

交流・文化施設等整備検討委員会 専門委員会（公園広場部会）

会 議 次 第

日時：平成20年11月11日（火）午後5時～

場所：上田市役所本庁舎2階 第2応接室

1. 開 会

2. 議 事

(1) 市民公園・広場の内容及び配置について

資料1、2

(2) 今後の予定について

資料3

(3) その他

3. 閉 会

●配布資料

- ・資料1 市民ニーズの把握と整理（公園・広場関係）
- ・資料2 交流・文化施設（市民公園・広場）既存敷地図
- ・資料3 交流・文化施設等整備検討委員会 専門委員会及び部会の開催計画予定表

●参考資料

- ・資料4 地区計画（天神三丁目）
- ・資料5 土地利用計画関連資料

市民ニーズの把握と整理 (公園・広場関係)

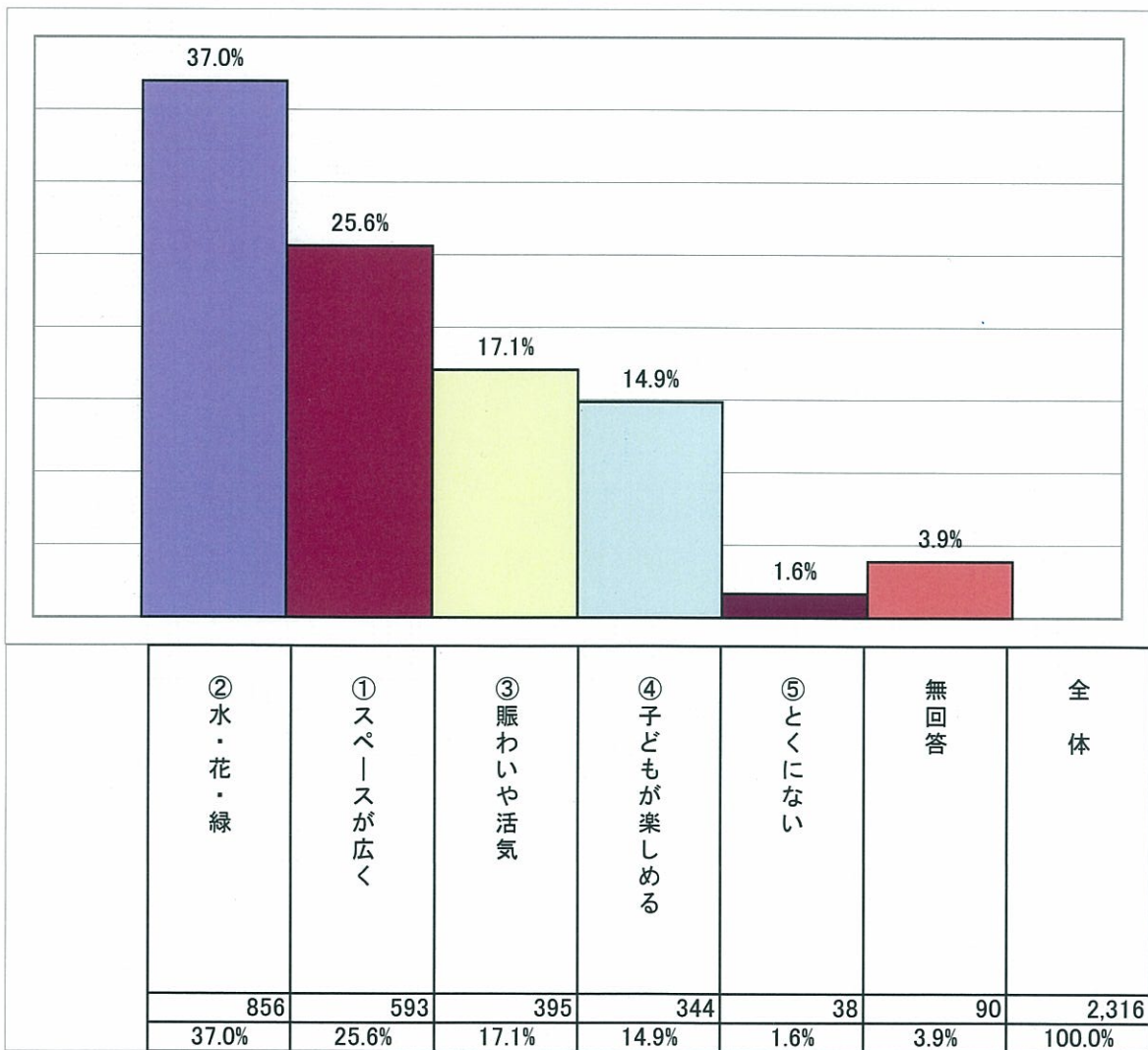
(これまでに多く出されている意見のまとめ) ※太字は特に多かった意見

大区分	中区分	小区分	内容
整備全体の基本コンセプト	基本理念、目標		子どもからお年寄りまでが気軽に訪れられる、利用しやすい、親しみのもてる施設 東信地区の中心都市として、市民が誇りに思える、上田市のシンボルとなる施設 自然を残し、千曲川などの風景を活かした、景観に配慮された施設 市外、県外からも人々が訪れ、観光、財政面でも上田市の活性化に繋がる施設
施設概要	公園	コンセプト	水・花・緑が多く、自然環境が保全され、心が癒されるような公園・広場【アンケート問5、回答率37.0% (第1位)】 スペースが広く自由に過ごせるような公園・広場【アンケート問5、回答率25.6% (第2位)】 ホール等と関連付けて催しができ、賑わいや活気に溢れている公園・広場【アンケート問5、回答率17.1% (第3位)】 子どもが安全に楽しく遊べ、遊具の整備や防犯に配慮した公園 子どもからお年寄りまで気軽に楽しめる公園 静かで落ち着ける公園
		その他	ウォーキングコース、ジョギングコースの整備 東屋や木陰など、日差しを遮る場所の設置 子ども用遊具の充実、アスレチック等の設置 遊具等はあまり置かないで、広いスペースを確保 噴水、池、せせらぎなど親水空間の整備 ドッグラン等、動物が入れる場所の設置 野外コンサートができるようなステージの設置 バーベキュー場の設置 トイレの充実 施設を小規模にして公園を広くする シンボリックなモニュメント等は不要 夜間、若者のたまり場にならないような管理体制 不法投棄、ペットの糞等の対策を十分に 災害時の避難場所としての整備
	交通	アクセス	周辺道路の整備、渋滞への配慮 シャトルバスの運行
		駐車場	スペースをできるだけ広く、駐車可能台数をできるだけ多く 大型車への配慮 高齢者、障がい者への配慮 立体駐車場の設置 500台以上 1,000台以上
	利用者配慮	バリアフリー等	段差を少なく ベンチ等を多く設置
	建設	建設費	将来的な維持・管理面まで見据え、過剰な投資・負担とならないような財政面への配慮【アンケート問6、回答率22.6% (第1位)】 市民や企業から寄付を募る
		設計	上田城、千曲川などの自然等、景観に十分配慮した設計にする 設計は有名な建築家が行うと使いにくい施設になる

## 市民公園・広場について

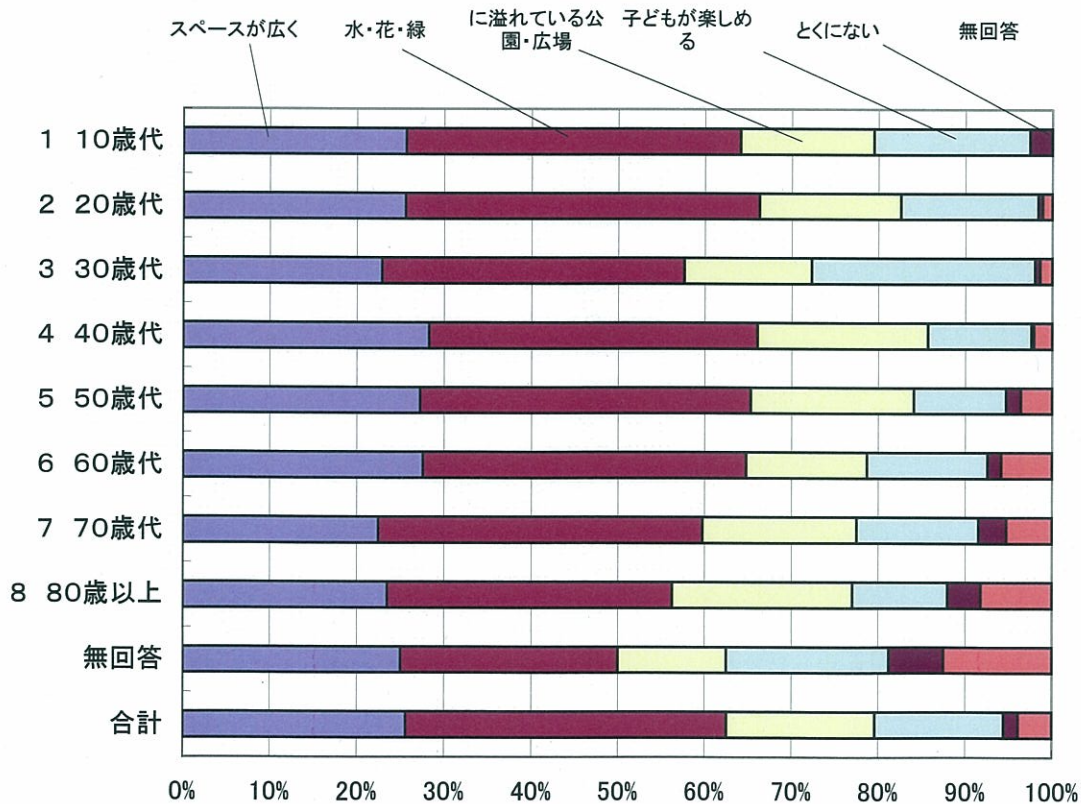
【問5】市民公園・広場は、どのように整備されればよいと考えますか。あてはまる番号に2つまで○印をつけてください。

1. スペースが広く自由に過ごせるような公園・広場
2. 水・花・緑が多く、自然環境が保全され、心が癒されるような公園・広場
3. ホール等と関連付けて催しができ、賑わいや活気に溢れている公園・広場
4. 遊具等が多く、とくに子どもが楽しめるような公園・広場
5. とくにない



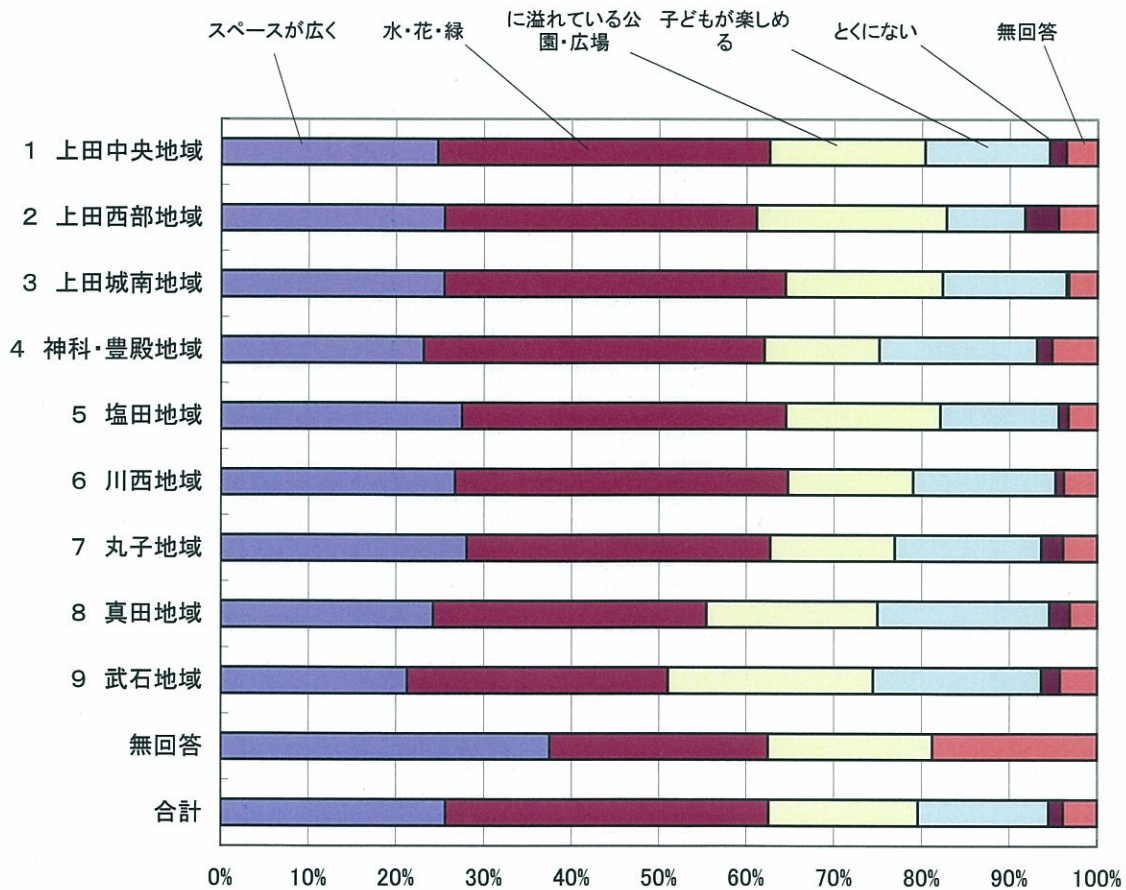
(年代別)

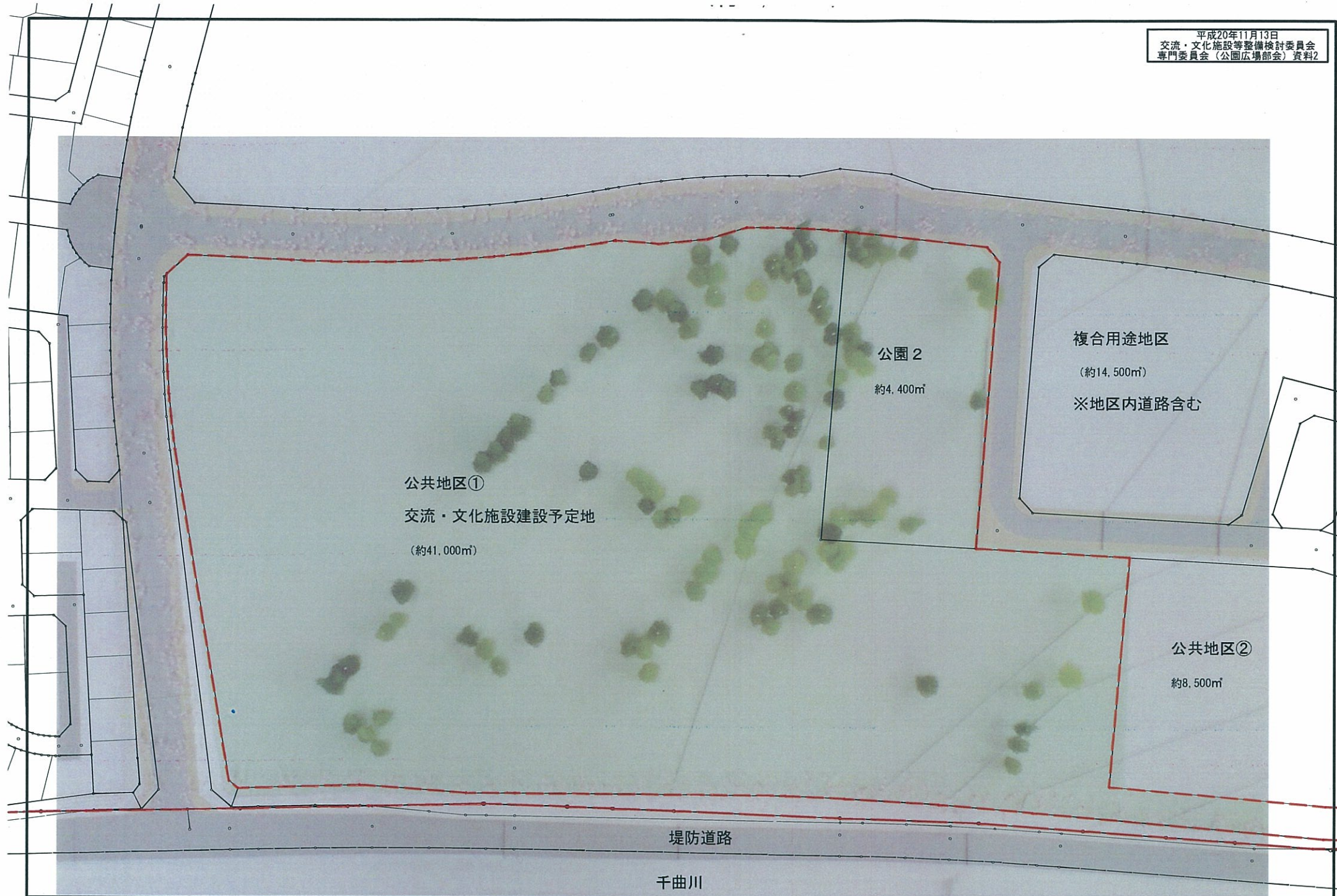
問NO	答1計	答2計	答3計	答4計	答5計	無回答	合計
内容	スペースが広く	水・花・緑	に溢れている公園・広場	子どもが楽しめる	とくはない		
1 10歳代	25.6% (10)	38.5% (15)	15.4% (6)	17.9% (7)	2.6% (1)	0.0% (0)	100% (39)
2 20歳代	25.5% (47)	40.8% (75)	16.3% (30)	15.8% (29)	0.5% (1)	1.1% (2)	100% (184)
3 30歳代	22.9% (81)	34.7% (123)	14.7% (52)	25.7% (91)	0.6% (2)	1.4% (5)	100% (354)
4 40歳代	28.3% (95)	37.8% (127)	19.6% (66)	11.9% (40)	0.3% (1)	2.1% (7)	100% (336)
5 50歳代	27.2% (113)	38.1% (158)	18.8% (78)	10.6% (44)	1.7% (7)	3.6% (15)	100% (415)
6 60歳代	27.6% (123)	37.2% (166)	13.9% (62)	13.9% (62)	1.6% (7)	5.8% (26)	100% (446)
7 70歳代	22.4% (77)	37.3% (128)	17.8% (61)	14.0% (48)	3.2% (11)	5.2% (18)	100% (343)
8 80歳以上	23.5% (43)	32.8% (60)	20.8% (38)	10.9% (20)	3.8% (7)	8.2% (15)	100% (183)
無回答	25.0% (4)	25.0% (4)	12.5% (2)	18.8% (3)	6.3% (1)	12.5% (2)	100% (16)
合計	25.6% (593)	37.0% (856)	17.1% (395)	14.9% (344)	1.6% (38)	3.9% (90)	100% (2,316)



(地域別)

問NO	答1計	答2計	答3計	答4計	答5計	無回答	合計
内容	スペースが広く	水・花・緑	に溢れている公園・広場	子どもが楽しめる	とくはない		
1 上田中央地域	24.7% (131)	37.9% (201)	17.7% (94)	14.2% (75)	1.9% (10)	3.6% (19)	100% (530)
2 上田西部地域	25.5% (40)	35.7% (56)	21.7% (34)	8.9% (14)	3.8% (6)	4.5% (7)	100% (157)
3 上田城南地域	25.4% (101)	39.0% (155)	17.9% (71)	14.1% (56)	0.3% (1)	3.3% (13)	100% (397)
4 神科・豊殿地域	23.1% (67)	39.0% (113)	13.1% (38)	17.9% (52)	1.7% (5)	5.2% (15)	100% (290)
5 塩田地域	27.5% (100)	37.1% (135)	17.6% (64)	13.5% (49)	1.1% (4)	3.3% (12)	100% (364)
6 川西地域	26.7% (28)	38.1% (40)	14.3% (15)	16.2% (17)	1.0% (1)	3.8% (4)	100% (105)
7 丸子地域	28.0% (79)	34.8% (98)	14.2% (40)	16.7% (47)	2.5% (7)	3.9% (11)	100% (282)
8 真田地域	24.2% (31)	31.3% (40)	19.5% (25)	19.5% (25)	2.3% (3)	3.1% (4)	100% (128)
9 武石地域	21.3% (10)	29.8% (14)	23.4% (11)	19.1% (9)	2.1% (1)	4.3% (2)	100% (47)
無回答	37.5% (6)	25.0% (4)	18.8% (3)	0.0% (0)	0.0% (0)	18.8% (3)	100% (16)
合計	25.6% (593)	37.0% (856)	17.1% (395)	14.9% (344)	1.6% (38)	3.9% (90)	100% (2,316)





交流・文化施設整備等検討委員会 専門委員会及び部会の開催計画予定表

平成20年11月13日  
 交流・文化施設等整備検討委員会  
 専門委員会(公園広場部会) 資料3

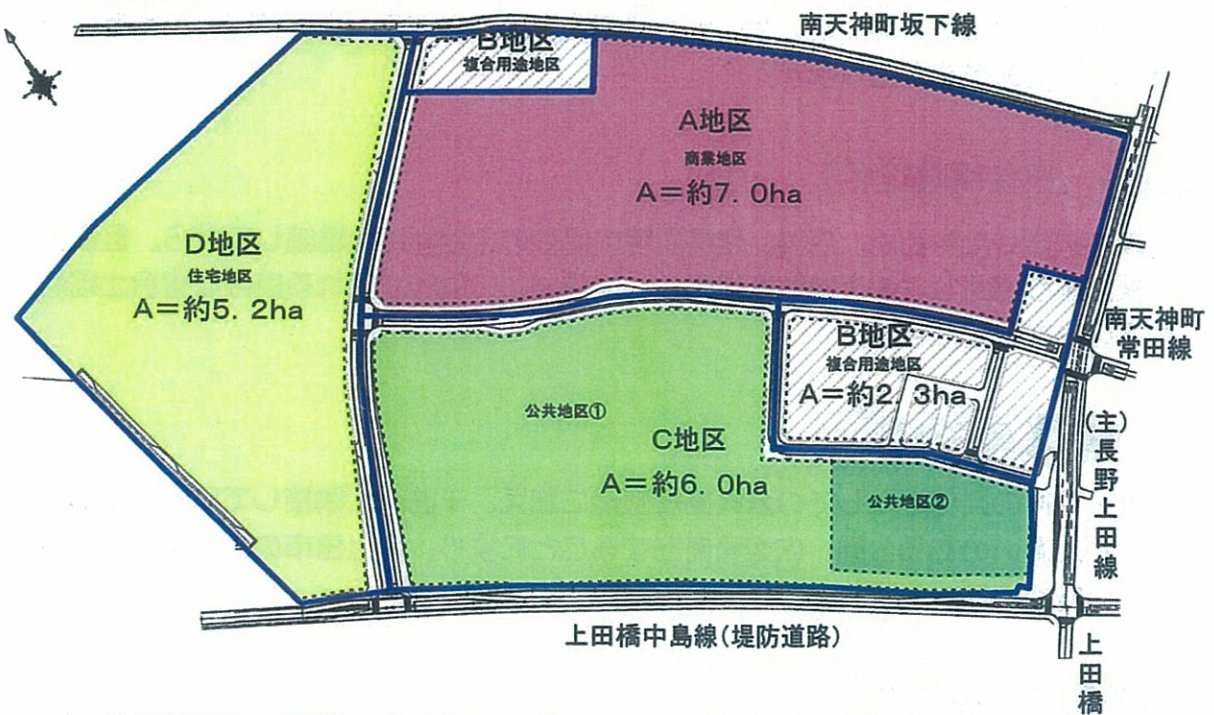
専門委員会及び部会名	期日	曜日	時間	会場	内容	委員出席範囲	
公園広場部会	平成20年	11月11日	火曜日	午後5時～7時	上田市役所3階 第2応接室	公園緑地及び広場の内容検討、 全体敷地・景観の検討	日端委員長、土本委員
美術館部会		11月13日	木曜日	午後3時～5時	上田駅前ビルパレオ内 2階会議室	美術館たたき台の検討	日端委員長、土本委員、 伊藤委員、太田委員、 滝澤委員
第2回専門委員会		11月21日	金曜日	午前10時～12時	都道府県会館 406号室	施設概要、内容検討	専門委員全委員
ホール部会		11月26日	水曜日	午前9時～11時	上田駅前ビルパレオ内 2階会議室	ホールたたき台の検討	日端委員長、美山副委員 長、土本委員、佐田委 員、津村委員、関 田委員
第3回専門委員会		12月8日	月曜日	午後5時30分 ～7時30分	東京国際フォーラム G509会議室	内容検討、中間報告素案作成	専門委員全委員
第4回専門委員会	平成21年	1月20日	火曜日	午前9時～11時	上田駅前ビルパレオ内 2階会議室	施設概要、内容検討、最終報告素案作成	専門委員全委員
第5回専門委員会		2月 日			上田駅前ビルパレオ内2階会議室(予 定)	公聴会結果反映、最終報告書修正案作成	専門委員全委員
第7回検討委員会	平成20年	12月10日	水曜日	午後1時～3時	上田商工会議所 4階議員会議室	中間報告書(素案)の検討	検討委員全委員 (なお、専門委員会から は、日端委員長、 土本委員、美山委 員)
第8回検討委員会		12月17日	水曜日	午後3時～5時	上田商工会議所 4階議員会議室	中間報告書(案)の検討	検討委員全委員 (なお、専門委員会から は、日端委員長、 土本委員、美山委 員)

# 地区計画のしおり

## 天神三丁目地区



### 計画図



◇ 地区計画の場所：天神三丁目（土地区画整理事業地内）

◇ 地区計画の面積：20.5ha



## 地区計画の目標

天神三丁目地区は、大規模工場跡地を核とした土地区画整理事業により、新たな都市基盤整備がされる地区です。上田駅に非常に近く、上田城、千曲川といった上田市の象徴的な場所にも隣接しているという立地特性もあります。

このことから、「公共施設の街なか立地による拠点性・求心力の向上」、「他地域や郊外に流れている消費者を呼び戻すための商業集積・魅力づくり」、「良好な住環境の創出による街なかの定住人口の確保」によるまちづくりを複合的・計画的に誘導することにより、魅力的な市街地の形成を図り、中心市街地を活性化していくことを地区整備の目標とします。



## 土地利用の方針

### A地区（商業地区）

市の中心市街地を広域性を持った賑わい拠点としていくため、オープンスペースと一体となったゆとりと賑わいのある拠点的商業施設の立地を図り、多様性と創造性のある商業地区の形成を図ります。

### B地区（複合用途地区）

地域に根ざした事務所、店舗、作業所等の既存の土地利用を継続しながら、区画整理事業により道路など都市基盤を整備し、住環境との調和が図れる良好な複合土地利用地区の形成を図ります。

### C地区（公共地区）

文化・芸術の発信地としての公共施設整備に加え、千曲川に隣接している立地特性を活かした潤いのある公園・広場整備をすることにより、新上田市のシンボルとなる質の高い空間の形成を図ります。

### D地区（住宅地区）

中心市街地の長期的な定住人口の確保に寄与する、緑豊かで良質な低層住宅地区の形成を図ります。

## 建築物等の整備の方針

- ☆ 各地区の土地利用方針に基づく適正な土地利用を促進し、良好な市街地形成を実現するため、建築物等の用途の制限について定めます。
- ☆ 地区の特性に対応した土地利用形態を誘導するとともに、敷地の細分化を防止し良好な市街地形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。
- ☆ 安全でゆとりある歩行者空間の確保を図るため、壁面の位置の制限を行うとともに、緑豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、いきいきとした雰囲気を実感できる空間とするため、垣又はさくの構造の制限について定めます。
- ☆ 市の都市拠点として、高質な都市空間及び魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限を定めます。
- ☆ あらゆる人が安全で安心して暮らせる市街地を形成するため、公衆の利用に供する公共公益施設、店舗及び業務施設等の出入口、通路、階段及び便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮した構造とします。

## その他の方針

- ☆ 地区内に存する既存樹木の保全・活用を図るとともに、地区内の緑化を推進します。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を促進し、緑豊かな市街地環境の形成を図ります。
- ☆ 上田城からの眺望景観、千曲川沿いや太郎山などの自然景観を踏まえ、周辺環境との調和を第一の旨とし、信州上田らしい質の高い市街地景観の形成に努めます。
- ☆ 公共スペース及び不特定多数の移動がある場所は、高齢者や身体障害者の利用に配慮し、バリアフリー構造とします。

以上の目標・方針に沿ったまちづくりを行っていただくために、建築物の敷地、構造、建築設備、用途に関する事項について、制限がかかります。この制限の内容については、上田市の建築条例にも規定されています。

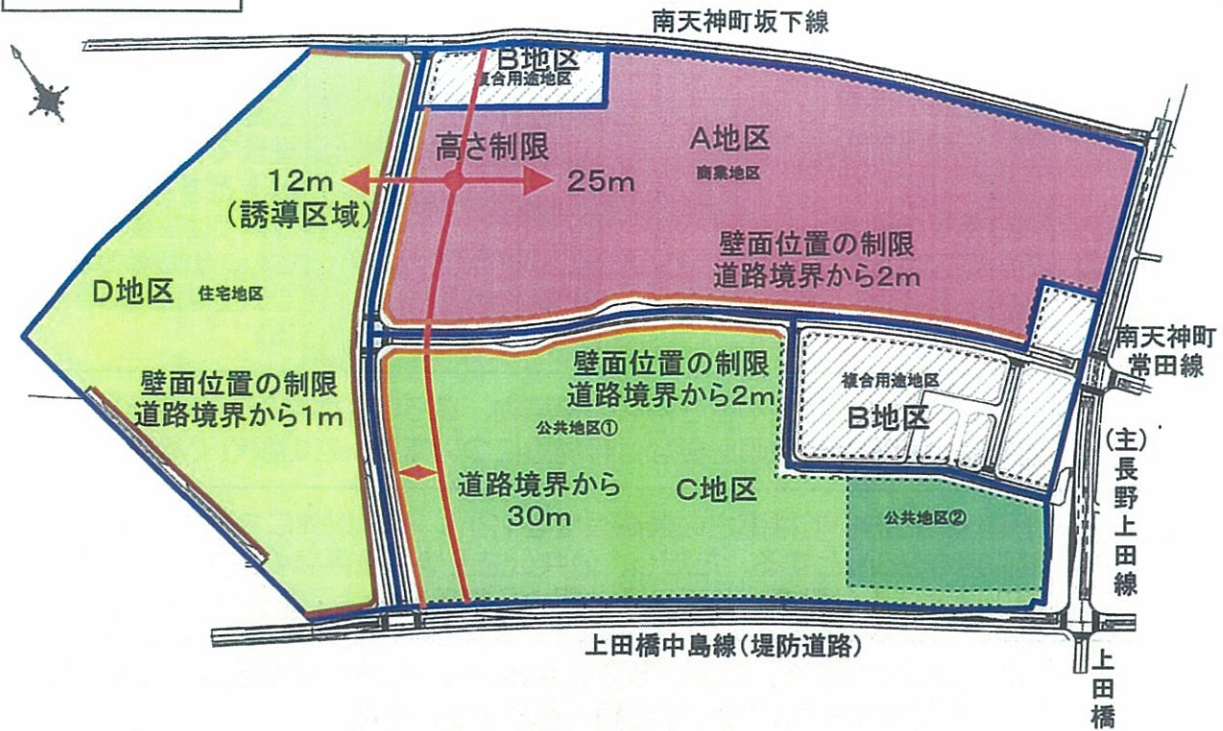
規制の内容は次のページです  
(地区整備計画)

# 地区整備計画

地区の区分	A地区 商業地区	B地区 複合用途地区	C地区 公共地区	D地区 住宅地区
区分の面積	約 7.0 ha	約 2.3 ha	約 6.0 ha	約 5.2 ha
建築物の用途の制限	この欄に掲げる建築物は、用途地域の規制に上乗せして建築できません。			この欄に掲げる建築物以外は建築できません。（第一種低層住居専用地域の用途制限と同様）
	住宅（兼用住宅を含む） 共同住宅、寄宿舍、下宿 倉庫業（貨物運送業）を営む倉庫 自動車教習所 照度が暗い又は見通し困難な客席のある喫茶店・バー、まあじゃん屋・パチンコ屋等、店舗型性風俗特殊営業施設 （風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設）	自動車教習所 照度が暗い又は見通し困難な客席のある喫茶店・バー、まあじゃん屋・パチンコ屋等 （風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号に規定する営業を営む施設）	自動車教習所 カラオケボックスその他これに類するもの 照度が暗い又は見通し困難な客席のある喫茶店・バー、まあじゃん屋・パチンコ屋等、スロットマシン・テレビゲーム等を備える施設、店舗型性風俗特殊営業施設 （風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号、8号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設）	住宅（兼用住宅を含む） 共同住宅、寄宿舍、下宿 学校（大学、高専、専修学校等を除く）、図書館等 神社、寺院、教会等 老人ホーム、福祉ホーム、保育所等 公衆浴場（風俗施設的な浴場は除く） 診療所 公益上必要な建物
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	—	1,000㎡	165㎡ ただし、可能な限り敷地面積確保に努める
ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。				

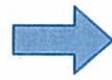
地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区
	商業地区	複合用途地区	公共地区	住宅地区
壁面の位置の制限	幹線道路の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0m以上とする。	—	幹線道路の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0m以上とする。	区画道路の境界線から建築物の主要な外壁までの距離は1.0m以上とする。(壁面については主要な構造部とし、出窓等の意匠については適用除外とする)
	ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。			
高さの最高限度	誘導区域においては高さの最高限度を12m、それ以外については高さの最高限度を25mとする。ただし、公共公益上やむを得なく、かつ、景観及び周辺環境に十分配慮されていると認められるものはこの限りでない。			
建築物の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分は、都市景観・住宅地景観に配慮した色調、デザインとする。</li> <li>② 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備や通信設備を除く)及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。</li> <li>③ 不特定多数の出入・移動が見込まれる建築物の出入口、通路、階段及び便所等については、高齢者や身体障害者に配慮した構造とする。</li> </ul>			
垣又はさくの構造の制限	沿道道路及び公園に面する部分に門、塀、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物の保安上及び管理上やむを得ないものについては、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 生垣</li> <li>② 樹木と組合せた塀、垣又はさく</li> <li>③ 景観に配慮した素材又は仕上げを行った塀、垣又はさく</li> </ul>			
緑化の制限	—	地区内の緑化を推進するとともに、敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の3/100とし、緑豊かな住環境の形成を図る。ただし、保安上及び管理上やむを得なく、周辺(100m以内)に基準以上の緑地が確保されているものはこの限りでない。		
広告物の制限	—	広告物は、自家用に限定するとともに、建物と一体性を持ち建物意匠と調和の取れたものとする。		

# 制限図



## 建築物の敷地面積の最低限度

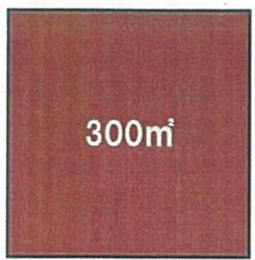
<基準時（都市計画決定時）>



基準日に最低敷地を満たしていない敷地については、その後の新築・建て替え・増築が可能です。

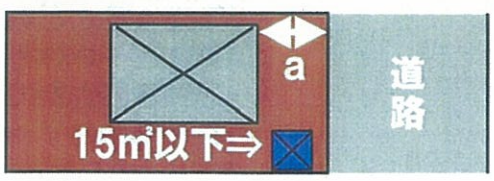


ただし、基準日以降に敷地の一部を売却したりして減らした場合、その後の新築・建て替え・増築はできません。既存の建築物は違法建築物になってしまいます。



また、基準時に最低敷地を越えていた土地を分割した時に、最低敷地面積未滿になった土地には、新築・建て替え・増築はできません。最低敷地未滿になった敷地の既存の建築物は違法建築物になってしまいます。

## 壁面の位置の制限



a : 道路の境界線から外壁までの距離  
aの距離は定めた数値以上の必要がありません。床面積15m<sup>2</sup>以下の建築物は除きます。

## 高さの最高限度



h：平均地盤面からの建築物の高さ  
(建築確認の必要な建築物の部分)

誘導区域：12m  
(住宅地区及び南北幹線道路から30m  
南東側の範囲)

その他の区域：25m



## 届出の手続き

地区計画の定められた地区では、建築物の建築や土地の区画形質の変更をする場合に、その工事着手の30日前までに上田市長へ必要書類を届出する必要があります。

その行為の内容は、地区計画に適合する必要がある、適合しない部分については、変更をしていただくことになります。

## 届出の対象

- ☆ 区画形質の変更（敷地を分割したり、道路をつくるなどの造成をする場合）
- ☆ 建築物の建築（新築・改築・増築・移転をする場合）
- ☆ 工作物の建設（看板、煙突、柱などを建設する場合）
- ☆ 建築物の用途の変更（店舗⇒住宅、住宅⇒工場などの用途を変更する場合）
- ☆ 建築物等の形態・意匠の変更（壁の塗り替えなどの建築物の外観を変更する場合）
- ☆ 門・塀・垣・さく・フェンス等の設置、変更、移転
- ☆ 樹木・緑地・花壇の削除・変更（公共地区・住宅地区のみ必要です）

## 届出の時期・書類

### ◆ 建築確認申請が必要な行為をする場合

建築確認申請前に、地区計画の内容と適合しているかどうかの判断ができる書類・図面を提出していただきます。行為の内容によって、提出していただく書類・図面が変わります。建築確認申請で作成する図面を基本とします。

### ◆ 建築確認申請が不必要な行為をする場合

例：敷地の分割、看板の設置、壁の塗り替え、塀・フェンスの設置、緑地の変更、増築・改築等でそれぞれの床面積の合計が10㎡以内のもの等です。

工事着手の30日前に、地区計画の内容と適合しているかどうかの判断ができる書類・図面を提出していただきます。行為の内容によって、提出していただく書類・図面が変わります。

## 届出先・問合せ先・手続き

届出書類の提出先・問合せ先は、上田市 都市建設部 都市計画課 調査計画担当になります。電話：0268 (22) 4100 内線 (1525)

事前相談

届出

審査・指導

適合通知書

工事着手の30日前

適合

建築確認申請

建築確認通知

※建築確認申請が必要な場合

工事着手



## 上田都市計画地区計画の決定（上田市決定）

都市計画天神三丁目地区計画を次のように決定する。

名 称	天神三丁目地区計画	
位 置	上田市天神三丁目	
面 積	約20.5 ha	
地区計画の目標	<p>本天神三丁目地区は、大規模工場跡地を核とした土地区画整理事業により、新たな都市基盤が整備される地区である。</p> <p>上田駅に非常に近く、上田城、千曲川といった上田市の象徴的な場所にも隣接しているという立地特性を踏まえ、「公共施設の街なか立地による拠点性・求心力の向上」、「他地域や郊外に流れている消費者を呼び戻すための商業集積・魅力づくり」、「良好な住環境の創出による街なかの定住人口の確保」によるまちづくりを複合的・計画的に誘導することにより、魅力的な市街地の形成を図り、中心市街地を活性化していくことを地区整備の目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区計画を定める区域は、次の区分により、それぞれの特性を生かした土地利用を誘導する。</p> <p><b>A地区(商業地区)</b> 市の中心市街地を広域性を持った賑わい拠点としていくため、オープンスペースと一体となったゆとりと賑わいのある拠点的商業施設の立地を図り、多様性と創造性のある商業地区の形成を図る。</p> <p><b>B地区(複合用途地区)</b> 地域に根ざした事務所、店舗、作業所等の既存の土地利用を継続しながら、区画整理事業により道路など都市基盤を整備し、住環境との調和が図れる良好な複合土地利用地区の形成を図る。</p> <p><b>C地区(公共地区)</b> 文化・芸術の発信地としての公共施設整備に加え、千曲川に隣接している立地特性を活かした潤いのある公園・広場整備をすることにより、新上田市のシンボルとなる質の高い空間の形成を図る。</p> <p><b>D地区(住宅地区)</b> 中心市街地の長期的な定住人口の確保に寄与する、緑豊かで良質な低層住宅地区の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地区の土地利用方針に基づく適正な土地利用を促進し、良好な市街地形成を実現するため、建築物等の用途の制限について定める。</li> <li>・地区の特性に対応した土地利用形態を誘導するとともに、敷地の細分化を防止し良好な市街地形成を図るため、敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>・安全でゆとりある歩行者空間の確保を図るため、壁面の位置の制限を行うとともに、緑豊かで潤いのある沿道景観の形成を図り、いきいきとした雰囲気を実感できる空間とするため、垣又はさくの構造の制限について定める。</li> <li>・市の都市拠点として、高質な都市空間及び魅力ある街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>・あらゆる人が安全で安心して暮らせる市街地を形成するため、公衆の利用に供する公共公益施設、店舗及び業務施設等の出入口、通路、階段及び便所等については、高齢者や身体障害者等の利用に配慮した構造とする。</li> </ul>
	その他の地域の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内に存する既存樹木の保全・活用を図るとともに、地区内の緑化を推進する。特に、沿道や敷地境界線沿いの緑化を促進し、緑豊かな市街地環境の形成を図る。</li> <li>・上田城からの眺望景観、千曲川沿いや太郎山などの自然景観を踏まえ、周辺環境との調和を第一の旨とし、信州上田らしい質の高い市街地景観の形成に努める。</li> <li>・公共スペース及び不特定多数の移動がある場所は、高齢者や身体障害者の利用に配慮し、バリアフリー構造とする。</li> </ul>



	地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区
				商業地区	複合用途地区	公共地区	住宅地区	
				区分の面積	約7.0 ha	約2.3 ha	約6.0 ha	約5.2 ha
				次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
				① 住宅(兼用住宅を含む)	① 自動車教習所	① 自動車教習所	① 自動車教習所	① 建築基準法別表第二(イ)に規定する建築物以外の施設
				② 共同住宅、寄宿舎、下宿	② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号に規定する営業を営む施設	② カラオケボックス その他これに類するもの	② カラオケボックス その他これに類するもの	
				③ 倉庫業(貨物運送業)を営む倉庫		③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号、第8号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設	③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号、第8号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設	
				④ 自動車教習所				
				⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号、第7号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区	
			商業地区	複合用途地区	公共地区	住宅地区	
		区分の面積	約7.0 ha	約2.3 ha	約6.0 ha	約5.2 ha	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	----	1,000㎡	165㎡	ただし、可能な限り敷地面積確保に努める
		ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。					
		壁面の位置の制限	幹線道路の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0m以上とする。	----	幹線道路の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0m以上とする。	区画道路の境界線から建築物の主要な外壁までの距離は1.0m以上とする。(壁面については主要な構造部とし、出窓等の意匠については適用除外とする)	
		ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。					
		高さの最高限度	誘導区域においては高さの最高限度を12m、それ以外については高さの最高限度を25mとする。ただし、公共公益上やむを得なく、かつ、景観及び周辺環境に十分配慮されていると認められるものについてはこの限りでない。				
		建築物の形態又は意匠の制限	① 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分は、都市景観・住宅地景観に配慮した色調、デザインとする。 ② 高架水槽、クーリングタワー等の建築設備(避雷設備や通信設備を除く)及び付帯施設については、道路、公園等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。 ③ 不特定多数の出入・移動が見込まれる建築物の出入口、通路、階段及び便所等については、高齢者や身体障害者に配慮した構造とする。				
		垣又はさくの構造の制限	沿道道路及び公園に面する部分に門、へい、垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物の保安上及び管理上やむを得ないものについては、この限りでない。 ① 生垣 ② 樹木と組合せた塀、垣又はさく ③ 景観に配慮した素材又は仕上げを行った塀、垣又はさく				
緑化の制限	----	地区内の緑化を推進するとともに、敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を敷地面積合計の3/100とし、緑豊かな住環境の形成を図る。ただし、保安上及び管理上やむを得なく、周辺(100m以内)に基準以上の緑地が確保されているものはこの限りでない。					
広告物の制限	----	広告物は、自家用のものに限定するとともに、建物と一体性を持ち建物意匠と調和の取れたものとする。					

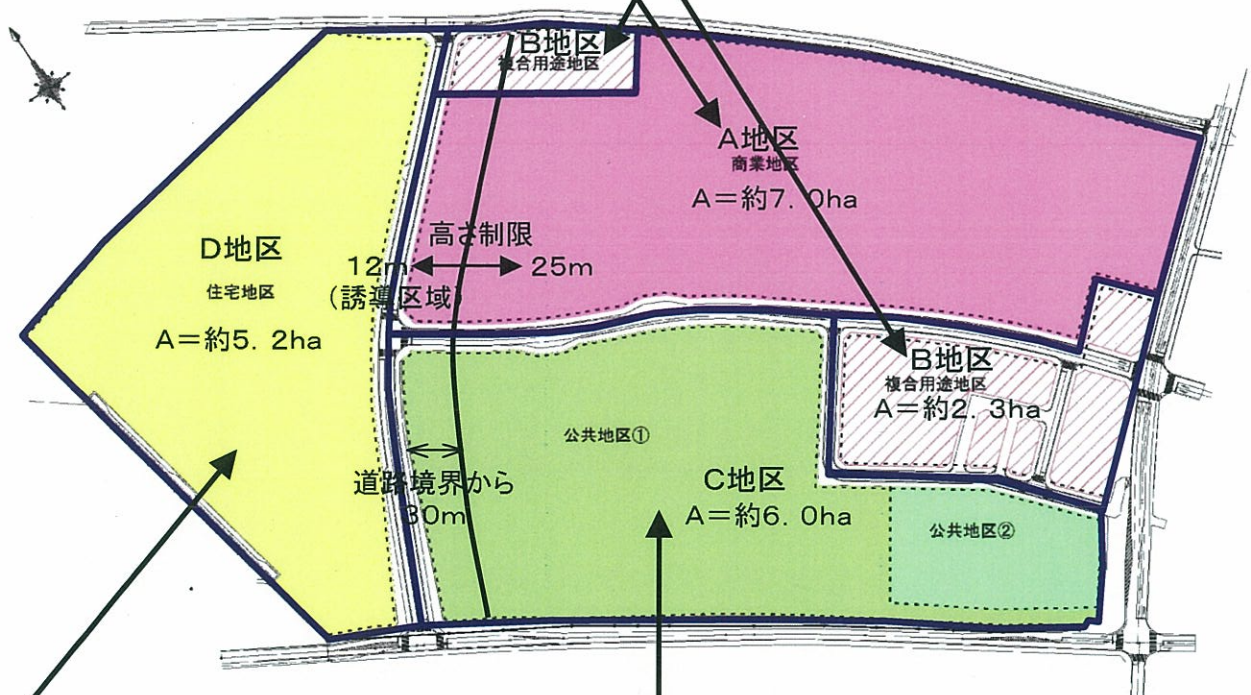
「区域は計画図表示のとおり」

## A地区（商業地区）

- ・住宅(兼用住宅含む)、共同住宅、寄宿舍、下宿、倉庫業、自動車教習所、麻雀店、パチンコ店は建築できない。+近隣商業地域の用途規制
- ・最低敷地 1,000㎡ (300坪)
- ・壁面等は幹線道路から2m以上後退する。
- ・建築物の形態・意匠については都市景観に配慮する。
- ・塀・垣・さくについては、生垣等景観に配慮する。

## B地区（複合用途地区）

- ・自動車教習所、麻雀店、パチンコ店は建築できない。+近隣商業地域の用途規制
- ・建築物の形態・意匠については都市景観に配慮する。
- ・塀・垣・さくについては、生垣等景観に配慮する。



## D地区（住宅地区）

- ・第一種低層住居専用地域と同様の用途規制
- ・最低敷地 165㎡ (50坪)
- ・壁面等は道路から1m以上後退する。
- ・建築物の形態・意匠については住宅地景観に配慮する。
- ・塀・垣・さくについては、生垣等景観に配慮する。
- ・敷地面積の3%は緑化する
- ・広告物は自家用に限定。

## C地区（公共地区）

- ・自動車教習所、カラオケボックス等、麻雀店、パチンコ店、ゲームセンターは建築できない。+近隣商業地域の用途規制
- ・最低敷地 1,000㎡ (300坪)
- ・壁面等は幹線道路から2m以上後退する。
- ・建築物の形態・意匠については都市景観に配慮する。
- ・塀・垣・さくについては、生垣等景観に配慮する。
- ・敷地面積の3%は緑化する。