

8. 細島東部地区（宮崎県日向市）

第 1. 調査地区の概要

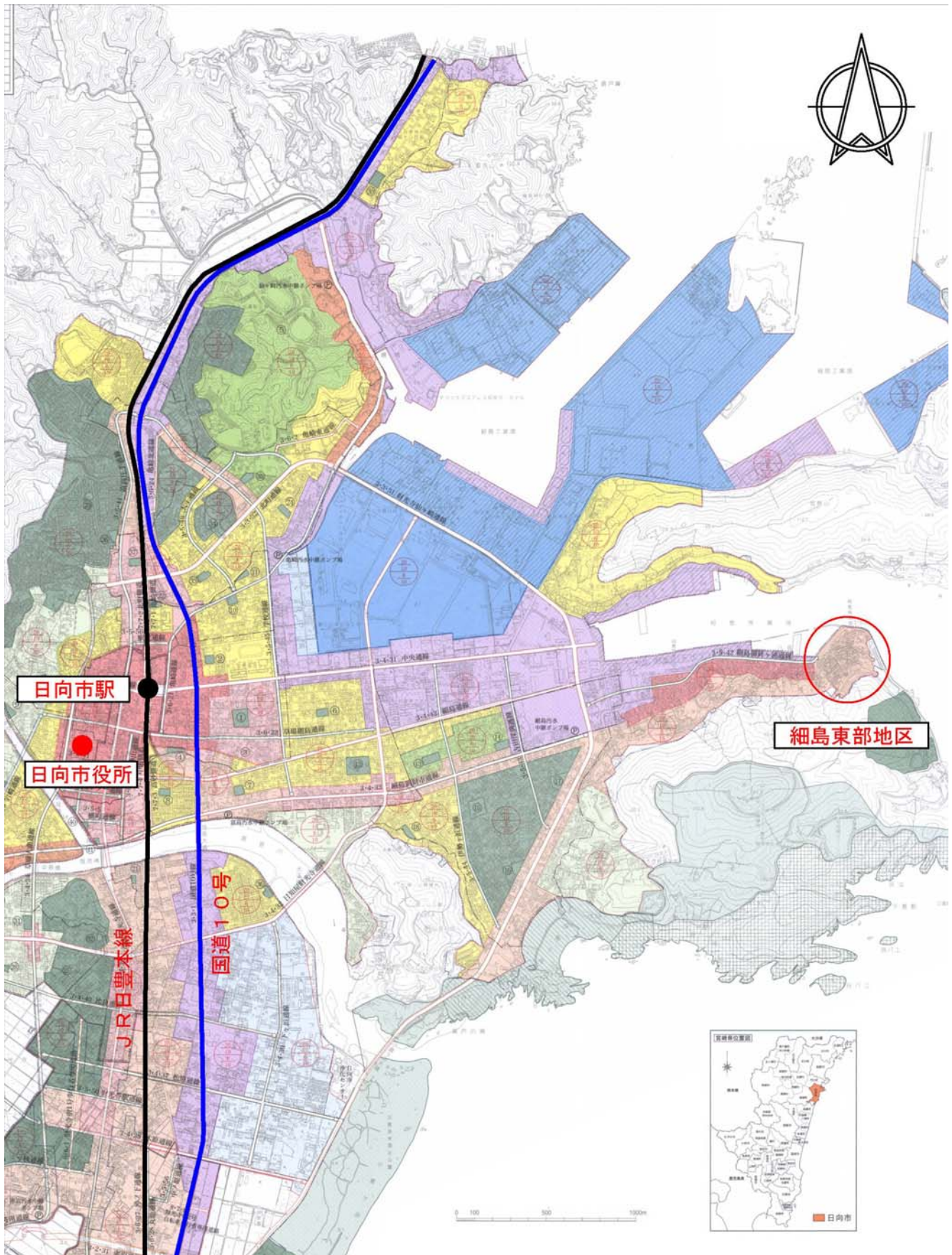
1-1. 調査地区の概要

調査地区のある日向市は、宮崎県の北東部に位置し、市域面積は336.29km²、人口は63,555人（平成17年国勢調査人口）で、県内では4番目の人口規模となっており、重要港湾「細島港」を擁していることから、昭和39年には新産業都市の指定を受け、以来、宮崎県における産業開発の拠点として重要な役割を担い、港湾拠点として発展を続けている。

調査地区である細島東部地区は、日向市市街地中心部より東へ約4kmの所に位置し、地区東側の日豊海岸国定公園に指定された一帯には、日向岬（馬ヶ背遊歩道）の柱状節理の断崖や、内海で波静かな御銚ヶ浦海水浴場、寺田屋事件に関係した勤王の志士3名が護送途中に惨殺され流れ着いた場所に建立された、黒田家の家臣の墓碑などがある。

また、地区南側には、パラグライダーや創造的な遊びが楽しめる総合運動公園・日向岬グリーンパークや、『日本の快水浴場百選』の伊勢ヶ浜、『日本の渚百選』のお倉ヶ浜などが近接し、名所・旧跡も数多い風光明媚なところである。

位置図



第2．調査地区の状況

2-1．調査地区の特色

本地区のある細島は、海から直接立ち上がった地形からもたらす内海的な自然の恵みで、天然の良港として、日向市域の中でも早くから、もっとも栄えた街である。

江戸時代には、日向国、大隈国、薩摩国の諸大名は参勤交代において、この港から海路を取り大阪へ向かうことが多く、大名が宿泊する本陣が設けられ、東南九州の玄関口としての役割を果たしていた。明治時代後期から昭和初期にかけては、捕鯨会社の拠点が置かれ、捕鯨基地として利用されていた。

現在においても、日向市内における漁業基地として、沿岸漁業を主とした漁業形態が営まれており、また、東九州における輸送拠点として、コンテナ船を中心に、貿易港としての役割も担っている。

このような状況の中、本地区は、穏やかな港を望む丘陵地に、漁業という職住定着で自然発生的に形成された漁村集落である。



《地区の全景（対岸より）》

2-2. 人口及び世帯数

本地区の平成5年現在における地区内人口は下記のとおりである。

- 人 口：687人
- 世 帯 数：245世帯
- 平均世帯人数：2.8人
- 人 口 密 度：89人/ha

世帯主の年代別区分は、60代が72人（29％）と最も多く、次いで、70代の55人（22％）、40代の45人（18％）となっており、60代以上の世帯主が合計146人（59％）と半数以上を占めている。

世帯主の職業別区分では、無職が106人（43％）と最も多く、次いで、漁業の91人（37％）、会社員の40人（16％）となっており、有職者の半数以上が漁業就労者となっている。

また、地区住民の大多数の意見として、「漁師は海の見えるところに住まないと不便だ。」といった要望も強く、地区外への移住に抵抗感がある住民が多い。

■年代別区分

年代別区分	人数(人)	割合 (%)
20代	5	2
30代	8	3
40代	45	18
50代	41	17
60代	72	29
70代	55	22
80代	16	7
90代	3	1
合計	245	100

■職業別区分

職業	人数 (人)	割合 (%)
漁業	91	37
商工業	4	2
会社員	40	16
農林業	4	2
無職	106	43
合計	245	100

2-3. 土地利用状況

本地区は、1級市道御鉾ヶ浦線に接する高低差 56m、北西斜面の丘陵地に、職住定着で自然発生的に形成された漁村集落であり、狭隘な土地柄の中で住宅が密集しており、宅地は傾斜地部分を石垣等で補強・造成した宅地であることから、平均20坪程度と狭小であり、敷地いっぱいに家屋が建てられている。

地区内における建築物の戸数は338戸であり、構造種別は、木造が336戸、非木造が2戸となっており、本地区は、昭和48年の家屋建築（新築及び増改築等の行為）に対する接道条件と建ぺい率（8／10→6／10）が厳格化されたことに伴い、その条件を満たすことができず、実際には家屋の建替え等の建築行為を停止せざるを得ない実情となっており、老朽化住宅323戸（95.6%）、接道不良305戸（90.2%）、既存不適格建物337戸（99.7%）となっている。

2-4. 公共施設等の状況

本地区の道路は狭隘で、斜面地に形成された漁村集落であることから、全ての道路が4m未満で、その大部分が2m以下の階段状の道路となっており、車両の通行ができず、日常生活の不便さにより、若年世帯が地区外へ流出している。さらに、緊急車両の通行もできないことから、消防活動や救急搬送にも支障をきたしている。

排水については、側溝等の排水構造物が十分に整備されておらず、降雨時における雨水が、建物の床下を通り抜けている状況も見受けられる

上水道については、側溝の中を露出した状態で配管されている状況が見られるなど、露出部分が多く、また、標高差により、慢性的な水圧不足が生じている。

消防施設としては、消火栓はなく、防火貯水槽が1箇所あるのみであることから、地区の約76%にあたる5.9haが防災活動困難区域となっている。

公園については、境内地を利用した公園が1ヶ所あるのみで、子供たちの遊び場や、住民の憩いの場としての空間、災害時における避難場所が不足している。また、住民活動やコミュニティの拠点となる集会所は地区内にはない。

なお、地区内の狭あい道路の状況については、建築基準法に基づくセットバック等の運用を的確に行うため道路の状況を把握する調査を行った。

調査方法としては、延長については細島東部地区計画図（縮尺1：500）より算出を行い、幅員については現地で計測を行うと伴に写真撮影を行った。写真撮影に関

しては道路指定の判断材料となる沿道の建築物の状況、行き止まりの状況等の把握ができるように撮影を行った。

また、道路の位置（地番）については現況地番重ね図より拾い出しを行った。

2-5. 地区の状況写真



斜面地に密集する老朽化住宅



老朽化住宅



階段道路沿いに密集する老朽化住宅



空き地と家屋に囲まれた未接道住宅



階段状の生活道路



家屋の軒下を利用している通路



幅員の狭い通路



排水路の上に建てられた危険な小屋

2-6. 地区の課題とニーズ

地区の状況を基に、課題とニーズの抽出を行うと、下記のとおりとなる。

● 社会環境における課題とニーズ

【課題】

- ・ 60代以上の世帯主が半数以上を占めていることから、高齢化が進んでいる。
- ・ 若年世帯の地区外流出が進んでいる。

【ニーズ】

- ・ 若年世帯の定住を推進したい。

● 住環境における課題とニーズ

【課題】

- ・ 住宅密度が高く、大半が木造住宅であるため、火災の危険性が高い。
- ・ 宅地面積が平均20坪と狭小であるため、居住空間に乏しい。
- ・ 狭小宅地・狭小住宅が多いため、日照・通風等の確保が不十分である。
- ・ 建築基準法に基づく接道条件を満たしておらず、建替え活動が停止しているため、地区の大半が既存不適格建物及び老朽化住宅となっている。

【ニーズ】

- ・ 老朽化木造住宅を改善したい。
- ・ 老朽危険建築物を除却したい。
- ・ 慢性的な路上駐車を解消したい。

● 地区環境における課題とニーズ

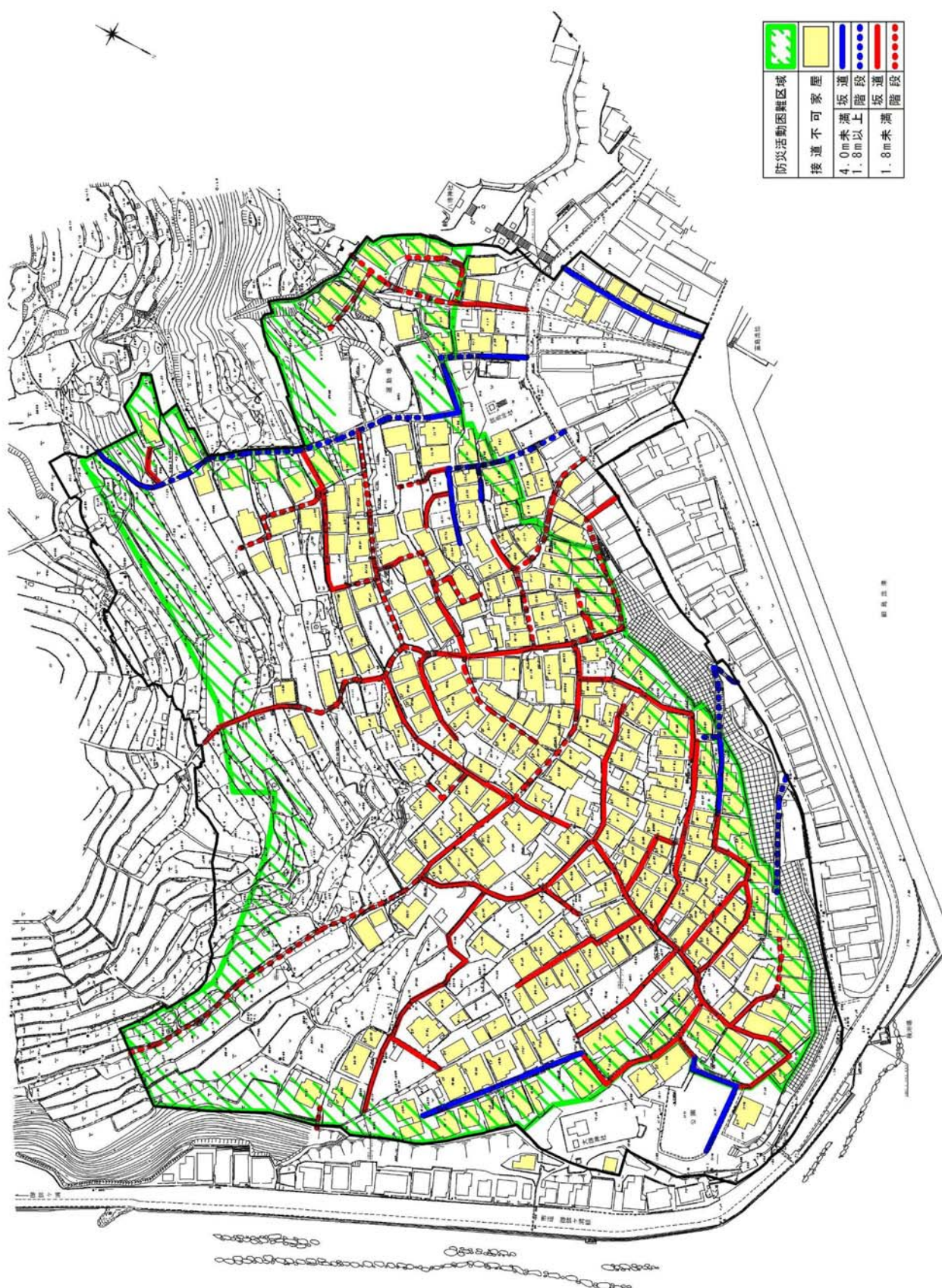
【課題】

- ・ 地区内の道路は、ほとんどが幅員 2 m 以下であり、その大部分が階段状となっているため、車両の通行ができない。
- ・ 排水施設が未整備のため、雨水処理が十分に行えていない。また、悪臭等による環境悪化が著しい。
- ・ 上水道の能力が不足している。
- ・ 消防車、救急車等の緊急車両が進入できないことや、防火貯水槽や消火栓等が不足していることから、防災面で非常に危険な状態である。
- ・ 子供の遊び場や住民の憩いの場、災害時に避難場所となる公園が不足している。
- ・ 住民活動やコミュニティの拠点になる集会所がない。

【ニーズ】

- ・ 道路・公園・供給処理施設等の都市基盤を充実させたい。
- ・ 緊急車両等の通行が可能な道路を整備し、防災施設を充実させ、防災活動困難区域の解消を行いたい。
- ・ 安全に通行できる幅員を確保し、通行空間の防災性、避難の容易性を向上させたい。
- ・ 避難場所を確保したい。

課 題 図



2-7. 地区の既往の取組み状況

地区の状況及び課題で述べたとおり、本地区は、斜面地に密集して住宅が建築されており、道路、排水、その他の公共施設整備の著しい遅れから、生活環境の悪化を招き、住宅建築が事実上できないことにより、住宅の老朽化が進行し、防災上の面からも課題の多い地区となっている。

そこで、地区の住環境の改善を図るため、平成5年度より『細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）』に着手し、道路・公園・コミュニティ住宅等の公共施設整備と並行して、地区の老朽住宅の除却・建替えを促進し、住宅事情の改善や居住環境の整備、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る目的と併せて、若年世帯の定着化と地域の活性化に繋がる事業の推進を目指している。

■ 地区の整備ビジョン ■



第3. 細島東部住環境整備事業の概要

3-1. 事業の概要

■ 事業名：細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）

■ 施行者：宮崎県日向市

■ 地区名：細島東部地区

■ 事業期間：平成5年度～平成22年度

■ 基本方針

- ・ 安全で快適な住宅地の形成
- ・ 魅力ある生活環境の形成
- ・ 防災活動困難区域の解消
- ・ 老朽化住宅の建替の促進
- ・ 従前居住者の居住継続に係る住宅の供給

■ 住宅等の整備

- ・ コミュニティ住宅建設事業（都市再生住宅等整備事業）

■ 公共施設等の整備

<主な施設>

- ・ 道路：幹線320m、取付道路903m
- ・ 公園：3ヶ所
- ・ コミュニティ住宅：3棟（40戸）

<その他の施設>

- ・ 主要生活道路：区画道路706m
- ・ 地区集会所：2ヶ所
- ・ 防災備蓄倉庫：1棟
- ・ 耐震性防火水槽：9ヶ所

3-2. 事業の進捗状況

(平成18年度末現在)

整備内容	計画	完了	進捗率
コミュニティ住宅	40戸	12戸	30.0%
宅地造成（代替用地）	16区画	12区画	75.0%
集会所	2ヶ所	1ヶ所	50.0%
公園	3ヶ所	1ヶ所	33.3%
道路	1,929m	1,377m	71.4%
防災備蓄倉庫	1棟	1棟	100.0%
耐震性防火水槽	9ヶ所	5ヶ所	55.6%
移転済家屋	113戸	93戸	82.3%
防災活動困難性解消度	—	—	66.0%
接道不良住宅解消度	—	—	49.0%

圖畫十備整

【図】歐戰圖誌集【】



3-3. 施行中の状況写真



整備された道路



再建可能となった住宅



整備されたコミュニティ住宅



整備された公園



整備された集会所

第4．事業完了後の課題

4-1．事業完了後における地区の課題

地区には建物が338戸あるが、平成5年度より施行されている、細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）の公共施設整備に伴い、113戸が移転対象となっており、残存する建物は225戸となる。

残存する建物の内、102戸が接道条件を満たす予定であるが、残り123戸については、接道条件を満たすことができない状況となる。

また、防災活動困難区域については、事業前が5.9haであったが、事業完了後は、3.8haが解消され、2.1haとなる。

このような状況のなか、地区に残る課題とニーズは下記のとおりである。

● 住環境における課題とニーズ

【課題】

- ・ 住宅密度が高く、大半が木造住宅であるため、火災の危険性が高い。
- ・ 宅地面積が平均20坪と狭小であるため、居住空間に乏しい。
- ・ 狭小宅地・狭小住宅が多いため、日照・通風等の確保が不十分である。
- ・ 建築基準法に基づく接道条件を満たしておらず、建替え活動が停止しているため、地区の大半が既存不適格建物及び老朽化住宅となっている。

【ニーズ】

- ・ 老朽化木造住宅を改善したい。
- ・ 老朽危険建築物を除却したい。

● 地区環境における課題とニーズ

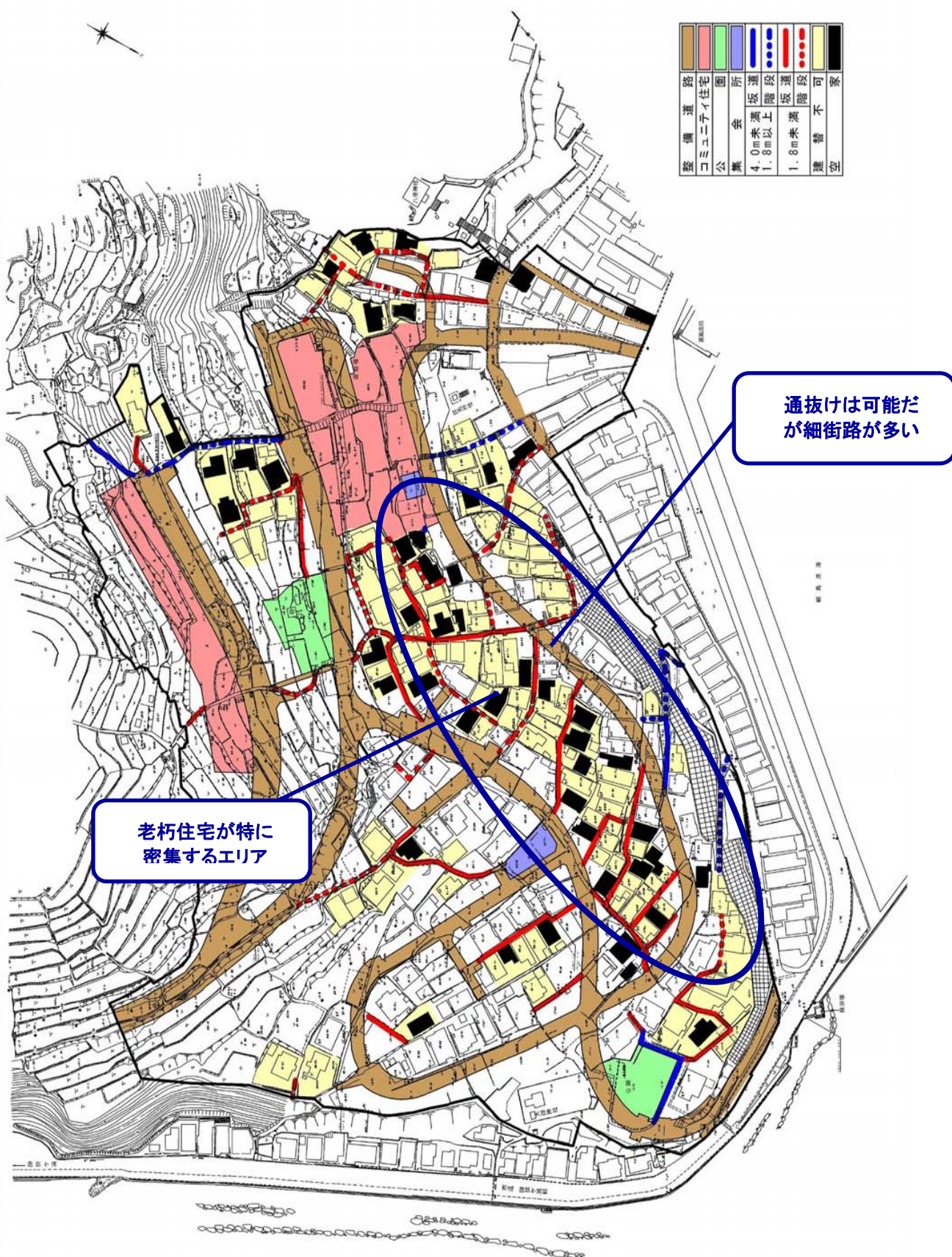
【課題】

- ・ 地区内の道路は、ほとんどが幅員2m以下であり、その大部分が階段状となっているため、車両の通行ができない。

【ニーズ】

- ・ 安全に通行できる幅員を確保し、通行空間の防災性、避難の容易性を向上させたい。

課題図



第5. 事業完了後における整備手法の検討

本地区で実施されている、細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）完了後における、地区の課題を解消するための整備手法について検討を行う。

5-1. 地区の整備計画テーマ

細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）完了後における、地区の課題解決に向けて進むべき方向にてらして、地区の理念を挙げると次のとおりである。

- 災害に強いまちづくり
- 火災や災害時に安全に逃げられるまちづくり

以上のような理念達成のため、本地区の整備計画のテーマを『安全で安心できる住環境の整備』と設定する。

5-2. 地区の整備目標設定

地区の整備計画テーマである『安全で安心できる住環境の整備』を実現すべく、本地区の整備にあたっての目標は下記のとおりである。

- 老朽化住宅の建替え促進

今まで建築基準法上建替え困難だった住宅について、建替え可能にすることにより、建物の不燃化を進め、防災性の向上を図る。

- 緊急避難通路の確保

地域住民等の合意により、自主的に火災・地震等の発生時における避難経路を整備・管理できるよう促進する。

5-3. 地区の整備方針

- 老朽化住宅の建替え促進（短中期的な対応）

事業完了後に残る、123戸の接道条件を満たさない家屋の内、40戸が現在、空き家となっており、これらの家屋について、建替え可能にする。

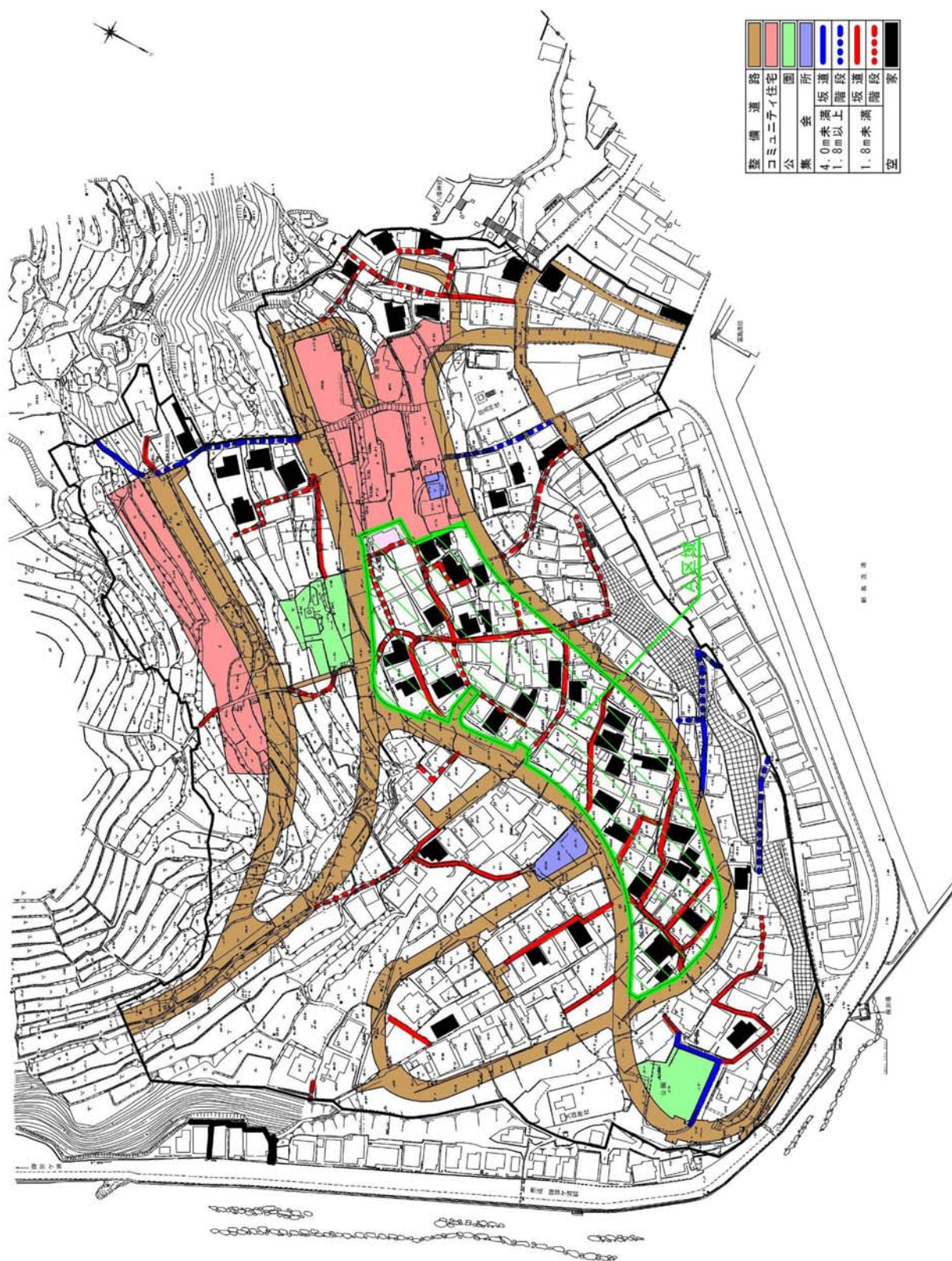
また、特に住宅が密集しているA区域（整備方針図参照）において、通り抜け可能な通路に面する39戸を先行的に建替え可能にする。

- 緊急避難通路の確保（短中期的な対応）

建築基準法上建替え困難だった建物が建替え可能となることにより、建物に面する通路の歩行空間が確保されることから、住民が自主的に避難経路を整備し、管理できるよう促進する。

また、老朽化住宅の建替えを先行して促進するA区域内の住民全員が安全に避難できるようにする。

整 備 方 針 図



5-4. 整備手法の比較検討

地区の整備計画テーマである『安全で安心できる住環境の整備』を実現させるため、地区の整備方針に基づき、実現可能な整備手法の比較検討を行う。

■建築基準法上建替え困難な住宅を再建可能とする

整備手法	比較検討
道路整備による 接道条件の解消	施行中事業によって、ある程度の道路整備はすでに進捗しており、更なる現道の拡幅整備は行政コスト・マンパワーからしても負担が大きく、宅地面積が平均20坪と狭小の中では、敷地面積の減少は難しい。
共同化事業	共同化は、戸建志向が根強いことにより、住民の意向調整等が困難である。
規制誘導	地区の現状を踏まえると、規制誘導による個別建替えが現実的。

整備手法として、上記の比較検討のとおり、道路整備による接道条件の解消では、行政コスト・マンパワーからしても負担が大きいことや、地形的要因により実施が難しい。また、共同化事業では、住民の意向調整等が困難と考えられる。

そこで、規制誘導により建替え困難な住宅を再建可能とすることが当地区においては、適切な整備手法と考える。

規制誘導による手法としては、現道の大半が幅員1.8m以下であることから、建築基準法第42条第3項の規定により、建築審査会の同意を得て、道路中心から水平距離を1.35m以上2.0m未満の範囲で指定を行う、3項道路指定が適切だと考える。さらに、建築基準法43条の2の規定により、建築物の構造等について、条例化を行い、再建される建物の防災性の向上を図る。

また、建築基準法第43条但し書きによる建築許可についても適切な手法と考える。

■緊急避難通路の確保

整備手法	比較検討
道路整備による 接道条件の解消	施行中事業によって、ある程度の道路整備はすでに進捗しており、更なる現道の拡幅整備は行政コスト・マンパワーからしても負担が大きく、宅地面積が平均20坪と狭小の中では、敷地面積の減少は難しい。
細街路整備事業	
避難経路協定	地域住民等の合意により、自主的に火災・地震発生時の避難経路を整備・管理できるようにすることが実現的。

整備手法としては、上記の比較検討のとおり、道路整備による接道条件の解消や細街路整備事業では、行政コスト・マンパワーからしても負担が大きいことや、地形的要因により実施が難しい。

そこで、避難路の整備・管理に関し、避難を困難とする柵等の設置禁止等、関係地権者が締結する避難経路協定による緊急避難通路の確保を行うことが適切と考える。

5-5. 整備計画

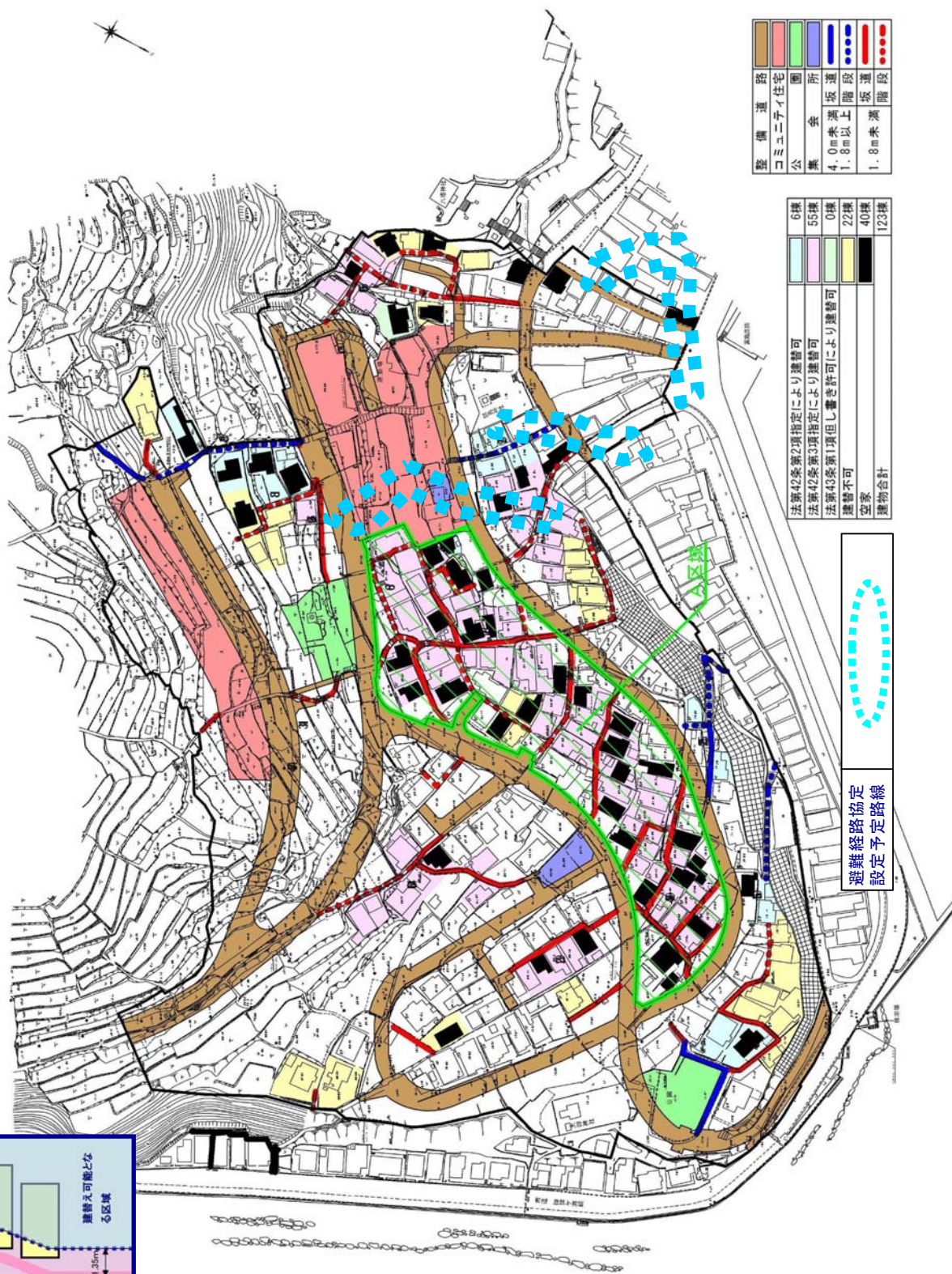
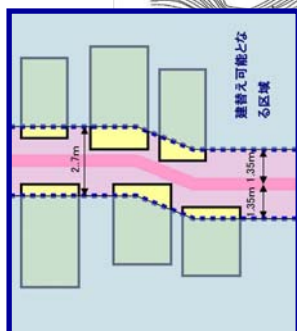
細島東部住環境整備事業（住宅市街地総合整備事業【密集型】）完了後における、本地区の整備計画については、下記のとおりである。

目標像レベル			整備方針	
整備目標	施行箇所	目標値	期間	整備手法
建築基準法上建替え困難な住宅を再建可能にする。	地区全域。ただし、A区域（建物密集区域）を先行的に実施。	A区域において、通り抜け可能な通路に面している39戸を建替え可能にする。	短～中期	建築基準法第42条3項（同法第43条の2による条例化とのセット）及び同法第43条但し書きによる許可。
緊急避難通路の確保	通り抜け可能な通路に接している住宅。ただし、A区域（建物密集区域）を先行的に実施。	A区域内の住民全員が安全に避難できるようにする。	短～中期	避難経路協定。

地区の整備計画テーマである『安全で安心できる住環境の整備』を目指し、民間活力を阻害しないよう関係機関、特に建築行政サイドとの十分な協議・連携を行う必要がある。

また、地区住民の協力が不可欠であることから、地区住民に対しての啓発活動を十分に行い、若年世帯の定着と地域の活性化に繋がる整備計画の推進を目指す。

図 面 計 備 整



整備道路	コミュニティ住宅	公園	集会所	4.0m未満	1.8m以上	1.8m未満

法第42条第2項指定により建設可	6棟
法第42条第3項指定により建設可	55棟
法第43条第1項但し書き許可により建設可	0棟
建設不可	22棟
空家	40棟
建物合計	123棟



避難経路協定
設定予定路線