理　由

国分都市計画用途地域は、当初昭和 62 年４月１日に都市計画決定し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成するため、約 1.14ha において用途地域を定め、以後、住居系用途地域を細分化する変更（平成８年１月）、市街化動向が高まっている区域を商業系用途地域とする変更（平成 14 年４月）、大規模工場が撤退した工業地域を周辺地域との調和を図るために住居系用途地域とする変更（平成 20 年３月）、建築物形態規制地域に土地利用に合わせた用途の指定（令和２年３月）を経て、計画的かつ合理的な土地利用の規制・誘導に努めてきたところである。

「国分都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、土地利用の方針として、快適な生活環境の実現のため、今後の市街地進展の状況に応じ、用途地域の見直し等により土地利用の規制・誘導を検討するとし、また、「霧島市都市計画マスタープラン」では、秩序ある土地利用に向けた用途地域制度や地区計画制度の活用等について検討するとしている。

そのほか、本市が都市計画マスタープランに位置付け、目指すこととしている集約型多極連携ネットワーク都市構造のまちづくりにおいては、市街地地域に主要な都市機能を集積し、拠点性の強化及び定住化の促進を図るため、建築物の適正な配置と密度を持った土地利用の誘導が必要となっている。

そこで、本市の都市核を担う国分地域において商業・業務、サービス、医療・福祉、住居機能等の主要な都市機能の集積を適切に誘導するとともに、無秩序な市街地形成を抑制するため、工業系・商業系・住居系の土地利用が進展している当該地域において、土地利用の現況及び動向、道路の整備状況等を勘案し、幹線道路沿道にふさわしい業務等の利便増進のため近隣商業地域の拡大、及び工業系土地の適正配置のために工業地域への用途地域の変更を行うものである。