

議第2号

飯田都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域の指定のない  
区域内の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域  
及び数値の決定について

平成30年(2018年)11月7日提出  
長野県都市計画審議会長

---

30都第255号  
平成30年(2018年)10月26日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

飯田都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域の指定のない  
区域内の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域  
及び数値の決定について

このことについて、建築基準法第52条第1項第7号、第53条第1項第6号並びに第56条第1項第1号別表第3(に)欄5及び同項第2号ニの規定により、次のように審議会に付議します。

飯田都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域並びに数値の決定について

飯田都市計画区域における用途地域の変更に伴い、用途地域の指定のない区域が変更されるため、建築基準法の規定に基づき、土地利用の状況等を考慮して用途地域の指定のない区域及び建築形態制限値を次のとおり定めます。

決定する区域		容積率 (建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)	建蔽率 (建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)	建築物の各部分の高さ制限	
				前面道路の反対側の境界線からの水平距離に乘ずる数値	隣地境界線までの水平距離に乘ずる数値
飯田都市計画区域の区域内の用途地域の指定のない区域	別図により定める区域 (面積 12ha)	10 分の 30	10 分の 7	1.50	2.50
	別図により定める区域 (面積 9ha)	10 分の 20	10 分の 7	1.50	1.25
	別図により定める区域 (面積 6,547ha) (面積 6,558ha)	10 分の 10	10 分の 6	1.25	1.25

備考：( ) は旧区域面積を示す。

## 都市計画区域のうち白地地域における容積率等の制限について

## 1 白地地域における容積率等の制限について

平成 13 年 5 月 18 日に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が施行され、都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（以下「白地地域」という。）について、下表に示す制限値の中から、特定行政庁が当該白地地域の土地利用状況に応じて、県都市計画審議会の議を経て定めることとされた。

## ◇建築基準法による白地地域の容積率等の制限値（選択、決定）

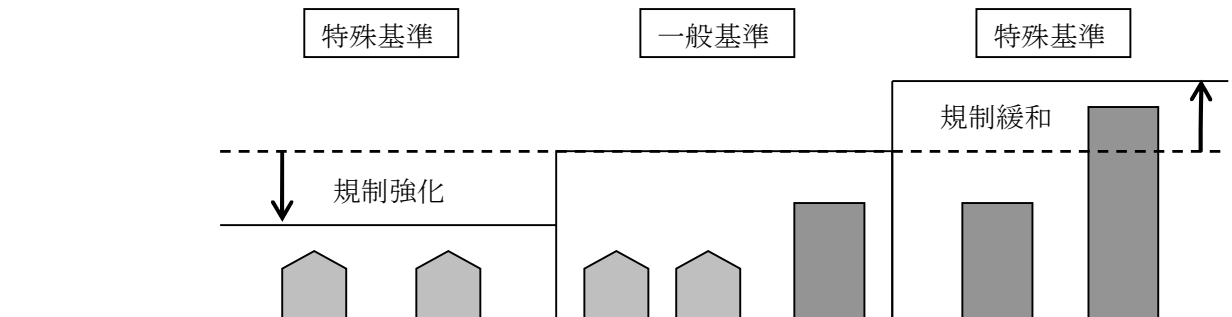
区 分		制 限 値
容 積 率		5/10、8/10、10/10、20/10、30/10、40/10 (建築基準法第 5 2 条第 1 項第 7 号)
建 蔽 率		3/10、4/10、5/10、6/10、7/10 (建築基準法第 5 3 条第 1 項第 6 号)
高 さ	道路斜線	1. 25 × L <sub>1</sub> 、1. 5 × L <sub>1</sub> (建築基準法第 5 6 条第 1 項第 1 号 別表第 3 (に) 欄 5)
	隣地斜線	1. 25 × L <sub>2</sub> + 20m、2. 5 × L <sub>2</sub> + 31m (建築基準法第 5 6 条第 1 項第 2 号ニ)

注) L<sub>1</sub> : 前面道路の反対側の境界線までの水平距離

L<sub>2</sub> : 隣地境界線までの水平距離

## 2 建築制限に係る県の方針等

平成 13 年度に当該白地地域における土地利用の実態調査を実施し、地域の土地利用状況を勘案して、一般基準と特殊基準を定めた。



土地利用状況	・別荘地域 ・低層住宅区域 等	・用途地域周辺区域 ・田園区域 ・既存集落区域 等	郊外幹線沿道区域 温泉保養地等区域 等
規制値	容 積 率 : 5/10・10/10 建 蔽 率 : 3/10・5/10 道路斜線 : ∠1.25 隣地斜線 : ∠1.25 + 20m	容 積 率 : 10/10・20/10 建 蔽 率 : 6/10 道路斜線 : ∠1.25 隣地斜線 : ∠1.25 + 20m	容 積 率 : 20/10・30/10 建 蔽 率 : 7/10 道路斜線 : ∠1.5 隣地斜線 : ∠1.25 + 20m ∠2.5 + 31m

## 3 都市計画区域の白地地域における容積率等の規制値の決定状況

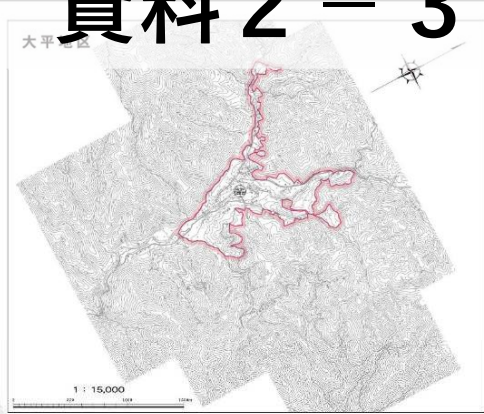
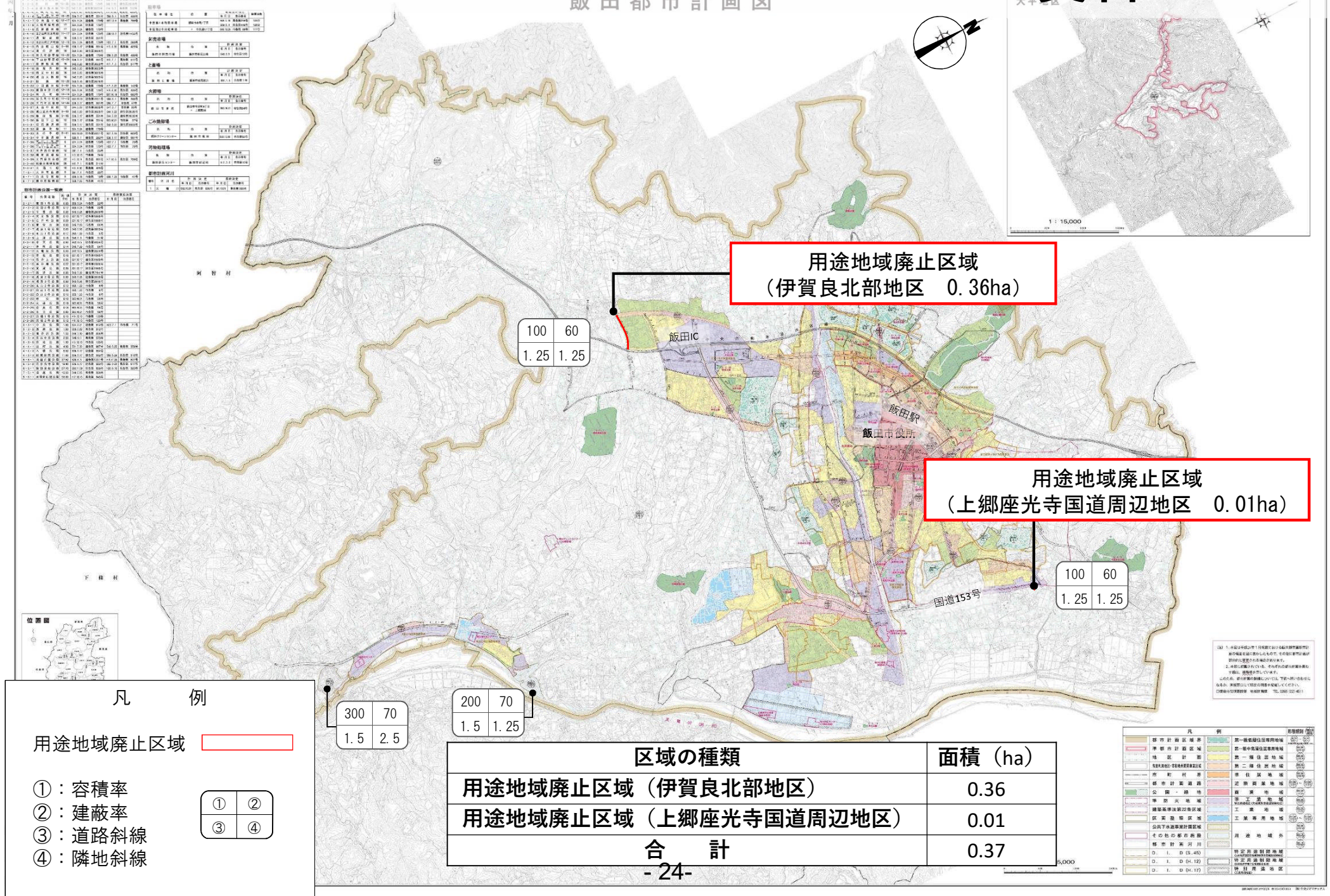
2016. 3. 31現在

都市計画 区域名	市町村名	白地地域 (ha)	特殊基準 (規制強化)			一般基準				特殊基準 (規制緩和)		
			50/30	80/40	100/50	100/60		200/60		200/70		300/70
			1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.25	1.5	1.25	1.5	1.5
			1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	2.5
小諸	小諸市	7,217				4,339		2,878				
佐久	佐久市	17,564				13,455		4,109				
	御代田町	1,229				419		810				
佐久穂	佐久穂町	6,257								6,257		
小海	小海町	3,608								3,608		
軽井沢	軽井沢町	2,013	1,843		170							
東御	東御市	6,758				1,133		5,625				
岡谷	岡谷市	6,406	2,384			3,769		249		4		
諏訪	諏訪市	9,059	1,454			6,908		697				
茅野	茅野市	25,628	20,262					5,282				84
下諏訪	下諏訪町	5,788	1,116			4,606		66				
富士見	富士見町	9,588	3,825					5,763				
伊那	伊那市	17,178				7,411		9,767				
	南箕輪村	1,442				484		958				
駒ヶ根	駒ヶ根市	4,499				1,906		2,593				
	宮田村	1,408				483		925				
辰野	辰野町	7,269				5,760		1,509				
箕輪	箕輪町	3,843				1,048		2,761		34		
飯島	飯島町	4,392				2,054		2,338				
	中川村	4,850				660		4,190				
飯田	飯田市	6,579				6,558				9	12	
松川	松川町	2,409			198	2,093		118				
高森	高森町	2,527				2,527						
木曾福島	木曾町	386						386				
上松	上松町	301						301				
塩尻	塩尻市	8,755						8,755				
安曇野	安曇野市	19,032				9,235		9,797				
大町	大町市	7,652	1,086		70	2,053		4,423				20
池田	池田町	2,344				2,152					192	
	松川村	3,782				2,592		1,190				
白馬	白馬村	7,324	151		8			7,131			34	
千曲	千曲市	4,448				822		3,626				
坂城	坂城町	2,148				1,464		684				
須坂	須坂市	2,904					2,904					
	小布施町	1,525				1,525						
中野	中野市	2,860				19		2,841				
山ノ内	山ノ内町	20,987	687		17,422			2,578				300
飯山	飯山市	954						721	148		85	
野沢温泉	野沢温泉村	1,220				1,050		19				151
信濃	信濃町	7,965	3,914		173			3,872		6		
飯綱	飯綱町	7,042	3,333			3,646					63	
長野	長野市	14,213						14,213				
飯綱高原		1,380			1,380							
松本	松本市	26,183							26,183			
上田	上田市	21,692						21,692				
39都市計画区域 44市町村		322,608	40,055	1,380	18,041	90,171	2,904	124,112	35,086	44	10,248	567
			12.4%	0.4%	5.6%	28.0%	0.9%	38.5%	10.9%	0.0%	3.2%	0.2%

# 飯田都市計画総括図

飯田都市計画図

資料 2 - 3



**用途地域廃止区域**  
(伊賀良北部地区 0.36ha)

**用途地域廃止区域**  
(上郷座光寺国道周辺地区 0.01ha)

100 60  
1.25 1.25

100 60  
1.25 1.25

300 70  
1.5 2.5

200 70  
1.5 1.25

**凡 例**

用途地域廃止区域

①	②
③	④

①：容積率  
②：建蔽率  
③：道路斜線  
④：隣地斜線

区域の種類	面積 (ha)
用途地域廃止区域 (伊賀良北部地区)	0.36
用途地域廃止区域 (上郷座光寺国道周辺地区)	0.01
<b>合 計</b>	<b>0.37</b>

1. 用途地域廃止区域の指定は、当該区域の土地利用の状況を踏まえ、都市計画の円滑な実施を図るに必要と認められる場合に、国土交通大臣の認可を受け、市長の公告により指定する。

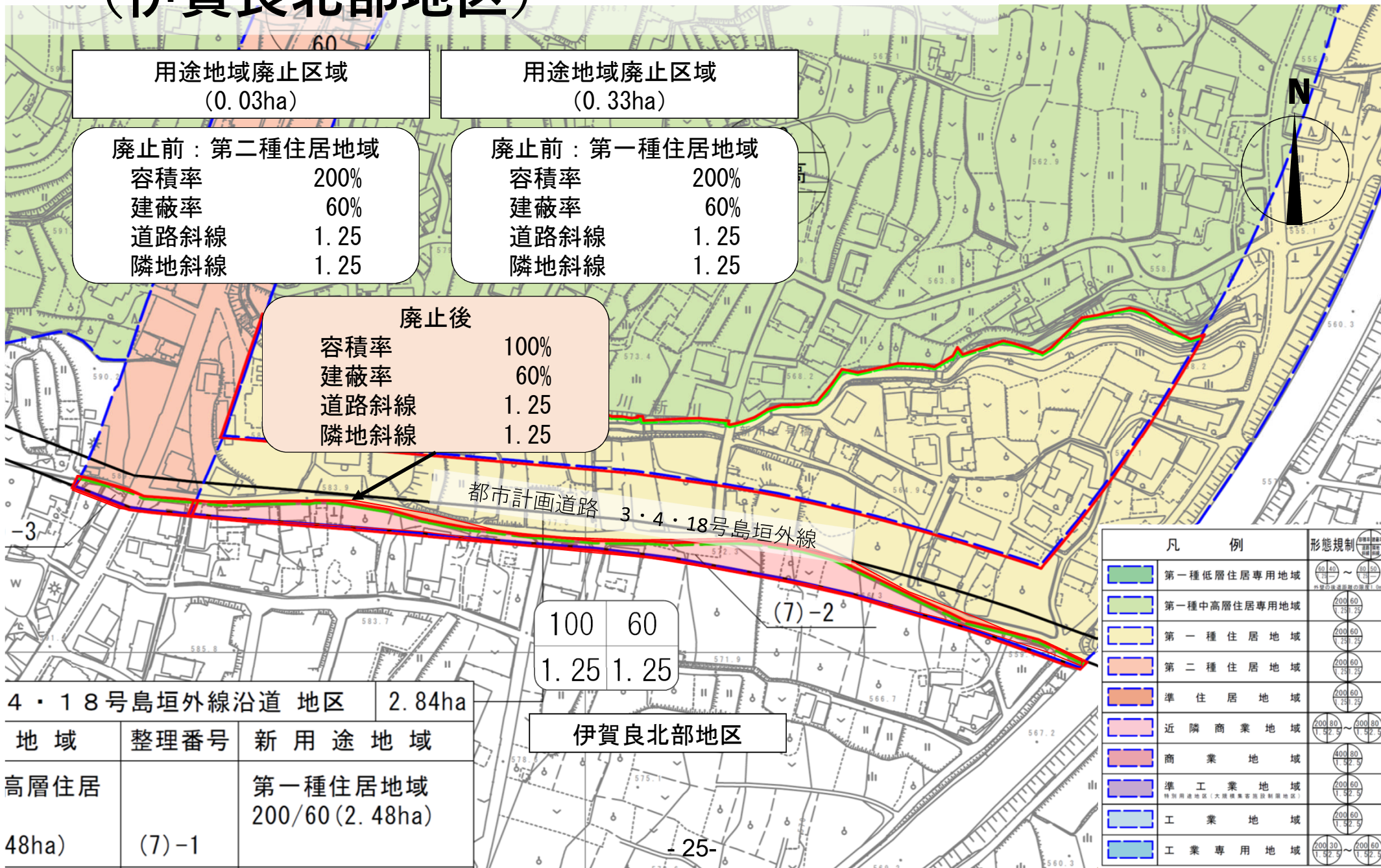
2. 用途地域廃止区域の指定は、当該区域の土地利用の状況を踏まえ、都市計画の円滑な実施を図るに必要と認められる場合に、国土交通大臣の認可を受け、市長の公告により指定する。

3. 用途地域廃止区域の指定は、当該区域の土地利用の状況を踏まえ、都市計画の円滑な実施を図るに必要と認められる場合に、国土交通大臣の認可を受け、市長の公告により指定する。

凡 例	影響区域
都市計画区域界	第一種居住区域
準都市計画区域界	第二種居住区域
地区計画界	第三種居住区域
土地利用地区界	工業専用地域
市町村界	用途地域外
都市計画道路	都市計画河川
公園・緑地	D-1, D (5, 45)
公立学校用地	D-1, D (1, 12)
建築基準法区分区域	D-1, D (1, 12)
地区施設区域	D-1, D (1, 12)
公園下水道専用計画区域	
その他の都市計画	

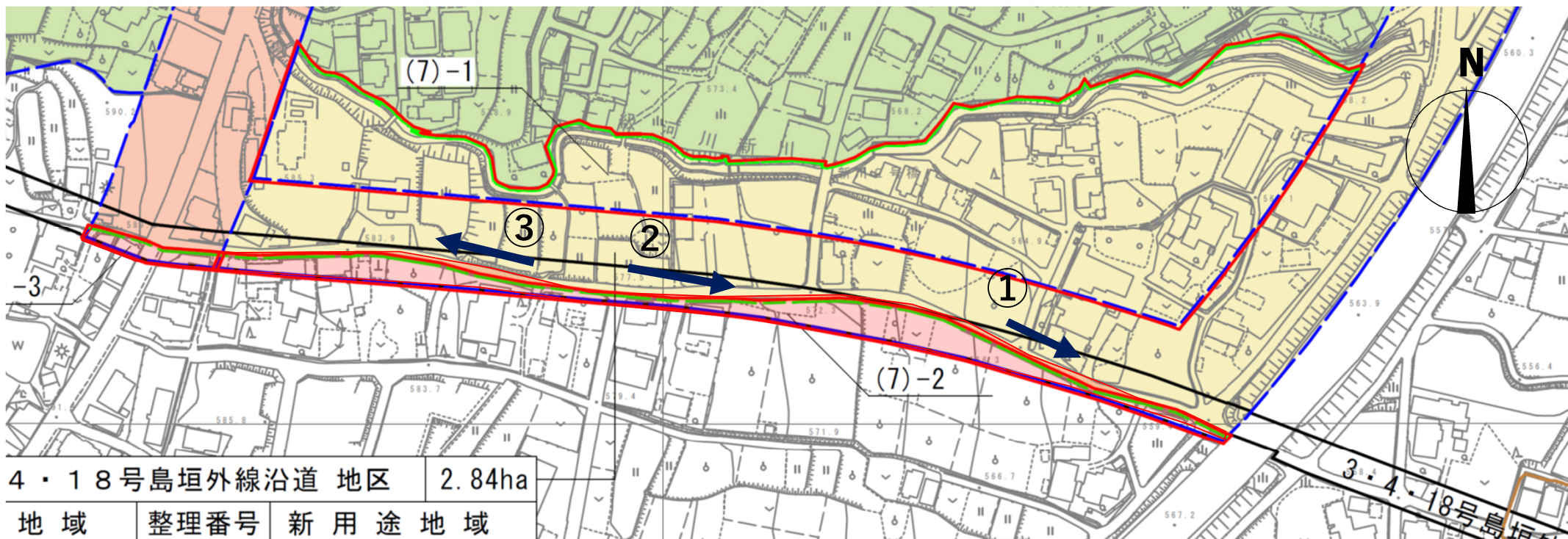
# 用途地域を廃止する区域 (伊賀良北部地区)

## 資料 2 - 4



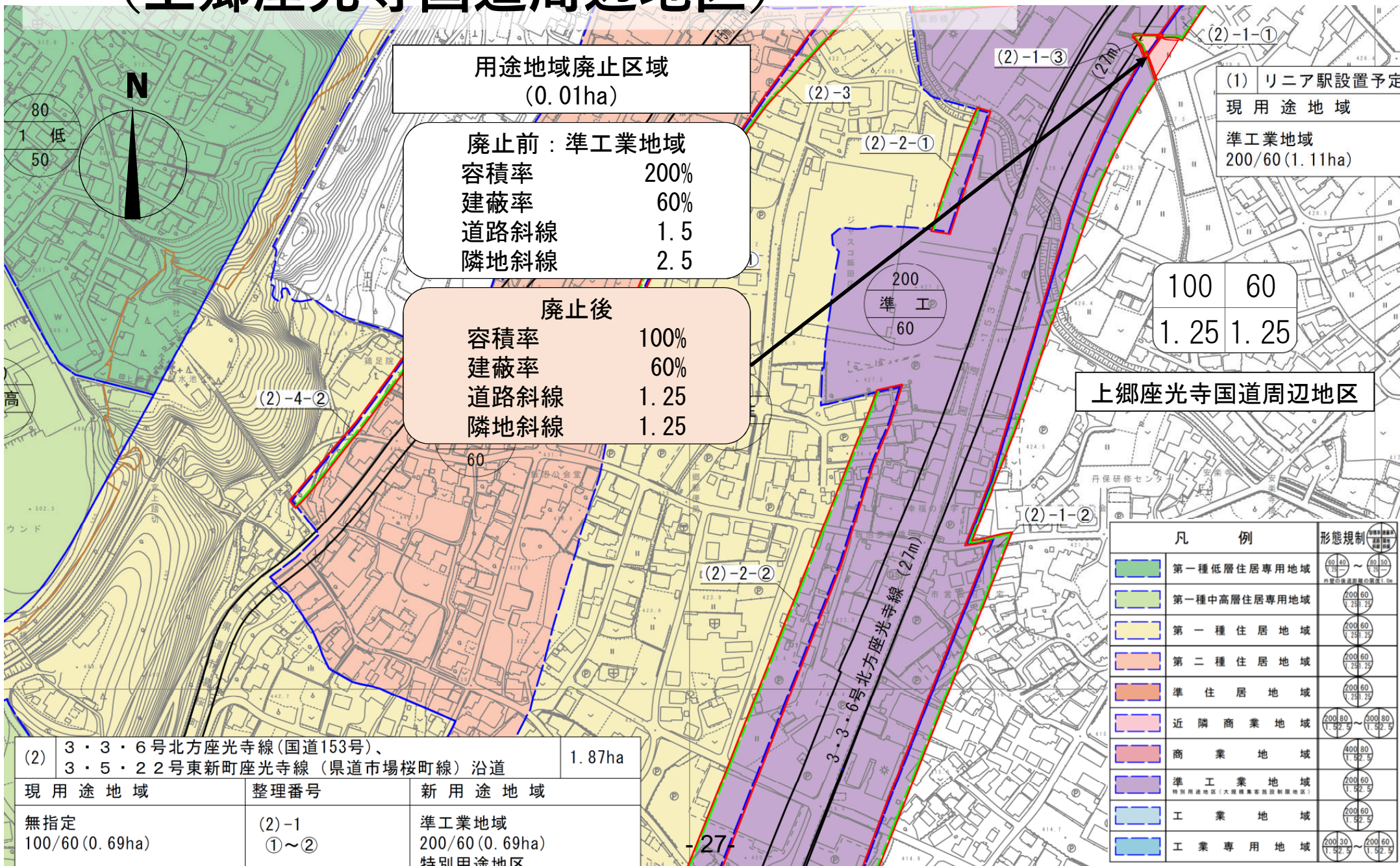
# 用途地域を廃止する区域の現況写真 (伊賀良北部地区)

資料 2 - 5



# 用途地域を廃止する区域 (上郷座光寺国道周辺地区)

## 資料 2 - 6



用途地域廃止区域  
(0.01ha)

廃止前：準工業地域  
 容積率 200%  
 建蔽率 60%  
 道路斜線 1.5  
 隣地斜線 2.5

廃止後  
 容積率 100%  
 建蔽率 60%  
 道路斜線 1.25  
 隣地斜線 1.25

(1) リニア駅設置予定  
 現用途地域  
 準工業地域  
 200/60(1.11ha)

100 60  
 1.25 1.25

上郷座光寺国道周辺地区

(2)	3・3・6号北方座光寺線(国道153号)、 3・5・22号東新町座光寺線(県道市場桜町線)沿道	1.87ha
現用途地域	整理番号	新用途地域
無指定 100/60(0.69ha)	(2)-1 ①~②	準工業地域 200/60(0.69ha) 特別用途地区

凡 例	形態規制
第一種低層住居専用地域	容積率 80% 建蔽率 40% 道路斜線 0.5 隣地斜線 0.5
第一種中高層住居専用地域	容積率 200% 建蔽率 35%
第一種住居地域	容積率 200% 建蔽率 60% 道路斜線 1.25 隣地斜線 2.5
第二種住居地域	容積率 200% 建蔽率 60% 道路斜線 1.25 隣地斜線 2.5
準住居地域	容積率 200% 建蔽率 60% 道路斜線 1.25 隣地斜線 2.5
近隣商業地域	容積率 200% 建蔽率 80% 道路斜線 1.5 隣地斜線 1.5
商業地域	容積率 400% 建蔽率 80% 道路斜線 1.5 隣地斜線 1.5
準工業地域 <small>特別用途地区(大規模集客施設制限地区)</small>	容積率 200% 建蔽率 60% 道路斜線 1.5 隣地斜線 2.5
工業地域	容積率 200% 建蔽率 60% 道路斜線 1.5 隣地斜線 2.5
工業専用地域	容積率 200% 建蔽率 30% 道路斜線 1.5 隣地斜線 1.5



# 用途地域を廃止する区域の現況写真 (上郷座光寺国道周辺地区)

資料 2 - 7

