

第2回日向市都市計画マスタープラン・立地適正化計画改訂委員会 議事要旨

件名	第2回日向市都市計画マスタープラン・立地適正化計画改訂委員会
年月日	令和7年12月24日（水）13：30～14：48
場所	中央公民館 2階 第4研修室
出席者	別紙配席図のとおり
内 容	<p>1. 開会・挨拶</p> <p>2. 前回のふりかえり</p> <p>3. 議事</p> <p>(1)計画素案(都市マス)について ①まちづくりの方向性</p> <p>委員長 ただ今の説明に対し、質問等はあるか。</p> <p>市街化調整区域の考え方について、資料3の右下に「一定のルールの下で、新たな世帯の受け入れ」とあるが、アンケートの意見にあったように、集落の中に、異なる地域性の人が入ってくることによるプラスの効果とマイナスの効果もあると思うので、まずは、集落の今後のあるべき姿（計画）を自治会レベル等で議論し、共有すべきと思う。“計画”の部分が抜け落ちていると思うが、事務局の考えはどうか。</p> <p>事務局 事務局としても悩んでいる部分である。「計画があつてのルール」という点については、他都市の事例も含めて、さらに研究したいと思う。</p> <p>また、市の実情としては、都市計画区域外でも空き家活用のニーズがあり、お試しハウスのような形で空き家活用の取組を行っている。一方で、集落側と新規居住者の摩擦も少なくないため、引き続き検討していく。</p> <p>集落の拡大ではなく、維持していくことが目的であるため、地域別構想に盛り込む等、対応を考えていきたいと思う。</p> <p>委員長 (事例紹介として、)宮崎市の場合は、市街化調整区域外における土地利用の規制緩和（既存集落の空き家への居住）を既に開始しており、居住希望者が出てきているようだ。また、新たな居住者には自治会への加入を促しており、都市計画サイドだけでなく、総合的に集落維持に関する取り組みを行っている。</p> <p>今回考える内容は、都市計画であるため、計画のないところで土地利用を許可することにならないようにしていただきたい。</p> <p>A委員 “都市づくり”や“まちづくり”、“方向性”や“考え方”等、似たような言葉がいくつか出てきて混乱するため、定義や階層を整理していただきたい。</p>

事務局	言葉の意味を整理したうえで計画を修正していく。
B 委員	<p>資料3の中段下、「津波被災を想定した」という部分について、避けられない津波の想定に対して、どういう方向でまちづくりをしようとしているのか。「安全な高台に居住を誘導」との記載について、市街化区域内に安全な高台は、ほぼ無いが、市街化調整区域も含めて考えるのか。地形的なことなどを整理して、どういう方向に持っていくのか、示してもらいたい。</p> <p>また、前回の委員会で、事前復興という考え方を示されたが、津波災害を想定した10年、20年先のまちづくりの方向性を、宮崎県が作成した津波災害警戒区域などの情報も踏まえて、今後示してもらいたい。</p>
事務局	<p>非常に重たい問題だと認識している。5年前に立地適正化計画を作成した際にも、そこはいろいろと悩みどころだった。この限られた市街化区域内に、市の約8割、4万人ぐらいが住んでいるが、このエリアを丸ごと高台に、山を切って造成して移住させるというのは、かなり非現実的であると考えている。</p> <p>津波防災地域づくり計画などあるなかで、この市街化区域内は捨てずに、この都市構造を基軸、ベースにして、「命は守ろう」ということで、これまで、津波避難タワーや津波避難山の整備を行ったり、高台の避難場所や、マンション等々の津波避難ビルの指定を行ったりして、避難整備を進めてきた。これらの方針や取組みの下、浸水区域ではあるが、市街化区域内に居住を誘導するという考え方で、立地適正化計画を策定した。今後においては、先ほどのお話でもあつた基準水位等の新たなデータも踏まえながら、5m程度の浸水が想定されている堀一方や財光寺などのエリアについては、次年度、(誘導区域の)見直しも含めて検討が必要だと考えている。</p> <p>津波被害を想定した土地利用事前復興まちづくり計画の考えについては、L1、L2のケースを想定した上でまちづくりの方向性を示していく。実際の災害後は、復興計画をまた見直すということが正直出てくるかもしれないが、大筋の方向づけをしていきたい。また、その中で、高台の部分的な空地や住居と工業が混合しているエリアは土地利用を再検討するということも現段階では考えている。</p> <p>(補足として、) 今年度、国土交通省から、事前復興まちづくり計画のケーススタディという、国からのサポートを受けて計画の試案を作成する自治体の募集があり、本市も応募した。結果、九州では本市だけがそのサポートを受けて、その作業を進めているところ。</p> <p>その作業の成果も出てきた場合には、それをベースにしながら、また次年度、再来年度に向けて、ブラッシュアップしていければ、とも考えている。</p>

	<p>また、来年度に立地適正化計画を改訂するにあたって、今年度、災害リスクの分析を進めていく予定である。地図に災害リスクを落とした時にどういった課題・問題が出るのか、そういうものを細かく見ていった中で、この区域は居住に適するのか否かを含めて、災害リスクの分析をしていこうと思っているので、また皆様にはお示しできればと思っている。</p>
委員長	<p>非常に重要で深く、少し時間がかかるかもしれないが、また今後報告をお願いしたい。</p> <p>B 委員に状況を伺いたい。市街化区域内の高台に土地利用を求めるが利用できるような土地が無いというお話があったが、そのような高台に活用できそうな空き家はあるのか教えていただきたい。高台の空き家が住めるような状態ではない、あるいは、住み替えにくい等の状況はあるのか。ある場合、そういうところを工夫して、改善することは可能なのか。</p>
B 委員	<p>確かに、高台でもある程度の供給はあるが、平地と比べて高台の宅地の割合が少ないと趣旨で先程は発言させていただいた。また、居住困難な空き家の宅地を居住しやすいようにまとめて整備することは考えられると思う。しかし、その条件に合うような空き家の数は少ないと思う。</p> <p>先程質問させていただいた内容は、平地に居住させてはいけないという趣旨ではなく、市街化区域は津波被害が想定されるという前提の下で市のまちづくりの方向性を示していただきたいという趣旨である。</p>
委員長	<p>土地利用の方法や考え方など、ぜひ防災関係の部署とも議論を深めていくよう進めさせていただきたい。</p>
事務局	<p>補足としての紹介になるが、来年再来年にかけて、県の方で、日向門川をモデル地区として、市街化区域内の道路や建物をデジタル3D化の整備をもらう予定である。それにより、津波がどういった状況で浸水をしていくかなどをよりリアルに整理できる。また、景観や観光面など様々な分野でも活用できる可能性がある。都市計画の基礎調査の中で、いろんな建物の建築年数や構造などの基礎情報を持っているので、そういう部分もそこに落とし込んでいけば、より正確な都市の状況というのも可視化していくと考えているので、そのあたりもいろいろ取り組んでいきたいと思っている。</p>
委員長	<p>資料2のP.45に細島の写真が載っているが、ここに住む人たちは、おそらく生業との関係で、この地区から離れることは難しいと思われる。この地域も空</p>

	<p>き家が増えている中、うまくいけば、少しでも安全な高い方へ移り住むことができる可能性とかもあるのではないか。今後の住宅の移り変わりの戦略の検討を深めた方がいいと思う。</p> <p>ほかに何か質問などあるか。</p>
C 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりのテーマについて、「持続的成長の都市づくり」とあるが、昨今、「成長から成熟へ」のような表現が増えてきている中、あえてここで「持続的成長」という言葉を使うにあたり、その意味や考え方をもっと加えたらどうかと思う。それに対して、事務局の意見があれば伺いたい。 ・「津波被害を想定した土地利用等の考え方」とあるが、「災害を想定した」ではなくて、「津波被害を想定した」ということは大変良いフレーズだと思う。他の都市でいろいろと議論するときに、いろんな災害があって、皆さんそれぞれで、イメージに違いが出てくる。南海トラフ地震クラスの災害を想定しているのであれば、そのことがわかるように説明の中に加えると良いと思う。 ・「将来の都市像の拠点性安全性を高める持続可能な都市構造」について、おそらく日向は、東郷地区もあることで、宮崎県全体の縮図的な、海から中山間地域まで多様な地域性を持っているので、こういう地域の強みを生かした持続可能性というのもあると思う。ハード整備もある程度進められてきた状況において、防災指針を作る上での問題は、避難場所ではなくて、避難所の確保と思われる。おそらく全国的にも、避難所難民的な方が多く生まれてくる。日向が持つ土地の広さや市街化調整区域も含めた地区間の連動と機能性を意識しながら将来都市構造を考えると良いと感じる。 ・市街化調整区域の考え方について、地域のコミュニティが衰退している中で何らかの規制緩和により、居住できる状況をつくってあげることは重要であると感じる。おそらく、空き家率で言うと、市街地も調整区域もそれほど差がないと思うので、調整区域を守るのは、今ちょうどベストなタイミングだと思う。例えば、農地と住宅をセットにした活用方法もあっていいかもしれない。農業、地域のコミュニティ、景観の維持など、いろんな意味のプラスの効果が出ると考えられるため。
事務局	<p>貴重なご意見、いろいろと参考にさせていただきたい、議論を深めていきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「持続的成長の都市づくり」という言葉については、委員がおっしゃったように「成熟」なども考えていたが、都市のポテンシャル・可能性の成長であったり、総合的な政策のなかで市長が語られた内容であったりを含めて、「成長」と表現にしたところである。ただし、こちらはまだ原案なので、改めて表現の検討と言葉に関する補足説明も付け加えていきたい。

	<p>・市街化調整区域の話については、さきほど委員長がおっしゃられた計画の必要性とかいう部分も含めて、とても参考になった。地方創生というところでいくと、大分県の竹田とかで、一つの農地と空き家をセットで、移住者に対応するといった事例も聞いたことがある。日向市ではまだそれはやってないが、いろいろ可能性が広がると感じたので、参考にさせていただきたい。</p>
委員長	<p>資料3、津波被害を想定した土地利用・土地活用の考え方にある、幹線道路沿線における柔軟な土地利用について、非常に重要な考え方であると感じるため重点的に検討いただきたい。</p> <p>あともう一つ、「線引きを継続する」という言葉はどこかに記載しているか。先日、宮崎県の都市計画審議会にて、都市計画区域マスタープラン改訂の説明があったが、その上位計画と整合が図れていることを示す内容もどこかに記載してもらえればと思う。</p>
事務局	承知した。
委員長	ほかに何か意見はあるか。
D 委員	<p>資料4の24ページで整理されている空き家とは、人が住んでいないだけなのか、放置されているものなのか、どのような状態の空き家なのかがわかれれば教えていただきたい。住宅自体は別に問題なくて、単に人が住んでいない状態のものを指すのか。それともいわゆる危険な空き家、そのまま放置すると火事になったりとかするようなものを指すのか。</p>
事務局	国勢調査のデータを活用しているため、確認後、回答させていただく。
D 委員	津波避難ビルは、市街化区域内に何か所あるのか教えていただきたい。
事務局	<p>津波避難ビルについては、日向市のハザードマップで確認できるようになっている（令和6年度時点で70箇所が指定されている）。</p> <p>当時、市の職員が総出で、いろんなビルのオーナーとアポイントを取って説明して、協定を結ぶなどして、高い建物の協力を得ていったところ。それでカバーできないエリアは、避難タワーや避難山を作ってきた。</p> <p>（さきほどの空き家に関する）空き店舗や空き家はまちなかにもあるが、貸すことや手放すことに消極的な所有者も多い。</p>

B 委員 委員長	相続登記していない物件が非常に多くある。空き家の所有者が認識していれば、空き家活用への意識は変わってくると感じる。
B 委員 事務局	ほかに何かご意見はあるか。なければ、続いての議事、②分野別、③地域別のまちづくり構想について説明をお願いしたい。 (1)計画素案(都市マス)について ②分野別まちづくり構想③地域別まちづくり構想 図書館について、ワークショップを色々されているが、建て替えの計画があるのか。場所とかは決まっているのか。
B 委員 事務局	建て替える予定があり、市役所の東側の土地を市が買収する方向で、議会でも報告がされたところである。
B 委員 事務局	都城のような成功事例もあるなかで、賑わいの拠点になり得ると思うが、どういった構想なのか。
委員長 事務局	図書館機能に限らず、いろんな子育て機能だったり、市内の公共施設、例えば、老朽化が激しい文化交流センターだったりを集約できないか、検討が進められている。また、以前から中心市街地活性化の構想の中では、文化交流センターや日向市役所などあるなかで、生活文化交流拠点の一つの施設として位置づけされてきたものである。
委員長 事務局	平岩地域に細島地域と同じような内容の記載があるが意図はあるのか。また、美々津というワードは、出てこないのか。 すみません、一部誤りがある。再度精査する。 これまで、地区別について、市街化区域に絞って記載をしていたところではあるが、市街化調整区域である美々津についてもどのような形で計画として記載するのか検討する。
委員長 E 委員	観光面についてはいかがか。 この第2章、第3章については、文言的なところは問題ないと思う。観光動向については、コロナ後は戻ってきており、少し上向いてきている状況にある。特に、細島地区あたりは、以前に比べて、少し活発になっている。問題は、美々津、それから牧水を中心とした東郷の坪谷地区あたりがまだまだお客様等が少

	<p>ない。そういうこともあり、誘致活動をかなりたくさんやっているが、二次交通が遅れており、車が無い人は行かないと考えられる。オンデマンドのタクシ一代用の二次交通の施策も出てきたので、少し前向きには進んでいると思うが、まだまだ難しいというところ。</p> <p>また、人口減少・高齢化により、十五夜祭にても、なかなか今小規模になってきており、活性化施策がネックとなっている。</p>
委員長	<p>ほかに意見はないか。 (意見なし)</p> <p>4. 今後のスケジュール 5. 閉会</p>