

都市計画審議会専門委員会

準都市計画区域の指定に関する検討について

令和7年2月6日

1. 前回までのおさらい ～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)

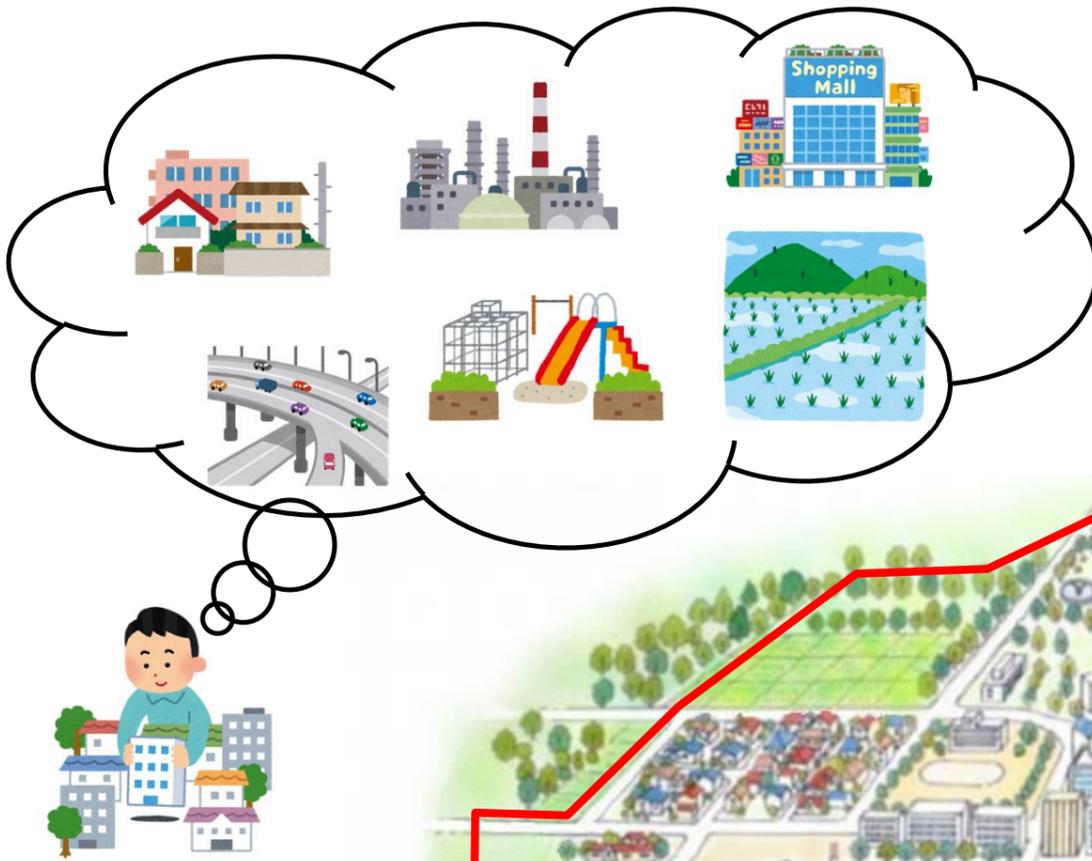
【区域のイメージ】

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理し、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。



1. 前回までのおさらい ～都市計画区域について～

都市計画区域 = 都市計画を行う場



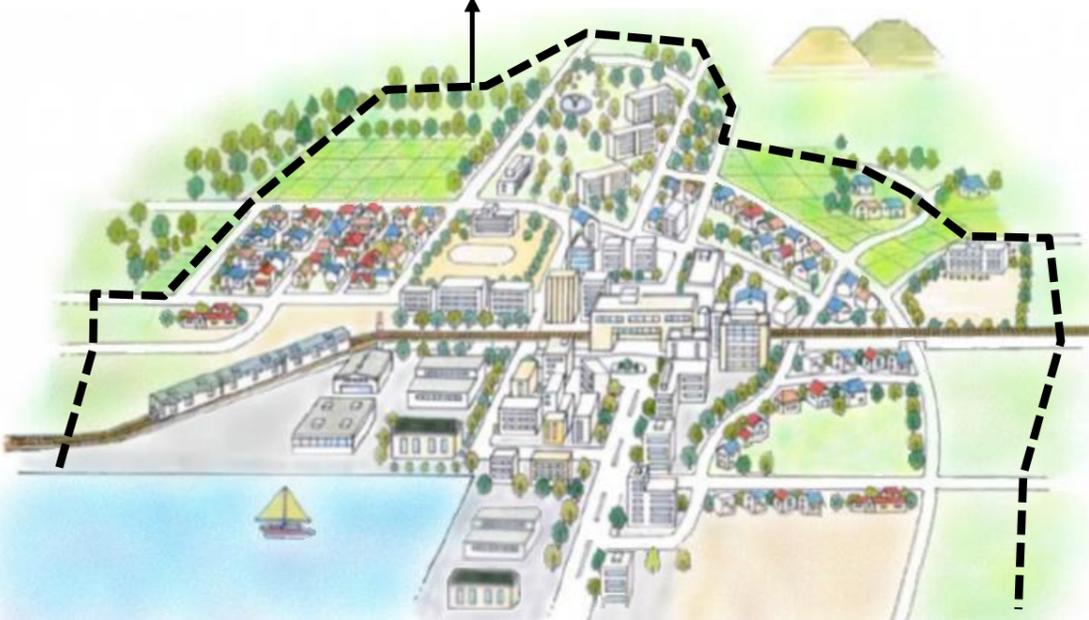
- 土地利用の整序・誘導
 - 都市施設(道路、公園、下水)の決定
 - 土地区画整理事業 など
- ⇒都市として一体的に整備、開発
及び保全を行う区域



2

1. 前回までのおさらい ～都市計画区域外について～

都市計画区域外 = 主に他法令で規制される区域



- 用途の混在、無秩序な開発
- 大規模な集客施設の立地



良好な環境、都市の整備・保全に影響を及ぼす

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

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。

3

1. 前回までのおさらい ～準都市計画区域の概要について～

	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	<p>○土地利用の規制、誘導</p> <table border="1"> <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> <p>○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</p>	○	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	<p>○土地利用の規制、誘導</p> <table border="1"> <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> <p>×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</p>	○	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																																					

4

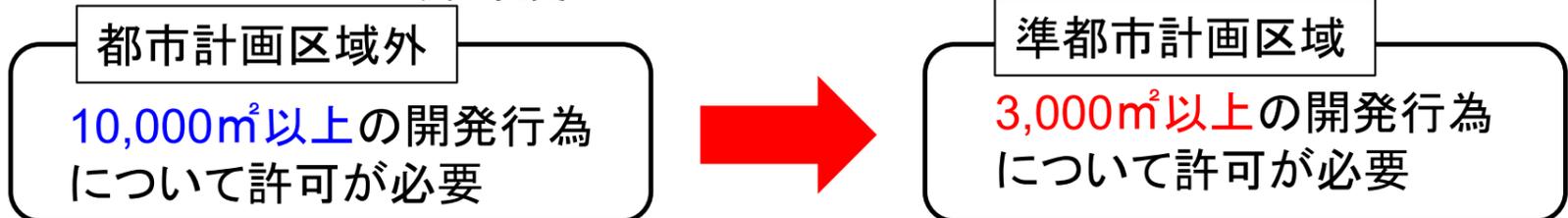
1. 前回までのおさらい

～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)

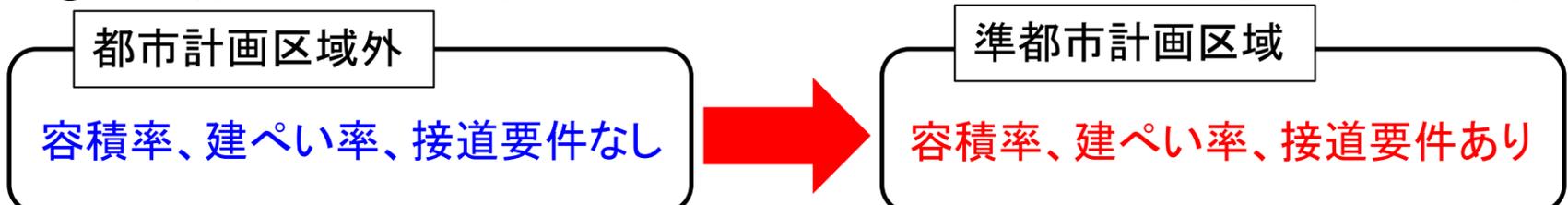
- ①一定規模以上の開発行為をしようとする場合には、知事(宮崎市、都城市、延岡市及び日向市の区域は当該市長)の許可を受けなければならない。

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10,000m²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

5

1. 前回までのおさらい ～今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）

目的：都市計画の規制が及ばない都市計画区域外の無秩序な土地利用を抑制し、良好な環境を保全する。

・ 平成18年 まちづくり3法改正

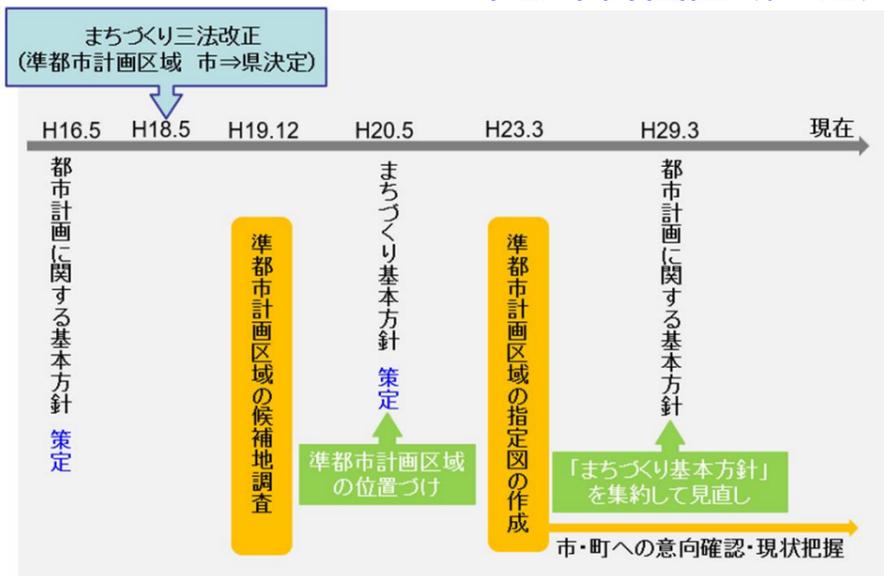
○中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の改正

○大規模小売店舗立地法の改正

○都市計画法の改正

準都市計画区域が農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定ができるように改正。

⇒準都市計画区域の指定権者が都道府県に変更



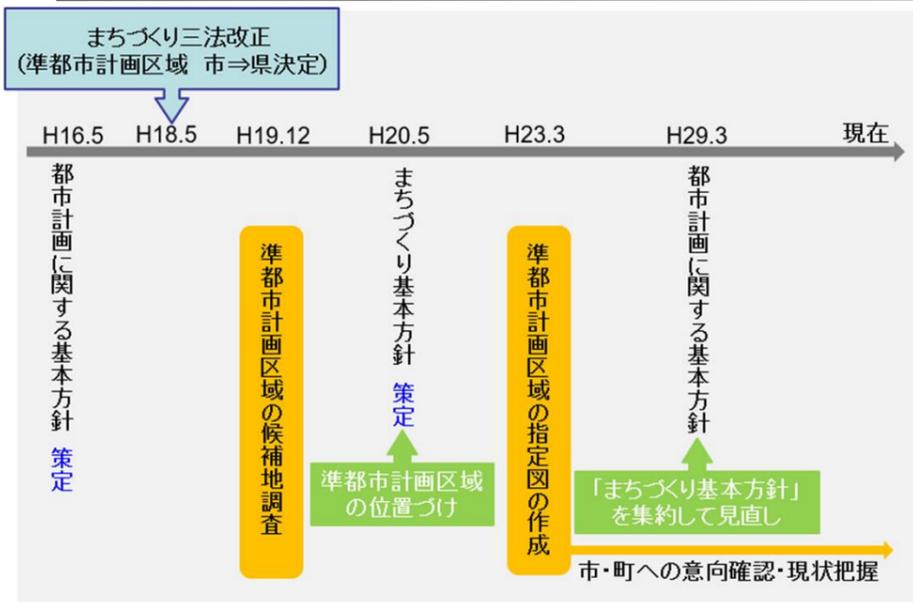
【県】 H19～H23 候補地調査・指定図案作成
(インターチェンジ周辺を中心に候補地を6箇所選定)

➡ 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

1. 前回までのおさらい ～今までの経緯について～



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

専門委員会

都市計画

法律

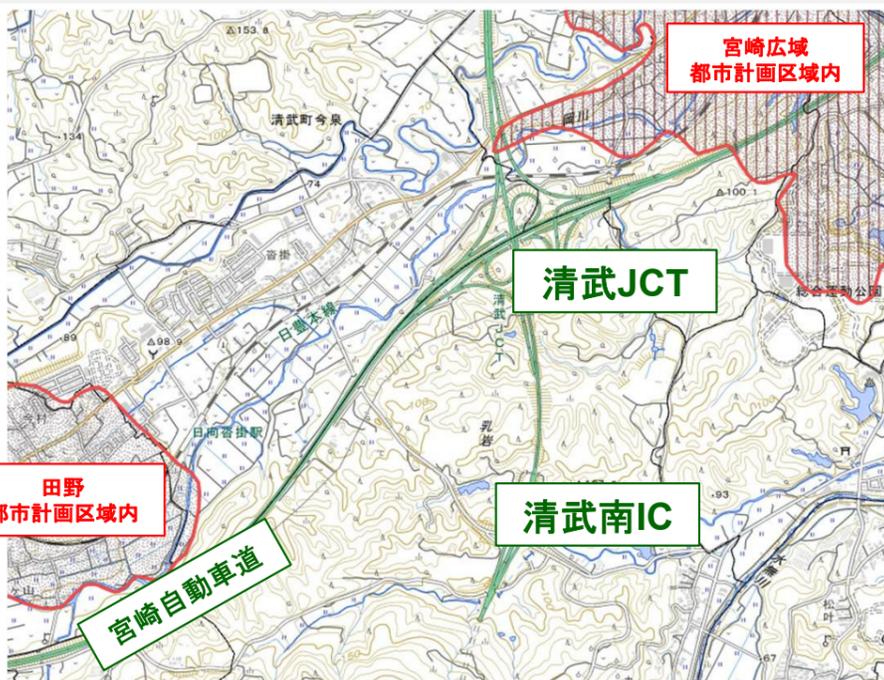
経済

防災

建築

農業

環境



1. 前回までのおさらい ～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・快適でうる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)

8

1. 前回までのおさらい ～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

9

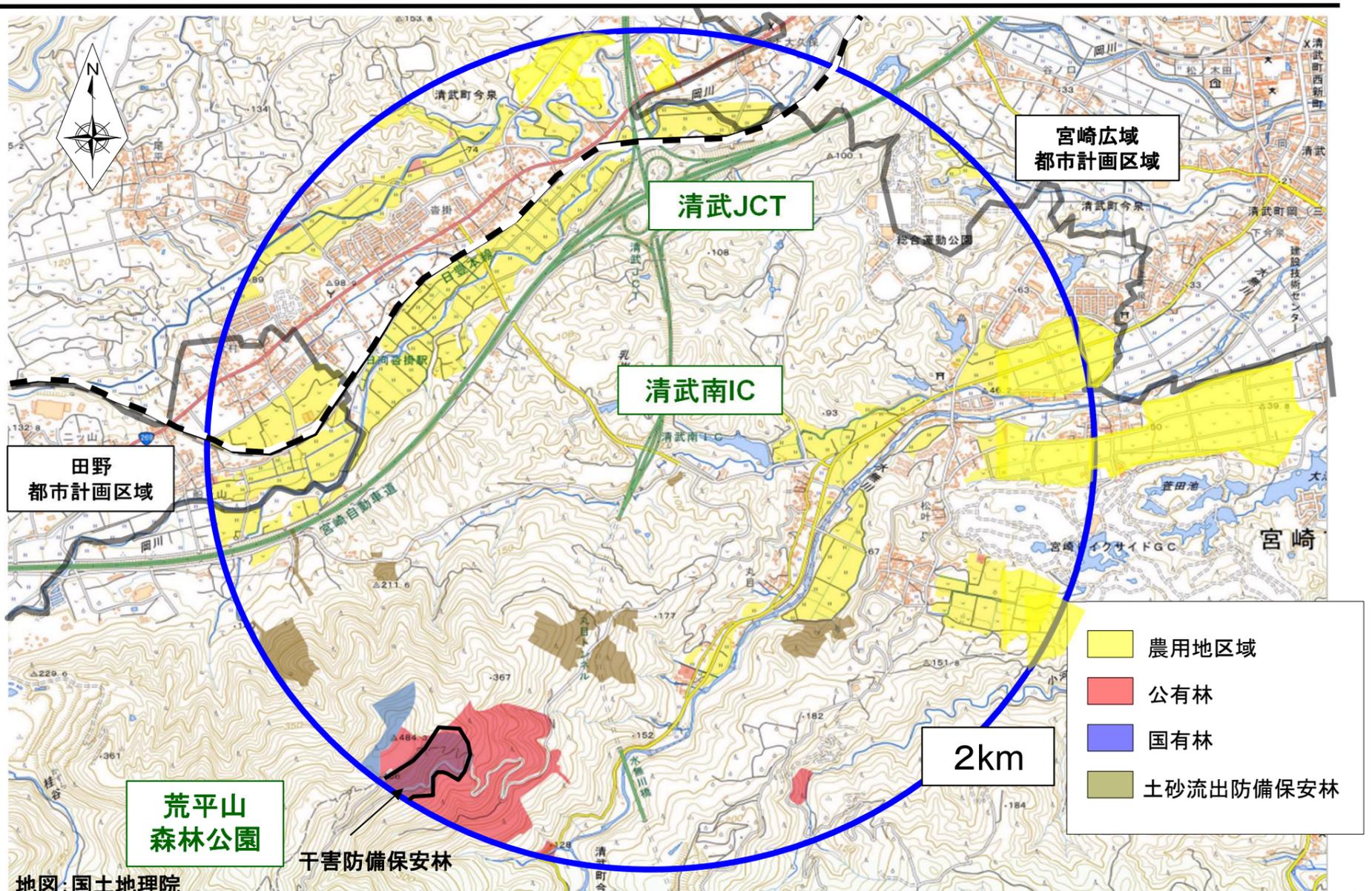
1. 前回までのおさらい ～関係法令の規制状況の確認について～

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)	

10

1. 前回までのおさらい ～関係法令の規制状況～



11