

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3年(2021年)9月10日提出  
長野県都市計画審議会長

---

3都第196号  
令和3年(2021年)8月27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。

## 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

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。

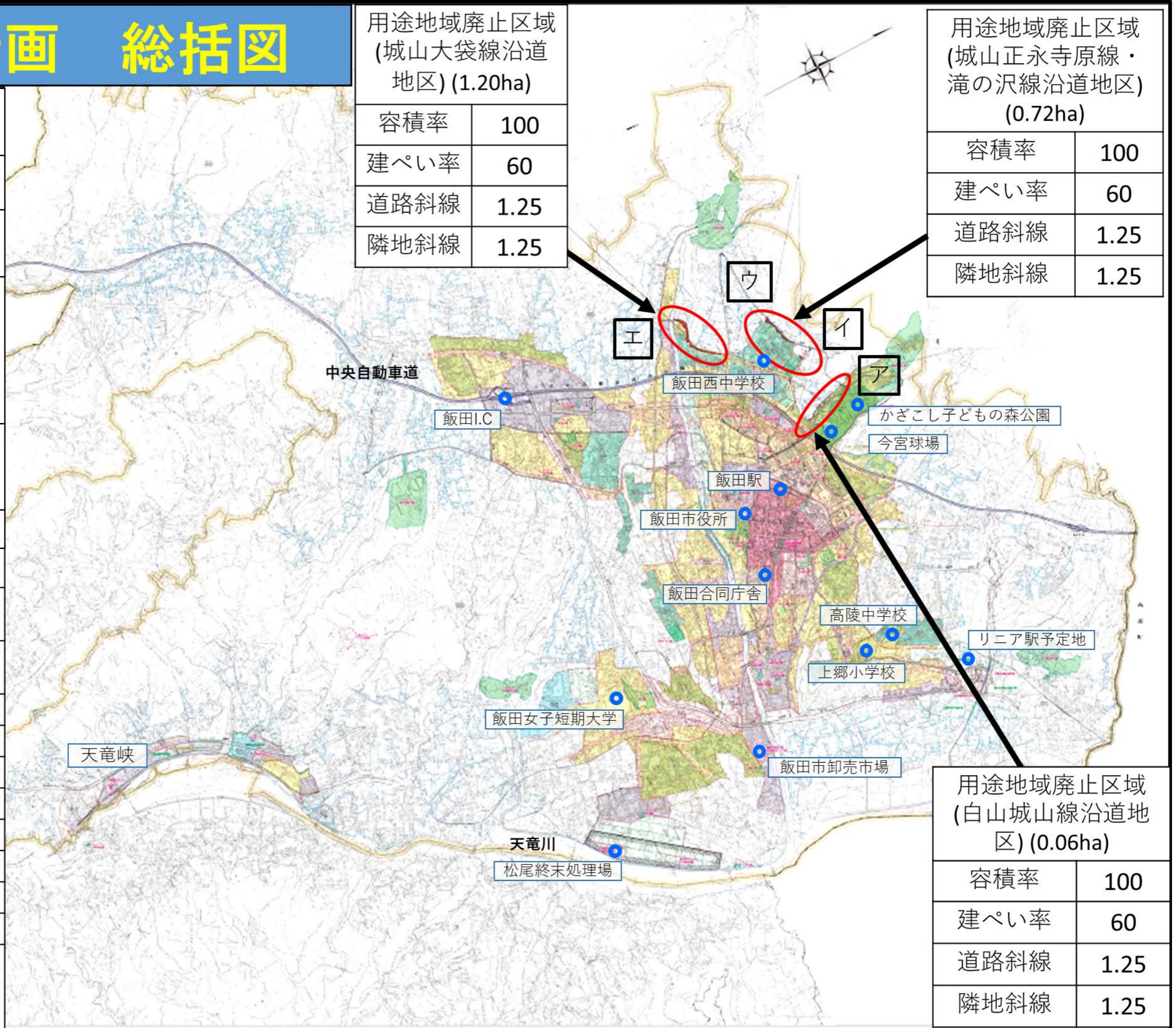
決定する区域		容積率 (建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)	建蔽率 (建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)	建築物の各部分の高さ制限	
				前面道路の反対側の境界線からの水平距離に乘ずる数値	隣地境界線までの水平距離に乘ずる数値
飯田都市計画区域の区域内の用途地域の指定のない区域	別図により定める区域 (面積 12ha)	10 分の 30	10 分の 7	1.50	2.50
	別図により定める区域 (面積 9ha)	10 分の 20	10 分の 7	1.50	1.25
	別図により定める区域 (面積 6,549ha) (面積 6,547ha)	10 分の 10	10 分の 6	1.25	1.25

備考：( ) は旧区域面積を示す。

# 飯田都市計画 総括図

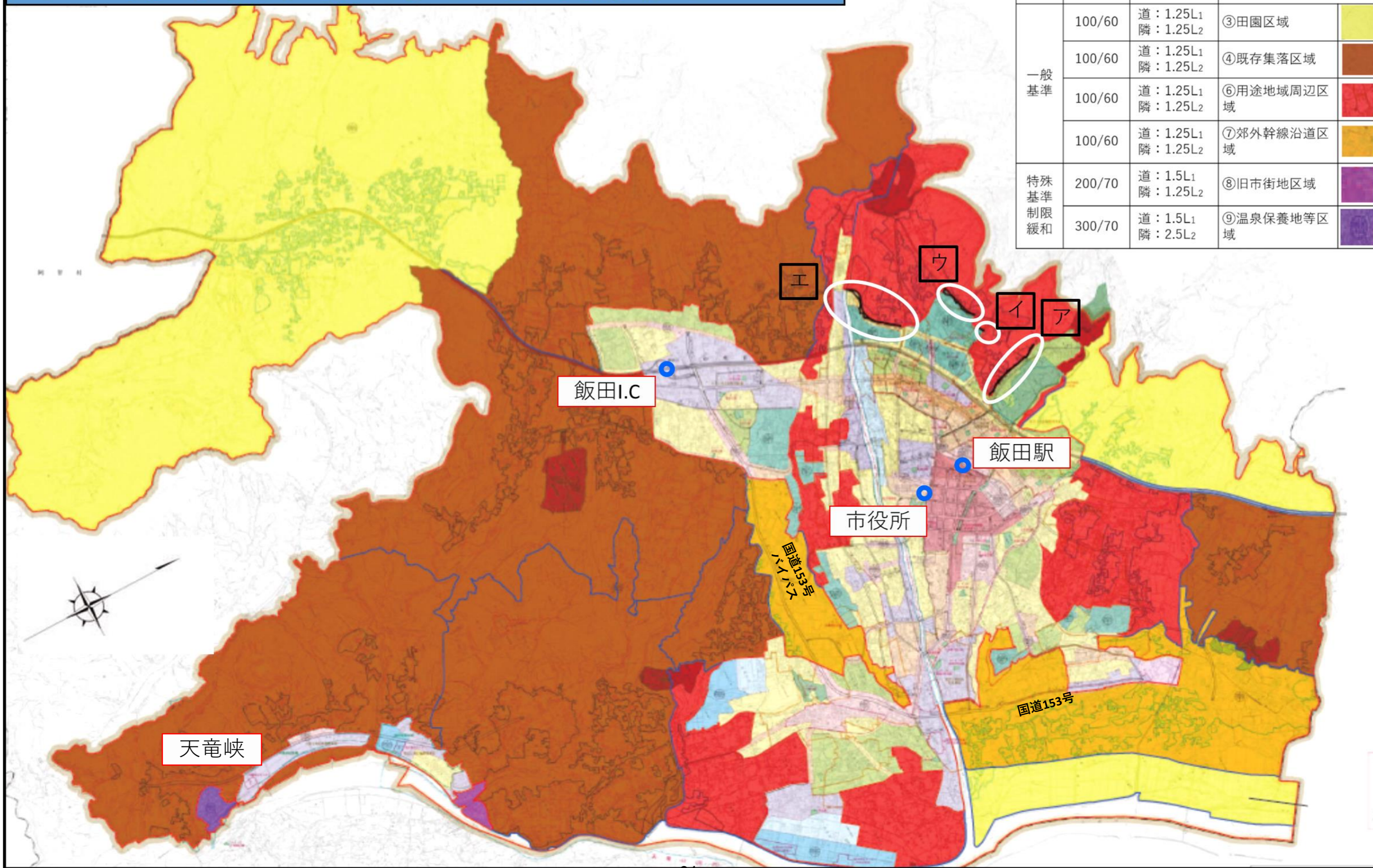
符号	区域名	用途地域	白地面積増減 (ha)
ア	白山城山線沿道地区	廃止	0.06
		編入	-0.32
イ	滝の沢線沿道地区	廃止	0.72
ウ	城山正永寺原線沿道地区	廃止	
エ	城山大袋線沿道地区	廃止	1.20
合計			1.66

凡例	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	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
	用途地域外



# 飯田都市計画建築形態制限図

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：1.25L <sub>1</sub> 隣：1.25L <sub>2</sub>	③田園区域	
	100/60	道：1.25L <sub>1</sub> 隣：1.25L <sub>2</sub>	④既存集落区域	
	100/60	道：1.25L <sub>1</sub> 隣：1.25L <sub>2</sub>	⑥用途地域周辺区域	
	100/60	道：1.25L <sub>1</sub> 隣：1.25L <sub>2</sub>	⑦郊外幹線沿道区域	
特殊基準 制限緩和	200/70	道：1.5L <sub>1</sub> 隣：1.25L <sub>2</sub>	⑧旧市街地区域	
	300/70	道：1.5L <sub>1</sub> 隣：2.5L <sub>2</sub>	⑨温泉保養地等区域	



周辺拡大図 (ア)

白山城山線沿道 地区

新用途地域

無指定 (0.06ha)

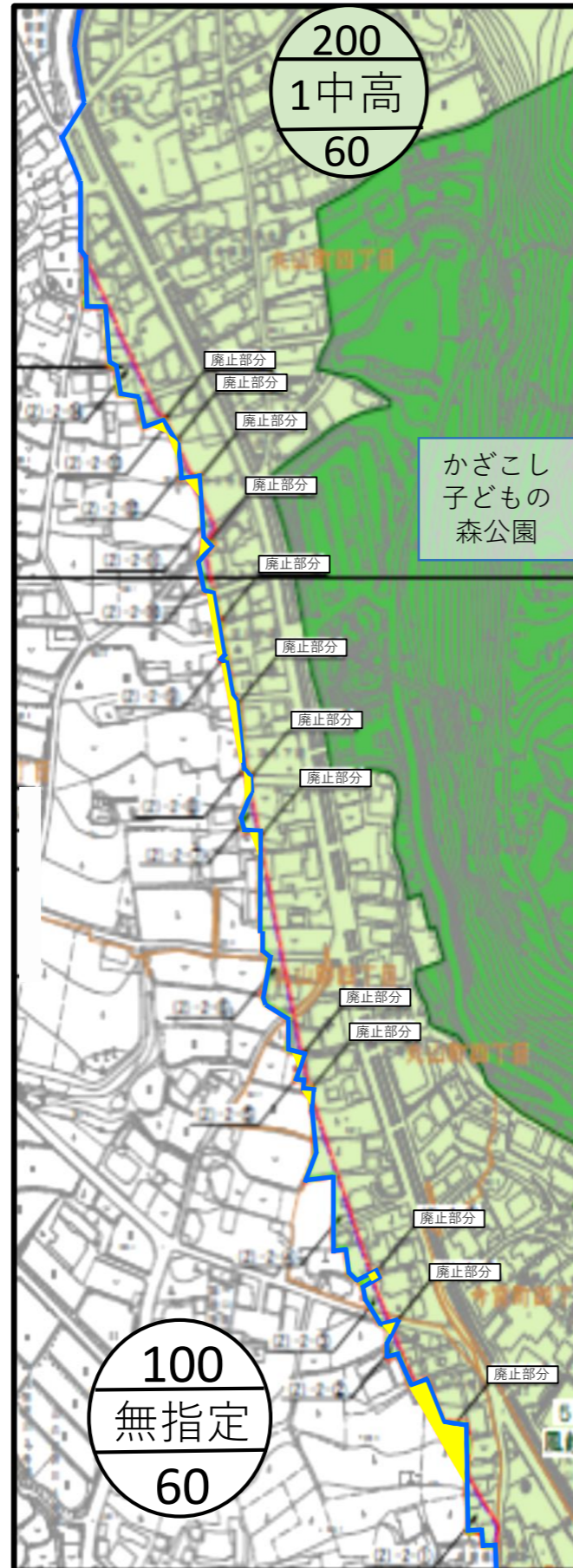
容/建 : 100/60

道/隣 : 1.25/1.25

第一種中高層住居  
専用地 (0.32ha)

容/建 : 200/60

道/隣 : 1.25/1.25



用途地域廃止後

現用途地域

第一種中高層住居  
専用地 (0.06ha)

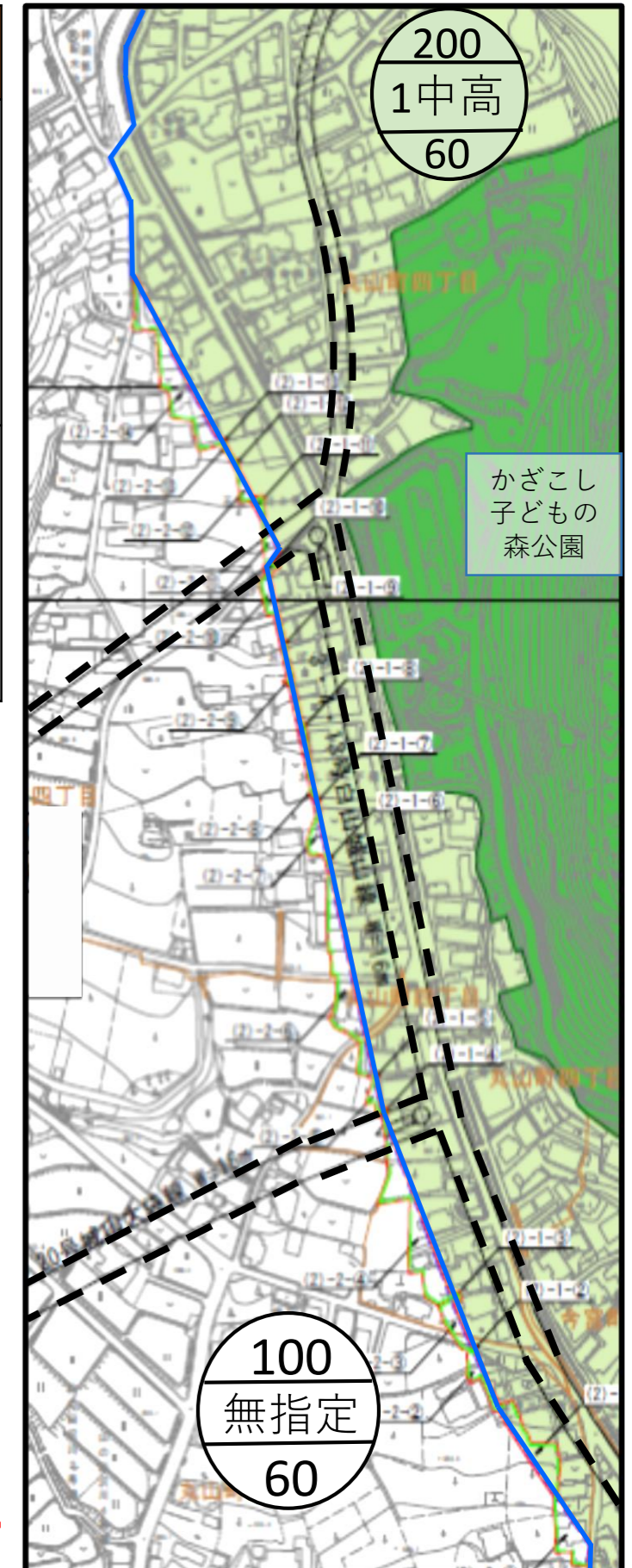
容/建 : 200/60

道/隣 : 1.25/1.25

無指定 (0.32ha)

容/建 : 100/60

道/隣 : 1.25/1.25



用途地域廃止前

# 周辺拡大図 (イ・ウ)

城山正永寺原線沿道  
・ 滝の沢線沿道 地区

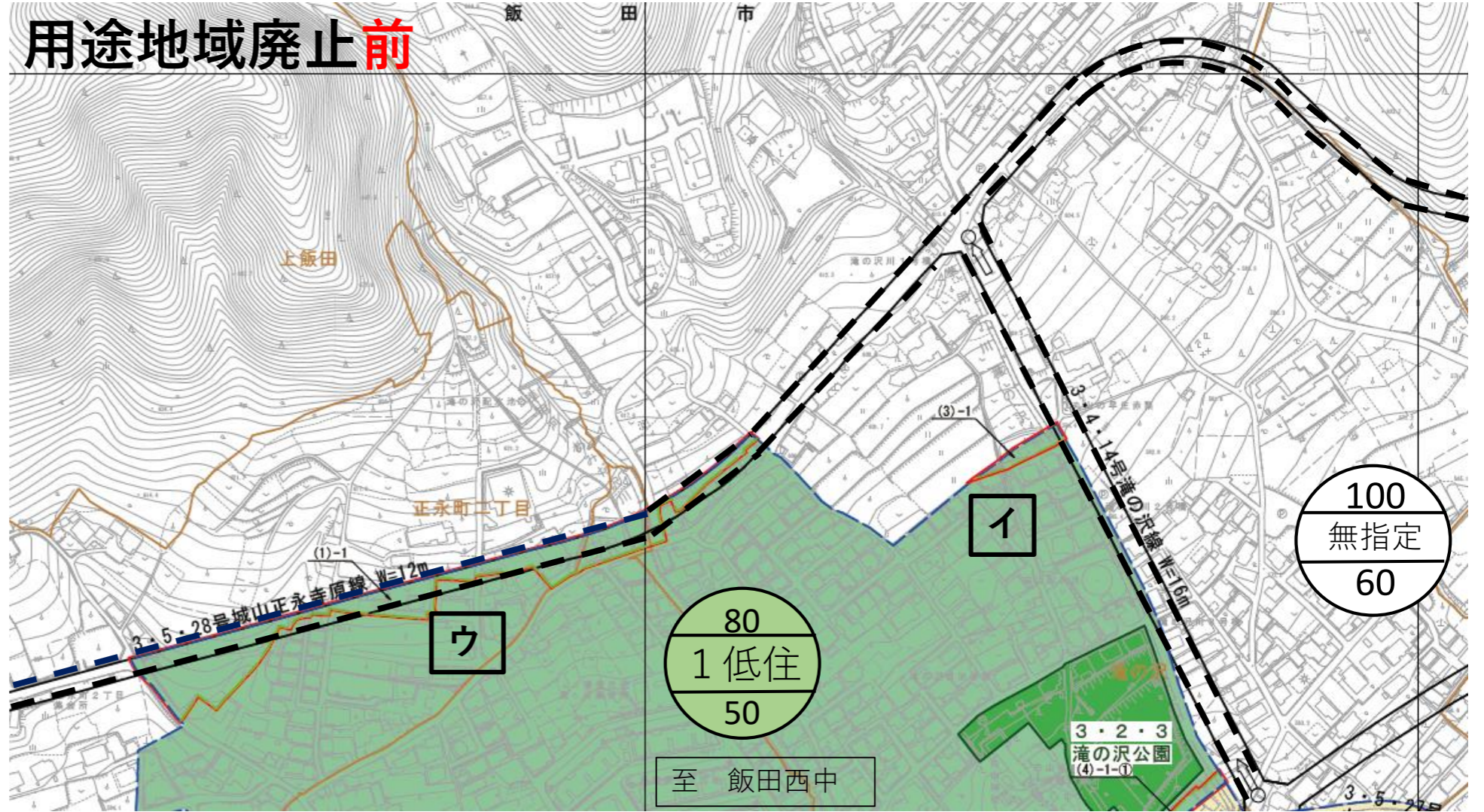
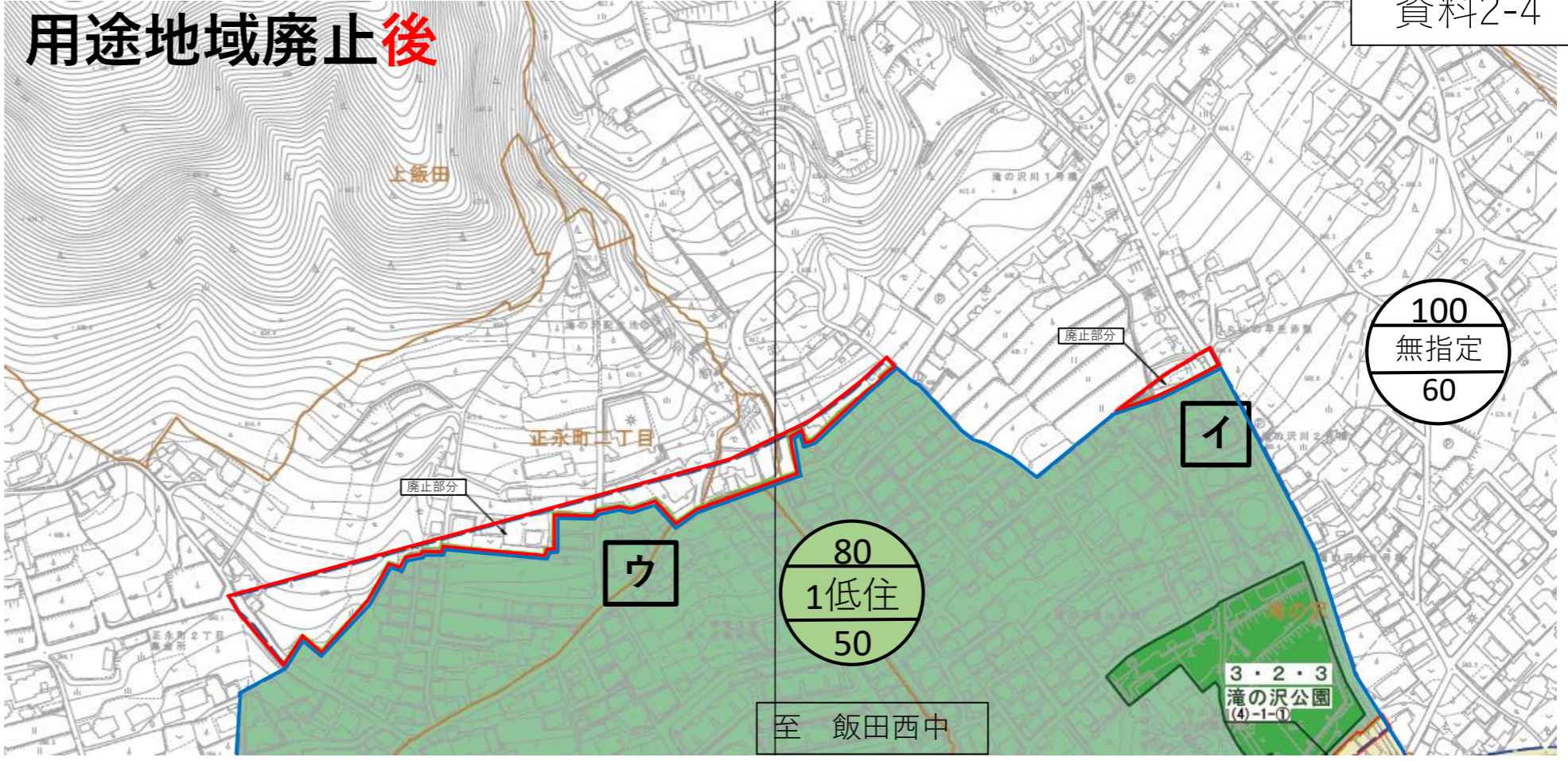
## 新用途地域

無指定(0.72 ha)  
容/建 : 100/60  
道/隣 : 1.25/1.25

## 現用途地域

第一種低層住居専用地域  
(0.72ha)  
容/建 : 80/50  
道/隣 : 1.25/-

- ◆凡例
- 制限対象地域
  - 廃止都市計画道路
  - 用途地域界



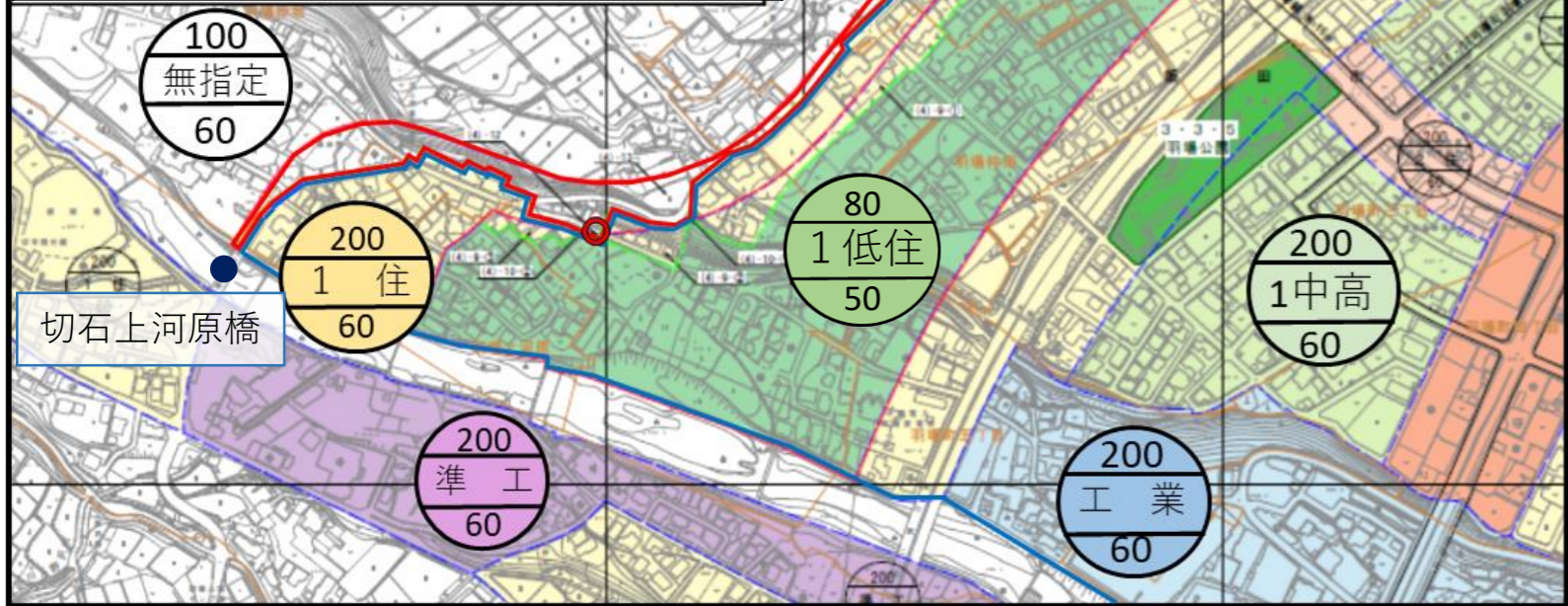
# 周辺拡大図 (工)

# 城山大袋線沿道 地区

**新用途地区**

**無指定(○部分)(0.001ha)**  
 容/建：100/60  
 道/隣：1.25/1.25

**無指定 (1.19ha)**  
 容/建：100/60  
 道/隣：1.25/1.25

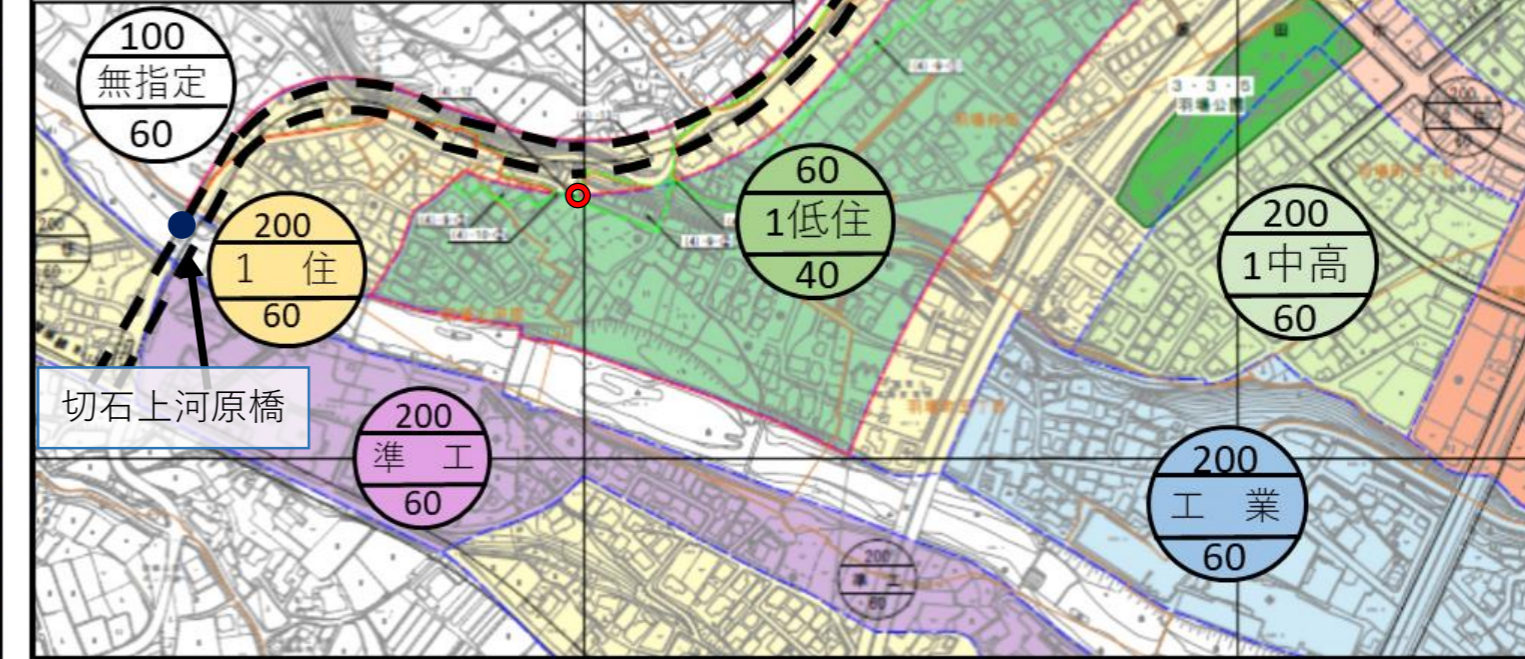


用途地域廃止後

**現用途地区**

**第一種低層住居専用地域(○部分) (0.001ha)**  
 容/建：60/40  
 道/隣：1.25/-

**第一種住居地域(1.19ha)**  
 容/建：200/60  
 道/隣：1.25/1.25



用途地域廃止前



- ◆凡例
- 制限対象地域
  - 廃止都市計画道路
  - 用途地域界

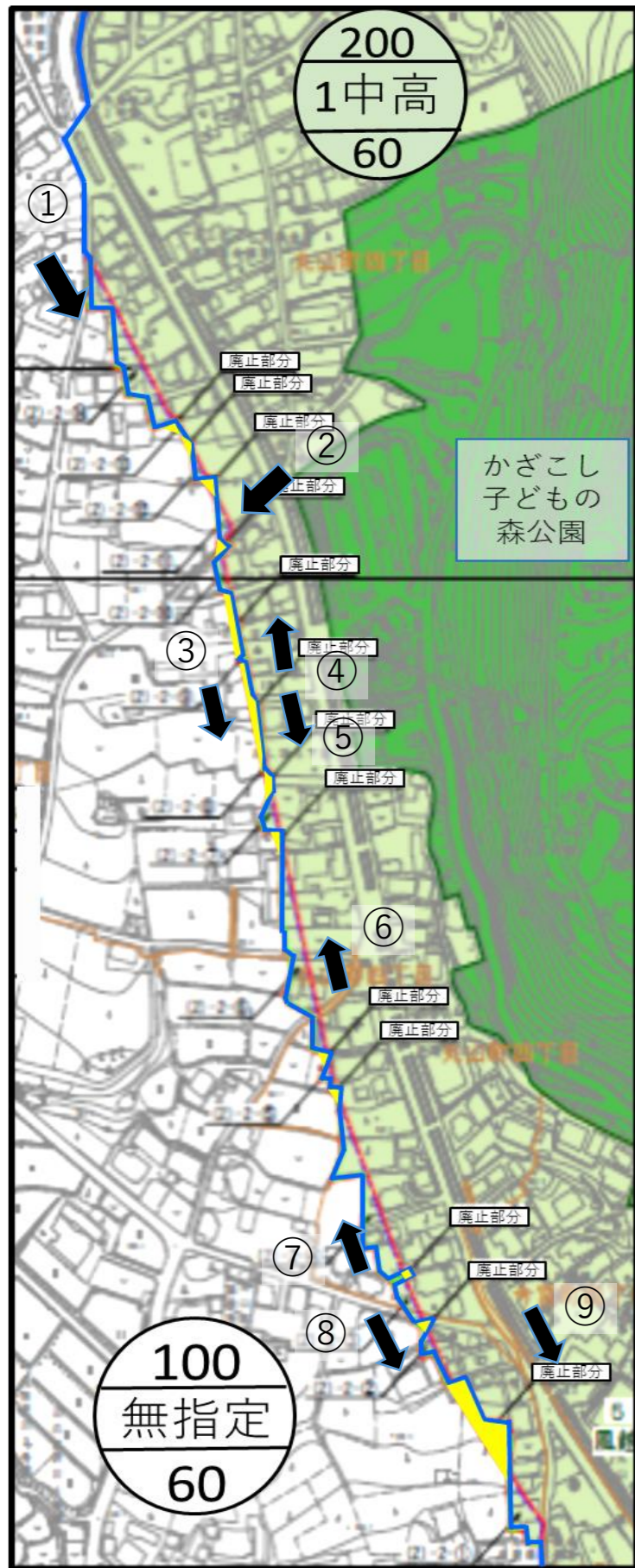
# 現況写真 (ア)

白山城山線沿道地区

資料2-6

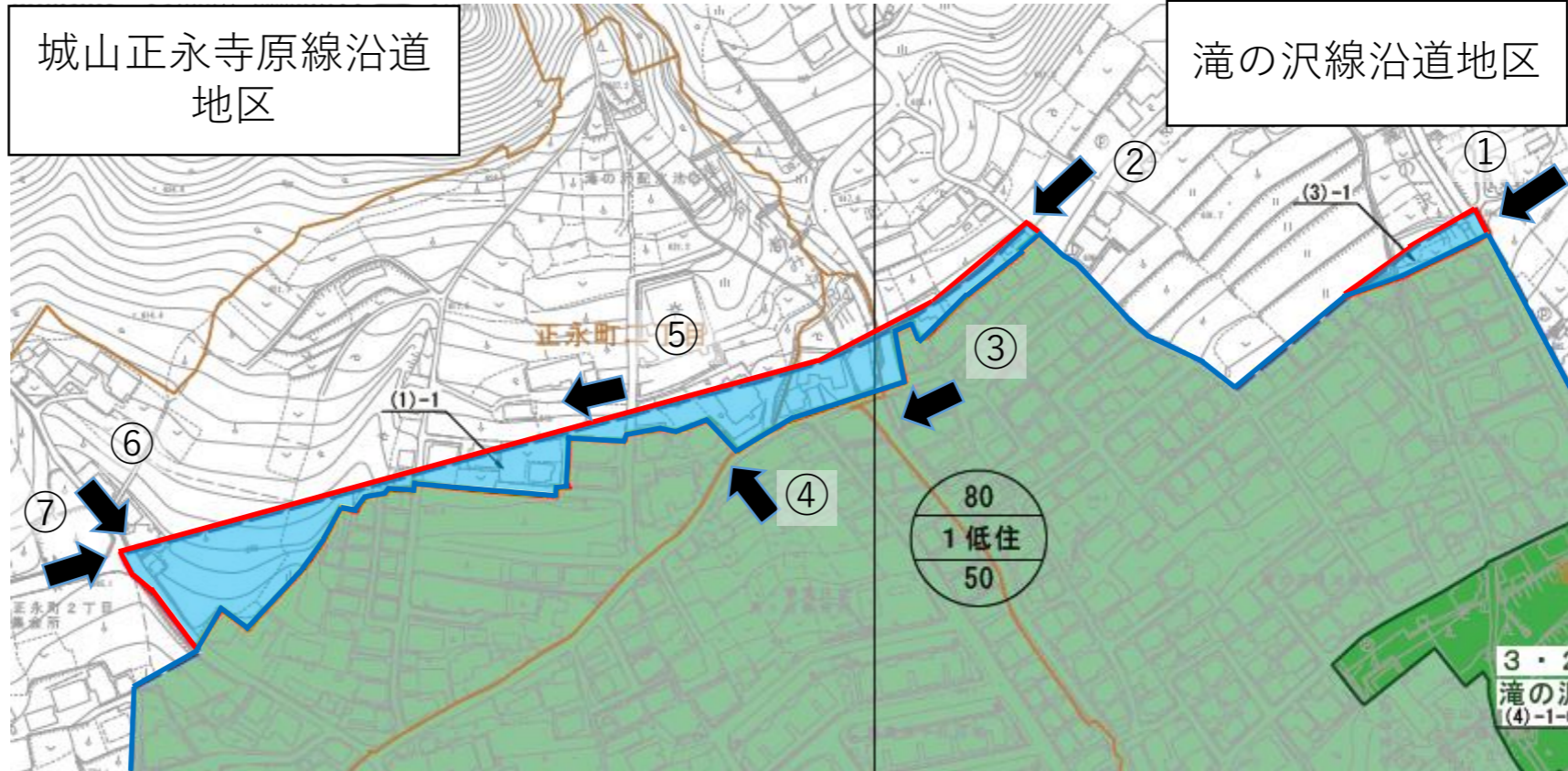
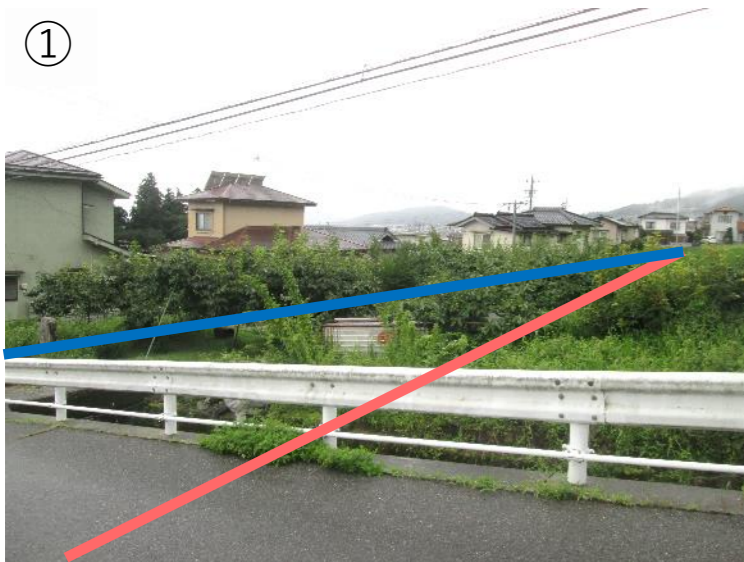
◆凡例

- 既存用途地域界
- 変更白地規制範囲
- 変更白地規制範囲





# 現況写真 (イ・ウ)

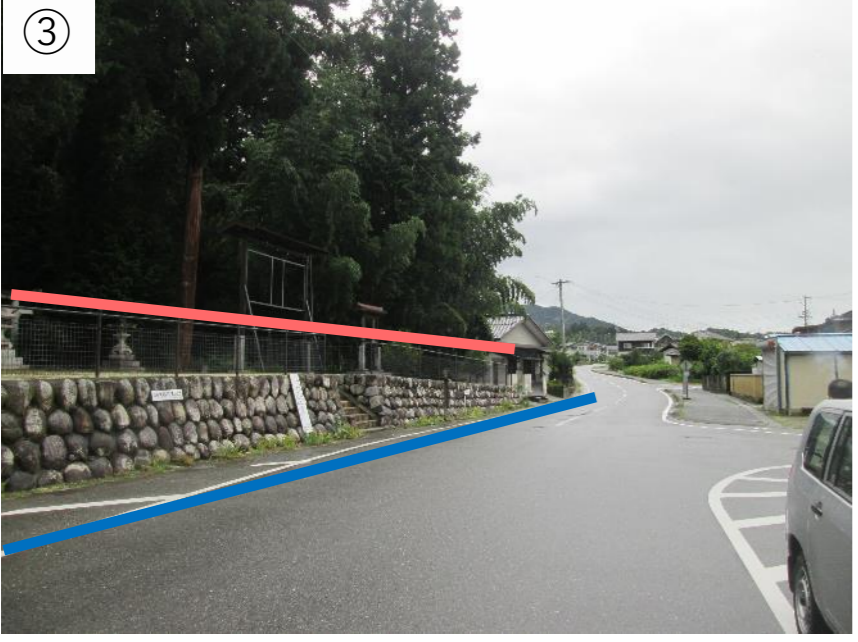
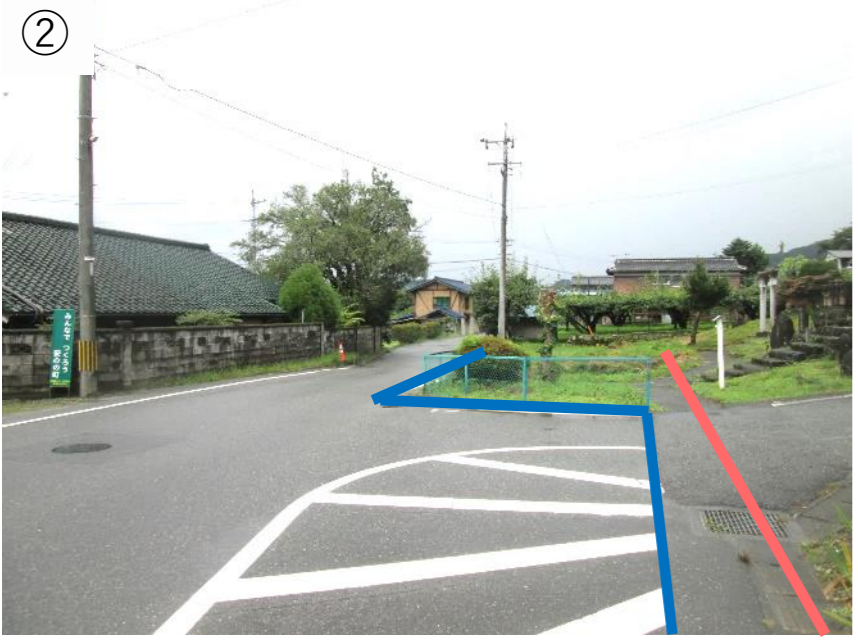


◆凡例

- 既存用途地域界 (Red line)
- 変更後用途地域界 (Blue line)
- 変更白地規制範囲 (Light blue shaded area)



# 現況写真 (工)



◆凡例

- 既存用途地域界 (Existing Use Boundary)
- 変更後用途地域界 (Boundary after Change)
- 変更白地規制範囲 (Changed White Land Regulation Range)



# 【参考】建築規制設定要素

## ○既存不適格率(容積率・建蔽率) (ア・イ・ウ・エ共通)

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	100	0%	60	0%	用途地域 周辺区域

## ○既存不適格率(道路斜線・隣地斜線) (ア・イ・ウ・エ共通)

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

# 飯田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：平成29年7月13日～令和2年12月7日

意見等：なし

## ○計画案の縦覧

縦 覧 日：令和3年6月8日（火）から6月21日（月）まで

縦 覧 者： 0名

## ○都市計画審議会

開 催 日：令和3年7月29日（木）

結 果：支障なし

## 第 209 回長野県都市計画審議会説明資料

建設部建築住宅課

## 1 建築基準法における都市計画審議会の審議事項

建築基準法において、都道府県都市計画審議会が審議等を行うことを規定している事項及び審議の方法等は以下のとおりである。

関係法令及び審議内容等一覧

法律	条 項	審 議 内 容	審議方法	県内事例
建築基準法	第 6 条第 1 項 第 4 号	都道府県知事が都市計画区域及び準都市計画区域内において確認を要しない区域の指定をする場合	意見を聴く	あり
	第 22 条第 2 項	特定行政庁が都市計画区域内において屋根の不燃化等を図る区域を指定する場合	意見を聴く	あり
	第 42 条第 1 項	特定行政庁が道路として定義する幅員を 6m 以上とする区域を指定する場合	議を経る	
	第 51 条第 1 項	特定行政庁が都市計画区域内において卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置について支障がないとして許可する場合	議を経る	あり
	第 52 条第 1 項 第 7 号	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域において容積率の数値を定める場合	議を経る	あり
	第 52 条第 2 項 第 2 号	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の前面道路の幅員が 12m 未満の低層住居専用地域を除く住居系用途地域内において容積率の算定するに当たって道路幅員に乗ずる数値を 6/10 とする場合	議を経る	
	第 52 条第 2 項 第 3 号	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の前面道路の幅員が 12m 未満の住居系用途地域以外の地域(用途地域の指定のない区域を含む)において容積率の算定するに当たって道路幅員に乗ずる数値を 4/10 又は 8/10 とする場合	議を経る	

法 律	条 項	審 議 内 容	審議方法	県内事例
	第 52 条第 8 項	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の住宅を含む建築物の容積率を緩和する数値を定める場合	議を経る	
	第 52 条第 8 項 第 1 号	特定行政庁が上記緩和において適用できない区域を指定する場合	議を経る	
	第 53 条第 1 項 第 6 号	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域において建蔽率を定める場合	議を経る	あり
	第 56 条第 1 項 第 1 号別表第 3 (に) 欄 5	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域において前面道路からの建築物の各部の高さ限度を定めるために乗ずる数値を定める場合	議を経る	あり
	第 56 条第 1 項 第 1 号別表第 3 備考 3	特定行政庁が低層住居専用地域を除く住居系用途地域内において定められた前面道路からの建築物の各部の高さ限度を定めるために定められた数値以外の数値を定める場合	議を経る	
	第 56 条第 1 項 第 2 号	特定行政庁が商業系用途地域等において隣地からの建築物の各部の高さの限度を適用しない区域を定める場合	議を経る	
	第 56 条第 1 項 第 2 号ニ	特定行政庁が都市計画区域及び準都市計画区域内の用途地域の指定のない区域において隣地からの建築物の各部の高さの限度を定めるために乗ずる数値を定める場合	議を経る	あり
	第 56 条第 1 項 第 2 号イ	特定行政庁が中高層住居専用地域内において隣地からの建築物の各部の高さの限度を定めるために乗ずる数値以外の数値を定める場合	議を経る	

## 2 建築基準法における「特定行政庁」とその権限について

建築基準法では、建築の確認申請、許認可、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関として、一定の要件等に基づく地方公共団体を「特定行政庁」と規定している。

### (1) 特定行政庁とは

- 建築主事を置く市町村の長をいう。
- 市町村が建築主事を置かない場合は都道府県知事が特定行政庁となる。
- 人口 25 万人以上の市は建築主事を置き特定行政庁となる義務がある。
- 人口 25 万人未満の市その他町村は任意に特定行政庁となることができる。
- 人口 25 万人未満の市その他町村は限定された事務においてのみ権限を有する特定行政庁（「限定特定行政庁」という。）となることができる。

### (2) 特定行政庁の区分による権限を有する事務

（表中「法」は建築基準法）

設置態様	根拠条項	設置要件	該当市町村等	所管事務
義務設置	法第 4 条第 1 項	人口 25 万人以上の市	長野市	すべての事務 注 1)
	法第 4 条第 5 項	市町村特定行政庁以外の区域を管轄するために都道府県は義務設置	長野県	すべての事務
任意設置	法第 4 条第 2 項	要件なし	松本市・上田市	すべての事務 注 1)
	法第 97 条の 2 第 1 項	要件なし	岡谷市・諏訪市 飯田市・塩尻市	限定された事務 (限定特定行政庁)

注 1) 建築基準法第 51 条ただし書の規定により、卸売市場等の用途に供する特殊建築物の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可するに当たっては、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。

### (3) 特定行政庁と都市計画審議会との関係

建築基準法第 4 条第 1 項及び第 4 条第 2 項の規定に基づく特定行政庁(長野市、松本市及び上田市)にあつては、同法第 51 条ただし書の規定により、卸売市場等の用途に供する特殊建築物の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可するに当たっては、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。

なお、1 の「関係法令及び審議内容等一覧」に掲げる特定行政庁の権限とされている事務のうち、建築基準法第 51 条以外の区域、数値等の指定に当たっては、同法第 22 条第 2 項かつ書きの規定により、当該市の都市計画審議会の議を経ること等となる。

○建築基準法：抜粋

(屋 根)

**第二十二條** 特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造は、 (以下省略)

2 特定行政庁は、前項の規定による指定をする場合においては、あらかじめ、都市計画区域内にある区域については都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあっては、当該市町村都市計画審議会。第五十一条を除き、以下同じ。）の意見を聴き、その他の区域については関係市町村の同意を得なければならない。

(4) 限定特定行政庁の所管事務

限定特定行政庁における建築主事が行うことのできる事務として、次に掲げる建築物又は工作物（都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）に係る確認等とされている。

また、建築基準法第97条の2第4項の規定により、1の「関係法令及び審議内容等一覧」に掲げる事務は限定特定行政庁において行うことのできる事務として定められておらず、したがって同法第51条ただし書許可及びその他区域、数値等の指定に当たっては、同法第22条第2項の規定により、都道府県都市計画審議会の議を経ること等となる。

① 建築物

- ・法第6条第1項第4号に掲げる建築物

② 工作物（①に掲げる建築物の敷地に築造するものに限る。）

- ・煙突及び広告塔その他これらに類する工作物で高さが10m以下のもの
- ・擁壁で高さが3m以下のもの



### 3 建築基準法第 51 条のただし書許可について

#### (1) 建築基準法第 51 条の規制対象建築物等について

##### ア 規制の概要について

建築基準法第 51 条では、都市計画区域内において、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、廃棄物処理場等（以下「卸売市場等」という。）の用途に供する建築物は、その敷地の位置が都市計画決定されていなければ、新築又は増築してはならないとしている。

しかし、卸売市場等のうち、都市計画において位置を定めることが不可能ないし不適當な場合\*、例外的な措置として特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可した場合は建築できることとなっている。

##### ※位置を定めることが不可能ないし不適當な場合

産業廃棄物処理施設等は、事業者が自ら処理を行うか、業として行っている施設で処理しているのが一般的であり、都市計画上不可欠なものではあるが、時代の変遷によりその必要性も変化することが予想され、恒久性等の観点から都市計画で位置付けることが適当でないと考えられ、基準法第 51 条のただし書において都市計画上支障がないか申請ごとに判断している

##### イ 規制対象建築物について

規制対象建築物は建築基準法第 51 条本文に記載されている施設のほか、「その他政令で定める処理施設」として、建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 により、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃掃法施行令」という。）に定められている下記の施設が該当する。

##### ①一般廃棄物処理施設（廃棄物処理法施行令第 5 条第 1 項に該当する施設）

処理施設名	処理能力
ごみ処理施設	1 日当たりの処理能力が 5 t 以上
焼却施設	1 時間当たりの処理能力が 200kg 以上 又は火格子面積が 2m <sup>2</sup> 以上

##### ②産業廃棄物処理施設（廃棄物処理法施行令第 7 条第 1 号から 13 号の 2 に該当する施設）

施行令第 7 条	処理施設名	規模 (いずれかに該当するもの)
1 号	汚泥の脱水施設	処理能力：10 m <sup>3</sup> /日超えるもの
2 号	ア 汚泥の乾燥施設	処理能力：10 m <sup>3</sup> /日超えるもの
	イ 汚泥の天日乾燥施設	処理能力：100 m <sup>3</sup> /日超えるもの

施行令 第7条	処 理 施 設 名	規 模 (いずれかに該当するもの)
3号	汚泥の焼却施設 (PCB 処理物であるものを除く)	処理能力：5 m <sup>3</sup> /日超えるもの 処理能力：200kg/h 以上のもの 火格子面積：2 m <sup>2</sup> 以上のもの
4号	廃油の油水分離施設 (海洋汚染防止法第3条の廃油処理施設を 除く)	処理能力：10 m <sup>3</sup> /日超えるもの
5号	廃油の焼却施設 (廃 PCB 等を除く) (海洋汚染防止法第3条の廃油処理施設を 除く)	処理能力：1 m <sup>3</sup> /日超えるもの 処理能力：200kg/h 以上のもの 火格子面積：2 m <sup>2</sup> 以上のもの
6号	廃酸・廃アルカリの中和施設	処理能力：50 m <sup>3</sup> /日超えるもの
7号	廃プラスチック類の破碎施設	処理能力：5 t /日超えるもの
8号	廃プラスチック類の焼却施設 (PCB 汚染物及び PCB 処理物であるものを 除く)	処理能力：100kg/日超えるもの 火格子面積：2 m <sup>2</sup> 以上のもの
8号の2	木くず又はがれき類の破碎施設	処理能力：5 t /日超えるもの
9号	金属等を含む汚泥のコンクリート固形化 施設	すべての施設
10号	水銀又はその化合物を含む汚泥のばい焼 施設	すべての施設
11号	汚泥、廃酸又は廃アルカリに含まれるシア ン化合物の分解施設	すべての施設
12号	廃 PCB 等、PCB 汚染物又は PCB 処理物の焼 却施設	すべての施設
12号の2	廃 PCB 等又は PCB 処理物の分解施設	すべての施設
13号	PCB 汚染物又は PCB 処理物の洗浄施設又は 分離施設	すべての施設
13号の2	汚泥、廃油、廃プラスチック、廃 PCB 等、 PCB 汚染物又は PCB 処理物以外の焼却施設	処理能力：200kg/h 以上のもの 火格子面積：2 m <sup>2</sup> 以上のもの

※なお、工場等の敷地内に位置する施設で、当該工場等により排出される廃棄物に限って処理を行うもの及び最終処分場は対象外としている。

### ③廃油処理施設

(海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律第3条第14号に該当する施設)

## (2) 付議する都市計画審議会について

建築基準法第 51 条の規定では、その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあっては、当該市町村都市計画審議会の議を経ることとされている。

都市計画法第 15 条第 1 項（都市計画を定める者）の規定では、一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設若しくは根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定めるとし、政令において、都道府県が定める都市計画に該当する施設として産業廃棄物処理施設を定めている。

## (3) 他法令との関係

原則として次の関係法令について、法律上支障がないことを確認し審議会に付議する。

### ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条に基づく設置許可基準

※設置許可申請の手続きにおいては、許可申請前に事務処理要領に基づき事前審査が行われ、支障がないことを判断する

### イ 公害関係法令

下記法律の対象となる施設の場合は、上記申請時に法律上支障がないことを確認

- ・水質汚濁防止法 ・大気汚染防止法 ・騒音規制法 ・振動規制法 ・悪臭防止法
- ・土壌汚染対策法 ・ダイオキシン類対策特別措置法 など

### ウ 消防法

建築基準法第 93 条により、当該許可を管轄する消防長又は消防署長の同意を求め、消防法上支障がないことを確認

※その他、立地条件により河川法、農地法、工場立地法、森林法等の関係法令が考えられるが、関係行政機関において、それぞれが所管する法律上支障がないと確認されたものを審議会に付議することとしている。

### (3) 位置についての判断基準

その敷地の位置が、都市計画上支障がないと判断する留意事項については、都市計画運用指針で示されており、土地利用、周囲の状況等に応じて、下記を判断基準としている。

項 目	根 拠 (考え方)	判 断 基 準
周囲の状況	立地に伴う環境面の影響が多いため、周囲の状況が適切であるか。	①宅地化、市街化が促進される区域でないこと。 ②近隣に教育施設、福祉施設が存在しないこと。 ③災害発生の恐れが高い区域で、その災害により周辺への2次的被害拡大の恐れがないこと。
環境への配慮	公害関係法令に適合するものであるか。	①施設設置に伴い公害対策の関係法令に関して適合することが確実に認められること。
運搬車両の周辺地域への影響	車両台数の増加に伴い周囲に与える影響がないか。	①交通渋滞による道路交通に支障がないこと。 ②交通安全上支障がないこと。
景観への配慮	敷地面積が広く、屋外の機械施設が多いことから周辺景観に与える影響がないか。	①施設の高さ、大きさに応じて、植栽等により、景観への配慮がされていること。

※その他、「廃棄物の適正な処理の確保に関する条例」に基づく説明会等が適正になされ、関係者からの意見等に対し、適切な対応がなされているかどうか確認している

## 【都市計画運用指針（抜粋）】

廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項

### （１）基本的な考え方

廃棄物処理施設には法第 11 条第 1 項 3 号の汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設が該当するため、適当な種類を選択して決定することが望ましい。

処理区域の広がり、人口の分布、設置する施設の特性、及び関連する施設との連携を総合的に勘案することが望ましい。

### （２）配 置

各施設の配置は、市街地の広がり、廃棄物等の輸送の効率性等を勘案したうえで、なるべく集約して配置することが望ましい。

### （３）区 域

施設の敷地は、搬出入や緑化等に必要な土地に加え、増築、改築、移設に必要な土地をあらかじめ確保しておくことが望ましい。

### （４）位置

①主な搬出入のための道路が整備されているが、整備されることが確実であることが望ましい

②市街化区域及び用途地域が指定されている区域においては、工業系の用途地域に設置することが望ましい。

③災害の発生するおそれの高い区域に設置することは望ましくない

④敷地の周囲は、緑地の保全又は整備を行い、修景及び敷地外との遮断を図ることが望ましい。また最終処分場は、必要に応じ緑地等を決定し、処分終了後に整備すること等により自然的環境の回復を図ることが望ましい。

⑤ごみ焼却場等については、必要に応じ地域における熱供給源として活用することが望ましい。この場合は、関連する地域冷暖房施設等についても一体的に定めることが望ましい

#### 4 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)

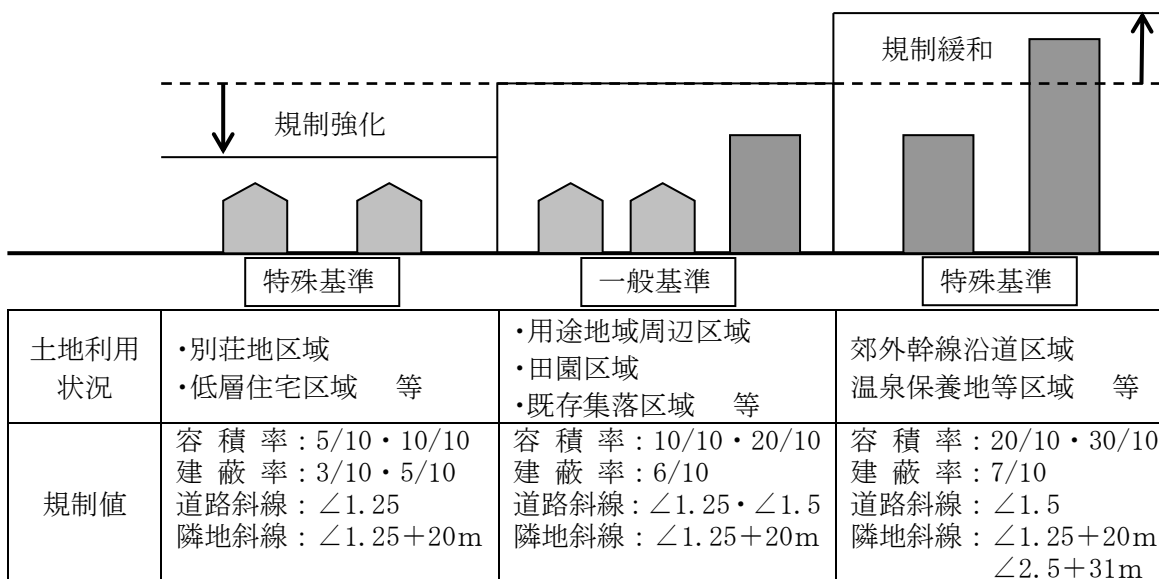
注)  $L_1$  : 前面道路の反対側の境界線までの水平距離

$L_2$  : 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。

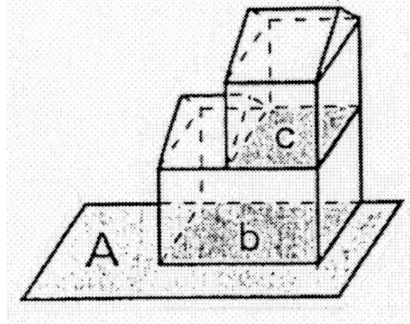


# 容積率と建蔽率について

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。）

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

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



( 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

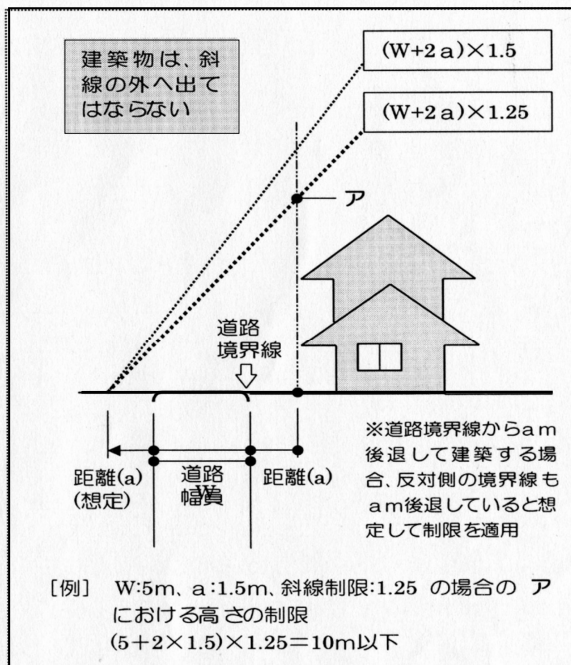
$$\diamond \text{容積率} = 150 \div 200 \times 100 = 75\%$$

$$\diamond \text{建蔽率} = 100 \div 200 \times 100 = 50\%$$

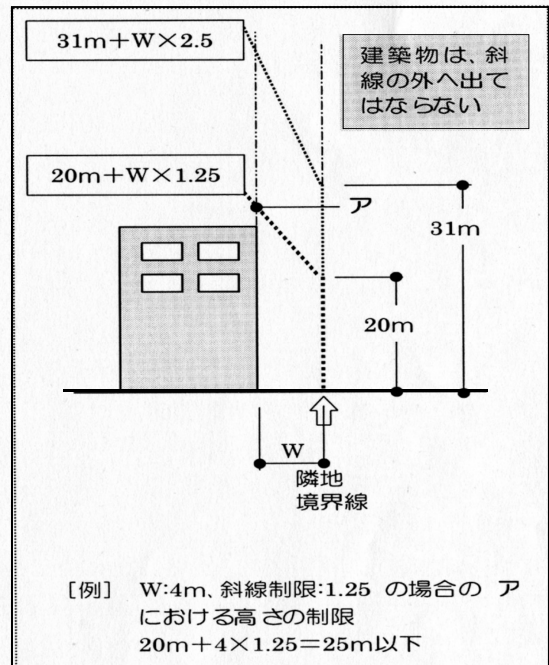
# 高さ制限（斜線制限）について

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

2021. 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
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								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	6,568				6,547				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	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	21,693						21,693				
39都市計画区域 44市町村		322,566	40,055	1,380	18,041	90,152	2,852	124,098	35,129	44	10,248	567
		100.0%	12.4%	0.4%	5.6%	27.9%	0.9%	38.5%	10.9%	0.0%	3.2%	0.2%