

稲田徳間地区地区計画 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。

稲田徳間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
- 建築物等の形態又は、意匠の制限
- 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。

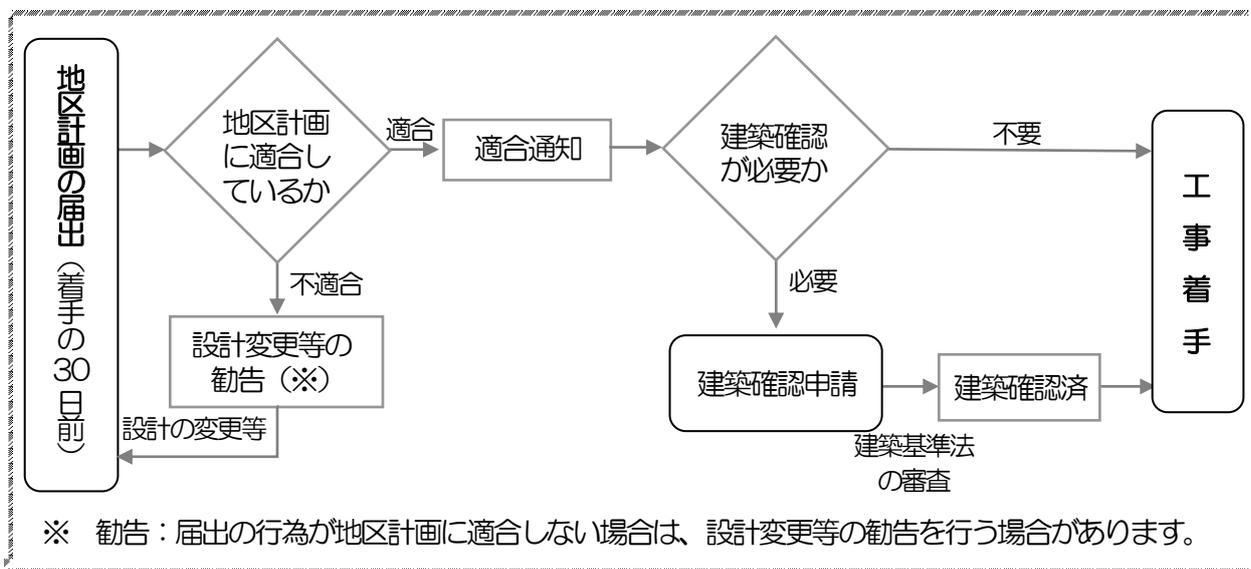
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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 m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"/> 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"/> 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必要
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 色名及びマンセル値を表示（色彩の制限がある場合） <input type="checkbox"/> 着色（屋根・外壁）（色彩の制限がある場合）
<input type="checkbox"/> 工作物の建設	<input type="checkbox"/> 敷地求積図	※ 屋外広告物を建設する場合
	<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"/> 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（色彩の制限がある場合） <input type="checkbox"/> 着色（色彩の制限がある場合）
<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

※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。屋外広告物に関する行為を届出する場合は、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、中氷飽、上氷飽・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	届出部分 (m ²)	届出以外の部分 (m ²)	合計 (m ²)
			(I) 敷地面積		比率(%)
			(II) 建築面積		記入不要
			(III) 延べ面積		記入不要
		(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) 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

【稲田徳間地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成7年4月10日決定 長野市告示82号
 平成9年1月1日変更 長野市告示2号
 平成24年1月26日変更 長野市告示21号

名 称	稲田徳間地区地区計画	
位 置	長野市大字稲田字太田並びに大字徳間字稗田の全部並びに大字稲田字稲積、字久称添、字稲添、字坂口、字宮浦、字中屋敷、字臼田、字本掘、字二ツ宮、字北原、字早稲田及び字権現堂並びに大字徳間字町東、字榎田、字大南、字屋計、字腰牧、字石原田、字番場、字中南、字野ハタシ及び字三反田並びに大字上駒沢字原並びに大字富竹字弘誓並びに大字金箱字弘誓の各一部	
面 積	約49.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は長野市中心市街地より北東へ約5kmに位置し、東はJR信越本線、北は国立長野高専及び徳間小学校、西は既存住宅地に囲まれた緩傾斜地である。また、土地区画整理事業により既に道路、公園等都市基盤が整備されている。</p> <p>土地利用を明確にするとともに、「周辺の眺望を活かした緑豊かな文教住宅地」と居住環境に調和した秩序ある市街地形成を目指すため、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とともに、宅地内の緑化、特に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>地区を幹線道路沿い住宅地区、低層戸建て住宅地区、低中層住宅地区、工業系地区の4つに区分し、以下のように定める。</p> <p>1 幹線道路沿い住宅地区 : 文教住宅地としての居住環境を損なわない範囲で店舗、事務所等の誘導を図る。</p> <p>2 低層戸建て住宅地区 : 低層低密な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>3 低中層住宅地区 : 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>4 工業系地区 : 工業・運輸関連の公害のない工業系施設の立地を誘導する。</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> <p>地区のイメージを演出するため幹線道路において施設の充実と、街路樹の良好な維持管理を行い、緑豊かで優れたまちなみ景観の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 文教住宅地としての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なう。</p>

■地区整備計画（具体的なルール）

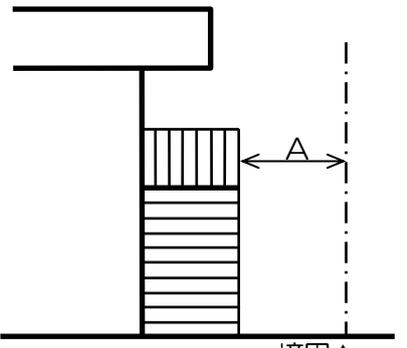
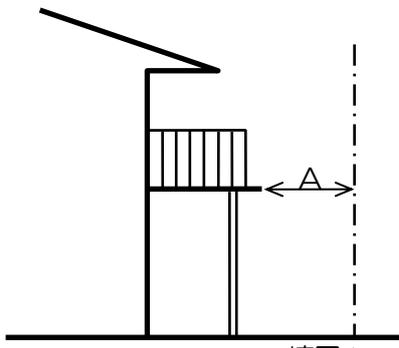
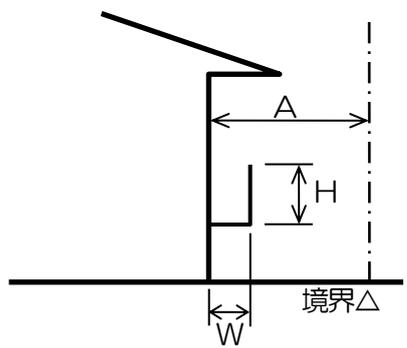
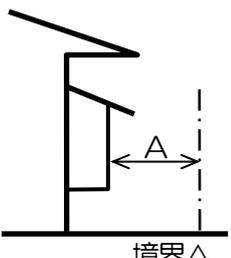
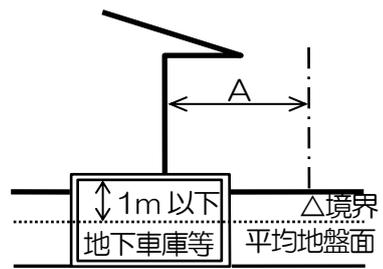
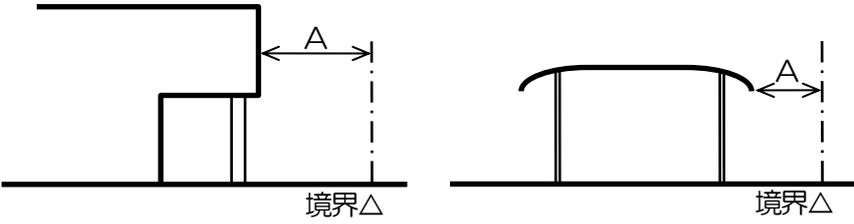
地区の区分	地区の名称	幹線道路沿い住宅地区	工業系地区	低中層住宅地区	低層戸建て住宅地区
		地区の面積	約12.4ha	約3.4ha	約14.0ha
建築物等に 関する 事項 の 制限	建築物等の用途の制限（建築不可）	(1) ホテル・旅館その他これらに類するもの (2) ボーリング場、スケート場又は水泳場 (3) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの (4) カラオケボックス、その他これらに類する遊技施設 (5) 卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場 (6) 劇場、映画館、演劇場、観覧場 (7) 倉庫業倉庫	(1) ホテル・旅館その他これらに類するもの (2) ボーリング場、スケート場又は水泳場 (3) 麻雀屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの (4) カラオケボックス、その他これらに類する遊技施設 (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (6) 待合、料理店、キャバレー、ダンスホール、その他これらに類するもの (7) 卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場	(1) 卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場	
	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(隅切り部を含む)では1.50m以上、その他の道路沿いでは1.00m以上	1.00m以上		
	隣地境界線及び水路敷境界線までの距離	ただし、別棟の独立車庫、10㎡以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は0.80m以上とする。	ただし、別棟の独立車庫、10㎡以下の付属建築物及び門扉を設ける場合は0.50m以上とする。		
		1.00メートル以上			
		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㎡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3m以下に該当する場合は、この限りでない。			

		地区の名称	幹線道路沿い住宅地区	工業系地区	低中層住宅地区	低層戸建て住宅地区
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	屋外広告物（屋外広告物法第2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た上で、次のとおりでなければならない。			
			<p>1 地上に設置する広告物</p> <p>(1) 表示面積(表示面積が2面以上の場合はその合計面積)は20㎡以下</p> <p>(2) 高さは地盤面から13m以下</p> <p>(3) 支柱は官民境界から0.8m以上離れたもの</p> <p>(4) 看板及び広告塔は、官民境界を越えてはならない。</p> <p>2 建築物又は工作物を利用する袖看板</p> <p>(1) 幹線道路側で表示面積(表示面積が2面以上の場合はその合計面積)は10㎡以下、かつ、最大突出幅1.5m以下で、官民境界を越えてはならない。</p> <p>(2) その他の道路側で表示面積(表示面積が2面以上の場合はその合計面積)は10㎡以下、かつ、最大突出幅1.0m以下で、官民境界を越えてはならない。</p> <p>3 建築物又は工作物を利用する屋上広告物又は壁面広告物</p> <p>(1) 屋上広告物にあっては広告物本体の高さが13m以下、建築物の高さに対する本体の高さの割合が10分の6以下とし、建築物から横にはみ出さないものとする。</p> <p>(2) 屋上広告物又は壁面広告物にあっては、表示面積の合計がその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以下とする。</p> <p>4 屋外広告物の総表示面積は、屋外広告物を設置する敷地の面積が、1,000㎡以下の場合、100㎡以下とし、敷地面積が1,000㎡を超える場合は敷地面積の10%以下、かつ200㎡以下とする。</p> <p>5 色彩又は装飾は、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。</p>	<p>1 地盤面から高さ8m以下の部分に設置するもの</p> <p>2 表示面積(表示面積が2面以上の場合はその合計面積)は10㎡以下</p> <p>3 看板及び広告塔は、官民境界を越えてはならない。</p> <p>4 色彩又は装飾は、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。</p>		
			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、落ち着いたある色調にするものとする。			
	かき又はさく の構造の制限	<p>道路に面する側は、生け垣等で緑化するものとする。</p> <p>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> <p>(1) 透過性のある塀等を設置する場合は、地盤面からの高さ1.2m以下とし、かつ、塀沿いを緑化すること</p> <p>(2) 透過性のない塀等を設置する場合は、幹線道路境界線からは0.8m以上、その他の道路境界線からは0.5m以上後退させ、地盤面からの高さ1.2m以下で、かつ、その道路側に植栽を施し、周辺の景観との調和を図ること。</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。

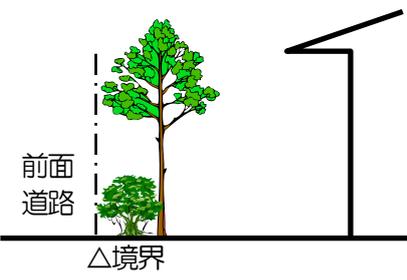
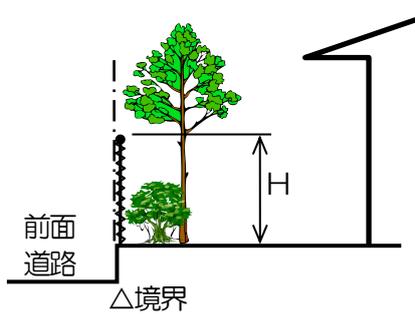
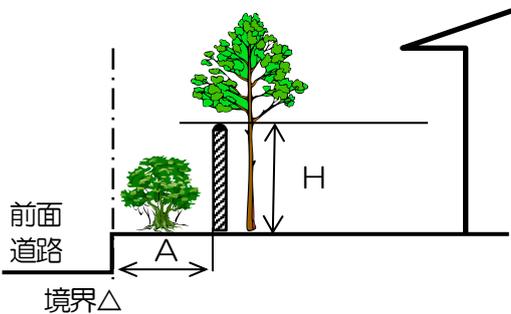
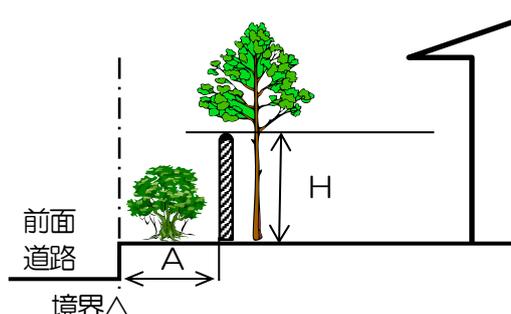
外壁面までの距離は、建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの最短水平距離をいいます。その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

屋外階段等	廊下・ベランダ等	花台に類するもの
 <p 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。 <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 </p>
<p style="text-align: center;">出窓</p>  <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;">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>	
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。

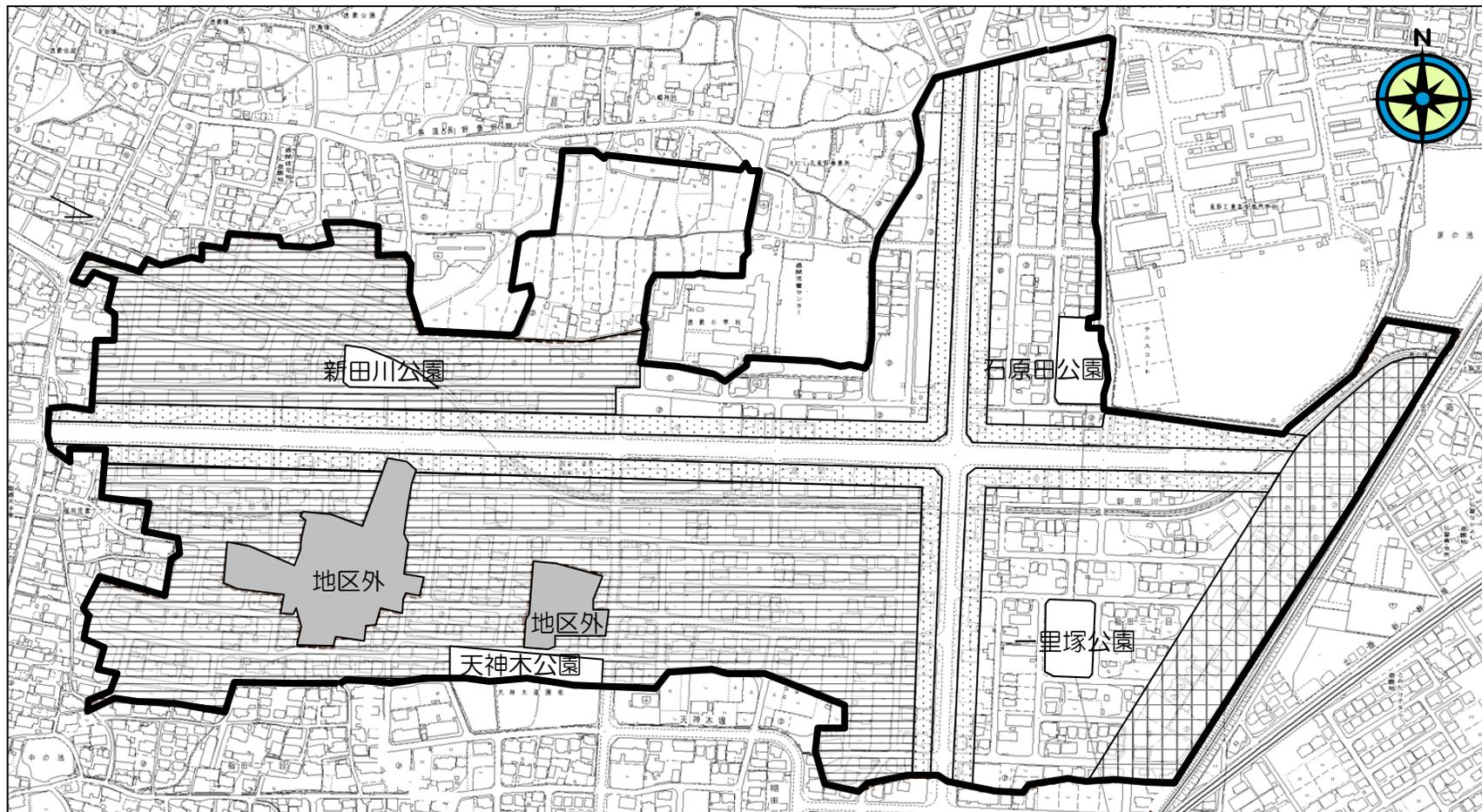
生垣の場合	透過性のある塀等を設置する場合
 <ul style="list-style-type: none"> 境界線からの後退は必要なし。 	 <ul style="list-style-type: none"> 透過性のある塀等の高さHは1.2m以下とし、塀沿いは生垣等で緑化すること。
透過性のない塀等を設置する場合（幹線道路沿い）	
 <ul style="list-style-type: none"> 道路境界線からA=80cmまで後退し、高さHは1.2m以下で、かつ、その後退部分には生垣等で緑化すること。 	
透過性のない塀等を設置する場合（その他の道路沿い）	
 <ul style="list-style-type: none"> 道路境界線からA=50cmまで後退し、高さHは1.2m以下で、かつ、その後退部分に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。

※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】



地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇稲田徳間地区◇◇◇

チェック項目	幹線道路沿い住宅地区	工業系地区	低中層住宅地区	低層戸建住宅地区	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"> ・ホテル、旅館 ・ボートリング場、スケート場、水泳場等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケボックス等 ・卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場 ・劇場、映画館等 ・倉庫業倉庫 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館 ・ボートリング場、スケート場、水泳場等 ・麻雀屋、パチンコ屋、射的場、カラオケボックス等 ・劇場、映画館等 ・キャバレー、ダンスホール、料理店、ナイトクラブ等 ・卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場 	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場 	/		
壁面等の位置の制限	道路までの距離	幹線道路 1.5m以上 その他道路 1.0m以上	1.0m以上			
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物・門扉)	0.8m以上	0.5m以上			
	隣地・水路までの距離	1.0m以上				
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物)	0.5m以上				
	緩和措置	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ものは付属建築物と同等の扱い。 					
外壁・屋根の色彩				原色は避ける (☆マンセル値の彩度5以下)		
II 審査基準：柵・塀の構造、広告塔、その他						
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。				
	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	幹線道路 0.8m以上後退	後退部分を同時施工で緑化。(高さ1.2m以下)			
		その他の道路 0.5m以上後退	後退部分を同時施工で緑化。(高さ1.2m以下)			
※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。						
屋外広告物	種類	自己用のみ				
	地上設置広告物	高さ	13m以下		地盤面からの高さ8m以下	
		表示面積	20㎡以下		表示面積10㎡以下	
		官民界を超えない(支柱は0.8m後退)			官民界を超えない	
	袖看板	表示面積	10㎡以下		/	
		壁面からの突出幅	1.5m以下(幹線道路)、1.0m以下(その他の道路)			
	屋上広告物	高さ 13m以下・建築物の高さの6/10以下(屋上)				
壁面広告物	建物から横にはみださない(屋上)					
	表示面積の合計が取付面の垂直投影面積の1/4以下					
総表示面積	100㎡以下(敷地面積1000㎡以下)		敷地面積の10%以下かつ200㎡以下(敷地面積1000㎡以上)			10㎡以下
色彩	けばけばしい色を避ける(☆地色の彩度5以下、文字の彩度10以下)					

☆：ガイドライン

○ その他

幹線道路沿い住宅地区及び工業系地区で、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。