

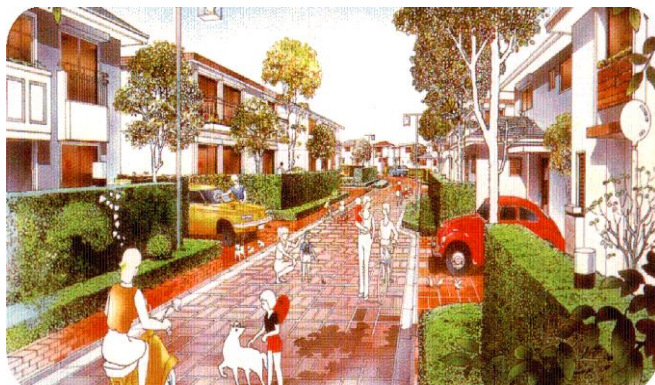
水沢上庭地区地区計画 届出の手引き

〈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。

主に以下のようなルールを定めています。

- 建築物等の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の用途の制限
- 建築物等の形態又は意匠の制限（色彩など）
- かき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。

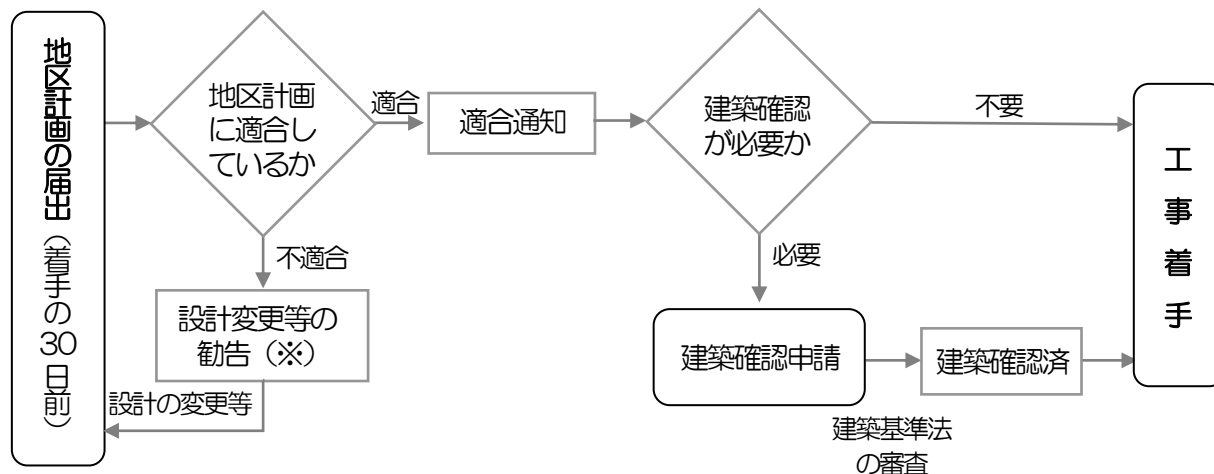
- 1 届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」……………1通
「添付図書」……………1部
 - 2 届出先 長野市都市整備部都市計画課（Tel026-224-5050）
 - 3 届出時期 工事（行為）の30日前までに
 - 4 その他 地区整備計画等に適合していれば、「適合通知書」を発行します。
- ※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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 m ² 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	☐ 位置図	☐ 当該行為の土地の区域を表示 (縮尺 1/2,500 程度)
☐ 土地の区画形質の変更	☐ 計画平面図	
	☐ 各区画の求積図	☐ 行為前後の面積計算表
	☐ 縦横断面図	※ 土地の造成を伴う場合
☐ 建築物の建築	☐ 配置図	☐ 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 ☐ 整地高さを表示 ☐ 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)
	☐ 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
	☐ 立面図	☐ 色名及びマンセル値を表示 ☐ 着色(屋根、外壁等) ☐ 建築物の最高高さの表示
	☐ 各階平面図	
☐ 工作物の建設	☐ 配置図	☐ 工作物の位置及び後退距離等を表示 ☐ 道路沿いの緑化計画
	☐ 立面図	☐ 高さ等を表示
☐ 建築物又は工作物の形態、意匠の変更	☐ 配置図	☐ 変更部分を表示
	☐ 立面図	☐ 色名及びマンセル値を表示(屋根、外壁等) ☐ 着色(屋根、外壁等)
☐ 建築物の用途変更	☐ 面積求積図	☐ 変更部分の延床面積計算表
	☐ 各階平面図	☐ 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、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 1 6 1 3

氏名 長野 太郎

電話 026 - 226 - 4911

届出る行為に〇を
してください。

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。

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、中氷鉋、上氷鉋・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(㎡)	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(㎡)	届出以外の部分(㎡)	合計(㎡)	比率(%)
			(Ⅰ) 敷地面積			記入不要
			(Ⅱ) 建築面積	記入不要		
			(Ⅲ) 延べ面積	記入不要		
			(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(㎡)		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	

【水沢上庭地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

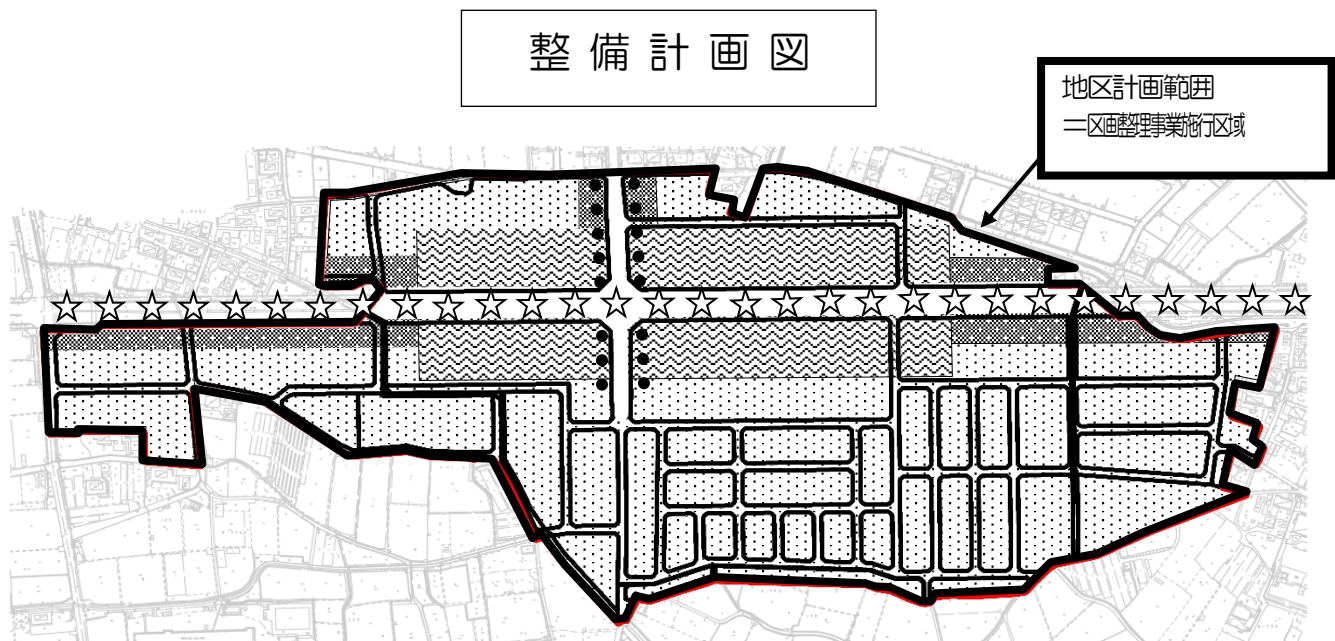
平成23年6月24日決定 市告示 402号

名 称		水沢上庭地区地区計画
位 置		長野市篠ノ井杵淵字堰免、作平、碓、新田組、新田前、古屋敷、大門東、味噌田、大門西、北アンコウ並びに篠ノ井東福寺上庭、上庭前及び東犀南の各一部区域
面 積		約 20.3 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画 の目標	本地区は、土地区画整理事業により公共施設等の整備を行い、土地利用の促進が図られることから、良好な地区環境の形成を目的として地区計画を策定し、建築物等の用途、配置、意匠などに適正な制限を行う。 また、緑豊かなまちを目指し、宅地内及び沿道の緑化を積極的に推進する。
	土地利用 の方針	地区を低層住宅地区、一般住宅地区、沿道サービス地区の3つに区分し、以下のように定める。 1 低層住宅地区 低層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。 2 一般住宅地区 住居地区として、居住環境を損なわない範囲で店舗、事務所等との共存を図り、緑豊かでゆとりある居住環境の形成を図る。 3 沿道サービス地区 店舗、事務所等の生活環境や景観に配慮した業務系施設の立地を誘導し、沿道サービスを促進しながら居住環境の形成を図る。 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。
	地区施設の 整備の方針	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。 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。
	建築物等の 整備の方針	1 良好な居住環境の保全を図るため、建築物の用途及び高さを制限する。 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。 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を制限する。

■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	低層住宅地区	一般住宅地区	沿道サービス地区	
			地区の面積	約 13.1ha	約 2.2ha	約 5.0ha	
		建築物等の高さの最高限度		10m	13m		
		建築物等の用途の制限			以下の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎	以下の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するものおよび事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以上のもの (2) ホテル又は旅館 (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) 自動車教習所 (5) 畜舎	
				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。			
		壁面の位置の制限	道路境界線までの距離	幹線道路（五明西寺尾線）		2.5m以上	
				主要道路		1.5m以上	
				上記以外の道路		1.0m以上	
				ただし、壁を有しない独立車庫（カーポート等）、10㎡以下の付属建築物、門扉等を設ける場合は、0.5m以上とする。			
		隣地境界線までの距離	1.0m以上 （水路敷地・公園敷地の境界線までの距離も同様とする。）				
ただし、壁を有しない独立車庫（カーポート等）、10㎡以下の付属建築物、門扉等を設ける場合は、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（独立車庫、10㎡以下の付属建築物を除く）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	建築物等の形態又は意匠の制限	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、刺激的な原色は避け、落ち着いた色調とし、すべての色相で彩度を5以下とする。 2 大規模な建築行為等においては、長野市の景観計画で定める景観形成基準を満足すること。 3 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、周辺の環境と調和させ、長野市屋外広告物条例の基準に適合すること。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する側は、生垣等で緑化すること。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。 (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。 (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。 (3) 土地地区画整理事業の造成地盤に盛土し、造成高よりさらに高い土留壁を新たに設ける場合は、前面道路境界から50cm以上後退し、その後退部分は生垣等で緑化すること。



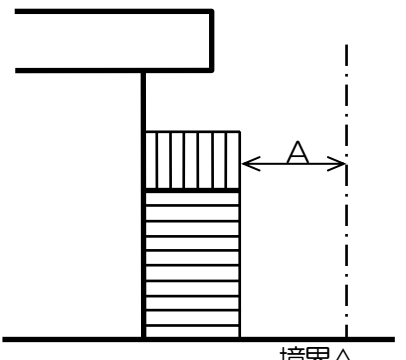
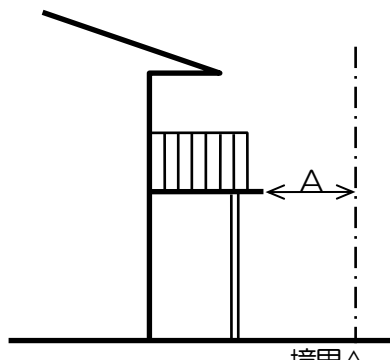
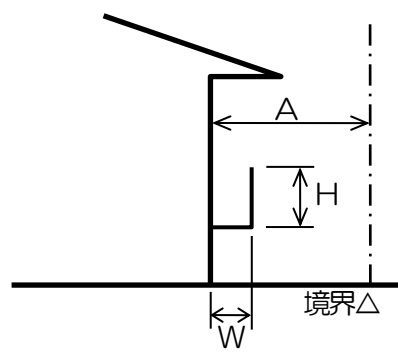
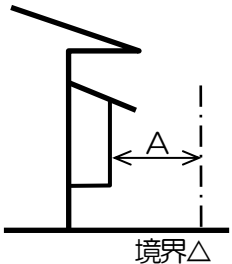
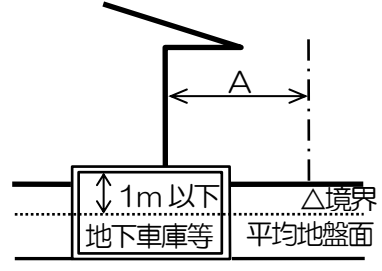
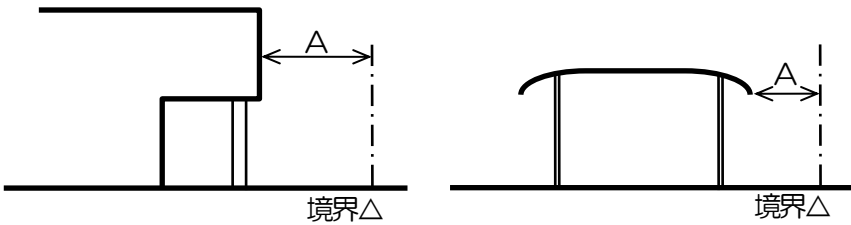
《 凡 例 》		
	低層住宅地区（第一種低層・中高層住居専用地域）	☆☆☆☆ 幹線道路
	一般住宅地区（第一種住居地域）	●●●●● 主要道路
	沿道サービス地区（準住居地域）	

○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。

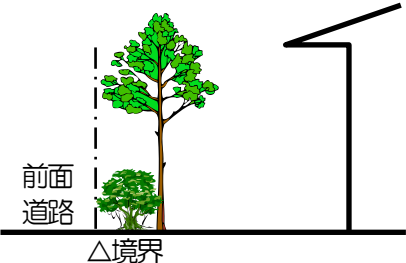
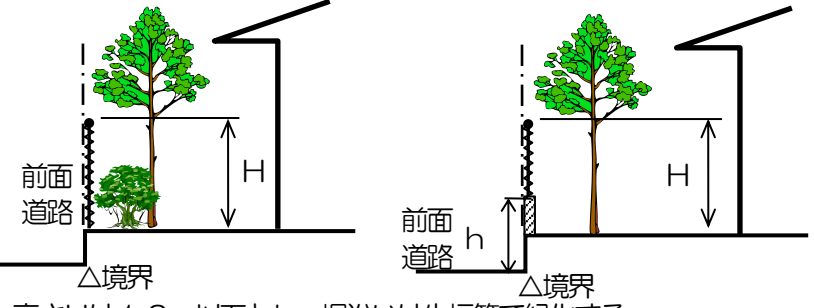
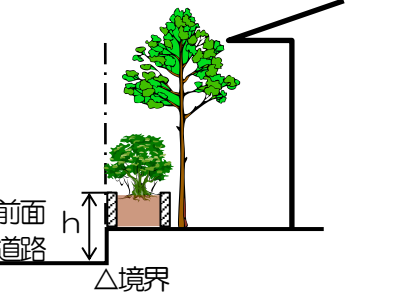
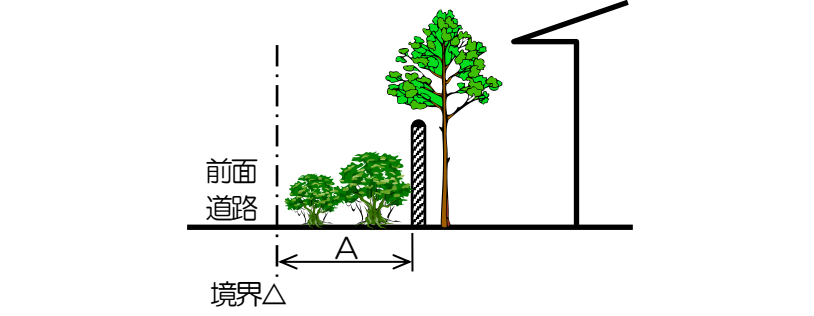
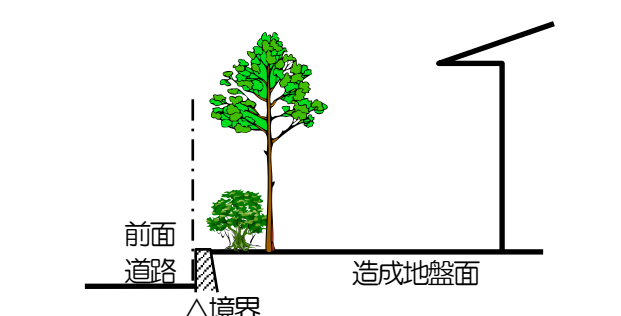
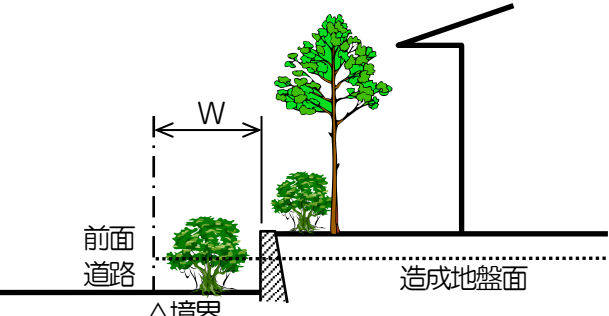
その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

屋 外 階 段 等	廊下・ベランダ等	花台に類するもの
 境界△ 柱の有無にかかわらず最大突出部Aで算定。	 境界△ 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。	 境界△ 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
出 窓	地 下 車 庫 等	
 境界△ 出窓も壁面後退規制の対象となります。 Aで算定。	 △境界 平均地盤面 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。	
ピロティ、カーポート、サイクルポート等		
 境界△ 境界△ 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。		

○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
 境界線からの後退は必要なし。	 - 高さHは1.2m以下とし、塀沿いは生垣等で緑化する。 - 塀の基礎等がある場合、高さhは40cm までとする。
植樹等を設置する場合	透過性のない塀等を設置する場合
 植樹等で緑化する場合、高さhは40cm までとする。	 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。
土 留 め 壁 を 設 け る 場 合	
造成地盤面を変えない場合	造成地盤面を上げる場合
 - 区画整理事業による造成地盤面を変えない場合は、境界線からの後退は必要なし。 - 生垣等で緑化する。	 - 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50cm 以上後退する。 - 後退部分は生垣等で緑化する。

※ 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様の扱いとします。

地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇水沢上庭地区◇◇◇

チェック項目		低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	沿道サービス地区 (準住居地域)	チェック欄
審査基準：建築物等に関する制限					
高さの最高限度		1 0 m	1 3 m		
用 途 制 限 (建築できないもの)			・ ホテル、旅館 ・ 自動車教習場 ・ 畜舎	・ 床面積が 5,000 ㎡以上の店舗、事務所等 ・ ホテル、旅館 ・ 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場等 ・ 自動車教習所 ・ 畜舎	
壁面の位置の制限	道 路 ま で の 距 離	幹線道路（五明西寺尾線）	2 . 5 m以上		
		主要道路	1 . 5 m以上		
		上記以外の道路	1 . 0 m以上		
	(独立車庫・10 ㎡以下の付属建築物・門扉)	0 . 5 m以上			
	隣地・水路境界までの距離	1 . 0 m以上			
	(独立車庫・10 ㎡以下の付属建築物・門扉)	0 . 5 m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・門扉等は除く）			
その他の扱い		・ 門扉の袖壁は片側 2 m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ものは付属建築物と同等の扱い。			
外壁・屋根の色彩		すべての色相で彩度 5 以下			
		大規模な建築物等（1,000 ㎡超）は景観形成基準を満足すること （彩度 Y R 6 以下、Y 4 以下、R 4 以下、その他の色相 3 以下）			
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 高さ 1 . 2 m以下（柵沿いを同時施工で緑化）			
		透過性のない塀 道路後退 建築物と同様の後退制限（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くする場合 道路後退 5 0 cm 以上（後退部分を同時施工で緑化）			
その他の扱い		☆ 透過性のある塀の基礎高は 4 0 cmまで ☆ 植樹柵等で緑化する場合、植樹柵の高さは 4 0 cmまで			
		※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。			

☆ ガイドライン