

宮崎市土地利用誘導基準

平成31年 3月

宮 崎 市

宮崎市土地利用誘導基準

(平成31年3月22日宮崎市告示第206号)

(目的)

第1条 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）並びに「宮崎市都市計画マスタープラン」（平成30年3月改訂。以下「マスタープラン」という。）を踏まえ、一体として整備、開発及び保全すべき土地の利用に関し、必要な事項を定めることにより、本市の健全な発展と良好な生活環境の確保並びに自然的環境の保全に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この基準は、市街化区域等（法第7条第2項に規定する市街化区域（以下「市街化区域」という。）及び法第8条第1項第1号に規定する用途地域（以下「用途地域」という。）以下同じ。）以外の区域、及びこれらの区域と市街化区域等を一体として行われる法第29条に規定する許可又は法第34条の2に規定する開発許可の特例が適用される面的かつ集団的な開発行為（法第4条第11項に規定する特定工作物の建設の用に供する目的で行われる開発行為を除く。）に適用する。

(基本方針)

第3条 本市の土地利用誘導については、次の各号に掲げる事項を基本方針とする。

- (1) 人口減少・超高齢社会に適応したコンパクトなまちづくりをより一層推進するため、本市の都市構造に著しい影響を与える土地利用を抑制するものとする。
- (2) 前号の規定にかかわらず、本市の産業振興並びに経済的発展に寄与し、関係行政機関の計画等と整合する非住宅系開発については、周辺の土地利用や環境等への影響を総合的に考慮し、適正に誘導するものとする。

(用語の定義)

第4条 この基準に掲げる用語の意義は、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住宅系開発 主として住宅の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (2) 商業系開発 商業系施設（当該施設を利用する者の用に供する駐車施設を含む。）の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (3) 観光・リゾート系開発 観光・リゾートの振興に寄与する施設の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (4) 物流・工業系開発 物資の流通又は旅客の運送に関する業務に供する施設又は工業系施設の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (5) 農林水産振興系開発 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）、水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）、森林組合法（昭和53年5月法律第36号）に基づく協同組織が、その根拠法に規定する各種事業等を行うための開発行

為で、関係行政機関の計画等と整合し、本市の農林水産業の振興及び経営の効率化並びに農林水産物の生産性又は付加価値の向上等に寄与する施設の建築を目的として行うものをいう。

- (6) 公共公益系開発 社会福祉施設、医療施設又は学校教育法（昭和22年法律第26号。以下同じ。）に規定する学校（以下同じ。以下「公共公益系施設」という。）の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (7) 防災支援系開発 大規模自然災害に備え、速やかな復旧・復興等を支える、防災・減災に寄与する施設（以下「防災支援施設」という。）の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (8) 商業系施設 店舗（主に周辺住民の日常生活のため必要な、自家販売を目的とする食品製造業（食品加工業を含む。）を含む。）及びこれに附属する事務所、飲食店をいう。
- (9) 学術・医療系開発 学校教育法に規定する大学、大学院、短期大学及び大学に附置する研究所その他これに類する研究施設等、並びに医薬品その他最新・先端・特殊技術による新素材・機器等の研究・開発・製造の用に供する施設の建築を目的として行われる開発行為をいう。
- (10) 物資の流通又は旅客の運送に関する業務に供する施設 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条第1項第1号から第4号に規定する施設及びこれらに付帯する同項第5号から第10号に規定する施設、道路運送法（昭和26年法律第183号）及び貨物自動車運送法（平成元年法律第83号）に規定する道路運送事業の用に供する施設（自動車道事業の用に供するものを除く。）並びに倉庫業法（昭和31年法律第121号）に規定する倉庫業の用に供する施設（トランクルームを除く。）をいう。
- (11) 工業系施設 工場（第9号に規定するものを除く。）及び危険物の貯蔵又は処理の用に供する施設並びにこれらに附属する事務所、駐車施設等をいう。
- (12) 樹林地 現況山林又は地目山林をいう。
- (13) 山林開発 開発区域内の樹林地面積が開発区域面積の50パーセント以上を占めるものをいう。
- (14) 穴抜け 開発区域と既存の市街化区域又は用途地域との間に、開発行為を行わない区域が島状又は袋状に発生する場合、当該開発行為により接道困難となる土地が生じる場合、又は開発区域の周囲にある行政機関が管理する道路、公園、河川、水路その他の公有水面、堤防等の既存の地形・地物と開発区域との間に、小規模又は不整形に開発行為を行わない区域が残存する場合をいう。

(共通立地基準)

第5条 開発行為は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 開発区域の位置及び予定建築物の用途が、開発区域周辺の土地利用及び地域的特性と整合したものであり、計画的なまちづくりを行う上で支障とならないものであること。

- (2) 開発計画が、関係法令や行政機関の関連計画に基づき、周辺の自然の保護、農地・緑地等の保全、景観との調和、災害及び公害の防止並びに農林水産業との調和について配慮され、かつ、周辺の土地利用、交通環境、及び排水並びに水利の状況に照らして、関係行政機関等との調整が十分に図られ、周辺の交通施設、排水施設その他の公共施設的能力及び整備計画に支障をきたすおそれがないものであること。
- (3) 原則として次に掲げる区域が、開発区域に含まれていないものであること。
- ア 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく自然公園の区域
 - イ 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林の区域
 - ウ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく史跡、名勝及び天然記念物の指定区域
 - エ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
 - オ その他市長が特に必要と認める区域

(共通計画基準)

第6条 開発行為における共通計画基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が0.5ヘクタール以上であること。
- (2) 開発区域については、次の各号に適合する地区計画を定めるものとする。
- ア 3画地以上の街区を形成するものであること。
 - イ 山林開発にあっては、敷地内緑化に関する地区整備計画を定めるものであること。また、その他の開発行為にあっては、必要に応じて同様に定めるよう努めること。
 - ウ 森林法第10条の2に規定する開発行為に該当するものにあつては、周辺環境に配慮し、一体として残置又は造成する森林の区域を含めるものであること。
 - エ 地区計画に関する県同意指針（平成20年3月28日 宮崎県県土整備部都市計画課）に適合するものであること。なお、田野都市計画区域内の用途地域が定められていない区域については、同指針を準用する。
- (3) 開発区域の設定に当たっては、開発区域の整形化に努めること。
- (4) 開発行為に伴って必要となる公共施設が、開発行為を行う者が自らの負担において、開発区域内に適切に整備されること。
- (5) 開発区域内の主要な幹線道路は、区域外既存道路の円滑な交通を阻害しないよう接続されること。
- (6) 開発計画に当たっては、次に掲げる事項に留意し、緑地の保全及び創出に努めること。
- ア 原風景の保全、地下水涵養等の観点から、極力現況樹林を保全すること。
 - イ 保存を要する自生植物群落、野生生物の生息地がある場合は、それらを保存できるよう配慮すること。

ウ まとまりのある樹林、草地、水辺等であって良好な自然環境を形成している区域は、地域住民に自然とふれあう場を提供するため、利用上必要な整備を行ったうえで保全すること。

エ 保全した緑地を適正に管理するため、必要に応じて幅員3メートル以上の管理用通路を確保すること。

(7) 開発区域内に樹林地を含む場合は、原則として当該樹林地面積の20パーセント以上を緑地等(樹林、草地及び水面(第9号に規定する調整池を除く。))をいう。)として保全すること。

(8) 公園計画に当たっては、既存の健全な樹木の集団を取り込むなど、緑の保全と創出について配慮すること。

(9) 開発に伴う排水計画に当たっては、放流先の排水能力に応じて、開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないように、原則として調整池を設置して流出抑制を行うこと。

(10) 予定建築物等の用途が、大気汚染、水質汚濁(地下水汚染を含む。)、土壌汚染、騒音振動等の周辺環境に著しい影響を及ぼすおそれのあるものについては、開発計画の段階において環境対策を明確にすること。

(11) 開発区域が許可後、速やかに造成されることが確実であること。

(12) この基準に定めのない事項は、関係法令その他宮崎市開発指導要綱、宮崎市開発指導基準及び宮崎市開発行為事務取扱要領の定めによるものとする。

(個別立地基準)

第7条 開発行為の類型別の立地基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 住宅系開発

①基本立地基準

マスタープランにおける「集落拠点」の区域(別紙図面2に示す区域)

②立地基準細目

ア 開発区域は原則として集落拠点の区域内とし、やむを得ず集落拠点の区域外を開発区域に含める場合は、開発区域の面積の2分の1以下とする。ただし、当該開発区域の周囲にある既存の道路、河川、水路等の地形地物と開発区域との間に小規模又は不整形に残存する集落拠点の区域外の土地を開発区域に含める場合は、区域外の面積は、開発区域の面積の2分の1を超えることができる。

イ 集落拠点においては、山林開発に該当しないこと。

ウ 既存溜池の排水側近接地となる区域を開発区域に含めないこと。

③規模基準

ア 地域における良好なまちづくりを推進するため、開発区域に隣接する既存の宅地等(集落拠点の区域内に限る。)を含めて地区計画を定める必要があると認める場合にあっては、開発区域の面積は0.25ヘクタール以上とすることができる。

イ 開発区域の規模は、地域の人口動態、住宅の立地動向、経済情勢、周辺環境等との調和等を総合的に勘案し、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

④技術基準

ア 開発区域については、地区整備計画において、建築物の用途の外、周辺環境との調和や街並みの統一、敷地の緑化等に関する制限を定めるものとする。

イ 主に開発区域内の住民の用に供する道路、公園その他の公共施設（当該開発行為の工事完了後において、行政の管理に属さないものを含む。）については、地区施設として地区整備計画に定めるものとする。

ウ 地域住民の意見を反映し、関係行政機関等との調整が図られた、集落拠点を含む周辺地域の整備、開発及び保全に関する計画（地域まちづくり構想）において、主に周辺住民の日常生活のため必要なサービスを提供するエリアに位置付けられた国道、県道の沿道区域については、商業系施設又は公共公益系施設（学校を除く。以下「住民サービス等施設」という。）の建築を可能とする区域（以下「沿道ゾーン」という。）を設けることができる。

エ 沿道ゾーンの開発区域に占める面積の割合は2分の1未満とする。

オ 沿道ゾーンにおける住民サービス等施設の規模は、集落拠点及び周辺地域の人口動態、周辺環境等を勘案し、必要最小限としなければならない。この場合、商業系施設の最大規模は、第二種中高層住居専用地域における制限の範囲内とする。

カ 沿道ゾーンにおける建築物、工作物（屋外広告物を含む。以下「建築物等」という。）については、周辺環境並びに街並みと調和するよう地区整備計画に必要な制限を定めるものとする。

⑤その他特に考慮すべき事項

既存宅地における住宅系開発について、特に良好なまちづくりを推進する必要があると認められる場合は、第1号（④ウからカまでを除く。）の規定を準用する。

(2) 商業系開発

①基本立地基準

商業系開発は行うことができないものとする。

(3) 観光・リゾート系開発

①基本立地基準

マスタープランにおける「観光・リゾート拠点」又はその周辺の地域のうち、年間を通して多数の観光客の訪問に適した環境を有するなど、客観的に見て本市の重要な観光価値を有する観光資源の有効利用を図る上で、適切と認められる区域にある低・未利用地（近い将来、低・未利用地となることが見込まれる土地を含む。）において行われるものであること。

②規模基準

周辺環境等との調和、本市の経済情勢や地場産業との連携等を総合的に勘案しながら、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

③技術基準

ア 建築物の用途は、基本的には観光・地場産業の振興又は農商工連携の促進等に寄与するものとし、地区整備計画において必要な制限を定めるものとする。

イ 建築物等並びに敷地の緑化等については、周辺環境や景観と調和するよう地区整備計画に必要な制限を定めるものとする。

(4) 物流・工業系開発

①基本立地基準

ア 次に掲げるいずれかの区域で行われるものであること。

一 マスタープランにおける「物流・工業拠点」の区域。ただし、「物流・工業拠点」の区域は、高速道路インターチェンジから概ね半径1キロメートル以内の区域（別紙図面3に示す区域）、宮崎テクノリサーチパークから概ね半径500メートル以内の区域（別紙図面4に示す区域）、宮崎空港から概ね半径500メートル以内の区域（別紙図面5に示す区域）、宮崎学園都市ハイテクパーク並びに尾ノ下工業団地から概ね半径500メートル以内の区域（別紙図面6に示す区域）とする。

二 マスタープランにおける「工業団地周辺」の区域。ただし「工業団地周辺」の区域は、既存の工業団地から概ね半径500メートル以内の区域（別紙図面7に示す区域）とする。

②立地基準細目

ア 開発区域に隣接又は近接して、一般住宅、既存集落、事業所、社会福祉施設、医療施設、学校、寺院、公園（当該開発行為等によって整備されるものを除く。）、運動施設等現に利用されている建築物又は施設がないこと。ただし、緩衝緑地等の配置等により、当該施設等に対する環境上十分な対策がなされると認められる場合を除く。

イ 開発区域は、①アに規定する各区域の内外にわたることができる。この場合、当該開発区域の2分の1以上が当該区域内にあること。ただし、この場合において主要な幹線道路又は河川等により当該開発区域が分断されるときは、当該分断された相互の開発区域が既存の施設を利用して迂回することなく直接通行が可能なものに限る。

ウ ①アに規定する各区域のうち、宮崎空港ターミナルビルの南側の区域における開発行為については、その予定建築物は、物資の流通又は旅客の運送に関する業務の用に供する施設としなければならない。

③規模基準

本市の物流・工業系施設の立地状況、物流・工業系用地の需給バランス及び本市の経済情勢、並びに周辺環境等との調和等を総合的に勘案しながら、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

(5) 農林水産振興系開発

①基本立地基準

ア 農林水産振興系開発は、次に掲げるいずれかの区域で行われるものであること。

一 前号①アーに掲げる区域

二 マスタープランにおける「海の回廊」及び「山の回廊」で囲まれた区域
(別紙図面1に示す区域)

三 一及び二に規定する区域以外の区域においては、交通結節点周辺や幹線道路沿道等の交通アクセスに優れ、農林水産物の生産地及び消費地との円滑な連携が図られるなど、農林水産業の振興を図るうえで効率的であると認められる区域

②立地基準細目

ア 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、かつ、行政機関の計画等と整合し、関係行政機関等との調整が整うものであること。

イ 開発区域は、①ア一及び二に規定する各区域の内外にわたることができる。この場合において、穴抜けが生じないこと。

ウ 店舗については、その所属する組合員が行う事業（農林水産物の生産又は獲得並びにこれらを原料とする加工品等の製造に限る。）の用に供する資・器材の販売又は当該協同組織が農林水産物を原材料に製造、加工した製品の一部を事務所又は製造・加工場の一部を利用して小規模に販売するものに限る。

③規模基準

ア 既存施設の統廃合等による業務スペースの効率化や周辺環境等との調和等を総合的に勘案しながら、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

(6) 公共公益系開発

①基本立地基準

ア 次に掲げるいずれかに該当するものであること。

一 法令等に基づく計画等に基づくものであること。

二 一によらない場合は、行政機関が策定した計画等に基づくものであること。

三 一及び二に規定する計画等については、市民の代表を含めた検討組織により、その内容の検討が行われたもの、又はパブリックコメント等による住民意見を反映して策定されたものであること。

四 一から三によらない場合は、行政機関において開発計画の適否について多方面から協議・検討がなされ、適正であると結論付けられた内容に基づくものであること。

②立地基準細目

ア 市街化区域又は用途地域以外の区域において、当該予定建築物を立地させることに、合理的な理由が認められるものであること。

イ 開発区域の位置については、本市の都市構造への影響、円滑な交通の確保、当該開発行為に伴い必要となる公共施設整備の有無、当該開発区域周辺における市街化促進への影響等から、総合的に判断するものとする。

③規模基準

本市の公共公益系施設の立地状況、周辺環境等との調和等を総合的に勘案しながら、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

(7) 防災支援系開発

①基本立地基準

ア マスタープランにおける「防災支援拠点」の区域とする、高速道路インターチェンジから概ね半径1キロメートル以内の区域（別紙図面3に示す区域）又は宮崎テクノリサーチパークから概ね半径500メートル以内の区域（別紙図面4に示す区域）

②立地基準細目

ア 開発区域は、①アで示される各区域の内外にわたることができる。この場合、第4号②イの基準を準用する。

イ 防災支援施設の用途は、以下に掲げるものとする。

- 一 倉庫（一部又は全部を災害用資材等の備蓄に供するものに限る。）
- 二 仮設住宅（被災者用及び被災支援を行う者の受け入れのためのものに限る。）
- 三 集会所（専ら仮設住宅に居住する者の用に供するものに限る。）
- 四 行政機関の庁舎（本庁機能を除く。）
- 五 消防の業務に供する施設（消防組織法（昭和22年法律第226号）第18条に規定する消防団に係るものを除き、かつ、本部機能を除く。）
- 六 警察の業務に供する施設（本部機能を除く。）
- 七 自衛隊法（昭和29年法律第165号）第83条に規定する自衛隊の災害派遣の用に供する施設
- 八 医療施設
- 九 医療関連施設
- 十 事務所（四から九に付属するもの、被災支援の用に供するもの及び公共施設の維持管理の用に供するものに限り、仮設のものを含む。）
- 十一 その他防災・減災に寄与する用途に供するもの
- 十二 上記各号の用途に附属して最低限必要とされるその他の用途

ウ イ四から八までの用途に供する建築物は、非常用電源設備、非常用給排水設備、非常用情報通信設備等緊急時に機能保持及び災害対応に必要な設備等を備えているものであること。

エ 開発区域内にヘリポートその他緊急時の救援、救護活動等の用に供する空地（以下「緊急用スペース」という。）を備えているものであること。

③規模基準

ア 開発区域の有効面積が5ヘクタール以上であること。

イ 緊急用スペースの有効面積が2ヘクタール以上であること。

(8) 学術・医療系開発

①基本立地基準

ア 次に掲げるいずれかの区域で行われるものであること。

一 第4号①ア一に掲げる区域

二 一の区域によることが困難若しくは適当でないと判断される場合には、マスタープランにおける「海の回廊」及び「山の回廊」で囲まれた区域（別紙図面1に示す区域）

②立地基準細目

①ア二に規定する区域における学術・医療系開発については、製造を主たる目的とするものを除く。

③規模基準

周辺環境等との調和等を総合的に勘案しながら、必要以上に過大とならないよう配慮したものとしなければならない。

附 則

(適用期日)

1 この基準は、平成20年9月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の前日において、既に宮崎市開発指導要綱（平成2年告示第38号）に基づいて開発行為事前指導申出書を受理したものについては、この基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 この基準の施行の前日において、既に開発許可を受けた開発行為及び宮崎県知事又は宮崎市長が既に認可した土地区画整理事業については、この基準は適用しない。

附 則

(適用期日)

1 この基準は、平成26年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の前日において、既に宮崎市開発指導要綱（平成23年告示第121号）に基づいて開発行為事前指導申出書を受理したものについては、この基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 この基準の施行の前日において、既に開発許可を受けた開発行為及び宮崎県知事又は宮崎市長が既に認可した土地区画整理事業については、この基準は適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成31年 3月22日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日前において、既に宮崎市開発指導要綱（平成24年告示第121号）に基づいて開発行為事前指導申出書を受理したものについては、この基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 この基準の施行の日前において、既に開発許可を受けた開発行為及び宮崎県知事又は宮崎市長が既に認可した土地区画整理事業については、本基準は適用しない。