

地区計画とは

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つくる「まちづくりのルール」です。

健全で良好な市街地の形成を目的とする都市計画によるまちづくりは、土地利用の秩序、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成を図ります。一般的には、都市計画区域を定め、用途地域を指定し、それぞれの用途地域ごとに建築基準法に基づく建築行為の誘導が図られています。

『地区計画』とは、この用途地域制度等を補完し、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区計画では、建物や敷地等について、次のようなルールを定めることができます。

■ 建築物等の用途、高さの最高・最低限度

建ぺい率の最高限度、容積率の最高・最低限度、形態や意匠、壁面の位置

■ 敷地面積の最低限度

■ かき・さくの構造や高さ

■ 緑化率の指定限度

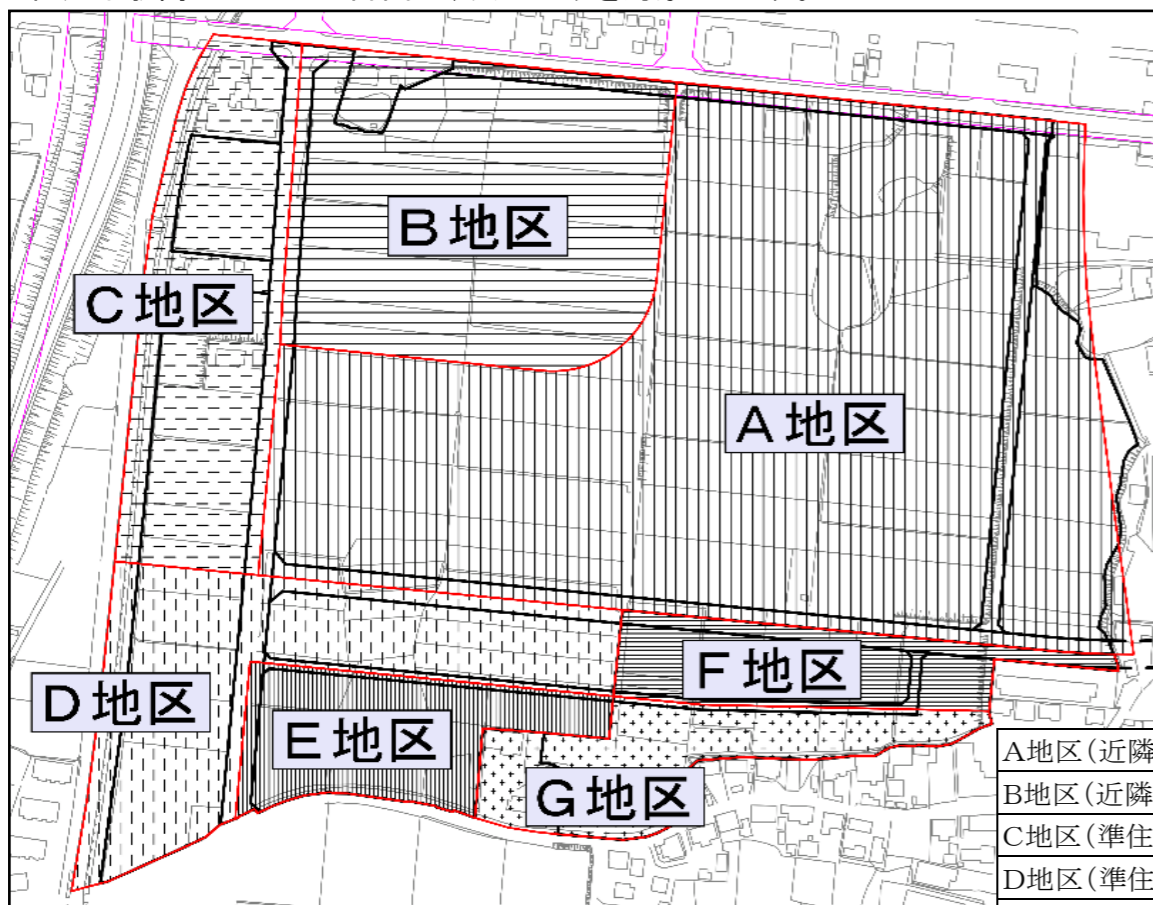
●届出の対象は

次の建築工事を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市役所都市計画課に届出が必要です。

- 1 土地の区画形成の変更(都市計画法第29条「開発行為の許可」を要する行為は除く)
- 2 建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転
- 3 建築物等の用途の変更
- 4 建築物等の形態又は意匠の変更

対象地区(用途地域)

佐久平駅南地区の地区計画は、次の区域を対象とします。



地区の面積(用途地域)

A地区(近隣商業地域)	11ha
B地区(近隣商業地域)	3.7ha
C地区(準住居地域)	2.4ha
D地区(準住居地域)	2.5ha
E地区(準住居地域)	1.2ha
F地区(第一種住居地域)	1.1ha
G地区(第一種住居地域)	1.2ha

地区計画のあらまし (佐久平駅南地区)



佐久市

●問い合わせ・相談先

佐久市役所 建設部 都市計画課 Tel 0267-62-3404(直通)

佐久平駅南地区地区計画等の概要

名称	佐久平駅南地区地区計画
都市計画決定	平成30年1月9日 *土地区画整理事業の決定、用途地域の変更、準防火地域の変更についても同日決定。
まちづくりビジョン	「多様な人、物、情報の流れをつくり、佐久市全域の活性化を生み出すまち」
地区計画の目標	広域及び地域内集客型の個性ある商・業務施設の集積を図るとともに、都市居住が進む佐久平駅周辺1～2km圏の新たな受け皿として居住地区の形成を図る。 また、地区全体で統一された都市景観を構築すると共に、エリアマネジメント等により創出された公園等の緑地空間及び歩道等の公共空間等の適正な維持管理を行い、まちづくりビジョンを実現し、佐久市全域をけん引する複合市街地の形成を図ることを目標とする。

■地区整備計画

地区	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	準住居地域	準住居地域	準住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域
容積率／建蔽率	200/80	200/80	200/60	200/60	200/60	200/60	200/60
準防火地域の指定	○	○	-	-	-	-	-
地区面積	約11.0ha	約3.7ha	約2.4ha	約2.5ha	約1.2ha	約1.1ha	約1.2ha
土地利用の方針	大型商業施設の立地に伴う都市機能の強化と、賑わいの形成を推進する広域交流型の商業地の形成を図るとともに、近接する幹線道路に生活利便性の高い地元商業施設の誘導を図る。	個性ある地域交流型の商業・業務施設が共存する複合市街地の形成を図る。	「住遊学健近接」の特長を生かした住宅・業務系施設が共存する複合市街地の形成を図る。	交通利便性を生かした流通業など業務系施設を主体とした市街地の形成を図る。	交通利便性を生かす自立型企業など業務系施設と住宅が共存する良好な市街地の形成を図る。	交通利便性を生かした沿道サービス系の商業・業務系施設を主体とし住宅が共存する良好な複合市街地の形成を図る。	周辺の住居環境に配慮した住宅地の形成を図る。
建築物の用途制限	別紙一覧のとおり						
壁面位置の制限	「幹16-1号線、幹16-2号線、区20-1号線」に面する壁面線は2.0m以上、その他道路境界及び隣地境界線は1.0m以上とする。	「幹16-1号線、区20-1号線」に面する壁面線は2.0m以上、その他道路境界及び隣地境界線は1.0m以上とする。	道路境界及び隣地境界線は1.0m以上とする。 (都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)				
建築物の高さ制限	28m ただし、佐久市立地適正化計画における広域交流拠点の誘導施設で、かつ、景観及び周辺環境に十分配慮されていると市長が認めるものはこの限りではない。(最大40mまで)		12m (都市計画道路相生赤岩線道路端から50mは高さの最高限度を20mとする。)	12m	10m	12m	10m
建築物の形態又は意匠制限	・建築物の外観は、地域の環境と調和したものとする。 ・色彩については、げばげばしい色彩を避け、黒、白、灰、茶等の落ち着いた色彩を用いるものとする。 ただし、児童遊具施設は除く。 ・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。						
かき又はさく構造制限	道路に面する側のかき又はさく(門柱、門扉、門扉を除く)の構造は次に掲げるものとする。 ・生け垣 ・透視可能フェンス等 ・コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する部分の高さは0.6m以下とする。						
緑化率の最低限度	※	※	敷地面積合計の5%とする。特に沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。 (都市計画道路相生赤岩線道路端から50mはこの限りでない。)	※	敷地面積合計の5%とする。特に沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。	※	敷地面積合計の5%とする。特に沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図る。

※緑化率の最低限度は定められていないが、極力緑化に努め、特に沿道や敷地境界線沿いの緑化を推進し、緑豊かな住環境の形成を図ること。

佐久平駅南地区地区計画の建築物の用途の制限一覧

地区計画 地区区分		A	B	C	D	E	F	G	備考
		近隣商業地域	近隣商業地域	準住居地域	準住居地域	準住居地域	第1種住居地域	第1種住居地域	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり。									
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	×	○	×	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	×	○	×	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	×	×	×	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	○	×	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	×	×	
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	▲	▲	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等	○	○	×	○	×	▲	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○	○	×	▲	×	×	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	×	×	×	×	×	
	ナイトクラブ等	×	○	×	×	×	×	×	
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診断所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	○	○	○	○	○	▲	▲	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の記載の制限※一団地の敷地内について別に制限あり。	○	○	○	○	○	③	③	③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	×	×	×	
	畜舎	×	×	×	×	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。
	危険性及び環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	②	①	①	①	①	①	①	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場	②	×	×	×	×	×	×	作業場の床面積
	危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が天きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場	③	①	①	①	①	①	①	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ①50㎡以下③300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	②	②	店舗等の床面積 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	○	×	×	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したのではない。