市街化調整区域内の土地利用規制が一部緩和されました（都市計画法第 34 条第 11 号区域の指定について）

2016 年 1 月 28 日指定
2022 年 4 月 1 日改正
日野地区

1 経過

須坂市では都市計画法の趣旨に則り昭和 46 年に線引き制度を導入し、市街化区域においては道路や公園等の整備を進め計画的に市街化を図る一方で、市街化調整区域においては農林漁業の振興や優れた自然環境の保全を図るため開発や建築を制限してきました。

人口減少社会を迎え、市街化調整区域の人口は市街化区域や都市計画区域外に比べより著しく減少してきており、このまま人口が減少していくと地域コミュニティや伝統文化の維持、自然豊かな田園集落景観保全等に支障をきたす恐れがあることから、都市計画法第34条第11号及び長野県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「長野県条例」という。）の規定に基づき区域指定を行い、市街化調整区域の規制を緩和し、人口減少の抑制を図ることとしました。

2 指定区域（長野県条例により指定）

日野地区：56.5ha（2016年1月28日指定）／指定区域図は裏面参照

※1 図面は参考図であり、都市計画等の内容を証明するものではありません。また、利用によって発生した直接的及び間接的な損失、損害等については、本市は一切の責任を負いません。

※2 都市計画法及び長野県条例等の改正により、2022年4月1日から、指定区域のうち家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）、土砂災害警戒区域（急傾斜）と重なっている部分が、指定区域から除外となります。

3 指定区域内に建築できる建築物の用途

（1） 住宅（アパート、共同住宅、長屋は認めない）
（2） 店舗・飲食店等（店舗・飲食店等の用途に供する部分の床面積が150㎡以内）
（3） 店舗・飲食店等併用住宅（店舗・飲食店等の用途に供する部分の床面積が150㎡以内）
※ 店舗・飲食店等は、建築基準法別表第二（ろ）項第二号に掲げる建築物の用途とする

4 事前相談のお願い（必ず事前相談してください）

（1） 本制度を利用して開発・建築する場合は、開発許可申請又は建築許可申請が必要となることから、事前に長野県長野建設事務所建築課へ相談してください。
（2） 農地を宅地に転用して開発する場合は農地転用許可が必要になることから、事前に須坂市農業委員会へ相談してください（区域内であっても農地転用が認められない場合があります）。
（3） 開行為許可申請（都市計画法第29条）の際、同法第32条の規定により公共施設の管理者と協議・同意が必要となることから、事前に須坂市まちづくり課へ相談してください。

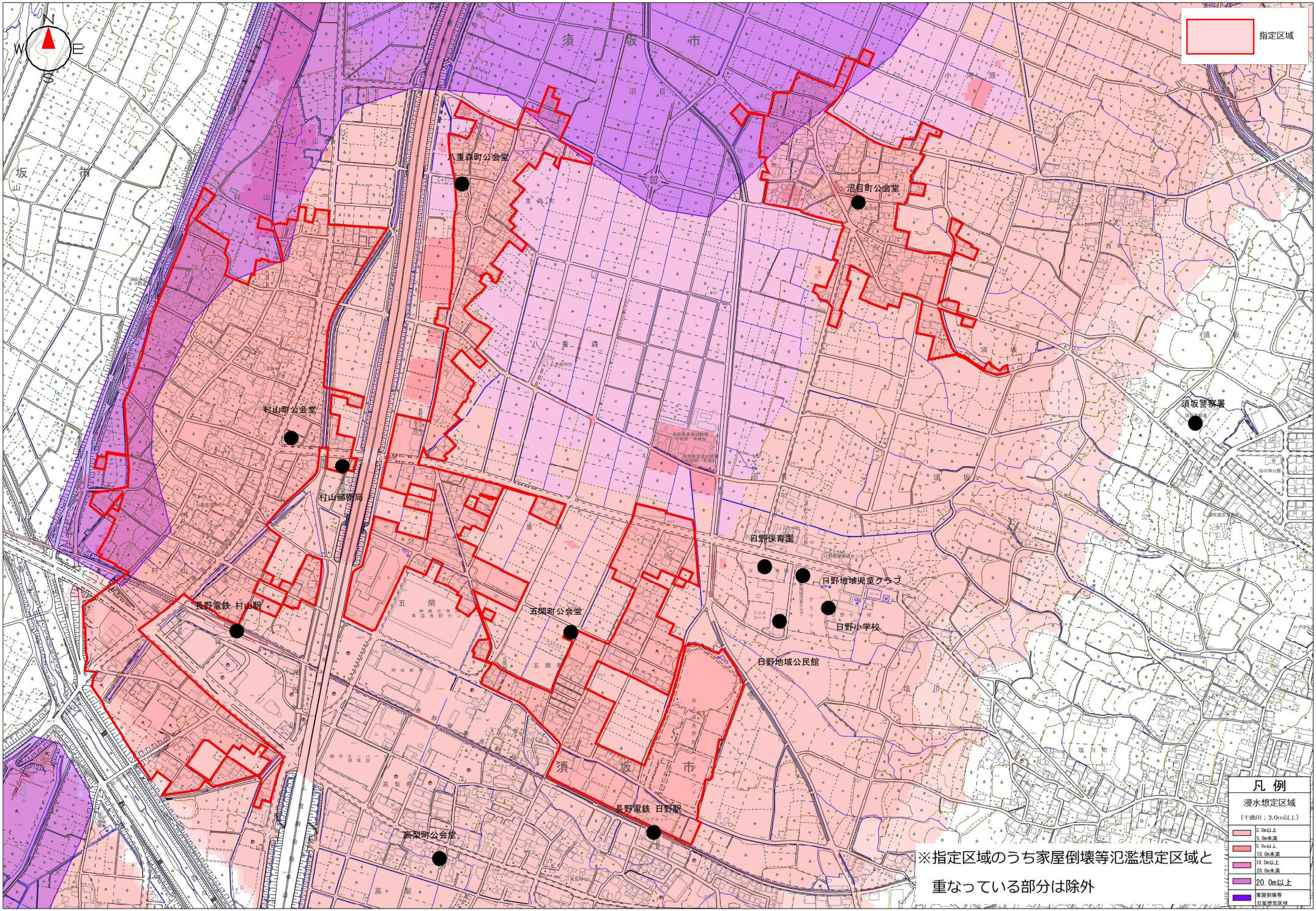
5 開発・建築の条件

（1） 4m未満の道路に接道して開発・建築する際は、道路中心線から2m道路後退し、後退部分を須坂市に寄付してください（道路の境界立ち合い依頼、寄付の申し出は須坂市道路河川課まで）。
（2） 上下水道が道路内に整備されていない土地は、土地所有者において整備してください。
（3） 敷地面積は300㎡以上としてください。
（4） 建蔽率60%、容積率100%を上限としてください。
（5） 建築物の高さは10m以下としてください（須坂市景観計画による）。
（6） 自治会へ加入し、コミュニティ活動に参加してください。
（7） 須坂市景観計画における「一般地域（地域区分：沿道地域又は田園集落地域）」の景観育成基準を遵守してください。
（8） 須坂市ハザードマップにおける3．0m以上の浸水想定区域及び土砂災害警戒区域（土石流）に該当する土地については、マイ・タイムラインの作成及び2階以上への階に垂直避難が可能な居室を設けてください。

※ 本制度を利用した開発・建築にあたっては、別途須坂市へ同意書の提出が必要となります。

【問い合わせ先】

- 本制度を利用した開発・建築に関すること
  長野県 長野建設事務所 建築課
  （電話：026-234-9530／ファクシミリ：026-234-9530）
- 都市計画法第32条の規定に基づく公共施設の管理者との協議・同意、景観計画に関すること
  長野県 須坂市 まちづくり推進部 まちづくり課
  （電話：026-248-9007／ファクシミリ：026-248-9040）
- 道路の境界立ち合い、道路後退部分の寄付に関すること
  長野県 須坂市 まちづくり推進部 道路河川課
  （電話：026-249-9006／ファクシミリ：026-248-9040）
- 農地転用に関すること
  長野県 須坂市 農業委員会事務局
  （電話：026-248-9015／ファクシミリ：026-246-0750）
- 上下水道に関すること
  長野県 須坂市 水道局 上下水道課
  （電話：026-248-9013【上水道】・026-248-9008【下水道】／ファクシミリ：026-246-4773）

都市計画法第34条第11号区域指定図（須坂市日野地区）

2022年４月１日現在