

(3) 大規模集客施設等整備に係る現状の整理について 対象地の現況



八代市
YATSUSHIRO

対象地の現況

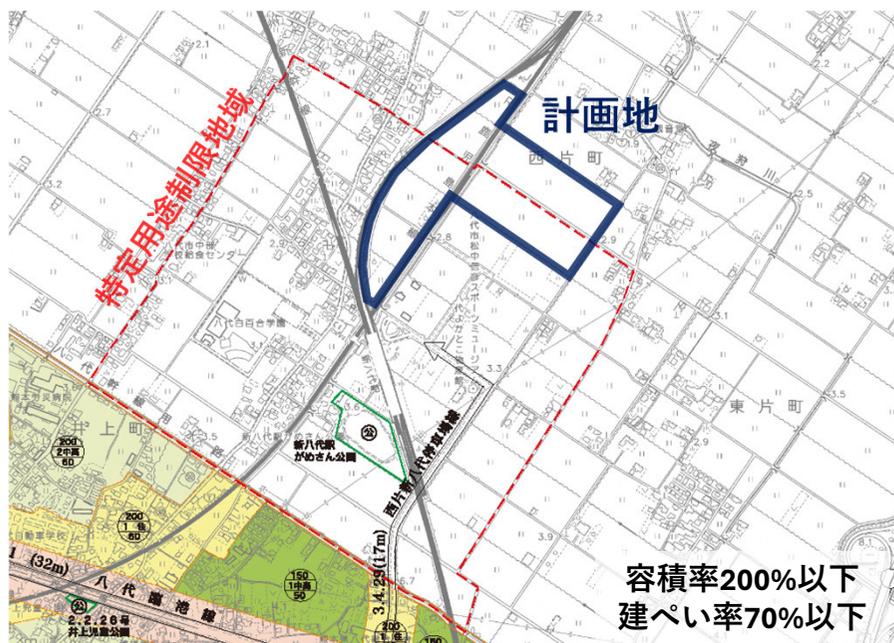
1) 土地利用

① 都市計画関連

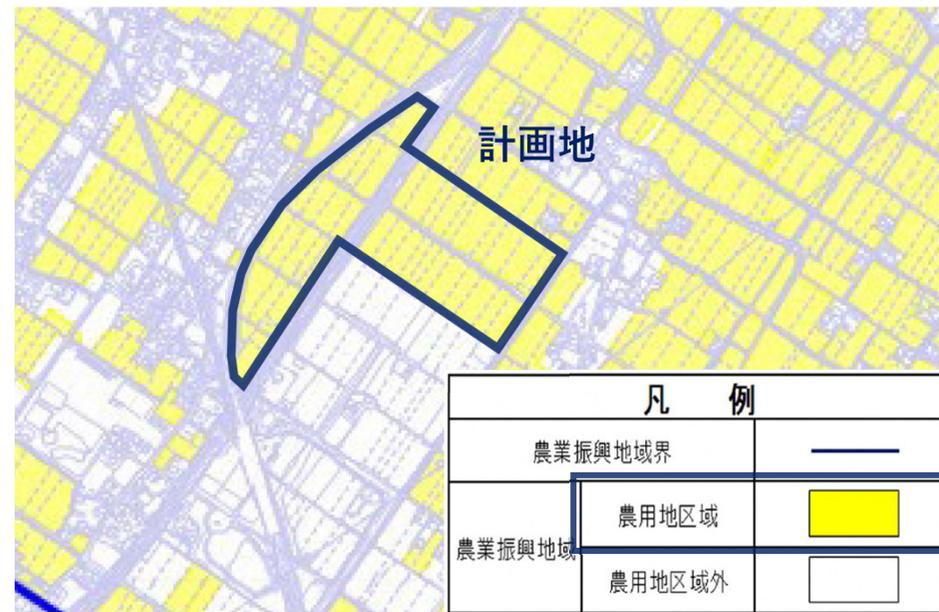
- ・計画地とその周辺は、都市計画法の規定に基づく用途地域が指定されていない「無指定地域」である。
- ・建築基準法により、「無指定地域」では客席部分が10,000㎡を超える観覧場の建築物は建築することができず、10,000㎡を超える場合には新たに用途地域や地区計画（開発整備促進区）等を指定する必要がある。
- ・計画地の一部は、「特定用途制限地域」に指定されており、風俗営業施設（ラブホテル等）、倉庫業倉庫、畜舎（15㎡を超えるもの）、危険性や環境を悪化させる一定規模以上の工場、一定量以上の危険物貯蔵施設等の建築を制限している。

② 農業振興地域

- ・計画地とその周辺は、農業振興地域内の「農用地区域」に指定されており、用地取得に伴う農地転用や開発行為等が制限されているため、整備に向けては、「農用地区域」からの除外を行う必要がある。
- ・都市計画法の規定に基づく用途地域を指定する場合は、熊本県が定める「農業振興地域」からの除外を行う必要がある。



出典：八代市ウェブページ>八代市の都市計画について>
八代都市計画図 八代市全図其3（令和2年3月作成） に加筆

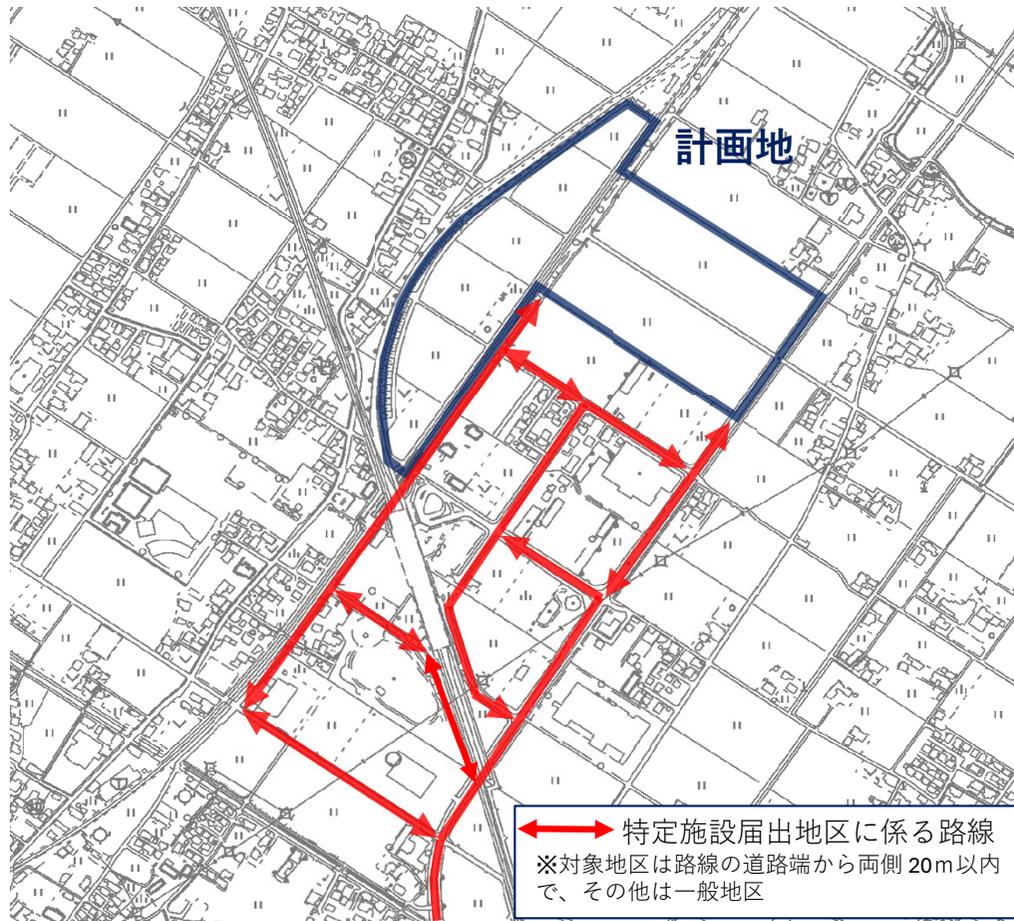


出典：八代市ウェブページ>農業振興地域制度について>農用利用計画図 に加筆

2) 景観

本市では、八代らしい魅力ある景観形成を推進していくため、「景観法」に基づく「八代市景観計画」を策定している。

計画地とその周辺は、周辺景観への影響が大きい大規模な行為や派手な形や色彩になりやすい特定の建築物等において届出が必要な「一般地区」および「特定施設届出地区」となっている。整備にあたっては、位置・高さなど、それぞれの景観形成基準に適合するための検討が必要となる。



3) 埋蔵文化財

計画地は、「埋蔵文化財包蔵地（遺跡）」に含まれていないが、隣接地となるため包蔵地の存在状況の有無等を調べるための試掘調査が必要となる。なお、包蔵地の確認がされた場合は発掘調査（本調査）を行うこととなる。



※遺跡地図情報は令和6年12月時点

4) 災害リスク

「八代市総合防災マップ」における計画地の災害リスクは以下のとおりとなる。

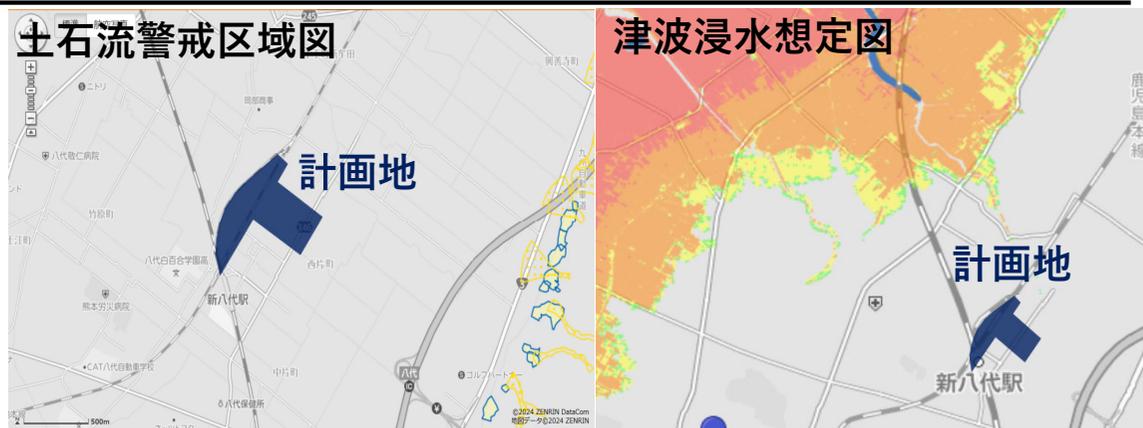
① 土砂災害

計画地は土砂災害の警戒区域には含まれておらず、災害リスクは低いと考えられる。

② 津波

計画地は津波浸水想定区域には含まれておらず、災害リスクは低いと考えられる。

※津波は「布田川・日奈久断層帯(マグニチュード7.9)」「南海トラフの巨大地震(マグニチュード9.1)」のシミュレーション結果を重ね合わせた最大となる浸水域・浸水深を想定。

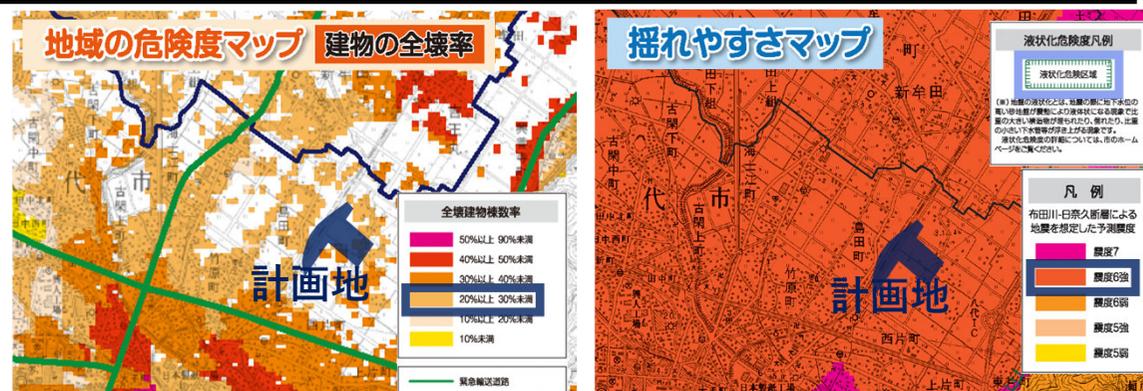


出典：土石流警戒区域図、津波神髄想定図 に加筆

③ 地震

- ・計画地の予測震度は、「震度6強」で、「液状化危険区域」となっている。
- ・建物の全壊率は、計画地の一部で「20%以上30%未満」となっている。

※布田川-日奈久断層が活動して、マグニチュード7.9の地震が発生した場合を想定

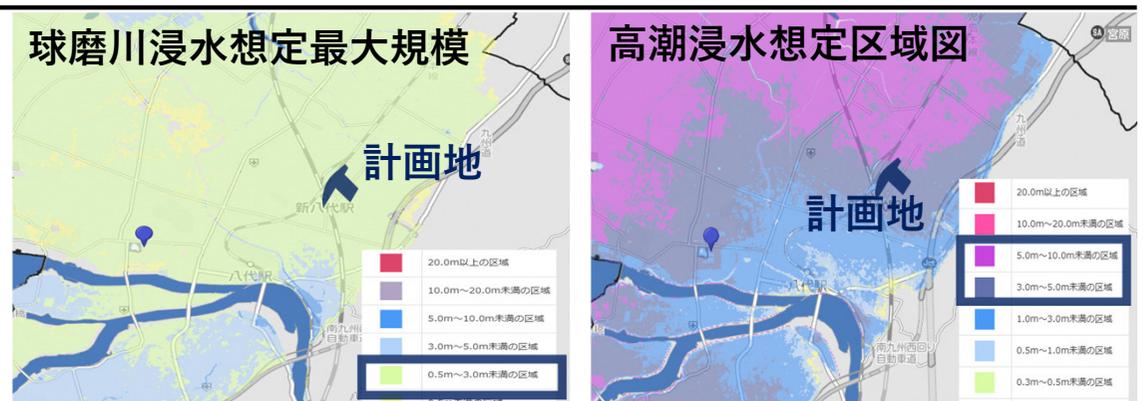


出典：地域の危険度マップ、揺れやすさマップ に加筆

④ 水害(洪水・高潮)

- ・洪水浸水想定区域図より、浸水ランクは、「0.5m～3.0m未満の区域」である。
- ・高潮浸水想定区域図より、浸水ランクは、「5.0m～10.0m未満の区域」、「3.0m～5.0m未満の区域」である。

※洪水は想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により球磨川が氾濫した場合の浸水状況をシミュレーションし、高潮は昭和9年9月の室戸台風と同等の台風が北東または東に進む経路を通過することを想定。



出典：球磨川浸水想定区域図、高潮浸水想定区域図 に加筆