# 【都市計画変更の理由書】

宮崎広域都市計画区域の市街化区域では、都市における居住や商業、工業などの都市機能の適正な配置の下、良好な市街地環境が形成されるよう、用途地域を定めているところである。

【熊野地区】

ＪＲ木花駅西口にあたる当該地域は、本市の都市計画マスタープランにおける近郊型住宅地区として位置づけられている。部分的には商業機能等も有するが、低層の戸建住宅を中心に中層までの集合住宅が共存し、低・中密度の土地利用が展開されているところである。また、本市の立地適正化計画においても、当該地域は日常生活サービスを支える都市機能誘導区域（生活拠点）として位置づけられている。

一方で、昨今、拠点地区とを結ぶ補助幹線街路の整備や公共交通の拠点であるＪＲ木花駅西口広場の整備が完了し、用途地域指定当時と比べて、当該地域の社会環境は大きく変化しているところである。

本市は、当該地域について、住民の日常生活や地域経済を支える店舗・事務所等の立地を幹線道路沿いなどへ集約することに努めており、今回の都市計画の変更は、社会環境の変化を踏まえ、今後も引き続き、低・中層、低・中密度の土地利用を誘導していくために、道路にあわせた用途地域の変更を行うものである。

具体的には、道路整備等によって用途地域境界となっていた地形地物（道路など）の位置や形状が変化したため、道路にあわせた連続性のある用途地域境界とするため、道路を基準とした沿線部を、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更するものである。

【宮崎港東埠頭地区】

宮崎港に位置する本地区は、本市の都市計画マスタープランにおける物流・工業地区として位置づけられており、工業系用途地域に整合した物流・工業地区としての土地利用の誘導に努めている。

本地区は、公有水面の埋立てが行われ陸域になった埠頭用地であり、今後、市街化区域に編入される約 5.2ha について、隣接する用途地域との整合性を考慮し、工業専用地域を定めるものである。