

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