

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 282 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	17.6%
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.7%
小 計	約 350 ha						21.9%
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 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.5%
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%

※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

3・5・17号 北天神町古吉町線の計画幅員を12.0mから16.0mに変更することに伴い、沿道の用途地域界の基準を変更後の計画線に変更することによって合理的な土地利用を図るものである。

上田都市計画用途地域変更理由書

本件は、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の都市計画変更に伴い、沿道の用途地域界の基準を変更後の計画線に変更するものである。

変更対象となる地区は、昭和48年の用途地域変更に伴い、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線から沿道25mが住居地域に、それ以北が第一種住居専用地域となり、平成7年には用途地域の指定替えに伴い、住居地域は第一種住居地域に、第一種住居専用地域は第一種低層住居専用地域に変更された。

また、本地区は上田市都市計画マスタープランでは複合用途系ゾーンとして位置付けており、用途の複合を許容することで、沿道の活性化と良好な住環境の保全を図ってきた。

都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の沿道は、主に戸建住宅と、テナントや小・中規模店舗などの商業系の建物が立地しており、混在した用途の建物が立地している。

沿道の第一種住居地域に隣接する地区は、第一種低層住居専用地域が指定されており、本地区においても、幹線道路の沿道として、用途の混在を許容しつつ、住宅の環境を保護する必要がある。

今回、都市計画道路3・5・17号北天神町古吉町線の計画幅員を12.0mから16.0mに変更することに伴い、沿道の用途地域界の基準が変わることから、用途地域界の基準を変更後の計画線に変更することによって、合理的な土地利用を図るものである。

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 考 備
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 57 ha						3.6%
	約 282 ha						17.6%
	約 282 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	17.6%
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.7%
小 計	約 350 ha						21.8%
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						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 24 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.5%
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						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						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%

※変更面積が1.0ha以下のため、変更面積無

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
地元説明	令和 4 年 8 月 2 9 日(月) 令和 4 年 8 月 3 0 日(火)	上田創造館(42名) 川辺泉田防災センター(10名)
長野県知事事前協議	令和 5 年 6 月 1 4 日(水)	
長野県知事事前協議回答	令和 5 年 7 月 1 8 日(火)	
公聴会の公告	令和 5 年 7 月 2 8 日(金)	
素案の閲覧	令和 5 年 8 月 4 日(金)～ 8 月 2 5 日(金)	R5. 7. 16 市報掲載
公聴会 (都市計画法第 1 6 条第 1 項)	令和 5 年 8 月 2 7 日(日)	公述の申出がなかったため中止
上田市都市計画審議会	令和 5 年 9 月 2 2 日(金)	
長野県知事協議 (都市計画法第 1 9 条第 3 項)	令和 5 年 9 月 2 7 日(水)	
計画案の公告 (都市計画法第 1 7 条第 1 項)	令和 5 年 9 月 2 8 日(木)	
計画案の縦覧 (都市計画法第 1 7 条第 1 項)	令和 5 年 9 月 2 9 日(金)～ 1 0 月 1 2 日(木)	意見書 0 件
長野県知事協議回答 (都市計画法第 1 9 条第 3 項)	令和 5 年 1 0 月 2 5 日(水)	
上田市都市計画審議会 (都市計画法第 1 9 条第 1 項)	令和 5 年 1 1 月 9 日(木)	
決定告示 (都市計画法第 2 0 条第 1 項)	令和 5 年 1 1 月 2 7 日(月)	