

中野都市計画用途地域の変更
(中野市決定)

計画書

中野市

中野都市計画用途地域の変更（中野市決定）

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 32ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	9.4%
第一種中高層住居 専用地域	約 51ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.0%
第二種中高層住居 専用地域	約 36ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.6%
第一種住居地域	約 141ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	41.5%
第二種住居地域	約 6.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
近隣商業地域	約 20ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.9%
商業地域	約 14ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.1%
準工業地域	約 26ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.6%
工業地域	約 14ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.1%
合 計	約 340ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

準工業地域の松川工業地区では、住宅化が進んでおり、本地区並びに周辺地域を含めた居住環境の保全及び合理的な土地利用を図るため、用途地域を変更するものである。

都市計画変更理由書

中野市では、第2次中野市総合計画並びに中野市都市計画マスタープランの将来都市像である「緑豊かなふるさと 文化が香る元気なまち」及び基本目標の「活気のあるまち」「安心して暮らせるまち」「豊かな自然・歴史を受け継ぐまち」に基づいて都市計画を推進している。市街地では、住居、商業、工業の適正配置及び集团的土地利用による効率的な土地利用の推進及び市街地環境の維持、向上をめざして、用途地域を定めている。

準工業地域である松川工業地区は、中心市街地の北東周辺地域に位置し、半径1 km以内に中野市役所、長野電鉄信州中野駅、中野松川駅があり、立地条件に恵まれている。本地区の外周は、北・西・南側を第一種住居地域に接し、東側は用途地域無指定区域になっており、道路網は、北側が都市計画道路3・5・7西町上小田中線、東側が3・5・6辰巳町線(主要地方道須坂中野線)に接するなど、利便性の高い地区である。

本地区は、住宅や工場の混在していた地域であり、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便促進を図るため、準工業地域を指定していたが、平成30年度に実施した中野市都市計画基礎調査では本地区の準工業地域用途と現況用途で乖離があったため、中野市において現況調査を実施した。現在工場は無く、住宅や商業施設が多い地区となっている。

本地区並びに周辺地域は中野市の中心市街地であり、長野電鉄中野松川駅にも近いことから、中小規模の店舗や業務施設など生活利便施設の立地を許容する第一種住居地域に変更するとともに、隣接する用途地域との一体性及び合理的な土地利用を図るため、準工業地域から第一種住居地域に用途地域を変更するものである。

用途地域新旧対照表

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 32ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	9.4%
第一種中高層住居 専用地域	約 51ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	15.0%
第二種中高層住居 専用地域	約 36ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.6%
第一種住居地域	約 ¹³⁶ 141ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	^{40.0%} 41.5%
第二種住居地域	約 6.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
近隣商業地域	約 20ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.9%
商業地域	約 14ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.1%
準工業地域	約 ³¹ 26ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	^{9.1%} 7.6%
工業地域	約 14ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.1%
合 計	約 340ha	—	—	—	—	—	100.0%

上段朱書きは変更前の数値を示す。