

# 議 案

## 第1号

清武南準都市計画区域内の  
用途地域の指定のない区域における  
建築形態規制値の指定について

# 清武南準都市計画区域の指定について(県決定)

## 準都市計画区域(都市計画法第5条の2)

そのまま放置すると将来的な都市としての整備・開発に支障が生じるおそれがある場合に一定の区域を準都市計画区域として県が指定することができる制度

### 《指定の理由》

東九州自動車道 清武南・日南北郷間が開通し、清武南インターチェンジ周辺の利便性が更に高くなっている

現在、清武南インターチェンジ周辺は開発面積が1万㎡以上の大規模な開発行為以外については、都市計画法上の許可が不要であり、技術的な規制がない

規制がないことによる無秩序な開発や床面積が1万㎡を超える大規模な集客施設等の立地による周辺環境や市街地のにぎわい創出への影響が懸念される

### そのため

土地利用の整序を図り、都市環境の保全のため「準都市計画区域」の指定を予定

他の法律の規制により無秩序な開発の可能性が低い区域

農地法

森林法

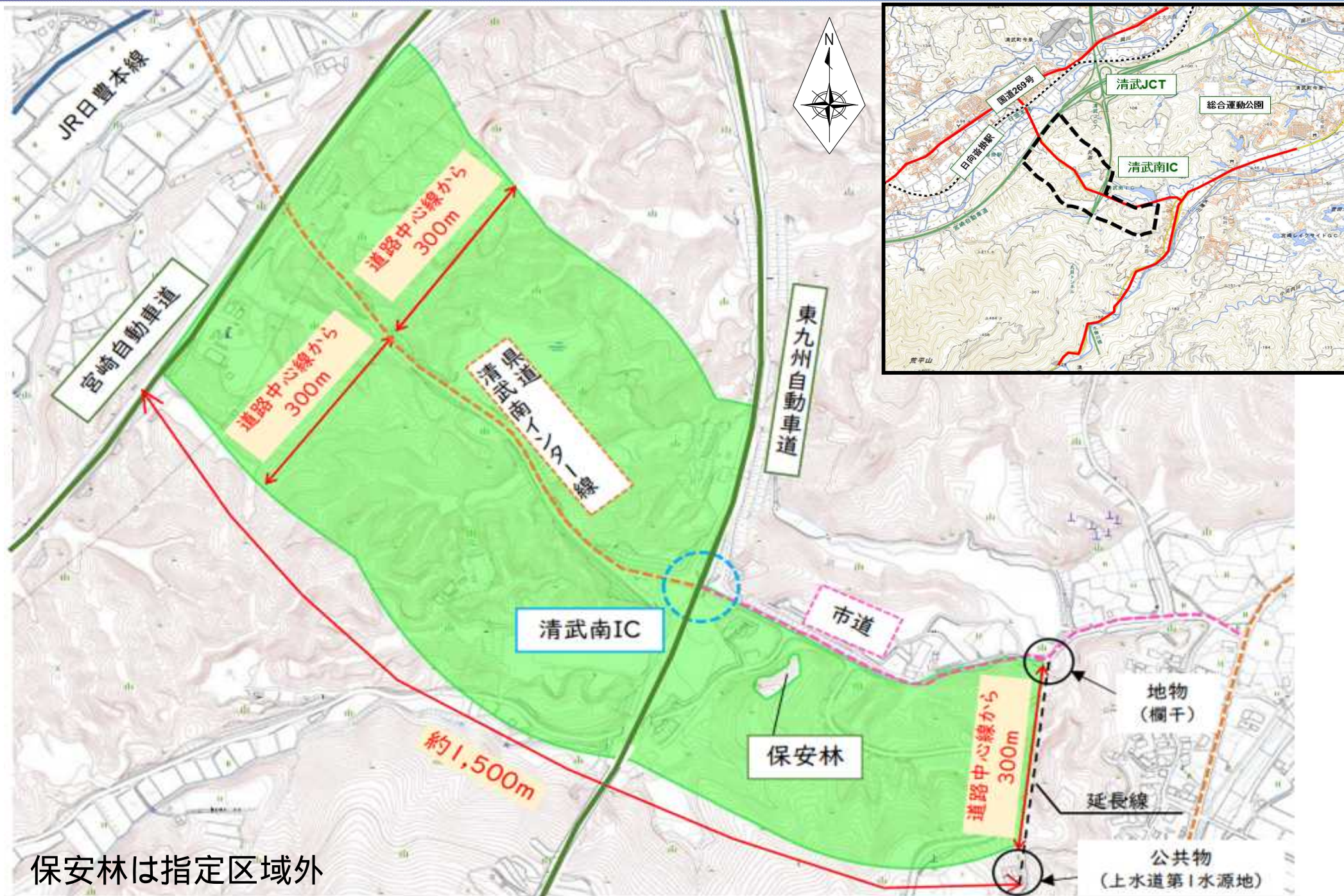
農業振興地域の整備に関する法律

自然公園法

地形的・自然的条件(山地、河川、池等)から開発の可能性が低い区域

を除き、必要最低限の区域で指定

# 指定区域(案)について(県決定)



保安林は指定区域外

# 1. 審議の根拠について

## 建築形態規制値の指定

■ : 県決定



□ : 市決定

### 準都市計画区域の指定【都市計画法第5条の2第1項】

#### 準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域

#### 建築基準法に基づく建築形態規制値の指定

【法第52条第1項第八号、第53条第1項第六号、法第56条第1項第二号二及び別表第3(に)欄5の項】

「都道府県都市計画審議会(市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあつては、当該市町村都市計画審議会)の議を経て定めるもの」とされている

宮崎県都市計画審議会  
諮問(意見聴取)

今回、都市計画審議会へ議案として諮問(意見聴取)

## 2. 準都市計画区域指定に伴う建築形態規制値の指定について(市決定)

- 準都市計画区域指定に伴い、本区域を用途地域の指定のない区域として、**建築形態規制値(建ぺい率、容積率等)**について、以下のとおり新たに定める
- 建築基準法に基づき、指定するもの
- **新たに建築しようとする場合に制限を受けるもの**で、**指定時に現に存在する建築物については、増改築や建替え等を行わない限り、これらの制限を受けることはない**

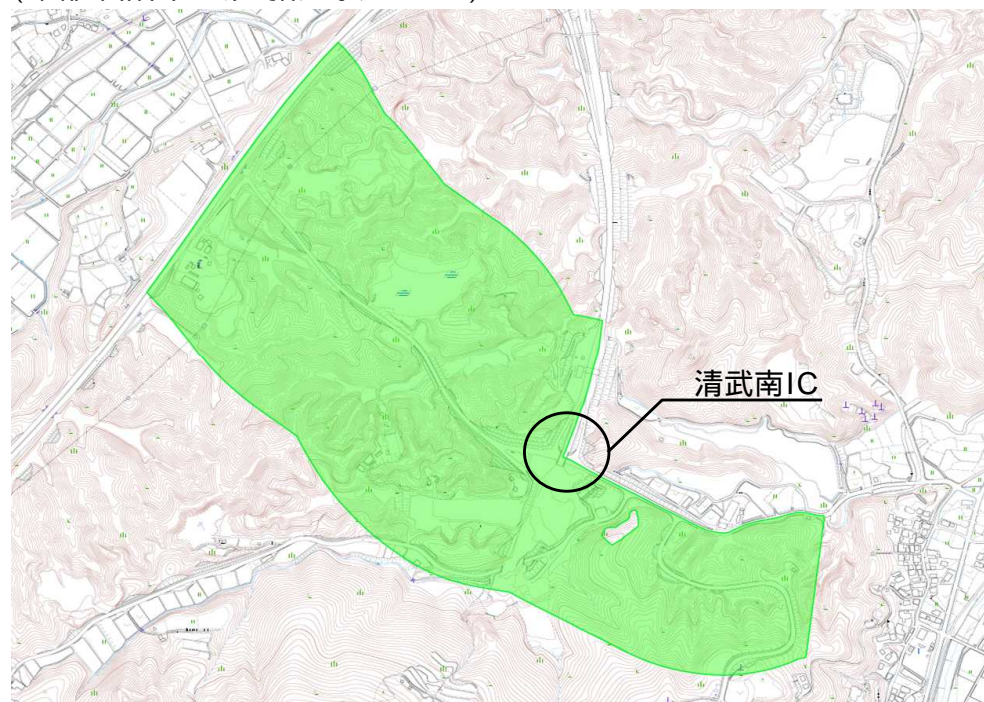
### 本市において新たに指定する内容

建ぺい率	: 70%
容積率	: 200%
高さ制限(道路斜線)	: 勾配1.5
高さ制限(隣地斜線)	: 20m+勾配1.25

- 現在、宮崎市に存在する  
「用途地域の指定のない区域(市街化調整区域も同様)」で  
指定している数値に準じて設定

**区域指定と同日に告示・施行予定**  
(R7.4~5月頃予定)

(準都市計画区域の指定予定エリア)



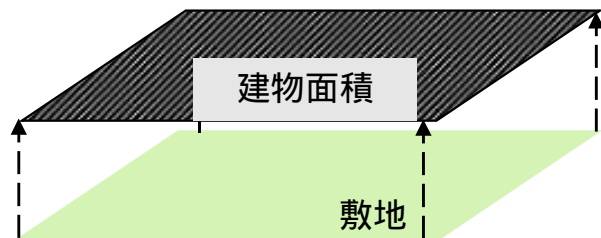
### 3. 新たな制限の概要について【指定】 (市決定)

○ 準都市計画区域の指定により、建築基準法による以下に示す基準が適用されることになる

#### これまで(都市計画区域外)

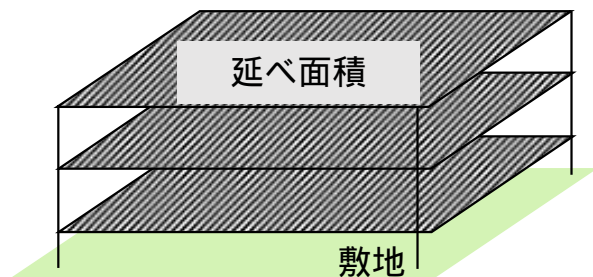
- 指定なし

敷地いっぱいに建築できた



- 指定なし

敷地内において規模制限なく建築できた



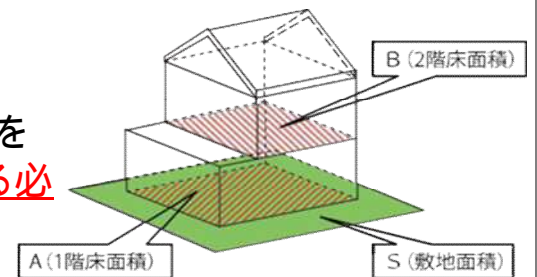
#### これから(準都市計画区域)

- **建ぺい率**の指定(法第53条)

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

$$[\text{建ぺい率}(\%)] = \frac{\text{建築物の建築面積}}{\text{敷地面積}(S)} \times 100$$

敷地面積に応じて、面積を  
一定の規模以下に抑える必要



- **容積率**の指定(法第52条)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

$$[\text{容積率}(\%)] = \frac{\text{建築物の延べ面積}(A+B)}{\text{敷地面積}(S)} \times 100$$

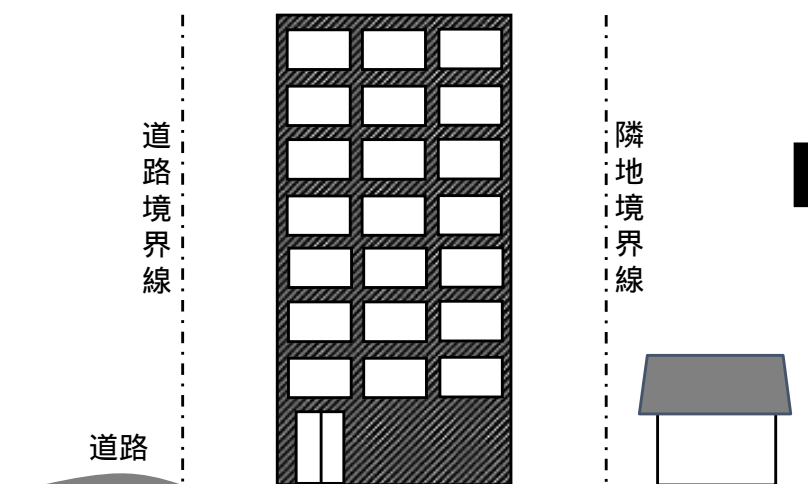
### 3. 新たな制限の概要について【指定】 (市決定)

○ 準都市計画区域の指定により、建築基準法による以下に示す基準が適用されることになる



#### これまで(都市計画区域外)

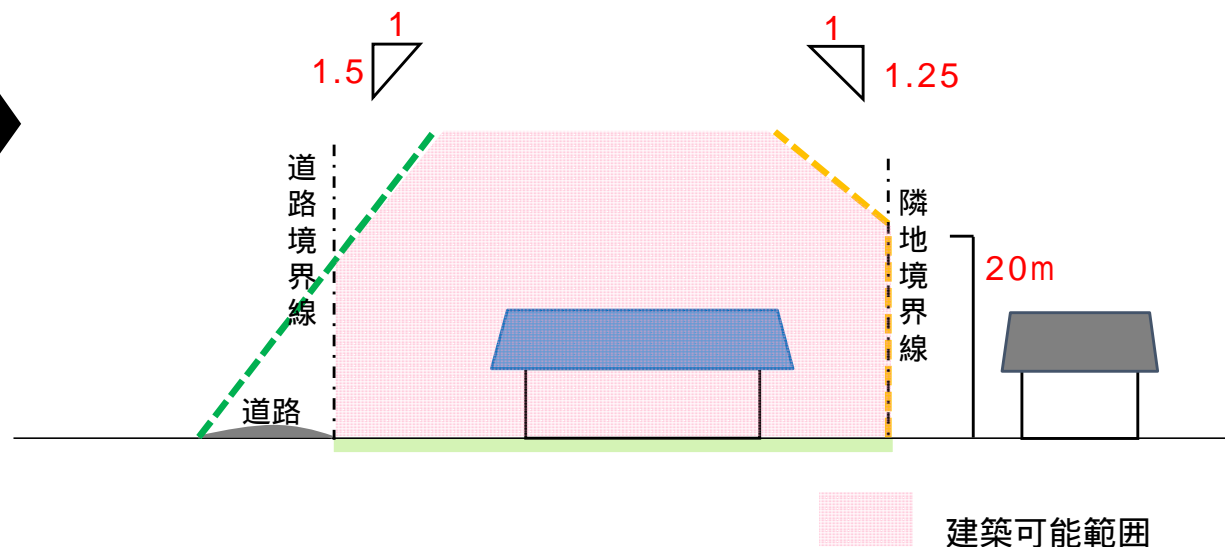
- 指定なし

高さの制限なし



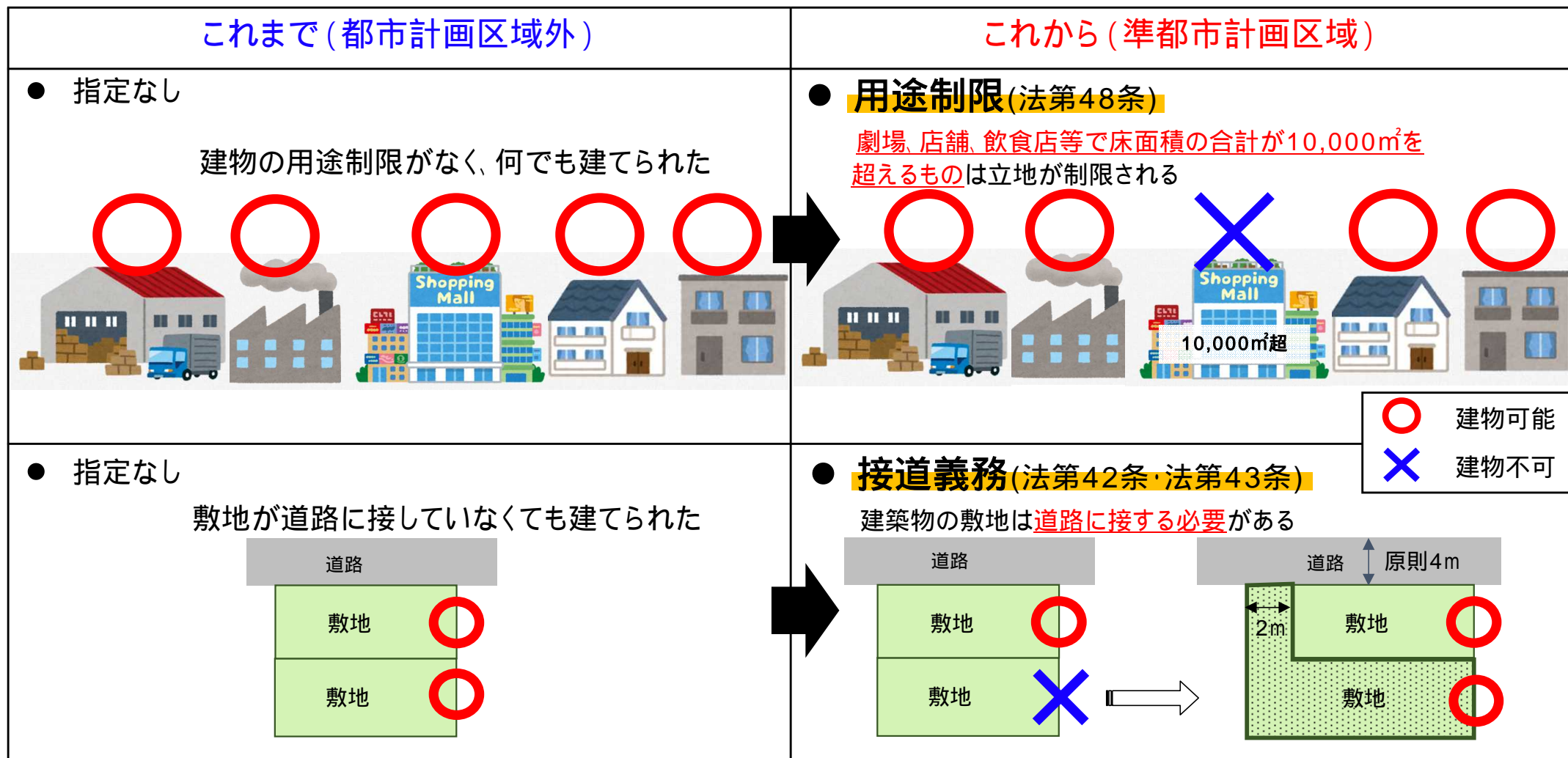
#### これから(準都市計画区域)

- **高さの制限(道路斜線)**の指定(法第56条)   
敷地に接する前面道路の幅員に応じて、建物の高さに制限がかかる
- **高さの制限(隣地斜線)**の指定(法第56条)   
建物から隣地境界線までの水平距離に応じて、建物の高さに制限がかかる



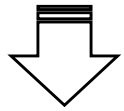
# 参考：新たな制限の概要について【適用】

- 建築基準法に基づき、用途地域の指定のない区域については、一部の建築物に限り、制限がかかる
- なお、準都市計画区域を指定することに伴い、建築物の敷地に接道義務が生じる
- これらの制限は、新たに建築しようとする場合に制限を受けるもので、指定時に現に存在する建築物については、増改築や建替え等を行わない限り、これらの制限を受けることはない



4. 今後の手続きについて(市決定)

宮崎県都市計画審議会  
専門委員会



住民説明・周知



宮崎県都市計画審議会



宮崎市都市計画審議会



【区域指定】宮崎県による告示

【建築形態規制値指定】  
市(特定行政庁)による告示

区域指定案の確定

関係地権者への説明会を開催  
令和7年3月6日(木)  
令和7年3月9日(日)

ご意見等なし

区域指定に関する意見聴取

建築形態規制値に関する意見聴取

令和7年4~5月頃  
同日告示予定