

三本柳地区地区計画 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。

三本柳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。

- 壁面位置の制限
- 建築物の形態又は、意匠の制限
- 最低敷地面積の制限(200㎡以上)
- 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。

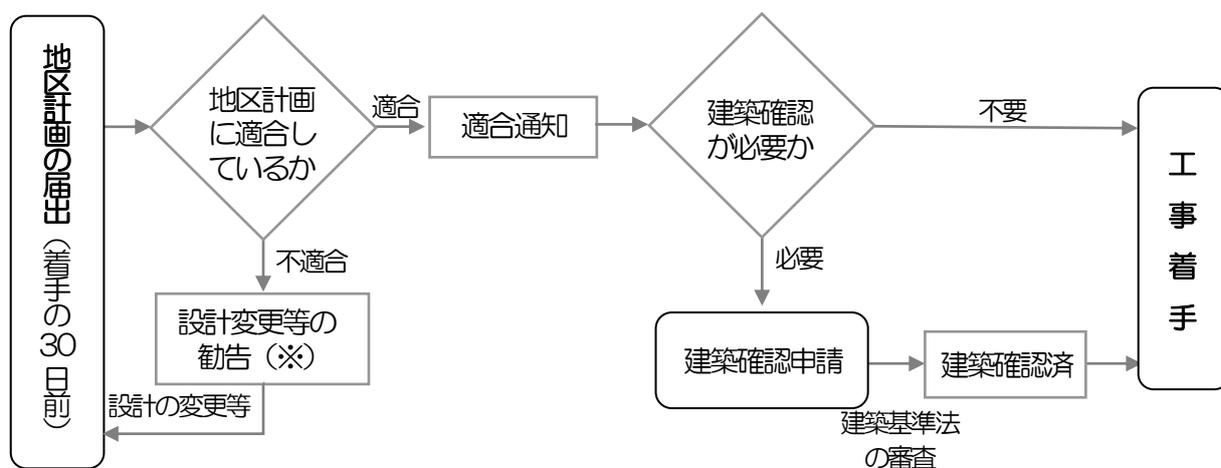
※ 届出た行為の内容を変更する場合は、変更届出書の提出が必要です。

【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。

【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	<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"/> 道路面からの整地高さを表示 <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	※ 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
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 色名及びマンセル値を表示 <input type="checkbox"/> 着色(屋根、外壁等) <input type="checkbox"/> 屋根勾配を表示 勾配屋根であること
	<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(道路面からの高さを表示)
	<input type="checkbox"/> 立面図	<input type="checkbox"/> 道路面からの高さ等を表示
<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 <input type="checkbox"/> 着色(屋根、外壁等)

※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られる場合があります。行為地が敷地面積の最低限度未滿の場合は、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

令和〇年〇月〇日

(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

代理人 氏名 信濃 一郎

電話 026 - 224 - 5050

届出る行為に〇を
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					
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(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) 敷地面積	届出部分(m ²)	届出以外の部分(m ²)	合計(m ²)	比率(%)
			200.00			
		(II) 建築面積	記入不要			
		(III) 延べ面積				
		(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	記入不要					
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

【三本柳地区地区計画の内容】

■地区計画の方針

平成3年10月1日決定

長野市告示134号

名 称	三本柳地区地区計画
位 置	長野市丹波島一丁目及び三丁目並びに川中島町上氷鉤並びに稲里町中氷鉤の各一部
面 積	約46.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、長野市三本柳土地区画整理事業により既に都市基盤が整備されている。</p> <p>そこで、さらにこの地区を緑豊かで潤いのある高水準の住宅地として整備するため、地区計画を策定し、宅地の細分化、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し、文化的で快適な都市景観を有する、潤いと安らぎに充ちた風格ある市街地形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を住宅地区、学校及び近隣公園地区に細区分し、それぞれ次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅地区は、潤いのある安全で快適な住宅地空間を目指す。特に幅員12mの幹線道路沿いは、街路樹と宅地内植栽とが一体となった緑豊かな街並み景観の創出を図る。 学校及び近隣公園地区は、本地区のほぼ中心にあり、「地区の顔」として位置付ける。景観形成のモデル地区として、美しさと格調のある公共コミュニティ空間を目指す。
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業によって整備された道路、公園の他、公共下水道、防災施設等の機能が十分に発揮されるよう維持、保全を図る。</p> <p>地区のイメージを演出するために重要な幅員12mの幹線道路は、その入口部・交差点部において施設の充実と街路樹の良好な維持管理等を行い、優れた街並み景観の形成を目指す。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物の敷地の細分化による建築物の過密化などを防止してゆとりのある生活空間を確保するため、建築物の敷地面積及び壁面の位置を制限する。 緑豊かな景観を創出するため、かき又はさくの構造の制限を行う。 建築物の調和と街並み景観の向上を図るため、建築物の形態又は意匠を制限する。

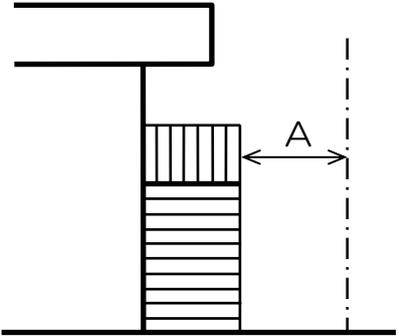
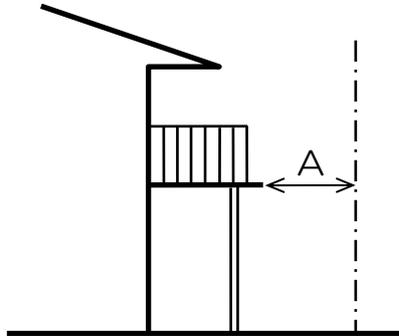
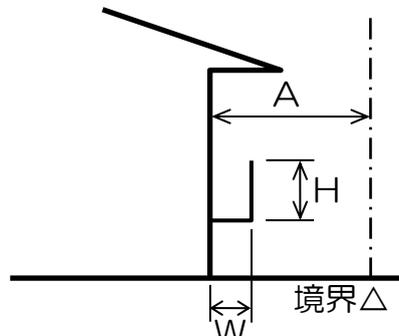
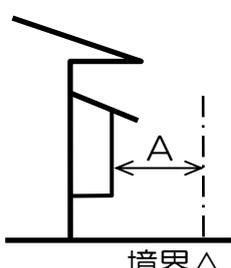
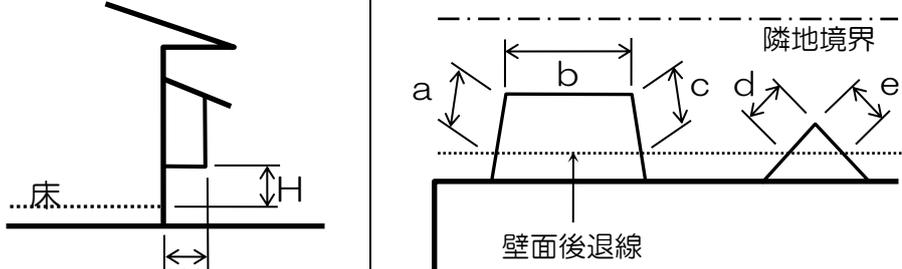
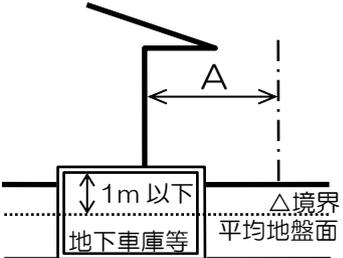
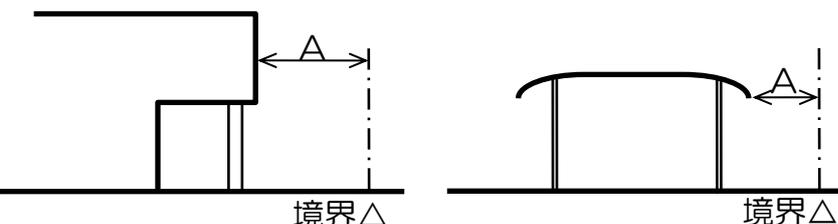
■地区整備計画（具体的なルール）

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区		学校及び近隣公園地区	
			一般住宅地区	幹線道路地区		
		区分の面積	34.1ha	7.8ha	4.9ha	
	敷地面積の最低限度	200㎡				
	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地境界線までの距離は、次のとおりでなければならない。			
			前面道路境界からの距離	1.5m以上	幹線道路沿い(隅切り部を含む)では、2.0m以上 その他の道路沿いでは1.5m以上	
			隣地境界からの距離	1.0m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1.0m以上 (2) 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75cm以上とする。	ただし、 (1) 道路と敷地の間に水路がある場合は、水路境界線までの距離2.0m以上 (2) 公園と学校敷地の間の特殊道路(幅員12m)については4.0m以上		
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣で、道路面からの高さが1.2m以下のもの。</p> <p>(2) 必要により土留壁を設ける場合は、高さ40cm以下とし、上部に十分な植栽スペースをとったもので、道路面からの高さが1.2m以下のもの。</p> <p>ただし、やむを得ずブロック塀その他これに類するものを設置する場合は、道路境界線から1.5m以上後退し、高さが1.2m以下で、その道路側に植栽帯を設け、植栽を施し、周囲の景観との調和を図ること。</p>				
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根は、勾配屋根とする。</p> <p>(2) 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、落ち着いた色調にするものとする。</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。

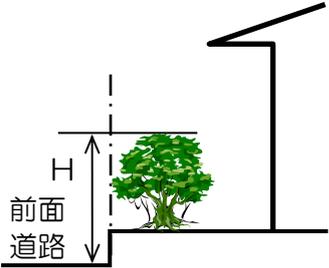
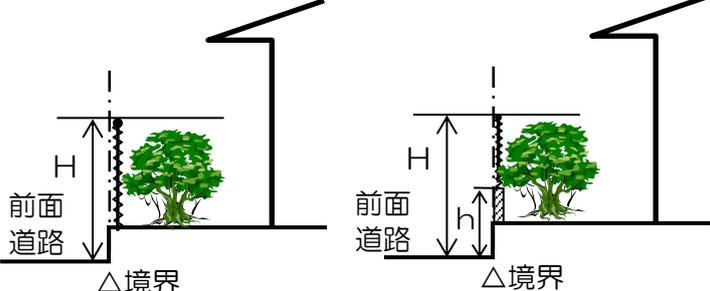
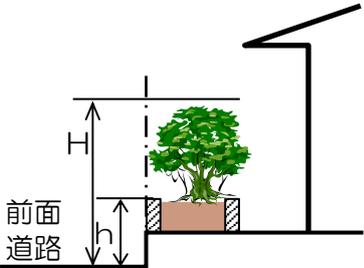
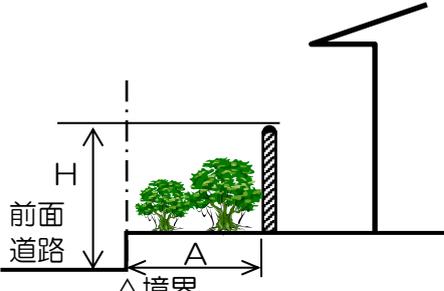
外壁面までの距離は、建築物の外壁面、又はこれに代わる柱の外壁面から敷地境界線までの最短水平距離をいいます。その他、壁面後退については、下図のとおり取り扱います。

<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"> • $W \leq 30\text{cm}$、$H \leq 50\text{cm}$ • 幅は窓の開閉幅以内 • 通年に渡り植物等を置く
出 窓		
 <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><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>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 境界線からの後退は必要なし。 植栽の高さHは1.2m以下 	 <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 塀の高さ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。
植樹柵等を設置する場合	透過性のない塀等を設置する場合
 <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 植樹柵等で緑化する場合、高さhは40cmまでとする。 上部の植栽の高さHは1.2m以下とする。 	 <p>△境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 後退距離Aは1.5m以上とし、高さHは1.2m以下とする。 後退部分に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。

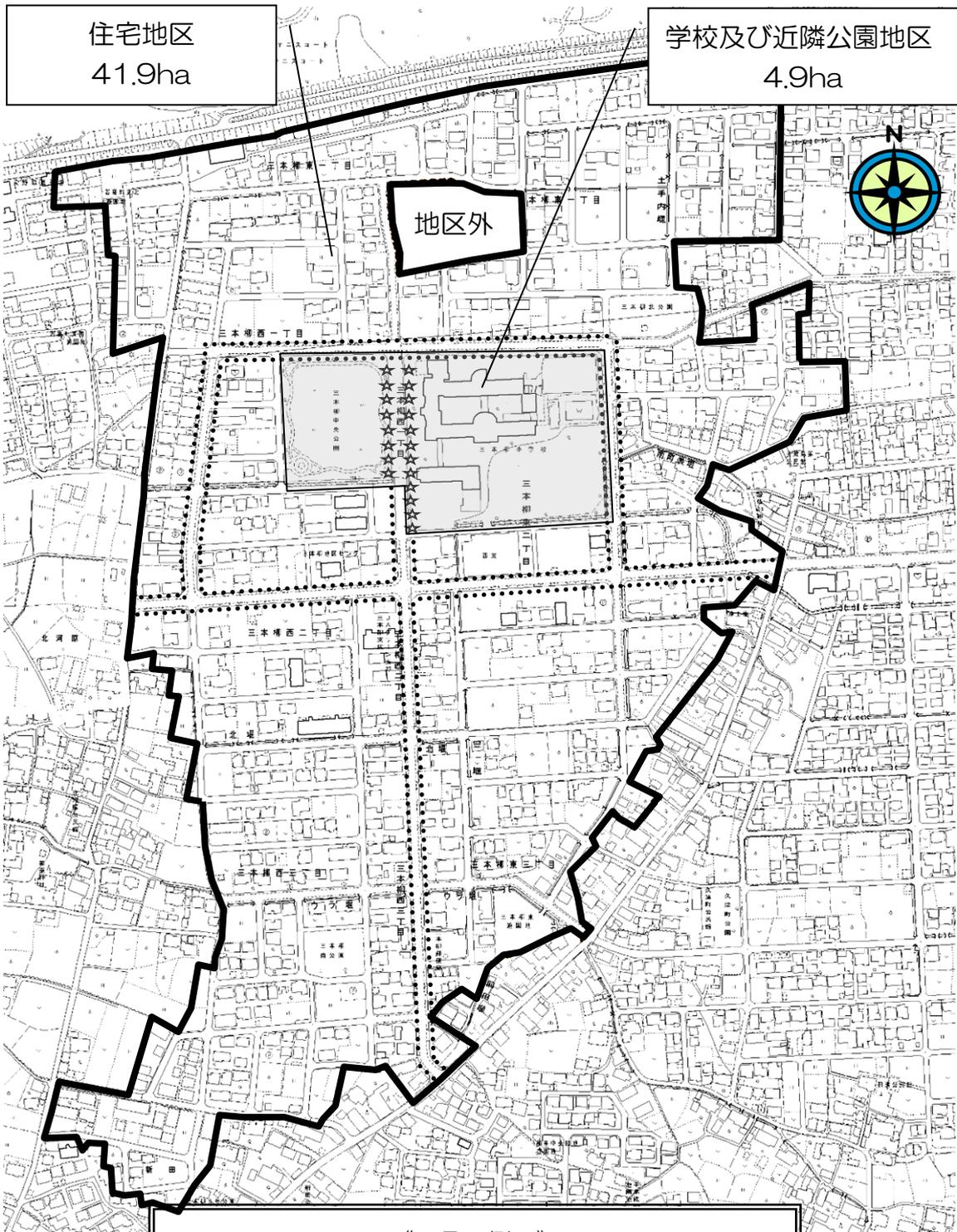
※地上設置広告物、自動販売機、門及び広告物でアーチ型のものは壁面の位置の制限において付属建築物と同等の扱いとします。

○申し合わせ事項

申し合わせ事項は住民（地権者等）が中心になって、まちづくりの具体的な内容を定めたものです。

- ・長野市三本柳地区まちづくり景観計画に従うこと。
- ・宅地の整地高は、前面道路側溝面より30cm以下とする。
- ・隣地境界上は生垣、または透視性のある高さ1.2m以下のフェンスとする。
- ・屋外に設置される建築設備類はできるだけ集中して配置し、道路から見えにくい構造とする。

【整備計画図】



- 《 凡 例 》
- 地区計画区域内
 - ☆☆☆☆ 特殊道路（4.0m後退距離道路）
 - 幹線道路（2.0m後退距離道路）
 - その他の地区内道路（1.5m後退距離道路）

地区計画内建築等届出書 チェック表
 ◇◇◇三本柳地区◇◇◇

チェック項目	住宅地区		学 校 及 び 近隣公園地区	チェック欄
	一般道路	幹線道路		
I 審査基準：建築物等の制限				
壁面等の位置の制限	敷地面積の最低限度	200㎡以上		
	道路境界までの距離	1. 5m以上	幅員12m未満の道路：1. 5m以上	
			幅員12m以上の道路：2. 0m以上	
	(独立車庫・10㎡以下の付属建築物・門扉)	0. 75m以上		特殊道路：4. 0m以上
	水路境界までの距離	1. 0m以上		2. 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。 ・ 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・CIカラーも同様)			
建物の形態	勾配屋根とする (☆最低勾配1. 5/10以上)			
II 審査基準：かき・柵・塀の構造、その他				
道路側	緑化の推進について		道路側はできる限り緑化すること。	
	かき	高さ	生垣等 道路面から1. 2m以下	
		高さ	道路面から1. 2m以下(基礎は0. 4m以下)	
	柵・塀	後退距離	透過性のない塀等： 1. 5m以上(後退部分を同時施工で緑化)	
土留壁		高さ	道路面から0. 4m以下(上部を同時施工で緑化)	
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。				
隣地側のかき・柵		☆生垣、または高さ1. 2m以下の透過性の柵。		
宅地の整地の高さ		☆前面道路面より30cm以下。		

☆：ガイドライン