

変更理由書

諏訪都市計画区域 用途地域変更（諏訪市）

諏訪市では、昭和 36 年 3 月に用途地域の当初決定がなされ、その後、区域の拡大、都市計画法の改正に基づく用途地域の細分化が実施され、現在の用途地域は平成 27 年 7 月 2 日に都市計画決定されたものであり、面積は 1429.7ha である。

この用途地域は、当初決定の際には、人口の増加、都市化の進展、経済活動の拡大、観光リゾート開発の進展等を勘案しつつ、優良農地の保全、災害の未然防止、自然景観等で保護する必要がある森林の保全を念頭に、まとまりのある農地を除いた山際までの平地部分のほぼすべてを用途地域とした。

一方、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20 号）は、国道 20 号諏訪バイパスとして、現国道 20 号の慢性的な交通渋滞を解消するとともに、生活道路へ回す車を少なくすることで、生活道路が本来の機能を取り戻し、地域の安全性や利便性、道路環境（騒音、振動、排気ガスなど）を向上させることを主な目的として計画の実現に向けた取り組みが進められている。そのため、都市計画道路諏訪バイパス沖田大和線（3・4・20 号）として道路位置を変更した都市計画決定がされる予定である。

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20 号）沿いの用途地域は、計画道路の境界部を用途地域の区域界としている区間があり、これらの区域は都市計画道路の位置の変更・トンネル化等により、用途地域の区域界等の根拠がなくなることとなる。

そのため、範囲の特定が出来る周辺の地形、地物及び公図等による筆界に区域界を変更する。（第一種住居地域、準工業地域）

また、併せて、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20 号）沿いの用途地域で、周辺の住環境を維持するための配置基準により第一種住居地域に指定されている区域について、都市計画道路諏訪バイパス沖田大和線（3・4・20 号）としての位置の変更・トンネル化等により、第一種住居地域とする必要がなくなることから、周辺の用途地域を勘案した用途地域の変更を行うものである。（第一種住居地域から第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域）

これらの変更に伴い、用途地域の指定を解除する区域、新たに用途地域を指定する区域が生じる。

地区番号 1-1 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）を用途地域（準工業地域）と用途地域の指定のない区域の境界部として定めている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、用途地域の指定のない区域から準工業地域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 2-1 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種中高層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は10棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 2-2 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 2-3 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種中高層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は16棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 2-4 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域

の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 2-5 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、第1種住居地域から第1種中高層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は55棟存在し、不適格建築物は1棟存在する。

地区番号 3-1 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-2 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 3-3 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-4 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-5 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-6 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心、道路境界及び水路とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 3-7 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-8 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-9 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 3-10 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心、道路境界及び土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 3-11 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域を、用途地域の配置基準に基づき第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）及び道路としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心、道路境界、水路及び土地境界とし、第1種住居地域から第1種低層住居専用地域に変更する。

この区域に建物は69棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 4-1 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路境界及び土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 4-2 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路境界及び土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種住居地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 4-3 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 4-4 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 4-5 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を道路中心及び土地境界とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は1棟存在し、不適格建築物は存在しない。

地区番号 4-6 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域では、用途地域の指定のない区域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を水路及び土地境界とし、用途地域の指定のない区域から第1種住居地域に変更する。

この区域に建物は存在しない。

地区番号 4-7 変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿道区域

変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）沿いの区域である。

平成7年に設定された現用途地域は、第1種住居地域として定めている。用途地域と用途地域の指定のない区域の境界部は、変更前の都市計画道路環状山の手線（3・4・20号）としている。

都市計画道路の位置が変更されることから、用途地域界を水路とし、第1種住居地域から用途地域の指定のない区域に変更する。

この区域に建物は存在しない。