

高千穂都市計画用途地域の変更（高千穂町決定）

高千穂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 30.0 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	13.0%
第二種低層 住居専用地域	約 10.8 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(0.2ha 減) 4.7%
第二種中高層 住居専用地域	約 5.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(0.1ha 増) 2.3%
第一種住居地域	約 78.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(0.1ha 増) 33.8%
第二種住居地域	約 21.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(0.3ha 減) 9.4%
準住居地域	約 37.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(22.4ha 増) 16.2%
近隣商業地域	約 7.8 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(1.1ha 増) 3.4%
商業地域	約 25.6 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(1.6ha 増) 11.1%
準工業地域	約 14.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(1.1ha 増) 6.1%
合 計	約 230.9 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理 由】

本町では、これまで都市計画区域内の用途地域の指定のない区域とされていた高千穂町総合公園及び高千穂町国民健康保険病院周辺において、以下の計画・構想が進められている。

- ・高速道路インターチェンジ設置に伴う道の駅・防災機能強化拠点整備構想
- ・立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域における医療・福祉・子育て・教育施設の集約・再編

これらの計画を適切に誘導し、計画的な土地利用を実現するため、当該区域及び周辺区域について用途地域の指定を行うものである。

高千穂都市計画用途地域の変更（高千穂町決定）

【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	10/10 以下	5/10 以下	—	—	—	約 30.00ha		
第二種低層 住居専用地域	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 11.0ha	約 10.8 ha	(0.2ha 減)
第二種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 5.3ha	約 5.4 ha	(0.1ha 増)
第一種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 78.0ha	約 78.1 ha	(0.1ha 増)
第二種 住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 22.0ha	約 21.7 ha	(0.3ha 減)
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 15.0ha	約 37.4 ha	(22.4ha 増)
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 6.7ha	約 7.8 ha	(1.1ha 増)
商業地域	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 24.0ha	約 25.6 ha	(1.6ha 増)
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 13.0ha	約 14.1 ha	(1.1ha 増)
合 計						約 205.0ha	約 230.9 ha	

【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

- ・ 高千穂町大字三田井字田口野の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字神殿の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字城ノ平の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字猿渡の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字栗毛の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字尾迫原の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字車ノ迫の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字吾平原の一部
- ・ 高千穂町大字三田井字吾平の一部

【高千穂都市計画用途地域 用途地域経緯表】

[illegible]

【都市計画変更の理由書】

1. 都市計画変更の目的

本町では、これまで都市計画区域内の用途地域の指定のない区域とされていた高千穂町総合公園及び高千穂町国民健康保険病院周辺において、以下の計画・構想が進められている。

- ・ 高速道路インターチェンジ設置に伴う道の駅・防災機能強化拠点整備構想
- ・ 立地適正化計画に基づく都市機能誘導区域における医療・福祉・子育て・教育施設の集約・再編

これらの計画を適切に誘導し、計画的な土地利用を実現するため、当該区域及び周辺区域について用途地域の指定を行うものである。

2. 変更の基本方針・内容

本変更は、地域振興及び住民の生活利便性向上、地域防災力の強化に資する土地利用を誘導するため、用途地域の一体的な見直しを行うものである。

なお、用途地域の境界設定にあたっては、都市計画運用指針に基づき、道路・河川等の地形地物を境界として明確に区分することを基本とし、事業計画区域のみならず、隣接する区域も含めて一体的に見直しを行うものである。

今回変更する総合公園周辺は、面積約 11.0ha であり、東側が準住居地域に指定されており、高速道路インターチェンジ設置に伴う「道の駅」及び防災機能強化拠点整備構想、公園再編による相乗効果を図るため、また周辺の用途地域との連続性等を考慮し、準住居地域に指定するものである。

また、高千穂町国民健康保険病院周辺は、面積約 9.8ha であり、南側が準住居地域に指定されており、医療・福祉・子育て・教育施設機能の集約再編による利便性向上や周辺用途地域との連続性等を考慮し、準住居地域に指定するものである。

都市計画の策定の経緯の概要

高千穂都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
地元説明会	令和８年 ２月 ９日	
県事前協議	令和８年 ５月 １日	
計画案の縦覧告示	令和８年 ８月 １７日	
計画案の縦覧	令和８年 ８月 １７日	
高千穂町都市計画審議会	令和８年 ９月 ３０日（予定）	
県知事へ協議	令和８年 １０月 ６日（予定）	
決定告示	令和８年 １１月 １日（予定）	