

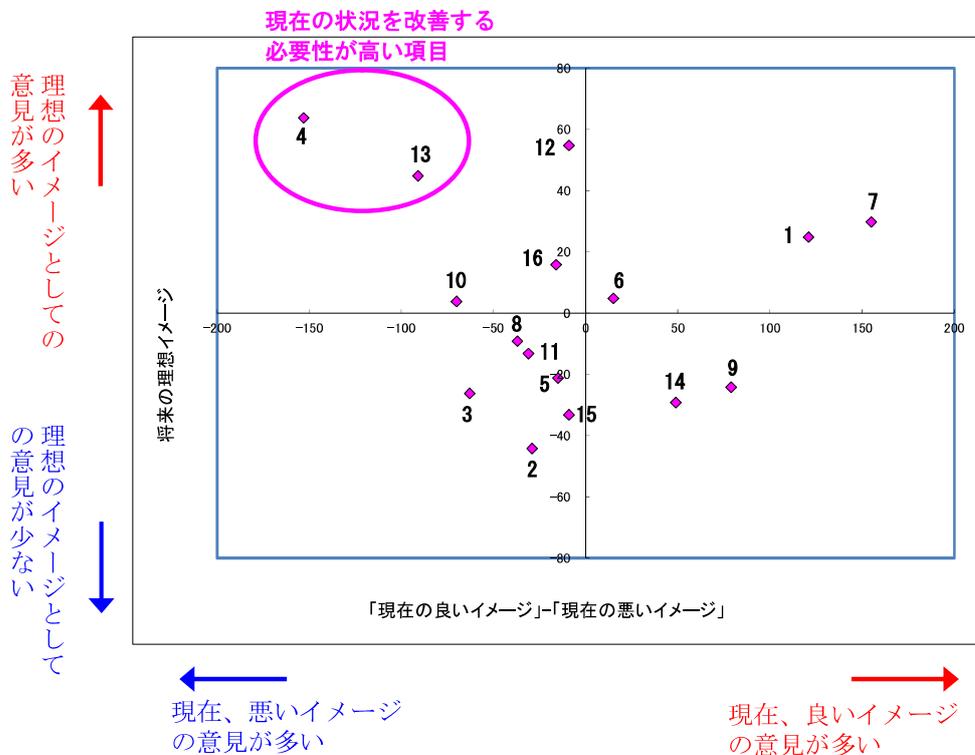
第4部 重点整備地区の検討

1. 重点整備地区について

第2部第4章の町民アンケートより、現在の状況を改善する内容として「4.働く場の充実」と「13.防災性に強いまちの形成」が挙げられました。これらは、理想のイメージとしての意見も多いことから、『日本一住みよいまち』を目指す本町にとって、重点的な取り組みを進めます。

具体的には「働く場の充実」のために、産業拠点の形成（産業団地の整備）を進め、「防災性に強いまちの形成」のために、特に防災性に課題があり人口密度も高く高齢化が進展している漁業集落地区（約30ha）での防災性・居住環境向上の整備を進めます。

ここでは、産業拠点の形成（候補地と整備概要など）と漁業集落地区の防災性・居住環境向上の整備（漁業集落の状況や整備手法など）について整理します。



1. 農産物・特産物の個性がある(ない)まち	9. 文化や伝統行事等を大事にする(継承されない)まち
2. 工業の盛んなまち(産業に特色がないまち)	10. 観光・レクリエーションの場が多い(少ない)まち
3. 商業・サービス業の盛んな(買い物に不便な)まち	11. 娯楽やスポーツが楽しめる(場が少ない)まち
4. 働く場が充実した(少ない)まち	12. 医療・福祉等が充実している(充実していない)まち
5. 都市的な生活環境が整備された(されていない)まち	13. 防災性に優れた(自然災害に不安がある)まち
6. 街並み・景観が美しい(雑然とした)まち	14. 地域活動が活発な(活発でない)まち
7. 自然と共生した(豊かな自然が失われつつある)まち	15. 行政が住民に開かれた(開かれていない)まち
8. 質の高い教育・芸術文化が豊かな(乏しい)まち	16. 交通の便の良い(不便な)まち

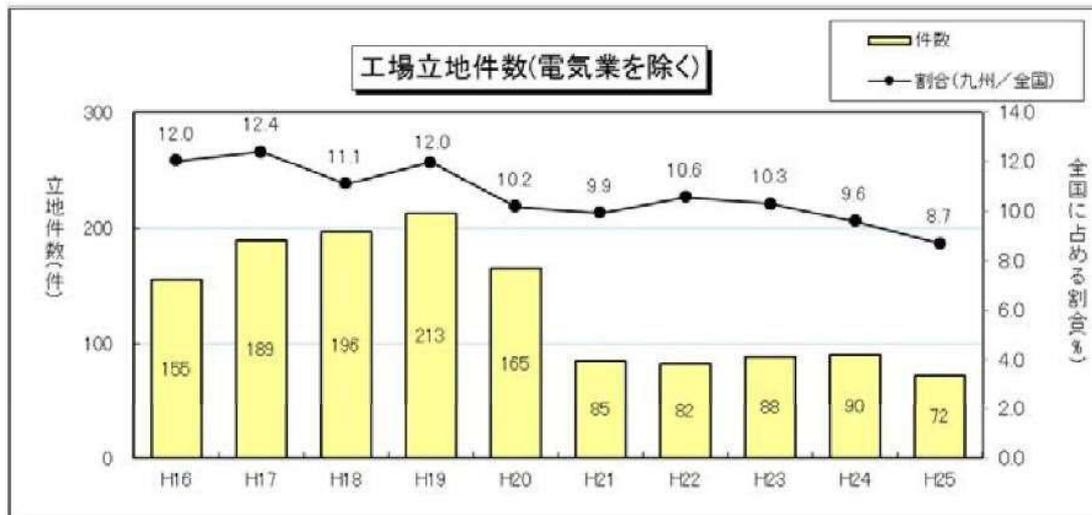


2. 産業拠点の形成

(1) 工業団地に関する概況

① 工業団地の立地状況

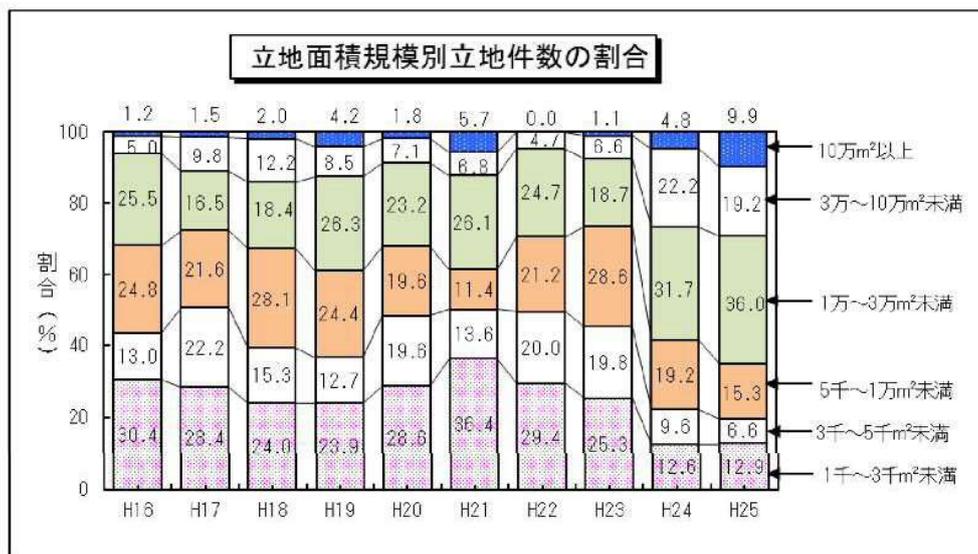
近年における九州の工業立地の状況については、太陽光発電を目的とした電気業の立地件数は増加しているものの、電気業を除いた立地件数は横ばい・減少傾向にあります。



九州経済産業局「平成 25 年(1月~12月)九州の工業立地動向調査」より抜粋

図：工業立地件数の推移

また平成 25 年度における立地面積規模別立地件数の割合については、1 万~3 万㎡未満が 36.0%と最も多く、次いで 3 万~10 万㎡未満が 19.2%と多い状況です。なお 10 万㎡以上の大規模立地については、H25 年度に立地した 33 件の内、31 件が電気業となっております。



九州経済産業局「平成 25 年(1月~12月)九州の工業立地動向調査」より抜粋

図：立地面積規模別立地件数の割合

②宮崎県内の工業団地

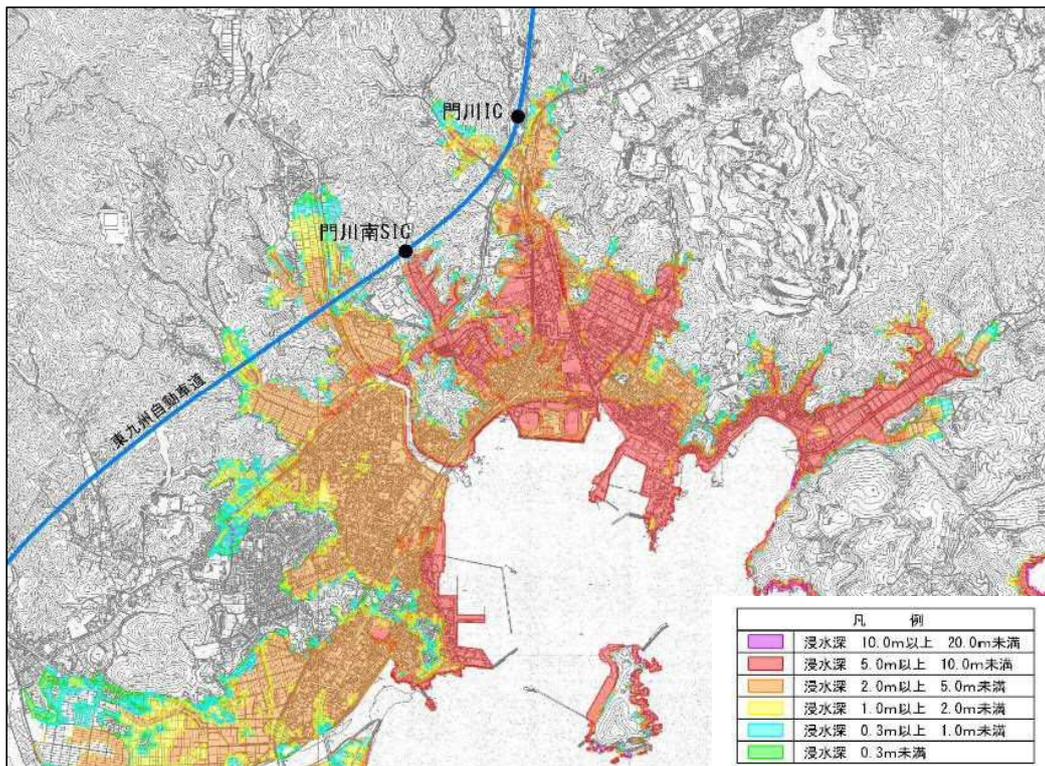
県内の工業団地と主要交通施設（IC、国道、空港、駅、港）へのアクセス状況を下表に示します。本町の地域特性、他の工業団地との差別化を図ることを考えると、近年整備が進んでいる東九州自動車道を活かし、ICに非常に近い工業団地とすることが考えられます。

一方、本工業（産業）団地は、防災拠点としての機能も期待されます。その防災面（津波）の視点においても、IC周辺についてはメリットがあるといえます。

表：宮崎県内の工業団地と主要交通施設へのアクセス状況

名称	市町村	総面積	ICまで10km以内	国道まで1km以内	空港まで40km以内	駅まで5km以内	港まで30km以内
クレアパーク延岡工業団地第2工区	延岡市	約125,000㎡	○	○	×	×	○
竹名工業団地	門川町	277,000㎡	○	×	×	○	○
細島4区工業団地	日向市	723,335㎡	○	○	×	○	○
宮原工業団地	綾町	79,030㎡	×	×	○	×	○
倉岡ニュータウン業務用地	宮崎市	68,383㎡	○	×	○	×	○
宮崎ハイテク工業団地	宮崎市	381,935㎡	○	×	○	×	○
宮崎港分譲地	宮崎市	160,962㎡	○	×	○	○	○
田野町西工業団地	宮崎市	554,000㎡	○	○	○	○	○
都城インター工業団地 穂満坊地区	都城市	175,000㎡	○	○	○	○	×
石山工業団地	都城市	66,367㎡	○	○	○	×	×
高木工業団地	都城市	153,787㎡	○	○	○	×	×
宮崎フリーウェイ工業団地	高原町	509,120㎡	○	○	×	○	×
吉野方工業団地	日南市	16,218㎡	×	×	×	○	○
日高嶋工業団地	日南市	78,566㎡	×	×	×	○	○
上ノ城工業団地	串間市	71,044㎡	×	○	×	○	○

《参考》宮崎県 HP「宮崎県企業立地のご案内」より



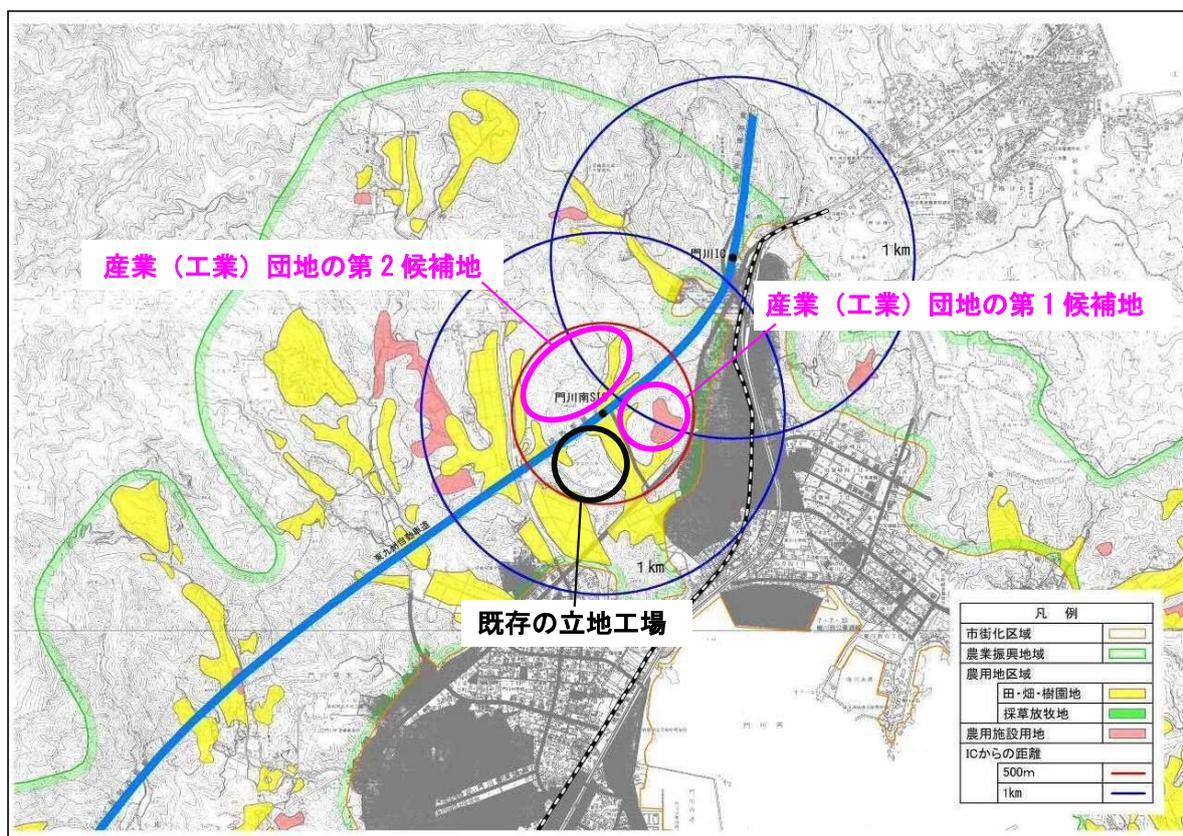
図：門川町における津波による浸水想定



③産業（工業）団地の候補地

新たな産業（工業）団地は、産業地として魅力的な位置に立地することも重要であります。他計画や本町の豊かな自然への配慮も重要といえます。そこで、新たな産業団地の候補地は IC 周辺であるとともに、農業・森林などの観点から重要な区域（農振農用地区域、森林法保安林、自然公園地域、自然公園法特別地域、自然保全地域、自然保全法特別地域）でない箇所を候補地とします。但し、市街化調整区域になるため、産業団地の整備・開発にあたっては、周辺環境や景観に配慮が必要といえます。本マスタープランでは、これらに配慮した（整備手法については後述します）良好な産業拠点の形成を目指します。

具体的には、門川 IC あるいは門川南スマート IC から 1km 圏内（門川南 SIC から 500m 圏内）の好立地条件であり、なおかつ農業・森林施策などとの調整が可能と考えられる下図の箇所を候補地とします。なお、市街化区域に隣接する箇所を第 1 候補地、東九州自動車道の北西側を第 2 候補地とします（第 1 候補地の区域は、現時点では農用施設用地を含んでおりますが、現在、農業振興地域整備計画の見直し作業を進めているところです）。本候補地は、既存集落などが近隣になく、都市計画道路「南町加草線」・「加草中村線」にもアクセスしていることから、産業団地として良好な位置にあるといえます。



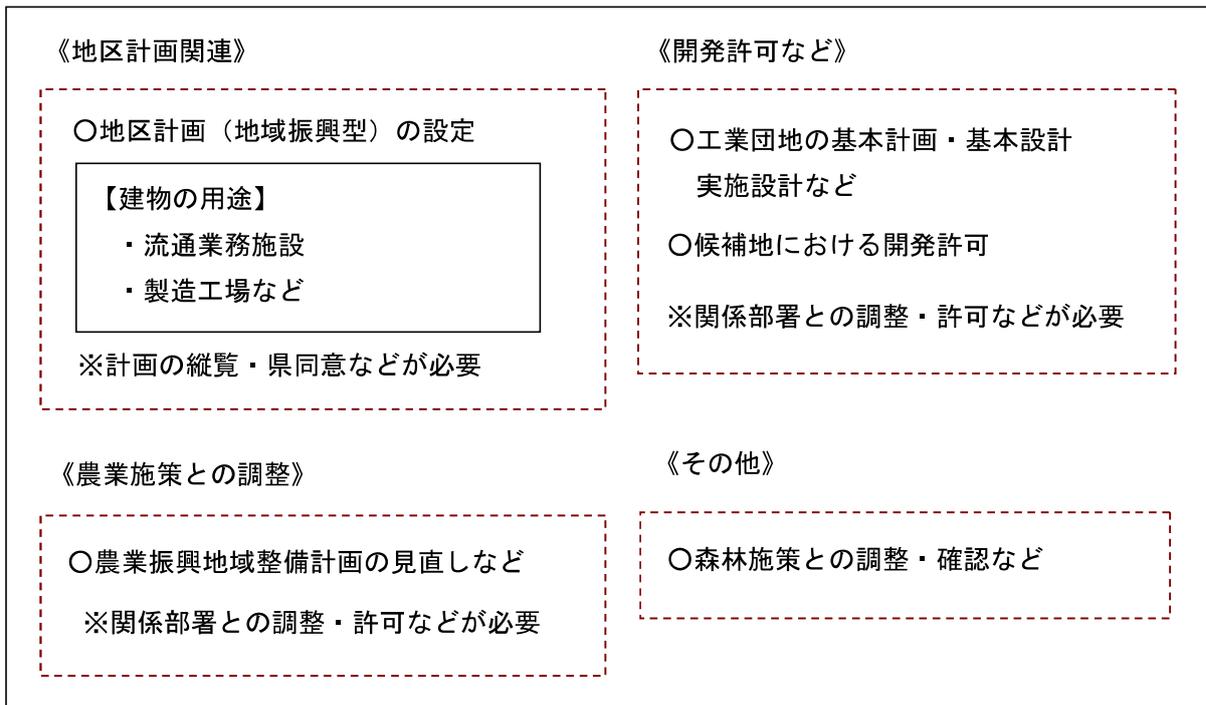
図：産業（工業）団地の候補地

(2) 整備手法について

前述の通り、産業団地の候補地は門川南スマート IC・門川 IC へのアクセス性や防災面から非常に好位置にあるものの、これまで市街化を抑制し自然的景観を形成してきた市街化調整区域であることから、整備にあたっては周囲への景観や地域環境への配慮が必要です。

そのため、本産業団地の実現にあたっては、都市計画法第 34 条・「地区計画に関する県同意指針 [宮崎県県土整備部都市計画課 (平成 20 年 3 月 28 日)]」に基づく開発とします。地区計画の内容については、本産業団地が門川南スマート IC・門川 IC へのアクセスの良さが最大の強みであり、①東九州自動車道を活用する流通業務用の施設や②本候補地周辺にある既存の工場のような製造工場の立地が十分に期待できることから、立地する建物用途を流通業務施設や製造工場などとした地域振興型の地区計画を設定する方針とします。

また地区計画の設定作業・手続きと同時に、農業施策などとの調整も図りながら、開発行為の許可に関する作業・手続きなどを進めていきます。

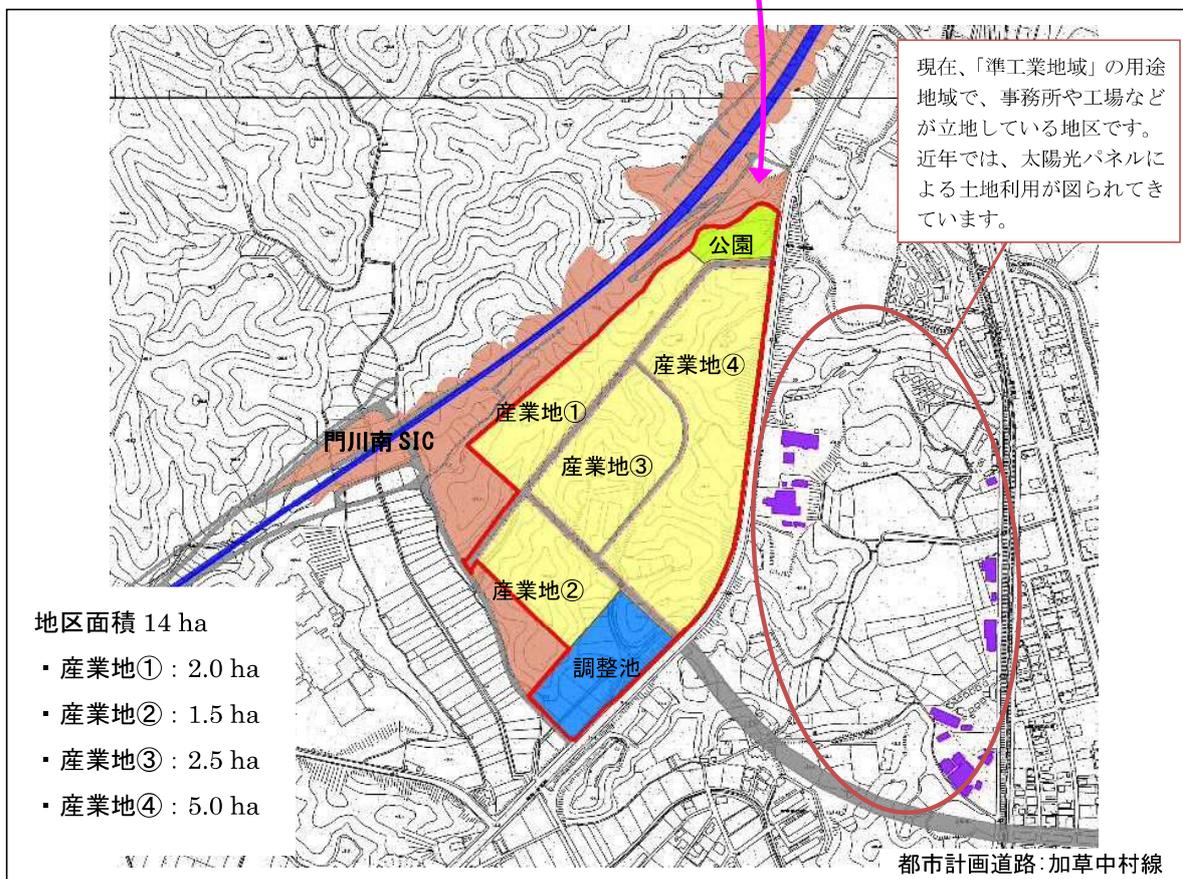
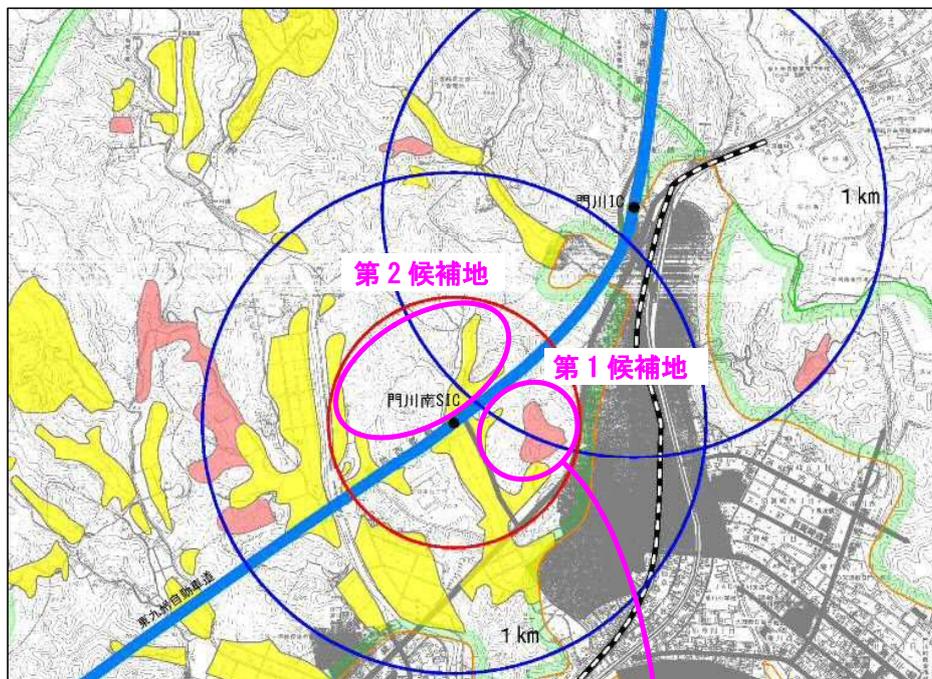


図：産業（工業）団地整備にあたっての主要な作業・手続き事項



(3) 産業（工業）団地の整備概要

産業（工業）団地の第1候補地における整備案を以下に示します。



第4部 重点整備地区の検討

また、産業（工業）団地の第1候補地における整備イメージを以下に示します。





3. 漁業集落地区の整備

(1) 漁業集落地区に関する現況及び課題

① 漁業集落の位置など

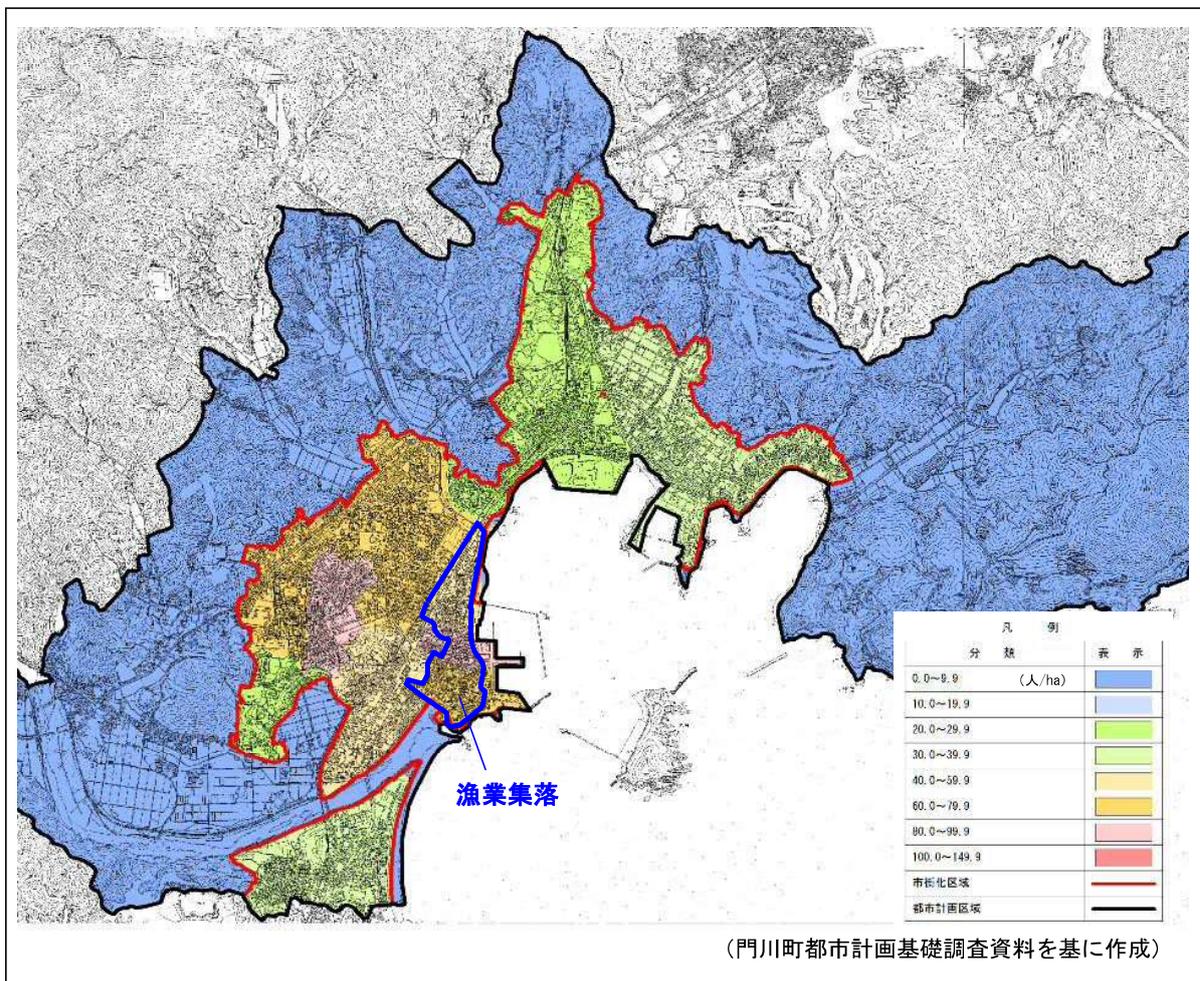
漁業集落は、国道 10 号線と門川漁港の間に位置する市街地であり、古くから本町の居住地としての機能を担ってきた人口密度が非常に高い地区（次頁参照）です。

しかしながら本地区は、「防災性（津波や火事など）」や「高齢化の進展」などに起因する地域活力の低下についての課題を有している状況であり、本町内においても特に改善の必要性が高い地区となっています。

次頁以降に、漁業集落地区の土地利用状況や課題などを整理します。



図：漁業集落の位置図

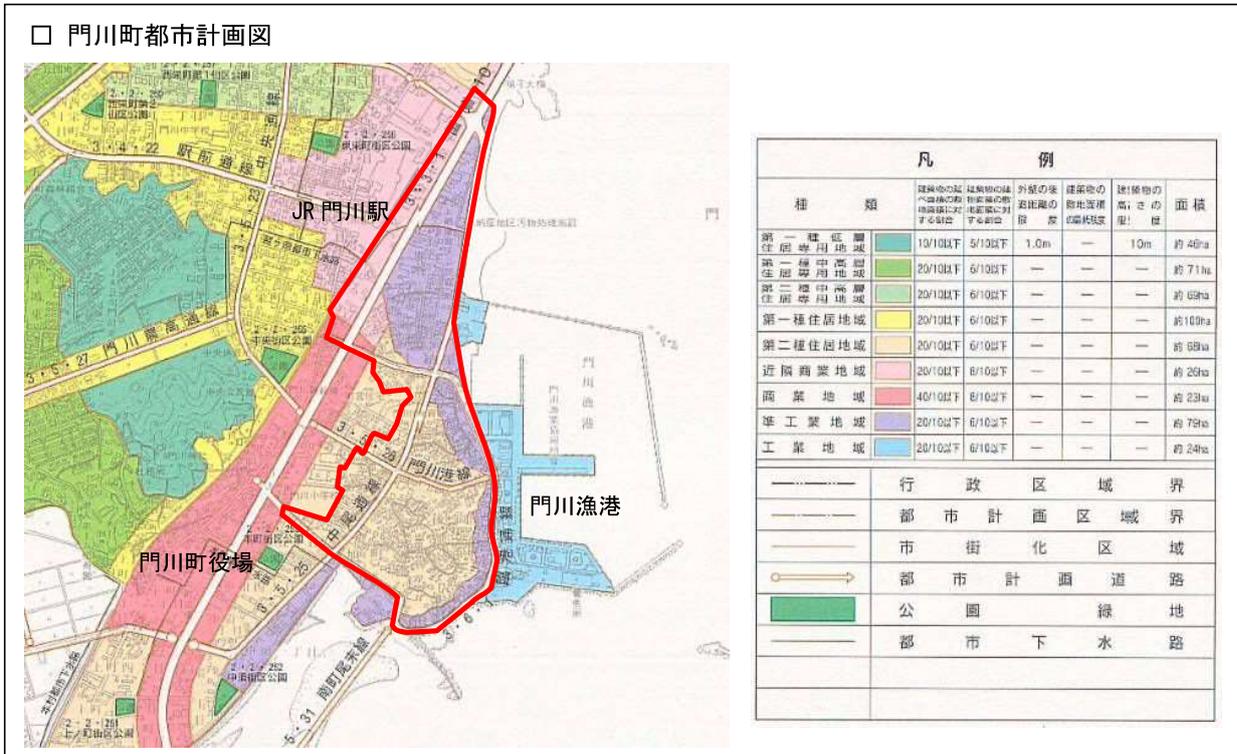


図：人口密度状況図（再掲）

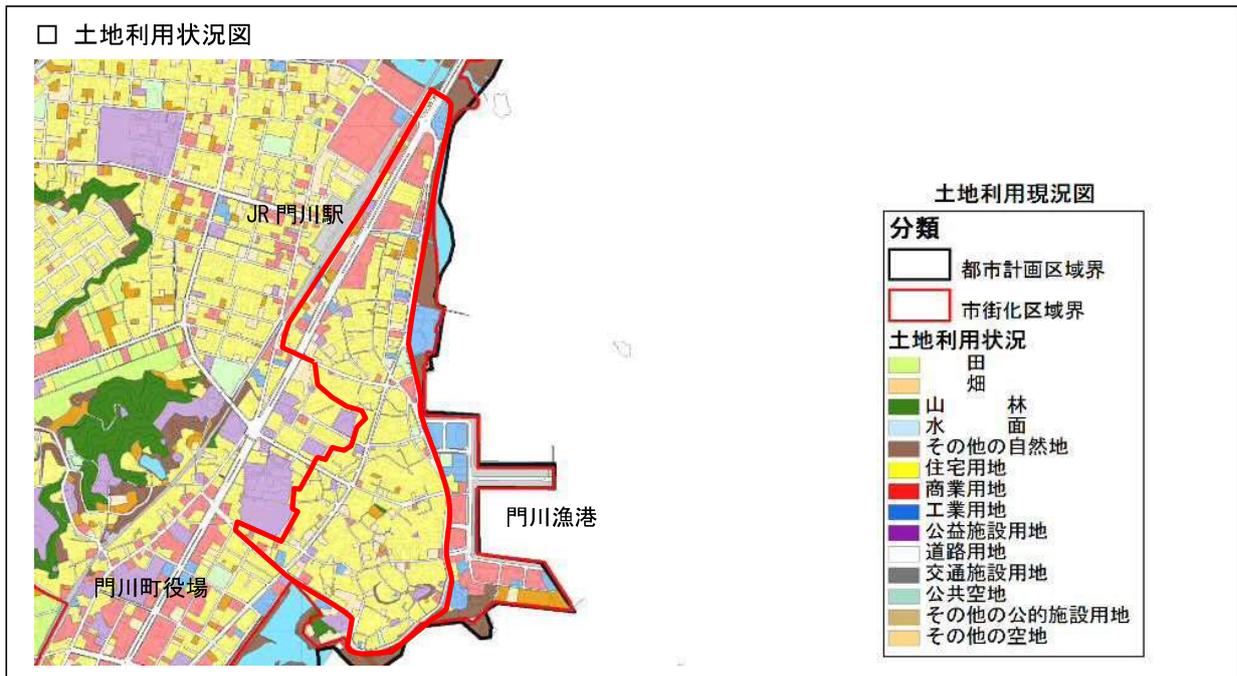


② 漁業集落の土地利用状況など

漁業集落地区内の用途地域は、国道 10 号線や門川漁港周辺は準工業地域、国道 10 号線・臨港通線で囲まれた南側の地域は住居地域系（第二種住居地域）で指定されております。



一方、現在の土地利用の状況は、国道 10 号沿線は商業用地がみられますが、住宅用地としての利用が大部分を占めている状況にあります。

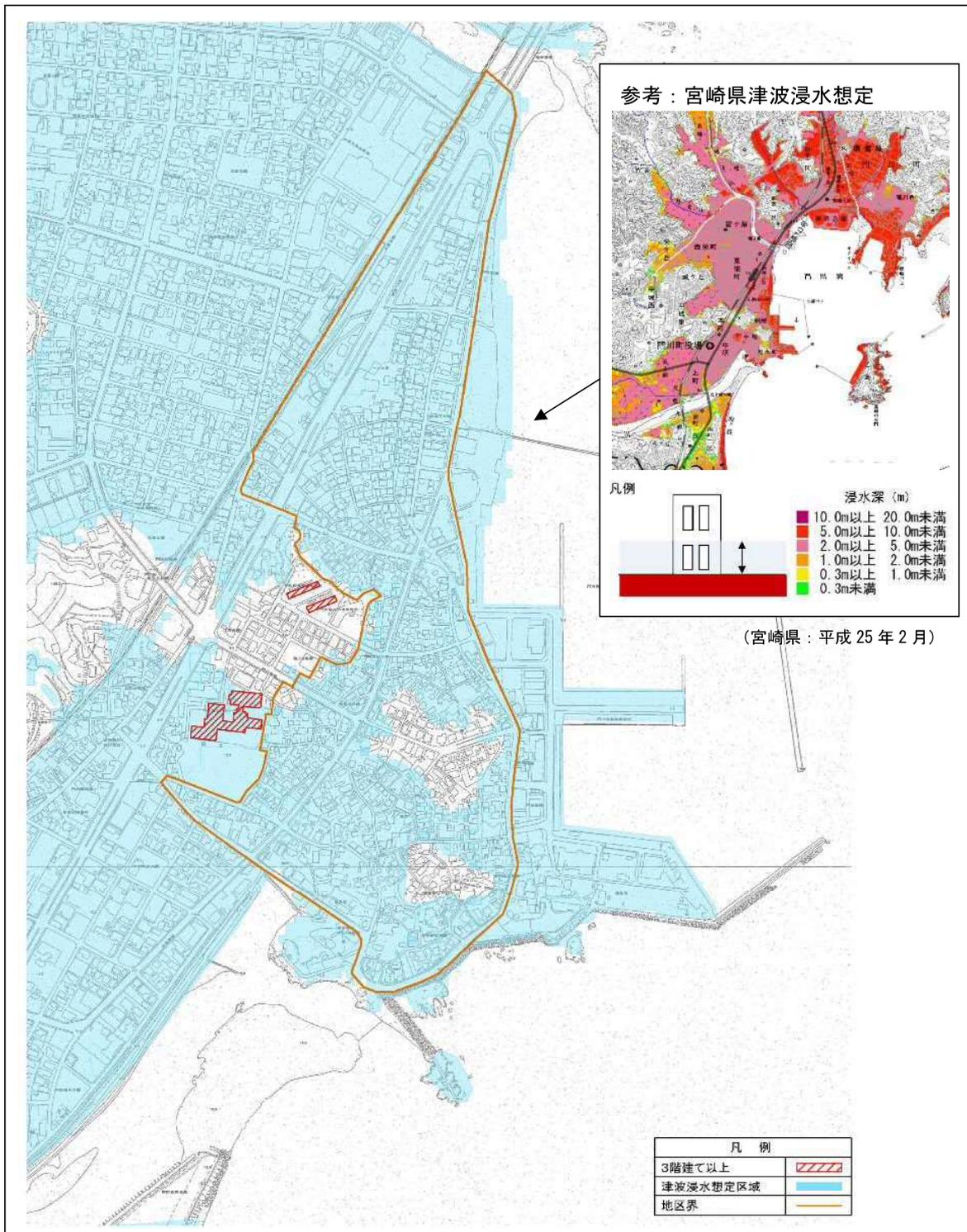


(宮崎県都市計画基礎調査 日向新産業都市計画区域(門川町) 成果より)

③地域の課題

・防災性（津波や火事など）に関する課題

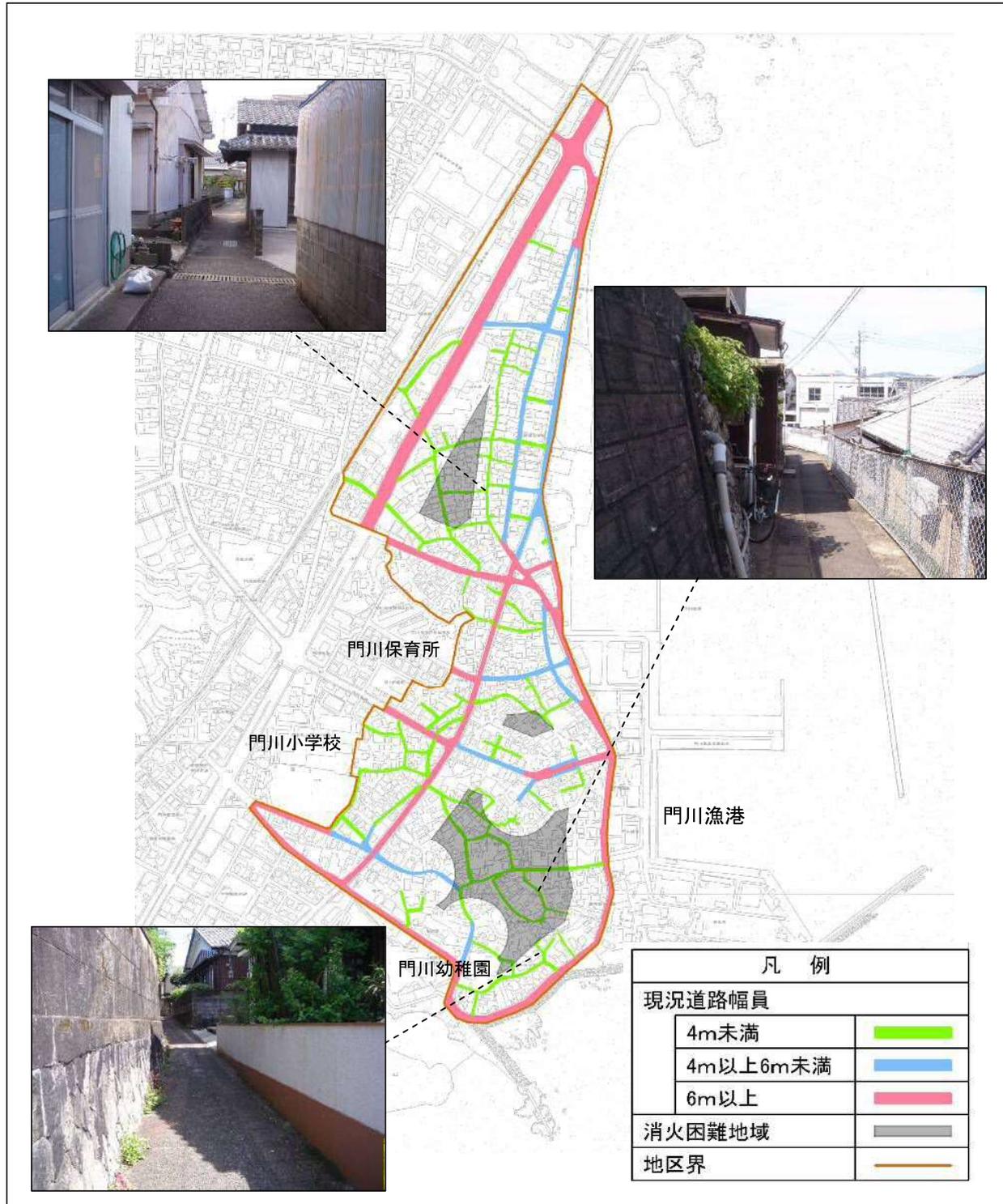
本地区は、海に面し標高の高い箇所が少ない地区です。下図は、宮崎県が作成した津波浸水想定を图示したものであり、本地区において津波に対する対策が不可欠な状況を示しているといえます。



図：津波による浸水想定区域図



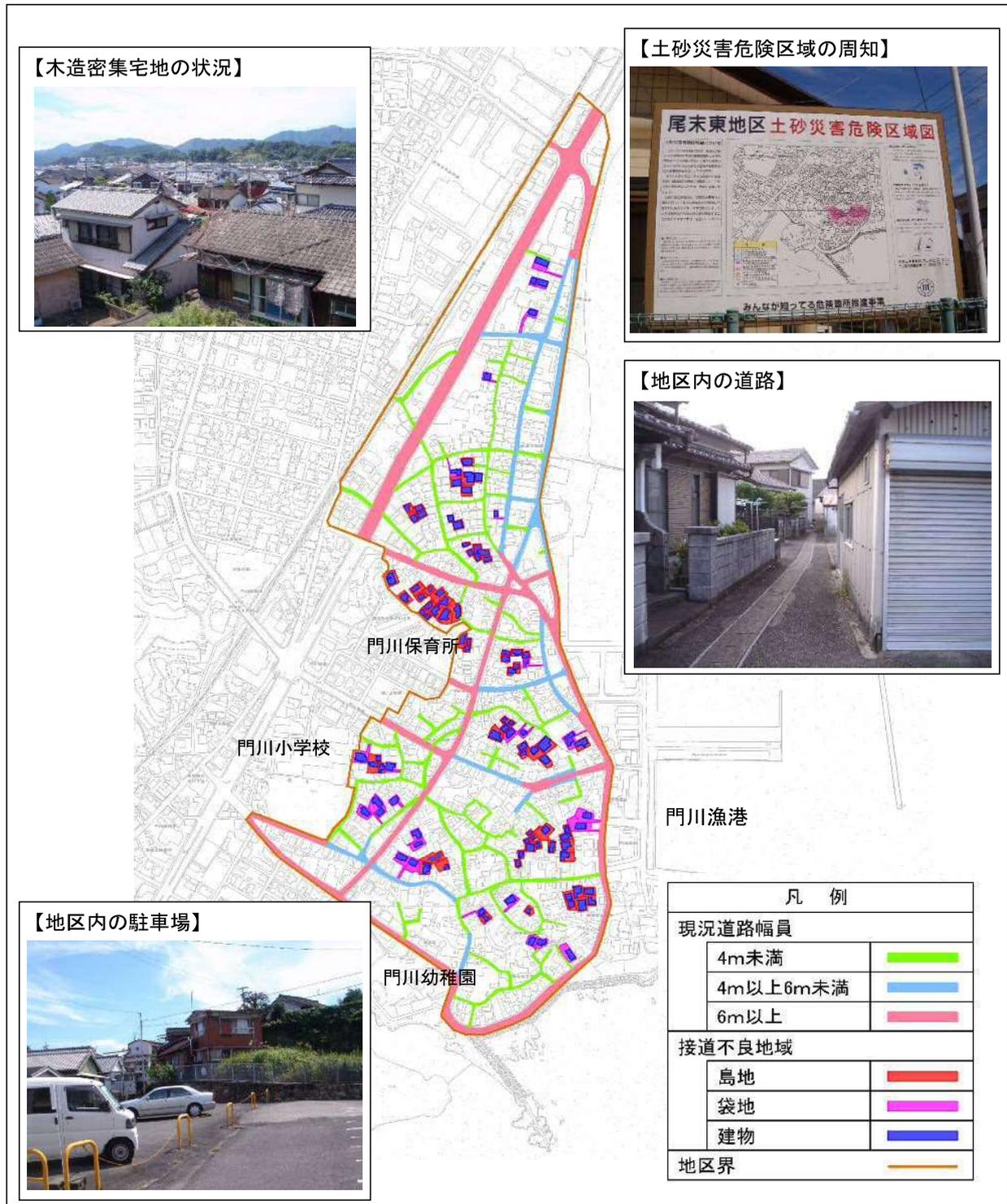
また、緊急車両が通行できない狭小な生活道路であることに起因した消火困難地域もあることや、災害時に機能する避難路も十分でない状況にあります。



図：漁業集落地区の消火困難地域の状況

・高齢化・地域活力に関する課題

一方、地区内の住宅地は、道路に接道していないような島地や袋地が多いことや、狭小な生活道路も多いことから建築確認が受けられず、建物の建て替えなどに支障をきたしている状況です。



図：漁業集落地区の接道不良宅地の状況



このようなことから、本地区における新築件数は他地区と比較しても少なく（上表の赤枠地区）、人口密度の減少割合も大きい（下表の赤枠地区）状況です。

表：地区別の新築件数（H18～H22）

	地区番号	地区名	新築件数					可住地面積 (ha)	haあたりの 新築件数 (件/ha)
			合計 (件)	住宅 (件)	商業 (件)	工業 (件)	その他 (件)		
その他の 地区	1001	小園・城屋敷・五十鈴①	8	5	0	1	2	11.7	0.69
	1002	南町①	26	18	0	1	7	35.5	0.73
	1003	上町・本町①	25	18	2	1	4	28.2	0.89
	1004	中山・竹名・栄ヶ丘①	18	16	0	0	2	6.1	2.95
漁業集 落	1005	尾末	5	3	0	1	1	12.5	0.40
	1006	下納屋	4	4	0	0	0	6.9	0.58
	1007	上納屋①	3	3	0	0	0	8.8	0.34
その 他の 地区	1008	東栄町	22	19	2	0	1	14.6	1.50
	1009	西栄町①	56	49	1	0	6	37.2	1.51
	1010	平城東	19	18	1	0	0	16.5	1.15
	1011	平城西①	32	31	1	0	0	17.5	1.83
	1012	大字加草①	53	40	0	5	8	71.7	0.74
	1013	大字庵川①	65	57	1	0	7	62.7	1.04
市街化区域 計			336	281	8	9	38	329.9	1.02
漁業集落以外の地区 計			324	271	8	8	37	301.7	1.07
漁業集落地区(尾末、下納屋、上納屋①) 計			12	10	0	1	1	28.1	0.43

※上記赤枠内の数値は、一部、漁業集落(前頁の位置図を参照)外の区域も含まれています。

(門川町都市計画基礎調査資料を基に作成)

表：地区別の人口密度の増減状況（H22）

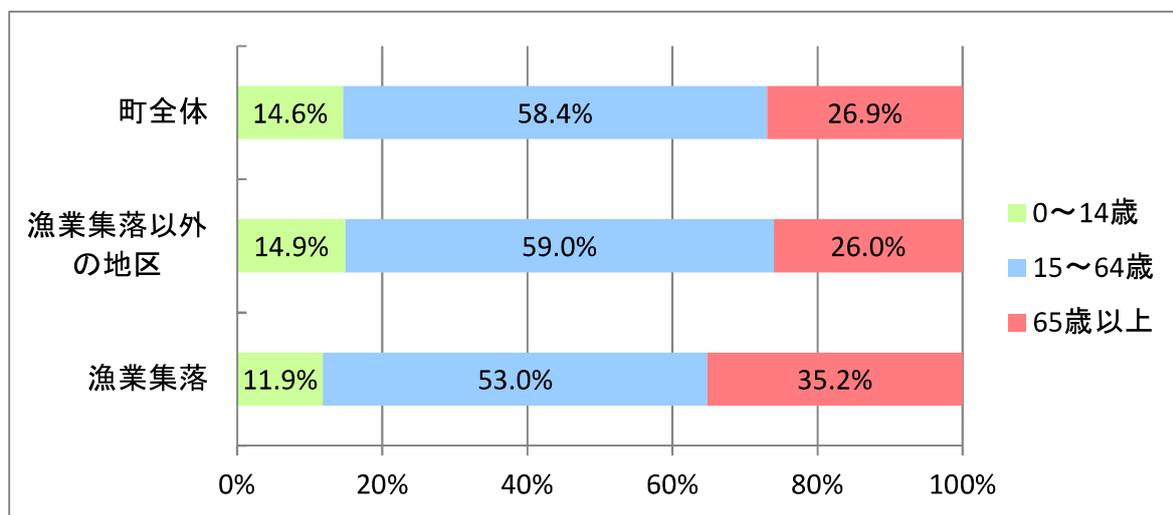
	地区番号	地区名	地区面積		平成22年			
			全面積 (ha)	可住地 面積 (ha)	人口 (人)	人口 密度 (人/ha)	増加率 (%)	密度 増減 (人/ha)
その他の 地区	1001	小園・城屋敷・五十鈴①	23.0	11.7	272	23.3	-1.4	-0.3
	1002	南町①	56.4	35.5	1,411	39.8	-1.8	-0.7
	1003	上町・本町①	47.0	28.2	1,176	41.8	-5.5	-2.4
	1004	中山・竹名・栄ヶ丘①	8.5	6.1	417	68.2	13.6	8.2
漁業集 落	1005	尾末	16.9	12.5	747	60.0	-0.7	-0.4
	1006	下納屋	11.0	6.9	604	87.7	-16.0	-16.7
	1007	上納屋①	15.1	8.8	442	50.2	-11.6	-6.6
その 他の 地区	1008	東栄町	22.8	14.6	1,052	71.8	-6.3	-4.8
	1009	西栄町①	56.0	37.2	2,733	73.5	0.5	0.3
	1010	平城東	24.4	16.5	1,403	84.9	-2.8	-2.5
	1011	平城西①	23.4	17.5	1,328	76.1	4.6	3.4
	1012	大字加草①	115.2	71.7	2,061	28.7	-0.5	-0.2
	1013	大字庵川①	97.3	62.7	2,415	38.5	3.6	1.4
市街化区域 計			517.0	329.9	16,061	48.7	-1.2	-0.6
漁業集落以外の地区 計			473.9	301.7	14,268	47.3	-0.1	0.0
漁業集落地区(尾末、下納屋、上納屋①) 計			43.1	28.1	1,793	63.7	-9.0	-6.3

※上記赤枠内の数値は、一部、漁業集落外の区域も含まれています。

(門川町都市計画基礎調査資料を基に作成)

第4部 重点整備地区の検討

それと同時に、地区内の若者が地区外に流出し、本町内においても特に高齢化が進んでいる問題も有しております（下図）。



図：漁業集落と本町内の年齢階層別人口割合（高齢化率）

上記までのように漁業集落地区は、本町の中でも人口密度が高く、古くからの居住地であるにも関わらず、町内他地区と比較しても防災性や高齢化の進展などの問題が深刻であることから、重点的に整備を進める地区と位置付け、次頁以降に整備手法などについて検討します。



(2) 漁業集落地区のまちづくりの目標・方針

漁業集落地区の特徴として、古くから地域のコミュニティが形成されてきている居住地であることや、海に近い居住地であり、景観や防災面の取り組みが必要であることが挙げられます。そこで、本地区のまちづくりとしては、「日本一住みよい門川の『みなとまち』」として、上記の事項に留意して住環境整備を進めるとともに、町と住民が協働で取り組みを進めることが重要です。

【門川町全体のまちづくりの理念】

『日本一住みよいまち(門川)』を目指して
 ～ 夢と希望に溢れた 人と自然にやさしいまちづくり ～

《漁業集落地区の整備にあたって重要な配慮事項》



「海に近い」住宅地であることの配慮
 (景観、防災など)



地域のコミュニティの維持などに配慮

漁業集落地区のまちづくりの方針

日本一住みよい門川の『みなとまち』

表：町と住民の役割分担案

町		住民	
安全安心・定住意欲向上	生活道路の整備	安全・安心	オープンスペースの活用(防災拠点としての活用)
	避難路、避難施設の整備		防災訓練の実施など
	オープンスペースの確保	まちの魅力・愛着	良好な景観形成(緑化など)
	共同住宅の整備		

(3) 整備手法の検討

前述の通り、漁業集落地区は接道不良宅地が多いことや、道路が狭いなどの住環境の課題があることを踏まえて、ここではこれらの課題を解決し、事業後も地域住民が本地区で住み続けることができる整備手法を示します。具体的には、①集散道路整備や共同建物の整備を基本とした線的な事業（住宅市街地総合整備事業などを活用）、②面的な整備となる土地区画整理事業、③集散道路整備などの線的な事業に、共同建物（公営住宅）や避難施設整備のための換地などを区画整理で行う線的な事業と小規模な面的整備を組み合わせた手法が考えられます。また、①や③の事業では、事業区域外の宅地において、接道状況が改善されない状況が考えられます。そのような区域においては、建て替え時に道路用地を確保するために、セットバック※して建物を建ててもらい、順次道路整備を行っていくための地区計画の適用が考えられます。

次頁に整備手法の比較表を示します。なるべく地権者負担が小さく投資効果が高い事業が望ましい理由から、今後、総合評価が最も高い③住宅市街地総合整備事業と小規模の土地区画整理事業を組み合わせた整備手法の適用を基本として検討を進めます（次頁の表を参照ください）。



表：漁業集落地区における整備手法の比較表(1/2)

		①線的な事業	②面的な事業(土地区画整理事業)		
主な整備内容		<ul style="list-style-type: none"> ・町道整備、沿道建築物の不燃化 ・老朽建物の除却、公園の整備 ・沿道建築物の不燃化 ・共同建物の整備 ※住宅市街地総合整備事業等を活用	本地区における整備手法の評価順位	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設整備(町道整備、公園整備) ・老朽建物の更新 ・宅地の整形化 	本地区における整備手法の評価順位
事業有効性	住環境課題の改善状況	集散道路が狭い 現況を活かした集散道路が整備されます。	3位	◎	1位
		接道不良宅地が多い 集散道路の沿道以外などに、接道不良宅地が残ります。		◎	
		建物が密集している(オープンスペースがない) 公園(オープンスペース)は整備されるものの、除却する老朽建物の用地に公園を整備することになるため、位置や面積に制約が生じます。		◎	
	整備上の課題	土地意向(土地売却、残留希望等)に沿った整備 狭小宅地が多いため、公共施設整備用地上の地権者が残留を希望しても、共同建物への入居あるいは転出を余儀なくされる場合が多くなります。	3位	○	1位
		共同建物や避難施設の底地の創出 敷地の整形化や交換分合ができないため、計画位置にある底地全ての買収が必要となります。		○	
		土地の有効活用 敷地の整形化が不可能であるので、使いにくい土地が残ります。		◎	
事業実現性	概算事業費用	集散道路となる町道整備と老朽建物の除却、共同建物の整備であり、比較的事业費が高額となります。(線と点の事業) 具体的に、整備面積は約5.5ha、整備単価を4億円/haとした場合に、約22億円となります。(公営住宅整備は除きます。)	1位	× 尾末地区の区域内にある建物移転費用・宅地造成費と町道整備が対象となることから、事業費が高額となります。(面的な事業) 具体的に、整備面積は約30ha、整備単価を4億円/haとした場合に、約120億円となります。(公営住宅整備は除きます。)	3位
総合評価		△	○		
		公共施設に必要な用地を買収していく事業であることから、残地の発生などが生じ、事業の有効性について、他の手法に比べて評価が低い結果となっております。一方、事業実現性は最も評価が高い状況ではありますが、③線的な事業+小規模な面的事業(区画整理)と比較すると概算事業費の差異の割には、上記課題が残ることから、評価は低いと判断しました。	総合的な面整備事業として、事業有効性(住環境課題の改善状況や整備上の課題)の点で他の手法よりも有利ですが、事業費が非常に高額となり実現性が非常に低い案です。本町の財政にも限りがあることを考慮すると、事業実現性は非常に重要な視点であることから、③線的な事業+小規模な面的事業(区画整理)よりも評価が低いと判断しました。		

第4部 重点整備地区の検討

表：漁業集落地区における整備手法の比較表(2/2)

		③線的な事業+小規模な面的事業(区画整理)	④現状維持を基本とする地区の住環境改善事業(地区計画の適用)		
主な整備内容		<p>《線的な事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町道整備、沿道建築物の不燃化 ・老朽建物の除却、公園整備 ・共同建物の整備 <p>※住宅市街地総合整備事業等を活用</p> <p>《面的な事業(土地区画整理事業)》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用意向にあわせた共同建物整備のための換地 	本地区における整備手法の評価順位	本事業で解消されない接道不良宅地の区域において、建て替え時にセットバックして道路用地を確保する地区計画を設定します。	
事業有効性	環境課題の改善状況	○	2位	-	
	集散道路が狭い	現況を活かした集散道路が整備されます。		○	地区内の全ての不良宅地が解消されます。ただし、建物建て替えを前提とし、実現に長期間を要します。
	接道不良宅地が多い	△(or○:区画整理区域による)		集散道路の沿道・小規模区画整理エリア以外などで、接道不良宅地が残ります。	-
	建物が密集している(オープンスペースがない)	○	区画整理地区内において整形化された利用しやすい公園(オープンスペース)は整備されるものの、小規模な区域になるため、位置等にやや制約が生じます。	-	
	整備上の課題	土地意向(土地売却、残留希望等)に沿った整備	△(○:区画整理区域内)	2位	-
		共同建物や避難施設の底地の創出	○		換地手法によって共同建物のための土地を集約(建て替え希望者の集約含む)することができます。
土地の有効活用		△(○:区画整理区域内)	住市総による町道整備沿線に関しては使いにくい残地が残りますが、区画整理区域内は土地の有効活用が図れます。		-
事業実現性	概算事業費用	○	2位	◎	セットバックによる町道整備のみなので、費用は安くなります。(基本的に建て替え費用は権利者負担です。)
総合評価		◎		-	本地区において特に必要性が高い整備と、それらの効果を更に高めるために区画整理事業を補完的に導入する内容であり、他の手法と比較すると、事業有効性、事業実現性ともに評価のバランスがよいといえます。特に事業実現性は、重要な評価視点であることから、門川町における尾末地区の整備として、②土地区画整理事業案よりも評価が高いと判断しました。



《参考①：住宅市街地総合整備事業（宮崎県日向市）の事例》

住宅市街地総合整備事業の事例として、日向市細島地区の状況を以下に示します。地区内道路の整備による残地については、駐車場としての利用が図られている一方で、未活用の残地もある状況です。

○地区内道路と駐車場利用



○道路整備の残地



○老朽建物除却後の残地



第4部 重点整備地区の検討

また、共同住宅（市営住宅）や老朽建物除却用地を活かした公園整備がされており、良好な住環境整備が図られている状況といえます。一方、整備道路に接しない区域においては、接道状況が従前と変わらない点や、通路に接する住宅地も見受けられます。

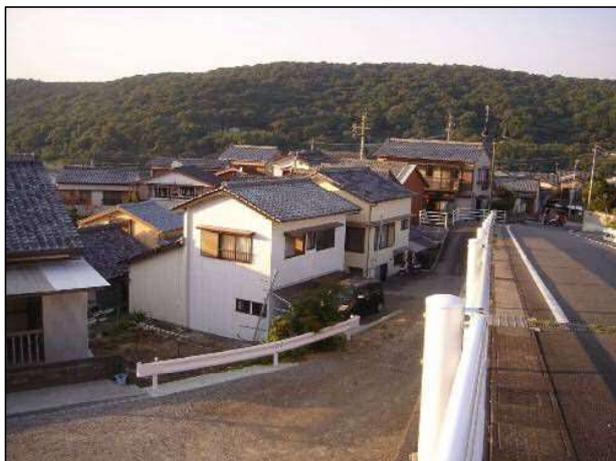
○共同住宅



○老朽建物除却後の公園



○整備道路に接しない区域



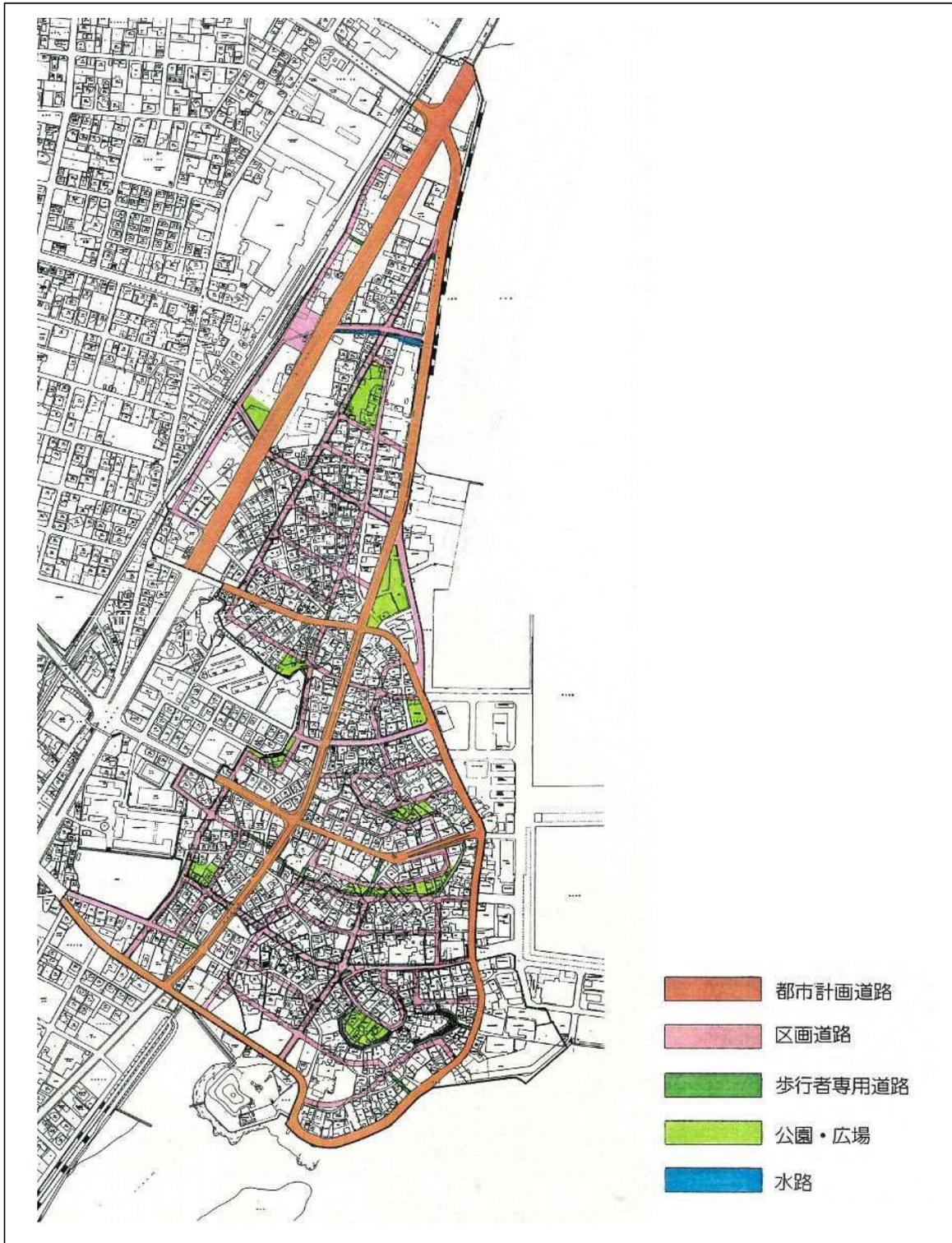
○通路に接道する住宅





《参考②：漁業集落地区における土地区画整理事業の適用イメージ》

漁業集落地区を全面的に面整備（土地区画整理事業を適用）するイメージ図を以下に添付します。

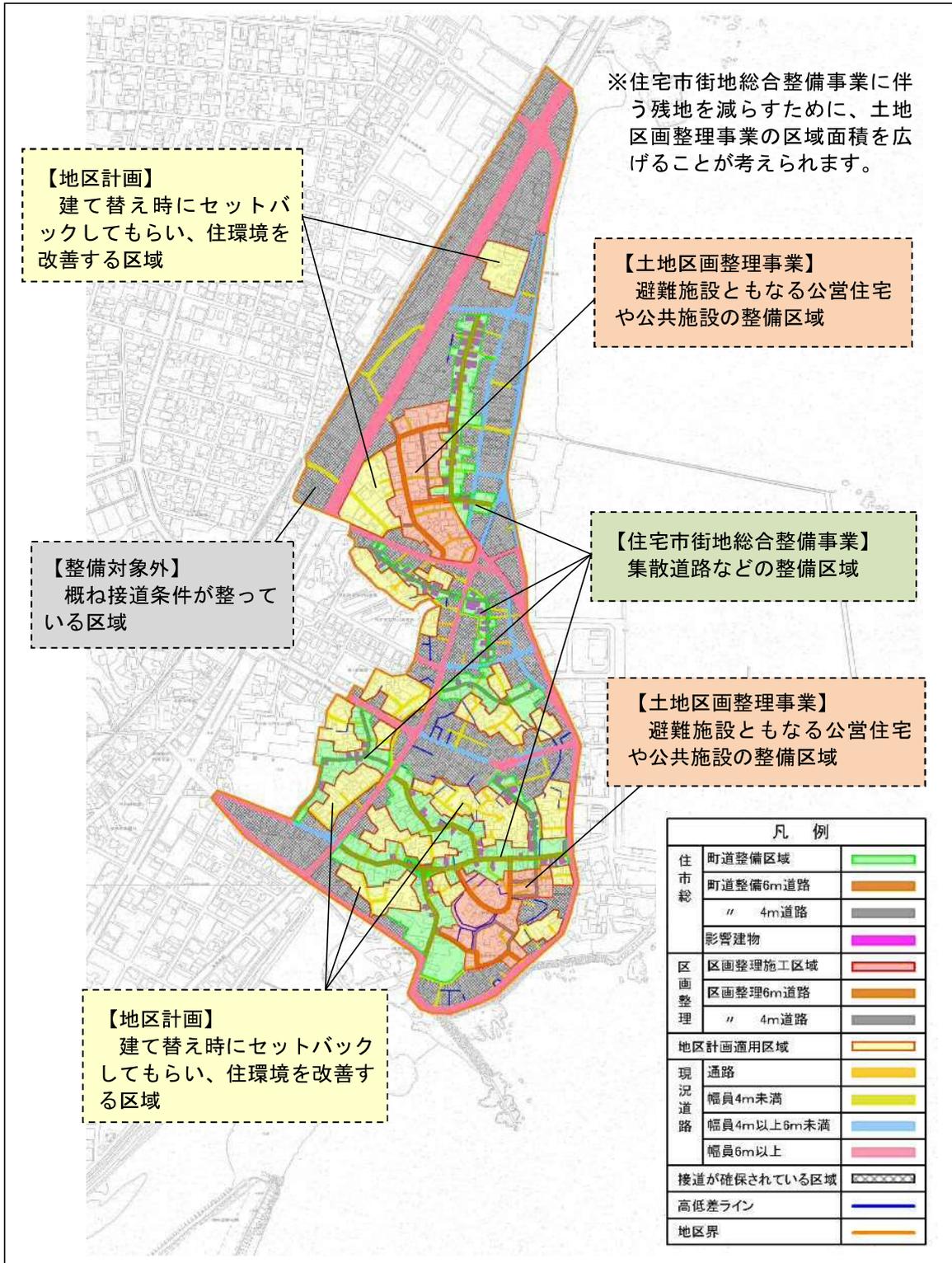


(尾末地区 住環境整備に係る住環境整備方針 (H5.12) より)

図：漁業集落地区における土地区画整理事業適用イメージ

《参考③：漁業集落地区における住宅市街地総合事業と土地区画整理事業の適用イメージ》

住宅市街地総合整備事業と小規模の区画整理を導入するイメージ図を以下に添付します。住宅市街地総合整備事業や土地区画整理事業の区域外では、地区計画の導入による住環境の改善が考えられます。



図：漁業集落地区における住市総+区画整理適用イメージ



また、住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業（小規模）の整備イメージを以下に示します。



