

# エムウェーブ南地区地区計画 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6年4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建て方についてルールを定めます。

エムウェーブ南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
- 建築物の用途の制限
- 容積率の最高限度
- 建ぺい率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 建築物の形態又は、色彩その他の意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限

## 【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。

- 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
- 届出先 長野市都市整備部都市計画課 (Tel026-224-5050)
- 届出時期 工事(行為)の30日前までに
- 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。

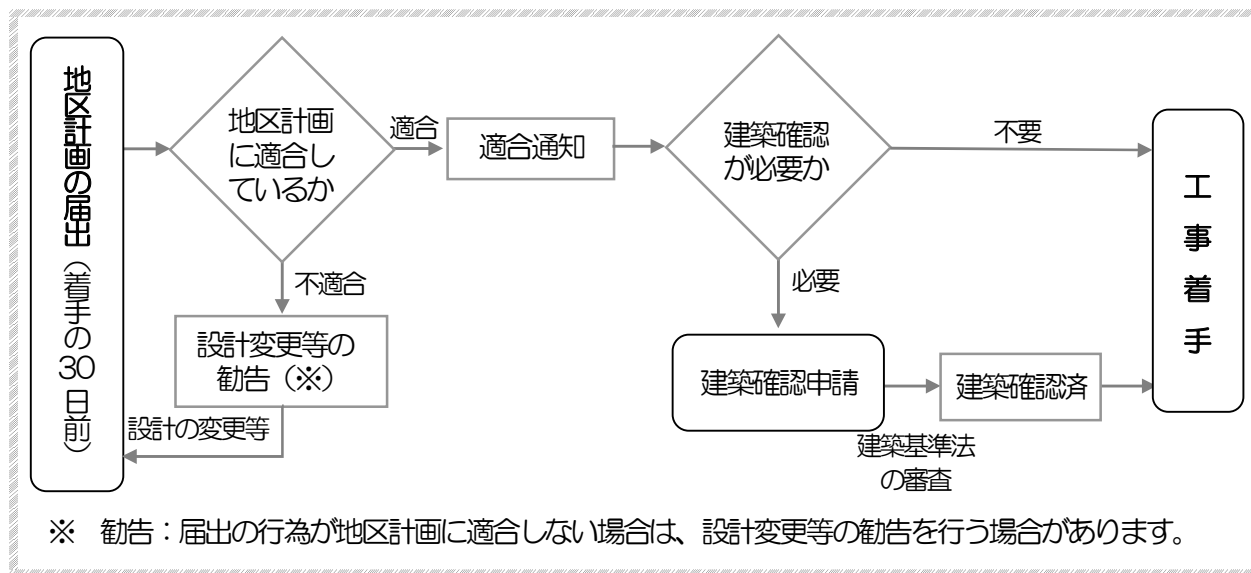
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

## 【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、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"/> 届出書	
	<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"/> 行為前後の面積計算表
	<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"/> 東外環状線の計画線及び名称を表示 (隣接する場合)
	<input type="checkbox"/> 面積求積図	
	<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"/> 基準マンセル値の割合の計算書を添付 (表のマンセル値以外を用いる場合)
	<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"/> 基準マンセル値の割合の計算書を添付 (表のマンセル値以外を用いる場合)
<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

※届出の内容により、地区計画に適合することを確認するため、上記のほか書類の提出を求める場合があります。詳しくは都市計画課へお問い合わせください。

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。

長野市行政地図情報  
「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。

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○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 <b>エムウェーブ南</b>				
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： 令和〇〇年〇月〇日 ~ 完了： 令和〇〇年〇月〇日				
4 建築物の建築又は工作物の建設 （認許又は施工方法）	① 土地の区画形質の変更	区域の面積(m <sup>2</sup> )	6200	変更後の形態及び面積	区画の変更 3200、3000
	(イ) 行為の種別	( <b>建築物の建築・工作物の建設</b> )		( <b>新築</b> ・改築・増築・移転 )	
	(ロ)	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(%)
	設	(I) 敷地面積		3000.00	
	計	(II) 建築面積	1500.00	0	1500.00 II/I 50.0
	概	(III) 延べ面積	3000.00	0	3000.00 III/I 100.0
	要	(IV) 高さ	記入不要		
		(V) 用途	事務所		
		(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)		
		(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 <sup>2</sup> )	150.00			
	(ロ) 変更前の用途	事務所	(ハ) 変更後の用途：工場		
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

## 【エムウェーブ南地区地区計画の内容】

令和6年3月1日決定

長野市告示 103号

### ■地区計画の方針

名 称	エムウェーブ南地区地区計画	
位 置	長野市大字大豆島字長池境の全部並びに大字大豆島字西光寺島、字大河原、字土屋坊境及び字中ノ島並びに大字風間字東河原、字中河原及び字西光寺島の各一部	
面 積	約 11.4 ha	
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、本市東部、長野市オリンピック記念アリーナ（エムウェーブ）の南に位置し、周囲には田園風景が広がっている。一方で、都市計画道路3・2・81号東外環状線沿いに位置するとともに、上信越自動車道須坂長野東インターチェンジまで約3.5kmの交通利便性に優れた地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、周辺の環境や景観との調和を図りつつ、本市の産業活性化を担う新たな産業拠点となる、災害に強く良好な産業団地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境や景観に配慮しつつ、良好な産業団地を形成するよう土地利用の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区内交通の円滑な処理を図り、良好な産業団地として機能するよう地区施設として区画道路を配置する。</li> <li>2 産業団地造成により整備された区画道路の機能が十分に発揮されるよう維持し、保全を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 良好な産業団地の保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>2 緑豊かな沿道空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>3 周辺景観への配慮及び周辺環境との調和を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ol>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑豊かで良好な産業団地を目指し、敷地内の緑化推進に努める。</li> <li>2 本地区は、浸水想定区域に位置することから、災害に強い産業団地の形成を目指す。</li> </ol>

## ■地区整備計画（具体的なルール）

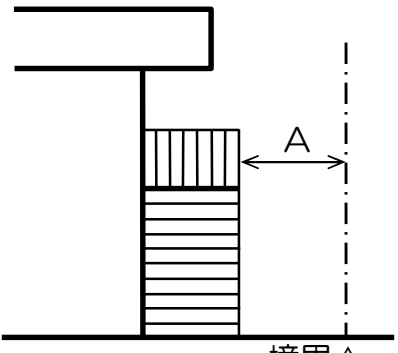
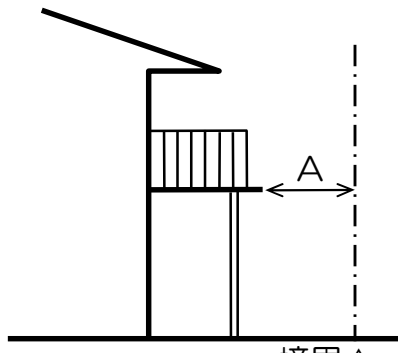
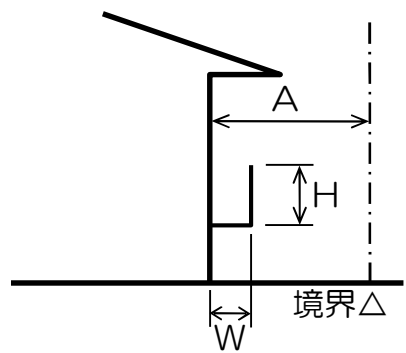
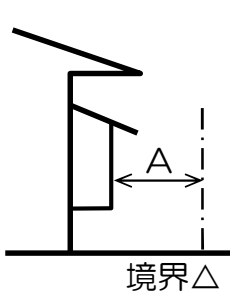
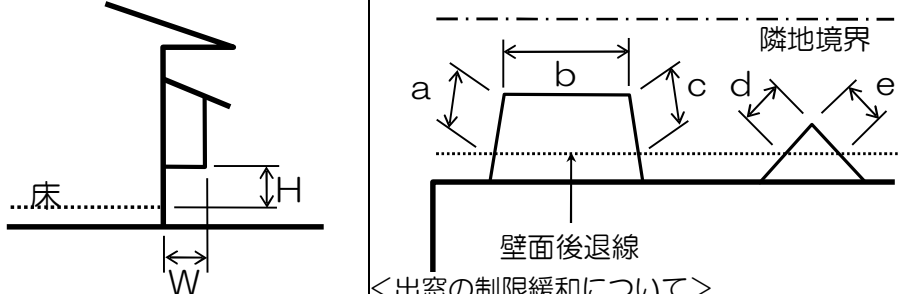
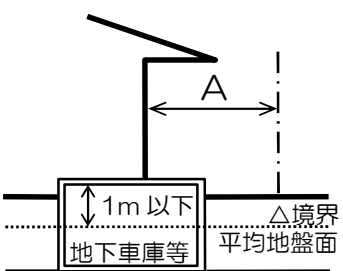
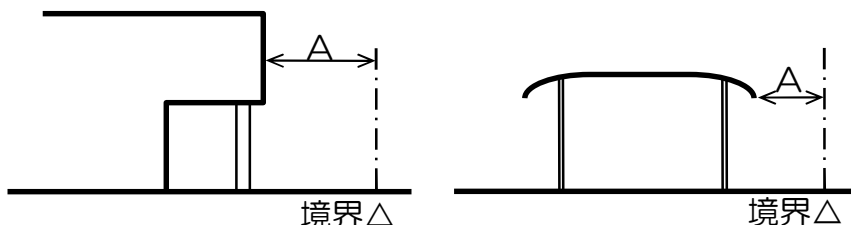
		種別	名称	幅員	延長	配置
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号		約12m	約450m	計画図表示のとおり
		区画道路2号		約12m	約80m	
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>以下の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 工場 （建築基準法別表第二（る）項に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 物品販売店舗、飲食店 （本地区計画区域内の事業所で製造、整備等された製品を主に販売又は提供する附属施設であつて、売り場及び客席の床面積の合計が300㎡以下、かつ、主たる事業所の敷地内にある建築物の床面積の合計の2分の1未満のものに限る。）</p> <p>(4) 倉庫 （建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(5) 保育施設 （本地区計画区域内の事業所に従事する従業者等のためのものに限る。）</p> <p>(6) 展示場 （本地区計画区域内で製造、整備等された自社製品に関連する製品を展示するものであり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものに限る。）</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>				
	建築物の容積率の最高限度	20/10				
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡								
		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地境界線までの距離は次のとおりとする。								
			道路境界線までの距離	幹線道路（東外環状線）	10m以上						
				上記以外の道路	5m以上						
		隣地境界線までの距離	5m以上 (水路境界線までの距離も同様とする。)								
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、次の各号のいずれかに該当するものを除き、前面道路面より高い擁壁を設置してはならない。 (1) 道路境界線から1m以上後退し、後退部分を緑化している擁壁 (2) 前面道路面から高さ0.3m以下の擁壁								
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 外壁等（建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱をいう。以下同じ。）の色彩は、開口部等（開口部及びガラス面をいう。以下同じ。）を除いた各立面及び各屋根面において、表面積の10分の9以上を次に掲げるマンセル表色系（JIS Z 8721）に適合するものとする。</p> <p>ただし、開口部等に次に掲げるマンセル表色系に適合しない着色又は貼付をする場合においては、その部分を外壁等とみなす。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>YR（橙）</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>Y（黄）、R（赤）</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>YR、Y、Rを除く色相</td> <td>3以下</td> </tr> </tbody> </table> <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。）を設置する場合は、次の各号に適合するものとする。 (1) 本地区計画区域内に存する施設の用に供するものであること。 (2) 屋上広告物でないこと。</p>			色相	彩度	YR（橙）	6以下	Y（黄）、R（赤）	4以下
色相	彩度										
YR（橙）	6以下										
Y（黄）、R（赤）	4以下										
YR、Y、Rを除く色相	3以下										
垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設置する垣又はさくは、透過性のある構造（透過率50%以上）とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 生垣 (2) 接する地盤面のうち、高い地盤面から天端までの高さが0.3m以下の構造物										

## ○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。

<p style="text-align: center;">屋外階段等</p>  <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;">廊下・ベランダ等</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;">花台に類するもの</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"> <li>• <math>W \leq 30\text{cm}</math>、<math>H \leq 50\text{cm}</math></li> <li>• 幅は窓の開閉幅以内</li> <li>• 通年に渡り植物等を置く</li> </ul>
出 窓		
 <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;">床面積に入らない出窓の緩和について</p>  <p style="text-align: center;">隣地境界</p> <p style="text-align: center;">壁面後退線</p> <p>&lt;出窓の制限緩和について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 壁面後退線から突出した部分の長さの合計が3m以下</li> <li>• 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</li> </ul> <p><math>\therefore a+b+c+d+e \leq 3\text{m}</math></p>	
<p style="text-align: center;">地下車庫等</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>	<p style="text-align: center;">ピロティ、カーポート、サイクルポート等</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>	



○壁面後退区域における工作物等の取り扱い

<p>生垣を設置する場合</p>		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>透過性</td> <td>H<sub>1</sub></td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>規定なし</td> <td>制限なし</td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table>	透過性	H <sub>1</sub>	W	規定なし	制限なし	制限なし		
透過性	H <sub>1</sub>	W								
規定なし	制限なし	制限なし								
<p>フェンス等を設置する場合</p>		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>透過性</td> <td>H<sub>2</sub></td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>50%以上</td> <td>制限なし</td> <td rowspan="2">制限なし</td> </tr> <tr> <td>50%未満</td> <td>0.3m以下</td> </tr> </tbody> </table>	透過性	H <sub>2</sub>	W	50%以上	制限なし	制限なし	50%未満	0.3m以下
透過性	H <sub>2</sub>	W								
50%以上	制限なし	制限なし								
50%未満	0.3m以下									
<p>擁壁を設置する場合</p>		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>H<sub>1</sub></td> <td>H<sub>2</sub></td> <td>W</td> </tr> <tr> <td>0.3mを超える</td> <td rowspan="2">0.3m以下</td> <td>1 m以上 かつ 後退部分を緑化</td> </tr> <tr> <td>0.3m以下</td> <td>制限なし</td> </tr> </tbody> </table>	H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	W	0.3mを超える	0.3m以下	1 m以上 かつ 後退部分を緑化	0.3m以下	制限なし
H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	W								
0.3mを超える	0.3m以下	1 m以上 かつ 後退部分を緑化								
0.3m以下		制限なし								

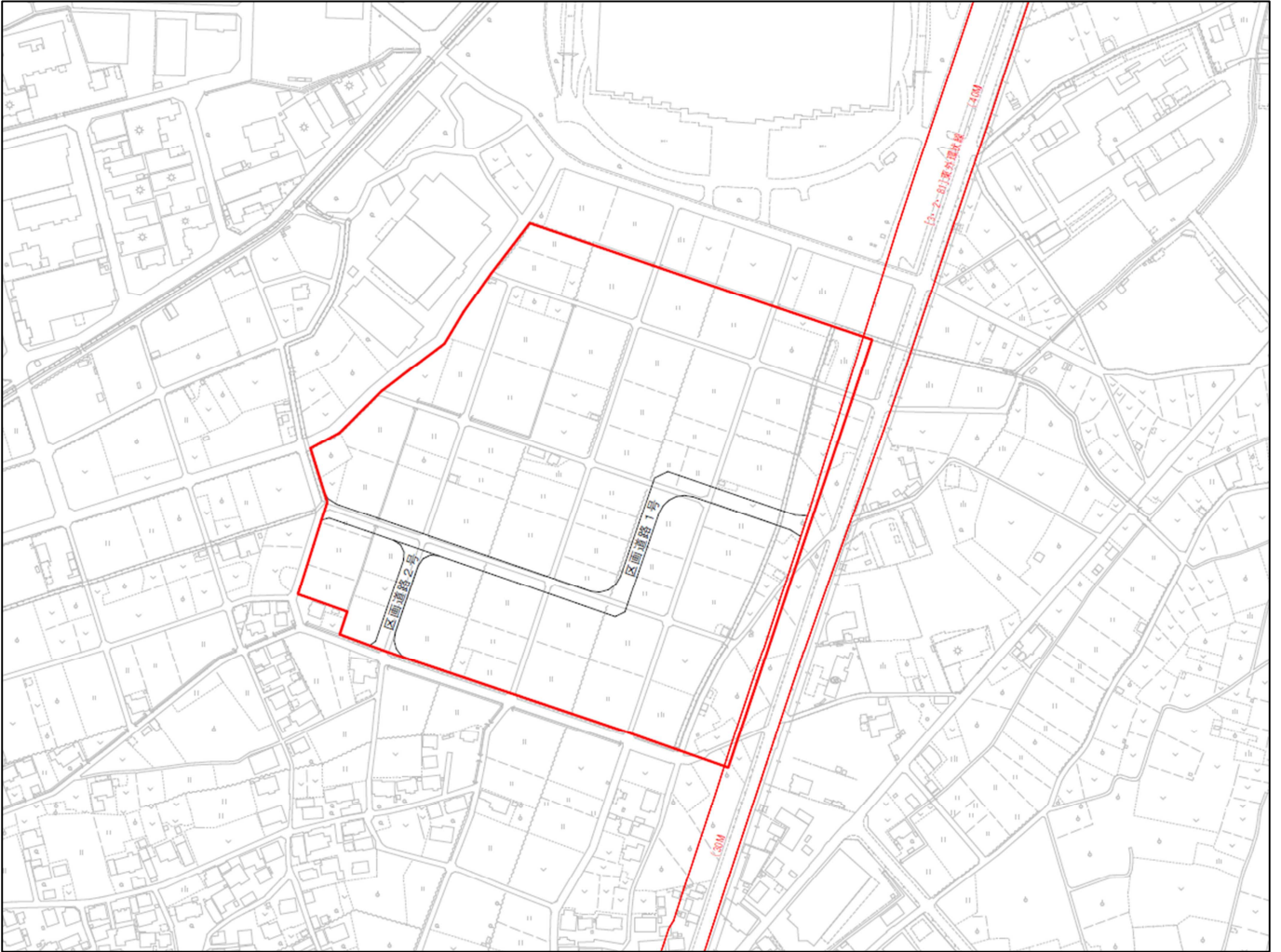
H<sub>1</sub>：道路境界付近の道路高から工作物等の天端までの高さ

H<sub>2</sub>：接する地盤面のうち高い地盤から工作物の天端までの高さ

W：前面道路境界から工作物等までの距離

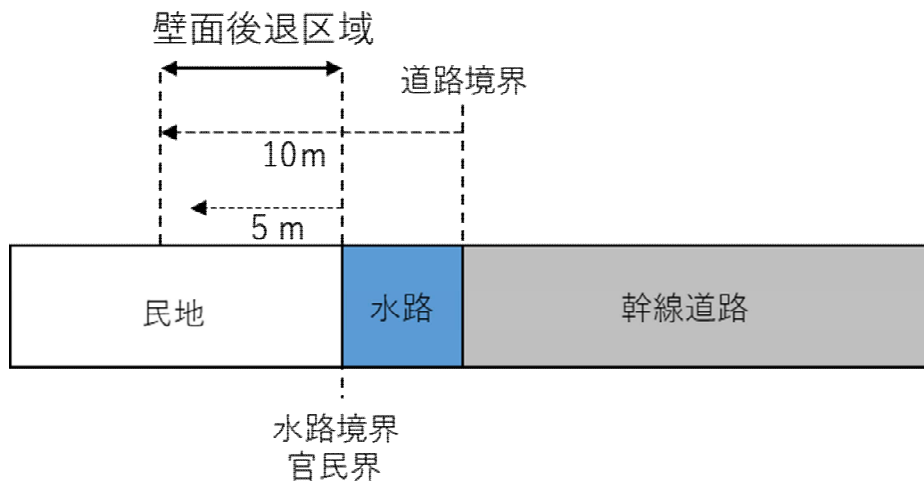
※門柱及び門扉等について、壁式で片側2m以上の幅を有するものは、透過性のない塀等と同等の扱いとします。なお、浸水対策に用いるものについてはこの限りではありません（制限なし）。

## 【計画図】



### ○壁面の位置の制限の取り扱い

- 都市計画道路の計画線ではなく、存在する道路から起算する
- 幹線道路や水路等による壁面後退区域が重複する場合、最も厳しい制限を受ける。



# 地区計画内建築等届出書 チェック表

## ◇◇◇エムウェーブ南地区◇◇◇

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 (これら以外建築不可)	(1) 工場（建築基準法別表第二（る）項に掲げるものを除く。） (2) 事務所 (3) 物品販売店舗、飲食店 （本地区計画区域内の事業所で製造、整備等された製品を主に販売又は提供する附属施設であつて、売り場及び客席の床面積の合計が300㎡以下、かつ、主たる事業所の敷地内にある建築物の床面積の合計の2分の1未満のものに限る。） (4) 倉庫（建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げるものを除く。） (5) 保育施設 （本地区計画区域内の事業所に従事する従業者等のためのものに限る。） (6) 展示場 （本地区計画区域内で製造、整備等された自社製品に関連する製品を展示するものであり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものに限る。） (7) 前各号の建築物に附属するもの									
容積率の最高限度	20/10									
建ぺい率の最高限度	6/10									
敷地面積	3,000㎡以上									
壁面の位置の制限	道路までの距離	5m以上								
	幹線道路（東外環状線）までの距離	10m以上								
	隣地・水路境界までの距離	5m以上								
外壁・屋根の色彩	開口部等を除いた各立面、各屋根面の表面積 9/10 以上は表のマンセル値。 開口部等に表のマンセル値以外の着色又は貼付する場合には、その部分を算入する。 <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">色相</th> <th style="width: 50%;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">YR（橙）</td> <td style="text-align: center;">6以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Y（黄）、R（赤）</td> <td style="text-align: center;">4以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">YR、Y、Rを除く色相</td> <td style="text-align: center;">3以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	YR（橙）	6以下	Y（黄）、R（赤）	4以下	YR、Y、Rを除く色相	3以下	
色相	彩度									
YR（橙）	6以下									
Y（黄）、R（赤）	4以下									
YR、Y、Rを除く色相	3以下									
<b>II 審査基準：かき・柵の構造、土留壁、屋外広告物</b>										
かき・柵	生垣 か 透過性 50%以上 か 高い地盤から天端までの高さ 0.3m以下									
擁壁	①～③のいずれかに適合									
	① 道路境界から壁面の位置の制限を受ける区域に位置しない									
	② 前面道路から高さ 0.3m以下 ③ 道路境界線から 1m以上後退 + 後退部分緑化 + 敷地から高さ 0.3m以下									
屋外広告物	地区計画区域内の施設の用に供する									
	屋上広告物でない									