

第3章 土地利用の方針

3.1 基本的な考え方

国道10号・220号・269号及びこれにほぼ並行するJR各線並びに宮崎駅東通線・宮崎西部環状線による主要な骨格軸を基本とし、現在の土地利用区分の基本的な構成により、市街地を形成してきた本市の都市構造を踏まえつつ、将来の土地利用の方針を以下に設定します。

基本的には、市中心部に位置する「中核拠点」を本市の中核とし、佐土原・田野・高岡・清武地域各中心部に位置する「地域拠点」やその他の都市拠点が都市軸により連携した『多拠点ネットワーク型コンパクトシティ』を形成するための土地利用を図るものとします。

3.2 土地利用の誘導等方針

3.2.1 都市拠点の土地利用方針

各都市拠点の土地利用の誘導等方針と具体的対象地区名等を以下に示します。

都市拠点名	土地利用の誘導等方針	対象地区名等
①中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中心市街地における雇用・就業に最適化したまちづくりや中心商業地の活性化、まちなか居住等の促進のため、民間等によるまちづくりとも連携して、都市計画・建築制度等の有効活用を図るなど、「高次商業・業務」「居住」「文化」「情報」「交流」等の多様な都市機能の集積及び都市空間の高度化や更新等と併せて、良好な市街地景観の形成に努めます。 ■ 中心市街地活性化に関わる多様な主体との連携・協働を通して、都市観光という新たな視点も含めた都市文化の創造と発信の拠点づくりにより、本市の『顔』としての拠点性を更に高め、持続させることを目指します。更にこれらの波及効果によって、平面駐車場や空き地等の低・未利用地の解消を目指します。 ■ 中心市街地周辺の既存ストックの有効活用や雇用・就業に最適化したまちづくり、中心商業地の活性化等の観点から、空き家・空き室等の有効活用に取り組みます。また、「特定空家等」をはじめとする管理不全の空き家等の解消に向けた取り組みを進めます。 ■ 宮崎駅・南宮崎駅周辺における都市機能の集積及び充実・強化を促進するため、現在の都市計画の見直しをはじめ、都市計画・建築制度等の有効活用や、両駅だけでなく広く橘通・高千穂通も交通結節点と捉え、公共交通の利便性・快適性の向上に取り組むなど、交通結節機能を生かした歩いて暮らせる都市の拠点づくりを目指します。 	橘通周辺、 宮崎駅周辺、 中村町周辺、 南宮崎駅周辺

都市拠点名	土地利用の誘導等方針	対象地区名等
②地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■中核拠点と連携する周辺4地域の中心部として、地域住民の居住、日常生活を支える商業・業務、身近な公共公益・文化等の都市機能の維持と集積を図るとともに、これらの都市機能が拡散しないよう、原則としてこれまでの都市計画を継続し、各周辺4地域中心部の拠点性の持続を目指します。 ■総合支所庁舎をはじめとする防災関連施設の機能強化や、防災に関するインフラ等の整備に努めるなど、市中心部の防災拠点と連携した地域防災拠点としての都市機能の充実・強化を目指します。 	佐土原駅周辺、 田野駅周辺、 高岡総合支所周辺、 清武駅周辺
③生活・居住拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■住環境や居住者の生活利便性の向上を目指したインフラ等の整備に努め、周辺環境と調和した低層で良好な住宅市街地を目指します。 	住吉、櫛、大塚、赤江、本郷
④集落拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■周辺の集落地域を含めた住民の日常生活を支える都市機能を備えた拠点集落として、商業・業務や地域包括ケアシステムとも連携した医療・福祉等の都市機能の維持・向上を目指すとともに、これら既存の都市機能の地区外移転等の抑制や生活関連インフラ等の整備に努めます。 ■居住機能については、地域活力や拠点性の維持の観点から、災害の危険性等を考慮しながら、一定エリア内において新たな集合立地を適正に誘導し、田園環境と調和した持続可能な拠点集落を目指します。 	生目、倉岡、瓜生野、那珂
⑤学術・医療拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■本市のみならず、県を代表する学術・医療の拠点として、その機能を現在地で持続的に発揮できるよう、関係機関とも連携し、必要とされるインフラをはじめ、周辺環境の整備等に努めます。 	宮崎学園都市周辺、 宮崎公立大学周辺、 宮崎県立宮崎病院周辺

都市拠点名	土地利用の誘導等方針	対象地区名等
<p>⑥文化・歴史拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■宮崎市福祉文化公園、宮崎市文化の森、宮崎県総合文化公園においては、長寿命化をはじめとする施設の適正な維持管理や周辺環境の整備、また、長期的視点に立った新たな魅力づくりなど、持続可能な広域的・中核的な文化の拠点として、その機能の充実・向上を目指します。 ■周辺4地域においては、各中心部に立地する文化施設の長寿命化をはじめとする施設の適正な維持管理や周辺環境の整備を行うなど、持続可能な地域密着型の文化の拠点として、その機能の充実・向上を目指します。 ■各地域の歴史的な遺跡・資源を生かした施設等については、長寿命化をはじめとする施設の適正な維持管理や周辺環境の整備を行うなど、地域独自の歴史に関する情報発信の場や交流・体験の場としての拠点性の維持・向上を目指します。 	<p>大坪、宮崎駅東、神宮、佐土原総合支所周辺、田野総合支所周辺、高岡総合支所周辺、清武総合支所周辺、生目古墳群周辺、蓮ヶ池史跡公園周辺、佐土原城跡公園周辺、本野原遺跡周辺、穆佐城跡周辺、天ヶ城跡周辺、安井息軒記念館周辺、上猪ノ原遺跡周辺</p>
<p>⑦観光・リゾート拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■主要な観光・リゾート施設を中心に、景観を含めた良好な周辺環境の保全・整備と併せて、『食』や『歴史』等と連携した新たな観光魅力の創出を図るとともに、周辺地域については適正な土地利用の誘導を図り、持続可能な県を代表する集客力のある観光・リゾート地として、個性的で魅力とにぎわいのある観光・リゾート環境の一層の充実・強化に努めます。 ■青島地区においては、観光・リゾート環境の維持・保全や移住促進、人口減対策の観点から、空き家等の有効活用及び「特定空家等」をはじめとする管理不全の空き家等の解消に努めます。 	<p>青島地区周辺、一ツ葉地区周辺等</p>

都市拠点名	土地利用の誘導等方針	対象地区名等
⑧スポーツ・レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■各種スポーツ・レクリエーション施設については、長寿命化をはじめとする施設の適正な維持管理や周辺環境の整備を行うなど、スポーツ・レクリエーションを通じたスポーツ振興や市民の健康増進、癒しと交流等の拠点として、持続可能なスポーツ・レクリエーション機能の充実・強化に取り組みます。 ■特に、生目の杜運動公園周辺、清武総合運動公園、宮崎県総合運動公園については、広域的なスポーツの拠点並びにプロスポーツのキャンプを通じた観光の拠点として、周辺の環境整備も含め一層の魅力向上と機能の充実・強化に努めます。 ■行政機関の防災に関する計画に位置付けられている公園については、大規模自然災害時等の非常時における避難や、受援基地等としての役割も考慮した施設の整備、機能の充実・強化に努めます。 	<p>宮崎県総合運動公園周辺、生目の杜運動公園周辺、久峰総合公園周辺、田野運動公園周辺、天ヶ城公園周辺、清武総合運動公園周辺、石崎の杜鯨鯨館周辺、瓜田ダム周辺</p>
⑨物流・工業拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■物流・工業の拠点としての機能を発揮できるよう、周辺環境等への影響に配慮しながら、適正な土地利用の誘導とともに、必要なインフラ等の環境整備に努めます。 	<p>宮崎港周辺、宮崎空港周辺、宮崎西IC周辺、田野IC周辺、清武IC周辺、宮崎テクノロジーサーチパーク周辺、宮崎学園都市ハイテクパーク周辺、尾ノ下工業団地周辺</p>
⑩レジャー・交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■既存の複合型商業機能と周辺環境との調和に努めるとともに、宮崎駅及び中心市街地等との交流促進に努めます。 	<p>新別府</p>
⑪防災拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■行政庁舎の耐震化や長寿命化等、緊急時に必要とされる都市機能の充実・強化や不足する都市機能の補填など、中核的な防災拠点としての都市環境の整備に取り組みます。 	<p>橘通周辺</p>
⑫防災支援拠点	<ul style="list-style-type: none"> ■防災・減災を目指す後方支援の拠点としての機能を発揮できるよう、必要な都市機能の誘導や周辺環境の整備に取り組みます。 	<p>宮崎西IC周辺、田野IC周辺、清武IC周辺、宮崎テクノロジーサーチパーク周辺</p>

3.2.2 ゾーンの利用方針

(1) 都市的土地利用

主に市街化区域・用途地域内におけるゾーン別の土地利用の方針を以下に示します。

区分	ゾーン名	土地利用の誘導等方針
住居系土地利用	都市型住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多様な都市機能の集積効果により、各種都市サービスを身近に享受できる、利便性の高い快適な居住環境を有する市中心部の住宅市街地として、中心市街地周辺においては中・高層、高密度な土地利用を、更にその周辺においては低・中層、低・中密度の土地利用を誘導します。 ■ 幹線道路沿道においては、住宅と併せて周辺環境と調和した店舗や事務所、沿道サービス型施設等の立地を誘導します。 ■ 密集市街地や、生活道路・公園等のインフラが十分に整備されていない地域においては、地域住民等とも連携し、各種補助制度や地区計画等の都市計画制度等も活用しながら、建物の不燃化・耐震化や更新、狭隘道路の拡幅や公共空地の確保等により、都市防災機能の向上と居住環境の改善に努めます。 ■ 適正なインフラの維持管理や利便性の高い公共交通の維持に努め、快適・便利な居住環境を備えた持続可能な都市型居住機能を目指します。
	近郊型住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 周辺の自然的環境と調和した緑豊かなゆとりある住宅市街地として、低・中層、低・中密度の土地利用を誘導します。 ■ 周辺地域を含めた住民の日常生活や地域経済を支える店舗・事務所等の立地については、交通や周辺環境等への影響に配慮しながら、幹線道路沿道や住宅団地のセンター地区等への集約に努めます。 ■ 適正なインフラの維持管理や拠点地区とを結ぶ公共交通の維持に努め、良好な居住環境を備えた持続可能な近郊型居住機能を目指します。
	郊外型住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 豊かで良好な自然的環境と調和した、ゆとりと趣きのある住宅市街地として、低層、低密度の土地利用を誘導します。 ■ 周辺地域を含めた住民の日常生活や地域経済に密着した店舗・事務所等の立地については、交通や周辺環境等への影響に配慮しながら、地区中心部や幹線道路沿道への集約に努めます。 ■ 適正なインフラの維持管理や日常生活を支える公共交通の維持に努め、良好な居住環境を備えた持続可能な郊外型居住機能を目指します。

区分	ゾーン名	土地利用の誘導等方針
商業・業務系土地利用	高次商業・業務地区	<ul style="list-style-type: none"> ■南九州の中核都市として都市機能が充実し、魅力と活力を備えた都市の『顔』を形成するため、高次・多様な商業・業務機能の集積地となるよう、中・高層、高密度の複合的な土地利用を誘導します。 ■「芸術」「文化」や「飲食」「娯楽」「アミューズメント」等の機能集積を促進し、広域的な交流拠点としての都市機能の向上に努めます。 ■多様な都市機能の集積を図り、土地利用の高度化・複合化を促進するため、官民のプロジェクト事業等とも連携しながら、用途地域・容積率の見直しや地区計画、市街地再開発事業、総合設計制度など、適宜・適切に都市計画・建築制度等の導入に取り組みます。 ■空き家・空き室等の既存ストックの有効活用により、商業・業務機能の集積に努めます。 ■公共交通の利用環境の向上や、都市機能の集積と連携した駐車場の集約・立体化等の促進に努めるなど、アクセスと回遊しやすいまちなか環境の充実・向上を図り、中心商業・業務地としての利便性・快適性の増進と魅力向上に努めます。
	商業・業務地区	<ul style="list-style-type: none"> ■周辺地域の活力・利便性を支える商業・業務地として、低・中層、低・中密度の土地利用を誘導します。 ■周辺地域に対するサービスを中心とした商業・業務機能の集積の促進に努め、地域のにぎわいや生活利便性の維持に取り組みます。
	複合サービス地区	<ul style="list-style-type: none"> ■沿道型の商業・業務系及び周辺環境への影響が少ない工業系の土地利用を誘導します。 ■一定規模以上の大規模商業施設の立地に際しては、交通や周辺地域の生活環境に対して、適切な配慮がなされるよう指導を行います。
物流・工業系土地利用	物流・工業地区	<ul style="list-style-type: none"> ■交通結節点である宮崎空港・宮崎港周辺においては、物流・工業機能の集積を図るとともに、周辺4地域においては、既存の工業系用途地域への物流・工業機能の集積を誘導します。 ■それぞれの工業系用途地域に適合した物流・工業地区としての土地利用を誘導します。 <p>【特に、市街化調整区域・用途地域無指定区域(田野都市計画区域)に関し】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●既存の工業団地周辺については、周辺環境と調和した物流・工業機能以外は、農政とも連携しながら抑制します。
学術・医療系土地利用	学術・医療地区	<ul style="list-style-type: none"> ■学園都市の機能向上のため、学術・医療機能を中心に、居住や商業・業務機能、研究開発型産業等との複合的な土地利用を維持します。 <p>【特に、市街化調整区域に関し】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●周辺環境と調和した学術・医療機能の充実・強化に資する土地利用以外は抑制します。

序章 都市マスタープランの策定にあたって

第1章 都市の現状とまちづくりの課題

第2章 まちづくりの基本的な方針

第3章 土地利用の方針

第4章 都市施設・交通・防災及び景観に関する方針

実現に向けて

巻末資料

(2) 自然的土地利用

市街化調整区域、用途地域無指定区域(田野都市計画区域)、準都市計画区域、都市計画区域外におけるゾーン別の土地利用の誘導等方針を以下に示します。なお、これらの区域における都市的土地利用は原則として抑制しますが、それぞれのゾーン別の土地利用の誘導等方針に適合する新たな都市機能の立地については、本市の都市構造に著しい影響を与えない範囲で例外的に認めるものです。

区分	ゾーン名	土地利用の誘導等方針
自然系土地利用	生産系緑地地区 既存集落区域	<p>基本原則：伝統的な集落地域としての環境を保全します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 伝統的な集落地域として、法令等に適合する都市的土地利用については、周辺環境との調和に配慮しながら適正に誘導します。 ■ 農政事業等も活用しながら、地域住民との連携・協力のもと、田園環境の保全や生活道路の整備、防災対策等、良好な居住環境の形成に努めるなど、集落地域の機能維持を目指します。 ■ 医療及び福祉並びにこれらの機能と連携する介護機能については、法令等に基づく行政機関の関連計画等と整合するものを対象として、地域包括ケアシステム等との整合を図りながら、同システムの圏域等を考慮した各種機能の誘導や更新に取り組み、高齢者等の生活弱者の日常生活を支える各種サービスが、身近な生活空間で享受できる環境の確保を目指します。 ■ 行政機関の関連計画等と整合し、農林漁業や観光の振興、移住促進等、地域の活力や居住環境の維持の観点から、一定の拠点性を有し、その効果が特に期待される集落については、空き家等の有効活用に対する支援等を検討します。
	農地保全区域	<p>基本原則：農地を保全します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 優良農地の区域においては、農業基盤の充実・強化に努め、都市的土地利用を抑制します。なお、雇用創出など本市経済の活性化や地場産業の底上げ等の観点から、特に必要と認められる場合は、周辺環境との調和に配慮しながら、優良農地における都市的土地利用を検討します。

区分	ゾーン名	土地利用の誘導等方針
自然系土地利用	生産系緑地地区 その他の区域	<p>基本原則：田園環境を保全します。</p> <p>■ 自然的環境と都市環境との調和を図るため、また、既存集落区域や農地保全区域周辺の田園環境・景観の保全のため、原則として都市的土地利用を抑制します。</p> <p>【特に、市街化調整区域に関し】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 原則として、法令等に適合しない集団的な住居系開発及び商業系開発（いずれも土地区画整理事業を含む。）は抑制します。 2 集落拠点については、災害発生危険性がある区域を除く一定のエリア内において、周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画を活用した集団的な住居系開発を誘導します。 3 以下に掲げる誘導適地及び誘導要件に適合する場合に限り、地区計画の導入を図るなど、周辺の土地利用や環境との調和を図りながら、新たな都市機能の立地を誘導します。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 誘導適地 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「海の回廊」及び「山の回廊」に囲まれた区域 2) 高速道路 IC 周辺や幹線道路沿道等の交通アクセス利便地 3) 物流・工業拠点及び既存の工業団地周辺 4) 「観光・リゾート拠点」周辺 ※将来の都市イメージ図(P53)に位置付けられたものに限る。 (2) 誘導要件 <ol style="list-style-type: none"> 1) 市の経済発展や雇用創出等に資する物流・工業系の土地利用（但し、(1) 4) への立地は不可） 2) 農林水産業の振興や当該産業を支える機能の充実・強化及び農商工連携並びに観光・地場産業の活性化等の促進に資する土地利用で、分散立地する既存施設の集約等による土地利用の効率化・高度化や低・未利用地等の有効活用が図られる場合 3) 上記 1) 及び 2) は、いずれも開発に係る関係行政機関等との調整が整うことが確実であるもの 4 以下に掲げる土地利用については、行政機関の関連計画等における位置付けなど、当該計画等との整合が図られ、かつ、開発に係る関係行政機関等との調整が整うことが確実な場合は、地区計画の導入を図るなど、周辺環境等との調和に配慮しながら適正な土地利用を誘導します。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 3(1)の誘導適地を除く区域に立地する3(2)に掲げる土地利用 (2) 広域的な機能を有する公共公益施設に係る土地利用

※ 将来の都市イメージ図(P53)に位置付けられたものに限る。

区分	ゾーン名	土地利用の誘導等方針
自然系土地利用	生産系緑地地区 その他の区域	<p>【特に、用途地域無指定区域(田野都市計画区域内)・準都市計画区域に関し】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●法令等に適合する都市的土地利用については、周辺環境との調和に配慮しながら適正に誘導します。 <p>【特に、都市計画区域外に関し】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●高速道路IC周辺や幹線道路との良好なアクセス環境を有する物流・工業適地については、周辺環境との調和に配慮しながら、本市の経済発展や雇用創出等に資する物流・工業機能を適正に誘導します。
	保全系緑地地区 森林区域	<p>基本原則：森林環境を保全します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■法令等に適合する都市的土地利用については、「生産系緑地地区」の「その他の区域」と同様の方針で誘導します。なお、この場合、雨水の流出抑制や緑地率の確保等、法令等に基づき、防災や周辺環境への影響低減、良好な景観の維持等の観点から、適正な指導を行います。 ■資源の活用に伴う森林伐採後は、災害防止等の観点から、諸制度を活用するとともに、関係機関等との連携を図りながら、早期に復元できるよう努めます。
	緑地保全区域	<p>基本原則：法令等に基づき自然的環境を保全又は活用します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■自然的環境の保全を最優先とし、法令等に適合する都市的土地利用については、周辺環境との調和に配慮しながら適正に誘導します。

本市の経済的発展につながり、法令等に基づく関連計画等と整合する拠点的整備事業等(商業系・住居系を除く。)については、必ずしも本表の土地利用の誘導等方針に適合しない場合であっても、周辺の土地利用や環境への影響を考慮しながら、適正に誘導を図る場合があります。



【都市的土地利用と自然的土地利用】