

# 宮崎市市街化調整区域における地区計画の運用基準

令和7年4月改訂

宮 崎 市

## 宮崎市市街化調整区域における地区計画の運用基準

制定	平成20年	9月	1日	宮崎市告示第348号
改正	平成26年	10月	1日	宮崎市告示第588号
	平成31年	3月	22日	宮崎市告示第206号
	令和7年	4月	1日	宮崎市告示第302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」（令和7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、市街化調整区域（法第7条第3項に規定する区域をいう。以下同じ。）において、地区計画（法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。以下同じ。）を定める場合及び変更する場合に適用する。

### (基本方針)

第3条 本市の市街化調整区域における土地利用については、次の各号に掲げる事項を基本方針とする。

- 一 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。
- 二 前号の規定にかかわらず、本市の産業振興並びに経済的發展に寄与し、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。

- 一 住宅系地区計画  
主として住宅の建築を目的として定める地区計画をいう。
- 二 商業系地区計画  
集客の用に供する建築物の建築を目的として定める地区計画をいう。
- 三 観光・リゾート系地区計画  
観光・リゾートの振興とこれによる市内外との交流促進及び本市経済の活性化に寄与する観光・リゾート系施設の建築を目的として定める地区計画をいう。
- 四 物流・工業系地区計画

物流系施設又は工業系施設の建築を目的として定める地区計画をいう。

#### 五 農林水産振興系地区計画

本市の農林畜水産業の振興、農林畜水産物の生産性及び付加価値の向上の用に供する建築物の建築を目的として定める地区計画をいう。

#### 六 防災支援系地区計画

大規模自然災害に備えるための防災・減災の用に供する建築物(以下「防災支援施設」という。)の建築を目的として定める地区計画をいう。

#### 七 学術・医療系地区計画

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定める地区計画をいう。

#### 八 物流系施設

物流センター、自動車車庫、倉庫業を営む倉庫その他これらに類する建築物をいう。

#### 九 工業系施設

工場その他これらに類する建築物をいう。

#### 十 観光・リゾート系施設

自然環境、景観、農林畜水産物その他本市が有し又は産する固有の地域資源をいかし、観光・リゾート環境の魅力向上に寄与する建築物をいう。

#### 十一 事業者

地区計画の計画提案を行う者又は開発行為を行う者

#### 十二 樹林地

現況山林又は地目山林をいう。

#### 十三 山林開発

地区計画の区域内の樹林地面積が地区計画の区域面積の50パーセント以上を占めるものをいう。

#### 十四 穴抜け

地区計画の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 次の各項に掲げる立地基準のいずれにも適合しなければならない。

- 1 地区計画の位置及び予定建築物の用途が、地区計画の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 地区計画が、関係法令や本市が定める関連計画等に基づき、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の能力及び整備計画等に支障をきたすおそれがないものであること。

- 3 原則として次の各号に掲げる区域が、地区計画の区域に含まれないものであること。
  - 一 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
  - 二 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林の区域
  - 三 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
  - 四 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
  - 五 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に規定する区域
  - 六 その他宮崎市長（以下「市長」という。）が地区計画を定めることが不相当と認める区域

（共通計画基準）

第6条 共通計画基準は、次の各項に定めるとおりとする。

- 1 地区計画の区域の面積が0.5ヘクタール以上であること。
- 2 次の各号に適合する地区計画を定めるものとする。
  - 一 3画地以上の街区を形成するものであること。
  - 二 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。
  - 三 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地区計画の区域に含めるとともに、当該森林の区域に関し、法12条の5第2項第3号に規定する方針を定めるものであること。
  - 四 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。
- 3 地区計画の区域の設定に当たっては、区域の整形化に努めること。
- 4 地区計画に伴い必要となる公共施設の整備を、事業者自らの負担において、適切かつ着実に行うものであること。
- 5 地区計画の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 計画に当たっては、次の各号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。
  - 一 原風景の保全、地下水涵養等の観点から、可能な限り現況樹林を保全すること。
  - 二 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。
  - 三 まとまりのある樹林、草地、水辺等であつ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。
  - 四 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 地区計画の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項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 排水計画に当たっては、放流先の排水能力に応じて、地区計画の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、計画段階において環境対策を明確にすること。
- 11 法第29条に規定する開発行為の許可を伴う場合においては、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 この基準における類型別の基準は、次の各項に定めるとおりとする。

1 住宅系地区計画

一 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）

二 立地基準細目

ア 地区計画の区域は、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含める場合は、区域外となる面積は地区計画の区域の面積の2分の1以下とする。ただし、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にあっては、当該集落拠点の区域外となる区域の面積は、地区計画の区域の面積の2分の1を超えることができるものとする。

イ 集落拠点においては、山林開発に該当しないこと。

ウ 既存農業用ため池の下流側となる区域を開発区域に含めないこと。

三 規模基準

地区計画の区域の規模は、地域の人口動態、住宅の立地動向、経済情勢及び周辺環境等との調和等を総合的に勘案し、適正な規模としなければならない。

四 技術基準

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

イ 主に地区計画の区域内の住民の用に供する道路、公園その他の公共施設（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に必要なサービスを提供するエリアに位置付けられた2車線以上の幹線道路（以下「幹線道路」という。）に面する沿道区域については、店舗及び公共公益の用に供する建築物（学校を除く。以下「住民サービス施設等」という。）を建築することができる区域（以下「沿道ゾーン」という。）を設けることができる。

エ 沿道ゾーンの規模は、地区計画の区域内の住宅地の規模、幹線道路の交通量及び整備状況、並びに周辺環境への影響等を総合的に勘案し、適正な規模としなければならない。

オ 沿道ゾーンにおける住民サービス施設等の規模は、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、店舗の用に供する部分の床面積の合計は、500㎡以下とする。

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。

## 2 商業系地区計画

### 一 基本立地基準

商業系地区計画は定めることができないものとする。

## 3 観光・リゾート系地区計画

### 一 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」及びその周辺地域とする。

### 二 立地基準細目

前号に掲げる区域のうち、「一ツ葉・木花エリアにおける土地利用誘導に関する運用基準（令和7年4月1日 宮崎市都市整備部まちづくり課。以下「一ツ葉・木花エリアに関する基準」という。）」に適合するもの、及びその他本市が定める関連計画等に整合し、本市の観光振興に寄与すると市長が認める観光・リゾート系施設の建築を目的として定めるものであること。

### 三 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なければならない。

### 四 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・工業系地区計画

### 一 基本立地基準

次に掲げるいずれかの区域で定めるものであること。

ア マスタープランにおける「物流・工業拠点」に適合する区域とする。なお、「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）、宮崎テクノロジー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及び尾ノ下工業団地から概ね半径 500 メートル以内の区域並びに宮崎中央卸売市場周辺の区域（別紙図面 6 に示す区域）とする。

イ 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。

ウ 前ア及びイに規定する区域のほか、本市の経済的発展や雇用の創出に寄与するものであって、物流系施設及び工業系施設のための土地利用の誘導適地であると市長が認める区域とする。

## 二 立地基準細目

ア 地区計画の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（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 地区計画の区域は、前号に掲げる各区域の内外にわたることができる。この場合、地区計画の区域の 2 分の 1 以上が前号に掲げる区域内にあること。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地区計画の区域が分断されるときは、分断された相互の区域が既存の公道（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく国道、県道、市道をいい、同法の規定に基づき公道に認定されることが確実なものを含む。以下同じ。）を利用して迂回することなく直接往来が可能なものとしなければならない。この場合、開発者の負担において同様の環境を確保する形で公道が整備される場合を含む。

ウ 前号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いて地区計画を定める場合の予定建築物は、物流系施設としなければならない。

エ 前号アに規定する各区域のうち、宮崎中央卸売市場周辺の区域において地区計画を定める場合の予定建築物は、「一ツ葉・木花エリアに関する基準」に適合するものとしなければならない。

## 三 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、適正な規模となるよう配慮しなければならない。

## 5 農林水産振興系地区計画

### 一 基本立地基準

ア 次に掲げるいずれかの区域で定めるものであること。

前項第 1 号アに掲げる区域

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）

前及びに規定する区域のほか、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

## 二 立地基準細目

ア 農林畜水産物の生産性又は付加価値の向上及びその他地場産品の情報発信等による地域経済の活性化、又は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もので、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、前号アに掲げる各区域の内外にわたることができる。この場合、第4項第二号イの基準を準用する。

ウ 店舗については、主に地区計画の区域周辺で産出する農林畜水産物その他地場産品を原料とする食品、加工品及び園芸品等を販売するものに限る。

## 三 規模基準

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なければならない。

## 6 防災支援系地区計画

### 一 基本立地基準

マスタープランにおける「防災支援拠点」の区域とする、宮崎西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）とする。

### 二 立地基準細目

ア 開発区域は、前号に掲げる区域の内外にわたることができる。この場合、第4項第二号イの基準を準用する。

イ 防災支援施設の用途は、次に掲げるものとする。

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。）

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。）

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。）

行政機関の庁舎（本庁機能を除く。）

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。）

警察の業務に供する施設（本部機能を除く。）

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及び同法第83条の2に規定する地震防災派遣の用に供する施設

医療施設

医療関連施設

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る、仮設のものを含む。）

その他防災・減災に寄与する用途に供するもの

上記各号に規定する施設を運営するために業務上必要な附帯施設

ウ 前イ から 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 地区計画の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。



### 三 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。

### 7 学術・医療系地区計画

#### 一 基本立地基準

次に掲げるいずれかの区域で定めるものであること。

- ア マスタープランにおける「学術・医療拠点」の区域として、宮崎学園都市ハイテクパークから概ね半径500メートル以内の区域(別紙図面6に示す区域)であること。
- イ 前アの区域によることが困難若しくは適当でないとは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)であること。

#### 二 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、適正な規模となるよう配慮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のものについては、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のものについては、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。

附 則

( 施行期日 )

1 この基準は、令和 7 年 4 月 1 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又は宮崎市都市計画提案制度手続要領（平成 20 年告示第 349 号）に基づいて事前相談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。

( 名称変更 )

4 宮崎市土地利用誘導基準の名称は、令和 7 年 4 月 1 日から宮崎市市街化調整区域における地区計画の運用基準に変更する。