

瀬原田一丁田地区地区計画 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。

瀬原田一丁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
- 建築物の形態又は、意匠の制限
- 最低敷地面積の制限(住宅地区 180㎡以上、沿道地区及び工業地区 200㎡以上)
- 壁面位置の制限
- 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。

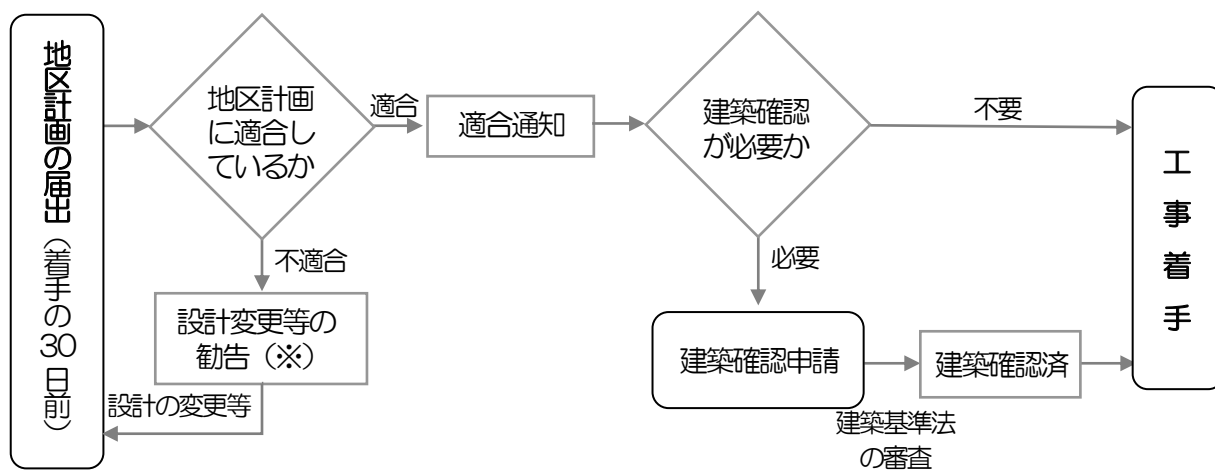
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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。
建 築 物、工 作 物 の 形 態・意 匠 の 変 更	建築物の屋根・外壁等の色彩の変更、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。

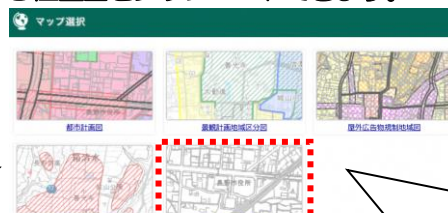
【届出に必要な添付図書】

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"/> 行為前後の面積計算表
	<input type="checkbox"/> 縦横断面図	※ 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"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 色名及びマンセル値を表示 <input type="checkbox"/> 着色(屋根、外壁等) <input type="checkbox"/> 屋根勾配を表示 勾配屋根であること
	<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"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 高さ等を表示
<input type="checkbox"/> 建築物又は工作物の形態、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"/> 色名及びマンセル値を表示(屋根、外壁等) <input type="checkbox"/> 着色(屋根、外壁等)
<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他に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満の場合や屋外広告物に関する行為を届出する場合、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

(宛先) 長野市長

令和〇年〇月〇日

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

届出る行為に〇を
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出ます。

記

1 地区名	二本柳、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 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) 設計	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			200.00		
			(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	屋根: ブラック (マンセル値)		外壁: グレー (マンセル値)				
	概要	車庫屋根: グレー (マンセル値)		車庫外壁: グレー (マンセル値)				
(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: 事務所兼用住宅						
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

【瀬原田一丁田地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成12年12月14日決定 市告示355号

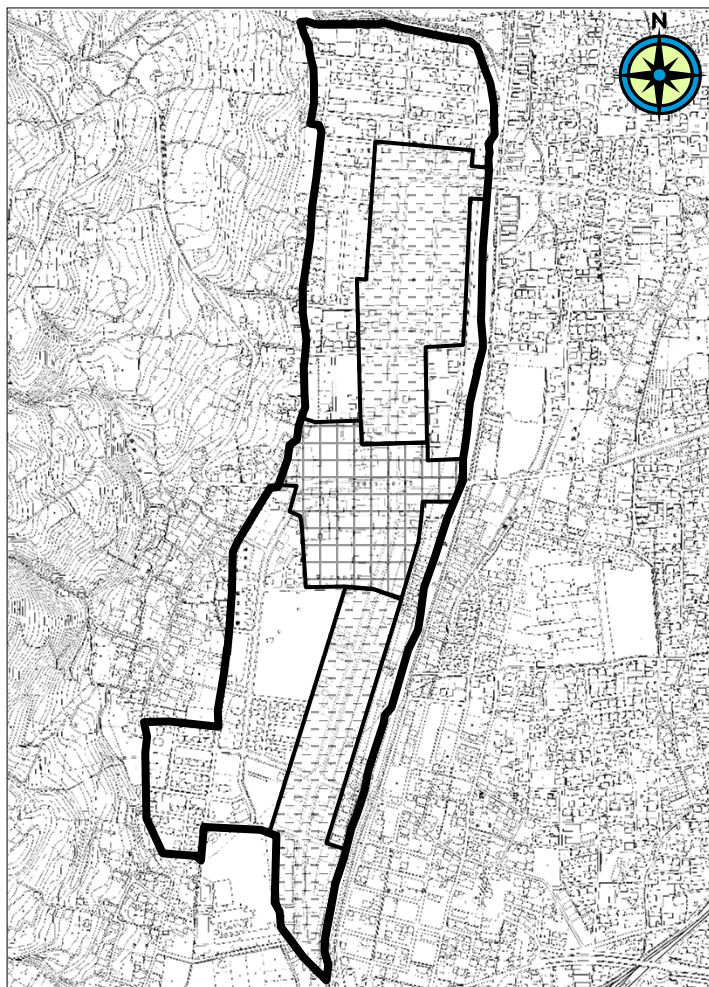
名 称	瀬原田一丁田地区地区計画	
位 置	長野市篠ノ井布施五明字砂溜、字砂溜南、字樋尻、字瀬原、字上池田、字中池田、字下池田及び字村南並びに篠ノ井二ツ柳字一丁田新田、字北善司坊及び字横道下の各一部	
面 積	約44.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、長野市の南西部に広がる篠ノ井市街地の西部に位置し、山裾に抱かれた田園・果樹地帯であり、交通結接点であるJR篠ノ井駅から西方約1.0kmに位置している。地区の東側は一級河川岡田川に、西側は既存住宅地に、南側は篠ノ井西小学校、北側は茶臼山運動場などの市の運動施設に接した地区で、現在、土地区画整理事業により道路、公園、河川等都市基盤を整備中である。道路、公園等の整備とともに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、建築物等の配置と意匠などに適正な制限を行う。また、環境の保全と緑豊かなまちを目指すため、宅地内の緑化、道路沿線の緑化を積極的に推進する。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を住宅地区、沿道地区、工業系地区の3つに区分し、以下のように定める。</p> <p>1 住宅地区 住居専用地区として、緑豊かでゆとりある居住環境の形成を図る。</p> <p>2 沿道地区 店舗、事務所等業務系の立地を誘導し、沿道サービスを促進しながら住居の環境を保全する。</p> <p>3 工業系地区 店舗、事務所等業務関連の環境に配慮した業務系、環境に配慮した工業系施設の立地誘導と既存施設の保全を図る。</p> <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。</p>
	地区施設の整備方針	<p>1 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> <p>2 地区内の緑化の積極的推進と良好な維持管理等を行い、緑豊かで優れたまちなみ景観の形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1 良好な居住環境の保全を図るため、建築物の用途を制限する。</p> <p>2 緑豊かな沿道空間を確保するため、壁面の位置及びかき又はさくの構造を制限する。</p> <p>3 建築物等の調和と統一、まちなみ景観の向上を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p>



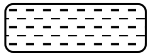

■ 地区整備計画（具体的なルール）

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	住宅地区	沿道地区	工業系地区		
			地区の面積	約 25.2ha	約 13.7ha	約 6.0ha		
		敷地面積の最低限度		180㎡	200㎡			
		建築物等の用途制限		以下の各号に掲げる建築物は建築してはならない (1) 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	以下の各号に掲げる建築物は建築してはならない (1) ホテル又は旅館 (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) 卸売市場、火葬場又は、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他これらに類するもの	以下の各号に掲げる建築物は建築してはならない (1) ホテル又は旅館 (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) 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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (7) 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		
		建築物の外壁又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、次の通りでなければならない。						
		壁面の位置の制限	道路境界線までの距離	1. 5m以上				
				ただし、別棟の独立車庫、10 平方メートル以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は0. 5m以上とする。				
		壁面の位置の制限	隣地境界線及び水路敷地境界線までの距離	1. 0m以上				
				ただし、別棟の独立車庫、10 平方メートル以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は0. 5m以上とする。				
		上記の限度に満たない距離にある建築物（別棟の独立車庫、10 平方メートル以下の付属建築物及び門扉を除く。）の部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3. 0m以下に該当する場合は、この限りでない。						

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 地区内全域において屋外広告物（屋外広告物法第2条第1項に定めるものをいう。）は、自己の営業用に限り、長野市の景観を守り育てる条例の大規模行為景観形成基準を満たし、別紙の基準に従うものとする。 ただし、工業系地区においては、別紙の基準を満たせば地区内施設への誘導看板等に関し設置を認めるものとする。</p> <p>2 建築物の屋根又は外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調とする。</p> <p>3 住居に供する建築物の屋根は、勾配屋根とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側は、高さが1.2m以下の生垣等で緑化すること。 ただし、やむを得ず土留壁、塀等を設置する場合は、次の各号のとおりとする。</p> <p>(イ) 土留壁を新たに設ける場合は、その高さを土地区画整理事業の造成高までとし、土留壁の上部は生垣等で緑化すること。</p> <p>(ロ) 土地区画整理事業の造成地盤に盛土を行い、造成高よりさらに高い土留壁を新たに設ける場合は、前面道路境界線から土留壁前面までの距離を50cm以上とし、その道路側及び上部は生垣等で緑化すること。</p> <p>(ハ) 透過性のある塀等を設置する場合は、その高さを1.2m以下とし、塀沿いは生垣等で緑化すること。</p> <p>(ニ) 透過性のない塀等を設置する場合は、道路境界線から塀の高さ分の距離を後退させ、その道路側は生垣等で緑化すること。</p>	

■ 整備計画図

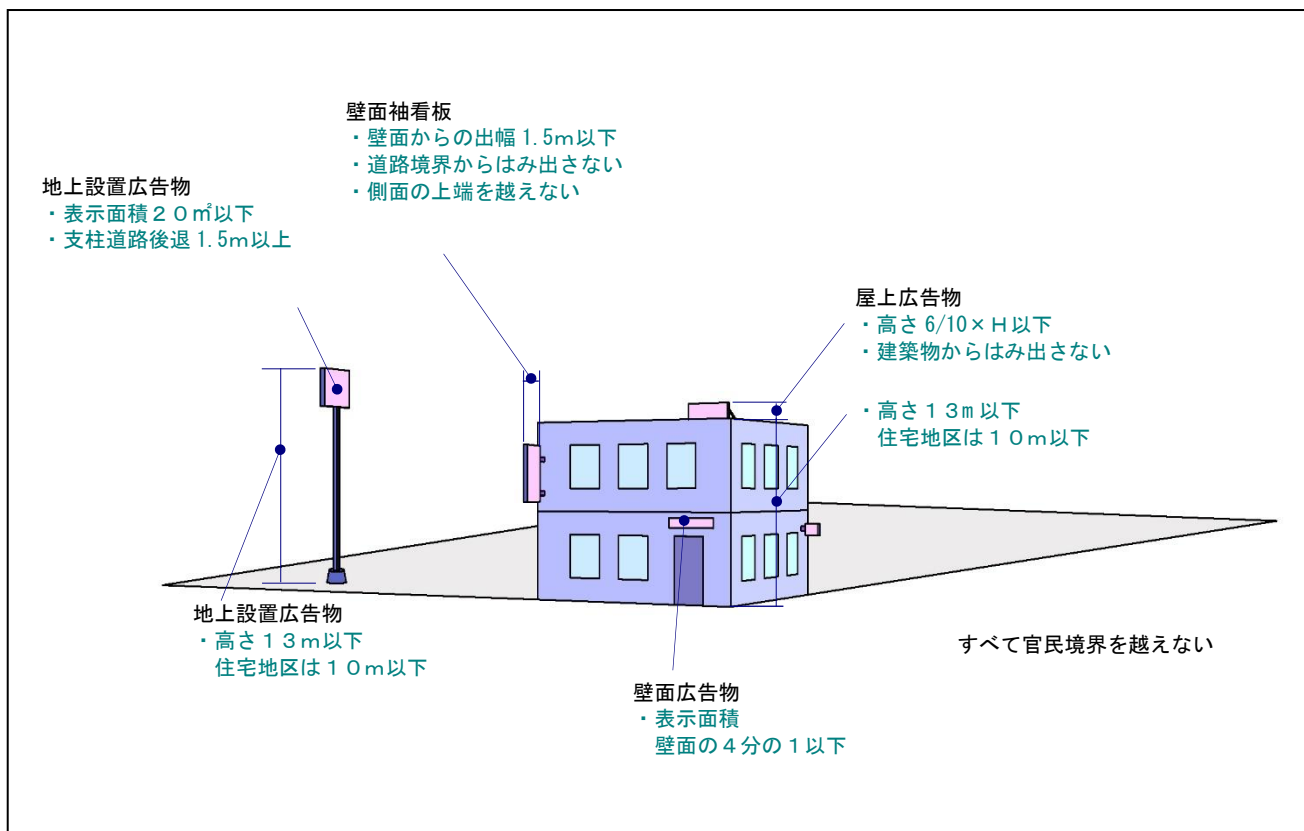


《 凡 例 》	
	地区計画区域
	住宅地区（第一種低層住居専用地域）
	沿道地区（第一種住居地域）
	工業系地区（準工業地域）

■ 屋外広告物の基準

屋外広告物の色彩又は装飾は、以下の基準を満たし、かつ、けばけばしい色を避け、周辺の環境と調和したものとする。

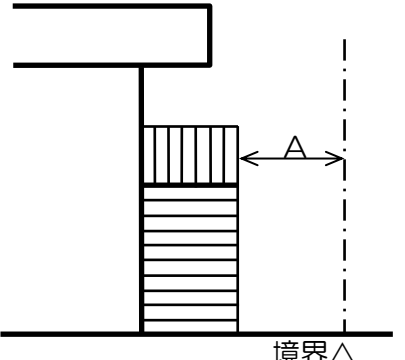
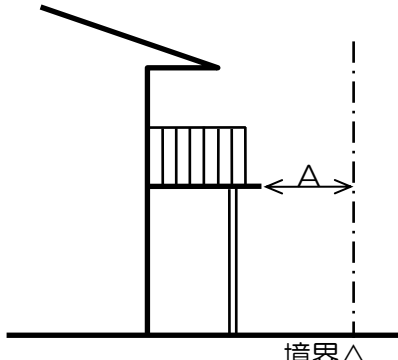
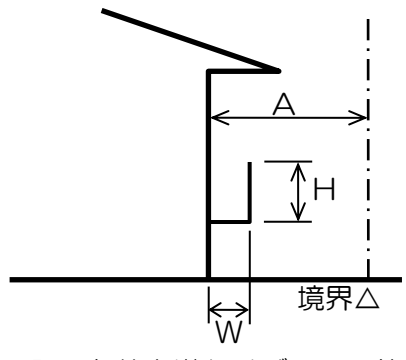
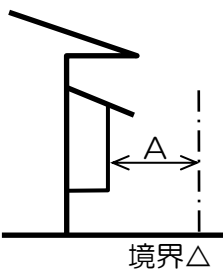
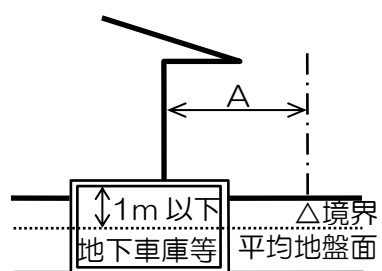
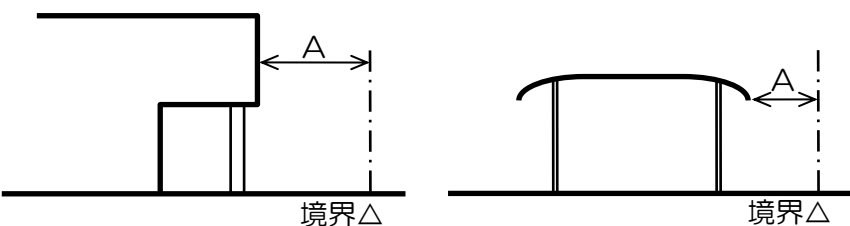
区 分		基 準		
建築物を利用した広告物等	屋上広告物	高 さ	地盤高から1.3m以下。ただし、住宅地区は1.0m以下。	
		建築物の高さに対する本体の高さの割合	建築物の高さの10分の6以下。	
		そ の 他	建築物から横にはみ出さないこと。	
	壁面広告物	表 示 面 積	広告物を取り付ける建築物の屋根及び壁面の垂直投影面積の4分の1以下。	
		袖 看 板	壁面からの出幅	1.5m以下。
			道路上の出幅	なし。
そ の 他	壁面の上端を超えないこと。			
地上に設置する広告物	高 さ	地盤高から1.3m以下。ただし、住宅地区は1.0m以下。		
	表 示 面 積	20平方メートル以下。ただし、地区内施設への誘導看板等は10平方メートル以下。 (表示面積が2面以上の場合は、その合計面積)		
	支 柱 の 位 置	道路境界線から1.5m以上離すこと。		
	そ の 他	看板及び広告塔は、官民境界を越えてはならない。		



○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。

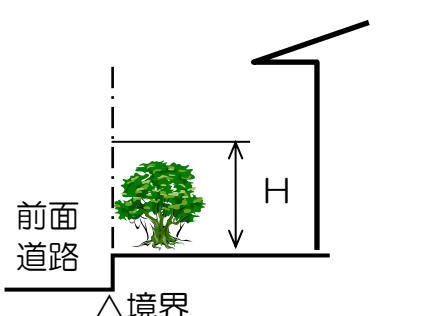
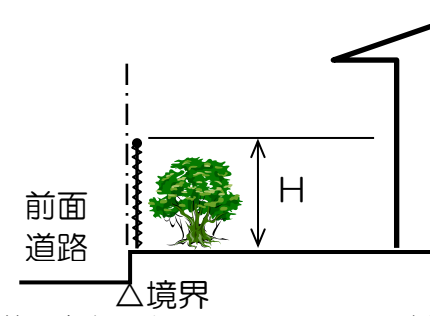
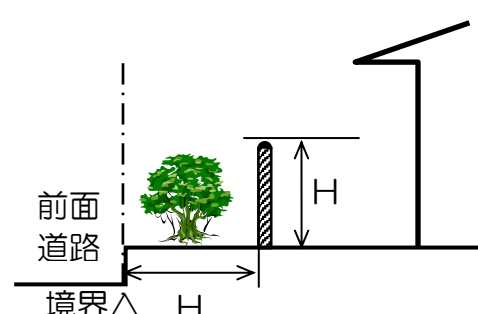
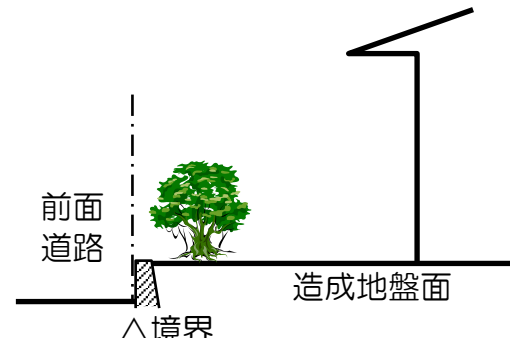
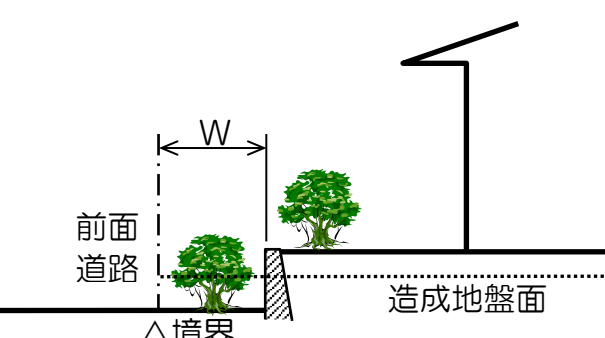
外壁面までの距離は、建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの最短水平距離をいいます。その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

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	地下車庫等	
 <p style="text-align: center;">境界△</p> <p>出窓も壁面後退規制の対象となります。Aで算定。</p>	 <p style="text-align: center;">△境界 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>	
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>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。

生垣の場合	透過性のある塀等を設置する場合
 <ul style="list-style-type: none"> 境界線から生垣の後退は必要なし。 生垣の高さHは1.2m以下とする。 	 <ul style="list-style-type: none"> 透過性のある塀等の高さHは1.2m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	
 <ul style="list-style-type: none"> 透過性のない塀等の高さ分Hを道路境界線から後退し、その道路側には植栽帯を設ける。 	
土留め壁を設ける場合	
造成地盤面を変更しない場合	造成地盤面を上げる場合
 <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業による造成地盤面を変更しない場合は、境界線からの後退は必要なし。 土留壁の上部に植栽帯を設けること。 	 <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業による造成地盤面を上げる場合、境界線からの後退距離Wは50cm以上とすること。 後退部分と上部に植栽帯を設けること。

※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。

※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。

地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇瀬原田一丁田地区◇◇◇

チェック項目		住宅地区	沿道地区	工業系地区	チェック欄	
I 審査基準：建築物等の制限						
用途制限 (建築不可)		<ul style="list-style-type: none"> 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"> ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場等 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"> ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他運動施設 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場、カラオケボックス等 劇場、映画館、演劇場、観覧場 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 		
敷地面積の最低限度		180㎡以上	200㎡以上			
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・10m以下の付属建築物・門扉)	0.5m以上				
	隣地・水路境界までの距離	1.0m以上				
	(独立車庫・10m以下の付属建築物・門扉)	0.5m以上				
	緩和措置<手引き>参照	上記距離を満たさない長さの合計が3m以下(独立車庫、10㎡以下の付属建築物、門扉は除く)				
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。 自動販売機、門及び広告物でアーチ型の場合は付属建築物と同等の扱い。 				
外壁・屋根の色彩		原色・刺激色は避ける(☆マンセル値の彩度5以下) ☆沿道・工業系地区：C1カラー(彩度10以下)				
建物の形態		住居：勾配屋根とする(☆最低勾配1.5/10以上)				
II 審査基準：かき・柵・塀の構造、土留壁						
道路側	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。				
	かき	生垣等	高さ	1.2m以下		
	柵・塀	透過性のある柵等	高さ	1.2m以下	(柵沿いを同時施工で緑化)	
		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)	
土留壁	区画整理事業の造成高より高い場合 50cm以上後退(道路側及び上部を同時施工で緑化)					
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。						
III 審査基準：屋外広告物						
屋外広告物	用途	自己用のみ ※工業系地区は地区施設への誘導看板の設置可能				
	種類	1 屋上広告物	2 壁面広告物	3 袖看板	4 地上設置広告物	
	高さ	1.3m (住宅地区1.0m)	/		1.3m (住宅地区1.0m)	
	建築物に対する高さ	6/10以下				
	表示面積	取付面 垂直投影面積の1/4以下		20㎡以下 (誘導看板10㎡以下)		
	幅、出幅、支柱の位置	建築物からはみ出さない		壁面からの出幅 1.5m以下	道路境界から 1.5m以上後退	
	色彩	けばけばしい色は避ける(☆地色の彩度5以下、文字の彩度10以下) ☆幹線道路(五明方田線、戸隠篠ノ井線)沿いについてはC1カラー等の使用が可能。 (彩度10以下、10以上の色彩は部分的な使用のみ)				
	その他	官民界を越えない。				

☆：ガイドライン