宮崎オープンシティまちづくり計画

～都市の可能性を広げる取組～

令和7年4月

MIYAZAKI CITY

宮崎オープンシティまちづくり計画
目 次

【総論編】

第１章　総論

1　取組の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
2　本計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P2
3　オープンシティに向けた方向性・・・・・・・・・・・・・・・P3
　３－１　まちなかにおける土地利用誘導の方向性
　３－２　市街化調整区域における土地利用誘導の方向性
4　対象エリア設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・P6
5　対象エリアのまちづくりの基本的方向・・・・・・・・・・・P7
6　運用に係る透明性確保について・・・・・・・・・・・・・・・P7

【各論編】

第２章　まちなか投資倍増エリア

1　エリアの現状・将来展望について・・・・・・・・・・・・・・P8
2　まちづくり手法導入の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・P8
3　「投資を促進する ３本の矢」・・・・・・・・・・・・・・・・P9
4　歩いて楽しめる「まちなか投資倍増エリア」
　の創設について ・・・・・P10

第３章　一ツ葉・木花エリアにおける土地利用規制緩和

1　エリアの現状・将来展望について ・・・・・・・・・・・・・P11
2　誘導用途等について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P11
3　誘導エリアについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P12
4　防災・減災に関する基本的な対応方針 ・・・・・・・・・・P14

【その他】

第４章　その他

1　今後の方向性について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・P15

【総論編】

第１章　総論

１　取組の背景と目的

これから人口減少や少子高齢化が急速に進展することが予想される中、宮崎市が将来にわたって安心・安全で快適な暮らしと活力を維持するには、持続的な地域経済の発展とそれを支えるまちづくりが必要です。

特に県庁所在地である本市は県外への人口流出を抑制するダム機能が求められており、都市機能の集積と併せて、豊かな自然環境等を活かすことで価値を高めることが重要です。

近年、高千穂通りと橘通りを含む「まちなかエリア」では民間の大型商業施設の開業やIT分野を中心とした企業集積が進んでいますが、平面駐車場等の低未利用地が多く点在する、いわゆる「都市のスポンジ化」は未だ大きな改善が見られない状況にあります。

また、橘通西周辺を中心に老朽建築物の建替えや耐震化も進んでいないことから、防災・減災や環境への配慮にも課題を抱えています。

さらに郊外部においては、観光や産業、移住、地域コミュニティ維持等の観点から、土地利用のニーズが高まっているものの、地域によっては一定の法的制限がかかっており、本市発展の制約になっている面も否めません。

上記のような本市を取り巻く社会経済情勢の変化を鑑み、この「宮崎オープンシティまちづくり計画」は、"投資を促進する外に開かれた宮崎市"という新たな視点に立った"都市の可能性を広げる取組"として土地利用制限の緩和等により、多様な都市機能の集積や充実を図ること、本市の「顔」である、まちなかの賑わいを生み出す個性的で魅力ある空間形成を図ること、さらには本市固有の自然豊かな地域特性を活かしたまちづくりを展開し、土地利用の可能性を最大限に高めることにより、本市の地域経済の持続的発展並びに人口の社会増、交流人口・関係人口の拡大を図り、力強い県都宮崎市の実現を目指します。

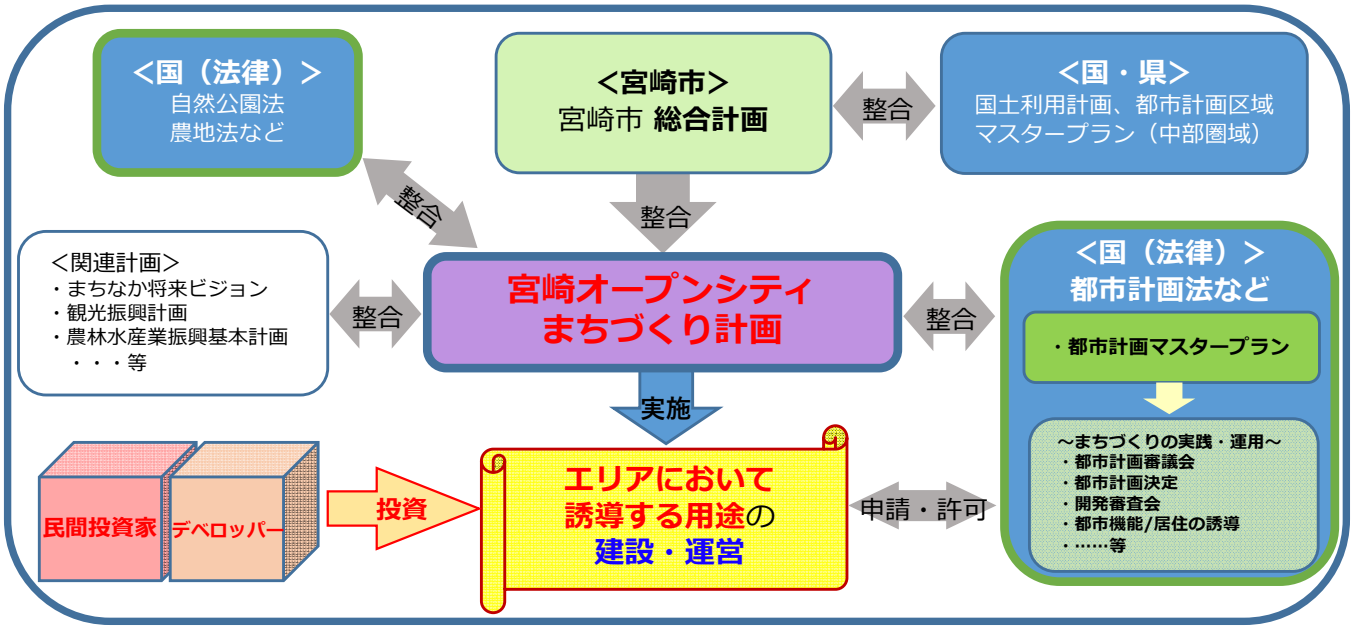
上空から望む宮崎市

【総論編】

第１章　総論

２　本計画の位置づけ

本計画の位置づけは、以下のとおりです。



【総論編】

第１章　総論

３　オープンシティに向けた方向性

３－１まちなかにおける土地利用誘導の方向性

賑わいと魅力あるまちなかの創出は、若者の居住を推進し、交流人口を拡大するために不可欠です。しかし、本市では、平面駐車場等の低未利用地が多く、老朽建築物も多く残っており、さらに歩いて暮らしやすい（ウォーカブルな）空間づくりが不足しているなどの課題を抱えています。

そこで、まちなかでの土地利用の促進、老朽建築物の更新、歩行空間の魅力アップを図るため「容積率の緩和」、「斜線制限の緩和」、「固定資産税等の軽減」を『投資を促進する ３本の矢』として、賑わいと魅力あるまちなかの創出を図ります。（第２章参照）

この中で、「容積率の緩和」、「斜線制限の緩和」については、容積率のみの緩和では建築基準法による各種斜線制限がかかる場合や、空港が市街地に近接している本市においては「航空法」による高さ制限により、事業者及び本市にとって魅力ある建築物を目指すには不十分なケースも想定されます。

そのため、地権者やビルオーナー等の意識の転換も同時に図りながら、従前の敷地の範囲内ではなく複数の敷地の共同化等による敷地規模の拡大や、誰もが憩えるオープンスペース等の創出など、魅力あるまちづくりに自ら取組むことが、土地利用においてより有利に働く方向へと誘導し、インパクトのある建築計画が街区単位※1で連鎖的に波及し、来街者の回遊性向上につながるようなインセンティブ（動機づけ）施策の導入を図ります。

※1:周囲を道路で囲まれた区域

【総論編】

第１章　総論

「まちなか投資倍増プロジェクト」

"投資を促進する外に開かれた宮崎市"を実現するため、次の３つを１つのパッケージ施策として、「まちなか投資倍増プロジェクト」を位置付け、多面的な視点に立ったまちづくりを推進します。

（１）駐車場・駐輪場附置義務の廃止（R5.４月実施済み）

（２）投資を促進する ３本の矢
⇒『３本の矢』（第２章参照）

（３）道路利用環境の向上・制度の導入
⇒歩きたくなる市道整備、ほこみち制度等の推進・連携

本プロジェクトの適用期間

令和６年４月１日から令和16年３月31日まで※2（１０か年）

とします。

※2：まちなか建築整備計画書の受領日

【総論編】

第１章　総論

３－２　市街化調整区域における土地利用誘導の方向性

市街化調整区域における土地利用（建築及び開発行為をいう。以下同じ。）については、原則許可が必要であり、許可要件については都市計画法第34条に規定するいわゆる「立地基準」のほか、土地利用誘導に関する各種基準等により、細かく規定されています。

本計画による土地利用誘導については、同条第2号に規定する『鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要な建築物 』のうち、特に「観光資源」の利用に着目した土地利用として、本計画に適合する建築用途（以下「誘導用途」という。）に対して、誘導適地において許可を行うことにより、市内外との交流や地域経済の活性化を促進します。

また、特に一ツ葉地区の南部エリアにおいては、重要港湾である宮崎港に隣接していることや宮崎中央卸売市場が立地している環境に着目し、場合によっては上述の「観光資源」の利用に着目した土地利用と連携させることも視野に置きながら、周辺環境にも配慮しつつ、誘導適地において物流・工業系施設の許可を行うことにより、民間投資を促進します。（以上、第3章参照）

【総論編】

第１章　総論

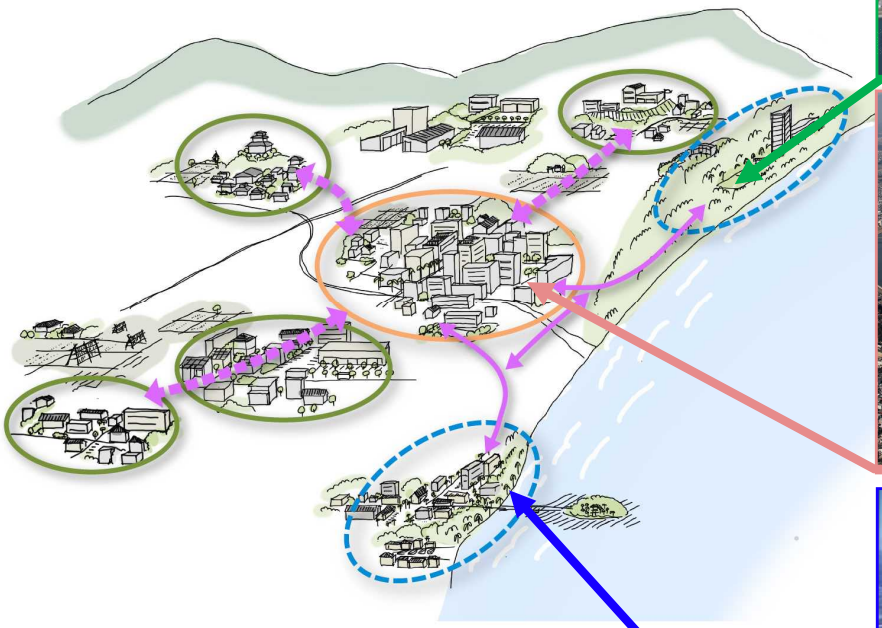
４　対象エリア設定の考え方

本計画の対象エリアは、都市計画マスタープランにおける「中核拠点」、「観光・リゾート拠点」及び「物流・工業拠点」に位置づけられたエリア内とします。

そして、都市計画の現状や周辺環境等を総合的に勘案して、特にこれからの本市経済の発展を牽引する役割が求められる「まちなか投資倍増エリア」とします。

また、原則として土地利用を抑制すべき区域とされている市街化調整区域においては、積極的に土地利用を誘導する「一ツ葉・木花エリア」を設定します。

■”まちなか”と主な拠点との連携イメージ



※出典：宮崎市まちなか将来ビジョン(R7.４月策定)

【総論編】

第１章　総論

5　対象エリアのまちづくりの基本的方向

本計画が目指すまちづくりの基本的な方向性を以下に示します。

宮崎オープンシティまちづくり計画

まちなか投資倍増エリア

（中核拠点、都市機能誘導区域）

投資を促進する３本の矢により、
賑わいと魅力あるまちなかの創出
を図ります。

一ツ葉エリア

（観光・リゾート拠点等）
市街化調整区域

観光・地域資源を活かした
新たな価値の創造により、
交流の更なる促進を目指します。

木花エリア

（観光・リゾート拠点）
市街化調整区域

6　運用に係る透明性確保について

本計画に基づく土地利用誘導施策は、その目的を達成するために対象者や区域等を限定して、既定の土地利用規制の緩和や公的支援等を行うものであることから、その運用には高い透明性が求められます。

このことから、事業者等からの提案内容の本計画への適合性、すなわち市が推進する施策との整合性については、市として適切に議論・検討し判断したことを明確にし、必要な手続き等が円滑に進められるようにする必要があります。よって、本計画の適用にあたっては、併せて市の判断規準やそのプロセスの明確化の仕組みを構築します。

【各論編】

第２章　まちなか投資倍増エリア

１　エリアの現状・将来展望について

近年、中心市街地における「MEGAドン・キホーテ」や「アミュプラザみやざき」の開業、NTT関連施設の再開発計画、更には錦本町における県プール整備事業と民間収益施設（商業施設・大学等）の整備など、本市中心部において大きな動きが見られています。

また、高千穂通りにおいて、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）制度導入に向けた動きもあり、歩いて暮らしやすい（ウォーカブルな）まちづくりに向けた機運が高まっています。

そのようななか、令和６年に市制100周年を迎えた本市は、次の100年を見据え、新たな視点に立った都市計画制度等の導入により、賑わいと魅力あるまちなかの創出を図ります。

２　まちづくり手法導入の考え方

（１）インセンティブ施策に関する基本的な考え方

本計画において「まちなか投資倍増エリア」を位置づけるとともに、各種まちづくりメニューを１つのパッケージに取りまとめた「まちなか投資倍増プロジェクト」を創設し、各街区単位を基本とした賑わいと魅力あるまちづくりに資する取組（魅力ある歩行空間の創出につながるオープンスペース（公開空地等）を設ける取組等）に対し、その期待される効果に応じて、より有利な支援を可能とするインセンティブを付与します。

（２）都市計画制度等導入の基本的な考え方

まちなかにおいては街区単位でまちづくりが促進されることが望ましいことから、次項３に示す『投資を促進する ３本の矢』における「容積率の緩和」、「斜線制限の緩和」については、街区単位での導入を基本とする都市計画制度の「地区計画」が望まれます。

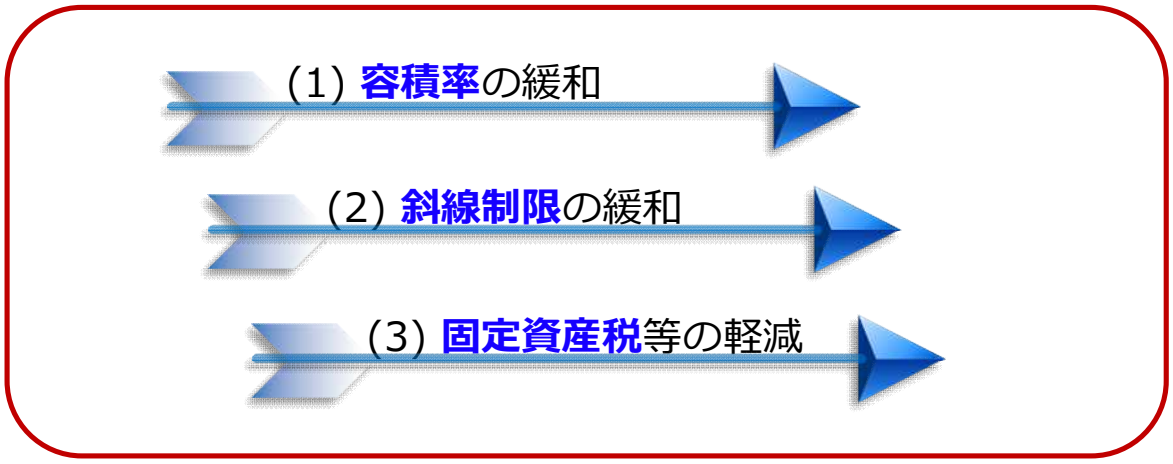
しかしながら、同一街区内において、権利者の合意形成が進まないエリアが残ることも想定され、街区全体の合意形成に時間を要することも懸念されることから、事業の早期実現による波及効果を優先し、合意形成が図られていないエリアについては、原則として従前の法規制を継続し、その後、合意形成が図られた段階において、先行事例と同様に導入するなど、より効果的なまちづくりを推進します。

【各論編】

第２章　まちなか投資倍増エリア

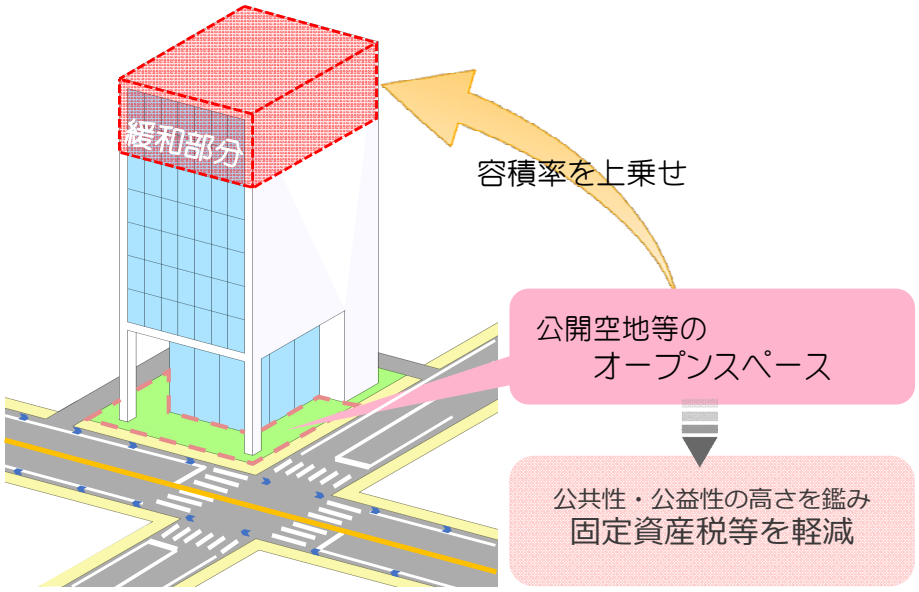
３　「投資を促進する ３本の矢」

以下に掲げるメニューを具体的な施策の「３本の矢」として導入し、その概要を示します。なお、下記「３本の矢」については、別途策定する基準及びガイドライン等において詳細な採択基準等を設定します。



▶ 適用する都市計画制度等：高度利用型地区計画（都市計画法）
街並み誘導型地区計画（都市計画法）
総合設計制度（建築基準法）

▶ インセンティブのイメージ

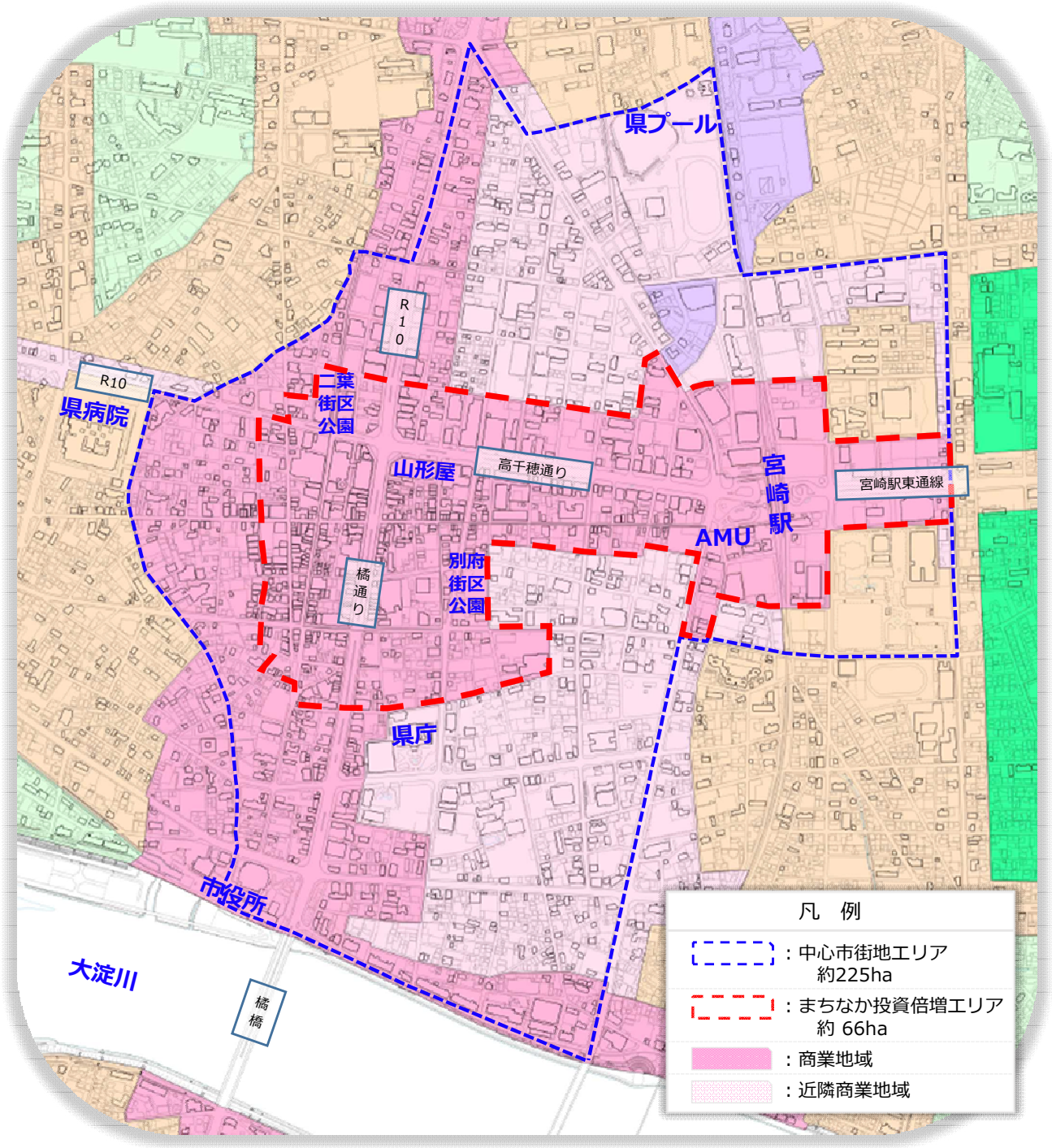


【各論編】

第２章　まちなか投資倍増エリア

４　歩いて楽しめる「まちなか投資倍増エリア」の創設について

以下に示すエリアとします。



【各論編】

第３章　一ツ葉・木花エリアにおける土地利用規制緩和

１　エリアの現状・将来展望について

一ツ葉地区は、阿波岐原森林公園やみやざき臨海公園、フローランテ宮崎などの自然環境や観光施設に恵まれ、その中に透き通った空気と緑陰が心地よい松林の遊歩道のほか、宮崎港、マリーナ、人口ビーチなどの魅力的な観光資源を数多く有し、他に類を見ない「白砂青松」の景観が広がっています。

このため、みやざき臨海公園や新たに整備された屋外型トレーニングセンター等の近隣エリアにおいて、一ツ葉の景観や雰囲気を満喫しながら楽しめる、特色のある飲食店や地場産品の販売店など、地域の魅力を高める施設等を誘導することにより、観光振興と地域活性化に資する新たなコンテンツの創出を図り、一ツ葉地域全体のさらなる価値の向上に取り組む必要があります。

また、前述したように、当地区の南部エリアは重要港湾である宮崎港や宮崎中央卸売市場が隣接しています。宮崎港については、2022（令和4）年に2隻の新船が就航し、観光だけでなく物流面における輸送能力が大きく向上しています。一方、宮崎中央卸売市場は、1977（昭和52）年に開設されてから50年近い年月が経過しており、施設の老朽化や近年の社会経済情勢等の変化に対応していく必要があります。

一方、木花地区は、宮崎県を代表する観光名所の青島に隣接し、同地区における近年の民間による新たな観光施設の立地や公民連携の取組により、観光ブランドイメージの刷新・定着が図られつつあり、民間投資も活性化するなど、エリアの魅力が向上し、観光入込客数も増加傾向にあります。また、プロ野球・プロサッカーをはじめとするスポーツキャンプ地として全国的にも知名度が高く、2027（令和９）年には国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会の会場にも予定されている県総合運動公園が立地しています。

加えて、木崎浜や白浜といったサーフィンをはじめとするマリンスポーツやキャンプを楽しめるビーチや、加江田渓谷周辺においては登山・トレッキングなど、様々なアクティビティが楽しめることから、それらに関する新たな土地利用展開の可能性も秘めたエリアです。

そのほか、宮崎で獲れた新鮮な海の幸や野菜・果物等の「食」のほか温泉など、当地区ならではの地域資源もあり、幅広い世代が滞在して楽しめるエリアとなっています。

このため、両エリアを対象に、「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」（以下「運用基準」という。）を策定し、当エリアにおける適正な土地利用の誘導施策を推進し、更なる民間投資を促進する環境を整えることにより、地域資源の有効活用と地域特性を生かした市内外との交流の場の創出を図り、その波及効果と本市経済の活性化を目指します。

２　誘導用途等について

本計画の目的を達成するための誘導用途等（誘導可能な建築物の用途、規模等）は、以下のとおりとし、その詳細は別途策定する運用基準及びガイドライン等において設定します。

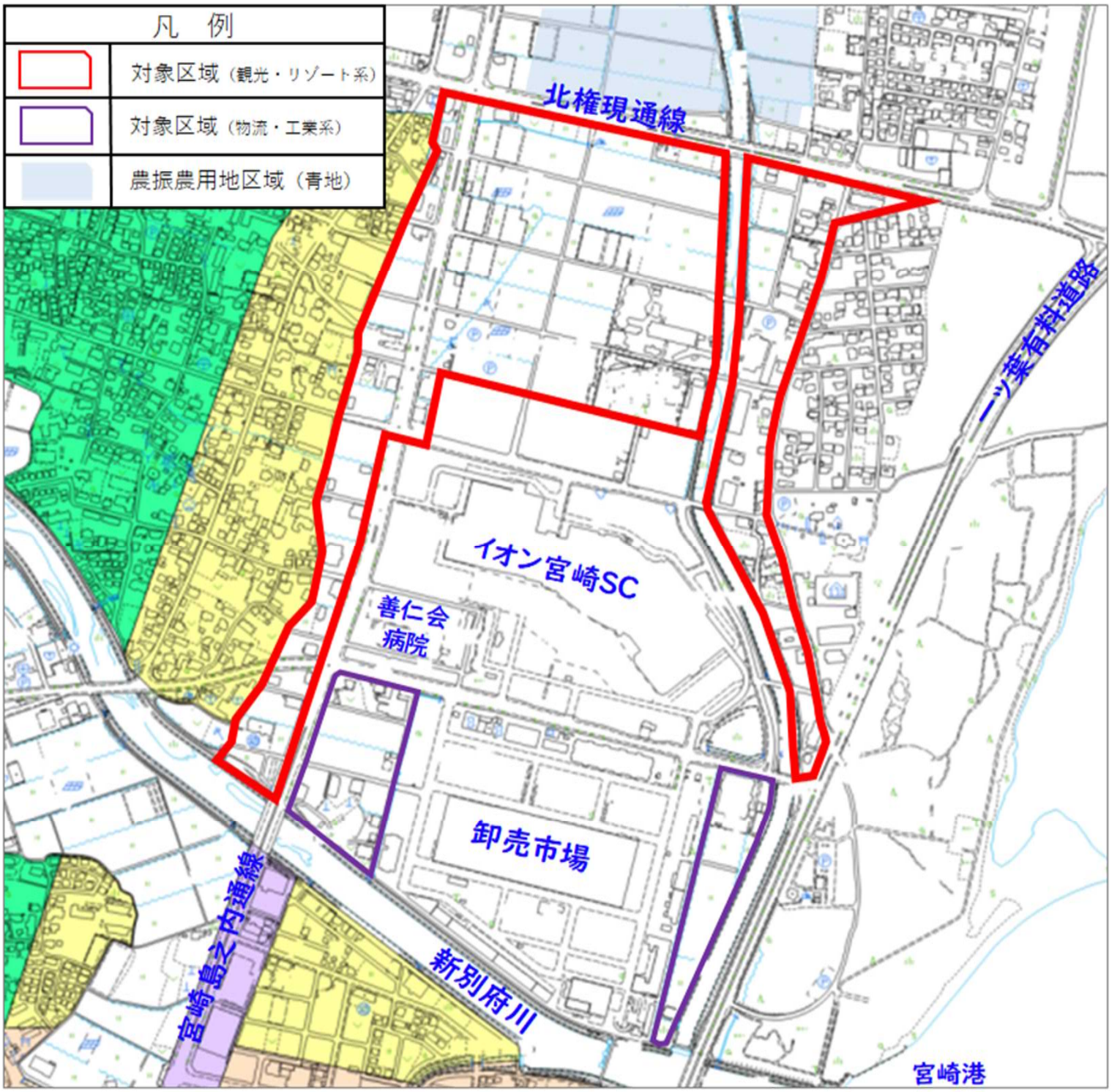
【各論編】

第３章　一ツ葉・木花エリアにおける土地利用規制緩和

３　誘導エリアについて

以下に示すエリア及び沿線沿いの土地利用とします。

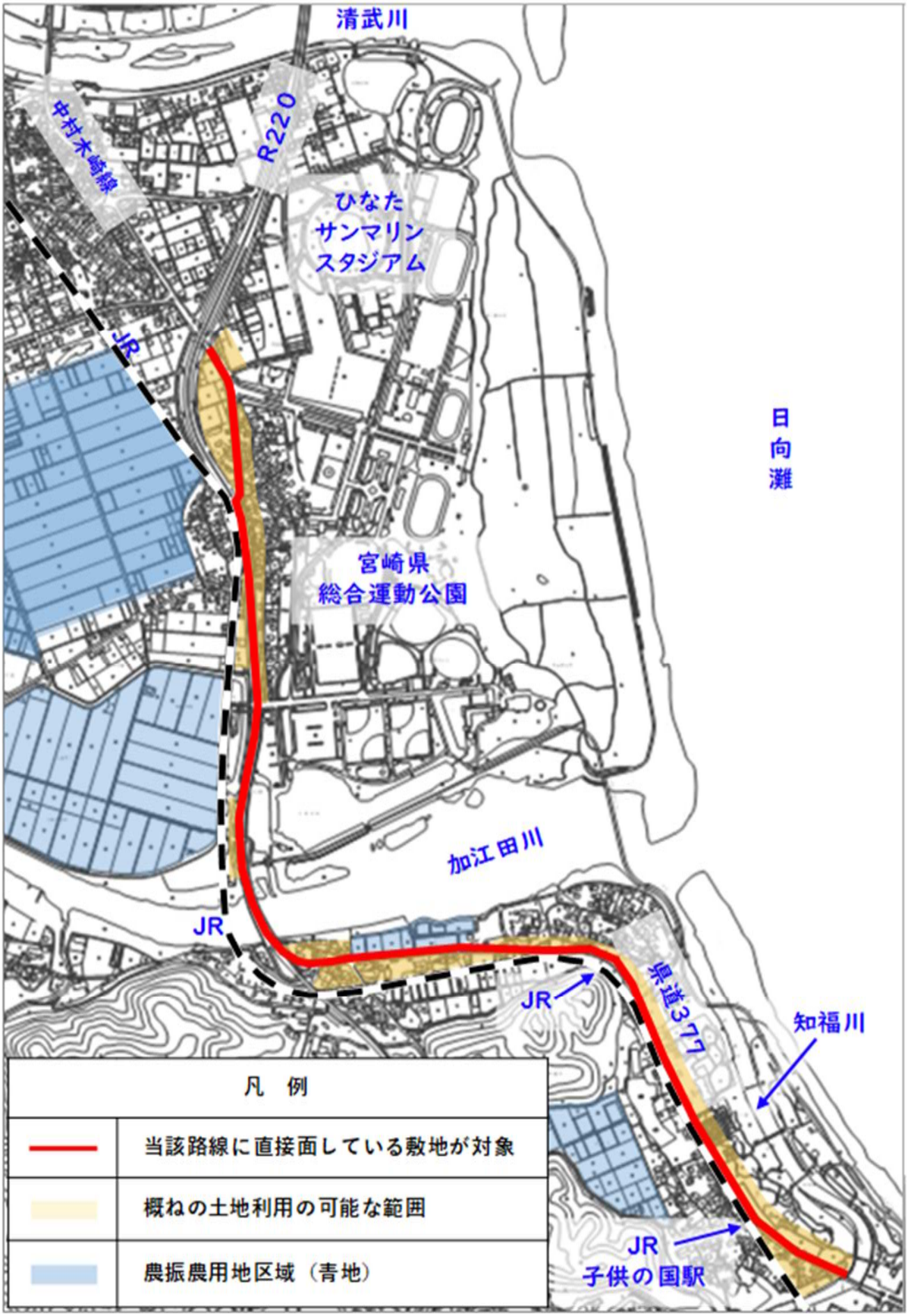
<一ッ葉エリア>



【各論編】

第３章　一ツ葉・木花エリアにおける土地利用規制緩和

<木花エリア>



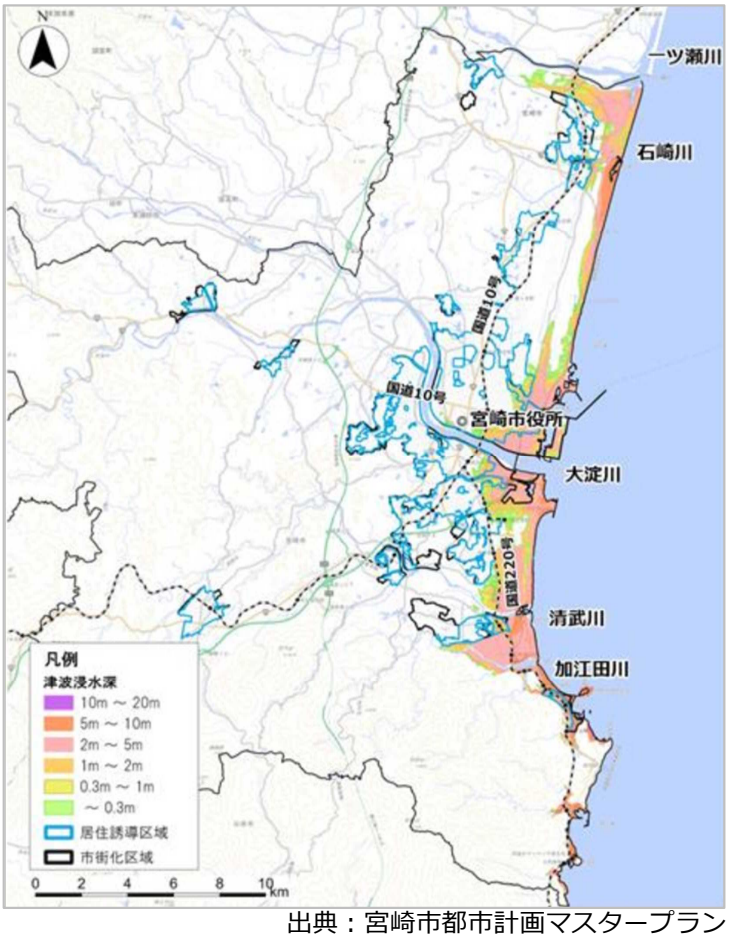
【各論編】

第３章　一ツ葉・木花エリアにおける土地利用規制緩和

４　防災・減災に関する基本的な対応方針

本市は、古くから様々な災害リスクと共存しながら、まちが形成され、まち全体として発展してきた経緯があるように、全ての災害リスクからの回避、あるいは災害発生を完全に防ぐことは困難であり、災害リスクを低減するためには、いかにハード・ソフト両面から対策を推進していくかが重要なカギとなってきます。

特に内閣府が示した「南海トラフ巨大地震」に関する検討結果等を踏まえ、平成23年12月に制定された「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、宮崎県が設定した「津波浸水想定」によれば、本計画の対象としている一ツ葉・木花エリアとも浸水想定区域を有しており、また、南海トラフ沿いの大規模地震の発生もその確率がより高まってきていると指摘されています。



出典：宮崎市都市計画マスタープラン

よって、一ツ葉・木花エリアにおける本計画に基づく土地利用誘導に際しては、事業者等に対し、想定されている最大クラスの巨大地震発生時の避難誘導策（具体的な避難誘導施設の整備や避難誘導方法等）について、計画されている建物の集客機能等に応じた必要な措置を講じることを求めることとします。

なお、この場合、建築物等の高さについては、周辺への日照の影響や周辺住民を含めた津波からの避難機能等を総合的に勘案し、合理的な範囲の中で適切に対応させるとともに、土地利用計画に伴う具体的な防災・減災対策については、本市の都市計画マスタープランの防災指針における災害リスク分析結果や基本的な方針等を踏まえ、別途策定する運用基準及びガイドライン等において明確化します。

【その他】

第４章　その他

１　今後の方向性について

本計画は、10か年の計画として策定しており、概ね5年経過時点で計画を見直すこととします。なお、今後の土地利用のあり方やまちづくり施策については、本市の総合計画や都市計画マスタープランなどと整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うこととします。

MIYAZAKI CITY

宮崎オープンシティまちづくり計画

SMILE MIYAZAKI 100

令和6年4月1日 公表
令和7年4月1日 改訂

宮崎市役所 都市整備部 まちづくり課

〒880-8505 宮崎市橘通西1丁目1番1号