

# 準都市計画区域の指定に関する 検討について

(資料2 P1 ~ P7 )

1

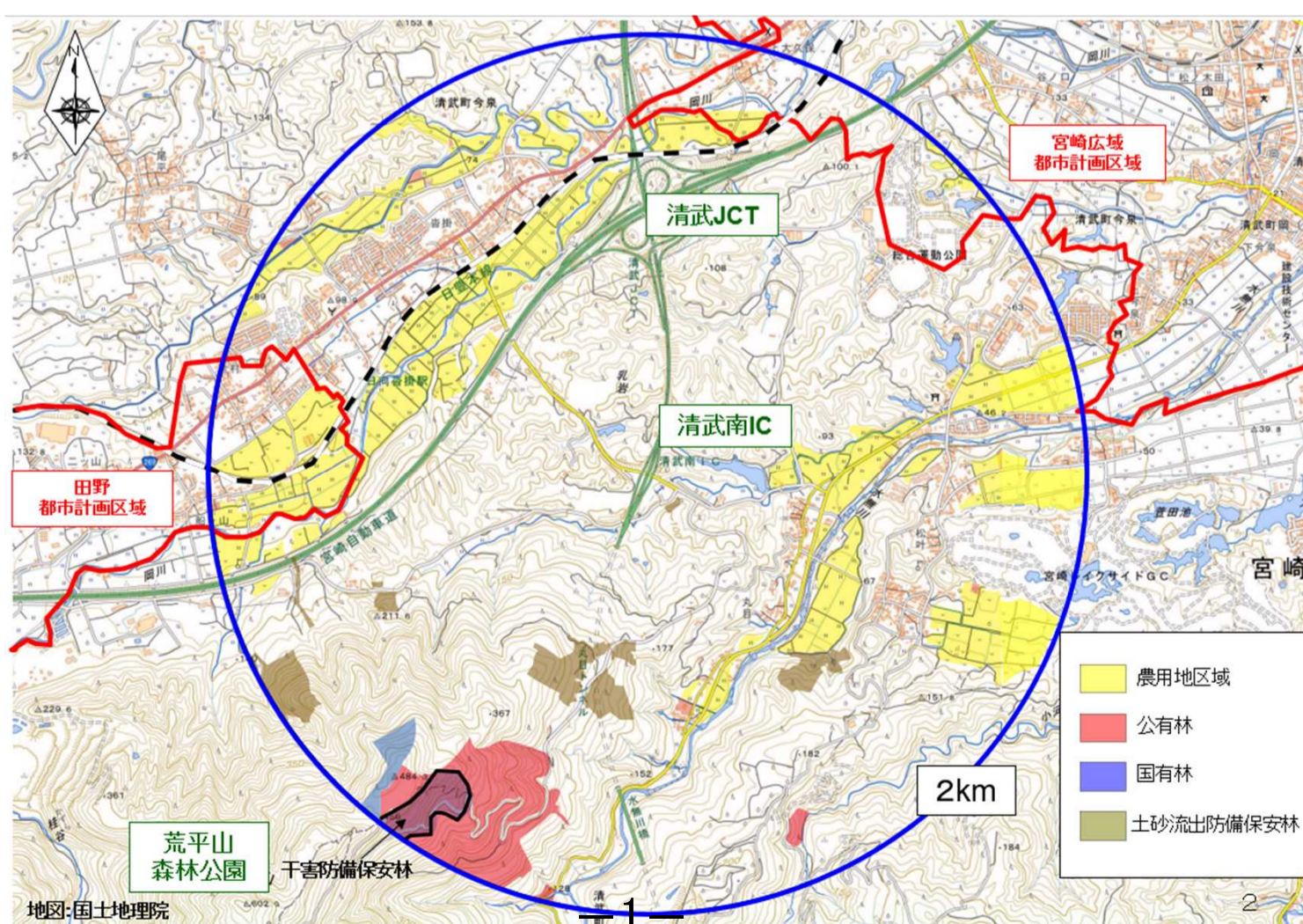
## これまでの経緯について

東九州自動車道 清武南・日南北郷間の開通を機に  
清武南インターチェンジ周辺の利便性が更に向上し、  
無秩序な都市的土地利用の可能性が高まっている



専門委員会

準都市計画区域指定の  
必要性について



2

# 専門委員会での意見について

インターチェンジ周辺では、地域経済、人・物の流れを変化させるため規制をかけるのは望ましい。

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、しっかりとした根拠や理由が必要である。

## 国が示す都市計画運用指針と検討範囲内の整合について

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

3

## 昨年度までの方針について

保安林 ⇒ 準都市計画区域には含めない

森林 ⇒ 農用地区域 ⇒ 宮崎県都市計画基礎調査（準都市計画区域候補区域）

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

- ①都市計画基礎調査による客観的な分析結果
- ②関係法令を所管する部局と区域指定の要否に関する最終的な調整

4

# 都市計画基礎調査の結果について

## 人口

【人口、人口密度の推移】 対象区域はおおむね横ばい

表 対象区域人口 (単位:人)

	平成22年	平成27年	令和2年
人口	3,397	3,238	3,219

表 対象区域の人口密度 (単位:人/ha)

	平成22年	平成27年	令和2年
人口密度	1.8	1.7	1.7

※人口密度は、人口/地区面積で算出している。

【地区別人口、人口密度】

- 清武町今泉草萩田甲地区、沓掛上甲地区、山ノ口丙地区の順に人口が多い。
- 日向沓掛駅周辺と今泉工業団地周辺に住宅が集中しており、人口密度が高い傾向。
- 人口密度増減図において、大きな密度の増加は見られない。

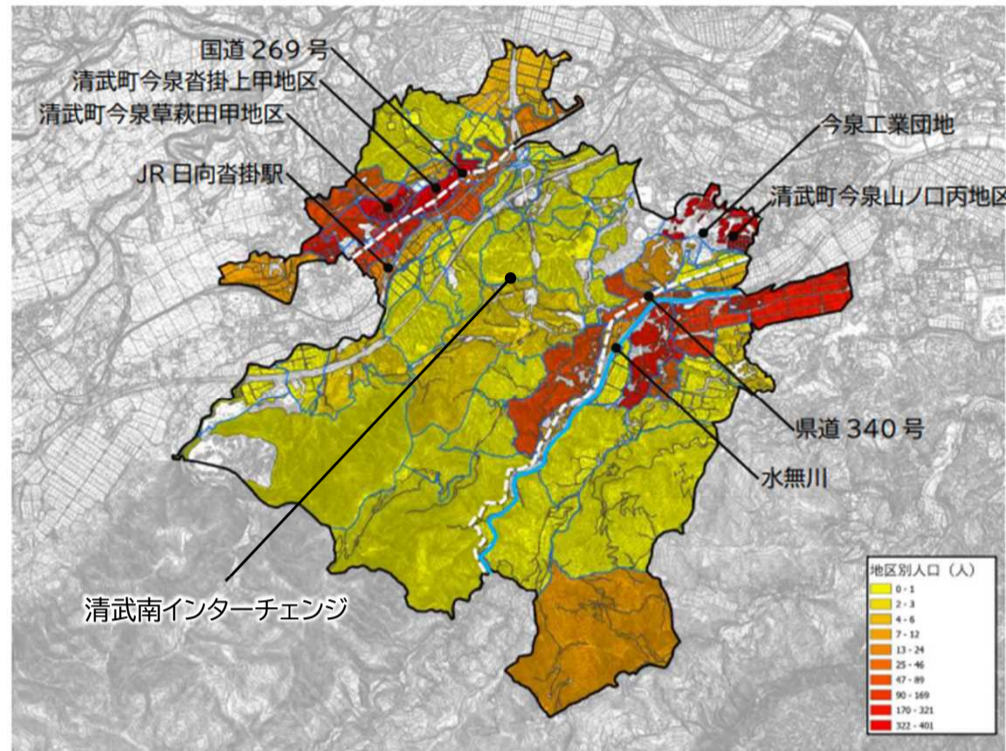


図 地区別人口

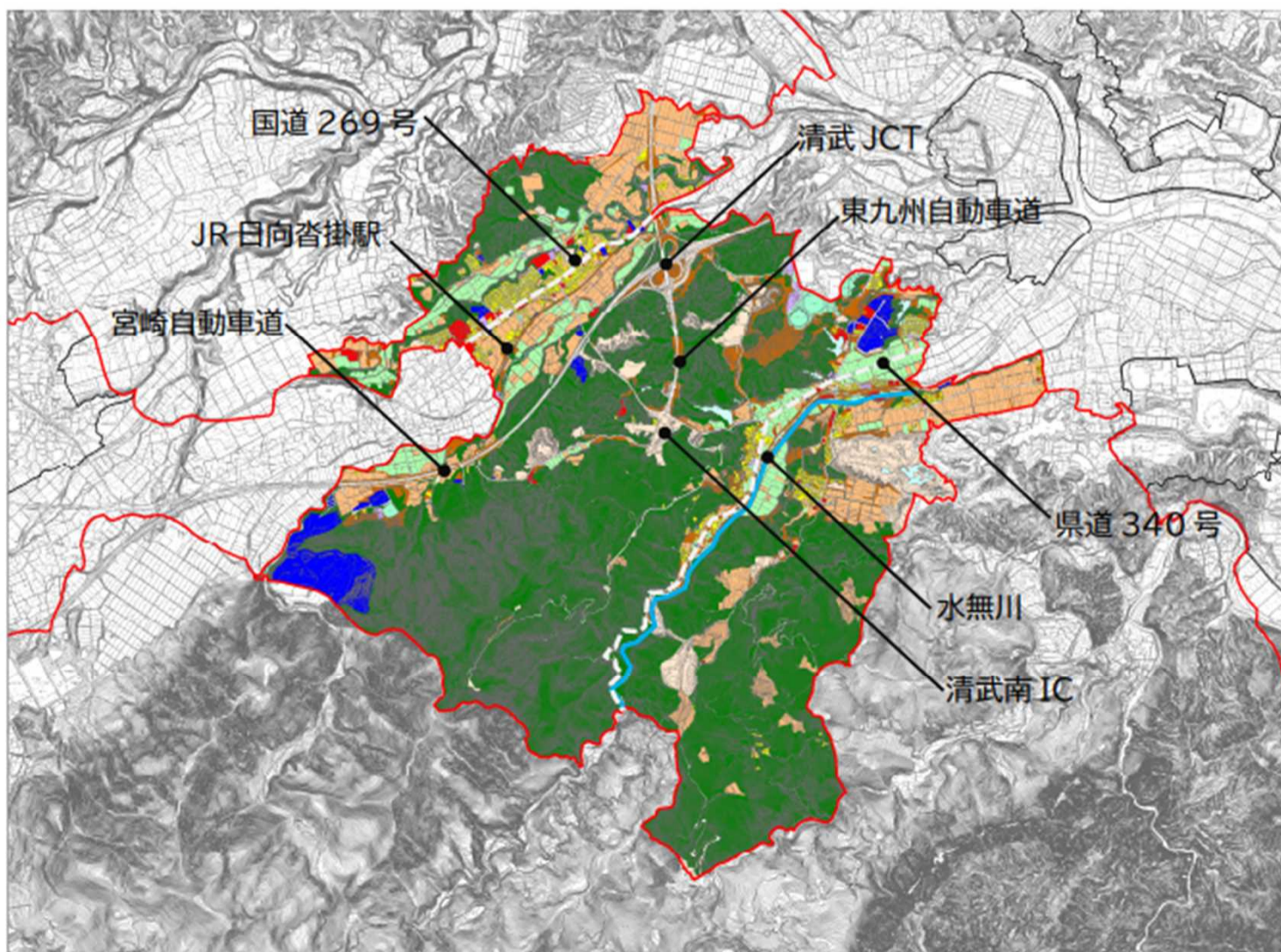
5

# 都市計画基礎調査の結果について

## 土地利用

【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。
- 国道269号及び日向沓掛駅周辺、県道340号及び水無川沿いに住宅用地が集中し、その周辺に商業・工業用が点在することで市街地が形成されている。



用途分類	凡例
田	緑色
畑	オレンジ色
山林	濃緑色
水面	水色
その他自然地	茶色
住宅用地	黄色
商業用地	赤色
工業用地	青色
公共・公益施設用地	紫色
道路用地	白色
交通施設用地	灰色
公共空地	薄緑色
その他の公的施設用地	濃赤色
その他の空地	薄オレンジ色
都市計画区域 (案)	赤線
市街化区域界	黒線

図 土地利用現況図

—3—

6

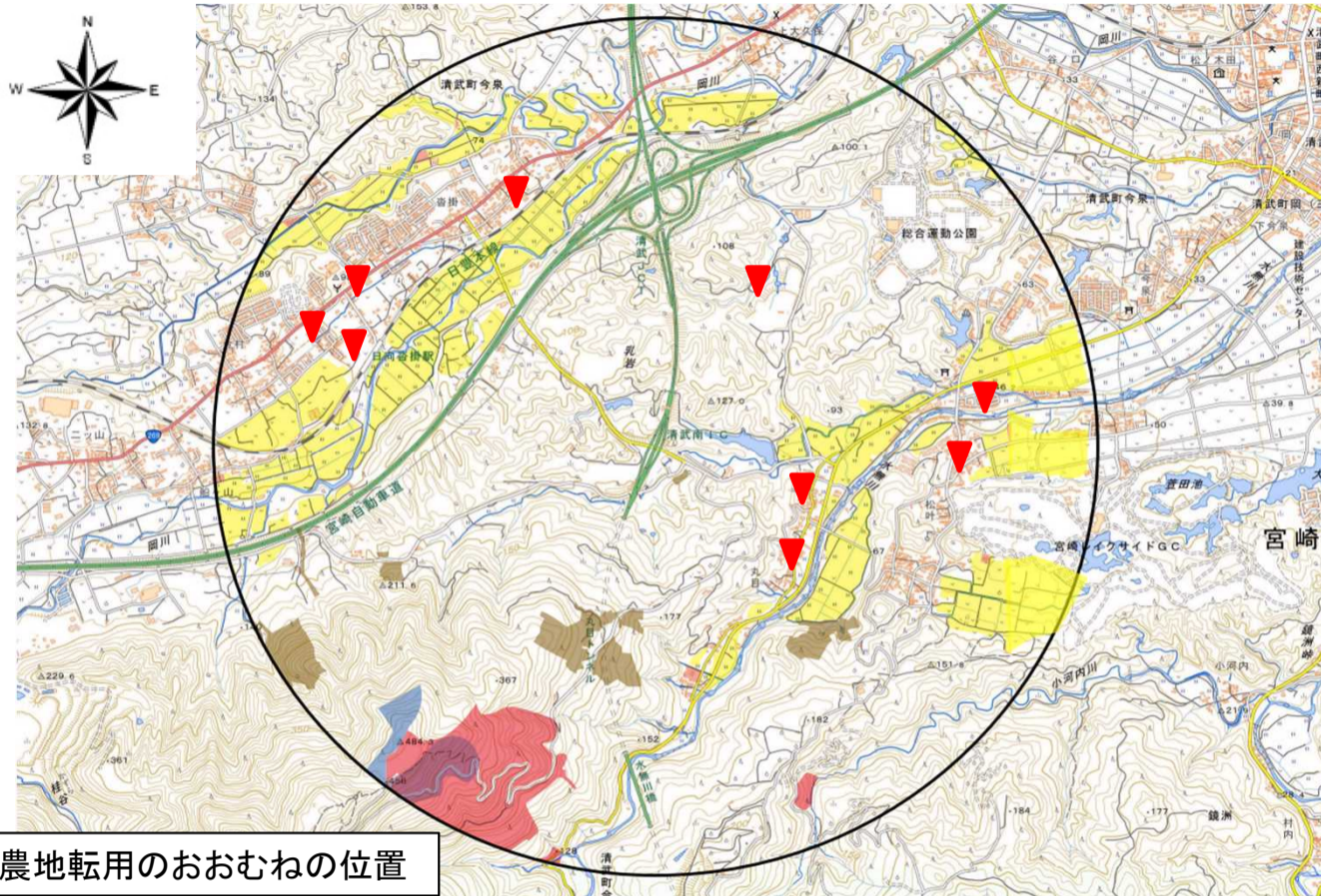
# 都市計画基礎調査の結果について

## 【農地転用現況】

- 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(m <sup>2</sup> )	1,173	378	4,777	896	1,000	787	1,236
	工業	件数	0	0	0	0	0	0	0
		面積(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	0
	公共	件数	0	2	0	1	0	0	0
		面積(m <sup>2</sup> )	0	2,218	0	384	0	0	0
	その他	件数	5	2	1	2	3	4	3
		面積(m <sup>2</sup> )	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(m <sup>2</sup> )	9,504	8,228	10,865	2,199	2,882	3,643	5,126



▼: 農地転用のおおむねの位置

# 都市計画基礎調査の結果について

## 建物動向

### 【新築状況】

- 住宅の新築件数は令和元年まで増加傾向
- 商業件数は令和元年が最も多く、国道269号沿いと県道340号沿いである
- 工業、その他の新築件数は年間当たりおおむね1件程度

表 新築状況 (単位: 件数)

		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	8	14	12	33	24	22	20
	商業	0	1	1	3	0	0	2
	工業	1	1	1	1	0	0	1
	その他	0	1	1	1	1	2	0
	計	9	17	15	38	25	24	23

### 【建物利用現況(R2)】

- 調査対象区域では「住宅系」の建物用途が約72%と最も多い
- 「その他」の建物用途が「住宅系」に次いで約15%でその内、農林漁業用施設が約8割
- 「商業系」「工業系」の建物利用はおおむね同程度の割合を占めている。

表 建物利用現況(分類) (単位: 件数)

準都市計画区域候補地	分類	件数
1 住宅	住宅系	2,053
2 共同住宅		10
3 併用住宅		111
4 商業施設	商業系	50
5 業務施設		80
6 宿泊施設		4
7 遊戯施設等		23
8 娯楽施設		0
9 文教厚生施設(A)		25
10 文教厚生施設(B)		47
11 官公庁施設		8
12 工業施設	工業系	121
13 サービス工業施設(A)		22
14 サービス工業施設(B)		9
15 家内工業施設		0
16 運輸倉庫施設		26
17 危険物貯蔵・処理施設		1
18 農林漁業用施設		366
19 供給処理施設	14	
20 防衛施設	その他	0
21 その他		62
計		3,032

表 建物利用現況(用途別) (単位: 件数)

合計	住宅系	商業系	公共系	工業系	その他	合計
3,032	2,174	157	80	179	442	3,032

資料: C0401(1) 建物用途別現況図

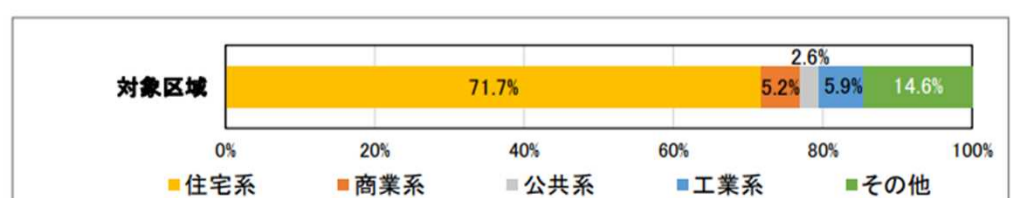


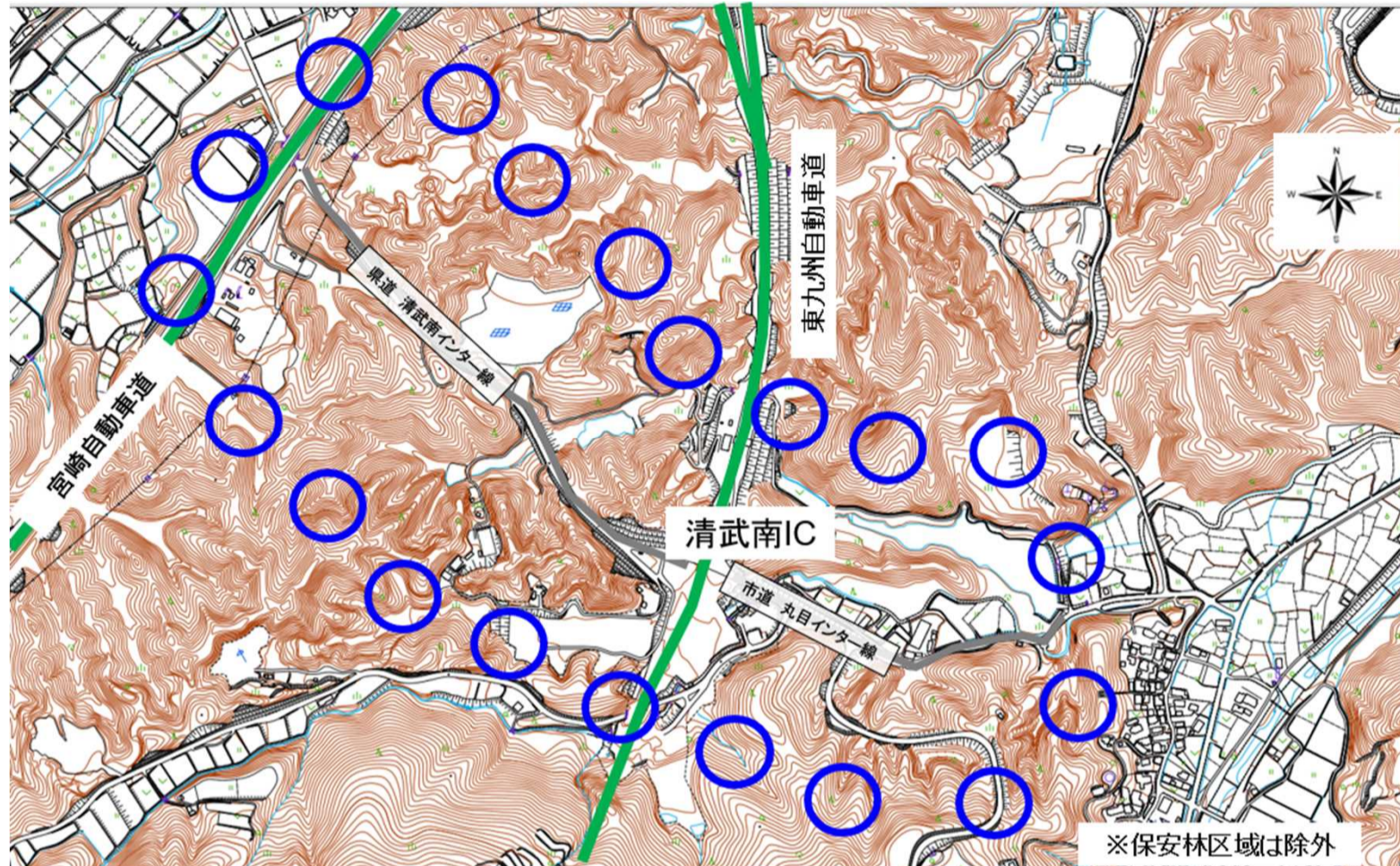
図 建物利用現況(用途別)

# 準都市計画区域の指定候補区域

## 都市計画基礎調査の結果

○農地転用は一定数あるものの、農用区域での転用はなく、農振法により優良農地の保全は保たれている。

○国道269号、県道340号の幹線道路沿いに建物が多く立地している。



○ : 指定候補範囲

9

# 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ことを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

# 森林を含む準都市計画区域の指定について

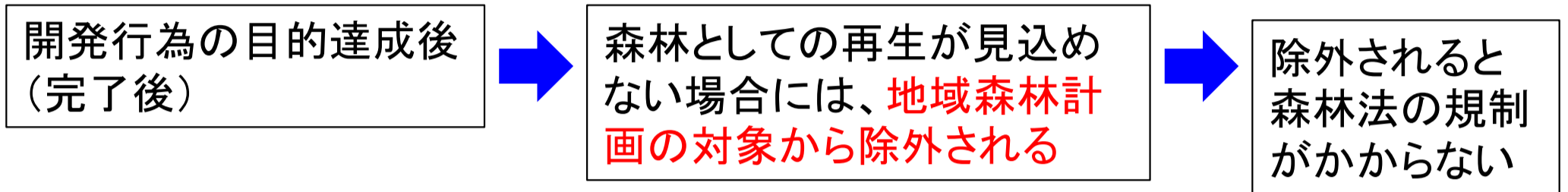
## 森林

【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)

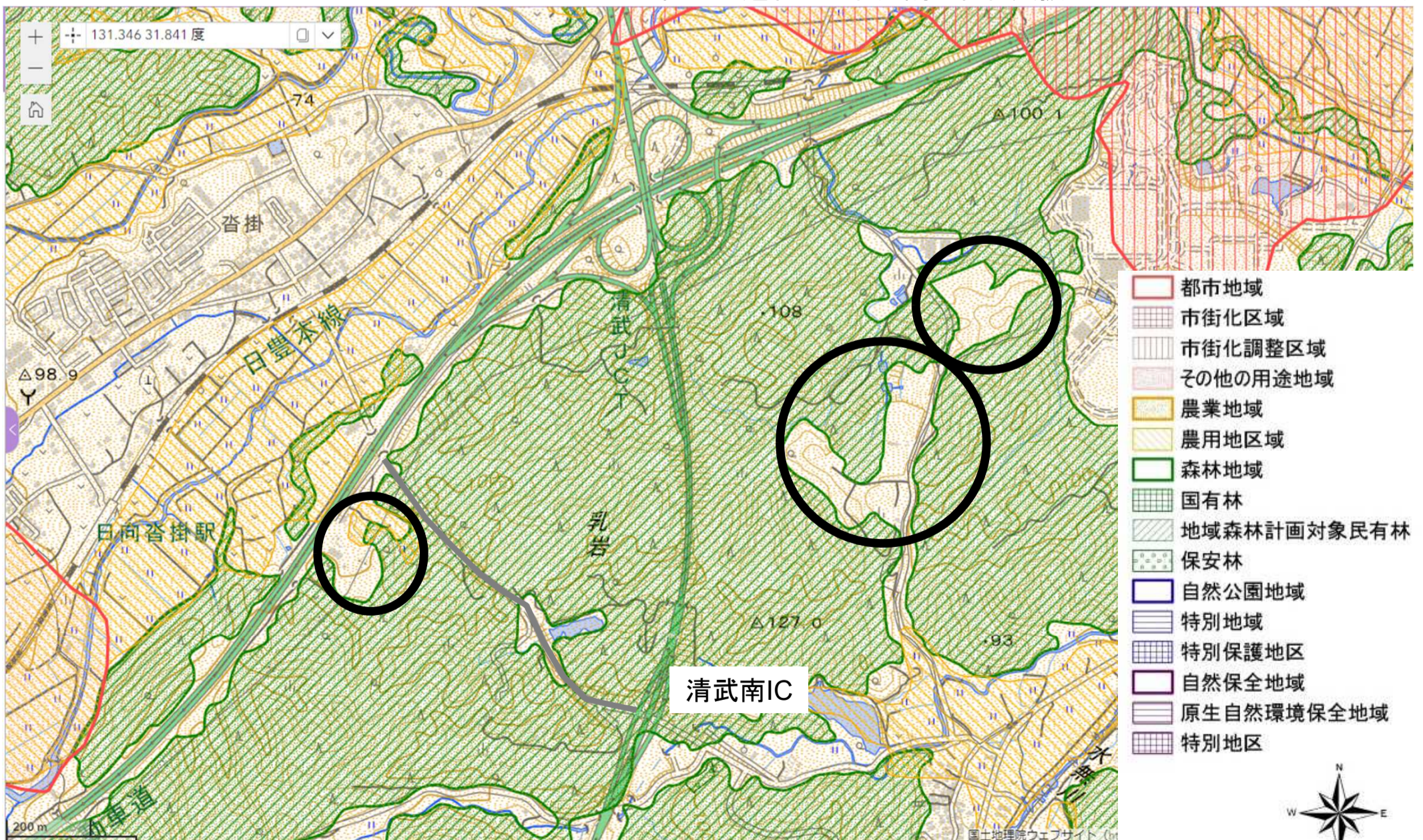


国が示す都市計画運用指針

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

11

地図：国土交通省土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)



— : 県道 清武南インター一線

○ : 地域森林計画から除外されている区域  
—6— (太陽光発電施設、作業所 等)

12



## 準都市計画区域の指定の検討について

検討区域は

- ① インターチェンジ周辺という立地条件から無秩序な開発の可能性がある
- ② すでに森林法が適用されていない土地がある
- ③ 林地開発許可を受けて、今後地域森林計画から除外される可能性が高い土地がある



- 改めてお示しした指定検討区域について
- 森林地域を含める必要性について



R6.12月 専門委員会にて要否の判断



R7.3月 宮崎県都市計画審議会に報告

	令和6年度	令和7年度
フェーズ	指定の要否判断	(指定に向けた手続)
都市計画審議会		第158回 審議会R7.3 報告
専門委員会	今回 第3回 R6.6.27 都市計画基礎調査結果報告 ・各規制法に対する方針 ・指定検討範案の提示	第4回 R6.12 ・要否の判断
庁内検討会	第1回 R6.5.30 ・全体の振り返り ・都市計画基礎調査結果報告 ・各規制法に対する方針 ・指定検討範案の提示	
県・宮崎市	情報共有・調整 R4~	