

議第3号

諏訪都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域指定のない区域内の建築物の容積率、建ぺい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

令和4年(2022年)12月27日提出
長野県都市計画審議会長

4都第306号
令和4年(2022年)12月13日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

諏訪都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域指定のない区域内の建築物の容積率、建ぺい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

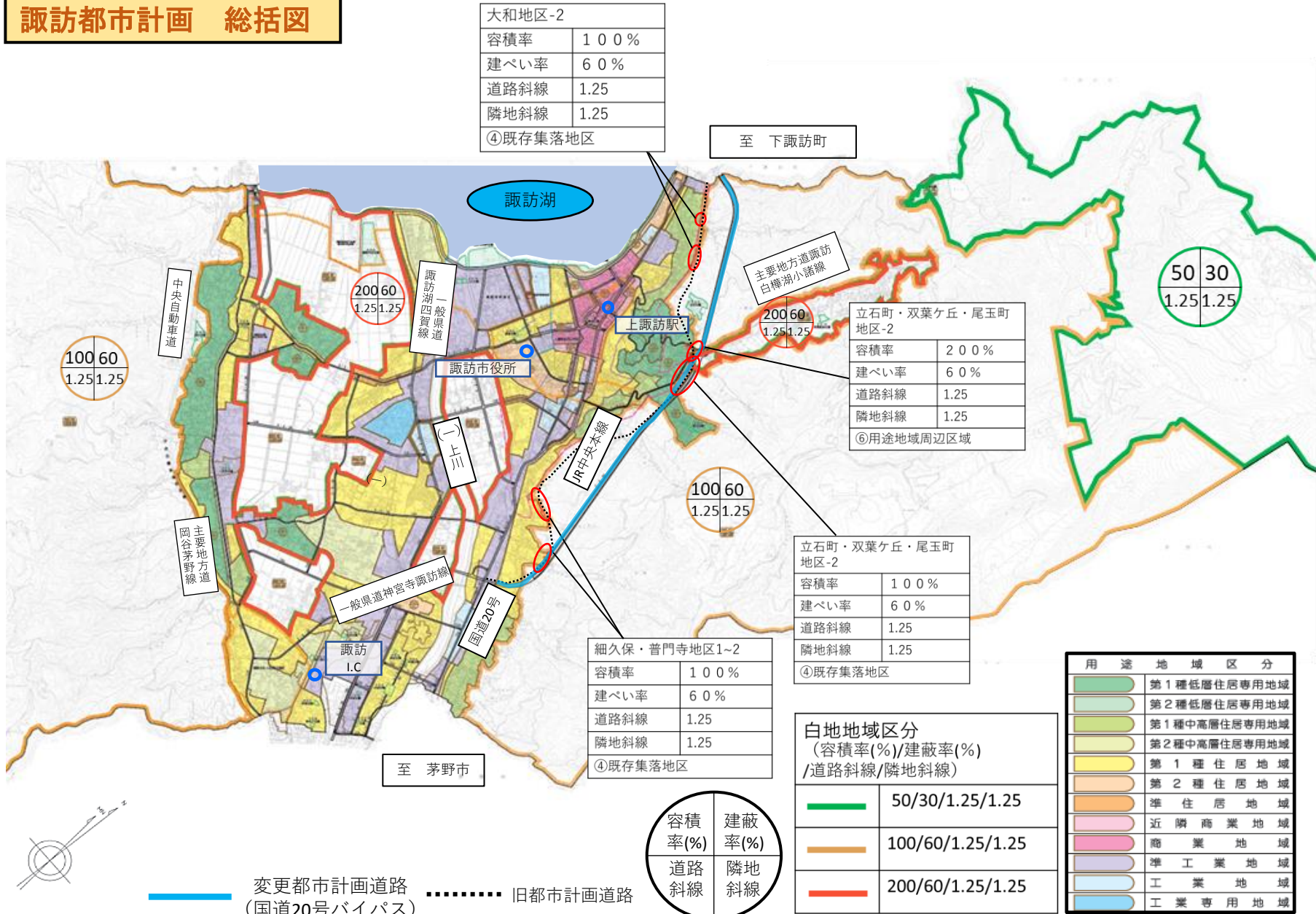
このことについて、建築基準法第52条第1項第8号、第53条第1項第6号並びに第56条第1項第1号別表第3(に)欄5及び同項第2号ニの規定により、次のように審議会に付議します。

諏訪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、建ぺい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

諏訪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
諏訪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 1,454ha)	10分の5	10分の3	1.25	1.25
	別図により定める区域 (面積 6,908ha)	10分の10	10分の6	1.25	1.25
	別図により定める区域 (面積 697ha)	10分の20	10分の6	1.25	1.25

諏訪都市計画 総括図



大和地区-2

容积率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25

④既存集落地区

至 下諏訪町

50	30
1.25	1.25

立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-2

容积率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25

⑥用途地域周辺区域

100	60
1.25	1.25

立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-2

容积率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25

④既存集落地区

細久保・普門寺地区1~2

容积率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25

④既存集落地区

至 茅野市

白地地域区分
(容积率(%)/建蔽率(%)/道路斜線/隣地斜線)

50/30/1.25/1.25
100/60/1.25/1.25
200/60/1.25/1.25

用途地域区分

第1種低層住居専用地域
第2種低層住居専用地域
第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域
第2種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域

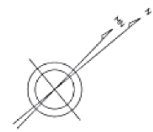
容积率(%)	建蔽率(%)
道路斜線	隣地斜線

変更都市計画道路 (国道20号バイパス) 旧都市計画道路

諏訪都市計画建築形態制限図

諏訪湖

至 下諏訪町



イ

大和地区-2	
容積率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
④既存集落地区	

オ

立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-2	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

カ

立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-2	
容積率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
④既存集落地区	

キ

細久保・普門寺地区1~2	
容積率	100%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
④既存集落地区	

諏訪市役所

200/60
1.25/1.25

100/60
1.25/1.25

200/60
1.25/1.25

100/60
1.25/1.25

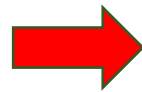
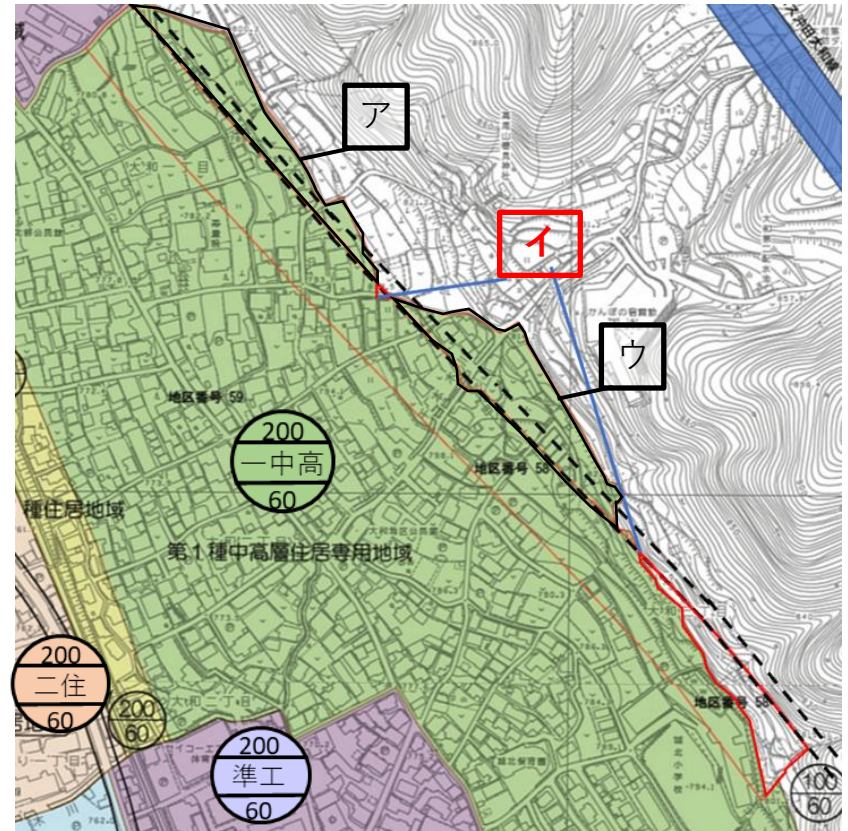
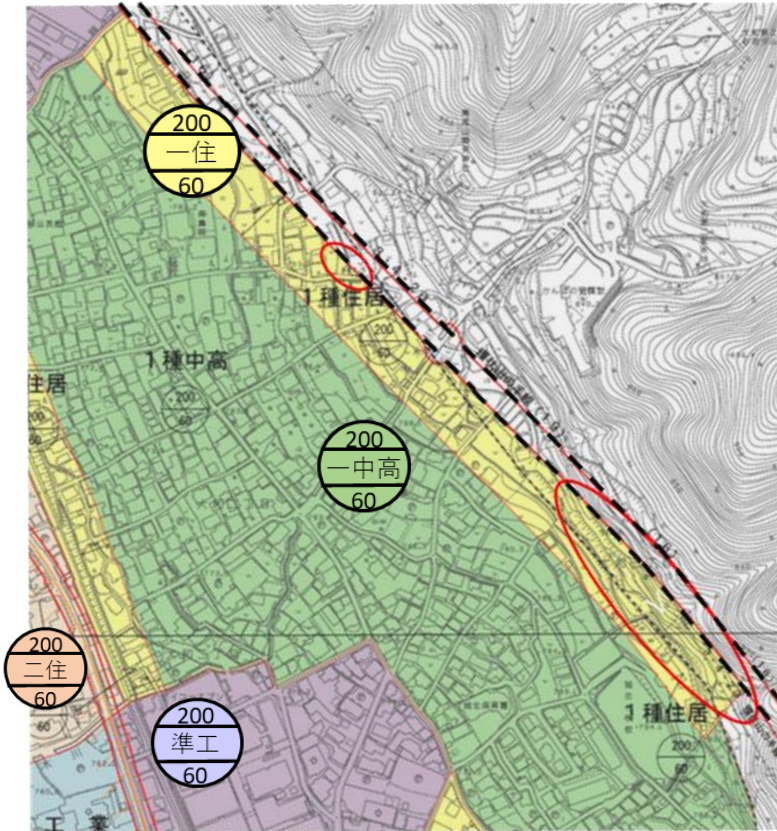
符号	区域名	用途地域	白地面積増減 (ha)	白地類型化区分
ア	大和地区-1	編入	-0.3	(既存集落区域)
イ	大和地区-2	廃止	0.5	既存集落区域
ウ	大和地区-3	編入	-1.4	(既存集落区域)
エ	立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-1	編入	-0.8	(既存集落区域)
オ	立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-2	廃止	0.3	用途地域周辺区域
カ	立石町・双葉ヶ丘・尾玉町地区-3	廃止	1.1	既存集落区域
キ	細久保・普門寺地区-1	廃止	0.8	既存集落区域
ク	細久保・普門寺地区-2	編入	-0.2	(既存集落区域)
合計			0	

至 茅野市

容積率(%)	建蔽率(%)
道路斜線	隣地斜線

白地地域区分 (容積率(%)/建蔽率(%)/道路斜線/隣地斜線)		
	50/30/1.25/1.25	別荘地区域
	100/60/1.25/1.25	既存集落区域
	200/60/1.25/1.25	用途地域周辺区域

周辺拡大図① (イ)



旧用途地区

第一種住居地域 (0.5ha)

容/建：200/60

道/隣：1.25/1.25

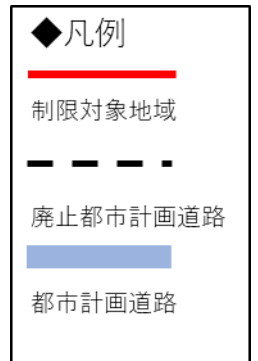
新用途地区

無指定 (0.5ha) (イ)

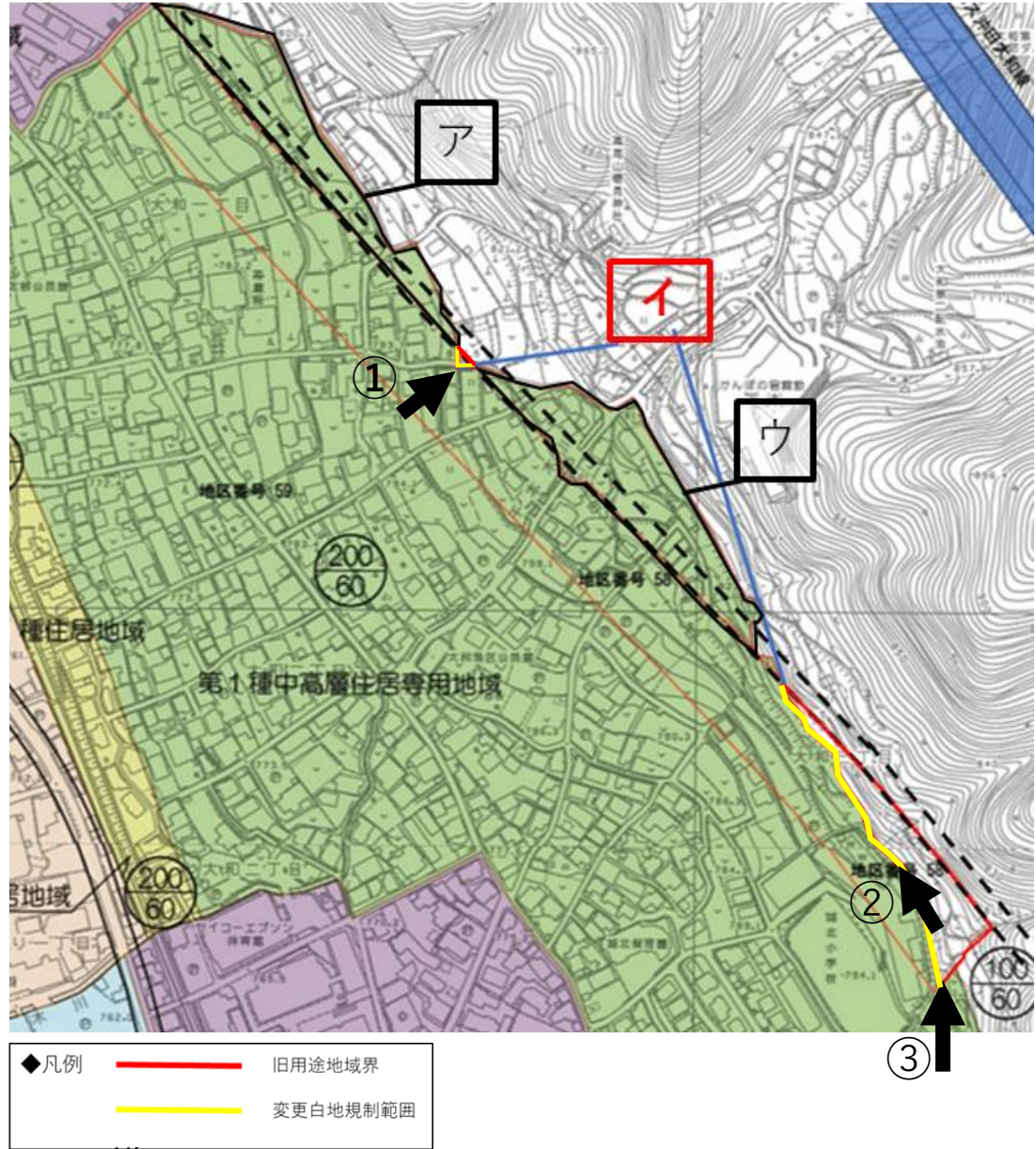
容/建：100/60

道/隣：1.25/1.25

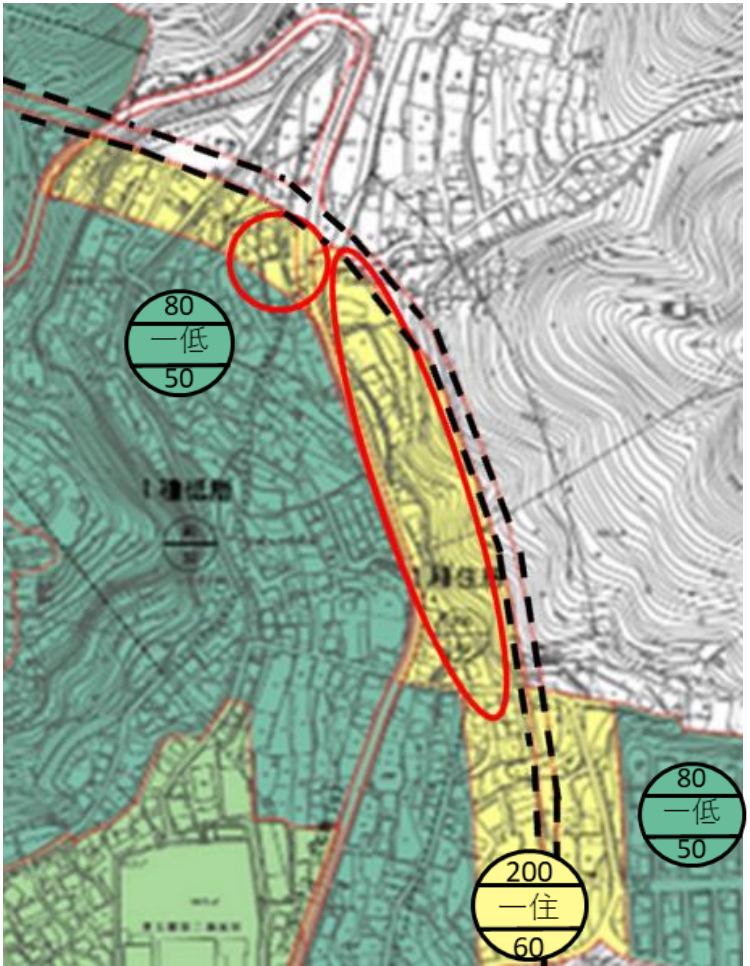
(既存集落区域)



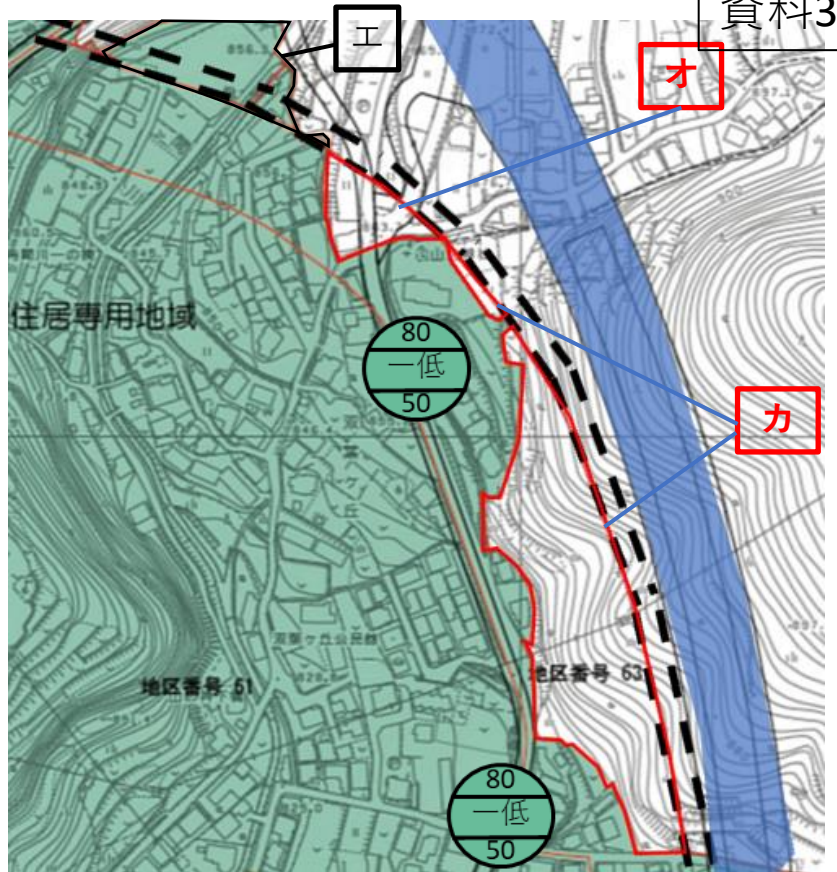
周辺写真①(イ)



周辺拡大図② (才・力)



旧用途地区	
第一種住居地域	(1.4ha)
容/建	: 200/60
道/隣	: 1.25/1.25



◆凡例	
	制限対象地域
	用途地域編入地域
	廃止都市計画道路
	都市計画道路

新用途地区	
無指定	(0.3ha) (才)
容/建	: 200/60
道/隣	: 1.25/1.25
(用途地域周辺区域)	
無指定	(1.1ha) (力)
容/建	: 100/60
道/隣	: 1.25/1.25
(既存集落区域)	

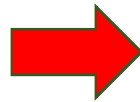
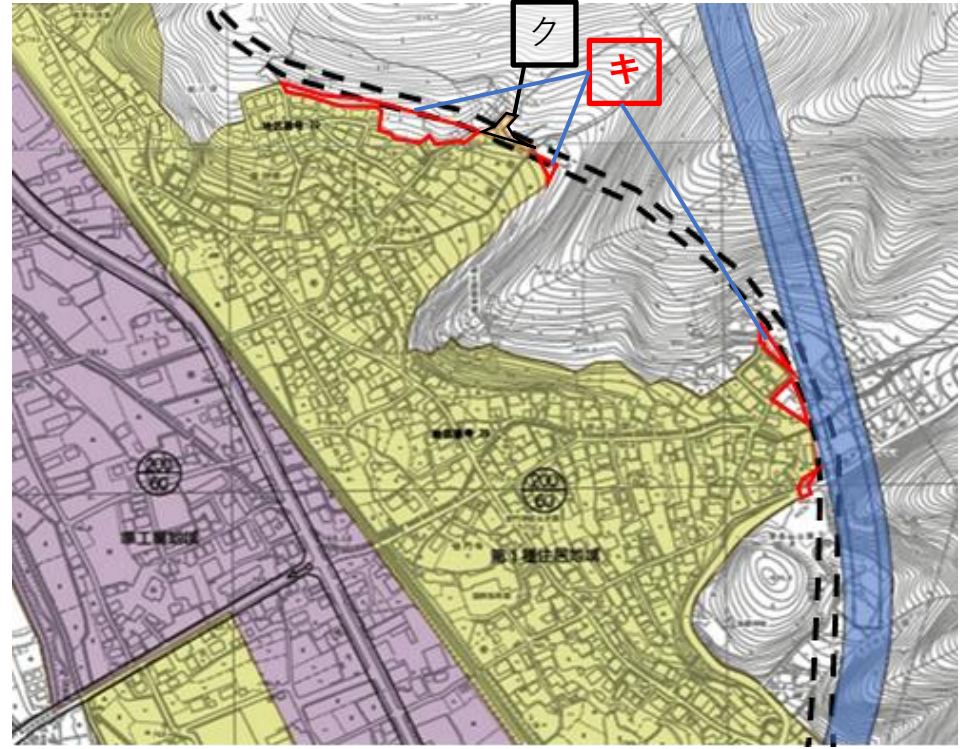
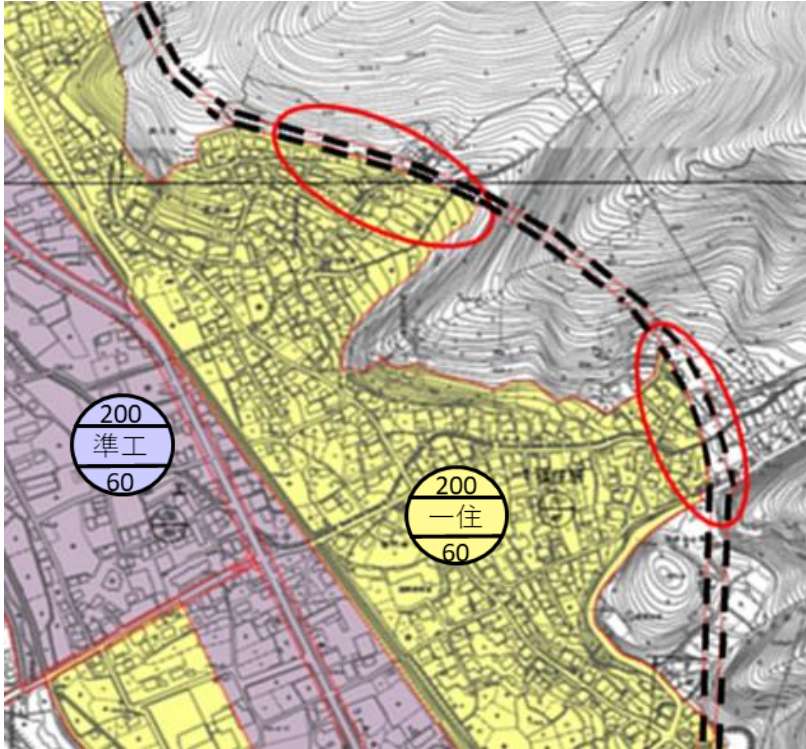
周辺写真② (才・力)



◆凡例	— (Red line)	旧用途地域界
	— (Yellow line)	変更白地規制範囲



周辺拡大図③ (キ)


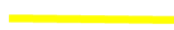


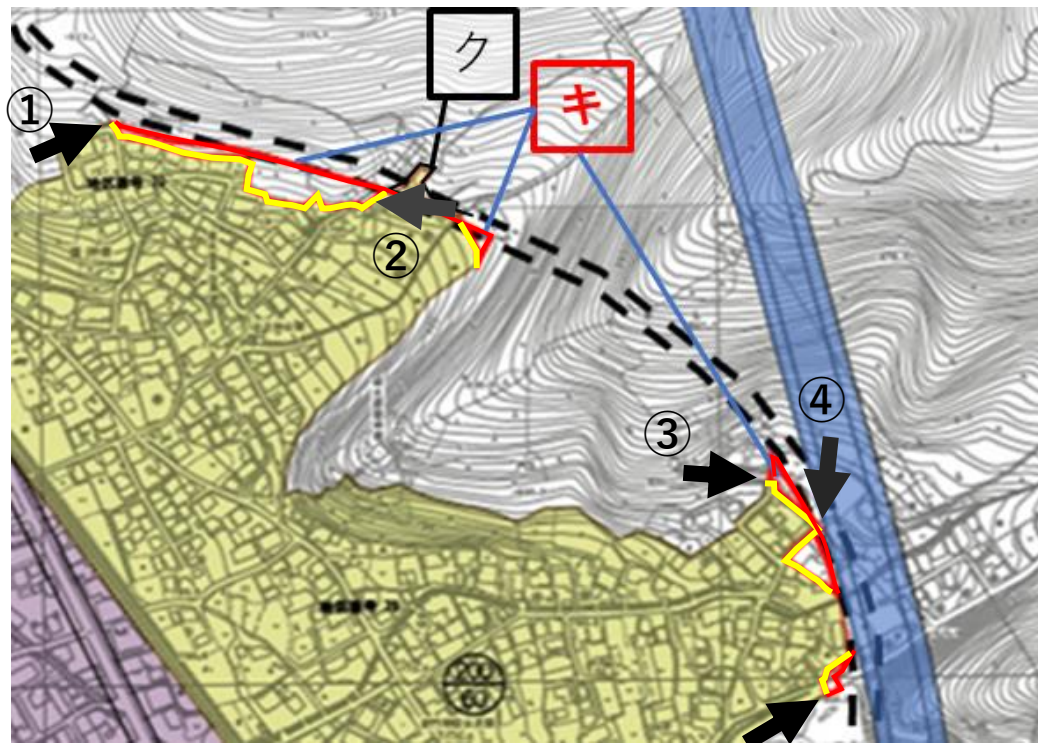
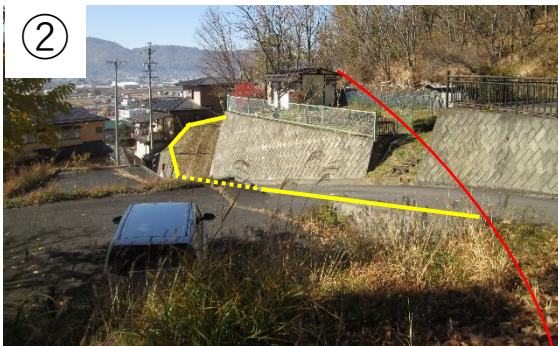
旧用途地区
第一種住居地域(0.8ha)
 容/建：200/60
 道/隣：1.25/1.25

新用途地区
無指定 (0.8ha) (キ)
 容/建：100/60
 道/隣：1.25/1.25
 (既存集落区域)

- ◆凡例
- 制限対象地域
 - 用途地域編入地域
 - - - 廃止都市計画道路
 - 都市計画道路

周辺写真③ (キ)

◆凡例		旧用途地域界
		変更白地規制範囲



⑤

【参考】建築規制設定要素

○既存不適格率(容積率・建蔽率) (イ・オ・カ・キ共通)

区域	建築物の容積率 (%)		建築物の建蔽率 (%)		類型化した 主な用途区分
		既 存 不 適 格 率		既 存 不 適 格 率	
用途地域の 指定のない区域	200	0%	60	0%	用途地域 周辺区域
	100	0%	60	0%	既存集落区域

○既存不適格率(道路斜線・隣地斜線) (イ・オ・カ・キ共通)

区域	道路斜線		隣地斜線		類型化した 主な用途区分
		既 存 不 適 格 率		既 存 不 適 格 率	
用途地域の 指定のない区域	1.25	0%	1.25	0%	用途地域 周辺区域
	1.25	0%	1.25	0%	既存集落区域

諏訪市都市計画審議会等 概要

○ 住民への周知

用途地域の変更に併せて説明会を実施

期 間：令和2年11月18日（文化センター）

令和2年11月25日（四賀公民館）

意見等：意見無し

○ 計画案の縦覧

縦 覧 日：令和4年10月11日（火）から 10月25日（火）まで

縦 覧 者：1名

○ 都市計画審議会

開 催 日：令和4年12月19日（月）