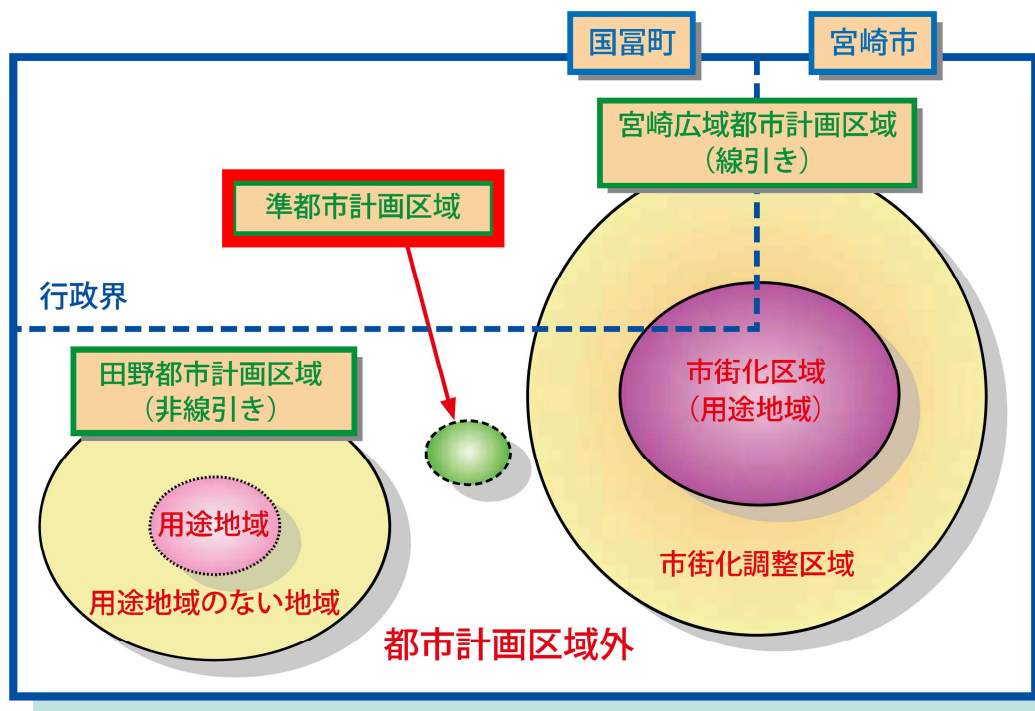


報告案件（Ⅰ）

準都市計画区域の指定に関する
検討について

○準都市計画区域について

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、**一定の開発行為、建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域**であり、そのまま措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について**都道府県が定めるもの**。

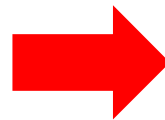


○準都市計画区域の土地利用規制について

都市計画法（開発許可制度）

- ・一定規模以上の開発行為を行おうとする場合には、都道府県知事（宮崎市）の許可を受けなければならない。

都市計画区域外
10,000㎡以上の開発行為
について許可が必要



準都市計画区域
3,000㎡以上の開発行為
について許可が必要

建築基準法

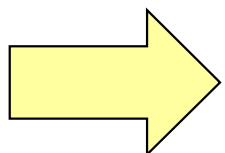
- ・建築物を建築しようとする場合、「建築確認申請の手続き」が必要となる。

都市計画区域外
容積率、建蔽率、接道要件なし



準都市計画区域
容積率、建蔽率、接道要件あり

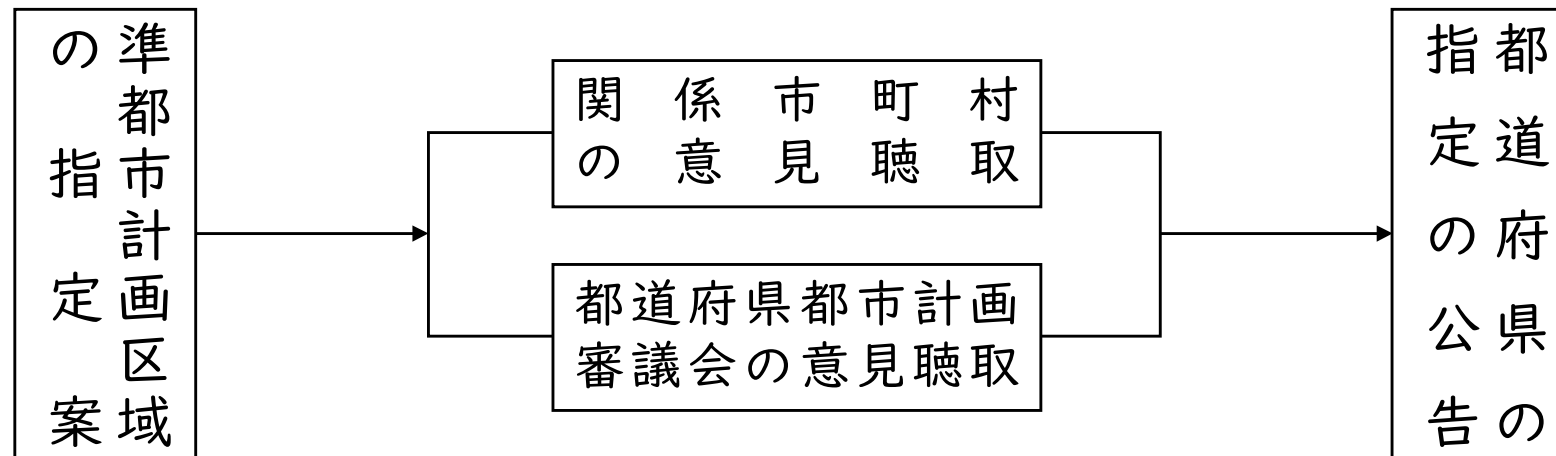
- ・床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設は建築不可。



無秩序な土地利用や乱開発を抑制し、良好な都市環境を保全する。

○準都市計画区域の指定について

都道府県は準都市計画区域を指定しようとする際は、あらかじめ、**関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。**
また、準都市計画区域の指定は**公告**によって行う。



○準都市計画区域について

宮崎県 都市計画に関する基本方針

都市計画区域に隣接・近接して既に都市的土地利用の進んでいる地区については、**準都市計画区域の指定等を検討する。**

宮崎県 都市計画区域マスタープラン

清武南インターチェンジ周辺、主要幹線道路沿道等、道路網の整備等を背景として市街化が進行し、用途の混在、居住環境の悪化、土地利用の混乱が懸念される場合は、他法令や関係市町村との調整を図った上で、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置として**準都市計画区域の指定等を検討する。**

宮崎市 都市計画マスタープラン

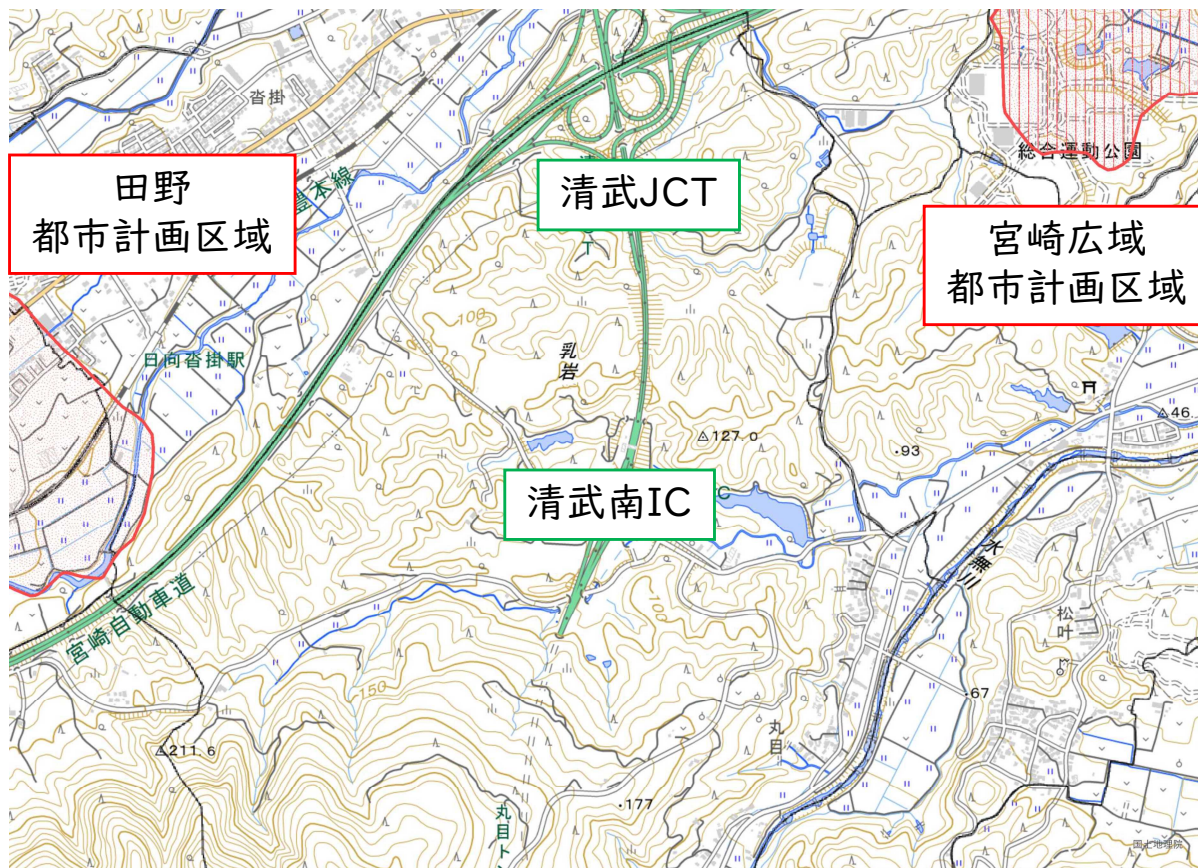
都市計画区域外において、国・県道をはじめとする幹線道路の整備が進んだ結果、無秩序な土地利用が進行することが懸念される区域があり、これらの地域では**土地利用の規制・誘導策の検討が必要。**

○清武南IC周辺における準都市計画区域の検討について

東九州自動車道「清武南ー日南北郷」区間の開通を機に、**清武南インターチェンジ周辺の利便性が更に向上する。**

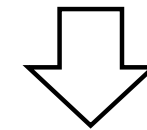
現在、清武南インターチェンジ周辺は**都市計画区域外**であるため、都市計画法における土地利用規制がなく、**都市機能の低下や周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。**

➡**準都市計画区域の指定を検討する。**



これまでの取組

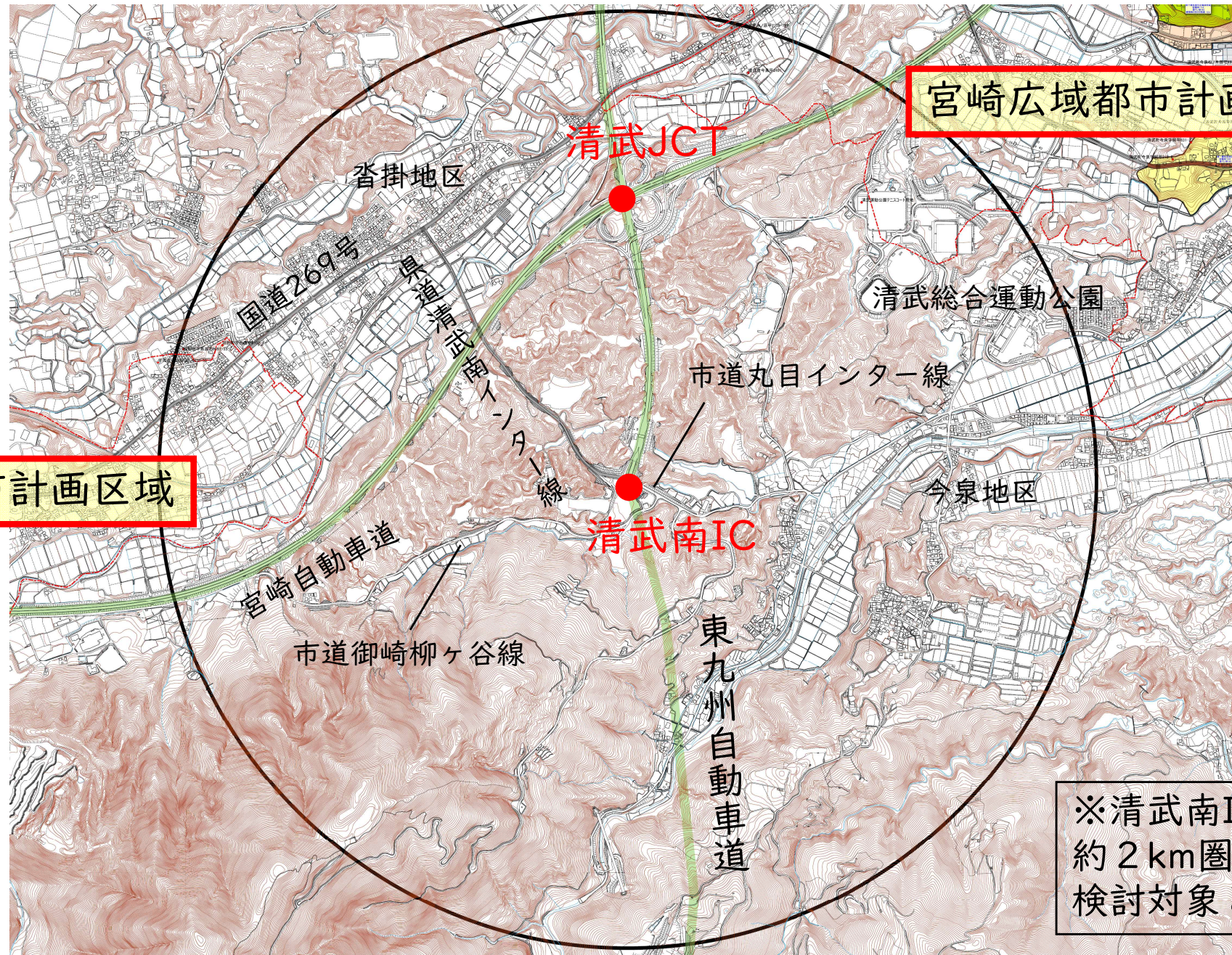
- ①課題の整理
- ②県都市計画課との調整
- ③関係部局との協議



今後の予定

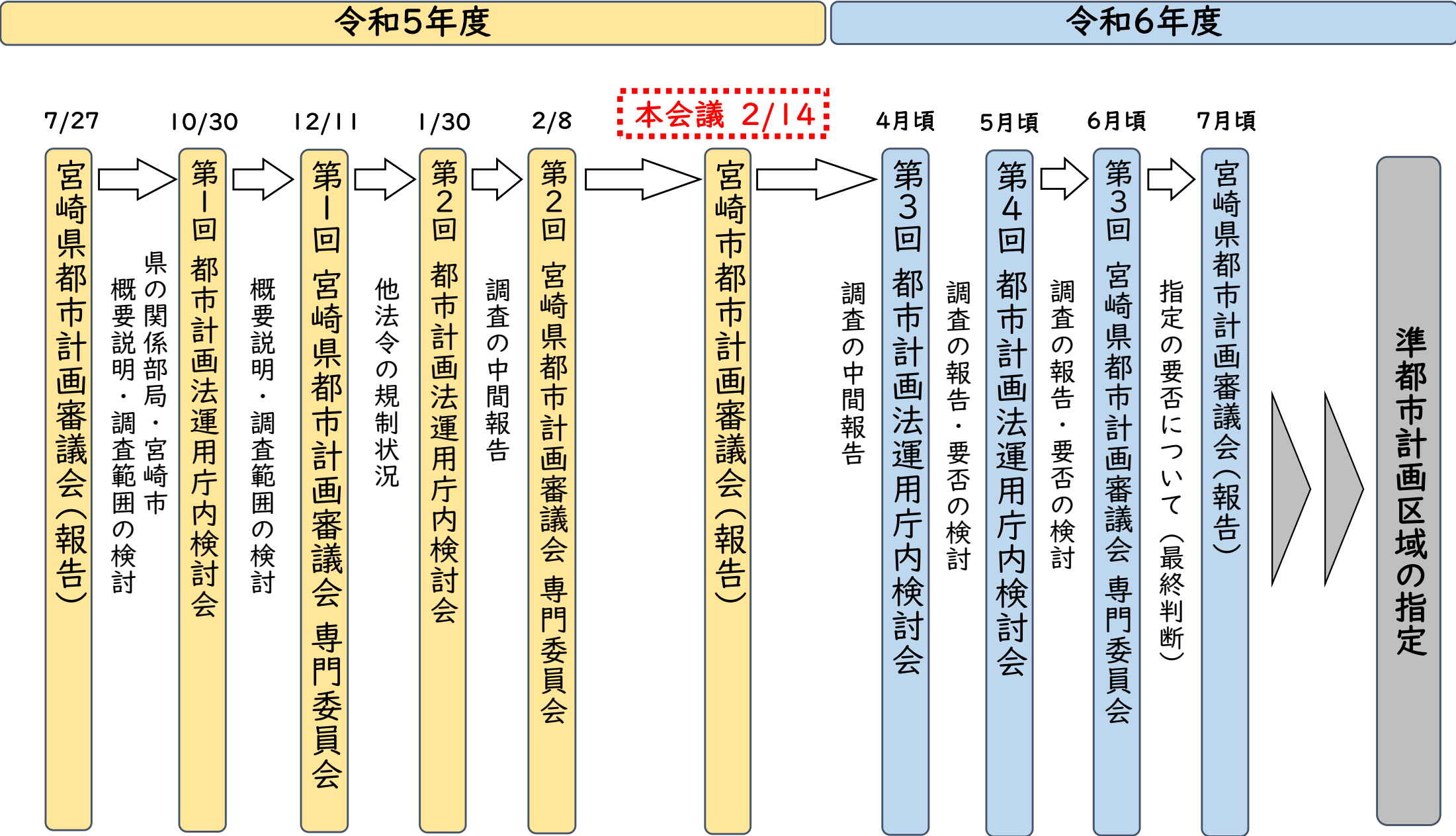
- ①候補地の都市計画基礎調査（県）
- ②指定の要否について（県判断）

○清武南IC周辺における準都市計画区域の検討範囲について



※清武南ICから
約2km圏内を
検討対象とする。

○検討スケジュールについて



報告案件（２）

宮崎市都市計画マスタープラン・
立地適正化計画の改訂について

都市計画マスタープラン

- 将来に向けた望ましいまちづくりを行うための指針（ビジョン）

《 将来の都市構造の考え方 》
「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」

多様な都市機能を各拠点に集約させ、都市部と各地域の都市拠点を連携させる都市軸を強化し、一体として都市機能の集約による効果が発揮される都市構造を目指すもの

- 土地利用に関する基本的な考え方や方針を明示
 - ✓ 各都市拠点と各ゾーンにおける土地利用の誘導方針
 - ✓ 各都市施設、交通、防災および景観に関する方針

将来の都市イメージ図



凡 例	都市型住宅地区	物流・工業地区	工業団地
	近郊型住宅地区	学術・医療地区	高速道路
	郊外型住宅地区	公園緑地地区	都市の骨格道路
	高次商業・業務地区	保全系緑地地区	鉄道
	商業・業務地区	生産系緑地地区	緑のネットワーク
	複合サービス地区	都市拠点	水面
			行政区域

総合
計画

将来の都市像

「開かれたまち みやざき」をコンセプトに、
第六次宮崎市総合計画策定プロセスにおいて検討中

都市 マス

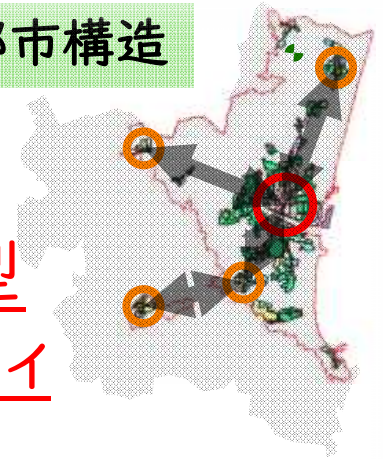
まちづくりの基本理念

※精査中

- ✓ 各拠点の人口密度の維持
- ✓ 持続可能なまちづくり
- ✓ 地域コミュニティの維持

目指す将来の都市構造

多拠点
ネットワーク型
コンパクトシティ



目指す都市の骨格構造と 整備・誘導方針

※精査中

- ✓ 土地利用の誘導方針（都市拠点・都市軸・ゾーン）
- ✓ 各都市施設、交通、防災景観に関する方針

整合

立適

- 都市マスの新たな取組方針と、最新の土地利用状況を踏まえた、
誘導施設、誘導区域、誘導施策の見直し

※R6検討予定

目指す将来の都市構造について（人口減少・少子高齢化を前提としたまちづくり）

- 多様な都市機能を中核・地域拠点等に集約し、各拠点間を交通軸で結ぶことで連携させ、一体として都市機能の集約による効果である「人口密度の維持」を目的とした持続可能なまちづくりを展開し、既存の「地域コミュニティ」の維持を図る

今後も継続

本市の目指す将来の都市構造
「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」

都市計画マスタープラン

持続可能な
都市構造

整合

立地適正化計画

人口密度の
維持

目指す都市のイメージ

様々な都市機能が
コンパクトに集約

多くの人が
まとまって住んでいる

医療・福祉施設が
多くの人に利用され
維持される



郊外の集落は
コミュニティバス等で
公共交通を確保

公共交通が
多くの人に利用され
維持される

高齢者も安心して
暮らせる都市環境
が持続される

①「都市計画区域マスタープラン（R4.6改訂版）」に即した改訂

県

✓ 目指す将来の都市構造は「変わらない」

市

✓ 目指す将来の都市構造を「変更しない」

✓ 「多拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を
今後も継続していく

- 各拠点におけるコンパクトなまちづくりを推進していくことで
人口密度の維持に努め、既存のコミュニティの維持を図っていきたい

②「第六次宮崎市総合計画」に即した改訂

- ✓ 新たな基本構想の「将来の都市像」や「目指すまちの3つの姿」を踏まえ、都市部局としては「経済成長を支える基盤が整ったまちづくり」を担うべき

- ✓ 公民連携・民間主導のまちづくりを推進するため、戦略的な土地利用に向けた規制緩和が必要
(例えば市街化調整区域)

- 宮崎らしさ・強みである、固有の魅力溢れる地域や観光資源（観光、リゾート、レジャー）、農畜水産など、市内外との交流や地場産業の振興を促進する土地利用という視点での、各拠点の見直し※が必要

※当然、防災の観点も踏まえた土地利用を検討する必要有り

③「社会経済情勢の変化」を踏まえた反映

まちづくり

- ✓ 規制・誘導により、人口減少下であっても人口密度を維持していく持続可能なまちづくり
- ✓ まちなかの魅力をより向上させる、ウォーカブルなまちなか形成に向けた取組方針

土地利用

- ✓ 清武南IC周辺の大型集客施設の立地抑制に向けた「準都市計画区域」指定方針

防災・減災

- ✓ 「流域治水」や「盛土規制法」等を踏まえた、山林開発や造成に関する基本的な方針
- ✓ 緑などの自然環境を活用した持続可能な地域づくりの取組「グリーンインフラ」の推進

まちづくりDX

- ✓ 「3D都市モデル」（仮想空間に都市再現）を活用した、データに基づくまちづくりの推進

環境

- ✓ カーボンニュートラルに向けた「ゼロカーボン」の取組方針
- ✓ 各取組方針の「SDGs」における関係性

➤ 都市構造に関する基礎調査

都市が抱える課題の分析

各種データに基づく分析

1. 人口から見た課題
2. 公共交通から見た課題
3. 土地利用から見た課題
4. 生活サービスの立地状況から見た課題
5. 地価から見た課題
6. 財政から見た課題
7. 都市の安全から見た課題



市民アンケート調査分析

解決すべき課題の抽出

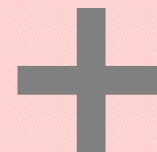
1. 災害リスクへの対応について
2. 市街化区域における居住人口の維持・誘導について
3. 中核拠点と各拠点の維持・強化と都市の活力を強化するための土地利用について
4. 郊外部における地域拠点・集落拠点の維持について
5. 持続可能な公共交通ネットワークの構築について

計画への反映

都市計画マスタープラン

将来の都市像とまちづくりの基本的な方針

目指すべき都市の骨格構造と整備・誘導方針



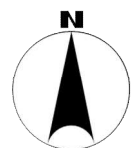
立地適正化計画

居住と都市機能の立地誘導

検討済

引き続き検討予定

解決すべき課題の抽出



集落拠点

宮崎広域都市計画区域

○市街化区域

○市街化調整区域

佐土原
(地域拠点)

2.市街化区域の居住人口の維持・誘導

高岡
(地域拠点)

4.郊外部の地域拠点や集落拠点の維持

市中心部
(中核拠点)

3.中核拠点と各拠点※の土地利用

※観光・交流・農業・物流等の拠点

5.持続可能な交通ネットワークの構築

1.災害リスクへの対応

田野都市計画区域

○用途地域

○用途地域の指定の無い地域

清武
(地域拠点)

田野
(地域拠点)

生活拠点
生活サービスの
維持・集約を図る拠点
(中核拠点の外縁部 等)

解決すべき課題の抽出

計画への反映

1. 災害リスクへの対応

- ✓ 防災指針（立適）と連動した防災・減災対策の推進
- ✓ 災害ハザードエリアの住宅等開発許可の厳格化

2. 市街化区域における居住人口の維持・誘導

- ✓ 人口密度維持に向けたコンパクトシティの推進
- ✓ 誘導区域や誘導施策（立適）の適切な見直し

3. 中核拠点と各拠点※の維持・強化と都市の活力を強化するための土地利用

※観光・交流・農業・物流等の拠点

- ✓ 老朽建築物建替・更新を促進するまちなかの新たな取組
- ✓ 居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の創出
- ✓ 市内外との交流や地場産業の振興等促進

4. 郊外部における地域拠点や集落拠点等の維持

- ✓ 集落拠点・既存集落のコミュニティの維持
- ✓ 空き地・空き家問題の解消と定住環境の確保

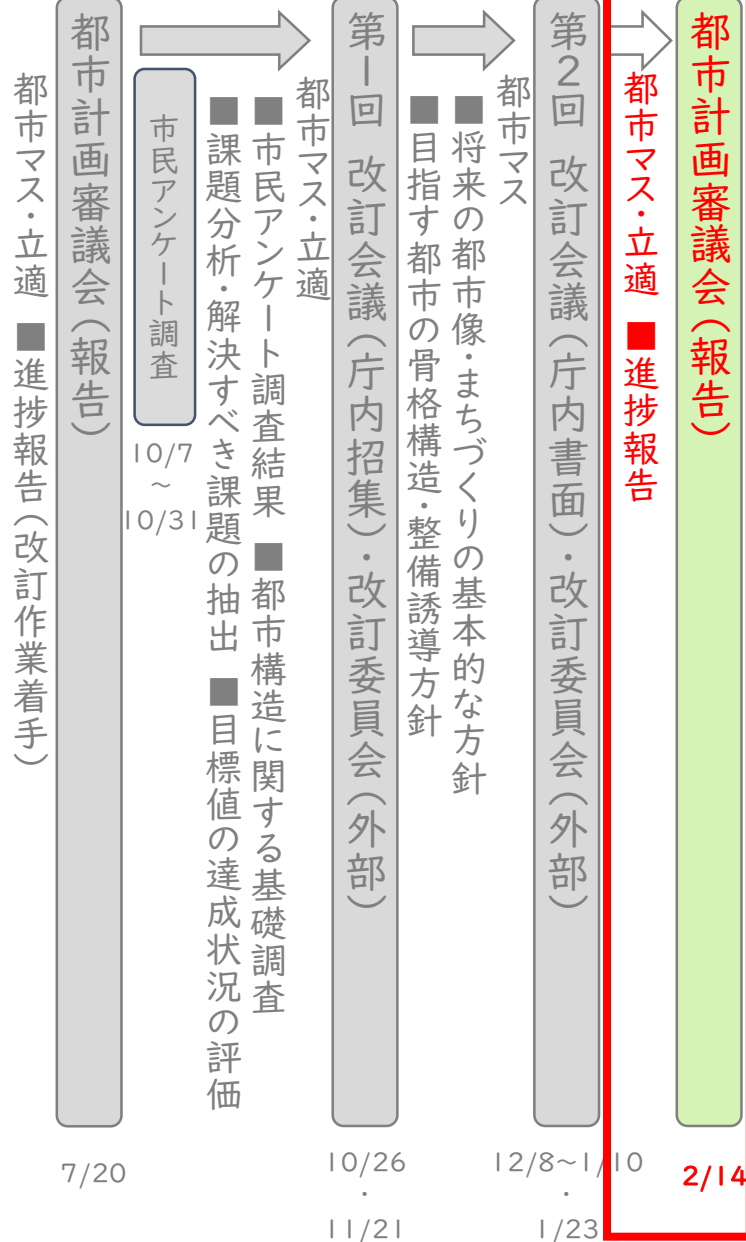
5. 持続可能な公共交通ネットワークの構築

- ✓ 公共交通と連携したまちづくり（立適＋公共交通計画）
- ✓ 地域移動手段の維持・確保

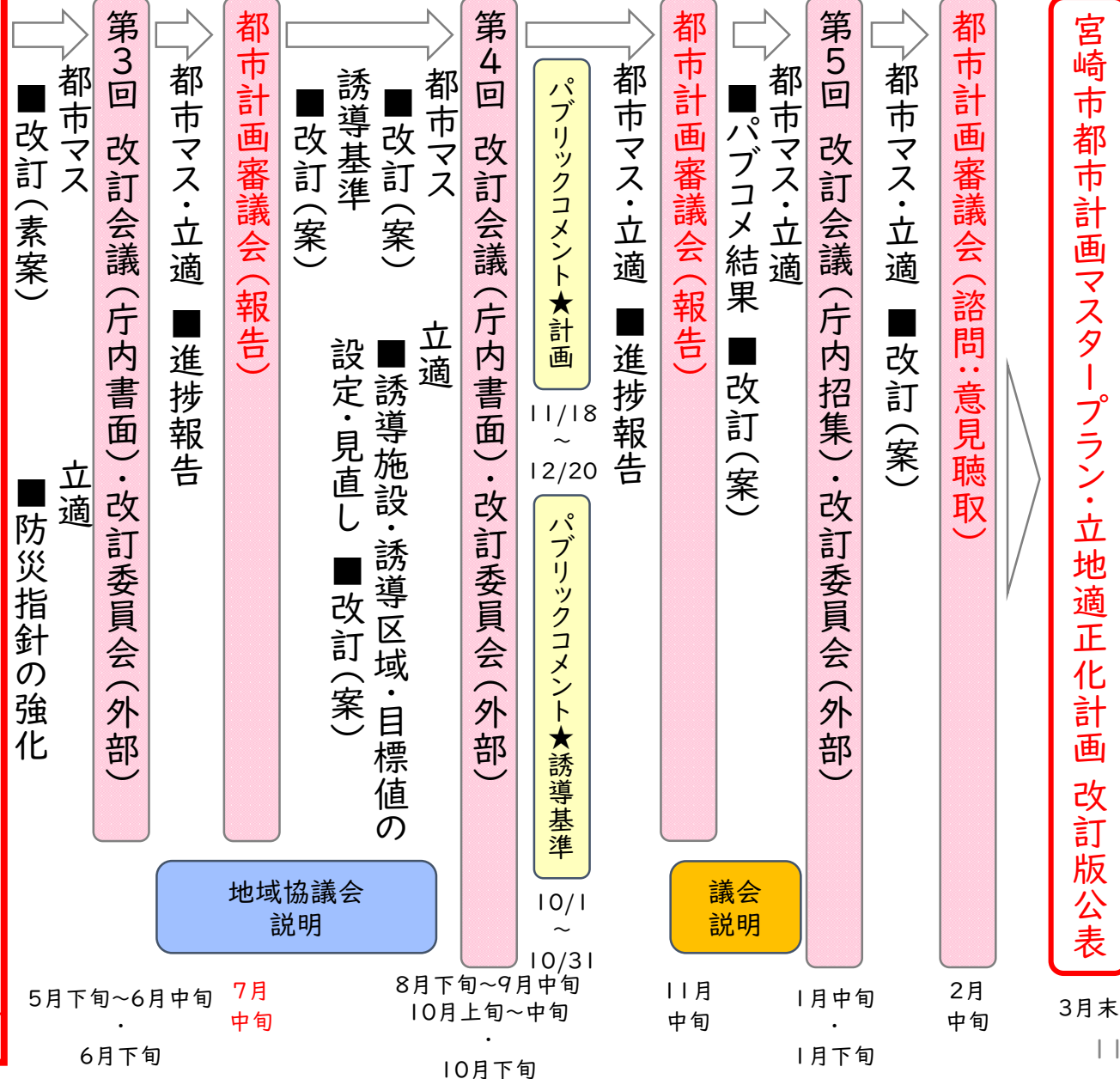
土地利用の誘導方針へ反映

改訂検討スケジュールについて

令和5年度



令和6年度



報告案件（3）

宮崎オープンシティまちづくり計画
について

宮崎オープンシティまちづくり計画について

都市の可能性を広げる取組

宮崎オープンシティまちづくり計画

土地利用制限の緩和等による
多様な都市機能の集積

本市固有の自然豊かな
地域特性を活かしたまちづくり

まちなか**投資**倍増プロジェクト

駐車場・駐輪場附置義務の廃止（R5.4月実施済み）

投資を促進する3本の矢

- 容積率の緩和
- 斜線制限の緩和
- 固定資産税等の軽減

道路利用環境の向上・制度の導入

歩きたくなる市道整備、ほこみち制度等の導入・連携



- 【周知・公表】今後パブリックコメントを実施し、令和6年4月1日に市HPにて公表・施行予定

投資を促進する3本の矢 概要

容積率の緩和

斜線制限の緩和

固定資産税等の軽減

- 期間 令和6年4月1日から10か年

現状

- 都市のスポンジ化
- 老朽化した建物の建替え進まず

目指す姿

- まちの価値を持続的に高める
- 居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の創出



※イメージ

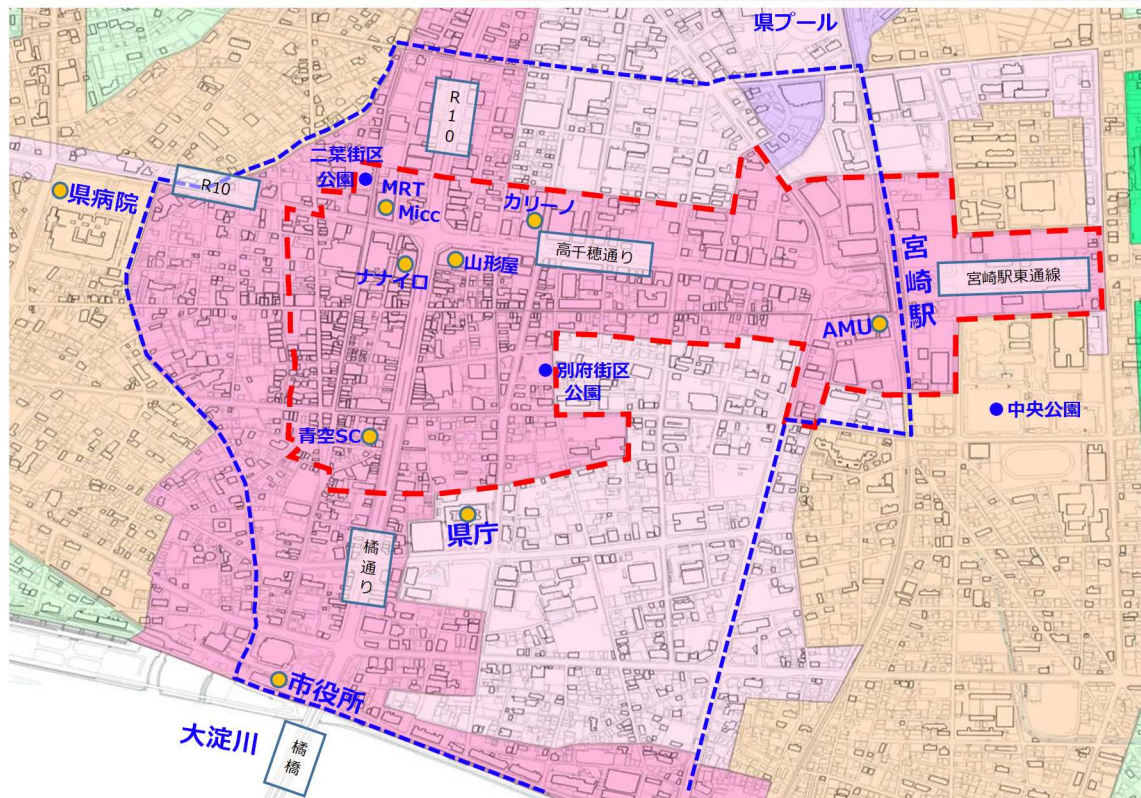


まちなか投資倍増エリア

凡 例

	中心市街地エリア 約162ha
	まちなか投資倍増エリア 約66ha
	商業地域
	近隣商業地域

- 面 積 約66ha
- 用 途 商業地域（容積率400～600%、
建蔽率80%）
- 主 な 幹線道路 国道10号、国道220号
（橋通り）、県道主要地方道
宮崎停車場線（高千穂通り）、
市道宮崎駅東通線



まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

容積率の緩和

斜線制限の緩和

Point 1

- ✓ 建物の更新を後押しする制度
- 都市計画法に基づく **高度利用型地区計画**、**街並み誘導型地区計画**
- 建築基準法に基づく **総合設計制度**

これまで

指定容積率
600%

指定容積率

道路斜線の制限線

道路

民地

制度
活用後

容積率

最高 **1,000%※**

高度利用型地区計画を採用した場合「容積率」と「道路斜線」の緩和が可能（※諸条件あり）

- ※上記は、街区単位での高度利用型地区計画を活用した新築のみ
- ※2,000㎡以上の敷地かつ、高千穂通り or 橋通り or 国道10号 or 駅東通線に接する土地利用の場合
- ※航空法の制限高さ以下
- ※まちづくりへの取組を評価し容積率を割増しする

指定容積率

道路斜線の制限線
※制度適用により緩和

道路

民地

容積率の緩和

※あくまで容積率及び斜線制限の緩和のみのイメージです。

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

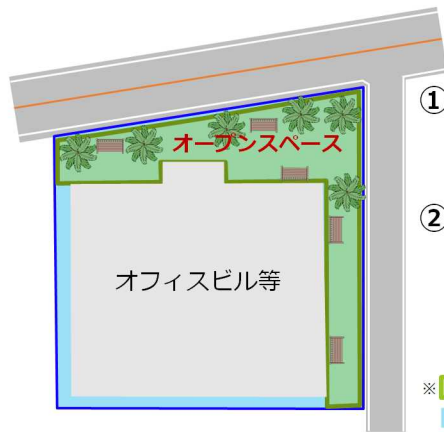
容積率の緩和

Point 2

✓ 建容積率緩和のための
「まちづくりへの取組メニュー」を評価

● A.居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保

＜評価＞ オープンスペースを創るための建ぺい率、
オープンスペース率など



① 建ぺい率が小さいほど
容積率の割増し「大」

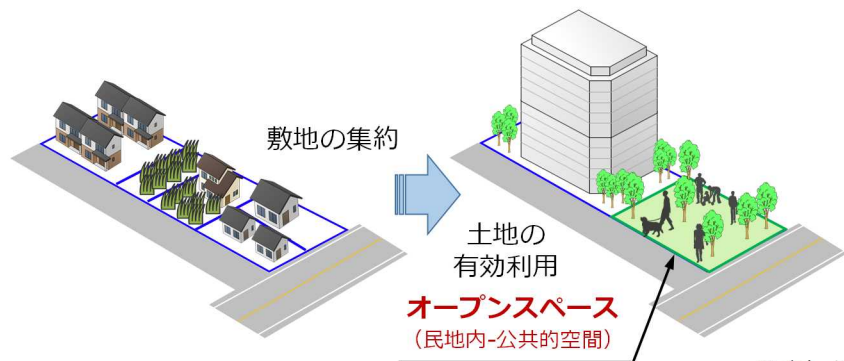
② オープンスペースの
占める割合が大きいほど、
容積率の割増し「大」

※  : 認定されたオープンスペース
 : オープンスペースに認定されないスペース

容積率最大**160%**割増し

● B.土地の有効利用と敷地の集約

＜評価＞ オープンスペースを創るための広い敷地面積など



※イメージ

容積率最大**120%**割増し

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

容積率の緩和

Point 2

✓ 建容積率緩和のための
「まちづくりへの取組メニュー」を評価

● C.回遊性向上と良好な景観形成

＜評価＞ベンチ・テーブル、植栽、照明、1階が飲食などで、賑わい創出



出典：国交省HP R5都市景観大賞（兵庫県神戸市）

容積率最大**80%**割増し

● D.今日的課題への対応

（防災機能の向上・環境への配慮等）

＜評価＞

避難施設としての整備、環境への配慮等



出典：国交省HP 防災拠点等となる建築物の機能継続に係る事例集（熊本県）

容積率最大**40%**割増し

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

Point 3 ✓ 景観等に配慮した「まちなかオープンスペース認定等制度」の創設

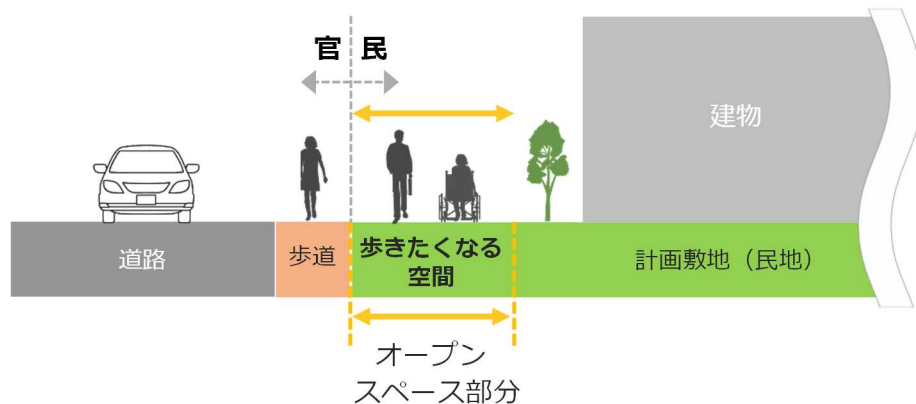
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、
事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【ケース1】

移動空間としての「歩きたくなる空間」

原則として幅2.0m以上で認定

イメージ（十分な歩道がない場合）



※イメージ

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

Point 3 ✓ 景観等に配慮した「まちなかオープンスペース認定等制度」の創設

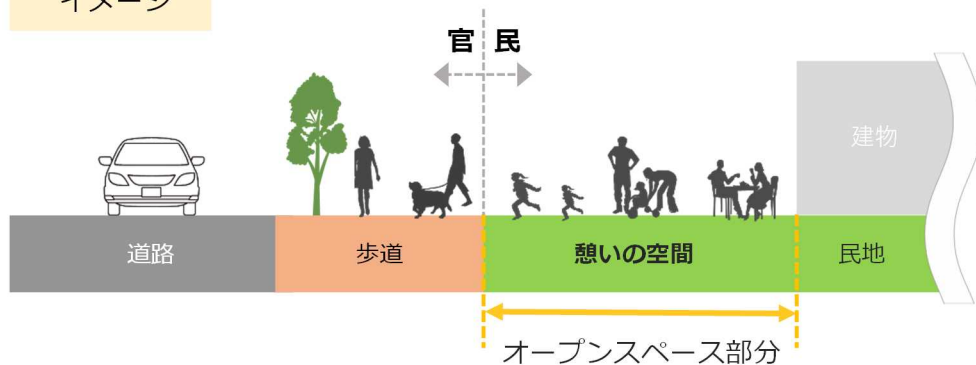
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、
事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【ケース2】

滞在空間としての「憩いの空間」

原則として幅（奥行）4.0m以上かつ面積100m²以上で認定
（※最も狭い部分）

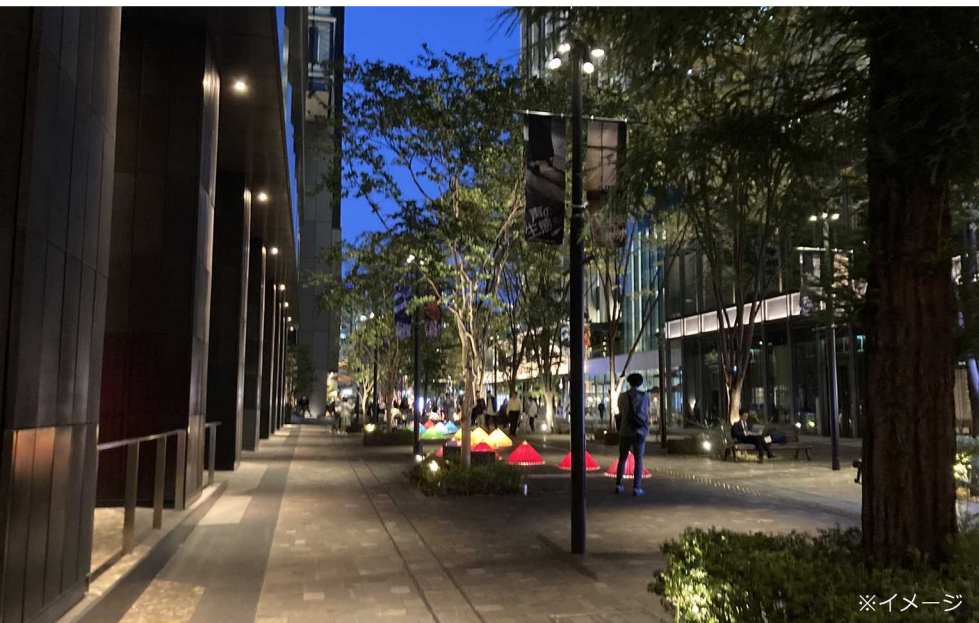
イメージ



※イメージ

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

固定資産税等の軽減



※イメージ

公共性・公益性の
高さを踏まえ
まちなかオープンスペースに
認定された面積は
土地の
〔固定資産税〕〔都市計画税〕を
10年間 100%減免

※ただし、敷地面積の1/2が上限
※建物完成後の検査で確定した面積を次年度から減免
※毎年申請・更新（公共的空間の継続性必須）