

令和5年度

第53回 宮崎市都市計画審議会議事録

第 53 回宮崎市都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和 6 年 2 月 14 日 (水) 9 : 30 ~ 10 : 55
場 所 宮崎市民プラザ 4 階 ギャラリー (1)

2. 出席委員

第 1 号委員

出口 近土、熊野 稔、嶋本 寛、倉 真一、谷田 寿人、
東 眞貴子、岡原 明美、松山 茂

第 2 号委員

黒田 奈々、森 太

第 3 号委員

時任 孝俊、茜ヶ久保 眞由美

第 4 号委員

松村 知樹、平部 隆典、柳田 敬、岩田 浩幸

計 16 名

3. 議案の内容

議案第 1 号 宮崎広域都市計画道路の変更 (都市計画道路見直しに伴うもの : 東十文字通線)

議案第 2 号 宮崎広域都市計画道路の変更 (都市計画道路見直しに伴うもの : 正手松之木田線)

議案第 3 号 宮崎広域都市計画道路の変更 (一部区域の変更 : 光ヶ丘梅野通線)

議案第 4 号 一般廃棄物処理施設の位置について

4. 審議の経過及び結果

経 過 : 別紙 議事録のとおり

結 果 : 議案第 1 号から議案第 3 号については「原案のとおり」とする。

議案第 4 号については「特段の意見無し」とする。

5. 報告の内容

(1) 準都市計画区域の指定に関する検討について

(2) 宮崎市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の改訂について

(3) 宮崎オープンシティまちづくり計画について

議事録署名人

印

印

事務局

それでは、定刻となりましたので、第53回宮崎市都市計画審議会を開催いたします。
本日は、委員18名のうち16名にご出席頂いております。
従いまして、委員の2分の1以上のご出席をいただいておりますので、「宮崎市 都市計画審議会条例 第5条第2項」の規定に基づき、本日の審議会が有効に成立しておりますことを、ご報告申し上げます。
議案の審議に移ります前に、本日の審議会は、ペーパーレス会議の運用としまして、机上のタブレット端末でご説明いたします。
ご不便等をおかけすることもあろうかと思いますが、ご協力をお願いいたします。
なお、この会議は公開で行われ、議事録は「宮崎市都市計画審議会運営要綱 第8条第3項」の規定により、宮崎市ホームページ等で公開いたします。
それでは、これより議案の審議に入らせていただきます。
「宮崎市都市計画審議会条例 第5条第1項」の規定により、「会長が会議の議長となる。」とありますので、これからの審議の進行を出口会長にお願いしたいと思います。
それでは、出口会長、よろしくをお願いいたします。

出口会長

それでは、本日の議案の審議を始めます。
なお、本日の議事録への署名を谷田委員と東委員にお願いいたします。
今回、市長より諮問を受けました審議案件は4件、事務局からの報告案件が3件でございます。
まず、一般案件は、
○議案第1号 宮崎広域都市計画 道路の変更 東十文字通線
○議案第2号 宮崎広域都市計画 道路の変更 正手松之木田線
○議案第3号 宮崎広域都市計画 道路の変更 光ヶ丘梅野通線
○議案第4号 一般廃棄物処理施設の位置について
続いて、報告案件は
(1) 準都市計画区域の指定に関する検討について
(2) 宮崎市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の改訂について
(3) 宮崎オープンシティまちづくり計画について
でございます。それでは審議に入りたいと思います。
議案第1号と議案第2号につきましては関連がございますので、事務局よりあわせて説明をお願いいたします。

事務局

スライド2：都市計画道路について

それでは、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。
議案第1号の説明に入る前に、都市計画道路の概要についてご説明させていただきます。
都市計画道路とは、都市計画法に基づき、「都市の骨格を形成し、安心で安全な市民生活と機能的な都市活動を確保するため、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画決定された道路」でございます。
本市におきましては、戦後まもない昭和21年の戦災復興の都市計画により、現在の都市計画道路網の原型が構築され、その後、将来の人口増加や市街化の拡大が続く社会を見据え、各地域の人口密度や規模等を考慮し、都市計画道路の追加や変更が行われてまいりました。

スライド3：道路整備を取り巻く環境の変化

しかし、昨今の少子高齢化や人口減少が進む中、既成市街地の低密度化の進行等の社会情勢の変化により、当初計画決定された時点での都市計画道路としての必要性や位置づけに変化が生じている路線も存在しております。

近年の宮崎市の財政状況の逼迫などから公共事業を取り巻く環境は厳しさを増しており、「選択と集中」の観点からも、より一層効率的かつ効果的な事業展開が求められています。

スライド4：都市計画道路の建築制限

更には、都市計画道路の計画区域内は、「都市計画法第53条」により一定の建築制限が課せられており、長期にわたり事業未着手となっている都市計画道路に関する今後の在り方などについても、柔軟な対応が求められております。

スライド5：「都市計画道路見直しに関する基本方針」の改訂

このような状況を踏まえ、本市はこれまでに「都市計画道路見直しに関する基本方針」を策定し、令和元年度には、長期未着手となっている36路線について「必要性」や「実現性」に関する評価や検証を行った上で、本指針の改訂を公表いたしました。

スライド6：「都市計画道路見直しに関する基本方針」の改訂

この基本方針の中で、路線ごとの「見直しの方向性」について、次の通り決定しております。事業未着手である検討対象路線36路線について、路線・区間の持つ役割や機能を多面的に評価するため、「必要性」、「実現性」の2つの観点から検証を行い、定量的評価を行っております。

見直しの方向性としては、存続候補、存続（要検討）、廃止（要検討）の3つに区分致しました。ここでは、必要性に関する評価において、満点の1/3未満の点数となった区間を、「廃止（要検討）」候補として整理しております。

最終的には、防災上必要な事項の確認など、定性的評価も行った上で、廃止等の判断を行うものでございます。

なお、計画決定の廃止について検討が必要であると判断された路線につきまして、令和2年度から順次、廃止に向けた手続きを進めているところでございます。

スライド7：「都市計画道路見直しに関する基本方針」の改訂

今回の審議会では「東十文字通線」及び「正手松之木田線」の全区間廃止について、諮問いたします。

スライド8：議案第1号

それでは、議案第1号の説明に入らせて頂きます。議案書では4ページになります。議案第1号 宮崎広域都市計画道路 東十文字通線の変更でございます。内容は、全区間の廃止でございます。

スライド9：都市計画道路 東十文字通線の都市計画変更（概要）

東十文字通線は、佐土原町上田島に位置する幹線道路として、昭和43年に幅員16m、延長約1,200mの道路として、都市計画決定されました。

主要な拠点、施設等へのアクセス機能が低くなってきているほか、将来の交通需要の増加や混雑緩和への効果は低いものと予測されます。さらに、住宅密集地を通過すること、

また、都市計画道路の予定区域には建築制限がかかるため、現在のままでは地権者の方が土地を有効活用できない場合も考えられます。

以上のことから、本路線の未整備の全区間（約 1,250m）については、都市計画道路の廃止をお諮りするものでございます。

スライド 10：個別路線に対する定量的評価（東十文字通線）

こちらは、参考としまして、見直しに関する基本方針にて行った東十文字通線の定量的評価結果でございます。

将来交通量推計や代替路線などについて総合的に検討した結果、「東十文字通線」は、必要性に関する評価が満点の 1 / 3 未満と評価され、廃止候補として抽出されたところでございます。

スライド 11：都市計画道路 東十文字通線の都市計画変更（概要）

図に示しておりますとおり、東十文字通線については、赤枠線で示す部分、延長約 1,250m の未整備である全区間の廃止を行うものでございます。

スライド 12：都市計画道路 東十文字通線の都市計画変更（概要）

こちらは、現在の東十文字通線の起点・終点をそれぞれ矢印の方向から撮影した写真でございます。

スライド 13：都市計画道路 東十文字通線の都市計画変更（概要）

以上のことから、全区間の廃止をお諮りします。

スライド 14：都市計画変更の手続きについて

次に、都市計画の手続きについてご報告いたします。

これまで地域協議会や自治会、周辺住民への説明や地権者への説明文郵送による周知を、令和 5 年 8 月から 12 月にかけて行ってまいりましたが、意見等はございませんでした。加えて、都市計画案の公告・縦覧を令和 6 年 1 月 17 日から 31 日まで行ってまいりましたが、意見等はございませんでした。

最終的な告示については、令和 6 年 3 月頃を予定しております。

以上で、議案第 1 号の説明を終わります。

スライド 15：議案第 2 号

続きまして、議案書の 7 ページをお開きください。

議案第 2 号 宮崎広域都市計画道路 正手松之木田線の変更についてご説明いたします。

内容につきましては、本市が令和元年度に改訂を行った「都市計画道路見直しに関する基本方針」に基づいて、廃止の手続きを行うものでございます。

議案第 2 号では、廃止（要検討）となった路線の内、「正手松之木田線」の全区間廃止についてお諮りいたします。

スライド 16：都市計画道路 正手松之木田線の都市計画変更(概要)

それでは、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。

正手松之木田線は、清武町に位置し、九州旅客鉄道日豊本線と交差し、県道大久保木崎

線までを連絡する補助幹線道路として、昭和 28 年に幅員 12 m、延長約 710mの道路として、都市計画決定されました。

主要な拠点、施設等へのアクセス機能が低くなってきているほか、将来の交通需要の増加や混雑緩和への効果は低いものと予測されます。さらに、住宅密集地を通過すること、また、都市計画道路の予定区域には建築制限がかかるため、現在のままでは地権者の方が土地を有効活用できない場合も考えられます。

以上のことから、本路線の未整備の全区間(約 1,010m)については、都市計画道路の廃止をお諮りするものでございます。

スライド 17：個別路線に対する定量的評価(正手松之木田線)

こちらは、参考としまして、見直しに関する基本方針にて行った正手松之木田線の定量的評価結果でございます。

将来交通量推計や代替路線などについて総合的に検討した結果、「正手松之木田線」は、必要性に関する評価が満点の 1 / 3 未満と評価され、廃止候補として抽出されたところでございます。

スライド 18：都市計画道路 正手松之木田線の都市計画変更(概要)

図に示しておりますとおり、正手松之木田線については、赤枠線で示す部分、延長約 1,010m の未整備である全区間の廃止を行うものでございます。

スライド 19：都市計画道路 正手松之木田線の都市計画変更(概要)

こちらは、現在の正手松之木田線の起点・終点をそれぞれ矢印の方向から撮影した写真でございます。

スライド 20：都市計画道路 正手松之木田線の都市計画変更(概要)

以上のことから、全区間の廃止をお諮りします。

スライド 21：都市計画変更の手続きについて

都市計画の手続きにつきましては、第 1 号議案と同様の過程でございまして、意見等はございませんでした。以上で、議案第 2 号のご説明を終わります。

議長
(出口会長)

説明は、只今お聞きのとおりでございます。

それでは、議案第 1 号と議案第 2 号についての審議に入ります。

ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

ご質問等も無いようでございますので、議案第 1 号及び議案第 2 号につきましては「原案のとおりとする」ということではいかがでしょうか。

異議なしの声

それでは、議案第 1 号及び議案第 2 号につきましては、「原案のとおり」といたします。続きまして、議案第 3 号につきまして事務局は説明をお願いいたします。

事務局

スライド 1：タイトル

それでは、議案第 3 号について、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 2：都市計画道路の建築制限

議案のご説明の前に、先ほどの議案と重複する内容ではございますが、あらためて、都市計画道路についてご説明させていただきます。

都市計画道路は、長期的な視点から計画的な整備を展開し、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることを目的としており、「都市計画法第 53 条」に基づき一定の建築制限が課せられております。

スライド 3：都市計画道路「光ヶ丘梅野通線」の都市計画変更（概要）

それでは、議案第 3 号の説明に入らせて頂きます。

宮崎広域都市計画道路 光ヶ丘梅野通線の一部区域の変更でございます。

光ヶ丘梅野通線は、佐土原町下田島及び下那珂に位置する幹線道路として、昭和 52 年に幅員 12m、延長約 1,910mの道路として、都市計画決定されました。

その後、都市計画事業により、道路整備が完了したところであり、沿道においては、現計画区域内を含めた個別の開発・建築行為が行われるなどの土地利用が進められております。道路などの都市施設は、冒頭でも申し上げましたとおり、長期的な視点から計画的な整備を展開し、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることを目的としており、整備済である本路線においてはこの目的が達せられているところでございます。

以上のことから、都市計画法第 5 3 条に基づく建築制限を必要最小限の範囲とするために、道路の本体構造に影響のない区域については、都市計画道路の区域から除く、一部区域の変更をお諮りするものがございます。

スライド 4：都市計画道路「光ヶ丘梅野通線」の都市計画変更（概要）

続きまして、具体的な位置を示すものがございますが、黄色の着色で示す部分が、都市計画道路の区域から除く範囲となります。画面右側が、変更範囲をそれぞれ矢印の方向から撮影した写真でございます。

スライド 5：都市計画変更の手続きについて

続きまして、都市計画の手続きについてご報告いたします。

これまで自治会、地権者への説明を、令和 5 年 11 月に行ってまいりました。

都市計画案の公告・縦覧の手続きにつきましては、令和 6 年 1 月 17 日から 31 日まで行ってまいりましたが、意見等はございませんでした。

最終的な告示については、令和 6 年 3 月頃を予定しております。

議案第 3 号の説明は、以上となります。

議長
(出口会長)

説明は、只今お聞きのとおりでございます。それでは、議案第 3 号についての審議に入ります。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

ご質問等も無いようでございますので、議案第 3 号につきましては「原案のとおりとする」ということでいかがでしょうか。

異議なしの声

それでは、議案第 3 号につきましては、「原案のとおり」といたします。

続きまして、議案第 4 号につきまして事務局は説明をお願いいたします。

事務局

スライド 1：タイトル

それでは、議案第 4 号について、事務局よりご説明させていただきます。

スライド 2：根拠法令

まず、議案のご説明の前に、根拠法令となる「建築基準法第 51 条」の要旨でございますが、原則として、都市計画区域内においては、廃棄物処理施設などの建築物は、都市計画決定された敷地でなければ、新築、増築はしてはならないとされております。

下段の赤書きになりますが、ただし、特定行政庁（今回の場合は宮崎市が該当します）が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではないとされております。

スライド 3：都市計画における考え方

続きまして、都市計画における考え方でございますが、都市計画において、「廃棄物処理施設」などは、循環型社会を構築する上で、果たす役割は大きい一方で、周辺環境に大きな影響を及ぼすおそれのある施設となります。

このことから廃棄物処理施設の立地については、市街化調整区域であれば、市街化を促進するおそれはないか、周辺環境への影響など、都市計画と整合した施設立地が必要であり、立地にあたっての周辺住民との合意形成が重要となります。

したがって、都市計画区域内での廃棄物処理施設の立地については、十分な検討が必要になることから、本審議会にお諮りするものでございます。

スライド 4：都市計画における考え方

続きまして、廃棄物処理施設などを都市計画決定する場合の決定権者になりますが、スライド左側の産業廃棄物処理施設の場合は、宮崎県が決定、スライド右側の一般廃棄物処理施設の場合は、宮崎市が決定となっております。

今回は、建築基準法 51 条のただし書きに基づく諮問となりますが、スライドの都市計画決定の考え方に準拠し、一般廃棄物処理施設の場合は、宮崎市都市計画審議会にお諮りすることとしております。

スライド 5：議案第 4 号：内容

それでは、本件のご説明に移らせていただきます。

許可申請者は、[]、申請場所は、宮崎市[]、設置予定施設は、一般廃棄物処理施設（木くずの破碎施設）となります。建築基準法第 51 条に基づく許可権者は、宮崎市になります。

スライド 6：議案第 4 号：申請地

続きまして、申請地についてのご説明でございます。本件申請地は、画面左下に赤字で表示しているとおりとなります。

スライド 7：議案第 4 号：申請地（拡大）

次のスライドが拡大したものになります。

[]に位置しており、市街化調整区域となっております。半径 500m 以内に学校や、病院、住宅街等は立地しておりません。

スライド 8：議案第 4 号：案件に関する補足

具体的な配置図のご説明の前に、今回の申請地における経緯について、補足説明させて

いただきます。

今回申請されている敷地については、画面左上のオレンジ色になります、平成 16 年に、木くず・廃プラの破碎施設の産業廃棄物施設として、宮崎県都市計画審議に諮られ、建築基準法第 51 条に基づく許可を受けており、平成 31 年に、同敷地内にて、がれき類の破碎施設の産業廃棄物施設として、宮崎県都市計画審議会に諮られ、許可を受けております。

今回は、平成 16 年に許可を受けた産業廃棄物の処理施設（木くずの破碎施設）について、破碎機の老朽化に伴う機械の入れ替えに合わせ、一般廃棄物処理施設の許可を新たに受けるものでございます。

スライド 9：議案第 4 号：配置図

続きまして、具体的な施設の位置を示す配置図になります。

左側のオレンジの表示が、先ほどご説明させていただいた H31 の許可、右側の青色の表示が、H16 年に許可された範囲となります。今回の申請については、赤マルで表示している破碎施設の入替えに伴う、一般廃棄物処理施設としての許可申請でございます。

スライド 10：議案第 4 号：周辺環境への影響等

続きまして、本件に係る周辺環境への影響に関する内容でございます。

まず、上段の緑色になりますが、生活環境影響調査実施の結果でございます。

施設の稼働に伴う、騒音・振動に関しては、周辺の生活環境への影響は軽微となっております。

つぎに、周辺地域住民との協定書の成立状況でございますが、地元関係者として、

区長、自治会長、地区公民館長との協定が成立しております。

スライド 11：議案第 4 号：都市計画上の整理

これまでのご説明を踏まえまして、新たなインフラ整備など伴わないことから、市街化調整区域における、市街化促進のおそれはないということ、周辺に住宅街などは無く、稼働に伴い周辺環境に与える影響は軽微であること、立地にあたっての合意形成については、地元関係者との協定が成立していること、以上のことから、今回申請のあった敷地の位置は都市計画上支障はないと考えられます。

スライド 12：議案第 4 号：手続きの状況・流れ

最後になりますが、本件に関する各法令の手続き状況でございます。

関係法令として、画面中央の青色になりますが、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に係る手続きとして、申請者による生活環境影響調査、担当課との事前協議が完了しており、昨年 12 月末に一般廃棄物の処理施設として設置許可されております。

建築基準法第 51 条ただし書の許可につきましては、本審議会にお諮りした上で、許可の手続きに進んでまいります。

画面右側の都市計画法第 43 条に基づく許可手続きにつきましても、並行して進めているところでございます。

議案第 4 号の説明は、以上となります。

議長
(出口会長)

説明は、只今お聞きのとおりでございます。それでは、議案第 4 号についての審議に入ります。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

ご質問等も無いようでございますので、議案第 4 号につきましては「意見無しとする」

ということでしょうか。

異議なしの声

それでは、議案第4号につきましては、「意見無し」といたします。

以上をもちまして、当審議会に諮問されました議案の審議を終了いたします。

本日の審議案件につきまして、4件全て原案のとおりご承認をいただきましたので、本日付でその旨を市長に答申することといたします。

これで議案審議を終了し、進行を事務局にお返しいたします。

事務局 出口会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、ご審議いただき、ありがとうございました。

引き続き、事務局より、報告案件(1)としまして、準都市計画区域の指定に関する検討について、ご報告させていただきます。

事務局

スライド - 2 : 準都市計画区域について

それでは、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。

まず始めに、「準都市計画区域」についてでございます。

準都市計画区域とは、都市計画区域外の区域において、将来的に市街化が進行すると見込まれる場合に、あらかじめ土地利用を規制するために設ける区域のことで、図にお示ししているイメージの通りとなり、この区域につきましては、都道府県が定めるものでございます。

スライド - 3 : 準都市計画区域の土地利用規制について

次に、準都市計画区域の土地利用規制について、ご説明いたします。

都市計画法に基づく開発許可制度において、一定規模以上の開発行為を行う場合には、宮崎市の許可を受けなければならないとされており、都市計画区域外においては、10,000㎡以上の開発行為について許可が必要となっておりますが、準都市計画区域に指定することで、3,000㎡以上の開発行為について許可が必要となります。

建築基準法につきましては、準都市計画区域に指定することで、建築物を建築する際に「建築確認申請」の手続きが必要となり、容積率、建蔽率、接道の要件を満たす必要があります。また、床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設は建築不可となります。

これらの規制がかかることにより、無秩序な土地利用や乱開発を抑制し、良好な都市環境を保全する効果が期待されます。

スライド - 4 : 準都市計画区域の指定について

準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならず、公告によって行うこととされています。

また、準都市計画区域指定にあたっては、一般の都市計画決定に準じ、住民意見を反映させた手続きを行うこととされています。

スライド - 5 : 準都市計画区域について

宮崎県では、「基本方針」や「区域マスタープラン」において、都市計画区域外の道路網の整備などを背景として、市街化が進行し、用途の混在や居住環境の悪化、土地利用の混雑が懸念される場合には、他法令や関係市町村との調整を図った上で、広域の観点から土地利用の整序、又は環境の保全を行うために、「準都市計画区域」の指定を検討すると示しております。

また、「宮崎市都市計画マスタープラン」においても同様に、秩序を失った土地利用の進行が懸念される区域は、土地利用の規制・誘導策の検討が必要であると示しております。

スライド - 6 : 清武南 IC 周辺における準都市計画区域の検討について

それでは、準都市計画区域の検討状況について、ご説明いたします。

東九州自動車道「清武南 - 日南北郷」区間の開通を機に、清武南インターチェンジ周辺の利便性が更に向上するものと捉えております。

現在、このエリア周辺は都市計画区域外であるため、都市計画法における土地利用規制がなく、都市機能の低下や周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、準都市計画区域の指定を検討しているところです。

これまでの取組みとしましては、指定にかかる課題の整理をはじめ、県都市計画課や関係部局との調整を行っており、今後、候補地における都市計画基礎調査等を実施した上で、指定の要否について検討していく予定としております。

スライド - 7 : 清武南 IC 周辺における準都市計画区域の検討範囲について

こちらのスライドには、検討範囲を示しております。

当該地周辺の都市計画指定状況や開発実績を踏まえ、検討範囲は清武南インターチェンジから半径約 2 キロ圏内としております。

スライド - 8 : 検討スケジュールについて

最後に、検討スケジュールを、ご説明いたします。

これまで、令和 5 年 7 月に「宮崎県都市計画審議会」で報告され、10 月と 1 月には、県・関係部局による「庁内検討会議」、12 月と 2 月には、県都市計画審議会の下部組織である「専門委員会」が開催されたところです。

準都市計画区域指定の要否に関わる最終判断につきましては、令和 6 年 7 月頃の「宮崎県都市計画審議会」で報告する予定となっております。

以上で、説明を終わります。

事務局 説明は、只今お聞きのとおりでございます。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

ご質問等も無いようでございますので、続きまして、事務局より、報告案件(2)としまして、都市計画マスタープランと立地適正化計画の改訂についてご報告させていただきます。

事務局 スライド - 1 : タイトル

それでは、現在進めております、本市の都市計画マスタープランと立地適正化計画の改訂について、ご報告をさせていただきます。

スライド - 2 : 宮崎市都市計画マスタープランについて

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。

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。
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。

スライド - 3 : 将来の都市像とまちづくりの基本的な方針について

現在、第六次宮崎市総合計画の策定プロセスの中で、「開かれたまちみやざき」をコンセプトに、新たな将来の都市像を検討中であり、総合計画に即する形で本都市計画マスタープランにも、同様に新たな将来の都市像を位置づける予定でございます。

それを踏まえて、都市計画マスタープランにおける（左側）まちづくりの基本理念を位置づける予定でございます。また精査中ですが、重要なキーワードとしては、

各拠点における人口密度の維持

持続可能なまちづくり

地域コミュニティの維持 と捉えており、

この3つを柱として、今後検討してまいります。

また、（右側）目指す将来の都市構造については、「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を引き続き目指してまいります。

それらを踏まえて、（下側）「目指すべき都市の骨格構造と整備・誘導方針」についてですが、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。

そして、この都市計画マスタープランの新たな取組方針を踏まえ、立地適正化計画における居住と都市機能の立地誘導を推進するために、最新の土地利用状況を踏まえた、誘導施設、誘導区域、誘導施策の見直しを実施する予定としております。

スライド - 4 : 目指す将来の都市構造について

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くことによって、各拠点の人口密度の維持に努め、持続可能なまちづくりを展開し、今ある既存の地域コミュニティの維持を図ってまいりたいと考えているところでございます。

スライド - 5 : 目指す将来の都市構造について

今回の改訂ポイントについては、大きく3つの項目を反映する予定としております。

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に即した改訂についてでございます。

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」予定でございます。

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ございます。

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」について議論されており、それらを踏まえて、公民連携・民間主導のまちづくりを推進できるように、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。

具体的には、宮崎らしさや強みである、固有の魅力溢れる観光資源や農畜水産などを通して、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観点での、各拠点の見

直しも必要と考えております。当然、防災の観点も踏まえた土地利用を検討する必要はあるもの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

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ございます。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アブルのお話。

『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「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「盛土規制法」など、これらを踏まえた、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。

『まちづくり DX』については、現実の都市を仮想空間に再現し、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することができ、民間企業の投資意欲や市民生活の向上に期待できるものとして「3D 都市モデル」というものがございますが、こういったツールを活用したデータに基づくまちづくり推進のお話。

最後に『環境』については、脱炭素社会の実現を目指した「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」との関係性を整理するお話。

こういった新たな要素を盛り込む予定としております。

スライド - 8 : 計画改訂に向けた課題の整理について

現在の検討状況についてですが、これまで、(灰色)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分析を行ってまいりました。

現在、その分析結果から(水色)解決すべき課題の抽出を行っており、(ピンク色)今後はそれらを解決するための方針を両計画に反映していく予定でございます。

スライド - 9 : 計画改訂に向けた課題の整理について

その本市が解決すべき課題については、大きく5つの項目に整理をしております。

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

以上の5つでございます。

スライド - 10 : 土地利用の誘導方針への反映について

この5つの各課題へ対応するために、災害リスクを踏まえた防災・減災対策の推進や、人口密度の維持に向けたコンパクトシティの推進、まちなかにおけるウォークアブルに資する取組や、観光や農業などの本市の地域資源を利活用できる土地利用、集落地域におけるコミュニティの維持や、空き地・空き家対策、公共交通ネットワークの維持・確保などに

ついて、土地利用の誘導方針に反映していく予定でございます。

スライド - 11 : 改訂検討スケジュールについて

最後に改訂スケジュールについてでございます。

こちらは今年度、来年度の改訂に係る庁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ございます。

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、根拠となる資料の分析・整理を行ってまいりました。

来年度は、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具体的内容の検討に加え、立地適正化計画における防災指針の強化や、誘導施設・誘導区域・誘導施策などの見直しを行っていく予定でございます。

また、計画改訂に係る検討に加え、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の地域協議会への報告・説明を行う予定としております。

さらに、11月頃には両計画のパブリックコメント、翌年の1月には、最終となる改訂委員会でのご議論を経て、2月の本都市計画審議会には諮問・意見聴取を行う予定としております。

来年度も引き続き、令和6年度末の両計画の公表に向けて、庁内会議と改訂委員会での検討と、本都市計画審議会への報告を、順次行う形で進めてまいりたいと考えております。

事務局 説明は、只今お聞きのとおりでございます。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員 スライド9の1番目に掲げられている災害リスク対応は重要なことですので、これからも継続していただければと思います。

最近では北陸方面での災害もありましたし、宮崎においてもそう遠くないうちに発生する可能性はあると思います。なかでも、宮崎市は津波等の災害リスクを抱えているので、県や市においても災害に対して強靱な都市構造とするために、今後も検討していただければと思います。

事務局 ほかに、ご質問等も無いようでございますので、続きまして、事務局より、報告案件(3)としまして、宮崎オープンシティまちづくり計画についてご報告させていただきます。

まちづくり課 まちづくり課の増田と申します。よろしくお願いいたします。

本日は報告案件といたしまして、今月2日に市長が記者会見を行いました、宮崎オープンシティまちづくり計画と、まちなか投資倍増プロジェクトにつきましてご説明させていただきます。

概要は後程説明させていただきますが、まちなか投資倍増プロジェクトは、まちなかエリアにおいて、地区計画制度等を活用して容積率等の緩和、固定資産税等の軽減措置を用いて、民間投資を促していくような取組でございます。

制度としましては、本年4月からのスタートを予定しておりますが、事業者の計画等や、我々との協議を重ねるなど、事前準備が大変重要となり、規模によっては、年単位での時間を要するものもあると考えております。

地区計画を定める場合の都市計画審議会への諮問につきましては、それら協議がすべて整った後にさせていただく形になるかと考えております。

市長も記者会見時にコメントしておりましたが、地域経済の活性化を新しい多様な都市

機能の集積の後押しをしたいと考えております。

説明資料につきましては市長が記者会見時に使用したものをお手元にご用意をさせていただきます。それでは、ご説明につきましてはまちづくり課の金丸が行います。

まちづくり
課

まちづくり課長補佐の金丸でございます。私から10分ほどお時間をいただきまして、宮崎オープンシティまちづくり計画についてご説明いたします。

宮崎オープンシティまちづくり計画につきましては、本市を取り巻く社会経済情勢の変化を鑑みまして、外に開かれた宮崎市という新たな視点に立ち、都市の可能性を広げる取り組みをまとめたものでございます。

この計画は、土地利用制限の緩和等により、多様な都市機能の集積や充実を図ること、また、本市の顔であるまちなかのにぎわいを生み出す、個性的で魅力ある空間形成を図ること、さらには、本市固有の自然豊かな地域特性を生かしたまちづくりを展開し、土地利用の可能性を最大限に高めることにより、本市の地域経済の持続的発展並びに交流人口・関係人口の拡大を図り、力強い県都宮崎市の実現を目指すものでございます。宮崎オープンシティまちづくり計画につきましては、まちなか投資倍増プロジェクトを推進制度といたしまして、投資を促進する3つの施策を進めてまいりたいと考えております。

1つ目が、駐車場、駐輪場の附置義務の廃止でございまして、これにつきましては令和5年4月に実施しております。

2つ目が本日の主な説明内容となるものでございます。

3つ目が、道路利用環境の向上・制度の導入でございまして、歩きたくなる市道整備や県道の高千穂通りに計画されている「ほこみち制度」の導入・連携でございまして。

なお、「投資倍増」というプロジェクト名は、まちなかの建物の更新数や投資の倍増を目指して、力強い県都宮崎市を実現する願いを込めているものでございます。

現状のまちなかにおきましては、都市のスポンジ化・老朽した建物の建替えが進んでいない状況にございます。そこで目指す姿として、「まちの価値を持続的に高める」ことを目的とし、「まちなか投資倍増プロジェクト」として、過去・現在・未来の視点で取り組んでいくこととしております。

今回、新たに実施する施策は、「投資を促進する3本の矢」でございまして、期間を令和6年4月から10か年として、まちなかを市民や来県者の皆様に、楽しんでいただくとともに、エリアの価値向上を図りたいと考えております。

まちなか投資倍増プロジェクトにおける、対象エリアはご覧のエリアでございます。宮崎市内において、最も指定容積率が高いエリアとその周辺、また主要な国県道である国道10号や橘通り、県道の高千穂通り、そして市道宮崎駅東通線、また、橘通りの西側周辺も含んだ約66haのエリアを対象としております。

概要としては以上でございまして、詳しく説明させていただきます。

投資を促進する3本の矢のうち、1つ目の矢、容積率の緩和と、2つ目の矢、斜線制限の緩和につきましてご説明いたします。

建物の更新を後押し、促すために活用する制度として、都市計画法に基づく「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」、そして建築基準法に基づく「総合設計制度」を選定することとなります。

ただいまご紹介しました、「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」の策定におきまして、こちらの都市計画審議会に諮ることになろうかと考えております。

事例としまして、高度利用型地区計画を活用することによりまして、これまでの建築では、左側の挿し絵のようになりますが、敷地面積や、通りに面するなど諸条件が整った上

で、建築主等がまちづくりへの取り組みを行った場合、制度活用後の事例として、その土地の指定容積率600%が、最高限度を1,000%まであげることが可能となります。

オフィスのケースで申し上げますと、これまで9階程度であったものが、16階程度のビルが建設可能となるものでございます。

それでは次にまちづくりの取組につきましてご説明いたします。

容積率の緩和を受けるためには、従前の敷地の範囲内ではなく複数の敷地の共同化等による敷地規模の拡大や、誰もが憩えるオープンスペースの創出など、魅力あるまちづくりに自ら取り組むことが、土地利用においてより有利に働く方向へと誘導し、インパクトのある建築計画が街区単位で連鎖的に波及し、来街者の回遊性向上につながるような施策としております。

そのようなまちづくりのメニューは4つございまして、まず1,2つをご紹介します。まず一つ目としては、「A」の「居心地が良く歩きたくなる『まちなか』空間の確保」でございます。建ぺい率を小さくし、居心地が良く歩きたくなるスペースを確保する取組でございます。

次に右側のBで、「土地の有効利用と敷地の集約」でございます。オープンスペースを創るためには、広い敷地が有効であるため、隣の土地との敷地の集約などを進める取組でございます。

三つ目といたしまして、「C」の「回遊性向上と良好な景観形成」への取り組みでございます。これは、民地内に創っていただいたオープンスペースに、ベンチやテーブル、植栽や照明、1階部分が飲食店など、賑わいを添えていただく取組でございます。

次に、右側「D」の「今日的課題への対応」として、「防災機能の向上」や「環境への配慮」でございます。これは地震などの災害時に一時避難施設として、更新された建物の1階部分を避難施設とし、開放していただく取組などでございます。

以上、AからDまでの4つの「まちづくりへの取組メニュー」をご覧いただきました。それぞれの取組度合いを評価して、容積率の割増しを行い、容積率を決定して参ります。

オープンスペースの創出については、「まちなかオープンスペース認定等制度」を創設したいと考えております。この認定等制度は、創出されたオープンスペースの使われ方が、歩道的・公園的な使われ方をするような、いわゆる公共性や公益性について確認したうえで、市が認定するものでございます。

例えば、一つ目のケースとして、挿絵のような幅2.0m以上の「歩きたくなる空間」を創っていただいた場合、認定したいと考えております。

また、二つ目のケースとして、挿絵のような滞在空間として、奥行が4.0m以上、かつ、面積が100㎡以上の「憩いの空間」も認定していきたいと考えております。

さて、「まちなかオープンスペース認定等制度」に認定されますと、次のページになりますけども、公共性・公益性の高さを踏まえ、「まちなかオープンスペース」に認定された面積に対して、土地の固定資産税と都市計画税を「10年間」、「100%」、減免したいと考えているところでございます。

ただいまご説明しました「宮崎オープンシティまちづくり計画」については、令和6年4月1日にホームページ等に公表したいと考えております。「宮崎オープンシティまちづくり計画」につきましては以上でございます。

事務局

説明は、只今お聞きのとおりでございます。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員 まちなか投資倍増プロジェクトに関して、例えば目標値などを設定されているか伺いたいと思います。

まちづくり課 現状として、老朽化した建物が多い状況でございますので、まとまった大きい開発をはじめ、既存の建物を活用したりリノベーションなどを促したいと考えておりますことから、数値的な目標としましては、建築確認の件数等を把握していきたいと考えているところですが、思いといたしましては、2倍増、3倍増、4倍増といった意気込みと、捉えていただければと考えております。

委員 今回の施策に関して、既に事業者との話があるのかお聞かせ願えますか。

まちづくり課 制度を設けるにあたっては、事前にこういった制度を設けることについて、ディベロッパー等に対しヒアリングを実施しております。

発表以降、施策に関するお問い合わせはありましたが、具体の案件について現時点では無いところでございます。今後、具体的な相談があった場合には、丁寧に対応していきたいと考えております。

委員 災害時の対応に関してお話がございましたので、そういった内容について、今後も強調していただいて、市民が安心安全に過ごせるように、災害対策に取り組んでいただきたいと思えます。

委員 高千穂通りなど、既存の街並みや景観があると思えます。例えば、建物の配色など景観に関する指定することは考えられるのでしょうか。

まちづくり課 既存の街並み等への配慮につきまして、事業者から具体的な計画が提案された際には、景観の部署とも調整を行いながら進めていきたいと考えております。

また、ガイドラインの方も作成中でございますので、改めてお示しさせていただくことに加えて、内容に不具合等があれば、適宜見直し改善等をしていきたいと考えております。

委員 今回のプロジェクトのエリアに、青空ショッピングセンター、文化ストリートが含まれているようですので、こういった場所の再開発に挑戦していただきたいと思えます。今回のような取組は、非常に良い挑戦的なプロジェクトじゃないかと思っております。

委員 地区計画のお話の中で、街区単位で考えていくとお話がありましたが、街区の一部で、うまくいかない部分もあるかと思えますので、街区の考え方について、ある程度柔軟に考えるなどの工夫が必要かなと感じました。

委員 今回のプロジェクトにおいて、例えば商業関係の部署であったり、ほかの部署と連動して進んでいくような、動きなどはあるのでしょうか。

まちづくり課 具体的な内容を挙げますと、高千穂通りの利活用などがありますので、国県と連携を図っていくことにあわせ、観光商工部などの関係部署とも連携を深めていきたいと考えております。

委員 地区計画については、10年単位で考えることもあるかと思しますので、公共交通の活用も視野に入れて、再開発の検討していただきたいと思います。

事務局 ほかに、ご質問等も無いようでございますので、これにて終了させていただきたいと思います。

それでは、以上をもちまして、第53回宮崎市都市計画審議会を終了いたします。

なお、次回の審議会のご案内になりますが、令和6年7月を予定しております。改めてご案内いたしますので、よろしくお願いいたします。

また、机上の審議会条例、運営要綱および傍聴規定のファイルにつきましては、次回以降も使用いたしますので、お持ち帰りにならないよう、よろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。