

八代市立地適正化計画(案)

(第1回計画策定委員会資料)

令和6年(2024年)1月

目次

序章 立地適正化計画について	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 立地適正化計画の概要	1
3 計画の位置付け	2
4 SDGs と立地適正化計画の関係性.....	3
5 対象区域	3
6 目標年次	4
7 計画の策定体制	4
8 計画の構成.....	5
第1章 都市の現況と課題	6
1-1 八代市の概要.....	6
(1) 位置及び地勢.....	6
(2) 都市計画区域の変遷.....	7
(3) 都市計画区域の指定状況	7
1-2 都市の現況分析	9
(1) 現況分析の視点	9
(2) 人口動向.....	10
(3) 土地利用状況.....	20
(4) 公共交通の状況	28
(5) 都市施設の整備状況.....	33
(6) 都市機能の立地状況.....	37
(7) 経済・財政状況	44
(8) 災害危険区域の状況.....	46
(9) 市民意向.....	54
1-3 都市構造の評価	62
(1) 近隣市との比較.....	62
(2) 同規模都市との比較.....	63
1-4 都市づくりにおける課題（まとめ）	64

序章 立地適正化計画について

1 計画策定の背景と目的

近年、急激な人口の減少と高齢化が進む中、都市における今後のまちづくりは、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において効率的な都市経営を図ることが大きな課題となっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで、まちづくりを進めていくことが重視されています。このような背景を受け、平成26年(2014年)に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

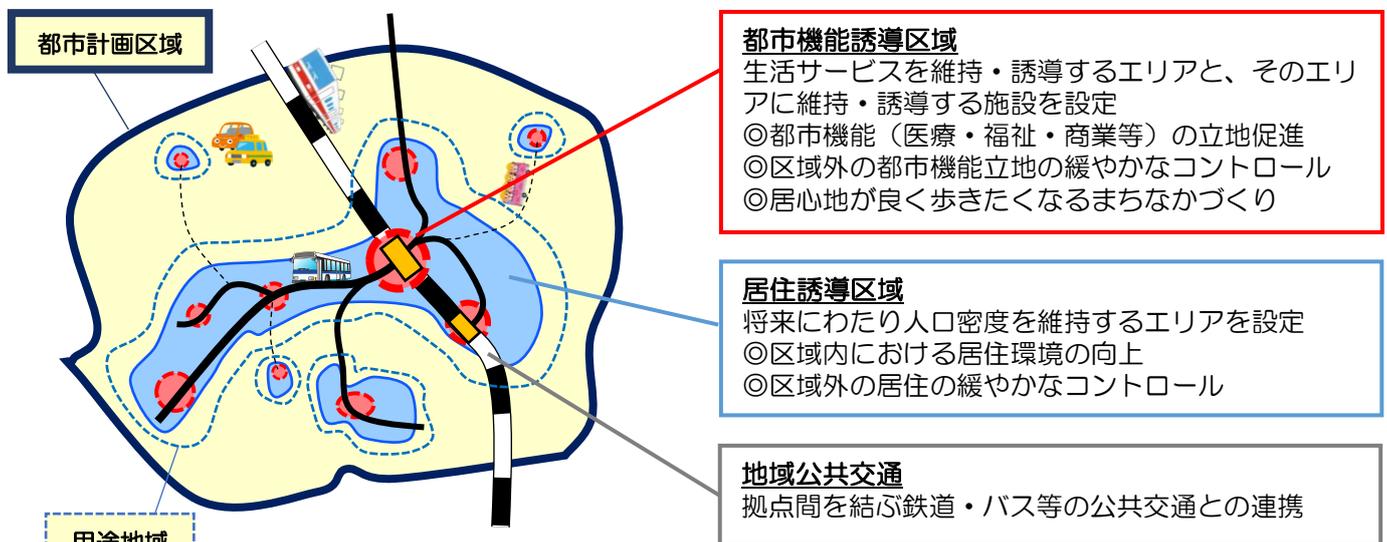
八代市は、昭和55年(1980年)以降、人口が減少傾向にあり、昭和55年(1980年)から令和2年(2020年)までの40年間で約28,000人減少しています。その一方で、郊外では宅地開発が進み、市街地は徐々に拡大の傾向を見せています。このまま市街地が拡大し人口が減少した場合、一定の人口集積に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が将来困難になることや、市街地の拡大に併せた社会基盤の整備・維持管理に多くの費用負担が必要になることが懸念されており、持続可能な都市構造への転換が求められています。

また、平成28年熊本地震や令和2年7月豪雨をはじめ、激甚化・頻発化する自然災害への備えとして、災害に強い安全・安心なまちづくりを推進することが急務となっています。

本市では、これらの都市の課題に対処するため、居住や都市機能の適正な誘導を図り、安全・安心で快適に暮らせる持続可能なまちづくりの指針となる「八代市立地適正化計画」を策定します。

2 立地適正化計画の概要

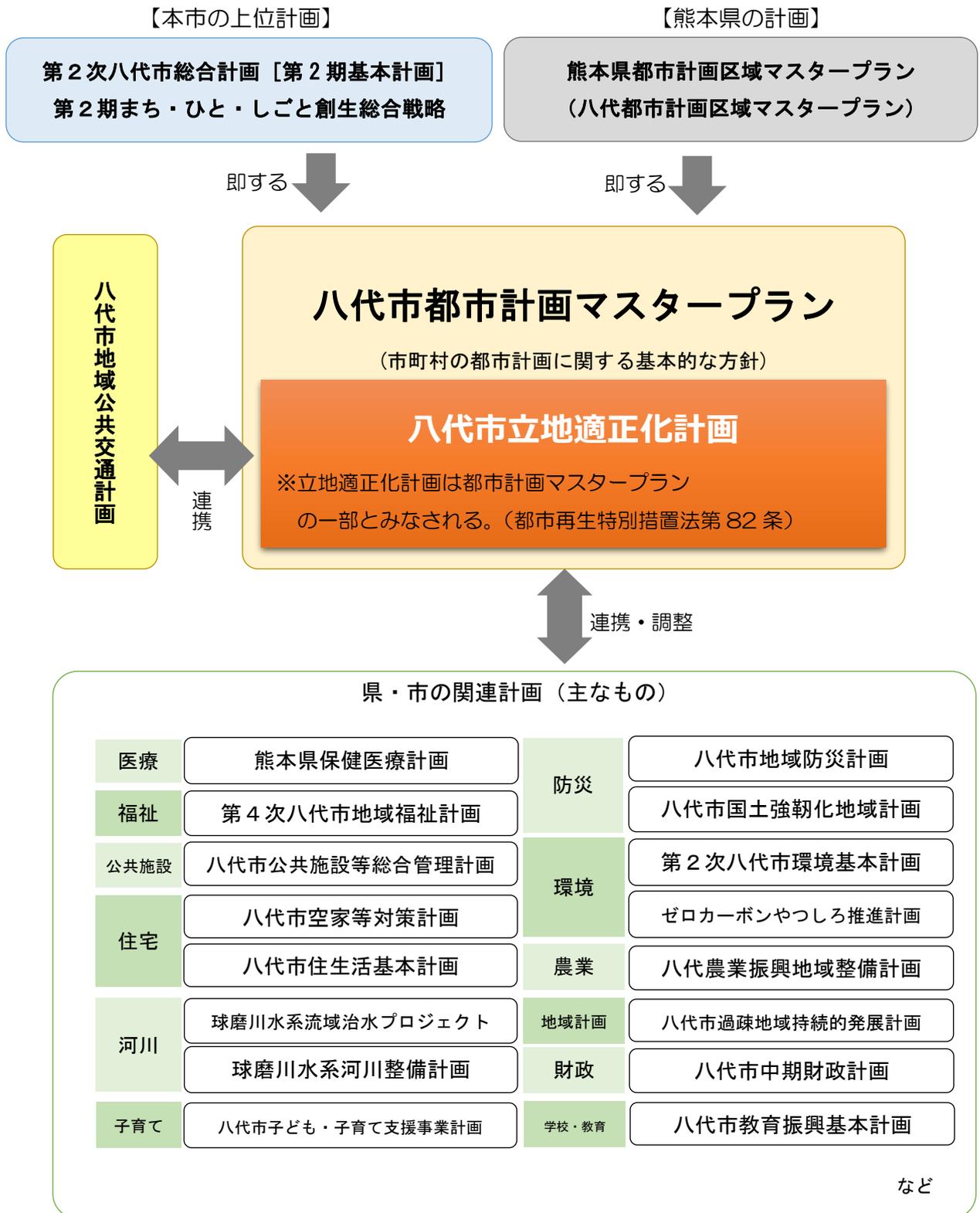
立地適正化計画は、人口減少、高齢化が進行する社会情勢の中でも将来にわたり持続可能な都市を実現するため、長期的な視点で「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための計画であり、一定のエリアにおいて人口密度の維持を図る「居住誘導区域」や、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」を設定するほか、まちづくりの方針、誘導施設、防災指針、目標等を定めます。



出典元：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き

3 計画の位置付け

八代市立地適正化計画は、本市の上位計画である「第2次八代市総合計画」等や、熊本県が定める「八代都市計画区域マスタープラン」に即する「八代市都市計画マスタープラン」の一部として位置付けられており、地域公共交通のマスタープランである「八代市地域公共交通計画」や関連する他分野の計画と相互に連携・調整を図る必要があります。



4 SDGs と立地適正化計画の関係性

SDGs（持続可能な開発目標）は、平成 27 年(2015 年)9 月の国連サミットにおいて、全会一致で採択されたもので、先進国を含めた国際社会全体の開発目標として、令和 12 年(2030 年)を期限とする持続可能な世界を実現するための包括的な 17 の目標と 169 のターゲットから構成されています。

SDGs の目標の達成には、全ての自治体の取組が不可欠であり、あらゆる施策が間接的・副次的に目標の達成につながります。

立地適正化計画で目指す持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりは、主に SDGs の目標「3. すべての人に健康と福祉を」、「9. 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「11. 住み続けられるまちづくりを」、「13. 気候変動に具体的な対策を」、「17. パートナリシップで目標を達成しよう」の達成に貢献することが期待されます。

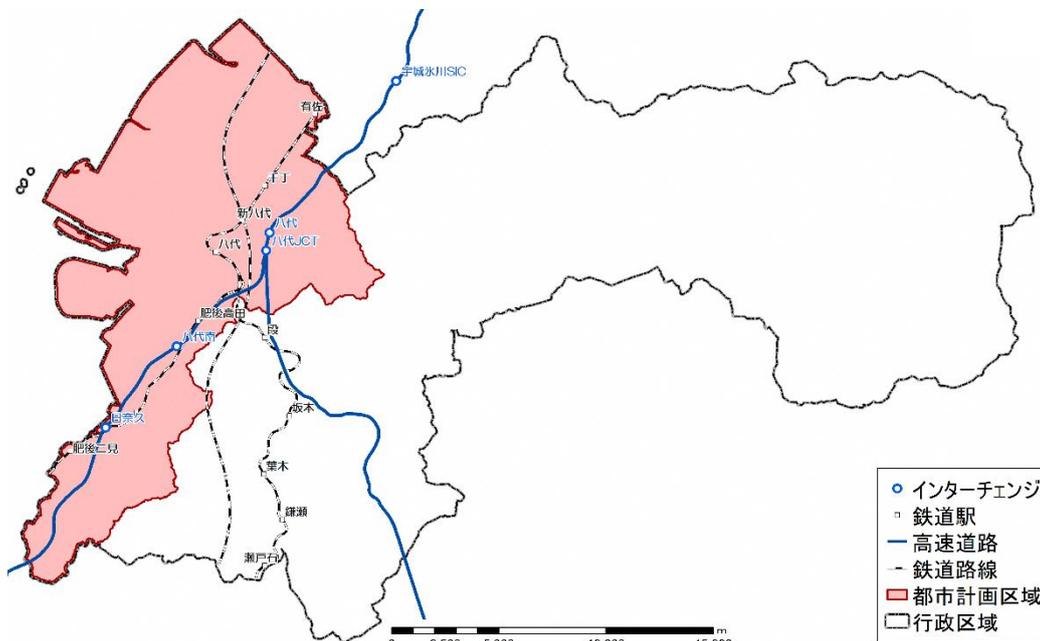
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



5 対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、八代都市計画区域全域（旧八代市・千丁町・鏡町）とします。

ただし、都市構造の分析やまちづくりの方針検討等は、市全域を対象に実施し、市全体としての暮らしやすさの維持に配慮した計画とします。



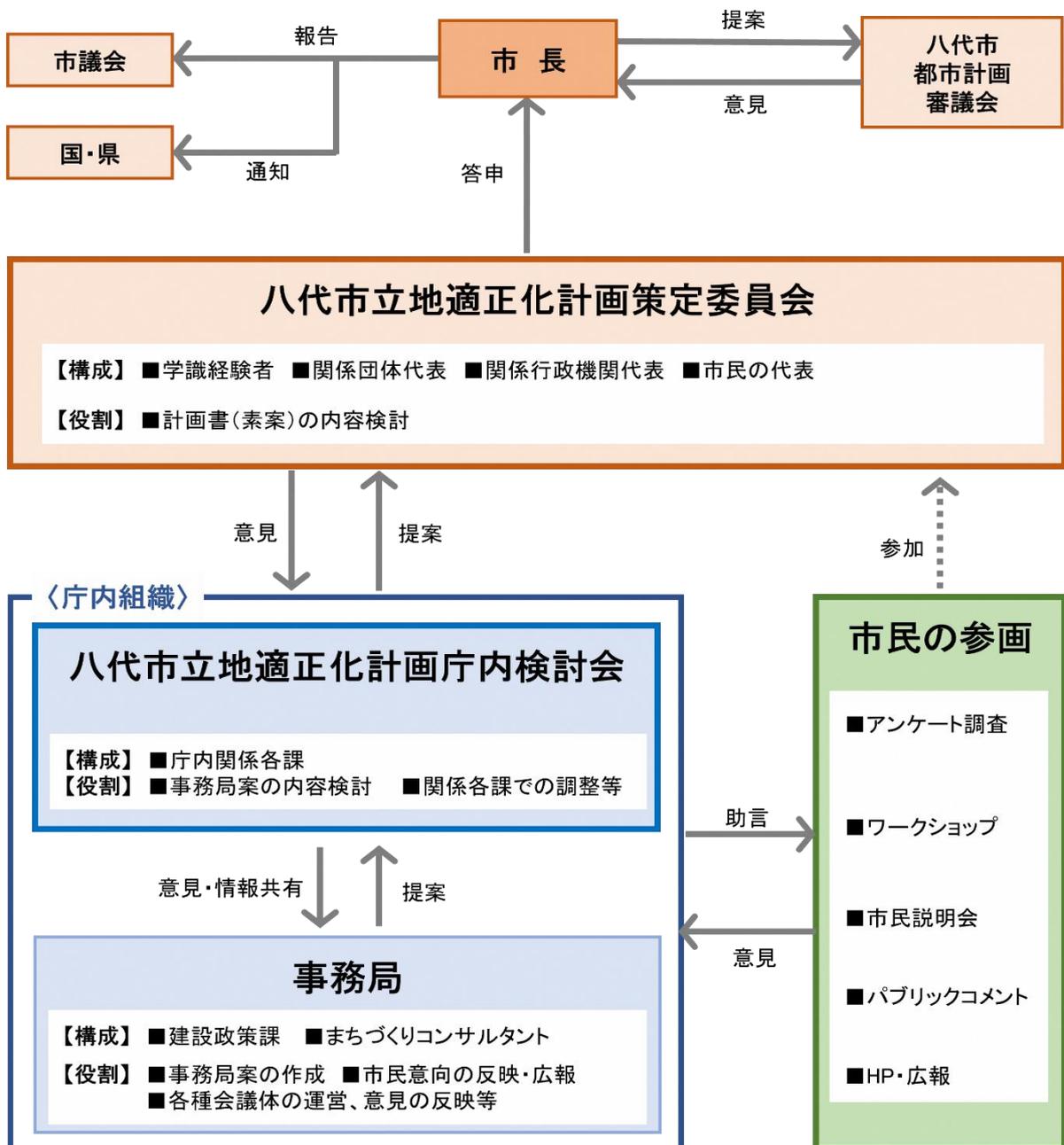
6 目標年次

立地適正化計画は、おおむね 20 年後の将来を展望した計画として、令和 27 年 (2045 年) を目標年次とします。

なお、本計画は概ね 5 年ごとに効果の検証を行うことを基本とし、「八代市都市計画マスタープラン」等の見直しや基盤整備の状況等との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行います。

7 計画の策定体制

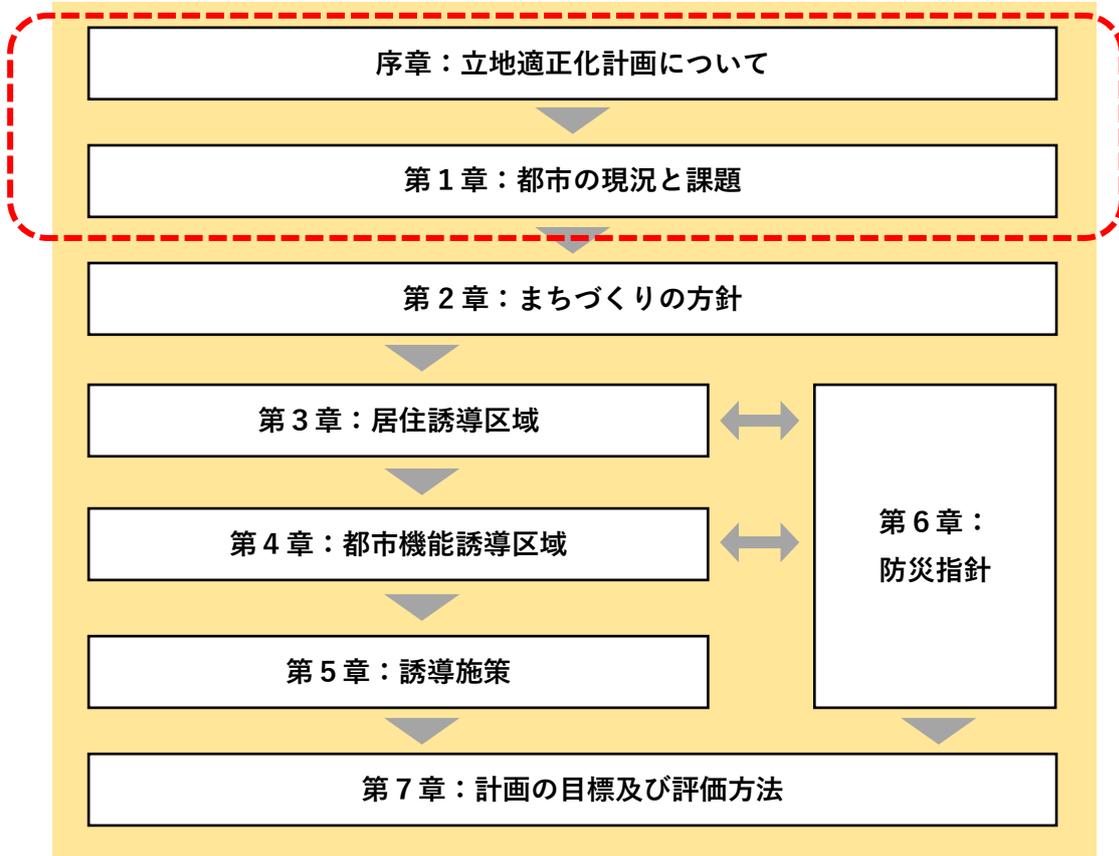
立地適正化計画に定めるコンパクトシティの推進に当たっては、地域公共交通をはじめ医療・福祉、防災、中心市街地活性化等の多岐にわたる分野と密接に関係することから、庁内関係課で構成する「八代市立地適正化計画庁内検討会」によって計画素案の横断的な検討を行い、学識経験者や行政機関、本市の様々な関係団体、市民の代表で構成される「八代市立地適正化計画策定委員会」に対して、計画書の素案を提出し、内容を検討します。



8 計画の構成

立地適正化計画では、現状分析と課題をもとに、どのようなまちづくりを目指すのかという「まちづくりの方針（ターゲット）」を明確にし、その実現に向けた施策・誘導方針（ストーリー）を示した上で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施策、目標などを整理していきます。

第1回委員会の検討項目



第1章 都市の現況と課題

1-1 八代市の概要

(1) 位置及び地勢

八代市は、熊本市の南約 40 kmに位置し、東西約 50 km、南北約 30 km、面積約 681 km²の市域を有しています。東は九州山地の脊梁地帯を形成し宮崎県に接し、西は八代海を隔てて天草諸島を臨みます。

全面積の約 73%が山間地、約 27%が平野部からなっており、日本三急流の一つである球磨川の河口に位置する八代平野は、球磨川と氷川などから流下した土砂が堆積してできた扇状地と三角州を基部とした沖積平野と、藩政時代から行われてきた干拓事業により形成された平野となっています。

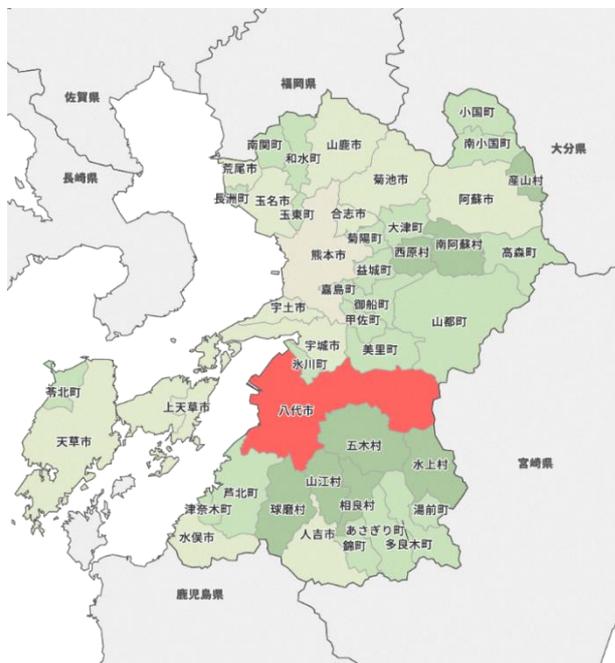
本市は、山・川・海そして広大な平野と多様で豊かな自然に恵まれており、特に一級河川の球磨川、氷川のもたらす豊富で良質な水の恩恵を受け、全国有数の農業生産地、県内有数の工業都市として発展してきました。

交通アクセス面では、昭和 55 年(1980 年)に九州縦貫自動車道八代インターチェンジ、平成 13 年(2001 年)には南九州西回り自動車道日奈久インターチェンジが開通しました。また、平成 16 年(2004 年) 3 月には九州新幹線の新八代―鹿児島中央間が先行開業し、これに伴い JR 鹿児島本線の八代―川内間が経営分離され、第三セクター・肥薩おれんじ鉄道線として開業しました。そして、平成 23 年(2011 年) 3 月には博多―新八代間の営業運転が始まったことで、九州新幹線の博多―鹿児島中央間(257 km)が開通しました。

さらに、海の玄関口である八代港は、昭和 34 年(1959 年)に国の重要港湾に選定され、平成 11 年(1999 年) 6 月、韓国・釜山港を結ぶコンテナ定期航路が開設されて以降、現在、韓国航路 2 便と台湾航路 1 便、神戸港との間に国内航路が就航しています。また、平成 19 年(2007 年)度からは 5.5 万トン級船舶に対応する水深 14m岸壁の整備が進められており、平成 25 年(2013 年) 3 月に岸壁と泊地が完成しています。さらに、平成 29 年(2017 年) 7 月に大型ガントリークレーンが設置され、平成 30 年(2018 年) 4 月からは新コンテナターミナルが供用開始されています。

また、人流の面では、平成 29 年(2017 年) 7 月に国の「国際旅客船拠点形成港湾」に指定され、令和 2 年(2020 年) 4 月に八代港クルーズ拠点「くまモンポート八代」が供用開始されました。世界最大 22 万トン級の大型クルーズ客船も受け入れ可能となり、物流・人流の双方の国際拠点として重要な役割を担っています。

このように、九州の真ん中に位置するという地の利から、陸・海路の交通の要衝となっています。



(2) 都市計画区域の変遷

都市計画区域とは、市街地を中心に一つにまとまった都市として整備・開発、または保全する必要のある地域のことを指します。本市の都市計画区域は、昭和 11 年(1936 年)10 月に八代町、太田郷町など 2 町 4 村が都市計画区域の指定を受けたことに始まり、昭和 32 年(1957 年)7 月には龍峯地区を除く全域に拡大しました。

一方、合併前の旧鏡町の都市計画区域については、昭和 27 年(1952 年)9 月に鏡町が都市計画区域の指定を受けたことに始まり、昭和 32 年(1957 年)7 月に有佐村、文政村との合併により都市計画区域を変更しました。

その後、平成 17 年(2005 年)8 月 1 日の 6 市町村（八代市、坂本村、千丁町、鏡町、東陽村、泉村）による合併に伴い、平成 22 年(2010 年)3 月に八代都市計画区域及び鏡都市計画区域を一体の都市として再編するとともに、旧千丁町、旧八代市龍峯地区を新たに編入し、現在の「八代都市計画区域」となりました。

■都市計画区域の変遷

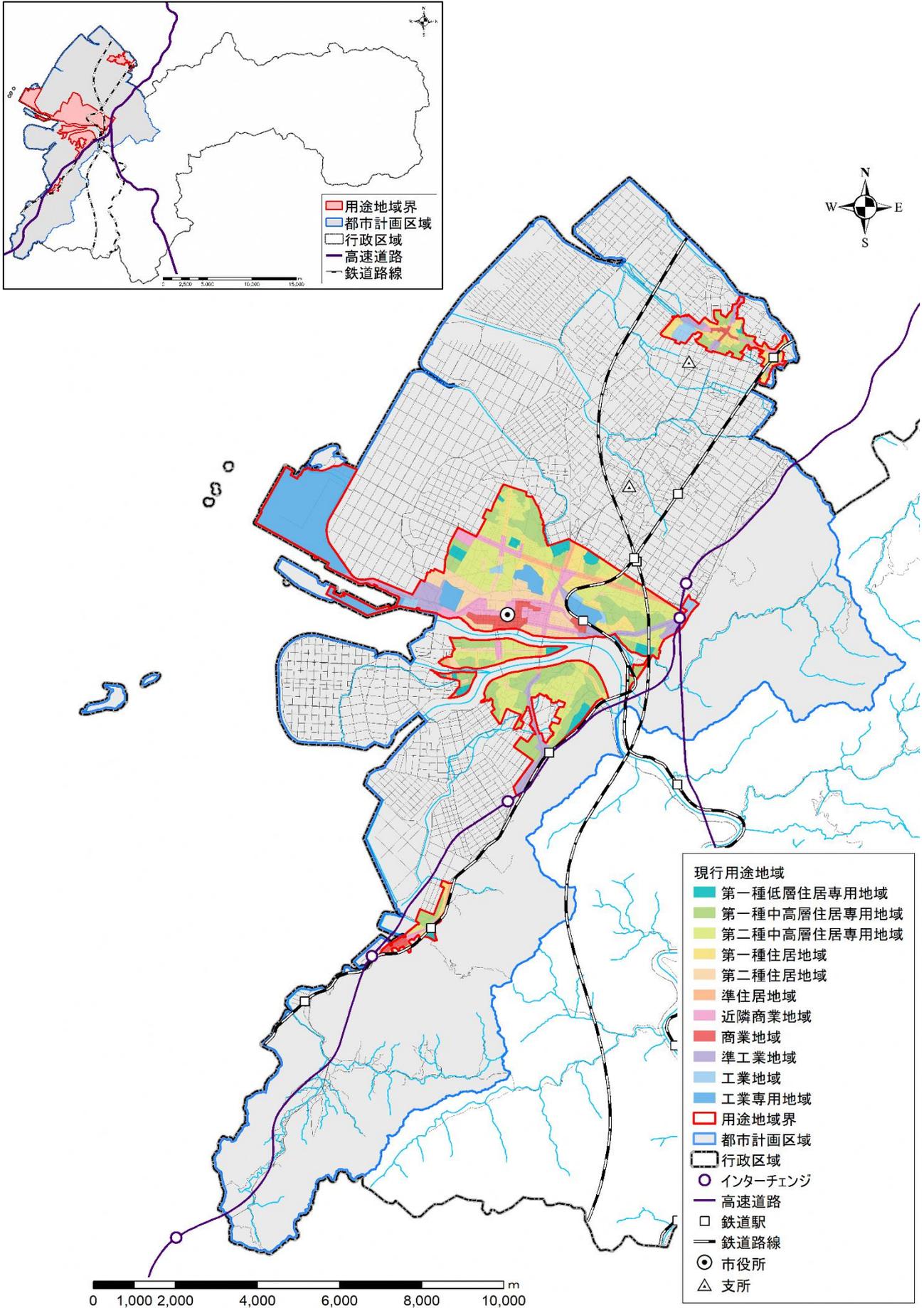
計画決定年月日	内 容	面積 ha	摘 要
S 10. 4.19	都市計画法の適用		
S 11.10.24	都市計画区域の決定	4,426	八代町、太田郷町、松高村、植柳村、八千把村、郡築村
S 27. 9.12	都市計画区域の決定	980	旧鏡都市計画 建設省告示第 1213 号
S 32. 7. 5	都市計画区域の決定	13,306	高田村、金剛村、宮地村、日奈久町、昭和村、二見村を編入
S 32. 7. 5	都市計画区域の決定	2,717	旧鏡都市計画 S30.2.1 鏡町、有佐村、文政村による合併 建設省告示第 879 号
H 22. 3.30	都市計画区域の決定	18,662	旧八代都市計画、旧鏡都市計画、旧千丁町、旧八代市龍峯地区を再編・編入

(3) 都市計画区域の指定状況

本市は、都市計画区域において「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されていない非線引き都市計画区域に指定されており、市域(68,129ha)のうち、約 27%(18,662ha)が都市計画区域となっています。令和 2 年(2020 年)の都市計画区域内の人口は 117 千人となっており、市全体の約 95%を占めています。

用途地域とは、都市計画に基づいて計画的に市街地を形成する目的で、建築される建物の規模や用途を制限するために、都市計画法に基づき指定されるエリアを言います。本市の用途地域は、11 種が指定されており、住居系用途地域が 62.4%、商業系が 10.1%、工業系が 27.5%を占めています。

図：都市計画区域及び用途地域の指定状況



1-2 都市の現況分析

(1) 現況分析の視点

立地適正化計画の作成に向け、具体的な誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、関連する計画や他部局の関係施策の整理を行った上で、関係施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき共通の課題を抽出することが必要です。

課題の抽出にあたっては、都市計画基礎調査等に基づき都市の現況に係る各分野について分析・把握した上で、本市の持続可能性を確保するために懸念される課題と、その課題に対応できるよう、目指すべき「まちづくりの方針（ターゲット）」を想定します。

都市の現況に係る分野毎の分析項目は、以下の通りです。

分野	分析項目
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> ■人口・世帯数の推移 ■人口動態 ■産業別就業人口 ■人口密度の分布 ■人口集中地区（DID）の動向 ■流出・流入人口
土地利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ■土地利用現況 ■農地・林地転用状況 ■新築動向 ■土地利用の推移 ■開発許可状況 ■低未利用地・空き家の分布状況
公共交通の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■鉄道の状況 ■公共交通利用圏 ■バスの状況
都市施設の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ■道路の整備状況 ■その他の都市施設の整備状況 ■公園の整備状況
都市機能の立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ■商業施設 ■高齢者福祉施設 ■子育て支援施設 ■公共施設 ■医療施設 ■障がい者福祉施設 ■金融機関
経済・財政状況	<ul style="list-style-type: none"> ■歳入・歳出の推移 ■地価の推移
災害危険区域の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■洪水浸水想定区域 ■高潮浸水想定区域 ■地震による危険性 ■津波浸水想定区域 ■土砂災害警戒区域・大規模盛土造成地 ■避難所
市民意向	<p>（市民アンケート）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■人口減少・少子高齢化の進行により予想される影響 ■中心市街地・新八代駅周辺における必要な取組 ■公共交通を利用しやすくするために必要な取組 ■自然災害のリスクを踏まえた今後の居住意向 <p>（高校生アンケート）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■今後の居住意向 ■若者が住み続けたいと思えるようなまちづくりの取組

(2) 人口動向

①人口・世帯数の推移

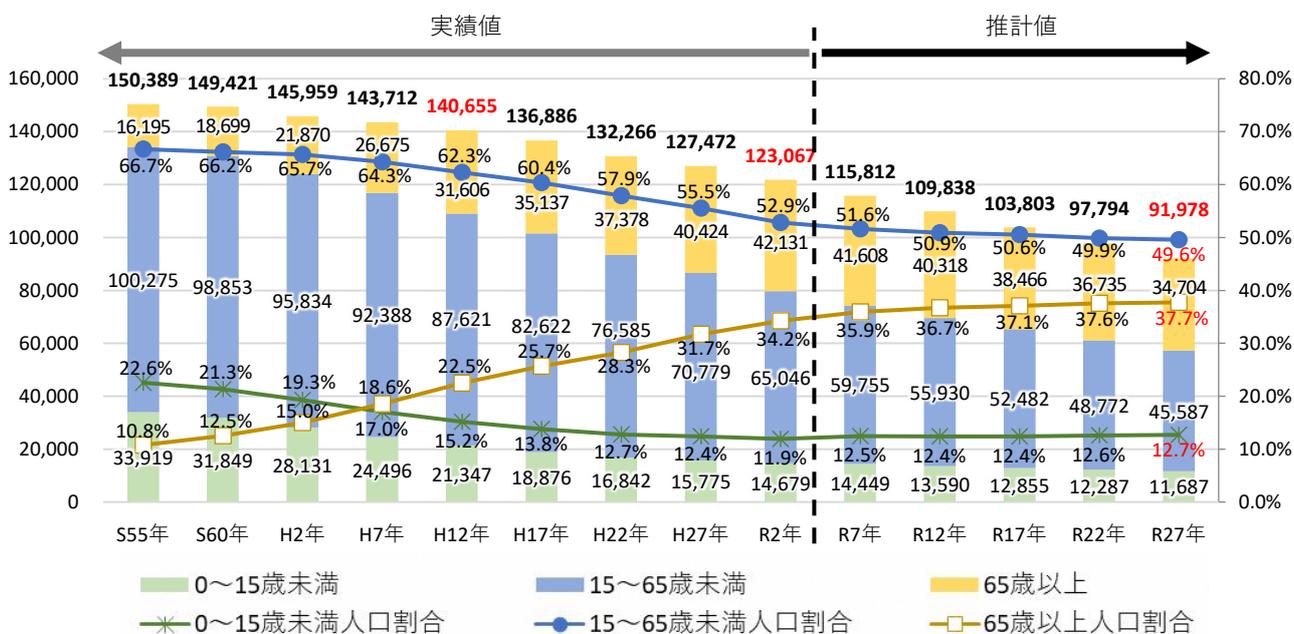
- ◆人口は今後 20 年間で 2 割以上減少し、世帯数も令和 2 年(2020 年)をピークに減少に転じる見込み
- ◆少子高齢化が進行し、令和 27 年(2045 年)には 65 歳以上の人口が 4 割弱になる見込み

平成 12 年(2000 年)から令和 2 年(2020 年)までの 20 年間では、本市全体の人口が 17,588 人減少、将来推計値でも、更に人口減少が進行し、令和 2 年(2020 年)から令和 27 年(2045 年)までに約 3 万人減少する見込みとなっています。

年齢階層別人口の推移を見ると、65 歳以上の人口は令和 2 年(2020 年)をピークに減少傾向はあるものの、令和 27 年(2045 年)の推計値で、0～15 歳未満が 12.7%、15～65 歳未満が 49.6%、65 歳以上が 37.7%となり、少子高齢化が一層進行することが予測されます。

世帯数については、令和 2 年(2020 年)をピークに減少に転じる見込みとなっており、令和 27 年(2045 年)までに約 13,000 世帯減少する見込みとなっています。

図：人口の推移



資料：実績値：国勢調査、推計値：国立社会保障・人口問題研究所による平成 30 年 3 月推計

図：世帯数の推移



②人口密度の分布（500mメッシュ）

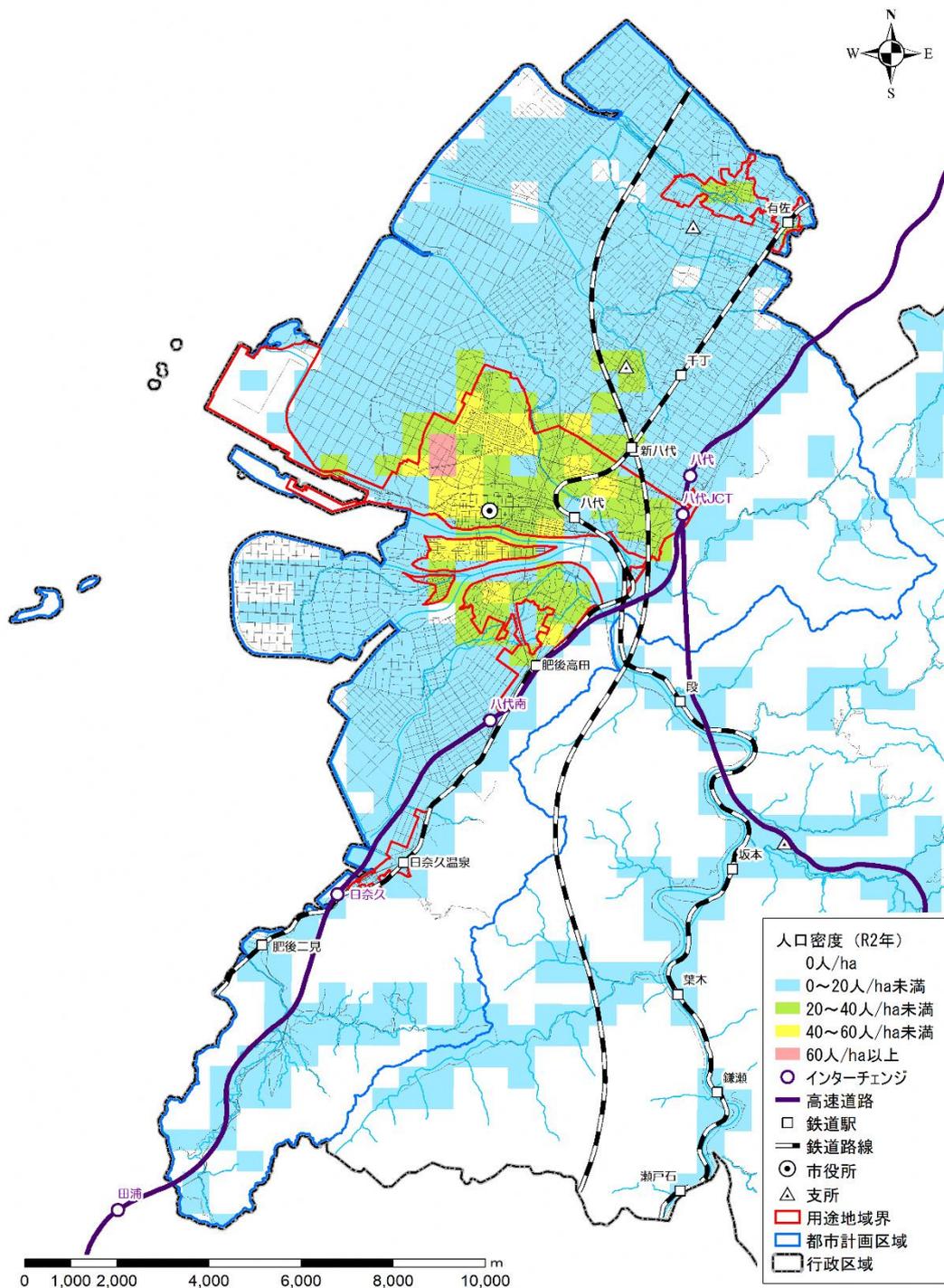
◆用途地域内の人口密度が高く、特に生活利便性の高い地域に人口が集中

<総人口密度>

令和2年(2020年)の500mメッシュによる総人口密度の分布を見ると、本市の人口は概ね用途地域内に集中しており、大規模集客施設等が立地する周辺的生活利便性の高い八千把・松高校区における人口密度は60人/ha以上と特に高くなっています。

一方、用途地域外においては、ほぼ全域が0~20人/haと低い人口密度となっていますが、用途地域境界付近や千丁校区については、20~40人/haと比較的人口密度が高い地区も存在しています。

図：総人口密度の分布 500mメッシュ（令和2年）



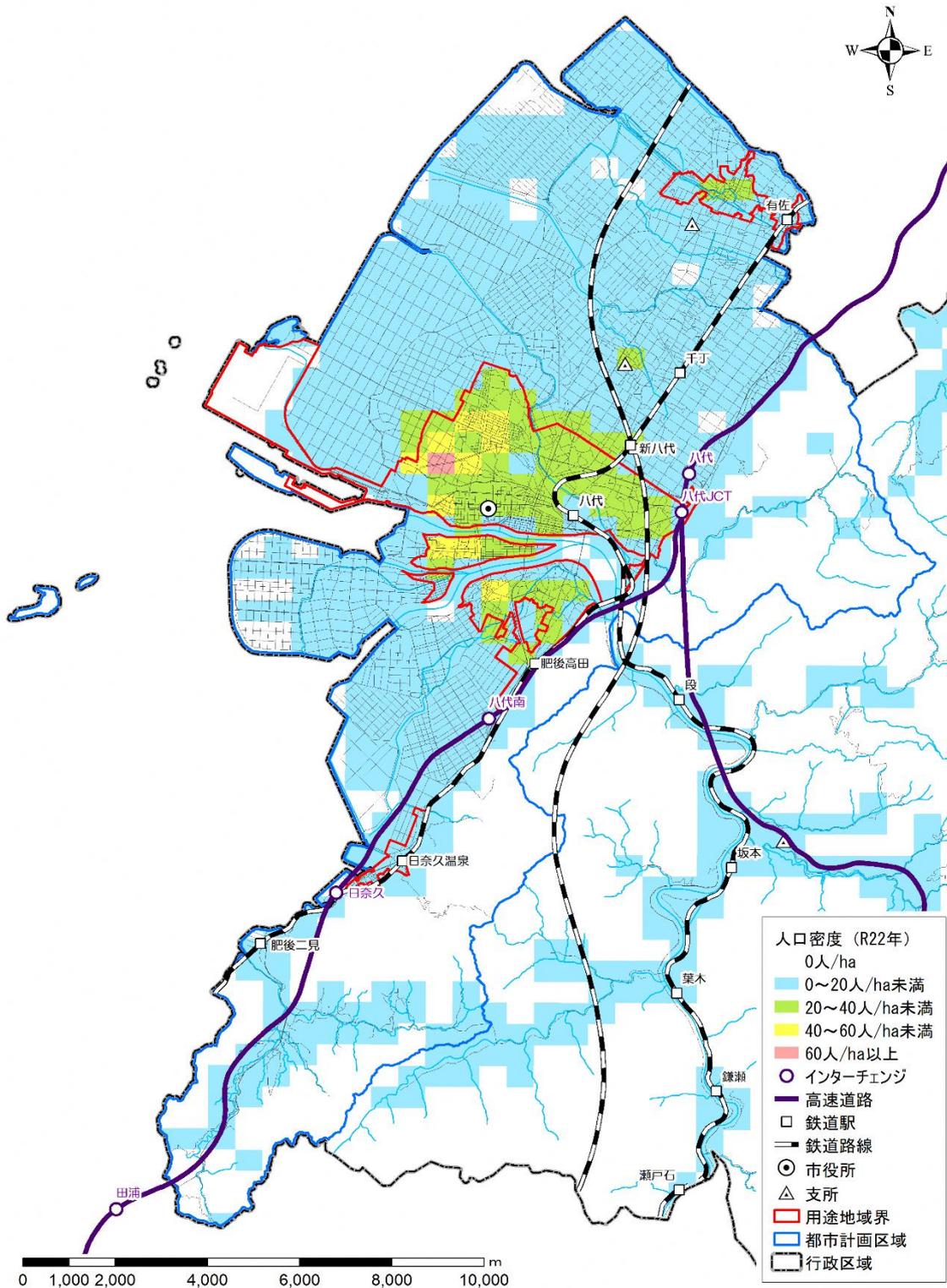
資料：国勢調査

◆新八代駅周辺地区や用途地域境界付近の人口が近年増加傾向

令和 22 年(2040 年)の 500mメッシュによる総人口密度の分布を見ると、用途地域内部で 40～60 人/ha の区域が減少する予測となっています。

用途地域外においては、千丁校区において、20～40 人/ha の区域が減少する予測となっています。

図：総人口密度の分布 500mメッシュ（令和 22 年）



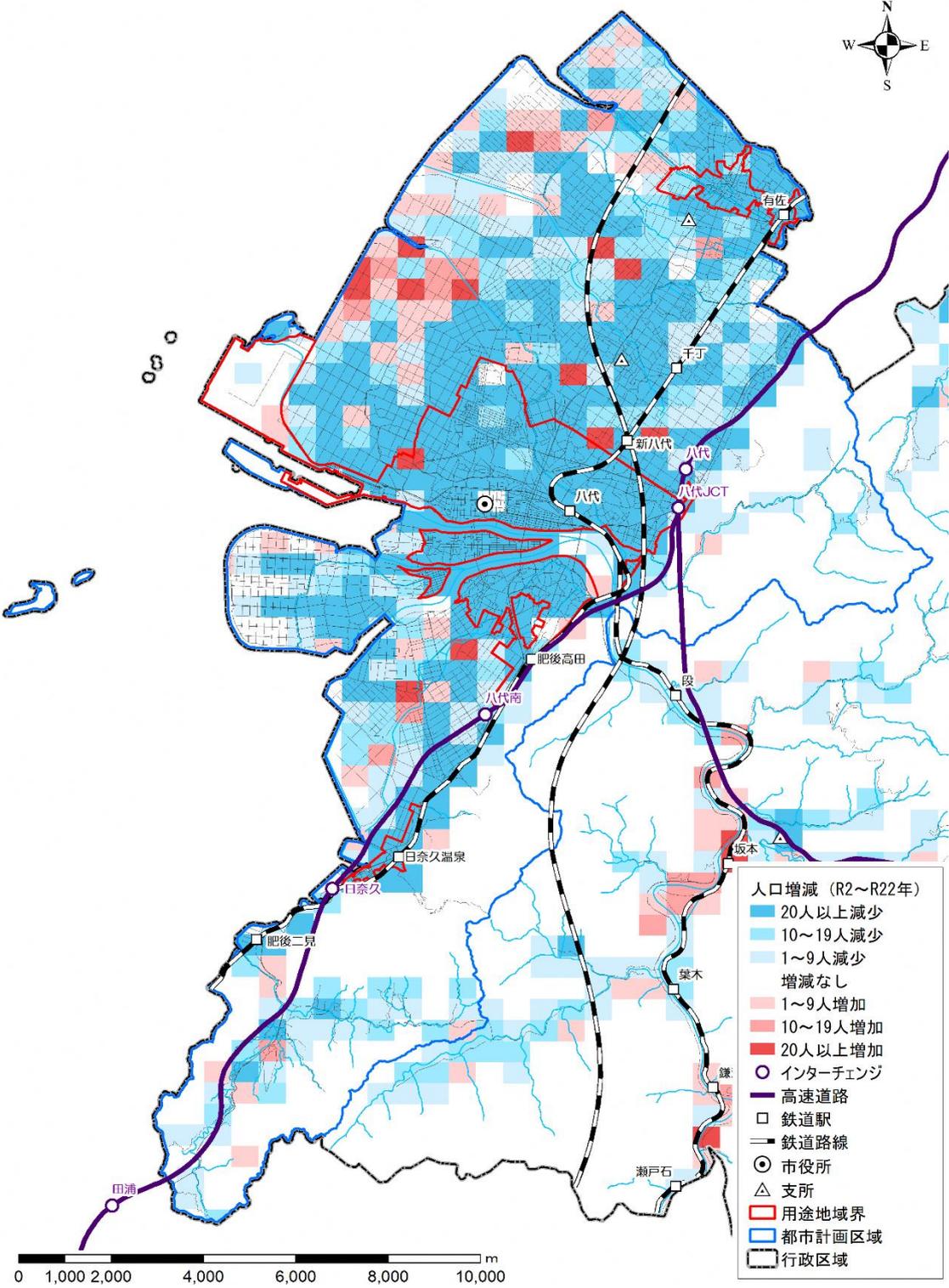
資料：国勢調査

<人口増減率>

◆将来的には、用途地域内の殆どの区域で人口減少する見込み

令和2年(2020年)から令和22年(2040年)の500mメッシュあたりの人口増減推計を見ると、用途地域内の殆どの区域では人口が大きく減少する予測です。一方、新八代駅周辺をはじめとした用途地域外の一部区域では、人口が増加する見込みとなっています。

図：人口増減の分布 500mメッシュ（令和2～令和22年）



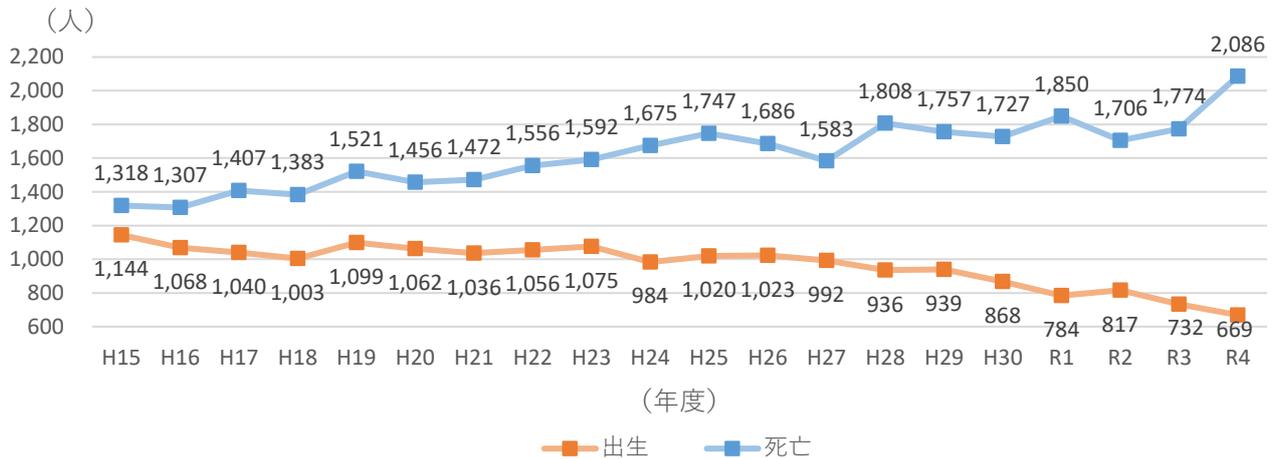
資料：国勢調査、国土数値情報（500mメッシュ別将来推計人口データ）

③人口動態

◆近年、死亡者数は出生者数の2倍以上で、転出者数が転入者数をやや上回る

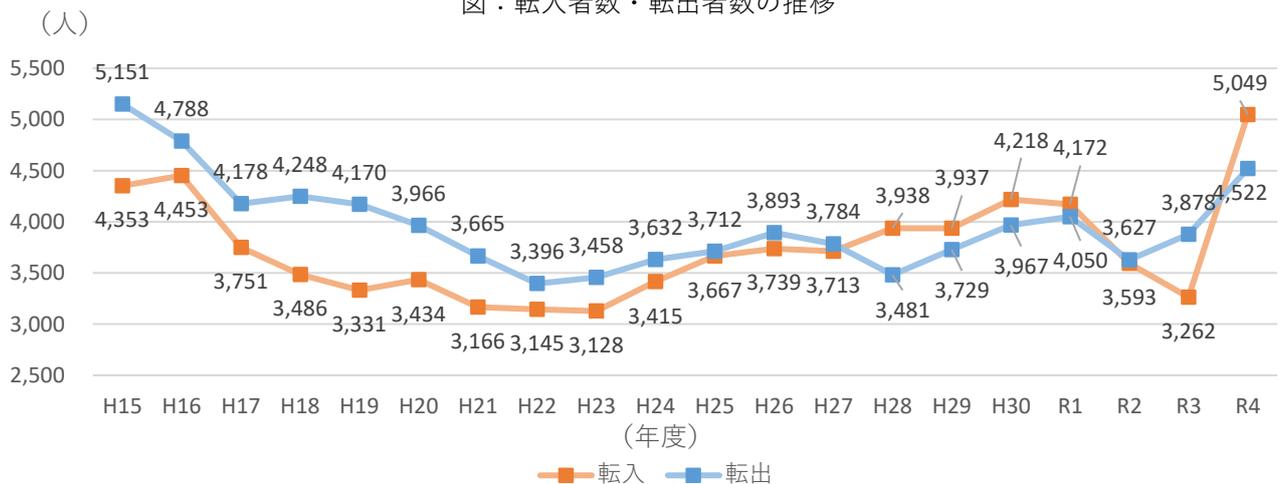
平成15年(2003年)度から令和4年(2022年)度までの本市の出生者数及び死亡者数の推移を見ると、出生者数は減少傾向、死亡者数は増加傾向にあり、出生者数より死亡者数の方が多い自然減の状況が続いています。また、近年は出生者数と死亡者数の差が大きくなっています。

図：出生者数・死亡者数の推移



平成15年(2003年)度から令和4年(2022年)度の本市の転入者数及び転出者数の推移を見ると、平成27年(2015年)度までは転出者数が転入者数を上回る社会減の状況が続いていたものの、平成28年(2016年)度からは転入者数が転出者数を上回る社会増に転じています。令和3年(2021年)においては、再び大幅な社会減となっていますが、これは令和2年7月豪雨災害による影響と考えられます。

図：転入者数・転出者数の推移



資料：八代市統計年鑑

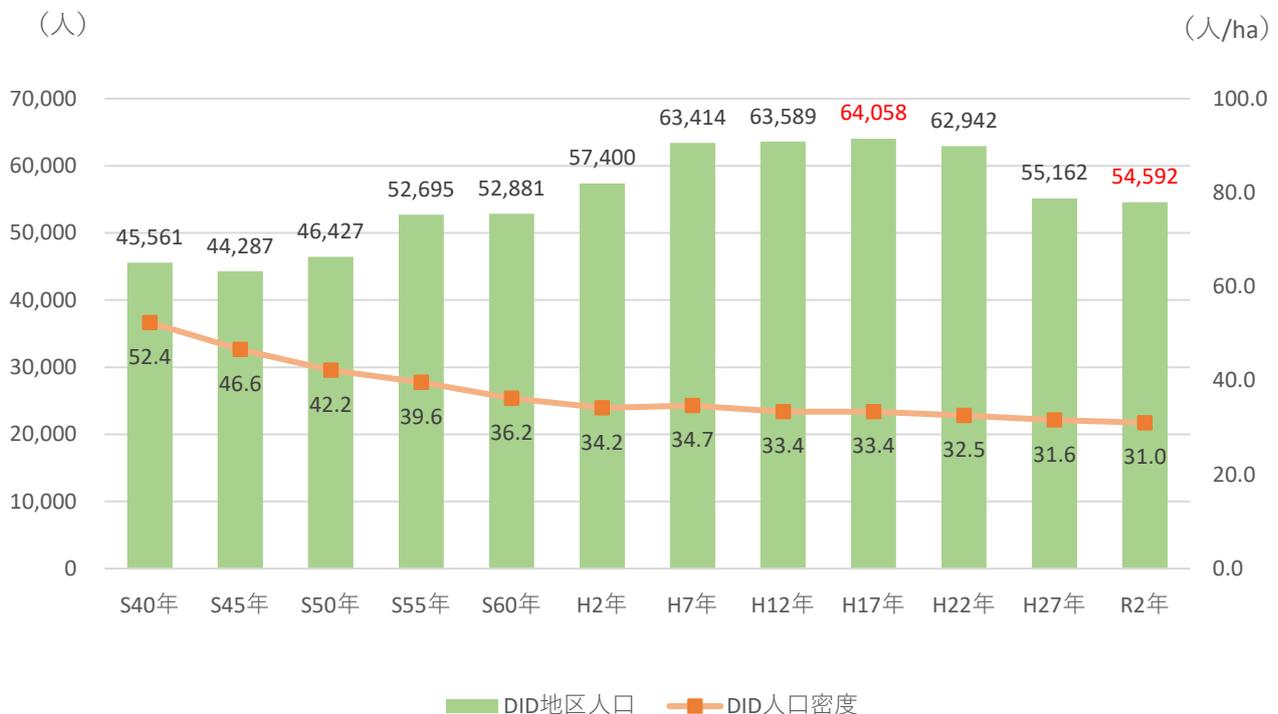
④人口集中地区（DID）の動向

◆DID地区の人口密度は減少し続け、市街地の低密度化が進行

昭和40年(1965年)から令和2年(2020年)の人口集中地区(DID)※人口の推移を見ると、平成17年(2005年)をピークに減少に転じています。また、DID地区の人口密度においては昭和40年(1965年)以降年々減少し、市街地の低密度化が進行しています。

昭和35年(1960年)から令和2年(2020年)までの20年間隔におけるDID地区の変遷を見ると、DID地区は年々外側に広がり、昭和35年(1960年)から令和2年(2020年)の60年間で約2倍の面積になっています。また、平成12年(2000年)と令和2年(2020年)のDID地区を比較すると、高田・宮地校区のDID地区が縮小し、逆に海士江地区にDID地区が拡大していることが分かります。

図：DID地区人口及び人口密度の推移



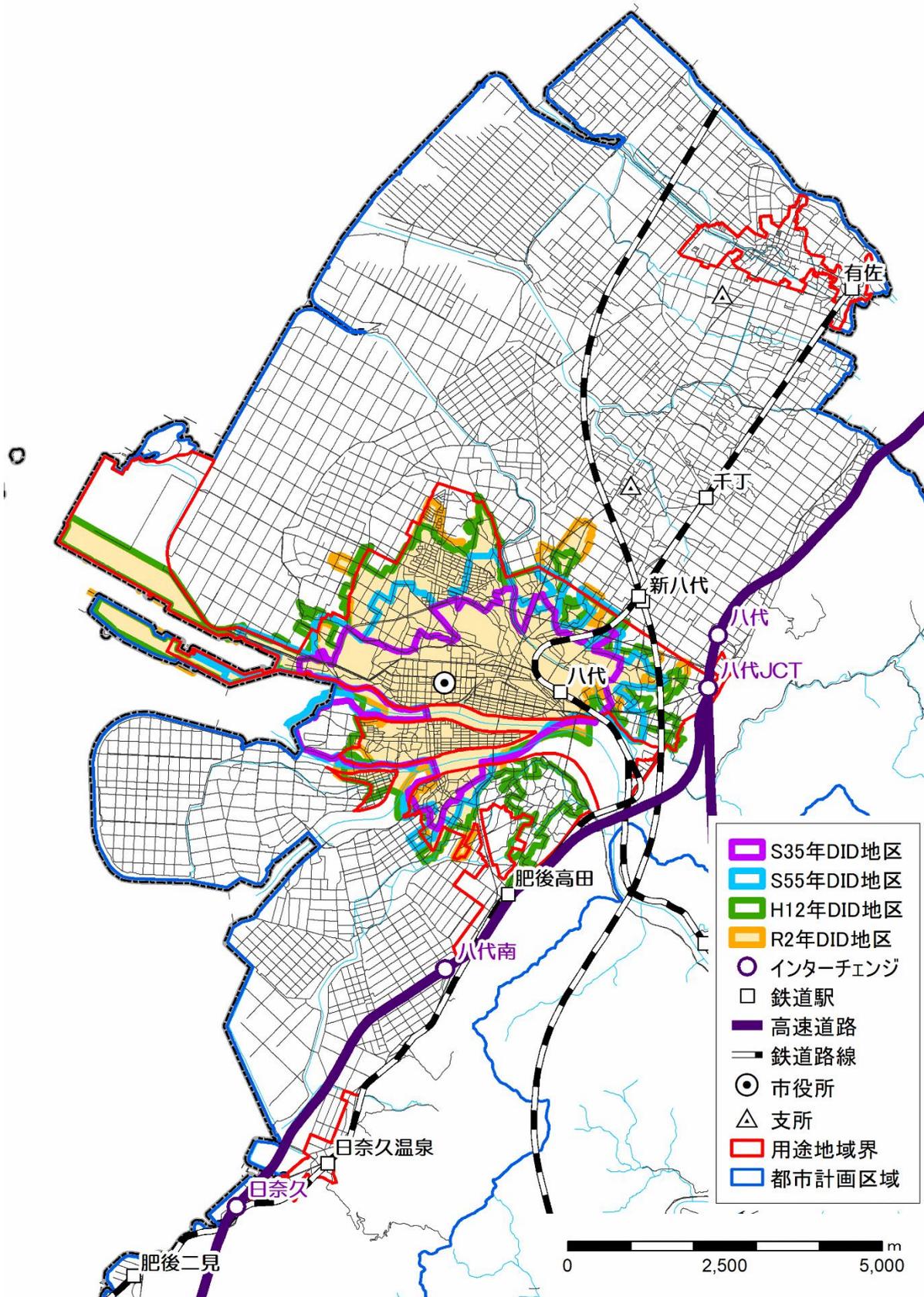
資料：国勢調査

※人口集中地区（DID）：

国勢調査の調査区を基礎単位として、

- 1) 原則として人口密度が1 km²あたり、4,000人以上の調査区が市区町村の境域内で互いに隣接して、
- 2) それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域

図：DID 地区の変遷（昭和 35 年～令和 2 年）



資料：国勢調査

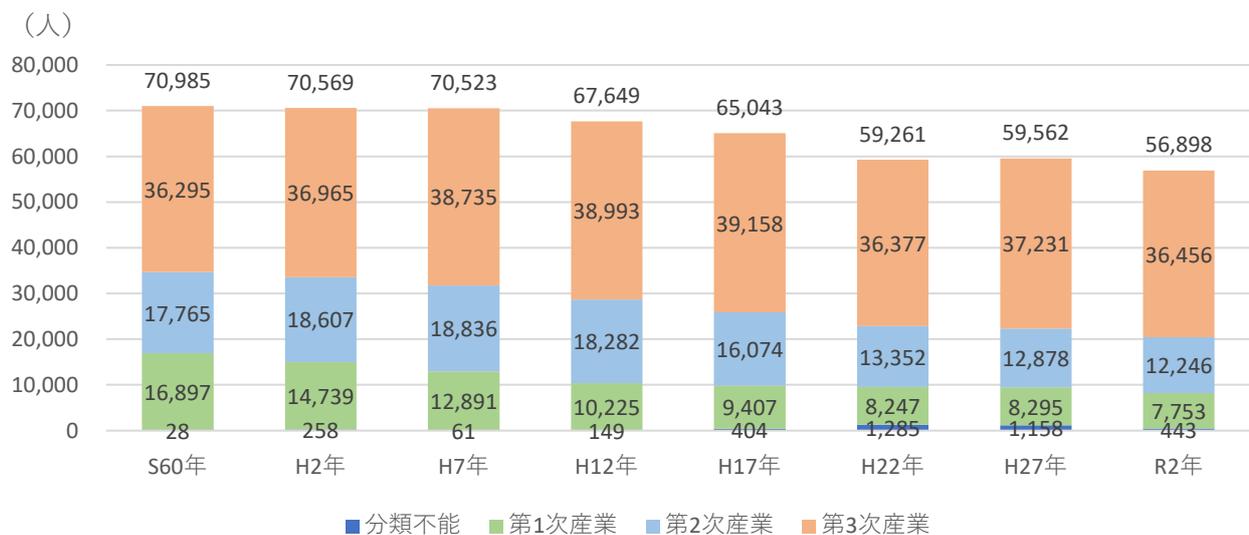
⑤産業別就業人口

◆第1次・第2次産業の就業者数は減少、医療・福祉の就業者数が増加傾向

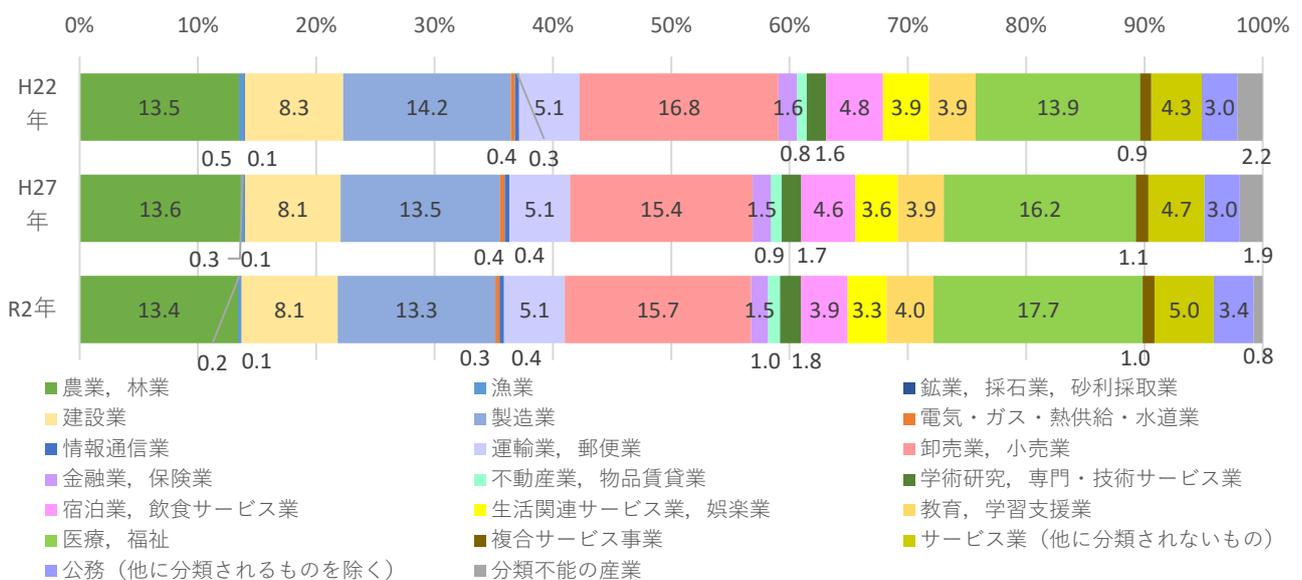
昭和60年(1985年)から令和2年(2020年)の就業人口の推移を見ると減少傾向が続いています。産業3区分別に見ると、第1次産業と第2次産業は減少傾向にあり、令和2年(2020年)時点で第1次産業が全体の13.6%、第2次産業が21.5%、第3次産業については全体の64.1%を占めています。

また、産業大分類別就業人口の構成比を見ると、令和2年(2020年)では、医療・福祉が最も多く、次いで、卸売業・小売業、農業・林業、製造業の順となっています。平成22年(2010年)からの推移を見ると、医療・福祉の増加、製造業、宿泊業・飲食サービス業の減少が目立ちます。

図：産業3区分別就業者数（15歳以上）の推移



図：産業大分類別就業者（15歳以上）構成比の推移



資料：国勢調査

⑥流出・流入人口

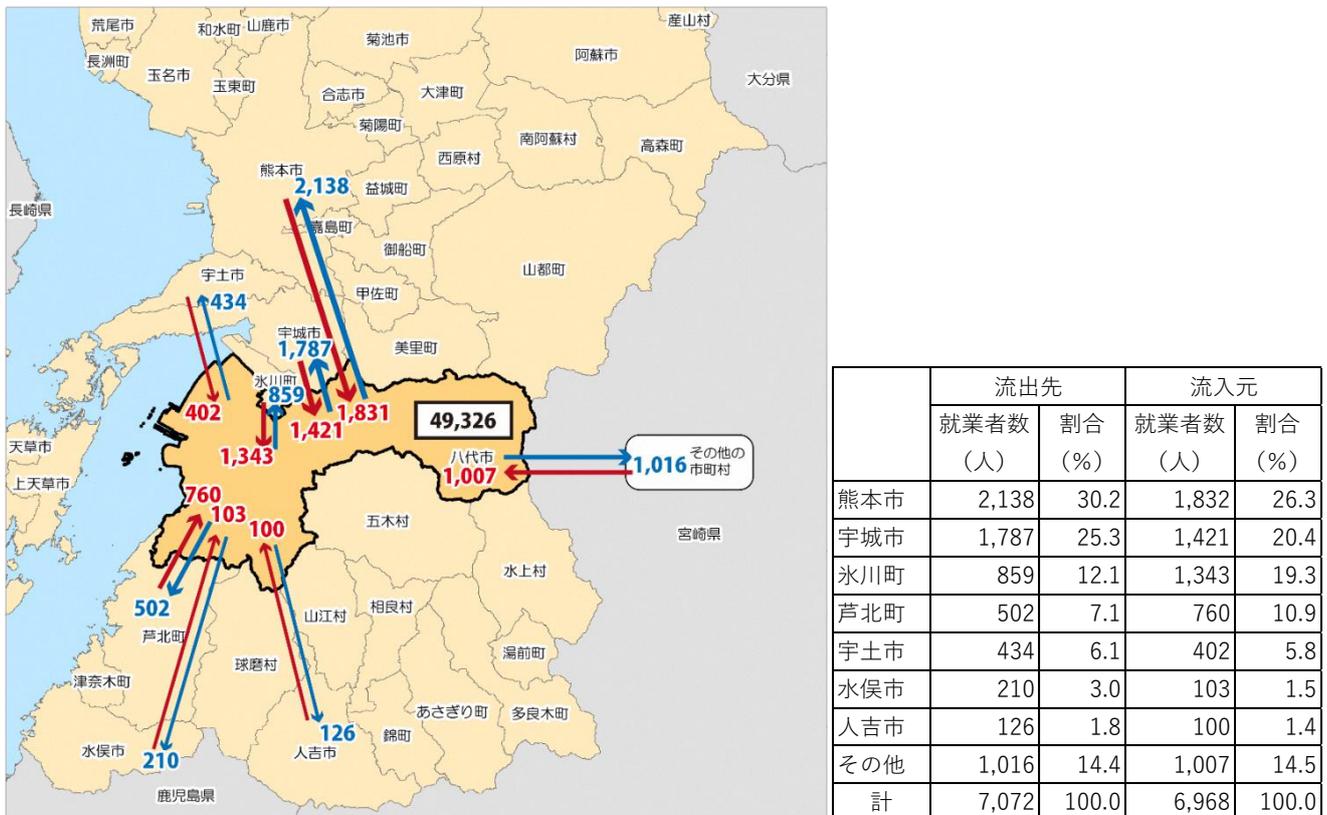
◆通勤においては、市内通勤が大半を占めるものの、流出超過の傾向

令和2年(2020年)における通勤による流出・流入状況を見ると、市内居住者の86.7%が市内に通勤しています。市外への流出が7,072人に対し、6,968人が流入しており、104人の流出超過となっています。また、市外への流出先は熊本市が最も多く30.2%、次いで宇城市25.3%、氷川町12.1%の順となっており、市外からの流入は、熊本市26.3%、宇城市20.4%、氷川町19.3%の順となっており、熊本県内の近隣市との関係が強い状況にあります。

図：通勤による流出・流入（令和2年）



図：通勤による流出先・流入の状況（令和2年）

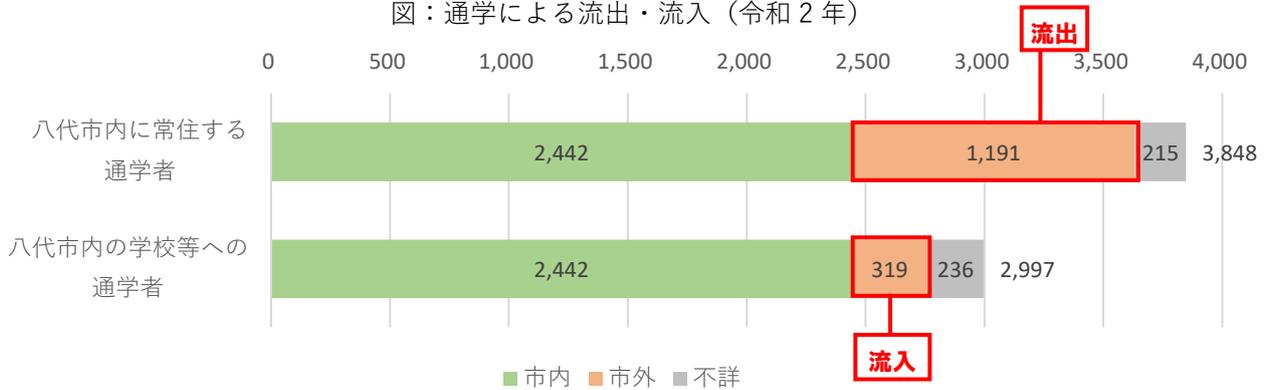


資料：国勢調査

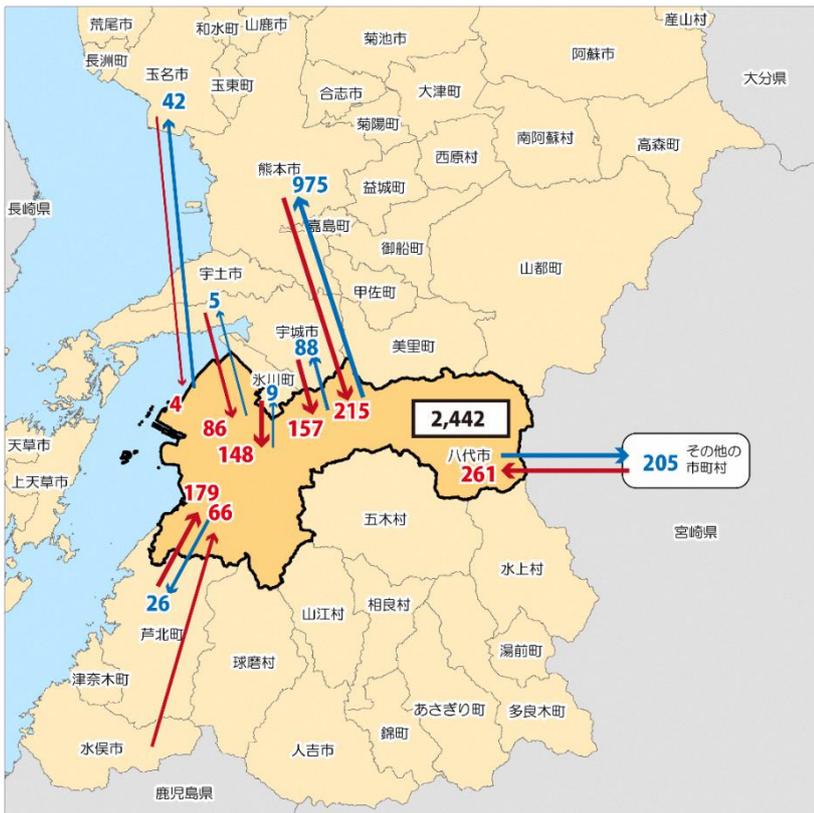
◆通学においては、大幅な流出超過の傾向

令和2年(2020年)の通学による流出・流入状況を見ると、市外への流出が1,191人に対し、流入が319人と、872人の流出超過となっています。また、市外への流出先は熊本市が最も多く72.2%、次いで宇城市6.5%、玉名市3.1%の順で、熊本市への流出が多くなっています。市外からの流入については、熊本市19.3%、芦北町16.0%、宇城市14.1%の順となっており、近隣市からの流入が主となっています。

図：通学による流出・流入（令和2年）



図：通学による流出先・流入の状況（令和2年）



	流出先		流入元	
	通学者数 (人)	割合 (%)	通学者数 (人)	割合 (%)
熊本市	975	72.2	215	19.3
芦北町	26	1.9	179	16.0
宇城市	88	6.5	157	14.1
氷川町	9	0.7	148	13.3
宇土市	5	0.4	86	7.7
水俣市	0	0.0	66	5.9
玉名市	42	3.1	4	0.4
その他	205	15.2	261	23.4
計	1,350	100.0	1,116	100.0

資料：国勢調査

⑦人口動向から見た課題

- 中心部や地域拠点の都市活力の維持・向上による人口密度の維持
- 子育てを支援する環境づくりによる出生率増加の推進
- 高齢化の進行に対応した生活環境の形成
- 若者の雇用創出・定住につながる魅力的な就業環境・教育環境の形成

(3) 土地利用状況

①土地利用現況

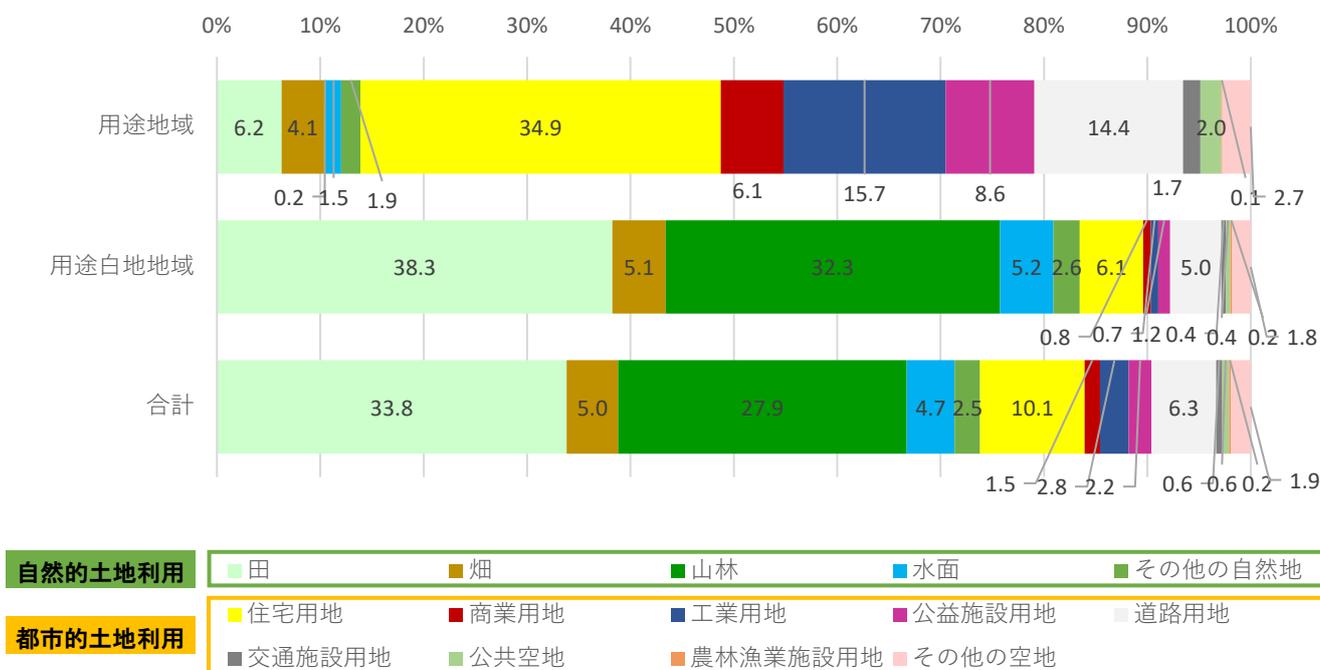
◆用途地域内の都市的土地利用が9割弱に対し、用途白地地域は2割弱

本市の都市計画区域内の土地利用状況について、用途地域においては、住宅用地の面積が最も多く、次いで工業用地、公益施設用地の順となっており、都市的土地利用が86.1%を占めています。

一方、用途白地地域では、田が最も多く、次いで山林、住宅用地の順となっており、自然的土地利用が占める割合が83.5%と大きくなっており、用途地域内外での都市的土地利用の割合が大きく違うことがわかります。

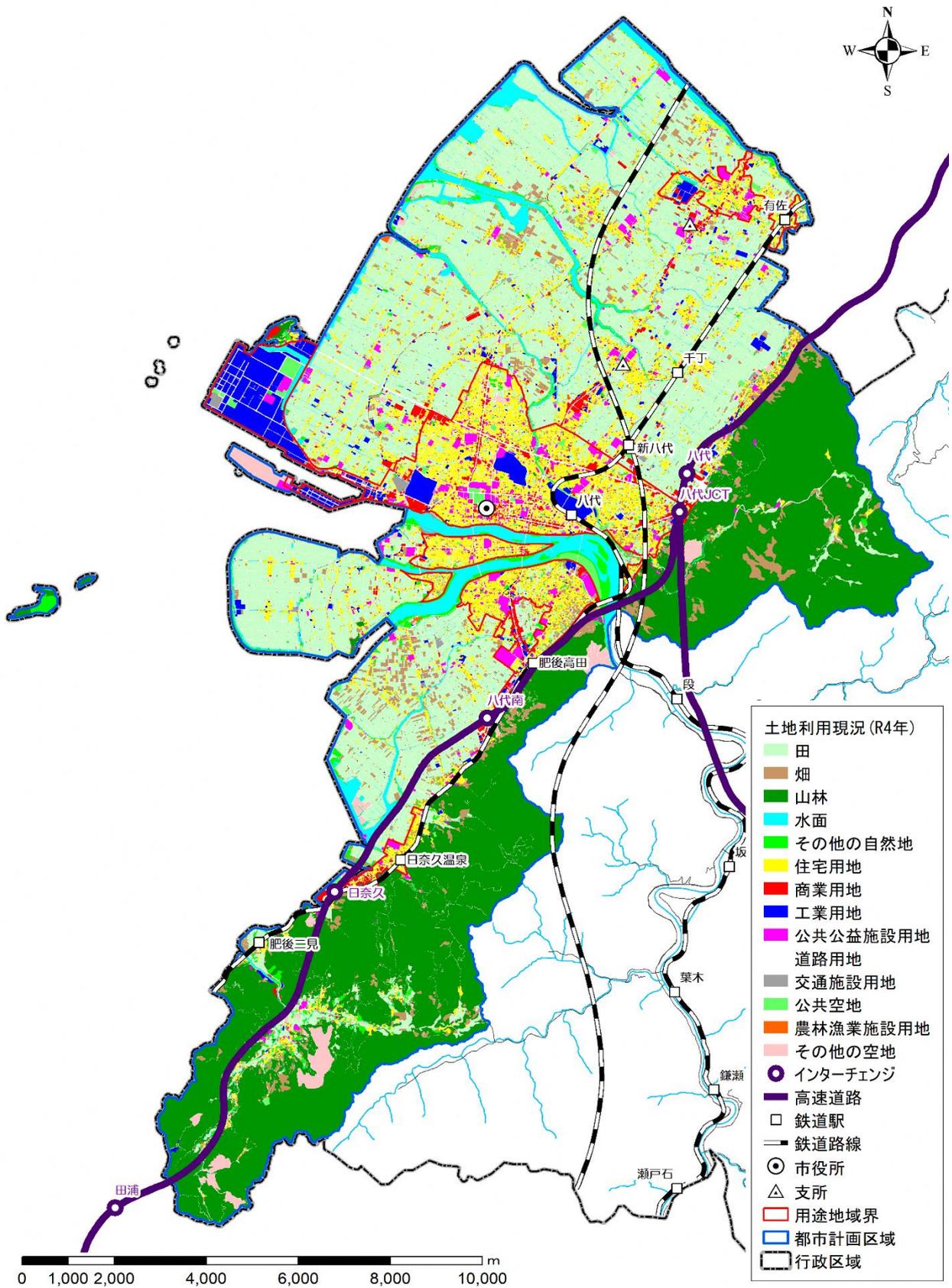
また、都市計画区域全体では、自然的土地利用が占める割合が73.9%と、都市的土地利用を大きく上回っています。

図：土地利用面積（令和4年）（都市計画区域）



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図：土地利用現況（令和4年）（都市計画区域）



資料：令和4年度都市計画基礎調査

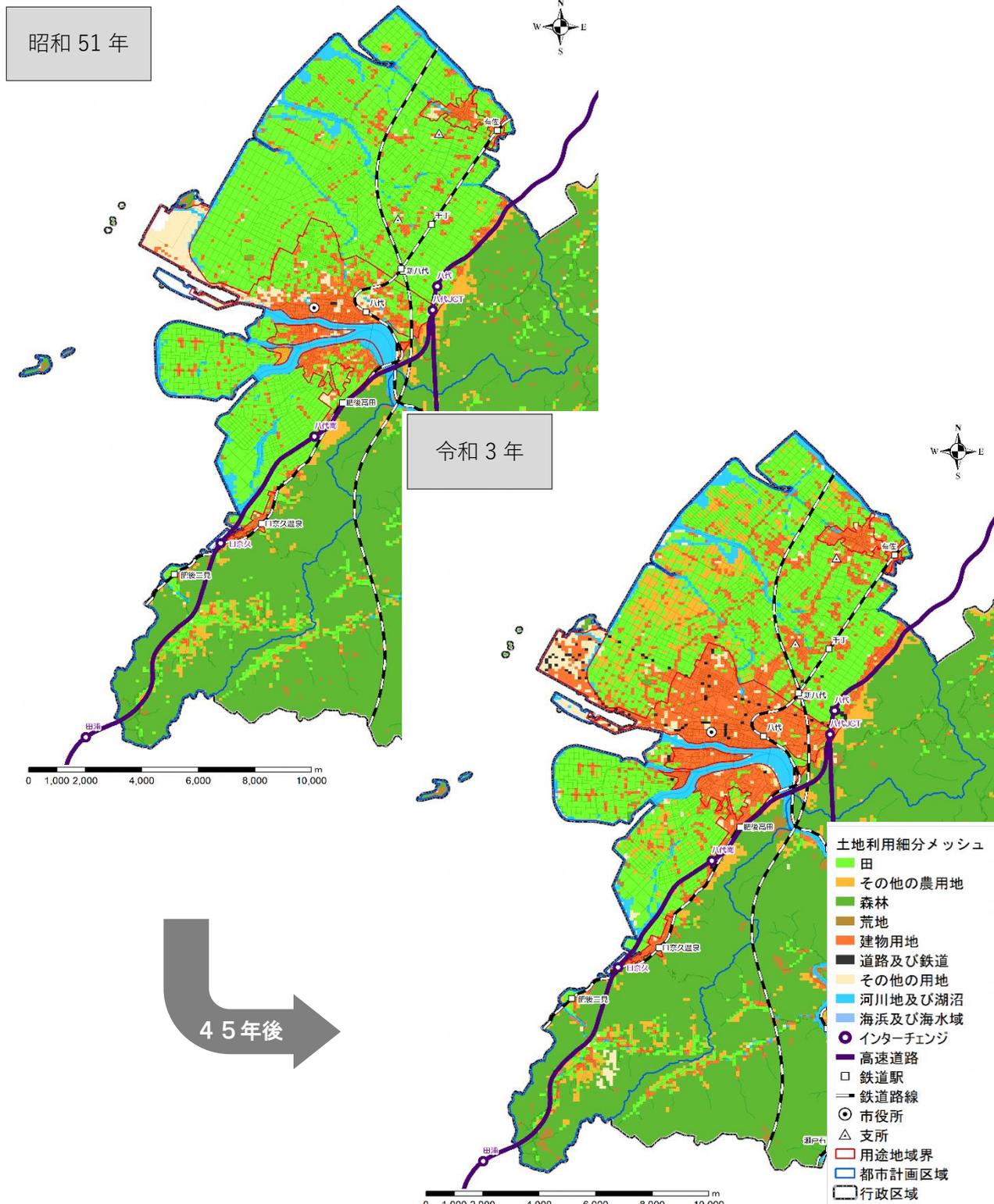
②土地利用の推移

◆建物用地が増加し、用途地域内のほとんどの農地等が建物用地に転換済

昭和51年(1976年)と令和3年(2021年)における土地利用状況を比較すると、昭和51年(1976年)時点では、用途地域内のうち、中心市街地周辺に建物用地が集中していましたが、令和3年(2021年)時点では、用途地域内の殆どの田やその他の用地が建物用地に転換されていることが分かります。

また、用途地域外においては、千丁校区において建物用地が増えていることが分かります。

図：土地利用の推移(100mメッシュ)(昭和51年～令和3年)



資料：国土数値情報

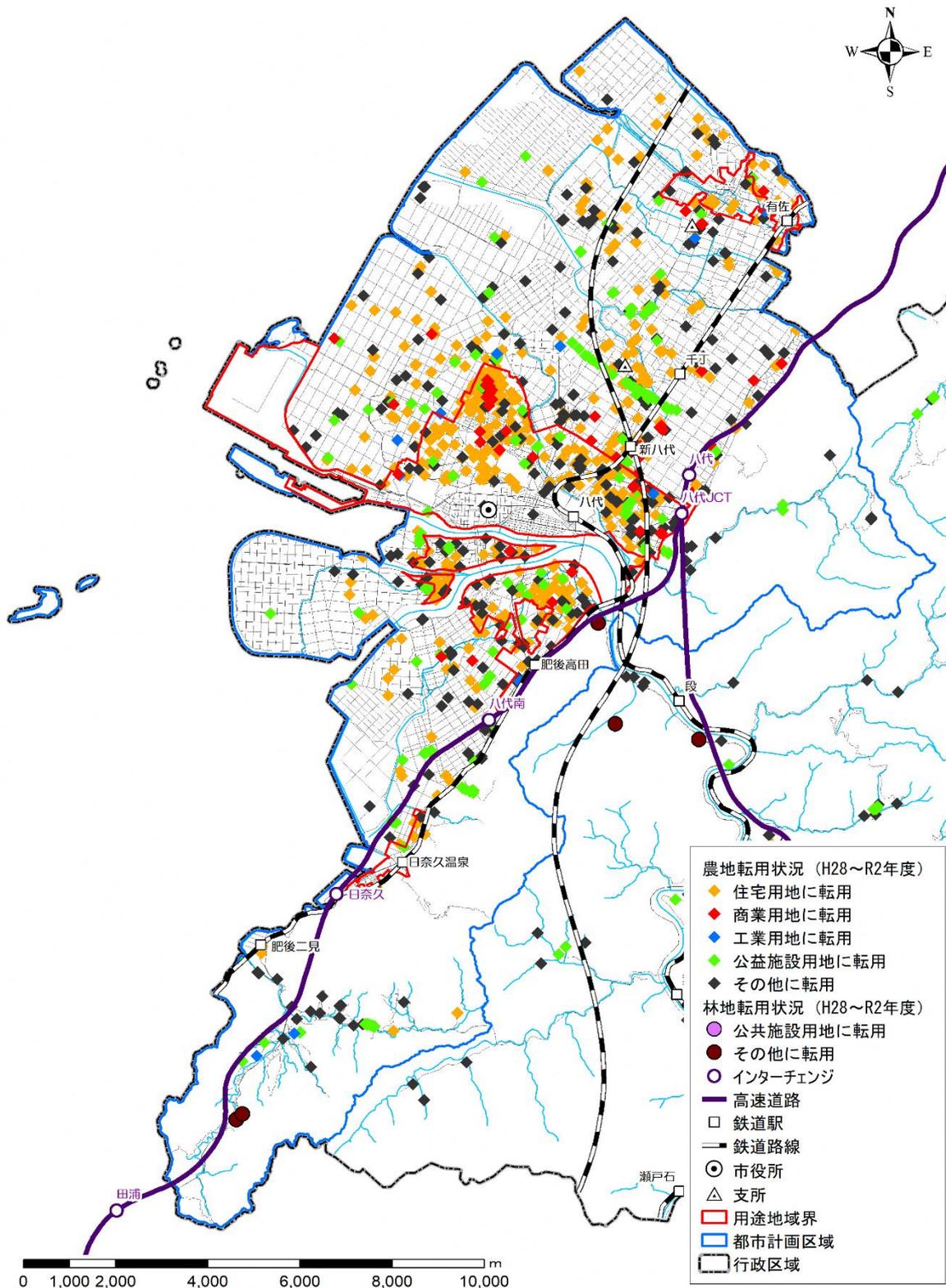
③農地・林地転用状況

◆近年、用途地域境界付近の農地転用が多い

平成28年(2016年)から令和2年(2020年)における農地転用状況は、用途地域境界付近で住宅用地への転用が多く見られる他、県道八代港線(通称:臨港線)付近では、商業用地への転用も目立ちます。

また、用途地域外では、郡築や千丁校区において住宅用地・公益施設用地への転用が多く目立ちます。

図: 農地・林地転用状況



資料: 令和4年度都市計画基礎調査

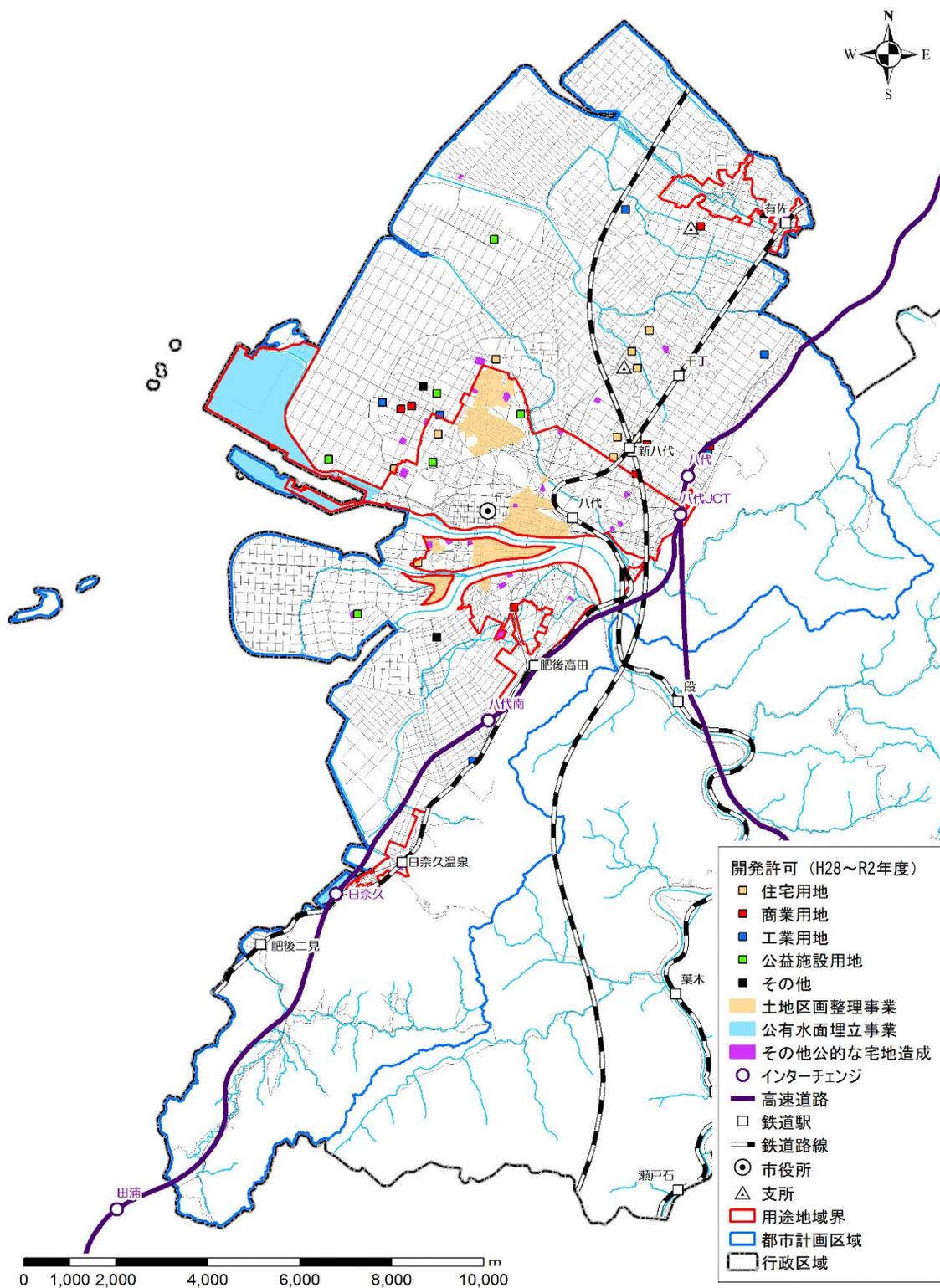
④開発許可状況

◆近年、用途地域境界付近の開発許可が多い

平成28年(2016年)から令和2年(2020年)における開発許可の状況は、特に松高校区、新八代駅周辺において、多様な用途の開発許可が見られる他、千丁校区では、住宅用地の開発許可が目立ちます。

また、用途地域内においては、13箇所の土地区画整理事業、臨港地区においては公有水面埋立事業により都市基盤が整備されています。

図：開発許可状況（都市計画区域）



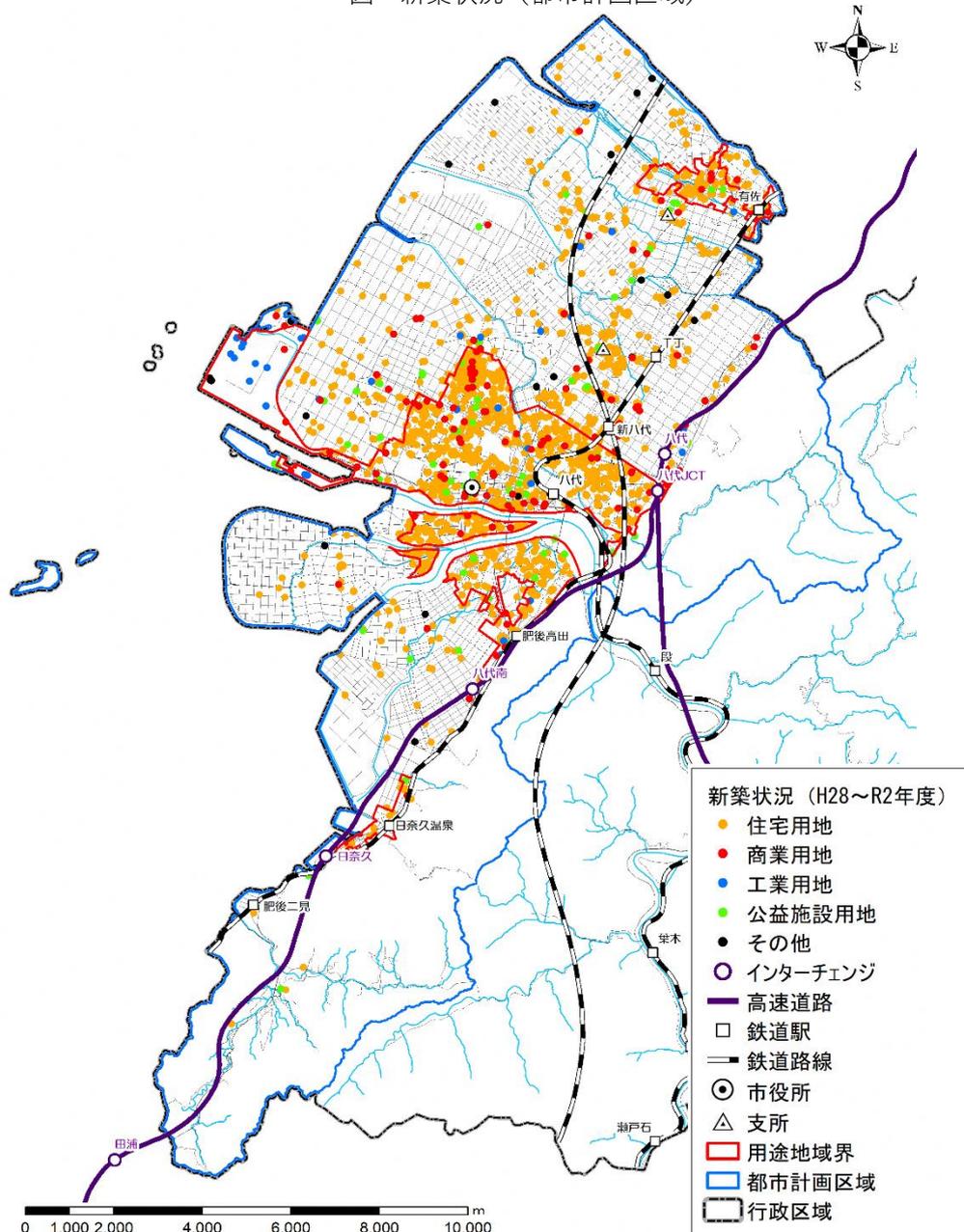
資料：令和4年度都市計画基礎調査

⑤新築動向

◆近年、新八代駅、千丁駅周辺の住宅用地への新築、臨港地区の工業用地への新築が多い

平成 28 年(2016 年)から令和 2 年(2020 年)における新築の状況を見ると、用途地域内の新築が多い他、新八代駅、千丁駅周辺の住宅用地への新築、臨港地区の工業用地への新築も目立ちます。各年度 350~500 程度の新築が行われており、用途別に見ると、9 割弱が住宅用地の新築となっており、次いで商業用地、公益施設用地、工業用地の順となっています。

図：新築状況（都市計画区域）



■新築動向（平成 28～令和 2 年度）

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	合計
住宅用地	324	383	463	426	348	1,944
商業用地	22	36	23	32	28	141
工業用地	6	9	12	3	5	35
公益施設用地	19	23	8	11	17	78
その他	3	7	7	6	1	24
合計	374	458	513	478	399	2,222

資料：令和 4 年度都市計画基礎調査

⑤低未利用地・空き家の分布状況

◆年々増加する空き家は、中心市街地において多く存在

◆低未利用地は、用途地域内に多く点在

空き家は、八代市役所周辺や有佐駅西側、日奈久温泉駅周辺等、古くからの市街地において多く見られます。低未利用地は、用途地域内において、平面駐車場や建物跡地等の規模の小さい空地が多数点在しています。

図：空き家及び低未利用地の分布状況（都市計画区域）

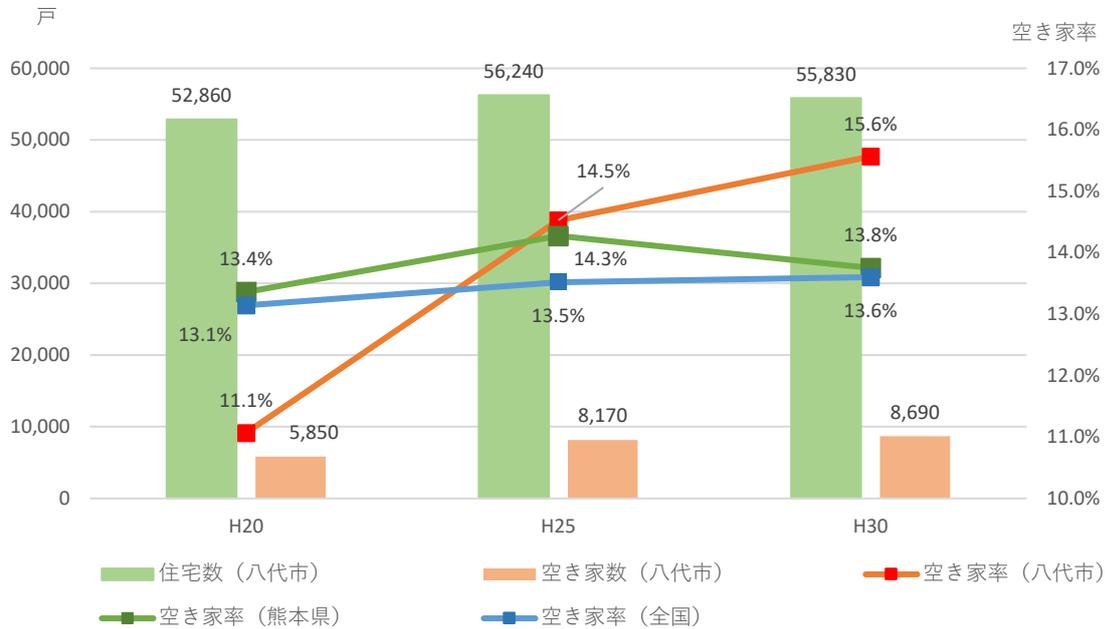


資料：令和4年度都市計画基礎調査、空き家等実態調査

◆空き家率は、全国、熊本県平均値より高い

また、住宅数、空き家数および空き家率の推移を見ると、本市は、住宅数の増加とともに空き家数も増加しており、空き家率においては、全国、熊本県の平均値よりも高くなっています。

図：住宅数、空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

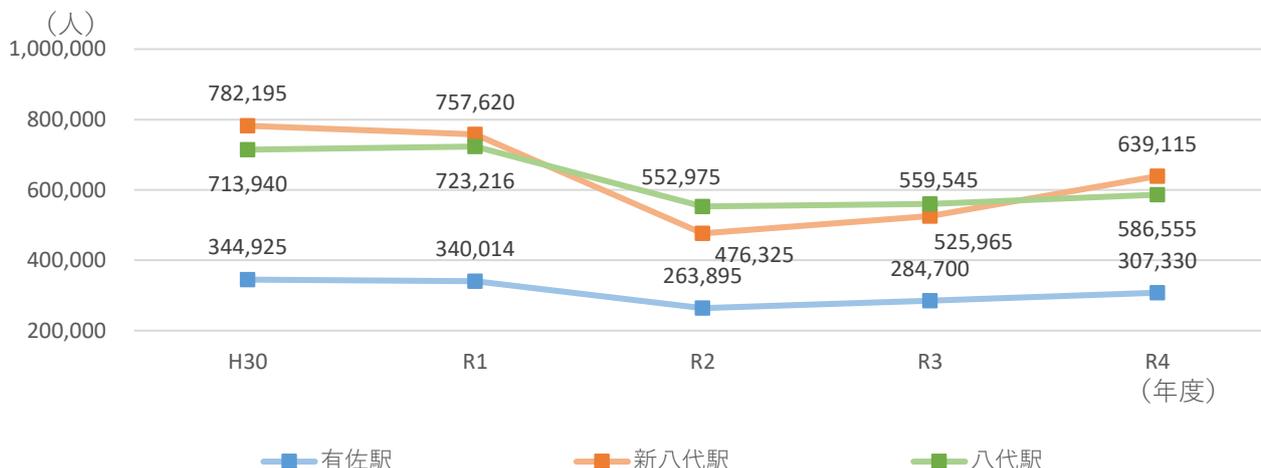
⑥土地利用現況から見た課題

- 用途白地地域での無秩序な開発の抑制
- 駅周辺の利便性を活用したまちづくりの推進
- 地域特性やニーズに合わせた空き家や低未利用地の有効活用、適正管理
- 良好な自然・田園環境の保全

◆鉄道の乗車数は新八代駅、八代駅が多く、全体的には減少傾向

駅別乗車客数は新八代駅と八代駅が多く、平成30年(2018年)から令和4年(2022年)の推移を見ると、令和2年～3年のコロナウイルスの影響を考慮したとしても、全体的にやや減少傾向にあります。

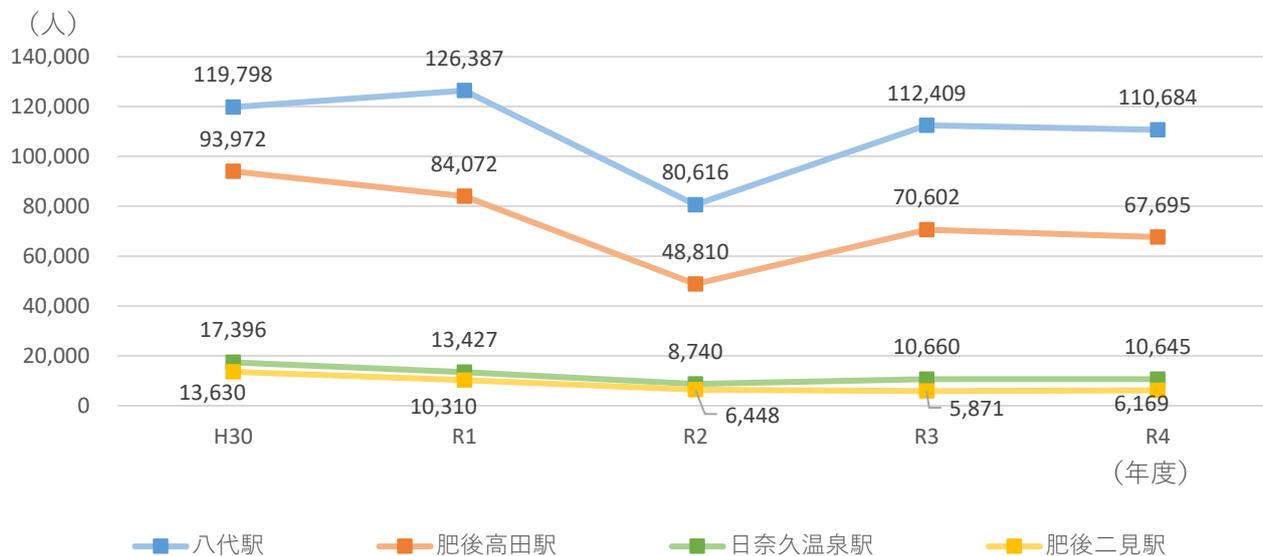
図：駅別乗車客数の推移（JR 鹿児島本線・九州新幹線）



※公表駅のみ。新八代駅については、新幹線・在来線の乗車人員の計。

資料：八代市統計年鑑

図：駅別乗車客数の推移（肥薩おれんじ鉄道線）



資料：八代市統計年鑑

②バス・乗合タクシーの状況

◆路線バスと乗合タクシーが市内を運行し、中心市街地や駅周辺の運行本数が多い

本市の路線バスは 令和 2 年(2020 年)10 月時点(令和 4 年都市計画基礎調査結果)において 15 路線運行しており、そのうち 3 路線は市中心部を運行する市街地循環線です。乗合タクシーについては、21 路線運行しており、鉄道や路線バスを補完し、公共交通ネットワークを形成しています。

平日 1 日当たりの運行本数は、八代駅、新八代駅周辺や、中心地と有佐駅間、中心地と肥後高田駅間の一部区間において、1 日 25 本以上運行されている以外は、1 日 1~9 本となっています。

図：バスの運行状況(都市計画区域)



注) バス停・バス路線は、路線バスの他、高速バス「スーパーばんぺいゆ」、乗合タクシーの停留所及び路線も含む。
資料：令和 4 年度都市計画基礎調査

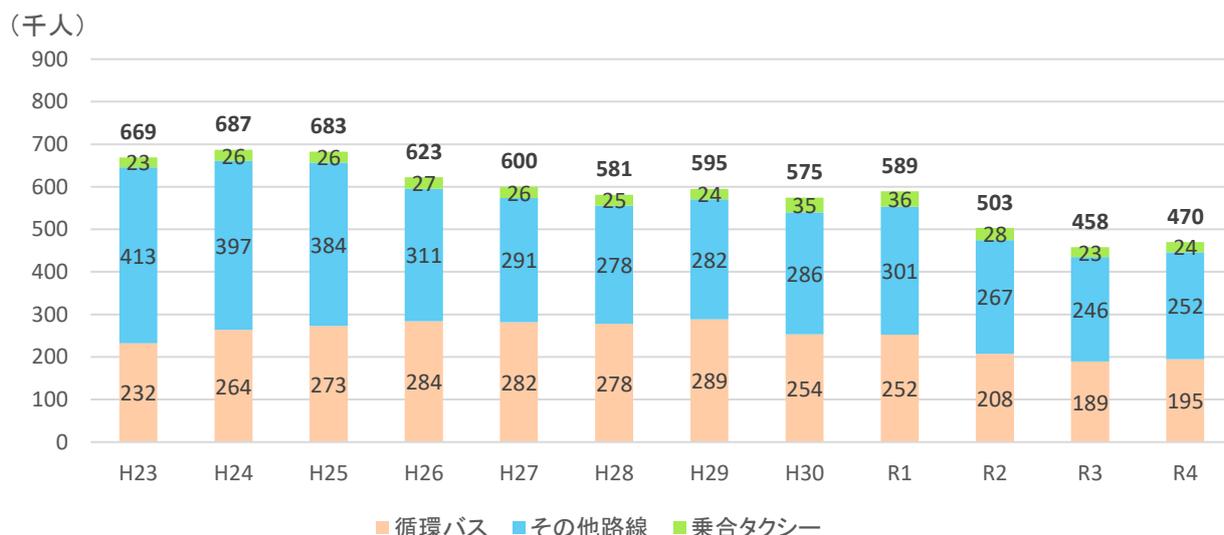
◆路線バスと乗合タクシーの年間利用者数は、全体的に減少傾向

路線バスの年間利用者数は増減しながらも全体的には減少傾向にあり、令和2年(2020年)度以降は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大幅に減少しています。

乗合タクシーの利用者数についても、令和元年(2019年)には年間3.6万人まで増加しましたが、その後は減少傾向にあります。

令和4年(2022年)度時点の年間利用者数は約47万人で、そのうち市街地循環バスが19.5万人と約4割を占め、コロナ禍前の約80%程度まで利用者数が回復しています。

図：路線バスと乗合タクシーの年間利用者数の推移



(注釈：上記推移グラフの年度については「前年10月から当年9月の期間」を指す)

③公共交通利用圏

◆用途地域内においても公共交通利用が不便な地区が存在

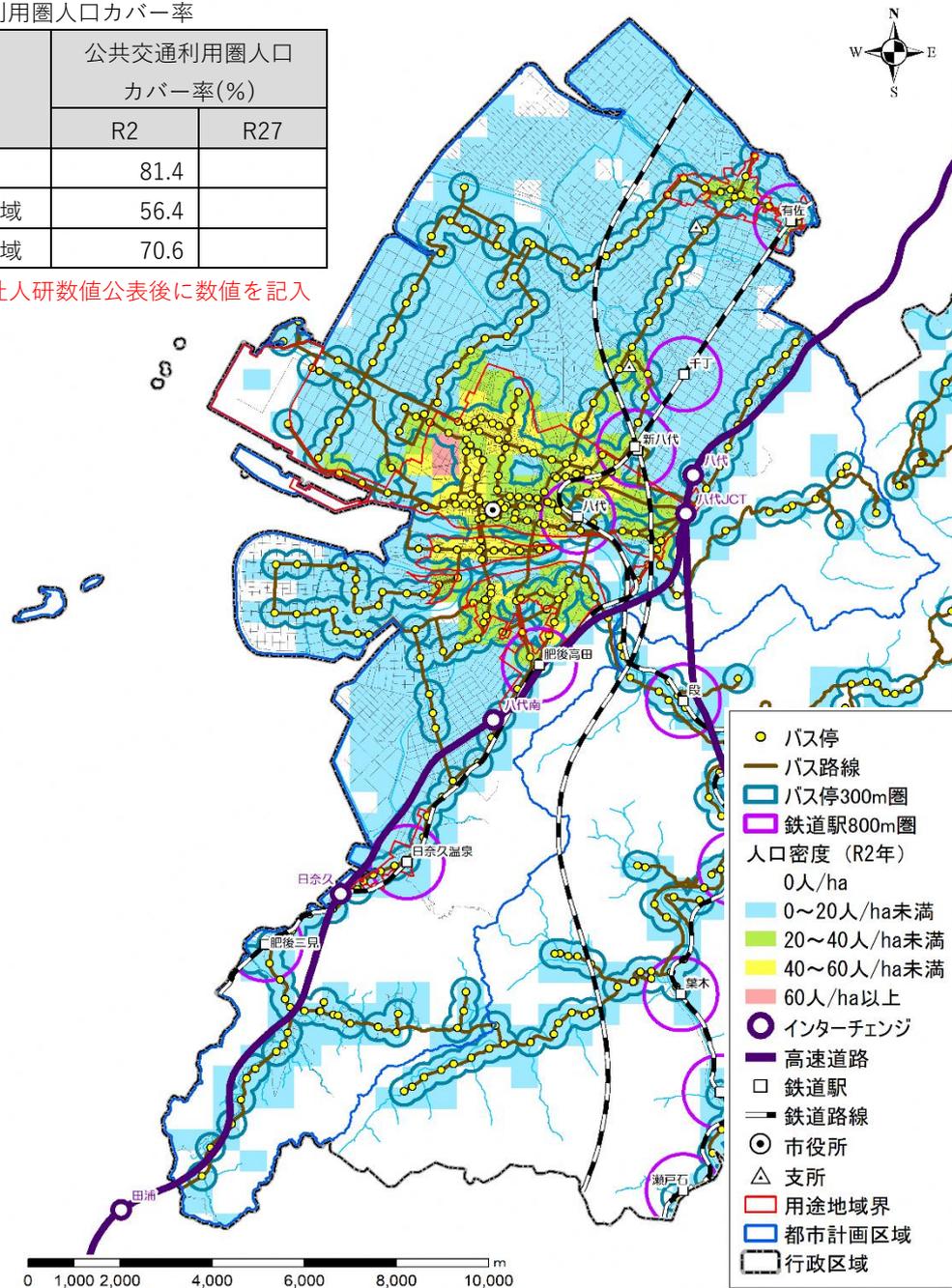
公共交通利用圏（鉄道駅 800m圏＋バス停 300m圏）を見ると、用途地域内においても公共交通の利用が不便と考えられる地区が存在しています。

図：公共交通利用圏（都市計画区域）

■公共交通利用圏人口カバー率

区分	公共交通利用圏人口 カバー率(%)	
	R2	R27
用途地域	81.4	
用途白地地域	56.4	
都市計画区域	70.6	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



注) バス停・バス路線は、路線バスの他、高速バス「スーパーばんべいゆ」、乗合タクシーの停留所及び路線も含む。

資料：令和4年度都市計画基礎調査

④公共交通の状況から見た課題

- 駅や市役所などの交通結節点と各地域間を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保
- 路線維持に向けた公共交通の利用促進と重複するバス・鉄道路線等の運行効率化
- 高齢者が安心して暮らしている移動手段の確保
- 公共交通利用の不便地域の解消

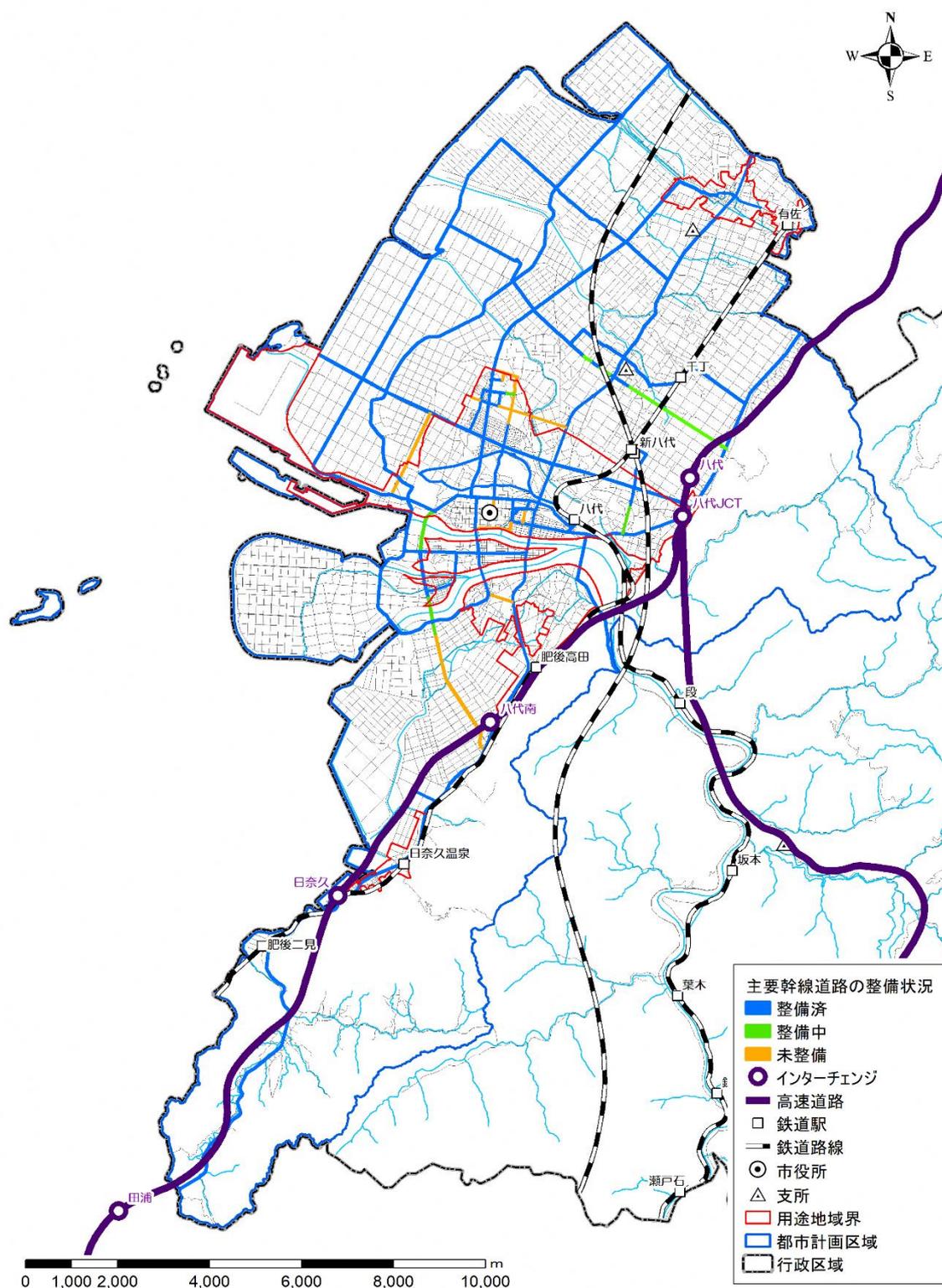
(5) 都市施設の整備状況

① 主要幹線道路の整備状況

◆ 国道などの主要幹線道路は概ね整備済みであり、一部の都市計画道路や主要アクセス道路を整備中

本市の国道・県道といった主要幹線道路については概ね整備済みであり、現在は、一部の都市計画道路や主要アクセス道路を整備しています。なお、本市の都市計画道路は、29路線、約77kmが都市計画決定されており、約62Kmにあたる約81%が改良済みとなっています。

図：主要幹線道路の整備状況（都市計画区域）



資料：八代市資料

◆4m未満の道路が用途地域内においても多く存在

幅員別道路状況を見ると、土地区画整理事業等において計画的に基盤整備が行われた地区では幅員4m以上の道路が整備されているものの、用途地域内には幅員4m未満の道路が多数残っている状況にあります。

図：幅員別道路状況（都市計画区域）



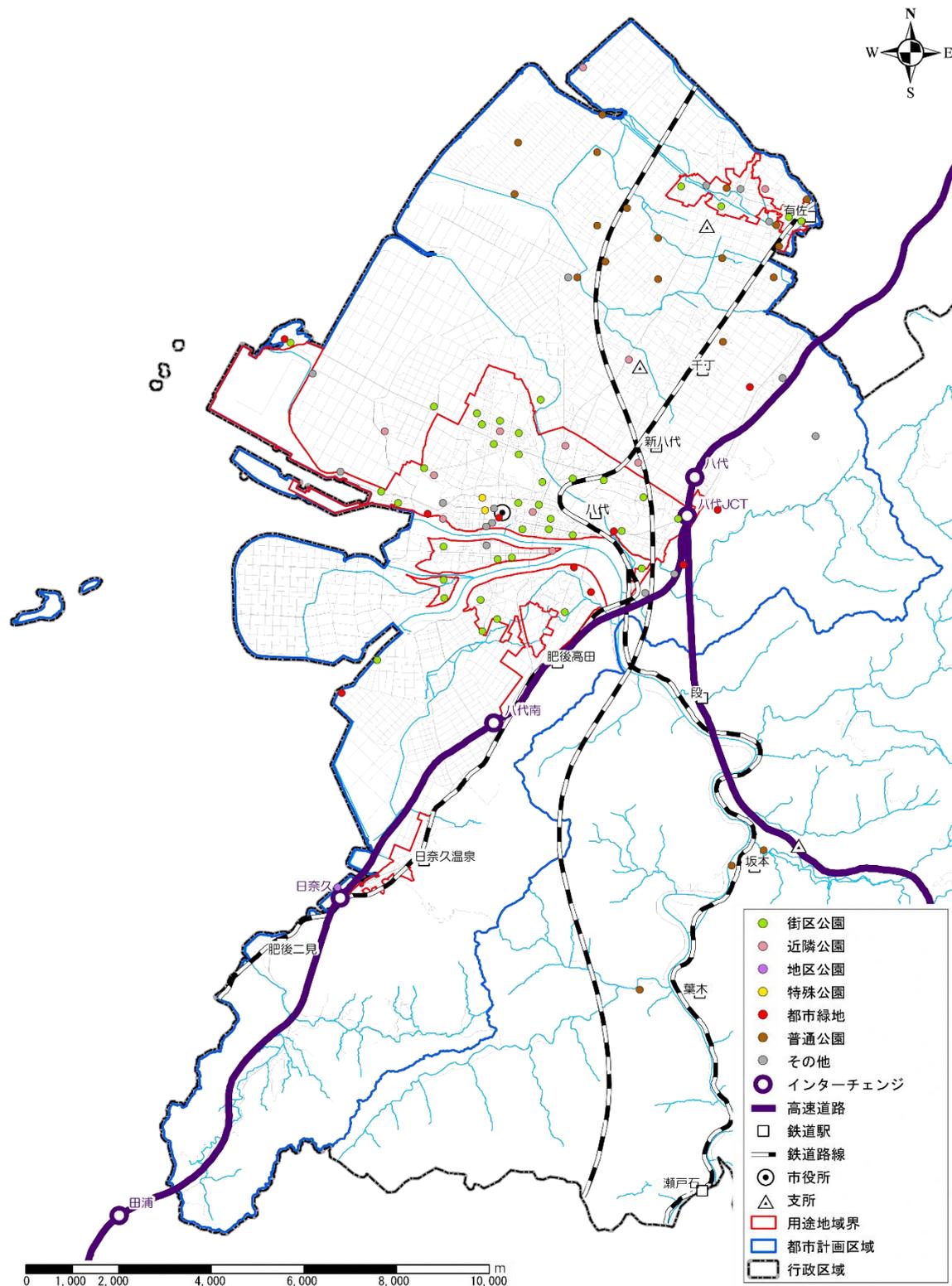
資料：令和4年度都市計画基礎調査

②公園の整備状況

◆各校区に公園が点在している

本市の公園は、各校区に点在しています。このうち、都市公園が、運動公園 1 ケ所、特殊公園 1 ケ所、都市緑地 9 ケ所、近隣公園 12 ケ所、地区公園 1 ケ所、街区公園 41 ケ所の合計 65 ケ所であり、都市公園以外の公園 31 ケ所を合わせた合計 96 ケ所の公園すべてが、都市計画区域内で供用を開始しています。

図：公園の整備状況（都市計画区域）



資料：令和 4 年度都市計画基礎調査

③下水道（污水）の整備状況

◆球磨川より北側の用途地域と用途白地地域の一部で下水道が整備され、南側は未計画

本市の下水道事業計画区域は、球磨川より北側の用途地域を中心とした八代処理区、新八代駅周辺の八代東部処理区、及び千丁・鏡校区の八代北部流域関連処理区に分かれており、八代処理区では太田郷校区、麦島校区の一部及び宮地校区、八代北部流域関連処理区では鏡校区、千丁校区の一部において現在下水道整備を行っています。なお、新八代駅周辺の八代東部処理区はほぼ整備済です。一方、球磨川より南側の植柳校区、高田校区及び日奈久校区等については、下水道事業計画区域外となっています。

図：下水道（污水）の整備状況（都市計画区域）



資料：令和4年度都市計画基礎調査

④都市施設の整備状況から見た課題

- 既成市街地内の道路環境の改善
- 歩きたくなる歩行環境の整備
- 整備中の主要幹線道路の早期全線供用
- 公園・緑地の計画的な整備、維持管理
- 下水道事業計画区域内の整備促進

(6) 都市機能の立地状況

①商業施設

◆用途地域とその周辺は商業施設の利便性は高い

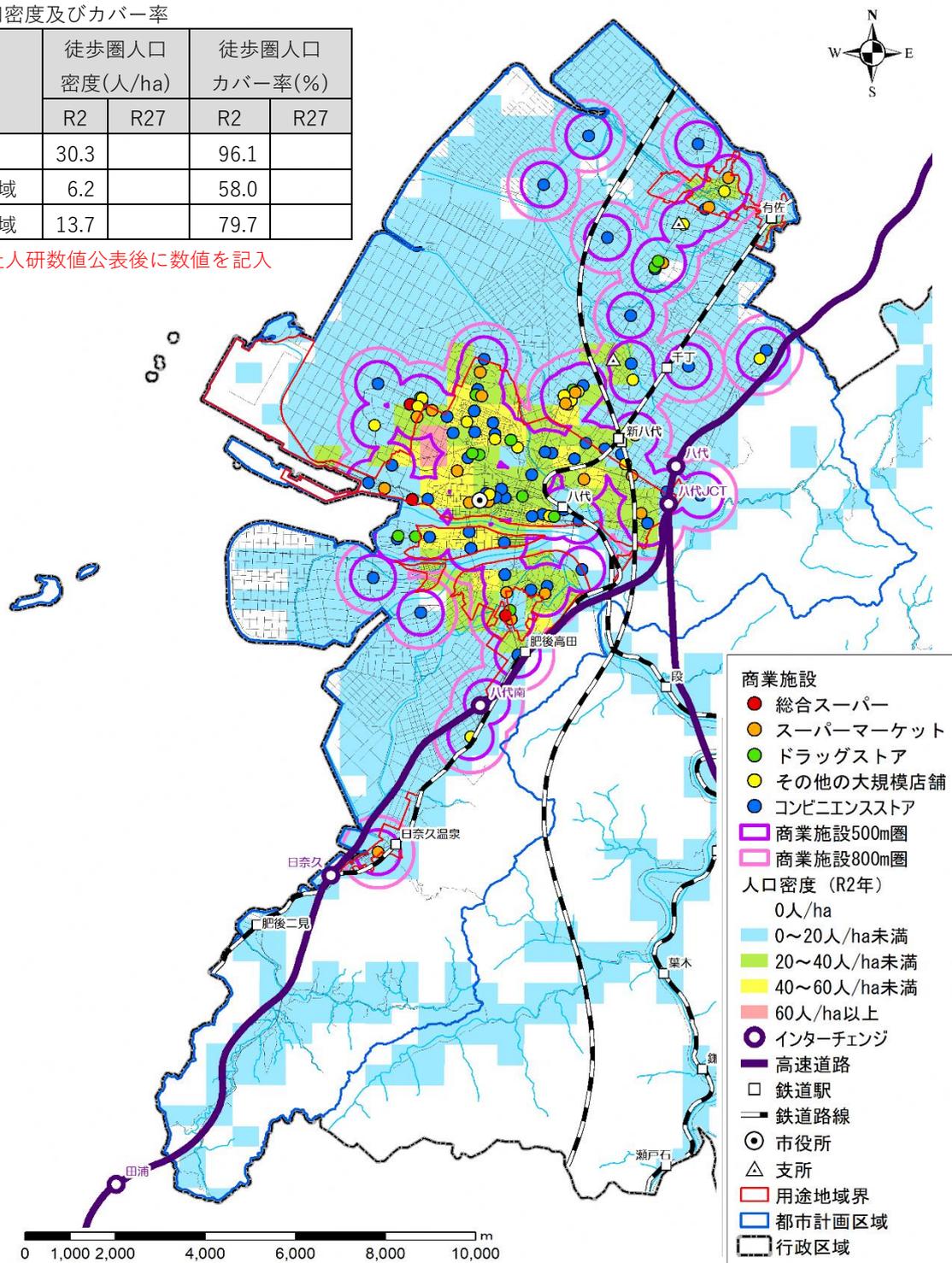
商業施設の立地状況を見ると、大規模店舗、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアについては、用途地域及びその周辺に多数立地しており、利便性が高い状況にあります。

図：商業施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	30.3		96.1	
用途白地地域	6.2		58.0	
都市計画区域	13.7		79.7	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：
 全国スーパーマーケット・ディスカウントショップマップ
 日本全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、MapFan

②医療施設

◆用途地域とその周辺は医療施設の利便性は比較的高いものの、一部空白地域が存在

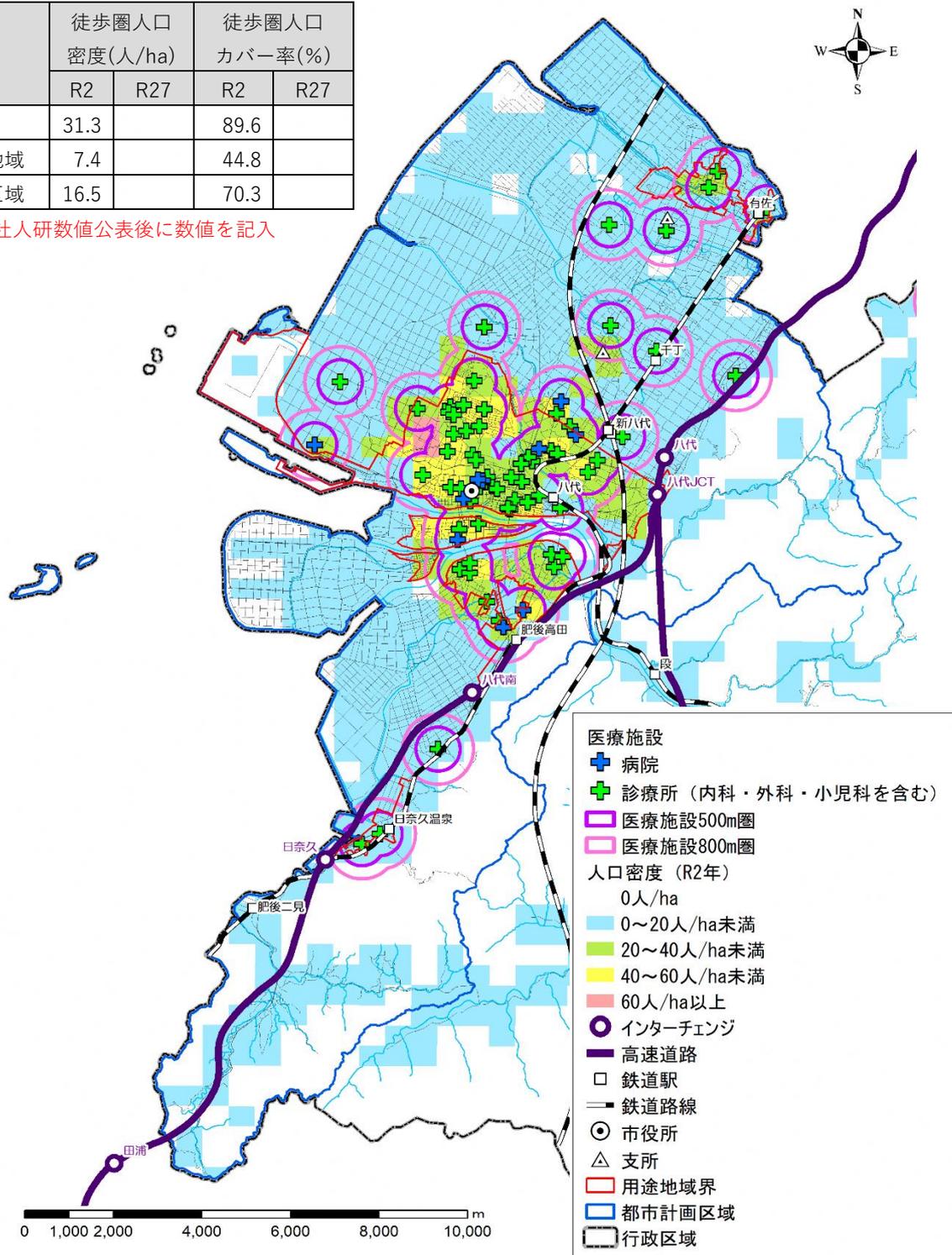
医療施設の立地状況を見ると、病院、内科・外科・小児科を含む診療所については、用途地域内やその周辺を中心に立地しており、宮地・大田郷校区の一部、八代インター周辺では一部空白地域が見られるものの、用途地域内の利便性は高い状況にあります。

図：医療施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	31.3		89.6	
用途白地地域	7.4		44.8	
都市計画区域	16.5		70.3	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：八代市資料

③高齢者福祉施設

◆用途地域とその周辺の高齢者福祉施設の利便性は高い

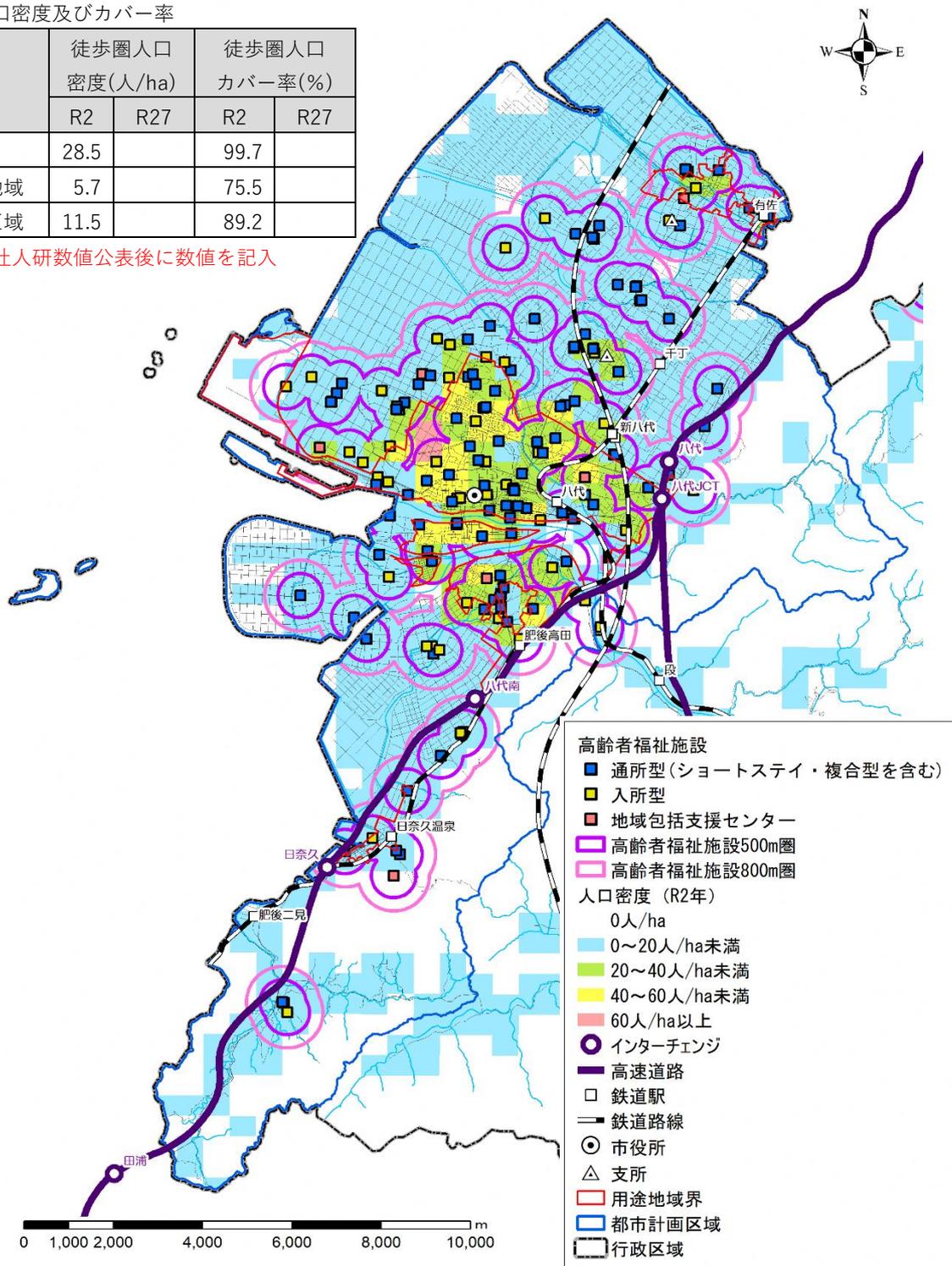
高齢者福祉施設の立地状況を見ると、用途地域内やその周辺を中心に多数立地しており、用途地域内の利便性は高い状況にあります。また、用途地域外の校区においても高齢者福祉施設の立地が見られます。

図：高齢者福祉施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	28.5		99.7	
用途白地地域	5.7		75.5	
都市計画区域	11.5		89.2	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：八代市資料

④障がい者福祉施設

◆用途地域とその周辺の障がい者福祉施設の利便性は高い

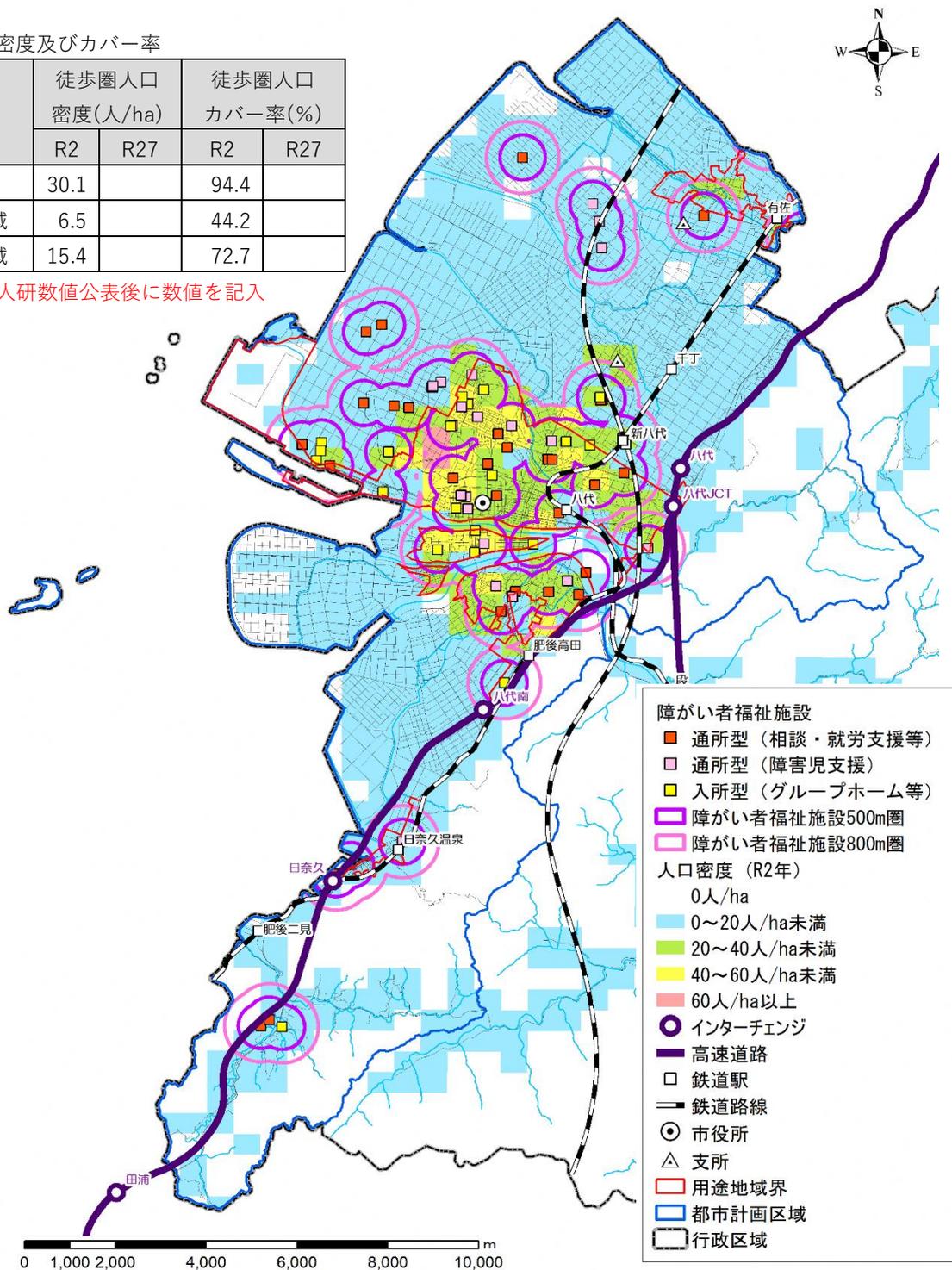
障がい者福祉施設の立地状況を見ると、ほとんどの施設が用途地域内やその周辺を中心に立地しており、用途地域内の利便性は高い状況にあります。

図：障がい者福祉施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	30.1		94.4	
用途白地地域	6.5		44.2	
都市計画区域	15.4		72.7	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：八代市資料

⑤子育て支援施設

◆用途地域とその周辺の子育て支援施設の利便性は高い

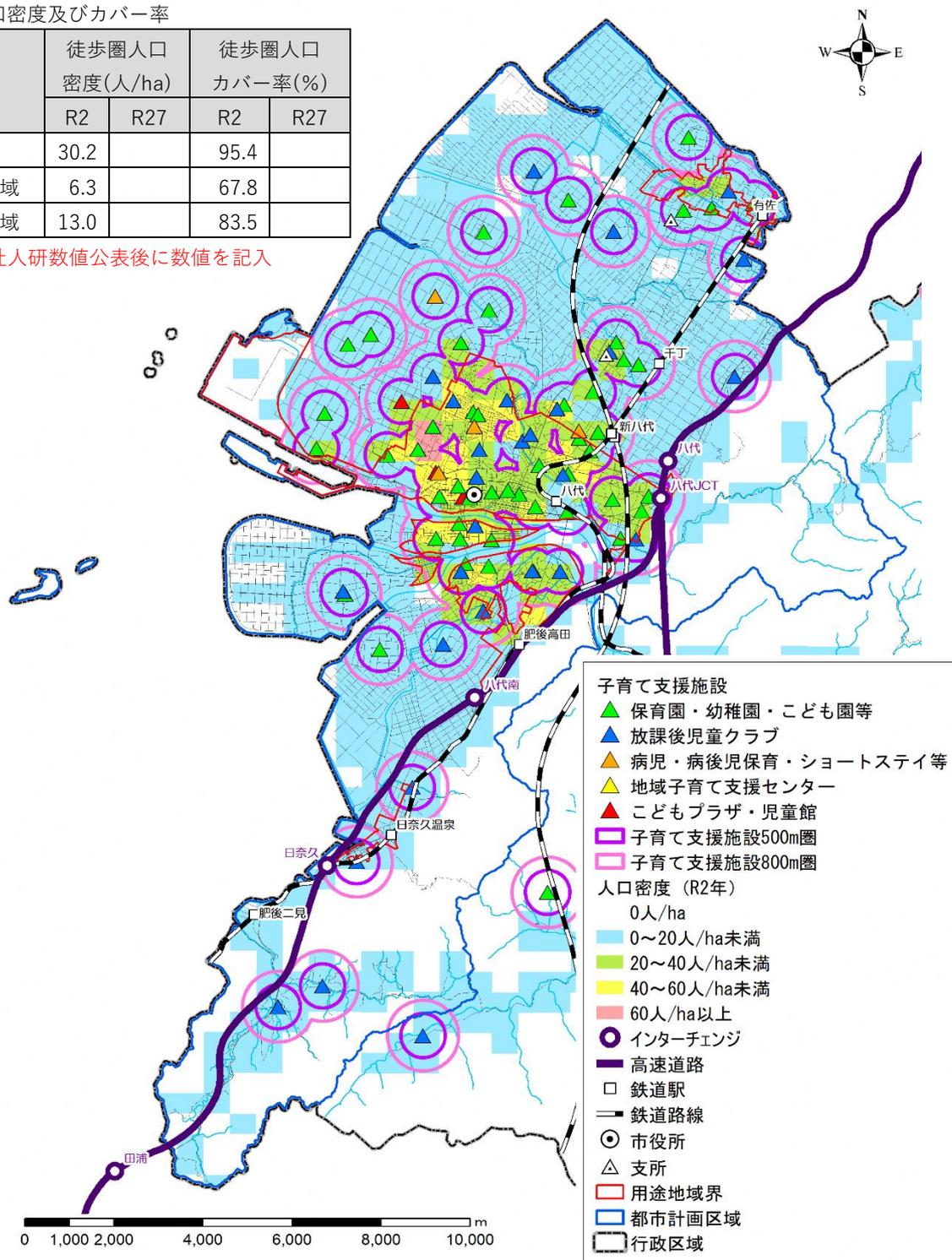
子育て施設の立地状況を見ると、ほとんどの施設が用途地域内やその周辺を中心に立地しており、用途地域内の利便性は高い状況にあります。また、用途地域外の校区においても高齢者福祉施設の立地が見られます。

図：子育て支援施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	30.2		95.4	
用途白地地域	6.3		67.8	
都市計画区域	13.0		83.5	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：八代市資料

⑥金融機関

◆市役所周辺に金融機関が集中して立地し、郵便局が各所に立地

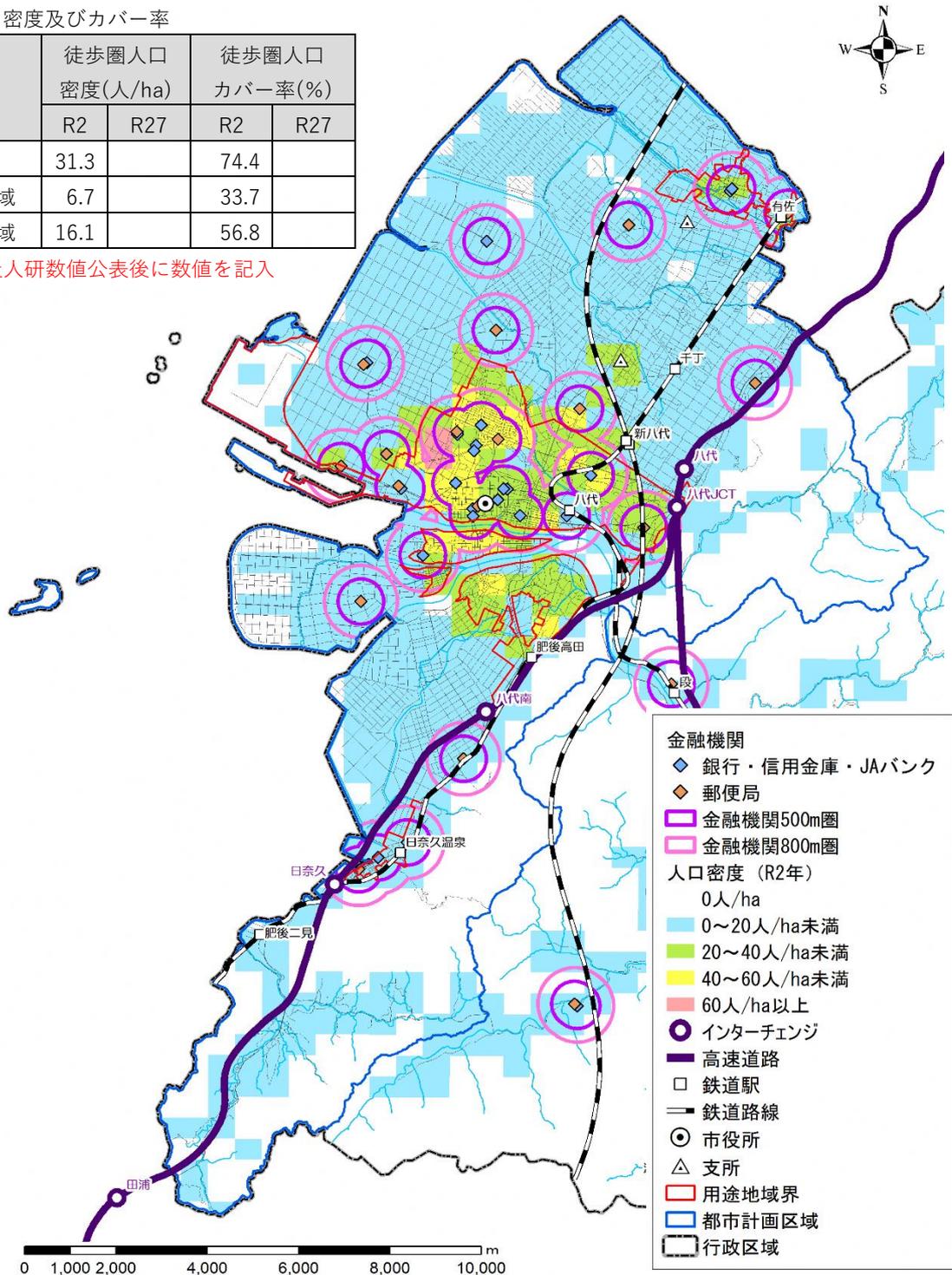
金融機関の立地状況を見ると、市役所周辺に銀行・信用金庫・JAバンクが集中して立地しており、郵便局が用途白地地域の各所に立地している状況にあります。高田校区など用途地域内においても金融機関の利便性の低い地域が見られます。

図：金融機関の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	31.3		74.4	
用途白地地域	6.7		33.7	
都市計画区域	16.1		56.8	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：バンクマップ

⑦公共施設

◆用途地域とその周辺に公共施設が多数立地し、利便性は高い

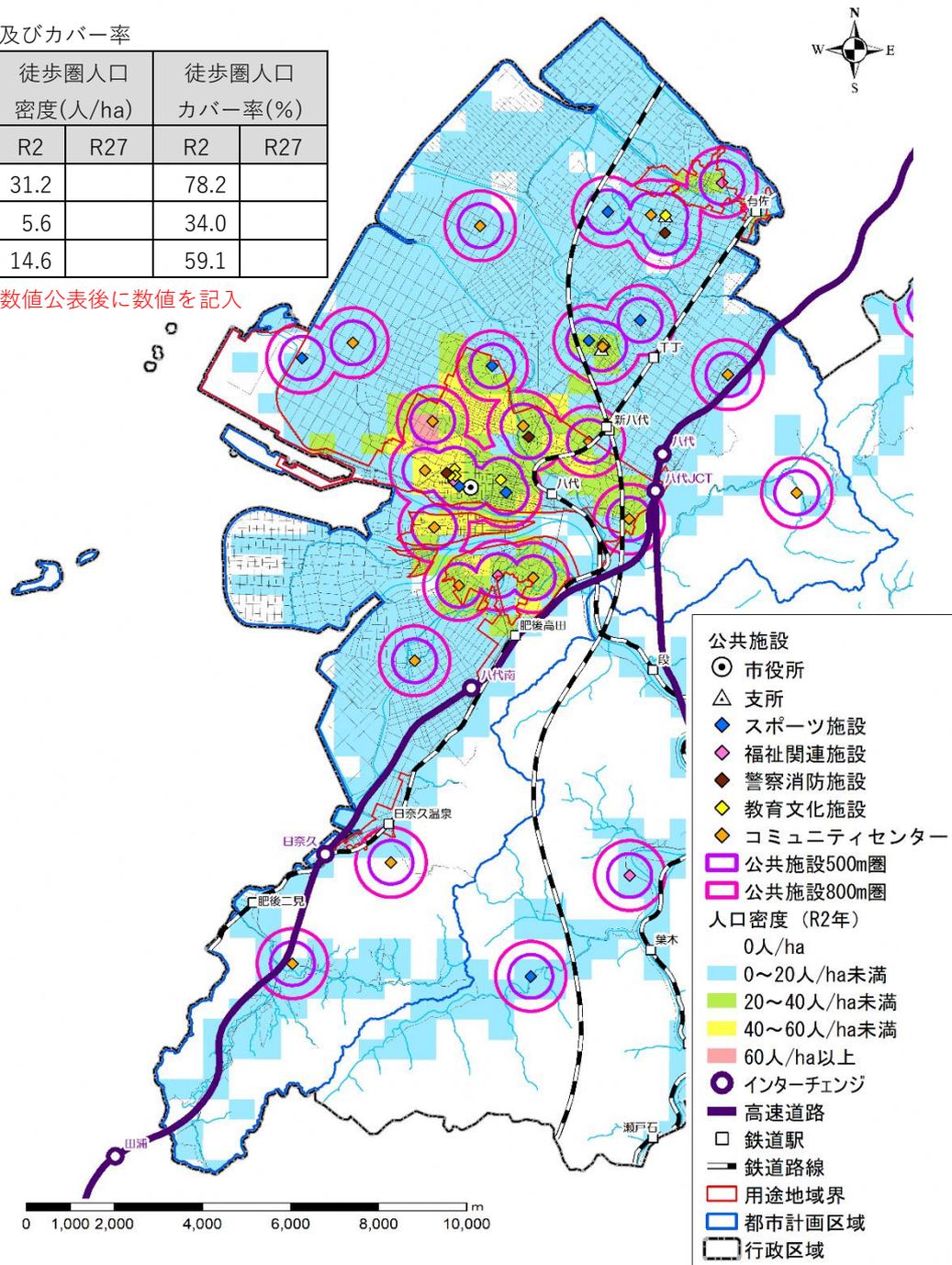
公共施設の立地状況を見ると、用途地域内やその周辺を中心に多数立地しており、用途地域内の利便性は高い状況にあります。用途白地地域においては、支所やコミュニティセンター等の立地が各所に見られます。

図：公共施設の分布と 500m及び 800m圏域

■徒歩圏人口密度及びカバー率

区分	徒歩圏人口密度(人/ha)		徒歩圏人口カバー率(%)	
	R2	R27	R2	R27
用途地域	31.2		78.2	
用途白地地域	5.6		34.0	
都市計画区域	14.6		59.1	

※R27年は社人研数値公表後に数値を記入



資料：八代市市勢要覧 2023

⑧都市機能の立地状況から見た課題

- 中心部や地域拠点周辺における商業、医療、福祉、子育て支援施設などの生活利便施設の維持
- 少子高齢化を見据えたサービス施設の充実
- 文化・交流振興による賑わいと活力につながる機能の充実

(7) 経済・財政状況

①地価の状況

◆市役所、新八代駅、県道八代港線（通称：臨港線）周辺の地価が高い

◆商業系の地価が下落傾向にあったものの、近年は横ばいで推移

本市の地価は、市役所周辺、県道八代港線（通称：臨港線）沿道、新八代駅周辺で40,000円/㎡以上と高くなっており、用途地域内においては、ほぼ20,000円/㎡以上の地価となっています。

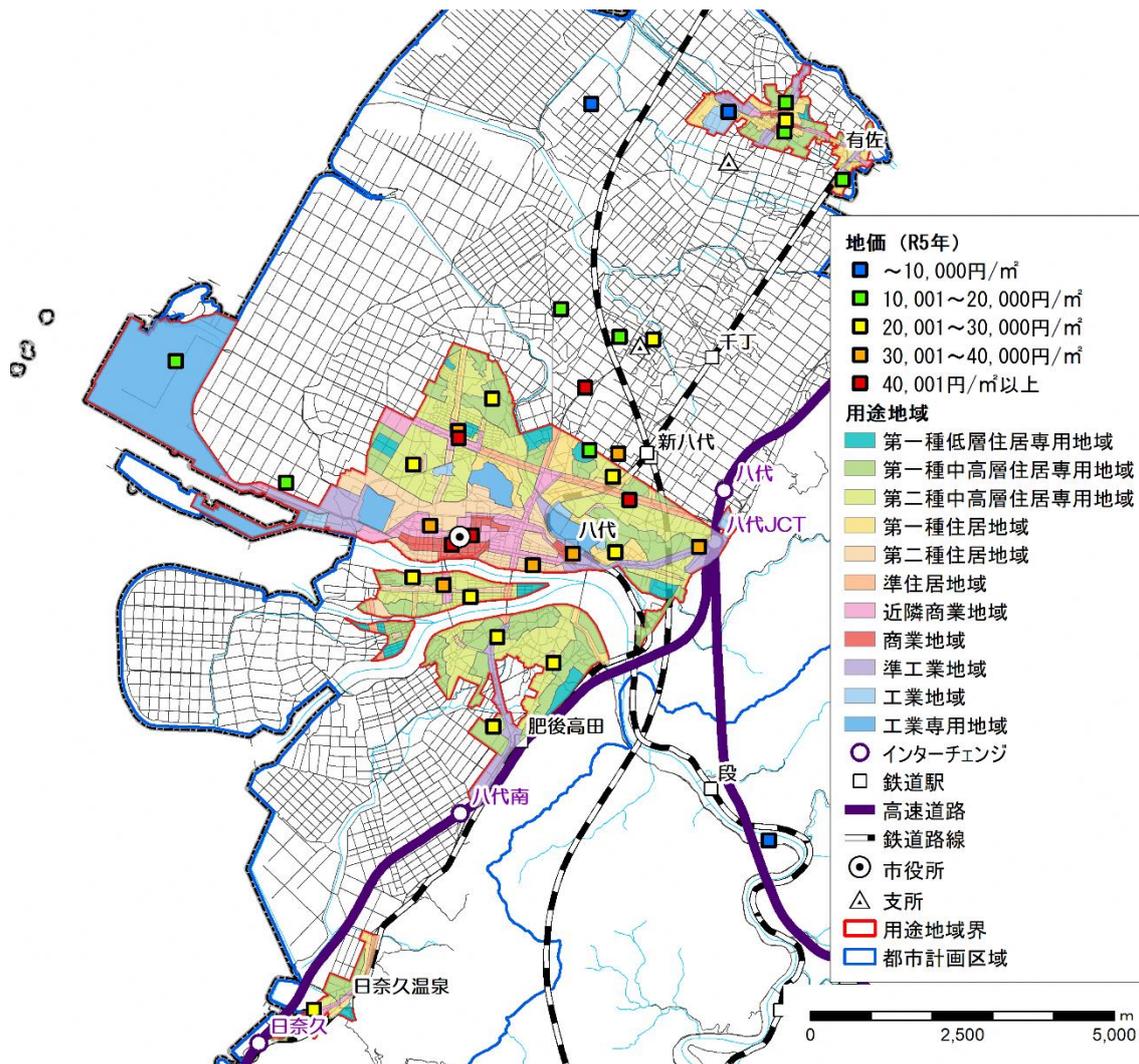
住宅系及び商業系用途地域の地価平均の推移を見ると、平成17年(2005年)から平成27年(2015年)まで地価は下落傾向にあったものの、その後は横ばいで推移しています。

図：住宅系及び商業系用途地域の地価平均の推移



資料：国土数値情報

図：地価の分布（令和5年）



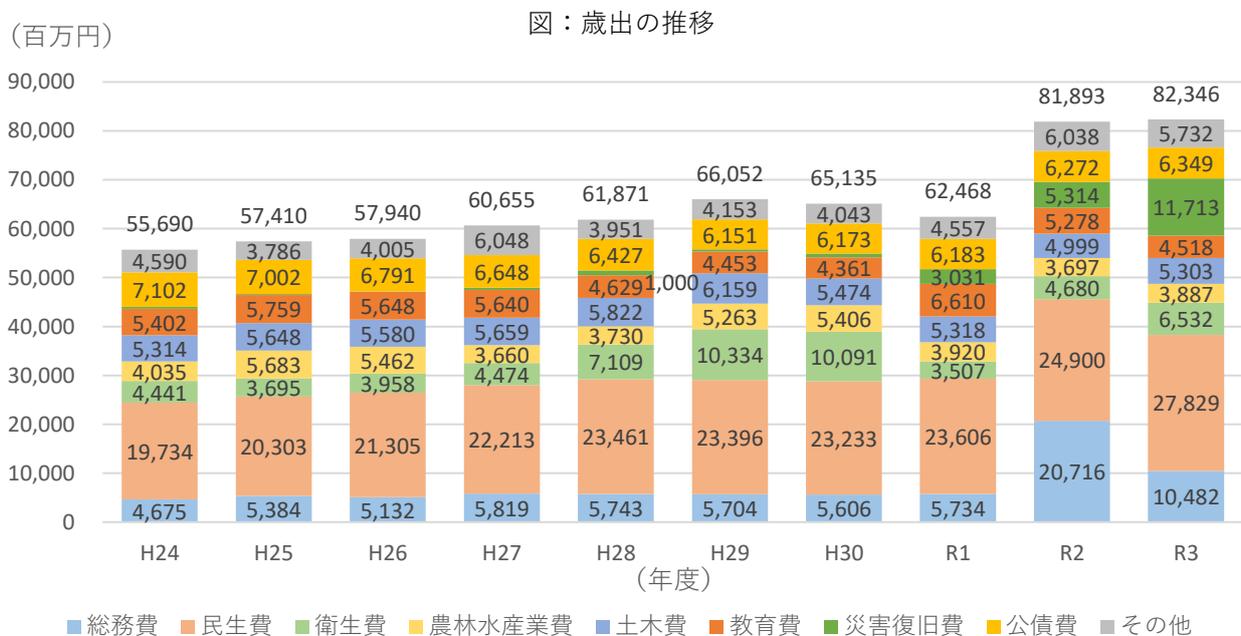
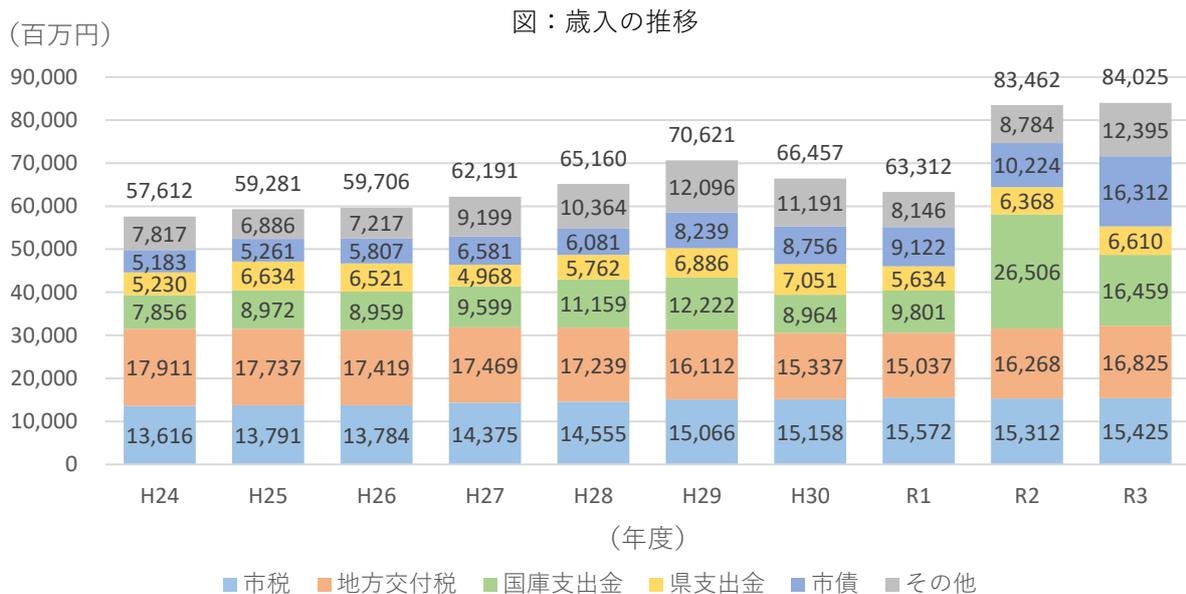
資料：国土数値情報

②歳入・歳出の推移

◆将来的な人口減少、公共施設の老朽化対策等に備え、より効率的な自治体経営が必要

令和元年(2019年)度までの本市の財政は、65,000百万円前後の規模で推移していましたが、令和2~3年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、歳入の国庫支出金、歳出の総務費が大幅に増加しています。また、令和2年7月豪雨災害の影響で、令和2年(2020年)度以降、災害復旧費が増加しています。

今後は、感染症の終息、災害復旧の進行とともに、令和元年(2019年)度までの歳入・歳出に戻るものと想定されますが、将来的な人口減少、公共施設の老朽化対策等に備え、より効率的な自治体経営が必要です。



資料：八代市統計年鑑

③財政状況から見た課題

- 拠点形成の推進による地域の魅力向上
- 効率的な都市基盤整備及び老朽化した公共施設の更新
- 公共施設等の長寿命化と適切な維持管理

(8) 災害危険区域の状況

①洪水浸水想定区域

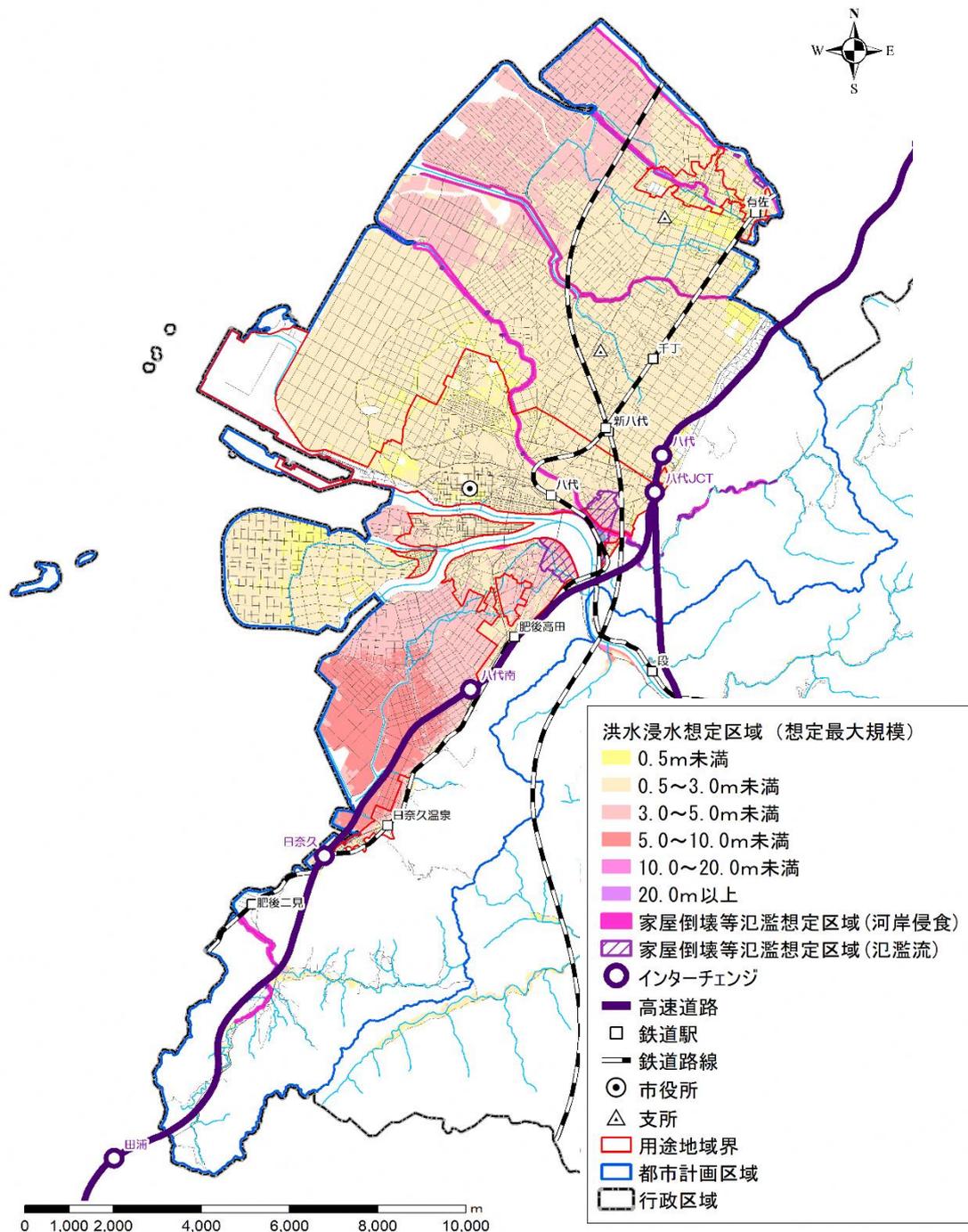
◆人口が集積する地域に洪水浸水想定区域が広範囲に指定され、球磨川沿いの一部では家屋倒壊等の危険区域もあり

< 想定最大規模 >

洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、主に九州縦貫自動車道より西側に広範囲に指定されており、球磨川の南側においては5.0m以上の洪水浸水が想定されています。

また、河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域が、氷川、鏡川、大鞆川、水無川、下大野川沿いに、氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域が球磨川、氷川、河俣川沿いに指定されています。

図：洪水浸水想定区域（想定最大規模）

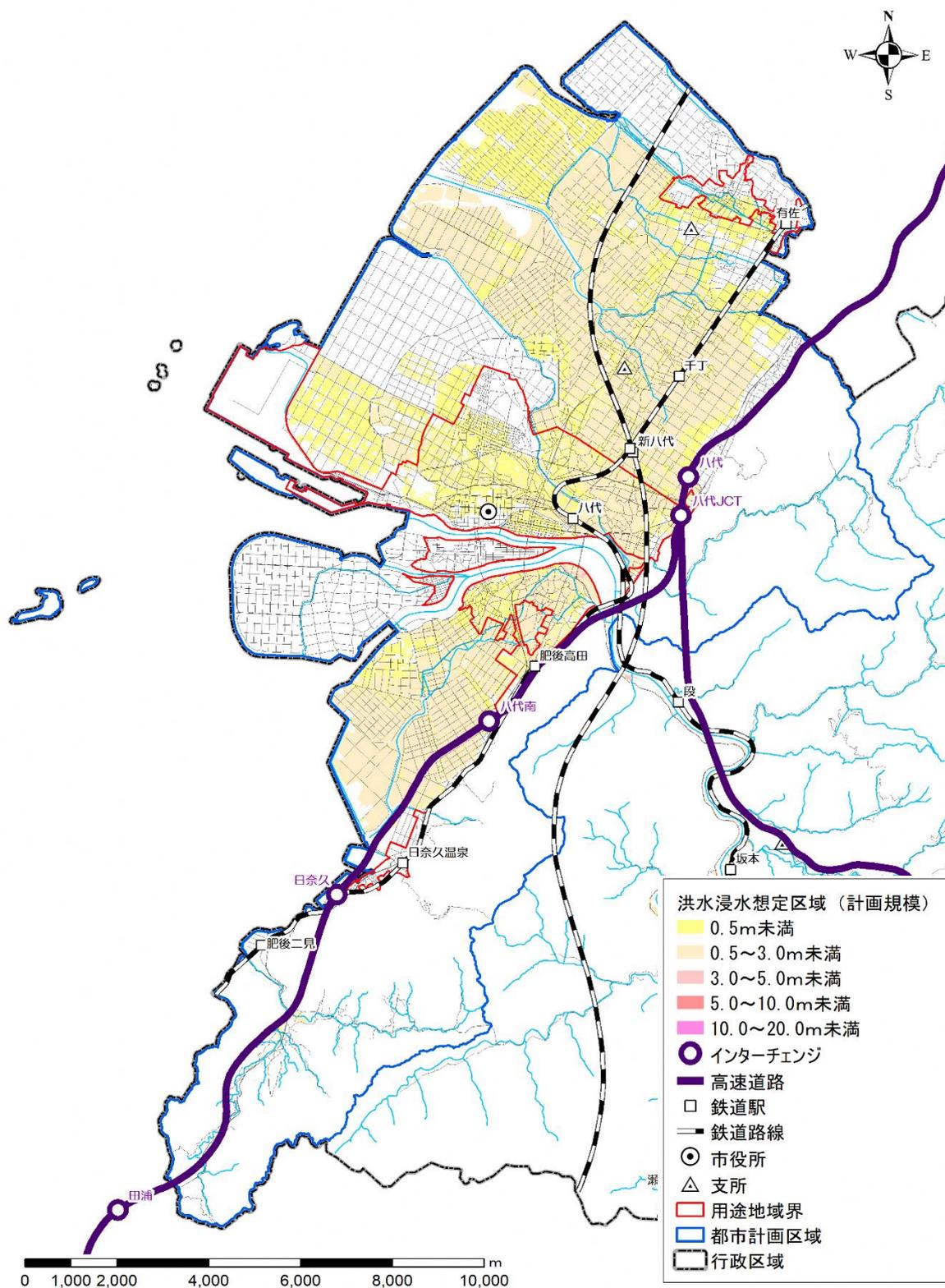


資料：八代市資料

< 計画規模 >

洪水浸水想定区域（計画規模）は、主に九州縦貫自動車道より西側に指定されており、0.5m～3.0m未満の想定区域が、JR 鹿児島本線の駅周辺等、人口密度が高い地域にも広がっています。

図：洪水浸水想定区域（計画規模）（都市計画区域）



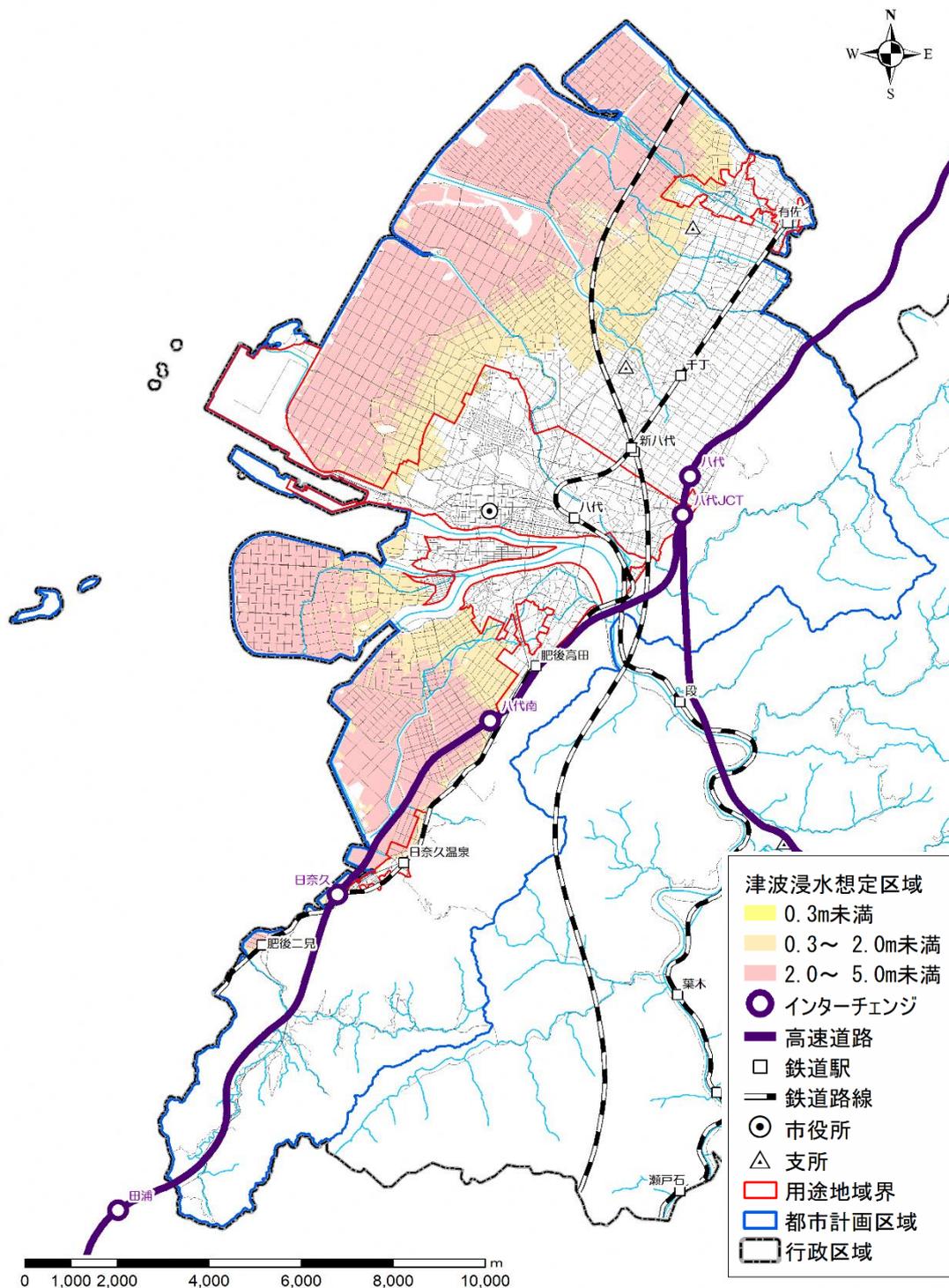
資料：八代市資料

②津波浸水想定区域

◆八代海沿岸の広範囲に最大 2.0～5.0mの津波浸水想定区域の指定があり、用途地域内の一部も指定あり

津波浸水想定区域は、八代海沿岸の広範囲に 2.0～5.0mと高い想定区域となっています。人口の集積する用途地域についても、一部が想定区域となっており、日奈久校区の一部では、最大の 2.0～5.0mの指定となっています。

図：津波浸水想定区域（都市計画区域）



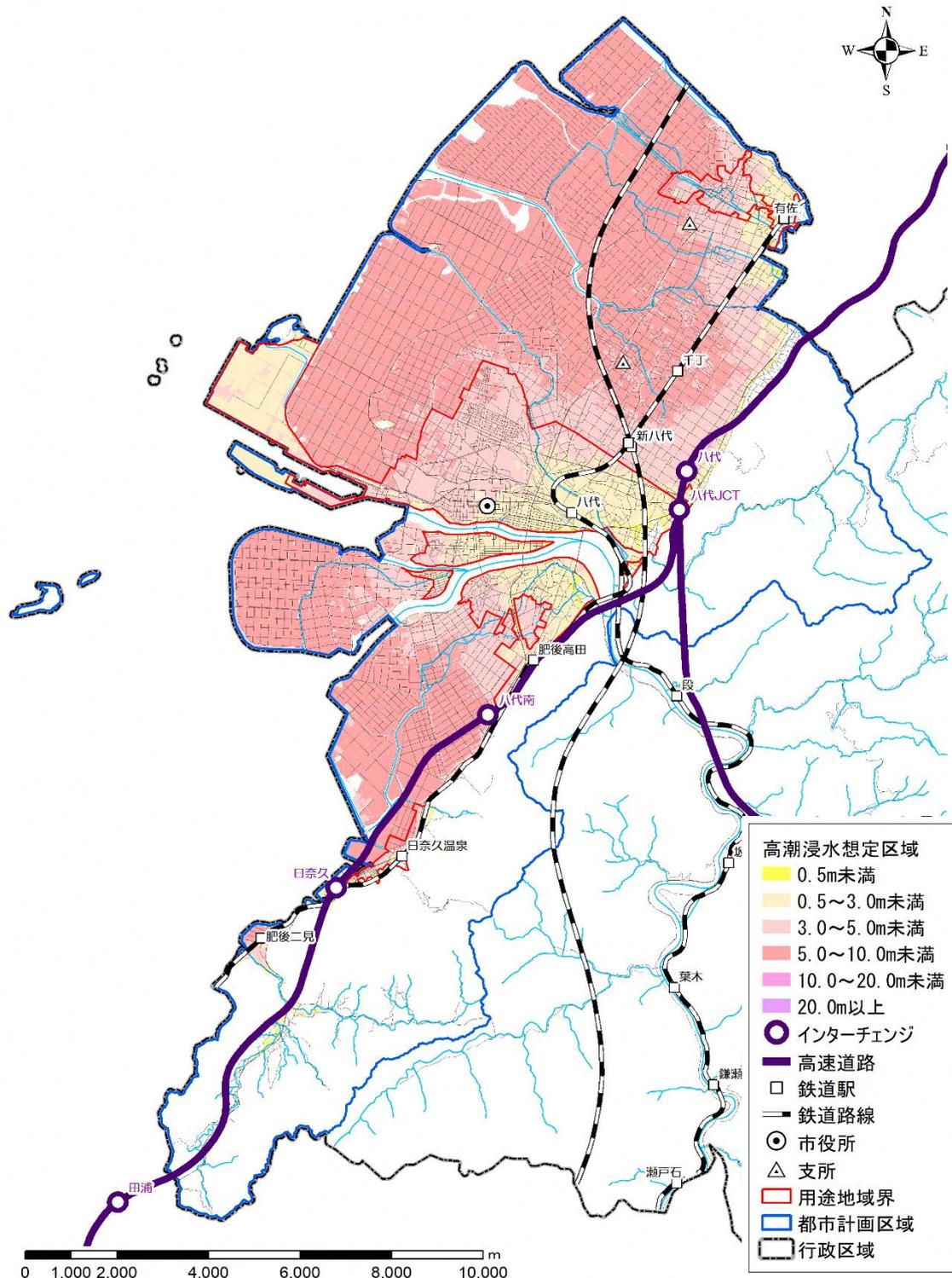
資料：八代市資料

③高潮浸水想定区域

◆人口が集積する地域に高潮浸水想定区域が広範囲に指定され、八代海沿岸では5.0~10.0mの想定

高潮浸水想定区域は、主に九州縦貫自動車道より西側に指定されており、八代海沿岸では5.0~10.0mと高い想定区域となっています。人口の集積する用途地域についても、全てが想定区域となっており、用途地域の海に近い地域においては、5.0~10.0mの指定が見られます。

図：高潮浸水想定区域（都市計画区域）



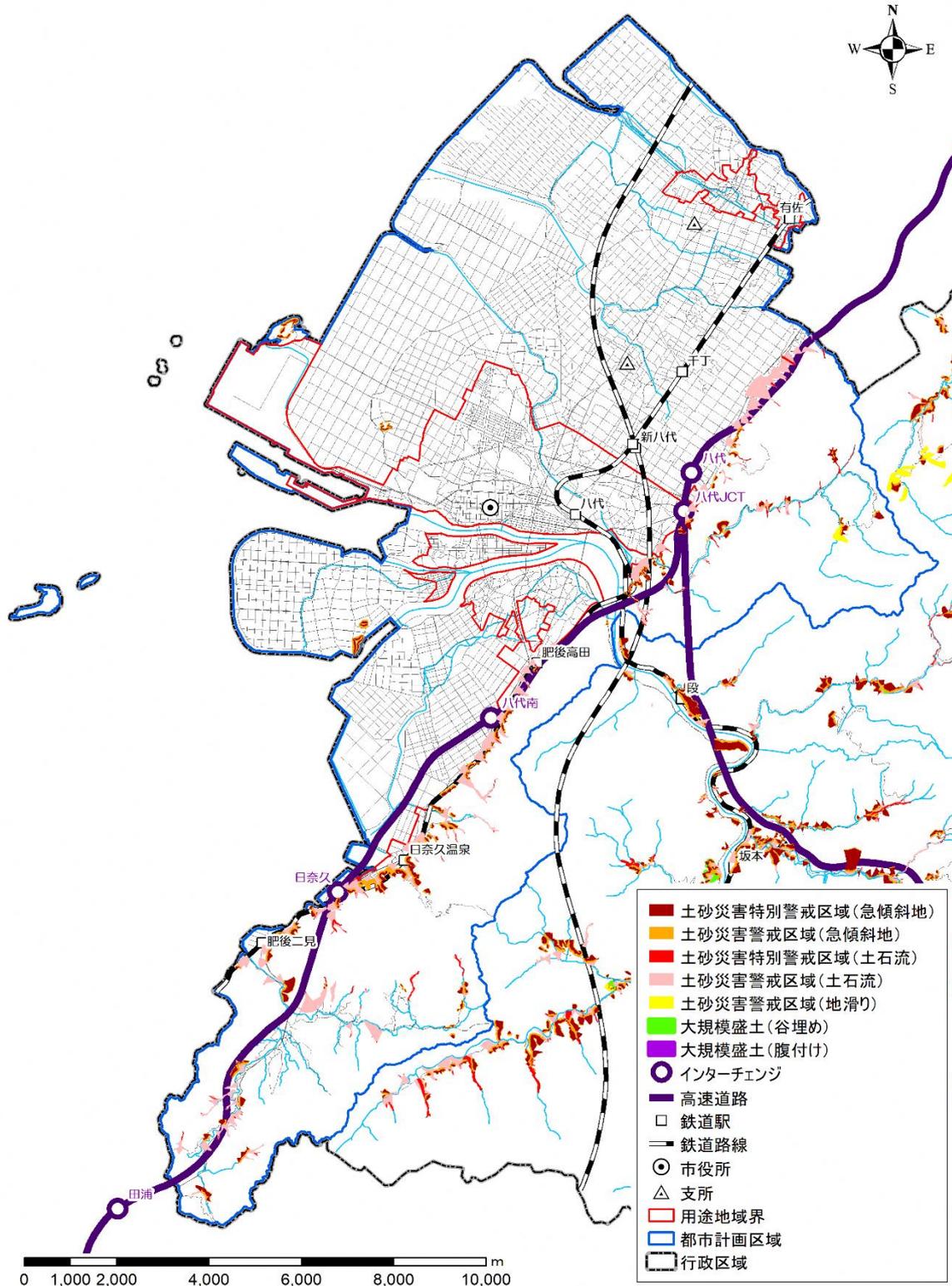
資料：八代市資料

④土砂災害警戒区域・大規模盛土造成地

◆九州縦貫自動車道沿い、二見校区に土石流による警戒区域が多数指定

土砂災害警戒区域は、都市計画区域内においては、九州縦貫自動車道沿い、二見校区に土石流による警戒区域が多数見られ、一部用途地域内にも指定が見られます。

図：土砂災害警戒区域・大規模盛土造成地



資料：八代市資料

⑤地震による危険性

◆日奈久温泉駅、八代駅、有佐駅周辺等、人口集積地の地震による危険度は非常に高い

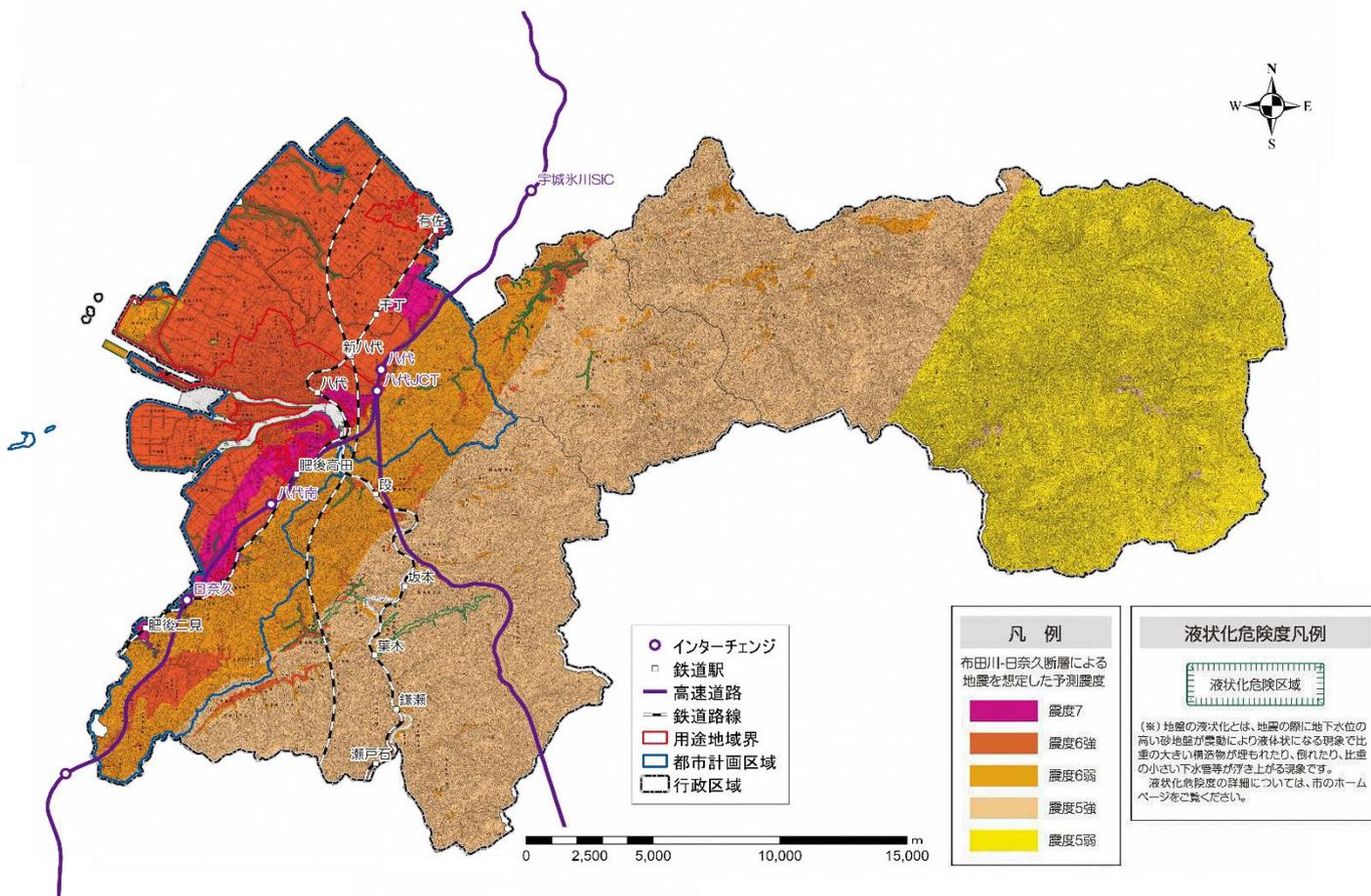
<地震による揺れやすさ>

本市において、布田川・日奈久断層の活動により、マグニチュード 7.9 の地震が発生した場合の地震による揺れやすさを見ると、九州縦貫自動車道の西沿いに震度 7 の想定、さらに西から海岸線にかけては震度 6 強となっており、本市の人口集積地の地震による危険度は非常に高くなっています。

また、海岸沿い、河川沿いにおいて、液状化危険区域が見られます。

図：揺れやすさマップ

(布田川・日奈久断層の活動により、マグニチュード 7.9 の地震が発生した場合を想定)



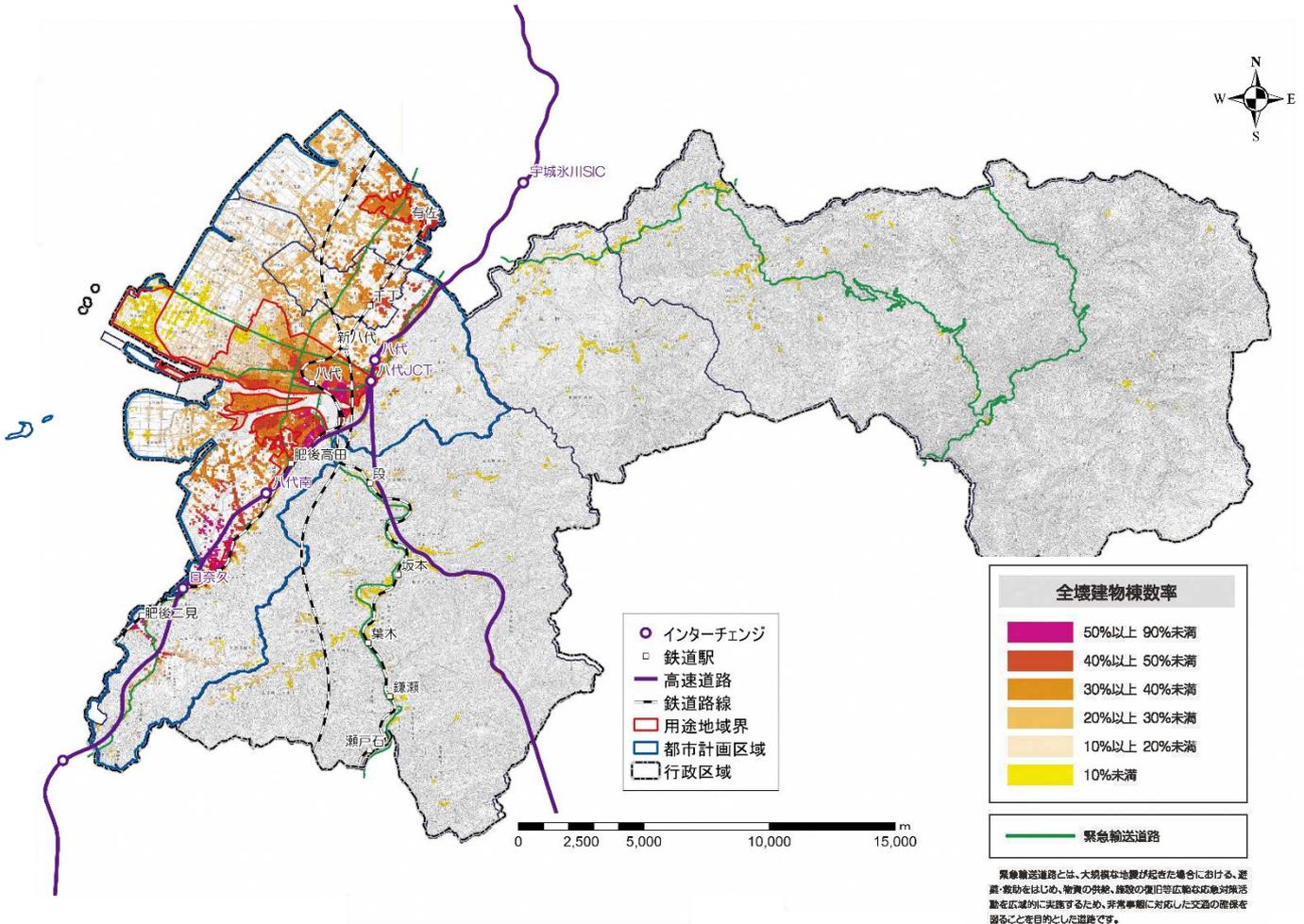
資料：八代市ホームページ

<地震による建物の全壊率>

本市において、布田川・日奈久断層の活動により、マグニチュード 7.9 の地震が発生した場合、または八代市の直下でマグニチュード 6.9 の地震が発生した場合に予想される最大の揺れを想定した場合の建物の全壊率は、日奈久温泉駅周辺の全壊建物倒壊率が 50%以上、八代駅周辺、有佐駅周辺が 40%以上 50%未満と想定され、人口が集積する地域における建物倒壊のリスクが高い状況にあります。

図：地域の危険度マップ（建物の全壊率）

（布田川・日奈久断層の活動により、マグニチュード 7.9 の地震が発生した場合、または八代市の直下でマグニチュード 6.9 の地震が発生した場合に予想される最大の揺れを想定）



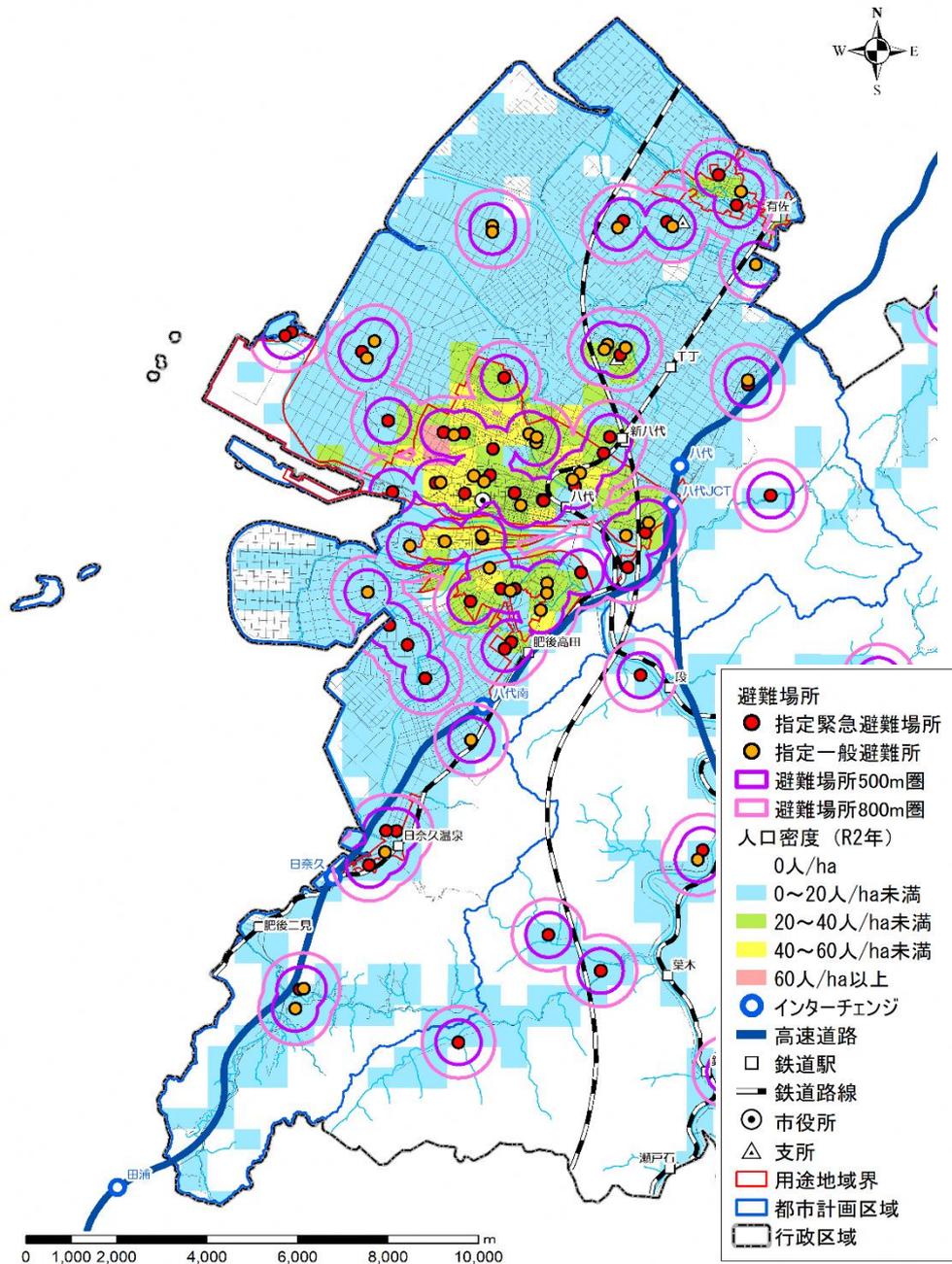
資料：八代市ホームページ

⑥避難所

◆人口集積地において一部避難所から遠い地域も存在

避難所の分布状況を見ると、人口の集積する用途地域内において多数の避難所があるものの、大田郷校区や松高・八千把校区の一部では避難所空白地域も見られます。

図：避難所の位置



資料：八代市ホームページ

⑦災害危険区域の状況から見た課題

- 球磨川周辺の流域治水の考えに基づいた治水対策
- 用途地域内の津波、高潮によるリスクを考慮した適切な土地利用コントロールの推進
- 土砂災害等の災害リスクの高い地域から安全な居住地への居住誘導
- ハード・ソフトの多重防御による防災・減災対策の推進

(9) 市民意向

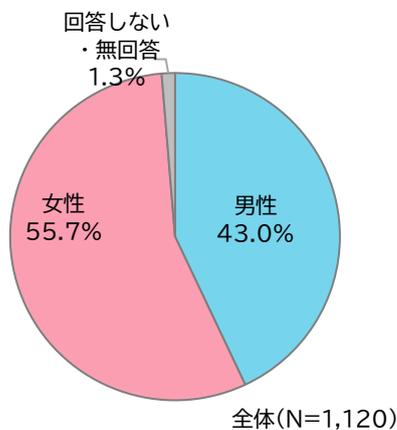
「八代市のこれからのまちづくり」に関して、18歳以上の市民及び高校2年生を対象にアンケート調査を実施し、次のような結果が得られました。

	市民アンケート	高校生アンケート
調査期間	令和5年9月22日～10月6日	令和5年10月1日～30日
調査方法	郵送配布及び郵送回収又はWeb回答	学校配布
配布数	3,000	539
有効回収数(回収率)	1,120(37.3%)	497(92.2%)

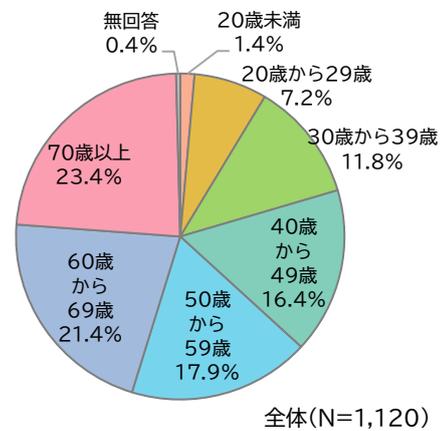
①市民アンケート調査結果

■回答者の属性

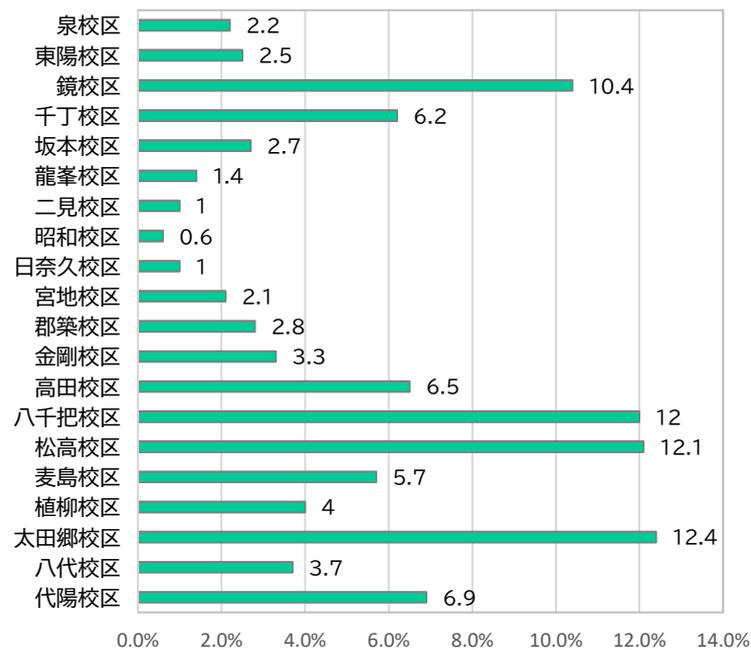
<性別>



<年齢>

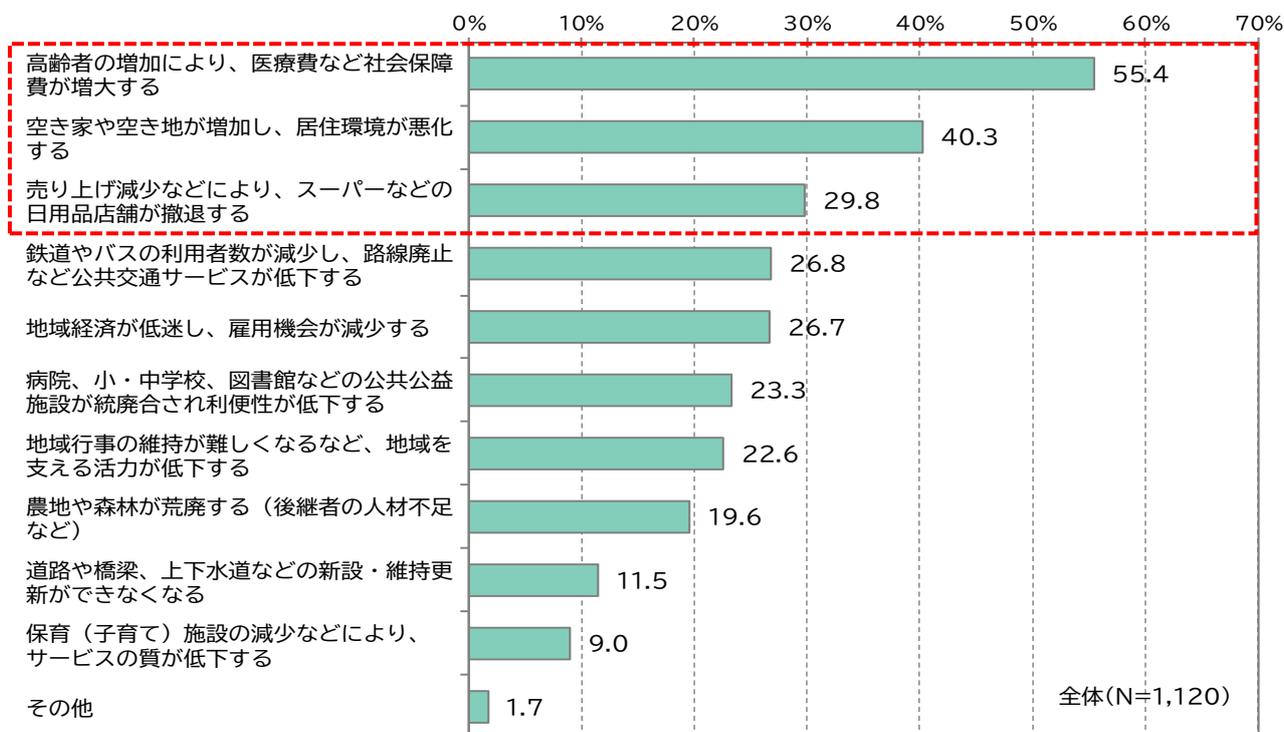


<居住する校区>



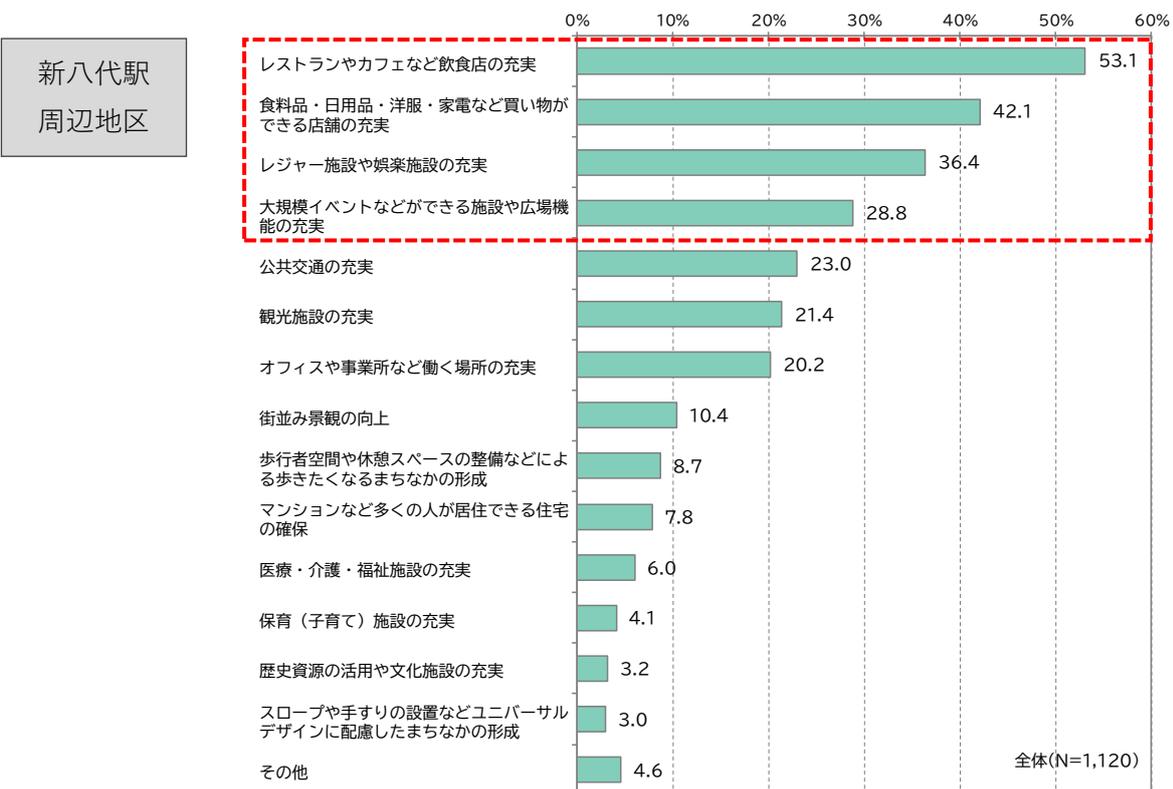
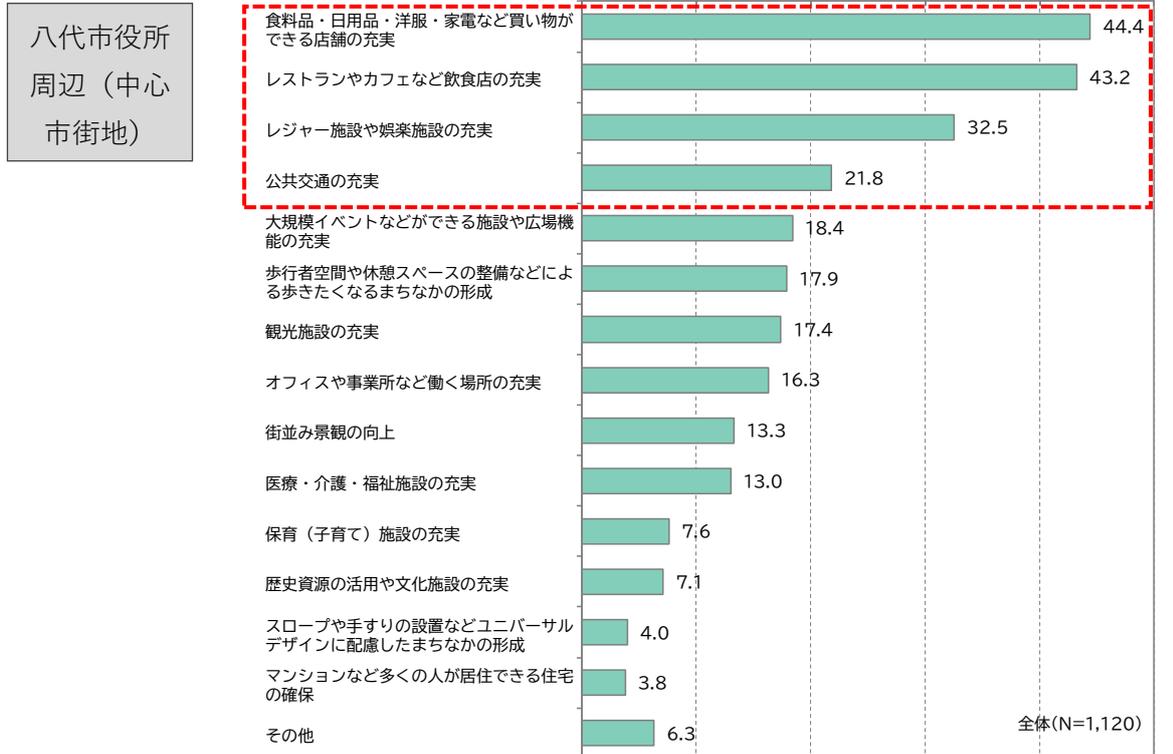
■人口減少・少子高齢化の進行により予想される影響について、あなたの日常生活に最も関係するものはどれですか。

・「高齢者の増加により、医療費など社会保障費が増大する」を半数以上の回答者が選択しており、次いで、「空き家や空き地が増加し、居住環境が悪化する」、「売り上げ減少などにより、スーパーなどの日用品店舗が撤退する」が多くなっています。



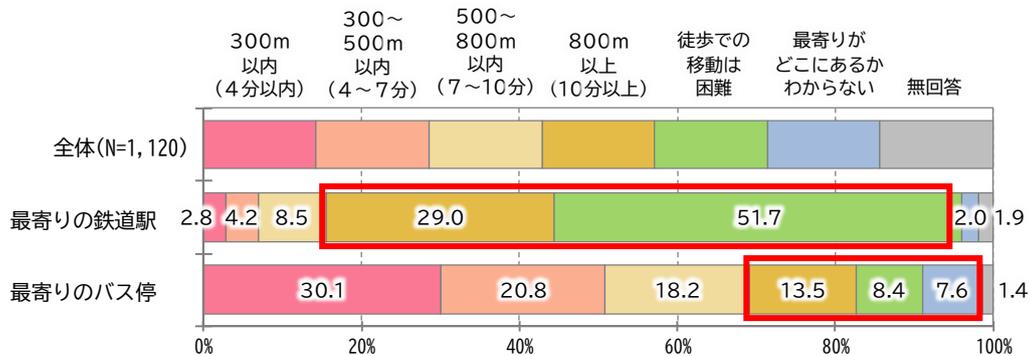
■八代市役所周辺の中心市街地や新八代駅周辺地区に多くの人が訪れ、賑わいのある場所にするために、どのような取組が必要だと思いますか。

- ・八代市役所周辺（中心市街地）では、「買い物ができる店舗の充実」が最も多く、次いで、「飲食店の充実」、「レジャー・娯楽施設の充実」、「公共交通の充実」が続きます。
- ・新八代駅周辺地区では、「飲食店の充実」が最も多く、次いで、「買い物ができる店舗の充実」、「レジャー・娯楽施設の充実」、「大規模イベントなどができる施設や広場機能の充実」が続きます。



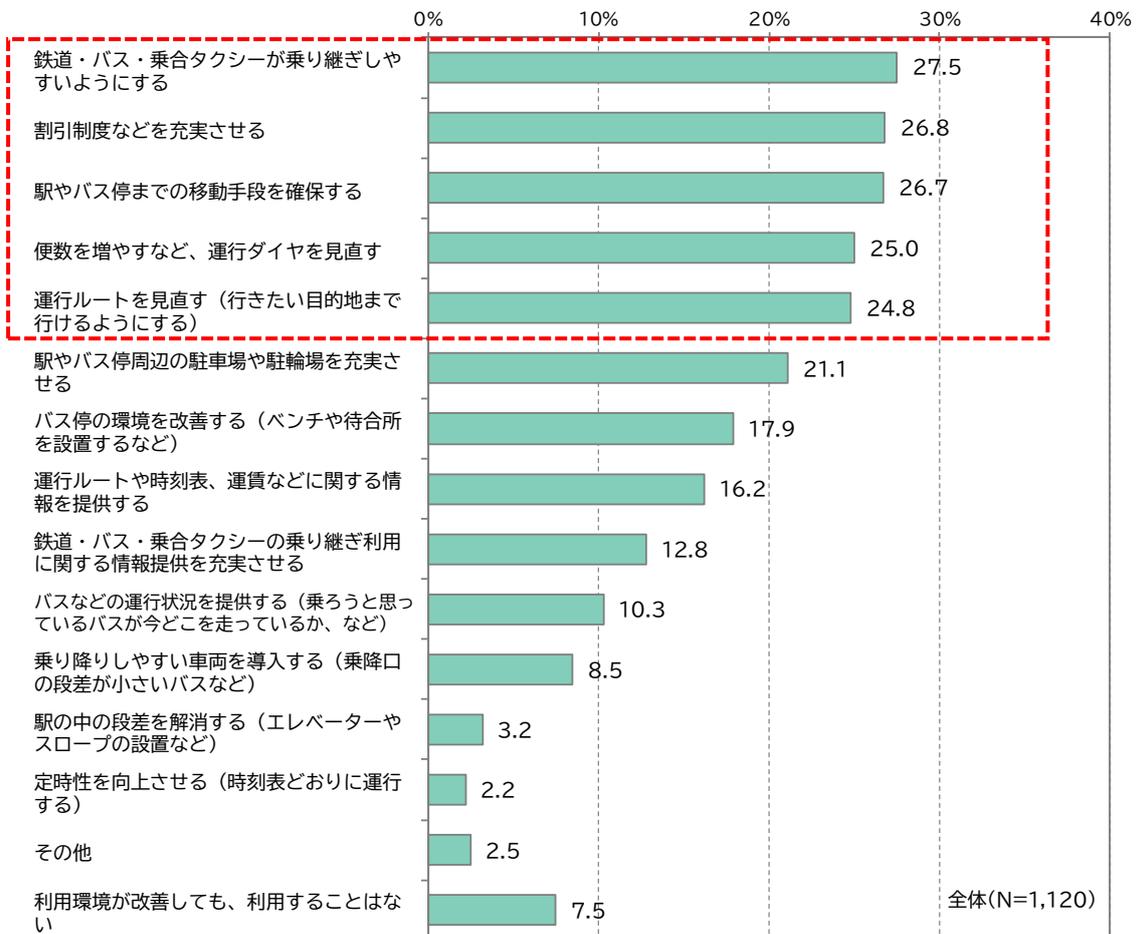
■最寄りの駅やバス停について、自宅からの距離（徒歩での所要時間）は、次のうちどれですか。

- ・最寄りの鉄道駅は「徒歩での移動は困難」が半数以上と最も多く、800m以上（10分以上）が約3割となっており、鉄道駅徒歩圏内（800m以内）の居住者は2割以下となっています。
- ・最寄りのバス停は「300m以内（4分以内）」が約3割で最も多いものの、「徒歩での移動は困難」、「最寄りがどこにあるか分からない」との回答も一定数存在しています。



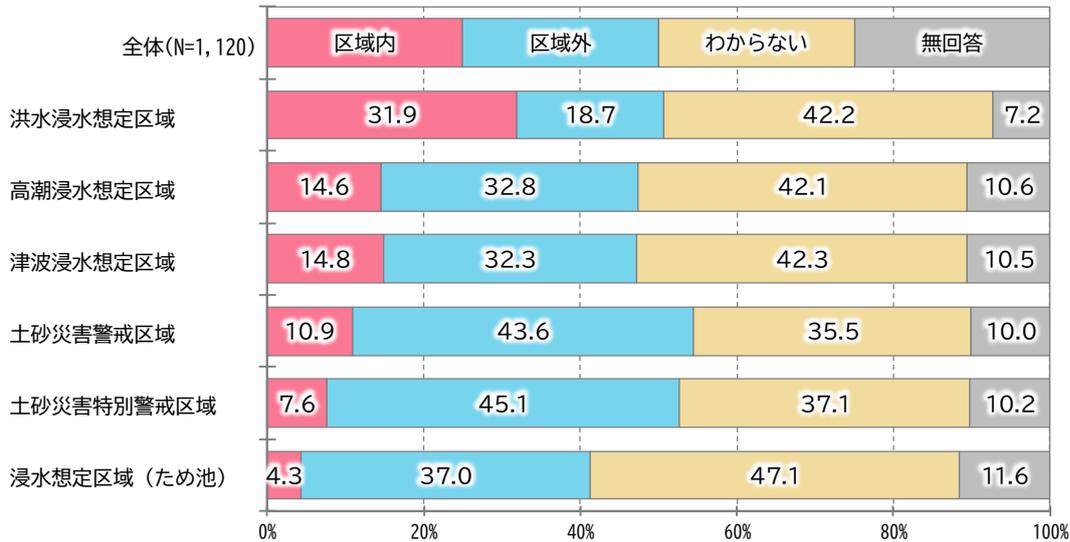
■現在の公共交通を利用しやすくするためには、どのような取組が必要だと思いますか。

- ・「鉄道・バス・乗合タクシーが乗り継ぎしやすいようにする」、「割引制度などを充実させる」、「駅やバス停までの移動手段を確保する」、「運行ダイヤを見直す」、「運行ルートを見直す」との回答がそれぞれ多くなっています。



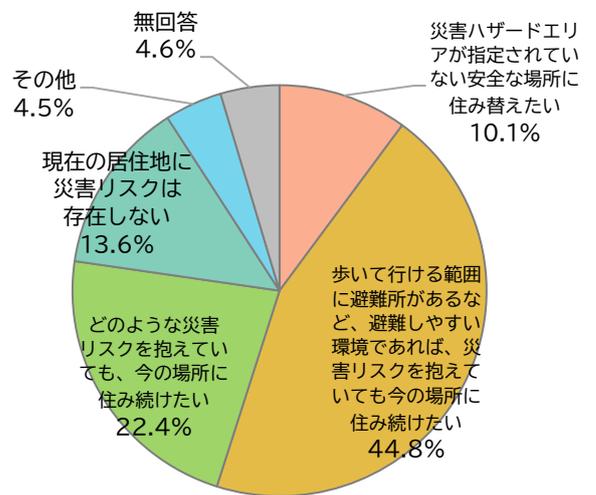
■あなたのお住まいの場所は、下記の災害ハザードエリアのどれに該当するかご存じですか。

- 居住地の災害ハザードエリアの該当状況は、「洪水浸水想定区域」の「区域内」に居住する回答者が3割強と最も多く、「津波浸水想定区域」、「高潮浸水想定区域」「土砂災害警戒区域」についても1割強が「区域内」に居住すると回答しています。
- 一方、災害ハザードエリアの該当状況が「わからない」回答者がどの項目においても最も多く、災害リスクに関する周知が不足していると考えられます。



■自然災害のリスクを踏まえ、今後も現在の居住地に住み続けたいと思いますか。

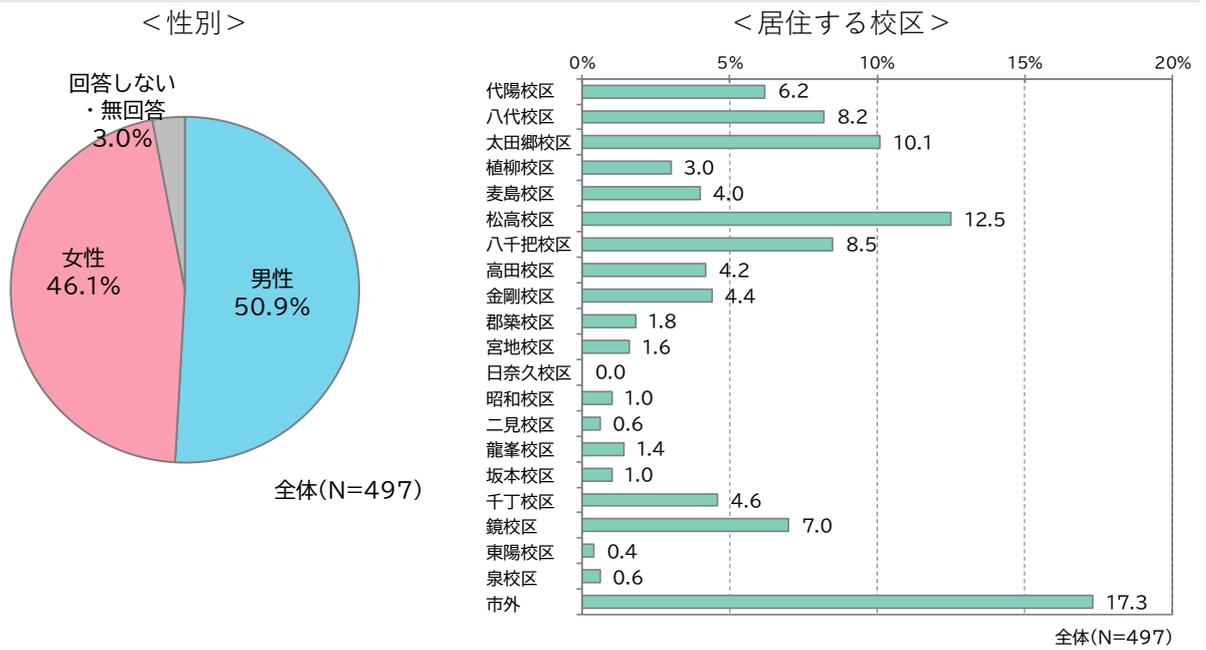
- 今後の居住意向としては、「歩いて行ける範囲に避難所があるなど、避難しやすい環境であれば、災害リスクを抱えていても今の場所に住み続けたい」が4割強で最も多く、次いで、「どのような災害リスクを抱えていても、今の場所に住み続けたい」が2割強と続きます。
- 「災害ハザードエリアが指定されていない安全な場所に住み替えたい」は約1割に留まっています。



全体(N=1,120)

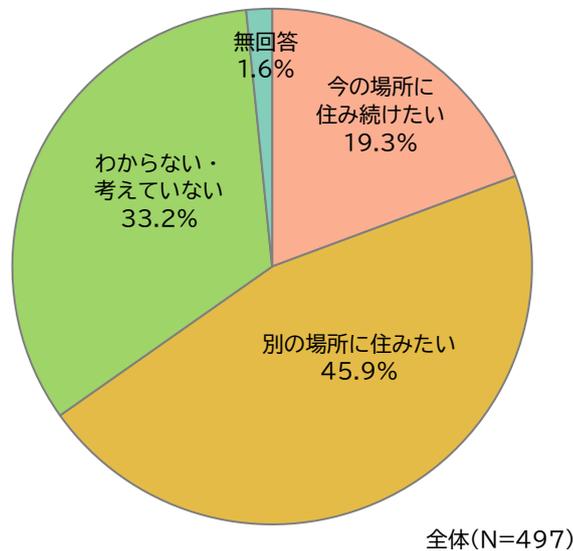
②高校生アンケート調査結果

■回答者の属性



■あなたは今後も現在の場所に住み続けたいと思いますか。

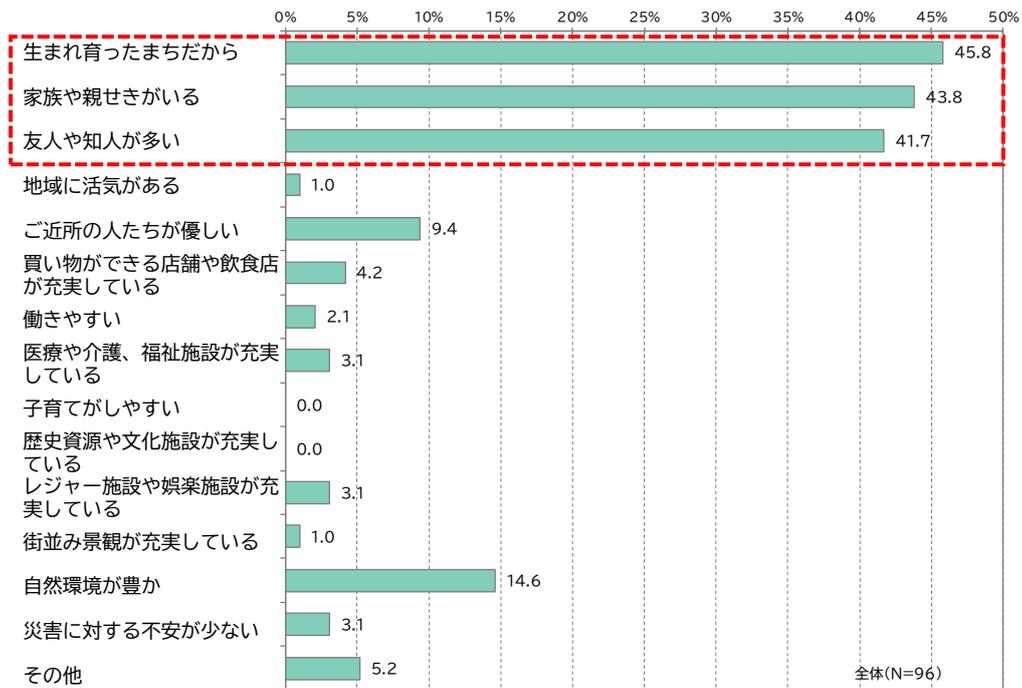
・「別の場所に住みたい」が最も多く 4 割強を占めており、「今の場所に住み続けたい」回答者は 2 割以下となっています。



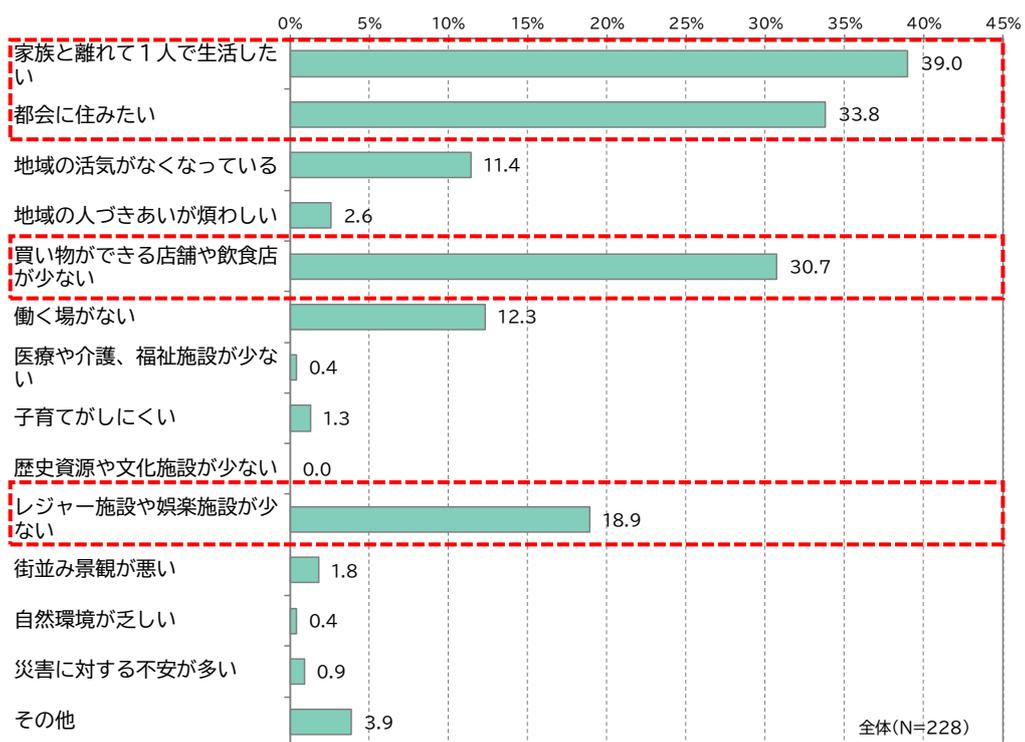
■ 今後も今の場所に住み続けたい理由、別の場所に住みたいと思う理由について教えてください。

- 今の場所に住み続けたい理由としては、「生まれ育ったまちだから」、「家族や親せきがいる」、「友人や知人が多い」といった、地縁に関わる理由が多くなっています。
- 別の場所に住みたいと思う理由としては、「家族と離れて1人で生活したい」が最も多く、次いで、「都会に住みたい」、「買い物ができる店舗や飲食店が少ない」、「レジャー施設や娯楽施設が少ない」といった都市機能や賑わいの不足に関わる理由が多くなっています。

<今の場所に住み続けたい理由>

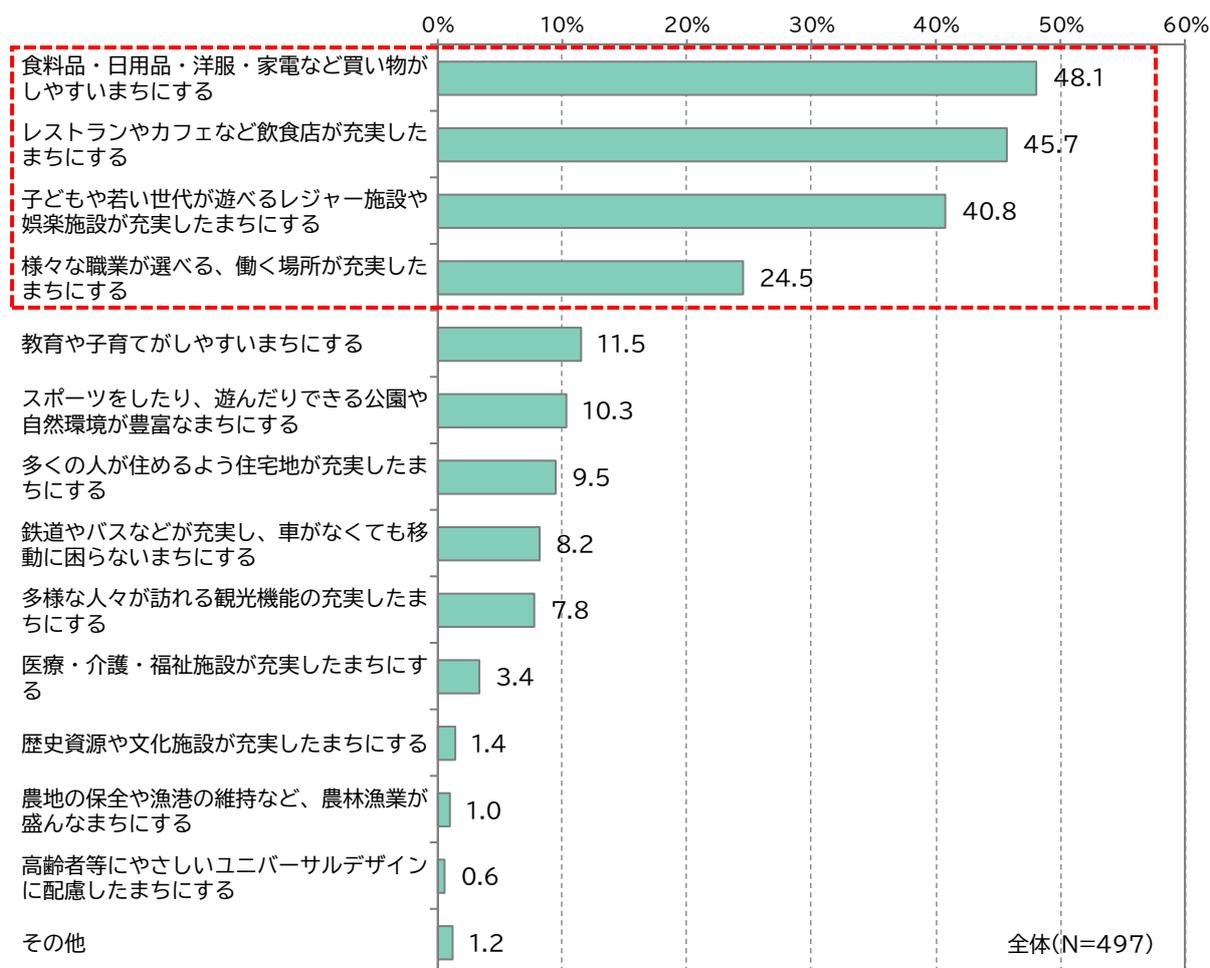


<別の場所に住みたいと思う理由>



■みなさんのような若い世代の方々が住みたいと思えるようなまちにするために、どのような取組が必要だと思いますか。

- ・若者が住みたいと思えるようなまちにするために、「食料品・日用品・洋服・家電など買い物がしやすいまちにする」が最も多く、次いで、「レストランやカフェなど飲食店が充実したまちにする」、「子どもや若い世代が遊べるレジャー施設や娯楽施設が充実したまちにする」、「様々な職業が選べる、働く場所が充実したまちにする」が続きます。
- ・若者が魅力を感じる各種都市機能の充実や就業環境の充実が求められています。



③市民意向からの課題

- 賑わいのある拠点形成のため、各拠点における各種都市機能の充実
- 就業環境の充実
- 各駅等の交通結節機能の向上
- 災害リスクの周知
- 災害リスクを抱える場所における避難所整備等の安全対策

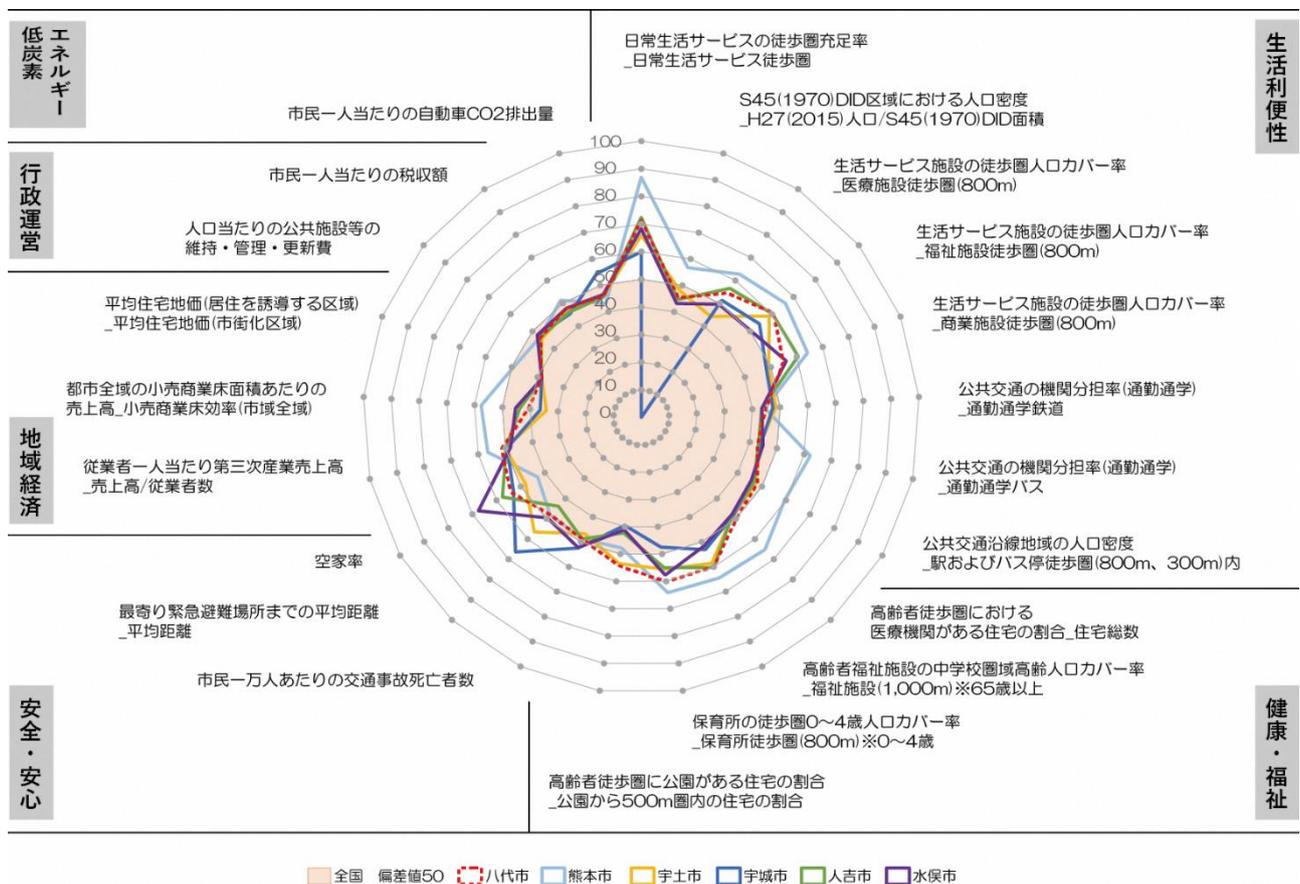
1-3 都市構造の評価

集約型都市構造に関する各種指標について、県内の近隣市や全国の同規模都市との比較及び分析を行います。

(1) 近隣市との比較

八代市の都市構造評価は多くの項目で平均的な評価となっています。なかでも「日常生活サービスの徒歩圏充足率」と「保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー率」については、全国平均よりも高い評価となっています。一方、「公共交通の機関分担率(通勤通学)」と「平均住宅地価」が全国平均よりも低い評価となっています。

熊本市よりは全体的に評価が低い項目が多いものの、その他の近隣市と比較すると、突出して評価の高い項目や低い評価の項目は見受けられません。



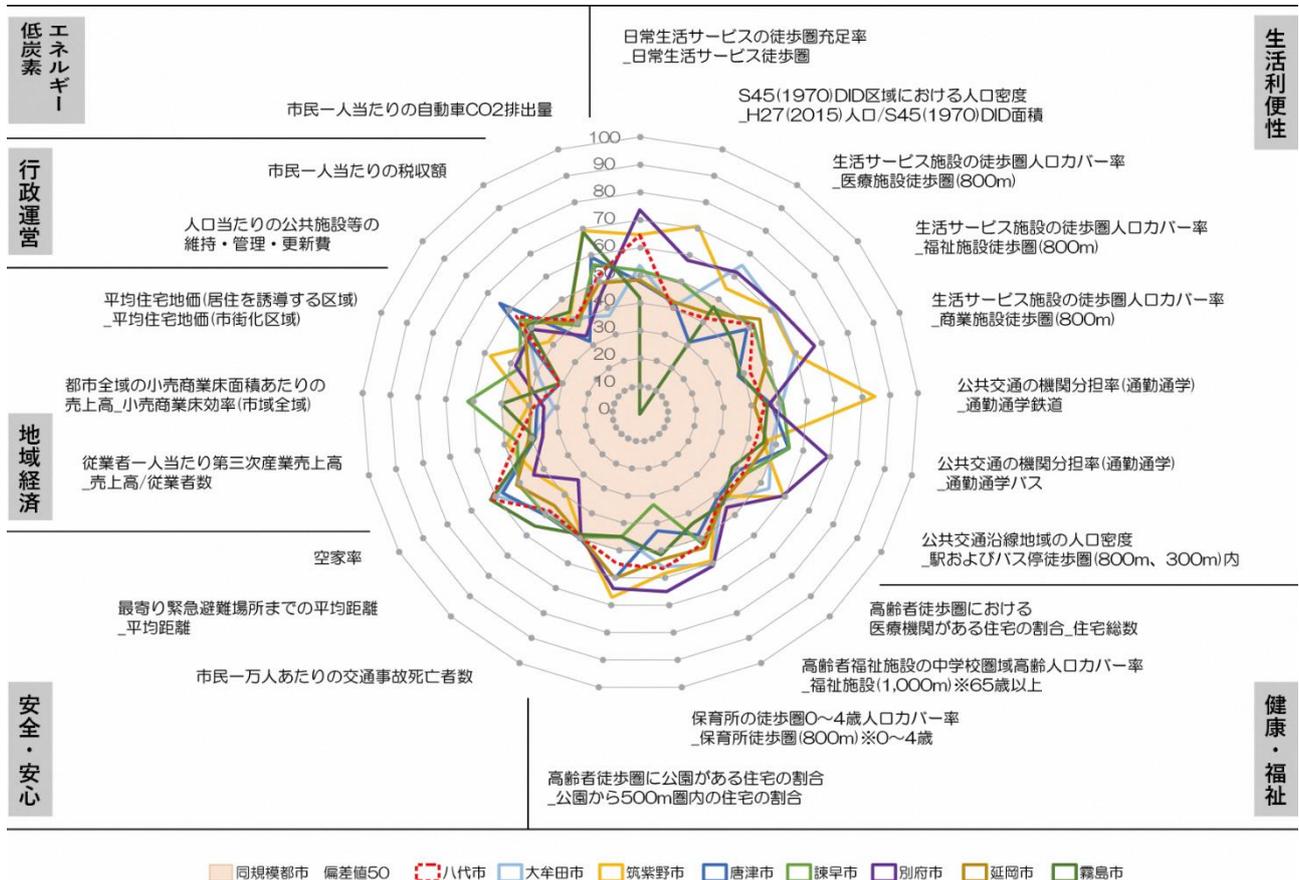
※以下の指標については、偏差値が高くなるほど「悪い評価」と判断されます。

- 最寄り緊急避難場所までの平均距離
- 空き家率
- 一人当たりの自動車CO²排出量

資料：国土交通省 都市モニタリングシート、レーダーチャート自動作成ツールを基に作成

(2) 同規模都市との比較

八代市の都市構造評価を同規模都市（10万～40万人の都市）と比較すると、多くの項目で平均的な評価となっており、「日常生活サービスの徒歩圏充足率」と「保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率」については、同規模都市の平均より高くなっています。一方、「空家率」、「生活サービス施設の徒歩圏カバー率」、「公共交通の機能分担率」については、同規模都市の平均より低い評価となっています。



※以下の指標については、偏差値が高くなるほど「悪い評価」と判断されます。

- 最寄り緊急避難場所までの平均距離
- 空き家率
- 一人当たりの自動車CO²排出量

資料：国土交通省 都市モニタリングシート・レーダーチャート自動作成ツールを基に作成

1-4 都市づくりにおける課題（まとめ）

前述の上位関連計画、都市の現況、都市構造の評価を踏まえ、各分野別の課題を以下に整理します。

① 人口動向・将来見通しから見た課題

現況等	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・人口は今後 20 年間で 2 割以上減少し、世帯数も令和 2 年(2020 年)をピークに減少に転じる見込み。 ・少子高齢化が進行し、令和 27 年には 65 歳以上の人口が 4 割弱になる見込み。 ・近年、死亡者数は出生者数の 2 倍以上、転出者数が転入者数をやや上回っている。 ・新八代駅周辺地区の人口が近年増加傾向にある。 ・用途地域内の人口密度が高く、特に生活利便性の高い地域に人口が集中しているものの、DID 地区の人口密度は減少し続け、市街地の低密度化が進行している。 ・通勤においては、市内通勤が大半を占めるものの、流出超過の傾向。 ・通学においては、大幅な流出超過の傾向。 ・第 1 次・第 2 次産業の就業者数は減少、医療・福祉の就業者数が増加傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●中心部や地域拠点の都市活力の維持・向上による人口密度の維持 ●子育てを支援する環境づくりによる出生率増加の推進 ●高齢化の進行に対応した生活環境の形成 ●若者の雇用創出・定住につながる魅力的な就業環境・教育環境の形成

② 土地利用の状況から見た課題

現況等	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内の都市的土地利用が 9 割弱に対し、用途白地地域は 2 割弱。 ・土地利用の推移を見ると、建物用地が増加し、現在、用途地域内のほとんどの農地等が建物用地に転換済。 ・近年、用途地域境界付近の農地転用及び開発許可の件数が多く、新八代駅、千丁駅周辺の住宅用地への新築、臨港地区の工業用地への新築が多い。 ・年々増加する空き家は、中心市街地において多く存在。 ・空き家率は、全国、熊本県平均値より高い。 ・低未利用地は、用途地域内に多く点在。 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途白地地域での無秩序な開発の抑制 ●駅周辺の利便性を活用したまちづくりの推進 ●地域特性やニーズに合わせた空き家や低未利用地の有効活用、適正管理 ●良好な自然・田園環境の保全

③ 公共交通の利便性から見た課題

現況等
<ul style="list-style-type: none"> ・本市西部の南北方向に新幹線を含む鉄道があり、乗降客数は新八代駅、八代駅が多く、全体的には減少傾向。 ・路線バスと乗合タクシーが市内を運行し、中心市街地や駅周辺の運行本数が多い。 ・路線バスと乗合タクシーの年間利用者数は、全体的に減少傾向。 ・用途地域内においても公共交通利用が不便な地区が存在。

課 題
<ul style="list-style-type: none"> ● 駅や市役所などの交通結節点と各地域間を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保 ● 路線維持に向けた公共交通の利用促進と重複するバス・鉄道路線等の運行効率化 ● 高齢者が安心して暮らしていける移動手段の確保 ● 公共交通利用の不便地域の解消

④ 都市施設の整備状況から見た課題

現況等
<ul style="list-style-type: none"> ・国道などの主要幹線道路は概ね整備済みであり、一部の都市計画道路や主要アクセス道路を整備中 ・用途地域内においても4m未満の道路は多い。 ・各校区に公園が点在している。 ・球磨川より北側の用途地域と用途白地地域の一部で下水道が整備され、南側は未計画。

課 題
<ul style="list-style-type: none"> ● 既成市街地内の道路環境の改善 ● 歩きたくなる歩行環境の整備 ● 整備中の主要幹線道路の早期全線供用 ● 公園・緑地の計画的な整備、維持管理 ● 下水道事業計画区域内の整備促進

⑤ 都市機能の立地状況から見た課題

現況等
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域とその周辺は商業施設、高齢者福祉施設、障がい者福祉施設、子育て支援施設の利便性は高い。 ・用途地域とその周辺は医療施設の利便性は比較的高いものの、一部空白地域が見られる。 ・八代駅や市役所周辺に金融機関が集中して立地し、郵便局がそれ以外の各所に立地。 ・用途地域とその周辺に公共施設が多数立地し利便性は高い。

課 題
<ul style="list-style-type: none"> ● 中心部や地域拠点周辺における商業、医療、福祉、子育て支援施設などの生活利便施設の維持 ● 少子高齢化を見据えたサービス施設の充実 ● 文化・交流振興による賑わいと活力につながる機能の充実

⑥ 経済・財政の動向から見た課題

現況等	課題
<ul style="list-style-type: none"> 市役所、新八代駅、県道八代港線（通称：臨港線）周辺の地価が高い。特に商業系の地価が下落傾向にあったものの近年は横ばいで推移。 将来的な人口減少、公共施設の老朽化対策等に備え、より効率的な自治体経営が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 拠点形成の推進による地域の魅力向上 効率的な都市基盤整備及び老朽化した公共施設の更新 公共施設等の長寿命化と適切な維持管理

⑦ 災害危険区域の状況から見た課題

現況等	課題
<ul style="list-style-type: none"> 人口が集積する地域に洪水浸水想定区域が広範囲に指定され、球磨川沿いの一部では家屋倒壊等の危険区域もあり。 八代海沿岸の広範囲に最大 2.0～5.0mの津波浸水想定区域の指定があり、用途地域内の一部も指定あり。 人口が集積する地域に高潮浸水想定区域が広範囲に指定され、八代海沿岸では 5.0～10.0mの想定。 九州縦貫自動車道沿い、二見校区に土石流による警戒区域が多数指定。 日奈久温泉駅、八代駅、有佐駅周辺等、人口集積地の地震による危険度は非常に高い。 人口集積地において一部避難所から遠い地域も見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 球磨川周辺の流域治水の考えに基づいた治水対策 用途地域内の津波、高潮によるリスクを考慮した適切な土地利用コントロールの推進 土砂災害等の災害リスクの高い地域から安全な居住地への居住誘導 ハード・ソフトの多重防御による防災・減災対策の推進

⑧ 市民意向からの課題

現況等
<ul style="list-style-type: none">・賑わいのある中心市街地形成のためには、「買い物できる店舗の充実」、「飲食店の充実」、「レジャー・娯楽施設」、「公共交通の充実」が必要。・中心地において充実を望む都市機能は、「レジャー施設・娯楽施設」、「飲食店」、「食料品・日用品店舗」が多い。・高校生からは、都市機能の充実と併せて、「様々な職業が選べる、働く場所が充実したまち」を求める声が多い。・公共交通の利便性向上に必要な取組は、「鉄道・バス・乗合タクシーの乗り継ぎの利便性向上」、「便数増加・運行ダイヤの見直し」、「運行ルートの見直し」、「駐車場・駐輪場の充実」。・居住地の災害リスクを把握している人は約半数。・自然災害リスクを踏まえた今後の居住意向は、安全な場所への住み替え希望が約1割に対し、今の場所に住み続けたい人が7割弱と多い。



課題
<ul style="list-style-type: none">●賑わいのある拠点形成のため、各拠点における都市機能の充実●就業環境の充実●各駅等の交通結節機能の向上●災害リスクの周知●災害リスクを抱える場所における避難所整備等の安全対策