変 更 理 由

浜北中央北地区（遠州鉄道小林駅周辺）は、浜松市都市計画マスタープランにおいて市民の身近な生活サービスを提供する主要生活拠点として位置付けられ、また、浜松市立地適正化計画においても、生活サービス型の都市機能誘導区域に定められており、公共交通の利便性の高い立地を活かし生活圏域の日常生活を支える拠点として位置付けられている。

本地区は、令和3年の市街化区域編入に伴い用途地域を変更し、都市機能誘導を図る地区北側を第一種住居地域、居住誘導を図る地区南側を第一種中高層住居専用地域とした。

その後、土地区画整理組合によりまちづくり方針や目標が定められ、将来土地利用が具体化されたほか、令和5年の土地区画整理事業の事業計画変更では、拠点性を高めるため大街区の商業用地が拡大された。

このように本地区の状況が変化する中、都市計画の提案を契機に、都市計画変更の必要性について検討を進めた結果、土地区画整理事業により創出される大街区を第一種住居地域から近隣商業地域に、地区のシンボルロードとなる都市計画道路本通り線及び小林駅前線の沿道を第一種住居地域から第二種住居地域に変更する。

その他の区域については、道路の位置等、地形地物の変更に合わせて用途地域の区域を変更するものである。