

# 飯綱西区地区整備計画 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。

飯綱西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(1,000㎡以上)
- 建築物の形態又は、意匠の制限
- かき又はさくの構造制限
- 建築物の位置(軒、ヒサシ、デッキ等を含む最大突出部)の制限
- 土地の利用に関する事項

## 【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

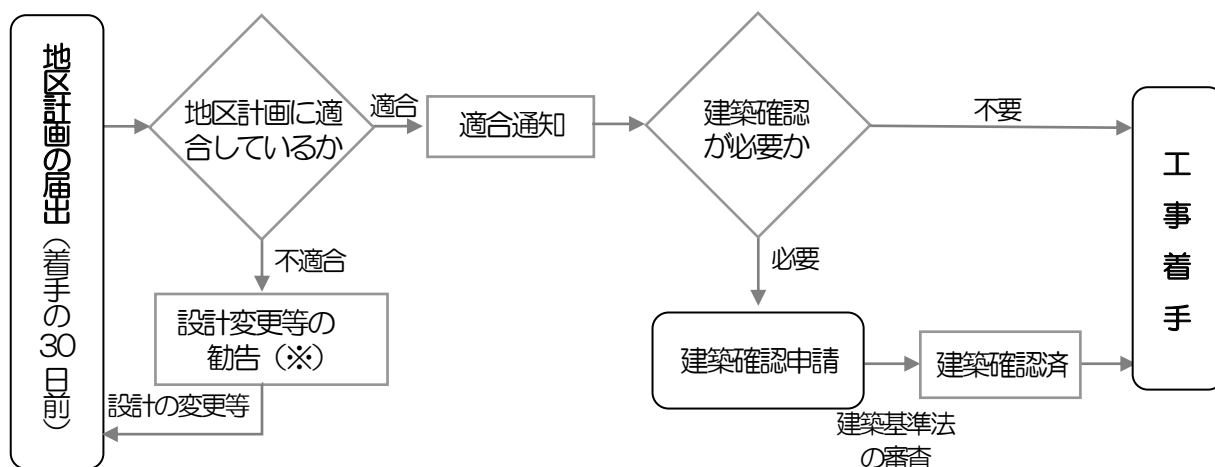
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

## 【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、土留、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。
木 竹 の 伐 採	木竹の伐採をいいます。

## 【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"/> 建築物の位置及び最大突出部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"/> 面積求積図	<input type="checkbox"/> 水平投影面積及び延床面積計算表
	<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"/> 建築物の最高高さ表示 <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"/> 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"/> 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
<input type="checkbox"/> 木竹の伐採	<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 木竹の伐採位置を表示 <input type="checkbox"/> 伐採面積計算表

※申請の内容により、参考資料として上記のほかにも書類の提出を求められる場合があります。

敷地面積の最低限度未満の場合、適用除外の但し書きを満たすことがわかる書類が必要です。

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

着手予定日の30日前までに届出をしてください。

届出る行為に○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
- ⑤ 木竹の伐採

について下記により届け出ます。

記

1 地区名	飯綱西区						
2 行為の場所	長野市 <u>〇〇〇〇</u> <u>〇〇番地</u>						
3 行為の期間	着手: <u>令和〇年〇月〇日</u> 完了: <u>令和〇年〇月〇日</u>						
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 <sup>2</sup> )	2200.00	変更後の形態及び面積	1000.00、1200.00		
	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 ( <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築・増築・移転 )				
		(ロ) 設計概要		届出部分 (m <sup>2</sup> )	届出以外の部分 (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )	比率(%)
			(I) 敷地面積			1200.00	
			(II) 水平投影外周面積	220.00	0	220.00	II/I 18.33
			(III) 延べ面積	300.00	0	300.00	III/I 25.00
			(IV) 高さ	地盤面から 8.5 m			
			(V) 用途	専用住宅			
			(VI) 屋根及び外壁の色彩	屋根: こげ茶(5YR2/2)		外壁: 茶色(10R3/2)	
	(VII) 工作物の構造等	生垣 高さ1.2m以下					
② 建築物の用途変更	(イ) 変更前の用途: 専用住宅		(ロ) 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 茶色(10R3/2)→茶色(10YR6/4)						
⑤ 木竹の伐採	伐採面積(m <sup>2</sup> )	160.00					

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 年 月 日
	主務	係	係長	補佐	主幹	課長	部長
							部分公開
							30年保存

# 【飯綱高原地区地区計画の内容】

## ■ 地区計画の方針

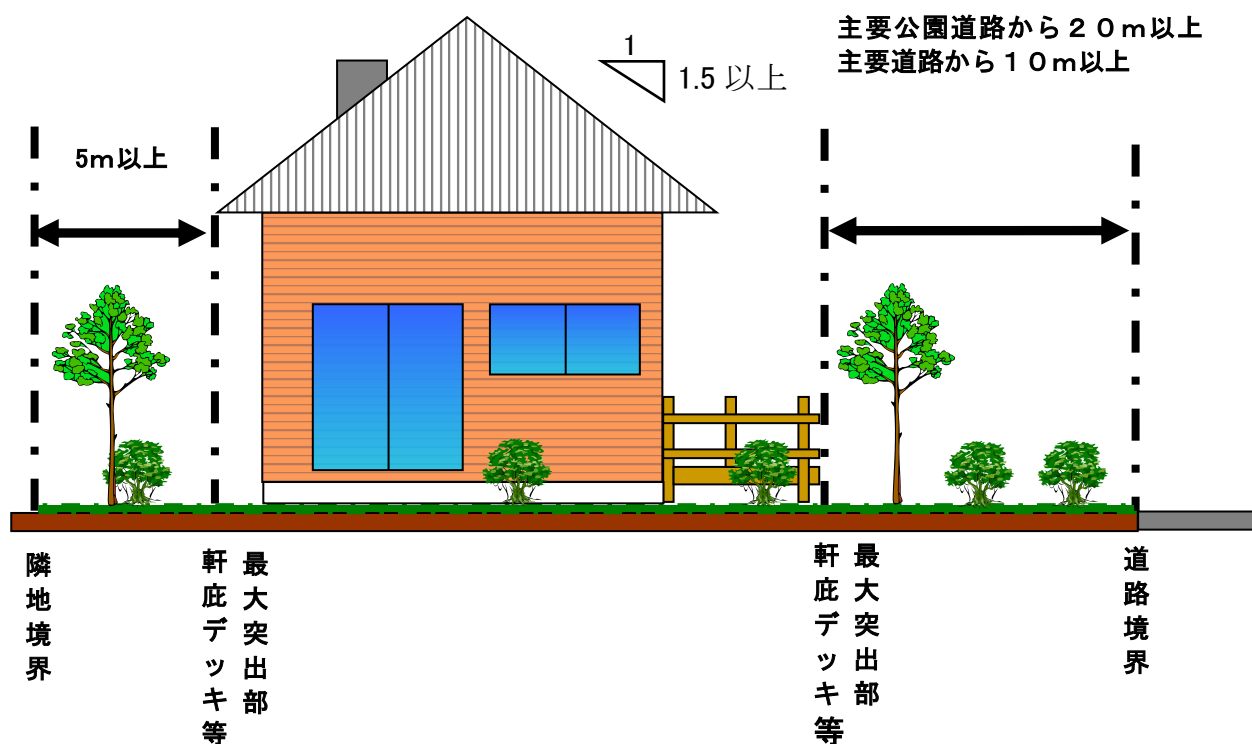
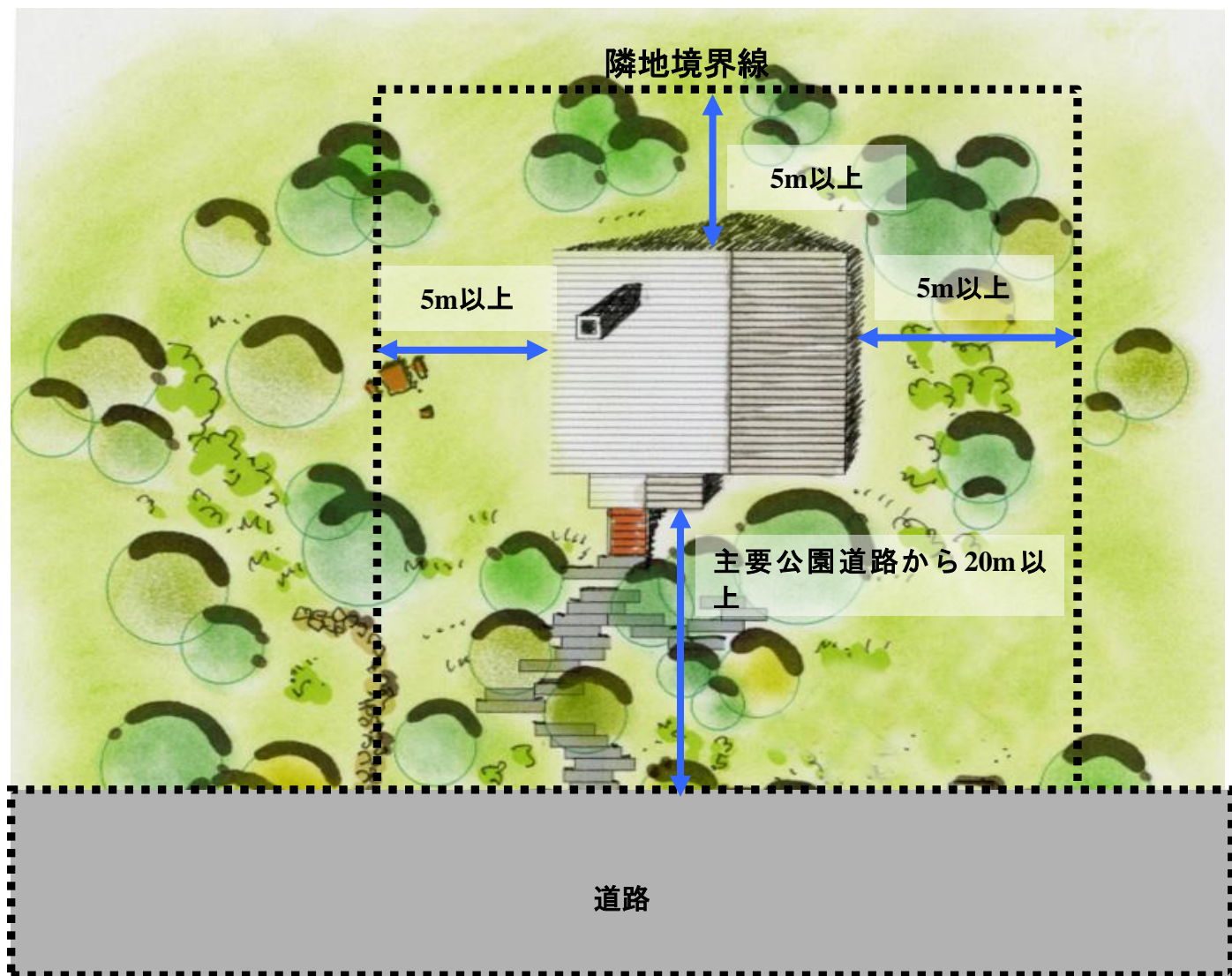
地区計画 平成15年9月1日決定 市告示482号  
 地区整備計画 平成17年5月1日決定 市告示312号

名称	飯綱高原地区地区計画	
位置	長野市大字広瀬、大字上ケ屋、大字富田、門沢、中曽根、北郷、三ツ出の各一部（ただし、農用地区域として指定されている区域は除く）	
面積	約1,380ha（都市計画区域全域のうち、農用地区域として指定されている区域を除いた面積）	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 <p>本地区は長野市街地の北西約9kmに位置し、上信越国立公園内の飯縄山南東山麓に広がる標高900～1,110mのゆるやかな起伏を持つ高原で、大座法師池をはじめ、上ノ倉池、大池等の池沼が点在し、飯縄山の眺望景観とともに開放的な高原景観を形成している。</p> <p>また、古くから市民が自然と親しみ、ふれあう場としてスポーツ・レクリエーション施設の土地利用が中心であったが、冬季オリンピック開催を契機に幹線道路、下水道等の都市基盤整備が進み、長野市街地から近距離にあることから、近年別荘や居住用住宅が増加し宅地開発が進んでいる。</p> <p>このため、地域の特性やこれまでの地域づくりを尊重した地区計画を策定して、飯綱高原の豊かな自然環境の保全と地区の調和ある発展に資するとともに、市街地や周辺観光地と連帯して、飯綱高原国際リゾートゾーンの形成を推進することを目標とする。</p>	
	土地利用の方針 <p>本地区の現状や特性などを踏まえ、「別荘住宅地区」、「アクティビティ地区」、「スポーツ・レクリエーション地区」及び「自然探勝地区」に区分し、地区の一番大きな財産が「自然」そのものであることから、自然と調和した土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「別荘住宅地区」 長野市街地へ車で20分程度といった通勤圏で、住宅地としての素地もあることから、厳格に自然環境を保全しつつ、自然を活かした健全な開発により、飯綱高原での居住度を高めるような土地利用を推進する。</li> <li>2 「アクティビティ地区」（生活支援・観光交流拠点） 飯綱高原の観光拠点であるとともに、生活者のための利便施設を加え居住機能等とも調和した土地利用を推進する。</li> <li>3 「スポーツ・レクリエーション地区」 多くの市民や観光客が飯綱高原の自然の恵沢を十分享受できるような施設の整備や土地利用を推進する。</li> <li>4 「自然探勝地区」 単に市民の憩いの場だけではなく、素晴らしい自然博物館として自然を積極的に学びとる場としていく。</li> </ol>	
	地区施設の整備の方針	地区内の土地利用上の整序が図れるように、道路、緑地、上下水道等を適切に配置し、豊かな自然環境と共生した地区施設の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	飯綱高原の自然環境との共生と飯縄山等の空間的価値（風景）を向上させるよう、地域の人々の英知により、適正に建築物等の規制、誘導を行う。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「別荘住宅地区」 飯綱高原の風景に配慮し、敷地内の樹木の保全や緑化の推進を図り、自然環境と共生した建築物等の整備を行う。</li> <li>2 「アクティビティ地区」 道路沿道を主体に山並み等の景観特性を尊重し、自然環境と共生した建築物等の整備を行う。</li> <li>3 「スポーツ・レクリエーション地区」 敷地内の樹木等を保存しつつ、景観や自然環境と共生した建築物等の整備を行う。</li> <li>4 「自然探勝地区」 飯綱高原の自然資源の積極的な保全と復元や活用に力点を置いて、建築物等の整備を行う。</li> </ol>

## ■地区整備計画（具体的なルール）

地区整備計画	地区の区分	名称	飯綱西区						
		面積	約 150ha						
	建築物等の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、「地区整備計画決定以前の1000㎡未満の建物の敷地及びゴミ置き場、巡査派出所など公益上必要な建物の敷地等は適用除外」とする。							
		建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当するもの以外は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ろ)項第1号、第2号、第3号に掲げるもの。 ただし、第1号で規定する(い)項第7号を除く。 (2) 建築物の延べ床面積が1,500㎡以下のホテル、旅館、保養所						
	建築物等に 関する事項	壁面の位置の制限	建築物等の壁面又はこれに代わる柱の外側から、道路及び隣地境界線までの距離は、下記のとおりでなければならない。 ただし、 1. 既存建物の増築、改築を含め、建物を建築するにあたり敷地面積、地形等により後退できない等明確な理由がある場合には、除雪その他に支障のない距離をとるものとする。 2. 門扉は1m以上とする。						
			道路境界線までの距離	主要公園道路（計画図参照）			20m以上		
				上記以外の主要道路（計画図参照）			10m以上		
		隣地境界線及び水路敷地境界線までの距離	5m以上						
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、地盤面より10m以下とする。						
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根は、勾配屋根としなければならない。 2. 建築物の屋根及び外壁又は柱の彩色は、それぞれ下記マンセル値（JIS Z 8721）のとおりとする。なお、屋根についてはこげ茶色（5YR3（明度）／2（彩度））を基本とする。 3. 軒や出窓及びデッキ等は壁面の位置の制限を超えてはならない。						
外壁	色相		10R	2.5YR	5YR	7.5YR	10YR	2.5Y※	
	明度		3～6	3～5	3～6	4～6	4～6	4～7	
	彩度		1～10	1～6	1～4	1～8	1～4	1～8	
屋根	色相		5YR	2.5G※	5B※				
	明度	1～3	1～3	1～3					
		彩度	N～4	N～4	N～4				
	かき又はさくの構造の制限	へい、その他遮へい物は設けないこととする。ただし、やむを得ず設置をする場合は生垣とし、構造は次のとおりでなければならない。 1. 道路に面して生垣を設置する場合の高さは1.2m以下とし、道路境界より1m以上後退すること。 2. 必要により、道路に面して土留めを設置する場合は自然素材とし、道路境界より1m以上後退すること。							
	土地利用に関する事項	1. 建築等で樹木を伐採した後は、なるべく飯綱高原の自生種を植栽すること。 2. 自生種の保護、育成に努めること。 3. 廃棄物及び土砂の堆積はしてはならない。							

備考：・地区計画の区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限のうち主要道路の位置は、計画図のとおりとする。  
・また、建築物等の形態又は意匠の制限に係る色彩は「マンセル値による色彩サンプル表」を参考として別添する。  
・地区整備計画決定以前の既存の敷地や既存の建物については、上記基準の制限は受けませんが、地区整備計画決定以降の敷地の分割や、建物の建築等にあたっては上記基準が適用されます。  
※上表の範囲内にあっても不適合の色彩があります。詳細は「マンセル値による色彩サンプル表」をご確認ください。



## ○その他の関係法令

- ・飯綱西区内に建物等を建築される場合は、地区整備計画以外の関係法令の基準も適用されます。

その主な内容は下記のとおりです。

### 1 自然公園法の主な内容

- ・開発及び建物等の建築など全般に関して、許可申請手続きが必要です。

#### ① 建築物の建ぺい率、容積率

総建築面積（水平投影面積：軒、ヒサシ、デッキ等を含む）の敷地面積に対する割合（建ぺい率）及び総延面積の敷地面積に対する割合（容積率）は下表のとおりとなります。

※ 自然公園法でいう「建ぺい率」は、建築基準法施行令第二条第一項第二号で規定される「建ぺい率」とは異なります。

敷地面積	1,000㎡以上	500㎡以上 1,000㎡未満	500㎡未満
建ぺい率	20%以下	15%以下	10%以下
容積率	40%以下	30%以下	20%以下

#### ② 屋外広告物について

自然公園法による制限がありますので、確認が必要です。

### 2 長野市自然環境保全条例の主な内容

自然公園法に基づく許可申請手続きの他に、下記行為等については別途「長野市自然環境保全条例」に基づく許可申請手続きが必要です。

#### ① 井戸の掘削

- ・井戸を掘削する場合は、既存の井戸から300m以上離すこととなります。

#### ② 排水の放流又は地下浸透に関すること

- ・公共下水道が整備されている場合はそれに接続することとなります。その他の場合は浄化槽を設置し、長野市浄化槽の設置及び維持管理等に関する指導要綱に基づき、維持管理を行うこととなります。
- ・井戸の周辺30m以内は、地下浸透をすることはできません。

## 問い合わせ

### 1 自然公園法について

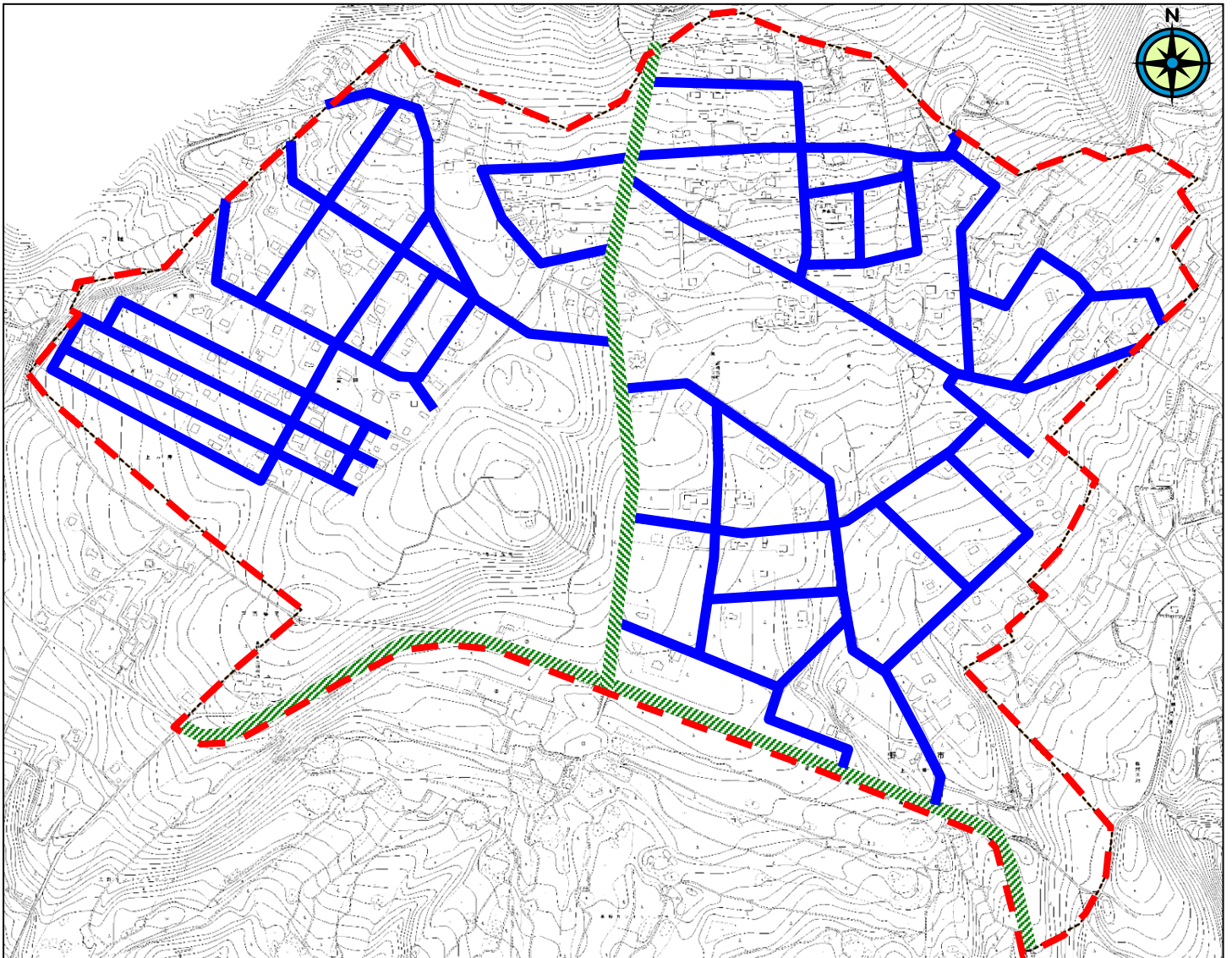
- ・環境省自然環境局戸隠自然保護官事務所 026-254-3060
- ・長野県長野地域振興局環境・廃棄物対策課 026-234-9590

### 2 長野市自然環境保全条例について




- ・長野市環境部環境保全温暖化対策課 026-224-5034



## 【整備計画図】



### 《 凡 例 》

-  地区整備計画区域
-  主要公園道路（20m以上後退）
-  上記以外の主要道路（10m以上後退）

※その他の道路については都市計画課までお問い合わせください。

# 地区計画内建築等届出書 チェック表

## ◇◇◇飯綱西区◇◇◇

チェック項目	制限の内容	チェック欄				
<b>I 審査基準：建築物等の制限</b>						
用途制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第二種低層住居専用地域と同程度（ただし、公衆浴場は建築不可）</li> <li>・延べ床面積が 1500㎡以下のホテル、旅館、保養所は建築可</li> </ul>					
敷地面積の最低限度	1000㎡以上（地区整備計画決定以前の建物の敷地、公共施設の敷地は除外）					
建ぺい率／容積率の最高限度 建ぺい率は最大突出部の投影面積とする	敷地面積	1000㎡以上	500㎡以上1000㎡未満	500㎡未満		
	建／容	20%/40%	15%/30%	10%/20%		
壁面等の位置の制限	道路までの距離	主要公園道路			20m以上	
		上記以外の主要道路			10m以上	
	門扉				1m以上	
	隣地・水路までの距離				5m以上	
		門扉				1m以上
その他の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車庫、物置、デッキ等工作物はすべて母屋と同等の扱い。</li> <li>・道路、隣地、水路までの距離は、最大突出部からの距離。</li> </ul>					
建物等の高さ	10m以下					
外壁・屋根の色彩	外壁（茶系）	10R3～6/1～10、2.5YR3～5/1～6、5YR3～6/1～4 7.5YR4～6/1～8、10YR4～6/1～4、2.5Y4～7/1～8 ※				
	屋根（こげ茶）	5YR1～3/N～4、2.5G1～3/N～4、5B1～3/N～4 ※				
建物の形態	勾配屋根とする（☆最低勾配 1.5/10 以上）					
<b>II 審査基準：かきの構造、土留壁</b>						
へい、その他遮へい物は設けないことを原則とする。やむを得ない場合は下記の基準とする。						
生垣	高さ	1. 2m以下				
	道路後退	1. 0m以上				
土留壁	素材	自然素材				
	道路後退	1. 0m以上				
土地利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飯綱高原の自生種の保護、育成に努める。</li> <li>・廃棄物及び土砂の堆積はしてはならない。</li> </ul>					

☆：ガイドライン

※：「マンセル値による色彩サンプル表」で確認すること。

○その他

行為の場所に上ケ屋用水が存在している場合は、上ケ屋水利組合との協議が必要になる場合があります。