

- (1) リニア駅周辺(座光寺・上郷)における地区計画について**
- (2) 国道153号沿道における特定用途制限地域について**

座光寺・上郷 地区計画エリア案



注)赤色の道路計画線は、検討段階のものであり、変更となることがあります。

①地区計画の目標

座光寺地区

上郷地区

①地区計画の目標（案）

本地区は、国道153号及び都市計画道路座光寺上郷線に接しており、リニア中央新幹線長野県駅の周辺に位置しています。

今後、本地区においては様々な土地利用の変化が想定されるため、地区計画により沿道・沿線の商工業の発展と、住宅地の美しい景観および良好な環境の保全を誘導・推進し、それらが調和した住民誰もが心豊かに暮らせる地区を目指します。

本地区は、地域東部を縦断し商工業が集積している国道153号沿道とその東西に広がる良好な住環境と田園が調和する区域です。

リニア中央新幹線の駅周辺では今後、土地利用が大きく変化することが予想され、今ある環境を守るとともに、リニア時代に相応しい都市と豊かな自然との調和が求められています。

この地域の玄関口としてふさわしい適正な土地利用と良好な景観の育成を推進し、住民が住み続けたい、住んでみたい地域づくりに資するよう、新たな地域コミュニティの構築、安全安心での豊かさを感じられる環境づくりを目指します。

②土地利用の方針、③地区施設の整備方針、④建築物等の整備方針

座光寺地区			上郷地区		
A. 商工業エリア	B. 調和エリア	C. 居住エリア	D. 商工業エリア	E. 沿線エリア	F. 居住エリア

②土地利用の方針（案）

国道153号、座光寺上郷道路、市道座光寺11号線等の沿道及びリニア沿線は、商工業地域としての活用が可能な地域を目指す。

生活を豊かにする商工業施設等との調和がとれた住宅地域を目指す。

美しい景観と良好な環境を保全し、農業と調和した住宅地域を目指す。

良好な景観の形成と地域経済の振興に資する沿道型の商工業エリアの形成を目指す。

既存住宅地や隣接する住宅地の住環境に配慮した土地利用を目指す。

低層住宅を中心とした良好な住環境を保全し、田園と調和した住宅地を目指す。

③地区施設の整備方針（案）

地区外周道路に有効に接続する生活道路とそれを補完する区画道路について、適切に配置していく。

地区外周道路に有効に接続する生活道路とそれを補完する区画道路について、適切に配置していく。

④建築物等の整備方針（案）

建物の高さを一定に抑えつつ、危険性が高い、または環境悪化のおそれが多い工場の立地を制限しながら、商工業の発展を図る。

危険性や環境悪化のおそれがある工場の立地を制限しながら、一定規模の商業施設の立地を許容し、住宅地との調和を図る。

一定規模以上の商工業施設の立地を制限し、住宅の高さや規模等を周囲と調和のとれたものとする。既存住宅地の景観と環境の保全を図る。

建物の高さを一定に抑えつつ、危険性が高い、または著しく環境悪化のおそれが多い工場の立地を制限しながら、商工業施設の誘導を図る。

危険性や環境悪化のおそれがある工場の立地を制限し、商業施設の規模を周囲と調和のとれたものとする。既存住宅地との調和を図る。

主に低層住宅地として、住宅の高さや規模等を周囲と調和のとれたものとする。敷地の細分化による環境の悪化を防止する。

⑤～⑪地区整備計画(案)

	座光寺地区			上郷地区		
	A. 商工業エリア	B. 調和エリア	C. 居住エリア	D. 商工業エリア	E. 沿線エリア	F. 居住エリア
⑤ 建築物等の用途の制限	準工業地域相当	準住居地域相当	第一種中高層住居専用地域相当	準工業地域相当	準住居地域相当	第一種中高層住居専用地域相当
⑥ 建ぺい率、容積率の最高限度等	—	—	—	—	—	—
	※現状のまま(白地地域の制限: 建ぺい率 60%, 容積率 100%)					
⑦ 建築物の敷地に関する制限	最低敷地面積 200m ² (住宅)	最低敷地面積 200m ²	最低敷地面積 200m ²	最低敷地面積 200m ² (住宅)	最低敷地面積 200m ²	最低敷地面積 200m ²
⑧ 壁面の位置の制限	—	—	—	—	—	—
	※地域独自ルールで対応(建築後退ルール検討部会にて検討中)			※地域独自ルールで対応		
⑨ 建築物等の高さの最高限度	建築物: 15m	建築物: 12m	建築物: 10m	建築物: 15m	建築物: 12m	建築物: 12m
⑩ 建築物等の形態または意匠の制限	—	—	—	—	—	—
	※屋根又は外壁の形態又は意匠をその形状又は材料によって定めた制限であること(建築基準法施行令第136条の2の5)					
⑪ 垣又は柵の構造の制限	—	—	—	—	—	—
	※地域独自ルールで対応(建築後退ルール検討部会にて検討中)					

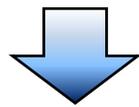
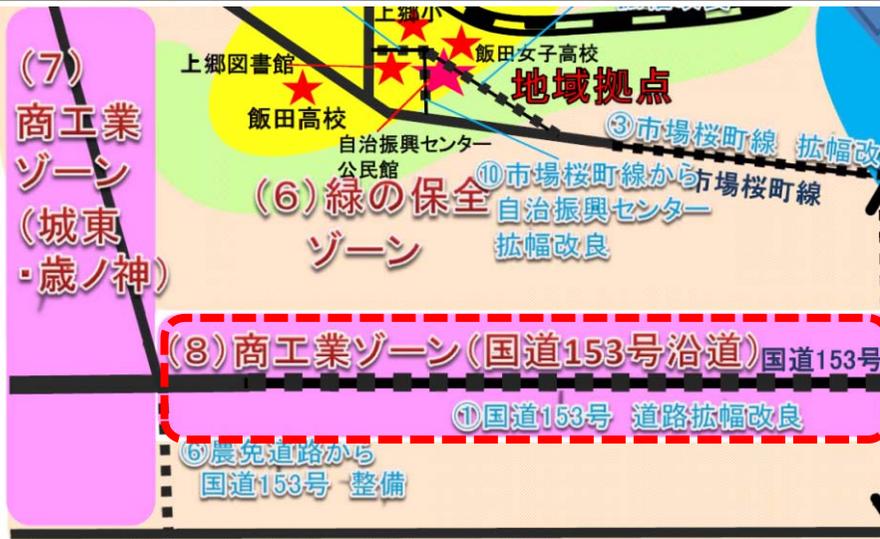
<上郷地区> 国道153号沿道 特定用途制限地域の指定

上郷地域土地利用計画 抜粋

(8) 商工業ゾーン(国道153号沿道)

本ゾーンは、国道153号沿道であって、リニア駅へのアクセス道路となるものであることから、都市的な土地利用の進展が想定されるため、良好な景観の形成と地域経済の振興に資する沿道型の商工業エリアの形成が求められています。

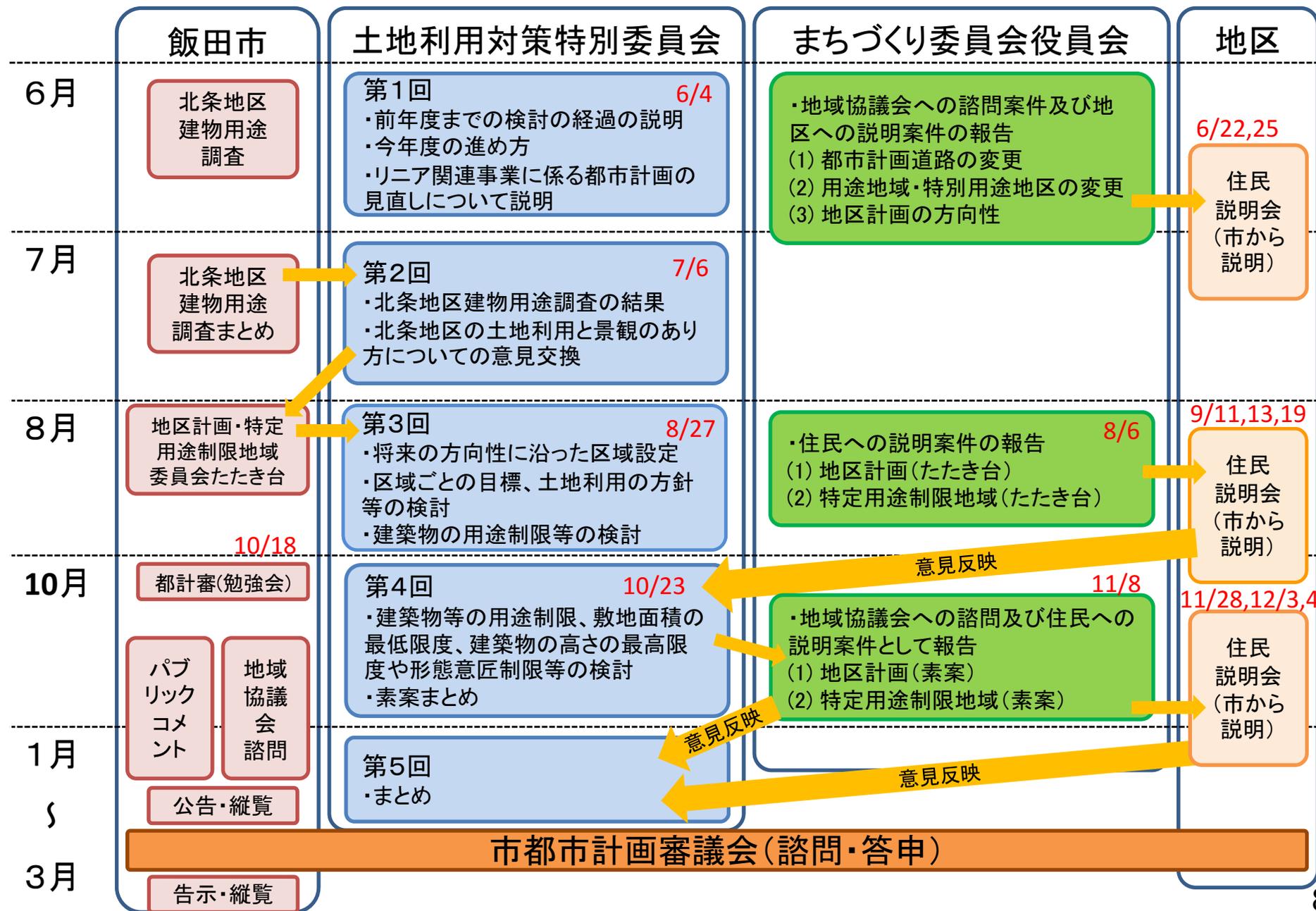
基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ・アルプスの山並みの眺望や田園風景の景観を保全し、建築物や屋外広告物などの街並みを統一感がある落ち着いた景観空間とします。 ・自動車販売店、店舗や飲食店などが建ち並んでいる現状の土地利用が引き続き可能となるよう、適切な土地利用への誘導を図ります。
具体的な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・主要道路沿道の土地利用と景観への配慮に加え、商工業ゾーンとして適正な用途地域の見直しや指定を目指します。

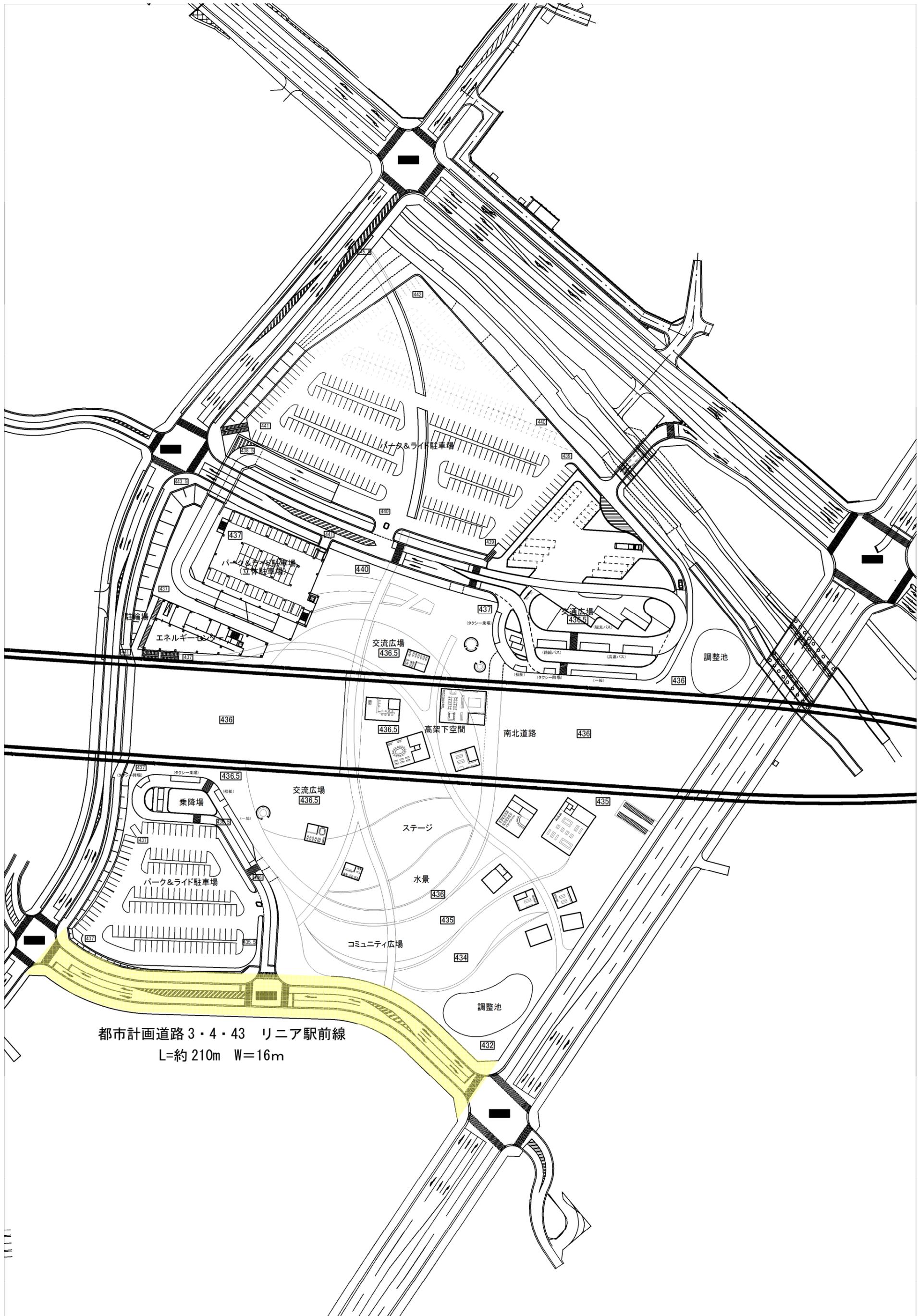


特定用途制限地域の指定により
準工業地域と同等の用途制限



H30上郷地区計画の検討スケジュール



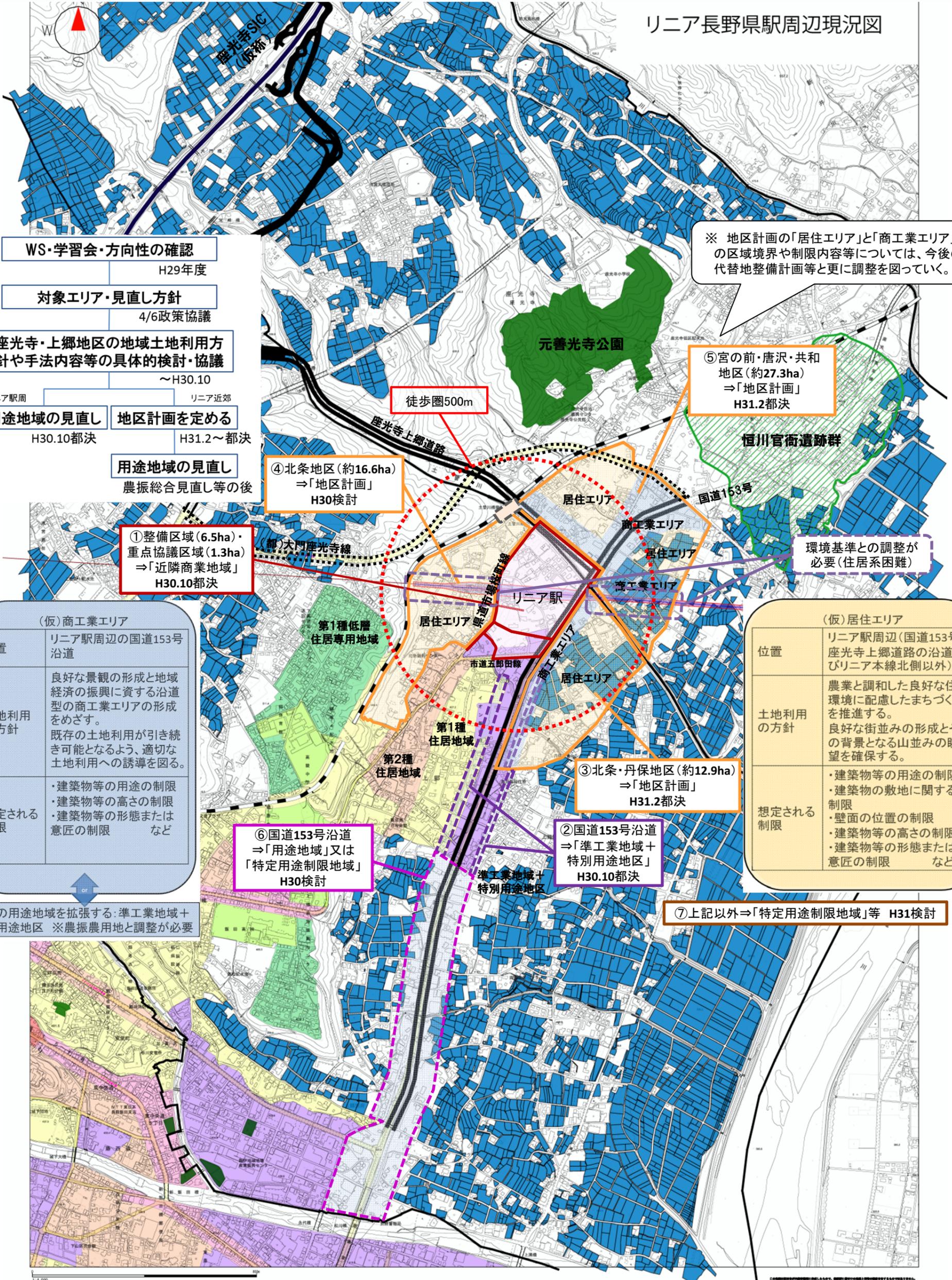


都市計画道路 3・4・43 リニア駅前線
L=約 210m W=16m

【参考資料】

■リニア駅周辺・近郊の都市計画の見直し

リニア長野県駅周辺現況図



※ 地区計画の「居住エリア」と「商業工業エリア」の区域境界や制限内容等については、今後の代替地整備計画等と更に調整を図っていく。

⑤宮の前・唐沢・共和地区(約27.3ha) ⇒「地区計画」 H31.2都決

④北条地区(約16.6ha) ⇒「地区計画」 H30検討

①整備区域(6.5ha)・重点協議区域(1.3ha) ⇒「近隣商業地域」 H30.10都決

(仮)居住エリア	
位置	リニア駅周辺(国道153号・座光寺上郷道路の沿道及びリニア本線北側以外)
土地利用の方針	農業と調和した良好な住環境に配慮したまちづくりを推進する。良好な街並みの形成とその背景となる山並みの眺望を確保する。
想定される制限	・建築物等の用途の制限 ・建築物の敷地に関する制限 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの制限 ・建築物等の形態または意匠の制限 など

(仮)商業工業エリア	
位置	リニア駅周辺の国道153号沿道
土地利用の方針	良好な景観の形成と地域経済の振興に資する沿道型の商業工業エリアの形成をめざす。既存の土地利用が引き続き可能となるよう、適切な土地利用への誘導を図る。
想定される制限	・建築物等の用途の制限 ・建築物等の高さの制限 ・建築物等の形態または意匠の制限 など

②国道153号沿道 ⇒「準工業地域+特別用途地区」 H30.10都決

③北条・丹保地区(約12.9ha) ⇒「地区計画」 H31.2都決

⑥国道153号沿道 ⇒「用途地域」又は「特定用途制限地域」 H30検討

⑦上記以外 ⇒「特定用途制限地域」等 H31検討

現行の用途地域を拡張する:準工業地域+特別用途地区 ※農振農用地と調整が必要