

千曲都市計画屋代地区地区計画について

1 地区計画の目標

(仮称)屋代スマートインターチェンジ西側の屋代地区(大字屋代字返町の約 6.7ha)において、第三次千曲市総合計画など本市上位計画の土地利用方針に基づき、地区周辺の住環境等との調和を図りながら、市全体の観光振興や地域活性化、市民の生活利便性の向上に寄与する諸機能の立地を誘導するとともに、災害時においては、避難や各種支援活動等を支える防災拠点としての形成を図ることにより、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目的とする。

2 地区計画に配置する公共施設

- ・緑地(幅員 10m 延長約 240m)、道路(幅員 6.0m 延長約 480m、幅員 9.0m 延長約 220m)

3 建築物等の用途の制限(建築してはならない建築物)

- ・商業地域内(用途地域)に建築してはならない建築物
- ・住宅、共同住宅・寄宿舍又は下宿
- ・個室付浴場浴場業に係る公衆浴場等、風営法に規定する風俗営業等を行う建築物
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- ・廃掃法に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

4 誘導すべき用途(建築が可能となる建築物)

開発整備促進区を定める地区計画は、用途地域の指定のない地域において、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和が認められる。

- ・店舗、飲食店等での用途に供する部分の床面積の合計が 1 万 m²を超えるもの

5 地区計画決定までの流れ(予定)

- ・ 令和 8 年 6 月 地区計画等の案の作成手続きに関する条例議案上程
- ・ 地元説明会の開催
- ・ 8 月 地区計画原案の公告・縦覧(都市計画法第 16 条第 2 項)
- ・ 9 月 千曲市都市計画審議会での調査審議
- ・ 10 月 長野県知事協議(法第 19 条第 3 項)
- ・ 地区計画案の公告・縦覧(法第 17 条)
- ・ 千曲市都市計画審議会での法定審議(法第 19 条第 1 項)
- ・ 12 月 地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例議案上程

令和 9 年 3 月末までに「地区計画決定の告示(法第 20 条第 1 項)」を予定(農振解除と同時)

千曲都市計画地区計画の決定（千曲市決定）

千曲都市計画屋代地区地区計画を次のように決定する。

名 称			屋代地区地区計画		
位 置			千曲市大字屋代字返町の一部		
面 積			約6.7ha		
地区計画の目標			本地区は、上信越自動車道及び長野自動車道の結節点である更埴ジャンクションに近接しているとともに、令和5年9月に事業化が決定した（仮称）屋代スマートインターチェンジに隣接した「交通の要衝」の地である。 第三次千曲市総合計画においては、産業連携ネットワークの整備や新たなスマートインターチェンジの設置など、良好な都市基盤の整備を進め、広域交流拠点など、市街地を誘導する地区への計画的な開発を誘導し、産業基盤の形成による高度な土地利用を図る方針を掲げている。 また、千曲市都市計画マスタープラン及び千曲市立地適正化計画においては、新たなスマートインターチェンジの設置が検討されている上信越自動車道西側地区は立地特性を活かし、市全体の活性化をけん引する広域交流拠点の形成を目指す方針を掲げている。 本地区計画は、地区周辺の住環境や農業的土地利用、歴史文化的環境との調和を図りながら、市全体の観光振興や地域活性化、市民の生活利便性の向上に寄与する諸機能の立地を誘導するとともに、災害時には避難や各種支援活動等を支える防災拠点としての形成を図ることにより、本市の新たな地域の活力を育み、持続可能性を高めることを目標とする。		
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針		（仮称）屋代スマートインターチェンジに設置に伴う高速交通環境の優位性を生かし、周辺の農業観光施設や歴史・文化施設と連携しながら、周遊観光情報の発信や特産品の市場拡大など観光交流の拠点となるとともに、日常生活における利便性の向上と賑わいの創出に資する集客・交流施設の立地を誘導する。		
	地区施設の整備の方針		新たに立地を誘導する集客・交流施設に伴う発生集中交通の円滑化や歩行者等の快適性・安全性の確保、災害時における防災活動の支援を支える地区内道路等を配置する。		
	建築物等の整備の方針		周辺の住環境及び農業・歴史文化的環境と調和のとれた都市空間を形成するため、「千曲市美しいまちづくり景観条例（平成18年9月28日条例第33号）」に規定する景観計画の基準との適合を図る。		
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		宅地造成にあたっては地盤の嵩上げにより、水害発生時における地域住民の一時避難場所としての活用や救援物資の提供、災害復旧活動の拠点など、地域の防災拠点となる整備を行う。		
開発整備促進区	面積		約6.2ha		
	主要な公共施設の配置及び規模	緑地	A 幅員10m 延長約70m B 幅員10m 延長約80m C 幅員10m 延長約90m		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	1号 幅員6.0m 延長約480m 2号 幅員9.0m 延長約220m
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 商業地域内に建築してはならない建築物（建築基準法別表第2（ぬ）項に規定するもの） 2 住宅 3 共同住宅・寄宿舍又は下宿 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号に規定するもの） 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業及び性風俗営業等を行う建築物（同法第2条第1項第5号に規定するものを除く。） 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物
	建築物等に関する事項	劇場、店舗、飲食店等その他これらに類する用途のうち、誘導すべき用途	店舗、飲食店、展示場、遊技場（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するものを除く。）での用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。
		特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	計画図表示のとおり
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならないものとし、歩行者の快適な空間形成に努める。
		高さの最高限度	31m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、「千曲市美しいまちづくり景観条例（平成18年9月28日条例第33号）」に規定する景観計画の基準との適合すること。
		垣又は柵の構造の制限	敷地境界には原則として樹木等を活用し、周辺景観との調和に努める。

千曲都市計画 地区計画の決定（千曲市決定）
屋代地区地区計画 計画図

