# 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 | 165㎡ | 10m | |
| | 約　17　ha | 8/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | 200㎡ | 10m | |
| | 約　110　ha | 10/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | ― | 10m | |
| | 約　488　ha | 10/10以下 | 6/10以下 | 1.0m | ― | 10m | （3.4ha減） |
| 小　計 | 約 1,853　ha | | | | | | 29.6% |
| 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　198　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 1,125　ha | 20/10以下 | 6/10以下 | ― | ― | ― | （3.4ha増） 18.0% |
| 第二種住居地域 | 約 1,092　ha | 20/10以下 | 6/10以下 | ― | ― | ― | 17.4% |
| 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　9.3　ha | 20/10以下 | 6/10以下 | ― | ― | ― | |
| | 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　269　ha | | | | | | 4.3% |
| 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　331　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　112　ha | 20/10以下 | 6/10以下 | ― | ― | ― | （5.2ha増） 1.8% |
| 合　計 | 約 6,261　ha | | | | | | 100% |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

**【理　由】**

【熊野地区】
宮崎広域都市計画区域の市街化区域では、都市における居住や商業、工業などの都市機能の適正な配置の下、良好な市街地環境が形成されるよう、用途地域を定めているところである。ＪＲ木花駅西口にあたる当該地域は、本市の都市計画マスタープランにおける近郊型住宅地区として位置づけられている。部分的には商業機能等も有するが、低層の戸建住宅を中心に中層までの集合住宅が共存し、低・中密度の土地利用が展開されているところである。また、本市の立地適正化計画においても、当該地域は日常生活サービスを支える都市機能誘導区域（生活拠点）として位置づけられている。一方で、昨今、拠点地区とを結ぶ補助幹線街路の整備や公共交通の拠点であるＪＲ木花駅西口広場の整備が完了し、用途地域指定当時と比べて、当該地域の社会環境は大きく変化しているところである。本市は、当該地域について、住民の日常生活や地域経済を支える店舗・事務所等の立地を幹線道路沿いなどへ集約することに努めており、今回の都市計画の変更は、社会環境の変化を踏まえ、今後も引き続き、低・中層、低・中密度の土地利用を誘導していくために、道路にあわせた用途地域の変更を行うものである。具体的には、道路整備等によって用途地域境界となっていた地形地物（道路など）の位置や形状が変化したため、道路にあわせた連続性のある用途地域境界とするため、道路を基準とした沿線部を、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更するものである。

【宮崎港東埠頭地区】
宮崎港に位置する本地区は、本市の都市計画マスタープランにおける物流・工業地区として位置づけられており、工業系用途地域に整合した物流・工業地区としての土地利用の誘導に努めている。本地区は、公有水面の埋立てが行われ陸域になった埠頭用地であり、今後、市街化区域に編入される約5.2haについて、隣接する用途地域との整合性を考慮し、工業専用地域を定めるものである。

# 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 | ← | |
| | 8/10以下 | 5/10以下 | 1.0m | ― | 10m | 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 | 約　488ha | |
| 小　計 | | | | | | 約　1,857ha | 約　1,853ha | |
| 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　198ha | ← | |
| 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 | 約　1,125ha | |
| 小　計 | | | | | | 約　1,122ha | 約　1,125ha | |
| 第二種住居地域 | 20/10以下 | 6/10以下 | ― | ― | ― | 約　1,092ha | ← | |
| 小　計 | | | | | | 約　1,092ha | ← | |
| 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 | 6/10以下 | ― | ― | ― | 約　9.3ha | ← | |
| | 20/10以下 | 8/10以下 | ― | ― | ― | 約　100ha | ← | |
| | 30/10以下 | 8/10以下 | ― | ― | ― | 約　160ha | ← | |
| 小　計 | | | | | | 約　269ha | ← | |
| 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　331ha | ← | |
| 小　計 | | | | | | 約　331ha | ← | |
| 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 | 約　112ha | |
| 小　計 | | | | | | 約　107ha | 約　112ha | |
| 合　計 | ― | ― | ― | ― | ― | 約　6,256ha | 約　6,261ha | |

# 【都市計画を変更する土地の区域】

## 用途地域を変更する区域

### 【熊野地区】

宮崎市 大字熊野字正蓮寺の一部

### 【宮崎港東埠頭地区】

宮崎市 港東三丁目の一部

# 都市計画策定の経緯の概要

宮崎広域都市計画用途地域の変更

| 事　　項 | 時　　期 | 備　考 |
|---|---|---|
| 下協議 | 令和 5 年 6 月 1 日 | 宮崎港東埠頭 |
| | 令和 5 年 8 月 30 日 | 熊野地区 |
| 住民説明会 | 令和 6 年 1 月 11 日 | 熊野地区 |
| 県知事事前協議 | 令和 6 年 3 月 19 日 | |
| 都市計画案の縦覧 | 令和 6 年 5 月 7 日 から （予定） | 縦覧者　名<br>意見書　件 |
| | 令和 6 年 5 月 21 日 まで （予定） | |
| 宮崎市都市計画審議会 | 令和 6 年 7 月　　日　　（予定） | |
| 県知事協議 | 令和 6 年 7 月　　日　　（予定） | |
| 決定告示 | 令和 6 年 8 月　　日　　（予定） | |