

(別紙)

理由書

本町では、平成8年に用途地域の都市計画決定を行って以降、秩序ある土地利用や計画的な市街地の形成を図っている。

令和3年には、世羅町都市計画マスタープランにおいて、「いつまでも住み続けたい日本一のふるさと「農村都市せら」」の実現のため、まちづくりの基本方針等を定めるとともに、令和7年3月には、立地適正化計画を策定したところである。

今回の用途地域の変更は、今後の計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るために用途を指定するほか、土地利用の現況と用途地域の整合性を図り、計画的な土地利用の誘導を図るものである。

変更箇所及び変更理由は次のとおり。

1. 西上原地区

町の中心拠点の東側、甲山バイパス(国道 432 号)沿道の地区である。

用途地域決定当時は、甲山バイパスの整備に連動し、幹線道路の沿道において流通施設、自動車修理工場等の立地を図るべき区域として、「準工業地域」を指定していたが、現在は工業系の土地利用は無く、商業施設が立地している。

本地区は都市計画マスタープランにおいても「商業・業務系地区」と位置付けられており、引き続き都市機能の誘導を図るため「準工業地域」から「近隣商業地域」に変更する。

2. 本郷地区

町の中心拠点の北西側、国道 184 号と手綱川に挟まれた地区である。

用途地域決定当時は、製材工場や倉庫等が既に立地する地区であったため、「準工業地域」を指定していたが、近年、住居系土地利用が増加しており、また地区の大部分を占める大規模工場の撤退により、さらなる住宅地への転換が見込まれる状況にある。

本地区は都市計画マスタープランにおいても「住居系地区」と位置付けられており、居住の誘導を図るため「準工業地域」から「第一種住居地域」に変更する。

3. 寺町地区

町の中心拠点の西側、甲山バイパス(国道 432 号)の北側沿道部及びその後背地を含む地区である。

用途地域決定当時は、本地区一帯は優良な集団農地であったため、用途地域は未指定であったが、現在では甲山バイパス沿道部にはホームセンターや複合型商業施設が立地し、後背地は町道沿道部には主に低層住宅が立地している状況が見られる。

本地区は都市計画マスタープランにおいても甲山バイパス沿道部は「商業・業務系地区」、後背地は「住居系地区」と位置付けられており、引き続き都市機能及び居住の誘導を図る地区であることから、地区東側の用途地域との連続性を図り、「近隣商業地域」及び「第二種住居地域」を指定する。