

議第3号

飯島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
める区域及び数値の決定について

令和7年(2025年)2月4日提出
長野県都市計画審議会長

6都第428号
令和7年(2025年)1月21日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

飯島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。

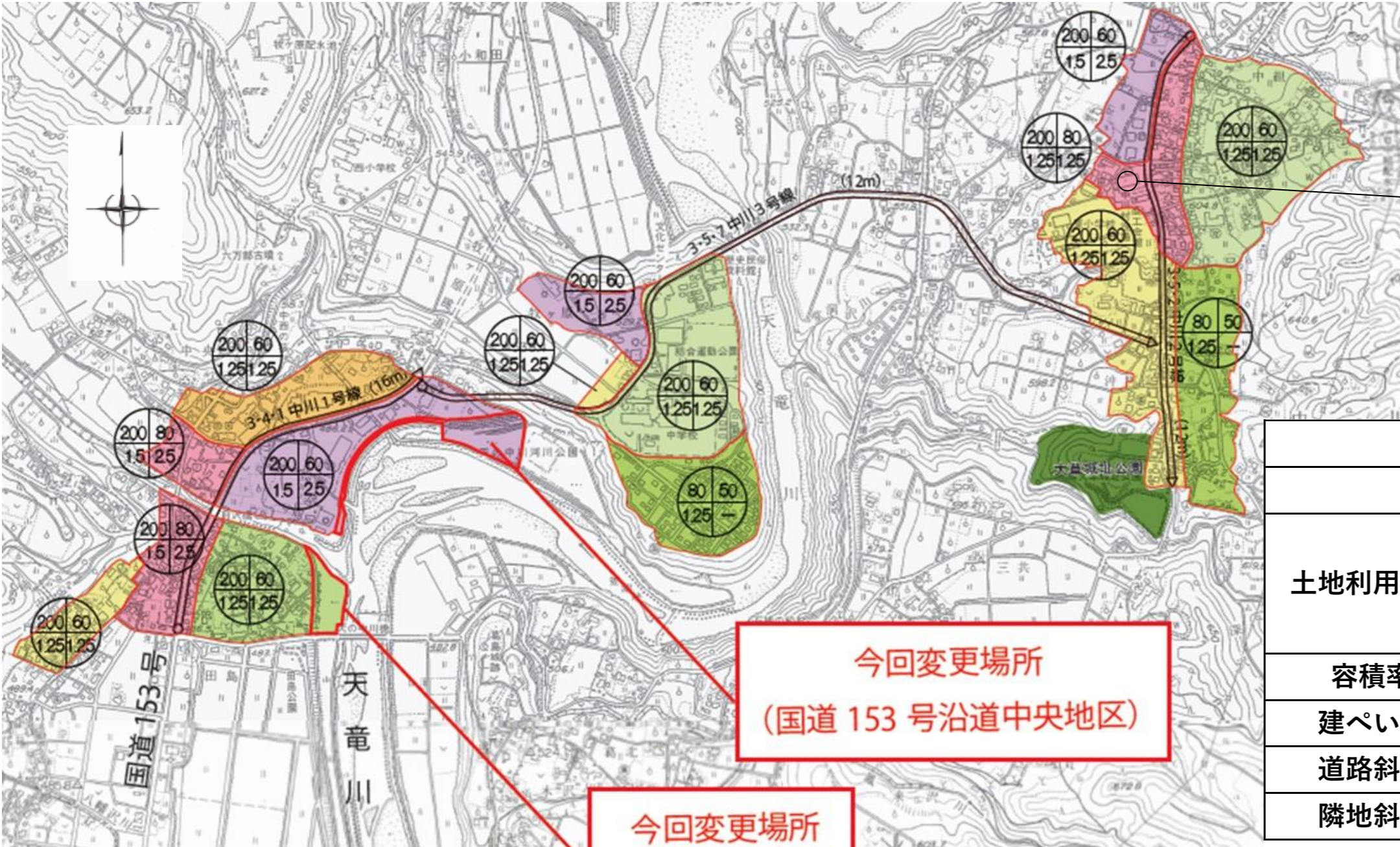
飯島都市計画区域における用途地域の変更に伴う用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域及び数値の決定について

飯島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
飯島都市計画区域のうち中川村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 660ha)	10 分の 10	10 分の 6	1.25	1.25
	別図により定める区域 (面積 4,194ha) (面積 4,190ha)	10 分の 20	10 分の 6	1.25	1.25

備考：() は旧区域面積を示す。

飯島都市計画(中川村) 総括図



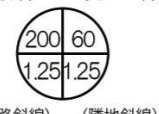
中川村役場

今回変更場所
(国道153号沿道中央地区)

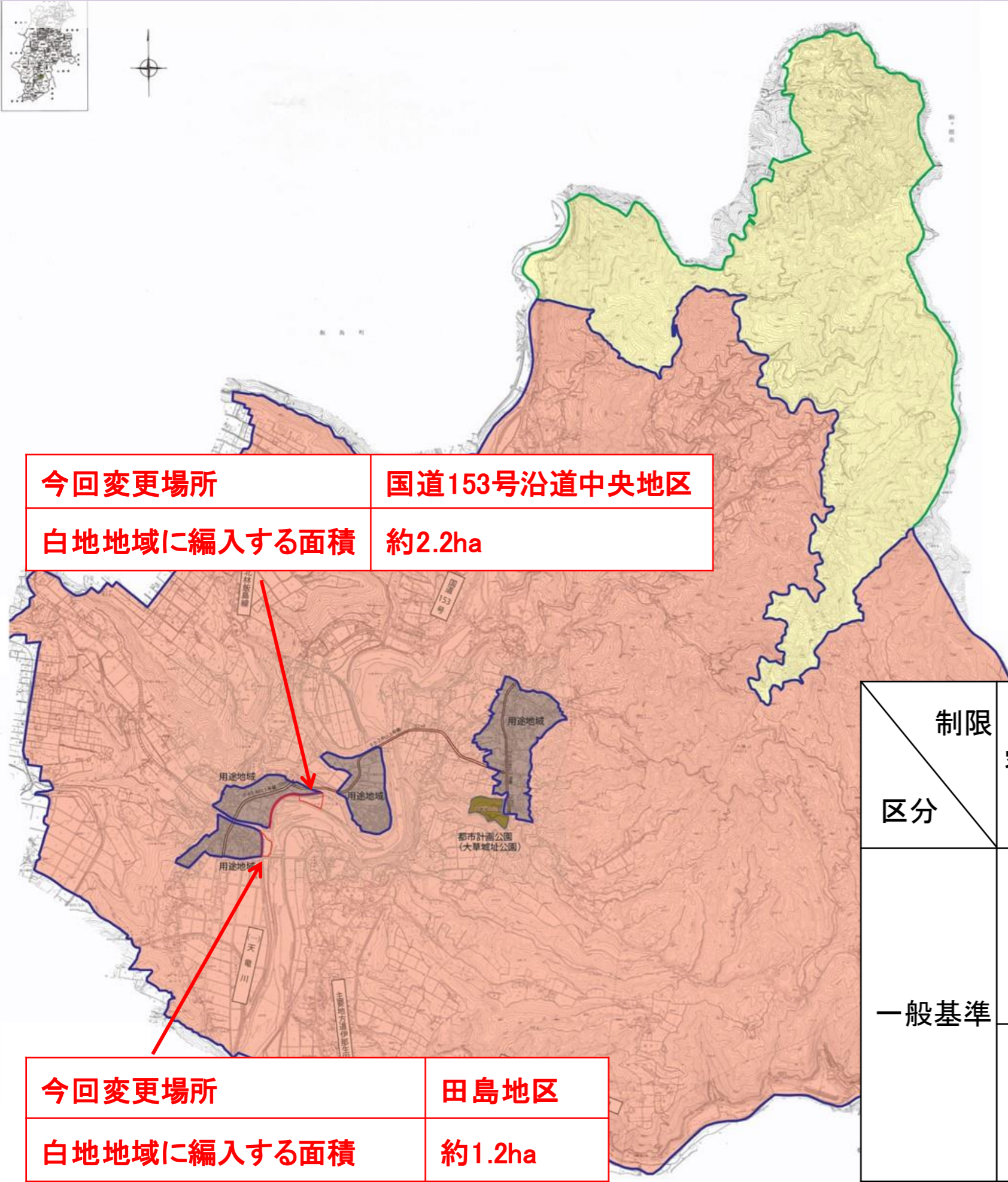
今回変更場所
(田島地区)

国道153号沿道中央地区		
	変更前	変更後
土地利用区分	用途地域 準工業地域 (2.2ha)	白地地域 用途地域周辺区域 (2.2ha)
容積率	200%	200%
建ぺい率	60%	60%
道路斜線	1.5	1.25
隣地斜線	2.5	1.25

田島地区		
	変更前	変更後
土地利用区分	用途地域 第1種中高層住居専 用地域(1.2ha)	白地地域 用途地域周辺区域 (1.2ha)
容積率	200%	200%
建ぺい率	60%	60%
道路斜線	1.25	1.25
隣地斜線	1.25	1.25

凡	例		
-----	都市計画区域		
-----	行政区域		
	用途地域区分	形態制限	建築物の高さ制限
	第1種低層住居専用地域	(容積率) (建ぺい率)  (道路斜線) (隣地斜線)	10m
	第1種中高層住居専用地域		
	第1種住居地域		
	第2種住居地域		
	近隣商業地域		
	準工業地域		
	都市計画道路		
	都市計画公園		

飯島都市計画(中川村)建築形態制限図

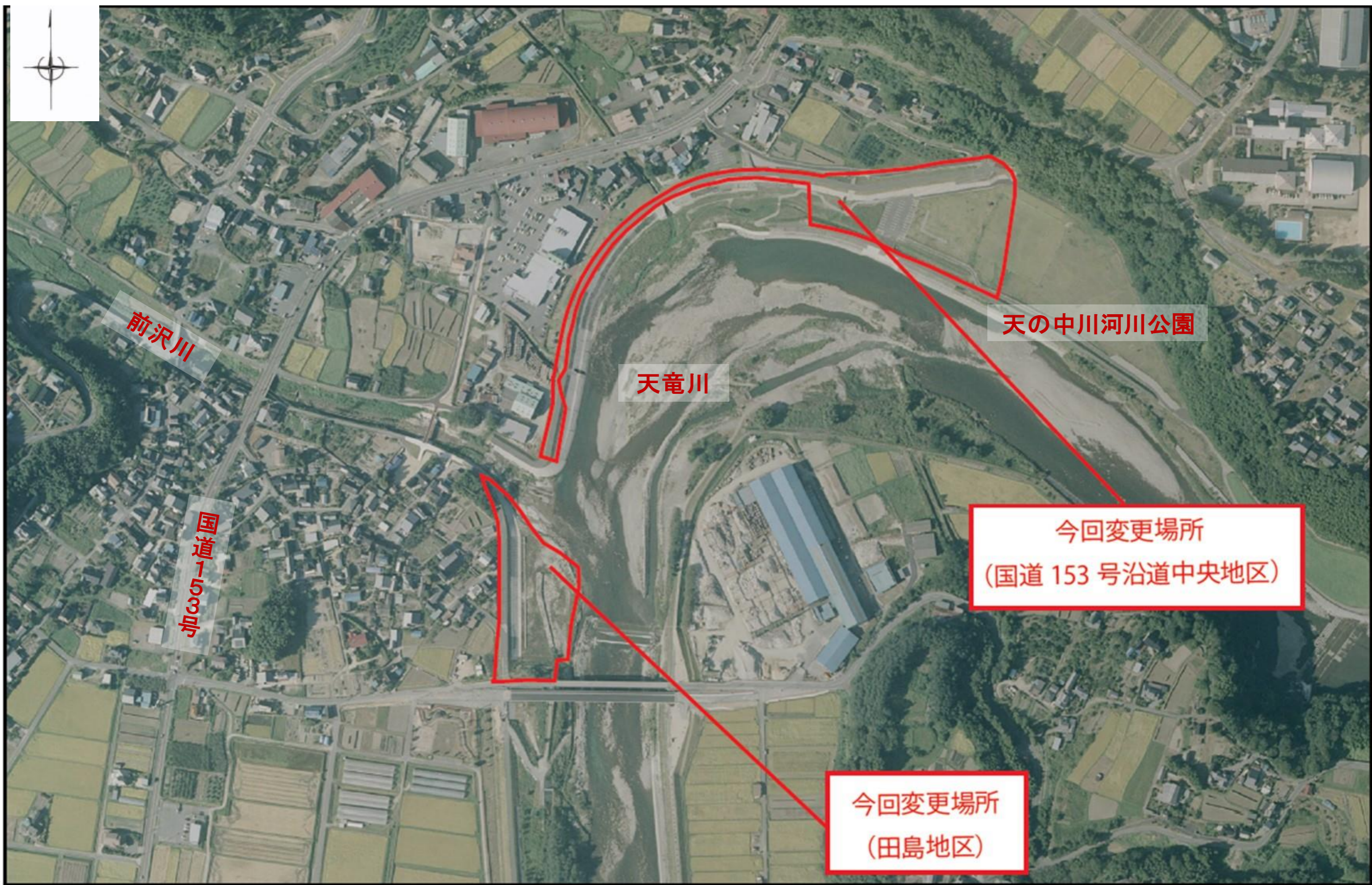


今回変更場所	国道153号沿道中央地区
白地地域に編入する面積	約2.2ha

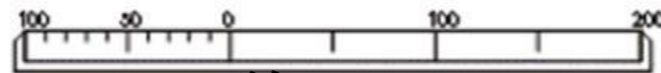
今回変更場所	田島地区
白地地域に編入する面積	約1.2ha

制限 区分	容積率/建蔽率 (%)	斜線制限 道: 道路斜線 隣: 隣地斜線	土地利用の形態を類型化した 区分又は市町村のまちづくり方針 等による土地利用の計画区分
一般基準	100/60	道: 1.25 隣: 1.25	田園区域
	200/60		用途地域周辺区域

中川村当該地区 土地利用現状の航空写真



この図面は位置的なものを示すものであり、
権利関係には使用できません。



議3-5

2021年撮影

国道153号沿線中央地区 土地利用現状の周辺写真



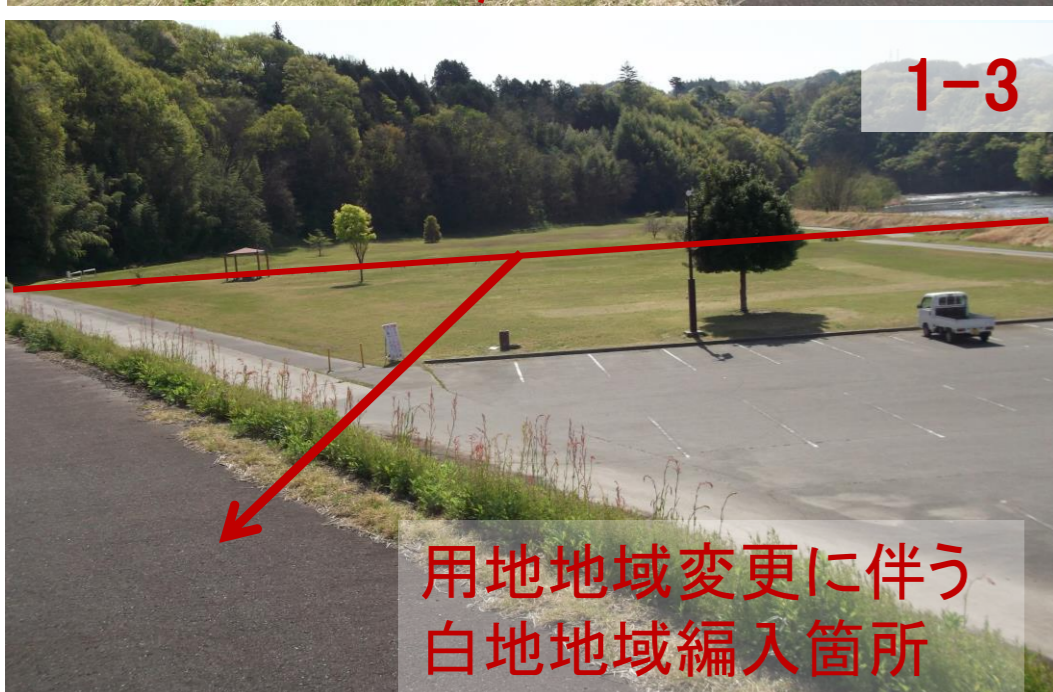
1-1

用地地域変更に伴う
白地地域編入箇所



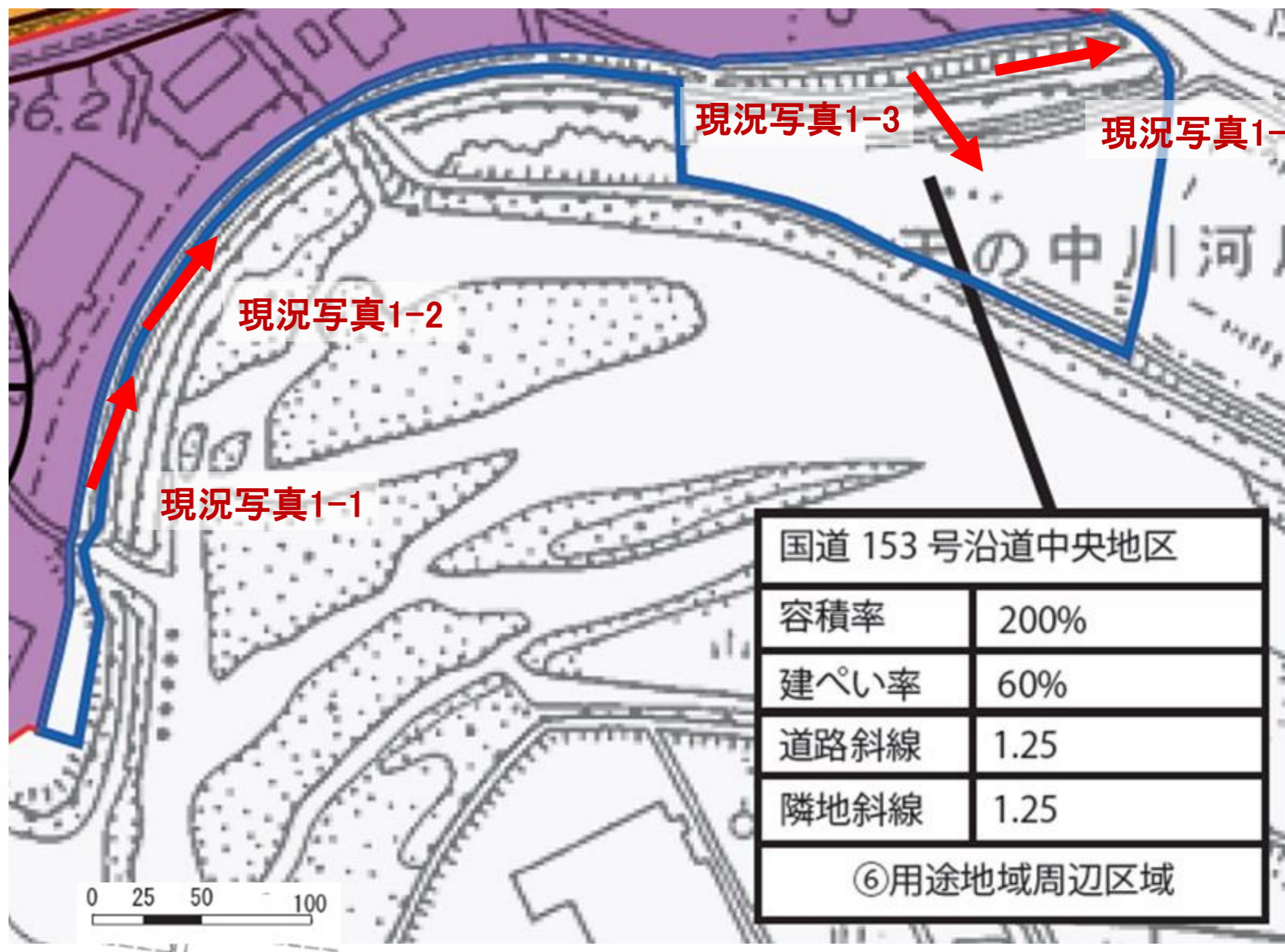
1-2

用地地域変更に伴う
白地地域編入箇所



1-3

用地地域変更に伴う
白地地域編入箇所



現況写真1-3

現況写真1-4

現況写真1-2

現況写真1-1

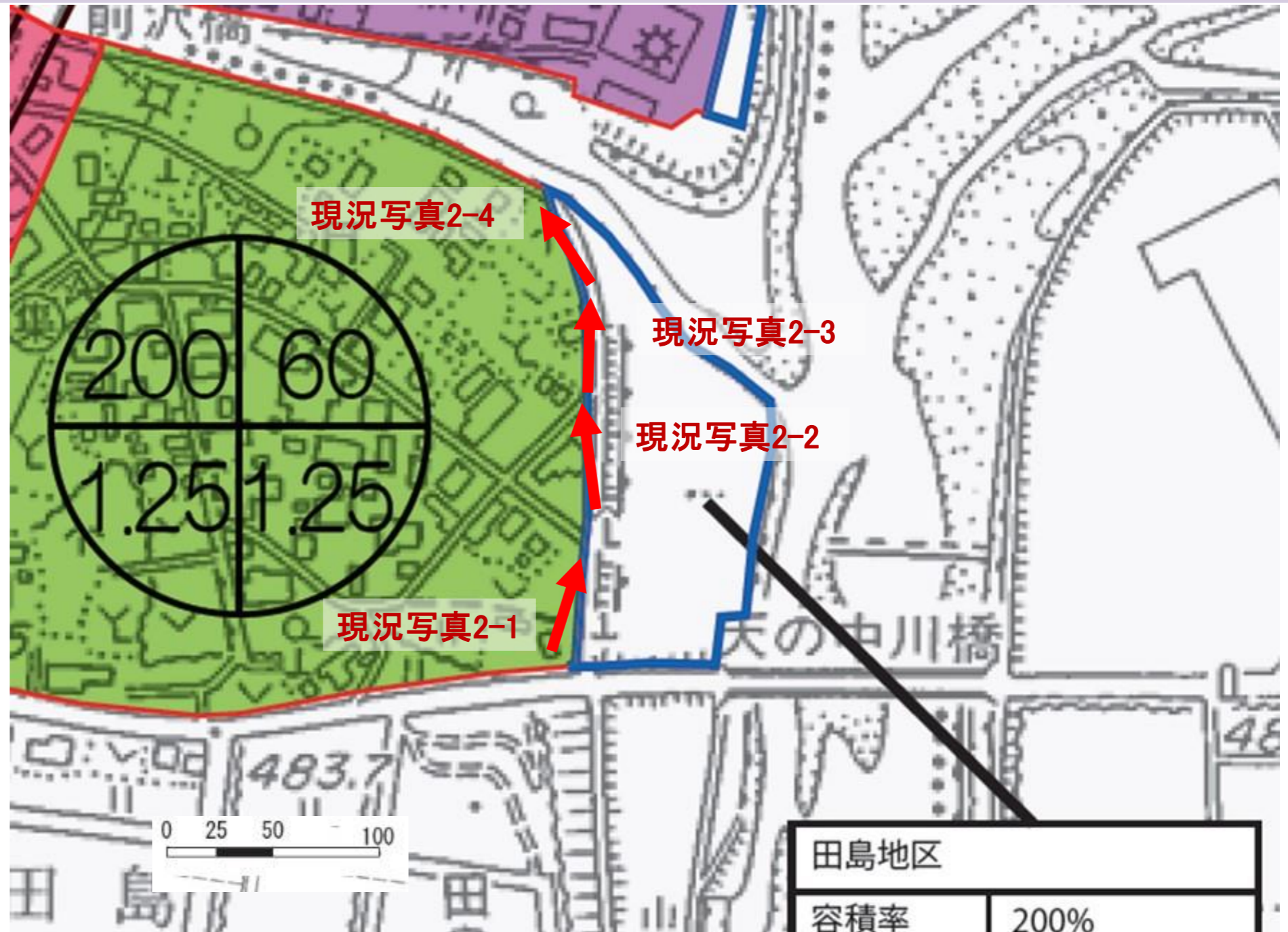


1-4

用地地域変更に伴う
白地地域編入箇所

議3-6

田島地区 土地利用現状の周辺写真



国道153号沿道中央地区

○既存不適格率(容積率・建蔽率)

区域	建築物の容積(%)		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% (0/0)	60	0% (0/0)	用途地域周辺

○既存不適格率(道路斜線・隣地斜線)

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% (0/0)	1.25	0% (0/0)	用途地域周辺

田島地区

○既存不適格率(容積率・建蔽率)

区域	建築物の容積(%)		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% (0/0)	60	0% (0/0)	用途地域周辺

○既存不適格率(道路斜線・隣地斜線)

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% (0/0)	1.25	0% (0/0)	用途地域周辺

中川村都市計画審議会等 概要

○窓口閲覧及びホームページ掲載

閲覧期間:令和6年12月2日(月)から令和6年12月16日(月)まで

閲覧者:0名

○計画案の縦覧

縦覧日:令和6年12月18日(水)から令和7年1月7日(火)まで

縦覧者:0名

意見等:なし

○中川村都市計画審議会

開催日:令和7年1月10日(金)

結果:問題なし

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

建設部建築住宅課

(1) 白地地域における建築制限について

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52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53条第1項第6号)
高 さ	道路斜線	1. $2.5 \times L_1$ 、1. $1.5 \times L_1$ (建築基準法第56条第1項第1号 別表第3 (に) 欄5)
	隣地斜線	1. $2.5 \times L_2 + 2.0\text{m}$ 、2. $1.5 \times L_2 + 3.1\text{m}$ (建築基準法第56条第1項第2号二)

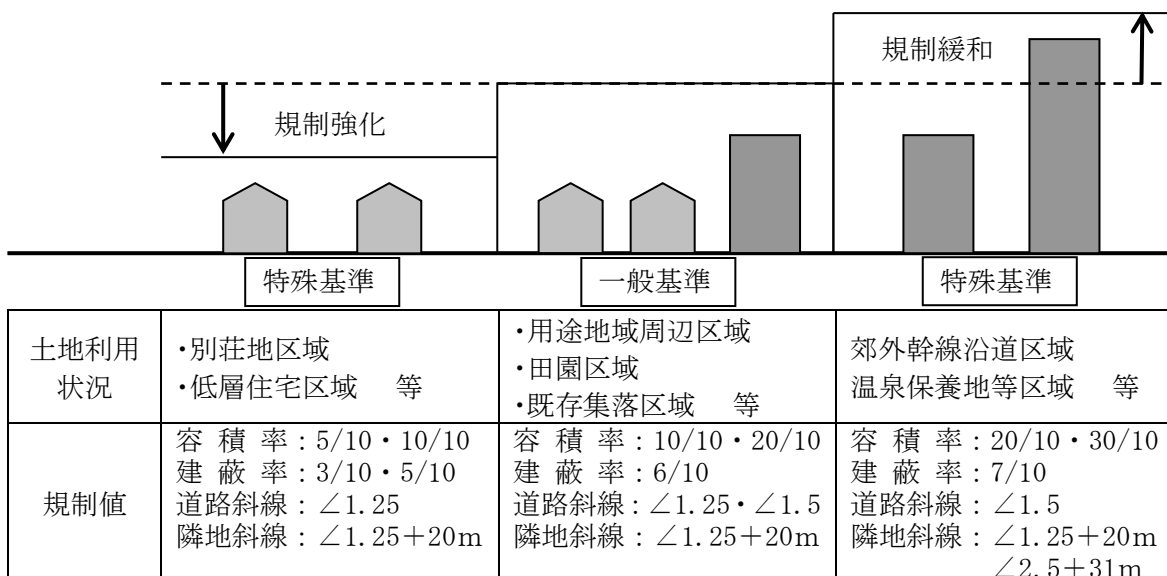
注) L_1 : 前面道路の反対側の境界線までの水平距離

L_2 : 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

白地地域は一般的に将来の市街地像が明確になっていない地域であることから、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に分けて、定めることとした。

なお、白地地域における容積率の制限等については、建築物の集積動向の変化や土地利用の方針の決定などを踏まえつつ、必要に応じて見直すこととしている。

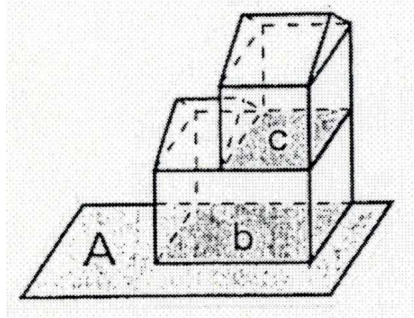


容積率と建蔽率について

敷地に対して建築できる建築物の規模を定め、建築物の採光、通風などや良好な市街地環境を確保します。（角地や接する道路幅員などによっても異なります。）

◇ 容積率 (%) = $\frac{\text{延べ面積 (b+c)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$

◇ 建蔽率 (%) = $\frac{\text{建築面積 (b)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$



(A = 敷地面積 b = 建築面積 c = 2階床面積)

【例】敷地面積 200㎡
 1階の床面積：100㎡ 2階の床面積：50㎡（床面積の合計150㎡）
 建築面積：100㎡の場合

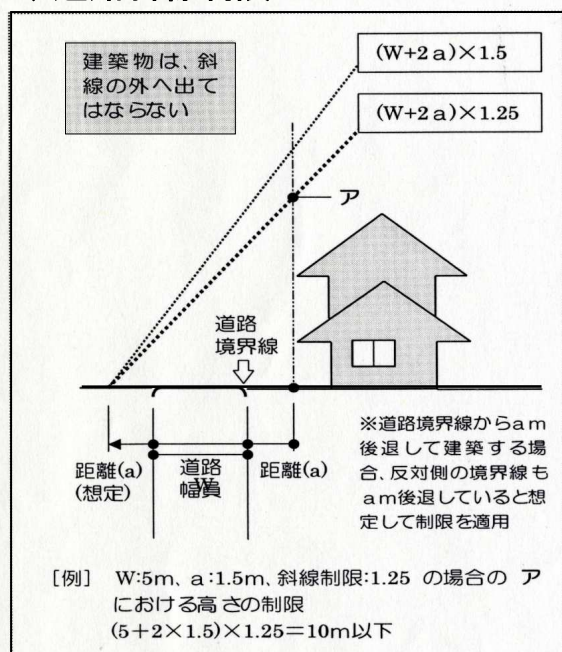
◇容積率 = $150 \div 200 \times 100 = 75\%$

◇建蔽率 = $100 \div 200 \times 100 = 50\%$

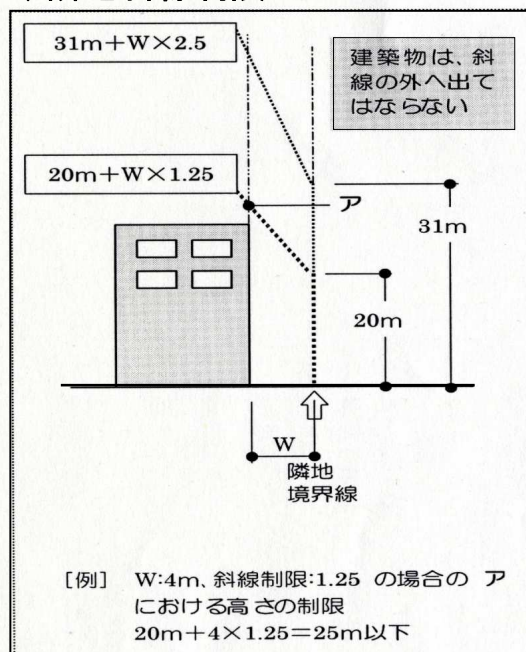
高さ制限（斜線制限）について

道路幅員や隣地（境界線）までの（水平）距離により、建築物の高さを制限し、道路上空の開放性や建築物周辺の日照・採光などを確保します。

◇道路斜線制限



◇隣地斜線制限



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

2024. 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	17,541				13,447		4,094				
	御代田町	1,229				419		810				
佐久穂	佐久穂町	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	5,783	1,116			4,601		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	6,570				6,549					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	8,746							8,746			
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					2,852		52			
	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	21,002	687		17,422			2,593				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	21,693						21,693				
39都市計画区域 44市町村		322,578	40,055	1,380	18,041	90,149	2,852	124,113	35,129	44	10,248	567
			59,476			252,243				10,859		
			12.4%	0.4%	5.6%	27.9%	0.9%	38.5%	10.9%	0.0%	3.2%	0.2%
			18.4%			78.2%				3.4%		