

一身田上津部田地区地区計画について

名称	一身田上津部田地区地区計画
位置	津市一身田上津部田及び上浜町六丁目地内
面積	約20.0ha

地区計画の目標 当地域一帯は、県都津市の玄関口である津駅の西に広がる丘陵地であり、県立美術館を始めとする各種文化施設が集積し、又、歴史的に由緒ある津偕楽公園が立地している等文化性の高い地区であることから、津駅西総合文化ゾーンとして位置付けられている。

このような背景から、県立総合文化センターの開館と相まって都市計画道路の整備が顕著に行われていることから、総合文化ゾーンにふさわしい文化施設の充実とこれら諸施設の商業的補完施設等の誘導を促進するとともに、当地域が交通至便の地であり、旧来より良好な住環境を持った住宅地として開発が進行していることから、周辺の住環境に配慮した快適で良好かつ、一体的な土地利用を目指し、地区全体として周辺地域の環境と調和のとれた合理的で適正な市街地の形成を図ることを目的とする。

土地利用の方針 当地区を合理的で適正な土地利用を促進するために、次の6つの地区を設定し、土地利用の誘導と保全を図る。

①A文化地区	} 本市の重要施設である文化施設及び諸施設を本地域へ適正に配置して、文化ゾーンとしての土地利用を促進する一方、歴史的な施設との調和を図りながら、施設整備の促進を図る。
②B文化地区	
③商業業務住宅地区	文化地区を補完する機能として、近隣の適正な商業施設を誘導し又、業務・住居の集積、施設の誘導を図ることによって職住の近接地区としての形成を図り、自立的な地域社会の形成を図る。
④中高層住宅地区	良好な中高層住宅地としての整備を促進するとともに、近隣商業施設及び運動施設の配置を図る。
⑤A低層住宅地区	} 低層の住宅地区として安全で快適な街区環境の形成を図るとともに、近隣の需要に対する利便施設の配置を図る。
⑥B低層住宅地区	

地区施設の整備方針 当地区には都市計画道路3・4・27上津部田第1号線、3・5・58上津部田第2号線が配置されており、これらの幹線街路を骨格として各地区の土地利用方針に基づき地区が一体的に機能できるよう地区施設を適正に配置し、もって安全で快適な街区環境の形成を図る。

建築物等の整備方針 新たに配置する文化地区及び商業業務住宅地区内には周辺地域との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等を定めるとともに極力環境緑化に努め、文化・業務・商業地区としてふさわしい街区環境を形成する。

また、中高層住宅近隣商業地区及び低層住宅地区内には建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等を定め、良好な住環境を保全する。

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限（建築してはならない建築物）

A文化地区・・・文化諸施設及びこれに付属する車庫、物置等以外の建築物。

B文化地区・・・文化諸施設、公共施設（第2種住居地域で建築可能なもの）及びこれに付属する車庫、物置等以外の建築物。

商業業務住宅地区・・・建築基準法別表第2に欄の六、八欄の二、と欄三、八欄五、と欄四に掲げる建築物。

中高層住宅近隣商業地区・建築基準法別表第2に欄の五、六に掲げる建築物。

A低層住宅地区・・・建築基準法別表第2い欄の二、三、四、六、七、八、九に掲げる建築物。

B低層住宅地区・・・なし

建築物の敷地面積の最低限度

商業業務住宅地区	500㎡（但し、調整池北西側の敷地については、200㎡）
中高層住宅近隣商業地区	500㎡
A低層住宅地区、B低層住宅地区	200㎡

建築物の壁面の位置の制限

A文化地区、B文化地区、商業業務住宅地区、中高層住宅近隣商業地区

道路境界線、水路等一般公共用地及び隣接民有地から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は2mとし、後退した用地は緑化を図ると共に良好な維持管理に努めなければならない。

A低層住宅地区、B低層住宅地区

道路境界線、水路等一般公共用地及び隣接民有地から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1mとする。

但し、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの及び物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの及び自動車車庫で軒の高さが2.8mで長辺が10m以下のものはこの限りでない。

建築物等の高さの最高限度

B文化地区	住居専用地域の用途界から10m以内の区域は10m
-------	--------------------------

建築物等の形態又は意匠の制限

全地区	建築物等の屋根及び外壁は、刺激的な色彩又は装飾を避け落ち着いたものとする。
-----	---------------------------------------

かき又はさくの構造の制限

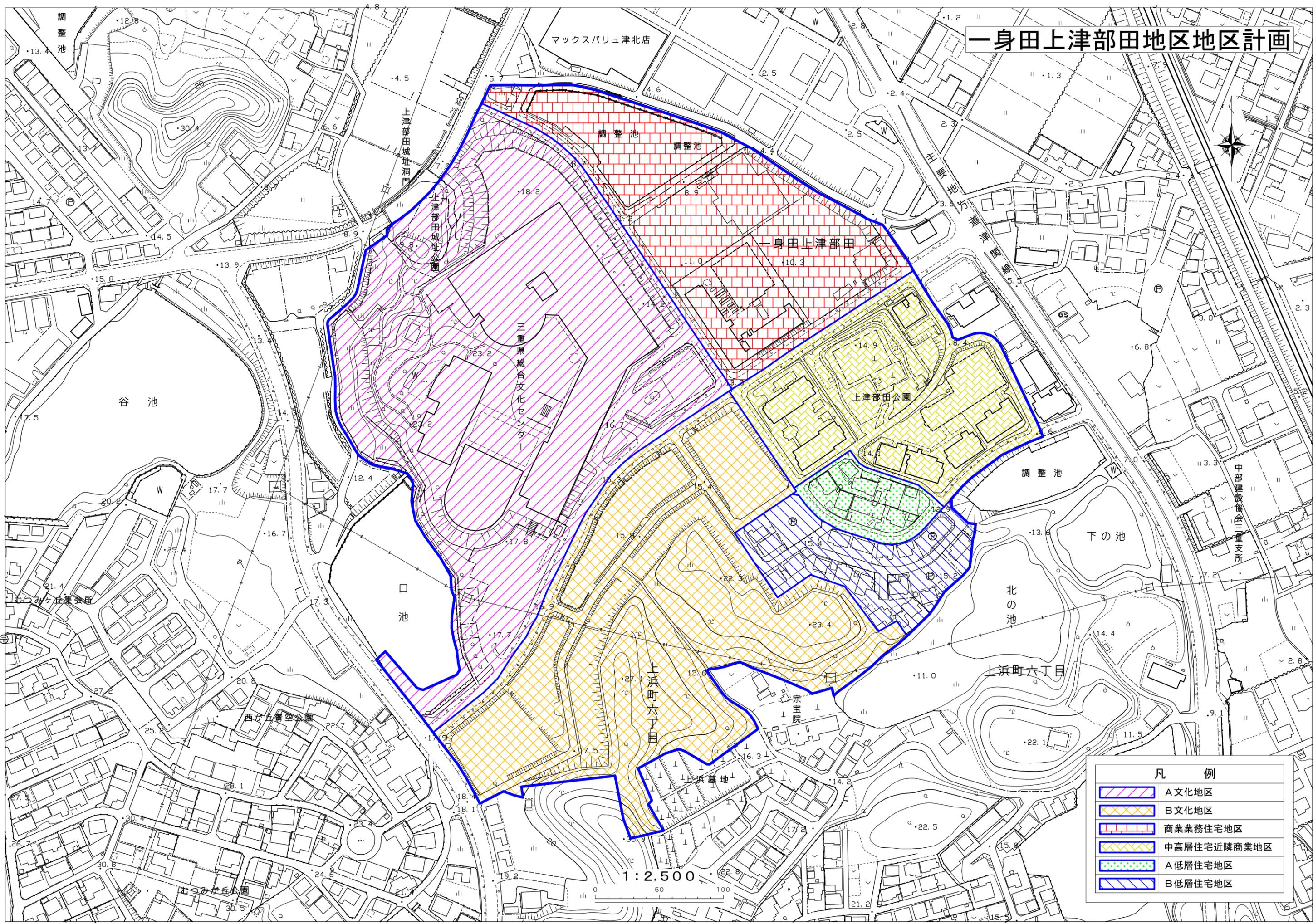
中高層住宅近隣商業地区、A低層住宅地区、B低層住宅地区

道路に面した敷地境界におけるかき又はさくは、生けがきあるいはフェンス等透視可能なものとし、ブロック等これに類するものは設置してはならない。

但し、景観に配慮したへい等についてはこの限りではない。

また、フェンス等の基礎で前面道路からの高さが60cm以下のものあるいは門又は門の袖のものについてもこの限りではない。

一身田上津部田地区地区計画



凡 例	
	A文化地区
	B文化地区
	商業業務住宅地区
	中高層住宅近隣商業地区
	A低層住宅地区
	B低層住宅地区