

令和6年度

第57回 宮崎市都市計画審議会議事録

第57回宮崎市都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和7年3月26日(水) 15:00~16:00
場 所 宮崎市民プラザ 4階 ギャラリー1

2. 出席委員

第1号委員

出口 近土、嶋本 寛、谷田 寿人、東 眞貴子、岡原 明美、詠田 トキ子、松山 茂

第2号委員

黒田 奈々、森 太

第3号委員

時任 孝俊、茜ヶ久保 眞由美

第4号委員

大嶋 一範、否笠 友紀、松崎 誠治(代理)、阪本 哲司

計 15名

3. 議案の内容

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

議案第2号 宮崎市景観計画の変更について
(建築物の色彩基準におけるアクセントカラーの割合の設定)

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・議案第2号については「原案のとおり」とする。

5. 報告の内容

(1) 宮崎市土地利用誘導基準の改正について

議事録署名人

印

印

事務局

お疲れ様でございます。

それでは、定刻となりましたので、これより第57回 宮崎市都市計画審議会を開催いたします。本日は、委員16名のうち15名 ご出席頂いております。

従いまして、委員の2分の1以上のご出席をいただいておりますので、「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しておりますことを、ご報告申し上げます。

それでは、これより議案の審議に入らせていただきます。「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したいと思います。出口会長、よろしくお願ひいたします。

議長

それでは、本日の議案の審議を始めます。本日の議事録への署名を嶋本委員と時任委員にお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

今回、市長より諮問を受けました審議案件はその他の案件が2件、事務局からの報告案件が1件でございます。

まず、その他の案件として、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、議案第2号 宮崎市景観計画の変更について（建築物の色彩基準におけるアクセントカラーの割合の設定）続いて、報告案件として、（1）宮崎市土地利用誘導基準の改正についてでございます。

それでは審議に入りたいと思います。

議案第1号 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事務局より説明をお願いいたします。

事務局

では、その他案件として、第1号議案 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ご説明します。

準都市計画区域とは、都市計画法第5条の2により、都市計画区域外の区域において、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と認められる区域を指し、県が指定する制度で、昨日行われた宮崎県都市計画審議会において、諮問されたところでございます。

現在、清武南 IC 周辺は、東九州自動車道 清武南・日南北郷間が令和4年度に開通し、利便性が高まっているなか、周辺区域において、開発面積1万㎡以上の開発行為以外、技術的な規制がないため、無秩序な開発や、都市構造のレベルで広域的な交通流体等に甚大な影響を及ぼすおそれのある大規模集客施設立地が懸念されることから、指定することとなりました。

スライドにお示しているのが指定する区域となります。清武南 IC を中心に幹線道路である県道清武南インター線の道路中心線からそれぞれ 300mの幅で約 1.5km の区域としております。続きまして、審議根拠についてです。準都市計画区域の指定に伴い、用途地域の指定のない区域においては、建築基準法により、「都市計画審議会の議を経て定める」とあることから、お諮りするものになります。

次に建築形態規制値の指定についてご説明いたします。建築形態規制値とは、建築物の高さ、大きさなどに一定のルールを決め、良好なまちづくりを進めるもので、今回指定する内容は、建ぺい率、容積率、高さ制限の左にお示する4つとなります。

指定値は、現在宮崎市に存在する市街化調整区域及び用途地域の指定のない区域でも同様の値としていることからこれに準じて定めることとなりました。

これは、新たに建築しようとする場合に制限を受けるもので、指定時に現に建っている建築物については、増改築や建て替え等を行わない限り、この制限をうけることはありません。

では、次のスライドから新たに指定する内容の詳細をご説明します。

はじめに、建ぺい率についてです。

「建ぺい率」は、敷地内に一定の空地を確保し建築物の採光、通風等を確保する目的で指定さ

れるものになります。

現在は、敷地いっばいに建築できますが、これからは、敷地面積の70%以上の建築が原則できないこととなります。

次に容積率についてです。「容積率」は建物のボリュームに制限をかけるものであり、現在は、敷地内において規模制限なく建築できますが、これからは、敷地面積の200%までの延べ面積までに抑える必要があります。次に高さの制限についてです。これは、建築物の規模のコントロールという趣旨で一定のルールにおいて高さを制限し、無秩序に高さの高い建物が乱立することを防ぐ目的で指定されるものになります。

道路斜線については、右図の緑色の線のとおり、敷地に接する前面道路の幅員に応じて勾配1.5の傾斜で高さに制限がかかります。また、隣地斜線は、黄色の線のとおり、建物から隣地境界線までの水平距離に応じ、20mの高さの位置から勾配1.25の傾斜で高さに制限がかかるものとなります。また、参考として、「指定」ではありませんが、準都市計画区域に指定により「適用」される「用途制限」及び「接道義務」についてご説明します。

まず用途制限についてですが、これまでは建物の用途に制限がありませんでしたが、これからは10,000㎡を超える店舗、飲食店等をさす大規模集客施設について立地が制限されます。これは、冒頭の準都市計画区域指定の概要で説明したとおり、都市構造のレベルで広域的な交通流体等に甚大な影響を及ぼすおそれのある大規模集客施設を抑制するものになります。

次に接道義務についてです。これまでは、敷地が道路に接続していなくても建築できていましたが、これからは原則4mの幅員の道路に敷地が2m接する必要があります。これは、災害時の避難や緊急車両の通行確保、日照、採光、通風といった良好な建築物の環境を確保する目的のものとなります。

最後に、今後の手続きについてです。3月の平日と休日、2回に分けて、県市合同の住民説明会を開催したところでございますが、特段の意見はありませんでした。また、昨日の県都市計画審議会での区域指定の諮問により「原案のとおり」とされたことを踏まえ、本日の審議会を経て、区域指定と建築形態規制値の指定を4～5月頃同日告示予定としております。

以上でご説明を終わります。

議長 ありがとうございます。ただいま説明がありました。議案第1号について、ご質問、ご意見等あると思います。よろしくをお願いします。

委員 準都市計画区域内の建築物において、建築形態規制値に適合している棟数は、どのくらいの割合なのか教えていただけないでしょうか。

事務局 準都市計画区域内の建築物は全部で29棟あります。そのなかで、指定予定の建築形態規制値に適合している棟数は29棟、割合だと100%となる想定でございます。

議長 他にご質問・ご意見等がありますでしょうか。

では、ご質問等もないようでございますので、議案第1号について「原案のとおり」とすることはいかがでしょうか。

ありがとうございます。では、議案第1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2号 宮崎市景観計画の変更について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 議案第2号といたしまして、「宮崎市景観計画の変更 建築物の色彩基準におけるアクセントカラーの割合の設定」について、説明させていただきます。まず、議案書の6ページをご覧ください。本市では、良好な景観形成を目的として、一定規模以上の建築物を対象として届出制度を導入しており、色彩基準に基づき景観誘導を行っております。

下方の提案理由をご覧ください。今回は、色彩基準の運用の明確化を目的とし、宮崎市

景観計画の建築物の色彩基準について、使用できる基準外のアクセントカラー（強調色）の割合に関する基準を新たに設定するものでございます。説明はお手元（画面）の説明資料に沿ってさせていただきますので、10ページをご覧くださいと思います。まず、宮崎市景観計画に定める建築物の色彩基準について説明させていただきます。11ページをお願いします。届出対象規模、つまり色彩基準が適用される対象規模ですが、市内全域においては、建築面積または延べ面積が300㎡以上 もしくは 高さ10m以上の建築物を、重点景観形成地区においては、全ての建築物を届出対象としています。そして、色彩基準につきましては、市内全域では、マンセル値で、赤系・黄赤系・黄系では、鮮やかさの指標である彩度6以下。青系や緑系などその他の色相では、彩度5以下の基準を設けております。また、大淀川や宮崎駅東通りなど一部の重点景観形成地区では、更に細かく、明るさの指標である明度の基準も設けて景観誘導を行っております。

次のページをお願いします。実際にどの範囲の色彩が基準値かということ、赤枠の範囲が市内全域の基準であり、その下側の青の破線が、基準外の色彩でございます。

また、赤枠の中の更に背景が水色の部分の色彩が市内全域の推奨値及び大淀川地区や宮崎駅東通り地区などの基準値となります。また、背景が黄緑色の部分の色彩が、背景が緑地なる建築物の推奨値及び大淀川地区の天神山愛宕山ゾーンなど背景が緑地となるゾーンの基準となります。次のページをお願いします。

こちらは、本市の建築物等色彩ガイドラインに示している宮崎市の色彩誘導の考え方で、直前に説明させていただきました基準値の遵守に加えて、地域の特色にあった色彩への誘導を図っているところでございます。例えば、写真一番左側の青島サンクマールについては、白の壁面と茶系統の屋根色を用いた色彩、真ん中の写真では、まちなかは空と調和した明るめの色彩、緑地に隣接した箇所については、暗めの色彩を用いるなど、地域ごとの推薦色に基づき誘導しているところでございます。

次のページをお願いします。続きまして、アクセントカラーについてですが、こちらは本市の色彩ガイドラインにおけるアクセントカラーの記載部分でございます。

アクセントカラーとは、建築物の配色の際に、ベースとなる基調色の上に、色彩上のアクセントとして設けられる色彩のことをいいます。また、ガイドラインでは、アクセントカラーを使用する場合は、低層部への使用や、歩行者の視線レベルに使用しましょうなどという記載がされており、これはあくまでもガイドライン上の記載であって、基準ではございません。

次のページをお願いします。そこで、アクセントカラー使用における現状と課題でありますが、1点目が、色彩基準外のアクセントカラー使用について、どれくらいの割合で使用できるのか、明確な規定が無いことでございます。なお、これまでの運用では、規模にかかわらず、各壁面の見附面積、つまり、各壁面の投影面積から、窓面を差し引いた面積の、3分の1以内で誘導しているところでございます。また、割合に関する規定が無いので、設計者側・審査側にとっても、判断に迷うケースがあるほか、協議等に長期間及びケースもあります。また、設計事務所の職員の方も、施主の方に説明するのに、基準がなければ説得しづらい状況とのことでした。

次のページをお願いします。こちら、3分の1の基準外のアクセントカラーで、誘導している事例です。基準外の赤やオレンジの色彩が用いられておりますが、こちらは全て見附面積の1/3で誘導している状況でございます。

次のページをお願いします。他都市の状況です。九州以内の県庁所在地都市や中核市を調査したところ、届出対象規模は異なるものの、概ね各都市ともに市内全域で1壁面の20%以内、重点景観形成地区で10%以内で基準を設定しており、いずれの都市も、景観

計画において規定しているところでございます。

次のページです。そこで、最終的に、アクセントカラーの割合設定案として、現在、基準がないことを踏まえ、これまでの運用や他都市の事例を参考に、景観計画を変更し、下記のとおり色彩基準外で使用できるアクセントカラーの割合を設定することといたします。市内全域の建築物、届出対象が高さ10m以上、または延べ面積・建築面積が300㎡以上の建築部につきましては、各面の、見附面積の20%以内とし、重点景観形成地区につきましては、各面の見附面積の10%以内といたします。議案書6ページにもどっていただきまして、景観計画内の記載といたしましては、色彩基準の表の下にある、適用除外の但し書について、表面に着色を施していない木材や土壁等の自然素材、金属板、スレート、ガラスなどの素材色、各面の見附面積の20%以内(重点景観形成地区は10%以内)のアクセントカラー(強調色)は、適用を除外する、ということで、黄色で着色した文言を追記しております。

以上で説明を終了いたします。

議長 説明は、只今お聞きのとおりでございます。それでは、議案第2号についての審議に入ります。ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員 今回アクセントカラーの割合が大きくなるということですか。

事務局 アクセントカラーの割合ということですね。基準外のアクセントカラーの割合は、市内全域で20%以内に収めていただくとなっております。範囲内であれば、都市計画課と協議の中で、適切なデザインに誘導をさせていただければと思っております。

委員 なぜ質問したかということ、宮崎で観光等に影響があるホテルについて、見え方によっても大きく変わってくるのではないかと考えていますので、その辺りもあり、質問をしたのですが、ご指導等していただけたらいいと思います。行政の方は毎日見つけているわけですので、指導できてないところも出てくるかもしれません。そういうところを細かく、見ていただきたいなと思っています。

委員 ご説明を事前に受けた時に、市街地にあります派手な商業施設がこの基準に入ってるのですかと伺いましたところ、壁の壁面は制約できるが、懸垂幕や看板等、建築物の直接の色でないところは規制の対象ではないため、実はそういったところで、一見とても派手だけど、壁でないということで規制の対象に入っていないというようなケースがあるという風に伺いました。市街地のど真ん中にあるところで、とても派手なところありますよねという話をした時に、そういったこともあり、直接的に私の目に入ってくるものが壁だけではないというようなこともあったのですが、そのようなことも全部含めて、例えば、懸垂幕も1週間、甲子園出場おめでとうみたいなものであれば1ヶ月したら撤去するものだと思うのですが、常々恒常的にかけているものなどは、壁面を対象とし規制するなどしないと、実際、壁面だけでは、私達の目に入ってくる場所に、抜け穴等があるのではないかなという風に感じたのですけれども、同時に、恒常的に、設置している看板とかそういったものに関しても合わせて規制をかけるということは可能なんではないでしょうか。

事務局 ご質問ありがとうございます。今回懸垂幕に限らず、通常目に入ってくる屋外広告物ということにつきましても色使いであるとかそういったものは規制できないのかということご質問だと思っております。

現在、屋外広告物条例及び法令によりまして、屋外広告物につきまして運用をしているところでございますが、今回の壁面のような形で色使い等の規制というところは今ないところでございまして、屋外広告につきましては現在、大きさですとか、建てられる地域によりまして、全体的なボリュームというところを規制しているところでございますけれども、色使いというところにつきましては、規制がないところでございますので、今後規制

できないかというお話でございましたけども、他都市の状況等をみて検討を進めて参りたいと、まだ全然規制がございませんので、これから研究したいと思います。

宮崎駅東通地区重点景観形成地区及び大淀川地区重点景観形成地区は色使いの記載があります。失礼しました。

両地区につきましては、屋外広告物の規制をしているところですが、それ以外のところにつきましては規制をさせていただいてないところがございますので、他との状況等も踏まえまして検討したいと、まずは研究からさせていただきたいと考えております。

議長 ありがとうございます。また今後検討を踏まえて、継続的に検討お願いします。他にございませんでしょうか。

委員 規制することはすごくいいことで、明確な基準を持って規制するという点がいいことだと思うのですが、これ、厳しくなる基準ですよ。今より厳しくなる基準だと思います。これ、運用開始が令和7年4月からでもうすぐですよ。大丈夫かなと思うのですが、要は、会社等でもうすでに何か計画をしていて、さあやろうと思っていきなり基準が変わったということになるかなと思います。

その辺りについて、いきなり大丈夫なのかと教えてください。

事務局 1/3 内のアクセントカラーを施される、設計で持ってこられる事例というのは、ほぼあまりないケースです。レアなケースですので、そこまで影響はないのかなと思います。仮に、そういったところがあった場合は、状況等を考えて、適切に対応していきたいと考えております。

議長 今の委員さんの質問にありまして、建築士の関係の方とかいかがでしょうか。

委員 今回この対象となるのはあくまでも新築の建物に限るのか、例えば今建っている建物に対しても何らかの、誘導、もし措置を行っていくのが増築の時には対象としますとか、具体的なことを少し見ていただきたいんですけども。

事務局 これまで30%以内で認めているところがございまして、今回20%に規制を下げる基準に厳しくするような形になります。つきましては、30%の既存の建物につきましては塗り替え時に、届け出の申し出が出てくると思いますので、その時期に誘導させていただきたいと思っております。

また先ほど委員の方から、今後4月1日から大丈夫でしょうかというお話があったと思いますが、今回の景観計画の変更につきましては、景観審議会にかける前に、パブリックコメントで広く周知させて頂いておりますので、そのような専門の事業者さんの方には一定の情報がいつているのかなと認識しているところでございます。

以上です。

議長 他にございませんでしょうか。では、私から一点、資料の11ページの一番下に景観向上に大きく寄与するとして市長が特別に認めたものについては、本基準の適用を除外するというものがあるのですが、これ、今回のアクセントカラーについてはこの適用の範囲なんですか。それともこの表の適用除外が市長の判断でできるのですか。それともこれは今回該当しないのでしょうか、どちらでしょうか。

事務局 仮に、アクセントカラーの割合を20%以上の割合の建物を持ってきても、是非建てたいということであれば、景観形成に大きく寄与するものであれば、景観審議会の意見等をお聞きした上で、基準外、20%超えてても届け出で、認めるというようなことも想定しているところでございます。

議長 わかりました。景観審議会の方で、検討されるということで了解をいたしました。他にございませんでしょうか。事務局の方よろしくお願いします。

事務局 先ほど誤った説明をしてしまいましたので訂正させていただきます。
今回のアクセントカラーの変更につきましては、先ほどパブリックコメントというお話をさせていただきましたけども、他の計画案件と勘違いしておりまして、アクセントカラーの今回の件につきましてはパブリックコメント等は踏まえていないところがございます。関係団体等の意見について伺ったところがございます。
訂正させていただきます。

議長 わかりました。
他にご質問かご意見はありますでしょうか。

事務局 今会長が言われた 11 ページの件で、大きく寄与するとして市長が認めるというのですが、きちんと設計者側との協議を重ねた上で、景観審議会にてその割合を変えるというものはどうなるかということはその建物のデザインとかにもよると思いますので、そこはケースバイケースになるのかなと考えてるところでございます。

議長 他にご質問・ご意見等がありますでしょうか。では、ご質問等もないようでございますので、議案第 2 号について「原案のとおり」とすることでいかがでしょうか。
ありがとうございます。では、議案第 2 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を終了いたします。
本日の審議案件につきまして、原案のとおりご承認をいただきましたので、後日その旨を市長に答申することといたします。
これで議案審議を終了し、進行を事務局にお返しいたします。

事務局 会長、ありがとうございました。また、各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。
なお、本日の審議会が、今年度最後の都市計画審議会となります。事務局を代表しまして、都市整備部長よりご挨拶申し上げます。

事務局 本日ご審議いただきましてありがとうございました。
今年度は、4 回開催させていただきまして、例年の 3 回にも関わらず今回今日の分を 1 回追加で急遽対応していただきまして、ありがとうございます。
今年度宮崎市が市政 100 周年だったところでもありますけれども、市街化調整区域の空き家・旧宅地の緩和ですとか、都市計画マスタープランの改訂など色々な報告事項、相談事項、新規事項があったにもかかわらず、ご丁寧にご審議いただいたところも重ねてお礼を申し上げたいと思います。来年度も委員の皆様引き続きご審議いただければと思っております。今後ともよろしく願いいたします。私からの挨拶は以上です。

事務局 それでは、以上をもちまして、第 57 回 宮崎市都市計画審議会を終了いたします。なお、机上の審議会条例、運営要綱および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、お持ち帰りにならないよう、お願いいたします。
ありがとうございました。