



◆ 都城市土地利用誘導ガイドライン策定の背景

集落人口の維持と都市間競争に対応するため、昭和63年に区域区分（以下「線引き」という）を廃止しました。

<車社会の進行や産業構造の変化>

- 旧市街化区域（現在の用途地域に相当）の周辺で市街化が進行
- 中心市街地や各地域の中心部の人口減少、まちの活力低下
- 暮らしと産業の不調和による弊害の顕在化

<問題の解決に向けて>

人口減少、少子高齢化社会のなかで、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を送ることができるまちづくりが必要です。そのため、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することによって「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」の実現を目指します。

<実現のために>

都城市土地利用誘導ガイドライン（以下「ガイドライン」という）を平成25年8月に策定しました。都市計画の観点から、適切な土地利用への誘導を目的としています。

（例：集客施設は中心市街地での立地を推奨する。工場は工業用地に建築してもらう。）

◆ ガイドライン改定の背景

本市は、本ガイドラインに基づいて平成27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4月から平成30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、社会情勢の変化等をふまえ、令和3年4月に都城市都市計画マスタープランの中間見直しを実施しました。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。

このため、都城市都市計画マスタープランの中間見直しにおいて示された上記課題に対応すべく、令和6年4月に本ガイドラインの改定を行いました。

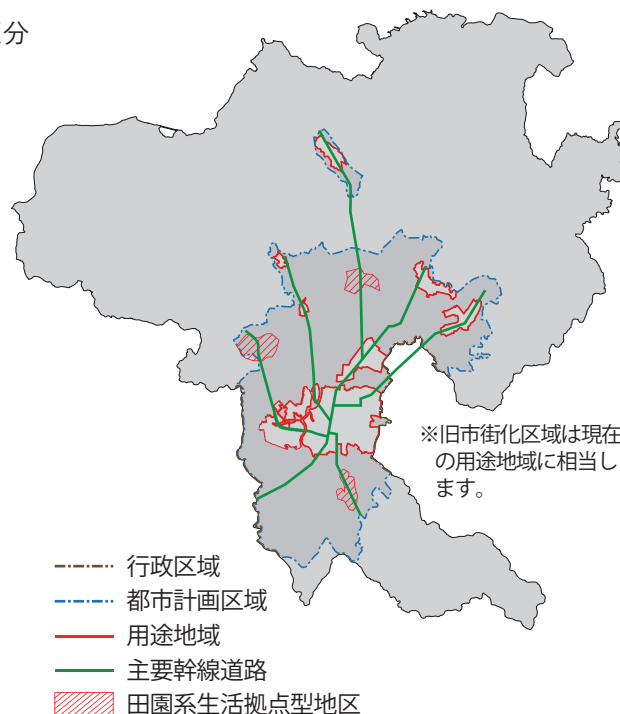
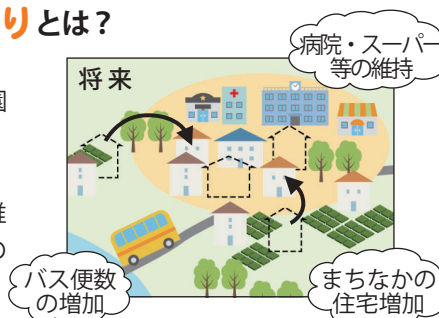


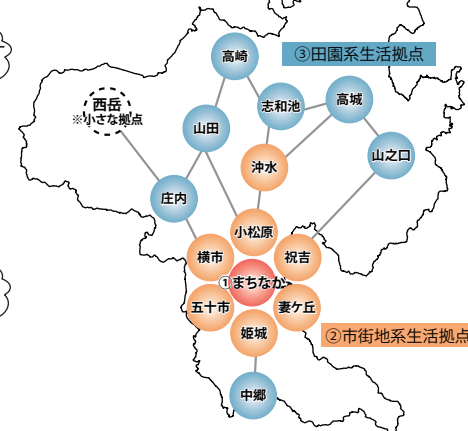
図 都城市立地適正化計画における将来都市構造図

コンパクトなまちづくりとは？

- まちなかや市街地系生活拠点、田園系生活拠点に多くの人が住むことで、人口減少下においても病院やスーパー等の生活に必要な施設を維持し、生活の利便性を確保するものです。



- 本市では、都城市立地適正化計画において、各拠点に**居住誘導区域**、**都市機能誘導区域**、誘導する施設（**誘導施設**）等を設定しています。**居住誘導区域**は用途地域や各生活拠点の一部であり、更なるコンパクトなまちづくりの推進にむけて取り組んでいます。

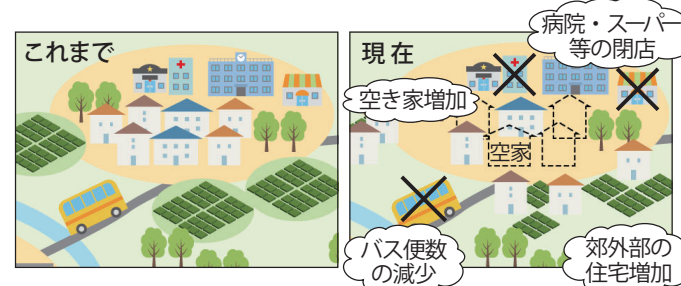


都城市都市計画マスタープラン中間見直しで設定された重点課題に対する、ガイドラインの改定方針は以下のとおりです。

◆ 改定の方針① コンパクトなまちづくりへの対応

市の現状

市全体で空き家が増加する一方で、郊外部では新しい住宅が増え、まちが拡大しています。また、まちなかでは、人口減少によりスーパーが閉店するなど生活が不便になりつつあります。



改定方針

まちなかの住宅新築件数や人口の割合が最近では増加傾向であるため、当面新しい土地利用の規制は行わず、動向を注視します。なお、都城市立地適正化計画により、引き続き**コンパクトなまちづくり**を進めます。

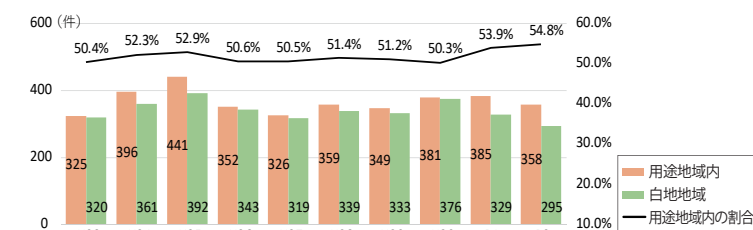


図 用途地域内・白地地域の住宅新築件数と用途地域内の住宅新築件数割合の推移

◆ 改定の方針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

市の現状

都城志布志道路の整備が進むにつれ、市内で新しい工場や流通施設をつくりたいという企業のニーズが増加しています。また、市内に新たに進出する際に、都城志布志道路のIC周辺を希望する企業も多くなっています。一方、本市では、都城IC周辺において工業団地の整備も進められていますが、ほとんどが完売し、工業用地が不足しています。

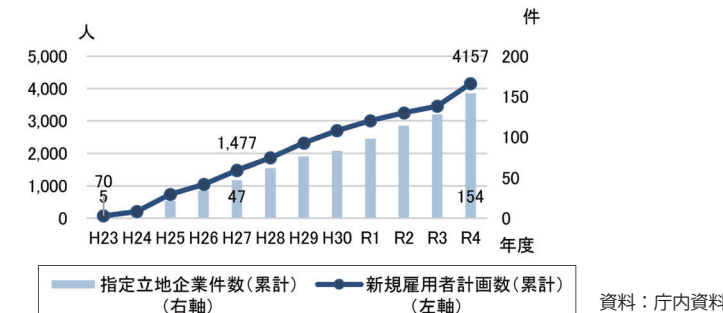


図 本市における指定立地企業件数と新規雇用者計画数の推移

改定方針

現行のガイドラインでは、工場等は都城IC周辺の**戦略的振興拠点地域**に誘導することとしていました。しかし、市の現状等を踏まえて、都城志布志道路IC周辺等の**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、工場等の誘導を検討することとします。

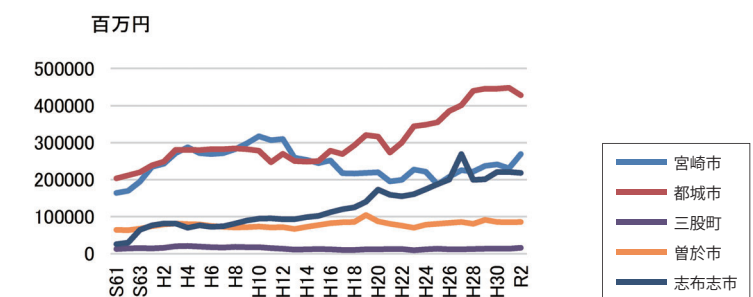


図 本市と周辺都市における製造品出荷額等の推移

◆ 改定の方針③ 災害ハザードエリア(洪水浸水)への対応

市の現状

1000年に1回の確率の大雨が降った場合、大淀川の周辺等、市内の広範囲で浸水する可能性があることが分かりました。しかし、現在でも新しい建物ができています。



▶最新の洪水ハザードマップはこちら



改定方針

皆さんの命を守るために住宅等の建築を制限することは生活に大きな影響を及ぼしますので、現時点では新しい規制は行いません。引き続き、**防災・減災対策に取り組む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ます。**

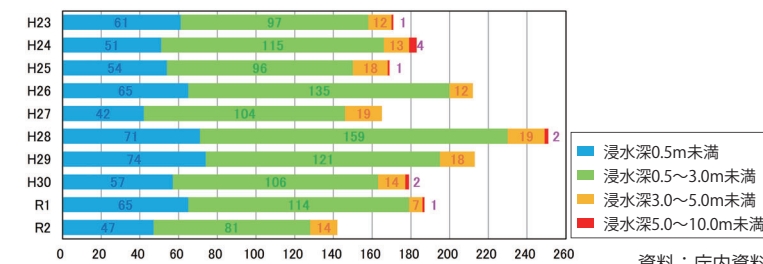


図 想定最大規模の洪水浸水想定区域(L2)における新築動向(平成23年~令和2年)

◆ 都城市都市計画マスタープランを踏まえた土地利用方針

本市では、今後も少子高齢化や人口減少が進むことが予想されており、公共施設の整備や維持更新に配分できる財源も限られてきています。その中で、将来にわたって持続可能な都市を維持・形成しつつ、地域活性化を図るためには、すでに都市基盤（道路や下水道など）の整備が進んでいる旧都城市の用途地域内の土地利用の有効活用を図ることが必要です。

そのため、都市計画区域を市街地維持区域と田園居住区域に分け、それぞれが目指すべき方針を設定します。

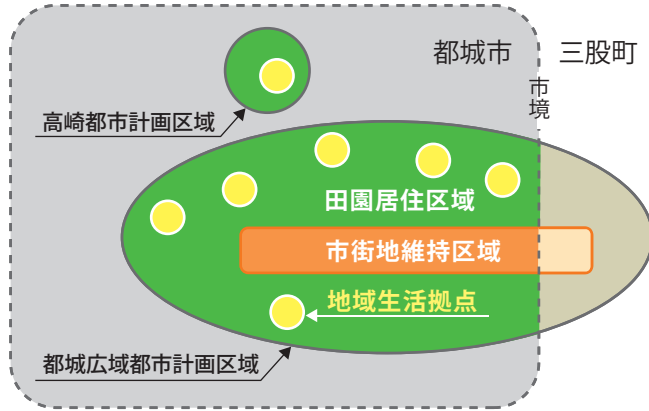


図 市街地維持区域と田園居住区域の概念図

■ 市街地維持区域では、都市計画の見直しによる土地利用誘導を図ります。

市中心部の旧市街化区域内は、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。

「市街地維持区域」では、目指すべき市街地の形成を図るために用途地域（一部地域は、+特別用途地区）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。

用途地域・特別用途地区の具体的な指定方針はガイドラインのp.23～をご覧ください

■ 田園居住区域では、生活環境保全のための土地利用誘導策を導入しています。

都市計画区域のうち市街地維持区域以外の区域は、「田園居住区域」に位置付けています。「田園居住区域」では、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の誘導策として、特定用途制限地域制度を導入しました。

特定用途制限地域（6種類）の具体的な誘導方針はガイドラインのp.42～をご覧ください

※この「田園居住区域」は、用途地域の「田園住居地域」（都市計画法改正により平成30年4月に新設された区分）とは異なります。

💡 土地利用のルールはなぜ必要？

例えば、工場がまちのいたるところに建つと、騒音や振動で良好な生活環境が失われたり、道路が渋滞するなどの問題が発生するおそれがあります。そのため、土地利用のルールとして、住宅や商業施設、工場など建築物の種類や規模によって建てられる場所を決めています。

ガイドラインにおいて定めた土地利用区分図（右図）の実現に向け、「用途地域」「特別用途地区」「特定用途制限地域」を指定し、土地利用の区分ごとに建築可能な建築物の用途の制限をすることとしています。

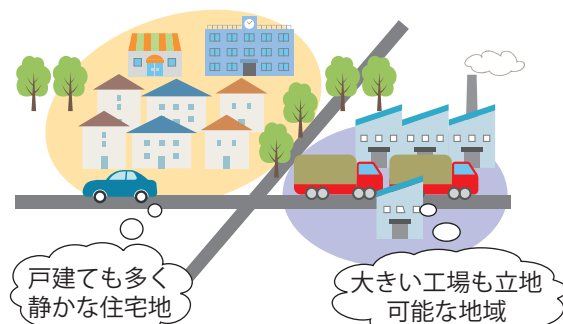


図 土地利用ルールの例

- 用途地域……都市計画法に基づく全国一律のルール
- 特別用途地区……用途地域が定められている地域の一部において、本市の特性に応じて、用途地域に上乗せして定めるルール
- 特定用途制限地域……用途地域が定められていない地域において、本市の特性に応じて定めるルール

● 国道10号沿線への戦略的な機能配置

主要軸	指定位置	方針
産業リーディング軸	高城町穂満坊交差点付近～国道221号交差点付近	産業の機能誘導、活動保護
広域沿道サービス軸	財部庄内安久線都北交差点付近～沖水川付近	都城圏域の沿道サービスの機能誘導
広域都市機能リーディング軸	日豊本線高架付近～都城市役所	居住、商業、医療、福祉、教育、文化、行政等高度都市機能の誘導

● ゾーン特性に応じた土地利用の誘導

名称(地図の色)	土地利用の誘導方針
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
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
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
都市骨格道路沿道	農とみどりを中心とした田園居住地
集落地	農とみどりを中心とした田園居住地
みどり	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

● 拠点機能の保護育成

名称(地図の色)	土地利用の誘導方針
まちなか	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 ・医療厚生 ・雇用創出集積 ・官公庁 ・広域文化交流
市街地系生活拠点	日常生活に必要な機能を維持・確保
田園系生活拠点	日常生活に必要な機能を維持・確保
工業専用	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
IC周辺	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
戦略的土地利用検討	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
救急医療	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

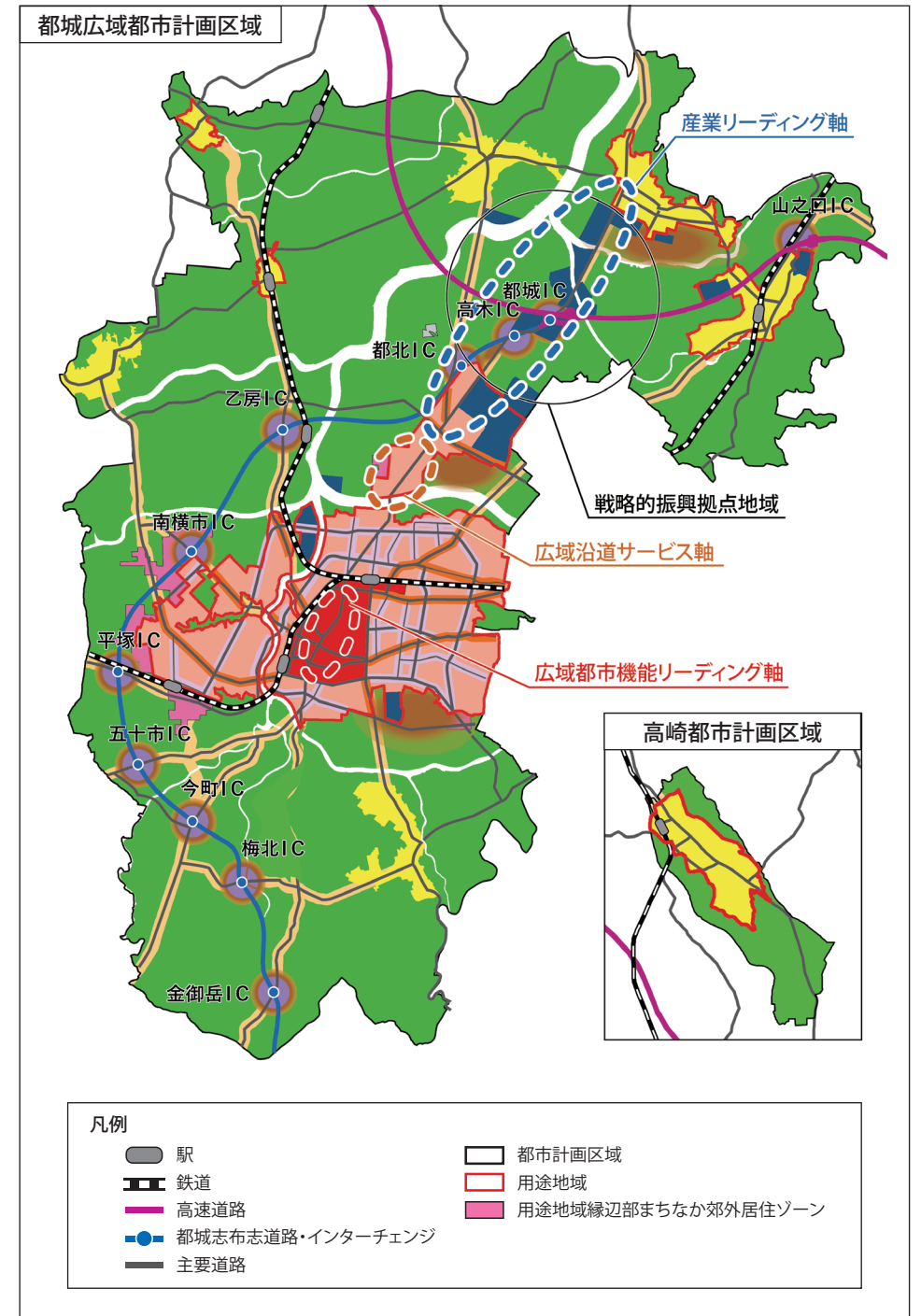


図 土地利用区分図

【お問い合わせ】 都城市土木部都市計画課 TEL：0986-23-2762

▶ガイドライン改定に関する詳細は、市ホームページをご覧ください。
<https://www.city.miyakonojo.miyazaki.jp/soshiki/55/8819.html>

