

理 由 書

【用途地域の変更】

今回の用途地域の変更は、都市計画道路の計画の変更に伴う変更（山手植田線周辺地区（昭和区））です。

変更内容は以下の通りです。

地区名	変更前			変更後		
	用途地域	容積率/ 建蔽率	壁面 後退	用途地域	容積率/ 建蔽率	壁面 後退
山手植田線 周辺地区	第一種低層 住居専用地域	100%/ 30%	1.5m	第二種低層 住居専用地域	100%/ 30%	1.5m

1. 都市の将来像における位置づけ

当地区は、未着手都市計画道路の路線別の見直しの方向性を示す「未着手都市計画道路の整備について（第2次整備プログラム）」において、「廃止候補路線」と位置づけられた路線のうち、3・1・141号山手植田線の周辺地区です。

2. 計画の必要性

用途地域は市街地における土地利用規制の根本を成しており、その区域等の境界は、原則、地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましいとされています。

当地区は、用途地域等の境界となっている道路の滅失が発生し、境界が不明瞭となることから、別の地形地物等による新たな用途地域等の境界を設定する必要があります。

3. 計画の妥当性

用途地域等の境界が不明瞭となることから、新たな境界を設定するにあたり、周辺の土地利用の現況と用途地域等の指定状況から、区域の変更が最小限となるような境界に変更をすることは妥当であると考えます。