

都計第591号の3
令和7年（2025年）3月11日

熊本県都市計画審議会会長 様

熊本県知事 木村 敬



熊本都市計画都市計画区域マスタープラン及び区域区分の見直しについて（報告）
このことについて、別添のとおり貴審議会に報告します。

◆◆マスタープランの見直しを行っています◆◆

1 見直しの趣旨

H12年

全ての都市計画区域で区域マスター策定が義務化

H15年

県下統一方針
「熊本県都市計画区域マスタープラン基本方針」を策定

H16年

熊本都市計画区域マスタープランを策定

平成21年
平成24年

区域区分（線引き）見直しに伴う一部改訂
熊本市、富合町、植木町、城南町の合併に伴う一部改訂

H27年

当初策定から約10年が経過したことに
伴う改訂（定期見直し）

R7年度

熊本都市計画区域マスタープランの改訂
（定期見直し）

＜区域の範囲＞

熊本市（一部除く）
合志市
菊陽町
嘉島町
益城町

都市計画区域
市街地を核の一つの都市として総合的に
整備、開発又は保全すべき区域

市街化区域
すでに市街地を形成している区域
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

市街化調整区域
市街化を抑制すべき区域

＜R5.3.31 現在＞
都市計画区域 52,728ha
市街化区域 12,696ha（24%）
市街化調整区域 40,332ha（76%）

（資料）熊本県、都市計画区域マスタープラン、熊本県、国土交通省

様々な社会情勢の変化

○平成28年熊本地震
○新型コロナ
○TSMCの熊本進出 など

都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）とは？

当該都市の発展の動向や人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。

区域区分とは？

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、市街化を図るべき区域（市街化区域）と市街化を抑制すべき区域（市街化調整区域）に区分すること。＝いわゆる「線引き」

2 見直しの進め方

都市計画区域マスタープランの見直しに当たっては、「行政関係連絡調整会」で内容を検討した上で、「区域マスター検討委員会」において、各専門分野の有識者等から意見をいただき、見直しを行っています。

連絡調整会

＜行政機関との連絡・調整を行う場＞
〔構成〕各市町 担当部局（2市3町）
県広域本部 担当部局等

検討委員会

＜専門的知見からの意見をもらう場＞
〔構成〕各分野の学識経験者・有識者
各市町の地域住民 等

事務局

（県都市計画課）
＜企画・立案＞

※検討委員会の委員
都市計画、建築・景観、防災、
商業・環境、農業、子ども、福祉、
経済など

庁内
関係各課

意見
反映

検討委員会の主な内容

・都市づくりの課題の整理
・見直しの方向性

第1回検討委員会（令和5年12月）

・都市計画の目標
（都市づくりの基本理念・目標）

第2回検討委員会（令和6年7月）

・区域区分の決定の有無・方針

・区域マスタープランの構成（骨子）

パブリック・コメント（令和6年8月）

・広域圏の将来像

第3回検討委員会（令和7年春予定）

・主な都市計画の決定の方針

令和5年度
（2023年度）

令和7年度
（2025年度）

区域マス

区域マス見直し作業

■ 行政関係連絡調整会（関係市町等）
■ 区域マスター検討委員会（有識者等）

国下協議
住民説明会・公聴会
関係機関との調整
国事前協議
公告・縦覧
都市計画審議会
国本協議・同意
都市計画決定

区域区分

市町からの輸入申請

市町との調整

国下協議
住民説明会・公聴会
関係機関との調整
国事前協議
公告・縦覧
都市計画審議会
国本協議・同意
都市計画決定

◆◆第1回検討委員会◆◆

熊本都市計画区域の現状

項目	熊本都市計画区域における現状
人口	●将来推計人口はR7年まで増加し、その後は減少見込み。 ●少子高齢化は進展
産業動向	●製造品出荷額等は増加傾向 ●卸売業・小売業の商品販売額、従業者数はともにH24年まで減少傾向で、以降は増加傾向。
都市防災	●市街化区域内にも災害ハザードエリア（レッドゾーン、洪水浸水想定区域）が存在
土地利用	●新築着工は、市街化調整区域の割合が年々増加 ●空き家が、熊本市では市街化区域内で増加 ●既存市街地の低密度化
交通	●恒常的な交通渋滞 ●公共交通機関利用者の減少
都市施設	●主要都市施設等の整備率について、進捗しているが目標値は未達成
市街地開発	【土地区画整理事業】 各市町で合計71事業が実施され、現在9事業が施工中 【市街地再開発事業】 熊本市のみ6事業が実施され、すべて完了
財政	●歳入・歳出の総額は、増加傾向（R3は減少） ●歳入の国庫支出金の比率が増加

熊本市計画区域における課題

① 将来の人口動向を見据えたコンパクトな都市づくり

□人口減少・少子高齢化の進行 □人口密度の低下 □市街地の拡散
□市街地のスポンジ化 □多様な暮らし方・働き方の変化
□労働人口の減少

② 居住・都市機能を誘導するための適切な土地利用コントロール

□空地、空家の増加 □所有者不明土地の増加 □市街地のスポンジ化
□自然環境への影響 □市街化区域内にハザードエリアが存在

③ 都市施設の計画的整備と広域的な都市機能の適正配置

□都市施設等の老朽化・陳腐化 □財政負担の増加
□都市施設等整備率の目標値が未達成

④ 都市の骨格となる公共交通軸の維持・強化

□恒常的な交通渋滞 □公共交通機関利用者の減少
□市街地のスポンジ化 □コロナ禍を契機とした経営悪化

⑤ 低未利用地（空地、空家）の整序

□空地、空家の増加 □所有者不明土地の増加 □市街地のスポンジ化
□都市アセットの活用における採算性及び担い手の確保

⑥ 熊本地震や令和2年7月豪雨等の大規模災害の経験・教訓を踏まえた対応

□市街化区域内にハザードエリアが存在 □頻発・激甚化する自然災害
□空地、空家の増加 □所有者不明土地の増加
□都市施設等の老朽化・陳腐化 □財政負担の増加

⑦ 新たな産業動向への対応と農業振興とのバランスに配慮した都市づくり

□産業集積に伴う農地との調整 □自然環境への影響
□労働者の住まいの確保 □恒常的な交通渋滞
□農業振興に配慮

⑧ マネジメントサイクルによる都市計画の円滑な推進

□社会経済情勢の変化の加速化 □都市施設等の老朽化・陳腐
□財政負担の増加
□都市アセットの活用における採算性及び担い手の確保

見直しの方向性

1. 頻発・激甚化する自然災害への対応

【課題：②土地利用、⑥大規模災害】

●平成28年熊本地震や令和2年7月豪雨での経験・教訓を活かし、住民の生命、財産を守り、災害に強い都市形成を図ることが必要である。
●災害発生後にも日常生活や社会経済活動が継続されるよう、広域的な視点と地域の特性に応じたきめ細かな視点で、あらかじめ事前復興を考えておくことが必要である。

都市防災

安全・安心 共創

暮らし・経済・環境

2. 持続可能なまちづくりへの対応

【課題：①コンパクト、②土地利用、③都市施設、④公共交通、⑤低未利用地、⑧マネジメント】

●将来的な少子高齢化の進展や生産年齢人口の減少を踏まえ、コンパクトシティ政策の充実、土地利用の適正な誘導、公共交通計画との連携、カーボンニュートラルなどのグリーン社会の実現、デジタル技術を活用した多様なライフスタイルへの対応、様々な主体の参画による都市計画制度の運用などが必要である。

安全・安心

地域・個性 共創

暮らし・経済・環境

3. 世界的な半導体企業の進出に伴う新たな産業集積への対応

【課題：②土地利用、③都市施設、④公共交通、⑦産業動向】

●世界的な半導体企業の進出を契機とし、地下水涵養などの自然環境や農地に配慮した上で、更なる企業集積や、人口増加に対応する市街地整備、産業拠点を支える都市基盤の整備などを促進する必要がある。

広域・連携 共創

暮らし・経済・環境

熊本都市計画区域マスタープランの構成（骨子）

1.都市計画の目標

- 1) 都市づくりの基本理念
- 2) 都市づくりの目標
- 3) 広域圏の将来像
- 4) 各種の社会的課題への対応
 - (1) 人口減少・少子高齢社会等への対応
 - (2) 恵まれた自然環境の維持保全
 - (3) 地球温暖化をはじめとする環境問題への対応
 - (4) 頻発・激甚化する自然災害への対応
 - (5) 安全・安心に暮らせる地域づくりへの対応
 - (6) 歴史的環境に配慮した、良好な景観の保全・形成
 - (7) 「くもとサイエンスパーク」の実現に向けた対応
 - (8) 厳しい都市経営への対応と、住民参加のまちづくり
- 5) 都市計画区域の広域的な位置づけ

赤字：見直し箇所

2.区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 1) 区域区分の決定の有無
- 2) 区域区分の方針

3.主要な都市計画の決定の方針

- 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
- 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
- 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
- 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
- 5) 都市防災に関する方針

4.都市計画の進行管理

都市づくりの基本理念・目標

＜基本理念＞

赤字：見直し箇所

「豊かな自然と歴史を活かし、誰もが安心して暮らせる
持続可能で活力あるエコ・コンパクトな都市づくり」

目標1 災害に強く、誰もが安全・安心に暮らせる都市づくり

- 頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害に強くレジリエンスな都市づくりを推進
- 防災・減災まちづくりの推進
- UD、交通安全・防犯に配慮した都市づくりの推進
- 誰もがいきいきと安心して暮らし続けることができる社会の実現

目標2 多様な都市機能の集積・利便性の向上を目指す多核連携型都市づくり

- 国内外との交流・連携を強化
- 新たな産業集積の効果を県内のみならず広く全国へ波及
- 都市の利便性の向上と広域的な交流を促進
- IoTやAIを活用しスマートシティの実現

目標3 さまざまな交流を促進する快適で便利な公共交通優先の都市づくり

- 各拠点や地域をシームレスで快適に連絡する放射・環状交通ネットワークの構築
- 公共交通優先の歩いて暮らせる便利なまちを実現
- 都市アセットの積極的な活用促進、柔軟な土地利用の見直しにより、身近なエリアの魅力・活力の向上

目標4 豊かな自然・歴史文化・景観とが調和した環境と共生する都市づくり

- グリーンインフラの活用促進等により環境負荷の低減
- カーボンニュートラルの実現に向けた取組の加速
- 人と環境にやさしい包摂的な都市づくりの推進

目標5 住民等と行政が共創により取り組むまちづくり

- デジタル技術やビックデータ等に基づいた施策実施と検証
- 県と市町が一体となった進行管理の実施
- マネジメントサイクルに基づいた進行管理
- オープンデータ化による住民参加を促進
- さまざまな主体の参画により新たな魅力や価値を共に創り上げる「共創」のまちづくり

◆見直しのポイント①

「くもとサイエンスパーク」の実現に向けた対応

- 世界的な半導体企業の進出に伴う効果を最大限に活かし、様々な産業の好循環につなげていくことが必要。
- 本県では、台湾のサイエンスパークを参考に、企業だけでなく、大学・研究機関の立地と産官学連携によるイノベーションの創出、そして人材育成と確保ができる理想的循環の構築を目指す。
- 「くもとサイエンスパーク」では、自然環境と調和し、必要な機能を複数の拠点で担う、分散型のサイエンスパークとしており、その実現に向け、都市計画として以下の取り組みを推進する。

①農業振興と産業集積の両立を図った土地利用の誘導

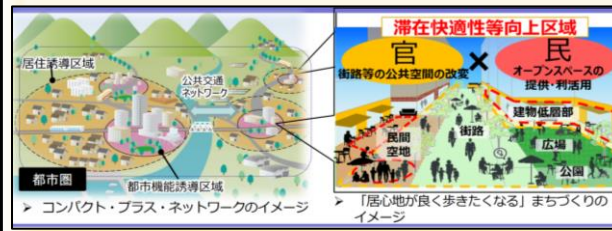
②公共交通と連携した都市基盤の整備

◆見直しのポイント②

主要な都市計画の決定の方針

土地利用

- 主要用途の配置の方針（商業業務地、工業・流通業務地、住宅地）
- 市街地における住宅設計の方針
- 市街地において配慮すべき土地利用の方針
- 市街地調整区域の土地利用の方針



都市防災

- 防災・減災対策の検討
- 災害想定区域における適正な土地利用の検討
- 地域特性に応じた都市防災の推進
- 復興まちづくりの事前準備の推進
- 様々な関係者の協働により取り組む流域治水の推進
- 災害情報の周知



◆見直しのポイント③

都市計画区域の広域的な連携

- 本区域は広域的都市圏のなかで、中核となる都市計画区域であり、社会経済活動の広域化の進展につれて、周辺区域からの通勤・通学等の交通流動が増している。
→周辺区域と連携した都市づくりを推進
- 特に、世界的半導体企業の進出以降、隣接する大津都市計画区域や菊池都市計画区域においても関連産業の集積や宅地開発が活発化
→これらの都市計画区域と連携した都市基盤整備等を推進

県及び市町で連携して各計画を 令和7年度中に策定（見直し）予定



市街地整備

- 各拠点における市街地開発事業の推進
- 交通施設整備と一体的に行う既成市街地における面整備の推進
- 幹線道路沿道における沿道土地利用の規制・誘導

都市施設

- 交通施設の都市計画の決定の方針（道路、鉄道、路面電車、バス、駐車場・駐輪場）
- 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
- その他施設（火葬場、ごみ処理施設、し尿処理場など）の都市計画の決定の方針

自然的環境

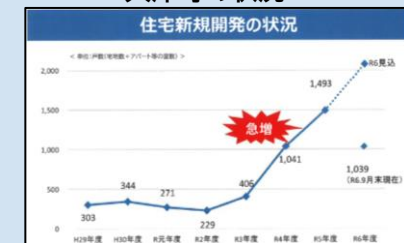
- 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性
- 主要な緑地の配置方針

土地利用計画×都市交通計画

熊本都市計画区域マスタープラン
連携
熊本都市圏都市交通マスタープラン
【交通渋滞解消推進本部】



－大津町の状況－



－菊池市のまちづくり－

