

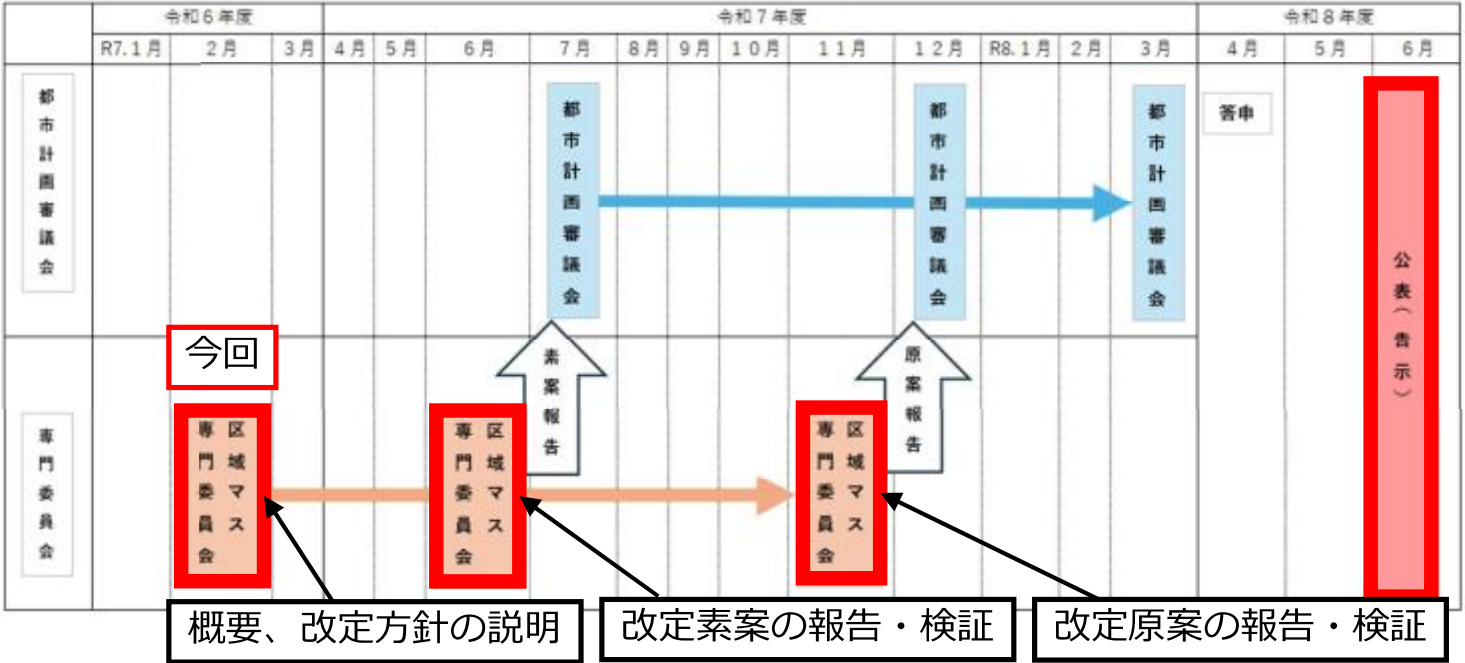
都市計画審議会専門委員会

都市計画区域マスタープランの改定について

令和 7 年 2 月 6 日

1

0 都市計画区域マスタープラン改定スケジュール



今回の調査検討内容

今後の調査検討に向けた情報提供

・都市計画区域マスタープランの概要

・都市計画区域マスタープラン改定の方針

・各都市計画区域の状況

・関連する都市施策の状況

調査検討事項

・都市計画区域マスタープラン改定の方針性

説明内容

- 1 都市計画区域マスタープランの概要
- 2 都市計画区域の現状
- 3 都市計画区域マスタープランの改定の方針
- 4 都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

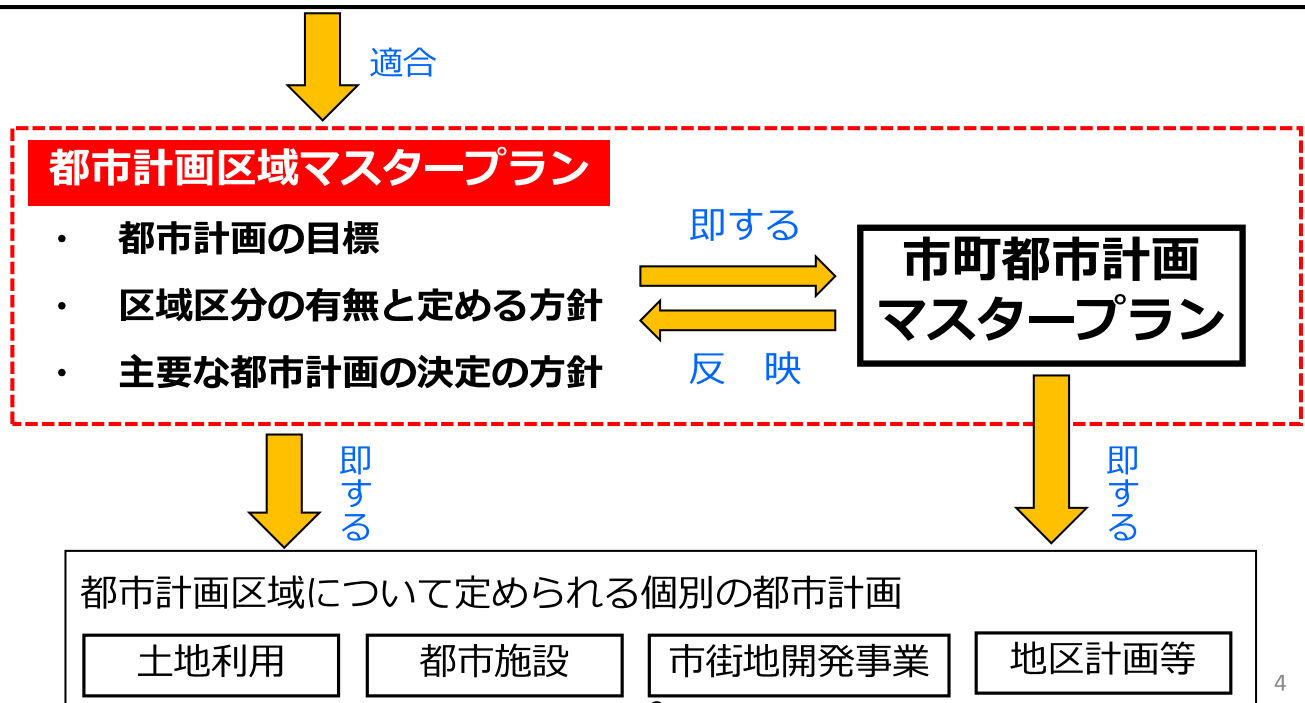
3

1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要

中長期的な視点に立った都市の将来像を明らかにし、都市計画区域ごとの都市計画の基本的な方向性を示す

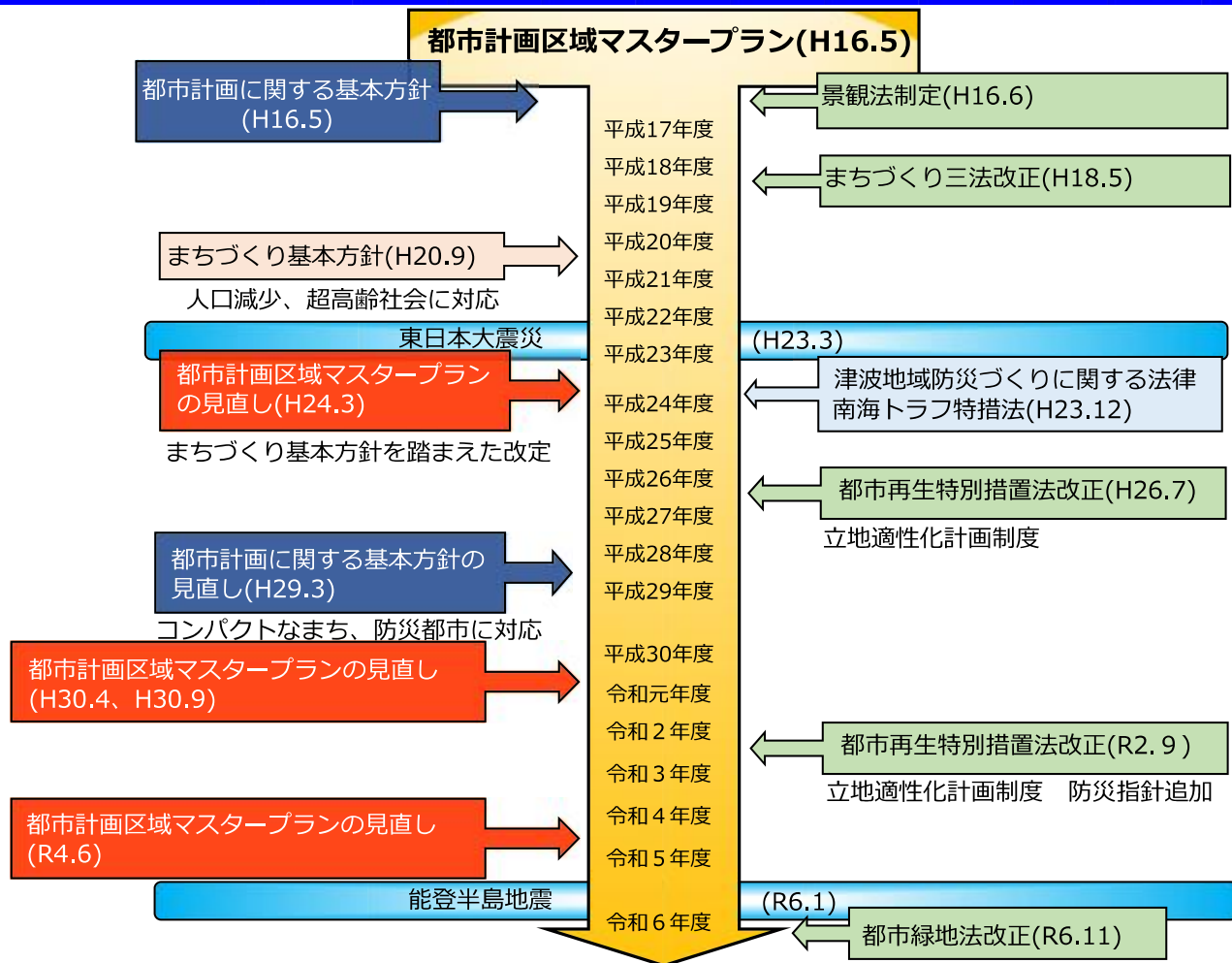
都市計画法第6条の2

国土計画、地方計画、総合計画、宮崎県都市計画に関する基本方針



4

1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要



今回の「都市計画区域マスタープラン」の見直し

5

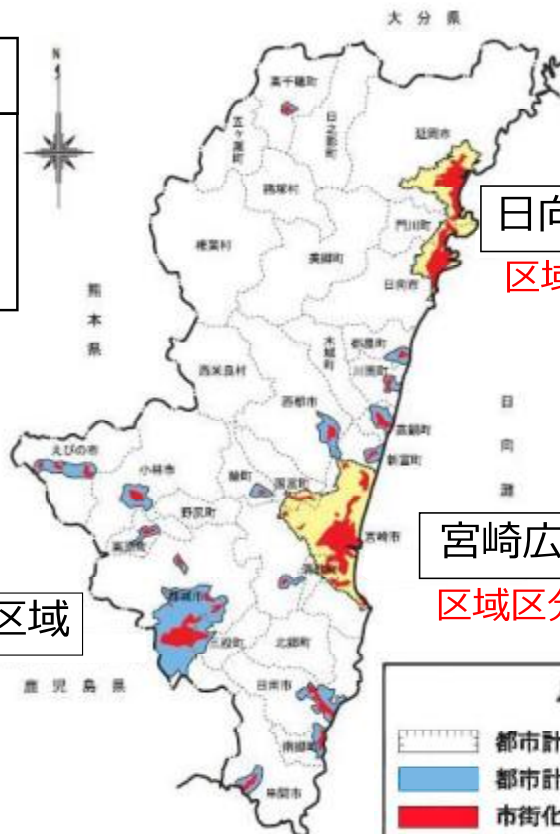
1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要

宮崎県都市計画区域指定図

1 8 都市計画区域

県内では2つの
都市計画区域で
区域区分を適用

都城広域都市計画区域



日向延岡新産業都市計画区域
区域区分（線引き）適用

宮崎広域都市計画区域
区域区分（線引き）適用

凡 例

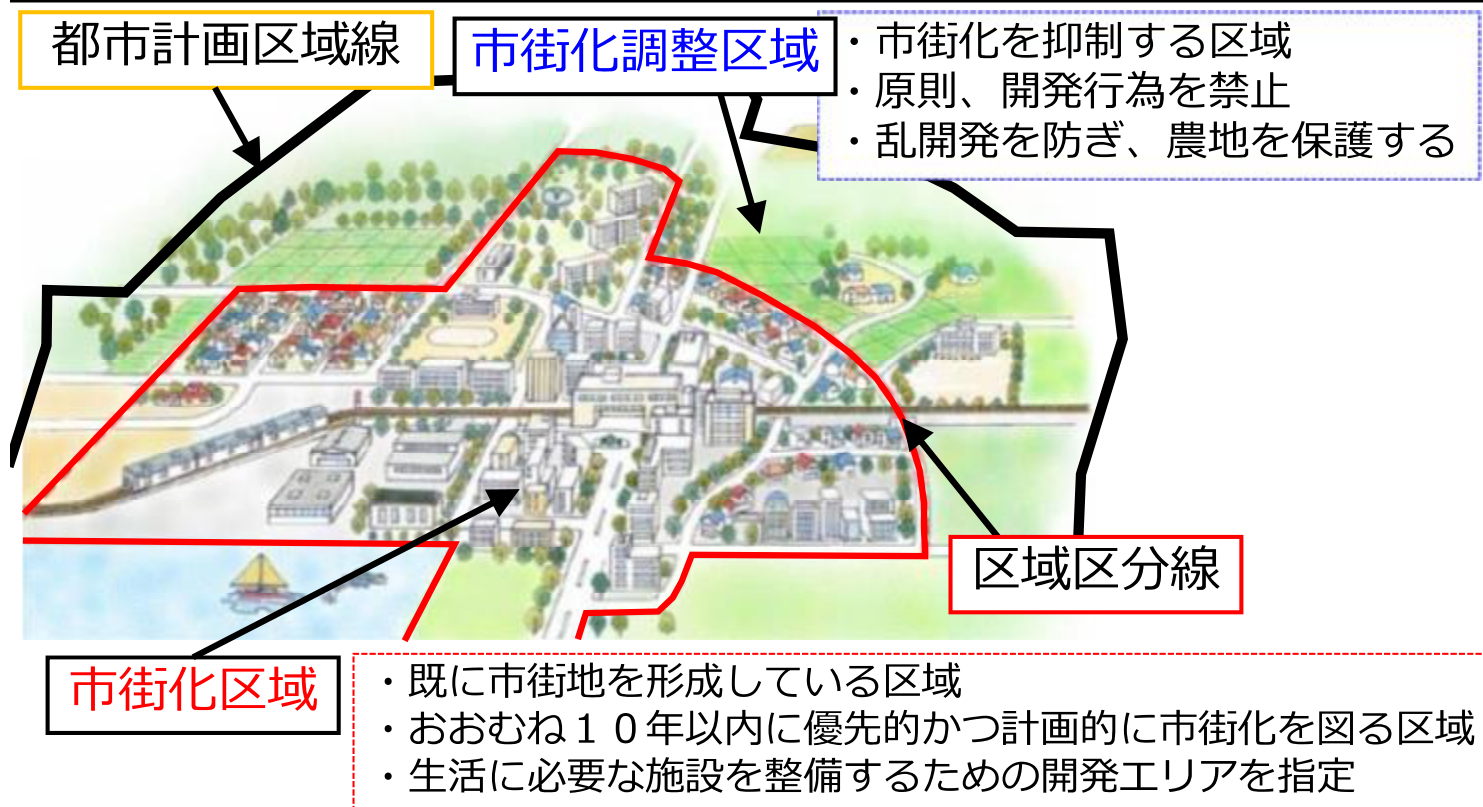
- 都市計画区域（区域区分都市）
- 都市計画区域（その他）
- 市街化区域（用途地域）
- 市街化調整区域

6

1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要

区域区分とは、

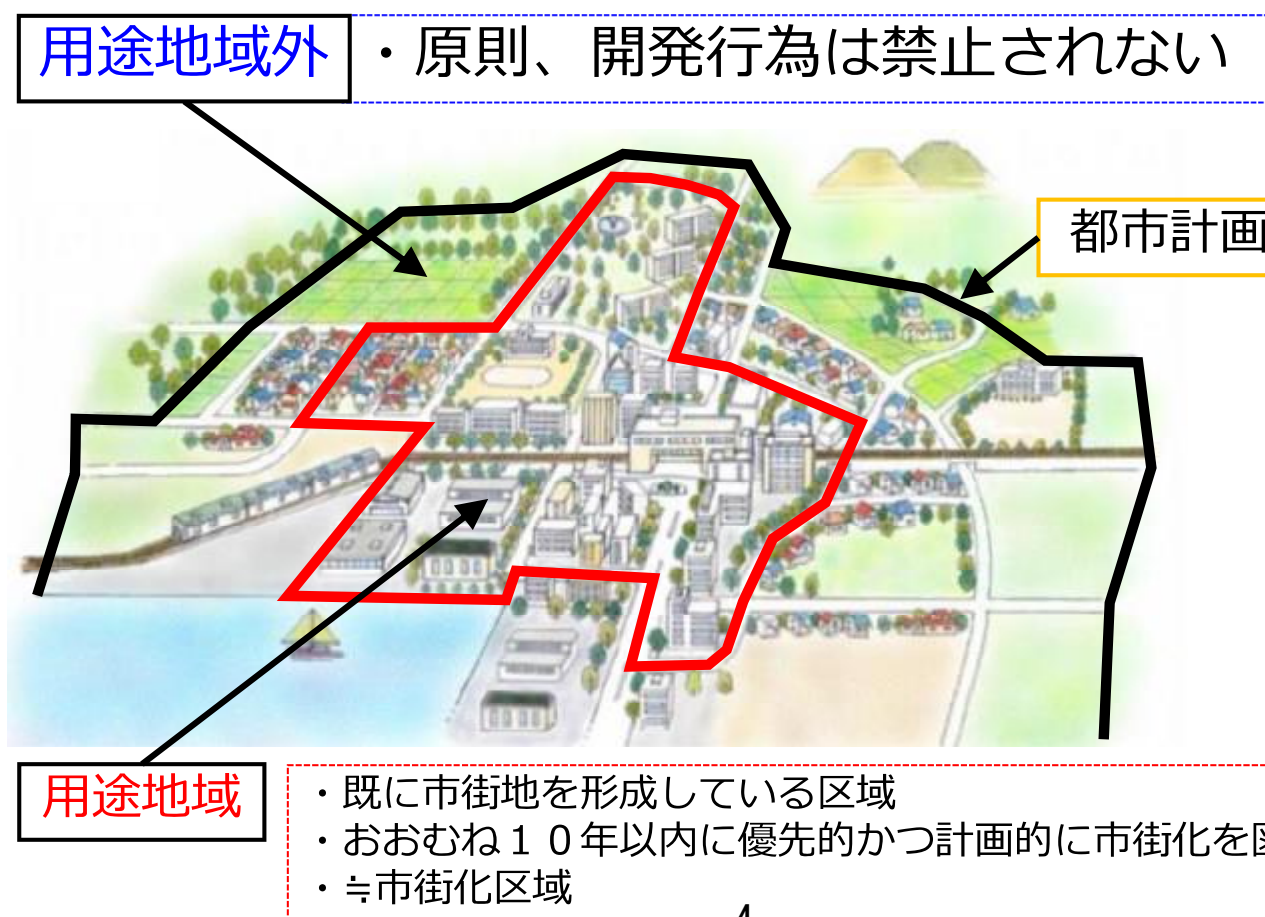
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成と効率的な公共投資を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分ける制度



7

1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要

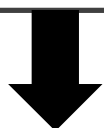
【参考】区域区分を適用しない都市計画区域（非線引き都市計画区域）



8

都市計画区域マスタープラン圏域図

日常生活など
一体性のある圏域



6 圏域ごとに
集約して
区域マスを策定

東臼杵・西臼杵圏域

西諸県圏域

児湯圏域

中部圏域

北諸県圏域

南那珂圏域

Copyright © 2014 by the City of Nishino

9

区域マスの記載事項と記載の内容 （1 / 2）

第1章 基本的事項

- ・ 都市計画における区域マスの位置付け
- ・ 全県的な都市計画の目標や将来の都市構造

第2章 都市計画の目標

- ・ 圏域毎の課題、都市計画の将来の方向性
- ・ 圏域における都市活動の拠点

第3章 区域区分の決定の有無及び定める際の方針

- ・ 区域区分の有無の判断、理由
- ・ 必要となる市街地の規模

第4章 主要な都市計画の決定方針

- ・ 個別の都市計画の決定方針
- ・ 市町マスに反映させる都市計画の基本的な方針

11

1 都市計画区域マスタープラン（「区域マス」）の概要

圏域毎の都市づくり基本方向（抜粋）

《中部圏域（宮崎、国富、田野、綾）》

《東臼杵・西臼杵圏域（日向、延岡、門川、高千穂）》



《北諸県圏域（都城、三股、高崎）》



12

改定を検証する事項

都市計画の目標（第2章）

- ・ 地域ごとの市街地の拠点の検証

区域区分の決定の有無及び定める際の方針（第3章）

- ・ 区域区分の有無、市街地規模の検証

主要な都市計画の決定方針（第4章）

- ・ 優先的に整備する都市施設の検証
- ・ 防災都市づくりに関する方針の検証

13

説明内容

- 1 都市計画区域マスタープランの概要
- 2 都市計画区域の現状
- 3 都市計画区域マスタープランの改定の方針
- 4 都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

都市計画基礎調査

都市計画区域内の都市の現況、将来の見通しを
定期的（概ね5年ごと）に把握するための調査

【調査内容】

- 人口規模や動態（国勢調査等）
- 職業分類別の就業人口の規模
- 市街地の面積、土地利用状況
など

都市計画区域内人口

職業別人口

人口密度

土地・建物利用動向

農地転用動向

- ◆区域区分の有無の検討
- ◆市街化区域の開発余力の検討
- ◆市街化調整区域の土地利用の動向の検討 など

15

都市計画基礎調査の調査結果

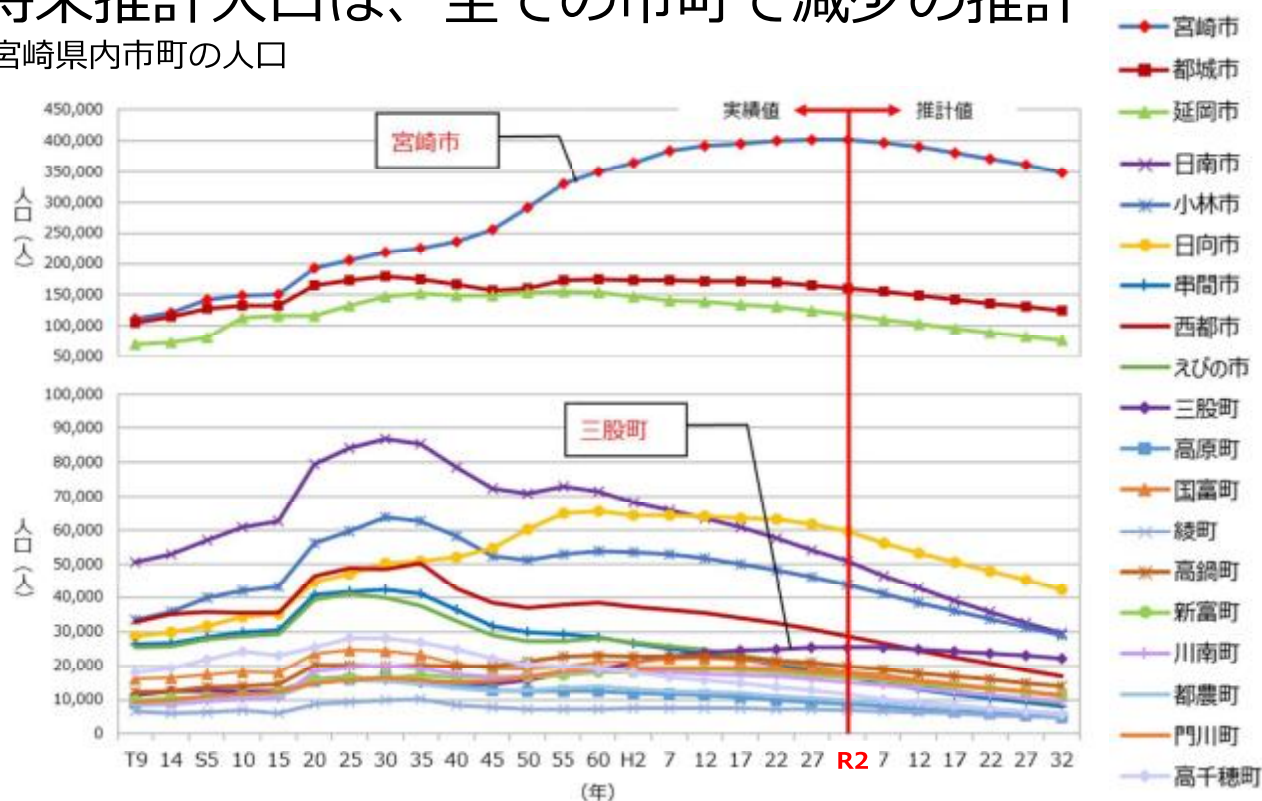
1. 人口に関する事項
2. 土地利用に関する事項（開発・農地）
3. 経済に関する事項（商業・工業）
4. 建築に関する事項

16

1. 人口に関する事項

- 人口は宮崎市、三股町を除き、既に減少傾向
- 将来推計人口は、全ての市町で減少の推計

宮崎県内市町の人口



資料：令和2年までは総務省「国勢調査」。ただし、昭和20年は「人口調査」。
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（R5.12推計）」。

17

2 都市計画区域の現状

1. 人口に関する事項

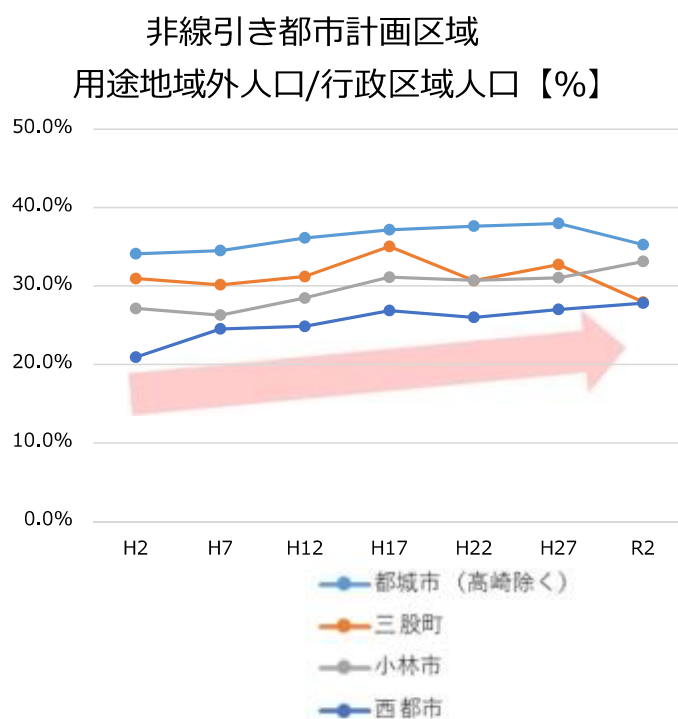
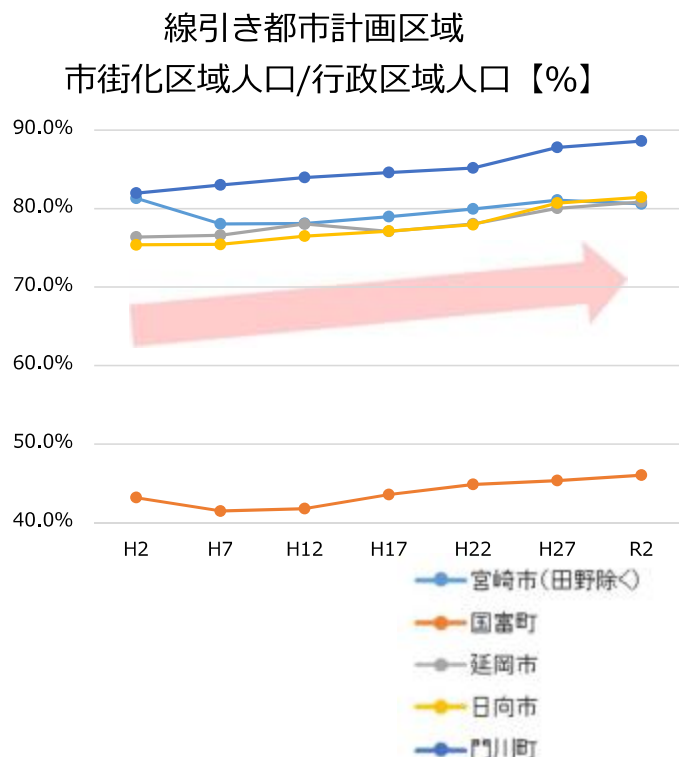
- 線引き都市は約7～9割が市街化区域に居住
- 非線引き都市は約5～8割が用途地域内に居住

宮崎県内市町の都市計画区域人口の比率（R2）

圏域	線引きの有無	市町	区域ごとの人口比率		
			都市計画区域 ／行政区	市街化区域 ／都市計画区域	用途地域 ／都市計画区域
中部圏	線引	宮崎市	96.4%	83.7%	—
	非線引	旧田野町	75.9%	—	69.6%
	線引	国富町	65.1%	70.7%	—
	非線引	綾町	73.0%	—	56.0%
東臼杵・西臼杵圏	線引	延岡市	89.1%	90.8%	—
	線引	日向市	88.9%	91.7%	—
	線引	門川町	96.2%	92.1%	—
	非線引	高千穂町	34.3%	—	80.1%
北諸県圏	非線引	都城市	89.1%	—	60.4%
		旧高崎町	35.6%	—	71.0%
		三股町	95.5%	—	70.7%
西諸県圏	非線引	小林市	57.3%	—	42.1%
		えびの市	70.9%	—	52.2%
		高原町	49.8%	—	57.2%
南那珂圏	非線引	日南市	79.5%	—	68.5%
		旧南郷町	77.0%	—	57.3%
		串間市	56.1%	—	64.8%
児湯圏	非線引	西都市	61.5%	—	54.8%
		高鍋町	86.3%	—	78.5%
		新富町	42.3%	—	60.8%
		川南町	33.1%	—	65.5%
		都農町	65.1%	—	60.4%

1. 人口に関する事項

線引き都市は市街化区域内人口比率が増加傾向、
一部の非線引き都市では用途地域外人口比率が増加傾向



19

2 都市計画区域の現状

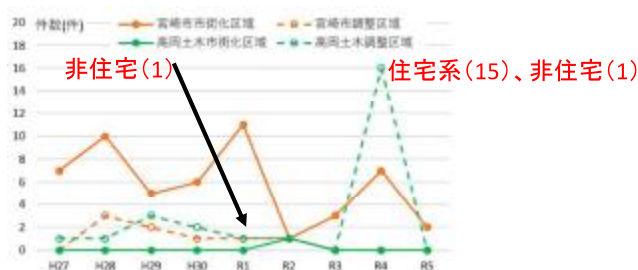
2. 土地利用に関する事項（開発・農地）

○開発（線引き都市計画区域における区域毎の開発許可件数の推移）

宮崎広域都市計画区域

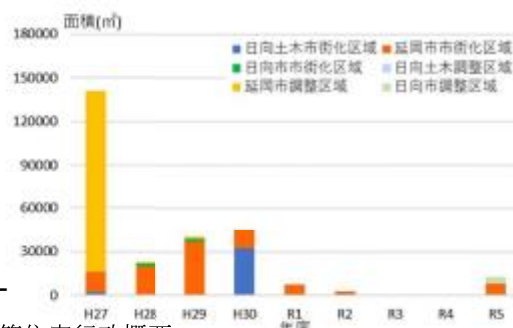
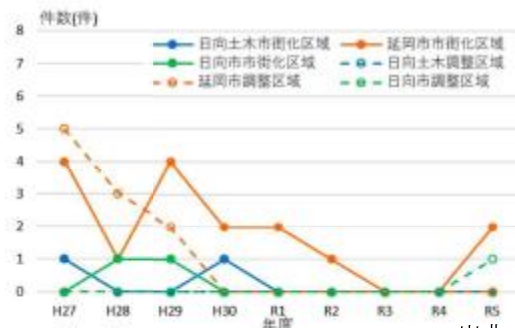
（過去5年間）

各年度で件数にばらつきがあり、開発規模によって
件数と面積に差が生じている



日向延岡新産業都市計画区域

開発規模によって、件数と面積に差が生じている



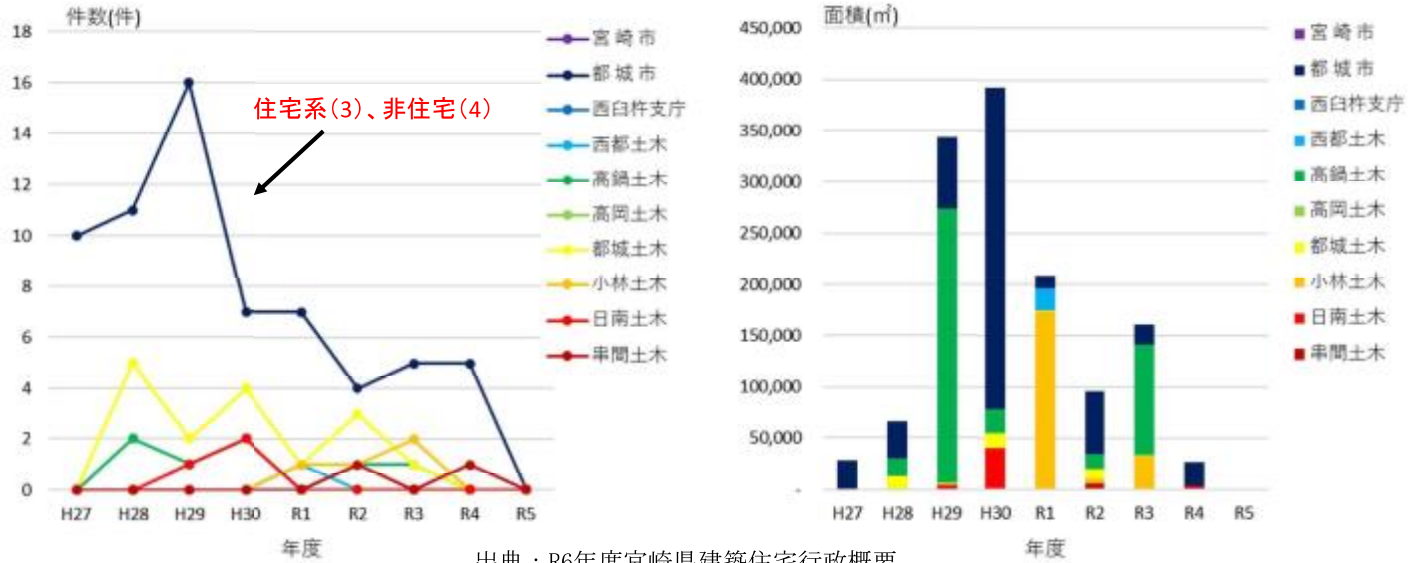
2. 土地利用に関する事項（開発・農地）

○開発（非線引き都市計画区域における区域毎開発許可件数の推移）

（過去5年間）

件数・面積ともに減少傾向

開発規模によって、件数と面積に差が生じている



出典：R6年度宮崎県建築住宅行政概要

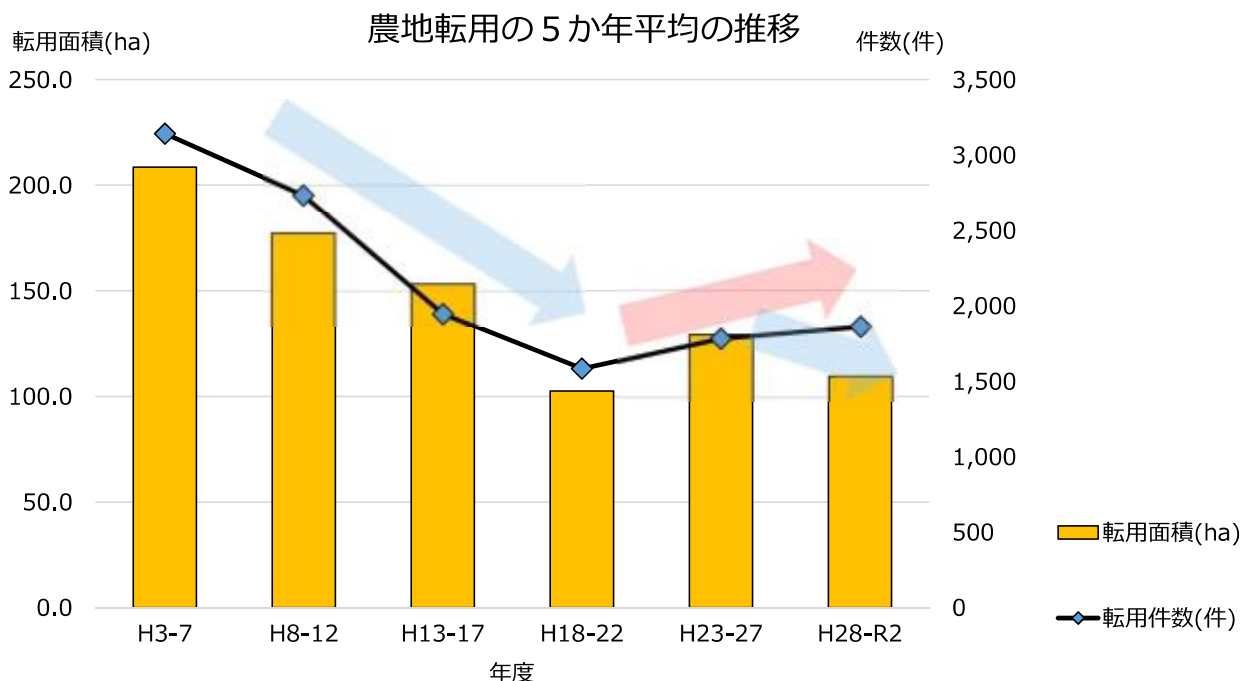
所 管	都市計画区域名	所 管	都市計画区域名
宮崎市	田野	都城市	都城広域・高崎
西臼杵支庁	高千穂	西都土木	西都
高鍋土木	高鍋・新富・川南・都農	高岡土木	綾
都城土木	都城広域(三股町)	小林土木	小林・えびの・高原
日南土木	日南・南郷	串間土木	串間

21

2. 土地利用に関する事項（開発・農地）

○農地（5年間の農地転用動向の比較）

件数・面積ともに減少傾向にあったが、件数は近年増加に転じている。



22

2. 土地利用に関する事項（開発・農地）

○農地（線引き都市と非線引き都市の農地転用件数・面積の推移）

線引き都市：平成22年度以降に、件数・面積ともに増加したが、平成28年度以降に再び減少に転じている。

非線引き都市：平成22年度以降は、件数・面積ともに増加に転じている。

線引き都市



非線引き都市



出典：都市計画基礎調査

線引き都市の面積 (R5.3月末)	市街化区域面積	11,334ha	非線引き都市の面積 (R5.3月末)	用途地域面積	8,320ha
	市街化調整区域面積	35,734ha		用途地域外面積	33,085ha
	都市計画区域面積	47,068ha		都市計画区域面積	41,405ha

23

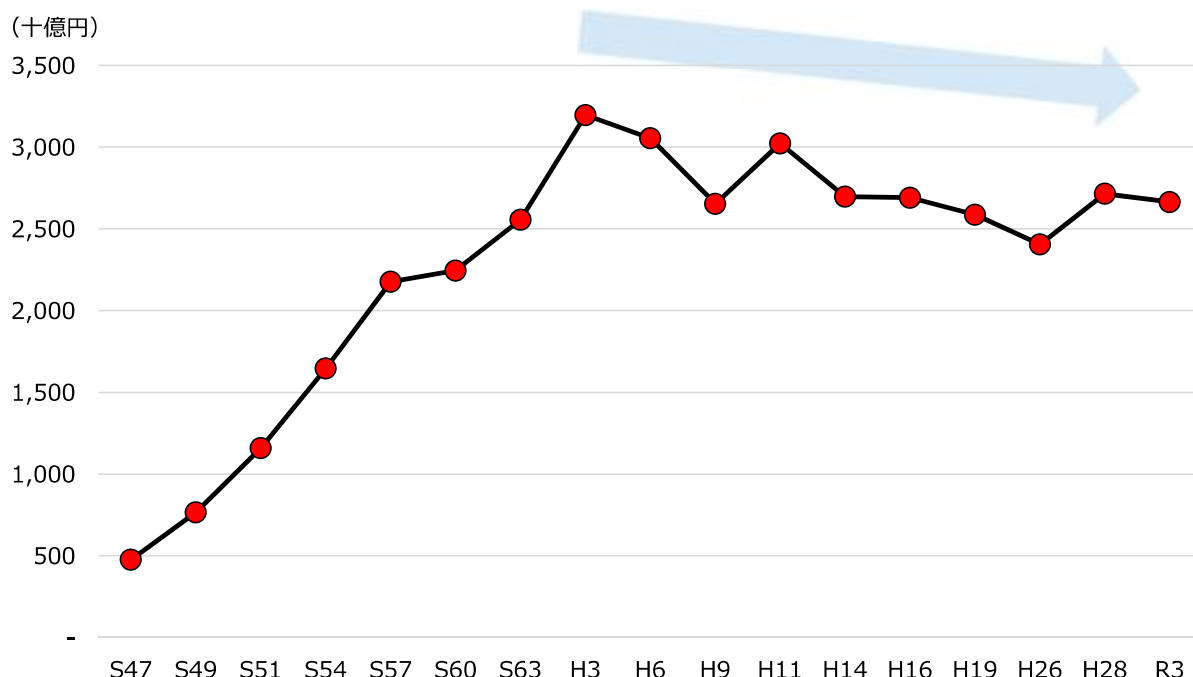
2 都市計画区域の現状

3. 経済に関する事項（商業・工業）

○商業（商業販売額の動向）

商業販売額は、平成3年まで増加していたが、以降は減少傾向

宮崎県の商業販売額の推移



出典：商業統計（経済産業省）

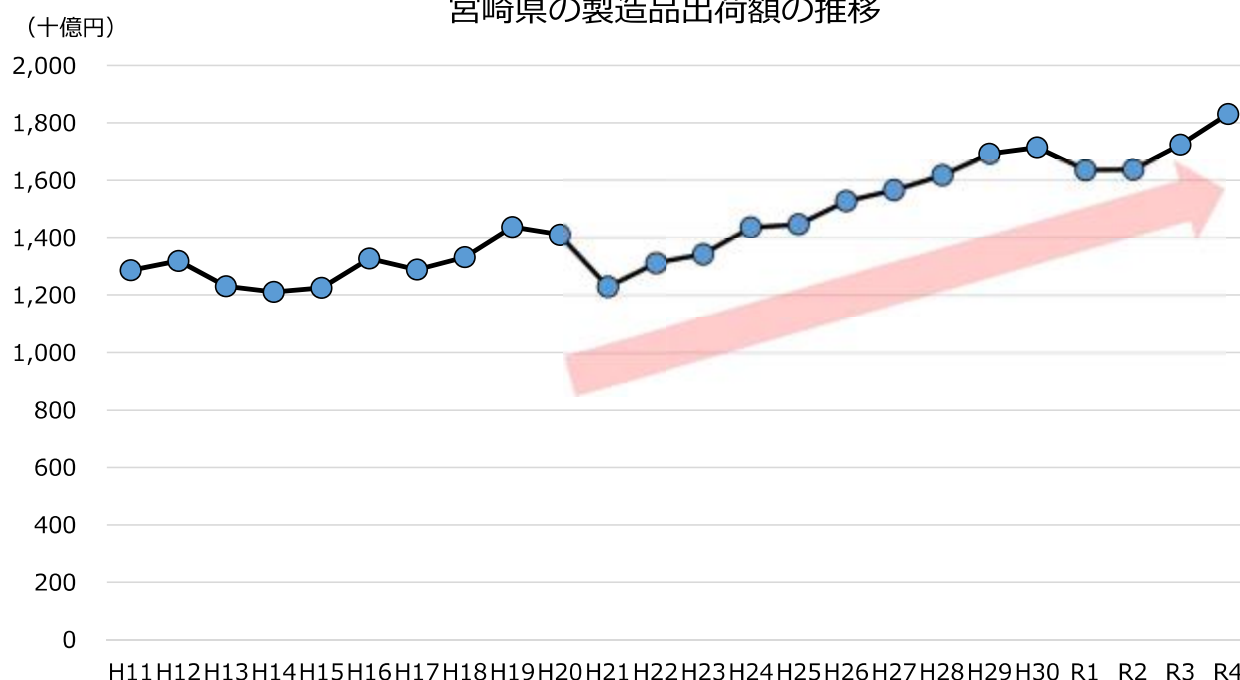
24

3. 経済に関する事項（商業・工業）

○工業（製造品出荷額の動向）

製造品出荷額は、平成21年まで横ばいか減少傾向にあったが、以降は増加傾向

宮崎県の製造品出荷額の推移



出典：工業統計（経済産業省）

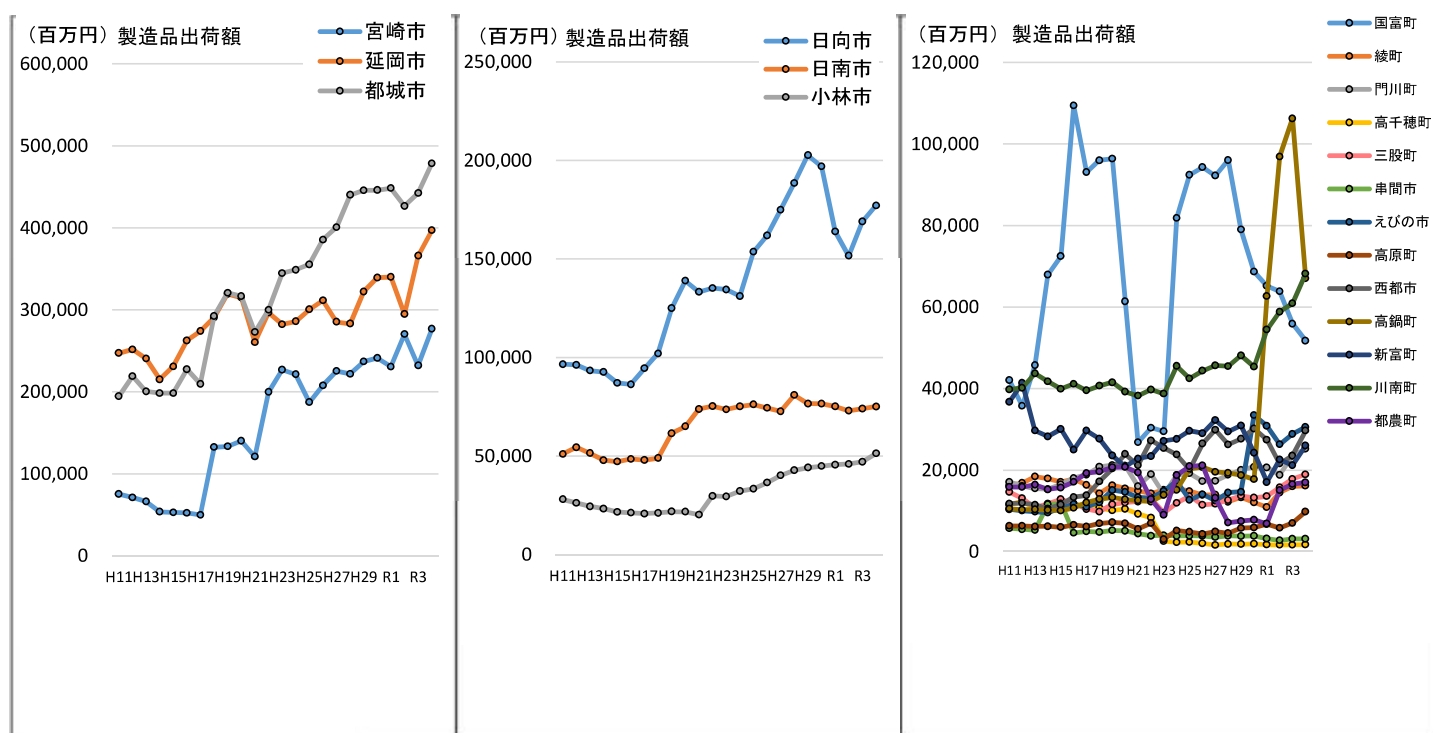
25

2 都市計画区域の現状

3. 経済に関する事項（商業・工業）

○工業（市町ごとの製品出荷額の推移）

製品出荷額は、宮崎市、延岡市、都城市、日向市、高鍋町で増加傾向、その他は微増もしくは横ばい



出典：商業統計（経済産業省）

4. 建築に関する事項

(過去5年間)

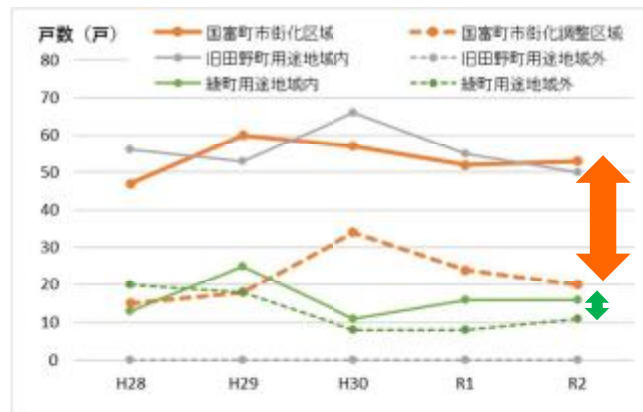
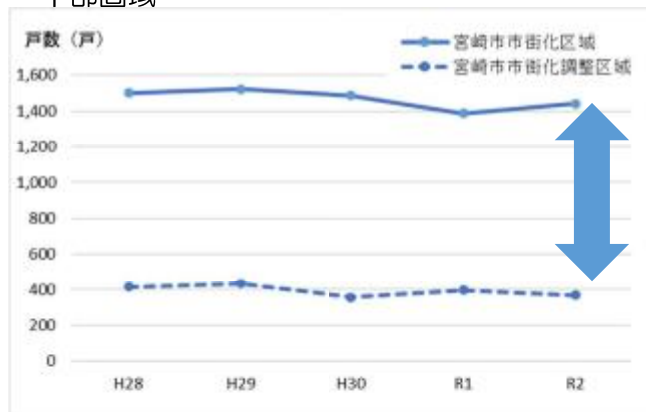
○圏域ごとの新築件数の推移

新築件数の割合は市街化区域約 8 割、

市街化調整区域約 2 割

非線引き都市は用途地域内外での新築の件数の
差異が小さい

中部圏域



宮崎広域都市計画区域	戸数(5年間計)	構成比(%)
市街化区域	7,969	78.8%
市街化調整区域	2,143	21.2%
合 計	10,112	100%

出典：都市計画基礎調査

27

4. 建築に関する事項

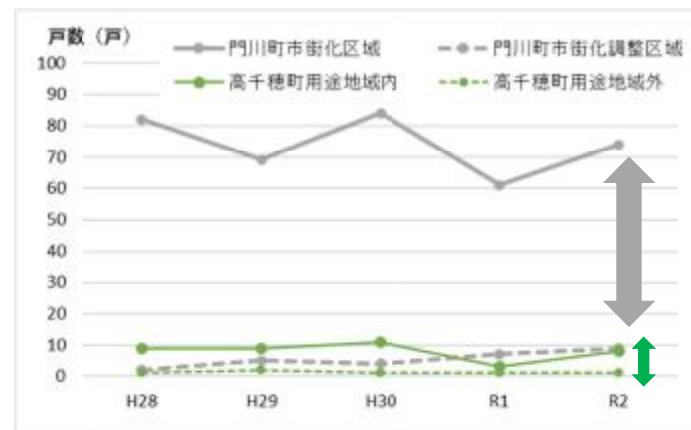
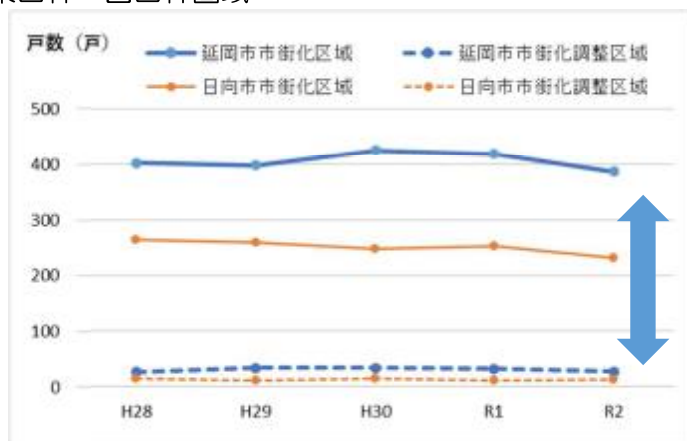
(過去5年間)

○圏域ごとの新築件数の推移

日向延岡新産業は宮崎広域より市街化調整区域の割合
が少ない

非線引き都市は用途地域内外での件数の差異が小さい

東臼杵・西臼杵圏域



日向延岡新産業都市計画区域	戸数(5年間計)	構成比(%)
市街化区域	3,699	93.6%
市街化調整区域	251	6.4%
合 計	3,950	100%

出典：都市計画基礎調査

28

4. 建築に関する事項

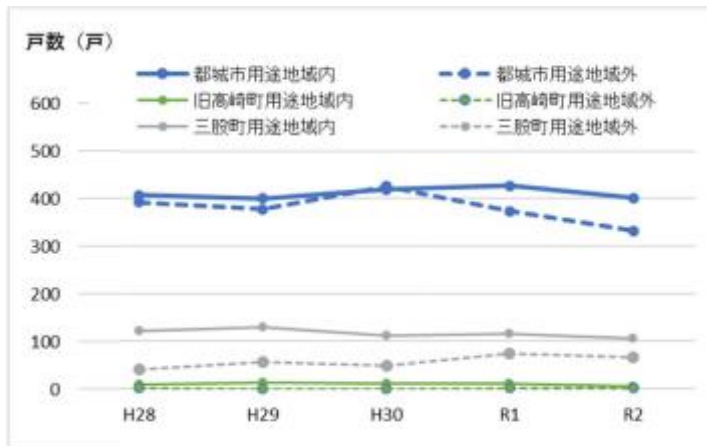
(過去5年間)

○圏域ごとの新築件数の推移

非線引き都市計画区域は、用途地域内外の新築件数の差が小さい

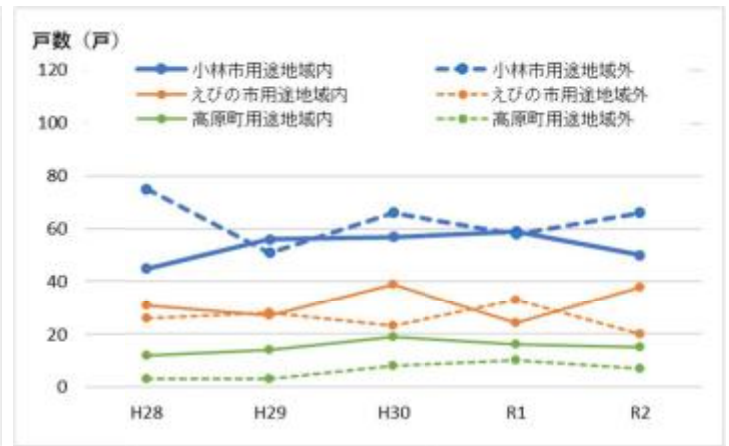
都城市、小林市、えびの市は、用途地域外の新築件数も多く、用途地域外の件数が上回る年次も見られる

北諸県圏域



出典：都市計画基礎調査

西諸県圏域



29

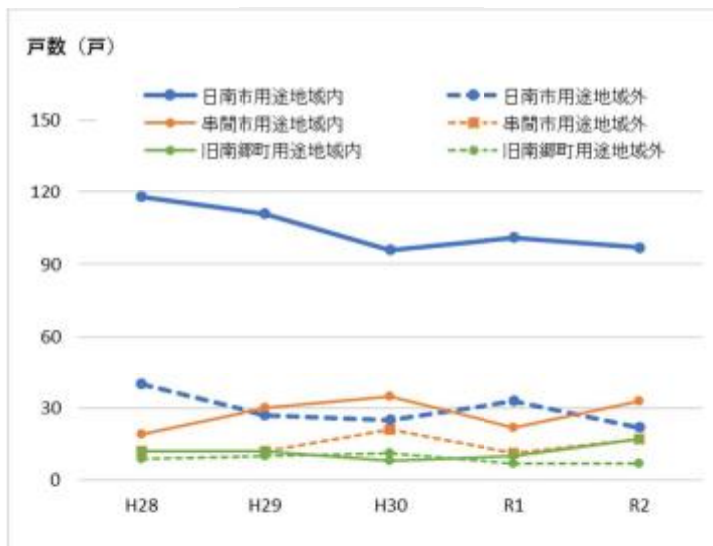
4. 建築に関する事項

(過去5年間)

○圏域ごとの新築件数の推移

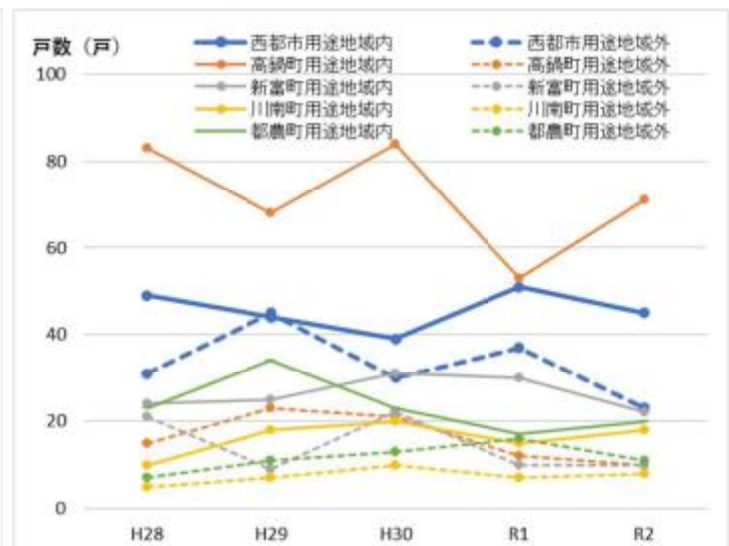
串間市、旧南郷町、川南町は用途地域内外での件数の差異が小さい。

南那珂圏域



出典：都市計画基礎調査

児湯圏域



説明内容

- 1 都市計画区域マスタープランの概要
- 2 都市計画区域の現状
- 3 都市計画区域マスタープランの改定の方針
- 4 都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

31

3 都市計画区域マスタープランの改定の方針

第2章 都市計画の目標

- | | |
|-----|--------------------|
| 第1節 | 計画期間と範囲 |
| 第2節 | 〇〇圏域における都市づくりの基本方法 |
| 第3節 | 地域ごとの市街地像 |



地域ごとの市街地となる拠点の改定

32

第2章第3節 地域ごとの市街地像

中部圏域区域マス
P.9～

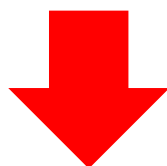
項 目		改定の方針
1. 人のまとまりを形成する 核となる市街地		2. について 既存の記載内容を引き継ぎつつ、関係機関等からの意見により対象地区・記載内容を整理
(1) 圏域の拠点		
(2) 地域生活の拠点		
(3) その他市街地		
2. 産業や観光の拠点となる市街地		
(1) 工業拠点		
(2) 流通業務拠点		
(3) 観光拠点		
(4) ICT等産業拠点		
3. 既存集落		
4. 連携軸		

33

第3章 区域区分の決定の有無及び 定める際の方針

第1節 区域区分の有無

第2節 区域区分を定める際の方針



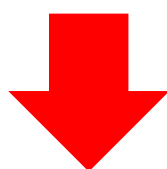
都市計画基礎調査などの結果により改定

34

第3章第1節 区域区分の有無

中部圏域区域マス
P.13～

項 目		改定の方針
1. 区域区分の決定の判断		都市計画基礎調査の結果 に基づく、区域区分の要 否の判断
2. 区域区分を行う理由		
3. 区域区分を行わない理由		



都市計画基礎調査の結果、関係市町からの意見を踏まえ、総合的に区域区分が必要か判断

35

○区域区分の有無の判断 1

1-1 市街地として

一定水準以上の人口密度を有しているか

現在の市街地において、一定水準以上の人口密度を有している場合、郊外側へ市街地が広がろうとする動きがあると考えられる

1-2 将来の市街地人口を

適切な市街地規模で収容できるか

将来の市街地人口を推計した人数が、将来の市街地に適切な人口密度で収まらない場合、市街地を広げる必要があると考えられる

36

○区域区分の有無の判断2

2-1 市街地内に人口集中地区（DID地区）があるか

市街地内に人口集中地区（DID地区）がある場合は、市街化区域を設定しうる規模・密度を有してると考えられる。

2-2 市街地における建築活動は活発か

市街地内において建築活動が活発な場合は、市街地外縁部にも建築活動範囲が広がる可能性があると考えられる。

2-3 市街地外における農地転用動向が高いか

市街地外における農地転用動向が高い場合は、郊外部で開発行為が活発であると考えられる。

37

3 都市計画区域マスタープランの改定の方針

○区域区分の有無の判断まとめ

都市計画区域名	構成市町	合併前	1-1 現行市街地の 人口密度	1-2 市街地に 収容不可能な人口	2-1 DID地域の有無	2-2 市街地内の新築動向	2-3 市街地外の 農地転用動向
			R2 人口密度 人/ha	R12 収容不可能人口 人	R2 DID面積 ha	H28-R2 市街化区域 新築件数率 %	H28-R2 市街地外 農地転用面積率 %
宮崎広域	計				5,179	78.5%	1.02%
	宮崎市	—				81.6%	1.0%
	佐土原町	—			5,179	67.0%	1.1%
	高岡町	—				61.9%	2.0%
	清武町	—				78.3%	1.1%
日向延岡新産業	計				—	70.8%	0.03%
	延岡市	—			3,488	93.7%	0.86%
	日向市	—			2,019	93.0%	0.43%
	門川町	—			1,249	95.1%	1.90%
	計				220	93.2%	0.34%
都城広域	計				2,080	54.7%	1.92%
	都城市	—			2,080	51.9%	1.99%
	三股町	—			—	67.2%	1.38%
日南	日南市	—			389	78.1%	1.51%
小林	小林市	—			297	45.8%	2.00%
串間	串間市	—			—	65.6%	0.35%
西都	西都市	—			205	57.9%	0.56%
えびの	えびの市	—			—	55.0%	1.62%
田野	宮崎市	田野町			—	100%	0.80%
南郷	日南市	南郷町			—	57.3%	0.44%
高崎	都城市	高崎町			—	86.4%	1.09%
高原	高原町	—			—	71.0%	0.59%
綾	綾町	—			—	55.5%	0.54%
高鍋	高鍋町	—			342	81.6%	0.51%
新富	新富町	—			—	64.7%	1.29%
川南	川南町	—			—	68.6%	1.33%
都農	都農町	—			—	66.9%	1.39%
高千穂	高千穂町	—			—	87.0%	0.09%
都市計画区域平均					—	74.2%	1.33%

集計作業中

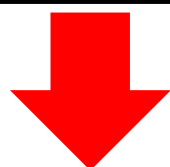
第3章第2節 区域区分を定める際の方針

項 目		改定の方針
1. 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき概ねの人口及び産業の規模		都市計画基礎調査の結果に基づく、市街化区域の規模の算定
(1) 人口		
(2) 産業		
2. 目標年次の市街化区域の概ねの規模		10年後の住宅地、商業用地、工業用地の規模をそれぞれ算出

39

第4章 主要な都市計画の決定方針

- 第1節 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針
- 第2節 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針
- 第3節 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針
- 第4節 自然環境の整備又は保全に関する方針
- 第5節 防災都市づくりに関する方針
- 第6節 都市計画の推進に関する方針



優先的に整備する都市施設、防災に関する方針
の改定

第4章第2節

中部圏域区域マス P.22～

都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

区 分		改定の方針
(1) 基本方針		(3) の時点修正 概ね10年以内に具体的な計画があり、優先的に整備を予定する交通施設を関係機関等からの意見により記載。 必要に応じ、(2) の記載内容も整理する。
①交通体系の整備の方針		
ア 広域交通体系の整備		
イ 域内交通体系の整備促進と再編の方針		
ウ 防災に配慮した交通環境の整備の方針		
エ 景観に配慮した交通環境の整備の方針		
オ 自然環境への負荷の最小限化の方針		
②整備水準の目標		
(2) 主要な施設の配置の方針		
①道路		
②その他の交通施設		
(3) 主要な施設の整備目標		
①道路		

41

第4章第5節 防災都市づくりに関する方針

中部圏域区域マス P.34～

区 分		改定の方針
1. 基本方針		既存の記載内容を引き継ぎつつ、近年の法改正や社会情勢の変化等に対応した記載内容を整理
【地震・津波災害】		
【豪雨・土砂災害】		
2. 防災都市づくりに関する機能強化・整備の方針		
(1) 県民防災力の向上に関する方針		
(2) 都市構造の強化に関する方針		
(3) 災害に強い都市の骨格の整備に関する方針		
(4) 災害に強い都市の拠点等の整備に関する方針		
3. 主要な施設の配置の方針		
(1) 骨格となる道路		
(2) 防災拠点等		
(3) 主要な施設の整備目標		

42

説 明 内 容

- 1 都市計画区域マスタープランの概要
- 2 都市計画区域の現状
- 3 都市計画区域マスタープランの改定の方針
- 4 都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

43

4 都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

都市計画区域マスタープランの改定で追加する内容

- 1 都市緑地法改正に伴う方針の見直し
- 2 事前復興まちづくりの取組について

4.1 都市緑地法改正に伴う方針の見直し

【都市緑地法の改正の背景】

◆国際規模・地球規模で語られる社会課題

- ①気候変動(CO2吸収、暑熱対応、省エネ、再エネ)
- ②生物多様性の確保(生息・生育環境の確保)
- ③幸福度の向上(健康増進、子育て環境の確保)

これらの課題解決に資するまちづくりをすすめることが強く求められており、『都市緑地』が持つ多様な機能が期待されている。

◆課題

我が国は世界と比較して都市における緑地の「充実度」が低く、減少傾向にある。

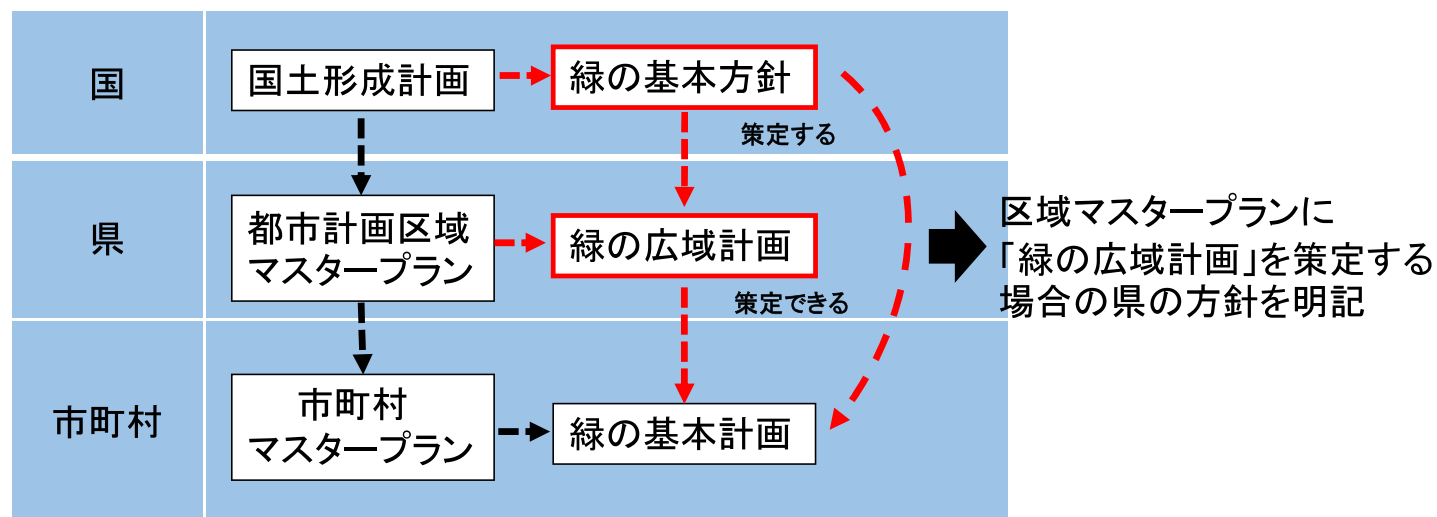
- 都市における緑地の質・量両面の確保
 - 再生可能エネルギーの導入やエネルギーの効率的利用の促進
 - 地方公共団体や民間事業者の取組の後押し
- 都市緑地法の改正

45

4.1 都市緑地法改正に伴う方針の見直し

【区域マスに反映する都市緑地法の改正内容】

①国の基本方針や都道府県の計画の策定



②都市計画における緑地の位置づけ

都市計画法第13条(都市計画基準)

都市計画を定める際の基準として

改正前:「自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。」

改正後:「当該都市における自然的環境の整備又は保全の重要性を考慮して、...定めなければならない」

現行

市街地内の緑地の保全等に関する方針として、積極的な保全・活用をすることを明記

(中部圏域 抜粋) (5) 市街地内の緑地の保全等に関する方針

市街地に残る緑地等については、環境・景観保全の面から特に必要と判断される場合は、特別緑地保全地区や生産緑地地区、風致地区に位置付けるなど、保全に努めます。

綾城周辺の丘陵山地など、まち並みの背景を構成するシンボリックな緑地は、積極的に保全・活用することが必要です。

【改定方針】 ※追記

- 都市計画を定める際には、策定段階から緑地の整備・保全の意義・重要性について考慮する。
- 都市内にある公園・緑地は、地域住民の憩いの場であるとともに、環境保全や暑熱対策等においても重要な役割を担うものであるため、適切な規模・配置が必要。

47

4.2 事前復興まちづくりの取組について

事前復興まちづくりとは、

- ・被災時に復興の着手や住民との合意形成に長期間を要する傾向にあるなか、主に、市街地の復興を対象として事前の備えをすること。
- ・市街地等の復旧・復興は、被災した地域社会の様々な活動や住宅、生活の基盤となるものである。



①復興体制の事前検討

②復興手順の事前検討

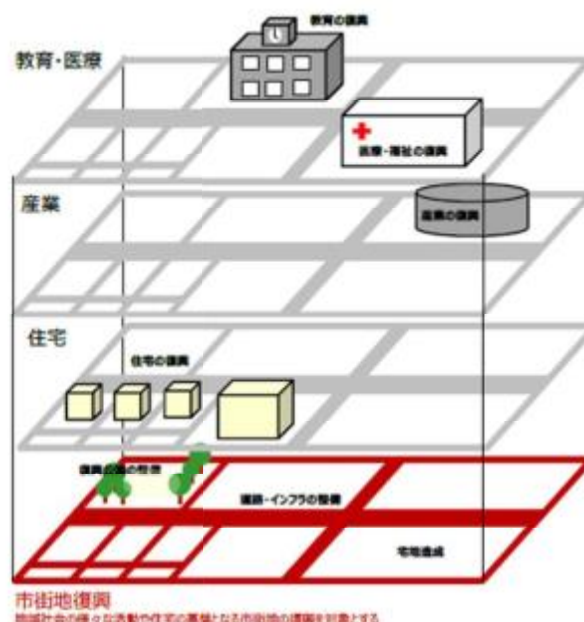
③復興訓練の実施

④基礎データの事前整理、分析

⑤復興における目標等の事前検討

住民等との意見交換を行って、復興ビジョンを創る

事前復興まちづくり計画



(※図: 国交省資料より)

48

現行

（中部圏域 抜粋）

地域防災計画等や市町マスタープラン、立地適正化計画の防災指針などを活用して、県民や市町、県などの多様な主体が連携して復興まちづくりの将来像の共有、「防災・減災」のための事前の準備や発災後の対応を迅速に行うための体制づくりに取組みます。



【改定方針】

防災都市づくりに関する方針

1. 基本方針

地域防災計画等や市町マスタープラン、立地適正化計画の防災指針などを活用して、県民や市町、県などの多様な主体の連携により、大規模災害を想定した復興まちづくりの将来像を共有し、「防災・減災」のための事前の準備や発災後の対応を迅速に行うために、事前復興まちづくり計画の策定を推進します。

※別途、【計画作成の手引き】の策定を検討中

49

4.2 事前復興まちづくりの取組について

事前復興まちづくり計画 と被災後に策定される計画との関係



○法律に基づかない任意の計画だが、被災後に法律に基づき策定される復興計画の一部に資するものとなりえる。

50

事前復興まちづくり計画 作成の手引き(イメージ)

○以下の項目・内容をどのように取りまとめれば良いかについて、地域特性を考慮しながら、事例と合わせて記載していく。

(計画に記載する項目及び内容の例)

項目		想定される記載内容の例示
①検討の前提となる被害想定やまちの課題		・地域特性と<u>想定される被害</u>の分布、規模等の整理 ・復興時の市街地整備等の課題
②復興まちづくりの目標・実施方針		・市町村全域の復興まちづくりの目標 ・基本的な考え方（人口や事業規模） ・将来の都市構造 ・復興まちづくりの方針 ・分野別の復興まちづくりの方針
③目標の実現に向けた課題		・目標を実現するための課題
④課題解決のための方策	事前に決めておくべき事項	・体制に関わること ・手順に関わること ・復興まちづくりの工程に関すること（長期間にわたることへの対応、応急仮設住宅用地の確保等）
	事前に実施すべき事項	・市町村職員の能力向上に関わること（職員訓練等） ・住民との合意に関わること（住民との復興訓練等） ・基礎データの整備に関すること（地籍調査等） ・防災・減災対策

- ・地震
- ・沿岸部であれば津波
- ・西諸県圏域であれば火山
など

区域マスの巻末には、
この手引きの概要版として、
【事前復興まちづくりの方針】を添付したい

(※国交省資料より一部加工)