



宮開第53号
令和7年3月25日

関係団体 各位

宮崎市長 清山 知憲
(公印省略)

宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例の一部改正
及び空き家等の有効活用に関する取扱要領の施行について（お知らせ）

本市の都市計画行政につきまして、日頃よりご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

このことについて、本市における公園整備が一定程度進捗していること、市街化調整区域における空き家が多数発生し、地域活力の低下等の課題が生じていること等を踏まえ、下記のとおり施行することとなりました。

つきましては、貴団体所属（うち宮崎支部所属）の会員各位に対しまして、この旨を周知していただきますようお願いします。

※ 本取扱要領の施行に伴い、窓口等での相談件数が増加することが見込まれることから、スムーズな対応が出来るように、積極的な窓口予約をお願いします。

記

1 施行時期

- (1) 宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例
本条例は、令和7年10月1日から施行します。
(同日以降の開発許可の申請に係る開発行為について適用)

※ 本条例の改正に伴い、宮崎市開発指導要綱の一部改正をしております。
詳細につきましては、下記リンク掲載先にて確認をお願いします。

- (2) 地域コミュニティの維持を目的とした宮崎市開発審査会付議基準「その他」に基づく空き家等の有効活用に関する取扱要領
本取扱要領は、令和7年4月1日から施行します。

2 内容

別紙のとおり

3 リンク掲載先

宮崎市ホームページ>産業・事業者>建設・開発>開発許可>開発許可制度

※ 本内容につきましては、令和7年4月1日に掲載予定としております。

〔 文書取扱：都市整備部開発審査課宅地審査係
建築審査係
電話(0985)21-1818 〕

宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例の一部改正について

1 条例改正の背景

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保することを目的として、開発区域の面積が「0.3ha」以上「5ha」未満の開発行為にあっては、原則として、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置することとされている。

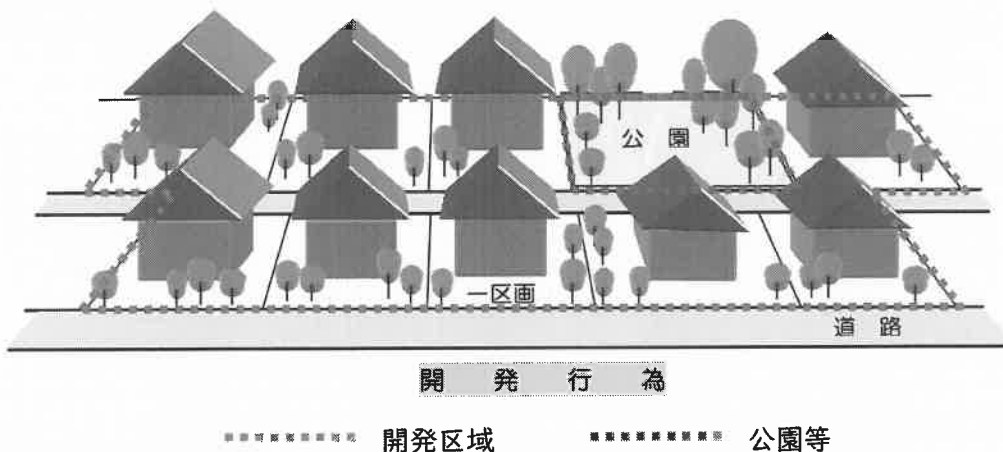
本市における住民一人当たりの都市公園面積は約 23.8 m²（県立及びその他の都市公園を含む）となっており、国が規定する標準の面積である「10 m²」及び宮崎市都市公園条例で規定する「23 m²」を上回っている状況である。

今後、人口減少が進行することが見込まれることから、住民一人当たりの都市公園面積は更に増加し、住民一人当たりの維持管理費も上昇していくことが予想される。

2 条例改正の内容

公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）に関して定められた制限について、次のとおり強化し、又は緩和する。

- (1) 設置すべき公園等の1箇所当たりの面積の最低限度を「300 m²」とする。（強化）
- (2) 開発区域の面積が「1ha」以上の開発行為から公園等を設置することとする。（緩和）
⇒ 「0.3ha」以上「1ha」未満の開発行為にあっては、公園等の設置は不要



3 条例の施行時期

本条例は、令和7年10月1日から施行する。

地域コミュニティの維持を目的とした宮崎市開発審査会付議基準「その他」
に基づく空き家等の有効活用に関する取扱要領

1 背景・目的

人口減少社会の到来により、本市においても、人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空き家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。また、空き家は管理不全のまま放置されると周囲への悪影響をもたらすことから、地域の拠点となるエリアでの空き家の集中は当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある。

このような課題解決に向けて、都市計画マスタープランにおいては、市街化調整区域における集落機能や地域コミュニティの維持、空き家等を有効活用した移住の促進に努めるなど、地域活性化に資するまちづくりに取り組むこととしている。

このことを受け、市街化調整区域における空き家等の有効活用について、「集落機能や地域コミュニティの維持」、「移住の促進」を目的とした取扱いについて定めることとする。

2 審査基準

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号木の取扱いを定めた宮崎市開発審査会付議基準（平成13年12月19日宮崎市告示第364号。以下「付議基準」という。）「その他」で審査することとする。

3 取扱方針

都市計画マスタープランの見直しを踏まえ「集落機能や地域コミュニティの維持」、「移住の促進」を目的とするものについては、付議基準「その他」の1-(1)-②の「行政上の制度改正、公的施策等に係る開発行為等であって、当該制度又は施策等の所管部署が市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当である特段の事由を有すると認めるもの」に合致するものとし、1-(2)以降の基準に加え、次の要件に合致するか否かについても審査のうえ、許可の可否判断をするものとする。

(1) 空き家とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- ① 現に存する建築物であって、主たる建築物として建築された住宅、事業所、店舗等であること。
- ② 公共下水道、農業集落排水、合併浄化槽のいずれかに現に接続し、適切に排水されているものであること。
- ③ 上水道に現に接続しているものであること。
- ④ 実態として現に使用されていないものであること。

(2) 予定建築物は、空き家を自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（以下「専用住宅」という。）として用途変更又は建替えるものであって、これにふさわしい構造、設計とし、床面積は280㎡以内とすること。

なお、同一敷地内に既存建築物として車庫・倉庫その他これらに類する附属建築物が存する場合については、同一用途での使用又は建替えを行うことを妨げない。

(3) 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- ① 既存集落（宮崎市都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成13年条例第45号）第3条第1号に定める既存集落をいう。以下同じ。）内又は既存集落に隣接する土地であること。
- ② 申請地は、現状敷地をそのまま活用するものであり、敷地の拡張、縮小又は分割（以下「拡張等」という。）を伴わないものであること。

ただし、建替えに伴い接道を満たすための空地の確保を要する場合や空き家が隣地に越境していた場合など、自己の意思に基づかない場合かつ必要最小限の拡張等である場合はこの限りではない。

(4) 建物の閉鎖登記簿謄本等の行政機関から発行された文書等により、空き家の除却又は滅失後5年以内であることが確認できた場合は、空き家が存するものとして取り扱う。

(5) (1)~(4)の規定にかかわらず、申請地が次のいずれにも該当する場合を旧宅地といい、専用住宅の新築に限り、審査対象とする。

- ① 都市計画マスタープランに定めのある集落拠点を含む既存集落「柿木原」、「瓜生野」、「糸原」、「浮田」、「生目」、「上小松」、「下村・信成町・北伊倉」内又は当該既存集落に隣接する土地であること。
- ② 建物の登記簿謄本等の行政機関から発行された文書等により、一度でも主たる建築物が建っていたことが確認できる土地であること。
- ③ 公共下水道、農業集落排水の供用区域内の場合は、敷地内に引き込まれている

こと。

- ④ 上水道が敷地内に引き込まれていること。
 - ⑤ 課税地目が「宅地」又は「宅地並みの雑種地」であること。
 - ⑥ 現況農地でないこと。
 - ⑦ 従前建築物が現存していた当時の敷地から拡張等を伴わないものであること。
ただし、道路の拡幅など自己の意思に基づかない場合かつ必要最小限の拡張等である場合はこの限りではない。
- (6) 申請者は、次のいずれにも該当するものであること。
- ① 自治会からの加入案内を受けるため、自治会加入紹介カードの提出をすること。
 - ② 申請地が、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第8条に定める津波浸水想定区域内の場合、理由書に申請地が当該区域に入っていることを認識したうえで地域コミュニティの維持や空き家の有効活用を行うための申請であることを明記するものであること。
 - ③ 本取扱要領に基づく都市計画法の許可を受けたことがある者ではないこと。
- (7) 本取扱要領に基づき都市計画法の許可を受けた専用住宅は、許可を受けた日から起算して10年間、本取扱要領に基づく者の変更を認めないものとする。
- (8) 本取扱要領は、法第34条各号の立地基準との併用はできないものとする。

附 則

この取扱要領は、令和7年4月1日から施行する。

くらし・手続き

子育て・教育

健康・福祉

文化・スポーツ

産業・事業者

市政情報

防災

ホーム > 産業・事業者 > 建設・開発 > 開発許可 > 開発許可制度

開発許可制度

2025年4月1日

都市計画法（以下「法」と略記します。）に基づく開発許可制度は、都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分し無秩序な市街化を防止すること、造成工事等において必要な公共施設の整備や技術水準を義務づけることで良好かつ安全な市街地の形成を図ることを目的としています。

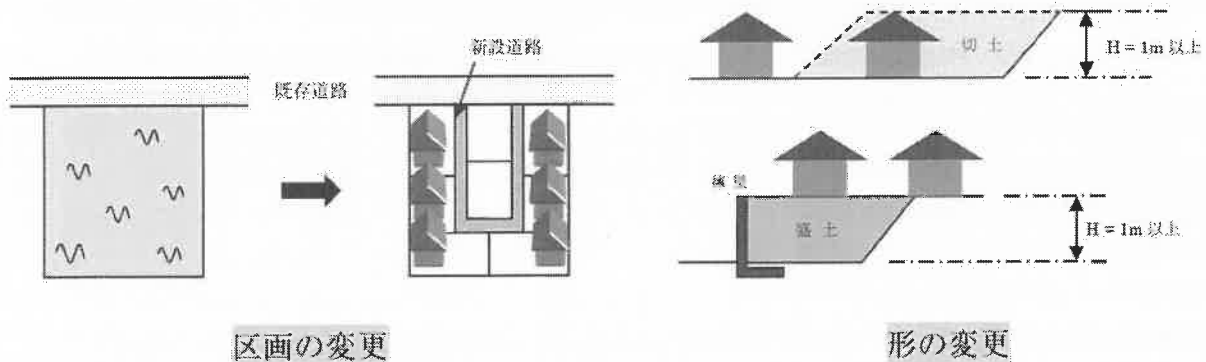
上記に基づき、以下のことについて相談及び審査を受け付けております。

- [1 開発行為について](#)
- [2 市街化調整区域における建築等について](#)
- [3 窓口予約、事前相談申出及び証明願等について](#)
- [4 申請等及び証明願に関する様式について](#)

こちらをクリック

1 開発行為について

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項）



開発許可に関する手続等について

- [開発行為とは \(チラシ\) \(PDF 70.7KB\)](#)
- [開発許可の手引 \(令和7年4月1日改訂\) \(PDF 4.45MB\)](#)
- [宮崎市開発指導要綱 \(令和6年4月1日施行\) \(PDF 1.8MB\)](#)
- [宮崎市開発指導要綱 \(令和7年4月1日施行\) \(PDF 1.68MB\)](#)
- [宮崎市都市計画区域外における開発行為に関する指導要綱 \(平成19年4月1日施行\) \(PDF 210KB\)](#)

↑
先頭へ
戻る

2 市街化調整区域における建築等について

市街化調整区域は無秩序な市街化を抑制する区域として建築物の建築や増築、使用などが制限されている区域です。このため、立地に関する審査基準等に適合するなど一定の要件を満たすものでなければ建築物の建築や使用は認められません。



市街化調整区域における建築等に関する手続等について

- [市街化調整区域における建築許可の流れ \(チラシ\) \(PDF 268KB\)](#)
- [宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準 \(平成30年4月16日施行\) \(PDF 331KB\)](#)
- [宮崎市開発審査会付議基準 \(令和4年4月1日施行\) \(PDF 188KB\)](#)
- [宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領 \(令和4年4月1日施行\) \(PDF 6.06MB\)](#)
- [市街化調整区域内の災害危険区域等における安全上及び避難上の対策を講じた場合の例外的な取扱いについて \(PDF 1.14MB\)](#)
- [地域コミュニティの維持を目的とした宮崎市開発審査会付議基準「その他」に基づく空き家等の有効活用に関する取扱要領 \(PDF 685KB\)](#)

既存集落図について

宮崎市開発許可等の基準に関する取扱要領第2条で定める既存集落の別図は、次のリンクからご参照ください。

▶ [既存集落図について](#)

3 窓口予約、事前相談申出及び証明願等について

市街化調整区域における建築等に関する相談は、**予約者優先**となります。予約していなくてもご相談いただけますが、待ち時間が長くなる場合がございます。（市街化調整区域外における開発行為に関する相談は随時受け付けております。）

相談及び都市計画法に基づく手続等は、令和6年8月1日（木）から以下の[宮崎市スマート申請システム](#)にて受け付けております。

(1) 開発行為について

- [開発行為に関する事前相談申出](#)（初回相談）
- [開発行為に関する証明願](#)（事前相談申出を行っている場合）
- [開発区域](#)（開発許可を受けている敷地）の照会
- [開発登録簿の写しの交付請求](#)

※ **市街化調整区域内における開発行為**については、次の市街化調整区域における建築等に関する窓口予約をご利用ください。

(2) 市街化調整区域における建築等について

[市街化調整区域における建築等に関する窓口予約](#)

窓口予約はコチラから

4 申請等及び証明願に関する様式について

次の様式をご利用ください。

