

## 理 由 書

宇城市では、宇城市総合計画（2025-2032）及び、宇城市都市計画マスタープランに基づき、「海×山×まちが織りなす多様な暮らしぶりを選択できるまち・宇城」の実現に向け、まちづくりを進めている。

本市は都市計画における区域区分の定めがなく、用途白地地域が広く存在する。このため、建築物の用途に関する制限がなく、住宅・商業・工業等の用途が混在することで、住環境・就業環境に悪影響を及ぼす懸念がある。秩序ある土地利用の誘導による良好な市街地形成が求められている。

小川地区（指定面積は 100.2 ha、農業振興地域内であるが農用地区域の指定はない）は、大規模商業施設をはじめとする都市機能が集積しており、住宅や商業、工場などの立地が進む一方で、農地転用による無秩序な市街化が進行しており、土地利用の調整が急務となっている。

また、小川地区に存在する大規模集客施設は、地区の暮らしの中心となる施設であることから、施設の将来意向（施設の更新、拡大等）に対応できるような用途地域の指定が求められる。なお、この大規模集客施設は床面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超えているため、平成 18 年の都市計画法改正から既存不適格建築物となっているが、今回の用途地域指定によって、その状態を解消することにつながる。

小川地区は宇城市都市計画マスタープランにおいて「地域拠点」として位置づけ、都市機能の維持・充実に努め、適正な土地利用誘導と良好な市街地環境の形成を図るとしており、そのため、都市基盤整備と合わせた用途地域指定を行い、秩序ある土地利用の誘導及び良好な市街地環境の形成を図る。

### ①JR 小川駅周辺エリア

都市計画マスタープランにおける地域拠点の核として、将来的な駅周辺の整備と合わせ、各施設の高度な集積を図るため、新たに近隣商業地域に指定する。

### ②国道 3 号西側の住宅地エリア

都市計画マスタープランにおける住宅地ゾーンとして、一定程度の都市機能の誘導を図りつつ、居住環境を維持していくため、新たに第一種住居地域に指定する。

### ③県道小川停車場線沿線エリア

都市計画マスタープランにおける拠点間連携軸として、居住環境を維持しつつ、商業・業務施設の維持・誘導を図るため、新たに第二種住居地域に指定する。

#### ④国道３号沿線エリア

都市計画マスタープランにおける都市間連携軸として、一部区間では、滞在快適性等向上区域としてウォーカブルなまちづくりを目指している。現状の土地利用を鑑み、幹線道路としての利便性向上を図るため、新たに準住居地域に指定する。

#### ⑤国道３号東側エリア

大規模集客施設が立地しており、小川地区の暮らしの中心となる施設であることから、施設の将来意向に対応できるようにしておく必要があるため、新たに近隣商業地域に指定する。

また、施設周辺は、商業・業務施設や住居が混在して立地していることから、居住環境を維持しつつ、商業・業務施設等の立地を誘導し、利便性向上を図るため、新たに第二種住居地域に指定する。