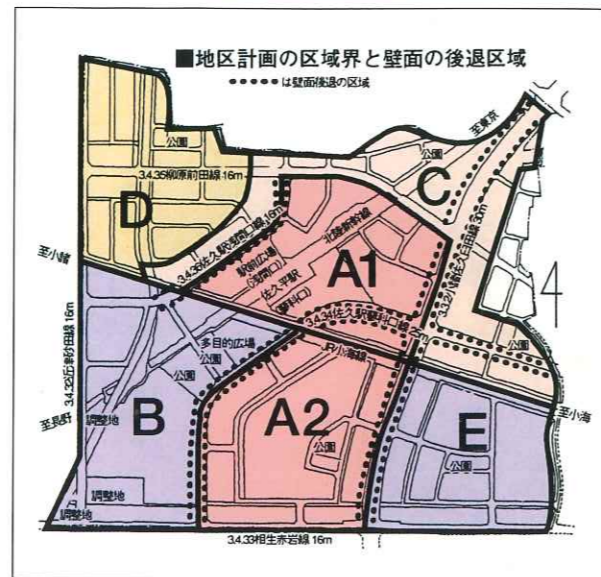


# ●佐久平駅周辺地区 地区計画

地区の面積（用途地域） 約60ha

A1地区（商業地域）	9.6ha
A2地区（商業地域）	10.6ha
B地区（準工業地域）	11.7ha
C地区（近隣商業地域）	10.6ha
D地区（第2種住居地域）	8.5ha
E地区（準工業地域）	8.3ha



## ■建築物等に関する制限の概要

地区の名称	A1地区	A2地区	B地区	C地区	D地区	E地区
建築物の用途の制限	次に掲げるものは建築できません。					
建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル。 ただし、区画整理事業により換地したものについてはこの限りではありません。					
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面の道路境界線までの距離は、都市計画道路「小諸佐久白田線」「佐久駅蓼科口線」「佐久駅浅間口線（ただし、近津砂田線～濁川間はこの限りではありません。）」に面する一階部分について、道路境界から2.0m後退した線とします。					
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外観は、地域の環境と調和したものとし、屋根の形態は概ね勾配屋根とします。 色彩については、けばけばしい色彩を避け、黒、白、灰、茶等の落ち着いた色彩を用いるものとします。 屋外広告物は、自己の住居、事務所、営業所等の表示以外の営利を目的としたものは禁止するものとします。					
建築物等の高さの最高限度	A1地区は32m、A2地区・B地区・C地区・E地区は28m、D地区は20mを超えないものとします。					
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさく（門柱、門扉、門扉を除く。）の構造は次の各号に掲げるものとします。 (1) 生け垣 (2) 透視可能フェンス等 (3) コンクリートブロックの壁、その他これに類するもので、敷地地盤面から高さが1.5m以下のもの。ただし、駅前広場及び都市計画道路「小諸佐久白田線」に面する部分については設けないものとします。					

都市計画決定：1997.3.7

●ご相談・お問い合わせの窓口

佐久市役所建設部都市計画課 TEL0267-62-2111（内線343）

暮らし・生活に密接な  
 快適なまちづくりのために

# 地区計画のあらまし (佐久平駅周辺地区)



佐久市

## ●将来にわたり住みよい環境を残していくために…

### 「地区計画制度」とは

都市計画では、都市全体の大枠な市街地形成の調整という観点からは効果を挙げてきましたが、街区や地区レベルでのきめ細かな調整には限度があります。

また、個別の建築行為、開発行為などでは、個別敷地等の単位での調整を主としているため、街区や地区を形成していく計画的なコントロールが必ずしも十分ではありません。

このように、都市と個別建築等の中間に位置する街区や地区を単位として、その特性に応じた公共施設、土地利用、建築等に関する事項を一体的・総合的に調整し、市街地形成を目指そうとするのが、この「地区計画制度」です。

土地区画整理事業や住宅団地等で、道路や公園が整備された地区であっても、そのままにしておくともミニ開発が進んだり、低層の良い住宅地に中高層のマンションが建築されるなど、自分たちの住環境に歓迎できないような建築行為等が行われ、劣悪な環境を招くことも生じてきます。

地区計画制度では、それぞれの「地区の特性」に応じて、その地区にふさわしい市街地が形成されるよう建築物の用途・形態等について、一般規制よりもさらに細かく定めることができます。

**地区計画は、法律の制限のもとに、地区のみなさんと市とで協力してつくる「まちづくりのルール」です。**

\*都市計画法による「地区計画」が決定されますと、建築行為や開発行為に一定の制限が適用されます。



## ●地区計画ではこのようなことを定めることができます

地区計画では、地区の特性を生かして建物や敷地等について、主に次のようなことを定めることができます。

### ○建物の用途

例えば低層の良い住宅地を保全するため中高層のマンションをつくらないとか、商業地では健全な商店街を形成するうえで風俗上好ましくないものを規制することができます。

### ○建物の建ぺい率の最高限度、建物の容積率の最高・最低限度

建物が高密度に建て込むことを防ぐために建ぺい率や容積率の最高限度を決めたり、また商店街や駅前地区などでは、一定の高度利用をはかるため、容積率の最低限度を決めることができます。

### ○建物の高さの最高・最低限度

住宅地での日照・通風を確保するため建物の高さを低くおさえたり、商業地では地区の高度利用をはかるために建物の高さを一定の高さ以上に定めることができます。

### ○建物の形態や意匠

美しいまちなみや魅力ある商店街をつくるため、建物のかたちや色などを定めることができます。

### ○敷地面積の最低限度

狭小過密な地区とならないように敷地面積の最低限度を定めることができます。

### ○建物の壁面の位置

例えば商業地では壁面の位置を後退させて、歩行者のために快適で安全なショッピングロードを形づくるすることができます。

### ○かき・さくの構造や高さ

地震などの災害が起きても安全なようにブロック塀を制限したり、緑を増やすため生け垣を設置するように定めることができます。

## ●「建築等をするとき」の必要な手続き

佐久平駅周辺の土地区画整理事業区域内では、次のような手続きになります。

◎地区計画の届出から着工まで（換地処分公告が行われるまでの間）

