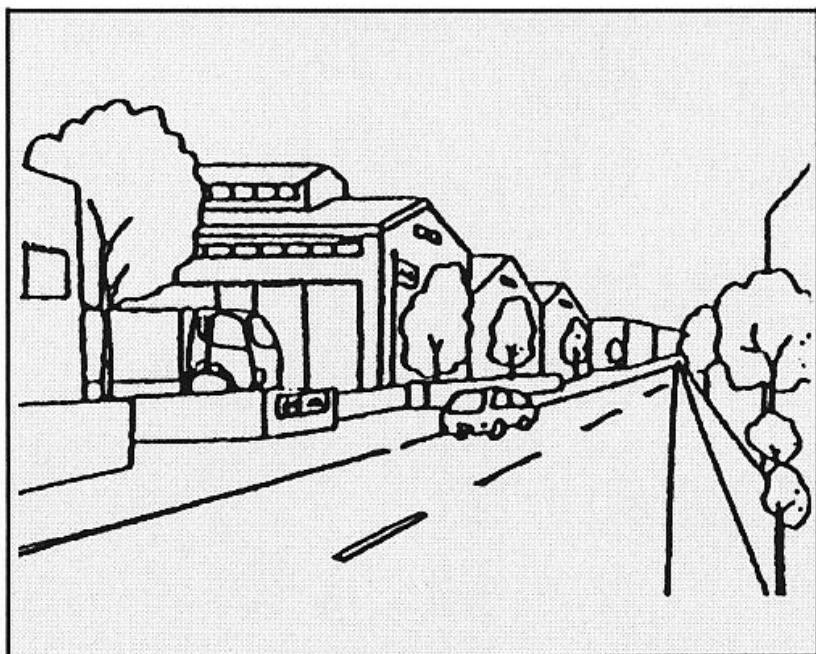


# 柿沢地区

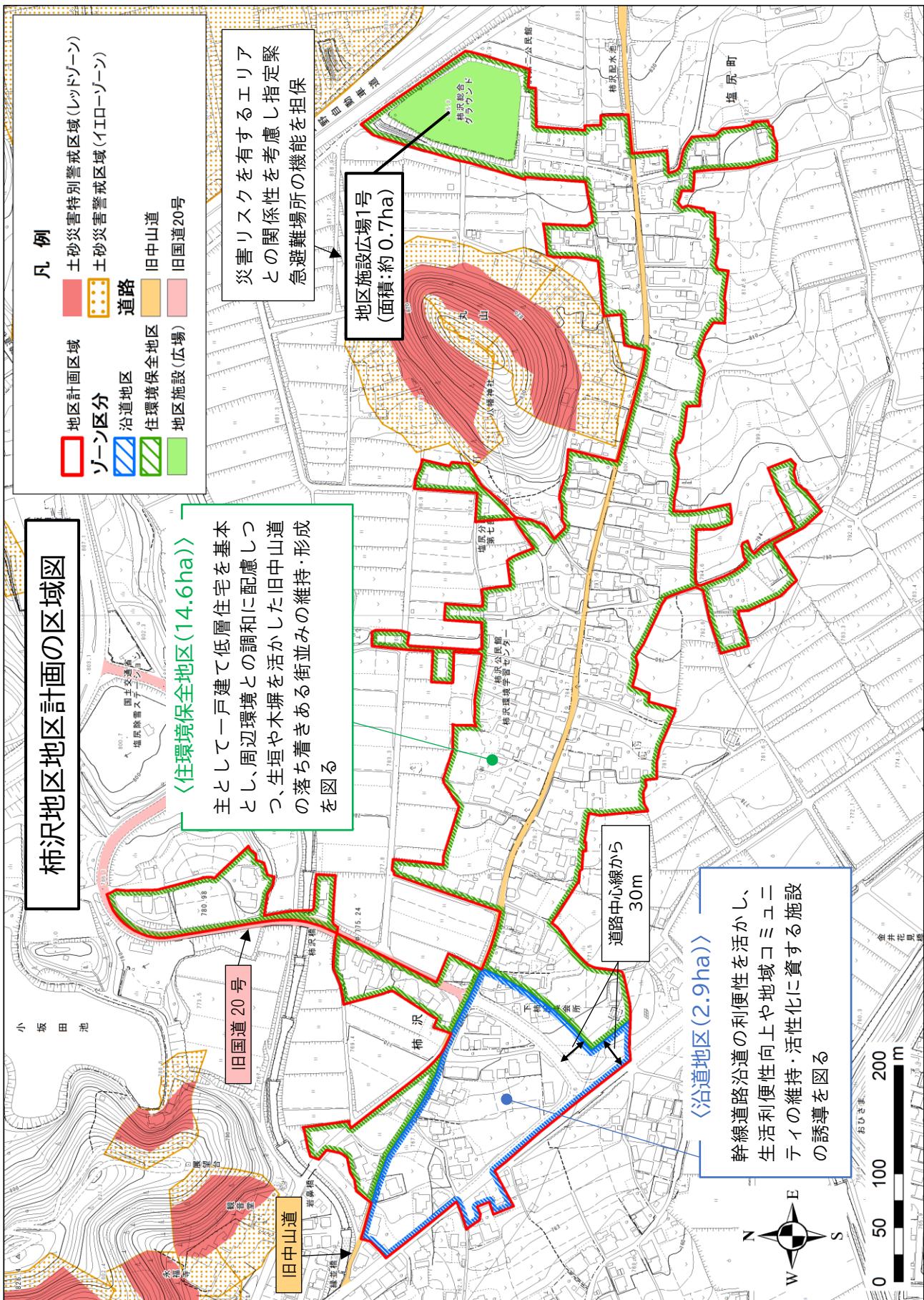
## 地区計画



地区計画 令和6年4月1日 告示

長野県塩尻市

都市計画課



## 塩尻都市計画地区計画の決定（塩尻市決定）

塩尻都市計画柿沢地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	柿沢地区地区計画
	位 置	塩尻市大字柿沢、金井及び塩尻町の一部
	面 積	約 17.5 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は塩尻駅から南東へ約3.5 km、塩尻ICから南へ約2 kmに位置し、旧中山道の沿道を中心に集落が形成され、往時の面影を残す地域固有の街並みが形成されている集落である。また、地区的西側は国道153号に面しており、国道20号とのアクセスも可能な交通の要衝となっている。</p> <p>本地区は近世初頭から旧中山道の沿道に農村集落として成り立ち、現在まで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、自治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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和した良好な居住環境の維持を基本としつつ区域内を、「沿道地区」（国道153号、旧国道20号の沿道を中心としたエリア）と、「住環境保全地区」（集落内）に区分し、それぞれの特性に配慮した土地利用を推進する。</p> <p>「沿道地区」では、幹線道路沿道の利便性を活かし、生活利便性向上や地域コミュニティの維持・活性化に資する施設の誘導をする。</p> <p>「住環境保全地区」では、主として一戸建て低層住宅を基本とし、周辺環境との調和に配慮しつつ、生垣や木垣を活かした旧中山道の落ち着きある街並みの維持・形成を図る。</p> <p>また、周囲の営農環境にも配慮し、農業の支援・活性化施設や、少子・高齢化社会に対応した生活サービス施設の立地も視野に入れ、集落環境の維持向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	地区施設については、災害リスクを有するエリアとの関係性を考慮し、防災性向上の観点から指定緊急避難場所を広場として指定し、その機能を担保する。
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>

地区整備計画面積		約 17.5 ha		
地区施設の配置及び規模		広場	名称	面積
			地区施設広場 1 号	約 0.7 ha
地区的区分		沿道地区		住環境保全地区
面積		約 2.9 ha		約 14.6 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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）別表第二に定める第一種中高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、共同住宅、寄宿舎及び下宿 (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 m <sup>2</sup> を超えるもの (ウ) 大学、高等専門学校、専修学校等 (エ) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (オ) 病院 (カ) 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 m <sup>2</sup> を超えるもの (キ) 公衆浴場 (ク) 診療所であって、床面積の合計が 250 m <sup>2</sup> を超えるもの (ケ) 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 m <sup>2</sup> を超えるもの (コ) 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 3 各号に定めるもの。(建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 各号に定めるものであって、床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以内のものは除く。) (サ) 単独の自動車車庫 (シ) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第 130 条の 5 の 4 各号に定めるもの		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。) (ア) 長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿 (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であって、床面積の合計が 250 m <sup>2</sup> を超えるもの (オ) 公衆浴場 (カ) 診療所であって、床面積の合計が 250 m <sup>2</sup> を超えるもの (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 m <sup>2</sup> を超えるもの (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。）に掲げるものであって、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> を超えるもの (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

		<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る。）</p> <p>③地区集会場</p> <p>④物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店、銀行の支店その他これらに類する店舗であって、2階以下、床面積の合計が250m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>⑤農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（建築基準法施行令第130条の9の3で定めるものを除く。）</p> <p>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</p> <p>⑦地区ゴミステーション</p> <p>⑧地区防災倉庫</p> <p>⑨地区計画決定告示の際、現にある建築物（同一敷地に限る。）</p>	<p>に定めるもの（同条第4号に掲げるもののうち、塩尻市内で生産された農産物を原材料とするものに該当するものであって、その用途に供する食品の製造又は加工を主たる目的とするものを除く。）</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る。）</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、喫茶店、理髪店等の店舗であって、2階以下、床面積の合計が150m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>⑤①から④まで又は⑧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地区防災倉庫</p> <p>⑧地区計画決定告示の際、現にある建築物（同一敷地に限る。）</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（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。</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>300m<sup>2</sup></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 1.5m 以上（旧中山道及び旧国道20号以外の道路に面する宅地の場合は 1.0m 以上）</p> <p>隣地境界線までの距離 1.0m 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はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①柱のみの建築物</li> <li>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</li> <li>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 m<sup>2</sup> 以内のもの</li> <li>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</li> <li>⑤地区計画決定告示の際、現にある建築物</li> </ul>
	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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①最高の高さ 10 m</li> <li>②軒の高さ 7 m</li> <li>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。</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①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、マンセル表色系のY、YR、Rの色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度4以下とする。</li> <li>②屋根は、軒の出を有する勾配屋根とし、その軒の出は0.3m以上、勾配は1/10以上とする。</li> </ul> <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</p> <p>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</p> <p>ウ 最高の高さが5m以下の附属建築物</p> <p>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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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（基礎部分）の高さは、地盤面から0.6m以下のもの）</li> <li>②やむをえずさくを設置する場合 地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なさく、木塀又は竹垣（基礎等を設置する場合の基礎の高さは、地盤面から0.6m以下のもの）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。</li> </ul> <p>ア地区計画決定告示の際、現にあるもの</p> <p>イ門又は門柱</p>

「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・活性化を図るために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。

## 「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。

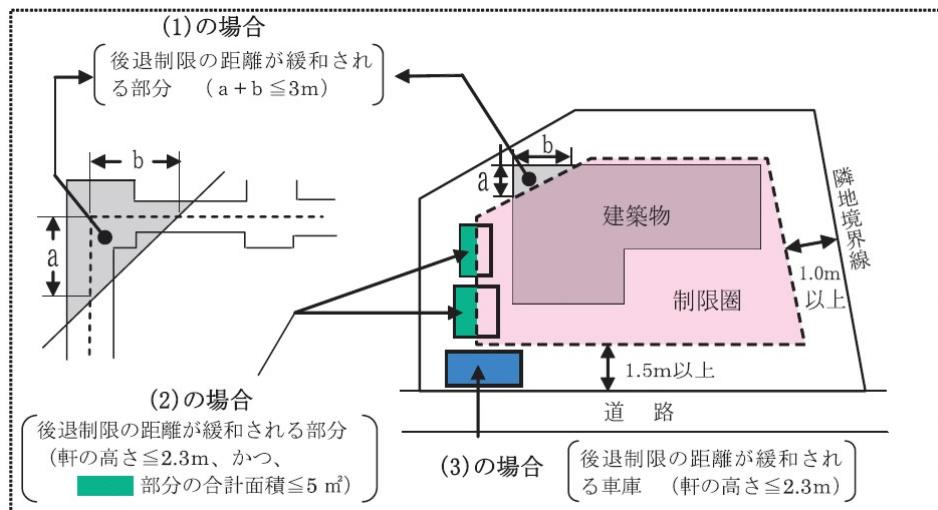
### 壁面の位置の制限

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5m<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。



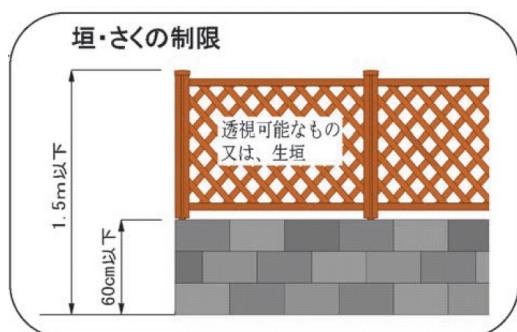
- ・最高高さ 10m
- ・軒の高さ 7m
- ・各部分の高さ 第一種低層住居専用地域と同じ

### 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れば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れば該当すると考えます。