理　由　書

本地区は、御代田町の中心から北側に位置し、旧御代田町役場庁舎跡地及び周辺の敷地を利用した、約 3.3ha におよぶ大規模な宅地分譲の計画が進められている地区である。地区周辺には、御代田町役場やエコールみよたなどの公益的施設が立地しており、交通利便性が高く、将来的な居住需要の受け皿として非常に適した環境にある。

上位計画における位置づけとして、御代田町都市マスタープランにおいては「市街地整備ゾーン」に含まれており、また、御代田町立地適正化計画においては「居住誘導区域」および「都市機能誘導区域」に該当し、さらに地域の気候・風土と調和した住宅地整備の地域として位置づけられている。

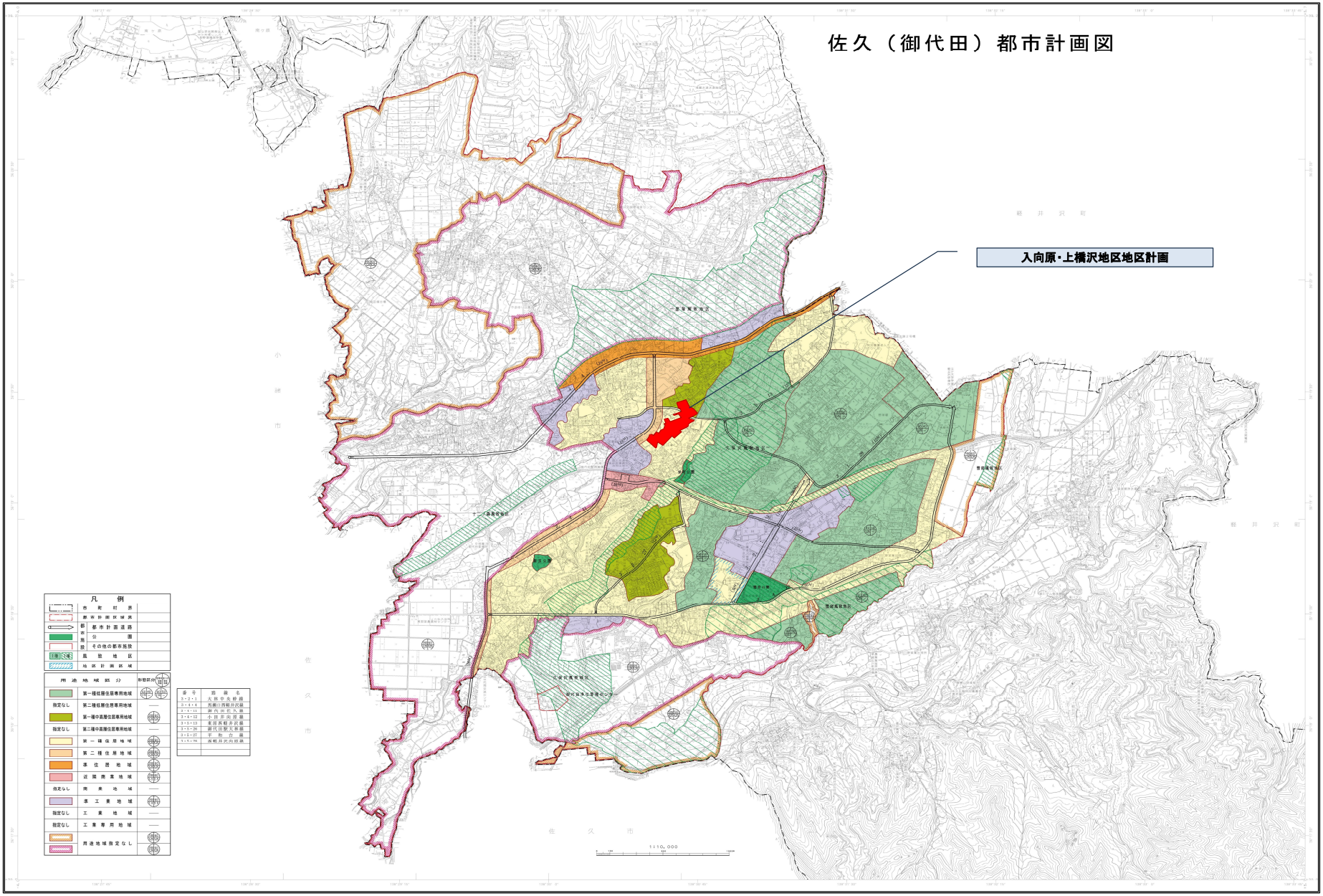
近年、御代田町内においては、良好な住環境を求める住宅需要が高い状況にある。このような中、本地区においても大規模な民間開発による宅地造成及び環境の整備が計画されているところである。

計画的な公共施設の整備と一体となった良好な土地利用が促進されることから、上記のような地域特性や開発計画を踏まえ、宅地造成後に予想される建築行為等について地区計画を定めることとした。

具体的には、「住商業地区」と「住居地区」の 2 つの地区に区分し、それぞれの特性に応じた用途制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度（250㎡）を設けることにより、建築物の用途混在や敷地細分化による居住環境の悪化を防止する。また、垣・さくの構造（生け垣等の推奨）による緑豊かな沿道空間（セミパブリックゾーン）の形成を図ることで、ゆとりと緑あふれる良好な市街地環境を将来にわたって維持・形成することを目的として、本地区計画を決定するものである。

令和七年四月

佐久（御代田）都市計画図



株式会社協同測量社調製

御代田町

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て複製したものである。（承認番号 平17関公 第 221号）
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て複製したものである。（承認番号 平17関公 第 222号）

佐久都市計画地区計画の決定（御代田町決定）（素案）

都市計画入向原・上橋沢地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>入向原・上橋沢地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>北佐久郡御代田町大字御代田字上橋沢 2459 番１　外</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 3.3ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は、御代田町の中心から北側に位置し、旧御代田町役場庁舎跡地及び田園地帯を利用した大型分譲地である。地区周辺は、御代田町役場やエコールみよたなどの公益的施設のほか、低層戸建住宅を中心とした良好な住環境が形成されている。
公共施設の整備により土地利用が促進されるため、良好な地区環境の形成を目的として地区計画を策定し、建築物等の用途、配置などに適正な制限を行う。また、環境の保全と緑豊かな街を目指すため宅地内及び沿道（法面含む）の緑化を積極的に推進する。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>地区を２地区に区分し、以下のとおり定める。
１　住商業地区
居住地区として、居住環境を損なわない範囲で店舗等との共存を図り、緑豊かでゆとりある居住環境の形成を図る。
２　住居地区
低層な住居地区として、緑豊かでゆとりのある居住環境の形成を図る。

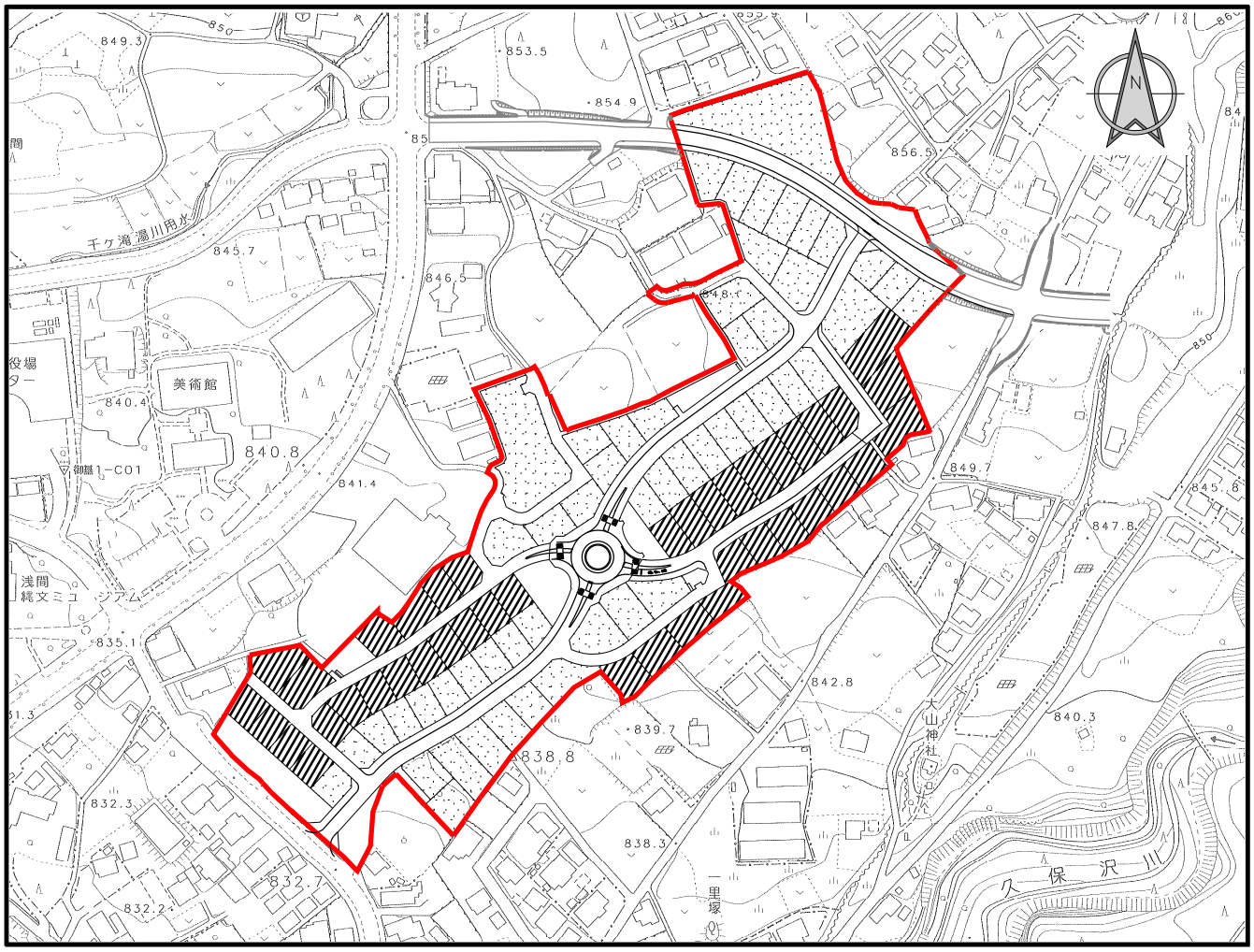
以上の地区に必要な制限を地区整備計画として定め、望ましい土地利用を促進する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>１　良好な居住環境の保全を図るため、建築物の用途及び高さを制限する。
２　緑豊かな沿道空間を確保するため、道路境界から一定の範囲の宅地部分を「セミパブリックゾーン」とし、積極的な緑化を図るとともに、壁面の位置及び垣又はさくの構造を制限する。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住商業地区	住居地区
			地区の面積	約２．１ha	約１．２ha
		建築物等の用途の制限		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。）別表第二（い）項に掲げる建築物のうち、次に掲げる用途に供する建築物に限り建築できる。 (1)住宅（長屋にあっては、その戸数が２以下のものに限る。） (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 130 条の３に規定するもの (3)診療所 (4)前３号の用途に供する建築物に附属するもの	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。）別表第二（い）項に掲げる建築物のうち、次に掲げる用途に供する建築物に限り建築できる。 (1)住宅（長屋にあっては、その戸数が２以下のものに限る。） (2)診療所 (3)前２号の用途に供する建築物に附属するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	250 ㎡
		建築物等の高さの最高限度	10m以下
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 道路境界線までの距離　1.5m以上 隣地境界線までの距離　1.0m以上 ただし、自動車車庫又は床面積 10 ㎡以下の附属建築物については、0.5m以上とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に垣又はさくを設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので、安全上又は保安上やむを得ないものについては、この限りでない。 （1）生け垣 （2）生け垣と組み合わせた鉄柵、金網その他透視可能なフェンス等で宅地地盤面からの高さが 1.2m以下で、かつ、基礎部分の高さが 0.4m以下のもの

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

【整備計画図】 S=1/2500



【 凡 例 】

住商業地区

住居地区

地区計画区域

都市計画の策定の経緯の概要

入向原・上橋沢地区地区計画の決定

事　　項	時　　期	備　　考
長野県知事事前協議	令和８年９月４日（金）	
公聴会開催の公告	令和８年 10 月９日（金）	町広報 11 月号掲載
長野県知事事前協議回答	令和８年 10 月 14 日（水）	
素案の閲覧	令和８年 11 月２日（月） 令和８年 11 月 16 日（月）	
公聴会 （都市計画法第 16 条第１項）	令和８年 12 月 15 日（火）	以下予定
長野県知事協議 （都市計画法第 19 条第３項）	令和８年 12 月下旬	
計画案の公告 （都市計画法第 17 条第１項）	令和９年１月上旬	町広報１月号掲載
計画案の縦覧 （都市計画法第 17 条第１項）	令和９年１月中旬～ 令和９年１月下旬	
長野県知事協議回答	令和９年１月下旬	
御代田町都市計画審議会 （都市計画法第 19 条第１項）	令和９年２月中旬	
都市計画決定告示 （都市計画法第 20 条第１項）	令和９年４月１日（木）	

【上記、月日まで記載ができなければ「○月中旬」や「○月上旬」の記載でも可】