

上田都市計画用途地域の変更（上田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類 | 面 積 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備 考 |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|------------|---------------|-----------|-------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 57 ha | 6/10以下 | 4/10以下 | — | — | 10m | 3.6% |
| | 約 268 ha | 8/10以下 | 5/10以下 | — | — | 10m | 16.7% |
| | 約 11 ha | 10/10以下 | 6/10以下 | — | — | 10m | 0.7% |
| 小 計 | 約 336 ha | | | | | | 20.0% |
| 第二種低層住居専用地域 | — | — | — | — | — | — | — |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 5.4 ha | 15/10以下 | 5/10以下 | — | — | — | 0.3% |
| | 約 107 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 6.7% |
| 小 計 | 約 112 ha | | | | | | 7.0% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 52 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.2% |
| 第一種住居地域 | 約 431 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 26.9% |
| 第二種住居地域 | 約 38 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 2.4% |
| 準住居地域 | 約 82 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 5.1% |
| 近隣商業地域 | 約 65 ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 4.1% |
| | 約 61 ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 3.8% |
| 小 計 | 約 126 ha | | | | | | 7.9% |
| 商業地域 | 約 63 ha | 40/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 3.9% |
| | 約 8.3 ha | 50/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.5% |
| 小 計 | 約 71 ha | | | | | | 4.4% |
| 準工業地域 | 約 226 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 14.1% |
| 工業地域 | 約 110 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 6.9% |
| 工業専用地域 | 約 18 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 1.1% |
| 合 計 | 約 1,602 ha | | | | | | 100% |

※第一種住居地域については変更面積が1.0ha以下のため、面積変更無

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

染屋浄水場、諏訪形浄水場の機能更新の施設整備にあたり、区域の公共公益施設としての土地利用を維持していくため、当該施設の規制・誘導を図り各浄水場地区地区計画の決定とあわせ、面積約14haの区域について、用途地域を変更する。

理 由

本用途地域の変更案は、古里地区にある染屋浄水場一帯及び諏訪形地区にある諏訪形浄水場について、用途地域を変更するものである。

■染屋浄水場一帯

用途地域の変更対象地区は、市の水道施設である染屋浄水場及び周辺住宅を一帯とした約 11.3 ヘクタールの第一種低層住居専用地域を第二種住居地域に変更するものである。

変更対象地区に含まれる染屋浄水場は、用途地域指定がない大正 12 年の初期建設以降現在まで稼働し続けているが、昭和 48 年に「市浄水場を中心とし個人住宅を建設し環境の保護をはかる地区」として、周辺住宅と一帯的に住居系の用途地域が指定され、現在は第一種低層住居専用地域の用途地域が指定されているため既存不適格となっている。

■諏訪形浄水場

用途地域の変更対象地区は、県の水道施設である諏訪形浄水場約 3.3 ヘクタールのうち、約 2.83ha の第一種低層住居専用地域と約 0.47ha の第一種住居地域を第二種住居地域に変更するものである。

変更対象地区である諏訪形浄水場は、用途地域が昭和 26 年に当初決定された後、昭和 39 年の初期建設以降現在まで稼働し続けているが、昭和 48 年に周辺住宅と一帯的に第一種住居専用地域（現：第一種低層住居専用地域）の用途地域が指定されているため既存不適格となっている。

それぞれの地区において、今後、段階的に施設の更新及び耐震化を進め、引続き安全給水を確保していくことが求められているが、用途規制により老朽化対策や耐震化が大きな課題となっている。当地区を引続き第一種低層住居専用地域とすることは、今後の施設更新及び耐震化による安全給水を確保することを困難としかねず適当ではない。

そのため、本用途地域の変更案は、浄水場が安定給水の確保に向けた機能を担うべき役割を果たすことができるよう、浄水場機能の整備を図ることを目指すものである。

しかし、用途地域を変更することで浄水場及び隣接した低層住宅地の良好な住環境を阻害することが懸念されるため、用途地域の変更と併せて地区計画の決定が必要となる。

長野県の上小圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における土地利用に関する方針では、「既成市街地においては、地区内の開発・整備の状況や環境の変化に注視し、必要に応じて地区計画等の制度を活用するなど良好な居住環境の維持に努める。」としており、今後予定

している浄水場の施設更新後も良好な住環境を維持していく必要がある。

上田市都市計画マスタープランの中で掲げた都市づくりの目標のうち「豊かな自然・文化にふれ合える「安全・快適に暮らせる都市」」を実現するための施策の中で、安全な水供給に向け、老朽化した施設の更新事業や耐震対策を推進する旨を謳っている。また、本計画地を含むエリアは都市計画制度を効果的に活用して高層建築物の立地を抑制するなど、良好な低層住環境を守るルールづくりを検討することとしている。

このことから、浄水場に隣接した低層住宅地の良好な住環境及び環境保全に配慮しつつ、浄水場が安定給水の確保に向けた機能を担うべき役割を果たすことができるよう、周辺と一帯的で良好な住環境形成及び浄水場機能の整備を図ることを目指した地区計画を併せて決定する。

以上のことから、本案のとおり、既存の土地利用に適合する第二種住居地域に用途地域を変更し、合理的な土地利用を図ろうとするものである。

なお、用途地域の変更と併せて、地区計画の決定を実施することにより、合理的な土地利用を将来的に担保していくこととしたい。

新旧対照表

| 種 類 | 面 積 | 建築物の 容 積 率 | 建築物の 建 ぺ い 率 | 外壁の交 替距離の 限度 | 建築物の 敷地面積 の最低限度 | 建築物 の高さ の限度 | そ の 他 及 び 備 考 |
|--------------|----------------------|---------------|-----------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| 第一種低層住居専用地域 | 約 57 ha | 6/10以下 | 4/10以下 | — | — | 10m | 3.6% |
| | 約 282 ha 約 268 ha | 8/10以下 | 5/10以下 | — | — | 10m | 17.6% 16.7% |
| | 約 11 ha | 10/10以下 | 6/10以下 | — | — | 10m | 0.7% |
| 小 計 | 約 350 ha 約 336 ha | | | | | | 21.9% 20.0% |
| 第二種低層住居専用地域 | — | — | — | — | — | — | — |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 5.4 ha | 15/10以下 | 5/10以下 | — | — | — | 0.3% |
| | 約 107 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 6.7% |
| 小 計 | 約 112 ha | | | | | | 7.0% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 52 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 3.2% |
| 第一種住居地域 | 約 431 ha 約 431 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 26.9% 26.9% |
| 第二種住居地域 | 約 24 ha 約 38 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 1.5% 2.4% |
| 準住居地域 | 約 82 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 5.1% |
| 近隣商業地域 | 約 65 ha | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 4.1% |
| | 約 61 ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 3.8% |
| 小 計 | 約 126 ha | | | | | | 7.9% |
| 商業地域 | 約 63 ha | 40/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 3.9% |
| | 約 8.3 ha | 50/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.5% |
| 小 計 | 約 71 ha | | | | | | 4.4% |
| 準工業地域 | 約 226 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 14.1% |
| 工業地域 | 約 110 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 6.9% |
| 工業専用地域 | 約 18 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 1.1% |
| 合 計 | 約 1,602 ha | | | | | | 100% |

都市計画の策定の経緯の概要

上田都市計画用途地域の変更（上田市決定）

| 事 項 | 時 期 | 備 考 |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 長野県知事事前協議 | 令和 5年 9月14日（木） | |
| 公聴会の公告 | 令和 5年 9月15日（金） | 地元回覧、市HP |
| 地元説明 | 令和 5年 9月25日（月） 令和 5年 9月27日（水） | 諏訪形公民館 （12名） 染屋自治会館（8名） |
| 素案の閲覧 | 令和 5年 9月29日（金）～ 10月27日（金） | |
| 長野県知事事前協議回答 | 令和 5年 10月13日（月） | |
| 公聴会 （都市計画法第16条第1項） | 令和 5年 10月29日（日） | 公述の申出がなかつたため中止 |
| 上田市都市計画審議会 | 令和 5年 11月 9日（木） | |
| 長野県知事協議 （都市計画法第19条第3項） | 令和 5年 11月16日（木） | |
| 計画案の公告 （都市計画法第17条第1項） | 令和 5年 11月22日（水） | 市HP、市広報 |
| 計画案の縦覧 （都市計画法第17条第1項） | 令和 5年 11月24日（金）～ 12月 7日（木） | |
| 長野県知事協議回答 （都市計画法第19条第3項） | 令和 5年 12月13日（水） | |
| 上田市都市計画審議会 （都市計画法第19条第1項） | 令和 6年 2月22日（木） | |
| 決定告示 （都市計画法第20条第1項） | 令和 6年 3月 1日（金） | |