

準工業地域への特別用途地区の指定について

1 背景及び目的

今後の人口減少、少子・高齢化社会に対応し、都市の拡大成長から既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進等を目指し、平成18年「都市計画法」、「中心市街地活性化法」、「大店立地法」の3つの法律、いわゆる「まちづくり三法」の見直しが行われました。

この中で、都市計画法・建築基準法の一部改正では、大型店の適正な立地を実現することを目的として、床面積が1万㎡を超える大規模集客施設の立地可能な用途地域を3用途地域（商業地域、近隣商業地域、準工業地域）に限定し、都市計画区域の白地地域においても原則立地不可となりました（平成19年11月30日施行）。

ただし、準工業地域での大規模集客施設の立地は周辺地域の生活環境等に大きな影響を及ぼすことがあるため、状況に応じて各都市が規制を検討することとされており、当市のような地方都市においては国から中心市街地活性化基本計画の認定を受けるための条件にもなっています。

上田都市計画区域では国道18号線などの沿道型用途として、また、丸子都市計画区域では国道152号線沿いに点在して指定されており、大規模集客施設の立地を認めると無秩序な都市機能の拡散につながりかねない状況にあります。

「上田市総合計画」や策定中の「上田市都市計画マスタープラン」では、コンパクトに集積した都市構造へ誘導するなど、三法の法改正の趣旨に加え、豊かな自然環境や歴史的資産など各地域の特色を生かした個性豊かな地域づくりを目指すこととしています。

以上から、今後の大規模集客施設の適正な立地を目指すために準工業地域における立地規制が必要であると考えており、「特別用途地区」の都市計画決定の手続きを進めています。

2 特別用途地区の指定内容（素案）

- 都市計画：特別用途地区
- 種類：大規模集客施設制限地区（仮称）
- 対象区域：上田市の準工業地域の全域 A＝約226ha（別図のとおり）
うち、上田都市計画区域 A＝約136ha
丸子都市計画区域 A＝約90ha
- 規制内容：床面積1万㎡を超える大規模集客施設の立地制限
- 規制手法：建築基準法に基づく条例（上田市特別用途地区建築条例（仮称））

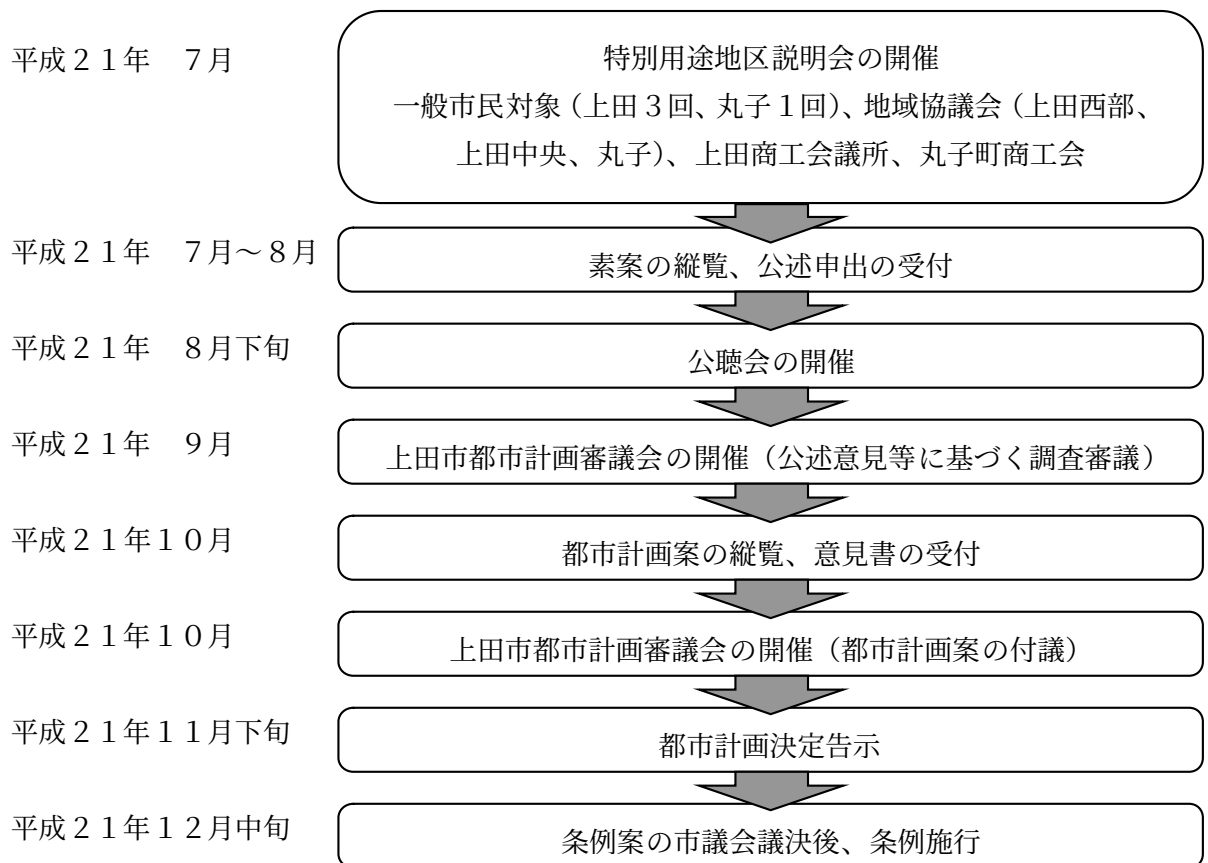
【大規模集客施設に該当するもの】

劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券販売所・場外車券（舟券）売場などで
床面積の合計が10,000㎡を超えるもの
（劇場などは客席が10,000㎡を超えるもの）

【大規模集客施設に該当しないものの例】

左記以外のものとして
住宅・共同住宅・事務所・ホテル・旅館・病院・診療所・学校・図書館・美術館・体育館・ボーリング場・学習塾・
左記の用途で床面積が10,000㎡以下のもの

3 今後のスケジュール(予定)



用語の説明

中心市街地活性化法

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律

大店立地法

大規模小売店舗立地法

用途地域・準工業地域

住宅、店舗、工場などさまざまな建物が無秩序に混在することを防ぐために土地利用の大枠を定めるもので、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度です。当市では、上田都市計画区域と丸子都市計画区域の2つ都市計画区域を指定している中に11種類の用途地域を定めています。

その中の1つである準工業地域は、主として軽工業の工場など環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図るための地域ですが、住居や店舗を建てることも可能であり、混在型の地域となっています。

特別用途地区

都市計画法に定める地域地区の1つで、土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める地区です。

具体的には、基本となる用途地域の制限の強化または緩和を行うため、「特別用途地区」を都市計画決定した上で、地区の特性や課題に応じて建築基準法に基づく「条例」を定め、建築物その他の工作物について必要な制限を行うこととなります。

上田都市計画で特別用途地区を指定する区域

「特別用途地区」指定範囲(準工業地域)

凡	例
-----	行政界
-----	都市計画区域界
地域地区	形態規制
第1種低層住居専用地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
第1種中高層住居専用地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
第2種中高層住居専用地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
第1種住居地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
第2種住居地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
準住居地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
近隣商業地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
商業地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
準工業地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
工業地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
工業専用地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
特別用途地区	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
高度利用地区	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
地区計画区域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
防火地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿
準防火地域	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿

準工業地域
面積 約136ha

縮尺1/25,000

丸子都市計画で特別用途地区を指定する区域

「特別用途地区」指定範囲(準工業地域)

準工業地域
面積 約90ha

凡 例	
— — — — —	行政境界
— — — — —	都市計画区域界
地域地区	形態規制
第1種低層住居専用地域	80 50
第1種中高層住居専用地域	80 50
第2種中高層住居専用地域	80 50
第1種住居地域	80 50
第2種住居地域	80 50
準住居地域	80 50
近隣商業地域	80 50
商業地域	80 50
準工業地域	80 50
工業地域	80 50
工業専用地域	80 50
特別用途地区	80 50
高度利用地区	80 50
地区計画区域	80 50
防火地域	80 50
準防火地域	80 50

縮尺1/25,000