

地区計画決定の理由書

1. 種類・名称

大網白里都市計画地区計画 国道128号沿道経田字井戸田地区地区計画

2. 理由

本地区は、大網白里市の西部で、東日本旅客鉄道株式会社外房線大網駅から東に約1.3kmの地点に位置し、外房地域を縦貫する広域幹線道路である国道128号に面していることから、市街化調整区域でありながら、都市的土地利用に対するポテンシャルが高い地区である。市総合計画及び都市計画マスタープランにおいては、国道128号の交通利便性を活用した沿道立地型の商業業務機能を誘導すべき地区に位置付けられている。

また、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準において、国道128号沿道は幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用を目指すとしており、市街化調整区域の地区計画による、適切な土地利用の誘導を行うこととしている。

近年、国道128号の4車線化整備や大網白里スマートインターチェンジの開通等、広域自動車交通の利便性が向上することにより、国道128号沿道における沿道サービス機能のニーズが高まっており、適切に開発誘導する必要性が生じている。

この度、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準に基づき、都市計画（地区計画）の提案がなされたところであり、当該沿道環境として適切かつ必要な計画と認められることから、周辺環境に配慮しつつ沿道型商業業務機能を適切に誘導することを目標に、地区計画を決定するものである。