

市域の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、平成 29 年とし、基準年次は平成 17 年とします。また、中間年次として平成 24 年を設定します。

(2) 人口フレームの想定

市域の土地利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数は、平成 29 年において、それぞれ 166,927 人、76,244 世帯と想定します。

(単位：人、世帯)

区 分	基 準 年 次 (平成 17 年)	中 間 年 次 (平成 24 年)	目 標 年 次 (平成 29 年)
総人口	170, 955	169, 738	166, 927
一般世帯数	68, 272	73, 796	76, 244

(3) 市域の土地の利用区分

市域の土地の利用区分は、農用地、森林、原野、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もとづき、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

市域の土地の利用に関する基本構想に基づく、平成29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(%)			H17~H29 増減面積 (ha)	H17=100 H29指数
	基準年次 平成17年	中間年次 平成24年	目標年次 平成29年	平成17年	平成24年	平成29年		
農用地	14,031	13,739	13,534	21.5%	21.0%	20.7%	-497	96.5
田	6,570	6,433	6,337	10.0%	9.8%	9.7%	-233	96.5
畑	7,311	7,159	7,052	11.2%	10.9%	10.8%	-259	96.5
採草放牧地	150	147	145	0.2%	0.2%	0.2%	-5	96.7
森林	35,766	35,722	35,691	54.7%	54.6%	54.6%	-75	99.8
国有林	18,656	18,656	18,656	28.5%	28.5%	28.5%	0	100.0
民有林	17,110	17,066	17,035	26.2%	26.1%	26.1%	-75	99.6
原野	1,336	1,336	1,336	2.0%	2.0%	2.0%	0	100.0
水面・河川・水路	2,098	2,099	2,099	3.2%	3.2%	3.2%	1	100.0
水面	154	154	154	0.2%	0.2%	0.2%	0	100.0
河川	1,431	1,431	1,431	2.2%	2.2%	2.2%	0	100.0
水路	513	514	514	0.8%	0.8%	0.8%	1	100.2
道路	2,890	2,956	2,989	4.4%	4.5%	4.6%	99	103.4
一般道路	2,526	2,583	2,610	3.9%	4.0%	4.0%	84	103.3
農道	226	226	226	0.3%	0.3%	0.3%	0	100.0
林道	138	147	153	0.2%	0.2%	0.2%	15	110.9
宅地	5,336	5,496	5,610	8.2%	8.4%	8.6%	274	105.1
住宅地	3,229	3,271	3,301	4.9%	5.0%	5.0%	72	102.2
工業用地	280	294	304	0.4%	0.4%	0.5%	24	108.6
その他の宅地	1,827	1,931	2,005	2.8%	3.0%	3.1%	178	109.7
その他	3,923	4,032	4,121	6.0%	6.2%	6.3%	198	105.0
合計	65,380	65,380	65,380	100.0%	100.0%	100.0%	0	100.0
市街地(人口集中地区)	1,688	1,688	1,688	2.6%	2.6%	2.6%	0	100.0

平成29年度における土地の利用区分ごとの規模目標の概要は、次のとおりです。

- (ア) 農用地については、宅地等への転換等によって、なお減少するものと見込まれますが、効率的な利用と生産性の向上に努めることにより、13,534ha程度となります。
- (イ) 森林については、森林の有する多面的機能を享受できるよう、適切な保全を図ることにより、ほぼ現状を維持するものと見込まれ、35,691ha程度となります。
- (ウ) 原野、水面・河川・水路については、ほぼ現状を維持するものと見込まれ、それぞれ1,336ha、2,099ha程度となります。
- (エ) 道路については、一般道路や農道及び林道の整備等により、微増するものと見込まれ、2,989ha程度となります。
- (オ) 宅地のうち、住宅地については、増勢が大幅に鈍化するものと見込まれ、3,301ha程度となります。
工業用地については、地域経済の自立的発展と雇用機会の増大を図るため、必要な用地を確保することにより、304ha程度となります。
その他の宅地については、経済のソフト化・サービス化に伴う事務所・店舗用地の拡大等により増加するものと見込まれ、2,005ha程度となります。
- (カ) 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、4,121ha程度となります。
- (キ) 上記利用区分別の規模目標については、(2)で想定した人口、世帯数に関してなお変動があることも予想されるので、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。

2 地域別の概要

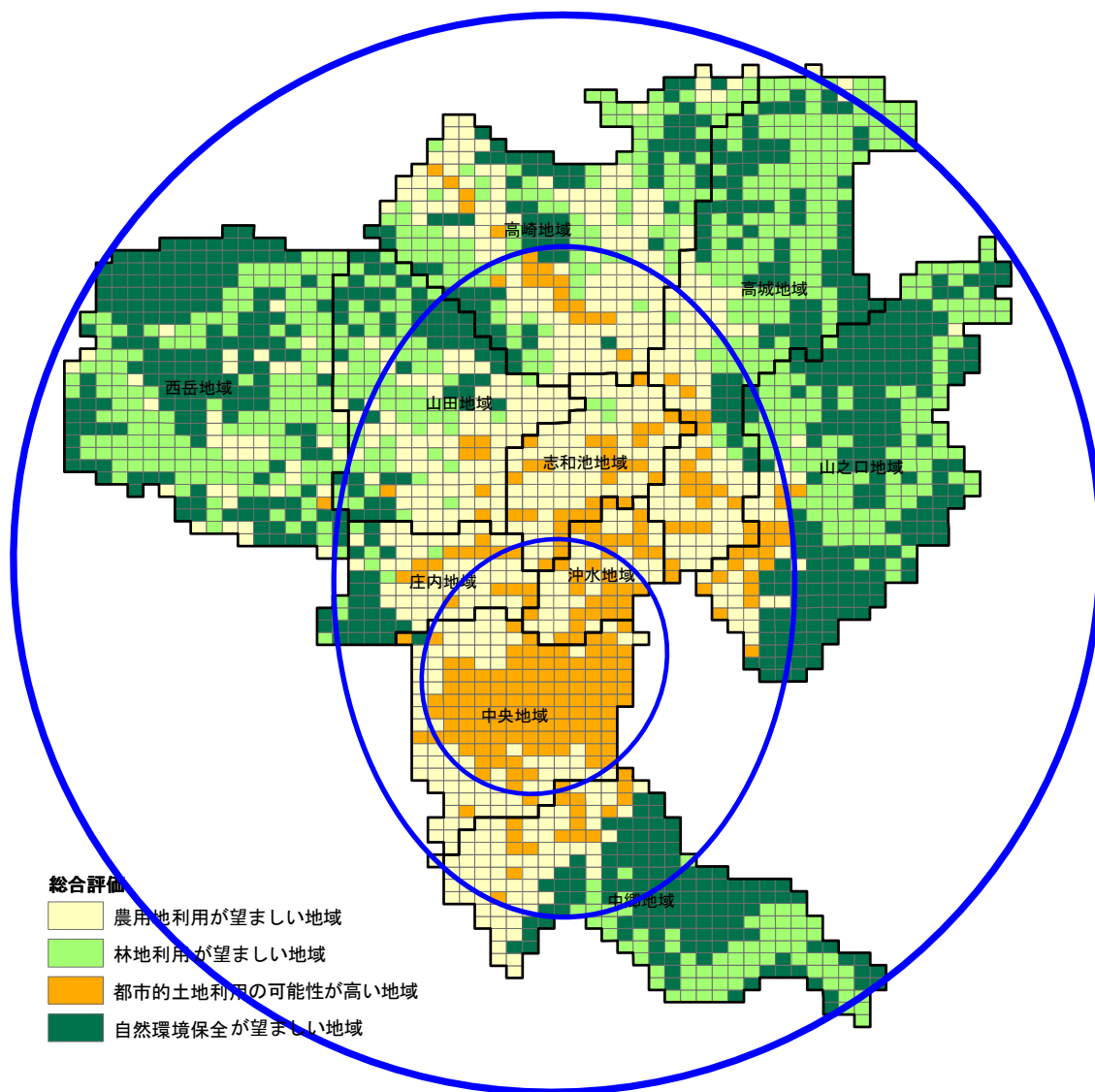


2 地域別の概要

(1) 地域区分

地域区分は、農用地利用適性、林地利用適性、都市的土地利用適性、自然環境保全適性の4つの適性評価をオーバーレイし、次の図のと通りの総合評価を行いました。

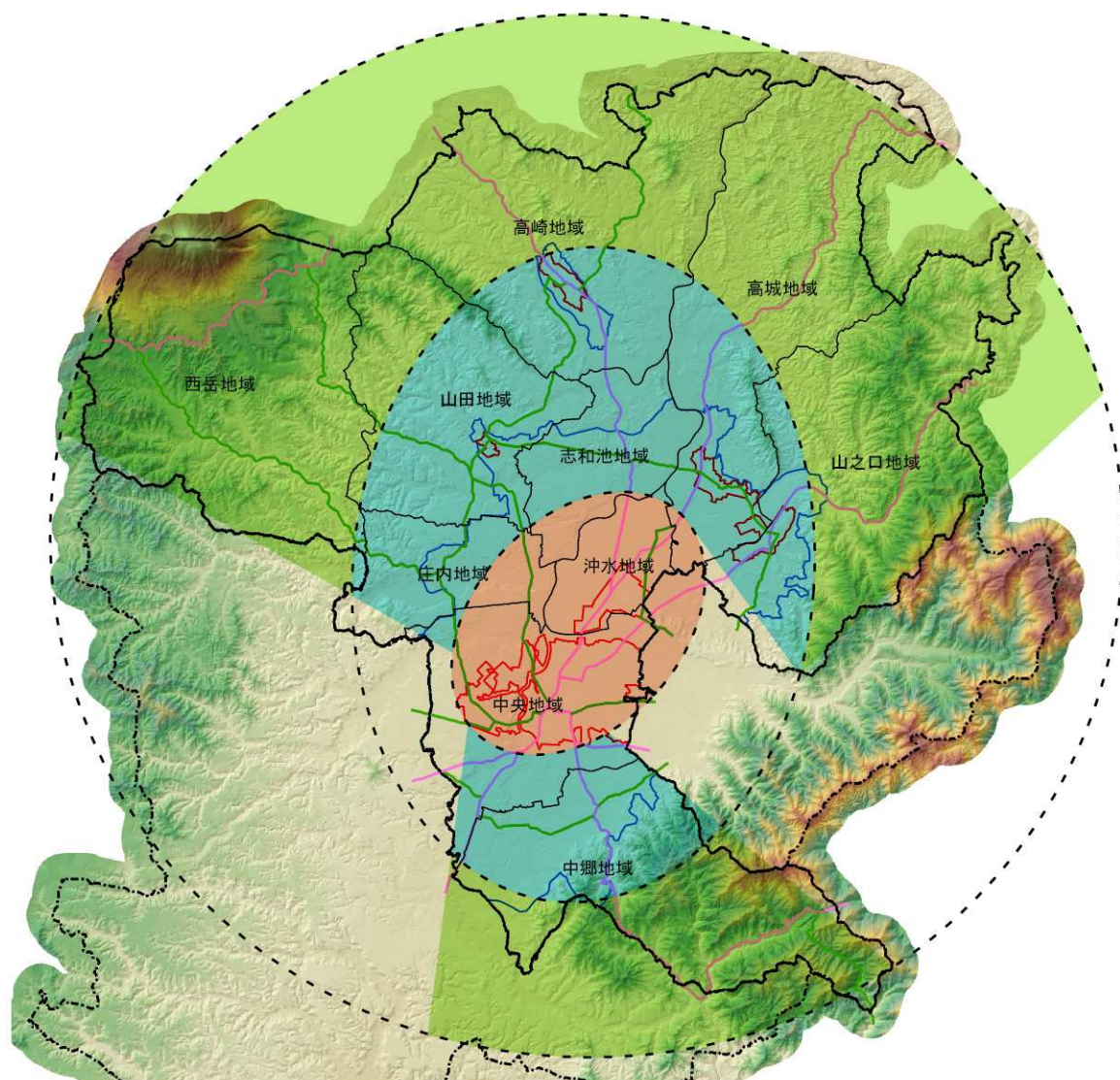
概ね、同心円状に、都市的な中央エリア、郊外の生活圏を形成しているエリア、山間部を含む自然環境エリアが広がっています。



▲土地利用分級評価（総合評価）

地域区分は、中央都市エリア、地域生活エリア、自然環境エリアの3つのエリアとし、地域別の土地利用の方向については、次のとおりとします。

- ① **中央都市エリア** 概ね、都城インターチェンジ以南の市街地
- ② **地域生活エリア** 中央地域を取り巻く生活圏
- ③ **自然環境エリア** 上記以外の集落や森林を含む地域



▲地域区分図

(2) 地域別の土地利用の方向

① 中央都市エリア



この地域は、都市的土地利用を中心とし、その周辺に存在する農用地などで形成される区域です。中心市街地、地域振興拠点、中心市街地を取り巻く郊外の市街地に区分されます。

【中心市街地】

◇基本的な方向

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

- これまで集積してきた都市機能の積極的な活用を進め、南九州の拠点都市にふさわしい中心市街地を形成します。
- 街なかに必要な商業、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。
- 街なか居住を推進し、暮らしやすいまちを目指します。空店舗・空家・空地など、既存の低・未利用資源の有効利用を促進します。
- 住宅や商業系店舗の土地の高度利用を誘導します。
- 中心市街地を本市の「まちの顔」としての再生を図るために、歴史的・文化的資源や街並みなどを活かした景観づくりを進めます。
- 密集した市街地では、防災の観点からも避難路や延焼防止施設となる道路や広場・公園を整備するとともに、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、円滑な交通や交流を促します。

【地域振興拠点】

◇基本的な方向

新しい地域振興のフレームづくりを進めるために、重点的な土地利用を図ります

- 経済の活性化と雇用の確保を図り、新市全体の発展に資するために、周辺の土地利用環境に十分に配慮しつつ、土地利用の重点化を図ります。
- 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。
- 都城志布志道路の整備により都市的土地利用が拡大する可能性のある地域は、今後の土地利用の動向を注視しつつ、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、最も高質な土地利用を進めることができるように努めます。

【中心市街地を取り巻く郊外の市街地】

◇基本的な方向

市街地の拡大を抑止しつつ、生活環境と営農環境の調和を図ります

- 住宅地を中心とした生活環境を保全し、周辺の農用地や景観との調和を図ります。
- 大規模集客施設の立地を抑制する、まちづくり関連法令に基づき、市街地の拡大を防止するためのルールづくりを進めます。
- 市街地の環境を維持・向上させるため、きめ細かな地域地区の設定や市民が主体となったまちづくりルールの策定を進めます。それに基づき、住宅系・商業系・工業系などの適正な配置を図ります。
- 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。
- 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、都城市都市景観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。
- 農業用施設と一般住宅の混在を抑制します。区画のまとまった農用地は、近郊農業の優良農地として保全に努めます。
- 大淀川、沖水川などの水辺は、親水性空間の連続性を確保し、良好な水生生物の生息空間として保全を図ります。
- 計画的に、親水性のある空間や公園などを確保することで住宅地としての魅力を高め、ゆとりのある緑豊かな低層住宅地の形成を図ります。

2 地域別の概要

② 地域生活エリア



この地域は、中央地域の郊外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。

【生活圏の中心となる地域】

◇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

- 総合支所や地区公民館（分館を含む）などが立地する地域の中心部は、今後とも、行政サービスや福祉・医療施設などの日常生活を支える機能の集積を図ります。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。
- 引き続き住環境を整備・改善し、快適な住環境を創出します。
- 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整備を図ります。
- 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。
- 大規模集客施設の出店に当たっては、まちづくり関連法令を順守し、立地場所や周辺環境などに配慮して、計画的に誘導、規制します。
- 建築物や看板などの工作物は、宮崎県屋外広告物条例、都城市都市景観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。
- 農畜産物などの付加価値を高めるとともに、地場産業や誘致企業との連携を図るための流通・工業団地用地を確保します。

【田園・集落地域】

◇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

- 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。
- 市域内の食料自給率や生産性を向上させるため、まとまりのある農用地は、優良農用地として位置づけ、保全を図ります。
- 農用地の侵食や大規模な転用を伴うような宅地化や農業用施設と一般住宅との混在につながるような開発は原則として抑制します。
- 遊休農地などの低・未利用の農用地は、農地の集約化や流動化を進めつつ、周辺の土地利用との調和を図るように誘導に努めます。
- 認定農業者や農業生産法人※など多様な経営主体が農用地を有効利用できるしくみの活用を図ります。また、都市住民との交流を活性化させるため、農地や里山を活用した体験型観光など農用地の多角的な活用を図ります。
- 地域コミュニティの維持や農村景観の保全のため、空家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、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。
- 辺地や過疎地が抱える課題を解決するうえで必要な事業整備のための用地を確保します。

用語解説

【農業生産法人】 農地等を使用して、農業経営を行うことのできる法人。

2 地域別の概要

③ 自然環境エリア



この地域は、都城盆地を形成する霧島屋久国立公園や県立自然公園などの豊かな自然と田園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

- 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、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、環境と調和した基盤整備を推進します。
- 農地として保全に適していない遊休農地などは、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。
- グリーンツーリズムなど都市と農村の住民交流を基本とした新たな管理主体の育成や啓発により、遊休農地の解消や有効利用を促進します。
- 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、保全すべき公益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、空家の活用や計画に沿った必要な住宅地を確保し、良好な住環境の形成に努めます。
- 教育、福祉、保健などの分野と連携しつつ、自然環境の保全に配慮し、森林環境教育や健康づくりの場（体験、交流、観光など）として、多面的に活用します。
- 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。