

令和8年（2026年）1月9日

第3次熊本市都市マスタープラン（素案） に関するパブリックコメントについて

熊本市では、策定中の第3次熊本市都市マスタープラン（素案）について、広く市民の意見を聴取し、計画策定に反映させるため、「熊本市パブリックコメント実施要綱」に基づき下記のとおり実施するもの。

記

募集期間	令和8年（2026年）1月13日（火） ～令和8年（2026年）2月13日（金）
公表方法	熊本市ホームページ掲載 都市政策課、区役所総務企画課での縦覧
公表する内容	第3次熊本市都市マスタープラン（素案） 第3次熊本市都市マスタープラン（素案）概要版
意見の募集方法	LoGo フォーム、郵送、ファクス、電子メール
意見に対する回答等	意見を踏まえた計画の再検討を行ったうえで、熊本市ホームページ掲載や、都市政策課での縦覧により、意見のまとまりごとに本市の考え方を公開する。

問い合わせ先
熊本市 都市政策課（328-2502）
課長：飯田 考祐
担当：水田・金城

序章. はじめに

1節 都市マスタープランについて

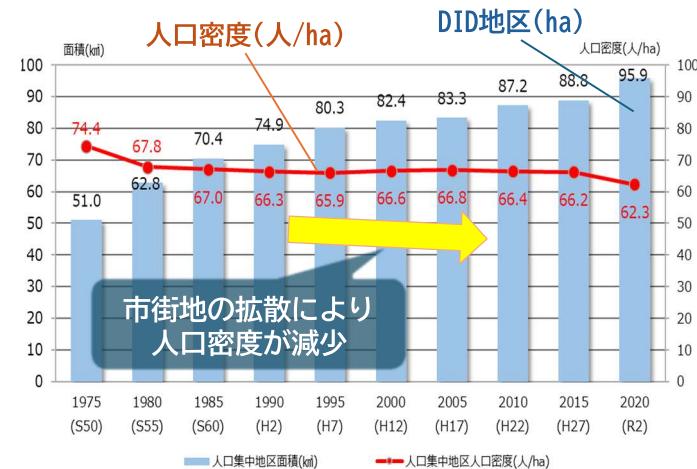
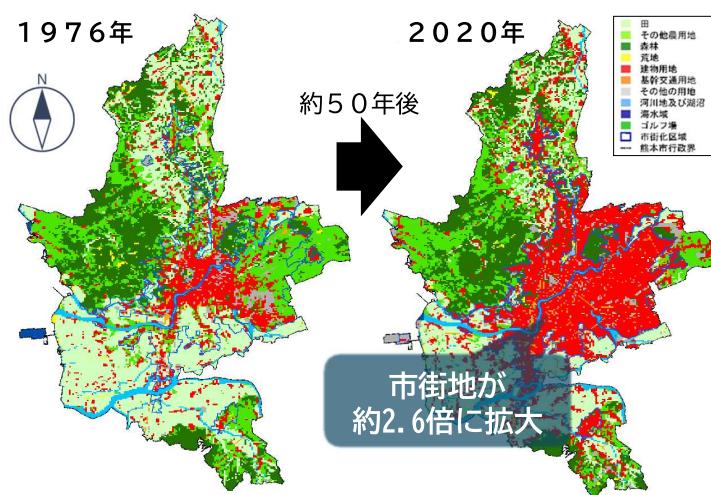
- 都市マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づいて定める「市町村の都市計画の長期的な基本方針」であり、本市は平成12年度に第1次、平成20年度に第2次都市マスタープランを策定しました。
- 都市づくりの将来像、分野別の方針等を定め、本市の都市計画は当該マスタープランに即して定めます。
- 第3次熊本市都市マスタープランは、市の「総合計画」や県の「熊本都市計画区域マスタープラン（2市3町）」に即するとともに、交通・住宅・環境・農業・防災等の各種計画と連携・整合を図ります。

2節 目標年次

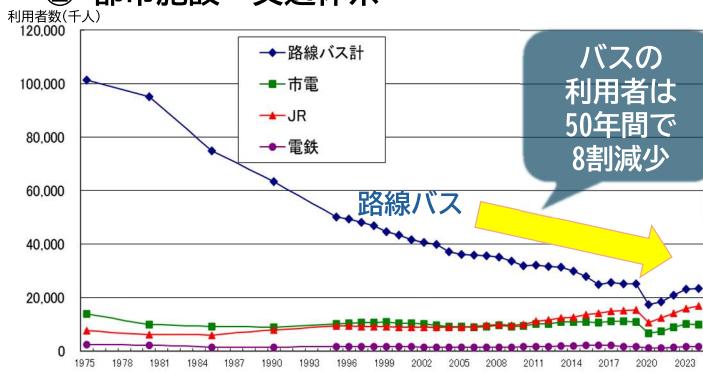
- 20年後の令和27年度（2045年度）とし、上位計画の見直しや社会情勢の変化を踏まえ、適切に見直します。

1章. 都市の現況と課題

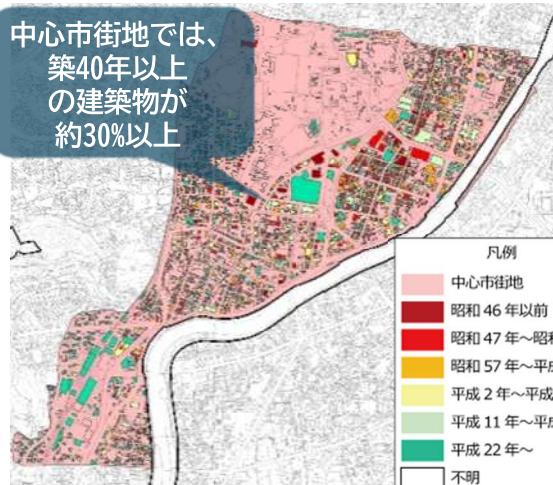
① 土地利用



② 都市施設・交通体系



④ 市街地整備



③ 住宅整備・空き家



⑤ 防災



2章. 基本理念、都市づくりの目標、都市の将来像

1節 都市づくりの基本理念

くまもとの歴史や文化・自然を守り活かしながら、
地域と共に多様な価値を創造し、次世代に活力をもたらす
「多核連携都市」を目指します

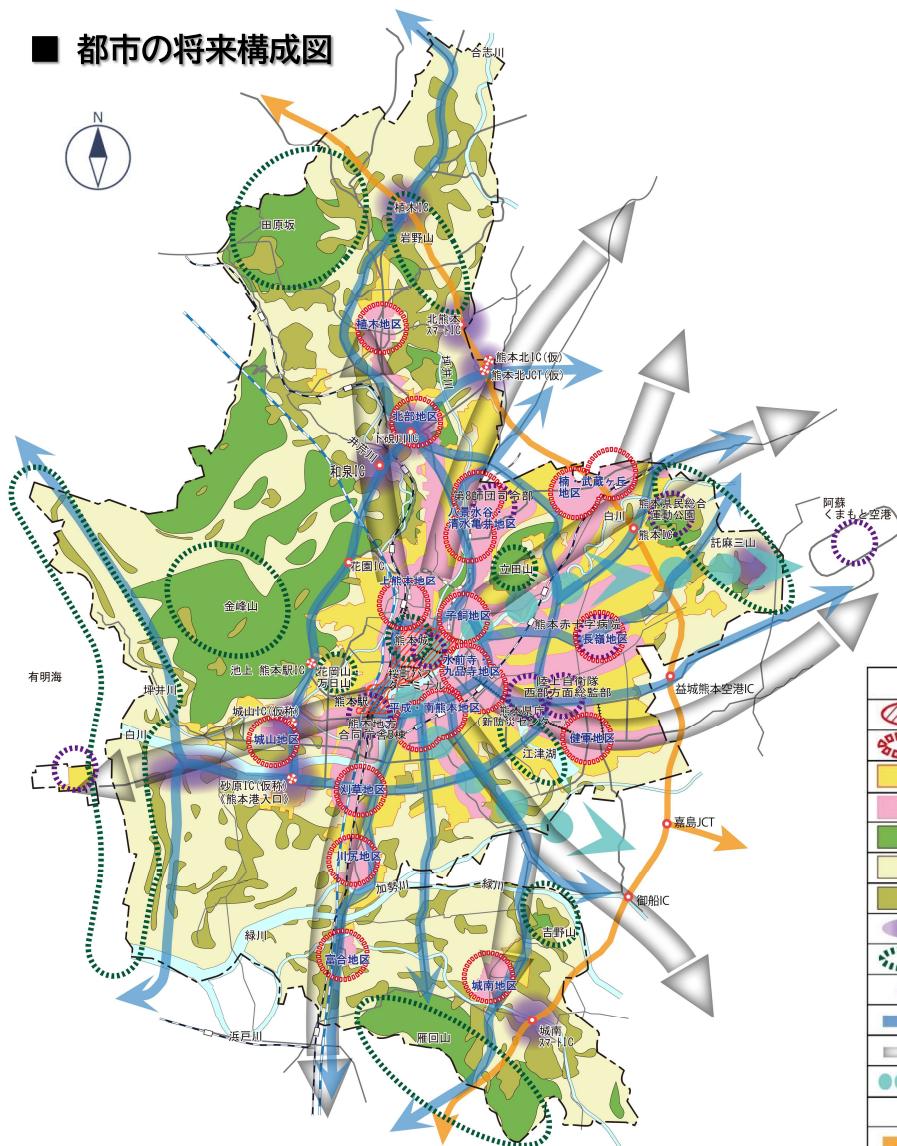
■ 多核連携都市とは

- 「中心市街地」と、その周辺に地域生活圏の核となる「地域拠点」を配置し、それらを公共交通等で結ぶ都市構造です。
- 中心市街地と地域拠点に、日常生活に必要な施設（＝都市機能）を重点的に誘導・集積し、公共交通沿線等に人口（居住）を誘導・集積することにより、人口減少下においても暮らしやすさを維持します。

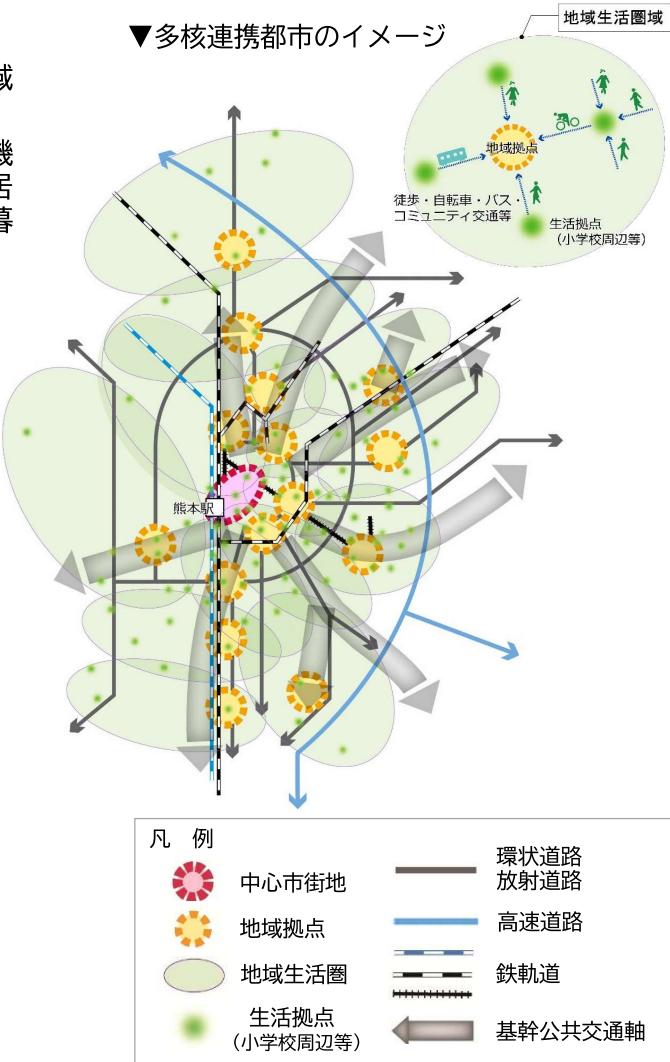
2節 都市づくりの目標

- コンパクト + ネットワークの都市づくり
- 誰もが移動しやすい都市づくり
- 賑わいと魅力あふれる都市づくり
- 環境にやさしい風格ある都市づくり
- 安心して住み続けられる都市づくり

■ 都市の将来構成図



▼多核連携都市のイメージ



凡例

中心市街地	環状道路 放射道路
地域拠点	高速道路
地域生活圏	鉄軌道
生活拠点 (小学校周辺等)	基幹公共交通軸

地域拠点（15地区）

植木地区
北部地区
八景水谷・清水龜井地区
楠・武蔵ヶ丘地区
上熊本地区
子飼地区
長嶺地区
水前寺・九品寺地区
平成・南熊本地区
健軍地区
城山地区
刈草地区
川尻地区
富合地区
城南地区

凡例

中心市街地
地域拠点
市街化区域
居住誘導区域
自然環境保全エリア
農水産業保全エリア
既存集落エリア
産業ゾーン
自然環境が豊かな地区
広域防災拠点（災害対策本部）
環状道路・放射道路
基幹公共交通軸
10分・20分構想（熊本都市圏3連絡道路）
IC, JCT (○予定)
高速道路

3章. 分野別の方針

※4章「区別の都市づくり」は、3章を基にした方針であるため、概要版では省略しています。

(1) 土地利用の方針

1) 市街化区域

- ◆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」の実現に向けた土地利用を図る

①都市機能誘導区域

- ・中心市街地…土地利用規制の緩和等による高次都市機能や居住の誘導等
- ・地域拠点…地区計画制度等の活用による生活サービス機能の維持・確保等

②居住誘導区域

- ・空き家利活用、土地利用規制の緩和等による人口密度の維持等

③その他（上記以外の市街化区域）

- ・住宅と緑地・農地が調和した良好な居住環境の形成、工業の集積及び周辺環境に配慮した土地利用等

(2) 都市施設・交通体系の方針

1) 道路

①広域的な道路ネットワークの整備等の方針

- ・10分20分構想や2環状11放射道路網、広域交通結節点へのアクセス道路の整備推進等

②都市内道路の整備等の方針

- ・都市計画道路の整備等による交通混雑の解消等

2) 公共交通

①公共交通の整備等の方針

- ・バスレーン整備等による基幹公共交通の機能強化、連結強化、適切な水準でのコミュニティ交通の導入・維持等

②歩行者、自転車空間の整備等の方針

- ・歩行者や自転車利用空間の整備、シェアサイクル拡大等

(3) 都市空間整備の方針

1) 中心市街地の整備等の方針

①高次都市機能の集積

- ・まちなか再生プロジェクト（老朽建築物等の建替え）の促進等による高次都市機能の集積等

②居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出

- ・緑やオープンスペースの確保、ウォーカブルな空間の整備と沿道店舗との連携、駐車場の適正配置等

③賑わいのあるまちなかの創出

- ・共同住宅とオフィス等の一体整備によるまちなか居住の促進、空きビルのリノベーションや低未利用地の活用等

(4) 自然環境・景観形成の方針

1) 自然環境等の保全の方針

- ・生物多様性、地下水、農地等の保全
- ・民有地の緑化、特別緑地保全地区や環境保護地区等の制度活用による水と緑のネットワーク形成等

(5) 都市防災の方針

1) 都市基盤の強化

- ・災害時の道路ネットワークの確保、耐震や耐火性能に優れた良好な建築物への建替え促進等
- ・排水路や排水機場等の雨水排水施設の整備推進等

2) 市街化調整区域等

- ◆「市街化を抑制すべき区域」という性格や各エリアの特性を踏まえた土地利用を図る

①自然環境の保全

- ・地下水のかん養域、多様な生物の生育・生息地の保全等

②農水産業の保全

- ・優良農地をはじめ、農水産業の生産基盤の保全等

③既存集落の維持

- ・生活の拠点での地区計画による良好な居住環境の維持等

④産業の計画的な立地誘導

- ・地区計画制度等を活用した広域交通の利便性が高いエリアへの計画的な産業立地の誘導

3) 災害リスクを考慮した土地利用

- ・災害の恐れがある箇所の土地利用規制の強化、移転促進等

3) その他の都市施設

①下水道

- ・未普及地区の下水道整備と耐震化等の推進等

②河川

- ・河川整備の推進、流水抑制施設の整備推進等

③その他

- ・水道施設の機能強化、公共施設の耐震化等による防災・減災機能の強化等

4) 公共施設の管理等

- ・老朽化が進むインフラの計画的な維持管理、公共施設の規模適正化や統廃合等

2) 市街化区域の整備等の方針

①都市機能誘導区域（地域拠点）

- ・地域特性に応じた都市機能の集積、鉄道駅周辺等の住宅整備促進による居住の集積、交通結節機能の強化等

②居住誘導区域

- ・低層、中高層住宅の整備促進と、空き家利活用等のインセンティブ施策の展開による居住の誘導等

③他の市街化区域

- ・地域コミュニティの維持・向上と、地域の特性を活かした魅力ある住宅整備の促進等

3) 市街化調整区域等の整備等の方針

- ・良好な低層住宅と併せた生活利便施設の維持・確保、自然環境や農業等の生産基盤と居住環境が調和した空間形成等

2) 公園緑地等の方針

- ・公園の適正配置、既存公園の有効活用等
- ・市民等との協働による適正な維持・管理の推進等

3) 都市景観形成の方針

- ・景観形成施策の推進、風致地区制度による自然的風致の維持等

2) 防災減災の推進

- ・安全な場所への住み替え促進、土地利用の抑制等
- ・地域防災力の更なる向上、マイタイムラインや地域版ハザードマップ作成・更新等の促進等

5章. 市街化区域における居住・都市機能の誘導の方針等～立地適正化計画～

■ 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、コンパクトで持続可能な「多核連携都市」の実現に向け、医療や商業といった都市機能を誘導する区域や、居住を誘導する区域、誘導施策を具体に定めるとともに、誘導する区域の防災機能の確保を図るために指針を定めます。（都市再生特別措置法第81条）

1節 基本的な考え方

※これまで都市マスタープランと別に定めていましたが今回の見直しで一本化します。

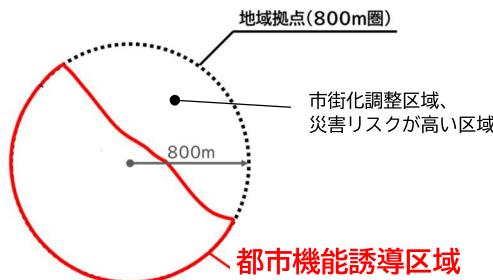
- ① 都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保
- ③ 公共交通ネットワークの充実
- ⑤ 持続的な都市経営の維持・確保

- ② 居住誘導区域における人口密度の維持
- ④ 防災機能の強化

2節・3節 誘導区域と誘導施設

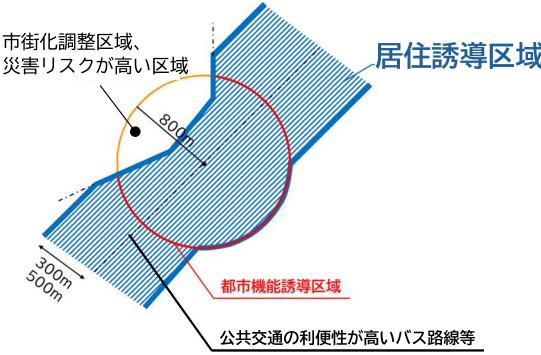
①都市機能誘導区域

- 商業や医療等の日常生活サービス施設（＝都市機能）を重点的に誘導・集積する区域のことで、中心市街地と15の地域拠点を中心に設定します。



②居住誘導区域

- 人口減少下においても日常生活サービス施設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のことで、拠点周辺や公共交通の便利なエリアに設定します。

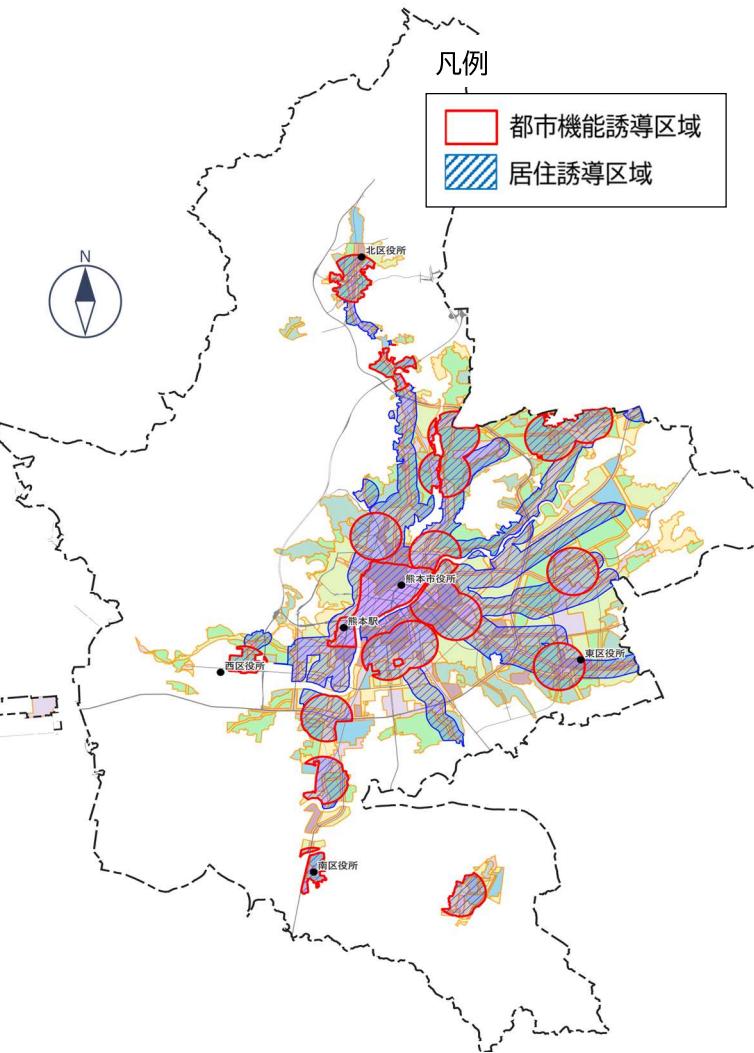


③誘導施設

- 中心市街地では、市域内外から広域的に利用される高次都市機能を提供する施設を誘導施設とし、熊本市中心市街地活性化基本計画と整合を図ります。
- 地域拠点では、アンケート等で把握した住民意向等を参考に、都市居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を設定します。

【中心市街地】

都市機能	誘導施設
高次都市機能	ホール、図書館、美術館、文化施設



▲都市機能誘導区域及び居住誘導区域

※災害ハザードは原則として誘導区域に含みません。
ただし、浸水想定区域は含んだ上で対策を位置付けます。

【中心市街地 + 15の地域拠点】

都市機能	誘導施設
商業機能	生鮮食品を取り扱う店舗
医療機能	病院、診療所
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局 など
行政機能	区役所、まちづくりセンター、公民館 など
教育文化機能	小・中学校、図書館、歴史・文化施設 など
介護福祉機能	介護老人福祉施設、障がい者福祉施設など
子育て支援機能	保育所、認定こども園、児童育成クラブ など

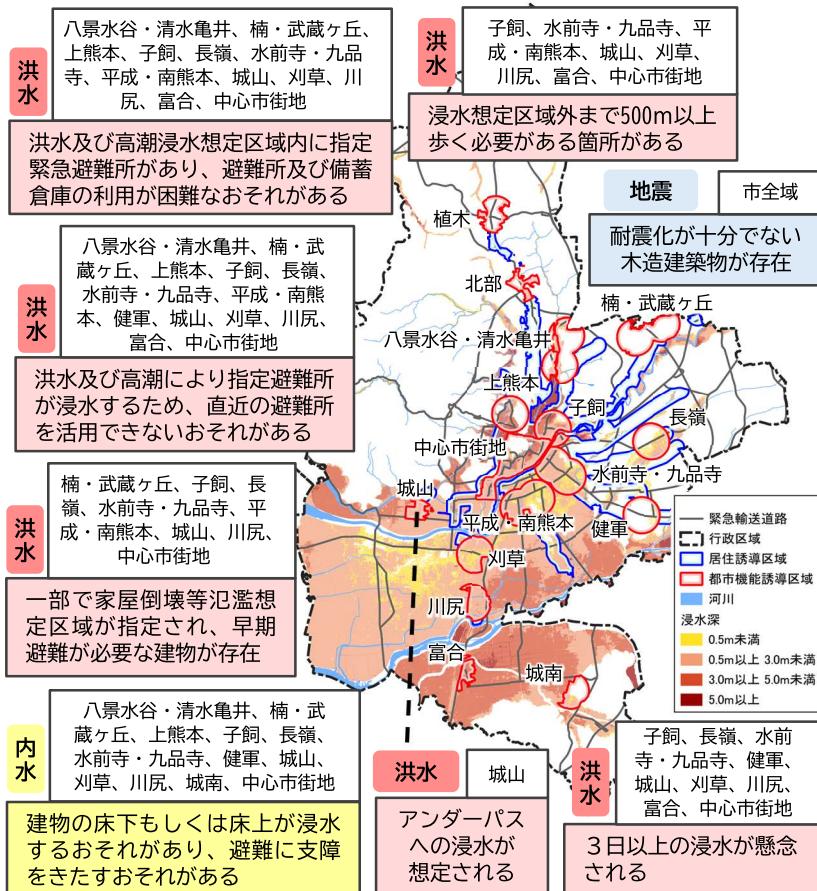
第3次 熊本市都市マスタープラン（素案） 概要版

5

4節 防災指針

- 防災指針は、居住誘導区域における防災機能の確保を図るための指針のことです。
- 誘導区域を中心に、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせてリスクを抽出し、リスクの低減・回避の取組を位置づけます。

リスクの低減・回避の取組	
ハード施策	
■ 公共下水道雨水事業（重点9地区）	など
■ 道路整備による防災機能強化（無電柱化等）	
■ 避難所等の環境改善（道路整備、避難所改修等）	
■ 河川整備の推進	
■ 民間建築物等の防災機能強化	
■ 上下水道施設の耐震化	
ソフト施策	
■ 要配慮者利用施設の避難確保計画の作成促進	など
■ 校区防災連絡会への支援	
■ 安全な場所への移転支援	
■ 大規模盛土等の規制	
■ 地域版ハザードマップの作成・更新の促進	
■ 民間施設等との連携強化	



▲リスクの抽出結果（主なもの）

5節 誘導施策

- 1節の「基本的な考え方」に基づき、都市機能や居住を誘導する施策等を庁内連携により推進します。

基本的な考え方	誘導施策	事業概要	
(1) 都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保	① 民間活力を生かした都市機能の誘導	■まちなか再生プロジェクト	■社会福祉施設等の立地優遇措置等
	② 都市計画制度等の活用による都市機能の維持・確保	■用途地域等の変更	■地区計画運用基準の改定等
(2) 居住誘導区域における人口密度の維持	① 既存ストックの活用	■空き家リフォーム補助（インセンティブ付与） ■中古住宅購入補助（インセンティブ付与）	
	② 良好的な居住空間の形成	■「つながりの森づくり」補助金制度	
	③ 都市計画制度等の活用による居住の誘導	■用途地域等の変更【再掲】等	
(3) 公共交通ネットワークの充実 ※熊本市地域公共交通計画の施策	① 基幹公共交通の機能強化	■ゾーンシステムの導入 ■バス・鉄軌道等の輸送力の向上	■公共交通車両等の走行環境の改善
	② 交通結節点の機能強化	■交通結節点の機能強化	■乗換拠点の整備
	③ 持続可能なバス網の構築	■バス路線網の再構築 ■交通体系の効率化（バス網再編等）	■環状線（ループバス等）の導入 ■多両編成車両等の導入
	④ コミュニティ交通の導入	■公共交通空白地帯でのコミュニティ交通の導入	
	⑤ 公共交通の利用促進	■P&R・C&R等の拡充 ■待合環境の向上	■車両・電停バリアフリー化 ■公共交通のシームレス化（MaaS等）等
(4) 防災機能の強化	※上記「4節 防災指針」のとおり		
(5) 持続的な都市経営の維持・確保	① 中心市街地の魅力・活力と価値の向上	■新庁舎の整備 ■まちなか再生プロジェクト【再掲】等	■土地の高度利用（地区計画、高度利用地区等）
	② インフラの維持管理	■緊急輸送路の無電柱化・橋梁耐震化 ■上下水道管路の修繕	■公共施設の集約化等

7節 評価指標

- 立地適正化計画の進捗を管理するため、1節の「基本的な考え方」の視点で評価指標と目標値を設定します。
- 概ね5年ごとに計画の評価等を実施するとともに、毎年の実績値を確認することでトレンドを的確に把握します。
- 評価指標・目標値は関連計画と整合を図ります。

① 都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保

評価指標	R7(基準年)	R12	R17	R22	R27
誘導施設が充足している拠点数（地区）	12	13	14	15	16
都市機能誘導区域に立地する誘導施設の割合（%）	36.3			36.3	

② 居住誘導区域における人口密度の維持

評価指標	R7(基準年)	R12	R17	R22	R27
居住誘導区域の人口密度（人/ha）※	65.4			65.4	
居住誘導区域の人口割合（%）	52.5	52.9	53.8	54.9	56.2

※ 国勢調査、社人研250mメッシュ計算

③ 公共交通ネットワークの充実

評価指標	R7(基準年)	R12	R17	R22	R27
公共交通機関の年間利用者数（千人）	51,725	53,400	R12評価時に設定		
1人当たりの公共交通機関の利用頻度（回）	70.8	73.9			
運輸部門における自動車のCO ₂ 排出量（千t-CO ₂ ）	933	772			

④ 防災機能の強化

評価指標	R7(基準年)	R12	R17	R22	R27
市街化区域の雨水出水（内水）浸水想定区域の解消率（%）※	53.3	55.5	R12評価時に設定		
地域版ハザードマップの作成割合（%）	50.1	76.3			
日頃から災害への備えを行う市民の割合（%）	85.6	97.8			

※ 時間雨量60mm以下における浸水解消率。

⑤ 持続的な都市経営の維持・確保

評価指標	R7(基準年)	R12	R17	R22	R27
都市機能誘導区域（中心市街地）の実質地価上昇率（%）	—	+3.2%	5年ごとの評価時に設定		
都市機能誘導区域（地域拠点）の実質地価上昇率（%）	—	±0%			
居住誘導区域の実質地価上昇率（%）	—	±0%			

※ 物価上昇率を差し引いた値。また、地価は社会経済情勢等の影響を受けやすいため、R17以降は5年ごとの評価時に設定。

6章 今後の進め方

- 第3次熊本市都市マスタープランに掲げる将来像の実現には、市民（地域団体・NPO・事業者を含む）と行政が、それぞれの役割と責任のもと、協力して取り組むことが重要です。今後も様々な主体と連携し、市民協働による都市づくりを推進します。
- 各種媒体を活用した周知や出前講座、地域の勉強会など、あらゆる機会を捉え、市民や事業者等に対し、都市計画に関する知識の普及と情報の提供を行います。
- 構想【ビジョン】（第2章）に示す20年後の将来像の実現に向け、計画【プラン】（第3章～第5章4節等）は5～10年スパン、実施＆評価【アクション】（主に第5章5節等）は3～5年スパンで見直しを行い、計画を推進します。

