

# 5章

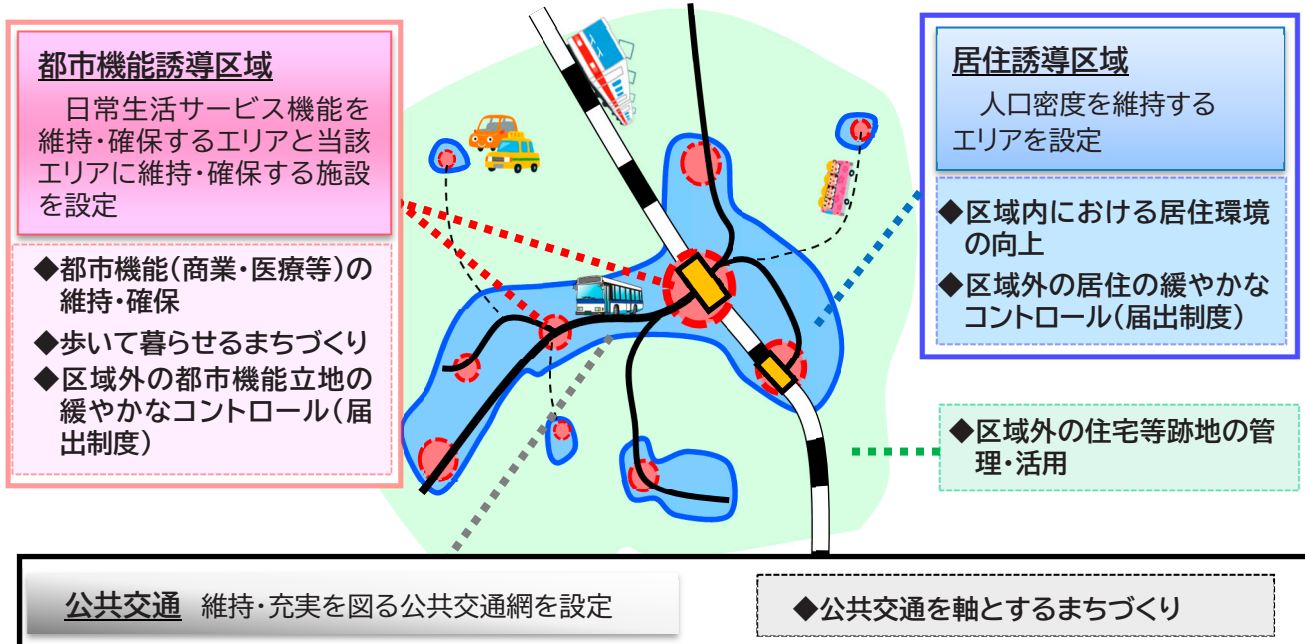
## 市街化区域における居住・都市機能の 誘導の方針等 ～立地適正化計画～

- 1節 立地適正化計画の方針
- 2節 都市機能誘導区域及び誘導施設
- 3節 居住誘導区域
- 4節 防災指針
- 5節 誘導施策等
- 6節 届出制度
- 7節 評価指標及び目標値



## 1 節 立地適正化計画の方針

- これまで本市は、人口増加・経済成長に伴い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、人口が減少した場合、一定の人口集積に支えられてきた医療・介護福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が困難になる恐れがあります。
- また、高齢化の進行等により、自動車を使用できない市民の増加が見込まれ、日常生活に必要なサービスを楽しむことが困難となる恐れがあります。自動車に依存した移動から公共交通を中心とした移動に転換していく必要があります。
- 今後の都市づくりは、「拡大」から「成熟」型のコンパクトな都市構造に転換し、将来にわたって身近な場所で日常生活に必要なサービスを円滑に享受できる空間を構築し、公共交通の利便性・安全性を向上させることで、子育て世代や高齢者・障がい者など、誰もが移動しやすい健康で快適な生活を確保するとともに、効率的な都市経営、環境負荷の低減、災害に強い都市空間の形成など、持続可能な都市をつくっていくことが重要です。
- 立地適正化計画では、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、並びに誘導するための施策を具体的に定めるとともに、誘導する区域の防災機能の確保を図るための指針を定めます。
- 誘導区域を設定すると、届出・勧告制度や経済的インセンティブによる誘導を図ることが可能となり、また、民間事業者を含め国の補助制度等を活用することができます。
- 本計画を推進することで、人口減少下においても居住誘導区域内はもとより区域外、さらには、市街化調整区域等を含めた市域全体の生活利便性の維持・向上が図られるほか、行政コストの削減や地球環境への負荷低減、健康増進等の効果が見込まれます。
- なお、市街化調整区域における土地利用の方針については、3章1節に記載しています。

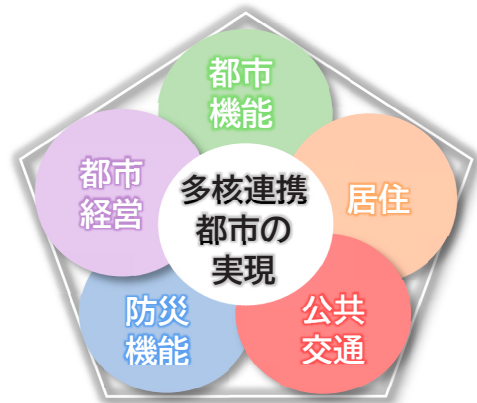


▲図 立地適正化計画の誘導区域や公共交通ネットワークのイメージ  
(出典：国土交通省資料)

- 本計画は、本市の都市計画区域を対象とします。

## (1) 基本方針

- 立地適正化計画においては、以下に示す5つの視点を軸に取組を進めることで、人口減少・超高齢社会においても、将来にわたって暮らしやすさを維持し、持続可能な「多核連携都市」を実現していきます。



### ① 都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保

- 都市計画制度の活用や各種インセンティブ施策により、市域及び熊本都市圏の中心拠点である中心市街地には高次都市機能の集積を図るとともに、地域生活圏の核である15の地域拠点には重点的に日常生活サービス（商業・医療・金融・行政・教育文化・介護福祉・子育て支援）の集積を図ります。

### 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その周辺及び公共交通の利便性が高い地域において、既存ストックの活用を含め良質な住宅の確保や快適でゆとりある都市空間を形成し、居住を誘導することで人口密度の維持を図ります。

### ③ 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や熊本地域公共交通計画等と整合・連携を図りつつ、拠点間を結ぶ基幹公共交通や交通結節機能の強化、コミュニティ交通の導入等により、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。

### ④ 防災機能の強化

- 居住誘導区域を中心に、ハザード情報と都市情報を重ね合わせた災害リスクの分析等により、課題を有する地域の見える化を図るとともに、ハード・ソフト両面から防災・減災対策の計画的な実施により、災害リスクの回避・低減に取り組みます。

### ⑤ 持続的な都市経営の維持・確保

- 居住及び都市機能を中心市街地や15の地域拠点等に重点的に誘導・集積し、将来にわたって一定の人口集積や都市機能を確保することで、都市の活力や価値を維持するとともに、ストックの効率的な維持管理等により、持続可能な都市経営を実現します。

## (2) 立地適正化計画の考え方

- 立地適正化計画によりコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを推進するにあたっては、市民や事業者等の理解と協力が必要不可欠です。しかしながら、「郊外部や農村部を切り捨てて中心部に一極集中させるのではないか」、「全ての居住者を誘導区域に集約させるのではないか」、「郊外部での居住を規制して居住者を強制的に移転させるのではないか」、「誘導区域の外は放置されるのではないか」等の誤解が生じるおそれがあります。
- 以下の表のとおり、立地適正化計画の考え方を正しく認識いただくことで、官民一体となって、将来を見据えた都市構造の実現に向け、効果的な誘導施策を実施することが可能となります。

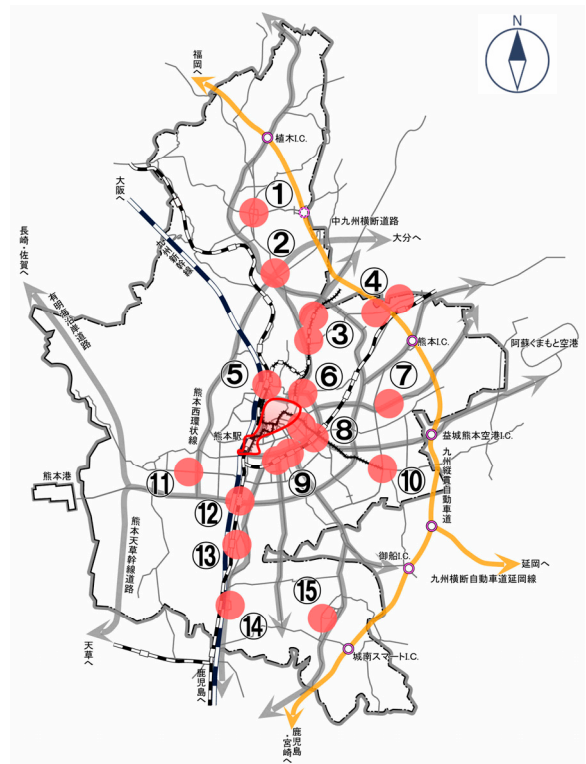
誤解	正しい認識
<p>× <b>縮退均衡</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか。</li> </ul>	<p>◎ <b>「密度の経済」の発揮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指す。</li> </ul>
<p>× <b>一極集中</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか。</li> </ul>	<p>◎ <b>多極型の都市構造</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。</li> </ul>
<p>× <b>全ての人口の集約</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか。</li> </ul>	<p>◎ <b>全ての人口の集約を図るものではない</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。</li> <li>● 例えば農業従事者が農村部に居住することは合理的（集約で一定エリアの人口密度を維持）。</li> </ul>
<p>× <b>強制的な集約</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか。</li> </ul>	<p>◎ <b>誘導による政策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。</li> </ul>
<p>× <b>地域格差を生む</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能誘導区域外・居住誘導区域外は放置され、都市機能誘導区域・居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じるのではないか。</li> </ul>	<p>◎ <b>急激な変動は生じない</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。</li> <li>● まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。</li> </ul>

▲図 コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識（出典：国土交通省資料）

## 2節 都市機能誘導区域及び誘導施設

### (1) 都市機能誘導区域の考え方

- 都市機能誘導区域は、医療・介護福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域など都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域など、都市の拠点となる区域を設定します。
- 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲を設定します。
- 本市の都市機能誘導区域は、第2章で掲げた中心市街地と15の地域拠点を基本とします。
- 都市機能誘導区域は、社会情勢の変化等を踏まえ、見直しを検討します。



▲図 15の地域拠点 (再掲)

No	地域拠点	拠点の中心点
①	植木地区	植木三丁目バス停
②	北部地区	北部まちづくりセンター前バス停
③	八景水谷・清水亀井地区	熊本電鉄堀川駅・亀井駅
④	楠・武蔵ヶ丘地区	楠団地バス停・武蔵ヶ丘中央バス停
⑤	上熊本地区	JR 上熊本駅
⑥	子飼地区	子飼橋バス停
⑦	長嶺地区	日赤病院前バス停
⑧	水前寺・九品寺地区	JR 新水前寺駅・交通局前電停
⑨	平成・南熊本地区	JR 平成駅・南熊本駅
⑩	健軍地区	健軍町電停
⑪	城山地区	下代入口バス停
⑫	刈草地区	JR 西熊本駅
⑬	川尻地区	川尻駅前(旧道)バス停
⑭	富合地区	南区役所バス停
⑮	城南地区	城南まちづくりセンター入口バス停

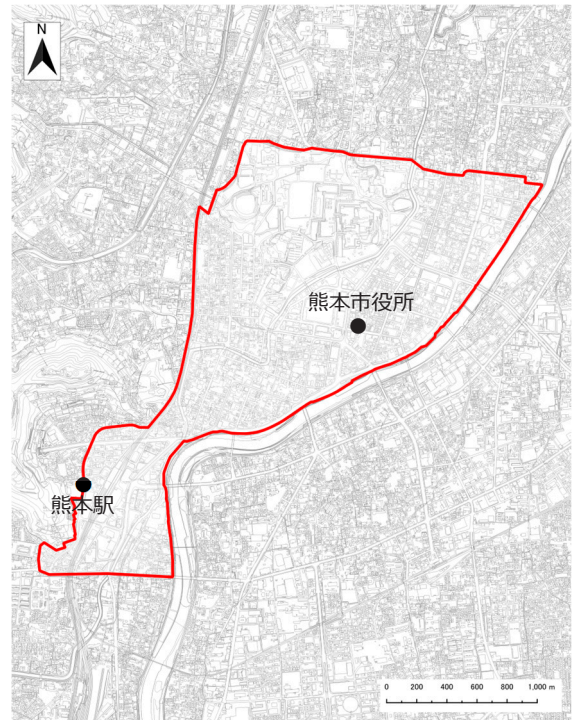
### (2) 都市機能誘導区域から除外するエリア

- 都市機能誘導区域は次節で定める居住誘導区域内に定めることとなっており、法令で「含んではならない」と定められている以下の区域は除外します。
  - 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
  - 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
  - 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - 災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）
- その他、都市計画運用指針（国）において災害リスクが高い地域として示される区域（津波災害警戒区域等）は、当該区域の指定の都度、居住誘導区域からの除外を検討します。
- また、工業地域や市街化調整区域については、都市機能誘導区域から除外します。

### (3) 都市機能誘導区域の設定

#### ① 中心市街地

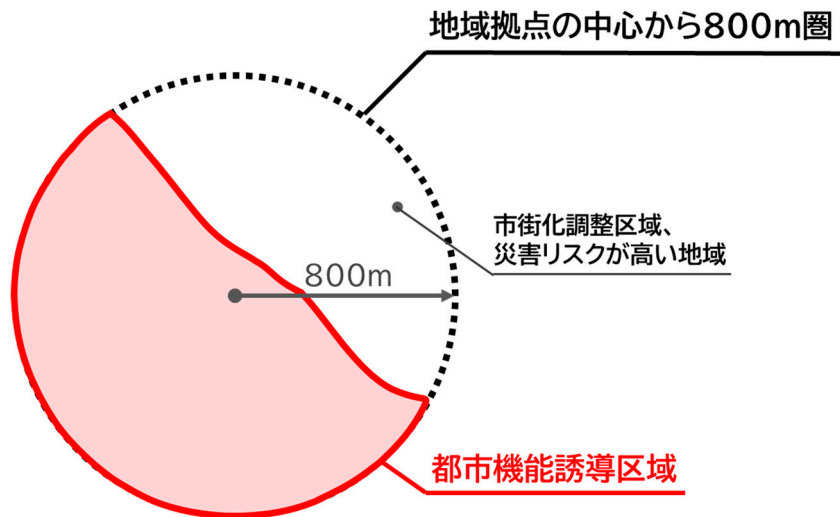
- 中心市街地における都市機能誘導区域の範囲は、第4期熊本市中心市街地活性化基本計画に定める区域のうち、白川右岸側までの区域（約368ha）を対象とします。



▲図 都市機能誘導区域の設定イメージ  
(中心市街地)

#### ② 地域拠点

- 地域拠点における都市機能誘導区域の範囲は、地域拠点の中心点である鉄軌道駅やバス停・電停等から徒歩10分で移動可能な800m圏域とします。

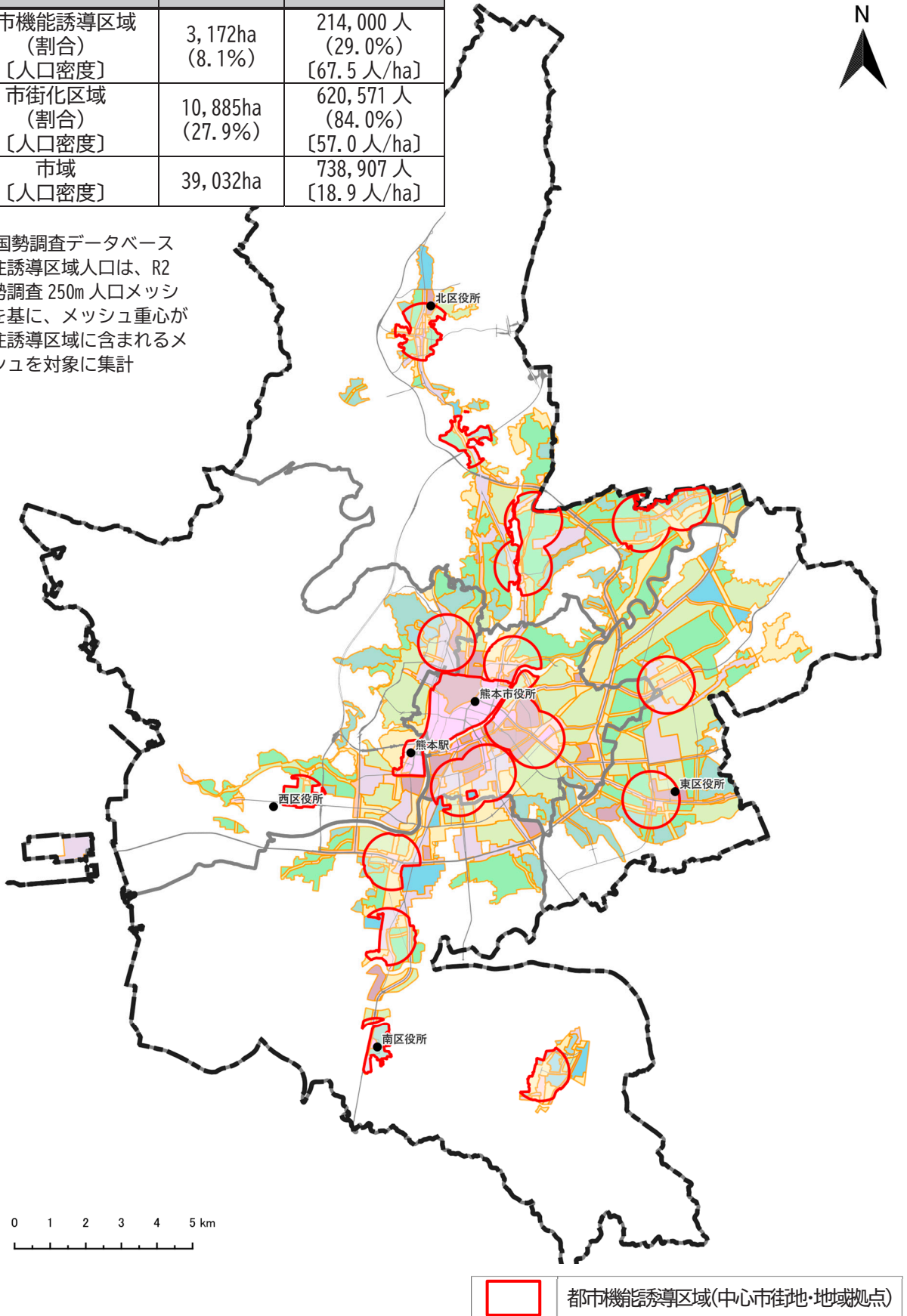


※円の中心は、各地域拠点の中心点であるバス停・電停・駅とし、  
駅は改札、バス停は上下線バス停の中間点、電停は上下線乗降場の  
中間点を設定

▲図 都市機能誘導区域の設定イメージ

	面積	人口
都市機能誘導区域 (割合) 〔人口密度〕	3,172ha (8.1%)	214,000人 (29.0%) 〔67.5人/ha〕
市街化区域 (割合) 〔人口密度〕	10,885ha (27.9%)	620,571人 (84.0%) 〔57.0人/ha〕
市域 〔人口密度〕	39,032ha	738,907人 〔18.9人/ha〕

※R2 国勢調査データベース  
 ※居住誘導区域人口は、R2  
 国勢調査 250m 人口メッシュ  
 を基に、メッシュ重心が  
 居住誘導区域に含まれるメ  
 ッシュを対象に集計



▲図 本市の都市機能誘導区域

序章

1章

2章

3章

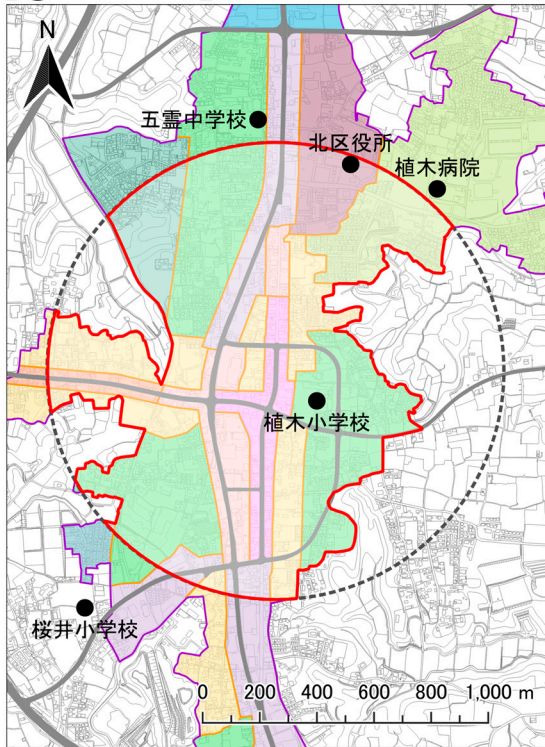
4章

5章

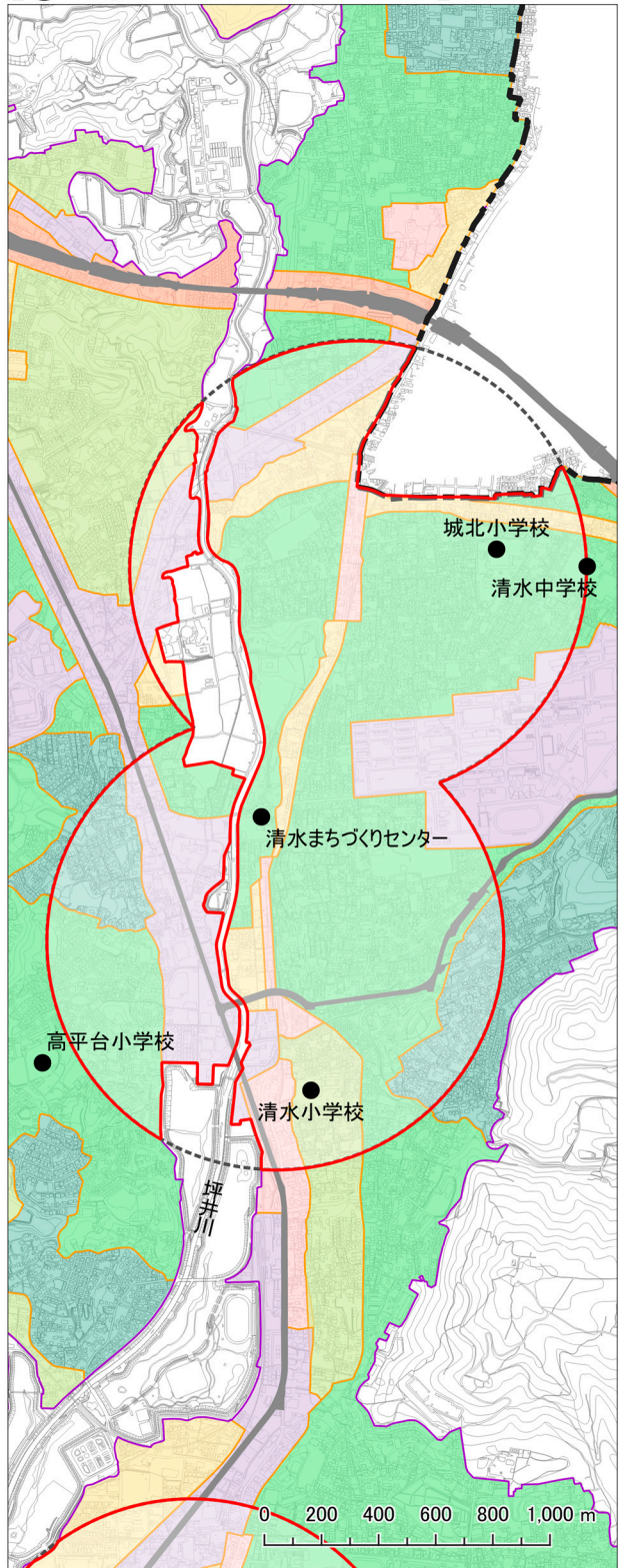
6章

巻末資料

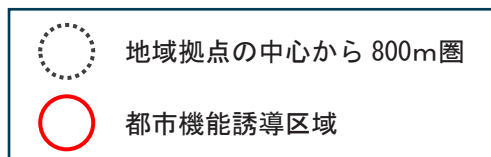
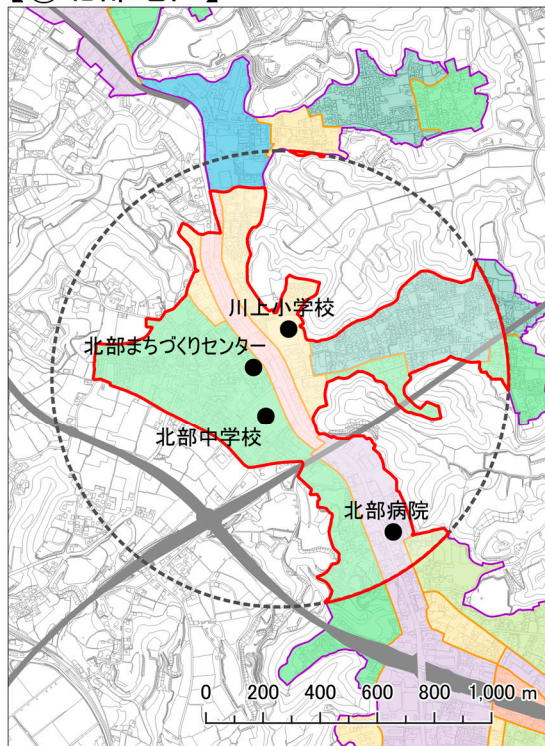
【①植木地区】



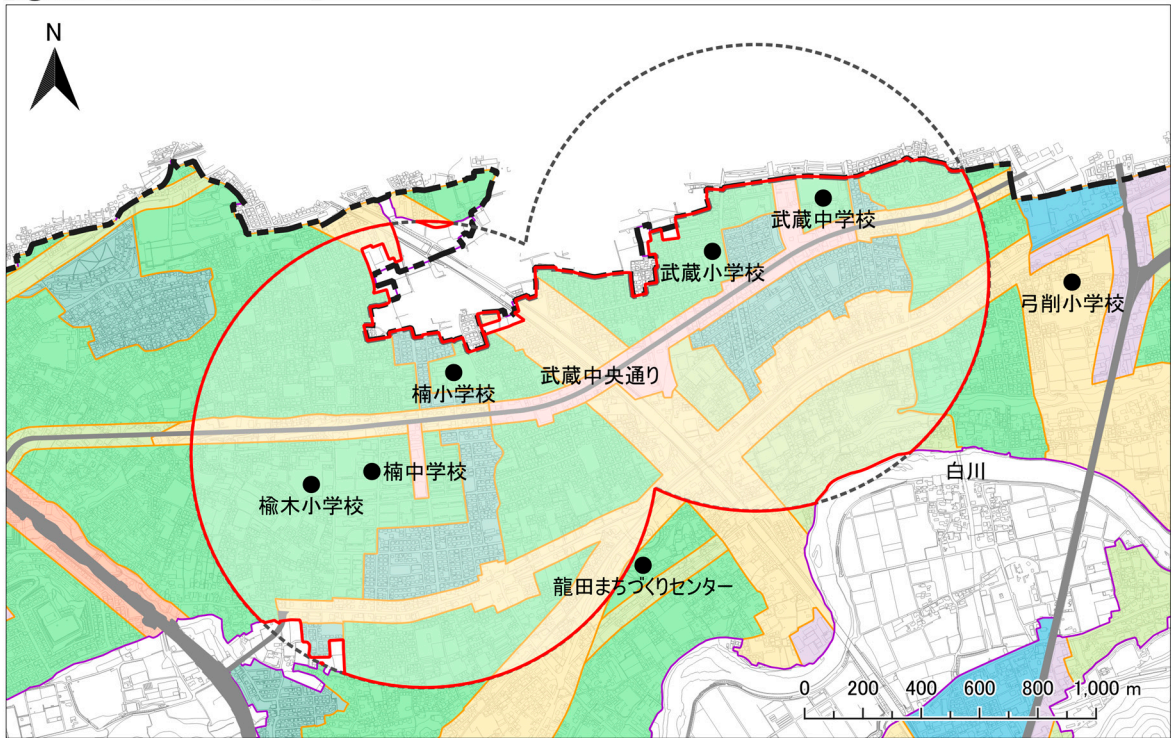
【③八景水谷・清水亀井地区】



【②北部地区】



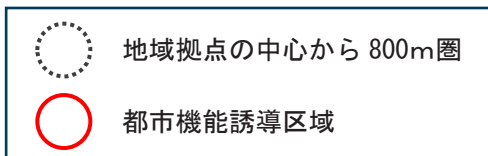
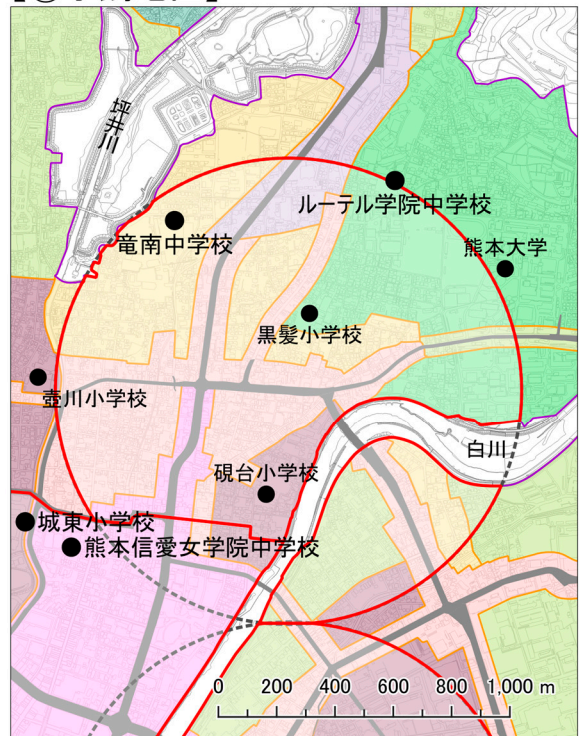
【④楠・武蔵ヶ丘地区】



【⑤上熊本地区】



【⑥子飼地区】



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

巻末資料

【⑦長嶺地区】



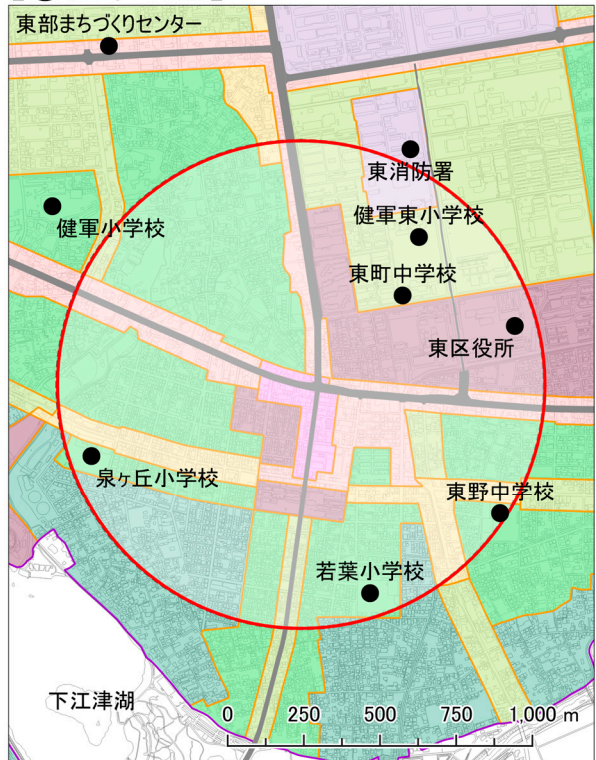
【⑧水前寺・九品寺地区】



【⑨平成・南熊本地区】



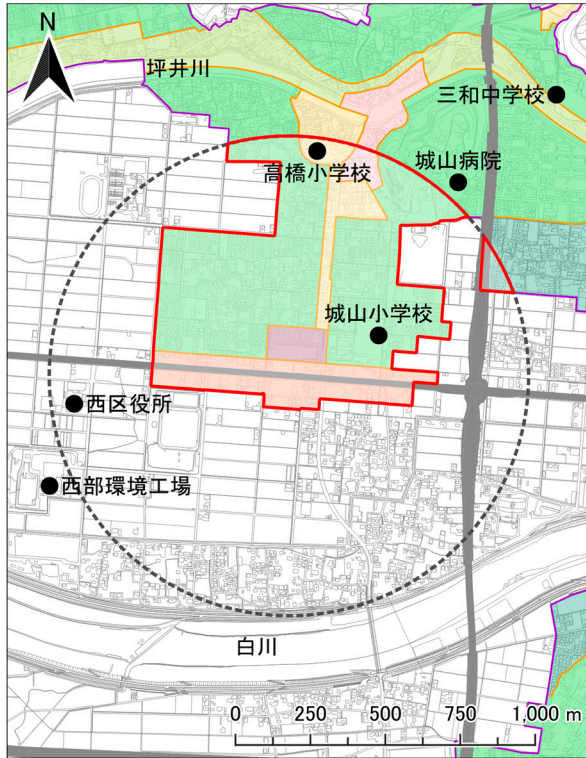
【⑩健軍地区】



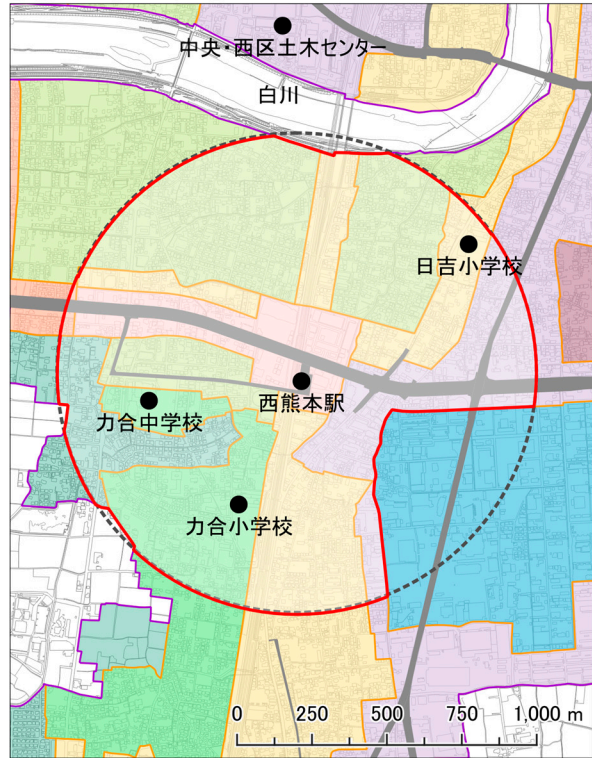
○ 地域拠点の中心から 800m圏

○ 都市機能誘導区域

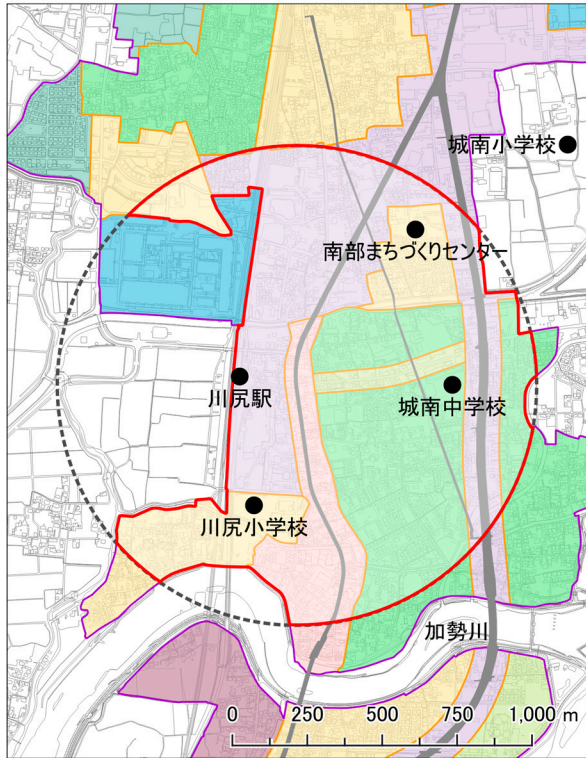
【⑪城山地区】



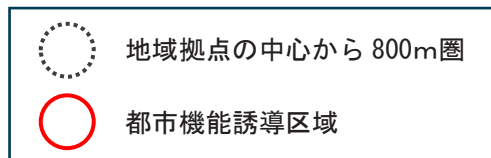
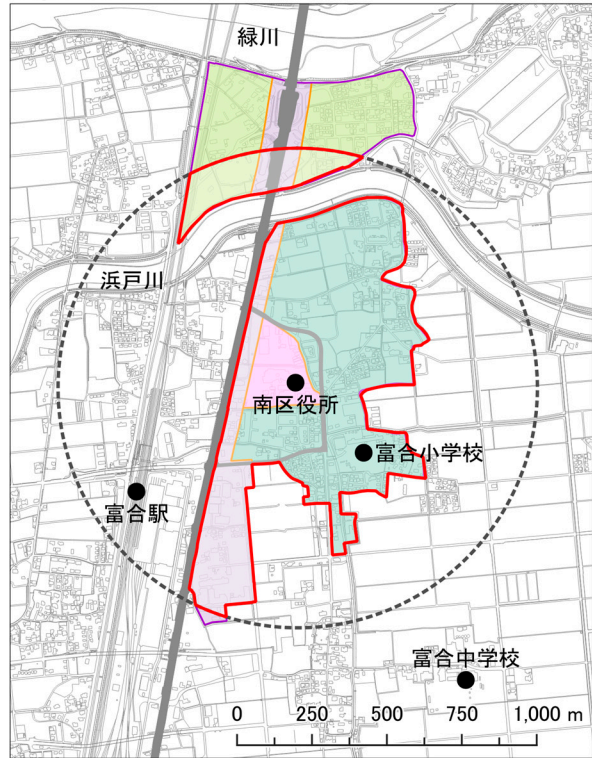
【⑫刈草地区】



【⑬川尻地区】



【⑭富合地区】



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

巻末資料

序章

1章

2章

3章

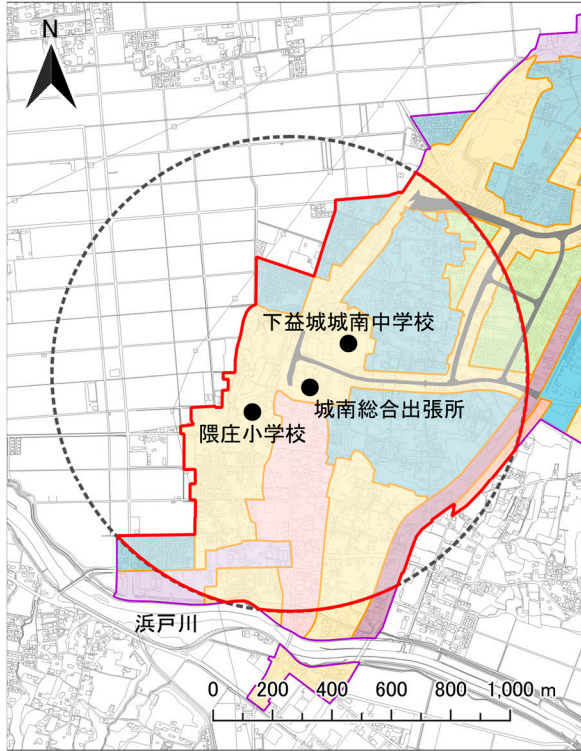
4章

5章

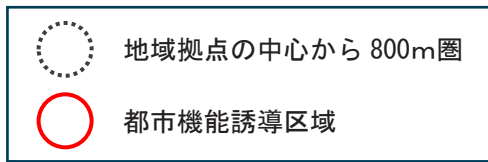
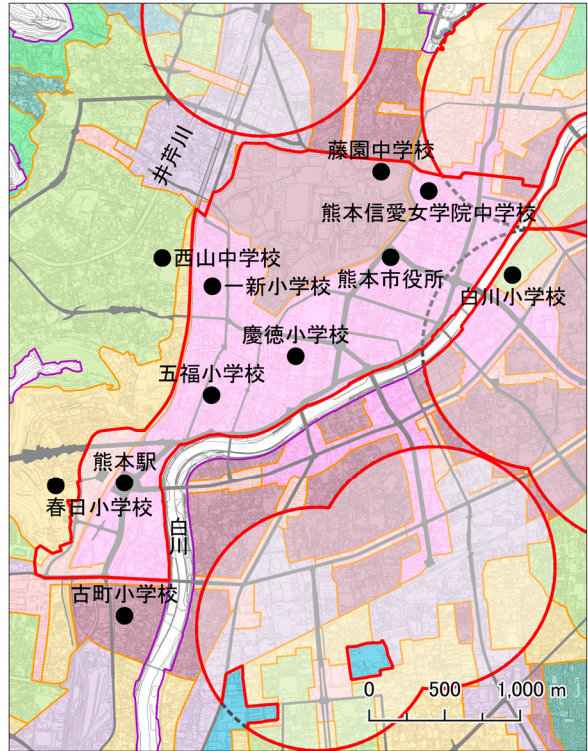
6章

巻末資料

### 【15城南地区】



### 【中心市街地】



#### (4) 誘導施設の考え方

- 誘導施設は、人口減少・超高齢社会においても、都市の持続的な発展や、郊外部を含めた地域生活圏全体の居住者の生活利便性を確保するために、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。
- 誘導施設は、住民アンケートや懇話会の結果等を踏まえた施設とします。
- 誘導施設は、社会情勢の変化等を踏まえ、適宜見直しを行います。

#### (5) 誘導施設の設定

##### ①中心市街地における高次都市機能を提供する施設の設定

- 本市の中心市街地は、熊本都市圏の中心として、経済活動をはじめ質の高い芸術・文化を活かした広域交流により、都市圏全体の魅力や都市活力の向上を図るため、市域内外から広域的に利用される施設（高次都市機能）を誘導施設とします。
- 誘導施設は、第4期熊本市中心市街地活性化基本計画と整合を図り、同計画において位置付けた、以下の区分の施設を設定します。

都市機能	施設の区分
高次都市機能	ホール、図書館、美術館、文化施設

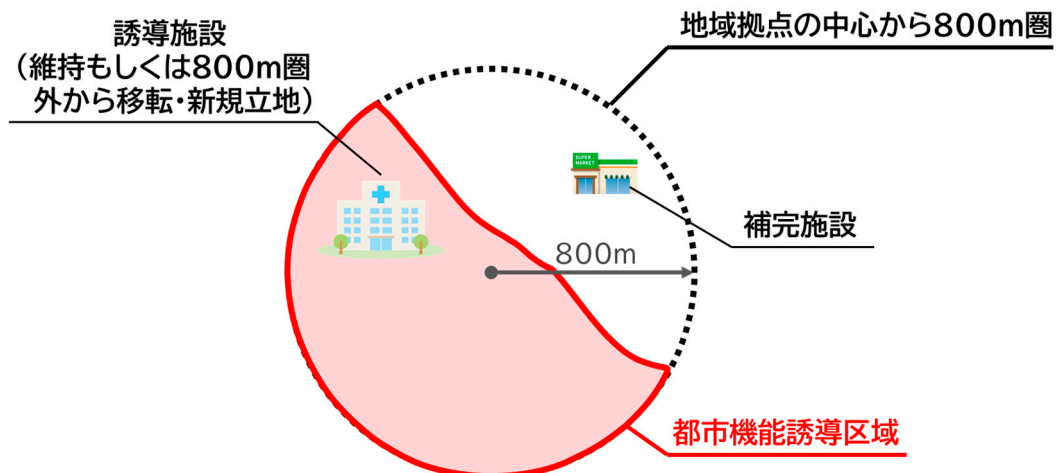
※第4期熊本市中心市街地活性化基本計画に位置付けがある上記区分の該当施設は以下のとおりです。(R8.3月時点)

- ホール：熊本市市民会館、熊本市国際交流会館、熊本城ホール、くまもと森都心プラザ
- 図書館：くまもと森都心プラザ（再掲）
- 美術館：熊本県立美術館、熊本市現代美術館
- 文化施設：熊本城、熊本博物館、熊本県伝統工芸館

②日常生活に必要な誘導施設の設定

- 日常生活に必要な誘導施設は、国の「立地適正化計画の手引き」をもとに、都市居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を幅広く定めます。
- アンケート等で把握した住民の意向をもとに、生活利便性の向上に資する施設として、「商業施設」・「医療施設」・「金融施設」・「行政施設」・「教育文化施設」・「介護福祉施設」・「子育て支援施設」を誘導施設として設定します。
- これらの7つの誘導施設は、中心市街地及び15の地域拠点における都市機能誘導区域内にそれぞれ1施設以上維持・確保することを基本とし、不足している区域においては、不足施設を誘導するための取組を推進します。
- 地域拠点の中心から800m圏内において、都市機能誘導区域外に立地している誘導施設については、補完施設（誘導施設が持つ機能を補完する施設）として取り扱います。

都市機能	施設の区分
商業機能	生鮮食品（青果・精肉・鮮魚のすべて）を取り扱う店舗
医療機能	病院、診療所 （いずれも内科、外科・整形外科、小児科、歯科を対象）
金融機能	銀行、信用金庫、労働金庫、郵便局
行政機能	区役所、まちづくりセンター、コミュニティセンター、公民館
教育文化機能	小学校、中学校、高等学校、特別支援学校、大学、図書館（室）、ホール、運動施設（武道場や体育館等）、歴史・文化施設 など
介護福祉機能	地域包括支援センター、老人福祉センター、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期療養生活介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護医療院、特定施設入居者生活介護、認知症対応型共同生活介護、有料老人ホーム 障がい者福祉施設
子育て支援機能	子ども文化会館、あいぱるくまもと、児童相談所、保育所、認定こども園、幼稚園、小規模保育事業、事業者内保育事業、児童館・児童室、児童育成クラブ など



▲図 誘導施設及び補完施設の設定イメージ

No	拠点名	商業	金融	医療				介護 福祉	子育て 支援	行政	教育 文化	誘導施設の 評価結果 (充足:○、 未充足:×)
				内科	外科・ 整形外科	小児 科	歯科					
①	植木地区	5	4	8	7	3	8	19 (20)	6	3	6	○
②	北部地区	0	2	4	1	2	3	15 (19)	2 (3)	2	7	×(商業)
③	八景水谷・ 清水亀井地区	6	4	11	5	6	9 (10)	40 (42)	10	3	6	○
④	楠・武蔵ヶ丘 地区	5	9	11	6	7	11	44	17	5	10	○
⑤	上熊本地区	3	9	9	5	3	9	29	4	3	6	○
⑥	子飼地区	2	9	13	4	2	13	28	10	2	13	○
⑦	長嶺地区	5	4	12	3	5	13	38	10	1	3	○
⑧	水前寺・ 九品寺地区	6	17	24	11	6	26	48	17	4	25	○
⑨	平成・南熊本 地区	9 (10)	10	25	9	6	14	45	10	1	5	○
⑩	健軍地区	2	9	13	7	5	9	37	13	3	7	○
⑪	城山地区	1	1	3 (4)	1	1	2	10 (13)	4 (5)	1 (3)	2 (6)	○
⑫	刈草地区	1 (2)	4	5	0	1	3 (4)	21 (23)	9 (10)	2	3	×(医療)
⑬	川尻地区	5	5	4	0	1	4	19	6	1	6	×(医療)
⑭	富合地区	0	1	1 (2)	1	1	0 (1)	12 (14)	3	3	6	×(商業)
⑮	城南地区	1 (3)	2	2	1	1	2 (3)	17	3	3	3	○

※ 上段：都市機能誘導区域内の施設数

下段：地域拠点の中心から 800m 圏の施設数（補完施設を含む）

※ 1つの施設で複数の機能を有する場合は両方に計上

※ 評価結果には補完施設を含む

▲表 15の地域拠点における誘導施設の立地状況（R7.12月末時点）

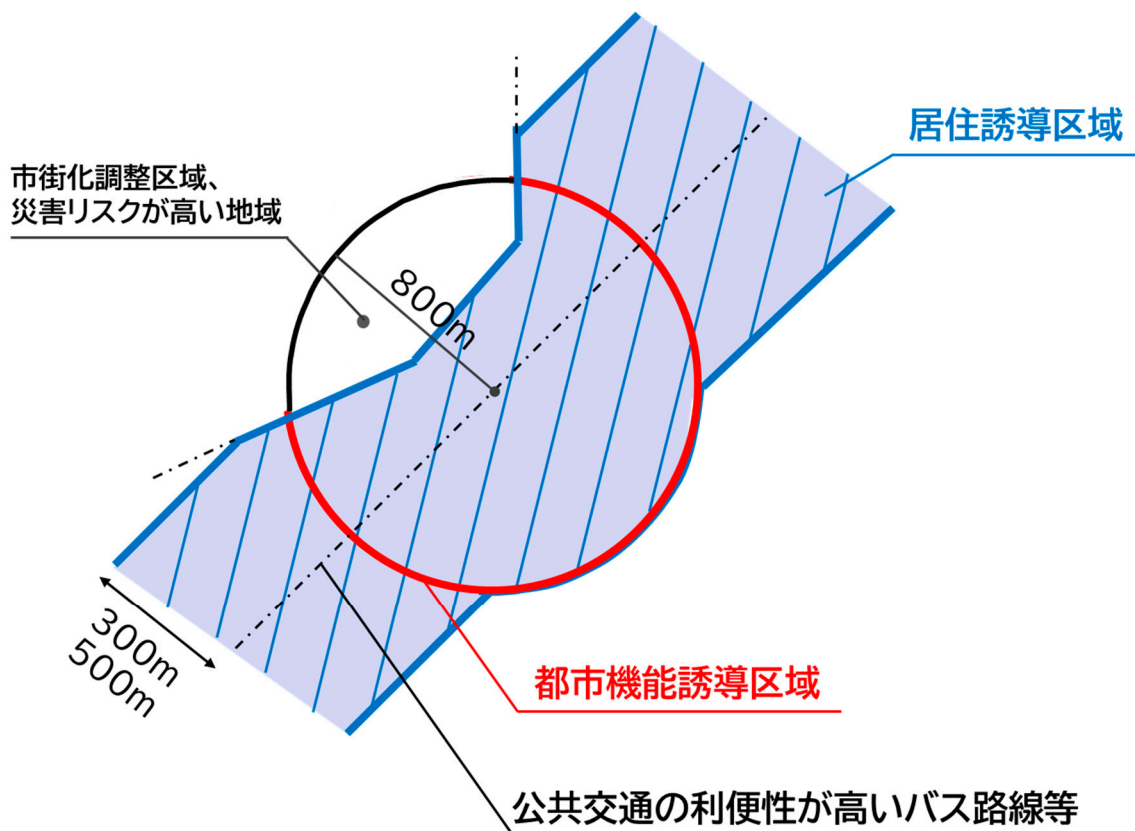
## 3節 居住誘導区域

### (1) 居住誘導区域の考え方

- 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。
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。
- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び地域拠点並びにその周辺の区域や、これらの区域に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市機能誘導区域に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域等に定めます。
- 居住誘導区域は、社会情勢の変化等を踏まえ、見直しを検討します。

### (2) 居住誘導区域の設定

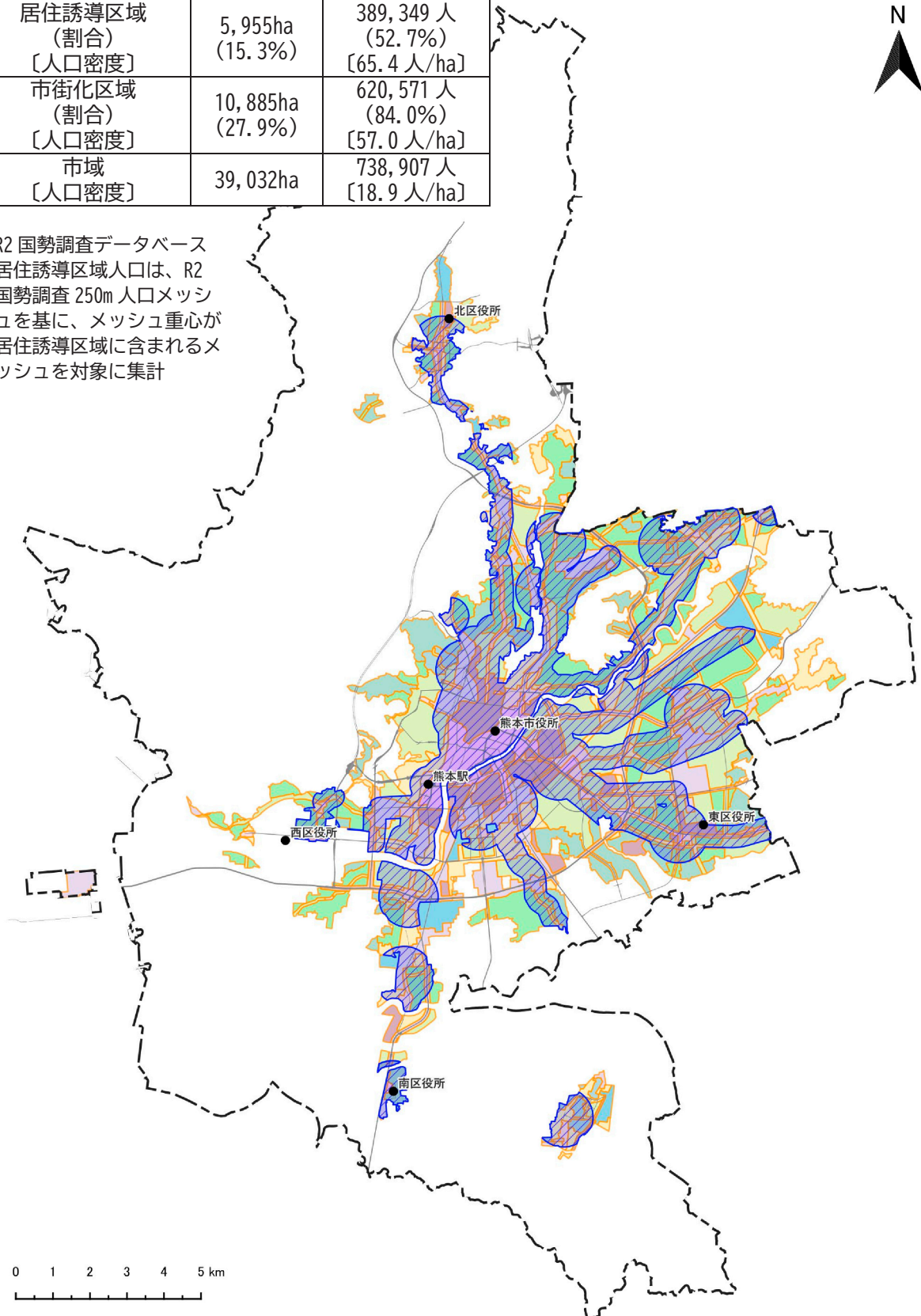
- 本市の居住誘導区域は、都市機能誘導区域のほか、利便性の高いバス路線沿線300m圏、市電の軌道沿線500m圏及び鉄道駅500m圏域を設定します。
- なお、2節(2)で示した、法令等で含んではならないと定められている区域は、居住誘導区域から除外します。



▲図 居住誘導区域の設定イメージ

	面積	人口
居住誘導区域 (割合) 〔人口密度〕	5,955ha (15.3%)	389,349人 (52.7%) 〔65.4人/ha〕
市街化区域 (割合) 〔人口密度〕	10,885ha (27.9%)	620,571人 (84.0%) 〔57.0人/ha〕
市域 〔人口密度〕	39,032ha	738,907人 〔18.9人/ha〕

※R2 国勢調査データベース  
 ※居住誘導区域人口は、R2 国勢調査 250m人口メッシュを基に、メッシュ重心が居住誘導区域に含まれるメッシュを対象に集計



▲図 本市の居住誘導区域

## 4節 防災指針

### (1) 防災指針の基本的な考え方

- 近年、自然災害が頻発化・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強い都市づくりの重要性が高まっています。立地適正化計画において、災害リスクを踏まえた居住誘導区域等を設定し、災害に強い都市づくりと都市のコンパクト化を併せて進めることが重要です。
- 一方で、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難です。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もあります。
- このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。
- こうした背景から、都市再生特別措置法の一部改正（令和2年6月）により、立地適正化計画に防災指針を位置づけることが義務付けられました。
- 防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災機能の確保を図るための指針であり、「災害ハザード情報」と「都市情報」を重ね合わせるなどして防災上の課題を抽出し、リスクの回避・低減に資する対策を示します。

### (2) 災害ハザードの取扱い

- 居住誘導区域の設定における災害ハザードエリアの取扱いは、以下のとおりです。

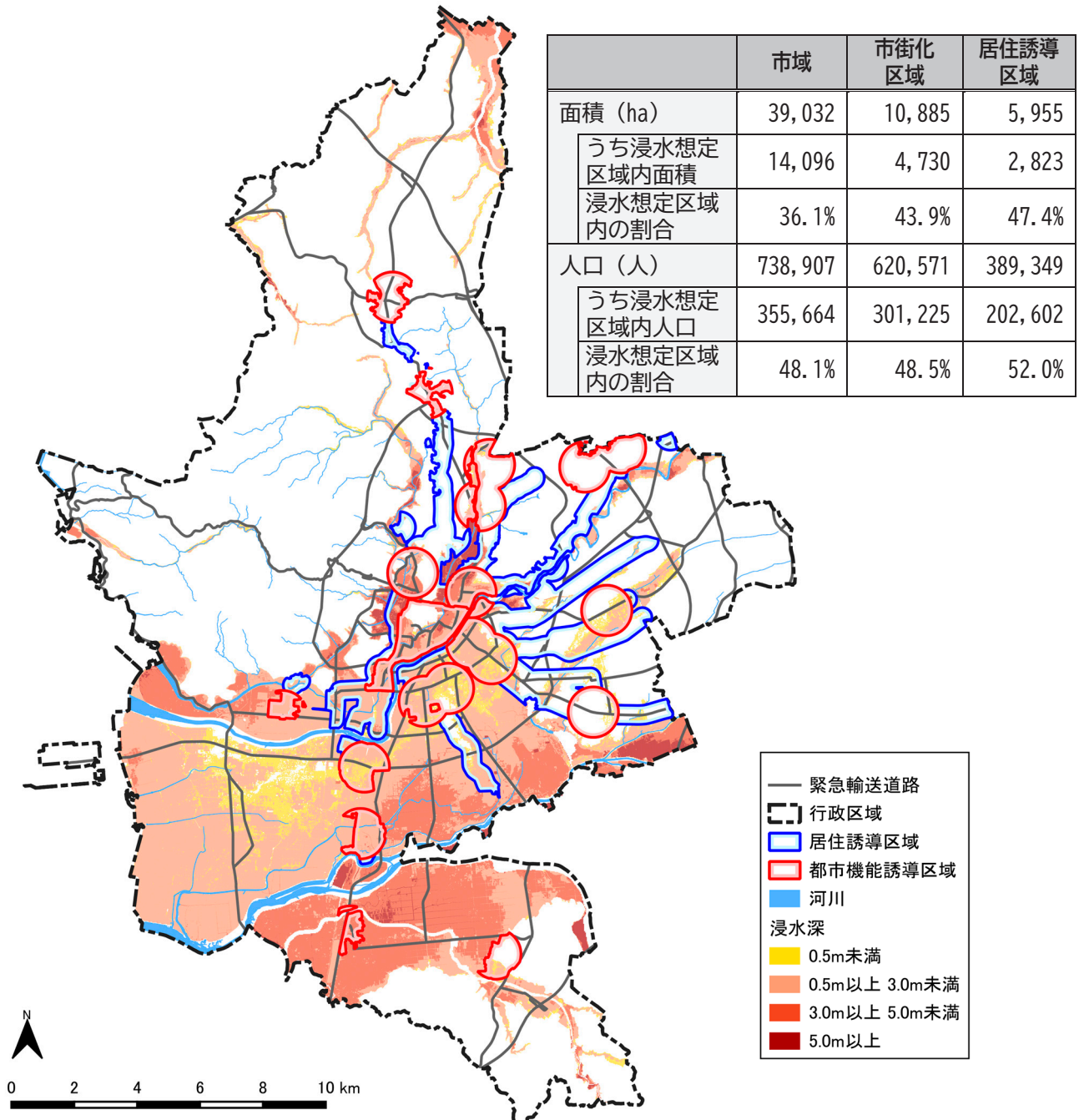
災害ハザードエリア	都市計画運用指針（参考）	本市の取扱い
土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域に含まないこととすべき (レッドゾーン)	居住誘導区域から除外
災害危険区域		
地すべり防止区域		
急傾斜地崩壊危険区域		
津波災害特別警戒区域		
土砂災害警戒区域	原則として、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき (イエローゾーン)	市域に指定なし
津波災害警戒区域		居住誘導区域から除外
津波浸水想定区域		
浸水想定区域（洪水）		居住誘導区域に含む
浸水想定区域（雨水出水）		
浸水想定区域（高潮）		
都市洪水想定区域		市域に指定なし
都市浸水想定区域		

▲表 居住誘導区域の設定における災害ハザードの取扱い

## (3) 災害リスク分析（市域全域）

## ①想定最大規模（1/1000 規模降雨以上）の洪水浸水想定区域の面積及び区域内の人口

- 白川・緑川・加勢川の想定最大規模（1/1000 規模降雨以上）の洪水浸水想定区域の浸水深を重ね合わせた結果、居住誘導区域の浸水想定区域の面積割合は47.4%、浸水想定区域内の人口は52.0%を占めています。また、浸水深3.0m以上の区域もみられます。



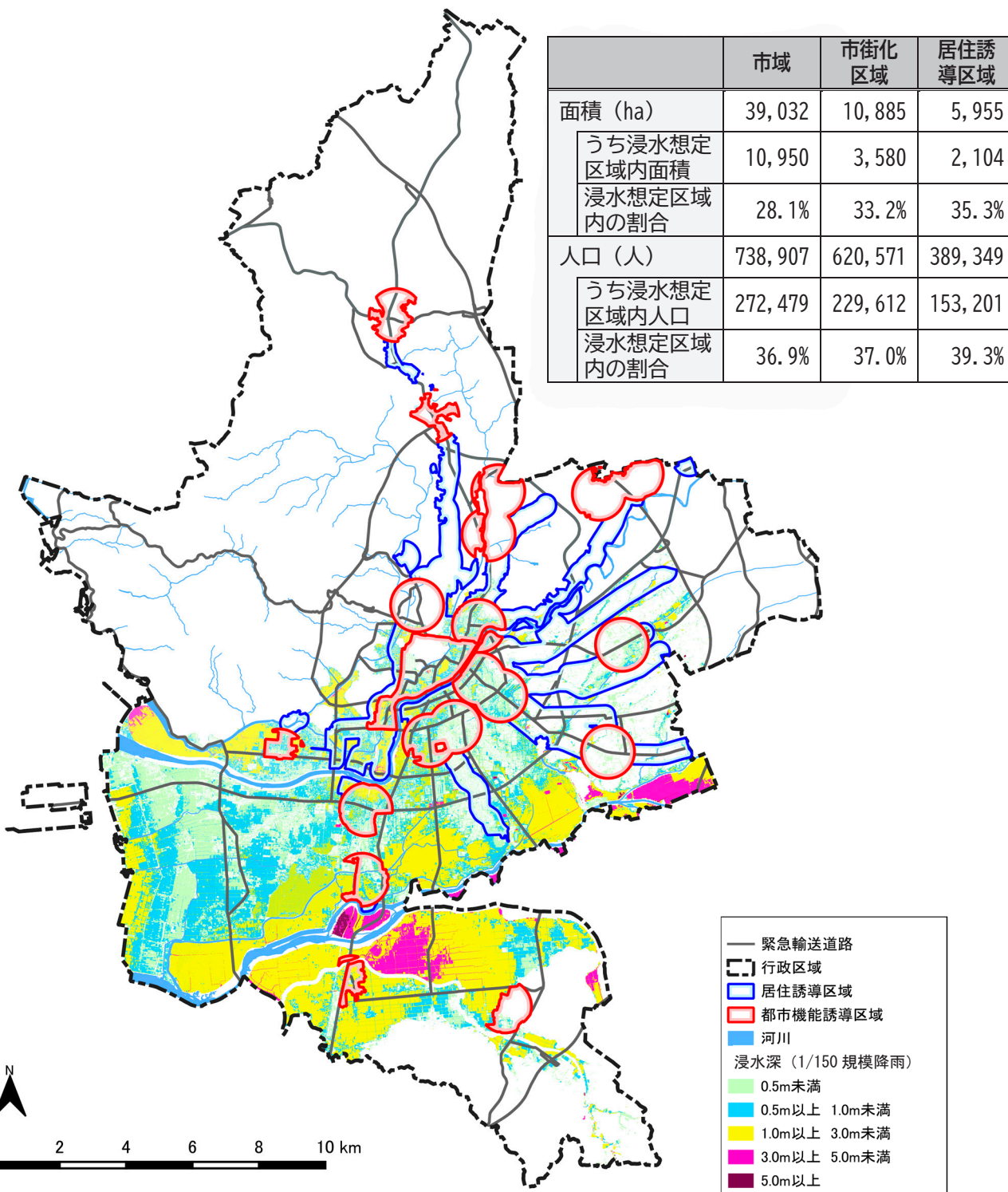
▲図 想定最大規模（1/1000 規模降雨以上）における洪水浸水想定区域（令和7年3月時点）

※想定最大規模降雨の定義：過去にその地域で実際に降った降雨から想定される最大規模の降雨により堤防が決壊した場合に、想定される浸水範囲及び浸水深

※白川の想定最大規模浸水想定区域（9k6 左岸破堤・9k6 左岸破堤）、緑川の想定最大規模浸水想定区域（7k8 右岸破堤・12k6 左岸破堤）、加勢川の想定最大規模浸水想定区域（10k6 右岸破堤）を重ね合わせ、最大となる浸水深を表示

② 計画規模（1/150 規模降雨）の洪水浸水想定区域の面積及び区域内の人口

- 計画規模の降雨（1/150 規模降雨）により、白川周辺や緑川北側の広範囲で浸水深1.0m以上のエリアが見られます。居住誘導区域においては床下浸水に相当する浸水深0.5m未満がほとんどですが、中心市街地（市役所周辺や熊本駅周辺）、刈草地区や川尻地区等の一部では床上浸水に相当する浸水深（0.5m以上）のエリアが見られます。

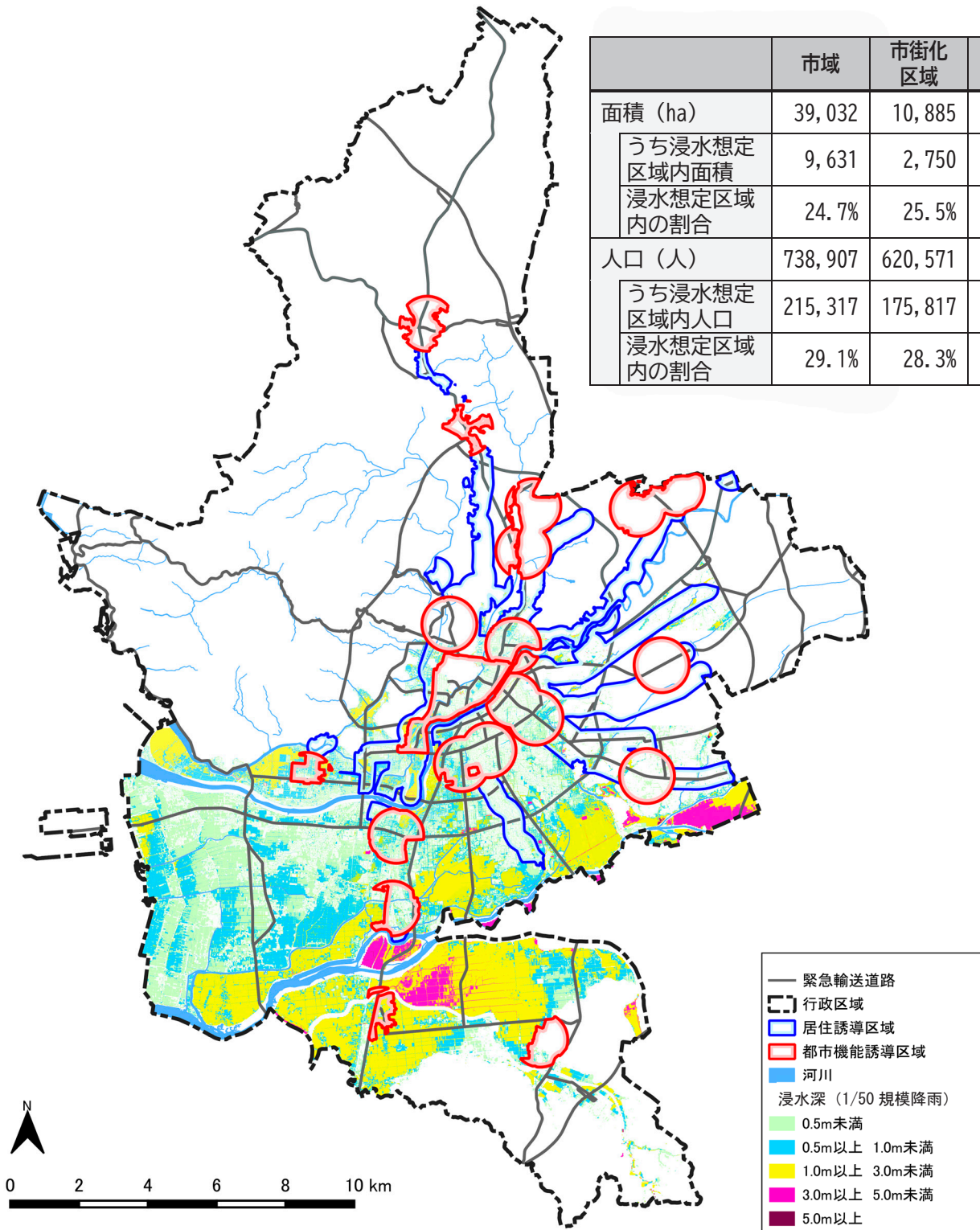


▲図 計画規模の降雨（1/150 規模降雨）における洪水浸水想定区域  
（白川：令和7年2月時点、緑川：令和8年3月時点）

③ 中頻度（1/50 規模降雨）の洪水浸水想定区域の面積及び区域内の人口

- 中頻度の降雨（1/50 規模降雨）においては、居住誘導区域においても床下浸水に相当する浸水深0.5m未満がほとんどですが、局所的に床上浸水に相当する浸水深（0.5m以上）のエリアもみられます。

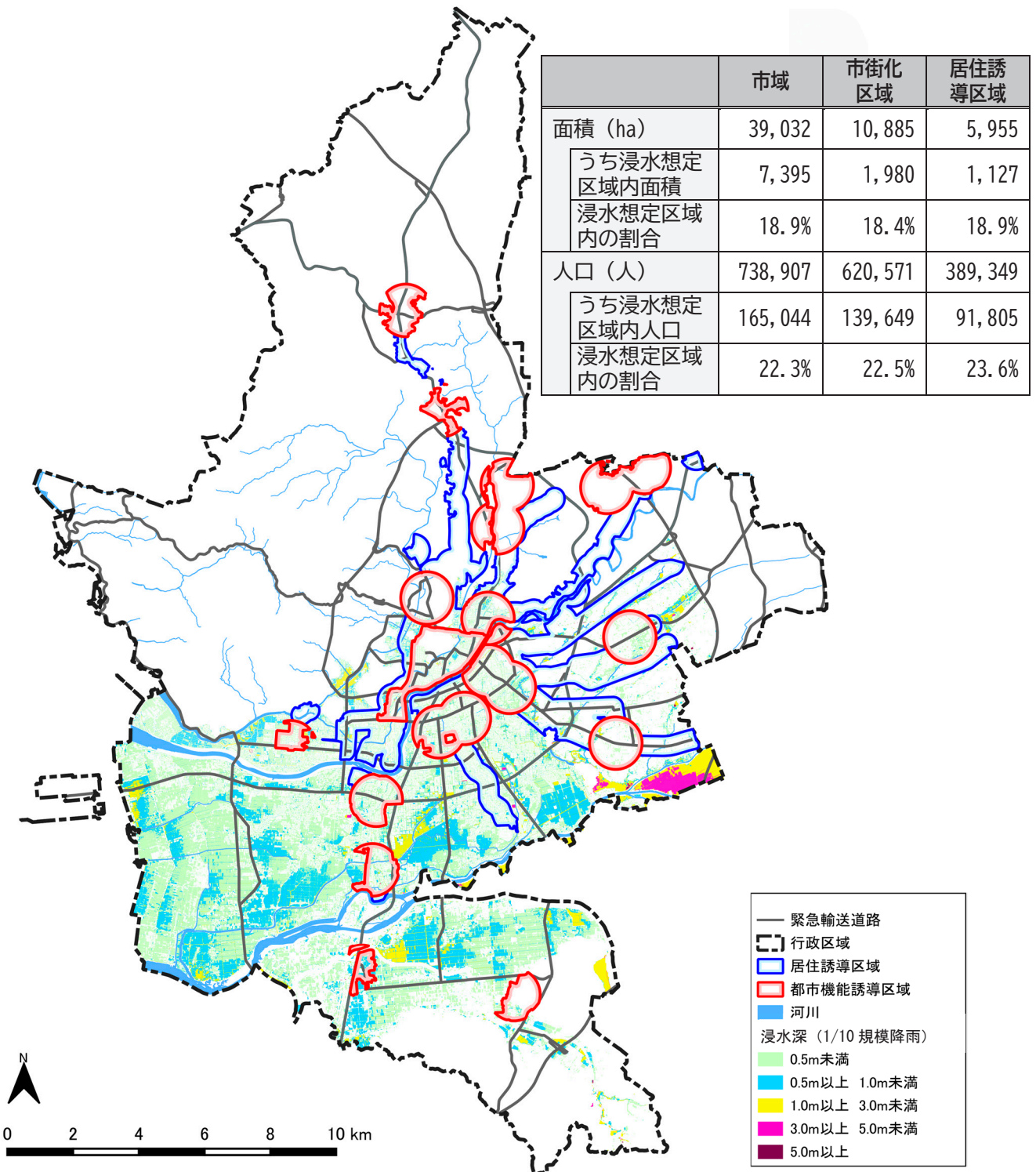
	市域	市街化区域	居住誘導区域
面積 (ha)	39,032	10,885	5,955
うち浸水想定区域内面積	9,631	2,750	1,536
浸水想定区域内の割合	24.7%	25.5%	25.8%
人口 (人)	738,907	620,571	389,349
うち浸水想定区域内人口	215,317	175,817	113,160
浸水想定区域内の割合	29.1%	28.3%	29.1%



▲図 中頻度の降雨（1/50 規模降雨）における洪水浸水想定区域  
（白川：令和7年2月時点、緑川：令和8年3月時点）

#### ④ 高頻度（1/10 規模降雨）の洪水浸水想定区域の面積及び区域内の人口

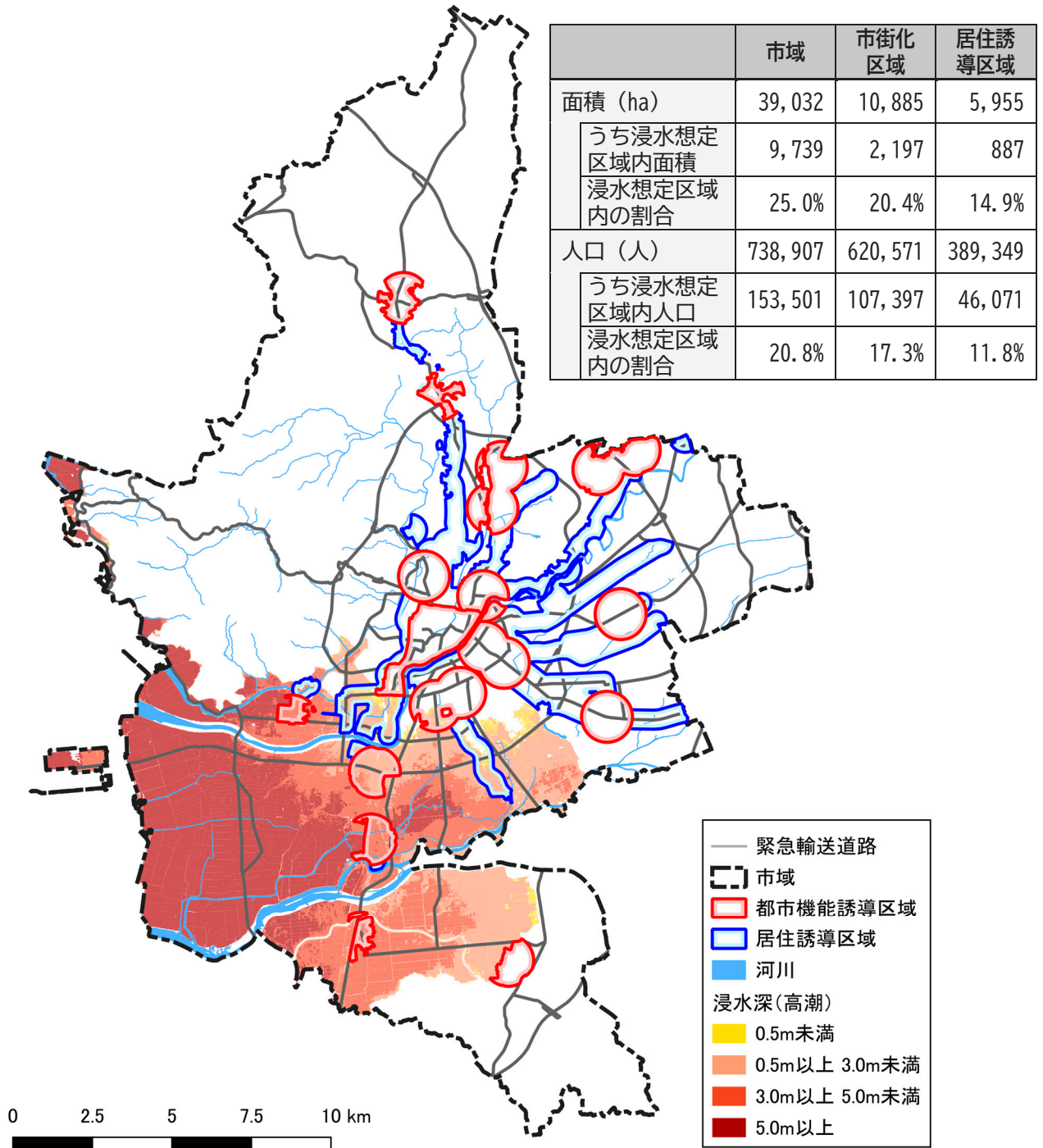
- 高頻度の降雨（1/10 規模降雨）により、白川周辺をはじめ緑川北側の広範囲で洪水による浸水が想定されます。居住誘導区域においても白川周辺を中心に浸水することが想定されますが、床下浸水に相当する浸水深0.5m未満のエリアがほとんどとなっています。



▲図 高頻度の降雨（1/10 規模降雨）における洪水浸水想定区域  
（白川：令和7年2月時点、緑川：令和8年3月時点）

⑤ 高潮浸水想定区域の面積及び区域内の人口

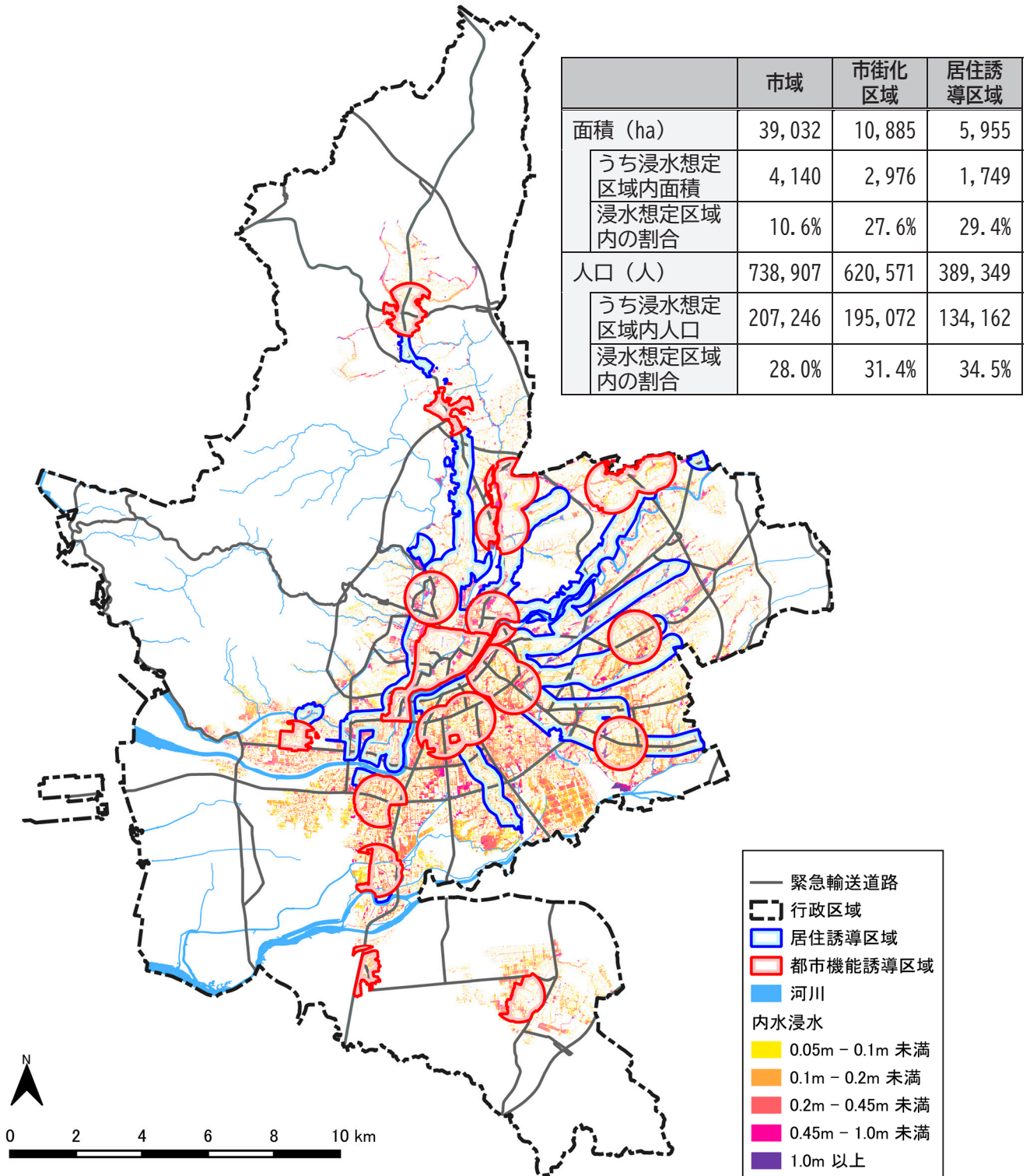
- 想定最大規模の台風を想定した場合、市南西部の広い範囲で高潮による浸水が想定されます。居住誘導区域においては、西熊本駅や川尻駅周辺、蓮台寺、城山周辺等で浸水が想定され、浸水深3.0m以上の区域もみられます。
- 居住誘導区域における高潮浸水想定区域の面積割合は14.9%、浸水想定区域内の人口は11.8%を占めています。



▲図 高潮浸水想定区域 (令和7年3月時点)

### ⑥ 雨水出水（内水）による浸水想定区域の面積及び区域内の人口

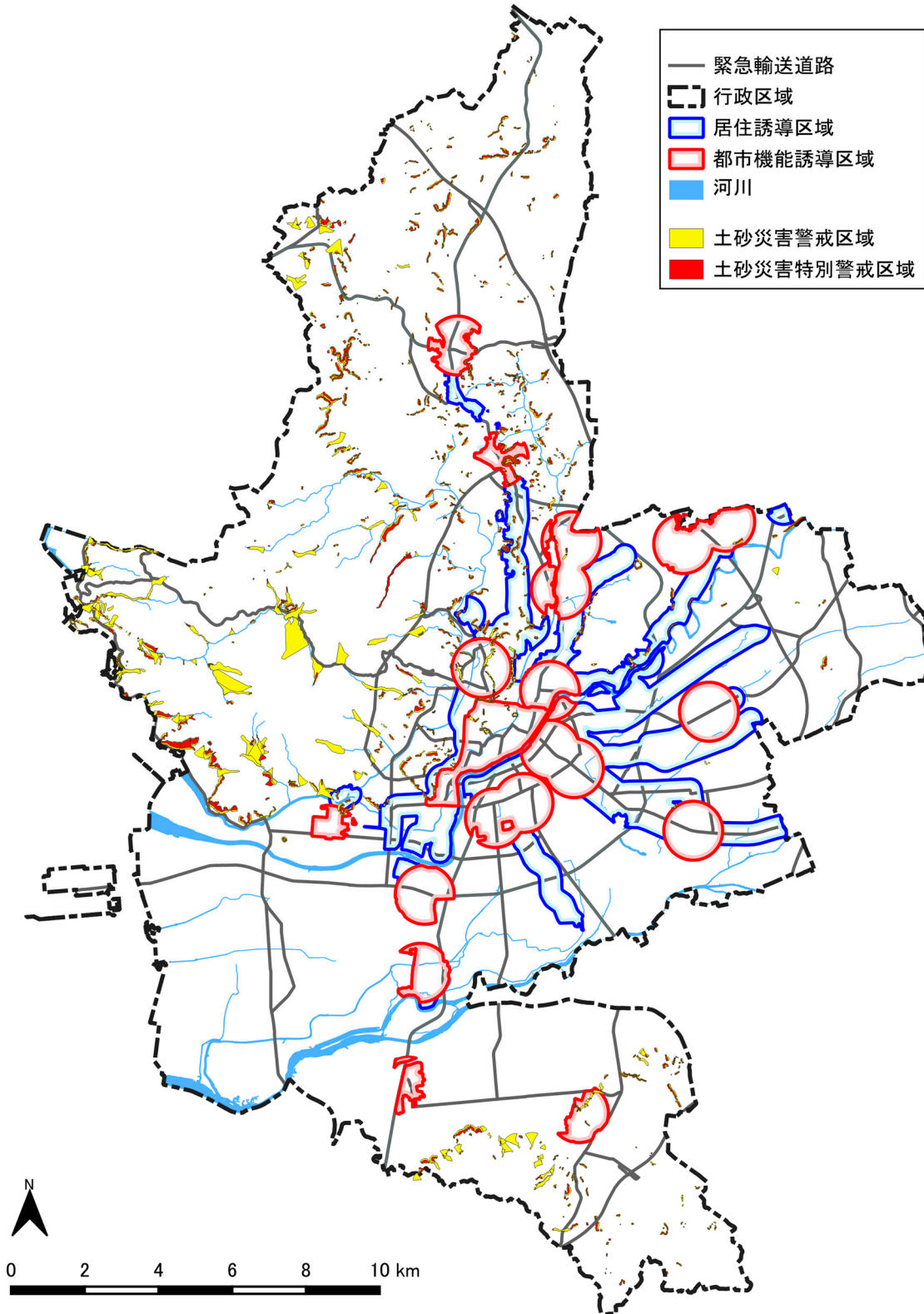
- 九州北西部地区で想定される最大規模の降雨（1時間雨量153mm）を想定した場合、市街地を中心に広い範囲で雨水出水（内水）による浸水が想定され、居住誘導区域で想定される浸水は、大半が床下浸水となる0.45m未満ですが、局所的に床上浸水となる浸水深（0.45m以上）のエリアが見られます。



▲図 雨水出水（内水）浸水想定区域（令和6年時点）

## ⑦土砂災害

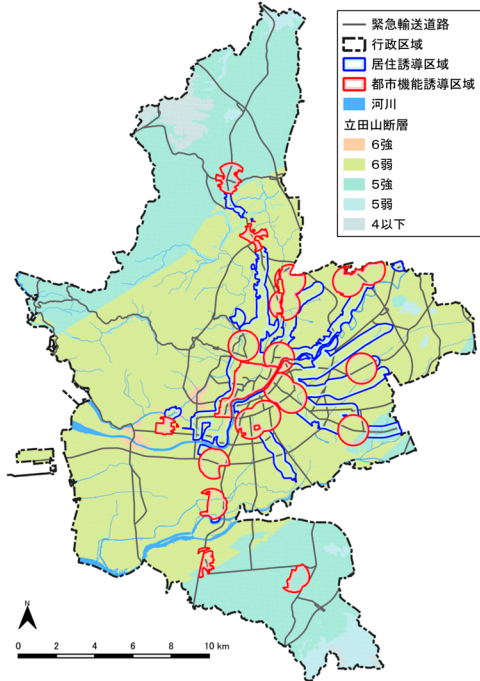
- 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、市域北西部及び南部の山間部や山裾にかけて点在して指定されています。



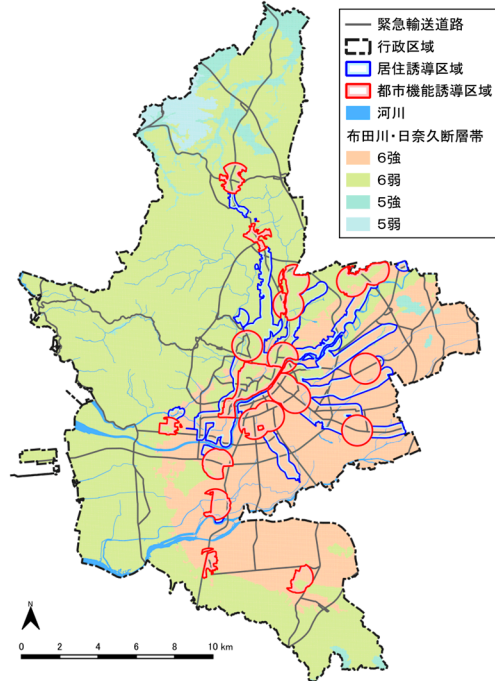
▲図 土砂災害（特別）警戒区域（令和6年5月時点）

⑧地震（立田山断層地震、布田川・日奈久断層帯地震、どこにでも起こりうる直下の地震）

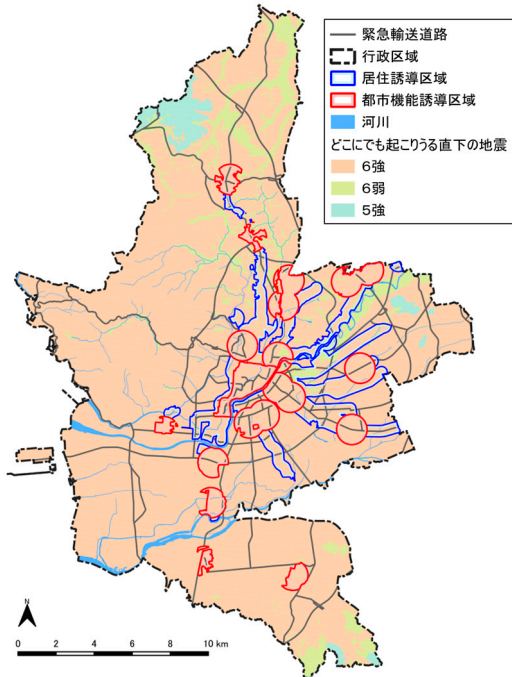
- 想定される地震の揺れとして、立田山断層地震により本市中部で震度6弱、布田川・日奈久断層帯地震により本市中部から南部にかけて震度6弱～震度6強、どこにでも起こりうる直下の地震により市全域で概ね震度6強の揺れが想定されています。



▲図 立田山断層地震  
(平成23年3月時点)



▲図 布田川・日奈久断層帯地震  
(平成23年3月時点)

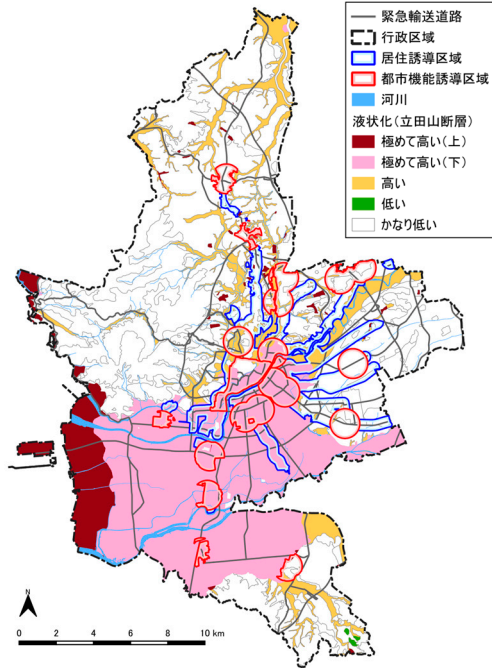


▲図 どこにでも起こりうる直下の地震  
(平成23年3月時点)

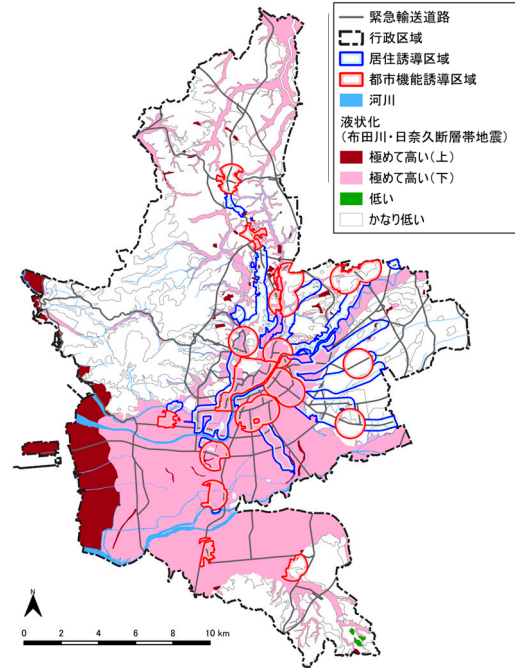
※「布田川・日奈久断層帯」は、平成25年2月の区分見直しにより、布田川断層帯と日奈久断層帯に二分し、さらに布田川断層帯を布田川区間・宇土区間・宇土半島北岸区間、日奈久断層帯を高野-白旗区間・日奈久区間・八代海区間に区分されている。この被害想定においては、調査時点の断層帯及び活動区分で記載する。

⑨液状化（立田山断層地震、布田川・日奈久断層帯地震、どこにでも起こりうる直下の地震等）

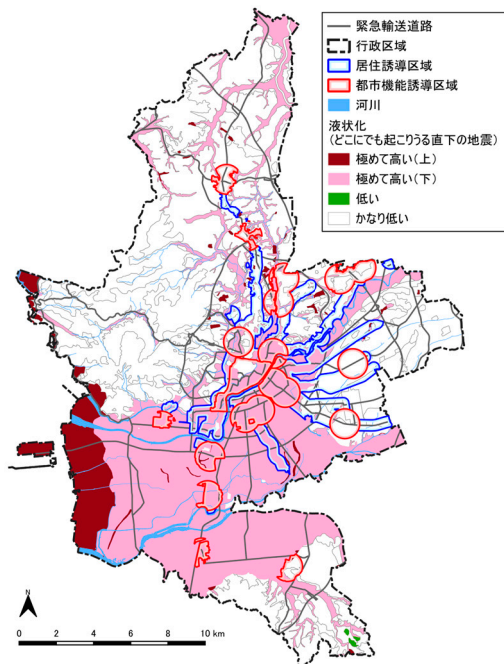
- 液状化は、地下水位が高く、砂を多く含むような軟弱な地盤において、「地震に伴う振動により液体のような泥水状態となる現象」です。
- 立田山断層地震、布田川・日奈久断層帯地震、どこにでも起こりうる直下の地震により、臨海部や白川及び緑川周辺の広範囲で液状化の危険性が高い傾向にあります。



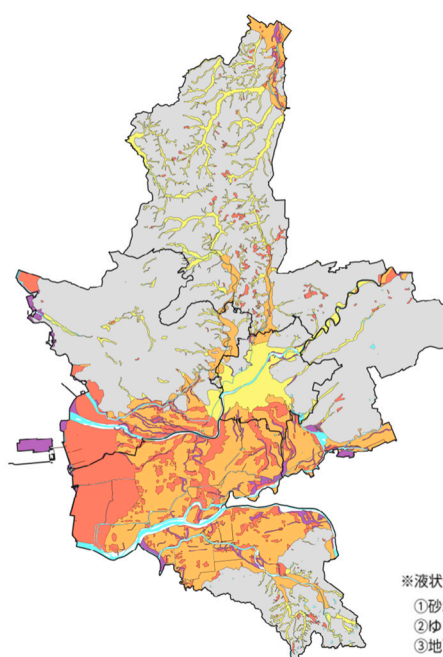
▲図 立田山断層地震  
(平成 26 年 2 月時点)



▲図 布田川・日奈久断層帯地震  
(平成 26 年 2 月時点)



▲図 どこにでも起こりうる直下の地震  
(平成 26 年 2 月時点)



液状化発生傾向の評価区分	想定される地盤条件
強	・液状化発生傾向が強い地盤条件※をほぼすべて有していることが予測される地形。
	・地下水位が高く砂地盤であることが予測される地形。
	・砂地盤または砂質土を含む地盤でその大半が構成されると予測される地形。
	・砂地盤または砂質土を含む地盤であるが地下水位が低いと予測される地形。
弱	・液状化発生傾向が強い地盤条件※を有していない地形。

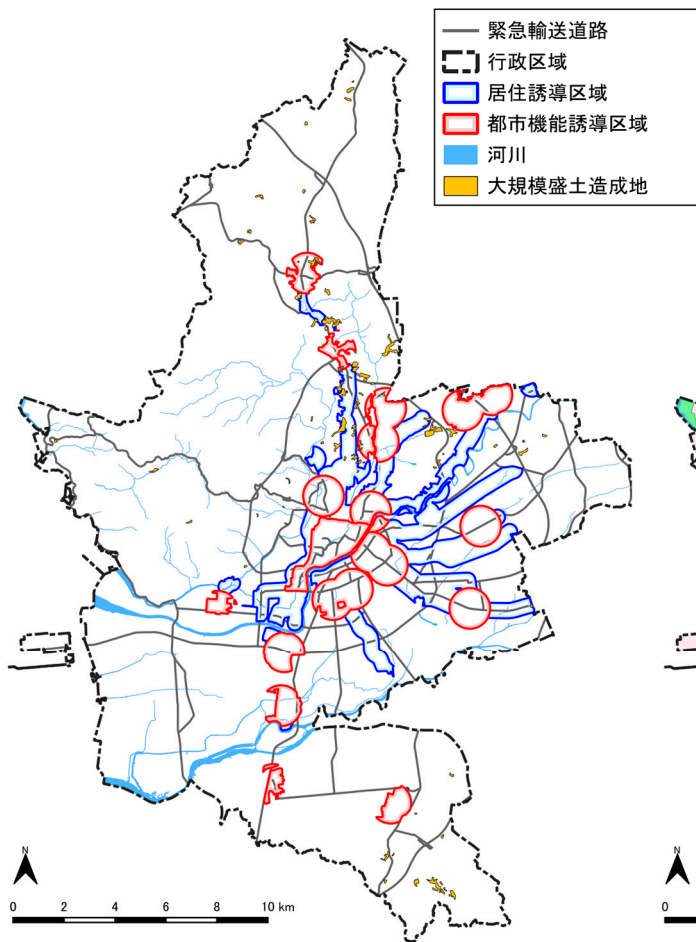
※液状化発生傾向が強い地盤条件：  
①砂地盤または砂質土を含む地盤、  
②ゆるい（締め固まっていない、N値が小さい）  
③地下水位が高い

▲図 地形区分による液状化発生傾向図  
(令和 3 年 3 月時点)

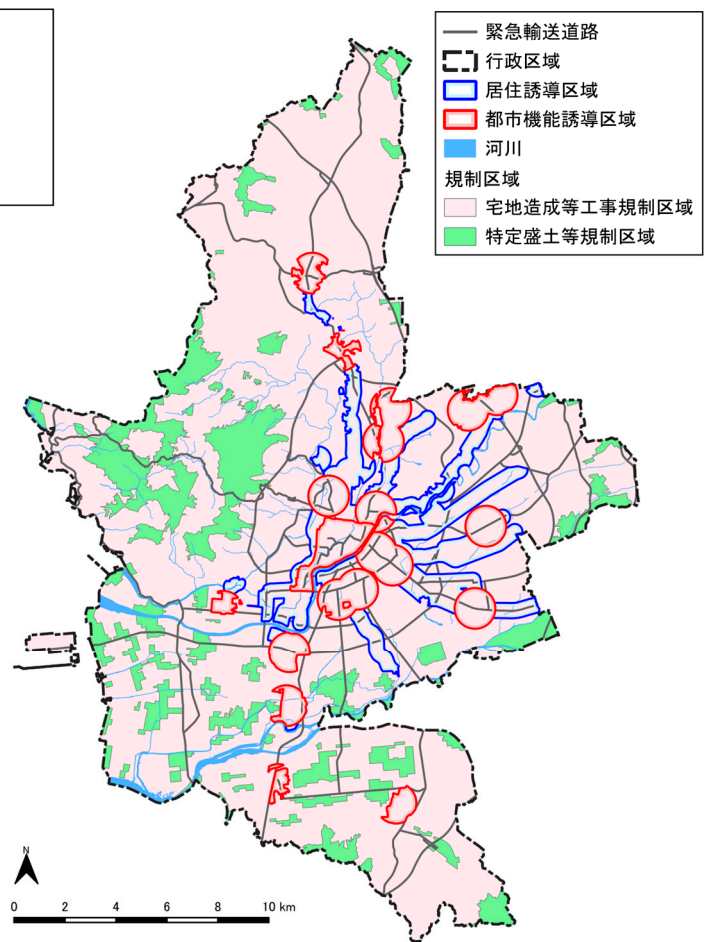
※「布田川・日奈久断層帯」は、平成 25 年 2 月の区分見直しにより、布田川断層帯と日奈久断層帯に二分し、さらに布田川断層帯を布田川区間・宇土区間・宇土半島北岸区間、日奈久断層帯を高野-白旗区間・日奈久区間・八代海区間に区分されている。この被害想定においては、調査時点の断層帯及び活動区分で記載する。

⑩盛土

- 大規模盛土造成地は各所に点在し、特に本市北部においては居住誘導区域内にもみられます。
- 盛土等による災害を防止するため、宅地造成等規制法の改正により、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）が令和5年（2023年）に施行されました。
- 同法の施行に伴い、本市では、令和5年度（2023年度）から新たな規制区域の指定等を行うための基礎調査を実施し、令和7年（2025年）に市全域を規制区域に指定し、運用を開始しました。
- 市街地や集落、その周辺など、人家等が存在し、盛土等により人家等に危害を及ぼし得るエリア（森林や宅地を含む）として「宅地造成等工事規制区域」、市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から盛土等により人家等に危害を及ぼし得るエリア（斜面地等）を「特定盛土等規制区域」として指定しています。



▲図 大規模盛土造成地  
(平成31年3月時点)



▲図 盛土規制法に基づく規制区域  
(令和7年4月時点)

(4) 災害リスク分析（地域拠点が受け持つ地域生活圏の居住誘導区域）

■分析の方法

- 災害ハザード情報と都市情報を図面上で重ね合わせ、分析の視点に基づいた災害リスクの分析を行い、各地区の防災上の課題を抽出します。
- その結果をもとに、災害リスクの回避・低減のための施策をソフト・ハード両面から位置付けます。

▼表 重ね合わせる災害ハザード情報と都市情報

種別	災害ハザード情報	都市情報
洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>●浸水想定区域（浸水深・浸水到達時間・浸水継続時間・流速）</li> <li>※白川、加勢川、緑川の浸水想定区域を重ね合わせて最大となる情報を表示</li> <li>●家屋倒壊等氾濫想定区域</li> <li>●リスクマップ（高頻度・中頻度・計画規模(L1)・想定最大規模(L2)）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建物（階数）</li> <li>●建物（旧耐震基準に基づき建てられたと想定される木造建築物の分布）</li> </ul>
高潮	●浸水想定区域（浸水深）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防災施設</li> <li>●避難所・備蓄倉庫</li> <li>●防災拠点</li> <li>●災害時協力企業井戸</li> </ul>
内水	●浸水想定区域（浸水深）	
地震	※旧耐震基準に基づき建てられたと想定される木造建築物の分布 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路（アンダーパス等）</li> <li>●道路（緊急輸送道路）</li> </ul>

▼表 都市情報と分析の視点

都市情報	分析の視点
道路	・水平避難が可能か（浸水地域に対応する避難所があるか）
建築物	・垂直避難が可能か（どこに垂直避難困難な建物が分布しているか） ・浸水しない箇所（高台部分）があるか（避難可能な高台はあるか）
防災施設	・避難所や備蓄倉庫等が活用できるか（避難所や備蓄倉庫等が浸水しないか）

【分析方法（例）】

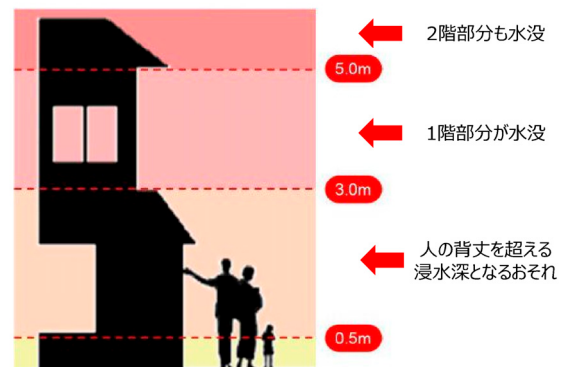
- 浸水深×建築階数・防災施設（避難所等）
- 浸水到達時間・家屋倒壊×防災施設 等

浸水想定区域（洪水、高潮）における垂直避難が困難な住宅（浸水深0.5m以上が想定される平屋住宅及び浸水深3.0m以上が想定される2階建て住宅）の分布を参照し、浸水が想定される市街地の箇所を抽出。

※水平避難が可能かを分析する際の徒歩圏の目安として、国土交通省の「都市構造評価に関するハンドブック(H26)」に記載されている「高齢者の一般的な徒歩圏である半径500m」を採用

浸水深と人的被害のリスク

- 浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。
- 一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。
- 2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。



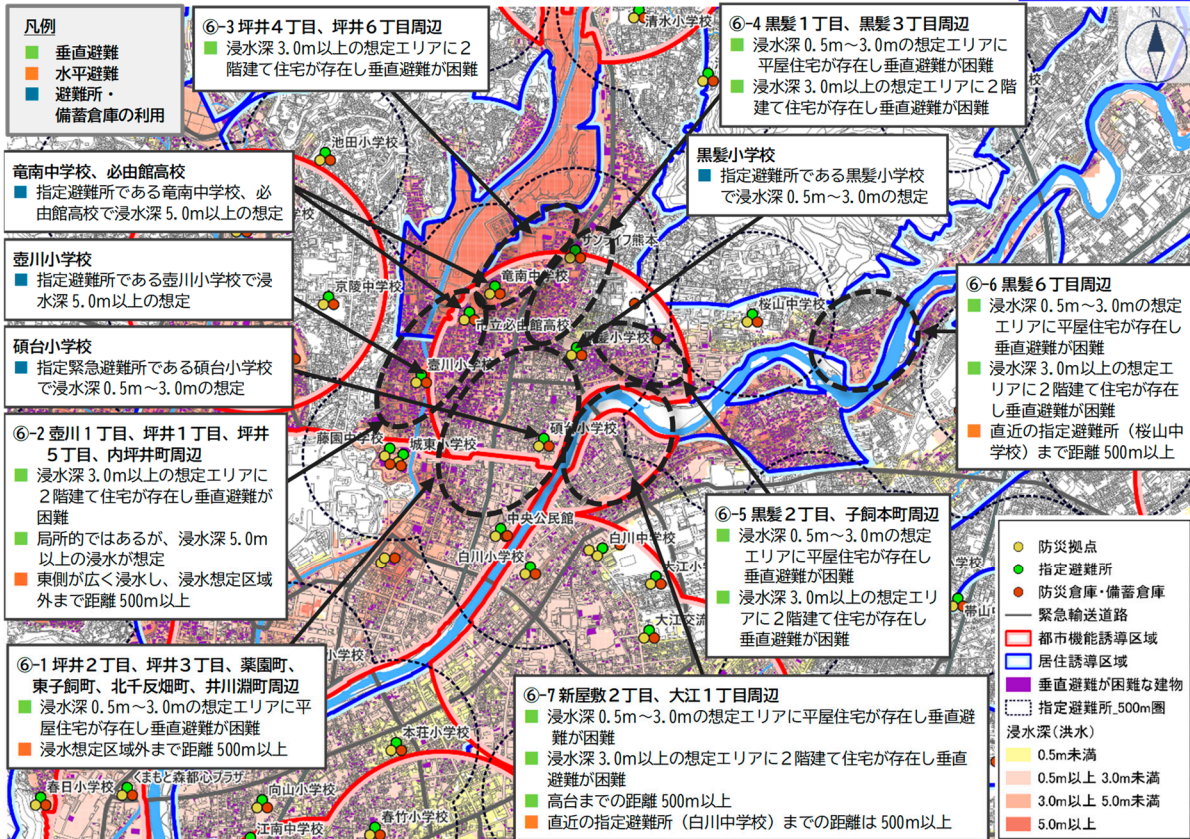
出典：洪水浸水想定作成マニュアル（第4版）から抜粋した図を一部加工

（出典：国土交通省資料）

■分析結果の結果(例) ※各地区の分析結果は巻末に掲載

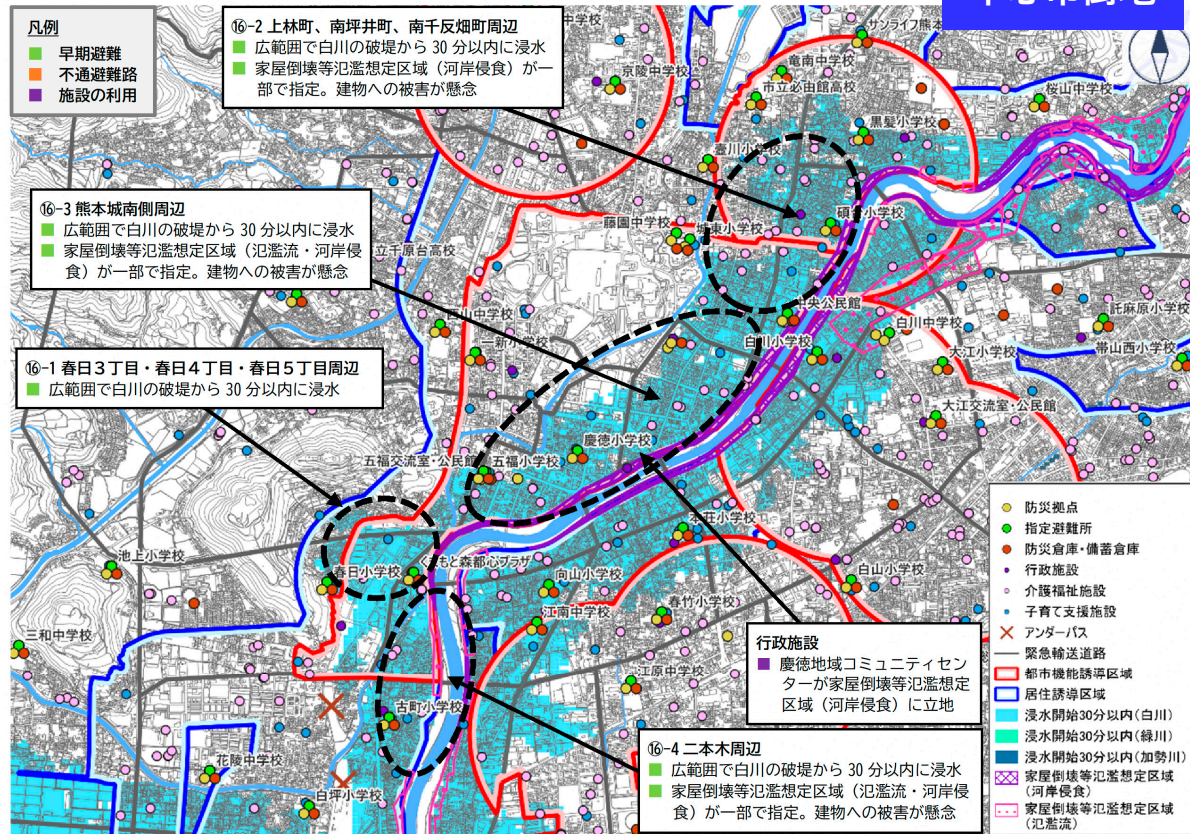
子飼地区

例1:「浸水深(洪水)×建築階数×防災施設(避難所等)」の分析



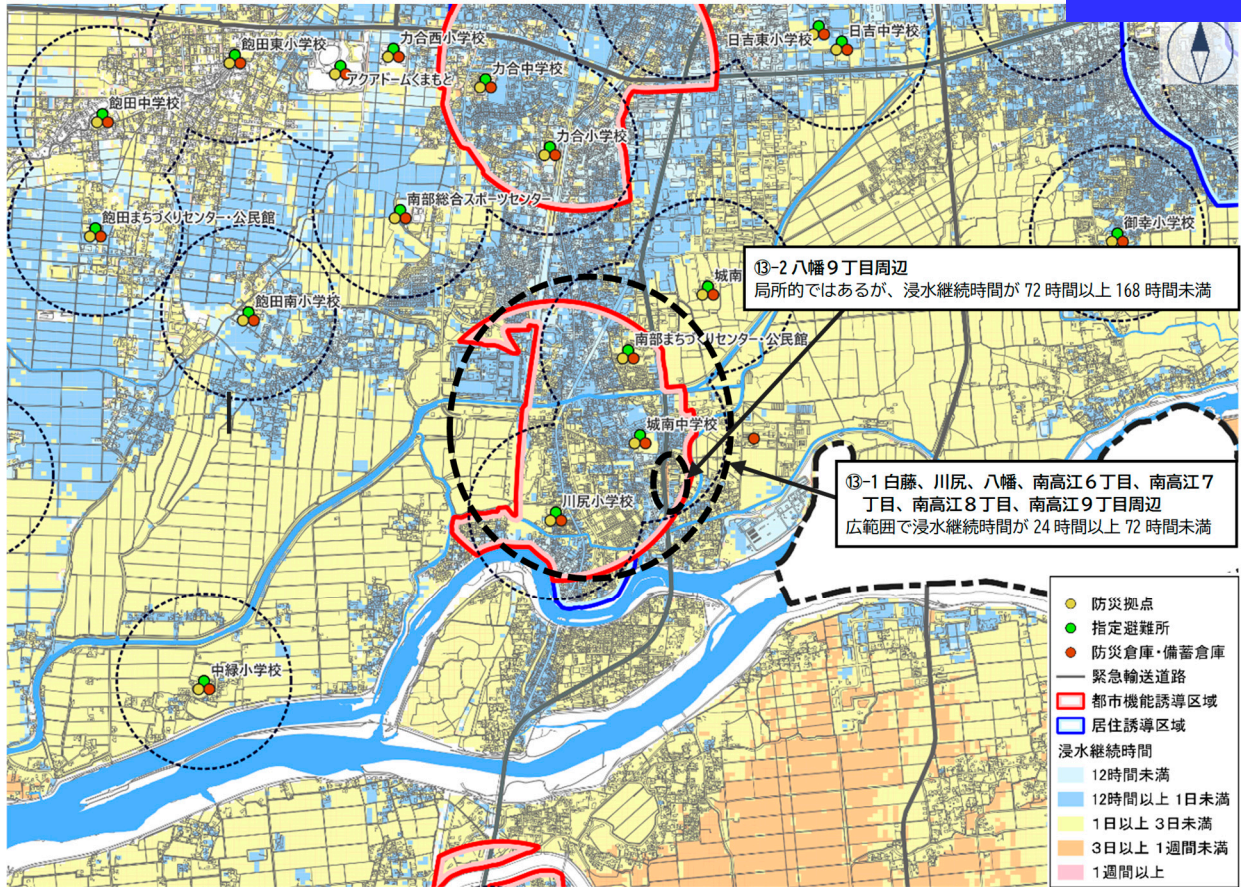
例2:「浸水到達時間(洪水)・家屋倒壊等氾濫想定区域×防災施設(避難所・高齢者・道路(アンダーパス))・公共施設」の分析

中心市街地



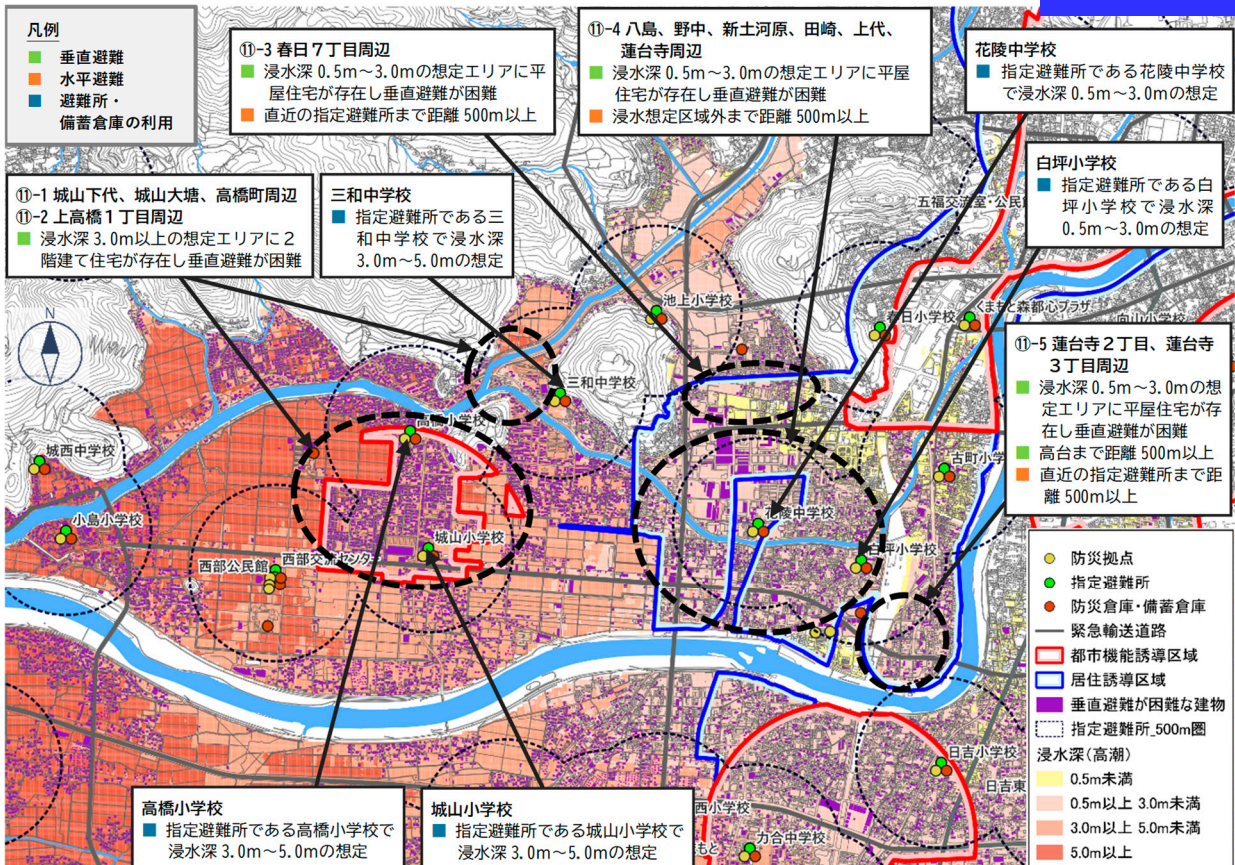
例3：「浸水継続時間（洪水）×防災施設（避難所・道路（緊急輸送道路）」の分析

川尻地区



例4：「浸水深（高潮）×建築階数×防災施設（避難所等）」の分析

城山地区



## ■分析結果のまとめ

▼表 災害に関する基礎情報の整理

拠点名 基礎情報	植木	北部	八景水谷・清水亀井	楠・武蔵ヶ丘	上熊本	子飼	長嶺	水前寺・九品寺	平成・南熊本	健軍	城山	刈草	川尻	富合	城南	中心市街地
面積(ha)	157	259	630	501	318	580	729	826	633	590	464	284	138	65	120	527
人口密度 (人/ha)	28	48	55	63	59	135	107	135	85	87	70	88	55	20	36	101
高齢者割合 (%)	39	22	29	29	25	21	23	22	23	26	27	25	31	20	24	23
要配慮者利用施設数	25	40	75	99	53	136	175	198	147	151	87	62	22	16	18	140
指定避難所数	2	3	4	10	3	13	6	12	9	11	6	4	3	3	3	12
緊急輸送道路数	2	3	2	4	4	6	7	11	10	4	6	2	1	3	3	13
集中備蓄倉庫数	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0
分散備蓄倉庫数	2	2	3	9	3	18	7	15	9	13	6	3	2	2	3	13
災害時協力企業 井戸・貯水施設	1	1	3	0	2	8	4	15	6	0	4	1	0	1	0	12
校区防災連絡会設立割合 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
自主防災クラブ設立割合 (%)	64	68	77	94	100	82	94	80	85	87	89	100	100	100	100	77
地域版ハザードマップ作成割合 (%)	30	18	49	43	49	32	63	36	49	68	64	97	96	95	85	27

※上記の集計は、拠点が受け持つ地域生活圏の居住誘導区域（拠点外を含む）を対象

※一部は複数の地域生活圏に重複して計上している

※人口密度は、総務省 国勢調査（2020年）の5次メッシュ（250mメッシュ）のデータを用いて集計している

※要配慮者利用施設、集中備蓄倉庫数、分散備蓄倉庫数、災害時協力企業井戸・貯水施設は、「熊本市地域防災計画 資料編（令和7年度版）」を参照

※校区防災連絡会設立割合、自主防災クラブ設立割合、地域版ハザードマップ作成割合は、令和7年10月時点

▼表 災害リスクの整理

拠点名 災害リスク	植木	北部	八景水谷・清水亀井	楠・武蔵ヶ丘	上熊本	子飼	長嶺	水前寺・九品寺	平成・南熊本	健軍	城山	刈草	川尻	富合	城南	中心市街地
<b>■ 浸水想定区域（想定最大規模降雨）に関する整理</b>																
最大の浸水深	-	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	5m以上	3~5m	5m以上	5m以上	3~5m	5m以上
浸水しない箇所の有無（高台となる場所等）	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	無	無	無	無	有	有
垂直避難困難建物割合（%）	-	0	8	1	28	50	4	16	23	5	40	27	38	96	24	50
家屋倒壊等氾濫想定区域の有無	無	無	無	有	無	有	有	有	有	無	有	有	有	無	無	有
<b>■ 浸水継続時間に関する整理</b>																
浸水継続時間（h）	-	12~	24~	12~	24~	72~	72~	72~	24~	72~	72~	72~	72~	72~	24~	72~
<b>■ 地震に関する整理</b>																
立田山断層地震の震度（M6.5 想定）	6弱	6弱	6強	6強	6強	6強	6弱	6弱	6弱	6弱	6強	6弱	6弱	6弱	5強	6強
布田川・日奈久断層帯地震の震度（M7.2~7.6 想定）	6弱	6弱	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強
どこにでも起こりうる直下の地震の震度（M6.9 想定）	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強	6強
液状化の危険度	極めて高い（上）	極めて高い（上）	極めて高い（上）	極めて高い（上）	極めて高い（下）	極めて高い（下）	極めて高い（上）	極めて高い（下）	極めて高い（上）	極めて高い（下）	極めて高い（下）	極めて高い（上）	極めて高い（下）	極めて高い（下）	極めて高い（上）	極めて高い（下）
大規模盛土造成地の有無	有	有	有	有	有	無	無	無	無	有	無	無	無	無	無	無
津波浸水想定区域の有無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
耐震性が十分でないと考えられる木造建築物割合（%）	26	15	29	24	23	19	22	21	20	21	21	22	21	10	27	13

※上記の集計は、拠点が受け持つ地域生活圏の居住誘導区域（拠点外を含む）を対象としている

※一部は複数の地域生活圏に重複して計上している

※浸水想定区域や浸水継続時間など、1メッシュでも拠点内に係る場合は集計対象として計上している

※浸水しない箇所の有無（高台となる場所等）は、坂の上にある市営住宅等の団地や公園等の一時的な避難場所

※「垂直避難困難建物割合（%）」は、都市計画基礎調査の建物利用現況に関するデータを用い、浸水深0.5m未満は全て（1・2・3階建て）が避難可能、浸水深0.5m以上3m未満は2・3階建てが避難可能、浸水深3m以上5m未満の場合は3階建てが避難可能として取り扱い、垂直避難が可能な建築物の割合を集計している

※「耐震性が十分でないと考えられる木造建築物割合（%）」は、都市計画基礎調査の建物利用現況に関するデータを用い、新耐震基準が定められた昭和56年6月1日前後の木造建築物の割合を集計している

▼表 防災拠点と指定避難所に関する情報の整理

拠点名	防災拠点名	代表的な指定避難所名 (階数・床高・浸水深)	左記施設の周辺 道路幅員 (m)	指定避難所の 浸水域の有無	指定避難所の 耐震性の 有無
植木	北区役所	植木文化センター (3階建・4.3m・浸水なし)	6m以上～ 15m未満	無	無 (植木文化 センター)
北部	北消防署	北部まちづくりセン ター・公民館 (2階建・5.1m・浸水なし)	4m以上～ 6m未満	無	有
八景水谷・ 清水亀井	-	清水まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.3m・1.4m)	6m以上～ 15m未満	有 (清水まちづく りセンター・ 公民館)	有
楠・ 武蔵ヶ丘	-	龍田まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.1m・浸水なし)	15m以上	無	有
上熊本	-	花園まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.3m・4.0m)	4m以上～ 6m未満	有 (花園まちづく りセンター・ 公民館)	有
子飼	熊本市 消防局	サンライフ熊本 (2階建・4.2m・6.0m)	15m以上	有 (サンライフ 熊本、市立必 由館高校、竜 南中学校、壺 川小学校)	有
長嶺	-	託麻まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.3m・浸水なし)	6m以上～ 15m未満	無	有
水前寺・ 九品寺	熊本市消防局 上下水道局 庁舎	大江交流室・公民館 (2階建・4.4m・0.6m)	15m以上	無	無 (熊本市総 合体育館・ 青年会館)
平成・ 南熊本	中央消防署 南熊本庁舎	幸田まちづくりセン ター・公民館 ※居住誘導区域外 (2階建・4.3m・1.6m)	4m以上～ 6m未満	無	有
健軍	熊本市市民病院 東区役所	東部公民館 (2階建・4.1m・浸水なし)	15m以上	無	無 (東部 公民館)
城山	-	西部公民館 ※居住誘導区域外 (2階建・4.8m・2.3m)	6m以上～ 15m未満	無	有
刈草	-	南部まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.3m・2.9m)	4m以上～ 6m未満	有 (南部まちづく りセンター・ 公民館)	有
川尻	-	南部まちづくりセン ター・公民館 (2階建・4.3m・2.9m)	4m以上～ 6m未満	有 (南部まちづく りセンター・ 公民館)	有
富合	南区役所	アスパル富合 (3階建・3m以上・3.2m)	6m以上～ 15m未満	有 (雁回館)	無 (雁回館、ア スパル富合)
城南	-	火の君文化センター ※居住誘導区域外 (2階建・4.5m・浸水なし)	6m以上～ 15m未満	無	有
中心市街地	市役所本庁舎 中央区役所 西消防署	五福交流室・公民館 (2階建・4.4m・3.1m)	15m以上	有 (西山中学校)	無 (五福交流 室・公民館)

※上記の内容は、拠点を受け持つ地域生活圏の居住誘導区域（拠点外を含む）を対象としている

▼表 拠点ごとの分析項目の該当有無

拠点名 分析項目	植木	北部	八景水谷・清水亀井	楠・武蔵ヶ丘	上熊本	子飼	長嶺	水前寺・九品寺	平成・南熊本	健軍	城山	刈草	川尻	富合	城南	中心市街地
垂直避難が課題のエリアがある		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
避難所・備蓄倉庫の活用に課題がある			●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●		●
水平避難が課題のエリアがある			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
浸水想定区域外まで500m以上のエリアがある						●		●	●		●	●	●	●		●
早期避難が必要な建物が分布 (浸水到達・家屋倒壊)				●		●	●	●	●		●		●			●
氾濫流や河岸浸食による被害が懸念されるエリアがある				●		●	●	●	●		●	●	●			●
早期に不通となる避難路がある											●					
3日以上浸水するエリアがある						●	●	●		●	●	●	●	●		●
1日以上浸水するエリアがある			●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

※上記の内容は、拠点を受け持つ地域生活圏の居住誘導区域（拠点外を含む）を対象としている

序章

1章

2章

3章

4章

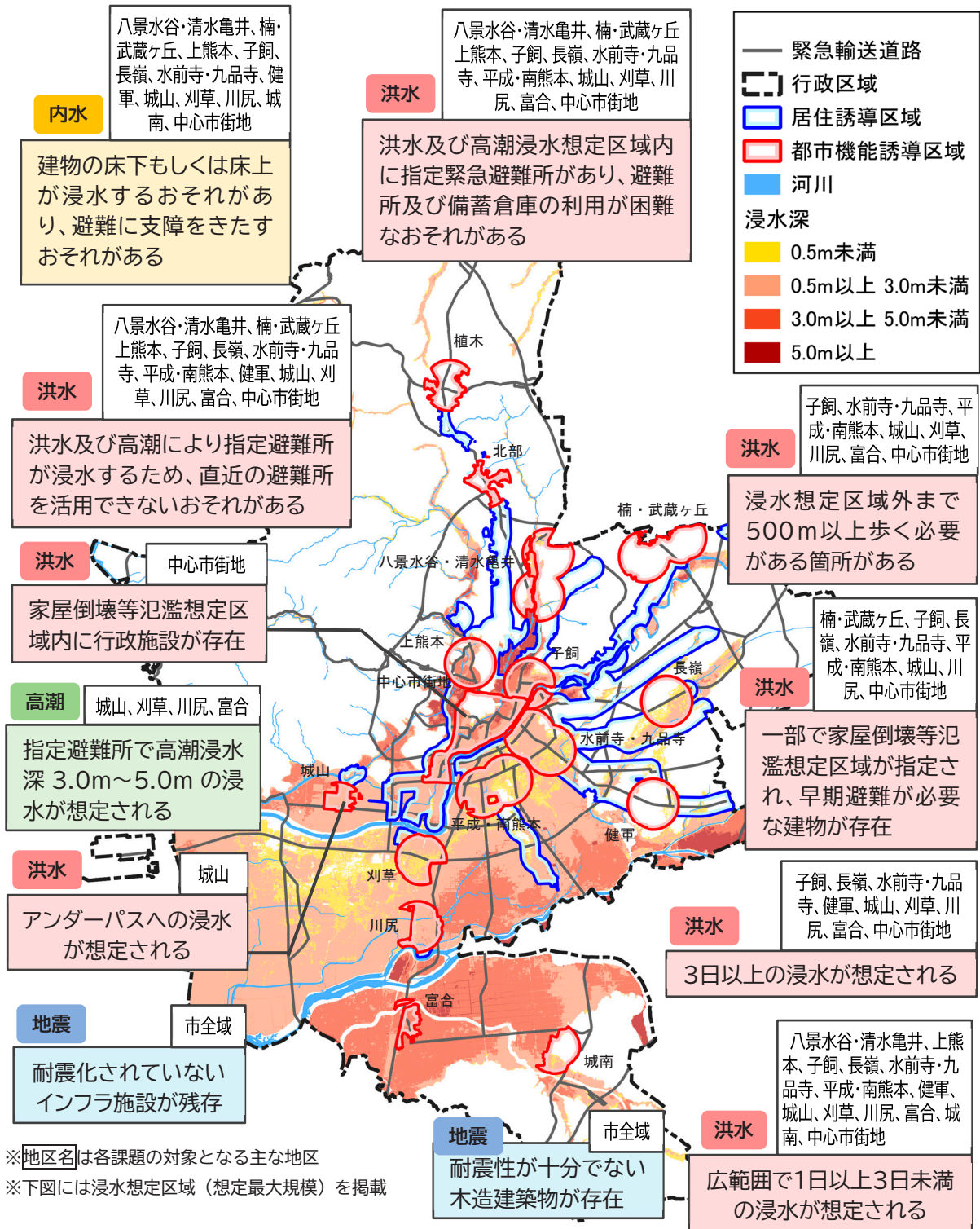
5章

6章

巻末資料

(5) 各地区における防災上の課題の整理

- 地区毎（拠点を受け持つ地域生活圏の居住誘導区域）の災害リスク分析等の結果から、各地区における防災上の課題（洪水、地震）を整理しました。
- 災害リスク分析に伴い作成した各地区の地図等（巻末）は、住民等とのリスクコミュニケーションに活用するなどして、災害リスクや課題等について共有していきます。



▲図 各地区における防災上の課題

## (6) リスクの回避・低減のための取組方針と具体的な取組

### ①取組方針

- 災害に強いまちの実現に向け、各地区の課題を踏まえて必要な対策に取り組んでいきますが、災害リスクを全て除去することは困難であることから、リスクをいかに低減させるかという視点が重要です。
- 各地区における災害リスクや防災上の課題を市民・地域・行政が認識し、その上で、災害リスクの回避や低減を図る取組を総合的に組み合わせる展開していくことが重要です。また、行政から市民に対する情報発信を通じて市民がそれを受け止め、防災意識の向上につなげていくことが重要です。
- 本市においては、市街地の広い範囲で浸水が想定されているとともに、市域全体で地震等のリスクを抱えています。分析により抽出された課題に対し、道路・橋梁・上下水道といったインフラ施設の耐震化、防災基盤（避難所・備蓄倉庫等）の確保・充実・改善、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、安全な場所への移転促進、地域版ハザードマップの作成・更新等、ハード・ソフト両面から計画的に対策を講じます。
- 取組にあたっては、熊本市防災基本条例や熊本市地域防災計画を踏まえ、本市が自ら講じる施策のほか、国・県・民間事業者等により講じられる対策との連携を図ります。また、自助の向上を目指すとともに、拠点間の地域コミュニティの構築を図るなど、平時はもとより災害発生時においても校区防災連絡会等を通じて地域の共助力を高めます。
- 災害リスク分析の見直し及び更新をはじめ、今後、津波浸水想定区域や津波災害警戒区域など、更なる災害リスク分析を実施していきます。

②具体的な取組

- 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設定します。目標年次（令和27年）に至るまでの、短期（おおむね5年程度）、中期（おおむね10年程度）、長期（おおむね20年程度）の取組を定めます。

▼表 災害リスクの回避・低減のための具体的な取組

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	中期	長期		
ハード 施策	低減	公共下水道雨水事業 (重点9地区)	水前寺・九品寺、 平成・南熊本、 健軍、城山、上熊本、 中心市街地	市	短期	中期	長期
		上下水道施設の耐震化	市全域	市	短期	中期	長期
		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	短期	中期	長期
		避難所等の環境改善 (道路整備、避難所改修、避難路変更等)		市	短期	中期	長期
		河川整備の推進		市・県 ・国	短期	中期	長期
		住宅等への雨水浸透柵等の 設置補助		市	短期	中期	長期
		流出抑制施設の設置指導		市・ 事業者	短期	中期	長期
	回避	民間建築物等の防災機能強化 (建築物の耐震改修・建替え促進等)	市全域	市・ 事業者	短期	中期	長期
ソフト 施策	低減	要配慮者利用施設の 避難確保計画の作成促進	市全域	市・ 事業者	短期	中期	長期
		校区防災連絡会への支援		市・ 住民	短期	中期	長期
		盛土等の規制		市	短期	中期	長期
		災害リスクの積極的周知		市	短期	中期	長期
		地域版ハザードマップの 作成・更新の促進		市・ 住民	短期	中期	長期
		既存道路の高架区間等活用		市・国	短期	中期	長期
		広域避難の活用		市	短期	中期	長期
		民間施設等との連携強化		市・ 事業者	短期	中期	長期
	回避	安全な場所への移転支援		市全域	市	短期	中期

## 5節 誘導施策等

### ■都市機能及び居住誘導にかかる施策の基本的な考え方

- これまで本市では、居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るため、都市計画制度をはじめ、住宅・交通等の各分野が連携した施策を展開してきました。
- コンパクトで持続可能な「多核連携都市」の実現に向けては、居住や都市機能の誘導のみならず、公共交通の充実、防災、公共施設の再編等の都市づくりに関わる様々な関係施策と連携し、総合的に取り組んでいく必要があります。
- そのため、1節（1）で掲げた「基本方針」の5つの視点に基づき、誘導施策を体系的に整理した上で取組を推進します。
- 誘導施策については、社会情勢の変化等を踏まえ、随時、追加・拡充等を行います。

#### （1）都市機能誘導区域における都市機能の維持・確保

##### 誘導施策

- ①民間活力を生かした都市機能の誘導 ②都市計画制度等の活用

#### （2）居住誘導区域における人口密度の維持

##### 誘導施策

- ①既存ストックの活用 ②良好な居住空間の形成 ③都市計画制度等の活用

#### （3）公共交通ネットワークの充実

##### 誘導施策

- ①基幹公共交通の機能強化 ②交通結節点の機能強化 ③持続可能なバス網の構築  
④コミュニティ交通の導入 ⑤公共交通の利用促進

#### （4）防災機能の強化

##### 誘導施策

- 防災指針における取組（5章4節（6）②）

#### （5）持続的な都市経営の維持・確保

##### 誘導施策

- ①中心市街地の魅力・活力と価値の向上 ②インフラの維持管理

## ■ 地域拠点における誘導施策の方向性

- 15の地域拠点は、誘導施設の立地状況や課題など、それぞれに特性があります。
- 各拠点の特性を踏まえ、「誘導施設へのアクセス性向上」、「住宅ストックの活用の推進」、「交通結節機能の強化」、「誘導施設の充足」の方向性に基づき取組を推進します。

### ◆誘導施設へのアクセス性向上

- 拠点が受け持つ地域生活圏全体のコミュニティ交通等の利便性を高め、拠点内の誘導施設等へのアクセス性向上を図ります。

植木地区、北部地区、富合地区、城南地区、川尻地区、城山地区

### ◆住宅ストックの活用の推進

- 空き家・空き地や中古住宅等の活用等を促進し、子育て世代等の若年層を中心に人口集積を図ります。

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、  
健軍地区、平成・南熊本地区

### ◆交通結節機能の強化

- 交通結節点として乗換等の利便性を高め、都市機能の維持・確保と居住の誘導を図ります。

水前寺・九品寺地区、健軍地区、平成・南熊本地区、刈草地区、上熊本地区

### ◆誘導施設の充足

- 地域拠点の土地利用規制の緩和や都市計画制度・インセンティブ施策等の活用により、不足する誘導施設の確保を図ります。

北部地区、刈草地区、富合地区、川尻地区

## ■誘導施策

基本方針	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	○【継続】まちなか再生プロジェクト ○【継続】ウォークブル施策（歩行空間の整備、公共空間の利活用）
	②	都市計画制度等の活用による都市機能の維持・確保	○【継続】用途地域等の変更 ○【新規】地区計画運用基準の改定 ○【継続】届出制度の運用 ○【新規】市街地開発事業等への支援等
(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	○【新規】空き家リフォームに対するインセンティブ ○【継続】中古住宅を購入した移住者に対するインセンティブ ○【拡充】中古住宅を購入した市内間転居者（子育て世代）に対するインセンティブ
	②	良好な居住空間の形成	○【継続】「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	○【継続】用途地域等の変更【再掲】 ○【継続】届出制度の運用【再掲】
(3) 公共交通ネットワークの充実 ※地域公共交通計画の施策	①	基幹公共交通の機能強化	○【継続】ゾーンシステムの導入 ○【継続】公共交通車両等の走行環境の改善 ○【継続】バス・鉄軌道等の輸送力の向上
	②	交通結節点の機能強化	○【継続】乗換拠点の整備
	③	持続可能なバス網の構築	○【継続】共同経営を中心とした持続可能なバス路線網の再構築 ○【継続】環状線の導入 ○【継続】輸送資源を活用した交通体系の効率化（バス網再編等） ○【新規】多両編成車両の導入 ○【新規】超低床車両の導入
	④	コミュニティ交通の導入	○【継続】公共交通空白地域等へのコミュニティ交通の導入

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

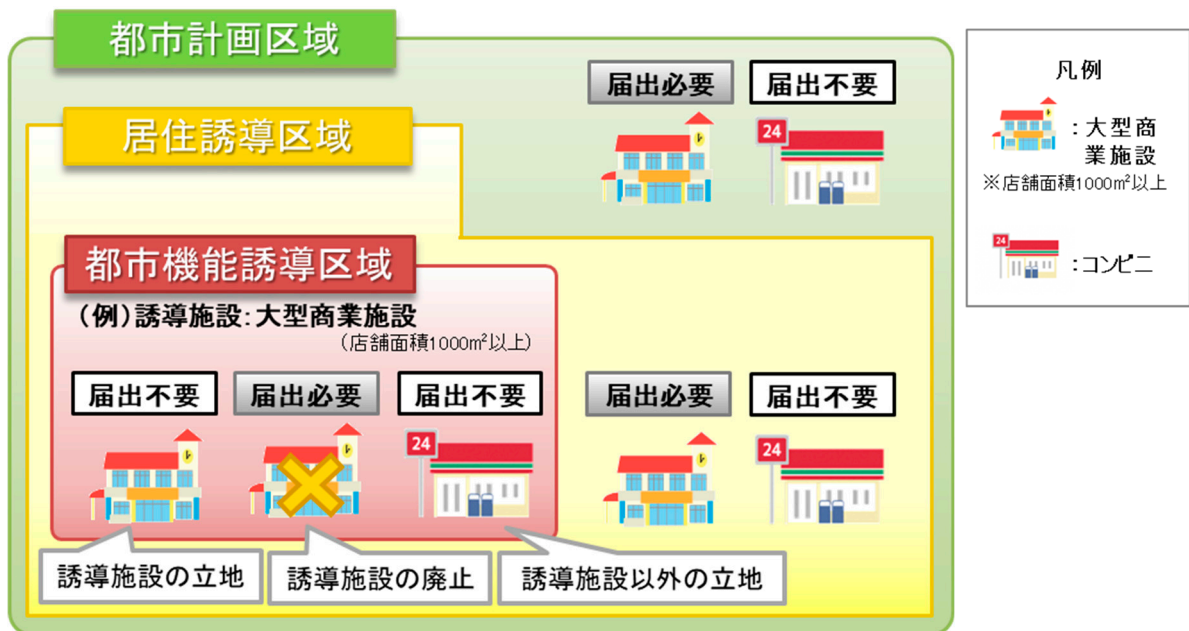
巻末資料

基本方針	誘導施策		事業概要
(3) 公共交通ネットワークの充実 ※地域公共交通計画の施策	⑤	公共交通の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○【継続】バス・市電ロケーションシステム</li> <li>○【継続】P&amp;R・C&amp;R等の拡充</li> <li>○【継続】車両・電停のバリアフリー化</li> <li>○【継続】公共交通の利用促進(啓発)</li> <li>○【継続】待合環境の向上</li> <li>○【継続】公共交通のシームレス化の推進(MaaS等)</li> <li>○【新規】利便性の高い料金施策</li> </ul>
(4) 防災機能の強化			<ul style="list-style-type: none"> <li>※防災指針の取組(5章4節(6)②)</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○【新規】新庁舎(本庁舎、中央区役所)の整備と周辺まちづくりの推進</li> <li>○【新規】土地の高度利用(高度利用型地区計画・高度利用地区の設定等)</li> <li>○【継続】ウォーカーブル施策【再掲】</li> <li>○【継続】まちなか再生プロジェクト【再掲】</li> </ul>
	②	インフラの維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○【新規】緊急輸送道路の無電柱化及び橋梁耐震化</li> <li>○【新規】生活道路の舗装や上下水道の管路の修繕</li> <li>○【新規】公共施設(子育て支援施設、行政施設、市営団地等)の集約化、アクセス性の確保や予約案内システム導入による利便性の向上</li> </ul>

## 6節 届出制度

- 都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2に規定する届出は、市町村が誘導区域外における誘導施設の整備や住宅開発等の動きを把握するための制度です。
- 居住誘導区域外で宅地開発等を行う場合、都市機能誘導区域外で誘導施設の建築等を行う場合、及び、都市機能誘導区域内で誘導施設を有する建築物を休止または廃止する場合、本市への事前届出が必要となります。
- 具体的には、以下の①～③に該当する行為です。

- ① 都市機能誘導区域外で行う誘導施設（5章2節（5））の開発、建築等
- ② 都市機能誘導区域内で行う誘導施設（5章2節（5））の休廃止
- ③ 居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅の開発、建築等



※大規模小売店舗立地法に関する届出が別途必要となる場合があります。

▲図 誘導施設において届出が必要となる行為のイメージ (例)

## (1) 都市再生特別措置法第108条、第108条の2に規定する届出

- 前記の該当行為「①都市機能誘導区域外で行う誘導施設（5章2節）の開発、建築等」及び「②都市機能誘導区域内で行う誘導施設（5章2節）の休廃止」の対象は、以下に示すとおりです。

## ○ 対象となる施設

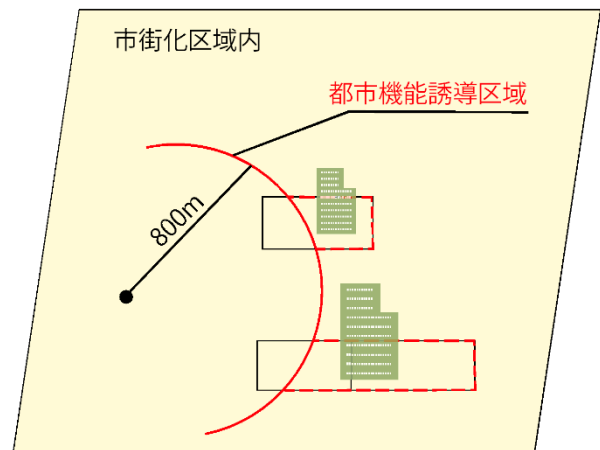
誘導施設	定義
商業施設	生鮮食料を取り扱う、店舗面積 1,000㎡以上の「商業施設」（共同店舗・複合施設等により店舗面積が1,000㎡以上となるものを含む） （生鮮食品とは、「鮮魚」「青果」「精肉」を全て含むものをいう）
医療施設	内科、外科、整形外科、小児科、歯科を診療科目とする「病院、診療所」（医療法第1条の5第1項に定める病院、第1条の5第2項に定める診療所）
金融施設	入出金可能な銀行等（銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む「銀行」（政策投資銀行を除く）、信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う「信用金庫及び信用金庫連合会」、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う「労働金庫及び労働金庫連合会」、農林中央金庫法に基づく「農林中央金庫」、株式会社商工組合中央金庫法に基づく「商工組合中央金庫」）
行政施設	地方自治法第4条及び熊本市区役所等事務分掌規則に定める「区役所」、地方自治法第155条に定める「まちづくりセンター（出張所）」、熊本市地域コミュニティセンター条例に定める「地域コミュニティセンター」、熊本市公民館条例に定める「公民館」
教育文化施設 （高次都市機能も含む）	学校教育法第1条に定める「小学校」「中学校」「高等学校」「特別支援学校」「大学」、図書館法第2条第1項及び熊本市図書館設置条例に定める「図書館」、熊本城ホール条例・熊本市民会館条例・くまもと森都心プラザ条例・熊本市国際交流会館条例に定める「ホール」、健康増進施設認定規程に基づく健康増進施設及びこれに準ずる施設、社会教育調査規則第3条第13項に定める「運動施設（武道場やグラウンド等）」、博物館法第2条・熊本市現代美術館条例・熊本博物館条例に定める「歴史・文化施設」
介護福祉施設	介護保険法第115条の46に定める「地域包括支援センター」、老人福祉法第20条の7に定める「老人福祉センター」、介護保険法第8条第28項に定める「介護老人保健施設」、老人福祉法第20条の2の2に定める「老人デイサービスセンター」、老人福祉法第20条の6に定める「軽費老人ホーム」、老人福祉法第20条の5に定める「特別養護老人ホーム」、老人福祉法第29条第1項に定める「有料老人ホーム」、老人福祉法第20条の3に定める「老人短期入所施設」、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条及び児童福祉法第42条に定める「障がい者福祉施設」
子育て支援施設	熊本市こども文化会館条例に定める「子ども文化会館」、熊本市子ども発達支援センター条例に定める「あいぱるくまもと」、児童福祉法第12条に定める「児童相談所」、児童福祉法第39条の1に定める「保育所」、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第1項又は第3項に定める「認定こども園」、学校教育法第1条及び第22条に定める「幼稚園」、児童福祉法第6条の3に定める「小規模保育事業」、児童福祉法第6条の3第10項及び第12項、児童福祉法第40条に定める「児童厚生施設（児童遊園・児童館等）」、児童福祉法第6条の3第2項に定める「児童育成クラブ」

○ 対象となる行為

都市機能誘導区域 <b>外</b> で以下の行為を行う場合		都市機能誘導区域 <b>内</b> で以下の行為を行う場合
開発行為	建築行為	休廃止
<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる施設を有する、建築物の建築目的で行う開発行為</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる施設を有する建築物の新築</li> <li>建築物を改築し、対象となる施設を有する建築物となる場合</li> <li>建築物の用途を変更し、対象となる施設を有する建築物となる場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる施設を休止又は廃止しようとする行為</li> </ul>

○ 対象となる区域

- 本市の都市計画区域において、「①都市機能誘導区域外で行う誘導施設（5章2節（5））の開発、建築等」や「②都市機能誘導区域内で行う誘導施設（5章2節（5））の休廃止」を行う場合には届出が必要です。
- 都市機能誘導区域にかかる土地を含む一体的な建築行為又は開発行為を行う場合、届出は不要です（右図）。



▲図 届出が不要な場合のイメージ






○ 届出の期日

- 工事着手の30日前までに届出

## (2) 都市再生特別措置法第88条に規定する届出

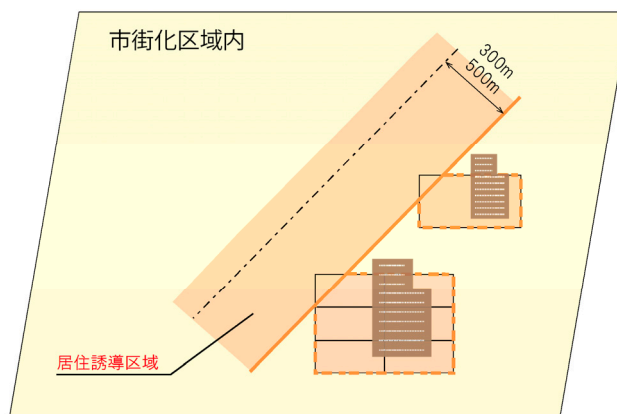
- 前記の該当行為「③居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅の開発、建築等」の対象は、以下に示すとおりです。

### ○ 対象となる行為

居住誘導区域外の開発行為	居住誘導区域外の建築行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築、又は用途変更して3戸以上の共同住宅等とする場合</li> </ul>
<p>【例1】 3戸の開発行為</p> <p>必要 </p>	<p>【例4】 3戸の建築行為</p> <p>必要 </p>
<p>【例2】 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p>必要 </p>	<p>【例5】 1戸の建築行為</p> <p>不要 </p>
<p>【例3】 800㎡ 2戸の開発行為</p> <p>不要 </p>	

### ○ 対象となる区域

- 本市の都市計画区域において、「③居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅の開発、建築等」を行う場合には届出が必要です。
- 居住誘導区域にかかる土地を含む一体的な建築行為又は開発行為を行う場合、届出は不要です（右図）。



▲図 届出が不要な場合のイメージ

### ○ 届出の期日

- 工事着手の30日前までに届出

## 7節 評価指標及び目標値

- 立地適正化計画の進捗を管理するため、「1節（1）基本方針」の5つの視点で評価指標を設定し、目標値を設定します。評価指標・目標値は関連計画と整合を図ります。
- 概ね5年毎に計画の調査・分析及び評価を実施します。また、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。

▼表 基本方針に基づく評価指標

基本方針の5つの視点	評価指標（単位）
① 都市機能誘導区域における 都市機能の維持・確保	・ 誘導施設が充足している拠点数（地区） ・ 都市機能誘導区域に立地する誘導施設の割合（％）
② 居住誘導区域における 人口密度の維持	・ 居住誘導区域の人口密度（人/ha） ・ 居住誘導区域の人口割合（％）
③ 公共交通ネットワークの充実	・ 公共交通機関の年間利用者数（千人） ・ 1人当たりの公共交通機関の利用頻度（回/年） ・ 運輸部門における自動車のCO <sub>2</sub> 排出量（千t-CO <sub>2</sub> ）
④ 防災機能の強化	・ 市街化区域の雨水出水（内水）浸水想定区域の解消率（％） ・ 地域版ハザードマップの作成割合（％） ・ 日頃から災害への備えを行っている市民の割合（％）
⑤ 持続的な都市経営の維持・確保	・ 都市機能誘導区域 <sup>*</sup> 、居住誘導区域の実質地価上昇率（％） ※中心市街地及び15の地域拠点の両方を算出

### 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	基準年 (R7)	評価年 (R12)	評価年 (R17)	評価年 (R22)	目標年次 (R27)
誘導施設が充足している 拠点数(地区) <sup>*</sup>	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			

※中心市街地を含む。

### ② 居住誘導区域における人口密度の維持

評価指標	基準年 (R7)	評価年 (R12)	評価年 (R17)	評価年 (R22)	目標年次 (R27)
居住誘導区域の 人口密度(人/ha) <sup>※1</sup>	65.4	65.4			
居住誘導区域の 人口割合(%) <sup>※2</sup>	52.7	53.2	53.9	54.8	56.1

※1 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 250mメッシュにより算出。

※2 市域の全人口を分母とする。

## ③ 公共交通ネットワークの充実

評価指標	基準年 (R7)	評価年 (R12)	評価年 (R17)	評価年 (R22)	目標年次 (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/年)	70.8	73.9			
運輸部門における自動車の CO <sub>2</sub> 排出量(千t-CO <sub>2</sub> )	933	772			

※熊本地域公共交通計画及び熊本連携中枢都市圏地球温暖化対策実行計画と整合を図ることとし、同計画の改定時に合わせ随時見直す。

※R17以降は、上記計画の改定等による目標値設定に合わせ数値を設定する。

## ④ 防災機能の強化

評価指標	基準年 (R7)	評価年 (R12)	評価年 (R17)	評価年 (R22)	目標年次 (R27)
市街化区域の 雨水出水(内水)浸水想定区 域の解消率(%) <sup>*</sup>	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 行っている市民の割合(%)	85.6	97.8			

※時間雨量 60mm 以下における浸水解消率。「熊本市下水道浸水対策計画 2023」との整合を図る。

## ⑤ 持続的な都市経営の維持・確保

評価指標	基準年 (R7)	評価年 (R12)	評価年 (R17)	評価年 (R22)	目標年次 (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(%) (都市機能誘導区域を除く)	—	±0%			

※目標値は物価上昇率を差し引いたもの。また、地価は社会経済情勢の影響を受けやすいことから、R17以降の目標値は5年ごとの評価時に設定する。

# 6章

## 今後の進め方

1節 今後の取組

2節 進行管理



## 1節 今後の取組

### ■市民協働による都市づくり

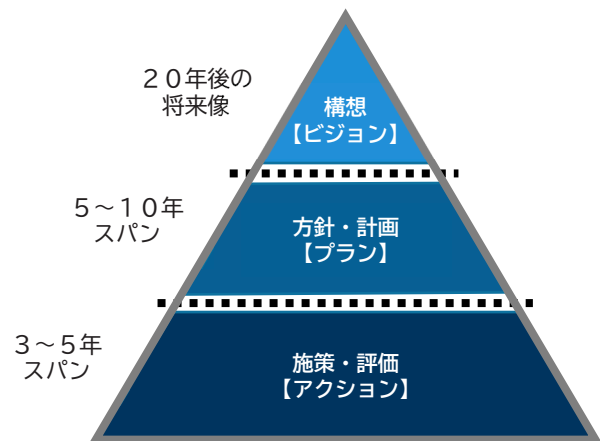
- 第3次熊本市都市マスタープランに掲げる将来像を実現するためには、市民（地域団体・NPO・事業者を含む）と行政が、それぞれの役割と責任のもと、協力して取り組むことが重要です。
- 今後、様々な主体と連携し、市民協働による都市づくりを推進していきます。
- 各種媒体を活用した周知、出前講座や地域の勉強会など、あらゆる機会を捉えて市民や事業者等に対し、都市計画に関する知識の普及と情報の提供を行います。

### ■社会情勢の変化に対応した効果的・効率的な都市づくり

- 熊本都市圏では、今後も半導体関連企業の進出が増加することが予想され、近隣自治体においても大規模な開発が計画されています。また、阿蘇くまもと空港アクセス鉄道や10分・20分構想（熊本都市圏3連絡道路）、くまもとサイエンスパーク推進ビジョンなど、都市構造に大きな影響を及ぼす計画等が予定されています。
- これらの影響に的確かつ迅速に対応し、効果的・効率的な都市づくりを進めるために、当マスタープランの見直しを柔軟に行うとともに、県や周辺自治体と広域的な連携を図ります。

## 2節 進行管理

- 構想（2章）【ビジョン】に示す20年後の将来像の実現に向け、方針（3章～4章）や計画（5章1節～5章4節）【プラン】は5～10年スパン、施策・評価（5章5節～5章7節）【アクション】は3～5年スパンで見直しを行い、計画を推進していきます。
- 上記スパンを基本としつつ、社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。



▲図 進行管理のイメージ