白地地域における容積率制限等の素案協議書

令　和　８　年

伊　那　市

調　査　票

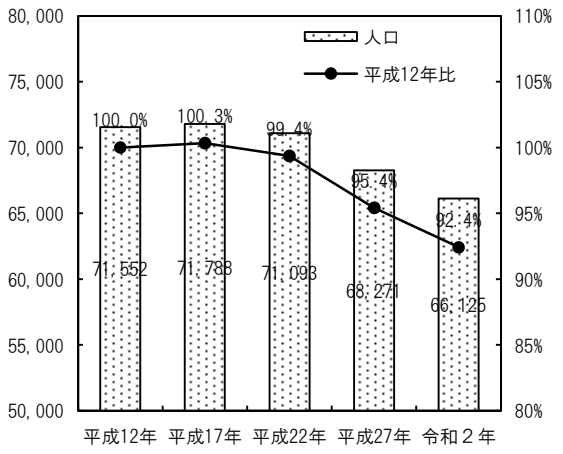
市町村基礎調査票　　調書1-1

市町村名		伊那市		
1-1 面積（ha）	市町村全面積：A	66,793		
	都市計画面積：B	18,263	B/A%	27.3
	白地地域：C	17,178	C/A%	25.7
	用途地域：D	1,085	D/A%	1.6
	低層～中高層：D-1	398	D-1/D%	36.7
	住居～田園：D-2	470	D-2/D%	43.3
	商業系：D-3	70	D-3/D%	6.5
	工業系：D-4	147	D-4/D%	13.5

1	線引きの有無	□有 ☑無
2-2 地域区分（ha）	都市地域	18,263
	農業地域	4,995 R3農業振興地域整備計画より
	森林地域	54,767 R5森林計画書より
	自然公園区域	8,178 ※
	自然保護地域	－
	その他	－
	※土地利用基本計画図をもとに、面積を図上計測。	

3 人口動向（人）

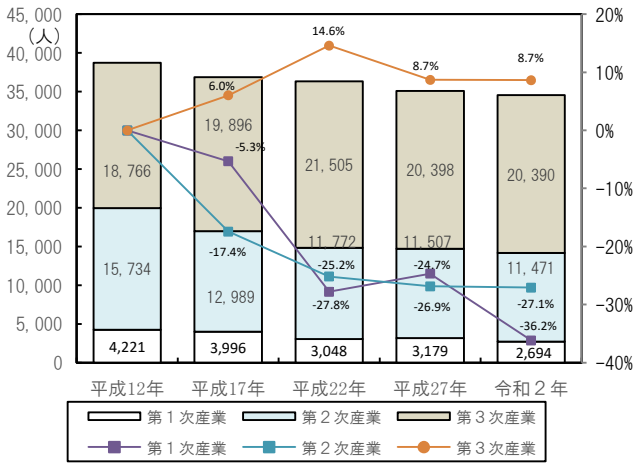
全人口



・全人口は平成17年以降減少を続けており、令和２年の人口は平成12年と比較し7.6%減少している。

出典：各年国勢調査結果

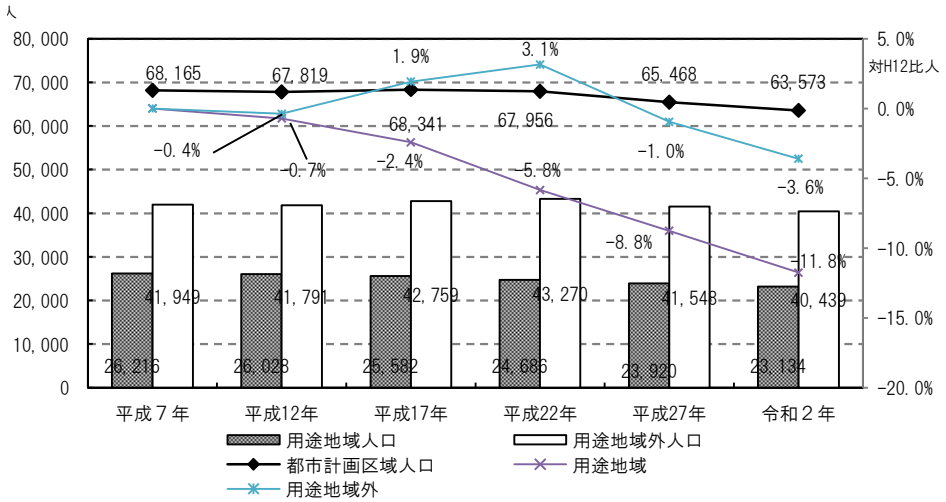
産業別就業人口



・令和２年の産業別就業人口は、平成12年と比較すると、第１次産業は36.2%減少、第２次産業は27.1%減少している。一方、第３次産業は8.7%増加している。

出典：各年国勢調査結果

都市計画区域内人口

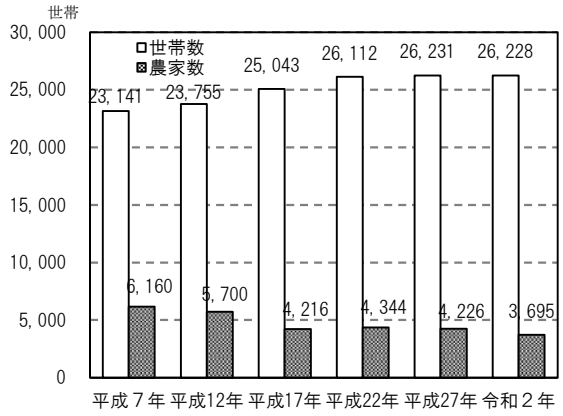


・平成17年をピークに、用途地域内人口が減少に転じている。令和２年は平成７年と比較して11.8%減少している。
・用途地域外人口は平成７年以降、平成12年にわずかに減少し、その後平成22年まで増加した。平成27年以降は減少に転じ、平成７年と比較し、3.6%の減少となっている。

出典：伊那都市計画基礎調査報告書（伊那市）（平成30年度及び令和５年度）

4 世帯動向（数）

世帯数・農家数



・世帯数は平成７年以降増加していたが、令和２年には減少に転じた。農家数は平成７年以降減少が続いている。
・世帯数に占める農家数の割合は平成７年には26.6%となっているが、令和２年には14.1%となっている。

出典：国勢調査（世帯数）
　　農林業センサス（農家数）

5 国土利用計画策定

（単位：ha）

区分	基準年次	目標年次
	平成18年	平成30年
農用地	5,448	5,275
森林	54,866	54,860
原野	125	125
水面・河川・水路	1,269	1,266
道路	1,289	1,322
宅地	1,771	1,893
その他	2,013	2,040
合計	66,781	66,781

※国土利用計画（伊那市計画）は、第2次伊那市総合計画後期土地利用計画に引き継がれており、平成18年度以降の土地利用に関する目標面積は設定されていない。

・農用地は、土地利用の混在化を防ぎ、秩序ある農用地利用を図るとともに、農地の流動化を進め、農用地の利用の高度化を図る。
・森林については公益的機能を多面的に発揮できるよう、必要な森林の保全、整備を図る。貴重な平地林や里山等についても、森林の多面的活用を図る。
・工業用地については、高度加工技術企業、健康長寿関連企業や、研究開発型企業等の工業立地に必要な用地を工業団地及び団地隣接地域を中心に確保、必要な用地の確保を図る。
　出典：国土利用計画（伊那市計画）

6 立地特性

本市は、長野県の南部に位置し、首都圏及び中京圏からは、ほぼ等距離に位置している。南東側は南アルプスを境に山梨県と静岡県に接し、西側は中央アルプスを境に木曽地域と接している。市域面積は667.93k㎡で、松本市、長野市に次いで県内３番目に広く、東部に南アルプス国立公園、三峰川水系県立公園を、西部に中央アルプス国定公園を有し、南アルプスと中央アルプスの２つのアルプスがそびえている。この２つのアルプスに抱かれた中央部には伊那盆地が開け、天竜川が三峰川をはじめとする支流を併せて南下し、天竜川に交わる形で扇状地が形成されており、広大なパノラマ景観が展開している。

また、内陸性気候で日照時間も長く、夏は冷涼、冬は降雪の少ない住み良い環境にあり、地震や台風などの大きな災害は比較的少なく、自然環境に恵まれている。

出典：第２次伊那市総合計画後期計画（2024年（令和６年）３月）

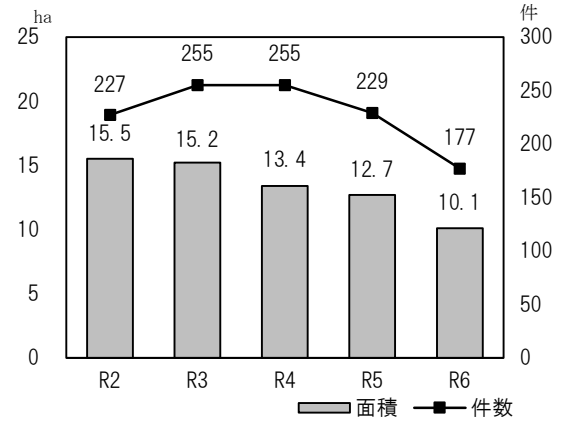
7 建築条例要綱等

伊那市開発行為の調整に関する条例（平成18年3月31日）
伊那市特定用途制限地域における建築物の制限に関する条例（平成29年9月29日）
伊那市建築協定条例（平成18年3月31日）
伊那市都市計画審議会条例（平成18年3月31日）
伊那市景観条例（平成25年10月1日）

出典：伊那市例規

8 開発動向

○農地法における農地転用状況

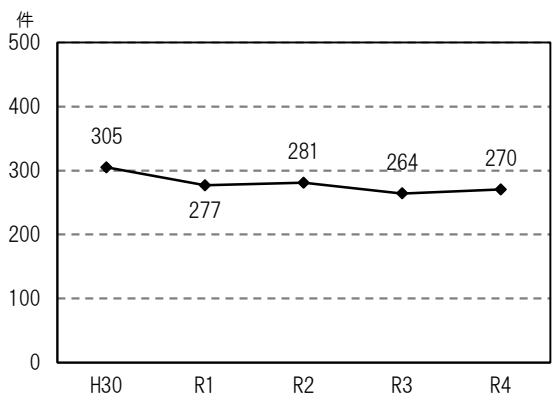


・令和2年から令和4年にかけては220～250件程度で推移していたが、令和6年には177件まで減少している。転用面積についても、令和2年の15.5haから令和6年には10.1haへ減少しており、近年は農地転用の規模・件数ともに減少傾向にある。

出典：伊那市統計書（令和7年版）/農業委員会

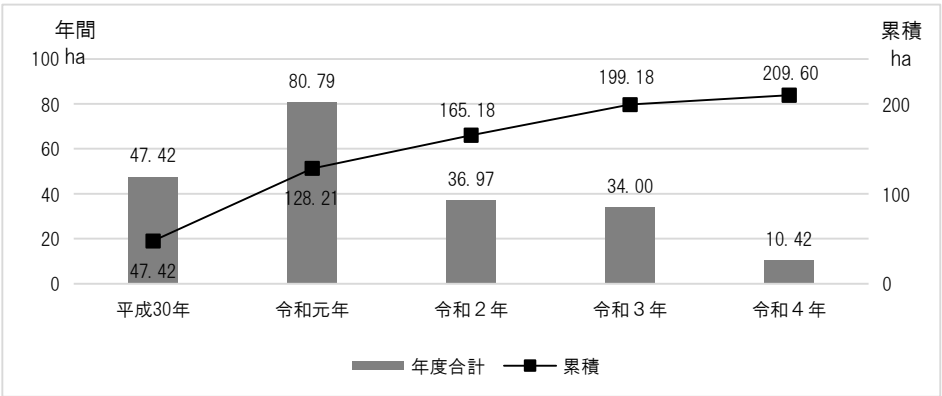
9 建築動向

○新設住宅着工戸数



・平成30年度の305件をピークに令和元年度以降は270戸前後で推移しており、５年間の合計は1,397戸となっている。年度による増減はあるものの、大きな変動は見られず、一定の住宅需要が継続している。

出典：伊那市都市計画基礎調査（令和５年度）

<table>
<tr><td rowspan="6">白地地域の立地特性等</td><td>1. 法規制等</td><td colspan="2">〇農業振興地域の整備に関する法律（行政区域）
・農業振興地域　14,189　ha
・農用地区域　6,556　ha
出典：長野県農業振興地域整備基本方針（令和８年３月）
〇森林法（行政区域）
・地域森林計画対象民有林　34,116.57　ha
・保安林　13,609.70　ha
出典：長野県民有林の現況第７表及び第９表（令和７年度版）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2. 公共施設、公益施設の整備状況</td><td>道路</td><td>・伊那市都市計画道路は昭和24年に当初決定され、その後の変更・追加が行われ、令和７年度末現在、21路線(54,025m）が計画決定されている。都市計画道路の整備率は44.8%である。
・市内の道路網は、市道1,941,677m、県道111,129m、国道65,199mで構成されている。（令和６年4月）
・主な幹線道路として、国道153号、国道152号、国道361号が市内を通過しているほか、主要地方道が５本、一般県道が15本通っている。</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td>・公共下水道が1,583ha（伊那都市計画下水道1,286ha、高遠公共下水道297ha）が都市計画決定されている。
・汚水処理人口（外国人を含む）は、令和２年度末現在62,846人、普及率は94.0%となっている。
・汚物処理場として中央衛生センター0.9haが都市計画決定されている。</td></tr>
<tr><td>その他都市施設</td><td>・都市計画公園は、伊那公園14.7ha、春日公園14.3ha、高遠スポーツ公園5.6haが計画決定されており、伊那公園の10.6ha、春日公園の12.5ha、高遠スポーツ公園の4.1haが整備済みとなっている。その他の都市公園として、11箇所の公園が整備されている。
・ごみ焼却場は、上伊那全域のごみを処理する施設として計画決定され、令和元年より稼働している。</td></tr>
<tr><td>3. 開発行為の動向</td><td colspan="2">

・過去５年間における開発行為は、毎年１件以上は実施されており、特に令和元年は件数・規模とも多くなっている。主な用途は住宅地及び商業地であり、５年間の合計面積は209.60haとなっている。
出典：伊那市都市計画基礎調査報告書（令和５年度）</td></tr>
<tr><td>4. 現況の建築物立地特性</td><td colspan="2">・本市の用途地域は、比較的建物が密集している天竜川の両岸及び高遠町の三峰川を挟んだ両岸に指定されている。
・多くの建物は、用途地域内に有るが、比較的安価な土地を求め、農家住宅等が白地地域のうち、主要な道路に近接している地域に滲み出しが見られる。
・天竜川と小黒川が合流する地点の北側や都市計画道路環状南線の沿道には、多くの商業施設の集積がみられる。</td></tr>
<tr><td>5. 備考</td><td colspan="2">・立地適正化計画を令和４年３月に策定し、同年４月より居住と都市機能の立地の誘導を図っている。</td></tr>
</table>

白地地域における容積率等の建築制限調査票

市町村名	伊那市		隣接市町村	駒ヶ根市・宮田村・南箕輪村・箕輪町・諏訪市・茅野市・富士見町・大鹿村・木曽町・塩尻市
区分	面積(ha)		備考	
行政区域	66,793	(A)		
都市計画区域	18,263	(B)		
用途地域	1,085	(C)	(1低)・2低・(1中)・(2中)・(1住)・(2住)・準住・田住・(近商)・(商業)・準工・(工業)・(工専)	
白地地域	17,178	(D)		
用途地域編入予定	(有) ・ 無		4-1上村町、4-2上村町・高尾町、4-3高尾町、6-2沢1	
特定用途制限地域	(有) ・ 無		小黒川スマートインターチェンジ周辺地域、国道153号伊那バイパス沿道地域	

区分	容積率制限	建ぺい率制限	面積(ha)		(E～K)/(D)		道路斜線	隣地斜線	不適格率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線	特記事項
強化基準	50	30		(E)									
	100	50		(F)									
一般基準	100	60	7,411	(G)	43		1.25	1.25					
	200	60	9,767	(H)	57	%	1.25	1.25	0%				区域変更有り 面積変更有り
緩和基準	200	70		(I)									
	300	70		(J)									
その他				(K)									

制限素案作成の方針	類型化区分の方針と理由	平坦地は、用途地域の大半の制限値(容積率200%、・建ぺい率60%)に整合して設定し、山間部については自然環境の保全等を勘案し容積率100%、建ぺい率60%を設定している。 今回変更する区域については、すべてが平坦地であり、周辺の容積率、建ぺい率を勘案して決定する。
	制限緩和地域の土地利用特性と地区計画等の検討(200/70、300/70)	制限の緩和は検討しない。
	制限強化地域の土地利用特性と現行の土地利用規制等(50/30、100/50)	制限の強化は検討しない。
制限案制定にあたっての協議・調整事項	マスタープラン名等	上伊那圏域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和5年5月) 第2次伊那市総合計画後期土地利用計画(令和6年3月) 伊那市都市計画マスタープラン(令和4年3月)
	上記計画等との整合等	都市計画道路の廃止等に伴い、用途地域と用途地域の指定のない区域との境界としての根拠がなくなる地区について、変更を予定する。
	広域計画との整合等	土地利用に関する広域計画は定められていない。
	広報等の状況	令和8年7月に、都市計画道路及び用途地域の変更に伴う住民説明会を開催した。
	特記事項	

制 限 要 素 の 一 覧 表

制限素案の区域	建築物の容積率（%）	既存不適格率（%）（不適格件数／確認件数）	建築物の建ぺい率（%）	既存不適格率（%）（不適格件数／確認件数）	建築物の各部分の高さ 道路斜線	既存不適格率（%）（不適格件数／確認件数）	隣地斜線	既存不適格率（%）（不適格件数／確認件数）	日影制限	類型化した主な用途区分
2-1 川北町3	200	0 (0/0)	60	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	－	⑥用途地域周辺区域
3-1-1 川北町4	200	0 (0/1)	60	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	－	⑥用途地域周辺区域
3-1-2 上荒井1	200	0 (0/20)	60	0 (0/20)	1.25	0 (0/20)	1.25	0 (0/20)	－	⑥用途地域周辺区域
4-1 上村町	60	0 (0/0)	40	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	－	0 (0/0)	軒の高さが7mを超える又は地階を除く階数が3以上の建築物	用途地域への編入
4-2 上村町・高尾町	200	0 (0/0)	60	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	10mを超える建築物	用途地域への編入
4-3 高尾町	60	0 (0/0)	40	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	－	0 (0/0)	軒の高さが7mを超える又は地階を除く階数が3以上の建築物	用途地域への編入
5-1 上荒井・伊那部	200	0 (0/25)	60	0 (0/25)	1.25	0 (0/25)	1.25	0 (0/25)	－	⑥用途地域周辺区域
5-2 伊那部	200	0 (0/1)	60	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	－	⑥用途地域周辺区域
6-1 沢2	200	0 (0/0)	60	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	1.25	0 (0/0)	－	⑥用途地域周辺区域
6-2 沢1	200	0 (0/1)	60	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	1.25	0 (0/1)	10mを超える建築物	用途地域への編入

白地地域における制限素案の基本方針（素案）

市町村名　　伊那市

【変更の概要と理由】
本市は、計画決定から長期間が経過している都市計画道路の見直しに着手し、２路線を区間廃止、２路線を全線廃止とした。また、都市計画道路を用途地域の区域界としている箇所については、当該都市計画道路の廃止に伴い、用途地域の区域界としての根拠がなくなることから、用途地域の区域界を変更することとした。
本変更は、用途地域の変更に伴い、用途地域の指定のない区域について、周辺の土地利用を勘案し、その区域を変更するものである。

１　土地利用及び法規制等の現況
伊那市行政区域面積は667.93k㎡であり、そのうち都市計画区域は18,263haが指定されている。　用途地域は、比較的建物が密集している天竜川の両岸及び高遠町の三峰川を挟んだ両岸に1085haが指定されており、それ以外の地域が用途地域の指定のない区域となっている。
また、伊那バイパス沿道及び小黒スマートインターチェンジ周辺の２箇所に「特定用途制限地域」が指定されている。

都市計画区域の土地利用現況は、山林が48.9%、次いで農地が27.0%と、自然的土地利用が全体の80.1%を占めている。また、宅地、公共公益用地、道路用地等の都市的土地利用は3632.0ha、19.9%となっている。

【2-1　川北町3】
本地区には、建物の立地はない。地区全てが段丘崖であり、宅地や農地等の転換は見込まれない。
【3-1-1　川北町4】
本地区は、一級河川小沢川と段丘崖に挟まれた区域であり、建物は水道施設が１棟立地し、また、建物跡地がある。建物跡地は民地であるため宅地への転換の可能性はあるが、土地の規模から大規模な建築物の建設は見込まれない。
【3-1-2上荒井1】
本地区は段丘とすでに住宅地が形成されており、建物は20棟立地している。空地や残存農地の分布状況及び道路幅員等から、住環境に悪影響を及ぼす大規模な建築物の建設は見込まれない。
【4-1　上村町】
本地区は用途地域外縁部の道路敷のみであり、民地への影響は見込まれない。
【4-2　上村町・高尾町】
本地区は用途地域外縁部の道路敷のみであり、民地への影響は見込まれない。
【4-3　高尾町】
本地区は用途地域外縁部の道路敷のみであり、民地への影響は見込まれない。
【5-1　上荒井・伊那部】
本地区は主に保育園用地、伊那中学校プール施設、住宅、共同住宅が分布しており、建物は23棟立地している。残存農地は僅かであり、周辺の住環境に影響を及ぼす施設の立地は見込まれない。
【5-2　伊那部】
本地区は県立伊那文化会館と段丘崖を挟んだ平地に住宅地が形成されており、建物は１棟立地している。ほとんどが県立伊那文化会館の敷地であり、新たな開発は見込まれない。
【6-1　沢2】
本地区は主に農地であり、建物の立地はない。周辺の土地利用等から、住環境に影響を及ぼす施設の立地は見込まれない。
【6-2　沢1】
本地区は、住宅地の敷地の一部である。すでに住宅が立地しており、周辺の住環境に影響を及ぼす開発は見込まれない。

２　建築動向の状況
平成30年から令和５年の５年間における建築動向は、全建物の67%が白地地域における建築であり、そのうち住宅は80%を占めている。住宅の平均敷地面積は470㎡程度となっている。
住宅の年間着工戸数は、概ね270件前後で推移している。
（出典：伊那市都市計画基礎調査報告書（概要版））

直近５年間（令和３～７年度）の各地区における新築状況は以下のとおりである。
【3-1-2上荒井1】
・１階建て住宅が１件あり、敷地面積225㎡、建ぺい率35.3%、容積率34.6%であった。
【5-1　上荒井・伊那部】
・住宅が３件あり、１階建てが２件、２階建てが１件であった。敷地面積は185㎡～482㎡と幅があり、建ぺい率は27.2%～51.8%、容積率38.1%～52.5%の範囲であった。
以下の地区には、新築はなかった。
【2-1　川北町3】　【3-1-1　川北町4】　【4-1　上村町】　【4-2　上村町・高尾町】
【4-3　高尾町】　【5-2　伊那部】　【6-1　沢2】　【6-2　沢1】

３　地域の課題及び将来像

今後益々用途地域周辺への宅地化の滲みだしが進むと思われ、これらの開発等に対して適切な土地利用への誘導が課題となっている。

伊那市都市計画マスタープランにおける土地利用の基本方針では、「本市の恵まれた自然環境の保全を図りながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と自然的・都市的土地利用の均衡のとれた秩序ある利用を進める。」としている。また、「将来都市構造に基づき、都市計画区域やと用途地域の見直しを検討する。」としている。

さらに、地区別構想では、当該地区が存する伊那（竜西）地域の土地利用について、「用途地域内では計画的な都市基盤の整備と優良宅地の創出を進め、農業振興地域の見直しにより、地域振興上必要性が高いと認められる施設を設置する地域については、用途地域への編入等を検討し、適正な土地利用を誘導する。」としている。

本変更は、都市計画道路の廃止等に伴う、用途地域の変更により生じる用途地域の指定のない区域への設定を目的としており、周辺部との土地利用規制の一貫性を確保するためのものである。また、一部については、同理由により周辺との調和を図るため、用途地域への編入を行うものである。

４　容積率制限等講ずべき施策

制限の考え方

現行、指定されている用途地域及び用途地域の指定のない区域における容積率、建ぺい率、斜線制限をもとに、以下の考え方のもと制限素案の一覧のとおりとする。

【2-1　川北町3】

現行、指定されている用途地域は第一種住居専用地域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物は無い。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【3-1-1　川北町4】

現行、指定されている用途地域は第一種低層住居専用地域であり、容積率60%、建ぺい率40%、道路斜線1.25となっている。既存の建物は1棟ある。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【3-1-2上荒井1】

現行、指定されている用途地域は第一種低層住居専用地域であり、容積率80%、建ぺい率50%、道路斜線1.25となっている。既存の建物は20棟ある。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【4-1　上村町】

現行、用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物はない。隣接する第一種低層住居専用地域は容積率60%、建ぺい率40%、道路斜線1.25となっている。この規制を適用する。

【4-2　上村町・高尾町】

現行、用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物はない。隣接する第一種住居地域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【4-3　高尾町】

現行、用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物はない。隣接する第一種低層住居専用地域は容積率60%、建ぺい率40%、道路斜線1.25となっているため、この規制を適用する。

【5-1　上荒井・伊那部】

現行、指定されている用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物は23棟ある。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【5-2　伊那部】

現行、指定されている用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物は1棟ある。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

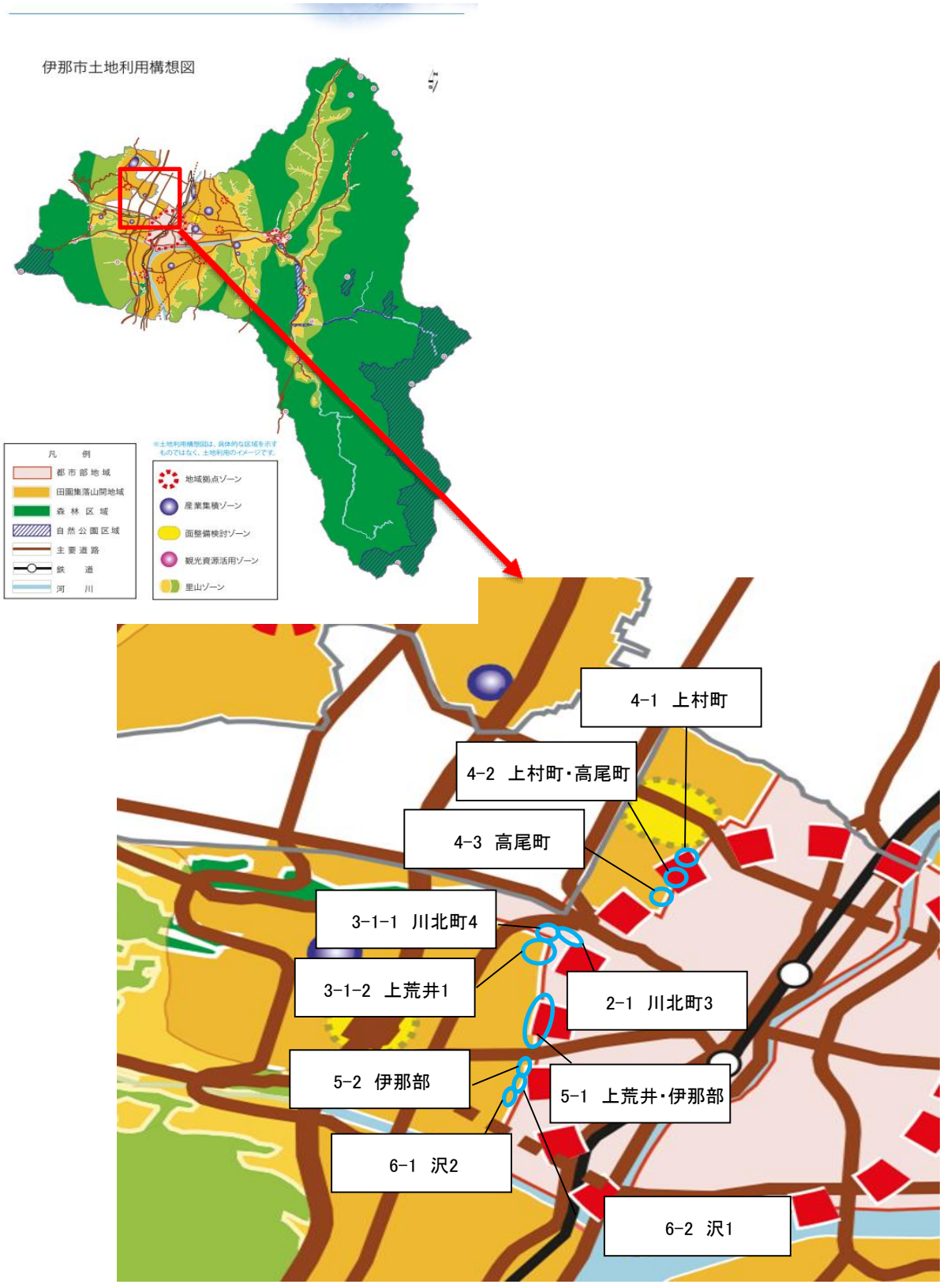
【6-1　沢2】

現行、指定されている用途地域は第一種住居専用地域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物は無い。周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

【6-2　沢1】

現行は、用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっている。既存の建物は住宅が1棟ある。隣接する第一種住居地域は、容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25、隣地斜線20m+1.25となっているため、この規制を適用する。

参考
第2次後期総合計画（土地利用構想図）



参考
都市計画マスタープラン（将来都市構造図）

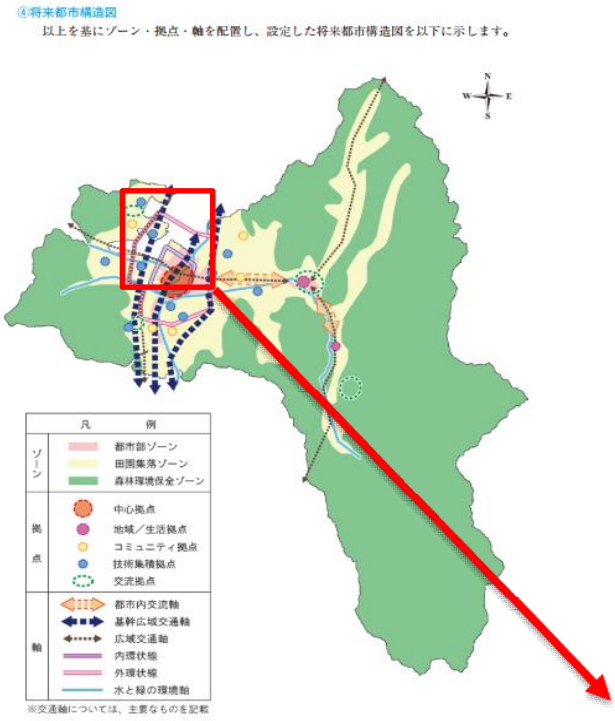
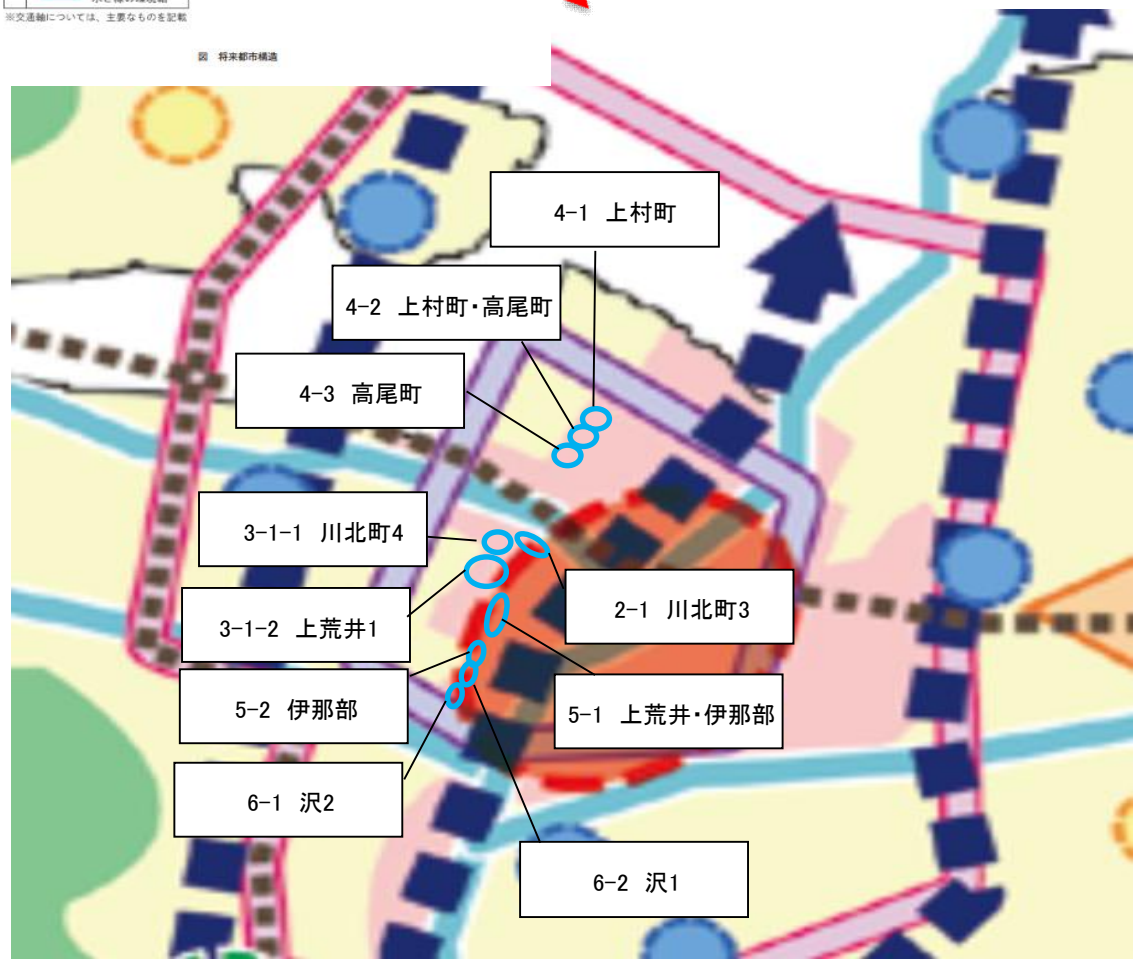


図　将来都市構造



市町村名		伊那市	地区名	2-1　川北町3
現況	1　概要	・第一種住居地域に指定されてる。 ・地区内は段丘下部の区域と一体的に用途地域に指定した地区である。 ・地区内に建物はなく、現状ほとんどが河川や樹木地である。	■現況写真	
	2　区域面積（ha）	0.1		
	3　建築物立地特性	建物は立地していない。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観

建物　なし

最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	－
4m以上道路の割合	－

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	2	0	0	0.0%	1.25以下	20m+1.25以下
隣地斜線			0	0.0%		

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

8　特記事項

・令和3年から令和7年の5年間に新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 2-1　川北町3	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・,段丘下部の区域と一体に第一種住居地域に指定されいる地区である
・土地利用はほとんどが河川や段丘の樹林地となっており、宅地はない。

●建築物の形態
・建物の立地はない。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種住居地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・全域が段丘区域内である。
・既存の建築物はない。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種住居地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%の規制区域である。

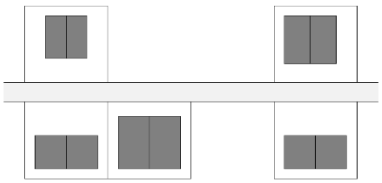
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

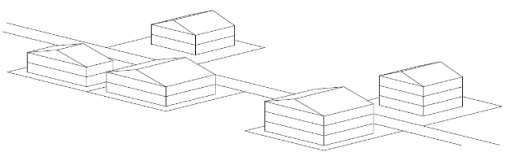
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

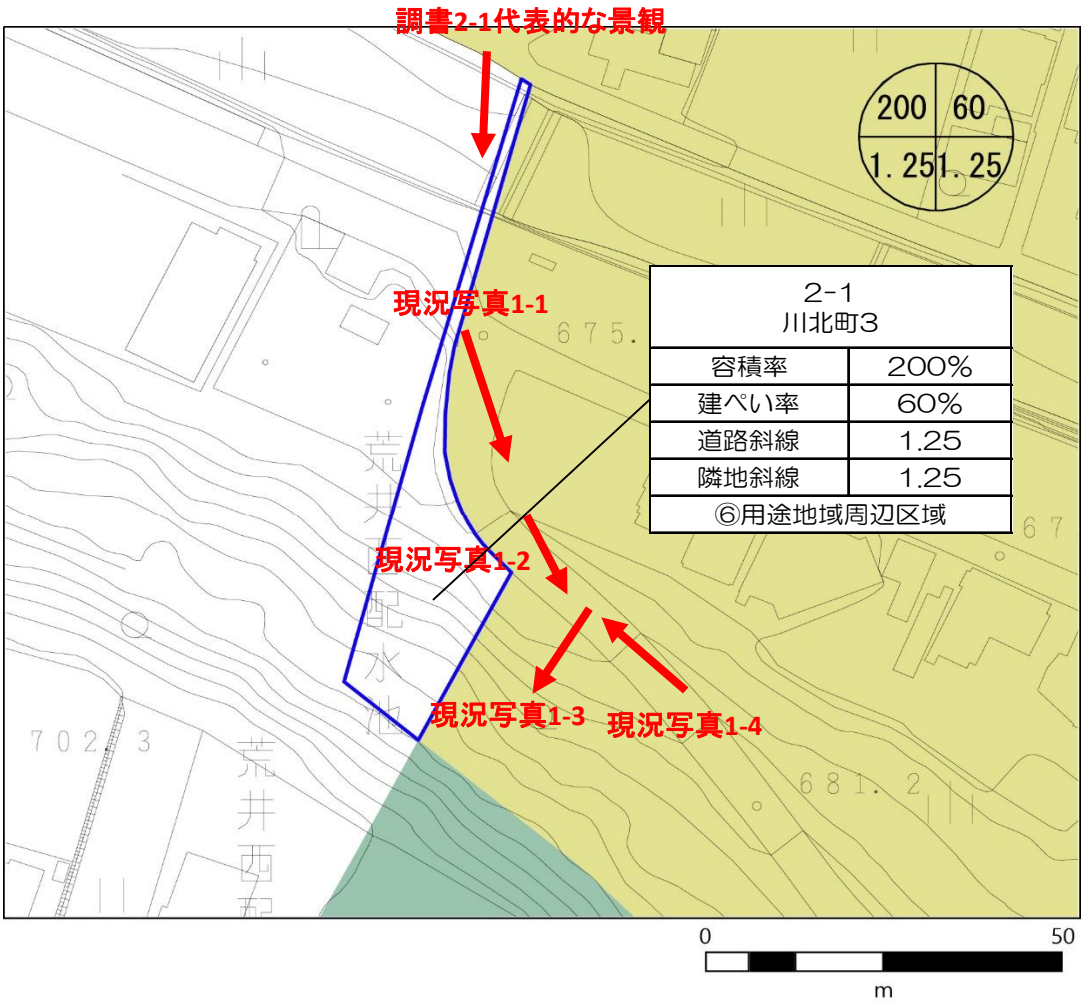


4　その他

・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

現況写真

写真位置図



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
	近隣商業地域
	準工業地域
	対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	3-1-1　川北町4
現況	1　概要	・第一種低層住居専用地域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・区域内に水道施設が1棟立地している。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	0.5		
	3　建築物立地特性	建物は水道施設が1棟立地している。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観



最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	0.0%
4m以上道路の割合	100.0%

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	1	0	0.0%	1.25以下	20m+1.25以下
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	1	2.5	7.5	11.5	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	1	2.5	7.5	11.5	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名		伊那市 3-1-1　川北町4	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・第一種低層住居専用地域に指定されており、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は主に公共公益施設用地及び樹林地となっている。また、建物跡地が空地となっている。

●建築物の形態
・水道施設が1棟立地している。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種低層住居専用地域が指定されており、容積率60%、建ぺい率40%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・既存の建築物は水道施設が1棟立地している。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種低層住居専用地域が指定されており、容積率60%、建ぺい率40%の規制を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は容積率200%、建ぺい率60%の規制区域である。

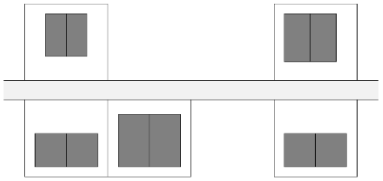
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

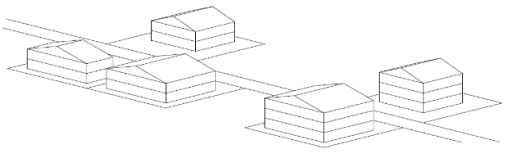
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

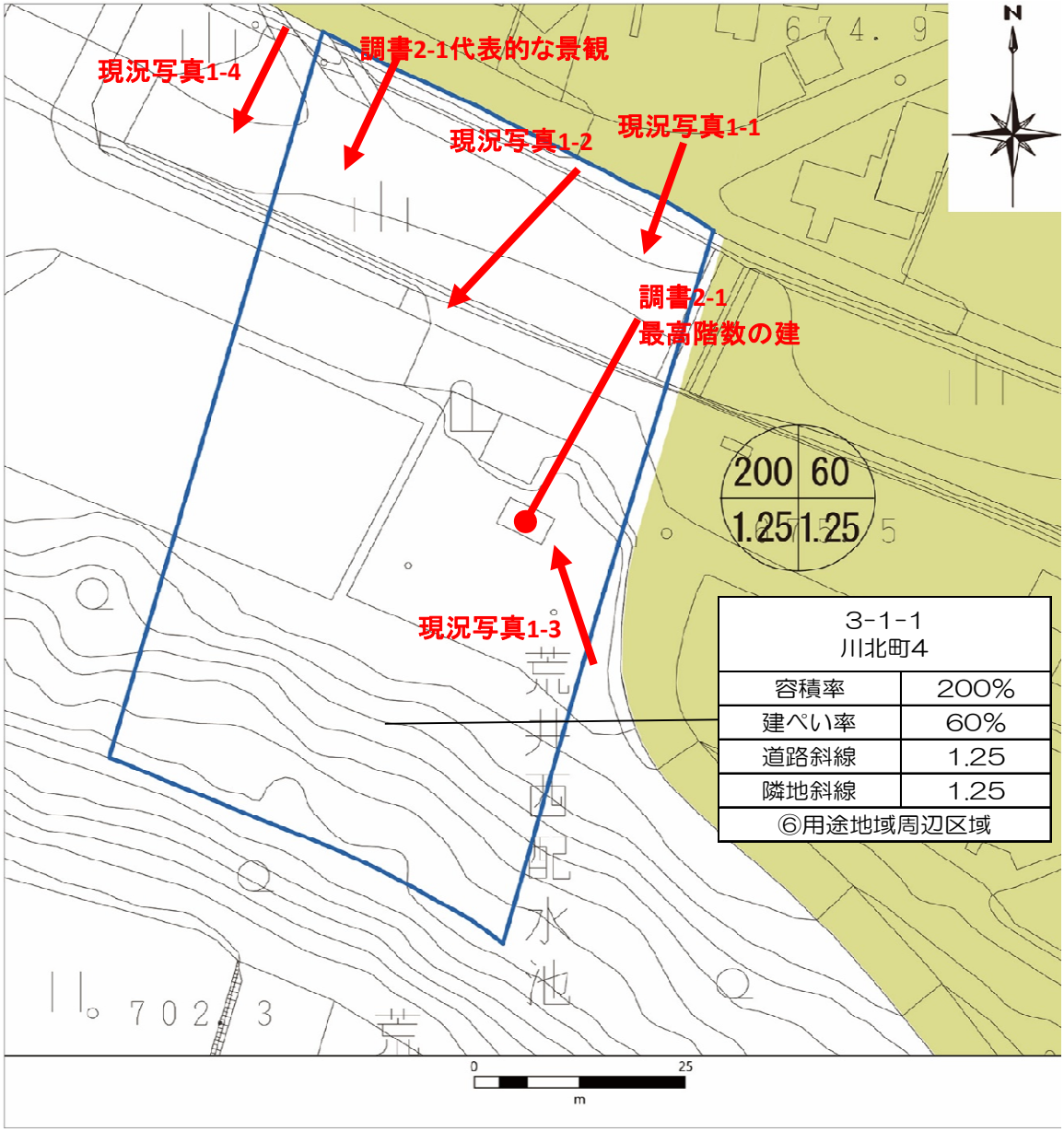


・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

4　その他

現況写真

写真位置図



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
	近隣商業地域
	準工業地域
	対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	3-1-2　上荒井1
現況	1　概要	・第一種低層住居専用地域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内には20棟建物が立地しており、主に一般住宅である。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	1.0		
	3　建築物立地特性	建物は20棟立地している。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観



最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	53.6%
4m以上道路の割合	46.4%

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	4	8	0	0.0%	1.25以下	20m+1.25以下
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	3.5	2.5	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	3.5	2.5	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築が1件確認された。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 3-1-2　上荒井1	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・第一種低層住居専用地域に指定されており、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、平地は主に農地と住宅地となっており、その他は段丘の樹林地である。

●建築物の形態
・建築物は20棟立地している。棟数では低層の一般住宅がほとんどである。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種低層住居専用地域が指定されており、容積率80%、建ぺい率50%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・既存の建築物は20棟ある。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種低層住居専用地域が指定されており、容積率80%、建ぺい率50%の制限を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制区域である。

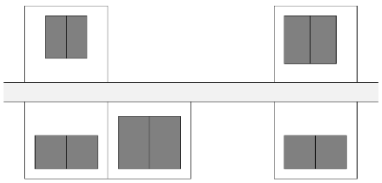
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。
・立地適正化計画では、居住誘導区域となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

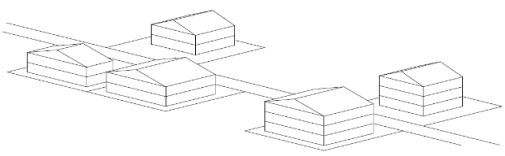
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

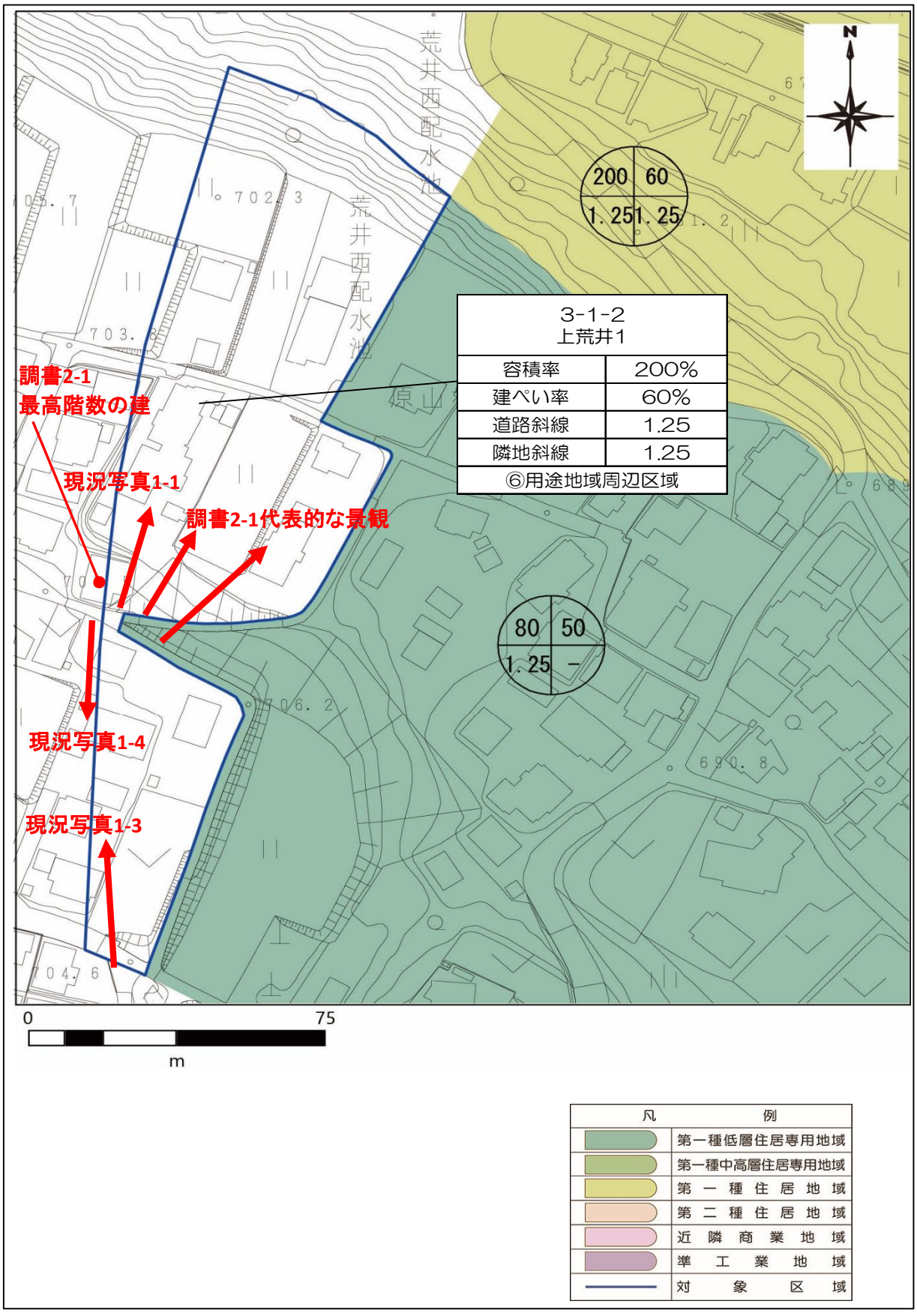


・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

4　その他

現況写真

写真位置図


N
200 60
1.25 1.25
3-1-2
上荒井1
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
⑥用途地域周辺区域
80 50
1.25 –
調書2-1
最高階数の建
現況写真1-1
調書2-1代表的な景観
現況写真1-4
現況写真1-3
荒井西配水池
0
75
m
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	4-1　上村町
現況	1　概要	・用途地域の指定のない区域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内は道路であるため、建物はない。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	0.1		
	3　建築物立地特性	建物は立地していない。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観

建物　なし

最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	－
4m以上道路の割合	－

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	0	0	0.0%	1.25以下	―
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	―

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	―

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・道路敷地であることから、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 4-1　上村町	類型化した区分（立地特性）	ー

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・用途地域の指定のない区域であり、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、すべて道路用地である。

●建築物の形態
・道路用地であるため、建築物は立地していない。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・既存の建築物は立地していない。

●用途地域等における基準とのバランス
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の第一種低層住居専用地域は、容積率60%、建ぺい率40%の規制区域である。

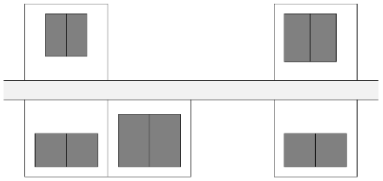
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域と田園集落山間地域の境界部となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは、用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンと田園集落ゾーンとの境界部となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、第一種低層住居専用地域とし、容積率60%、建ぺい率40%とする。

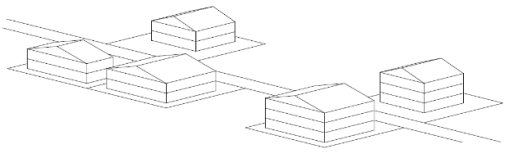
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	60	0.0%
建ぺい率(%)	40	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	－	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

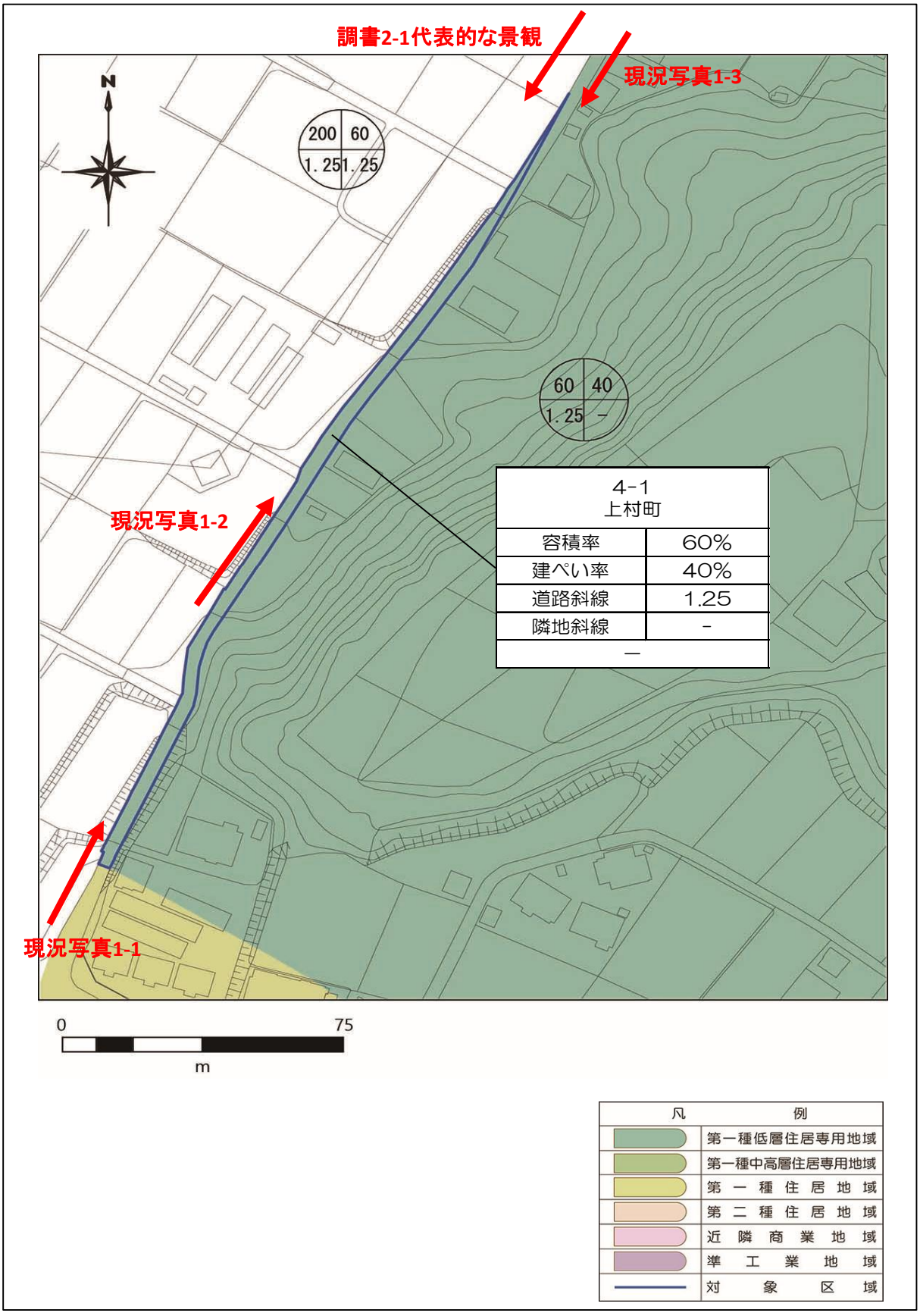


4　その他

・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

現況写真

写真位置図


調書2-1代表的な景観
現況写真1-3
現況写真1-2
現況写真1-1
N
200 60
1. 25 1. 25
60 40
1. 25 -
4-1
上村町
容積率 60%
建ぺい率 40%
道路斜線 1.25
隣地斜線 -
ー
0
75
m
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



市町村名		伊那市	地区名	4-2　上村町・高尾町
現況	1　概要	・用途地域の指定のない区域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内は道路であるため、建物は立地していない。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	0.1		
	3　建築物立地特性	建物は立地していない。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観

建物　なし

最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	－
4m以上道路の割合	－

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	0	0	0.0%	1.25以下	20m+1.25以下
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・道路敷地であることから、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 4-2　上村町・高尾町	類型化した区分（立地特性）	ー

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・用途地域の指定のない区域であり、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、すべて道路用地である。

●建築物の形態
・道路用地であるため、建築物は立地していない。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・既存の建築物は立地していない。

●用途地域等における基準とのバランス
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の第一種住居地域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制区域である。

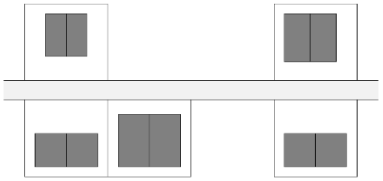
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域と田園集落山間地域の境界部となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは、用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンと田園集落ゾーンとの境界部となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、第一種住居地域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

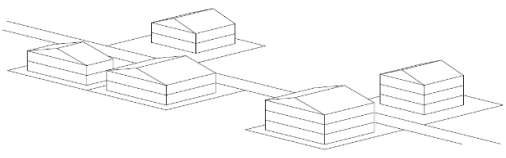
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。



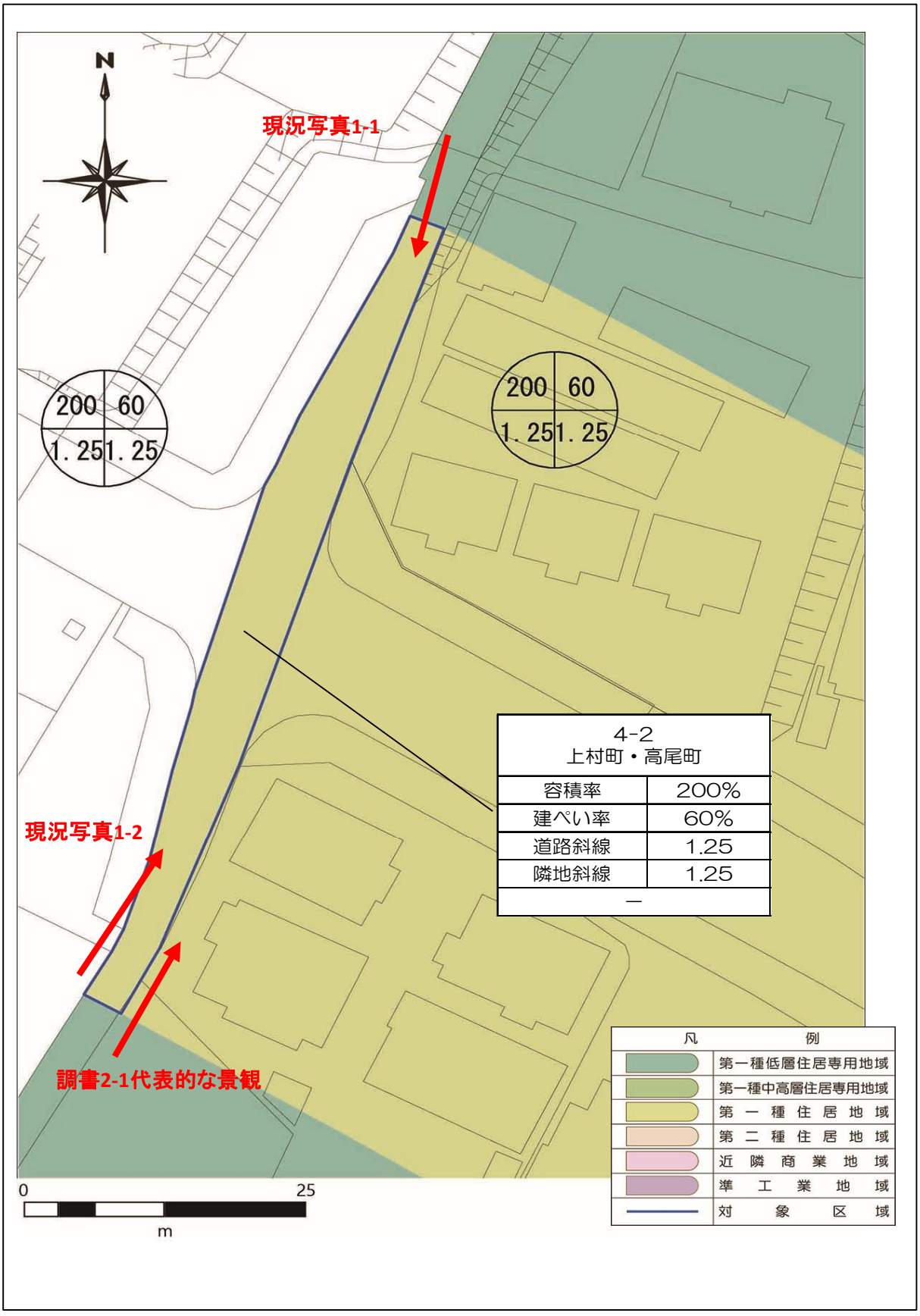
4　その他

周辺の用途地域を勘案し、第一種住居地域とする。

・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

現況写真

写真位置図


N
現況写真1-1
200 60
1.25 1.25
200 60
1.25 1.25
現況写真1-2
調書2-1代表的な景観
4-2
上村町・高尾町
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
—
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域
0
25
m

現況写真

1-1



1-2



市町村名		伊那市	地区名	4-3　高尾町
現況	1　概要	・用途地域の指定のない区域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内は道路であるため、建物はない。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	0.1		
	3　建築物立地特性	建物は立地していない。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観

建物　なし

最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	－
4m以上道路の割合	－

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	0	0	0.0%	1.25	―
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	―

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	―	―	―	―	1.25以下	―

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・道路敷地であることから、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 4-3 高尾町	類型化した区分（立地特性）	ー

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・用途地域の指定のない区域であり、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、すべて道路用地である。

●建築物の形態
・道路用地であるため、建築物は立地していない。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・既存の建築物は立地していない。

●用途地域等における基準とのバランス
・用途地域の指定のない区域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の第一種低層住居専用地域は、容積率60%、建ぺい率40%の規制区域である。

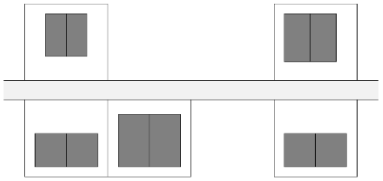
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域と田園集落山間地域の境界部となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは、用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンと田園集落ゾーンとの境界部となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、第一種低層住居専用地域とし、容積率60%、建ぺい率40%とする。

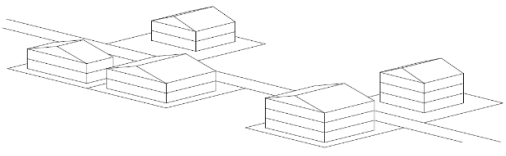
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	60	0.0%
建ぺい率(%)	40	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	－	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

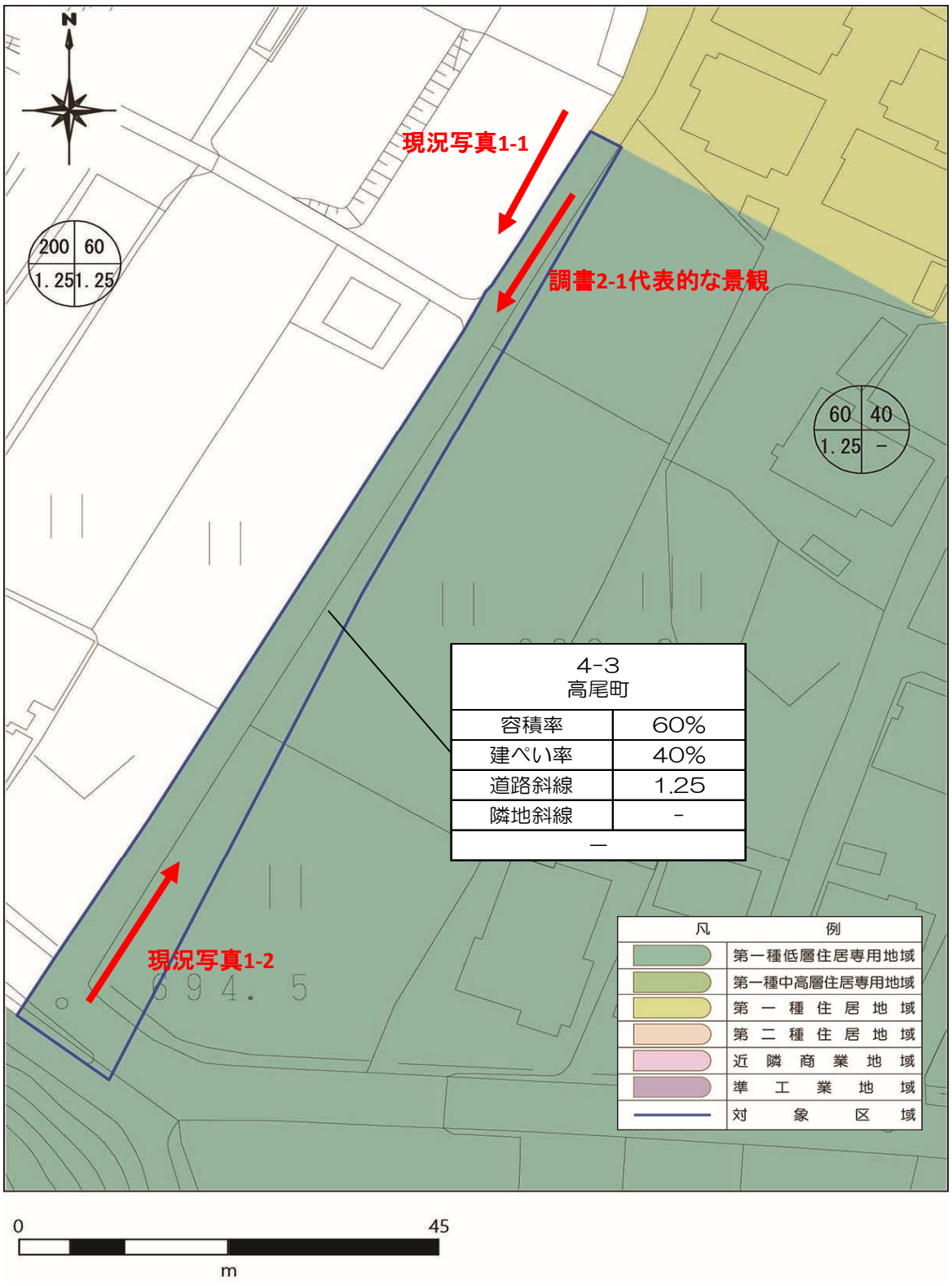


4　その他

・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

現況写真

写真位置図


N
現況写真1-1
調書2-1代表的な景観
現況写真1-2
200 60
1.25 1.25
60 40
1.25 –
694.5
4-3
高尾町
容積率 60%
建ぺい率 40%
道路斜線 1.25
隣地斜線 –
–
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域
0
45
m

現況写真

1-1



1-2



市町村名		伊那市	地区名	5-1 上荒井・伊那部
現況	1　概要	・第一種中高層住居専用地域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・区域内に23棟建物があり、主に一般住宅である。	■現況写真	
	2　区域面積（ha）	1.9		
	3　建築物立地特性	建物は23棟立地している。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		
	6　前面道路の状況	（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）		
	7　最高の階数、高さ等	7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）		
	8　特記事項	・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築が3件確認された。 ・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。		



代表的な景観



最高階数の建物

1.8m以上4m未満の道路の割合	19.8%
4m以上道路の割合	81.1%

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	7	23	0	0.0%	1.25	20m+1.25
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	3	10.0	8.0	7.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	3	10.0	8.0	7.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

市町村名 地区名		伊那市 5-1　上荒井・伊那部	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・第一種中高層住居専用地域に指定されており、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は主に農地であるが、中学校や保育園の一部の施設や住宅が立地している。

●建築物の形態
・建築物は23棟立地している。棟数では一般住宅が多く、階数は2階までである。2棟ある共同住宅は3階建てであり、比較的広い駐車場を有する。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種中高層住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・建築物は低層住宅が主であるが、高さ10m程度の3階建ての建物も見られる。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種中高層住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制である。

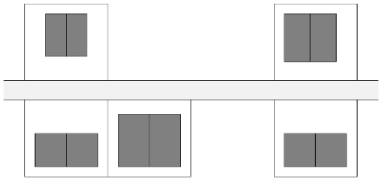
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。
・伊那市立地適正化計画では、居住誘導区域となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

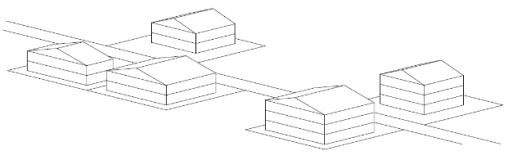
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

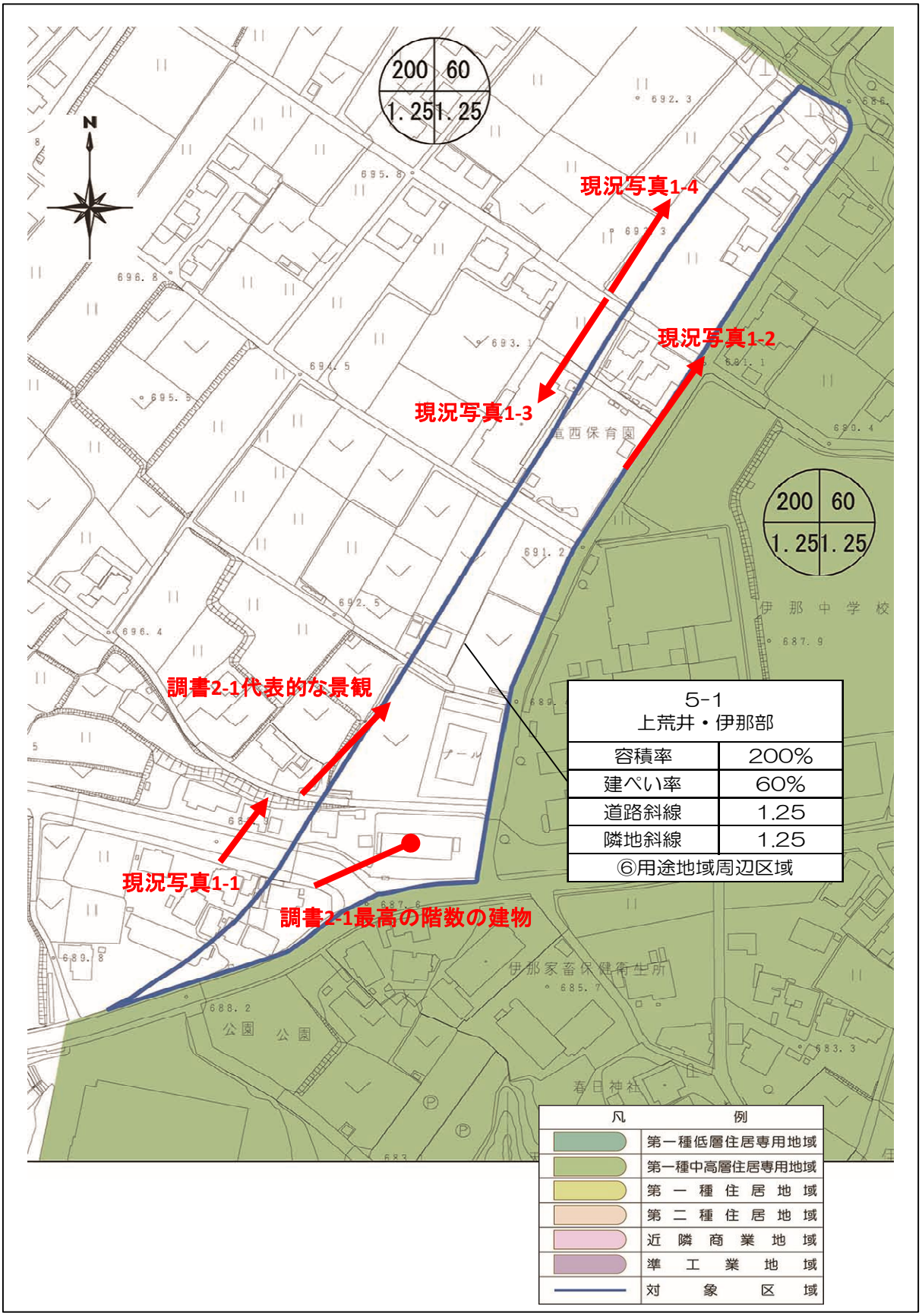


・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

4　その他

現況写真

写真位置図


200 60
1.25 1.25
N
現況写真1-4
現況写真1-2
現況写真1-3
200 60
1.25 1.25
調書2-1代表的な景観
現況写真1-1
調書2-1最高の階数の建物
5-1
上荒井・伊那部
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
⑥用途地域周辺区域
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	5-2　伊那部
現況	1　概要	・第一種中高層住居専用地域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内には一般住宅が1棟建物が立地している。	■現況写真	
	2　区域面積(ha)	0.2		
	3　建築物立地特性	建物は1棟立地している。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観



最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	0.0%
4m以上道路の割合	100.0%

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	4	0	0.0%	1.25	20m+1.25
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	4.0	4.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	4.0	4.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名		伊那市 5-2　伊那部	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・第一種中高層住居専用地域に指定されており、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、主に隣接する文化会館の敷地の一部である。その他は住宅地となっている。

●建築物の形態
・建築物は、2階建ての一般住宅が1棟立地している。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種中高層住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・建築物は、高さ8m程度の2階建ての住宅がある。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種中高層住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制である。

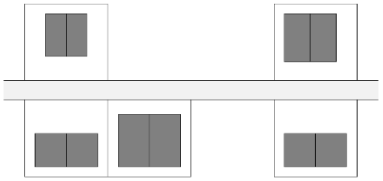
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。
・伊那市立地適正化計画では、一部を除いて都市機能誘導区域及び居住誘導区域となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

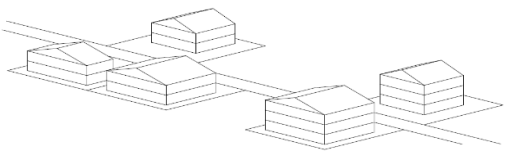
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

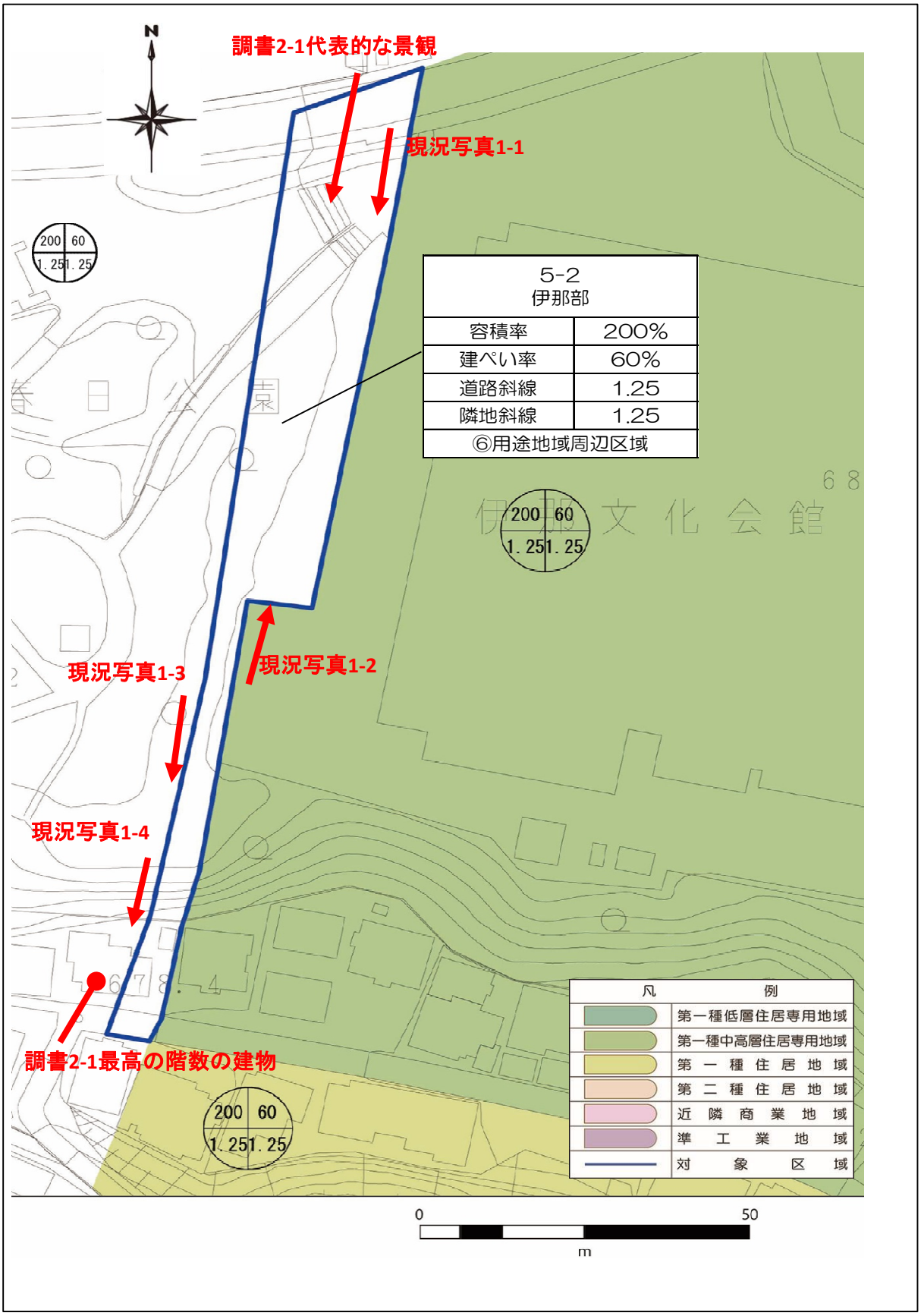


・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

4　その他

現況写真

写真位置図


調書2-1代表的な景観
現況写真1-1
現況写真1-2
現況写真1-3
現況写真1-4
調書2-1最高の階数の建物
N
200 60
1.25 1.25
5-2
伊那部
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
⑥用途地域周辺区域
伊那文化会館
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域
0
50
m

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	6-1　沢2
現況	1　概要	・第一種住居専用地域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内に建物は立地していない。	■現況写真	
	2　区域面積（ha）	0.2		
	3　建築物立地特性	建物は立地していない。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観

建物　なし

最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	－
4m以上道路の割合	－

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	2	0	0	0.0%	1.25	20m+1.25
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
―	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
―	―	―	―	―	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 6-1　沢2	類型化した区分（立地特性）	⑥用途地域周辺区域

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・第一種住居地域に指定されており、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用は、主に農地である。

●建築物の形態
・建築物は立地していない。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・第一種住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・建築物は立地していない。

●用途地域等における基準とのバランス
・第一種住居専用地域が指定されており、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の用途地域の指定のない区域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制である。

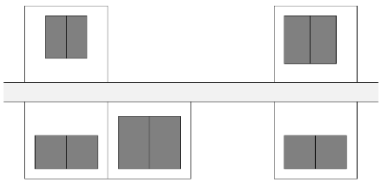
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンとなっている。

・周辺の用途地域を勘案し、用途地域の指定のない区域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

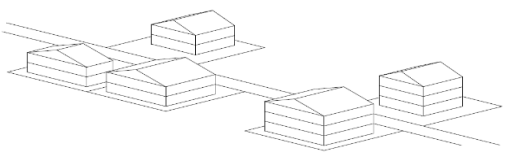
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

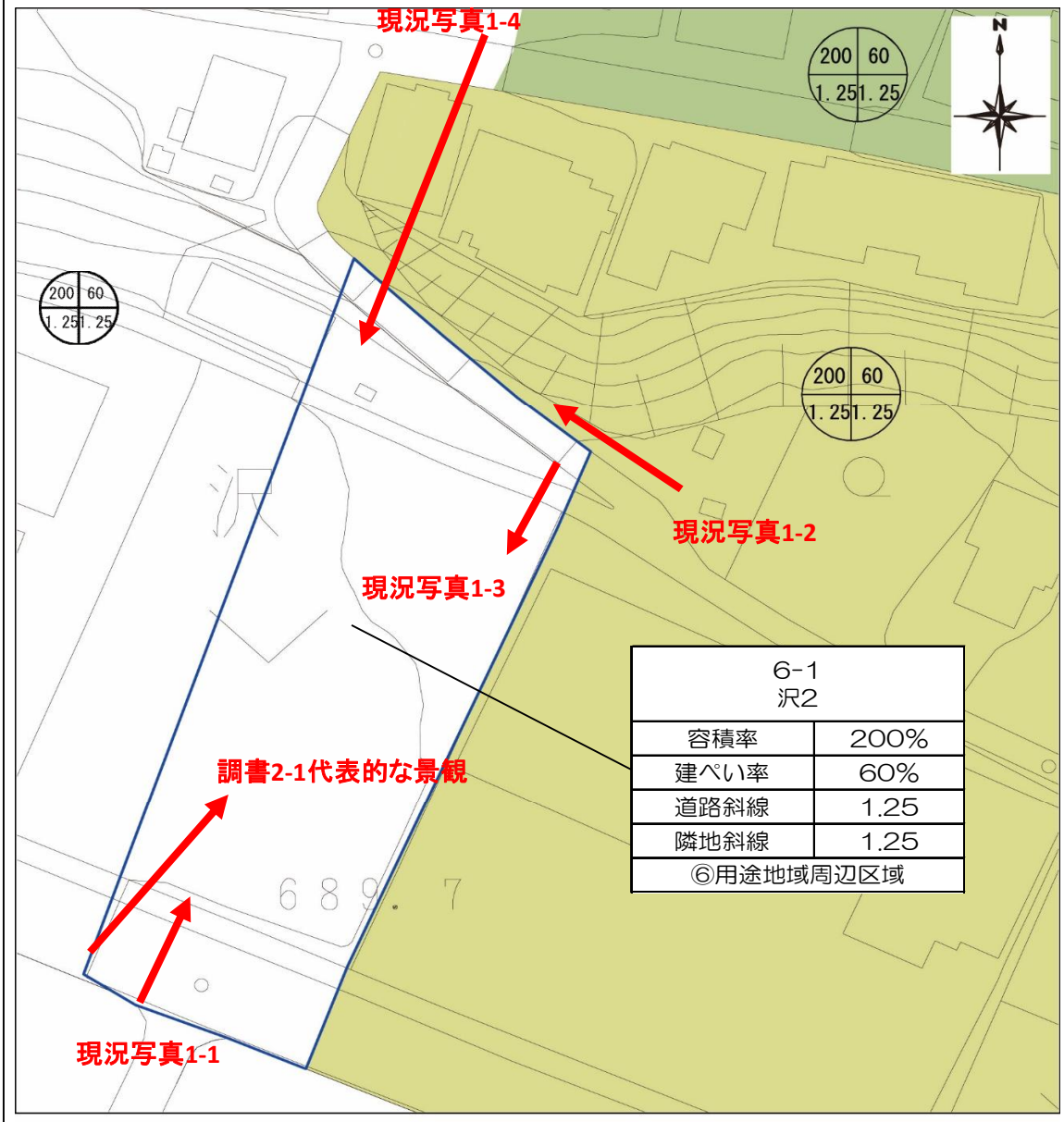


・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

4　その他

現況写真

写真位置図


現況写真1-4
現況写真1-2
現況写真1-3
調書2-1代表的な景観
現況写真1-1
200 60
1.25 1.25
N
6-1
沢2
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
⑥用途地域周辺区域
0
25
m
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域

現況写真

1-1



1-2



現況写真

1-3



1-4



市町村名		伊那市	地区名	6-2　沢1
現況	1　概要	・用途地域の指定のない区域に指定されている。 ・廃止する都市計画道路が用途地域の境界となっている。 ・地区内に一般住宅が1棟立地している。	■現況写真	
	2　区域面積（ha）	0.1		
	3　建築物立地特性	建物が1棟立地している。		
	4　容積率分布表	調書3－1参照		
	5　建ぺい率分布表	調書3－2参照		



代表的な景観



最高階数の建物

6　前面道路の状況

（道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について）

1.8m以上4m未満の道路の割合	0.0%
4m以上道路の割合	100.0%

7　最高の階数、高さ等

7-1道路斜線、隣地斜線調査集計表（調書4－2）

	調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
道路斜線	1	1	0	0.0%	1.25	20m+1.25
隣地斜線			0	0.0%		

*後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2最高の階数の建築物

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	4.0	0.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

7-2-2最高の高さ（値は推計で可）の建築物（7-2以外）

	階数	高さ(m)	前面道路幅員(m)	後退距離(m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値
建物1	2	8.0	4.0	0.0	1.25以下	20m+1.25以下

*高さ、後退距離、道路斜線、隣地斜線は現地での目測による調査結果。

8　特記事項

・令和3年から令和7年までの5年間に、建物の新築はない。
・日影規制など、建物に関する紛争事例はない。

市町村名 地区名	伊那市 6-2　沢1	類型化した区分（立地特性）	ー

現況

1　土地利用の現状と特徴

●用途・土地利用
・用途地域の指定のない区域であり、都市計画道路と用途地域の境界の根拠となっている。
・土地利用はすべて住宅地である。

●建築物の形態
・建築物は2階建て住宅が1棟立地している。

2　建築形態規制の検討

●実態の反映
・用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%の規制を受けている。
・都市計画道路の沿道の地区である。
・高さ8m程度の2階建ての建物が1棟あるが、当該敷地の過半は第一種住居地域に含まれる。

●用途地域等における基準とのバランス
・用途地域の指定のない区域であり、容積率200%、建ぺい率60%の制限を受けている。
・周辺の第一種住居地域は、容積率200%、建ぺい率60%の規制である。

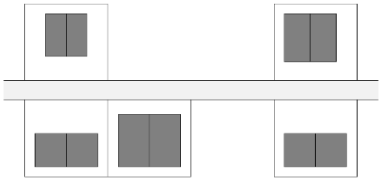
●上位計画との整合
・第2次伊那市総合計画後期土地利用計画では、用途地域の範囲を想定した都市部地域と田園集落山間地域の境界部となっている。
・伊那市都市計画マスタープランでは、用途地域の範囲を想定した都市部ゾーンと田園集落ゾーンとの境界部となっている。

・周辺の用途地域を勘案し、第一種住居地域とし、容積率200%、建ぺい率60%とする。

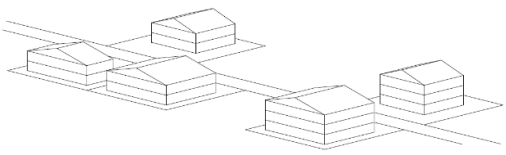
3　望ましい建築形態規制

規制制限項目	設定規制値	設定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む:%）
容積率(%)	200	0.0%
建ぺい率(%)	60	0.0%
高さ制限（道路斜線）	1.25	0.0%
隣地斜線制限	20m+1.25	0.0%

■建築形態の一例（イメージ）



・設定規制値とする場合の容積率・建ぺい率が最大となる建築形態を示す。

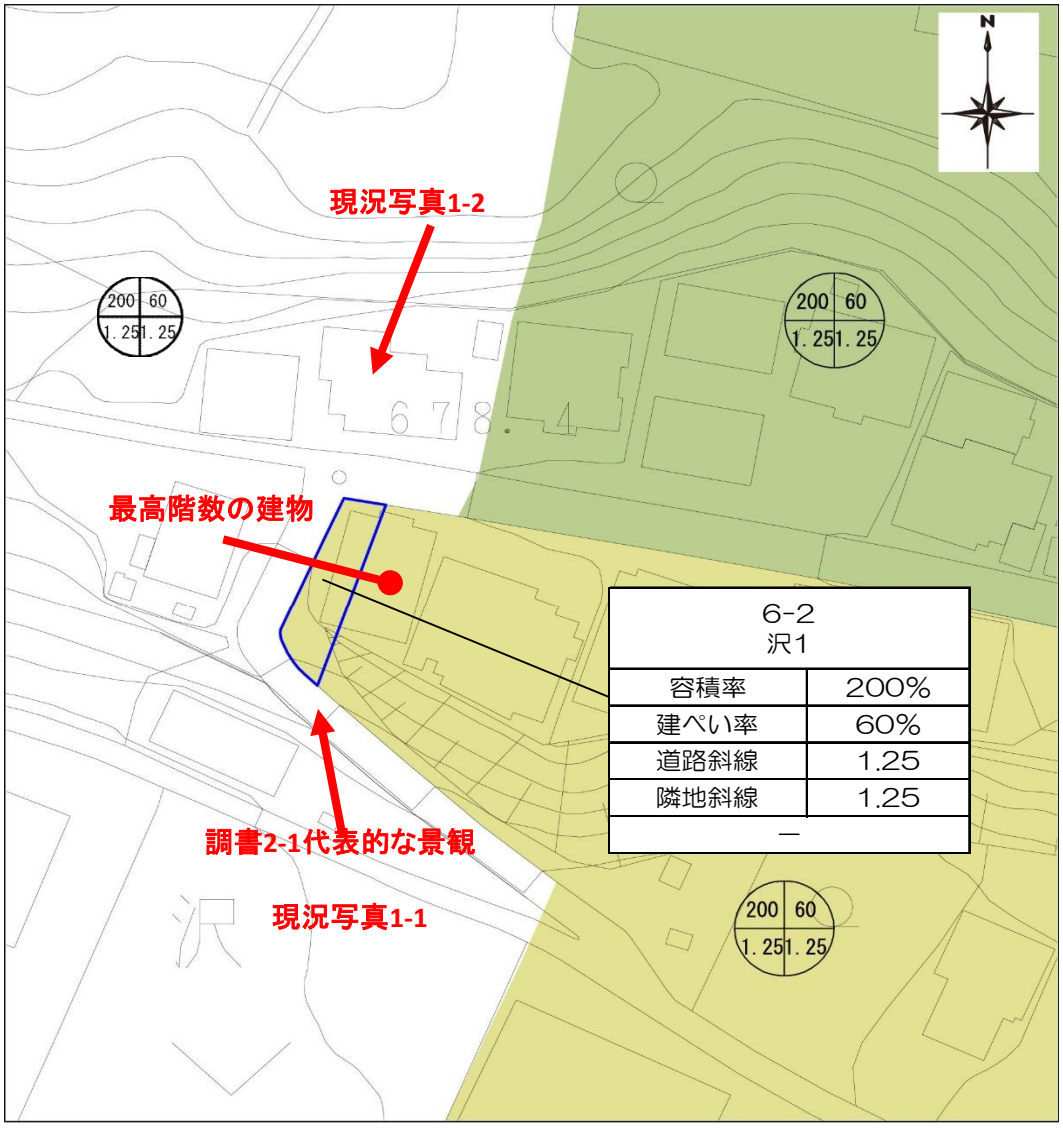


4　その他

・敷地規模256㎡（16m×16m）を想定。
　前面道路幅員4m
・全国の一戸建住宅平均敷地規模：274.58㎡
（H20 住調）

現況写真

写真位置図


N
現況写真1-2
最高階数の建物
調書2-1代表的な景観
現況写真1-1
200 60
1.25 1.25
678.4
沢
6-2
沢1
容積率 200%
建ぺい率 60%
道路斜線 1.25
隣地斜線 1.25
ー
0
25
m
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
近隣商業地域
準工業地域
対象区域

現況写真

1-1



1-2



■建築計画概要書による容積率の区分集計表　　調書3－1

建築確認受付(確認)年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数										備考
		2-1 川北町3	3-1-1 川北町4	3-1-2 上荒井1	4-1 上村町	4-2 上村町・高尾町	4-3 高尾町	5-1 上荒井・伊那部	5-2 伊那部	6-1 沢2	6-2 沢1	
令和3年度	～50											
	50.1～80											
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和4年度	～50			1				1				
	50.1～80											
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
年度 計		0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	
令和5年度	～50							1				
	50.1～80							1				
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	
令和6年度	～50											
	50.1～80											
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和7年度	～50											
	50.1～80											
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和3年度～令和7年度	～50											
	50.1～80											
	80.1～100											
	100.1～200											
	200.1～300											
	300.1～400											
	400.1～											
合計		0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	

■建築計画概要書による建ぺい率の区分集計表　　調書3－2

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数										備考
		2-1 川北町3	3-1-1 川北町4	3-1-2 上荒井1	4-1 上村町	4-2 上村町・高尾町	4-3 高尾町	5-1 上荒井・伊那部	5-2 伊那部	6-1 沢2	6-2 沢1	
令和3年度	～30											
	30.1～40											
	40.1～50											
	50.1～60											
	60.1～70											
	70.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和4年度	～30											
	30.1～40			1				1				
	40.1～50											
	50.1～60											
	60.1～70											
	70.1～											
年度 計		0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	
令和5年度	～30							1				
	30.1～40											
	40.1～50											
	50.1～60							1				
	60.1～70											
	70.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	
令和6年度	～30											
	30.1～40											
	40.1～50											
	50.1～60											
	60.1～70											
	70.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和7年度	～30											
	30.1～40											
	40.1～50											
	50.1～60											
	60.1～70											
	70.1～											
年度 計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
令和3年度～令和7年度	～30											
	30.1～40											
	40.1～50											
	50.1～60											
	60.1～70											
	70.1～											
合計		0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート
●調査地区 ： 2-1 川北町3

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 3-1-1 川北町4

1. 調査年度 令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度 令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度 令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度 令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度 令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート
●調査地区 ： 3-1-2 上荒井1

1. 調査年度 令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度 令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	[redacted]	荒井4079-1	一戸建ての住宅	新築	1	木造	225.13	79.49	77.84	35.3	34.6	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度 令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度 令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度 令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 4-1 上村町

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 4-2 上村町・高尾町

1. 調査年度 令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度 令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度 令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度 令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度 令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 4-3 高尾町

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート
●調査地区 ： 5-1 上荒井・伊那部

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	㈱一条工務店	荒井4409-7	一戸建ての住宅	新築	1	木造	252.91	97.91	96.3	38.7	38.1	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	[redacted]	荒井4410-3	一戸建ての住宅	新築	1	木造	482.04	249.54	232.8	51.8	48.3	
2	㈱一条工務店	荒井4409-6	一戸建ての住宅	新築	2	木造	185.65	50.55	97.5	27.2	52.5	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 5-2 伊那部

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 6-1 沢2

1. 調査年度　令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度　令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度　令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度　令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度　令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

建築概要書による容積率及び建ぺい率調査シート

●調査地区 ： 6-2 沢1

1. 調査年度 令和3年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

2. 調査年度 令和4年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

3. 調査年度 令和5年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

4. 調査年度 令和6年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

5. 調査年度 令和7年度

番号	建築主	地名・地番	用途	新築 増築の別	地上 階数	構造	敷地面積 A	建築面積 B	延べ面積 C	建ぺい率 B/A%	容積率 C/A%	備考
1	建物の新築等はない									0	0	
2										0	0	
3										0	0	

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（2-1　川北町3）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（3-1-1　川北町4）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（3-1-2　上荒井1）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	1
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		1
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	1
	50.1～80	0
	80.1～100	0
	100.1～200	0
	200.1～300	0
	300.1～400	0
	400.1～	0
合計		1

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	0
	30.1～40	0
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
年度　計		0
令和4年度	～30	0
	30.1～40	1
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
年度　計		1
令和5年度	～30	0
	30.1～40	0
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
年度　計		0
令和6年度	～30	0
	30.1～40	0
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
年度　計		0
令和7年度	～30	0
	30.1～40	0
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	0
	30.1～40	1
	40.1～50	0
	50.1～60	0
	60.1～70	0
	70.1～	0
合計		1

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（4-1　上村町）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（4-2　上村町・高尾町）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（4-3 高尾町）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（5-1　上荒井・伊那部）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	1
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		1
令和5年度	～50	1
	50.1～80	1
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		2
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	2
	50.1～80	1
	80.1～100	0
	100.1～200	0
	200.1～300	0
	300.1～400	0
	400.1～	0
合計		3

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	1
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		1
令和5年度	～30	1
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	1
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		2
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	1
	30.1～40	1
	40.1～50	0
	50.1～60	1
	60.1～70	0
	70.1～	0
合計		3

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（5-2 伊那部）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度 計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度 計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（6-1　沢2）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

表11建築概要書による、容積率・建ぺい率の区分集計表

（6-2　沢1）

（1）容積率

建築確認受付（確認）年度	容積率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和4年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和5年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和6年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～50	
	50.1～80	
	80.1～100	
	100.1～200	
	200.1～300	
	300.1～400	
	400.1～	
合計		0

（2）建ぺい率

建築確認受付（確認）年度	建ぺい率の区分(%)	建築物の確認件数
令和3年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和4年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和5年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和6年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
年度　計		0
令和3年度～令和7年度	～30	
	30.1～40	
	40.1～50	
	50.1～60	
	60.1～70	
	70.1～	
合計		0

道路斜線・隣地斜線調査集計表

調書4－2

市町村名		伊那市	地区名	2-1　川北町3			制限値	道:1.25　隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	I1207　室町上荒井橋線	7.0	0	0	0.0%	0	0	0.0%	
2	I1385　上荒井4号線	6.5	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	3-1-1　川北町4			制限値	道:1.25　隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	I1207　室町上荒井橋線 I1302　荒井橋中小沢線	7.0	1	0	0.0%	1	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	3-1-2　上荒井1			制限値	道:1.25　隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	I1383　上荒井9号線	2.5	4	0	0.0%	4	0	0.0%	
2	I1384　上荒井10号線	2.5	2	0	0.0%	2	0	0.0%	
3	I1386　山の神3号線	2.5	2	0	0.0%	2	0	0.0%	
4	I1395　荒井横山2号線	4.0	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

※調査件数は重複有り

市町村名		伊那市	地区名	4-1　上村町			制限値	道:1.25　隣ー		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	0132　沢御園線	3.5	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	4-2　上村町・高尾町			制限値	道:1.25　隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	0132　沢御園線	3.5	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	4-3 高尾町		制限値	道:1.25 隣ー		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	0132 沢御園線	3.5	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	5-1 上荒井・伊那部		制限値	道:1.25 隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	0132 沢御園線	6.0	8	0	0.0%	8	0	0.0%	
2	I1398 弥生ケ丘山の神線	4.5	4	0	0.0%	4	0	0.0%	
3	I1409 中学校五郎久保線	4.5	1	0	0.0%	1	0	0.0%	
4	I1410 清水3号線	3.0	1	0	0.0%	1	0	0.0%	
5	I1411 中学校富士塚線	3.5	2	0	0.0%	2	0	0.0%	
6	0116 荒井横山線	18.0	3	0	0.0%	3	0	0.0%	
7	一般県道伊那駒ヶ岳線	12.0	4	0	0.0%	4	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	5-2 伊那部		制限値	道:1.25 隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	一般県道伊那駒ヶ岳線	12.0	4	0	0.0%	4	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	6-1 沢2		制限値	道:1.25 隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	I1479 鴛洞線	3.5	0	0	0.0%	0	0	0.0%	
2	0130 日影沢線 I1478 沢先明線	9.0	0	0	0.0%	0	0	0.0%	

市町村名		伊那市	地区名	6-2 沢1		制限値	道:1.25 隣:20m+1.25		
NO.	路線名	道路幅員	道路斜線			隣地斜線			備考
			調査件数	不適格数	不適格率(%)	調査件数	不適格数	不適格率(%)	
1	I1479 鴛洞線	4.0	1	0	0.0%	1	0	0.0%	

総　括　図

伊 那 都 市 計 画 図

伊那都市計画　制限素案の総括図及び土地利用類型化区分図　（長野県決定）

令和二年十月

4-1 上村町	
容積率	60%
建ぺい率	40%
道路斜線	1.25
隣地斜線	—

4-2 上村町・高尾町	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
—	

4-3 高尾町	
容積率	60%
建ぺい率	40%
道路斜線	1.25
隣地斜線	—

3-1-1 川北町4	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

2-1 川北町3	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

3-1-2 上荒井1	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

5-1 上荒井・伊那部	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

5-2 伊那部	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

6-2 沢1	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
—	

6-1 沢2	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

伊那北駅　下島駅　沢渡駅　伊那I.C

国道361号　国道153号　国道152号

一般県道伊那駒ヶ岳線　一般県道中尾高遠線　一般県道伊那生田飯田線　一般県道沢渡高遠線　一般県道芝平高遠線　一般県道西伊那線　一般県道車屋下久保線

主要地方道伊那生田飯田線　主要地方道伊那箕輪線

(一)小黒川　(一)三峰川　高遠湖　美和湖

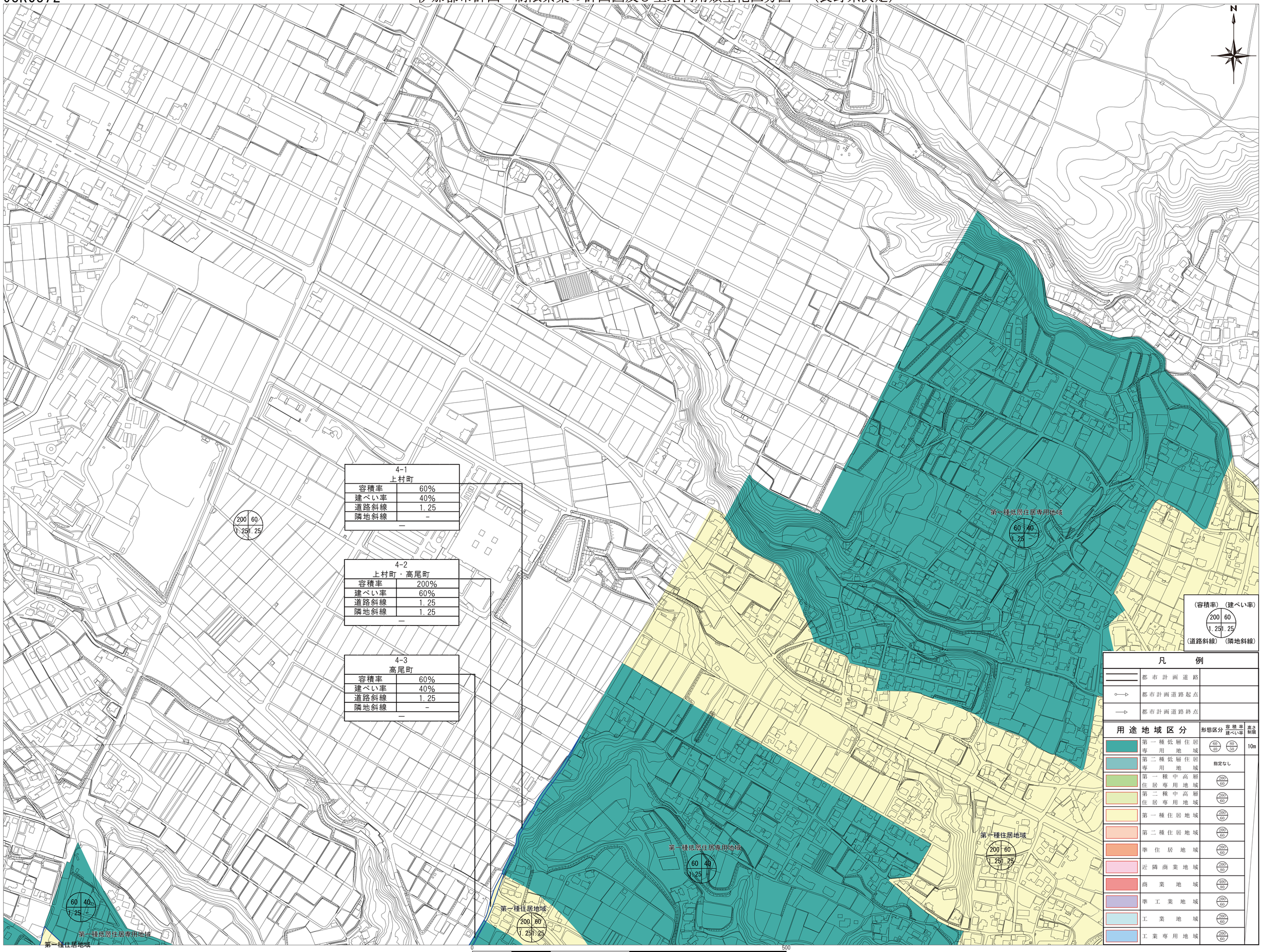
伊那市役所　伊那市消防本部　伊那市保健センター　伊那市図書館　伊那市民会館　伊那市立高遠町歴史博物館　伊那市高遠町総合体育館　伊那市高遠町歴史民俗資料館　伊那市高遠町コミュニティセンター　伊那市高遠町図書館　伊那市高遠町保健センター　伊那市立高遠小学校　伊那市立高遠中学校　伊那市高遠町総合運動公園　伊那市高遠町体育館　伊那市高遠町スポーツ広場　伊那市高遠町ふるさと歴史館　伊那市高遠町ふるさと歴史館別館　伊那市高遠町ふるさと歴史館分館　伊那市高遠町ふるさと歴史館分館別館　伊那市高遠町ふるさと歴史館分館別館　伊那市高遠町ふるさと歴史館分館別

計　画　図

伊那都市計画図

08KC572

伊那都市計画　制限素案の計画図及び土地利用類型化区分図　（長野県決定）



伊那都市計画図

08KC573

伊那都市計画　制限素案の計画図及び土地利用類型化区分図　（長野県決定）



3-1-1 川北町4	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

3-1-2 上荒井1	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

5-1 上荒井・伊那部	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

5-2 伊那部	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

6-2 沢1	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
–	

6-1 沢2	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

（容積率）（建ぺい率）
200 60
1.25 1.25
（道路斜線）（隣地斜線）

凡　例

都市計画道路	
都市計画道路起点	
都市計画道路終点	

用途地域区分	形態区分 容積率 / 建ぺい率	高さ制限
第一種低層住居専用地域	60/40 80/50	10m
第二種低層住居専用地域	指定なし	
第一種中高層住居専用地域	200/60	
第二種中高層住居専用地域	200/60	
第一種住居地域	200/60	
第二種住居地域	200/60	
準住居地域	200/60	
近隣商業地域	200/80	
商業地域	400/80	
準工業地域	200/60	
工業地域	200/60	
工業専用地域	200/60	

0　500
m
スケール　1:2,500

伊那都市計画図

08KC574

伊那都市計画　制限素案の計画図及び土地利用類型化区分図　（長野県決定）

3-1-1 川北町4	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

2-1 川北町3	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

3-1-2 上荒井1	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

5-1 上荒井・伊那部	
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1.25
隣地斜線	1.25
⑥用途地域周辺区域	

4-3 高尾町	
容積率	60%
建ぺい率	40%
道路斜線	1.25
隣地斜線	－
－	

第一種低層住居専用地域 60 40 1.25 －

第一種住居地域 200 60 1.25 2.5

第一種低層住居専用地域 80 50 1.25 －

第一種中高層住居専用地域 200 60 1.25 1.25

準工業地域 200 60 1.5 2.5

近隣商業地域 200 80 1.5 2.5

商業地域 400 80 1.5 2.5

準住居地域 200 60 1.25 1.25

第二種住居地域 200 60 1.25 1.25

（容積率） （建ぺい率）
（道路斜線） （隣地斜線）

凡　例

都市計画道路	
都市計画道路起点	
都市計画道路終点	

用途地域区分	形態区分 容積率 建ぺい率	高さ制限
第一種低層住居専用地域	60 40 / 80 50	10m
第二種低層住居専用地域	指定なし	
第一種中高層住居専用地域	200 60	
第二種中高層住居専用地域	200 60	
第一種住居地域	200 60	
第二種住居地域	200 60	
準住居地域	200 60	
近隣商業地域	200 80	
商業地域	400 80	
準工業地域	200 60	
工業地域	200 60	
工業専用地域	200 60	

0　500
m
スケール 1:2,500

白地地域の面積変更確認表

伊那都市計画区域　白地地域における容積率等の規制の面積変更確認表

	区分	容積率制限	建ぺい率制限	地区名	白地地域変更前面積（ha）	用途地域			用途地域増減面積（ha）	白地地域増減面積（ha）	白地地域変更後面積（ha）	白地地域面積割合（%）	道路斜線	隣地斜線	特記事項
						用途地域名	変更前面積（ha）	変更後面積（ha）							
伊那市	一般基準	100	60		7,411				0.0	0.0	7,411	43	1.25	1.25	
		200	60	上村町		第一種低層住居専用地域（60/40）	180.0	178.0	-2.0	2.0			1.25	1.25	
				高尾町											
				川北町4											
				上荒井1		第一種低層住居専用地域（80/50）	44.0	40.0	-4.0	4.0			1.25	1.25	
				上荒井・伊那部		第一種中高層住居専用地域	146.0	145.0	-1.0	1.0			1.25	1.25	
				上村町・高尾町		第一種住居地域	391.0	394.0	3.0	-3.0			1.25	1.25	
				沢1											
				川北町3											
				沢2											
				小計	9,767				-3.0 ※	3.0 ※	9,770	57			
	合計				17,178				-3.0 ※	3.0 ※	17,181	100			
南箕輪村	一般基準	100	60		484					0.0	484	34	1.25	1.25	
		200	60		958					0.0	958	66	1.25	1.25	
	合計				1,442					0.0	1,442	100			
伊那都市計画区域	一般基準	100	60		7,895					0.0	7,895	42	1.25	1.25	
		200	60		10,725					3.0	10,728	58	1.25	1.25	
	合計				18,620					3.0	18,623	100			

※伊那市の小計及び合計は、用途地域の変更面積と整合を図るため、端数処理を行っている。

住民の合意形成の計画

住民の合意形成の計画

（1）令和８年７月２１日（火）、７月２３日（木）及び７月２８日（火）に住民説明会を実施し、変更の概要説明を行い、了解を得た。

（2）市都市計画審議会において素案の説明を行い、方向性の了承を得る。

（3）素案作成後に閲覧期間を設け、市広報紙及びホームページ等で周知し、意見を募集・集約する。

＜今後の予定＞

- 令和８年１１月（予定）：伊那市議会報告
- 令和８年１２月２２日（予定）：伊那市都市計画審議会
- 令和９年１月１４日～令和 ９年１月２８日（予定）：計画案の縦覧（市ＨＰ掲載）
- 令和９年　２月１９日（予定）：伊那市都市計画審議会
- 令和９年　２月（予定）：伊那市議会報告