

第54回 宮崎市都市計画審議会

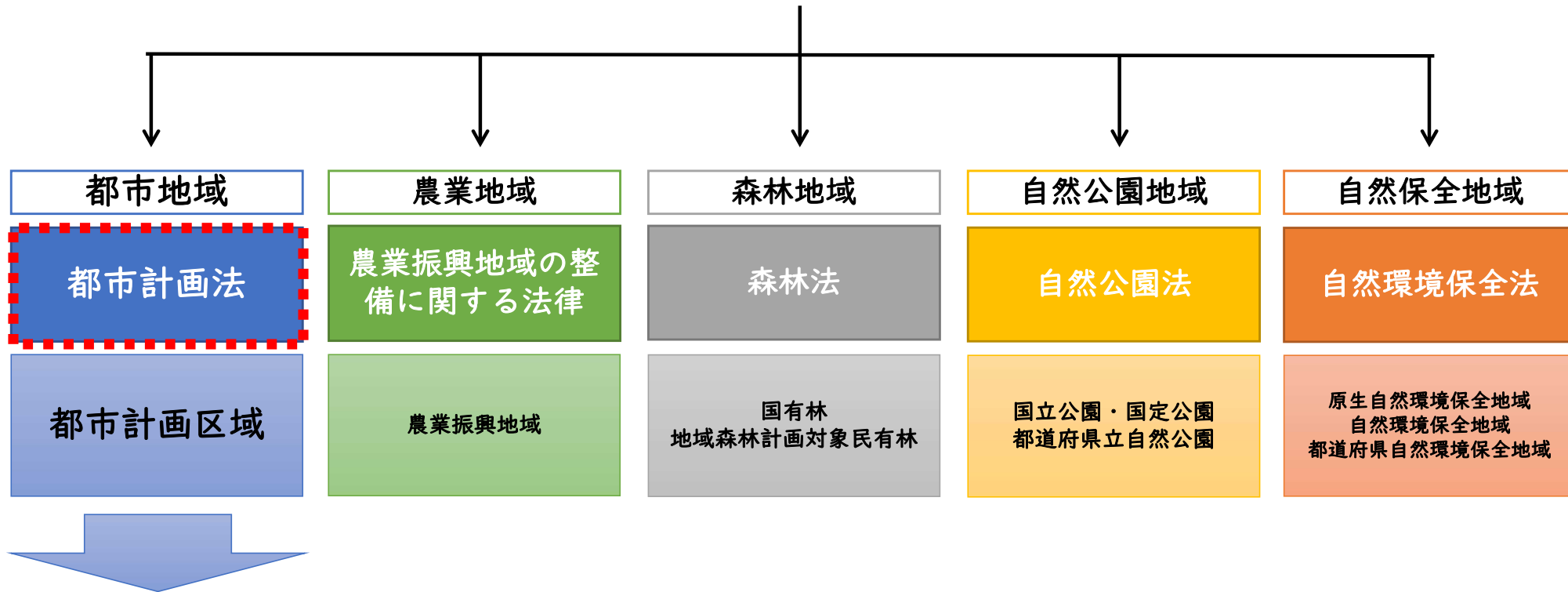
日時：令和6年7月17日（水）15時

会場：宮崎市役所 本庁舎2階 全員協議室

都市計画制度の位置づけ

土地利用基本計画（国土利用計画法第9条）
各都道府県の区域を対象に、県域を5つの地域に区分し、土地利用の基本的な方向を示す計画

国土計画体系の中での
都市計画の位置づけ



都市計画別分類

土地利用関係（**地域地区**・地区計画 等）

- ・建築基準法
 - ・景観法（景観地区）
 - ・都市緑地法（緑地保全地域等）
 - ・港湾法（臨港地区）
 - ・被災市街地復興法（被災市街地復興推進地域）
 - ・密集法（防災街区整備地区計画等）
 - ・都市再生特別措置法（都市再生特別地区）
- 等

都市施設関係

- ・道路法（道路）
 - ・都市公園法（都市公園）
 - ・**下水道法（下水道）**
 - ・河川法（河川）
 - ・流通業務市街地整備法（流通業務団地）
 - ・津波防災地域づくり法（津波防災拠点市街地形成施設）
- 等

市街地開発事業関係

- ・土地区画整理法（土地区画整理事業）
 - ・都市再開発法（市街地再開発事業）
 - ・新住宅市街地開発法（新住宅市街地開発事業）
 - ・首都圏近郊地帯整備法（工業団地造成事業）
- 等

都市計画制度の種類と構造

区域区分

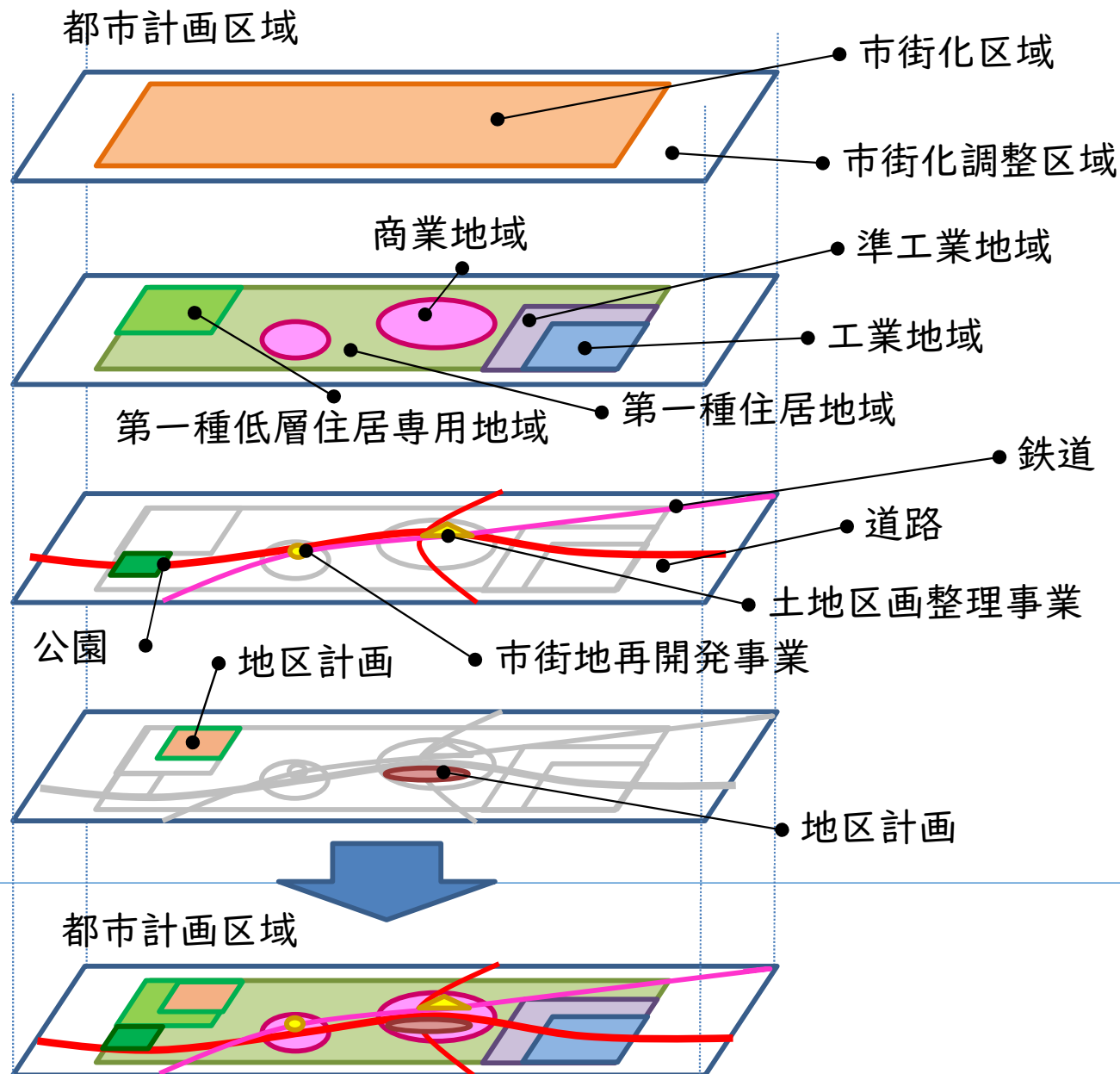
地域地区

【例：用途地域、特別用途地区】

都市施設（下水道含む） 市街地開発事業

地区計画

都市全体の 計画の見取り図



都市計画区域と区域区分（線引き制度）について

○区域区分とは？

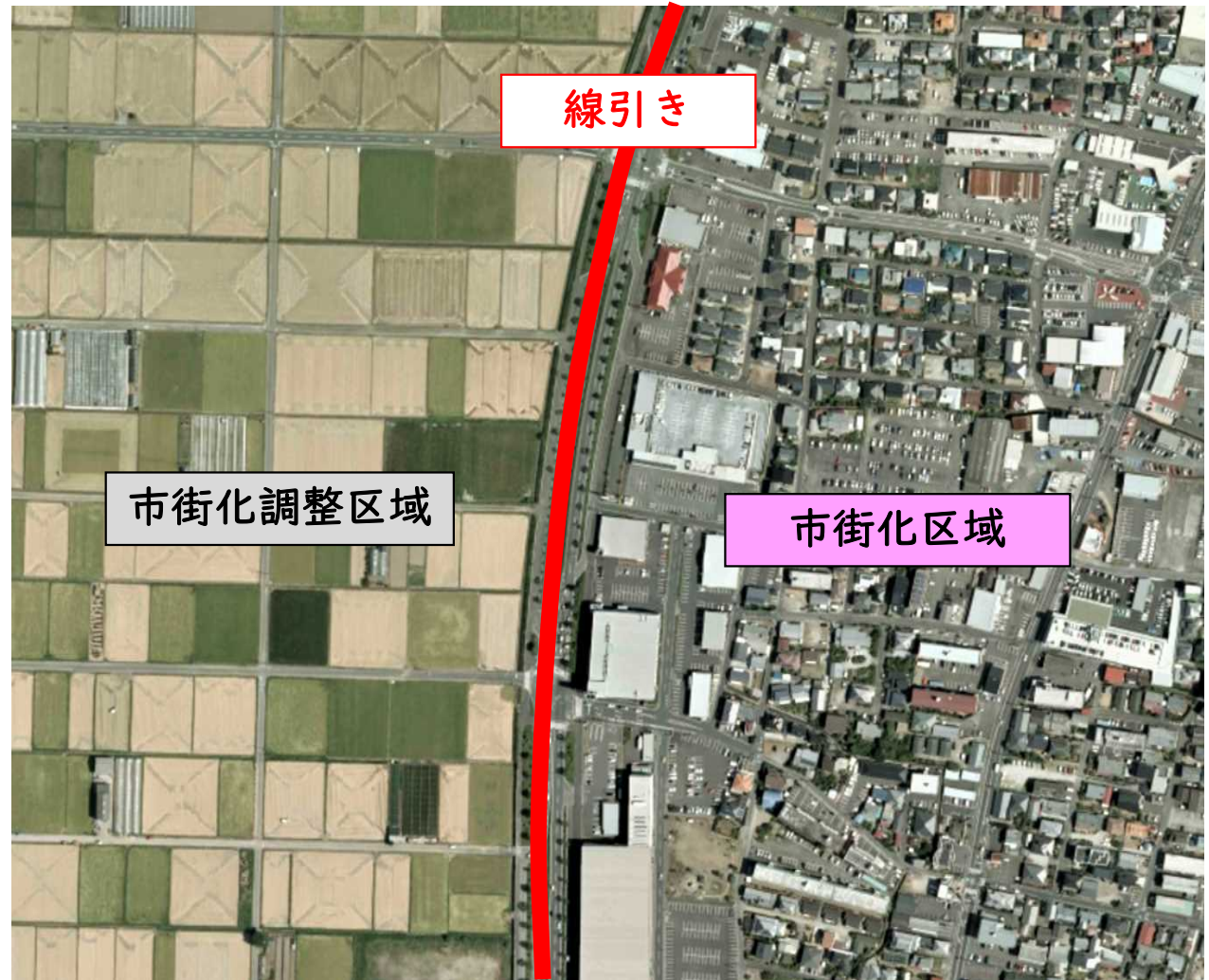
- いわゆる線引きのことで、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資及び計画的な市街地形成を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分ける制度

市街化区域

- 既に市街地を形成している区域
- おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域

市街化調整区域

- 市街化を抑制する区域



地域地区（用途地域等）について

○地域地区とは？

- 用途の適正な配分、都市再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区
- 地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、準防火地域等、多数の種類がある

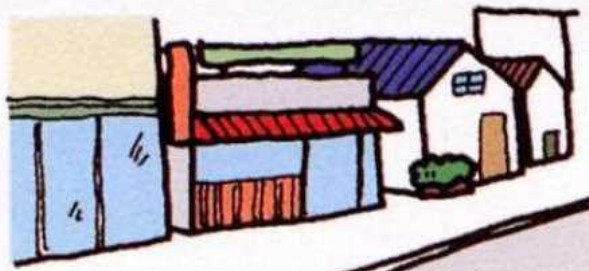
用途地域（主な住居専用地域）

第一種低層住居専用地域



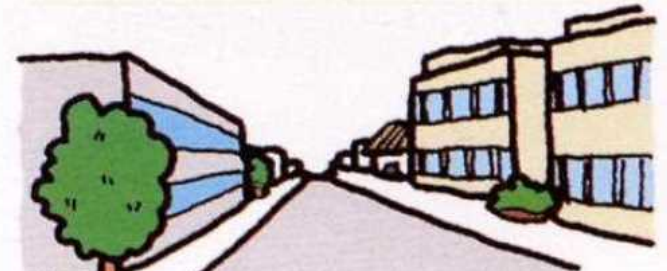
低層住宅のための地域
(小規模なお店や事務所を兼ねた住宅など)

第二種低層住居専用地域



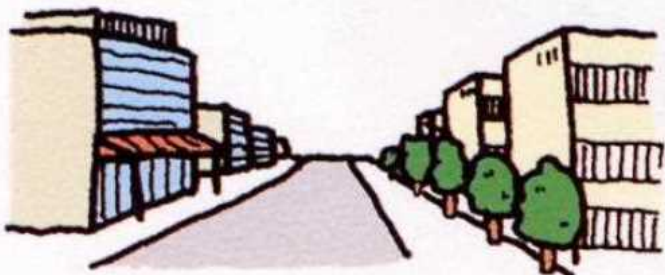
低層住宅のための地域
(150㎡までのお店など)

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域
(500㎡までのお店など)

第二種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域
(1,500㎡までのお店など)

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域
(3,000㎡までのお店など)

第二種住居地域



住居の環境を守るための地域
(店舗、事務所、ぱちんこ屋など)

都市施設とは？

都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設

【交通施設】

道路・都市高速鉄道・
駐車場・交通広場など



北権現通線

【公園緑地などの公共空地】

公園・緑地・墓園など



フローランテ宮崎

【供給処理施設】

下水道・汚物処理場・
ごみ焼却場など



宮崎処理場

【その他の施設】

河川・市場・火葬場・
防火水槽など



宮崎市中央卸売市場

議 案

【議案第 1 号】

宮崎広域都市計画 用途地域の変更
(熊野地区・宮崎港東埠頭地区)

【議案第 2 号】

宮崎広域都市計画 下水道の変更
(排水区域の追加：宮崎港東埠頭地区)

宮崎広域都市計画 用途地域の変更

熊野地区・宮崎港東埠頭地区

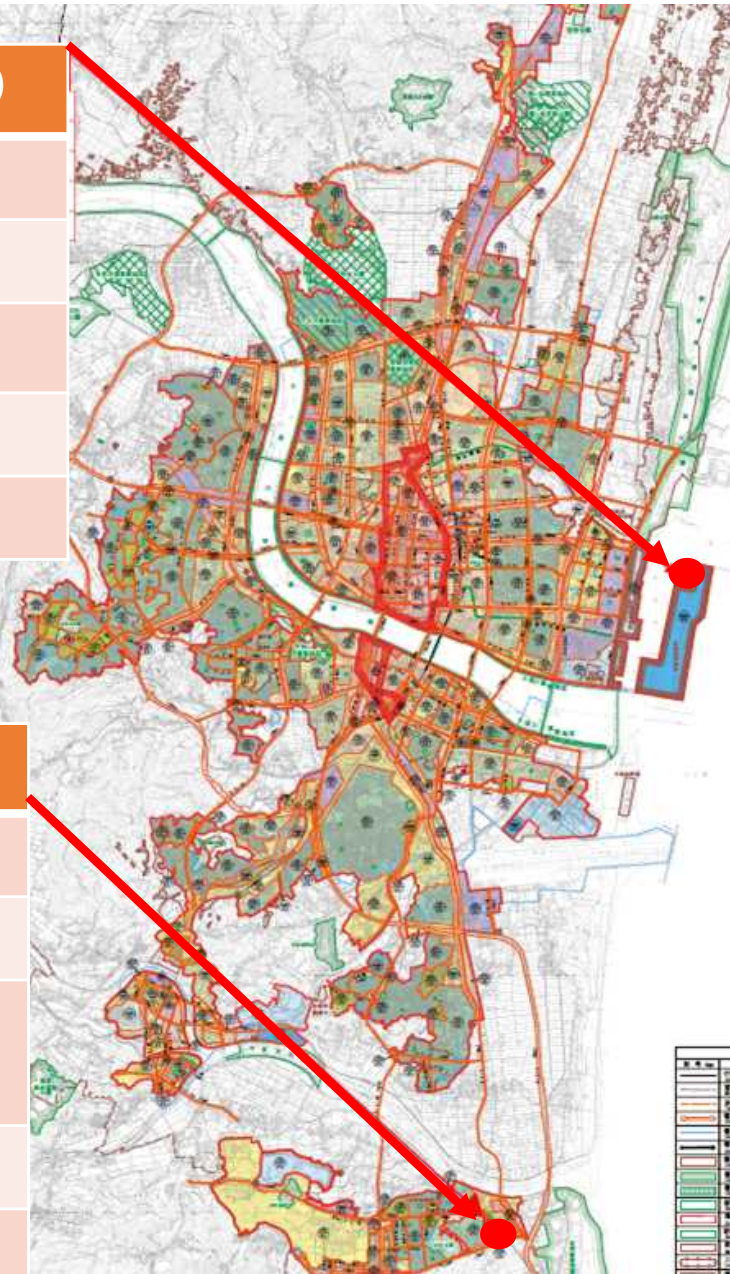
位置図

用途地域の変更（宮崎港東埠頭地区）

地区名	宮崎港東埠頭地区
面積	約 5.2 ha
用途地域	指定なし → 工業専用地域
容積率	指定なし → 200%
建蔽率	指定なし → 60%

用途地域の変更（熊野地区）

地区名	熊野地区
面積	約 3.4 ha
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域
容積率	100% → 200%
建蔽率	60% → 60%

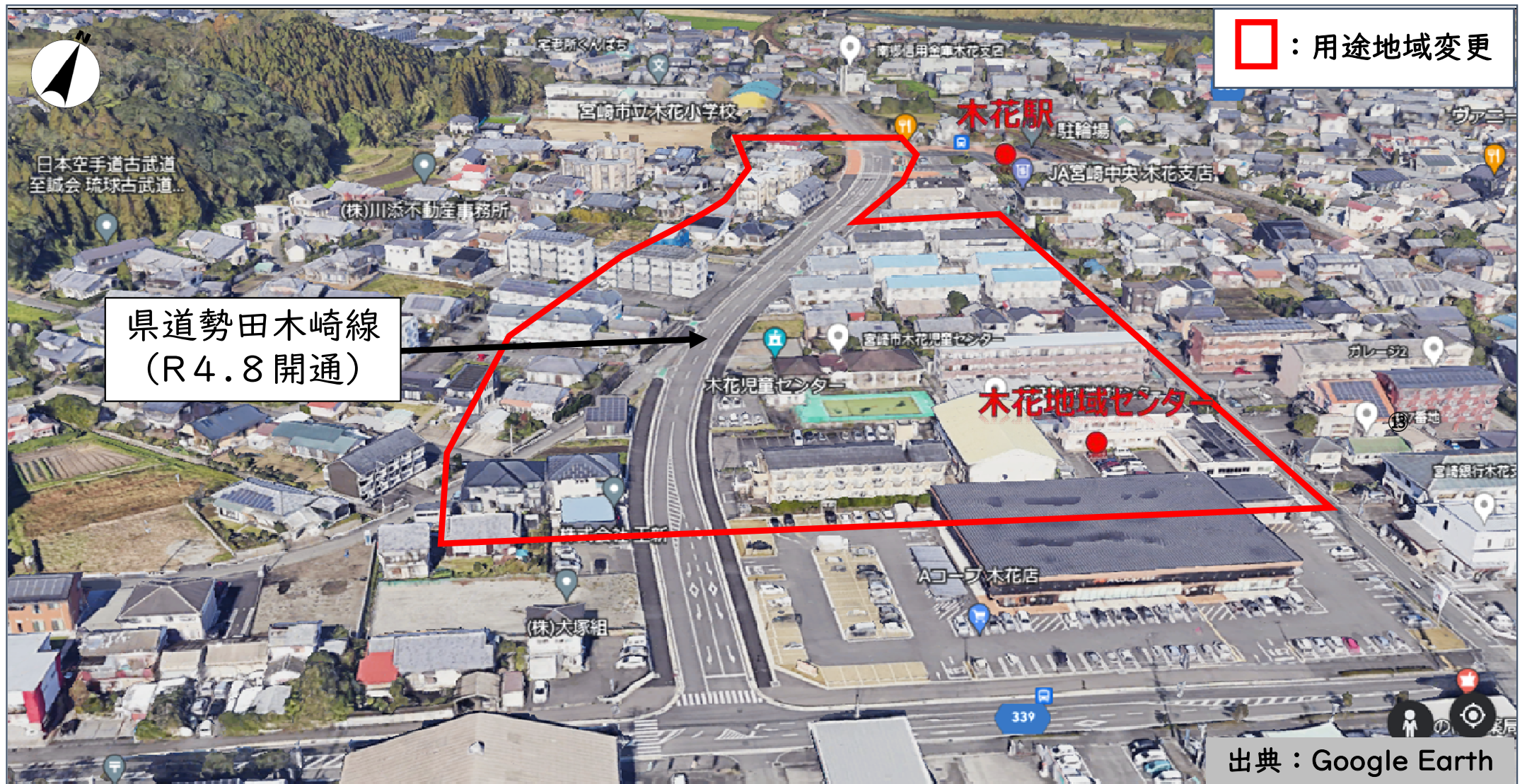


宮崎市都市計画図

熊野地区：用途地域の変更（現地状況）

○木花地域の中でも、特に地域の拠点を担う木花地域センター周辺においては、用途地域指定当時と比べて、当該地域の社会環境は大きく変化しているところである。

- ・ 拠点地区とを結ぶ補助幹線街路の整備
- ・ 公共交通の拠点である J R 木花駅西口広場の整備



用途地域の指定見直しに関する考え方 （都市計画運用指針）

土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、
随時かつ的確な見直しを図られることが望ましい



道路等の基盤施設整備等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、
新たな市街地像に対応した用途地域に変更

（参考）本市の「木花地域」の位置づけ

■宮崎市都市計画マスタープラン

○近郊型住宅地区

店舗・事務所等の立地を幹線道路沿い
などへ集約に努めるエリア

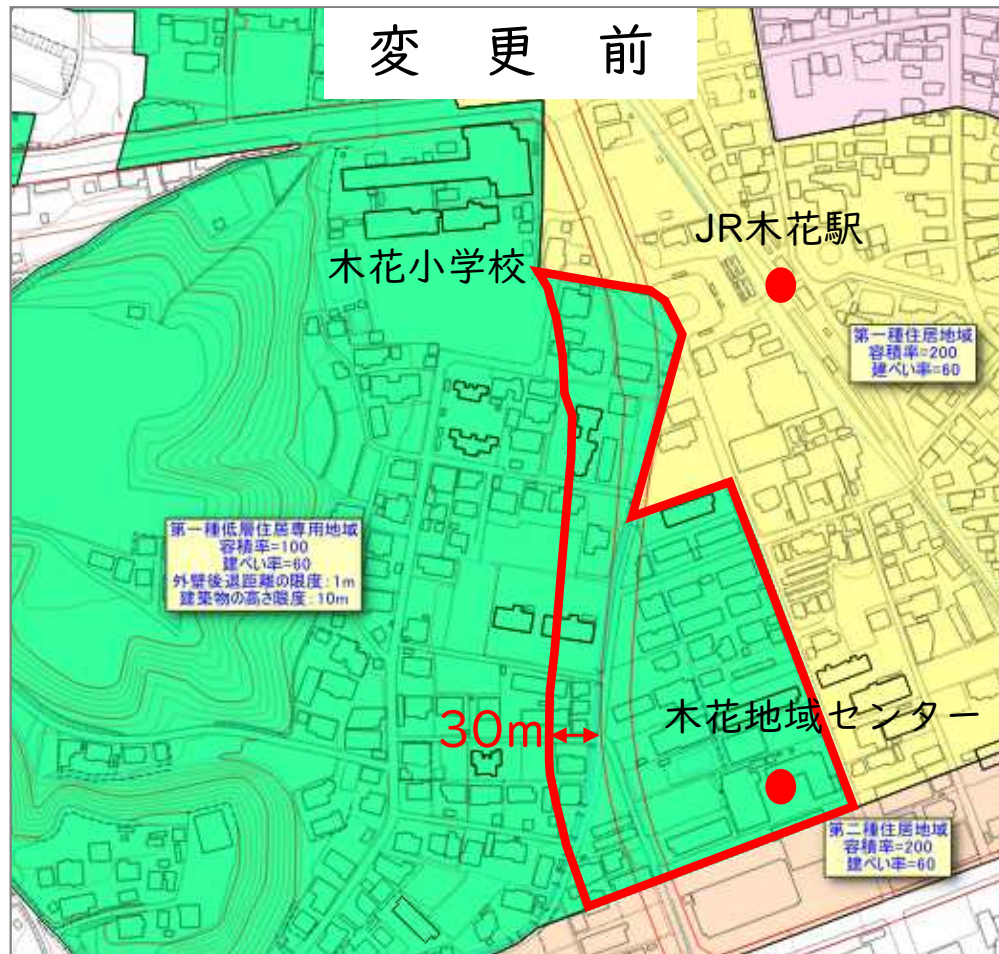
■宮崎市立地適正化計画

○都市機能誘導区域（生活拠点）

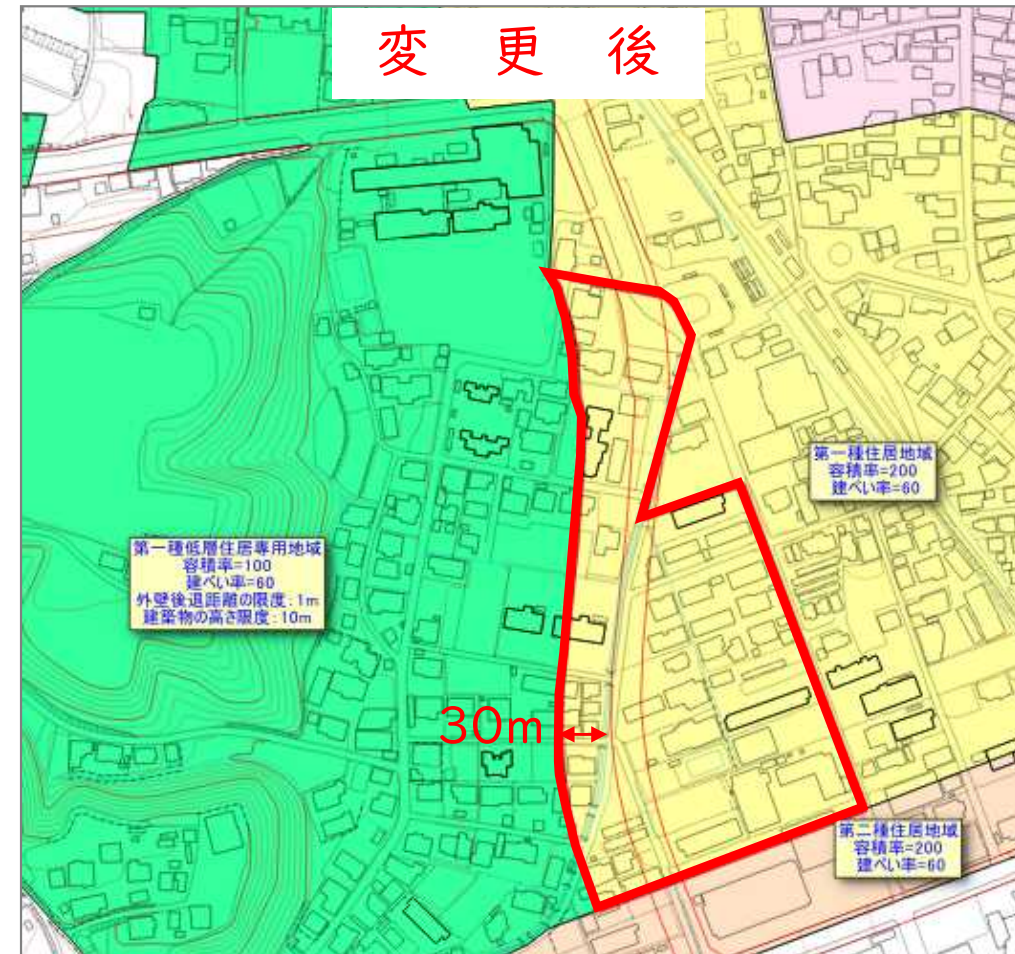
市民の日常生活圏域における中心的な
エリア

熊野地区：用途地域の変更（新旧対照図）

○市街化区域では、都市機能の適正な配置を行い、良好な市街地環境が形成されるよう、用途地域を設定している。



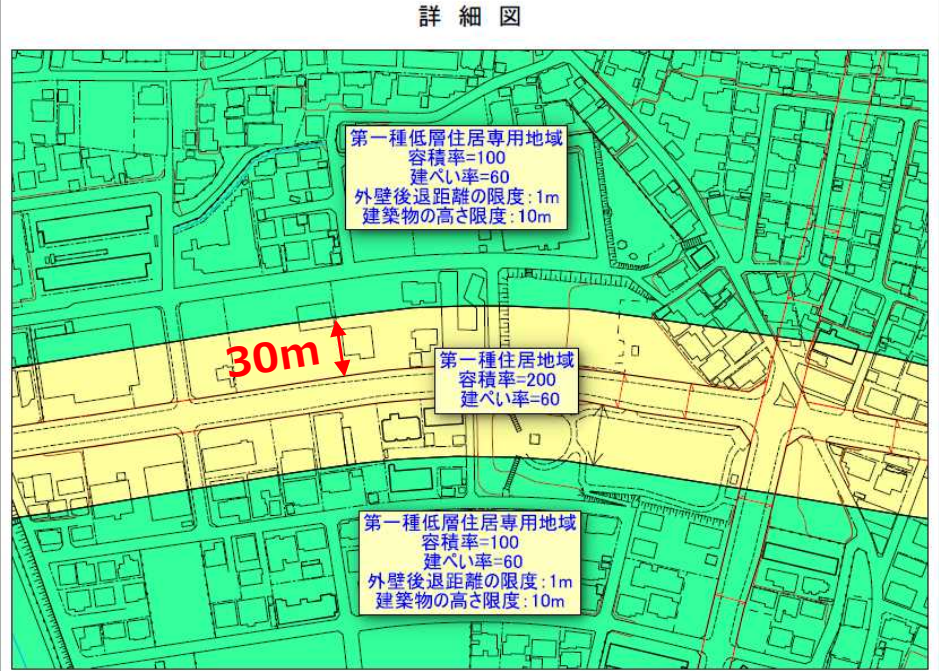
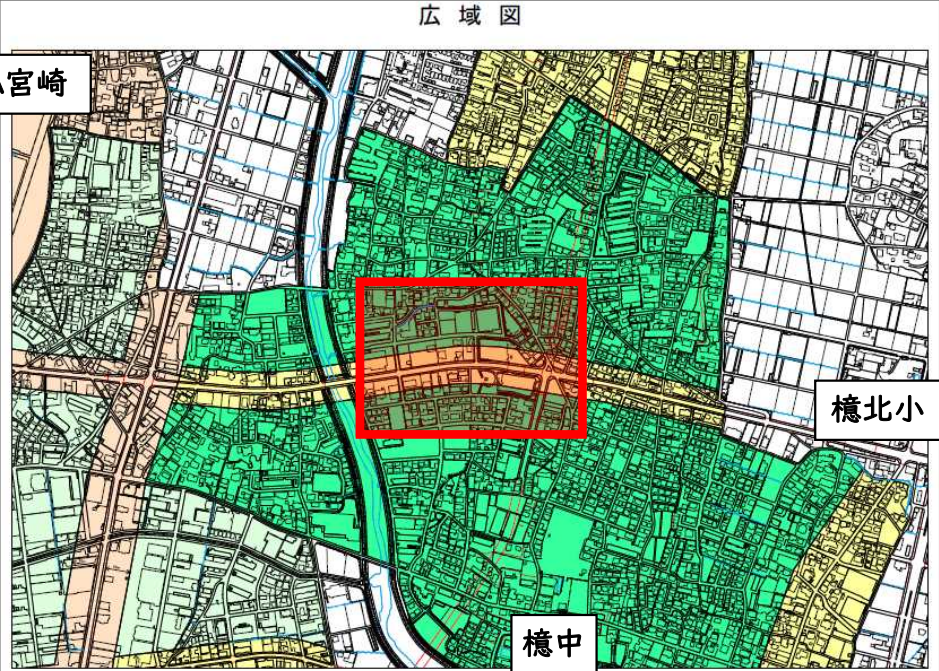
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	100%
建蔽率	60%



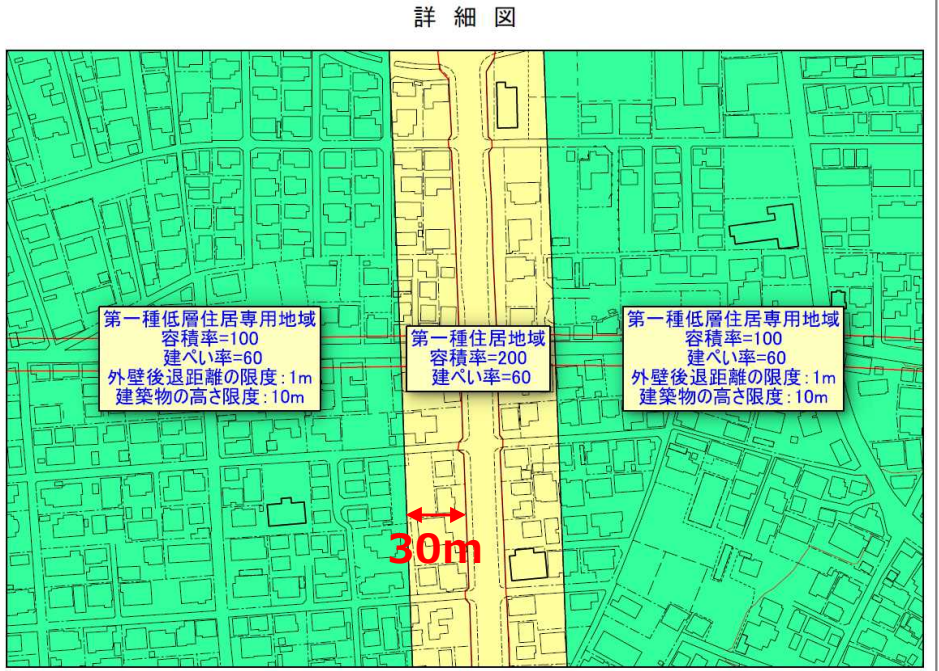
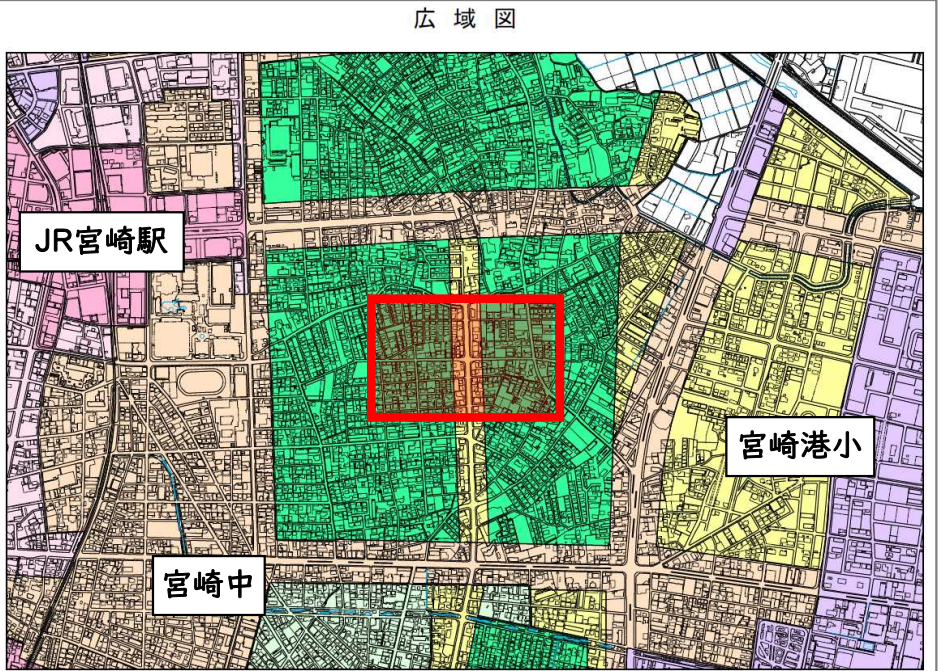
用途地域	第一種住居地域
容積率	200%
建蔽率	60%

熊野地区：用途地域の変更（市内における類似箇所）

市内類似箇所①（大島町・吉村町）



市内類似箇所②（曾師町・吉村町）



熊野地区：用途地域の変更（主な変更点）

変 更 前

用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	100%
建蔽率	60%



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

変 更 後

用途地域	第一種住居地域
容積率	200%
建蔽率	60%



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

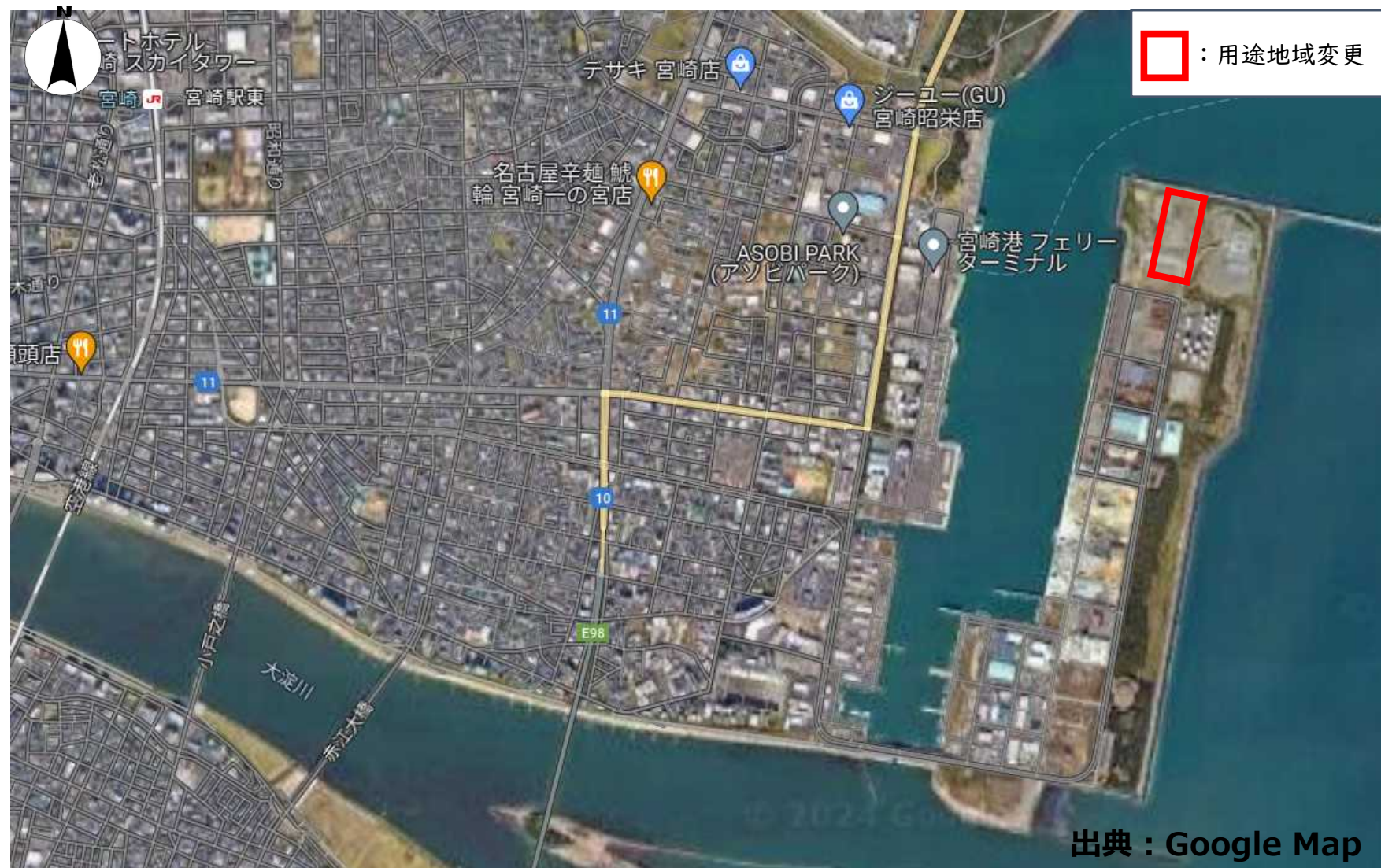
建築制限の緩和に伴い、
自由度の高い土地利用
が可能となる

- 用途地域に係る建築物の高さ制限（10m）が無くなる
- 容積率が100%から200%へ緩和される
- 北側斜線制限が無くなる
- 日影規制が緩和される
- 3,000㎡以下の店舗・事務所が建築可能となる

宮崎港東埠頭地区：用途地域の変更（現地状況）

○宮崎港に位置する本地区は、本市の都市計画マスタープランにおける物流・工業地区として位置づけられており、物流・工業地区としての土地利用の誘導に努めている。

○本地区は、埠頭用地であり、今後、市街化区域に編入される約5.2haについて、隣接する用途地域との整合性を考慮し、工業専用地域を定めるものである。



宮崎港東埠頭地区：用途地域の変更（経緯①）

都市計画区域マスタープラン(県策定)

中長期的な視点に立った都市の将来像を明らかにし、
都市計画区域ごとの都市計画の基本的な方向性を示す方針

宮崎港

目的に沿った土地利用を図るため、港湾計画に基づく整備の状況
に応じて、市街化区域への編入と臨港地区の指定を行う。

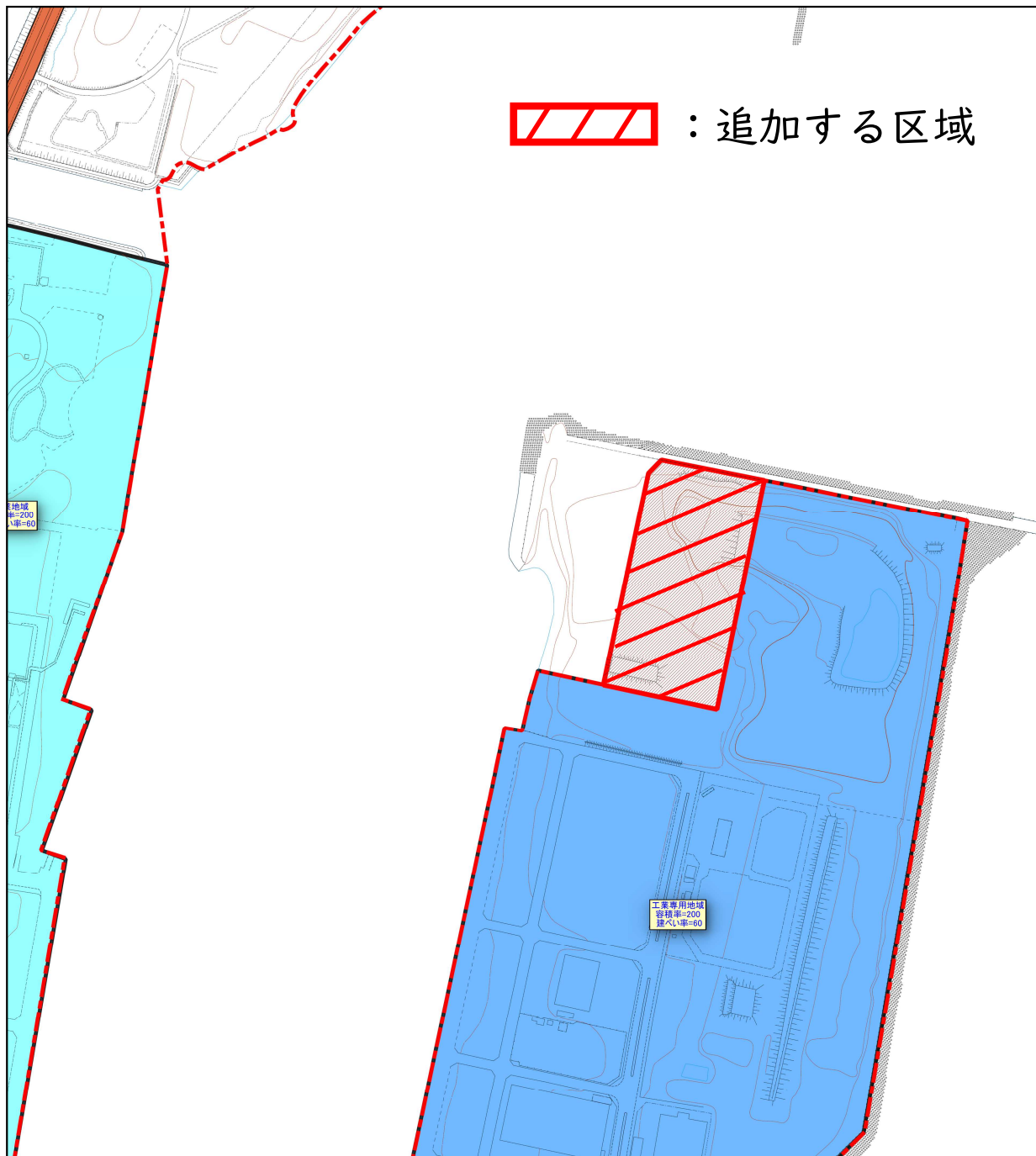


出典：みやざきの港2023

第14岸壁を除く
第1岸壁～第16岸壁

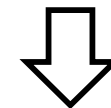
埋め立て工事完了

宮崎港東埠頭地区：用途地域の変更（経緯②）

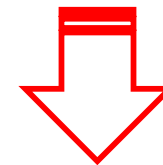


宮崎県決定

公有水面埋立法に基づき整備され、
陸域となった埠頭用地
→今後、隣接地と一体的な
土地利用が図られる

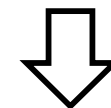


市街化区域へ編入



宮崎市決定

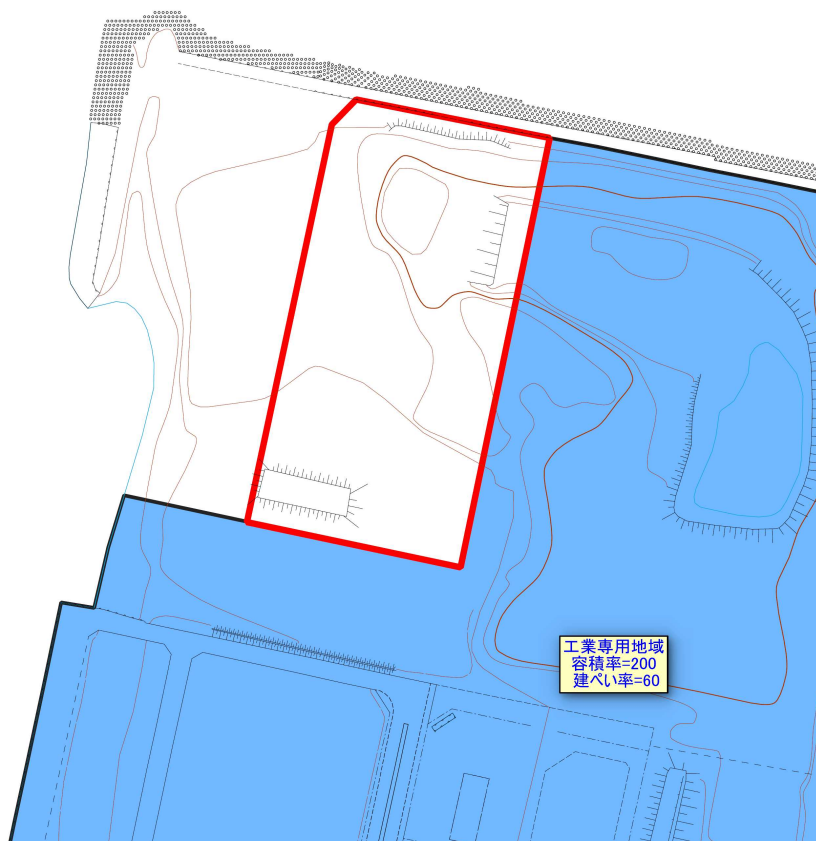
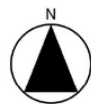
隣接地と同様の用途地域の指定



工業専用地域へ編入

宮崎港東埠頭地区：用途地域の変更（新旧対照図）

変 更 前



工業専用地域
容積率=200
建ぺい率=60

用途地域

指定無し

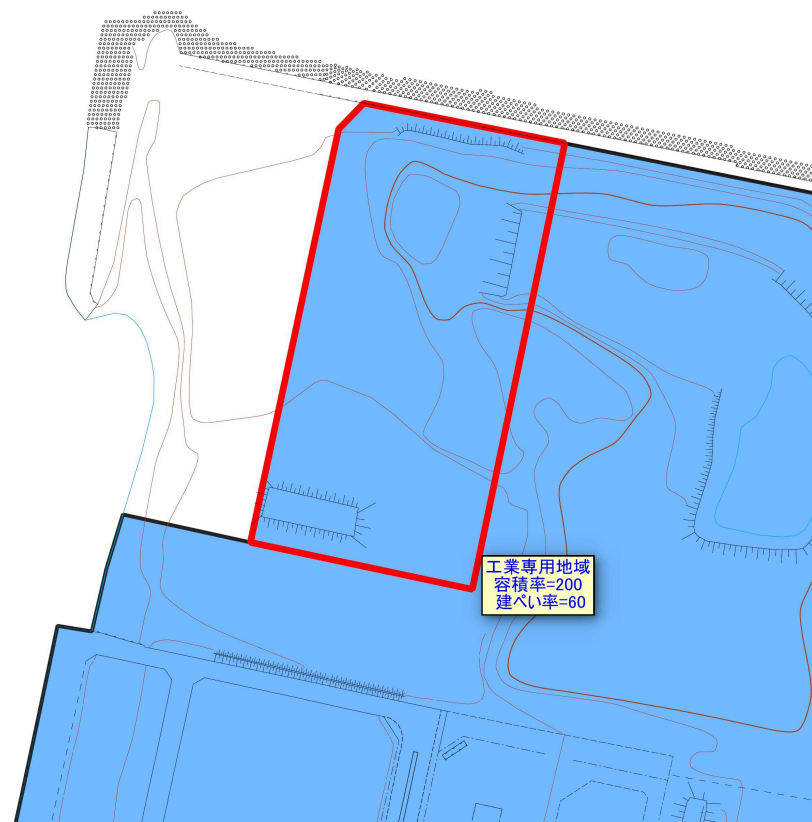
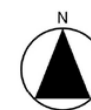
容積率

指定無し

建蔽率

指定無し

変 更 後



工業専用地域
容積率=200
建ぺい率=60

用途地域

工業専用地域

容積率

200%

建蔽率

60%

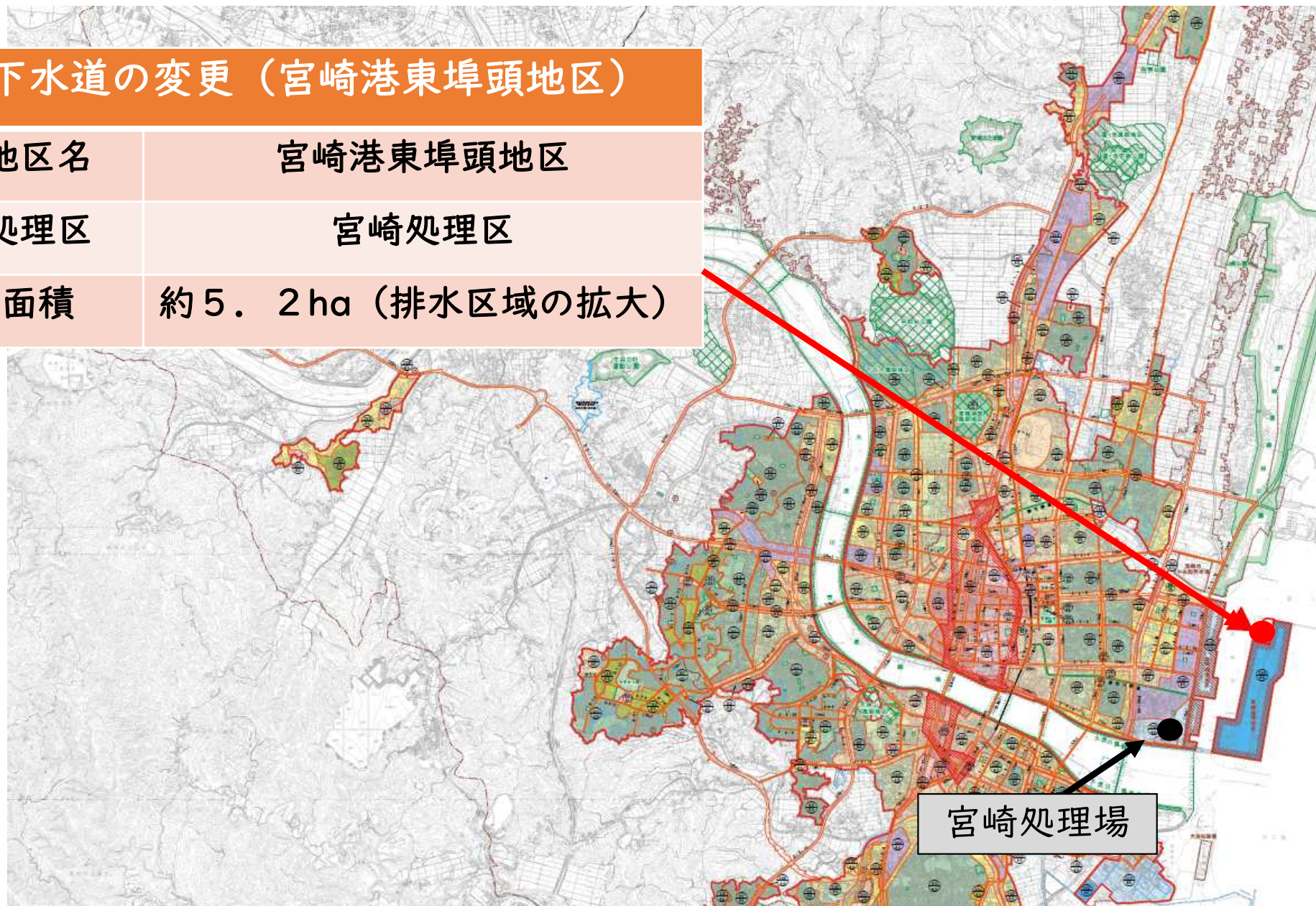
宮崎広域都市計画 下水道の変更

宮崎港東埠頭地区
(排水区域の追加)

位置図

下水道の変更（宮崎港東埠頭地区）

地区名	宮崎港東埠頭地区
処理区	宮崎処理区
面積	約 5.2 ha（排水区域の拡大）



宮崎港東埠頭地区：下水道の変更（排水区域の追加）

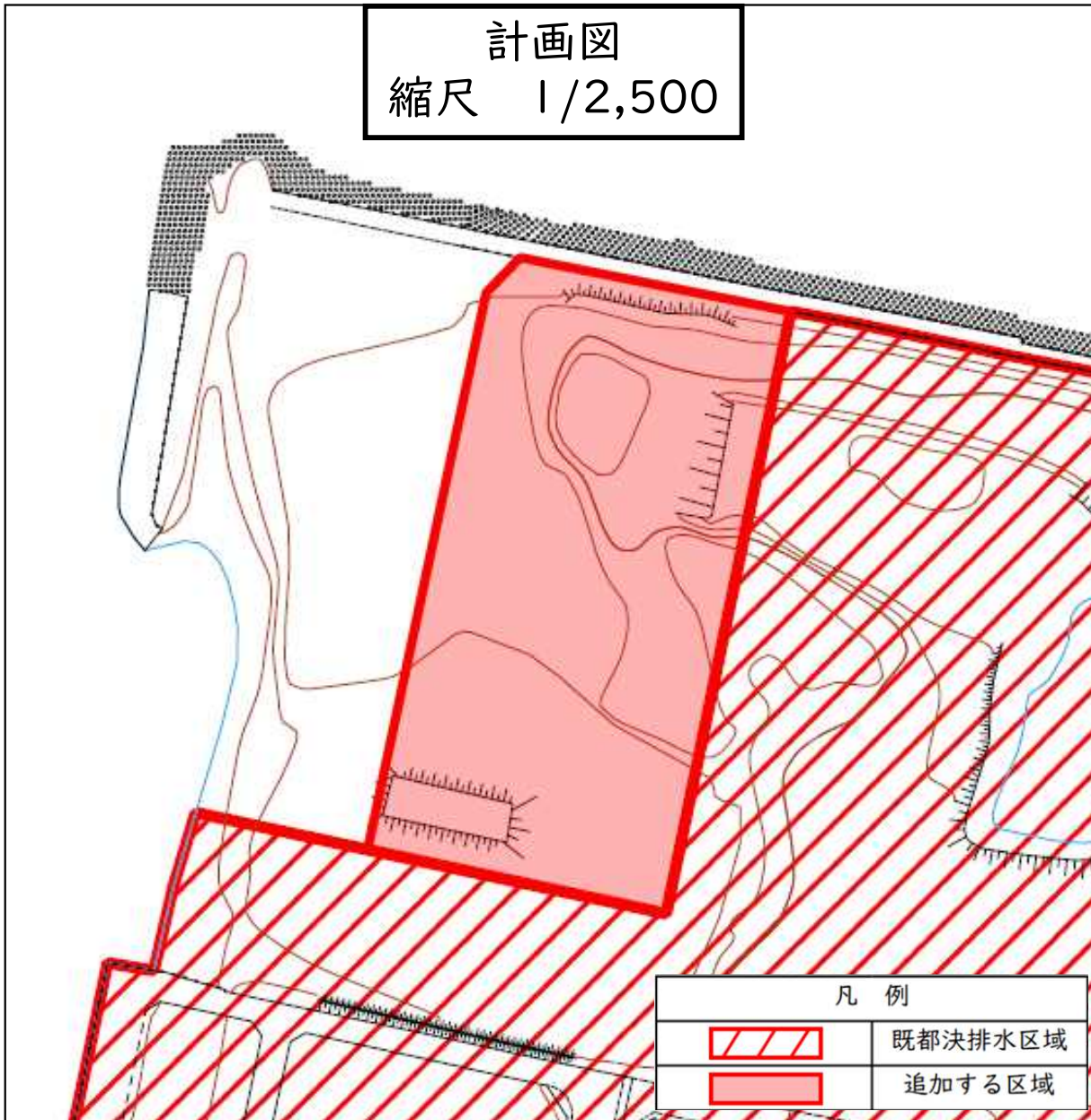
○本市は、地域の実情に応じた生活排水処理施設の計画的な整備や適正な維持管理に取り組んでいるところである。

○今回追加する排水区域約5.2haは、公有水面の埋立てが行われ陸域になった埠頭用地である。
今後、市街化区域に編入されることに伴い、この区域を宮崎処理区の排水区域に追加する。

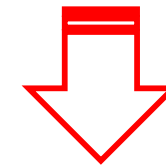


宮崎港東埠頭地区：下水道の変更（排水区域の追加）

計画図
縮尺 1/2,500



宮崎処理区の
排水区域に追加
(5.2 ha)



公共下水道整備
の充実を図る

宮崎港東埠頭地区：下水道の変更（排水区域の追加）

宮崎広域都市計画 宮崎公共下水道 排水区域を次のように変更する。

名 称	面 積	内 訳	備 考
宮崎公共下水道	約 7,043.8ha	宮崎処理区 約 3,092.1 ha	宮崎処理区 約 5.2ha の追加
		（特定環境保全公共下水道 約 662.0 ha)	
		大淀処理区 約 2,731.7 ha	
		木花処理区 約 464.0 ha	
		青島処理区 約 143.0 ha	
		（特定環境保全公共下水道 約 42.0 ha)	
		佐土原処理区 約 613.0 ha	

「区域は計画図表示のとおり」

宮崎処理区面積	
変更前	約 3,086.9 ha
変更後	約 3,092.1 ha

都市計画変更の手続きについて

都市計画案の作成

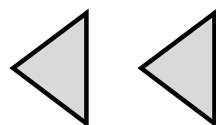


住民説明・周知

令和5年 10月 木花地域協議会への報告
" 11、12月 関係自治会への回覧周知
(木崎下自治会・木花区自治会)
関係地権者への郵送周知
令和6年 1月 地元説明会の開催



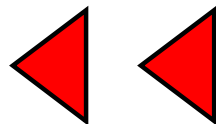
都市計画案の公告・縦覧
(2週間)



令和6年5月中旬～下旬(2週間)



都市計画審議会



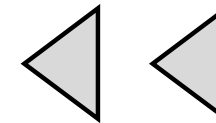
令和6年7月17日(今回)



県協議



都市計画変更の告示・縦覧



令和6年8月下旬 予定