

## 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	上野原駅周辺地区地区計画
位 置	上野原市新田の一部
面 積	約 8.4ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当該地区は、上野原駅の周辺に位置する美しい桂川周辺の自然美を望める地区であり、駅前の土地区画整理事業により、宅地、道路等の都市基盤施設の一体的な整備が行われる地区である。</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」に位置づけられており、本市の玄関口として機能の高度化や利便性の向上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、南口駅前広場を含めた上野原駅周辺整備事業や土地区画整理事業等による都市基盤整備を図りながら、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複合市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上野原駅周辺地区の顔となる駅前広場や拠点機能を支える幹線道路を整備し、交通結節点機能の強化を図る。</li> <li>2. 観光機能や業務機能をはじめ、居住機能や魅力ある居住を支える生活サービス機能及び公共・公益機能などが集積した多機能複合市街地の形成を図る。</li> <li>3. 拠点性の高い複合市街地の形成に向け、地区の特性に応じた機能の導入を図る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺地区（A地区）は、立地特性を活かして、駅利用者等の利便・増進に資する核となる商業・業務機能、暮らしを支える生活サービス機能、保健・医療・福祉機能等をはじめ、駅周辺の生活サービス機能や文化機能等を享受できる都市型居住機能等の複合的な土地利用を図る。</li> <li>・ 幹線道路沿い地区（B-1地区、B-2地区）は、商業・業務機能や都市型居住機能等の複合市街地の形成を図る。</li> <li>・ 駅前広場西側の地区（C地区）は、居住機能を中心として、低層・低密な土地利用を図る。</li> </ul> </li> </ol> <p>コミュニティや防災性・安全性及び快適性を備えた複合市街地の形成に向け、地区内の回遊性、河川空間や周辺地区との連携を考慮して歩行者空間の充実を図る。</p>

		<p>健全な複合市街地形成を図るため、建築物の用途を制限する。 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>美しい桂川周辺の自然美と調和した安全で質の高いみ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	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	
		面積	約3.6ha	約2.5ha	約1.4ha	約0.9ha	
		用途地域	準住居地域	第二種住居地域		第一種住居地域	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
			①工場 ②危険物の貯蔵又は、処理 ③倉庫業の倉庫	①工場 ②危険物の貯蔵又は、処理	①工場 ②危険物の貯蔵又は、処理		
			建築物の高さの最高限度	15m	15m	10m	10m
		敷地面積の最低限度	ただし、次に該当するものについては、この限りでない。 1 市長が公益上必要な建築物として認めたもの				
			125㎡ ただし、次に該当するものについては、この限りでない。 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				
		壁面の位置の制限	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。				
			1 道路に面する部分：1.0m 2 その他の部分：1.0m	1 道路に面する部分：2.0m (※1) 2 その他の部分：1.0m			
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、桂川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、歩行者空間及び桂川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	10/100				
(※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」とすることとしている。

これに伴う「まちづくりの方針」として、上野原駅周辺については、

- ① 上野原駅周辺整備と交通結節点機能の強化対策として、南口駅前広場整備等による中心市街地や他地域とのアクセス向上による誰もが利便性や魅力を感じる玄関口の整備
- ② 賑わいと交流を高める上野原駅周辺の施設整備と駅前の顔づくりとして、土地区画整理事業等による低利用・未利用地の有効利用や上野原駅周辺への計画的な住宅・商業施設整備の促進

などが位置づけられている。

しかし、「上野原駅周辺整備基本計画」に基づく整備予定範囲や今後一体的に開発の影響が想定される周辺の範囲については、昭和26年5月に指定された島田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都市基盤施設の整備及び商業施設の設置誘導など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、周辺の島田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。