

議案第5号

清武南準都市計画区域の指定について

(議案書 P24 ~ P26)

1

～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)

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。

【区域のイメージ】



2

～準都市計画区域について～

	都市計画区域	準都市計画区域 (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	○土地利用の規制、誘導 <table><tr><td>○</td><td>用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)</td></tr><tr><td>○</td><td>特別用途地区</td></tr><tr><td>○</td><td>特定用途制限地域</td></tr><tr><td>○</td><td>高度地区</td></tr><tr><td>○</td><td>景観地区</td></tr><tr><td>○</td><td>風致地区</td></tr><tr><td>○</td><td>緑地保全地域</td></tr><tr><td>○</td><td>伝統的建造物群保存地区</td></tr><tr><td>○</td><td>その他13地区</td></tr></table> ○都市施設(道路、公園、下水道)の都市計画決定 ○土地区画整理事業の施行 ○地区計画に関する都市計画決定 ○都市計画税の徴収	○	用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)	○	特別用途地区	○	特定用途制限地域	○	高度地区	○	景観地区	○	風致地区	○	緑地保全地域	○	伝統的建造物群保存地区	○	その他13地区	○土地利用の規制、誘導 <table><tr><td>○</td><td>用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)</td></tr><tr><td>○</td><td>特別用途地区</td></tr><tr><td>○</td><td>特定用途制限地域</td></tr><tr><td>○</td><td>高度地区</td></tr><tr><td>○</td><td>景観地区</td></tr><tr><td>○</td><td>風致地区</td></tr><tr><td>○</td><td>緑地保全地域</td></tr><tr><td>○</td><td>伝統的建造物群保存地区</td></tr><tr><td>×</td><td>その他13地区</td></tr></table> × ×</	○	用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)	○	特別用途地区	○	特定用途制限地域	○	高度地区	○	景観地区	○	風致地区	○	緑地保全地域	○	伝統的建造物群保存地区	×	その他13地区
○	用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)																																					
○	特別用途地区																																					
○	特定用途制限地域																																					
○	高度地区																																					
○	景観地区																																					
○	風致地区																																					
○	緑地保全地域																																					
○	伝統的建造物群保存地区																																					
○	その他13地区																																					
○	用途地域 (第一種低層住居専用地域など13種類)																																					
○	特別用途地区																																					
○	特定用途制限地域																																					
○	高度地区																																					
○	景観地区																																					
○	風致地区																																					
○	緑地保全地域																																					
○	伝統的建造物群保存地区																																					
×	その他13地区																																					

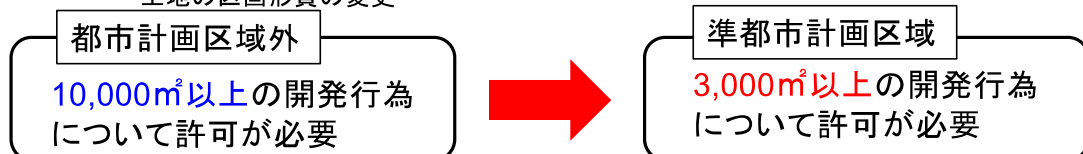
3

～都市計画区域外に準都市計画区域を指定すると～

都市計画法(開発許可制度)

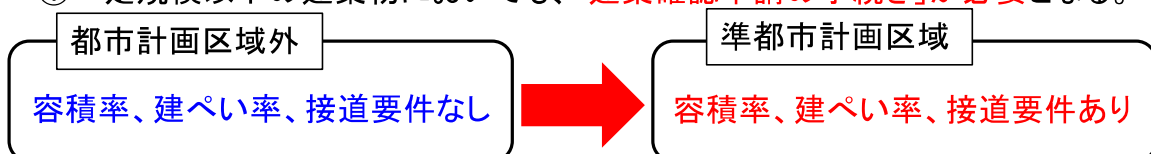
- ① **一定規模以上の開発行為**をしようとする場合には、知事(宮崎市、都城市、延岡市及び日向市の区域は当該市長)の**許可を受けなければならない**。

開発行為: 主として建築物の建築又は特定工作物の用に供する目的で行う
土地の区画形質の変更



建築基準法(一部)

- ① 一定規模以下の建築物においても、「**建築確認申請の手続き**」が必要となる。



※ 建ぺい率: 敷地面積に対する建築面積の割合
容積率: 敷地面積に対する延床面積の割合

- ② 床面積の合計が**10,000㎡を超える大規模集客施設等は建築できない**。

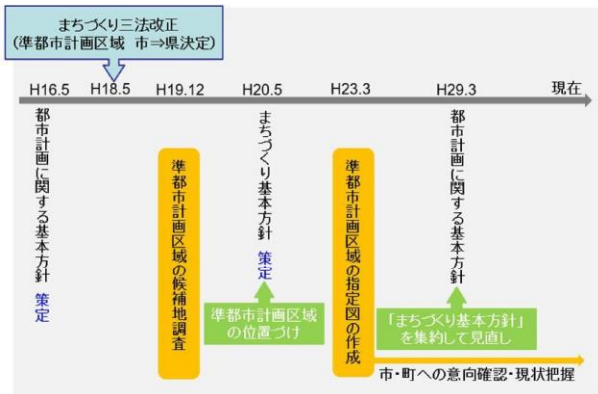
効果

無秩序な土地利用や乱開発を抑制し、良好な都市環境を保全する

4

～これまでの経緯について～

- ・ **平成12年 「都市計画法」の一部改正** ○準都市計画区域の創設（指定権者：市町村）
- ・ **平成18年 都市計画法の改正** ○準都市計画区域の指定権者が都道府県に変更



【県】 H19～H23 候補地調査・指定図案作成
(インターチェンジ周辺を中心に候補地を6箇所選定)

➡ 指定を希望する自治体がなく指定に至らず

【県】 H20～基本方針及び区域マスタープラン
『清武南ICなど各インターチェンジ周辺での道路整備の状況に応じて準都市計画区域を検討する』と位置づけ

➡ 関係市・町の意向確認を継続

東九州自動車道 清武南・日南北郷区間の開通を機に、
清武南IC周辺の利便性が更に向上する。

令和4年度 宮崎市

大規模集客施設が立地すると市街地を中心とした
まちづくりに大きな影響を及ぼすため
準都市計画区域指定について検討したい。

県の取組

- ① 区域の範囲の選定
- ② 候補地の都市計画基礎調査
- ③ 指定の必要性について

5

～これまでの経緯について～ 県・市の方針について

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（宮崎県都市計画区域マスタープラン）抜粋

【圏域の拠点となる市街地】

○商業、業務、文化、交流及び居住機能が集約した、安全・安心・快適でうおいと活気あふれる
まちづくりを目指す。(P.9)

【工業拠点】

○公害防止や周辺住宅地の環境保全に十分留意しつつ、高規格道路や、港湾、空港などを生かした工業地
としての土地利用の増進と環境整備を目指す。(P. 10)

【大規模集客施設】

○広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設は、市街地の拡大を誘発する
おそれがあるため、**中心市街地など、立地を誘導する区域をのぞき、原則として立地を抑制する。**(P.20)

【準都市計画区域】

○都市計画区域外の道路網の整備などを背景として、市街化が進行し、用途の混在、居住環境の悪化、土地利用の混乱
が懸念される場合は、他法令や関係市町村との調整を図った上で、土地利用を整序し、又は環境を保全するための
措置として**準都市計画区域の指定等を検討する。**(P.20)

都市計画に関する基本的な方針（宮崎市都市計画マスタープラン）抜粋

【中核拠点】

○中心市街地における雇用・就業に最適化したまちづくりや中心商業地の活性化、まちなか居住等の促進のため、
民間等によるまちづくりとも連携して、都市計画・建築制度等の有効活用を図るなど、「高次商業・業務」「居住」
「文化」「情報」「交流」等の多様な都市機能の集積及び都市空間の高度化や更新等に併せて、良好な市街地景観
の形成に努めます。(P.83)

【物流・工業】

○物流・工業の拠点としての機能を発揮できるよう、周辺環境等への影響に配慮しながら、
適正な土地利用の誘導とともに、必要なインフラ等の環境整備に努めます。(P.86)

【都市計画区域外】

○**高速道路IC周辺**や幹線道路との**良好なアクセス環境を有する物流・工業適地**については、周辺環境との調和に
配慮しながら、**本市の経済発展や雇用促進等に資する物流・工業機能を適正に誘導します。**(P.91)

6

～これまでの経緯について～

【令和5年度】

7月：第153回 県都市計画審議会（検討指示）

12月：第1回専門委員会（概要、検討方針）

2月：第2回専門委員会（他法令の状況）

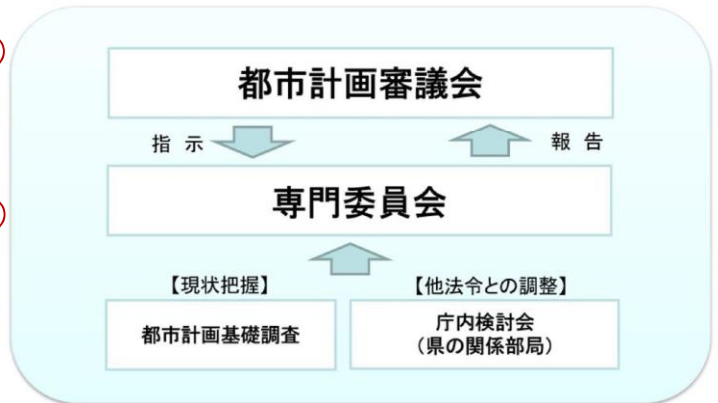
3月：第155回 県都市計画審議会（中間報告）

【令和6年度】

6月：第3回専門委員会（現況調査結果報告）

2月：第4回専門委員会（指定の要否）

3月：第157回 県都市計画審議会（最終報告、意見聴取）



《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）

7

1. 前回までの報告事項 ～国の指針について～

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**

8

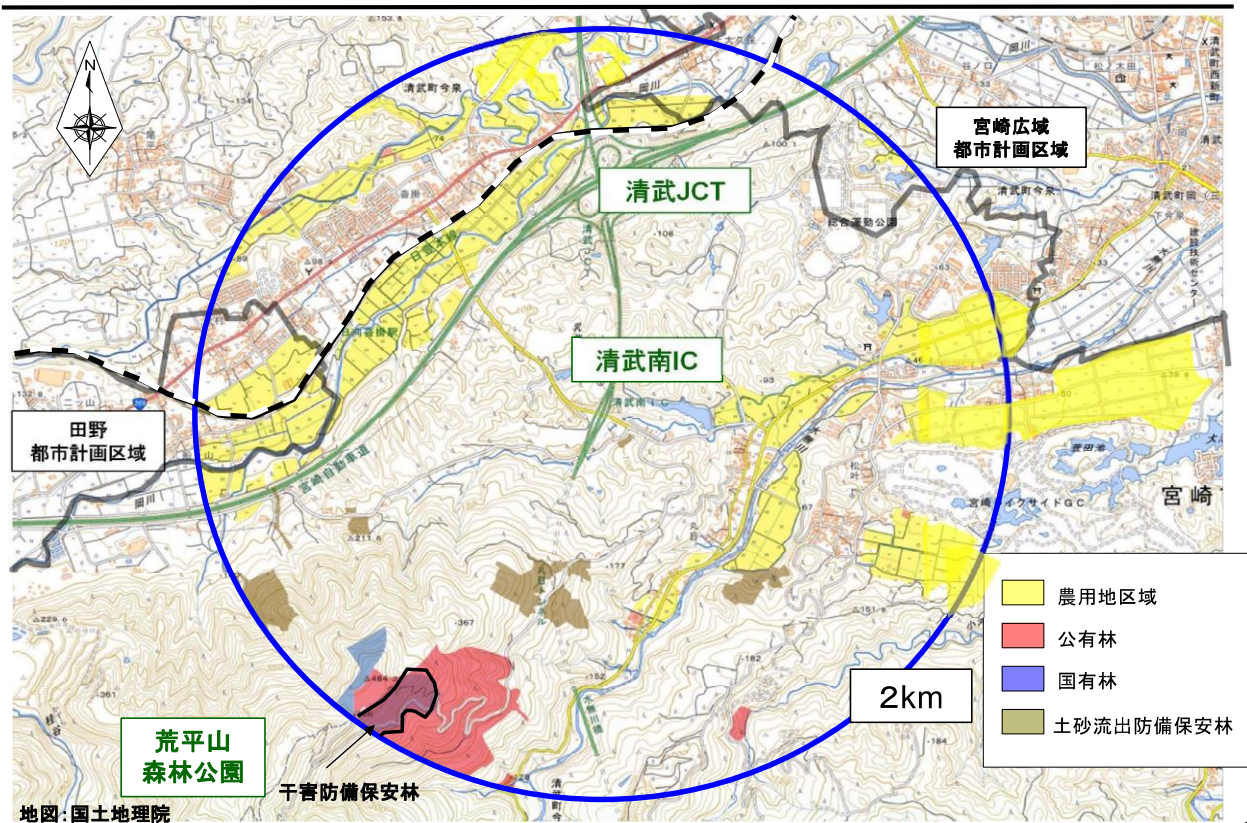
1. 前回までの報告事項 ～関係法令の規制状況の確認について～

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)	

9

1. 前回までの報告事項 ～関係法令の規制状況～



10

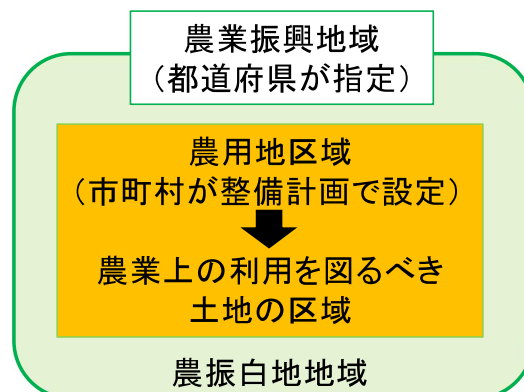
1. 前回までの報告事項 ～各関係法令の規制内容について～

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

11

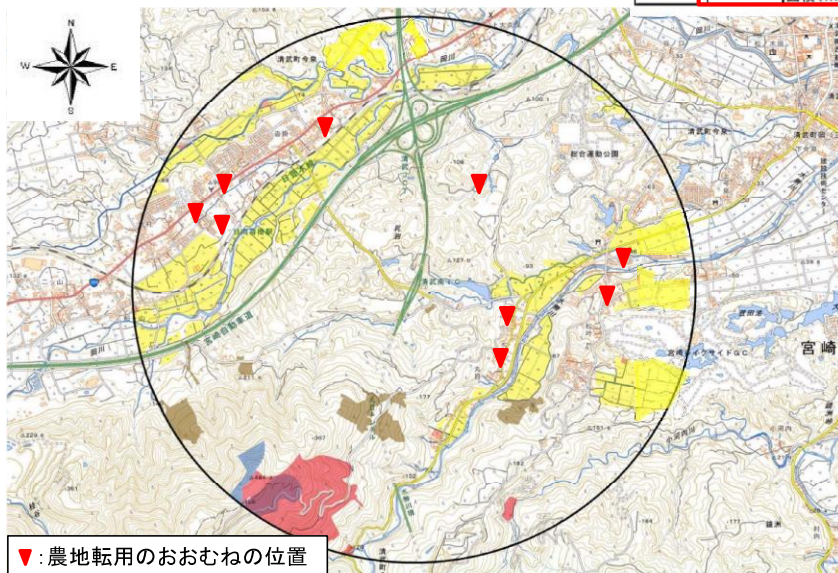
1. 前回までの報告事項 ～農用地を含む準都市計画区域の指定について～

【農地転用現況】都市計画基礎調査の結果

- 農地転用件数は平成28年以降は年間6件前後で推移
- 農地転用面積は平成30年をピークに令和元年には約2割減少し、近年は徐々に増加傾向
- 農地転用がされている箇所は、全て農用地区域外
- 転用目的のうち、その他は農作業用施設や太陽光発電施設

表 農地転用状況

			平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
合計	住宅	件数	4	1	6	3	3	2	4
		面積 (㎡)	1,173	378	4,777	896	1,000	787	1,236
	工業	件数	0	0	0	0	0	0	0
		面積 (㎡)	0	0	0	0	0	0	0
	公共	件数	0	2	0	1	0	0	0
		面積 (㎡)	0	2,218	0	384	0	0	0
	その他	件数	5	2	1	2	3	4	3
		面積 (㎡)	8,331	5,632	6,088	919	1,882	2,856	3,890
	計	件数	9	5	7	6	6	6	7
		面積 (㎡)	9,504	8,228	10,865	2,199	2,882	3,643	5,126



○都市計画基礎調査の結果、農地転用数は一定数あるものの、農用地区域での転用はなく、現状において農地の保全が図られている。

農用地区域



準都市計画区域には含めない

12

1. 前回までの報告事項 ～各関係法令の規制内容について～

②保安林 : 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
-----	--

③国有林、民有林 : 森林法

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】

13

1. 前回までの報告事項 ～森林を含む準都市計画区域の指定について～

【県内の林地開発許可件数】

単位: 件

H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
6	4	14	3	16	8	6	16	8	7	7	3

林地開発の主な目的 ①太陽光発電設備 ②風力発電 ③その他(住宅造成、産廃施設 等)

開発行為の目的達成後
(完了後)



森林としての再生が見込めない場合には、**地域森林計画の対象から除外される**



除外されると森林法の規制がかからない

国が示す都市計画運用指針

関係法令	検討範囲内の規制の有無	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）	含めないことが望ましい
		保安林	含めるべきでない
		森林法第5条森林	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

14

1. 前回までの報告事項 ～林地開発許可制度について～

○準都市計画区域

指定範囲内＝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】⇒用途の規制はない

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

出典：林野庁資料

15

1. 前回までの報告事項 ～各関係法における規制状況～

森林法

保安林 ⇒ 準都市計画区域には含めない

国有林・公有林 ⇒ 準都市計画区域には含めない

5条森林 ①林地開発後に5条森林から除外される

②5条森林から除外された場合に法規制が適用されない

⇒ 準都市計画区域に含める

委員からの意見

検討範囲内は森林が広がっており、国の方針では準都市計画区域に含めないことが望ましいとされている。
指定する場合には、しっかりとした理由が必要である。

関係法令	検討範囲内の規制の有無	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）	含めないことが望ましい
		保安林	含めるべきでない
		森林法第5条森林	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

【意図】

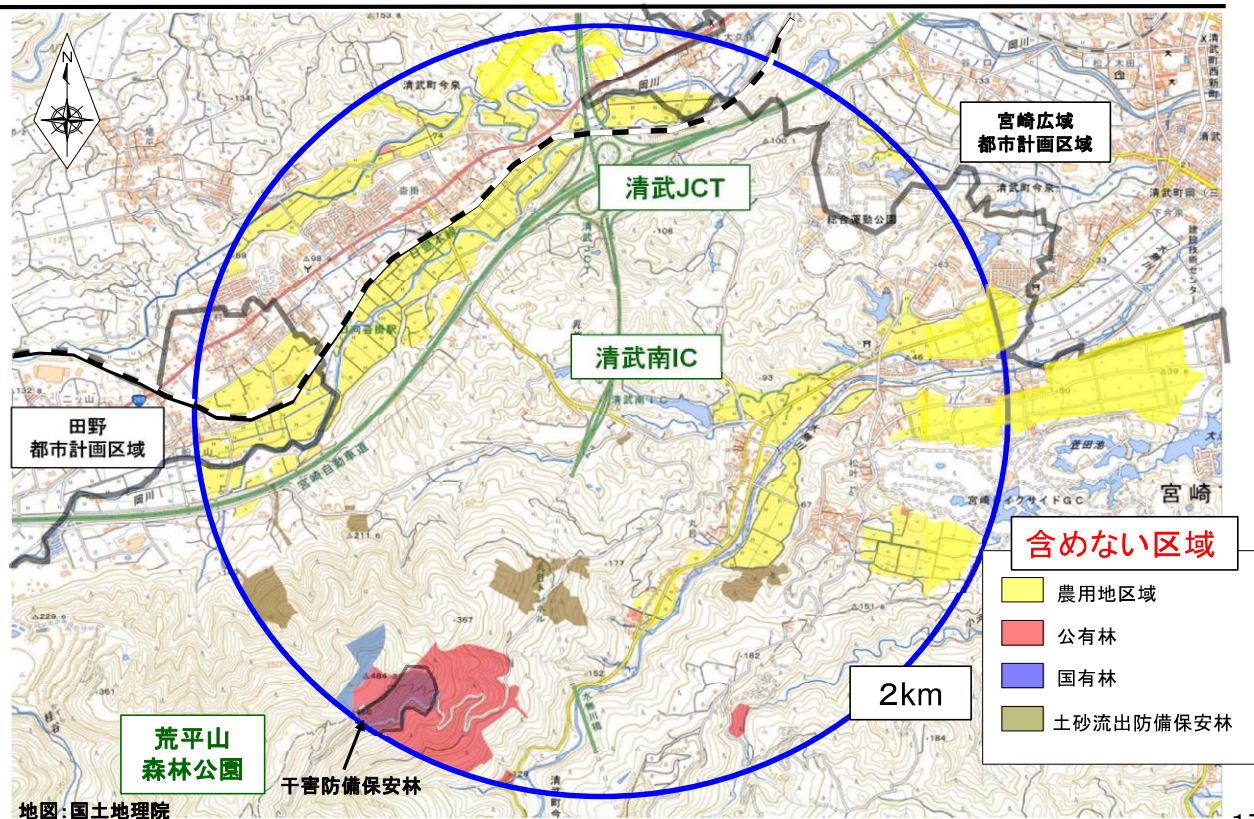
準都市計画区域は現状保全の目的がある。
保全するならば、まずは森林法で規制強化すべき。
森林を含めて指定できるが、森林部局との十分な調整が必要。

森林部局も参加する庁内検討会では、今以上の森林法の規制強化は現実的ではなく、難しいとの意見があり、今回、含める方針となった。

16

1. 前回までの報告事項

～関係法令の規制状況から含めない区域～



17

2. 今回 ～準都市計画区域の検討工程について～

委員からの意見

指定の区域を絞り込む場合には、最終的な区域に至るまでの経緯について詳細な説明が必要である。

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、開発の可能性が極めて低い区域は含まず、必要最低限の規制とする。

開発の可能性が極めて低い区域: 自然的条件や地形的条件、
別途規制法で環境が保全されている区域

ステップ① 各関係法における規制状況



ステップ② 自然的、地形的条件



ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

18

2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

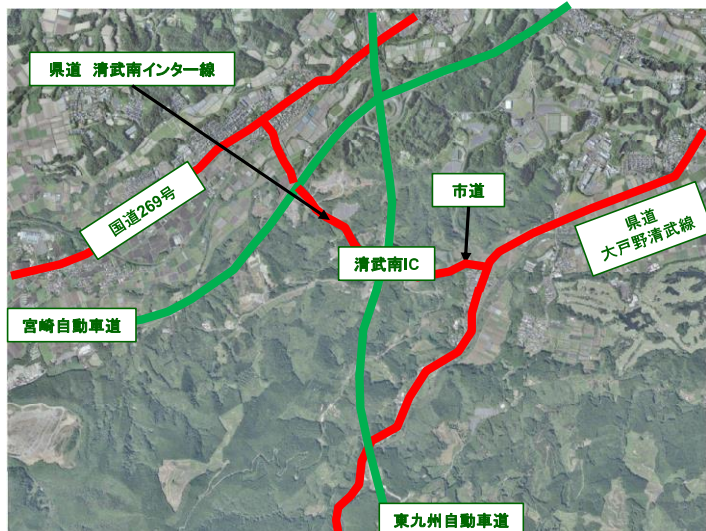
国が示す都市計画運用指針

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

今回の準都市計画区域指定の大きな目的 → 大規模集客施設の立地抑制

大規模集客施設:「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が10,000㎡以上を超えるもの



【土地利用現況】

- 山林・水面・自然地在が67.5%、農地14.9%で全体の約8割を占めている。
- 幹線道路沿いに住宅用地が集中し、その周辺に商業・工業用が点在している。

①大規模な造成に支障となる山林

②幹線道路から距離がある区域

⇒大規模集客施設の立地の可能性は低い

19

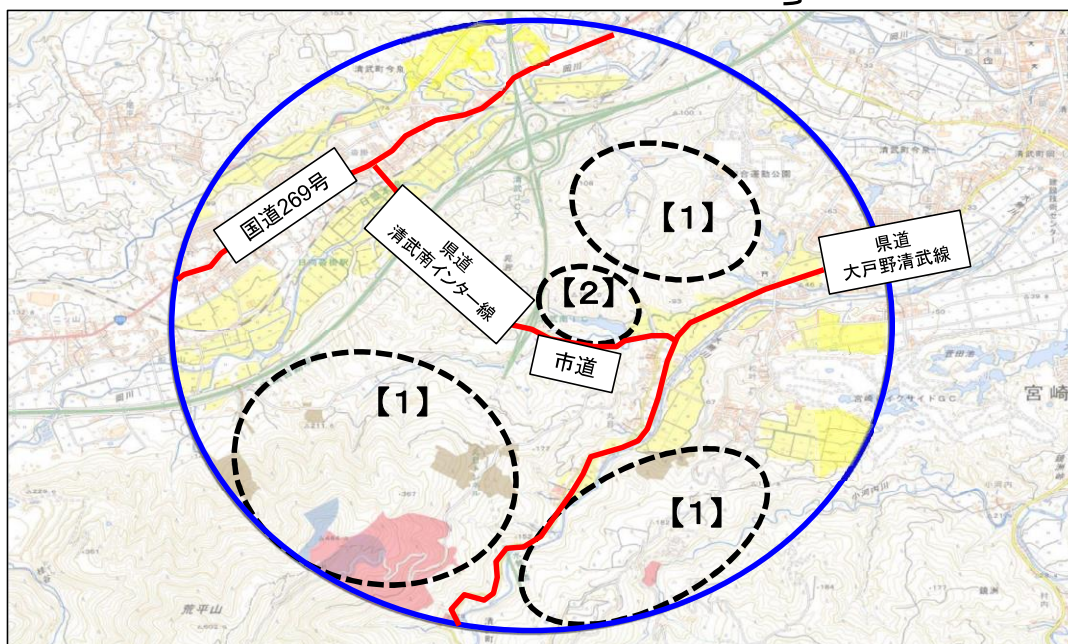
2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

準都市計画区域指定の大きな目的 → 大規模集客施設の立地抑制

大規模集客施設:「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が10,000㎡以上を超えるもの

- 【1】インフラ整備状況・幹線道路やICから距離のある山地
【2】山地以外の地形的条件

大規模集客施設等の開発の可能性が極めて低い区域を抽出



20

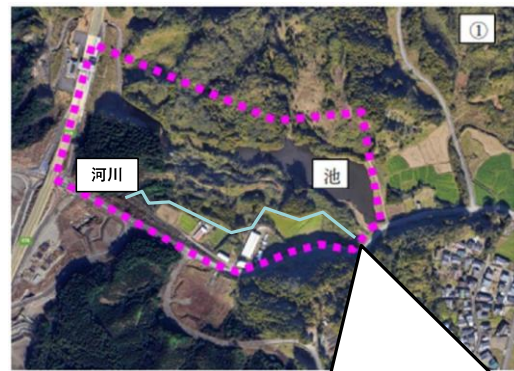
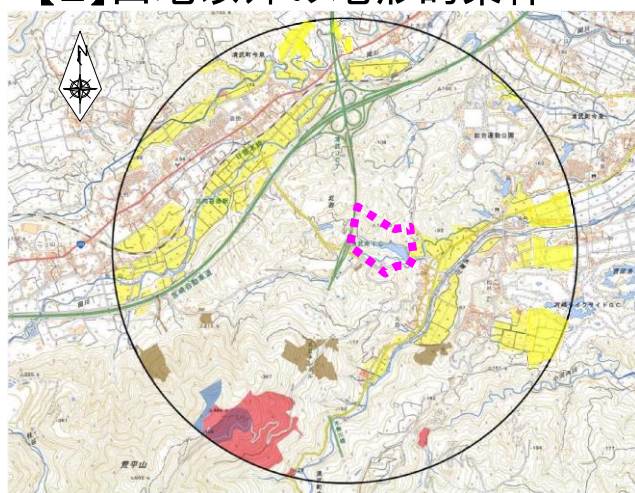
2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

【1】インフラ整備状況・幹線道路やICから距離のある山地



2. 今回 ～ステップ② 自然的、地形的条件～

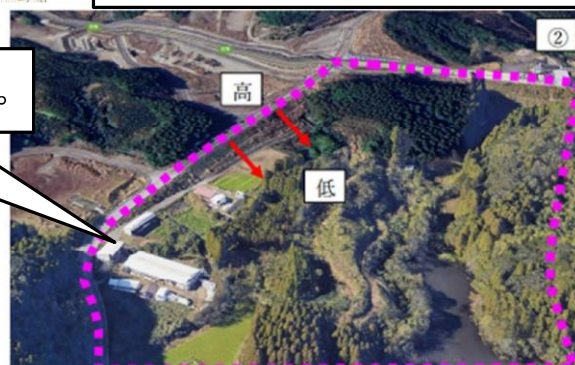
【2】山地以外の地形的条件



池は東側に広がる田畑へ用水を供給する重要な機能を有しており、永続性が担保されている。

隣接する主要道路より低地である。

当該区域は地形的条件から、河川や高低差解消のための大規模な造成が必要であり大規模集客施設の開発の可能性は極めて低い区域と判断



2. 今回 ～準都市計画区域の検討工程について～

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、**開発の可能性が極めて低い区域**は含まず、必要最低限の規制とする。

開発の可能性が極めて低い区域：自然的条件や地形的条件、
別途規制法で環境が保全されている区域

ステップ① 各関係法における規制状況



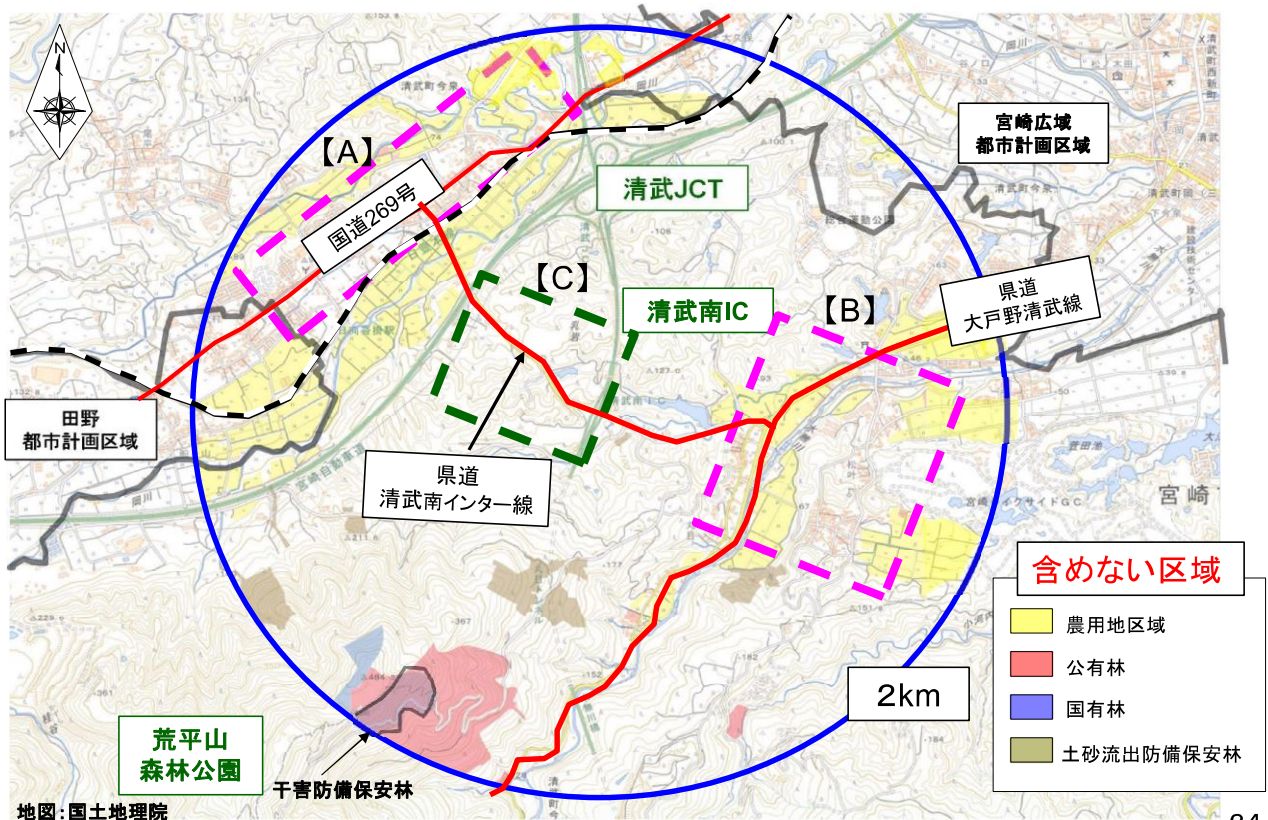
ステップ② 自然的、地形的条件



ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

23

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性



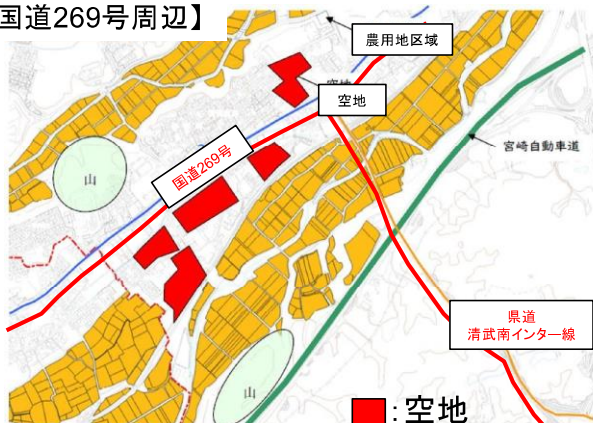
24

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

検討の視点: 大規模集客施設の立地するために必要な規模の敷地の有無

大規模集客施設: 「劇場」「飲食店」「店舗」など用途に供する部分の床面積が10,000㎡以上を超えるもの

【A: 国道269号周辺】



【B: 県道大戸野清武線周辺】



【現状】 ○当該区域には住宅が多く立地している。

○空地が存在しているが、空地の敷地面積は最大で約2ha

- ①県内外に既に立地している大規模集客施設の敷地面積の事例では床面積の約2.4倍～約4.6倍程度の敷地を必要としている。

⇒現状の空地では大規模集客施設の立地は困難

- ②住宅地区内の空地が点在している区域は、道路や水路等で敷地が分断

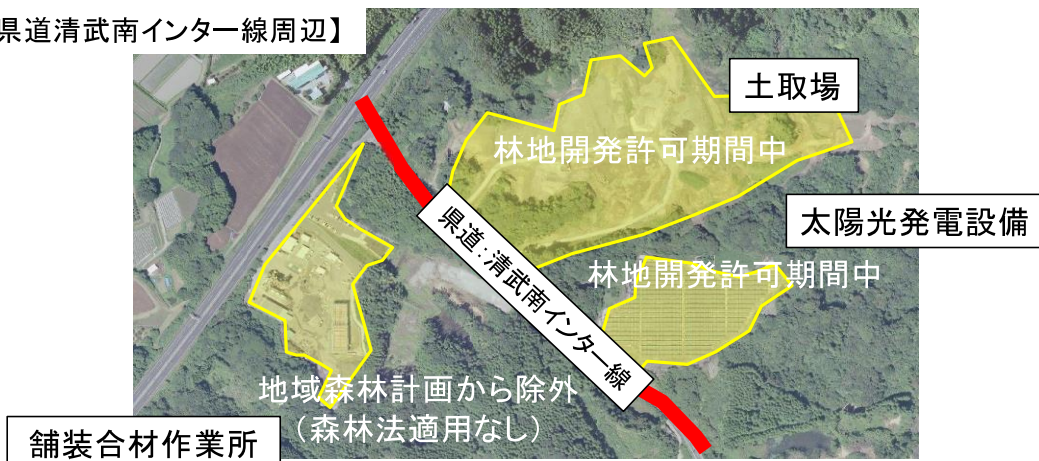
⇒一団の土地として形成できない

- ①、②より当該区域は**大規模集客施設の開発の可能性が極めて低い区域**と判断

25

2. 今回 ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

【C: 県道清武南インター線周辺】



【現状】 ○幹線道路に接して、林地開発許可により土取場や太陽光発電設備で活用されている。

○森林法が適用され、一定規模以上の開発には許可が必要

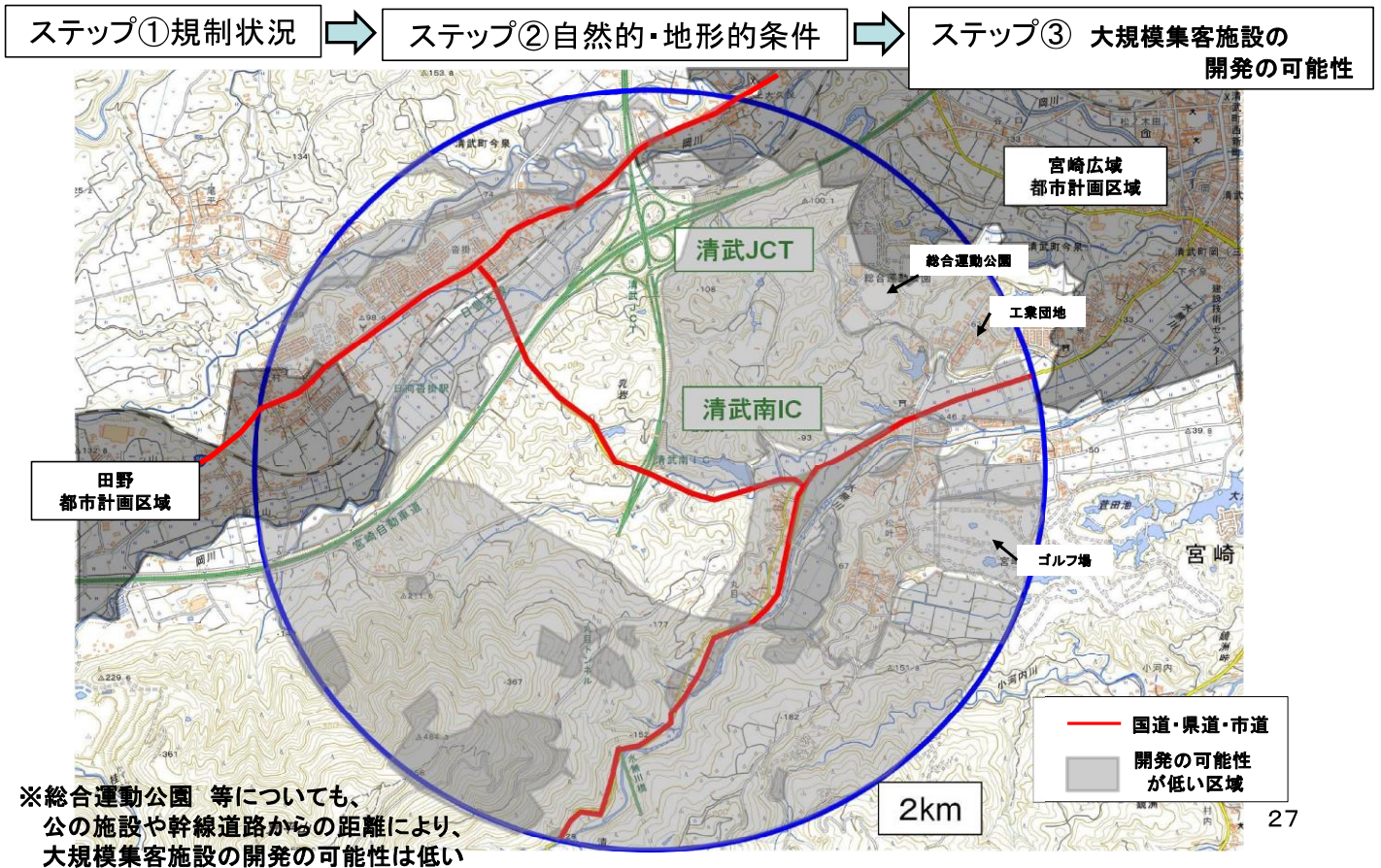
- ①林地開発許可されている区域は開発行為の目的達成後、森林として再生の可能性がない場合には地域森林計画から除外される。

- ②地域森林計画から除外されると森林法が適用されない

- ①、②より当該区域は広い敷地を有しており、将来的な**大規模集客施設の開発の可能性**がある区域と判断

26

2. 今回 ステップ①～③の検討結果



2. 今回 ～区域境界の設定について～

- 境界は明確化を図るため、地形地物(道路、河川 等)で設定する。
- 山林が含まれ、地形地物での区域設定が困難。

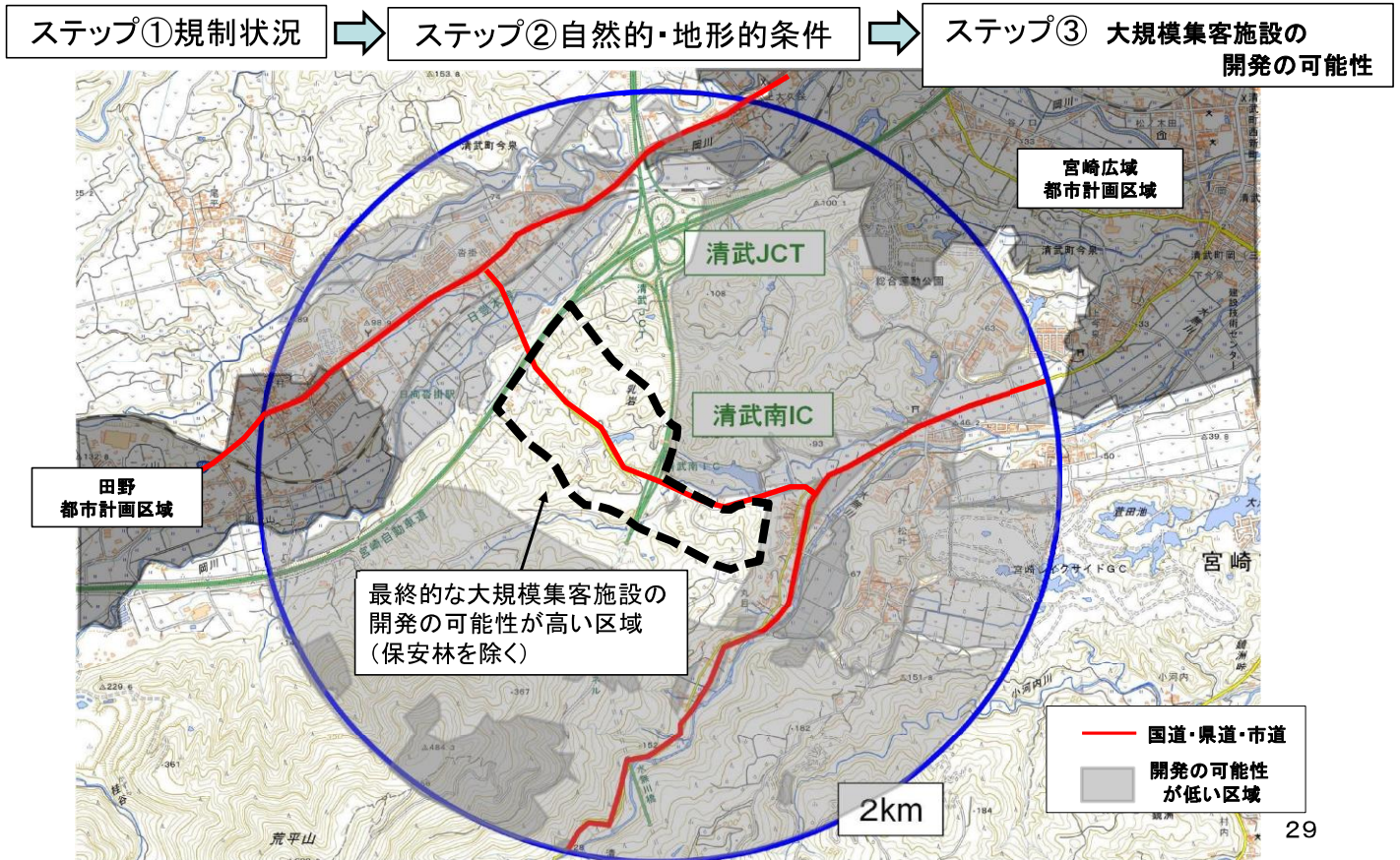
- ①県内外に立地する大規模集客施設の立地傾向を確認(全国各地83件)
⇒主要道路から敷地奥行を約200mで計画している傾向
- ②現在、林地開発されている土地を包括するために必要な距離を確認
⇒既に更地化されている土地の最小限の距離は300m



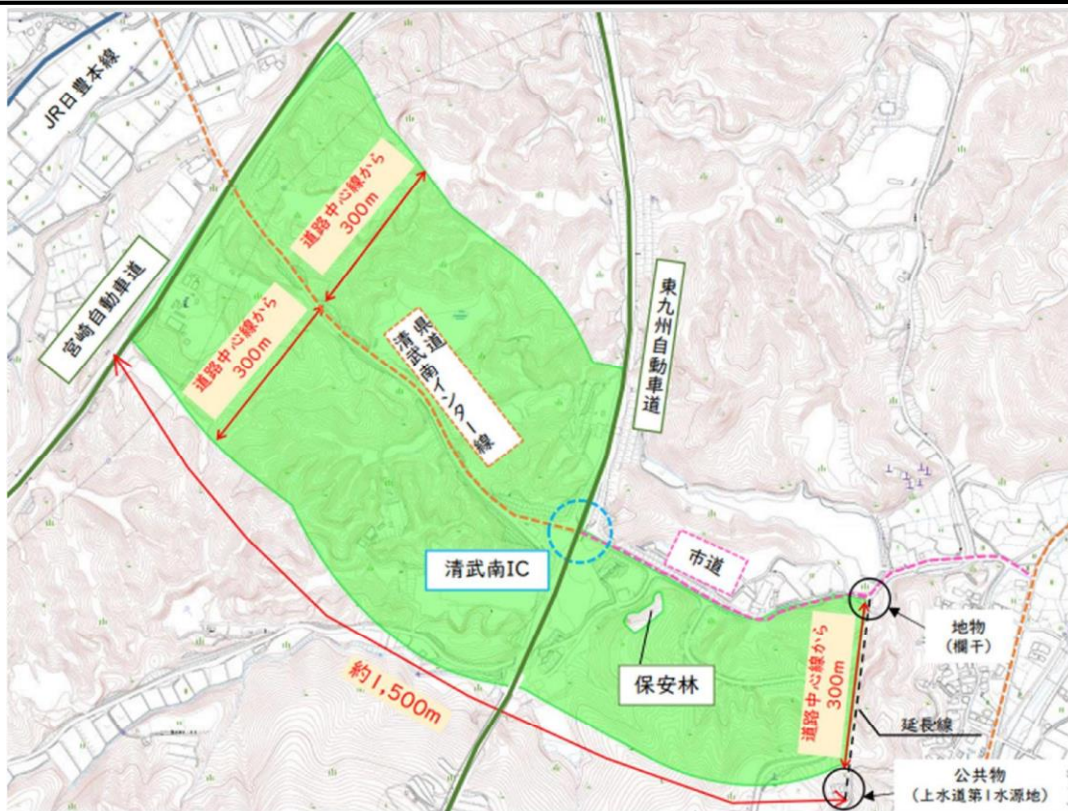
- ①～②より、300mの範囲内が大規模集客施設の立地抑制に資すると判断

幹線道路(県道清武南インター線 等)の道路中心線から300mで設定する。

2. 今回 準都市計画区域の指定案



2. 今回 ～区域境界の設定について～



※保安林を除く

30

2. 今回 ～まとめ・方針～

準都市計画区域指定の大きな目的 → **大規模集客施設の立地抑制**

準都市計画区域は国の都市計画運用指針に基づき、**開発の可能性が極めて低い区域**は含まず、必要最低限の規制とする

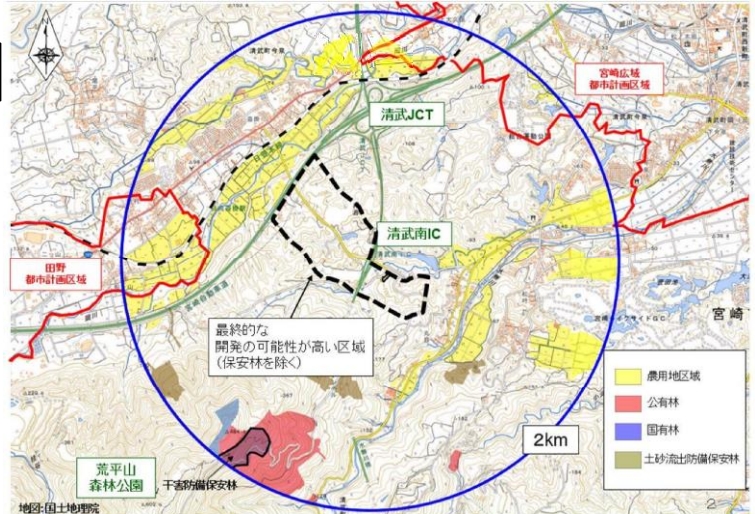
ステップ① 各関係法における規制状況

ステップ② 自然的、地形的条件

ステップ③ 大規模集客施設の開発の可能性

準都市計画区域指定区域

【準都市計画区域内】
大規模集客施設の立地を抑制
【都市計画区域内】
現在の都市環境の保全



『準都市計画区域の指定』は有効であると判断

31

2. 今回 ～区域内の建物状況について～

棟数	建物用途	接道の有無	斜線制限 既存不適合の有無	容積率 想定 (200%以下)	建蔽率 想定 (70%以下)
1	事務所	有	無		
2	事務所	有	無		
3	倉庫	有	無		
4	倉庫	有	無		
5	倉庫	有	無	○	○
6	作業所	有	無		
7	倉庫	有	無		
8	産業廃棄物処理施設	有	無		
9	産業廃棄物処理施設	有	無		
10	倉庫	有	無	○	○
11	機械室	有	無	○	○
12	住宅	有	無		
13	畜舎・便所	有	無	○	○
14	作業所	有	無		
15	鶏舎	有	無		
16	鶏舎	有	無		
17	鶏舎	有	無	○	○
18	鶏舎	有	無		
19	住宅	有	無		
20	住宅	有	無	○	○
21	住宅	有	無		
22	駐輪場	有	無		
23	機械室	有	無	○	○
24	事務所	有	無		
25	納屋	有	無	○	○
26	倉庫	有	無	○	○
27	倉庫	有	無	○	○
28	倉庫	有	無	○	○
29	倉庫	有	無	○	○

現状の建物において、規制をかけることによる所有者への現時点での影響はないと考えられる。

区域内の土地所有者に
・説明会開催の案内
・概要説明資料 を送付

住民説明会(2日間)
①令和7年3月6日
②令和7年3月9日
今後も丁寧な説明を行っていく

32

準都市計画区域の指定について

○準都市計画区域（都市計画法第5条の2）

- 2 都道府県は準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 準都市計画区域の指定は、国土交通省令で定めるところにより、公告することによって行う。

