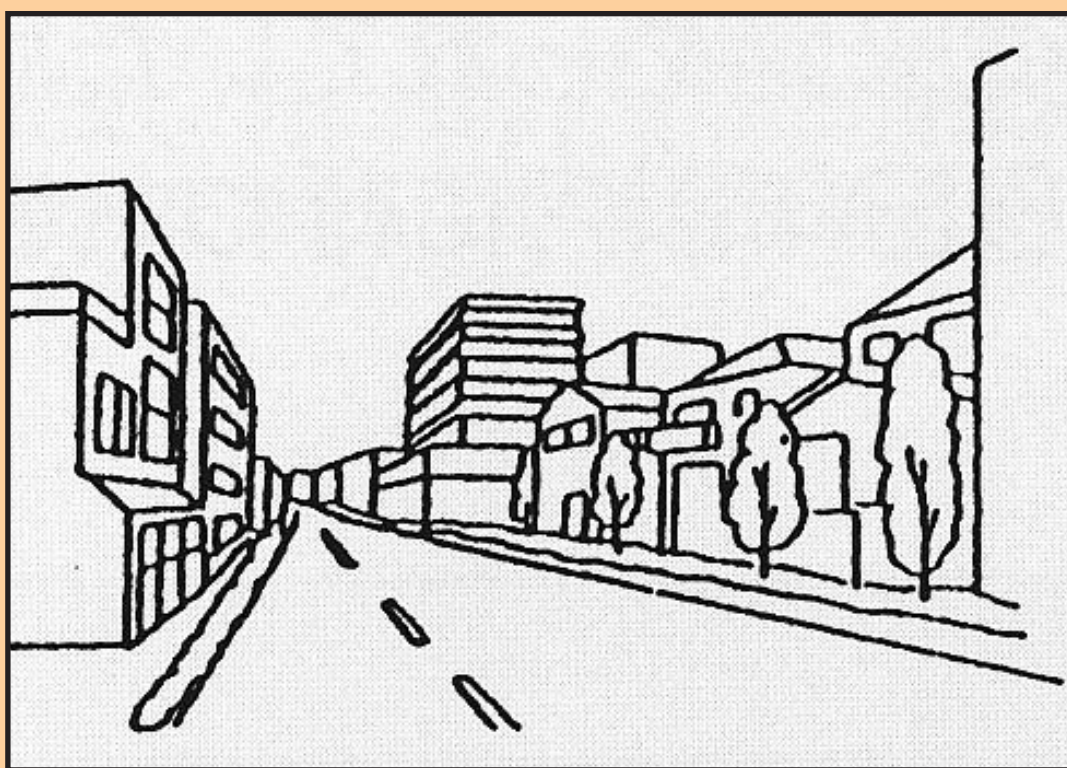


広丘駅東第一地区

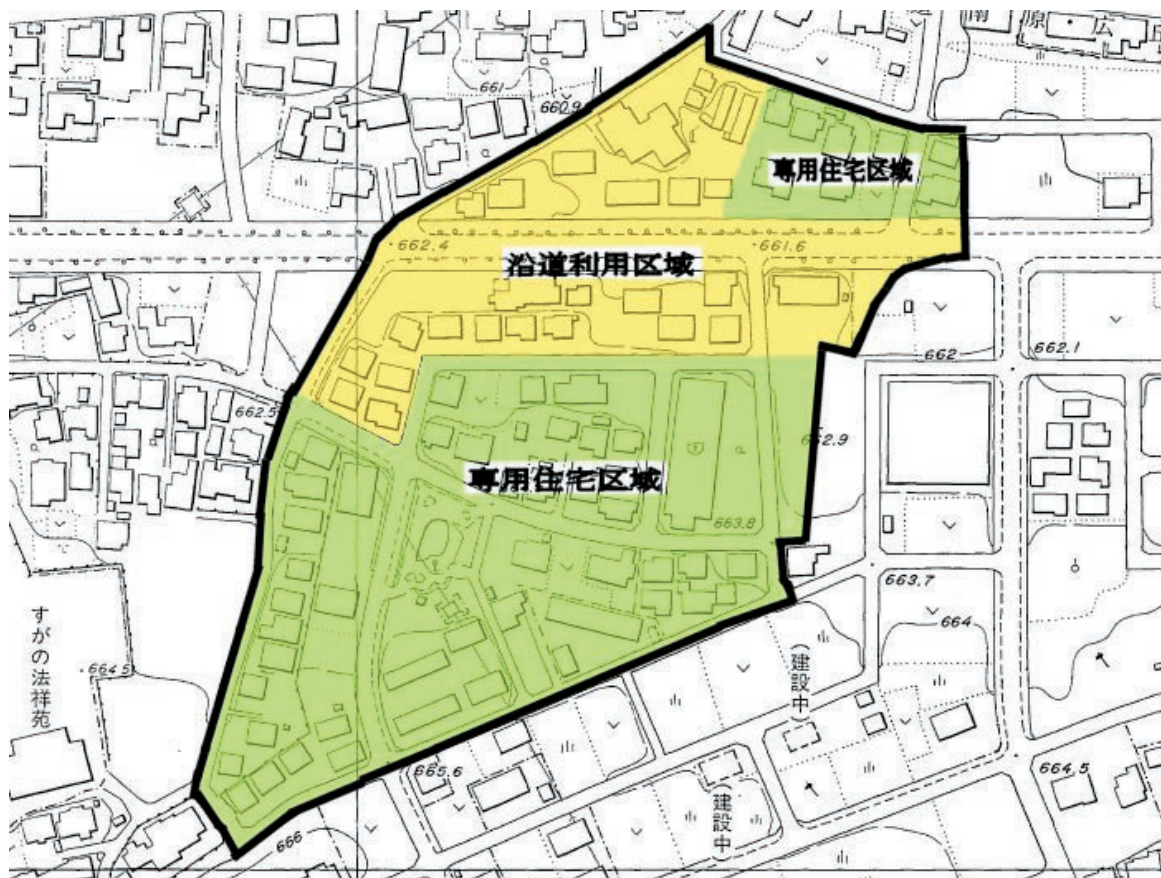
地 区 計 画
緑 化 協 定



長野県塩尻市

建設事業部都市づくり課

広丘駅東第一地区



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

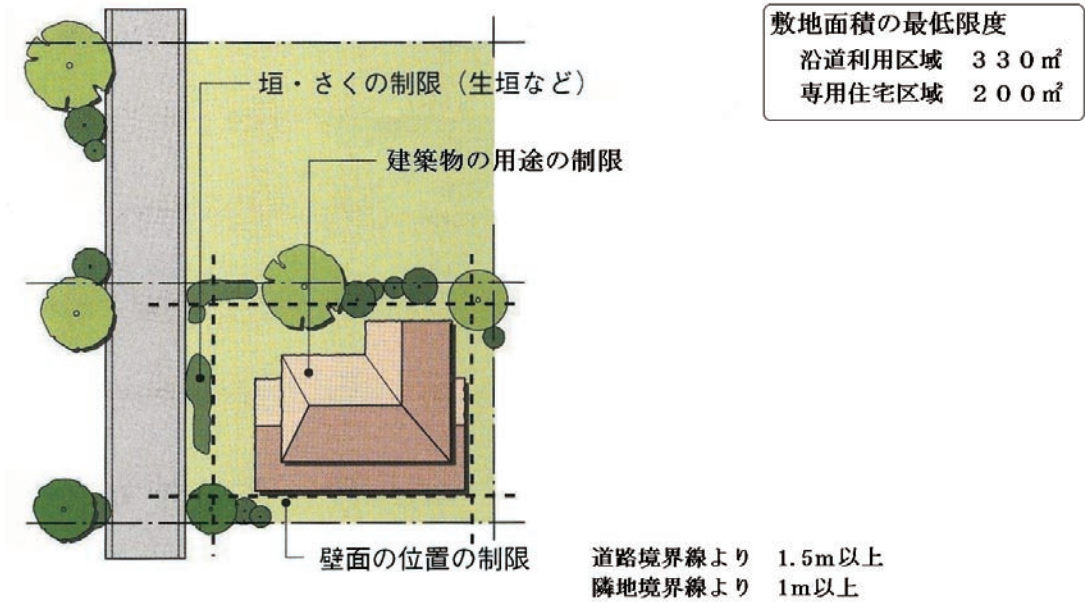
建築物の敷地の細分化による建て詰まりを防ぐとともに、日照・通風の確保など良好な住環境の維持・増進を図ります。

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決定（塩尻市決定）

都市計画広丘駅東第一地区地区計画を次のように決定する。

名称		広丘駅東第一地区地区計画	
位置		塩尻市大字広丘野村字金塚、宮ノ上及び観音堂の各一部	
面積		約 5.1 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、塩尻市街地の北部に位置し、国道19号及びJR篠ノ井線広丘駅に接近する新市街地で、土地区画整理事業による基盤整備が完了した。今後は活発な市街地形成が見込まれることから、地区計画による詳細な土地利用計画を定め、良好な都市環境を形成・保持することを目標とする。	
	土地利用の方針	地区を次のように細区分し、地区の特性に応じた有効な土地利用を図る。 (沿道利用区域) ① 都市計画道路3.4.21野村通線に接する街区（一部の区域を除く。）を沿道利用区域とし、地域の生活利便のための店舗、事務所等と集合住宅の集積を図る。 (専用住宅区域) ② 沿道利用区域以外の区域は専用住宅区域とし、低層型専用住宅を主体とする土地利用を図り、ゆとりと落ち着きのある定住の場を確保する。	
	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、公園等の機能の増進と適正管理に努める。	
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に即した秩序ある市街地形成を図るため、次のように建築物等の規制・誘導措置を講ずる。 ① 沿道利用区域・専用住宅区域内における合理的な土地利用を促進するため、建築物の用途を制限する。 ② 敷地の細分化、建て詰まりによる住環境の劣悪化を防ぎ、また、良好な沿道空間を確保するため、敷地面積の最低限度を定めると共に壁面の位置を制限する。 ③ 中高層建築物における隣地との空間を確保するとともに、日当たり良好な住環境を保持するため、隣地斜線制限と北側斜線制限による建築物の高さの最高限度を定める。 ④ 沿道に緑を育て潤いの空間を確保するため、「かき」又は「さく」の構造を制限する。	
	景観等の整備の方針	風格のある美しいまちなみの形成をめざし、緑化協定や景観形成住民協定による住民参加のまちづくりを推進する。	
地区建築物等	地区の細区分	地区名称	沿道利用区域 専用住宅区域
		面積	約 1.8 ha 約 3.3 ha
	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 ② ホテル又は旅館 ③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ④ 公衆浴場 ⑤ 給油取扱所	① 第二種低層住居専用地域内に建築してはならない建築物（第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、当該建築物の敷地が幅員9m以上の道路に長さ20m以上接する場合を除く。） ② 長屋又は共同住宅で、床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡未満のもの ③ 寄宿舍又は下宿 ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤ 公衆浴場 ⑥ 給油取扱所
建築物の敷地面積の最低限度	330㎡（住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅をいう。）の敷地にあつては、200㎡）	200㎡（長屋又は共同住宅で、3以上の住戸を有するものの敷地にあつては、330㎡）	

整 に 関 す る 計 画	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2mを超える塀から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>① 道路境界線まで 1.5m以上</p> <p>② 隣地境界線（地区整備計画区域外の隣地との境線を除く。）まで 1m以上 ただし、これらの限度に満たない距離（都市計画道路3.4.21野村通線の道路境界線までの距離を除く。）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> <p>① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき</p> <p>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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のとき（道路境界線までの距離が0.6m以上の場合に限る。）</p> <p>③ 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下のとき（道路境界線までの距離が0.6m以上の場合に限る。）</p> <p>④ 地区計画の決定の際、現に存するもの</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げる数値以下とする。</p> <p>（隣地斜線制限）</p> <p>① 高さが10m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10mを加えたもの</p> <p>（北側斜線制限）</p> <p>② 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が6m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもの</p> <p>③ 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が6mを超える範囲にあっては、当該水平距離から6mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの</p>	<p>（隣地斜線制限）</p> <p>① 高さが7.5m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7.5mを加えたもの</p> <p>（北側斜線制限）</p> <p>② 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が4m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの</p> <p>③ 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が4mを超える範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの</p>
項	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくは、次に掲げるものを除き道路境界線までの水平距離を0.6m以上としなければならない。</p> <p>① 門又は門の部分</p> <p>② 低木を植栽したものでその高さが0.6m以下のもの</p> <p>③ 地区計画の決定の際、現に存するもの</p>	
画	備考	<p>〔建築物の高さの算定方法〕</p> <p>① 地盤面からの高さによる。</p> <p>② 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、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>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。</p>	

広丘駅東第一地区みどり豊かなまちづくり協定

わたしたちの住む広丘駅東第一地区は、国道19号線、JR篠ノ井線広丘駅に近接した交通至便な場所に位置します。

土地区画整理事業により都市基盤が整い、まちの顔ともいえる野村通線が完成しました。野村通線から望む高ボッチ、鉢伏の山並みは四季の移ろいの際立たせ、わたしたちの心にうるおいとやすらぎを与えてくれます。この恵まれた環境は、現在及び将来における住民のためのかけがえのない財産です。

わたしたちは、さらに美しく快適で魅力あるまちを育て、これを将来にわたって引き継いでいくために、広丘駅東第一地区みどり豊かなまちづくり協定を締結します。

(目的)

第1条 この協定は、まちづくりのために必要な事項を定めることにより、良好な居住環境の確保と美しいまち並みの形成に資することを目的とします。

(名称)

第2条 この協定は、「広丘駅東第一地区みどり豊かなまちづくり協定」と称します。

(協定のとりきめ)

第3条 この協定は、土地所有者等の合意によりとりきめます。(土地所有者等とは、土地の所有者並びに建物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者。以下同じ。)

(協定区域)

第4条 この協定の対象となる区域(以下「協定区域」という。)は、別図に示すとおりとします。

(まちづくり基準)

第5条 この協定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、別表に掲げる「広丘駅東第一地区まちづくり基準」を守り相互に協力してまちづくりに努めます。

(権利の移動に伴う協定の継承)

第6条 土地所有者等は、土地等の権利を譲渡したとき、協定の目的、内容等について新権利者に引き継がなければなりません。

(協定の公示と実効性の確保)

第7条 将来の住民にこの協定を確実に継承していただくために、次に掲げる制度を導入します。

- ① 都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく条例
- ② 都市緑地保全法に基づく緑化協定
- ③ 長野県景観条例に基づく景観形成住民協定

(協定の変更並びに廃止)

第8条 この協定の内容を変更しようとするときは、協定者の全員の合意によるものとします。また、この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意を得ることとします。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、協定締結後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、さらに10年間延長するものとします。

(協定の管理、運営)

第10条 この協定の運営に関する事項の処理は広丘駅東第一地区まちづくり委員会(以下、まちづくり委員会という。)があたります。

(まちづくり委員会への委任)

第11条 この協定に規定するもののほか、必要な事項はまちづくり委員会において決定します。

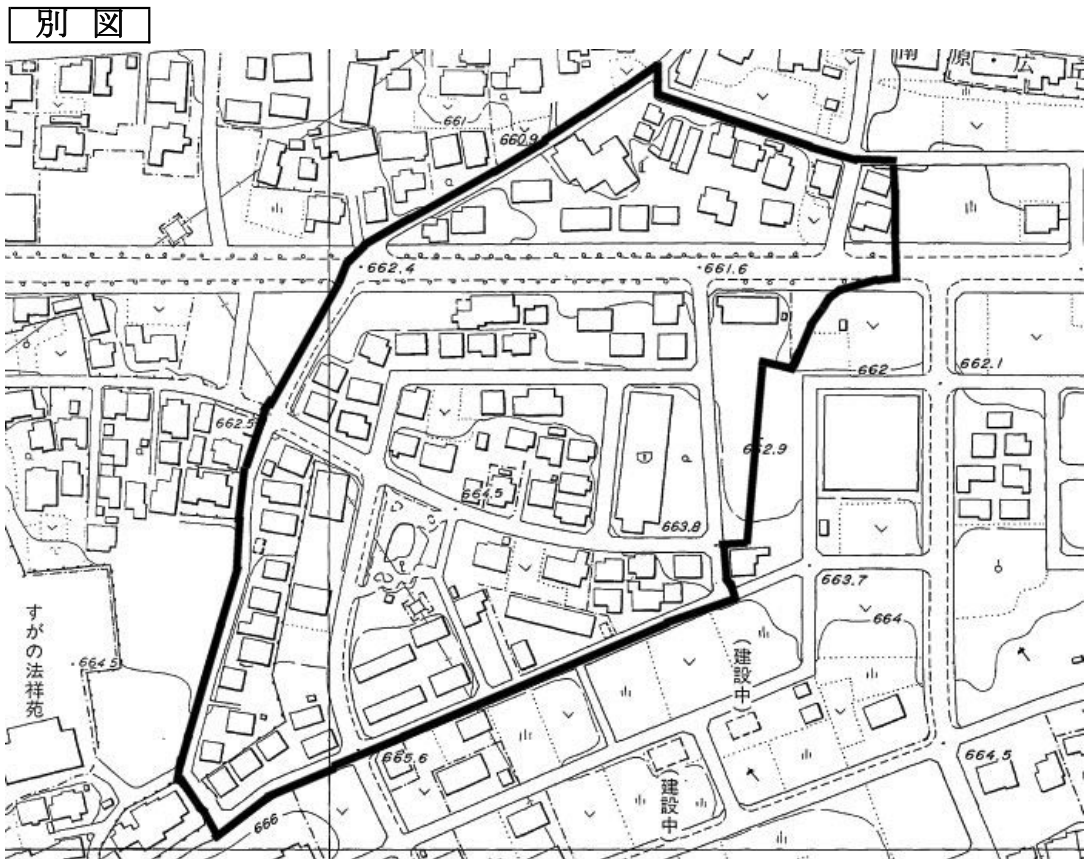
附 則

- 1 この協定書は、まちづくり委員会が保管しその写しを協定区域内の土地所有者等全員に配布します。

平成 年 月 日

協定締結代表者 住 所

氏 名



広丘駅東第一地区まちづくり基準

制 度	区 域	沿道利用区域	専用住宅区域
	面 積	約 1.8ha	約 3.3ha
長 野 県 景 観 条 例 に 基 づく 一 地 区 計 画 づ ー 制 度	都 市 計 画 法 ・ 建 築 基 準 法	次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> (1) 第一種住居地域内に建築してはならない建築物 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 公衆浴場 (5) 給油取扱所 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 第二種低層住居専用地域内に建築してはならない建築物。ただし、店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するもの(第1種中高層住居専用地域内に建築することができるものに限る。)で、当該建築物の敷地が幅員9m以上の道路に長さ20m以上接する場合においては、この限りではない。 (2) 長屋又は共同住宅(これらの建築物のうち床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が37㎡以上のものを除く。) (3) 寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 給油取扱所
	建築物の敷地面積の最低限度	330㎡(住宅又は兼用住宅の敷地にあつては、200㎡)	200㎡(長屋又は共同住宅の敷地にあつては、330㎡)
	建築物の壁面の位置の制限	<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> <ul style="list-style-type: none"> (1) 道路境界線までの距離 1.5m以上 (2) 隣地境界線までの距離 1.0m以上 <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"> (1) 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 (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2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のとき(道路境界線までの距離が0.6m以上の場合に限る。) (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの(道路境界線までの距離が0.6m以上の場合に限る。) (4) 隣地境界線までの距離が、地区外の隣地までの距離のもの (5) この基準の適用の際、現に存する建築物からの距離のもの 	
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の掲げるもの以下とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 高さが10mを超える部分を有する建築物にあつては、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10mを加えたもの (2) 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7.5mを加えたもの、かつ、真北方向の水平距離が6mを超える範囲にあつては、当該水平距離から6mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの 	
		<ul style="list-style-type: none"> (1) 高さが7.5mを超える部分を有する建築物にあつては、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7.5mを加えたもの (2) 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5mを加えたもの、かつ、真北方向の水平距離が4mを超える範囲にあつては、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの 	

一 景 観	都市緑地保全法に基づく「緑化協定」	かき又はさくから道路境界線までの水平距離は、次に掲げるものを除き0.6m以上としなければならぬ。 (1) 門又は門の部分 (2) 低木を植栽したもので、その高さが0.6m以下のもの (3) この基準の適用の際、現に存するかき又はさく
		空地部分は可能な限り緑化するものとし、駐車スペースを確保する場合はその周囲の緑化に特に配慮する。 (1) 道路に接して低木による幅0.6m以上の植栽帯を設ける。 (2) 植栽する樹木等(芝生、草花等も含む。)の種類は、みんなに親しまれ、また、季節の移り変わりが楽しめるものとする。(ビャクシン類を除く。) (3) シンボルツリーを街区ごとに植栽する。 (4) 植栽した樹木等は、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る。
形	建築物の形態	(1) 建築物の上部及び正面のデザインに特に留意する。 (2) 屋根、壁面、開口部等の意匠の工夫により圧迫感や威圧感を軽減し、周囲との調和を図る。 建築物の付帯設備は、道路から見えないよう工夫する。
	建築物の色彩	(1) 屋根は、原則としてこう配屋根とし、こう配は背景のスカイラインや周辺の建築物と調和するよう努める。 原色に近い赤又は紫等のけばけばしい色は避け、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周囲から突出した印象を与えないよう心掛ける。
成	わが家らしさの演出	門・玄関 周囲の環境に合わせた親しみやすいものとなるよう門や玄関を工夫する。 車庫・物置 車庫・物置は、できるだけ道路から目立たないよう工夫する。街かどにはなるべく設置しない。 その他 窓、ベランダ、壁面の表情の演出を工夫する。
	屋外広告物	屋外広告物の設置は自己用のものに限る(公共の用に供する場合を除く) (1) 周囲の町並みや山並みと調和する意匠・形態とし、必要最小限の規模とする。 (2) けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、使用する色数を少なくする。また、反射光のある素材は使用しない。 (3) 道路から1.5m以上後退させて設置する。
住 民 協 定	土地利用に関する事項	(1) 表示面積の合計を10㎡以下とする。(共同ビルにあっては集合看板を用い、その表示面積の合計を10㎡以下とする。) (2) 屋上看板は設置しない。 (3) 電柱・街灯柱等の、袖看板又は巻き付け広告は景観と調和するものにする。
	生活に関する事項	(1) 表示面積は1.0㎡以下とする。 (2) 軒上看板は設置しない。 (3) 電柱・街灯柱等の、袖看板又は巻き付け広告は設置しない。 (1) 資材や廃棄物を野積みしない。 (2) 地盤面の高さを変更しない。 (1) 屋外に自動販売機を設置しない。(店舗に併設して設置されるものを除く。) (2) 路上駐車はしない。 (3) 雨水等を隣地へ流さない。

※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)