

議第3号

佐久穂都市計画区域の指定に伴う用途地域の指定のない区域内における
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26年11月5日提出
長野県都市計画審議会長

26都第280号
平成26年10月22日

長野県都市計画審議会長 様

長 野 県 知 事

佐久穂都市計画区域の指定に伴う用途地域の指定のない区域内における
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。

佐久穂都市計画区域の指定に伴う用途地域の指定のない区域内における容積率、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

建築基準法の規定に基づき、佐久穂都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域における建築形態性現地について、土地利用の状況等を考慮して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までの水平距離に乗ずる数値	隣地境界線までの水平距離に乗ずる数値
佐久穂都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域 (面積 6,257ha)	10 分の 20	10 分の 7	1.5	1.25

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）

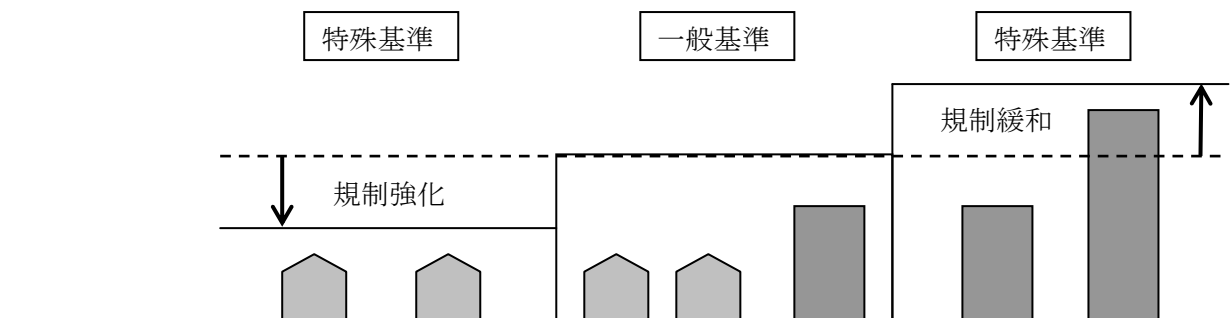
区 分		制 限 値
容 積 率		5/10、8/10、10/10、20/10、30/10、40/10 (建築基準法第 52 条第 1 項第 7 号)
建 蔽 率		3/10、4/10、5/10、6/10、7/10 (建築基準法第 53 条第 1 項第 6 号)
高 さ	道路斜線	1. $2.5 \times L_1$ 、1. $5 \times L_1$ (建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号 別表第 3 (に) 欄 5)
	隣地斜線	1. $2.5 \times L_2 + 20\text{m}$ 、2. $5 \times L_2 + 31\text{m}$ (建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号ニ)

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

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。

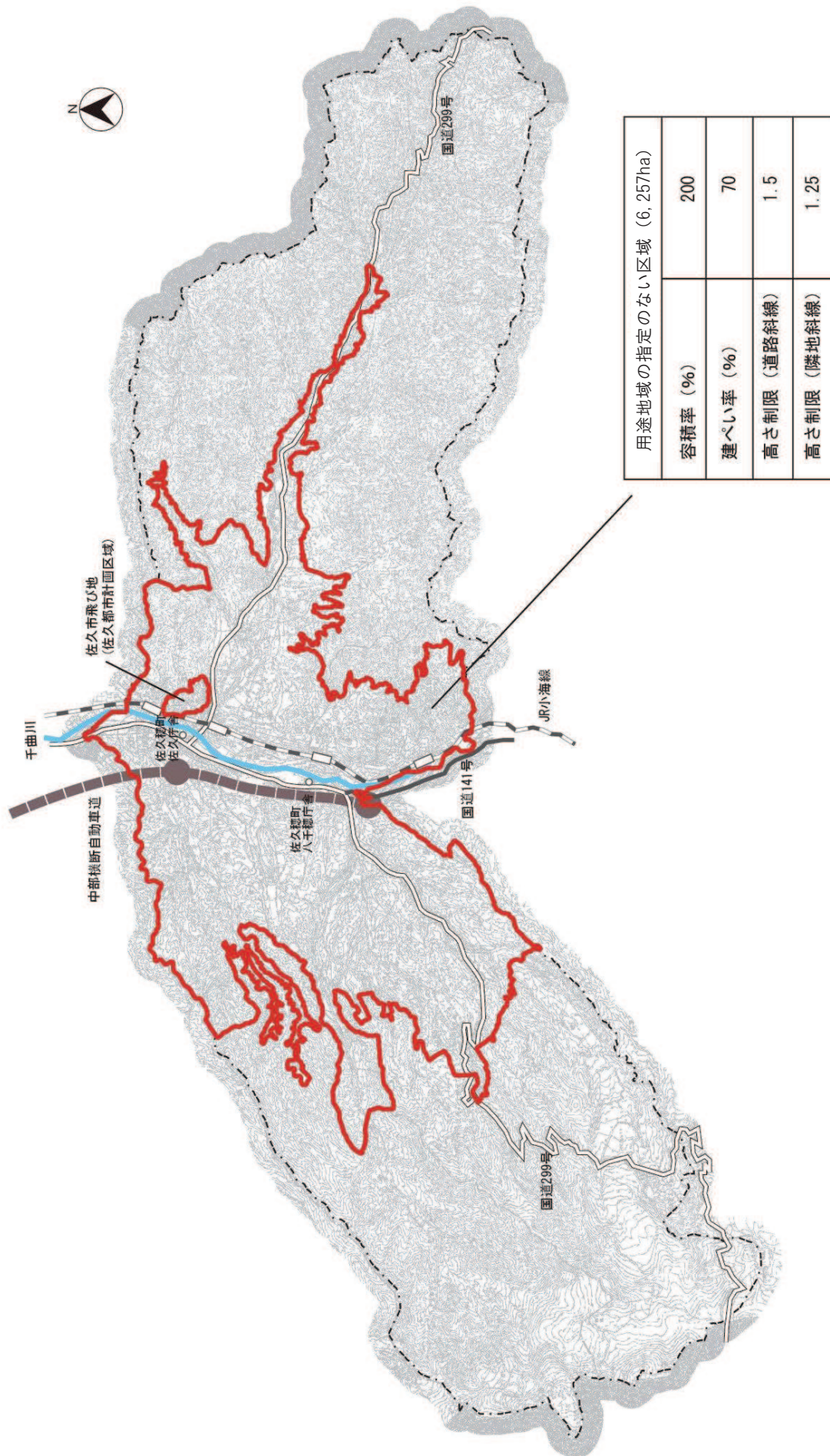


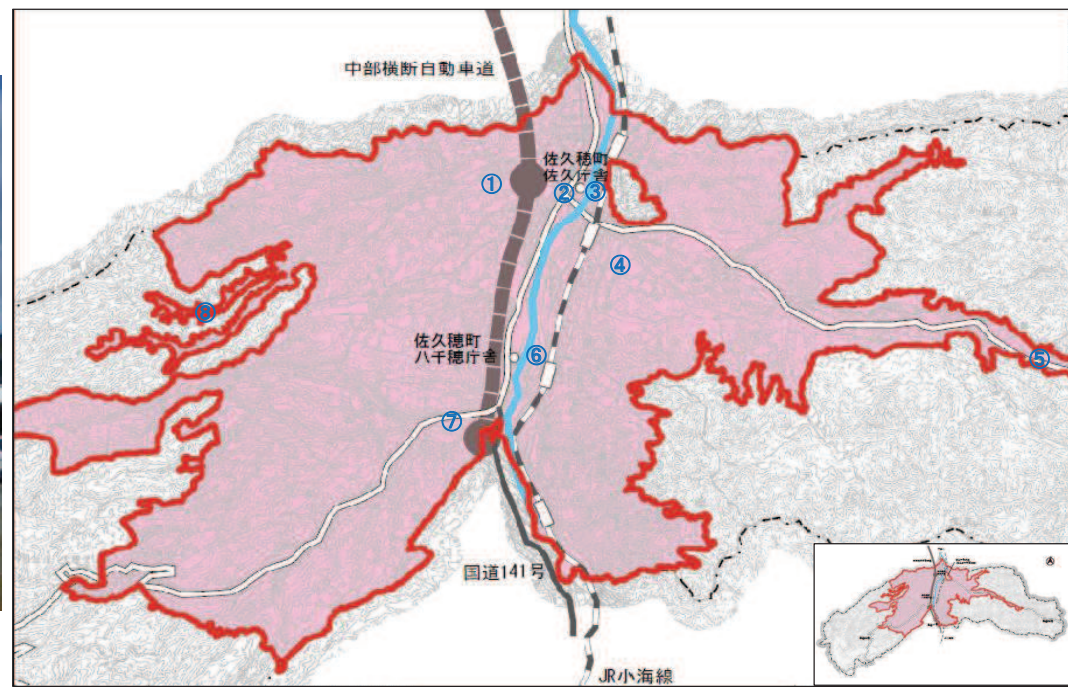
土地利用状況	・別荘地域 ・低層住宅地域 等	・用途地域周辺区域 ・田園区域 ・既存集落区域 等	郊外幹線沿道区域 温泉保養地等区域 等
規制値	容 積 率 : 5/10・10/10 建 蔽 率 : 3/10・5/10 道路斜線 : $\angle 1.25$ 隣地斜線 : $\angle 1.25 + 20\text{m}$	容 積 率 : 10/10・20/10 建 蔽 率 : 6/10 道路斜線 : $\angle 1.25$ 隣地斜線 : $\angle 1.25 + 20\text{m}$	容 積 率 : 20/10・30/10 建 蔽 率 : 7/10 道路斜線 : $\angle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

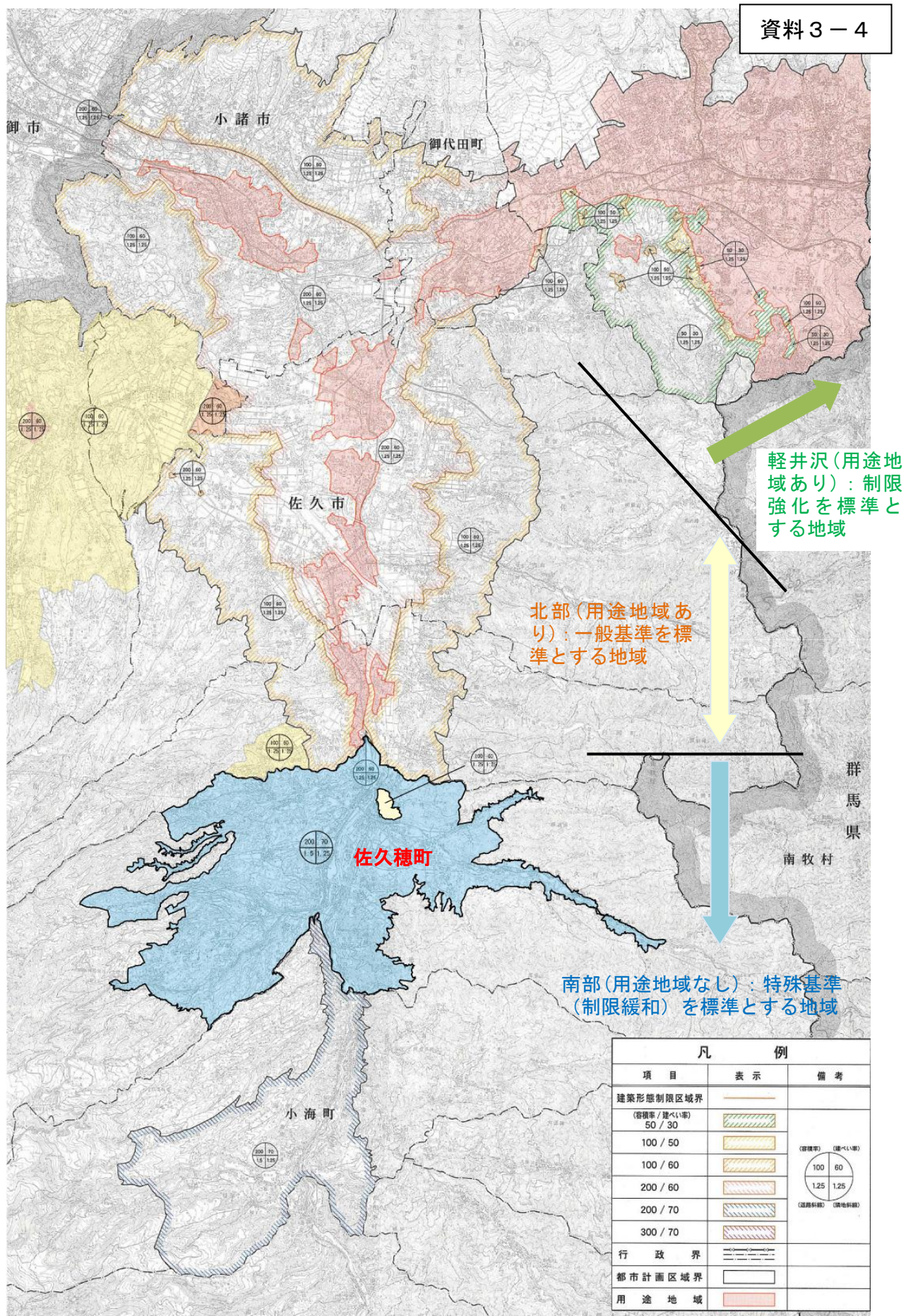
3 都市計画区域ののうち白地地域における容積率等の規制値の決定状況

2014. 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				
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, 394				436		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, 390				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						
木曽福島	木曽町	386						386				
上松	上松町	301						301				
塩尻	塩尻市	8, 769						8, 769				
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		
牟礼	飯綱町	3, 526	1, 813			1, 678				35		
長野	長野市	14, 213						14, 213				
飯綱高原		1, 380		1, 380								
松本	松本市	24, 764							24, 764			
波田		1, 329				1, 324		5				
上田	上田市	21, 692						21, 607				85
39都市計画区域 43市町村		312, 709	38, 535	1, 380	18, 041	89, 479	2, 904	124, 032	33, 681	44	3, 963	652
			12. 3%	0. 4%	5. 8%	28. 6%	0. 9%	39. 7%	10. 8%	0. 0%	1. 3%	0. 2%







佐久地方事務所管内の白地地域建築形態規制の状況図

佐久市飛び地周辺の状況

資料3-5

