

熊本都市計画 区域区分 及び 地域地区（用途地域等） の変更に関する住民説明会

令和7年10月

熊本市 都市政策課

1. 都市計画見直しの概要

2. 区域区分・地域地区の変更

1) 区域区分の変更

①市街化区域への変更箇所

②市街化調整区域への変更箇所

2) 用途地域の変更箇所

3) 特別用途地区の変更箇所

3. 都市計画決定手続き

1. 都市計画見直しの 概要

都市計画について

- 土地利用計画や都市施設（道路、公園など）等を都市計画に定め、規制や整備を行うことで、**都市の健全な発展**と**秩序ある整備**を図るもの。
- このうち、土地利用計画の「**区域区分**」「**地域地区**」の変更を行う。

今回
見直し

区域区分

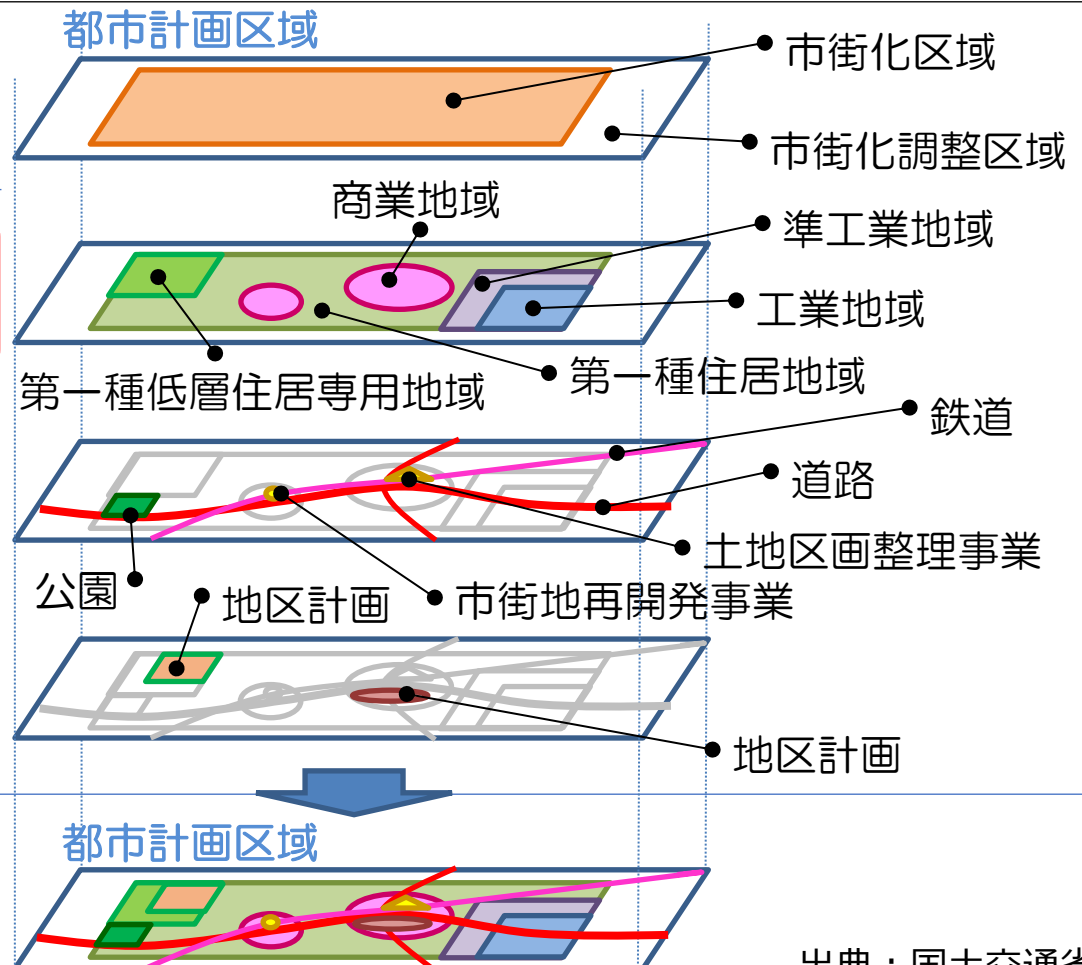
地域地区

【例：用途地域・
特別用途地区】

都市施設
市街地開発事業

地区計画

都市全体の
計画の見取り図

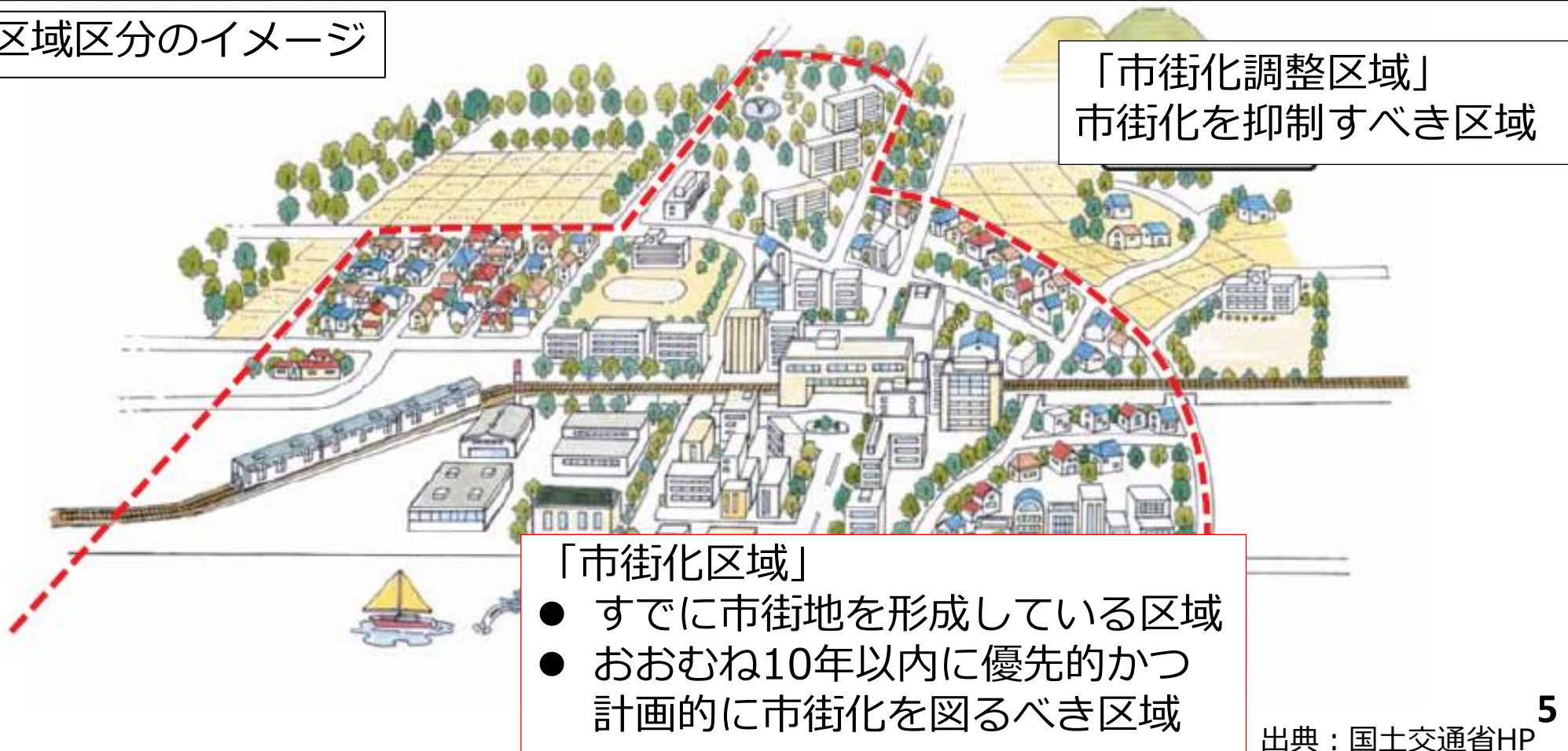


区域区分について

■ 区域区分とは？

- ・ 「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分。
- ・ **政令指定都市**を含む**人口が50万人以上**の都市計画区域は、**区域区分を定める**必要がある。（都市計画法 第7条）

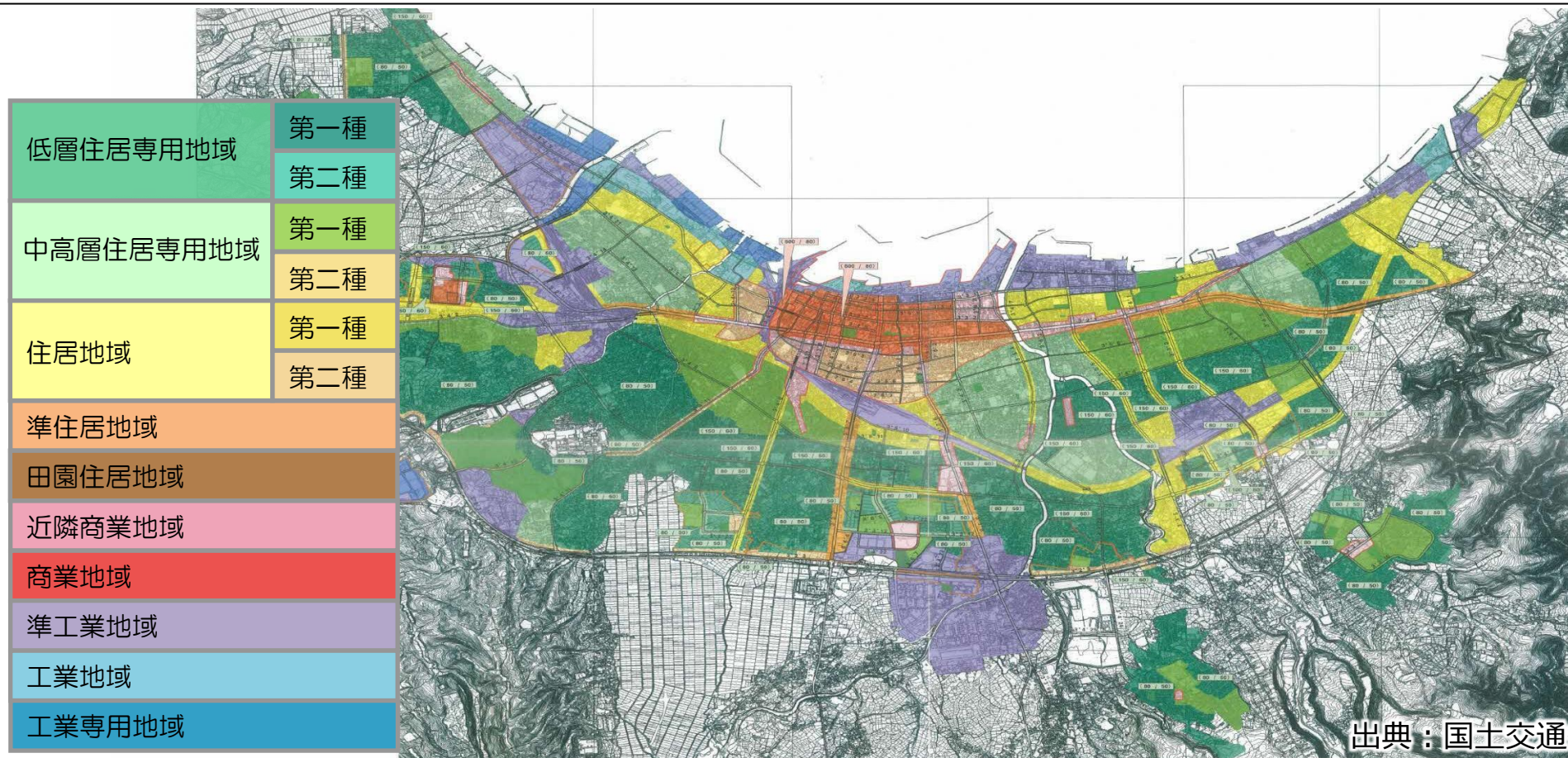
区域区分のイメージ



地域地区（用途地域）について

■ 用途地域とは？

- ・ **住居、商業、工業等の用途を適正に配分**して、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・ **建築物の用途**や**建築物の形態制限**（容積率、建蔽率、高さ等）について定める。 ※市街化区域には用途地域を定める必要がある。（都市計画法第13条）



建築物の用途制限 (1/2)

第一種低層 住居専用地域



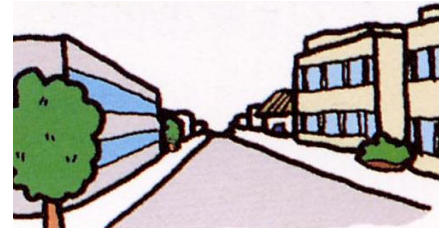
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層 住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層 住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層 住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。

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保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

出典：国土交通省HP

建築物の用途制限 (2/2)

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



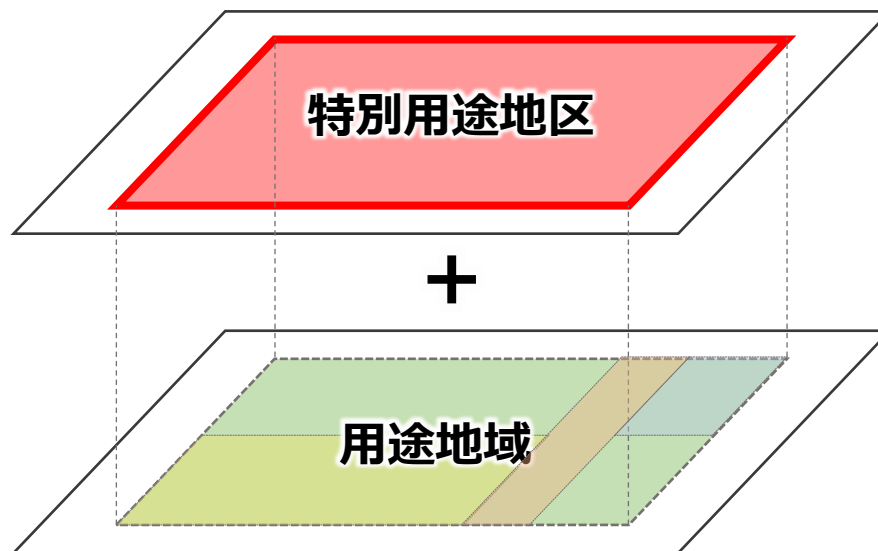
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

特別用途地区について

■ 特別用途地区とは？

- ・ 用途地域内の一定の地区において、土地利用の増進、環境の保護等の**特別の目的の実現を図るために定める地区**
- ・ 地域の特性に応じて、用途地域による**用途制限の強化または緩和を定める。**

＜特別用途地区内の建築物の用途の制限＞



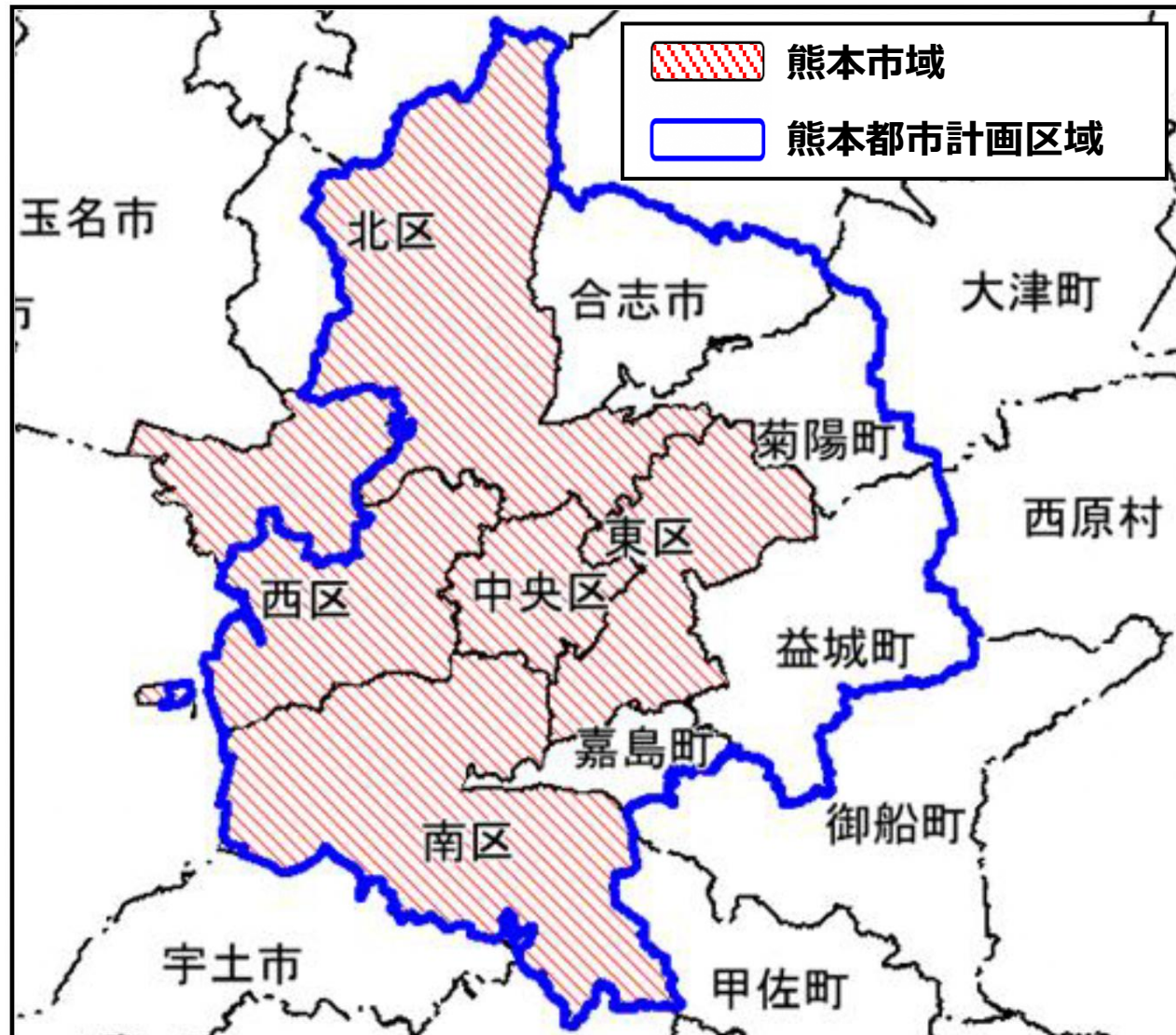
・・・特別用途地区による制限
(特定の用途の強化・緩和)
例) 大規模集客施設制限地区 等

+

・・・用途地域による制限

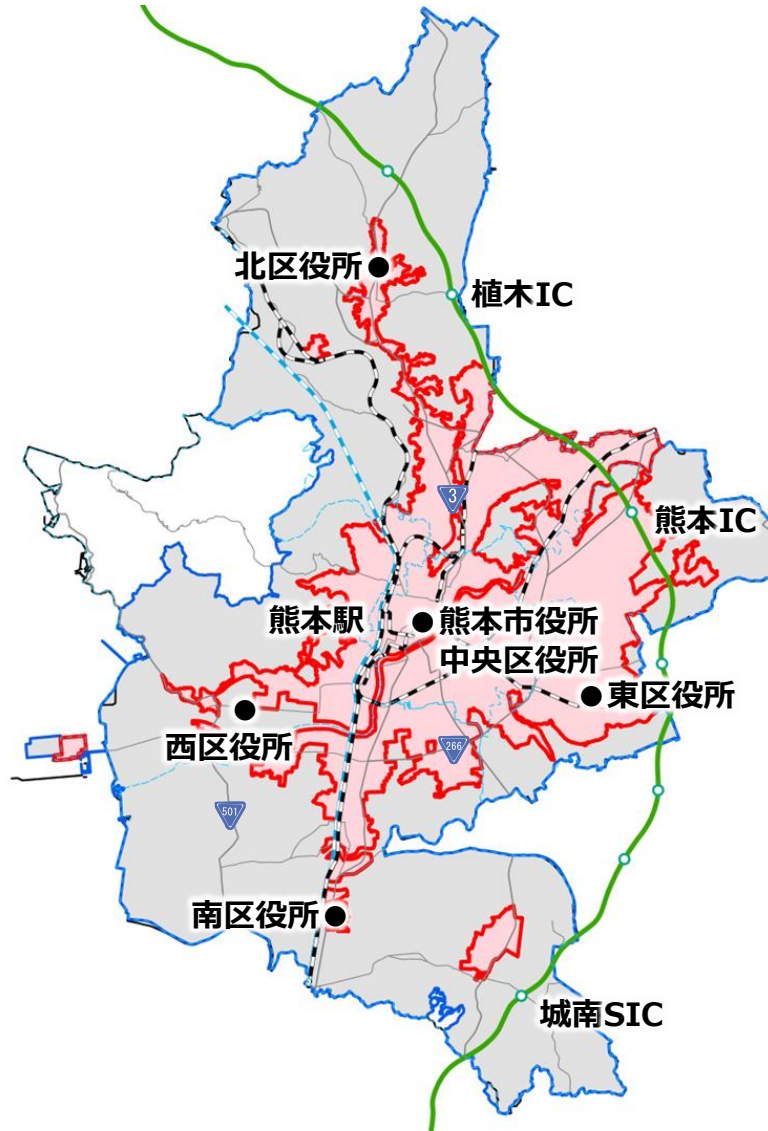
熊本市の都市計画区域

- 熊本都市計画区域は**2市3町**で構成されている。
⇒本市(一部除く),合志市,菊陽町,益城町,嘉島町

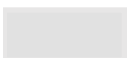
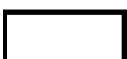


熊本市の区域区分

- 本市の区域区分は、**市街化区域 10,795.4ha**（30.5%）、**市街化調整区域 24,637.6ha**（69.5%）で構成されている。



区分	面積
行政区域面積	39,032ha
都市計画区域	35,433ha
市街化区域	10,795.4ha
市街化調整区域	24,637.6ha

-  都市計画区域
-  市街化区域
-  市街化調整区域
-  行政区域界

熊本市の地域地区（用途地域、特別用途地区）

■用途地域

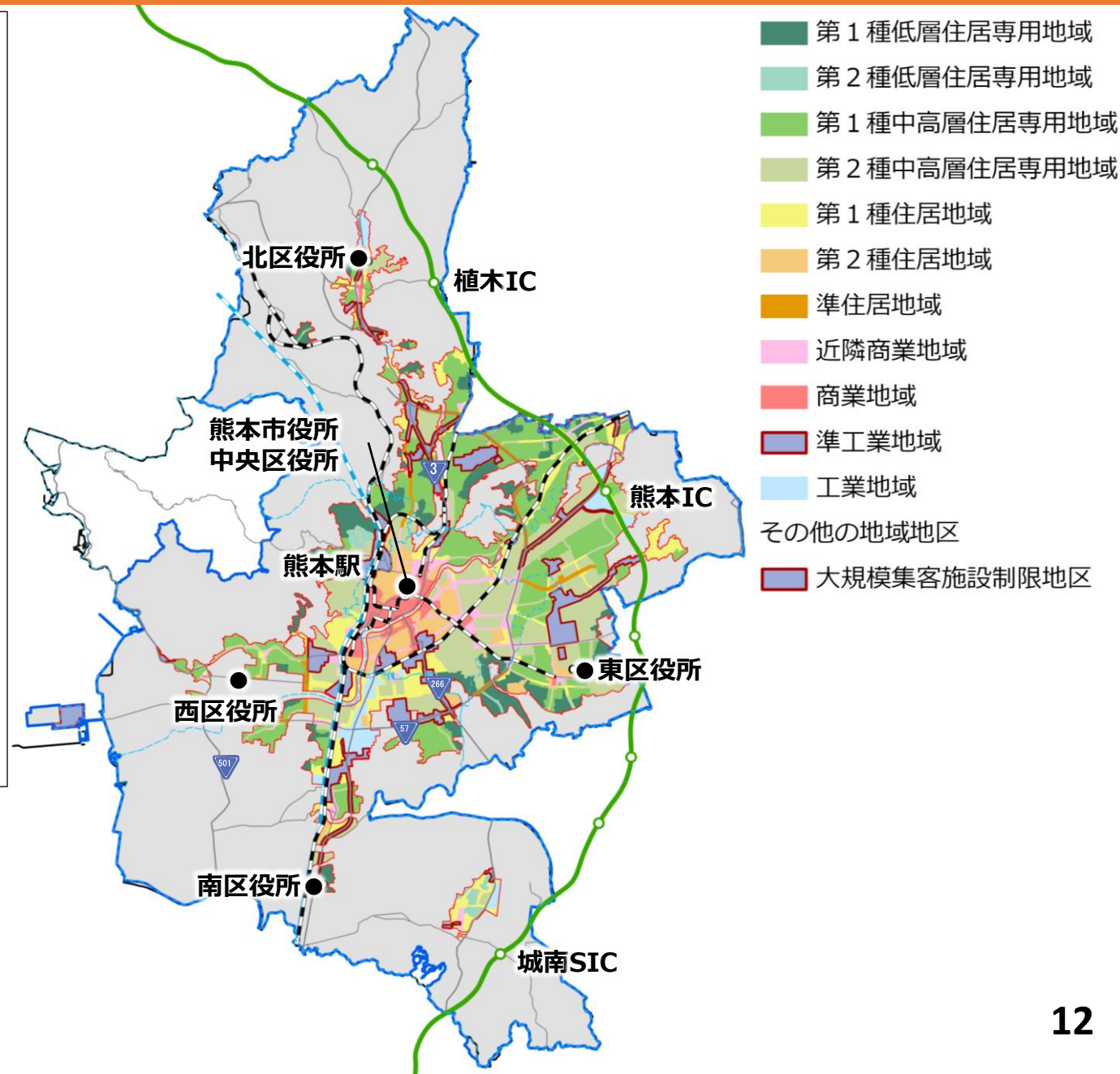
- 本市は、11種類の用途地域を指定。

■特別用途地区

- 本市では、広域的な都市構造や都市基盤に影響を与える大規模集客施設を制限するため、全ての**準工業地域**に「**大規模集客施設制限地区**」を指定している。

大規模集客施設とは…

映画館、店舗、飲食店等の集客施設で、床面積が1万㎡を超えるもの



区域区分等の変更の基本方針

- 都市計画区域マスタープラン（県）と熊本市都市マスタープラン（市）の見直しに合わせ、**区域区分、地域地区の変更を実施**する。

都道府県が定める

都市計画区域マスタープラン

（市街化区域の規模等） ※2市3町

即する

市町村が定める

熊本市都市マスタープラン

即する

☐ 今回見直し
（概ね10年に1回）

都市計画区域に定められる都市計画

土 地 利 用

（**区域区分、地域地区等**）

都 市 施 設

（道路、公園等）

市街地再開発事業

（土地区画整理事業等）

2. 区域区分・ 地域地区の変更

1) 区域区分の変更

区域区分 変更理由（抄）

- 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、都市の健全で秩序ある発展を図るものとする。
- 今回の区域区分の目標年次は、**令和17年**とする。
- **変更方針**（次ページ）に基づき、区域区分の見直しを実施。

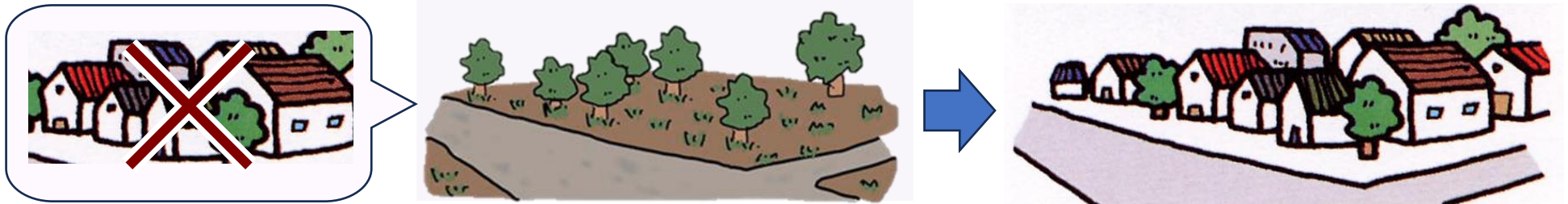
区域区分 変更方針

- (1) 「既に市街地を形成している区域」を市街化区域に変更する。
- (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」を市街化区域に変更する。
- (3) 「土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域」を市街化調整区域に変更する。
- (4) 「区域の明確化を図る区域」を市街化区域または市街化調整区域に変更する。

区域区分の変更により変わること（主なもの）

●市街化調整区域から市街化区域への変更

- ・用途地域に応じた土地利用ができる。
- ・都市計画税が課税される。



●市街化区域から市街化調整区域への変更

- ・原則、新たな開発や建物の建築はできない。
- ・都市計画税は課税されない。

2. 区域区分・ 地域地区の変更

1) 区域区分の変更

①市街化区域への変更箇所

市街化区域への変更方針

(1)既に市街地を形成している区域

✓ 以下の基準を全て満たす区域を市街化区域に変更する。

編入要件	基準
①人口密度要件	✓ 人口集中地区（DID区域）であり、人口密度が市街化区域と同等程度となっていること
②区域要件	✓ 市街化区域に接していること
③市街化要件	✓ 現に相当程度の宅地化が進んでいること
④都市基盤要件	✓ 道路や公園、下水道などの都市基盤が整っていること

市街化区域への変更方針

(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区域

✓ 以下の基準を全て満たす区域を市街化区域に変更する。

編入要件	基準
①位置要件	✓ 地域拠点800m圏域 または 地区計画決定箇所
②区域要件	✓ 市街化区域に接していること
③市街化要件	✓ 現に相当程度の宅地化が進んでいること
④都市基盤要件	✓ 道路や公園、下水道などの都市基盤が整っていること

※(1)(2)のほか、「(4)区域の明確化を図る区域」として、人口集中地区（DID区域）であり、隣接する市街化区域と一体を成している区域を市街化区域に変更する。

2. 区域区分・ 地域地区の変更

1) 区域区分の変更

②市街化調整区域への 変更箇所

市街化調整区域への変更方針

(3) 土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域

- 対象：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**区域を市街化調整区域に変更

令和7年8月豪雨に伴う被害状況



参考イメージ：市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に変更（逆線引き）する取組について/広島市HP

(4) 区域の明確化を図る区域

- 対象：**河川改修が完了した区域**（白川河川激甚災害対策特別緊急事業の竣工区域）を市街化調整区域に変更

2. 区域区分・ 地域地区の変更

2) 用途地域の変更箇所

用途地域 変更理由（案）

- ① 区域区分の変更（**市街化区域への変更**）に伴い、当該地区に係る**用途地域を新たに指定する。**
（これまでのスライドにて説明済）
- ② 利便性の高い**地域拠点周辺で**、日常生活に必要な**都市機能の維持・確保**や**居住の誘導を図り**、本市が目指す多核連携都市を実現するため、当該地区に係る**用途地域を変更する。**

用途地域の変更方針

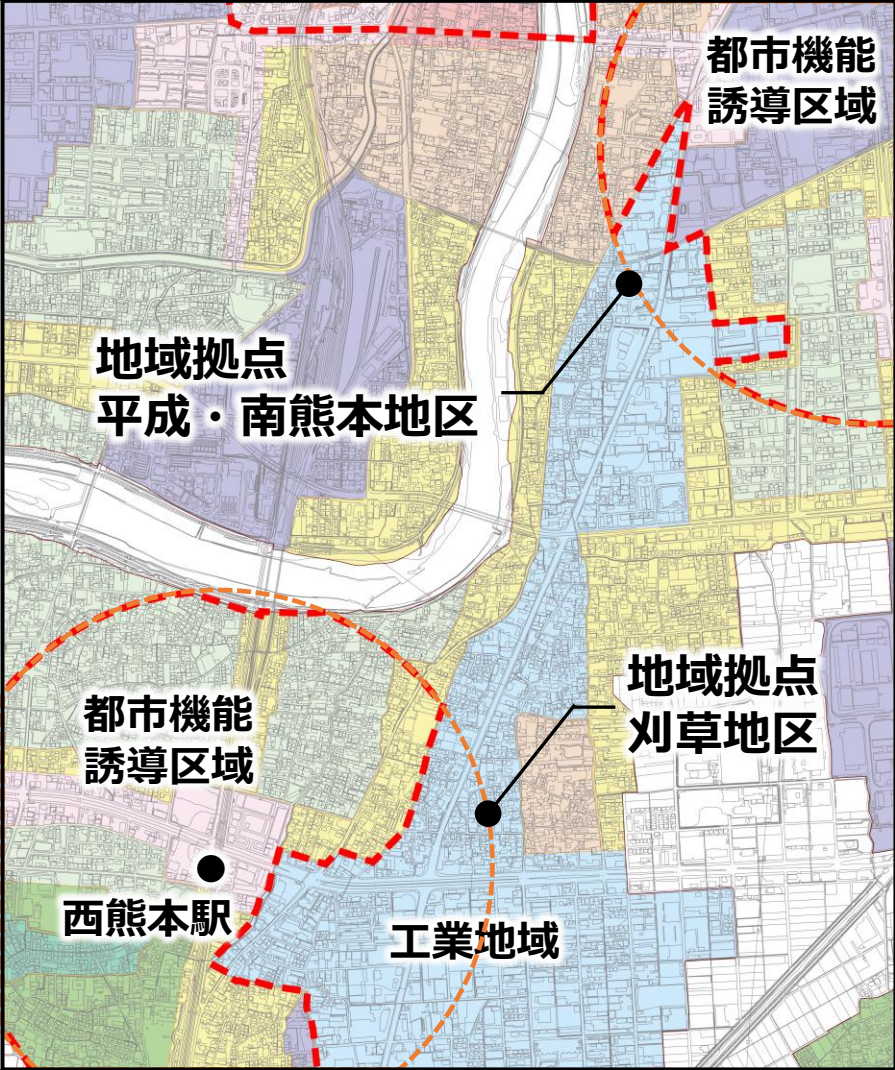
●対象

都市マスタープランに定める地域拠点
(平成・南熊本地区、刈草地区)

●変更の方針

- ・当該拠点は、一部、工業地域の指定がされており、日常生活に必要な病院などが立地できない。
- ・現況の建物用途は住居系が多い。

⇒地域拠点及びその周辺の**生活利便性の向上を図るため、用途地域を変更する。**



番号	地区名	面積(ha)	変更前	変更後
29	南区近見6丁目外地区	66.59	工業地域	準工業地域 25

2. 区域区分・ 地域地区の変更

3) 特別用途地区の変更箇所

特別用途地区 変更理由（案）

- 本市では、中心市街地の活性化を効果的に進めるとともに、広域的な都市構造や都市基盤に影響を与える**大規模集客施設の立地を制限するため、全ての準工業地域について、特別用途地区を指定**している。
- 今回、区域区分（**市街化区域・市街化調整区域への変更**）及び**用途地域の変更に伴い、特別用途地区を変更（指定・除外）**する。

3. 都市計画決定手続き

■ 区域区分

【今回の区域区分の変更】

- 市街化区域への変更 135.0ha
- 市街化調整区域への変更 45.6ha

変更前

区分	面積
都市計画区域	35,433ha
市街化区域	10,795.4ha
市街化調整区域	24,637.6ha



変更後

面積
35,433ha
10,884.8ha
24,548.2ha

都市計画変更の内容

■用途地域（１／２）※変更する用途地域のみを抽出

※面積は市域全体の数値

変更前

変更後

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	面積	面積
第一種低層住居専用地域	6/10以下	3/10以下	約 23 ha	約 23 ha
	8/10以下	4/10以下	約 767 ha	約 799 ha
	10/10以下	5/10以下	約 278 ha	約 282 ha
	小 計		約 1,068 ha	約 1,104 ha
第一種中高層住居専用地域	10/10以下	4/10以下	約 20 ha	約 20 ha
	15/10以下	6/10以下	約 2,501 ha	約 2,517 ha
	20/10以下	6/10以下	約 41 ha	約 41 ha
	小 計		約 2,562 ha	約 2,578 ha
第二種中高層住居専用地域	10/10以下	5/10以下	約 4.9 ha	約 4.9 ha
	10/10以下	6/10以下	約 53 ha	約 53 ha
	15/10以下	6/10以下	約 893 ha	約 893 ha
	20/10以下	6/10以下	約 1,533 ha	約 1,533 ha
	小 計		約 2,484 ha	約 2,484 ha

都市計画変更の内容

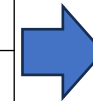
■ 用途地域（２／２）※変更用途地域のみを抽出

※面積は市域全体の数値

変更前

変更後

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	面積
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,244 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 224 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 1,137 ha
	30/10以下	6/10以下	約 47 ha
	小 計		約 1,184 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 358 ha
合 計			約 10,796 ha



面積
約 1,249 ha
約 247 ha
約 1,212 ha
約 47 ha
約 1,259 ha
約 291 ha
約 10,885 ha

■ 特別用途地区 ※面積は市域全体の数値

変更前

変更後

種類	面積
大規模集客施設制限地区	約 1,184 ha



面積
約 1,259 ha

今後の手続きの流れ

令和7年 1 0 月 1 5～28日

住民説明会 本日

1 1 月9日

公聴会

計画案の作成

1 2 月頃

関係機関事前協議

令和 8 年 1 月頃
(2週間)

都市計画変更案の縦覧
意見書提出

縦覧場所：本庁舎11階 都市政策課
東・西・南・北区役所総務企画課

2 月- 3 月頃

熊本市都市計画審議会

都市計画決定の告示