

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		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144号に接している。 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。 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。
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。
		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。
		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。
	建築物等の整備の方針	・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
	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点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点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	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。	---
		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	---
	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。	---

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帯とした約 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 1 4 日（木）	
公聴会の公告	令和 5 年 9 月 1 5 日（金）	地元回覧、市ＨＰ
地元説明	令和 5 年 9 月 2 5 日（月） 令和 5 年 9 月 2 7 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 2 9 日（金）～ 1 0 月 2 7 日（金）	
長野県知事事前協議回答	令和 5 年 1 0 月 1 3 日（月）	
公聴会 （都市計画法第 1 6 条第 1 項）	令和 5 年 1 0 月 2 9 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 1 1 月 9 日（木）	
長野県知事協議 （都市計画法第 1 9 条第 3 項）	令和 5 年 1 1 月 1 6 日（木）	
計画案の公告 （都市計画法第 1 7 条第 1 項）	令和 5 年 1 1 月 2 2 日（水）	市ＨＰ、市広報
計画案の縦覧 （都市計画法第 1 7 条第 1 項）	令和 5 年 1 1 月 2 4 日（金）～ 1 2 月 7 日（木）	
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 2 月 1 3 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 6 年 2 月 2 2 日（木）	
決定告示 （都市計画法第 2 0 条第 1 項）	令和 6 年 3 月 1 日（金）	