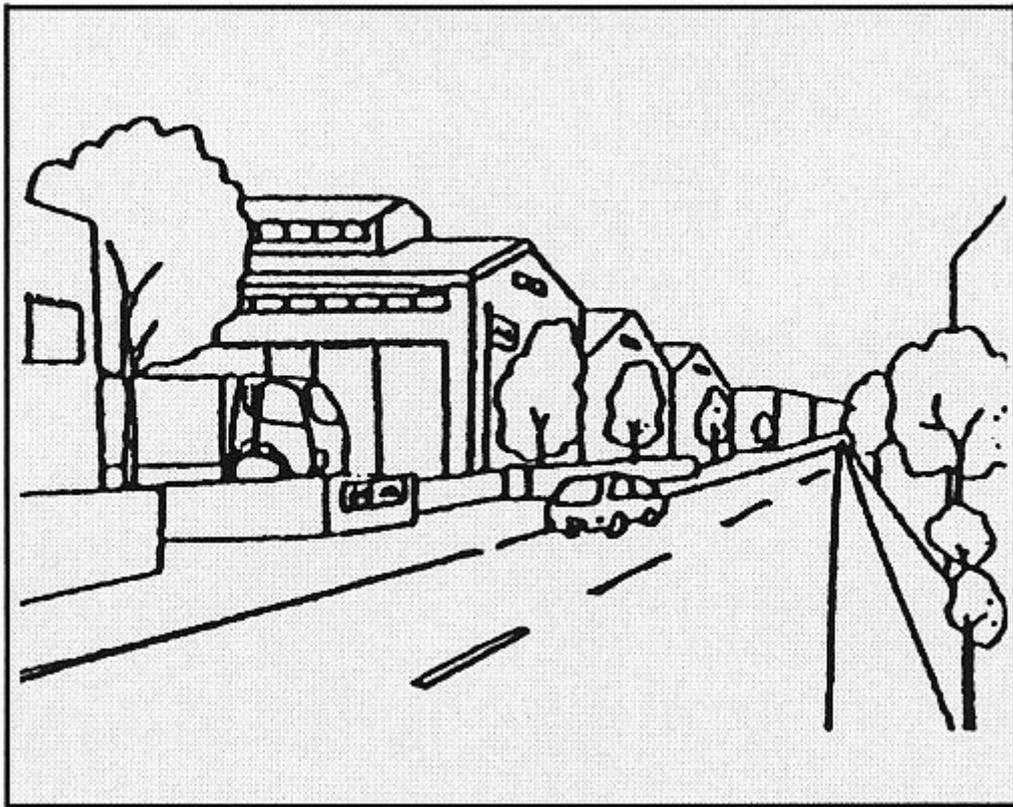


# 渋沢団地地区

## 地区計画



長野県塩尻市

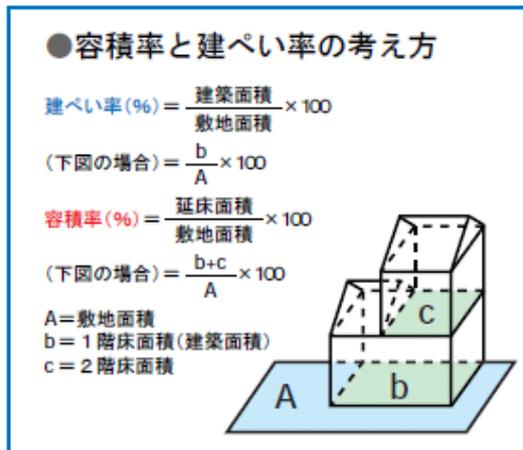
建設事業部都市計画課

## 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。

## 建築物の容積率の最高限度

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。



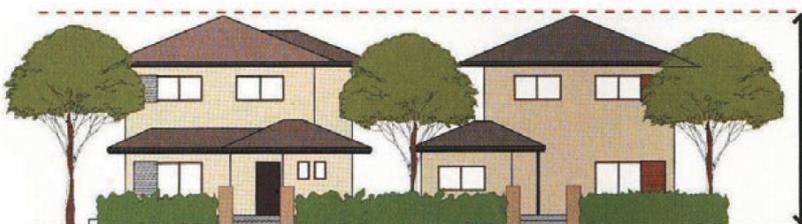
容積率の最高限度 10分の15  
(150%)

## 壁面の位置の制限

快適でゆとりのある市街地を目指し、建物の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風の確保、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、空地をとって建築したりすることが必要です。

## 建築物の高さの最高限度

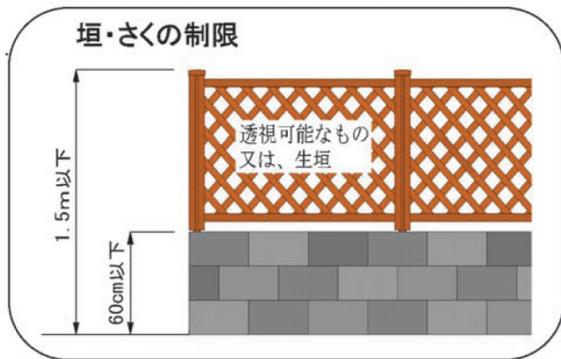
高すぎる建物は、落ち着いたまちなみの景観を乱すとともに、隣家の日照・通風に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあるため、建築物の高さを地区の特性にあった高さに制限する必要があります。



- ・ 最高の高さ 10m
- ・ 軒の高さ 7m

## かき又はさくの構造の制限

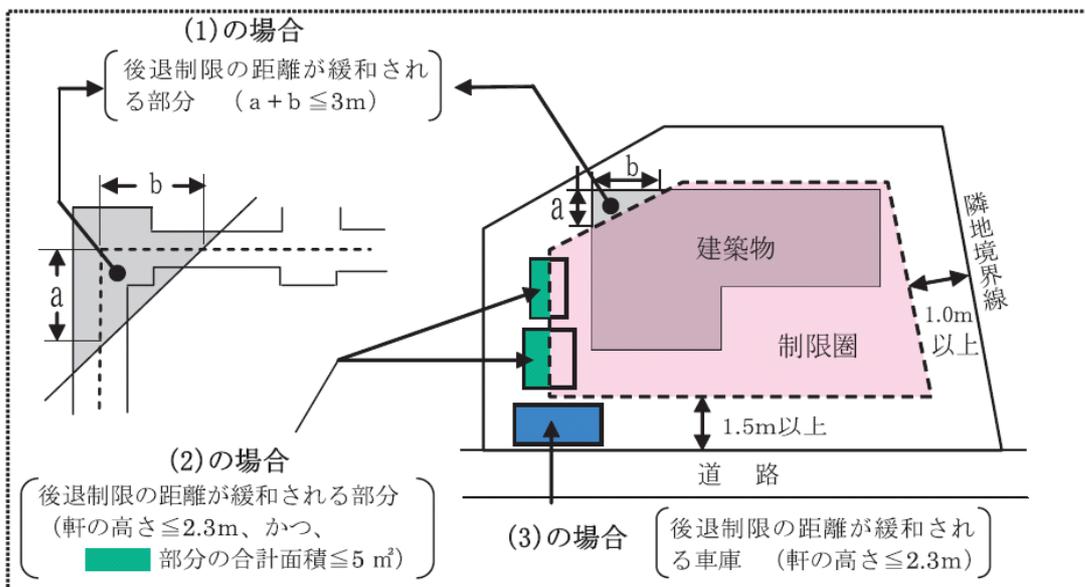
快適で魅力ある市街地を形成するため、地区の特性を考慮しながら、かき又はさくの構造の制限を行っています。



### ※ 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 5 m<sup>2</sup>以内のとき
- (3) 自動車車庫及び自転車置場で、軒の高さが 2.3m以下のとき



塩尻都市計画地区計画の決定（塩尻市決定）

都市計画渋沢団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		渋沢団地地区地区計画					
位 置		塩尻市大字片丘の一部					
面 積		約 1.7ha					
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、JR 広丘駅から東へ約 2km に位置し、小中学校に近接した利便性の高い場所である。市営住宅団地として、周辺に立地する県営住宅や片丘団地とともに、集落のコミュニティの維持・活性化に寄与してきた。</p> <p>引き続き、集落のコミュニティの維持・活性化を図るため、詳細な土地利用計画を定め、周辺の自然環境と調和した良好な住環境を創出、保持することを目的とする。</p>					
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和した良好な住環境を創出するため、一戸建て住宅を中心に、低層住宅としての土地利用を図る。</p>					
	地区施設の整備の方針	<p>地区整備計画区域については、開発行為により整備される道路及び緑地を地区施設として定める。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等は、形態・意匠が周辺の景観に調和するよう配慮する。</p> <p>良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限を定める。また、建築物の過度の建て詰まりを防ぎ、空地を確保するため、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限等について定める。</p>					
地区整備計画面積		約 1.7ha					
地区施設の配置及び規模		道路	名称	幅員	延長	摘要	
			地区施設道路 1 号	4.5～6.5m	約 516m		
		緑地	名称	面積	摘要		
			緑地 1 号	約 352 m <sup>2</sup>			
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>① 一戸建ての住宅</p> <p>② 兼用住宅(建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅に限る。)</p> <p>③ 前各号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>④ 集会場</p> <p>⑤ ゴミステーション</p> <p>ただし、地区計画決定告示の際、当該規定に適合しない現に存する建築物は除く。</p>					
	建築物の容積率の最高限度	<p>10 分の 15</p> <p>ただし、地区計画決定告示の際、当該規定に適合しない現に存する建築物は除く。</p>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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以下のもの ② 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㎡以内のもの ③ 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 ④ 地区計画決定告示の際、当該規定に適合しない現に存するもの ⑤ その他特別な事情により市長が特に認めたもの</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>最高の高さ 10m 軒の高さ 7m</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものとする。</p> <p>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の高さは、地盤面から0.6m以下のもの) ② 地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なさく (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)</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>① 地区計画決定告示の際、当該規定に適合しない現に存するもの ② 門又は門柱</p>