

第 1 編

「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」

第 1 章

序 論

第 1 節 都市計画法制定の背景と開発許可制度の趣旨

第 2 節 市街化区域・市街化調整区域の区分

第 3 節 開発許可制度の概要

第 4 節 宮崎県における都市計画の概況

第1章 序 論

第1節 都市計画法制定の背景と開発許可制度の趣旨

わが国は、戦後急速に都市化が進行し、昭和30年代以降、高度経済成長と産業構造の変化に伴い、産業と人口の都市集中が激化した。このような都市への集中は、都市とその周辺部において、工場、住宅等の用地に対する膨大な需要を惹起し、地価の高騰や市街地の無秩序な拡大をもたらした。

特に、大都市や地方の中核都市の周辺部においては、工場や住宅の立地が地価の動向に引き回され、開発適地とは必ずしも言えない地域において、単発的な開発が頻繁に行われるようになった。その結果、農地や山林が蚕食された形で宅地化され、無秩序な市街地が拡散し、しかも道路、排水等の公共施設が十分整備されない不良市街地が形成されるという、いわゆるスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。

このようなスプロール現象に伴って、工場と住宅が相接するような土地利用の混乱や、排水施設の不備による周辺への溢水被害、道路が不備なため円滑な交通が阻害されたり消防活動に支障をきたす等の劣悪な都市環境が形成されるとともに、一方では、不良市街地が形成されることにより、地方公共団体は後追的に極めて非効率的な公共投資を余儀なくされるようになったのである。

これらスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが急務となっていた。このため、宅地審議会の答申等に基づいて、都市計画法の改正が立案され、これが新都市計画法として昭和43年6月15日に法律第100号として公布された。

この新都市計画法においては、段階的かつ計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分することとなり（これを「線引き」といっている。）、一定規模以上の開発行為や市街化調整区域における建築行為等を都道府県知事の許可に係らしめることにより、これらの行為を誘導又は規制する開発許可制度が創設された。

本県においては、宮崎広域、都城広域、日向延岡新産業の3都市計画区域の4市9町で昭和45年11月27日から適用されるようになった。また、その後、昭和50年4月1からは線引きを行っていない一般都市計画区域における開発行為についても、開発許可制度が適用されるようになったが、昭和63年4月22日に都城広域における線引きが廃止され、非線引都市計画区域として引き続き1,000㎡以上の開発行為について許可制度が適用されることとなった。

さらに、平成13年5月18日からは、都市計画区域外における10,000㎡以上の開発行為についてもこの制度が適用されることとなり、現在、線引都市計画区域としての宮崎広域、日向延岡新産業の2都市計画区域の3市2町並びに非線引都市計画区域としての6市8町はもとより、都市計画区域が設定されていない4町3村を合わせた県内の全市町村（9市14町3村）において開発許可制度の適用がなされている。

また、平成9年4月から宮崎市、都城市及び延岡市に開発許可等の事務を委任しているが、宮崎市については、平成10年4月に中核市となったことから宮崎市の直接事務となっている。さらに、日向市についても、平成20年8月から開発許可等の事務を委任している。

この開発許可制度の適用により、それぞれの都市計画区域における土地利用の適正化と宅地開発等の安全性や機能性の確保、さらには公共施設の整備に係る公共と民間の役割分担の明確化等、良好な都市環境の形成に一定の役割を果たしているところである。

平成18年5月31日に公布された「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」では、人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するため、様々な都市機能がコンパクトに集積し

た都市構造を実現することが重要であるとの考え方に基づき、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し等の改正が行われ、平成19年11月30日に全面施行された。

令和2年6月10日に交付された、「安全なまちづくり」及び「魅力的なまちづくり」の推進を柱とする、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第43号）では、人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアへ誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活動の向上、防災機能・安全性の向上の両面から都市の再生に向けた取組を進めるとの考え方に基づき、開発不適地における開発の原則禁止の対象に自己業務用施設を追加、11号条例等の基準となる政令の見直し、開発不適地からの移転を許容する基準の創設等の改正が行われ、令和4年4月1日に全面施行された。

今後とも、本制度が果たすべき良好な都市環境づくりに向けた役割を十分発揮させるとともに、地域の活性化やまちづくりさらには良好な市街地景観の創出など、地域的かつ今日的な課題にも配慮した適切な制度の運用が期待されている。

（目的）

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

（都市計画区域）

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

（以下省略）

（区域区分）

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準) (抄)

第13条 都市計画区域について定められる都市計画(区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。)は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画(当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第3項において同じ。)及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、当該都市計画区域を一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全することを目途として、当該方針に即して都市計画が適切に定められることとなるように定めること。

二 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。

(以下省略)

第2節 市街化区域・市街化調整区域の区分

1 市街化区域・市街化調整区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域（いわゆる既成市街地及びその周辺部）と、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（いわゆる新市街地）であり、その設定の基準は政令で次のように定められている。

政令

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
 - 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- 一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
 - 二 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件、交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定められるが、都市計画運用指針（令和4年4月1日国都計第165号）に次のように示されている。

IV. 都市計画制度の運用の在り方（抄）

IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

③ 市街化区域の規模

1) 基本的考え方

市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る規模とするべきである。

2) 市街化区域の規模の設定

- a 市街化区域の規模の設定は、都市計画基礎調査を踏まえた、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで、その範囲内において行うことが望ましい。この際、市街化区域内において未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用土地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるべきである。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

B. 区域区分（法第7条関連）

1. 市街化区域

(1) 基本的な考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。
- ② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定又は変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。（いわゆる保留フレーム）

(2) すでに市街地を形成している区域

すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条に適合する必要があるが、この場合、国勢調査区における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- ① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。
- 1) 同号ロの「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。
- ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
- 2) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね10ha以上の規模の一団の農用地を指すものである

こと。

- 3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。
- 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
- 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、森林法に規定する地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。）を指すものであること。

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域は市街化区域に含めないことが望ましい。

- 1) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの
- 2) 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地地区の指定や、当該農地を含む区域について田園住居地域の指定を行わないもの

③ おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

- 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。
 - a 既成市街地に連続していること。
 - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
 - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。

a 又は b の判断に当たっては、例えば、以下の条件を参考とすることも考えられる。

- ・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である、おおむね500m（当該施設からおおむね500mの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである40%を超える場合にあっては、その割合が40%となるまで範囲を広げることが可能（ただし徒歩圏域である1kmを超えないこと））以内の区域
- 2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

- a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域
- b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものと認められる区域

- d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実に見込まれる区域
- e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実に見込まれる区域

4. 関係行政機関との調整

区域区分の有無の判断又は区域区分の設定若しくは変更に当たっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から農林担当部局と、土地取引等の規制及び監視の観点から国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい。

なお、農林担当部局との間で区域区分の決定又は変更に関する調整を行う場合には、当該区域区分の決定又は変更に係る区域の規模及び根拠となる人口若しくは産業の規模を明らかにするとともに、これらの内容が都市計画区域マスタープランにおいて定めている区域区分の方針に即したものであることを明らかにして協議を行うことが望ましい。

2 市街化区域等の設定

開発許可制度は、市街化区域・市街化調整区域の制度を担保するものであり、強力な私権の制限を伴うものであるが、法律で次のように定められている。

(区域区分) (抄) 再掲

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(区域区分)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

必要に応じて区域区分を定めることとしたのは、スプロール現象を防止し、計画的な市街地を形成する開発許可制度の主旨にかんがみ、スプロール現象の激しくない都市計画区域については、ただちにきびしい土地利用制限をかける必要性に乏しく、その効果もさして大きくないと考えられたのである。

3 地域地区

都市には種々の雑多な建築物があつて、あらゆる集団社会生活が行われている。地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする(法第13条第1項第7号)とされている。

都市計画による地域地区は、用途地域、密度・形態地区、防火地域、景観・保全地区等に分類でき、次のページの表1のような地域地区、街区から成り立っている。

これらの中で基本となるのは用途地域であり、これと他の地域地区とを適切に組み合わせて定めることにより、建築物の用途、容積、形態等に関する適切な規制・誘導を行うことができる。

また、これらの地域地区内における具体的な規制の内容については、表1の①から⑳までは建築基準法、㉑は都市計画法、その他については、それぞれ別の法律により定められている。(法第10条)

なお、用途地域については、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正(平成5年6月25日施行)により8種類から12種類に細分化され、さらに平成29年(平成30年4月1日施行)には、新たな用途地域として田園住居地域が追加され13種類となった。

表 1 地域地区の種類

| | 種 類 | 設 定 目 的 | 規制の根拠法令 |
|---|---|---|--|
| (1) 用 途 地 域 | ① 第1種低層住居専用地域 | 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める | 建築基準法第48条、第50条、第52条、第53条、第53条の2、第54条、第55条、第56条、第56条の2、第57条、第59条の2 地方公共団体の条例 |
| | ② 第2種低層住居専用地域 | 主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める | |
| | ③ 第1種中高層住居専用地域 | 中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める | |
| | ④ 第2種中高層住居専用地域 | 主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める | |
| | ⑤ 第1種住居地域 | 住居の環境を保護するため定める | |
| | ⑥ 第2種住居地域 | 主として住居の環境を保護するため定める | |
| | ⑦ 田園住居地域 | 農業と調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める | |
| | ⑧ 準住居地域 | 道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める | |
| | ⑨ 近隣商業地域 | 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める | |
| | ⑩ 商業地域 | 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める | |
| | ⑪ 準工業地域 | 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める | |
| | ⑫ 工業地域 | 主として工業の利便を増進するため定める | |
| | ⑬ 工業専用地域 | 工業の利便を増進するため定める | |
| (2) 特 別 用 途 地 区 | ⑭ 中高層階住居専用地区 ⑮ 商業専用地区 ⑯ 特別工業地区 ⑰ 文教地区 ⑱ 小売店舗地区 ⑲ 事務所地区 ⑳ 厚生地区 ㉑ 娯楽・レクリエーション地区 ㉒ 観光地区 ㉓ 特別業務地区 ㉔ 研究開発地区 ・大規模集客施設の制限地区 ・段階的に土地利用を誘導する区域 | 用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める | 建築基準法第49条、第50条 地方公共団体の条例 |
| (3) 特 定 用 途 制 限 地 域 | ㉕ 特定用途制限地域 | 用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める | 建築基準法第49条の2、第50条 地方公共団体の条例 |

| | 種 類 | 設 定 目 的 | 規制の根拠法令 |
|--|--------------|---|-------------------------------|
| (4) 密 度 ・ 形 態 地 区 | ②⑥ 特例容積率適用地区 | 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める | 建築基準法第57条の2、第57条の4、第59条の2 |
| | ②⑦ 高層住居誘導地区 | 住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築基準法第52条第1項第2号に規定する建築物の容積率が40/10又は50/10と定められたもの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める | 建築基準法第57条の5 |
| | ②⑧ 高度地区 | 用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める | 建築基準法第58条 |
| | ②⑨ 高度利用地区 | 用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の制限を定める | 建築基準法第59条 |
| | ③⑩ 特定街区 | 市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める | 建築基準法第60条 |
| | ③⑪ 都市再生特別地区 | 建築物その他の工作物の誘導すべき用途（当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）、建築物の容積率の最高限度（40/10以上の数値を定めるものに限る。）及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定める | 建築基準法第50条、第60条の2 地方公共団体の条例 |

| | 種 類 | 設 定 目 的 | 規制の根拠法令 |
|--|--|---|---|
| (5) 防 災 地 域 | ㉔ 防火地域 ㉕ 準防火地域 | 市街地における火災の危険を防除するため定める | 建築基準法第61条、 第62条、第63条、第 64条、第65条、第66 条 |
| | ㉖ 特定防災街区整備地区 | 建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面 の位置の制限並びに建築物の防災都市計 画施設に係る間口率の最低限度及び建築 物の高さの最低限度を定める | 建築基準法第53条の 2、第67条 |
| (6) 景 観 ・ 保 全 地 区 | ㉗ 景観地区 | 建築物の形態意匠の制限並びに建築物の 高さの最高限度又は最低限度及び壁面 の位置の制限及び建築物の敷地面積の最低 限度を定める | 建築基準法第53条の 2、第68条 地方公共団体の条例 |
| | ㉘ 風致地区 | 都市の風致を維持するため定める | 都市計画法第58条 都道府県の条例 |
| | ㉙ 歴史的風土特別保存地 区 | 古都における歴史的風土を保存するため 定める | 古都における歴史的 風土の保存に関する 特別措置法第7条、第 8条 |
| | ㉚ 第1種歴史的風土保存 地区 ㉛ 第2種歴史的風土保存 地区 | 明日香村における歴史的風土の保存と住 民の生活との調和を図るため定める | 明日香村における歴 史的風土の保存及び 生活環境の整備等に 関する特別措置法 |
| | ㉜ 緑地保全地域 ㉝ 特別緑地保全地区 ㉞ 緑化地域 | 都市計画区域内の樹林地、草地、水辺地 等の緑地の保全のため定める | 都市緑地法第5条、第 12条、第34条第1項 |
| | ㉟ 生産緑地地区 | 市街化区域内の農地等(生産緑地)の保全 のため定める | 生産緑地法第3条第1 項、第8条 |
| | ㊱ 伝統的建造物群保存地 区 | 伝統的建造物群及びこれと一体をなして その価値を形成している環境(伝統的な 町並み)を保存するため定める | 文化財保護法第143条 市町村の条例 |
| (7) 機 能 的 用 途 地 区 | ㊲ 臨港地区 | 港湾を管理運営するため定める | 港湾法第38条、第39 条、第40条、第58条 地方公共団体の条例 |
| | ㊳ 流通業務地区 | 流通機能の向上及び道路交通の円滑化を 図るため定める | 流通業務市街地の整 備に関する法律第5条 |
| | ㊴ 航空機騒音障害防止地 区 ㊵ 航空機騒音障害防止特 別地区 | 特定空港の周辺で航空機の著しい騒音が 及ぶこととなる地域及びこれと一体的に 土地利用を図るため定める | 特定空港周辺航空機 騒音対策特別措置法 第5条 |
| (8) そ の 他 | ㊶ 駐車場整備地区 | 道路の効用を保持し、円滑な道路交通を 確保するため定める | 駐車場法第20条、第 20条の2 |

第3節 開発許可制度の概要

1 都市計画区域の区域区分等による規制の相違

都市計画法第2条に「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」と規定されている。

この基本理念に基づいて、総合的な見地から土地利用計画が確立され、都市計画において区域区分並びに地域地区等の指定がなされている。

これら都市計画における区域区分並びに地域地区等の土地利用を具体的に担保し実現する手法として、都市計画法の開発許可制度に基づく規制と建築基準法による用途規制等が法定されている。また、「開発行為」に関する規制については、都市計画法のみならず、関係個別法として農地法、森林法、自然環境保全法その他の法律でそれぞれの目的により制限が定められており、都市計画法の開発許可制度（都市計画区域外を含む）と並行して、これらの関係個別法が適用されることとなる。

都市計画区域における区域区分並びに地域地区等に関する開発許可制度の規制の概要は次のとおりである。

(1) 線引都市計画区域

線引都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の線引区分がなされており、この区分により規制の内容が異なる。

ア 市街化区域【表4(A)(B)参照】

市街化区域はすでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。この市街化区域においては、少なくとも用途地域を定めるものとしており、建築基準法に基づく用途規制が行われる。開発許可制度においては、法の除外規定に該当するもの（許可不要のもの）以外の開発行為で開発面積が1,000㎡以上のものが対象となり、法第33条第1項第1号により、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件とされている。

イ 市街化調整区域【表4(C)(D)(E)参照】

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であることから、原則として用途地域を定めないものとしており、開発行為や建築行為等を伴う土地利用に対して制限が加えられている。したがって、法の除外規定に該当するもの又は許可の要件に合致することとして県知事の許可を受けたもの以外の開発行為や建築行為等は行えない。

(2) 非線引都市計画区域【表4(F)(G)参照】

非線引都市計画区域は、スプロール現象の著しい区域ではないため、市街化調整区域におけるような土地利用制限は行われていない。この区域における規制の内容は、ほぼ市街化区域と同等のもので法の除外規定に該当するもの以外の開発行為で開発面積が、都城広域の場合は1,000㎡以上、その他の区域については3,000㎡以上が開発許可の対象となる。

なお、用途地域等が指定されているところでは、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件とされている。

(3) 準都市計画区域【表4(H)(I)参照】

準都市計画区域は、高速道路のインターチェンジ周辺などの都市計画区域外における大規模な開発行為や建築行為等に対応するため都道府県が指定し※1、用途地域の指定などにより土地利用規制を行うことができるものであり、平成12年の都市計画法改正で創設された制度である。

この準都市計画区域が指定された場合には、開発面積が3,000㎡以上の開発行為（一定の適用除外のものを除く。）について、開発許可制度が適用される。また、都市計画区域内と同様に

建築基準法の集団規定が適用され、併せて建築確認制度も適用されることになる。

なお、用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件の一つとなっている。

※1 平成19年11月30日施行の法改正により、準都市計画区域の指定が市町村から都道府県に変更された。

(4) 都市計画区域及び準都市計画区域以外【表4(J)(K)参照】

開発許可制度は都市計画区域内のみで適用されていたが、平成12年の都市計画法改正により10,000㎡以上の開発行為について、都市計画区域及び準都市計画区域以外においても不良な開発を防止するために開発許可制度が適用されることとなったものであり、平成13年5月18日から適用されている。

2 技術基準の適用

技術基準は、法第33条と技術的細目として政令（令23条の2から29条の4まで）及び国土交通省令（規則第20条から第27条の5まで）で定められている。この基準は、良好な市街地環境を実現するため、都市施設の整備に一定の水準を確保し、開発に伴い必要となる自然環境の保全への配慮や災害の防止を図ろうとするものである。

法の除外規定に該当する開発行為（許可不要のもの）以外の実施行為については、それぞれの区域区分で開発面積等により開発許可の対象となり、これらの開発行為についてはすべて法第33条以下の技術基準に適合することが開発許可の前提とされている。

3 都市計画区域等の指定状況及び開発行為等の規制の内容

これら区域区分ごとの開発行為に係る規制の相違を図で示すと図1のとおりとなる。本県では表2のとおり都市計画法に基づく開発許可制度が適用されており、一定の開発行為については、あらかじめ申請手続きを行って開発許可を受けなければならない。また、開発許可申請を必要とするのは、表3の許可可能のものである。

表2 都市計画区域の指定状況及び開発行為等の制限の概要

| 都市計画区域名等 | | 区域区分 | 開発行為等の制限の概要 |
|-----------|--|---------|---|
| 線引都市計画区域 | 宮崎広域都市計画区域 宮崎市（田野町を除く）、 国富町 | 市街化区域 | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用 |
| | 日向延岡新産業都市計画区域 延岡市、日向市、門川町 | 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> 原則として開発行為、建築等は禁止 開発行為、建築等は許可手続きが必要（第二種特定工作物を除く） 技術上の許可基準を適用 |
| 非線引都市計画区域 | 都城広域都市計画区域 都城市、三股町 | | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用 |
| | 上記以外の都市計画区域 日南市、小林市、串間市、 西都市、えびの市、 宮崎市田野町、 日南市南郷町、 都城市高崎町、高原町、 綾町、高鍋町、新富町、 川南町、都農町、高千穂町 | | |
| | 準都市計画区域 | | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用 |
| | 都市計画区域及び準都市計画区域以外 | | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用 |

表3 都市計画法に基づく開発行為に対する規制の内容

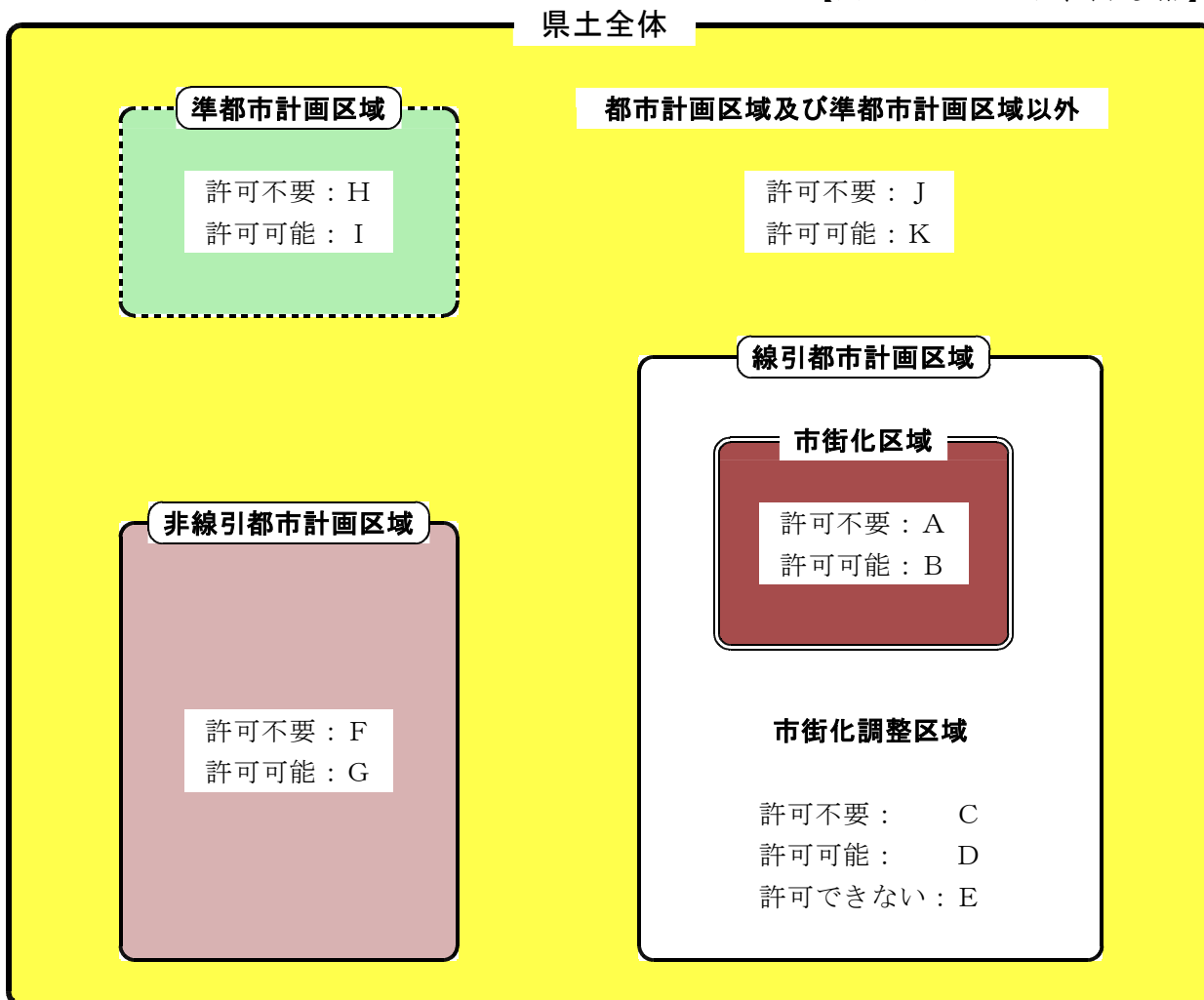
【※A～Kについては、表4参照】

| | 線引都市計画区域 | | 非線引 都市計画区域 | 準都市計画 区域 | 都市計画区域 及び準都市 計画区域以外 |
|----------|----------|---------|---------------|-------------|---------------------------|
| | 市街化区域 | 市街化調整区域 | | | |
| 許可不要なもの | A | C | F | H | J |
| 許可可能なもの | B | D | G | I | K |
| 許可できないもの | | E | | | |

都市計画法第33条の技術基準に適合するものであることが前提

図1 都市計画法に基づく開発行為等の規制の概念図

【※A～Kについては、表4参照】



都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容について

表4 都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容

| | | | |
|--------------------------|---------|------------|--|
| 宮崎広域都市計画区域・日向延岡新産業都市計画区域 | 市街化区域 | 許可不要のもの(A) | A-(1) 開発面積が1,000㎡未満の場合 A-(2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの (駅舎、図書館、公民館等) ※1 A-(3) 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行うもの A-(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの A-(5) 通常の管理行為、軽易な行為 (仮設建築物、附属建築物、10㎡以内の増築、用途の変更を伴わない改築、用途変更を伴う改築で床面積が10㎡以下のもの等) |
| | | 許可要のもの(B) | 上記(A)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす |
| | 市街化調整区域 | 許可不要のもの(C) | C-(1) 上記A-(2)～(5) C-(2) 農林漁業の用に供する一定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住用建築物(畜舎、温室、サイロ、農機具収納施設等) C-(3) 市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の店舗等で延床面積が50㎡以内(当該業務部分が過半のものに限る。)で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの |
| | | 許可できるもの(D) | 開 発 審 査 会 の 決 定 不 要 な もの(D) ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす |
| | | | D-(1) 市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の店舗等 D-(2) 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要なもの (碎石製造業、粘土かわら製造業、観光地の展望台等) D-(3) 温度、湿度、空気等に特別な条件を必要とするもの D-(4) 農林漁業用建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要なもの(野菜、果実、かん詰製造業、脱穀業、製材業等) D-(5) 特定農山村地域内の農林業等活性化基盤施設 D-(6) 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供するもの(中小企業団地等) D-(7) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有する工場 D-(8) 火薬庫 D-(8-2) 災害危険区域等に存する建築物の移転 D-(9) 市街化区域では困難又は不適當な次のもの ① 道路の円滑な通行の確保のための道路管理施設、休憩所又は給油所等 ② 火薬類製造所 D-(10) 地区計画又は集落地区計画の区域内で行われるもの D-(11) 市街化区域に隣接又は近接する一定の地域のうち、都道府県等の条例で指定する区域内において、都道府県等の条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの D-(12) 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當なものとして都道府県等の条例で定める区域、目的又は予定建築物等の用途に該当するもの D-(13) 市街化調整区域決定日から6ヶ月以内に既得権を届け出た者が5年以内に行うもの |

※1 旧法で許可不要であった社会福祉施設、病院及び小・中学校等並びに国土交通省令で定める多数の者の利用に供する庁舎及び同省令で定められた以外の宿舍は、許可が必要となった。

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|---|---|
| 宮崎 広域 都市 計画 区域 ・ 日 向 延 岡 新 産 業 都 市 計 画 区 域 | 市 街 化 調 整 区 域 | 許可できるもの(D) ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす | 開 発 審 査 会 の 議 決 が 必 要 | D-(14) 市街化促進のおそれなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なもの [具体例の一部] ① 分家住宅 ② 収用対象事業の施行に伴う移転建築物等 ③ 社寺、仏閣及び納骨堂 ④ 研究対象が市街化調整区域にある研究施設 ⑤ 既存事業所等の従業員住宅・寮等 ⑥ 土地区画整理事業地内の建築物等 ⑦ 既存集落内の自己用住宅 ⑧ 地区集会所等 ⑨ 既存建築物の建替 ⑩ 災害危険区域等に存する建築物の移転 ⑪ 既存宅地における建築物 ⑫ 公営住宅 ⑬ 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物 ⑭ 指定既存集落内の小規模な工場等 ⑮ 地域振興のための工場等 ⑯ 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設 ⑰ 有料老人ホーム ⑱ その他(老人保健施設等) |
| | | 許可できないもの(E) | | 上記(C)及び(D)以外のもの |
| 非 都 市 計 画 区 域 引 | 都市 計 画 区 域 | 許可不要のもの(F) | | F-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 (都城広域都市計画区域は1,000㎡未満の場合) F-(2) 上記A-(2)～(5) F-(3) 上記C-(2) |
| | | 許可要のもの(G) | | 上記(F)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす |
| 準 都 市 計 画 指 定 区 域 | (県 内 未 指 定) | 許可不要のもの(H) | | H-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 H-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) H-(3) 上記C-(2) H-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの |
| | | 許可要のもの(I) | | 上記(H)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす |
| 都及区 市 計 画 区 域 外 | 市 計 画 区 域 外 | 許可不要のもの(J) | | J-(1) 開発面積が10,000㎡未満の場合 J-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) J-(3) 上記C-(2) J-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの |
| | | 許可要のもの(K) | | 上記(J)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都道府県知事との協議が成立することをもって許可があったとみなす |

第4節 宮崎県における都市計画の概況

1 都市計画の経過

本県における都市計画の芽生えは、昭和2年に宮崎市が、翌年に都城市が都市計画法（旧法）の適用を受けたことに始まる〔この時点で市制を施行していた都市は、宮崎市（大正13年）、都城市（大正13年）のみである。〕。

法適用後の昭和5年にこれら2市について早くも都市計画の土俵となるべき都市計画区域を決定した。ちなみに宮崎市においては、87.3km²と当時の市域面積45.3km²の1.9倍の区域を都市計画区域とし、計画人口を254千人、計画人口に達する年次を昭和125年（2050年）と推定している。また、都城市においては、区域面積を59.7km²、収容人口を238千人、年次を昭和155年（2080年）としている。

さらに、昭和7年には、宮崎市で38路線延長96kmに達する街路を決定したのを始め、翌年には、都城市で同様に38路線、延長100kmを決定する等都市の根幹計画づくりが始まっており、戦前までに大方の市町についての都市計画はその基礎的なものがなされている。

その後、終戦の混乱を経て、昭和21年9月の特別都市計画法（戦災復興都市計画）による戦災復興土地区画整理事業が宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、高鍋町で実施され、これらの都市についての都市づくりがなされた。

昭和43年6月には、市街化のスプロール防止を主眼とした新都市計画法がスタートし、都市計画は、戦前、戦後の時代に引き続き第4期を迎えることとなり、現在に至っている。

2 現在の都市計画

現在、県下で都市計画法を適用している市町村は表5のように9市10町に及んでおり、都市計画区域は面積で全県土の約11%、人口で約80%を占めている状況にある（図2、図3）。

人口10万以上の都市等（新産業都市を含む）については、当該都市の周辺都市も含めた地域を一体の都市として整備・開発・保全する必要があり、この地域を線引都市計画区域として決定し、一つの都市計画区域として扱っている。

本県では、宮崎広域（1市1町）、日向延岡新産業（2市1町）の2都市圏がこれに当たる。この都市圏では法に基づき、市街化を促進する「市街化区域」と、スプロールを防止するため原則として市街化を抑制する「市街化調整区域」とに都市計画区域を区分することとなっており、本県2都市圏での状況は表6のようになっている。

第3節 開発許可制度の概要

(令3. 3. 31現在)

| 都市計画区域内 | | | | | | 行政区域内 | | 市街化区域・用途地域 | | 人口集中地区 | | |
|---------|------------------|---------------|------------|-----------|----------|------------------------|-------------------------|------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 区域名 | 都市名 合併前 | 最終区域 決定年月日 | 法指定 年月日 | 面積 h a | H22年国調 | 面積 h a | 人口 人 | 面積 h a | 人口 千人 | H22年国調 | 面積 h a | 人口 千人 |
| | | | | | 人口 千人 | | | | | 面積 h a | | |
| 宮崎広域 | 宮崎市 | H17. 3.17 | S 2. 4. 1 | 18,725 | 377.7 | (田野除<)53,631 | (田野除<)391,568 | 4,913 | 324.4 | 5,040 | 243.5 | |
| | 佐土原町 | H17. 4.25 | S13.10.13 | 4,628 | | | | 576 | | | | |
| | 高岡町 | H 4. 5.19 | S27. 3.13 | 2,229 | | | | 189 | | | | |
| | 清武町 | S54. 8. 7 | S25.11. 6 | 1,996 | | | | 575 | | | | |
| | 国富町 | S45.11.14 | S30. 4. 4 | 2,130 | 13.5 | 13,071 | 20,963 | 316 | 9.7 | - | - | |
| | 小計 | | | 29,708 | 391.2 | (田野除<)86,702 | (田野除<)412,531 | 6,568 | 334 | 5,040 | 244 | |
| 日向延岡新産業 | 延岡市 | S56. 7. 3 | S 8. 5.10 | 10,376 | 114.9 | 86,800 | 131,868 | 2,510 | 103.6 | 2,066 | 87.9 | |
| | 日向市 | S56. 7. 3 | S 9. 2. 7 | 5,105 | 55.3 | 33,629 | 64,009 | 1,729 | 50.4 | 920 | 39.1 | |
| | 門川町 | S56. 7. 3 | S11. 7.31 | 1,879 | 17.9 | 12,048 | 19,013 | 517 | 16.4 | 194 | 8.7 | |
| | 小計 | | | 17,360 | 188.1 | 132,477 | 214,890 | 4,756 | 170 | 3,180 | 136 | |
| 都城広域 | 都城市 | S57. 2.12 | S 3. 9.10 | 13,040 | 147.5 | (高崎除<)56,012 | (高崎除<)160,100 | 2,235 | 89.1 | 1,705 | 66.1 | |
| | 山之口町 | S45.11.14 | S35.12.24 | 1,470 | | | | 150 | | | | |
| | 高城町 | S57. 2.12 | S 8.11.10 | 1,427 | | | | 240 | | | | |
| | 山田町 | S57. 2.12 | S33. 2. 4 | 454 | | | | 78 | | | | |
| | 三股町 | S45.11.14 | S25.10.28 | 2,200 | 23.4 | 11,001 | 25,418 | 510 | 15.7 | - | - | |
| | 小計 | | | 18,591 | 170.9 | (高崎除<)67,013 | (高崎除<)185,518 | 3,213 | 105 | 1,705 | 66 | |
| 日南 | 日南市 | S52.12. 6 | S 8.11.10 | 4,096 | 37.2 | (北郷含む)47,295 (南郷除<) | (北郷含む) 47,264 (南郷除<) | 943 | 26.1 | 636 | 18.3 | |
| 小林 | 小林市 | S44. 5.20 | S10.11.10 | 2,360 | 27.0 | 56,309 | 48,659 | 405 | 12.7 | 305 | 8.4 | |
| 串間 | 串間市 | H14. 4.18 | S 9. 2. 7 | 1,701 | 11.5 | 29,496 | 20,809 | 314 | 7.0 | - | - | |
| 西都 | 西都市 | H10. 6. 1 | S16. 5.26 | 2,571 | 18.3 | 43,856 | 33,099 | 386 | 9.8 | 184 | 6.1 | |
| えびの | えびの市 | S44. 5.20 | S 8.11.10 | 3,080 | 16.1 | 28,300 | 21,814 | 585 | 8.4 | - | - | |
| 田野 | 宮崎市 田野町 | S44. 5.20 | S25.10.28 | 765 | 8.7 | (田野のみ)10,830 | (田野のみ)11,287 | 235 | 5.7 | - | - | |
| 南郷 | 日南市 南郷町 | S53. 6. 9 | S10. 2. 8 | 863 | 8.8 | (南郷のみ) 6,317 | (南郷のみ)10,756 | 128 | 4.5 | - | - | |
| 高崎 | 都城市 高崎町 | S52.12. 6 | S27. 7.25 | 427 | 3.2 | (高崎のみ) 9,319 | (高崎のみ)10,143 | 142 | 1.5 | - | - | |
| 高原 | 高原町 | S44. 5.20 | S 9. 9. 4 | 950 | 5.3 | 8,538 | 10,341 | 257 | 3.2 | - | - | |
| 綾 | 綾町 | S44. 5.20 | S30. 4. 4 | 842 | 3.2 | 9,521 | 7,623 | 131 | 3.2 | - | - | |
| 高鍋 | 高鍋町 | H10. 6. 1 | S13. 8.16 | 1,978 | 19.9 | 4,392 | 21,266 | 540 | 15.2 | 354 | 9.9 | |
| 新富 | 新富町 | S52. 9.13 | S16. 5.26 | 736 | 8.9 | 6,170 | 18,483 | 230 | 4.9 | - | - | |
| 川南 | 川南町 | S53. 6. 9 | S19. 3.11 | 733 | 6.1 | 9,028 | 17,084 | 265 | 4.1 | - | - | |
| 都農 | 都農町 | H12. 3.31 | S 8.11.21 | 1,148 | 7.1 | 10,233 | 11,332 | 254 | 4.3 | - | - | |
| 高千穂 | 高千穂町 | S44. 5.20 | S13.10.13 | 563 | 4.3 | 23,732 | 13,664 | 205 | 4.1 | - | - | |
| 合計 | (9市10町 18都市計画区域) | | | 88,472 | 935.8 | 589,528 | 1,116,563 | 19,647 | 724.0 | 11,404 | 488.0 | |

行政区域内の人口は住民基本台帳による。国調データはH23. 2. 28統計局公表データによる。

市街化区域は宮崎広域及び日向延岡新産業都市計画区域のみ

非線引き都市計画区域の用途地域内人口は推計値

西都都市計画区域には新富町の一部(9.5ha)を含む。

都市計画区域 最終区域決定年月日は都市計画告示日。

市街化区域・用途地域面積は平成24年3月31日現在

※行政区域内の面積・人口は、市町村合併後の新市の数値とする。()書きは合併前の市町エリアの面積・人口を参考値として表示

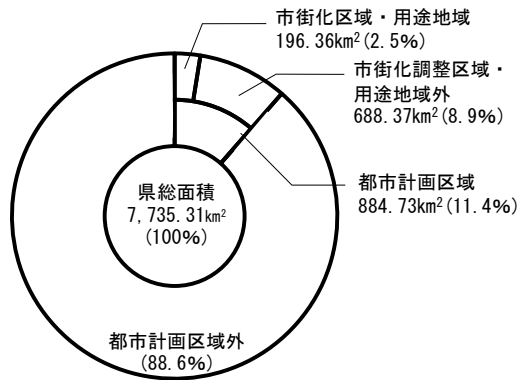


図2 県全土に対する都市計画区域
注) 令和3年3月31日現在

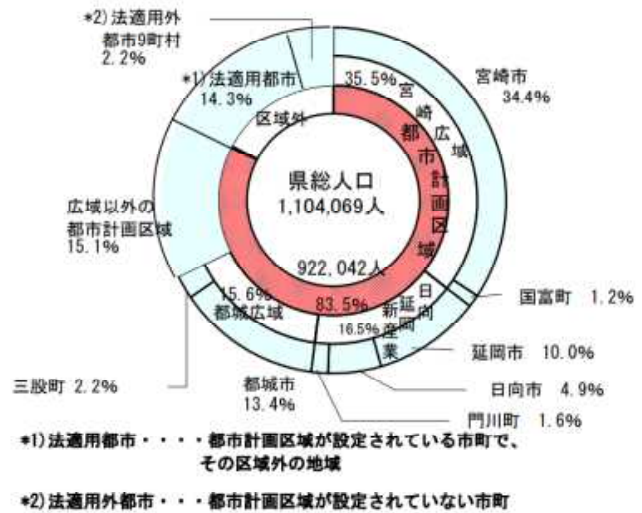


図3 県人口に占める都市計画区域人口
注) 人口は平成27年10月現在

表6 市街化区域及び市街化調整区域の面積

(令3. 3. 31現在)

| 都市計画区域名 | 市町名 | 市街化区域面積 | 市街化調整区域面積 | 計 |
|---------|------|---------|-----------|----------|
| 宮崎広域 | 宮崎市 | 4,917ha | 13,808ha | 18,725ha |
| | 佐土原町 | 576 | 4,052 | 4,628 |
| | 高岡町 | 188 | 2,041 | 2,229 |
| | 清武町 | 574 | 1,422 | 1,996 |
| | 国富町 | 316 | 1,814 | 2,130 |
| | 小計 | | 6,572 | 23,137 |
| 日向延岡新産業 | 延岡市 | 2,510 | 7,866 | 10,376 |
| | 日向市 | 1,736 | 3,369 | 5,105 |
| | 門川町 | 517 | 1,362 | 1,879 |
| | 小計 | 4,763 | 12,597 | 17,360 |
| 合計 | 3市2町 | 11,335 | 35,734 | 47,069 |

※ 一部、端数処理により合計値が一致しない箇所がある。

宮崎県都市計画区域指定図

