

## 上野原都市計画地区計画の決定(上野原市決定)

上野原都市計画地区計画を次のように決定する。

名 称		シビックゾーン周辺地区地区計画	
位 置		上野原市上野原の一部	
面 積		約 16.8ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、桂川の河岸段丘上の既成市街地に位置し、月見ヶ丘風致地区周辺の緑豊かな自然美を望める地区である。</p> <p>また、当該地区は、上野原市都市計画マスタープランにおいて、都市圏域の自立を支え牽引する「上野原地域拠点エリア」に位置づけられるとともに、市内の公共施設の再配置・集約化を図る「シビックゾーン」として、『市の中核を担い先導的な役割を果たすまち』の実現を目指す地区である。</p> <p>このため、地区計画の導入により、地区の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、優れた自然の風景などが持つ趣きとの調和に配慮し、都市機能の増進及び自然美と調和した良質な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>上野原市の中心として市民生活を支える公共・公益施設や病院、学校といった都市機能が集積した市街地の形成に向けた土地利用を誘導する。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>敷地の細分化を防ぎ一体的な街区利用を促すために敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>月見ヶ丘風致地区により保全された良好な自然環境と調和した安全で質の高いまちなみや景観形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化の最低限度を定める。</p>	
地区整備計画	地区の区分	名称	シビックゾーン周辺地区
		面積	約 16.8ha
		用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—
		建築物の高さの最高限度	<p>20m</p> <p>ただし、次に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>1 市長が公益上必要な建築物として認めたもの</p>
		敷地面積の最低限度	<p>125㎡</p> <p>ただし、次に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。</p> <p>1 道路に面する部分 : 2.0m (※1)</p> <p>2 その他の部分 : 1.0m</p>

	建築物等の形態、意匠の制限	1. 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、月見ヶ丘風致地区周辺の自然美と調和した外観とする。(※2) 2. 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び月見ヶ丘風致地区周辺の自然美に配慮するものとする。(※2)
	緑化の最低限度	3/100
	(※1)に係る角地緩和、(※2)に係る色彩基準については、上野原市風致地区条例運用基準に準ずる。	

「区域、地区施設の配置、地区の区分は計画図表示のとおり」

## 理由

現在見直しを行っている上野原市都市計画マスタープランにおいて、「都市構造のあり方」として、少子高齢化に対応する持続可能かつコンパクトな都市形成を図るため、「上野原地区の中心市街地と上野原駅周辺を地域拠点として位置づけ、当市の都市圏域の自立を支え牽引する拠点」とすることとし、その中でも、市役所、病院、学校などの公共公益施設が集積する市民生活の中心となる区域を「シビックゾーン」と位置づけている。

これに伴う「まちづくりの方針」として、上野原地区中心市街地については、

- ① 中心市街地の機能強化として、市民生活を支える公共施設の再配置・集約化による利便性向上やまちなか居住の促進を目的としたシビックゾーンの整備

などが位置づけられている。

しかし、シビックゾーンのうち市道北裏線以東の範囲については、昭和26年5月に指定された月見ヶ丘風致地区の中に位置しており、開発や土地の高度利用が難しい状況にあり、上記上野原市都市計画マスタープランの実現化に向けた円滑かつ効率的な都市機能の集積を図るためには風致地区の変更を行う必要がある。

これに伴い、周辺の月見ヶ丘風致地区により保全された良好な自然環境と調和した安全で質の高いまちなみや景観形成を図るため、都市計画運用指針（国土交通省）に従い、風致地区の区域の見直しと併せ、計画的な市街地整備を行うための地区計画を決定するものである。