

〇八代都市計画下水道の変更について

都市計画変更の理由

八代市水処理センターは、旧八代市の下水道区域から流入する汚水を処理し、八代海へ放流する下水道終末処理場です。今回の変更により都市計画から除却する区域は、昭和48年の全体計画策定時に将来的な使用を見据えて取得した終末処理場用地の一部でしたが、将来の人口減少等社会情勢の変化に対応するため、平成28年度に八代市公共下水道事業全体計画を見直し、下水道計画汚水量を減じたことから、終末処理場の用地に余剰が生じました。このことから、八代市公共下水道全体計画及び事業計画と八代都市計画下水道との整合を図るため、終末処理場（八代市水処理センター）の面積を減じるものです。

変更による都市の将来像の説明

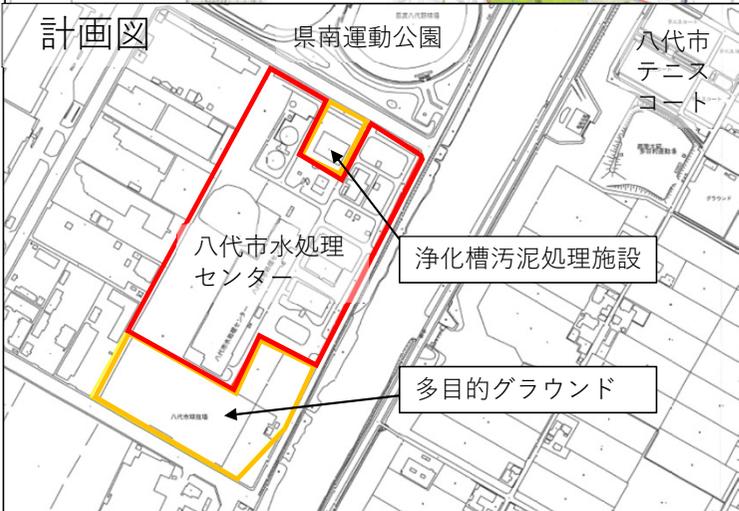
今回の変更により、今後も引き続き、計画の最適化を図りながら公共下水道の未普及解消を図り、下水道の目的である生活環境の改善及び公共用水域の水質保全の達成を目指していきます。なお、今回の変更で減じる用地については、所管換後も土地利用の変更はない見込みですが、変更が生じる場合は、本市部局間の協議により、下水道施設に影響を及ぼさない内容となるよう充分協議していきます。

計画案の縦覧及び公述人の募集について

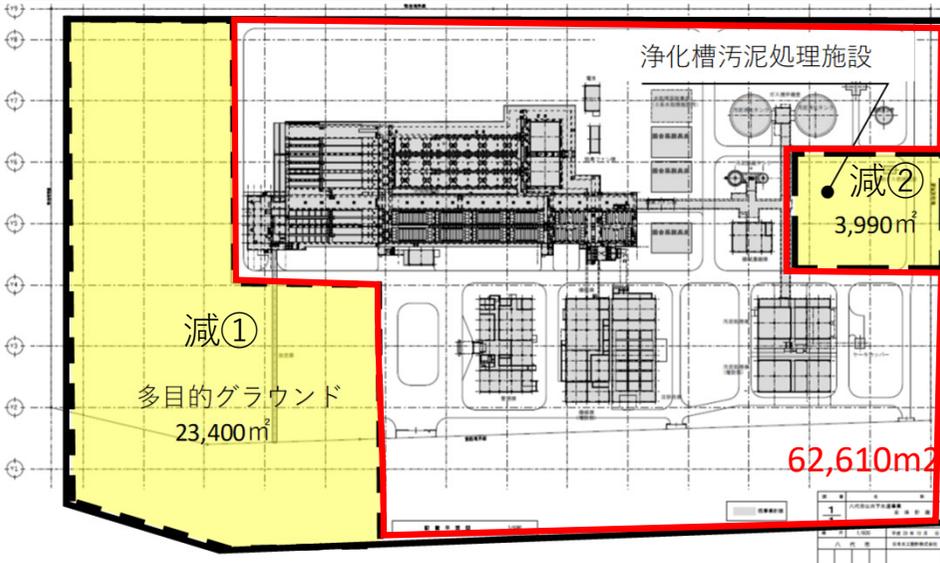
素案：公告・縦覧期間：平成30年12月4日～平成30年12月21日 公述申出人：なし
 案：公告・縦覧期間：令和元年11月12日～令和元年11月26日 意見なし
 公告・縦覧方法：庁舎前公告版、ホームページ及び市報への掲載、下水道建設課入り口案内板

今後の予定

- 2/5 八代市都市計画審議会
- 2月下 県知事同意
- 3月下 都市計画決定



終末処理場（八代市水処理センター）面積 減① 減②
 【当初】90,000㎡ → 【変更】62,610㎡ △(23,400㎡+3,990㎡)



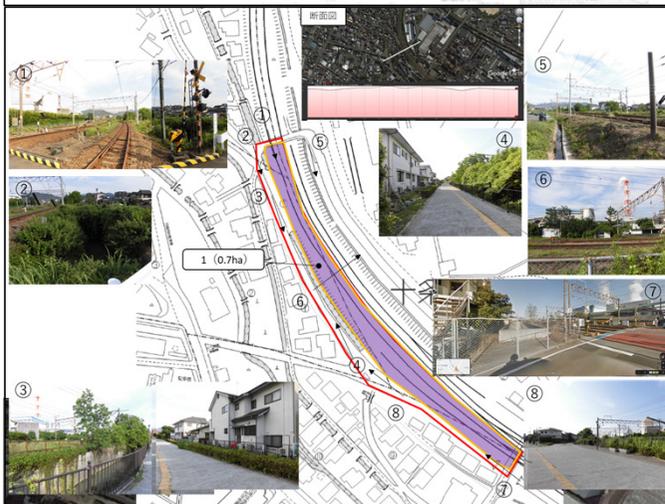


人口減少に対処するための一つの方策として、工業・商業等の都市機能の集約・再編を進める「都市計画区域マスタープラン」の主要用途の配置の方針を踏まえ、産業活動をしっかりと支える基盤づくりや住宅地との調和の取れた環境づくりなどに配慮していく必要があるため、今回、既存の土地利用との乖離がある地区について用途を変更する。

八代市十条町地区

当該地区はJR八代駅の北西に位置し、鉄道及び市道としての土地利用となっている。しかし、用途地域の指定は住居系の指定となっており、現況との乖離が生じている。また、現況の用途指定により、当該地区の周囲に指定されている準工業地域が分断されている状況にある。

したがって、今回、用途地域を現況の第二種住居地域から準工業地域へ変更することで、将来に渡る土地利用の連続性及び当該地区の北側の工業専用地域と南側の住居系用途地域の間での緩衝地帯の効果を発現させることで、産業活動をしっかりと支える基盤づくりや住宅地との調和の取れた環境づくりを図る。



現況



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。

容積率200%以下
建ぺい率60%以下

【経緯と予定】
素案公告・縦覧
R1 8/21～9/3
→公述申込なし

公聴会 9/4
※公述申込なしのため中止

説明会
十条町地区
8/21～9/3（校区長・町内長説明、沿道家屋個別説明7軒）
→意見なし

見直し案



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。

容積率200%以下
建ぺい率60%以下

管理者協議（市道）12/10
管理者協議（JR）12/20
県事前協議 12/27
1/6～20 案の公告・縦覧
→意見書の提出なし

以下、予定
2/5 八代市都市計画審議会
2月下 県知事同意
3月下 都市計画決定

※中心市街地活性化基本計画策定（H19.5）時にすべての準工業地域を特別用途地区(大規模集客施設制限地区)に設定 <今回の用途地域の変更>用途地域 準工業地域の面積を増（+0.7ha）→特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の面積も併せて増（+0.7ha）

| 土地利用 | 面積(ha) | 割合 | 備考 |
|------|--------|-------|----|
| 市道 | 0.1 | 14.3% | |
| 鉄道敷 | 0.6 | 85.7% | |
| 合計 | 0.7 | | |

八代市景観計画（案）について（意見聴取）【概要書】

- ◆「八代市景観計画」とは
 - 景観法（平成16年制定）に基づく計画であり、良好な景観形成を推進していくため、景観に関する市独自の方針や基準、施策等を定めた計画。
 - ◆「八代市景観計画」を策定することによる具体的メリット
 - 熊本県の景観計画区域から外れ、八代市の地域特性に合った独自の景観形成を図ることができる。
 - 景観の将来像を市全体で共有することにより、市民協働による景観形成を推進することができる。
- ↓ 八代らしい良好な景観がもたらす効果として・・・
- ◇ 毎日を快適に心豊かに過ごすことができる。
 - ◇ 地域に対する誇りや愛着を育み、地域住民のつながりを深める。
 - ◇ 観光振興や文化振興など、地域の活性化につながる。

熊本県景観計画 ※県全体を対象としたルール

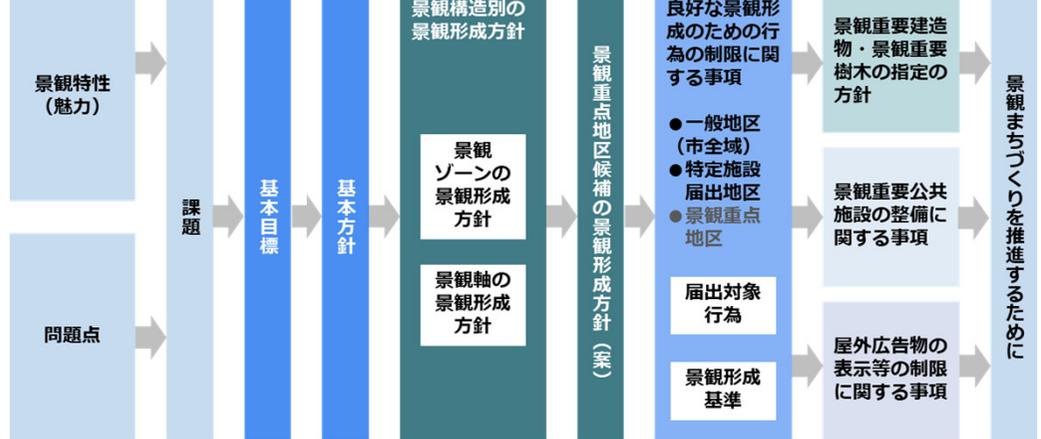
↓ 令和元年9月1日 景観行政団体移行（八代市景観条例施行）

八代市景観計画（案）
 ※県計画で設定されている項目に加え、市独自のきめ細やかなルールを追加（赤書き）
 ※詳細は別添 八代市景観計画（案）の対象ページを参照

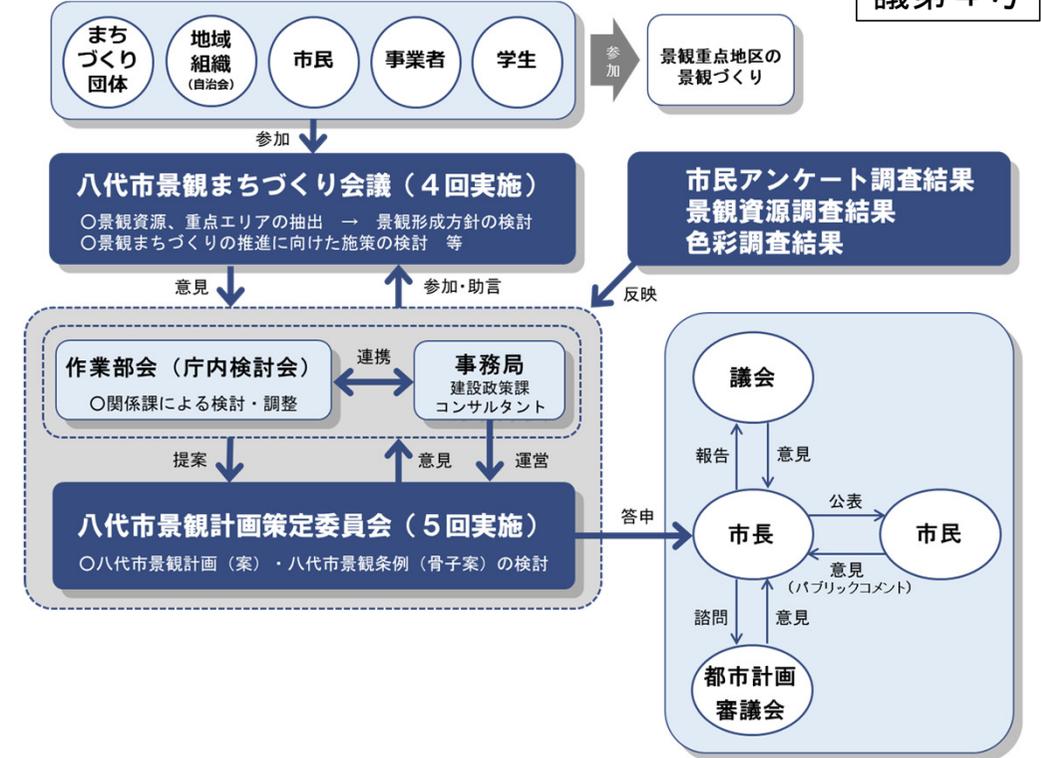
- 市全域の大規模な建築物の建築、工作物の建設、開発行為、土石・鉱物の掘採、**木竹の伐採、土石等の堆積**に対する意匠、色彩等の規制【P40】
- 幹線道路沿（国道3号・国道219号の一部・八代臨港線・**新八代駅へのアクセス道路**）の一定規模以上の特定施設（パチンコ店、飲食店、物販店、**コインパーキング**等の集客施設）の建築等に対する意匠、色彩等の規制【P45】
- 景観重要建造物【P54】** ●**景観重要樹木【P55】** ●**景観重要公共施設【P57】**
- 景観重点地区【P33】**
 ※市の魅力向上に効果が高い地区で、きめ細やかな景観誘導を積極的に行う地区

◆景観行政団体へ移行した県内市町村（令和2年1月1日現在）
 熊本市、山鹿市、山都町、天草市、苓北町、宇城市、荒尾市、阿蘇市、南小国町、小国町、産山村、高森町、西原村、南阿蘇村、玉名市、菊池市、人吉市、八代市（18市町村）

【計画の構成】



【策定体制】



【計画のイメージ】

