

神明広田地区地区計画 届出の手引き

〈建築物の建築等の際には手続きが必要です〉

令和4年8月

【地区計画とは?】

地区計画は、地区単位でつくる計画で、地区の特性や将来像に基づき、その地区にふさわしい良好な地区環境を形成・維持していくため、建物の用途や建て方を定めた、地区独自のまちづくりのルールといえるもので、都市計画法に定められた制度です。



地区計画では、以下の2つの事項を定めます。

■地区計画の方針

地区づくりの全体構想であり、地区計画の目標をはじめとして、土地利用等の整備・開発及び保全の方針を定めます。

■地区整備計画

具体的な地区づくりのルールであり、地区計画の方針に沿って建築物等の用途や建て方などについてルールを定めます。

神明広田地区の地区整備計画には、以下の項目についてルールを定めています。

- 建築物の用途の制限
- 最低敷地面積の制限(180㎡以上)
- かき又はさくの構造制限
- 壁面位置の制限
- 工作物の形態又は、意匠の制限

【届出について】

地区計画を定めた区域内で建築物の建築、工作物の建設、造成等の行為を行う場合は、届出をお願いします。

- 1 届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」……………1通
「添付図書」……………1部
- 2 届出先 長野市都市整備部都市計画課 (Tel026-224-5050)
- 3 届出時期 工事(行為)の30日前までに
- 4 その他 地区整備計画等に適合していれば、「適合通知書」を発行します。

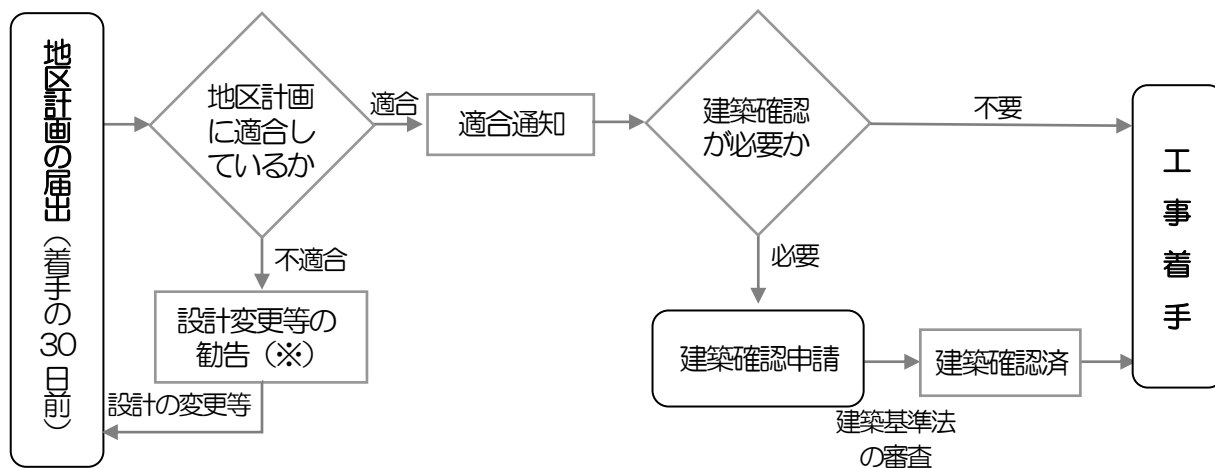
※ 届出行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【届出が必要な行為】

届出が必要な行為で主なものは次のとおりです。なお、地区計画の内容や届出が必要かどうかについて疑問点がありましたら、長野市役所都市計画課へお問い合わせください。

行 為	内 容 説 明
建 築 物 の 建 築	「建築」とは建築物の新築、増築、改築、移転のことをいいます。建築確認の不要な10㎡以下の建築も届出が必要です。
工 作 物 の 建 設	「工作物」とは、かき、さく、塀、門、広告塔、看板などをいいます。
工 作 物 の 形 態 ・ 意 匠 の 変 更	広告塔・看板等の表示内容等の変更及び、かき又はさくの構造の変更等をいいます。
土地の区画形質の変更	切土、盛土による造成、区画の分割、統合及び建築物等の敷地以外の土地を建築物等の建築を目的とした土地として利用の変更をする行為をいいます。
建築物の用途の変更	建築物の用途の変更をいいます。

【届出から工事着手まで】



※ 勧告：届出の行為が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告を行う場合があります。

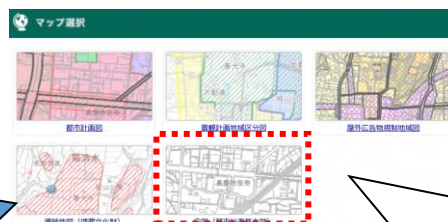
【届出に必要な添付図書】

届出に必要な図面は、下記のとおりです。

行為の種別	添付図書	摘要
共通事項	<input type="checkbox"/> 位置図	<input type="checkbox"/> 当該行為の土地の区域を表示 (縮尺 1/2,500 程度)
<input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更	<input type="checkbox"/> 計画平面図	
	<input type="checkbox"/> 各区画の求積図	<input type="checkbox"/> 行為後の面積計算表
	<input type="checkbox"/> 縦横断図	※ 土地の造成を伴う場合
<input type="checkbox"/> 建築物の建築	<input type="checkbox"/> 敷地求積図	<input type="checkbox"/> 敷地面積計算表 (道路後退がある場合は後退後の面積)
	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 建築物の位置及び外壁等から敷地境界までの最短距離を表示 <input type="checkbox"/> 整地高さを表示 <input type="checkbox"/> 植栽は将来計画すること、工事着手の 30 日前までに地区計画の届出をすることを記載 (道路沿いの緑化を同時に行わない場合)
	<input type="checkbox"/> 面積求積図	※ 壁面の位置の制限のただし書を適用する 10 m ² 以下の附属建築物のみ
	<input type="checkbox"/> 各階平面図	
<input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 工作物の位置及び後退距離等を表示 <input type="checkbox"/> 道路沿いの緑化計画 (高さを表示) <input type="checkbox"/> 道路沿いの植え込みの延長を表示 (予定含む) <input type="checkbox"/> 道路に面した敷地の長さ (間口) を表示
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 高さ等を表示
<input type="checkbox"/> 工作物の形態、意匠の変更	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 変更部分を表示
	<input type="checkbox"/> 立面図	
<input type="checkbox"/> 建築物の用途変更	<input type="checkbox"/> 面積求積図	<input type="checkbox"/> 変更部分の延床面積計算表
	<input type="checkbox"/> 各階平面図	<input type="checkbox"/> 変更後の用途を表示

※申請の内容により、参考資料として上記のほか書類の提出を求める場合があります。行為地が敷地面積の最低限度未滿の場合や屋外広告物に関する行為を届出する場合は、必要書類を都市計画課にご確認ください。

長野市ホームページの「長野市行政地図情報」から位置図をダウンロードできます。



「規制」の中の「白図 (都市計画基本図)」から、縮尺 1/2,500 の地図をダウンロードできます。都市計画課窓口 (市役所第二庁舎 5 階) でも一部 200 円で販売しております。

【届出書の記入例】

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇年〇月〇日

(宛先) 長野市長

申請者 住所 長野市大字鶴賀緑町1613

氏名 長野 太郎

電話 026 - 226 - 4911

代理人 氏名 信濃 一郎

電話 026 - 224 - 5050

届出る行為に○を
してください。

着手予定日の30日前まで
に届出をしてください。

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築又は工作物の建設
- 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

について下記により届け出ます。

記

1 地区名	三本柳、 神明広田 、西尾張部、稲田徳間、長野木工団地、上高田第一、稲田南、瀬原田一丁田、中水鉤、上水鉤・四ツ屋、水沢上庭、篠ノ井会、南長池、長野銀座					
2 行為の場所	長野市 〇〇〇〇 〇〇番地					
3 行為の期間	着手： 令和〇年〇月〇日 ~ 完了： 令和〇年〇月〇日					
4 設計又は施工方法	①土地の区画形質の変更	区域の面積(m ²)	420.00	変更後の形態及び面積	区画の変更 200.00、220.00	
	②建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設)		(新築 ・改築・増築・移転)	
		(ロ)	届出部分 (m ²)	届出以外の部分 (m ²)	合計 (m ²)	比率(%)
		(I) 敷地面積			180.00	
		(II) 建築面積	記入不要			
		(III) 延べ面積				
		(IV) 高さ				
		(V) 用途	専用住宅・車庫			
	(VI) 屋根及び外壁の色彩	記入不要				
	(VII) 工作物の構造等	低木の植栽 高さ1.2m以下 メッシュフェンス 高さ1.1m				
③建築物の用途変更	(イ) 変更部分の延べ面積 (m ²)	40.00	(ロ) 変更前の用途	専用住宅	(ハ) 変更後の用途	事務所併用住宅
④建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容 外壁の色彩の変更 グレー (マンセル値) →ブラック (マンセル値)					
5 関連地区施設名	記入不要					

太枠内は記入しないでください。

受付欄	決 裁 欄						通知欄
	適合通知書を交付してよろしいか伺います。						通知 都第1号の
	主務	係	係長	補佐	主幹	課長	部長
							年 月 日
							部 分 公 開
							30 年 保 存

【神明広田地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成4年8月1日決定 市告示127号

平成9年1月1日変更 市告示1号

名 称	神明広田地区地区計画	
位 置	長野市稲里町田牧字大下町田、字南大下及び字内堤並びに小島田町字新田沖並びに篠ノ井西寺尾字下碓、字上及び字割面並びに東犀南の各一部	
面 積	約25.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、国道18号沿線で長野市神明広田土地区画整理事業によりすでに公共施設の都市基盤が整備されている。</p> <p>そこで、さらにこの地区を緑豊かで美しい市街地として整備するため地区計画を策定し、宅地の細分化、建築物等の用途及び配置などに適正な制限を行い、良好な市街地の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を工業地区、軽工業地区、沿道サービス地区、近隣サービス地区、住宅地区に細区分し、次のように建築物に用途の制限を行い、適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工業地区は、既に工場が配置されており用途の制限を加えない。 2 軽工業地区は、用途の混在した地域となる可能性を持っているため、南側に接する住宅地区に影響を与えない施設を立地させるため、風俗及び遊戯施設を排除し、製造及び加工業等の施設に規模の制限を行い、軽工業及び事務所主体の土地利用を図る。 3 沿道サービス地区は、北側に国道18号が面するため、まちの玄関となる施設を誘導し風俗及び遊戯施設を排除した、沿道サービス主体の土地利用を図る。 4 近隣サービス地区は、北側の国道18号と、南側の既存団地を結ぶ幹線道路及び住宅地区に接するため、風俗及び遊戯施設を排除し、生活密接型小売業と、住居が適正に配置でき、快適で利便性のある土地利用を図る。 5 住宅地区は、遊戯及び危険物の貯蔵、処理施設を排除し、安全で快適な生活環境が確保される土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業によって整備された道路、公園の他、都市下水路、防災施設等の機能が十分に発揮されるよう維持、保全を図る。</p> <p>地区のイメージを演出するため重要な幅員12mの幹線道路は、その入り口部・交差点部において施設の充実と街路樹の良好な維持管理等を行い、優れた町並み景観の形成を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の敷地の細区分による建築物の過密化などを防止してゆとりのある生活空間を確保するため、建築物の用途、敷地面積及び壁面位置の制限を行う。 2 美しい市街地景観を保全するため、広告塔、広告板、その他これらに類するものは、設置の制限を行う。 3 緑豊かな景観を創出するため、かき又はさくの構造及び位置の制限を行う。

■地区整備計画（具体的なルール）

地区の区分	地区の名称	工業地区	軽工業地区	沿道サービス地区	近隣サービス地区	住宅地区	
	地区の面積	約 3.3ha	約 5.1ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 14.3ha	
建築物等に 関する事項	建築物等の用途の制限						
	以下の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。						
		(1) ホテル、旅館その他これらに類するもの (2) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケその他これらに類するもの (3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの	(1) ホテル、旅館その他これらに類するもの (2) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケその他これらに類するもの	(1) ホテル、旅館その他これらに類するもの	(1) 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理施設		
	敷地面積の最低限度	180㎡					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁または、これら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、次のとおりでなければならない。					
		前面道路からの距離	1. 5m以上				
			ただし、別棟の独立車庫、10㎡以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は、0.80m以上とする。				
		水路境界からの距離	1. 0m以上				
			ただし、別棟の独立車庫、及び10㎡以下の付属建築物を設ける場合は0.50m以上とする。				
		隣地境界からの距離	1. 0m以上				
ただし、別棟の独立車庫、及び10㎡以下の付属建築物を設ける場合は0.50m以上とする。							

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	工業地区	軽工業地区	沿道サービス地区	近隣サービス地区	住宅地区
		地区の面積	約 3.3ha	約 5.1ha	約 1.4ha	約 1.6ha	約 14.3ha
	建築物等の形態若しくは、意匠の制限	<p>広告塔、広告板、その他これらに類するものは、自己用に限り設置でき、道路境界線から表示面までの距離及び同一敷地内の最大表示面積は次のとおりでなければならない。</p>					
		前面道路からの距離	0.80m以上			0.80m以上	
かき又はさくの構造の制限	構造物の面積	<p>1面の場合は、表示面積が 1.50 m²以下</p> <p>2面以上の場合、各表示面積の総計が 3.00 m²以下</p>			<p>1面の場合は、表示面積が 1.50 m²以下</p> <p>2面以上の場合、各表示面積の総計が 3.00 m²以下</p>		
	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣は、前面道路境界線から生垣前面まで距離が 0.80mの位置とし、高さが 1.50m程度で景観の調和を図れるものとする。</p> <p>(2) さくは、前面道路境界線からの距離が 0.80mの位置とし、高さが 1.50m以下の透視可能なさくとする。また、必要により基礎部を設ける場合は、道路面からの高さが 0.80m以下とする。</p> <p>ただし、やむを得ずブロック塀その他これらに類するものを設置する場合は、道路境界線から、その高さ分の距離を後退させること。</p>						

■申し合わせ事項

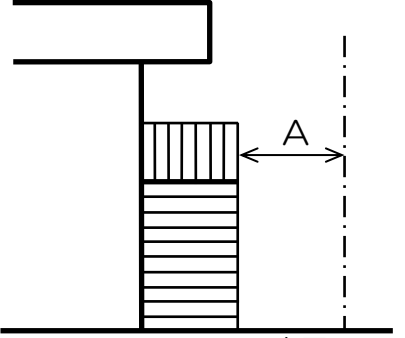
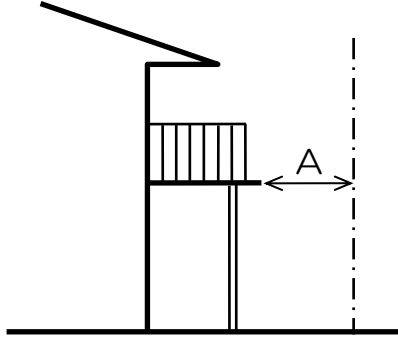
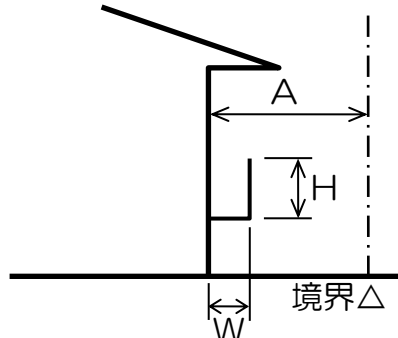
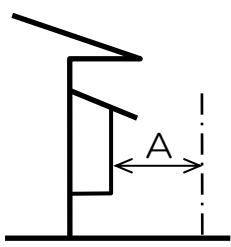
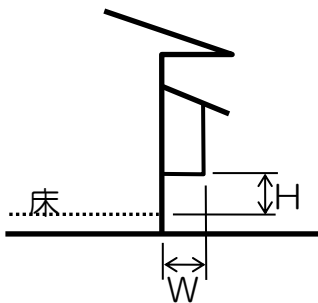
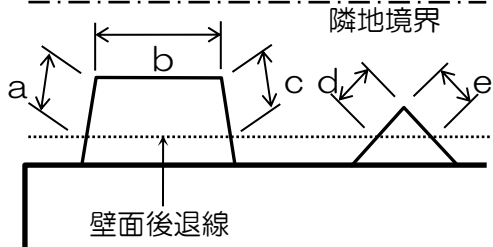
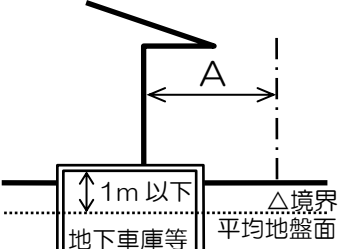
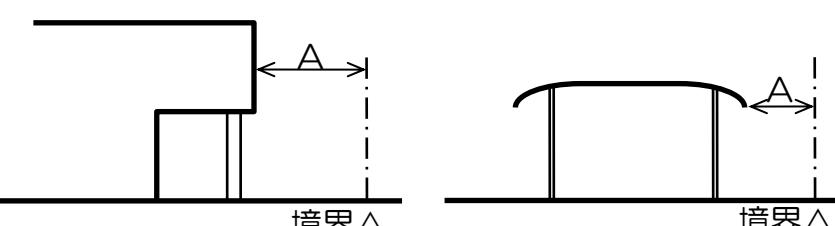
申し合わせ事項は住民（地権者等）が中心になって、まちづくりの具体的な内容を定めたものです。

- 道路境界から幅 80 cm 以内の部分、及びコンクリート・ブロック等の透過性のない塀の後退部分には、植え込み（セットバック・グリーン）を設けます。尚、この部分には、高さが概ね 50 cm 以下の低木を植えます。その植え込みの延長は、道路に面した敷地の長さ（間口）の各々 50% 以上とします。
- 道路境界から幅 80 cm 以内の部分には、工作物（簡易建物を含む。）を設けないこと。但し、電柱等公共性の高いものは、この限りではありません。
- 敷地に盛土をする場合の高さは、道路肩（道路側溝の上面）から 10 cm 以下とします。但し、地形の都合上、一部街区の敷地の高さは別に定めます。（別図参照）造園等の築山は、隣地の敷地高まで盛土をすりつけます。

○壁面後退規制の取り扱い

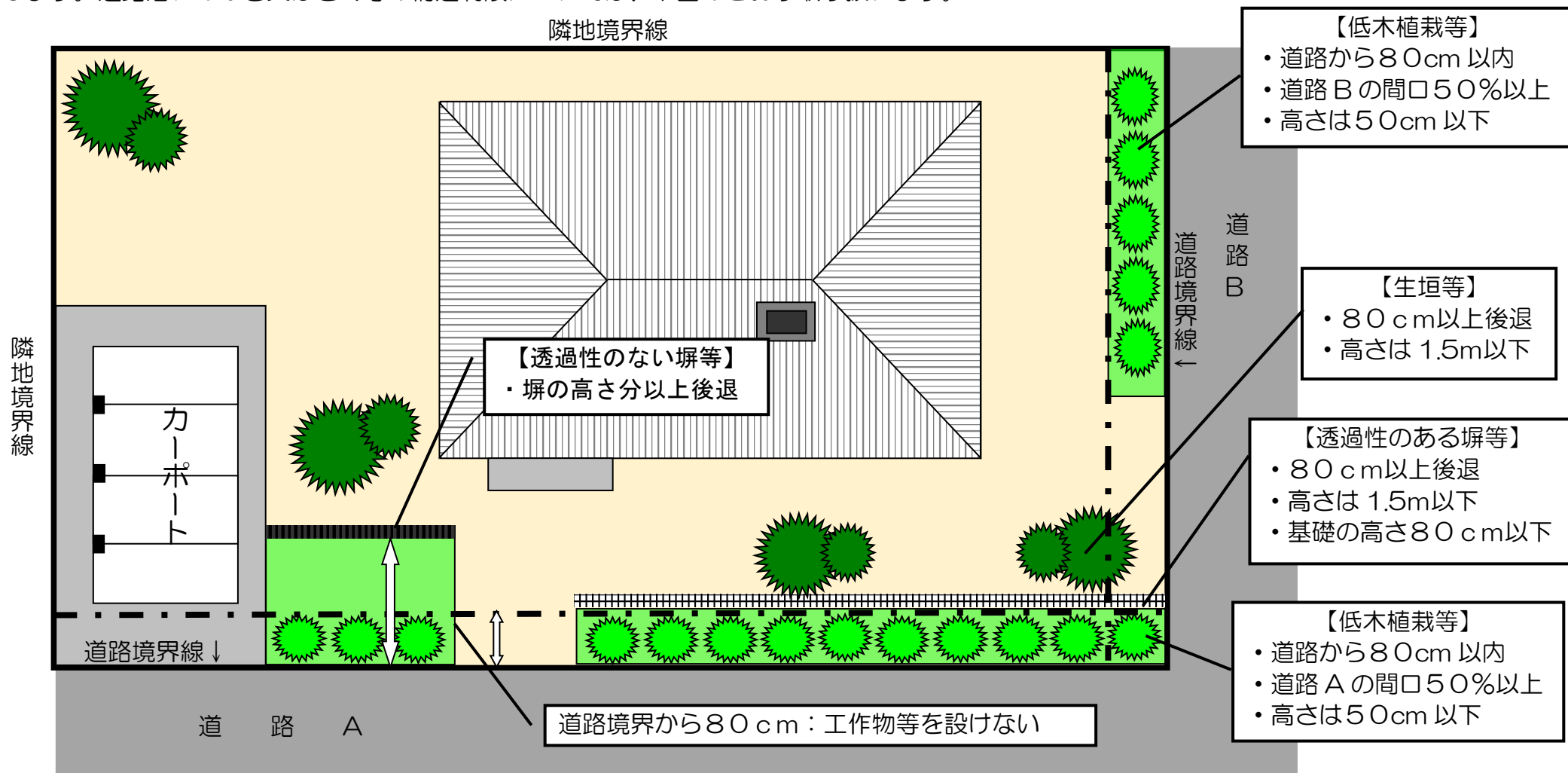
壁面後退規制は、沿道の住宅を一定距離後退させることによって、日照、通風の悪化を防ぎ、道路沿いの植栽スペースを確保し、緑豊かで快適な街なみをつくるために定めます。

外壁面までの距離は、建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの最短水平距離をいいます。その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

屋外階段等	廊下・ベランダ等	花台に類するもの
 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>柱の有無にかかわらず最大突出部Aで算定。</p>	 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>床・手すりの形態、柱の有無にかかわらず最大突出部Aで算定。</p>	 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>下記の条件を満たせば、Aで算定。</p> <ul style="list-style-type: none"> • $W \leq 30\text{cm}$、$H \leq 50\text{cm}$ • 幅は窓の開閉幅以内 • 通年に渡り植物等を置く
出 窓		
床面積に入らない出窓の緩和について		
 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>Aで算定。ただし、床面積に入らない出窓は、右の条件を満たせば緩和。</p>	 <p style="text-align: center;">床</p> <p style="text-align: center;">境界△</p> <p><床面積に入らない出窓></p> <ul style="list-style-type: none"> • $W < 50\text{cm}$、$H \geq 30\text{cm}$ • 見付面積50%以上が窓 • 屋根と一体でないもの • 地袋、棚等がないもの 	 <p style="text-align: center;">隣地境界</p> <p style="text-align: center;">壁面後退線</p> <p><出窓の制限緩和について></p> <ul style="list-style-type: none"> • 壁面後退線から突出した部分の長さの合計が3m以下 • 出窓が同一面に複数存在する場合は、それぞれの出窓の突出した部分の長さの合計が3m以下 $\therefore a+b+c+d+e \leq 3\text{m}$
地下車庫等	ピロティ、カーポート、サイクルポート等	
 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p style="text-align: center;">平均地盤面</p> <p>地下車庫等と一体の建築物で平均地盤面から突出した部分の高さが1m以下の場合、Aで算定。</p>	 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>ピロティ、オーバーハング、カーポート、サイクルポート等は柱の有無にかかわらず最大突出部Aで算定。</p>	

○かき又はさく等の取り扱い

かきやさくの高さを制限して開放的な空間形成を図り、極力、生け垣とすることにより、みどり豊かで、ゆとりのある住環境の創出を目指します。道路沿いのかき又はさく等の構造制限については、下図のとおり取り扱います。

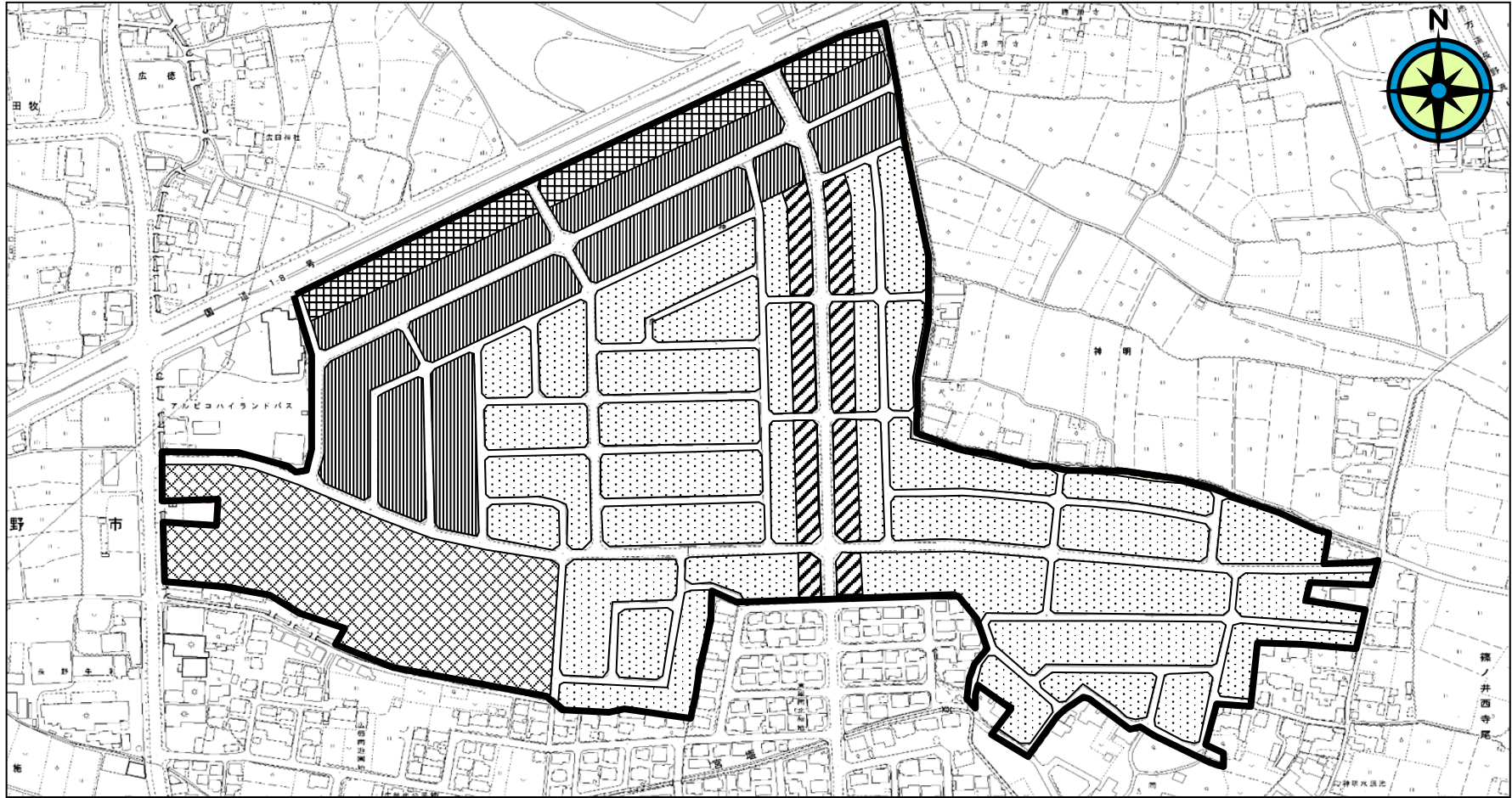


※門柱及び門扉等について、壁式で片側2m以上の幅を有するものは、透過性のない塀等と同等の扱いとします。

※一部でも壁を有する車庫、車庫兼用物置は壁面の位置の制限において別棟の独立車庫とは扱いません。

※地上設置広告物、自動販売機、門及び広告物でアーチ型のものは壁面の位置の制限において付属建築物と同等の扱いとします。

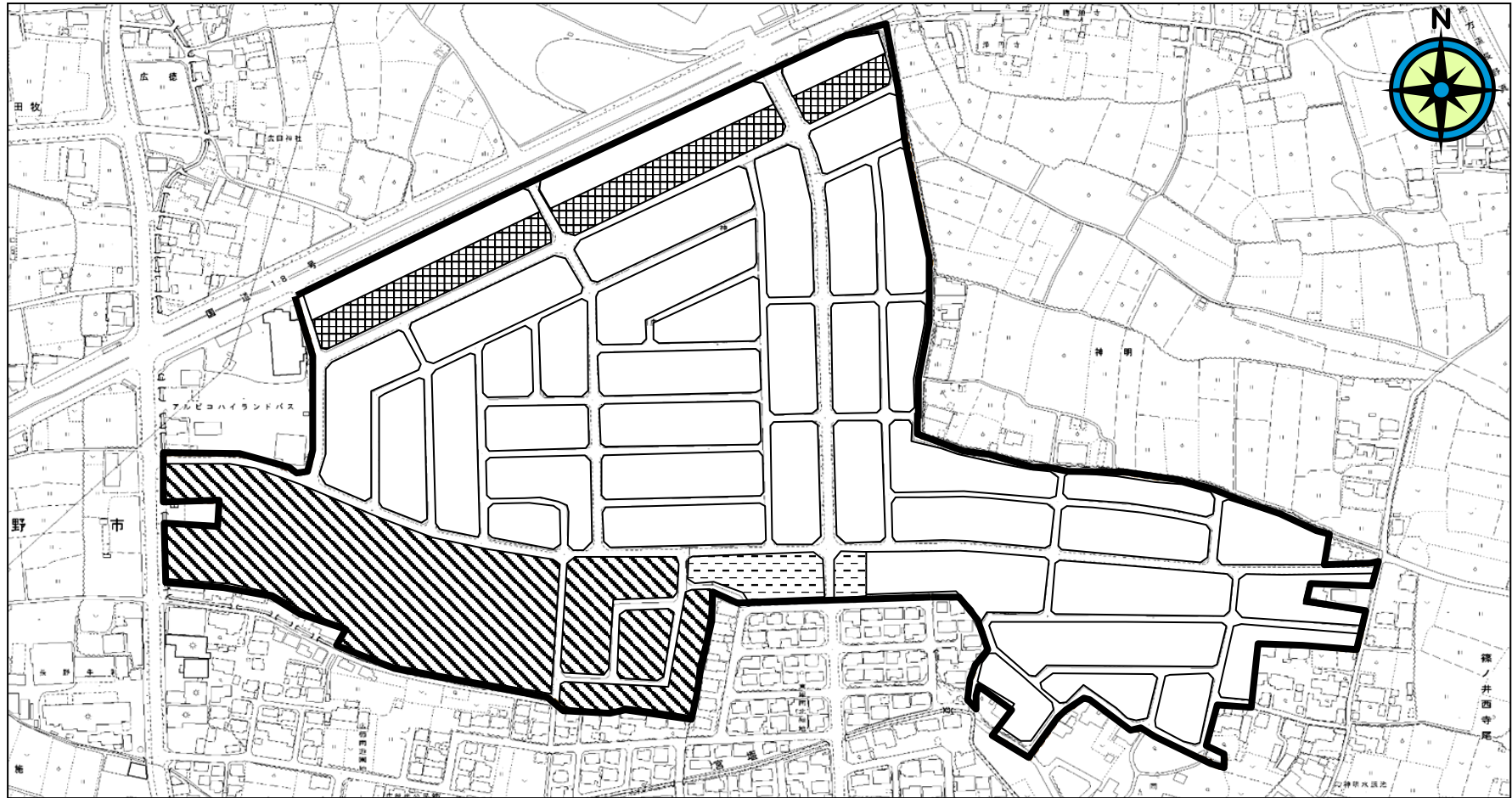
【整備計画図】




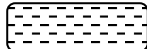


《 凡 例 》

- | | | | |
|---|----------|---|----------|
|  | 地区計画区域 |  | 沿道サービス地区 |
|  | 住宅地区 |  | 工業地区 |
|  | 近隣サービス地区 |  | 軽工業地区 |

【整地の高さの制限図】



《 凡 例 》	
	地区計画区域
	現況整地高
	南面の道路肩より30cm以内
	南面の道路肩より10cm以内

地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇神明広田地区◇◇◇

チェック項目	工業地区	軽工業地区	住宅地区	近隣サービス地区	沿道サービス地区	チェック欄	
I 審査基準：建築物等の制限							
敷地面積の最低限度	180㎡以上						
用途制限 (建築不可)	/	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケボックス等 ・原動機使用工場（作業床面積150㎡超） 	<ul style="list-style-type: none"> ・火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケボックス等 		
壁面等の位置の制限	道路境界までの距離	1.5m以上					
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物・門扉)	0.8m以上					
	水路境界までの距離	1.0m以上					
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物)	0.5m以上					
	隣地境界までの距離	1.0m以上					
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物)	0.5m以上					
その他の扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉の袖壁は片袖2m未満、それ以上は透過性のない塀と同等の扱い。 ・壁を有する車庫、車庫兼用物置は独立車庫とは扱わない。 ・地上設置広告物、自動販売機、門及び広告物でアーチ型のもは付属建築物と同等の扱い。 						
II 審査基準：かき・柵・塀の構造、広告塔、その他							
※建物と植栽等の外構工事が同時に施工されない場合は、その将来計画等を配置図に記載すること。							
道路側	生け垣 透過性のある柵等	高さ	1.5m以下				
		後退距離	0.8m以上				
		基礎の高さ	道路面から0.8m以下				
	透過性のない塀等	塀の高さ分後退（後退部分を同時施工で緑化）					
屋外広告物	種類	自己用のみ					
	道路後退	0.8m以上					/
	表示面積	片面1.5㎡以下					/
	総表示面積	3.0㎡以下					/
緑化について	☆道路境界より80cmの間は構造物を設けず、高さ50cm以下の低木を間口に50%以上植栽すること。						
宅地の整地の高さ	☆前面道路面より10cm以下						

☆：ガイドライン

○ その他

高さ13m又は建築面積が1,000㎡を超える建築物を建築する場合は、まちづくり課と大規模行為に関する協議を行ってください