

八代市立地適正化計画(案)

(第2回計画策定委員会資料)

令和 6 年(2024 年) 6 月

目 次

第2章 まちづくりの方針	1
2－1 まちづくりの方針と施策・誘導方針	1
2－2 目指すべき都市の骨格構造.....	4
2－3 暮らし方・働き方のイメージとまちづくりの方向性.....	7
第3章 居住誘導区域	10
3－1 基本的な考え方	10
3－2 居住誘導区域の設定方針	10
3－3 居住誘導区域の設定	21
第4章 都市機能誘導区域	22
4－1 基本的な考え方	22
4－2 都市機能誘導区域の設定方針	22
4－3 都市機能誘導区域の設定	28

第2章 まちづくりの方針

2-1 まちづくりの方針と施策・誘導方針

前述の都市の現況と課題及び上位・関連計画を踏まえ、本計画のまちづくりの方針と課題解決のための施策・誘導方針を定めます。

本市は、多様な自然の恩恵を受けながら、古くから田園工業都市として繁栄し、近年は交通の要所としての立地条件を活かしたまちづくりを進めています。

しかしながら、全国的に人口減少・少子高齢化が進展する中、本市においても、少子高齢化とともに、人口が今後20年間で2割以上減少する予想となっています。

こうした状況に対し、中期的な視点においては、本市への新たな就業者の増加と人口定着を目指し、若者を中心とした子育て・教育環境の整備や地域経済の活性化、働く場の創出等を更に進めていく必要があります。また、社会や経済の成熟、情報通信技術の発達などに伴い、価値観やライフスタイルが多様化する中で、一人ひとりの居住ニーズやライフスタイルに合わせた、暮らし方や働き方を選択できる環境を整えることも重要です。

さらに、長期的な視点においては、若い世代が本市に愛着を持ち、住み続けたいと思えるまちを目指し、本市の特性である豊富な自然と恵まれた交通環境を活かした魅力的なまちづくりを図る必要があります。また、地球規模での気候変動により、自然災害が頻発化・激甚化する中で、災害に強く安全・安心に暮らし続けられる居住地形成を進めていく必要があります。

これらの状況を踏まえ、本市ならではの暮らしの魅力とまちの持続可能性を高めていく観点から、本計画におけるまちづくりの方針を「恵まれた資源を活かして、多様な暮らし方・働き方を選択できるまち」とします。

また、このまちづくり方針を踏まえ、以下の3つの施策・誘導方針を定めます。

<中期的な視点>

- ・子育て・教育環境の整備
- ・地域経済の活性化 ・働く場の創出
- ・価値観やライフスタイルの多様化への対応

<長期的な視点>

- ・恵まれた資源を活かしたまちづくり
- ・災害に強く、安心して住み続けられる居住地の形成

まちづくりの方針
(ターゲット)

恵まれた資源を活かして、
多様な暮らし方・働き方を選択できるまち

施策・誘導方針
(ストーリー)

拠点形成の方針

多様な交流を促進する魅力ある拠点の形成

居住地形成の方針

安心して暮らし、働き、子育てができる
良好な居住環境の形成

公共交通
ネットワークの方針

日常生活を支える効率的で利便性の高い
公共交通ネットワークの形成

拠点形成の方針

多様な交流を促進する魅力ある拠点の形成

- 八代市役所及び八代駅周辺においては、生活、文化に関する高次の都市機能の集積による利便性の向上、公共空間や地域資源等を活用した多くの人が集まり、楽しむことができる場づくり、居心地がよく歩きたくなる環境形成、まちなか居住の推進等により、都市の顔として魅力的で活気と賑わいのある中心拠点の形成を図ります。
- 新八代駅周辺においては、「新八代駅周辺グランドデザイン」に基づき、広域交通利便性を活かした産業の誘致や新たな都市機能の誘導による交流拠点の形成を図ります。
- 各地域の中心部等においては、地域の特性を活かしつつ、周辺居住者のニーズに合わせた生活に必要な機能を充実させ、暮らしに根付いた地域拠点の形成を図ります。

居住地形成 の方針

安心して暮らし、働き、子育てができる 良好な居住環境の形成

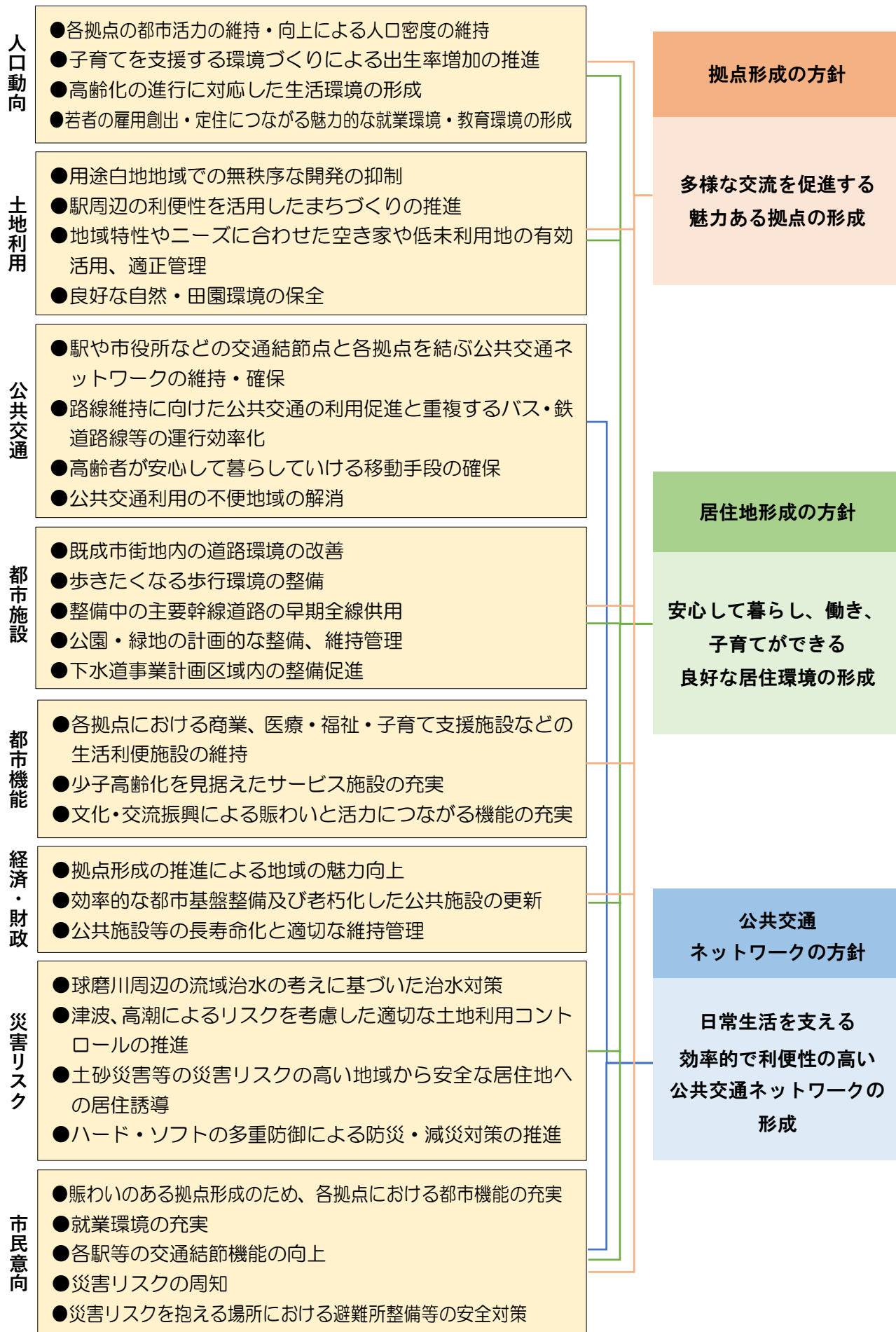
- 子育て世代も含めた若い世代の移住・定住の受け皿として、また、市内外からの住み替えの機会に備えて、安全で生活利便性の高い地域への居住誘導を図るとともに、空き家や低未利用地の有効活用を促進します。
- ライフスタイルに応じた多様な働き方を支える場の形成や新たな企業誘致等により、子育てしながらも働きやすい環境整備を図ります。
- 子どもたちがのびのびと遊び、高齢者世代がいきいきと活動的に暮らすことができるよう、公園や緑地、道路、歩道等の基盤整備による居心地の良い居住環境を形成するとともに、良好な地域コミュニティの維持を図ります。
- 海、川、山といった豊かな自然や田園環境を身近に感じられる潤いのある居住環境の形成を図ります。

公共交通 ネットワーク の方針

日常生活を支える効率的で利便性の高い公共交通ネットワークの形成

- 市内の各拠点を結ぶ路線バスについて、利用者のニーズに合わせたサービス向上を図り、公共交通ネットワークの強化を図ります。
- 各拠点をつなぐ路線バス等の基幹的な公共交通に加え、各拠点と居住地を結ぶ補完的な公共交通手段として乗合タクシー等の路線バス以外の交通手段の充実を図ります。
- 鉄道からバスへのスムーズな乗り継ぎや案内板の設置等、交通結節機能の強化を図るとともに、市内への通勤や観光による来訪者の確保に向け、産業と連動した公共交通ネットワークの形成を図ります。
- バスルートや運行時間の適切な見直しにより、自家用車に過度に頼ることのない各機能へのアクセス向上を図るとともに、運行効率を上げ、持続可能な公共交通サービスの提供を目指します。
- 小規模な需要やバス・乗合タクシーでは対応が難しい場合に、民間の送迎サービスや自家用有償運送などで対応する輸送サービスや、AIを活用したデマンド交通や自動運転化された小型車両による交通サービスなど、必要に応じて新たな交通サービスの提供を検討します。

【参考】都市づくりにおける課題と施策・誘導方針の関連



2-2 目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、1市2町3村の合併により誕生した本市の成り立ちを踏まえ、各拠点の「コンパクト」化及び各拠点を公共交通によりつなぐ「ネットワーク」によって形成される「コンパクト・プラス・ネットワーク」の構造を基本とし、新たなまちづくりの実現に繋がる戦略的な視点も加味した上で、以下のように設定します。

設定にあたっては、「八代都市計画区域マスタープラン」、「八代市都市計画マスタープラン」、「八代市地域公共交通計画」における将来都市構造を踏まえ、拠点及び基幹的な公共交通軸を構成するものとし

■拠点の考え方

拠点名	基本的な方針	場所	区域区分
中心拠点	本市の中心として、利便性が高く快適な市街地の形成を目指し、高次で多様な都市機能を集積させ、県南拠点都市の賑わいのある拠点形成を図ります。	八代市役所及び 八代駅周辺	用途地域内
交流拠点	広域交通の利便性を活かし、にぎわいの創出や都市の魅力向上に必要な都市機能の立地を誘導し、計画的な土地利用誘導を図ります。	新八代駅周辺	用途地域内 (予定)
地域拠点	周辺集落居住者の生活に最低限必要な生活サービス施設等を集積させ、日常生活の中心としての拠点形成を図るとともに、他の拠点との公共交通による連携手段を確保します。	鏡四つ角周辺、 日奈久駅周辺、 肥後高田駅周辺	用途地域内
		千丁駅周辺	用途地域外
		坂本駅周辺、 東陽支所周辺、 泉支所周辺	都市計画区域外

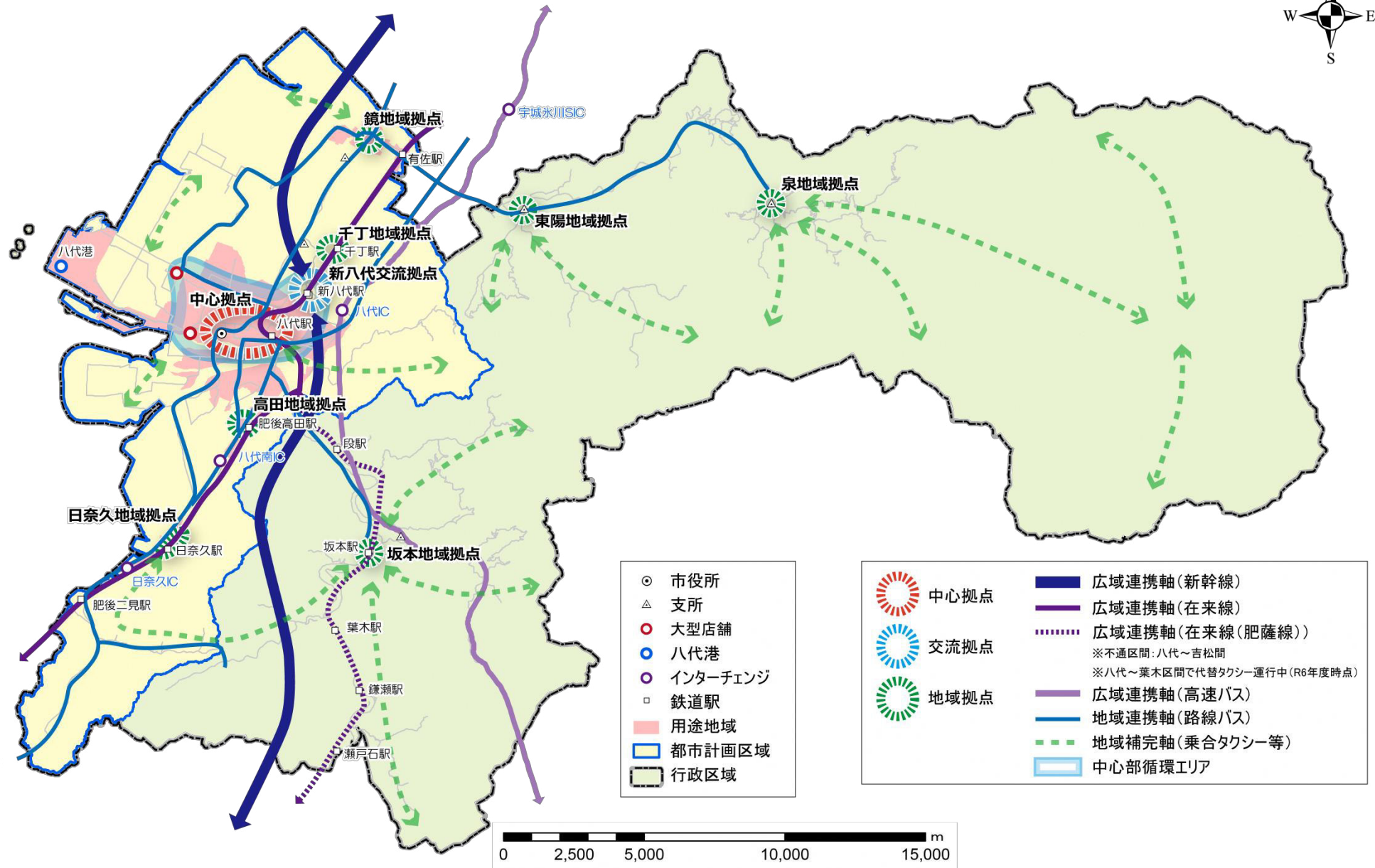
■基幹的な公共交通軸の考え方

軸名	基本的な方針	路線等
広域連携軸	鉄道や高速バス等については、広域的な公共交通による周辺都市との連携を支える軸として、機能の維持・強化を図るとともに、交通結節点において、路線バスや乗合タクシー等、多様な公共交通との連携を図ります。	九州新幹線、在来線、 高速バス
地域連携軸	中心拠点とその他の拠点を結ぶ公共交通ネットワークの軸として、一定のサービス水準の確保による利便性の高い路線を目指します。	既存路線バス
地域補完軸	乗合タクシーや一般タクシーにより、各拠点と山間部、田園部等の公共交通が不便な居住地までを結び、買い物や通院等のための移動手段として地域の実情にあったサービスの提供を目指します。	乗合タクシー等
中心部循環エリア	市中心部の駅、商業施設等の主要な都市機能をつなぐエリア内の交通サービスの充実を図ります。	市街地循環バス

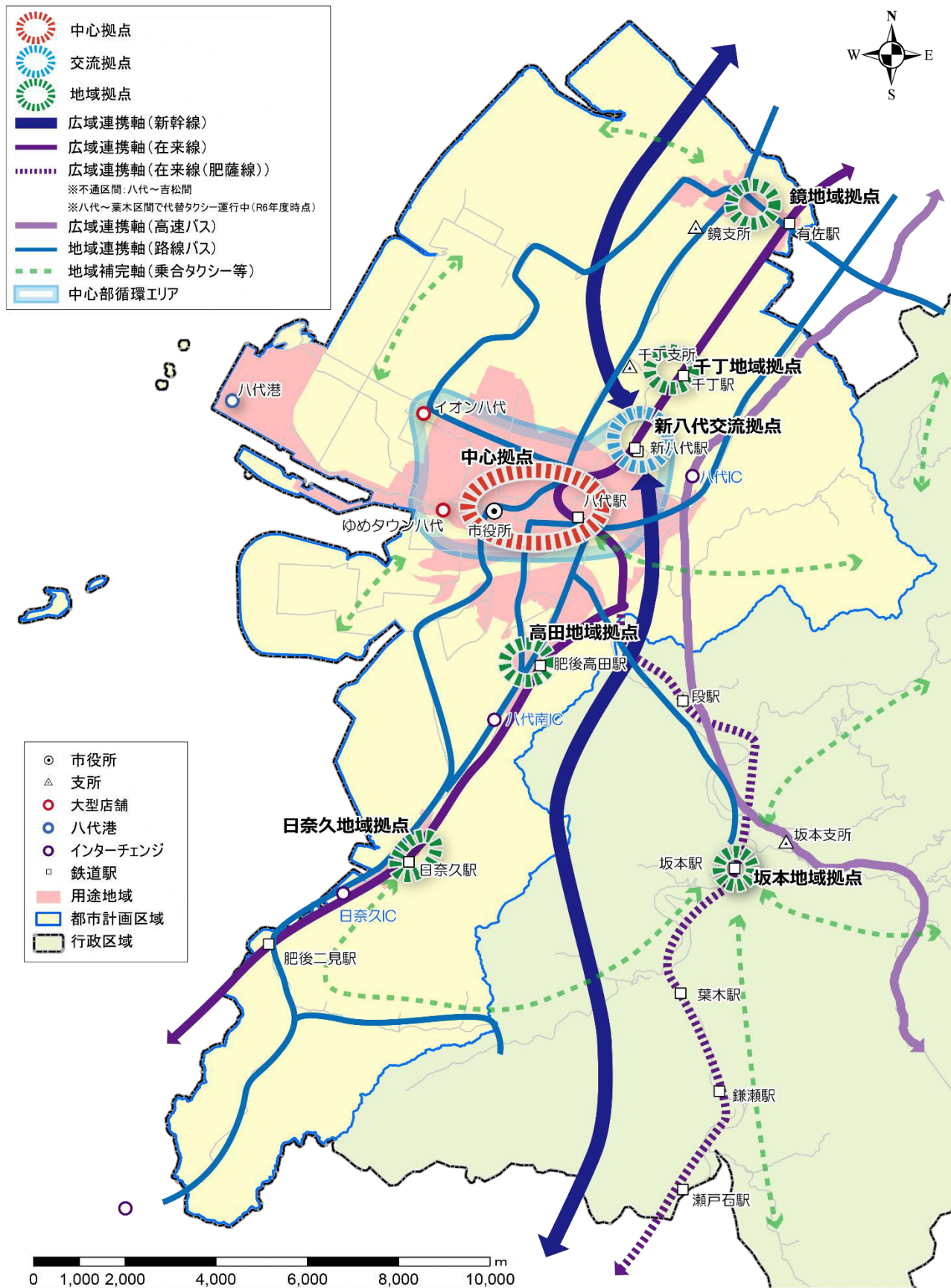
図：都市の骨格構造（行政区域）



5



図：都市の骨格構造（都市計画区域）



2-3 暮らし方・働き方のイメージとまちづくりの方向性

「恵まれた資源を活かして、多様な暮らし方・働き方を選択できるまち」を実現していくために、市内各地域の特性を踏まえ、それぞれのゾーンにおける暮らし方・働き方のイメージや誘導区域等設定の方向性、土地利用規制の方向性について設定します。

本市においては、各地域の都市計画上の制限や土地利用、公共交通の現状や今後の可能性を想定しながら、以下の6つのゾーンに区分します。

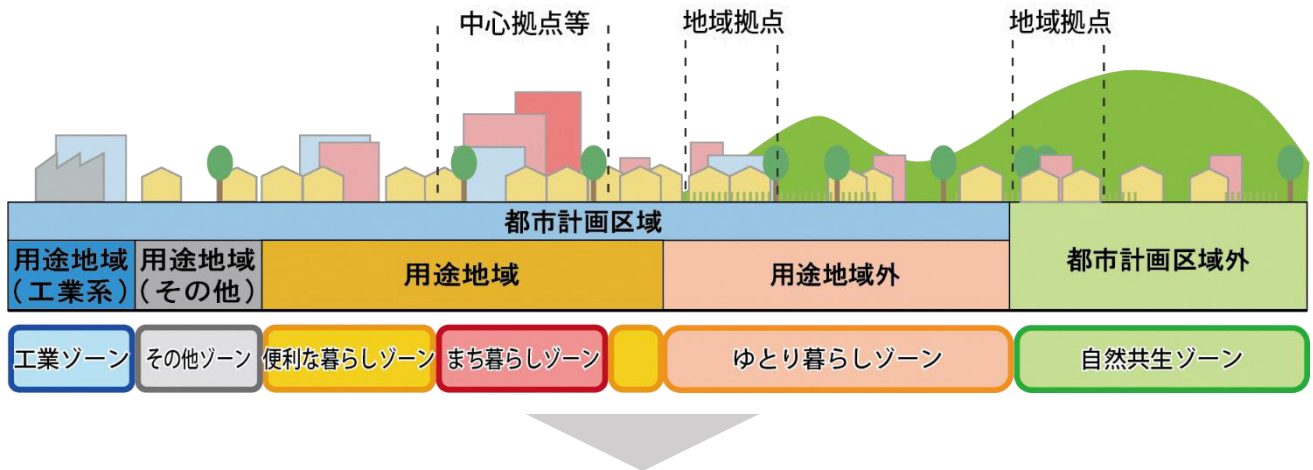
ゾーン	まち暮らしゾーン	便利な暮らしゾーン	ゆとり暮らしゾーン	自然共生ゾーン	工業ゾーン	その他のゾーン
想定されるエリア	用途地域内のうち、周辺からアクセスがしやすく特に生活利便性の高い区域（中心拠点、交流拠点等）	用途地域内のうち、生活利便性の高い区域	主に用途地域外の区域	都市計画区域外の区域	工業系用途地域の区域	災害の危険性の高い区域（土砂災害特別警戒区域、浸水の危険性の高い区域等）等
将来の暮らし方・働き方のイメージ	● 主要な鉄道駅やバス停に住居が近接し、徒歩圏内で商業や医療等の高質なサービスを受けることが出来るなど、子育て世帯から高齢者まで誰もが便利で安心・快適に暮らすことが可能です。 ● 身近に商店街や歴史文化資源、温泉等が存在する等、拠点毎の特性に応じた豊かな暮らしを送ることが出来ます。 ● 公共交通ネットワークを利用しやすく、他の場所へも容易に移動できるため、市内外に通勤する人、住居近くに職場が存在する「職住近接」の環境で働く人、職場だけでなくカフェやコワーキングスペース等の場所を自由に移動しながら働く人など、多様な働き方が可能です。	● 鉄道駅やバス停に住居が近接し、公共交通ネットワークを活用することで、商業、医療、福祉等の基本的なサービスを比較的容易に受けることが出来るなど、便利で安心・快適に暮らすことが可能です。 ● 公共交通ネットワークを活用することにより、まち暮らしゾーンと同様、多様な働き方が可能です。 ● 鉄道や路線バスによる公共交通ネットワークについて、継続的に利便増進を図ることで、自家用車に過度に頼らなくても暮らせる環境が維持されます。	● 田園風景と調和した住宅地や集落に居住し、建物の敷地が比較的広くとれることや自然を身近に感じられることなどから、余暇を楽しむゆとりある暮らしが可能です。 ● ゆとりある環境で子育てしながら市内外の事業所で働く人、農業を営む人、リモートワークで働く人などがいます。 ● 公共交通ネットワークや自家用車を利用して、中心拠点やその他の拠点にアクセスすることが出来ます。	● 豊かな自然環境や歴史文化資源と調和した集落に居住し、山里の四季を身近に感じつつ、地域コミュニティで支え合いながら、健康的に暮らしています。 ● 農林業を営む人や市内外の会社に在籍しながらリモートワークで働く人など、山間部においても多様な働き方が可能です。 ● デジタル技術を活用した新たな交通サービスの導入により、日常の買物や通院に活用することが出来ます。	● 広域交通利便性を活かした、製造業や物流等の事業所が集積し、多くの人々の働く場となっています。 ● 工場等集積地には鉄道や路線バスでアクセスすることが出来ます。	● 災害発生の危険性の高い区域にそのまま居住することも可能ですが、住居や都市機能のより安全な場所への自主的な移転が望まれます。
誘導区域等設定の方向性	都市機能誘導区域の設定 居住誘導区域の設定			地域生活拠点※の設定（一部エリア）	※居住の誘導は原則行わない	※居住の誘導は原則行わない
土地利用規制の方向性	・ 交流拠点における新規用途地域の指定検討（新八代駅周辺エリア） ・ 「特定用途誘導地区」の指定検討（都市機能誘導区域）	・ 用途地域による規制等	・ 無秩序な開発の制限に向けた「特定用途制限地域」の指定検討	—	・ 用途地域による規制等（操業環境の維持・向上）	・ 「災害危険区域」、「居住調整地域」等の指定検討

※**地域生活拠点**：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかに該当する区域（都市機能誘導区域から公共交通により概ね 30 分で到達できる範囲に限る。）をいう。（都市構造再編集集中支援事業費補助交付要綱 第 1 条の 3 第 9 項）

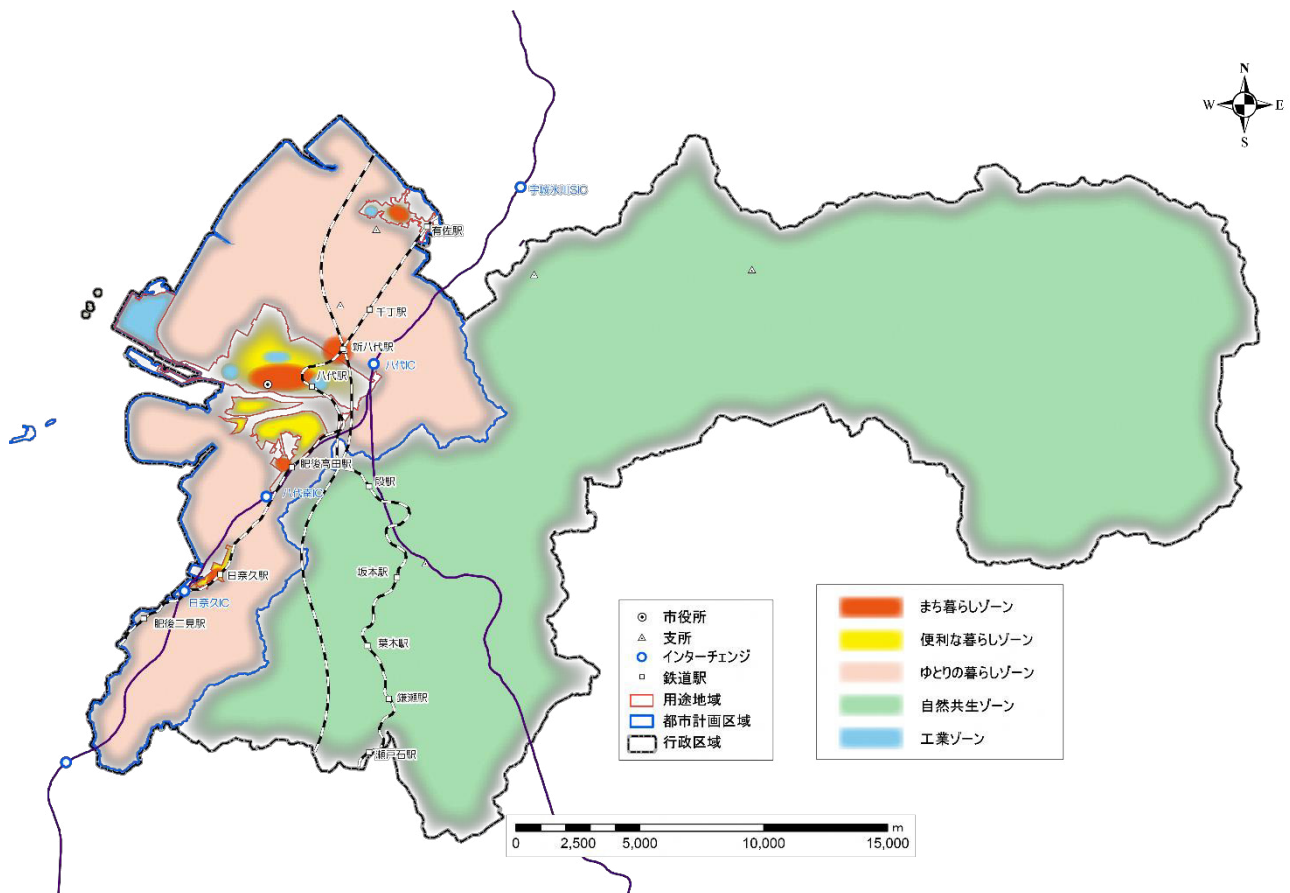
① 都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画において、拠点として位置付けられた区域

② 都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画と整合した、市町村管理構想又は地域管理構想（※）において、拠点として位置付けられた区域 （※）市町村管理構想又は地域管理構想は「国土の管理構想」（令和 3 年 6 月国土交通省国土政策局策定）に基づくものをいう。

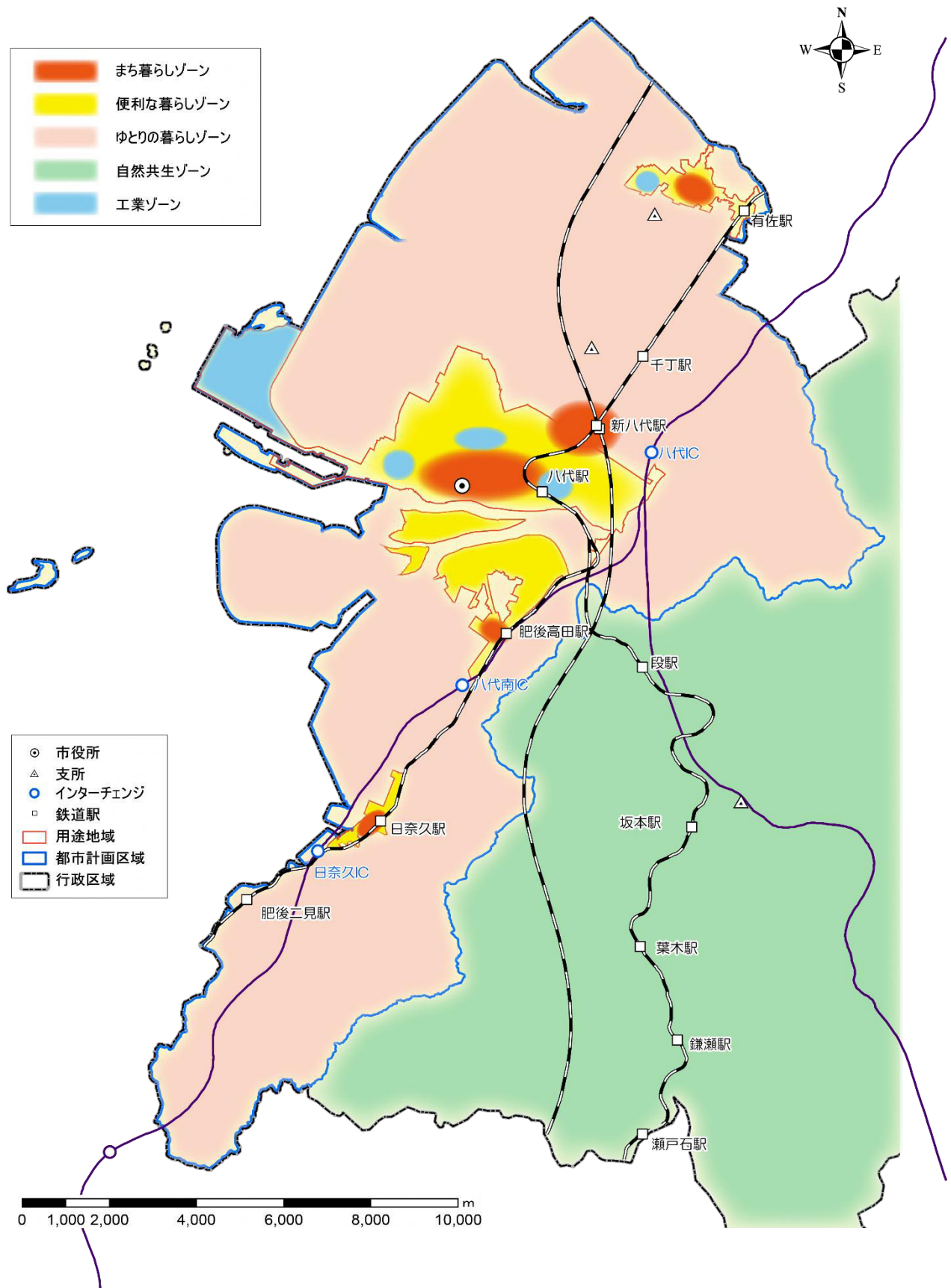
図：ゾーン区分のイメージ



図：ゾーン区分（行政区域）



図：ゾーン区分（都市計画区域）



第3章 居住誘導区域

3-1 基本的な考え方

「居住誘導区域」とは、人口減少の中にあっても一定の区域において人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が想定されます。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点の周辺の区域
- 都市の拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

3-2 居住誘導区域の設定方針

上記を踏まえ、本市の居住誘導区域は、将来にわたって一定のエリアにおける人口密度の維持を図るため、既成市街地を基本に、公共交通の利便性や生活利便性が確保される区域を対象に、その候補地を以下の視点で抽出します。

①居住誘導区域の設定の基本となる区域

視点1	用途地域内の区域
-----	----------

- ・誘導区域については、都市再生特別措置法第81条第14項により市街化区域内で区域を設定するものとされています。
- ・本市は非線引き都市計画区域であり、都市計画運用指針においては、非線引き都市計画区域の用途地域内は都市的土地利用の計画として市街化区域に準ずるとされていることから、本市においては現在指定されている用途地域内において居住誘導区域の設定を検討します。

②居住誘導区域に「含む」区域の視点

視点2	一定の人口集積がみられる区域
-----	----------------

- ・現在一定程度の人口が集積している区域を中心に、居住誘導区域の設定を検討します。
- ・令和2年（2020年）の100mメッシュ人口密度平均が25.8人/haであることから、およそ平均以上となる100mメッシュ人口密度25人/ha以上の区域を対象とします。

視点3	公共交通の利便性が高い区域
-----	---------------

- ・公共交通の利便性を考慮し、鉄道駅から800m圏またはバス停から300m圏の範囲を公共交通の利便性が高い区域を中心に、居住誘導区域の設定を検討します。

視点 4	都市基盤整備が行われている区域
-------------	------------------------

- 一定の都市基盤整備が行われている区域については、良好な居住環境が保全・形成されていることから、居住誘導区域の設定を検討します。
- 本市においては、今後も居住地として活用することが望ましい地区として、**土地地区画整理事業区域**を目安に設定し、視点 2・3 の区域に関わらず居住誘導区域に含めるものとします。

視点 5	著しい人口集積がみられる区域
-------------	-----------------------

- 視点 2 の 100mメッシュ人口密度 25 人/ha 以上の 2 倍の **100mメッシュ人口密度 50 人/ha 以上**の区域を対象とします。
- 既に用途地域内人口密度平均の 2 倍以上の人口が集積しており、今後人口が急激に減少すると考えにくいことから、今後も居住地として活用することが望ましい地区として、視点 2・3 の区域に関わらず含めるものとします。

②居住誘導区域に「含まない」区域の視点

視点 6	災害リスクの高い区域及び居住地に適していない区域
-------------	---------------------------------

- 都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含まないこと」とされている「土砂災害特別警戒区域」については、居住誘導区域から除外します。
- 都市計画運用指針において、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域及び「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域への対応は、それぞれ以下の通りです。

■土砂災害警戒区域

- 土砂災害警戒区域は、本市の用途地域の一部においても指定されており、人口密度も比較的高い地域も含まれていることから、居住誘導区域から除くことは現実的ではありません。危険箇所や避難場所の周知徹底等、十分な対策を講じた上で、一部を**居住誘導区域に含めることとします**。なお、具体的な対応策については「防災指針」において定めるものとします。

■洪水浸水想定区域（想定最大規模）

- 洪水浸水想定区域は、本市の用途地域内の大部分において指定されています。人口密度も比較的高い中心部も含まれていることから、居住誘導区域から除くことは現実的ではありません。従って、浸水リスクの周知啓発、降雨時の情報提供とともに、雨水流出抑制等の治水対策等を総合的に推進することにより、想定される水深が 3.0m 未満の区域については 2 階建て以上の建築物においては垂直避難が可能のため、居住誘導区域に含めることとし、**浸水深 3.0m 以上の区域については、居住誘導区域に含めない**ものとします。なお、具体的な対応策については「防災指針」において定めるものとします。

洪水浸水想定区域のうち、**洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域**については、洪水時の命の危険が高いため、**基本的に居住誘導区域に含めない**ものとします。

■津波浸水想定区域

- 津波浸水想定区域は、洪水浸水想定区域と同様、本市の用途地域の一部においても指定されており、人口密度も比較的高い地域も含まれていることから、垂直避難が可能な浸水深 2.0m未満の区域については、居住誘導区域に含めるものとし、**浸水深 2.0m以上の区域については、居住誘導区域に含めないもの**とします。なお、具体的な対応策については「防災指針」において定めるものとします。

■高潮浸水想定区域

- 高潮浸水想定区域は、本市の九州縦貫自動車道より西側に広範囲に指定されています。用途地域内において垂直避難が困難な想定浸水深 3.0m以上の区域も存在していますが、市役所の北側等、本市の中心部を含んでおり、居住誘導区域から除外することは現実的ではありません。予測が困難な地震等とは違い、台風の進路や潮位の情報は事前に得ることができ、比較的避難が可能であると考えられることから、**居住誘導区域の設定を検討**するものとします。なお、具体的な防災対策については、「防災指針」において定めるものとします。

■工業専用地域及び工業地域

- 人口減少下にある本市において将来にわたって積極的に居住を誘導するべきではない工業専用地域及び工業地域は、**居住誘導区域に含めないもの**とします。

【参考】都市計画運用指針への対応

区域	根拠法令	用途地域内に該当のある項目
都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、「居住誘導区域に含まないこと」とされている区域		
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	
災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	●
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	
農地・採草放牧地の区域	農地法第 5 条第 2 項第 1 号口 同法第 43 条第 1 項の規定により同号口に掲げる農地を含む。	
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	
保安林の区域	森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2	
原生自然環境保全地域	自然環境保全法第 14 条第 1 項	
特別地区	自然環境保全法第 25 条第 1 項	
告示された保安林予定森林の区域	森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2	
保安施設地区・告示された保安施設地区に予定された地区	森林法第 41 条、同法第 44 条において準用する同法第 30 条	
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	●
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	●
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	

区域	根拠法令	用途地域内に該当のある項目
都市計画運用指針において、「原則として居住誘導区域に含めないこととすべき」とされている区域		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	
災害危険区域 (居住誘導区域に含めないこととされている災害危険区域を除く)	建築基準法第39条第1項	
都市計画運用指針において、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含めないこととすべき」とされている区域		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	●
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	
浸水想定区域	水防法第15条第1項第4号	●
土砂災害警戒区域等における基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項	
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	●
都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号	
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		
※上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。 ※上記の区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。		
都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域		
工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第1号、同項第13号	●
特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	都市計画法第8条第1項第2号、同法第12条の4第1項第1号	
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域		
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域		

④居住誘導区域の設定の基本となる区域の抽出方法

前述の視点 1～視点 5 を踏まえ、下記の方法により居住誘導区域の設定の基本となる区域を抽出します。

■居住誘導区域の設定の基本となる区域の抽出方法

視点 1	用途地域内の区域
------	----------

×（重なる）

視点 2	一定の人口集積がみられる区域	・ 100mメッシュ人口密度 25 人/ha 以上の区域
------	----------------	------------------------------

×（重なる）

視点 3	公共交通の利便性が高い区域	・ 鉄道駅から 800m 圏またはバス停から 300m 圏の範囲
------	---------------	----------------------------------

＋（追加する）

視点 4	都市基盤整備が行われている区域	・ 土地区画整理事業区域
------	-----------------	--------------

＋（追加する）

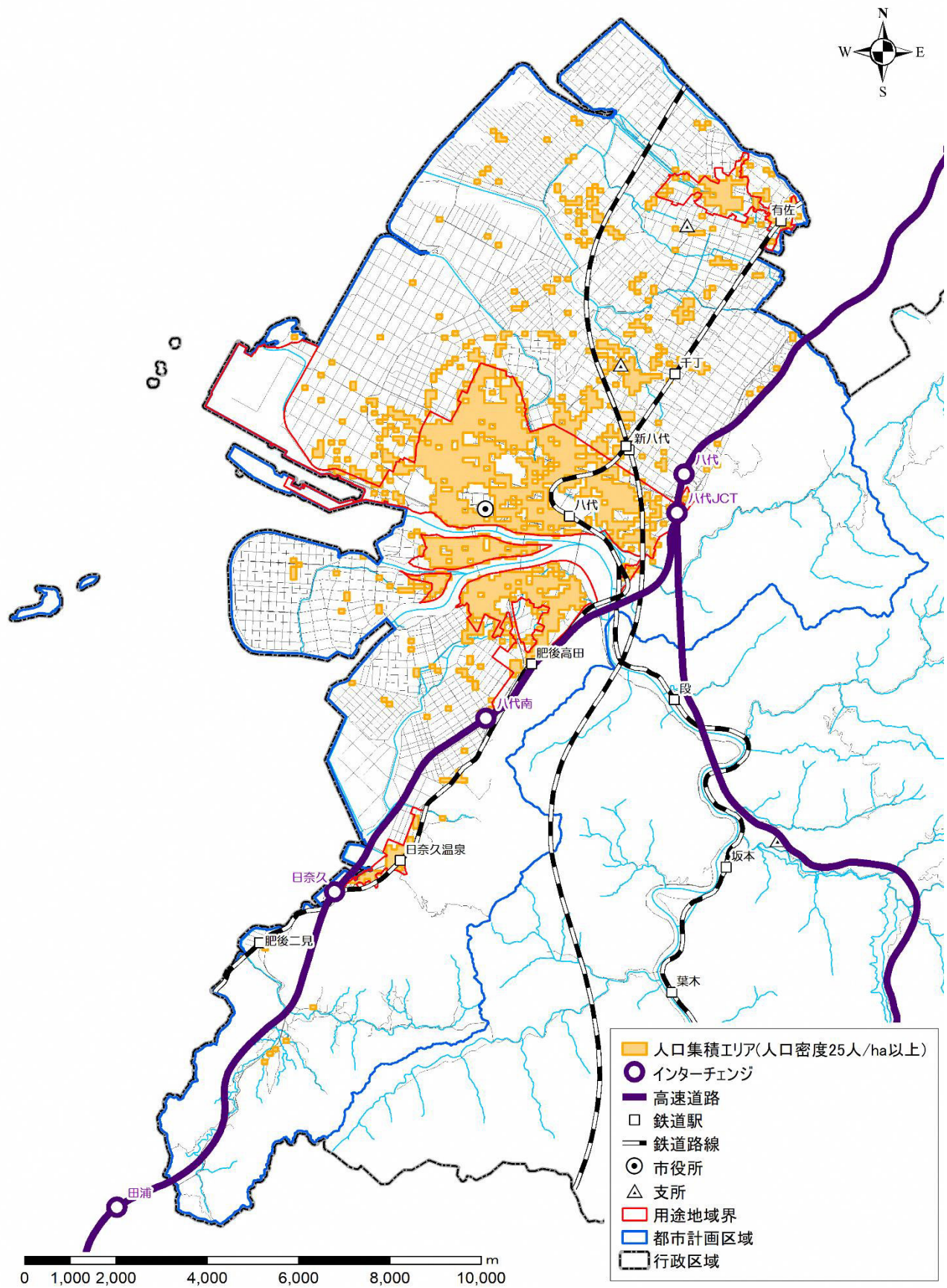
視点 5	著しい人口集積がみられる区域	・ 100mメッシュ人口密度 50 人/ha 以上の区域
------	----------------	------------------------------

－（除外する）

視点 6	災害リスクの高い区域	・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域 ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）のうち、浸水深 3.0m 以上の区域 ・ 洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域 ・ 津波浸水想定区域のうち、浸水深 2.0m 以上の区域
	居住地に適していない区域	・ 工業専用地域及び工業地域

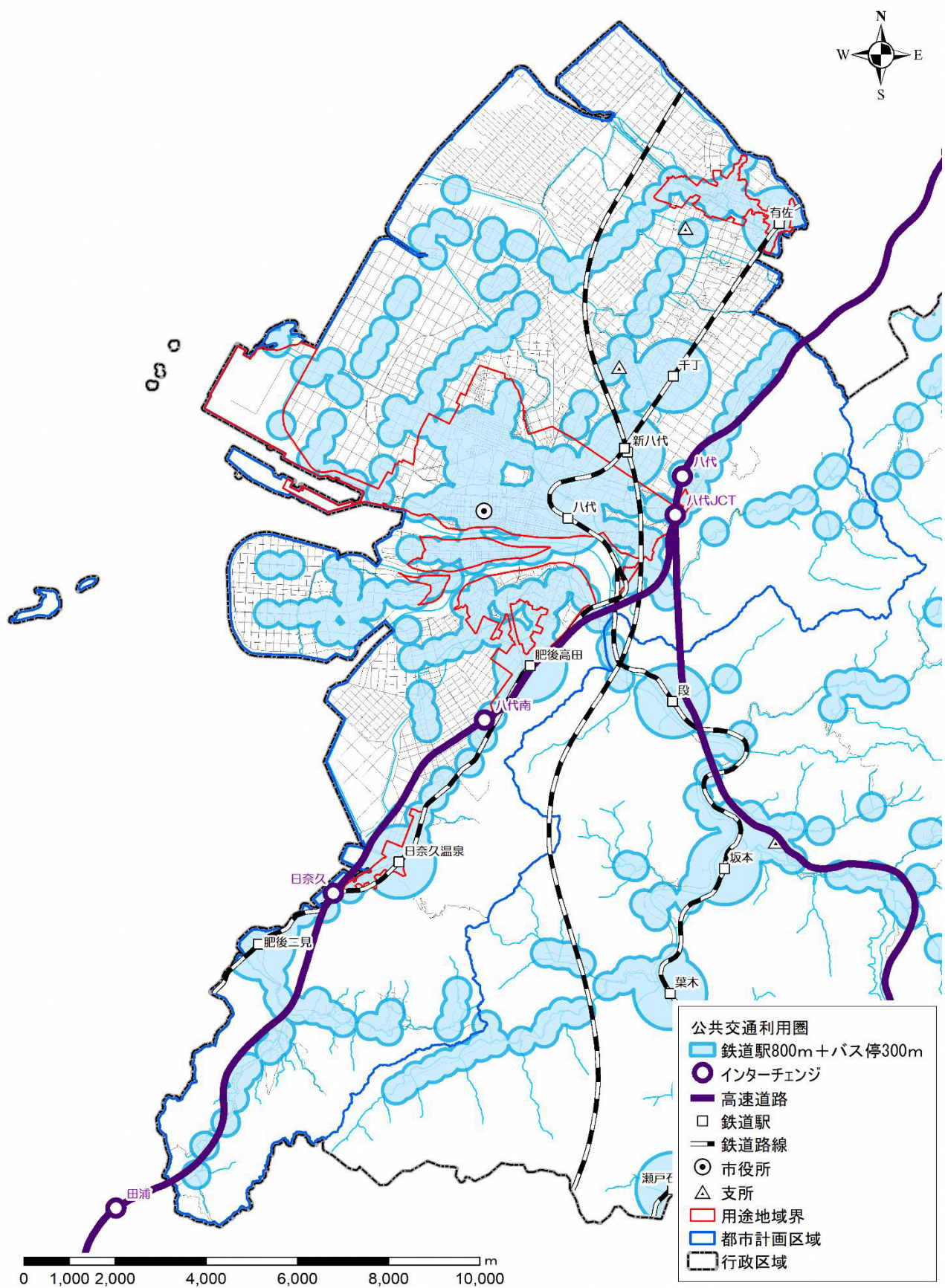
【居住誘導区域設定一視点 1・2】

図：用途地域及び一定の人口の集積がみられる区域



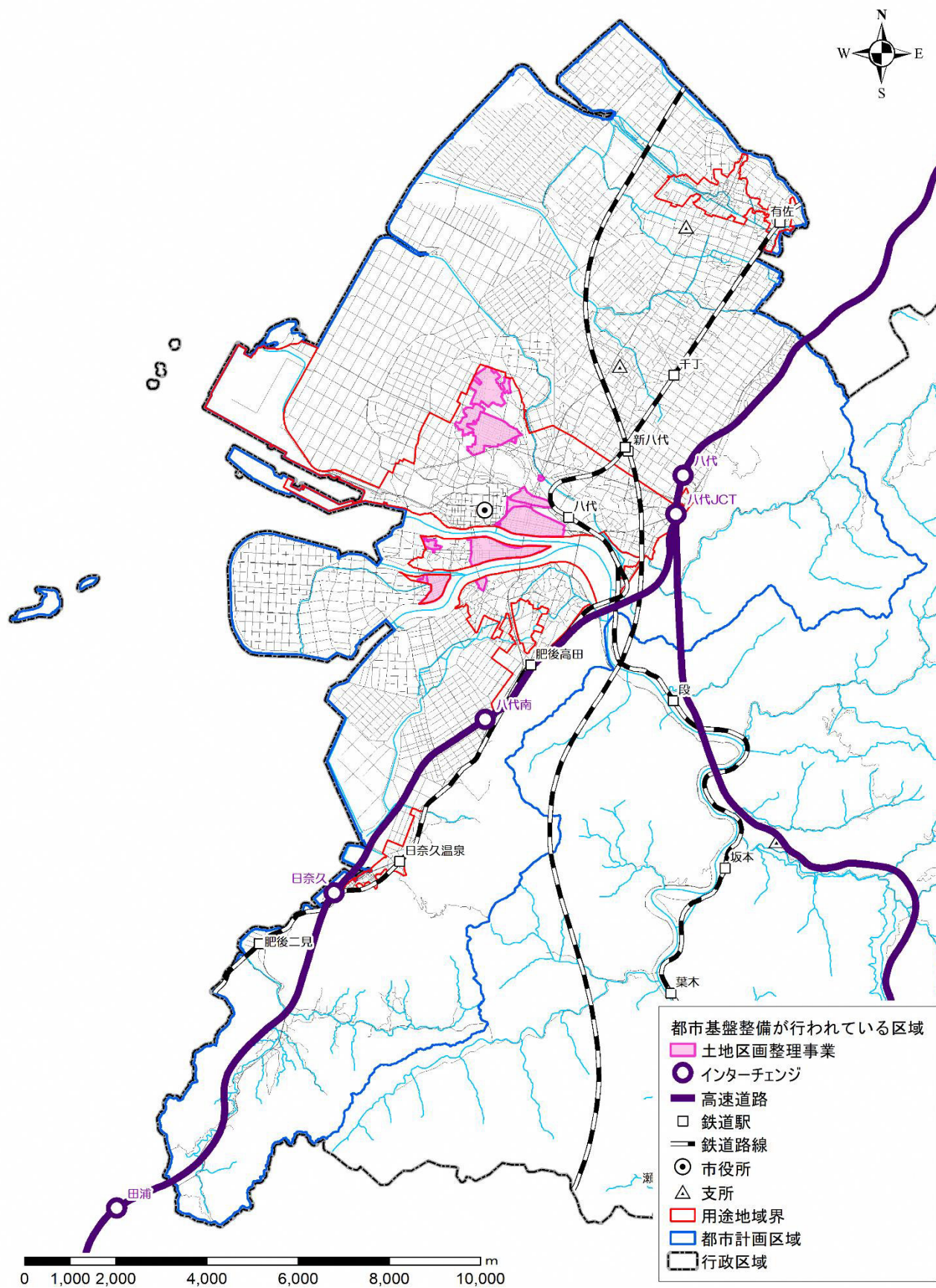
【居住誘導区域設定一視点 3】

図：公共交通利便性が高い区域



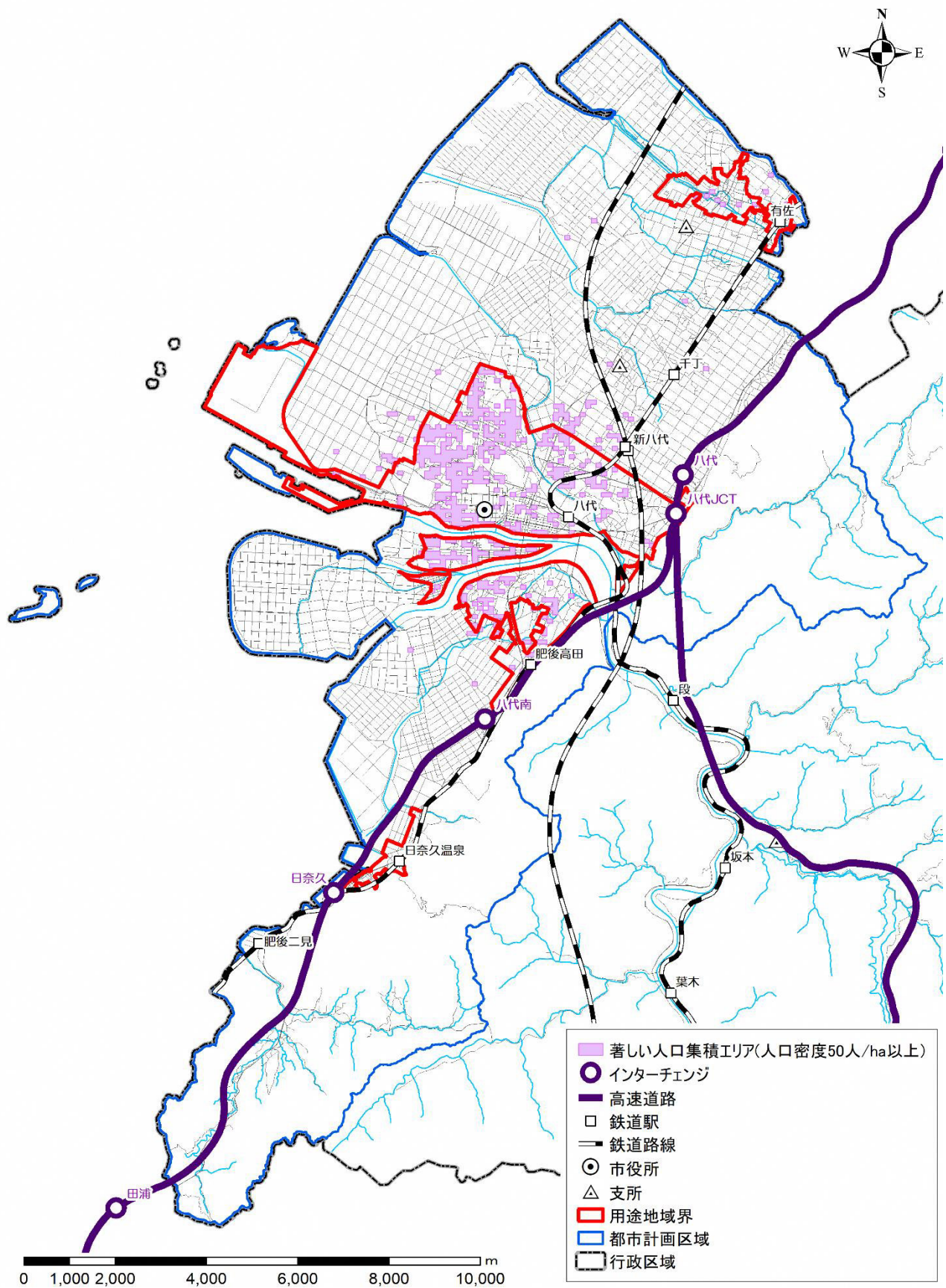
【居住誘導区域設定一視点4】

図：都市基盤整備が行われている区域



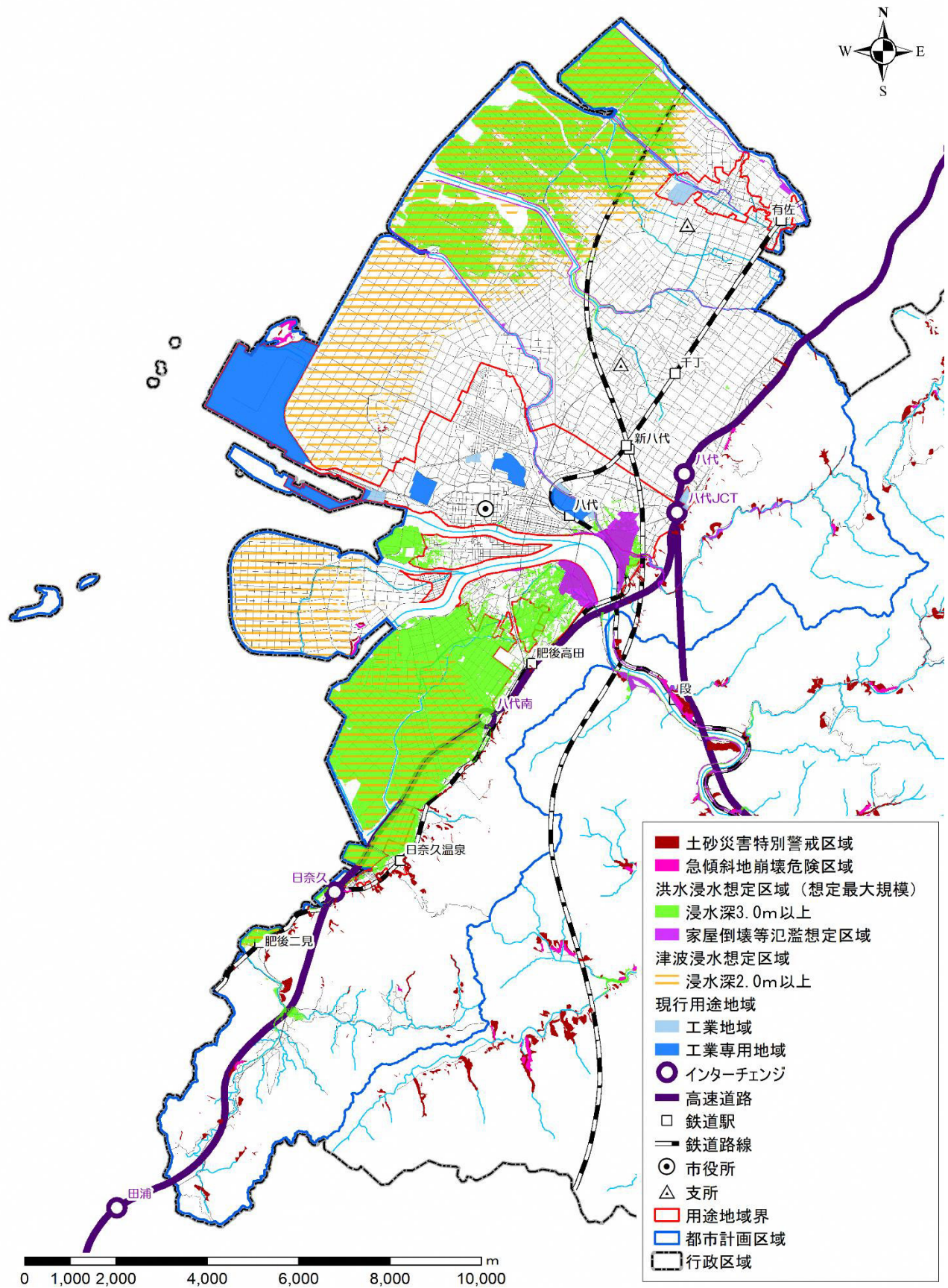
【居住誘導区域設定一視点5】

図：著しい人口集積がみられる区域



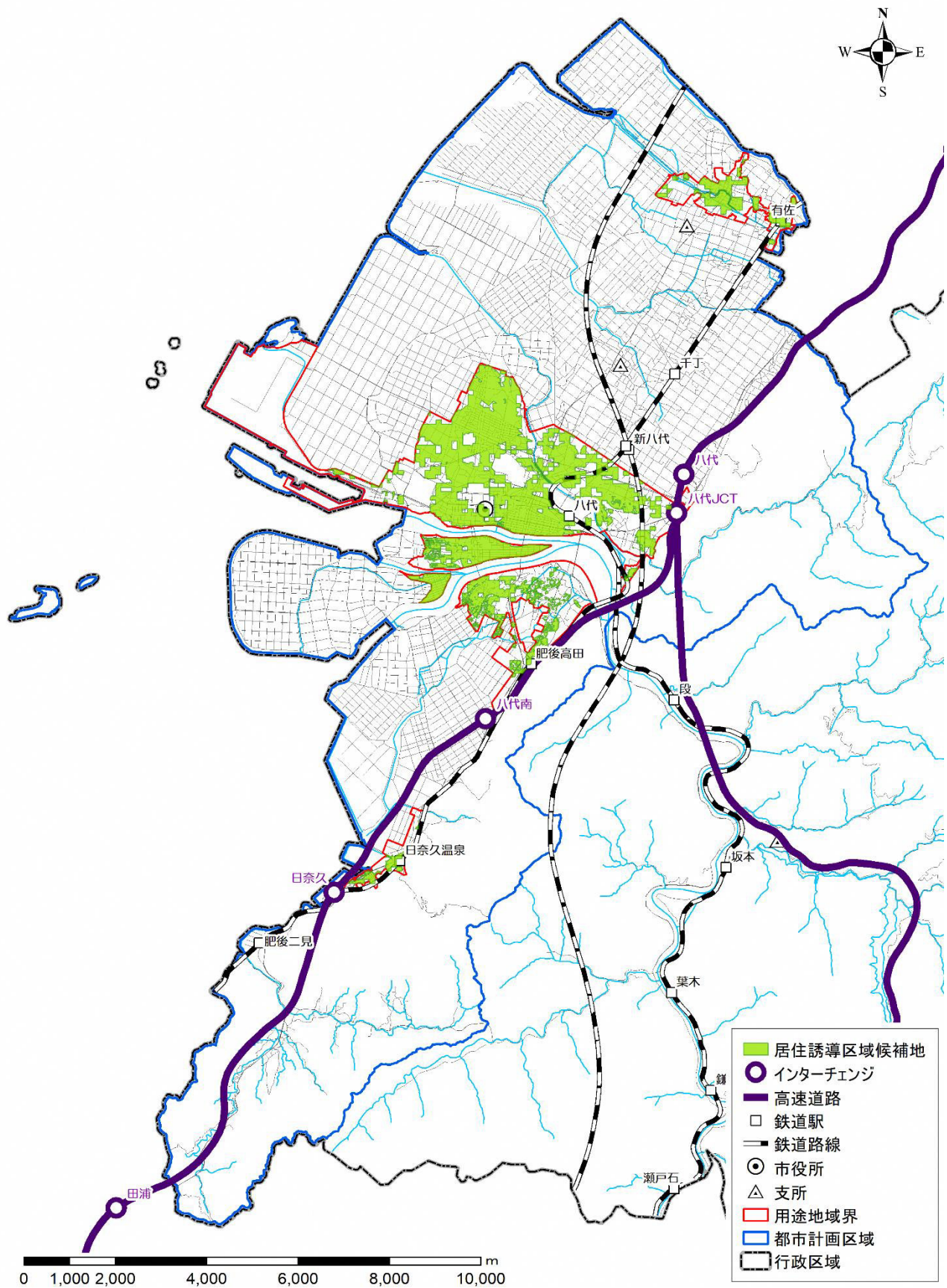
【居住誘導区域設定一視点 6】

図：災害リスクの高い区域及び居住地に適していない区域



【居住誘導区域設定一候補地の抽出】

図：居住誘導区域候補地



3－3 居住誘導区域の設定

検討中

第4章 都市機能誘導区域

4-1 基本的な考え方

「都市機能誘導区域」とは、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本制度は、一定のエリアと誘導を図る機能、当該エリア内に講じられる支援措置を事前明示することにより、生活サービス施設の誘導を図る仕組みとなっています。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

（都市計画運用指針より）

4-2 都市機能誘導区域の設定方針

本市の都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものとし、その中でも特に必要な都市機能の立地が可能な区域、徒歩で生活できる範囲に医療や福祉、商業等の都市機能が一定程度集積している区域を対象に、その候補地を以下の視点で抽出します。

①都市機能誘導区域の設定の基本となる区域

視点1	基本となる区域
-----	---------

- ・居住誘導区域内において設定を検討します。

②都市機能誘導区域に「含む」区域

視点2	拠点となる区域
-----	---------

- ・本市の拠点付近の主要な鉄道駅から 800m圏を拠点となる区域及び八代市中心市街地活性化基本計画の区域とし、視点3・4の区域に関わらず含めるものとします。

拠点付近の主要な鉄道駅	八代駅 新八代駅 有佐駅 千丁駅 肥後高田駅 日奈久温泉駅
-------------	-------------------------------

視点3	主要なバス停周辺の区域
-----	-------------

- ・公共交通について、視点2以外の利便性を考慮し、用途地域内に位置する主要なバス停から500m圏の範囲を基本に設定します。

主要なバス停 (用途地域内)	八代駅前 八代市役所前 労災病院前 有佐駅 鏡四つ角 日奈久温泉駅 ゆめタウン
-------------------	--

視点 4	既存の都市機能が特に集積した区域
------	------------------

- ・既存の都市機能が特に集積した区域として、商業・医療・高齢者福祉・障がい者福祉・子育て支援・金融・公共の 7 種類の機能の各施設 800m圏域の重複数が 6 種類以上となる区域を基本に設定します。

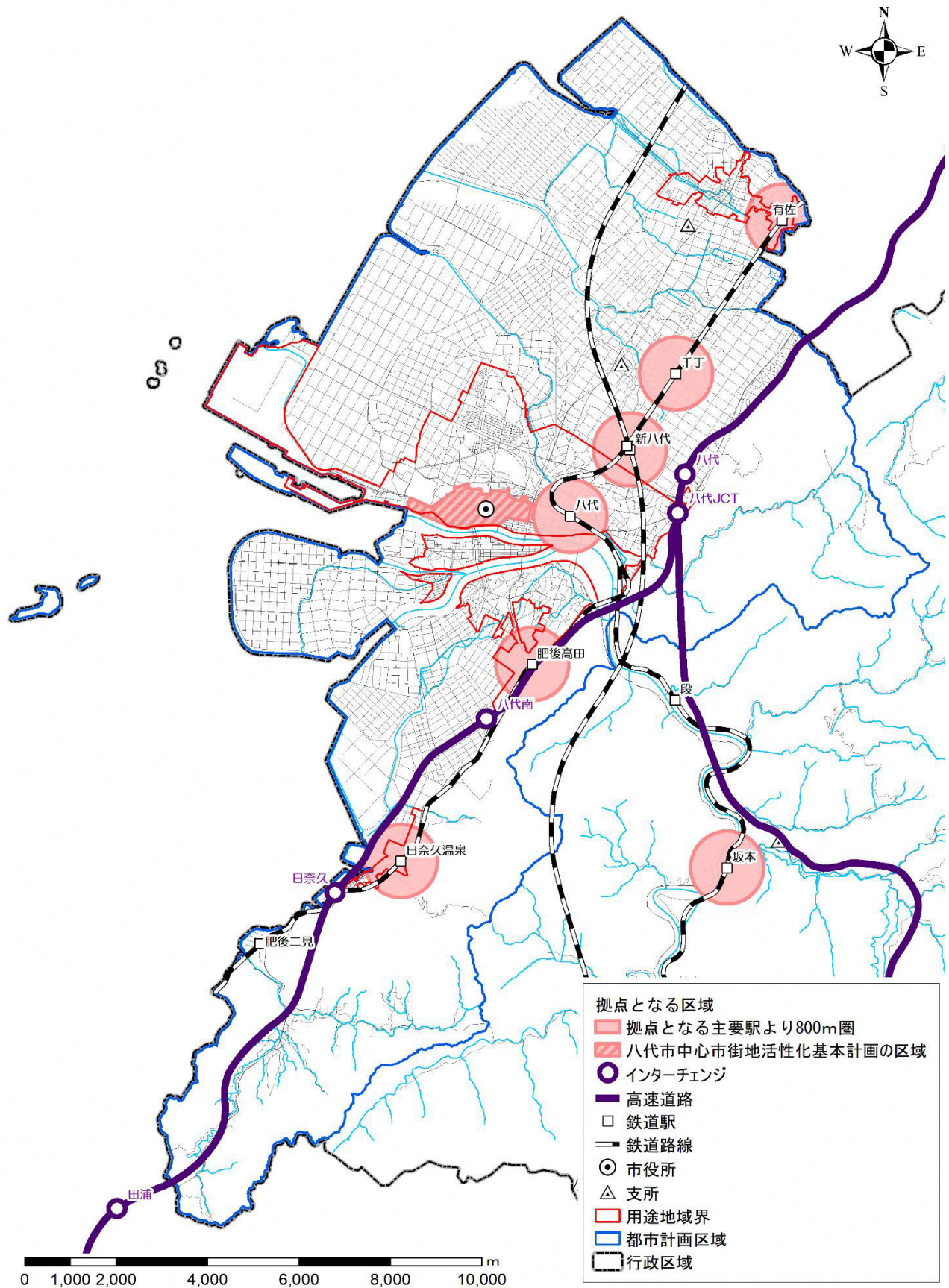
③都市機能誘導区域候補地の抽出

前述の視点 1～視点 4 を踏まえ、下記の方法により都市機能誘導区域の候補地を抽出します。

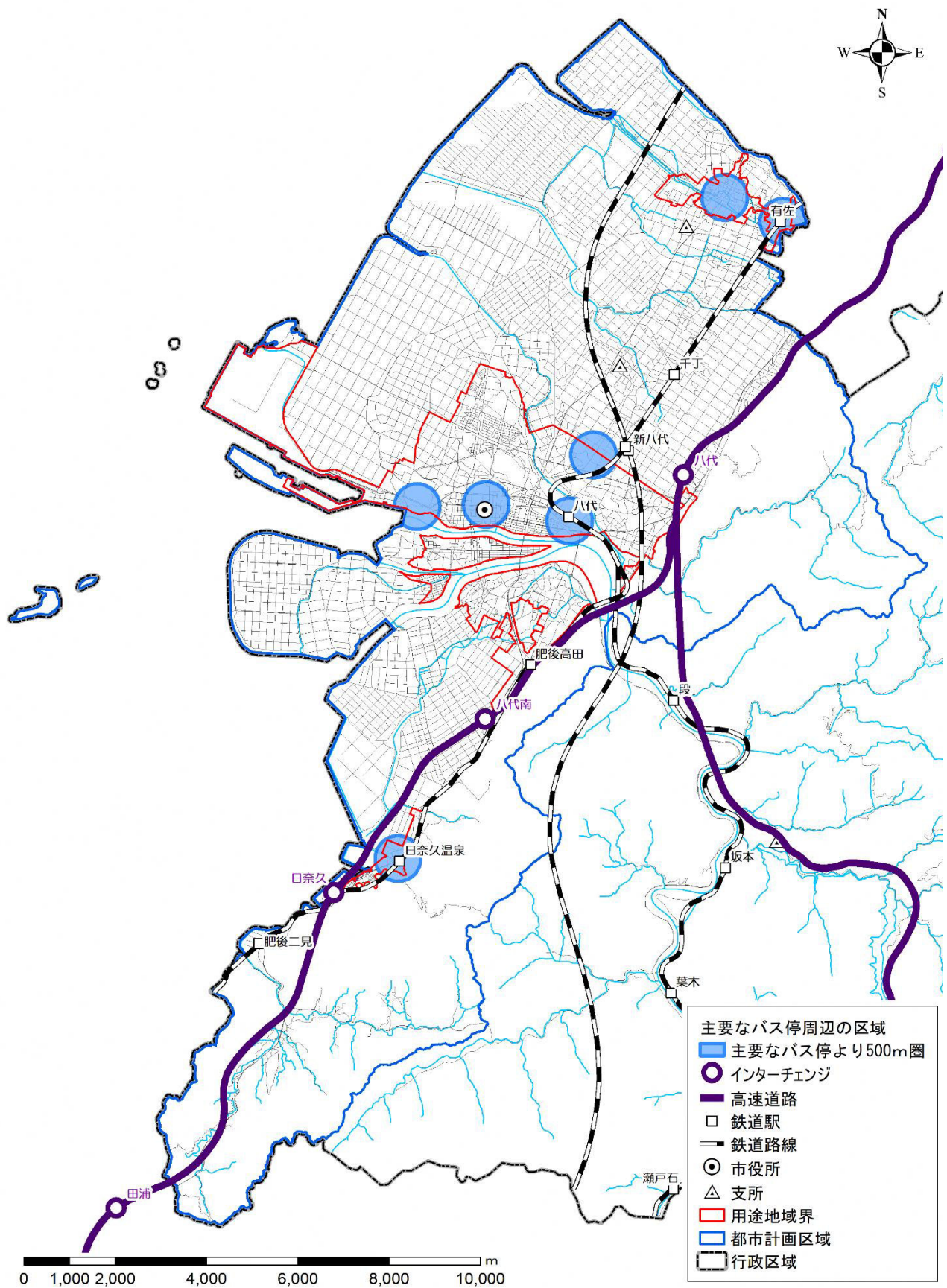
■都市機能誘導区域候補地の抽出方法

視点 1	基本となる区域	・ 居住誘導区域
×（重なる）		
視点 2	拠点となる区域	・ 本市の拠点付近の主要な鉄道駅から 800m圏 ・ 八代市中心市街地活性化基本計画の区域
+（追加する）		
視点 3	主要なバス停周辺の区域	・ 主要なバス停から 500m圏の範囲
×（重なる）		
視点 4	既存の都市機能が特に集積した区域	・ 商業・医療・高齢者福祉・障がい者福祉・子育て支援・金融・公共の 7 種類の機能の各施設 800m圏域の重複数が 6 種類となる区域

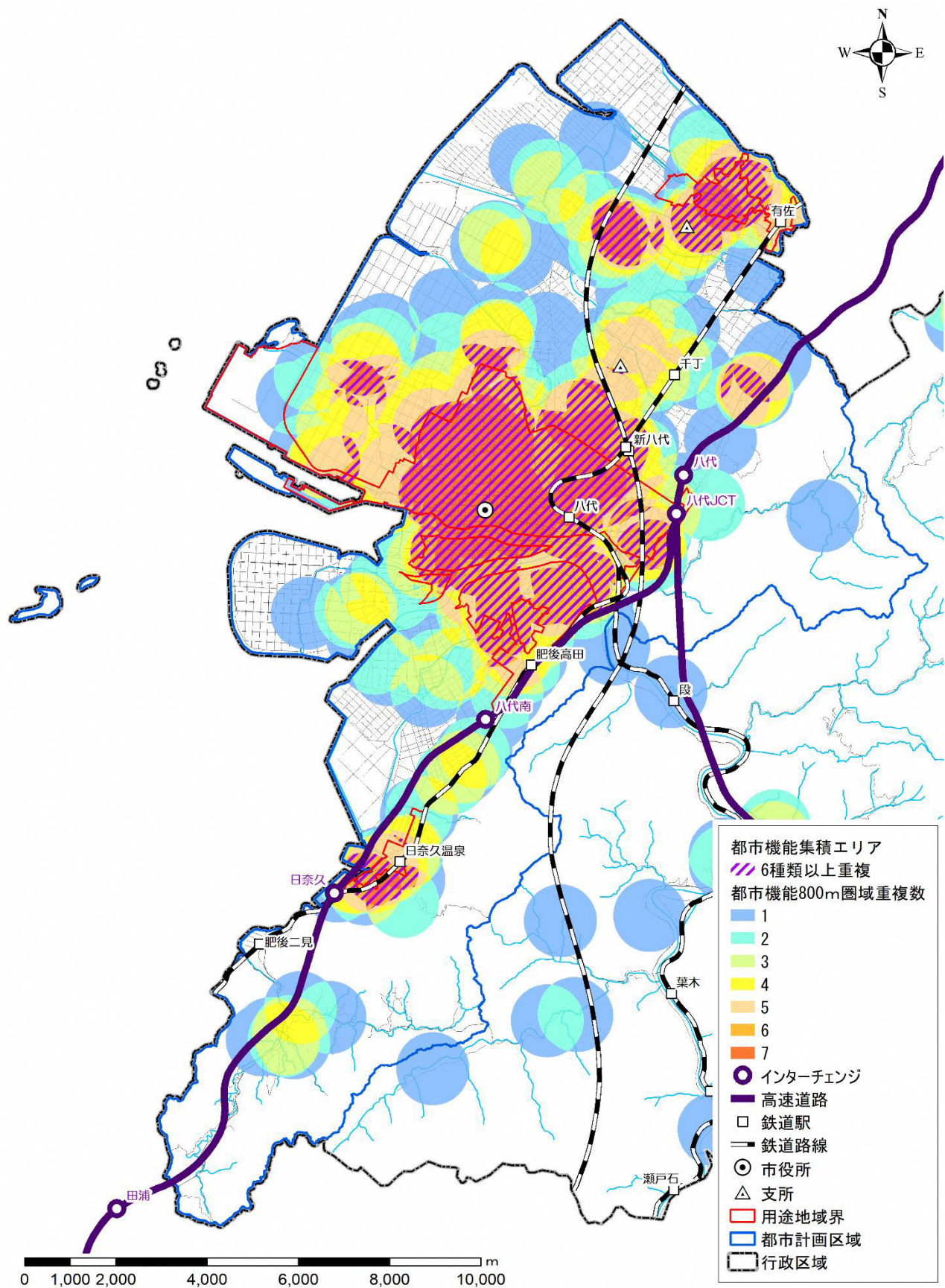
図：拠点となる区域



図：主要なバス停周辺の区域

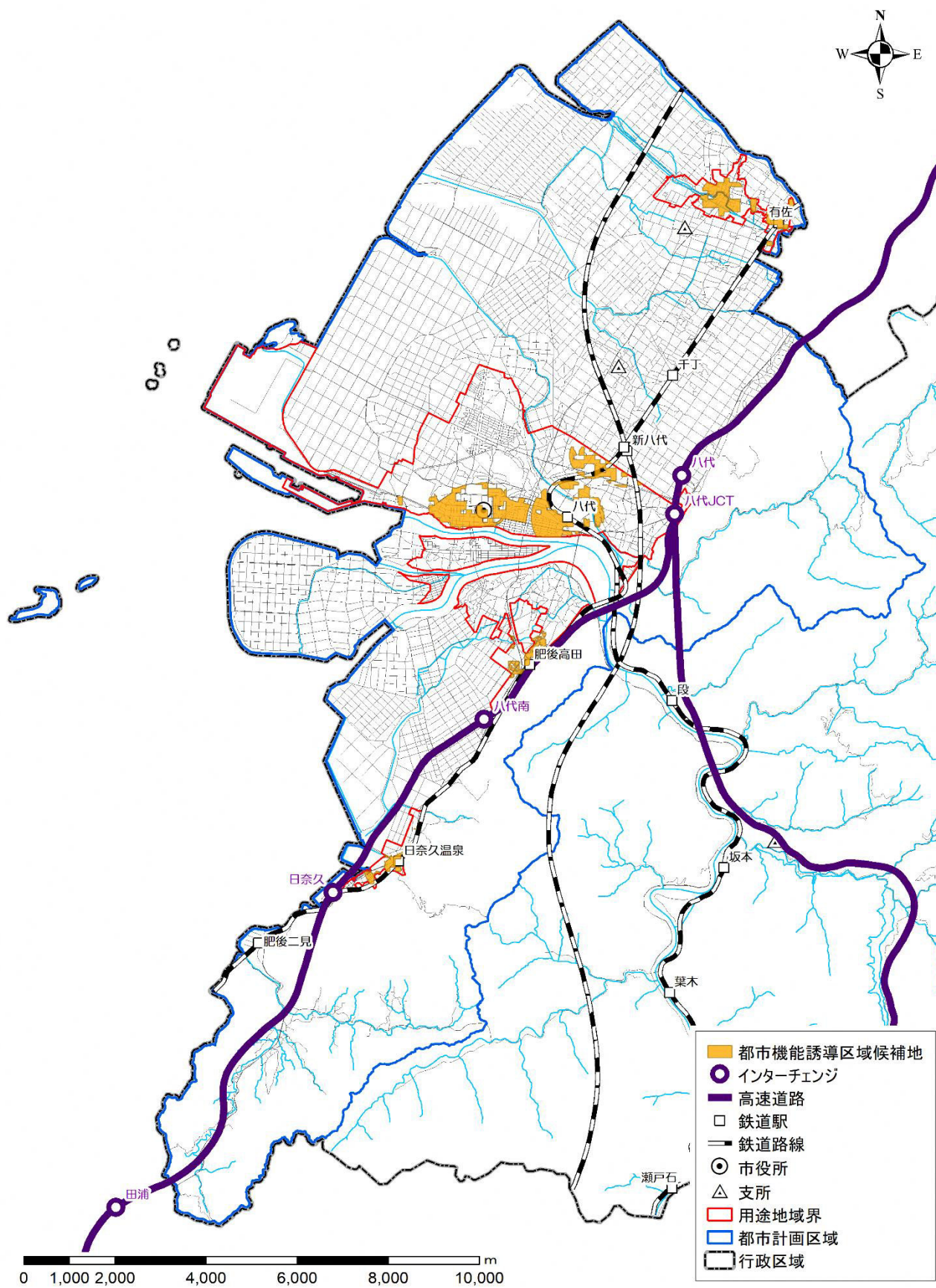


図：既存の都市機能が特に集積した区域



【都市機能誘導区域設定一候補地の抽出】

図：都市機能誘導区域候補地



4－3 都市機能誘導区域の設定

検討中