

3. 関連法制度の把握

(1) 土地利用に関わる法規制

土地利用に関連する法制度を以下に示す。

【第一候補地】北御牧試験地と【第二候補地】祢津御堂地区周辺について確認した。
確認結果を次ページ以降に示す。

表 1-1 土地利用に関する関連法規制一覧

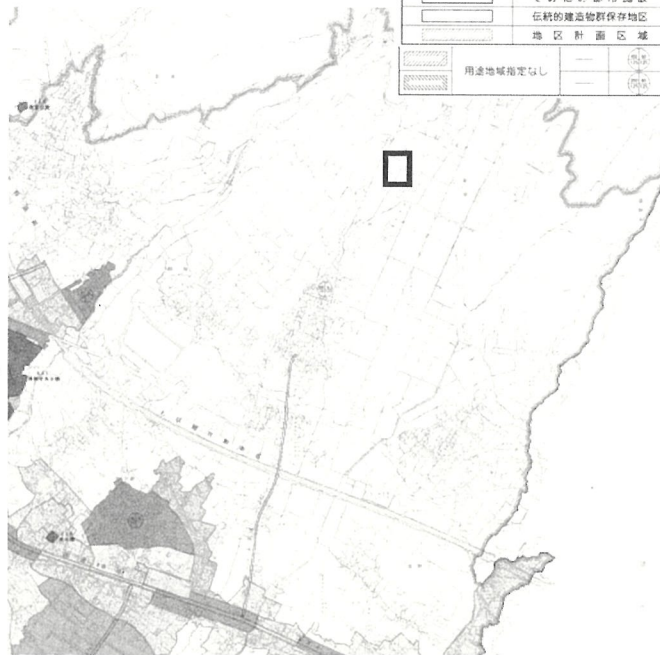
	法令等	法規制	備考
1	都市計画法	都市計画区域、用途地域指定なし	
2	農業振興地域の整備に関する法律・ 農地法	農業振興地、農用地区域	
3	砂防法	土石流災害計画区域	
4	東御市景観条例	重点地区	

① 都市計画法

「市計画区域、用途地域指定なし」となっている。

容積率 200 建ぺい率 60

道路斜線 1.25 隣地斜線 1.25



chrome-

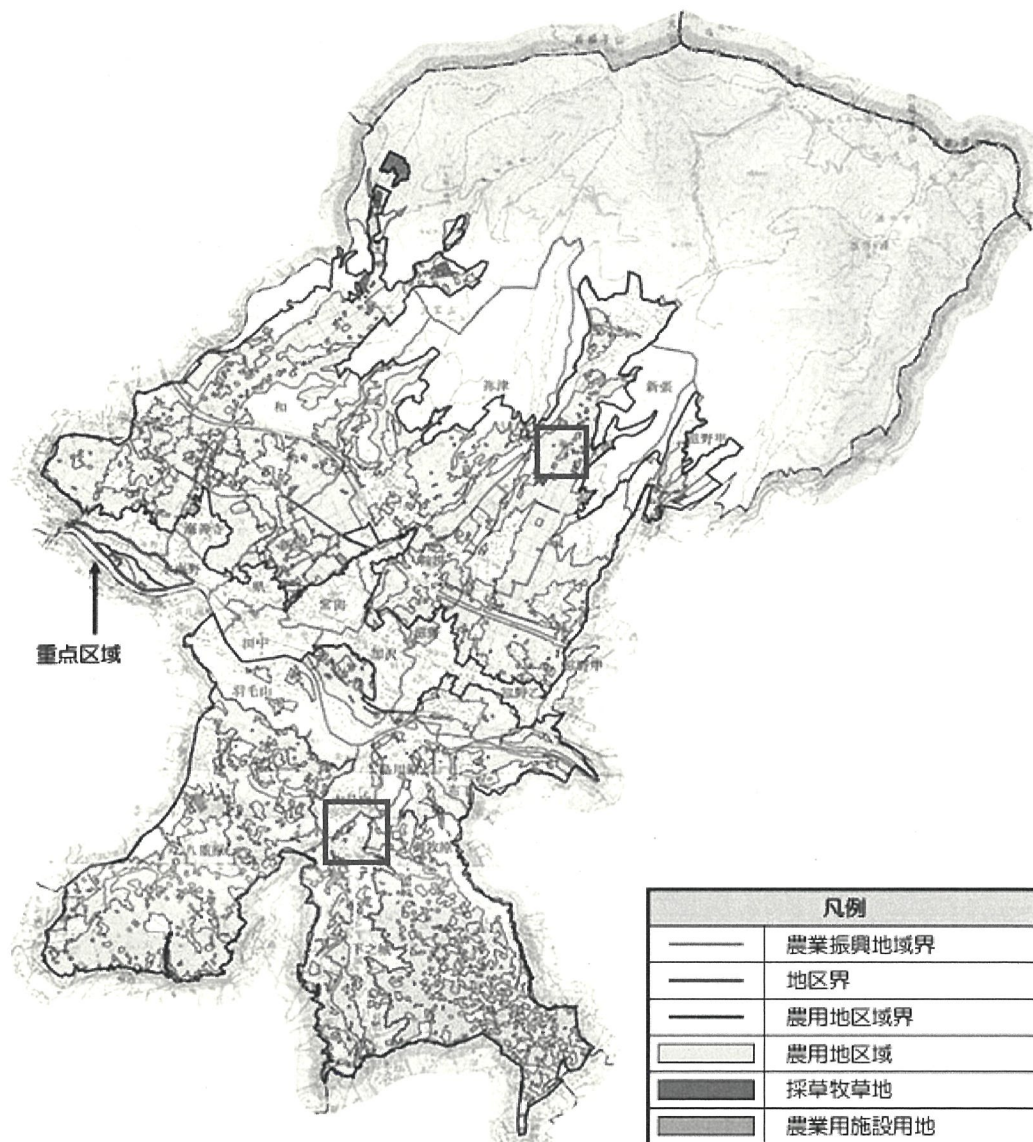
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.city.tomi.nagano.jp/file/126180.pdf



<https://cityzone.mapexpert.net/ZoneMap?L=20219&N=%E6%9D%B1%E5%BE%A1%E5%B8%82>

② 農業振興地域の整備に関する法律・農地法

「農業振興地、農用地区域」の指定がある。



図：東御市農業振興地域

chrome-
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.city.tomi.nagano.jp/file/121884.p
df

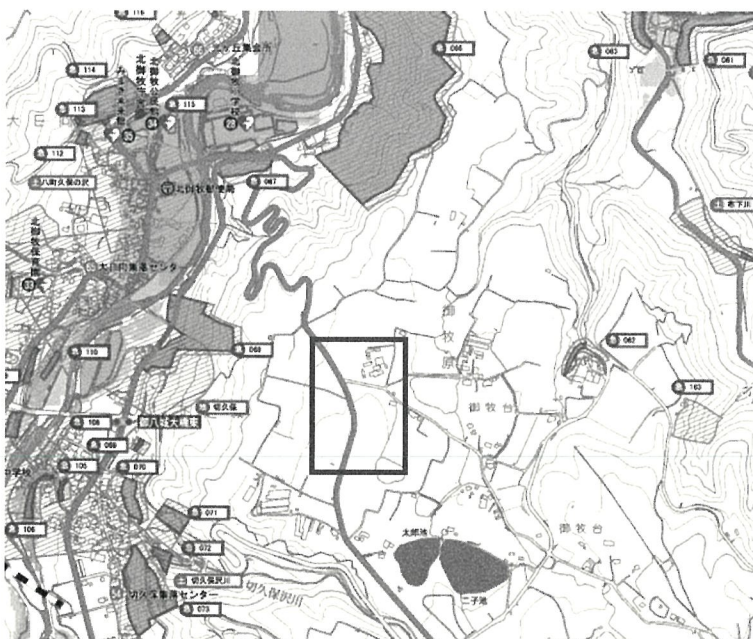
③ 砂防法

「土石流災害警戒区域」の指定がある。



ハザードマップ：13、21

<https://www.city.tomi.nagano.jp/category/hazado/130183.html>



④ 東御市景観条例

「重点地区」の位置づけがある。

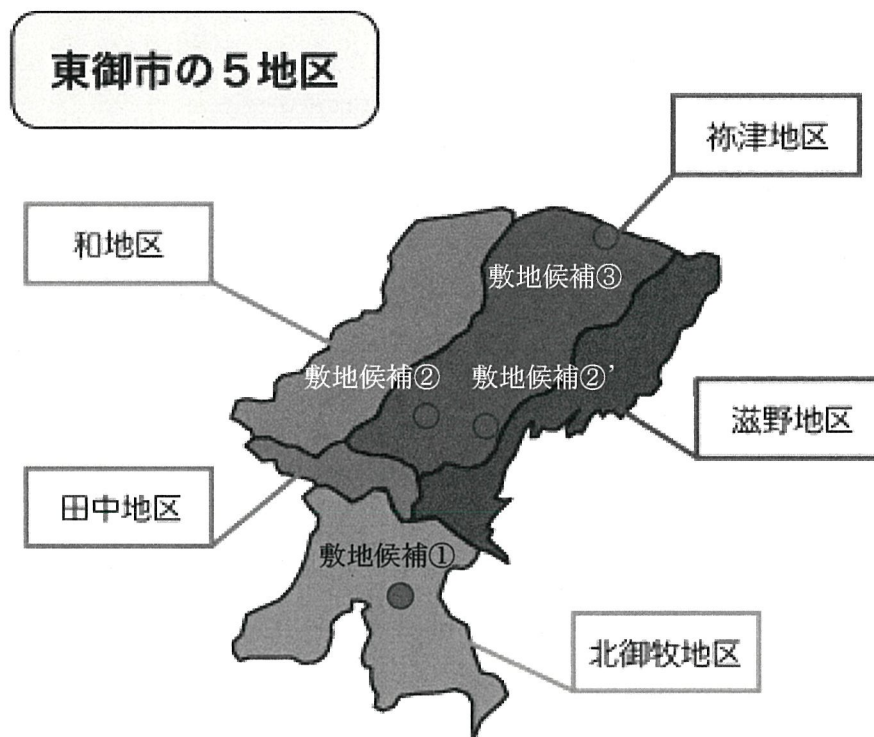


図：重点区域の範囲（※東部町字境図 明治初年）

（２）敷地候補地に関する法規制について

前述の２地点以外の候補地も含めて、法規制について整理した。

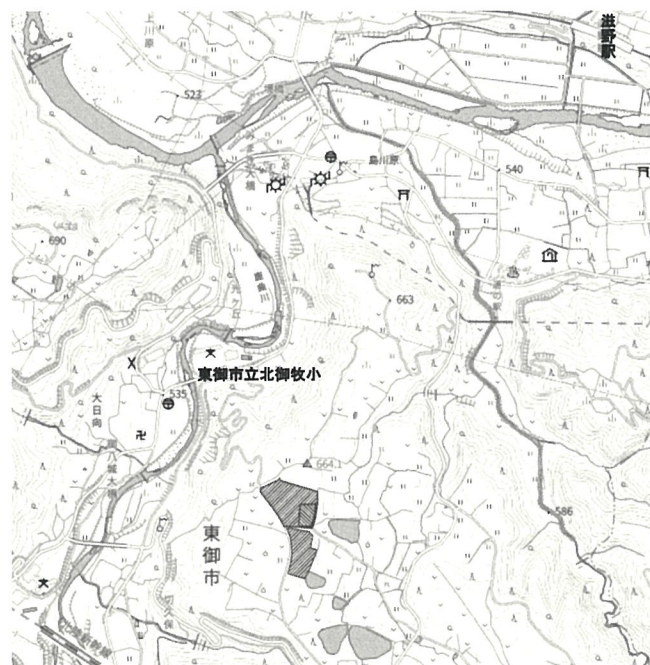
■各敷地の位置



（出典：東御市 HP 一部編集）

■敷地①

項目	内容
所在地	長野県東御市御牧原
都市計画区域 用途地域・形態制限	非線引き都市計画区域 用途地域指定なし 容積率 200 / 建蔽率 60 / 道路斜線 1.25 / 隣地斜線 1.25
地目	宅地、畑（要確認）
景観育成重点地域/景観育成特別特区 (長野県景観条例)	該当なし（一般区域） ⇒高さ 13 メートルを超えるもの又は建築面積 1000 m ² を超える新築の場合に届出が必要（行為着手 30 日前迄）
河川区域・河川保全区域 (河川法)	非該当
土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等	非該当
宅地造成工事規制区域	非該当
農振農用地区	非該当
東御市歴史的風致維持向上計画での位置づけ	重点区域ではないが、「用水管理と田園風景に見る 北御牧地域の歴史的風致」のエリア内
自然環境保全地域等	非該当



地理院地図（国土地理院）を加工して作成

■敷地②

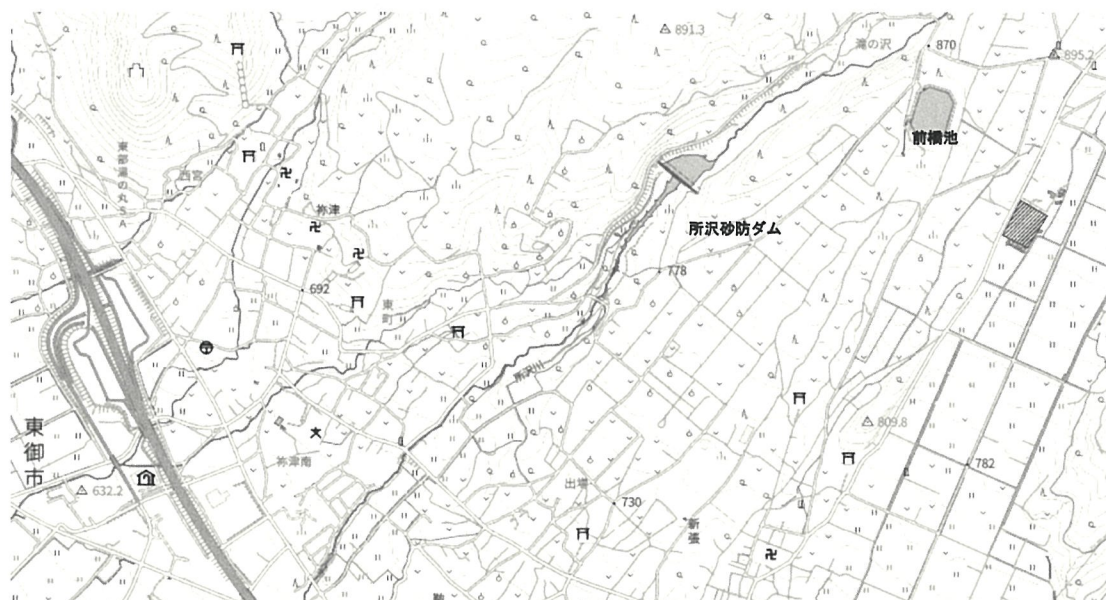
項目	内容
所在地	長野県東御市柵津
都市計画区域 用途地域・形態制限	非線引き都市計画区域 用途地域指定なし 北部：容積率 100 / 建蔽率 60 / 道路斜線 1.25 / 隣地斜線 1.25 南部：容積率 200 / 建蔽率 60 / 道路斜線 1.25 / 隣地斜線 1.25
地目	畑（要確認）
景観育成重点地域/景観育成特別特区 （長野県景観条例）	浅間山麓景観育成重点地域（田園地域）に該当 ⇒高さ 13 メートルを超えるもの又は床面積 20 m ² を超える新築の場合に届出が必要（行為着手 30 日前迄）
河川区域・河川保全区域 （河川法）	非該当
土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等	非該当
宅地造成工事規制区域	非該当
農振農用地区	非該当
東御市歴史的風致維持向上計画での位置づけ	特になし
自然環境保全地域等	非該当



地理院地図（国土地理院）を加工して作成

■敷地②'

項目	内容
所在地	長野県東御市新張
都市計画区域 用途地域・形態制限	非線引き都市計画区域 用途地域指定なし 容積率 200 / 建蔽率 60 / 道路斜線 1.25 / 隣地斜線 1.25
地目	宅地、畑（要確認）
景観育成重点地域/景観育成特別特区 （長野県景観条例）	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法/区域名：熊沢/現象：土石流）に該当 （土砂災害特別警戒区域ではないため特定開発行為の制限や建築物の構造規制等は無し）
河川区域・河川保全区域 （河川法）	非該当
土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法/区域名：熊沢/現象：土石流）に該当 （土砂災害特別警戒区域ではないため特定開発行為の制限や建築物の構造規制等は無し）
宅地造成工事規制区域	非該当
農振農用地区	農用地区域
東御市歴史的風致維持向上計画での位置づけ	特になし
自然環境保全地域等	非該当



地理院地図（国土地理院）を加工して作成