

変更理由書

1 都市の将来像における位置づけ

「山ノ内町都市計画マスタープラン」（平成21年12月策定、令和5年3月改定）では、町のまちづくりの基本理念を「都市と自然、市街地と農村、生活と観光が共生した環境を次世代につなぎ、夢と希望があふれるまち」とし、これを実現させるために、「都市環境と自然環境が共生したまち」、「市街地と農村集落が共生したまち」、「住民生活と観光振興が共生したまち」の3つを基本目標とし、都市計画を推進している。

2 都市計画の必要性

当町は、昭和48年に用途地域の当初決定を行っている。その後、都市計画法の法改正等により、現在の用途地域は平成8年4月に都市計画決定されたものである。最終決定から20年以上が経過し、近年の社会情勢とりわけ人口減少が顕著であることから住居系用途として土地利用が進んでおらず、まとまった農地が残存する地区については、「山ノ内町都市計画マスタープラン」に基づき都市的土地利用から、現状に即した土地利用へと見直す必要がある。

3 都市計画変更の内容

「島崎地区」

本地区は、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域が指定されている。

当初、観光エリアとしての整備構想や保育園を含む地域として、民間開発による住宅地を想定していたが、その構想もなくなり、土地利用のほとんどが農地で、現況用途と乖離がある。

また、人口が減少していること、土地の形状も急峻な地形となっていること、道路整備も進んでいないこと等の理由から宅地開発の需要がないため、用途地域を指定した都市的土地利用から持続可能な農地としての土地利用を図るため、用途地域の指定のない地域に変更するものである。用途地域界を河川やがけ等の地形地物、小字界とする。

なお、令和2年度山ノ内都市計画基礎調査における人口推移及び将来人口の推計から、用途地域を縮小しても十分に人口が収容できる。