

都市計画の理由書

1 種類・名称

熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）

2 理由

益城町は、平成 28 年熊本地震で甚大な被害を受けた経験を踏まえ、益城町復興計画、第 6 次益城町総合計画を策定し、新たな土地利用の方向性を定め、都市計画道路の整備や土地区画整理事業等により、防災性の高い市街地の形成と賑わいの創出の推進を図っている。

また、これらの計画に即し令和 2 年 3 月に益城町都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」という。）の改定と令和 4 年 3 月に益城町立地適正化計画の策定を行い、町の将来像の実現に向けたより具体的な方針を定めている。

これら上位・関連計画における方針を実現していくため、次の箇所において用途地域の変更を行う。

- ① 国道 443 号線は、マスタープランにおいて「産業形成軸」に位置付けられており、変更箇所においては既に一定規模の商業・業務施設が立地していることから、これらの立地を許容するとともに、周辺の公共公益施設等や都市公園、住居と調和を図りつつ、住環境の保全を図るため、第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更を行う。
- ② 安永地区の（都）益城中央線沿道は、マスタープランにおいて沿道型サービス地として位置付けられており、当該地区の西側は沿道型の準住居地域、東側は沿道型の近隣商業地域が指定されている。（都）益城中央線の沿道における連続した土地利用の誘導を図るため、熊本県用途地域等設定基準に基づき準工業地域の範囲を沿道 30m から 50m に変更を行う。
- ③ 木山地区は、マスタープランにおいて、「都市拠点」に位置付けられており、高次都市機能をはじめとする様々な商業・業務施設が集積する賑わいのある都市空間の創出を図るなど、中心市街地としての拠点形成を進めることとし

ている。(都) 益城中央線沿道は、用途地域設定基準に基づき沿道 30m の範囲を近隣商業地域に指定されているが、後背地と一体的な土地利用が困難であることから、周辺住宅地と調和を図りつつ、生活利便施設等の立地の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域の一部を第一種住居地域に用途地域の変更を行う。

- ④ 惣領地区は、マスタープランにおいて、「地域拠点」に位置付けられており、都市拠点を補完し、多様なサービスの提供により、生活利便性の向上を図ることとしている。(都) 益城中央線沿道において、高次都市施設等の誘導施設の立地を図り、コンテナ複合施設 (BOXSQUARE マシキラリ) を核として、惣領地区に新たな賑わい拠点の形成を図るため、準住居地域から近隣商業地域に用途地域の変更を行う。
- ⑤ ⑥ 益城台地西土地区画整理事業の事業区域において、事業の進捗に伴い、適切な土地利用を誘導するため、土地区画整理事業の市街化予想図に合わせ、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域各用途地域の境界を変更する。