

# 第28回上田市都市計画審議会議案集

令和6年2月22日（木）

## 議案審議第1号

上田都市計画用途地域の変更について（上田市決定）

※古里地区、諏訪形地区の用途変更

上田都市計画用途地域の変更（上田市決定）

（案）

上 田 市

## 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

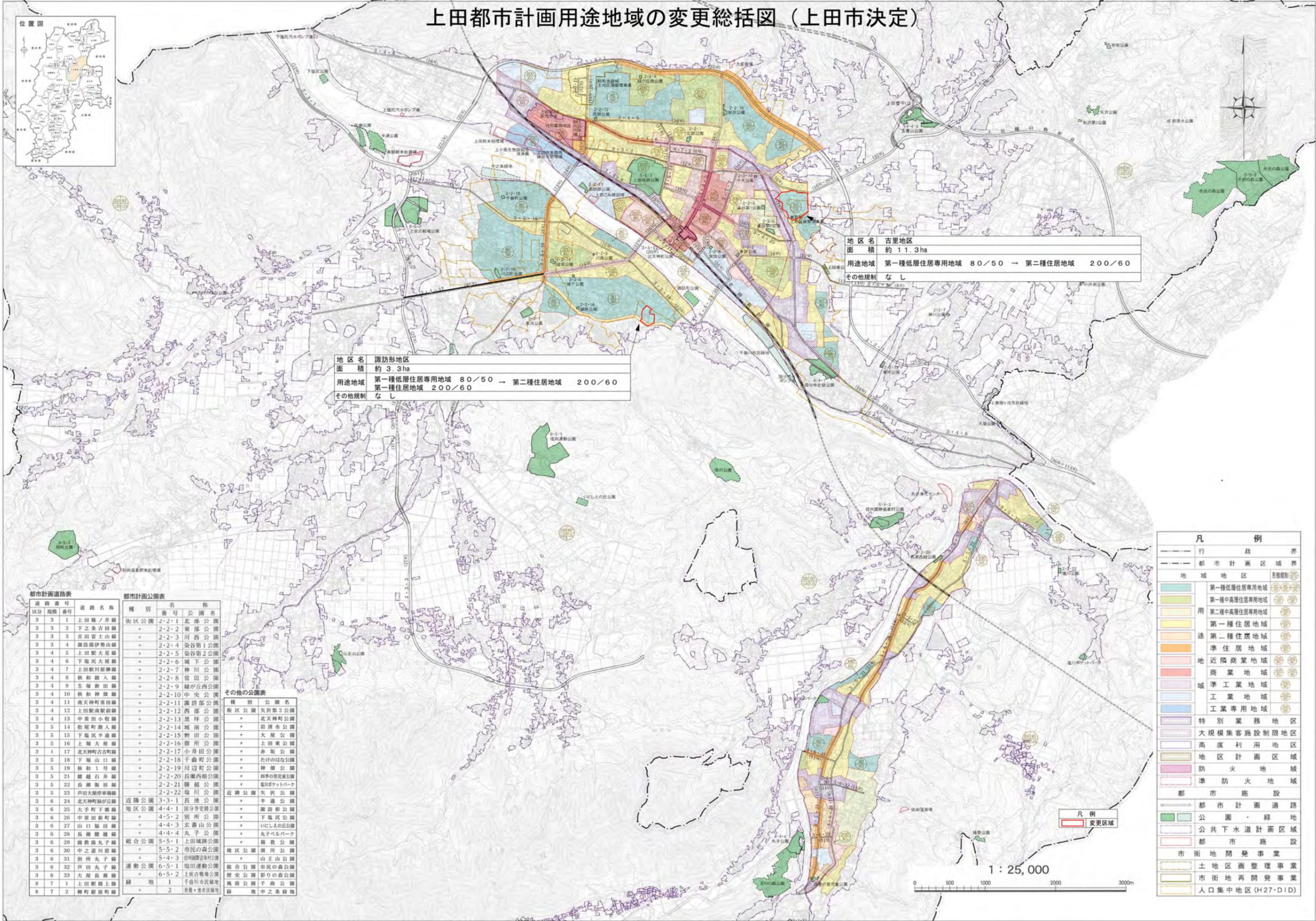
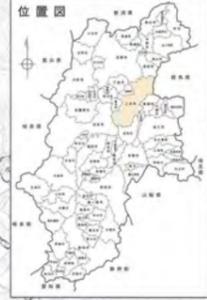
種 類	面 積	建築物の容 積 率	建築物の建 ぺい 率	外壁の交 替距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	そ の 他 及 び 考 備
第一種低層住居専用地域	約 57 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	3.6%
	約 282 ha 約 268 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	17.6% 16.7%
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.7%
小 計	約 350 ha 約 336 ha						21.9% 20.0%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 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 2月下旬	予定

# 上田都市計画用途地域の変更総括図（上田市決定）



**地区名** 古里地区  
**面積** 約 11.3ha  
**用途地域** 第一種低層住居専用地域 80/50 → 第二種住居地域 200/60  
**その他規制** なし

**地区名** 諏訪形地区  
**面積** 約 3.3ha  
**用途地域** 第一種低層住居専用地域 80/50 → 第二種住居地域 200/60  
**その他規制** なし

**都市計画道路表**

区分	規格	番号	道路名称
3	3	1	上田橋ノ井線
3	3	2	下之妻吉田線
3	3	3	吉田富士山線
3	3	4	諏訪部伊勢山線
3	4	5	上田駅大星線
3	4	6	下塩尻大星線
3	4	7	上田駅前線
3	4	8	秋和踏入線
3	4	9	生原新田線
3	4	10	秋和神原線
3	4	11	南天神町常田線
3	4	12	上田駅前線
3	4	13	中常田小牧線
3	5	14	松尾町踏入線
3	5	15	下塩尻半道線
3	5	16	上塩尻大原線
3	4	17	北天神町吉古町線
3	5	18	下塩尻山口線
3	5	19	秋和1号線
3	5	21	藤越石井線
3	5	22	長原藤原線
3	5	23	戸田大原線
3	6	24	北天神町藤原線
3	6	25	大平町下原線
3	6	26	中常田新町線
3	6	27	山口福田線
3	6	28	長原藤原線
3	6	29	長原藤原線
3	6	30	中之道川原線
3	6	31	別所九子線
3	6	32	戸田九子線
3	6	33	大原長原線
8	7	1	上田駅前線
8	7	2	別所新町線

**都市計画公園表**

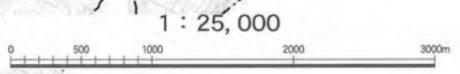
種別	番号	公園名
街区公園	2-2-1	北部公園
	2-2-2	東部公園
	2-2-3	川西公園
	2-2-4	染谷第1公園
	2-2-5	染谷第2公園
	2-2-6	城下公園
	2-2-7	神川公園
	2-2-8	常田公園
	2-2-9	緑が丘公園
	2-2-10	中央公園
	2-2-11	諏訪部公園
	2-2-12	西部公園
	2-2-13	黒坪公園
	2-2-14	城南公園
	2-2-15	新田公園
	2-2-16	御所公園
	2-2-17	小井田公園
	2-2-18	千曲町公園
	2-2-19	川辺町公園
	2-2-20	長原西組公園
	2-2-21	藤越公園
	2-2-22	塩川公園
近隣公園	3-3-1	長池公園
地区公園	4-4-1	領分寺堂前公園
	4-5-2	別所公園
	4-4-3	安善山公園
	4-4-4	九子公園
総合公園	5-5-1	上田城跡公園
	5-5-2	市民の森公園
	5-4-3	自由閣音楽村公園
運動公園	6-5-1	塩田運動公園
	6-5-2	上田古戦場公園
緑地	2	長原・港市民緑地

**その他の公園表**

種別	公園名
街区公園	矢沢第2公園
	北天神町公園
	岩清水公園
	大屋公園
	上田東公園
	赤坂公園
	たけのほな公園
	神原公園
	四季の里児童公園
	鬼形ケットパーク
近隣公園	矢沢公園
	半道公園
	諏訪部公園
	下塩尻公園
	丸平バルパーク
	南登公園
地区公園	黒川公園
	山王山公園
総合公園	市民の森公園
	歴史公園
	影りの森公園
	風致公園
	千曲公園
緑地	中之条緑地

**凡例**

---	行政界
---	都市計画区域界
■	地域地区
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	特別業務地区
■	大規模集客施設制限地区
■	高度利用地区
■	地区計画区域
■	防火地域
■	準防火地域
---	都市施設
---	都市計画道路
■	公園・緑地
■	公共下水道計画区域
---	都市施設
---	市街地開発事業
---	土地区画整理事業
---	市街地再開発事業
---	人口集中地区 (H27・D1D)

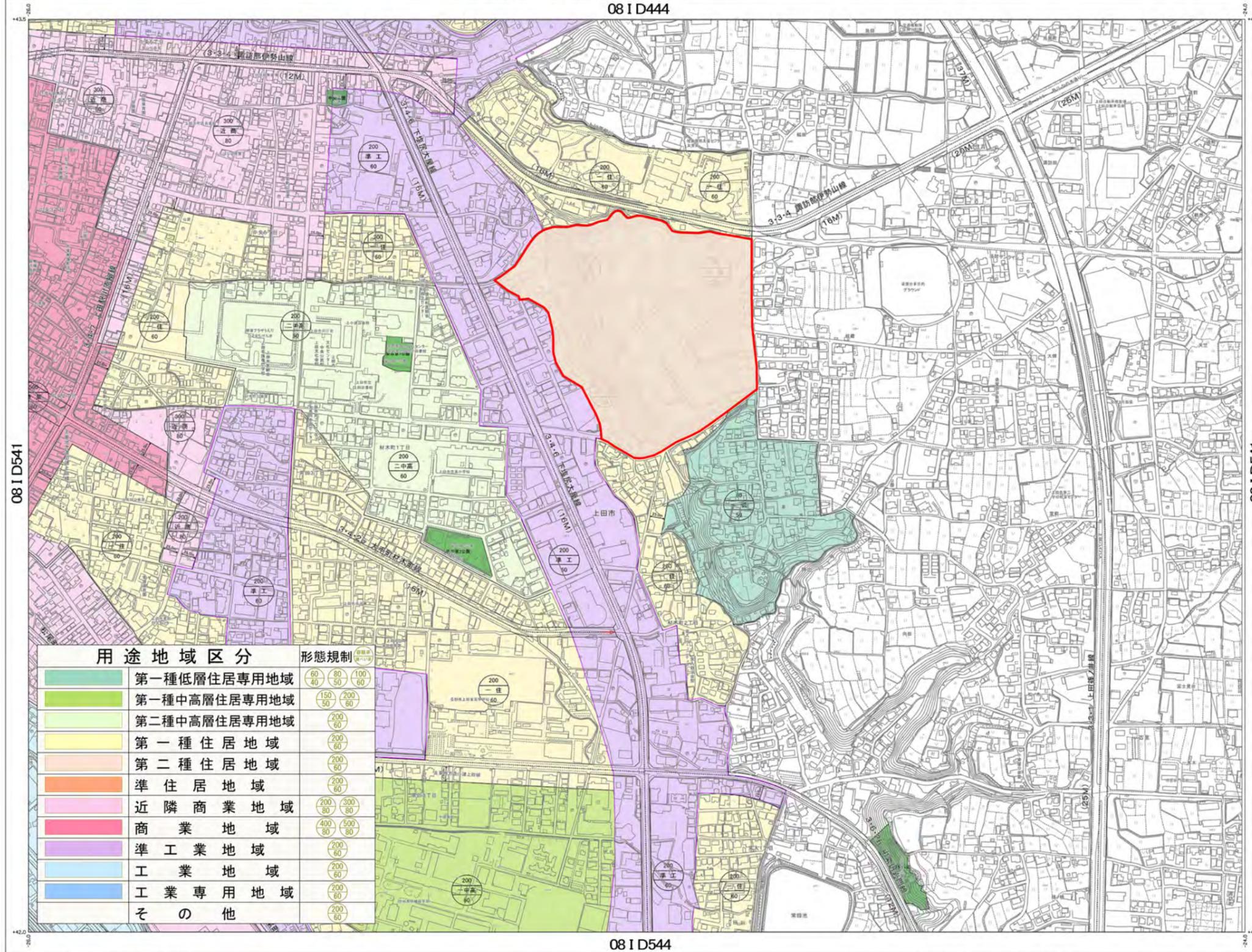




# 上田市基本図

081D444

081D542



用途地域区分	形態規制
第一種低層住居専用地域	80/80/100 40/50/60
第一種中高層住居専用地域	150/200 50/60
第二種中高層住居専用地域	200/200 60/60
第一種住居地域	200/200 60/60
第二種住居地域	200/200 60/60
準住居地域	200/200 60/60
近隣商業地域	200/300 80/80
商業地域	400/500 80/80
準工業地域	200/200 60/60
工業地域	200/200 60/60
工業専用地域	200/200 60/60
その他	200/200 60/60

記号

▲ 37.2	▲ 15.04	▲ 14.8	▲ 12.04	▲ 37.2	▲ 25.6	▲ 18.7
● 37.2	● 15.04	● 14.8	● 12.04	● 37.2	● 25.6	● 18.7
○ 37.2	○ 15.04	○ 14.8	○ 12.04	○ 37.2	○ 25.6	○ 18.7
△ 37.2	△ 15.04	△ 14.8	△ 12.04	△ 37.2	△ 25.6	△ 18.7
▽ 37.2	▽ 15.04	▽ 14.8	▽ 12.04	▽ 37.2	▽ 25.6	▽ 18.7
◇ 37.2	◇ 15.04	◇ 14.8	◇ 12.04	◇ 37.2	◇ 25.6	◇ 18.7
□ 37.2	□ 15.04	□ 14.8	□ 12.04	□ 37.2	□ 25.6	□ 18.7
○ 37.2	○ 15.04	○ 14.8	○ 12.04	○ 37.2	○ 25.6	○ 18.7
△ 37.2	△ 15.04	△ 14.8	△ 12.04	△ 37.2	△ 25.6	△ 18.7
▽ 37.2	▽ 15.04	▽ 14.8	▽ 12.04	▽ 37.2	▽ 25.6	▽ 18.7
◇ 37.2	◇ 15.04	◇ 14.8	◇ 12.04	◇ 37.2	◇ 25.6	◇ 18.7
□ 37.2	□ 15.04	□ 14.8	□ 12.04	□ 37.2	□ 25.6	□ 18.7
○ 37.2	○ 15.04	○ 14.8	○ 12.04	○ 37.2	○ 25.6	○ 18.7
△ 37.2	△ 15.04	△ 14.8	△ 12.04	△ 37.2	△ 25.6	△ 18.7
▽ 37.2	▽ 15.04	▽ 14.8	▽ 12.04	▽ 37.2	▽ 25.6	▽ 18.7
◇ 37.2	◇ 15.04	◇ 14.8	◇ 12.04	◇ 37.2	◇ 25.6	◇ 18.7
□ 37.2	□ 15.04	□ 14.8	□ 12.04	□ 37.2	□ 25.6	□ 18.7
○ 37.2	○ 15.04	○ 14.8	○ 12.04	○ 37.2	○ 25.6	○ 18.7
△ 37.2	△ 15.04	△ 14.8	△ 12.04	△ 37.2	△ 25.6	△ 18.7
▽ 37.2	▽ 15.04	▽ 14.8	▽ 12.04	▽ 37.2	▽ 25.6	▽ 18.7
◇ 37.2	◇ 15.04	◇ 14.8	◇ 12.04	◇ 37.2	◇ 25.6	◇ 18.7
□ 37.2	□ 15.04	□ 14.8	□ 12.04	□ 37.2	□ 25.6	□ 18.7

081D541

081D541

081D544

平成26年測量 1 平成27年11月最新空中写真 平成28年6月最新航空写真

1:2,500



「この図面は、国土院の提供による航空写真の測量成果に基づき作成されたものである。」「(測量法)第20条 第131号」

長野県上田市 新日航洋行株式会社

VIII - D53-4

## 議案審議第2号

上田都市計画地区計画の決定について（上田市決定）

※染屋浄水場地区、諏訪形浄水場地区の地区計画

上田都市計画地区計画の決定（上田市決定）

（染屋浄水場地区地区計画）

（案）

上 田 市

## 上田都市計画地区計画の決定（上田市決定）

都市計画染屋浄水場地区地区計画を次のように決定する。

名 称	染屋浄水場地区地区計画	
位 置	上田市古里	
面 積	約 11.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、上田菅平インターから南西約1.5kmに位置しており、上田市の水道施設である染屋浄水場が立地し、その東西は良好な環境の低層住宅の区域である。また、周辺は住居地域となっているほか、地区の北側は国道143号に接している。</p> <p>染屋浄水場は、大正12年の初期建設以降現在まで稼働し続けているが、現在では施設の老朽化対策や耐震化が大きな課題となっている。このため今後は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る。</p> <p>本地区計画は、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、染屋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、周辺と一体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	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>水道施設地区 水道施設地区として、周辺の良好な住環境及び自然環境を保全しつつ、染屋浄水場の機能更新が進められるよう、浄水施設の規制・誘導を図る。</p>
		<p>住宅地区 低層住宅と小規模な店舗等が共存する住みやすい良好な住宅地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道の安定供給と良好な住環境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>・ 土地利用の方針に基づく建築物の整備に伴い、良好な住環境を保全するため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度について定める。</li> <li>・ 日照を確保し、良好な住環境と景観を保全するため、壁面の位置の制限、各部分の高さの限度、日影による建築物の高さの限度、建築物等の高さの最高限度について定める。</li> <li>・ 長大な建築物による圧迫感や単調さを低減し、良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。</li> <li>・ 周囲に対する閉鎖感を低減し、緑が感じられる良好な市街地とするため、垣又はさくの構造の制限について定める。</li> </ul>
その他の地域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>周辺の良好な住環境と自然環境との調和を図るため、敷地内の既存樹木は積極的に保全を図り敷地内緑化に務める。</p>	

		地区の区分	水道施設地区	住宅地区
		区分の面積	約5.9ha	約5.4ha
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	次の各号に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 (2) 前号の建築物に附属するもの (3) その他市長がやむを得ないと認めるもの	次の各号に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)に規定する建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の8
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の5
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線までの距離は、4.0m以上としなければならない。ただし軒の高さが5.0m以下であるものについてはこの限りでない。 2 前項の規定は、前項の施工の際現に存する建築物で、前項の規定に抵触する建築物の部分については、当該部分の増改築の時までの間は適用しない。	---
		各部分の高さの限度		建築物の北側斜線(立上り+勾配)は、5m+1.25/1とする。
		日影による建築物の高さの限度		制限建築物: 軒高7mまたは3階以上 平均地盤面から: 1.5m 境界から: 5m~10mは3時間、10m超は2時間
		高さの最高限度	建築物の高さは、9m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。 2 前項の規定は、前項の施工の際現に存する建築物で、前項の規定に抵触する建築物の部分については、当該部分の増改築の時までの間は適用しない。	建築物の高さは、10mとする。ただし建築基準法第五十五条2から5に規定するものはこの限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物及び工作物の形態、色彩及び意匠は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 周辺の良好な住環境及び自然環境との調和が図られるよう、落ち着きのあるものとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁が長大な壁面となる場合は、形態や衣装の工夫により、圧迫感を感じさせないものとする。また、必要に応じ壁面緑化などにより、周囲の自然環境との調和が取れるよう配慮する。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めるものはこの限りでない。</p> <p>(1) 周囲の環境と調和し、かつ、住宅市街地にふさわしい街並みを形成するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。</p> <p>(2) 自家用広告物及び公益上必要なもの以外の屋外広告物は掲出してはならない。</p>	---
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、フェンスに沿って緑化したもの、又は透視性があるものとする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>1 高さ0.6mを超えない部分</p> <p>2 浄水場の保安のために設けるもの</p>	---
	土地の利用に関する事項	<p>敷地面積の100分の10に相当する面積以上の緑化面積を確保すること。</p>	---
	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項	<p>地区内の既存樹木は、良好な環境を確保するため、その維持と保全を図る。</p>	---

## 理 由

本地区計画案は、上田市の古里地区にある、市の水道施設である染屋浄水場及び周辺住宅を一带とした約 11.3 ヘクタールの区域を対象に決定するものである。

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り、施設の老朽化対策や耐震化が大きな課題となっている。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。

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、本地区計画案は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ている。

以上のことから、本案のとおり、染屋浄水場地区地区計画を決定し、良好で秩序ある土地利用を図ろうとするものである。

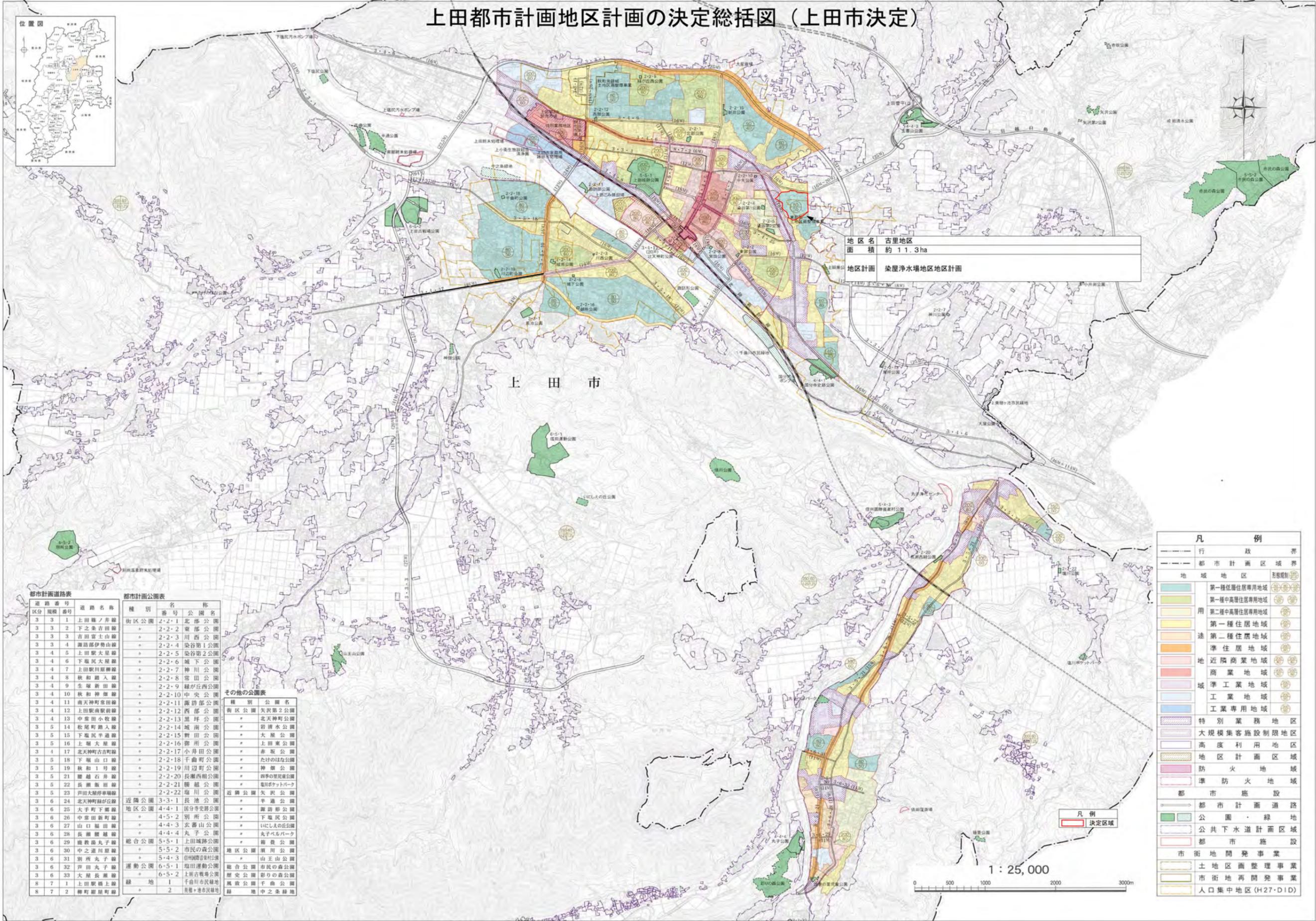
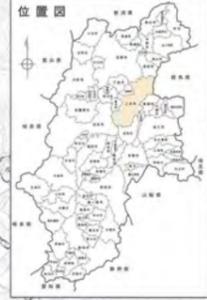
なお、地区計画の決定と併せて、用途地域の変更を実施することにより、合理的な土地利用を将来的に担保していくこととしたい。

## 都市計画の策定の経緯の概要

上田都市計画地区計画の決定（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 2月下旬	予定

# 上田都市計画地区計画の決定総括図（上田市決定）



地区名 古里地区  
 面積 約 11.3ha  
 地区計画 染屋浄水場地区地区計画

上田市

**都市計画道路表**

区分	区画	道路番号	道路名称
3	3	1	上田橋ノ井線
3	3	2	下之妻吉田線
3	3	3	吉田富士山線
3	3	4	諏訪部伊勢山線
3	4	5	上田駅大屋線
3	4	6	下塩尻大屋線
3	4	7	上田駅川原線
3	4	8	秋和踏入線
3	4	9	生原新田線
3	4	10	秋和神原線
3	4	11	南天神町常田線
3	4	12	上田駅南駅前線
3	4	13	中常田小牧線
3	5	14	松尾町踏入線
3	5	15	下塩尻半通線
3	5	16	上郷大原線
3	4	17	北天神町古吉町線
3	5	18	下塩尻山口線
3	5	19	秋和1号線
3	5	21	藤越石井線
3	5	22	長瀬原原線
3	5	23	戸田大輪停車場線
3	6	24	北天神町藤が丘線
3	6	25	大平町下郷線
3	6	26	中常田新町線
3	6	27	山口福田線
3	6	28	長瀬原越線
3	6	29	諏訪丸子線
3	6	30	中之道川原線
3	6	31	別所丸子線
3	6	32	戸田丸子線
3	6	33	大屋長瀬線
8	7	1	上田駅前上線
8	7	2	柳町新町線

**都市計画公園表**

種別	番号	公園名称
街区公園	2-2-1	北部公園
	2-2-2	東部公園
	2-2-3	川西公園
	2-2-4	染谷第1公園
	2-2-5	染谷第2公園
	2-2-6	城下公園
	2-2-7	神川公園
	2-2-8	常田公園
	2-2-9	緑が丘公園
	2-2-10	中央公園
	2-2-11	諏訪部公園
	2-2-12	西部公園
	2-2-13	黒坪公園
	2-2-14	城南公園
	2-2-15	新田公園
	2-2-16	御所公園
	2-2-17	小井田公園
	2-2-18	千曲町公園
	2-2-19	川辺町公園
	2-2-20	長瀬西組公園
	2-2-21	藤越公園
	2-2-22	塩川公園
近隣公園	3-3-1	長池公園
地区公園	4-4-1	領分寺堂野公園
	4-5-2	別所公園
	4-4-3	安善山公園
	4-4-4	丸子公園
総合公園	5-5-1	上田城跡公園
	5-5-2	市民の森公園
	5-4-3	自由閣音楽村公園
運動公園	6-5-1	塩田運動公園
	6-5-2	上田古戦場公園
緑地	2	千曲市民緑地
		長瀬市民緑地

**その他の公園表**

種別	公園名
街区公園	矢沢第2公園
	北天神町公園
	岩清水公園
	大屋公園
	上田東公園
	赤坂公園
	たけのはな公園
	神原公園
	四季の里公園
	鬼形ケットパーク
近隣公園	矢沢公園
	半通公園
地区公園	諏訪部公園
	下塩尻公園
	丸平バルパーク
	南登公園
地区公園	黒川公園
	山王山公園
総合公園	市民の森公園
	歴史公園
	影りの森公園
	風致公園
	千曲公園
緑地	中之森緑地

**凡例**

---	行政界
---	都市計画区域界
■	地域地区
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	特別業務地区
■	大規模集客施設制限地区
■	高度利用地区
■	地区計画区域
■	防火地域
■	準防火地域
---	都市施設
■	都市計画道路
■	公園・緑地
■	公共下水道計画区域
■	都市施設
■	市街地開発事業
■	土地区画整理事業
■	市街地再開発事業
■	人口集中地区 (H27・D1D)

1 : 25,000





上田都市計画地区計画の決定（上田市決定）  
（諏訪形浄水場地区地区計画）  
（案）

上 田 市

## 上田都市計画地区計画の決定（上田市決定）

都市計画諏訪形浄水場地区地区計画を次のように決定する。

名 称	諏訪形浄水場地区地区計画	
位 置	上田市諏訪形	
面 積	約3.3 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、上田駅から南約1.0kmに位置しており、長野県の水道施設である諏訪形浄水場が立地する区域である。また、周辺は一部田畑が残る良好な環境の低層住宅地となっている。</p> <p>諏訪形浄水場は、昭和39年の初期建以降現在まで稼働し続けているが、今後長期に及ぶ更新・耐震事業が必要となる施設が複数あり、安定給水を確保するためにも円滑に事業を推進することが必要となっている。</p> <p>本地区計画は、地区周辺の低層住宅地の良好な住環境及び環境保全に配慮しつつ、諏訪形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	周辺の良好な住環境及び自然環境を保全しつつ、諏訪形浄水場の機能更新が進められるよう、浄水施設の規制・誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の住環境を保全するため、建築物等の用途の制限について定める。</li> <li>・ 日照を確保し、圧迫感の低減を図るため、壁面の位置の制限について定める。</li> <li>・ 良好な住環境を保全するため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度について定める。</li> <li>・ 日照を確保し、良好な景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度について定める。</li> <li>・ 長大な建築物による圧迫感や単調さを低減し、良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。</li> <li>・ 周囲に対する閉鎖感を低減し、緑が感じられる良好な市街地とするため、垣又はさくの構造の制限について定める。</li> </ul>
	その他の地域の整備・開発及び保全に関する方針	周辺の良好な住環境と自然環境との調和を図るため、敷地内の既存樹木は積極的に保全を図り敷地内緑化に務める。

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	次の各号に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。 (1) 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 (2) 前号の建築物に附属するもの (3) その他市長がやむを得ないと認めるもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から隣地境界線までの距離は、4.0m以上としなければならない。ただし軒の高さが5.0m以下であるものについてはこの限りでない。 2 前項の規定は、前項の施工の際現に存する建築物で、前項の規定に抵触する建築物の部分については、当該部分の増改築の時までの間は適用しない。
		高さの最高限度	建築物の高さは、9m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。 2 前項の規定は、前項の施工の際現に存する建築物で、前項の規定に抵触する建築物の部分については、当該部分の増改築の時までの間は適用しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物の形態、色彩及び意匠は、周辺の街並みに配慮し、以下のとおりとする。 (1) 周辺の良好な住環境及び自然環境との調和が図られるよう、落ち着きのあるものとする。 (2) 建築物の外壁が長大な壁面となる場合は、形態や衣装の工夫により、圧迫感を感じさせないものとする。また、必要に応じ壁面緑化などにより、周囲の自然環境との調和が取れるよう配慮する。 2 屋外広告物を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めるものはこの限りでない。 (1) 周囲の環境と調和し、かつ、住宅市街地にふさわしい街並みを形成するよう、色彩、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。 (2) 自家用広告物及び公益上必要なもの以外の屋外広告物は掲出してはならない。
	土地の利用に関する事項	土地の利用に関する事項	敷地面積の100分の10に相当する面積以上の緑化面積を確保すること。
	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項	地区内の既存樹木は、良好な環境を確保するため、その維持と保全を図る。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、フェンスに沿って緑化したもの、又は透視性があるものとする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りでない。 1 高さ0.6mを超えない部分 2 浄水場の保安のために設けるもの	

## 理 由

本地区計画案は、上田市の諏訪形地区にある、県の水道施設である諏訪形浄水場の約 3.3 ヘクタールの区域を対象に決定するものである。

地区計画対象区域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地域（現：第一種低層住居専用地域）が指定されているため既存不適格となり、施設の老朽化対策や耐震化が大きな課題となっている。今後、段階的に施設の更新及び耐震化を進め、引き続き安全給水を確保していくことが求められている。

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、本地区計画案は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ている。

以上のことから、本案のとおり、諏訪形浄水場地区地区計画を決定し、良好で秩序ある土地利用を図ろうとするものである。

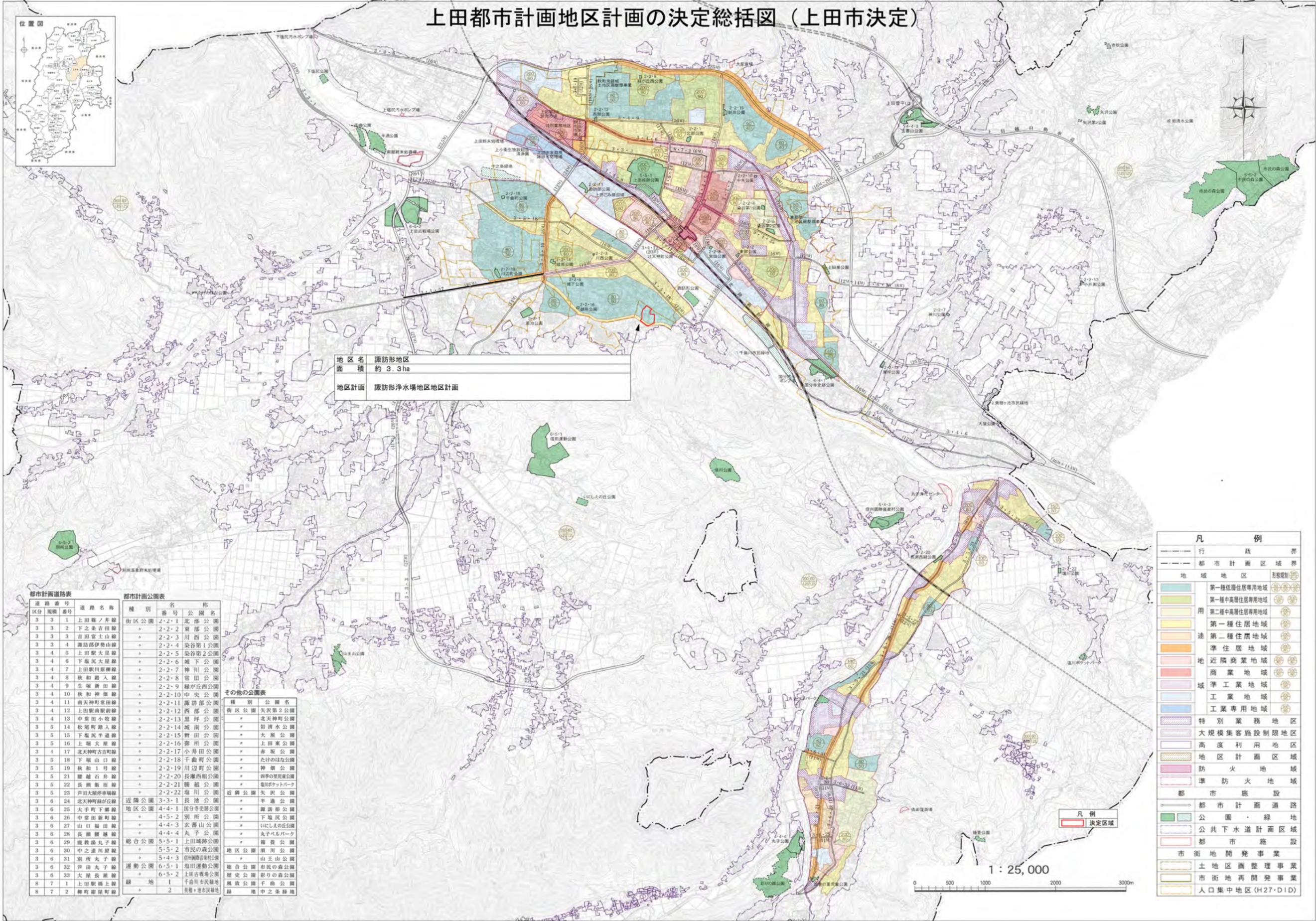
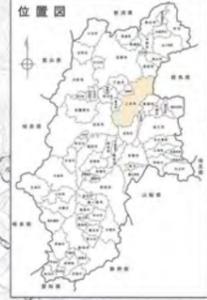
なお、地区計画の決定と併せて、用途地域の変更を実施することにより、合理的な土地利用を将来的に担保していくこととしたい。

## 都市計画の策定の経緯の概要

上田都市計画地区計画の決定（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 2月下旬	予定

# 上田都市計画地区計画の決定総括図（上田市決定）



地区名 諏訪形地区  
面積 約 3.3ha  
地区計画 諏訪形浄水場地区地区計画

都市計画道路表

区分	規格	番号	道路名称
3	3	1	上田橋ノ井線
3	3	2	下之妻吉田線
3	3	3	吉田富士山線
3	3	4	諏訪部伊勢山線
3	4	5	上田駅大星線
3	4	6	下塩尻大星線
3	4	7	上田駅川原線
3	4	8	秋和踏入線
3	4	9	生原新田線
3	4	10	秋和神原線
3	4	11	南天神町常田線
3	4	12	上田駅南駅前線
3	4	13	中常田小牧線
3	5	14	松尾町踏入線
3	5	15	下塩尻平通線
3	5	16	上塩尻大原線
3	4	17	北天神町古吉町線
3	5	18	下塩尻山口線
3	5	19	秋和1号線
3	5	21	藤越石井線
3	5	22	長瀬原原線
3	5	23	戸田大輪停車場線
3	6	24	北天神町駅前広場線
3	6	25	大平町下原線
3	6	26	中常田駅前線
3	6	27	山口福田線
3	6	28	長瀬原越線
3	6	29	諏訪丸丸線
3	6	30	中之道川原線
3	6	31	別所九子線
3	6	32	戸田丸丸線
3	6	33	大原長瀬線
8	7	1	上田駅前上線
8	7	2	柳町駅前線

都市計画公園表

種別	番号	公園名称
街区公園	2-2-1	北部公園
	2-2-2	東部公園
	2-2-3	川西公園
	2-2-4	染谷第1公園
	2-2-5	染谷第2公園
	2-2-6	城下公園
	2-2-7	神川公園
	2-2-8	常田公園
	2-2-9	緑が丘公園
	2-2-10	中央公園
	2-2-11	諏訪部公園
	2-2-12	西部公園
	2-2-13	黒坪公園
	2-2-14	城南公園
	2-2-15	新田公園
	2-2-16	御所公園
	2-2-17	小井田公園
	2-2-18	千曲町公園
	2-2-19	川辺町公園
	2-2-20	長瀬西組公園
	2-2-21	鶴越公園
	2-2-22	塩川公園
近隣公園	3-3-1	長池公園
地区公園	4-4-1	領分寺堂前公園
	4-5-2	別所公園
	4-4-3	安善山公園
	4-4-4	丸子公園
総合公園	5-5-1	上田城跡公園
	5-5-2	市民の森公園
	5-4-3	白河町市民公園
運動公園	6-5-1	塩田運動公園
	6-5-2	上田古戦場公園
緑地	2	千曲市民緑地
		長瀬市民緑地

その他の公園表

種別	公園名
街区公園	矢沢第2公園
	北天神町公園
	岩清水公園
	大屋公園
	上田東公園
	赤坂公園
	たけのほな公園
	神原公園
	四季の里公園
	鬼形ケットパーク
近隣公園	矢沢公園
	平通公園
地区公園	諏訪部公園
	下塩尻公園
	丸平バールパーク
	南登公園
地区公園	黒川公園
	山王山公園
総合公園	市民の森公園
歴史公園	影りの森公園
風致公園	千曲公園
緑地	中之条緑地

凡例

---	行政界
---	都市計画区域界
■	地域地区
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	特別業務地区
■	大規模集客施設制限地区
■	高度利用地区
■	地区計画区域
■	防火地域
■	準防火地域
---	都市施設
---	都市計画道路
■	公園・緑地
■	公共下水道計画区域
■	都市施設
■	市街地開発事業
■	土地区画整理事業
■	市街地再開発事業
■	人口集中地区(H27・D1D)

1 : 25,000



## 議案審議第3号

上田市都市計画マスタープランの改定について

# 上田市都市計画マスタープラン改定(案)【概要版】

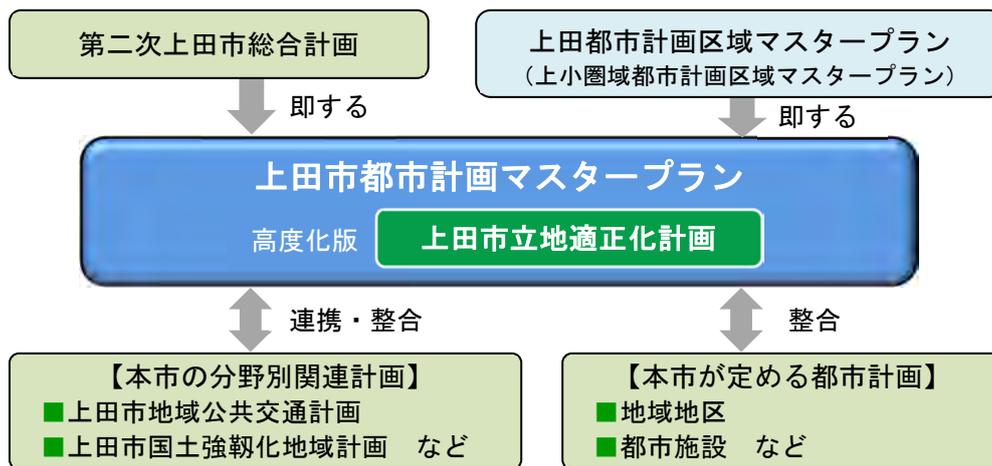
## 1. 都市計画マスタープランとは

### 1-1 都市計画マスタープラン策定の背景と目的

「都市計画マスタープラン」(都市計画法第18条の2市町村の都市計画に関する基本的な方針)は、土地利用のあり方や都市施設の整備方針などを具体的に定めるまちづくりの指針です。2015(平成27)年3月策定の「上田市都市計画マスタープラン」(以下「本計画」と言います。)以降に、「第二次上田市総合計画 後期まちづくり計画」(2021(令和3)年3月)が策定されています。上田市(以下「本市」と言います。)並びに長野県が策定する各種上位計画に即しながら、本市の各種関連計画と整合を図りつつ、社会情勢の変化に対応するために2024(令和6)年3月に見直しを行いました。

### 1-2 都市計画マスタープランの対象範囲と位置付け

本計画の対象範囲は、本市の一体的かつ持続可能なまちづくりの方向性を示していくため、「上田都市計画区域」及び真田地域や武石地域の都市計画区域外を含む市全域とします。



[図・都市計画マスタープランの位置付け]

### 1-3 都市計画マスタープランの目標年次

本計画は、基準年次を2024(令和6)年とし、目標年次は20年後となる2044(令和26)年とします。また、おおむね10年後の2034(令和16)年までについては、特に実現に向けた目標や具体的な方針を定めます。

なお、これらは社会情勢の変化や関連計画及び制度の新設や変更などにより、必要に応じて見直しを行います。



[図・都市計画マスタープランの目標年次]

## 2. 都市づくりの課題

<p>課題 1</p>	<p>集約型の土地利用による 持続可能な都市づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地の郊外化対策</li> <li>・中心市街地の賑わい創出</li> <li>・都市のスポンジ化対策</li> <li>・公共施設・生活利便施設などの立地誘導 など</li> </ul> 
<p>課題 2</p>	<p>道路ネットワークの充実と 公共交通の利便性向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路などの交通ネットワークの構築</li> <li>・生活道路の整備</li> <li>・歩行者・自転車道の確保</li> <li>・高齢化社会への対応</li> <li>・公共交通の充実と利用促進</li> <li>・まちなかにおける歩けるまちづくり など</li> </ul> 
<p>課題 3</p>	<p>産業の発展を支える 環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業の発展を支える交通・流通基盤などの整備</li> <li>・工業系市街地における土地利用規制・誘導</li> <li>・農林業の活性化</li> <li>・新たな雇用の場の創出 など</li> </ul> 
<p>課題 4</p>	<p>安全・安心で、快適に 暮らせる環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風水害や土砂災害などの被害を未然に防ぐ対策</li> <li>・都市の防災性の強化、防災意識の向上</li> <li>・防犯対策</li> <li>・医療・福祉施設の充実</li> <li>・ユニバーサル社会の実現</li> <li>・空き家対策</li> <li>・良好な居住環境の維持・創出</li> <li>・新たな生活様式に対応した都市づくり など</li> </ul> 
<p>課題 5</p>	<p>自然環境や歴史・文化、 観光資源などの保全・活用 による個性と魅力ある 都市づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境に配慮した都市づくり</li> <li>・各種資源の保全・活用による良好な景観形成</li> <li>・各種資源を活かした魅力の向上・発信、観光資源の連携</li> <li>・脱炭素社会に寄与する都市づくり など</li> </ul> 

### 3. 将来都市像と都市づくりの目標、基本方針

## 地域の個性が輝く生活快適・健幸都市 “上田”

～魅力あるふるさと 活気ある交流 風格ただよまち～

#### 【目標1】

計画的な生活基盤づくりによる「市全体の土地利用と地域の利便性を高める都市」

〈目標の実現に向けた方針〉

(1)地域の特色や個性を育む土地の活用

- 既存ストック※を活かした「ネットワーク+多極・拠点集約型都市構造」の実現
- 賑わいと活力ある中心市街地の充実
- 自然との共生に配慮した、地域特性に応じた土地利用

(2)市域全体の多様な都市活動を支える道路網の整備

- 都市の一体性と地域間の交流・連携を支える幹線道路網の形成 ※これまでに整備された都市基盤施設や公共施設、建築物などの蓄積のこと
- 快適な都市活動を支える生活道路の充実

#### 【目標2】

豊かな自然・文化にふれ合える「安全・快適で健幸に暮らせる都市」

〈目標の実現に向けた方針〉

(1)だれもが安全で安心して生活できる都市づくり

- 地域に安全をもたらす防災力の向上
- 「ネットワーク+多極・拠点集約型都市構造」の実現に向けた公共交通の充実
- だれもが安全で安心して利用できる施設づくり

(2)住み心地の良さを実感できる都市づくり

- 地域特性に応じた良好な住環境の保全・形成
- 憩いと潤いを感じられる緑の保全と創出
- 暮らしやすさを支え地域ニーズに対応した施設づくり

#### 【目標3】

多彩な地域資源の有効活用と相乗効果による「人々の交流を育む都市」

〈目標の実現に向けた方針〉

(1)恵まれた地域資源を大切に作る都市づくり

- 豊かな自然環境の保全と活用
- 上田らしさと地域の個性を伝える景観の保全と創出
- みんなで守り育てる自然と景観

(2)人々が交流し、賑わいあふれる都市づくり

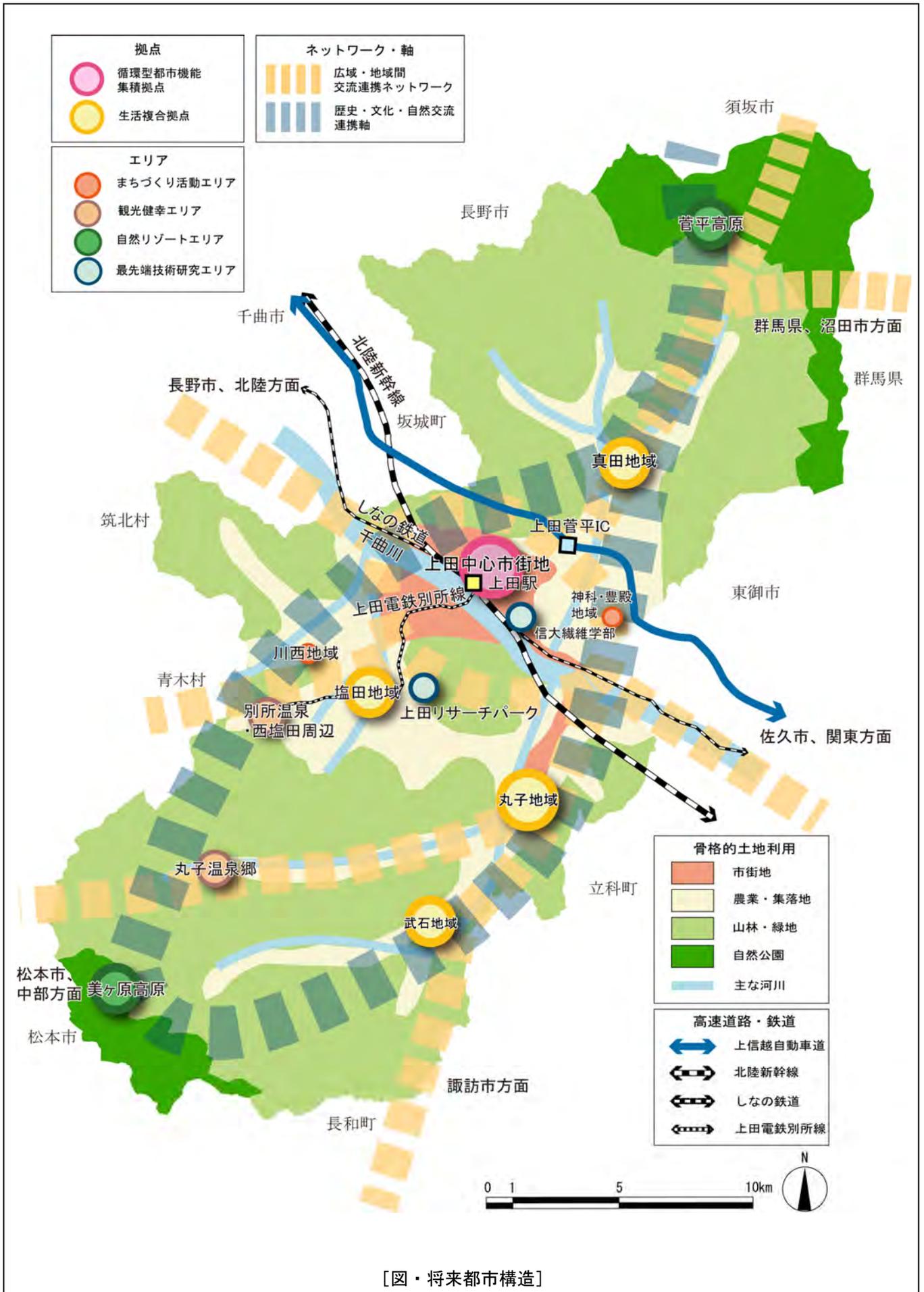
- 多彩な地域資源が相乗効果を発揮する観光・交流空間の充実
- 上田市の発展を支える産業基盤の充実
- 「ネットワーク+多極・拠点集約型都市構造」の実現に向けた拠点・エリアの形成

## 4. 将来都市構造

拠点	循環型都市機能集積拠点	・上田中心市街地において、行政・業務・商業・交通結節など各種都市機能の充実と、暮らしやすい住環境の形成による魅力ある拠点を形成します。
	生活複合拠点	・丸子地域における生活利便性の高い拠点づくりを目指します。 ・塩田地域、真田地域自治センター及び武石地域総合センター周辺において、生活利便性の向上とともに、都市機能の充実した拠点を形成します。
エリア	まちづくり活動エリア	・神科・豊殿及び川西地域では、地域の生活利便性の向上を目指すとともに、まちづくり活動を行うエリアを形成します。
	観光健幸エリア	・別所温泉・西塩田周辺及び丸子温泉郷周辺では、温泉資源や自然環境を活かした魅力的な地域づくり、地域ブランド力向上を目指します。
	自然リゾートエリア	・菅平高原、美ヶ原高原では、総合的に利用満足度の高い地域づくりを目指します。特に菅平高原はスポーツリゾート地としての環境の充実を図ります。
	最先端技術研究エリア	・信州大学繊維学部、上田リサーチパーク・大学周辺では、優れた学術・研究機能を活かし、大学や企業などとの連携や交流エリアを形成します。
軸	広域・地域間交流連携ネットワーク	・広域的及び地域間の連携と交流を促進するネットワークとして位置付けます。 ・アクセス道路網の強化により各地域への円滑な移動環境の向上を図ります。
	歴史・文化・自然交流連携軸	・歴史・文化・自然などの多彩な地域資源の交流や連携の軸を形成し、市域全体の魅力を高めます。



[図・将来都市構造のイメージイラスト]



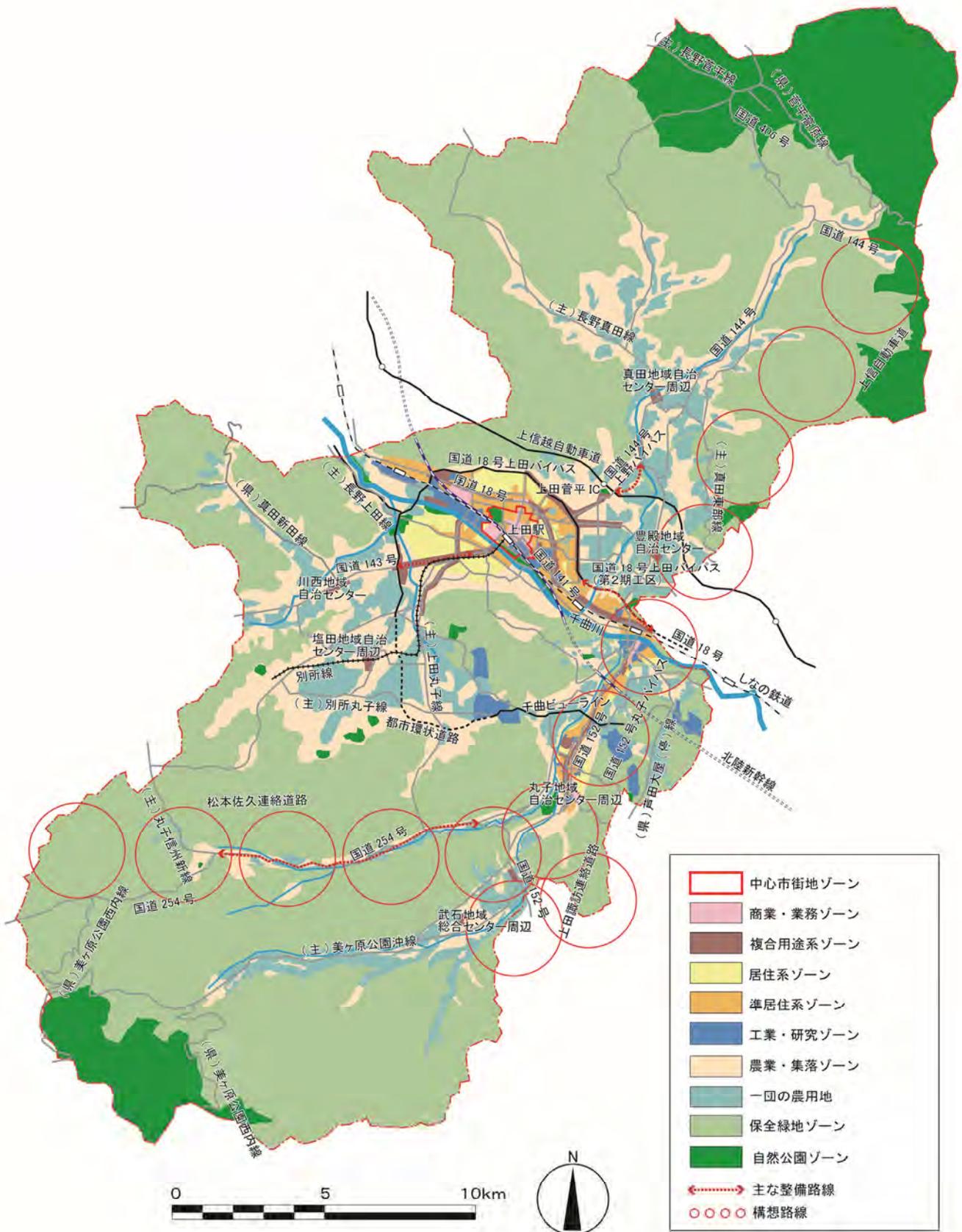
## 5. 土地利用方針と都市整備方針

### 5-1 土地利用方針

都市的 土地利用	①循環型都市機能集積拠点(中心市街地ゾーン)	・都市機能の集積を誘導し、歴史・文化資産との連携に配慮しながらまちなか居住を推進し、市街地の中核となる土地利用を図ります。
	②商業・業務ゾーン	・既存の商業集積を活かして、商業機能のさらなる充実を誘導します。 ・地域の生活利便性を確保する商業核として土地利用を誘導します。
	③複合用途系ゾーン	・多様な用途の施設の混在を許容しながらも、日常生活の利便性向上と活力を生む土地利用及び機能形態を誘導します。
	④居住系ゾーン	・用途地域内において、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全と充実を図ります。
	⑤準居住系ゾーン	・住環境に影響の少ない用途の建物を許容し、基本的には良好な住環境を保全・誘導します。
自然的 土地利用	⑥工業・研究ゾーン	・産業の発展に寄与する工業や研究に関連する土地利用を図ります。
	⑦農業・集落ゾーン	・周辺の農地と調和・共存に配慮し、良好な住環境の保全を図ります。 ・生活環境基盤整備により居住環境の向上を図ります。
	⑧一団の農用地	・原則として今後も優良農地を保全します。
	⑨保全緑地ゾーン	・良好な山間地の自然環境(景観、樹林、生物など)の保全を図ります。
	⑩自然公園ゾーン	・自然環境と景観を保全し、観光・レクリエーションなどの活用を図ります。

### 5-2 主な都市整備方針

道路・公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東信地域の中核都市として、広域的交流連携を形成する骨格的な道路整備を促進します(上信自動車道、上田諏訪連絡道路、松本佐久連絡道路、国道 18 号上田バイパス、国道 144 号上野バイパス、国道 143 号、国道 254 号、国道 152 号丸子バイパス)。</li> <li>・デマンド交通やタクシー、シェアサイクルなどの地域における輸送資源の総動員により移動手段を確保し、地域の移動ニーズにきめ細やかに対応可能な体系を構築します。</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上田城跡公園やサントミューゼー帯の市民緑地広場を活用します。</li> <li>・憩いや潤いの空間を提供し、交流の場としての身近で快適な公園・広場について、安全で快適に利用ができるよう整備やリニューアルを推進します。</li> <li>・将来にわたって適切な管理水準を維持し、変化する市民のニーズに対応していくため、利用の少ない公園の統廃合や機能の集約・再編について検討します。</li> </ul> 
上下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「上田市上水道ビジョン」や「上田市上下水道事業経営戦略(改訂版)」に基づきながら、安全な水の供給、災害に強い強靱な施設づくり及び安定した事業経営の持続を目指します。</li> <li>・「上田市下水道ビジョン」に基づきながら、アセットマネジメント(事業管理体制の確立)、危機管理の確立、健全な水循環、水・資源・エネルギーの集約・活用及び下水道の見える化・新たな事業展開の模索に取り組みます。</li> </ul> 
自然環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・菅平高原、美ヶ原高原をはじめ山林や河川のほか、ため池群や農地などの自然環境について、「上田市緑の基本計画」などに基づき将来にわたって保全します。</li> <li>・歴史的な家並みや文化財などの保全を図るとともに、歴史・文化的資源の周辺においては、落ち着いた風格ある景観を創出します。</li> </ul> 
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震や集中豪雨などの災害に備えて、各種防災関連計画に基づく対策などを計画的に進めることにより、災害に対し強靱な都市づくりを目指します。</li> </ul>



[図・土地利用方針]

## 6. 都市づくりの実現に向けて

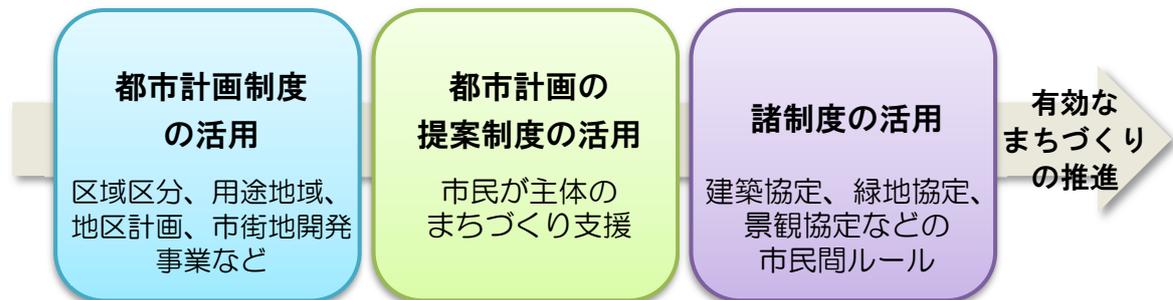
### 6-1 協働によるまちづくりの推進

市民や民間団体・事業者・学校などと行政で課題等を共有し、それぞれの役割分担のもと、連携・協力の体制によりまちづくりを推進します。



### 6-2 都市計画制度などを活用した有効なまちづくりの推進

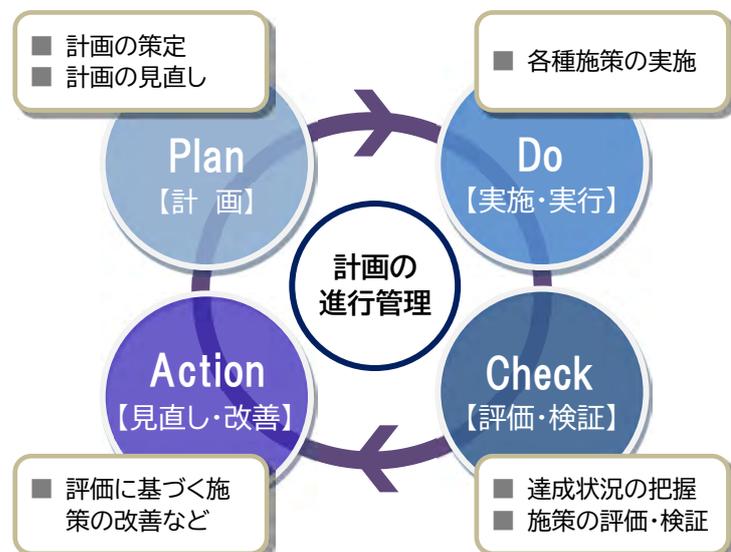
本計画に基づくまちづくりを進めていくため、都市計画に関する各種制度の適切で効果的な活用を図りながら、有効なまちづくりを推進します。



### 6-3 計画の着実な推進

計画の策定から各種施策の実施、達成状況の把握、検証及び評価に基づく施策の改善の一連のPDCAサイクルの考え方を基本に本計画の進行管理を行います。

また、社会経済情勢の変化や自然災害などの影響なども含め、それらに柔軟に対応するため計画の見直しが必要になることも想定されます。



## 議案審議第4号

上田市立地適正化計画の改定について

# 上田市立地適正化計画改定（案）【概要版】

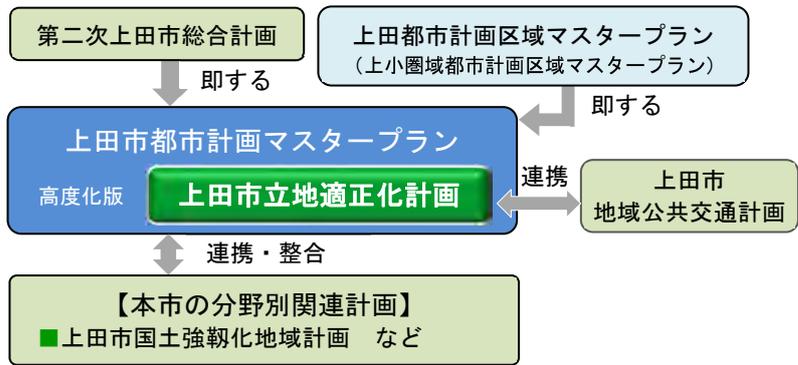
## 1. 立地適正化計画とは

### 1-1 計画策定の背景と目的

人口の急激な減少と高齢化を背景として、上田市（以下「本市」と言います。）においては、2019（平成31）年3月に「上田市立地適正化計画」（以下「本計画」と言います。）を策定しました。その後、2020（令和2）年の都市再生特別措置法改正により、近年頻発する自然災害に対応したまちづくりも実現するため、本計画に「防災指針」を新たに設けることとなったことから、2024（令和6）年3月に見直しを行いました。

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、県や本市の上位計画に即しながら、都市計画に関する基本的な方針である「上田市都市計画マスタープラン」の高度化版として策定するものです。



### 1-3 立地適正化計画の対象区域

本計画の対象区域は、上田市都市計画区域全域とします。



### 1-4 目標年次

2024（令和6）年を初年とし、目標年次は20年後となる2044（令和26）年とします。概ね5年ごとに計画の進捗状況を検証し、必要に応じて見直しを検討します。



## 2. 立地適正化の基本方針

### 【まちづくりの方針】

「ネットワーク+多極・拠点集約型都市構造」の形成による『誰もが快適に安心して暮らし続けられるまち“上田”』

### 【誘導方針1】

上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

### 【誘導方針2】

いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

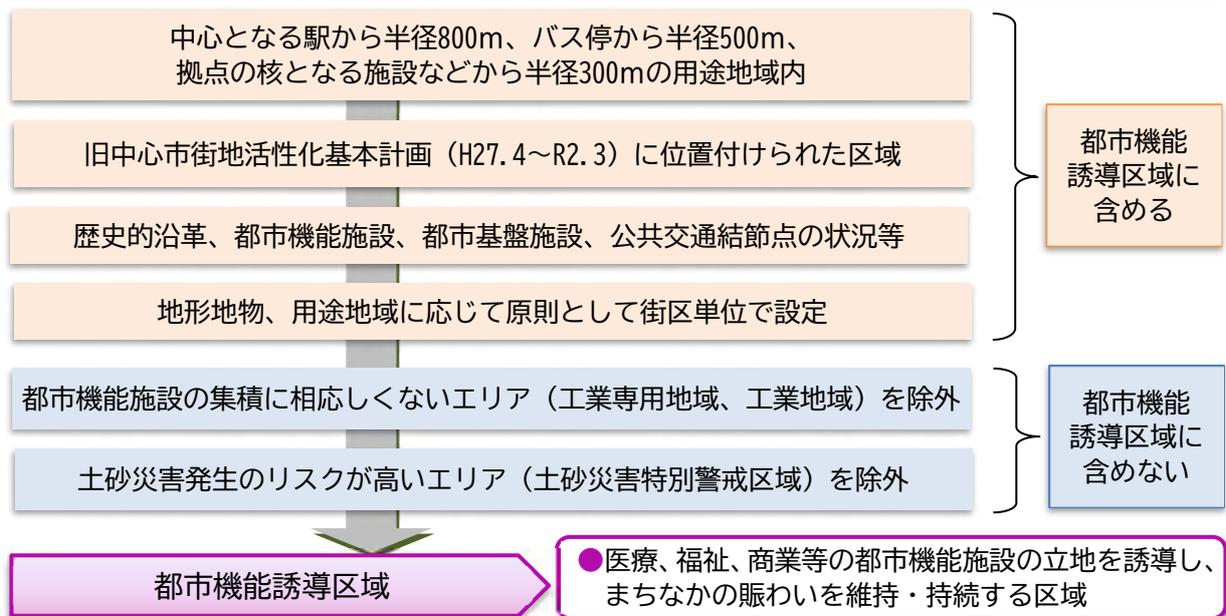
### 【誘導方針3】

拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

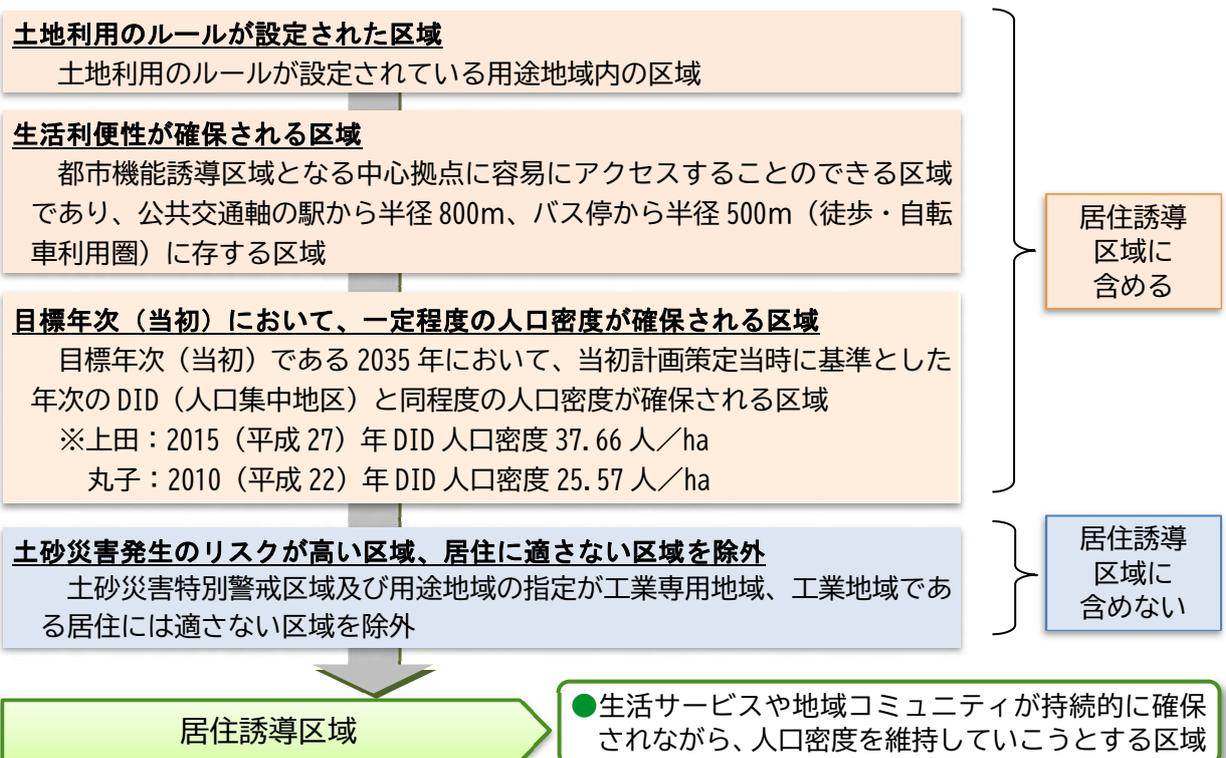
### 3. 誘導区域

本計画では、以下の流れに基づき、「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」を設定します。  
 なお、誘導区域外の各地域の拠点については、生活サービス施設の維持や公共交通の利便性の向上などを図りながら、居住環境の維持を図っていきます。

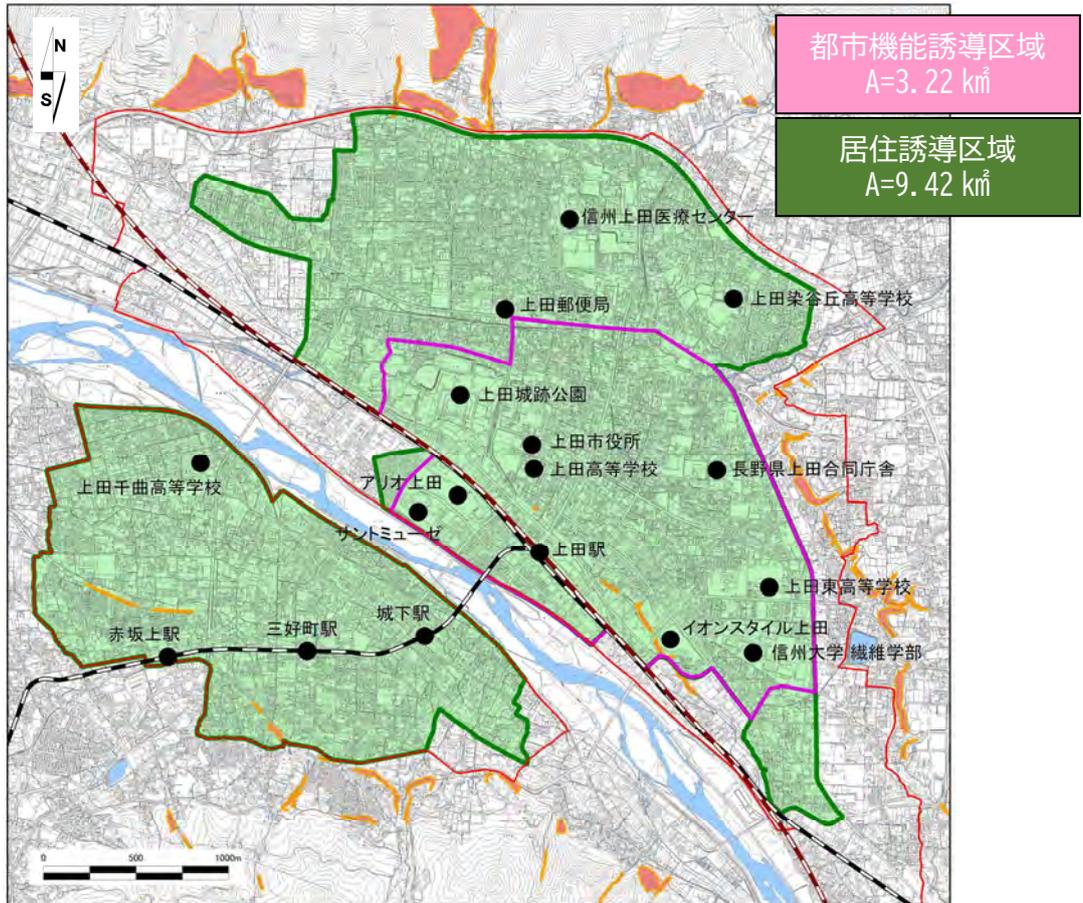
#### 3-1 都市機能誘導区域



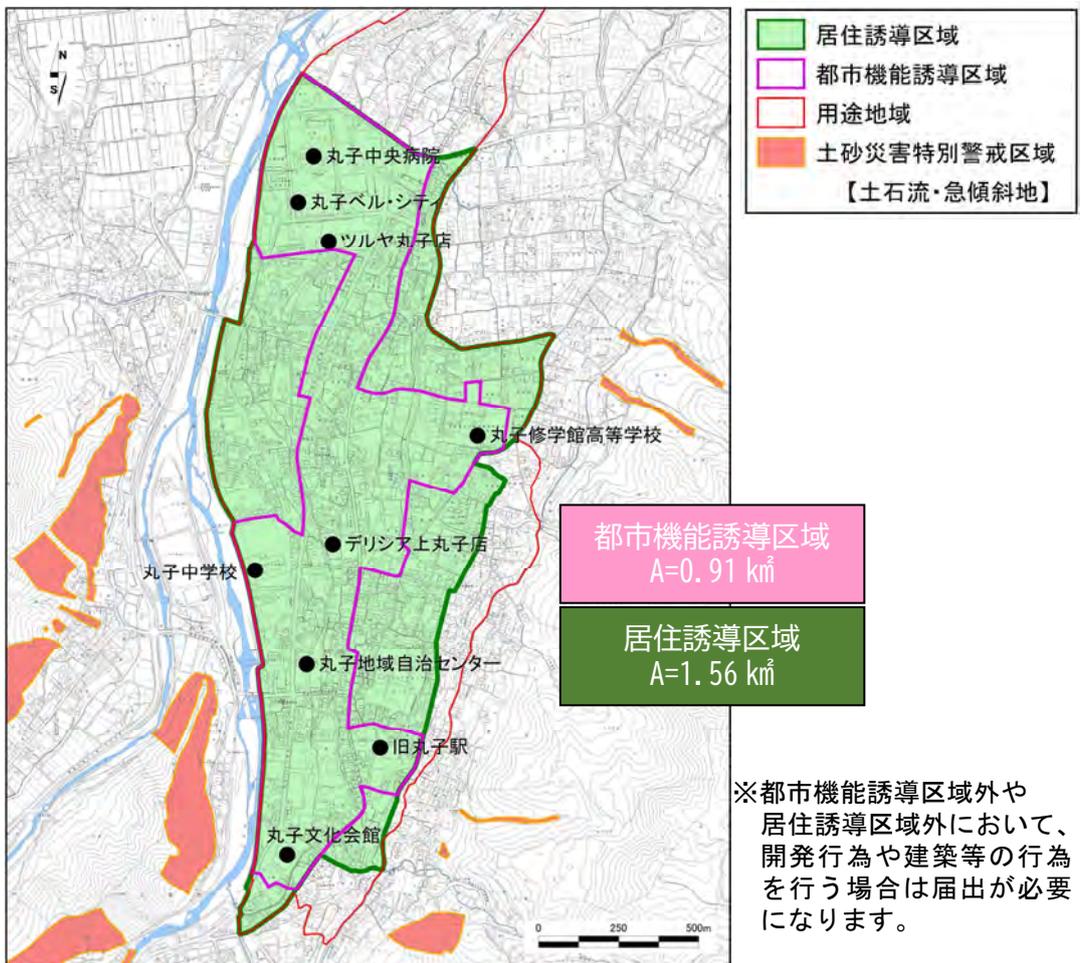
#### 3-2 居住誘導区域



[ 上田地区の誘導区域 ]



[ 丸子地区の誘導区域 ]



※都市機能誘導区域外や  
居住誘導区域外において、  
開発行為や建築等の行為  
を行う場合は届出が必要  
になります。

## 4. 都市機能誘導施設

都市機能誘導区域外へ転出することで都市構造や公共交通などに影響を与える施設を、都市機能誘導施設として設定します。

また、将来、都市機能誘導施設となり得る候補施設として、「都市機能誘導候補施設」を設定し、概ね5年毎の本計画の見直し時に「都市機能誘導施設」とするかの検討を行います。

なお、市内の各地域に立地する日常的な生活サービス施設は、都市機能誘導区域外でも立地を抑制しないことから「都市機能誘導施設」には設定しません。

都市機能	都市機能施設	都市機能誘導施設等の設定の考え方	上田	丸子
医療	第二次救急医療機関	・高齢化が進む中、公共交通が充実した都市機能誘導区域内への立地が求められ、また、夜間休日の二次救急医療輪番制の確保が課題のため。	△	△
高齢者福祉	高齢者福祉センター	・高齢者が元気に暮らし続けるための健康づくり、生きがいづくりの拠点となる施設であるため。	△	△
子育て支援	子育て支援施設	・子育て世代や子どもにとって必要となる利便性の高い施設であるため。	△	△
交通	駅・バスターミナル	・公共交通の利便性を向上させ、人が集まる賑わいの創出につながると期待できるため。	●	●
教育・文化	高等教育機関	・高校、大学等の立地は、都市構造や公共交通ネットワークなどに大きく影響するため。 ・丸子地域に立地する高等学校は、拠点性の維持に不可欠な機能であるため。	△	●
	図書館	・賑わいを創出し、他の都市機能施設との複合的相乗効果が生まれるため。	●	●
	博物館	・観光拠点、交流の場となり、まちなかの賑わい創出・活性化に寄与するため。（立地する土地に所縁のあるものは除く）	●	●
健康増進	文化会館	・まちに賑わいと活気をもたらす、経済活動に対して好影響が期待できるため。（席数 500 未満のものは除く）	●	●
	健康増進施設	・高齢者をはじめ市民の健康増進やコミュニティの場となる施設であるため。 ※厚生労働省健康増進施設認定規程及び同規程に準ずる健康増進施設が対象	△	△
商業	総合体育館・プール	・集客機能の高い体育館、プールその他の健康増進施設。（地域住民の健康増進・交流を主たる目的とする体育館などは除く）	△	△
	大規模商業施設	・広域を基本商圈とする高次都市機能であるため。（店舗面積 10,000㎡超の大規模商業施設）	●	●
その他	優良建築物等整備事業により整備する建築物	・市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給などのために実施する優良建築物等整備事業により整備する建築物。	●	●

●：都市機能誘導施設として位置付ける      △：都市機能誘導候補施設として位置付ける

## 5. 防災指針

### 5-1 防災指針とは

頻発・激甚化する自然災害（水災害※）に対応するため、2020（令和2）年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることが規定されました。

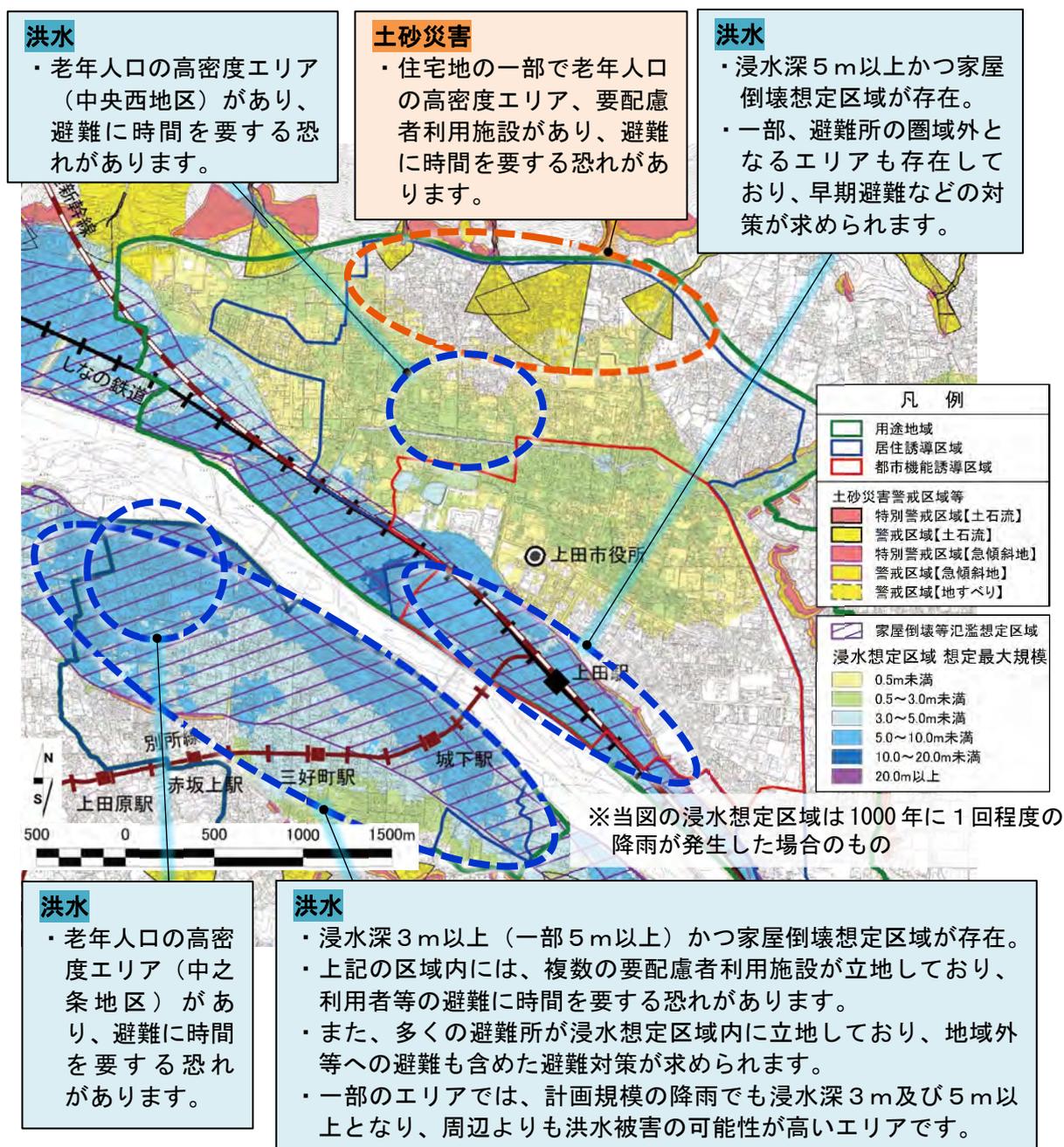
防災指針は、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくため、立地適正化計画に定めるものです

※水災害：水害（洪水、津波、高潮）及び土砂災害

### 5-2 防災上の課題

災害リスク分析の結果を踏まえ、各地区における防災上の課題を以下に示します。

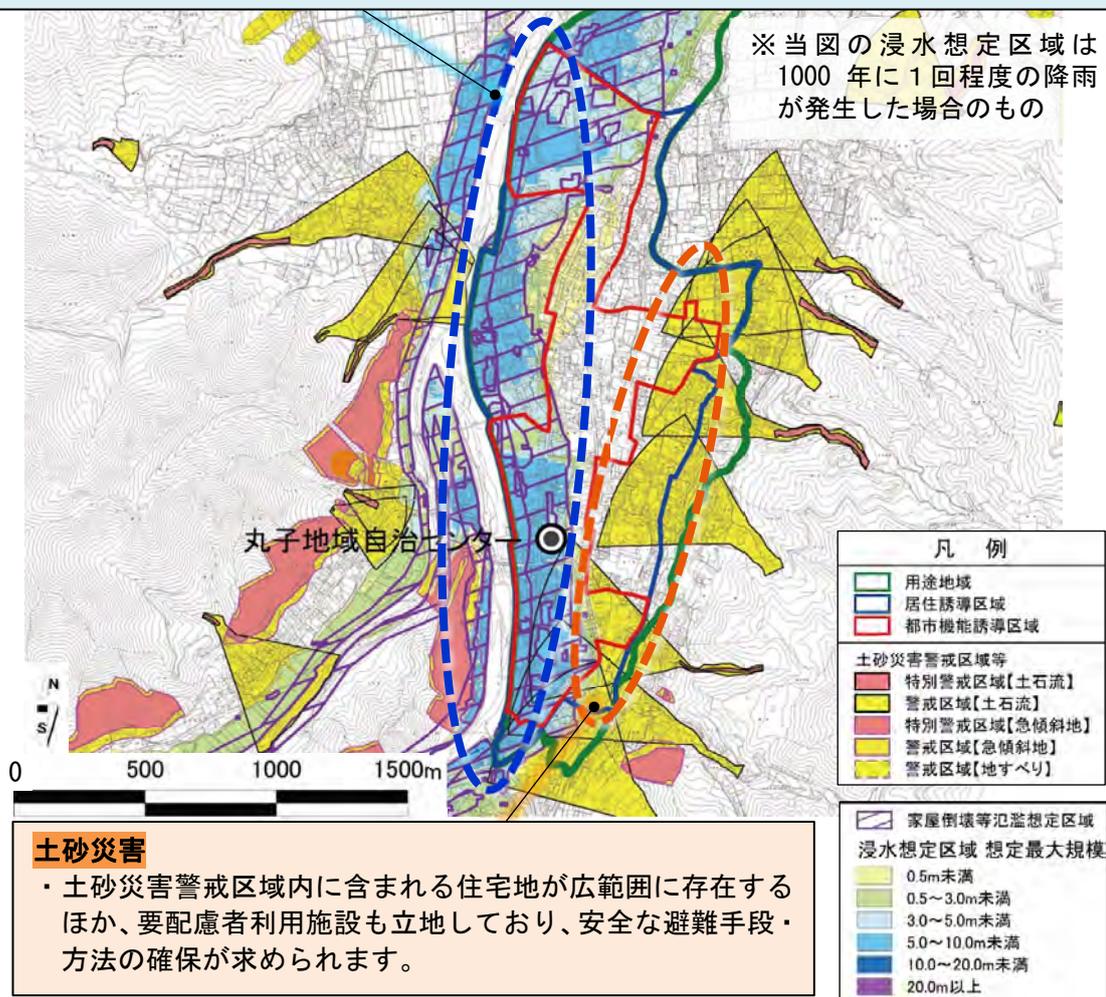
#### 【上田地区】



## 【丸子地区】

### 洪水

- ・浸水深3m以上（一部5m以上）かつ家屋倒壊想定区域が存在。
- ・また、一部に老年人口の高密度エリアがあり、避難に時間を要する恐れがあります。
- ・一部、避難所の圏域外となるエリアも存在し、早期避難などの対策が求められます。



### 土砂災害

- ・土砂災害警戒区域内に含まれる住宅地が広範囲に存在するほか、要配慮者利用施設も立地しており、安全な避難手段・方法の確保が求められます。

## 5-3 取組方針

防災・減災対策の具体的な取組として、ハード・ソフトの両面から災害リスクの軽減に必要な取組を設定します。

### 洪水

- 【ハード】河川整備などの推進、公共下水道の整備 など
- 【ソフト】開発行為に対する流出対策の指導、住宅雨水貯留施設設置補助、雨水貯留タンクの設置 など

### 土砂災害

- 【ハード】土砂災害警戒区域における砂防えん堤の建設
- 【ソフト】地区防災マップの作成支援 など

### 共通

- 【ハード】避難路・避難施設の整備・確保
- 【ソフト】ハザードマップの周知、消防団員（水防団員）の募集強化、グリーンインフラの取組推進、民間施設も含めた緊急避難場所の確保、要配慮者利用施設の避難確保計画作成に向けた支援、災害情報伝達手段の多様化・多重化、上田市総合防災情報システムの活用 など

## 6. 誘導施策

### 誘導方針1

### 上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

上田中心市街地及び丸子市街地において、本市の都市づくりを牽引する拠点としての求心性、吸引力を高めるとともに、利便性が高く、若者から高齢者まで多様な人々が暮らし、学び、楽しめる、魅力・活力あるまちを目指します。

主な施策	
● <b>都市機能の誘導</b>	・都市構造再編集中支援事業などによる都市機能誘導施設の整備、都市計画などの見直し など
● <b>空き家・空き地などの有効活用</b>	・老朽危険空家解体・利活用補助の推進（都市機能誘導区域優遇型の検討） ・空き地購入・空き家リフォームなどの支援推進（都市機能誘導区域優遇型の検討） など
● <b>中心市街地（商業地など）の活性化・魅力向上</b>	・空き店舗の改修及び改築に関する補助（都市機能誘導区域内特化型の検討） ・まちなか空き店舗バンクを活用したテナント誘致 など
● <b>子育て環境の整備</b>	・保育所の安全・安心な環境づくりと計画的な施設整備の実施 ・多様なニーズに応じた保育サービスの充実 など
● <b>高齢者福祉などの環境整備</b>	・在宅医療・介護連携の推進（24時間対応可能な在宅サービスを提供する事業所の整備） ・サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホームなど「新たな住まいの確保」 など
● <b>歩行者・自転車走行空間の確保</b>	・幹線道路の歩行空間の整備、自転車を安全・快適に利用できる走行空間の整備 など

### 誘導方針2

### いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

上田中心市街地及び丸子市街地において、都市機能の集積や歴史・文化資源などを活かしながら、災害に強い強靱なまちづくりを進め、多様な人々がいつまでも暮らし続けられる、利便性が高く、安全・安心な居住環境を確保することを目指します。

主な施策	
● <b>住宅・宅地供給や良好な住宅地の形成</b>	・安定した居住ができる公営住宅の整備と適切な管理運営 ・上田中心市街地における用途地域の見直しなど適切な土地利用規制の検討 など
● <b>空き家・空き地などの有効活用</b>	・老朽危険空家解体・利活用補助の推進（居住誘導区域優遇型の検討） ・空き地購入・空き家リフォームなどの支援推進（居住誘導区域優遇型の検討） など
● <b>移住・定住支援の充実</b>	・移住希望者への情報発信、住宅物件の見学や生活体験ツアー実施 など
● <b>災害に強い都市の形成</b>	・既存建築物などの耐震化の促進、道路・橋梁など都市インフラなどの長寿命化の推進 など
● <b>公園・緑地などの整備</b>	・居住誘導区域における緑化重点地区の設定、まちなかグリーンインフラの推進 など

### 誘導方針3

### 拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

「上田市地域公共交通計画」と連携しながら、本市の将来都市構造である「ネットワーク＋多極・拠点集約型都市構造」の重要な役割を担う、上田・丸子市街地や地域間の連絡・連携を目指します。

主な施策	
● 利用利便性の確保・向上	・バス運行、デマンド交通運行の維持・確保に向けた改善 ・別所線の維持・活性化 など
● 利用促進	・高校生の通学手段の公共交通利用への転換促進 ・別所線沿線のパーク＆ライドの利用促進 など
● 利用者支援	・運賃低減バスの運行継続 ・乗継割引制度・通学定期券補助の継続、拡充の検討 など
● 利用環境の整備	・安心・安全に利用できる環境の整備、上田駅を核とした交通結節点としての機能強化 など

## 7. 目標値・効果の設定と評価方法

### ■ 目標 【2044（令和26）年度の人口密度】

上田居住誘導区域	➡	37.66 人/ha	※現在、左記の人口密度以上となっている 100mメッシュ（地区）を目標年次も維持
丸子居住誘導区域	➡	25.57 人/ha	

各誘導方針の目標値については、中間的な評価・検証を行うことを目的とし、本計画の改定年度である令和6年度から5年後（2028（令和10）年度）の数値とします。

### ■ 誘導方針1：上田の都市づくりを牽引する、便利で快適に暮らせる中心拠点の形成

評価指標	現況値（2019（令和元）年度）	目標値
中心市街地の歩行者通行量	16,016 人/日	16,800 人/日
中央商店街の空き店舗数	27 件	24 件

### ■ 誘導方針2：いつまでも快適に安全に、健やかに暮らせる居住環境の確保

評価指標	現況値（2022（令和4）年度）	目標値
老朽危険空家解体件数	50 件/令和2～4年	50 件/令和6～8年
道路（新参町線、天神町新屋線）の無電柱化の整備率	44.1%	100%

### ■ 誘導方針3：拠点間、都市施設間を連絡する公共交通網の形成

評価指標	現況値（2022（令和4）年度）	目標値
人口一人当たりバス利用回数	6.3 回/年	8.3 回/年
人口一人当たり別所線利用回数	6.3 回/年	7.8 回/年

### 各種施策の推進による効果

地価の維持

空き家数の維持  
（増やさない）

公共交通に関する  
財政支出の軽減

上田・丸子中心拠点への  
住み替え意向の増加

### ■ 評価方法

本計画の効果を確認するため、上記の目標値等について達成状況の評価・検証を行うとともに、その要因を分析し、分析結果に基づいた次の展開への施策検討を行います。