

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	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>A地区(商業地区)</p> <p>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业施設の立地を図り、多様性と創造性のある商業地区の形成を図る。</p>
	<p>B地区(複合用途地区)</p> <p>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>C地区(公共地区)</p> <p>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>D地区(住宅地区)</p> <p>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"> 各地区的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。 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。 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。 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。 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。
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"> 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。 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。 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。

	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
			建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅(兼用住宅を含む)</p> <p>② 共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>③ 倉庫業(貨物運送業)を営む倉庫</p> <p>④ 自動車教習所</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第二(イ)に規定する建築物以外の施設</p>

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。				

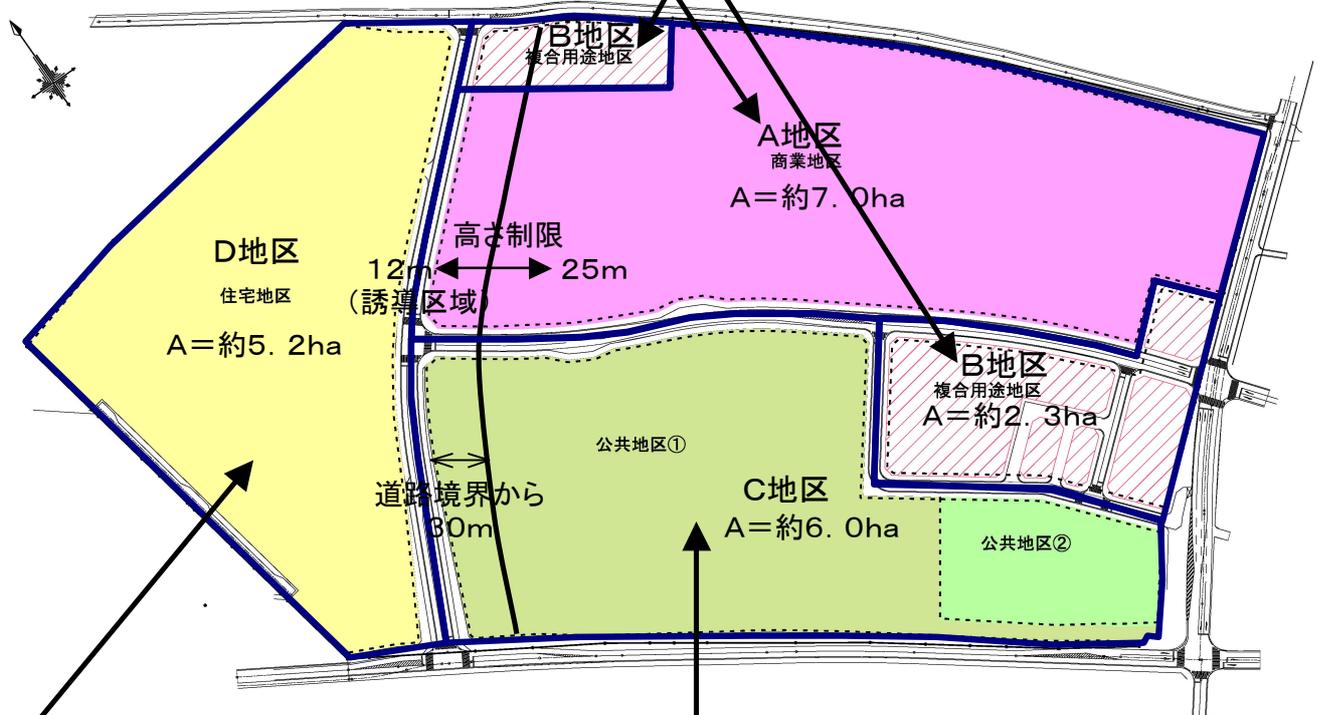
「区域は計画図表示のとおり」

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。