

上氷鉤・四ッ屋地区地区計画 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。

上氷鉤・四ッ屋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。

- 地区施設の配置及び規模
- 容積率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 建築物等の形態又は、意匠の制限
- 建築物の用途の制限
- 建ぺい率の最高限度
- 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。

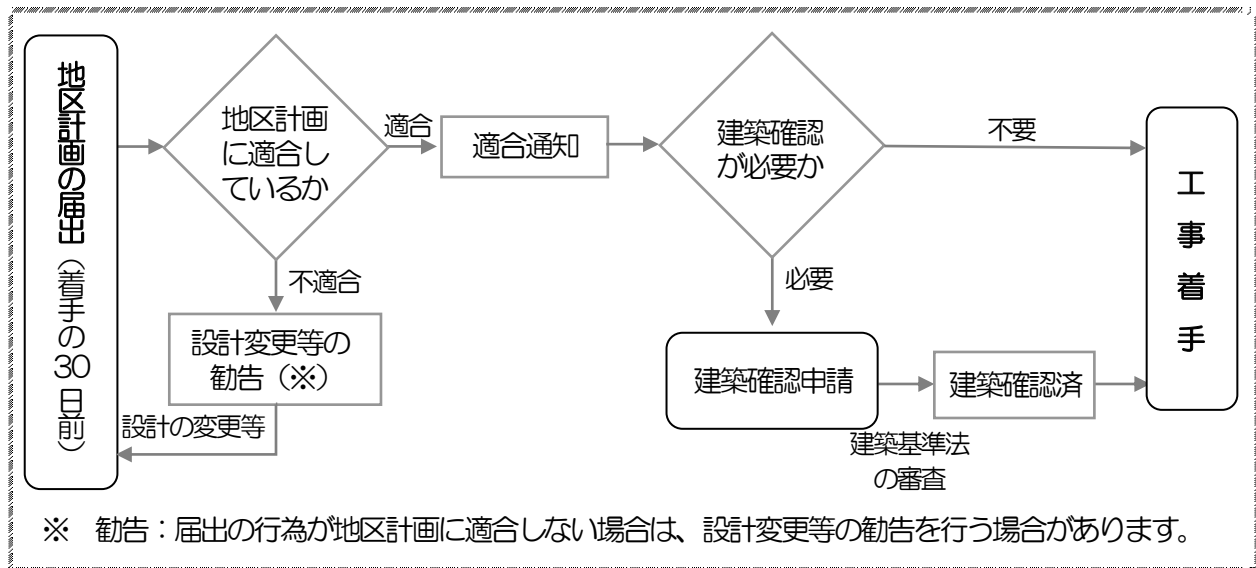
- 1 届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」……………1通
「添付図書」……………1部
 - 2 届出先 長野市都市整備部都市計画課 (Tel026-224-5050)
 - 3 届出時期 工事(行為)の30日前までに
 - 4 その他 地区整備計画等に適合していれば、「適合通知書」を発行します。
- ※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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】



【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	<input type="checkbox"/> 建築面積及び延床面積計算表
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 色彩及びマンセル値を表示 <input type="checkbox"/> 着色(屋根、外壁等)
	<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
	<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

※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 ○ 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、中水鉦、 上水鉦・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	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) 設計概要	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	100.00	0	100.00	Ⅱ/Ⅰ	50.00
			(III) 延べ面積	150.00	0	150.00	Ⅲ/Ⅰ	75.00
			(IV) 高さ	地盤面から 8.5 m				
		(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) 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 年 月 日
	主務	係	係長	補佐	主幹	課長	部長
							部分公開
							30年保存

【上氷鉤・四ッ屋地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成19年12月20日決定 市告示593号

名 称	上氷鉤・四ッ屋地区地区計画	
位 置	長野市川中島町四ッ屋字辺屋新田、字辺屋並びに川中島町上氷鉤字中河原、字東河原、字上河原、字前河原、字土手下の各一部	
面 積	約9.8ha	
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、長野市の中心部から西南に約4.0kmに位置し、のどかな田園地帯に、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。</p> <p>公共施設等の整備により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。また環境の保全と緑豊かなまちを目指すため、宅地内及び沿道の緑化を積極的に推進する。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を沿道地区、戸建住宅地区、その他地区に区分し、以下のように定める。</p> <p>1 沿道地区 都市計画道路更北北部線沿いは、良好な住環境の保護を図るとともに、背後の住宅地に配慮した沿道環境の維持・形成を図る。</p> <p>2 戸建住宅地区 周辺環境と調和した、ゆとりある戸建低層住宅を主体とした住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>3 その他地区 地区整備計画による整備と一体的で計画的な公共施設の整備がされる場合において、宅地化を推進するものとし、都市計画道路沿道については、上記沿道地区と同様、それ以外は戸建住宅地区と同様とする。</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>
	地区施設の整備の方針	都市計画道路更北北部線を軸として、地区内の土地利用上の整序が図れるように、地区施設として区画道路を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	<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、建築面積及び延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度並びに形態または意匠を制限する。</p>

	地区施設の 配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1号	6m	111m	これらの配置は地区施設配置図のとおりとする。
区画道路 2号	6m	471m				
区画道路 3号	6m	30m				
区画道路 4号	6m	43m				
区画道路 5号	6m	30m				
区画道路 6号	6m	33m				
区画道路 7号	6m	31m				
区画道路 8号	6m	46m				
区画道路 9号	6m	215m				
区画道路 10号	6m	30m				
区画道路 11号	6m	65m				
区画道路 12号	6m	29m				
区画道路 13号	6m	205m				

■地区整備計画（具体的なルール）

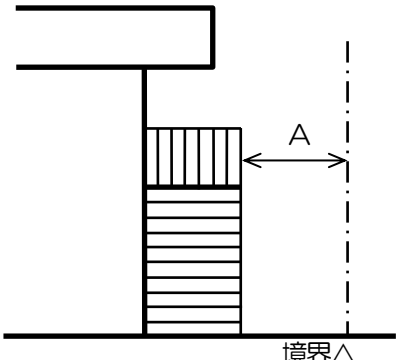
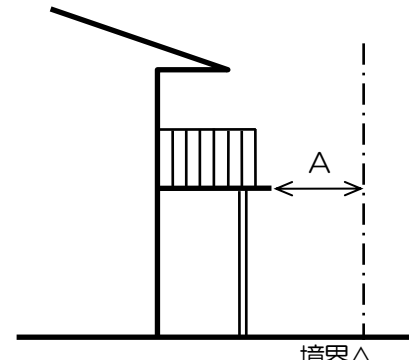
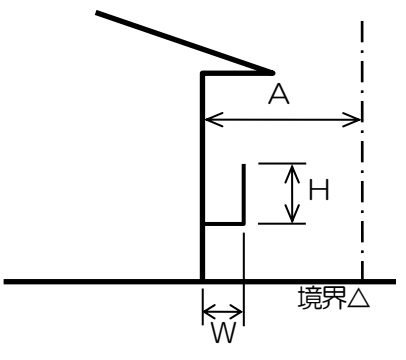
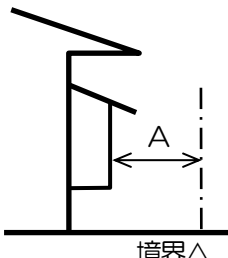
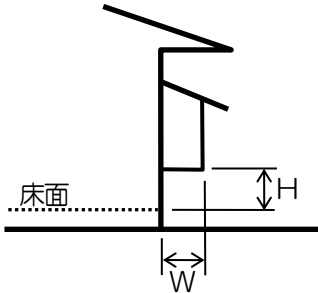
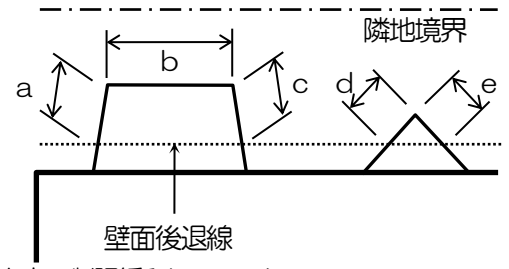
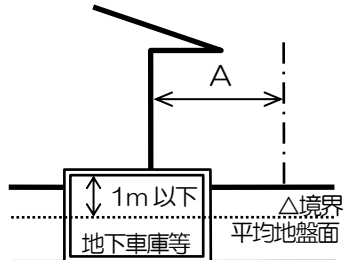
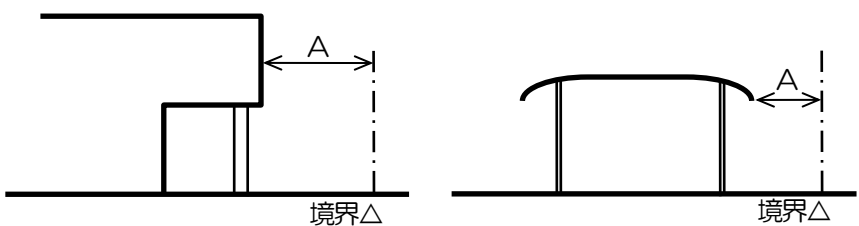
地区 整備 計画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	地区 の 名 称	沿道地区	戸建住宅地区	その他地区	
			地区 の 面 積	約3.3ha	約3.2ha	沿道地区	戸建住宅地区
		建築物等の 用途の制限			建築基準法別表第二(に)に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(い)に掲げる以外の建築物は建築してはならない。	土地利用の方針に記載のとおりとし、宅地として利用する場合の用途の制限については、沿道地区と同様とする。
容積率の 最高限度			20/10	8/10	20/10	8/10	
建ぺい率の 最高限度			6/10	5/10	6/10	5/10	
敷地面積の 最低限度			200㎡				

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限		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接境界線までの距離は、下記のとおりでなければならない。	
			道路境界線 までの 距離	幹線道路沿い	2.0m以上
				上記以外の道路	1.5m以上
				ただし (1) 道路と敷地の間に水路がある場合は、水路敷境界線までの距離は1.0m以上とする。 (2) 独立車庫、床面積10㎡以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は0.75m以上とする。	
		隣地境界 線までの 距離		1.0m以上	
				ただし、別棟の独立車庫及び床面積10㎡以下の付属建築物を設ける場合は0.50m以上とする。	
	建築物等の 形態又は 意匠の制限		<p>1 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、周辺の街並みに調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 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、けばけばしい色を避け、周辺の環境と調和したものとし、長野市屋外広告物条例の基準を満たすこと。</p>		
	かき又はさく の構造の制限		<p>道路に面する側は、生垣等で緑化をすること。</p> <p>ただし、やむを得ず塀、土留壁等を設置する場合は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 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>(2) 透過性のない塀等を設置する場合は、壁面位置の制限における道路境界線までの距離分を後退し、その後退部分は生垣等で緑化すること。</p> <p>(3) 宅地造成した造成地盤に盛土をする場合は、0.30m以下とすること。</p>		

○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。

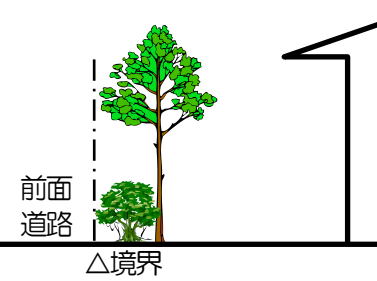
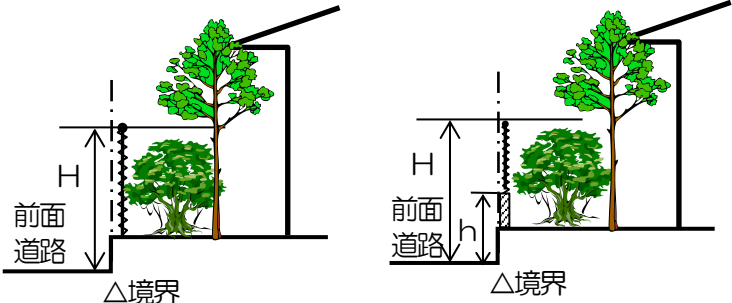
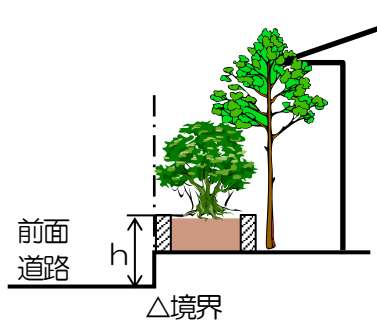
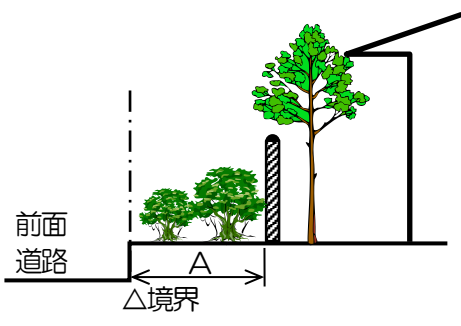
外壁面までの距離は、建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの最短水平距離をいいます。その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

屋外階段等	廊下・ベランダ等	花台に類するもの
 <p>柱の有無にかかわらず最大突出部Aで算定。</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>下記の条件を満たせば、Aで算定。 ・$W \leq 30\text{cm}$、$H \leq 50\text{cm}$ ・幅は窓の開閉幅以内 ・通年に渡り植物等を置く</p>
出 窓		
 <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;">床面積に入らない出窓の緩和について</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>隣地境界 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 ∴ $a+b+c+d+e \leq 3\text{m}$ 	
地下車庫等	ピロティ、カーポート、サイクルポート等	
 <p>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>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>	

〇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。

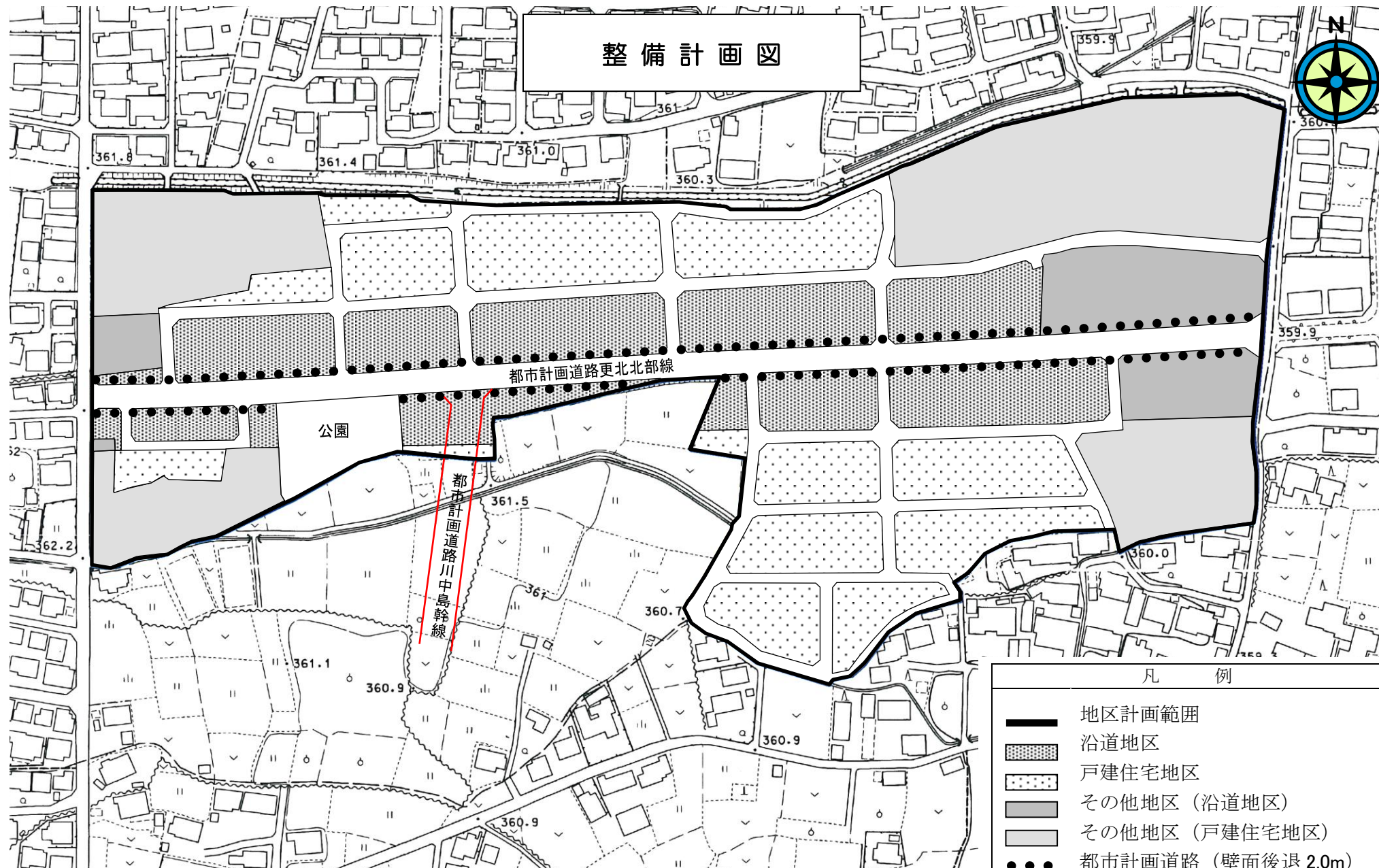
生垣の場合	透過性のある塀等を設置する場合
 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 境界線からの後退は必要なし。 	 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 高さHは1.2m以下とし、塀沿いは生垣等で緑化すること。 塀の基礎等がある場合、高さhは40cmまでとすること。
植樹樹等を設置する場合	透過性のない塀等を設置する場合
 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 植樹樹等で緑化する場合、高さhは40cmまでとすること。 	 <p>前面道路</p> <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面位置の制限における道路境界線までの距離分Aを後退し、後退部分は生垣等で緑化すること。

※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。

※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。

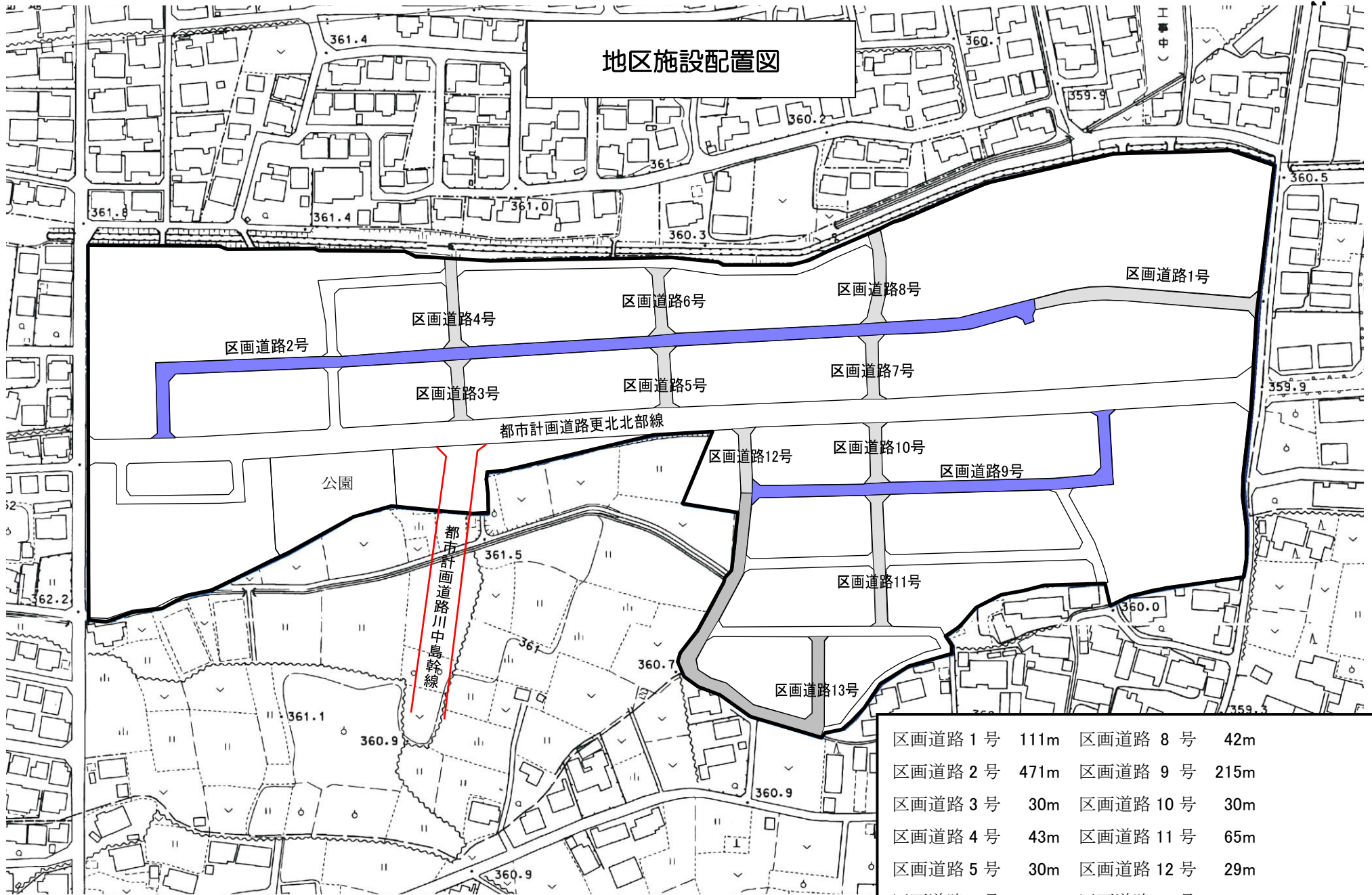
整備計画図



凡 例

-  地区計画範囲
-  沿道地区
-  戸建住宅地区
-  その他地区（沿道地区）
-  その他地区（戸建住宅地区）
-  都市計画道路（壁面後退 2.0m）

地区施設配置図



区画道路 1 号	111m	区画道路 8 号	42m
区画道路 2 号	471m	区画道路 9 号	215m
区画道路 3 号	30m	区画道路 10 号	30m
区画道路 4 号	43m	区画道路 11 号	65m
区画道路 5 号	30m	区画道路 12 号	29m
区画道路 6 号	33m	区画道路 13 号	205m
区画道路 7 号	31m		

地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇上氷鉤・四ッ屋地区◇◇◇

チェック項目	沿道地区	戸建住宅地区	その他地区		チェック欄	
			沿道地区	戸建住宅地区		
I 審査基準：建築物等の制限						
用途制限	第二種中高層住居専用地域と同様	第一種低層住居専用地域と同様	沿道地区と同様とする	戸建住宅地区と同様とする		
容積率の最高限度	20/10	8/10	20/10	8/10		
建ぺい率の最高限度	6/10	5/10	6/10	5/10		
敷地面積の最低限度	200㎡以上					
壁面等の位置の制限	道路境界までの距離	幹線道路	2.0m以上			
		上記以外の道路	1.5m以上			
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物・門扉)		0.75m以上			
	道路と敷地の間に水路がある場合		1.0m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"> ・ 門扉の袖壁は片側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・C Iカラーも同様）					
II 審査基準：柵・塀の構造、土留壁、屋外広告物						
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	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 道路後退 建築物と同様の制限 (後退部分を同時施工で緑化)					
その他の扱い	☆透過性のある柵の基礎高は40cm以下。					
	☆植樹樹等で緑化する場合、植樹樹の高さは40cm以下。 ・ 宅地造成した造成地盤に盛土をする場合の高さは30cm以下					
※建物と植栽等の外構工事が同時にされない場合は、その将来計画等を配置図に記載すること。						
屋外広告物	けばけばしい色を避け、周辺の環境と調和したものとし、屋外広告物条例の基準を満たすこと。					

☆：ガイドライン