資料２

宮崎県土地利用基本計画（計画図）の変更案について

令和8年2月

宮崎県

（目次）

１　宮崎県の五地域区分面積　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１ページ

２　変更内容一覧表　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２ページ

３　変更位置図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４ページ

４　変更状況図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５ページ

５　変更区域図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９ページ

（補足）森林地域の縮小案件の取扱いについて・・・・・・・・・・１５ページ

（補足）林地開発許可制度について・・・・・・・・・・・・・・・・１６ページ

（補足）高千穂町都市計画マスタープラン（抜粋）・・・・・・・・１７ページ

（補足）高千穂町立地適正化計画（抜粋）・・・・・・・・・・・・１９ページ

1　宮崎県の五地域区分面積

（単位：ha、％）

	現行計画の面積（R7.3）		変更面積			変更後の計画面積	
			拡大	縮小	差引		
都市地域	88,747	11.5%				88,747	11.5%
農業地域	306,922	39.7%		22.1	−22.1	306,900	39.7%
森林地域	591,624	76.5%		57.6	−57.6	591,566	76.5%
自然公園地域	95,842	12.4%				95,842	12.4%
自然保全地域	192	0.0%				192	0.0%
五地域計	1,083,327	140.1%		79.7	−79.7	1,083,247	140.1%
白地地域（※1）	6,557	0.8%				6,557	0.8%
県土面積	773,416	100.0%				773,416	100.0%

（注）１．県土面積は、令和７年４月１日現在の国土地理院公表の県土面積である。
　　２．五地域区分の面積は土地利用基本計画図上で計測したものである。

今回は、宮崎県土地利用基本計画における**計画図**の一部を変更します。

【参考】

※１　白地地域

土地利用基本計画の計画図において、五地域（都市地域・農業地域・森林地域・自然公園地域・自然保全地域）のいずれにも指定されない地域。

白地地域について、宮崎県土地利用基本計画の計画書（p.７）においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して、適正な土地利用を図るとしている。

２　変更内容一覧表

○　宮崎県土地利用基本計画図の変更案（5件）

整理番号	変更案件名	拡大面積(ha)	縮小面積(ha)	変更を必要とする理由	区域図（ページ）
1	日向森林地域１		1.7	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設用地の造成）	9
2	日向森林地域２		13.2	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設用地の造成）	10
3	日向森林地域３		42.7	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設用地の造成）	11
4	高千穂農業地域１		12.3	高速道路ＩＣ設置に伴い、道の駅/防災機能強化拠点整備を図りつつ、公園再編による相乗効果を得るため。（都市計画法上の用途地域へ指定）	12
5	高千穂農業地域２		9.8	立地適正化計画の都市機能誘導区域内で、医療・福祉・子育て・教育施設を一体的に整備する拠点形成のため。（都市計画法上の用途地域へ指定）	14
合　　計			79.7		

○　変更案件所在地

変更地域	所在地	所在地周辺の情報
日向森林地域1	日向市大字平岩字ナガツベ5195番5　他	・JR財光寺駅から西南西へ3.0km ・県立日向工業高校から西へ2.4km
日向森林地域2	日向市大字富高字太田2342番1　他	・JR日向駅から西へ3.9km ・塩見小学校から北西へ2.2km
日向森林地域3	日向市大字富高字永菖蒲2043番1　他	・JR日向駅から西へ3.2km ・塩見小学校から北西へ1.4km
高千穂農業地域1	高千穂町大字三田井字猿渡　他	・高千穂総合公園周辺地区
高千穂農業地域2	高千穂町大字三田井字吾平原　他	・高千穂町国民健康保険病院周辺地区

○　個別規制法との関連

変更地域	個別規制法の 措置の予定	個別規制法の調整状況
日向森林地域1	耳川地域森林計画の樹立 （令和8年4月予定）	・林地開発許可日：令和4年11月29日 ・開発行為完了確認調査日：令和5年8月3日 ・森林審議会に諮問：令和7年12月15日
日向森林地域2		・林地開発許可日：平成28年12月21日 ・開発行為完了確認調査日：令和2年4月28日 ・森林審議会に諮問：令和7年12月15日
日向森林地域3		・林地開発許可日：平成28年12月21日 ・開発行為完了確認調査日：令和2年4月13日 ・森林審議会に諮問：令和7年12月15日
高千穂農業地域 1	高千穂町農業振興地域の変更 （令和8年4月予定） 高千穂町都市計画 用途地域の指定 （令和8年4月予定）	【農振法にかかる調整状況】 ・県と事前協議に同意 （令和7年11月4日） 【都市計画法にかかる調整状況】 ・県と事前協議に異存なしの回答予定 （令和8年3月頃） ・町都市計画審議会開催予定 （令和8年3月頃）
高千穂農業地域 2		【農振法にかかる調整状況】 ・県と事前協議に同意 （令和7年11月4日） 【都市計画法にかかる調整状況】 ・県と事前協議に異存なしの回答予定 （令和8年3月頃） ・町都市計画審議会開催予定 （令和8年3月頃）

森林地域にかかる変更案件は、既に開発が実行され、完了確認も終えております。そのため、個別案件の是非ではなく、その後の当該土地及び周辺土地の利用調整等についてご審議いただきたく存じます。

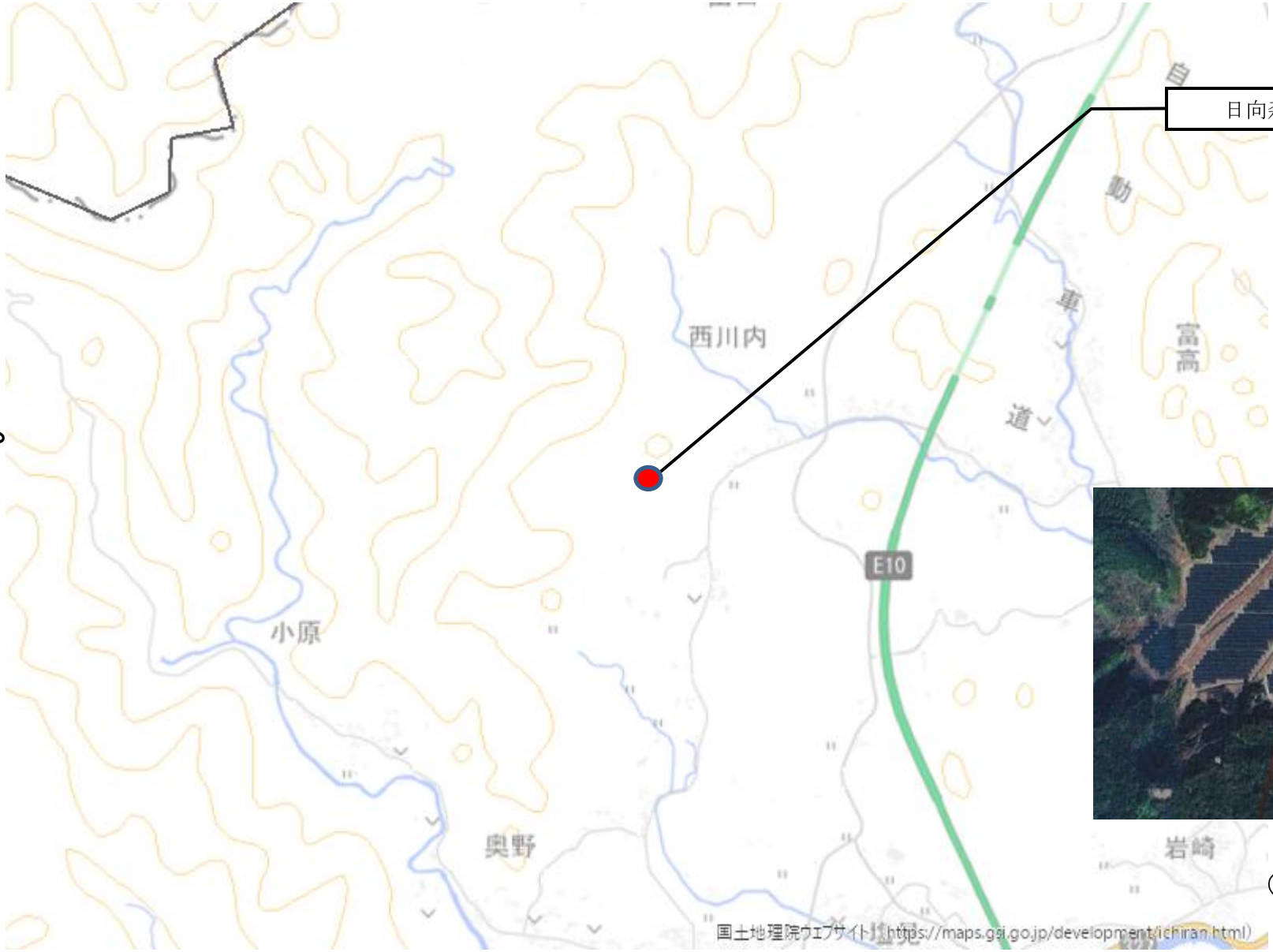
3　変更位置図

4 高千穂農業地域1
（縮小）
5 高千穂農業地域2
（縮小）
高千穂町
五ヶ瀬町
日之影町
延岡市
諸塚村
椎葉村
美郷町
門川町
2 日向森林地域2（縮小）
日向市
3 日向森林地域3（縮小）
木城町
都農町
西米良村
川南町
1 日向森林地域1（縮小）
えびの市
西都市
高鍋町
小林市
綾町
新富町
国富町
高原町
宮崎市
都城市
三股町
日南市
串間市
拡 大
縮 小

４　変更状況図
【整理番号１】日向森林地域１（耳川地域森林計画区）縮小

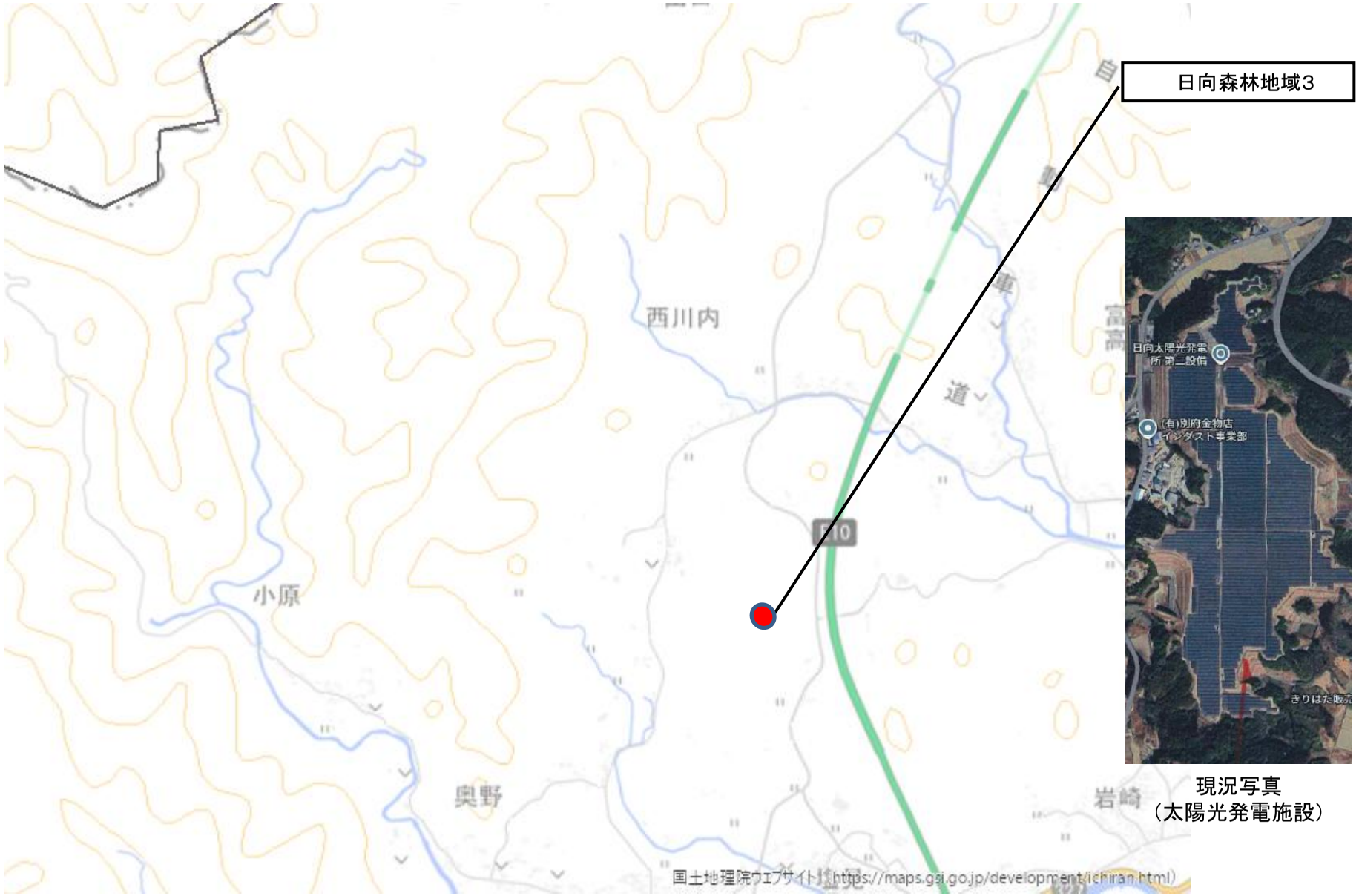
現況写真
（太陽光発電施設）

【整理番号２】日向森林地域２（耳川地域森林計画区）縮小



現況写真
（太陽光発電施設）

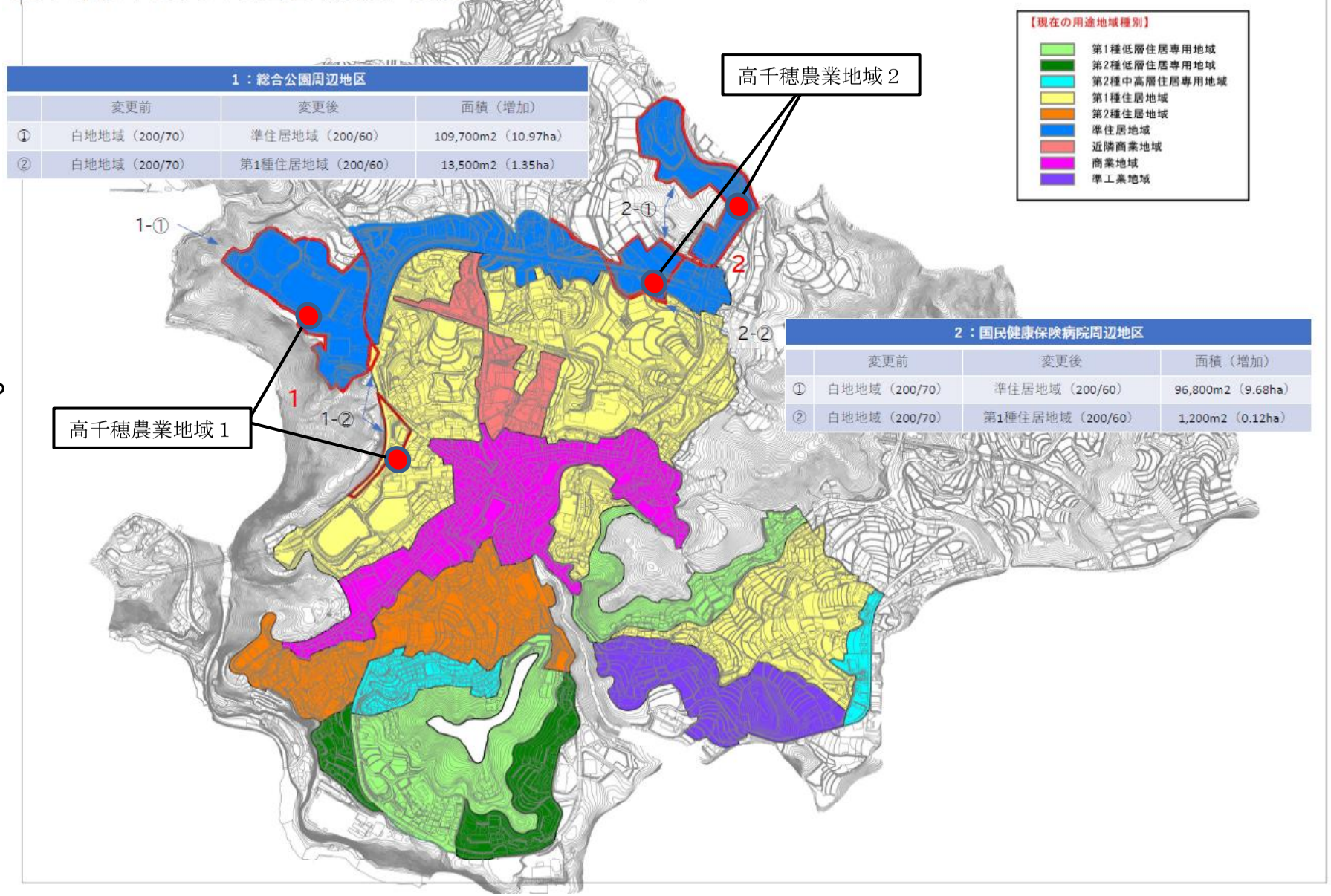
【整理番号３】日向森林地域３（耳川地域森林計画区）縮小



現況写真
（太陽光発電施設）

【整理番号４、５】高千穂農業地域１、２　縮小

高千穂都市計画　用途地域変更　変更箇所図　S=1/10,000



１：総合公園周辺地区

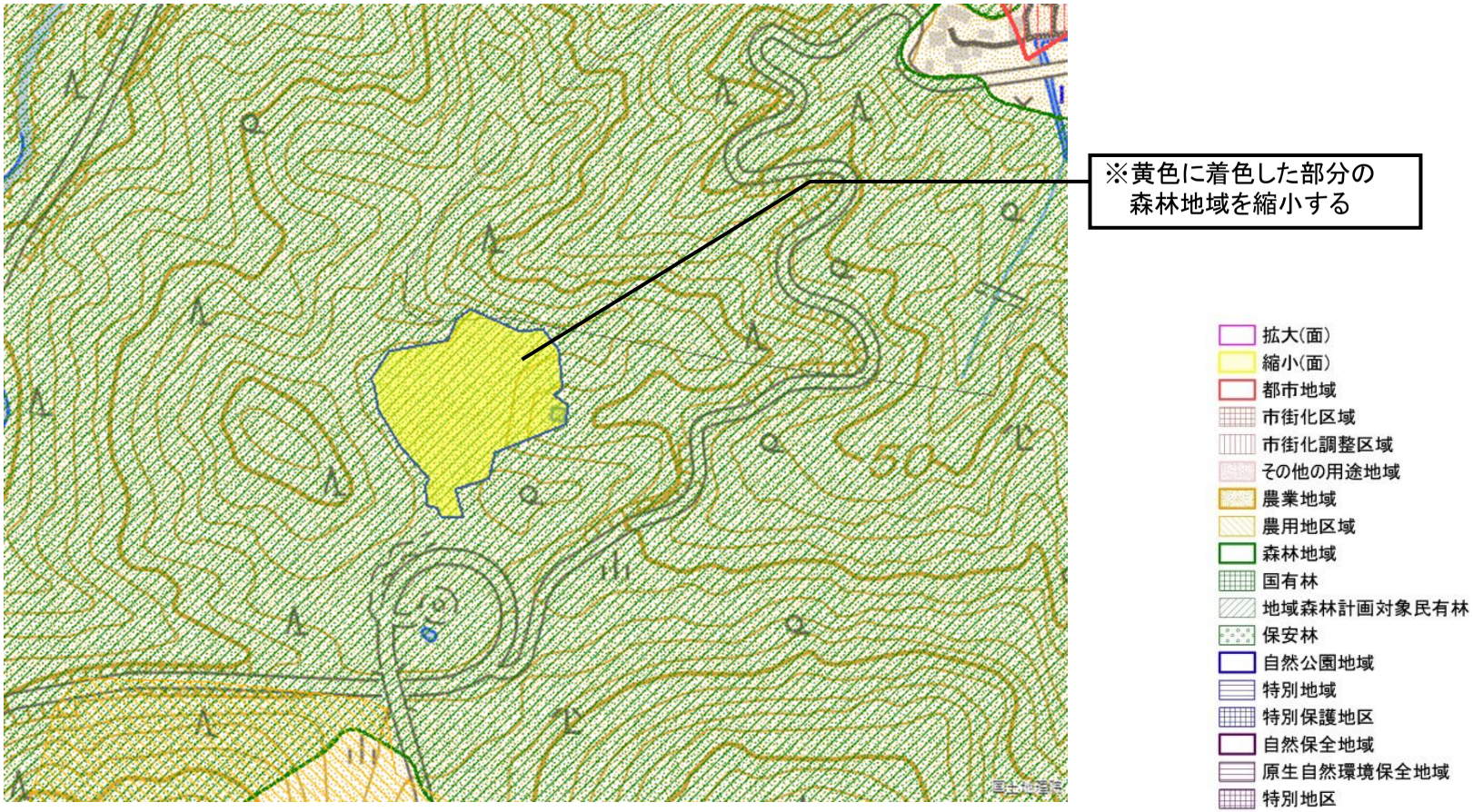
	変更前	変更後	面積（増加）
①	白地地域（200/70）	準住居地域（200/60）	109,700m2（10.97ha）
②	白地地域（200/70）	第1種住居地域（200/60）	13,500m2（1.35ha）

２：国民健康保険病院周辺地区

	変更前	変更後	面積（増加）
①	白地地域（200/70）	準住居地域（200/60）	96,800m2（9.68ha）
②	白地地域（200/70）	第1種住居地域（200/60）	1,200m2（0.12ha）

５　変更区域図

【整理番号１】日向森林地域１（耳川地域森林計画区）縮小

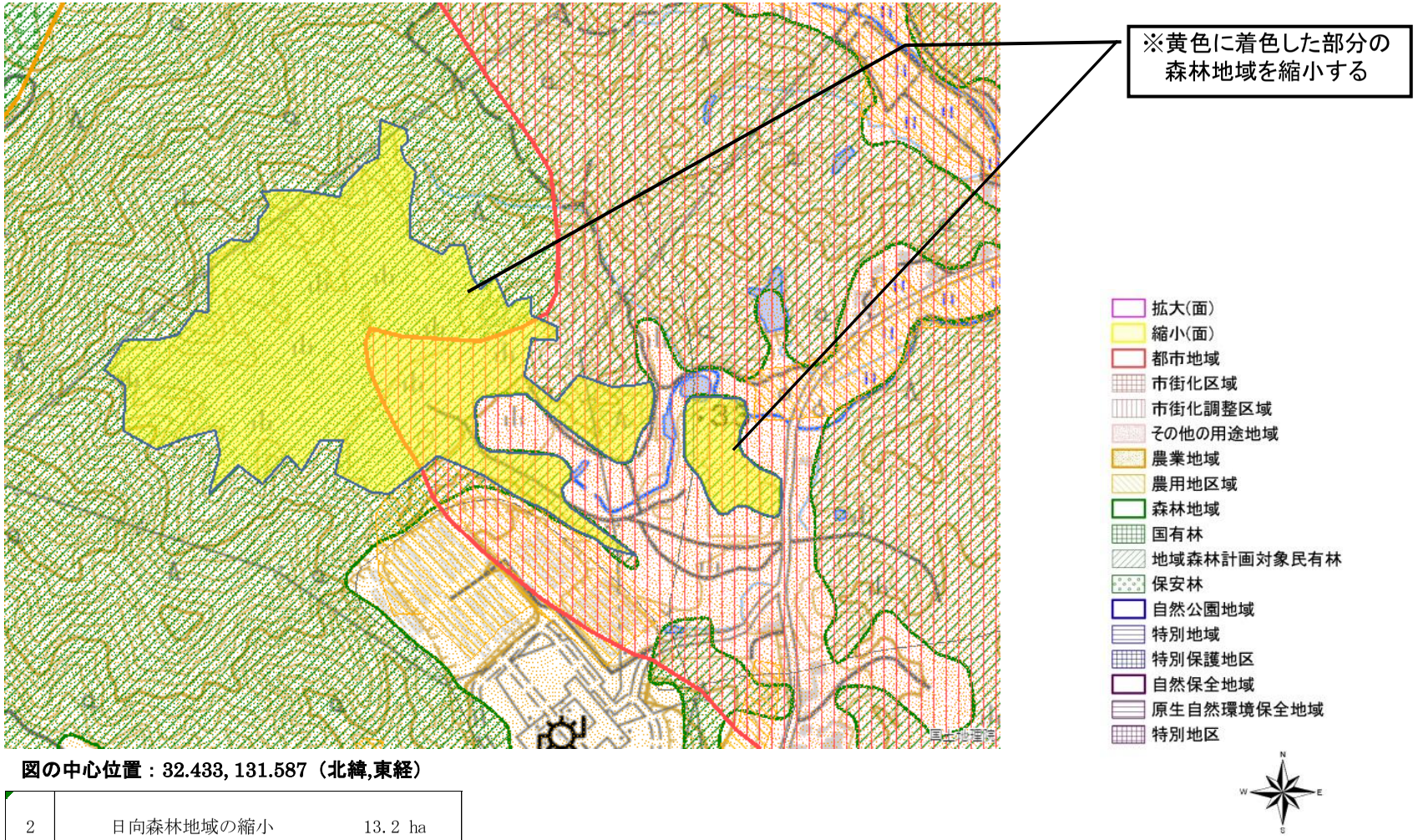


図の中心位置：32.394, 131.599 （北緯,東経）

1	日向森林地域の縮小	1.7 ha

変更前（ha）	変更後（ha）	変更理由等	現況
農業地域と森林地域　1.7	農業地域　1.7	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設用地の造成）	その他

【整理番号２】日向森林地域２（耳川地域森林計画区）縮小

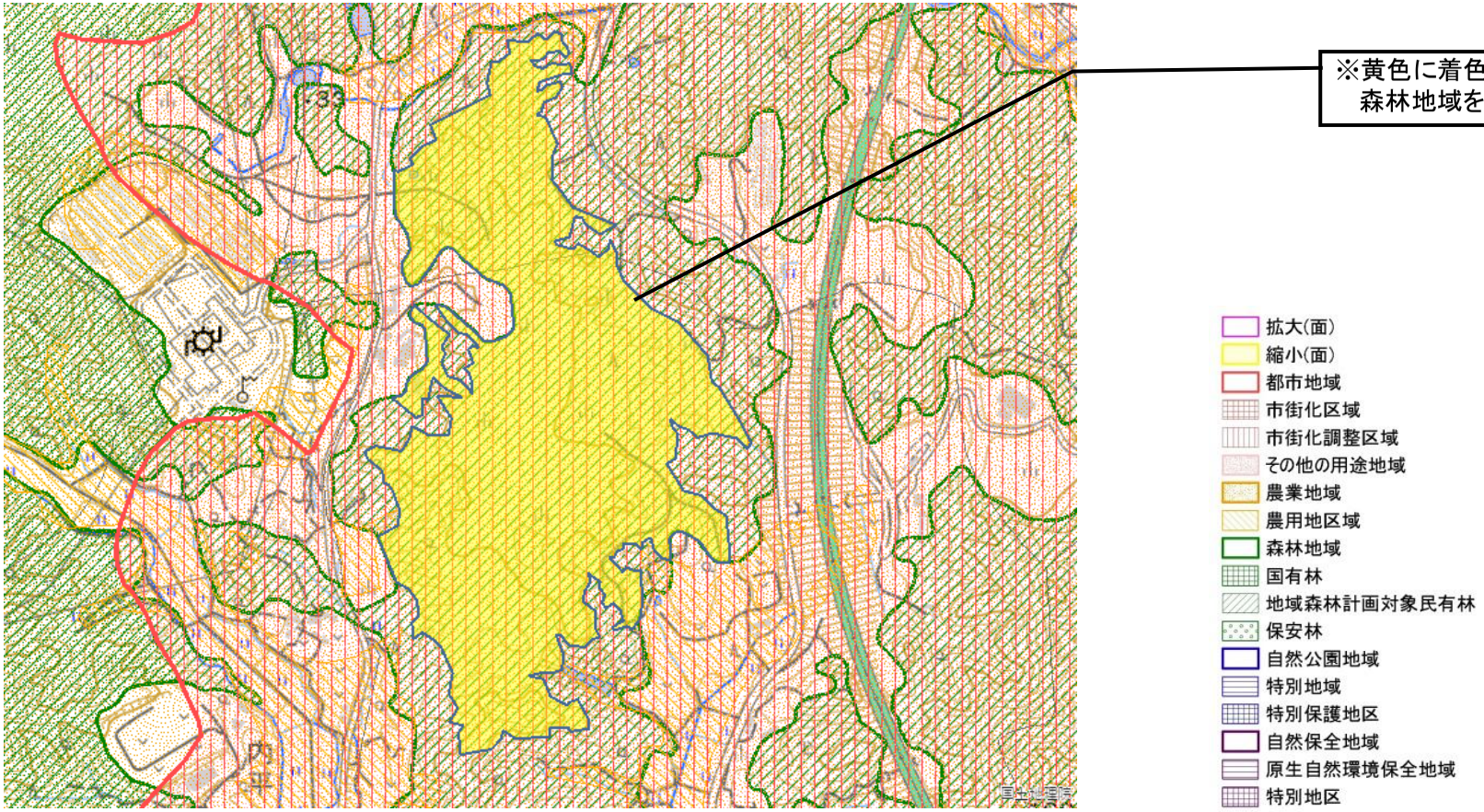


図の中心位置：32.433, 131.587（北緯,東経）

2	日向森林地域の縮小	13.2 ha

変更前（ha）		変更後（ha）		変更理由等	現況
農業地域と森林地域	7.9	農業地域	7.9	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設用地の造成）	その他
都市地域と農業地域と森林地域	5.3	都市地域と農業地域	5.3		

【整理番号３】日向森林地域３（耳川地域森林計画区）縮小

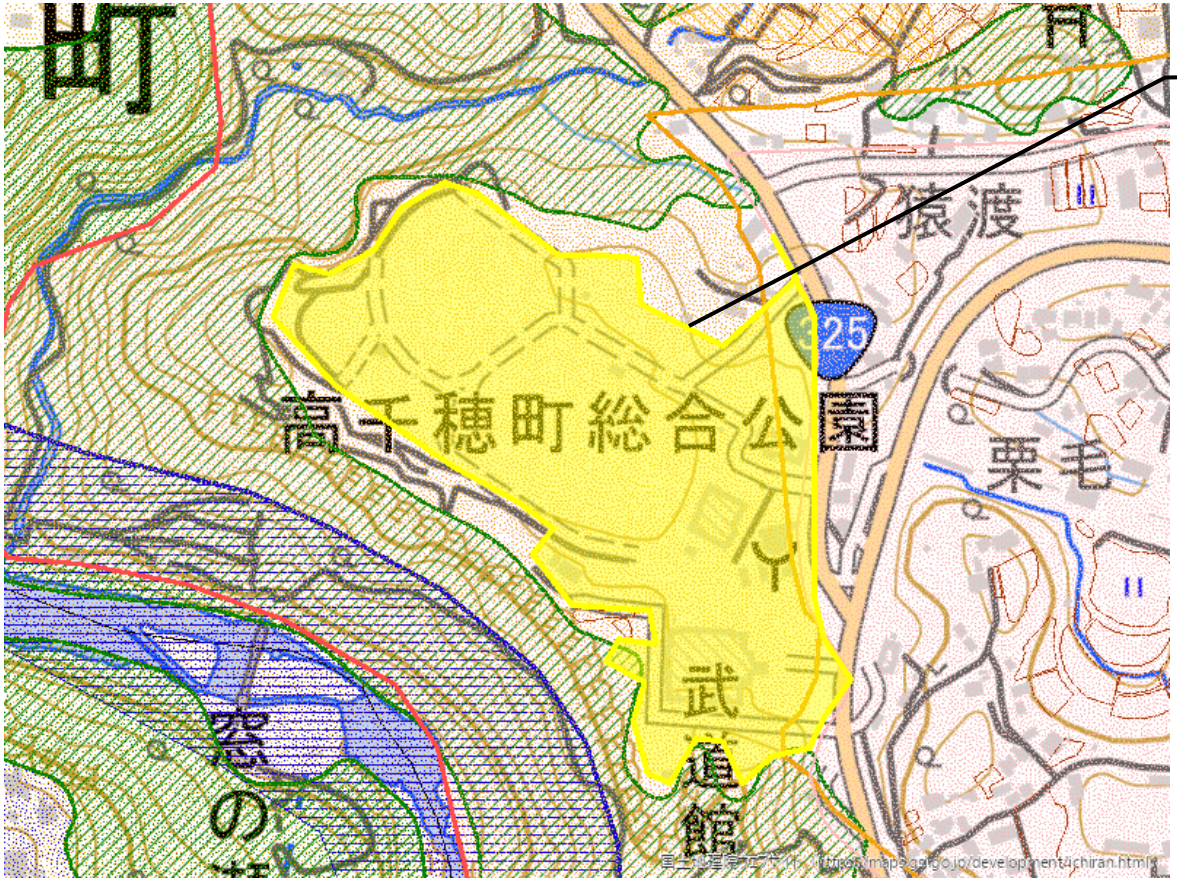


図の中心位置：32.429, 131.595 （北緯,東経）

3	日向森林地域の縮小	42.7 ha

変更前（ha）		変更後（ha）		変更理由等	現況
都市地域と農業地域と森林地域	42.7	都市地域と農業地域	42.7	他用途への転用により、森林としての利用・保全を図る必要がなくなったため。（太陽光発電施設の造成）	その他

【整理番号４】高千穂農業地域１　縮小



※黄色に着色した部分の農業地域を縮小する

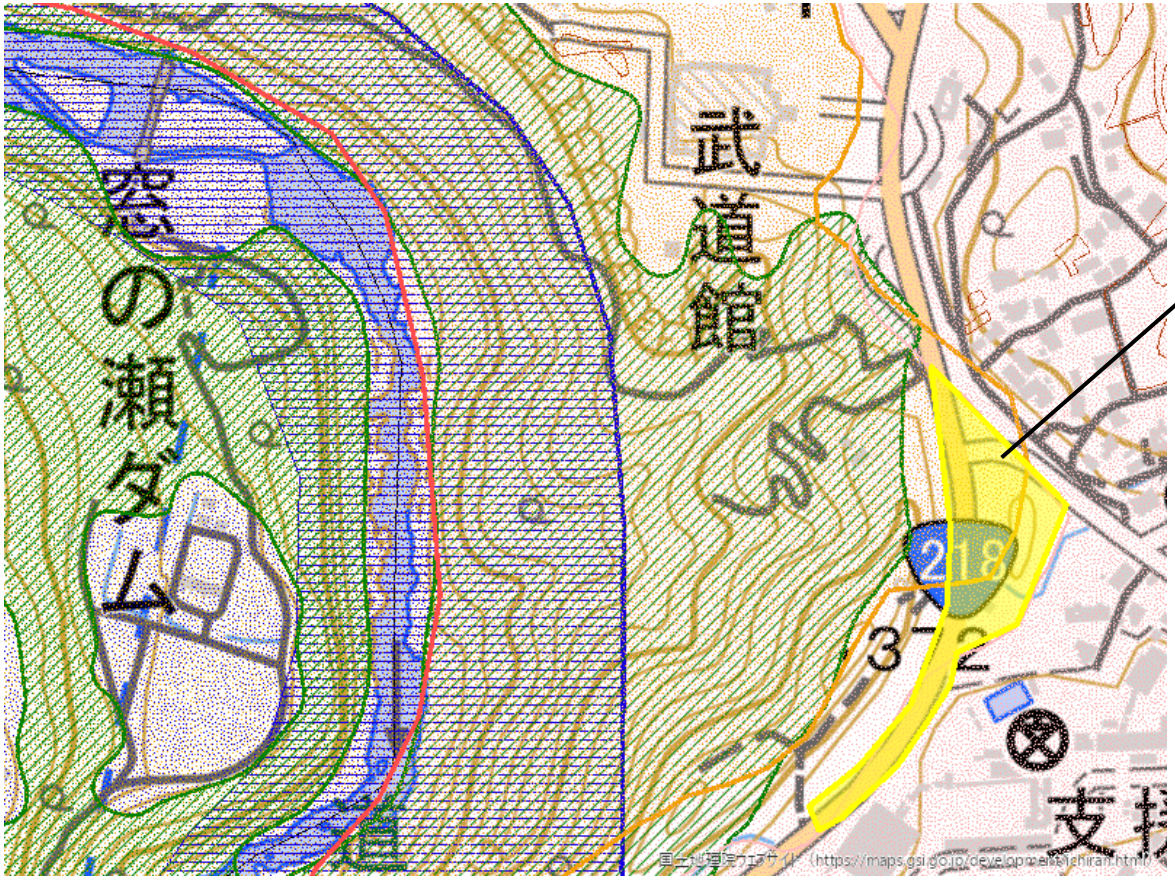
- 拡大(面)
- 縮小(面)
- 都市地域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- その他の用途地域
- 農業地域
- 農用地区域
- 森林地域
- 国有林
- 地域森林計画対象民有林
- 保安林
- 自然公園地域
- 特別地域
- 特別保護地区
- 自然保全地域
- 原生自然環境保全地域
- 特別地区

図の中心位置：32.72 131.3（北緯,東経）

4	高千穂農業地域の縮小　　12.3 ha

変更前（ha）	変更後（ha）	変更理由等	現況
都市地域と農業地域　12.3	都市地域　12.3	高速道路ＩＣ設置に伴い、道の駅/防災機能強化拠点整備を図りつつ、公園再編による相乗効果を得るため。（都市計画法上の用途地域へ指定）	農用地、森林、原野、道路、宅地、その他

【整理番号４】高千穂農業地域１　縮小

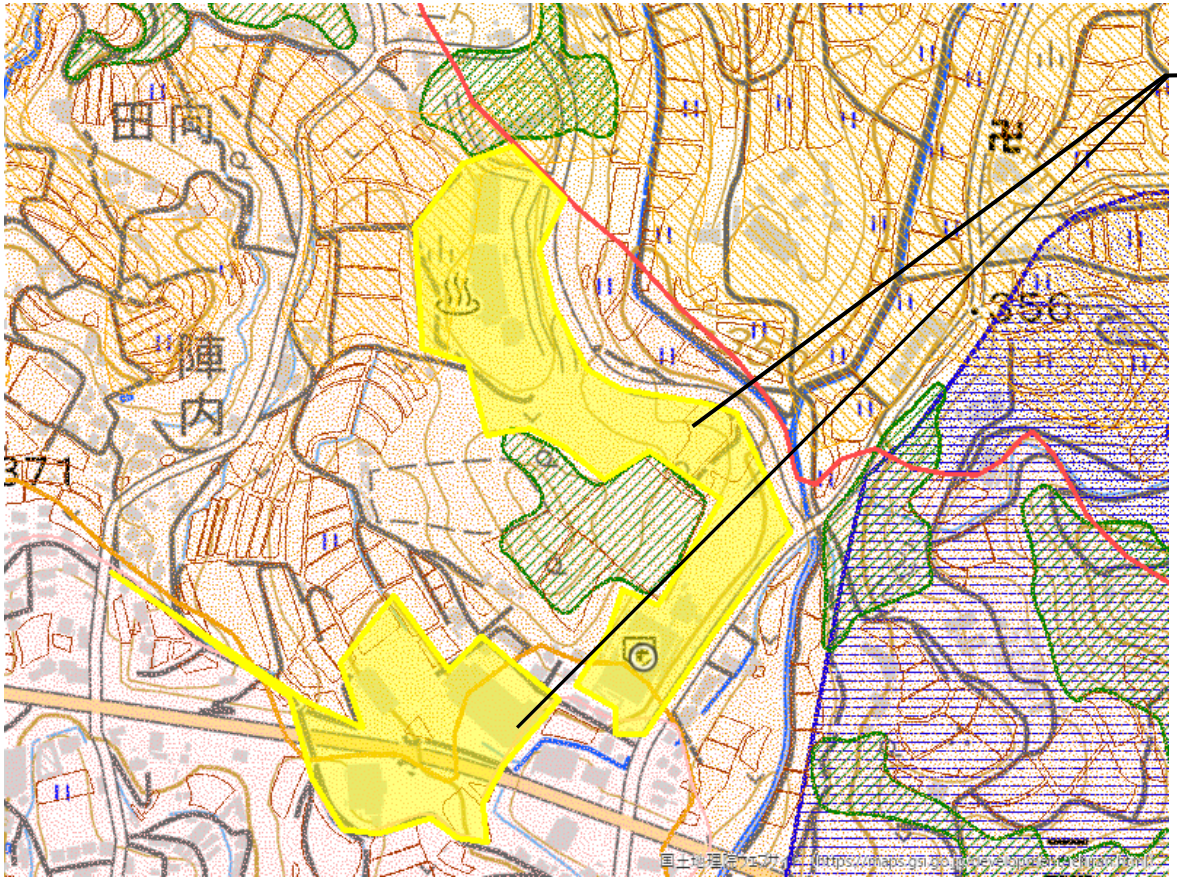


※黄色に着色した部分の
農業地域を縮小する

- 拡大(面)
- 縮小(面)
- 都市地域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- その他の用途地域
- 農業地域
- 農用地区域
- 森林地域
- 国有林
- 地域森林計画対象民有林
- 保安林
- 自然公園地域
- 特別地域
- 特別保護地区
- 自然保全地域
- 原生自然環境保全地域
- 特別地区

図の中心位置：32.71, 131.3 （北緯,東経）

【整理番号５】高千穂農業地域２　縮小



図の中心位置：32.72 131.31（北緯,東経）

5	高千穂農業地域の縮小　　9.8 ha

変更前（ha）	変更後（ha）	変更理由等	現況
都市地域と農業地域　　9.8	都市地域　　9.8	立地適正化計画の都市機能誘導区域内で、医療・福祉・子育て・教育機能を一体的に整備する拠点形成のため。（都市計画法上の用途地域へ指定）	農用地、森林、原野、水面等、道路、宅地、その他

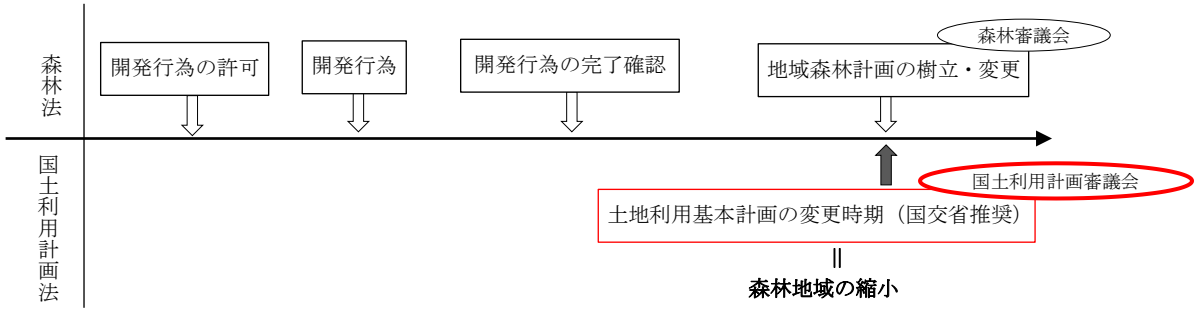
（補足）「森林地域の縮小案件」に係る取扱いについて

今回審議いただく森林地域の縮小案件は、いずれも林地開発に伴う案件であり、個別規制法である森林法に基づく「地域森林計画の樹立・変更」も併せて行われます。

この場合の取扱いについては、国土交通省事務連絡「個別５法の国等との調整手続と土地利用基本計画の国との調整手続との関係上の留意点」（平成29年10月）において、「開発に伴い（土地利用基本計画の）森林地域を縮小する場合には、**地域森林計画の変更が行われる段階**で行うことが望ましい」とされています。

本変更案件に係る地域森林計画（耳川地域森林計画）の変更は令和８年４月を予定しています。

（参考：林地開発許可との関係）



なお、「地域森林計画の変更が行われる段階」とは、上図のとおり、開発行為の完了確認が終了し、森林としての利用・保全を図る必要がないと判断された時点を指します。

したがって、森林地域の縮小案件については、本審議会で審議いただく時点で既に開発行為が完了していることとなります。

（補足） 林地開発許可制度について

○林地開発許可制度

森林法第５条に規定する地域森林計画対象の民有林（保安林や国有林を除く）を１ha以上開発する場合に必要となるもので、森林の働きが損なわれないよう一定の基準を満たした場合に限り、県知事が許可しなければならない制度です。

一時的な土石の採掘や林地以外への転用など、土地の形質を変える行為が対象になります。（太陽光発電設備の設置は0.5ha以上）

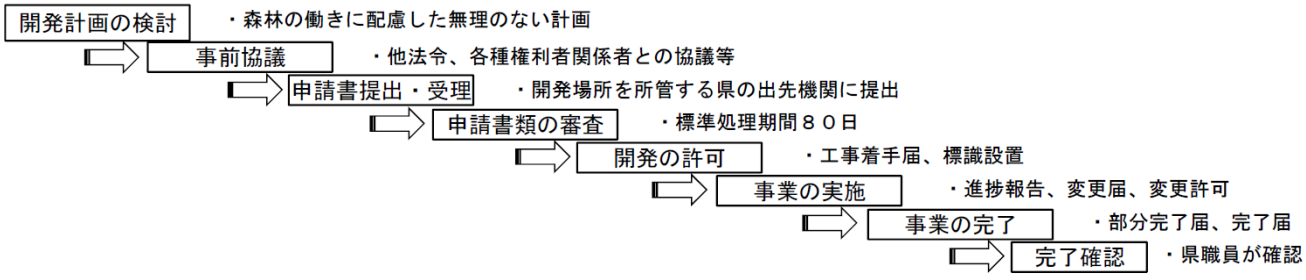
許可申請された案件は、県において下記４つの要件について審査を行い、要件を満たしている場合には開発を許可し、森林の開発が行われます。

○審査のポイント

・災害を防ぐ働き
　開発によって、周辺に土砂の流出や崩壊、その他の災害を発生させる恐れがないこと。
・水害を防ぐ働き
　開発によって、計画地の流域内に水害を発生させる恐れがないこと。
・水を育む働き
　開発によって、地域の水量・水質などに影響を与え、水の確保に支障を来す恐れがないこと。
・環境を守る働き
　開発によって、周辺の環境や景観を悪化させる恐れがないこと。

○林地開発手続きの流れ

一般的な林地開発許可の手続きは、下図のとおりです。



（補足）

高千穂町

都市計画マスタープラン

令和４年３月

４．まちづくり方針

基本目標１　適切な土地利用計画の実現による良好な居住環境の形成

住宅や教育・文化施設、商業施設などの『都市的土地利用』を中心とする用途地域内と、豊かな自然や農地などの『自然的土地利用』が広がる用途地域外において、豊かな自然と町民の暮らしが調和した都市環境・居住環境の形成を図ります。

〈整備方針〉

（１）良好な居住環境の形成

東松の原団地・田口野団地

- 町民が快適な暮らしを実現し、かつ、子育て世代の移住・定住促進を図るために、暮らしの魅力向上に必要な都市施設（道路、上下水道、公共交通等）の新たな配置および既存施設の維持管理を推進します。これにより、“ここに住みたい”と思えるような居住環境の形成に努めます。
- 御塩井および田口野の住宅地の一部は、「高千穂町立地適正化計画」において「居住誘導特認区域」に設定されており、自然公園法による規制の範囲内で豊かな自然環境の保全を図りつつ、インフラ等の整備を含めた良好な居住環境の形成に努め、一層居住の誘導を推進していきます。
- 用途地域外には、本町が誇る豊かな自然・農地や山々の斜面を覆う棚田などが広がっています。この自然や農地の保全と併せて、点在する生活拠点における集落や居住環境の維持・向上を推進していきます。

（２）地域の実情に合った都市計画区域や用途地域等の見直し・設定

国道 218 号

- 国道 218 号については、町民が日常的に利用する商業施設が複数立地していますが、町内において九州中央自動車道の整備が進められることで、人や物の流れが活発化することも考えられます。今後の土地利用の変化も考慮しつつ、都市計画区域・用途地域の見直しおよび準都市計画区域の設定など、現状と今後のまちづくりを見据えた計画的な土地利用の実現を図ります。

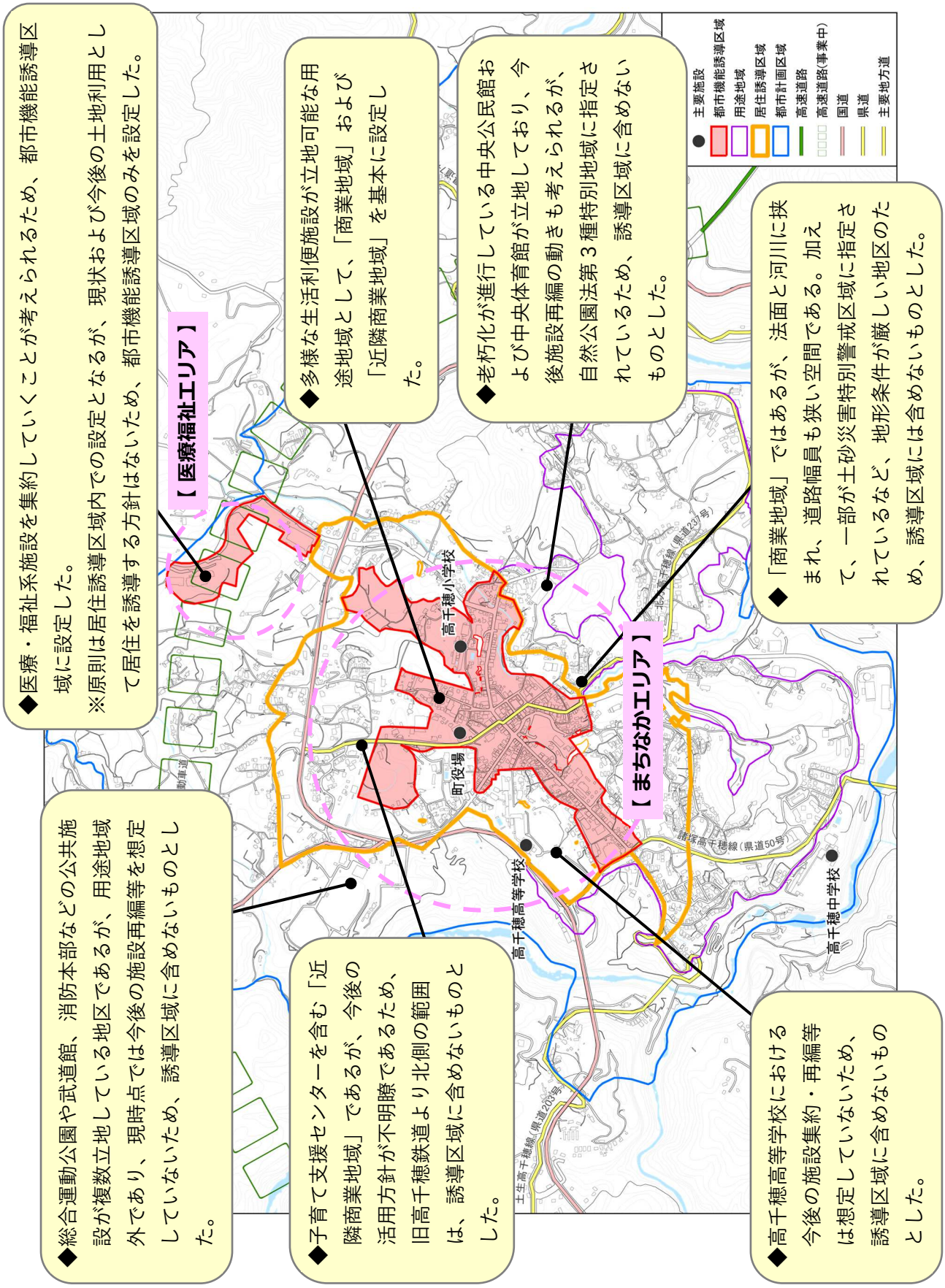
（補足）

高千穂町立地適正化計画

令和四年三月

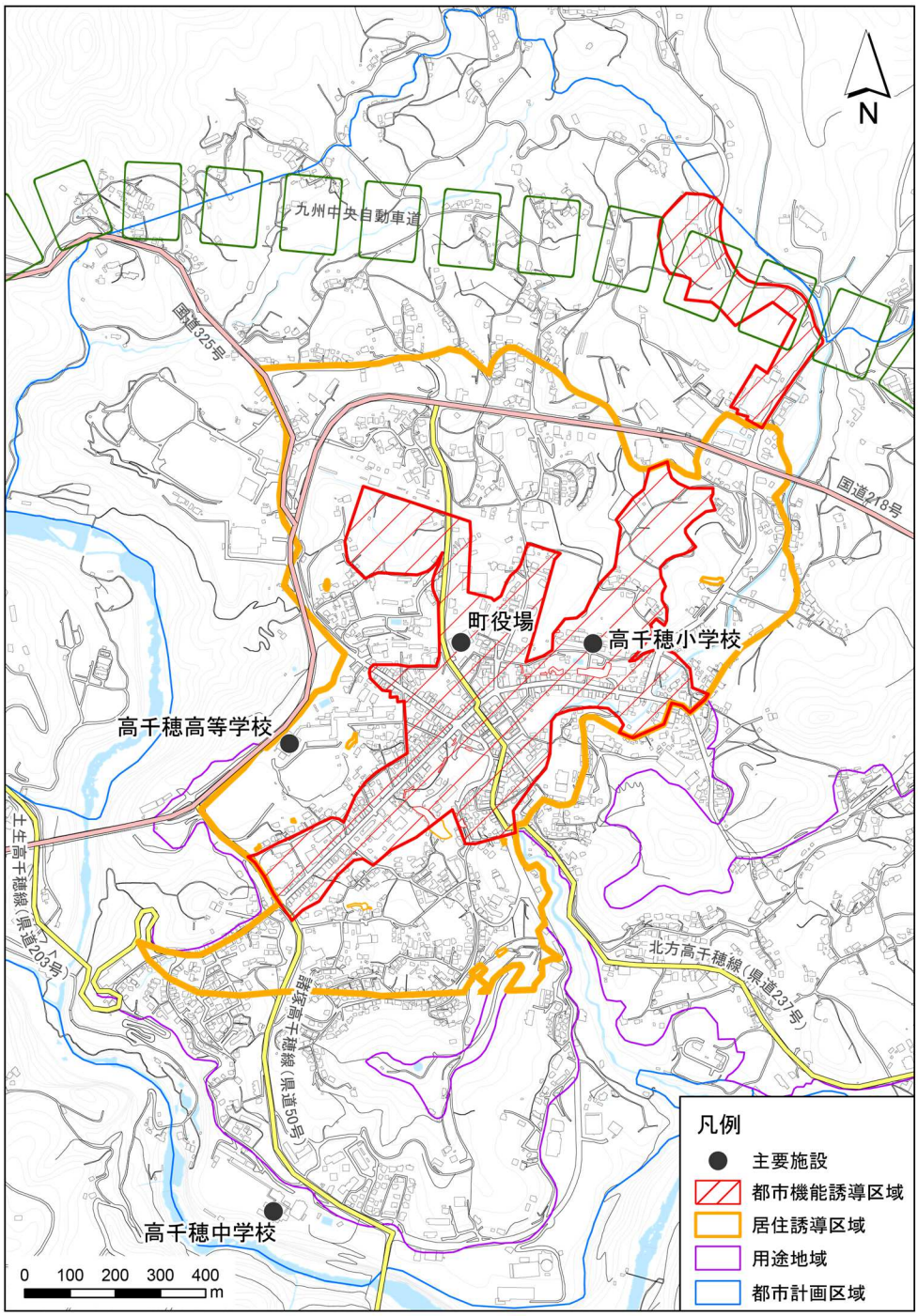
STEP6　都市機能誘導区域の設定

■　STEP６　都市機能誘導区域を示した図



■　設定した居住誘導区域および都市機能誘導区域

前述までの検討を踏まえ、設定した誘導区域を以下に示します。



区域	面積（ha）	人口（人）	人口密度（人/ha）	数値根拠
居住誘導区域	118	2,178	18.46	面積はGIS上で計測
都市機能誘導区域	45	866	19.24	人口は国勢調査（2015年）の面積按分により算出
（まちなかエリア：35ha、医療福祉エリア：10ha）				
行政区域	23,754	11,933	0.50	宮崎県資料（令和2年3月31日現在）
都市計画区域	563	4,300	7.64	宮崎県資料（令和2年3月31日現在）
用途地域	205	3,300	16.10	宮崎県資料（令和2年3月31日現在）

【医療福祉エリア】

〈現状〉

医療福祉エリアにおいては、国保病院および保健福祉センター、温水プール等が立地しています。

旧高千穂の湯については、令和３年３月に閉館となっており、今後の利活用が検討されています。

当区域は、医療・福祉・健康増進の中心施設が位置しており、災害に対するリスクも低く、さらに国道 218 号に隣接しているためアクセス性も優れています。

〈都市機能の誘導方針〉

これらの現状を踏まえ、誘導方針を以下のように設定します。

- 既存施設（旧高千穂の湯等）の利活用も含め、医療・福祉施設を当区域に集約し、利便性の向上および機能の充実、施設間の連携強化を図る

■　誘導施設の設定

機　能	誘導施設の設定方針	誘導施設
医　療	今後も高齢者の増加が見込まれる中、施設の必要性は益々高くなると考えられます。 若い世代の定住促進を図ることも踏まえ、子育て・高齢者施設との連携も深めながら、既存施設が有する機能水準の維持・向上を図ります。	病院 診療所
子育て	若い世代の暮らしを支援し、若い世代の流出抑制等に寄与するために、子育て支援に関する機能の充実に資する施設の誘導・充実を図ります。	保育園等
介護福祉	将来、高齢者の増加が見込まれる中、施設の必要性は益々高くなると考えられます。 施設の老朽化や施設規模の変化等、施設の再編を検討する際には、国保病院周辺への施設の再編・複合化等を促進しつつ、充実を図ります。	地域の需要に対応した高齢者支援施設
商　業	医療福祉施設の利用者や周辺住民の利便性向上に資する商業機能の誘導を図ります。	商業施設