

佐久都市計画 用途地域変更
(雪窓地区)

計 画 書

御代田町

佐久都市計画用途地域の変更（御代田町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 140ha 約 145ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.5m 1.5m	— —	10m 10m	
小計	約 285ha						
第二種低層住居専用地域							
小計							
第一種中高層住居専用地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 39ha						
第二種中高層住居専用地域							
小計							
第一種住居地域	約 262ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 262ha						
第二種住居地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 24ha						
準住居地域	約 20ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 20ha						
近隣商業地域	約 5ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 5ha						
商業地域							
小計							
準工業地域	約 69ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小計	約 69ha						
工業地域							
小計							
工業専用地域							
小計							
合計	約 704ha	—	—	—	—	—	100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

■用途地域変更の必要性

今回、用途地域変更の対象となる雪窓地区は、しなの鉄道と北陸新幹線に挟まれた大林工業団地の南側に位置し、主要な道路として東西に一般県道借宿小諸線、南北に都市計画道路大林中央幹線が整備され、交通の利便性に恵まれた地域です。

本地区の土地利用においては、地区内に御代田南小学校、雪窓保育園などの文教施設と医療施設、介護保険施設などの厚生施設が立地し、また周辺には児童館、雪窓公園（都市公園）及び社会体育施設が隣接した公益的な土地利用が図られています。

このような状況の中、本町における人口推移は増加傾向にあり、今後も人口の増加が見込まれる一方で高齢化も一層進展し、平成27年には人口の4分の1以上を老年人口が占めると推計しています。

こうしたことから、本町において、本地区の核となる御代田南小学校の老朽化による建て替え事業に加え、今後のさらなる高齢化及び刻々と変化する医療情勢等に対応するため、病院等厚生施設の増築等が大きな課題となっており、「御代田町都市計画マスタープラン」においても、本地区を町民の子育て・教育、医療・福祉の増進に寄与する文教厚生拠点と位置づけていることから、今後も機能の維持、集積及び強化を図っていく必要があります。

以上から、本町の均衡ある発展と課題解決のため、文教厚生機能の増進を図る合理的な土地利用編成を進めるため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更するものです。

■用途地域設定の考え方

公共的施設の集積された地区でもあり、周辺施設・市街地との一体性や調和、御代田町全体の用途バランスを考慮するとともに、第一種低層住居専用地域に指定されてきた経過の中で、同様の住居系用途地域として第一種住居地域とするものです。

また、本地区については、周辺居住環境と調和した良好な市街地形成を図るため、合わせて地区計画を策定するものです。