

議第3号

飯綱都市計画区域における都市計画区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

平成27年9月9日提出  
長野県都市計画審議会長

---

27都第220号  
平成27年8月26日

長野県都市計画審議会長 様

長野県知事

飯綱都市計画区域における都市計画区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。

飯綱都市計画区域における都市計画区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

建築基準法の規定に基づき、飯綱都市計画区域における都市計画区域の変更に伴う用途地域の指定のない区域の建築形態制限値について、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)	建ぺい率 (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
飯綱都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域	別図により定める区域 [自然景観保持区域] (面積 1,520.3ha)	10 分の 5	10 分の 3	1.25	1.25
	別図により定める区域 [田園・既存集落区域] (面積 1,968.2ha)	10 分の 10	10 分の 6	1.25	1.25
	別図により定める区域 [旧市街地区域] (面積 28.1ha)	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）

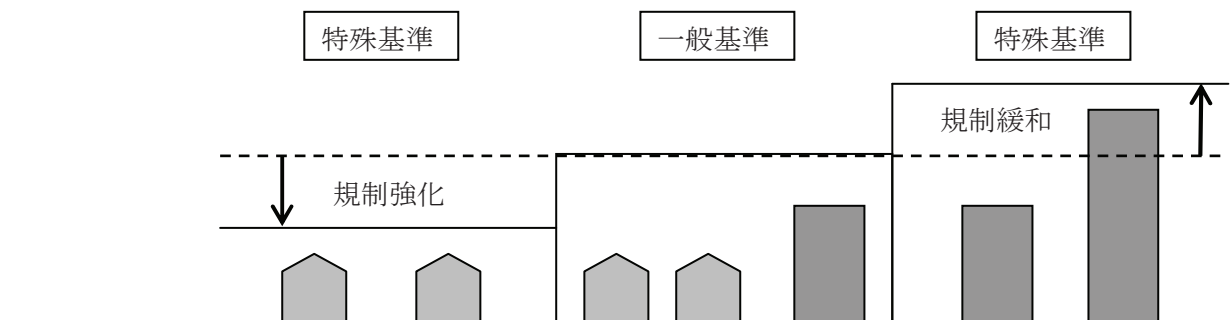
区 分		制 限 値
容 積 率		5/10、8/10、10/10、20/10、30/10、40/10 (建築基準法第52条第1項第7号)
建 蔽 率		3/10、4/10、5/10、6/10、7/10 (建築基準法第53条第1項第6号)
高 さ	道路斜線	1. $2.5 \times L_1$ 、1. $5 \times L_1$ (建築基準法第56条第1項第1号 別表第3(に)欄5)
	隣地斜線	1. $2.5 \times L_2 + 20\text{m}$ 、2. $5 \times L_2 + 31\text{m}$ (建築基準法第56条第1項第2号二)

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

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。



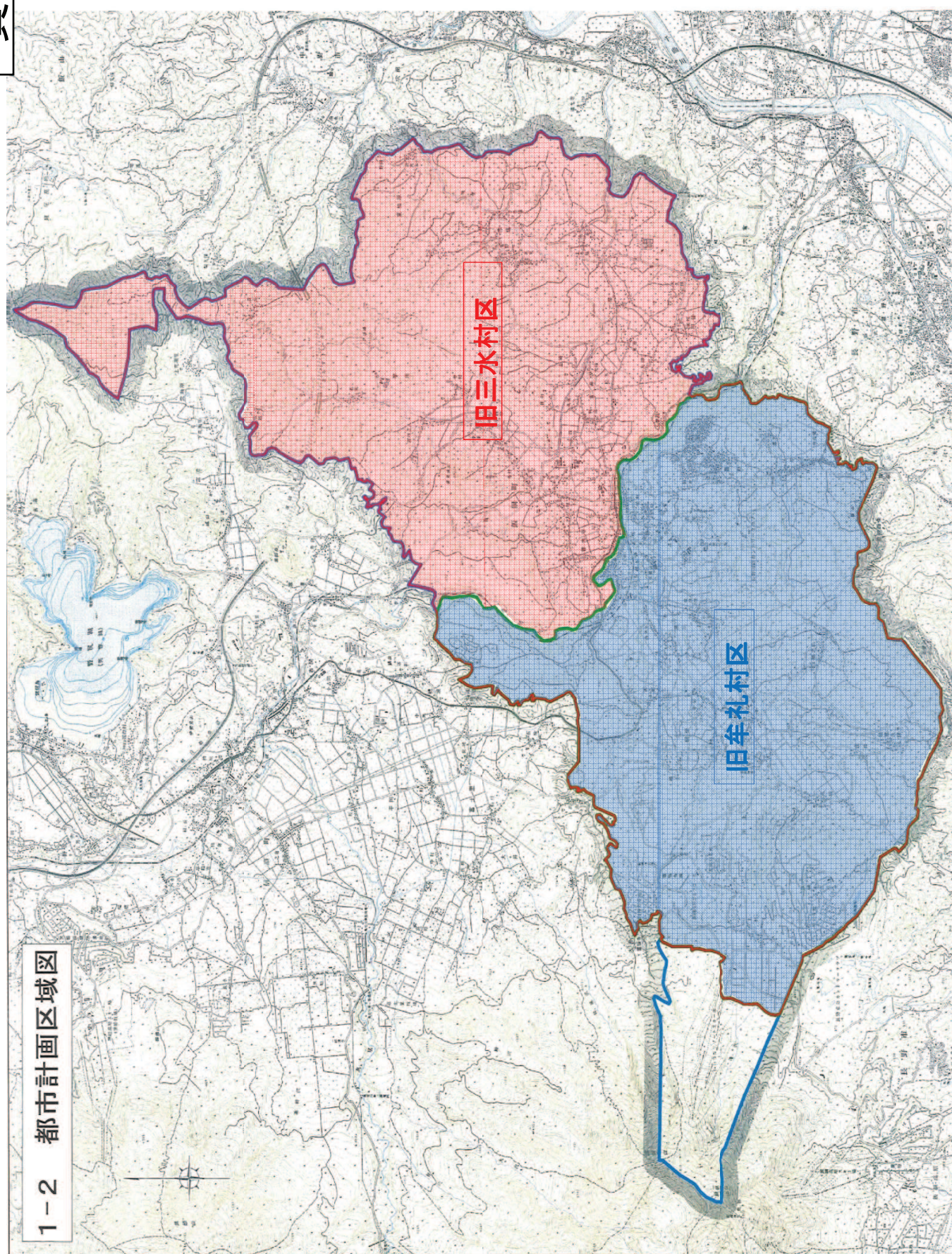
土地利用状況	・別荘地域 ・低層住宅地域 等	・用途地域周辺地域 ・田園地域 ・既存集落地域 等	郊外幹線沿道地域 温泉保養地等地域 等
規制値	容 積 率 : 5/10・10/10 建 蔽 率 : 3/10・5/10 道路斜線 : $\angle 1.25$ 隣地斜線 : $\angle 1.25 + 20\text{m}$	容 積 率 : 10/10・20/10 建 蔽 率 : 6/10 道路斜線 : $\angle 1.25$ 隣地斜線 : $\angle 1.25 + 20\text{m}$	容 積 率 : 20/10・30/10 建 蔽 率 : 7/10 道路斜線 : $\angle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

## 3 都市計画区域の白地地域における容積率等の規制値の決定状況

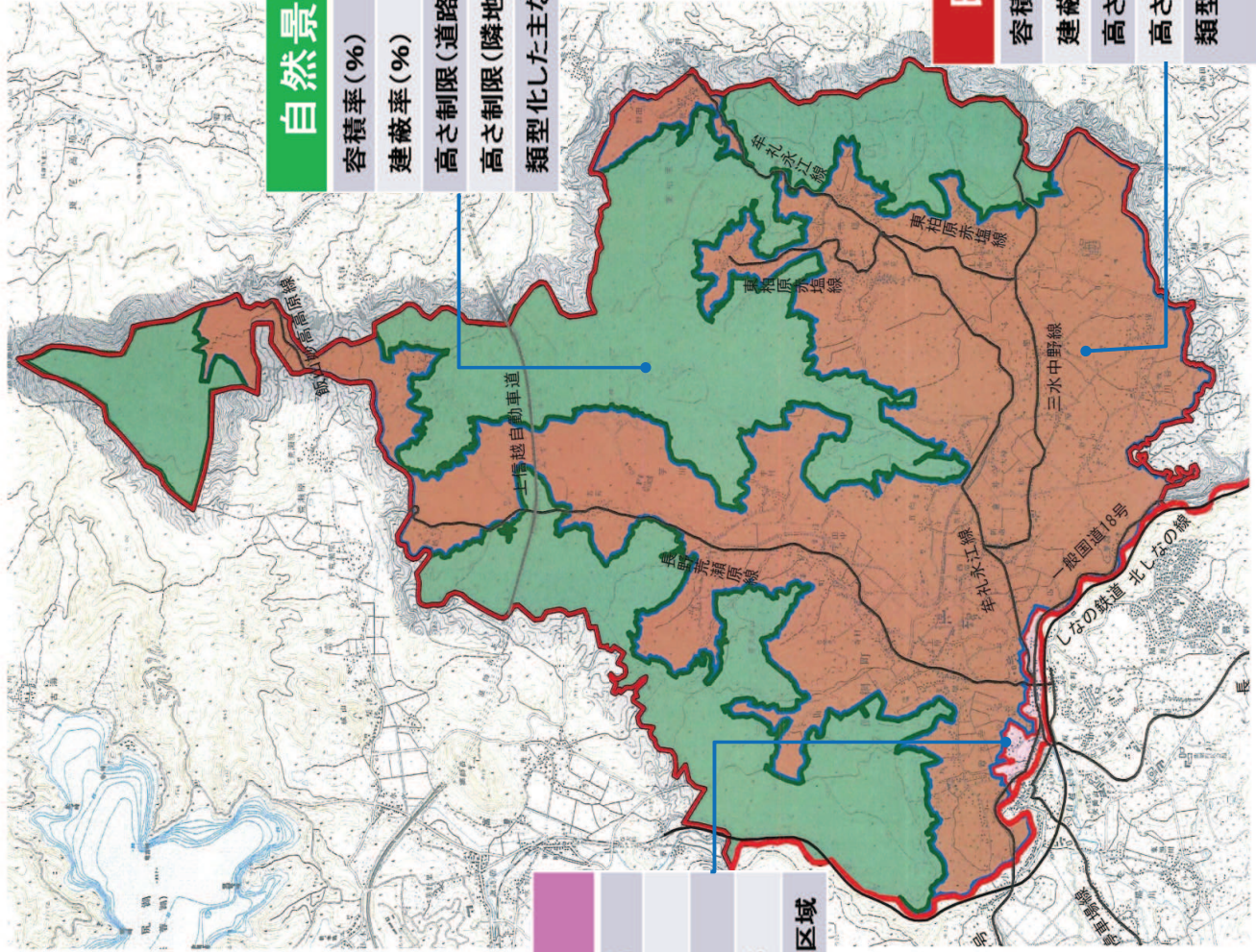
2015. 3. 31現在

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, 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	26, 183				1, 409		1, 987	22, 787			
上田	上田市	21, 692						21, 607				85
39都市計画区域 44市町村		319, 056	38, 535 12. 1%	1, 380 0. 4%	18, 041 5. 7%	89, 564 28. 1%	2, 904 0. 9%	126, 014 39. 5%	31, 704 9. 9%	44 0. 0%	10, 220 3. 2%	652 0. 2%









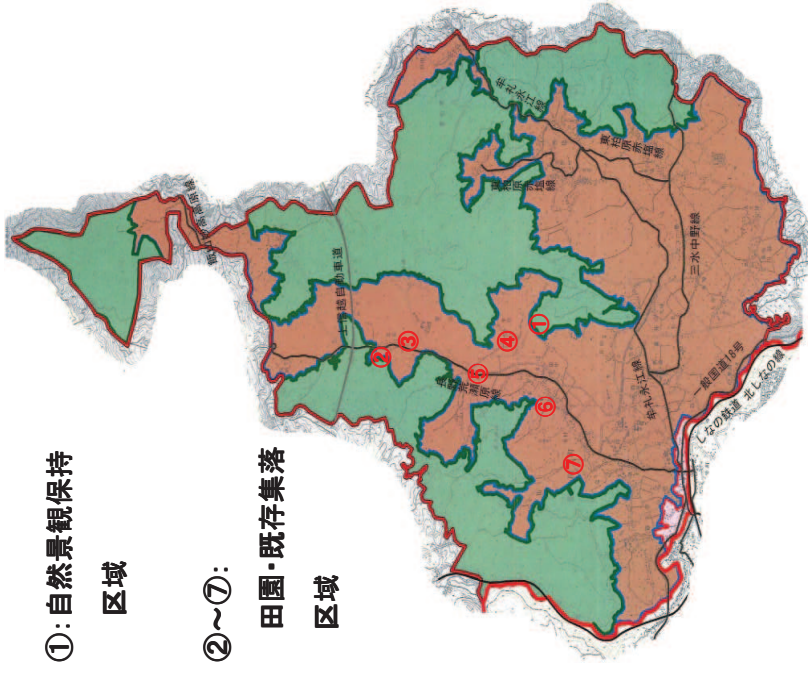
旧市街地区域		
容積率(%)	200	
建蔽率(%)	70	
高さ制限(道路斜線)	1.5	
高さ制限(隣地斜線)	1.25	
類型化した主な区分	旧市街地区域	

自然景觀保持区域		
容積率(%)	50	
建蔽率(%)	30	
高さ制限(道路斜線)	1.25	
高さ制限(隣地斜線)	1.25	
類型化した主な区分	別荘地・地域	

田園・既存集落区域	
容積率(%)	100
建蔽率(%)	60
高さ制限(道路斜線)	1.25
高さ制限(隣地斜線)	1.25
類型化した主な区分	田園区域 既存集落区域



土地利用の現況写真





土地利用の現況写真



⑧



⑭

⑧、⑭：  
自然景観保持  
区域

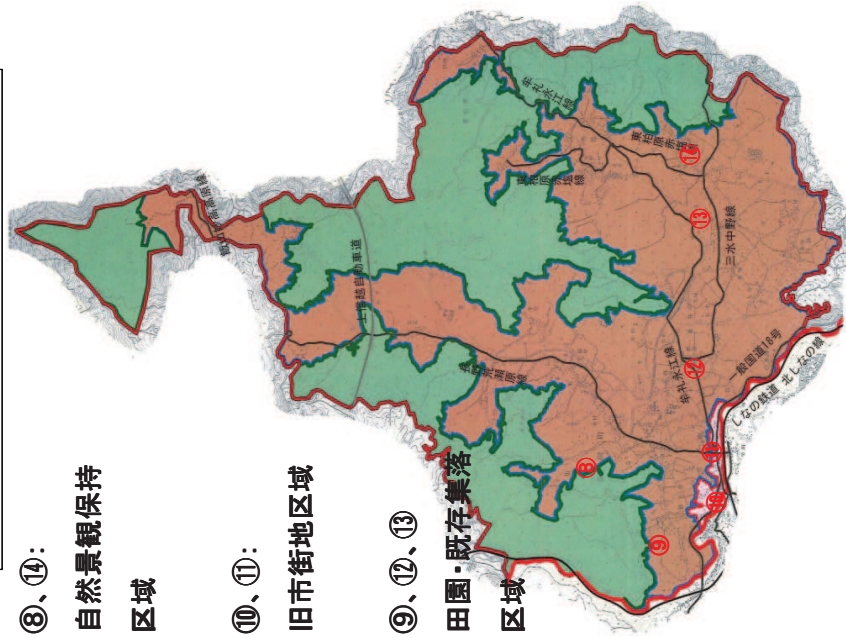


⑨



⑬

⑩、⑪：  
旧市街地区域



⑨、⑫、⑬  
田園・既存集落  
区域



⑩



⑪



⑫