

# 八代市立地適正化計画(案)

令和 6 年(2024 年) 12 月

# 目次

<b>第2章 まちづくりの方針</b> .....	<b>1</b>
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
<b>第3章 居住誘導区域</b> .....	<b>10</b>
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 新八代駅周辺における居住誘導区域の設定方針 .....	21
3-4 居住誘導区域の設定 .....	21
3-5 地域生活拠点区域（市独自区域）の設定について .....	23
<b>第4章 都市機能誘導区域</b> .....	<b>24</b>
4-1 基本的な考え方 .....	24
4-2 都市機能誘導区域の設定方針 .....	24
4-3 新八代駅周辺における都市機能誘導区域の設定方針 .....	30
4-4 都市機能誘導区域の設定 .....	31
<b>第5章 誘導施設</b> .....	<b>35</b>
5-1 基本的な考え方 .....	35
5-2 誘導施設の設定の方針 .....	35
5-3 その他留意事項 .....	35
5-4 八代市における誘導施設設定の考え方 .....	37
5-5 誘導施設の設定 .....	41
<b>第6章 誘導施策</b> .....	<b>43</b>
6-1 基本的な考え方 .....	43
6-2 都市機能誘導に係る施策 .....	44
6-3 居住誘導に係る施策 .....	45
6-4 公共交通ネットワーク形成に係る施策 .....	46
6-5 居住誘導区域外も含めた市全域で展開する施策 .....	47
6-6 低未利用土地の利用及び管理に関する指針 .....	48
6-7 届出制度の運用 .....	49

## 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交通サービスを維持・確保するとともに、スムーズな乗り継ぎ環境を整備するこ  
とで、交通結節機能の強化と移動利便性の向上に努めます。
- 多様な移動ニーズやそれぞれの地域の特性に応じた、新たなモビリティサービスやICTなどを活用し  
た、公共交通サービスの提供に取り組みます。
- 積極的な情報発信により公共交通の利用促進を図るとともに、市民（地域）、交通事業者、行政が一体  
となって利用者数の増加に取り組みます。

【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結ぶ「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、

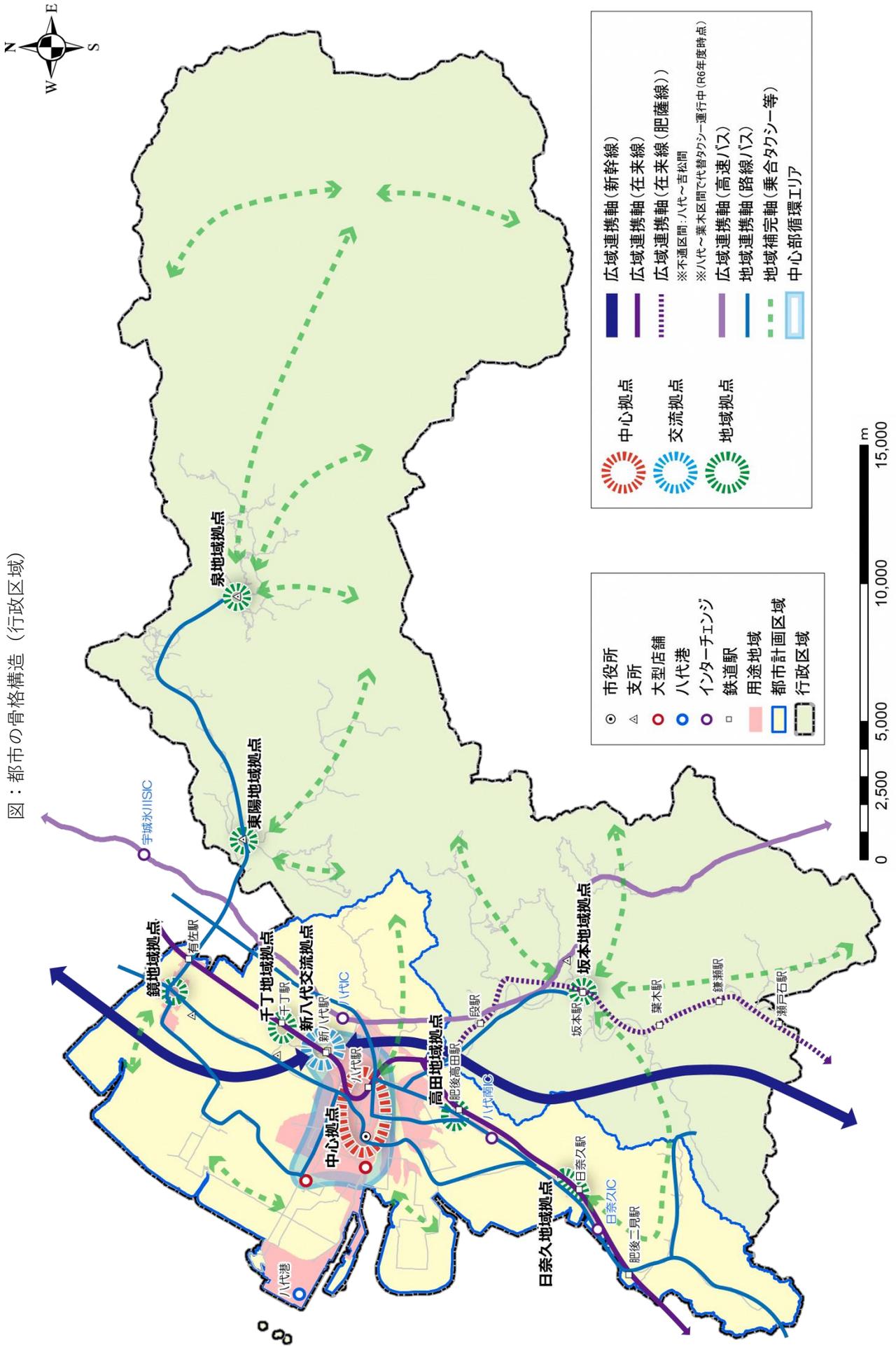
### ■拠点の考え方

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

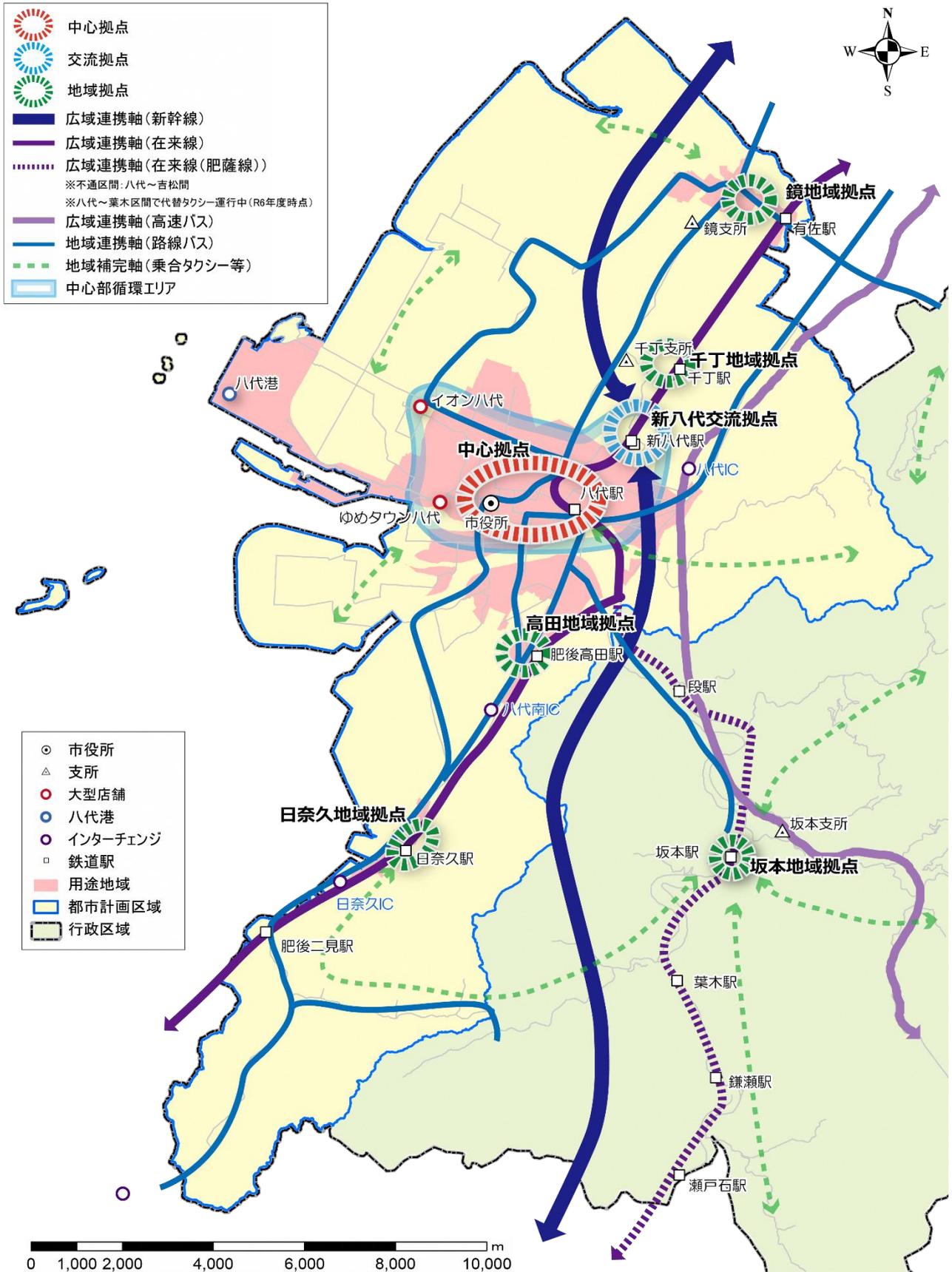
### ■基幹的な公共交通軸の考え方

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(JR鹿兒島本線、JR肥薩線、肥薩おれんじ鉄道)、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实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）



図：都市の骨格構造（都市計画区域）



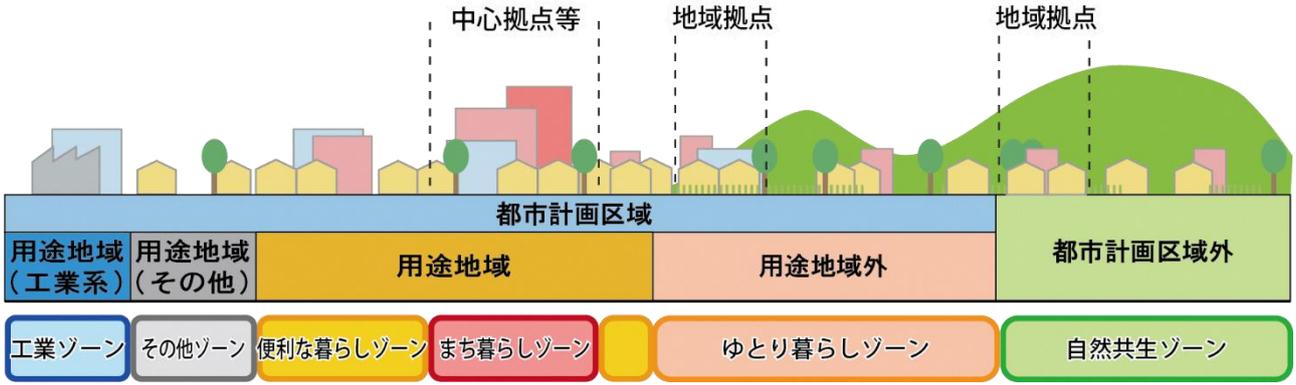
### 2-3 暮らし方・働き方のイメージとまちづくりの方向性

「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。

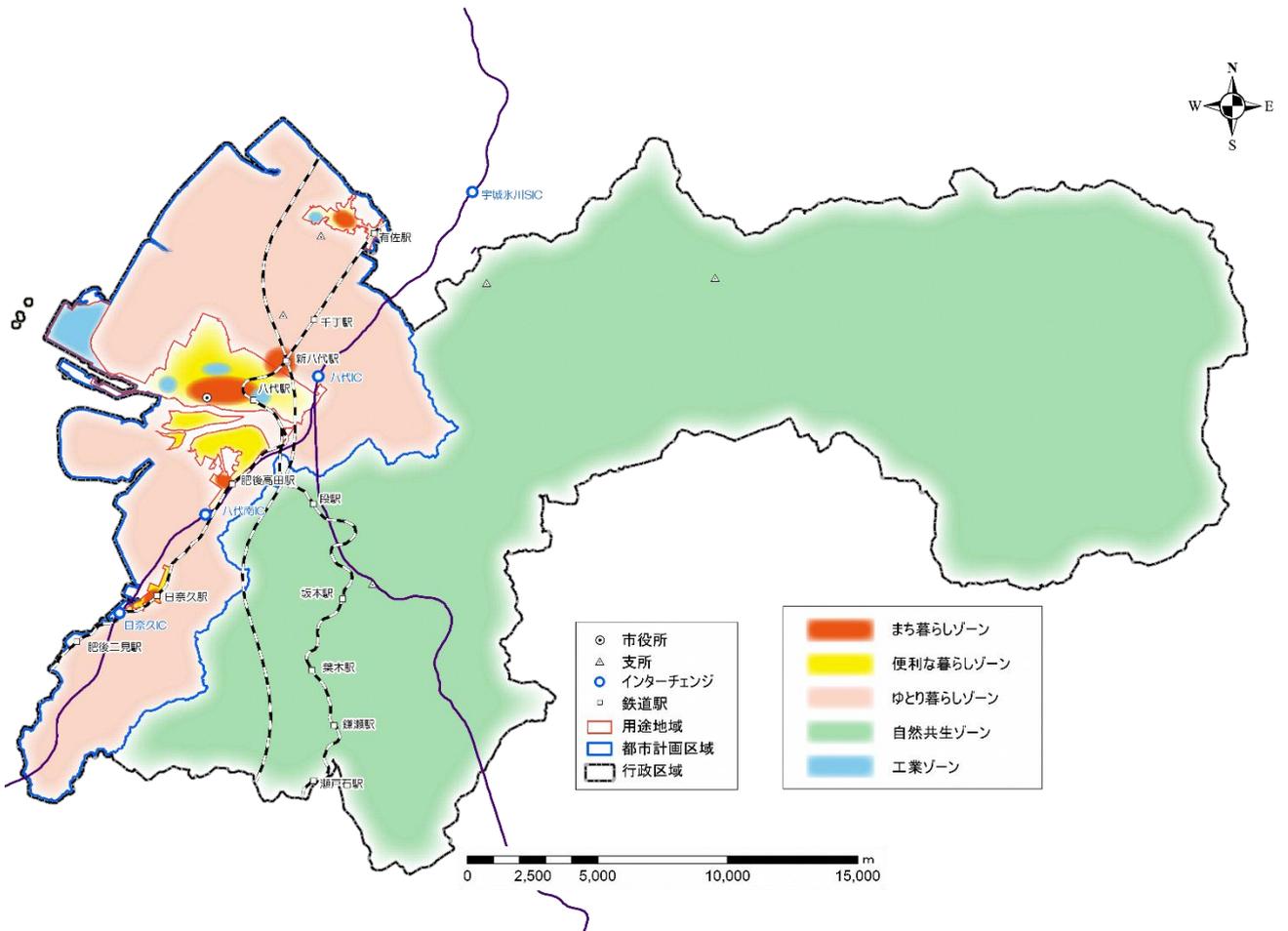
本市においては、各地域の都市計画上の制限や土地利用、公共交通の現状や今後の可能性を想定しながら、以下の6つのゾーンに区分します。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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次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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
誘導区域等設定の方向性	<p>都市機能誘導区域の設定</p> <p>居住誘導区域の設定</p>		地域生活拠点区域の設定（一部エリア）	地域生活拠点区域の設定（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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 「特定用途誘導地区」の指定検討（都市機能誘導区域）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域による規制等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域による規制等（操業環境の維持・向上）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「災害危険区域」、「居住調整地域」等の指定検討</li> </ul>

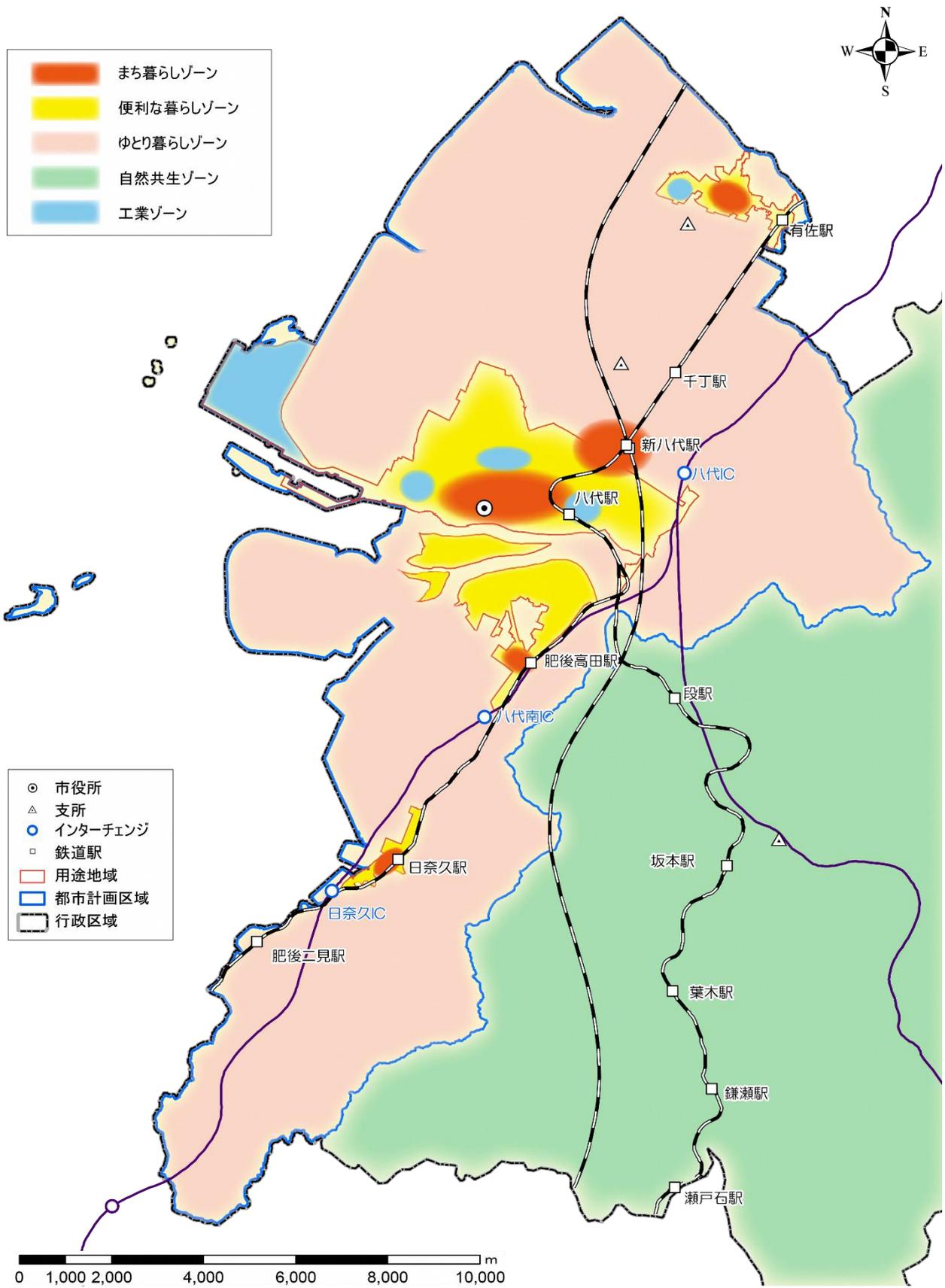
図：ゾーン区分のイメージ



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まないこととすべき」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 (居住誘導区域に含ま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、居住誘導区域に含まないこととすべき」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		
<p>※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。</p> <p>※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。</p>		
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
------	----------

×（重ねる）

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
------	----------------	------------------------------

×（重ねる）

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）

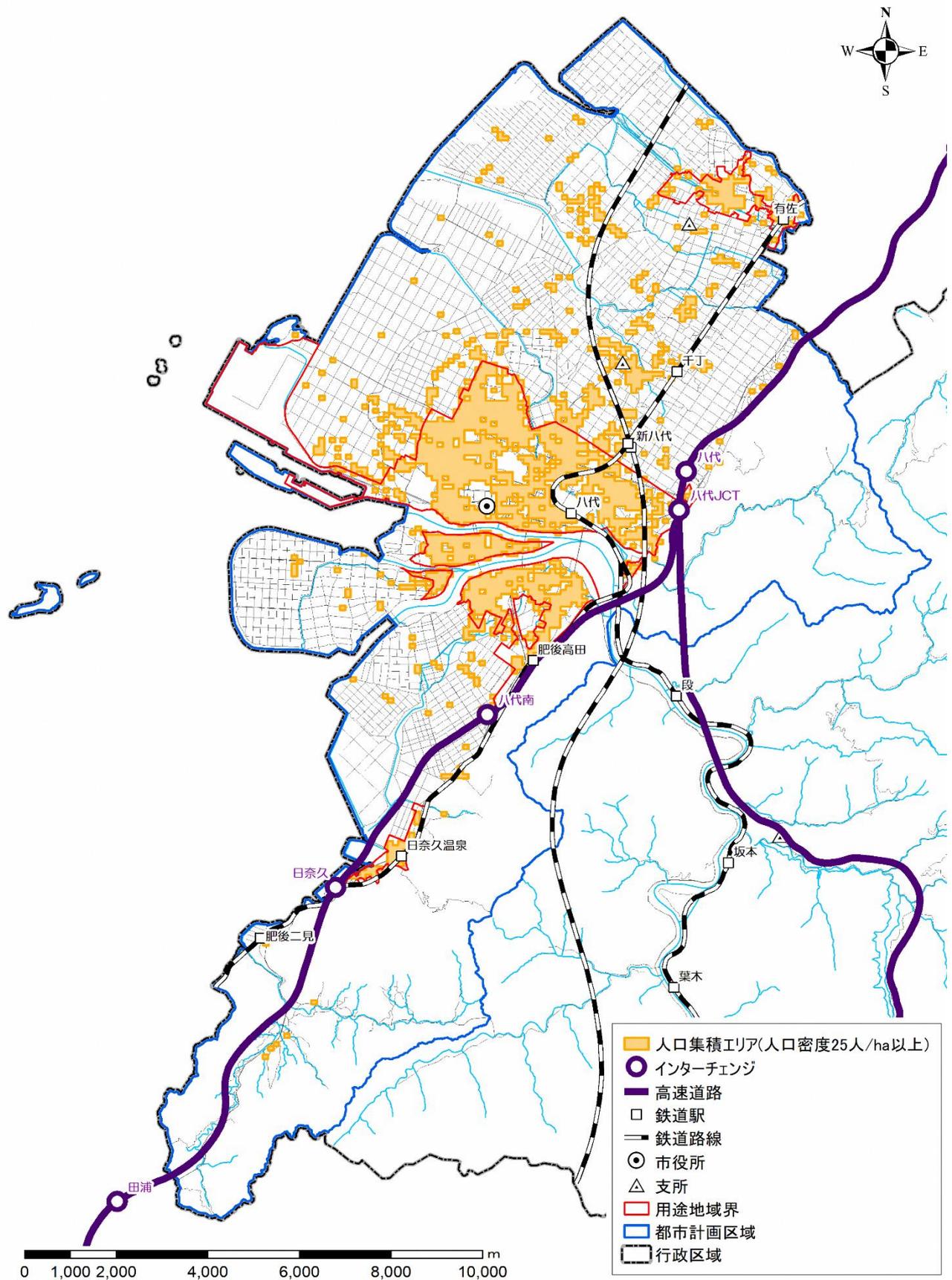
視点 5	著しい人口集積がみられる区域	・ 100mメッシュ人口密度 50 人/ha 以上の区域
------	----------------	------------------------------

－（除外する）

視点 6	災害リスクの高い区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害特別警戒区域</li> <li>・ 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>・ 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</li> <li>・ 洪水時家屋倒壊等氾濫想定区域</li> <li>・ 津波浸水想定区域のうち、浸水深 2.0m 以上の区域</li> </ul>
	居住地に適していない区域	・ 工業専用地域及び工業地域

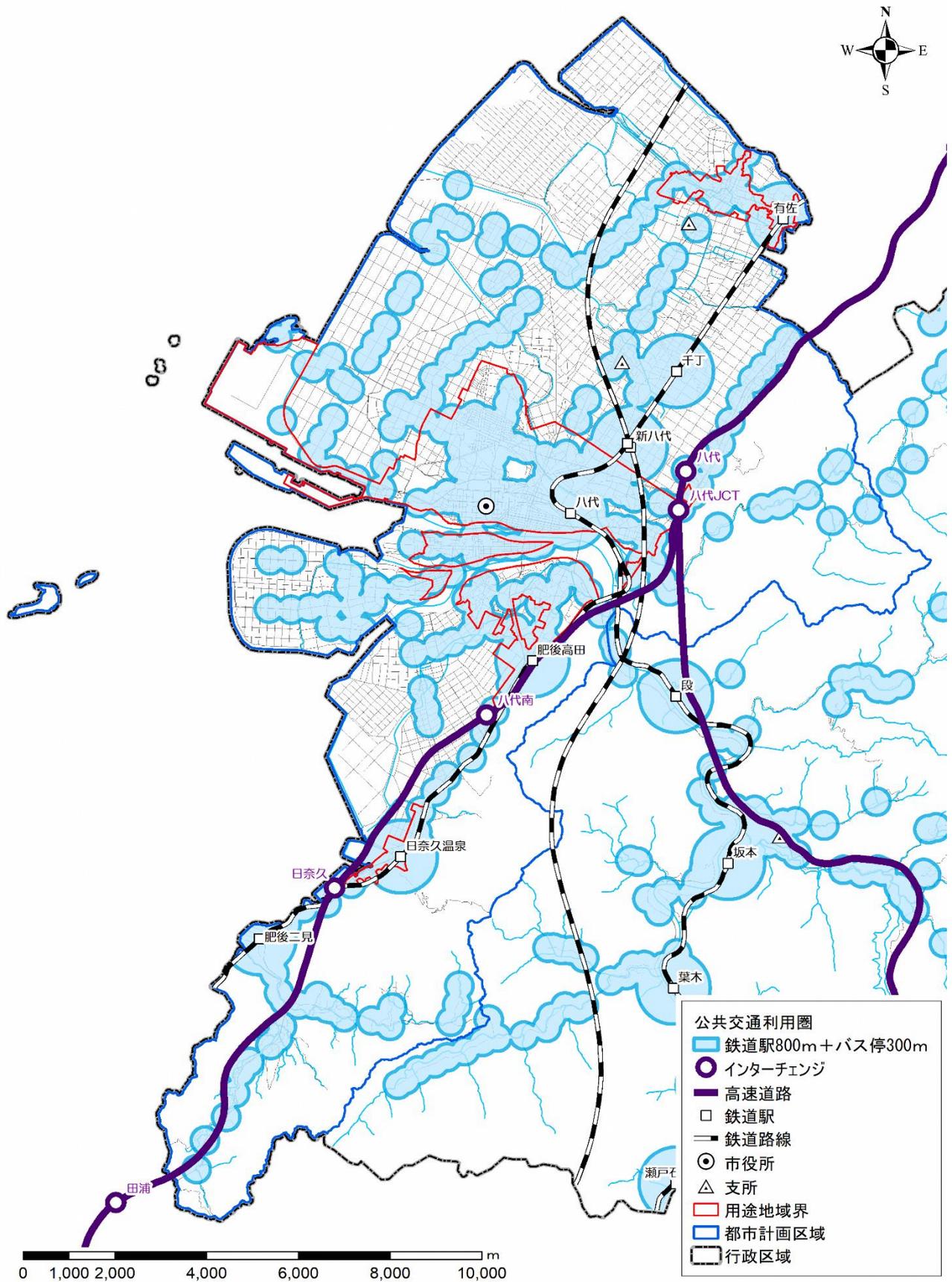
【居住誘導区域設定一視点1・2】

図：用途地域及び一定の人口の集積がみられる区域



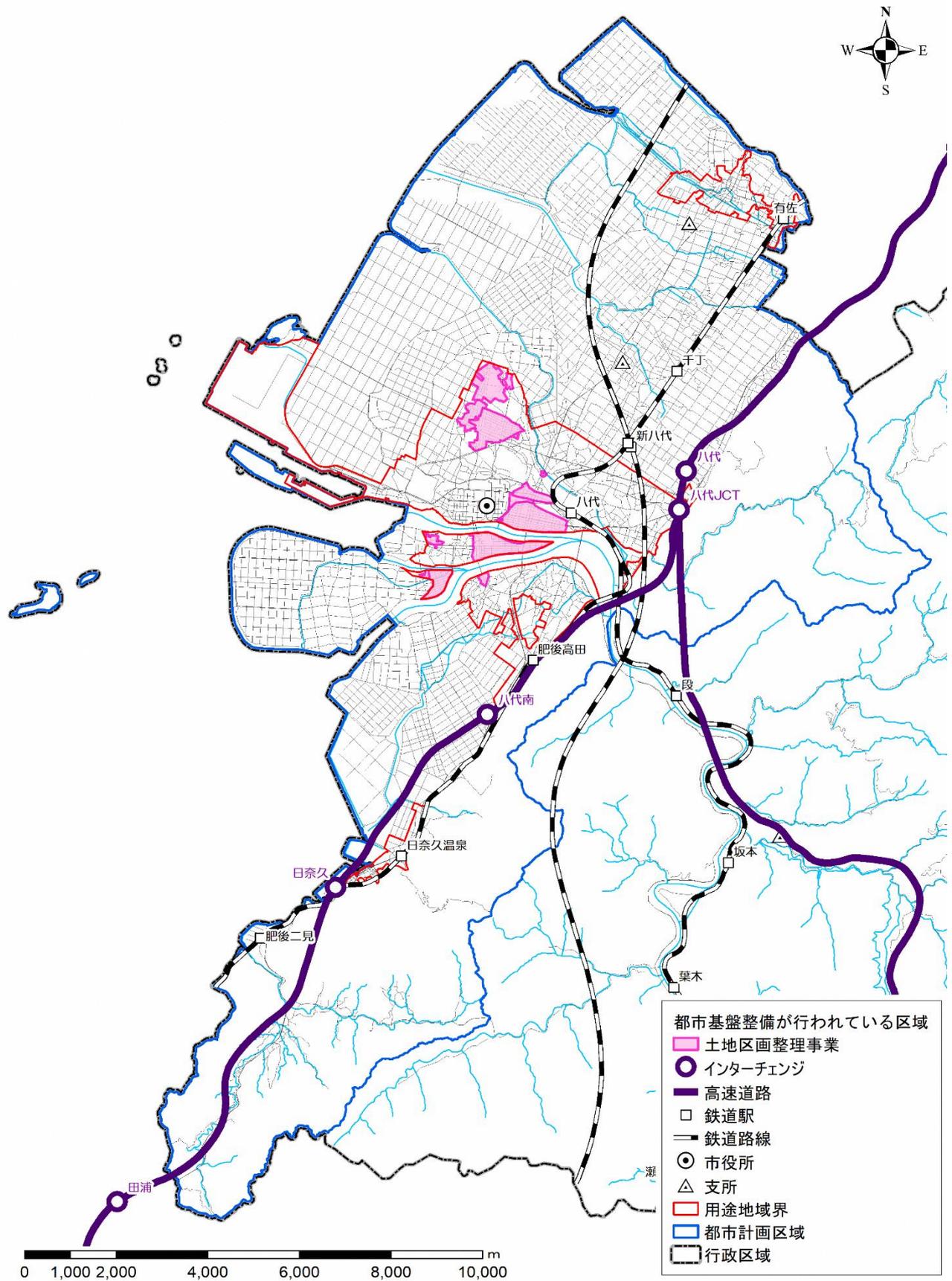
【居住誘導区域設定一視点 3】

図：公共交通利便性が高い区域



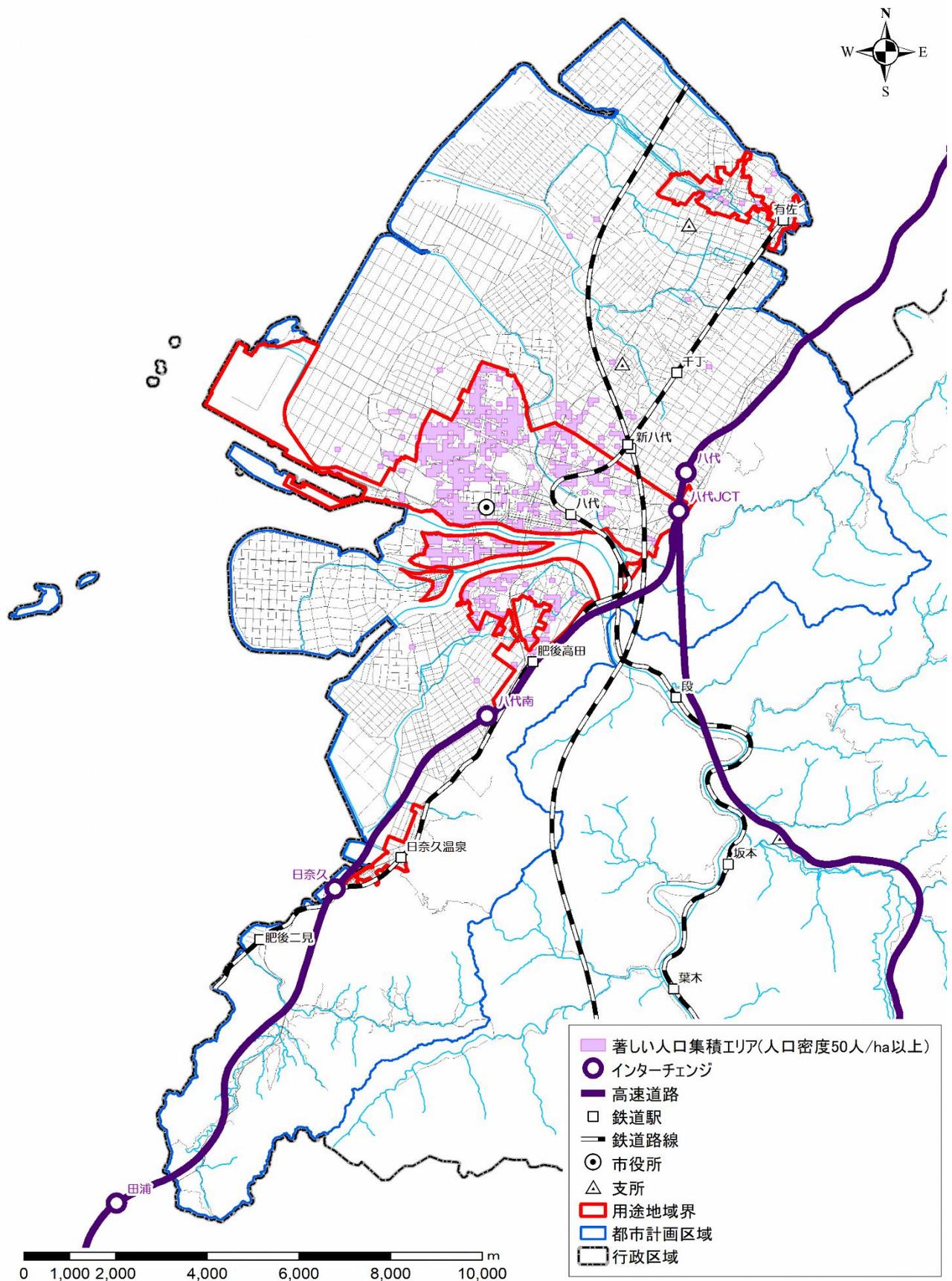
【居住誘導区域設定一視点4】

図：都市基盤整備が行われている区域



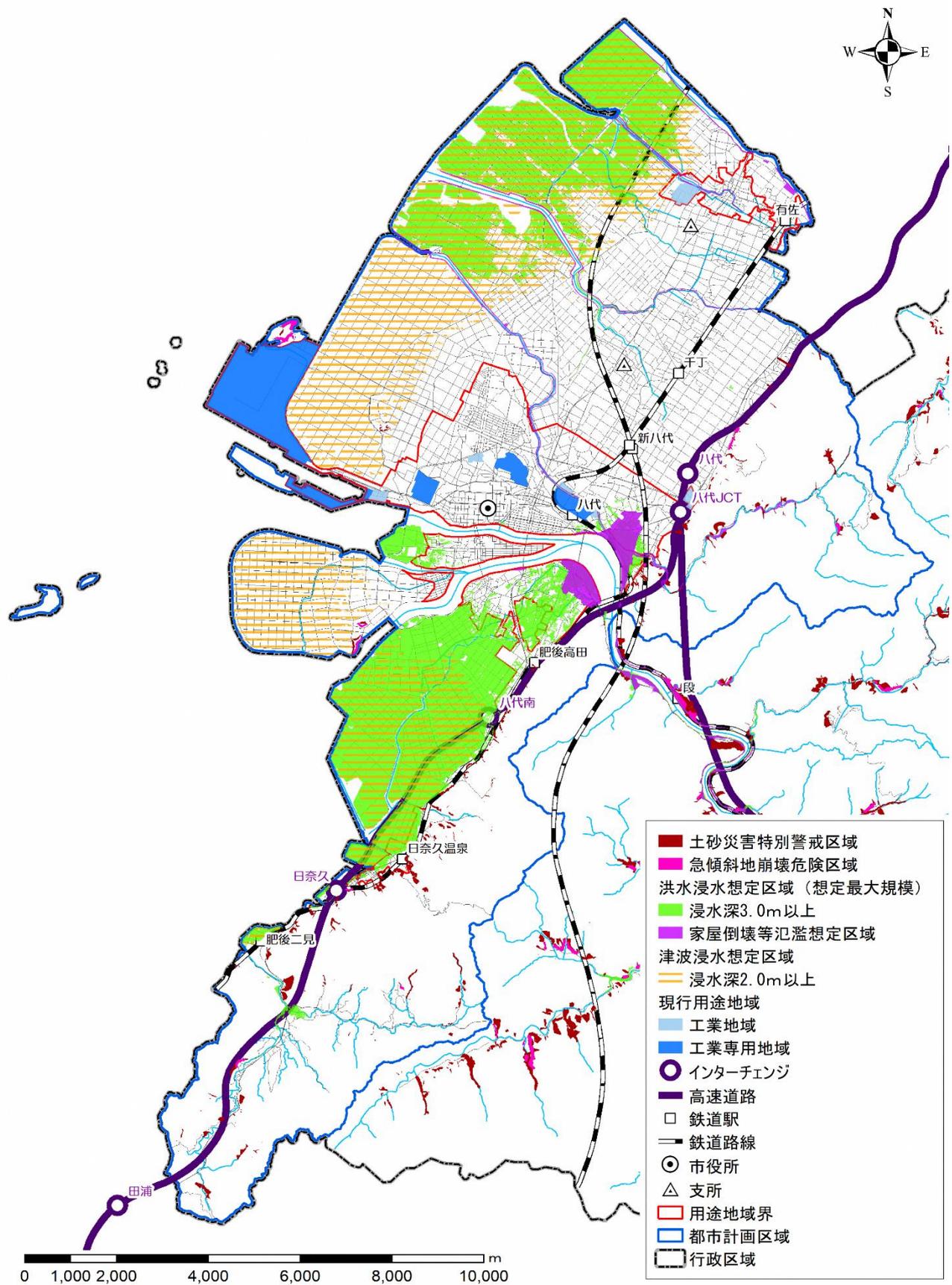
【居住誘導区域設定一視点5】

図：著しい人口集積がみられる区域



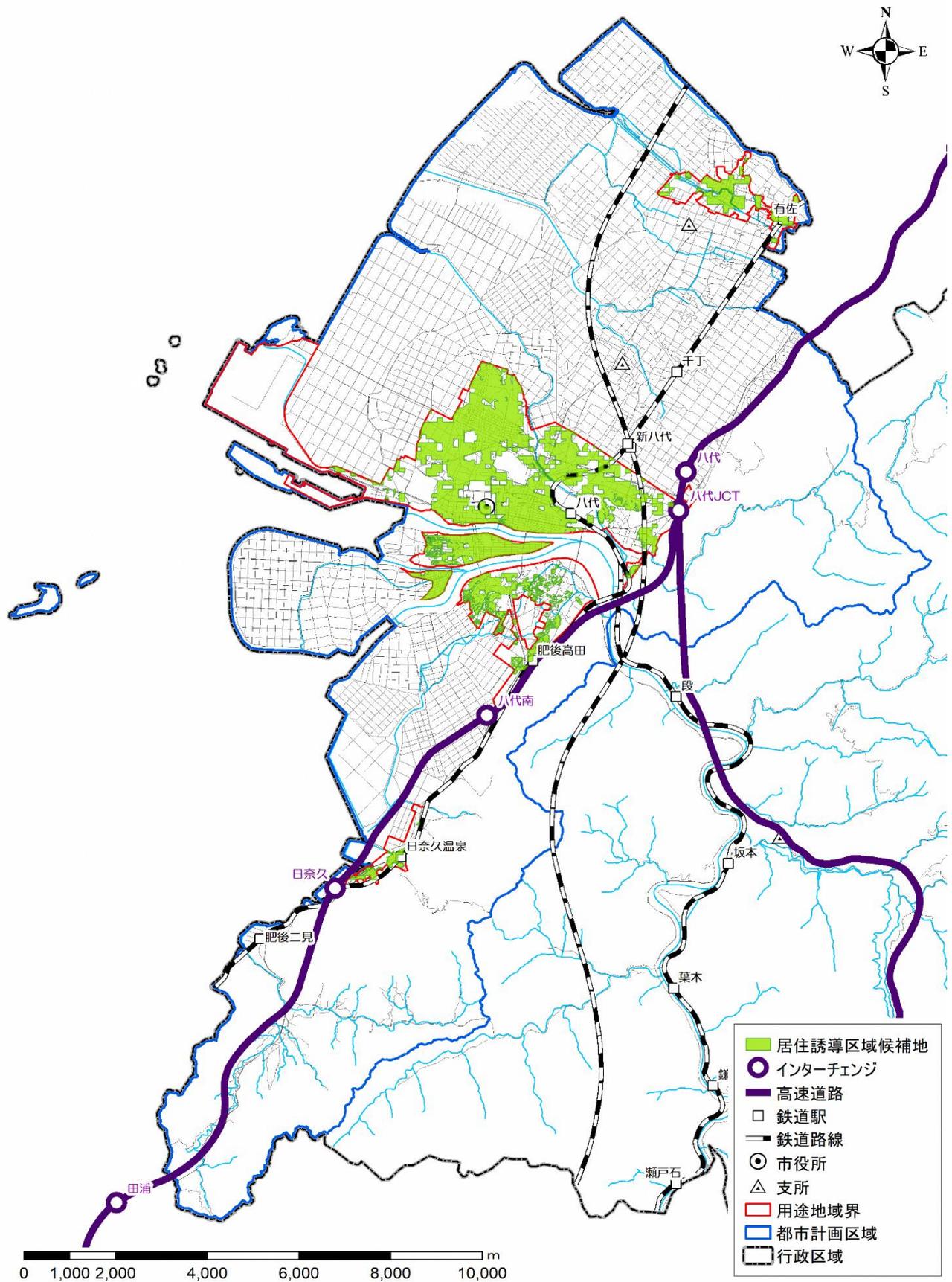
【居住誘導区域設定一視点6】

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



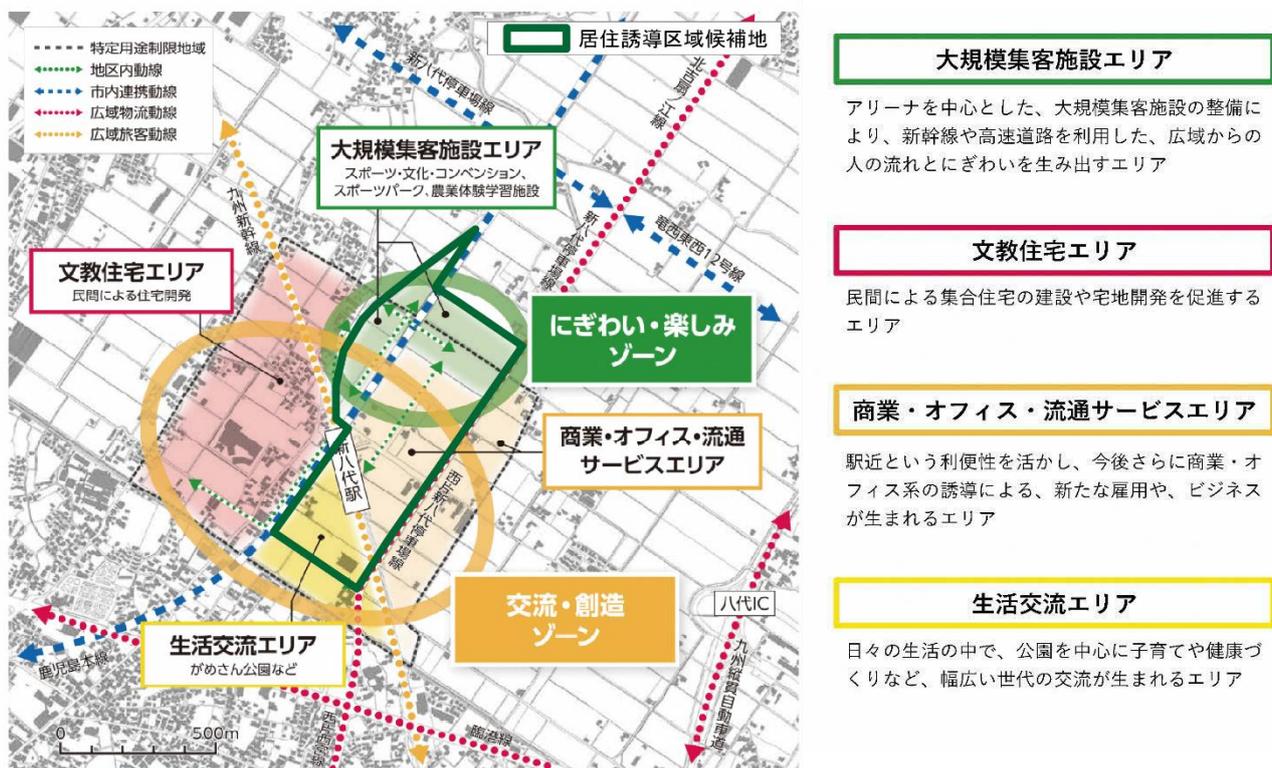
### 3-3 新八代駅周辺における居住誘導区域の設定方針

新八代駅周辺については、現在「新八代駅周辺グランドデザイン」において、本市の現状や取り巻く環境の変化等を踏まえ、人流や物流の拠点として本市の玄関口にふさわしいまちづくりを進めるとともに、中心市街地や周辺自治体への円滑な人の流れを作りながら、にぎわいや魅力などが創出される、県南における新しい広域交流拠点の形成を目指し、具体的な整備に向けて計画が進められています。

このように、新八代駅周辺地区は、交通の要衝としての強みを活かし、本市の多様な交流やにぎわいを生み出す重要な役割を担う地区となっており、現時点で用途地域の指定はないものの、特定用途制限地域を指定し、住宅開発や商業施設などの民間施設が進出しやすい環境を整えています。

また、本地区は、居住誘導区域設定の視点である人口密度 25 人/ha 以上のエリアを含み、公共交通利用圏（鉄道駅 800m+バス停 300m）内にあるとともに、災害リスクの高い区域は含まれていないことから、農用地区域が除外される地区を中心に居住誘導区域に含めるものとします。

図：新八代駅周辺の土地利用ゾーニングプランと居住誘導区域候補地



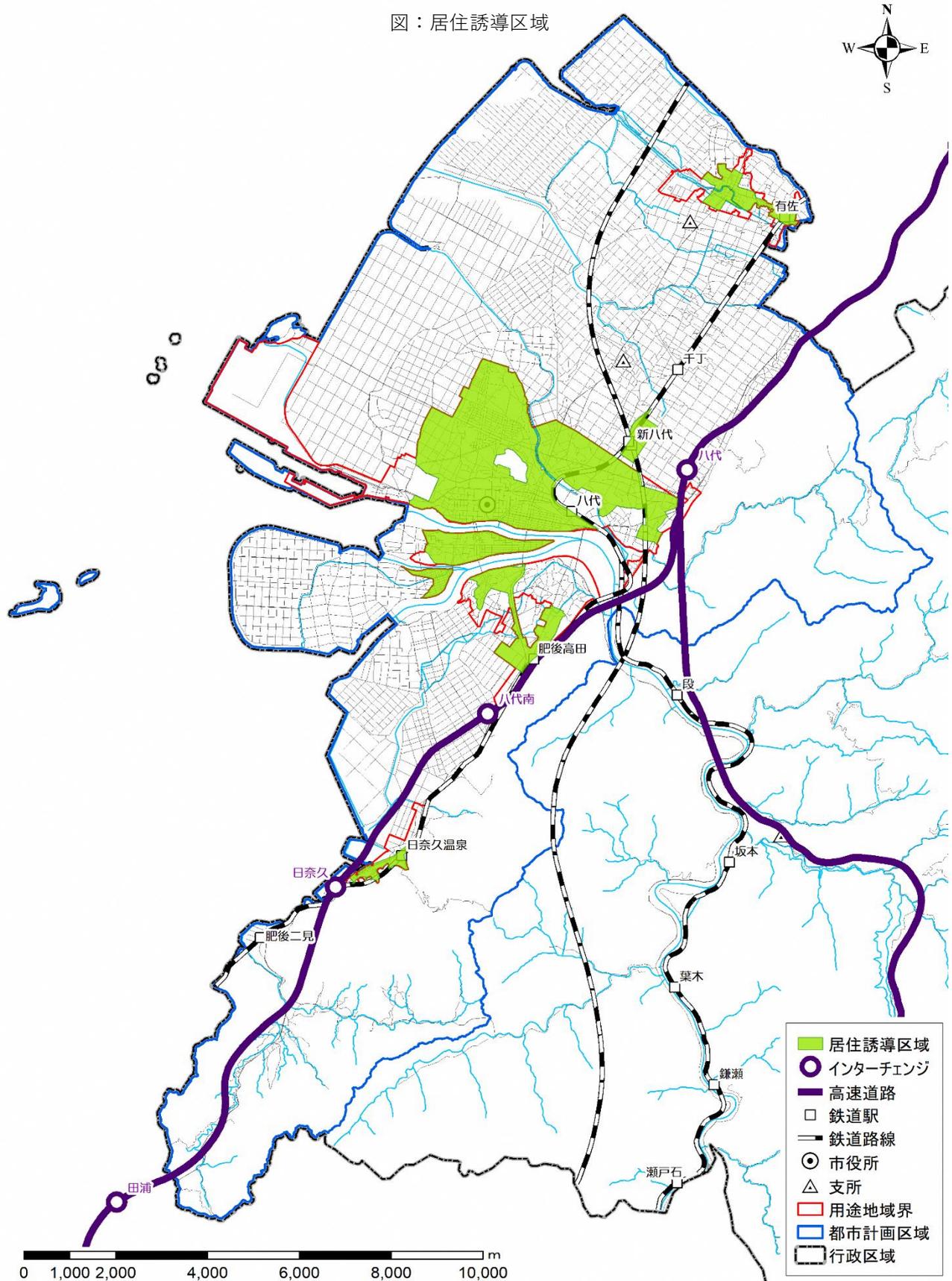
資料：新八代駅周辺グランドデザインに加筆

### 3-4 居住誘導区域の設定 (内容については精査中)

前述の3-2、3-3を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

図：居住誘導区域



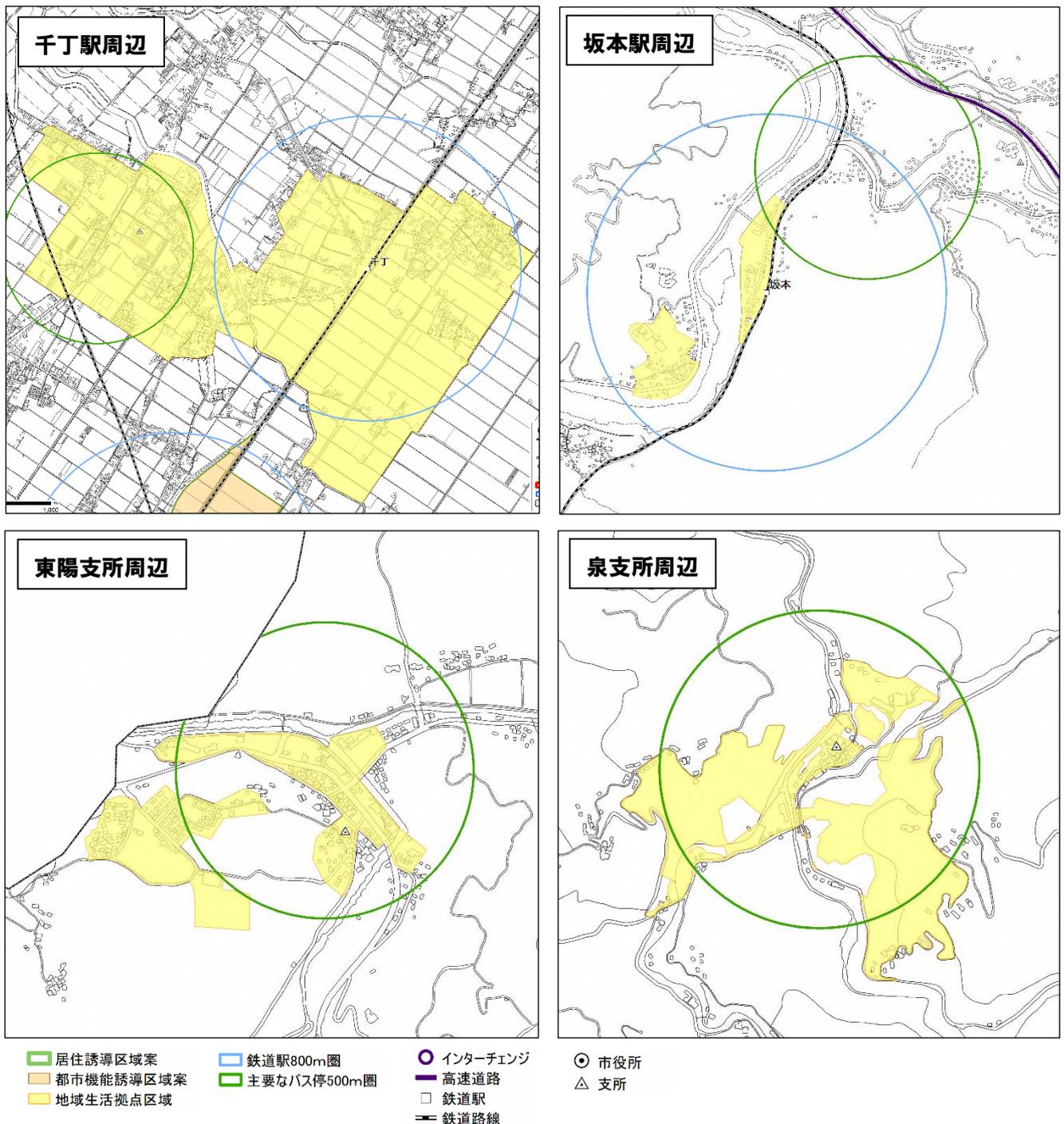
### 3-5 地域生活拠点区域（市独自区域）の設定について （内容については精査中）

用途地域外の千丁駅周辺、都市計画区域外の坂本駅周辺、東陽支所周辺、泉支所周辺の地域拠点については、周辺集落居住者に必要な生活サービス施設を集積させ、日常生活の中心となる拠点形成を図る地域生活拠点区域（市独自区域）として設定します。

地域生活拠点区域は、市中心部からのアクセス性を考慮し、鉄道駅より800m圏域、主要なバス停より500m圏域を基本に設定します。

具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

図：地域生活拠点区域



## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の拠点付近の主要な鉄道駅から800m圏</li> <li>・八代市中心市街地活性化基本計画の区域</li> </ul>
------	---------	---

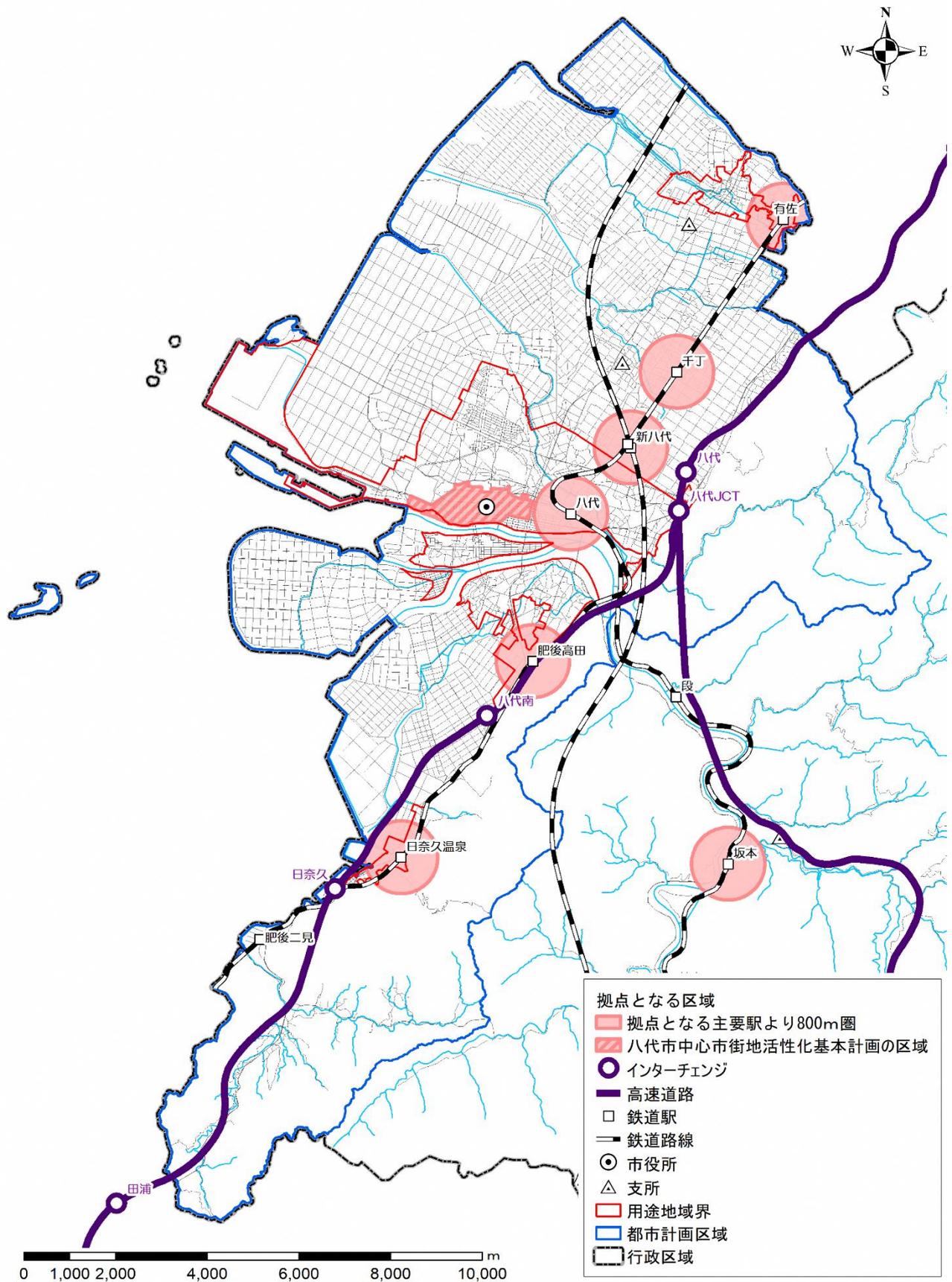
+（追加する）

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
------	-------------	-------------------

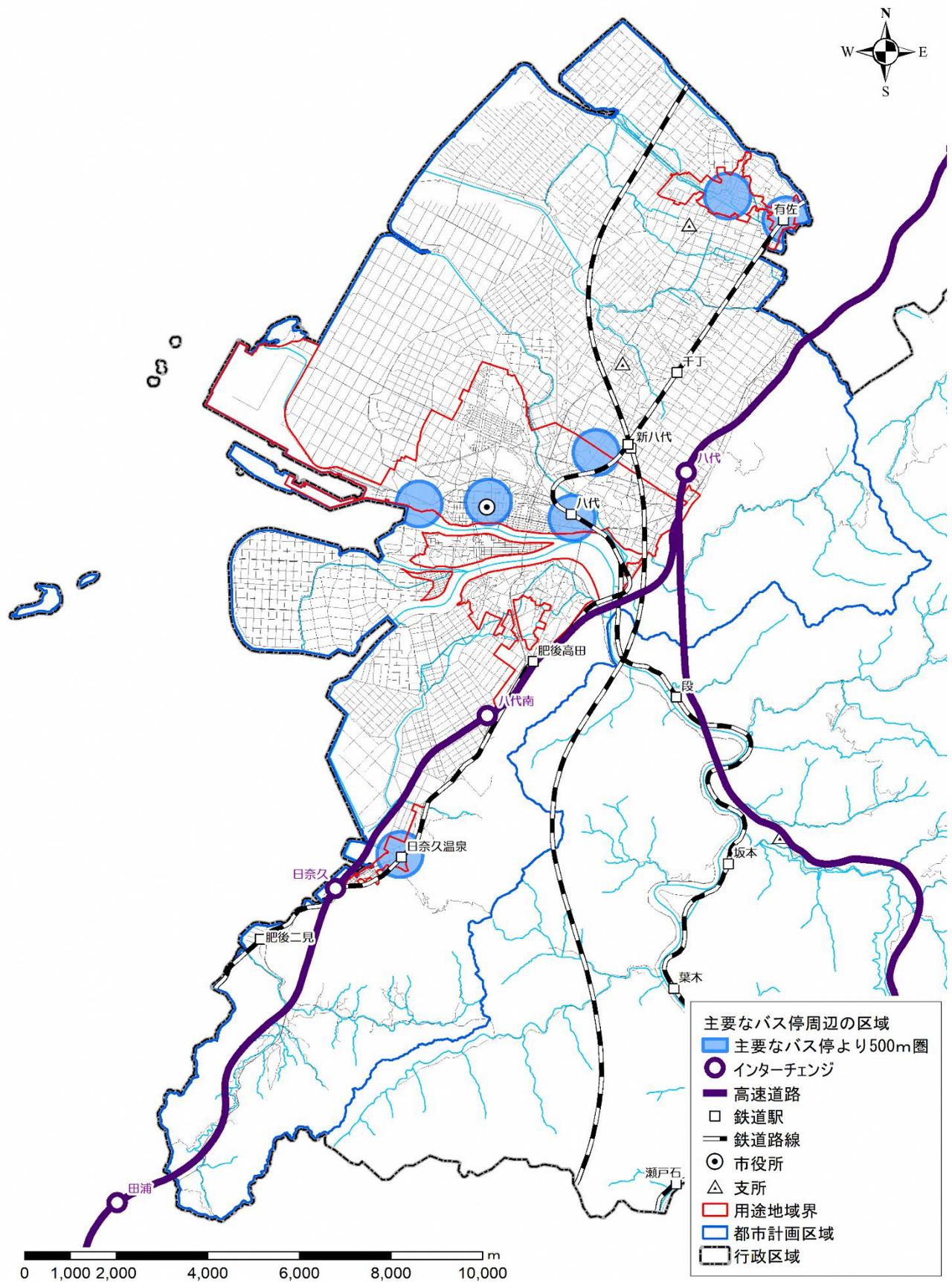
×（重なる）

視点 4	既存の都市機能が特に集積した区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
------	------------------	---

図：拠点となる区域

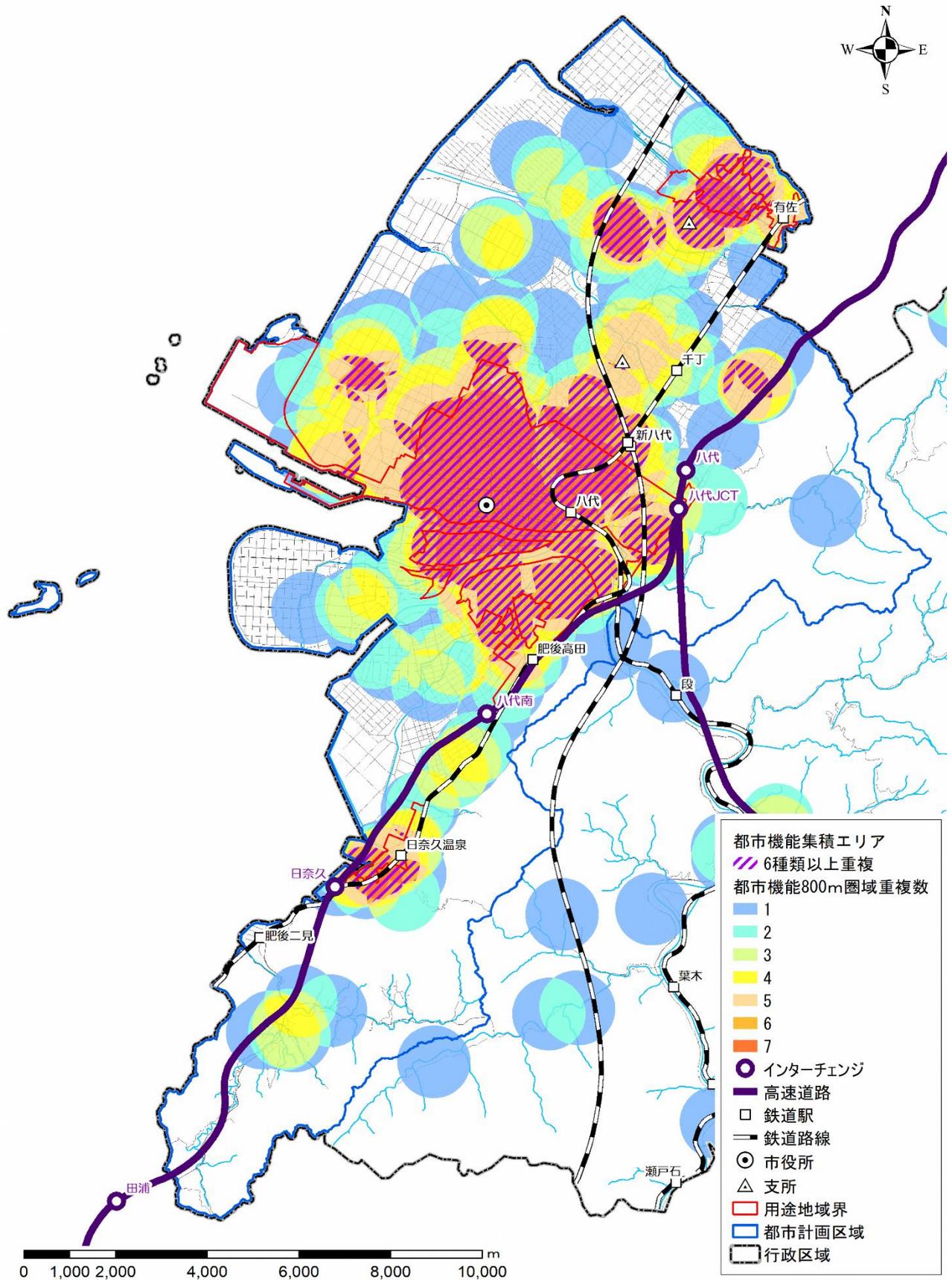


図：主要なバス停周辺の区域



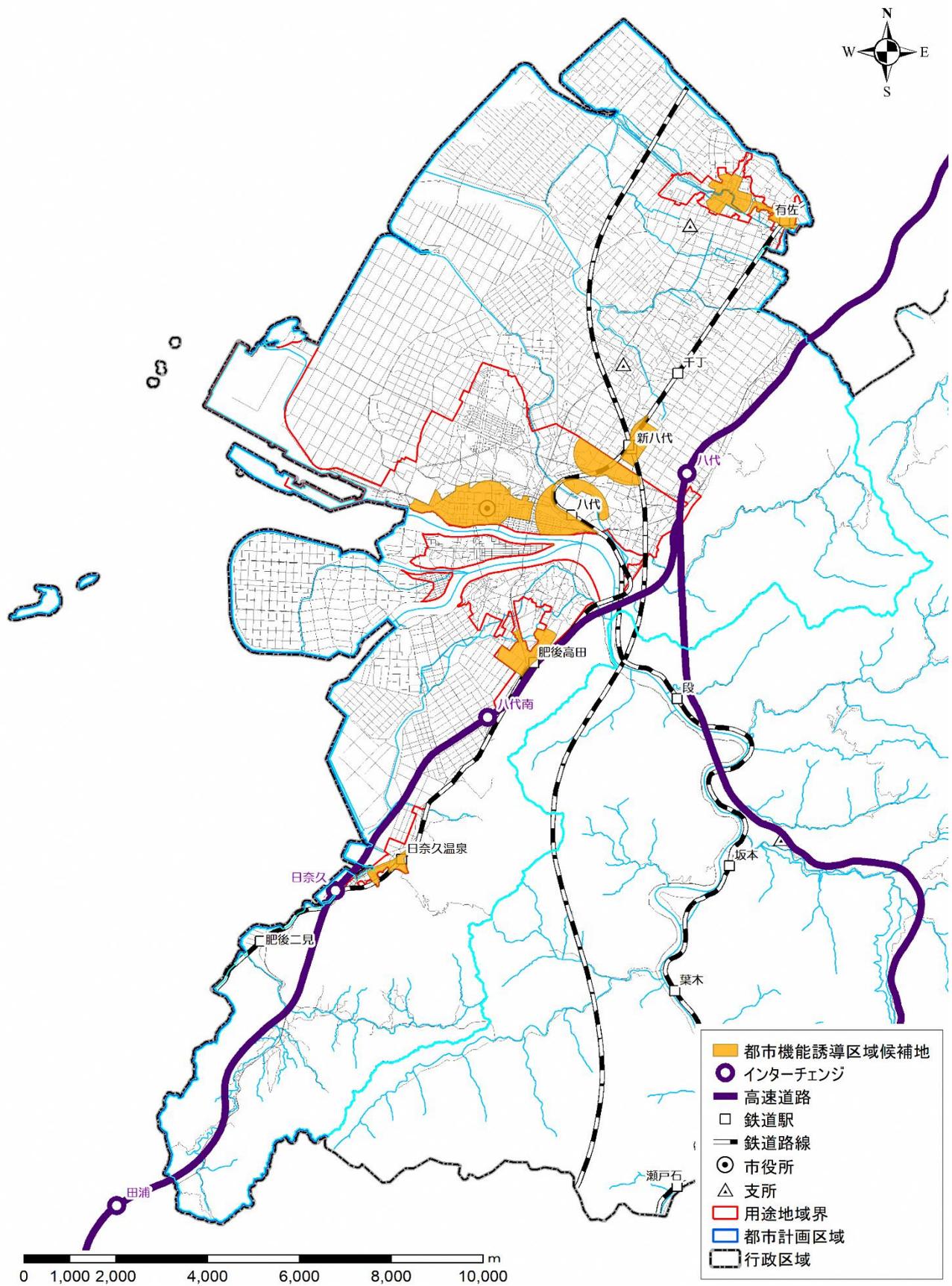
【都市機能誘導区域設定一視点 4】

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 新八代駅周辺における都市機能誘導区域の設定方針

「新八代駅周辺グランドデザイン」においては、新八代駅周辺の将来像を「未来を切り拓き活躍する新世代が飛翔する交流・創造の拠点」と設定し、土地利用ゾーニングプランに基づく魅力あるまちづくりを進めていくこととしています。

中でも、アリーナを中心とした、大規模集客施設の整備により、広域交通の利便性を活かした人の流れとにぎわいを生み出す「大規模集客施設エリア」と、既に商業施設や医療施設、観光施設、公園等が立地している「商業・オフィス・流通サービスエリア」、「生活交流エリア」においては、居住の誘導とあわせて、計画的に都市機能を誘導していくことが必要です。

また、本地区は、新八代駅から800m圏内に位置するとともに、災害リスクの高い区域は含まれていないことから、農用地区域が除外される地区を中心に都市機能誘導区域に含めるものとします。

図：新八代駅周辺の土地利用ゾーニングプランと都市機能誘導区域候補地



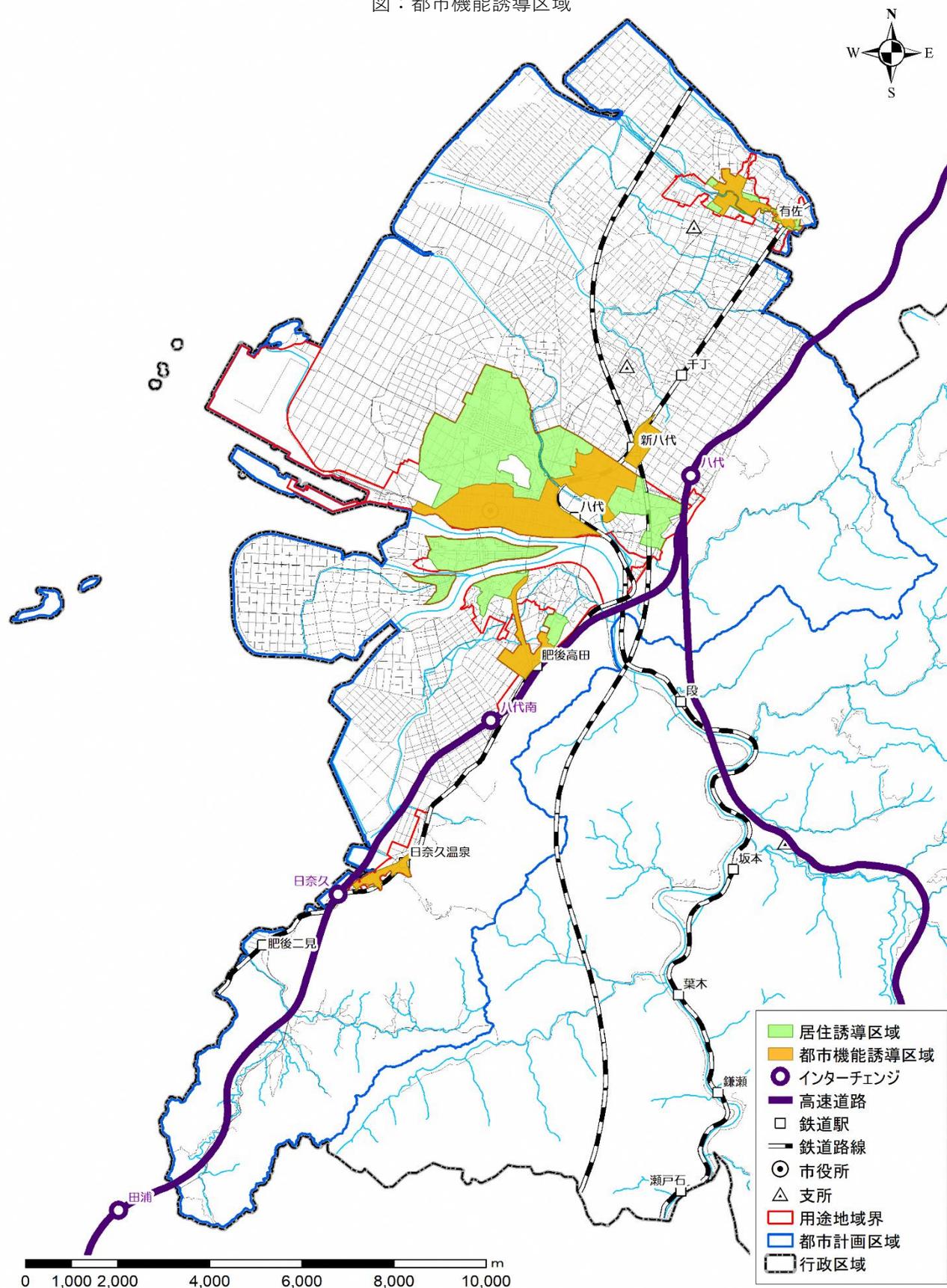
資料：新八代駅周辺グランドデザインに加筆

#### 4-4 都市機能誘導区域の設定 (内容については精査中)

前述の4-2、4-3を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

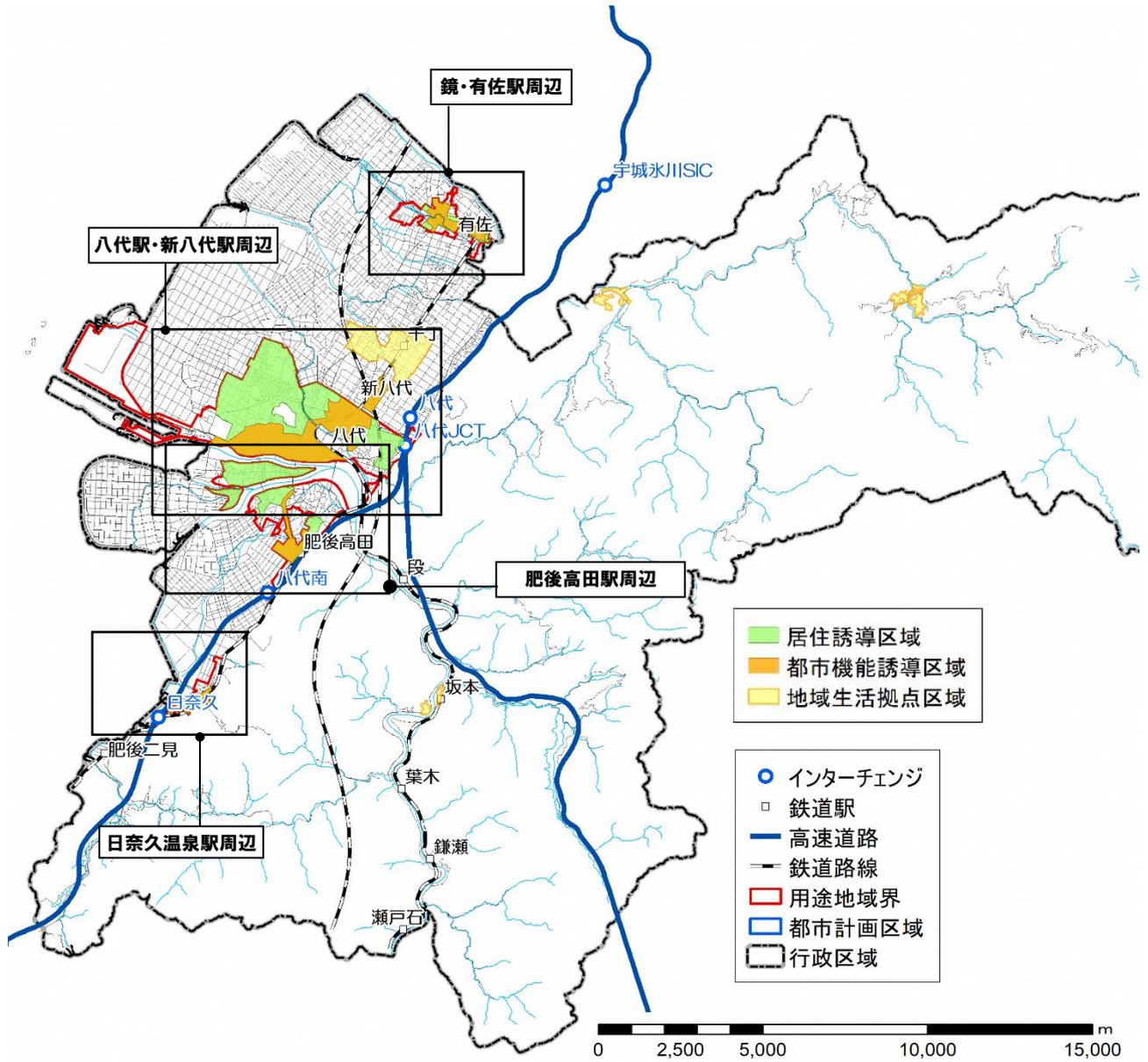
具体的な区域設定については、原則として、道路や鉄道、河川、その他の地形地物等の土地の範囲、各用途地域の境界線等により設定します。

図：都市機能誘導区域

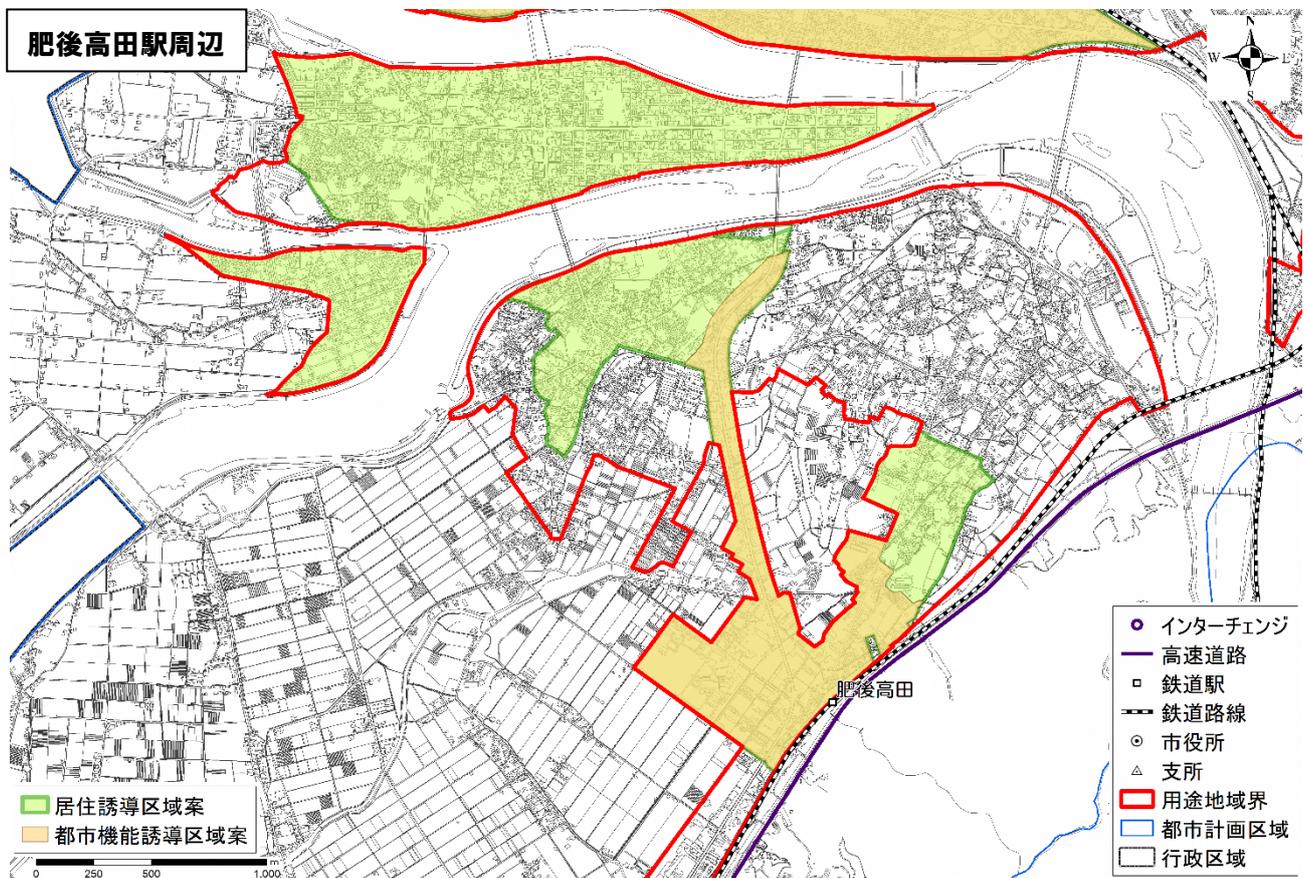
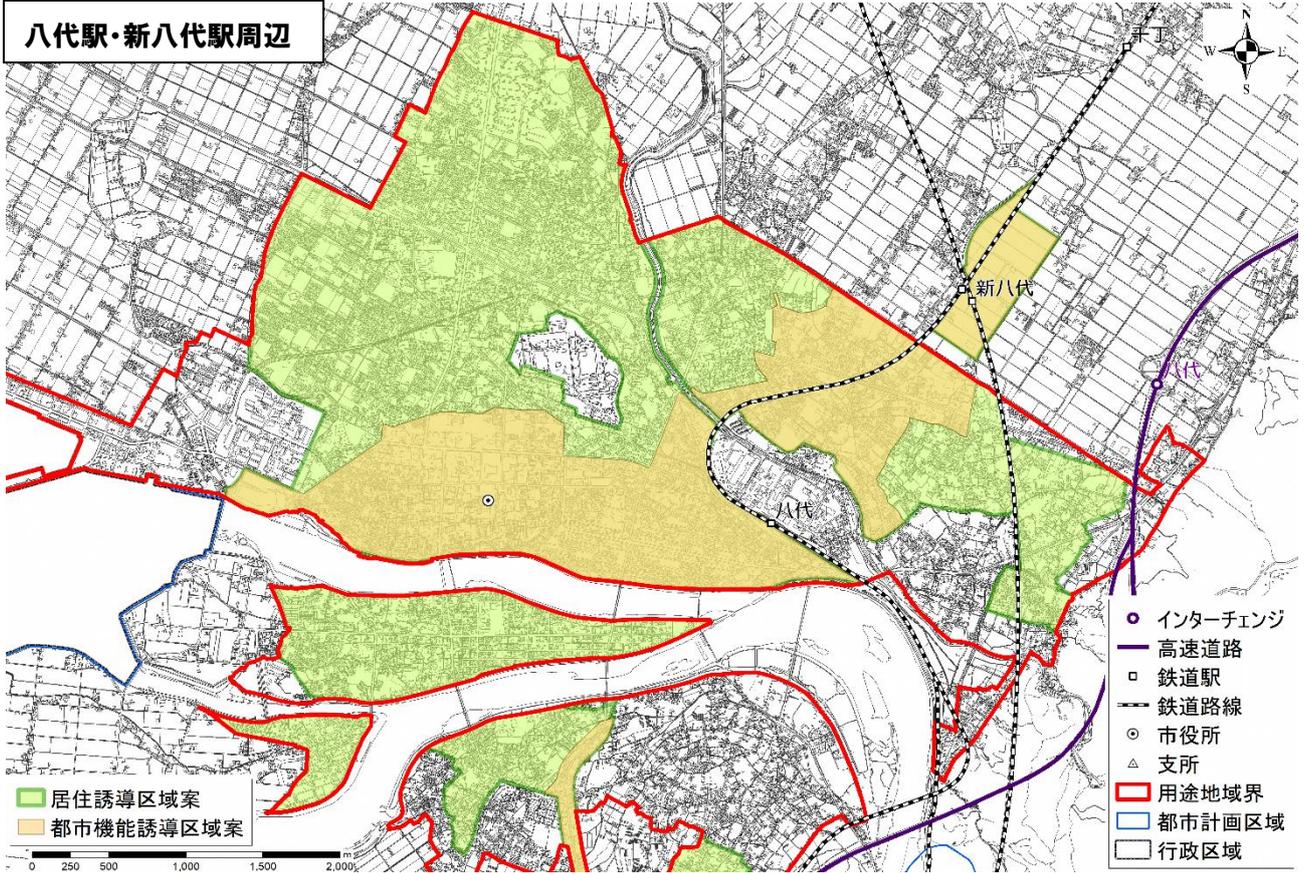


【参考 誘導区域拡大図】（内容については精査中）

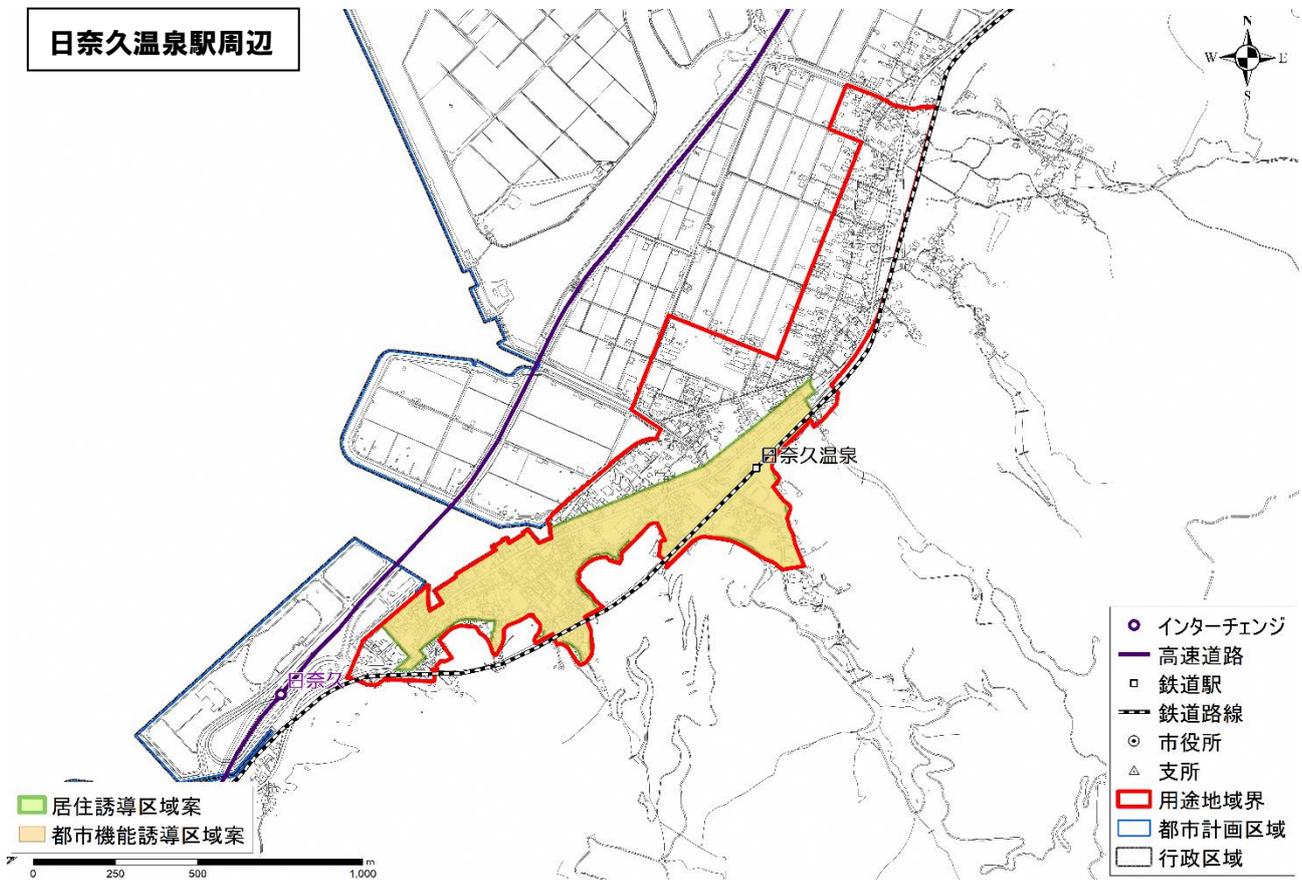
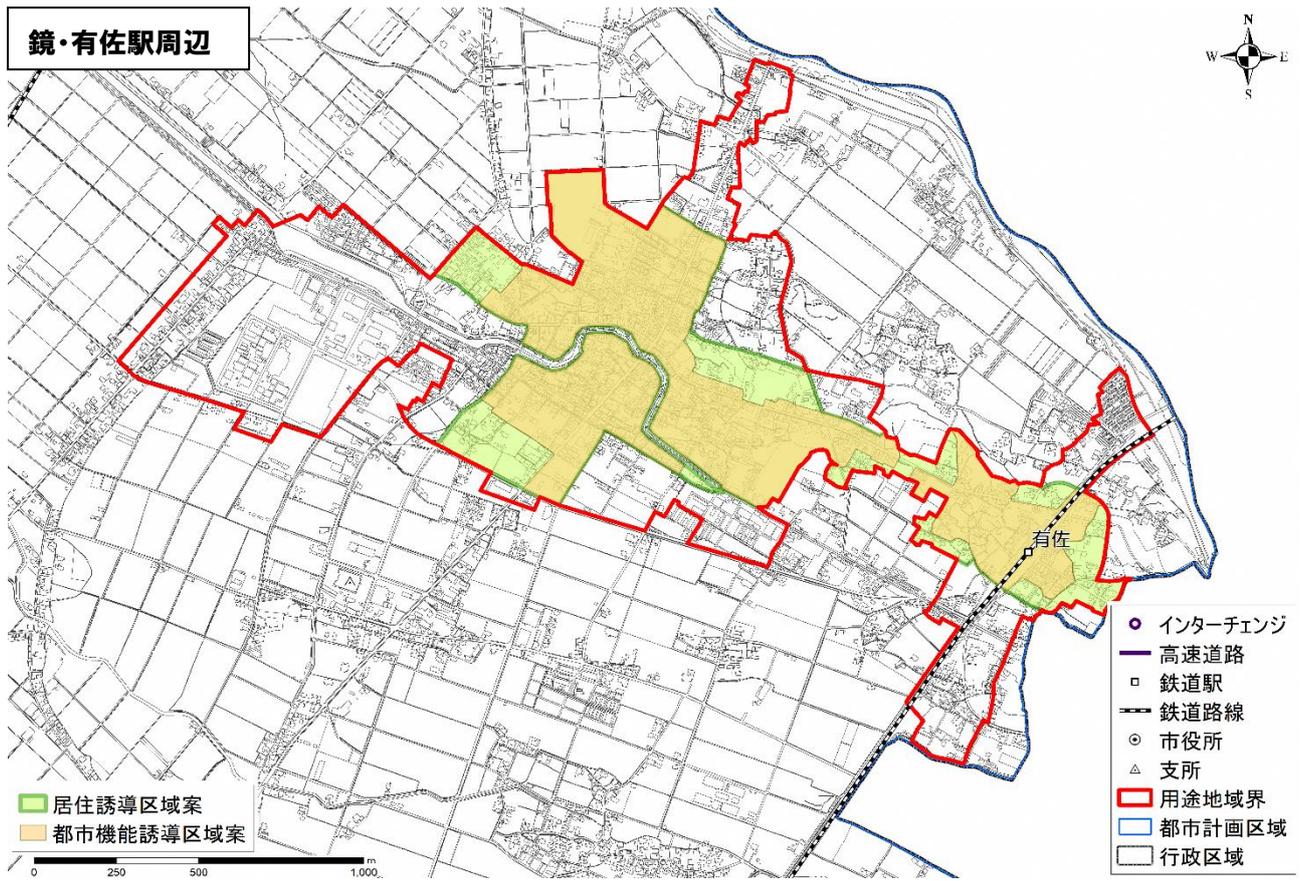
図：誘導区域拡大図 図郭



(内容については精査中)



(内容については精査中)



## 第5章 誘導施設

### 5-1 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

(都市計画運用指針より)

### 5-2 誘導施設の設定の方針

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下の施設などを定めることが考えられます。

- 1) 高齢化の中で必要性の高まる施設（病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他）
- 2) 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設（幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設等）
- 3) 集客力がありまちの賑わいを生み出す施設（図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設等）
- 4) 行政施設（行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等）

(都市計画運用指針より)

### 5-3 その他留意事項

誘導施設については、以下の留意事項が定められています。

- i) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- ii) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

(都市計画運用指針より)

## ■ 地方中核都市クラスの拠点類型ごとにおいて想定される各種機能

立地適正化計画作成の手引きでは、地方中核都市クラスの拠点類型毎において想定される各種機能として、以下のように例が示されています。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<p>■ 中枢的な行政機能</p> <p>例) 本庁舎</p>	<p>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</p> <p>例) 支所、福祉事務所など各地域事務所</p>
介護福祉機能	<p>■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</p> <p>例) 総合福祉センター</p>	<p>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</p> <p>例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等</p>
子育て機能	<p>■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</p> <p>例) 子育て総合支援センター</p>	<p>■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</p> <p>例) 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</p>
商業機能	<p>■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</p> <p>例) 相当規模の商業集積</p>	<p>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</p> <p>例) 延床面積0㎡以上の食品スーパー</p>
医療機能	<p>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能</p> <p>例) 病院</p>	<p>■ 日常的な診療を受けられることができる機能</p> <p>例) 延床面積0㎡以上の診療所</p>
金融機能	<p>■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能</p> <p>例) 銀行、信用金庫</p>	<p>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能</p> <p>例) 郵便局</p>
教育・文化機能	<p>■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能</p> <p>例) 文化ホール、中央図書館</p>	<p>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</p> <p>例) 図書館支所、社会教育センター</p>

（立地適正化計画作成の手引きより）

## 5-4 八代市における誘導施設設定の考え方

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、令和5年11月）」に示される「拠点類型毎において想定される各種機能」、現在の各種機能の立地特性等を踏まえ、八代市の都市機能誘導区域において誘導すべき施設を検討します。

### ■ 誘導施設候補と設定の考え方

必要な機能	具体的な施設	現在の立地特性	誘導施設への設定
行政機能	本庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多くの市民が利用する行政の窓口であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、<b>誘導施設に設定</b>します。</li> </ul>
	支所（鏡、千丁、坂本、東陽、泉）	<ul style="list-style-type: none"> <li>全て都市機能誘導区域外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全て用途地域外に立地し、都市機能誘導区域内への移転等は考えにくいことから、誘導施設には設定しないものとしします。</li> </ul>
	出張所（日奈久、八千把、高田、金剛、郡築、昭和、宮地、龍峯、二見）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内への移転等は考えにくいことから、誘導施設には設定しないものとしします。</li> </ul>
介護障がい福祉機能	総合福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多くの高齢者や障がい者の暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、<b>誘導施設に設定</b>します。</li> </ul>
	地域包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の自立した暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、<b>誘導施設に設定</b>します。</li> </ul>
	通所型介護施設（通所介護、小規模多機能型居宅介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護、地域密着型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護、複合サービス）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとしします。</li> </ul>

必要な機能	具体的な施設	現在の立地特性	誘導施設への設定
	入所型介護施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、介護老人福祉施設、地域密着型特定施設入居者生活介護、ケアハウス）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。</li> </ul>
	障がい児・障がい者相談・就労支援施設（障害児相談支援事業所・特定相談支援事業所、一般相談支援事業所、就労移行支援事業所、就労継続支援 A 型事業所、就労継続支援 B 型事業所、生活訓練事業所、地域活動支援センター、生活介護事業所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。</li> </ul>
	障がい児・障がい者通所型施設（障害児通所支援事業所・タイムケア事業所、障害者支援施設）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。</li> </ul>
	障がい児・障がい者入所型施設（グループホーム、短期入所事業所、福祉ホーム）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。</li> </ul>
子育て機能	地域子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育園に併設されている子育て支援センターが都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てに関する相談や交流等の拠点として、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、<b>誘導施設に設定</b>します。</li> </ul>
	こどもプラザ（つどいの広場）	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内外に立地しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、<b>誘導施設に設定</b>します。</li> </ul>

必要な機能	具体的な施設	現在の立地特性	誘導施設への設定
	保育園・認定こども園・幼稚園	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
	放課後児童クラブ・児童館	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
	病児・病後児保育施設	・全て都市機能誘導区域外に立地しています。	・都市機能誘導区域外に立地しているが、子育て世代の暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	ショートステイ・トワイライト施設	・都市機能誘導区域外に立地しています。	・都市機能誘導区域外に立地しているが、子育て世代の暮らしを支えるために必要な施設であることから、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
商業機能	小売店舗（1,500㎡超）	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の暮らしを支え、まちのにぎわいを創出するため必要な施設であることから、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	コンビニエンスストア	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
医療機能	病院	・都市機能誘導区域内外に立地していますが、多くは都市機能区域内に立地しています。	・市民の健康を支える必要不可欠な都市機能であり、駅周辺やバス交通の利便性の高い場所等への立地を維持・誘導するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	診療所	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。

必要な機能	具体的な施設	現在の立地特性	誘導施設への設定
金融機能	銀行、信用金庫等	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
	郵便局	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
教育・文化機能	コミュニティセンター	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な生活利便施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
	図書館	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の生涯学習等を促進する施設であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	博物館	・都市機能誘導区域内に立地しています。	・市民の生涯学習等を促進する施設であり、今後もこの機能を維持するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	文化ホール	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の交流等を促進する施設であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	スポーツ・文化・コンベンション施設	・市内に立地していません。	・「新八代駅周辺グランドデザイン」に位置付けられた、広域からの新たな人の流れとにぎわいを創出するために必要な施設であることから、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	体育施設	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市民の健康・交流を増進する施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。
	大学、高等専門学校、高等学校、専修学校、各種学校	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内外の教育、研究、交流等に必要の高次の都市機能であり、今後もこの機能を維持・拡充するため、 <b>誘導施設に設定</b> します。
	小学校、中学校	・都市機能誘導区域内外に立地しています。	・市内各地に多数立地する身近な施設であり、都市機能誘導区域外でも立地を要すると考えられることから、誘導施設には設定しないものとします。

## 5-5 誘導施設の設定

拠点内における各誘導施設の立地状況を踏まえ、中心拠点及び地域拠点において、活力や魅力を維持・増進する上で必要な誘導施設を以下のとおり定めます。

### ■拠点別誘導施設一覧

必要な機能	具体的な施設	中心拠点	交流拠点	地域拠点		
		本庁及び八代駅周辺	新八代駅周辺	鏡	高田	日奈久
行政機能	市役所	●	—	—	—	—
介護障がい福祉機能	総合福祉センター	●	—	—	—	—
	地域包括支援センター	●	◎	◎	◎	◎
子育て機能	地域子育て支援センター	●	◎	◎	◎	◎
	こどもプラザ（つどいの広場）	●	◎	◎	◎	◎
	病児・病後児保育施設	◎	◎	◎	◎	◎
	ショートステイ・トワイライト施設	◎	◎	◎	◎	◎
商業機能	小売店舗（1,500㎡超）	●	●	●	●	◎
医療機能	病院	●	◎	◎	●	◎
教育・文化機能	図書館	●	◎	◎	◎	◎
	博物館	●	◎	◎	◎	◎
	文化ホール	●	◎	◎	◎	◎
	スポーツ・文化・コンベンション施設	—	◎	—	—	—
	大学、高等専門学校、高等学校、専修学校、各種学校	●	◎	●	●	◎
	専修学校、各種学校	●	◎	◎	◎	◎

●：誘導施設（既存施設あり） ◎：誘導施設（既存施設なし）

■誘導施設の定義

必要な機能	具体的な施設	定義	
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に定める事務所	
介護障がい福祉機能	総合福祉センター	八代市総合福祉センター条例に規定される総合福祉センター	
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設	
子育て機能	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点事業施設 八代市地域子育て支援拠点事業実施要綱第3条(1)子育て支援センターに規定する支援活動を行う施設	
	こどもプラザ(つどいの広場)	八代市地域子育て支援拠点事業実施要綱第3条(1)つどいの広場に規定する場を提供する施設	
	病児・病後児保育施設	児童福祉法第6条の3第13項に定める病児・病後児保育事業施設	
	ショートステイ・トワイライト施設	ショートステイ施設	子育て短期支援事業に基づき、保護者の病気などで児童の養育が困難となる場合に、一時的に養育を行う施設
		トワイライト施設	子育て短期支援事業に基づき、保護者の仕事などにより帰宅が夜間になる場合や休日に不在となる場合に、生活指導や食事の提供などを行う施設
商業機能	小売店舗	床面積の合計が1,500㎡を超える商業施設	
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院	
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館	
	博物館	博物館法第2条第1項に規定する博物館(美術館・歴史博物館・科学館等)、及び博物館法第29条に規定する博物館相当施設	
	文化ホール	客席数500席以上のホールや会議室等を有する施設	
	スポーツ・文化・コンベンション施設	新八代駅周辺グランドデザインに位置付けられた、スポーツ・文化・コンベンション機能を有するアリーナを中心に多目的ホールや武道場を備えた5,000人規模を収容する施設	
	大学(短期大学も含む)、高等専門学校、高等学校、専修学校、各種学校	大学(短期大学も含む)、高等専門学校、高等学校	学校教育法第1条に規定する高等学校、大学および高等専門学校
		専修学校、各種学校	学校教育法第124条に規定する教育施設、第134条第1項に規定する学校教育に類する教育を行うもの

## 第6章 誘導施策

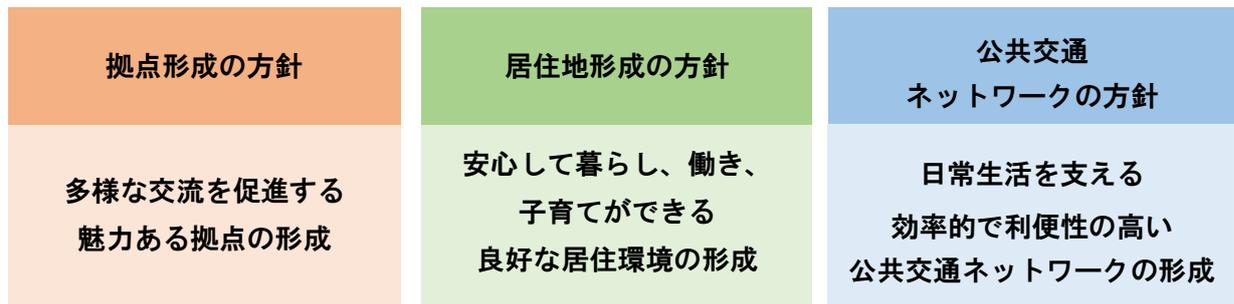
### 6-1 基本的な考え方

まちづくりの方針に示す「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」を実現するため、本計画で定める誘導区域等において実施する施策を「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通ネットワーク形成」の観点から整理します。

誘導施策の実施にあたっては、国等が行う財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度を必要に応じて活用し、官民連携のもと、多様な分野の施策を組み合わせることで総合的な取組を進めていきます。

なお、防災に係る施策については、「第7章 防災指針」の中で整理します。

#### ■ 施策・誘導方針



都市機能誘導に係る施策	居住誘導に係る施策	公共交通ネットワーク形成に係る施策
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市機能の立地を促進する環境整備</li> <li>2. 新八代駅周辺における大規模集客施設整備</li> <li>3. 厚生会館跡地の活用</li> <li>4. 商店街の活性化</li> <li>5. 新規創業の支援強化</li> <li>6. 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出</li> <li>7. 公共施設の適正配置</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 子育て世帯等の移住・定住の促進</li> <li>2. 公営住宅の整備</li> <li>3. 空き家対策の推進</li> <li>4. 八千把地区土地区画整理事業の推進</li> <li>5. 都市基盤整備の推進</li> <li>6. 土地利用規制の見直し</li> <li>7. 景観まちづくりの推進</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築</li> <li>2. 交通結節点の機能向上</li> <li>3. 公共交通の利用促進</li> </ol>
<b>都市機能誘導区域</b>	<b>居住誘導区域</b>	<b>市全域</b>

居住誘導区域外も含めた市全域で展開する施策
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小さな拠点づくり</li> <li>2. 子育て支援の充実</li> <li>3. 教育環境の充実と施設規模・配置の適正化</li> <li>4. 地域包括ケアシステムの構築</li> <li>5. 再生可能エネルギーの導入及び省エネルギーの推進</li> </ol>

## 6-2 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導区域において、拠点形成に必要とされる都市機能の維持・誘導を図るため、以下のような施策に取り組みます。

No.	施策名	概要
1	都市機能の立地を促進する環境整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域を中心に、各種都市機能の立地を促進するため、用途地域の見直しや特定用途誘導地区の指定、地区計画制度の活用等、都市計画の変更を検討します。</li> </ul>
2	新八代駅周辺整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>「新八代駅周辺グランドデザイン」に位置付けられた「スポーツ・文化・コンベンション施設」の整備を推進するなどの総合的な取組により、多様な交流、賑わい、魅力を生み出す県南における新しい広域交流拠点を形成します。</li> </ul>
3	旧八代市厚生会館跡地の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧八代市厚生会館の跡地において、賑わいと憩いの場となる空間整備を推進し、お祭りのでんでん館との連携のもと、八代城跡を中心とした回遊性の向上を図ります。</li> </ul>
4	商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店街（本町、通町、鏡地域、日奈久地域等）の魅力向上させるソフト事業や空き店舗の活用、新規出店の促進、商店街の環境整備等に係る取組を支援し、賑わいの創出を図ります。</li> </ul>
5	新規創業の支援強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「八代市創業支援事業補助金」、「八代市創業者支援融資制度」等を活用し、ビジネスモデルの構築、資金調達など創業に必要な要素に応じて、関係機関と連携した創業支援を行います。</li> </ul>
6	居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的・文化的資源や主要な都市機能、広場空間等をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、居心地がよく自然と歩きたくなるようなまちなかの創出を図ります。</li> <li>市街地の周遊性を高め、観光客も気軽に来訪できる地域にするため、レンタサイクルの整備促進とアウトドア拠点施設の活用を図ります。</li> </ul>
7	公共施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>「八代市公共施設等総合管理計画」と連携し、公共施設の統廃合や複合化を図るとともに、建替え等の機会にあわせた都市機能誘導区域内への誘導を図ります。</li> </ul>

### 6-3 居住誘導に係る施策

居住誘導区域への居住を誘導し、将来にわたって人口密度を維持するため、以下のような施策に取り組みます。

No.	施策名	概要
1	子育て世帯等の移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住定住促進補助金や移住支援金をはじめとする様々な施策に取り組み、子育て世帯を中心とした若者世代の移住・定住を促進します。</li> <li>・居住誘導区域内への居住誘導を促進するための施策を推進します。</li> </ul>
2	公営住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した市営住宅の更新にあたり、居住誘導区域内での改良・建替え・集約を目指すとともに、PPP/PFIの導入による整備について検討します。</li> <li>・居住誘導区域内の市営住宅の跡地については、民間へ売却することで、民間による居住誘致や賑わいの創出に寄与します。</li> </ul>
3	空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家バンク制度」を活用して、利用希望者や移住・定住希望者向けに空き家情報を提供します。</li> <li>・空き家の改修や老朽危険空き家の除却に関する補助制度を周知し、居住誘導区域内の空き家の増加抑制を図ります。</li> </ul>
4	八千把地区土地区画整理事業の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古閑中町の一部44haを対象に、土地の区画を整え、道路や公園等を整備改善することで宅地の利用増進を図り、良好な生活環境を有する市街地を形成します。</li> </ul>
5	都市基盤整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域内において、道路や公園、下水道などの都市基盤整備を推進し、安全で快適な居住環境を形成します。</li> </ul>
6	土地利用規制の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境の維持・創出に向けて、必要に応じて用途地域の見直しや地区計画制度の活用等、都市計画の変更を検討します。</li> <li>・居住誘導区域内における店舗等の日常生活に必要な施設について、容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進する「居住環境向上用途誘導地区」の指定を検討します。</li> <li>・居住誘導区域外の無秩序な開発を抑制するため、用途白地地域における特定用途制限地域の指定を検討します。</li> </ul>
7	景観まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「八代市景観計画」に基づき、大規模建築物や景観重点地区内の建築物について、周辺の環境と調和した良好な景観形成を図ります。</li> </ul>

## 6-4 公共交通ネットワーク形成に係る施策

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を形成するため、「八代市地域公共交通計画」と連携しながら、以下のような施策に取り組みます。

No.	施策名	概要
1	まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在来線・路線バス・乗合タクシー等の役割分担を明確化し、役割に見合った交通体系を再構築します。</li> <li>• 中心拠点と新八代交流拠点、各地域拠点を結ぶ公共交通利便性の確保を図るため、鉄道や路線バス、乗合タクシー等の運行区域やルート、便数、ダイヤ等の見直しを図ります。</li> <li>• 公共交通空白地域の解消に向け、乗合タクシーなど地域住民の日常生活を支える公共交通サービスの充実を図ります。</li> <li>• AIを活用したデマンド交通や自動運転車両による交通サービスなど、新たな交通サービスの導入について検討します。</li> <li>• 肥薩おれんじ鉄道の法定協議会による実施計画に基づき、利用促進及び利便性の向上を図ります。</li> </ul>
2	交通結節点の機能向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 八代駅、新八代駅、有佐駅、肥後高田駅、日奈久温泉駅等においては、交通結節点として鉄道・路線バス・乗合タクシー等の円滑な乗り継ぎ環境の確保を図ります。</li> <li>• 主要なバス停におけるバス待合環境の改善を図ります。</li> </ul>
3	公共交通の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利便性向上を目的として、公共交通マップ、総合時刻表の継続的な改訂、バスロケーションシステムの利用周知を図ります。</li> <li>• 公共交通の周知による利用者増を目指し、各種イベントに合わせたモビリティ・マネジメントや出前講座など利用促進活動に継続的に取り組みます。</li> <li>• 「運転免許証返納者割引制度」の周知を図ります。</li> </ul>

## 6-5 居住誘導区域外も含めた市全域で展開する施策

居住誘導区域外及び都市計画区域外への施策・対応とともに、都市全体の観点から「八代市都市計画マスタープラン」や関連計画等に基づく取組を推進し、市全体で持続可能なまちづくりに取り組みます。

No.	施策名	概要
1	小さな拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域生活拠点区域においては、日常生活に必要な生活サービス施設等の集約・確保、地域コミュニティの維持に向けて、国の地域再生計画、地方創生推進交付金等を活用した「小さな拠点」づくりを検討します。</li> </ul>
2	子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>「子育て世代に選ばれるまち やつしろ」を目指して、子育て世帯の経済的負担の軽減と子育て環境の充実による、切れ目のない子育て支援に取り組みます。</li> </ul>
3	教育環境の充実と施設規模・配置の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>経済的理由により就学困難な人材を支援するため、「奨学金貸付制度」等の周知を図ります。</li> <li>子どもたちの良好な教育環境確保の観点から、小学校・中学校等の統合、分離、廃止及び通学区域変更、市立幼稚園の再編など、施設規模・配置の適正化についての取組を進めます。</li> <li>廃校となった施設について、民間企業等への貸付など、有効活用を図ります。</li> </ul>
4	地域包括ケアシステムの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療や介護が必要となっても、安心して住み慣れた地域で暮らしが出来るよう地域包括ケアシステム構築に向け、医療と介護の連携を推進します。</li> <li>高齢者への配食サービス等を通じて、食生活の改善、健康増進及び安否確認を図り、在宅での自立した生活を支援します。</li> </ul>
5	再生可能エネルギーの導入及び省エネルギーの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゼロカーボンシティの実現に向け、住宅や事業所等の再生可能エネルギーの導入及び省エネルギーを推進します。</li> <li>市の「住宅用太陽光発電システム等設置費補助金」制度等の再生可能エネルギーや省エネルギー化に活用できる各種補助制度の周知を図ります。</li> </ul>

## 6-6 低未利用土地の利用及び管理に関する指針

本市においては、用途地域内を中心に、平面駐車場や建物跡地等の規模の小さな低未利用土地が多く分布しており、中心市街地の空洞化、地域活力の低下が懸念されます。

空き地・空き家等の低未利用土地が小さな敷地単位で不規則に発生する「都市のスポンジ化」への対策として、低未利用土地の適切な管理や有効利用を促進するための「利用指針」及び「管理指針」を以下のとおり定めます。

### (1) 利用指針

対象区域	指針
都市機能誘導区域	・商業、医療、福祉機能等の誘導施設、公園や広場等の公共空間といった利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携した賑わいづくりに資する施設としての利用を推奨します。
居住誘導区域	・既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を促進するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

### (2) 管理指針

対象	指針
空き地等	・所有者に対して、定期的な除草や不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
空き家等	・所有者に対して、定期的に建物等の空気の入替えや清掃、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

## 6-7 届出制度の運用

### (1) 居住誘導区域外での建築等の届出

居住誘導区域外の区域において、下記に示す一定規模以上の住宅開発を行うとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

#### 【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>
<p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>1戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>
<p>800㎡ 2戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>	

資料：国土交通省

## (2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条第3項)

なお、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第108条第4項)

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

### 【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

### 【開発行為以外】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

## (3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

なお、市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第108条の2第2項)