公述意見に対する市の見解書

件　名：宇城都市計画用途地域の変更及び特別用途地区の決定に関する公聴会

日　時：令和8年10月30日（金）14時から

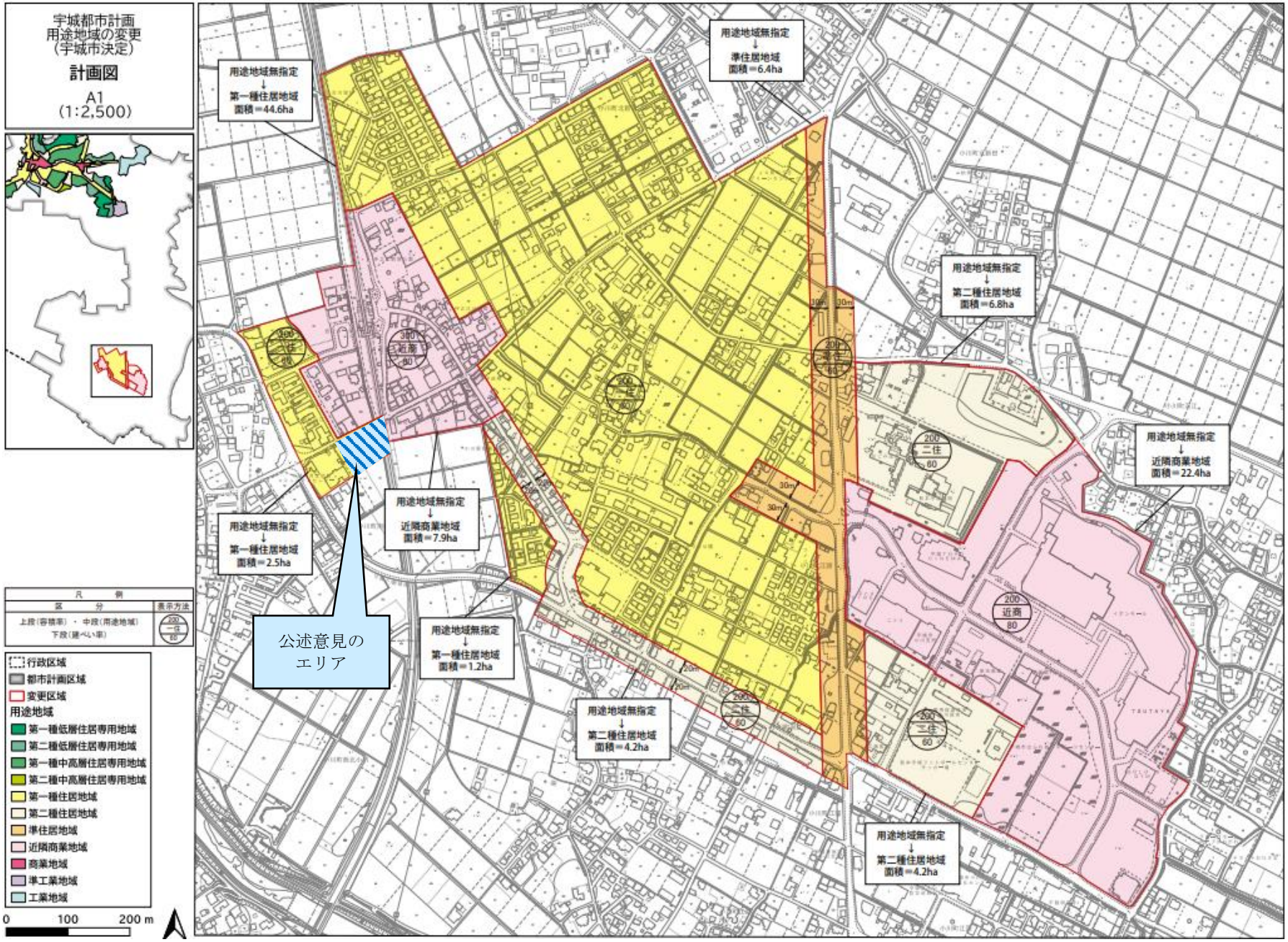
場　所：小川総合文化センター2階研修室

公述人：1人（市職員の代読）

公聴会において公述人から述べられた意見に対しての本市の見解は次のとおりです。

［公述番号1番］

公述意見	市の見解
宇城市小川町南新田地内のJR川尻踏切から河江地区コミュニティセンター東側に隣接する土地までの県道竜北小川停車場線南側沿線約35m区間について、素案の第一種住居地域ではなく、近隣商業地域として指定していただきたい。 その理由は、同エリアは、営業中の理容店の他、現在シャッターを下ろしているものの電気販売店、履物店、スーパーマーケットが軒を連ねており、駅前商店街の一角を構成している。 更に、近年の駅西口の開発に伴い、人通りも増加傾向にあり、将来的な駅周辺の賑わいを創生するエリアとしてのポテンシャルを有している。今後、駅周辺の活性化を見据えた上で近隣商業地域として一体的な土地利用に誘導していくことが適切と考えられる。 なお、店舗が集積する同エリアにおいて、仮に第一種住居地域が指定された場合、新基準に対して建ぺい率が過大となり4世帯のうち実に3世帯までが既存不適格となる可能性が高い。これは将来的な建築物の建替え需要を阻害する要因にもなりかねず、街の安全性を考える上でも、近隣商業地域とすることが望まれる。	ご意見のあった県道竜北小川停車場線南側沿線の約35m区間については、周辺の土地利用状況、建築物の用途・規模、道路の状況及び小川駅周辺における今後の土地利用の方向性を踏まえ、用途地域の指定を検討しています。 第一種住居地域は、住居環境の保護を基本としつつ、一定規模までの店舗等の立地を認める地域で、一方、近隣商業地域については、周辺住民に日用品を供給するなど、商業の利便を増進するための地域です。 ご意見のとおり、当該区間には、営業中の理容店のほか、現在は営業されていない旧店舗があり、駅前商店街の一角としての現状や現在の土地と建物の利用状況を踏まえて検討しましたが、当該区間は、こうした日常生活に関わる施設の立地を許容しながら、住環境との調和を図ることが適切と考え、第一種住居地域とする方針です。 第一種住居地域は、床面積が3,000㎡までの店舗を建てることができます。同エリアには3,000㎡を超える敷地はないことから、既存の敷地において一定規模まで店舗としての土地利用は可能となっています。 また、既存建築物について確認した結果、第一種住居地域の指定で建ぺい率が70％から60％になることに伴い、指定前から既存不適格であった1件を除き、今回の指定により既存不適格となる建築物はありません。第一種住居地域指定後に建築物の建替えを行う場合、建ぺい率は60％と小さくなりますが、容積率は200％で指定前と変わらないことから建替え需要を阻害するまでには至らないと考えています。 今回いただいたご意見と市の見解は、都市計画審議会に報告し審議を行うための材料のひとつとさせていただきます。


宇城都市計画
用途地域の変更
（宇城市決定）
計画図
A1
(1:2,500)
用途地域無指定
↓
第一種住居地域
面積＝44.6ha
用途地域無指定
↓
準住居地域
面積＝6.4ha
用途地域無指定
↓
第二種住居地域
面積＝6.8ha
用途地域無指定
↓
近隣商業地域
面積＝22.4ha
用途地域無指定
↓
近隣商業地域
面積＝7.9ha
用途地域無指定
↓
第一種住居地域
面積＝2.5ha
用途地域無指定
↓
第一種住居地域
面積＝1.2ha
用途地域無指定
↓
第二種住居地域
面積＝4.2ha
用途地域無指定
↓
第二種住居地域
面積＝4.2ha
公述意見の
エリア
凡例
区分
表示方法
上段（容積率）・中段（用途地域）
下段（建ぺい率）
行政区域
都市計画区域
変更区域
用途地域
第一種低層住居専用地域
第二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
0
100
200 m