第14回姶良市都市計画審議会

日時：令和８年２月４日（水）１４時～
場所：姶良市役所２号館２階第２・３委員会室

建設部都市計画課

姶良都市計画
用途地域変更案について

令和8年2月
姶良市　都市計画課

目次

1. 用途地域とは

2. 用途地域変更の対象地区

3. 用途地域変更の目的

4. 用途地域の変更案

5. 用途地域の変更に伴う主な建築制限の変更点

6. 今後の流れ

1. 用途地域とは

【用途地域とは】

◆市街地では、住居、商業、工業といった種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの環境や業務の利便が悪くなります。

◆そこで、住宅地、商業地、工業地などの13種類の用途地域の中から土地の特性に応じたものを指定し、建てられる建物の種類を決めています。

1. 用途地域とは

2. 用途地域変更の対象地区

第一種住居地域	
建ぺい率	60%
容積率	200%

3. 用途地域変更の目的

①姶良市総合運動公園の現状と課題

◆これまで、野球場や体育館などの建築物を整備してきましたが、用途地域の制限上、運動施設等は3000㎡までしか建築できません。

◆その中でも、市民の交流・レクリエーション機能を確保するため、「建築審査会」による同意を得て、これらの運動施設を整備してきました。

3. 用途地域変更の目的

②姶良市の将来都市構造（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

●地域毎の市街地像（姶良南部地域）

自然の中で様々な交流・レクリエーション活動を促進する拠点として，姶良市総合運動公園，重富漁港，なぎさ公園等の適切な整備を進める。

●土地利用の方針

姶良市総合運動公園，県立姶良病院等の公共施設及びその周辺においては，利便性の強化を図るため，周辺住環境の調和を図りながら，施設の増築，改築等を許容できる土地利用を図る。

●主要な緑地の配置の方針

姶良市総合運動公園，高岡公園，住吉池公園等，自然の中で保養，遊戯，運動等が満喫できる環境整備を進め，スポーツ・レクリエーション拠点としての機能強化に努める。

3. 用途地域変更の目的

②姶良市の将来都市構造（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

【将来都市構造図】

3. 用途地域変更の目的

③用途地域見直しの目的

今後の機能強化推進のため、用途地域を変更

◆今後も、更なる快適な公園利用を図るにあたり、暑熱・風雨対策のための東屋やテントシェルター等の整備を計画しています。

◆上位計画に即した公園機能強化を推進していくため、用途地域の変更を行います。

4. 用途地域の変更案

用途地域（現在）

用途地域（変更）

第一種住居地域	
建ぺい率	60%
容積率	200%

▶

準住居地域	
建ぺい率	60%
容積率	200%

4. 用途地域の変更案

現況

凡例
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 都市公園
- 小字界
- 変更区域

建ぺい率	60%
容積率	200%

4. 用途地域の変更案

変更案

建ぺい率	60%
容積率	200%

5. 用途地域の変更に伴う主な建築制限の変更点

用途地域の変更に伴う主な建築制限の変更点

①建物用途制限

②建ぺい率・容積率　→今回変更なし

③道路斜線制限、隣地斜線制限　→今回変更なし

5. 用途地域の変更に伴う主な建築制限の変更点

①建物用途制限

建物用途	第一種住居地域	準住居地域
店舗・事務所等	3000㎡以下	10000㎡以下
ホテル、旅館	3000㎡以下	○
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	**3000㎡以下**	**○**
カラオケボックス、パチンコ屋等	×	10000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	客席部分の床面積200㎡未満
自動車教習所	3000㎡以下	○
単独車庫	300㎡以下、2階以下	○
建築物付属自動車車庫	2階以下	○
倉庫業倉庫	×	○
畜舎（15㎡超）	3000㎡以下	○
自動車修理工場	50㎡以下	150㎡以下
危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	3000㎡以下	○

⇒体育館等の運動施設含む

×：建築不可

○：建築可

5. 用途地域の変更に伴う主な建築制限の変更点

※都市公園法による建築制限

園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設
園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 吊り輪 その他これらに類するもの

＋

教養施設
便益施設
管理施設
その他の施設

6. 今後の流れ

本日
素案の作成
説明会の開催
公述申出書の提出
見直し原案の作成
見直し原案の公告　縦覧
意見の提出ができます
都市計画審議会
都市計画決定及び告示