八代市企業誘致用地適地調査業務 概要版

令和6年3月 八代市

八代市企業誘致用地適地調査業務委託

(1)業務概要

委 託 名:八代市企業誘致用地適地調査業務委託

対象区域:八代市内全域

履行期間:令和5年6月1日(木)から令和6年3月31日(日)まで

発 注 者:八代市経済文化交流部 商工·港湾振興課 工業振興係

受 注 者:昭和株式会社 熊本営業所

(2)業務の目的

本業務は、本市における企業誘致用地が不足している状況から、TSMCの熊本県進出を契機とした半導体関連企業をはじめとした製造業及び物流関連企業等の誘致を目的として、八代港・九州新幹線・市内各インターチェンジ等の九州における交通結節点のインフラの強みを活かした企業誘致用地の候補地について、熊本県内等における産業立地に関する関連計画、産業動向、優遇制度等の整理及び民間企業からのアンケート調査結果を分析した上で選定する。

(3)業務の内容

- (1) 関連計画の整理
- (2) 本市及び熊本県内の産業動向・優遇制度等の整理
- (3) 法適用条件・自然条件の整理
- (4) 民間企業アンケート調査
- (5)企業立地にかかる課題の抽出と方向性の検討
- (6) 候補地の選定及び比較検討
- (7)整備イメージ図の作成及び事業化に向けた課題の整理
- (8) 取りまとめ及び今後の課題等の整理
- (9)土壌調査
- (10) 庁内会議の運営支援
- (11) その他

なお、概要版は候補地の選定にかかる内容について整理を行う。

(1)候補地選定のフロー

対象範囲の抽出

以下に該当しない区域とする

- ・ICや主要道路へアクセスが可能な道路が存在しない
- ・土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が分布している
- ・日奈久断層上にある
- ・地形の勾配が大きい

1次評価

主要道路沿道で、物理的・法規制的に開発可能な場所であり、 広域的アクセス性のある場所

物理的に開発可能

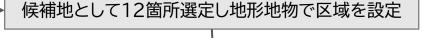
・字地利用があまりされていない

法規制的に開発可能

- ・用途地域(特定用途制限地域含む)でない
- ・都市計画公園や緑地でない
- ・風致地区でない
- ・臨港地区でない
- ・保安林区域でない
- ・自然公園地域でない
- ※農用地、農振区域は考慮しない

広域的なアクセス性がある

·港やICから3,000m以内である



2次評価

土地利用や交通アクセス等の観点から評価項目を設定 し各候補地の評価を行う

【評価項目】

- ·土地利用規制
- ・交通アクセス
- ·用地条件
- ·供給処理施設

評価の高い候補地を6箇所選定

3次評価

2次評価で選定した候補地に対して優位性や事業性の 観点から評価を行う

カルテ形式で整理し、比較評価を行う

【評価項目】

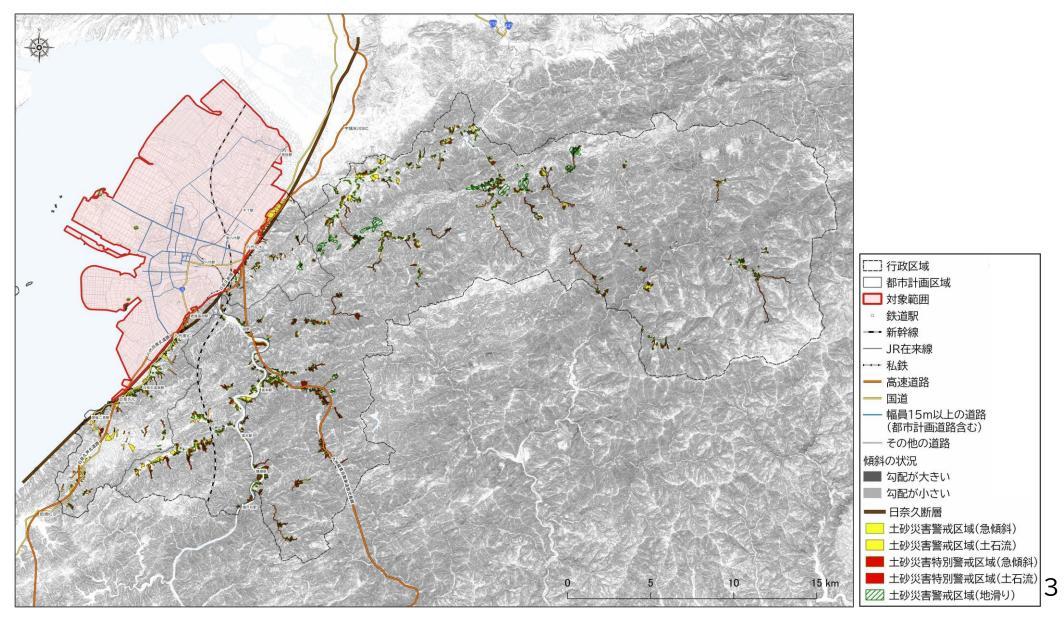
- ・工業地としての優位性
 (街区形成、大型車両の出入、鉄塔の有無)
- ・事業性

(埋蔵文化財の有無、上水道への接続容易性、雨水放流先、農業への影響、補償対象物件の有無)

適地3箇所選定

(2)対象範囲の抽出

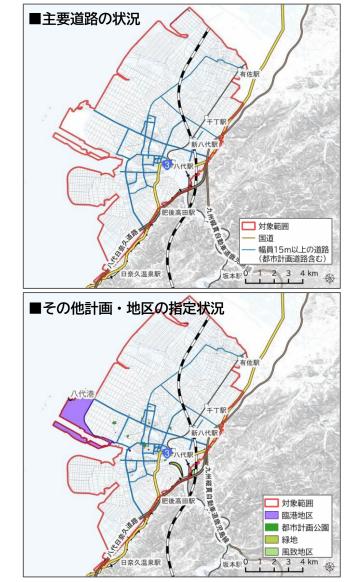
候補地選定のフローに基づきICや主要道路へのアクセスが可能であるか、災害区域の状況、地形(勾配)、断層の位置を考慮し、対象 範囲を下図のとおり抽出した。



(3)1次評価

候補地選定のプロセスに基づき、主要道路沿道で物理的・法規制的に開発可能な場所であり、広域的アクセス性のある場所を候補地として抽出した。過去に整備を検討した「千丁町吉王丸地区」は、権利者との協議経緯を踏まえ、候補地12として選定することとする。

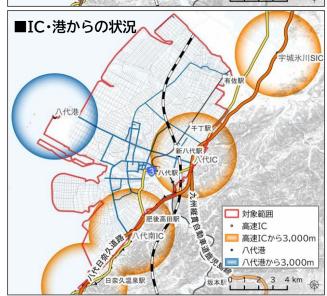
候補地対象範囲における1次評価項目ごとの状況









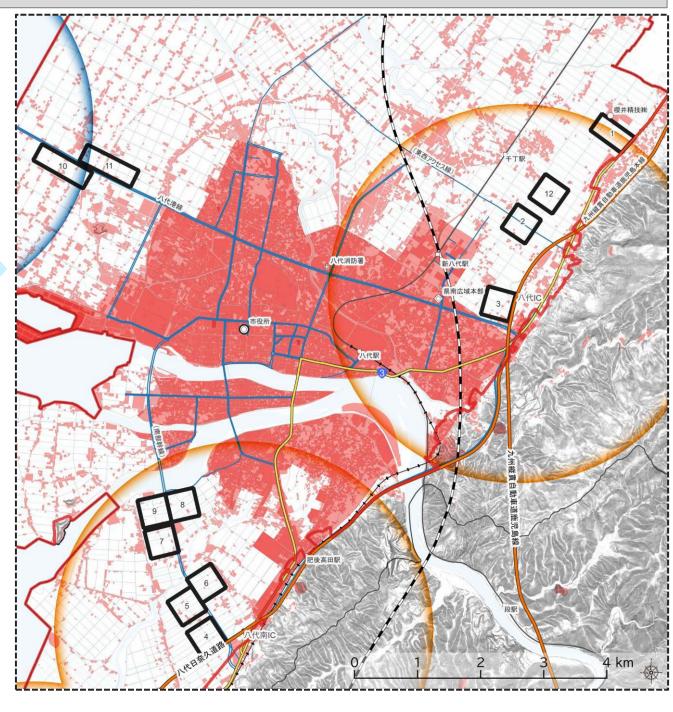


候補地対象範囲における1次評価項目重ね合わせの状況



候補地選定箇所を拡大

[__] 行政区域 宅地 □ 都市計画区域 用途地域 対象範囲 特定用途制限地域 - 鉄道駅 臨港地区 — JR在来線 都市計画公園 → 私鉄 緑地 風致地区 → 新幹線 — 高速道路 保安林区域 自然公園地域 — 幅員15m以上の道路 I 高速ICから3,000m (都市計画道路含む) 八代港から3,000m



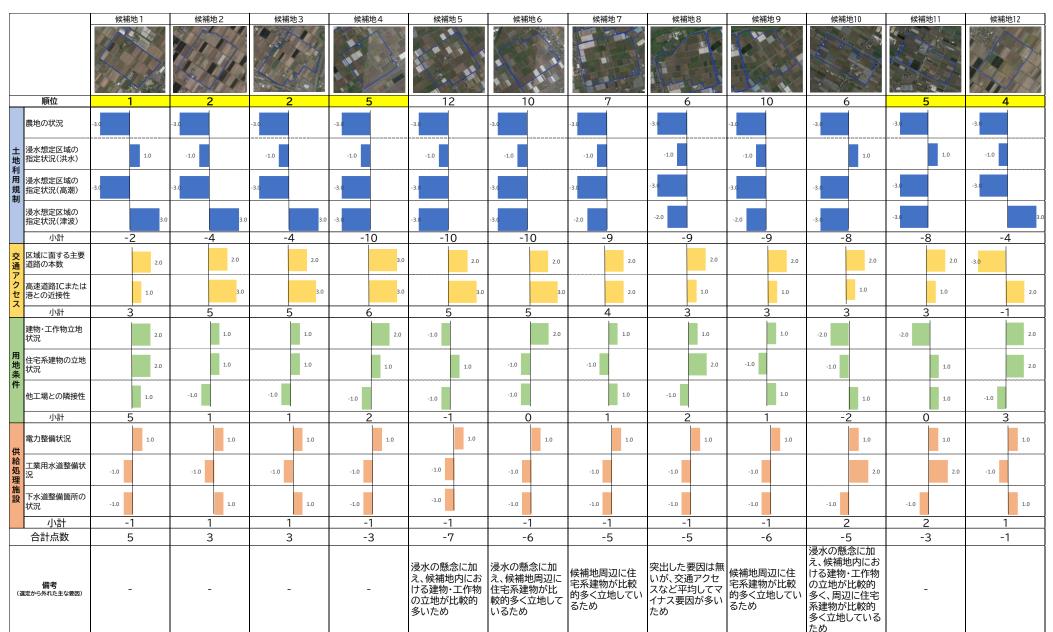
(4) 2次評価指標

土地利用規制や交通アクセス、用地条件等を考慮し、2次評価の評価項目と評価基準を設定した結果を以下に示す。

	評価項目	評価内容	0	0	•	A	Δ	×
			3点	2点	1点	-1点	-2点	-3点
	農地の状況	農用地区域において開発行為を行う際 には区域除外が必要であり、区域除外 許可までに調整や時間を要するため農 地の指定状況を評価する	農地なし				農業振興地域	農業振興地域 農用地区域
土地利用規	浸水想定区域の指定状況(洪水)		指定なし		浸水深が0.5m未満	浸水深が 0.5m以上2.0m未満	浸水深が 2.0m以上3.0m未満	浸水深が 3.0m以上
用規制	浸水想定区域の指定状況(高潮)	災害リスクの指摘されるエリアに工場立 地を誘導することは基本的に好ましくな いため浸水想定区域の指定状況を評価 する	指定なし		浸水深が0.5m未満	浸水深が 0.5m以上2.0m未満	浸水深が 2.0m以上3.0m未満	漫水深が 3.0m以上
	浸水想定区域の指定状況(津波)		指定なし		浸水深が0.3m未満	浸水深が 0.3m以上1.0m未満	浸水深が 1.0m以上2.0m未満	浸水深が2.0m以上
交通ア	区域に面する主要道路の本数	多方面からのアクセス性を考慮する観点から、区域に面する主要道路(歩道を含む15m以上)の路線数により評価する。 ※計画道路含む	主要道路に2路線以上面している	主要道路に1路線面している				主要道路に面していない
クセス		産業用地としての交通アクセス利便性 の観点から、高速道路ICまたは港との 近接性を評価する	1km未満	2km未満	3km未満			
	建物·工作物立地状况	事業性の観点から、建物・工作物の有無 を評価する	なし	1%未満	1%以上3%未満	3%以上5%未満	5%以上10%未満	10%以上
用地条件	住宅系建物の立地状況	候補地区域周辺の生活環境を保全する 観点から、区域周辺における住宅系建 物の近接性により評価する	周辺に住宅なし	住宅が立地しているが道路や河川で 分断されている	住宅が隣接しているが少数の為 影響が限定的	多数の住宅が隣接するため 影響が 大きい		
	他工場との隣接性	立地優位性の観点から他工場との隣接 性を評価する			隣接している	隣接していない		
	電力整備状況	事業性の観点から、受電環境を評価す る			周辺に電柱あり	周辺に電柱なし		
供給処理施設	工業用水道の整備状況	産業用地としての適正性の観点から、候補地区域内における既存工業用水の有無を評価する	隣接している	やや離れている		離れている		
改	下水道整備箇所の状況	事業性の観点から候補地区域付近の下 水道整備箇所について評価する			区域に下水道整備箇所が 近接している	区域に下水道整備箇所が 近接していない		

(5) 2次評価の評価結果

評価した結果、上位6箇所(候補地1、候補地2、候補地3、候補地4、候補地11、候補地12)を選定する。



(6) 3次評価

工業地としての優位性や事業性の観点から評価項目を設定し、3次評価を行った結果を以下に示す。

	評価項目	評価内容	評価基準	候補	地1	候補	地2	候補	地3	候補	地4	候補	地11	候補	地12
			◎:整った街区確保が容易である				3								
		整った街区確保の容易性	〇:整った街区確保が比較的容易である	0	3	0		Δ	1	0	3	Δ	1	0	3
	有効な土地利用を図る		△:整った街区確保が困難												
	ための街区形成		◎:支障となる構造物がないため制約を受けない												
		街区形成の制約の有無	〇:支障となる構造物があるが制約を比較的受けない	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1
ح			△:支障となる構造物があるため制約を受ける												
して			◎:既存交差点から出入り可能												
の	大型車両の出入りのし	区域内への乗り入れの可否	〇:現状で出入り可能だが交差点改良が必要	,	1		2	0	2	0	2	0	3	×	-1
優 位	やすさ	区域内への来り入れの可含	△:高低差が大きいため造成工事が必要	Δ	'	0	_		_		_	0	3	*	-
性			×:主要道路からのアクセス道路整備が必要												
			◎:区域内に鉄塔なし												
	鉄塔の有無区域	区域内の鉄塔の有無と位置	〇:区域内に鉄塔があるが区域の端に位置	0	3	0	2	0	3	0	3	0	3	0	2
			△:区域の中心部に鉄塔あり												
	埋蔵文化財包蔵地の影響有無	区域内にある埋蔵文化財包 蔵地の位置と規模	◎:区域内に埋蔵文化財包蔵地なし						2	0		0	3		
			〇:区域内に埋蔵文化財包蔵地を有しており、区域の端の一部に位置している	0	3	0	2	0			3			0	3
			△:区域内に埋蔵文化財包蔵地を有しており、区域の真ん中の一部に位置している		3										3
			×:区域内に埋蔵文化財包蔵地を有しており、区域の大部分に位置している												
	候補地区域周辺に隣接する 上水道への接続容易性 道路に埋設している管の口	◎:直近の口径がφ200mm以上													
		候補地区域周辺に隣接する	○:直近の口径がφ150mm以上φ200mm未満	_	1		1	_	1	*	-1	Δ	1	*	-1
		程と引き込みの可能性 を引き込みの可能性	△:直近の口径がφ150mm未満	Δ	'	Δ	'	Δ	'	~	-	Δ	'	_	-'
			×:付近に上水道が埋設されていない												
事業			◎:海												
業性		放流可能性のある放流先の 種別	〇:河川や水路	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	2
		「主が」	△:農業用水路												
		区域内農業用水路の有無	◎:区域内もしくは周辺に農業用水路が無い												1
			〇:区域が流末に位置するため影響が無い	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1	Δ	1
	農業への影響	下流部の農地への影響有無	△:区域内もしくは周辺に農業水路が有る(農業用水路の切り回しが必要)												
		土地改良事業完了からの経	◎:土地改良事業後8年が経過している		2				2	0	3	0	3	0	3
		過	△:土地改良事業後8年が経過していない	©	3	0	3	0	3						
		区域内の補償対象部物件の	〇:補償対象物件が少ない	0	2		2	0	2	0	2	•	-1	0	2
		有無	X:補償対象物件が多い		2	0						*			
			3次評価点数		20		19		18		19		17		15

候補地の比較検討

2次評価及び3次評価の結果を踏まえ、候補地ごとにカルテを作成し、比較検討を行った。以降に作成したカルテを示す。 比較検討の結果、<mark>適地は候補地1、候補地2、候補地3</mark>を選定する。

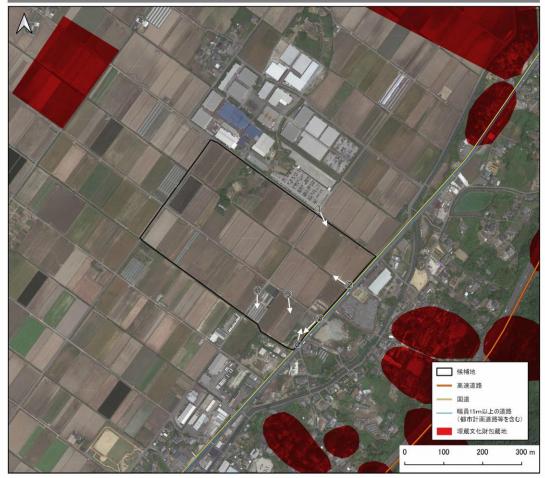
	候補地1	候補地2	候補地3	候補地4	候補地11	候補地12
2次評価 点数	5	3	3	-3	-3	-1
3次評価 点数	20	19	18	19	1 7	15
計	25	22	2 1	16	1 4	14
評価順位	1	<u>2</u>	<u>3</u>	4	5	5

位置区 AREA AREA

候補地の概要(法規制状況等)

面積(ha)	16.1
都市計画法	都市計画区域 用途無指定
農振法	農振農用地区域
鳥獣保護法	指定なし
浸水想定区域(洪水)	2.0m未満の浸水想定
浸水想定区域(高潮)	3.0m以上の浸水想定
浸水想定区域(津波)	指定なし
高速道路IC及び港との 近接性	八代ICから約3,000m

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

2次評価					
	評価項目	評価結果			
土地利用規制	農地の状況	農振農用地区域	-3		
	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m未満	1		
	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	浸水深が3.0m以上	-3		
192	浸水想定区域の指定状況 (津波)	指定なし	3		
アクな	区域に面する主要道路の 本数	1路線	2		
アクセス ス	高速道路ICまたは港との 近接性	3km未満	1		
_	建物·工作物立地状況	1%未満	2		
用地条件	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが 道路で分断	2		
11	他工場との隣接性	隣接	1		
供	電力整備状況	周辺に電柱あり	1		
供給処理施設	工業用水道整備状況	付近に整備なし	-1		
設	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近 接なし	-1		
	合計点数		5		

3次評価					
評価項目		評価結果			
工業地としての優位性	有効な土地利用を図る	整った街区確保が容易	3		
	ための街区形成	支障となる構造物があるため制 約を受ける	1		
	大型車両の出入りのし やすさ	高低差が大きいため造成工事が 必要	1		
	鉄塔の有無	区域内に鉄塔なし	3		
	埋蔵文化財包蔵地の影 響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地なし	3		
	上水道への接続容易性	直近の口径がφ150mm未満	1		
事業性	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2		
IT.		区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1		
	農業への影響	土地改良事業完了から8年が 経過	3		
	補償対象物件の有無	補償対象物件が少ない	2		
	合	計点数	20		

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
梅口計画(2次計画+3次計画)	25	1

現地写真













総評

総合評価の順位は1位である。現状としては、津波による浸水が想定されておらず、建物・工作物の立地も少ない。候補地の北側には既存の工場が立地 しており、将来的な拡充にも対応可能であるとともに、当該候補地の近接地において、国道3号からのアクセス道路整備等も予定されている。また、国 道3号に面しおり、アクセス性は高いといえる。さらに、候補地全体が整形に近く、候補地内に鉄塔が無いことや埋蔵文化財包蔵地に含まれていないこ と等から、街区形成については非常に自由度が高い。 以上を踏まえ、既存工場との隣接性や街区形成の自由度等の観点から、候補地として適しているといえる。

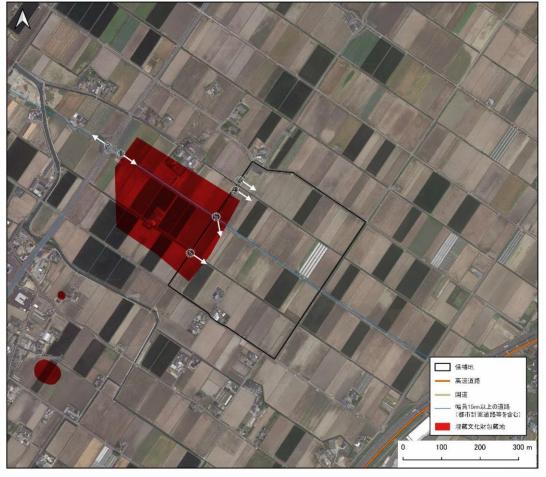
位置図

ACT LOOM ACT LO

候補地の概要(法規制状況等)

大田というがそ(なかいりかんかけ)				
面積(ha)	14.0			
都市計画法	都市計画区域 用途無指定			
農振法	農振農用地区域			
鳥獸保護法	指定なし			
浸水想定区域(洪水)	2.0m未満の浸水想定			
浸水想定区域(高潮)	3.0m以上の浸水想定			
浸水想定区域(津波)	指定なし			
高速道路IC及び港との 近接性	八代ICから約1,000m			

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

2次評価						
	評価項目	評価結果				
土地利用規制	農地の状況	農振農用地区域	-3			
	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m以上 2.0m未満	-1			
	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	浸水深が3.0m以上	-3			
	浸水想定区域の指定状況 (津波)	指定なし	3			
ア ク 交 通 ス	区域に面する主要道路の 本数	1路線	2			
	高速道路ICまたは港との 近接性	1km未満	3			
	建物·工作物立地状況	1%以上3%未満	1			
用地条件	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが 少数のため影響が 限定的	1			
	他工場との隣接性	隣接していない	-1			
供	電力整備状況	周辺に電柱あり	1			
供給処理施設	工業用水道整備状況	付近に整備なし	-1			
	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近 接している	1			
	楼点信合		3			

3次評価						
	評価項目	評価結果				
-	有効な土地利用を図る	整った街区確保が容易	3			
工業地と	ための街区形成	支障となる構造物があるため制 約を受ける	1			
工業地としての優位性	大型車両の出入りのし やすさ	現状で出入り可能だが交叉点改 良が必要	2			
性	鉄塔の有無	区域内に鉄塔があるが区域の端 に位置	2			
	埋蔵文化財包蔵地の影 響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地を有 しており、区域の端に位置	2			
	上水道への接続容易性	直近の口径がφ150mm未満	1			
事業件	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2			
往		区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1			
	農業への影響	土地改良事業完了から8年が 経過	3			
	補償対象物件の有無	補償対象物件が少ない	2			
	合計点数					

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
核ロ計画(と水計画+3水計画)	22	2

現地写真













総評

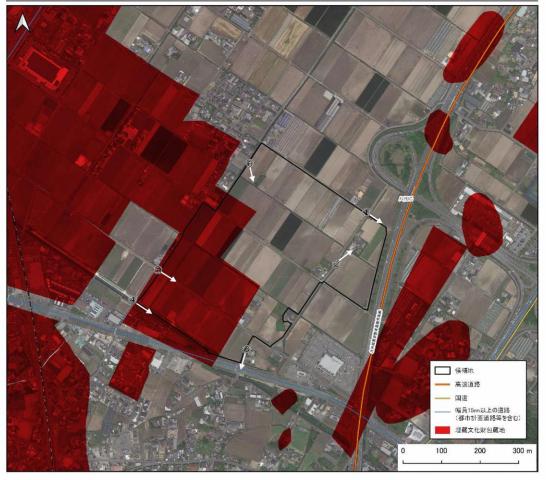
総合評価の順位は2位である。現状としては、津波による浸水が想定されておらず、建物・工作物は区域南側の一部に立地しているものの比較的少ない。 また、今後整備が予定されている東西アクセス道路に接しており、アクセス性の確保が見込まれる。さらに、候補地内には鉄塔が立地し埋蔵文化財包蔵 地に含まれるが、区域の端に位置しているため、街区形成については比較的自由度が高い。 以上を踏まえ、アクセス性の確保が見込まれることや街区形成の自由度等の観点から、候補地としての見込みが高いといえる。

位置図 解補地3

候補地の概要(法規制状況等)

19.7
都市計画区域 用途無指定
農振農用地区域
指定なし
2.0m未満の浸水想定
3.0m以上の浸水想定
指定なし
八代ICから約100m

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

	2次評	価	
	評価項目	評価結果	
	農地の状況	農振農用地区域	-3
土地利	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m以上 2.0m未満	-1
土地利用規制	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	浸水深が3.0m以上	-3
10-2	浸水想定区域の指定状況 (津波)	指定なし	3
ア ク を 通 ス	区域に面する主要道路の 本数	1路線	2
	高速道路ICまたは港との 近接性	1km未満	3
用地条件	建物·工作物立地状況	1%以上3%未満	1
	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが 少数のため影響が 限定的	1
	他工場との隣接性	隣接していない	-1
供	電力整備状況	周辺に電柱あり	1
供給処理施設	工業用水道整備状況	付近に整備なし	-1
施設	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近 接している	1
	合計点数		3

3次評価			
	評価項目	評価結果	
-	有効な土地利用を図る	整った街区確保が困難	1
工業地と	ための街区形成	支障となる構造物があるため制 約を受ける	1
大型車両の出入りのし 大型車両の出入りのし 大型車両の出入りのし サすさ 鉄塔の有無	大型車両の出入りのし やすさ	現状で出入り可能だが交叉点改 良が必要	2
	鉄塔の有無	区域内に鉄塔なし	3
事業性	埋蔵文化財包蔵地の影響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地を有 しており、区域の端に位置	2
	上水道への接続容易性	直近の口径がφ150mm未満	1
	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2
往	Disable Control of Control	区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1
	農業への影響	土地改良事業完了から8年が 経過	3
	補償対象物件の有無	補償対象物件が少ない	2
	合	計点数	18

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
本口計画(と八計画する八計画)	21	3

現地写真













総合評価の順位は3位である。現状としては、津波による浸水が想定されておらず、建物・工作物の立地も少ない。また、県道336号八代港線に接していることや、八代ICに近いこと等からアクセス性は高いといえる。一方で、区域内に建物・工作物が点在していること等から、街区形成の面で課題があ る。 以上を踏まえ、街区形成において制約を受けるもののアクセス性の高さ等から、候補地としての見込みが高いといえる。

位置図

候補地の概要(法規制状況等)

陕州地区外域安(汉戏时4人儿母)		
面積(ha)	19.3	
都市計画法	都市計画区域 用途無指定	
農振法	農振農用地区域	
鳥獸保護法	指定なし	
浸水想定区域(洪水)	2.0m未満の浸水想定	
浸水想定区域(高潮)	3.0m以上の浸水想定	
浸水想定区域(津波)	2.0m以上の浸水想定	
高速道路IC及び港との 近接性	八代南ICから約1,000m 未満	

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

2次評価			
	評価項目	評価結果	
	農地の状況	農振農用地区域	-3
土地利	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m以上 2.0m未満	-1
土地利用規制	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	浸水深が3.0m以上	-3
192	浸水想定区域の指定状況 (津波)	浸水深が2.0m以上	-3
アクセス ス	区域に面する主要道路の 本数	2路線	3
	高速道路ICまたは港との 近接性	1km未満	3
	建物·工作物立地状況	1%未満	2
用地条件	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが 少数のため影響が 限定的	1
	他工場との隣接性	隣接していない	-1
供	電力整備状況	周辺に電柱あり	1
供給処理施設	工業用水道整備状況	付近に整備なし	-1
	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近 接なし	-1
	合計点数		-3

3次評価			
	評価項目	評価結果	
_	有効な土地利用を図る	整った街区確保が容易	3
一業地と	ための街区形成	支障となる構造物があるため制 約を受ける	1
工業地としての優位性	大型車両の出入りのし やすさ	現状で出入り可能だが交叉点改 良が必要	2
性	鉄塔の有無	区域内に鉄塔なし	3
	埋蔵文化財包蔵地の影 響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地なし	3
	上水道への接続容易性	付近に上水道が埋設されていな い	-1
事業性	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2
往		区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1
	農業への影響	土地改良事業完了から8年が 経過	3
	補償対象物件の有無	補償対象物件が少ない	2
合計点数 1			19

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
	16	4

現地写真











松雪亚

総合評価の順位は4位である。現状としては、高潮や津波等による浸水リスクが高い状況である。アクセス面では県道42号八代鏡線に接していることや、八代南ICに近いこと等からアクセス性は高いといえる。また、候補地全体が整形に近く、候補地内に鉄塔が無いことや埋蔵文化財包蔵地に含まれていないこと等から、街区形成については自由度が高い。 以上を踏まえ、街区形成の自由度は高いものの、他候補地と比較して災害リスクが高いことから、候補地としての見込みが低いといえる。

位置区 3,000m 1,000m 1,00

候補地の概要(法規制状況等)

面積(ha)	24.3
都市計画法	都市計画区域 用途無指定
農振法	農振農用地区域
鳥獣保護法	指定なし
浸水想定区域(洪水)	2.0m未満の浸水想定
浸水想定区域(高潮)	3.0m以上の浸水想定
浸水想定区域(津波)	2.0m以上の浸水想定
高速道路IC及び港との 近接性	八代港から約3,000m

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

	2次評	価	
	評価項目	評価結果	
	農地の状況	農振農用地区域	-3
土地和	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m未満	1
土地利用規制	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	浸水深が3.0m以上	-3
nP2	浸水想定区域の指定状況 (津波)	浸水深が2.0m以上	-3
アクセス 交通	区域に面する主要道路の 本数	1路線	2
	高速道路ICまたは港との 近接性	3km未満	1
	建物·工作物立地状況	5%以上10%未満	-2
用地条件	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが 少数のため影響が 限定的	1
	他工場との隣接性	隣接している	1
供	電力整備状況	周辺に電柱あり	1
供給処理施設	工業用水道整備状況	やや離れているが 整備あり	2
	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近 接なし	-1
	合計点数		-3

	3次評価		
	評価項目	評価結果	
	有効な土地利用を図る	整った街区確保が困難	1
工業地と-	ための街区形成	支障となる構造物があるため制 約を受ける	1
工業地としての優位性	大型車両の出入りのし やすさ	既存交差点から出入り可能	3
性	鉄塔の有無	区域内に鉄塔なし	3
事業性	埋蔵文化財包蔵地の影響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地なし	3
	上水道への接続容易性	直近の口径がφ150mm未満	1
	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2
ΙÍ	The Atlanta Commission of the	区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1
	農業への影響	土地改良事業完了から8年が 経過	3
	補償対象物件の有無	補償対象物件が多い	-1
	合	計点数	17

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
核口計画(2八計画+3八計画)	14	5

現地写真













総評

総合評価の順位は6位である。高潮や津波等による漫水リスクが高く、建物・工作物の立地が多い状況である。アクセス面では県道336号八代港線に接 しており、アクセス性は高いといえる。一方で、区域内に建物・工作物が点在していること等から、街区形成の面で課題があり、他操補地と比較すると工 場や住宅等の堅固な建物が多く立地しており、事業への合意形成や移転補償による事業費の拡大など、事業推進上の課題がある。 以上を詰まえ、街区形成において制約を受けることや事業往走しの課題が多いこと等から、候補地としての見込みが低いといえる。

位置図

候補地の概要(法規制状況等)

面積(ha)	12.5
都市計画法	都市計画区域 用途無指定
農振法	農振農用地区域
鳥獣保護法	指定なし
浸水想定区域(洪水)	2.0m未満の浸水想定
浸水想定区域(高潮)	3.0m以上の浸水想定
浸水想定区域(津波)	指定なし
高速道路IC及び港との 近接性	八代ICから約2,000m

候補地及び候補地周辺の状況



候補地及び候補地周辺の状況

2次評価					
評価項目		評価結果			
土地利用規制	農地の状況	農振農用地区域	-3		
	浸水想定区域の指定状況 (洪水)	浸水深が0.5m以上 2.0m未満	-1		
	浸水想定区域の指定状況 (高潮)	漫水深が3.0m以上	-3		
	浸水想定区域の指定状況 (津波)	指定なし	3		
アクセス ス	区域に面する主要道路の 本数	面していない	-3		
	高速道路ICまたは港との 近接性	2km未満	2		
用地条件	建物·工作物立地状况	1%未満	2		
	住宅系建物の立地状況	住宅立地しているが道 路で分断	2		
	他工場との隣接性	隣接していない	-1		
供給処理施設	電力整備状況	周辺に電柱あり	1		
	工業用水道整備状況	周辺に整備なし	-1		
	下水道整備箇所の状況	下水道整備箇所近接し ている	1		
合計点数					

3次評価					
評価項目 評価結果					
工業地としての優位性	有効な土地利用を図る ための街区形成	整った街区確保が容易	3		
		支障となる構造物があるため制 約を受ける	1		
	大型車両の出入りのし やすさ	主要道路からのアクセス道路整備 が必要	-1		
	鉄塔の有無	区域内に鉄塔があるが区域の端 に位置	2		
事業性	埋蔵文化財包蔵地の影 響有無	区域内に埋蔵文化財包蔵地なし	3		
	上水道への接続容易性	付近に上水道が埋設されていな い	-1		
	近接する雨水放流先	河川や水路に放流	2		
	農業への影響	区域内に農業用水路があるため、 切り回しが必要	1		
		土地改良事業完了から8年が 経過	3		
	補償対象物件の有無	補償対象物件が少ない	2		
	合計点数				

総合評価(2次評価+3次評価)	合計点数	順位
松口計画(と人計画する人計画)	14	5

現地写真













総評

総合評価の順位は6位である。現状としては、津波による浸水が想定されておらず、建物・工作物の立地が少ない状況である。一方で、幅員15m以上の 道路に接しておらず、主要道路からのアクセス道路の整備を要するなど、アクセス面において課題がある。 以上を踏まえ、候補地の選定において重要事項の一つであるアクセス性が脆弱であることから、候補地としての見込みが低いといえる。