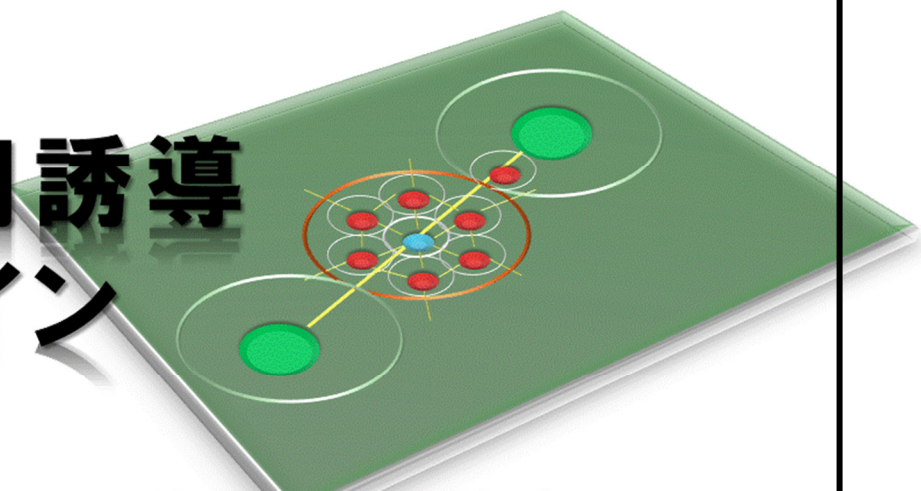


# 都城市 土地利用誘導 ガイドライン



—多極分散ネットワーク型都市空間の形成に向けて—

平成25年8月 策定

令和6年4月 改定

都城市土木部都市計画課



# 目 次

<b>1.ガイドライン策定の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1.1 策定の背景と目的 .....	1
1.2 ガイドラインの改定.....	2
1.2.1 改定の背景 .....	2
1.2.2 改定の方針 .....	3
<b>2.都市計画マスタープランを踏まえた土地利用方針</b> .....	<b>10</b>
2.1 成熟型社会に向けた土地利用誘導の推進 .....	10
2.2 市街地維持区域及び田園居住区域の設定と方針 .....	11
2.3 都市計画マスタープランを踏まえた機能やゾーンの配置方針.....	12
2.3.1 国道10号沿線への戦略的な機能配置.....	12
2.3.2 ゾーン特性に応じた土地利用の誘導.....	12
2.3.3 拠点機能の保護育成.....	12
<b>3.市街地維持区域と用途地域の方針</b> .....	<b>14</b>
3.1 市街地維持区域と用途地域の関係と設定条件 .....	15
3.1.1 市街地整備の一体性と効率性の確保 .....	15
3.1.2 各種用途地域の指定面積.....	16
3.1.3 用途地域の暫定的指定及び廃止 .....	19
3.1.4 市街地維持区域及び用途地域への編入 .....	20
3.2 用途地域の指定方針.....	21
3.2.1 用途地域の指定 .....	21
3.2.2 土地利用誘導の一体的、連続的な指定 .....	22
3.2.3 土地利用方針に基づく用途地域の指定方針 .....	23
3.2.4 土地利用の変化に対する誘導方針.....	35
<b>4.田園居住区域の方針</b> .....	<b>41</b>
4.1 田園居住区域の課題と対策.....	41
4.2 田園居住区域の誘導方針 .....	42
4.2.1 田園居住区域内の規制誘導方針と留意点.....	42
4.2.2 土地利用形態ごとの誘導方針.....	44

<b>5.土地利用誘導運用の方針</b> .....	<b>50</b>
5.1 市民、事業者及び関係行政機関への情報発信、収集及び共有の推進.....	50
5.1.1 ガイドラインの周知と知識の普及促進 .....	50
5.1.2 事業者との情報共有など連携の強化推進 .....	51
5.1.3 関係行政機関との情報共有など連携の強化推進 .....	51
5.1.4 都市計画基礎調査の結果報告.....	51
5.2 都市計画決定及び変更の合理性、透明性の確保.....	52
5.2.1 都市計画審議会 .....	52
5.2.2 審議会の公開性、中立性、専門性、透明性の確保.....	52
5.2.3 都市計画審議会における審議の視点 .....	52
5.3 市民の主体的まちづくり（都市計画、土地利用）の支援 .....	54
5.3.1 市民のための都市計画制度の学習支援、普及.....	54
5.3.2 都市計画提案制度.....	55
5.3.3 市民まちづくりルールを検討.....	55
5.4 マネジメントシステムとそれを担う組織の確立.....	56
5.4.1 継続的な制度運用と見直し .....	56
5.4.2 法定調査による評価と見直し.....	56
5.4.3 達成状況の点検と成果の把握.....	56
5.4.4 段階的な土地利用規制の見直しにより運用 .....	56
5.4.5 都市計画マスタープラン推進委員会の設置 .....	57
5.4.6 多極分散ネットワーク型都市空間の形成に向けたロードマップ .....	58
<b>6.参考資料</b> .....	<b>59</b>
6.1 用途地域の指定に関して .....	59
6.1.1 市街地維持区域の用途調整方針 .....	59
6.1.2 用途地域の配置方針 .....	60
6.1.3 想定用途規制表 .....	61
6.1.4 用途地域の指定変更図（想定） .....	62
6.1.5 用途地域の指定変更表（想定） .....	63
6.2 特定用途制限地域の指定に関して .....	65
6.2.1 特定用途制限地域規制表 .....	65
6.2.2 特定用途制限地域の指定状況.....	66
<b>巻末資料</b> .....	<b>67</b>
■土地利用誘導ガイドライン改定の策定体制 .....	67
■改定の経緯 .....	68
■企業アンケート調査結果.....	69
■市民アンケート調査結果.....	71

# 1. ガイドライン策定の背景と目的

## 1.1 策定の背景と目的

本市は、集落人口の維持と都市間競争に対応するため、昭和 63 年(1988 年)に区域区分(以下「線引き」という。)を廃止しました。当時は、右肩上がりの時代を背景に、土地開発を容易にすることにより、宅地供給や産業開発等を促進し、新たな開発を柔軟に受け入れていく必要がありました。そのため、旧市街化区域内の規制については、最低限排除すべき用途を定め、旧市街化調整区域については、規制を大幅に緩和した状態となっていました。

その結果、モータリゼーションや産業構造の変化等時代の潮流と同調し、旧市街化区域周辺の旧市街化調整区域で市街化が進み、中心市街地や各地域における中心地の人口が減少してまちの活力が低下するとともに、暮らしと産業の不調和による弊害等が生じるという状況が生まれてきました。

このような状況への対応が必要であったにもかかわらず、土地利用規制が見直されてこなかった要因は、都市計画に関する基本方針が策定されておらず、都市的土地利用の基本的な方向性が不確定であったことや、土地利用規制を強化することが、近隣自治体との都市間競争においてデメリットになることなどの危惧があったことも事実です。

しかし、このような状況も変わりつつあります。本市は、平成 18 年(2006 年)に 1 市 4 町で合併し、概ね生活圏域が一つの市としてまとまりました。また、合併を契機に、総合計画並びに国土利用計画を策定し、その都市像を目指すため、都市計画の基本方針を定める都城市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)を平成 21 年度(2009 年度)に策定しました。

都市計画マスタープランでは、上述の問題の解決に向けて『多極分散ネットワーク型都市空間の形成』を掲げました。すなわち、人口減少、少子高齢化社会等の成熟型社会のなかで、都城圏域の産業や文化の活性化を図り、市民一人ひとりがより良い生活が送れ、真にゆとりと豊かさを実感できるようなまちを、都城圏域の中心市として集積された都市機能を活かす都市構造に再構築することによって実現することを目指しています。

都市の空間形成を支える土地利用規制の本来の目的は、質の高い生活の確保、円滑な事業活動、営農環境の保護、自然環境との共生そして安定的な都市の経営等の観点から、土地利用に係わる整備、開発、保全の相互調整を推進することです。そのため本市では、宮崎県が策定した北諸県圏域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)と、線引き廃止以降の状況等を踏まえ、将来の人口や商工業用地の需給等の推計を勘案して、実現可能なコンパクトな都市構造を形成するためのガイドラインを平成 25 年(2013 年)8 月に作成しました。

本市においては、快適な住環境の確保と持続的成長のあるまちづくりを一層推進するため、本ガイドラインに基づき、適切に土地利用誘導を進めることとしています。

### \*\*\*\*\* ガイドラインの目的 \*\*\*\*\*

このガイドラインは、都市計画マスタープランで示した方針のうち「まちや地域を元気にする多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を実現するために、特に、空間構成の基礎となる土地利用に関する規制等について、都市計画の観点から今後の進め方を総合的に整理し、適切な土地利用の誘導を目的とするものです。

## 1.2 ガイドラインの改定

### 1.2.1 改定の背景

本市は、本ガイドラインに基づいて平成 27 年(2015 年)4 月に特定用途制限地域及び特別用途地区の指定に関する条例を施行し、平成 27 年(2015 年)4 月から平成 30 年(2018 年)4 月にかけて用途地域の見直しを実施してきたほか、平成 29 年(2017 年)3 月に都城市立地適正化計画を策定し、「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を進めてきました。

また、都市計画マスタープラン(平成 21 年(2009 年)4 月)の策定から 10 年が経過し、第 2 次都城市総合計画(平成 30 年(2018 年)3 月)が見直されたこと及び都城志布志道路の整備進展など本市を取り巻く社会情勢の変化が見られたことなどから、令和 3 年(2021 年)4 月に都市計画マスタープランの中間見直しを実施しました(図表①)。

都市計画マスタープランの中間見直しでは、今後優先的に取り組むべき課題として、「コンパクトなまちづくりへの対応」、「都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりへの対応」が示されたほか、「洪水浸水想定区域等の災害ハザードへの対応」についても示されました。

本ガイドラインの改定にあたっては、都市計画マスタープラン中間見直しにおいて示された上記課題に対応すべく、最新の土地利用状況などを調査・分析し、市民や企業へのアンケート調査や学識経験者等のご意見を踏まえ、改定を行うものです。

年月	計画・事業等	本ガイドライン改定に関する主な事項
平成 27 年(2015 年)4 月～ 平成 30 年(2018 年)4 月	特別用途地区の指定 特定用途制限地域の指定 用途地域の見直し	本ガイドラインに基づく土地利用誘導の推進
平成 29 年(2017 年)3 月、 平成 31 年(2019 年)1 月	都城市立地適正化計画の 策定	多極分散ネットワーク型都市空間の形成(中心拠点及び市街地系・田園系の地域生活拠点に都市機能・居住誘導区域を設定する)
平成 30 年(2018 年)3 月	第 2 次都城市総合計画の策 定	企業立地促進のため、「開発適地を確保し、工業団地を整備する」方針を示す
平成 28 年(2016 年) ～令和元年(2019 年)	洪水浸水想定区域指定 (国・県管理河川、想定最大規模)	都城市立地適正化計画の居住誘導区域の一部に洪水浸水想定区域が指定される
令和 3 年(2021 年)4 月	都市計画マスタープラン 中間見直し	優先的に取り組む事項として、「まちづくりの重点戦略」を掲げる
令和 5 年(2023 年)7 月	第 2 次都城市国土利用計画 の策定	各種産業の需要に対し、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いて新たな土地利用検討を行う「戦略的土地利用検討ゾーン」を設定する

図表① 本ガイドライン策定後(平成 25 年 8 月以降)の主なできごと

## 1.2.2 改定の方針

### ①コンパクトなまちづくりへの対応

#### i) 背景

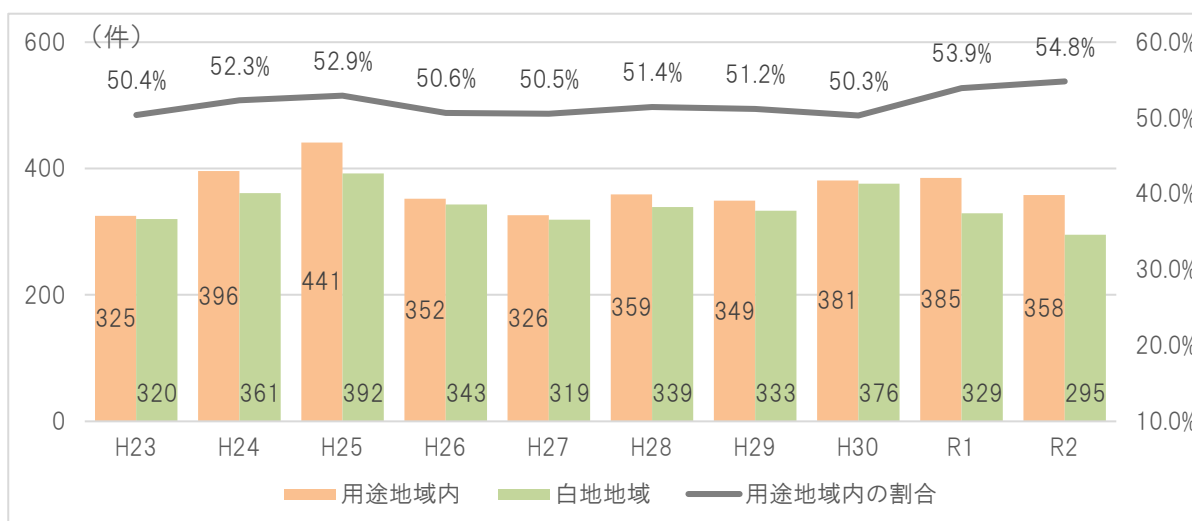
本市では、市街地の拡大抑制や中心市街地の空洞化防止を目的として、都市計画区域内の用途地域外(以下「白地地域」という。)に建築できる店舗等の規模などを制限する特定用途制限地域の指定に関する条例を平成27年(2015年)4月に施行しました。また、コンパクトなまちづくりを更に推進するため、都城市立地適正化計画を平成29年(2017年)3月に策定(平成31年(2019年)1月一部改定)し、居住誘導区域や都市機能誘導区域への誘導施策を進めてきたところです。

令和3年(2021年)4月に策定した都市計画マスタープラン(中間見直し)では、住宅等郊外化の抑制には至っていないため、特定用途制限地域の見直しや居住調整地域(立地適正化計画の居住誘導区域外における住宅地化抑制)の導入などについて検討することとしています。

#### ii) 現状

近年の住宅の建築状況(平成23年(2011年)～令和2年(2020年))について、利便性が高い用途地域縁辺部では、住宅の新築件数が横ばいで推移しているものの、用途地域内の住宅新築件数の割合(用途地域内の住宅新築件数/都市計画区域内の住宅新築件数)は、近年上昇している状況です(図表②)。

また、都市計画区域内の人口推移(平成22年(2010年)～令和2年(2020年))について、白地地域の人口は、平成22年(2010年)まで微増で推移していましたが、その後は減少に転じており、反対に用途地域内の人口は、平成27年(2015年)から増加に転じ、用途地域内の人口割合(用途地域内の人口/都市計画区域内の人口)は上昇している状況となっています。まちなか人口の割合(まちなかの人口/市の人口)については、横ばいで推移している状況です(図表③)。



資料:都市計画基礎調査

図表② 用途地域内・白地地域の住宅新築件数と用途地域内の住宅新築件数割合の推移

項目	H22	H27	R2	備考
市全体	169,602	165,029	160,640	A
都市計画区域	150,672	146,523	146,054	B
用途地域内	89,492	86,396	88,570	C
まちなか人口※	17,265	16,625	16,330	D
まちなか人口の割合	10.2%	10.1%	10.2%	D/A
白地地域	61,180	60,127	57,484	E
用途地域内の人口割合	59.4%	59.0%	60.6%	C/B

※まちなか人口…上東町、上町、中原町、中町、八幡町、前田町、北原町、大王町、天神町、妻ヶ丘町、姫城町、宮丸町、小松原町、平江町、早鈴町、東町、松元町、栄町、牟田町、蔵原町の合計

資料：各年国勢調査・都市計画基礎調査を元に作成

図表③ 都市計画等の区分別人口推移

### iii) 改定の方針

近年の用途地域内の住宅新築件数の割合や用途地域内の人口割合、まちなかの人口割合からすると、目指すまちの将来像に近づいていること、また土地利用規制による土地利用の変化は時間を要することを鑑み、現時点では新たな土地利用規制を行わず、今後の土地利用の動向等を注視していくこととします。

なお、今後も本ガイドラインに基づき、段階的、計画的に用途地域等の土地利用に係る都市計画の変更を行うとともに、立地適正化計画による居住誘導区域等への誘導施策を進め、コンパクトなまちづくりを推進していきます。



## ②都城志布志道路の全線開通を見据えたまちづくりへの対応

### i) 背景

都城志布志道路の整備進展等に伴い、インターチェンジ周辺の交通アクセスの優位性が高まり、企業等の立地が進むなど本市における工業系土地利用の需要が高まっています。

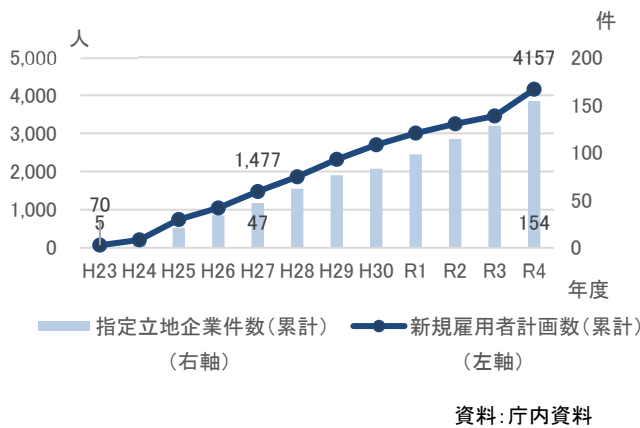
このため、平成 30 年(2018 年)に策定した第 2 次都城市総合計画では、「地の利」を活かして工業団地等の地域振興拠点を整備し、企業立地を促進する方針としており、令和 5 年(2023 年)7 月に策定した第 2 次都城市国土利用計画においては、新たに都城志布志道路等のインターチェンジ周辺や一体的な都市的土地利用が見込まれる地域等を「戦略的土地利用検討ゾーン」に指定し、雇用の場の創出及び産業振興など最も効果的で戦略的な土地利用を検討することとしています。

また、令和 3 年(2021 年)4 月に策定した都市計画マスタープラン(中間見直し)では、都城志布志道路の整備効果を最大化させるため、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道等の土地利用規制の見直しを検討することとしています。

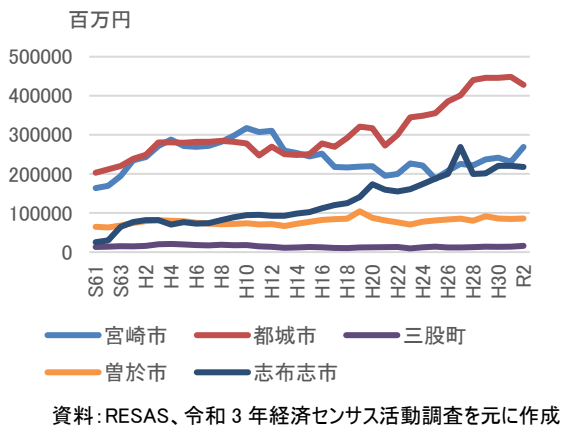
### ii) 現状

本市の指定立地企業等の動向について、指定立地企業件数や新規雇用者計画数(図表④)、製造品出荷額等(図表⑤)は毎年増加しており、特定用途制限地域が指定された平成 27 年(2015 年)4 月以降、令和 5 年(2023 年)8 月までの指定立地企業(製造・流通・卸売業)件数 104 件のうち新規進出企業 20 件は、インターチェンジへの交通アクセス利便性が高い地域へ立地している状況です(図表⑥)。なお、指定立地企業 13 社へのアンケート調査結果(令和 5 年(2023 年)3 月実施)では、インターチェンジへの交通アクセスや距離を重視する企業の多い結果となりました。

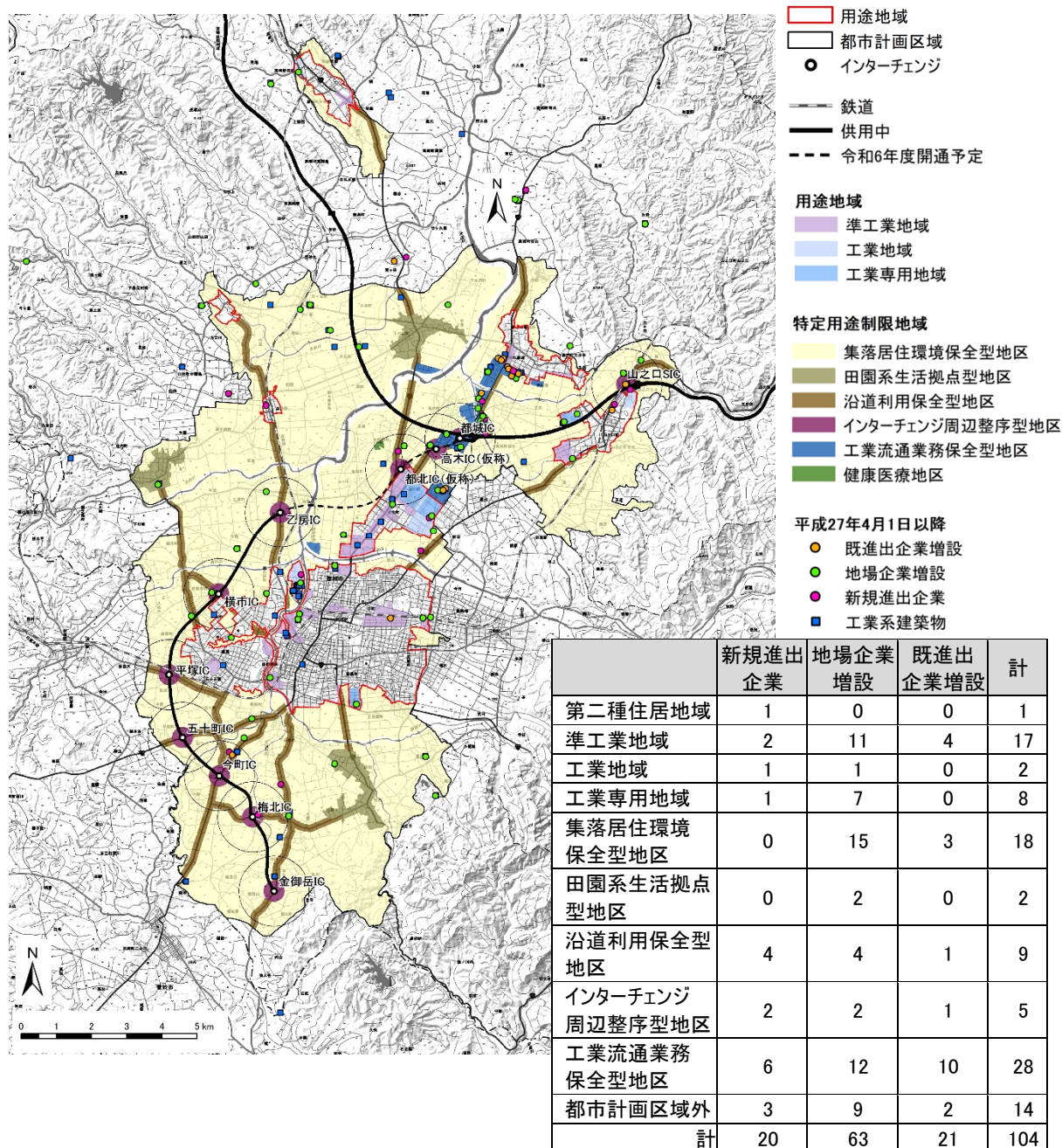
工業用地の状況について、今後、工業系土地利用の需要増加が見込まれますが、市内にある 15 地区の工業団地は 99.9%が分譲済みで工業用地が不足している状況となっています。また、各インターチェンジ周辺やアクセス道路沿線には、住宅等が多く立地するなど、工業団地のための開発適地が少ない状況となっています。



図表④ 本市における指定立地企業件数と新規雇用者計画数の推移



図表⑤ 本市と周辺都市における製造品出荷額等の推移



図表⑥ 指定立地企業の立地状況(平成27年4月～令和5年8月)

### iii) 改定の方針

これまでの本ガイドラインにおける工業系の土地利用は、都城インターチェンジ周辺の戦略的振興拠点地域、特に「産業リーディング軸」へ誘導を進めることとしていましたが、第2次都城市総合計画等の土地利用方針や今後見込まれる企業立地の需要増加等を踏まえて、第2次都城市国土利用計画で指定した各インターチェンジ周辺やアクセス道路沿線等の「戦略的土地利用検討ゾーン」においても、周辺環境との調和を図りながら、工業系土地利用の誘導を進めることとします。

### ③災害ハザードエリア（洪水浸水）への対応

#### i) 背景

平成 27 年(2015 年)の水防法の改正により、想定最大規模の洪水浸水想定区域(L2)\*の指定及び洪水ハザードマップの作成が義務化され、本市においても、平成 28 年(2016 年)に国管理河川、平成 30 年(2018 年)から令和元年(2019 年)に県管理河川において、区域が指定されました。指定された区域は、市の広範囲に及んでおり、立地適正化計画で設定した居住誘導区域の一部も当該区域に含まれることになりました(図表⑦)。

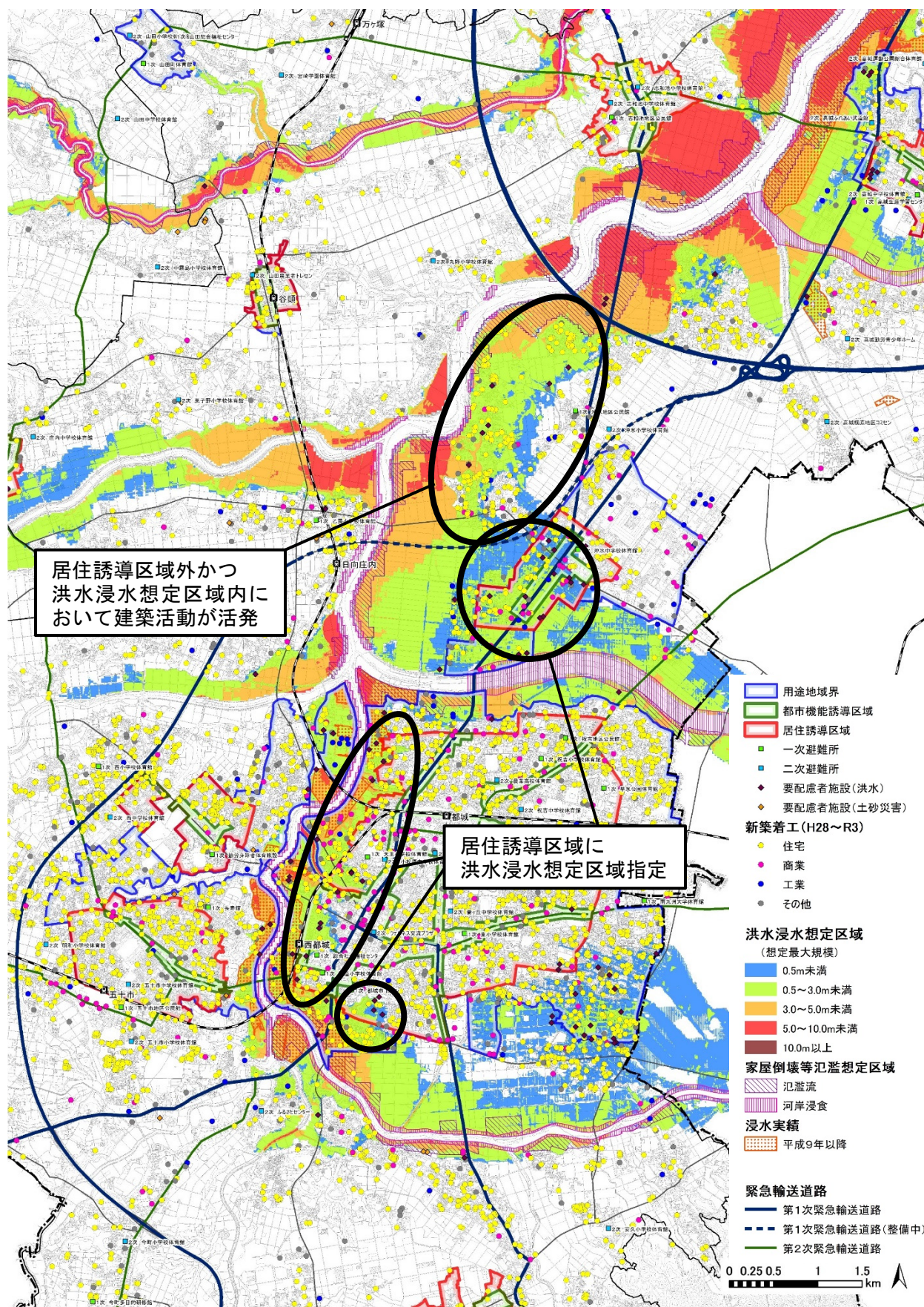
令和 3 年(2021 年)4 月に策定された都市計画マスタープラン(中間見直し)では、**浸水想定区域内において建築活動が活発な状況であることから、区域内における開発抑制策等の検討が必要**としています。

※想定最大規模の洪水浸水想定区域(L2)・・・建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等目的とした区域「災害イエローゾーン」。なお、想定最大規模とは、概ね 1,000 年に1回の確率降雨のこと。

#### ii) 近年の防災に関する法改正や主な取り組み

令和 2 年(2020 年)6 月の都市再生特別措置法の改正により、居住誘導区域等から建築や開発行為等の規制がある災害危険区域や浸水被害防止区域などの「災害レッドゾーン」を原則除外することとされ、立地適正化計画に「防災指針」を定めることが義務化されました。その他、近年の激甚化・頻発化する水災害に対応するため、令和 3 年(2021 年)5 月に特定都市河川浸水被害対策法が改正されました。

本市における防災に関する主な取り組みについて、令和 2 年(2020 年)9 月に大淀川水系流域治水協議会が設置され、国・県・市町などあらゆる関係者が一体となって、大淀川水系流域治水プロジェクトを推進しているところです。また、令和 4 年(2022 年)9 月台風 14 号による大淀川上流沿川の内水被害発生に伴い、令和 4 年 9 月台風 14 号大淀川上流内水対策検討会が設置され、引き続き住み続けることを前提としたハード・ソフトの対策方針が令和 5 年(2023 年)3 月に示されています。



居住誘導区域外かつ  
洪水浸水想定区域内に  
おいて建築活動が活発

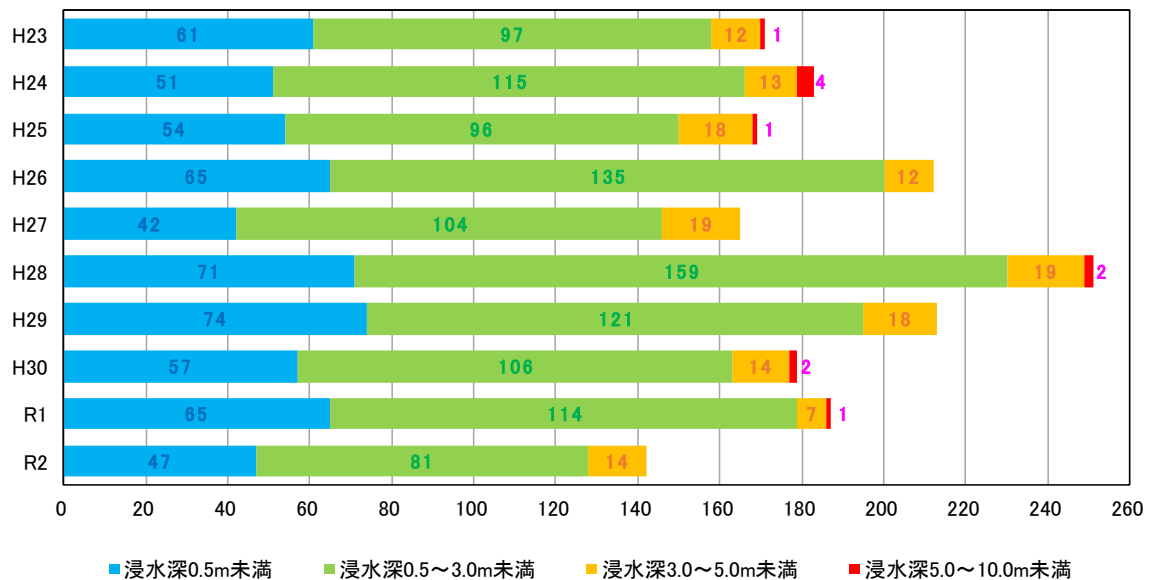
居住誘導区域に  
洪水浸水想定区域指定

図表⑦ 誘導区域・新築着工と洪水浸水想定区域

### iii) 現状

洪水浸水想定区域内の建築物の立地状況(令和4年(2022年)1月現在)について、区域指定は市の広範囲に及んでおり、市内の建築物の約12%が区域内に立地している状況です。

また、区域内における建築物の新築動向(平成23年(2011年)～令和2年(2020年))について、浸水深0.5mを越える地域においても、毎年建築行為が見受けられますが、平成28年(2016年)に想定最大規模の洪水浸水想定区域(L2)が指定されて以降の新築件数は、減少傾向で推移している状況です(図表⑧)。



資料: 庁内資料

図表⑧ 想定最大規模の洪水浸水想定区域(L2)における新築動向(平成23年～令和2年)

### iv) 改定の方針

洪水浸水想定区域は、本市の広範囲に及んでおり、住宅等に建築規制を行うことは、市民生活への影響が大きいと考えられるため、現時点では都市計画の手法(地域地区)による新たな土地利用規制を行わず、必要に応じて地区計画の指定による規制を検討します。なお、災害危険区域等による開発規制や建築規制など他法令による土地利用規制が行われる場合には、都市計画の観点から調整・連携を図ります。

また、今後の立地適正化計画の見直しの際には、洪水浸水想定区域に対する居住誘導区域等の設定方針を整理するとともに、「防災指針」の設定によるハード・ソフトの両面からの防災・減災対策を講じることで被害を最小限にとどめる災害に強いコンパクトなまちづくりを推進していきます。

## 2.都市計画マスタープランを踏まえた土地利用方針

### 2.1 成熟型社会に向けた土地利用誘導の推進

都城広域都市計画区域は、次のような理由により、当面、線引きの適用はしないと、北諸県圏域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)(令和4年(2022年)6月、宮崎県)で示されています。

- ① 現行市街地における人口密度は、国が土地利用密度の低い地域における人口密度の参考値として示す1haあたり60人を下回ることから、市街地拡大圧力は比較的低いと考えられる。
- ② 現行市街地においては、人口集中地区(DID地区)が設定されており、市街化区域を設定する規模・密度を有していると考えられるものの、市街地内における建築活動は特に活発ではなく、急激な市街地拡大の可能性は低いこと。
- ③ 市街地外における開発動向が比較的活発であり、農地や自然的環境の保全などに向けた対応が必要であると考えられるが、一方で令和7年(2025年)における市街地人口の推計値が、現行市街地において、適切な人口密度を保ちつつ収容が可能となる人口を下回るため、市街地の拡大圧力は比較的低いと考えられること。

しかし、先に述べたとおり、線引きを廃止することに合わせて具体的な規制誘導策を導入しなかったことが、現在の状況をもたらしていることや、線引きを廃止した時のような右肩上がりの経済状況と異なり、公共施設の整備や維持更新に配分する財源も限られてくる状況にあります。そのため、線引きに代わる新たな土地利用誘導のルールが必要です。

このような少子高齢化、人口減少という成熟型社会の更なる進展に対し、社会的、経済的、環境的な視点を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市を維持、形成並びに地域活性化を図るためには、その基礎である土地利用を見直すと同時に、線引きを廃止するまで都市基盤整備が優先的に行われてきた旧市街化区域内の土地利用の有効活用を図ることが必要不可欠です。

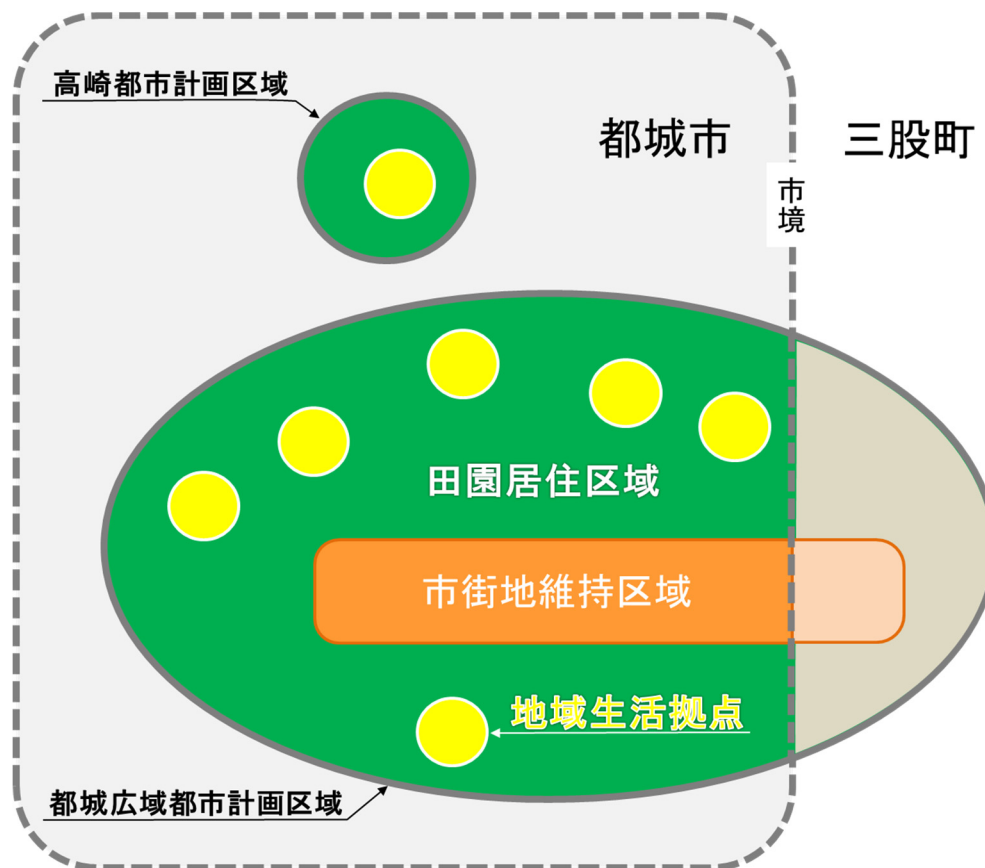
## 2.2 市街地維持区域及び田園居住区域の設定と方針

既に都市基盤の整備が進んでいる旧市内の旧市街化区域内は、人やものが集まり、都市基盤整備が進み、安全で安心な利便性の高い良好な市街地環境を今後も維持するために、「市街地維持区域」に位置付けています。この区域は、目指すべき市街地の形成を図るために、用途地域を指定しており、市街地整備に関しても、優先的に維持、更新、整備し土地利用が積極的に図られるように誘導していきます。特に、新たに公共施設等を計画する場合は、その波及効果を勘案し、市街地維持区域内への適切な配置を進めます。

そして、旧市街化調整区域については、「田園居住区域」に位置付け、農林業の振興に資する土地利用とみどり豊かな居住環境の調整や定住魅力の保全及び向上を図るため、特定用途制限地域を指定し、現在の生活環境の悪化を招かないような土地利用誘導を進めています(図表⑨)。

### \*\*\*\*\* 市街地維持区域と田園居住区域の土地利用誘導ポイント \*\*\*\*\*

- ① 都市基盤整備が進んでいる市街地維持区域内の都市的土地利用を積極的に進める。
- ② その環境整備として、市街地維持区域内の公共施設整備を優先的に進める。
- ③ 新たな公共施設は、市街地維持区域内に計画する。
- ④ 田園居住区域の土地利用は、現在の生活環境の悪化を招かないような規制を進める。



図表⑨ 市街地維持区域と田園居住区域の概念図

## 2.3 都市計画マスタープランを踏まえた機能やゾーンの配置方針

都市計画マスタープランでは、都城圏域の中心市としての役割を踏まえ、都城圏全域を視野に入れた、集積メリットを活かす多極分散ネットワーク型都市空間の形成を目指しています。

具体的には、目指すべき都市像を実現するために、市内を1本の軸、5つのゾーン、4つの拠点に分け(図表⑩⑪)、それぞれにおいて取り組むべき戦略を次のように示しています。

### 2.3.1 国道10号沿線への戦略的な機能配置

本市の骨格的都市構造を構成する国道10号沿線は、都城広域圏の活力をリードする都城メインゲート・ラインとして位置付け、高速移動網や公共交通機関の結節等の機能を活かし、各種産業の立地誘導を図るとともに、戦略的、競争的な土地利用を誘導します。

軸	A1 産業リーディング	A2 広域沿道サービス	A3 広域都市機能リーディング
方針	産業の機能誘導、活動保護	都城圏域の沿道サービスの機能誘導	居住、商業、医療、福祉、教育、文化、行政等高度都市機能の誘導

※市街地維持区域内の、A1～A3の軸を除く国道10号沿線を「バッファ（緩衝帯）ゾーン（A4）」とします。

### 2.3.2 ゾーン特性に応じた土地利用の誘導

同質な土地利用のまとまりを維持し、それぞれのゾーンの特色を活かすことで、多様なライフスタイルの確保と、各地域が個性を発揮し魅力ある地域として、バランスのとれた土地利用を誘導します。

ゾーン名	誘導方針	類型
まちなか	住・職・食・買・医・遊と高度な都市機能が集積する場、利便性が最も高いゾーン。	C1
まちなみ沿道	商業と居住が混在するゾーン。徒歩、自転車で近隣の生活利便施設まで行ける。	E,G
まちなか郊外居住	緑豊かでゆとりある居住ゾーン。徒歩でまちなか、まちなみ沿道ゾーンまで行ける。	I,F
田園居住	農とみどりを中心とした田園居住地。地域生活拠点において、生活利便を確保。	O,N,M
食料生産	食料供給、生物の生息環境の持続性、災害防止など多様な機能をもつ。	L

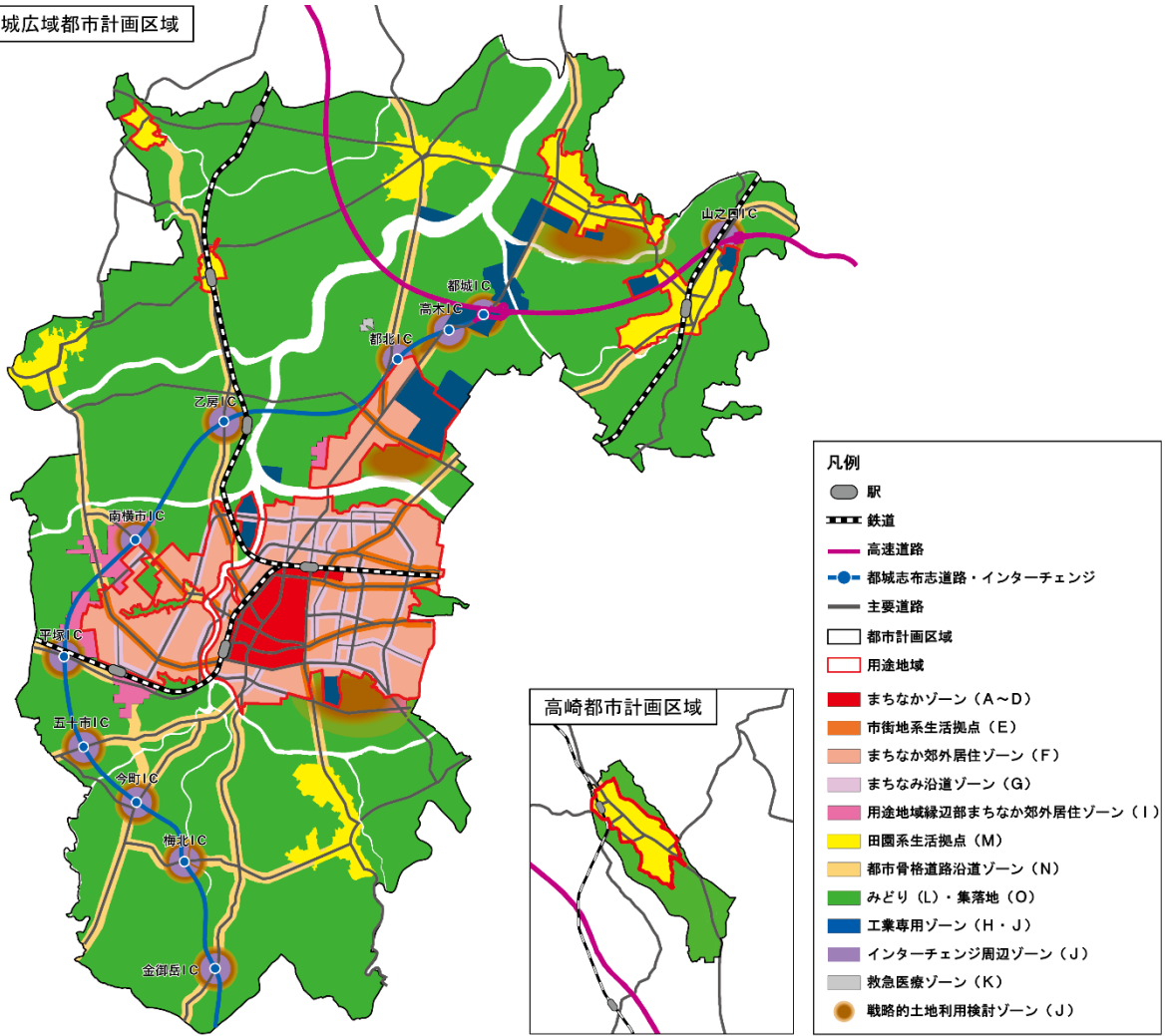
### 2.3.3 拠点機能の保護育成

市民生活を支え、潤いと活力のある拠点を効果的に配置するために、それぞれの拠点機能を明確にして、必要な機能、規模などを勘案した合理的な拠点が形成されるような土地利用を誘導します。

	まちなか	地域生活拠点	安全・安心拠点	知的研究・産業創造拠点
誘導方針	南九州のリーディングシティとしてふさわしい高度で多彩な機能を内包させる。	日常生活に必要な機能生活圏の広さにより制御、補完	安全・安心な暮らしを確保する救急医療機能や防災拠点機能	産業の効率化、活性化、高度化、付加価値化を促進する機能の誘導、保全
開発誘導	Cm:医療厚生ゾーン Ce:雇用創出集積ゾーン Cg:官公庁ゾーン Cc:広域文化交流ゾーン	E:市街地系生活拠点 M:田園系生活拠点	K:戦略的振興拠点(救急医療)	H:工業・流通業務拠点(食品加工団地、木工団地) J:工業・流通業務拠点(沖水・高城地区の工業団地) J:インターチェンジ周辺 J:戦略的土地利用検討ゾーン



都城広域都市計画区域



図表⑩ 土地利用区分図

	← 旧市街化調整区域等 「田園居住区域」										→ 旧市街化区域 「市街地維持区域」									
											まちなか(C1)									
土地利用分類	集落地	都市骨格道路沿道ゾーン	みどり(農地)	田園系生活拠点	みどり(農地)	救急医療ゾーン	戦略的土地利用検討ゾーン	工業専用ゾーン	まちなか郊外居住ゾーン	用途地域縁辺部	まちなか郊外居住ゾーン	工業専用ゾーン	まちなみ沿道ゾーン	まちなか郊外居住ゾーン	市街地系生活拠点	まちなか居住ゾーン	拠点群	歓楽街・複合施設等	国道10号	リーディング軸
		O	N	L	M	L	K	J	I	F	H	G	F	E	D	C	B	A		
誘導方針	地域サービスの提供/ 自然・農との共生					広域生活サービスの提供/ 歩いて暮らせる										高次・圏域都市サービスの提供/ 歩いて暮らせる				
	保全、調整					特化集約誘導			調整抑制		連携、調整、分担					競争、強化、集約、特化、連携				

図表⑪ 土地利用の類型と誘導方針

# 3.市街地維持区域と用途地域の方針

市街地維持区域と用途地域の指定検討については、市街地維持区域の設定条件、用途地域との関係、各種産業における用途地域の指定面積、配置、廃止や編入等検討すべき内容が多岐にわたるため、下記フロー(図表⑫)により指針を示します。

## 1. ガイドライン策定の背景と目的

このガイドラインは、都市計画マスタープランで示した方針のうち「まちや地域を元気にする多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を実現するため、特に空間構成の基礎となる土地利用に関する規制等について、都市計画の観点から今後の進め方を総合的に整理し、適切な土地利用の誘導を目的とするものです。

## 2. 都市計画マスタープランを踏まえた土地利用方針

- 2.1 成熟型社会に向けた土地利用誘導の推進
- 2.2 市街地維持区域及び田園居住区域の設定と方針
- 2.3 都市計画マスタープランを踏まえた機能やゾーンの配置方針
  - 2.3.1 国道10号線への戦略的な機能配置
  - 2.3.2 ゾーン特性に応じた土地利用の誘導
  - 2.3.3 拠点機能の保護育成

## 3. 市街地維持区域と用途地域の方針

### 3.1 市街地維持区域と用途地域の関係と設定条件

〔関係性〕

市街地利便性、快適性を維持確保するために、用途地域を設定(市街地維持区域=用途地域)

〔設定条件〕

- ①<既存の都市基盤整備> 既成市街地で整備を進めてきた地域
- ②<用途調整の必要性和都市効率性> 中長期的に人口密度が40人/ha以上
- ③<市街地整備の優先性> 市街地整備、維持更新の積極性、優先性

条件①～③を満たす地域

3.1.2 各種用途地域の指定面積  
商業系、工業系用途地域の誘導値

### 3.2 用途地域の指定方針

#### 3.2.3 土地利用方針に基づく用途地域の指定方針

- ①国道10号沿線の用途地域の指定方針
- ②ゾーン別の用途地域の指定方針
- ③用途地域内における拠点別指定方針

戦略

#### 3.2.4 土地利用の変化に対する誘導方針

- ①商業系用途地域の土地利用変化の方針
- ②工業系用途地域の土地利用変化の方針

立地動向変化

条件を2つ満たす現在用途地域が未設定地域

★市街地整備の優先性、必要性  
★受益と負担の関係性整理

3.1.4 市街地維持区域への編入

条件が満たされない、若しくは将来推計から満たすことが困難なことが予想される地域

## 4. 田園居住区域の方針

現況用途設定の有無

無 有 3.1.3 用途地域の暫定的指定及び廃止

用途白地地域

推移見守り  
地域生活拠点の調整

特定用途制限地域へ

用途廃止へ  
特定用途制限地域へ  
(地域生活拠点)

各ゾーン

3.1.1 市街地整備の一体性と効率性の確保

## 3.1 市街地維持区域と用途地域の関係と設定条件

都市計画運用指針によると、市街地における土地利用は、都市計画マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにした上で、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用の各種制度を積極的に適用すべきと示されています。また、用途地域は、目指すべき市街地像の実現、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るために、住居、商業、工業の相互調整、都市施設及び市街地開発事業の都市計画との有機的な関連の下に必要な都市施設を定め、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するものとして指定するものであり、土地利用規制の根幹をなすものです。そのため、非線引き都市計画区域における用途指定は、「都市的土地利用の計画として市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する」とも示されています。

したがって、目指すべき市街地像の形成にあたっては、人口及び人口密度、産業の動向、都市的土地利用の現状及び将来需要を踏まえた住居、商業、工業の相対的調整の必要性、市街地の整備や維持管理の効果・効率等を踏まえた都市経営の安定性、そして災害危険性を勘案し、市街地維持区域と連携した用途地域を設定する必要があります。

上記理由により、市街地維持区域及び用途地域の設定条件を以下のとおりとします。

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| ① <<既存の都市基盤整備>>      | 既成市街地で整備を進めてきた地域           |
| ② <<用途調整の必要性と都市効率性>> | 中長期的に人口密度が概ね 40 人/ha 以上を維持 |
| ③ <<市街地整備の優先性>>      | 市街地整備、維持更新の積極性、優先性         |

### 3.1.1 市街地整備の一体性と効率性の確保

市街地維持区域は、用途地域を設定する目的や将来の市街地像の実現に向けた整備と費用負担の関係を考慮して検討していく必要があります。

しかし、線引きを廃止した本市では、市街化調整区域として市街化を制限することができないため、白地地域での整備についても対応を迫られてきているということが、これまで続いてきていました。

例えば、都市計画区域内の建築行為では、建築基準法第 42 条第 2 項の規定により、敷地の前面道路が 4m 未満の場合は、道路中心線から 2m のセットバック(いわゆる 2 項道路)を求められていますが、その部分が未整備となっているところもある状況です。

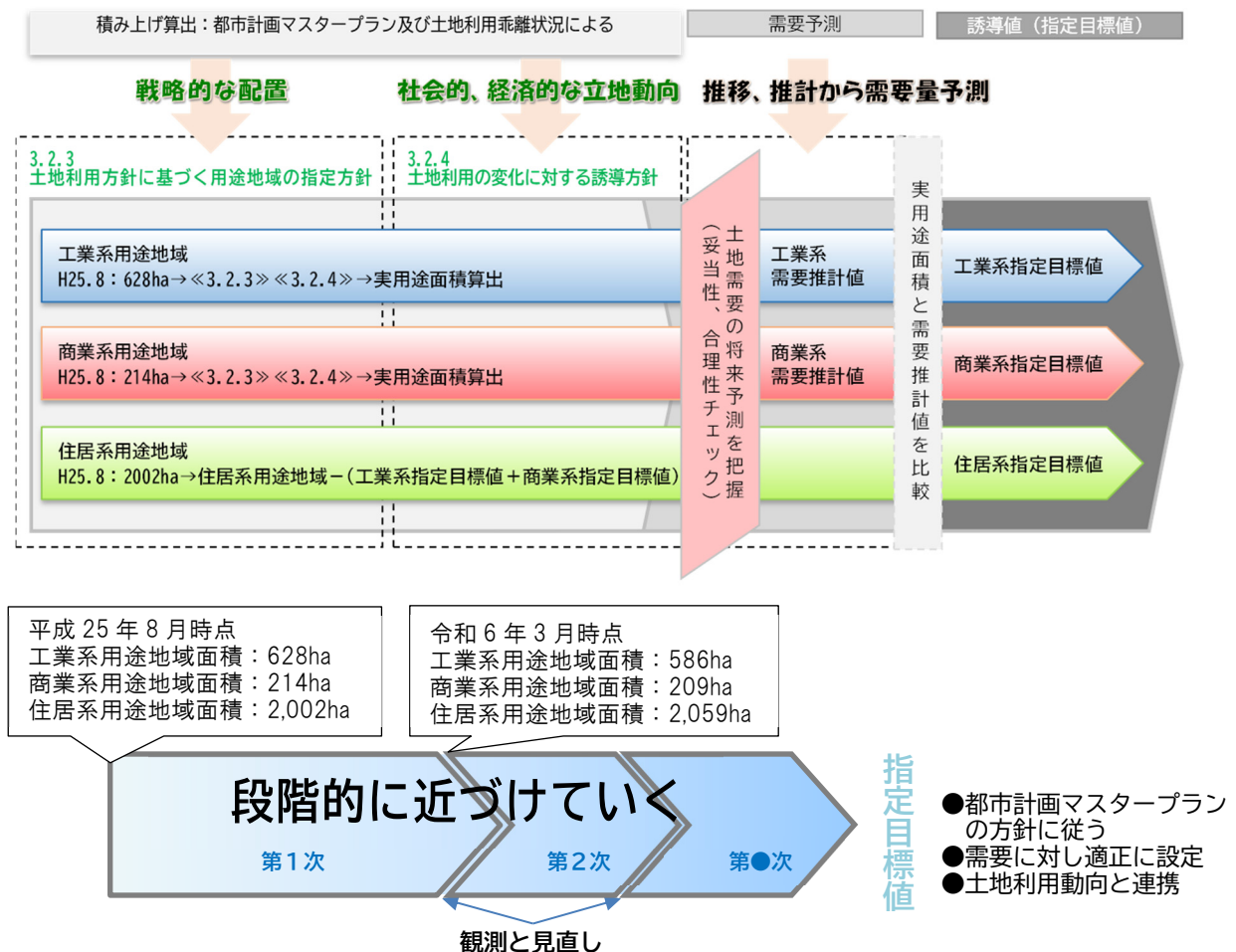
今後は、市街地維持区域の都市基盤の整備、更新、維持管理等については、受益と負担の關係に配慮し、必要な整備を進めていくことを原則とし、使用料等、市民負担の増大が懸念されるような事業や施設等については、効果効率の高いものを選択して進めます。

### 3.1.2 各種用途地域の指定面積

本市では、モータリゼーションの進展等に伴い、住民の生活圏が広域化し、産業構造の転換等により土地利用状況が変化してきているにも関わらず、過度に産業系用途地域が指定されたまま、大きな見直しを行ってこなかったことから、建物用途の混在化が進んできていました。

適正な用途地域の指定及び運用については、都市計画マスタープランを踏まえた土地利用方針並びに土地利用の変化に対する誘導方針に従い、各用途地域を見直して新しい用途地域を積み上げた総面積(以下「実用途面積」という。)を算出します。また、将来人口、各産業の就業者及び土地利用状況から土地需要を推定した値(以下「需要推計値」という。)を算出し、実用途面積と需要推計値を比較し、用途地域全体の妥当性、合理性をチェックしたうえで、住居系、商業系、工業系等、誘導すべき用途地域の面積(以下「指定目標値」という。)を設定します。

なお、各用途地域については、都市計画マスタープラン及び需要推計値と大きく乖離し、既存不適格建築物が多数発生することが懸念されるため、現実的、段階的、計画的な誘導に努めるために、全市的な用途地域の変更等を示したアクションプランを策定し進めます(図表⑬)。



図表⑬ 用途地域指定面積検討フロー

### ① 商業系用途地域の指定目標値

商業系の用途地域では、モータリゼーションを背景とする沿道商業、広域複合商業、業務地の形成を図ることを基本姿勢とし、都市計画マスタープラン及び土地利用の変化から各用途地域の指定を見直すと137.2ha(実用途面積)となります。

他方で、卸売業・小売業の就業人口規模が平成8年(1996年)をピークとして減少しており、2030年の予測値から算出すると、推計値が137.0ha(需要推計値)となります。

実用途面積と需要推計値を比較すると、概ね同様の数値となっており、引き続き137.0haを指定目標値として設定します(図表⑭)。なお、住居系の用途地域については、工業系及び商業系の用途地域で減少した分を増やす形で、今回の指定目標値を設定します。

今後も、歩いて暮らせるまちづくり、中心市街地の活性化等の観点から、まちなか居住やリーディング軸の形成等を促進させ、土地利用の転換を進めます。

(単位:ha)

用途種別		近隣商業	商業
旧都市	旧市既決定	65.0	103.0
		168.0	
	旧市実用途面積	137.2	
旧4町	旧山之口町既決定	13.0	
	旧高城町既決定	14.0	
	旧山田町既決定		
	旧高崎町既決定	19.0	
	旧4町既決定	46.0	
	旧4町実用途面積	0.0	
総既決定		214.0	
需要推計値(2030年)		137.0	
実用途面積		137.2	
指定目標値(2030年)		137.0	
★住居系用途地域への転換(77.6ha)			

図表⑭ 商業系用途地域の指定目標値

## ② 工業系用途地域の指定目標値

工業系用途地域の面積設定は、工業系施設を工業系用途地域及び工業団地に集積させることを基本姿勢とし、都市計画マスタープラン及び土地利用の変化から各用途地域の指定を見直すと 341.0ha (実用途面積)となります。

他方で、工業系土地需要は、第2次産業の就業人口規模がピークであった平成7年(1995年)の用途地域内工業系用地面積 191.6ha(需要推計値)が目安となります。今回は、都市計画マスタープランによる土地利用方針を踏まえて工業地と住宅地の分離を進めるために、引き続き 341.0ha を指定目標値として設定します(図表⑮)。

なお、近年では都城志布志道路の整備進展に伴い、工業系土地需要は増加しており、製造品出荷額等の将来推計により必要な工業用地面積を算出すると、工業系用途地域の未利用地や工業団地の未分譲地をすべて活用しても約 60ha 不足することから、新たな工業団地の整備促進に努めます。

今後も、工業団地への工場誘致及び移転を促進し、用途転換が進んだ地域を対象に土地利用転換を順次進め、社会動向を見据えながら、目指すべき土地利用に誘導していきます。

(単位:ha)

用途種別		準工	工業	工専
旧 都 城 市	旧市既決定	255.0	161.0	101.0
		517.0		
	旧市実用途面積	267.3		
旧 4 町	旧山之口町既決定	32.0	13.0	
	旧高城町既決定	22.0		21.0
	旧山田町既決定			
	旧高崎町既決定	14.0	9.0	
	旧4町既決定	111.0		
	旧4町実用途面積	73.7		
総既決定		628.0		
需要推計値(2030年)		191.6		
実用途面積		341.0		
指定目標値(2030年)		<b>341.0</b>		
実用途面積において、沖水地区は商業系用途地域としてではなく、準工業地域として算出(68.2ha)				
★商業系用途地域への転換(5.7ha)				
★住居系用途地域への転換(281ha)				

図表⑮ 工業系用途地域の指定目標値

### 3.1.3 用途地域の暫定的指定及び廃止

市街地維持区域外の用途地域は、将来的に廃止しますが、都城市立地適正化計画における居住誘導区域等の指定状況や、都市基盤整備状況等を踏まえつつ、局所的かつ段階的な対応を取っていきます(図表⑩)。

用途地域の廃止への対応では、図表⑪に示すとおり、人口密度を観測し、ステージⅡでは、暫定的に用途地域の指定を維持し、用途地域の廃止に伴う影響、対応策等を検討する期間とします。なお、暫定的に用途地域を維持する場合は、周辺の地域生活拠点に配慮し、商業店舗の規模を抑制します。

ステージⅢとなった場合は、ステージⅡで検討した対応策を展開させつつ、用途地域の廃止を検討します。なお、用途地域を廃止する際には、地域住民に十分な説明を実施し、特定用途制限地域の導入と併せて、地区計画を検討します。また、その誘導方針としては、周辺住民の身近な暮らしを支える地域生活拠点として位置付け、その拠点性の維持、保全を図る制限内容を検討します。

		用途地域の廃止＋特定用途制限地域の導入	用途地域の維持
制度概要	制度の位置付け	良好な環境の形成及び保持	市街化区域に準ずる意味づけと効果を有する
	法規制力	建築基準法に基づく条例により規定	建築基準法による規制
	関係機関との協議	必要	不要
	規制内容・方法	条例で規制内容を定めるため、施設単体の指定が可能であり、地域の実情に即した柔軟な規制内容とすることが可能	法定の13種類より選択するため、地域の実情に合わない可能性がある
	事務処理	自治体独自の規制内容で周知徹底が必要	全国一律の規制内容で、周知しやすい
	位置付け	白地地域	都市計画又は市街地
	設定範囲	用途地域と比較し広範囲な設定(数街区分)	街区レベルの設定
機能評価	住環境	○ ▪ 住環境の悪化が懸念される施設を抑制することが可能	◎ ▪ 環境の保全が可能であり、環境規制も連動する
	開発誘因性	○ ▪ 開発がしやすい状態となる	△ ▪ 特定の街区には、厳しい規制がかかる
	スプロールの抑止	◎ ▪ 問題施設に個別対応でき、抑止したい建物立地を制限し、スプロールの抑止をすることが可能	○ ▪ 抑制したい建物立地のパッケージを選択し制限することが可能。しかし、抑制させたい建物に規制を合わせると、ほかの建物立地にも影響がある
	運用性機動性	◎ ▪ 個別施設を対象とすることが出来ることから、住民要望に対しても機動的	△ ▪ 指定、見直し等が街区レベルで周りの用途指定との調整もあり煩雑。それぞれの地域や地区に見合った指定には特別用途地区を合わせて設定する必要がある
事業	○ ▪ 道路事業は各種可能 ▪ 都市に係る事業ができない	△ ▪ 都市に係る事業が可能 ▪ 都市計画税に関して受益と負担に問題がある	

図表⑫ 市街地維持区域外の用途地域の廃止、維持のメリットとデメリット

### 3.1.4 市街地維持区域及び用途地域への編入

市街地維持区域に隣接する田園居住区域のうち、線引き廃止後の土地利用の状況から判断して、隣接する用途地域と一体的な土地利用誘導が適切と考えられる区域で、人口密度がステージⅠとなり、それに伴う市街地形成の必要性がある区域では、**立地誘導に必要な土地利用規制、市街地整備に関わる負担など地元住民の合意を踏まえ、市街地維持区域に新たに組み入れることにより用途地域の指定をします(図表⑰)。**

	人口密度 (人/ha)	用途指定の方針	留意事項
ステージⅠ	40以上	用途地域の指定継続 若しくは編入検討	連担性や工業用地などの特殊要因を考慮 将来的に基準への適合を評価 計画的整備実施の環境が整えば、編入検討
ステージⅡ	40～20	現状維持のまま要観察	同上。 30未満の場合、用途廃止を検討するための監視、対策案の検討を実施。
ステージⅢ	20未満	用途指定の段階的解除の 検討	連担性や工業用地などの特殊要因を考慮 将来的に増加の見込まれない地域

図表⑰ 用途地域の廃止編入の検討



## 3.2 用途地域の指定方針

用途地域の指定及び見直しでは、規制の公平性を確保し、恣意的な裁量や見直しの時期を逸しないため、土地利用誘導方針に従い、リーディング軸、まちなかゾーン、まちなみ沿道ゾーン、まちなか郊外居住ゾーン等の位置付けを考慮して設定します。

また、用途地域の区分についても、誘導方針に従い、施設規模や混在レベルを考慮して指定します。

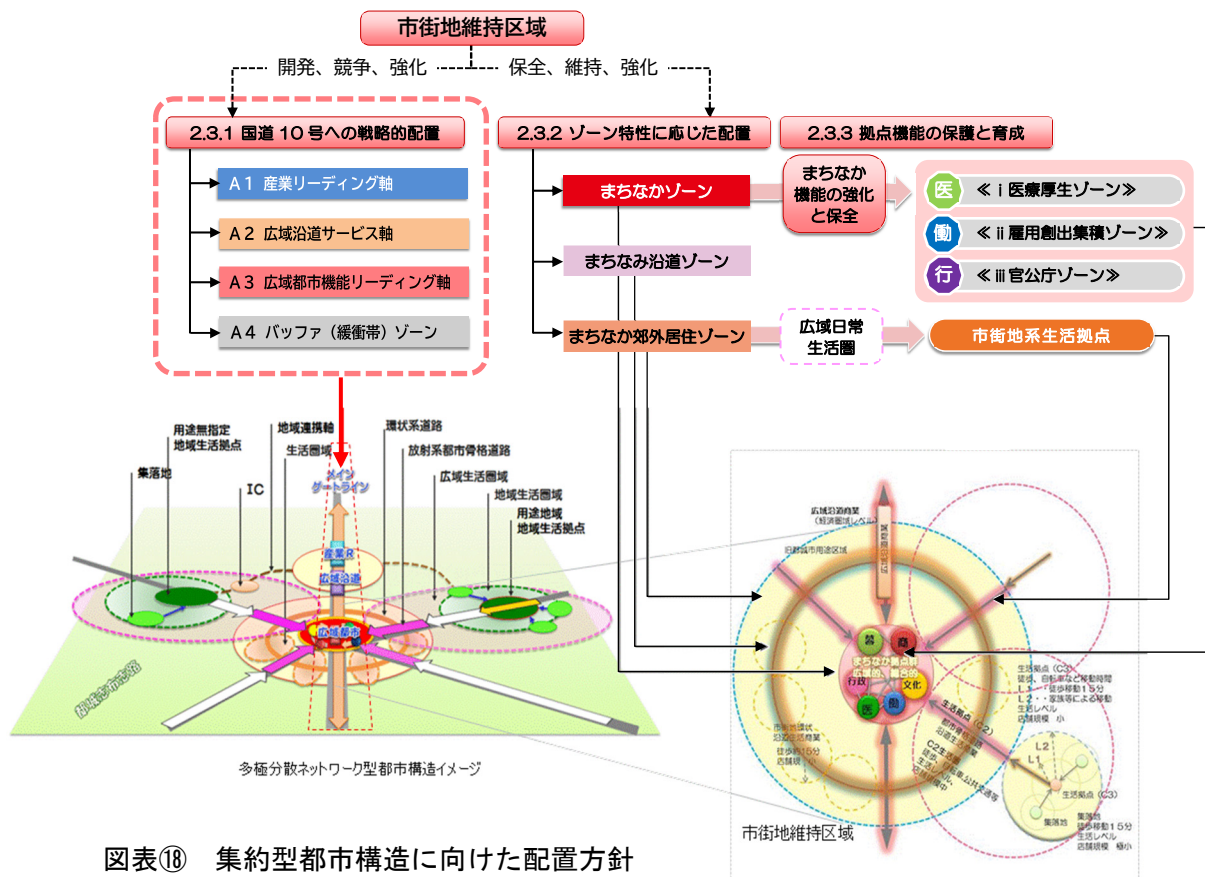
### 3.2.1 用途地域の指定

用途地域の指定区分は、住居、商業、工業の3区分を基本として13種類に分類されており、その制限内容については、特定の用途専用のものと、多様な用途や規模の混在を許容するものがあります。

今までの都市計画においては、極力専用性の高い用途地域を指定すること(いわゆる用途純化)が求められてきました。

しかしながら、住居専用地域等では、居住者の生活に必要な店舗が立地できないことにより、生活利便性が低くなっているケースもあります。歩いて暮らせるまちづくりを実現するには、身近な生活圏域に店舗、病院、娯楽など多様な用途を許容できる用途地域が必要です。一方で、混在化を許容しすぎると、居住環境や操業環境に悪影響を及ぼすおそれや立地規模が大きいことにより、隣接する地域生活拠点の持続性に影響を及ぼす危険性も否定できません。

したがって、混在化を容認しすぎることにより、都城メインゲート・ラインや拠点等の機能が発揮できなくなり、市域全体の活力や地域生活の安定性を失うことから、図表⑱に示す配置方針に基づいて指定します。



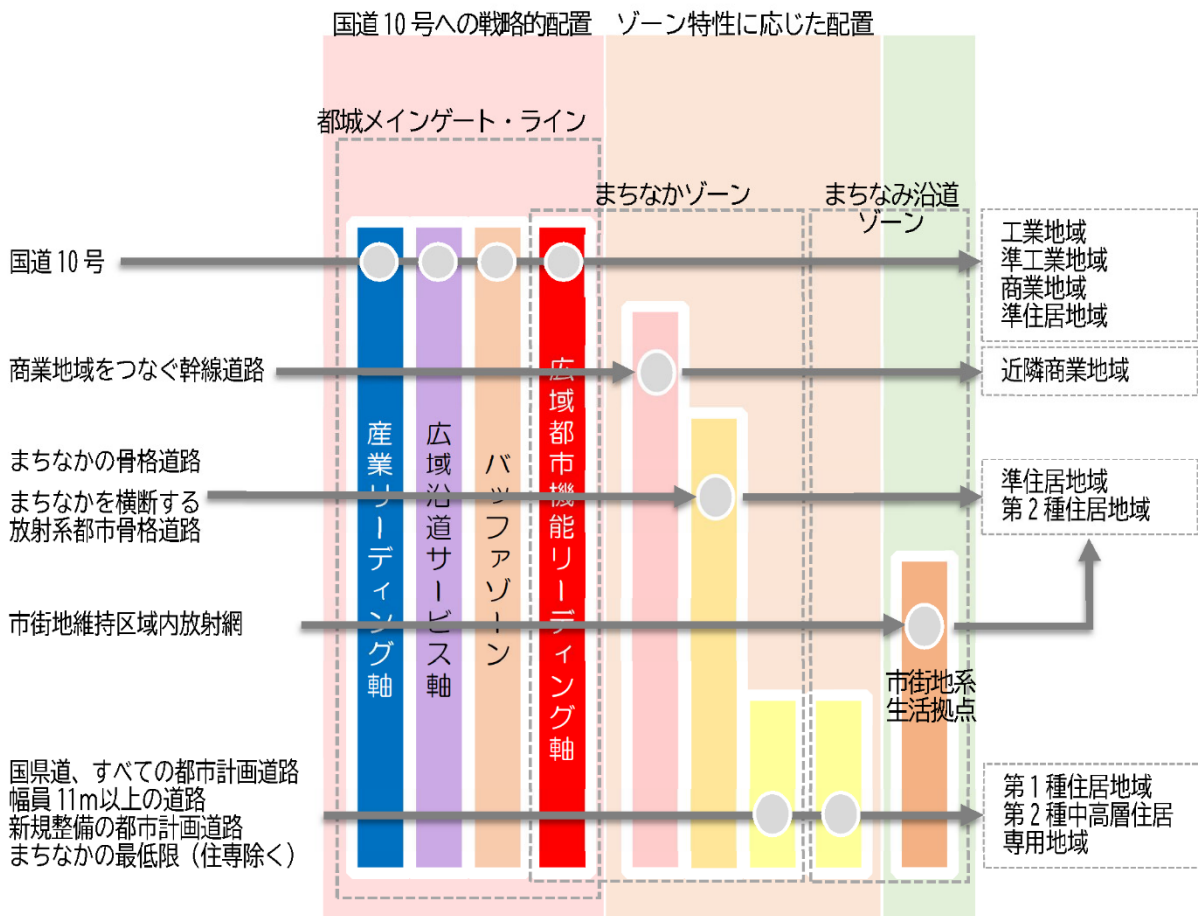
### 3.2.2 土地利用誘導の一体的、連続的な指定

都市計画道路には、広域主要都市骨格道路、都市骨格道路、環状系都市骨格道路等があり、これらは、都市計画マスタープランに位置付けています。

これらの道路は、土地利用からみても、それぞれに担うべき機能があるため、都市計画マスタープランでの位置付けや道路幅員等を考慮し、その沿道の用途地域の種類及び幅を検討します。

なお、用途地域に近接して生活道路、河川、鉄道等があり、土地利用形態が変化する場合、周辺の土地利用を考慮して区分します(図表⑱)。

このような形で用途指定の方法を定め、客観的に実施していきます。

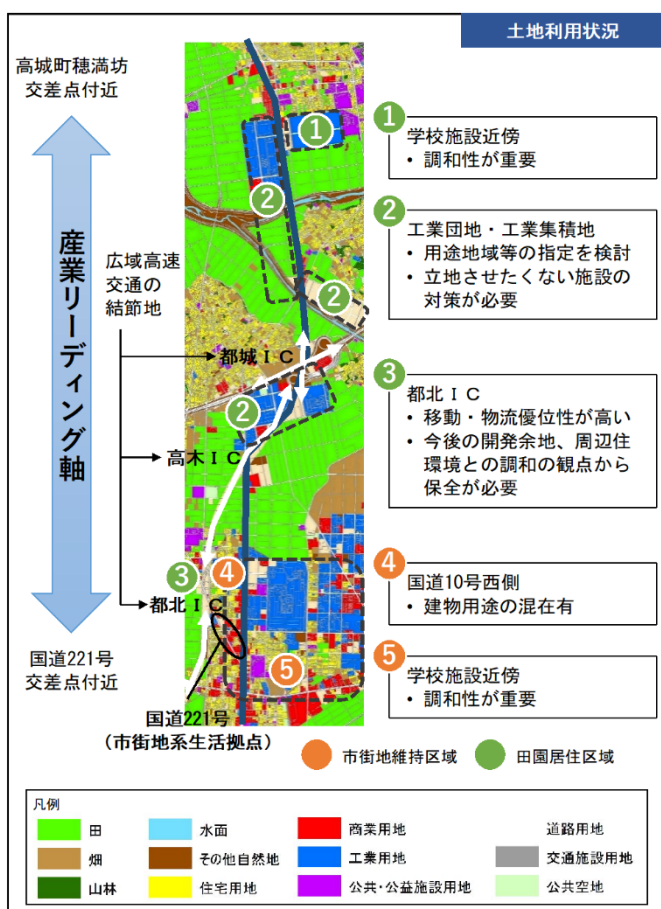


図表⑱ 道路と土地利用の関係性

### 3.2.3 土地利用方針に基づく用途地域の指定方針

#### ① 国道10号沿線の用途地域の指定方針

##### i) 産業リーディング軸 (A1)



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図表⑳ 産業リーディング軸の位置と土地利用状況

田園居住区域にある工業集積地では、用途地域、地区計画等を検討し、これによらない場合は、特定用途制限地域(工業流通業務保全型地区)により対応します。国道221号と国道10号の交差部は、国道221号沿線の広域生活圏の拠点として位置付け、生活機能の充実を優先した用途地域を指定します。

都城志布志道路の都北インターチェンジ(仮称)が、住居地域の至近に整備されることから、周辺の土地利用動向を監視し、産業と居住の調和が図れるよう、必要に応じて用途地域の指定並びに特定用途制限地域の変更を検討します。

産業リーディング軸(図表⑳)では、本市産業をけん引する工業施設の集積や、都城志布志道路等の高速移動を担う広域主要都市骨格道路の結節地である優位性を活かし、主に工業操業環境の保全を図る方針で土地利用誘導を進めます。

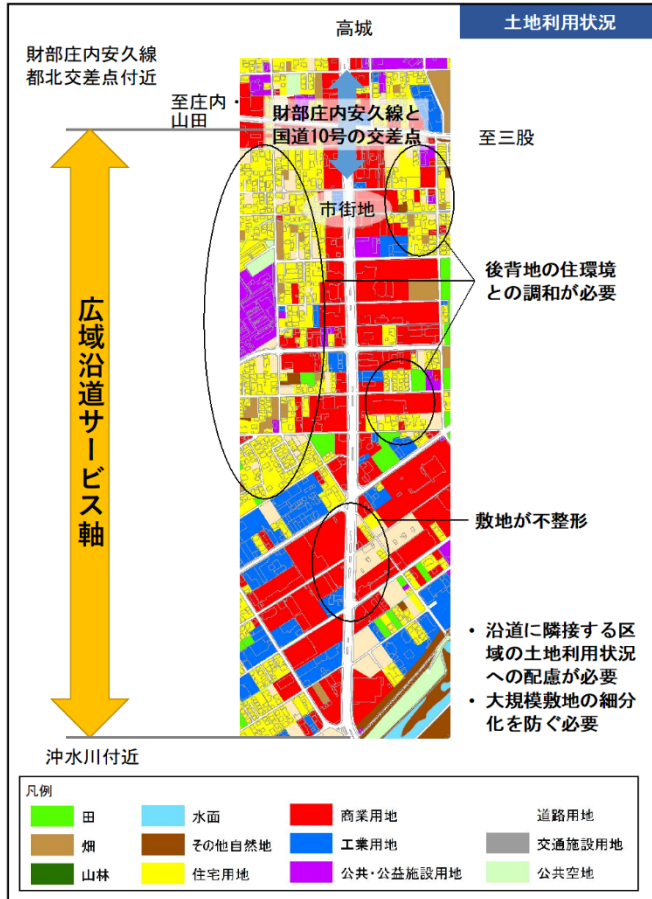
また、概ね5ha以上の工業施設が立地、集積、純化している場合は工業専用地域を指定し、沿線に建築物の混在がある場合は、準工業地域を指定します。しかし、工業地域及び準工業地域は、工業施設が撤退後に、商業施設や遊戯施設が立地し、土地利用が混在する懸念があります。この対策として、地権者や関係部署と協議し、特別用途地区等による土地利用規制を検討します。また、工業施設の移転、撤退等について、関係部署と連携し、情報収集に努めるほか、大規模土地取引の事前届出制度の導入等により迅速な対応ができる環境整備を進めます。

田園居住区域にある工業集積地では、用途地域、地区計画等を検討し、これによ

指定位置	指定方針	用途規模・区域の幅	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状
高城町穂満坊交差点付近 ～ 国道221号交差点付近	① 工業地域、準工業地域※	概ね 100m	60	200	路線式
	② ①及び地区計画によらない場合、工業流通業務保全型地区(p.49)で対応				
	工業専用地域(集積地)	5ha 以上	60	200	敷地整形

※「iv) パツファ(緩衝帯)ゾーン(A4)」参照

## ii) 広域沿道サービス軸 (A2)



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図表⑳ 広域沿道サービス軸の位置と土地利用状況

及び劇場、映画館、演芸場、観覧場等の遊戯施設の立地を抑制します。また、県道財部庄内安久線は沿線の広域生活圏の拠点として位置付け、生活機能の充実を優先した用途地域の指定とします。

当該地区は、本軸沿道に隣接する敷地が広く、道路に対して不整形であることから、用途地域を指定する際、大規模敷地を細分化させないことや、沿道に隣接する区域の土地利用状況と極端な差が生じないように地域特性に配慮します。

他方で、当該地区の後背地には、住宅が多数立地しており、沿道利用の促進を図りつつ、後背地の住環境と調和を図るため、大規模小売店舗立地法による周辺生活への影響の緩和対策との連携が必須となります。

指定位置	指定方針	用途規模・ 区域の幅	建ぺい 率(%)	容積率 (%)	形状
財部庄内安久線 都北交差点付近 ～ 沖水川付近	準工業地域(沿道サービス地区) <sup>※2</sup>	概ね 100m	60	200	路線式

※1 大規模集客施設…劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝船券販売所に供する部分の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの。ただし、10,000 m<sup>2</sup>を超える商業施設単独の立地は、抑制対象とみなさない。

※2 準工業地域(沿道サービス地区)…用途地域+特別用途地区で設定

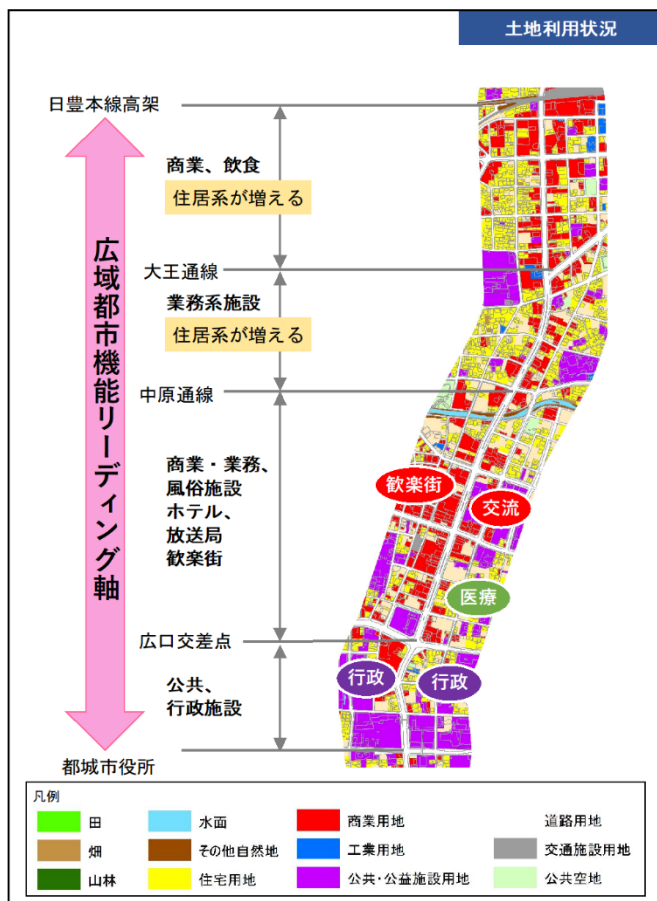
(「③用途地域内における拠点別設定方針 v)工業・流通業務拠点(H)」参照)

広域沿道サービス軸(図表⑳)では、住居は少なく、大型商業店舗、遊戯施設、大型修理工場を併設するカーディーラーショップ、ホテル等地元企業の他に多数の圏域外企業が進出しています。

これらの背景としては、モータリゼーションと広域交通のアクセス性、敷地規模の広さ、事業借地権の活用等により事業展開の有効性、容易性が高いことが挙げられます。土地利用誘導の方向性としては、これら本軸の優位性を活かし、広域都市機能リーディング軸及びまちなかゾーンへの影響を考慮しつつ、都城圏域の豊かな暮らしを支える軸として、幹線道路沿いにふさわしい商業・業務施設の立地誘導を進める必要があります。

沿道商業、業務施設の立地を保全するために、準工業地域を指定し、容積率は、200%とします。しかし、当該地区の準工業地域の指定は、広域都市機能リーディング軸及びまちなかゾーンへの影響が懸念されるため、特別用途地区を指定し、大規模集客施設<sup>※1</sup>

### iii) 広域都市機能リーディング軸 (A3)



資料：令和4年度都市計画基礎調査

図表⑳ 広域都市機能リーディング軸の位置と土地利用状況

率は原則 500%以下とし、高度利用が図られない場合は、400%とします。

上記以外では、近隣商業地域、容積率 200%以下として指定します。この際、準防火地域が指定されている地域に関しては、建物更新の際に安全性を考慮した上で、準防火地域の解除等の検討を進めます。

広域都市機能リーディング軸(図表⑳)では、商業施設、医療施設、ホテル、業務施設、行政施設等の集積性や、バスや電車などの公共交通結節地である交通環境等の優位性を活かし、都城圏域で最も高度で多様な機能をもつ軸として、本軸周辺に集積されている医療、雇用、行政各ゾーンとの連携を図り、成熟型社会に対応した広域性と専門性の高い複合市街地として、土地利用誘導を進めます。また複合市街地として誘導を行うためには、本軸をまちなか中心部へ誘導する動線として位置付け、多様な土地利用が可能な近隣商業地域や商業地域を指定します。

特に、商業地域として指定する地域は、商業・業務施設の集積性、容積率の充足性が高く、準防火地域の指定が可能な地域とし、地区計画、特別用途地区、高度利用地区、特定街区等も合わせて指定することにより、土地の高度化、複合化を図っていく地域とします。その場合、指定する容積

指定位置	指定方針	用途規模・区域の幅	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	形状
日豊本線高架付近 ～ 都城市役所	商業地域(集積、高度化)	概ね 100m	80	400～500	路線式
	近隣商業地域	0.5ha 以上	60	200	

## iv) バッファ（緩衝帯）ゾーン（A4）

バッファ（緩衝帯）ゾーンでは、自動車交通量が多い幹線道路に、住居、ガソリンスタンド、書店、郊外型レストラン等、中小規模の沿道商業及び業務施設が集積している区域とし、産業、広域沿道、広域都市機能各リーディング軸間の連携や各種産業の調整を図る軸と位置付けます。したがって、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域として、その立地誘導を促進するような用途地域を指定します。また、都城志布志道路の整備に伴い、通過交通量の減少が想定されており、沿道サービス施設と住居とのバランスを勘案した用途地域を指定する必要があるため、準住居地域や準工業地域を以下に示す方針で指定します。

なお、準住居地域の指定では、騒音に係わる環境基準（環境基本法第 16 条第 1 項）に基づいて、地域の類型、区分より、住居と商業工業が混在する第 3 種区域の昼間 65 デシベル以下、夜間 60 デシベル以下の区域とします。

準工業地域の指定では、道路交通騒音が準住居地域で規定した数値を超え、改善されないと判断された場合や、現在、工業施設が立地している場合に指定するものとします。

なお、準住居地域及び準工業地域を指定する際、まちなか及び広域都市機能リーディング軸への影響に配慮し、床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える店舗に加えて、劇場、映画館、演芸場、観覧場について、特別用途地区を活用し抑制します。

産業リーディング軸、広域沿道サービス軸、広域都市機能リーディング軸を除く全ての準工業地域及び準住居地域の用途地域の指定については、バッファゾーンとして下表を適用します。

指 定 位 置	指 定 方 針	用途規模・ 区域の幅	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)	形状
産業リーディング軸、 広域沿道サービス軸、 広域都市機能 リーディング軸 を除く国道 10 号沿線	準住居地域（環境基準以下） <b>+</b> 特別用途地区 （劇場、映画館、演芸場、 観覧場を制限）	概ね 100m	60	200	路線式
	準工業地域（環境基準以上） <b>+</b> 特別用途地区 （床面積 10,000 m <sup>2</sup> を超える店舗、 劇場、映画館、演芸場、観覧場を制限）		60	200	

## ② ゾーン別の用途地域の指定方針

### i) まちなかゾーン (C1)

まちなかゾーン(図表⑳)は、様々な機能が効率よく集積・展開されることで、都城圏域全体の活性化や高機能化が図られるとともに、隣接する居住区域との連携により、歩いて暮らせるまちづくりの実現等が可能となる区域として土地利用誘導を進めます。したがって、**住む、働く、買う、遊ぶ等、様々な機能と道路網を連携させ、まちなかの土地利用を総合的に複合化していくような用途地域の指定**を行います。

- 1** 商業地域を指定する地域は、リーディング軸において指定された地域、飲食店・スナック等が集積している地域、長期にわたり大型複合商業施設が立地している地域等とします。
- 2** 近隣商業地域を指定する地域は、商業地域に指定された地域間をつなぐ幹線道路沿いで、商業地域との連続性や商業施設が集積立地している地域を指定します。
- 3** 上記、商業、近隣商業地域に指定されなかったまちなかの骨格道路である内環状道路では、第2種住居地域を基本としますが、まちなか居住の促進に鑑み、住居系が多い場合は、第1種住居地域とし、自動車関連施設等が立地している場合は、準住居地域の指定も検討します。
- 4** まちなかから田園系生活拠点に伸びる放射系都市骨格道路及び都城志布志道路のインターチェンジと結節する路線では、まちなかへの各種施設の誘引性を維持、向上するために第2種住居地域の指定を検討します。ただし、自動車関連施設の集積が見受けられる場合は、準住居地域の指定を検討します。
- 5** 内環状道路と都市高速鉄道日豊本線間は、鉄道高架になっており、騒音レベルを勘案し、第1種住居地域を指定しますが、地域の状況に応じて第2種住居地域の指定を検討します。
- 6** その他の都市計画道路の沿線では、第1種住居地域の指定を検討し、概ね住居系が多い場合は、第2種中高層住居専用地域の指定を検討します。
- 他** まちなかにおいてその他指定されなかった地域については、まちなかの利便性向上などの観点から第1種住居地域の指定を検討します。しかし、この地域において、住居専用系用途地域が既決定されている場合は、原則としてその指定を維持します。



資料：地理院タイルに追記

番号	指定位置	用途指定方針	規模、区域幅	形状
1	飲食店、スナック等が集積している地域 大型複合商業施設が立地可能な地域	商業地域	0.5ha以上 路線式指定はこの 限りではない	路線式及び 敷地整形
2	商業地域に指定された地域間をつなぐ地域 商業地域と連続性を勘案する地域	近隣商業地域	0.5ha以上 路線式指定はこの 限りではない	路線式及び 敷地整形
3	まちなかの骨格道路（内環状道路） 大王通線、千間通線、蔵原通線（市道） （A：自動車関連施設等が見受けられる場合） （B：沿道利用が概ね住居地域である場合）	第2種住居地域 （A：準住居地域） （B：第1種住居地域）	50mを超えない	路線式
4	まちなかゾーンを横断する放射系都市骨格道路 国道222号、都城霧島公園線、御池都城線、都城北郷線、 母智丘通線（自動車関連施設等が見受けられる場合）	第2種住居地域 （準住居地域）	50mを超えない	路線式
5	内環状道路と都市高速鉄道日豊本線間の地域 （騒音レベルを勘案し、環境基準により指定検討）	第1種住居地域	概ね3ha以上 路線式指定はこの 限りではない	路線式及び 敷地整形
6	その他都市計画道路沿線 （周辺土地利用状況、既存用途地域を勘案し指定検討）	第1種住居地域	50mを超えない	路線式
	その他地域 既決定が住居専用地域の場合は、それを保持	第1種住居地域	概ね3ha以上	敷地整形

図表⑳ まちなかゾーンの配置図及び方針表



## ii) まちなみ沿道ゾーン (G)

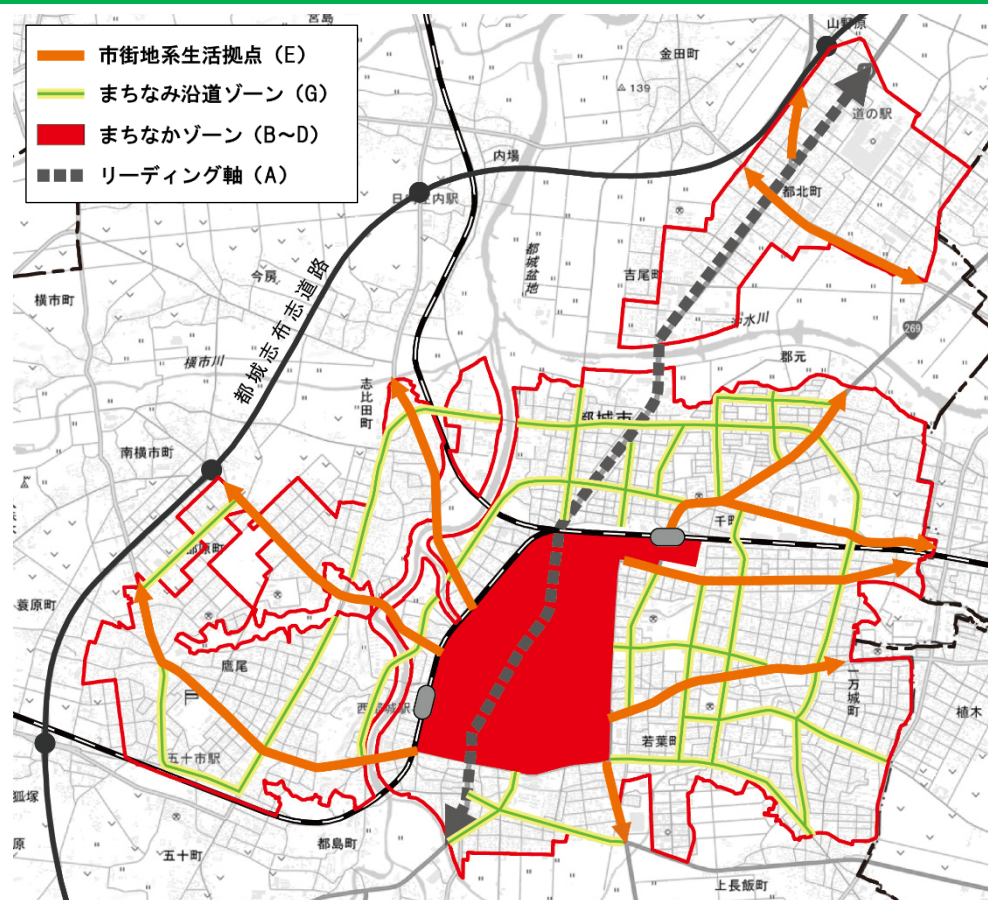
まちなみ沿道ゾーン(図表⑭)は、幹線道路沿線において、周辺住民が買い物や医療福祉サービス等日常的なサービスを受けられるような区域として位置付けます。この区域は、これまで位置付けた区域以外における国県道、都市計画道路及び幅員が11m以上の道路沿線とします。(新規に都市計画道路が整備される場合を含む。)

したがって、当該ゾーンでは都市計画区域全域の土地利用バランスや居住環境の保全、医療・福祉・事務所等複合的な立地誘導性、生活密着型商業施設の規模等を勘案し、第1種住居地域を指定します。

ただし、高木原緑道のように、レクリエーション環境等の観点から、静穏性・快適性が重視される道路の場合は、第2種中高層住居専用地域の指定を検討します。

なお、用途地域内における三股町との連絡道路等として位置付けられている道路沿線に関しては、「③用途地域内における拠点別設定方針 iv)市街地系生活拠点(E)」において、別途検討するものとします。

指定位置	指定方針	用途規模・区域の幅	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状
国県道、すべての都市計画道路 幅員が11m以上の道路 新規整備の都市計画道路	第1種住居地域 (第2種中高層住居専用地域)	概ね50m	60	200	路線式



資料: 地理院タイルに追記

図表⑭ まちなみ沿道ゾーン配置図

### iii) まちなか郊外居住ゾーン (F)

まちなか郊外居住ゾーンは、みどり豊かでゆとりがある快適性を備えるとともに、少し足を延ばせば、まちなみ沿道ゾーンの様々な生活サービスを受けられる利便性を兼ね備えた居住区域として位置付けます。そのため、上記のような居住環境を確保するために、住居専用系の用途地域を指定します。

平成7年(1995年)に都市計画法が改正され、住居系の用途地域が細分化されましたが、その際、第1種住居専用地域であった区域では、概ね第1種低層住居専用地域へ、第2種住居専用地域であったものについては、第1種中高層住居専用地域へ変更されており、良好な居住環境の形成が図られてきました。その結果、現在、第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域は、住宅地の中でも特に良好な居住環境が整っているため、今後もその居住環境を保全します。

また、土地区画整理事業や耕地整理事業等により幅員4m以上の道路が整備されている地域については、一定の都市基盤整備が整っていることから、第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)を指定します。

なお、4m未満の道路密度が高い等、都市基盤整備が整っていない地域については、居住環境の悪化を抑制するために、第1種・第2種低層住居専用地域の指定が必要だと考えられます。しかし、第1種・第2種低層住居専用地域の指定は、壁面後退等の形態制限や用途規制等の厳格化により、多くの既存不適格建築物が発生する可能性があります。したがって、第1種・第2種中高層住居専用地域として、建ぺい率50%、容積率150%に指定し、地区計画の導入による壁面後退等、用途調整を段階的に実施する等により、緩やかに誘導します。

		指定位置	指定方針	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状	規模
①	低	現在、第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域 (4m未満の道路密度が高い等、基盤整備が整っていない地域)	現状維持 第1種低層住居専用地域及び 第1種中高層住居専用地域	50	100	敷地整形	5ha
	中高			60 (50)	200 (150)		3ha
②		土地区画整理事業等の市街地改善事業が実施された地域、耕地整理事業等により幅員4m以上の道路密度が高い地域	少なくとも 第2種中高層住居専用地域	60	200		3ha
③	A	幅員4m未満の道路が多い等、都市基盤整備が整っていない地域	第1種、第2種低層住居専用地域 (形態制限重視)	50	100		1ha
	B		第1種、第2種中高層住居専用地域	60	150		3ha
	B+α		地区計画 Bに壁面後退等	60	150		任意

### ③ 用途地域内における拠点別設定方針

まちの拠点では、市民生活を支え、潤いと活力あるものとなるように、効果的、戦略的に検討するとともに、それぞれの拠点機能を明確にし、必要な機能、規模などを勘案して配置します。

したがって、施設誘引性の向上や高度利用の促進等拠点機能の強化を図るにあたり、用途地域の指定だけでは対応できない場合には、その機能を補完する特別用途地区等の指定も検討します。

#### i) 医療厚生ゾーン (Cm)

医療厚生ゾーンは、市民及び都城圏域の住民が高度で専門的な医療、福祉等サービスを受けられるゾーンとして誘導を進めます。その指定条件としては、まちなかにおいて医療、厚生施設が集積し、公共交通が整い、高齢者が安全かつ負担なく歩ける距離にあり、防火、準防火地域の指定が可能な地域とします。そのためには、地区計画若しくは特別用途地区を活用し、良好な環境等に支障を及ぼすおそれのある建築物に対しては用途制限を強化します。用途制限が考えられる建築物としては、遊戯施設、風俗施設、畜舎、危険性や環境悪化のおそれと考えられる工場、危険物(火薬、石油類、ガスなど)の貯蔵施設等が挙げられます。

なお、容積率は、200%以下を基本としますが、高齢化対策、高齢者増加に伴うベッド数の増加などを考慮し、土地の合理的かつ健全な高度利用が必要であると判断された場合は、高度利用地区、特定街区、特例容積率適用区域制度等を活用し、機能を増進する建築物に限定して容積率の緩和を検討します。

誘導方針	指定位置	指定方針	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状	規模
市民及び都城圏域の住民が高度で専門的な医療、福祉等サービスを受けられる区域として誘導する	①まちなかゾーン ②医療、厚生施設が概ね集積 ③駅、バス停から高齢者が安全かつ負担なく歩ける距離内 ④防火、準防火地域の指定若しくは指定可能	《規制》 遊戯施設、風俗施設、畜舎、危険性や環境悪化のおそれと考えられる工場、危険物の貯蔵	60	200~300	敷地整形	0.5ha

## ii) 雇用創出集積ゾーン (Ce)

雇用創出集積ゾーンは、まちなかにおいて雇用創出やサービス利用者の増加を図るため、現在、分散立地している対事業所サービス施設及び対個人系サービス施設等の都市型産業施設が集積するゾーンとして位置付け、広域都市機能リーディング軸の商業系用途地域に指定されたゾーンとします。

そのためには、地区計画若しくは特別用途地区を活用し、良好な立地環境の誘導を推進するために、業務の利便の増進に支障を及ぼすおそれのある建築物に対して、特別用途地区の活用により規制を行うものとします。特別用途地区を活用するにあたり、制限する建築物として考えられるのは、遊戯施設、風俗施設、畜舎、工場等が挙げられます。

なお、容積率は、広域都市機能リーディング軸にあわせて検討しますが、当該地における開発及び土地の合理的で健全な高度利用が必要であると判断された場合は、高度利用地区、特定街区、特例容積率適用区域制度等の活用により、形態制限の緩和手法を検討します。

誘導方針	指定位置	指定方針	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状	規模
まちなかにおいて雇用創出やサービス利用者の増加を図るため、現在、分散立地している対事業所サービス施設及び対個人サービス施設等、都市型産業施設を誘導する	IT産業ビルを核施設とし、広域都市機能リーディング軸の商業系用途地域に指定されたゾーン	《規制》 遊戯施設、風俗施設、畜舎、危険性や環境悪化のおそれが考えられる工場、危険物の貯蔵	広域都市機能リーディング軸にあわせて検討		敷地整形	0.5ha

## iii) 官公庁ゾーン (Cg)

官公庁ゾーンは、公共交通網及びその結節点と連動し、サービスの利便性向上、災害時の災害対策拠点として広域行政機能を誘導及び保全する区域として位置付け、市役所、図書館、美術館、コミュニティセンター、中央公民館、総合社会福祉センター、総合福祉会館、裁判所等一定の地区に行政機能が集積しているゾーンを指定します。官公庁ゾーンの良好な立地環境の誘導、防災機能の強化を推進するために、防火、準防火地域の指定及び特別用途地区を活用します。

特別用途地区の活用において制限する建築物として考えられるのは、遊戯施設、風俗施設、畜舎、危険性や環境悪化のおそれが考えられる工場、危険物の貯蔵施設等が挙げられます。

誘導方針	指定位置	指定方針	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状	規模
公共交通網及び結節点と連動し、広域的な行政機能、サービス利用者の利便性、災害時の災害対策拠点として広域行政機能を誘導する	市役所、図書館、美術館、コミュニティセンター、中央公民館、総合社会福祉センター、総合福祉会館、裁判所等一定の地区に行政機能が集積しているゾーン	《規制》 遊戯施設、風俗施設、畜舎、危険性や環境悪化のおそれが考えられる工場、危険物の貯蔵	80	300	敷地整形	0.5ha

### iv) 市街地系生活拠点 (E)

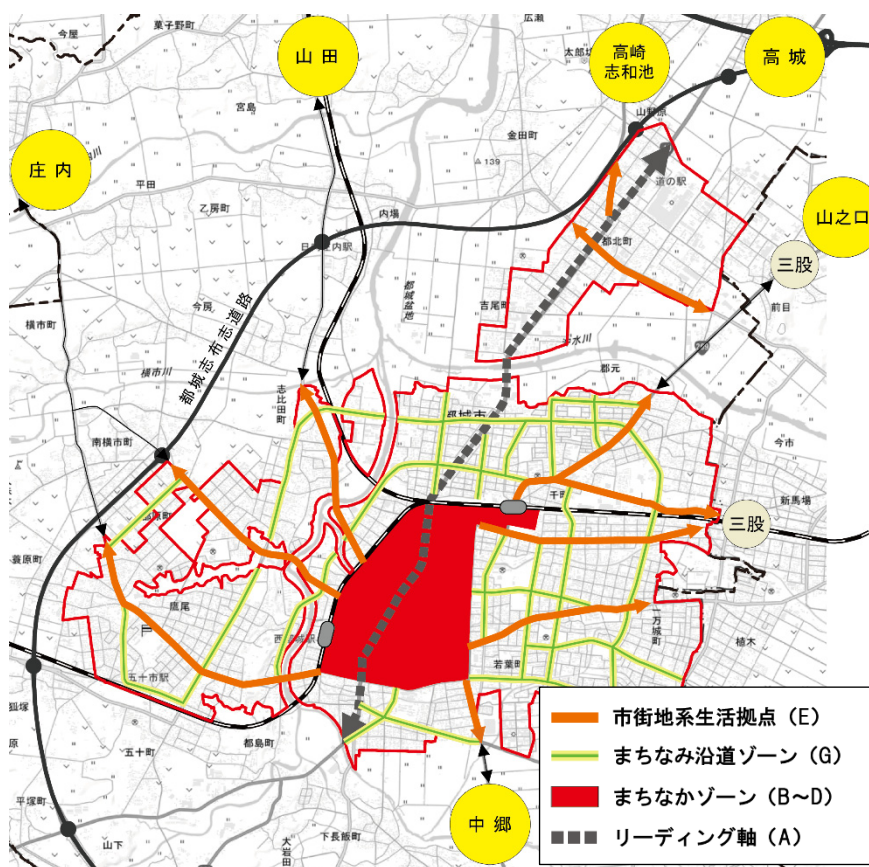
本市は、旧都城市街地を中心として、国道10号、国道222号、国道269号、県道都城霧島公園線、御池都城線等の幹線道路が放射状に延び、それが旧町村の中心地とつながる都市構造となっています。

都市計画マスタープランでは、市街地系生活拠点として、姫城、小松原、妻ヶ丘、祝吉、五十市、横市、沖水の7ヶ所を位置付けていますが、本ガイドラインでは、「まちなみ沿道ゾーン」のうち、特に「田園系生活拠点」「都城志布志道路インターチェンジ」「三股町」と「まちなか」を連結する放射系国県道や主要地方道及び道路幅員15m以上の道路沿線を位置付けます(図表25)。

この市街地系生活拠点に位置付けられた道路沿線は、沿線周辺、後背地にある生活拠点及び集落地を内包した広域生活圏域を形成しており、都市計画区域全域の土地利用バランスを考慮し、住居環境を保護するとともに、暮らしを支える医療・福祉・事務所・遊戯施設等、複合的に立地誘導が図られるよう、第2種住居地域を指定します。

その対象となる路線は、国道269号、国道222号、県道都城霧島公園線、御池都城線、都城北郷線、財部庄内安久線等の放射系国県道及び母智丘通線、年見通線等の幅員が概ね15m以上の道路とします。

ただし、母智丘通線のように、都城志布志道路が整備されることに伴って、インターチェンジ周辺区域における開発圧力が大幅に変わることが予想されるような沿線については、整備の進捗等を考慮し、用途地域の変更を検討します。



資料：地理院タイルに追記

図表25 市街地系生活拠点配置図

誘導方針	指定位置	指定方針	建ぺい率(%)	容積率(%)	形状	規模
後背地にある生活拠点、集落地を内包した広域生活圏域を形成している道路で、都市計画区域全域の土地利用バランスを考慮し、住居環境を保護しつつ、暮らしを支える医療・福祉・事務所・遊戯施設等複合的に立地を誘導する	「まちなみ沿道ゾーン」に位置付けた路線で、特に旧町村の中心地と連結する放射系国県道及び主要地方道、都城志布志道路インターチェンジとまちなかをつなぐ道路幅員15m以上の道路	第2種住居地域	60	200	路線式	0.5ha

### v) 工業・流通業務拠点 (H)

食品加工団地、木工団地など工業・流通業務拠点として指定されている地区に関しては、その目的に合致又は促進させる施設の規制若しくは緩和を検討します。

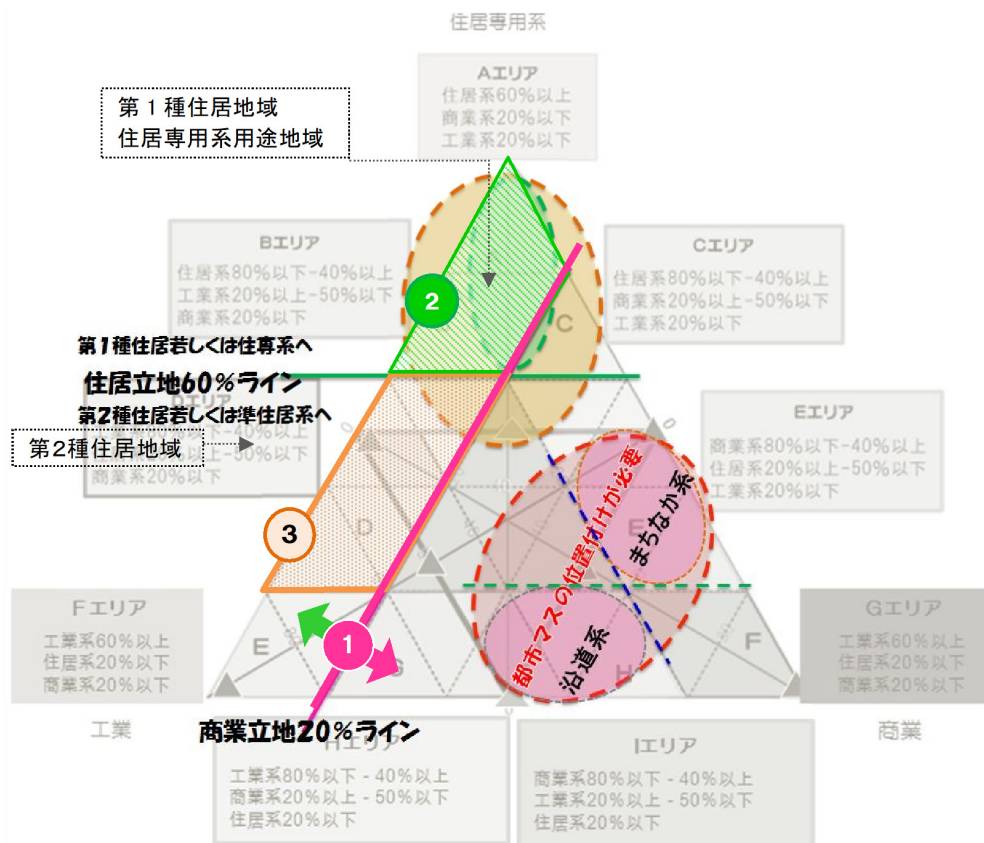
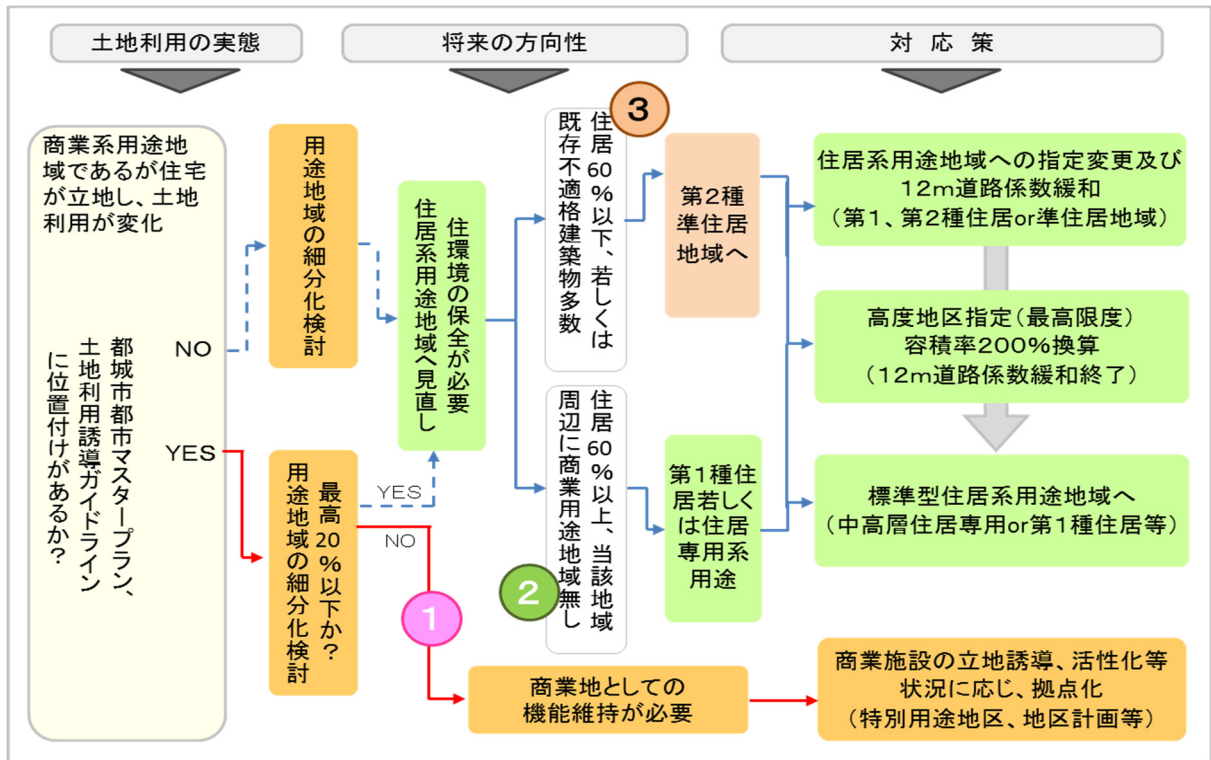
また、工業地域に指定されている地域に関しては、工業施設の撤退後に大きな敷地が残り、そこに大規模な商業施設が立地することによって、商業、住居等が立地し、混在化が進むことが懸念されます。この対策としては、混在化が促進される施設やその規模等を勘案し、特別用途地区の指定を検討します。

また、住居地域と工業地域の緩衝地域として、若しくは施設立地状況に配慮して準工業地域を指定することが考えられます。その際、国道 10 号の産業リーディング軸及びバッファ(緩衝帯)ゾーンで指定する準工業地域と同じく、床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える店舗に加えて、劇場、映画館、演芸場、観覧場について、特別用途地区を活用し抑制します。

指 定 位 置	指 定 方 針	特別用途地区の指定 による制限方針
工業専用地域	食品加工団地、木工団地等の工業・流通業務拠点	特定目的の集積に向けて、今後検討
工業地域	工業施設それらに関する事務所、運輸施設等がある程度集積している地域	混在化が促進される施設及びその規模について今後検討
準工業地域 → バッファ(緩衝帯)ゾーンと同調	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居地域と工業地域の緩衝地</li> <li>・既存建築物への配慮上やむを得ない</li> <li>・国道 10 号の産業リーディング軸、バッファ(緩衝帯)ゾーンと同期する</li> </ul>	床面積 10,000 m <sup>2</sup> を超える店舗に加えて、劇場、映画館、演芸場、観覧場を指定

### 3.2.4 土地利用の変化に対する誘導方針

#### ① 商業系用途地域の土地利用変化の方針



図表②⑥ 商業系用途地域変更フロー

商業系用途地域を設定しているにもかかわらず、住居地の割合が高くなっている地域については、今後の土地利用の見込みを踏まえ、適切な用途地域への見直しを行う必要があります。

そこで、この地域は多様な用途、高い建ぺい率及び容積率が設定されていることから、高容積率の住宅系用途地域を指定し、容積率の段階的な引き下げ等により対応していく必要があります。

見直し方法としては、フロー(図表⑳)に従い、検討が必要な商業系用途地域において、都市計画マスタープラン及び本ガイドラインの位置付けの有無を確認します。その後、位置付けが無い、若しくは位置付けがあっても、商業施設の立地率\*が20%以下の地区を対象に、用途地域を見直します。

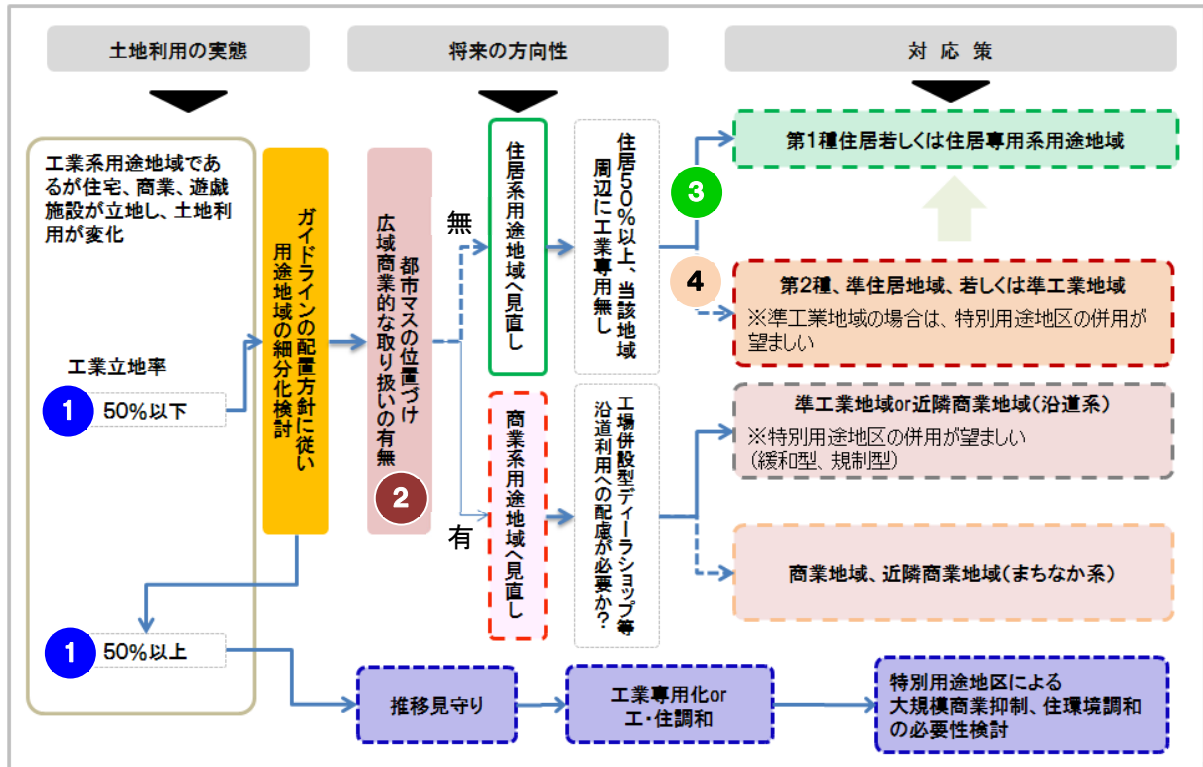
用途地域を見直す際には、段階的な見直しによって目指すべき用途指定を行います。特に課題として挙げられるのが、建ぺい率と容積率になります。前面道路12m未満の容積率制限では、乗ずる係数(6/10)を維持します。その後、用途混在が整理された段階で、高度地区の最高限度を容積200%換算により設定し、同時に、前面道路12m未満の容積制限緩和を終了させ、概ね容積率が200%になった段階で容積率の引き下げを行う等配慮することが必要となります。

当該地域に準防火地域の指定があり、まちなかエリア内の場合は、都市計画道路、河川等による延焼遮断機能を勘案し、まちなか居住を推進する視点を鑑みて、一定の高度利用を検討する必要があります。

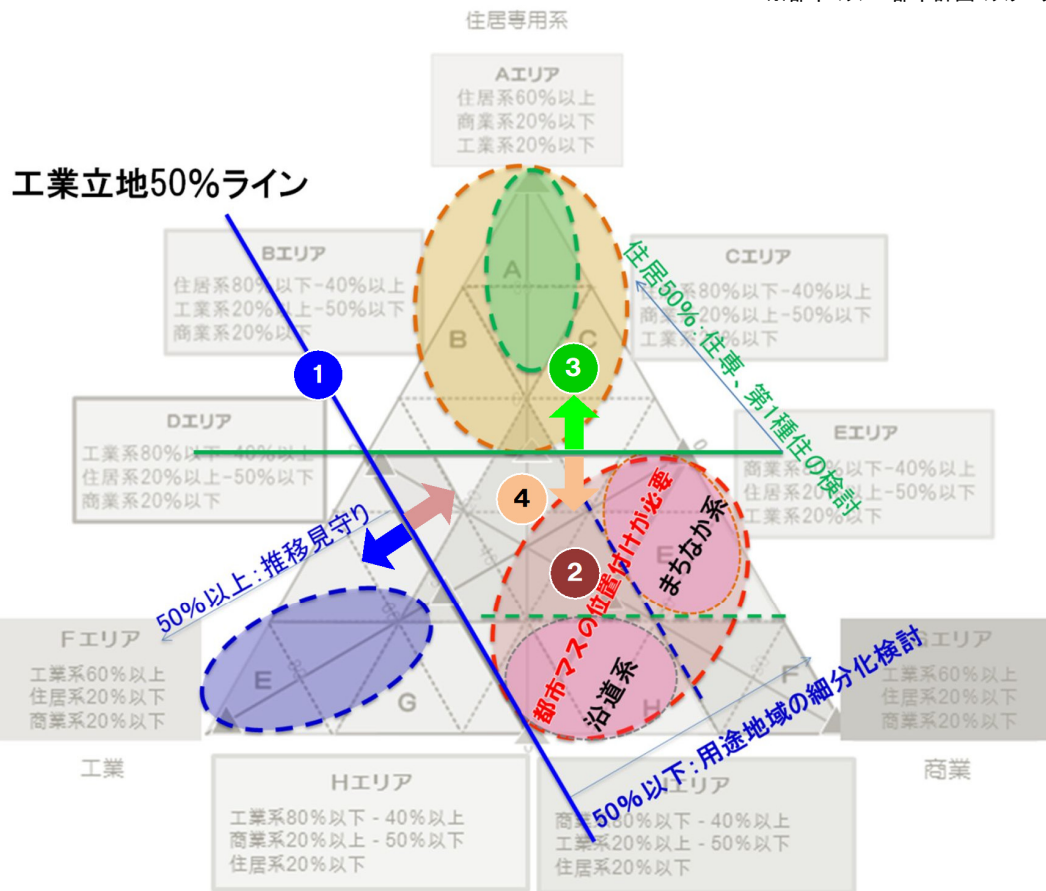
※立地率・・・施設の敷地が当該地区に占める割合のこと



## ② 工業系用途地域の土地利用変化の方針



※都市マス…都市計画マスタープラン



図表⑳ 工業系用途地域の変更検討フロー

準工業地域または工業地域は、工業系施設と住宅・店舗等の混在を許容する区域で、地域によっては用途が混在し、比較的大型の工業系施設が立地していた地域が、工場施設の事業所が移転や廃業により、その跡地に住宅や店舗、遊戯施設等の開発が行われて、実際の土地利用と乖離している場合もあります。

このような土地利用変化への対応としては、当該用途地域の工業施設の立地率が50%を下回り、都市計画マスタープランにおいて工業系土地利用及び工業・流通業務拠点の位置付けがないものを対象に、工業系用途地域の見直し（図表㉗）を進めます。また、当該用途地域において、「3.2 用途地域の指定方針」に基づき用途地域の細分化を検討し、その地区における工業施設の立地率を確認し、その立地率が50%以上となったものは対象外とします。用途地域の細分化については、「3.2.3 土地利用方針に基づく用途地域の指定方針」に示している用途規模及び区域の幅以下にならないよう留意する必要があります。

用途地域の見直し対象になった地区では、都市計画マスタープランにおける商業的な位置付け、広域商業としての取り扱いの有無を確認し、位置付けがあるものは商業系用途地域へ見直し、無いものは災害リスク等を考慮した上で、住居系用途地域へ見直します。

住居系用途地域への変更を検討する場合は、見直し対象地区の住居の立地率が50%以上、かつ隣接地に工業専用地域が指定されていない場合、第1種住居地域若しくは住居専用系用途地域の指定を検討します。これに該当しない場合は、第2種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域としますが、特別用途地区を併用し、用途混在と立地規模の調整を図りながら、段階的に住居専用系用途地域へ変化させていきます。

商業系用途地域への変更を検討する場合は、広域都市機能リーディング軸、まちなかゾーン、広域沿道サービス軸にのみ指定することが可能であることから、その指定方針に従い検討します。沿道サービス系の立地誘導を図る際には、商業系用途地域を指定すると、工場併設型ディーラーショップ等への影響が懸念されるため、準工業地域または近隣商業地域の指定と、特別用途地区の併用を検討します。

### ③ 市街地形成及び整備が進まない区域

近年の急速な人口減少や産業構造の変化に伴う土地需要の低迷等により、現在の人口や産業の集積から比較して、用途地域の範囲が過剰となり、市街化が進まない土地や、大規模な工場跡地等の未利用地が存在するなど、市街地形成の遅れ等が問題となっています。

こうした低未利用地及び未整備区域は、土地利用の方向性を明確にしないまま放置しておくと、資材置き場等の暫定的な利用や、場所によってはごみの不法投棄等により生活環境や景観の面で問題が生じる可能性もあります。

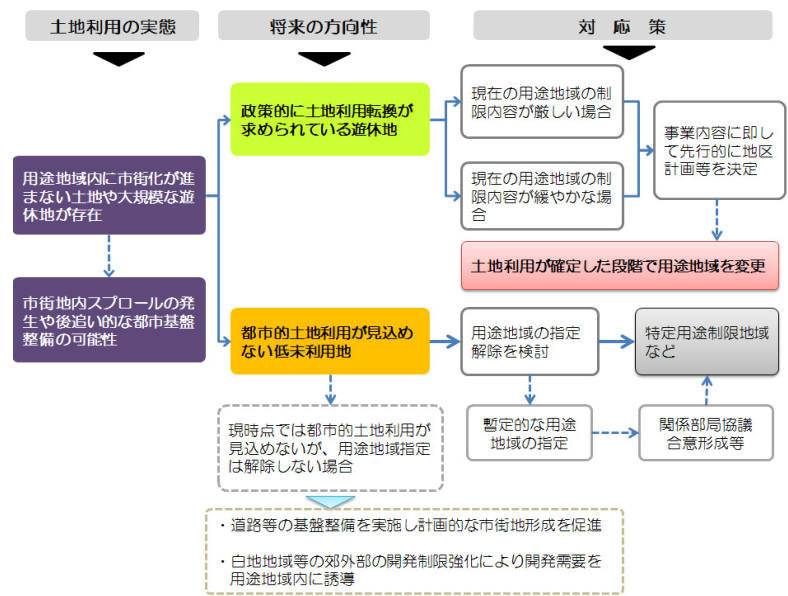
また、その区域の都市基盤施設が整備されないままスプロール状に開発が進み、その結果、後追いに道路や排水設備等の基盤整備が求められる可能性もあります。

そのため、今後は、低未利用地及び未整備区域となっている土地の立地条件や利用実態、そして将来の土地利用の需要を踏まえつつ、整備又は保全の方向性を検証し、用途地域の見直し(図表⑳)を進めます。

低未利用地のうち、都市の枢要な位置にある大規模な遊休地については、都市機能の更新や市街地の環境改善に寄与するような土地利用への転換を誘導していきます。ただし、具体的な事業化の目処がない段階で、用途地域だけを見直してしまうと、基盤整備と一体的な土地利用転換を阻害する可能性もあるため、行政と事業主体・土地所有者等の中で土地活用の方向性とその事業内容について合意形成を図った上で、先行的に地区計画又は特別用途地区を決定し、土地利用が確定した段階で、用途地域の変更を行うことを検討します。

また、低未利用地のうち、農地等が大半を占めるなど、今後も都市的土地利用が見込めない区域については、市街地維持区域としての位置付けを見直し、農地法等に基づく土地利用規制の導入可能性について検討・調整を行います。この場合、農政部局との調整が困難な農地・山林については、特定用途制限地域、緑地保全地域、風致地区など、都市計画による土地利用規制を導入することで、用途地域の指定解除後に無秩序な開発が進まないように配慮します。

なお、用途地域内の低未利用地の市街化を効果的に推進するには、田園居住区域における開発規制を強化することが必要であり、特定用途制限地域による建物立地規制に加え、開発許可の立地基準や建築形態規制(建ぺい率・容積率等)の見直し等により、大規模な建築物や高層の建築物の立地を用途地域内に誘導します。



図表⑳ 市街地形成と土地利用規制検討フロー

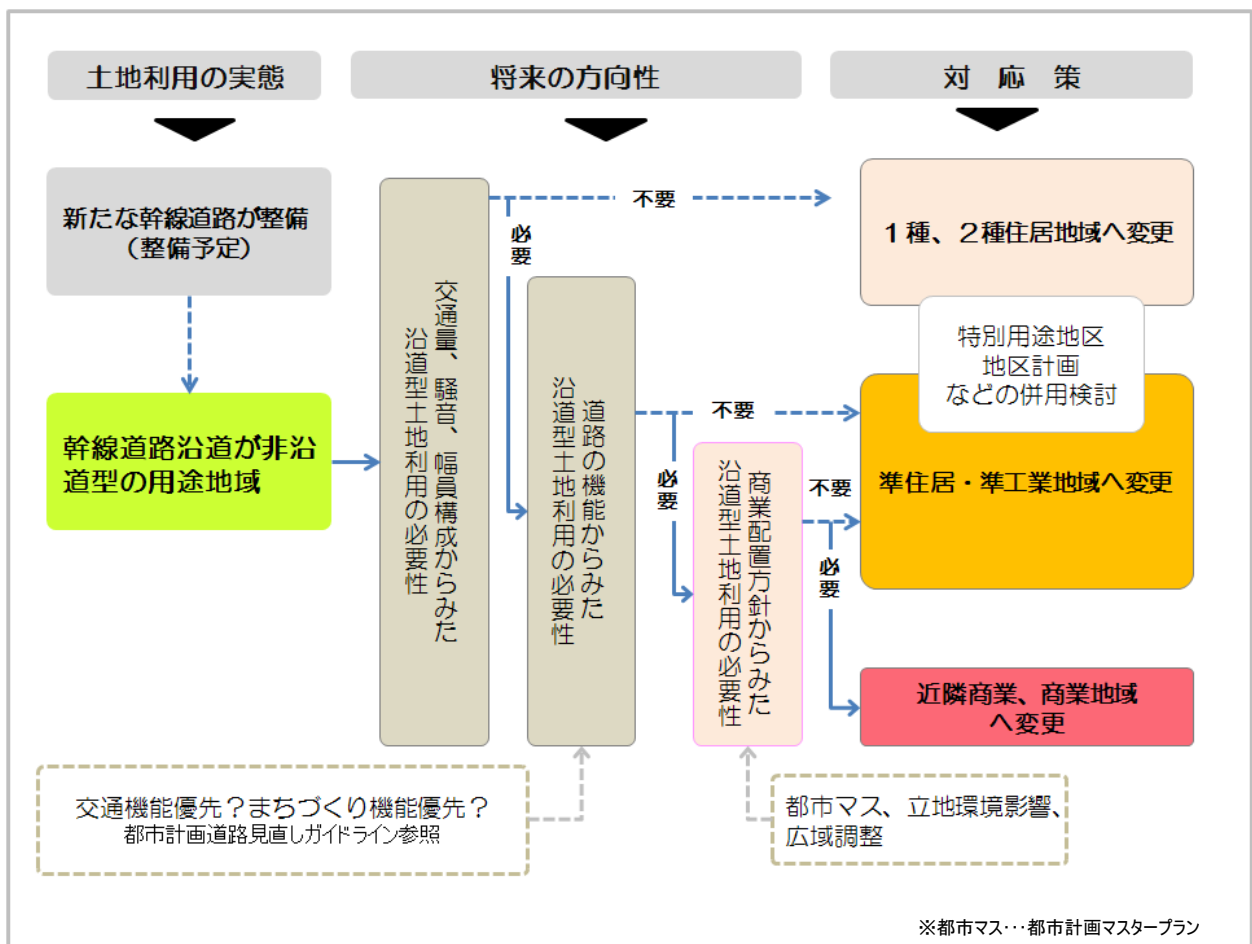
#### ④ 道路整備が実施された区域

用途地域の指定と道路などの都市基盤施設の計画は、その整合を図りながら一体的に実施されることが重要です。しかし、道路整備後に周辺の土地利用や道路網の変化によって、交通量や沿道の土地利用需要が当初の想定よりも大きく変化するなど、土地利用と都市施設の間には不整合が生じる可能性もあります。

交通量の多い幹線道路沿道に住居専用地域や工業地域が指定されている場合、沿道の有効な土地利用や延焼遮断帯としての機能及び良好な居住環境や操業環境が阻害されないようするため、適切な沿道型用途地域へ変更することにより、当該道路が周辺に及ぼす影響の緩和と効果の増大を図ることが必要です。

ただし、交通量、騒音及び幅員のみで沿道型土地利用の必要性を判断してしまうと、沿道利用が容易になり、郊外部の沿道にまで大規模集客施設の立地拡散を引き起こす可能性があります。

そのため、沿道型土地利用のあり方に関しては、中心市街地の活性化やコンパクトな都市づくりを図る観点から検討します。大規模集客施設の立地を抑制したい沿道地域については、第1種・第2種住居地域の指定にとどめるような方法や、それを越える準住居地域、準工業地域等の指定時には、特別用途地区による立地規制の活用を検討していきます(図表⑳)。



図表⑳ 道路整備に伴う用途地域検討フロー

# 4.田園居住区域の方針

## 4.1 田園居住区域の課題と対策

本市は、昭和 63 年(1988 年)に線引きを廃止したことにより、用途地域から都市基盤整備が進んでいない白地地域へ人口や商業施設等が流出し、それにより市街地機能の拡散が進み、ひいては都市の活力を維持し、発展させる上で大きな問題となっています。田園居住区域では、優良農地、自然環境、良好な住環境等の保全、周辺環境と調和しない建物や市街地拡大の誘因となる開発・建築を抑制して、適切な土地利用誘導を推進する必要があります。他方、当該区域では、商業施設等の日常生活サービスを享受できる地域生活拠点の維持に努めつつ、農産物や自然エネルギーなど当該区域に由来する地域資源を活かして、加工、流通(販売)の一体化や、農商工連携等により新たな産業を創出する等、雇用と所得の確保を推進し、定住機能の保全、再生、活性化に寄与する土地利用の展開が必要となります。

これらの課題に対し、必要かつ適切な土地利用誘導を推進するために、平成 27 年(2015 年)に白地地域全域に 6 種類の特定期間制限地域を指定しました。

近年では、都城志布志道路の整備進展に伴い、工業系土地利用の需要が増加しており、都城志布志道路のインターチェンジ周辺等は、第 2 次都市国土利用計画において、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を検討する「戦略的土地利用検討ゾーン」に位置付けられました。今後、当該地域において新たな整備・開発を計画的に推進する場合には、周辺環境との調和に配慮し、特定期間制限地域の見直しや用途地域の指定を検討します。

なお、用途地域を指定する場合は、人口及び人口密度、開発動向、基盤整備状況、市街地整備のための財政負担、地元住民の理解及び現行用途地域との関係等から、市街地維持区域の条件を満たす必要があります。指定が考えられる地域としては、用途地域縁辺部で一体的な土地利用形態が見られるところや工業団地等です。

また、田園居住区域の用途地域は、「3.1.3 用途地域の暫定的指定及び廃止」で先述したとおり、段階的に用途地域を廃止していくことを検討します。暫定的に用途地域を維持する場合には、第 1 種住居地域若しくは第 2 種住居地域と特別用途地区(店舗床面積 3,000 m<sup>2</sup>)等を検討し、拠点間の均衡や拠点性の維持に配慮します。

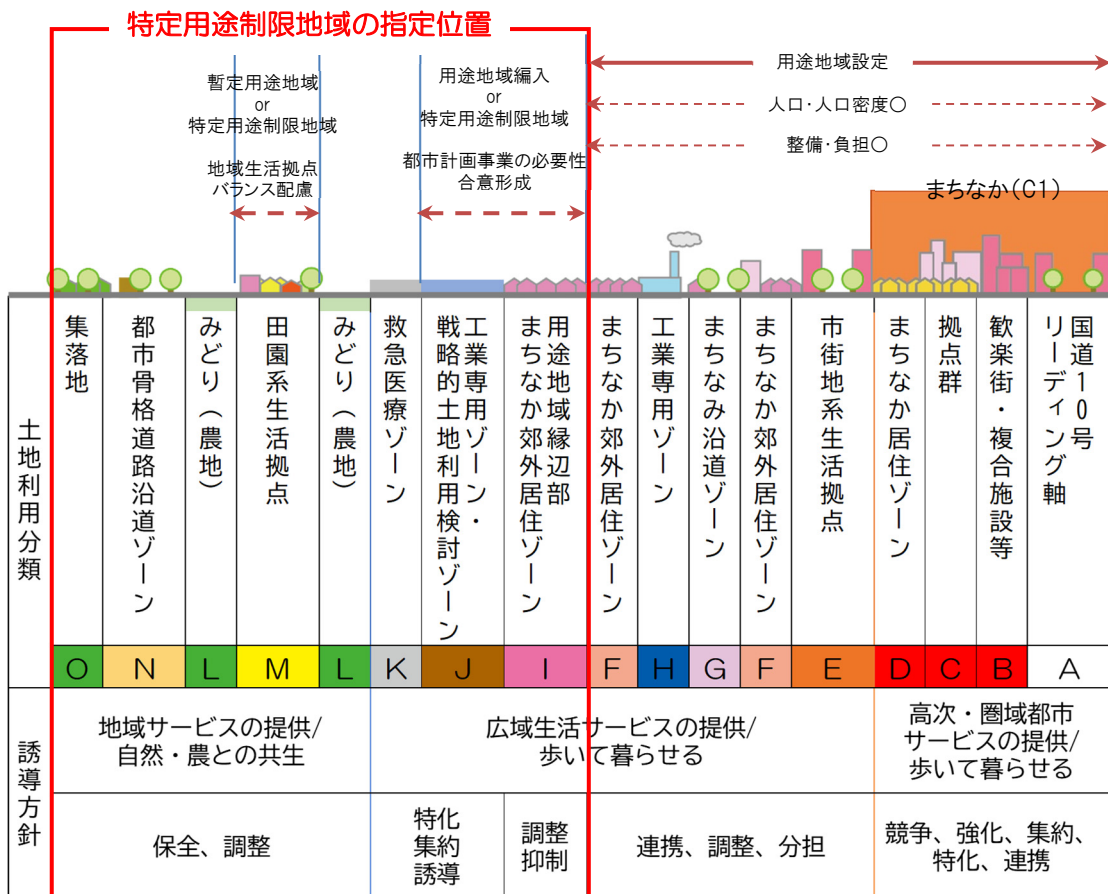
## 4.2 田園居住区域の誘導方針

### 4.2.1 田園居住区域内の規制誘導方針と留意点

田園居住区域においても、用途地域内のゾーンに準じて、土地利用形態ごとにゾーニングし、その土地利用形態の方向性に合致しない施設及び市街地機能が拡散する施設等、抑制したい施設の規制を目的とし、平成 27 年(2015 年)4 月に白地地域全域に特定用途制限地域を指定しました(図表⑩)。指定にあたっては、土地利用の急激な変化を避けるために段階的な規制誘導とし、以下の点に主眼を置いて土地利用誘導を進めています。

#### \*\*\*\*\* 特定用途制限地域指定時の主目的 \*\*\*\*\*

- ① 安全で安心、豊かな田園生活環境を保全するために、居住環境を悪化させる施設立地を抑制する。
- ② 定住できる社会を構築するために、生活拠点の維持と地域資源を活かした新たな付加価値を創出するような土地利用を展開する。
- ③ 追加的基盤整備が懸念される施設立地は抑制する。
- ④ ①②③を実現するために、概ね住居地域並みの誘導を目指す。(工業団地等特定の目的は除く)
- ⑤ 特定の目的実現及びその保護のためには、それに合致しない施設立地を抑制する。



図表⑩ 特定用途制限地域の指定位置

今後も、特定用途制限地域指定時の主目的を原則とし、各地域の特性に応じて適正かつ合理的な土地利用が図られるように、必要に応じて特定用途制限地域の見直しを検討します。特に、都城志布志道路のインターチェンジ周辺等の戦略的土地利用検討ゾーンにおいて、工業団地を計画・整備する場合には、産業リーディング軸(「3.2.3 土地利用方針に基づく用途地域の指定方針」参照)に準じて用途地域の指定及び特定用途制限地域の変更を検討します。

なお、田園居住区域内のまちづくり協議会等の地域コミュニティにおいて、自らが目指すべき地域像に向け立地を制限したい施設がある場合は、都市計画マスタープランの位置付け等の整合を図り、特定用途制限地域の規制強化や地区計画の導入等地域個性を活かした住民主体のまちづくりを支援し、その環境整備を推進していきます。

## 4.2.2 土地利用形態ごとの誘導方針

### ① 集落地(O)→集落居住環境保全型地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	集落居住環境保全型地区では、いずれのゾーンにも該当しない区域とします。 また、保安林区域や自然公園特定区域等について除外します。		
現状・課題	<p>① 当該地区周辺において、線引き廃止後に遊戯施設、大型商業施設等が立地しました。これらの施設は、白地地域であればどこにでも開発可能であることから、当該地区の居住環境の維持、形成など環境変化に対する予防的措置が必要となっています。</p> <p>② 本市の原風景として、霧島、集落地、田園は大きな景観の構成要素となっており、農地の保全を図っていく必要があります。</p> <p>③ 価値観の多様化に伴い、人とひとの絆、みどりと農、潤いやゆとりといった地域個性の保全が必要です。</p> <p>④ 農地転用等に伴う当該地域からの雨水の流出抑制、交通量増加に伴う道路整備などの追加基盤整備の抑制が必要です。</p> <p>⑤ 農業生産基盤が整った地域も存在しており、その生産性や動植物の生息地等営農及び自然環境に配慮する必要があります。</p>		
方針	農とみどりを中心とした潤いとゆとり、人との絆が調和した田園居住空間として保全し、当該地域の居住環境及び公共施設の新たな整備等を抑制しつつ、生活利便性の確保に配慮した規制や誘導を進めます。		
規制内容			
施設		規制対象	
店舗	規制される施設	床面積 500 ㎡を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル、カラオケボックス、ぱちんこ屋等	
畜舎		規制なし	
工場		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 作業場の床面積 500 ㎡を超える工場	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設に該当するもの	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	人口動態や既存建築物に配慮し、建ぺい率、容積率を再検討する
容積率	%	200	



## ② 田園系生活拠点(M)→田園系生活拠点型地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	都市計画マスタープランにおいて田園系生活拠点が指定された地域のうち、用途地域の指定のない地域若しくは用途地域の指定が廃止された地域において、半径1km圏内を基本とし、建物間の距離が50m未満で連たんする地域とします。ただし、国県道沿いは、土地利用状況に関わらず道路から50mの範囲を含みます。区域境界については、道路中心としますが、道路がない場合は宅地の筆界とします。		
現状・課題	<p>生活利便性の悪化や空き家の増加等により居住魅力が低下することで、コミュニティの衰退が予想されます。この地域生活拠点の求心性低下は、周辺集落への居住魅力を低下させることに繋がるのが問題となります。</p> <p>① 田園居住空間としての魅力を活かしつつ、安心して暮らし続けられる生活拠点を維持することが必要です。</p> <p>② 一定の生活利便性とゆとりある居住空間の形成が必要です。</p> <p>③ 交通量増加に伴う道路整備などの追加基盤整備の抑制が必要です。</p> <p>④ 大規模な畜舎に関しては、居住環境への影響、口蹄疫が発生した場合の拡大リスクの抑制から制限することが必要です。</p>		
方針	周辺集落を含めた生活圏域において、地域住民の身近な暮らしを支える機能の維持を図ります。また田園居住ならではの快適な居住空間の形成に配慮した規制や誘導を進めます。		
規制内容			
施設		規制対象	
店舗	規制される施設	床面積 3,000 ㎡を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル等 3,000 ㎡を超えるカラオケボックス、ぱちんこ屋等	
畜舎		3,000 ㎡を超える畜舎	
工場		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 作業場の床面積 500 ㎡を超える工場	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設に該当するもの	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	/
容積率	%	200	

## ③ 都市骨格道路沿道(N)→沿道利用保全型地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	<p>国道 10 号を除く主要都市骨格道路(国道 269 号)及び都市骨格道路(国道 221 号、都城霧島公園線、御池都城線)等の田園系生活拠点と市街地系生活拠点を結ぶ沿道、または、地域生活拠点と都城志布志道路インターチェンジを結ぶ地域連結道路(都城東環状線、飯野松山都城線等)の沿道で、道路用地の境界線から両側 100mの区域とします。</p>		
現状・課題	<p>当該地区は、線引き廃止後に遊戯施設、大型商業施設等が立地しました。これらの施設は、白地地域であればどこにでも開発可能であることから、当該地区の居住環境の維持、形成など環境変化に問題があります。他方で、この沿線は、広域アクセス機能を有することから、近年は都城志布志道路の整備に伴い土地需要が増加しており、土地利用については地域生活拠点の拠点性維持に配慮しつつ、一定の沿道利用を確保する必要があります。</p> <p>① 農地転用等に伴う当該地域からの雨水の流出抑制、交通量増加に伴う道路整備などの追加基盤整備の抑制が必要です。</p> <p>② 地域生活拠点の求心性への影響を抑止する必要があります。</p> <p>③ 田園空間における沿道利用として、適正な環境を保全する必要があります。</p> <p>④ 大規模な畜舎に関しては、居住環境への影響や、口蹄疫が発生した場合の周辺都市への拡大リスクを抑制するため制限することが必要です。</p>		
方針	<p>閑静で落ち着いた田園空間にある沿道利用保全型地区として、周辺農地、集落地、地域生活拠点の居住環境等に配慮した沿道利用の利便性を確保します。また、沿道利用の利便が高まることで市街化促進を招き、公共施設への負荷が増大するため、新たな整備の抑制に配慮した規制や誘導を進めます。</p>		
規制内容			
施設		規制対象	
店舗	規制される施設	床面積 1,000 m <sup>2</sup> を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル等 3,000 m <sup>2</sup> を超えるカラオケボックス、ぱちんこ屋等	
畜舎		3,000 m <sup>2</sup> を超える畜舎	
工場		危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある作業場床面積 3,000 m <sup>2</sup> を超える工場	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		危険物の貯蔵・処理の量が多い施設に該当するもの	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	人口動態や既存建築物に配慮し、建ぺい率、容積率を再検討する
容積率	%	200	

④ 戦略的振興拠点（救急医療）（K）→健康医療地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	都城市郡医師会病院が建設された敷地及びその影響部とします。		
現状・課題	当該地区は、健康医療に繋がる特別な目的を持った地区であり、広域的な救急医療及び健康管理機能を有する拠点として、その目的にあった土地利用を保護する必要があります。		
方針	閑静で落ち着いた環境保全を図りつつ、市街化が促進されることで増大する公共施設への負荷や、新たな整備を抑制し、周辺居住地との調和に配慮した規制、誘導を進めます。		
規制内容			
施設	規制対象		
店舗	規制される施設	床面積 1,000 ㎡を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル、カラオケボックス、ぱちんこ屋等	
畜舎		3,000 ㎡を超える畜舎	
工場		立地不可	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		危険物の貯蔵・処理をする施設は立地不可	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	/
容積率	%	200	

## ⑤ インターチェンジ周辺(J)→インターチェンジ周辺整序型地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	都城志布志道路インターチェンジ周辺の区域を基本とします。		
現状課題	都城志布志道路の整備進展等に伴い、土地需要が増加していますが、至近に居住地が開かれているところもあり、その開発と住環境の保全との調和に配慮する必要があります。		
方針	交通利便性向上に伴って新たな土地活用が見込まれるため、周辺環境との調和に配慮した規制、誘導を進めます。		
規制内容			
施設	規制対象		
店舗	規制される施設	床面積 1,000 ㎡を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル等	
畜舎		3,000 ㎡を超える畜舎	
工場		危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場 作業場床面積 3,000 ㎡を超える工場	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		危険物の貯蔵・処理の量が多い施設に該当するもの	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	
容積率	%	200	

⑥ 工業専用ゾーン(J)→工業流通業務保全型地区

ゾーンの設定と規制方針			
範囲設定	<p>工業、流通団地等工業集積のある区域とします。</p> <p>なお、都城志布志道路インターチェンジ周辺等の戦略的土地利用検討ゾーンにおいて、新たな工業、流通団地を計画・整備する場合には、その周辺地域の状況を考慮し、指定を検討します。</p>		
現状・課題	<p>当該地区は、雇用促進に繋がる特別な目的を持った地区であり、その目的にあった土地利用を促進する必要があります。</p>		
方針	<p>都城圏域の工業、流通をけん引する業務地として、その操業環境の保全を図りつつ、周辺居住地との調和に配慮した規制、誘導を進めます。</p>		
規制内容			
施設		規制対象	
店舗	規制される施設	床面積 1,000 m <sup>2</sup> を超える店舗	
遊戯、風俗施設等		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル、カラオケボックス、ぱちんこ屋等	
畜舎		3,000 m <sup>2</sup> を超える畜舎	
工場		規制なし	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		規制なし	
形態制限		現状	備考
建ぺい率	%	70	/
容積率	%	200	

# 5.土地利用誘導運用の方針

土地利用等の規制・誘導では、導入に伴う混乱を避けるため、段階的に実施していくことを基本とし、その導入効果を検証しながら機動的、弾力的、俯瞰的に対処します。また、市民、事業者、利害関係者及び関係各行政機関への情報発信、収集、共有及び調整を図った上で、柔軟に立案を進めるプロセスを確立し、円滑な運用に努める必要があります。そのため、土地利用規制の導入や見直しの際には、以下のような点について留意していきます。

## \*\*\*\*\* 土地利用誘導の運用に関する留意点 \*\*\*\*\*

- ① 市民、事業者、関係行政機関への情報発信、収集、共有を推進する。
- ② 都市計画決定及び変更の合理性、透明性を確保する。
- ③ 市民の主体的まちづくり（都市計画、土地利用）を支援する。
- ④ マネジメントシステムとそれを担う組織を確立する。

## 5.1 市民、事業者及び関係行政機関への情報発信、収集及び共有の推進

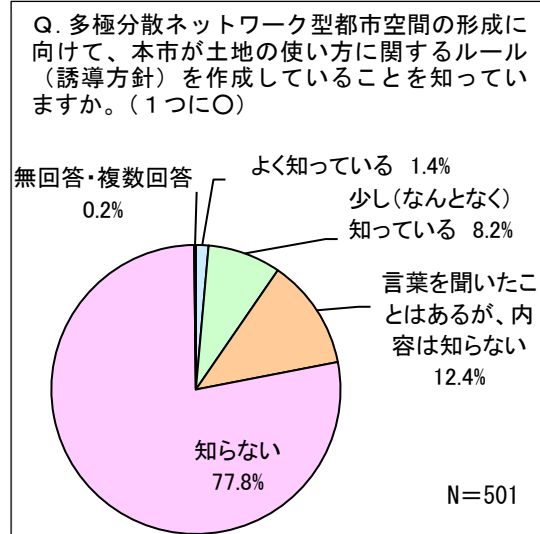
土地利用規制が円滑かつ的確に決定され、その内容が実現されるためには、決定された都市計画を住民自らがまちづくりのルールとして受け入れ、これを積極的に順守していく体制が欠かせません。また、関係部課、関係各機関との連携も欠かせません。そのため、市民、事業者及び関係行政機関に対して、都市計画に関する情報の発信、収集及び共有に努めることが必要です。

### 5.1.1 ガイドラインの周知と知識の普及促進

令和5年(2023年)3月に、満18歳以上の市民1,500名(無作為抽出)を対象に実施したアンケート調査では、本ガイドラインの認知度は極めて低い状況です(図表⑩)。

本ガイドラインには、今後進めていく土地利用規制の変更や導入の考え方、進め方が示されており、これを周知する活動は、今後の土地利用施策を円滑に進めるためにも必須となります。また、周知活動を展開していく中で、本ガイドラインを示すだけでなく、都城市の現状、将来予測や都市計画マスタープラン等の土地利用誘導の必要性についても関心をもってもらうことが重要です。

そこで、周知方策として広報紙やホームページ等への掲載、理解促進方策としてシンポジウム、ポスターセッションなどを催すほか、地元住民の要望に応じて、出前講座の実施等に努めていきます。



図表⑩ 本ガイドラインの認知度

### 5.1.2 事業者との情報共有など連携の強化推進

土地利用規制の変更および導入は、本市の目指すべき将来像の構築に向けて重要な施策となり、事業者の連携、協力が必要となります。したがって、事業者等の土地活用に対する無用な混乱や業務効率の低下が生じないよう、円滑な運用に配慮します。その方法としては、土地利用規制運用の変更及び導入の前後に、広報紙での情報提供、公聴会等による意見収集、理解促進を図る説明会等の実施及びホームページにおけるゾーニングや規制内容の閲覧について検討します。他方で、土地利用運用の適正化を図るためには、事業者からの情報提供も重要となります。また、大規模な土地取引が実施される前に、事業者から情報を提供してもらえるような仕組みづくりも検討する必要があります。

### 5.1.3 関係行政機関との情報共有など連携の強化推進

目指すべき都市像の形成では、土地利用規制と都市施設及び市街地整備が一体のものとして効果を発揮しうよう、総合的に決定、推進する必要があります。そのため、今後、都市計画法で規定する都市施設及び公共的な開発等が実施される場合には、整備の主管課、各整備部門並びに都市計画部門が基本構想の段階から情報共有、連携、調整が図れる仕組みづくりを検討します。

また、誘導すべきまちの姿を実現するには、バスや鉄道などの交通部門、振動・騒音や悪臭等の環境部門、大規模小売店舗立地に伴う周辺生活環境の保全等の商業部門、口蹄疫対策等の農政部門など、ソフト的施策と土地利用誘導が連携することが重要になります。これらの関係部門とも情報共有、連携、調整が図れる仕組みを検討します。

### 5.1.4 都市計画基礎調査の結果報告

土地利用規制の合理性を継続的に確保し、その理解を深めていくためには、本市のおかれている現状及び将来予測や土地利用誘導の効果及び課題等の土地利用動向を検討し、公表することが重要です。

そこで、土地利用動向報告については、5年に1度実施される都市計画基礎調査を活用して、都市計画マスタープラン推進委員会などで評価及び検討し、その結果を市民並びに都市計画審議会へ報告することを検討します。

## 5.2 都市計画決定及び変更の合理性、透明性の確保

### 5.2.1 都市計画審議会

都市計画審議会(以下「審議会」という。)は、都市計画法その他法令でその権限に属する事項の調査審議のほか、市長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、都市計画に関し各種提言を行うことが期待されています(図表⑳)。

また、都市計画に関する事項については、住民の意見に加えて、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが合意形成を円滑にするとともに、都市計画の着実な実施を図る観点からも重要となってきます。

### 5.2.2 審議会の公開性、中立性、専門性、透明性の確保

土地利用規制は、市民の財産権を公共の福祉の観点から一部制限するものです。したがって、これらについて調査審議する審議会等では、その公開性、中立性、専門性、透明性を確保しつつ、向上させていくことが重要です。

公開性については、都市計画審議会の委員(以下「委員」という。)並びに住民の意見を十分くみ取ることができるように、作成しようとする都市計画の素案や関連する情報を具体的に提示する必要があります。また、審議会等(公聴会、説明会含む)では、開催日時、場所に加え、その公開、傍聴など事前に広報等でお知らせし、公開性を高めることに配慮します。そして、審議会等が出された意見については、議事録を公開します。

中立性及び専門性については、事務局と審議会との情報格差の是正を図るために、都市計画基礎調査等を活用した知識の向上や個人情報に配慮しつつ、委員が必要だと判断した資料の提供などが必要です。また、委員の客観的な判断を支援するために、都市計画審議会に設置する専門部会や専門家の招致制度等を検討する必要があります。

透明性については、委員の任命について公募委員枠を検討するほか、その選考基準を明確に示し、行政裁量部分の透明化、客観化を検討する必要があります。

### 5.2.3 都市計画審議会における審議の視点

#### ① 土地利用規制の合理性が継続的に確保されているか？

土地利用規制の合理性では、社会情勢や土地利用状況の変化等に留意し、継続的に確保していく必要があります。したがって、土地利用規制の導入や見直しの時点では、都市計画マスタープラン等の各種上位計画や関連計画で掲げられた将来の位置付け、当該地域の土地利用状況や人口密度、都市基盤施設や公共施設の整備状況及び住民意向等を総合的に判断し、合理的かつ適切な土地利用規制を検討します。

土地利用規制の導入及び変更後には、推進委員会において進捗状況を都市計画基礎調査や要望等活用し、評価します。



### ② 土地利用規制の導入効果とその影響が勘案されているか？

土地利用規制の導入効果に関しては、先述した土地利用状況等を勘案し検討します。

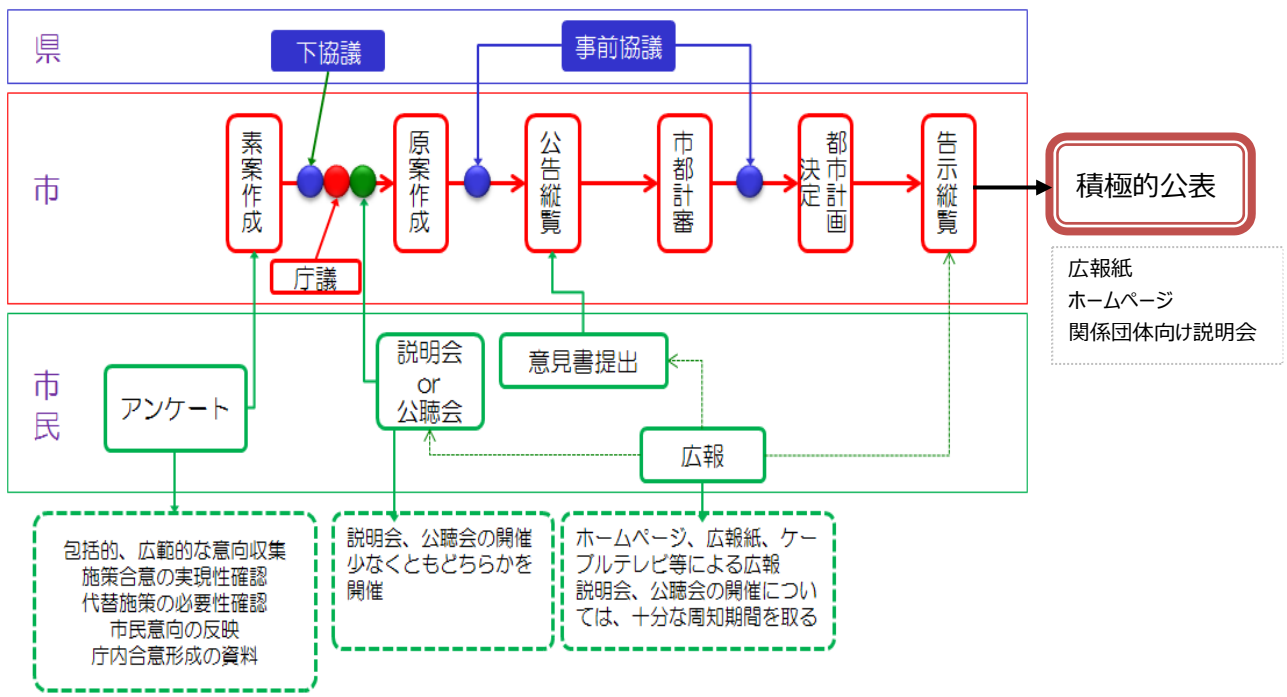
一方で、土地利用規制の見直しにより、既存不適格建築物が発生する場合は、新たに課せられる制限に対して早急な対応が困難であり、その緩和等について、法的に一定の権利を担保し、新たに指定された用途地域等に適合するように誘導します。

なお、変更後に発生する既存不適格建築物の割合は、その導入効果を勘案し設定します。

### ③ 意思決定プロセスが妥当か？

都市計画法第 16 条第 1 項では、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認められた時は、住民の意見を反映させるために公聴会・説明会の開催等を講ずることとされています。これは、同法第 17 条の縦覧及び意見書の提出とは別に、案作成の段階でも住民意見をできるだけ反映させようという趣旨が含まれています。したがって、土地利用規制の変更及び導入にあたっては、公聴会・説明会を開催する等、住民の意見を反映させる措置を講じていきます。

その手法としては、公聴会・意見交換会の開催に加えて、都市計画の変更や導入の影響及び範囲等を勘案し、併せてアンケートや市民討議会の実施等、法に規定されていない追加的意見収集についても検討して、意思決定プロセスを設計します。その意思決定のプロセスの設計に苦慮する場合は、推進委員会を活用し、助言を得る等も考えられます。



図表⑳ 都市計画決定の流れ

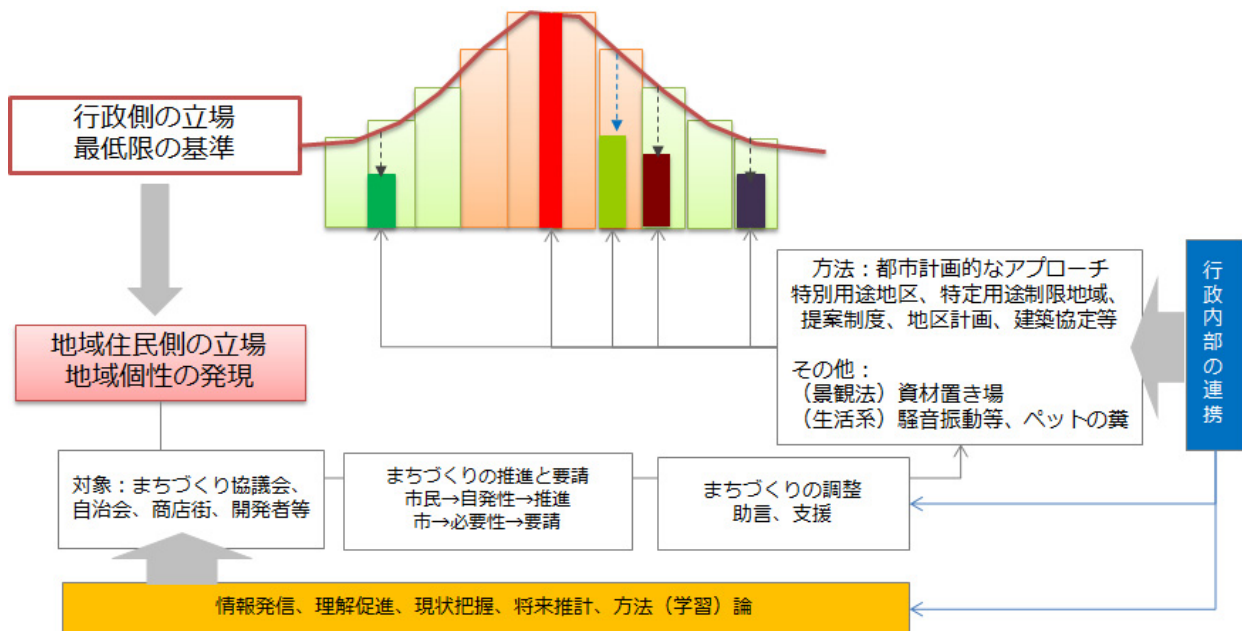
## 5.3 市民の主体的まちづくり(都市計画、土地利用)の支援

本ガイドラインは、市域全体の土地利用調整を担うために、市域全体を俯瞰的に捉えた最低限の基準です。しかし、この運用だけでは目指すべき都市像の実現には不十分であり、これからの人口減少や高齢化等の成熟型社会に向けて、各地域住民が自分たちの地域を磨き、地域個性を発現させ、地域住民自らの手で地域の活性化につなげていく必要があります。

### 5.3.1 市民のための都市計画制度の学習支援、普及

市民の主体的取り組みとして想定されるのは、まちづくり協議会等の住民組織が基本となり、そこでの発意が必須の条件となります。例えば、西都城駅前の蔵原通線シンボルロードを整備する際に、沿線住民と連携して地域のまちづくり憲章や地区計画等を制定することで、駅前の沿道空間として良質な空間の形成に取り組み、成果をあげています。また、田園空間における景観を維持向上させて、Iターン者が増加した地域もあります。

このように各地域の強みを活かしたまちづくりを支援(図表③)するために、当該地域の現状や将来推移等のデータを提供し、ワークショップなどの検討方法や地域の目指す姿に向けた地区計画等、都市計画的手段の学習支援を推進していきます。また、これらをホームページ等により情報発信し、勉強会等の普及活動に努め、その機運を高めていきます。



図表③ 市民の主体的なまちづくり支援の関係図

### 5.3.2 都市計画提案制度

都市計画マスタープランに示されていない開発計画が住民及び開発者から提案される場合、都市全体の観点から周辺土地利用との調和や機能配置のバランス、そして都市計画マスタープラン推進委員会の意見等を考慮し、計画実現に必要な用途地域等の指定又は変更を行うものとします。

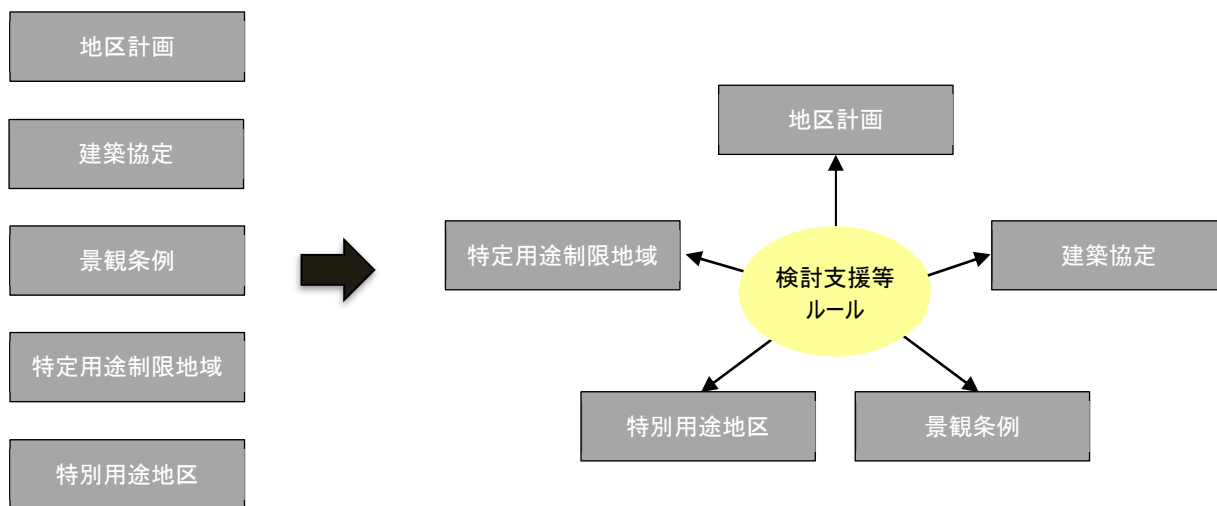
なお、その場合は、都市計画マスタープランを見直すとともに、地区計画等を活用し規制内容の強化又は緩和で対応するなど留意していきます。

### 5.3.3 市民まちづくりルールの検討

本市では、都市計画法や建築基準法等に基づく地区計画、建築協定、特定用途制限地域及び特別用途地区、景観法に基づく景観条例等がルール化されています。これらは、規制のできる場所、範囲、規制種別、規制力等様々で、目的や合意形成の可能性等を勘案した手法の選択が必要となります。

したがって、具体的に市民主体のまちづくりを支援、推進するために、都市計画や土地利用分野においてこれら土地利用等に関するルールを統合的に検討できる仕組み(図表③④)を検討する必要があります。

このような市民まちづくりルールを定めている事例として、千葉県流山市、岐阜県可児市があげられます。これらの先進事例では、市民による計画の提案ができるようになっており、その手続き、認定、認定要件、届出、協議、審査、支援が規定されています。また、地区計画の手続きが制度化されているものもあります。



図表③④ 各種都市計画に関する条例とその結合イメージ

## 5.4 マネジメントシステムとそれを担う組織の確立

### 5.4.1 継続的な制度運用と見直し

都市計画法では、都市計画基礎調査の結果等を基に、都市計画の変更の必要性を判断する旨が規定されており(法 21 条)、国の都市計画運用指針においても、都市計画マスタープランの変更等に応じて、土地利用規制の見直しを検討すべきと示されています。

### 5.4.2 法定調査による評価と見直し

都市計画の指定後、長期間経過した土地利用規制では、都市計画基礎調査を活用した観測及び評価を実施し、その結果を踏まえ、定期的に見直しを検討していくことが重要です。

将来、土地利用計画を実現する上で、適切な土地利用が誘導できていない場合や、市街地が抱える課題が解消されていないままとなっている場合は、都市計画マスタープランの見直し、用途地域や特定用途制限地域の変更の検討、都市計画区域の拡大若しくは準都市計画区域の導入の検討及びガイドラインの充実も含めて土地利用規制の内容を検討します。

### 5.4.3 達成状況の点検と成果の把握

都市計画マスタープランでは、計画の達成状況の点検と成果の把握のために、定量的な成果指標と定性的な成果指標の設定にしたがって、その成果を観測します。

また、市民の皆様から寄せられた要望等もあわせて評価し、住みよいまちづくりに向けて定期的な見直しに役立てていきます。

### 5.4.4 段階的な土地利用規制の見直しにより運用

これまで指定してきた土地利用規制に関しては、現況土地利用や既存建築物、特に既存不適格建築物を考慮して、本来、その地域に必要な用途設定より緩やかな用途地域が選択されているケースが多く見られます。

しかし、指定当時からかなり期間が経過している場合、既存不適格物件が移転及び除却されたことにより用途の純化が進んでいる可能性があります。

また、社会経済状況から住宅、商業、工業系施設の混在があり、今後どの方向に土地利用が進むか判断できず用途の混在を許したまま、推移を見守るケースも考えられます。

このように、目指す都市空間の実現に向け、推移を見守りながら段階的、継続的に必要な土地利用規制を見直していきます。

### 5.4.5 都市計画マスタープラン推進委員会の設置

都市計画とは、継続的なものであり、長いサイクルでその成果が発現するものです。また、多岐にわたる専門的知識も必要です。これらに加え、本市では、短期・中長期的検討が必要な課題が残っており、これらに対しても継続的な検討が必要になります。

そこで、本市の都市計画について、安定的かつ継続的に評価、検討、改善等を支援、助言する都市計画マスタープラン推進委員会(図表③⑤)を設置します。

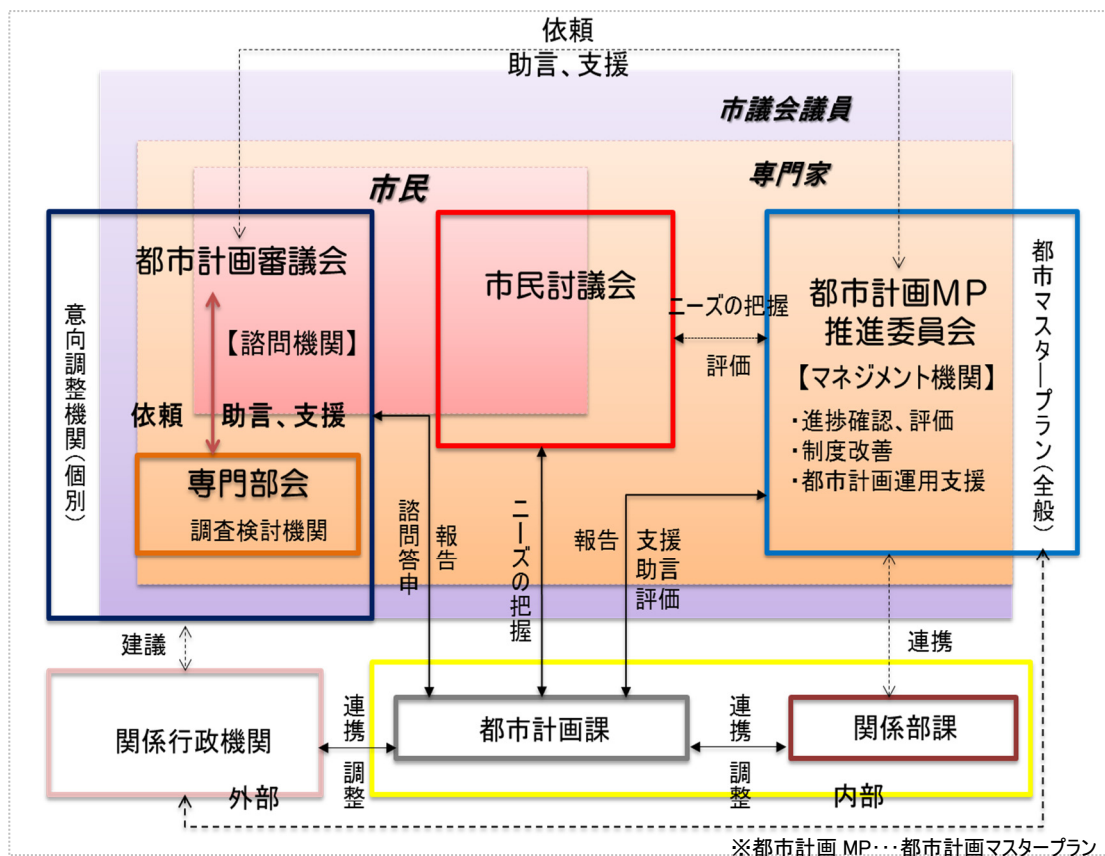
ここでは、進捗確認や制度改善、そして運用支援の三つの機能を求めていきます。

推進委員会は、都市計画審議会及び都市計画審議会専門部会と機能を分担する必要があります。そこで、都市計画審議会は、個別具体の都市計画に関する利害調整機能とし、その中で、長期的、専門的検討や分析が必要なものを専門部会に委ねるものとします。

推進委員会については、①成果及び進捗評価、②市民まちづくり、年1回開催する市民討議会、都市計画審議会(都市計画基礎調査、参考人招致制度)での技術的支援や助言、③都市計画マスタープラン、土地利用誘導ガイドライン、ロードマップ等の見直しや加筆等の検討、④アクションプランの作成に関する助言、⑤本市都市計画の特定課題の検討、⑥都市計画道路見直し等、都市計画課が取り組んでいる全施策を含めたマネジメント機能とします。

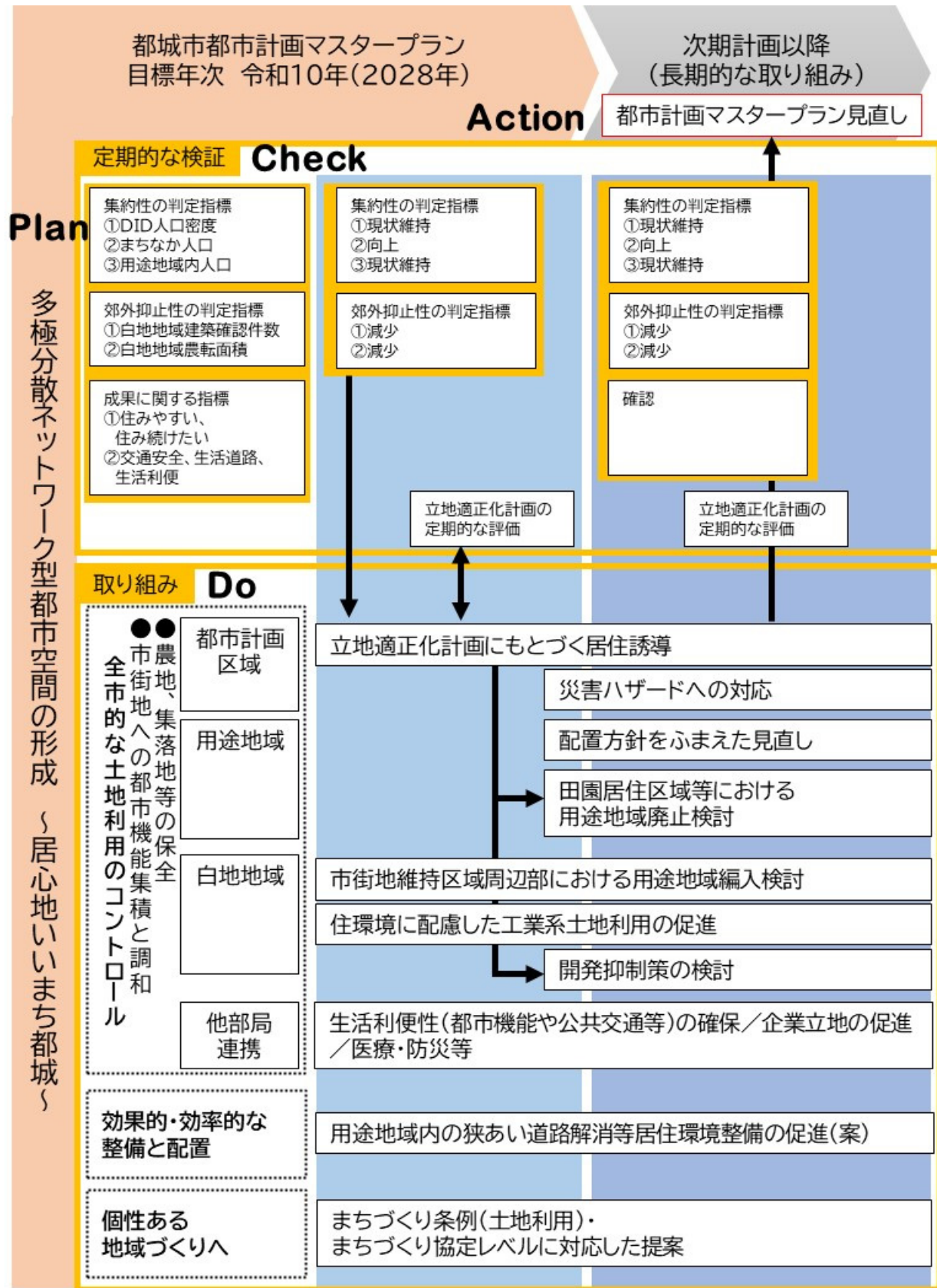
また、推進委員会において郊外化の抑止効果や集約の観点から指標を設定し、都市計画基礎調査の結果を基に進捗状況を確認していきます。

なお、特定の課題については、都城市の都市計画に関する問題、課題をリストアップし、その中で優先順位等を整理し、概ね2カ年で検討後、ロードマップや次回アクションプランに活かしていくことを検討します。



図表③⑤ 都市計画審議会、市民討議会及び都市計画マスタープラン推進委員会の関係

### 5.4.6 多極分散ネットワーク型都市空間の形成に向けたロードマップ



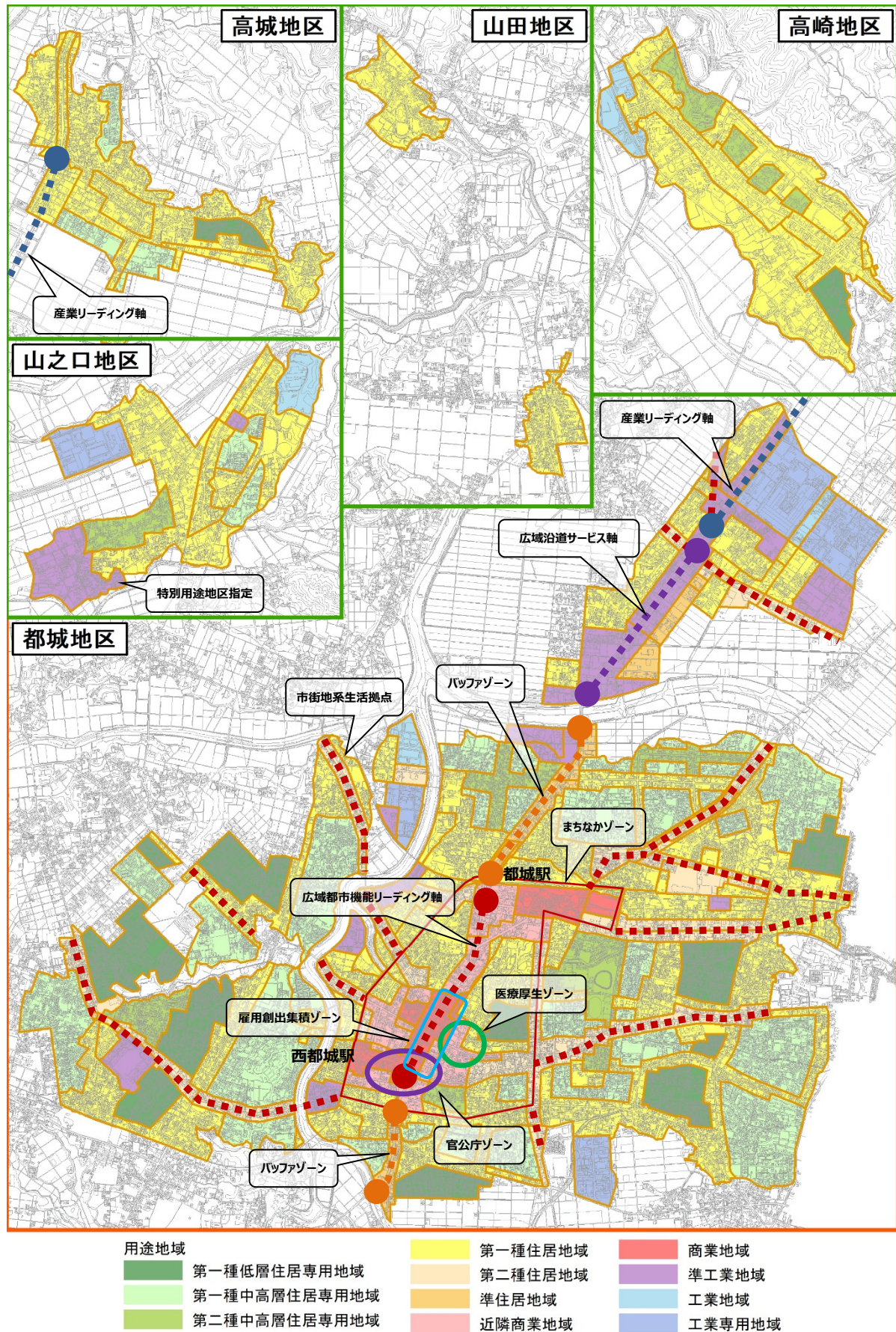
# 6. 参考資料

## 6.1 用途地域の指定に関して

### 6.1.1 市街地維持区域の用途調整方針

		用途地域											
		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	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	準工業地域(バッファ)	工業地域
B	標準	用途地域等配置の際、標準となる位置											
①	緩和	自動車整備等施設がある場合 (作業場の面積のチェック)											
②	強化	概ね住居系が多い場合											
③	調整	環境基準(騒音等)による											
3.2.3① 国道10号 沿線の 用途地域の 指定方針	産業リーディング軸												
	広域沿道サービス軸												
	広域都市機能リーディング軸												
	バッファゾーン												
3.2.3② ゾーン別の 用途地域の 指定方針	まちなか ゾーン	① 歓楽街、複合施設等											
		② 商業地域との連結											
		③ 内環状道路					②←B→①						
		④ 放射系都市骨格道路					B→①						
		⑤ ③と日豊本線の間					B→③						
		⑥ その他都市計画道路											
		その他	←現状合わせ→										
	まちなみ沿道ゾーン					②←B							
まちなか 郊外居住 ゾーン	①現状:住居専用												
	②区画整理済												
	③都市基盤脆弱												
3.2.3③ 用途地域内における 拠点別設定方針	医療厚生ゾーン												
	雇用創出集積ゾーン												
	官公庁ゾーン												
	市街地系生活拠点												
	工業・流通業務拠点												
											特別用途地区による調整		

## 6.1.2 用途地域の配置方針



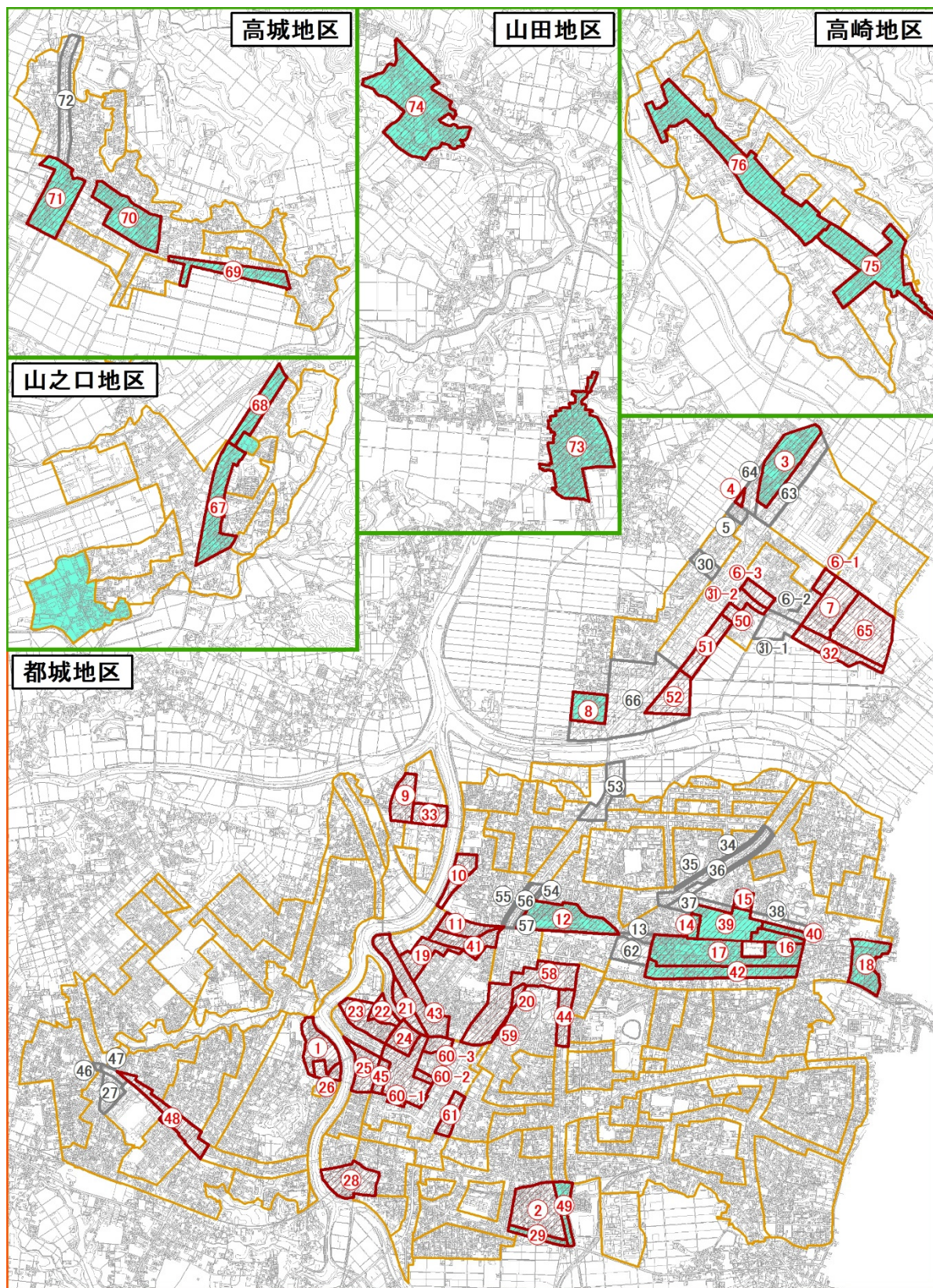


### 6.1.3 想定用途規制表

用途地域内の建築物の用途制限		ルールの変更 (用途地域内)										備考			
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域(沖水十号沿線)		準工業地域(緩衝地等)	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿															
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満															
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下		①	②	③								④	① 2階以下、日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下			②	③								④	② 2階以下、①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下				③								④	③ 2階以下。	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下												④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え10,000㎡以下												※		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの												※		
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝舟投票券販売所に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの													※	※	
風俗施設等	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場				①										
	カラオケボックス等					②	②						②	②	① 3,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬・車券販売所等					②	②						②	② 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						③	※							③ 客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等													④	④ 個室浴場等を除く
個室付浴場等に係る公衆浴場															
事務所等	事務所の床面積が 150㎡以下				①										
	事務所の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下				①										
	事務所の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下				①									① 2階以下	
	事務所の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下														
	事務所の床面積が3,000㎡を超えるもの														
ホテル、旅館					①								※	① 3,000㎡以下	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校														
	図書館等														
	神社、寺院、教会等														
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等														
	公衆浴場、診療所、保育所等														
	老人福祉センター、児童厚生施設等		①	①										① 600㎡以下	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
	大学、高等専門学校、専修学校等														
	病院														
	自動車教習所					①								① 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)				①	①	①	①						① 2階以下 300㎡以下	
	建築物付属車庫①②③は、延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③							① 1階以下 600㎡以下 ② 2階以下3,000㎡以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫														
	15㎡を超える畜舎					①								① 3,000㎡以下	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③				作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	①									① 2階以下 原動機の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②				原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが 少ない工場								②	②				作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが やや多い工場												※	① 50㎡以下	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場													② 150㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②									
	量が少ない施設														
	量がやや多い施設												① 2階以下 1,500㎡以下		
	量が多い施設												② 3,000㎡以下		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却施設														都市計画区域内においては都市計画手続きが必要	

※危険物・・・火薬類取締法第2条に規定する火薬類(火薬、爆薬等)、消防法第2条第7項に規定する危険物(石油類、アルコール類、金属粉、ナトリウム等)、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス又は液化ガスです。危険物の種類により貯蔵・処理できる量が異なりますので、詳細については建築基準法施行令第130条の9を参照ください。

### 6.1.4 用途地域の指定変更図（想定）



- 今後も継続して用途地域変更を想定
- 住居誘導系特別用途地区指定箇所
- 想定通り見直し済

### 6.1.5 用途地域の指定変更表（想定）

No	従前	変更（想定）	地区名	主要施設等
1	準工業地域	第1種中高層住居専用地域	姫城	市宮宮丸西団地
2	準工業地域		姫城	イオン都城ショッピングセンター西側の住宅地
3	工業地域		沖水	国道221号東側、国道10号西側、山野原自治公民館の南側
4	工業地域		沖水	ヤマワ木材の南西側
5	準工業地域		沖水	読売新聞読売センター都城沖水の北側の住宅地
6	1 準工業地域		沖水	都北電設ほか
	2 準工業地域			トーホーフードサービス都城営業所ほか
	3 準工業地域			JA都城中央農機自動車整備センターほか
7	工業地域		沖水	宮崎県トラック協会都城支部都城輸送サービスセンターほか
8	工業地域		沖水	沖水川の北側、宮崎ガス都城支店ほか
9	工業地域		小松原	都城公設卸売市場の西側、ドラッグストアコスモス志比田店ほか
10	準工業地域		祝吉	大淀川の東側、県営住宅川東団地ほか
11	準工業地域		小松原	JR吉都線の南側、北基地の南側
12	準工業地域		祝吉	JR都城駅北側
13	工業地域		小松原	イオンモール都城駅前の北側
14	工業地域		祝吉	祝吉中学校の東側
15	工業地域		祝吉	旧ユーコーラッキー都城店
16	工業地域		祝吉	JR日豊本線の北側、ファミリーマート早水公園前店の南側
17	準工業地域		祝吉	JR日豊本線南側、宮崎県南部福祉こどもセンターほか
18	準工業地域		祝吉	年見川の西側、ハートケア早水事業所ほか
19	準工業地域	小松原	志比田橋南交差点の東側、セブンイレブン都城大王町店ほか	
20	商業地域	小松原	神柱宮 西の鳥居ほか	
21	準工業地域	小松原	JR日豊本線の北側、志比田橋南交差点の南側、大王第三児童公園ほか	
22	準工業地域	小松原	JR日豊本線西側、宮丸児童公園ほか	
23	第2種住居地域	小松原	JR日豊本線西側、フィットネス&スイミング フィットピアほか	
24	商業地域	小松原	年見川南側、JR日豊本線東側、厳興神社ほか	
25	第2種住居地域	小松原	大淀川東側、JR日豊本線西側、八坂神社ほか	
26	準工業地域	姫城	宮丸西団地南側	
27	準工業地域	五十市	陸上自衛隊都城駐屯地西側、久保原バス停留所東側の住宅地	
28	準工業地域	姫城	早川しょうゆみそ株式会社（西町）の南側	
29	準工業地域	姫城	木工団地入口交差点西側、パシオ早鈴店周辺	
30	第1種住居地域	沖水	財部庄内安久線沿線、コープみやざき都北店ほか	
31	1 準工業地域	沖水	ハーティながやま都北店ほか	
	2 準工業地域		JA都城プロパンセンターほか	
32	工業地域	沖水	財部庄内安久線沿線（スーパーセンタートライアル都城都北店東側～神之山西交差点）	
33	工業地域	小松原	都城公設卸売市場ほか	
34	第1種住居地域	祝吉	都城郡元郵便局北側	
35	第1種中高層住居専用地域	祝吉	国道269号沿線の祝吉小学校側	
36	近隣商業地域	祝吉	国道269号沿線（郡元交差点～祝吉五差路）	
37	第1種住居地域	祝吉	祝吉五差路周辺、国立病院機構都城医療センターほか	
38	第1種住居地域	祝吉	早水公園南側、体育文化センターバス停ほか	
39	工業地域	祝吉	JR日豊本線北側、ホームワイドプラス都城店ほか	
40	工業地域	祝吉	早水公園の南側、ファミリーマート早水公園前店ほか	
41	準工業地域	小松原	JR日豊本線沿線、宮崎ヒューマンサービスほか	
42	準工業地域	祝吉	東北原町バス停～早水バス停の北側	
43	準工業地域	小松原	御池都城線沿線（大淀川～年見川）	
44	近隣商業地域	妻ヶ丘	神柱公園の東側、きずな幼稚園ほか	
45	商業地域	姫城	都城ハイレーンズ西側、JR日豊本線東側	
46	第1種住居地域	五十市	葦原交差点南西側	
47	準工業地域	五十市	都城霧島公園線南側、葦原交差点南東側（ファミリーマート葦原店ほか）	
48	近隣商業地域	五十市	鷹尾地区の都城霧島公園線南側沿道（鷹尾交差点以西）	
49	準工業地域	姫城	イオン都城ショッピングセンター西側、国道222号沿線	
			第1種住居地域	
			第2種住居地域	

No	従前	変更(想定)	地区名	主要施設等
50	準工業地域	→	準住居地域	沖水 都北団地の西側
51	第1種住居地域	→		沖水 国土交通省都城国道維持出張所の南側
52	工業地域	→		沖水 ヒマヤスポーツ&ゴルフ都城店ほか
53	準工業地域	→		祝吉 国道10号沿線(沖水川～市場入口交差点)
54	第1種住居地域	→		祝吉 56の東側、川東第2児童公園の西側
55	第1種住居地域	→		祝吉 56の西側
56	近隣商業地域	→		祝吉 国道10号沿線(川東交差点～JR日豊本線北側)
57	準工業地域	→		祝吉 56の東側、田中書店川東店ほか
58	商業地域	→	近隣商業地域	小松原 国道269号沿線、けやきどおり沿線、都城市総合文化ホールほか
59	第1種住居地域	→		小松原 願蔵寺西側
60	1 商業地域	→		宮永病院、寿児童公園ほか
60	2 商業地域	→		円頭庵通り南側、天竜幼稚園北側
60	3 商業地域	→		御池都城線沿線、岩脇橋北交差点の南側
61	商業地域	→	姫城 国道222号南側、東上町通り東側(上町自治公民館ほか)	
62	工業地域	→	商業地域	小松原 イオンモール都城駅前
63	工業地域	→	準工業地域	沖水 国道10号西側、ダイレックス都北店ほか
64	工業地域	→		沖水 国道221号沿線、ヤマワ木材ほか
65	工業地域	→		沖水 日本通運都城支店ほか
66	工業地域	→		沖水 国道10号沿線、都城北諸地区清掃公社ほか
67	近隣商業地域	→	第1種住居地域※ (※ 第2種住居地域 + 特別用途地区 (店舗床面積3,000 ㎡))	山之口 国道269号沿線、JR日豊本線の東側、JR山之口駅周辺
68	準工業地域	→		山之口 国道269号沿線、JR日豊本線の東側、宮崎自動車道の南側
69	準工業地域	→		高城 三股高城線沿線、春日交差点周辺、ヤマト運輸高城営業所の南側
70	近隣商業地域	→		高城 三股高城線沿線、仲町交差点周辺、都城警察署高城交番ほか
71	準工業地域	→		高城 国道10号沿線、高城総合支所入口交差点周辺
72	準住居地域	→		高城 国道10号沿線の高城町穂満坊交差点以北、高城運動公園の西側
73	第2種住居地域	→		山田 JR谷頭駅周辺
74	第2種住居地域	→		山田 山田総合センター、山田小学校ほか
75	準工業地域	→		高崎 国道221号沿線、江平口交差点周辺
76	近隣商業地域	→		高崎 国道221号沿線、JR高崎新田駅、シオン21高崎ホールほか

※灰色は「想定通り見直し済」の箇所(No.6、31 は一部のみ)

## 6.2 特定用途制限地域の指定に関して

### 6.2.1 特定用途制限地域規制表

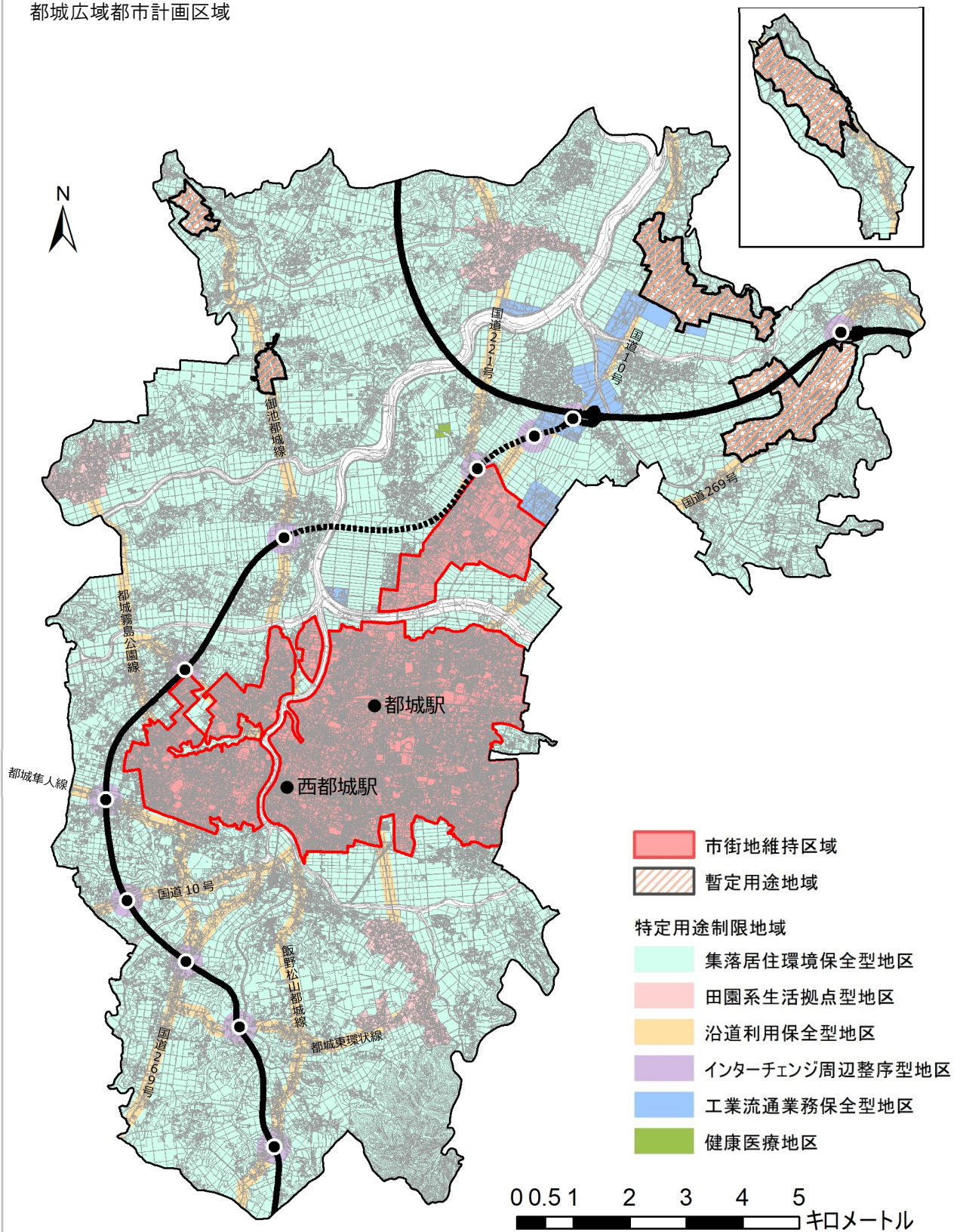
特定用途制限地域内の建築物等の用途制限		集落居住環境保全	田園系生活拠点	沿道利用保全	インターチェンジ周辺整序	工業流通業務保全	健康医療	備考
□ : 建てられる用途 ■ : 建てられない用途 ▲ : 面積、階数等の制限あり								
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿								
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの								非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの							▲店舗等の床面積が1,000㎡以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの							
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	▲	▲	▲	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの							
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの							
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、馬券・舟券・車券売場に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの								
事務所等								
ホテル、旅館		▲		▲				▲3,000㎡以下
遊技場・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等		▲	▲				▲3,000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等		▲	▲				
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、馬券・舟券販売所等		▲	▲				
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ							
キャバレー、個室付浴場等								
公共施設・病院・学校等								
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫除く)							
	建築物付属自動車車庫							
	倉庫業倉庫							
	畜舎(15㎡を超えるもの)		▲	▲	▲	▲	▲	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下							
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	②	②			原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	①	①	②	②			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			②	②			作業場の床面積 ①500㎡以下 ②3,000㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場							
	自動車修理工場	①	①	②	②			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設							
	量が少ない施設							
	量がやや多い施設							
	量が多い施設							
卸売市場、火葬場、屠畜場、汚物処理場、ごみ焼却場施設		都市計画区域内においては都市計画手続きが必要						
工作物								
砕石工場、生コンクリート工場、アスファルト製造工場及びその他これらに類する用途に供するもの								

※危険物…火薬類取締法第2条に規定する火薬類(火薬、爆薬等)、消防法第2条第7項に規定する危険物(石油類、アルコール類、金属粉、ナトリウム等)、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス又は液化ガスです。危険物の種類により貯蔵・処理できる量が異なりますので、詳細については建築基準法施行令第130条の9を参照ください。

## 6.2.2 特定用途制限地域の指定状況

都城広域都市計画区域

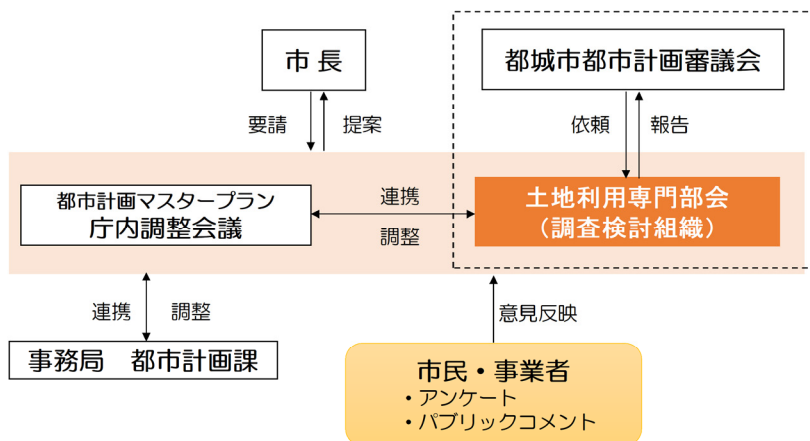
高崎都市計画区域



# 巻末資料

## ■土地利用誘導ガイドライン改定の策定体制

都城市土地利用誘導ガイドラインの改定は、策定組織として「都城市都市計画審議会土地利用専門部会」を中心に、市民・事業者意向を取り入れながら検討しました。



図表③⑥ 都城市土地利用誘導ガイドライン改定の検討体制

適 要	氏 名	役 職
部会長	中村 裕文	都城工業高等専門学校 建築学科 准教授
委員	嶋本 寛	宮崎大学工学教育研究部 准教授
	桑山 博文	一般社団法人宮崎県建築士会都城支部 事務局長
	森山 福一	一般財団法人宮崎県建築住宅センター 理事長
	熊野 稔	宮崎大学地域資源創成学部 教授
	黒木 正行	宮崎県県土整備部都市計画課 課長

図表③⑦ 都城市都市計画審議会 土地利用専門部会委員名簿（令和4年度・令和5年度）

区 分	課・室名
庁内調整会議	総合政策課、人口減少対策課、財政課、国スポ・障スポ準備課、総務課、財産活用課、情報政策課、危機管理課、市民税課、資産税課、地域振興課、高崎総合支所地域生活課、高城総合支所地域生活課、山田総合支所地域生活課、山之口総合支所地域生活課、高崎総合支所産業建設課、高城総合支所産業建設課、山田総合支所産業建設課、山之口総合支所産業建設課、環境政策課、森林保全課、環境施設課、福祉課、障がい福祉課、こども政策課、こども家庭課、保育課、健康課、介護保険課、保険年金課、農政課、農産園芸課、畜産課、農村整備課、ふるさと産業推進局、商工政策課、企業立地課、みやこんじょPR課、スポーツ政策課、都市計画課、道路公園課、維持管理課、建築対策課、住宅施設課、上下水道局総務課、上下水道局水道課、上下水道局下水道課、教育総務課、学校教育課、生涯学習課、文化財課、美術館、都城島津邸、農業委員会事務局、消防局総務課、消防局警防救急課、消防局予防課の課長級職員
庁内専門部会	上記の課・室の担当職員

図表③⑧ 都城市都市計画マスタープラン庁内調整会議及び庁内専門部会（令和5年度）

## ■改定の経緯

開催日	開催内容	主な検討事項等
令和4年 12月1日	令和4年度 第1回土地利用専門部会	・見直しの経緯
令和5年 3月	企業アンケート	・現在地に事業所を開設した経緯や市内への新規立地可能性を把握 ・市内企業24社対象
3月～4月	市民アンケート	・市民の住まいに関するニーズや移動実態、本市のまちづくり（中心市街地・IC周辺）の方向性に関する意見を把握 ・市民1,500人対象（無作為抽出）
6月7日	第1回庁内調整会議 専門部会	・都城市土地利用誘導ガイドラインの見直し（方向性（案））について
6月30日	令和5年度 第1回土地利用専門部会	
9月8日	第1回庁内調整会議 （書面による意見照会）	・都城市土地利用誘導ガイドライン改定素案について
10月3日	令和5年度 第2回土地利用専門部会	
11月29日 ～12月28日	パブリックコメント	・原案の公表
令和6年 1月15日	令和5年度 第3回土地利用専門部会	・都城市土地利用誘導ガイドライン改定案の報告
2月1日	都市計画審議会	
4月1日	計画公表	



## ■ 企業アンケート調査結果

### ① 調査概要

#### □調査目的

- ・ IC 周辺等への企業立地の誘導に向けて、現在地に新規事業所を開設した経緯や市内への新規立地可能性を把握します。

#### □対象者

- ・ 平成 27 年 4 月 1 日以降に市内に立地した指定企業のうち、以下を満たす企業計 24 社
  - 市内へ新規立地した企業 13 社
  - 既進出企業または地場企業で、各 IC 周辺(1km 圏内)、沿道利用保全型地区及び工業流通業務保全型地区に増設をした企業 11 社(既存施設と同一の住所における増設は除外)

#### □配布方法・期間

- ・ 配布・回収方法: 郵送による配布・返信用封筒による回収
- ・ 回収期間: 配布から 4 週間程度

#### □回答数

- ・ 13 社(回答率 54.2%)

### ② 調査結果

#### □まとめ

- ・ 新しい事業所の立地場所を探す際に、IC への距離を「かなり重視」して事業所の位置を探した企業は 4 社、「やや重視した」企業が 7 社とほとんどの企業が IC への距離を重視して事業所を探していました。(問 12)
- ・ 最終的に現在の場所に事業所を開設した理由としては、約半数の 6 社が「IC への交通アクセス性」を選択しました。(問 13・14)
- ・ 他に探した場所としては、都城 IC が 4 社と需要が多いですが、「平塚」、「五十町」、「今町」、「山之口」の各 IC 周辺も候補地とされています。(問 15)
- ・ 場所を選定する際、6 社が必要面積の確保、2 社が騒音問題や近隣住民への配慮を課題としています。(問 16)

□調査結果（抜粋）

問 12 対象事業所の立地場所を探す際、インターチェンジへの距離をどの程度重視したか。

かなり重視した	4社
やや重視した	7社
重視しなかった	2社

問 13・14 最終的に、現在の場所に対象事業所を開設した理由 [3つまで]

ICへの交通アクセスが良いため	福岡・熊本方面 2社／宮崎方面 3社 志布志港方面 3社／鹿児島方面 2社	6社
周辺の就業環境が良好なため		4社
既存の事業所と近接しているため		4社
事務所や工場等の集約のため		4社
周辺に取引先が多いため		3社
市の支援施策が充実していたため		3社
中心市街地への交通アクセスが良いため		1社
災害への安全性が高いため		1社
同業種が集積しているため		0社
賃料等のコスト削減のため		0社
その他		2社

問 15 対象事業所の場所を選定する際、他に探した場所 [複数選択可]

回答した企業の詳細			他に探した場所											IC周辺以外	既存事業所の周辺
業種	事業所	最寄りIC	IC周辺												
			都城	高木	都北	乙房	横市	平塚	五十町	今町	梅北	金御岳	山之口		
運輸	A社	都城	■												
	B社	都城・高木	■	○											
運輸製造	C社	都城	■	○	○										
製造	D社	都城	■						○	○			○		
	E社	都城	■											市内他事業所の周辺	
	F社	都城	■												
	G社	高木	■	■											車で5分
	H社	都城・乙房	■			■									
	I社	五十町	○						■						
	J社	今町								■				都城南部～財部間	
卸売	K社	横市、五十町					■		■						車で20分
	L社	横市					■								
	M社	今町	○	○				○		■				都北町・高城町、曾於市末吉町	

○：場所を選定する際に他に探したIC

問 16 対象事業所を開設するにあたり、場所を選定するための課題（自由記述）

必要面積の確保 6社、騒音問題・近隣住民への配慮 2社

## ■ 市民アンケート調査結果

### ① 調査概要

#### □調査目的

- ・ 市の取り組み(コンパクトなまちづくり)について情報提供するとともに、市民への認知度を把握します。
- ・ コンパクトなまちづくりの推進に向けて、市民が住まいを決める条件や、最近転入した方の移動実態を把握します。
- ・ 都城市都市計画マスタープラン中間見直しにおける重点課題へ対応するため、IC 周辺や中心市街地の土地利用に関する市民の考えを把握します。

#### □対象者

- ・ 都市計画区域内に居住する満 18 歳以上 79 歳までの 1,500 人

#### □地区別の配布数

- ・ 信頼度 95%とした場合に、有効回答数 383 票を得るため、1,300 通(回収率 30%想定)は都市計画区域内全体から無作為に抽出しました。
- ・ コンパクトなまちづくりへの対応を検討するため、居住誘導区域外である用途白地地域において住宅等の新築が多い地域(南横市町、金田町)には重点的に郵送配布することとし、残りの 200 通を、人口の比率により、下記のとおり配分し、無作為に抽出しました。

町名	世帯数	人口	年間新築棟数 (H23-R3 年度平均)	200 通の配分
南横市町	1,674	4,328	33.9 棟	118 通
金田町	1,230	2,999	27.8 棟	82 通

#### □配布方法・期間

- ・ 配布・回収方法: 郵送による配布・返信用封筒による回収
- ・ 回収期間: 配布から 2 週間程度

#### □回答数

- ・ 501(回答率 33.4%)

### ② 調査結果

#### □まとめ

##### 取り組みの認知度について

- ・ 本市の都市計画に関する取り組みの認知度は低くなっています。(問 5)

##### コンパクトなまちづくりや災害に関する認識について

- ・ 「お住まいを決める条件」について、「スーパーなど日常利用する店舗などへの行きやすさ」や「職場からの距離・職場への通勤利便性」が重視されています。居住年数 10 年未満や混在地域(p.72 参照)に住む市民は、「土地、建物の価格や家賃」を重視する傾向にあります。(問 6)
- ・ 「お住まいの地区の生活環境に関する①満足度、②10 年前と比較した現在の評価」について、市全体では「水害など自然災害に対する安心感」、「生鮮食品など日常の買い物の便利さ」の満足度が高くなっています。地区別では、混在や市街地維持区域で満足度が高い一方で、地域生活拠点は満足度が低くなっています。また、「中心市街地(MallMall 周辺等)の居心地」は 10 年前と比較して満足度が高くなっています。(問 11)
- ・ 「まちなかの商業地(Mallmall 周辺)について、特に重要だと思うこと」については、「周辺の商店街の活性化」や「魅力的な街並みづくり」が多く、「居住環境の向上」や「歩行空間の充実」は重要視されていません。(問 14)

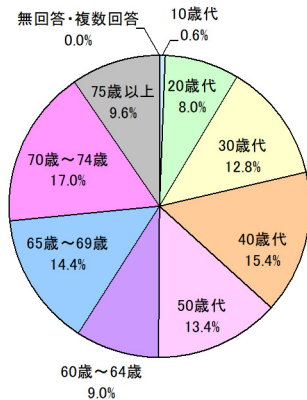
## 都城志布志道路の IC 周辺等について

- 「国道 10 号沿線や市内の各 IC 周辺について、特に重要だと思うこと」について、国道 10 号沿線や都北(仮称)IC 周辺は「企業誘致の推進」、乙房・横市 IC は「居住環境の保全」、平塚・五十町・今町・梅北・金御岳 IC は「現在のままでよい」が最多となっています。(問 15)

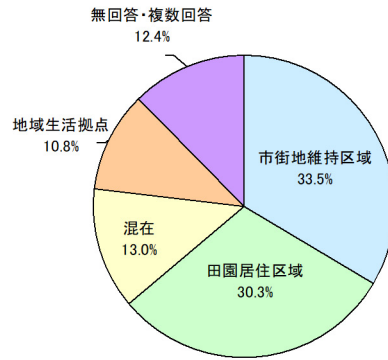
## □調査結果（抜粋）

### 1. 回答者の属性

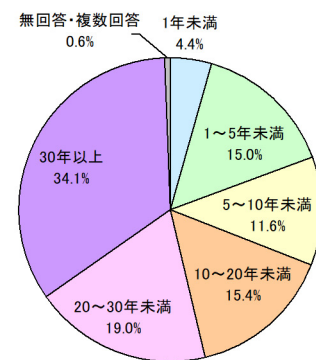
#### 問 2 年齢



#### 問 7 お住いの地区※



#### 問 9 現在の地区への居住年数



※お住いの地区について、アンケート調査で回答した町名をもとに下記に分類しました。

地区区分	区分の定義と該当する町名
市街地維持区域	<b>旧都城市内で、町全体に占める用途地域内の人口割合が 90%以上の町</b> 上町、中町、姫城町、八幡町、松元町、牟田町、蔵原町、甲斐元町、西町、天神町、中原町、妻ヶ丘町、上東町、東町、一万城町、菖蒲原町、若葉町、花繰町、広原町、前田町、小松原町、平江町、北原町、大王町、栄町、宮丸町、千町、早水町、年見町、上川東一丁目、上川東二丁目、上川東三丁目、上川東四丁目、下川東一丁目、下川東二丁目、下川東三丁目、下川東四丁目、郡元町、郡元一丁目、郡元二丁目、郡元三丁目、郡元四丁目、祝吉町、祝吉一丁目、祝吉二丁目、祝吉三丁目、南鷹尾町、鷹尾一丁目、鷹尾二丁目、鷹尾三丁目、鷹尾四丁目、鷹尾五丁目、都原町、都北町
田園居住区域	<b>町全体に占める用途地域内の人口割合が 25%以下の町（地域生活拠点を除く）</b> 下長飯町、神之山町、今町、大岩田町、五十町、平塚町、横市町、南横市町、金田町、太郎坊町、高木町、下水流町、丸谷町、野々美谷町、乙房町、菓子野町、梅北町、豊満町、山之口町山之口、山之口町富吉、高城町桜木、高城町石山、山田町山田、高崎町縄瀬
混在	<b>町全体に占める用途地域の人口割合が 25%を超え、90%未満の町（地域生活拠点を除く）</b> 早鈴町、都島町、上長飯町、志比田町、立野町、久保原町、囊原町、吉尾町
地域生活拠点	<b>田園系生活拠点を含む町</b> 上水流町、庄内町、安久町、山之口町花木、高城町大井手、高城町高城、高城町穂満坊、山田町中霧島、高崎町大牟田

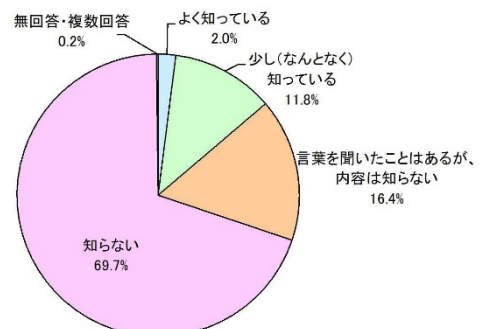
注：R2 国勢調査、R4 年度都市計画基礎調査結果を用いて集計

## 2. 本市の取り組みについて

### 問 5 認知度

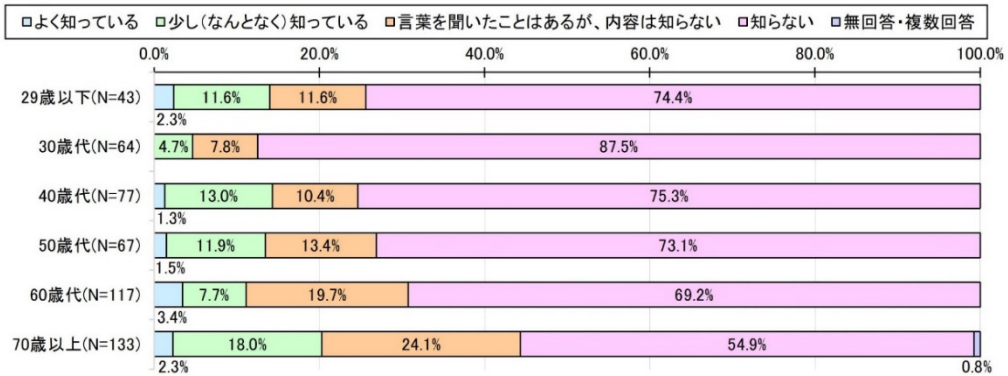
▶(1)、(2)とともに「知らない」が最も多く、特に 30 歳代は約 9 割が「知らない」と回答しており、認知度が低い。

#### (1) 多極分散ネットワーク型都市空間の形成を進めていること

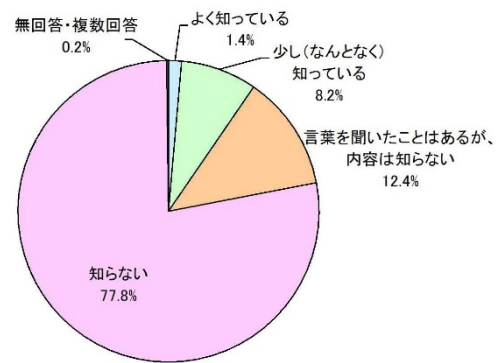


年齢別集計

N=501

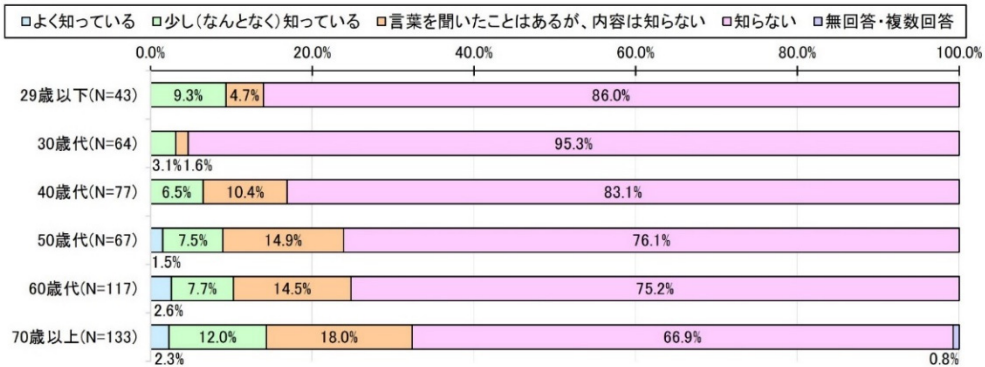


(2) 多極分散ネットワーク型都市空間の形成に向けて、本市が土地の使い方に関するルール（誘導方針）を作成していること



年齢別集計

N=501



(3) (1)または(2)で「よく知っている」「少し(なんとなく)知っている」きっかけ  
[あてはまるものすべて]

N=73 複数回答

選択肢	件数	グラフ
1. 市広報	42	57.5%
2. 市のホームページ	19	26.0%
3. 都市計画課などの窓口	3	4.1%
4. 住民説明会など	1	1.4%
5. シンポジウムなど	0	0.0%
6. その他	6	8.2%
無回答	11	15.1%

### 3. お住まいやお住まいの地区について

#### 問6 お住まいを決める条件 [3つまで]

- ▶年齢別、居住年数別、居住地別のいずれにおいても「スーパーなど日常利用する店舗などへの行きやすさ」が最も多い。(居住年数1年未満は「職場からの距離・職場への通勤利便性」も同率で最多)
- ▶次いで「50歳代」以下は「職場からの距離・職場への通勤利便性」、「60歳代」以上では、「病院、福祉施設などへの行きやすさ」が多い。
- ▶居住年数が10年未満や「混在」地域の居住者は「土地、建物の価格や家賃」を重視する傾向にある。

#### 年齢別・居住年数別・居住地別集計

N=501 3つまで回答

		N	職場からの距離・職場への通勤利便性	土地、建物の価格や家賃	スーパーなど日常利用する店舗などへの行きやすさ	病院、福祉施設などへの行きやすさ	幼稚園、保育所、学校などの環境や行きやすさ	道路や公園などの都市基盤、まちなみがきれいに整備されている	バス、鉄道などの公共交通の利便性	防犯、防災上の安全性
全体		501	165	139	336	179	103	54	71	96
年齢別	29歳以下	43	48.8%	46.5%	55.8%	9.3%	20.9%	11.6%	4.7%	20.9%
	30歳代	64	54.7%	39.1%	68.8%	17.2%	46.9%	6.3%	9.4%	9.4%
	40歳代	77	46.8%	33.8%	70.1%	18.2%	37.7%	9.1%	14.3%	14.3%
	50歳代	67	41.8%	32.8%	65.7%	26.9%	20.9%	13.4%	13.4%	22.4%
	60歳代	117	25.6%	14.5%	71.8%	54.7%	7.7%	11.1%	18.8%	14.5%
	70歳代	133	11.3%	21.8%	64.7%	51.1%	9.0%	12.0%	15.8%	28.6%
居住年数別	1年未満	22	68.2%	31.8%	68.2%	18.2%	27.3%	9.1%	9.1%	18.2%
	1～5年	75	56.0%	34.7%	65.3%	16.0%	34.7%	6.7%	12.0%	9.3%
	5～10年	58	36.2%	37.9%	75.9%	27.6%	29.3%	8.6%	10.3%	10.3%
居住地別	市街地維持区域	168	36.3%	25.6%	72.0%	39.9%	18.5%	10.7%	16.1%	22.6%
	田園居住区域	152	30.9%	30.9%	63.2%	27.6%	27.6%	7.2%	11.8%	17.8%
	混在	65	38.5%	35.4%	73.8%	30.8%	18.5%	16.9%	9.2%	15.4%
	地域生活拠点	54	31.5%	18.5%	61.1%	40.7%	24.1%	9.3%	20.4%	14.8%

		N	地域の雰囲気(近所づきあいの良さ、地域活動の充実等)	自然環境の豊かさ	実家の継承や実家からの近さ	その他	無回答・4つ以上回答
全体		501	62	38	103	7	13
年齢別	29歳以下	43	14.0%	9.3%	18.6%	0.0%	2.3%
	30歳代	64	6.3%	1.6%	23.4%	3.1%	1.6%
	40歳代	77	7.8%	1.3%	27.3%	1.3%	0.0%
	50歳代	67	10.4%	3.0%	20.9%	0.0%	0.0%
	60歳代	117	13.7%	11.1%	21.4%	1.7%	3.4%
	70歳代	133	17%	13%	15%	2%	5%
居住年数別	1年未満	22	0.0%	0.0%	27.3%	0.0%	0.0%
	1～5年	75	9.3%	8.0%	21.3%	1.3%	1.3%
	5～10年	58	10.3%	0.0%	19.0%	3.4%	0.0%
居住地別	市街地維持区域	168	12.5%	5.4%	16.7%	1.2%	1.2%
	田園居住区域	152	11.2%	9.9%	25.7%	1.3%	1.3%
	混在	65	13.8%	4.6%	20.0%	3.1%	0.0%
	地域生活拠点	54	9.3%	11.1%	27.8%	0.0%	5.6%

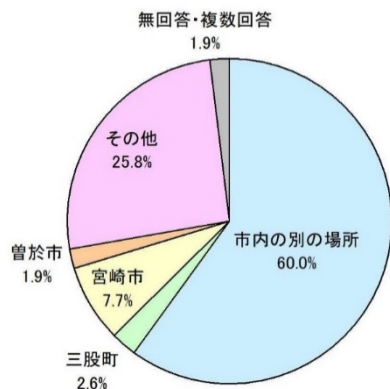
※着色は項目別の上位3つ

※太字は同率

問 10【居住期間 10 年未満のみ、N=155】

- ▶市街地維持区域への転入が最も多い（57 名）。
- ▶市街地維持区域からの転出は、市街地維持区域内への転居が最も多い（23 名）ものの、田園居住区域（13 名）や混在（6 名）も多い。
- ▶混在（用途地域縁辺部）への転入者（23 名）のうち、約半数（10 名）が市街地維持区域も検討している。

(1) 以前住んでいた場所



※その他は、福岡市 4 名、宮崎県内（都城市・三股町・宮崎市以外）9 名、鹿児島県内（曾於市以外）6 名 など

居住地別集計

居住年数10年未満(N=155)の居住地変化の状況

	N	以前の居住地								
		市内					市外			
		市街地維持区域	田園居住区域	混在	地域生活拠点	都市計画区域外	三股町・宮崎市・曾於市	その他	無回答・複数回答	
現在の居住地	市街地維持区域	57	23	6	7	1	0	6	13	1
	田園居住区域	51	13	8	5	4	0	3	18	0
	混在	23	6	3	4	0	0	4	6	0
	地域生活拠点	12	1	2	0	2	1	3	3	0
	無回答・複数回答	12	1	2	2	0	0	3	0	4

(2) 現在のお住いを探すときに、他に検討した場所 [あてはまるものすべて]

居住地別集計

居住年数10年未満(N=155)の居住地検討 ※複数選択

	N	他に検討した居住地								
		市内					市外			
		市街地維持区域	田園居住区域	混在	地域生活拠点	都市計画区域外	三股町・宮崎市・曾於市	その他	無回答・複数回答	
現在の居住地	市街地維持区域	57	18	3	6	1	0	16	2	23
	田園居住区域	51	8	13	7	0	0	10	1	23
	混在	23	10	4	5	0	0	5	1	5
	地域生活拠点	12	2	0	1	2	1	3	1	5
	無回答・複数回答	12	3	1	2	0	0	1	0	7

問 11 お住まいの地区の生活環境に関する①満足度、②10年前と比較した現在の評価

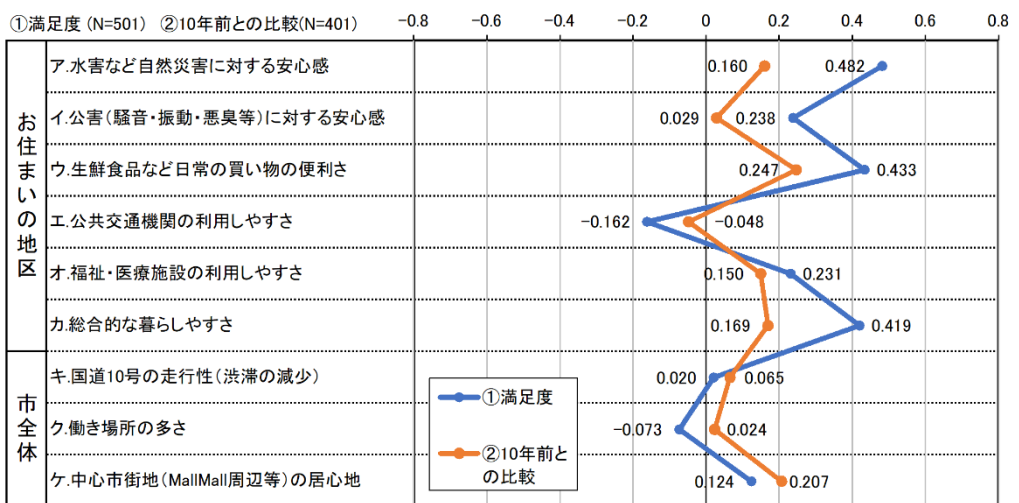
**市全体の傾向**

- ▶満足度は、「水害など自然災害に対する安心感」、「生鮮食品など日常の買い物の便利さ」、「総合的な暮らしやすさ」が高い一方、「公共交通機関の利用しやすさ」は低い。
- ▶10年前と比較した現在の評価は、「生鮮食品など日常の買い物の便利さ」、「中心市街地(MallMall周辺等)の居心地」が高く、「公共交通機関の利用しやすさ」は低い。

**地区区分別の傾向**

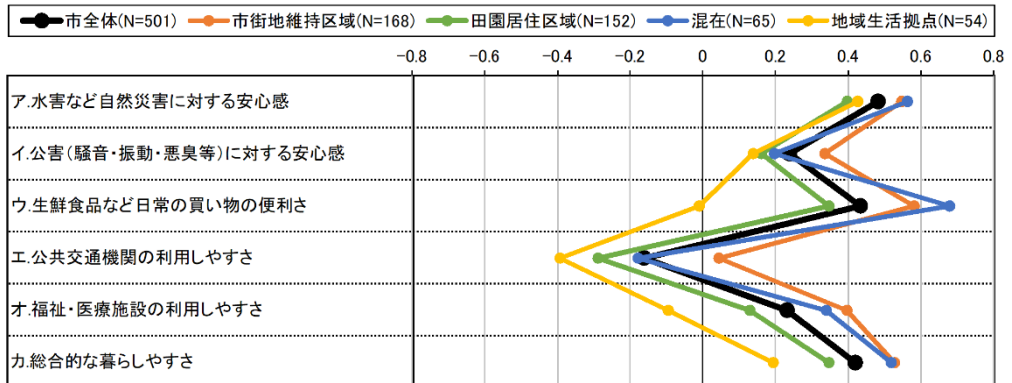
- ▶市街地維持区域は、市全体と比較して全ての項目で満足度が高く、10年前と比較した現在の評価も高い。
- ▶田園居住区域や地域生活拠点、市全体と比較して全ての項目で満足度が低い。特に地域生活拠点は、「公共交通機関の利用しやすさ」に加え、「福祉・医療施設の利用しやすさ」や「生鮮食品など日常の買い物の便利さ」の満足度も低い。
- ▶混在は、「公共交通機関の利用しやすさ」を除き、ほとんどの項目で市全体と比較して満足度が高い。10年前と比較した現在の評価では、「総合的な暮らしやすさ」が他地区と比較して高い。

**【市全体】**

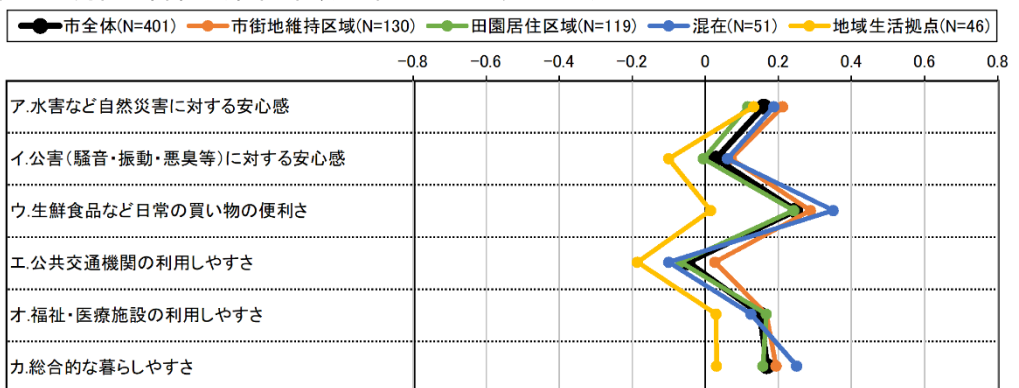


**【地区区分別】**

①満足度



②10年前と比較した現在の評価 (居住年数5年以上のみ、N=401)



※各項目の回答件数に、以下の重みを乗じて合計し、平均値を算出

満足：1点、やや満足：0.5点、どちらとも言えない：0点、やや不満：-0.5点、不満：-1点



#### 4. まちづくりの方向性について

問 14 まちなかの商業地(Mallmall 周辺)について、特に重要だと思うもの [2つ]

▶「周辺の商店街の活性化」や「魅力的な街並みづくり」を重要と回答する市民が多く、「居住環境の向上」や「歩行空間の充実」は重要視されていない。

選択肢	件数	グラフ
1. 周辺の商店街の活性化	329	65.7%
2. 業務機能(働く場)の充実	75	15.0%
3. 歩行空間の充実(休憩の場の整備)	58	11.6%
4. 魅力的な街並みづくり	168	33.5%
5. 居住環境の向上	34	6.8%
6. 子育てサポート施設の充実	68	13.6%
7. 駐車場の整備・充実	129	25.7%
8. 現在のままでよい	28	5.6%
9. その他	23	4.6%
無回答・3つ以上回答	20	4.0%

問 15 次の①～⑨それぞれの地域で、特に重要だと思うもの

▶国道 10 号沿線・都北(仮称) IC 周辺は「企業誘致の推進」、乙房・横市 IC は「居住環境の保全」、平塚・五十町・今町・梅北・金御岳 IC は「現在のままでよい」が最多。

