

**牛深都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
(牛深都市計画区域マスタープラン)**

平成27年4月17日

熊 本 県

－ 目 次 －

1. 天草広域圏	1
(1) 広域圏の考え方.....	1
(2) 広域圏の目標	
1) 広域圏の都市づくりの基本理念.....	2
2) 広域圏の目標.....	3
3) 広域圏の将来像.....	4
(3) 広域圏の都市計画の方針	
1) 土地利用の方針.....	6
2) 都市施設の方針.....	7
3) 緑の体系の方針.....	8
2. 牛深都市計画区域	10
(1) 都市計画の目標	
1) 都市づくりの基本理念.....	10
2) 都市づくりの目標.....	11
3) 地域毎の市街地像.....	12
4) 各種の社会的課題への対応.....	13
(2) 区域区分の決定の有無	
1) 区域区分の有無（線引き、非線引きの決定）.....	16
(3) 主要な都市計画の決定方針	
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針.....	17
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針.....	20
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針.....	22
4) 自然環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針.....	22
(4) 都市計画制度の運用方針.....	24

1. 天草広域圏

(1) 広域圏の考え方

天草市は、本渡市・牛深市・有明町・御所浦町・倉岳町・栖本町・新和町・五和町・天草町・河浦町の2市8町が合併し、平成18年3月27日に誕生した市で、熊本県南西部に位置し、周囲を藍く美しい海に囲まれた天草上島・下島及び御所浦島などで構成された、県内最大の市域(683.28k m²)を有する自治体である。

「本渡都市計画区域」と「牛深都市計画区域」の2つの都市計画区域は、市町合併に伴いどちらも天草市となったことから、2つの都市計画区域におけるまちづくりの方向性を活かしつつ、拠点形成や都市施設等との連携を図り、より効率的な都市計画の運用が求められる。そこで、天草市の行政区域を天草広域圏とし、圏域全体を踏まえた都市づくりを行う。

区 域 名	範 囲
天 草 広 域 圏	天草市の行政区域

(2) 広域圏の目標

1) 広域圏の都市づくりの基本理念

天草市は、市域の大半が標高300mから500mの山林で占められ、急峻で平野は少なく、河川沿いの平地や海岸線の河口周辺に市街地や集落、農地が展開しており、宅地などの都市的土地利用の割合が約3%、田畑などの耕作地の割合が約22%で、その他、山林・原野などが約75%を占めている。

天草広域圏の交通体系は、地理的な条件から、陸・海・空の3つの交通体系が考えられる。陸上交通は、国道266号、国道324号及び国道389号が主要幹線である。加えて、熊本市と天草市を結ぶ地域高規格道路である熊本天草幹線道路の整備が進んでいる。海上交通は、本渡港と三角港を結ぶ旅客船が就航しており、また、牛深港と蔵之元港(鹿児島県)及び鬼池港と口之津港(長崎県)を結ぶフェリーが就航している。航空交通は、平成12年に天草空港が開港し、熊本・福岡・大阪を結ぶ空路が就航している。

また、豊かな自然環境や、交通体系をうまく活用し、人々の絆や培われてきた伝統文化などの自然・人・文化を地域の宝として、これらを次世代に伝える都市づくりが必要である。

天草市都市計画マスタープランにおいても、「豊かな自然と共生する活気あふれる海洋都市」を都市づくりの基本理念としている。

これらを踏まえ、広域圏における都市づくりの基本理念を以下のとおり定める。

【広域圏の都市づくりの基本理念】

「地域の宝を未来へつなぐ活気あふれる都市 天草」

2) 広域圏の目標

「広域的な交流と連携を支える機能的な都市づくり」

人口減少や少子高齢社会などの社会情勢の変化を踏まえ、陸・海・空の広域的な交通体系を構築することで、天草広域圏と県内外との連携・交流の強化を図り、産業・観光・暮らしの活性化に資する機能的な都市を目指す。

天草広域圏内においては、本渡都市計画区域と牛深都市計画区域がそれぞれの役割を明確にし、各都市計画区域に適合した都市機能の集積を図り、機能的な都市づくりを進める。

「人と環境にやさしい安全・安心な都市づくり」

天草広域圏では、人口減少、少子高齢化が進行しており、今後もこの傾向が続くと予測されることから、都市防災においては、地域コミュニティの再生・強化に努め、地域防災に資する自助・共助・公助を推進する。

また、広域交通網の整備に伴い増加が予測される来訪者へのもてなしや、円滑な市民活動に寄与するために、ユニバーサルデザインに配慮した都市づくりを進める。さらに、環境負荷の低減や交通安全・防犯にも配慮した、安全・安心な都市づくりを進める。

「地域資源を活かした持続可能で活力あるエコ・コンパクトな都市づくり」

天草広域圏は、地理的特色のある自然や人的資源及び歴史的資源などを有しており、こうした地域の資源を活かし、付加価値の高い天草ブランドの確立や雇用環境の充実を図る。また、これまで整備を進めてきた社会資本ストックの有効活用や長寿命化を図り、個性と魅力ある空間を形成することにより、地域力を再生し、次世代にわたって持続可能となるエコ・コンパクトな都市づくりを目指す。

「豊かな自然や歴史・文化、景観を活かした魅力あふれる都市づくり」

天草広域圏は、豊かな自然や特色ある歴史・文化及び景観など、固有の地域資源を有する生物多様性豊かな地域であり、こうした資源を有効活用することにより、「天草らしさ」を構築するとともに、地域の新たな魅力を創出し、美しく品格のある都市づくりを目指す。

「住民と行政が協働で取り組む都市づくり」

都市計画制度の趣旨に沿って、情報公開と住民参加のルールづくりを基本とした、住民と行政が協働により取り組む都市づくりを進める。

また、都市計画事業の成果を検証・評価し、その結果を活かすマネジメントサイクルにより進行を管理する。

3) 広域圏の将来像

天草広域圏の良好な都市空間を形成するため、広域圏における都市機能の骨格となる「拠点」・「軸」及び「ゾーン」を明確化し、秩序ある都市づくりを目指す。

また、都市計画区域外の各支所周辺の集落地（以下、「生活拠点」とする。）も、身近な地域の日常生活や行政サービスなど、生活の拠点であることから連携を図る。

①拠点・軸

<広域拠点>

本渡都市計画区域は、天草広域圏の拠点をなす区域として、人・モノ・情報・文化が集積し、圏域のハブ的機能を有する。

また、本渡都市計画区域内には本渡港、近傍には天草空港が立地するなど、天草広域圏の玄関口として、広域交通の拠点、観光・交流拠点としての機能も有している。

このため、本渡都市計画区域の都市計画においては、広域圏内の周辺地域と連携を図りつつ、天草広域圏の広域拠点として、都市機能の充実による求心力の向上を図る。

<地域拠点>

牛深都市計画区域は、旧本渡市に次いで人口が集積している旧牛深市中心部を含んでいる。また、牛深港は、鹿児島県長島町とフェリーで結ばれていることから、天草広域圏の南の玄関口としての機能を有している。

このため、牛深都市計画区域では、天草広域圏の拠点をなす本渡都市計画区域との連携を強化し、地域拠点として周辺地域の都市機能や都市活動を補完するまちづくりを図る。

<広域交通拠点>

陸・海・空の広域交通の結節点となる本渡港・牛深港・天草空港を「広域交通拠点」として位置づける。

<広域防災拠点>

大規模災害発生時、広域圏での避難及び復旧支援の受け入れ拠点となる本渡港・牛深港・天草空港を「広域防災拠点」として位置づける。

<広域交通骨格軸>

天草広域圏及び県内外との連携・交流の強化に向け、国道 266 号（下島）、国道 324 号、熊本天草幹線道路、臨港道路、航路・空路及び三県架橋を「広域交通骨格軸」として位置づける。

<地域連携軸>

身近なサービスや資源を提供する国道 266 号（上島）、国道 389 号、主要地方道、一般県道、航路を「地域連携軸」として位置づける。

<緑の軸>

天草広域圏内の山々の稜線や海岸線、河川及び幹線道路沿道の緑地等を「緑の軸」として位置づける。

②ゾーン

<都市計画区域ゾーン>

都市機能が集積する「広域拠点」・「地域拠点」を含む「本渡都市計画区域」・「牛深都市計画区域」を「都市計画区域ゾーン」として位置づける。

<既存集落地ゾーン>

広域圏において、一定の都市的サービスが確保できる「生活拠点」を含む既存集落を「既存集落地ゾーン」として位置づける。

<農業・自然環境保全ゾーン>

「都市計画区域ゾーン」や「既存集落地ゾーン」を取り囲む良好な農地やその背後に広がる緑豊かな山林及び有明海に面する海岸線などは、天草広域圏特有の景観であることから、「農業・自然環境保全ゾーン」として位置づける。

(3) 広域圏の都市計画の方針

1) 土地利用の方針

天草の豊かな自然をはじめ、多様な地域資源を次世代に引き継ぐため、都市的土地利用と自然的土地利用の調整、広域圏の均衡ある発展に資する土地利用の方針を以下のとおりとする。

① 都市計画区域内の土地利用に関する方針

a) 用途地域内の土地利用に関する方針

用途地域内では、現在の土地利用の状況を把握したうえで、都市機能の集積・更新に努めるとともに、土地利用の転換による未利用地の活用及びまちなか居住などの定住促進により市街地の活性化を図る。

そのために、都市の成熟度に応じ、都市計画制度や民間活力の活用について検討を進める。

b) 用途地域以外の土地利用に関する方針

地域の実情や都市的土地利用の状況に応じ、特定用途制限地域や建築形態規制などの活用について検討する。

② 都市計画区域外の土地利用に関する方針

a) 都市的土地利用進行地区の土地利用に関する方針

都市計画区域外で、都市的土地利用の進行が顕在化している地区や、都市基盤施設の整備が完了又は計画される地区については、将来的視点に立った十分な検討を行い、都市計画区域への編入等により良好な市街地形成を図る。

b) 既存集落地の土地利用の方針

現在の生活環境を保全し、持続可能で良好な集落の形成を図る。

③ その他の土地利用に関する方針

a) 災害防止の観点から必要な土地利用に関する方針

高潮や津波、溢水、湛水、また、地すべり及び土石流等の災害の恐れがある地域では、治水治山事業等を推進し、災害防止に努めるとともに、原則として新たな住居系用途地域の指定は行わない。

また、市民の生命・財産を守り、災害に強い天草広域圏形成を図るため、自助・共助・公助による防災組織の充実と減災に向けた取り組みを推進する。

b) 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業振興地域内の農用地区域や優良農地については、今後も重要な生産基盤として農業上の土地利用を継続すべき区域であることから、その保全に努める。

c) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

天草広域圏における貴重な植物の自生地については、植生の保護を図りながら広域的な交流や憩いの場として、適切な保全に努める。

また、天草上島・下島の緑豊かな山林・河川・海岸・干潟等は、天草広域圏特有の自然的財産として良好な自然景観を形成していることから、これらの自然環境や生物多様性を保全し、次世代に引き継ぐ効果的な取り組みの検討を行う。

2) 都市施設の方針

天草広域圏は、地理的地形的条件から広域交通体系の脆弱性が否めない状況にある。また、本渡港と牛深港及び天草空港を広域防災拠点として位置づけており、広域圏全体で良好な都市空間を形成するため、都市施設の方針を以下のとおりとする。

① 交通体系の方針

a) 広域交通体系に関する方針

熊本天草幹線道路の早期整備や三県架橋構想の実現による陸路広域交通体系の強化を図るとともに、航路・空路との連携による広域交通骨格軸の強化を図る。

b) 天草広域圏内交通体系に関する方針

天草広域圏内の利便性向上を図るため、広域交通骨格軸と地域連携軸を強化する圏域交通ネットワークを構築する。

② 広域防災に関する方針

広域防災拠点間を連結する天草広域圏内の交通体系を構築することにより、圏域における迅速で円滑な支援体制の強化を図る。

また、圏域内で対応困難な災害に遭遇した場合に備え、広域交通拠点を活用した広域的な支援受け入れ体制の整備を推進する。

3) 緑の体系の方針

天草広域圏は、緑豊かな山林と藍く澄んだ海からなる美しい自然を有した区域である。この自然環境と天草らしい景観を次世代に引き継ぐことが重要であることから、緑の体系方針を以下のとおりとする。

① 環境保全系統に関する方針

動植物の生息・生育地となり、環境負荷の軽減に寄与する天草上島・下島の山林や海岸線は、その一部が国立公園や海域公園に指定された良好な自然であることから、環境保全系統の緑地空間として保全に努める。

② 景観構成系統に関する方針

天草上島・下島の山々の稜線は、本渡都市計画区域、牛深都市計画区域及び既存集落の良好な景観を形成する重要要素であることから、その保全に努める。

また、圏域の変化に富んだ海岸線や河川及び幹線道路沿道の緑地についても、山々の稜線とともに景観の保全に努める。

天草市は景観行政団体であることから、保全にあたっては天草市景観計画及び天草市景観条例との整合を図る。

③ 防災系統に関する方針

天草広域圏は、急峻な山々が海岸まで迫っていることから、市内高台に整備された大規模公園・緑地を避難場所として位置づけ、防災機能の向上を図る。

④ レクリエーション系統に関する方針

天草広域圏には、大規模公園や海水浴場などが整備され、住民や来訪者の憩いの場として利用されていることから、今後も利用者のニーズに対応したレクリエーション系統として緑の保全や施設の充実を図る。



2. 牛深都市計画区域

(1) 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

牛深都市計画区域（以下、「牛深区域」とする。）は、熊本県南西部の天草市牛深地区に指定されている。

牛深区域は、熊本市から陸路約140kmの距離にあり、埋立地を中心とした平坦地に形成された高密度な市街地を含む面積3.68km²の区域である。

本区域の範囲

区 域 名	範 囲
牛深都市計画区域	天草市の行政区域の一部

地形は、山地が海に迫るリアス式海岸であり、地域の中央部に権現山、高取山など標高300～400mの山が連なる。また、地域の広い範囲にわたって雲仙天草国立公園及び牛深海域公園が指定されており、今後とも豊かな緑と澄んだ海を活かした都市づくりが必要である。

交通体系は、国道266号が広域拠点である本渡都市計画区域から市街地まで接続しており、また、牛深港と蔵之元港（鹿児島県長島町）を結ぶフェリーが就航していることから、天草の南の玄関口としての都市づくりが求められる。

また、牛深区域は、天草市の最南端に位置し、県内最大の水産基地としての役割を担うとともに、全国ハイヤ系民謡の発祥地として、おもてなしの心を引き継ぎながら伝統文化を培ってきた。

第1次天草市総合計画基本構想においても、牛深港を中心とする天草市南部地域は「海洋拠点ゾーン」として位置づけられ、“海を活かしたまちづくり”を推進し、海と共に生きる地域としての都市づくりが求められている。

一方で、人口流出、高齢化の進展に加え、水産資源の減少、魚価の下落、後継者の不足などで基幹産業である水産業は低迷しており、活力の低下が懸念される。

しかし、牛深港が熊本県内初の「みなとオアシス天草牛深」に登録されたことから、みなとまちづくりに対する地域住民の機運は高まっており、住民の誇りである近隣づきあいや人情の厚さを基調に、地元食材を活かした食文化の発信、海産物を活かした地域ブランドの確立など、観光・交流機能の強化による活力ある都市づくりを進める必要がある。

これからの社会情勢を踏まえ、都市機能の計画的な維持・更新を図るとともに、多様な地域資源を活用することで交流や定住の魅力につなげ、地域の特性にふさわしい都市づくりを目指すため、牛深区域の基本理念を以下のとおり定める。

【都市づくりの基本理念】

「豊かな海とハイヤを守り伝えるみなとまち 牛深」

2) 都市づくりの目標

「海の恵みを活かした活気あるみなとまちづくり」

牛深区域は、県内最大の水産基地としての役割を果たしており、新鮮な魚介類や良好な漁港景観など、みなとの特性を活かした活性化の推進を図るとともに、地域内外の交流機会を創出し、活気あるみなとまちづくりを進める。

「人と環境にやさしい安全・安心な都市づくり」

牛深区域では、人口減少、少子高齢社会が急速に進んでおり、今後もこの傾向が続くと予測されることから、都市防災においては、地域コミュニティの再生・強化に努め、防災・減災に資する自助・共助・公助を推進する。

また、子供から高齢者まで安全で安心して日常生活ができるよう、防犯性が高く、ユニバーサルデザインに配慮した都市づくりを基本に、都市施設の整備・更新を図るとともに、人と人がふれあう都市づくりを進める。

「持続可能で活力あるエコ・コンパクトな都市づくり」

牛深区域の基盤整備による良好な既存ストックや公的ストック空間の価値を見直し、有効活用することで、市街地の賑わいや雇用の創出を最優先としたまちづくりを進めるとともに、高齢社会の到来を見据えた都市内活動の円滑化に向け、公共交通への転換など、歩いて暮らせるエコ・コンパクトな都市づくりを進める。

「みなとの風情が感じられる都市づくり」

牛深の原点は港であり、海を介した交流ネットワークの形成を図るとともに、交通・観光拠点である港と中心商店街の連携によりセンターゾーンを形成し、みなとの風情が感じられる個性豊かな都市づくりを進めるとともに、海や山など豊かな自然を保全し、自然環境と調和した都市づくりに努める。

「住民と行政が協働により取り組む都市づくり」

都市計画制度の趣旨に沿って、情報公開と住民参加のルールづくりを基本とした、住民と行政が協働により取り組む都市づくりを進める。

また、都市計画事業の成果を検証・評価し、その結果を活かすマネジメントサイクルにより進行を管理する。

3) 地域毎の市街地像

天草広域圏の地域拠点として、周辺地域の生活サービス機能を補完する都市空間を形成するため、牛深区域における都市機能の骨格となる「拠点」・「軸」及び「ゾーン」を明確化し、秩序ある都市形成を目指す。

① 拠点と軸

<都市拠点>

牛深港周辺地区で都市機能が集積した地域を牛深区域の「都市拠点」として位置づける。

<レクリエーション拠点>

うしぶか公園や遠見山公園は、住民や来訪者が自然とふれあい、憩い、活動する場であることから「レクリエーション拠点」として位置づける。

<都市軸>

国道266号、主要地方道牛深天草線及び臨港道路(牛深ハイヤ大橋)を牛深区域の「都市軸」として位置づける。

<緑の軸>

市街地を広範囲に取り囲む緑の稜線及び幹線道路沿道の緑地等を「緑の軸」として位置づける

② ゾーン

<センターゾーン>

中心商店街と交通・観光拠点である牛深港を連結し、牛深独自の賑わいや交流文化の創出を図る。

また、利便性の高い居住環境を有した地区として、求心力の回復に向けた適正な土地の高度利用を図り、関連施設の誘導に努める。

<漁港住宅ゾーン>

漁港と漁師町が一体となった牛深特有のまち並みを形成する地区であるが、防災面や日照等の生活環境にも配慮した市街地の形成を図る。

<市街地住宅ゾーン>

センターゾーンに隣接した良好な居住環境を保全する地区として、安全で安心な住宅地の形成を図る。

急傾斜地崩壊危険区域等については、防災対策を維持・継続するとともに、安全性の向上を図る。

<港湾物流ゾーン>

水産・港湾物流関連施設が集積し、海の物流玄関口となる地区として、港湾漁港機能の維持・拡充を図る。

<自然環境保全ゾーン>

うしぶか公園や遠見山公園は住民や来訪者の憩いの場として、良好な自然環境と調和した保全を図る。

また、国立公園を含む山林や市街地周辺の緑地については、その保全に努める。

4) 各種の社会的課題への対応

天草広域圏の地域拠点として、「豊かな海とハイヤを守り伝えるみなとまち牛深」を目指し、周辺地域の生活サービス機能を有した都市空間を形成するうえでの社会的課題などへの対応を以下のとおりとする。

① 人口減少、少子高齢社会への対応

牛深区域は、日本渡市に次いで人口が集積している旧牛深市中心部を含んでいるが、人口流出、高齢化の進展などにより地域の活力低下が懸念されている。

そのため、天草広域圏の南の玄関口としての機能や、海産物をはじめとする多様な地域資源を活用するとともに、都市機能の計画的な維持・更新を図り、交流や定住を進める。

② 良好な景観保全への配慮

牛深区域は、豊かな海と緑が織りなす自然景観や牛深ハイヤ大橋、うしぶか海彩館など人工的なランドマークが調和した優れた都市景観を有しており、中心市街地及び牛深港周辺は「牛深景観形成地域」に指定されている。今後も伝統ある港町と新たな都市施設が融合する地域景観に配慮したまちづくりを進める。

③ 地球温暖化をはじめとする環境問題への対応

環境負荷の少ない低炭素型の都市を形成するために、交通の発生や移動需要が少ないエコ・コンパクトな都市構造への誘導、地域公共交通の充実、道路の整備による交通の円滑化等を推進する。

また、生態系が維持された自然地の保全、水と緑の空間を組み込んだ市街地の整備等により、生物多様性に配慮した潤いとゆとりある都市環境を形成する。

④ 都市防災への対応

近年全国的に多発している大地震、津波、風水害、高潮等の災害により、地域防災や危機管理に対する意識が高まっている。市民の生命、財産を守り、災害に強い都市の形成を図るため、自助・共助・公助による防災組織の充実、避難地・避難経路の確保、市街地の不燃・耐震化等を継続しつつ、災害の最小化を図る減災の視点にたった都市防災を進める。

⑤ 安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応

各種社会基盤の整備にあたっては、地域の状況に応じて、警察、公共施設管理者及び地域住民等と連携し、犯罪防止に配慮した整備を行うことにより、安全・安心に暮らせる地域づくりを進める。

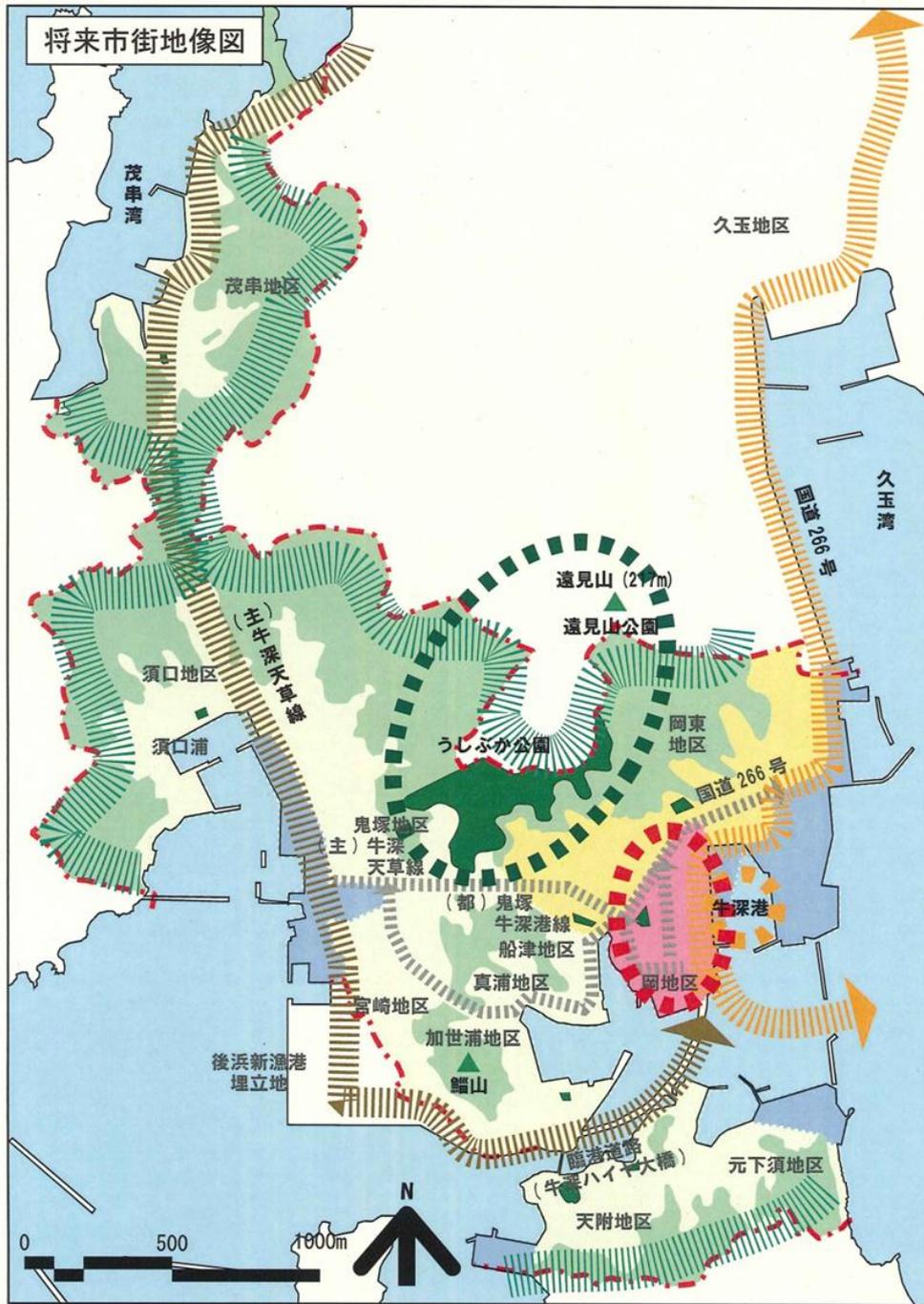
⑥ 持続可能な都市経営への対応

限られた財源下で効率的・効果的な事業推進を図るため、既存ストックの有効活用や施設の長寿命化を進める。

⑦ 都市計画区域の再編

牛深区域に隣接する幹線道路の沿道地区において、沿道型土地利用の進行により、人口・世帯数及び商業・業務機能の増加が見受けられる場合や、牛深区域内において、人口の減少等により、都市化の進展が見込まれず新たな都市計画を必要としない地区にあって、居住環境・自然環境の維持・保全及び農林漁業との健全な調和が図られる場合については、都市計画区域の見直し等を検討する。

これら区域の再編については、一体の都市として整備、開発及び保全の観点から、天草市の意向を踏まえ、都市計画基礎調査等に基づき、適切な判断を行う。



天草広域圏		牛深都市計画区域	
広域交通・防災拠点	レクリエーション拠点	漁港住宅ゾーン	都市軸
広域交通骨格軸	都市拠点	市街地住宅ゾーン	緑の軸
	センターゾーン	港湾物流ゾーン	都市内幹線道路等
		自然環境保全ゾーン	都市計画区域

※この図面は土地利用のおおむねの配置を示している。

(2) 区域区分の決定の有無

1) 区域区分の有無(線引き、非線引きの決定)

牛深区域には、区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めない理由は、以下のとおりである。

- ① 牛深区域の人口は、急激な減少傾向にあり、今後も同様に推移することが予想される。また、産業の見通しについても製造品出荷額・商品販売額ともに減少傾向にある。

土地利用では、市街地整備事業が行われたが、土地の流動化は停滞している。この状況から、急激な市街地の拡大は想定されない。

- ② 牛深区域には、一定の都市基盤が整備されたまとまりのある市街地が既に形成され、今後も都市計画制度等を活用した基盤整備を進めることにより、良好な環境を有する市街地の形成を図ることが可能であると考えられる。

- ③ ①のとおり急激な市街地の拡大は想定されないこと及び②のとおり既存市街地を中心とした計画的な基盤整備を進めることにより、市街地周辺の農地・緑地や郊外の自然環境と調和した良好な都市環境を形成することが可能である。

(3) 主要な都市計画の決定方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置方針

牛深区域は、用途地域を指定していないが、商業・業務、工業・流通、住宅等の諸機能は現状においておおむね適正に配置されている。

しかし、用途地域の指定がないため、建ぺい率や容積率の制限が緩やかであり、周辺の居住環境に影響を及ぼすような建物の更新も見受けられる。

今後は、天草市の意向を踏まえ、将来的な市街化の動向等について詳細な調査を実施したうえで、用途地域指定について検討を行うものとするが、現状における主要用途の配置の方針は、以下のとおりとする。

a) 商業・業務地

ア) 中心的な商業・業務地

土地区画整理事業が行われた中心商店街から天草市牛深支所にかけては、商業・業務、行政、文化などの都市機能が集積された、牛深区域のセンターゾーンとして、空き店舗、空き地を活用した、まちなか居住など定住促進や賑わい空間の創出を図るとともに、エコでコンパクトな魅力あるまちづくりを推進するため、商業・業務地を配置する。

イ) 幹線道路沿道型の商業・業務地

中心的な商業・業務地から伸びる国道266号及び、主要地方道牛深天草線沿道の岡・鬼塚地区には幹線道路沿道型の商業・業務地を配置する。

これらの商業・業務地では、防災面や日照等の生活環境に配慮しながら、土地の高度利用を図る。

b) 工業・流通業務地

牛深港に面した岡東地区及び対岸の元下須地区は、港湾・漁業関連などの都市を支える様々な機能が集積する地区であり、今後も都市活動を支える多様な施設の立地誘導を図る地区として、工業・流通業務地を配置する。

また、県栽培漁業協会が立地している天附地区及び既存工場が立地している後浜新漁港埋立地は、既存機能の維持・拡充を図る地区として、工業・流通業務地の配置を検討する。

c) 住宅地

漁師町特有の低層木造住宅が密集している地区では、防災面や日照等の生活環境に配慮しながら、生活利便性の向上など効果的な対策について検討する。

その他の住宅地については、生活環境の維持・改善に努める。

② 土地利用の方針

自然環境の保全や自然的土地利用と都市的土地利用の調整など、牛深区域の均衡ある発展のために必要となる事項について、以下のとおり方針を整理する。

a) 土地の高度利用に関する方針

土地区画整理事業が行われた中心部の商業・業務地においては、民間活力を活用した迅速で円滑な都市の再生と土地の高度利用を推進するとともに、牛深区域のセンターゾーンとして都市機能の充実を図る。

また、低層木造密集住宅地については、適正な土地の高度利用を図りながら防災面の向上、生活環境の維持・改善を図る。

b) 居住環境の改善または維持に関する方針

牛深区域では、中心商店街と旧漁師町の一部を対象として土地区画整理事業が実施されている。

一方、漁師町特有の「せどわ」がある低層木造密集住宅が各地区に残っており、これらの地区については、まち並みの維持・保全と防災面の向上による安全なまちづくりを両立したうえで、生活環境の改善を検討する。

c) 都市内の緑地または都市の景観に関する方針

牛深区域では、現況で市条例に規定する都市計画公園の目標水準（10.0㎡/人）を上回る公園整備が実施されているが、都市計画区域マスタープランの目標水準（20㎡/人）を達成できていない状況であり、今後、市街地の整備や宅地造成計画と連携した緑地の拡大に努める。

また、牛深区域の中心市街地及び牛深港周辺は「牛深景観形成地域」に指定されていることから、みなとまち特有の景観保全について検討するとともに、良好なまち並み景観の形成を図る。

d) 優良な農地との健全な調和に関する方針

牛深区域内の山間部の畑や果樹園については、今後も重要な生産基盤として農業上の土地利用を継続すべき区域であることから、引き続きその保全に努める。

e) 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

牛深区域は、リアス式海岸で平坦地が少ないため、比較的高密度な市街地が急傾斜地崩壊危険区域にまで至っている。

現在、当該区域の防災工事はおおむね終了しており、今後、防災機能の維持・拡充を図るとともに、住民の防災意識向上に努め、行政と住民が協働で取り組むことで、安全なまちづくりを推進する。

また、防災上の観点から災害発生の可能性が高い地区については、無秩序な市街化の抑制を図る。

f) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

牛深地区は、山や海の多くが雲仙天草国立公園及び牛深海域公園に指定されている。山間部にはうしぶか公園が整備され、憩いの場として住民や来訪者に利用されている。

また、中心市街地及び牛深港周辺は「牛深景観形成地域」に指定され、牛深ハイヤ大橋周辺は良好な景観を有する散策路となっている。

これらの山や海からなる自然環境の保全を図るとともに、身近な海を守るための効果的な対策について今後も検討を行う。

g) 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

牛深区域では、用途地域が指定されていないため、今後、用途地域の指定をはじめ、生活環境の保全に向けた土地利用の規制・誘導について検討を進め、地域の実情に応じ、地区計画や面的整備、特定用途制限地域などの制度の活用を検討し、適正な土地利用の実現を図る。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a) 基本方針

ア) 交通体系の整備の方針

牛深区域の中心市街地は、山林が入り組んだ地形であるため、これを大きく迂回する道路網となっている。また、都市計画道路は概ね整備されているが、十分な歩行空間が確保されていない道路もある。

中心市街地以外では、国道、県道及び臨港道路が幹線道路として機能しているが、一部区間は歩道が未整備で、自転車・歩行者の利用環境が十分とは言えない。

このような状況を踏まえ、牛深区域の交通体系は、中心市街地における道路網の見直しを図り、交通需要や沿道土地利用に応じた幅員確保や歩道設置を推進するとともに、天草市公共交通連携計画に基づく公共交通への転換、歩行者・自転車ネットワークの形成による自転車の利用促進など、交通施設の長寿命化対策も含め交通マネジメントの検討を進める。

また、小中学校への通学路や生活道路となっている郊外の道路については、歩道や交通安全施設などの整備・充実により、安全・安心な交通空間の形成を図るとともに、高齢者や視覚障がい者が歩きやすい歩行空間の確保など、ユニバーサルデザインに配慮した都市施設の適正な配置や整備・改善を進める。

加えて、熊本・鹿児島・長崎方面との交流・観光ネットワークの形成に向け、牛深港の機能強化、航路の利便性向上に努めるとともに、三県架橋構想の実現に向けた活動を継続する。

イ) 整備水準の目標

牛深区域の都市計画道路は、4路線3.72kmが都市計画決定され、現在の改良率は約90%である。

今後は交通需要への対応や都市機能の維持・向上等を図るべく、未整備区間の整備や臨港道路との連携強化を図る。

b) 主要な施設の配置方針

ア) 道路整備に関する方針

中心市街地における都市計画道路鬼塚牛深港線の未整備区間について整備を進めるとともに、交通需要に対応した効率的な交通ネットワークの形成について検討する。また、臨港道路との連携を強化し、牛深区域幹線道路網の充実を図る。

イ) 歩行者・自転車に関する方針

歩行者や自転車が安全に安心して市街地内を回遊できる歩行者・自転車空間の形成を目指す。

ウ) 公共交通に関する方針

公共交通は、市民の身近な移動手段であると同時に、地域間のアクセス性向上においても重要な施設であることから利用促進を図るとともに、利用者ニーズ・社会ニーズに即した効率的なネットワークの形成について検討する。

また、来訪者の移動手段の確保に向けた、コミュニティ交通の導入や公共交通への乗り換えを円滑にする交通結節点の整備を進める。

エ) 港湾に関する方針

牛深港は、鹿児島県長島町と結ぶ交通結節点であるとともに、防災・交流の拠点でもあることから、利便性の高い港湾として機能強化と環境整備に努める。

また、「みなとオアシス天草牛深」を活かし、みなとまちづくりと連携した環境整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備又は事業着手を予定する主要な施設は以下のとおりとする。

種 別	名 称
道 路	3・5・3 鬼塚牛深港線

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道及び河川の整備方針

○下水道

牛深区域の生活排水処理は、現在、小型合併浄化槽等により対応しているが、今後の人口動向や未処理水の海域への影響等を勘案しながら、天草市生活排水処理施設整備構想に基づき、長期的な視点から公共下水道等の整備時期や整備範囲の検討を行う。

b 主な施設の配置の方針

ア) 下水道

天草市生活排水処理施設整備構想に基づき、長期的な視点で下水道計画を策定し、公共下水道等の整備時期や整備範囲の検討を行う。

c 主要な施設の整備目標

○下水道

天草市生活排水処理施設整備構想に基づき、公共下水道等の整備時期や整備範囲の検討を行う。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

主要な市街地開発事業の決定の方針

漁師町特有の低層木造住宅が密集している地区では、まち並みの維持・保全と防災面の向上による安全なまちづくりを両立したうえで、生活環境の改善を検討する。

また、幹線道路沿道において、都市的土地利用の圧力が高まる可能性がある地区については、土地利用の規制・誘導により良好な市街地の形成を図る。

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 自然的環境の整備又は保全の基本方針

a) 基本方針

牛深区域には、うしぶか公園をはじめ、9カ所（11.92ha）の都市公園が整備されている。今後は、ユニバーサルデザインに配慮した改修・更新や、長寿命化計画に基づいた適切な維持管理に努める。

牛深地区の山や海の多くが雲仙天草国立公園及び牛深海域公園に指定されており、豊かな緑と澄んだ海は牛深の誇りである。

牛深区域においては、山地にうしぶか公園や遠見山公園が整備され、憩いの場として多くの住民や来訪者に利用されている。

また、中心市街地や牛深港周辺は「牛深景観形成地域」に指定され、牛深ハイヤ大橋周辺は良好な自然景観を有する散策路となっている。

これらの山と海を保全し、自然と調和したまちづくりを行うことが、牛深区域の重要な課題であることから、国立公園や都市公園以外のまちなか緑地を守るため、都市計画制度（緑地保全地域・風致地区など）の活用や身近な海を守る対策（合併浄化槽の普及や下水道整備等）について今後検討を行う。

なお、多様なニーズへの対応や法的担保がない自然環境の整備・保全に関しては、行政、住民、事業者が協働で取り組む仕組みづくりについて検討を進める。

b) 緑地の確保目標水準

都市計画区域内における一人当たり公園面積は、17.4m²/人であり、天草市条例に規定する面積（10.0m²/人）を超えている。引き続き20.0m²/人を目標にするとともに、ユニバーサルデザインに配慮した、改修・更新や適切な維持管理に努める。

種別	確保目標水準	備考
都市計画区域内における公園の確保目標	20.0 m ² /人	都市公園

② 主要な緑地の配置方針

a) 環境保全系統の配置方針

動植物の生息・生育地、環境負荷の軽減に寄与する緑地として、雲仙天草国立公園をはじめ、市街地を取り巻く山林や海岸線、さらに鯉山を中心とした市街地内部の山林を位置づけ、これらは牛深区域の環境保全系統の緑地空間として保全を図る。

b) レクリエーション系統の配置方針

住民の日常的なレクリエーション活動や来訪者の行楽に対応した緑地として、うしぶか公園ほか8カ所の街区公園、牛深ハイヤ大橋周辺の散策路・緑地を位置づけ、緑の保全や施設の充実を図る。

c) 防災系統の配置方針

土砂災害防止の観点から、急傾斜地崩壊危険区域内の緑地やその上部の山林、さらに鯉山を中心とした市街地内部の山林を防災系統緑地とし、その保全に努める。うしぶか公園、通天公園は、防災的側面に着目した緑地として、地域防災計画に位置づけられており、その保全に努める。

また、津波や高潮被害を想定し、高台の公園・緑地を防災避難拠点として位置づけ、防災機能の向上を図る。

d) 景観構成系統の配置方針

市街地周辺に位置する都市の特徴的な景観や都市のシンボルとなる緑地は、個性あるまちづくりに資する景観形成上の重要な資源である。

牛深区域では、中心市街地及び牛深港周辺が「牛深景観形成地域」に指定されており、うしぶか公園をはじめ、中心市街地の北側に位置する山林、鯉山を中心とした市街地内部の山林を景観構成系統緑地と位置づけ、その保全に努める。

③ 実施のための具体的な都市計画制度の方針

a) 地域制緑地の指定方針

牛深区域のまとまった緑を開発から守り、無秩序な市街地の拡大を抑制するため、環境保全系統、防災系統及び景観構成系統の緑地として重要な鯉山を中心とした市街地内部の山林については、他法令に基づく各種制度も勘案しつつ、都市計画制度（緑地保全地域、風致地区など）の適用による保全のあり方について検討を行う。

④ 主要な緑地の確保目標

牛深区域では、公園確保目標値の達成を目指し、開発に伴う緑地の確保や都市整備と連携した公園整備について検討し、適宜実施していくとともに、ユニバーサルデザインに配慮した改修・更新や、適切な維持管理に努める。

(4) 都市計画の運用方針

1) 都市計画の円滑な推進の必要性

これからの都市計画では、行政や市民、NPO、事業者等の多様なまちづくりの主体がそれぞれの役割や信頼関係を基調として連携する「協働社会」の構築を推進する。

また、住民自らが暮らすまちのあり方についてもこれまで以上に関心が高まっており、主体的に参画しようとする動きも見られることから、都市計画区域マスタープランの作成においては、広く住民意見を反映させるため、案を作成する段階で住民から意見を聴く機会を設ける。

2) マネジメントサイクルによる都市計画の評価

① 進行管理の方針

都市計画区域マスタープランは、その成果をわかりやすく整理するため成果指標を設定する。

成果指標は、地域の特性に応じて設定し、定期的なモニタリングにより点検・評価することで都市計画の進行管理を行う。

また、成果指標の達成状況を基に、事業・計画の改善・処置の実施等、マネジメントサイクルにより都市計画の評価を実施する。

② 成果指標

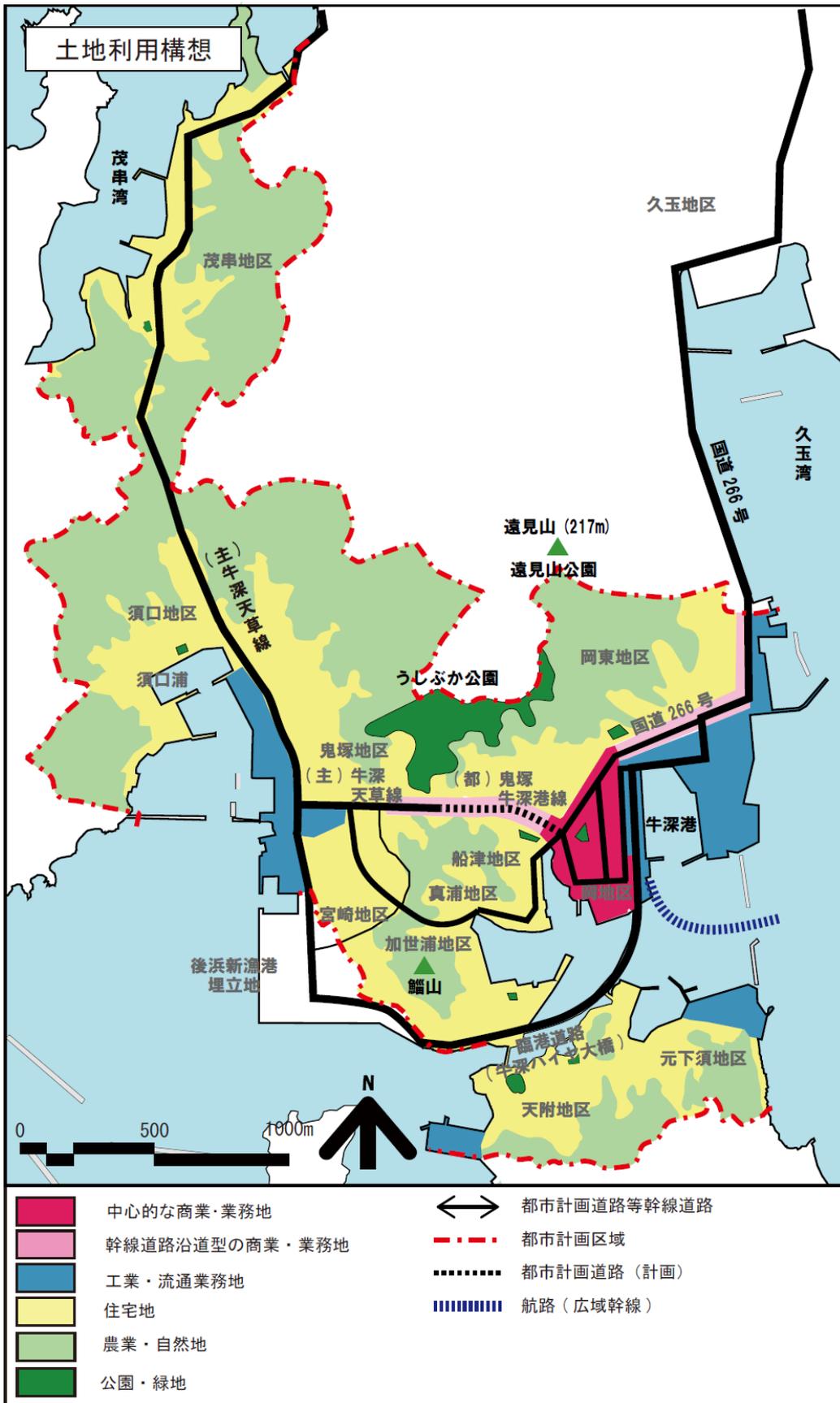
本計画の成果指標は以下のとおりとする。

成果指標	概要
市街地居住率 (%)	都市計画区域人口に対する中心市街地人口の割合
緑地割合 (%)	都市計画区域内における緑地割合
交流人口 (人)	みなとまちづくりにより観光客の増加を図る

③ 県と市町村の連携

県は、都市計画区域マスタープランや個別の都市計画変更等に際し、天草市と十分な連携を図る。

また、天草市が定める都市計画について、県は協議の円滑化に努める。



※この図面は土地利用のおおむねの配置を示している。