

第4回 八代市立地適正化計画策定委員会

会 議 録

令和7年3月11日作成

八代市立地適正化計画策定委員会

委員長 柳本 寛治

【日 時】 令和7年3月3日（月） 14時00分～16時00分

【場 所】 八代市役所 千丁支所2階 大会議室

【出席委員】 柿本竜治委員、橋本淳也委員、上野三郎委員、
松岡隆志委員、稲本俊一委員、吉川昭五委員、
徳田武治委員、本田友治委員、白濱浩一委員、
堺哲郎委員、村山勝宣委員、寺川久留美委員、
氏家美奈子委員
（計13名）

【欠席委員】 木村鞘子委員、氏原耕二委員

【代理出席】 原田氏（飯島直己委員代理）
澤田氏（岡村郷司委員代理）
大淵氏（大淵正仁委員代理）

【八 代 市】	建設部	次長	涌田直美
	建設政策課	課長	深川洋光
		課長補佐	高田裕樹
		主幹兼係長	田中宣行
		主任	小川 雅
		主任	立和田香澄
	策定業務受託者 （株）オオバ		中原智恵 仲松孝洋

【次 第】 1. 開会あいさつ
2. 議 事
 (1) 計画素案（第7章：防災指針の設定方針）
 (2) 計画素案（第8章：目標値の設定方針）
3. 事務連絡
4. 閉 会

【配布資料】（別添参照）

【資料1】 第4回八代市立地適正化計画策定委員会 次第等

【資料2】 八代市立地適正化計画（案）第4回計画策定委員会資料

【公開状況】 公 開

【傍聴者数】 0 名

【所 管 課】 建設政策課 都市計画係（直通：0965-33-4116）

1. 開会あいさつ

《次長挨拶》

【以下、会議内容（発言要旨）】

2. 議 事

（１）計画素案（第７章：防災指針の設定方針）

《事務局説明》【資料２】について説明

（委員長）

地震に関してはリスク分析を行わないということであったが、市内に木造住宅密集地域はどれくらいあるのか。火災が発生して被害が出ることもある。木密住宅の解消という目標も考えられるが、八代市には存在するのか。

（事務局）

八代市の中にも木造住宅が密集している地域はある。そのような場所については、都市計画上、防火・準防火地域を指定しており、耐火対策を行っている。

（委員長）

そのあたりについても防災指針に記載したほうがよいのではないか。耐震対策だけでなく延焼防止策などについても重要である。

（事務局）

今回地震についてはリスク分析から除外していたところであったが、事務局で再検討する。

（委員長）

浸水想定区域が広くて、浸水深が深いところも居住誘導区域に指定されている。円滑な避難とあったが、浸水した場合、お年寄りの方は避難が難しいのではないか。50 cmの浸水でも避難するのが困難になる。避難するのであれば、早めに周知し、行ったほうがよい。

（委員）

事務局は、八代市でどんな災害が起こると想定しているのか。

（事務局）

今回資料に示している通り、色々な災害を想定しているが、日奈久断層もあるので、地震については気を付けなければならない。令和２年度の豪雨災害もあったことから、洪水についてももちろん気を付けなければならないと考えている。

（委員）

P40 の目標値の設定については、河川国道事務所に持ち帰って、確認をさせていただきたい。

（委員長）

都市計画道路の整備率などは、年次により都市計画道路自体が変わってくると思う。下水道の整備率も同様である。このあたりは適宜数値を変えていくのか。

（事務局）

5年に一度の計画見直しの際に適宜見直しを行っていききたい。

（３）計画素案（第８章：目標値の設定方針）

《事務局説明》【資料２】について説明

（委員）

目標値の④八代市に住みたいというアンケートの対象者を教えてほしい。

（事務局）

市民アンケートの結果であるが、対象者の地域や年齢は無作為に抽出したものとなっている。

（委員）

例えば高校生などが入っていれば、八代市に就職したいとつながっていくが、お年寄りの方などは他の市町村に移りたくないと思うのではないか。

（事務局）

年代別の結果をお示しすることも出来る。

（委員）

八代市に住みたいという市民は、「幸福度」と変わらないものか。

（事務局）

幸福度も含めたところの問いと捉えている。

（委員長）

無作為での回答となると、計画の評価として難しい。居住誘導区域外の人も含まれて、そちらの方にとっては不便になるかもしれない。そのあたりはどのように捉えているか。

（事務局）

居住誘導区域内に対する目標もあるが、まちづくりの方針に示す大き

な3つの方針に基づいて計画を実行していき、市全体で得られる効果として、「住み続けたい市民の割合」という指標を設定した。

（委員長）

この計画によって、他の地域にどのように波及するか、全体がよくなるのかというストーリーがないと分かりにくい。拠点の形成、居住地の形成等との因果関係が示されていないまま、数値のみが示されている。

公示地価を目標としているが、これは名目値なのか実質値なのか。

（事務局）

その時点での価格と捉えている。

（委員長）

それであれば、名目値ということである。物価が上がっていくので、実質は下がることになるのではないか。10年後、20年後にはこの地価の価格は相対的に下がっていく。そのあたりをどのように捉えているか。通常はデフレーターなどをかけていく。

（事務局）

現段階ではそこまで考慮出来ていない。

（委員）

八代市に住み続けたい市民の割合について、令和17年が中間値、令和27年が最終値となっている。総合計画のアンケートということであったが、この数値が令和17年、27年にもきちんと出るのか。

住み続けたい市民の割合が最終的な効果というのは、もう少し何か工夫が欲しいというか、最終的にこれでよいのかという気がする。

（事務局）

令和17年・27年に確実にアンケートが行われるかどうかは現段階では分からない。

総合計画自体は、来年度から見直しを行う。担当課とは協議しているが、総合計画でこの指標の見直しを行うのであれば、こちらをあわせて見直しを行う可能性がある。

（委員）

居住誘導区域内の人口は、10年後、20年後にどれくらい減少する想定なのか。

（事務局）

現在の居住誘導区域内の人口密度が34.8人/haで、人口にすると5万3千人ほどで、令和27年には4万2千人ほどに減少する。およそ1万1千人が減少する想定となっている。

今回の目標は、何もしなければ人口密度が7.2人/ha減少するところを、減少のペースを緩めて4.8人/haの減少に留めようとしている。

（委員）

誘導区域の人口推計は、八代市全体での社人研推計値を均等に割って算出しているものか。

（事務局）

将来推計は、メッシュ単位で行っており、国総研が公開している将来人口予測ツールを使用している。小地域（町丁・字）単位で5歳階級別・性別人口を踏まえた推計を行い、メッシュに再配分したものとなっている。このため、地域毎に人口増減率が異なる形となっている。

（委員）

地域公共交通計画を策定されているが、これから20年後の目標値との整合がとれたものとなっているか。

（事務局）

現在、地域公共交通計画の見直しを行っている。現段階の素案の数値との整合をとっているが、公共交通計画の見直しに伴って、数値が変わっていく可能性はある。

（委員長）

立地適正化計画の目的に対する成果にならないといけない。計画の目的では、市街地の拡大にあわせた社会基盤の整備、維持管理に多くの事業負担が必要となっていることが懸念とされており、持続可能な都市構造への転換が求められていると書いてある。その費用負担がどうなるのかを見ておかなければならない。

例えば、1人あたりの下水道負担量がどう変わっていくか、今の水準を維持できるか。そのような目標でなければ、背景・目的と数値が乖離している気がする。

（事務局）

この計画によって、社会基盤の維持管理費用が抑えられることをモニタリングできるような目標を入れておかなければというご意見かと思う。そのあたりを踏まえて、目標値の設定について再検討したい。

（委員）

公共交通ネットワークの目標が公共交通利用者数となっている。今回は立地適正化計画なので、立地がうまくいっているかどうか为目标になってくると思う。公共交通に関しては、バス停からの徒歩圏に住んでいる人の割合などになってくるのではないか。公共交通サービスが提供できる場所に人が住むことによって、利用者の増加につながり、ネットワークを維持していくという考え方かと思う。カバー率や公共交通空白地域の割合などを設定できないか。

（事務局）

今のご意見を踏まえて、公共交通カバー率等を指標として設定することについて事務局で再検討を行う。ただし、利用者数に関する指標も設

定すべきという国の指針があることからこちらも残す方向で検討していきたい。

3. 事務連絡

- ・本日のご意見を踏まえて、計画素案を修正する。
- ・今後は集合形式の委員会ではなく、事務局でとりまとめた素案を 7 月頃に皆さまに送付し、ご意見を書面でいただく形としたい。
- ・最終的には、パブリックコメントをホームページに公表し、市民の意見を反映させた後、八代市都市計画審議会に諮り、計画の公表を行う。計画の公表は令和 7 年度中を予定している。
- ・新八代駅周辺地区を誘導区域に設定するためには、農用地区域の除外が必要となることから、令和 7 年度中に公表する予定の計画では、新八代駅周辺地区を誘導区域から除いた形となる見込みである。農用地区域が除外されたのちに、新八代駅周辺を居住誘導区域、都市機能誘導区域に含めた形で改めて計画の変更を行いたい。

4. 閉 会

以上