

●住み良い町作りを目指して●

上野新都市地区地区計画



上野天神祭り「鬼行列」

ゆめほりす伊賀

上野新都市

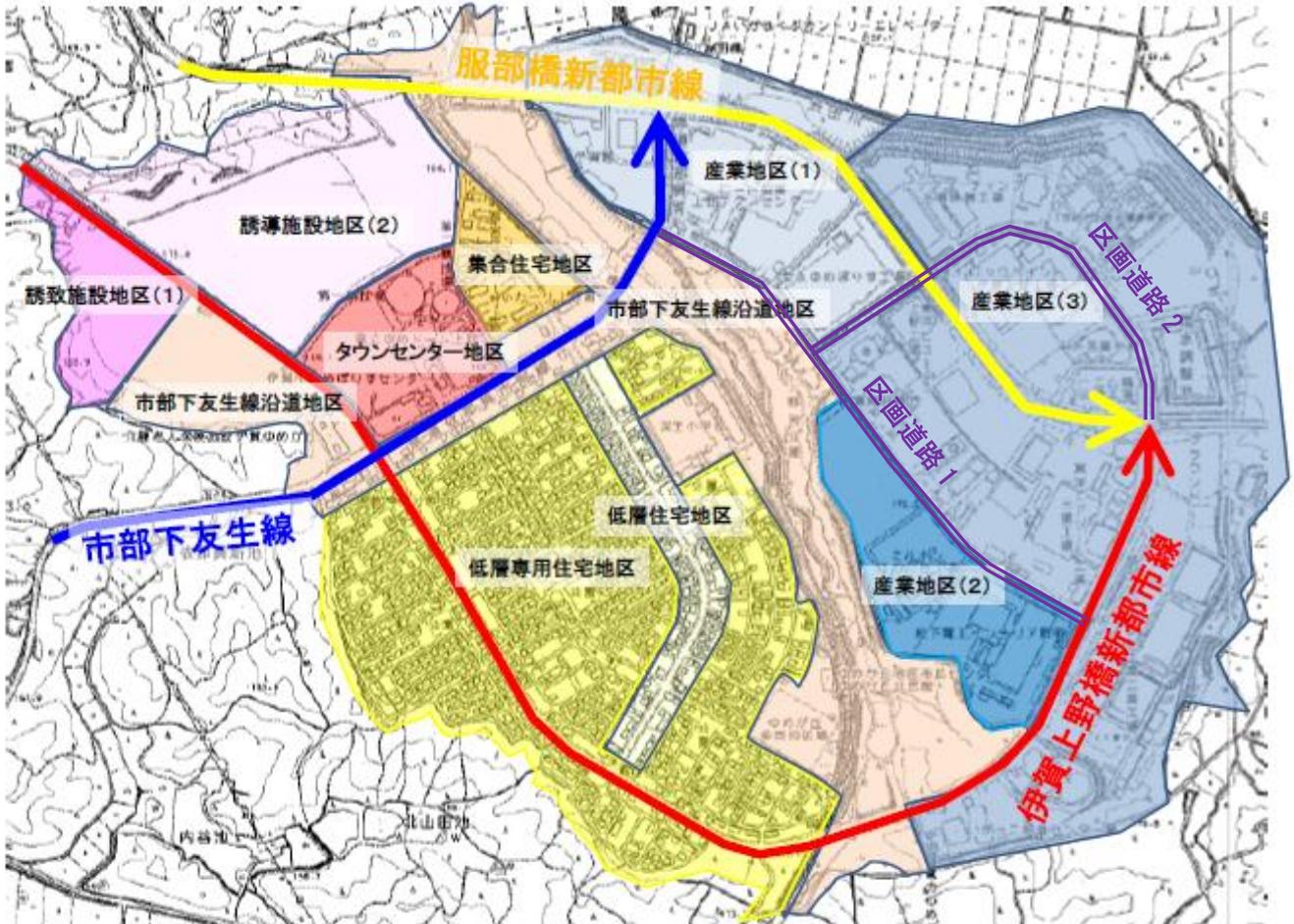
平成 30 年 4 月

(建築基準法別表第二改正による)

人と自然と企業がつくる新しい未来型都市空間

●地区計画の目標

上野新都市は「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」の複合機能を有した「人と自然と企業が調和した未来型都市」の創出を目指し、土地区画整理事業により計画的な整備を進めている地区です。本地区計画は、魅力ある市街地の形成を促進し、うるおいのある生活環境の創造および地域経済の活性化を図る観点から、次に掲げる土地利用、地区施設及び建築物等の整備方針のもとに、自然と調和した良好な都市環境を形成、保全し、上野新都市の事業効果を維持、増進させることを目的とします。



●地区施設の整備方針

土地区画整理事業により整備し、その維持・保全に努めます。

●緑化の方針

周辺の自然環境と調和した緑豊かな街並みを形成するため、敷地内緑化（外構部の緑化及び生け垣の設置、法面緑化等）を適正に誘導し、その形成・保全を図ります。



面積／約 244.1ha

●土地利用・建築物等の整備方針

住宅ゾーン

低層専用住宅地区 戸建の専用住宅を主とした地区として、壁面の位置の制限等により、良好な居住環境の形成、保全を図ります。

低層住宅地区 住民の生活上必要な便利施設を有する小規模店舗及び事務所を兼ねる戸建住宅も立地できる地区として、低層専用住宅との調和を考慮した良好な居住環境の形成、保全を図ります。

集合住宅地区 中高層の集合住宅を主とした地区として、新都市の今日的な都市機能を効果的にアピールし、周辺環境を考慮した街並み景観の形成、保全を図ります。

市部下友生線沿道地区 主に沿道型商業系施設の立地を図る地区として、新都市の今日的な都市機能を効果的にアピールし、多様性の中にも統一感のある街並み景観の形成、保全を図ります。

誘致施設ゾーン

誘致施設地区（１） 地区住民等の文化的機能を担う地区として、周辺環境と調和した文化的施設を誘致し、新都市の良好な都市環境の形成、保全を図ります。

誘致施設地区（２） 地区住民等の健康の増進に主として寄与する地区として、周辺環境と調和した健康的施設等を誘致し、新都市の良好な都市環境の形成、保全を図ります。

タウンセンター地区 地区住民等の利便性を考慮した健全な商業、業務地区として、周辺環境と調和した多様性の中にも統一感のある街並みの形成、保全を図ります。

産業ゾーン

産業地区（１） 立地企業の支援や利便に供する施設等の立地を図る地区として、壁面の位置の制限等により、良好な都市環境の形成、保全を図ります。

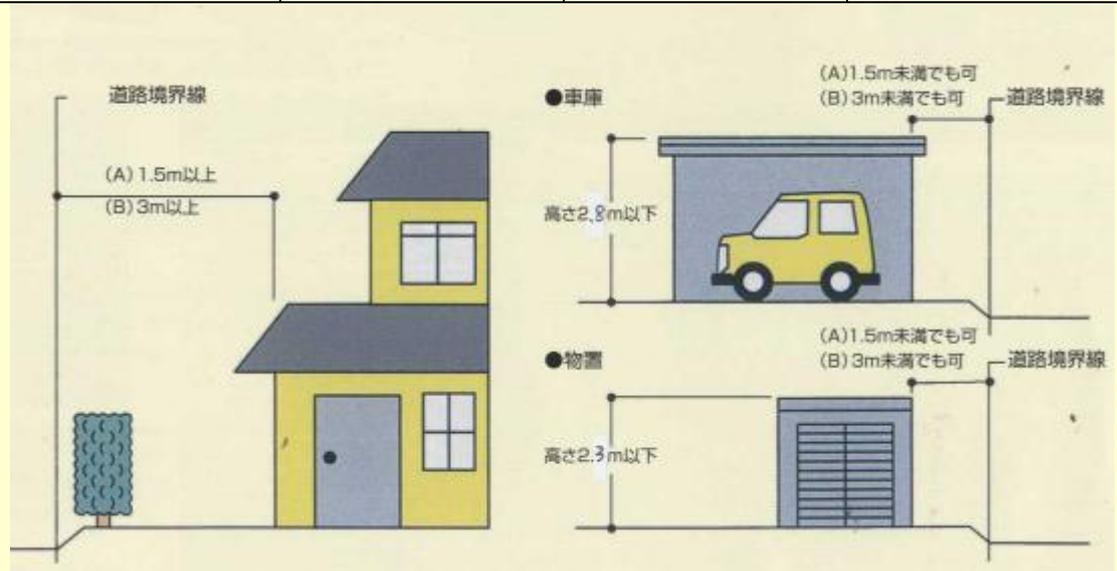
産業地区（２） 主に研究所又は研究開発部門を併設した工場の立地を図る地区として、壁面の位置の制限、敷地内緑化により、周辺環境と調和した緑豊かな空間の形成、保全を図ります。

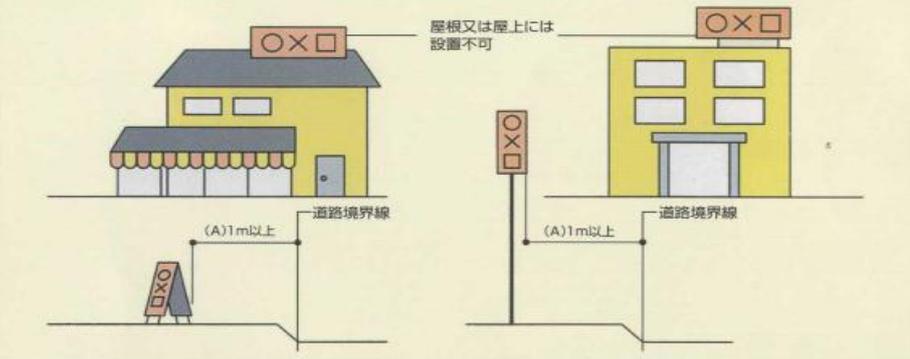
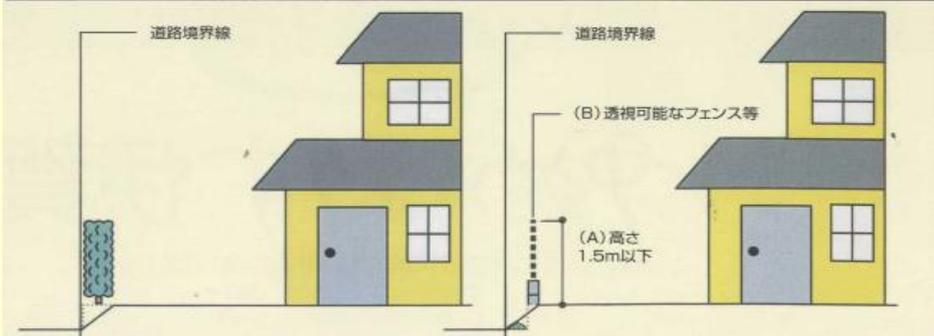
産業地区（３） 工業系用途の施設の立地を図る地区として、壁面の位置の制限、敷地内緑化等により、周辺環境と調和した緑豊かな空間の形成、保全を図ります。

住宅ゾーン■地区整備計画の概要

※各表中の「建築基準法別表」については平成30年4月時点のものを指す

地区の細区分	区分の名称	低層専用住宅地区	低層住宅地区	集合住宅地区	市部下友生線沿道地区
	区分の面積	48.9ha	7.4ha	3.5ha	48.1ha
地区整備計画に関する事項	建築物の用途制限	—	—	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(は)の内、一、三、四、六、八に掲げる建築物	—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—
	壁面の位置の制限(壁面後退)	<p>①伊賀上野橋新都市線に面する敷地 道路に面する部分1.5m以上。ただし、高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。</p> <p>②上記以外の敷地 道路に面する部分1.5m以上。ただし、2辺以上の壁面が道路に面する場合、1辺以上の壁面を1.5m以上後退させるものとする。 また、この部分が、高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。</p>	<p>道路に面する部分1.5m以上。ただし、2辺以上の壁面が道路に面する場合、1辺以上の壁面を1.5m以上後退させるものとする。 また、この部分が、高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。</p> <p>(A)</p>	<p>道路に面する部分3m以上。 ただし高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置及び自転車置場はこの限りではない。</p> <p>(B)</p>	<p>①市部下友生線に面する部分 道路に面する部分3m以上。ただし、高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。</p> <p>②その他の部分 道路に面する部分1.5m以上。ただし2辺以上の壁面が道路に面する場合、1辺以上の壁面を1.5m以上後退させるものとする。 また、この部分が、高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。</p> <p>(A) (B)</p>
	建築物の高さの最高限度	—	—	20m	15m

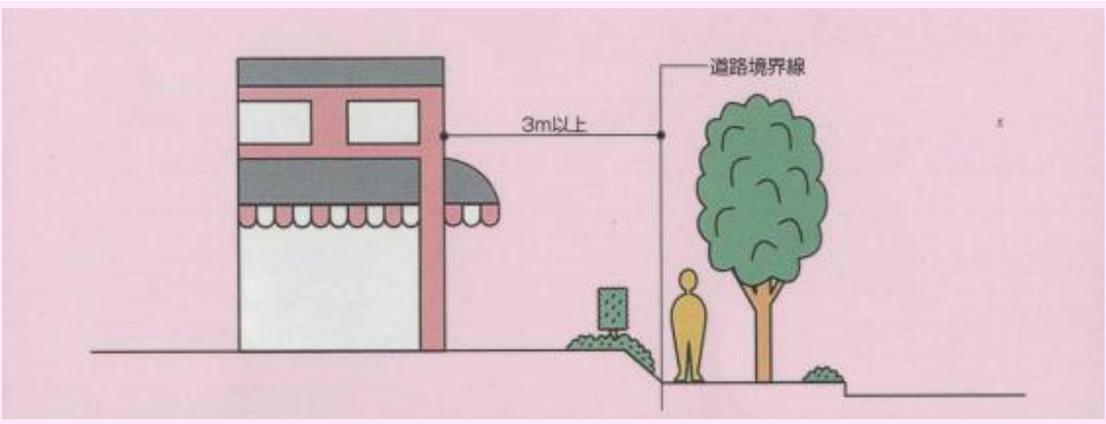
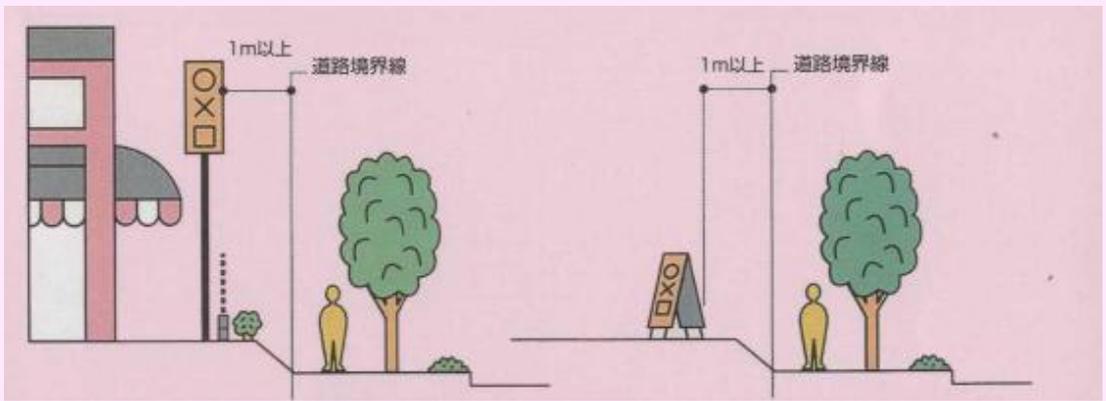
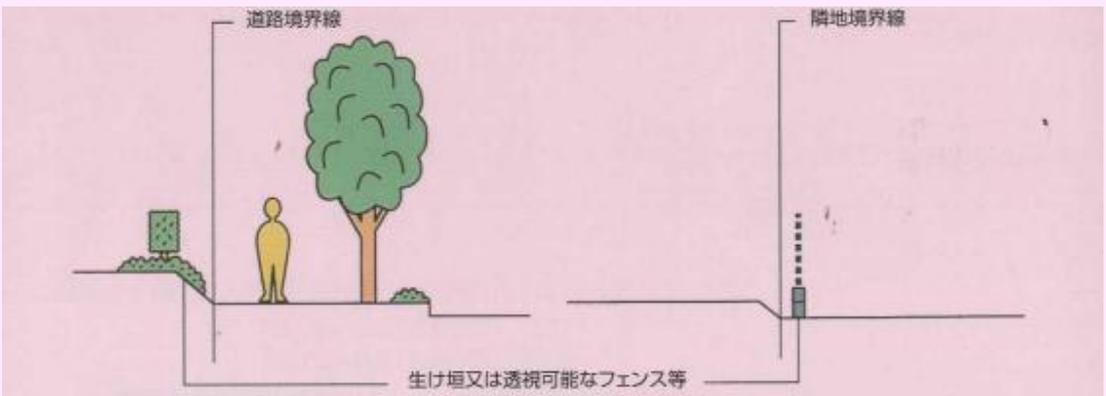


地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物については、自己の用に供するもののみとし、その広告表示面積は5㎡(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)以内とし、屋根又は屋上に設置してはならない。広告塔、立看板その他これに類するものは設置してはならない。	屋外広告物については、自己の用に供するもののみとし、その広告表示面積は5㎡(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)以内とし、屋根又は屋上に設置してはならない。広告塔、立看板その他これに類するものを設置する場合には、道路境界から1m以上離さなければならない。(A)	独立する広告塔及び立看板は設置してはならない。ただし、団地案内板、施設表示板及び掲示板はこの限りではない。建築物に付帯設置する広告物については、自己の用に供するものとし、その広告表示面積は10㎡(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)以内とし、屋根又は屋上に設置してはならない。	屋外広告物については、自己の用に供するもののみとし、その広告表示面積は10㎡(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)以内とし、屋根又は屋上に設置してはならない。広告塔、立看板その他これに類するものを設置する場合には、道路境界から1m以上離さなければならない。(A)
			かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。ただし、道路境界線との間に植栽を施し、宅地地盤面から高さ1.5m以下のかき(生け垣を除く)又はさくを設置する場合はその限りではない。なお、出入口部についてはこの限りではない。(A)	道路に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。ただし、道路境界線との間に植栽を施し、宅地地盤面から高さ1.5m以下のかき(生け垣を除く)又はさくを設置する場合はその限りではない。なお出入口部についてはこの限りではない。(A)	道路及び隣地に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。ただし、生け垣、透視可能なフェンス等はその限りではない。(B)
						

産業ゾーン■地区整備計画の概要

地区の細区分	区分の名称	産業地区（１）	産業地区（２）	産業地区（３）
	区分の面積	21.2ha	12.5ha	67.7ha
地区整備計画に関する事項	建築物の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（る）に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第二（わ）の内、二、三、四、八に掲げる建築物 3. 建築基準法別表第二（を）の内、三に掲げる建築物		—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	3,000㎡
	壁面の位置の制限（壁面後退）	<p>服部橋新都市線に面する部分12.5m以上。 市部下友生線、区画道路1、区画道路2に面する部分10m以上。 その他道路に面する部分3m以上。 隣地に面する部分3m以上。 (A)</p>	<p>区画道路1、伊賀上野橋新都市線に面する部分10m以上。 その他道路に面する部分3m以上。 隣地に面する部分3m以上。 (B)</p>	<p>服部橋新都市線に面する部分12.5m以上。 区画道路1、区画道路2、伊賀上野橋新都市線に面する部分10m以上。 その他道路に面する部分3m以上。 隣地に面する部分3m以上。 (A)</p>
	<p>The diagram illustrates building setbacks. On the left, a road boundary line is shown. For zone (A), setbacks are 12.5m, 10m, and 3m from the road, and 10m and 3m from the adjacent land. For zone (B), setbacks are 10m and 3m from the road, and 3m from the adjacent land. Trees and a person are shown for scale.</p>			
	建築物の高さの最高限度	—	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。かき又はさくを設置する場合、その構造は生け垣又は透視可能なフェンス等とし、これを設置する位置は服部橋新都市線に面する部分は12.5m以上、市部下友生線、区画道路1及び区画道路2に面する部分は10m以上、その他道路に面する部分は3m以上後退した所とする。出入口部における後退距離については上記の限りではない。 隣地に面する部分は、かき又はさくを設置する場合、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。 (A)</p>	<p>道路に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。かき又はさくを設置する場合、その構造は生け垣又は透視可能なフェンス等とし、これを設置する位置は区画道路1及び伊賀上野橋新都市線に面する部分は10m以上、その他道路に面する部分は3m以上後退した所とする。出入口部における後退距離については上記の限りではない。 隣地に面する部分は、かき又はさくを設置する場合、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。 (B)</p>	<p>道路に面する部分には、かき又はさくを設置してはならない。かき又はさくを設置する場合、その構造は生け垣又は透視可能なフェンス等とし、これを設置する位置は服部橋新都市線に面する部分は12.5m以上、区画道路1、及び区画道路2及び伊賀上野橋新都市線に面する部分は10m以上、その他道路に面する部分は3m以上後退した所とする。出入口部における後退距離については上記の限りではない。 隣地に面する部分は、かき又はさくを設置する場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。 なお、転落防止のため、雨水調整池についてはこれらの諸制限は除くこととする。 (A)</p>	
<p>The diagram shows fence requirements. For zone (A), setbacks from the road and adjacent land are 12.5m, 10m, and 3m, and 10m and 3m respectively. For zone (B), setbacks are 10m and 3m from the road, and 3m from the adjacent land. A fence (living fence or transparent fence) is shown between the building and the road/adjacent land.</p>				

誘致施設ゾーン■地区整備計画の概要

地区の細区分	区分の名称	誘致施設地区（１）	誘致施設地区（２）	タウンセンター地区
	区分の面積	6.9ha	20.5ha	7.4ha
地区整備計画	建築物の用途制限	—	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—
	壁面の位置の制限 (壁面後退)	道路に面する部分3m以上。ただし、高さ2.8m以下の車庫及び高さ2.3m以下の物置はこの限りではない。		
				
	建築物の高さの最高限度	—	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限	広告塔、立看板その他これに類するものを設置する場合は、道路境界から1m以上離さなければならない。			
				
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地に面する部分にはかき又はさくを設置してはならない。ただし、生け垣、透視可能なフェンス等はその限りではない。			
				

参考：別表第二 一部抜粋（平成29年5月12日法律第26号 平成30年4月1日施行）

用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

地区計画名	区分名称	建築基準法別表第二中の該当箇所の内容	
上野 新都市地区	集合住宅地区 ※右のもの以外は建築してはならない。	(は)	<p>第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</p> <p>一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 <p>三 病院</p> <p>四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>六 自動車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>八 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>
産業地区（1） 産業地区（2） ※右のものは建築してはならない。	①	(る)	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物</p> <p>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれのないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 (二) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。） (三) マッチの製造 (四) ニトロセルロース製品の製造 (五) ビスコス製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。） (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙又は防水紙の製造 (九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。） (十) 石炭ガス類又はコークスの製造 (十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。） (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗（ふつ）化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐（りん）酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸窒（そう）鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒 (十四) 素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (十五) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (十六) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。） (十七) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (十八) 肥料の製造 (十九) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造 (二十) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜（りゅう）産物又はその残りかすを原料とする製造 (二十二) セメント、石膏（こう）、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつば若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。） (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕 (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔（あな）埋作業を伴うもの (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造 (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの (二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造 (二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 (三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
	②	(わ)	<p>工業専用地域内に建築してはならない建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
	③	(を)	<p>工業地域内に建築してはならない建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> 三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの