

# 高出和手地区

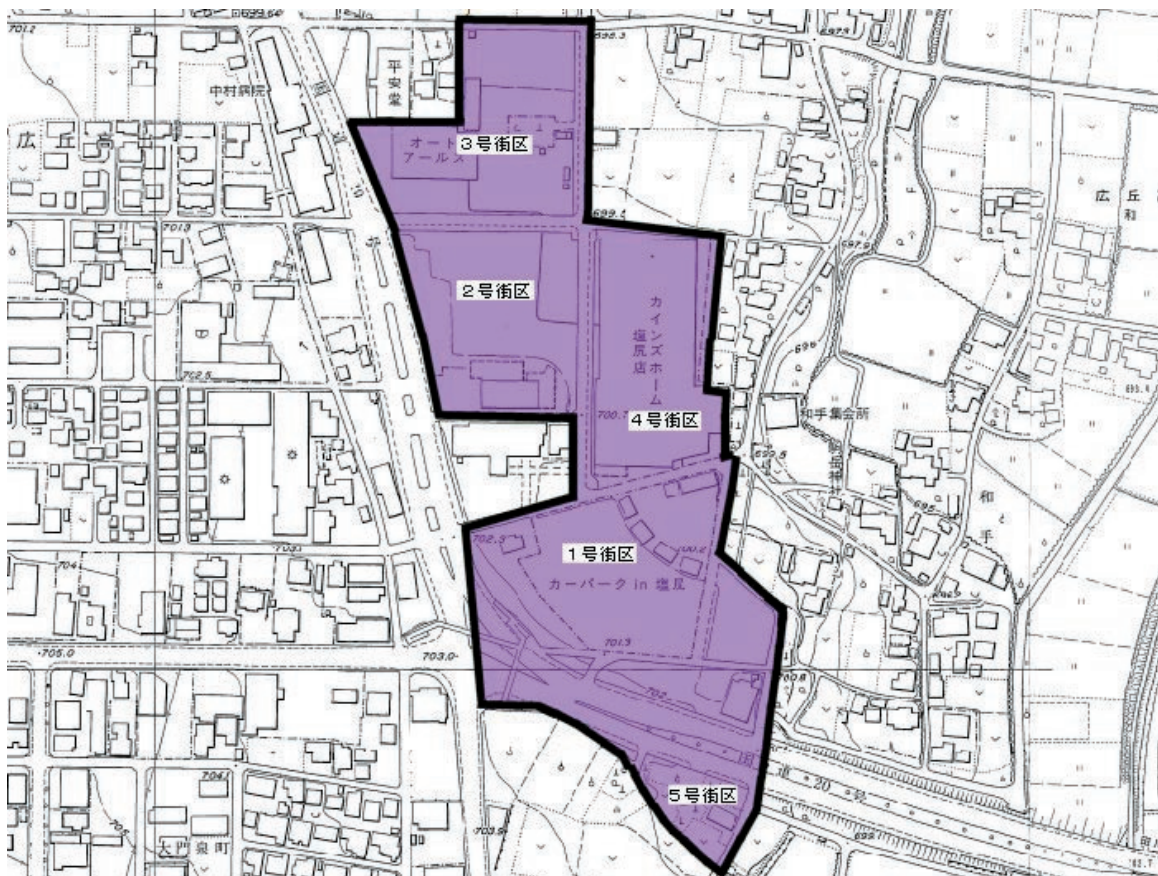
## 地区計画



長野県塩尻市

建設事業部都市づくり課

# 高出和手地区



## 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。

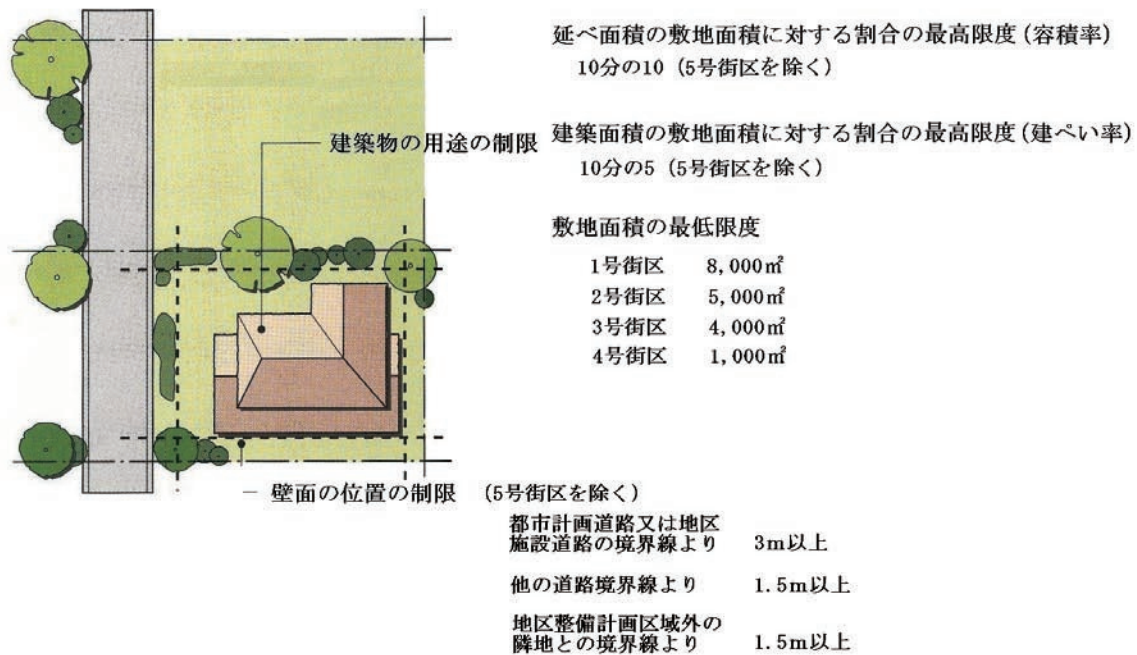


## 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

快適でゆとりある街区とするため、建築物が密集して環境が悪化しないよう、日当たりや風通しにも配慮した上で、周囲の環境を守ります。

## 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

建物の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風等の保護、あるいは「みどり」の空間を生むことにより、快適でゆとりある街区とします。



## 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）

都市計画高出和手地区地区計画を次のように変更する。

|                 |                          |  |   |                   |                            |                              |
|-----------------|--------------------------|--|---|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| 名称              | 高出和手地区地区計画               |  |   |                   |                            |                              |
| 位置              | 塩尻市大字広丘高出の一部             |  |   |                   |                            |                              |
| 面積              | 約 6.1 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、国道19号と国道20号の交差点付近に位置し、さらに長野自動車道塩尻インターチェンジに至近するなど交通至便な場所に位置する。自動車交通の結節点にふさわしい開発を計画的に誘導し、地区の特性を生かした有効な市街地整備を図ることを目標とする。   |   |                   |                            |                              |
|                 | 土地利用の方針                  | 周辺の住環境との調和に努めながら、モータリゼーションがもたらした広域的な余暇需要、購買需要等に対応する商業系用途を主とする土地利用を図る。  |   |                   |                            |                              |
|                 | 地区施設の整備の方針               | 国道20号北側の区域に沿道商業地を設定し、国道19号・20号との交通アクセス及び当該区域内における自動車交通の軸線、歩行者の動線を考慮した地区施設道路等を機能的に配置するとともに、快適性の確保及び防災・避難機能の確保を図るため緑地等を適切に配置し、総合的に整備する。  |   |                   |                            |                              |
|                 | 建築物等の整備の方針               | 沿道商業地としての利便を増進し、かつ、魅力ある都市空間を形成するため、次に掲げる基本方針により建築物等を整備する。<br>① 一体的な開発により、建築物等を機能的に配置する。<br>② 商業系用途（風俗営業施設、遊技場等を除く。）を優先する。<br>③ 必要な駐車スペースを確保する。<br>④ 低層・低密度の建築形態を維持する。<br>⑤ 周辺の住居の環境保護、良好な景観の形成等アメニティの向上に努める。 |   |                   |                            |                              |
| 地区              | 地区施設の配置及び規模              | 道路   | 名称  | 幅員                | 延長                         | 摘要                           |
|                 |                          | ※<br>※   | 地区施設道路1号<br>地区施設道路2号<br>地区施設道路3号  | 9 m<br>9 m<br>6 m | 約110 m<br>約270 m<br>約260 m | 歩道の幅員2.5 m以上<br>歩道の幅員2.5 m以上 |
| 整備              | 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。<br>① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（これらの建築物のうち、5号街区内に建築するものを除く。）<br>② ホテル又は旅館<br>③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの<br>④ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの<br>⑤ 工場で商業地域内に建築してはならないもの     |   |                   |                            |                              |
|                 | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の10（5号街区内には、適用しない。）<br><br>(容積)   | 建築物の延べ面積又は建築面積に対する敷地面積の割合の算定方法は、次のいずれかに該当する場合においては、それぞれ次に定めるところによる。<br>① 延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積は、算入しない。<br>② 地区施設道路を挟む2以上の敷地に用途上不可分の建築物を建築する場合においては、当該建築物のそれぞれの敷地が次項に定める敷地面積の最低限度をそれぞれ満足する場合に限り、当該建築物の延べ面積の合計又は建築面積の合計に対するそれぞれの敷地面積の合計の割合によることができる。 |                   |                            |                              |
|                 | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の5（5号街区内には、適用しない。）<br><br>(建ぺい)   |   |                   |                            |                              |

|                  |               |   |
|------------------|---------------|---|
| 計<br>画<br>事<br>項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 次に掲げる街区の区分に応じた面積とする。<br>① 1号街区 8,000㎡<br>② 2号街区 5,000㎡<br>③ 3号街区 4,000㎡<br>④ 4号街区 1,000㎡  |
|                  | 壁面の位置の制限      | 建築物（5号街区内の建築物を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。<br>① 都市計画道路又は地区施設道路の境界線（隅切り部分を除く。）まで 3m以上（建築物に附属する物置、自転車置き場その他これらに類する建築物の外壁等からの距離の場合においては、1.5m以上）<br>② その他の道路の境界線まで 1.5m以上<br>③ 地区整備計画区域外の隣地との境界線まで 1.5m以上 |
|                  | 建築物の高さの最高限度   | 12m（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、6mまでは、当該建築物の高さに算入しない。）   |

※知事承認事項

※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)