

令和4年度

第50回 宮崎市都市計画審議会議事録

# 第50回宮崎市都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和4年8月5日(金) 14:00~15:05  
場 所 宮崎市役所 本庁舎2階 全員協議会室 (遠隔会議)

## 2. 出席委員

### 第1号委員

出口 近士、熊野 稔、倉 真一、郷 俊介、海老原 邦子、前田 峰子、詠田 トキ子  
松山 茂

### 第2号委員

伊知地 孝美、富永 千香、松山 清子

### 第3号委員

時任 孝俊、平田 嗣子

### 第4号委員

松村 知樹、有馬 誠、日高 義幸、澤田 信也

## 3. 議案の内容

### 一般案件

- (1) 宮崎広域都市計画用途地域の変更(錦本町地区)
- (2) 宮崎広域都市計画特別用途地区の変更(大規模集客施設制限地区)
- (3) 宮崎広域都市計画地区計画の決定(錦本町地区)

## 4. 審議の経過及び結果

経 過： 別紙 議事録のとおり

結 果： 議案第1号から議案第3号について「原案のとおり」とする。

議事録署名人

印

---

印

---

事務局

それでは、定刻の14時となりましたので、第50回宮崎市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、新型コロナウイルス感染症防止対策といたしまして、宮崎市都市計画審議会運営要綱第2条第3項により遠隔会議で行います。また、遠隔システムの都合上、画面の表示に制約がございますので、ご了承ください。

始めに、人事異動により委員の変更がございましたので、ご紹介いたします。

第4号委員の宮崎河川国道事務所長が金納委員から松村 知樹委員へ、宮崎土木事務所長が江藤委員から有馬 誠委員へ、中部農林振興局長が濱田委員から日高 義幸委員へ、宮崎県警察本部交通規制課長が宇都宮委員から澤田 信也委員へご変更になっております。

どうぞよろしく願いいたします。

早速ではございますが、審議会の進行を進めてまいります。

本日の委員の出席状況でございますが、第1号委員の嶋本委員が、欠席されております。

なお、松山委員と澤田委員におかれましては、リモートでのご参加となっております。

従いまして、審議会委員18名中17名の出席で、2分の1以上の出席をいただいておりますので、「宮崎市 都市計画審議会条例 第5条第2項」の規定に基づき、本日の審議会が有効に成立いたしておりますことを、ご報告申し上げます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。本日の資料は、会次第、委員名簿、配席表、議案書、議案説明のスライドの写し、ファイルに綴じております。審議会条例、運営要綱、及び傍聴規定でございます。全てお揃いでしょうか。不足するものがございましたら、お申し出ください。

なお、この会議は公開で行われ、本日は傍聴をされる方がいらっしゃいます。

また、議事録は「宮崎市都市計画審議会運営要綱 第8条第3項」の規定により、宮崎市ホームページ等で公開いたします。

それでは、これより議案の審議に入らせていただきます。

「宮崎市都市計画審議会条例 第5条第1項」の規定により、「会長が会議の議長となる。」とありますので、これからの審議の進行を出口会長にお願いいたします。

出口会長、よろしく願いいたします。

議長

はい。それでは本日の議案の審議を始めます。

なお、本日の議事録への署名につきましては、前田委員と伊知地委員にお願いいたします。

今日、市長より諮問を受けました審議案件は3件でございます。

一般案件としまして、議案第1号 宮崎広域都市計画 用途地域の変更（錦本町地区）、議案第2号 宮崎広域都市計画 特別用途地区の変更、議案第3号 宮崎広域都市計画 地区計画の決定（錦本町地区）でございます。

以上3件ございますが、それぞれ3つとも関連しますので、最初に議案第1号と第2号、同時に説明していただいで進めたいと思います。

よろしいでしょうか。では、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

まず、お手元の議案書における各議案の掲載ページについて、ご説明させていただきます。

議案第1号 宮崎広域都市計画 用途地域の変更（錦本町地区）につきましては、2ページから9ページまででございます。

議案第2号 宮崎広域都市計画 特別用途地区の変更（大規模集客施設制限地区）につきましては、10ページから15ページまででございます。

議案第3号 宮崎広域都市計画 地区計画の決定（錦本町地区）につきましては、16ページから23ページまででございます。

事務局からの説明につきましては、議案書を見やすくしました説明スライドにてご説明させていただきます。

なお、先ほど会長よりご説明がありましたとおり、議案第1号と議案第2号につきましては、関連がございますので、併せてご説明させていただき、一括してご審議いただきたいと思っております。

それでは、議案第1号 宮崎広域都市計画 用途地域の変更（錦本町地区）について、ご説明いたします。

まず前段といたして、都市計画制度につきまして、ご説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧ください。スライドに合わせてご説明いたします。

都市計画についてでございますが、都市計画は、国土利用計画法に定める都市地域、農業地域、森林地域など5つの土地利用の基本的な方向を示す一つでございます。都市の将来あるべき姿を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことであり、赤色点線枠の都市計画法という法律に基づいて定められるものでございます。

本審議会にてご審議いただく用途地域、特別用途地区、今回は大規模集客施設制限地区、地区計画につきましても、都市計画法にて規定されているものでございます。

こちらは都市計画で定めるものを示したイメージでございますが、都市計画法の係るエリアとして、まずは上の方から都市計画区域がございまして、その中に市街化区域と市街化調整区域があり、その市街化区域の中で、地域地区と呼ばれる用途地域や特別用途地区、準防火地域等を設定することにより、暮らしやすい居住環境の形成や、商工業の発展などを目指し、建物の用途や規模に関するルールを定めることができ、まちづくりを望ましい方向に規制・誘導できるものと考えられているところでございます。

また、都市計画区域の中には、都市施設と呼ばれる道路や公園、下水道等のインフラ施設を都市計画事業として実施したり、地区レベルの都市計画を定める地区計画を新たに決定することで、きめ細やかな土地利用に関することを定めることができます。

こちらは区域区分、いわゆる「線引き」についてでございますが、無秩序な市街化を防止し、効率的な公共投資及び計画的な市街地形成を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分ける制度のことでございます。

市街化区域につきましては、既に市街地を形成、あるいは、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る必要がある区域として指定するものでございます。

また、市街化調整区域につきましては、市街化を抑制する区域として指定するものでございます。

なお、この線引きについては、宮崎県が都市計画決定するものでございます。

こちらは本市における都市計画区域でございます。本市は、国富町との1市1町からなる、線引きの「宮崎広域都市計画区域」と、旧田野町域の非線引きの「田野都市計画区域」の2つの都市計画区域を有しているところでございます。

こちらは地域地区を示したものでございます。用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区のことであり、地域地区の中には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、準防火地域等、多数の種類がございまして、本日の議案第1号と議案第2号でご審議いただく

ものでございます。

こちらは地区計画を示したものでございます。地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」のことでございます。

こちらにもまた、本日の議案第3号として、ご審議いただくものでございます。

都市計画の決定主体についてでございますが、都市計画の種類によって役割分担が決められているところでございます。都市計画区域や区域区分（線引き）等、市町村の区域を超える広域的な観点で決定する都市計画につきましては都道府県が決定し、他方、用途地域や特別用途地区、地区計画等、まちづくりの現場に近い視点から決定される都市計画につきましては、市町村が決定するものとされております。

従いまして、今回の議案第1号、第2号、第3号につきましては、本市で都市計画変更、および決定するものでございます。

それでは具体的なご説明に移ってまいります。

こちらは今回の対象区域につきまして、示したものでございます。

今回の都市計画変更の対象区域は、総面積約9.1haにも及ぶ、これまで旧県営総合運動場として、野球場や陸上競技場等、広く県民に親しまれてきた、錦本町、江平中町、錦町の各一部に位置する県有地でございます。

こちらは宮崎県が公表しておりますイメージパース図でございます。

現在、宮崎県において2027（令和9）年開催予定の国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会の水泳競技等の会場となる屋内プール施設と民間施設を、一体的に整備する事業計画が進められているところでございます。

それでは、今回の都市計画変更及び決定についてのご説明に移ってまいります。

こちらは今回の都市計画変更及び決定（案）をお示したものでございます。概要をご説明させていただきますと、旧県営総合運動場として広く県民に親しまれてきた宮崎北警察署北部の県有地におきましては、用途地域が第二種住居地域であるため、観覧席を設けた屋内プール施設は建築できないこととなっているところでございます。

そこで、それを建築可能とするため、周辺まで含めてこのエリアの一体的な用途地域の変更を行い、現在の第二種住居地域と準工業地域を、近隣商業地域にするものでございます。

しかし、用途地域を変更することで、同時に、建築物の建てられる用途や規模が拡大することになり、今回、近隣商業地域に変更することで、これまで建築することができなかった大規模な集客施設や麻雀店・パチンコ店などの風俗関連施設等も建築が可能となってまいります。

そこで、周辺住宅地等を含め、これまでと同様の居住環境を保つ必要があることから、居住環境の悪化を招く恐れのある建築物は建てられないよう、制限を規定した「地区計画」を新たに決定するものでございます。

当地区におきましては、これらをもって、これまでと変わらない良好な居住環境を保全したまちづくりを目指していくものでございます。

こちらは現在の県有地の状況の全景写真でございます。令和4年8月上旬を目途に、現在進捗中である旧県営球場等の解体工事が完了する予定でございます。

こちらにも現在の県有地の状況写真でございます。

こちらは参考ではございますが、県プール整備事業に係る道路整備の基本的な考え方を示したものでございます。

道路線形につきましては、現在まだ協議中ではございますが、道路構造令及び宮崎市開発指導基準に基づいた道路計画を行うとともに、交通管理者との調整による信号制御方法の見直し等により、円滑な流入・流出となるよう、設計を進めていると、伺っているところでございます。

なお、事業地内外の交通対策につきましては、計画交通量を3,500台程度と見込んでおり、区域内道路については、車道3.0m、自転車レーン1.5m、両側歩道2.5mの全幅14.0m道路で設計されているところでございます。

また、既存道路との接続についてでございますが、南口交差点（北警察署入口）につきましては、右折レーン延伸等を含めた交差点改良事業を実施予定であり、西口交差点（新設）につきましては、施設運用開始後に交通解析を行い、交通渋滞などの支障が発生した場合は、必要に応じて交通誘導や信号現示の見直し等の対策を行い、それでも抜本的な渋滞対策が図られない場合は、交差点改良事業を実施予定でございます。

こちら参考ではございますが、県プール整備事業に係る雨水排水の基本的な考え方を示したものでございます。

当該敷地からの排水量につきましては、今回の開発の前後で変わらないように、流出抑制を行う考え方で、計画されているところでございます。

なお、流出抑制の具体策につきましては、プール施設と民間収益施設それぞれ別々に調整池を設置し、それぞれの敷地内道路の下水道管に接続、南側の一ツ葉通線の既設の下水道管へ接続・放流する計画でございます。

なお、当該区域内の雨水排水の処理につきましては、当該区域の南側の市道一ツ葉通線、宮崎市保健所と科学技術館の間の市道宮脇通線、後田川緑道の後田1号幹線を経由しまして、宮崎処理場まで排出される計画でございます。

こちらは現在の用途地域の状況でございます。現状の第二種住居地域では、観覧席のあるプール施設は建築できませんので、今回、周辺の用途地域との連続性等を考慮し、近隣商業地域へ変更いたします。

また、現状の準工業地域では、工業系の土地利用は見られないこと、また、地形地物を境界とすることが望ましい観点も踏まえ、今回、第二種住居地域と一体的に近隣商業地域へ変更いたします。

こちらは第二種住居地域と準工業地域を一体的に近隣商業地域へ変更することに伴う面積の変更と、建ぺい率・容積率の変更を示したものでございます。

用途地域変更後の建ぺい率・容積率については、当地区の北側の既存の第二種住居地域との連続性を考慮し、いままでと同様に、建ぺい率60%・容積率200%を設定いたします。

なお、宮崎北警察署の西側に指定してありました近隣商業地域と準工業地域につきましては、今回の用途地域の変更を機に、それぞれの筆界を用途地域の境界として新たに設定したところでございます。

従いまして、一部、近隣商業地域自体は今回変更されないが、建ぺい率・容積率のみが変更となっている箇所（緑枠箇所）、また、準工業地域から近隣商業地域へ変更するが、他のエリアとは異なり、容積率が200%ではなく、300%である箇所（青枠箇所）のように、地形地物に合わせた用途地域の変更を行っている所も、今回の用途地域の変更に含んでいるところでございます。

こちらは現在の用途地域と変更後の用途地域の状況を示したものでございます。

こちらは用途地域変更に係る都市計画手続きの経緯につきまして示したものでございます。

用途地域変更に係る説明会として、周辺3自治会の錦町自治会、青葉町自治会、サーパ

スシティ宮崎駅前自治会を対象に地区回覧での周知を行い、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、地域住民を一堂に会しての説明会開催ではなく、説明を希望される方を対象として、令和4年7月5日、6日の2日間にかけて、適宜個別説明を行う形式で実施し、計3名の地域住民の方々が来られました。

特に今回の都市計画変更についてのご意見等は無く、県プール整備事業に関することについてのご質問等については、宮崎県国スポ・障スポ準備課へお繋ぎしたところでございます。

併せて、令和4年7月12日から26日にかけての2週間の縦覧・意見書の提出期間を設けましたが、縦覧者・意見書は無かったところでございます。

続きまして、関連がございますので、引き続き、議案第2号につきまして、ご説明いたします。

議案第2号 宮崎広域都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更 でございます。

こちらは再掲ではございますが、今回の都市計画変更及び決定に係る概要を示したものでございます。

議案第1号につきましては、第二種住居地域に加えて準工業地域まで含めて一体的な用途地域の変更を行うものとして、近隣商業地域へ変更するものでございましたが、この準工業地域につきましては、市内全てに、特別用途地区が指定されていることから、準工業地域の面積が変更されることに伴って、特別用途地区の面積も変更となるものでございます。

こちらは特別用途地区につきまして示したものでございます。

特別用途地区とは、土地利用規制の根本をなすとされる用途地域を補完し、土地利用の増進、環境の保護等を図ることを目的として、特定の建築物の用途制限を行うために定める地域地区の一つでございます。

特に大規模集客施設の立地につきましては、多くの人々を広域的に集客することから、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、都市構造にも大きな影響を及ぼす恐れがございます。

そこで、本市では、主に中心市街地の活性化の観点から、当該施設につきましては、商業系用途地域のみ限定することにより、その効果をより確実なものとすることを目的とし、平成19年11月に本市の準工業地域全域に、特別用途地区を都市計画決定し、当該施設の制限を行ってきたところでございます。

こちらは宮崎広域都市計画区域（中心部）の用途地域を示したものでございます。紫色で示したところが、準工業地域でございますが、市内の全ての準工業地域について、特別用途地区が指定されております。

こちらは特別用途地区を変更することに伴う、面積の変更を示したものでございまして、約2.1haを減じるものでございます。

こちらは特別用途地区変更に係る都市計画手続きの経緯につきまして示したものでございます。

内容については、議案第1号と同様であるため、割愛させていただきます。

以上で、議案第1号と議案第2号の説明を終わります。

議長

はい、ありがとうございます。これから審議に入りたいと思いますので、ご意見、ご質問等をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

都市計画というのは、住むための機能、それから働くための機能、それから文化機能という、そういう大きな三つの機能を、都市、街の中で働かせるための施設や制度、今回の土地利用の制度、あるいは今回の目的は文化機能の拡充ということで、非常にこれからの宮崎市にとっても大きな機会になるかと思えます。

難しい面もありますので質問等どこからでも結構ですのでよろしくお願ひいたします。  
はい、〇〇委員、お願ひします。

委員 今回、都市計画変更の大きなきっかけになっているのが、国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会の水泳競技場が県営球場のあった場所に作られるということはよく分かったんですが、その大会が終わった後に、そのプール施設がどういう利用形態になるのかによって、この地区に来る人の人数とか、気になったのが、大会があった時に使う施設なのか、あるいは普通の人でも日常的に利用できるような施設として活用するのかということを確認したかったので、分かればお願ひします。

議長 はい。いかがでしょうか。  
事業主体そのものは県の方ですから、県の方に今日はオブザーバー参加していただいていると思います。よろしいですか、県の担当者の方。

県国スポ・障スポ準備課 国スポ・障スポ準備課の方から説明させていただきます。国民スポーツ大会に利用するというのももちろんのことなんですが、県民の方々に使っていただくということを考えております。以上となります。

議長 先ほどのプールのものと民間利用の複数の目的のために一体的に活用したいということでこの話が立ち上がっていると思います。  
国スポの後には、県民、市民の方は利用できるような形態ということです。  
よろしいでしょうか。  
他にございませんでしょうか。  
はい。〇〇委員お願ひします。

委員 私はあまりここを利用したことがないんですが、近隣の皆さんは、今までここでウォーキングしたり、いろいろ日常生活的に楽しめる場所として利用していた方もいるということで、このA地区、B地区は次のようになりますが、この完成予想図を見てみると、皆さんが広場というか公園というか、何か楽しめるスペースがあまりないのかなと、ただ、警察の裏手の空き地はどのような利用されるのかなと、これを見て気になったところです。

議長 はい。事務局。  
県の方はレイアウト等、いろいろなことはまだ今進行中と伺っていますが、市民の方、今まで使っていた方がどのような形で利用できるかというご意見だと思ひます。

事務局 今、北警察署北側のまだ計画が定まっていない部分の土地利用がどうなるかというご質問かと思ひております。  
その点につきましては県有地でございますので、県の担当事業課の方からお答えいただければと思ひます。

県国スポ・障スポ準備課 今、お話にありましたのが、ここで散歩されている方とか、そういった利用のことと受けとめましたので、そちらに関してご回答させていただきますと、やはりそういったご利用が多いということをご考慮しまして、プール敷地なんですけど、そちらの外周で回遊ができるように歩行者空間を確保してございます。近隣の住民の方には、これまで通り、散歩やジョギングができる機能を確保してございます。

あと、敷地の緑の部分になるかと思いますが、そちらの利用について、県有地ではございますが、これからの利用についてはまだ未定でございます。以上でございます。

議長 はい。ありがとうございます。  
〇〇委員よろしいでしょうか。

委員 内容はわかりました。できるだけウォーキングスペースが道路に沿って歩道が2.5mあるんですけど、地面の使用とか、そういうところにもちょっと配慮して、あと、ここも緑化率というのはあると思うんですけど、どうも完成図の緑が少なく感じるの、市民が行こうという場所になるんですけどももっと、緑化も配慮していただけると、皆さん安心されると思います。以上です。

議長 はい。ありがとうございます。  
他にご質問、ご意見等ありましたらよろしくお願ひいたします。  
はい。〇〇委員、よろしくお願ひします。

委員 周辺自治会が三つあるということでお話を聞いておりますが、災害時の周辺の自治会について、自治会に限らず、周辺の住民について、災害時に生かせる空間というのがあるんでしょうか。

議長 はい。ありがとうございます。  
事務局の方よろしいですか。

事務局 災害時、地域周辺の地域住民が使えるようなスペース、建物の中ということですか、それとも全体敷地の中ということでしょうか。

おそらく建物の中で、地域住民が使えるような、災害時に利用できるスペースはあるかというお話だと思いますが、それにつきましても、今回、事業は県の方ですべて建物を建築される予定でございまして、今詳細設計を行っていると同っております。

県の方で、お答えできますでしょうか。よろしくお願ひします。

県国スポ・障スポ準備課 プールの設計について、今詳細設計を進めてるところですが、もちろん災害に強い建物ということでは考えておまして、おっしゃっておられる中でも災害時の避難場所になるかという話だと思うんですけど、基本的に来館者を対象とは考えておまはりますが、スペースがございまして、非常時には、地域の住民の方をできる限り受け入れられるような施設ということで今、設計を進めておるところです。以上となります。

議長 はい。よろしいでしょうか。  
他にございませぬでしょうか。  
質問等これ以上なければ、議案第1号、第2号につきまして、原案どおりとするという

ことでいかがでしょうか。

—異議なしの声—

ありがとうございます。それでは議案第1号、第2号につきましては、「原案のとおり」といたします。

続きまして、議案第3号の説明を事務局の方でお願いいたします。

事務局

それでは、議案第3号 宮崎広域都市計画 地区計画の決定（錦本町地区） についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。スライドに合わせてご説明いたします。

こちらは再掲ではございますが、今回の都市計画変更及び決定に係る概要を示したものでございます。

今回、近隣商業地域に変更することで、同時に、建築物の建てられる用途や規模が拡大することとなり、これまで建築することができなかった大規模な集客施設や麻雀店・パチンコ店などの風俗関連施設等も建築が可能となってまいります。

そこで、周辺住宅地等を含め、これまでと同様の居住環境を保つ必要があることから、居住環境の悪化を招く恐れのある建築物は建てられないよう、制限を規定した「地区計画」を新たに都市計画決定するものでございます。

それでは、具体的内容につきまして、ご説明いたします。

こちらは今回、新たに都市計画決定を予定している「錦本町地区 地区計画」についてでございます。まずは、区域の整備・開発及び保全の方針でございます。

名称は、錦本町地区 地区計画、

位置は、宮崎市錦本町、江平中町、錦町の各一部、

面積は、約9.0ha、

地区計画の目標は、魅力ある複合的な都市空間の形成及び緑豊かで潤いのある都市環境の形成を目指すものでございます。

続きまして、土地利用の方針についてでございます。今回、宮崎県の事業計画に基づき、「錦本町地区 地区計画」において、A、B、Cの3地区に区分し、A地区は主にプール施設に係るもの、B地区は民間収益施設に係るもの、C地区は既存住宅に係るものとして、エリアをそれぞれ位置づけたところでございます。

具体的土地利用の方針についてでございますが、本地区をA、B、Cの3地区に区分し、それぞれの特性に応じた土地利用を誘導するとともに、緑豊かで潤いと魅力ある都市空間の創出を図るものでございます。

A地区は、スポーツ施設を中心とした公共施設の立地及び利用者の健康増進又は利便のために必要な機能の誘導を図る方針でございます。

B地区は、教育・文化・情報・交流等施設及び業務・サービス等施設の適正立地を図る方針でございます。

C地区は、住宅及び店舗、事業所等を主体とした市街地環境の形成と、良好な居住環境に配慮した土地利用を図る方針でございます。

続きまして、建築物等の整備の方針でございますが、お示ししておりますとおり、

- ①建築物等の用途の制限、
- ②壁面の位置の制限、
- ③壁面後退区域における工作物の設置の制限、
- ④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、
- ⑤垣又はさくの構造の制限

を、今回定めるものでございます。

それでは地区整備計画の内容につきまして、ご説明いたします。

A地区の建築物等の用途の制限に制限につきましては、これまで宮崎県国スポ・障スポ準備課と綿密に協議を重ね、建築できる用途を位置付けているものでございます。

概略を申し上げますと、県プール施設の事業計画に合わせた内容であり、プール施設利用者の利便に供する用途に絞ったもののみを建築できる用途として位置付けているものでございます。

具体といたしましては、プール施設内の水泳場やスポーツの練習場、観覧場、スポーツ用品の販売、販売店、診療所等を定めており、詳細につきましては、議案書のとおりでございますが、これ以外の建築物は建築してはならないとしているところでございます。

続きまして、B地区についてでございますが、建築できない用途を位置付けているものでございます。

概略を申し上げますと、民間収益施設の事業計画に合わせた内容であり、教育文化交流施設等の適正な立地を誘導するために、それ以外の用途は制限するように位置付けているものでございます。

具体といたしましては、安全上の危険性が高い工場や危険物の貯蔵施設、大規模な劇場、倉庫業目的の倉庫、パチンコ店、場外車券売り場、風俗店、公営住宅を除く、共同住宅、老人ホームなどを定めており、詳細につきましては議案書のとおりでございますが、これらの建築物は建築してはならないとしているところでございます。

続きまして、C地区についてでございますが、建築できない用途を位置付けているものでございます。

概略を申し上げますと、これまでと同様の居住環境を保つため、居住環境の悪化を招く恐れのある用途は制限するよう位置付けているものでございます。

具体といたしましては、B地区と同様に、安全上の危険性が高い工場や、危険物の貯蔵施設、大規模な劇場、倉庫業目的の倉庫、パチンコ店、場外車券売り場、風俗店等を定めており、詳細につきましては、議案書のとおりでございますが、これらの建築物は建築してはならないとしているところでございます。

続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。

A、B地区についてのみ、外壁後退距離を設定しているところでございます。

建築につきましては、建築物の外壁等の面から、北側外壁後退距離は10メートル以上としており、B地区につきましては、外壁等の面から、協会、敷地境界目、敷地境界線までの距離は、1メートル以上としているところでございます。

なお、ただし書き規定につきましては、(1)、(2)の通りでございます。

C地区につきましては、既存の民有地であるため、制限を設けておりません。

続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。

A、B地区につきましてはのみ、外壁後退距離を設定しているところでございます。

A地区につきましては、建築物の外壁等の面から北側外壁後退距離は10m以上としており、B地区につきましては、外壁等の面から敷地境界線までの距離は1m以上としているところでございます。

なお、ただし書き規定につきましては、(1)(2)の通りでございます。

C地区につきましては、既存の民有地であるため制限を設けておりません。

続きまして、壁面後退区域における工作物の設置の制限についてでございます。

A地区につきましてはのみ、壁面後退区域における工作物の設置の制限を設定しているところでございます。

A地区につきましては、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、通行の妨げとなる工作物は設置してはならない、としているところでございます。

なお、ただし書き規定につきましては、(1)(2)の通りでございます。

B地区、C地区については、制限を設けておりません。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。

A、B地区につきましてはのみ、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を設定しているところでございます。

A、B地区とも、建築物の外観の基調色として使用できる色彩を、表に示す通り規定しているところでございます。

また、屋外広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、景観形成上支障のないものとし、屋上及び屋根面に設置してはならない、と規定しているところでございます。

C地区については、制限を設けておりません。

続きましては、垣又はさくの構造の制限についてでございます。

A、B地区につきましてはのみ、垣又はさくの構造の制限を設定しているところでございます。

A、B地区とも、敷地内に垣又はさくを設置する場合は、生垣、植栽又は透視可能なフェンスとし、ブロック造又はコンクリート造等の工作物を設置してはならない、としているところでございます。

なお、ただし書き規定につきましては、(1)(2)(3)の通りでございます。

C地区については、制限を設けておりません。

こちらは地区計画決定に係る都市計画手続きの経緯につきまして示したものでございます。地区計画の決定については、「宮崎市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、原案の段階から縦覧を実施することとしているところでございます。

それに係る説明会として、地権者・マンション区分所有者・抵当権者を対象に周知を行い、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、一堂に会しての説明会開催ではなく、説明を希望される方を対象として、令和4年6月12日、13日の2日間にかけて、適宜個別説明を行う形式で実施し、計19名の方々が来られました。

特に今回の地区計画決定についてのご意見等は無く、県プール整備事業に関することについてのご質問等については、宮崎県国スポ・障スポ準備課へお繋ぎしたところでございます。

併せて、令和4年5月30日から6月13日にかけて2週間の縦覧、さらに6月20日までにかけての3週間の意見書の提出期間を設けましたが、縦覧者・意見書は無かったところでございます。

また、以降の都市計画手続きの経緯については、議案第1号と同様であるため、割愛させていただきます。

以上で、議案第3号の説明を終わります。

議長

はい、ありがとうございました。

第3号議案は地区計画の設定ですが、お聞きのように、第1号議案の近隣商業地域に指定したために、非常に用途が甘くなると、利用が甘くなるのに、それに対して、既存の周辺の地区、それからこの変更の趣旨に合わせて、より細かい具体的な規制をかけていくという手法でございます。

非常に細かい内容になりますので不明なところがあるかと思しますので、ご質問、ご意見等いただければありがたいです。

はい。〇〇委員、よろしくお願いします。

委員

2点、お尋ねいたします。

資料の32ページ。ここの名称、位置、面積がございます。この面積が約9.0ha。戻りまして、20ページ。ここでは約9.1haということで用途変更の面積がございます。これは約とついていますから同じ面積でとらえていいのか、やはり0.1haで違う理由があるのか。

それと2点目、38ページ。外壁後退距離10mとありますが、この資料を見る限り、北の方面でございますので、日影ですね、こういったものに対応するための10m後退なのかをご確認させていただきたいと思えます。

議長

はい。ではよろしくお願いします。

事務局

はい。2点のご質問をいただきました。

資料中の9.1haと9.0haの数字の違いについて、あと資料38ページ、外壁後退距離に関する考え方のご質問であったかと思えます。

まず、数字のご説明でございます。資料の14ページ、対象区域約9.1haとしておりますのは、まず、今回用途地域の境界というものを、JRのところ、東側のところになりますが、用途界の、14ページ、下のオレンジ色と紫色のところの境界の取り方と、あと地区計画はあくまで今回の敷地の中だけの面積になっておりますので、そこで約0.1haの差が出てきております。地区計画は、あくまでも今回の敷地の中での面積。今回、用途地域を変更したのは、用途境界の面積ということで、差異が生じております。

次に、資料38ページでございます。北側外壁後退距離10m以上の考え方ということでございますが、委員がご質問された通り、北側に住宅地域が広がっております。この住宅地域に配慮するような形で、県の方とも協議をいたしまして、建物の高さを考慮しまして、日影等をできるだけ配慮するような形で後退距離というのを定めたところでございます。以上でございます。

議長

はい。よろしいでしょうか。

他にございませんでしょうか。

はい。〇〇委員。

委員

B地区は、いろいろ教育系文化情報が入って、文教地区といってもいいところだと思いますので、パチンコ店等遊興施設の規制というのは、大事なことだと思ひまして、同意するのですが、近隣商業地域になった場合の、例えば喫茶店とかそういうものは規制の対象になりますか。よく用途地域が住居系になると、カフェとか風俗店の一部とみなされて規制されるんですが、普通の近隣商業地域だったらOKなんですか。こういう地区計画をされた場合に、どうなのかと。学生さんとか、利用された人がコーヒーを飲みたいとかいうニーズに答えられるのか、その辺りいかがでしょうか。

議長 はい。よろしくお願いたします。

事務局 はい。B地区におけますカフェ等の飲食店の建築が可能か、そういった用途が可能かどうかというご質問だと思いますが、資料の36ページに、B地区の建築物等の用途の制限を記載させていただいております。その中で店舗、飲食店と書かれておりますが、これにつきまして3,000㎡以上のものを規制させていただいております、それ以下のものでもございましたら、許容されるものと考えております。以上でございます。

議長 はい。ありがとうございました。  
他にございませんでしょうか。  
はい。〇〇委員。

委員 40ページの屋外広告物の色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず景観形成上支障のないものとなっておりますが、これは、具体的な寸法だったり、そういう規制そのものはないんですか。ここでは決められないということですか。

議長 要するに市の条例との絡みで、どういうふうになっているかという質問でよろしいでしょうか。

委員 はい。

事務局 はい。40ページの建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、基本的に、本市景観計画のガイドラインにおいて、定めてあります規制と全く同じでございます。しかしながら、あえてなぜここに記載したかと申し上げますと、あくまで今回のA地区、B地区は基本的に公共用地ということでございますので、本来であれば300㎡以上の建築についてのみ規定されるところを、それ以下でもしっかり守るように、あえて記載させていただいたところでございます。以上でございます。

議長 よろしいでしょうか。  
はい。ありがとうございます。  
他にございませんでしょうか。  
はい。〇〇委員。

委員 直接その地区計画に関わるかどうかはわかりませんが、文教地区的な機能があって、学生とかの利用も日常的に想定されて、あるいはプール利用者とか、この地区の外から来る人たちの数が想定される中で、地図を見ると駐車スペースとか結構用意されているんですが、時代的にも何か自家用車ということよりも、公共交通機関の利用とか、そういうことを考えた方がいいということで、今の時点で計画は決まってないと思うんですが、この中にバス路線が入ってくる可能性があるのかどうかということが気になっています。

議長 はい。ありがとうございます。  
道路の線形が、先ほど説明ありましたがその中でも議論等があったんではないかと思っております。

事務局           この敷地の中にある道路について、新しくバスが通るかどうかというご質問かと思いますが、これは計画段階でのお話になると思いますので、これにつきましては事業担当課の方でお願いできますでしょうか。

県国スポ・障スポ準備課           説明させていただきます。ご指摘があったとおり、バスの利用も考えられまして、今、いろいろ事業者の方がPFI事業と民主事業ということで、企業体として協議会みたいなものを設置しておるんですが、そちらの方が、交通機関と相談しながら、今後決定していくような事項になっております。そのためにいろんな利用状況とか、これから建物利用形態とかで検討していくものと考えております。以上となります。

委員                ありがとうございました。  
                      需要調査とかしなくてはいけないというのが前提だと思うんですが、あると利便性は上がると思いますので、ご検討よろしくお願ひいたします。

議長                国スポそのものの利用の時には大型バスも随分入ってきて、構造的には満足するような道路構造とか駐車場の数になってるかと思いますので、その後の利用はまだ今進行中というところで見守っていただければと思います。  
                      他にございませんでしょうか。  
                      はい。〇〇委員、お願ひします。

委員                現況の写真を見ますと、運動場等がありまして、雨水については自然に土地に染み込む部分が相当あったのかなと思っております。おそらく雨水計算等されていると思いますが、地下に調整池とか、一旦ためる場所等が設けられるのか、それとも側溝等で十分雨水対策がなされるのか、お尋ねしたいと思います。

議長                はい。事務局、よろしくお願ひいたします。

事務局            今、ご質問があったところは、17ページの県プール事業に係る雨水排水の基本的な考え方に基づくものと理解しております。これにつきましても、今のところ基本的な考え方というのは、図面でお示ししておりますとおり、県プールと民間収益施設は別々に調整池を設置し、ある程度を排水量をコントロールしまして、南側市道一ツ葉通線の既設の下水道管へ流す予定としております。基本的な考え方につきましては、こういった考え方でございますが、具体の計画、詳細な計画につきましてはこれからと伺っております。以上でございます。

議長                はい。よろしいでしょうか。  
                      他にございませんでしょうか。  
                      これまで事業者としての県の方と、市の都市計画の関係者の方で十分に今まで協議をされてきて、この案になってると伺っております。  
                      議案第3号につきましては、ご質問ないでしょうか。  
                      では、これ以上のご質問等はないようですので、議案第3号につきましては、原案どおりとすることではいかがでしょうか。

—異議なしの声—

はい。ありがとうございます。

それでは、議案第3号につきましては、「原案のとおり」といたします。

以上をもちまして当審議会に諮問されました議案の審議は終了いたします。

本日の案件3件につきまして、すべて原案どおりご承認をいただきましたので、本日付で、その旨を市長に答申することといたします。

以上、ご審議をありがとうございました。

では以上で、議案審議を終了し、進行を事務局にお返ししたいと思います。

ありがとうございました。

事務局

出口会長ありがとうございました。また、審議委員の皆様におかれましても、ご審議いただき、ありがとうございました。

以上をもちまして、第50回宮崎市都市計画審議会を終了いたします。本日は、遠隔会議での開催にご協力いただきまして、まことにありがとうございました。

審議会条例および運営要綱、傍聴規定のファイルにつきましては、次回以降も使用いたしますので、そのまま席に置いてお帰りいただきますようお願いいたします。

リモートでご出席の皆様は、各自ご退出をお願いいたします。

本日は、お忙しい中、ありがとうございました。