(新)

宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領

(平成13年12月19日宮崎市告示第365号)

(趣旨)

第1 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成13年条例第45号。以下「条例」という。）、宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準（平成13年告示第363号。以下「立地基準」という。）及び宮崎市開発審査会付議基準（平成13年告示第364号。以下「付議基準」という。）の運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(既存集落)

第2 条例第3条第1号に規定する既存集落として自然的社会的条件から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域（以下「基本集落」という。）及びその周辺の地域であって、市長が定めるものとは、次の各号に該当するものであって、当該区域に係る1ヘクタール当たりの戸数密度が5戸以上であるものとし、別図に定めるものとする。

なお、法第34条第1号の立地基準による場合又は市長が認める場合を除き、令第29条の9各号に掲げる区域は当該既存集落から除くものとする。

(1) 既存集落のうち、基本集落の区域とは、次のいずれかに該当する区域とする。

- ① 50戸以上の建築物が連たんする区域
- ② 県道又はこれに準ずる主要な道路沿いに発達した40戸以上の建築物が連たんする区域
- ③ 連たんする建築物が50戸未満である集落が、おおむね100メートル以内に近接する区域で、建築物の集積の状況からみて①と同程度である区域(当該区域の戸数が50戸以上の場合に限る。)

(2) 既存集落のうち、当該基本集落の周辺の地域とは、次に掲げる区域とする。

- ① 道路、河川、崖、山林等の地形、地勢、地物等の自然的条件により当該基本集落と一体的と認められる区域
- ② 当該基本集落を通過する主要な道路沿線から片側50メートル以内の区域
- ③ 当該基本集落に居住する住民が利用する小中学校、公民館、病院、診療所等の社会的施設が存する区域
- ④ 市道沿線等に存する区域であって、交通上支障がないと認められる区域
- ⑤ 公共下水道事業又は農業集落排水事業の事業区域において、当該事業が行われ、又はおおむね2年以内に行われる予定である区域
- ⑥ ①から⑤までに掲げる区域には、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないものとする。

第3 立地基準に係る取扱要領は、次表のとおりとする。

関係条項	項目	取扱要領
法第34条第2号	宿泊、休憩施設	当該観光資源及びその周辺の環境を活用する施設を対象とし、大規模な施設を除く。宿泊施設は、旅館業法の許可を得たもの又は取得する見込みがあるものを対象とする。
	その他の資源のうち温泉について	温泉湧出の事実が判明した場合には、資源(温泉)の有効利用上必要とする建築物(浴場、休憩所等)は、法第34条第2号に該当するものとする。ただし、土地掘削許可証及び温泉分析書の提出を要する。
法第34条第9号	相当の交通量	道路交通量調査における24時間交通量が概ね10,000台以上であること。

(旧)

宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領

(平成13年12月19日宮崎市告示第365号)

(趣旨)

第1 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成13年条例第45号。以下「条例」という。）、宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準（平成13年告示第363号。以下「立地基準」という。）及び宮崎市開発審査会付議基準（平成13年告示第364号。以下「付議基準」という。）の運用に関し、必要な事項を定めるものとする。

(既存集落)

第2 条例第3条第1号に規定する既存集落として自然的社会的条件から独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域（以下「基本集落」という。）及びその周辺の地域であって、市長が定めるものとは、次の各号に該当するものであって、当該区域に係る1ヘクタール当たりの戸数密度が5戸以上であるものとし、別図に定めるものとする。

(1) 既存集落のうち、基本集落の区域とは、次のいずれかに該当する区域とする。

- ① 50戸以上の建築物が連たんする区域
- ② 県道又はこれに準ずる主要な道路沿いに発達した40戸以上の建築物が連たんする区域
- ③ 連たんする建築物が50戸未満である集落が、おおむね100メートル以内に近接する区域で、建築物の集積の状況からみて①と同程度である区域(当該区域の戸数が50戸以上の場合に限る。)

(2) 既存集落のうち、当該基本集落の周辺の地域とは、次に掲げる区域とする。

- ① 道路、河川、崖、山林等の地形、地勢、地物等の自然的条件により当該基本集落と一体的と認められる区域
- ② 当該基本集落を通過する主要な道路沿線から片側50メートル以内の区域
- ③ 当該基本集落に居住する住民が利用する小中学校、公民館、病院、診療所等の社会的施設が存する区域
- ④ 市道沿線等に存する区域であって、交通上支障がないと認められる区域
- ⑤ 公共下水道事業又は農業集落排水事業の事業区域において、当該事業が行われ、又はおおむね2年以内に行われる予定である区域
- ⑥ ①から⑤までに掲げる区域には、次に掲げる区域を含まないものとする。

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

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）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

第3 立地基準に係る取扱要領は、次表のとおりとする。

関係条項	項目	取扱要領
法第34条第2号	宿泊、休憩施設	当該観光資源及びその周辺の環境を活用する施設を対象とし、大規模な施設を除く。宿泊施設は、旅館業法の許可を得たもの又は取得する見込みがあるものを対象とする。
	その他の資源のうち温泉について	温泉湧出の事実が判明した場合には、資源(温泉)の有効利用上必要とする建築物(浴場、休憩所等)は、法第34条第2号に該当するものとする。ただし、土地掘削許可証及び温泉分析書の提出を要する。
法第34条第9号	相当の交通量	道路交通量調査における24時間交通量が概ね10,000台以上であること。

(新)

法第 34 条第 9 号	市が指定する路線	国 道：10 号、219 号、220 号、269 号の各一部 主要地方道：宮崎須木線、宮崎高鍋線、宮崎西環状線、宮崎島之内線、高岡郡司分線、宮崎南俣線、宮崎空港線、宮崎インター佐土原線、佐土原国富線、高鍋高岡線、日南高岡線、宮崎北郷線の各一部 一般 県 道：塩路佐土原線、城ヶ崎清武線、中村木崎線、札ノ元佐土原線、内海加江田線の各一部 市 道：大島通線の一部、大塚柏原線（旧国道 10 号）の一部、小松有田線（旧主要地方道南俣宮崎線）、山崎下ノ原線（旧主要地方道宮崎島之内線）、境前犬ノ馬場線（旧主要地方道宮崎西環状線）
	整形	対象道路に接面する部分とその対面側がほぼ同じ長さであり、敷地の形状が旗竿でないもの
条例第 3 条第 11 号関係	除却又は滅失後一年以内	建築物除却後、建物滅失登記等、確実に称する客観的な資料により除却又は滅失の事実を確認できる日から一年以内をいう。
条例第 3 条第 13 号関係	別に定める区域	別図 1 の区域とする。 <u>ただし、市長が認める場合を除き、令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を除くものとする。</u>
	行政機関等の発行した書面等	①既存宅地確認証 ②登記事項証明書（区域区分日前の地目が宅地となっているもの） ただし、登記事項証明書の地目更正の原因日付が区域区分日前に遡及して登記されたものについては、登記事項証明書以外の裏付資料で確認できるものであるとともに区域区分日前に農地法上の手続が完了していることを確認できるものであること。 ③宅地であったことを確実に証する客観的な資料
	現況においても宅地である土地	①登記事項証明書の地目が農地であって、農地転用の許可を必要とするものは宅地とみなさない。 ②登記事項証明書の地目が宅地となっていない場合でも、固定資産税の評価が宅地となっているものは宅地とみなす。 ③登記事項証明書の地目が宅地であっても、固定資産税の評価が宅地以外の場合には、当該土地は宅地でないものとするが、現地を調査して、現況及び周囲の状況から宅地であることが明らかである場合は宅地とみなす。
	建築基準法上の接道義務を満たすことのできない土地	建築基準法上の接道義務を満たす幅員が確保できない土地に対する措置として、接道義務を満たす最小限の土地を予定建築物の敷地に加えることができる。
条例第 3 条第 18 号関係	相当期間	概ね 10 年以上とする。

(旧)

法第 34 条第 9 号	市が指定する路線	国 道：10 号、219 号、220 号、269 号の各一部 主要地方道：宮崎須木線、宮崎高鍋線、宮崎西環状線、宮崎島之内線、高岡郡司分線、宮崎南俣線、宮崎空港線、宮崎インター佐土原線、佐土原国富線、高鍋高岡線、日南高岡線、宮崎北郷線の各一部 一般 県 道：塩路佐土原線、城ヶ崎清武線、中村木崎線、札ノ元佐土原線、内海加江田線の各一部 市 道：大島通線の一部、大塚柏原線（旧国道 10 号）の一部、小松有田線（旧主要地方道南俣宮崎線）、山崎下ノ原線（旧主要地方道宮崎島之内線）、境前犬ノ馬場線（旧主要地方道宮崎西環状線）
	整形	対象道路に接面する部分とその対面側がほぼ同じ長さであり、敷地の形状が旗竿でないもの
条例第 3 条第 11 号関係	除却又は滅失後一年以内	建築物除却後、建物滅失登記等、確実に称する客観的な資料により除却又は滅失の事実を確認できる日から一年以内をいう。
条例第 3 条第 13 号関係	別に定める区域	別図 1 の区域とする。
	行政機関等の発行した書面等	①既存宅地確認証 ②登記事項証明書（区域区分日前の地目が宅地となっているもの） ただし、登記事項証明書の地目更正の原因日付が区域区分日前に遡及して登記されたものについては、登記事項証明書以外の裏付資料で確認できるものであるとともに区域区分日前に農地法上の手続が完了していることを確認できるものであること。 ③宅地であったことを確実に証する客観的な資料
	現況においても宅地である土地	①登記事項証明書の地目が農地であって、農地転用の許可を必要とするものは宅地とみなさない。 ②登記事項証明書の地目が宅地となっていないが、固定資産税の評価が宅地となっているものは宅地とみなす。 ③登記事項証明書の地目が宅地であっても、固定資産の評価が宅地以外の場合には、当該土地は宅地でないものとするが、現地を調査して、現況及び周囲の状況から宅地であることが明らかである場合は宅地とみなす。
	建築基準法上の接道義務を満たすことのできない土地	建築基準法上の接道義務を満たす幅員が確保できない土地に対する措置として、接道義務を満たす最小限の土地を予定建築物の敷地に加えることができる。
条例第 3 条第 18 号関係	相当期間	概ね 10 年以上とする。

(新)

第4 付議基準に係る取扱要領は、次表のとおりとする

付議基準	項目	取扱要領
各号共通	申請地	敷地に令第29条の9各号に掲げる区域を含む場合は、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策が実施されていること。
第3号	3(1)の別に定める区域	別図2の区域とする。
	3(2)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(3)の別に定める区域	別図4から8のそれぞれの区域とする。
第4号	3(1)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(2)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(3)の別に定める区域	別図4から8のそれぞれの区域とする。
第7号	一定期間適法に使用された	概ね3年以上適法に使用していることとする。
	建築後相当期間経過している	概ね20年以上経過していることとする。
	相当期間居住している	概ね10年以上居住していることとする。
	ほぼ同一の用途	従前の用途と類似のものであること。 (例) ・農家住宅 → 自己用住宅 ・分家住宅 → 自己用住宅 ・農業用倉庫 → 自家用倉庫
第10号	敷地の拡張が困難	申請地の周辺において住宅等が密集、又は道路、河川、水路等の公共物、崖地に隣接する状況等をいう。

第5 開発許可等に係る指導基準は、次表のとおりとする。

関係条項等	項目	指導基準
法第29条第1項第11号、法第43条第1項第3号	仮設建築物	仮設建築物の設置期間は1年以内とする。 (建築基準法第85条第4項に適合)
法第33条	宅地内に段差がある場合の擁壁等の設置	宅地内に高さ40cm以上の法面がある場合は、擁壁等法面の崩壊を防止する措置を講ずること。
	旗竿敷地の宅地面積	旗竿の部分を含めずに原則として有効宅地面積で200㎡(市街化区域において地形等によりやむを得ない場合はその区画に限り165㎡)以上とすること。
法第42条	法第41条制限を行っていない開発地における形態制限	法第29条の許可、完了公告を受けた開発地で法第41条の制限を行っていない場合、建築物の形態規制については法第43条における指導基準に準じるものであること。

(旧)

第4 付議基準に係る取扱要領は、次表のとおりとする

付議基準	項目	取扱要領
第3号	3(1)の別に定める区域	別図2の区域とする。
	3(2)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(3)の別に定める区域	別図4から8のそれぞれの区域とする。
第4号	3(1)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(2)の別に定める区域	別図3の区域とする。
	3(3)の別に定める区域	別図4から8のそれぞれの区域とする。
第7号	一定期間適法に使用された	概ね3年以上適法に使用していることとする。
	建築後相当期間経過している	概ね20年以上経過していることとする。
	相当期間居住している	概ね10年以上居住していることとする。
	ほぼ同一の用途	従前の用途と類似のものであること。 (例) ・農家住宅 → 自己用住宅 ・分家住宅 → 自己用住宅 ・農業用倉庫 → 自家用倉庫
第10号	敷地の拡張が困難	申請地の周辺において住宅等が密集、又は道路、河川、水路等の公共物、崖地に隣接する状況等をいう。

第5 開発許可等に係る指導基準は、次表のとおりとする。

関係条項等	項目	指導基準
法第29条第1項第11号、法第43条第1項第3号	仮設建築物	仮設建築物の設置期間は1年以内とする。 (建築基準法第85条第4項に適合)
法第33条	宅地内に段差がある場合の擁壁等の設置	宅地内に高さ40cm以上の法面がある場合は、擁壁等法面の崩壊を防止する措置を講ずること。
	旗竿敷地の宅地面積	旗竿の部分を含めずに原則として有効宅地面積で200㎡(市街化区域において地形等によりやむを得ない場合はその区画に限り165㎡)以上とすること。
法第42条	法第41条制限を行っていない開発地における形態制限	法第29条の許可、完了公告を受けた開発地で法第41条の制限を行っていない場合、建築物の形態規制については法第43条における指導基準に準じるものであること。

(新)

法第 43 条	建築物の高さ	地盤面からの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m まで は当該建築物の高さに算入しない。
法第 43 条	予定建築物の高さ制限	法第 43 条で許可する建築物の絶対高さは 10m とするが、周辺環境への影響がないと判断される場合は 12m とすることができる。ただし、次の場合はこれによらないことができる。
	予定建築物の高さ制限	①法第 34 条第 10 号にかかる建築物で、宮崎市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 4 年条例第 24 号）により建築物の高さの最高限度が定められている場合。 ②平成 18 年改正法の施行の際（平成 19 年 11 月 30 日）現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手した学校教育法の学校（大学を除く。）、社会福祉法の社会福祉事業又は更生保護事業法の更生保護事業の用に供する施設、医療法の病院、診療所又は助産所で建築物の最高の高さが 12m を超える建築物を建替える場合。 ③予定建築物の用途、目的等に鑑み、開発審査会の議を経て、周辺の土地利用との調和が図られており、その立地について、宮崎市長が真にやむを得ないと認めた場合。
その他	良好な景観	建築物は色彩等において周辺の景観に調和したものとなるよう配慮すること。また、看板等の屋外広告物を設ける際は、華美なものとしめないこと。
	緑化の推進と環境保全	原則として敷地外周付近などにおいて花壇や常緑樹等による緑化を行うなど、開発区域およびその周辺の環境保全に努めること。
	交通対策について	敷地の出入口が幅員 6m 以上の道路に接する場合、車両交通からの視界を妨げないよう措置を講じること。
	埋蔵文化財について	遺跡内若しくは遺跡が確認される可能性が高い地域においては、文化財所管部局と試掘・調査等に係る協議を行うこと。
	汚水排水について	居室を有する建築物には便所を設けること。 公共下水処理区域及び集落排水事業区域においては、原則として当該排水施設へ接続することとし、それ以外の区域においては合併浄化槽を設置すること。据え置き型の簡易トイレは認めない。
	給水施設について	原則として公共上水道から給水すること。ただし、給水計画が明らかである場合は、この限りでない。

附 則

- 1 この要領は、平成 14 年 1 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この要領は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 17 年 6 月 6 日宮崎市告示第 113 号）

(旧)

法第 43 条	建築物の高さ	地盤面からの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。
	法第 43 条 予定建築物の高さ制限	法第 43 条で許可する建築物の絶対高さは 10m とするが、周辺環境への影響がないと判断される場合は 12m とすることができる。ただし、次の場合はこれによらないことができる。 ①法第 3 4 条第 1 0 号にかかる建築物で、宮崎市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 4 年条例第 2 4 号）により建築物の高さの最高限度が定められている場合。 ②平成 1 8 年改正法の施行の際（平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日）現に存していた、又は施行日前日までに建築工事に着手した学校教育法の学校（大学を除く。）、社会福祉法の社会福祉事業又は更生保護事業法の更生保護事業の用に供する施設、医療法の病院、診療所又は助産所で建築物の最高の高さが 1 2 m を超える建築物を建替える場合。 ③予定建築物の用途、目的等に鑑み、開発審査会の議を経て、周辺の土地利用との調和が図られており、その立地について、宮崎市長が真にやむを得ないと認めた場合。
その他	良好な景観	建築物は色彩等において周辺の景観に調和したものとなるよう配慮すること。また、看板等の屋外広告物を設ける際は、華美なものとしめないこと。
	緑化の推進と環境保全	原則として敷地外周付近などにおいて花壇や常緑樹等による緑化を行うなど、開発区域およびその周辺の環境保全に努めること。
	交通対策について	敷地の出入口が幅員 6 m 以上の道路に接する場合、車両交通からの視界を妨げないよう措置を講じること。
	埋蔵文化財について	遺跡内若しくは遺跡が確認される可能性が高い地域においては、文化財所管部局と試掘・調査等に係る協議を行うこと。
	汚水排水について	居室を有する建築物には便所を設けること。 公共下水処理区域及び集落排水事業区域においては、原則として当該排水施設へ接続することとし、それ以外の区域においては合併浄化槽を設置すること。据え置き型の簡易トイレは認めない。
	給水施設について	原則として公共上水道から給水すること。ただし、給水計画が明らかである場合は、この限りでない。

附 則

- 1 この要領は、平成 14 年 1 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この要領は、施行日以後の開発許可等に係る申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 17 年 6 月 6 日宮崎市告示第 113 号）

(新)

- 1 この告示は、平成 17 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この告示による改正後の要領は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 17 年 12 月 14 日宮崎市告示第 464 号）

- 1 この告示は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 この告示による改正後の要領は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 19 年 6 月 13 日宮崎市告示第 281 号）

- 1 この告示は、公表の日から施行する。
- 2 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号。以下「平成 18 年改正法」という。）の施行の日までは、この告示による改正後の宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領の第 3 中、法第 34 条第 9 号とあるのは、平成 18 年改正法による改正前の法第 34 条第 8 号と読み替えるものとする。

附 則（平成 20 年 9 月 19 日宮崎市告示第 377 号）

この告示は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 22 年 3 月 8 日宮崎市告示第 125 号）

この告示は、平成 22 年 3 月 23 日から施行する。

附 則（平成 24 年 3 月 8 日宮崎市告示第 123 号）

この告示は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 25 年 3 月 27 日宮崎市告示第 201 号）

この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 27 年 3 月 27 日宮崎市告示第 192 号）

この告示は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 4 月 2 日宮崎市告示第 231 号）

この告示は、平成 30 年 4 月 16 日から施行する。

附 則（令和 4 年 3 月 30 日宮崎市告示第 209 号）

- 1 この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この告示による改正後の要領は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

(旧)

- 1 この告示は、平成 17 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この告示による改正後の要領は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 17 年 12 月 14 日宮崎市告示第 464 号）

- 1 この告示は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。
- 2 この告示による改正後の要領は、この告示の施行日以後の開発許可等の申請について適用し、施行日前の開発許可等に係る申請については、なお従前の例による。

附 則（平成 19 年 6 月 13 日宮崎市告示第 281 号）

- 1 この告示は、公表の日から施行する。
- 2 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号。以下「平成 18 年改正法」という。）の施行の日までは、この告示による改正後の宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領の第 3 中、法第 34 条第 9 号とあるのは、平成 18 年改正法による改正前の法第 34 条第 8 号と読み替えるものとする。

附 則（平成 20 年 9 月 19 日宮崎市告示第 377 号）

この告示は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 22 年 3 月 8 日宮崎市告示第 125 号）

この告示は、平成 22 年 3 月 23 日から施行する。

附 則（平成 24 年 3 月 8 日宮崎市告示第 123 号）

この告示は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 25 年 3 月 27 日宮崎市告示第 201 号）

この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 27 年 3 月 27 日宮崎市告示第 192 号）

この告示は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 4 月 2 日宮崎市告示第 231 号）

この告示は、平成 30 年 4 月 16 日から施行する。

(新)

別図 1 ~ 別図 8 (略)

(旧)

別図 1 ~ 別図 8 (略)