

長野銀座地区地区計画 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建て方についてルールを定めます。

長野銀座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
- 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
- 建築物等の用途の制限
- 容積率の最低限度
- 建築面積の最低限度
- 建築物等の形態又は、意匠の制限

【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 (Tel.026-224-5050)
- 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。

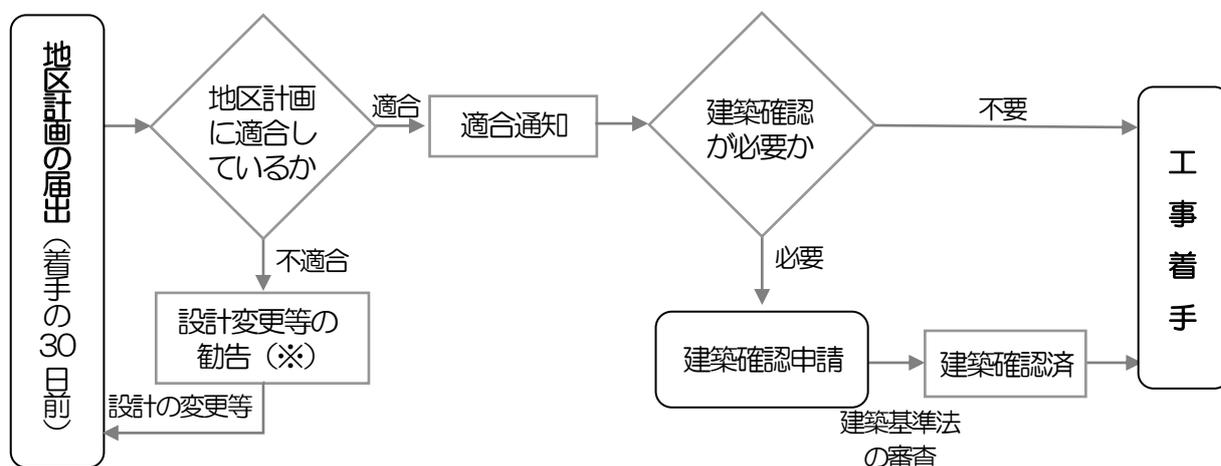
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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】



※ 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。

【届出書の記入例】

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

(宛先) 長野市長

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

届出る行為に○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 、 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) 1220.00	変更後の形態及び面積 区画の変更 600.00、620.00				
	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		600.00		
			(II) 建築面積	300.00	0	300.00	II/I 50.00
			(III) 延べ面積	1500.00	0	1500.00	III/I 250.00
			(IV) 高さ	記入不要			
		(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 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: 事務所併用住宅				
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	(西尾張部・木工団地 長野銀座) 地区施設名: 市道長野西160号線						

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

【長野銀座地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成 16 年 4 月 28 日決定

長野市告示 319 号

名 称	長野銀座地区地区計画
位 置	長野県長野市大字鶴賀間御所町の一部及び同所上千歳町の一部
面 積	約 1.9h a
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、「長野市都市計画マスタープラン」において、中心市街地の活性化と安全で安心な市街地の形成を実現すべき地域として位置付けられている「長野駅周辺の中心市街地」の中央に位置し、将来の住・商業複合機能の充実を図り、来街者が訪れやすく多様な都市サービスが享受できる都市型コミュニティを形成する上で、拠点となる地区として期待されている。</p> <p>また、「長野中央地域市街地再生計画」においても、中央通りと昭和通りが交差する「長野中央地域」として、大型店の撤退した中心市街地における新たなまちづくりを展開する上で、先導拠点ゾーンとして重要な役割を果たすべき地区と位置付けられている。</p> <p>地区内北側では、商店街の更新と公益施設の整備に加え放送局の本社機能進出とが複合し、中心市街地における情報発信機能を備えた長野銀座A-1地区第一種市街地再開発事業を実施中である。また、地区内南側では、基幹的駐車場と商業施設の複合によりにぎわいの創出と低未利用地の解消を目的とした再開発事業が計画されている。</p> <p>このため、地区内の調和を保ちつつ再開発事業の整備効果を高め、地区にふさわしいまちづくりを実現するため、地区計画の目標を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 暮らしやすさを感じる成熟した「まちなか」の形成 中心市街地の資源と特性を生かし、多世代の住民と来街者にとって魅力的で多様な交流が活発に展開されるまちづくりを目指す。 都市の交流結節点としてのシンボリックな都市空間の形成 中心市街地の顔として、求心力のある建物景観や広場等、象徴的な都市空間を形成し、併せて公共交通の利便性を高めてにぎわいの創出に努める。 安全で快適な都心環境の向上 安全性と防災性を向上させるため、建築物の耐震性等に配慮すると共に、オープンスペースや歩行者空間の確保に努める。

<p>土地利用の方針</p>	<p>新たなまちづくりにふさわしい都市空間を形成し、地域の拠点として利便性の高い都市機能の更新と安全で快適な都市環境形成を図るため地区を区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>《長野銀座 A-1 地区》</p> <p>長野中央地域の中心となる新田町交差点に面する地区として、実施中の第一種市街地再開発事業（魅力的な商業集積、地域交流の起点となる生涯学習センターの整備、及び放送局の本社機能移転）の事業効果を高め、新たなまちづくりの拠点として、求心力のある象徴的な都市景観の形成を図る地区</p> <p>《長野銀座 D-1 地区》</p> <p>地区にふさわしい土地の高度利用を促進し、魅力的な商業集積と周辺地域の基幹的駐車場整備による、にぎわいの創出と利便性向上の起点となる地区</p> <p>《その他地区》</p> <p>現状の居住機能と商業機能を維持しつつ、魅力向上を図る地区</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>求心力のある拠点地区を象徴する空間として、住民や来街者に安全で快適な空間を提供する広場の整備と併せ、地区外周部においては効率的な土地利用を図るため適正な道路整備を図る。</p>
<p>建築物の整備方針</p>	<p>長野中央地域にふさわしい象徴的な空間を形成し、かつ安全で快適な都市環境を形成するため、建築物の用途及び壁面の位置の制限を行う。併せて善光寺の表参道に調和した街並みを形成し、求心力があり秩序ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態・意匠、かき又はさくの構造を制限する。</p> <p>さらに長野銀座 A-1 地区及び長野銀座 D-1 地区においては、建築物の高度利用を促進するため、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を定める。</p>
<p>その他の整備方針</p>	<p>不特定多数の利用に供する出入口、通路、階段等については、高齢者や身体障害者への配慮等、全ての人にやさしい設え（しつらえ）を心がける。</p>

■地区整備計画（具体的なルール）

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			市道長野西 160 号線	約 7m	約 60m	配置は計画図のとおりとする。
			市道長野西 161 号線	約 4～7m	約 110m	
		市道長野西 178 号線	約 4m	約 150m		
	その他の施設	名 称	面 積	延 長	備 考	
		広 場	約 750 m ²	—	配置は計画図のとおりとする。	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	長野銀座A-1 地区	長野銀座D-1 地区	その他地区
			地区の面積	約 0.9ha	約 0.7ha	約 0.3ha
		建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号 以下「風適法」という）第 2 条第 1 項第 1 号から第 6 号 ^{※1} 及び第 5 項 ^{※2} に規定する営業を営む建築物は、建築してはならない。			
		建築物の容積率の最高限度	50/10		—	
建築物の容積率の最低限度		25/10 ただし、建築基準法第 59 条第 1 項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。		—		
建築物の建ぺい率の最高限度		8/10 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては 1/10 を加えた数値とする。また、防火地域内にある耐火建築物については、適用しない。なお、建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなす。		—		
建築物の建築面積の最低限度		300 m ² ただし、建築基準法第 59 条第 1 項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。		—		

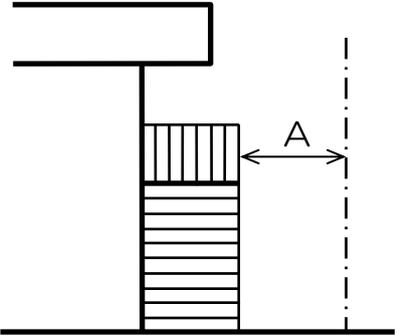
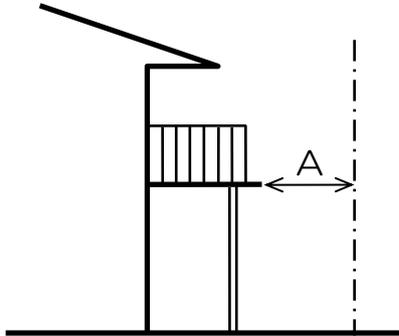
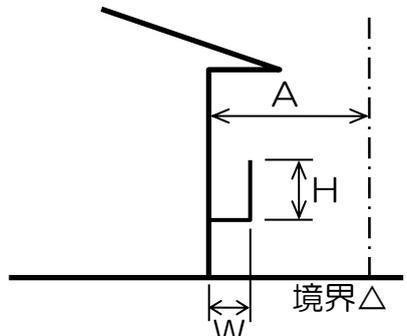
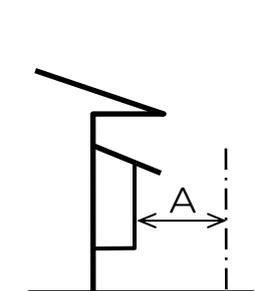
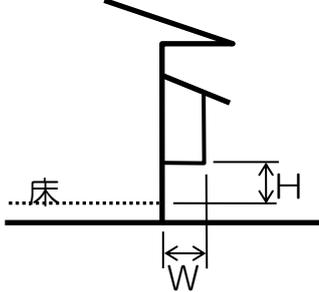
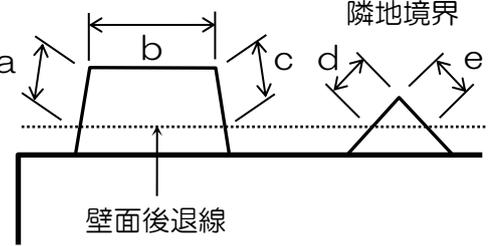
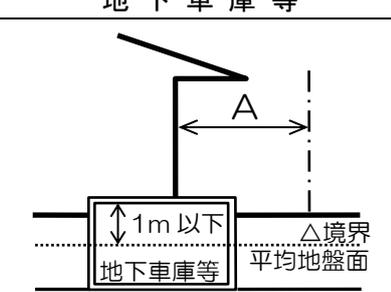
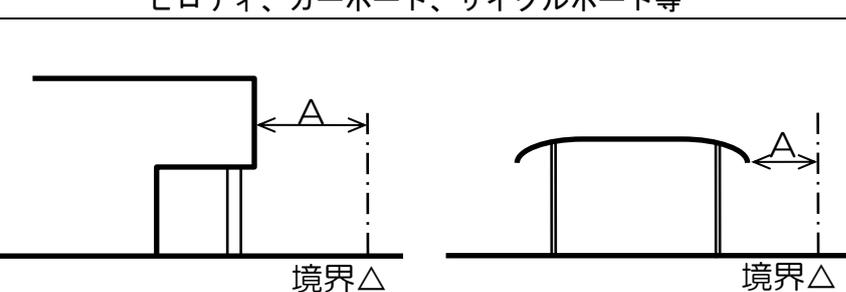
	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、建築物の地盤面下の部分を除き、境界線の種類に応じ次の各号に掲げる数値以上とし、かつ、当該部分は一般市民の歩行空間として整備しなければならない。ただし、建築基準法第 59 条第 1 項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 昭和通りから 2.0m ② 中央通りから 2.0m ③ 千才町通りから 2.0m ④ 市道長野西 160 号線から 2.0m ⑤ 市道長野西 161 号線から 2.0m ⑥ 市道長野西 178 号線から 2.0m 	—
	建築物等の形態又は意匠の制限 ^{※注 3}	<ul style="list-style-type: none"> 1 建築物及びそれに付随する看板、広告物等を設置する場合は、周辺との連続性を考慮し、地域の都市景観を損なわない形態、規模及び色彩としなければならない。 2 次の各号の一に該当する看板、広告物等は設置してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ① 屋上及び屋根に設置するもの。ただし、景観を損なわないものとして市長が認める場合^{※注 4}はこの限りでない。 ② 壁面の位置を制限する線を越えて設置するもの。ただし、外壁に設置するもので、壁面からの突出距離が 1.0m 以下で、かつ地盤面から看板、広告物の下端までの高さが 2.5m 以上のものについてはこの限りでない。 	
	かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> 1 昭和通り、中央通り、及び千才町通りに面してかき又はさくを設けてはならない。ただし、安全上または防犯上やむをえない場合はこの限りでない。 2 壁面の位置の制限がある道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、壁面の位置を制限する線を越えて設置してはならない。 3 かき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> ① 生垣及び花壇 ② 地盤面からの高さが 2.0m 以下の鉄、アルミ、木、竹製のフェンス等透視可能なものとし、ブロック等これに類するものは設置してはならない（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを 0.6m 以下とする）。ただし、次のア、イの一に該当するものについてはこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> ア 地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの イ 門及びそれに付随する袖壁（長さが左右それぞれ 2.0m 以下のものに限る） 	

- ※ 注1) 風適法第2条第1項第1号から第6号に規定する営業は、「接待飲食等営業」と定義され、歡樂的な接待を伴う営業が該当します。各号の具体的な用途（代表的な名称等）は次の①～⑥のとおりです。
- ① キャバレー
 - ② バー（俗に言う「スナック営業」は該当しません。）
 - ③ ナイトクラブ、ディスコ
 - ④ ダンスホール（有資格者が指導を行うダンス教室は該当しません。）
 - ⑤ 客席の照度が10ルクス以下の喫茶店、バー等の飲食店
 - ⑥ 客席を見通しのきかない5㎡以下に区切った喫茶店、バー等の飲食店
- ※ 注2) 風適法第2条第5項に規定する営業は、「性風俗関連特殊営業」と定義され、性風俗に係る各種の営業が該当します。
- ※ 注3) 「建築物の形態又は意匠の制限」に定める内容は、抽象的な表現に留めていますが、その理由は以下のとおりです。
- ① 地域の景観は、住民自らが率先して形成すべきものであり、具体的な数値等により制限を定め、それを満足すれば良いという考え方は、住民主体のまちづくりという観点に馴染まないため。
 - ② 景観に対する住民の皆さんの考え方や街並みデザインの潮流は、時代と共に変化することが予想されるので、杓子定規な考え方に拠らず、制度を弾力的に運用する必要があるため。
- ※ 注4) 「景観を損なわないものとして市長が認める場合」に該当する看板・広告物等は、自家用看板で、例えば次に掲げる形態のものを想定しています。（個々の事例について協議が必要です。）
- ① 1階の下屋部分に商店の屋号等を掲げる看板

○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>
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;">床</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 style="text-align: center;">隣地境界</p> <p style="text-align: center;">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 <p>$\therefore a+b+c+d+e \leq 3\text{m}$</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>	

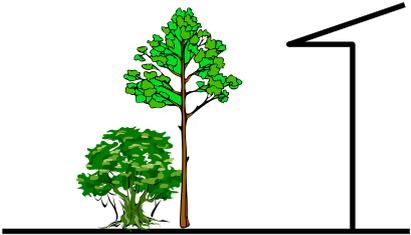
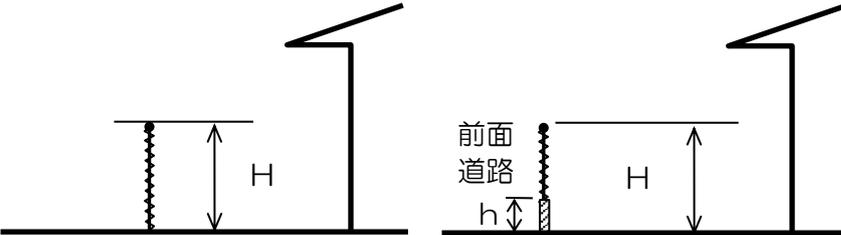
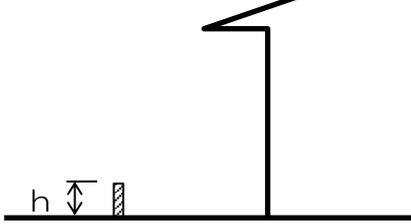
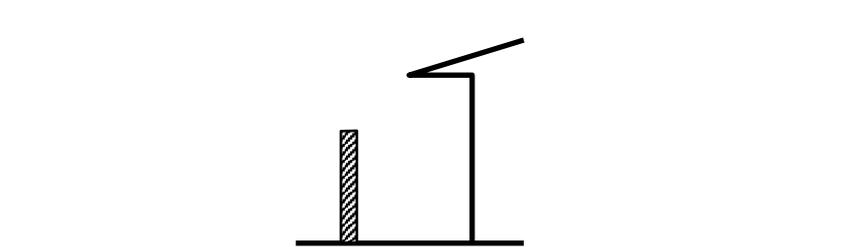
○かき又はさく等の取り扱い

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高さの制限については、下図のとおり取り扱います。

なお、昭和通り、中央通り、及び千才町通りに面して、安全上または防犯上やむをえない場合を除きかき又はさくを設けることはできません。

壁面の位置の制限がある場合、壁面の位置を制限する線より道路側にかき又はさくを設置することはできません。

生垣及び花壇の場合	透過性のある塀等を設置する場合
 <ul style="list-style-type: none"> • 高さ制限は無し 	 <ul style="list-style-type: none"> • 塀の高さHは 2.0m以下とする。 • 塀の基礎等がある場合、高さhは 60cm 以下とする。
透過性のない塀等を設置する場合	門及びそれに付随する袖壁を設置する場合
 <ul style="list-style-type: none"> • 高さhは 60cm 以下とする。 	 <ul style="list-style-type: none"> • 幅が左右それぞれ 2.0m 以下のもの。 • 高さ制限は無し。

至善光寺

長野都市計画

長野銀座地区地区計画

計画図

その他地区

市道長野西161号線

長野銀座A-1地区

市道長野西160号線

広場

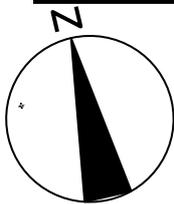
昭和通り

中央通り

至長野駅

その他地区

長野銀座D-1地区



市道長野西178号線

千才町通り

その他地区

凡 例

長野銀座地区計画 約 1.9ha		地区区分界	
市道長野西 160 号線		広場	
市道長野西 161 号線		壁面線の位置の制限	
市道長野西 178 号線		都市計画道路予定線	

地区計画内建築等届出書 チェック表

◇◇◇長野銀座地区◇◇◇

チェック項目	長野銀座 A-1 地区	長野銀座 D-1 地区	その他地区	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)	①キャバレー ②バー（俗に言う「スナック営業」は該当しない） ③ナイトクラブ、ディスコ ④ダンスホール（有資格者が指導するダンス教室は該当しない） ⑤客席の照度が10ルクス以下の喫茶店、バー等の飲食店 ⑥客席を見通しのきかない5㎡以下に区切った喫茶店、バー等の飲食店					
容積率の最高限度	50/10 以下		-			
容積率の最低限度	25/10 以上		-			
建ぺい率の最高限度	8/10 以下		-			
建築面積の最低限度	300 ㎡以上		-			
壁面等の 位置の制限	道路境界までの 距離	2.0m以上 歩行空間として整備	-			
形態又は意匠の制限	都市景観を損なわない形態、規模、色彩					
II 審査基準：柵・塀の構造、土留壁、屋外広告物						
柵・ 塀	後退距離	①～③の道路	かき又はさくを設けない 安全上または防犯上やむを得ない場合、 かき又はさくを設けることができる			
		④～⑥の道路	後退距離	2.0m以上	-	
	高さ	アルミ、木、竹製の 透過性のある柵等	地盤面から	2.0m以下		
		上記以外の 塀等、基礎等	地盤面から	0.6m以下		
	その他の扱い		片側2m以下の門及びそれに付随する袖壁は高さの制限を受けない			
屋外 広告物	形態又は意匠の制限		都市景観を損なわない形態、規模、色彩			
	種類		屋上及び屋根に設置するものでない 上記以外で市長が認めるもの			
	位置、構造	道路面	独立する屋外広告物			
			壁面の位置を制限する線（2.0m）を 超えない		-	
			外壁に設置する			
壁面からの突出距離 1.0m以下 地盤面から下端までの高さ 2.5m以上			-			

- ・①～③の道路とは昭和通り、中央通り、千才町通りを言います。
- ・④～⑥の道路とは市道長野西160号線、市道長野西161号線、市道長野西178号線を言います。