

---

第2次

**都城市国土利用計画**

---

令和5年7月



# 目 次

はじめに	1
はじめに	2
(1) 国土利用計画とは	2
(2) 都城市国土利用計画について	4
<b>第1章 土地の利用に関する基本構想</b>	<b>7</b>
1 本市の概況と主な課題	8
1-1 都城市の地勢等	8
1-2 主な現状と課題	9
(1) 人口動向	9
(2) 産業	10
(3) 土地利用	14
(4) 交通ネットワーク	15
(5) 防災	16
(6) 自然環境	17
(7) 広域連携	18
(8) 新たな視点	19
2 土地利用の基本方針	20
2-1 土地利用の基本方針	20
(1) 地の利を活かしてまちの活力を創出する土地利用（方針①）	22
(2) 各地域の特性も踏まえた土地利用の積極的なマネジメント（方針②）	22
(3) 誰もが安全・安心に暮らせる土地利用（方針③）	23
(4) 豊かな自然環境や景観等を保全・活用するゆとりのある土地利用（方針④）	23
(5) 新たな技術の活用や市民との協働による持続可能な土地利用（方針⑤）	23
<b>第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要</b>	<b>25</b>
1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	26
(1) 目標年次	26
(2) 人口フレームの設定	26
(3) 市域の土地利用の区分	26
(4) 目標設定の方法	26
(5) 利用区分ごとの規模の目標	27
2 地域別の概要	29
2-1 地域区分	29
2-2 地域別の土地利用の方向	30
(1) 都市エリア	30
(2) 地域生活エリア	32
(3) 自然環境エリア（森林保全活用ゾーン）	34
(4) 土地利用転換想定エリア（戦略的土地利用検討ゾーン）	35
(5) 優良農地保全活用エリア（農業推進特化ゾーン）	36
<b>第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要</b>	<b>39</b>
1 土地利用関連法の適切な運用	40
2 5つの方針に基づく措置の概要	40
(1) 地の利を活かしてまちの活力を創出する土地利用を形成します	40
(2) 各地域の特性も踏まえた土地利用の積極的なマネジメントを展開します	41
(3) 誰もが安全・安心に暮らせる土地利用を誘導します	41
(4) 豊かな自然環境や景観等を保全・活用するゆとりのある土地利用を誘導します	42
(5) 新たな技術の活用や市民との協働による持続可能な土地利用を誘導します	43
3 区分別等の措置の概要	45
(1) 土地利用転換の適正化	45
(2) 土地の有効利用の促進	46
<b>参考資料</b>	<b>49</b>
参考資料	50
(1) 計画策定の経緯	50
(2) 用語	54



はじめに

---

## はじめに

### (1) 国土利用計画とは

#### ① 計画の位置づけ

第2次都城市国土利用計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、第5次国土利用計画（全国計画）及び第5次国土利用計画（宮崎県計画）を基本とし、本市の最上位計画となる第2次都城市総合計画に即しつつ、将来像を見据え、本市の区域における国土の利用に関する基本的事項を定めるものであり、土地の利用に関する指針となるものです。

#### ■ 国土利用計画法(抜粋)

(目的)

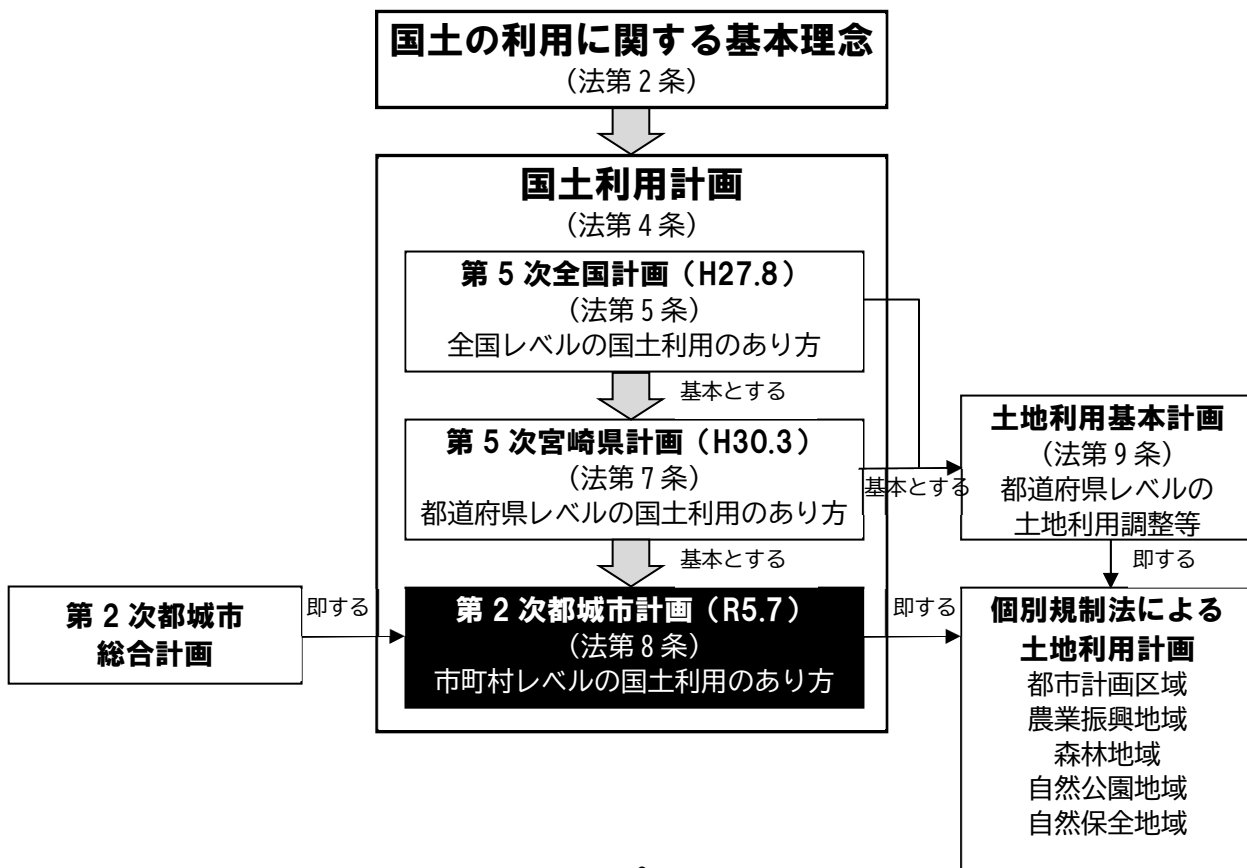
第一条 この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。

(基本理念)

第二条 国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。

(市町村計画)

第八条 市町村は、政令で定めるところにより、当該市町村の区域における国土の利用に関し必要な事項について市町村計画を定めることができる。



## ■五地域区分の定義

区分	内容	個別規制法との対応
(1)都市地域	一体の都市として、総合的に開発し整備し及び保全する必要がある地域	都市計画区域に相当（都市計画法）
(2)農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域に相当（農業振興地域の整備に関する法律）
(3)森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	国有林、地域森林計画対象民有林に相当（森林法）
(4)自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域	国立公園、国定公園、都道府県立自然公園に相当（自然公園法）
(5)自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域	原生自然環境保全区域、自然環境保全区域、都道府県条例の自然環境保全地域に相当（自然環境保全法）

## ②計画の構成

国土利用計画は、国土利用計画法施行令第1条の規定に基づき、以下の構成で策定します。

### ■国土利用計画法施行令(抜粋)

(全国計画、都道府県計画及び市町村計画の計画事項)

第一条 国土利用計画法(以下「法」という。)第五条第一項の全国計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 国土の利用に関する基本構想
- 二 国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要
- 三 前号に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要
  - 2 法第七条第一項の都道府県計画を定める場合には、当該都道府県の区域における国土の利用に関し前項各号に掲げる事項について定めるものとする。
  - 3 法第八条第一項の市町村計画を定める場合には、当該市町村の区域における国土の利用に関し第一項各号に掲げる事項について定めるものとする。

### ■計画の構成

#### 第1章 土地の利用に関する基本構想

- 1 本市の概況と主な課題
- 2 土地利用の基本方針

#### 第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

- 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標
- 2 地域別の概要

#### 第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

- 1 土地利用関連法の適切な運用
- 2 5つの方針に基づく措置の概要
- 3 区分別等の措置の概要

## (2) 都城市国土利用計画について

### ① 改定の背景

本市は、平成 18（2006）年に生活圏をともしする 1 市 4 町が合併し、新たな市が誕生しました。その後、土地利用の分野については、平成 20（2008）年に策定した国土利用計画（第 1 次都城市計画）を指針として、豊かな自然環境と都市活動が調和する総合的かつ計画的な土地利用を進めてきました。

この間、人口減少・少子高齢化の進展など社会経済情勢が大きく変化していますが、令和 6（2024）年度には都城志布志道路の都城インターチェンジから志布志インターチェンジまでが開通することにより、物流施設など産業の集積などの大きな効果が見込まれます。

また、本市の基幹産業である農林畜産業を大きく変革するスマート農業※<sup>1</sup>の推進や、森林伐採後の再生林の推進等は、対応すべき喫緊の課題となっています。

本計画は、第 1 次都城市計画の目標年次を迎えたことに加え、このような諸環境の大きな変化を踏まえて、改定するものです。

#### ■ 広域的な道路体系





## ②計画の対象

計画の対象区域は、都城市全域とし、計画の期間は、10年間（令和5（2023）年～令和14（2032）年）とします。ただし、利用区分別の面積等については、統計の調査年等を考慮し、基準年を令和2（2020）年とします。

## ③主な関連計画の策定状況

本市では、国土利用に関連する計画として都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画、森林整備計画等を策定しています。

年	取組	内容等
平成 21 年	都市計画マスタープラン策定	多様な社会経済情勢に対応したまちづくりの実現
平成 25 年	土地利用誘導ガイドライン策定	土地利用誘導・規制の具体的展開
平成 25 年	みどりと景観のまちづくり計画	みどりと景観に係る魅力の維持・保全・創出
平成 27 年～ 平成 31 年	立地適正化計画	土地利用における都市計画マスタープランの高度化版であり、居住・都市機能の誘導区域等を設定
平成 29 年	地域公共交通網形成計画	持続可能な都市構造の実現に向けた地域公共交通網の形成
平成 29 年	公共施設等総合管理計画	公共施設の集約等により、施設総量の縮減に取り組む
平成 30 年	第 2 次都城市総合計画	都城市の最上位計画として総合的な政策を示す
令和 2 年	国土強靱化地域計画	強靱な地域づくりにより、大規模自然災害等に備える
令和 2 年	第 3 次都城広域定住自立圏共生ビジョン	都城市、三股町、曾於市及び志布志市を圏域とした定住自立圏の活性化を図る
令和 4 年	空家等対策計画	空家等の総合的な対策を示す
令和 5 年	農業振興地域整備計画	農業の振興に関する総合的な施策を示す
令和 5 年	森林整備計画書	森林の整備に関する総合的な施策を示す

## ④土地利用に係る最近の動き

本市の土地利用に大きな影響を与える主な事業は、以下の通りです。

年	取組	内容等
平成 23 年～ 平成 24 年	都城志布志道路の整備 五十町 IC～梅北 IC 間開通 平塚 IC～五十町 IC 間開通	宮崎自動車道と志布志港を繋ぎ、広域交流ネットワークを形成する地域高規格道路 圏域の均衡ある発展を担い、特に「防災」「経済」「医療」機能の強化が期待される
平成 25 年	都城インター工業団地大井手地区の整備	地の利を活かした企業誘致の積極的な推進
平成 26 年	都城インター工業団地穂満坊地区の整備	地の利を活かした企業誘致の積極的な推進
平成 26 年～ 平成 30 年	用途地域の見直し、特別用途地区、特定用途制限地域の設定	用途混在の解消 まちなかへの都市機能の誘導
平成 28 年	山之口スマート IC の開通	本市の東の玄関口として、利便性の向上や「防災」「経済」「医療」面での効果が期待される
平成 30 年～ 平成 31 年	都城志布志道路の整備 梅北 IC～金御岳 IC 間開通 有明北 IC～有明東 IC 間開通 横市 IC～平塚 IC 間開通	宮崎自動車道と志布志港を繋ぎ、広域交流ネットワークを形成する地域高規格道路 圏域の均衡ある発展を担い、特に「防災」「経済」「医療」機能の強化が期待される
令和 3 年～	都城志布志道路の整備 有明東 IC～志布志 IC 間開通 金御岳 IC～末吉 IC 間開通 乙房 IC～横市 IC 間開通	宮崎自動車道と志布志港を繋ぎ、広域交流ネットワークを形成する地域高規格道路 圏域の均衡ある発展を担い、特に「防災」「経済」「医療」機能の強化が期待される
令和 4 年	都城インター工業団地桜木地区の整備	地の利を活かした企業誘致の積極的な推進

## **第1章 土地の利用に関する基本構想**

---

# 1 本市の概況と主な課題

## 1-1 都城市の地勢等

### ①位置

本市は、宮崎県の南西部に広がり、北西の霧島連山、東に鰐塚山系など三方を山に囲まれた都城盆地に位置し、宮崎市から50km、志布志市から32kmの道路距離にあり、東は宮崎市・三股町、南は串間市・志布志市、西は曾於市・霧島市、北は高原町・小林市と隣接しています。総面積は653.3km<sup>2</sup>であり、県全体の約8%を占めています。

### ②地勢

本市の標高最高点は、北西部に位置する高千穂峰付近1,574mであり、都城盆地を形成する南部の中郷地域や東部の山之口地域の市境界沿いにも、700mを超える山地が連なっています。標高がおおむね150m前後の盆地中央部には、一級河川の大淀川が南から北へ貫流し、その周囲に市街地、集落地や水田が広がっています。さらに、その周辺部は中央部から一段高くなり、標高200~300mのシラス台地が形成されています。

### ③地質

本市の地質は、盆地周縁の山地と盆地底の土台を形成する四万十累層群上部の日向層群、新第三紀鮮新世の火山活動に伴う溶岩、盆地を埋積した第四紀の堆積物からなります。

第四紀の堆積物の中には、南九州各地の火山から噴出した火山砕屑物が多数認められ、なかでも約3万年前の始良カルデラの巨大噴火に伴う噴出物であるシラス（入戸火砕流堆積物）は、広大な台地を形成しています。シラス台地上は、水の便が乏しく、大部分は畑地または原野です。

一方、台地よりも一段低い沖積地は重要な農耕地で、水利が良く土質も良好なため水田が多くなっています。市内一帯は、シラス・アカホヤ・ボラが広く分布した特殊土壌地帯です。

### ④交通アクセス

本市の陸上交通は、九州縦貫自動車道、5本の国道をはじめとする主要地方道が整備され、宮崎市まで車で約40分、鹿児島市まで約1時間、九州最大の都市である福岡市まで約3時間半と好アクセスとなっています。

また、海上交通においても、都城志布志道路が全線開通すれば国際バルク戦略港湾<sup>※2</sup>である志布志港まで車で約40分、油津港へは約1時間となっています。

さらに、航空交通では、宮崎空港と鹿児島空港へ、車で約1時間と「陸・海・空」すべてのアクセスに恵まれています。

## 1-2 主な現状と課題

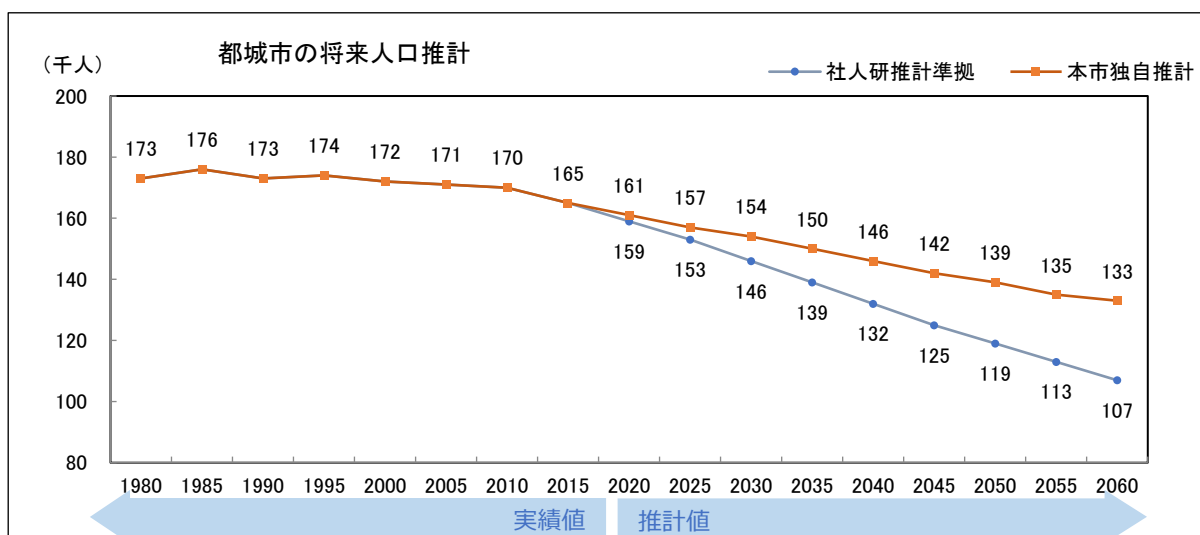
### (1)人口動向

本市の人口は、昭和 55（1980）年から平成 7（1995）年まで、ほぼ横ばい状態で推移してきたものの、その後は減少に転じ、現在まで緩やかな人口減少が続いています。

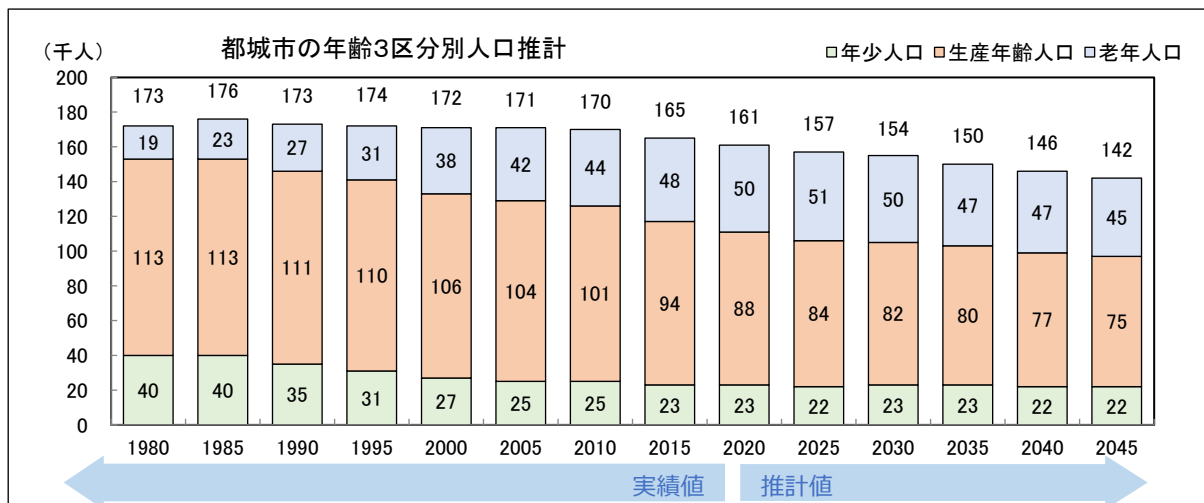
都城市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）では、令和 42（2060）年の本市の総人口を概ね 13 万 3 千人と推計し、令和 12（2030）年までに段階的に合計特殊出生率を 2.07 まで上昇させるとともに、49 歳以下人口の転出超過を段階的に約 30%抑制し、令和 12（2030）年から令和 42（2060）年まではその数値を維持する目標を設定しています。

この前提で推計した場合、年齢3区分別人口をみると、令和 7（2025）年には、老年人口も減少に転じ、年少人口、生産年齢人口の3区分のいずれもが減少する段階（第3段階）に入ります。

一方、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計に準拠した推計では令和 42（2060）年に概ね 10 万 7 千人となっており、自然増・社会増を 2 万 6 千人増加させる施策を推進する必要があります。



出典：都城市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）及び国立社会保障・人口問題研究所推計値



出典：都城市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）

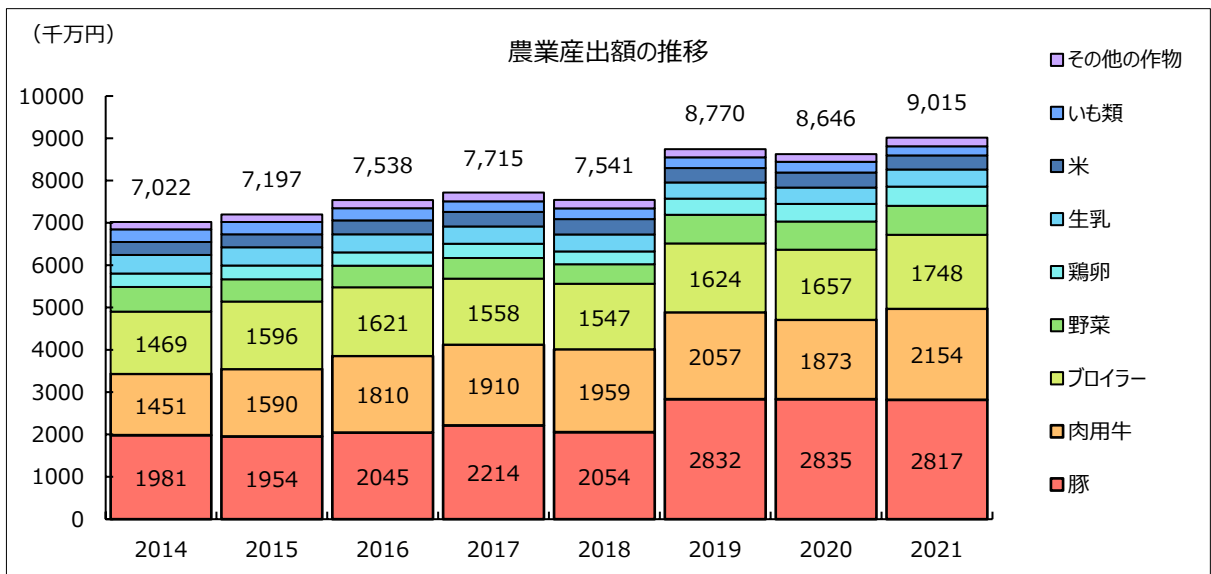
## (2)産業

### ①農業

本市は、畜産部門を中心に全国有数の農業産出額を誇り、令和3（2021）年の市町村別農業産出額（推計）は、901.5 億円で令和元（2019）年から3年連続で全国1位になっており、部門別でも、豚と肉用牛が全国1位と日本有数の食料供給基地としての役割を有しています。

しかし、担い手の高齢化や後継者不足により農業従事者が減少し、耕作放棄地面積が増加しており、将来にわたって持続可能な農業の実現が求められます。

このため、農業の担い手を確保・育成するとともに担い手への農地の集積・集約を図る必要があります。また、農業に関わる生産者、食品加工業者、販売者や行政等が連携して6次産業化及びスマート農業を推進するなど、本市の強みを活かした積極的な産業振興に取り組む必要があります。



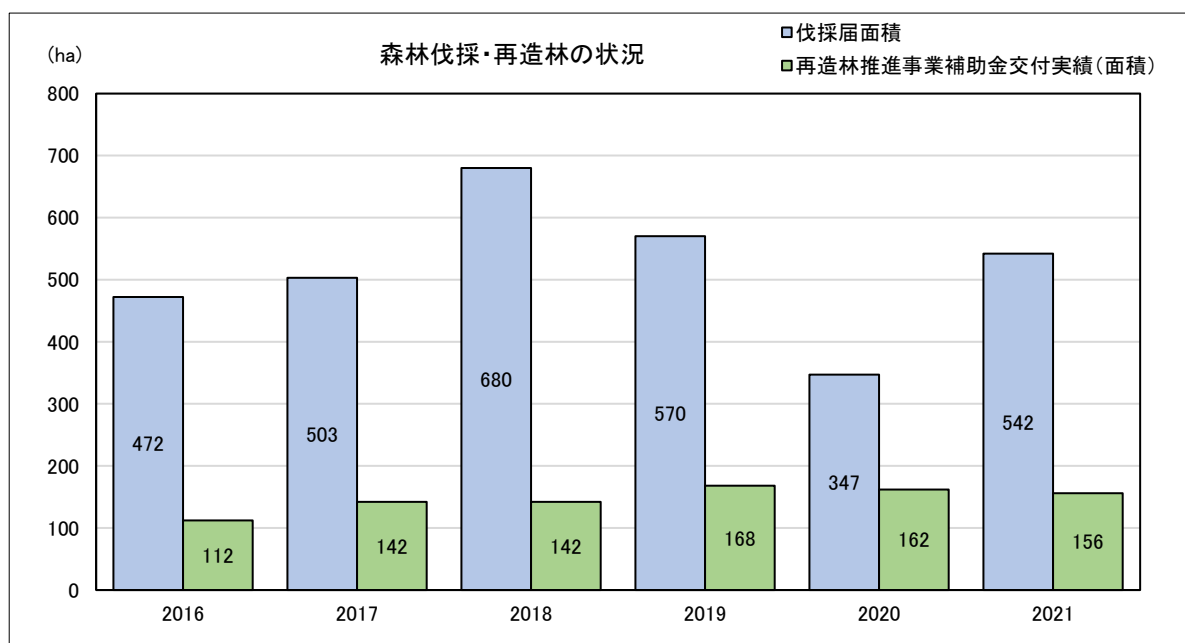
出典：農林水産省「市町村別農業産出額（推計）」

## ②林業

本市の森林は、市域面積の約55%を占めており、戦後に造林された人工林が本格的な収穫期を迎えています。しかし、木材価格の低迷による森林所有者の経営意欲の低下や、境界及び所有者が不明になった林地の増加が問題となっています。さらに、再造林コストが伐採収益を上回ることや下刈り・間伐を行う林業就業者の減少及び高齢化等により、未整備の森林や伐採後の未植林地が増加しています。

このため、施業コストの縮減を図り、再造林の着実な実施や下刈り・間伐といった森林施業の適正な実施及び林業従事者の育成確保を図る必要があります。

また、近年の災害の激甚化・頻発化に対し、水源かん養機能<sup>※3</sup>や土砂災害防止機能を持つ森林の役割が大きく注目されており、森林の持つ多面的かつ公益的機能の維持に努める必要があります。

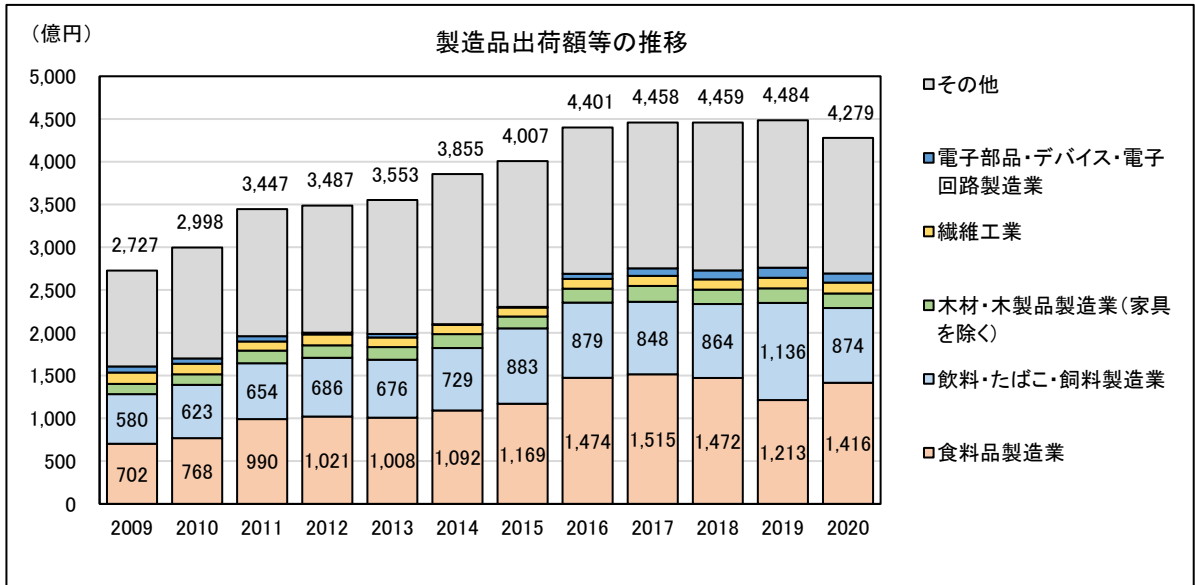


出典：都城市森林保全課

③工業

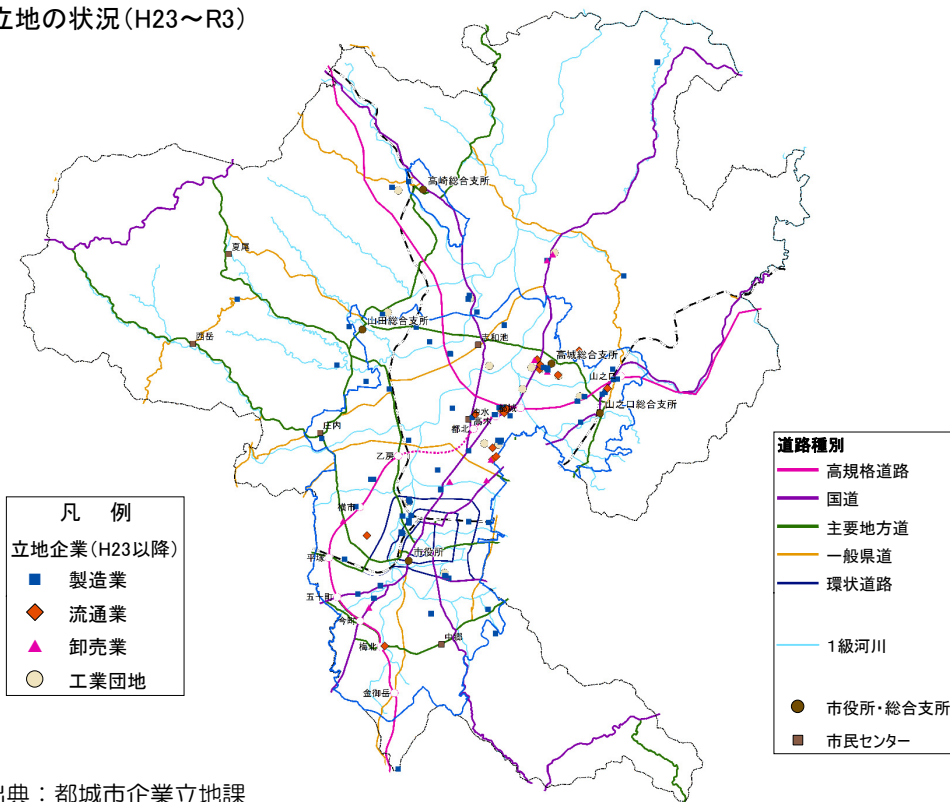
本市の令和2（2020）年の製造品等出荷額をみると4,279億円と県内で最も多く、食料品製造業が約33%を占め、次いで飲料・たばこ・飼料製造業、木材・木製品製造業（家具を除く）、繊維工業となっています。

都城志布志道路が着実に整備されることによる交通アクセスの向上により、さらなる企業の進出が期待されていますが、市内にある15地区の工業団地は、99.9%が分譲済みとなっており、企業が進出しやすい環境づくりが課題となっています。



出典：工業統計、経済センサス

■企業立地の状況(H23～R3)



出典：都城市企業立地課



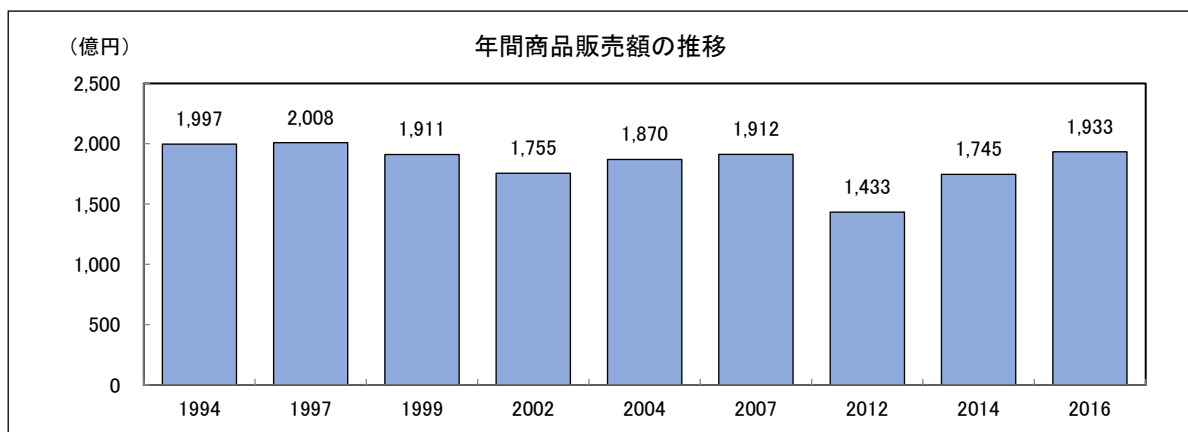
④商業

本市の商品販売額をみると、ほぼ横ばい傾向にあります。

近年では、中心市街地中核施設「Mallmall」や民間複合施設「TERRASTA」の開業により中心市街地への賑わいが回復しつつあり、新たな店舗の出店もみられます。

都城経済圏<sup>※4</sup>の中心都市である本市は、その核として、多様で魅力的な商業機能を配置し、市内外から多くの人々が来街する賑やかな商業空間の形成を促進する必要があります。

また、空き店舗の活用促進や新規創業の促進等により地域経済の活性化を図り、市民生活を支える身近な商業基盤を維持していく必要があります。



出典：商業統計、経済センサス  
(2007の商業統計と2012の経済センサスは集計方法が異なるため、接続しない)

■大規模小売店舗の立地状況 (R3時点)



出典：都城市商工政策課

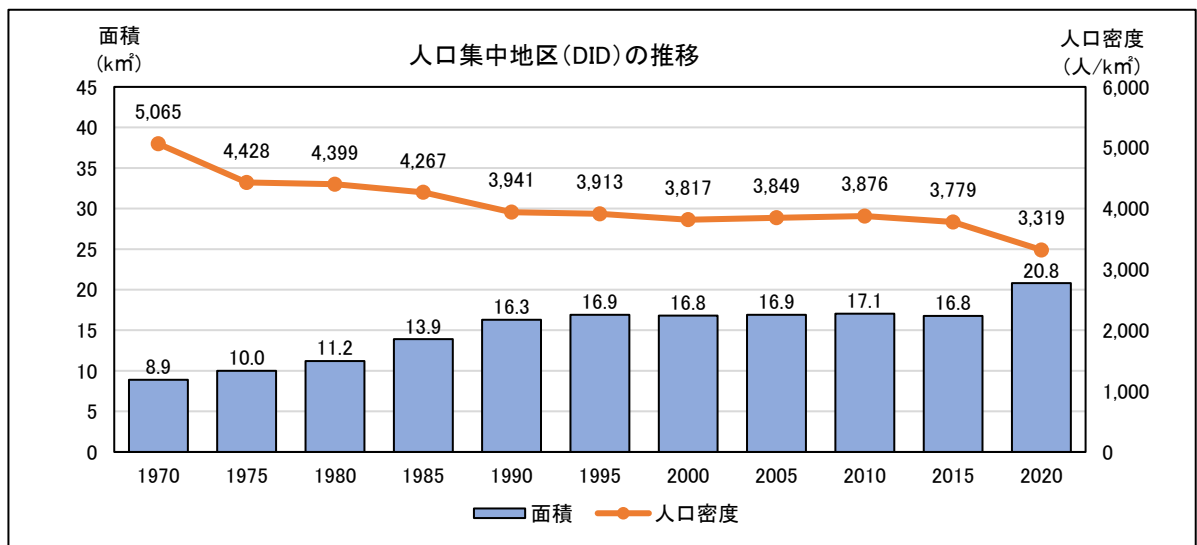
### (3)土地利用

本市は、都市計画区域の区域区分を廃止したことにより、市街地縁辺部の宅地開発による農地転用の増加や郊外への大規模小売店舗等の立地が進み、スプロール化<sup>※5</sup>が顕著になりました。

令和2（2020）年の国勢調査で、人口集中地区（DID）<sup>※6</sup>が沖水地区まで拡大したことにより、DID面積が増加する一方、人口密度は低下しており、密度の低い市街地が拡大しています。

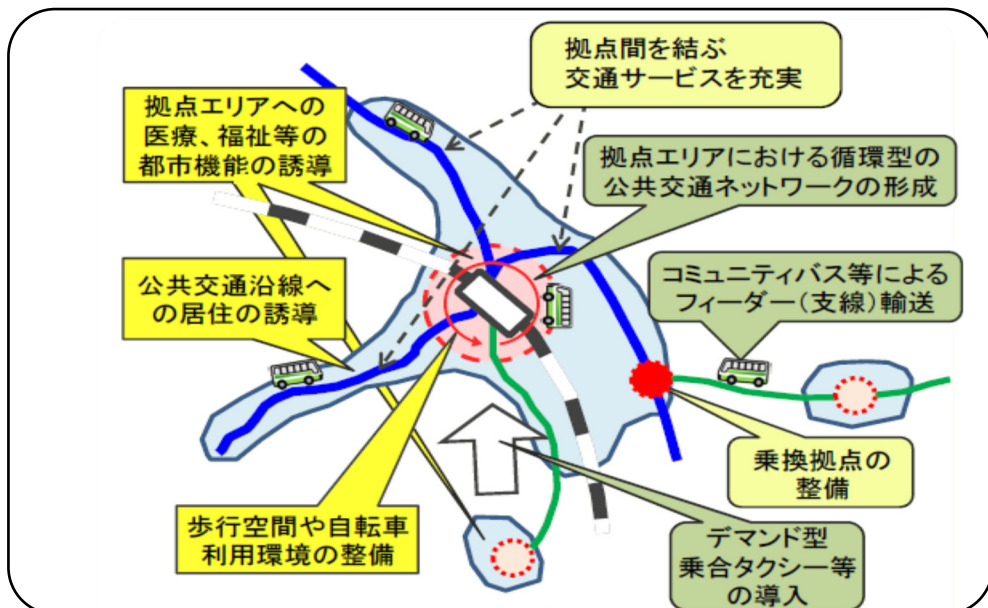
このため、人口減少・少子高齢化社会に対応した「多極分散ネットワーク型<sup>※7</sup>」のまちづくりを進める必要があります。

また、都市施設や居住等の適切な土地利用を再検討し、空き店舗や空家、空き地等の未利用資源を有効活用するとともに多様な都市機能を集約し、効率的で快適な生活環境と、居心地の良さが実感できるまちづくりに転換する必要があります。



出典：都城市都市計画マスタープラン

#### ■多極分散ネットワーク型のイメージ



出典：国土交通省

## (4)交通ネットワーク

本市においては、中心市街地から放射線状に伸びる幹線と環状道路が都城盆地の中央に広がる市街地と地域生活拠点の連携を支えています。

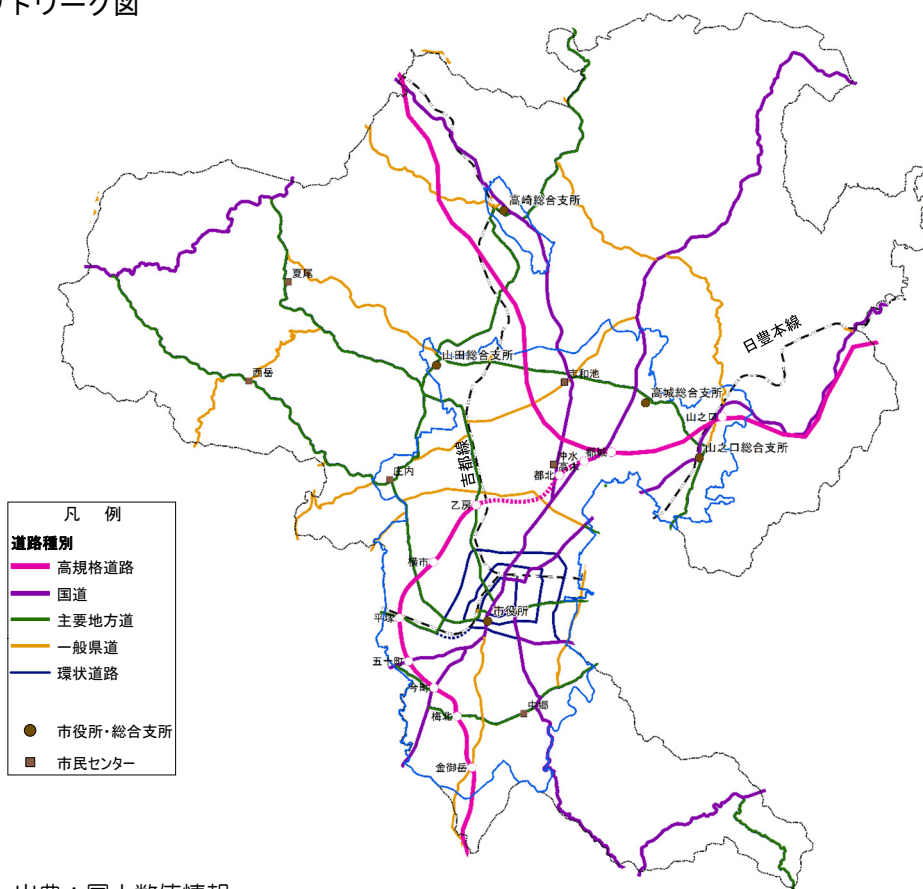
しかし、宅地開発などによる市街地縁辺部のスプロール化により市街地の広がりが見られ、今後の人口減少・少子高齢化社会においては、適切な維持管理が実施できなくなることが懸念されます。

市内の公共交通は、JR日豊本線・吉都線の2本の鉄道が走り、市内で11駅が設置され、中でも都城駅や西都城駅は本市の拠点的なターミナルとなっていますが、平成20(2008)年以降、利用者数はほぼ横ばいで、利用者数自体が少ない状況にあります。

また、3社の路線バスに加え、コミュニティバスや乗合タクシーも運行されているものの、中山間の集落ではバスサービスの不便な地区があります。

このため、快適な都市生活や円滑な都市活動を支援し、安全・安心に効率よく移動できるよう土地利用と連動した効率的な道路交通ネットワークを形成するとともに、高齢者などの交通弱者の増加が予想されるのに対し、効果的で効率的な公共交通を確保していく必要があります。

■交通ネットワーク図



出典：国土数値情報

## (5)防災

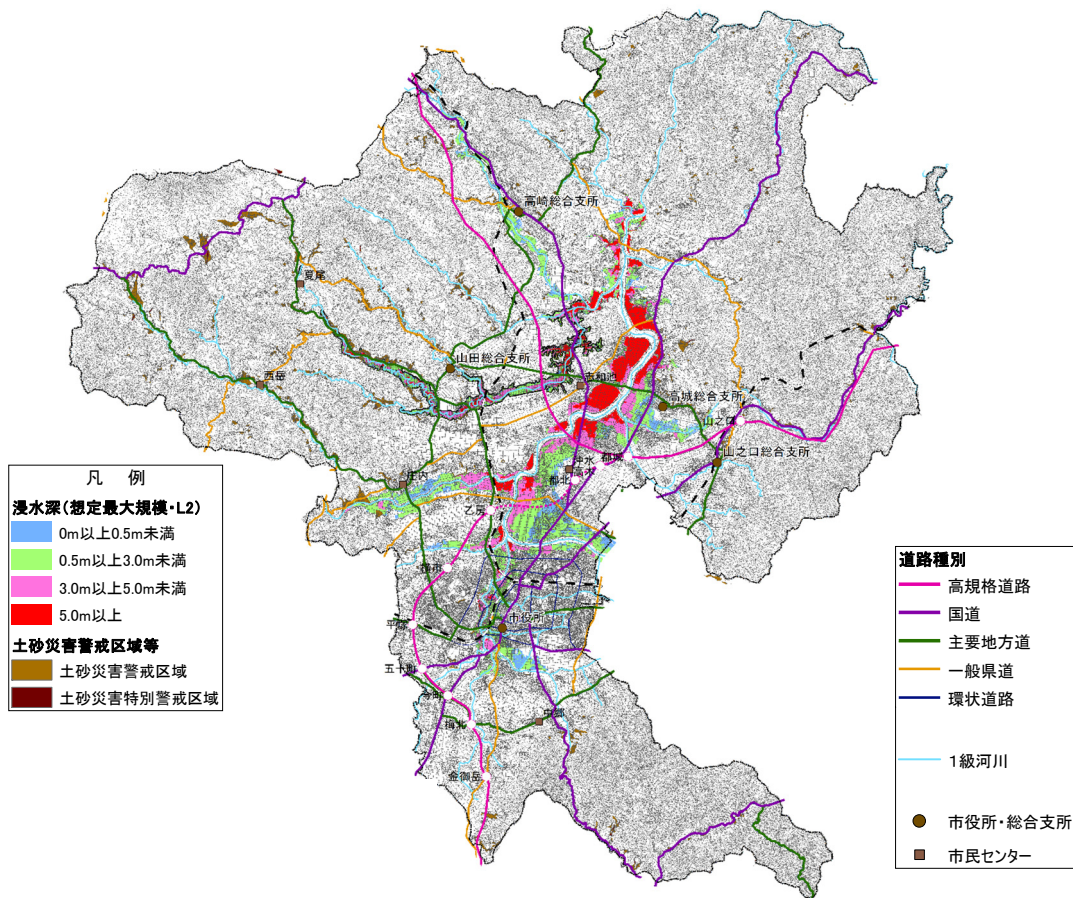
本市は、山に囲まれた広大な盆地にあり、水に対して脆弱なシラス土壌がその多くを占めているため、台風や集中豪雨による、土砂災害等がしばしば発生し、令和4（2022）年9月の台風14号では、市内を流れる大淀川沿いの地域において多くの内水被害が発生しました。

また、近年、大規模地震等における建築物の倒壊等により、既存建築物の安全性及び耐震性が重要視されています。平成23（2011）年3月の東日本大震災及び平成28（2016）年4月の熊本地震を教訓として今後予測される南海トラフ巨大地震<sup>\*8</sup>等の大規模災害を想定した対策が求められています。

このため、危険箇所の整備に加えて、防災意識の向上や情報収集・伝達の体制強化による迅速な避難体制の整備などが必要となっています。

さらに、近年は、自然災害のほか、新型コロナウイルス感染症や口蹄疫、鳥インフルエンザ等、過去に経験のない不測の事態が数多く発生しており、新たな危機に対処するための体制の強化も必要となっています。

### ■ハザード区域（浸水害及び土砂災害）



## (6)自然環境

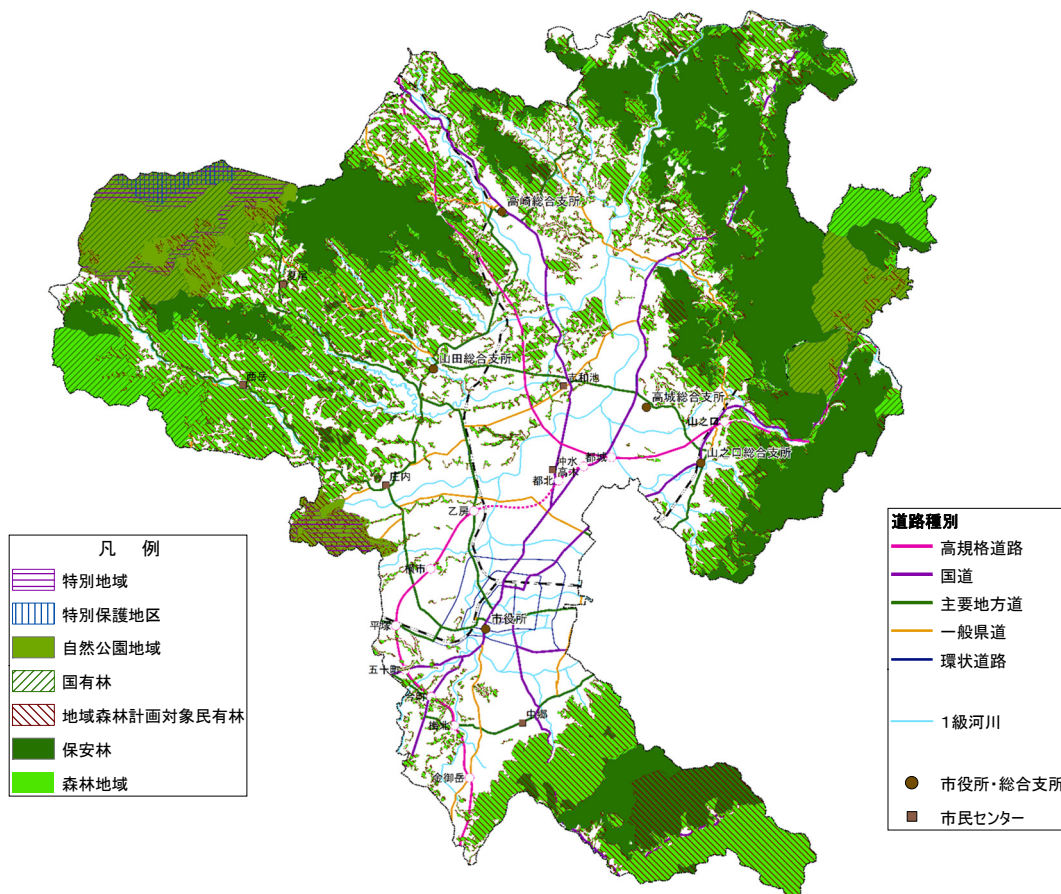
本市には優れた水環境に育まれた多くの緑や豊かな生態系等、素晴らしい自然が残されています。これらは、良好な住環境のみならず、地域産業や経済の発展にも大きく寄与しています。

本市は、令和5（2023）年に「都城市カーボンニュートラル<sup>※9</sup> 推進計画」を策定し、行政だけでなく、市民や事業所とともに、「温室効果ガス排出量“実質ゼロ”」を目指しています。

また、都市化の進展や山間部の人口減少等により森林や農地の管理水準が低下し、それらの地域が本来有する多面的機能（防災、水源かん養、景観、生態系維持等）の低下や鳥獣被害の増加等による農業生産基盤への影響などが懸念されています。

このため、自然環境の再生・保全に努め、将来にわたって引き継いでいくとともに、環境に配慮した社会基盤の整備や社会システムの構築、環境保全の意識啓発が重要な課題となっています。

### ■森林・自然公園地域の指定状況



出典：国土数値情報

## (7) 広域連携

本市は、昼夜間人口比率が県内で2番目に高く、都城圏域の中心都市となっています。また、広域交通ネットワークの発達等に伴い、市民の生活圏や経済圏は既存の行政区域を越えて広がっています。一方で、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来等により、財政状況は一層厳しくなることが見込まれ、広域連携の視点を持ちつつ、効率的な行財政運営を推進する必要があります。

このため、広域的視点に立って関係市町と連携することにより、圏域住民の生活に必要な機能を維持するとともに、圏域の地域資源を活用し、産業や文化の振興を図る必要があります。

また、南九州のリーディングシティ<sup>※10</sup>としての機能を発揮するためには、都城志布志道路や都城末吉道路<sup>※11</sup>（仮称）、曾於志布志道路<sup>※12</sup>（仮称）など、輸送時間の短縮や迅速な救急搬送、大規模災害時の支援物資輸送などに対応する、広域な都市間的高速交通ネットワークの整備が必要不可欠です。

### ■ 都城定住自立圏<sup>※13</sup>の構成都市



出典：都城市都市計画マスタープラン

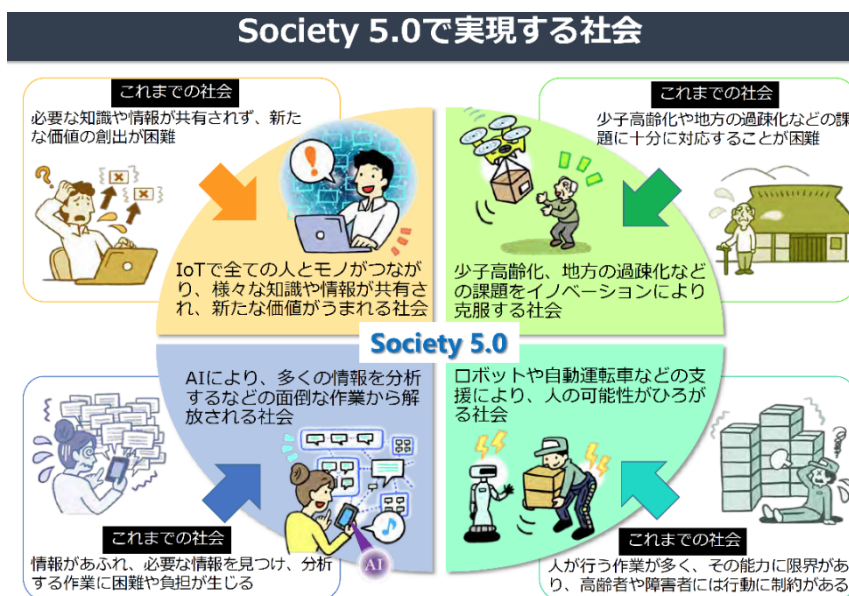
## (8)新たな視点

内閣府が提唱する Society5.0<sup>※14</sup>では、IoT や AI、ビッグデータなどの最新技術をあらゆる社会や産業に取り入れ、全ての人に質の高いサービスを提供し、年齢や性別、地域や言語といった障壁を乗り越えて誰もが活躍できる超スマート社会を目指すと言われています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の流行により人々の意識や価値観に大きな変化が生じ、地方への移住やリモートワークといった新しい生活スタイルの普及により、意識・価値観の変化が加速化しています。

本市においても、令和元（2019）年に全国に先駆けて「都城デジタル化推進<sup>※15</sup>」を宣言し、令和3（2021）年には「都城デジタル化推進宣言 2.0」にアップグレードしました。デジタル技術の活用により、地域課題を解決するサービスや事業を支えるデジタル化を推進します。

また、新しい意識・価値観を踏まえた「働き方」や「暮らし方」の環境づくりを行うことにより、ニューノーマル<sup>※16</sup>に対応した暮らしやすく住み続けたい魅力的なまちに転換していくことが必要となっています。



出典：内閣府 HP

## 2 土地利用の基本方針

### 2-1 土地利用の基本方針

土地は、限りある貴重な資源であり、市民生活や経済活動などにおいて共通の基盤です。また、美しい自然や都城盆地特有の景観は、市民にとってかけがえのない財産であることから、土地は私有であっても公共的な意味合いの強い資産です。

このような考えのもと、令和6（2024）年には、都城志布志道路が都城インターチェンジから志布志インターチェンジまで開通し、これまで以上に本市の持つ立地優位性を活かした土地利用を検討しつつ、本市の基幹産業である農林畜産業の基盤整備を強化・発展させる必要があります。

また、多極分散ネットワーク型のまちづくりを継続し、中心市街地や各地域の拠点性を高めるとともに、自然災害の脅威に備えた自助・共助・公助の取組を推進し、だれもが安心・安全に暮らせる環境づくりを進めることが重要です。

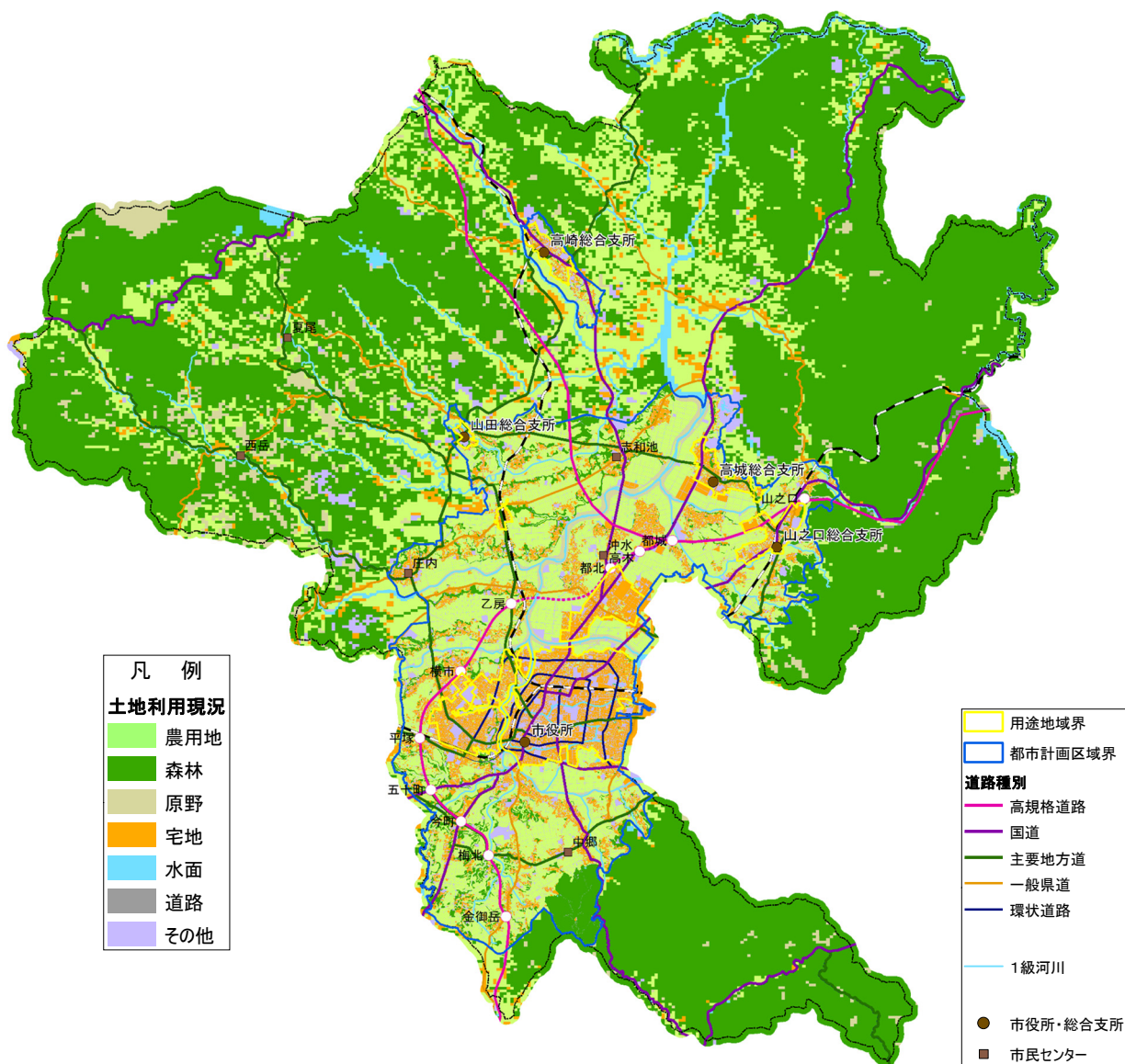
さらに、カーボンニュートラルの実現に向けた自然環境の保全・活用を推進しつつ、デジタル技術を活用した生活サービスの導入や新型コロナウイルス感染症の拡大により発生した新たな社会的潮流に対応したまちづくりの推進も求められています。

このような状況を踏まえ、本計画では以下のとおり土地利用の基本方針を定めます。

- 方針① 地の利を活かしてまちの活力を創出する土地利用
- 方針② 各地域の特性も踏まえた土地利用の積極的なマネジメント
- 方針③ 誰もが安全・安心に暮らせる土地利用
- 方針④ 豊かな自然環境や景観等を保全・活用するゆとりのある土地利用
- 方針⑤ 新たな技術の活用や市民との協働による持続可能な土地利用



■土地利用現況(参考)



出典：都市計画基礎調査、国土数値情報

## (1)地の利を活かしてまちの活力を創出する土地利用(方針①)

本市は、九州縦貫自動車道をはじめ幹線道路や鉄道が整備され、40キロメートル圏内に宮崎空港と鹿児島空港、志布志港があるネットワークを活かして交通結節点を拠点に相互の交通機関等が連携する複合的な交通体系の構築、産業力の強化を目指します。

また、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道等における土地利用規制見直しの必要性を検討し、新たな雇用の場の創出に向けて、企業が進出しやすい環境づくりを行います。

さらに、陸・海・空の交通利便性の高い地域特性を活かして、基幹産業である農林畜産業の振興を図るため、6次産業化の推進や通年集荷可能な保管体制の構築など、生産される農林畜産物の加工、保管、運搬などを行い、農林畜産業を支える企業の進出を推進します。

- ①陸・海・空の複合的な交通体系の構築
- ②地の利を活かした拠点形成と経済・産業等の活性化
- ③農林畜産業の更なる振興に資する土地利用への転換

## (2)各地域の特性も踏まえた土地利用の積極的なマネジメント(方針②)

都市的及び自然的土地利用などのエリア特性に応じた土地利用調整を行うことで、建築用途の混在を抑制し、周辺環境に配慮した計画的な土地利用の推進を行います。

また、市街地の拡大による生活・行政サービスの低下やインフラ維持管理の非効率化等を抑制するため、無秩序な市街地拡大・拡散の抑制を基本としつつ、効果的な土地利用を推進することで、誰もが暮らしやすい多極分散ネットワーク型の都市構造の推進を継続していきます。

さらに、これまで蓄積された住宅や社会基盤などの既存ストックを活用するため計画的な維持・改修等による長寿命化に努めるとともに、施設の管理・運営についても、地域の特性にあわせたマネジメント手法を幅広く検討します。

- ①建築用途の混在を抑制する計画的な土地利用調整の推進
- ②無秩序な開発の抑制と多極分散ネットワーク型のまちづくりの推進
- ③既存ストックの有効活用による「質」重視の都市づくりへの転換

**(3)誰もが安全・安心に暮らせる土地利用(方針③)**

自然災害の脅威から市民を守り、大規模災害時においても被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる総合的な防災体制の構築に取り組みます。

また、気候変動の影響から災害の激甚化・頻発化を踏まえ、国・県と協力し、被害をできるだけ防ぐ・減らすためのハード面の整備に取り組む必要があります。

さらに、内陸に位置する本市は、南海トラフ巨大地震時に人的・物的な支援を行う後方支援拠点都市<sup>※17</sup>としての役割を担うことから、ソフト、ハード、ネットワークの観点を踏まえ、モノ、情報等の集積拠点としての体制の整備を行います。

- ①市民が安心して暮らせる災害に強い安全な住環境の確保
- ②都市基盤の防災機能の強化
- ③広域的な防災体制の確保

**(4)豊かな自然環境や景観等を保全・活用するゆとりのある土地利用(方針④)**

深刻な影響が懸念される地球温暖化等を防止する観点から、再生可能エネルギーの導入促進などカーボンニュートラルの実現を目指し、環境に負荷の少ない土地利用を推進します。

また、防災・減災や水源かん養、地球温暖化の抑制など多面的な機能を有する本市の豊かな自然環境を保全するとともに、森林における再生林の推進や自然環境の持つ多面的な機能を賢く利用するグリーンインフラの取組を通じて、持続可能で魅力ある国土・地域づくりを進めます。

- ①地球温暖化への対応など環境負荷の少ない土地利用の推進
- ②多面的な機能を有する森林等の自然環境の保全・活用
- ③田園風景などの美しく魅力ある景観の保全・活用

**(5)新たな技術の活用や市民との協働による持続可能な土地利用(方針⑤)**

適切な土地利用を推進するため、土地所有者や地域住民、企業、地域団体など多様な主体の理解を求めるとともに、各主体との連携・協働を推進します。

また、遠隔医療やオンライン授業など、デジタル技術の発達による生活サービス機能の充実を図るとともに、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした、地方移住やテレワークなどの新たな社会的潮流に対応する土地利用を推進します。

- ①市民・企業などとの協働による土地利用の推進
- ②デジタル技術を活用した生活サービス機能の維持・確保
- ③ニューノーマルに対応したまちづくりの推進



## **第2章 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の 目標及びその地域別の概要**

## 1 土地の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

### (1)目標年次

計画の目標年次は、令和 14（2032）年とし中間年次は令和9（2027）年に設定します。ただし、基準年次は、統計の調査年等を考慮し、令和2（2020）年とします。

### (2)人口フレームの設定

市域の土地利用に関して基礎的な前提となる人口は、「都城市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）」にて定める人口ビジョンを参考に令和 14（2032）年において、152,000 人と想定します。

区分	基準年次 (令和2年)	中間年次 (令和9年)	目標年次 (令和14年)
総人口	160,640人	156,000人	152,000人

### (3)市域の土地利用の区分

市域の土地の利用区分は、農用地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の区分とします。

### (4)目標設定の方法

市域の土地の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分別の市域の土地利用の現況と推移に基づき、将来人口等から利用区分別に必要な土地面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、設定するものとします。

## (5)利用区分ごとの規模の目標

「第1章 土地の利用に関する基本構想」に基づく、令和14(2032)年の利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりとします。なお、数値については、今後の社会情勢の動向等を踏まえて、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

■利用区分に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	面積(ha)			構成比(%)			R2~R14 増減面積 (ha)	R2=100 R14指数
	基準年次 令和2年	中間年次 令和9年	目標年次 令和14年	令和2年	令和9年	令和14年		
	農用地	12,445	12,161	11,918	19.0%	18.6%	18.2%	-527
田	6,237	6,019	5,813	9.5%	9.2%	8.9%	-424	93.2
畑	6,208	6,142	6,105	9.5%	9.4%	9.3%	-103	98.3
森林	36,068	36,105	36,123	55.2%	55.3%	55.3%	55	100.2
国有林	18,671	18,671	18,671	28.6%	28.6%	28.6%	0	100.0
民有林	17,397	17,434	17,452	26.6%	26.7%	26.7%	55	100.3
原野等(旧原野+旧採草放牧地)	806	828	858	1.2%	1.3%	1.3%	52	106.5
水面・河川・水路	2,239	2,224	2,224	3.4%	3.4%	3.4%	-15	99.3
水面	351	351	351	0.5%	0.5%	0.5%	0	100.0
河川	1,525	1,525	1,525	2.3%	2.3%	2.3%	0	100.0
水路	363	355	348	0.6%	0.5%	0.5%	-15	95.9
道路	3,491	3,533	3,547	5.3%	5.4%	5.4%	56	101.6
一般道路	2,531	2,552	2,562	3.9%	3.9%	3.9%	31	101.2
農道	770	760	758	1.2%	1.2%	1.2%	-12	98.4
林道	190	221	227	0.3%	0.3%	0.3%	37	119.5
宅地	5,933	6,088	6,221	9.1%	9.3%	9.5%	288	104.9
住宅地	3,564	3,642	3,696	5.5%	5.6%	5.7%	132	103.7
工業用地	322	379	435	0.5%	0.6%	0.7%	113	135.1
その他の宅地	2,047	2,067	2,090	3.1%	3.2%	3.2%	43	102.1
その他	4,354	4,390	4,445	6.7%	6.7%	6.8%	91	102.1
合計	65,336	65,336	65,336	100.0%	100.0%	100.0%	0	100.0
人口集中地区(DID)	2,080	2,213	2,327	3.2%	3.4%	3.6%	247	111.9

令和14(2032)年における土地の利用区分ごとの規模の目標の概要は、次のとおりです。

- 農用地については、宅地への転換等や再生困難な荒廃農地の「非農地」判定によって、減少するものと見込まれますが、無秩序な開発の抑制などにより、11,918ha程度となります。
- 森林については、荒廃農地への植林などにより民有林が微増し、原野についても同様の理由により微増するものと見込まれ、それぞれ36,123ha、858ha程度となります。
- 水面・河川・水路については、ほぼ現状維持するものと見込まれ、2,224haとなります。
- 道路については、一般道路及び林道の整備等により、微増するものと見込まれ、3,547ha程度となります。
- 宅地のうち、住宅地については、新たな宅地開発により増加が見込まれますが、農地転用の抑制や既存の低・未利用地の活用に努めることにより、3,696ha程度となります。  
工業用地については、都城志布志道路の整備効果を最大限に活かすため、必要な用地を確保することにより、435ha程度となります。  
その他の宅地については、畜舎など農業用施設等の整備により、微増するものと見込まれ、2,090ha程度となります。
- その他については、他の土地利用の動向を踏まえて、やや増加するものと見込まれ、4,445ha程度となります。
- 上記利用区分別の規模の目標については、(2)で想定した人口に関してなお変動があることも想定されるため、流動的な要素があることを留意しておく必要があります。

■土地利用区分の定義及び面積把握手法（県実施の土地利用現況把握調査）

	定義	現況面積把握手法
農用地	耕地の目的に供される土地	「耕地及び作付面積統計」
森林	国有林と民有林の合計	「森林資源現況調査」
原野等	森林以外の草生地と採草放牧地の合計	「世界農林業センサス」等
水面・河川・水路	（水面）湖沼（人造湖及び天然湖沼）及びため池の満水時の水面	「ダム年鑑」及び「ため池台帳」等
	（河川）一級河川、二級河川、準用河川における河川区域	「河川現況調査」から河川区域面積を抽出し、その後の変化量を独自に調査して把握
	（水路）農業用排水路	「田」の面積に、都道府県毎に把握している水路率を乗じて把握
道路	一般道路、農道及び林道の合計	一般道路：「道路統計年報」等から把握 農道：農地面積×農道率（都道府県毎に設定）で把握 林道：林道延長×林道幅員（8m）で把握
住宅地	住宅として機能する建物が存在している用地	「固定資産の価格等の概要調書」から把握した住宅用地に、非課税地籍（公務員官舎等）を加えて把握
工業用地	従業員4人以上の事業所の敷地	「工業統計調査（地域別統計表）」（経済産業省）
その他の宅地	「宅地」から「住宅地」と「工業用地」を除いた土地	宅地面積から住宅地面積と工業用地面積を差し引いて把握。事務所、商業施設、病院、市場、倉庫、公官庁用地など。その他、造成済みの分譲地、また、空き地のうち、登記簿に『宅地』として記載されているもの等が含まれる
その他	上記のいずれにも該当しない土地	国土面積から、「農用地」、「森林」、「原野」、「水面・河川・水路」、「道路」及び「宅地」の各面積を差し引いて把握。学校、交通施設、公園・緑地、ゴルフ場、耕作放棄地、また、空き地のうち、登記簿に『雑種地』として記載されているもの等が含まれる
人口集中地区（DID）	国勢調査による「人口集中地区」	人口密度が4,000人/㎢以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。さらに、文教レクリエーション施設、産業施設等のある基本単位区等で上記の基本単位区等に隣接している場合は、人口集中地区に含まれる



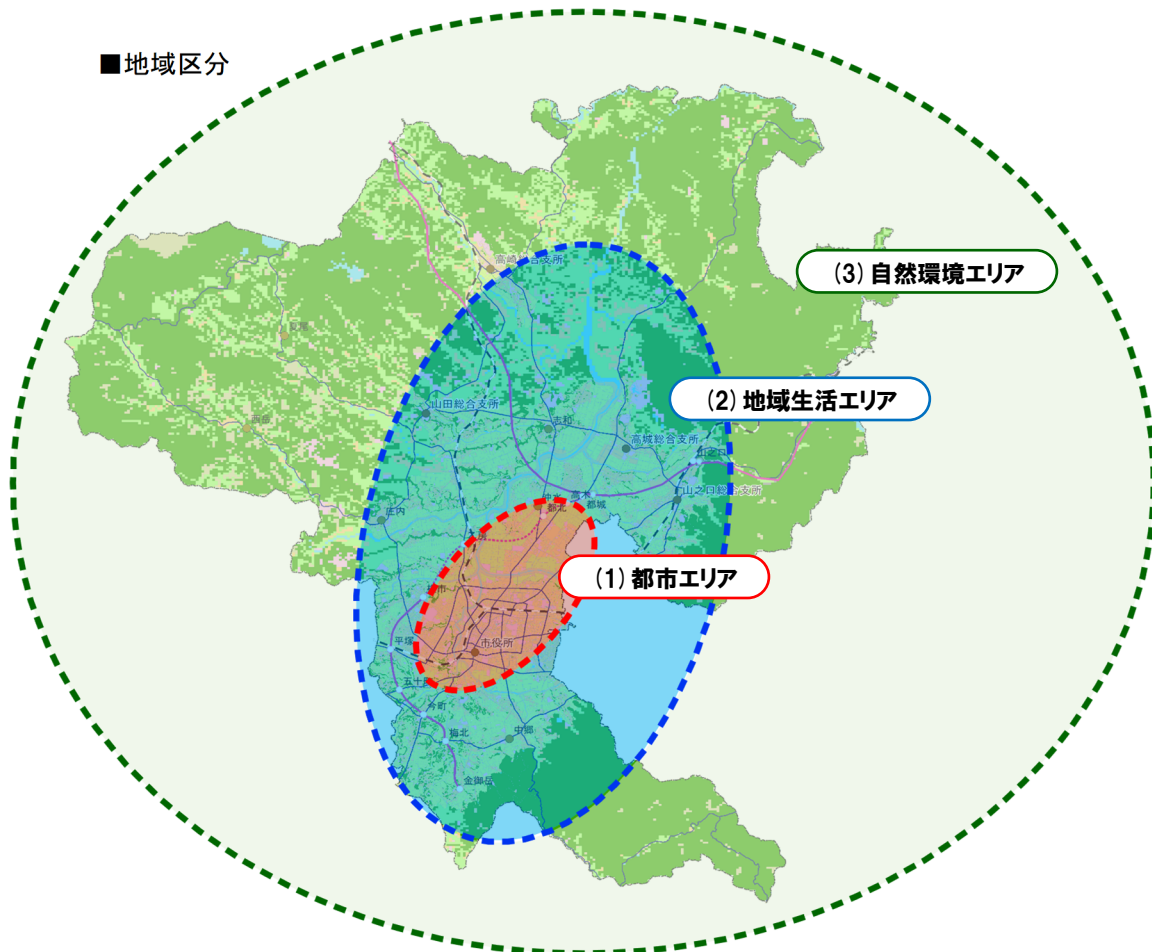
## 2 地域別の概要

### 2-1 地域区分

地域区分は、都市的及び自然的土地利用の状況等を踏まえて都市エリア、地域生活エリア、自然環境エリアの3つのエリアに区分します。また、土地利用転換想定エリア及び優良農地保全活用エリアを加えた5つのエリアの土地利用の方向については、次のとおりとします。

- (1) 都市エリア 【概ね、都城インターチェンジ以南の市街地】
  - └ ① まちなか（中心市街地ゾーン）
  - └ ② まちなかを取り巻く市街地（一般市街地ゾーン）
- (2) 地域生活エリア 【都市エリアを取り巻く生活圏】
  - └ ① 生活圏の中心となる地域（地域生活拠点ゾーン）
  - └ ② 田園集落地域（田園集落ゾーン）
- (3) 自然環境エリア 【上記以外の集落や森林を含む地域】
  - └ （森林保全活用ゾーン）
- (4) 土地利用転換想定エリア 【インターチェンジ周辺や幹線沿道などの地域】
  - └ （戦略的土地利用検討ゾーン）
- (5) 優良農地保全活用エリア 【市内でも特に優良農地が広がる地域】
  - └ （農業推進特化ゾーン）

■地域区分



## 2-2 地域別の土地利用の方向

### (1) 都市エリア

#### 【地域の概要】

この地域は、都市的土地利用を中心とし、まちなかとまちなかを取り巻く市街地に区分されます。

#### ① まちなか（中心市街地ゾーン）

#### 【基本的な方向】

高度な都市機能の集積を進めるとともに、既存の低・未利用資源を有効に利用します

#### 【土地利用の方向】

- 集約型の都市構造への再編を目指し、まちなかに必要な商業、医療、行政、交通などの都市機能の再集積を促進し、充実した文化機能との相乗効果で賑わいを再生していきます。
- 空店舗・空家・空地など、既存の低・未利用資源の有効利用により高密度なまちなかの空間形成を促進します。
- にぎわい創出や定住人口の増加を図るため、生活に必要なサービス機能の集積を促進し、まちなか居住の推進による持続可能な都市経営を進めます。
- 密集した市街地では、防災の観点から避難路や延焼防止施設となる道路や広場・公園を維持するとともに、防火建築への指導等とも併せて住環境の改善を図り、災害に強いまちづくりを進めます。
- 中心市街地と生活圏及び各インターチェンジとのアクセスを容易にするために、放射線状に伸びる幹線道路や、それに至る道路を計画的に整備し、交通の利便性の確保や交流を促します。



■ 中心市街地に整備された都城市立図書館



■ 賑わいをみせるマルマルマルシェの様子

## ②まちなかを取り巻く市街地（一般市街地ゾーン）

### 【基本的な方向】

市街地の拡大を抑制しつつ、生活環境と営農環境の調和を図ります

### 【土地利用の方向】

- 新たな宅地整備は、道路や排水設備などの社会基盤が既に整備された地域において行うように誘導し、無秩序な宅地開発の抑制に努めます。
- 大規模な商業施設の立地については、周辺環境への影響を考慮し、土地利用の調整を行います。
- 住宅地では閑静で快適な居住環境を守るため、用途制限の維持、計画的な生活排水処理、安全・安心な公園・道路の機能の維持・向上、防犯・防災性の向上などを推進します。
- 建築物の色彩や高さを周辺環境と調和させるなど、宮崎県屋外広告物条例や都城市みどりと景観のまちづくり条例などの例規を順守し、景観に配慮した土地利用を誘導します。
- 農地に隣接する地域では、住工商農の混在を抑制し、営農環境の保全に努めます。
- 大淀川の水辺は、良好な自然環境を活かし、市民が日常的に訪れる空間や水生生物の生息空間の維持を行うとともに、歴史的魅力との連携など、かわまちづくりを推進します。
- 南九州大学周辺では、地域に開かれた大学にふさわしい居住環境の形成を図ります。



■住環境に配慮し整備された道路沿道 祝吉地区



■自然を活かした市民交流の場 川の駅公園

## (2)地域生活エリア

### 【地域の概要】

この地域は、都市エリアのまわりに形成される生活圏で、行政の支所機能を中心に、近隣商業地やその周辺の農用地、工業地などで形成される区域です。

### ①生活圏の中心となる地域（地域生活拠点ゾーン）

#### 【基本的な方向】

住環境を整備・改善するとともに、地域資源を活かした街並みづくりを進めます

#### 【土地利用の方向】

- 総合支所や地区公民館などが立地する地域の中心部は、日常生活サービスの拠点として、それぞれの地域に見合った行政施設、医療・福祉施設、商業施設などを適正に配置します。また、生活圏の顔として歴史的・文化的資源や街並みを活かし、それに貢献する土地利用を進めます。
- 住宅地では閑静で快適な居住環境を守るため、住工商農の混在を抑制する用途制限の維持、計画的な生活排水処理、安全・安心な公園・道路の機能の維持・向上、防犯・防災性の向上などを推進します。
- 新たな宅地整備は、道路や排水設備などの社会基盤が既に整備された地域において行うように誘導し、無秩序な宅地開発の抑制に努めます。
- 道路については、生活や産業の振興を図る上での基盤となるものであることから、安全で快適な道路網の維持に努めます。
- 主要な幹線道路では、沿線の農用地などが「虫食いの」に開発されないように、計画的な土地利用を図ります。
- 建築物や看板などの工作物は、宮崎県屋外広告物条例や都城市みどりと景観のまちづくり条例などの例規を順守し、周辺の景観と調和したものとなるよう誘導、規制します。
- 優良農地が広がる地域では農業用地と一般住宅の混在を抑制し、営農環境の保全に努めます。



■機能を集約した複合施設 山田総合センター



■住宅と農地が広がる庄内地区

## ②田園集落地域（田園集落ゾーン）

### 【基本的な方向】

良好な営農環境を保全するとともに、生活環境の向上に努めます

### 【土地利用の方向】

- 田園・集落地域については、良好な営農環境を保全するとともに、歴史的・文化的資源を活かし、田園景観や生活環境の向上を基本とした土地利用を進めます。
- 安全・安心な食料の確保や景観の維持、防災機能の維持など多面的な機能を有しているまとまりのある農用地の保全を図り、優良農地の確保に努めます。
- 優良農地の生産性向上等を図る観点から、農業生産基盤の整備や担い手への農地利用の集積・集約化を進めます。
- 遊休農地などの低・未利用の農地は、集積・集約を進めつつ、周辺の土地利用との調和を図るように誘導します。
- 担い手不足や耕作放棄地の増加に対応するため、スマート農業を推進し、農作業の効率化・負担軽減を図ることにより、有効な土地利用を進めます。
- 農畜産物などの高付加価値化や6次産業化の推進等により、生産者の経営の安定化及び地域の活性化を図ります。
- 主要な幹線道路では、沿線の農用地などが「虫食的」に開発されないように、計画的な土地利用を図ります。
- 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空家等対策計画に沿った空家の活用により、良好な住環境の形成に努めます。また、伝統的な生活と文化が残っている環境を次代へ引き継ぐため、美しい田園・里山の風景を保全していきます。
- 建築物や看板などの工作物は、宮崎県屋外広告物条例、都城市みどりと景観のまちづくり条例などの例規を順守し、周辺の景観と調和したものとなるよう誘導、規制します。



■豊かな田園風景 金田町



■農業用水を貯水するファームポンド 山田町

### (3)自然環境エリア(森林保全活用ゾーン)

#### 【地域の概要】

この地域は、都城盆地を形成する霧島錦江湾国立公園や母智丘関之尾県立自然公園などの豊かな自然と農山村集落からなる区域です。

#### 【基本的な方向】

森林や農用地の持つ多面的な機能の維持・増進を図るとともに、ゆとりある地域づくりを進めます

#### 【土地利用の方向】

- 農山村景観の保全に配慮しつつ、集落地の生活基盤施設の整備を進め、歴史的・文化的資源を活かして周辺環境と調和したゆとりある地域づくりを進めます。
- 優良農用地の確保と生産性の向上に努めるとともに、農用地の持つ公益的機能の維持・増進を図り、農林業の基盤整備を推進します。
- 畜産経営については、環境と調和した土地利用を推進します。
- 保全に適していない農地などは、植林や身近な自然と調和した土地利用への転換を推進します。
- 水源かん養や土砂流出防止などの役割を果たす、次代へと引き継ぐべき貴重な自然的財産である森林を保全するために、公益的機能の発揮を重視した施策を誘導していきます。
- 森林は、林業としての生産の場だけでなく、多面的機能を有するため、適正な植林・間伐を推進し、針葉樹林、広葉樹林、針広混交林がバランス良く配置された多様性のある持続可能な森林づくりを進めます。
- 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空家等対策計画に沿った空家の活用により、良好な住環境の形成に努めます。
- 魅力ある自然の観光資源を活用し、風致景観の鑑賞や自然の中でアウトドアを楽しむ環境を提供できる観光施設の整備を行い、市民交流や観光誘客を図ります。
- 豊かな緑と水の環境、景観の良好な維持管理を実現するために、自然環境や文化財の保護、森林観光・森林レクリエーション、防災などの視点を取り入れ、地域住民との協働による取り組みを進めます。



■「日本の滝百選」にも選ばれた 関之尾滝



■豊かな自然により形成された 御池

#### (4)土地利用転換想定エリア(戦略的土地利用検討ゾーン)

##### 【地域の概要】

この地域は、都城志布志道路の沿線や、今後、整備が見込まれる道路ネットワーク沿線、一体的な都市的土地利用が見込まれる地域などの区域です。

##### 【基本的な方向】

南九州のリーディングシティとして、交通網の整備等を活かした新しい拠点づくりを進めるために、新たなにぎわいや雇用の場の創出及び産業振興など最も効果的で戦略的な土地利用の検討を行います

##### 【土地利用の方向】

- 各種産業の需要に対応し、都城志布志道路の整備効果を最大化させるため、利便性が高い地域等における新たな土地利用の検討を行います。
- 大学や高等専門学校等と企業との産学官の連携を推進し、新しい地域振興のフレームづくりを進めるために必要な土地利用を図ります。
- 土地利用の転換が想定される場合には、必要に応じて法令に基づく制度や規制、計画などの導入を図り、将来にわたって持続可能で高質な土地利用が形成されるように努めます。



■都城志布志道路（整備イメージ）



■都城インター工業団地

## (5)優良農地保全活用エリア(農業推進特化ゾーン)

### 【地域の概要】

この地域は、本市の優良農地の中でも特に集積・集約が進み大規模農業生産法人が耕作する地域や畑地かんがい事業が導入されている地域などの区域です。

### 【基本的な方向】

従事者が減少傾向にある農業分野において、農地の維持・保全を図るとともに、農業の更なる発展のため、本市における先進地としてスマート農業を積極的に推進し、市内全域への波及を目指した土地利用の検討を行います

### 【土地利用の方向】

- 担い手不足や耕作放棄地の増加に対応するため、スマート農業などの実証実験を積極的に推進し、農作業の効率化・負担軽減を図るなど、効率的な土地利用を推進します。
- 優良農地の生産性向上等を図る観点から、畦畔除去による大区画化など農業生産基盤の整備や担い手への農地利用の集積・集約化を進めます。
- 遊休農地などの低・未利用の農地は、集積・集約を進めます。
- 新規就農者を増加させるため、研修農場の整備や育成体制の整備を行うとともに、遊休農地を活用した体験農場の整備など、農業振興及び普及の観点から多角的な活用を図ります。



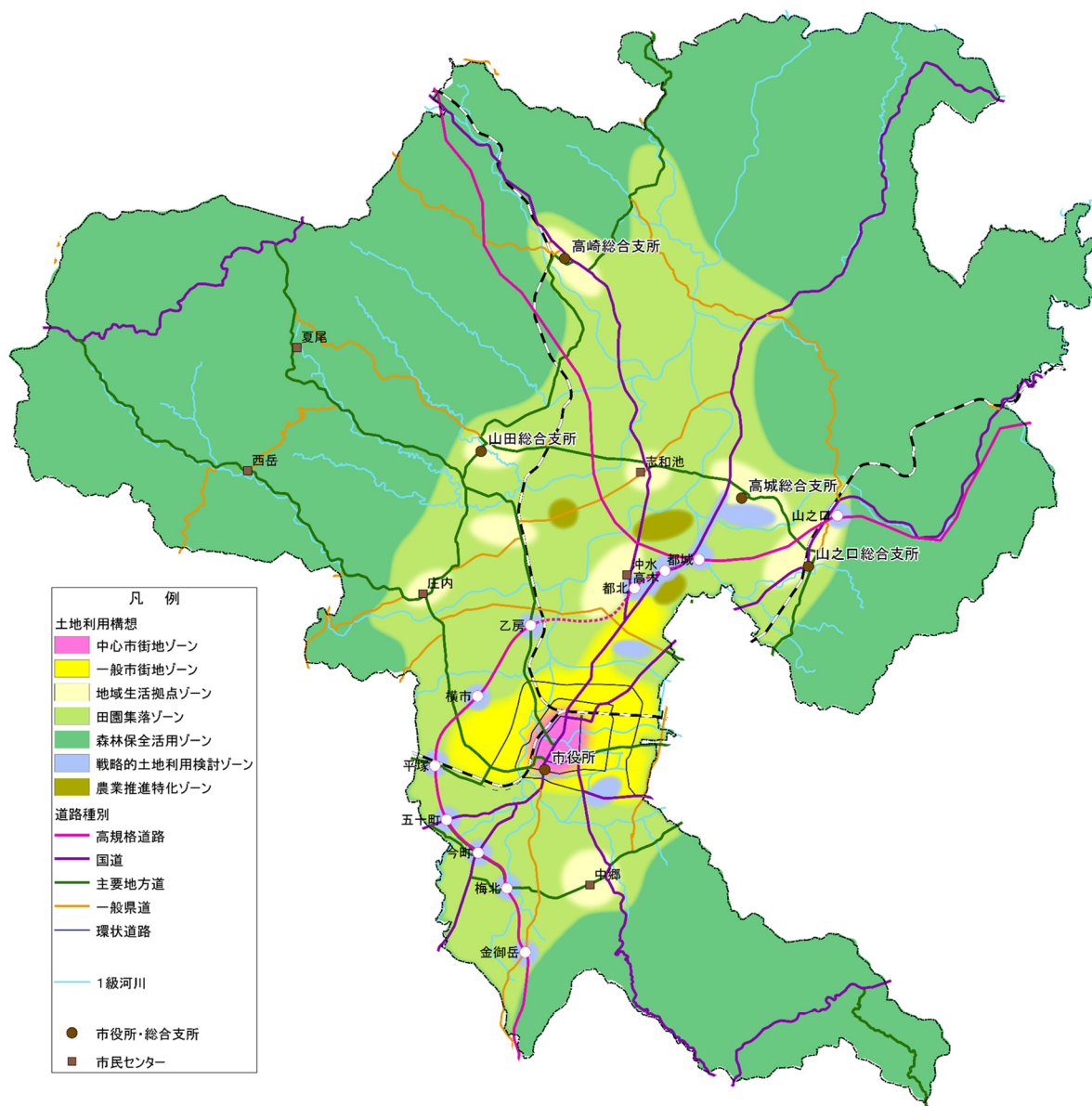
■ムラなく農薬散布を行うドローン



■自動運転のトラクター



■土地利用構想 (目標年次:令和14年)





### **第3章 第2章に掲げる事項を達成するため に必要な措置の概要**

## 1 土地利用関連法の適切な運用

- 土地基本法、国土利用計画法及びこれに関連する都市計画法、農地法などの土地利用関連法並びに環境基本条例、都城市みどりと景観のまちづくり条例及び開発指導要綱などの例規の適切な運用に努め、適正な土地利用に誘導します。なお、圏域の中心都市として、広域都市計画であることを踏まえ、広域的な課題等については、周辺市町と連携して適正な土地利用となるよう調整します。
- 土地利用について、各種の計画との調整を図り、適切な土地利用の確保に努めるとともに、地価の安定を図るため、地価動向を的確に把握します。

## 2 5つの方針に基づく措置の概要

### (1)地の利を活かしてまちの活力を創出する土地利用を形成します

#### ①陸・海・空の複合的な交通体系の構築

- 既存の広域交通網に加えて、都城志布志道路が着実に整備されるなど本市の多様で強力な広域交通ネットワークを活かして、交通結節点を拠点に相互の交通機関等が連携する複合的な交通体系の構築、産業力の強化を目指します。
- 公共交通についても、モビリティマネジメントなどにより、持続可能な地域公共交通網の形成を目指します。

#### ②地の利を活かした拠点形成と経済・産業等の活性化

- 本市は、宮崎市と鹿児島市の間に位置し、空港、港に好アクセスな立地環境であり、令和6（2024）年度には都城志布志道路が都城インターチェンジから志布志インターチェンジまで一気通貫することから、この「地の利」を活かして、経済活動の活性化だけでなく、雇用の創出や利便性の向上、地場産業や観光の振興などを推進します。
- 新たな雇用の場の創出や企業が進出しやすい環境づくりなどの視点から、総合的な調整の上、土地利用規制の見直しを検討します。
- 都城市物産振興拠点施設「道の駅」都城のリニューアルなども踏まえ、「日本一の肉と焼酎」を中心とした本市物産の魅力を活用して地域活性化を推進します。
- 山之口運動公園の整備など、今後、本市のスポーツ拠点施設の魅力が高まることを踏まえ、令和9年に開催される国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会やスポーツキャンプ等を通じた来街者の増加を見据えた、土地利用の規制誘導を推進します。

#### ③農林畜産業の更なる振興に資する土地利用への転換

- 多様性に富んだ農業品目の生産性の向上や農業経営の高収益性を実現するために、ほ場整備や農地保全、畑地かんがいなどを進め、生産基盤の整備を図ります。
- 生産基盤整備だけでなく、6次産業化の推進や通年出荷可能な保管体制の構築など、農林畜産物の加工、保管、運搬などを行う、農林畜産業を支える企業の進出を推進します。

## (2)各地域の特性も踏まえた土地利用の積極的なマネジメントを展開します

### ①建築用途の混在を抑制する計画的な土地利用調整の推進

- 住工商農の混在を抑制し、それぞれが活動しやすい環境整備を進めます。
- 農林畜産業の振興を図るため、優良農地などの集積地における農地転用を抑制し、良好な営農環境の確保を図ります。
- 田園集落地は、農業に従事する住民の定住基盤として、豊かな自然環境と調和したゆとりある土地利用の推進を図ります。
- 幹線道路沿線は、流通施設などアクセス性を活かした土地利用を推進します。

### ②無秩序な開発の抑制と多極分散ネットワーク型のまちづくりの推進

- 人口減少への対応や都市基盤施設の維持管理コストの低減、二酸化炭素排出抑制の観点から、市街地拡大を抑制しつつ、生活サービスの充実などにより、まちの拠点性を高めます。
- 通勤・通学・買い物・通院といった日常生活の利便性を確保するため、中心市街地と各拠点を結ぶ交通ネットワークの適切な運用に努めます。
- 市街地の拡大を抑制するため、都市計画関連の制度運用のみならず、農地関連制度の適切な運用に努めます。

### ③既存ストックの有効活用による「質」重視の都市づくりへの転換

- 増加している空き地や低・未利用地等を活用した質の高い居住環境の形成を目指します。また、所有者不明の土地が増加することが懸念されるため、相続登記の義務化の周知・促進などにより円滑な土地の流通、活用を目指します。
- より効率的な行政サービスの提供のため、公共施設やインフラの統廃合等を検討するとともに、老朽化が進む既存施設の長寿命化等、既存ストックの活用を推進します。

## (3)誰もが安全・安心に暮らせる土地利用を誘導します

### ①市民が安心して暮らせる災害に強い安全な住環境の確保

- 地形や地質などの土地の特性を十分把握して、土砂災害、浸水害などのおそれのある区域においては、必要な防災施設の整備を推進し、警戒避難体制の整備などにより、安全性が確保されるよう適正な土地利用への誘導を図ります。
- 台風や集中豪雨などによる浸水被害を防止するため、排水施設の整備・改修を進めるとともに、流域内の洪水緩和機能を有する農用地の保全や宅地開発の適正化を促進するなど、総合的な治水対策を進めます。
- 浸水区域や土砂災害警戒区域などにおいては、ハザードマップの活用や情報伝達網の整備、防災意識の向上などにより災害を未然に防ぐ適正な土地利用への誘導を検討します。
- 大規模災害時においても、自助・共助の促進など、地域住民との協働による被害の最小化に努め、すみやかに復旧・復興できる総合防災体制の構築に取り組みます。

## ②都市基盤の防災機能の強化

- 地震災害や火災などに対する安全性の向上を図るため、建造物の耐震性を向上させるとともに、必要な公園・広場などのオープンスペースの確保や災害時における重要な路線の整備などを計画的に推進します。
- 気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、国・県と協力し、被害をできるだけ防ぐ・減らすためのハード面の整備を進めるとともに、流域に関わる住民・企業など、あらゆる関係者と協働して流域治水の推進に取り組みます。
- 各地域の学校や公園などの公共施設においては、防災拠点としての機能強化を図るとともに、耐震性貯水槽や消火栓の適正配備と災害に強いライフラインや情報通信基盤の充実を図ります。

## ③広域的な防災体制の確保

- 南海トラフ巨大地震などの大規模災害発生時において、本市の災害対策に全力で対応するとともに、被災した沿岸地域を「後方支援拠点都市」として支援するための体制強化を図ります。
- 広域的な防災拠点機能を持ち、防災道の駅に選定された「道の駅」都城や市が防災活動拠点と位置付けている山之口運動公園などについては、大規模災害時の広域防災拠点としての機能を充実するとともに、災害時のアクセス性の向上に努めます。

## (4)豊かな自然環境や景観等を保全・活用するゆとりのある土地利用を誘導します

### ①地球温暖化への対応など環境負荷の少ない土地利用の推進

- 地球温暖化や年々激しさを増す台風・ゲリラ豪雨などの気候変動に対して、一人ひとりが環境に関する意識を高め、市民・民間団体・事業者・行政のあらゆる主体が一体となって、「都城市カーボンニュートラル推進計画」に沿った取り組みを推進します。
- 良好な環境を確保するため、開発行為などについては、環境影響評価などの必要な措置を実施することにより、土地利用の適正化を図ります。
- 環境の保全を図るため、住居系・商業系・工業系などの用途区分に応じた適正な土地利用への誘導、緩衝緑地の設置などを推進します。
- 水源地などの流域における水質の保全などに資するため、緑地をはじめとした自然環境の保全など、法令に基づく土地利用制度の運用に努めます。
- 公共・公益施設の周辺において、生活環境の保全を図るため、緑地帯の設置などの環境整備を進めます。
- 集落地周辺の身近な里地・里山は、地域主体で適切な維持管理を促進します。
- 生態系を保全する観点から、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保し、適正な管理のもとで自然体験・学習等の自然のふれあいの場としての利用を促進します。
- 太陽光発電やバイオガス発電等の再生可能エネルギーの導入の促進により環境負荷の低減を目指します。

## ②多面的な機能を有する森林等の自然環境の保全・活用

- 急速な伐採が進む森林において、10年後・20年後を見据え、山地災害防止機能や土壌保全機能を維持・増進するための再造林を積極的に推進します。
- 自然環境や歴史的風土の保全、文化財の保護などを図るため、市民への意識の啓発を推進するとともに、必要な行為規制などにより適正な保全に努めます。
- 森林の有する多面的機能の維持・向上を図るため、森林資源の循環利用と水資源のかん養などの果たすべき役割に応じた適正な森林管理を進めます。
- 森林資源を有効に活用するため、道路網と林業機械を組み合わせた効率的な作業システムを導入するとともに、地域林業の担い手となる人材の育成・確保や木材の安定供給体制の確立を目指します。
- 本市の中心部を貫流する大淀川周辺においては、良好な自然環境や周辺の歴史・文化資源を活かしたかわまちづくりを行い、人と自然、歴史の交流を促進します。
- 自然環境の活用においては、水・土壌・地質・植生・生態系等、自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラなどの取組を推進します。

## ③田園風景などの美しく魅力ある景観の保全・活用

- 都城市みどりと景観のまちづくり計画に基づき、美しい景観の育成と保全に努め、山之口町麓地区など地域の誇りである伝統的な街並みや文化に根ざした景観を保全します。
- 市域の過半を占める森林から市街地に残る自然や緑に至るまで、多様な緑の保全・再生・活用を図り、緑豊かで良好な景観形成に努めます。
- 地域の風景や数多くの歴史的・文化的資源は、地域固有の歴史・文化の基礎となっており、これらを保全・継承しつつ、観光などへの活用による地域活性化に努めます。

## (5)新たな技術の活用や市民との協働による持続可能な土地利用を誘導します

### ①市民・企業などとの協働による土地利用の推進

- 人口減少と少子高齢化が進むなか、広大な市域を適正かつ計画的に管理していくためには、土地所有者の理解と協力が不可欠です。土地所有者や農林業関係者のみならず、市民や団体との協働による土地利用を推進していきます。
- 地域の特色を活かしたまちづくりを推進していくために、地域住民と協働してまちづくり計画などを策定し、暮らしたくなる居住環境づくりを推進します。

## ② デジタル技術を活用した生活サービス機能の維持・確保

- デジタル技術等を活用して、地域住民の生活に必要な生活サービス機能（医療、福祉、買い物、公共交通、教育等）の維持・確保を行うことにより、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる体制の構築を進めます。
- また、スマート農業の推進などデジタル技術の活用により、効率的な土地利用の推進を図ります。

## ③ ニューノーマルに対応したまちづくりの推進

- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、地方移住やテレワークなど新しい社会的潮流が生まれてきていることから、空家等の既存ストックを活用しつつそれらの受け皿となる住宅やサテライトオフィス、コワーキングスペースの確保など多様なニーズに対応した土地利用を推進します。



### 3 区分別等の措置の概要

#### (1)土地利用転換の適正化

土地利用の転換を行う場合には、転換後における復元の困難性や周辺に及ぼす影響に十分配慮した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用状況、社会資本の整備状況、その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うこととします。

##### ①計画的な土地利用調整

- 土地利用の転換が予想される場合は、あらかじめ総合的かつ計画的な土地利用調整を行い、無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、将来の土地利用の重点的な活用に支障のないように調整を図ります。
- 計画的かつ適正な土地利用を実現するために、分野別の開発計画及び土地利用転換の計画を把握し、総合的な土地利用調整を行う体制を充実します。

##### ②農用地・森林

- 農用地の利用転換を行う場合には、食料生産の確保、農業経営の安定、地域の農業・景観・環境などに及ぼす影響に留意し、農業以外の土地利用との計画的な調整を図るとともに、無秩序な転用を抑制し、優良農地を確保します。
- 森林の利用転換を行う場合には、災害防止や地球環境・自然環境の保全、森林の持つ多面的機能の維持・増進に留意しながら、住民の生活環境への影響も含めて周辺土地利用との調整を図ります。

##### ③大規模な土地利用転換

- 大規模な土地の利用転換を行う場合には、地域住民の意向や総合計画・都市計画マスタープラン等の土地利用計画などに適合することを前提とした適正な土地利用転換とします。また、その影響が広範であるため、周辺地域も含めて環境への影響等について事前に十分な調査を行い、安全性の確保や周辺環境の保全を図ります。

##### ④利用の混在化が進展している地域などにおける土地利用転換

- 土地利用の混在化が進展している地域などにおいて利用転換を行う場合には、混在における弊害を防止するため、まとまりを持った必要な土地を確保することなどにより、農用地と宅地相互の調整を図ります。また、土地利用転換の状況に応じて用途地域など土地利用規制の見直し等を検討します。

## (2)土地の有効利用の促進

### ①農用地

- 農用地については、産業として自立し、魅力ある農業経営の確立と活力ある農村を形成するため、「都城市農業振興地域整備計画」などによる適切な管理を行い、優良農地の確保に努めます。
- 地域に応じた農業生産基盤整備などを推進するとともに、農業生産法人や認定農業者などへの集積・集約を図ります。
- 農業生産基盤の強化とあわせて、農業従事者の安定的な生活基盤確保のため、農作物のブランド化による高付加価値農業の推進や6次産業化による農業経営基盤の強化に努めます。
- 担い手不足や耕作放棄地の増加に対応するため、スマート農業を推進し、農作業の効率化・負担軽減を図るなど、効率的な土地利用を推進します。

### ②森林・原野

- 機能区分（水土保持林、森林と人との共生林、資源の循環利用林）に応じた適切な森林施業を推進し、多様化する住民のニーズに応えるために、より多面的な機能を発揮できる森林づくりを推進します。
- 木材価格の安定、林業の採算性の向上、再生林の推進という循環サイクルを実現するため、木材の積極的な利用を推進します。
- ボランティア団体等による市民参加の森林づくりを進めていきます。

### ③水面・河川・水路

- 水面・河川及び水路については、治水や利水施設などの整備を計画的に推進します。その際、親水公園など多面的な利用ができるように努めます。

### ④道路

- 道路については、地域住民の生活利便性向上及び産業発展の重要な基盤であることから、体系的道路網の整備を計画的に推進します。
- 沿道修景美化や景観上重要な道路の電線地中化などを推進し、良好な都市景観の形成を進めます。

## ⑤宅地

- 有効な土地利用を図るため、空地・空家・空店舗などの低・未利用地を積極的に活用していきます。
- 市街地内農地については、都市環境に配慮し、都市的土地利用を図るものと保全するものの区分を明確化し、計画的なまちづくりを推進します。
- まちづくり組織による地域のルールづくりなど市民が主体となったまちづくりを推進します。

### 【住宅地】

- 市街地の住宅密集地は、防災性の向上及びゆとりある快適な環境の保全に配慮しつつ、土地の有効利用に努めます。
- まちづくりにおけるルールを定めた地区計画<sup>※18</sup>の推進に努めます。

### 【工業用地】

- 既存の土地利用と調整しつつ、地域特性に応じた工業の集積を推進します。
- 工業用地については、地域社会との調和及び公害防止に十分配慮します。

### 【その他宅地（商業地等）】

- これまでの都市機能の集積を活かしながら、まちなか居住を推進するとともに、商業環境の整備再生を進め、魅力あるまちの形成を図ります。
- 幹線道路沿線地域では、周辺の土地利用状況や自然環境・景観に十分配慮しつつ、多様な商業施設や流通業務施設が共存するサービス地として、その機能の計画的な向上を推進します。

### 【その他（公用公共施設用地など）】

- 公園緑地や文教施設用地などの公共用地及びスポーツ・レクリエーション用地などについては、既存施設の整備・利用状況などを考慮し、適正配置に努めるとともに、広く開かれた交流の場や防災空間などとして、その有効利用を図ります。



## 參考資料

---

## 参考資料

### (1)計画策定の経緯

#### ①計画策定の経緯

年月日	経過等
令和4(2022)年11月22日	第1回都城市国土利用計画審議会開催
令和5(2023)年2月8日	都城市国土利用計画審議会へ諮問
令和5(2023)年2月20日	第2回都城市国土利用計画審議会開催 (書面会議)
令和5(2023)年3月20日	第3回都城市国土利用計画審議会開催 ・都城市国土利用計画について答申
令和5(2023)年5月10日 ～令和5(2023)年6月8日	パブリックコメントの実施

## ②都城市国土利用計画審議会委員名簿

氏 名	所 属
平岡 直樹	南九州大学 環境園芸学部 教授
中村 裕文	都城工業高等専門学校 建築学科 准教授
島尾 武文	九州農政局 南部九州土地改良調査管理事務所 所長
塚本 徹	九州森林管理署 宮崎森林管理署 都城支署 支署長
松村 知樹	九州地方整備局 宮崎河川国道事務所 所長
上田 泰士	宮崎県 北諸県農林振興局 局長
小牧 利一	宮崎県 都城土木事務所 所長
松浦 好子	宮崎県 商工観光労働部 企業立地推進局 企業立地課 課長
海東 裕次郎	都城農業協同組合 常務理事
柳田 力男	都城森林組合 代表理事組合長
田爪 邦士	都城商工会議所 専務理事

※順不同、敬称略

### 【審議会での主な意見等】

- 都城市は杉材の伐採が進み、現状では伐採業者が事業可能な大きな基盤の杉山がない状況にある。再造林の推進を明記して欲しい。
- 郊外でのスプロール化が進む一方、都市中心部で空き家が増加しているが、そういった事象に対しても検討してほしい。
- 宮崎県内では製造業等の企業や工場を誘致したくても受け皿が無い状況であり、都城市が計画的に工業団地を整備することはありがたい。
- 都城志布志道路開通のインパクトは大きく、これを活かした取り組みが大切である。
- ソーラーパネルが目に見えて増加しているが、これをカーボンニュートラルの新しい観点とするか、農地・山林等の土地利用の課題として考えるかは、今後検討が必要である。
- 地元が輩出する人材を地元に残すための企業誘致が必要になってくる。バランスの取れた土地利用の可能性を検討してほしい。
- 防災について、先日発生した浸水被害を防ぐ取り組みをおこなう一方で、海に面していない広い土地を有効活用しながら「災害のない街」として売り出せるぐらい「攻め」の防災を検討するのもいいのではないか。

③ 諮問・答申

【諮問】

都 総 政 第 1 0 5 8 号

令 和 5 年 2 月 8 日

都城市国土利用計画審議会

会長 平岡 直樹 様

都城市長 池田 宜永

第2次都城市国土利用計画について（諮問）

都城市国土利用計画審議会条例第2条の規定に基づき、第2次都城市国土利用計画について、別紙（案）を添えて諮問します。

（文書取扱：総合政策部総合政策課）



【答申】

令和5年3月20日

都城市長 池田 宜永 様

都城市国土利用計画審議会  
会長 平岡 直樹

第2次都城市国土利用計画について（答申）

令和5年2月8日付け都総政第1058号で諮問を受けたこのことについて、下記のとおり答申します。

記

第2次都城市国土利用計画（以下「第2次計画」という。）は、近年の社会情勢の変化、関連計画の策定などを踏まえたうえで、土地の総合的かつ計画的な利用を確保するための土地利用に関する最上位計画として、基本方針や目標等を定めるものです。

今回、諮問された第2次計画について、本審議会で慎重に審議した結果、その内容は概ね妥当なものと認めます。

今後は、本計画の実効性を確保するため、総合計画とあわせて第2次計画がその目的を達するよう市内の横断的な進捗管理等に努めるとともに、円滑な総合調整機能の発揮を通じて、適切に対応されることを要望します。

## (2)用語

※1：スマート農業

ロボット技術や情報通信技術(ICT)を活用して、省力化・精密化や高品質生産を実現する等を推進している新たな農業のこと。

※2：国際バルク戦略港湾

ばら積み貨物の輸入拠点として、大型船の入港が可能になるよう機能整備を行う港湾として、国土交通省が指定するもの。

※3：水源かん養機能

降った雨が土壌にゆっくりしみ込むことにより、水を貯え、水質を浄化し、災害を防止する機能。

※4：都城経済圏

都城市を中心とした経済活動の地域を指す概念で、厳密な定義はされていないが、三股町、鹿児島県曾於市・志布志市の一部を含む約24万人の経済圏などを指す。

※5：スプロール化

宅地が都市郊外へ無秩序、無計画に広がっていく状態。

※6：人口集中地区(DID)

国勢調査において設定される地区で、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/k㎡以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区。

※7：多極分散ネットワーク型

市内の拠点となる区域に居住エリアを集積し、拠点同士をネットワークで結びまちづくりのこと。特に都城市においては、「人口・都市機能を一極、高密度に集中させるのではなく、一定の都市機能の集積、地理的・歴史文化、コミュニティのまとまりなどから、地域をけん引する拠点の機能を高め、無い機能は補完し合いながら、まちとみどりの共生を図るもの。」(都城市都市計画マスタープラン)と位置付けている。

※8：南海トラフ巨大地震

駿河湾から日向灘沖にかけての南海トラフを震源域として概ね100~150年間隔で繰り返し発生してきた大規模地震。今後30年以内の発生確率は70~80%程度。都城市の震度分布は5強から6強と想定。

※9：カーボンニュートラル

人の社会活動により排出される二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量を、森林等で大気中から吸収される量を差し引くことにより、合計を実質的にゼロとすること。

※10：南九州のリーディングシティ

南九州圏域における産業・経済・医療・教育・文化の中心都市として、都城市が掲げる都市発展の目標像。

※11：都城末吉道路

都城志布志道路の平塚インターチェンジ(IC、都城市)付近と東九州道の末吉財部IC(曾於市)を結ぶバイパス。

※12：曾於志布志道路

都城志布志道路の有明北 IC（志布志市）と東九州道の曾於弥五郎 IC（曾於市）を結ぶバイパス。

※13：定住自立圏構想

定住自立圏は、地方圏において人口定住の受け皿として形成される圏域で、機能集積がある都市が「中心市」となり、圏域全体において中心的な役割を担うことを想定している。

※14：Society5.0

サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会のこと。

※15：都城デジタル化推進宣言・都城デジタル化推進宣言2.0

令和元年8月に、デジタル技術を積極的に活用しながら市民サービスの向上を図り、利便性が高く豊かな街を構築することを目的として、宣言したもの。さらに、令和3年2月には、全ての分野でデジタル化を進めていくことを明確にした「都城デジタル化推進宣言2.0」にアップデートした。

※16：ニューノーマル

社会に大きな変化が発生し、その状態がそのまま新しい常識として定着すること。

※17：後方支援拠点都市

大規模災害が発生した際に、被災地により近い場所から人的・物的な支援を行う、防災拠点としての役割を担う都市のこと。

※18：地区計画

地区特性に応じたきめ細やかなまちづくりを進めるため、地区住民と合意形成を図りながら、地区の将来像、建築物のルール等を定めることができる制度。

発行年月 令和5（2023）年7月

発行編集 都城市総合政策課

〒 885-8555 宮崎県都城市姫城町6街区2 1号

TEL 0986-23-7161 FAX 0986-23-2675

<http://www.city.miyakonojo.miyazaki.jp>