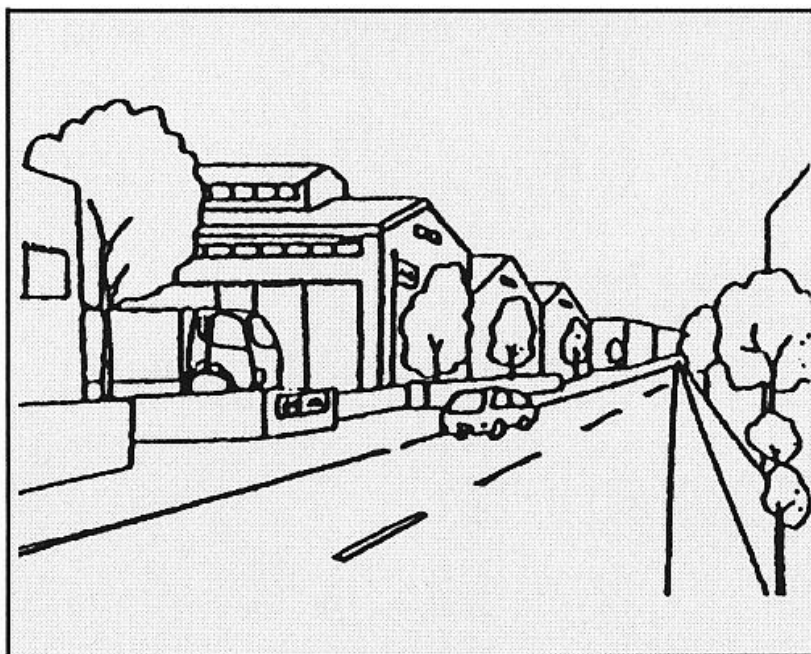


床尾地区

地区計画



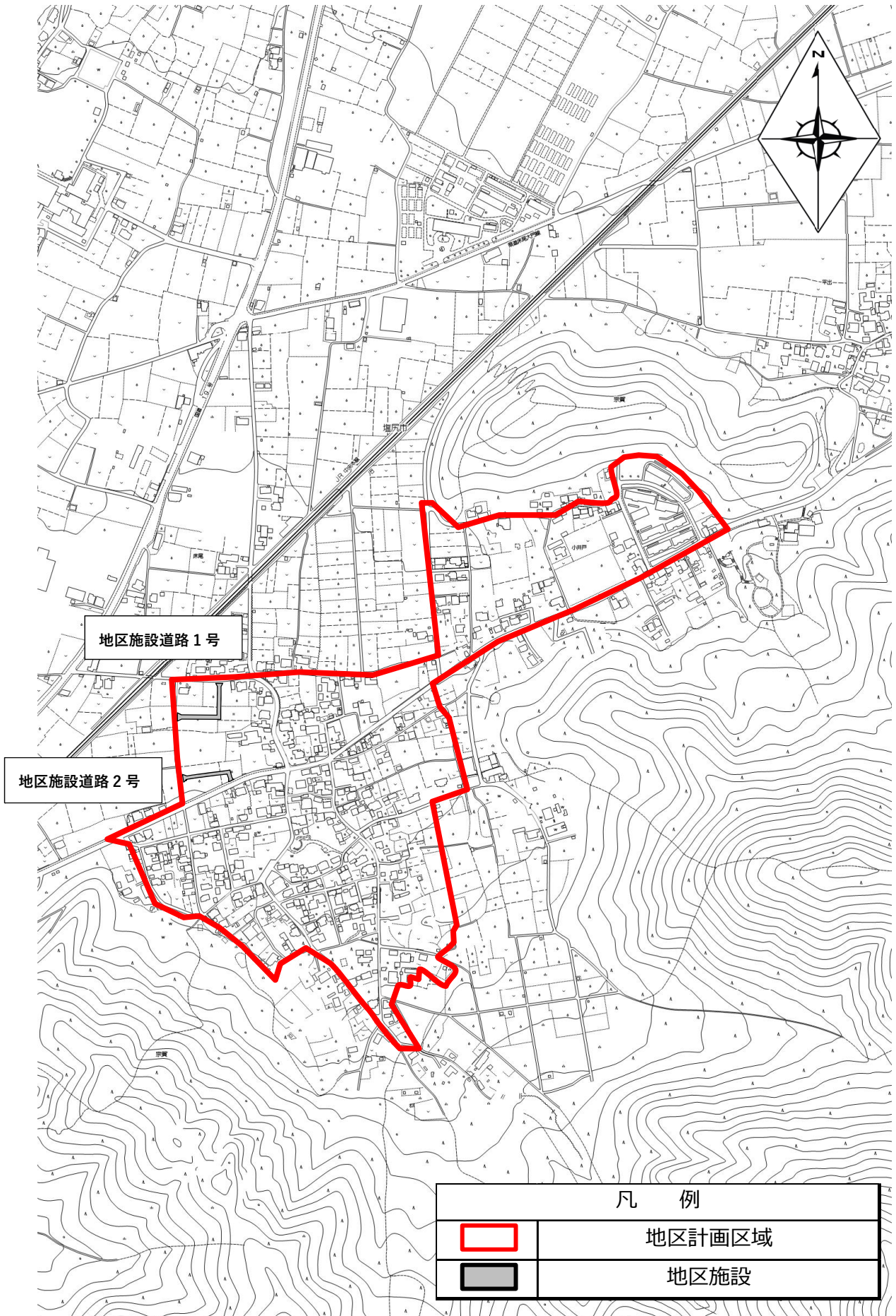
地区計画 令和3年4月9日 告示



変更 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

床尾地区地区計画区域



凡 例	
	地区計画区域
	地区施設

「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。

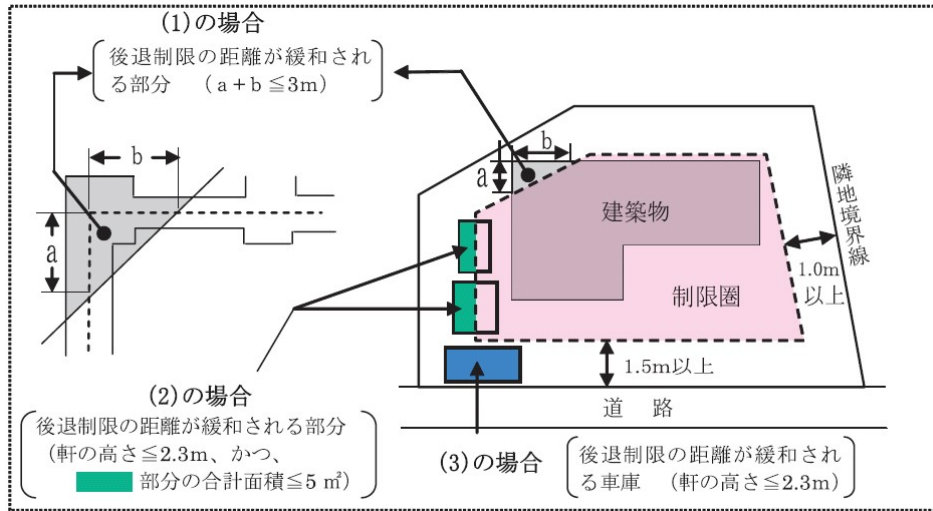
壁面の位置の制限

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。

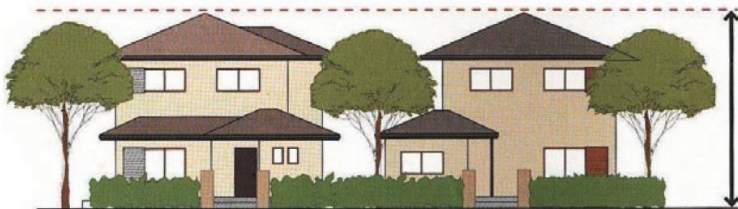
- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下のとき
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のとき
- (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下のとき



※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。



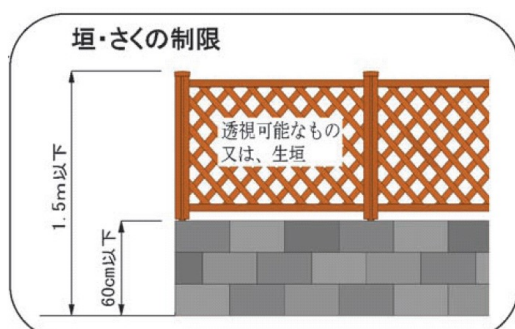
- ・最高高さ 10m
- ・軒の高さ 7m
- ・各部分の高さ 第一種低層住居専用地域と同じ

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。



地区計画の運用・考え方

地区計画上では具体的な数値等の記載がない部分について、運用上の考え方は次のとおりとなります。

建築物の用途の制限

- ・「地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」や
 - ・「市内で生産された農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするもの」の基準について
- ⇒・農産物を販売する店舗等の場合、販売する農産物の過半（量的又は金額的）が市内で生産されたものであると該当すると考えます。
- ・農産物を原材料とする食品の製造等の場合、原材料の農産物の過半（量的又は金額的）が市内で生産されたものであると該当すると考えます。

建築物等の形態又は意匠の制限

- 「屋根は、軒の出を有する勾配屋根とする。」の考え方について
- ⇒・「軒の出」は、外壁を基準に屋根から突き出た軒先までの水平距離が「30cm」以上ある場合、軒の出を有すると判断します。
- ・「勾配屋根」は、「1/10」以上の勾配を有していれば勾配屋根であると判断します。（屋根形状は問いません。）

塩尻都市計画地区計画の変更（塩尻市決定）

塩尻都市計画床尾地区地区計画を次のように変更する。

名 称	床尾地区地区計画	
位 置	塩尻市大字宗賀字床尾の一部及び字小井戸	
面 積	約 2 6 . 9 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>集落への移住・定住の促進により地域の活力を維持するとともに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、地区計画を策定し、無秩序な建築の防止、特色のある家並みの維持・保全等、持続可能な農山村集落を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和した良好な住環境を創出し、森林資源活用の促進を図るため、地域として県産木材を活用した一戸建て低層住宅の促進を図る。また、今後さらに加速する人口減少や高齢化の進展に対応すべく、新たな住民を呼び込むための区域を明確にする。 農林業をはじめ周辺企業に勤務する方の居住地を集落内に確保することで集落のコミュニティ維持・活性化を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区整備計画区域については、本計画区域全域とし、開発行為により整備される道路を地区施設として定める。 ただし、本計画区域は「指定既存集落内」であるため、既存のコミュニティ活動との連携、維持、発展（共存）を前提にした整備を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等は、形態・意匠が周辺の景観に調和するよう配慮する。 良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限を定める。 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。</p>

地 区 整 備 計 画	地区整備計画面積	約26.9ha			
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長
			地区施設道路1号	6.0m	約112m
			地区施設道路2号	6.0m	約102m
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物を建築することができる。</p> <p>①建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に定める田園住居地域内に建築することができる建築物（ただし、次に掲げる建築物は除く。）</p> <p>（ア）長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿</p> <p>（イ）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㎡を超えるもの</p> <p>（ウ）神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>（エ）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㎡を超えるもの</p> <p>（オ）公衆浴場</p> <p>（カ）診療所であって、床面積の合計が250㎡を超えるもの</p> <p>（キ）巡査派出所、公衆電話所、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4各号で定めるものであって、床面積の合計が250㎡を超えるもの</p> <p>（ク）地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の9の4各号（第1号の田園住居地域及びその周辺の地域を塩尻市内と読み替える。）に定めるものであって、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの</p> <p>（ケ）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2各号に定めるもの（ただし、同条第4号に定めるもののうち、市内で生産された農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものであって、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものは除く。）</p> <p>②兼用住宅（建築基準法施行令第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、床面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限り。）</p> <p>③地区集会場</p> <p>④日用品の販売を主たる目的とする店舗であって、床面積の合計が200㎡以内のもの</p> <p>⑤①から④まで又は⑦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</p> <p>⑥地区ゴミステーション</p> <p>⑦地区計画決定告示の際、現にある建築物（同一敷地に限り。）</p>		
建築物の建ぺい率の最高限度		<p>10分の5</p> <p>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。</p> <p>なお、建築基準法第53条第3項第2号の規定を準用する。</p>			
建築物の容積率の最高限度		<p>10分の8</p> <p>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。</p>			
建築物の敷地面積の最低限度		<p>300㎡</p> <p>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。</p>			

	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。</p> <p>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る）により算出した高さ。</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①外壁及び屋根の色彩は、白、茶、黒、若しくは灰又は茶以外の有彩色の場合は、彩度が4以下のものとする。</p> <p>②屋根は、軒の出を有する勾配屋根とする。</p> <p>ただし、上記①、②に関わらず、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>ア地域の伝統的建造物及びその特徴的な形態・意匠を継承するもの イ地区計画決定告示の際、現にある建築物の部分であるもの ウ最高の高さが5 m以下の附属建築物 エ色彩について、漆喰壁、土壁、板壁（素地色の場合に限る。）和瓦葺、茅葺又は銅板葺であるもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>「塩尻市緑の基本計画」に基づき、宅地の囲障は可能な限り樹木を植栽することとし、かき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>①生垣（縁石やブロック等により植樹帯を設置する場合の植樹帯の高さは、地盤面から0. 6 m以下のもの） ②やむをえずさくを設置する場合 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）</p> <p>ただし、上記①、②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。</p> <p>ア地区計画決定告示の際、現にあるもの イ門又は門柱</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

農村集落のコミュニティ維持・活性化を図るために必要な施設が建築可能となるように変更するものです。