

変更理由書

須坂都市計画区域の地域地区は昭和 47 年に用途地域が当初決定され、その後の公共施設の整備、住宅地の拡大や都市計画道路の決定等に伴って市の総合計画に基づき土地利用の動向を勘案して用途を適正に配分することにより都市機能を維持増進し、住居環境の保全や商工業の利便の増進等を目的として適切な土地利用の誘導を図るため、決定や変更が行われてきた。

当地区においては、須坂市都市計画マスタープランの都市景観の基本方針に基づき、須坂市景観計画に定める景観育成重点地区（須坂地区）の範囲内において、伝統的建造物群を形成する環境を保存するため、伝統的建造物群保存地区（案）を決定する。

一方で、伝統的建造物群保存地区（案）と重複する都市計画道路の区間が存在することから、伝統的建造物群及びこれと一体を成してその価値を形成している環境を保存することにより本市の文化的向上を図るため、大字須坂字常盤町から大字須坂字八木沢の 3・5・2 号飯山線並びに大字須坂字常盤町から大字須坂字上町の 3・5・6 号八町線の一部区間を廃止する。

これら都市計画道路の廃止により用途地域界の根拠が無くなるため、今回用途地域界を変更する必要性が生じた。

廃止する都市計画道路沿道に定める第一種住居地域は、隣接する第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域と一体となって住宅地を形成すると共に、利便施設の立地を許容しつつ住環境の悪化をもたらす大規模な店舗や事務所等を排除するため、都市計画道路線から東側 25m 以内を沿道用途として定めている。

しかし、都市計画道路の廃止に伴い現道端を基準として東側 25m 以内を沿道用途とした場合、第一種住居地域であった敷地が第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域となることで建ぺい率や容積率等が変更され、従前同程度の住宅等の建て替えが困難となることから、空き家・空き地を誘発し、いわゆるスポンジ化による都市の衰退を招きかねない。

このため、現道端を基準として東側 30m 以内を第一種住居地域とすることにより、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、引き続き有効的で合理的な土地利用が図られるよう現在の土地利用の制限が及ぶ沿道宅地の境界に配慮しつつ、今後の居住を誘導すべき区域として住居環境並びに景観を保全し、良好な住宅地としての土地利用を図るものである。

また、廃止する都市計画道路沿道に定める近隣商業地域は、商業地域や第一種住居地域と隣接しており、地域住民の日用品の販売を主とした商業施設の立地

を誘導するため、計画道路線を用途地域界として定めている。都市計画道路の廃止に伴い、境界とするに適当な現道が存在し、また土地利用への影響も無いことから、現道端を用途地域界とし、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、従前同様に商業施設の立地を図るものである。