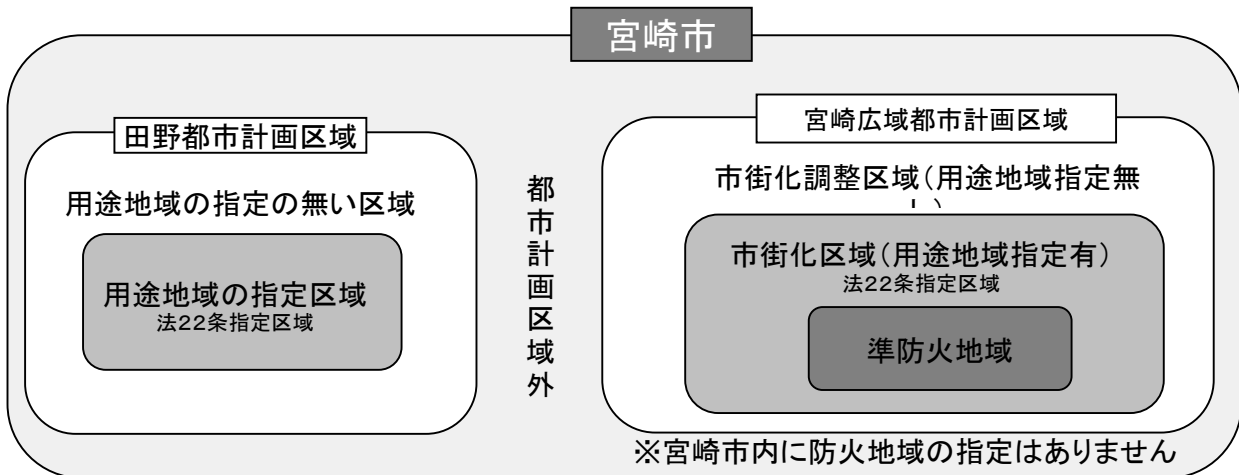


宮崎市における都市計画区域内の建築基準法の関連規制について

R5年5月 現在

宮崎市では、都市計画区域内における建築基準法の高さ・斜線制限、日影規制、外壁後退等について、下記のとおり定めています。また、地区計画区域、建築協定区域、都市計画区域外においても個別規制を定める場合があります。(詳細は、各所管課にお問い合わせください。)



(注釈)以下の用途地域を略称で掲載しております。ご了承ください。

第一種低層住居専用地域…1低層 第二種低層住居専用地域…2低層 第一種中高層住居専用地域…1中高層
第二種中高層住居専用地域…2中高層 第一種住居地域…1住居 第二種住居地域…2住居 準住居地域…準住居
近隣商業地域…近商 商業地域…商業 準工業地域…準工 工業地域…工業 工業専用地域…工専

1. 容積率 ※以下の①、②の容積率の厳しい方の数値

- ①各用途地域に応じて都市計画において定められた数値
- ②敷地に2m以上接する道路(前面道路が2以上ある場合、最大のもの)で、その幅員が12m未満である場合、前面道路の幅員に下記の数値を乗じた数値
 - 1低層、2低層、1中高層、2中高層、1住居、2住居、準住居 :4/10
 - その他の用途地域(市街化調整区域を含む) :6/10

2. 建ぺい率 ※敷地が「角地」に該当する場合、以下の①に1/10を加えた数値

- ①各用途地域に応じて、都市計画において定められた数値
- <角地緩和>次のいずれかの条件を満たす場合、①の数値に1/10を加えた数値となります
- ・周辺の長さの3分の1以上が道路に接する敷地又は道路及び公園等に接する敷地
 - ・周辺の長さの6分の1以上が幅員12m以上の道路に接する敷地又は周辺の長さの6分の1以上が道路に接し、道路を隔てて公園等があり、これらの幅員の合計が12m以上である敷地

3. 最低敷地制限 ※制限のある地域・詳細については各所管課(裏面)にお問い合わせください

- 都市計画で定める地域:清武の一部にあり
- 地区計画で定める地域:薫る坂地区、下北方地区、赤江東地区、生目台ウッドタウン地区、生目地区
宮崎駅周辺地区、希望ヶ丘西(A,B,C)地区、信成町地区(一般住宅地区)
希望ヶ丘四丁目地区、倉岡ニュータウン地区(一般住宅、複合利用地区)
- 建築協定で定める地域:薫る坂、ニュー池田台、クリーン池田台、第3池田台、夢咲台桜瀬

4. 外壁後退距離(1低層、2低層のみ)

- 1. 0m ※1低層については市内全域、2低層については佐土原、清武の一部のみ

5. 絶対高さ制限(1低層、2低層のみ)

- 10m、12m ※12mは清武の一部のみ、その他はすべて10m

6. 道路斜線 ※適用距離については「建築基準法別表第3」を参照ください

- 1低層、2低層 : 勾配1.25
- 1中高層、2中高層、1住居、2住居、準住居 : 勾配1.25、1.5(前面道路幅員12m以上の場合)
- 近商、準工、商業、工業、工業専用 : 勾配1.5
- 用途地域の指定ない区域(市街化調整区域含む) : 勾配1.5

7. 隣地斜線

- 1中高層、2中高層、1住居、2住居、準住居 : 20m+勾配1.25
- 近商、準工、商業、工業、工業専用 : 31m+勾配2.5
- 用途地域の指定ない区域(市街化調整区域含む) : 20m+勾配1.25

8. 北側斜線(1低層、2低層のみ)

- 1低層、2低層 : 5m+勾配1.25

9. 日影規制 (建築基準法別表4の(2)を適用)

※宮崎県内においては住居系のみ(宮崎県建築基準法施行条例第25条の4)

地域又は区分	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界から5m超10m以内	敷地境界から10m超
1低層、2低層	軒高7m超又は3F建以上	1.5m	4h	2.5h
1中高層、2中高層	高さ10m超	4m	4h	2.5h
1住居、2住居 準住居	高さ10m超	4m	5h	3h

10. 壁面線の指定 ※市内全域指定なし

11. 都市計画区域内の用途地域の指定の無い地域の制限(市街化調整区域を含む)

H16.3.10 宮崎市告示89

- 容積率 : 200%
- 道路斜線 : 勾配1.5
- 建ぺい率 : 70%
- 隣地斜線 : 20m+勾配1.25

12. 垂直積雪量 15cm(市内全域) ※下記計算式にて計算し、15cm以下とすることも可

$$\text{垂直積雪量} = 0.0003 \times ls - 0.05 \times rs + 0.1$$

ls: 申請に係る建築物等の工事施工地の標高(m)

rs: 申請に係る建築物等の工事施工地の海率

(工事施工地を中心とした半径20kmの円の面積に対する当該円内の海の面積の割合)

13. 地表面粗度区分 「Ⅱ」又は「Ⅲ」 ※「Ⅰ」、「Ⅳ」の区分なし

- 「Ⅱ」… 海岸線、湖岸線(対岸までの距離が1,500m以上)までの距離が500m以内の地域
※建築物の高さが13メートル以下又は当該海岸線若しくは湖岸線からの距離が200mを超え、かつ、建築物の高さが31メートル以下である場合を除く。
- 「Ⅲ」… 上記以外の場合

14. お問い合わせ先

- 宮崎市都市整備部 建築行政課 0985-21-1813 (建築基準法、災害危険区域、建築協定他)
- 都市計画課 0985-21-1811 (用途地域、容積率、建ぺい率、地区計画他)
- 開発審査課 0985-21-1818 (市街化調整区域内、都市計画区域外の制限他)
- 宮崎県県土整備部 砂防課 0985-26-7187 (土砂災害(特別)警戒地域、急傾斜地崩壊危険区域)