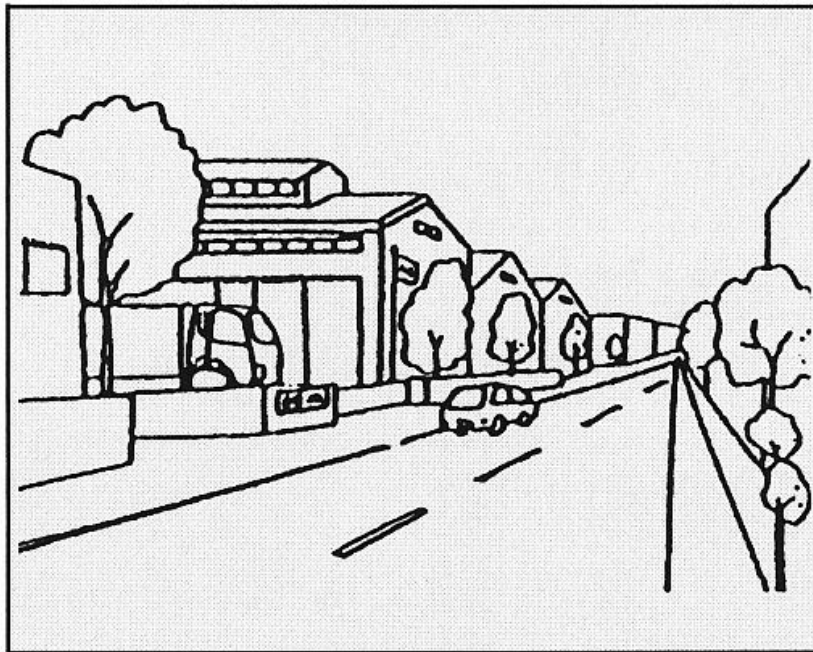


みどり湖地区

地区計画

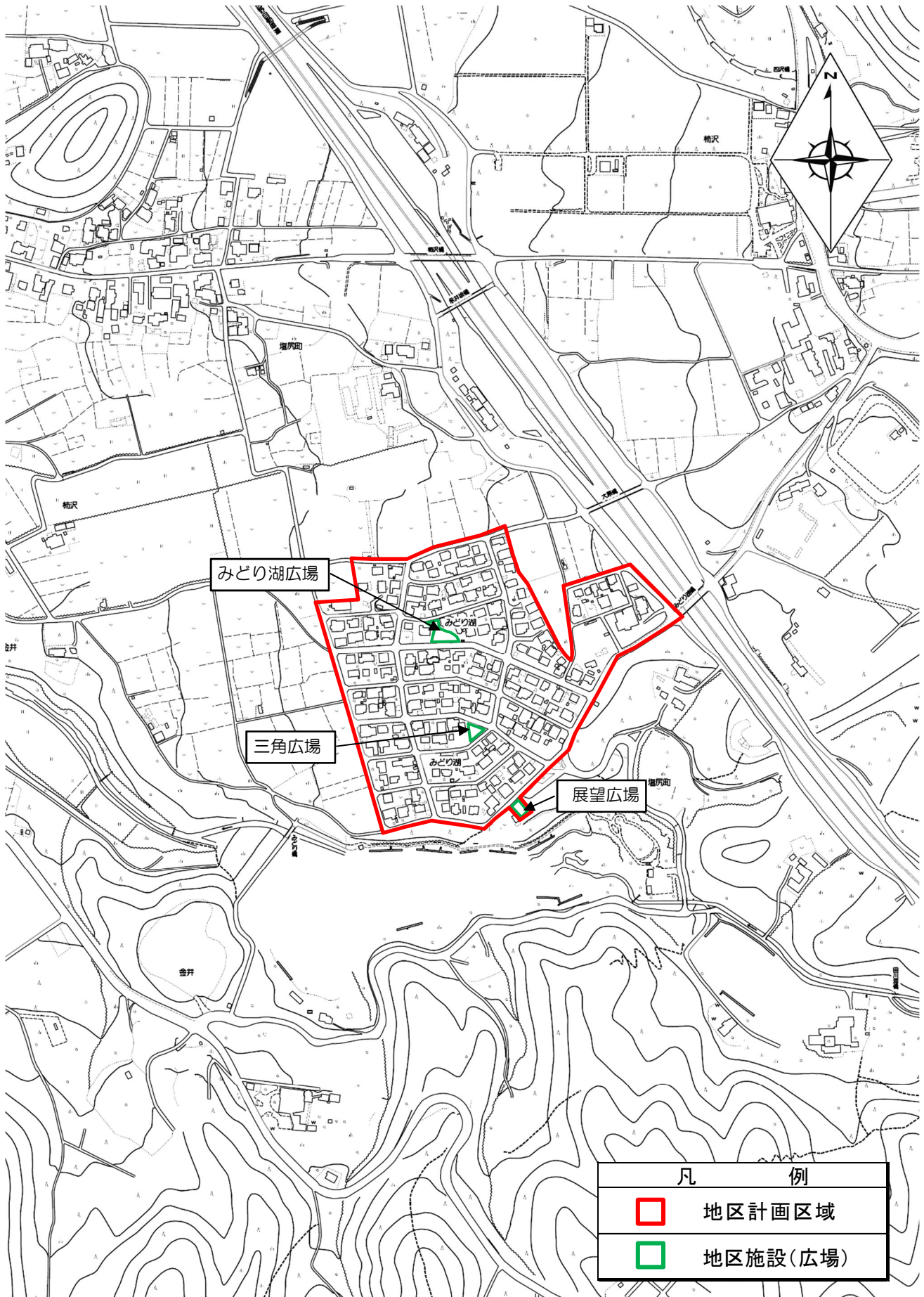


令和4年1月14日 告示

長野県塩尻市

建設事業部都市計画課

みどり湖地区地区計画区域



「地区計画」とは

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

本地区で定めるまちづくりのルールは次のとおりです。

建築物の用途の制限

周囲の営農環境及び自然環境と調和した良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、建築できる建築物を制限し、持続可能な農山村集落の形成を目指します。

建築物の建ぺい率・容積率の最高限度

ゆとりある敷地空間を確保するため、建ぺい率・容積率の最高限度を定め、無秩序な建築を防止することで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ために建築物の敷地面積の最低限度を定め、ゆとりのある集落景観を確保します。

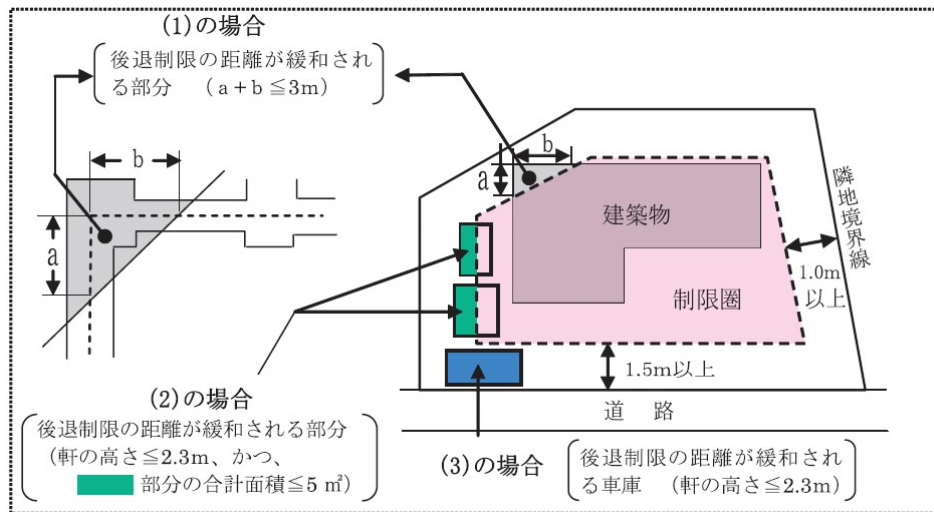
壁面の位置の制限

快適でゆとりのある集落景観を目指し、建物の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風の確保及び「みどり」の空間を創出するため、建築物の壁面の位置を道路境界や隣地境界からの距離で制限します。

※ 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。

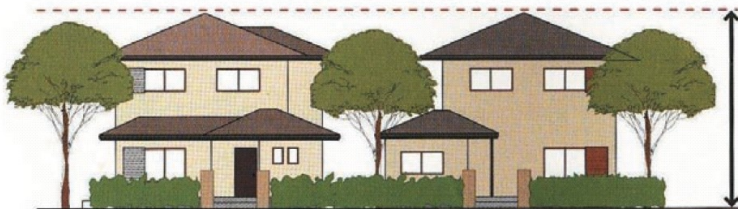
- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下のとき
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のとき
- (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下のとき



※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、落ち着いた集落の景観を乱すとともに、隣家の日照・通風に影響を与え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します。



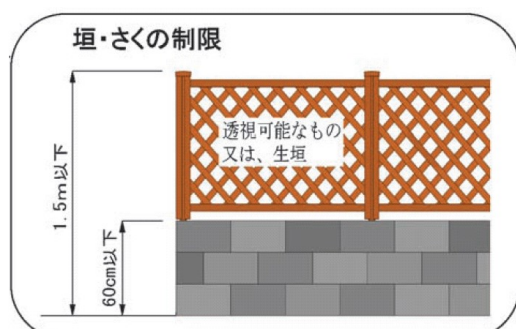
- ・最高高さ 10m
- ・軒の高さ 7m
- ・各部分の高さ 第一種低層住居専用地域と同じ

建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の形態・意匠を制限し、周辺の景観に調和した建築物等とすることで、特色のある家並みの維持・保全を図ります。

かき又はさくの構造の制限

宅地の囲障は可能な限り植栽することとし、かき又はさくの構造を制限することで、自然環境と調和した良好な居住環境を確保します。



塩尻都市計画地区計画の決定（塩尻市決定）

塩尻都市計画みどり湖地区地区計画を次のように決定する。

名 称		みどり湖地区地区計画
位 置		塩尻市大字みどり湖字永井坂の一部、字長井坂の一部、字大原の一部、大字塩尻町字一時坂の一部
面 積		約 8. 5 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区はＪＲみどり湖駅から東へ約１．３ｋｍ、標高８２０ｍから８５０ｍの緩やかな傾斜地に位置する集落であり、集落からは遠くに北アルプスを望むことができ、自然災害の発生も少ない地区である。また、高速バス停留所のある長野自動車道みどり湖ＰＡに近接しているため、首都圏へのアクセスも容易であり、良好な居住環境を形成している地区である。 本地区は昭和４５年前後に住宅団地として造成され、一つの集落として地域コミュニティを形成してきたところであるが、近年は居住者の高齢化や空き家の増加によって、町内会の運営や消防団活動が難しくなるなど、集落内人口の減少に起因する地域コミュニティの活力低下が顕著となっており、地域の衰退が懸念されている。 本計画によって、周囲の自然環境と調和した緑豊かな環境を守りながら良好な居住環境を確保しつつ、空き家・空き地を利活用した集落への居住を誘導し定住人口を増やすことで、地域コミュニティの維持・活性化を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な居住環境を維持し、集落内人口の減少に起因する地域コミュニティの活力低下に対応するため、低層住宅地として現状の土地利用を維持していくことを基本としながら、居住者の生活に必要な施設の誘導を図り、地域コミュニティの維持・活性化を目指す。 具体的に、既存の宅地は引き続き現居住者の宅地として利用し、空き地・空き家は新たに居住する人の受け皿や居住者の日常生活に必要な施設の土地として利用する。
	地区施設の整備の方針	既存の広場３箇所を地区施設として定め、住民の憩いの場や一時避難所として確保し、将来にわたり適正に維持管理することで、良好な居住環境を維持していく。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境を維持しつつ、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、一戸建て住宅のほか、日用品の販売を主たる目的とする店舗や、公益上必要な施設など居住者の生活に必要な建築物の建築を市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で可能とする。 また、建築物の敷地が細分化されること及び建て詰まりを防ぎ、空地を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、壁面位置の制限等について定めることで、周囲の自然環境と調和したゆとりある居住環境の形成を図る。

地区整備計画	地区整備計画面積		約 8.5 ha		
	地区施設の配置及び規模		広場	名称	面積
				展望広場	564 m ²
				みどり湖広場	616 m ²
				三角広場	343 m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築することができる。 ①一戸建ての住宅 ②兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3各号に定める用途を兼ねる住宅（長屋及び共同住宅を除く。）であって、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。） ③学校、図書館その他これらに類するものであって、床面積の合計が250 m²以内のもの ④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であって、床面積の合計が250 m²以内のもの ⑤診療所であって、床面積の合計が250 m²以内のもの ⑥巡査派出所、公衆電話所、建築基準法施行令第130条の4各号に定めるものであって、床面積の合計が250 m²以内のもの ⑦地区集会場 ⑧日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店であって、床面積の合計が200 m²以内のもの ⑨①から⑧まで又は⑪の建築物に附属する物置、車庫その他これらに類するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5各号に定めるものを除く。） ⑩地区ゴミステーション ⑪地区計画決定告示の際、現にある建築物（同一敷地に限る）		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 ただし、地区計画決定告示の際、現に建築物を存する敷地はこの限りではない。 なお、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号の規定を準用する。		
		建築物の容積率の最高限度	10分の8 ただし、地区計画決定告示の際、現に建築物を存する敷地はこの限りではない。		
		建築物の敷地面積の最低限度	300 m² ただし、地区計画決定告示の際、現に建築物を存する又は存していた敷地面積が満たない場合は、その面積とする。また、開発区域の形状、開発区域内において予定される建築物の規模等に照らしてこれによることが著しく困難であると認められる場合は、この限りでない。		

建築物等に関する事項	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。 道路境界線までの距離 1. 5 m以上 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。 ①柱のみの建築物 ②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの ③物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く。）に供し、軒の高さが2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のもの ④自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2. 3 m以下のもの ⑤地区計画決定告示の際、現にある建築物の部分
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。 ①最高の高さ 10 m ②軒の高さ 7 m ③各部分の高さ 建築基準法第56条の規定（第一種低層住居専用地域に係るものに限り）により算出した高さ。 ただし、地区計画決定告示の際、現にある建築物の部分はこの限りではない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	外壁及び屋根は、けばけばしい色彩を避け、周辺の環境と調和したものとする。
	かき又はさくの構造の制限	さくの構造は、次に該当するものとする。 地盤面からの高さが1. 5 m以下の透視可能なさく（基礎等を設置する場合の基礎の高さは、地盤面から0. 6 m以下のもの） ただし、上記に関わらず、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ア地区計画決定告示の際、現にあるもの イ門又は門柱

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好な居住環境を確保するとともに、地域コミュニティ維持・活性化を図るため居住者の生活に必要な施設の誘導するために地区計画を決定するものです。