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　491　ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	―	10m	
小　計	約 1,857　ha						29.7%
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 1,122　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	17.9%
第二種住居地域	約 1,092　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	（7.0ha減） 17.5%
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	―	―	―	（9.1ha増）
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	―	―	―	（2.1ha減） 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　107　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	1.7%
合　計	約 6,256　ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理　由】

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。

今回の変更は、当該区域の北側において国民スポーツ大会・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に起因するものであり、現用途地域の第二種住居地域では法令上建築できないことから、近隣商業地域に変更を行うものである。また、当区域周辺についても、まちなかのにぎわい創出等に寄与することから、用途地域の一体的な見直しを行う。なお、容積率及び建蔽率については、周辺の住居系用途地域への影響を考慮し現状維持とし、地区計画との連携により建築物の用途等を適正に誘導するものである。

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	←	
小　計						約　1,857ha	←	
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	←	
小　計						約　1,122ha	←	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	―	―	―	約　1,099ha	約　1,092ha	（7.0ha減）
小　計						約　1,099ha	約　1,092ha	（7.0ha減）
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　0.0ha	約　9.3ha	（9.3ha増）
	20/10以下	8/10以下	―	―	―	約　100ha	←	
	30/10以下	8/10以下	―	―	―	約　160ha	約　160ha	（0.2ha減）
小　計						約　260ha	約　269ha	（9.1ha増）
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　333ha	約　331ha	（2.1ha減）
小　計						約　333ha	約　331ha	（2.1ha減）
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	←	
小　計						約　107ha	←	
合　計	―	―	―	―	―	約　6,256ha	約　6,256ha	

【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

宮崎市錦本町、柳丸町、下原町、青葉町、江平中町、錦町の各一部

【都市計画変更の理由書】

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。

今回の都市計画の変更は、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利用されてきた、錦本町、江平中町、錦町の各一部に位置する県有地において、宮崎県が 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あり、その事業計画の実現のため、都市計画の変更が必要となったものである。

本市としては、今回の事業計画が、まちなかのにぎわい創出や活性化に寄与するものであることから、県有地とその周辺区域について、用途地域の一体的な見直しを行うものである。

なお、用途地域は道路・鉄道等の施設や河川等の地形地物を境界とすることが望ましいとされていることから、見直しにあたっては、事業計画のある県有地のみで行うのではなく、これに隣接する民有地の一部を含めて行うものである。

今回変更する区域は、面積約 9.1ha で、北側が第二種住居地域、南側が準工業地域となっており、屋内プール施設の建築予定場所となる第二種住居地域のエリアについては、現状では観覧席が設けられないため、周辺の用途地域との連続性等を考慮し、近隣商業地域に変更するものである。また、準工業地域のエリアについては、現在、工業系の土地利用は見られないことなどを考慮し、同様に近隣商業地域に変更するものである。

なお、今回の用途地域の変更は前述のとおり、県の屋内プール施設等の事業計画に起因するものであることから、県有地を除く他の変更区域については、従前の土地利用制限を大きく変えることなく、区域内民有地及び周辺住宅地の住環境の向上と併せて、周辺地域への影響緩和が図られるよう、容積率及び建蔽率については、現状を維持するとともに、地区計画との連携により、建築物の用途等を適正に誘導するものである。