

## 変更理由書

井上・九反田地区（以下、当地区という）では、高速道路ネットワークの結節点であることや近隣市町村とのアクセスが良好であるという利便性を活かし、周辺環境や景観との調和を図った工業地を形成するとともに、須坂長野東インターチェンジ周辺地区における既存の工業・物流施設とあわせて産業拠点を形成し、須坂市の産業振興を図る土地利用が進められている。

当地区においては、須坂市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針に基づき、隣接する「井上・福島地区地区計画」及び「須坂長野東インターチェンジ周辺地区地区計画」の西側に隣接する既存の物流関連施設が立地する地区約 3.9 ヘクタール」とともに、「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」として市街化区域への編入及び用途地域の決定を行い、一体として土地利用の形成と良好な環境形成を行うこととしている。

当地区地区計画では北側集落の住居環境への配慮を目的として、集落境界となる地区計画の縁辺部に幅員 6.0m の区画道路と幅員 10.0m の緑地を地区施設に定めていたが、開発行為において、北側集落の住居環境への更なる配慮から、北側集落から約 35.0m～53.0m の離隔をとり、開発区域の縁辺部に幅員 6.0m の敷地内通路及び幅員 5.0m の緑地帯を整備した。その後、敷地内通路は須坂市へ所有権移転され市道認定の上道路として活用することとしたため、これらの施設を当初設定した地区施設の目的を達成する施設として代替する。

地区施設の整備方針では、地区内の土地利用上の整序が図れるよう、地区施設として区画道路並びに緑地を適切に配置することとしており、開発行為は地区計画に適合している。また、開発区域の位置は北側集落の住居環境に十分に配慮されており、地区施設の整備方針に沿った機能を果たしている。

このため、地区施設の道路及び緑地の位置を変更するとともに、緑地については幅員 10.0m を幅員 5.0m に変更し、併せて地区計画の範囲のうち、北側部分の約 1.6 ヘクタールを地区計画から削除し引き続き農地として保全することにより、周辺環境や景観との調和を図った工業地を形成するものである。