

熊本都市計画 区域区分の変更

(総 括 表)

令和 8 年 1 月

熊本県

総 括 表

令和 8 年 1 月

熊 本 県

1. 基本方針

熊本都市計画区域は、昭和46年5月18日に「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分」の都市計画を決定し、昭和56年に変動する社会情勢に対応するため第一回定期見直しを行い、昭和58年に流通業務団地の市街化区域への編入に係る区域区分を変更、平成元年に第二回定期見直しを行った。

それ以降も平成2年に3地区7.6ha、平成4年に2地区2.3ha、平成6年に2地区37.6ha、平成7年に1地区100.7ha、平成8年に1地区30.3haを市街化区域に編入し、変動する社会情勢に対応し計画的な市街化を図ってきたところである。

さらに、平成11年に第三回定期見直しを実施し、平成13年に富合町の本都市計画区域の離脱に伴い、市街化区域62ha、市街化調整区域1,897haを除外し、平成15年に1地区53haの市街化区域編入を経て、平成16年に「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「区域マスタープラン」という。）の策定にあたり、引き続き区域区分を定め、平成21年に第四回定期見直しを実施した。

熊本市においては、平成20年度に旧富合町、21年度に旧植木町及び旧城南町と合併し、人口72万人を超えることとなり、政令指定都市への移行準備が進められ、都市計画法第七条第1項第2号を踏まえ、熊本市の合併旧3町における新たな区域区分の設定が必須となり、社会、経済状況等の変動に対応するため、平成24年4月の随時変更により、線引きの見直しを行った。また、平成25年8月には、1地区70.8haを市街化区域に編入している。

前回の第五回定期見直し（平成27年5月）では、平成16年の区域マスタープランの策定から約10年が経過し、この間に平成の市町村合併が一区切りし、都市計画法の改正、少子高齢社会の進行、熊本広域大水害の発生や九州新幹線鹿児島ルート全線開業などの変化を踏まえた見直しが必要となり、このような社会、経済状況等の変動に対応するため平成24年に実施した基礎調査の結果をもとに、区域マスタープランと区域区分の見直しを同時に行い、2地区38.2ha（熊本市分を除く）について市街化区域に編入、1地区0.2ha（熊本市分を除く）を市街化調整区域に編入した。

その後、平成28年5月に合志市の1地区65.0ha、平成30年8月に合志市の1地区48.7haを事業の確実性が整ったことから、随時変更し市街化区域へ編入した。

今回は、平成27年の区域マスタープランの策定から約10年が経過し、頻発・激甚化する自然災害、持続可能なまちづくり、世界的な半導体企業の進出に伴う新たな産業集積に対応するため、令和3年（令和2年国勢調査）に実施した基礎調査の結果をもとに、区域マスタープランと区域区分の見直しを同時に行い、都市の健全で秩序ある発展を図るものである。

ただし、現在、世界的な半導体企業の進出に伴い、半導体関連企業の集積が進む中、特に北東部地域を中心に開発圧力の高い状況が続いており、中九州横断道路の整備も急ピッチで進められていることから、今後、この地域ではさらに開発圧力が高くなることが想定される。しかしながら、現時点では、この地域にどのような市街地が形成されるか明らかとなっていないため、今回の区域区分の見直しにおいて市街化区域に編入する対象としては、既成市街地及び計画熟度が高まった土地区画整理事業のみとしている。そのため、今後、農林業等との健全な調整が図られた上で、新たな開発が実施される区域については、改めて区域区分の見直しを実施することとしたい。

1. 今回の都市計画の目標年次は、令和17年とする。
2. 市街化区域の規模は、「くまもと新時代共創基本方針及び総合戦略」等の上位計画を基本として、人口、産業等及び市街化の動向に配慮しつつ、適正に設定するものとし、いたずらに拡大することのないようにするものとする。
3. 市街化区域における計画的市街化を進める見地から、都市基盤施設整備の立ち後れている土地の区域については、今後とも鋭意整備に努めるとともに、現存する市街化区域内農地等については、営農との調整を図りつつ次の措置を講じることにより、合理的土地利用に努めるものとする。
 - ① 都市基盤施設整備を進める見地から、優良な民間開発を誘導するとともに、土地区画整理事業の促進に努める。
 - ② 上記①の対象とならないものについては、無秩序な市街化を防止するための必要性を検討した上で、地区計画の活用に努める。
4. 市街化区域への編入は、原則として農用地を除く土地の区域とするが、将来において都市構造上、都市機能上必要となるもので、かつ、公的プロジェクト等による土地区画整理事業等の面整備の確実な土地の区域については、農林漁業との調整を図りつつ、市街化区域へ編入するものとする。

また、原則として市街化区域編入は、計画的な市街地整備の確実な土地の区域を主体として、周辺の市街地の状況を踏まえて、行うものとし、市街地整備の条件が整った時点で編入するものとする。
5. 市街化区域内人口の目標値（以下「人口フレーム」という。）に相当する面積の全てを市街化区域として設定することを要しないものとして保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、必要な調整を行った上で市街化区域への編入を行うものとする。

2. 変更の内容

(1) 人口

(単位：人)

	前回計画			今回計画		
	行政区域	都市計画 区域	市街化 区 域	行政区域	都市計画 区域	市街化 区 域
平成 22 年	868, 562	861, 890	729, 973	—	—	—
令和 2 年	866, 009	860, 769	734, 117 (5, 140)	886, 031	880, 460	741, 861
令和 17 年	—	—	—	878, 500	875, 913	755, 365 (15, 958)

(注)市街化区域の人口は保留人口を含み、下段の（ ）内はその内数を記載。

(2) 面積及び人口密度

(単位：ha、人/ha)

行政区域	都市計画区域	変 更 前 市街化区域	今 回 追加面積	今 回 除外面積	差引き増減
56, 328 (内 39, 032 熊本市)	52, 729 (内 35, 433 熊本市)	12, 696. 3 (内 10, 795. 4 熊本市)	332. 3 (内 135. 0 熊本市)	45. 6 (内 45. 6 熊本市)	286. 7 (内 89. 4 熊本市)
変 更 後 市街化区域	保留された 区 域	可住地 人口密度			
12, 983 (内 10, 884. 8 熊本市)	0	88. 0			

3. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所 (熊本市以外)

市町名	図面番号	地区名	面積 (ha)	土地利用	編入理由	備考
合志市	即-1	須屋①地区	18.25	住居系	市街化区域に隣接して、大規模開発や地区計画などの要件で開発されたことにより、良好な住宅地が形成されており、国勢調査では全域が DID 地区になっていることから、市街化区域に編入するもの。	
〃	即-2	須屋②地区	41.12	住居系	市街化区域に隣接して、地区計画や大規模開発などの要件で開発されたことにより、良好な住宅地が形成されており、国勢調査では全域が DID 地区になっていることから、市街化区域に編入するもの。	
〃	即-3	豊岡①地区	29.45	住居系	市街化区域に隣接して、地区計画などの要件で開発されたことにより、良好な住宅地が形成されており、国勢調査では広い範囲が DID 地区になっていることから、市街化区域に編入するもの。	
〃	即-4	豊岡②地区	16.04	住居系	市街化区域に隣接して、地区計画や大規模開発などの要件で開発され、合志南小学校も立地し、良好な住宅地が形成されており、国勢調査では全域が DID 地区になっていることから、市街化区域に編入するもの。	
〃	即-5	幾久富地区	14.85	住居系	市街化区域に隣接して、地区計画による開発が進む地区であり、良好な住宅地が形成されていることから、市街化区域に編入するもの。	
菊陽町	即-6	原水駅周辺	64.24	住居系	本区域は、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が町施行により遂行が確実と認められるため、10年以内に既成市街地になることが見込まれることから、市街化区域に編入するもの。	
嘉島町	即-7	蔵園	13.35	住居系	本区域は、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が町施行により遂行が確実と認められるため、10年以内に既成市街地になることが見込まれることから、市街化区域に編入するもの。	

(1) 市街化区域編入予定箇所 (参考：熊本市のみ)

市町名	地区番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-即 1	北区植木町広住地区	3.94	住居系	本区域は開発許可等により基盤整備が行われ、市街化区域と同程度に市街化されていることから、市街化区域に編入をするもの（既成市街地）	
〃	熊-即 2	北区龍田 4 丁目地区	1.26	住居系	〃	
〃	熊-即 3	東区小山 3 丁目外地区	8.45	住居系	〃	
〃	熊-即 4	東区戸島西 4 丁目外地区	11.37	住居系	〃	
〃	熊-即 5	東区戸島西 5 丁目外地区	7.67	住居系	〃	
〃	熊-即 6	東区佐土原 3 丁目外地区	10.50	住居系	〃	
〃	熊-即 7	中央区出水 7 丁目地区	10.90	住居系	〃	
〃	熊-即 8	南区野口 3 丁目外地区	22.08	住居系	〃	
〃	熊-即 9	南区近見 3 丁目地区	0.91	住居系	〃	
〃	熊-即 10	南区近見 6 丁目外地区	3.99	住居系	〃	
〃	熊-即 11	南区御幸笛田 6 丁目外地区	11.07	住居系	〃	
〃	熊-即 12	南区良町 4 丁目地区	8.74	住居系	〃	

市町名	地区番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-即 13	北区硯川町外地区	3.72	住居系	本区域は既成市街地に連続していることや、開発許可等に基盤整備が行われ、現に相当程度の宅地化が進行していることから、市街化区域に編入するもの（既成市街地の周辺部）	
〃	熊-即 14	西区上代 10 丁目地区	4.15	住居系	〃	
〃	熊-即 15	西区城山下代 3 丁目外地区	7.68	住居系	〃	
〃	熊-即 16	南区富合町古閑外地区	12.78	住居系	〃	
〃	熊-即 17	南区合志 3 丁目外地区	5.46	住居系	〃	
〃	熊-即 18	北区徳王 2 丁目地区	0.12	住居系	区域区分の境界としていた河川、道路等の地形地物に変更された区域又は境界を明確化するために必要な区域	
〃	熊-即 19	北区飛田 3 丁目地区	0.15	住居系	〃	
〃	熊-即 20	北区龍田 4 丁目地区	0.08	住居系	〃	

(2) 市街化調整区域編入予定箇所 (熊本市以外)

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
			今 回 な し			

(2) 市街化調整区域編入予定箇所 (参考：熊本市のみ)

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-逆 1	北区楠野町	0.03	山林	本区域は土砂災害特別警戒区域に該当することから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 2	北区西梶尾町	0.05	山林	〃	
〃	熊-逆 3	北区鶴羽田町	0.07	山林	〃	
〃	熊-逆 4	北区鶴羽田町	0.10	山林	〃	
〃	熊-逆 5	北区鶴羽田 2 丁目	0.28	山林	〃	
〃	熊-逆 6	西区池田 4 丁目	0.24	山林	〃	
〃	熊-逆 7	西区池田 4 丁目	0.13	山林	〃	
〃	熊-逆 8	西区花園 7 丁目	0.13	山林	〃	
〃	熊-逆 9	北区清水万石 1 丁目	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 10	西区小島 9 丁目	0.05	山林	〃	

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-逆 11	西区小島 8 丁目	0.01	山林	本区域は土砂災害特別警戒区域に該当することから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 12	西区島崎 7 丁目	0.07	山林	〃	
〃	熊-逆 13	西区島崎 7 丁目	0.03	山林	〃	
〃	熊-逆 14	西区池上町	0.05	山林	〃	
〃	熊-逆 15	西区池上町	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 16	西区上代 1 丁目	0.01	山林	〃	
〃	熊-逆 17	西区上代 1 丁目	0.02	山林	〃	
〃	熊-逆 18	西区横手 2 丁目	0.82	山林	〃	
〃	熊-逆 19	北区弓削 6 丁目	0.93	河川	本区域は河川改修の整備完了に伴い、河川区域が変更されたことから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 20	北区龍田 7 丁目	0.51	河川	〃	
〃	熊-逆 21	東区上南部 1 丁目外	6.02	河川	〃	
〃	熊-逆 22	北区龍田 1 丁目外	3.25	河川	〃	
〃	熊-逆 23	北区龍田 1 丁目	1.25	河川	〃	
〃	熊-逆 24	東区下南部 2 丁目外	20.22	河川	〃	

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	土地利用	編入理由	備考
熊本市	熊-逆 25	東区新南部 5 丁目外	7.14	河川	本区域は河川改修の整備完了に伴い、河川区域が変更されたことから、市街化調整区域へ編入するもの	
〃	熊-逆 26	東区新南部 1 丁目外	3.36	河川	〃	
〃	熊-逆 27	東区渡鹿 8 丁目	0.74	河川	〃	

(3)市街化区域編入が保留される箇所

市町名	図面番号	地区名	面積(ha)	予定用途地域	編入理由	備考
					今 回 な し	