

第 34 回 日向市都市計画審議会
議 案

令和 8 年 8 月 24 日

第 34 回 日向市都市計画審議会議案

目 次

1. 諮問書	・ ・ ・ 1
2. 都市計画手続き	・ ・ ・ 2
3. 議案	
【議案第 1 号】	
日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更（市決定）	
（1）計画書及び理由書	・ ・ ・ 3
（2）新旧対照表	・ ・ ・ 5
（3）参考資料	・ ・ ・ 6
【議案第 2 号】	
日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の変更（市決定）	
（1）計画書及び理由書	・ ・ ・ 8
（2）新旧対照表	・ ・ ・ 10
（3）参考資料	・ ・ ・ 11
4. 参考	
日向市都市計画審議会条例	・ ・ ・ 13
日向市都市計画審議会運営規則	・ ・ ・ 16

発日都第 859 号
令和 8 年 8 月 24 日

日向市都市計画審議会 会長 様

日向市長 西 村 賢

日向延岡新産業都市計画の変更について（諮問）

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する法第 19 条第 1 項及び日向市都市計画審議会条例第 2 条の規定に基づき、下記の案件についてご審議くださるよう諮問いたします。

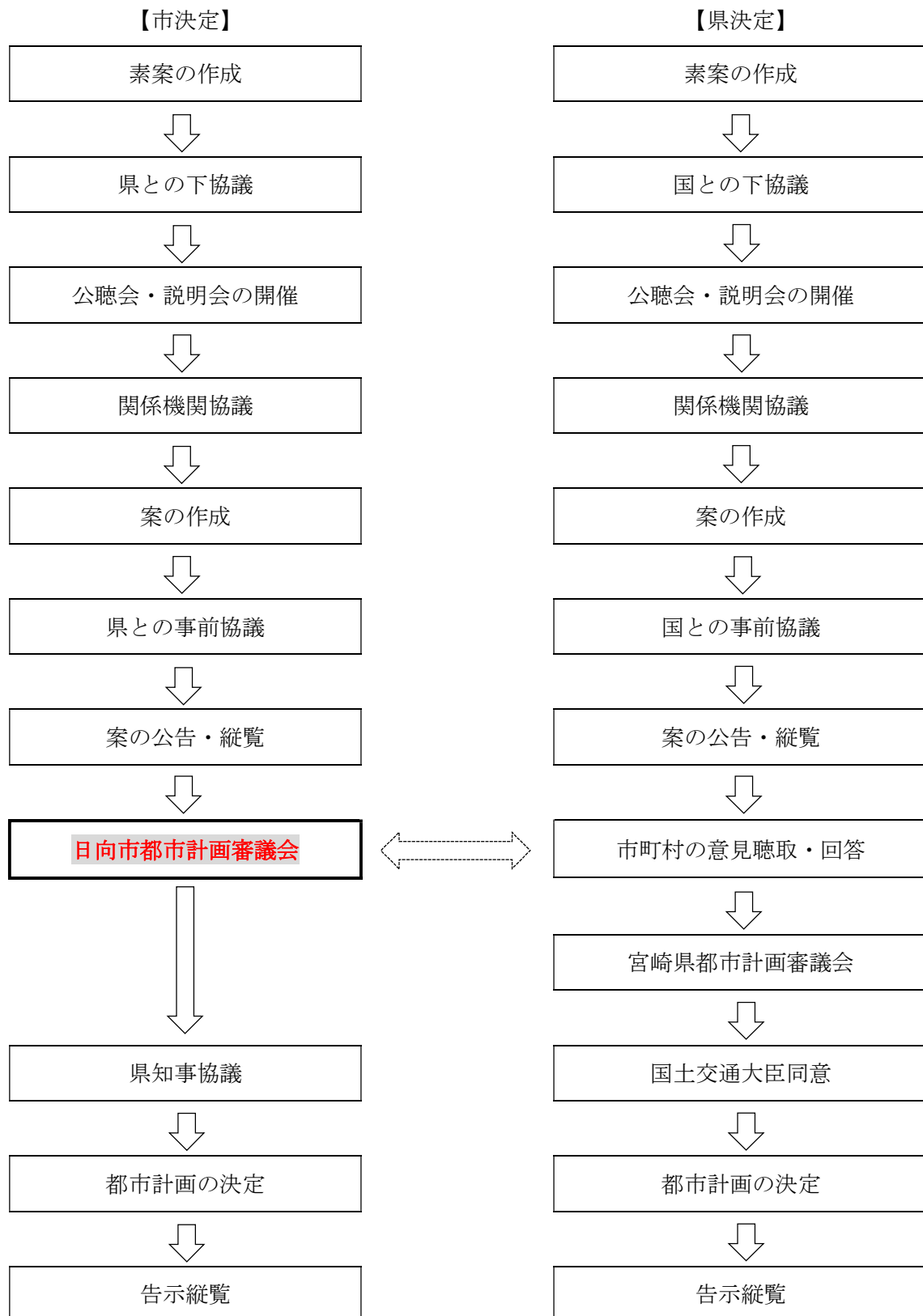
記

議案第 1 号 日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更（市決定）
※梶木地区

議案第 2 号 日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の変更（市決定）
※梶木地区

文書取扱：日向市 建設部 都市政策課

2. 都市計画手続き



3. 議案

【議案第1号】 日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更（市決定）

日向延岡新産業都市計画用途地域の変更（日向市決定）

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203ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10.0m	12%
第二種低層住居専用地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域 小計	約74ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4%
第二種中高層住居専用地域 小計	約145ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8%
第一種住居地域 小計	約269ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15%
第二種住居地域 小計	約246ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14%
準住居地域 小計	約34ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2%
田園住居地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域 小計	約79ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5%
商業地域 小計	約73ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4%
準工業地域 小計	約233ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13%
工業地域 小計	約77ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4%
工業専用地域 小計	約307ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18%
合計	約1,740ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理由】

別紙理由書のとおり

変更の理由

本地区は、市北部の国道 10 号に近接した高台にあり、源氏山の北西に位置している。周辺には、県内産業を支える物流拠点である重要港湾「細島港」を有し、その背後地には工業団地が立地している。

現在、本市は、第 3 次日向市総合計画（2025-2032）の重点戦略である「安定した雇用と稼ぐ地域をつくる」の実現に向け、企業誘致の推進に取り組んでいるが、既存の工業団地には空きがなく、工業系用地の確保が急務となっている。

また、日向市都市計画マスタープラン（平成 30 年 12 月公表）においては、本地区に隣接する市街化調整区域について、企業立地需要の受け皿となり得る区域として、源氏山周辺の土地利用の規制・誘導を図ることとしている。

当該区域は、国道 10 号沿線の準工業地域及び市街化調整区域に囲まれた第一種住居地域であるが、周辺の住居地域とは、市道を挟み、高さ約 20m の高低差により分断されていることから、用途地域の変更に伴う近隣の住環境への影響は限定的であると考えられる。また、津波災害リスクがなく、災害時における事業継続（BCP）が可能な産業基盤の適地である。このため、周辺の土地利用状況及び今後の土地利用方針を踏まえ、第一種住居地域から準工業地域に変更するものである。

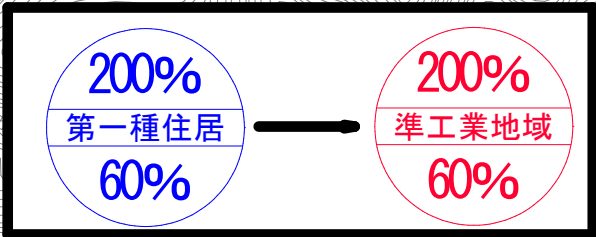
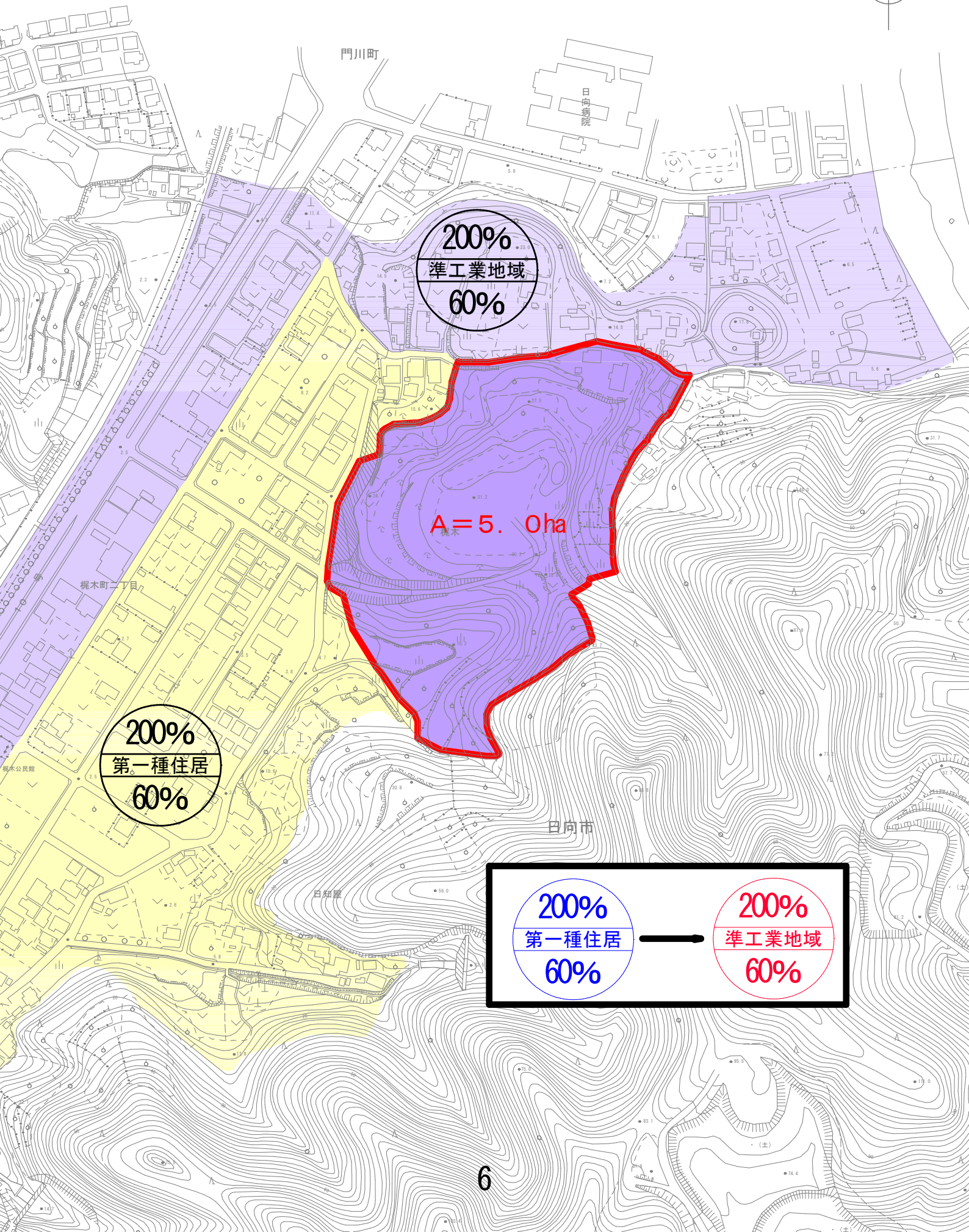
なお、用途地域の変更に当たっては、隣接する区域の良好な住環境を保全するため、立地企業と公害防止協定を締結し、騒音、振動等による影響の抑制を図ることにより、秩序ある都市の持続的な発展と住環境との調和を確保するものとする。

用途地域新旧対照表

種類	変更前の面積	変更後の面積	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203ha	←	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10.0m	
第二種低層住居専用地域 小計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域 小計	約74ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域 小計	約145ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域 小計	約274ha	約269ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	-5.0ha
第二種住居地域 小計	約246ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域 小計	約34ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
田園住居地域 小計	—	—	—	—	—	—	—	
近隣商業地域 小計	約79ha	←	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
商業地域 小計	約73ha	←	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
準工業地域 小計	約228ha	約233ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	+5.0ha
工業地域 小計	約77ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域 小計	約307ha	←	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約1,740ha	約1,740ha						+0.0ha

日向延岡新産業都市計画 用途地域の変更

縮尺：1/2,500



都市計画の策定経緯の概要

日向延岡新産業都市計画用途地域の変更

日付	経緯
令和 7 年 12 月 22 日	県都市計画課との下協議
令和 8 年 2 月 19 日	住民説明会（都市計画法第16条第1項）
令和 8 年 6 月 15 日	住民説明会（前回の説明会等でいただいたご意見に対する回答）
令和 8 年 7 月 21 日	県知事 事前協議
令和 8 年 7 月 24 日 ） 令和 8 年 8 月 7 日	都市計画案の公告・縦覧（都市計画法第17条第1項）
令和 8 年 8 月 24 日	日向市長から日向市都市計画審議会へ諮問
令和 8 年 8 月 24 日	日向市都市計画審議会の開催（都市計画法第19条第1項）
令和 8 年 8 月 日	日向市都市計画審議会会長から日向市長へ答申
令和 8 年 9 月 日	県知事協議（都市計画法第19条第3項）
令和 8 年 9 月 日	県知事協議の回答（都市計画法第19条第3項）
令和 8 年 10 月 日	都市計画決定の告示（日向市告示第160号）（都市計画法第20条第1項）
令和 8 年 10 月 日	図書の写しの送付（都市計画法第20条第1項）

3. 議案

【議案第2号】 日向延岡新産業都市計画 特別用途地区の変更（市決定）

日向延岡新産業都市計画特別用途地区の変更（日向市決定）

日向延岡新産業都市計画 特別用途地区を次のように変更する。

種類	対象地域	用途地域種別	面積	備 考 (規制する建物用途等)
大規模集客施設 制限地区	準工業地域全域	準工業地域	約233ha	大規模集客施設（延床面積10,000 ㎡を超えるもの）の制限 （用途地域変更に伴い準工業地域 約5haを追加）
合 計			約233ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理 由】

本市では、準工業地域全域に特別用途地区として「大規模集客施設制限地区」を定め、多様な都市機能が集約したコンパクトなまちづくりを目指しているところである。

このため今回、梶木地区の用途地域の変更により、準工業地域の区域・面積に変更が生じることから、併せて特別用途地区を変更するものである。

変更の理由

本市では、人口減少及び少子高齢化の進展を踏まえ、将来都市構造の見直しに当たり、中心市街地への都市機能の誘導等を図ることにより、持続可能なコンパクトシティの実現を目指している。このため、土地利用規制の根本をなすとされる用途地域を補完し、土地利用の増進及び環境の保護等を図ることを目的として、特定の建築物の用途を制限する特別用途地区を定めている。

本市の特別用途地区は、準工業地域において、商業機能等の拡散による中心市街地の空洞化など、都市構造にも大きな影響を及ぼすおそれのある大規模集客施設※の立地を制限するものであり、平成 20 年 2 月に都市計画決定を行っている。

今回の変更対象区域は、市北部の国道 10 号に近接した高台にあり、周辺には重要港湾「細島港」及び工業団地が立地している。

現在、本市は、第 3 次日向市総合計画（2025-2032）に基づき企業誘致の推進に取り組んでいるが、既存の工業団地には空きがなく、工業系用地の確保が急務となっている。

また、日向市都市計画マスタープランにおいても、当該区域周辺は企業立地需要の受け皿となり得る区域として、土地利用の規制・誘導を図ることとしている。

このため、周辺の土地利用状況及び今後の土地利用方針を踏まえ、第一種住居地域から準工業地域に変更するものである。

これにより、準工業地域の区域に変更が生じることから、当該区域について特別用途地区を追加して定めることとし、本市における特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の区域を変更するものである。

※大規模集客施設：床面積の合計が1万平方メートルを超える店舗、映画館、娯楽施設等の集客施設

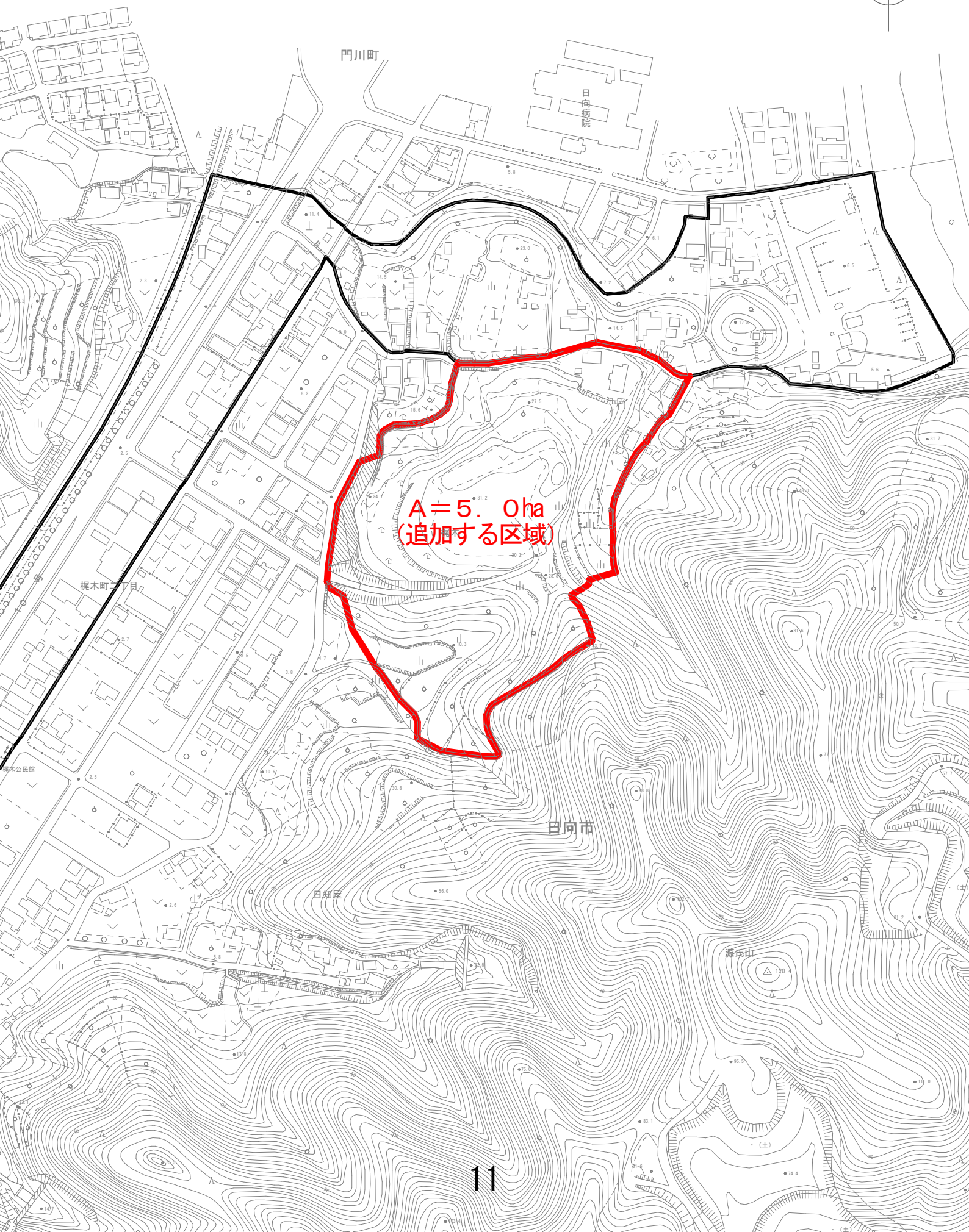
日向延岡新産業都市計画特別用途地区の変更（日向市決定）

新 旧 対 照 表

種類	対象地域	用途地域種別	変更前	変更後	備 考 (規制する建物用途等)
			面積	面積	
大規模集客施設 制限地区	準工業地域全域	準工業地域	約228ha	約233ha	用途地域変更に伴い追加 (約5ha)
合 計			約228ha	約233ha	

特別用途地区の変更

縮尺：1/2,500



都市計画の策定経緯の概要

日向延岡新産業都市計画特別用途地区の変更

日付	経緯
令和 8 年 5 月 27 日	県都市計画課との下協議
令和 8 年 6 月 15 日	住民説明会（都市計画法第16条第1項）
令和 8 年 7 月 21 日	県知事 事前協議
令和 8 年 7 月 24 日 ） 令和 8 年 8 月 7 日	都市計画案の公告・縦覧（都市計画法第17条第1項）
令和 8 年 8 月 24 日	日向市長から日向市都市計画審議会へ諮問
令和 8 年 8 月 24 日	日向市都市計画審議会の開催（都市計画法第19条第1項）
令和 8 年 8 月 日	日向市都市計画審議会会長から日向市長へ答申
令和 8 年 9 月 日	県知事協議（都市計画法第19条第3項）
令和 8 年 9 月 日	県知事協議の回答（都市計画法第19条第3項）
令和 8 年 10 月 日	都市計画決定の告示（日向市告示第160号）（都市計画法第20条第1項）
令和 8 年 10 月 日	図書の写しの送付（都市計画法第20条第1項）

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第49条第1項の規定に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この条例で使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表左欄に掲げる特別用途地区の区域内において適用する。

(特別用途地区内の建築制限)

第4条 別表左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 用途の変更(令第137条の18に規定する類似の用途相互間におけるものを除く。次項において同じ。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない大規模な修繕又は大規模な模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定は適用しない。

(既存の建築物の用途変更に係る類似の用途)

第6条 令第137条の19第3項の規定により指定する類似の用途は、令第137条の18に規定する類似の用途とする。

(罰則)

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(両罰規定)

第8条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成20年2月1日から施行する。

附 則(平成27年12月18日条例第38号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表(第3条、第4条関係)

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)であって床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

4. 参考 日向市都市計画審議会条例

○日向市都市計画審議会条例（昭和 44 年 12 月 16 日 条例第 21 号）

（趣旨）

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 3 項の規定に基づき、日向市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第 2 条 審議会は、市長の諮問に応じ次に掲げる事項について審議する。

- (1) 市が定める都市計画に関すること。
- (2) 都市計画について市が提出する意見に関すること。
- (3) その他市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

（組織）

第 3 条 審議会は、委員 16 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市議会議員
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 県の職員
- (5) 市内に居住する者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。

4 第 2 項第 2 号から第 4 号までの規定により委嘱され、又は任命された委員がその職責を離れたときは、当該委員を辞したものとみなす。

5 補欠により選任された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（臨時委員）

第 4 条 審議会に特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干名を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が委嘱し、又は任命する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

（会長）

第 5 条 審議会に会長を置く。

2 会長は、学識経験のある者である委員のうちから委員が互選する。

3 会長は、審議会を代表し会務を総理する。

4 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

（招集及び会議）

第 6 条 審議会は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 審議会は、委員及び議案に関係のある委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

4 議事は、出席委員の過半数で決し可否同数のときは、議長の決するところによる。

（幹事）

第7条 審議会に審議会の庶務を処理するため幹事若干名を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け会務を処理する。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、建設部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

○日向市都市計画審議会運営規則（平成 15 年 7 月 8 日規則第 30 号）

（目的）

第 1 条 この規則は、日向市都市計画審議会条例(昭和 44 年日向市条例第 21 号。以下「条例」という。)第 9 条の規定により日向市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の議事手続その他審議会の運営について必要な事項を定めることを目的とする。

（会議の招集）

第 2 条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が必要と認めたとき、又は総委員の 3 分の 1 以上から会議の目的たる事項を示して請求があったときに招集する。

2 会長は、会議を招集しようとするときは、委員及び条例第 4 条第 1 項の規定により委嘱され、又は任命された臨時委員(以下「臨時委員」という。)に対し、会議の目的たる事項及びその内容並びに日時及び場所を示して、開会の日の 3 日前までに文書をもって通知しなければならない。

（参集）

第 3 条 委員及び臨時委員は、会議招集の日時までに指定する場所に参集しなければならない。

2 委員及び臨時委員は、事故のため出席できないときは、あらかじめその旨を会長に申し出なければならない。

（代理出席）

第 4 条 条例第 3 条第 2 項第 3 号及び第 4 号の規定により委嘱された委員並びに臨時委員は、会議に出席できないときは、その権限を委任して代理者を出席させることができる。

（委員及び臨時委員以外の者の出席）

第 5 条 会長は、必要と認めるときは、委員及び臨時委員以外の者を会議に出席させて説明又は意見を聴くことができる。

（会議の公開）

第 6 条 会議は、原則として公開とし、審議内容に日向市情報公開条例(平成 12 年日向市条例第 46 号)に規定する不開示情報が含まれるときは、非公開とする。

（発言）

第 7 条 発言しようとする委員(臨時委員を含む。以下同じ。)は、議長の許可を受けなければならない。

2 発言は、議題ほかにわたることはできない。

（退席）

第 8 条 委員が、会議の中途に退席しようとするときは、その旨を告げて議長の承認を受けなければならない。

（議案の説明）

第 9 条 議長は、必要があると認めるときは、市長又は関係職員に議案の説明又は意見及び報告を求めることができる。

（採決の宣言）

第 10 条 議長は、採決しようとするときは、その旨を宣言する。

（採決）

第 11 条 議案の採決は、挙手により決する。

(会議録の作成)

第12条 議長は、会議終了後速やかに次に掲げる事項を記載した会議録を作成しなければならない。

- (1) 出席した委員の氏名
- (2) 会議に参加した市長又は市職員の氏名
- (3) 開会、閉会等の年月日
- (4) 会議の概要
- (5) その他議長が必要と認めた事項

2 会議録に署名する委員は、会長のほか2人とし、会議の始めに議長が会議に諮って指名する。

3 会議録は、都市政策課において保管する。

(委任)

第13条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営その他必要な事項は、会長が別に定める。