

# 議題56号

## 熊本都市計画地区計画の決定

戸島町(その2)地区 産業立地型地区計画

# 産業用地整備に向けたこれまでの取組

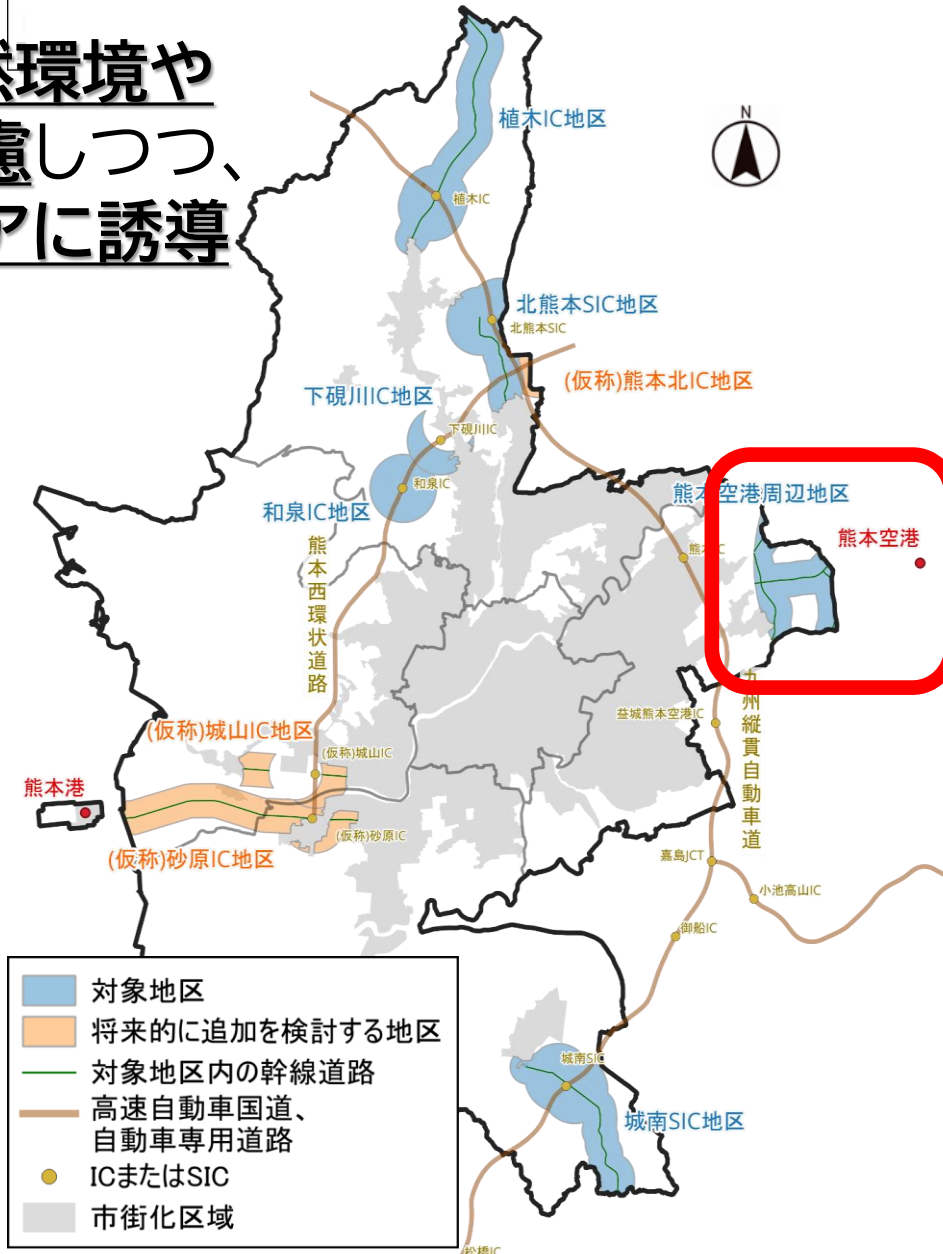
- 令和4年12月  
**「半導体関連産業の集積に向けた産業用地整備方針」を策定。**
- 令和5年3月  
当方針に基づき、本市と連携し産業用地の整備を行う**民間事業者を公募。(第49回都計審に報告)**  
※地区計画運用基準の「特例要綱」を定め、**IC周辺等の4つのエリア(植木IC、北熊本SIC、城南SIC、熊本空港周辺)で公募**
- 令和5年9月  
**3事業者と協定を締結し産業用地の整備に着手。(第50回報告)**
- 令和6年3月  
次期都市マスタープランの策定に向け、**土地利用の方針を取りまとめ。(第51回報告)**
- 令和6年9月  
**産業立地型地区計画の運用基準を策定。(第52回報告)**  
※今回の産業立地型地区計画は、当運用基準に基づき策定

●土地利用の方針を踏まえ、自然環境や災害リスク等の地域特性を考慮しつつ、広域交通の利便性が高いエリアに誘導を図る。

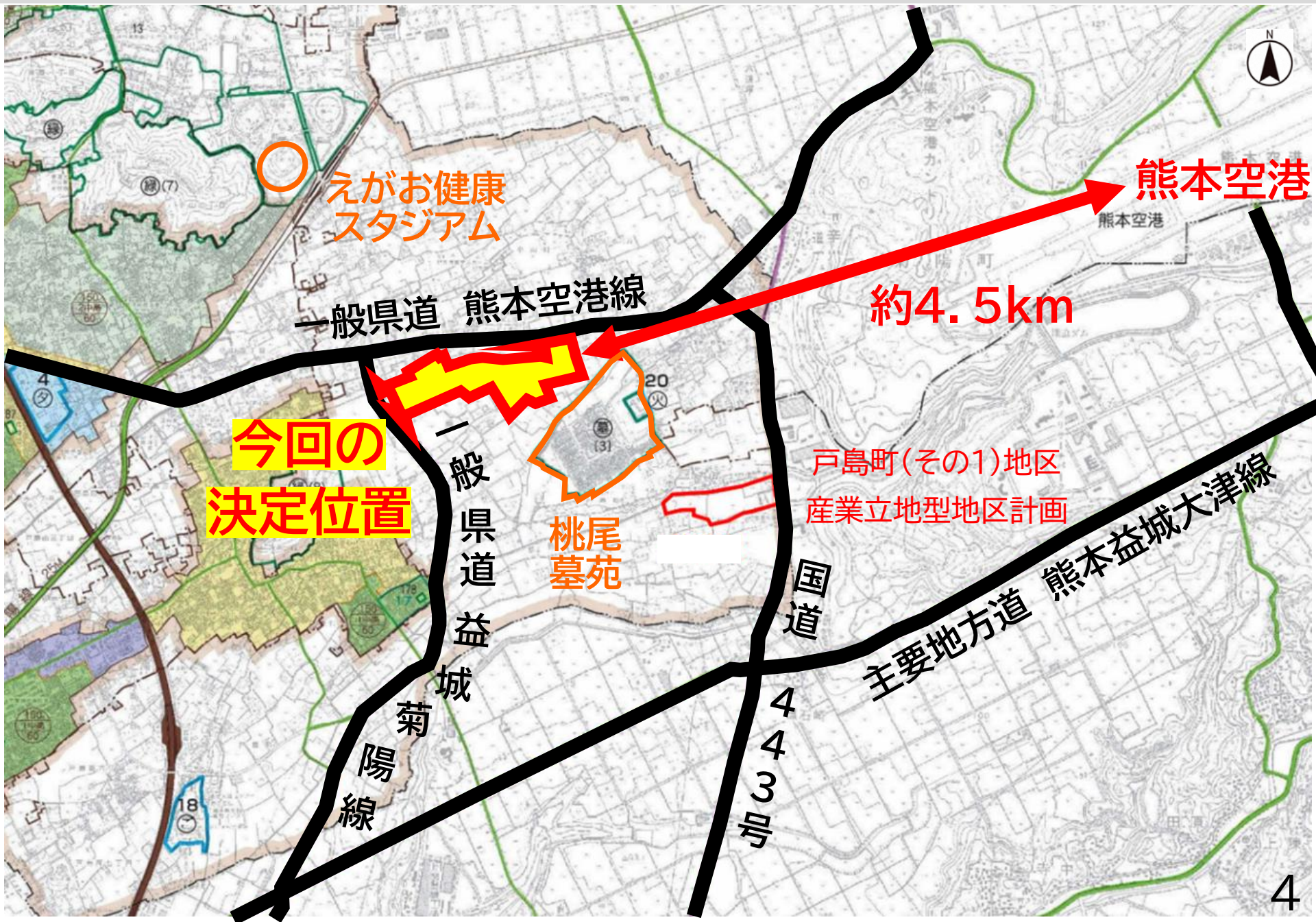
## 【運用基準のポイント】

①周辺環境に配慮した  
**立地規制**  
例)立地箇所をIC周辺等に限定 など

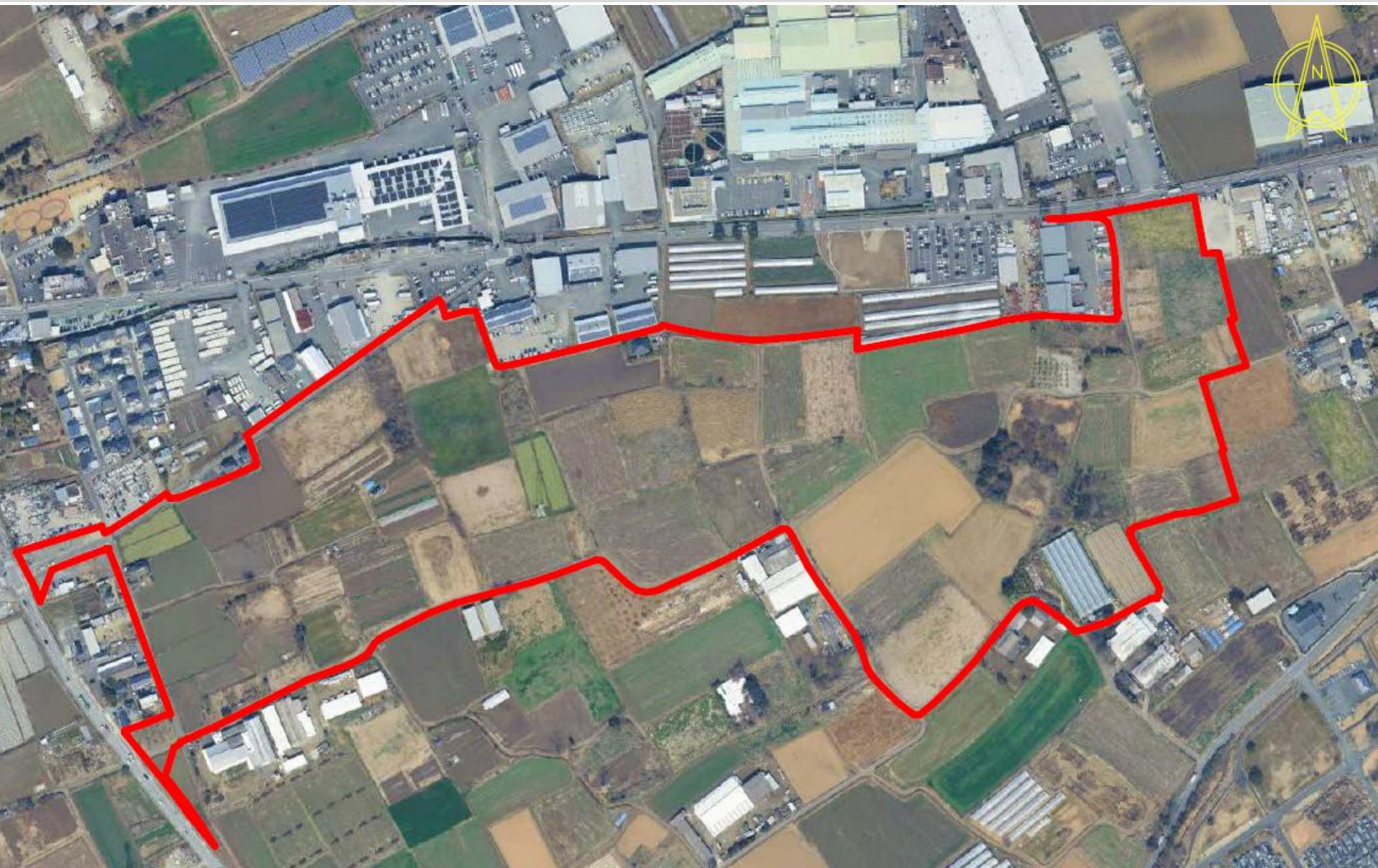
②災害リスクへの対応  
(区域から除外、対策の要件化)  
例)災害ハザードエリアでの立地制限 など



# 1 位置図 ~熊本都市計画総括図~



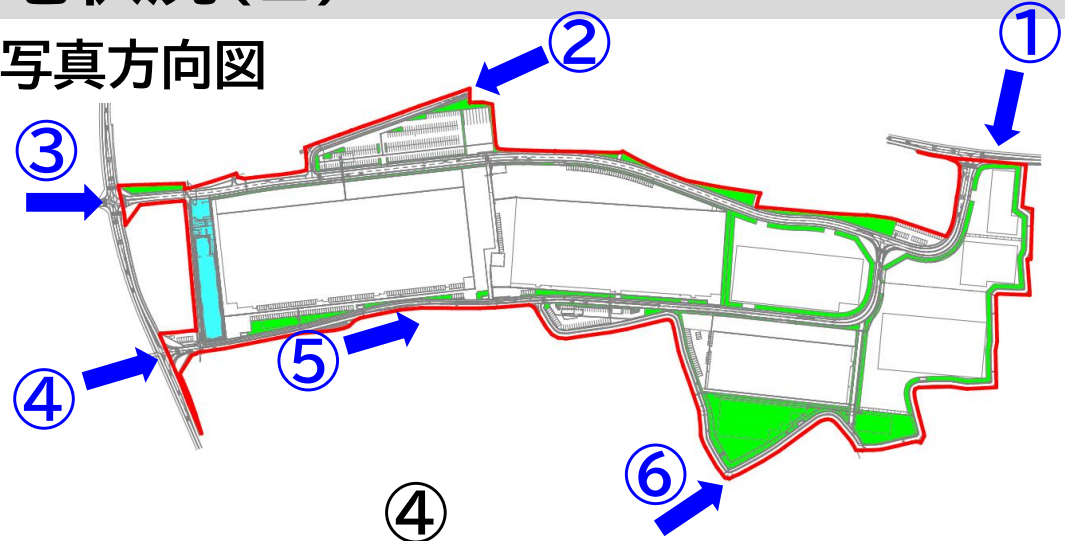
# 現地状況(1)



※災害ハザードエリア、自然環境保護地区などの除外区域に該当なし

# 現地状況(2)

写真方向図



### 3 計画書

名 称

戸島町(その2)地区  
産業立地型地区計画

位 置

熊本市東区戸島町の一部

面 積

約 20.6 ha

なお、地区計画では以下に掲げる事項を策定。

- (1) 区域の整備・開発及び保全に関する方針
- (2) 地区計画の目標
- (3) 地区施設及び地区整備計画

### 3 計画書

#### (1) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

##### 【土地利用の方針】

計画的かつ秩序ある産業の集積を図るため、既存産業が集積し、広域交通の利便性が高い当該地区に、製造業や流通業務施設等の立地を誘導する。誘導にあたっては、周辺の農地や住宅等の周辺環境に十分に配慮する。

##### 【地区施設の整備方針】

都市計画運用指針及び熊本市市街化調整区域における産業立地型地区計画の運用基準に基づき、地区施設の整備を行うものとする。

##### 【建築物等の整備方針】

企業活動の集約、ゆとりある良好な地区内環境の整備・保全及び周辺環境との調和を図るため建築物などの用途の制限、建蔽率、容積率及び高さの最高限度等に適正な制限を加える。

## (2) 地区計画の目標

本地区は、周辺に物流関連施設等が集積し、阿蘇くまもと空港から約4.5kmかつ熊本空港線に接した広域交通の利便性が高い地域である。





雇用の創出及び地域の活性化につなげるため、当該地区の特性を活かし、周辺の自然環境・住環境・景観・営農条件等との調和を図りつつ、製造業、流通業務施設等の立地を計画的に誘導する。

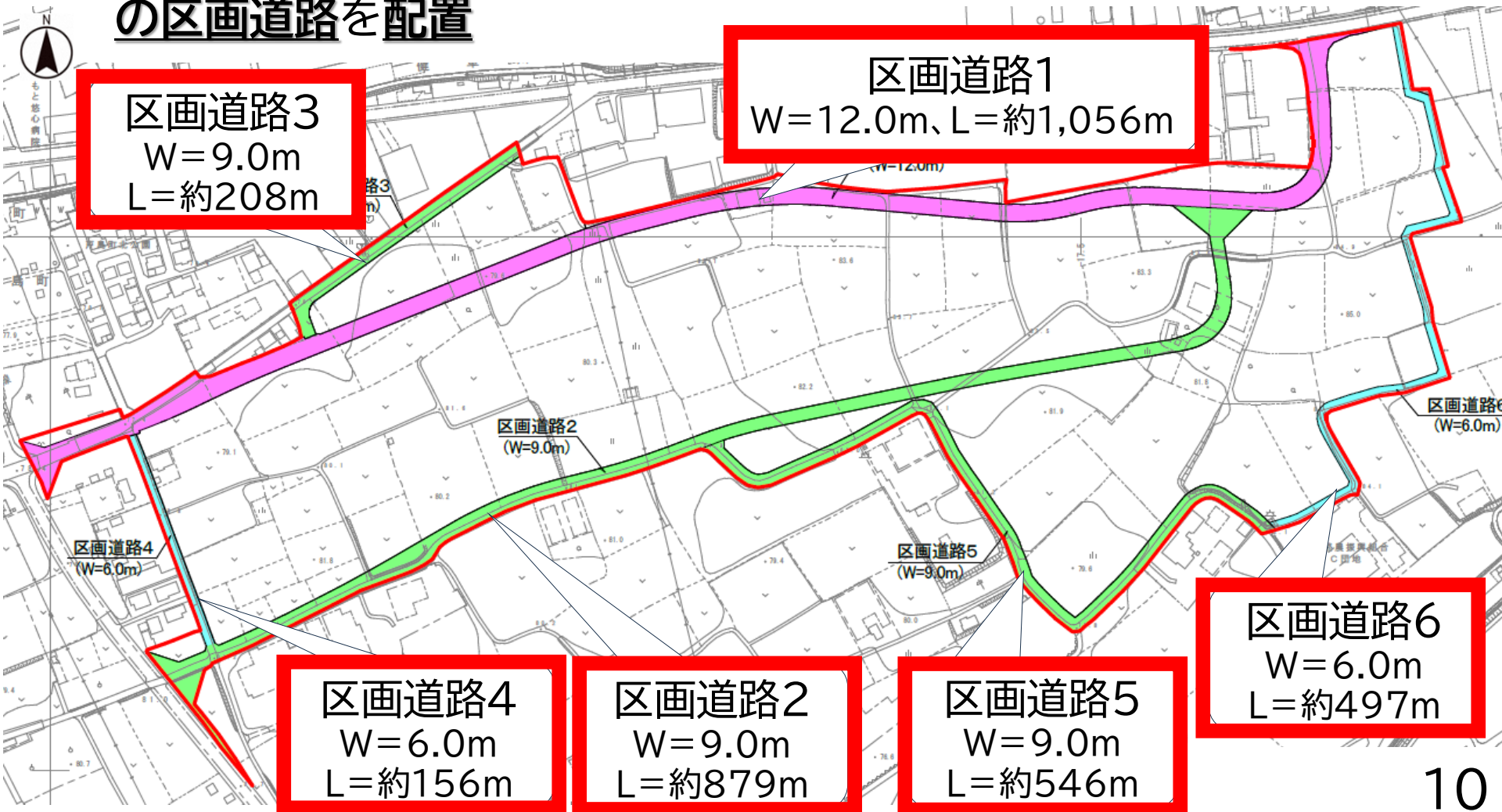
# 3 計画書 (地区施設)

## (3) 地区施設及び地区整備計画

### 1) 地区施設の配置及び規模

- 地区施設として幅員12m、9m、6mの区画道路を配置

地区施設 (凡例)		
	地区計画区域線	
	区画道路	W=12.0m L=約1,056m
	区画道路	W= 9.0m L=約1,633m
	区画道路	W= 6.0m L=約653m



### 3 計画書（地区整備計画）

#### 2) 建築物等に関する事項

建築物の  
用途の制限

製造業、流通業務施設、IT関連施設  
及び  
研究施設並びにこれらに関連する施設等

建蔽率  
容積率

60パーセント  
200パーセント

敷地面積の  
最低限度

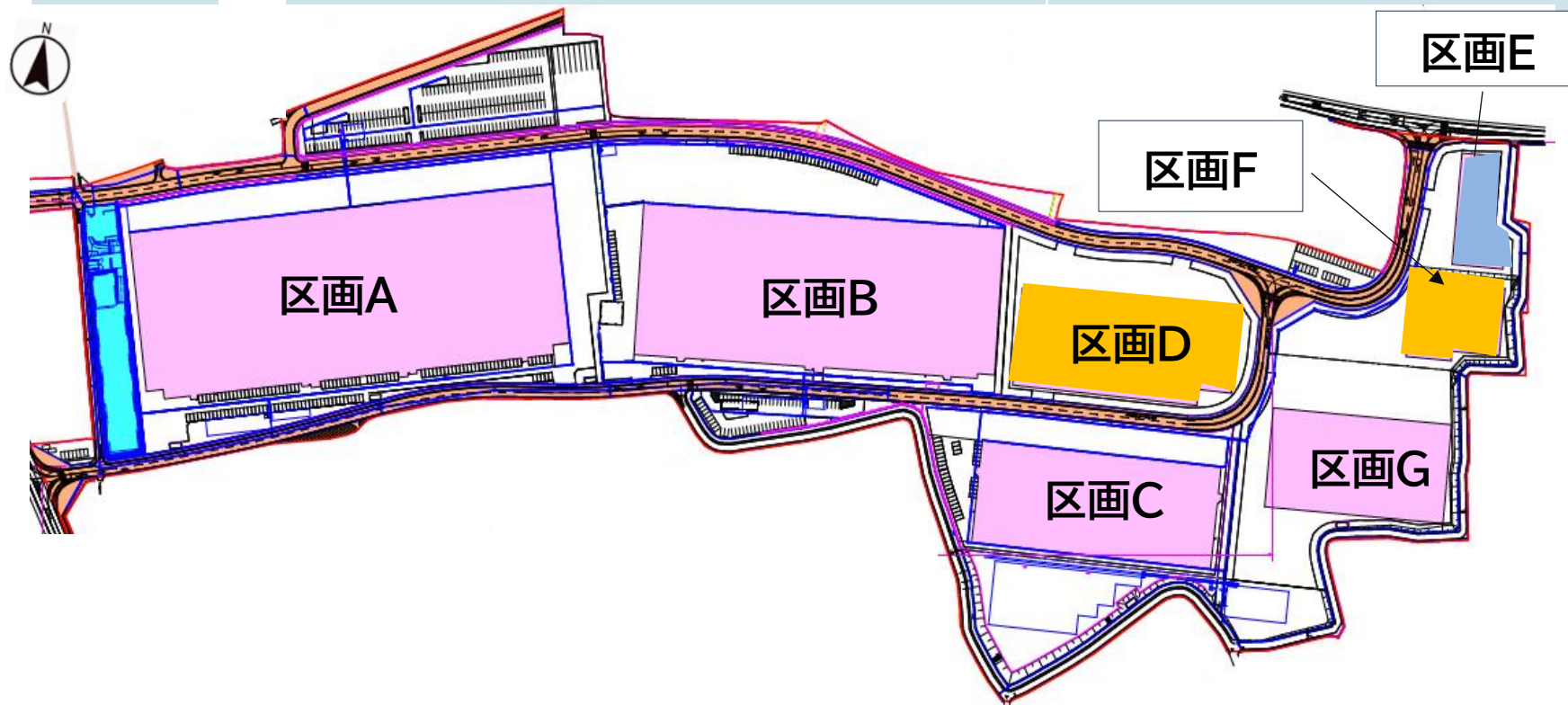
500平方メートル

### 3 計画書（地区整備計画）

#### 2) 建築物等に関する事項(つづき)

##### ●各区分画における予定建築物

予定建築物	区分画
■ 流通業務施設及びこれらに関連する施設等	区分画A、区分画B、区分画C、 区分画G
■ 製造業及びこれらに関連する施設等	区分画D、区分画F
■ 研究施設及びこれらに関連する施設等	区分画E



### 3 計画書（地区整備計画）

#### 2) 建築物等に関する事項(つづき)

##### 【緑地に関する事項】

周辺の居住環境や自然環境等に配慮するため、区域内に十分な緑地を設ける。緑地は関係法令で定められた面積を確保する。

##### 【建築物等の高さの制限】

建築物の高さは、地区の特性等を考慮し、周辺住民と調整のうえ、周辺の環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとする。

##### 【垣やさくの構造の制限】

垣や柵は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、周辺の環境及び景観との調和を図る。

道路

##### 【壁面の位置の制限】

外壁後退距離2m以上を確保。

##### 【建築物等の形態又は意匠の制限】

建築物等の形態又は意匠は、周辺の環境及び景観との調和を図る。

### 3 計画書（地区整備計画）

## 2) 建築物等に関する事項（建築物の高さの制限）

●建築物は各敷地の南側に配置し、日影が住環境に及ぼす影響等に配慮。

※予定建築物の高さは、周辺環境や景観等に配慮し、最大17m程度（2層）の建物を想定。

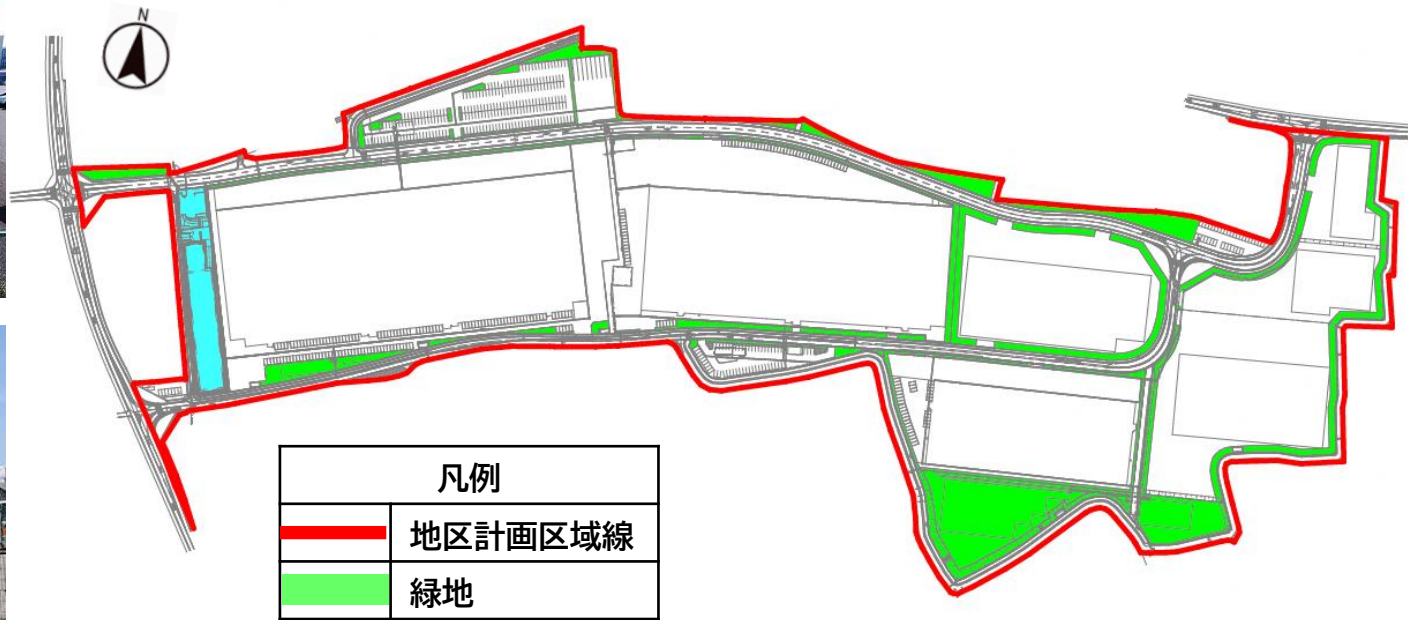


▲計画地北西側から見た予定建築物の鳥瞰図（イメージ）

### 3 計画書（地区整備計画）

#### 2) 建築物等に関する事項（緑地について）

- 開発区域内に十分な緑地（緩衝帯を兼ねるもの）を配置し、騒音や振動等による影響を軽減させることで景観や周辺環境に配慮。
- 緑地面積は、地域未来投資促進法の緩和規定等を適用し、工業立地法、熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例等、関係法令で定められた面積を確保。（緑地面積率10%以上）



▲ 地区計画区域内の緑地計画(案)

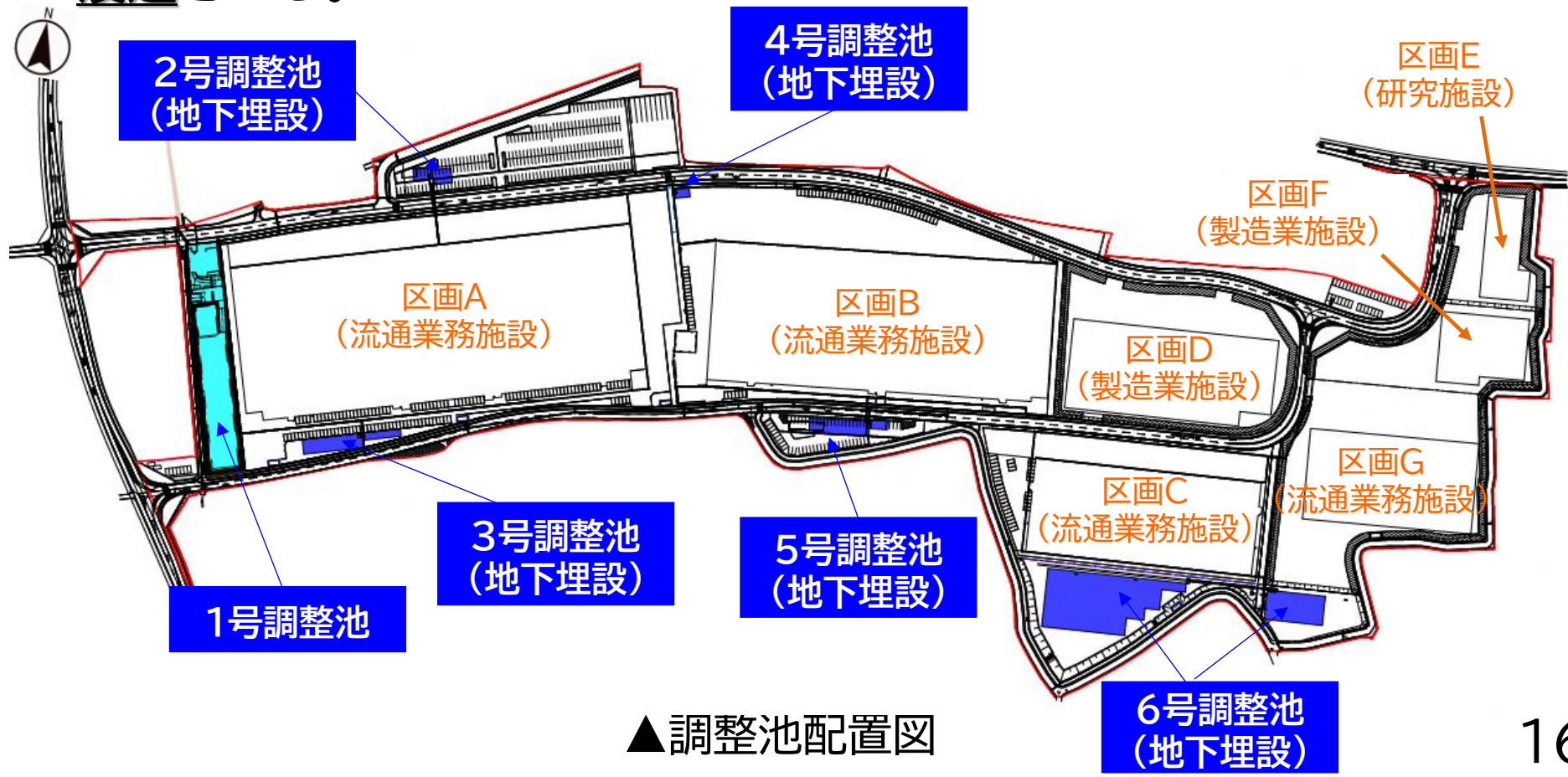
◀ 地区計画区域内の緑化のイメージ

### 3 計画書（地区整備計画）

#### 3) 土地の利用に関する事項（地下水保全に関すること）

- 熊本県・市の地下水保全条例に基づき適切な地下水保全対策を実施。
- 地下水かん養対策として、雨水浸透施設(浸透枳)を設置。

また、新設する調整池は6箇所配置し、全て浸透型で雨水を地下へ浸透させる。



# 3 計画書（地区整備計画）

## 3) 土地の利用に関する事項（地下水保全に関すること）

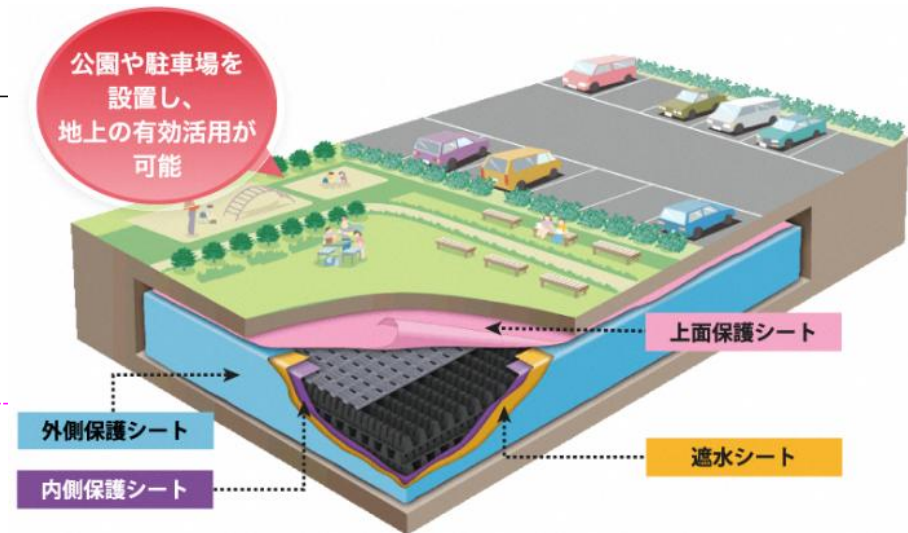
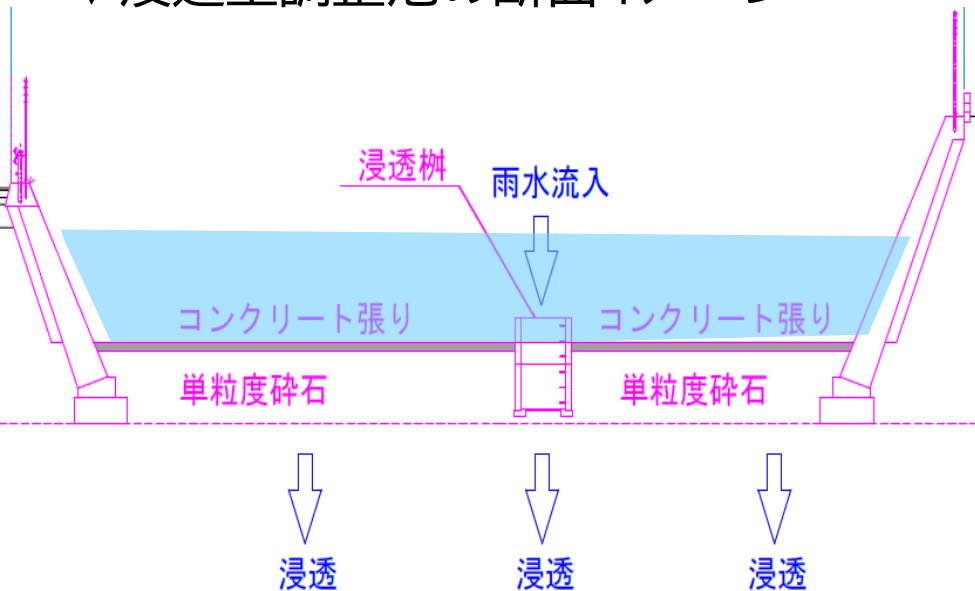
### ▼1号調整池の築造イメージ



### ▼2号～6号調整池の築造イメージ



### ▼浸透型調整池の断面イメージ



# 3 計画書（地区整備計画）

## 3) 土地の利用に関する事項（地域貢献に関すること）

- 災害時に一時的な屋外避難場所として広場等を開放し、仮設トイレの設置や地元に物資を輸送するための中継地点として活用。
- 既存道路（現状2m➡6m、現状4～6m➡9m）を拡幅し、歩行者の安全性を確保。

【改良前】



▲仮設トイレ設置のイメージ



【改良イメージ】



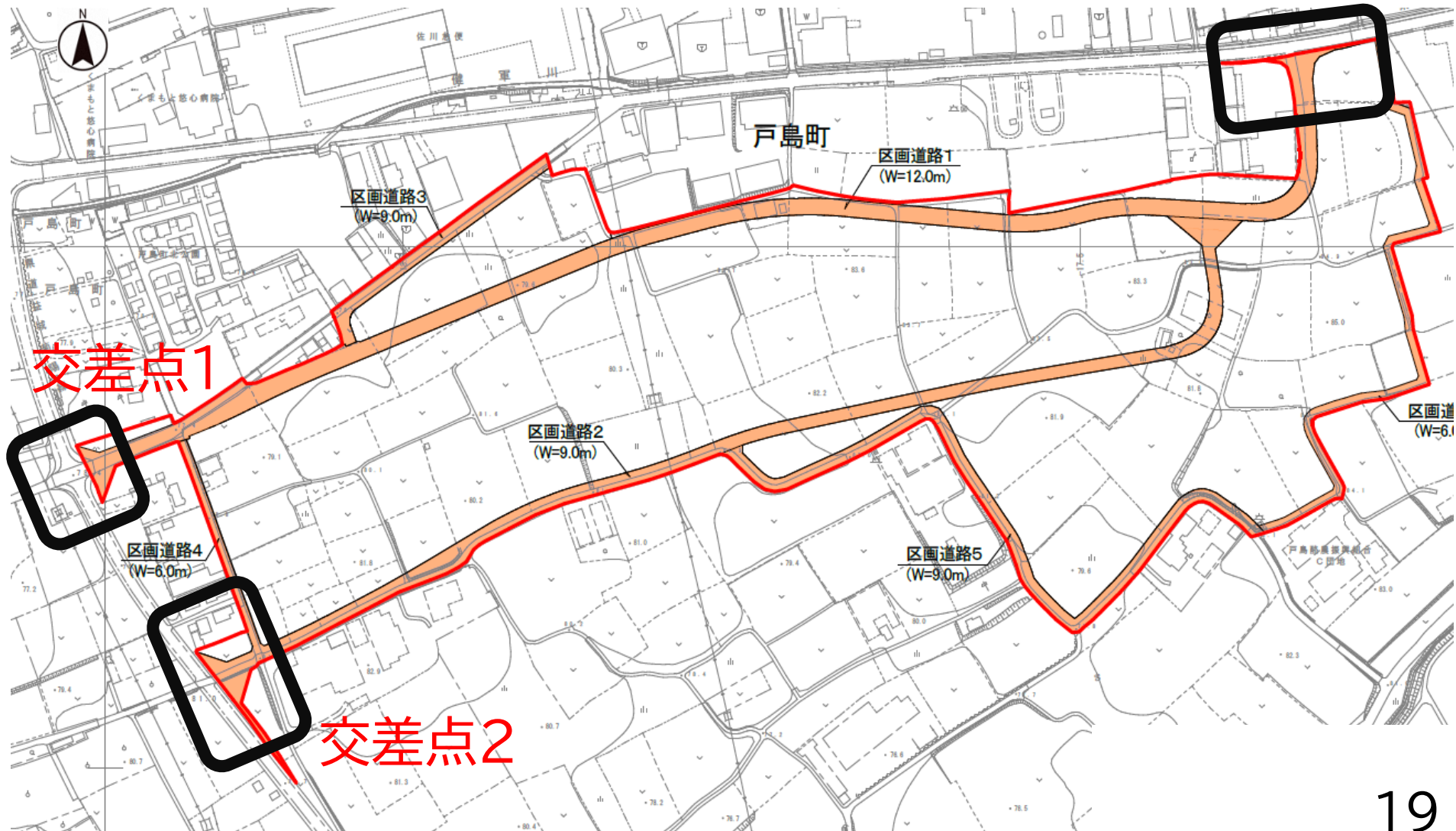
▲広場（緑地）のイメージ



▲道路拡幅のイメージ

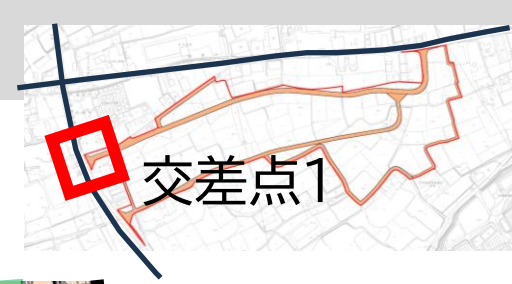
## 4 周辺交通への配慮

- 関係機関と協議の上、周辺交通への影響が生じないように、次の交差点1～3について改良を実施。

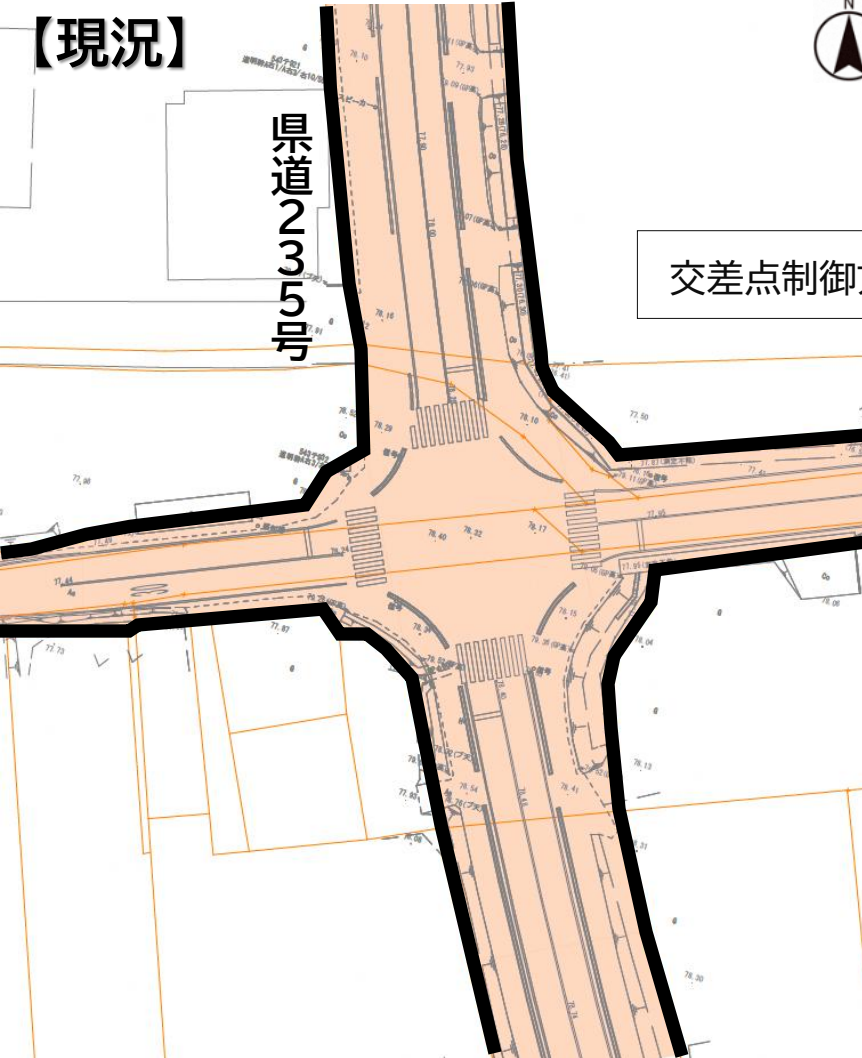


# 周辺交通への配慮

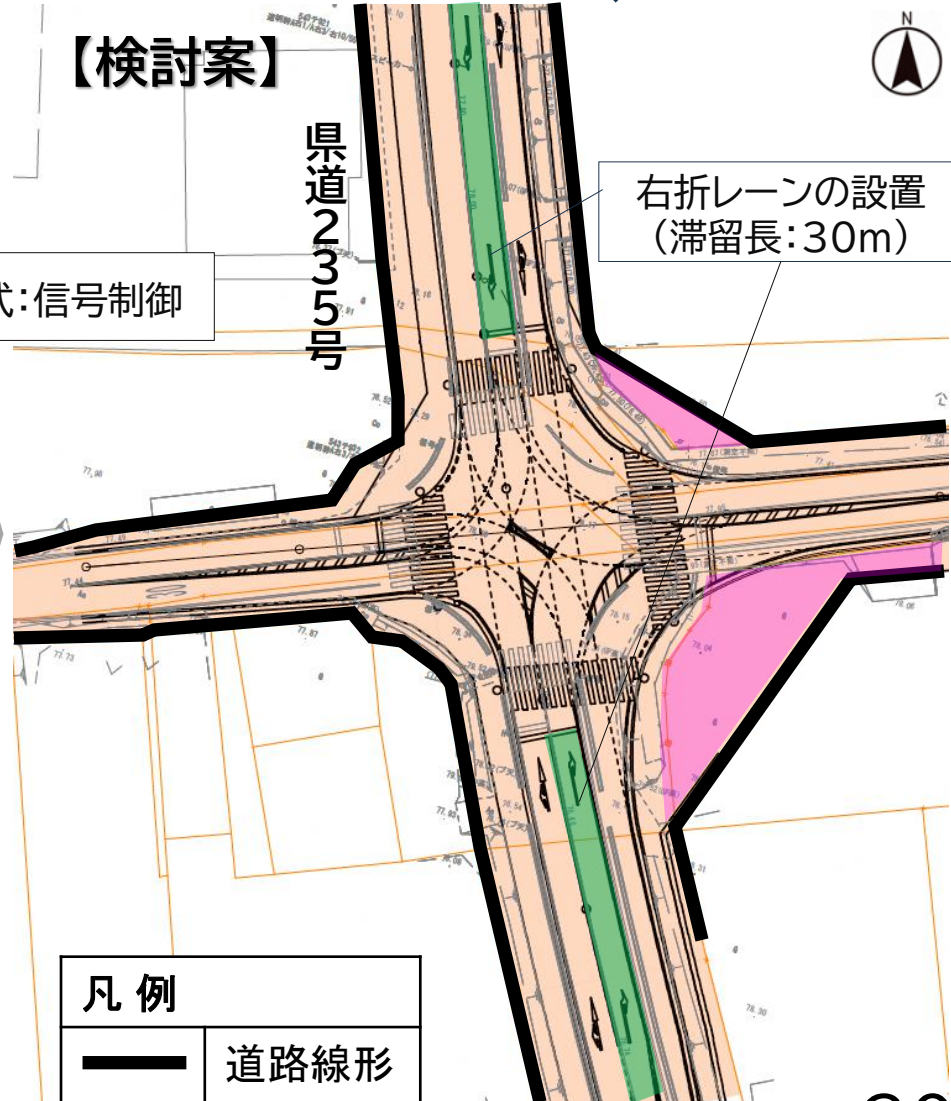
## ●交差点1(計画地北西側交差点)の改良検討案



【現況】



【検討案】



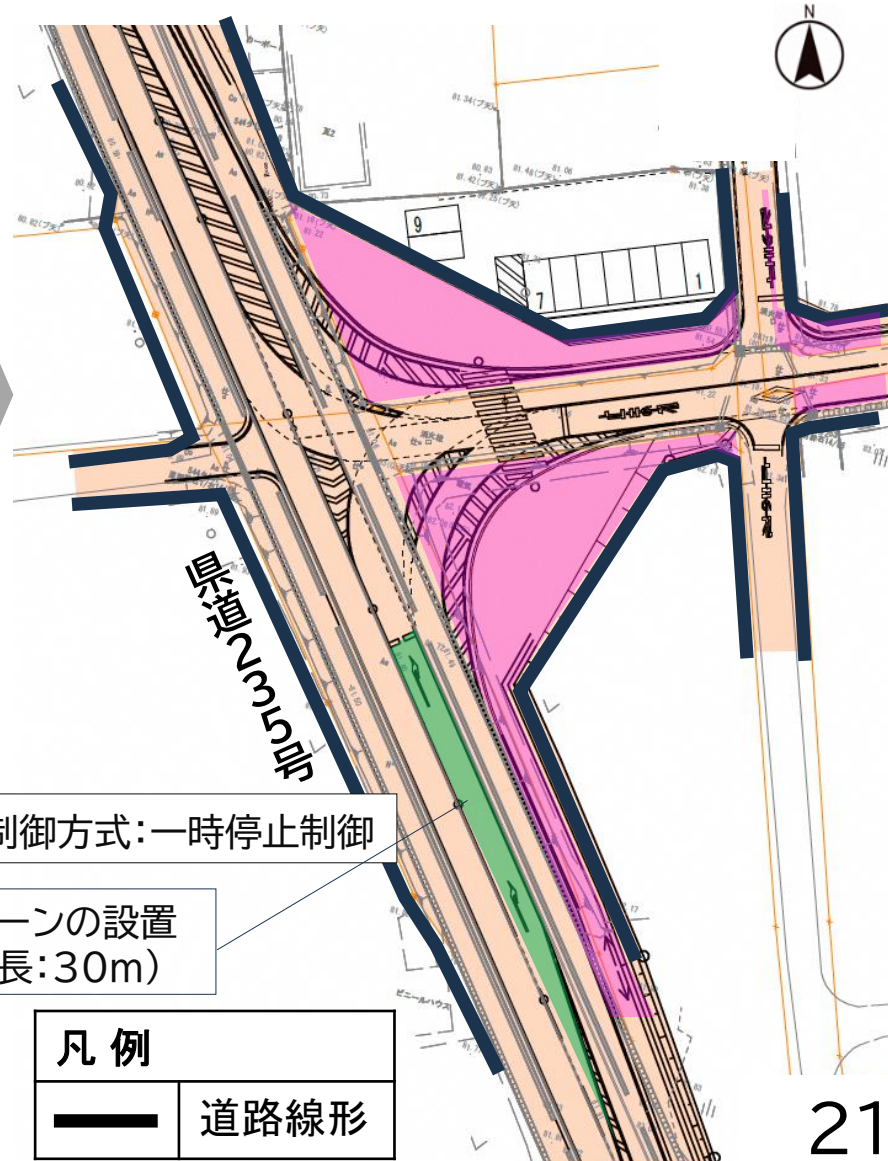
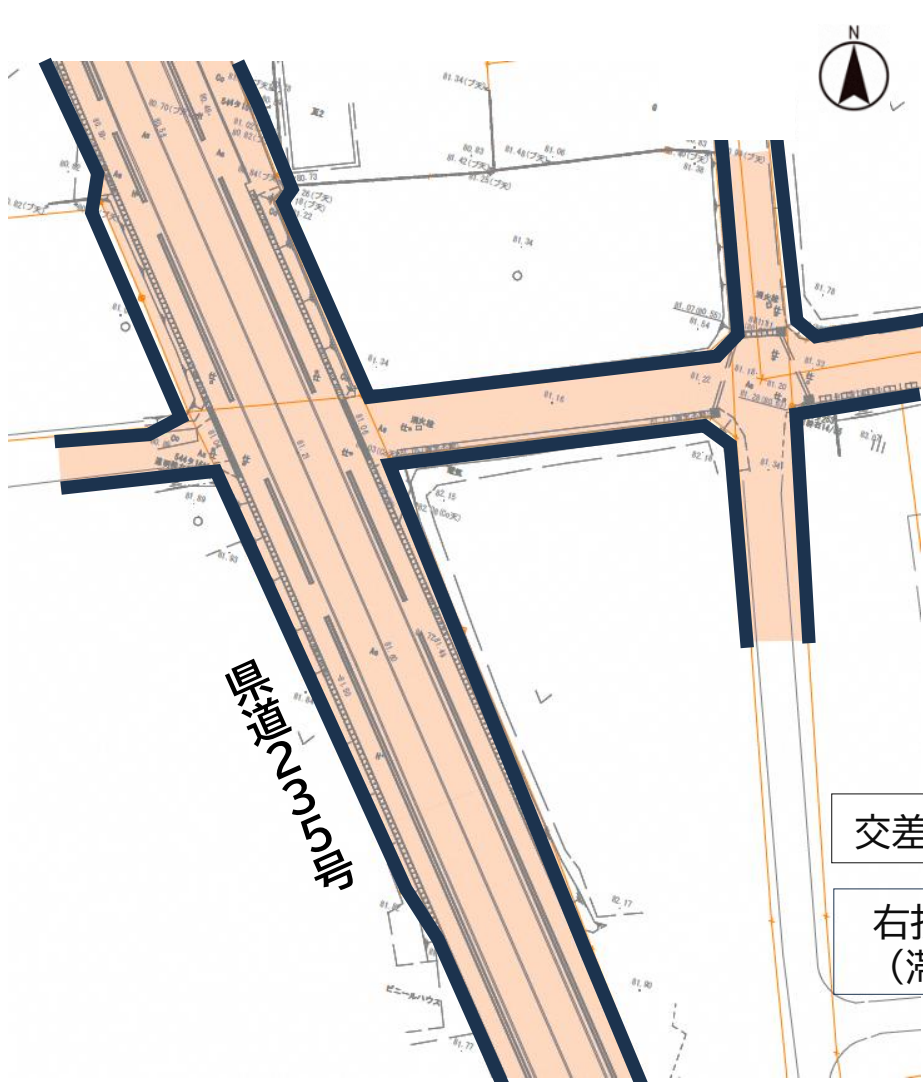
# 周辺交通への配慮



## ●交差点2(計画地南西側交差点)の改良検討案

【現況】

【検討案】



交差点制御方式:一時停止制御

右折レーンの設置  
(滞留長:30m)

凡例



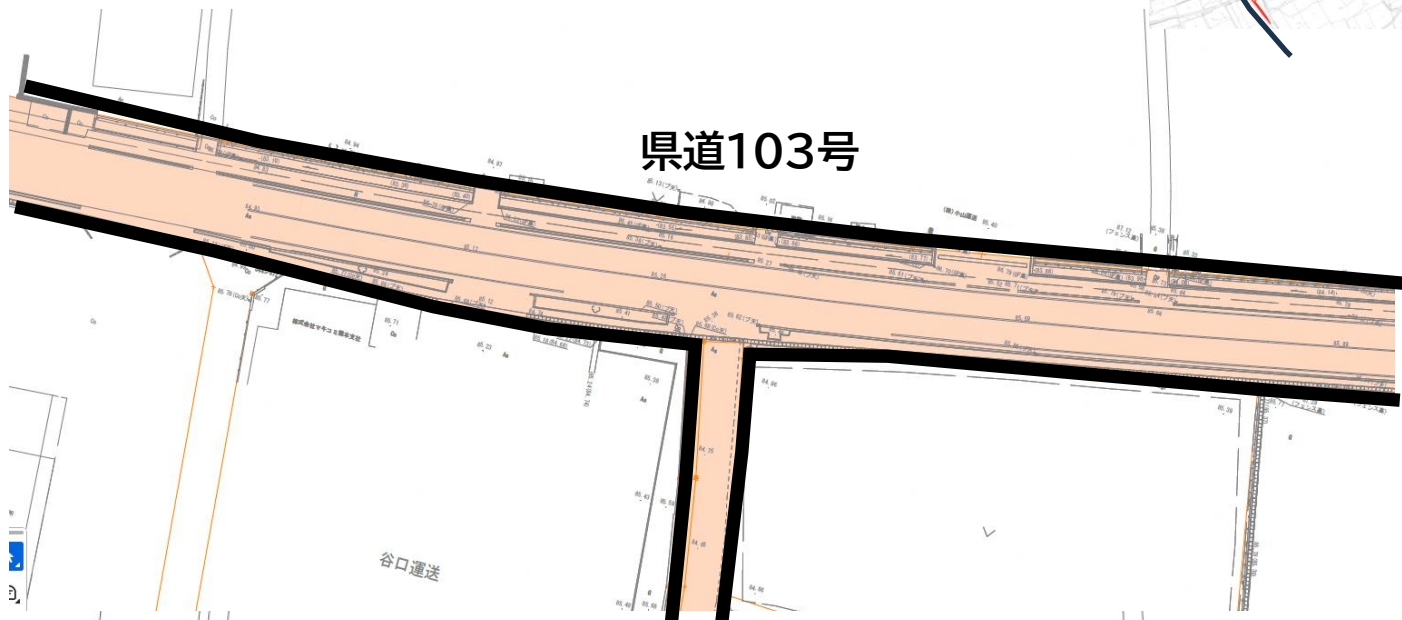
道路線形

# 周辺交通への配慮

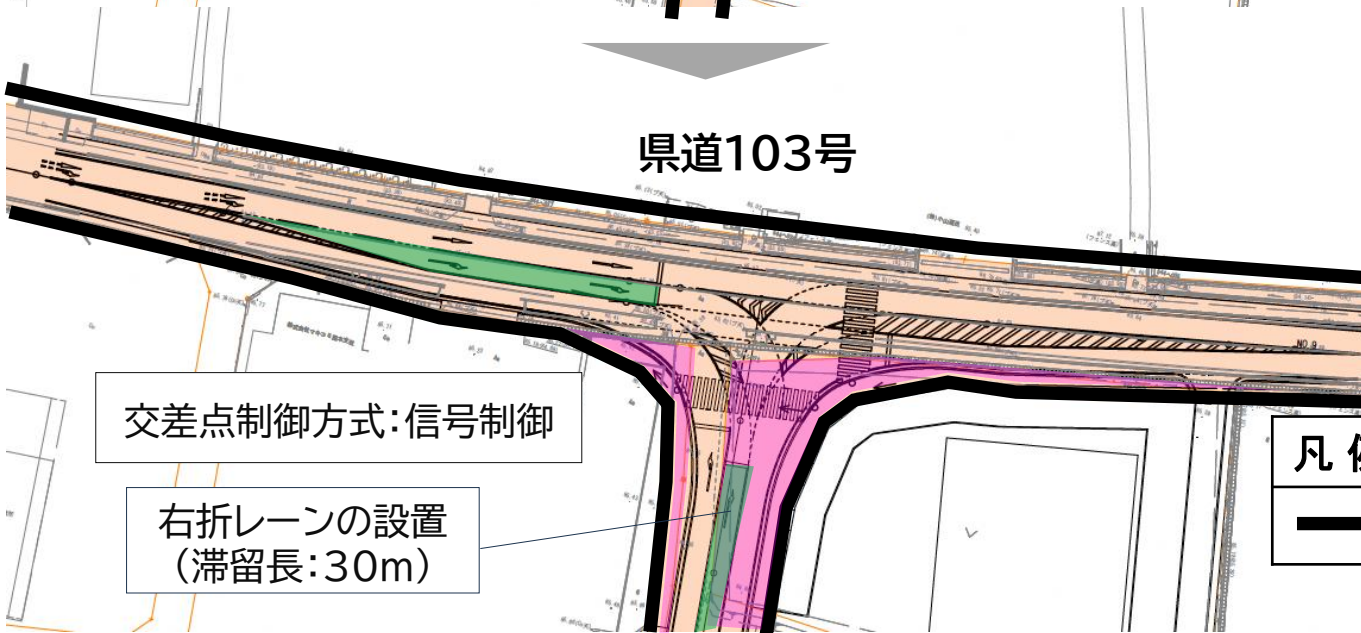
## ●交差点3(計画地北東側交差点)の改良検討案



### 【現況】



### 【検討案】



凡例	
	道路線形

## 5 審議の観点

### (1) 都市計画決定の必要性に関すること

- 市街化調整区域における産業用地整備であることをふまえ、都市マスタープランの土地利用の方針、産業立地型地区計画の運用基準等に基づいた地区計画案であること。
- 周辺の自然環境・住環境・景観・営農条件等との調和を図るとともに、建築物の高さ・交通影響・地域貢献等の周辺環境にも配慮された計画であること。

# 5 審議の観点

## (2) 行政機関との調整及び専門技術的な知見に関すること

協議先	協議内容	協議結果
熊本県 都市計画課	都市計画決定 に関すること	<p><b>意見なし</b>【以下、参考意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来交通推計に用いた周辺道路網の条件設定で、推計結果と乖離が生じた場合、必要な対策を行うこと。</li> <li>・当該区域は菊陽町や益城町と近接している。対策にあたっては関係機関と協議を行うこと。</li> </ul>
熊本県 公安委員会	周辺交通への 影響に関すること	<p><b>意見なし</b>【以下、要望事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発等に伴い、周辺道路に交通渋滞等の影響を及ぼした場合、速やかに必要な対策を講じ、必要となる交通規制や交通安全施設等は管轄警察署と協議すること。</li> <li>・新設改良される交差点や乗入口等については、関係法令等に基づく手続きを実施すること。</li> </ul>
東区 土木センター	地区施設の管理 に関すること	<p><b>意見なし</b></p>

行政機関協議

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること

- 住民説明会において、都市計画に関する意見が10件、その他の意見は6件。
- 条例に基づく原案の縦覧においては意見なし。

#### ■住民説明会

	ご意見の要旨	回答
都市計画に関する意見(抜粋)	<ul style="list-style-type: none"><li>・<u>雨水の接続先はどこか。</u></li><li>・<u>雨水が開発区域外に影響することはないか。</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・雨水は、調整池に貯留し地下に浸透させ、そのオーバーフロー分が<u>健軍川と秋津川の2か所に接続する。</u></li><li>・<u>県と協議し、基準の降雨強度より厳しい(50年に1度⇒100年に1度)条件で設計しているため、通常の降雨では影響することはない。</u></li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>・<u>区画A(流通業務施設)の北側に居住しているが、建物竣工後や操業後の騒音、振動、日影の影響はどの程度あるのか。</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・<u>開発については、各種法令を遵守することが必要とされており、企業立地後に支障が生じた場合、適切に対応する。</u></li></ul>

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること(つづき)

- 法に基づく縦覧において、意見書の提出あり。都市計画に関する意見が9件、その他の意見は3件。

No.	ご意見の要旨	回答
都市計画に関すること(抜粋) 2	<ul style="list-style-type: none"><li>説明会で、北側のA 駐車場と南側の緑地A・Bを入れ替え、市民が利用しやすくして欲しいと要望したが変わってない。</li><li>緑地＝公園でないのなら、説明会でそのように説明すべき。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>緑地A・Bは、区域外(南側)に広がる農地や牧場との間の<u>緩衝帯として設置するもので、市民に開放する一般的な公園ではありません。</u></li><li>説明会において、緑地については、災害発生時に避難場所として一般開放することを説明させていただきました。</li></ul>

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること(つづき)

都市計画に関すること	No.	ご意見の要旨	回答
	3	<ul style="list-style-type: none"><li>運用基準のうち「公園、広場等」についての記載がない。今回の計画で必要ないと判断された理由等を示してほしい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>運用基準において、地区施設として定めるものは、主として地区内の居住者等の利用に供される「公園、広場その他の公共施設」とされており、<u>今回の計画では、住宅の立地を予定していないため、公園は設置せず、開発許可上必要な緑地を設置しています。</u></li></ul>
5	<ul style="list-style-type: none"><li>緑地の維持管理は市でなく申請人とあるが、定期的な除草の計画はあるのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>開発事業者において、年に3回程度の除草等を予定しています。</li></ul>	

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること(つづき)

	No.	ご意見の要旨	回答
都市計画に関すること	8	<ul style="list-style-type: none"><li>運用基準にある「地域の憩いの空間創出」が、計画されていないのはなぜか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>運用基準の「地域の憩いの空間創出」や「防災性の向上」は地域貢献を例示したものであり、<u>どのような施設や機能を設けるかは、開発事業者からの提案を受け、協議の上、決定しています。</u></li><li>今回提案があった地域貢献策は、「防災性の向上」に係るもので、災害発生時に、緑地A・B及び駐車場Aを避難場所として一般開放する計画です。</li></ul>

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること(つづき)

No.	ご意見の要旨	回答
9	<ul style="list-style-type: none"><li>地区計画策定手続きにおいては複数回の住民説明会を追加していただきたい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>地区計画案の作成にあたっては、法に基づき、説明会を開催するなど、住民意見を反映するために必要な措置を講じることとされています。</li><li>また、条例の規定により、縦覧に供され、利害関係人は意見書を提出することができ、さらにその後、法に基づき、再度縦覧に供され、同様に意見書を提出することができます。</li><li>このように、<u>関係法令等に基づき、複数回のご意見を伺う手続き等を行っています。</u></li></ul>

## 5 審議の観点

### (3) 市民及び利害関係人の意見に関すること(つづき)

	No.	ご意見の要旨	回答
都市計画以外(その他)に関する件	11	<ul style="list-style-type: none"><li>今後、交通量の増加に伴う渋滞、騒音、振動、光害等の問題について、対応いただけるのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>交通量の増加及び渋滞対策については、関係機関と協議を行い、必要に応じて交差点改良等を実施します。</li><li>騒音、振動、光害等に関する対策について、開発事業者に適切に指導していきます。</li><li>操業後、周辺住民からご意見が寄せられた際には、自治会のご意見等も参考にしながら、立地企業と対応について調整します。</li><li>皆様のご不安やご懸念に対して、本市が調整し、円滑に解消できるように努めます。</li></ul>

## 6 都市計画の決定までの流れ

令和7年(2025年)9月27日

住民説明会



令和7年(2025年)10月3日  
～令和7年(2025年)10月24日

条例に基づく原案の縦覧  
意見書の提出:なし



※条例による縦覧

令和7年(2025年)12月10日  
～令和7年(2025年)12月24日

都市計画法に基づく案の縦覧  
意見書の提出:意見12件



※法による縦覧

令和8年(2026年)2月10日

熊本市都市計画審議会



令和8年3月(予定)

都市計画決定の告示