



<熊本市HP>

第3次 熊本市 都市マスタープラン

令和8年4月



熊本市

◆ 第3次熊本市都市マスタープランについて

本市では、今後、人口減少・少子高齢化の進行等が見込まれる中、将来にわたって持続可能で誰もが暮らしやすい「多核連携都市」の実現を目指しています。この実現に向けて、本市の都市計画に関する基本的な方針を示す『第3次熊本市都市マスタープラン』と実行計画である『熊本市立地適正化計画』を策定し、各分野の計画と連携・整合を図りながら、取組を推進していきます。

都市マスタープランとは

- 都市マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定による「市町村の都市計画の長期的な基本方針」です。
- 本市の都市計画は、都市マスタープランに即して定めます。

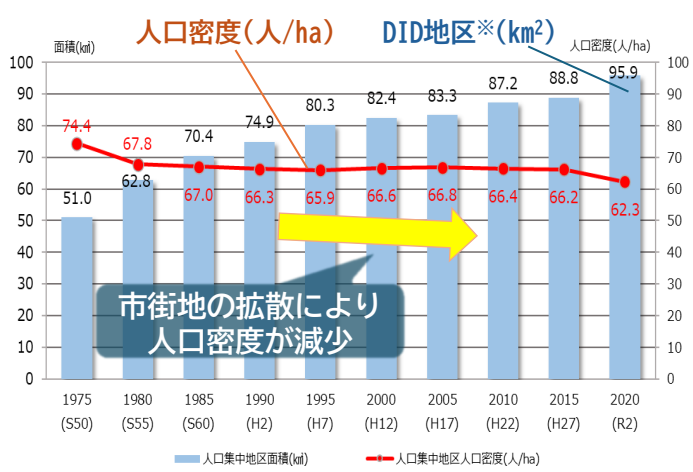
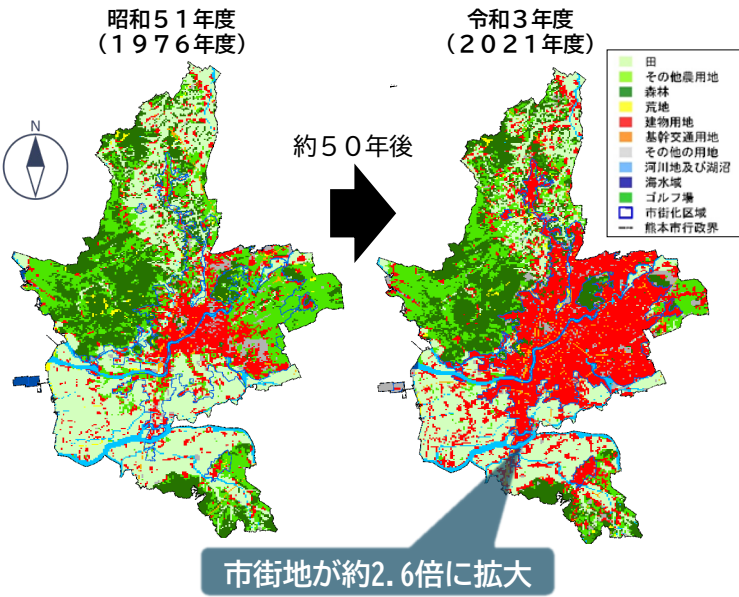
立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定による、住宅及び都市機能増進施設（商業、医療施設等）の立地の適正化を図るための計画で、都市マスタープランに掲げる将来像を実現するための実行計画です。

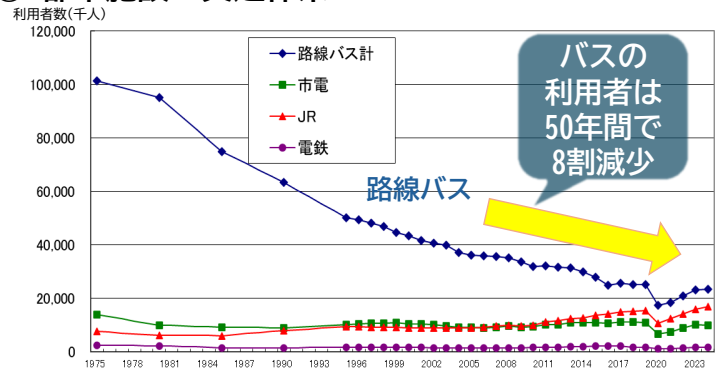
目標年次は、20年後の令和27年度（2045年度）とします。

◆ 都市の現況と課題（抜粋）

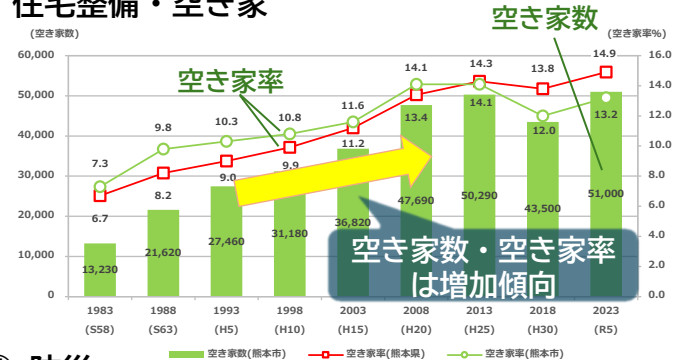
① 土地利用



② 都市施設・交通体系



③ 住宅整備・空き家



④ 防災



※DID地区（人口集中地区）とは

国勢調査基本単位区を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区が市区町村の境界内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域のこと。

◆ 目指す未来

◇望ましくない未来

- 拡大した市街地のままで人口が減少した場合、都市の密度低下に伴い、医療・福祉・子育て支援・商業等の日常生活サービスの利用者が減少し、サービスの持続が困難になるとともに、地域コミュニティが衰退するおそれがあります。
- また、道路、上下水道、公共施設等の維持管理が行き届かなくなり、都市基盤の衰退や公共交通等の縮小など、安全と暮らしやすさが損なわれるおそれがあります。

都市マスタープランを推進することで・・・

◇目指す未来

- 中心市街地や地域の核となる拠点に、日常生活に必要な商業・医療等の施設を重点的に誘導・集積し、その周辺や公共交通沿線等に一定の居住を集積することで、人口減少下においても日常生活サービス機能や地域コミュニティ等が維持・確保され、誰もが暮らしやすい持続可能な都市を実現できます。
- インフラの整備・維持管理など、効率的な都市経営が可能になるとともに、都市の魅力が高まることで、民間投資や企業進出をはじめ経済活動が活性化し、都市の持続的な成長につながります。



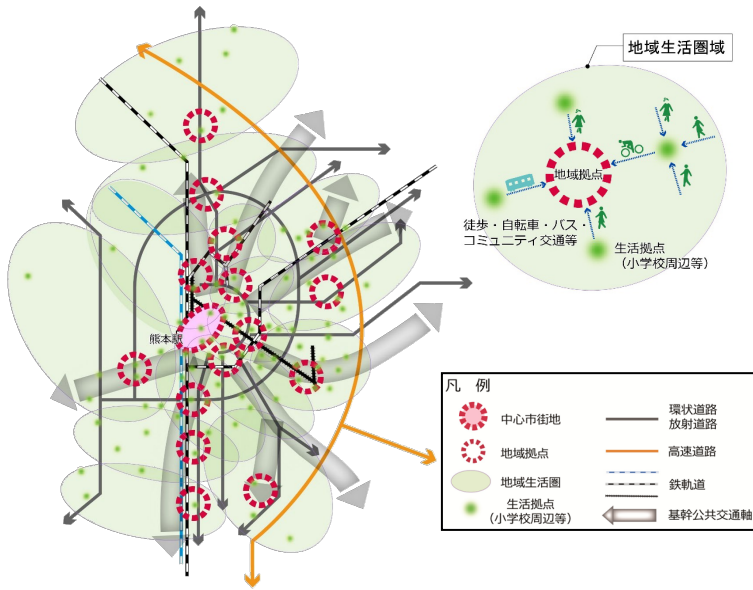
◆ 都市づくりの基本理念・目標

都市づくりの基本理念

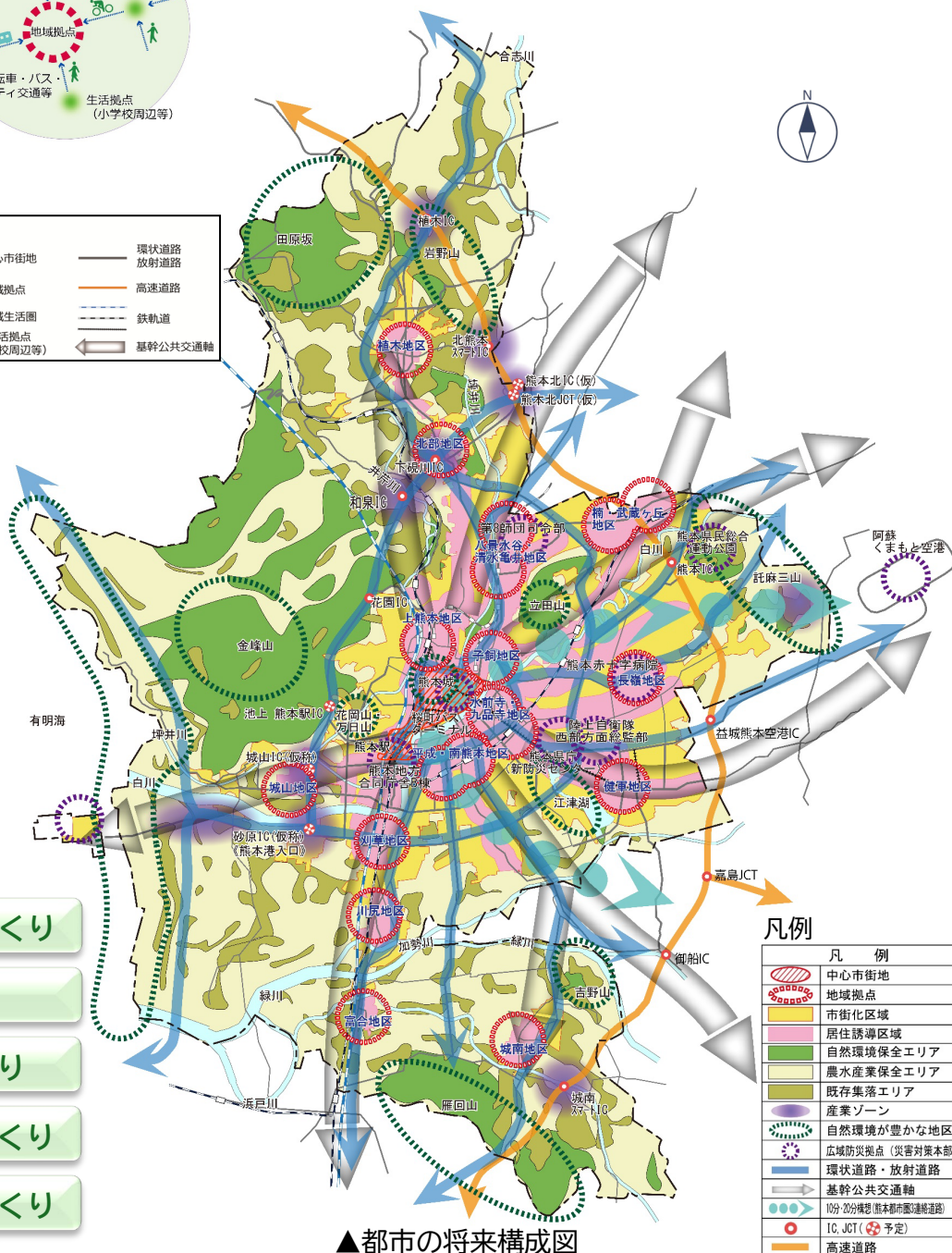
くまもとの歴史や文化・自然を守り活かしながら、
 地域と共に多様な価値を創造し、次世代に活力をもたらす
 「多核連携都市」を目指します

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く効率的な都市をつくります。



▲多核連携都市のイメージ



▲都市の将来構成図

都市づくりの目標

- ① コパ外・プラス・ネットワークの都市づくり
- ② 誰もが移動しやすい都市づくり
- ③ 賑わいと魅力あふれる都市づくり
- ④ 環境にやさしい風格ある都市づくり
- ⑤ 安心して住み続けられる都市づくり

※当該図は大まかに示した概念図であり、道路等の位置を正確に示すものではありません。

◆ 分野別の方針

① 土地利用の方針

- 市街地は原則として拡大せず、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」を実現するための土地利用を図ります。
- 本市及び熊本都市圏の社会経済活動を牽引する中心市街地では、土地利用規制の緩和等により土地の高度利用を図るとともに、老朽建築物の建替え等により、災害に強く、賑わいのある都市空間を創出します。
- 市街化調整区域等では、豊かな自然環境、良質な農水産業の生産環境等と調和した土地利用を推進するとともに、産業立地の計画的な誘導、既存コミュニティの維持を図ります。

② 都市施設・交通体系の方針

- 広域道路網及び都市内道路網の形成を推進するとともに、鉄軌道や路線バス、港湾等のそれぞれの機能向上や網としての結節強化を図り、利便性の高い移動サービスを実現します。
- 安全で暮らしやすい生活環境を確保するため、河川、下水道等の整備を推進します。
- 都市基盤や公共施設を適切に維持・活用し、長期的に利用可能な質の高いストックの形成を図ります。

③ 都市空間整備の方針

- 中心市街地では高次都市機能の集積を図り、人中心のウォーカブルな空間形成等を推進します。地域拠点では地域の特性に応じた都市機能の維持・確保を図ります。市街化調整区域等では周辺環境と調和したゆとりある居住空間を形成します。

④ 自然環境・景観形成の方針

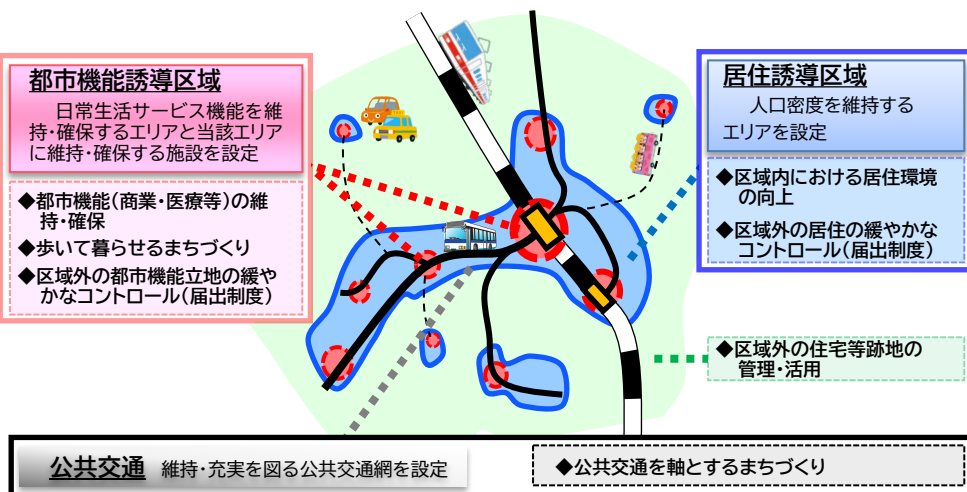
- 本市が世界に誇る地下水や自然環境を保全・活用し「森の都」づくりを進めるとともに、熊本城周辺や水前寺周辺、江津湖周辺等の地域の特性を活かした「くまもとの景観づくり」を推進します。

⑤ 都市防災の方針

- 激甚化・頻発化する災害に対し、強靱な都市基盤を形成します。併せて、過去の災害の経験を踏まえ、市、市民、事業者及び地域組織の災害対応力を強化することで、真に災害に強いまちを実現します。

◆ 立地適正化計画の方針

- 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。
- 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。



基本方針

- (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) 公共交通ネットワークの充実
- (4) 防災機能の強化
- (5) 持続的な都市経営の維持・確保

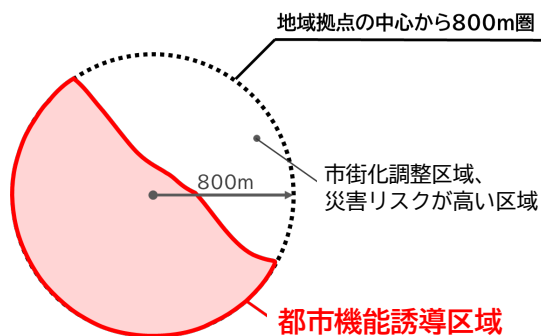
▲誘導区域や公共交通ネットワークのイメージ (出典：国土交通省資料)

◆ 誘導区域

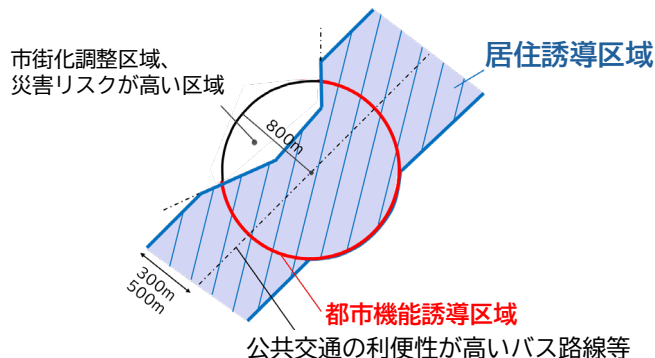
本市では、以下のとおり都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定します。これらの区域に、日常生活に必要な都市機能（＝誘導施設）と居住を誘導するため、インセンティブ施策等を実施していきます。

※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。

◇都市機能誘導区域の設定

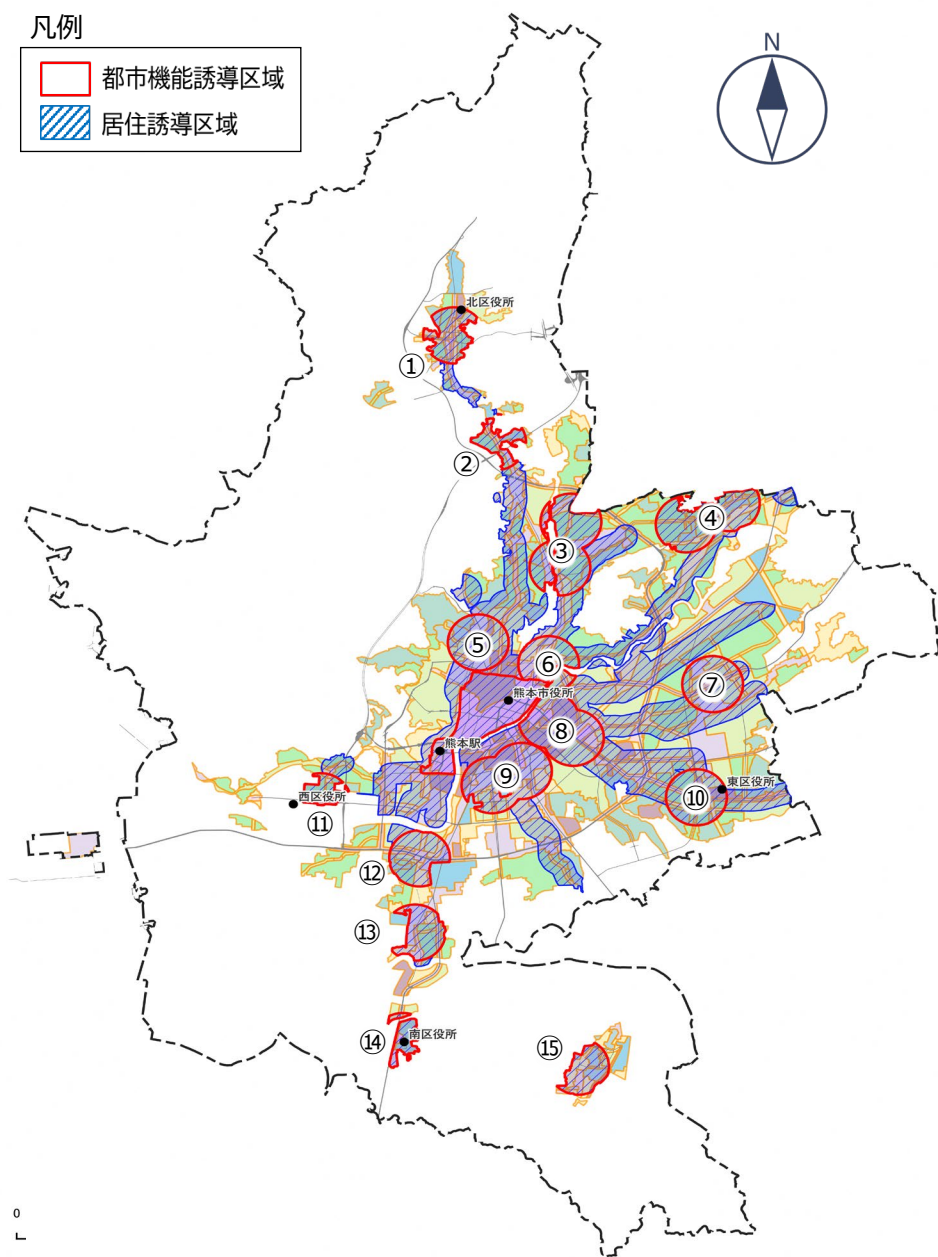


◇居住誘導区域の設定



凡例

	都市機能誘導区域
	居住誘導区域



◇災害ハザードの取扱い

災害ハザード (レッド)	誘導区域内に分布する場合
土砂災害特別警戒区域	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	
災害ハザード (イエロー)	誘導区域内に分布する場合
土砂災害警戒区域	誘導区域から除外
津波災害警戒区域	
津波浸水想定区域	
浸水想定区域 (洪水、雨水出水、高潮)	誘導区域に含む

地域拠点 (15地区)

① 植木地区
② 北部地区
③ 八景水谷・清水亀井地区
④ 楠・武蔵ヶ丘地区
⑤ 上熊本地区
⑥ 子飼地区
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
⑪ 城山地区
⑫ 刈草地区
⑬ 川尻地区
⑭ 富合地区
⑮ 城南地区

▲都市機能誘導区域及び居住誘導区域

◆ 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施設（高次都市機能）を誘導施設に設定します。
- 15の地域拠点では、都市居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を誘導施設に設定します。

【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 等
行政機能	区役所、まちづくりセンター、公民館 等
教育文化機能	小・中学校、図書館、歴史・文化施設 等
介護福祉機能	介護老人福祉施設、障がい者福祉施設 等
子育て支援機能	保育所、認定こども園、児童育成クラブ 等

【中心市街地】

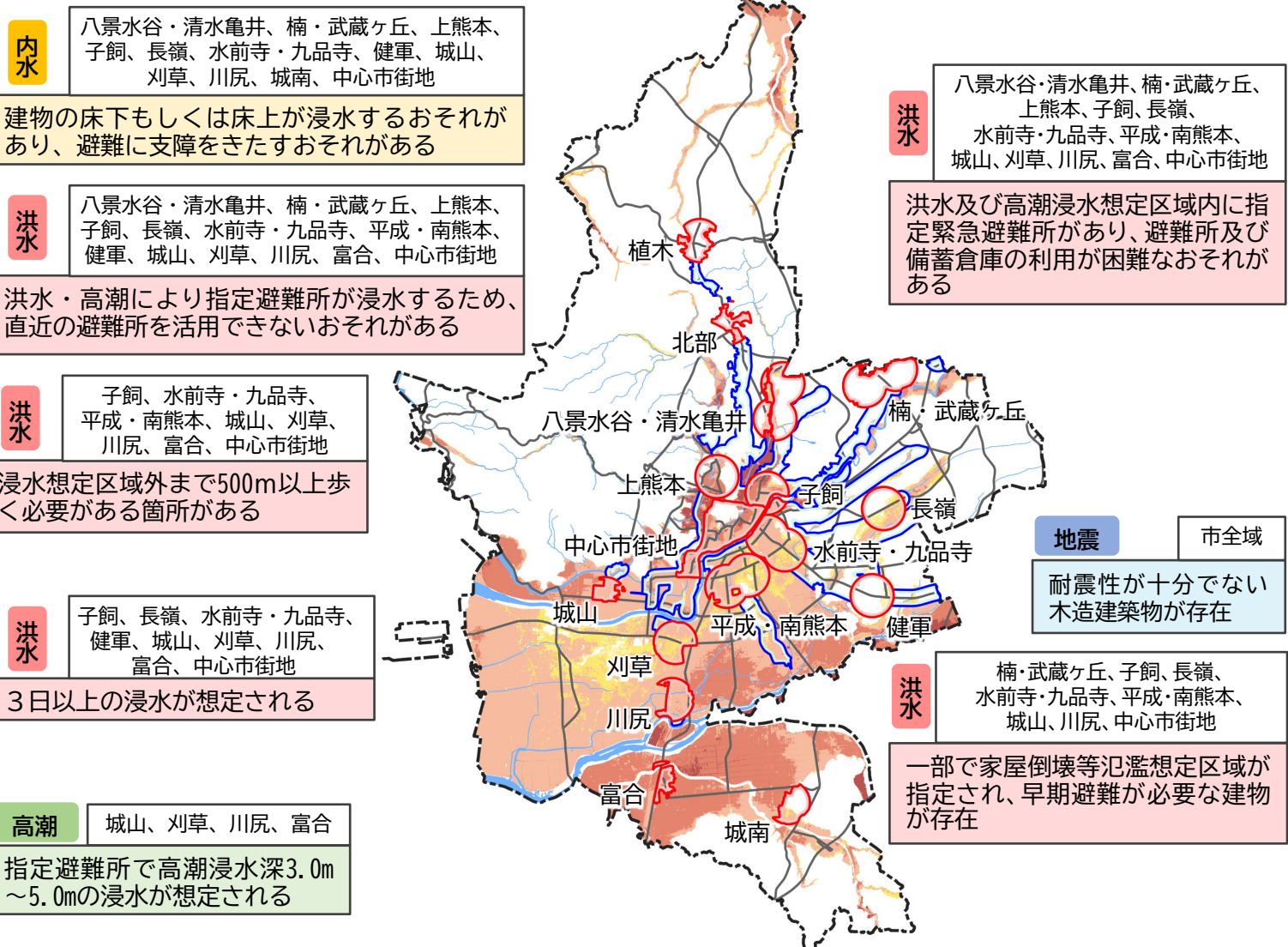
都市機能	誘導施設
高次都市機能	ホール、図書館、美術館、文化施設

◆ 防災指針

防災指針とは

- 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。
- 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、「災害リスク」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。

※各地域拠点における様々な災害リスク分析については、本マスタープラン（本編）で確認できます。



▲各地区における防災上の課題

◆ 誘導施策

▼立地適正化計画の「基本方針」に基づく、誘導施策の事業概要

基本方針	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	■まちなか再生プロジェクト ■ウォークブル施策 ■用途地域等の変更 ■地区計画運用基準の改定 ■届出制度の運用 等
(2) 居住誘導区域における人口密度の維持	■空き家リフォーム補助 ■中古住宅購入補助 ■届出制度の運用 ■つながりの森づくり補助金制度 ■用途地域等の変更 等
(3) 公共交通ネットワークの充実	■乗換拠点の整備 ■バス路線網の再構築 ■車両・電停バリアフリー化 ■公共交通空白地域等へのコミュニティ交通の導入 ■P&R・C&R 等
(4) 防災機能の強化	■公共下水道雨水事業 ■河川整備の推進 ■盛土等の規制 ■地域版ハザードマップ作成・更新 ■安全な場所への移転制度 等
(5) 持続的な都市経営の維持・確保	■新庁舎の整備 ■土地の高度利用（地区計画、高度利用地区等） ■緊急輸送道路の無電柱化・橋梁耐震化 ■公共施設の集約化 等

◆ 届出制度

都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2の規定により、以下に該当する場合、本市への事前届出（工事着手の30日前まで）が必要となります。

(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

- 以下の行為を行う場合は、届出が必要です。
 - ✓ 都市機能誘導区域外で行う誘導施設の開発、建築等を行う場合
 - ✓ 都市機能誘導区域内で行う誘導施設の休廃止を行う場合



<届出制度の詳細はこちら>

(2) 都市再生特別措置法第88条に規定する届出

- 居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の開発、建築等を行う場合は、届出が必要です。

◆ 立地適正化計画の推進に向けて

- 立地適正化計画による都市づくりを推進するにあたっては、市民の皆様や事業者等の理解と協力が必要不可欠です。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。

よくある誤解	立地適正化計画の考え方
地方部の縮退均衡を目指す施策であり、地方経済が衰退する	「密度の経済」を発揮し生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指します
郊外部や農村部を切り捨て、中心部に全てを集約させる	中心市街地だけではなく、地域拠点も含めた多極型の都市構造を目指します
全ての居住者を一定のエリアに集約させる	一定エリアで人口密度の維持を目指しますが、郊外部でも地域特性に応じた居住環境を確保します
郊外部や農村部の居住を規制し、居住者を強制的に移転させる	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ます

※出典：国土交通省資料を基に作成

- 立地適正化計画を推進する事業（民間事業者等が行う誘導施設の移転など）については、国の補助制度が活用できます。詳細は都市政策課までお問合せください。

【お問合せ先】 熊本市 都市建設局 都市政策部 都市政策課

TEL : 096-328-2502

Mail : toshiseisaku@city.kumamoto.lg.jp