

令和4年度 第1回

延岡市都市計画審議会議案

令和4年11月17日

延岡市都市計画審議会

令和4年度 第1回 延岡市都市計画審議会 議案表

NO	頁	案 件 名	決定権者	内 容
1	2	日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更	延岡市	西階地区の用途地域の一部変更
2	10	日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の決定	延岡市	西階地区の特別用途地区の決定

議案第 1 号

日向延岡新産業都市計画用途地域の**変更**（延岡市決定）

都市計画用途地域を次のように**変更**する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	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	その他 及び 備考
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 128 ha 約 11 ha 約 37 ha 約 176 ha	10 / 10 以下 15 / 10 以下 15 / 10 以下	5 / 10 以下 5 / 10 以下 6 / 10 以下	1.0m — 1.0m	—	10.0m 10.0m 10.0m	約 7.0 %
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 21 ha 約 8 ha 約 29 ha	15 / 10 以下 10 / 10 以下	6 / 10 以下 5 / 10 以下	— 1.0m	—	10.0m 10.0m	約 1.2 %
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 9 ha 約 110 ha 約 119 ha	15 / 10 以下 20 / 10 以下	6 / 10 以下 6 / 10 以下	—	—	—	約 4.7 %
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 92 ha 約 461 ha 約 553 ha	15 / 10 以下 20 / 10 以下	5 / 10 以下 6 / 10 以下	—	—	—	約 22.0 %
第一種 住居地域 小計	約 697 ha 約 697 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 27.8 %
第二種 住居地域 小計	約 171 ha 約 171 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 6.8 %
近隣商業 地域 小計	約 53 ha 約 99 ha 約 152 ha	20 / 10 以下 30 / 10 以下	8 / 10 以下 8 / 10 以下	—	—	—	約 6.1 %
商業地域 小計	約 59 ha 約 24 ha 約 83 ha	40 / 10 以下 50 / 10 以下	8 / 10 以下 8 / 10 以下	—	—	—	約 3.3 %
準工業地域 小計	約 233 ha 約 233 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 9.3 %
工業地域 小計	約 71 ha 約 71 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 2.8 %
工業専用地 小計	約 226 ha 約 226 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 9.0 %
合計	約 2,510 ha						100 %

議案第 1 号

【日向延岡新産業都市計画用途地域の変更 理由書】

西階公園は、「アスリートタウン延岡」を掲げる本市の運動施設の拠点としての機能を有する運動公園であり、延岡市都市計画マスタープランにおいてスポーツ交流拠点として位置付けられ、今後も施設の充実を図ることとしている。

また、第6次延岡市長期総合計画においては、プロ・実業団等の合宿にも対応できる競技施設の整備を推進し、アスリートタウンの再構築に取り組むことを位置付けており、プレイヤーはもとより観覧者にも魅力的なスポーツ施設の整備を目指すこととしている。

以上の理由により、運動公園としての機能を充実し、将来にわたってスポーツ交流拠点としての土地利用が図られるよう用途地域の変更を行うものである。

議案第1号

日向延岡新産業都市計画用途地域の**変更**（延岡市決定）

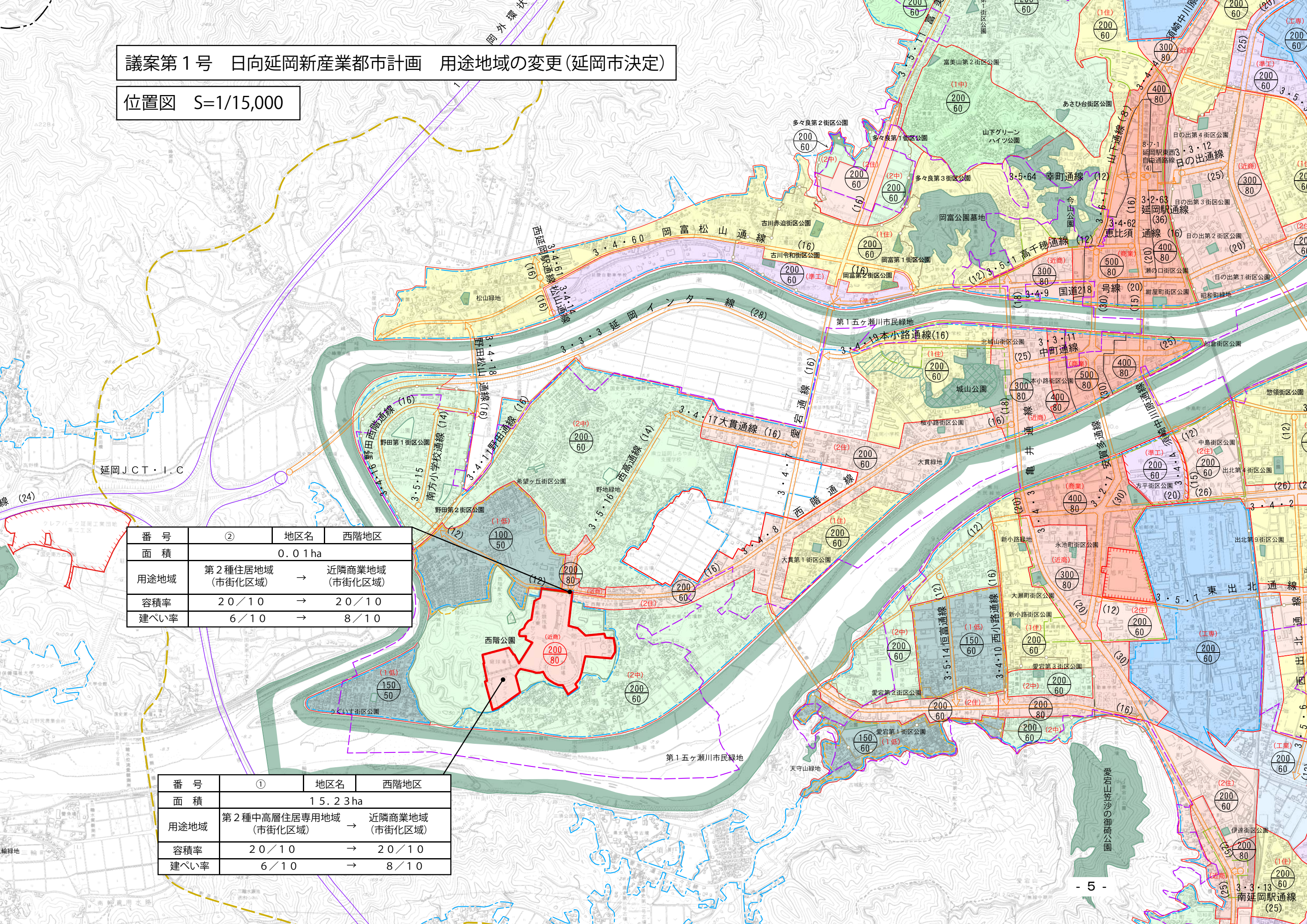
【新旧対照表】

種 類	面 積		建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	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	その他 及び 備考
	変更前	変更後						
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 128 ha 約 11 ha 約 37 ha 約 176 ha	約 128 ha 約 11 ha 約 37 ha 約 176 ha	10 / 10 以下 15 / 10 以下 15 / 10 以下	5 / 10 以下 5 / 10 以下 6 / 10 以下	1.0m — 1.0m	—	10.0m 10.0m 10.0m	約 7.0 % (約 7.0 %)
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 21 ha 約 8 ha 約 29 ha	約 21 ha 約 8 ha 約 29 ha	15 / 10 以下 10 / 10 以下	6 / 10 以下 5 / 10 以下	— 1.0m	—	10.0m 10.0m	約 1.2 % (約 1.2 %)
第一種 中高層住 専用地域 小計	約 9 ha 約 110 ha 約 119 ha	約 9 ha 約 110 ha 約 119 ha	15 / 10 以下 20 / 10 以下	6 / 10 以下 6 / 10 以下	—	—	—	約 4.7 % (約 4.7 %)
第二種 中高層住 専用地域 小計	約 92 ha 約 476 約 568 ha	約 92 ha 約 461 ha 約 553 ha	15 / 10 以下 20 / 10 以下	5 / 10 以下 6 / 10 以下	—	—	—	約 22.0 % (約 22.6 %)
第一種 住居地域 小計	約 697 ha 約 697 ha	約 697 ha 約 697 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 27.8 % (約 27.8 %)
第二種 住居地域 小計	約 171 ha 約 171 ha	約 171 ha 約 171 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 6.8 % (約 6.8 %)
近隣商 業地域 小計	約 38 ha 約 99 ha 約 137 ha	約 53 ha 約 99 ha 約 152 ha	20 / 10 以下 30 / 10 以下	8 / 10 以下 8 / 10 以下	—	—	—	約 6.1 % (約 5.5 %)
商業地 域 小計	約 59 ha 約 24 ha 約 83 ha	約 59 ha 約 24 ha 約 83 ha	40 / 10 以下 50 / 10 以下	8 / 10 以下 8 / 10 以下	—	—	—	約 3.3 % (約 3.3 %)
準工業 地域 小計	約 233 ha 約 233 ha	約 233 ha 約 233 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 9.3 % (約 9.3 %)
工業地 域 小計	約 71 ha 約 71 ha	約 71 ha 約 71 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 2.8 % (約 2.8 %)
工業専 用地域 小計	約 226 ha 約 226 ha	約 226 ha 約 226 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	約 9.0 % (約 9.0 %)
合計	約 2,510 ha	約 2,510 ha						100 %

() 内は変更前の数値

議案第1号 日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更(延岡市決定)

位置図 S=1/15,000




番号	②	地区名	西階地区
面積		0.01ha	
用途地域	第2種住居地域 (市街化区域)	→	近隣商業地域 (市街化区域)
容積率	20/10	→	20/10
建ぺい率	6/10	→	8/10

番号	①	地区名	西階地区
面積		15.23ha	
用途地域	第2種中高層住居専用地域 (市街化区域)	→	近隣商業地域 (市街化区域)
容積率	20/10	→	20/10
建ぺい率	6/10	→	8/10

位置図(航空写真)



凡 例	
	変更する区域

議案第1号 日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更(延岡市決定)

計画図 S=1/2,500

100
50

外壁の後退距離の限度 1m
建築物の高さの限度 10m

第1種低層住居専用地域

近隣商業地域

200
80

200
60

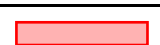
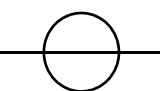



第2種住居地域

第2種中高層住居専用地域

200
60

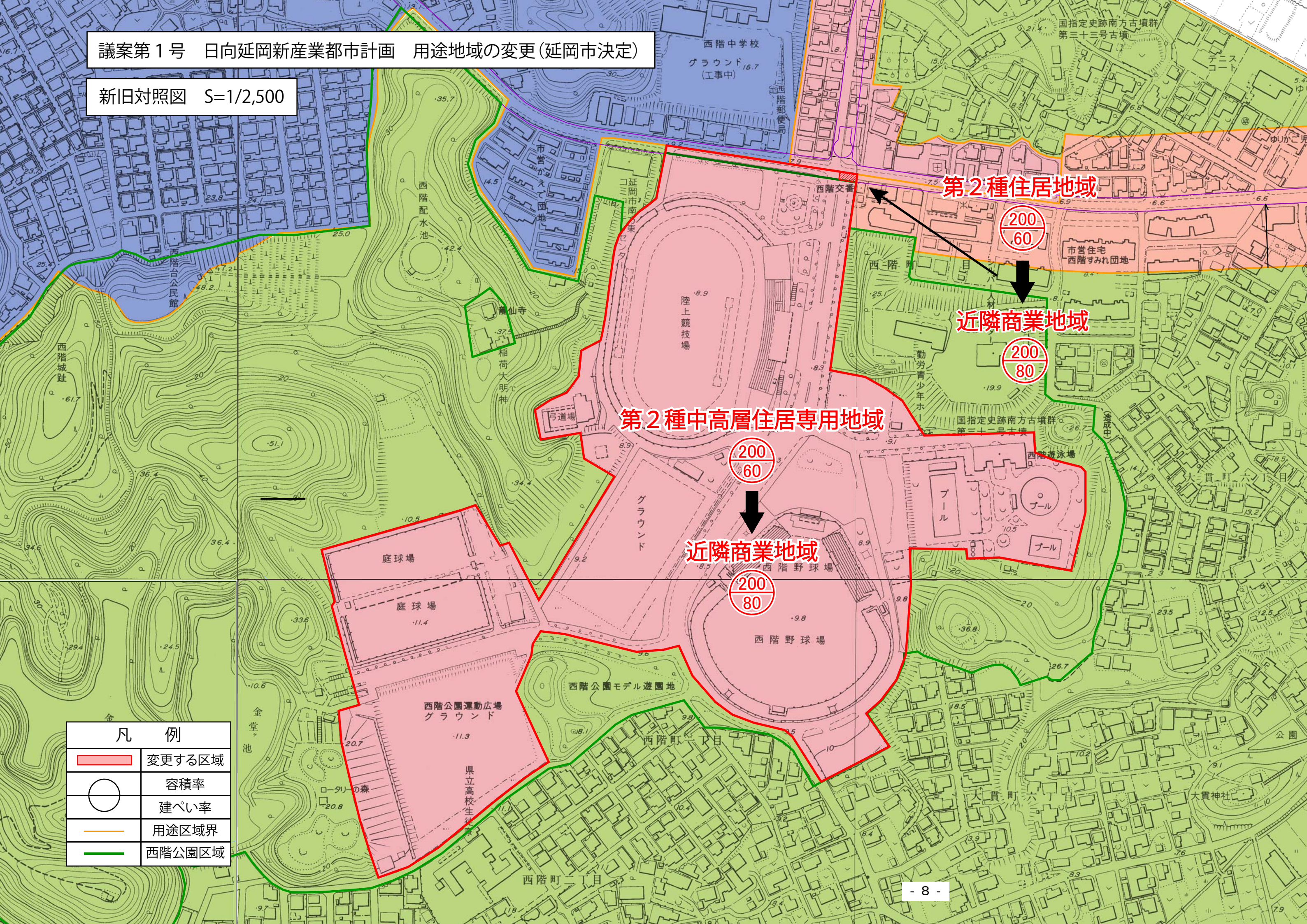
近隣商業地域

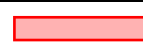




200
80

凡 例	
	変更する区域
	容積率
	建ぺい率
	用途区域界
	西階公園区域

議案第1号 日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更(延岡市決定)

新旧対照図 S=1/2,500



凡 例	
	変更する区域
	容積率
	建ぺい率
	用途区域界
	西階公園区域

議案第1号

都市計画の策定の経緯の概要

日向延岡新産業都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
公 聴 会	な し	公聴会に代わるものとして、 説明会を実施
説 明 会	令和 4年 8月23日	参加者：9名 会場：延岡市役所 講堂
知 事 事 前 協 議	令和 4年 9月 5日	令和 4年 9月30日 回答
計 画 案 の 縦 覧	令和 4年10月17日から 令和 4年10月31日まで	縦覧者数： 0名 意見書提出： 0名
延岡市都市計画審議会	令和 4年11月17日	
審議会会長から市長に答申	令和 4年11月下旬	
知 事 へ の 協 議	令和 4年12月上旬	
決 定 告 示	令和 4年12月下旬	

議案第2号

日向延岡新産業都市計画特別用途地区の決定（延岡市決定）

都市計画特別用途地区を次のように決定する。

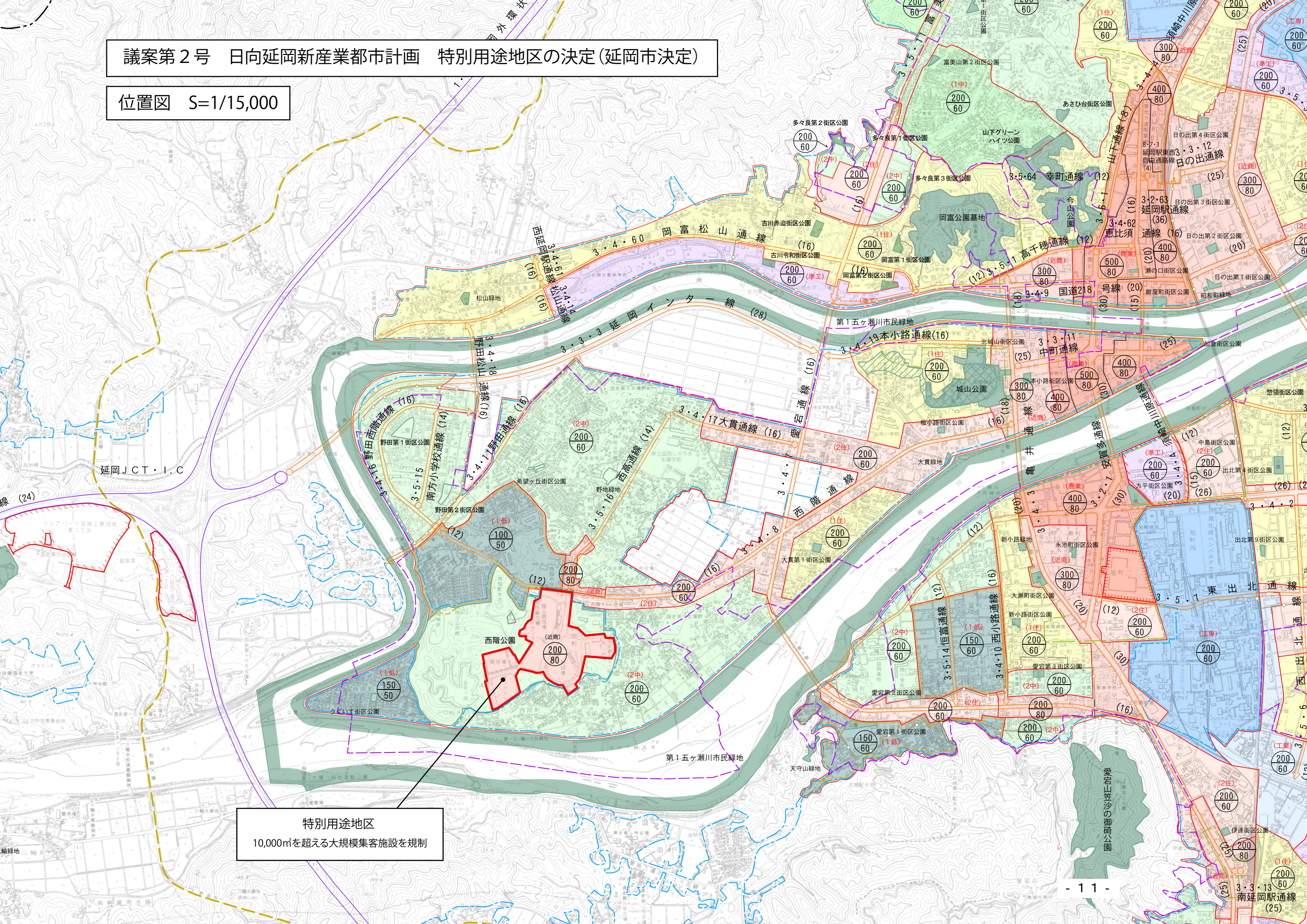
種類	面積	備考
大規模集客施設の 制限地区	約 15ha	近隣商業地域の一部 （西階地区）
合 計	約 15ha	10,000㎡を超える大規模集 客施設を規制

【日向延岡新産業都市計画特別用途地区の決定 理由書】

当地区においては、スポーツ交流拠点としての機能を有する競技施設を充実させるための土地利用を図るものであり、大規模集客施設を積極的に誘導する地区ではないため、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を決定する。


議案第2号 日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の決定(延岡市決定)

位置図 S=1/15,000



位置図(航空写真)



凡 例	
	決定する区域

議案第2号 日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の決定(延岡市決定)

計画図 S=1/2,500

外壁の後退距離の限度 1m
建築物の高さの限度 10m

第1種低層住居専用地域

第2種中高層住居専用地域

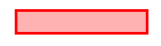

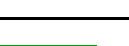

近隣商業地域

第2種住居地域

特別用途地区

10,000㎡を超える大規模集客施設を規制

近隣商業地域

凡 例	
	決定する区域
	容積率
	建ぺい率
	用途区域界
	西階公園区域

議案第2号

都市計画の策定の経緯の概要

日向延岡新産業都市計画特別用途地区の決定

事 項	時 期	備 考
公 聴 会	な し	公聴会に代わるものとして、 説明会を実施
説 明 会	令和 4年 8月23日	参加者：9名 会場：延岡市役所 講堂
知 事 事 前 協 議	令和 4年 9月 5月	令和 4年 9月30日 回答
計 画 案 の 縦 覧	令和 4年10月17日から 令和 4年10月31日まで	縦覧者数： 0名 意見書提出： 0名
延岡市都市計画審議会	令和 4年11月17日	
審議会会長から市長に答申	令和 4年11月下旬	
知 事 へ の 協 議	令和 4年12月上旬	
決 定 告 示	令和 4年12月下旬	