

# 都市計画の案の理由書

## 【都市の将来像における位置付け】

十日町市においては、平成8年に用途地域の拡大、平成26年及び29年に用途地域の変更等、計画的な市街地の土地利用規制・誘導が行われてきたところである。今後においても、社会情勢の変化に伴い土地利用転換が進みつつある中で、より快適で活力のある都市を目指していくことが求められている。

### ●第二次十日町市総合計画

土地利用構想では土地の利用方針として、「十日町市街地は市域の中心地域として商業、工業、医療、交流など各種都市機能の充実と良好な居住環境形成に向けて計画的な土地利用を図ります。特に十日町駅を中心とする中心市街地においては、新たな交流機能や居住機能の整備等を進め、にぎわいのあるまちの顔として再生を目指します。」としている。

### ●十日町市都市計画マスタープラン

当該地を含む十日町西地域の地域づくりの目標の一つに「十日町駅西口周辺の基盤整備」とあり、土地利用方針では駅西地区の「魅力ある都市景観の形成」、西中央通り線沿道は「周辺環境との調和に配慮しつつ、沿道型の商業・サービス業施設立地の適正誘導を図ります」としている。

## 【都市計画の必要性】

当該地は、十日町駅西口という交通利便性、集客性の高い地区であり、居住者や駅利用者等の利便増進のための土地利用を図る必要性が高い。

その地理的な優位性を活用するため、商業やサービス施設の立地をより幅広く許容し、活力ある十日町市の新しい顔としてまちづくりを進めていく必要がある。このため、既存の第一種住居地域から、第二種住居地域に用途地域を変更する。

なお、当該地は、これまで良好な居住環境を形成するため、第一種住居地域での建築物の規制のもと土地区画整理事業を実施してきた経緯がある。このため、今後とも居住環境の保全を前提とし、用途地域変更に併せて地区計画を指定し、居住環境の著しい悪化を招くおそれのある施設については、立地を抑制する。

## 【位置・区域・規模の妥当性】

十日町駅の西口に位置し、都市計画道路西中央通り線沿道及び鉄道と都市計画道路高田町稲荷町線に挟まれた必要最小限の規模である。

また、道路等の地形地物を主な境界とした明確な区域とすることから、土地利用を混乱させるおそれはない。