

上野原都市計画用途地域の変更（上野原市決定）

上野原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 比率(%)
第一種低層 住居専用地域 小 計	約38ha 約38ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	11.1%
第二種低層 住居専用地域 小 計	0ha 0ha	—	—	—	—	—	0.0%
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約72ha 約72ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.8%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	0ha 0ha	—	—	—	—	—	0.0%
第一種 住居地域 小 計	約108ha 約108ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.4%
第二種 住居地域 小 計	約14ha 約14ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.0%
準住居地域 小 計	約3.6ha 約3.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
近隣商業地域 小 計	約3.7ha 約3.7ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.1%
商業地域 小 計	約6.5ha 約6.5ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9%
準工業地域 小 計	約6.8ha 約6.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.0%
工業地域 小 計	約50ha 約50ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.7%
工業専用地域 小 計	約41ha 約41ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.0%
合 計	約344ha						

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

現在見直しを行っている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、少子高齢化における持続可能な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。

また、これに伴う「まちづくりの方針」として、

- 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おり、これら市の都市計画上の位置づけを実現化するため、「上野原駅周辺整備基本計画」で位置づけられた未利用・低利用となっている整備予定範囲を基本に、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、土地利用状況や地形、河川区域、字界、道路界、水路界等を考慮し、新たに用途地域指定する範囲として約8.4haを定めることとした。

なお、新たに用途指定を行う駅周辺と既存用途地域は、平面図上は隣接する位置関係にあるものの桂川河岸段丘のそれぞれ下段と上段に位置し、両地域の間には高低差約60m、長さ約100mの急こう配の長大斜面が存在しており、この河岸段丘の緑豊かな地形が相模湖上流の山々を縫って流れる桂川の水辺空間の良好な景観と一体的に島田風致地区の重要な構成要素となっていることから、河岸段丘部分を市街化する必要はないため、新たに指定を行う用途地域は既存用途地域と連続させないこととした。

また、上野原駅南口周辺一帯は島田風致地区に指定されていることから、あまり高さのある建築物は周辺景観との調和という観点から好ましくないことや上野原地区中心市街地の商業地域とのバランスを考慮し、住居系の用途を指定することとした。

現在、駅南口の一部においては、当市が行う駅前広場やアクセス道路整備に併せた周辺の土地を一体的に面整備するため、地権者による土地区画整理組合設立準備会が立ち上がっており、平成26年度末の土地区画整理組合設立認可を目指し、土地利用の具体化を図っているところであり、土地区画整理予定範囲については賑わいと人の滞留空間を生み出すため、建築物の対応範囲が広い準住居地域に指定する計画としている。

また、この土地区画整理予定地と鉄道に挟まれた既存住宅地については、既存市街地の住宅地同様の第一種住居地域を計画している。

そして、これ以外の区域については、区画の規模や形状、商業施設の設置誘導等も考慮し、上野原市役所周辺と同等の土地利用が可能な第二種住居地域とする計画である。

① 第一種住居地域

既存市街地の住宅地同様、既存の住宅地について指定

② 第二種住居地域

土地区画整理事業予定範囲外で今後まちづくりとしての開発が見込まれる範囲について指定

③ 準住居地域

土地区画整理事業予定範囲内について指定

通勤通学等が現在利用している駐車場については、市街化に伴う開発後も現在の駐車場利用者等への対応が可能な立体駐車場も見据えた指定