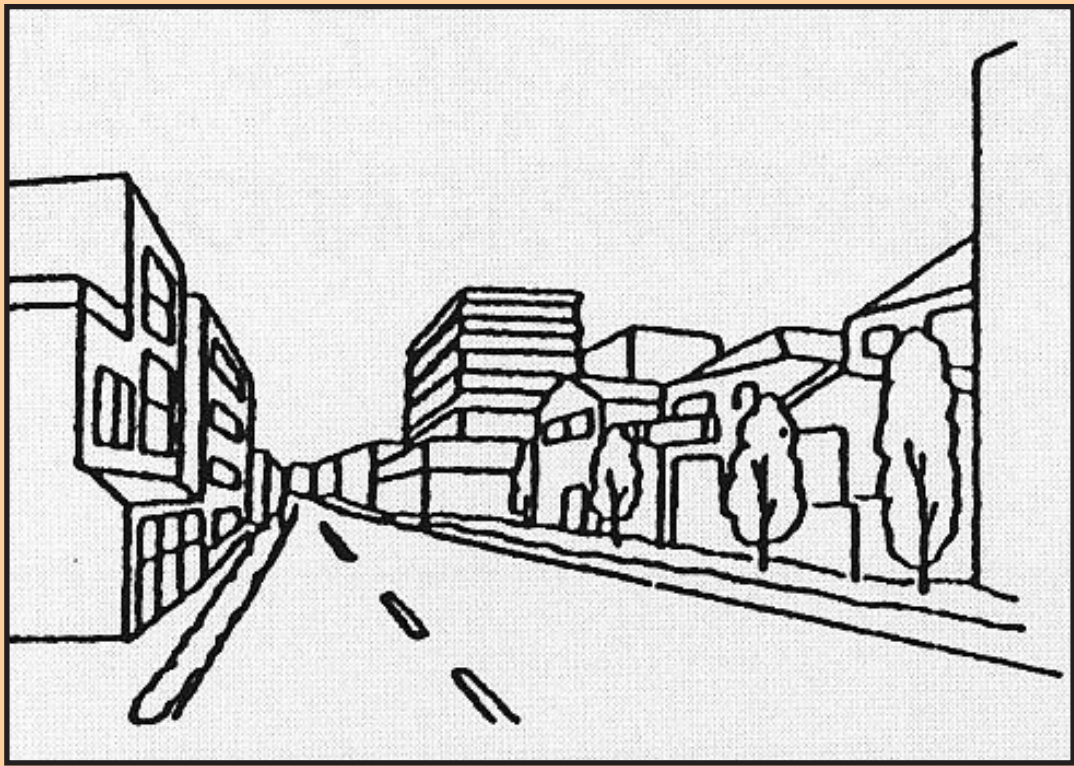


塩尻一本木地区

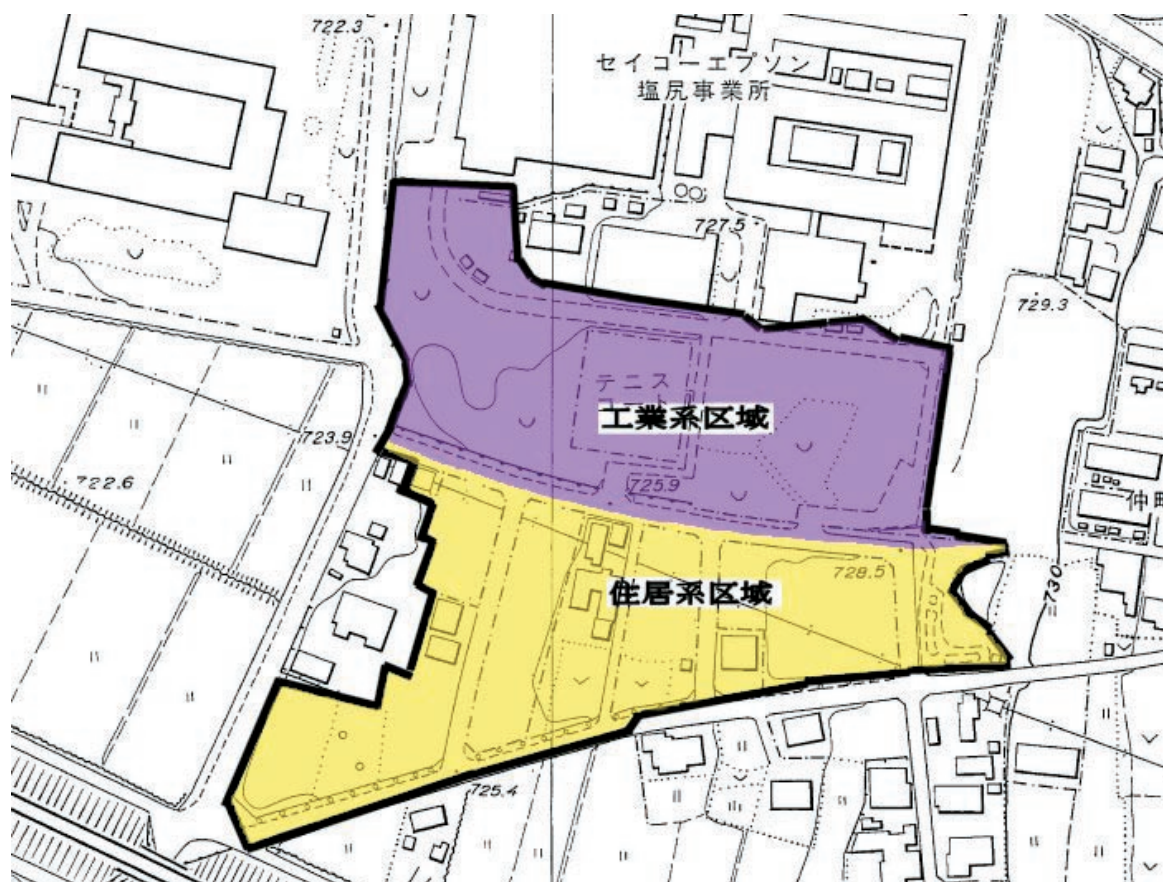
地 区 計 画
緑 化 協 定



長野県塩尻市

建設事業部都市づくり課

塩尻一本木地区



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

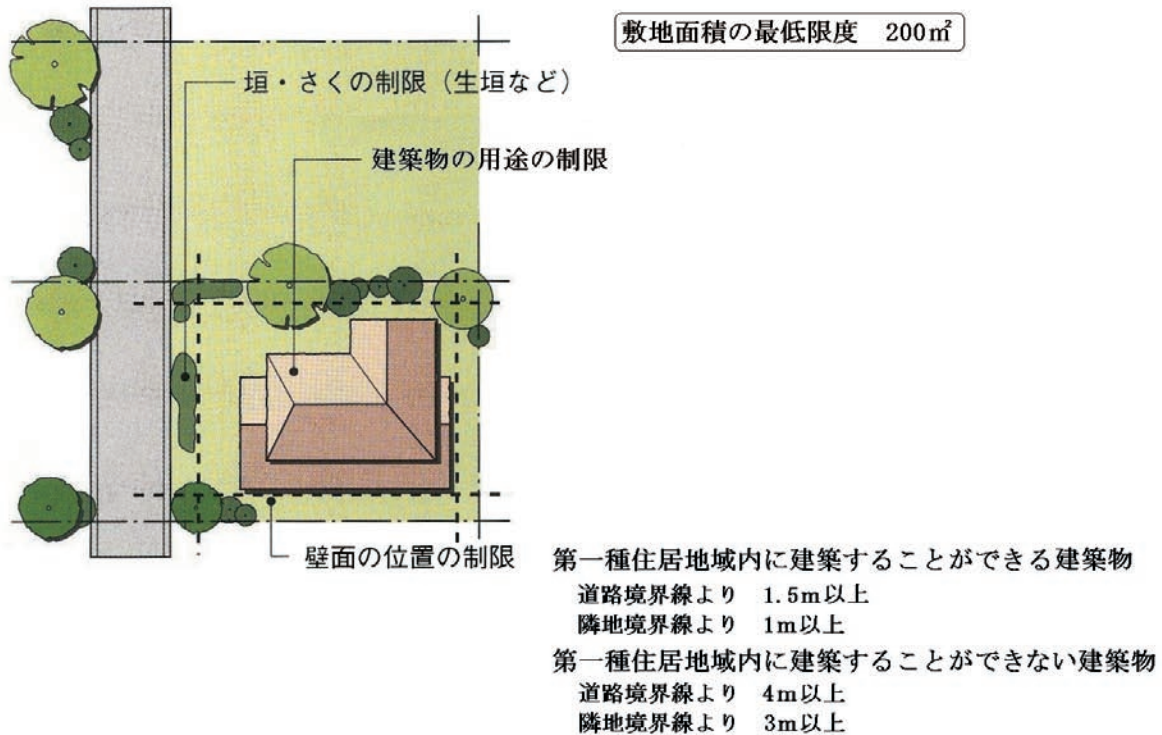
建築物の敷地の細分化による建て詰まりを防ぐとともに、日照・通風の確保など良好な住環境の維持・増進を図ります。

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）

都市計画塩尻一本木地区地区計画を次のように変更する。

名称	塩尻一本木地区地区計画			
位置	塩尻市大字塩尻町字一本木			
面積	約 3.1 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、塩尻市の市街化区域南東に位置し、土地区画整理事業により道路、公園が整備されている。国道153号に至近して交通の便が良く、地区西側には中学校が隣接するなど市街地としての恵まれた条件を備えた地区である。 土地利用を明確にして秩序ある市街地形成を誘導し、うるおいとやすらぎのある美しいまちをつくる。		
	土地利用の方針	地区は、住居系街区と工業系街区とに整備されているが、用途地域は準工業地域となっているため、このままでは、目標とすべき土地利用が期待できない状況にあることから土地利用計画の詳細性を確保する必要がある。 このため、地区を住宅地としての環境を損なわない範囲で店舗、事務所等が立地する「住居系の区域」、大規模工場用地としての土地利用を図る「工業系の区域」の2区域に区分し、それぞれの区域に必要な制限を地区整備計画として定め、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、公園等の機能が十分に発揮されるよう維持・保全を図る。		
	建築物等の整備の方針	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 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パチンコ屋、カラオケボックス等の遊戯施設並びにカーホテル等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するため、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 沿道の緑を確保するため、「かき」又は「さく」の構造を制限する。		
	景観等の整備の方針	美しく豊かで快適なまちをめざし、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。		
地区建築物等	建	地区の名称	住居系の区域	工業系の区域
		地区の細区分面積	約 1.7 ha	約 1.4 ha
	築物	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 第一種住居地域内に建築してはならない建築物（作業場の床面積の合計が敷地面積の10分の4以内の工場を除く。） ② ホテル又は旅館	① ホテル又は旅館 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、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㎡	
		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、次に掲げる区分に応じたそれぞれの数値とする。	

備	す	第一種住居地域内に建築することができる建築物	① 道路境界線まで 1. 5 m以上 ② 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
		第一種住居地域内に建築してはならない建築物	① 道路境界線まで 4 m以上（建築物の敷地が住居系の区域の場合においては、1. 5 m以上） ② 隣地境界線まで 3 m以上。ただし、こ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、外壁等に空隙のないもの又は当該開口部にガラスの気密型サッシを設ける等しや音上有効な場合においては、1 m以上とすることができる。
計	事	建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、次に掲げる区分に応じたそれぞれの数値以下とする。（絶対高さ制限） ① 1. 5 m（工業系の区域内の建築物の高さを除く。）（道路斜線制限） ② 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1. 25を乗じて得たもの。ただし、前面道路の境界線から後退した建築物にあっては、建築基準法第56条第2項の規定を準用する。（隣地斜線制限） ③ 高さが7. 5 mを超える部分を有する建築物にあっては、当該部分から隣地境界線までの水平距離に、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものの1. 25倍に7. 5 mを加えたもの（北側斜線制限） ④ 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1. 25倍に7. 5 mを加えたもの
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け垣又は透視が可能な開放的フェンスとし、ブロック塀その他これに類するものは設置してはならない。高さは、宅地に接する道路の平均高からの水平高1. 5 mを限度とする。 住居系の区域では、道路に接して低木による幅0. 5 m以上の植樹帯を設けるものとする。
画	項	備考	[建築物の高さの算定方法] 建築物の高さは、地盤面からの高さによる。ただし、次のいずれかに該当する場合には、それぞれ次に定めるところによる。 ① 道路斜線制限の場合における建築物の高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。 ② 絶対高さ制限及び北側斜線制限の場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、1. 2 mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 ③ むね飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

塩尻一本木緑化協定

(目的)

第1条 この協定は、地区内において、樹木・芝生・草花(以下「樹木等」という。)の植栽に努めその維持保全を図るなど、将来にわたって緑化を推進することにより、私たちが生活する地区の住環境を緑豊かで潤いのある快適なものとするを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、塩尻一本木緑化協定(以下「協定」という。)という。

(協定の締結)

第3条 この協定は都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)第14条の規定に基づいて締結するものとする。

(協定の区域)

第4条 この協定の区域(以下「協定区域」という。)は、塩尻一本木緑化協定合意書に掲げるすべての地名・地番の土地とする。

2 前項に定める土地の地名及び地番は、この協定の認可の日現在によるものとする。

(協定の効力)

第5条 この協定の認可の公告があった後に協定区域に対して効力が発生することとなり、協定区域内の土地の所有者及び土地の上に建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は借地権を有する者(以下「土地所有者等」という。)に移動があった場合、この協定は移動後の土地所有者等に対してもその効力が及ぶものとする。

(緑化に関する事項)

第6条 緑化に関する事項を次のとおり定める。

- (1) 植栽にあたっては協定区域内の緑を豊かにするばかりでなく、近隣の住環境に合った植栽に努めるものとする。
- (2) 樹木等の植栽場所は道路に面する部分を優先し、植栽の方法等は次によるものとする。
ア かき又はさくの構造は、生け垣又は透視が可能な開放的フェンスとしブロック塀その他これに類するものは設置してはならない。高さは宅地と接する道路の平均高より1.5m以下の水平高(別図1)とする。
イ 市道一本木線より南の区域においては、道路に接し(出入口を除く)別図2を標準とする植栽帯を設けるものとする。
- (3) 工場・店舗等の住宅以外の建築物の敷地で、隣地が住宅区域及び既存住宅の場合は隣地界に緑地帯を設けるよう努めるものとする。
- (4) 樹木等の種類は、だれからも親しみ愛されるものとし、ビャクシン類は植栽しないものとする。
- (5) 前号の協定に関する土地の部分の形質変更(出入口の整地等軽微なものを除く)を行おうとする場合は、あらかじめ第12条に定める委員会と協議しなければならない。

(樹木等の保護及び管理)

第7条 樹木等の保護及び管理に関する事項を次のとおり定める。

- (1) 土地所有者等は、緑豊かで潤いのある快適な住環境を維持するため植栽した樹木等を良好に保護及び管理育成しなければならない。
- (2) 塩尻市緑のまちづくり事業助成要綱により補助を受け植栽された樹木等が、出入口の変更及び工作物の設置等により支障となった場合は同一敷地内に移植するものとする。

(協定の有効期間)

第8条 この協定の期間は、市長の許可の広告のあった日から10年間とし、その期間が終了する前に土地の所有者等の過半数が廃止についての申し出をしないときは更に10年間延長するものとする。

(協定の変更及び廃止)

第9条 この協定に係る事項を変更しようとするときは、土地所有者等全員の合意によらなければならないものとする。

2 この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らなければならないものとする。

(協定に違反した場合の措置)

第10条 この協定に違反した者があった場合には、第12条に定める委員会の長は、この協定の必要性を当該違反者に再認識させるとともに、委員会の議を経て、相当の期間を付して当該違反行為の是正を申し入れるものとする。

2 前項の申し入れがあった場合には、当該違反者はこれに従わなければならない。

(既存の宅地における協定の特例)

第11条 この協定の許可の公告の際、現に存する建築物の敷地において、すでに第6条の定め違反している場合は、第10条の定めは適用しない。ただし、当該土地所有者等は、この協定の有効期間内において、第6条に定める緑化の履行に努めるものとし、委員会は必要な指導・助言等を行うことができる。

(緑化委員会)

第12条 この協定の運営に関する事項を処理するため、塩尻一本木緑化委員会(以下「委員会」と言う。)を設置する。

2 前項の委員会には、協定区域内における塩尻一本木まちづくり委員会をあてる。

(補 則)

第13条 この協定に定めるもののほか、協定区域の緑化の推進について必要な事項は委員会が定めるものとする。

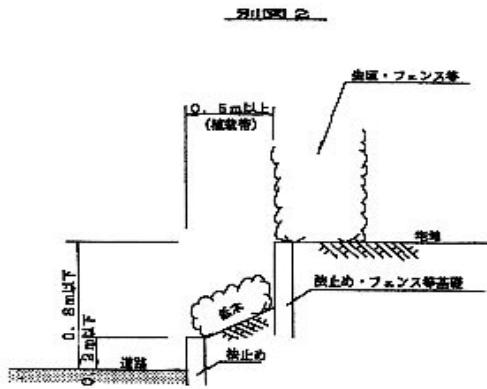
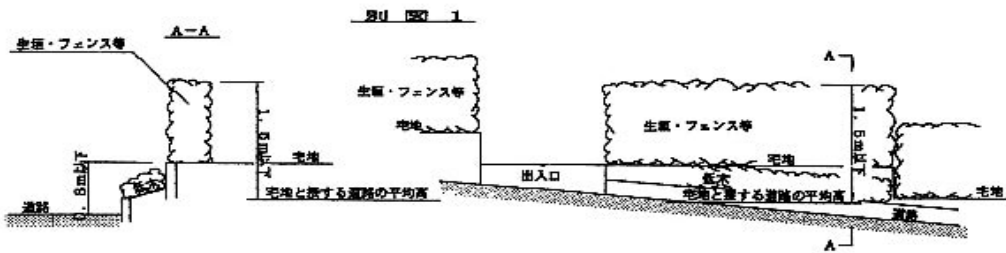
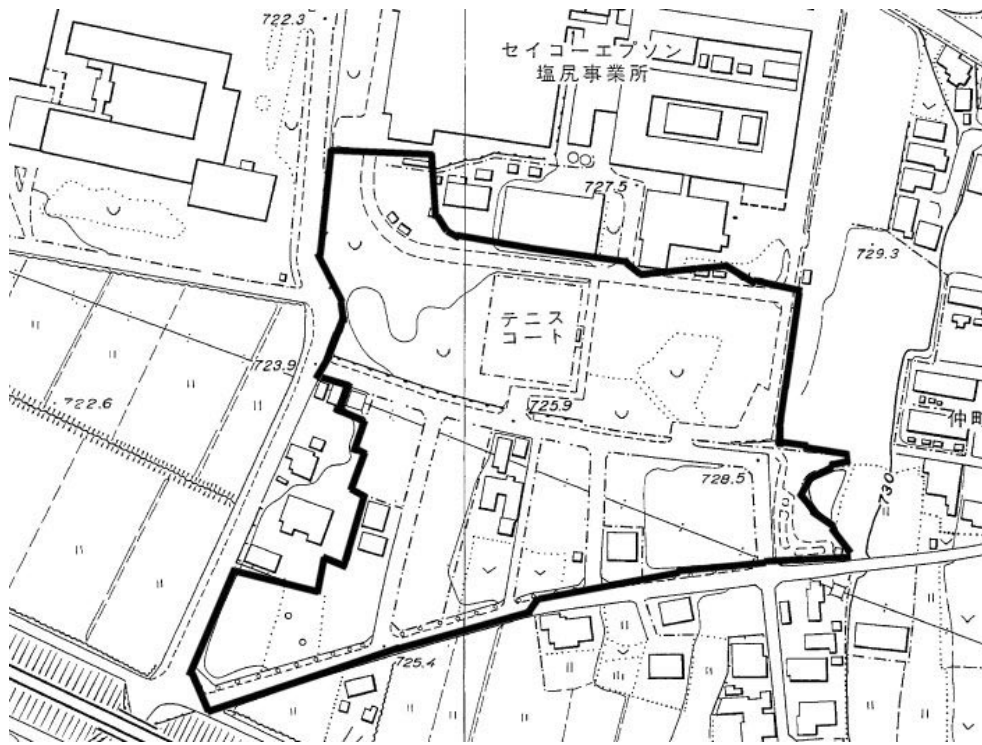
附 則

(施行期日)

この協定は市長が許可した日から施行する。

(協定書の数)

この協定書は2通作成し、1通を市長に提出し、1通を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。



※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)

