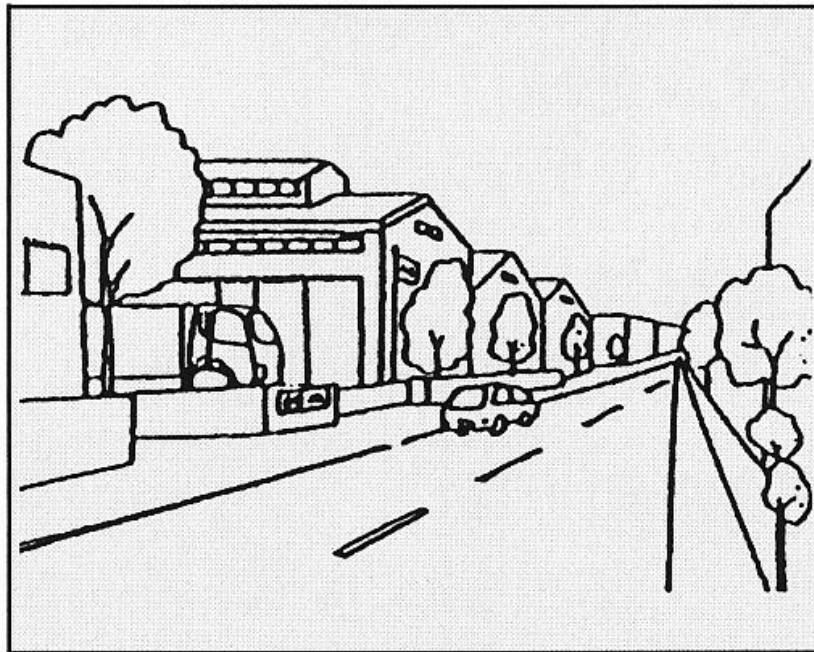


野村桔梗ヶ原地区

地区計画

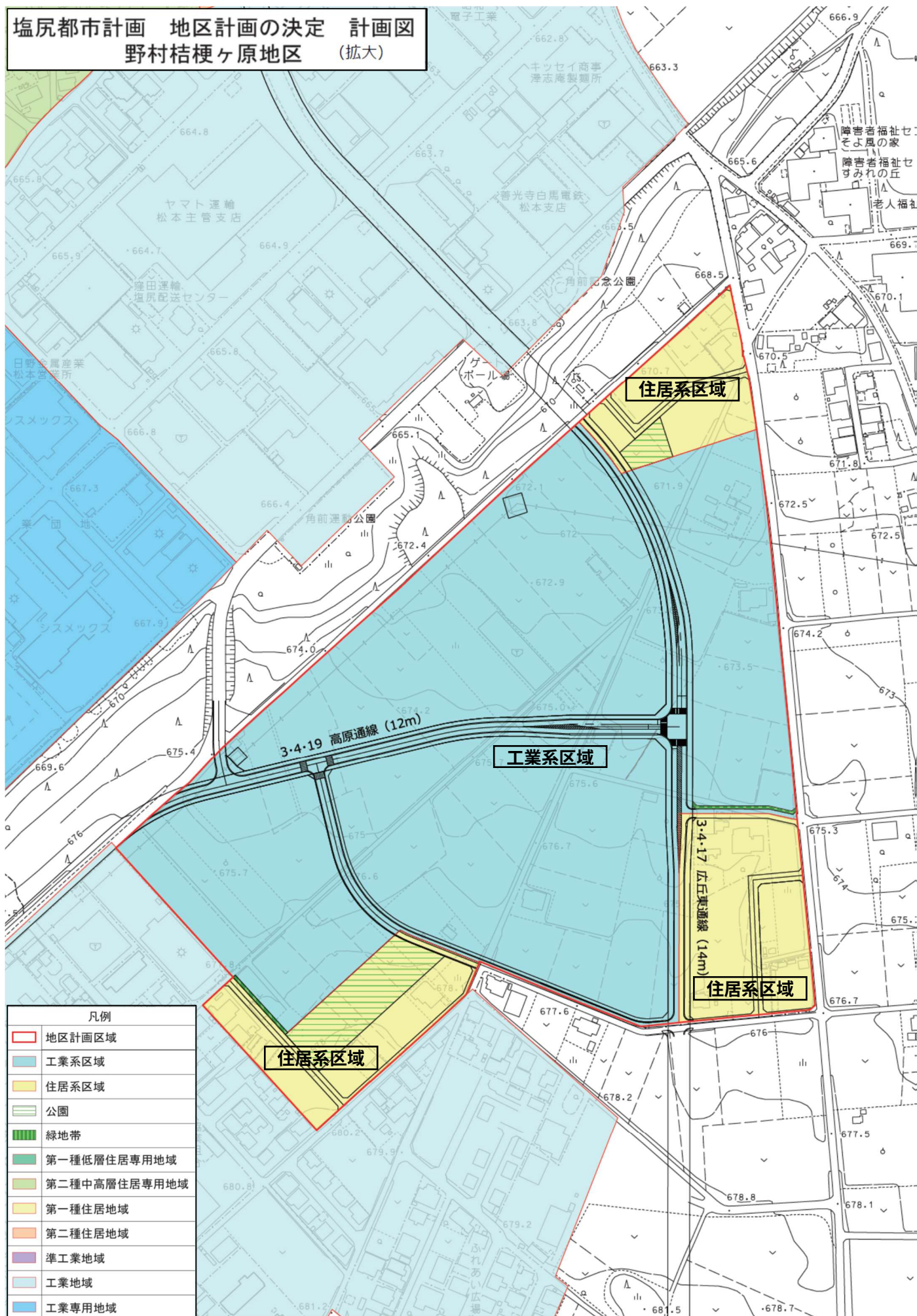


地区計画 令和3年5月17日 告示

長野県塩尻市

建設事業部都市計画課

塩尻都市計画 地区計画の決定 計画図
野村桔梗ヶ原地区 (拡大)



「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

良好な都市環境の形成と保持を目指すため、建築できる建築物を制限し建築物の用途の混在を防ぎます。

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、ゆとりのある街並みを確保します。

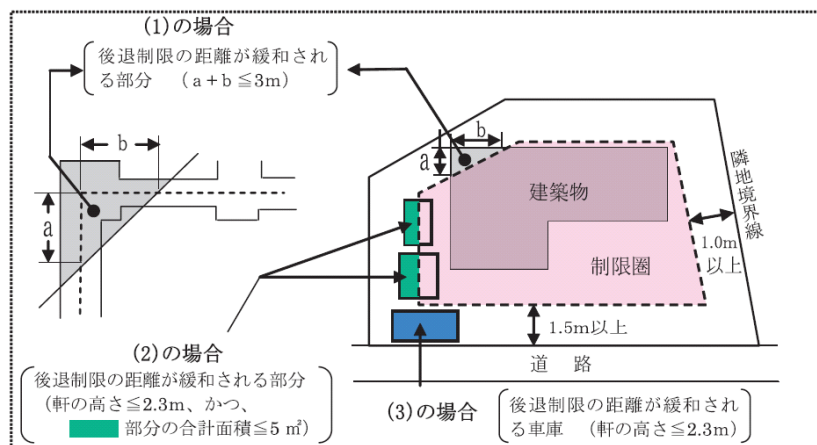
壁面の位置の制限

快適でゆとりのある市街地を目指すため、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することで、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 以下のとき
- (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、ベット等の小屋等

建築物の高さの最高限度

高すぎる建物は、落ち着いた街並み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。

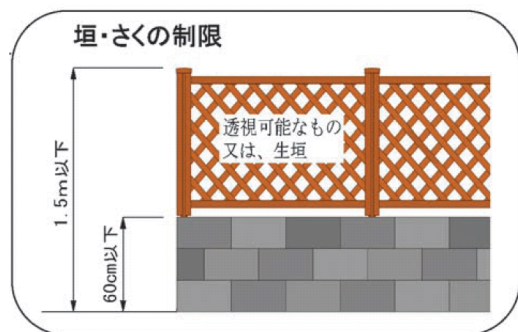


【最高高さ】

- ・ 工業系区域 20m
- ・ 住居系区域 12m

かき又はさくの構造の制限

快適で魅力ある街並みを形成するため、かき又はさくの構造を制限します。



塩尻都市計画地区計画の決定（塩尻市決定）

都市計画野村桔梗ヶ原地区地区計画を次のように決定する。

名 称	野村桔梗ヶ原地区地区計画	
位 置	塩尻市大字広丘野村字桔梗ヶ原	
面 積	約 1 2 . 7 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 篠ノ井線広丘駅の東約 1 . 2 k m に位置し、地区北西側は土地区画整理事業の完了した区域に隣接した新市街地である。 地区計画による詳細な土地利用計画を定め、土地区画整理事業による土地利用転換を促進し、良好な都市環境を形成、保持することを目的とする。
	土地利用の方針	地区の交通条件を生かした土地利用を誘導することとし、都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 7 広丘東通線沿道及び 3 ・ 4 ・ 1 9 高原通線沿道は、工業系の土地利用を誘導し、地域経済の活性化を図る。また、低層住宅地として既存住宅の住居環境の保全を図り、工業系と住宅系の土地利用の共存を目指すものとする。
	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た道路の適正管理に努めるとともに、地区内に街区公園を 2 か所整備する。
	建築物等の整備の方針	工業系区域においては、事業所用地としての有効な土地利用を図るため、適正な敷地規模による開発を誘導する。 住居系区域については、用途の混在、低層・中層建築物等の混在を防止し、良好な市街地環境を形成、保持するために規制誘導する。

地区整備計画	地区の区分		名称	工業系区域	住居系区域
			面積	約 10.0 ha	約 2.7 ha
	地区施設の配置及び規模		緑地帯 幅員 2.0 m	—	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 ②兼用住宅 ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの ⑤カラオケボックスその他これに類するもの ⑥図書館、博物館その他これらに類するもの ⑦神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑧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 ⑨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 ⑩自動車教習所 ⑪畜舎 ⑫準工業地域内に建築してはならない危険物の貯蔵または処理に供するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①第一種住居地域内に建築してはならない建築物 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運動施設 ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④自動車教習所 ⑤畜舎 ⑥工場 ⑦危険物の貯蔵または処理に供するもの	
			建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	180㎡
		建築物の壁面位置の制限	建築物（柱のみの建築物は除く。）の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2.0mを超える塀（塀のうち他の法令の規定により設置するものを除く。）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1.5m以上 （2）隣地境界線までの距離1.0m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、この限りではない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき （2）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㎡以内のとき （3）自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下のとき （4）地区計画の決定の際、既に存するもの		

		建築物の高 さの最高 限度	2 0 m	1 2 m
		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. 8 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、及び公益上で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 隣接する住居系区域の境界（公園及び調整池界を除く）には、主に中高木を配置した幅2. 0 m以上の緑地（緩衝帯）を工業系区域内に配置する。	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

地区計画による詳細な土地利用計画を定め、土地区画整理事業による土地利用転換を促進し、良好な都市環境を形成、保持するため地区計画を決定する。