

第2回宮崎県都市計画審議会専門委員会

準都市計画区域指定検討範囲の  
規制状況について

準都市計画区域について

○準都市計画区域(都市計画法第5条の2)

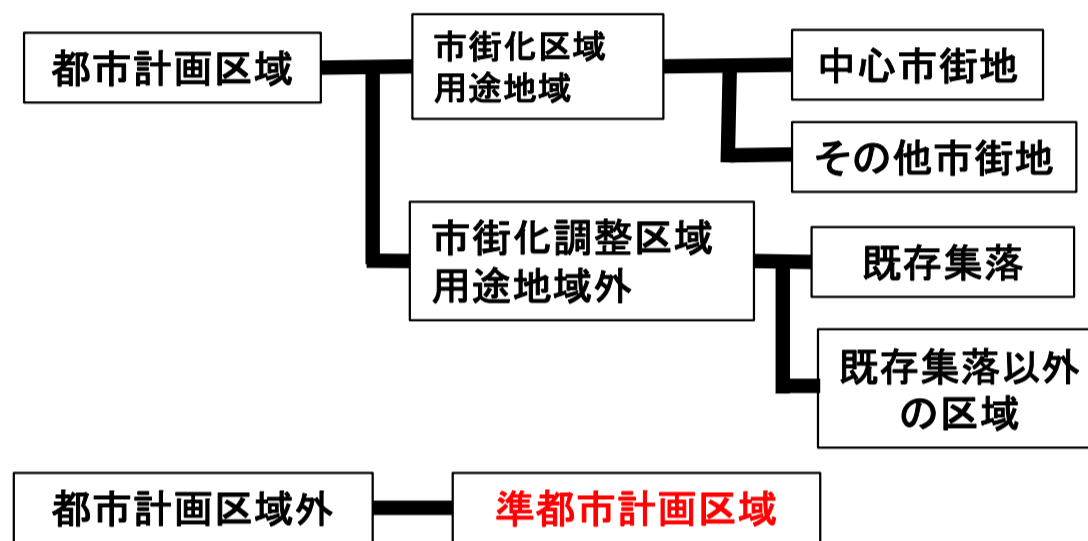
【区域のイメージ】

1 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物等の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、そのまま土地利用を整序し、または環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における**一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定**することができる。



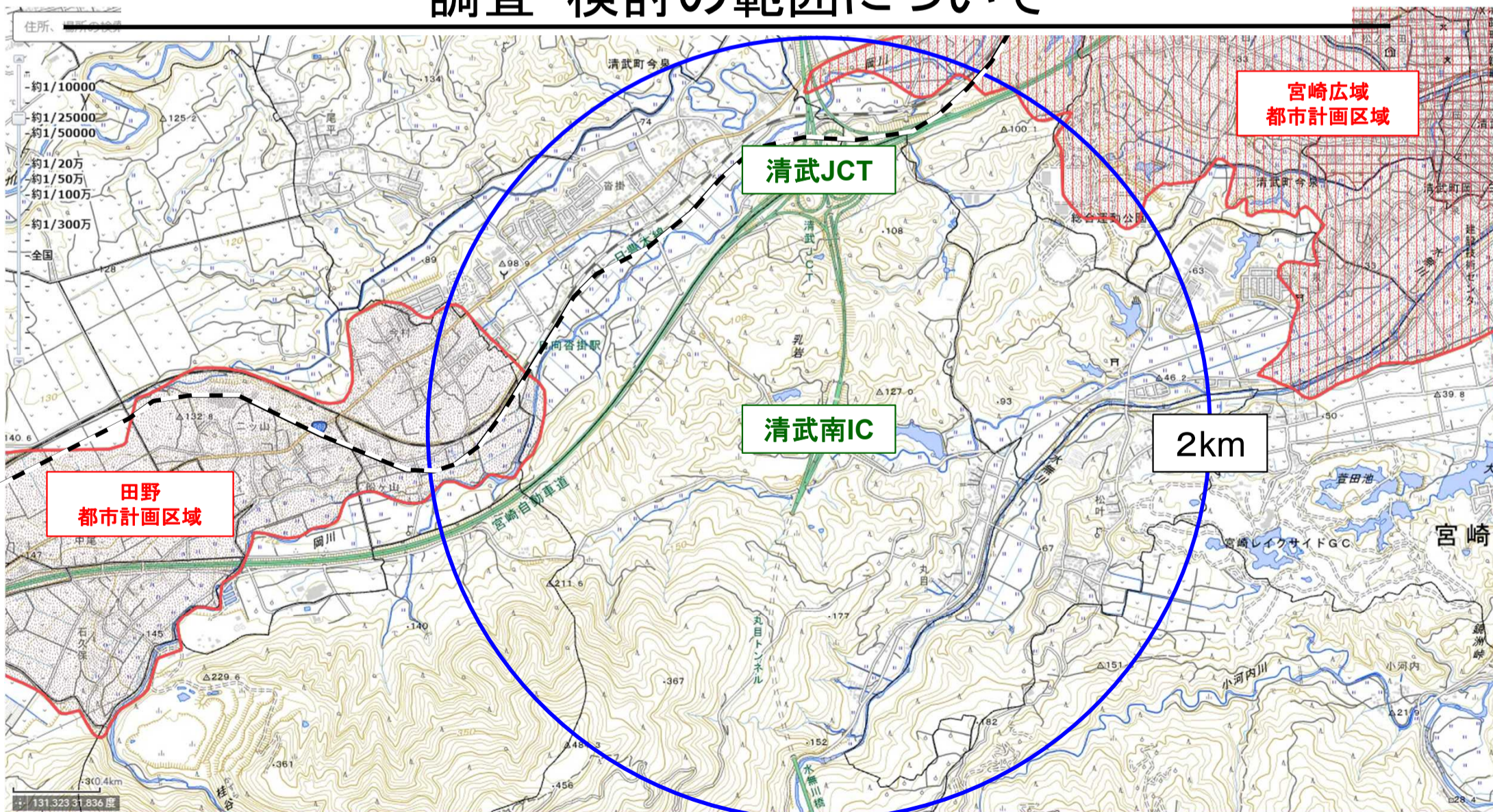
# 準都市計画区域の概要について

|        | 都市計画区域  | 準都市計画区域<br>(都市計画区域外)  |
|--------|---|---|
| 概要     | 都市として、一体的に整備、開発及び保全する区域   | 都市として、積極的な整備・開発は行わず、土地利用の整序又は環境の保全を行う区域   |
| 都市計画制度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用の規制、誘導</li> <li>○都市施設(道路、公園、下水道)の決定</li> <li>○土地区画整理事業の施行が可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用の規制、誘導のみ</li> <li>×都市施設</li> <li>×市街地開発事業</li> <li>×地区計画</li> </ul> <p>定められない</p> |



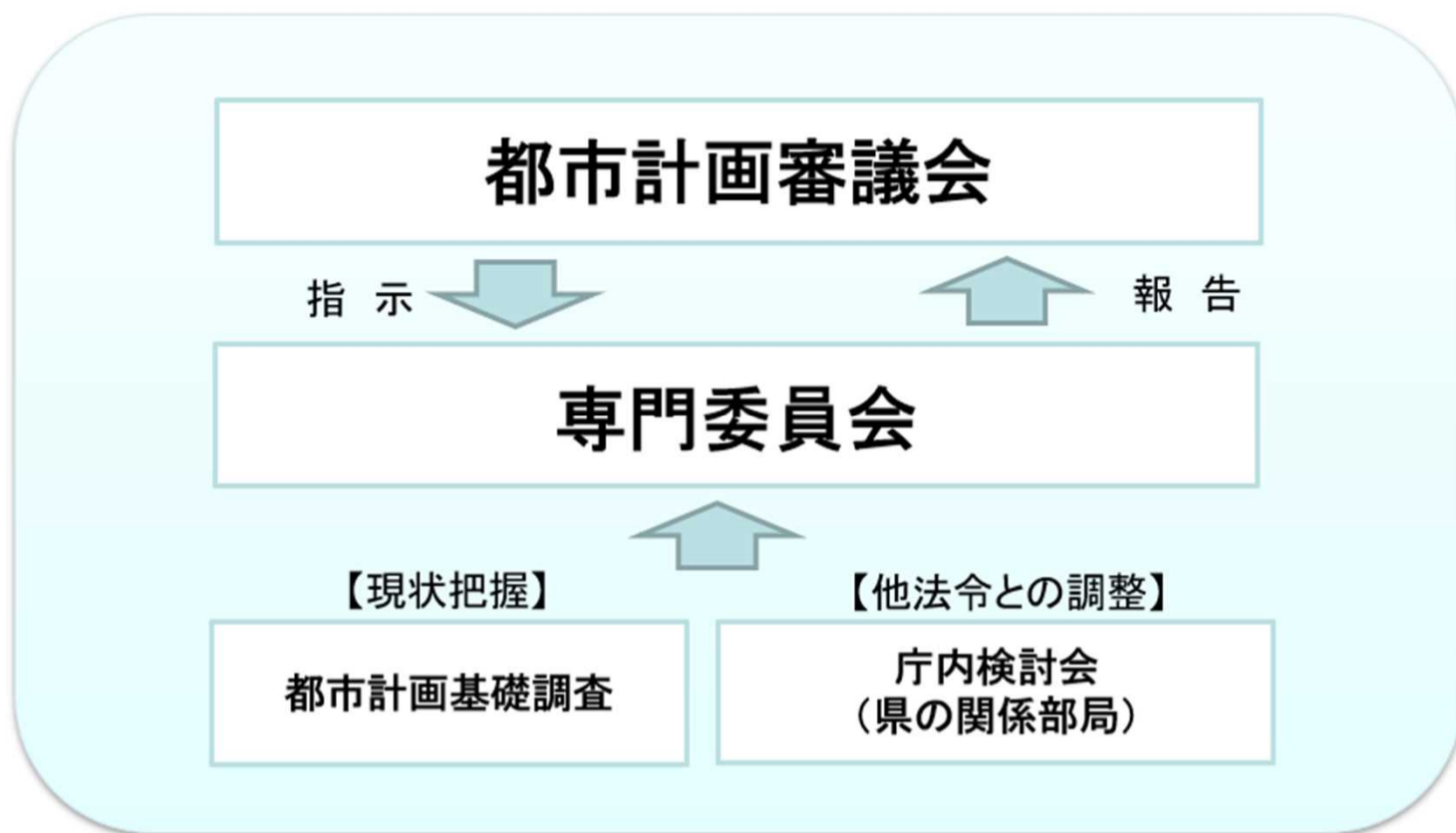
3

## 調査・検討の範囲について



※清武南ICから約2km圏内を検討対象とする。

# 検討の進め方について



## 《調査・検討事項》

- ・各関係法令による規制状況（農地、森林、自然公園等）
- ・人口の動向
- ・土地利用状況（市街化の傾向、建築動向）

5

# 都市計画運用指針について

## 国が示す都市計画運用指針

- 道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。
- 広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全のために必要な範囲について適切に指定すべきであり、農地については、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、農用地区域内等に存する農地と重複して指定して差し支えない。

ただし、以下は準都市計画区域に含むべきでない

- ①人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域
- ②他の法令による土地利用の規制の実態に照らして、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域

保安林、自然公園法に規定する国立公園、国定公園の特別地域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等

森林、工場立地法により規制された土地

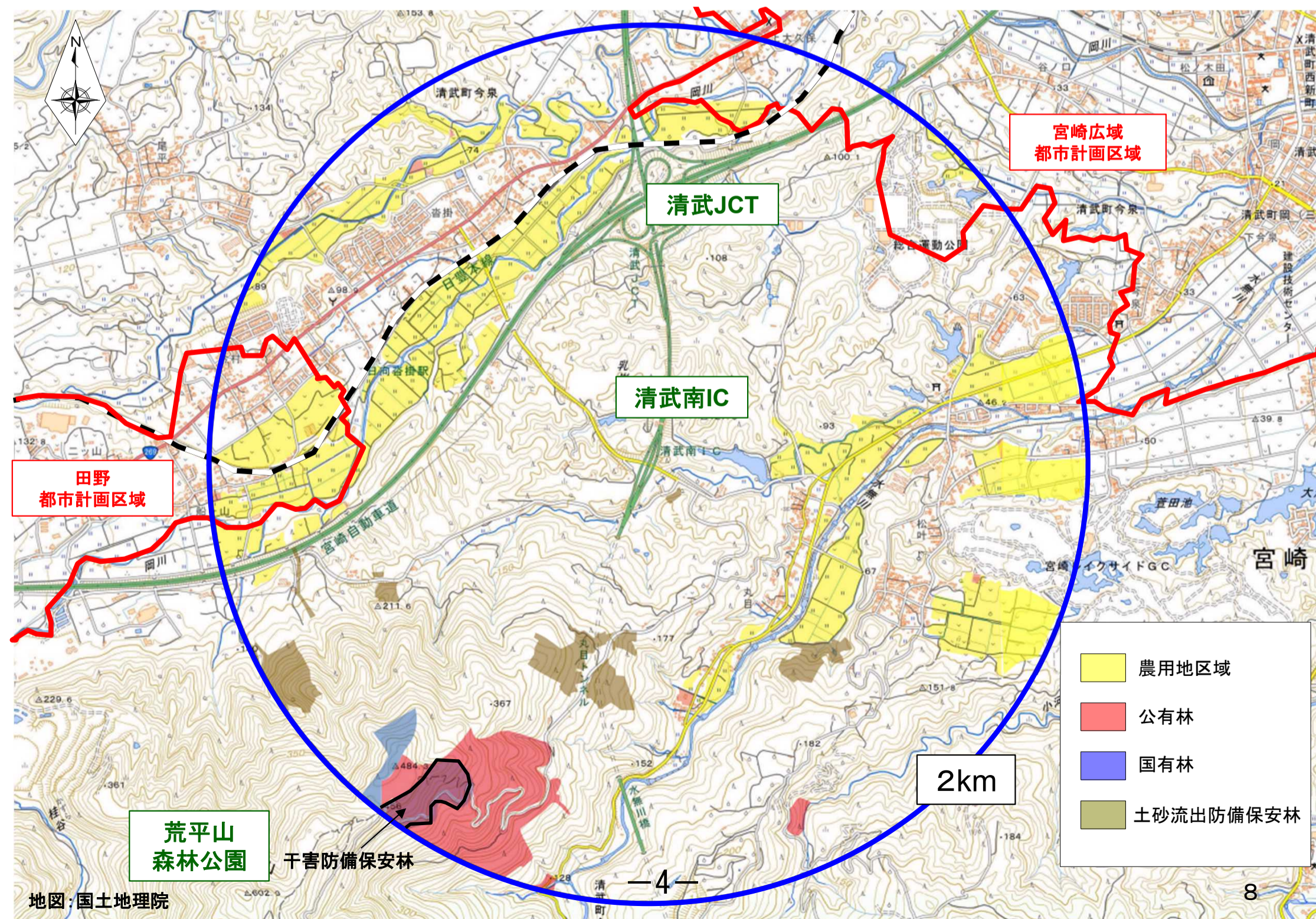
→ 準都市計画区域に含めないことが望ましい

# 関係法令の規制状況の確認について

## 都市計画法運用庁内検討会

| 課名            | 所管法令                |
|---------------|---------------------|
| 中山間・地域政策課     | 国土利用法               |
| 自然環境課         | 自然公園法、森林法           |
| 森林経営課         | 森林法                 |
| 商工政策課         | 大規模小売店舗立地法          |
| 企業立地推進局企業立地課  | 工場立地法               |
| 農村振興局担い手農地対策課 | 農業振興地域の整備に関する法律、農地法 |
| 港湾課           | 港湾法                 |
| 建築住宅課         | 建築基準法               |
| 宮崎市(オブザーバー)   |                     |

7



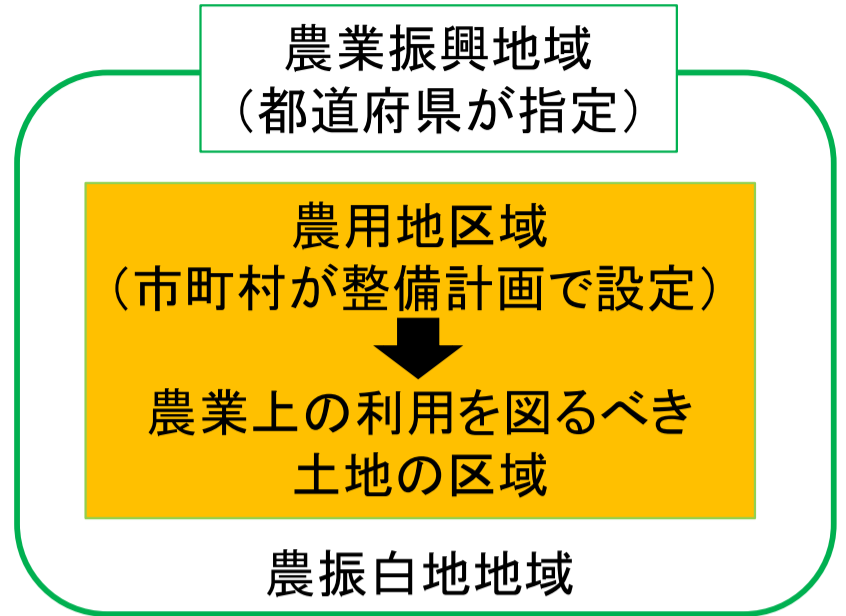
8

# 各関係法令の規制内容について

①農用地区域 : 農業振興地域の整備に関する法律(農振法)

農用地区域 = 原則転用が禁止

- 建築物を建築するためには
- ①農用地区域からの除外
  - ②農地法に基づく農地転用手続き



農振白地地域

農地転用

- I 第1種農地 → 原則不許可  
 集団農地、土地改良事業対象農地 等
- II 第2種農地 → IIIに立地困難な場合に許可  
 土地改良事業の対象となっていない小集団の生産力の低い農地 等
- III 第3種農地 → 原則許可  
 市街地にある農地 等

# 各関係法令の規制内容について

②保安林 : 森林法

③国有林、公有林 : 森林法

|     |  |
|-----|--|
| 保安林 | 水を育み、土砂崩れなどの災害の防止、美しい景観や休養の場を提供したりするための重要な森林 |
|-----|--|

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 国有林 | 国が森林所有者           |
| 民有林 | 国有林以外の森林(公有林、私有林) |

○建築物を建築するためには  
**指定の解除が必要**



公益上優先すべき理由以外の解除は困難

○準都市計画区域

指定検討範囲内 = 森林法第5条に基づく  
 地域森林計画対象民有林



一時的な土砂の採掘、林地以外への転用などの土地の形質を変える行為は開発の許可が必要  
**【林地開発許可】**

太陽光発電整備の設置を目的としない: 開発面積が1.0haを超える  
 太陽光発電整備の設置を目的とする: 開発面積が0.5haを超える

# 林地開発許可について

## ■ 林地開発許可の審査

○ 都道府県知事は、申請が以下の要件を満たしていると認めるときは許可しなければならない

### 災害の防止

開発行為により、周辺地域において土砂の流出又は崩壊その他の災害を発生させるおそれがないこと

- 土工、法面保護の適切な実施や、排水施設等の防災施設の設置等

### 水害の防止

開発行為により、下流地域において水害を発生させるおそれがないこと

- 洪水調節池の適切な設置等

### 水の確保

開発行為により、周辺地域の水質・水量などに影響を与え、水の確保に著しい支障を及ぼすおそれがないこと

- 貯水池や導水路の適切な設置等

### 環境の保全

開発行為により、周辺地域において環境を著しく悪化させるおそれがないこと

- 残置森林等の適切な配置

開発行為の目的達成後  
(完了後)



地域森林計画の対象から除外される場合がある。



開発許可を受けた土地に対する規制が外れるため、都市的土地利用が図られる可能性が高まる

出典：林野庁資料

航空写真：宮崎市提供  
(令和4年度撮影)



宮崎広域  
都市計画区域

田野  
都市計画区域

清武JCT

県道

県道

清武南IC

市道

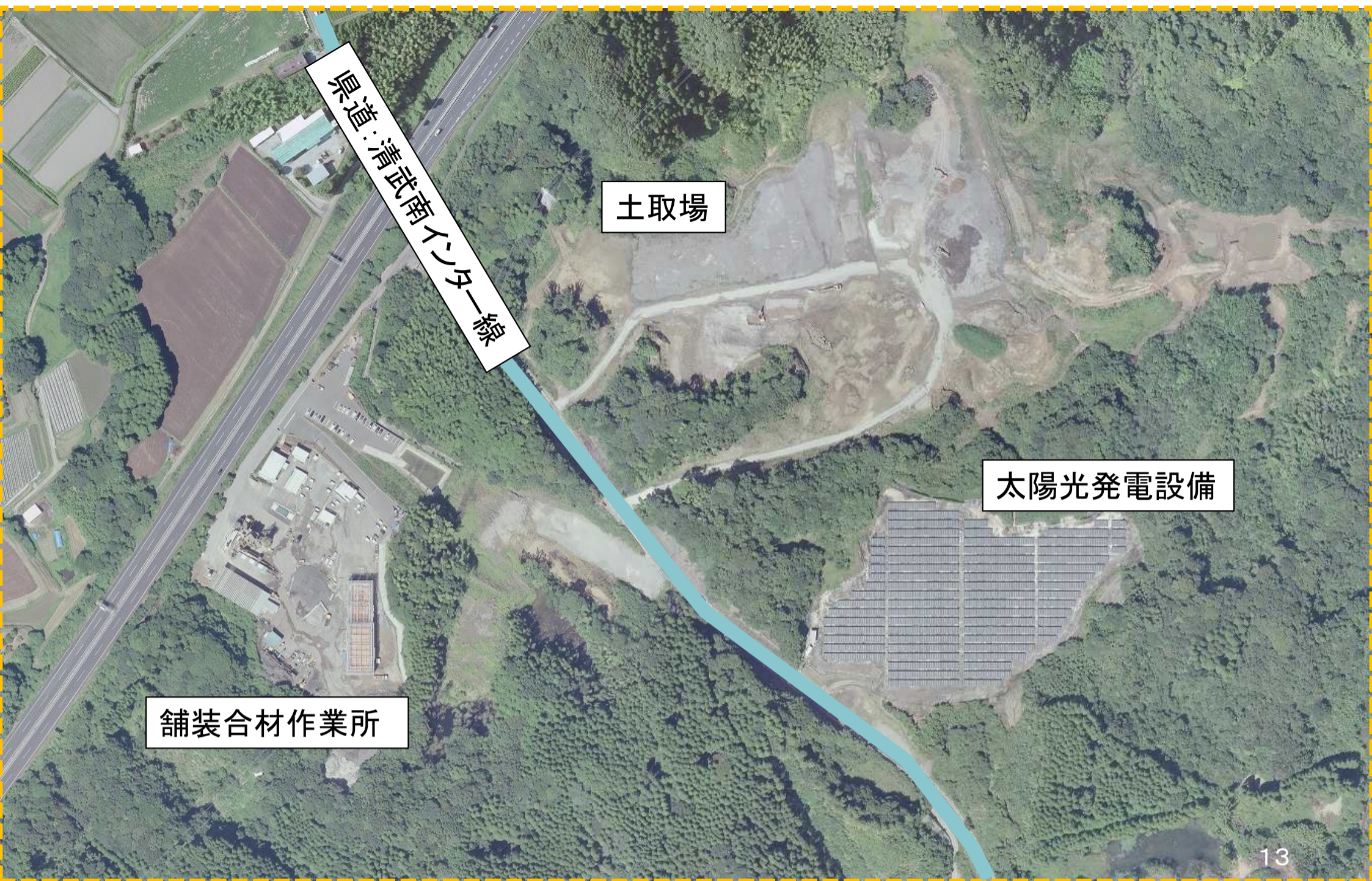
県道

農用地区域

公有林

国有林

土砂流出防備保安林



## 今後の方針について

| 関係法令    | 検討範囲内での規制の有無 | 該当区域                                | 都市計画運用指針                               |
|---------|--------------|-------------------------------------|--|
| 自然公園法   | ×            | —                                   | 含めるべきでない                               |
| 森林法     | ○            | 国有林・民有林(公有林、私有林)<br>保安林<br>森林法第5条森林 | 含めないことが望ましい<br>含めるべきでない<br>含めないことが望ましい |
| 工場立地法   | ×            | —                                   | 含めないことが望ましい                            |
| 農振法、農地法 | ○            | 農用地区域                               | 重複して差し支えない                             |

宮崎県都市計画基礎調査  
(準都市計画区域候補区域)

現在調査・分析中

次回

### 項目

- ①世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情
- ②建築物の用途、構造、建築面積、延べ面積
- ③土地の自然的環境
- ④宅地開発の状況及び建築の動態
- ⑤地域の特性に応じ必要と認められる事項

都市計画基礎調査による客観的な分析結果を加味し、準都市計画区域指定の要否及び指定する場合の具体的な指定範囲をお示しする。

# 検討スケジュールについて

