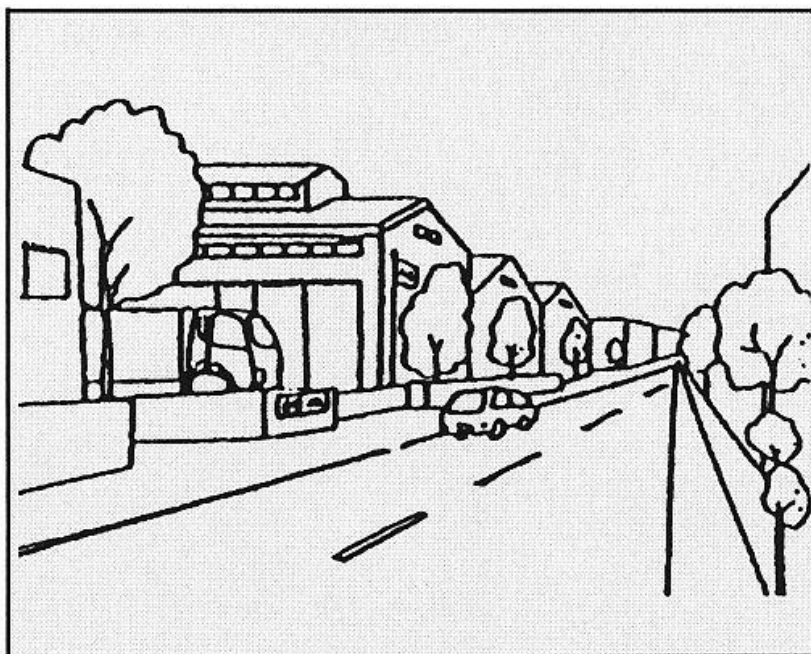


塩嶺高原地区

地区計画

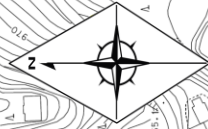


地区計画 令和7年4月1日 告示

長野県塩尻市

都市計画課

塩嶺高原地区地区計画の区域図

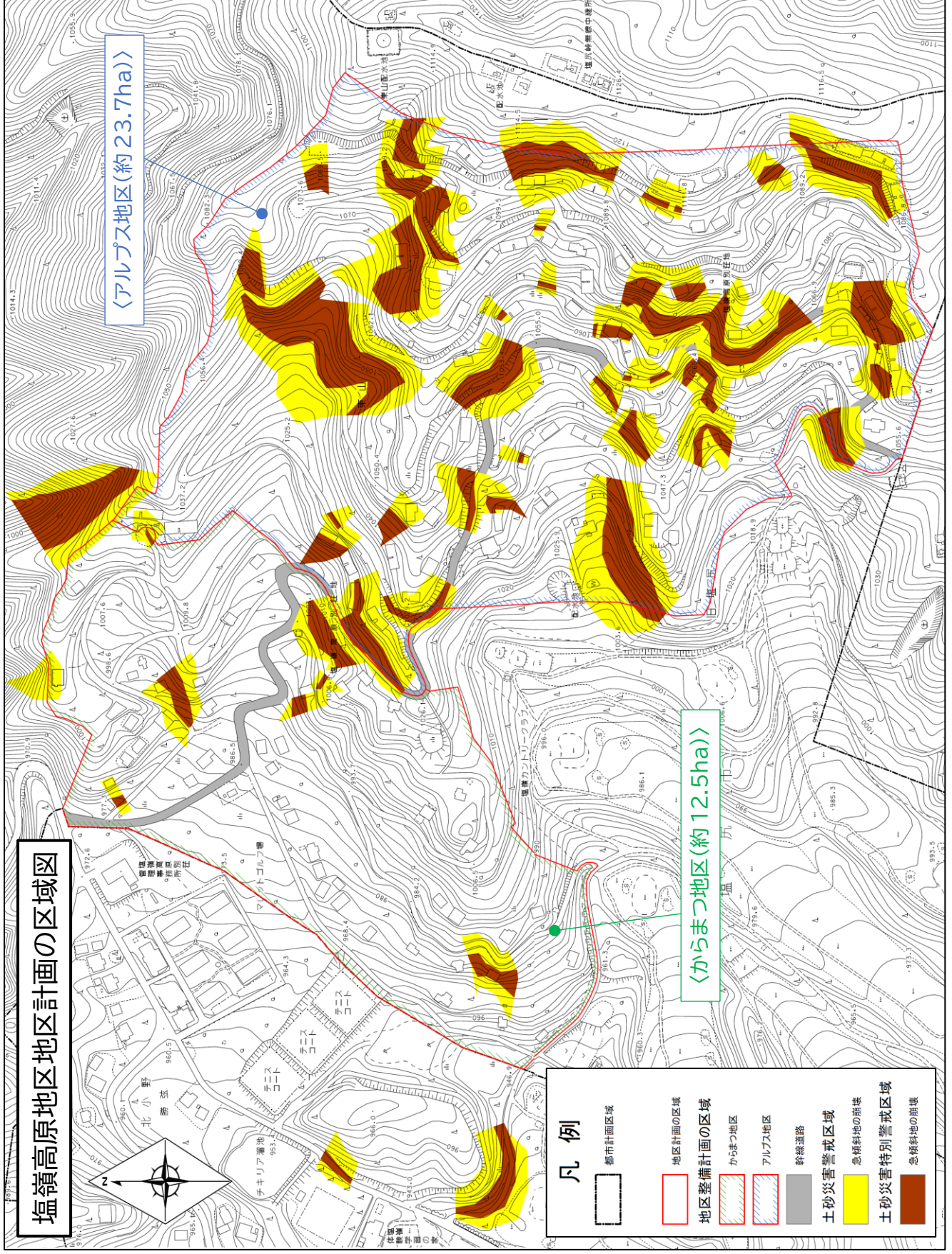


〈アルプス地区(約23.7ha)〉

〈からまつ地区(約12.5ha)〉

凡 例

- 都市計画区域
- 地区計画の区域
- 地区整備計画の区域
- からまつ地区
- アルプス地区
- 幹線道路
- 土砂災害警戒区域
- 急傾斜地の崩壊
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地の崩壊



塩尻都市計画地区計画の決定（塩尻市決定）

塩尻都市計画塩嶺高原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		塩嶺高原地区地区計画
位 置		塩尻市大字旧塩尻の一部 （ただし、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令第2条第1号の区域は除く。）
面 積		約36.2ha （このうち土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令第2条第1号の区域を除いた面積。）
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 みどり湖駅から南東へ約3.3km、塩尻 IC から南東へ約5kmの市街化調整区域に位置し、塩嶺王城県立公園区域の北西部にまたがる標高約1,000mの塩嶺高原内に自然豊かな別荘地群を形成している。 本地区は昭和40年代後半に民間企業によって分譲地を併設したリゾートの建設を目的として造成され、自然豊かな環境や隣接するゴルフ場など観光資源を活用し発展してきた区域である。 開発から半世紀が経過し、ライフスタイルの多様化や時代の潮流に対応する必要がある、二地域居住、短期滞在など新たな需要に対応しつつ、軸となる観光資源の強化を図るため、建築物の用途や形態の規制を行うことにより計画的で良好な土地利用、緑豊かな自然環境の保全を図り、地域の機能改善・活性化と魅力ある別荘地の再構築を目標とする。
	土地利用の方針	閑静で良好な自然環境の中で、良質でゆとりある居住環境の維持を基本とし周辺環境との調和に配慮しつつ、定住者及び二地域居住者のニーズの高まりに合わせ、宿泊施設や飲食店舗の建築を可能とすることで、地区の活性化につなげる。 また、県立自然公園（塩嶺王城）内に入っている地区は低層住宅を基本とし、自然環境の保全と自然と調和した閑静なゆとりある地域の形成を図る。 別荘区画として分譲したが、時代やニーズの変化に合わせ、地区内での棲み分けを整理し、緑地を含め地域全体を再構築することにより、一層の利便性向上及び活性化を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の保全や機能維持・活性化を図るため、一戸建て住宅のほか、寄宿舍や宿泊施設、物品販売店舗、飲食店などの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、良好な自然環境の保全を目的として、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	建築物等に関する事項	地区の名称	からまつ地区	アルプス地区
		面積	約 12.5 ha	約 23.7 ha
		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建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に掲げる第一種低層住居専用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。） （ア）長屋及び共同住宅 （イ）学校、図書館その他これらに類するもの （ウ）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （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 （オ）公衆浴場 （カ）診療所 （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 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。）であつて、床面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。） ③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第1号、第3号及び第4号、第130条の5の3第2号に定めるものであつて、2階以下かつ床面積の合計が250㎡以内のもの ④ホテル又は旅館（床面積が500㎡以内のものに限る） ⑤地区集会場 ⑥①から⑤まで又は⑨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 ⑦地区ゴミステーション ⑧地区防災倉庫 ⑨地区計画決定告示の際、現に存する建築物と同一用途の建築物（同一敷地内に限る。）	次の各号に掲げる建築物を建築することができる。 ①建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二に掲げる第一種低層住居専用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。） （ア）長屋及び共同住宅 （イ）学校、図書館その他これらに類するもの （ウ）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （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 （オ）公衆浴場 （カ）診療所 （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 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。）であつて、床面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。） ③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第1号に定めるものであつて、2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内のもの ④ホテル又は旅館（床面積が500㎡以内のものに限る） ⑤地区集会場 ⑥①から⑤まで又は⑨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 ⑦地区ゴミステーション ⑧地区防災倉庫 ⑨地区計画決定告示の際、現に存する建築物と同一用途の建築物（同一敷地内に限る。）

		建築物の容積率の最高限度	10分の4	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の2 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。	
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	1,000㎡
			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最低限度に満たない場合は、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市長が認める場合は、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。 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壁を有しないもの ②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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの ④自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2.3m以下のもの ⑤地区計画決定告示の際、現に存するもの ⑥敷地の地形上、その他適合することができないと市長が認めるもの	
			道路境界線までの距離	
			3m以上	幹線道路 10m以上 幹線道路以外 5m以上
			隣地境界線までの距離	
			1m以上	5m以上
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、最低地盤面からの最高高さを15m以下とする。 ただし、地区計画決定告示の際、現に存す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	外壁及び屋根の色彩は、刺激的な色を避け周辺の環境に調和したものとし、マンセル表においては彩度4以下とする。 ただし、地区計画決定告示の際、現に存する建築物の部分であるものはこの限りではない。	

		かき又はさくの構造の制限	かき、さく等の遮へい物は原則として設置してはならない。 ただし、地区計画決定告示の際、現に存するものはこの限りでない。 特別の事情によりやむをえず設置する場合は生垣のみ可能とし、当該地域に生育しているものと同種類の植物を使用すること。
	土地利用の制限に係る事項等		区域内の樹林は可能な限り残存させ、積極的に修景植栽を行うものとする。 なお、植栽をするときは当該地域に生育しているものと同種類の植物を使用すること。

4「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好な自然環境の保全と魅力ある別荘地の形成の両立を目指す土地利用を推進し、区域の活性化を図るために地区計画を決定するものです。

「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（一部緩和）し、計画的で良好な土地利用、緑豊かな自然環境の保全を図り、地域の機能改善・活性化と魅力ある別荘地の再構築を目指します。

建築物の建蔽率・容積率の最高限度

ゆとりある敷地空間を確保するため、建蔽率・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や自然環境の保全のために建築物の敷地面積の最低限度を定め、ゆとりのある別荘地街の景観を確保します。

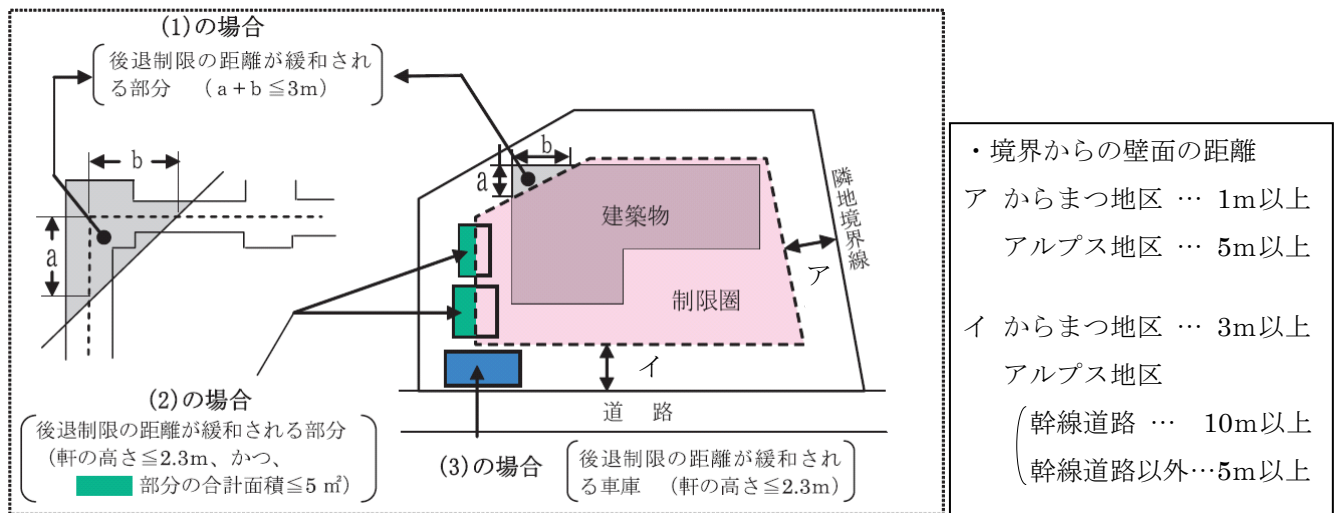
壁面の位置の制限

快適でゆとりのある別荘地を目指し、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。

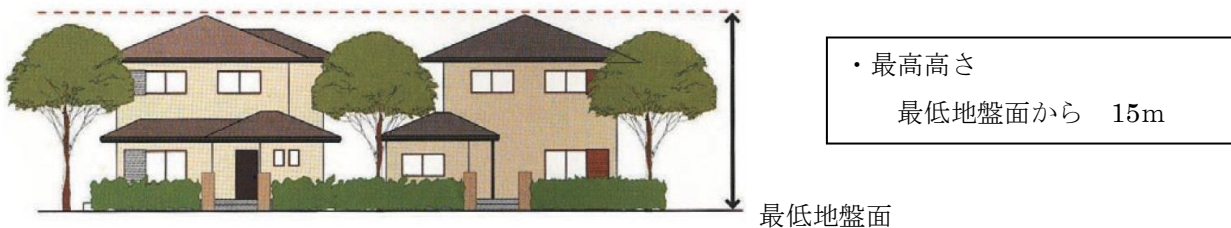
- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下のもの
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以下のもの
- (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下のもの
- (4) 敷地の地形上、その他適合することができないと市長が認めるもの



※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。



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

かき、さく等の遮へい物の設置を原則禁止とし、やむを得ずかきを設置する場合は地区内に生育しているものと同種類の植物を使用することで、自然環境と調和した景観及び良好な居住環境を確保します。