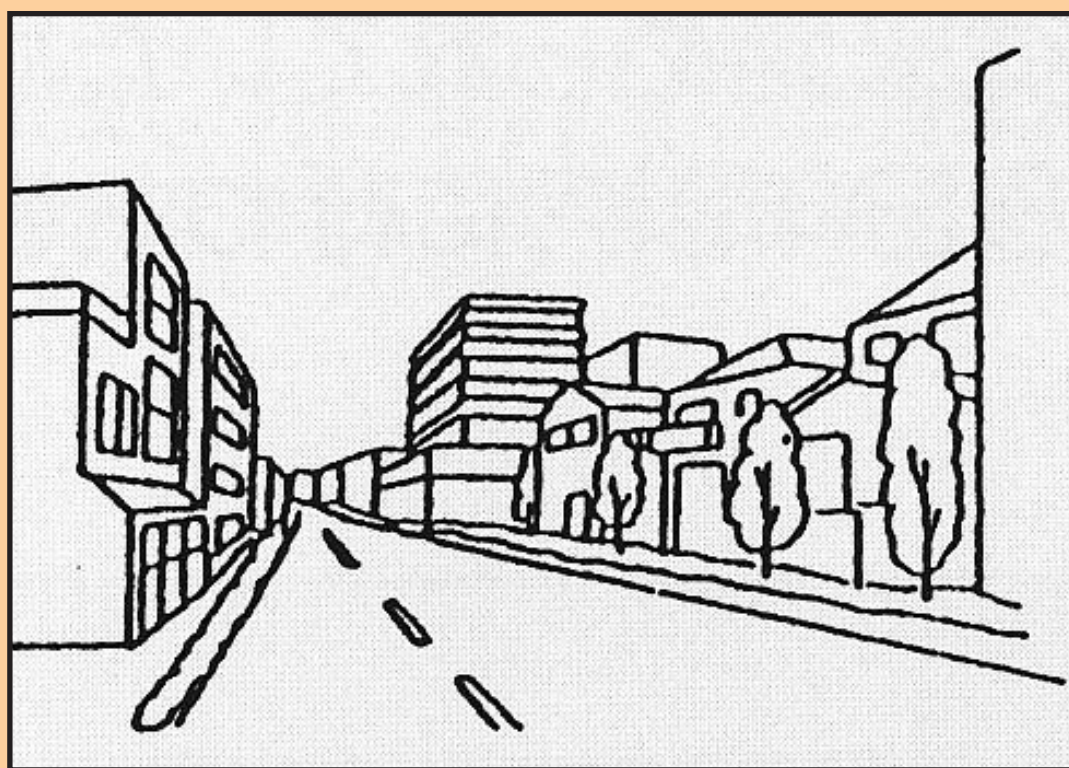


吉田八幡原地区

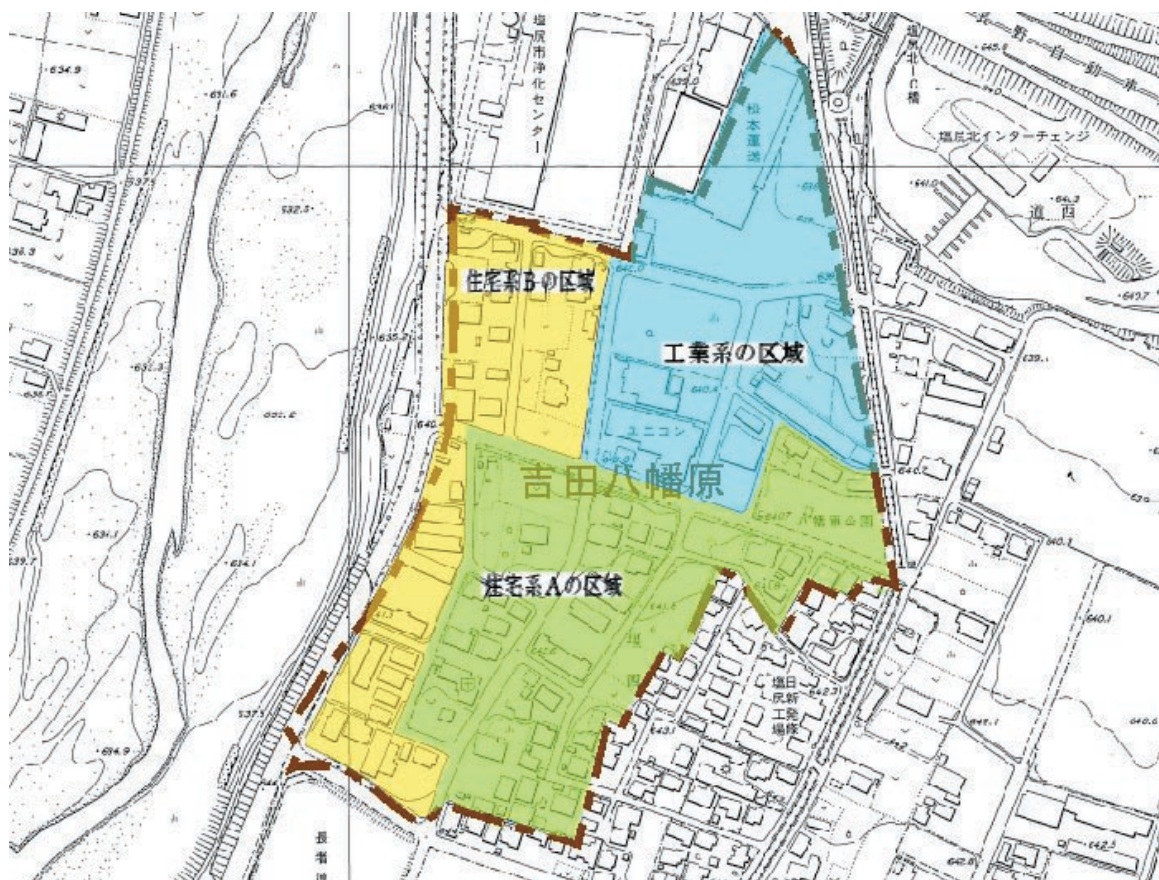
地 区 計 画
緑 化 協 定



長野県塩尻市

建設事業部都市づくり課

吉田八幡原地区



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

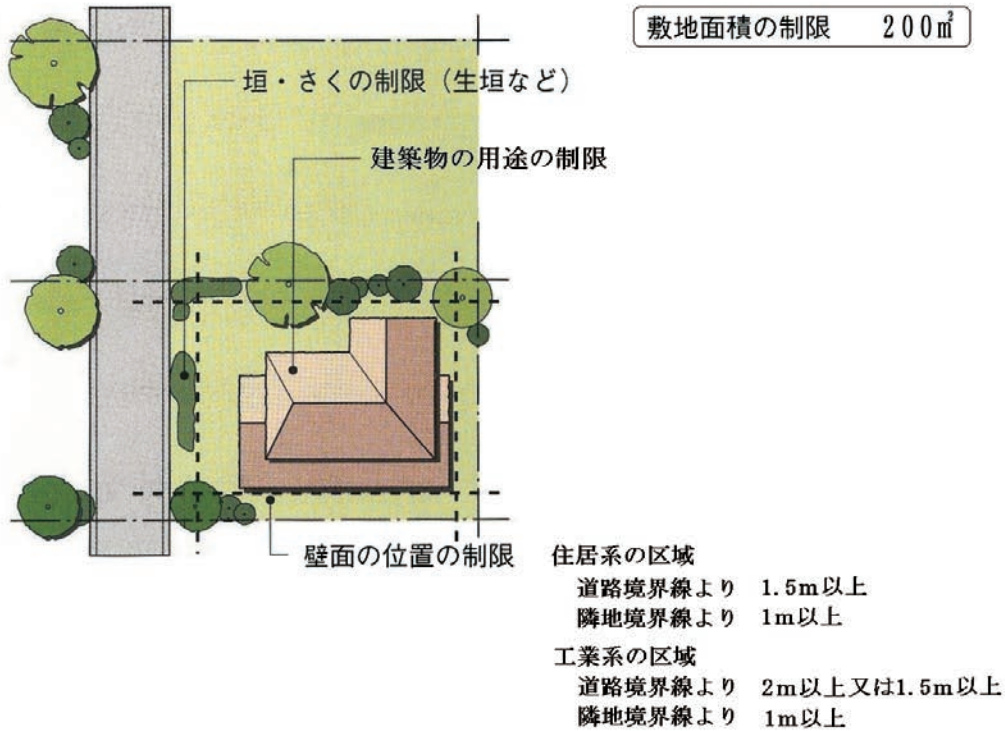
建築物の敷地の細分化による建て詰まりを防ぐとともに、日照・通風の確保など良好な住環境の維持・増進を図ります。

建築物の壁面の位置の制限

快適でゆとりのある市街地をめざし、建物の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風等の確保、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、空地をとって建築することが必要です。

垣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垣又はさくの構造の制限を行っています。



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。



塩尻都市計画地区計画の変更（塩尻市決定）

都市計画吉田八幡原地区地区計画を次のように変更する。

名称	吉田八幡原地区地区計画				
位置	塩尻市大字広丘吉田字八幡原				
面積	約 8.6 ha				
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、長野自動車道塩尻北インターに至近し、高速道路と空港を結ぶ県道松本空港塩尻北インター線に面する交通至便な地区である。土地区画整理事業により都市基盤が整備されたことから、市街地の形成は、一段と活発化することが予想される。土地利用を明確にして秩序ある市街地形成を誘導し、「健康で文化的な都市生活の場」と「快適で活力ある産業の場」を総合的に確保することを目標とする。			
	土地利用の方針	用途地域は、第一種住居地域と準工業地域になっている。このままでは許容範囲とはいえ多種に及ぶ建築物の用途が予想され、目標とすべき土地利用への純化が期待できない状況にあるため、土地利用計画の詳細性を確保することが必要である。このため地区を3の区域に細分化し、住居専用地区としての平穏な環境を守る「住居系Aの区域」、居住環境を損なわない範囲で店舗、事務所等が立地する「住居系Bの区域」、工業施設や輸送施設の立地を柱とする「工業系の区域」としてそれぞれの区域に必要な制限を地区計画として定め、望ましい土地利用への純化を促すものとする。			
	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、公園のほか、公共下水道、防災施設等の機能が十分に発揮されるよう維持、保全を図る。 工業系の区域に隣接する道路・公園は、緑を豊かに育てて緩衝帯としての機能を高め、住居系区域の環境を保護する。			
	建築物等の整備の方針	3区域にわたり詳細かつ総合的に建築物等に関する制限を地区整備計画として定める。 ① 建築物の用途の混在化を防止するため、細区分の区域ごとに建築物の用途を定め、さらに地区の全域にわたり居住環境の保全を優先し、かつ、青少年の健全育成に資することを目的として歓楽施設及びカラオケボックスその他の遊戯施設並びにカーホテルその他の宿泊施設を制限する。 ② 敷地の細分化や建てづまりによる環境の劣悪化を防ぎ、かつ、良好な沿道空間を確保するため、建築物の敷地面積及び壁面の位置の制限を定める。 ③ 北アルプスの眺望と十分な日照を確保し、また、電波障害等の発生を防ぐため、建築物の高さの最高限度を定めて高層建築物の立地を制限する。 ④ 緑の景観を確保するため、かき又はさくの構造を定め、地震時の倒壊による危険を防止すべくブロック塀の高さを制限する。			
	景観等の整備の方針	美しく快適なまちを目指し、緑化協定その他まちづくりに必要な住民協定による都市景観の形成・保全のための活動を助長する。 花と緑を育て、美化清掃に努め、健全な社会環境と良好な景観を害する屋外広告物・自動販売機等の設置を監視し追放する住民の組織体制を支援する。			
地区	建築	名称	住宅系Aの区域	住宅系Bの区域	工業系の区域
		面積	約 3.2 ha	約 2.3 ha	約 3.1 ha
区域	建築物等	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 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 ② 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	① 第一種住居地域内に建築してはならない建築物 ② ホテル又は旅館	① 工業地域内に建築してはならない建築物 ② マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの ③ カラオケボックスその他これに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		

備 す る 計 事 項 画	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。	
		① 道路境界線までの距離 1.5 m以上 ② 隣地境界線（地区整備計画区域外の隣地との境界線を除く。）まで 1 m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が3 m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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のとき ③ 自動車車庫で、軒の高さが2.3 m以下のとき ④ 地区計画の決定の際、現に存するもの	① 前面道路の反対側が住宅系Aの区域又は住宅系Bの区域内の場合における当該道路境界線まで 2 m以上 ② その他の道路境界線まで 1.5 m以上 ③ 隣地境界線まで 1 m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地区計画の決定の際、現に存するもの場合は、この限りではない。
	建築物の高さの最高限度	最高の高さ 1.5 m 軒の高さ 1.2 m	
	かき又はさくの構造の制限	1 道路に面する側のかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等の透視が可能なさくとする。 2 ブロック塀は、高さ0.6 m以下として、周囲の景観に配慮したものとする。	

吉田八幡原地区緑化協定書

(目的)

第1条 この協定は、私たちがお互いに協力して身の周りの緑を豊かに育てることにより、まちを美しく潤いのある暮らしやすい環境に整備することが目的です。

(名称)

第2条 この協定の名称は、吉田八幡原地区緑化協定とします。(以下「協定」といいます。)

(協定のとりきめ)

第3条 協定は、都市緑地保全法(昭和48年法律第72号。以下「法律」といいます。)第14条の規定に基づいて土地所有者等の全員の合意によりとりきめます。(土地所有者等には、土地を所有している人のほか、建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する人が含まれます。)

(協定区域)

第4条 協定の対象とする区域(以下「協定区域」といいます。)は、別図1に表示する土地の区域です。

(協定の効力)

第5条 協定は、法律による認可の公告のあった日から効力が発生します。(認可と公告は市長が行います。)また、この日以後において新たに協定区域内の土地所有者等となった人に対しても、その効力が及ぶこととなります。

(緑化に関する事項)

第6条 第1条の目的を達成するため、私たち土地所有者等とその家族は、次の事項を守って所有地等の緑化に努めることとします。

- (1) 植栽する樹木等(樹木のほか芝生や草花も含まれます。)は、近隣の環境を良くし、みんなに親しまれ、景観を美しくするものがが必要です。樹木は、別表を参考にして適するものを植えることにします。また、季節の移り変わりが楽しめるような草花も植栽します。
- (2) 敷地のかこいをつくる場合には、原則として生垣とします。なお、生垣にさくを併用するときは、緑が透視できるさくを用いることにします。また、さくの基礎ブロック等の境界材を設置する場合は、前面道路からの高さは路面から60センチメートル以内にし、その他は地盤面から60センチメートル以内に留めます。
- (3) 道路や公園に面する部分のほか、隣どうしの境界付近もお互いが協力して緑化に努めます。
- (4) 植栽した樹木等は、施肥、剪定や雑草・病虫害対策など必要な管理を行い大切に育てます。

(協定の有効期間)

第7条 協定の有効期間は、効力が生じた日から10年間とし、期間満了前に協定者の過半数が廃止についての申し出をしなかった場合は、更に10年間延長するものとします。

(協定の変更及び廃止)

第8条 協定事項を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の合意により、法律による許可を受けるものとします。

- 2 協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意により、法律による認可を受けるものとします。

(協定の運営等)

第9条 協定の運営は、吉田八幡原地区まちづくり委員会(以下「委員会」といいます。)が行います。

2 協定に定める事項のほか、緑化の推進について必要な事項は委員会が決定します。

(協定に違反した場合の措置)

第10条 第6条の緑化に関する事項を積極的に実行しない人又は協定に違反した人に対し、委員会は協定内容の実現に必要な措置をとるよう要求することができます。

(協定書の保管)

第11条 この協定書は、委員会が保管するものとします。

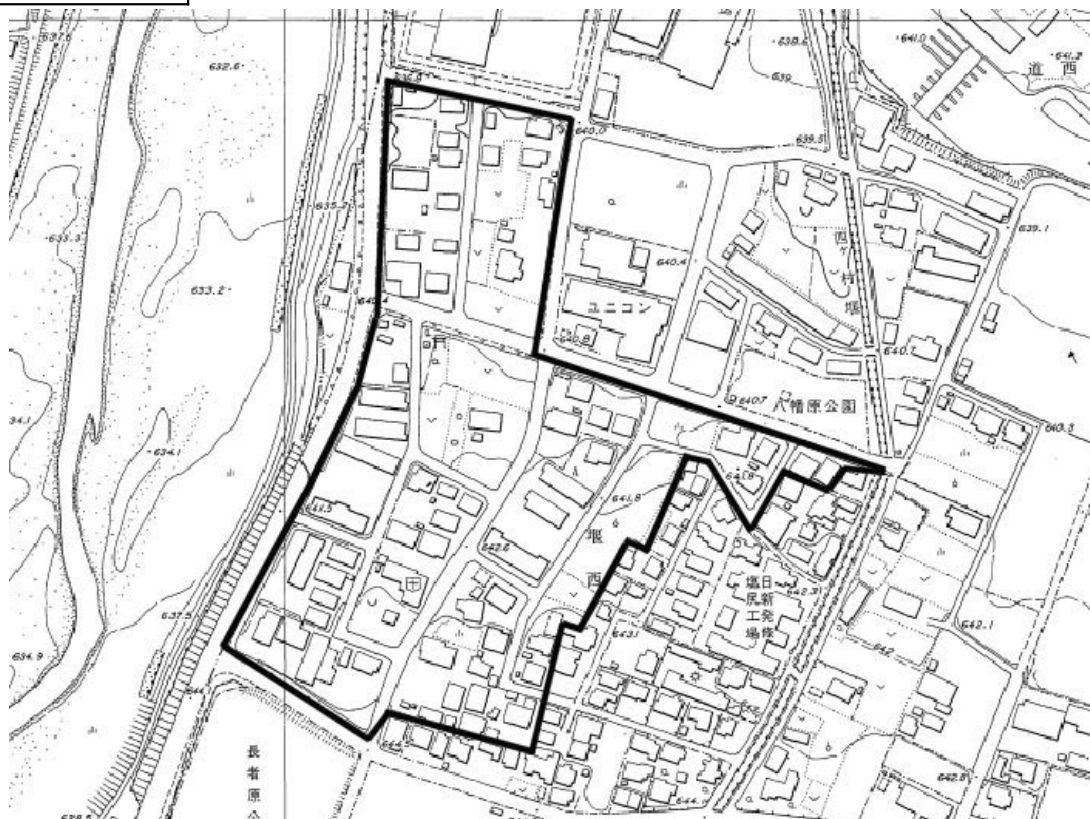
平成 年 月 日

協定締結代表者(認可申請代表者)

住 所

氏 名

別図1



別表（第6条 第1号）

区 分	樹 木 の 種 類
(1)花や葉を楽しむ木	ハナミズキ、サクラ、ツバキ、サザンカ、サルスベリ、モクレン、コブシ、モミジ、サンゴジュ、モクセイ、ツツジ、サツキ、ジンチョウゲ、アジサイ、クチナシ、ヤマブキ、アベリア、シモツケ、ムクゲ、ナツツバキ、バラ、シャクナゲ、ボタン、オオデマリ、カエデ類、カルミア、ライラック、サラサドウダン、アセビ、サンザシ、レンギョウ等
(2)実のなる木	カキ、プルーン、ウメ、カキノキ、トチノキ等
(3)鳥が集まる木	ナンテン、クロガネモチ、マサキ、ナナカマド、ムラサキシキブ、ウメモドキ等
(4)景観をよくする木	マツ、モチノキ、スズカケノキ、ケヤキ、イチョウ、シイ、カシ、カツラ、クスノキ、イチイ、ヒイラギ、コウヤマキ、キャラボク、ツゲ、エンジュ等
(5)生垣に適する木	イチイ、ドウダン、マサキ、コノテガシラ、ニッコウヒバ、サワラ、ヒノキ、カラタチ、ムクゲ、レッドロビン、ウツギ、チャボヒバ等
(6)植えてはならない木	タマイブキ、カイヅカイブキ等のビャクシン類

※お問合せ先
 塩尻市役所建設事業部都市づくり課
 〒399-0786
 塩尻市大門七番町3番3号
 (0263) 52-0280 (代表)

