

議第4号

下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

下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。

下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

下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
下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 1,116ha)	10分の5	10分の3	1.25	1.25
	別図により定める区域 (面積 4,619ha) (面積 4,601ha)	10分の10	10分の6	1.25	1.25
	別図により定める区域 (面積 66ha)	10分の20	10分の6	1.25	1.25

備考：() は旧区域面積を示す。

下諏訪都市計画 総括図

至 和田峠

霧ヶ峰



用途地域区分		建ぺい率 %	容積率 %	高さ制限 m
	第1種低層住居専用地域	50	80	10
	第1種中高層住居専用地域	60	200	
	第2種中高層住居専用地域	60	200	
	第1種住居地域	60	200	
	第2種住居地域	60	200	
	近隣商業地域	80	200	
		80	300	
	商業地域	80	400	
	準工業地域	60	200	

ウ 東町・小湯の上地区

容積率	200 %
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
用途地域周辺区域	

エ 武居・高木地区-1

容積率	100 %
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
田園区域	

オ・キ 武居・高木地区-2・8

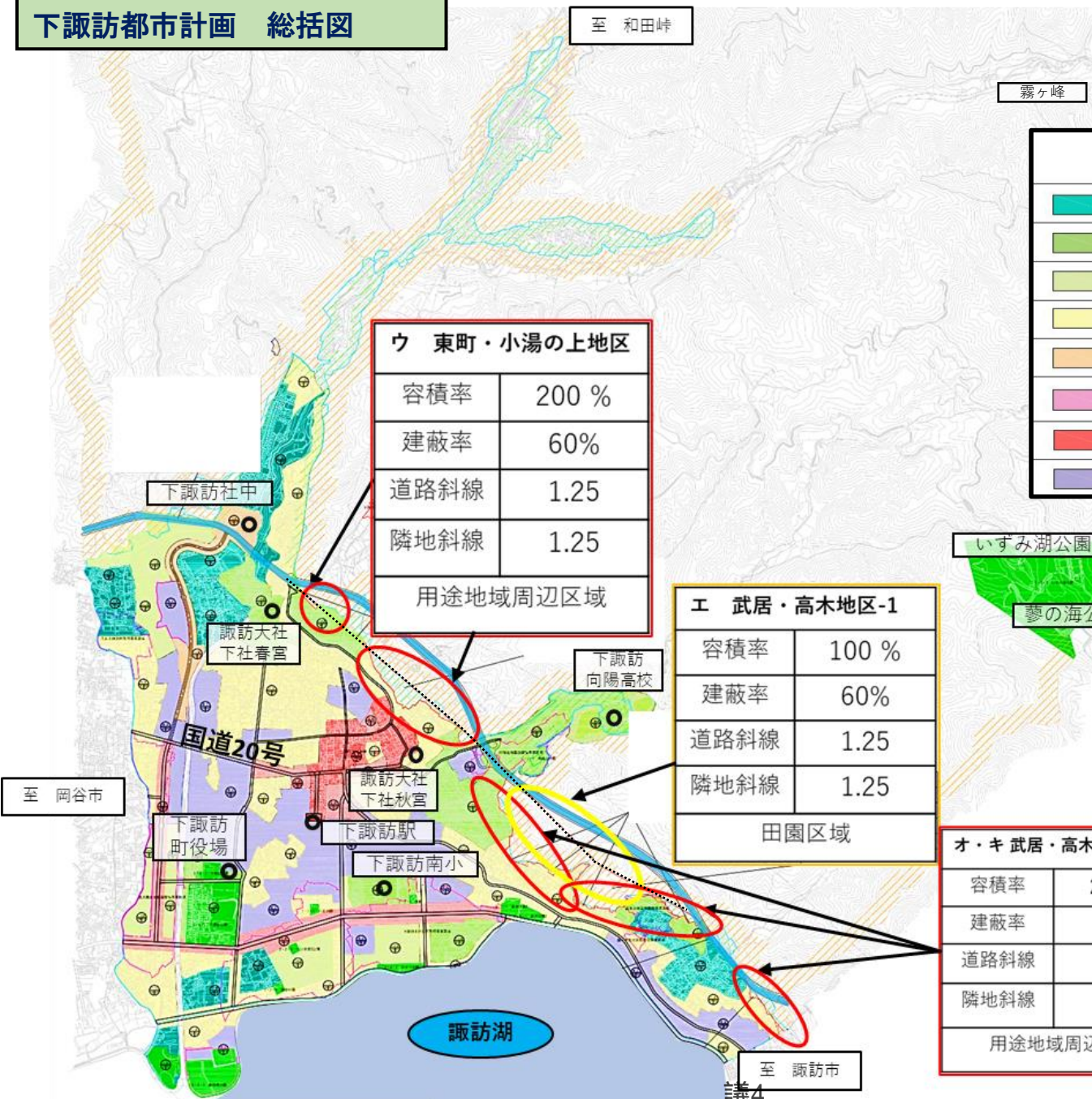
容積率	200 %
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
用途地域周辺区域	

白地地域区分
(容積率(%)/建蔽率(%)/道路斜線/隣地斜線)

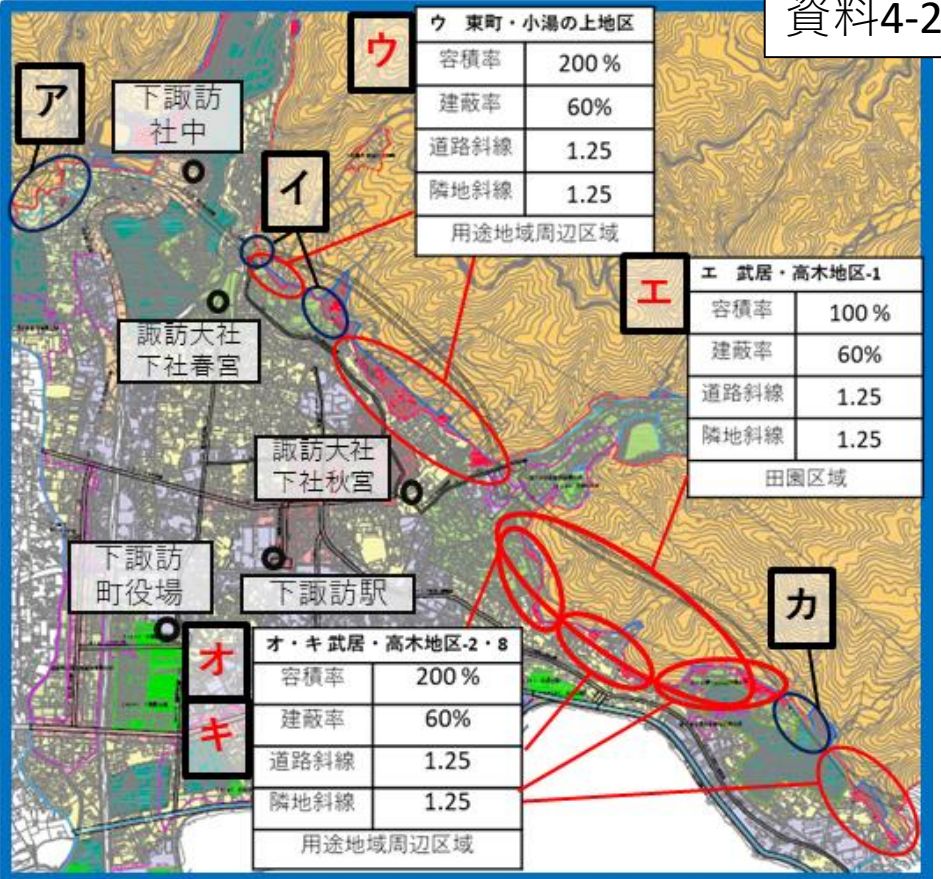
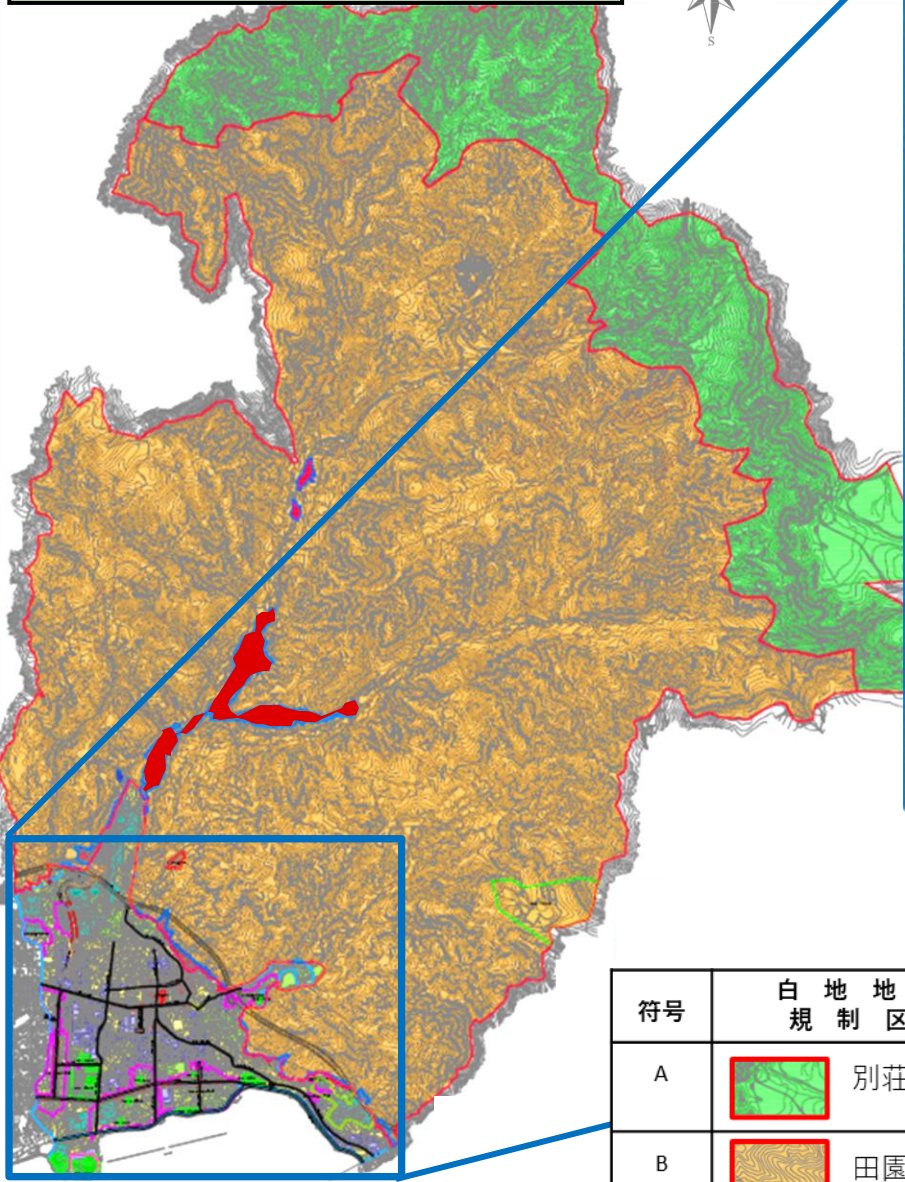
	100/60/1.25/1.25
	200/60/1.25/1.25

いすみ湖公園
夢の海公園

変更都市計画道路 (国道20号バイパス)
 旧都市計画道路



下諏訪都市計画建築形態制限図



ウ 東町・小湯の上地区

容積率	200%
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
用途地域周辺区域	

エ 武居・高木地区-1

容積率	100%
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
田園区域	

オ・キ 武居・高木地区-2・8

容積率	200%
建蔽率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
用途地域周辺区域	

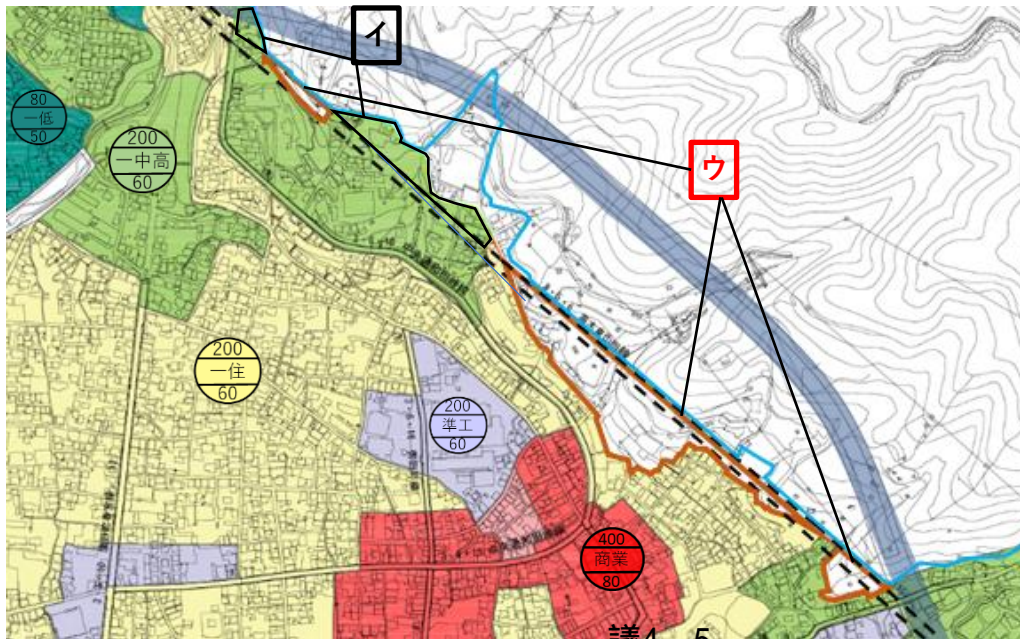
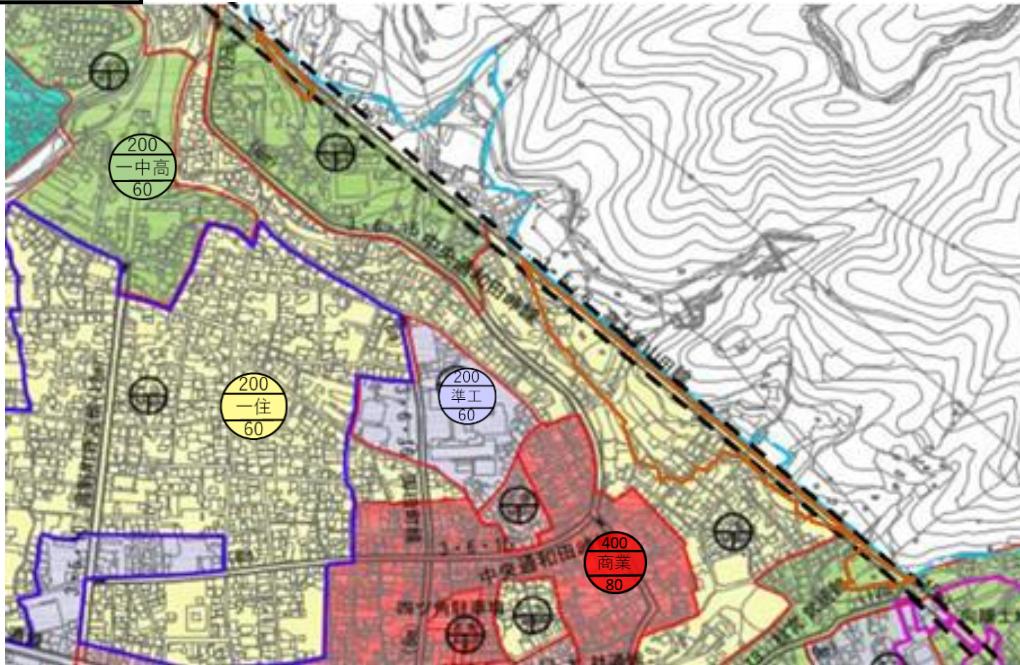
符号	白地地域 規制区分	容積率/ 建蔽率 (%)	道路斜線/ 隣地斜線
A	別荘区域	50/30	1.25/1.25
B	田園区域	100/60	1.25/1.25
C	用途地域 周辺区域	200/60	1.25/1.25

符号	区域名	用途 地域	白地面積 増減 (ha)
ア	赤砂東山田地区	編入	-4.6
イ	東町・小湯の上地区-2・4	編入	-1.04
ウ	東町・小湯の上地区-1・3	廃止	4.1
エ	武居・高木地区-1	廃止	18.2
オ	武居・高木地区-2	編入	-0.09
		廃止	1.4
カ	武居・高木地区-3~7	編入	-0.51
キ	武居・高木地区-8	廃止	0.3
合計			17.76

周辺拡大図① (ウ)

◆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
- 公共下水道排水区域



旧用途地区

第一種中高層住居専用地域

容/建：200/60

道/隣：1.25/1.25 (0.6ha)

第一種住居地域

容/建：200/60

道/隣：1.25/1.25 (3.5ha)

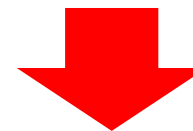
新用途地区

無指定 (4.1ha)

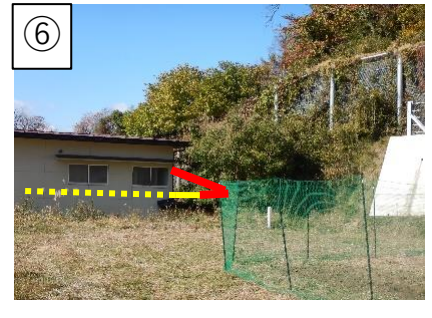
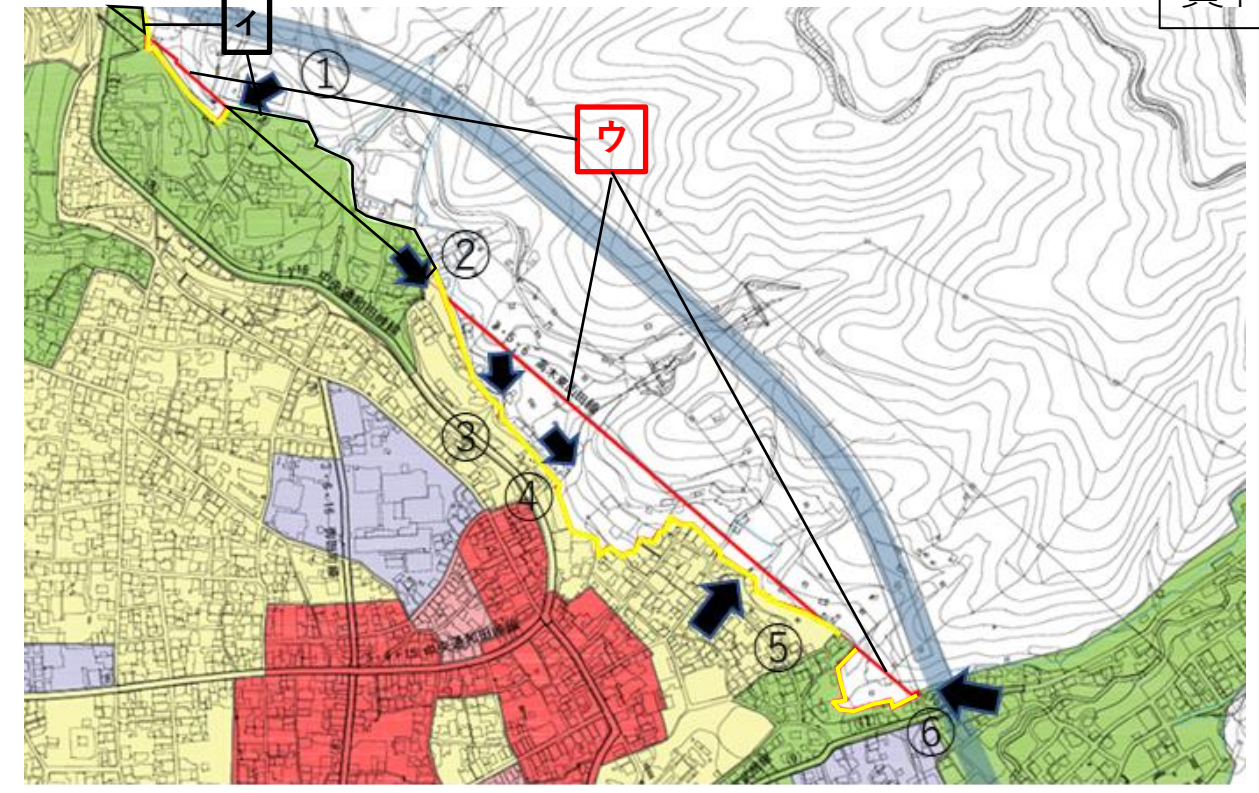
容/建：200/60

道/隣：1.25/1.25

(用途地域周辺区域) (ウ)



現況写真① (ウ)

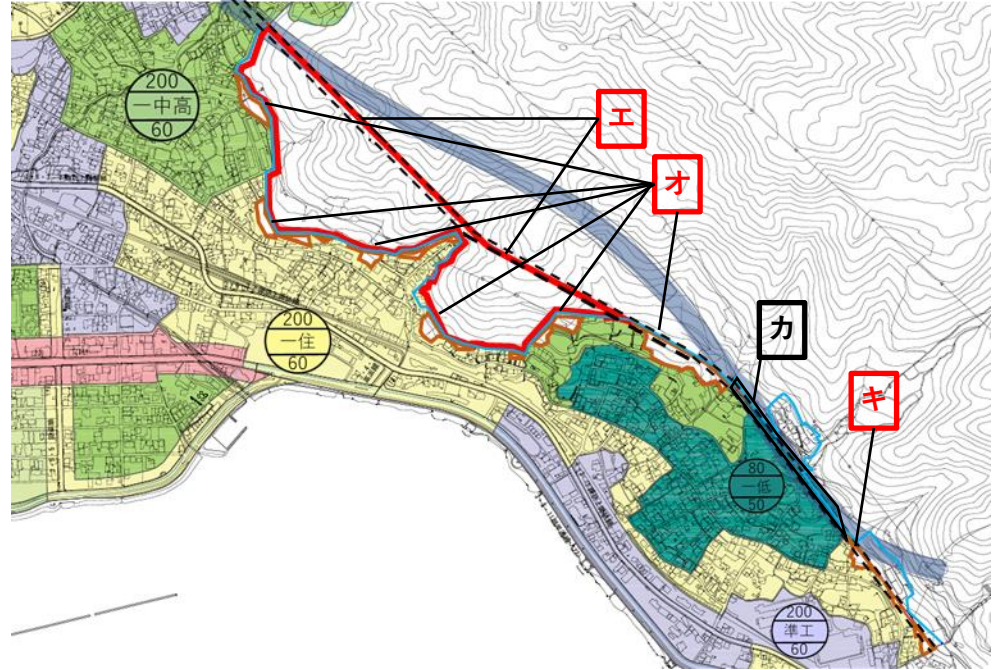
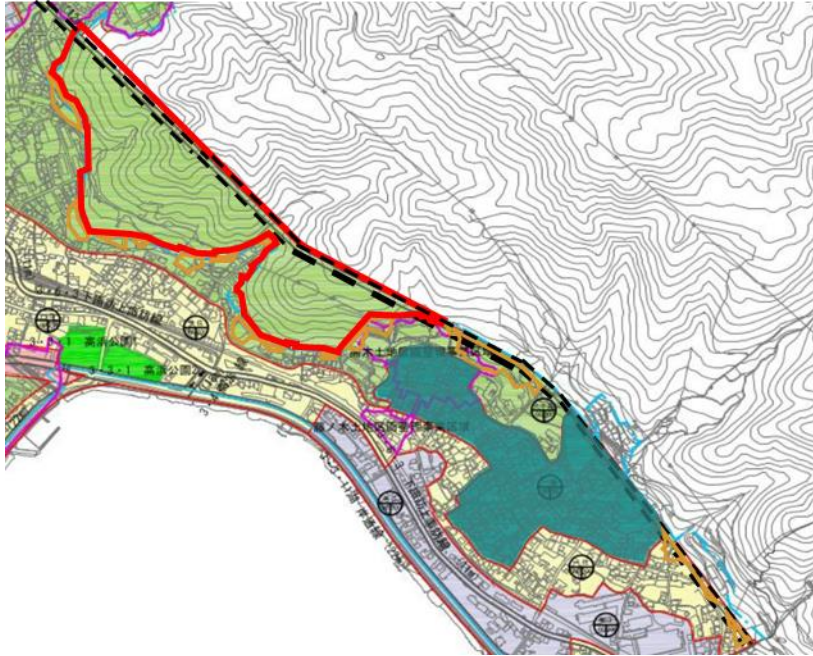


◆凡例

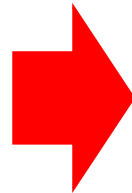
—— 旧用途地域界

—— 変更用途地域界

周辺拡大図② (工・オ・キ)



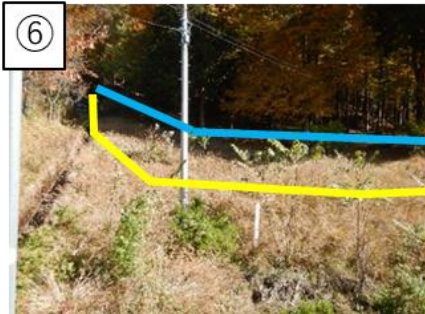
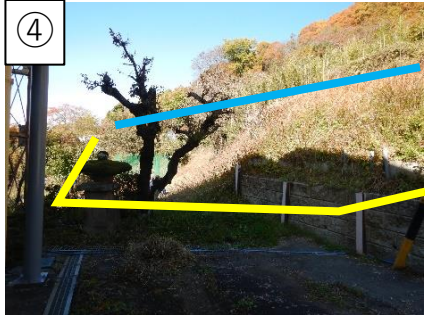
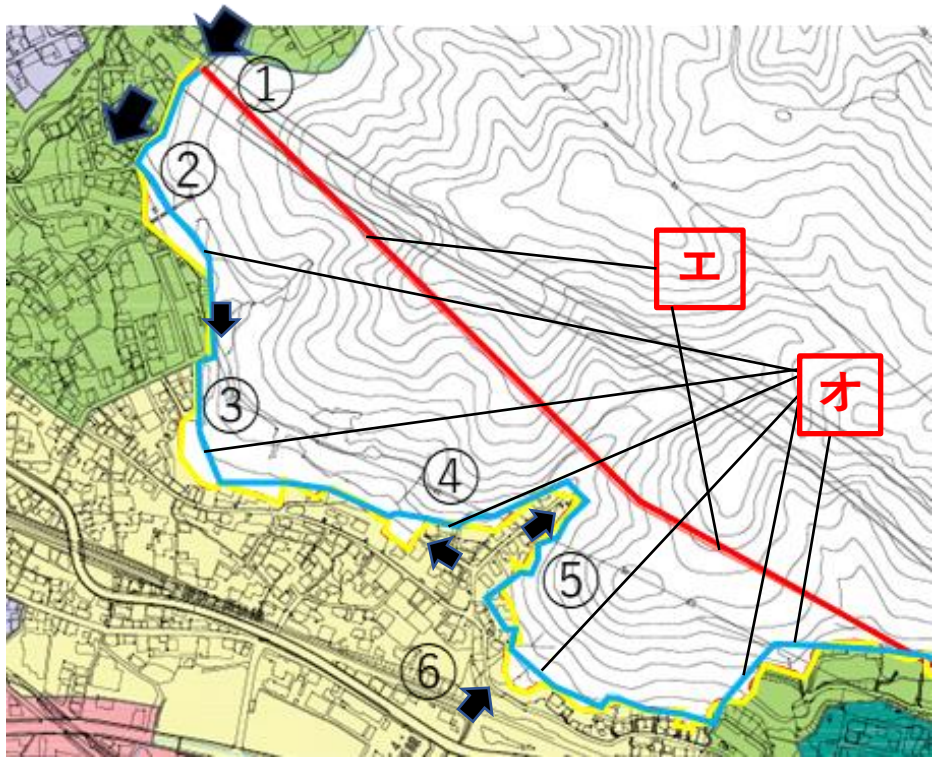
旧用途地区
第一種住居地域 (0.3ha) 容/建：200/60 道/隣：1.25/1.25
第一種中高層住居専用地域 (19.6ha) 容/建：200/60 道/隣：1.25/1.25



新用途地区
無指定(茶線部分)(1.7ha) 容/建：200/60 道/隣：1.25/1.25 (用途地域周辺区域) (オ・キ)
無指定(赤線部分)(18.2ha) 容/建：100/60 道/隣：1.25/1.25 (田園区域) (工)

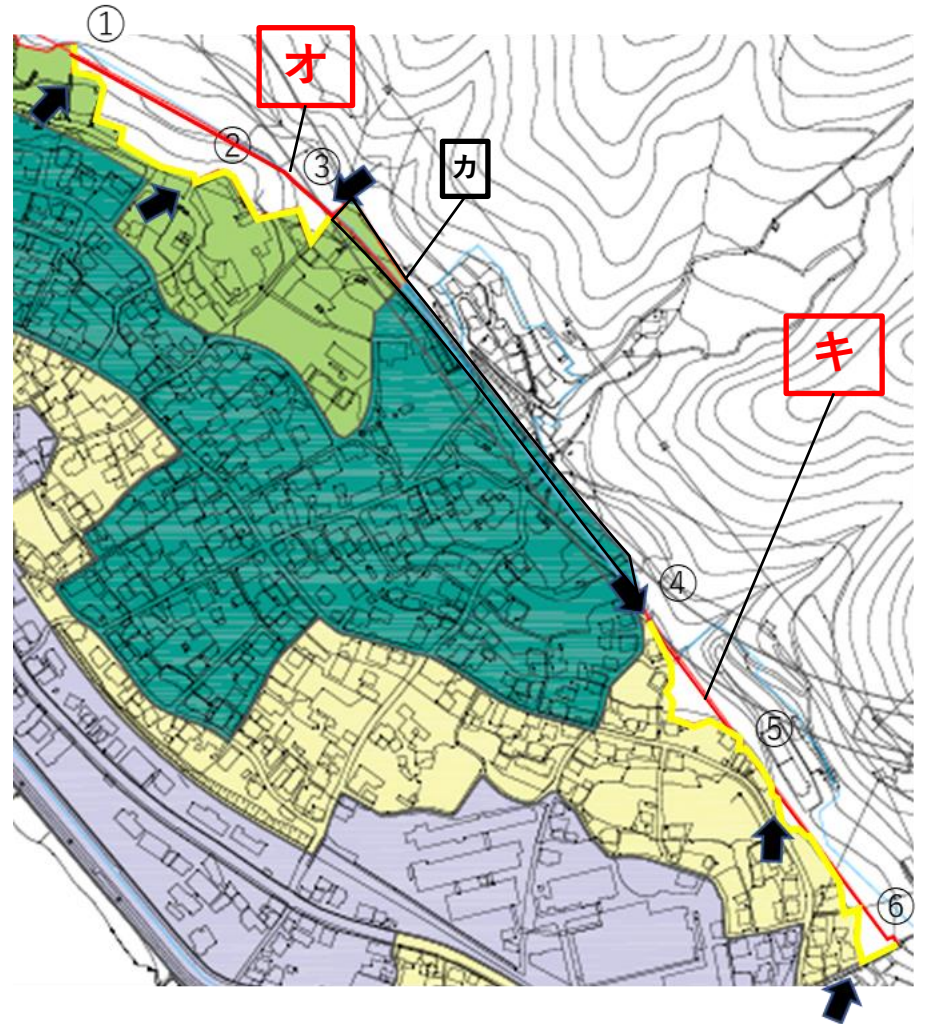
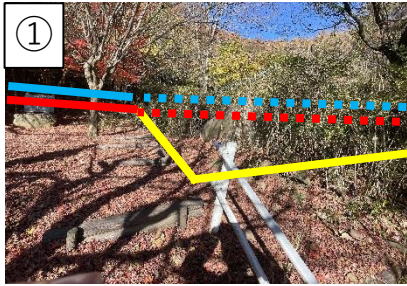
◆凡例
制限対象地域
用途地域編入地域
廃止都市計画道路
都市計画道路
公共下水道排水区域

現況写真② (工・才)



◆凡例		旧用途地域界
		変更用途地域界
		公共下水道排水区域

現況写真③ (才・キ)



【参考】建築規制設定要素

○既存不適格率(容積率・建蔽率) (ウ・エ・オ・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%	田園区域

○既存不適格率(道路斜線・隣地斜線) (ウ・エ・オ・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%	田園区域

下諏訪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16日（下諏訪文化センター）

令和2年11月19日（昼・夜）（下諏訪町老人福祉センター）

意見等：なし

○ 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）