

第2回 宮崎市都市計画マスタープラン・立地適正化計画 改訂委員会

(議事録)

日時：令和6年1月23日(火) 10時00分～11時15分

場所：宮崎市民プラザ 4階ギャラリー(1)

発言者	内容 (※冒頭割愛)
委員長 (議長)	<p>それでは、1番の都市計画マスタープランの改訂方針について(前回のおさらい)、説明をよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>スライド-1:タイトル 改訂委員会</p>
	<p>それでは、事務局よりご説明させていただきます。 机上のタブレットをご覧ください。スライドに合わせてご説明いたします。</p>
	<p>スライド-2:目次</p>
	<p>まず、1つ目でございますが、 『1.都市計画マスタープランの改訂方針について(前回のおさらい)』 でございます。</p>
	<p>スライド-3:宮崎市都市計画マスタープランについて</p> <p>都市計画マスタープランにつきましては、将来に向けた望ましいまちづくりを行うための大きな指針・ビジョンであり、土地の使い方や道路、公園、下水道等の整備など、本市の都市計画に関する基本的な方針を示すものでございます。</p> <p>本市では、多様な都市機能を複数の拠点に集約させ、その各拠点を交通ネットワーク等で一体的に結ぶことで、都市機能の集約による効果が発揮される都市構造を「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」と表現し、その実現を目指しているところでございます。</p> <p>この目指す都市構造を念頭に置いた土地利用・まちづくりを行っていくために、土地利用に関する基本的な考え方として、各拠点と各ゾーンにおける土地利用の誘導方針などを示しております。</p>
<p>スライド-4:目指す将来の都市構造について</p>	
<p>今回の計画改訂における本市の改訂方針としましては、多様な都市機能をまちなかの中核拠点や4総合支所の地域拠点などに集約して、その各拠点間を道路や公共交通に</p>	

よる交通軸によって連携させることによって、一体として集約の効果が発揮される、本市の目指す将来の都市構造『多拠点ネットワーク型コンパクトシティ』を、今後も引き続き目指していきたいと考えております。この方針のもと、各拠点の人口密度の維持に努め、今ある既存の地域コミュニティの維持を図っていききたいと考えております。

スライド-5: 目指す将来の都市構造について

今回の改訂におきましては、大きく3つの項目を反映する形としております。

1つ目は、宮崎県が策定・公表している、都市計画区域マスタープラン(R4.6改訂版)に即した改訂についてです。

上位計画として、県における目指す将来の都市構造は「変わらない」ことから、同様に、本市の目指す将来の都市構造についても「変更しない」、「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を今後も引き続き目指していく予定としており、各拠点におけるコンパクトなまちづくりを推進していくことで、人口密度の維持に努め、既存のコミュニティの維持を図っていききたいと考えております。

スライド-6: 都市マス改訂の方向性について

2つ目は、「第六次宮崎市総合計画」に即した改訂についてです。

現在、新たな基本構想の「将来の都市像」や「目指すまちの3つの姿」が議論されており、それらを踏まえ、都市部局としては「経済成長を支える基盤が整ったまちづくり」を担うべきと捉えております。

そのためには、公民連携・民間主導のまちづくりを推進できるよう、例えば、市街化調整区域の戦略的な土地利用に向けた規制緩和も必要ではないかと考えております。

宮崎らしさや強みでもある、固有の魅力溢れる地域や観光資源、農畜水産など、市内外との交流や地場産業の振興を促進する土地利用という視点での、都市計画マスタープランにおける、各拠点の見直しが必要ではないかと考えております。

当然、防災の観点も踏まえた土地利用を検討する必要があると認識しております。

スライド-7: 都市マス改訂の方向性について

現在検討中の総合計画の政策と紐づいた形での具体例を挙げていきますと、総合計画における都市基盤分野の政策としての「経済成長を支える基盤が整ったまちづくり」がありますが、都市計画の視点におけるまちづくりの大前提としては、やはり「人口密度の維持」を目的とした、持続可能なまちづくりの展開に向けて、都市機能と居住の集約につい

て、立地適正化計画との連携を図りながら、引き続きコンパクトシティの形成に向けた方針の整理を行っていく予定でございます。

また、上記に加え、防災分野における政策としての「持続可能なまちづくり」においては、例えば、今後予定されている本庁舎や消防庁舎等について、防災拠点としての位置づけの整理・検討を行っていく予定でございます。

さらに、経済・産業分野における政策としての「経済を回すまちづくり」においては、例えば、宮崎の魅力ある地域・観光資源のポテンシャルを十分に活かすため、観光振興への寄与や経済を回す・稼ぐまちづくりの視点で、市街化調整区域の「戦略的な土地利用」について検討していくことを予定しております。

ただし、市街化調整区域における、大型商業施設と大型宅地分譲の開発などは、本市のこれまで形成してきた都市構造に大きな影響を及ぼすことが懸念されるため、原則、制限していく方針は、今後も変更することはありません。

スライド-8:都市マス改訂の方向性について

市街化調整区域の戦略的な土地利用の具体例についてですが、観光資源等を活かした観光・リゾート機能の拡充や、レジャー・交流機能の拡充、市街化調整区域等における、山などの観光資源の魅力の活用、良好な交通アクセス機能等を有する交通結節点周辺における、観光・農業その他地場産業の振興を促進する土地利用の規制緩和、高速道路のIC周辺や工場集積地周辺における物流・工業系の土地利用の促進など、これらを実現するための、都市計画マスタープラン上における、各拠点の新設や、既存の拠点拡大について、整理・検討を行っていく予定としております。

スライド-9:都市マス改訂の方向性について

3つ目は、「社会経済情勢の変化」を踏まえた反映についてです。

下記に示している「キーワード」を、今後の改訂作業の中で反映していきたいと考えております。

- 『まちづくり』については、人口密度を維持するために立地の誘導を図っていくコンパクトシティのお話と、まちなかの魅力をより向上させるウォークブルのお話。
- 『土地利用』については、清武南 IC 周辺の大規模集客施設の立地抑制に向けた「準都市計画区域」の指定方針のお話。
- 『防災・減災』については、河川流域全体で水害を軽減させる治水対策を行おうという考え方の「流域治水」や、熱海市の土石流災害を受けて新たに施行開始された「盛土

	<p>規制法」を踏まえた、市としての開発や造成に対する基本的な方針のお話や、緑などの自然環境を活用して持続可能な地域づくりを進める取組である「グリーンインフラ」推進のお話。</p> <p>■『まちづくりDX』については、現実の都市を仮想空間に再現する「3D都市モデル」というものがございますので、様々なシミュレーションを行うことで、情報をより直感的かつ視覚的に理解でき、民間企業等の投資にも貢献し、市民生活の向上を図ることができるということで、これらを活用した、データに基づいたまちづくりの推進のお話。</p> <p>■『環境』については、脱炭素社会の実現を目指した、都市行政におけるカーボンニュートラルに向けた取組である「ゼロカーボン」や、都市計画マスタープランに位置づけるそれぞれの取組方針の「SDGs」との関係性を考慮するお話。</p> <p>こういった新たな要素を盛り込む予定としております。</p> <p>1の説明は、以上となります。</p>
<p>委員長 (議長)</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>前回の整理ということで、今回の改訂の方向性について改めての説明内容でした。ご質問等ありましたらよろしく願いいたします。</p> <p>無いようですので、次に進めたいと思います。</p> <p>では2番の計画改訂に向けての課題の整理について説明をよろしく願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>スライドー10:目次</p> <p>次に、2つ目ですが、</p> <p>『2. 計画改訂に向けての課題の整理について』でございます。</p> <p>スライドー11:計画改訂に向けての課題の整理について</p> <p>これまで、本市が抱える課題の分析のために、都市構造に関する基礎調査として、定量的な分析である各種データに基づく分析と、定性的な分析である市民アンケート調査を行い、その分析結果から解決すべき課題の抽出を行い、それらを解決するための方針を、今回の見直しの中に盛り込んでいく予定としております。</p> <p>スライドー12:[定量的分析]データ分析結果①(概要)</p> <p>データ分析とアンケート調査結果につきましては、時間の都合上、事前共有資料として予め展開させていただきましたが、今回は概要のみの説明とさせていただきます。</p>

まずデータ分析結果のうち、将来推計の人口割合についてですが、ご承知のとおり、(左上側) 今後は65歳以上の人口割合が増加し、15歳から64歳未満が減少する、少子高齢化が一層進行していく見通しとなっております。

(右側) また、将来の人口増減につきましても、中心市街地は減少し(緑色)、用途地域縁辺部では増加(赤色)の見通しとなっております。

(左下側) また、土地利用につきましては、住宅や商業施設、工場など、人口的な施設整備のための土地利用を都市的土地利用と言いますが、平成26年度から令和3年度にかけては微増傾向にあり、多少ですが、宅地化が進んでいるといった結果となっております。

スライドー13: [定量的分析] データ分析結果②(概要)

それから交通ですが、市街化区域などについては、鉄道やバス路線の交通利便性が高い一方、郊外部については、それらではカバーされないエリアもあり、そのために乗合タクシーへの転換をしているエリアもある状況です。具体のエリアとしては、佐土原、高岡、田野、住吉、北、生目、木花地区です。

また、財政につきましては、どこの自治体も同様ですが、今後はより一層市税などの税収が減少していくことで、財源確保が困難となる恐れがあります。

さらに、災害につきましては、主に平野に位置している本市の市街地は、洪水・津波等の浸水リスクと土砂災害リスクを抱えており、既成市街地の防災・減災対策は喫緊の課題となっている状況でございます。

スライドー14: [定性的分析] アンケート調査結果①(概要)

次に、アンケート調査結果についてですが、左上から行きますと、まずは本市の良いイメージについてでございます。

やはり、本市が誇る観光資源である、海、山、川などの自然が美しく豊かなまちというのがダントツの1位ということで、自然環境に対するイメージが良いというのが見てとれます。

一方、左下ですが、本市の悪いイメージについてでございます。

(青色) 交通が不便なまちというのは、ご承知のとおりの結果でしたが、(緑色) 特に若者世代の意見としては、買い物や娯楽、観光、レクリエーションなどの場が少ないとの意見が印象的でした。

また、右上ですが、人口減少・少子高齢化により予想されるまちづくりへの影響についてです。やはり一位は、(青色) 公共交通が弱い現状にある中で、これ以上公共交通が利用しにくくなること、それから、(緑色) 高齢者の介護施設不足や介護サービスの低下を懸

念する声が多く出ている状況です。

また、右下ですが、日常の様々な活動の重要度についてです。日用品などの買い物施設や病院などへの通院、幼稚園などへの送迎、職場・学校への通勤・通学と、日常の生活サービス施設はやはり重要ということが見てとれます。

スライド15: [定性的分析] アンケート調査結果② (概要)

次に、左上ですが、最近1カ月で利用した鉄道やバス路線等の地域交通につきましては、利用無しという回答が半数を超えている状況、また、左下ですが、最も頻繁に利用している移動手段につきましては、やはり自家用車による移動が約8割を占めている状況でございます。

最後に右側ですが、これからの宮崎市が目指すべきまちづくりの方向性についてでございます。

どういった意見が多かったかと言いますと、右下のとおりです。意見が多かった順では、1位は住宅等の施設が集約したエリアの防災対策の充実であり、約9割の方がそう思う・ややそう思うとの回答であり、2位は高齢化を考慮した公共交通の維持・拡充、3位は空き家解消などの地域コミュニティの維持のための対策で、2位と3位が約8割、4位が周辺環境に配慮した土地利用というカテゴリーでまとめておりますが、高速道路 IC 周辺の物流・工業用地の確保、海岸線などの地域資源を活かした観光・リゾート向けの土地利用、田園の中でも交通の便が良いところにおける農業振興や地域活性化農業振興が約7、8割という結果でした。

スライド16: 定量的・定性的分析結果を踏まえて

定量的・定性的分析結果を踏まえてということで、本市が抱える課題の分析結果から、解決すべき課題の抽出を行い、大きく5つの項目に整理をしました。

1. 主に都市計画区域内の災害リスクへの対応に関する事
2. 市街化区域の居住人口の維持・誘導に関する事
3. 市中心部の土地利用に関する事
4. 郊外部の地域拠点や集落拠点の維持に関する事
5. 持続可能な交通ネットワークの構築に関する事

以上の5つです。

ちなみに、ここでいうキーワードの説明ですが、

○市中心部を(赤色)中核拠点としております。

○それから、(オレンジ色)地域拠点とは、生活サービスの維持・集約を図る拠点としており、合併4地域(佐土原・高岡・田野・清武)の中心のことであります。

○さらに、(ピンク色)生活拠点とは、生活サービスの維持・集約を図る拠点としており、まちなか周辺、西佐土原や住吉、花ヶ島、本郷、青島、平和が丘、生目台、学園木花台などのことであります。

○最後に、(緑色)集落拠点とは、生活サービスの維持・集約を図る拠点としており、旧役場所在地周辺の生目、倉岡、瓜生野、佐土原那珂の4つです。

戻りますが、(水色)5つの各課題へ対応するために、都市計画マスタープランにおける、整備・誘導方針に新たに盛り込んでいく、反映していく必要があると考えております。

以降、具体の課題と呼応する形で、方針についてご説明いたします。

スライドー17: 定量的・定性的分析結果を踏まえて

まず、1. 災害リスクへの対応についてです。

課題としては、津波や洪水の浸水リスクのあるエリアを含んでいる区域がある点についてです。

方針としては、市街化区域と市街化調整区域に分けて、それぞれ方針を整理しております。

まず、市街化区域については、災害リスクも踏まえた上で、立地適正化計画における居住を誘導する区域の見直しの実施や、これらのエリアにおけるハード・ソフトの安全対策を併せて実施するなど、市民が安全・安心に暮らせる生活空間の確保を図る必要があるものと考えております。

また、市街化調整区域については、災害リスクも踏まえた上で、新たな個別の開発許可と建築許可を厳格化することや、一定エリア内においては地区計画制度を活用して面的整備を行うなど、市民が安全・安心に暮らせる生活空間の確保を図る必要があるものと考えております。

スライドー18: 定量的・定性的分析結果を踏まえて

次に、2. 市街化区域における居住人口の維持・誘導についてです。

課題としては、人口減少に伴い、一定の商圈人口によって支えられてきた、病院や福祉施設、スーパーなどの日常生活に必要な生活サービス施設の維持が困難になることが懸念されている点です。

方針としては、各拠点の一定エリア内の人口密度の維持を図るとともに、地域包括ケア

システムとの連携などにより、市民が安心して暮らし続けられるように、必要な生活サービス施設を確保し、それを支える居住人口を維持していく必要があるものと考えております。

また、もう1つの課題としては、立地適正化計画における市街化区域の中に設定する居住誘導区域外の縁辺部における、新たな人口集積・市街地の拡散による、居住誘導区域の人口密度の低下が懸念される点です。

方針としては、現状の人口集積状況や宅地開発状況を踏まえ、現在の居住ニーズと乖離しているエリアについては、適宜、実情にあわせて、居住誘導区域の見直しを検討していく必要があるものと考えております。

スライド19: 定量的・定性的分析結果を踏まえて

次に、3. 市中心部の維持・強化と都市の活力を強化するための土地利用についてです。

課題としては、人口減少に伴う生産年齢人口の減少や若年層の流出です。

方針としては、環境整備等を推進するとともに、地域資源を有効活用することによって、地域に根ざした産業振興を促進するなど、若者にとって魅力的な就業の場をつくってあげて、若年層の転出抑制やUIJターンの促進を図る必要があるものと考えております。

また2つ目の課題ですが、市中心部における空き地・空き店舗等の低未利用地の増加や、都市環境の悪化によるエリア価値の低下、都市拠点の脆弱化が懸念される点です。

方針としては、空き店舗を活用したりリノベーションなど、低未利用地の有効活用まで含めた都市機能の立地誘導や、公民連携やむしろ民間主導による歩きたくなるまちなか・ウォークアブルなまちなか空間をつくることにより、魅力と活力ある中心市街地をつくっていく必要があるものと考えております。

3つ目の課題ですが、高齢化に伴う社会保障費の増加や老朽化が進む公共施設の長寿命化、維持管理・補修対応、今後の税収の減少等に伴う、本市の財政状況の更なる悪化についてです。

方針としては、道路や公園などの都市基盤施設の賢い有効活用や適正管理、公共投資の重点化による「都市経営の効率化」、物流・工業や農業振興などの地域産業振興の促進や生産性の向上による「地域経済の活性化」などによって、財源確保に努め、安定的で持続可能な都市経営を行っていく必要があるものと考えております。

スライド20: 定量的・定性的分析結果を踏まえて

次に、4. 郊外部における地域拠点や集落拠点等の維持についてです。

	<p>課題としては、高齢者の増加する郊外部における、地域コミュニティの維持と空き地・空き家の更なる増加が懸念される点です。</p> <p>方針としては、市街化区域と市街化調整区域に分けて、それぞれ方針を整理しております。</p>
	<p>スライド-21: 定量的・定性的分析結果を踏まえて</p> <p>最後に、5. 持続可能な公共交通ネットワークの構築についてです。</p> <p>全体的話になりますが、課題としては、人口減少に伴う、公共交通の利用者が減少していくことによって、今後は維持が困難となる路線が増加する懸念と、郊外部においては高齢者の増加によって、移動困難者が増加する懸念があります。</p> <p>方針としては、公共交通沿線における一定の人口密度の維持や、駅などの交通結節点における乗り継ぎの円滑化など、人口減少下における公共交通の維持・確保を図っていく必要があるものと考えております。</p> <p>また、高齢化の進行や郊外部の高齢者の増加に対しては、高齢者をはじめとする市民の方々が、公共交通や乗合タクシーなどのコミュニティ交通によって、病院・福祉施設・スーパーなどに行きやすくなるなど、生活サービス施設と住まいとの間の移動手段を確保し、暮らしやすさを向上させる必要があるものと考えております。</p> <p>2の説明は、以上となります。</p>
委員長 (議長)	<p>ありがとうございます。整理していただいた課題に対する、今後の具体的な施策をマスタープランの中に盛り込む方針を整理していただいております。</p> <p>どの場所でも結構だと思います。ご質問等ありましたら、よろしく願いいたします。</p>
委員	<p>(20ページ) 空き地・空き家の有効活用・適正管理により、生活環境の向上を図る必要があります、ということなんですけれども、何か具体的な方針というのは、出ておりますでしょうか。</p>
事務局	<p>現在、事務局としての方針を示している段階で、具体的な施策への落とし込みにつきましては、今後検討していく予定でございます。</p>
委員	<p>現在、特別これといったものはないということですね、わかりました。実際に仕事上、この空き地・空き家に携わることが多いものですから、特に市街化調整区域は、立派な家がたくさんあるのですが、一般の人に売買することはできないということで、相続人も相続した</p>

	<p>くない、放棄しようか、というような動きも結構ありますので、それがすごく足かせになっていると思われるので、その点をよくご検討いただければと思います。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。特にこういう計画改訂の場も含めて、出前講座等で地元 に説明に行く機会でも、そういった声をいただくことが多いので、特に空き地・空き家問題 については、市としても重要な施策が必要であると捉えており、今後の検討の中で進めて いきたいと考えております。</p>
委員長 (議長)	<p>都市計画マスタープランの範囲と、総合的な政策っていうのを組み合わせないといけな いんじゃないかと思います。また具体の検討段階になったら、ご意見等いただければと思 います。他にございませんでしょうか。</p> <p>ではまた最後に振り替えたいと思いますので、次に進めたいと思います。</p> <p>3番の都市計画マスタープランの改定素案について説明をよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>スライド-22:目次</p> <p>次に、3つ目ですが、</p> <p>『3. 都市計画マスタープランの改訂素案について』でございます。</p> <p>スライド-23:都市マスにおける整備誘導方針等</p> <p>ここからは、事務局で現在考案中の具体的な中身についてご説明したいと思います。</p> <p>まず、「将来の都市像とまちづくりの基本的な方針」についてですが、第六次宮崎市総 合計画にて「開かれたまち みやざき」をコンセプトに、新たな都市像を、現在検討中です。 その進捗状況と足並みを揃える形で、都市計画マスタープランにも位置づけることを予定 しております。</p> <p>それを踏まえて、都市計画マスタープランにおけるまちづくりの基本理念について、まだ コンセプトベースであって、精査中ですが、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各拠点における人口密度の維持と、 ○持続可能なまちづくり、 ○地域コミュニティの維持 を重要なキーワードとして、考えてまいります。 <p>また、目指す将来の都市構造については、</p> <p>「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を引き続き目指してまいります。</p> <p>それらを踏まえて、下の「目指すべき都市の骨格構造と整備・誘導方針の検討」につい</p>

てですが、都市拠点・都市軸・ゾーンにおける土地利用の誘導方針と、道路や公園、河川などの都市施設、公共交通、防災および景観に関する方針を見直していく形となります。

スライド-24: 都市計画マスタープランと立地適正化計画の一体化

次に、計画の改訂版の構成についてです。

今回、都市計画マスタープランと立地適正化計画を一体の計画としてまとめたいと考えております。

元々、それぞれ独立したものですが、立地適正化計画の中で位置づける立地の適正化に関する基本的な方針については、国の示す指針上、都市計画マスタープランの一部と見なされるようになっておりますので、このような規定を踏まえれば、一体として作成することも可能とされております。

さらに、本市は令和2年度に立地適正化計画を初めて公表して、今回が初めての計画本編の改訂となりますが、関連性の深い都市計画マスタープランとの一体的な改訂を、今後も定期的に行っていくことを考慮すると、都市計画マスタープランの中に立地適正化計画を盛り込んで、一体の計画とする方が良いのではないかと考えているところでございます。

また、立地適正化計画を一体化させることに加えて、(灰色枠) 現行の都市計画マスタープランの計画本編における一部を、資料編なのか別冊版なのか、今後の検討課題ですが、計画本編とは別にすることも考えており、立地適正化計画における誘導区域や防災指針の検討プロセスなども、そこに盛り込もうかと考えているところでございます。

スライド-25: 都市計画マスタープラン(改訂素案)の内容

都市計画マスタープランの改訂素案につきましては、素案比較表を現在作成しております。次回の6月の第3回改訂委員会では、正式な素案比較表を見ていただく予定としておりますので、今回は事務局作成の改訂素案の叩き台程度で見ていただければと考えております。なお、まだまだ見直すべき所が全て反映されていない精査中のものとなりますので、事務局がどういう考え方で見直しを予定しているかという点を共有できればと考えております。今回、時間の都合上、内容の説明は割愛させていただきますが、次回の本改訂委員会に向けた検討材料として活用していただければと考えております。

3の説明は、以上となります。

<p>委員長 (議長)</p>	<p>ありがとうございます。まだ精査中、あるいは方針に従って、具体の表記、計画の構成をどうするかということを検討してからということでございます。非常に重要な内容ですので、これからは調整等が必要だと思います。それに向けての質問でも結構ですし、また今後こういうことに着目して欲しいということなど、ご意見がありましたら、先ほどのようなご意見でも結構ですので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>市街化調整区域の区域自体の見直しは、今回の検討の中には入っていないように思われるんですが、昭和に設定した都市計画がこのままで来ているので、市街化区域の中に食い込んだような形の市街化調整区域など、現実にはそぐわないところになっているなど、随分あるように思うところです。具体的に言いますと、吉村町の一部や下北方、大島辺りですね、生協病院の裏も全部市街化調整区域なんですね。あの辺りは、田んぼ・畑があるわけでもなく、一部残っておりますけれども、一般的に考えたら、市街化区域の中に含まれそうな部分が、何か食い込んだ形で残っているという点で、市街化調整区域の見直しはされないでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ご意見ありがとうございます。今回の都市計画マスタープランの議論の中では、まず第一に市街化区域、市街化調整区域の見直しまでは行う予定はございません。市街化区域と市街化調整区域が設定されたのが、本市の場合は昭和45年11月27日でございますけれども、当時設定された市街化を促進しようというエリアと、市街化を抑制しようというエリア、これがベースとなって、定期的に小さな見直しは行っているところではございますが、基本的には大きくは都市構造を変えていない、そういった状況でございます。ただし、先ほどおっしゃっていただいた吉村町とか下北方、大島とかはですね、そういったところは市街化調整区域の中でも、例えば沿道サービス施設は県道・市道に接しているので、建ててもいいですよとか、市街化調整区域の中でも一定の緩和策の中で、建物ができていて、今現在、街が形成されてるところもあるので、一概にはちょっと言えないところではございますが、なかなか市街化調整区域を見直すということは、イコール市街化区域に入れるということになるので、市街化区域というものは、人口減少、今後どんどん減っていく中で、今後区域を拡大することは、国・県の方針を見る中でも、まず難しい状況であり、市街化区域の中でも、さらに、都市計画マスタープランと立地適正化計画の中でも言うように、今後どう人口密度を維持していくのか、これが鍵となってくるので、拡大よりはむしろ縮小していくようなイメージで、今後の施策を取り組む予定になっているところではございます。なかなか市街化調整区域のお話をたくさん頂くところなんですけれども、今後の</p>

	<p>社会情勢を考えるとなかなか厳しい。むしろ、市街化区域と市街化調整区域の今時点のエリアのところで、よりエリア価値を保つ、人口密度を維持するという施策に重きを置いていくような形になるのかなと思ってるところでございます。</p>
委員	<p>南海トラフ地震の件とかですね、洪水災害などのいろんなことを考えたときに、市街化区域の中にそういうところはすごく含まれております。だから、全般的な見直しが必要ではないかと思うんですね。市街化調整区域の中では、なぜここが市街化調整区域なのか、と思われるような所もあり、もう建物も随分建っていて、今更インフラ整備をしなくてもいいような場所というのは結構あるんですね。なので、その昭和45年11月27日に設定されたままというのはおかしいと思いますし、それからいろんな災害がありましたし、南海トラフ地震とかも昔は無かったところですし、赤江や港の方、大淀川沿いとかも津波が来ますよといったエリアであっても、市街化区域なんですよ。やはり市街化調整区域の見直しもしていくべきだと、私は思います。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。おっしゃる通り宮崎市の中心部については、大淀川の洪水でありますとか、南海トラフの地震・津波、特に津波ですね、多く占められているところで、立地適正化計画を策定する時もいろいろ議論がございました。これは全国津々浦々で見えていく中では、津波については高台に全て移転するといった話は現実的ではないところも当時ありました。今私たちの中では、この洪水・津波に対する災害リスクを、防災・減災の方で、特に命を守る、特に避難所を確保するといった、津波避難タワーや津波避難ビルなどの避難のためのソフト的なところで見直しをかけていこう、防災・安全対策をとっていこうという立て付けで、今回計画を立案したといったところでございます。先ほど担当の方からも、昭和45年11月の市街化調整区域の成り立ちについてありましたが、今後、人口減少が進行していく中で、どうしてもこの人口密度が薄れると、集落地域や、やはり商業とかも含めて、一緒になって衰退してしまうのではないかと、という懸念がございます。仮にですが、市街化区域の拡大をするためには、国の方針とかとの整合性もあるところですが、やはり一定の基盤整備は必要であるとか、いろんな条件が整わないとなかなかその拡大という発想は無いところであり、実際、今委員がおっしゃった通り、市街化区域と隣接するその周辺・郊外については、市街化区域とほぼ同じとみなされるところもございしますが、私たちは今後、商業と居住のこの2つに着目して、その中でも市街化区域内の空き地・空き家が多いところについて、もっと充実を図っていくためにどうしたらいいかと、今回の都市計画マスタープランと具現化するための計画である立地適正化計画の2つを持っていきたいと思って</p>

	<p>おります。今回改訂するポイントの中で、私が冒頭にお伝えしましたが、「地域コミュニティの維持」というのは絶対大事な要素であります。これは市街化調整区域の中でも、人口は減少しており、どう守っていくかというお話。そして、もう一つ大事なところは、「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の多拠点ということは、今後拠点性を増やしていくことだろうと思っております。それで中核拠点や生活拠点など限られた部分があって、それらをきちっと維持させていく、そういったところと市街化調整区域にある集落拠点や既存集落がどういった関係性をお互いでバランスを持って今後も持続していくかというような発想で、皆さんと議論していきたいと考えております。本市の線引きの見直しについては、地形地物に合わせた変更について、県の都市計画課と適宜協議しながら進めておりますが、抜本的な見直しとなる時は、非常になかなか慎重に対応せざるを得ないというのが今の現状です。今後の社会情勢の変化で、場合によってはそういったお話も出てくるかもしれませんが、今の現状の中では、まず課題整理をしながら、少しずつ進めていければと思っておりますので、ご意見を伺いながら慎重に対応させていただければと思っております。</p>
<p>委員長 (議長)</p>	<p>よろしいでしょうか。線引きの市街化区域と市街化調整区域というのは、都市計画の根幹を成す根本的な考え方ですし、今後の人口減少社会の中では、先ほどご説明がありましたように、市の財政的なもの、制限の中で、そういった投資はこれからできないでしょうし、そのこの地区の方の生活自体までを制限するものでもありませんし、全体としての方向はやはり堅持していかないといけない。それは市の方とか、最終的には県の方針である都市計画区域マスタープランとの関係もありますし、そういう中でちょっと難しいのではないかと思います。ありがとうございました。個別の検討は是非ご意見いただいて進めていければよいかと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>事前に共有のあった(参考資料)データ分析結果の定量的分析の資料12ページの都市が抱える課題の分析の、5.地価から見た課題のところ、地価は中心市街地及び市街化区域・用途地域で減少傾向にあります、とあり、これはバブルがはじけて失われた30年ということで、特に減少傾向にあることはそうなんですけれども、下落傾向は下げ止まりにあるが、平成7年と比較すると6分の1まで下落しているということなんです、要は、都市のいわゆるスプロール化、例えば経済から見たときに、特に商業なんですけれども、平成18年にイオンモールが出店をしました。それから郊外店はいろいろあるんですけれども、中心市街地の地価の下落に拍車をかけてるのではないのかな。さらに、例えば、郊外の店舗はモータリゼーションや車で来る関係で、例えば車で30分ぐらいのエリアは商圏に入っ</p>

	<p>てきますので、そのエリアの消費者の方々が大店の方が行く、そうするとその周辺の地元の商店も厳しくなったり、そこが空き家や空き店舗になれば地価が下がるという現象なるんですけれども、この辺りの考え方を市の方ではどのようにして見てらっしゃるのかなと思って質問したいと思います。</p>
<p>委員長 (議長)</p>	<p>ただいまの質問は、都市計画の方針における都市管理という意味で、税金、或いはいろんな地価の考え方とのご意見だと思います。事務局いかがでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ご意見ありがとうございます。委員がおっしゃられた件は、私がメールもしくは郵送で事前にお送りさせていただいたデータ分析結果に基づく資料のお話でございまして、ちょっと今回タブレットの中に準備できていないことを、お詫び申し上げます。今回、地価につきましては、一般的にというか、今後宮崎市としても、特にまちなかについては、空き家、空き店舗が増えている中で、まちなかウォークアブルについて力を入れていく予定で考えておりまして、そのウォークアブルに力を入れていくことで、まちの魅力が高まって、ひいてはエリア価値が上がって、固定資産税ないし地価が上がるというのが全国のお話で分析結果も出ておりますので、こういった形を目指して、今回のこの都市計画マスタープランと立地適正化計画の中でも、力を入れていきますよという方針を打ち出しております。ウォークアブルに力を入れていくことによって、地価が昔に比べてどんどん下がっていて、下げ止まりということで来ているところなんですけど、これ以上下がらないように、むしろ、まち全体の魅力を上げて、地価も上がるようにすると、このエリアに投資してみようかとか、民間企業さんの投資意欲が向上するような、そういった施策ができればと考えているところでございます。</p>
<p>委員</p>	<p>よくわかりました。30年かけて今こんな風になってまして、失われた30年で、それで次の30年でどうなるかという、今まで経済を支えてくださった団塊の世代の方々が高齢者にもなってしまってますね、あと10年たったら課題、状況が厳しくなるなと思ってまして、かなり真剣に土地利用を考えていかないといけないというところで、非常に重要なこの都市計画マスタープランということになるんですけれども、それから、多拠点ネットワークの考え方の中で、やっぱりデータでちょっと教えて欲しいんですけれども、次の質問いいですか。市民アンケート調査で、これは、定性的分析の調査結果で、資料29ページの4.日常生活の中の様々な活動の状況というものがございまして、その中に、公園やスポーツ施設などの利用の外出手段があります。公園やスポーツ施設などの利用の外出手段、鉄道や路線バスとか、コミュニティ交通、自動車とかあるんですけど、徒歩の項目がありまして。徒</p>

	<p>歩いて行くという人たちが田野地域だけ突出してるんですね、これはなぜでしょうか。公園やスポーツ施設などの利用の外出手段で、徒歩で公園やスポーツ施設に行くという人たちが、田野町だけダントツなんですよ。これは何ででしょうか。</p>
委員長 (議長)	<p>田野町の運動施設、総合運動公園はまちの中から歩いて行けるからではないでしょうか。</p>
委員	<p>ということはそういう地域にすればいいということで、1つ良いモデルであるということの裏返しかなと思って注目しました。以上です。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。私も委員長がおっしゃったご意見と同じことを思ったところでした。</p>
委員	<p>ちょっと把握しておいてくださいね。</p>
委員長 (議長)	<p>ありがとうございます。今日事務局説明のあった説明資料の19ページは、特に街の中の非常にシンボリックな、要するに各都市の顔がつぶれるとその品位が下がる、それから地価も下がる、地価が下がればまた負のスパイラルということなんですけど、ちょっと方針のところ、先ほどの都市経営というキーワードは出てるんですけど、もう少し具体の因果というか、どういうところを操作していきたいんだというのが、政策的に分かる方がいいかなと思います。先ほど事務局の方で説明していただいたようなものを、もう少し論理展開と同時に説明していただくと分かりやすいかなと思います。また、皆様で検討いただければと思います。他にございませんでしょうか。</p>
委員	<p>今回、「開かれたまち みやぎ」のコンセプトをもとに、都市の将来像を検討されているということでございますけれども、そういうことを考えると、既存の道路とか公園といった社会基盤について、民間によるものを含めた柔軟な活用というものがあるんじゃないかなと思います。そういった内容を視野にこの資料にも入っていますし、そういった様々な取組を宮崎市さんは進められてるということは承知しておりますけれども、そういったところを強調するような、工夫をいただけますと良いかと思えます。どうしても都市計画マスタープランは結構総花的な絵になってしまいますので、少しメッセージ性というか、特徴が出てくるかなと思えました。「開かれたまち みやぎ」というところのコンセプトとも繋がってくるかなと思います。よろしく願います。</p>

事務局	<p>ご意見ありがとうございます。おっしゃる通り、本市におきましては特に公園事業とかでずね、Park-PFIに今後力を入れていくところもございますので、そういった都市施設を賢く使うという観点で、もっと具体的に計画に落とし込んでいく、そういったことを進めていくべきかなと思ったところでした。ありがとうございます。</p>
委員	<p>ご説明ありがとうございました。先ほどの2番目の点で質問すべきだったかもしれないですが、全体の改訂案のところに関連するかと思うんですけど、市街化調整区域の戦略的土地利用でリゾートとか、そういう意見から話があったと思うんですけど、それに関して住民アンケートとからの位置付けは今回説明されてなかったと思うんですけど、その辺りで、要は必要性となると思うんですけど、いろんな資料、情報を集めたらまあそうかなっていうのも分かるかと思うんですけど、それが明示的に説明されてなかったかなという点。</p> <p>それから改訂素案にそれがどの辺りに入るのかについて教えて欲しいと思います。以上です。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。事務局で考えております市街化調整区域における戦略的な土地利用につきましては、今、タブレットに移しております、市民アンケート調査結果の中でも、関連する部分がございます。資料15ページですが、これから宮崎市がどういったまちづくりを進めていく方がいいのか、ということでこの設問を設けたところでございましたが、この中で、緑色で示しております、4位の部分、こちらはひとまとめにしておりますが、工業・観光・農業振興ですね、これが市街化調整区域においては、そういった開発を行うべきではないエリアでありつつも、海側が持っている観光資源と、山側を持ってる観光資源、農業振興に資する部分であるとか、②観光に資する部分、こういった意見が7割8割は出ているということも定性的分析結果から読み取れますことから、現在事務局で検討しようとしている部分も、市民の意見が反映されているのかなと思っております。</p> <p>2つ目の質問でございますが、実際計画のどの部分に謳っていくのかっていう点につきましては、今回紙でお配りしております、都市計画マスタープラン改訂素案の比較表がございますが、左側が現行の計画、それから真ん中が赤書きにしておりますが、事務局で考えております改訂部分、右側に事務局でどういったコンセプトで改訂するんですよといった考え方を載せております。この中で、第2章のまちづくりの基本的な方針、ここが一番の都市計画マスタープランの部分になると思うんですけども、この中に、具体的な内容を盛り込む予定としております。委員がおっしゃるように、もっと具体的なお話をという回答にはなっていないかもしれませんが、今現状、事務局で考案しているものも盛り込んでおります</p>

	<p>ので、6月の第3回の改訂委員会の場ではですね、もっと具体的な方針が出せるのかなと思っておりますので、現時点ではコンセプトベースではありますけれども、記述してる内容で考えておりますので、そういったものに対する意見等あれば、寄せていただければと思います。以上でございます。</p>
委員	<p>ご説明ありがとうございました。1点目に関してなんですけど、この説明資料自体はマスタープランに出てくるわけじゃないので、そこまで気にする必要は無いとは思ってますけど、16ページ目に、5つの課題ってあるんですけど、この5つの課題には、市街化調整区域の戦略的な土地利用についての部分が入っていない気がするんですけど、そこまで大きな話じゃないという理解でよろしいですか。</p>
事務局	<p>おっしゃるように、事務局といたしましては、そういった戦略的な土地利用を目玉にした改訂を考えておりますので、私の方でお示した5つの課題、それに対する方針の中には、ちょっと具体的には出てない部分もあり、今回のご指摘を踏まえて、もっと大事な書きぶりに変えていこうと思います。ご意見ありがとうございます。</p>
委員長 (議長)	<p>他にございませんでしょうか。次に事務局の方で進めていただく重要なポイントになるかと思っておりますので、気が付いたところをご指摘いただければと思います。よろしくお願いいたします。今回の課題と方針、基本方針ということで、大きな枠組みで、先ほど事務局からありましたように、具体的には今検討中ということで、6月に開かれる予定の次回の改訂委員会で、より明確に或いは逆に質問しやすい、意見が出しやすい内容になるかと思っております。では3番目の議題についてはよろしいでしょうか。</p> <p>では最後、6月というお話もありましたけど、今後の改訂スケジュールの説明をよろしく願います。</p>
事務局	<p>スライド-26:目次</p> <p>最後に、4つ目ですが、 『4. 今後の改訂スケジュールについて』でございます。</p> <p>スライド-27:両計画の改訂検討スケジュールについて①</p> <p>具体的な検討スケジュールについてでございますが、こちらは、両計画の改訂作業と検討の流れを示したものでございます。</p>

	<p>上位計画となる総合計画の基本構想については、当初予定より後ろ倒して来月の2月に議会への説明を経て、基本構想の内容が固まると聞いております。その基本構想の中で新たに位置づけられる、本市の「将来の都市像」と「目指すまちの姿」を受けまして、都市計画マスタープランにおける「まちづくりの基本理念」を新たに設定し、まちづくりの基本的な方針や、整備・誘導方針をお示ししていく流れとなります。</p> <p>また、来年度からは都市計画マスタープランの具体的内容を検討しつつ、立地適正化計画の見直しについても、誘導区域の見直しなどに着手していく形となります。</p>
	<p>スライド-28: 両計画の改訂検討スケジュールについて②</p>
	<p>こちらは今年度、来年度の改訂に係る市内の改訂会議と外部の改訂委員会、都市計画審議会を中心とした検討の流れを示したものです。</p> <p>来年度の7、8月頃には、都市計画マスタープランの素案について、全22の地域協議会へ報告・説明を行う予定としております。</p> <p>引き続き、令和6年度末の両計画の公表に向けて、来年度も市内会議・本改訂委員会での検討、都市計画審議会への報告を、順次行っていく形となります。</p>
	<p>スライド-29: 今後のスケジュールについて(令和5年度)</p>
	<p>今後のスケジュールについてですが、今年度は主に、計画を見直していくために必要なデータやアンケート調査など、根拠となる資料の整理を行ってまいりました。</p> <p>来月の2月の都市計画審議会においては、引き続き、現時点の進捗状況の報告を行うこととしております。</p>
	<p>スライド-30: 今後のスケジュールについて(令和6年度)</p>
	<p>次に、来年度のスケジュールについてですが、現在手掛けている都市計画マスタープランに位置づける内容の検討に加え、立地適正化計画における防災指針の強化、誘導施設・誘導区域の見直しなどを行い、11月には両計画のパブリックコメント、翌年の1月には、最終となる本改訂委員会でのご議論、2月の都市計画審議会での諮問・意見聴取を行う予定としております。来年度も引き続きどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>4の説明は、以上となります。</p>
<p>委員長 (議長)</p>	<p>ありがとうございます。来年度に向けて、スケジュールもハードな内容になっていますが、いかがでしょうか。こういう流れですということでもよろしいでしょうか。では4つの協議の内</p>

	<p>容について皆様の方からご意見、或いはそれに対するご回答をいただきました。今回、第2回ということですから、これで私の進行を、事務局の方をお願いしたいと思います。どうもありがとうございます。</p>
事務局	<p>委員長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、長時間にわたり、ご協議いただきましてありがとうございました。いただいた貴重なご意見は、今後の改訂作業の参考にさせていただきたいと思います。なお、本委員会における改訂状況につきましては、前回同様となりますが、本日の説明資料と議事録を併せて、宮崎市のホームページに公表いたしますので、よろしく願いいたします。また、次回の第3回改訂委員会の開催についてでございますが、先ほどお話がありましたように、令和6年の6月下旬、に開催する予定としております。今回お配りしております紙資料につきましては、まだまだ検討途中ではございますが、事務局の考えを示しておりますので、お持ち帰りいただきまして、次回開催までのお時間、ご確認していただければと思っております。次回開催につきましては、また改めてご案内、ご連絡させていただきます。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは以上をもちまして、第2回宮崎市都市計画マスタープラン・立地適正化計画改訂委員会を終了いたします。本日はありがとうございました。</p>