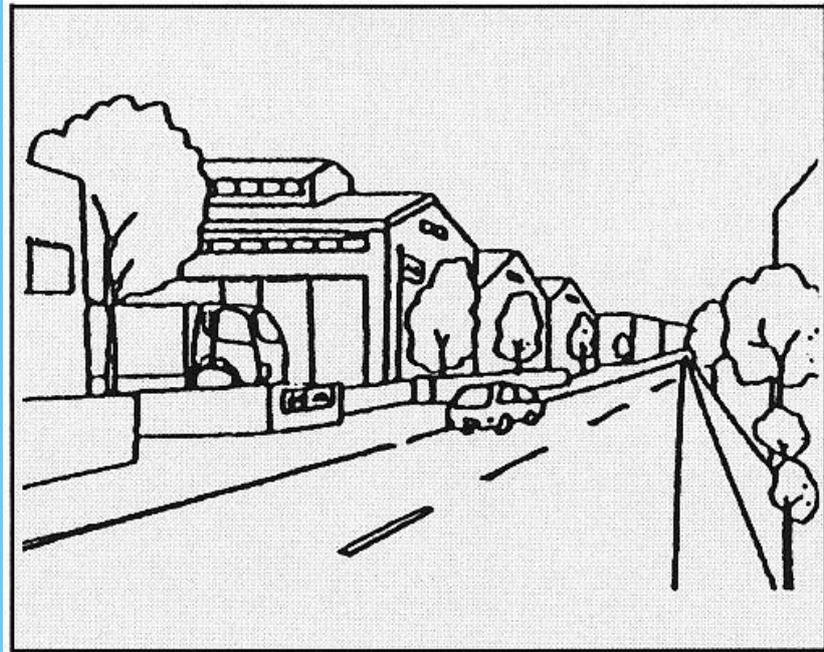


# 高出北地区

## 地区計画

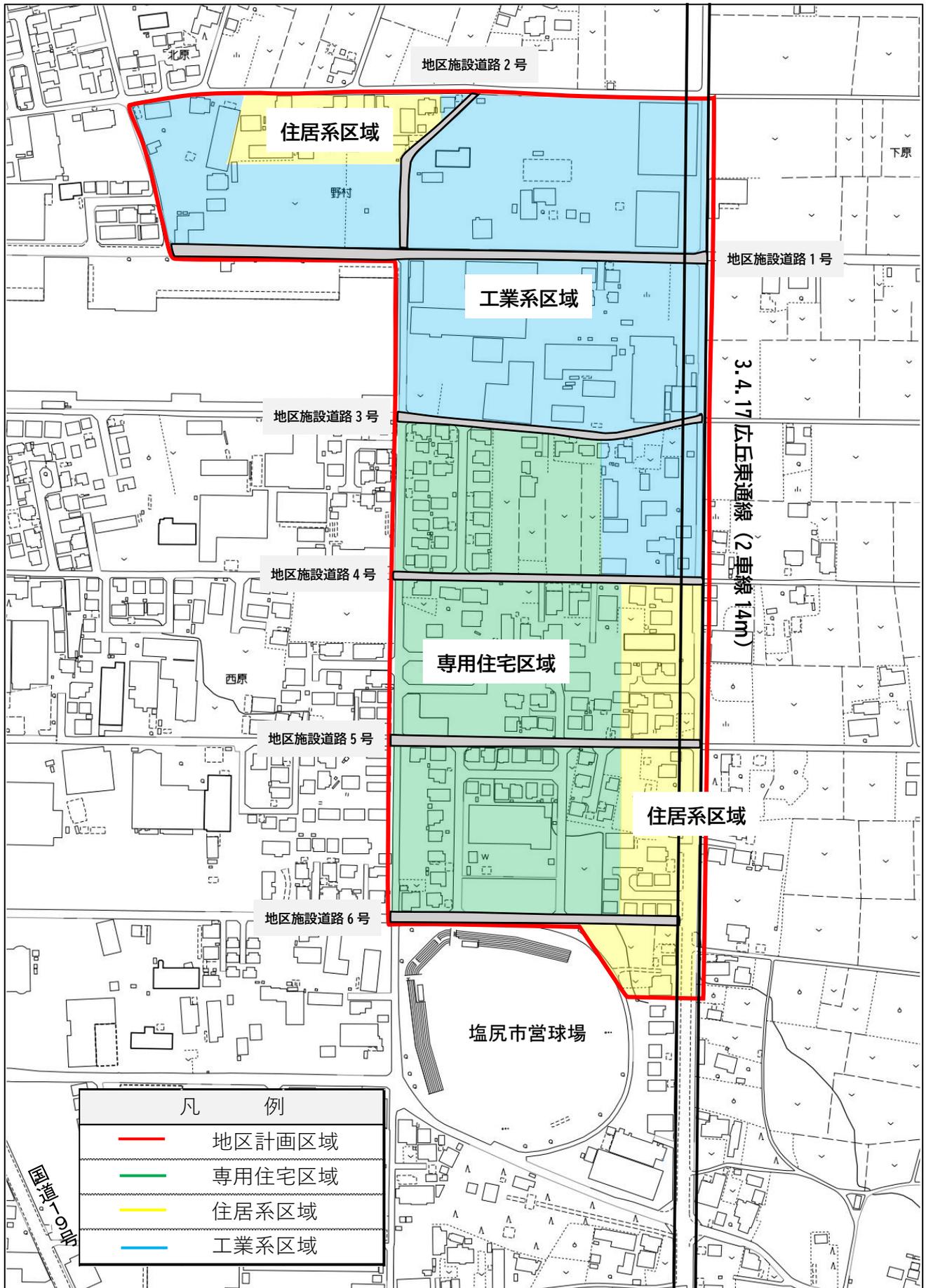


長野県塩尻市

建設部都市計画課

# 高出北地区地区計画 区域図

S=1/2,500



塩尻都市計画地区計画の変更（塩尻市決定）

塩尻都市計画高出北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	高出北地区地区計画	
位 置	塩尻市大字広丘高出字北原外	
面 積	約 1 4 . 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、国道 1 9 号から東に約 4 0 0 メートルに位置する市街地であり、地区の東側には市街地を南北に結ぶ都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 7 広丘東通線が都市計画決定されている。本地区は当初、組合施行の土地区画整理事業による整備を予定していたが、事業化に至らず、基盤整備が十分に進まない中で都市化が進行し、市街地を形成してきた。</p> <p>そのため、本地区計画によって建物の用途制限や土地の細分化を防止し、併せて狭小な道路を解消することで、良好な居住環境及び工業街区の形成を図ることを目標とする。</p> <p>これにより、産業と生活が共存できる健全な市街地を形成し、生活環境と調和のとれた魅力あるまちづくりを推進する。</p>
	土地利用の方針	<p>地区北部の既存工業用地周辺については、工業系街区を配置し、一体的な土地利用を図る。また、地区北部の一部及び南部は良好な住環境を形成するために住宅系街区を主体とした土地利用を図り、工業系と住宅系の土地利用の共存を目指すものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>安全で快適な市街地状況を確保するため、地区の東側に位置する都市計画道路 3 ・ 4 ・ 1 7 広丘東通線は幹線道路として整備するほか、地区内の幅員 5 メートル未満の市道は、全て道路後退により用地を確保し、幅員 5 メートルの市道に拡幅することで、災害時や緊急時の避難路として機能するよう整備する。</p> <p>その他の道路については区画道路として配置し、その機能が損なわれることが無いよう維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>住宅系区域は、用途の混在、低層、中高層建築物の混在を防止し、良好な市街地環境を形成し、保持するために規制誘導する。</p> <p>工業系区域については、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。</p>

地 区 整 備 計 画	地区整備計画面積		約14.7ha			
	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	9.0m	約355m
				地区施設道路2号	5.0m	約127m
				地区施設道路3号	5.0m	約205m
				地区施設道路4号	5.0m	約200m
				地区施設道路5号	5.0m	約203m
				地区施設道路6号	5.0m	約195m
	地区の細区分	名称	専用住宅区域	住居系区域	工業系区域	
		面積	約5.1ha	約2.5ha	約7.1ha	
建築物等に関する事項	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。			
			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	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	①建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（る）に定める準工業地域内に建築してはならない建築物 ②ホテル又は旅館 ③キャバレー、料理店その他これらに類するもの ④劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの ⑤学校（幼保連携型認定こども園を除く。） ⑥病院 ⑦店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第130条の8の2で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	1,000㎡（ただし、住宅用敷地は180㎡）		

		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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>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</p> <p>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	1 0 m	1 2 m
		かき又はさくの構造の制限	<p>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、現に存するものは除く。</p> <p>(1) 生垣又はフェンス、鉄柵等の透視可能な柵によるもの。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

本地区においては、土地区画整理事業の廃止に伴い、区域内の基盤整備及び宅地利用増進を担保するために、土地の細分化を防止するとともに、狭小な道路の解消による良好な居住環境及び工業街区の形成を図るために変更するものです。

## 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。

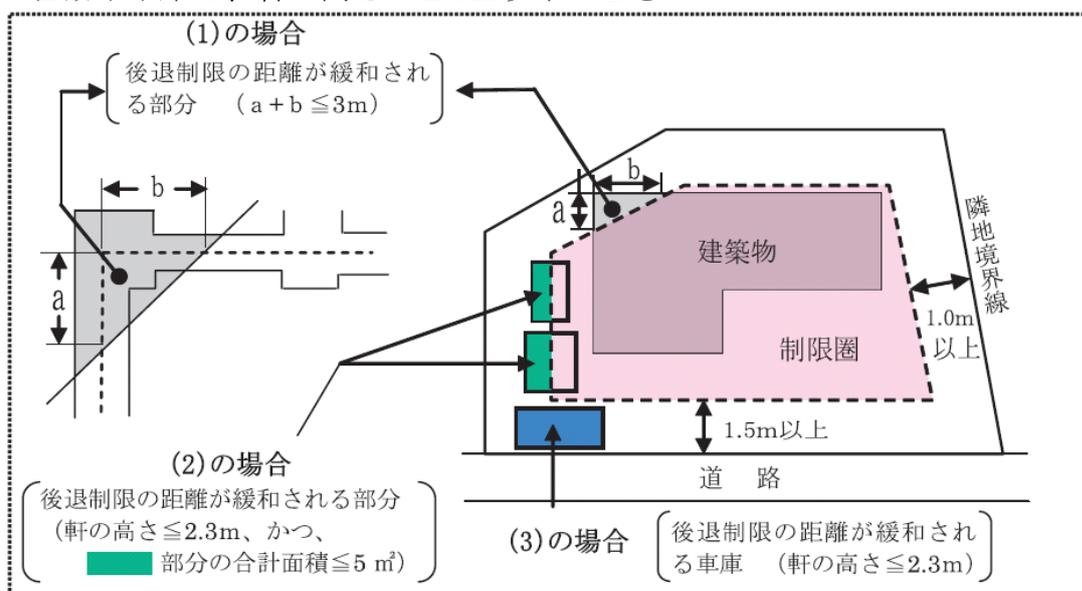
## 壁面の位置の制限

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.m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。



・専用住宅区域	10m
・住居系区域	12m
・工業系区域	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。

