

## 第 3 回

# 西都市立地適正化計画策定委員会議事録

令和 5 年 9 月 4 日

西都市役所議会委員会室

# 第3回 西都市立地適正化計画策定委員会

1. 場 所 西都市役所議会委員会室

2. 出席委員 13名

1番 熊野 稔	4番 浦田 明子	5番 橋口 登志郎
6番 狩野 保夫	7番 田中 智也	8番 市原 義彦
9番 湯浅 幸二	10番 松本 英裕	13番 児玉 安浩
11番 橋口 智俊	12番 杉田 幸男	14番 岡本 貴幸
15番 後口 昌賢		

3. 欠席委員 2名

2番 嶋本 寛	3番 森 祐子
---------	---------

4. オブザーバー

一般社団法人 まちづくり西都 KOKOKARA 事務局長 長友 英樹  
総務課長 矢野 一政 まちづくり課長 井上 大介  
西都商工会議所 事務局長 児玉 和浩

5. 事務局

建設課 課長 浜砂 孝嗣 課長補佐 浜砂 勝 主幹兼係長 幣島 雄二  
主任主事 江藤 和哉  
株式会社建設技術研究所 都市室 佐藤 俊行 田中 一平

6. 委員会次第

1. 開会
2. 市長あいさつ
3. 立地適正化計画について
  - (1) 居住誘導区域の検討
  - (2) 都市機能誘導区域の検討
  - (3) 誘導施設の検討
  - (4) 誘導施策の検討
  - (5) 地域生活拠点の検討
4. 質疑応答

5. その他  
    今後のスケジュールについて
6. 閉会

## 開会

(事務局)

それでは定刻になりましたので、第 3 回西都市立地適正化計画策定委員会を開催いたします。今年度の人事異動等により新たに委員となられた方をご紹介したいと思います。

西都土木事務所所長の田中智也委員です。

西都市農業委員会会長の湯浅幸二委員です。

西都市社会福祉協議会事務局長の橋口智俊委員です。

宮崎交通株式会社西都営業所所長の岡本貴幸委員です。

本来ならば委嘱状を交付させていただくところですが時間の都合により、割愛させていただきます。委嘱状につきましては、机の上に配布しておりますので、お納めくださいますよう、よろしくお願い申し上げます。なお、委嘱期間は、策定完了日、予定では令和 6 年 3 月 31 日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

策定委員会は西都市立地適正化計画策定委員会設置要領第 6 条第 2 項において、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができないと定められて

おります。本日は 15 名中 13 名の出席となりますので、よって本会が成立することをご報告いたします。

また本日の策定委員会につきましては、市のホームページで公表を予定しておりますので、ご了承お願いいたします。それではここで、西都市長がご挨拶を申し上げます。

(市長)

皆さんこんにちは。本日は、大変お忙しい中、この委員会に出席いただきましてありがとうございます。また、日頃からこの都市計画行政並びに市政全般につきまして、円滑な運営にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。心から御礼を申し上げたいと思います。西都市の人口は、国立社会保障人口問題研究所によりますと令和 22 年に約 2 万人まで減少する、また高齢化率も 40%を超えると推計されております。また、西都市は昭和の合併によりまして、6 町村が合併した広大な面積を有する市であり、周辺の町村とは、地域的条件が異なっております。このままでは、拡散した市街地が空洞化して、医療福祉商業等の生活サービスの維持が困難になり、公共交通の縮小など、生活を支える機能の低下が生じ、地域経済が衰退していくと考えられます。また、インフラの老朽化への対応等によりまして、財政状況が逼迫し、行政サービスが低下する恐れがありま

して、結果として都市機能が撤退していくというふうに言われております。

そこで市では、これらの課題に対応するため、生活サービス機能と住居を集約誘導し、人口の集積を図りまして、まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築を行うコンパクトシティプラスネットワークの構築を目指し、令和4年度より西都市立地適正化計画の策定に着手しておりまして、今年度末には公表の予定であります。

本日の会議では、都市機能を誘導する区域、誘導施設、誘導施策、地域生活拠点について、事務局から説明させますので、活発なご意見を出して、ご審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。なお、今年度が最終年度となりますので、その点よろしくお願い申し上げます。

(事務局)

ありがとうございました。市長は公務のためここで退席をさせていただきます。それではここからは熊野委員長の方で進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(委員長)

皆さん、こんにちは。外気温 35°C ぐらいで非常に暑いときに、またお忙しい

ときにお集まりいただきまして誠にありがとうございます。本日第 3 回西都市立地適正化計画策定委員会ということで、内容が5つございます。

立地適正化計画の根幹になります居住誘導区域、そして都市機能誘導区域の検討、それから誘導施設、誘導施策の検討、そして地域生活拠点の検討でございます。それでは、会次第3番目の立地適正化計画になりますが、進行につきましては、この1と2、それから3と4、それから5に分けて、それぞれに説明、質疑等の順番で進めさせていただければと思います。

先ずは、1の居住誘導区域の検討、2番目の都市機能誘導区域の検討につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局より「居住誘導区域の検討」、「都市機能誘導区域の検討」について説明)

- ・ (2 ページ) 基本的な考え方を基に、居住誘導区域を定めることが考えられる区域を示している。都市機能や居住が集積している都市の中心拠点や生活拠点とその周辺、都市拠点中心の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的であること、また合併前の旧町村の中心部と、都市機能や住居が一定程度集積している区域が通常考えられる区域である。

- ・ (3 ページ) 西都市の特性を踏まえ、留意すべき事項を整理している。1 番目の人口集中地区 (DID) の基準は、本来は 1ha あたり 40 人であるが、西都市では 1ha あたり 32.1 人まで減少しており、サービス機能の持続性確保に必要な人口密度を満たさないという懸念がある。また、DID の一部は用途地域外 (妻南小学校の南側) に広がってきており、居住誘導区域に含めることも考えられる。その場合、用途地域の拡大などについても、あわせて検討していく必要がある。
- ・ それらを踏まえ、西都市における居住誘導区域の考え方は、以下の 5 点より設定する。①人口分布状況より、今の西都市の DID 人口 32.1 人/ha 程度の区域を設定基準の 1 つとする。これは、人口減少下の中、新たに人口が増加することは考えづらいため、既に一定の人口密度がある区域を維持していくことが重要であるためである。  
②区画整理が実施済みの区域は、都市基盤が整備済みとなっており、良好な居住空間環境が確保されているため区域に含める。  
③近年、開発行為が活発化している現在用途指定がない妻南小学校南側の区域については、居住者が増加傾向とあるため、用途地域の拡大も前提に区域に含める。  
④生活サービスが集積している区域として、各施設から徒歩圏 800m の区域

は、良好な生活環境が確保できているため、区域に含める。

⑤公共交通機関による都市機能誘導区域へのアクセス性が確保されている区域として、バス停留所から徒歩圏 300m の範囲を区域に含める。

- ・ (4 ページ) 居住誘導区域の設定フローを示している。ステップ 1 では先ほど説明した通り①～⑤の条件より居住誘導区域を設定する区域の検討を行う。ステップ 2 は居住誘導区域に含めない区域で、垂直避難による対応が困難な浸水深 3m 以上の浸水想定区域、氾濫流などにより建物の倒壊が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域、開発行為が規制される土砂災害特別警戒（レッドゾーン）は居住誘導区域から除外する。また、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、発生要因として地滑り、急傾斜地、土石流に分類される。急傾斜と土石流に関しては、天気予報等で大雨などの情報があれば、事前避難で対応できるが、地滑りに関しては地下水の影響によるものであり、予測が難しいため、土砂災害警戒区域の内、地滑りによるものは居住誘導区域には含めない。ステップ 3 では、ステップ 1 の区域から、ステップ 2 の含めない区域を除外した区域となり、居住誘導区域の概ねの範囲を設定している。この区域で、用途地域外の妻南小学校南側は、現在農用地区域が一部指定されている。そのため居住誘導区域に設定することは難しいと考え、これらの区域は「居住誘導準備区域」に設定を検討している。国との相談では、考え



方について法的根拠などの観点からの整理が必要との指摘をいただいているので、再度検討したいと考えている。ステップ4は、ここまで設定した範囲を基本に、都市として一体性も考慮しながら、道路や河川などの地形地物で区域を明確に区別し、居住誘導区域を設定していく。

- ・ (5 ページ) 4 ページの内容を図で表したものになる。一定の人口密度を有する区域を示しており、オレンジの濃い区域が人口密度 32.1 人/ha を有するエリアである。人口密度が高い区域が集積している地区を丸で囲んでいる。それぞれの場所は、石貫から新町あたりから国道219号を挟んだ区域、市役所の西側そして妻高校の東側の住宅地一帯、まちなかの妻町1~3丁目周辺一帯、県道高鍋高岡線沿いの住宅地である。
- ・ (6 ページ) 都市基盤が整備済みの区域として、土地区画整理事業が実施された区域を紫の線で囲っている。
- ・ (7 ページ) 開発が活発化している区域を示している。市役所の周辺や上町や新町の周辺一帯、石貫の一帯、パオの東西方向、妻南小学校の南側で開発が活発化している区域となっている。
- ・ (8 ページ) 都市機能が集積している区域を示している。緑色の円は医療施設、青色の丸は金融施設、赤色の丸は商業施設の徒歩圏 800m の範囲を示しており、各徒歩圏の円が重なる区域を黄色の着色で示している。

- ・ (9 ページ) 公共交通の徒歩圏を示した区域を示している。バス停とバス停からの徒歩圏 300m の範囲を示している。
- ・ (10 ページ) ステップ 2 の居住誘導区域に含めない区域を示している。浸水深 3m 以上が想定される区域として、西都商業高校跡一帯が該当する。その東側は、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているため、この区域も居住誘導区域には含めない。土砂災害特別警戒区域は、妻高校東側の一部と三宅郵便局の北東辺りで指定されているため、居住誘導区域には含めない。緑のハッチがかかっている区域では、一部浸水深 3m~5m 未満の区域が存在するが、嵩上げ等の対応を防災指針に盛り込むことで、居住誘導区域に含める。用途地域周辺の土砂災害警戒区域は、いずれも地すべりによるものではなく、土石流と急傾斜によるものなので、居住誘導区域に含める。
- ・ (11 ページ) 用途地域周辺の法規制状況は、妻南小学校周辺に農用地区域が存在するため、範囲を確認した上で居住誘導準備区域の設定を今後行っていく。
- ・ (12 ページ) これまでのステップを踏まえた区域より、道路や河川など地形地物や用途地域界などを考慮して居住誘導区域の設定を行った。居住誘導区域の面積は、用途地域の約 90.5%、居住誘導準備区域の面積が用途地域の約 2.5%となる。ここまでが居住誘導区域設定の考え方である。

- ・ (13 ページ) 都市機能誘導区域の考え方について説明する。都市計画運用指針では、都市機能誘導区域を定めることが考えられるべき区域として、都市全体を見渡して商業機能の集積など都市機能が一定程度充実している区域、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域が例示されている。
- ・ (14～15 ページ) 都市機能誘導区域の設定にあたり、西都市の特性を踏まえた上で留意すべき事項を整理している。西都市では中心市街地活性化基本計画が平成 11 年に策定されており、行政として投資をした実績があるので、このような区域も含めて区域設定を行う必要がある。また、西都市地域公共交通計画では、市街地内の回遊手段の充実が位置づけられている。これらを踏まえて、西都市における都市機能誘導区域の考え方を整理している。①中心市街地活性化基本計画区域は、原則として都市機能誘導区域に含める。②は、居住誘導区域同様に、何もない場所に新たな施設が立地していくことは考えにくいので、既に一定程度の機能が集積するエリア、市役所周辺や県道高鍋高岡線沿線を都市機能誘導区域に設定する。③は、西都市バスセンターから半径 500m の範囲を一つの基準として、その内外の施設立地状況を考慮しながら都市機能誘導区域の設定を行う。④誘導施設は、比較的規模が大きいものも考えられるため、用途地域による建築制限などを考慮して設定する。

- ・ (16 ページ) 居住誘導区域と同様に考え方のフロー図をステップ 1 から 5 で整理している。ステップ 1 は、都市機能誘導区域を設定する区域で、先程設定した①～④の考え方を基に区域を設定する。ステップ 2 は、都市機能誘導区域に含めない区域で、居住誘導区域と同様に、浸水深 3 m 以上の区域や家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒区域と、土砂災害警戒区域（地滑り）は都市機能誘導区域に含めない。ステップ 3 では、ステップ 1 の区域からステップ 2 の区域を除外して、都市機能誘導区域の概ねの範囲とした。ステップ 4 では、居住誘導区域と同様に農用地区域に指定されている区域は除外することとしているが、都市機能誘導区域内では該当する区域はない。ステップ 5 で、ステップ 4 の区域から道路や河川等の地形地物で区域を明確に区分し、都市機能誘導区域を設定する。
- ・ (17 ページ) ステップ 1 の①の区域図で、これまでのまちづくりの蓄積がある区域として、中心市街地活性化計画区域を紫で示している。
- ・ (18 ページ) ステップ 1 の②の区域図で、一定程度の都市機能が集積している区域として南側は A コープから北側は市役所までの一帯の都市機能が集積している区域を円で囲っている。
- ・ (19 ページ) ステップ 1 の③の区域図で、西都バスセンターから 500m 圏内を示している。この区域を一つの目安として、内外の施設状況を考慮しな

がら、都市機能誘導区域の設定を行う。

- ・ (20 ページ) ステップ 1 の④の区域図で、建物の高度利用が可能な区域を示している。市役所西側一帯の近隣商業地域、東側の商業地域、商業地域の北側の高度利用地区も都市機能誘導区域に含める。
- ・ (21 ページ) ステップ 2 の都市機能誘導区域に含めない区域である。居住誘導区域と同様に、浸水深が 3m 以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の地滑りによるものは除外することとしているが、想定している範囲内では、該当しない。
- ・ (22 ページ) ステップ 4 の用途地域外の法則制状況として、用途地域の南側の農用地区域を示しているが、都市機能誘導区域の概ねの範囲内で農用地区域に該当する区域はない。
- ・ (23 ページ) ステップ 1 から 5 の設定方法に基づき、概ねの区域を検討した後、道路や河川など地形地物の用途地域界の境界の設定を行い整理した区域を示している。都市機能誘導区域の面積は 73.9ha で、用途地域に占める割合は 19.2% である。
- ・ (24～26 ページ) 24 ページは都市機能誘導区域の拡大図、25 ページは居住誘導区域と都市機能誘導区域を重ね合せた図面、26 ページは航空写真と重ね合わせた図面を参考図として示している。

(委員長)

ありがとうございました。ただいま事務局から説明を受けました1と2について、ご質問ご意見がある方は挙手の上、ご発言ください。

(A 委員)

ちょっと分からないところがあるので、教えていただきたいのですが、この立地適正化計画で、コンパクトシティを目指していこうということは非常にわかります。住居と都市機能をいろんな条件を踏まえて、整理された中身も非常に分かるのですが、この委員会でこの区域を設定すると、都市機能は別として住居をこの区域に誘導をするわけですね。誘って導いて来ていただくようにすると思うのですが、この計画を公表して、具体的にはどんなふうに進めるのかお尋ねしたいです。

(委員長)

ありがとうございます。市原委員のご意見に対して事務局のご回答をお願いいたします。

(事務局)

先ずは、居住誘導区域以外の所に住居を建てては駄目という話ではないので、そこはご理解いただきたいと思います。説明の中にもありましたけれども、ざっくり言いますと、3軒以上の開発行為、家を3軒ぐらい建てるようなことが、市内にもあるかと思うのですが、そういうことが居住誘導区域の外で行われることに対しては、市の方に届け出をする必要があります。先ずは大きなところはそこになります。

今、居住誘導区域内に誘導するため、市として何かできないかっていうところを各課と協議しています。誘導施策については、第4回の委員会で説明したいと考えております。

(A 委員)

3軒以上建てる業者が出たときは、届けを出してもらって区域内への誘導を行う。今後考えられる誘導策としては、指定した区域に新築を建てたら補助が出るというものですか。

(事務局)

補助を出している商工観光課と誘導施策の協議を行う予定です。

(A 委員)

新たに新築を検討する方に告知して、こちらにきていただきたいということですか。

(事務局)

そういうことになります。

(B 委員)

説明ありがとうございました。

今 2 つの説明をしていただきましたが、立地適正化計画の考え方としてはかなりまとまってきていると思います。今年度末に完成させなければならないが、さらに検討していく必要があると考えておられるのか。

もう 1 つは、都市機能誘導区域の検討についてです。西都市のまちの中心地がどうなるのか、大きな課題になってきていると思いますが、西都バスセンターから 500m 圏内の区域を設定した場合、具体的にどのようなことが想定されるのか、考え方を聞かせて頂きたい。

(事務局)



今後の考え方ですが、区域の設定につきましては、今回の会議でご了承いただければ、確定させたいと考えています。まちなかに人や都市施設を呼ぶ話をしてもなかなか進まないのので、次の3、4でご説明させていただきますが、何を作るか人が集まるためにどういう機能をもってくるのか、それをより効果的に動かすためにどういう施策ができるか、という検討をしております。

施策については各課に施策案について検討をお願いしております。誘導施策となりえるものがあれば、協議をさせていただき、施策をまとめていこうと考えています。

バスセンターから500m以内に設定した場合ですが、あいそめ広場などを人々が集まれる場所にできないか考えています。

(委員長)

ありがとうございます。その他ありますか。

(C 委員)

2つ質問があります。

浸水で垂直避難できる3m以上とあるが、根拠を知りたいのが1点目。2点目は、バスセンターをまちの中心にするのは良いが、生活の拠点という意味では、

パオや A コープ、病院に行く人が非常に多いので、中心地をどこに見るのか、バスセンターで良いのか疑問に思います。

(事務局)

まず浸水深 3m についてご説明したいと思います。居住の誘導に向けた基本的な考え方のところで、第 2 回の 36 ページで整理をさせていただいています。災害の危険性の高い区域についてどう取り扱うかを検討したときに、浸水深が 3m を超えると垂直避難で 2 階に避難することでは対応が難しいという状況があり、4.5m を超えると死亡率が増大するとされています。それを前提に、仮に想定最大規模 L2、1000 年に 1 度と言われている浸水想定規模においても 2 階に避難できれば、人的被害の発生確率を減らすことができるのではないかとということで、浸水深が 3m 以上のエリアについては区域から除外して、3m 未満の区域については、居住誘導区域に入れていくと整理しているところです。浸水想定については以上になります。

(C 委員)

市民の皆さんが理解するためには、3m の根拠に説得力をもたないといけない。高齢化率が高い西都市において、2 階に上られる人がどれだけいるのか。まして

や 2 階がない平屋は屋根裏に上がらないといけない。そういう問題も含めて説得力のある表現をされたら良いと思います。

(事務局)

浸水域についてですが、西都市内のまち中は 50cm から 1m の区域が広がっています。50cm などの形で区切ってしまうと住むところが無くなる形になりますので、今回は 3m ということで整理をさせていただいております。同時に防災指針を策定しているので、避難等についてはそこで対策を示すこととなります。防災指針の基本的な考え方は前年度にとりまとめており、今年度は第 4 回以降で具体的な内容をご議論していただく形になると思います。

(委員長)

ありがとうございました。それでは 2 番目の中心地をどこを見るのかのご質問について、よろしく願いいたします。

(事務局)

現時点で西都市の交通の拠点考えた時に、西都バスセンターという場所がふさわしいであろうと考えています。また、昨年度策定した地域公共交通計画の

中でも、市内に来られた方々についての記載がされているかと思いますが、その中で市街地を巡回するような、バスなのかグリーンスローモビリティなのかは今後詰めていく予定ですが、社会実験などをしながら、病院や A コープなどを回遊するような仕組みが出来ればと考えています。

(委員長)

ありがとうございました。Cさんよろしいですか。

(C 委員)

細かく見るといろいろありますが、大きな流れとして、500m圏内というのを基本に考えるなら、その枠の外か内という風に言われると入らないところが出てくると思ったりもするのですが、そこは寛容に捉えればいいのかではないのでしょうか。

(委員長)

ありがとうございます。その他ありますでしょうか。

(D 委員)

西都の人口も令和 22 年に約 2 万人まで減少するということですが、人口が減っても都市としての高いステータスを保って文化的な生活をしたいものですから、こういうコンパクトにして色々な物を誘導して集中していくっていくことは大切ですが、私が今議論している事のスタンスには、田舎はもうなくなっていいということで進めていいのか、田舎も生活も含めて文化的な事を保ちつつ新しい西都市を描いていこうということなのか分かりにくくなってきたのでその辺を教えてください。

(委員長)

ありがとうございます。ただ今のご意見に対してのご回答をよろしくお願ひします。

(事務局)

その件については、5 番目の地域生活拠点の検討で説明させていただきたいと思ひます。

(委員長)

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは次に移らせていただきたいと思います。続きまして（3）誘導施設の検討、（4）誘導施策の検討につきまして事務局から説明をお願いします。

（事務局より「誘導施設の検討」、「誘導施策の検討」について説明）

- ・ （27 ページ）誘導施設の基本的な考え方を整理し、その下に定めることが考えられる誘導施設として、病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターなど高齢化の中で必要性の高い施設、幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設、図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設、行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設が事例として整理している。
- ・ （28 ページ）西都市における誘導施設の考え方を整理している。妻地域を市の中心部である都市拠点として、東米良・穂北・三納・三財・都於郡の旧町村を地域生活拠点として位置付けている。誘導施設は、都市拠点と地域生活拠点に分けて、それぞれ提供すべき機能を考えることが必要である。
- ・ 留意点として、地域生活拠点のうち、穂北地域は都市計画区域内にあるため、立地適正化計画区域の対象範囲となり、穂北拠点に誘導施設を整備する場合には届出制度の対象となる。そのため、穂北地域での立地を許容・促進する

施設については誘導施設からは除外しておくことが望ましい。また、都市計画区域内の穂北地域は、都市構造再編集中事業の対象外となることにも留意する必要がある。

- ・ その他の地域は、三財・都於郡地域は、一定の機能集積が見られ、現在も地域生活拠点としてある程度機能しているが、三納・東米良地域は拠点性が低く、5つの地域生活拠点を同じレベルで取り扱うかについては検討の余地がある。通勤・通学や一部の通院を除けば、市民の生活は概ね市内、特に市街地中心部で賄うことができしており、市全体の生活を支える「サービス提供基地」として多様なサービスが、できるだけ近い範囲に揃っていることが重要になる。
- ・ 以上を踏まえて西都市における誘導施設の考え方を整理した。①市民全体に対して生活サービスを提供する施設については「誘導施設」に設定する。一方、地域拠点に既に立地している施設については、地域生活拠点での立地を許容していくものとし誘導施設から除外する。②都市構造再編集中支援事業の交付対象となる施設を整備する可能性があるのであれば、誘導施設に位置づけておくことが望ましい。③都市構造再編集中支援事業の「高次都市施設」を整備する場合も、必ずしも誘導施設に設定する必要はないが、整合性の観点からは位置付けておくことが望ましい。

- ・ (29 ページ) 拠点別に誘導施設案を整理している。都市拠点に必要な施設は、市全域へのサービスを提供する施設であるため、市役所や地域包括支援センター等を設定している。地域生活拠点は、日常生活で利用する頻度が高い施設として、総合支所や通所系介護施設、デイサービス等を設定している。
- ・ (30 ページ) 誘導施策の検討では、どのような施策で居住や都市機能を誘導していくかを整理している。誘導施策は、「居住・都市機能の誘導」、「交通ネットワーク」、「防災・減災」等の観点から誘導施策を検討する。誘導施策は、①立地適正化計画に記載する誘導施策として公表するもの、②市として実際に公表する施策集、③1、2 を検討するにあたっての推進が必要または今後検討の可能性のある施策メニュー案、の3段階で検討を行っている。このうち③については、アイデアレベルの案も含めて今後可能性のある施策案を各課に検討を依頼しているところである。この中で実際に誘導施策として推進していくものを、②別冊の施策集として公表していくことを想定している。
- ・ (31～35 ページ) 他都市における誘導施策の事例である。都市機能誘導に関する施策、居住誘導に関する施策、交通に関する施策、防災に関する施策、その他の施策について他市町の事例を整理しており、これらを参考に各課に誘導施策案の検討を依頼している。今後、出ていた施策案より誘導施策を策



定していきたいと考えている。

(委員長)

ありがとうございました。補足説明させていただきますと、都市機能、居住誘導区域へ誘導するための誘導施設がありますが、国自体が人口減少、少子高齢化の中でコンパクトシティ政策を進めており、公共施設が郊外から誘導区域に建て替える場合は、国から補助金がでます。公共施設だけではなく、民間施設も医療、福祉、子育て支援施設関連、商業も含めて、取り壊し費用が国からお金が出ます。立地適正化計画を策定しなければ、一切こういう特典はないことをご理解いただければと思います。国が日本全国でこういう方向にしたい為に、財政的に立ち上げていることをご理解いただければと思います。

ただ今のご説明に関してご質問がありましたらよろしく申し上げます。

(B 委員)

確認の意味で聞いておきたいのですが、予算措置等を行われるために、30 ページの③にある「アイデアも含めた施策メニュー案を想定」を計画に入れる必要があるということですか。

(建設技術研究所)

他の市の立地適正化計画を見ても、誘導施策の部分は具体的な書かれ方をされてないケースが多くなっています。というのも、予算措置ができないと計画に書き込むのが難しいため、漠然とした書き方にどうしてもなってしまうました。

今回ご提案しているのが、予算措置の目途がなくても、関係各課で考えるべきことの中で、誘導につながるアイデアを出していただき、その中から予算措置ができた段階で、②の「市として実際に推進する施策集」ということで単年度ごとに公表したいと考えています。その裏付けとして、公表される計画書の中で位置付けられている大きく 3 つの段階で体系的に具体化できる誘導施策を増やしていく方法で取り組んではどうか、と考えています。

(B 委員)

事業をやるときに予算措置等が行われるために、こういう書き方が必要という理解でよろしいですか。

(建設技術研究所)

そのとおりです。

(E 委員)

主題として誘導区域のなかで、病院や診療所が入ってくるわけですが、委員会の意見としては入れるということですか。指針として示して頂けるとありがたいです。

(事務局)

具体的な場所等を示すわけではなくて、誘導する、しないという形で示します。救急病院等は一般の病院と機能が違うため、考え方も違います。届出は必要と思いますが、拒むことはないという認識で構いません。

(E 委員)

補足しますと、もともとこの病院は西都医師会病院だった西都児湯医療センターは、地域災害拠点の病院なので、そのうえで考えていく必要があると思います。

(C 委員)

川南町の立地適正化計画では、畜産の施設の周りに家ができて、匂いの公害だ

というトラブルがありました。誘導については非常に気を付けてほしいし、どんな仕事であってもその場所を離れることができないために近くに住む人にも配慮してほしい、という声がありました。計画を見ると、農家等をされる方々の生活ができる区分けになるのかを確認していただきたい。穂北に配慮するとあるが、他の地域とどういう差がでるのか説明していただくと助かります。

(事務局)

農業を営まれている方が別のところに住むのは考えにくく、耕作地の周辺に住まわれるのは当然だと思います。その方々をまち中に誘導する考えは、市としては持っておりません。

最初に説明させていただいた通り、無秩序に住宅地ができて街が広がるのを抑制したいと考えていますが、個人が所有している誘導区域外の土地に家を建てることは認めないわけではありません。ただ大きい住宅団地ができ、市道整備や下水道整備が追加で必要になるといったことは避けたいと思っています。

穂北については、都市計画区域内にあるため、誘導区域内に誘導施設を設定したら、穂北にその誘導施設は誘導することはできなくなります。そのため、穂北にあったほうが良い施設は、都市機能誘導施設に設定しないという意味で書いております。

地域については、次の地域生活拠点の中でご説明させていただきます。

(委員長)

農業は、食料農業農村基本法が改正されて、農業で移住したい人も移住しやすい政策を取られています。移住や定住を妨げるものではなく、農業従事者の不便になること強いるものではないと考えております。農村部郊外にも拠点を作っていく考え方が次の項目にもあるということです。

誘導施策の検討で、その他ございますか。

それでは、事務局から(5)地域生活拠点の検討のご説明をよろしくお願いいたします。

(事務局より「防地域生活拠点の検討」について説明)

- ・ (36 ページ) 目指すべき都市の骨格構造図を示している。各地域の集落と地域生活拠点を地域内交通で、地域生活拠点と都市拠点を地域関連軸で結ぶことで、相互の連携を図る。
- ・ (37 ページ) 拠点の役割と位置づけを整理している。都市拠点は、都市機能の集積により、市全体へのサービス提供基地としての役割を担う。地域生活拠点は、農村集落も含めた地域での生活や地域活動、地域のコミュニティ

等を支える身近で基本的な都市機能を維持していくことで、各地域での暮らしを支える生活サービスの提供基地としての役割を担う。拠点の位置づけにおいては、都市機能等が集積し、西都バスセンターも立地している中心市街地を都市拠点に位置づけ、各地域の商業・医療・金融施設等の立地が見られる地域の支所周辺を地域生活拠点に位置づける。

- ・ (38～39 ページ) 各地域生活拠点の現状を整理しており、各地域の人口分布や都市機能立地、公共交通の運行状況、法規制状況を整理している。
- ・ 穂北地域の人口分布は、穂北支所から半径 500m に人口が集中している傾向がある。都市機能も、穂北支所から半径 500m の範囲に金融施設や教育施設が立地している。公共交通は、穂北支所周辺は公共交通圏の徒歩圏となっている。法規制状況は、穂北支所から 500m の範囲に農用地区域の一部が入り込んでいる状況である。
- ・ (40～41 ページ) 三納地域の人口分布は支所周辺に人口が集積しており、都市機能は 500m 圏内に学校等の施設が集まっている。公共交通は支所周辺が徒歩圏に含まれている。法規制状況は、支所から 500m 圏内の一部に農用地区域が指定されている。
- ・ (42～43 ページ) 都於郡地域の人口分布は、支所から 500m に人口が集積しており、都市機能も支所から 500m 圏内に集積が見られる。公共交通は、

支所周辺がバス停徒歩圏に含まれており、高岡方面への路線バスが通っている。法規制状況は、支所から 500m 圏内の一部に農用地区域が指定されている。

- ・ (44～45 ページ) 三財地域の人口分布は、支所周辺 500m 圏内に人口が集積しており、都市機能も支所から 500m 圏内に商業施設や病院等が立地している。公共交通は道路沿いにバス停が複数存在し、比較的徒歩圏が広い。法規制状況は、支所周辺に農用地区域がある程度広がっている。

- ・ (46～47 ページ) 東米良地域の人口分布は地域全体に広く浅く分布しており、支所周辺には住宅や施設の立地が少ないため、人口が最も集積している銀鏡地区を地域の拠点として検討している。都市機能も、山の駅や郵便局などが立地している。銀鏡周辺の公共交通は、バス停の徒歩圏内に含まれている。法規制状況は、農用地区域はないが、西側に保安林が広がっている。

- ・ (48～49 ページ) 参考として東米良地域全体の現況を示している。中心に東米良支所があり、地域全体に施設や人口が広く浅く分布している。また、東米良支所周辺はレッドゾーンに指定されており、地域生活拠点として設定するのは難しいため、図面の北西部の銀鏡地区を地域の拠点に設定している。

- ・ (50 ページ) 拠点の現状を整理している。人口は穂北、三納、都於郡、三財地域は、支所周辺にある程度人口が集積しているが、東米良は地域全体に人

口が分布しており、銀鏡地区以外では人口の集積は見られない。都市機能は、穂北、三納、都於郡、三財は、支所周辺に医療施設、金融施設等が立地しているが、東米良は、商業施設や子育て施設の立地はない。公共交通は、穂北、三納、都於郡、三財地域は、支所周辺からコミュニティバスが運行している。東米良地域は、一ノ瀬までは路線バスが運行しており、銀鏡方面へはコミュニティバスが運行している。また、東米良地域では、地域内の施設やバス停間を住民ボランティアによる互助輸送を実施している。

- ・ (51 ページ) 地域生活拠点設定の考え方を整理している。穂北、三納、都於郡、三財地域は、支所周辺に一定の人口や都市機能が集積していること、西都市の中心への公共交通機能が確保されていること、西都市都市計画マスタープランにおいて各地域の支所周辺が地域の拠点として位置づけられていることから、各支所からの徒歩圏 500m を基準に地域生活拠点を設定する。徒歩圏 500m は、支所から 500m 圏内に人口や都市機能の集積があること、高齢化が進行している現状を踏まえ高齢者が移動できる範囲として 500m を基準に設定することとした。
- ・ 地域拠点の区域は支所からの徒歩圏 500m を基準に、以下の 3 つの要件を基に設定を行う。①地域生活拠点は地域の住民の日常生活の基盤となる拠点であることから、建物の連坦状況等を考慮して区域の設定を行う。②都市計



画マスタープランでは、農村集落・山村集落では「農山村環境や自然的環境などと調和した秩序ある土地利用の実現を図る」と示されており、地域生活拠点内の農振農用地や保安林等法規制区域については除外する。③災害に強い安全・安心な市街地の形成に向けて、居住誘導区域における考え方を踏襲し災害リスクの高い区域は除外する。また、先ほど説明した通り、東米良地域は、銀鏡地区を地域の拠点とし、徒歩圏は地域住民の利用の多い「山の駅」を中心に設定する。

- ・ (52 ページ) 地域生活拠点の設定フローを整理した。設定フローは、居住誘導区域設定の考え方を踏襲している。ステップ1では、地域生活拠点を設定する区域として、各支所からの徒歩圏500mの範囲を設定した。
- ・ ステップ2では、居住誘導区域と同様に地域生活拠点に含めない区域として、浸水深3m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の地すべりによるものは除外する。また、地域拠点内の自然環境や農地保全の観点から、農用地区域と保安林は除外する。
- ・ ステップ3は、ステップ1からステップ2の区域を除外し、その結果より建物の連坦状況を踏まえながら概ねの範囲を設定する。
- ・ ステップ4ではステップ3で検討した範囲を基本に、拠点としての一体性等も考慮しながら、道路・鉄道・河川等の“地形・地物”で区域を明確に区分

し、地域生活拠点の区域を設定する。

- ・ (53～55 ページ) 各地域の区域を示している。
- ・ (56 ページ) 拠点別のまちづくりの方針を整理している。課題としては、全ての地域で人口は減少傾向・高齢化の進行が挙げられ、それを踏まえたうえで、各地域のまちづくりの方針を整理している。

(委員長)

ありがとうございました。地域生活拠点の検討につきまして、ご意見、ご質問等ございましたら、挙手の上よろしく願いいたします。

(D 委員)

イメージ図があり、妻の都市拠点が書かれています。各地域の地域生活拠点があり、人口分布と都市機能があります。都市が 2 つ出てくるので混乱しています。生活拠点の都市機能は、拠点機能という分け方をしたら分かりやすいと思います。

もう 1 つは、最後のページにありますように、1 つ 1 つの地域が方針を持って、素晴らしい地域の社会を築き上げるということが 1 番望ましいと思います。しかし、人口が減りいろんなことがままならないような状況なので、思い切って

西都市の田舎の方はこうするというのを、他の市町村の人たちも聞いてびっくりするような文章を考えて、提案できればと思いますので、まちづくりの方針を綺麗に述べるのではなくて、危機感をもって書いていただければと思います。

(事務局)

都市機能という表現については、分かりづらい、混乱するというご指摘については、検討します。方針については、具体的に表現するのは難しいと考えています。

(D 委員)

まちづくりの方針については、危機感を持った書き方やなるほどと思うような文章を皆さんで考えていただけると嬉しいです。

(F 委員)

妻地区と周辺の 5 つの立地適正化計画と考えれば良いですかね。私は商業地域の人が集まる場所に行くため、経済も動き、割と簡単ですが、住居地域についてはどうですか。例えば宮崎市内外から来る方に向けた特典を作っていくということですか。

また同じ西都市内から移住したい人への特典についてや、引っ越した後の土地の再利用、農地にするのか等の考えも聞きたいです。立地適正化計画のための土地の値段が変動するときの対策をしているのか、土地の交換についても案があるのか、何年度に何パーセントの実施で立地適正化計画が成功したと考えておられるのかお伺いしたいと思います。

(事務局)

1つ目の特典については、つける方向で検討していきます。

2つ目の土地の再利用については考えていません。国の事業で都市機能誘導施設であれば、移転元の中学校の建物の取り壊しや誘導区域内での建設費用は補助の対象になります。

(D 委員)

あと、土地の価格は市場価格で変わってくるため、その辺の対策は考えていますか。他の市町村どうやっているのでしょうか。

(建設技術研究所)

立地適正化計画制度自体が平成 26 年度くらいから始まっていて、計画策定し

てから時間が経っています。全国的に見て、誘導区域を設定したことによって不動産の価格が大きく変動したケースはないと聞いています。そもそも、不動産価格自体がショッピングセンターができたなどの別の要因で大きく動いたりすることが多いです。制度ができた当初はそういった論調もありましたが、実態として大きく乱高下するケースはないと認識しています。あくまでも緩やかな誘導ということで、物事が急速に動くものではないので、長期的に見ると分かりませんが、短期的にそういった利益が生じるということはないと考えております。

あと、目標何パーセントというところについては、基本的な考え方としては、居住誘導区域の人口密度を将来的にも維持していくことで、都市機能を維持していくことが大まかな目標になってくると考えております。

(F 委員)

都市計画区域の中で妻南地区が抜けているのは、L2 と関係あると思っておりますが、今、宮崎市と西都市の境目あたりは入居を希望する方が多くなっています。そのあたりはどう考えていますか。

(事務局)

国が誘導区域として推奨しているのが用途地域内で、現在の用途地域よりは

面積が減少することを想定しています。そのため、妻南の方に居住誘導を設定しづらいところがあります。

一概には言えませんが、南にいくほど 3m 以上浸水する区域は広がってくると思っております。そのため、現時点では妻南小学校周辺の利便性があるところで折り合いをつけています。

(F 委員)

行政と民間では考える計画が違ってくるのでしっかり考える必要があります。将来的に良さそうな地域にも着目して含める等も良いのではないかと考えております。

(B 委員)

策定されていく上でどのように検討されたのか、議論されていたら聞きたいことがあります。説明で拠点別のまちづくりの方針が示されました。穂北地域は公共下水道の処理区域にも入っていましたが、公共下水道がどんどん実施できない状況になっています。まちづくりを進めていく上で、公共下水道が実施されていない場合、それに代わるものとして、合併浄化槽の補助金等が行われていますが、拠点に公共下水道が整備されていない場合についてどう検討されたのか、

あれば教えてください。

もう1つは、2年後に中学校が再編されることによって、人口の変動も起こりえますが、地域別のまちづくりを作る方針の中で検討されたのか、考え方だけでも良いから聞かせてください。

(建設技術研究所)

公共下水道の計画区域については、検討の途中で確認しております。居住誘導区域の設定にあたっては、一定程度の人口集積がある等を、先ほどご説明したステップの中で整理しつつ検討してきています。用途地域が設定されていないところに居住誘導区域を設定するケースはないわけではないのですが、基本的には、計画的に人口を誘導するのであれば、当然用途指定もするというのが国のスタンスなので、ある程度用途地域の指定をにらみながらでないとなかなか誘導区域が設定できません。現状では、妻南小学校周辺ぐらいであれば用途地域の指定もできるため、区域設定をしているところです。

もう1点、地域生活拠点の今後のまちづくりという部分は、穂北を除く4つの地域生活拠点は都市計画区域外になるため、都市計画としてできることは皆無に近いです。ただし、令和5年度から国の補助制度が若干拡充されて、都市計画区域外の地域生活拠点で公共施設の集約、再編等々をやる場合に対象になる

というような制度が始まったというところもあり、区域だけはとにかく明確にしてこの計画の中で定めていきます。エリアを想定しながら、公共施設の維持等を含めてまちづくりをやっていくという意思表示のような位置付けになると認識しています。今の時点で、立地適正化計画の中では、これ以上具体的にここで何をやっていくというところまでは踏み込むことはできないと考えております。

(委員長)

ありがとうございます。2年後に中学校が再編されることについて検討されたのかというご意見についてはいかがですか。

(建設技術研究所)

地域生活拠点の人口を維持していくためです。

(委員長)

廃校活用も大事だと思いますので、そちらもお願いします。

(G 委員)

要望ということで聞いていただきたいです。妻周辺以外のところを地域生活



拠点に設定するという事で、提案をしていただいております。東米良支所を除いた穂北、三納、都於郡、三財地域は、支所を中心ということで、取り組みが書かれております。最近の市当局の方の考え方からしますと、支所機能の縮小の話が聞こえてくる場所もあります。十分整合性をもった取り組みをしていただきたいと考えておりますので、そういう表現の方法をよろしくお願ひしたいと思っております。

(事務局)

事務局側では具体的な話を聞いていません。そういった話があれば検討して表現を変えていきたいと思ひます。

(A 委員)

計画自体は全然問題ないと思ひます。妻地区に住んでいる方は問題ないと思ひます。ただ、中学校が統合されてなくなる状態で、この立地適正化計画で住居区域を指定します。強制力はなく誘導をする計画でしょうが、急いで誘導するように捉えられるような気もしますので、妻地区以外の地域の方には丁寧な説明と安心した策を講じてあげた方がよろしいかという意見です。

(H 委員)

20 年間ぐらいを想定して計画を策定されたと思いますが、今後 20 年の西都市の人口減少の状況でもてるのか、懸念されると思います。地域の拠点の維持が本当にできるのか。それから、生活の拠点の対象は学校や支所、病院、商業等いろいろありますが、妻地区以外は人口減少で成り立たない状況になっていくのに、何年できるのかを想定して計画されているのでしょうか。

もう 1 つは、いろいろな部分で学校編成も出ました。これから先は、幼稚園、保育園、小学校の統廃合も近い将来のうちに話が出ると思います。そうすれば、もっと地域は衰退をするだろうという風に考えざるを得ないと思います。そういったことまで考えて、どれぐらいを想定して計画されているのか、なおかつ厚生労働省の推計を見ると、もっと早い段階で西都市の人口が減少することになっています。2035 年ぐらいには、おそらく 2 万近くまで落ちてきて、書かれている行政サービスが維持していけるのかということが、大変懸念されると思います。その辺りについてどのように考えて計画をされておられるのか。もう一歩踏み込んでいけば、人口が減り、税収や国の補助金も減っていくわけですから、今の計画は国の補助金でできるかもしれませんが、見直しをしていく段階で、行政サービスというのをやっていけるのか心配しています。

(事務局)

先ほどの説明でも出ていますが、まずは現状を維持する、何も手を打たなければ人口は減っていきますが、例えば地域拠点で商業施設があったとしても、ある程度の人口が集まらないと撤退していきます。その時、その地域の方々がどこに買い物に行くかという市を中心部となります。しかし、都市拠点に位置づけようとしているところも人口が拡散して密度が一定に保たなかったら商業施設は撤退していきます。西都市民が買い物難民になってしまうという意味でも、現在の人口を維持することによって今の生活を続けられるよう、施策を打っていく必要があると考えております。行政のサービスも同じく、いろいろなところに投資するのではなくて、将来的には違うやり方をやっていかないと非常に厳しい状況だと思います。

(H 委員)

現状維持が大事だとおっしゃいましたが、維持ができなくなっている  
と認識しておかないといけない。維持ができなくてもやっていける、なおかつ、  
地域の経済も含めて何をするかを行政が考えていく必要があると思います。

(委員長)

現状維持と持続のための立地適正化計画であると思います。これまでに参加した計画で、周辺部の地域生活拠点をしっかり謳っている計画はありませんでした。そういう意味では、県内で1番新しい立地適正化計画だと思います。

第3回立地適正化計画の考え方は概ねご了承ということでよろしいでしょうか。その他につきまして、事務局からよろしくお願いいたします。

## その他

(事務局)

今後のスケジュールについて簡単に説明させていただきます。庁内の各課と調整している段階でございます。10月半ばを目途に施策のすり合わせの作業をする考えでして、出来上がり次第、再度、第4回立地適正化計画策定委員会を開催したいと考えております。今のところ10月23日、月曜日に本日と同じ時間13時からを予定しております。以上です。

(委員長)

他にご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

(B 委員)

基本的には、計画案はこれでまとめるという形で良いですか。

(事務局)

基本的にはこの進めていきたいと考えていますが、微修正等は若干出てくる可能性はございます。

### 閉会

本日本日予定されておりました事項は全て終わりました。本日本日お忙しい中いろいろご協力いただき誠にありがとうございます。以上をもちまして、第 3 回西都市立地適正化計画策定委員会を終了いたします。ありがとうございました。

議事録署名委員

---

印

---

印