

三郷一日市場東村地区 地区土地利用計画

■ 条例第 13 条第 1 項関係

土地の範囲	安曇野市三郷明盛の一部 ※別紙「区域図」のとおり (面積 概ね 7,300 m ²)
計画の目標	<p>本地区は県道小倉梓橋停車場線から南方に約 200mの地点に位置し、周辺には既存の市街地や集落が存していることから、安曇野市都市計画マスタープランにおいて「都市機能の集積・拡張を図り、将来的に市街地を形成するゾーン」に位置付けられている。</p> <p>一方、本地区の南側には一団の農地（農振農用地）が存在していることから、土地利用基本計画では「田園環境区域」、景観計画では「田園エリア」に位置付けられており、景観・営農環境に配慮した秩序ある開発が求められる場所である。</p> <p>前述した本地区の特色を鑑み、本地区周辺の優れた田園風景・景観の保全及び営農環境等と調和した良好な低層住宅地を形成することを、本計画の目標とする。</p>
土地利用の方針 ・ 目指すべき方向	<p>南側に存する一団の農地に近接した箇所であり、豊かな田園風景・自然景観の保全が求められる地域であること、また、周辺集落に近接した箇所であることから、当該景観を保全し、かつ周辺の居住環境並びに営農環境に配慮しつつ、良好な低層住宅地を形成して居住誘導を図ることを本地区の土地利用の方針とする。</p> <p>上記方針に基づき、建築物の用途や規模、配置に係る制限を定めるとともに、公共施設の配置基準を定め、低層住宅地の形成を目指す。</p>
適正かつ合理的な土地利用を図るための開発事業	<p style="text-align: center;">建築物等及び 土地利用の用途 の制限</p> <p>1 地区内の土地に建築できる建築物及び工作物（以下、「建築物等」という）は、次に掲げるものとする。</p> <p style="margin-left: 2em;">(1) 一戸建ての住宅（自己用専用住宅）</p> <p style="margin-left: 2em;">(2) 公民館・集会所その他これらに類するもの</p> <p style="margin-left: 2em;">(3) 地区ごみ収集場</p> <p style="margin-left: 2em;">(4) 前号までに掲げる建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 各号に定める建築物を除く）</p> <p>2 地区内の土地は、次に掲げる目的の用に供してはならない。</p> <p style="margin-left: 2em;">(1) 資材置場、廃棄物等の保管場所（地区ごみ収集場を除く）</p> <p style="margin-left: 2em;">(2) 駐車場（第 1 項各号に掲げる建築物に附属するものを除く）</p> <p style="margin-left: 2em;">(3) 自動車洗車場</p> <p style="margin-left: 2em;">(4) 太陽光発電施設</p> <p style="margin-left: 2em;">(5) その他低層住宅地の形成に支障となるもの</p>

適正かつ合理的な土地利用を図るための開発事業の基準	建築物の建蔽率の最高限度	50%
	建築物の容積率の最高限度	80%
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物の階数の制限	地階を除き2以下とする。
	敷地面積の最低限度	300 m ² （ごみ収集場の用に供する土地を除く）
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁（出窓・戸袋を除く。以下同じ。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる基準以上としなければならない。</p> <p>（1）道路（※）境界線までの距離 2.0m</p> <p>（2）隣地境界線までの距離 1.0m</p> <p>2 以下のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、前項の規定は適用しない。</p> <p>（1）床面積の合計が10 m²以下の建築物</p> <p>（2）ごみ収集場の用に供する建築物</p> <p>（3）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物又は建築物の部分</p> <p>（4）物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5 m²以下の建築物の部分</p> <p>（5）床面積の合計が30 m²以下の壁面を有しない建築物又は建築物の壁面を有しない部分</p>
	建築物の意匠その他の制限	<p>1 建築物等の意匠、形態、色彩（照明含む）に関する事項は、安曇野市景観条例（平成22年安曇野市条例第29号）、安曇野市景観計画及び安曇野市景観計画ガイドライン（以下、「景観条例等」という。）の定めに従う。</p> <p>2 各区画における緑化に関する事項は、景観条例等の定めに従う。</p>
垣・さく等の構造の制限	<p>道路（※）境界線から奥行1.0mまでに設置するものの構造は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>（1）生垣</p> <p>（2）敷地の前面道路面から高さ0.6m以下のブロック塀、擁壁、石積みその他これらに類するもの</p> <p>（3）片側の幅1.5m以下の門柱及びこれらに類するもので、敷地地盤面からの高さ1.5m以下のもの</p>	

※建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条の規定による道路をいう。

■ 条例第 13 条第 2 項関係

<p>公共施設の整備に関する計画</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内に新設する道路は、以下の基準により築造すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 幅員は 6.0m 以上とすること。 (2) 市道認定に係る技術的基準を満たす設計とすること。 2 地区内に新設する緑地又は広場は、以下の基準により築造すること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 面積及び構造等については、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）及び安曇野市の適正な土地利用に関する条例（平成 22 年安曇野市条例第 28 号）の定めに準じること。 (2) 検査が完了した後、当該土地を市に帰属すること。 (3) 施設の管理については、次のとおりとすること。 <ol style="list-style-type: none"> ア 管理は原則として開発事業者が行うこと。ただし、本地区内の全ての区画で居住が開始された後は、本地区の居住者へ管理主体を引き継ぐものとする。 イ 施設の適正な管理を担保するため、市と開発事業者の間で管理協定を締結するとともに、開発事業者は、重要事項説明書への記載等の方法により、施設管理の主体等について本地区内の土地購入者へ説明を行うものとする。 3 上水道は安曇野市上水道に、汚水は公共下水道に接続するものとする。 4 消火施設、ごみ収集場、防犯灯、カーブミラーその他の公共施設については、市及び地元区との協議により構造、規模、位置及び個数等を決定するものとする。
<p>適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 敷地地盤高は、原則として宅地造成完成時の高さを維持するものとする。 2 道路のすみ切り部分（交差点内）は、自動車の出入り口としない。

地区土地利用計画 区域図

