

## 上田都市計画用途地域変更理由書

本件は、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の都市計画変更に伴い、沿道の用途地域界の基準を変更後の計画線に変更するものである。

変更対象となる地区は、昭和48年の用途地域変更に伴い、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線から沿道25mが住居地域に、それ以北が第一種住居専用地域となり、平成7年には用途地域の指定替えに伴い、住居地域は第一種住居地域に、第一種住居専用地域は第一種低層住居専用地域に変更された。

また、本地区は上田市都市計画マスタープランでは複合用途系ゾーンとして位置付けており、用途の複合を許容することで、沿道の活性化と良好な住環境の保全を図ってきた。

都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の沿道は、主に戸建住宅と、テナントや小・中規模店舗などの商業系の建物が立地しており、混在した用途の建物が立地している。

沿道の第一種住居地域に隣接する地区は、第一種低層住居専用地域が指定されており、本地区においても、幹線道路の沿道として、用途の混在を許容しつつ、住宅の環境を保護する必要がある。

今回、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の計画幅員を12.0mから16.0mに変更することに伴い、沿道の用途地域界の基準が変わることから、用途地域界の基準を変更後の計画線に変更することによって、合理的な土地利用を図るものである。