

# 塩尻駅北地区

## 地区計画

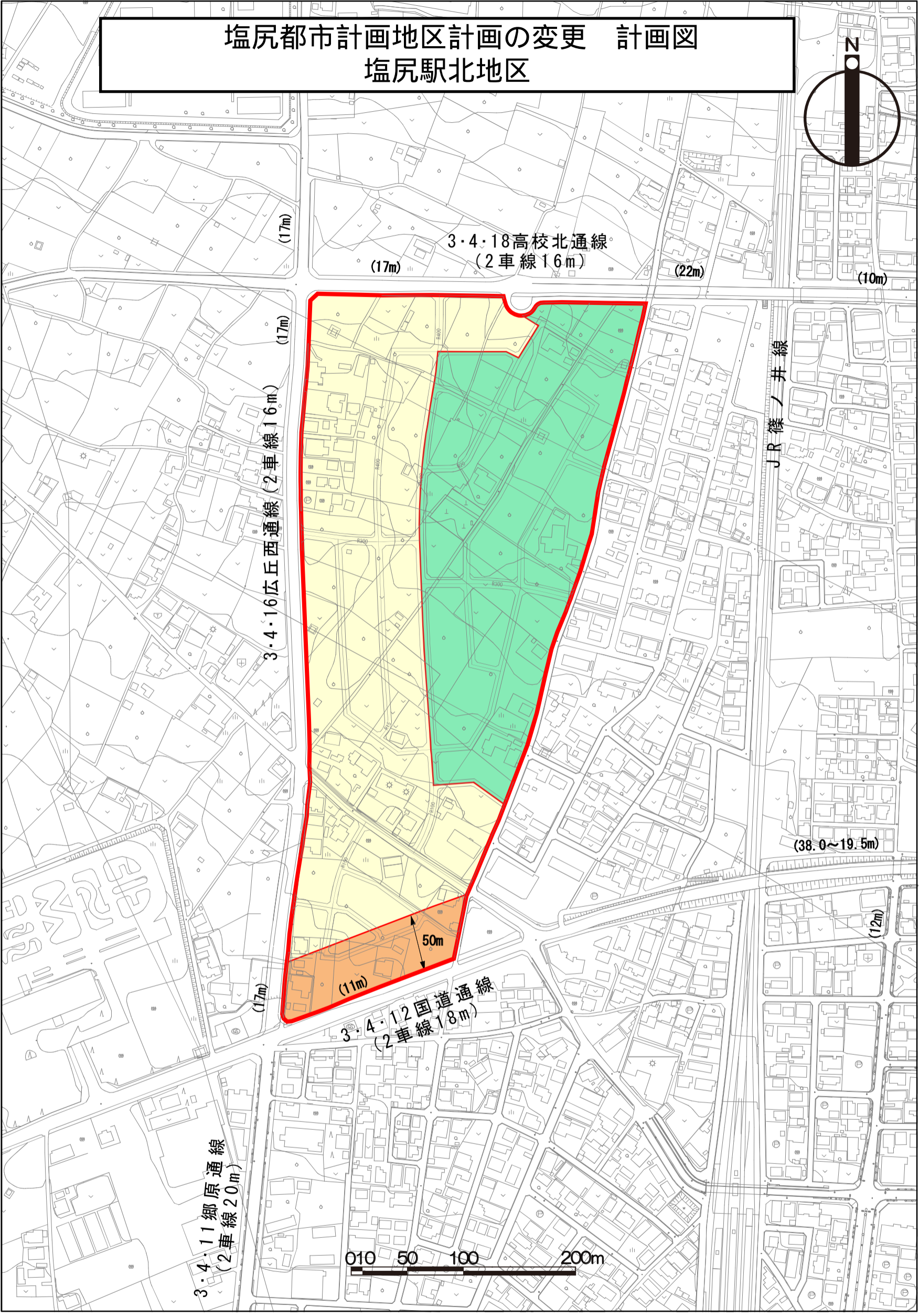
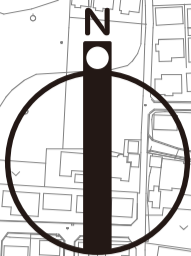


地区計画 平成30年11月1日 告示

長野県塩尻市

建設事業部都市計画課

塩尻都市計画地区計画の変更 計画図  
塩尻駅北地区



凡 例	
地区計画区域	
専用住居区域	
住居区域	
沿道利用区域	

## 建築物の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、魅力のあるまちなみの形成と良好な環境の保全を図ります。

## 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地の細分化による建て詰まりを防ぐとともに、日照・通風の確保など良好な住環境の維持・増進を図ります。

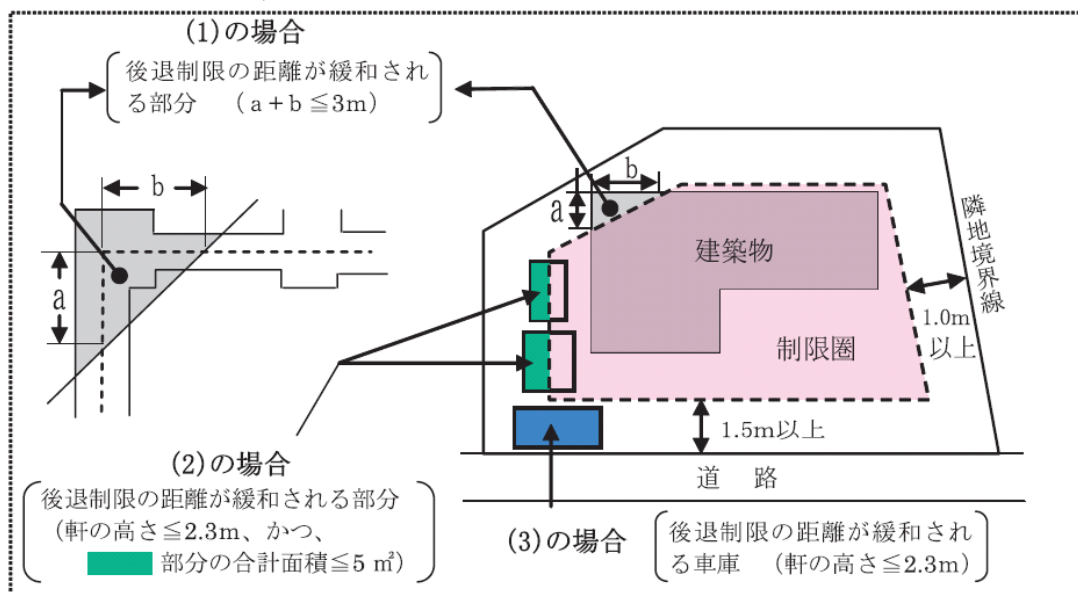
## 壁面の位置の制限

快適でゆとりのある市街地を目指し、建物の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風の確保、あるいは「みどり」の空間を創出するために、道路や隣地境界線から後退して建築したり、空地をとって建築したりすることが必要です。

### ※ 壁面の位置の制限の緩和

角地などの敷地の状況により、やむを得ず壁面の位置の後退が出来ない場合は、次に該当する場合に限り、壁面の位置の制限が緩和されます。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下のとき
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内のとき
- (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下のとき



※物置その他これに類する用途：自転車置き場、ペット等の小屋等

### 建築物の高さの最高限度

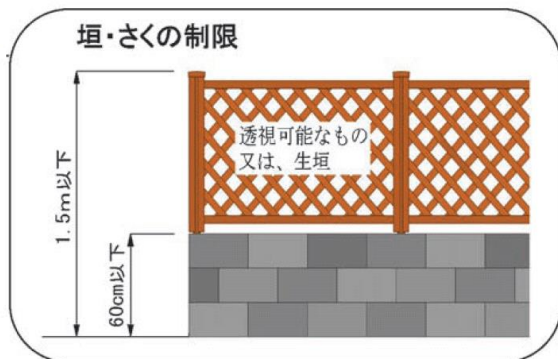
高すぎる建物は、落ち着いたまちなみの景観を乱すとともに、隣家の日照・通風に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあるため、建築物の高さを地区の特性にあった高さに制限する必要があります。



- |         |     |
|---------|-----|
| ・専用住居区域 | 10m |
| ・住居区域   | 12m |

### かき又はさくの構造の制限

快適で魅力ある市街地を形成するため、地区の特性を考慮しながら、かき又はさくの構造の制限を行っています。



塩尻都市計画地区計画の変更（塩尻市決定）

都市計画塩尻駅北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	塩尻駅北地区地区計画	
位 置	塩尻市大字大門及び広丘郷原の一部	
面 積	約 1 3 . 7 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は J R 塩尻駅の北西約 0.5 k m ~ 1.1 k m に位置し、組合施行の土地区画整理事業により、計画的な都市基盤施設の整備が進められる区域である。また、3 方向が都市計画道路に囲まれた地区であり利便性が良いため、事業後は建築物が無秩序に建築される恐れがある。</p> <p>そこで、今後予想される建築行為について、地区計画を定めることにより、住宅のほか日常生活品の販売などある程度の商業・業務施設等の立地も許容しながら、住民の利便性の向上を図りつつ、ゆとりある良好な住環境を創出・保持するため、秩序ある市街地の形成をめざす。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を次のように細区分し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。</p> <p>(1) 専用住居区域 隣接する住環境に配慮した、低層型専用住宅を主体とする風格のある美しい住環境の形成を推進する区域とする。</p> <p>(2) 住居区域 一般住宅を誘導しながら、中層型の共同住宅や店舗、事務所等の土地利用も併せて誘導する区域とする。</p> <p>(3) 沿道利用区域 地域住民の利便に資するための店舗、事務所等を誘導しながら、併せて周囲の環境と調和した中層住宅地としての土地利用も図る区域とする。</p>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される道路、公園等の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に即した秩序ある市街地形成を図るため、次のように建築物等の規制・誘導措置を講ずる。</p> <p>1 専用住居区域、住居区域における有効な土地利用を促進するため、用途の制限及び高さの最高限度を定める。</p> <p>2 敷地の細分化、建て詰まりによる住環境の劣悪化を防ぎ、良好な外部空間を確保するため、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	資材、廃材の野積みをしないことにより、良好な住環境の保全を図る。

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	地区の 名称	専用住居区域	住居区域	沿道利用区域	
		地区の 面積	約 6. 8 h a	約 6. 1 h a	約 0. 8 h a	
	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。				
		1 第一種低層住居専用 地域内に建築してはな らない建築物 2 神社、寺院、教会そ の他これらに類するも の	1 神社、寺院、教会そ の他これらに類するもの 2 ボーリング場、スケ ート場、水泳場その他これ らに類する建築基準法 施行令第 130 条の 6 の 2 に定める運動施設 3 危険物の貯蔵又は処 理に供するもの 4 畜舎	—		
	建築物の敷 地面積の最 低限度	1 8 0 m <sup>2</sup> ただし、換地処分した面積が 1 8 0 m <sup>2</sup> 未満の場合はこの限りでない。				
	壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離 は、次のとおりとする。 (1) 道路境界線までの距離 1. 5 m 以上 (2) 隣地境界線までの距離 1. 0 m 以上 ただし、これらの限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部 分が、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のと き イ 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. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内のとき ウ 自動車車庫で軒の高さが 2. 3 m 以下のとき エ 地区計画の決定の際、既に存するもの				
	建築物等の 高さの最高 限度	1 0 m	1 2 m	—		
	建築物等の 形態又は意 匠の制限	1 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理事業による造成工 事完了時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、出入 り口の設置のための変更はこの限りでない。 2 自己用以外の看板、景観・環境を阻害するような工作物を設置し てはならない。				
	かき又はさ くの構造の 制限	道路に面するかき又はさくは、次に掲げるもののいずれかに該当す るもので、門又は門柱の部分を除き、高さは、地盤面から 1. 5 m 以 下の構造とする。ただし、地区計画の決定の際、現に存するもの、土 地区画整理事業によって生じたかき又はさくの再築、及び公益上必要 と認めたものは除く。 (1) 生垣又はフェンス、鉄柵等の透視可能な柵によるもの。 (2) 道路に接面して幅 0. 6 m 以上の植栽帯を設け樹木等による植 栽を施したもの。 (3) 擁壁、植栽帯の腰積み又はフェンス、鉄柵、門、塀等の基礎の 部分で地盤面からの高さが 0. 6 m 以下のもの。				

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

「土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、地区の区域及びかき又はさくの構造の制限について一部、地区計画を変更する。」