

目次

宮崎市の都市計画

令和7（2025）年5月作成

宮崎市HP



立適届出HP



■ 宮崎市のすがた	1
○ まちの移り変わり	1
○ 位置及び地勢	1
○ 都市計画のあゆみ	2
■ 都市計画	3
○ コンパクトシティ	3
■ 都市計画の種類	4
■ 都市計画決定の手続き	5
■ 都市計画区域・準都市計画区域	5
■ 土地利用	6
○ 区域区分	6
○ 地域地区	7
■ 都市施設	10
■ 市街地開発事業	11
○ 土地区画整理事業	11
○ 市街地再開発事業	11
■ 地区計画	12
■ 都市計画提案制度	13
○ 都市計画提案制度の流れ	13
■ 都市計画の建築制限	14
○ 都市計画区域内の建物の形態制限	14
○ 用途地域内の建築物の用途制限	15
○ 都市計画施設などの区域内の建築制限	16

宮崎市のすがた

まちの移り変わり

宮崎の地名については、平安時代に著された『和名抄』に「宮崎郡」の名が記されており、神武天皇（宮）の伝承地が多く、その意が転じたものと考えられています。

太古の昔から宮崎にも人々が生活をしていました。古くは、約2万年前の旧石器時代に丘陵地帯で生活していた痕跡がみられ、弥生時代には環濠集落が形成されていました。古代には宇佐宮領宮崎庄、浮田庄などが造られ、中世以降は日向の国の荘園を支配する武家が群雄割拠し、各藩に分割されてそれぞれの藩政が行われていました。

明治維新の廃藩置県の頃までの宮崎市一帯は、村落が点在する農村地帯でした。宮崎県は明治6年に成立、同9年に鹿児島県に合併、明治16年5月に宮崎県が再置されるとともに、宮崎の地は県の中心として年々飛躍的な発展をたどり、大正13年4月1日に、宮崎町、大淀町、大宮村が合併し、市制を施行しました。

その後、編入合併を経ながら、平成7年度には人口30万人を超え、平成10年4月には、政令指定都市に準じた権限を持つ中核市の指定を受けるとともに、県都として、また政治、経済、教育、文化等の中枢拠点 都市として発展してきました。

平成の大合併では、平成18年1月に近隣の佐土原町、田野町、高岡町の3町を編入合併し、平成22年3月には清武町と合併し、人口約40万人の「新生宮崎市」として市民と行政が協働し、中核市にふさわしい地域性豊かな魅力あるまちづくりを推進しています。

合併の経緯図



市制施行後の市域の変遷		
市制施行	大正13年 4月 1日	宮崎町・大淀町・大宮町
合併	昭和 7年 4月 20日	榑村
合併	昭和18年 4月 1日	赤江町
合併	昭和26年 3月 25日	瓜生野・木花・青島・倉岡村
合併	昭和32年10月 1日	住吉村
合併	昭和38年 4月 1日	生目村
合併	平成18年 1月 1日	佐土原町・田野町・高岡町
合併	平成22年 3月 23日	清武町



宮崎市の中心部



佐土原町市街地



田野町市街地



高岡町市街地

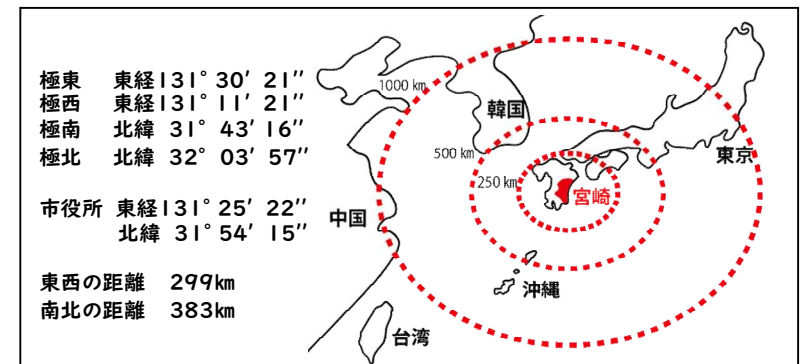


清武町市街地

位置及び地勢

宮崎市は、九州の東南部太平洋岸に位置しており、地形は北部から西部にかけて丘陵地が連なり、南部は鱈塚山系、双石山系の山地で占められます。市内の北端には一ツ瀬川が、中央部には大淀川、南部には清武川、加江田川などが東流し、広大な宮崎平野を形成して日向灘に注いでいます。

東部の海岸は、延々約40kmの風光明媚な白砂青松の砂浜が続き、市南部に位置する青島以南は、山地が海岸まで迫り、複雑な海岸線を呈しています。



都市計画のあゆみ

宮崎市の都市計画については、昭和2年4月に都市計画法施行都市の指定を受け、昭和5年4月に当時の宮崎市、赤江町、憶村で構成された都市計画区域を決定し、用途地域を始め、道路、風致地区を決定したのが、宮崎市の都市計画の始まりと言えます。また、合併4町についても、昭和13年に佐土原町、昭和25年に田野町及び清武町、昭和27年に高岡町が、それぞれ独自の都市計画区域を決定しました。

戦後、昭和44年に新都市計画法が施行されたことに伴い、新法の趣旨を受け、行政区域にとらわれず実質上の一体の都市として整備、開発及び保全を行う区域として、昭和45年11月には、宮崎市と佐土原町、高岡町、清武町、国富町の1市4町による、「宮崎広域都市計画区域」を決定するとともに、市街化区域と市街化調整区域に分ける区域区分（いわゆる「線引き」P6参照）を導入しました。

田野町については、昭和44年に行政区域内の森林地域等を除外し、現在の「田野都市計画区域」に変更を行いました。また、田野都市計画区域は区域区分（線引き）は行われなまま現在に至っています。

その後の都市計画については、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とし、用途地域、準防火地域、臨港地区などの地域地区（P7～9参照）や、道路、公園、下水道などの都市施設（P10参照）、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの市街地開発事業（P11参照）の都市計画決定・変更を適時行いながら、計画的なまちづくりを展開しています。

また、宮崎市は平成10年に都市計画に関する基本的な方針となる「宮崎市都市計画マスタープラン」を策定し、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしました。その後、社会経済情勢の変化や旧町合併等を踏まえ、平成15年、19年、25年、30年、そして令和7年に、計画の改訂を行ってきました。

その後、平成19年以降、人口減少社会の到来を見据えた「コンパクトシティ」を目指すべく、持続可能なまちづくりに向けた方向性を明確にし、令和2年にはコンパクトシティの実現に向けた「宮崎市立地適正化計画」を策定しました。現在、この立地適正化計画については、宮崎市都市計画マスタープラン（令和7年3月改訂版）の中に含まれています。

宮崎市の都市計画のあゆみ

	主な事柄
大正8年4月	「旧都市計画法」の公布
昭和2年4月	都市計画法施行都市の指定を受ける
昭和5年4月	宮崎都市計画区域の決定
昭和13年10月	佐土原都市計画区域の決定
昭和21年9月	戦災復興に関する基本方針「特別都市計画法」の公布
昭和25年10月	田野都市計画区域の決定
昭和27年3月	高岡都市計画区域の決定
昭和43年6月	「新都市計画法」の公布
昭和44年5月	宮崎都市計画区域の変更（行政区域内の森林地域等を除外） 田野都市計画区域の変更（行政区域内の森林地域等を除外）
昭和44年6月	「新都市計画法」の施行（旧都市計画法廃止）
昭和45年11月	宮崎広域都市計画区域の決定（宮崎市、佐土原町、高岡町、清武町、国富町） 市街化区域・市街化調整区域の決定→宮崎広域都市計画区域
昭和46年1月	宮崎市総合計画の策定
昭和48年12月	用途地域の設定（7種類）→宮崎広域都市計画区域 用途地域の設定（2種類）→田野都市計画区域
昭和60年3月	第二次宮崎市総合計画の策定
平成7年12月	新用途地域の設定（5種類）→田野都市計画区域
平成8年5月	新用途地域の設定（12種類）→宮崎広域都市計画区域
平成9年12月	第三次宮崎市総合計画の策定
平成10年8月	宮崎市都市計画マスタープランの策定
平成15年4月	第三次宮崎市総合計画の改訂 宮崎市都市計画マスタープランの改訂【第1回】
平成16年12月	高岡町都市計画マスタープランの策定
平成18年1月	1市3町による合併（宮崎市、佐土原町、田野町、高岡町）
平成19年12月	第四次宮崎市総合計画の策定 宮崎市都市計画マスタープランの改訂【第2回】
平成22年3月	宮崎市・清武町の合併
平成25年3月	第四次宮崎市総合計画の改訂 宮崎市都市計画マスタープランの改訂【第3回】
平成30年3月	第五次宮崎市総合計画の策定 宮崎市都市計画マスタープランの改訂【第4回】
令和2年6月	宮崎市立地適正化計画の策定
令和5年3月	宮崎市立地適正化計画の改訂（防災指針の追加）
令和7年3月	第六次宮崎市総合計画の策定 宮崎市都市計画マスタープランの改訂【第5回】 （宮崎市立地適正化計画を包含）

都市計画

『都市計画』とは、皆さんが住むまちに秩序を与え、安全・安心で快適かつ機能的な生活ができるようなまちづくりを行うために、国土利用計画や、宮崎市総合計画、宮崎市都市計画マスタープランなどに即して、土地利用の規制・誘導や道路、公園などの都市施設の整備などを、一体的、総合的に計画するものです。

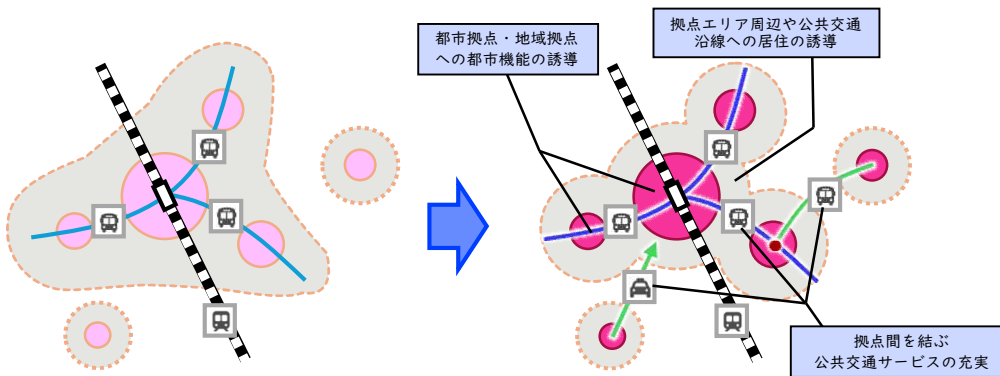
これらの規制・誘導および整備事業は、都市計画法の規定に基づき実施されます。

コンパクトシティ

我が国ではこれまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は更なる人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すると、医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が将来困難になるおそれがあります。

このような背景から、拠点周辺へ生活サービス機能や居住を誘導し、それらの拠点間を公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。

宮崎市では人口減少社会においても持続可能な都市環境を次世代に継承するため、『多拠点ネットワーク型コンパクトシティ』の実現を目指しています。



コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

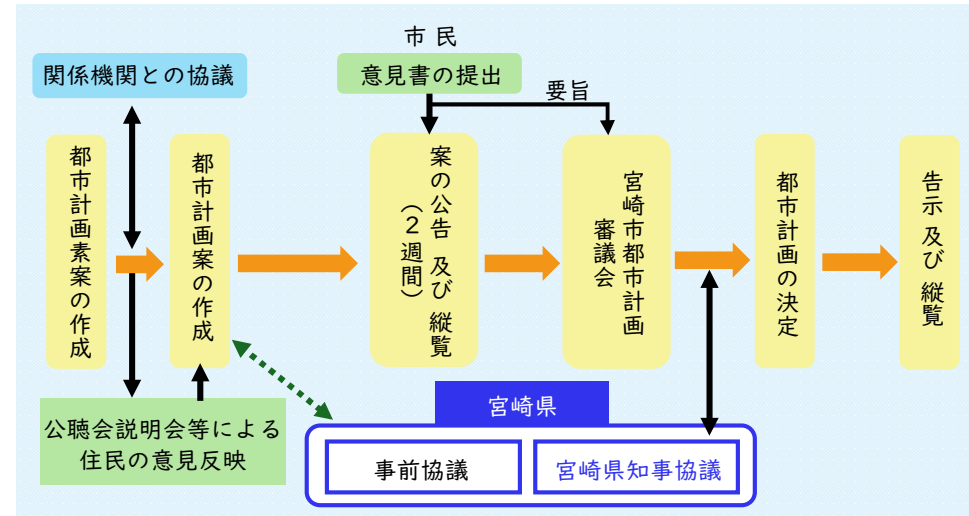
宮崎市の将来の都市構造図（都市計画マスタープランより）



都市計画決定の手続き

都市計画は、「広域的・根幹的な計画」から「生活に身近なまちづくりの計画」までを一体的、総合的に定めるものであるため、その決定にあたっては、「広域的・根幹的な観点からの調整」と「個性的なまちづくりの推進」が共に適切に図られるように役割分担をしなければなりません。

このため、市町村の区域を超える広域的・根幹的な計画については県が定め、生活に身近なまちづくりの計画については、市が定めることとなっています。



宮崎市が定める都市計画フロー

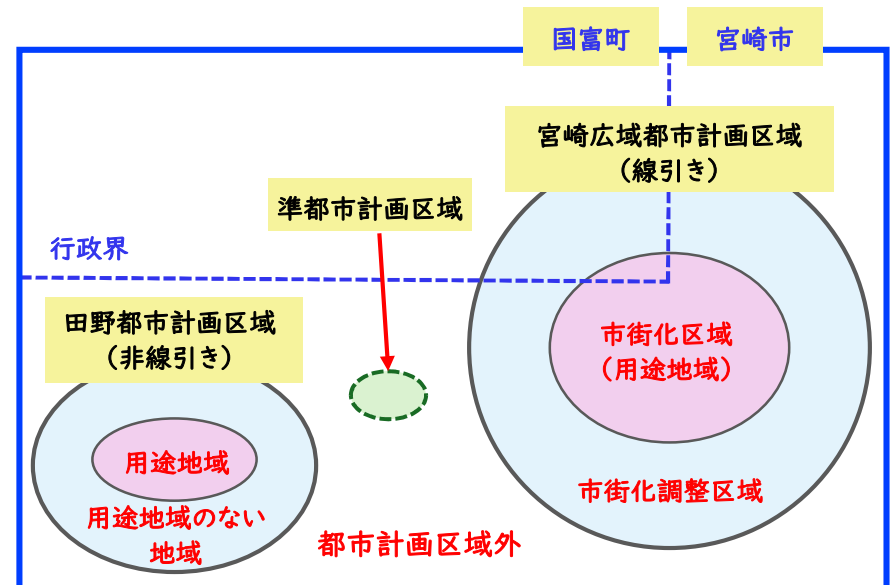
都市計画区域・準都市計画区域

『都市計画区域』とは、計画的なまちづくりを実施する場というべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、行政区域にとらわれず、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を広域的な見地から、都道府県が指定するものです。

宮崎市は、国富町との1市1町からなる『宮崎広域都市計画区域』と、旧田野町域の『田野都市計画区域』の2つの都市計画区域を有しています。

また『準都市計画区域』とは、都市計画区域外において、将来的に整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある場合や、積極的な整備、開発を行う必要はないものの土地利用の整序を行う必要がある場合に指定するものです。

宮崎市では、東九州自動車道の開通に伴い清武南IC周辺で開発行為等の発生が想定されることから、『清武南準都市計画区域』を令和7年5月に指定しました。



宮崎市におけるイメージ

土地利用

区域区分

土地は限られた資源であり、市民生活を支える基盤です。農林漁業との健全な調和を図りながら、良好な市街地を計画的につくるために、都市計画区域のうち、都市的な土地利用を積極的に図る『市街化区域』と、開発行為を抑制し自然環境の保全を行う『市街化調整区域』に区分されています。

これを『区域区分』といい、一般的に『線引き』と呼ばれています。

また、『区域区分』を定めていないものを『非線引き』といいます。

宮崎市において、宮崎広域都市計画区域は「線引き」の都市計画区域、田野都市計画区域は「非線引き」の都市計画区域となっています。

■市街化区域

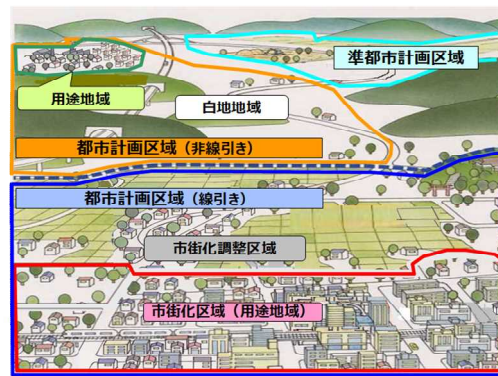
『市街化区域』とは、すでに市街地を形成している区域および優先的かつ計画的に市街化を進めようとする区域です。市街地形成のために計画的な整備を行って、快適な都市生活の環境づくりを目指します。

■市街化調整区域

『市街化調整区域』とは、市街化を抑制して自然や農地を残すことに努める区域です。したがって、特別な場合を除いては、原則として市街化を促進するような行為は行えません。（建築行為については原則、許可が必要になります。）



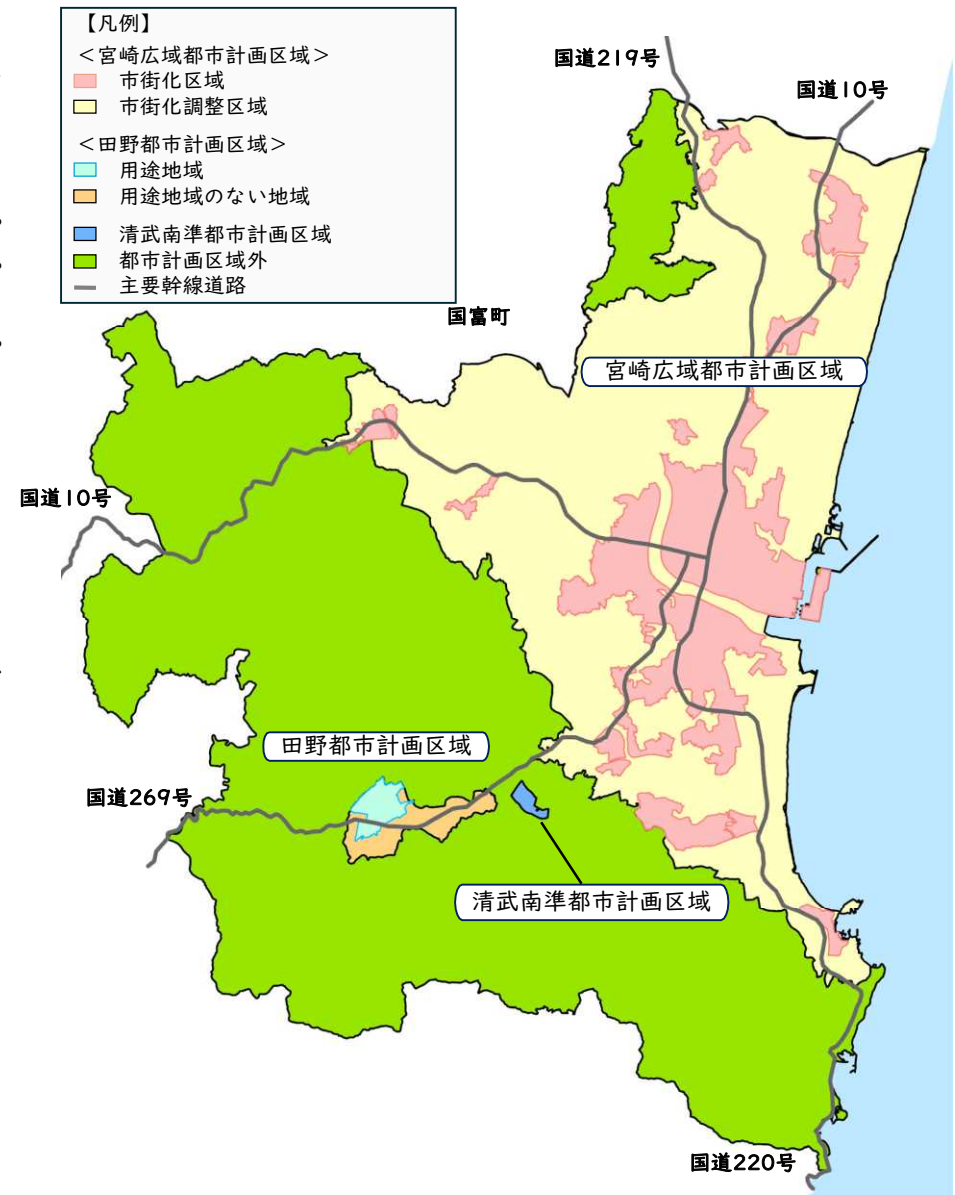
区域区分の状況



都市計画の種類と内容（区域区分）

出典：国土交通省資料

宮崎市の都市計画区域・区域区分イメージ図



地域地区

『地域地区』とは、都市計画区域内の土地をどのように利用すべきか、どの程度利用すべきかなどを都市計画において定め、土地の適正な利用と良好な都市環境の創出を図るためのものです。

良好な都市を形成するためには、無秩序な市街化を抑制するだけでなく、住環境の保全や、商業・工業の利便の増進、美しいまちなみの継持、防災性の向上など、その土地が置かれた環境に見合った適正な措置をとることが重要です。

そのため、都市計画法では、地域地区のうち必要なものを定めることになっており、宮崎市においても現在までに、7つの『地域地区』を定め、適正な土地利用の誘導に努めています。

① 用途地域

『用途地域』とは、地域地区の中で最も基本的なもので、将来あるべき土地利用のあり方を実現する手段として、建築物の用途や形態（容積率、建ぺい率、高さ）などの規制を行うものです。用途地域は住宅系、商業系、工業系の13種類で構成されており、地域の環境を保全し、適正かつ合理的な土地利用を誘導しています。また、用途地域による具体的な規制は、「建築基準法」により定められています。

第一種低層住居専用地域



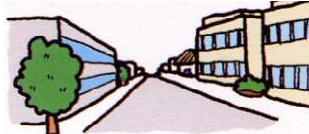
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層の良好な環境を守るための地域です。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。

準住居地域



道路沿道等で、自動車関連施設等や、これと調和した住環境を保護する地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。

※宮崎市では指定なし

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。

商業地域



映画館、百貨店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域です。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。

工業地域



主として工業の業務の増進を図る地域です。

工業専用地域



専ら工業の業務の増進を図る地域です。

出典：国土交通省資料を一部加工

② 準防火地域

『準防火地域』とは、建築物の構造や材質を規制することにより、市街地における火災の危険性を防除するために定めるものです。具体的な構造や材質等の規制については、「建築基準法」により定められています。

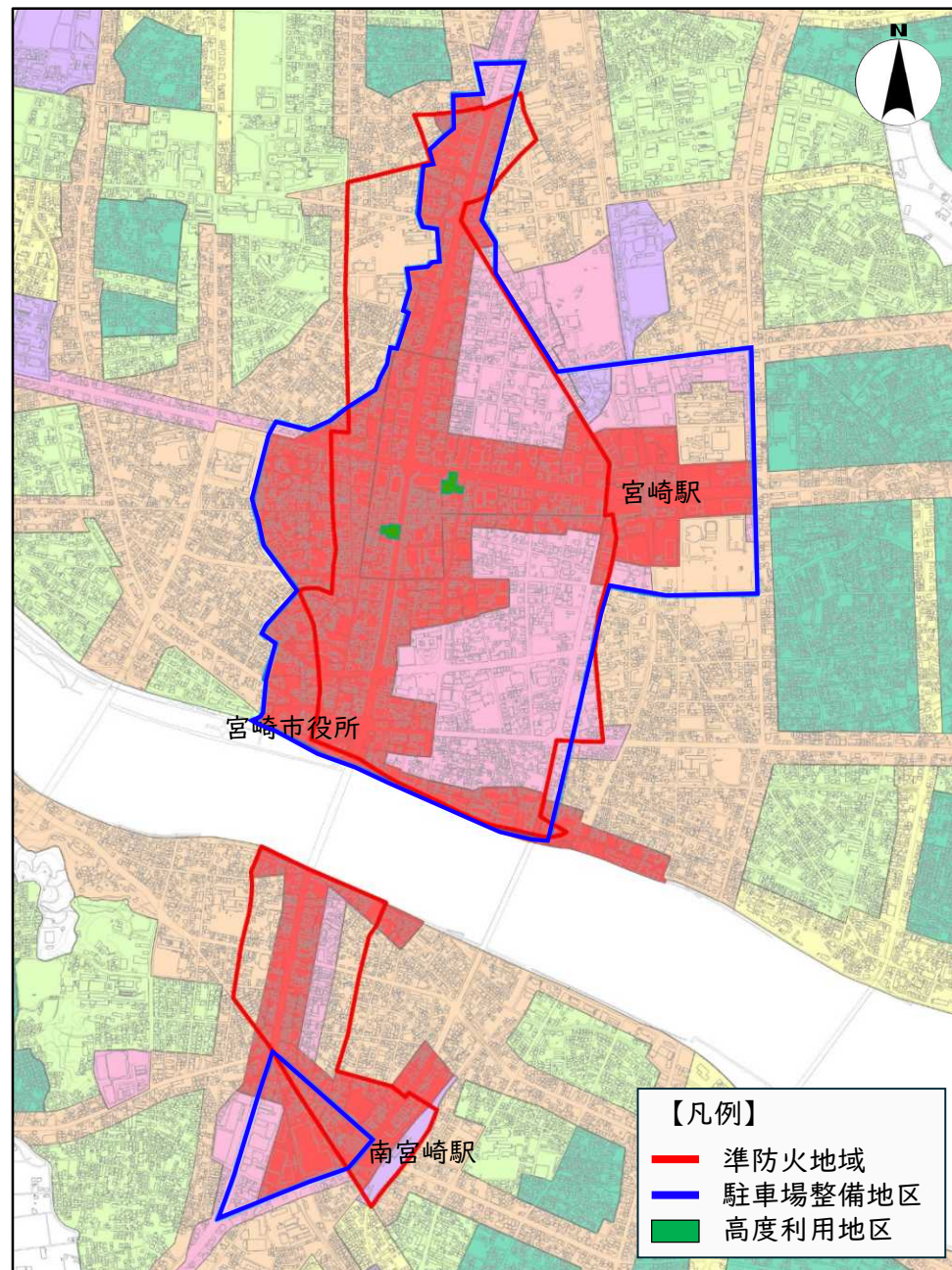
③ 駐車場整備地区

『駐車場整備地区』とは、自動車の交通量が著しくふくそうする地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要がある区域において定めるものです。

④ 高度利用地区

『高度利用地区』とは、容積率の緩和等により都市再開発の推進や建築物の敷地の統合化、市街地環境の向上につながる有効な空地の確保など、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とするものです。

宮崎市では市街地再開発事業に係る「橘通西三丁目地区」及び「橘通東三丁目地区」の2つの地区を定めています。



宮崎市の指定状況（中心市街地部）

⑤ 特別用途地区

『特別用途地区』とは、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導する、用途地域を補完するものです。

地区の特性にふさわしいまちづくりを行うために、用途地域と合わせて定めることにより、土地利用の増進、環境の保護などを図るもので、用途地域による用途制限を強化または緩和することができます。

宮崎市では「特別工業地区」と「大規模集客施設制限地区」の2つの特別用途地区を定めています。（規制内容は建築条例にて定めています）

■特別工業地区

学術研究機能の集積・向上を図り、学術研究機能を有する先端技術産業を誘致することを目的として、宮崎市では、「木原地区」、「学園木花台地区」において区域指定し、特定の建物用途の立地を規制しています。

■大規模集客施設制限地区

大規模集客施設（床面積が10,000㎡を超える店舗、映画館、娯楽施設等）は、立地場所周辺の環境等に影響を及ぼすだけでなく、商業機能等の拡散による中心市街地の空洞化など、都市構造に大きな影響を及ぼおそれがあることから、宮崎市では、準工業地域全てに区域指定し、大規模集客施設の立地を制限しています。

⑥ 臨港地区

『臨港地区』とは、港湾を管理・運営する上で、必要な港湾施設が立地する地域や将来これらの施設のために供することを目的として定めるものです。

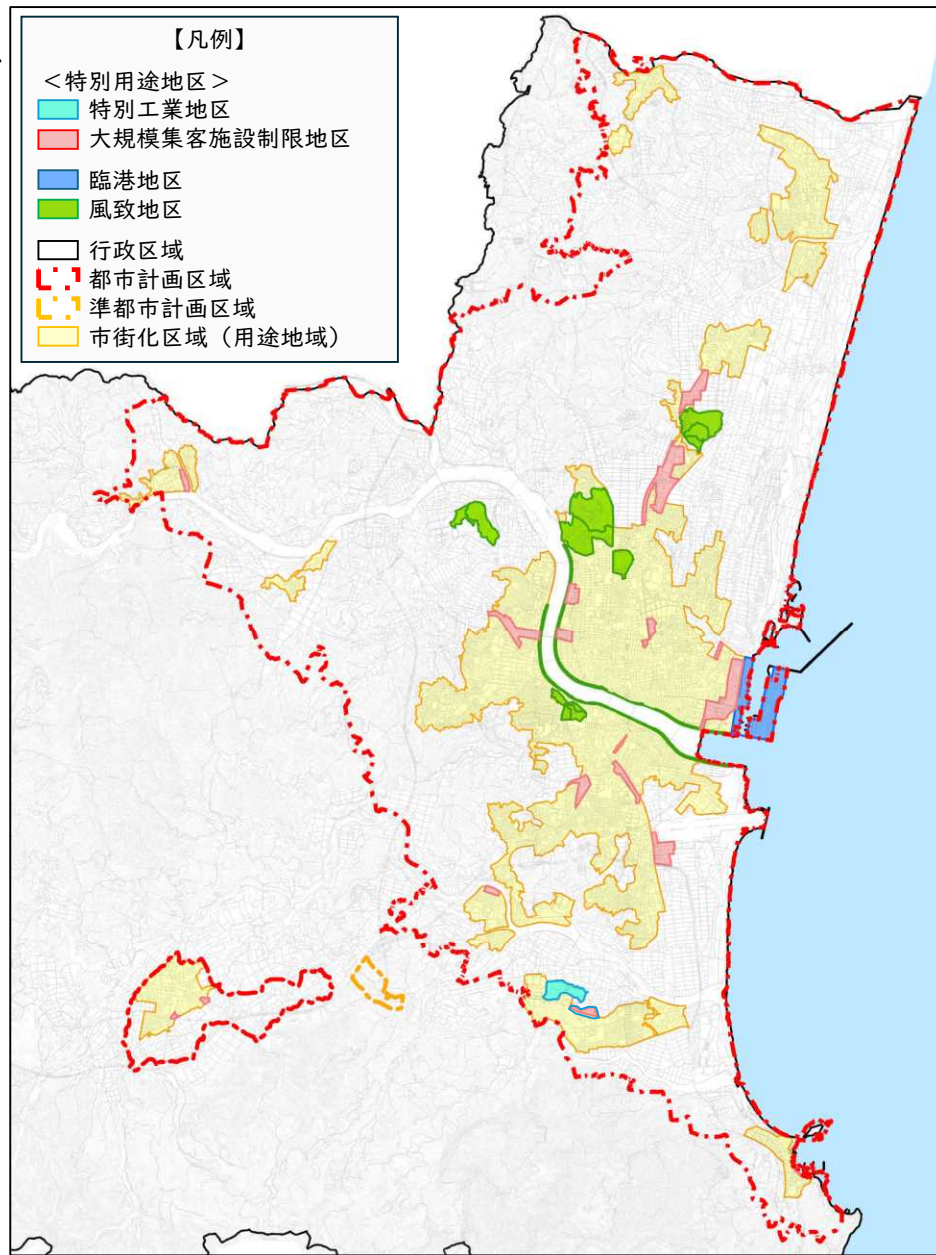
臨港地区内においては「宮崎県が管理する港湾の臨港地区の分区における建築物の規制に関する条例」による用途等の規制がされています。

宮崎市では、宮崎港周辺において定められています。

⑦ 風致地区

『風致地区』とは、都市計画区域及び準都市計画区域内において、樹林や樹木に富める土地や良好な自然的景観を形成している区域に定めるもので、都市における自然的景観の維持・保全・活用等を図る地区です。

宮崎市においては6地区が都市計画決定されており、「風致地区内における建築等の規制に関する条例」により具体の規制が定められています。



宮崎市の指定状況（市域全体）

都市施設

『都市施設』とは、安全で快適な都市生活や機能的な都市活動を支えるために必要不可欠な道路、公園、下水道などの公共施設であり、都市の骨組みをかたちづくるものでもあります。都市施設として、都市計画決定された区域では、将来の事業が円滑に行えるように、建築物の建築に対して一定の制限がかけられます。

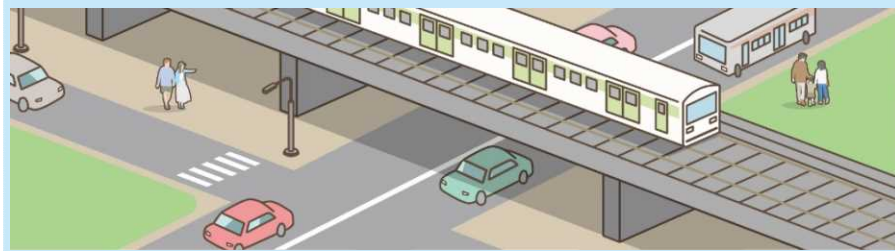
道路

道路は、都市施設の中でも人やモノの円滑な移動を支える最も基本的な施設です。さらに、採光・通風といった住居環境を維持する空間としての機能や避難路など都市防災施設としての機能、下水道・ガス管・電線など他の公共公益施設の収容空間としての機能など、さまざまな機能を持っています。



都市高速鉄道

市街地で、平面交差している鉄道は、踏切による渋滞や事故の原因となり、都市活動の大きな障害になっているだけでなく、鉄道が地域を分断し、均衡のとれた都市の発展を阻害している場合があります。連続立体交差事業は、鉄道を一定の区間、連続して高架化することによって、多くの踏切を撤去し、立体交差化を実現させる都市計画事業で、宮崎市では平成6年に完成しました。



公園・緑地

公園緑地は、貴重なオープンスペースであり、良好な風致や景観など地域の環境を形成するとともに、自然とのふれあいを通じ、心身ともに豊かな人間の形成へ寄与する場や、スポーツ・レクリエーションの場ともなっています。さらに、災害発生時の避難・救援活動の場としての機能も有した都市の根幹的な施設です。



下水道

下水道は、日常生活に必要不可欠な施設であり、汚水の排除、トイレの水洗化など生活環境の改善のみならず、川、海等の公共用水域の水質を保全するためにも重要な施設です。

宮崎市では、6つの処理区に区分して、市街化区域内および用途地域内を中心に整備を進めています。



市街地開発事業

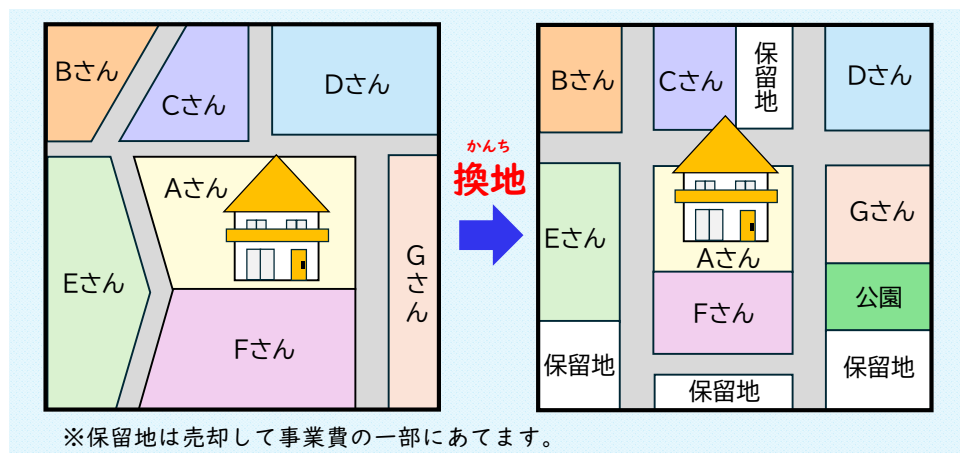
『市街地開発事業』とは、既成市街地あるいは、今後市街化を図るべき区域について、公共施設を一体的・総合的に整備改善するとともに、宅地の利用促進、建築物の改善を行い、健康で文化的な都市生活、機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を図るために行う、計画的な都市基盤整備事業です。

宮崎市では、『土地区画整理事業』及び『市街地再開発事業』について都市計画が定められ、市街地の形成や都市基盤整備に大きな役割を果たしています。

土地区画整理事業

『土地区画整理事業』とは、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図ることにより、健全な市街地を形成することを目的とした事業です。

宮崎市においても、現在、市施行で事業を進めている東部第二土地区画整理事業などの区域を含めると、市街化区域面積（用途地域）の約3割にあたる市街地が土地区画整理事業（換地方式）により整備されることとなります。



土地区画整理事業施行イメージ図

市街地再開発事業

『市街地再開発事業』とは、市街地における都市機能が低下している地区や生活環境が悪化している地区の再整備を行うことにより、安全で快適なまちづくりを推進する事業です。

宮崎市においては、「橘通東三丁目地区」と「橘通西三丁目地区」の2つの地区を都市計画決定し、それぞれ「Y・Yパーク（立体駐車場）」「みやざきアートセンター」として完成しています。



Y・Yパーク（立体駐車場）



みやざきアートセンター

地区計画

『地区計画』とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める、「小さな区域レベルの都市計画」ともいえる制度です。

地区計画は、地域地区制度などの大規模なエリアを対象としたまちづくりのルールを補い、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かな土地利用のルールを、その地区内の土地所有者等の合意に基づき定めます。

地区計画では、主に地区内の居住者等の利用に供される道路、公園等（地区施設）の配置や規模、建築物などに関する事項が定められ、個々の地区にふさわしいまちづくりを進めることができます。

地区計画で定められるまちづくりのルール

■建物の建て方や街並みのルール

建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さ、建物意匠や敷地の規模、セットバックなどについて定めることで、魅力ある住宅地の形成を図ります。

■地区施設の配置

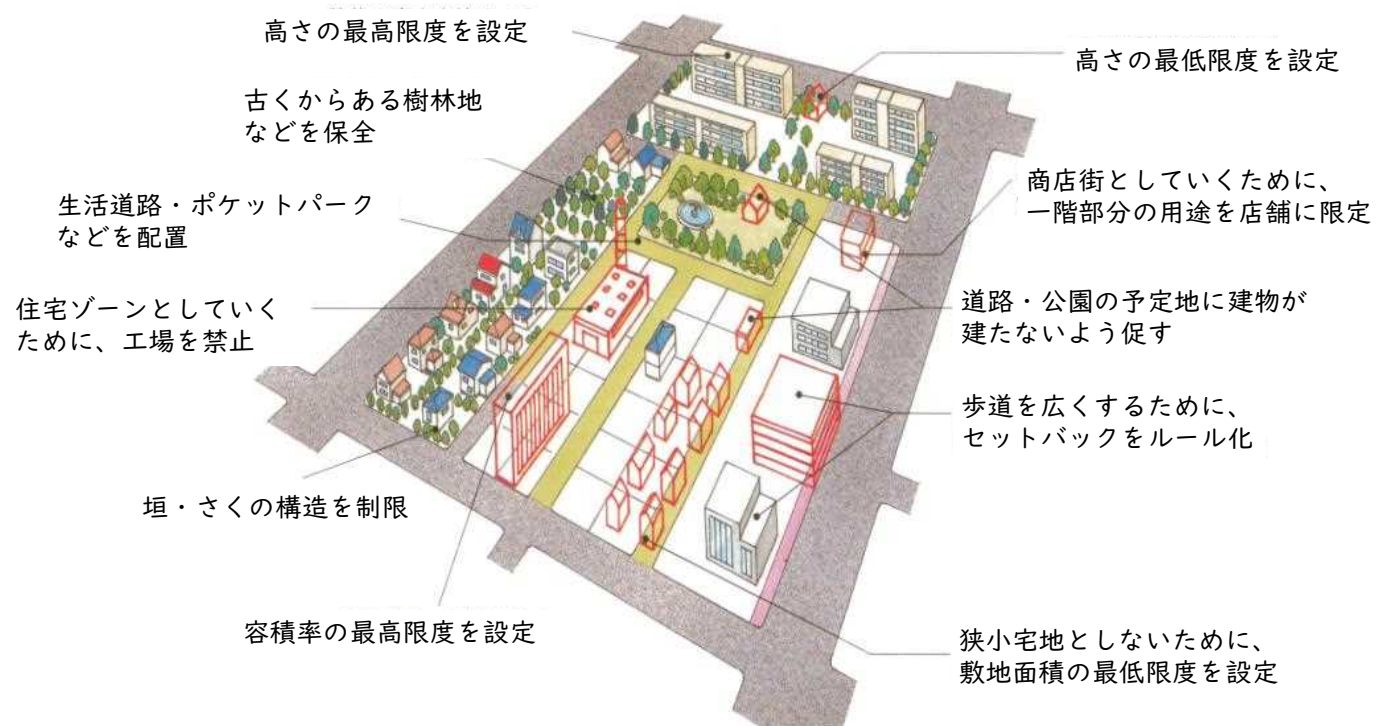
生活道路や公園、広場、遊歩道などの公共施設の整備や配置について定めることで、良好な市街地の形成を図ります。

■保全すべき植樹地

植樹地や緑地などにおける開発行為等を規制・保全し、自然環境と住宅地が調和した環境形成を図ります。

■市街化調整区域における開発

市街化調整区域の既存集落とその周辺地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を許可します。



地区計画のイメージ

都市計画提案制度

近年、まちづくりへの関心が高まる中、地域住民やまちづくりNPO等が主体となり、より良いまちづくりを推進する取組が見受けられるようになりました。このような背景を受け、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、平成14年に『都市計画提案制度』が創設されました。

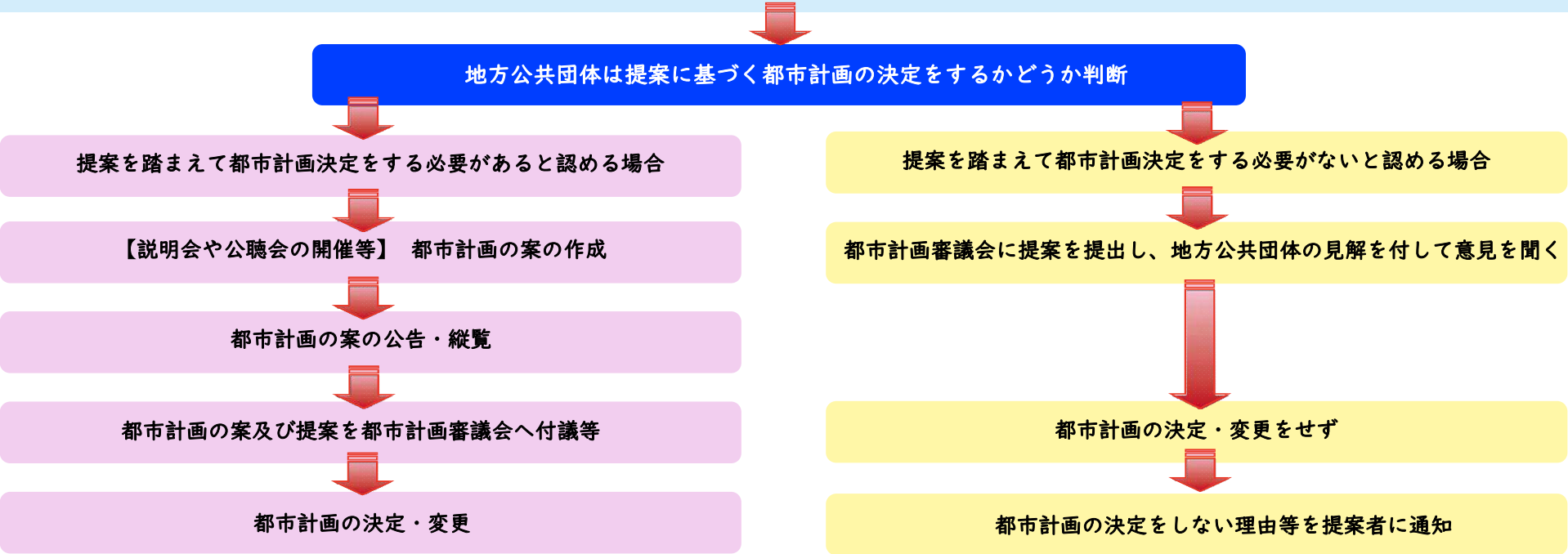
都市計画提案制度とは、土地の所有者やまちづくり団体、まちづくりのための開発事業の経験・知識のある団体などが、一定の条件を満たした場合において、都市計画の決定及び変更についての提案ができる制度です。

都市計画提案制度の流れ

土地所有者、まちづくりNPO※1や公益法人※2、まちづくりのための開発事業の経験・知識のある団体※3などによる都市計画の提案

【提案の要件】

- ①0.5ha以上（条例により0.1haまで緩和可能）の一体的な区域
- ②都市計画マスタープランなどの都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者等の3分の2以上の同意（土地の面積要件）



※1 まちづくりの推進を図る活動を行う目的として設立された、特定非営利活動促進法第2条2項の特定非営利活動法人
※2 まちづくりの推進を図る活動を行う目的として設立された、民法34条の法人（社団法人、財団法人）
※3 過去10年間に都市計画法29条第1項の規定による許可を受けて開発行為(0.5ha以上)を行った実績がある団体
若しくは同条第1項第5号から第10号の開発行為(0.5ha以上)の実績がある団体

都市計画の建築制限

都市計画区域内の建物の形態制限

宮崎市では、都市計画区域内における建築基準法の高さについて、以下のとおり定めています。
規制内容は用途地域の種別や地区計画等の指定状況により異なります。

■ 建物用途の制限

さまざまな用途の建物が無秩序に混在することによる生活環境の悪化や経済活動の阻害を防止するとともに、良好な環境や効率的・機能的なまちづくりを行うため、地域ごとに「用途地域」が指定され、その用途地域ごとに建築基準法では、建てられる建物の用途が決められています。（用途地域ごとに建築可能な建物用途については、次ページの別表にて参照）

■ 建ぺい率・容積率

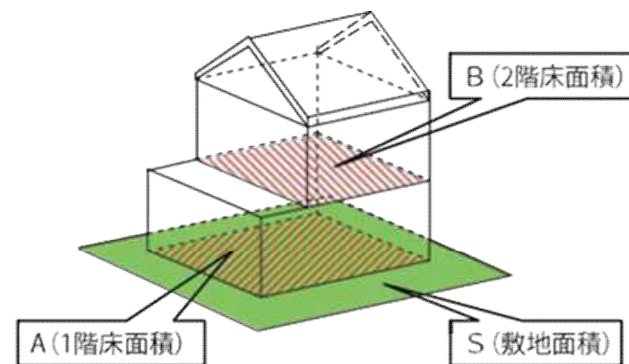
『建ぺい率』とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。建物の敷地内に一定の空地を確保することにより、建築物の通風、日照、採光などを確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ります。建ぺい率は、用途地域の種類等に応じて定められています。

$$\text{【建ぺい率（％）】} = \frac{\text{建築物の建築面積}}{\text{敷地面積（S）}} \times 100$$

『容積率』とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことです。

限られた市街地のなかでは土地の合理的な高度利用が望まれ、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、下水道などの都市施設と建物のバランスを保つことを目的としています。建物の容積率は、都市計画による指定容積率と、前面道路による容積率を比較し、小さい方が適用されます。

$$\text{【容積率（％）】} = \frac{\text{建築物の延べ床面積（A+B）}}{\text{敷地面積（S）}} \times 100$$



■ 最低敷地制限

都市計画において、敷地面積の最低限度が定められた区域で建築物等の建築を行う場合、当該最低限度以上の敷地面積を確保する必要があります。宮崎市では、都市計画により清武地区の一部で指定されているほか、地区計画や建築協定により一部の地域で定められています。

用途地域内の建築物の用途制限

※ 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない
 ※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。

○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり		住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①：2階以下。日用品販売店舗、理髪店及び建具屋等のサービス店舗のみ ②：2階以下。①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅建業等のサービス店舗のみ ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店は除く ※宮崎市では10,000㎡を超えるものは建築不可（特別用途地区）	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
事務所等	事務所の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下	
	事務所の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	×	×	○	①：3,000㎡以下	
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝舟投票券販売所		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	※	×	×	×	※宮崎市では用途に供する床面積が10,000㎡を超えるものは建築不可（特別用途地区）	
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	○	×	○	①：3,000㎡以下 ②：10,000㎡以下 ③：客席200㎡未満 ④：個室浴場等を除く ※宮崎市では10,000㎡を超えるものは建築不可（特別用途地区）	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	②	②	○	○	※	②	②	○	○		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬・車券販売所等	×	×	×	×	×	②	②	○	○	※	②	×	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	③	③	○	○	※	×	×	○	○		
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	④	×	×	○	○		
個室付浴場に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○		
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、神社、寺院、教会等、保育所等、公衆浴場、診療所、巡査派出所、500㎡以内の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：600㎡以下 ②：3,000㎡以下	
	図書館等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	自動車教習所	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	①	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下。300㎡以下	
	建築物付属車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	①：1階以下。600㎡以下 ②：2階以下。3,000㎡以下 ③：2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	①：3,000㎡以下	
	15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下 ③：300㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、洋服店、建具屋、自転車店等て作業場の床面積が50㎡以下	×	①	①	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり作業場の床面積 ①：50㎡以下 ②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	○	×	×	②	②	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	①	②	③	③	④	④	⑤	○	○	○	○	①：量が非常に少ない施設（2階以下。1,500㎡以下） ②：量が非常に少ない施設（3,000㎡以下） ③：量が非常に少ない施設 ④：量が少ない施設 ⑤：量がやや多い施設		

■外壁後退距離

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画で外壁の後退距離の限度が定められた場合は、建築物の外壁を当該限度以上後退する必要があります。宮崎市では、市内全域の第一種低層住居専用地域、佐土原、清武の一部の第二種低層住居専用地域で定められています。

■絶対高さ制限

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画で建築物の高さについて限度が定められています。宮崎市では、市内全域の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域で定められています。

■道路斜線制限

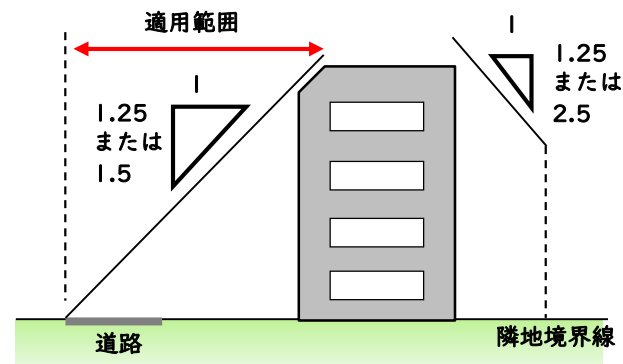
道路斜線制限とは、市街地における重要な解放空間である道路などに係る日照、採光、通風等を確保するための制限です。宮崎市では用途地域や前面道路幅員により定められています。

■隣地斜線制限

隣地斜線制限とは、建築物の高層化により悪化のおそれのある日照、採光、通風等について、隣接する敷地からの確保するための制限です。宮崎市では用途地域の種類に応じて定められています。

■北側斜線制限

北側斜線制限とは、特に日照、採光等に影響の大きい北側部分に対する制限です。宮崎市では、市内全域の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域で定められています。



斜線制限の適用イメージ

都市計画施設などの区域内の建築制限（都市計画法第53条・54条）

都市計画道路、都市計画公園などの都市計画施設の区域内、または土地区画整理事業などの市街地開発事業の施行区域内においては、将来の円滑な事業を確保するため、建物を建築しようとする場合、市長の許可を受けなければなりません。

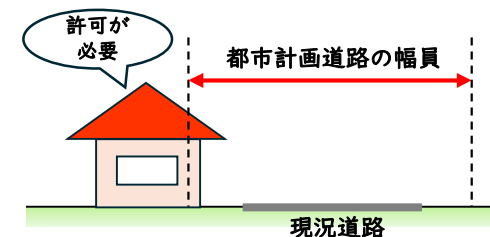
許可の要件としては次のようになります。

許可されるもの（※次の全ての要件に適合していることが必要です。）

1. 原則として階数が2以下で、地階がないこと
2. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
3. 容易に移転若しくは撤去することができるものであること

※一部の路線については、建築制限の緩和があります

※都市計画事業の認可等の告示後においては、許可の要件が異なります。（都市計画法第65条の制限）



都市計画道路の建築制限イメージ

宮崎市の都市計画 令和7(2025)年5月作成

宮崎市役所 都市整備部 都市計画課

〒880-8505 宮崎市橘通西1丁目1番1号

TEL : 0985-21-1811

FAX : 0985-21-1816

E-mail : 30tosike@city.miyazaki.miyazaki.jp

