

宮崎広域都市計画 用途地域の変更（宮崎市決定）

宮崎広域都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 530 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	-	10m	
	約 635 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	
	約 74 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	165m ²	10m	
	約 17 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	200m ²	10m	
	約 110 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	
小計	約 1,857 ha						(0.7ha増) 29.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.7 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	
	約 3.4 ha	15/10以下	5/10以下	-	-	10m	
	約 16 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	12m	
	約 53 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	10m	
小計	約 81 ha						1.3%
第一種中高層住居専用地域	約 89 ha	15/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 21 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 89 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 199 ha						3.2%
第二種中高層住居専用地域	約 4.0 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	-	
	約 36 ha	15/10以下	5/10以下	-	-	-	
	約 604 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 644 ha						10.3%
第一種住居地域	約 1,122 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	17.9%
第二種住居地域	約 1,098 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	17.6%
準住居地域	約 81 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.3%
近隣商業地域	約 100 ha	20/10以下	8/10以下				
	約 160 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 260 ha						4.1%
商業地域	約 150 ha	40/10以下	-				
	約 50 ha	60/10以下	-	-	-	-	
小計	約 200 ha						3.2%
準工業地域	約 333 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.3%
工業地域	約 275 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.4%
工業専用地域	約 107 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.7%
合計	約 6,256 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理由】

宮崎広域都市計画区域の市街化区域は、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による良好な市街地環境の形成を目的として、用途地域を定めている。

今回、宮崎県により随時行われる市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）見直しに合わせ、用途地域の変更を行う。

市街化調整区域から市街化区域に変更する区域約0.7haについては、薫る坂地区地区計画における地区整備計画の制限や隣接する用途地域との整合性を考慮し、第一種低層住居専用地域の指定を行う。

【都市計画変更の理由書】

宮崎広域都市計画区域の市街化区域については、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による良好な市街地環境の形成を目的として、用途地域を定めています。

今回の用途地域の変更は、宮崎県により随時行われる市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）見直しに伴い、市街化調整区域から市街化区域に変更される区域約 0.7ha について用途地域を指定するものです。

本地区は、低層の住宅地として計画的な市街地形成を図るため、平成 30 年 1 月に住宅系の地区計画が決定され、現在は周辺の低層な住宅地と一体となった市街地を形成しています。（H30. 1. 30 決定 市告第 56 号 A＝約 0.7ha）

地区計画における建築物等の整備の方針等や隣接する用途地域を踏まえ、良好な住環境の維持・保全を図る第一種低層住居専用地域を定めるものです。

宮崎広域都市計画 用途地域の変更（宮崎市決定）

【新旧対照表】

種 類	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	面 積		備 考
						変更前	変更後	
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	4/10以下	1.0m	-	10m	約 530ha		(0.7ha増)
	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	約 635ha	約 635ha	
	8/10以下	5/10以下	1.0m	165㎡	10m	約 74ha		
	8/10以下	5/10以下	1.0m	200㎡	10m	約 17ha		
	10/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	約 110ha		
	10/10以下	6/10以下	1.0m	-	10m	約 491ha		
小 計						約 1,857ha	約 1,857ha	(0.7ha増)
第二種低層 住居専用地域	10/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	約 8.7ha		
	15/10以下	5/10以下	-	-	10m	約 3.4ha		
	15/10以下	6/10以下	-	-	12m	約 16ha		
	15/10以下	6/10以下	-	-	10m	約 53ha		
小 計						約 81ha		
第一種中高層 住居専用地域	15/10以下	5/10以下	-	-	-	約 89ha		
	15/10以下	6/10以下	-	-	-	約 21ha		
	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 89ha		
小 計						約 199ha		
第二種中高層 住居専用地域	10/10以下	6/10以下	-	-	-	約 4.0ha		
	15/10以下	5/10以下	-	-	-	約 36ha		
	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 604ha		
小 計						約 644ha		
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 1,122ha		
小 計						約 1,122ha		
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 1,098ha		
小 計						約 1,098ha		
準住居地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 81ha		
小 計						約 81ha		
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	-	-	-	約 100ha		
	30/10以下	8/10以下	-	-	-	約 160ha		
小 計						約 260ha		
商業地域	40/10以下	(8/10以下)	-	-	-	約 150ha		
	60/10以下	(8/10以下)	-	-	-	約 50ha		
小 計						約 200ha		
準工業地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 333ha		
小 計						約 333ha		
工業地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 275ha		
小 計						約 275ha		
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	-	-	-	約 107ha		
小 計						約 107ha		
合 計	-	-	-	-	-	約 6,256ha	約 6,256ha	(0.7ha増)