

## 須坂都市計画区域区分の変更理由書

今回の区域区分の変更は、工業出荷額から算出される工業系市街地拡大需要面積の一部を、「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」及び、「五閑地区」に編入し、卸小売販売額から算出される商業系市街地拡大需要面積の一部を「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」に編入するものです。

都市計画運用指針では「B 区域区分 4 区域区分の見直しの考え方において、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい」としており、既に「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」は、地域未来投資促進法により農業調整が行われ、地区計画に沿った開発事業により計画的な市街地整備が確実となったため、また「五閑地区」は、既に地区計画に沿った開発事業が行われ、市街地整備が図られているため、この指針に基づき編入するものです。

「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」は、上信越自動車道須坂長野東インターチェンジの近傍であり、国道 403 号並びに主要地方道長野須坂インター線に面する地区で市街化区域に隣接し、交通利便性が高い地区です。

本地区は、上位計画である須坂都市計画区域マスタープランでは、都市拠点のうち須坂長野東インターチェンジ周辺地区として位置付け、その立地を生かし必要に応じて、工業・物流拠点等の強化を図ることとし、産業・観光商業拠点等としています。また、須坂長野東インターチェンジ周辺の開発といった市街地拡大に影響を及ぼす大規模プロジェクトであり、今後とも市街地拡大の可能性があるものと考えられるため、区域区分の設定により、拡大需要の計画的な誘導が必要であるとしています。

また、「五閑地区」は、須坂市の西部に位置し、長野電鉄長野線村山駅東方約 300m、幹線道路の国道 406 号から約 200mの地点にある市街化区域の準工業地域に隣接した市街化調整区域であります。平成 29 年（2017 年）に決定された地区計画に沿った光学関連工場及び流通施設が立地しており、高速道インターチェンジや近隣市町村との良好なアクセスなど交通の要所としての利便性を活かした土地利用が進められています。

本地区は、上位計画の須坂都市計画区域マスタープランでは、都市拠点のうち工業系市街地として位置付け、周辺環境に配慮した生産環境の向上を図っています。いずれの地区も市街化区域の編入はこの方針と整合しています。

須坂市都市計画マスタープランでは、当該区域周辺を「高速道路を活用した周

辺観光の拠点となる観光商業を中心とする土地利用の形成と、良好な環境形成のための規制・誘導方策を検討」するとともに「地域経済を支援する工業・物流を中心とした産業拠点を整備」することを土地利用の方針としており、この方針とも整合しています。

第6次須坂市総合計画では「基本施策9 快適で便利な都市基盤のあるまちづくり 主な取り組み内容 都市計画の見直しにおいて、市街化調整区域内の既存産業用地や新複合交流拠点の市街化区域への編入」を具体的な取組内容としており、いずれの地区も市街化区域の編入はこの方針とも整合しています。

「須坂長野東インターチェンジ周辺第2地区」については、民間企業による開発事業が具体化され、計画的な市街地整備が確実となったため、また「五閑地区」は、民間企業により既に開発事業が行われ、市街地整備が図られているため、市街化区域への編入を行うものです。

#### ※区域区分とは

区域区分とは、都市計画法第7条において「都市計画区域について無秩序な市街化を抑制し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる」と規定されています。

この区域区分は、良好な市街地形成や、市街化調整区域の農地や自然的環境の保全ならびに市街地外への無秩序な宅地化の抑制等、良好な都市環境を形成するうえで、最も有効な手段と考えられます。

#### 《須坂都市計画区域区分の経緯》

当初決定	昭和46年1月28日
第1回見直し	昭和53年3月27日
第2回見直し	昭和61年8月14日
第3回見直し	平成5年6月24日
第4回見直し	平成11年9月27日
第5回見直し	平成16年5月13日
第6回見直し	平成24年1月26日
第7回見直し	令和4年5月23日