

上高田第一地区地区計画 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。

上高田第一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
- ・ かき又はさくの構造制限

【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。

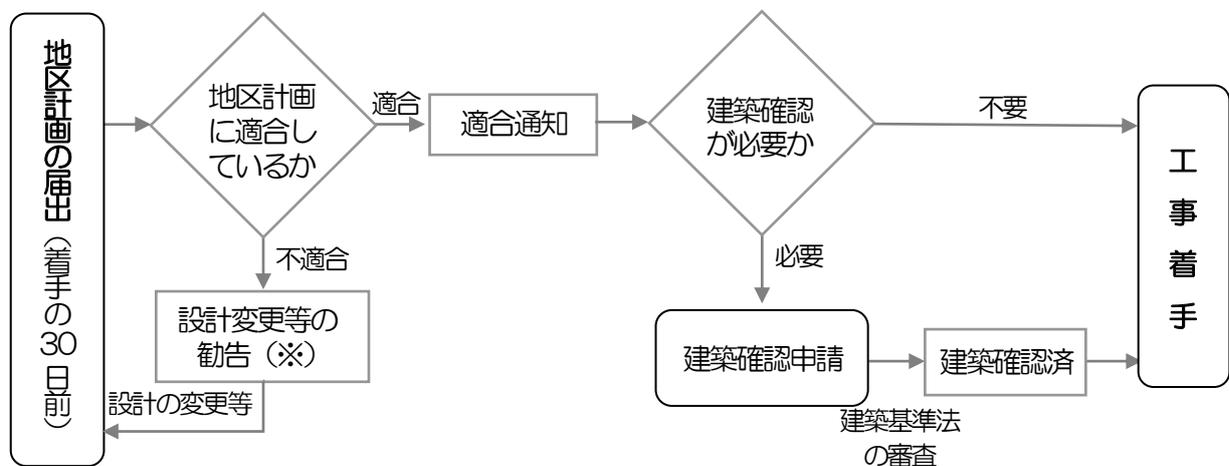
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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に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 の 変 更	かき又はさくの構造の変更等をいいます。
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"/> 建築物の建築	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 建築物の位置を表示 <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"/> 各階平面図	
<input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 工作物の位置を表示 <input type="checkbox"/> 道路沿いの緑化計画
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 高さ等を表示
<input type="checkbox"/> 工作物の形態の変更 (かき又はさくのみ必要)	<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"/> 高さ等を表示
<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。

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

(宛先) 長野市長

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

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、中氷鉦、上氷鉦・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 ○○○○ ○○番地					
3 行為の期間	着手: 令和 ○.○.年 ○.○.月 ○.○.日 ~ 完了: 令和 ○.○.年 ○.○.月 ○.○.日					
4 設計又は施工方法	①土地の区画形質の変更		記入不要			
	(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 (㎡)	届出以外の部分 (㎡)	合計 (㎡)	比率 (%)
	②建築物の建築又は工作物の建設概要	(I) 敷地面積	記入不要			
		(II) 建築面積	記入不要			
		(III) 延べ面積	記入不要			
		(IV) 高さ	記入不要			
		(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 (㎡) 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 メッシュフェンスの高さの変更 1.1m→1.4m					
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

【上高田第一地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成12年3月31日決定 市告示94号

名 称	上高田第一地区地区計画	
位 置	長野市大字鶴賀字河原並びに、大字高田字西方及び字前河原並びに、大字稲葉字八幡田沖の各一部	
面 積	約5.6ha	
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、JR長野駅東口から約1.2km、という立地条件と、長野駅東口と上信越自動車道須坂長野東インターを結ぶ都市計画道路3・3・11栗田屋島線が地区北側に開通したことにより、急速な市街化が予想される。</p> <p>また、土地区画整理事業により道路・公園等の整備が順調に進捗し、一部道路の舗装を残すのみとなり、都市基盤の整備は、完成の目途が立った。</p> <p>道路、公園等整備が進む中で土地利用が促進するため、建築物の用途等を含め土地利用を明確にするとともに、良好な居住環境を確保するため、地区計画を策定し、建築物等の用途に適正な制限を行う。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を住宅地区、商業系地区の2つに区分し以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅地区 住居地区として、居住環境を損なわない様に整備、誘導を図る。 商業系地区 店舗、事業所等業務関連及び沿道サービス業等の土地利用を図る。 <p>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ものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備された道路、公園、公共下水道、防災設備等の機能が十分に発揮されるよう維持し、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 良好な居住環境の保全を図るため、建物用途の制限を行う。 潤いのある緑豊かな環境を創設するため、道路沿いの緑化を促進する。

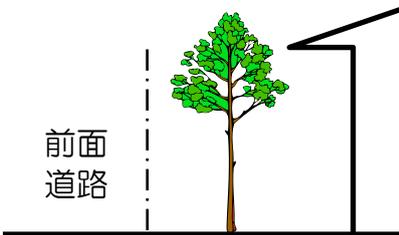
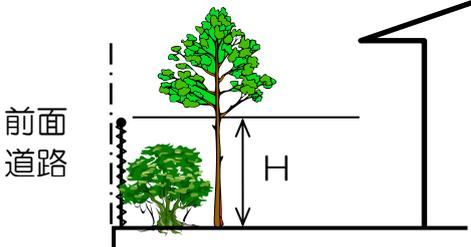
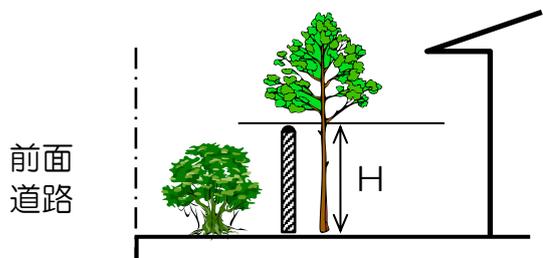
■地区整備計画（具体的なルール）

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区（第一種住居地域）	商業系地区（近隣商業地域）	
		地区の面積	約 3.5 ha	約 2.1 ha	
	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。		
			<ul style="list-style-type: none"> (1) ホテル又は旅館その他これらに類するもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（15㎡を超えるもの） (5) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 畜舎（15㎡を超えるもの） (2) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設 	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側には、生け垣等で緑化するものとする。 ただし、やむを得ず塀等を設置する場合は、次の各号のとおりとする。</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 透過性のある塀等を設置する場合には、地盤面から高さ1.4メートル以下とし、かつ、塀沿いを緑化すること (2) 透過性のない塀等を設置する場合には、地盤面から高さ1.2メートル以下とし、かつ、塀沿いを緑化すること 				

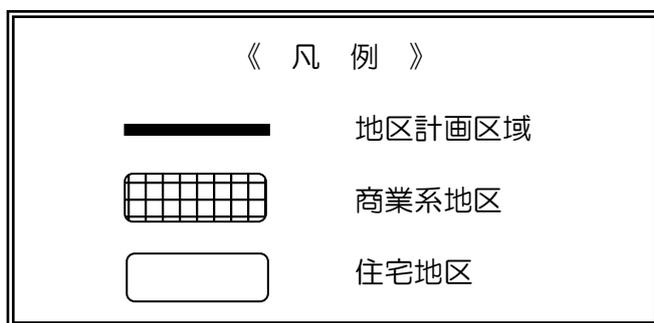
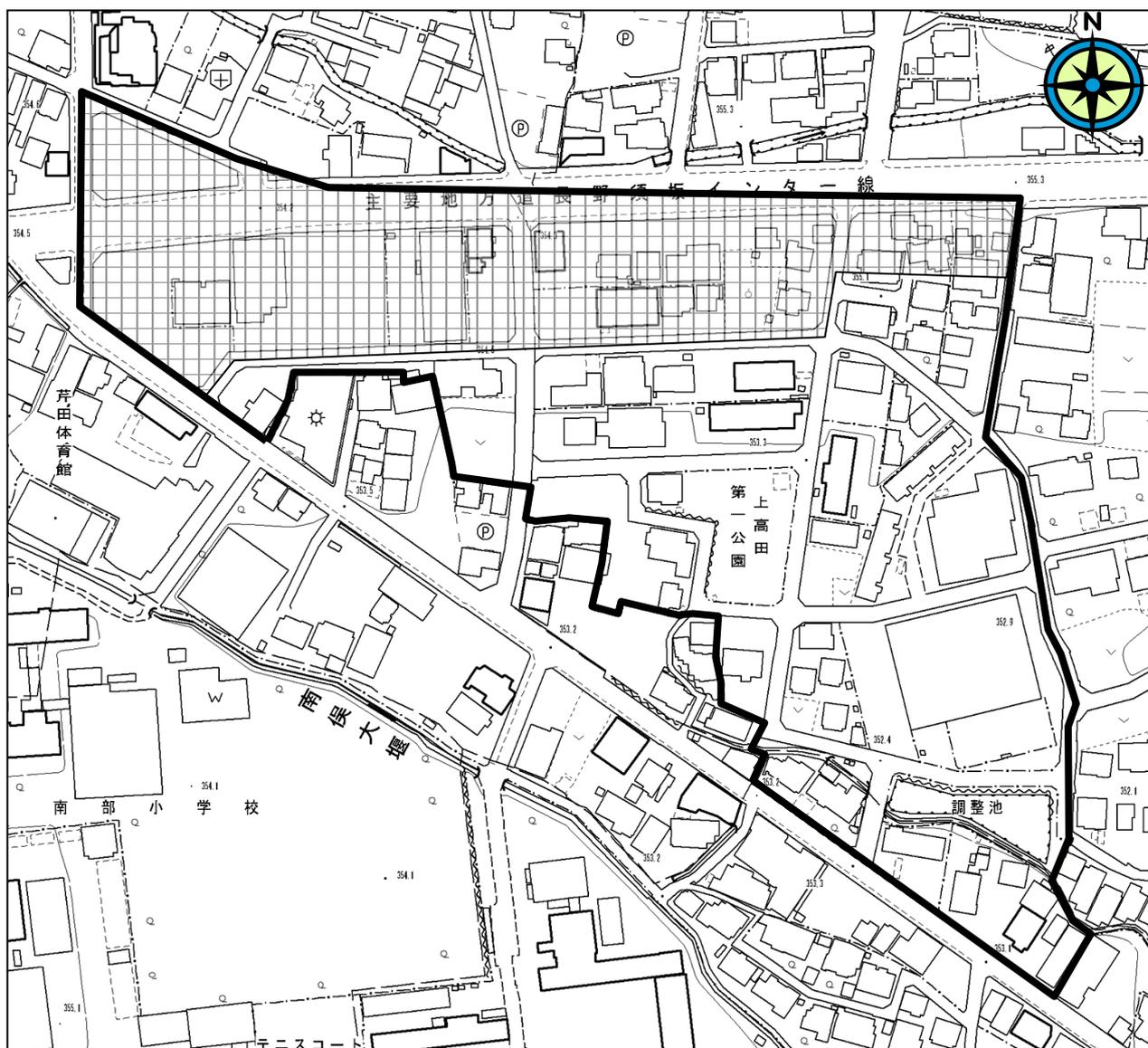
○かき又はさく等の取り扱い

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。

生垣の場合	透過性のある塀等を設置する場合
 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 境界線からの後退は必要なし。 	 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 高さHは1.4m以下で、その建物側には植栽帯を設ける。
透過性のない塀等を設置する場合	
 <p>前面道路</p> <p>境界△</p> <ul style="list-style-type: none"> 透過性のない塀等の高さHは1.2m以下で、その道路側には植栽帯を設ける。 	

【整備計画図】



地区計画内建築等届出書 チェック表
◇◇◇上高田第一地区◇◇◇

チェック項目	住宅地区 (第一種住居地域)	商業系地区 (近隣商業地域)	チェック 欄
I 審査基準：建築物等の用途の制限			
用途制限 (建築不可)	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場等 ・自動車教習所 ・畜舎（15㎡を超えるもの） ・卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 	<ul style="list-style-type: none"> ・畜舎（15㎡を超えるもの） ・卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 	
II 審査基準：柵・塀の構造の制限、その他			
緑化の推進について	道路沿いを緑化。やむを得ない場合は下記の基準とする。		
柵・塀	高さ	透過性のある柵 1. 4m以下（柵沿いを同時施工で緑化）	
		透過性のない塀 1. 2m以下（塀沿いを同時施工で緑化）	
※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。			

○ 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。