している区域」として、市街化区域に隣接する区域で、人口集中地区（DID 地区）であり、区画道路等の都市基盤の整備が既に完了している土地の区域を市街化区域に編入する。
- ② 「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」として、市街化区域に隣接する区域で、かつ都市マスタープランに定める地域拠点または地区計画決定区域であり、区画道路等の都市基盤の整備が既に完了している土地の区域を市街化区域に編入する。
- ③ 「土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域」として、市街化区域縁辺部の土砂災害特別警戒区域で、建築物がない区域について、市街化調整区域に編入する。
- ④ 「区域の明確化を図る区域」として、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるための境界としていた河川、道路等の境界が移動した区域、又は境界を明確にすることが適切な区域を市街化区域または市街化調整区域に編入する。

熊本市

熊本都市計画 区域区分の変更

(新旧対照表)

令和 7 年 9 月

熊本市

【新旧対照表】

(新)

年次 区分		令和 2 年 (基準年)	令和 17 年 (基準年の 15 年後)
都市計画区域内人口		880.5 千人	875.9 千人
市街化区域内人口		741.9 千人	755.4 千人
配分する人口		—	739.2 千人
保留する人口		—	16.1 千人
(特定保留)		—	0 千人
(一般保留)		—	16.1 千人

(旧)

年次 区分		平成 22 年 (基準年)	令和 2 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口		861.9 千人	860.8 千人
市街化区域内人口		730.0 千人	734.1 千人
配分する人口		—	729.0 千人
保留する人口		—	5.1 千人
(特定保留)		—	0.0 千人
(一般保留)		—	5.1 千人