

議第57号の1～3

- 議第57号の1 熊本都市計画区域区分の変更
- 議第57号の2 熊本都市計画用途地域の変更
- 議第57号の3 熊本都市計画特別用途地区の変更

意見聴取

都市計画法第34条第11号の規定により
条例で指定する土地の区域
(集落内開発制度指定区域)の変更

1

本日の説明の流れ

1. 都市計画の概要
2. 区域区分・地域地区の変更
 - 1) 区域区分の変更(議第57号の1)
 - 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(議第57号の2)
 - 3) 特別用途地区の変更箇所(議第57号の3)
3. 都市計画変更の内容
4. 集落内開発制度指定区域の変更(意見聴取)

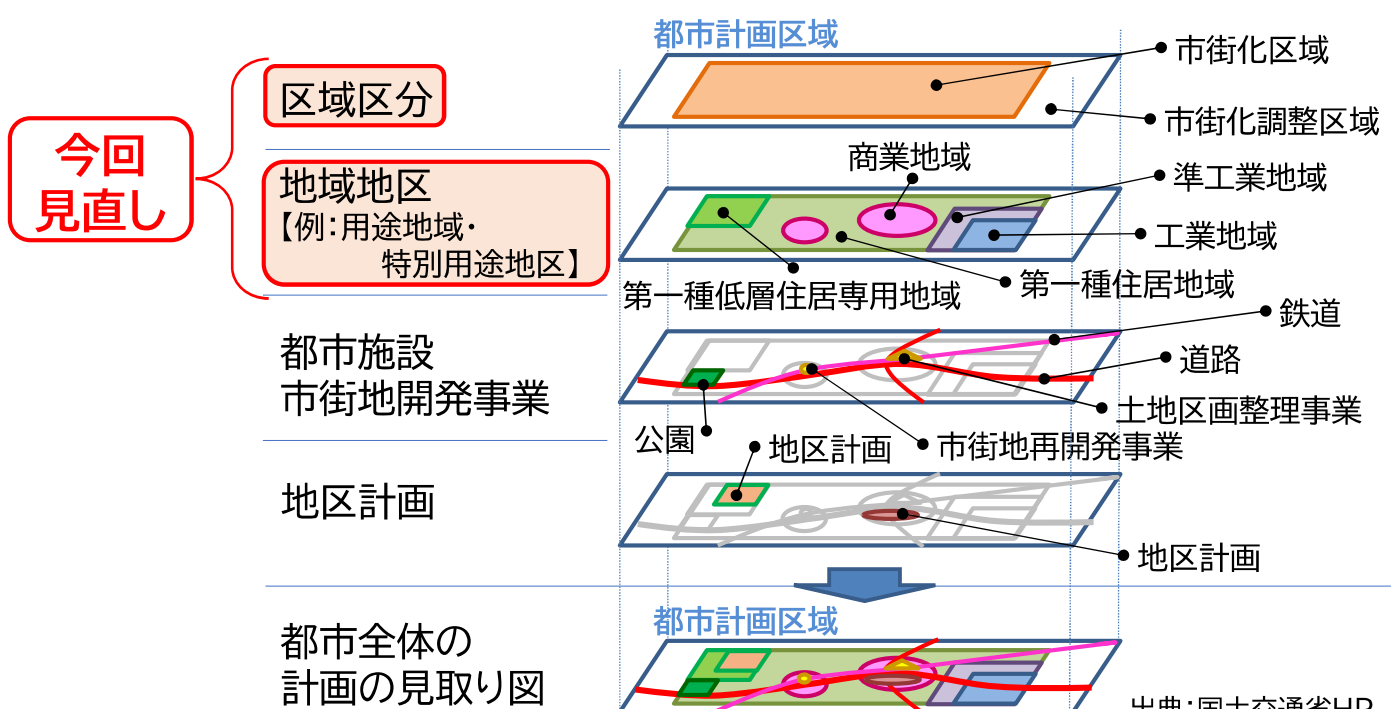
2

1. 都市計画の概要

3

今回変更する都市計画について

- 都市計画は、土地利用規制や都市施設(道路・公園等)の整備、市街地開発事業により、**都市の健全な発展**と**秩序ある整備**を図るもの。
- このうち、土地利用規制の「**区域区分**」「**地域地区**」の変更を行う。



4

区域区分について

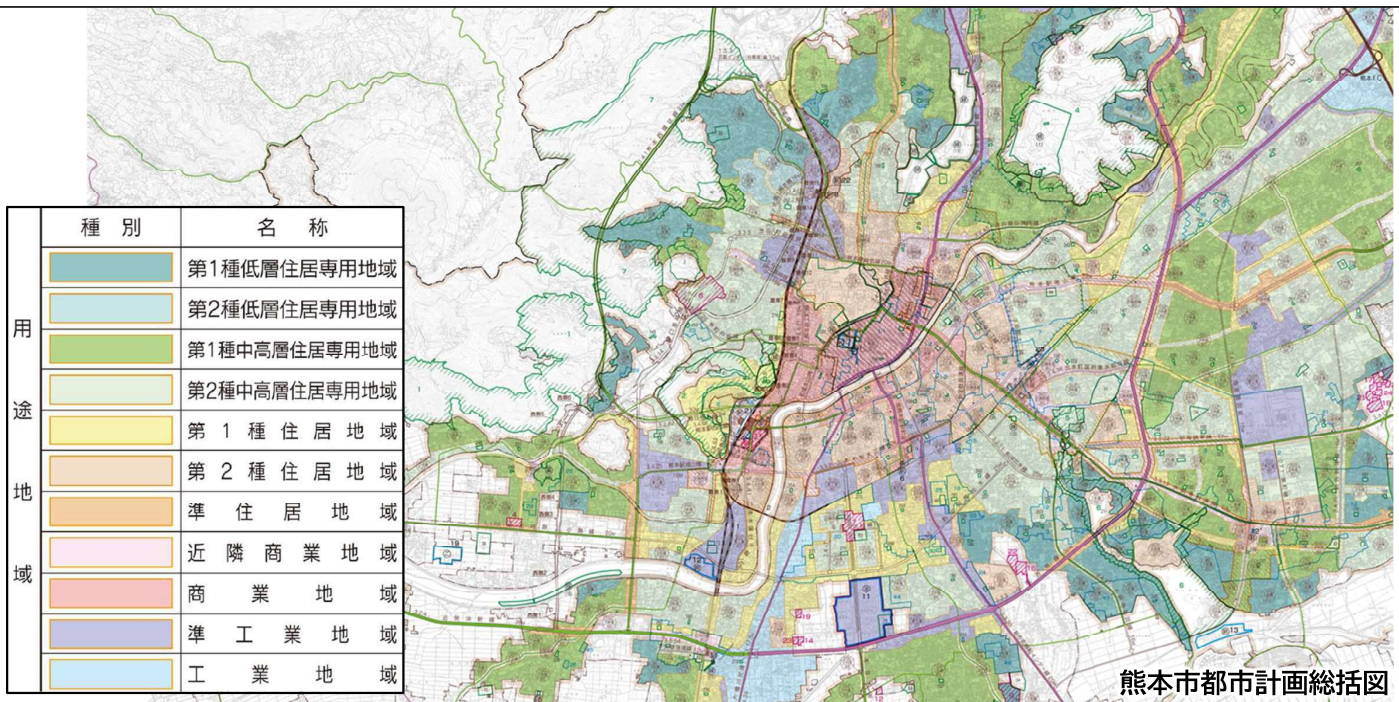
- **区域区分は**、都市計画区域を「**市街化区域**」と「**市街化調整区域**」に区分するもの。
- **政令指定都市**を含む**人口50万人以上**の都市計画区域は、**区域区分を定める**ことが義務付けられている。(都市計画法 第7条)

区域区分のイメージ



地域地区(用途地域)について

- 用途地域は、**住居、商業、工業等の用途を適正に配分**して、住居の環境保護、商業・工業等の利便増進を目的とする地域地区
- **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)



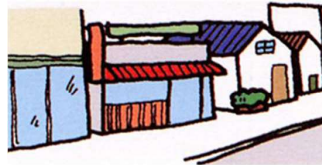
建築物の用途制限(1/2)

第一種低層住居専用地域



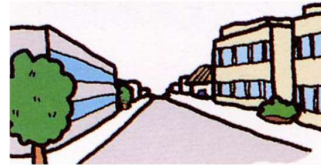
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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便利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す。

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。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



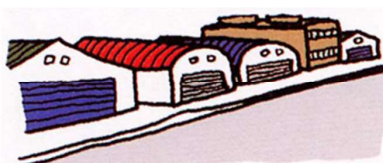
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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



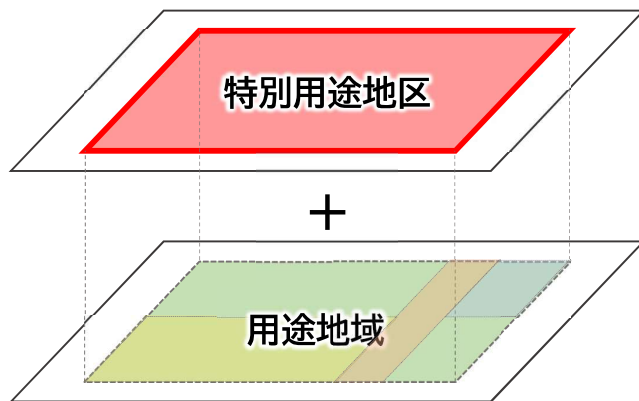
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典:国土交通省HP

特別用途地区について

- **特別用途地区は**、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に**上乗せして強化または緩和**するもの。(都市計画法第8条第1項第2号)

<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

9

熊本市の都市計画区域

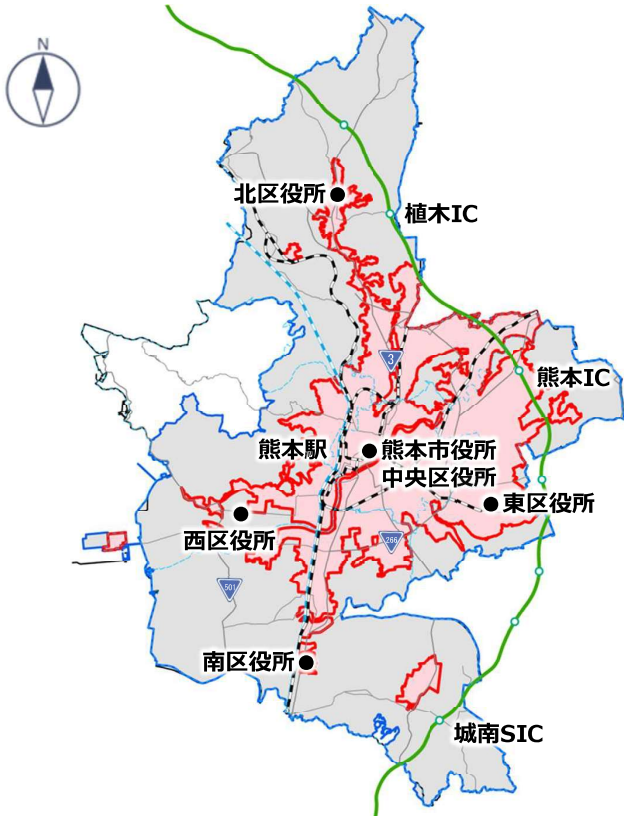
- 本市は、**熊本都市計画区域(2市3町)**に属している。
⇒本市(一部除く),合志市,菊陽町,益城町,嘉島町



10

区域区分の指定状況

- 本市の都市計画区域は、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

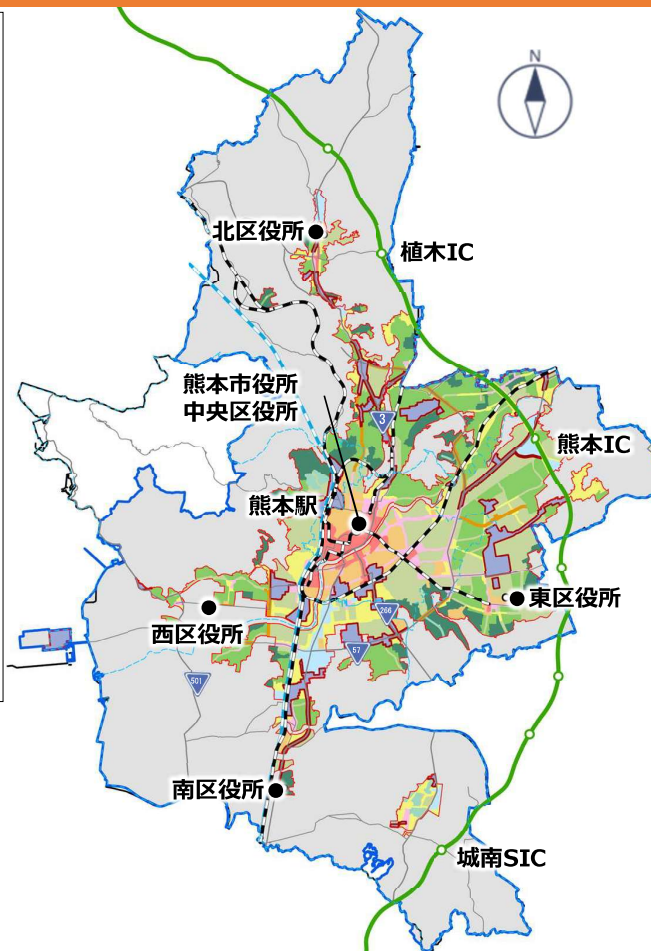
地域地区(用途地域、特別用途地区)の指定状況

■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。



- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- その他の地域地区
- 大規模集客施設制限地区

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

- 今年度の「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」の見直しに合わせ、区域区分、地域地区の変更を実施する。

策定主体

都道府県

都市計画区域マスタープラン

- 区域区分の決定の有無
- 市街化区域の規模 等

※熊本都市計画区域
(2市3町)



□ 今回見直し
(概ね10年に1回)

市町村

熊本市都市マスタープラン



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)	市街地開発事業 (土地区画整理事業等)
----------------------	------------------	------------------------

13

熊本都市計画区域マスタープラン(県)

熊本都市計画区域マスタープラン(県)

【区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針】(区域区分に関する事項を抜粋)

1. 区域区分の決定の有無

- 政令指定都市を含む人口が50万人以上の都市計画区域であるため、**区域区分を定める**。(都市計画法 第7条第1項第2号)

2. 区域区分を定める際の方針

市街化区域の規模

- 人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、「既に市街化している区域」及び「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」を市街化区域とすることとし、令和17年(2035年)における市街化区域のおおむねの規模を次のように想定する。

年次	令和17年(2035年) ※基準年の15年後
熊本都市計画区域の市街化区域面積	12,983ha

14

第3次熊本市都市マスタープラン

第3次 熊本市都市マスタープラン

【3章 分野別の方針 1節 土地利用の方針】
(今回の変更に関する部分を抜粋)

- 「多核連携都市」を実現するための土地利用を図る。
- 地域拠点では、用途地域の見直しなど土地利用規制の緩和等により、商業・医療等の日常生活に必要な機能や居住の誘導を図る。
- 市街化区域内の土砂災害等の恐れがあるエリアについては、段階的に市街化調整区域へ編入するとともに、災害リスクが低いエリアへの移転を促進する。



15

区域区分の変更

2. 区域区分・地域地区の変更

1) 区域区分の変更 (議第57号の1)

16

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、適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るものとする。
- 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**。

17

区域区分の変更

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。

18

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

19

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地区)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

20

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地区)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。 21

市街化区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後	
				用途地域	建ぺい率 /容積率
即1	北区植木町 広住地区	3.94	①既に市街地を 形成している区域	第1種中高層 住居専用地域	60/150
即2	北区龍田 4丁目地区	1.26	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
即3	東区小山 3丁目外地区	8.45	①既に市街地を 形成している区域	第1種住居地域	60/200
				準住居地域	60/200
即4	東区戸島西 4丁目外地区	11.37	①既に市街地を 形成している区域	第1種中高層 住居専用地域	60/150
				第1種住居地域	60/200
				準住居地域	60/200
				準工業地域	60/200

市街化区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後	
				用途地域	建ぺい率 ／容積率
即5	東区戸島西 5丁目外地区	7.67	①既に市街地を 形成している区域	第1種中高層 住居専用地域	60/150
				第1種住居地域	60/200
即6	東区佐土原 3丁目外地区	10.50	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
				準住居地域	60/200
即7	中央区出水 7丁目外地区	10.90	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
				第1種中高層 住居専用地域	60/150
即8	南区野口 3丁目外地区	22.08	①既に市街地を 形成している区域	第1種中高層 住居専用地域	60/150
				第2種中高層 住居専用地域	60/200
				準住居地域	60/200

23

市街化区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後	
				用途地域	建ぺい率 ／容積率
即9	南区近見 3丁目地区	0.91	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
即10	南区近見 6丁目外地区	3.99	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
				準工業地域	60/200
即11	南区御幸笛田 6丁目外地区	11.07	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
				第1種中高層 住居専用地域	60/150
				第2種中高層 住居専用地域	60/200
即12	南区良町 4丁目地区	8.74	①既に市街地を 形成している区域	第1種低層 住居専用地域	40/80
				第2種中高層 住居専用地域	60/200

24

市街化区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後	
				用途地域	建ぺい率 ／容積率
即13	北区硯川町外 地区	3.72	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 (地域拠点)	第1種中高層 住居専用地域	60/150
即14	西区上代 10丁目地区	4.15	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 (地域拠点)	第1種中高層 住居専用地域	60/150
				準住居地域	60/200
即15	西区城山下代 3丁目外地区	7.68	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 (地域拠点)	準住居地域	60/200
即16	南区富合町 古閑外地区	12.78	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 (地域拠点)	第1種低層 住居専用地域	50/100
				準工業地域	60/200

25

市街化区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後	
				用途地域	建ぺい率 ／容積率
即17	南区合志 3丁目外地区	5.46	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 (地区計画)	第1種低層 住居専用地域	40/80
即18	北区徳王 2丁目地区	0.12	④区域の明確化を 図る区域	第1種住居地域	60/200
即19	北区飛田 3丁目地区	0.15	④区域の明確化を 図る区域	準工業地域	60/200
即20	北区龍田 4丁目地区	0.08	④区域の明確化を 図る区域	第1種低層 住居専用地域	40/80

26

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

27

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

- 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



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

- 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

28

市街化調整区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後
逆1	北区楠野町地区	0.03	③土砂災害リスクが高く 市街化を抑制すべき区域	市街化調整区域
逆2	北区西梶尾町地区	0.05		
逆3	北区四方寄町地区	0.07		
逆4	北区鶴羽田町地区	0.10		
逆5	北区鶴羽田2丁目地区	0.28		
逆6	西区池田4丁目地区	0.24		
逆7	西区池田4丁目地区	0.13		
逆8	西区花園7丁目地区	0.13		
逆9	北区清水万石1丁目地区	0.02		

29

市街化調整区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後
逆10	西区小島9丁目地区	0.05	③土砂災害リスクが高く 市街化を抑制すべき区域	市街化調整区域
逆11	西区小島8丁目地区	0.01		
逆12	西区島崎7丁目地区	0.07		
逆13	西区島崎7丁目地区	0.03		
逆14	西区池上町地区	0.05		
逆15	西区池上町地区	0.02		
逆16	西区上代1丁目地区	0.01		
逆17	西区上代1丁目地区	0.02		
逆18	西区横手2丁目地区	0.82		

30

市街化調整区域への変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更後
逆19	北区弓削6丁目地区	0.93	④区域の明確化を図る区域	市街化調整区域
逆20	北区龍田7丁目地区	0.51		
逆21	東区上南部1丁目外地区	6.02		
逆22	北区龍田1丁目外地区	3.25		
逆23	北区龍田1丁目地区	1.25		
逆24	東区下南部2丁目外地区	20.22		
逆25	東区新南部5丁目外地区	7.14		
逆26	東区新南部1丁目外地区	3.36		
逆27	東区渡鹿8丁目地区	0.74		

31

用途地域の変更

2. 区域区分・ 地域地区の変更

2) 用途地域の変更箇所 (議第57号の2)

用途地域の変更

用途地域 変更理由(案)

- ① 区域区分の変更に伴い、当該地区に係る用途地域を変更(指定・除外)する。
- ② 本市が目指す多核連携都市の実現に向け、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るため、当該地区に係る用途地域を変更する。

33

用途地域の変更方針①

- ・ 区域区分の変更に伴い、新たに用途地域を指定する場合は、立地している既存建物の用途等を考慮しつつ、以下の方針に基づき、用途地域を決定する。(位置、面積、変更用途地域はこれまでのスライドにて説明済)

方針1

市街化区域と一体的な土地利用を図るため、原則、隣接する用途地域に準ずる。

- ①住居系の用途地域に隣接する場合、その用途地域に準ずる。
- ②住居系以外の用途地域に接する場合、その用途地域に近接する住居系の用途地域に準ずる。

方針2

工業地域、商業地域に接する場合、第1種住居地域(※1)を指定する。

方針3

幹線道路の沿道は、原則、準住居地域(※2)を指定する。

方針4

自動車専用道路の沿道は、後背地の環境保護のため、住居専用地域は定めず、第1種住居地域(※3)を指定する。

方針5

地区計画を編入する場合は、第1種低層住居専用地域を指定する。

※1 工業地域、商業地域に接して住居専用地域の指定は望ましくないため、住居専用地域以外で最も用途制限が厳しい用途地域(都市計画運用指針)。

※2 沿道に適した用途地域の中で、最も用途制限が厳しい用途地域(都市計画運用指針)

※3 後背地の環境を保護するため、住居専用地域を定めず、それ以外で最も用途地域制限が厳しい用途地域

34

用途地域の変更方針②

■ 対象エリア

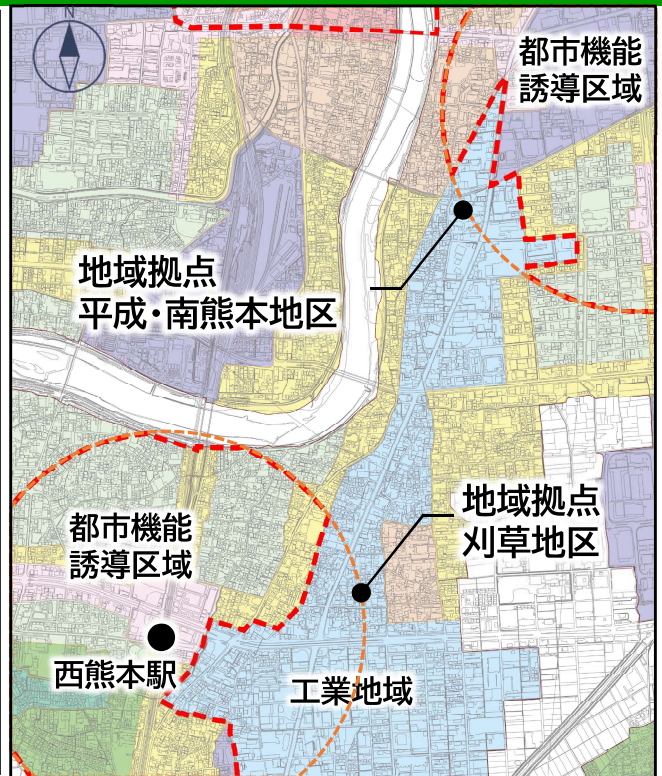
- 都市マスタープランに定める地域拠点（平成・南熊本地区、刈草地区）

■ 当該拠点の課題点

- 現況の建物用途は住居系が多い。
- 工業地域は都市機能誘導区域にならず、また、病院等が立地できない。



地域拠点及びその周辺の都市機能の維持・確保や居住の誘導を図るため、工業地域を準工業地域に変更する。



番号	地区名	面積(ha)	変更前	変更後
用変1	南区近見6丁目外地区	66.49	工業地域	準工業地域35

特別用途地区の変更

2. 区域区分・地域地区の変更

3) 特別用途地区の変更箇所 (議第57号の3)

特別用途地区の変更

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。**

37

特別用途地区の変更 地区一覧

番号	地区名	面積 (ha)	変更の考え方	変更前	変更後
特1	東区戸島西 5丁目外地区	0.43	区域区分等の変更に伴い、 特別用途地区を 指定する区域	指定なし	特別用途 地区
特2	南区近見 6丁目外地区	2.65			
特3	南区富合町古閑 外地区	8.53			
特4	北区飛田 3丁目地区	0.15			
特5	北区黒髪 7丁目外地区	2.05	区域区分等の変更に伴い、 特別用途地区から 除外する区域	特別用途 地区	指定なし
特6	中央黒髪 7丁目地区	0.89			
特7	南区近見 6丁目外地区	66.49	区域区分等の変更に伴い、 特別用途地区を 指定する区域	指定なし	特別用途 地区

38

3. 都市計画変更の内容

39

都市計画変更の内容

●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		変更後
区分	面積	面積
都市計画区域	35,433ha	35,433ha
市街化区域	10,795.4ha	10,884.8ha
市街化調整区域	24,637.6ha	24,548.2ha

40

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

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	変更前	変更後
			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
	8/10以下	5/10以下	約 212 ha	約 212 ha
	10/10以下	5/10以下	約 66 ha	約 70 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
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,244 ha	約 1,249 ha

41

都市計画変更の内容

●用途地域(2/2) ※変更する用途地域のみを抽出

※面積は市域全体の数値

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	変更前	変更後
			面積	面積
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 224 ha	約 247 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 1,137 ha	約 1,212 ha
	30/10以下	6/10以下	約 47 ha	約 47 ha
	小計		約 1,184 ha	約 1,259 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 358 ha	約 292 ha
合計			約 10,796 ha	約 10,885 ha

●特別用途地区 ※面積は市域全体の数値

種類	変更前	変更後
	面積	面積
大規模集客施設制限地区	約 1,184 ha	約 1,259 ha

42

【区域区分】 審議の観点

(1) 都市計画変更の必要性に関すること

- ① 区域マスタープランの区域区分を定める際の方針や土地利用の方針との整合
- ② 都市マスタープランの土地利用の方針や立地適正化計画との整合

(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
行政機関協議	国土交通省 (九州地方整備局)	都市計画変更に関すること	異議なし (R8.1.20事前協議済)
	農林水産省 (九州農政局)	都市計画変更に関すること	異議なし (R7.12.12事前協議済)
	熊本県 (都市計画課)	都市計画変更に関すること	異議なし 【以下、参考意見】 ・今回の市街化区域編入を契機に、将来の土地利用の見通しを踏まえ、都市計画決定済みの道路整備等を着実に進め、道路網や都市施設が広域的に連携し、機能を高め、あう都市づくりが推進されることを望む。

【区域区分】 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2件、その他の意見は6件。

		主なご意見	説明会での回答
住民説明会	都市計画に関する意見	東区桜木6丁目を市街化区域に変更してほしい。	当該地区は人口密度が市街化区域同等でなく、市街化区域への変更要件(方針1①)を満たしません。
		南区富合町の国道3号沿いや富合駅周辺を市街化区域に変更してほしい。	当該地区はDID地区でないなど、市街化区域への変更要件(方針1①・方針2③④)を満たしません。
	その他の意見(抜粋)	都市計画決定の告示の時期はいつか。	令和8年春頃の予定です。
		市街化区域の面積の上限はあるのか。	県が策定する区域マスタープランの中で、将来の人口見通しに基づき、目標年次(令和17年)における市街化区域のおおむねの規模が定められています。

【区域区分】 審議の観点

(3) 市民及び利害関係人の意見に関すること

●公聴会において、区域区分の変更に関する公述の申出は3件。

		主なご意見	本市の見解
公聴会	都市計画に関する意見	北区津浦町493番1、494番1の土地を市街化区域へ変更してほしい。	当該地区はDID地区でなく、市街化区域への変更要件(方針1①)を満たさないため、素案の見直しは行いません。
		第一空港線の沿線、東区小山地区及び戸島地区について、市街化区域に変更してほしい。	当該地区はDID地区でなく、市街化区域への変更要件(方針1①)を満たさないため、素案の見直しは行いません。
		南区南高江4丁目2200番1、2206番1の土地を市街化区域へ変更してほしい。	当該地区は人口密度が市街化区域同等でなく、市街化区域への変更要件(方針1①)を満たさないため、素案の見直しは行いません。

45

【区域区分】 審議の観点

(3) 市民及び利害関係人の意見に関すること

●都市計画案の縦覧において、都市計画に関する意見が2件(同地区における編入要望)。

		主なご意見	本市の見解
縦覧	都市計画に関する意見	南区御幸地区を市街化区域に編入してほしい。	当該地区はDID地区でなく、市街化区域への変更要件(方針1①)を満たさないため、案の見直しは行いません。

46

【用途地域、特別用途地区】 審議の観点

(1) 都市計画変更の必要性に関すること

- ① 区域マスタープラン、及び都市マスタープランの土地利用の方針や立地適正化計画との整合
- ② 都市全体における都市機能の配置及び密度構成の観点

(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

- 関係行政機関と都市計画に関する協議を行った結果、以下のとおり「**異議なし**」との回答を得ている。

行政機関協議	協議先	協議内容	協議結果
	熊本県 (都市計画課)	都市計画変更に関すること	異議なし

47

【用途地域、特別用途地区】 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**1件**、その他の意見は**3件**。
- 公聴会において、用途地域等の変更に関する公述の申出は**0件**。
- 都市計画案の縦覧において、都市計画に関する意見は**0件**。

		主なご意見	説明会での回答
住民説明会	都市計画に関する意見	地域拠点の用途地域はもっと緩和し、高度利用できるようにしてほしい。昨今の半導体関連企業の進出に伴い、行政もスピードアップして対応してほしい。	「多核連携都市」を都市の将来像として設定しており、地域拠点においては、今後も拠点性の向上を図ってまいります。半導体関連企業の進出に関しては、情勢の変化を見極めながら、適宜対応してまいります。
	その他の意見 (抜粋)	地区計画を市街化区域に編入する場合、用途地域の制限よりも地区計画の制限のほうが厳しくなるが、制限は残るのか。地区計画は廃止されないのか。	市街化区域に編入しても、地区計画が廃止されるわけではないため、制限は残ります。
		既存の建物を増築する場合は変更後の建蔽率・容積率が適用されるのか。	都市計画決定の告示後、増築をする場合は変更後の数値が適用されます。

48

都市計画の変更までの流れ

令和7年10月15～28日

住民説明会

11月9日

公聴会

12月-令和8年1月

関係機関事前協議

令和8年1月30日～
(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

3月24日(本日)

熊本市都市計画審議会

4月中旬～

大臣同意(本協議)

令和8年5月以降(予定)

都市計画変更の告示

49

4. 集落内開発制度指定区域の変更(意見聴取)

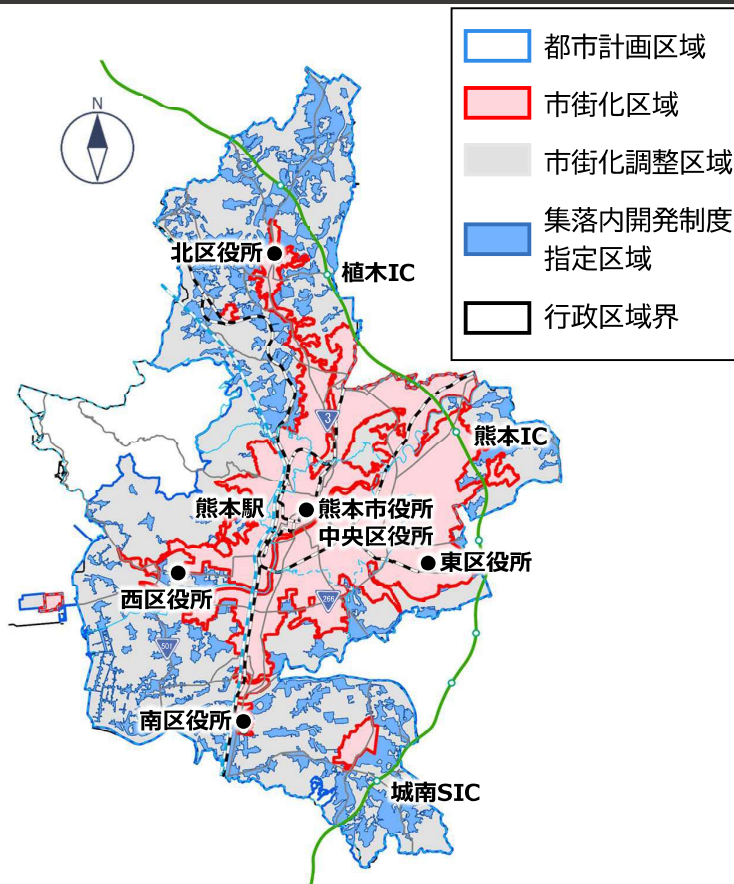
4. 集落内開発制度 指定区域の変更 (意見聴取)

集落内開発制度指定区域の変更(意見聴取)

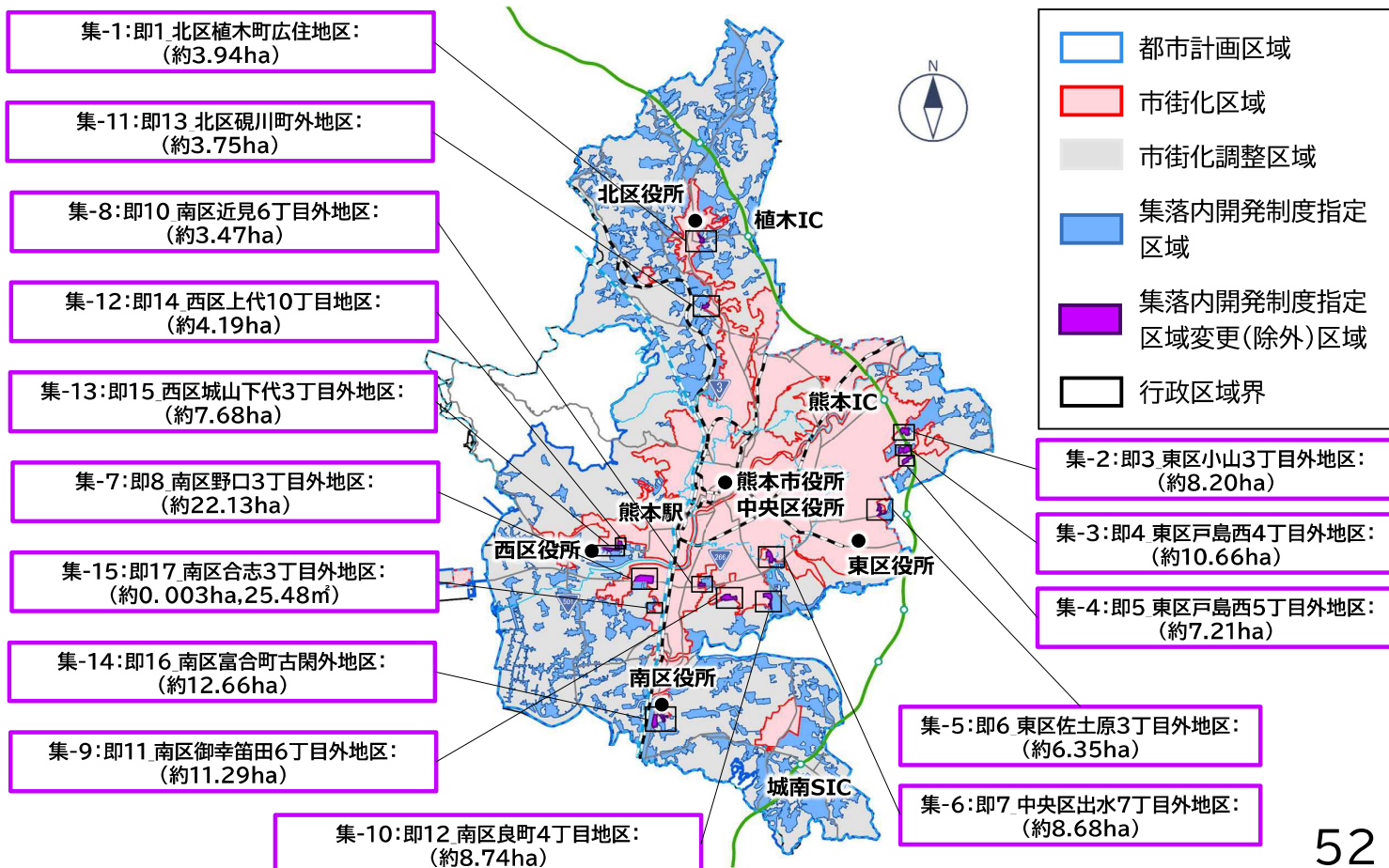
- **集落内開発制度指定区域は、市街化調整区域内で、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、条例で指定する区域。**
- 市街化調整区域において、**特例的に住宅等の建築が可能**となる。
- 区域の決定・変更の際には、条例の規定に基づき、**熊本市都市計画審議会の意見を聴いて市長が決定。**

【変更理由】

- **区域区分の変更(市街化区域への変更)に伴い、集落内開発制度指定区域を変更(除外)する。**



集落内開発制度指定区域の変更(意見聴取)



集落内開発制度指定区域の変更(意見聴取)

■変更の内容

- 集落内開発制度指定区域の除外 約119.0ha

変更前			変更後
区分	面積		面積
集落内開発制度指定区域	約6,689.0ha	➡	約6,570.0ha

■区域変更までの流れ

令和8年3月24日(本日)

熊本市都市計画審議会
意見聴取



令和8年5月以降(予定)

区域区分等の変更と
同時に告示

