

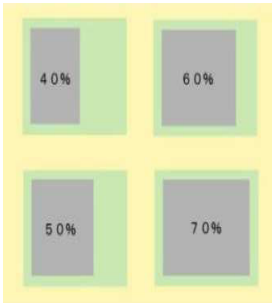
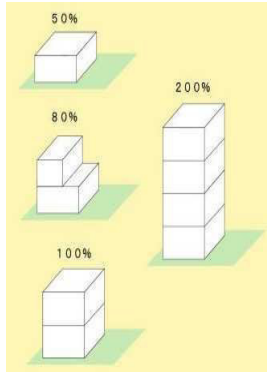

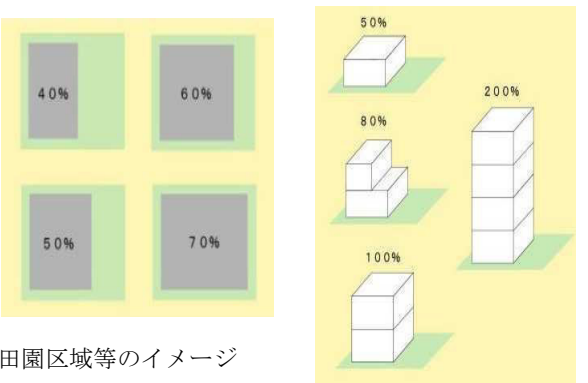

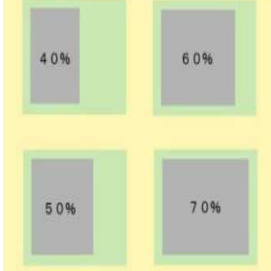
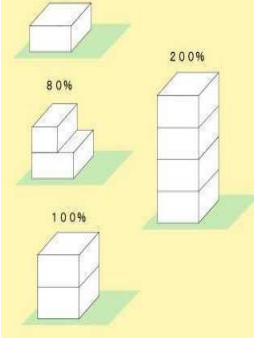


市町村名		飯 綱 町	地区名	飯綱都市計画区域（三水地区）																																																	
現況	1 概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来 of 牟礼都市計画区域との整合性・統一性を図り、一体的な都市づくりを進めるために、旧三水村（三水地区）区域、全域を都市計画区域に編入し、飯綱都市計画区域とする。</li> <li>飯綱町の中心市街地を中心に、広範囲に既存集落区域が点在する。</li> <li>牟礼駅周辺地区から国道18号沿線にかけて商業業務施設が立地する。</li> <li>飯綱高原等、自然豊かな観光拠点による新たな活性化策を展開している。</li> </ul>	<b>■ 現況写真</b>  <p>代表的な景観</p>																																																		
	2 区域面積 (ha)	3, 516. 6ha	 <p>最高高さの建築物</p>																																																		
	3 建築物立地特性	①別荘地区域 ③田園区域・④既存集落区域 ⑧旧市街地区域																																																			
	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	(道路全体に占める割合：1. 8m以上の道について) <table border="1" data-bbox="545 1115 1273 1200"> <tr> <td>1. 8m以上 4m未満の道路の割合</td> <td>37. 4 %</td> </tr> <tr> <td>4m以上の道路の割合</td> <td>62. 6 %</td> </tr> </table> 資料：平成25年度指定道路及び平成26年度不適格建物調査結果（参考調書参照）			1. 8m以上 4m未満の道路の割合	37. 4 %	4m以上の道路の割合	62. 6 %																																													
1. 8m以上 4m未満の道路の割合	37. 4 %																																																				
4m以上の道路の割合	62. 6 %																																																				
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 参照） <table border="1" data-bbox="512 1285 1481 1464"> <thead> <tr> <th></th> <th>調査件数</th> <th>不適格件数</th> <th>不適格率</th> <th>道路斜線制限値</th> <th>隣地斜線制限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">道路斜線</td> <td rowspan="2">5602</td> <td>192</td> <td>3. 4 %</td> <td>∠1. 25 以下</td> <td rowspan="2">20m+∠1. 25 以下</td> </tr> <tr> <td>103</td> <td>1. 8 %</td> <td>∠1. 5 以下</td> </tr> <tr> <td>隣地斜線</td> <td></td> <td>0</td> <td>0 %</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 資料：平成 25 年度指定道路及び平成 26 年度不適格建物調査結果  7-2 最高の階数の建築物 <table border="1" data-bbox="517 1552 1474 1684"> <thead> <tr> <th></th> <th>階数</th> <th>高さ (m)</th> <th>前面道路幅員 (W)</th> <th>後退距離 (m)</th> <th>道路斜線制限値</th> <th>隣地斜線制限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長野県北部高等学校</td> <td>4</td> <td>19. 35m</td> <td>4m 以上</td> <td>4m 以上</td> <td>∠1. 25 以下</td> <td>20m+∠1. 25 以下</td> </tr> </tbody> </table> 7-2-2 最高の高さ(値は推計で可)の建築物 (7-2 以外) <table border="1" data-bbox="517 1738 1474 1901"> <thead> <tr> <th></th> <th>階数</th> <th>高さ (m)</th> <th>前面道路幅員 (W)</th> <th>後退距離 (m)</th> <th>道路斜線制限値</th> <th>隣地斜線制限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>飯綱町立 三水第一小学校</td> <td>3</td> <td>25. 16m</td> <td>4m 以上</td> <td>4m 以上</td> <td>∠1. 25 以下</td> <td>20m+∠1. 25 以下</td> </tr> </tbody> </table> 資料：平成 25 年度指定道路及び平成 26 年度不適格建物調査結果					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	5602	192	3. 4 %	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下	103	1. 8 %	∠1. 5 以下	隣地斜線		0	0 %				階数	高さ (m)	前面道路幅員 (W)	後退距離 (m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値	長野県北部高等学校	4	19. 35m	4m 以上	4m 以上	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下		階数	高さ (m)	前面道路幅員 (W)	後退距離 (m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値	飯綱町立 三水第一小学校	3	25. 16m	4m 以上	4m 以上	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下
	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	5602	192	3. 4 %	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下																																																
		103	1. 8 %	∠1. 5 以下																																																	
隣地斜線		0	0 %																																																		
	階数	高さ (m)	前面道路幅員 (W)	後退距離 (m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値																																															
長野県北部高等学校	4	19. 35m	4m 以上	4m 以上	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下																																															
	階数	高さ (m)	前面道路幅員 (W)	後退距離 (m)	道路斜線制限値	隣地斜線制限値																																															
飯綱町立 三水第一小学校	3	25. 16m	4m 以上	4m 以上	∠1. 25 以下	20m+∠1. 25 以下																																															
8 特記事項	平成 25 年度指定道路調査は、平成 25. 1. 1 現在の道路台帳を、平成 26 年度不適格建物調査は、平成 26. 1. 1 の土地・家屋データ等を使用し、建築基準法上の道路に該当する道及び建築物（建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線、前面道路、建物高さ等）については機械的処理後、不適格に該当するもの全てに対して不適格建物調査を実施している。																																																				

市町村名・地区名		飯綱町・飯綱都市計画区域		類型化した区分 (立地特性)	①別荘地区域
建築形態制限の考え方	1 土地利用の現状と特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途・土地利用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・雄大な自然環境を活かした山麓地域は、出来る限り健全な状態を保ちながら、現況規模での維持・継承が図られている。</li> <li>・山林が大半を占めており、山に囲まれた農地が点在している。</li> </ul> </li> <li>●建築物の形態                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の多くが農業用倉庫等である。</li> </ul> </li> </ul>			
	2 建築形態制限の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>●実態の反映                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定道路及び不適格建物調査の結果により、平成 13 年度都市計画区域白地地域土地利用現況調査と同様に既存不適格率を 5～10%以内とする制限値は、容積率 50% (不適格 1.2 %)、建ぺい率 30 % (不適格 3.0%)、道路斜線制限は<math>\angle 1.25</math> (不適格 1.0 %)、隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math> (不適格 0 %)でも制限値を上回ることではない。</li> <li>・建築物の規模はほぼ 2 階建て以下で、3 階建て以上が 2.0 %、4 階建て以上はない。</li> </ul> </li> <li>●用途地域及び周辺都市計画区域等とのバランス                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・従来都市計画区域が指定されておらず、建築基準法の集団規定が適用されていなかったが、旧牟礼村区域では既に同様の建築形態制限が定められており、飯綱町としての整合を図った。</li> <li>・飯綱都市計画予定区域西側に隣接する用途地域のある信濃都市計画区域の制限のうち、容積率 50%・建ぺい率 30%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>と整合する。また、その他制限区域として容積率 200%・建ぺい率 60%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>、容積率 200%・建ぺい率 70%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>及び容積率 100%・建ぺい率 50%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>があるが、飯綱都市計画予定区域とは大部分が地形的に隔てられており、与える影響は少ないと考えられる。</li> </ul> </li> <li>●上位計画等との整合                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・飯綱都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)の主要な緑地の配置の方針では、「区域の周辺に広がる森林地域は、町の骨格を形成する緑の拠点であり、自然と調和した場として、積極的に保全を図る。」と位置付けている。</li> </ul> </li> <li>●規制のありかた                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の自然景観保持区域として、既存建築物の現況を考慮し、容積率 50 %、建ぺい率 30 %、道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>、隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>とする。</li> </ul> </li> </ul>			
3 望ましい建築形態制限		設定制限値	設定した制限値による既存不適格率 (%)	<b>■ 建築形態の一例 (イメージ)</b> ・建ぺい率のイメージ ・容積率のイメージ	
	容積率 (%)	50	1.2 %		
	建ぺい率 (%)	30	3.0 %		
	高さ制限 (道路斜線)	$\angle 1.25$	1.0 %		
	高さ制限 (隣地斜線)	20m+ $\angle 1.25$	0		
	(日影)	なし	—		
4 その他	本制限値については、長野県の特例基準(制限緩和)に該当するが、長野地方事務所管内全域でみると、用途地域のない都市計画区域の標準的な制限値と考えられる。 なお、案の検討過程については別紙「飯綱都市計画予定区域 白地地域の容積率等建築制限値(案) 検討報告書」参照のこと。				

市町村名・地区名	飯綱町・飯綱都市計画区域		類型化した区分 (立地特性)	③田園区域・④既存集落区域
建築形態制限の考え方	<p>1 土地利用の現状と特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●用途・土地利用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・斑尾山麓を中心とした里山地域や町内に広がる田園地域は、ふるさとの原風景として、県内でも有数の農業地帯を形成している。</li> <li>・主要道路（長野荒瀬原線、牟礼永江線、東柏原赤塩線）に、集落地が形成されている。</li> <li>・集落地の周辺には農地や山林が隣接する。</li> </ul> </li> <li>●建築物の形態                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・山に囲まれた平地の少ない地形のため、主要道路沿いに市街地・集落地が形成され、一般的に建物の密集度が高い。</li> <li>・建築物の大半が2階建て以下である。また、敷地内に多数の建築物が立地している傾向にある。</li> </ul> </li> </ul>			
	<p>2 建築形態制限の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●実態の反映                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定道路及び不適格建物調査の結果により、平成13年度都市計画区域白地地域土地利用現況調査と同様に既存不適格率を5～10%以内とする制限値は、容積率100%（不適格1.4%）、建ぺい率60%（不適格3.4%）、道路斜線制限は<math>\angle 1.25</math>（不適格3.6%）、隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>（不適格0%）でも制限値を上回ることはない。</li> <li>・建築物の規模はほぼ2階建て以下で、3階建以上が0.6%、5階建て以上はない。</li> </ul> </li> <li>●用途地域及び周辺都市計画区域等のバランス                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・従来都市計画区域が指定されておらず、建築基準法の集団規定が適用されていなかったが、旧牟礼村区域では既に同様の建築形態制限が定められており、飯綱町としての整合を図った。</li> <li>・飯綱都市計画予定区域西側に隣接する用途地域のある信濃都市計画区域の制限のうち、容積率50%・建ぺい率30%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>と整合する。また、その他制限区域として容積率200%・建ぺい率60%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>、容積率200%・建ぺい率70%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>及び容積率100%・建ぺい率50%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>があるが、飯綱都市計画予定区域とは大部分が地形的に隔てられており、与える影響は少ないと考えられる。</li> </ul> </li> <li>●上位計画等との整合                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・飯綱都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)の主要な緑地の配置の方針等では、「市街地周辺に広がる農用地は、基幹産業である農業の振興及び自然環境の保全のため、また、特色ある郷土景観及び田園景観として積極的に保全を図る。」「里山・田園地域の優良農地に囲まれた集落では、低層の住宅に定められる制限と同程度の建築物の規模とする。」と位置付けている。</li> </ul> </li> <li>●規制のありかた                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の旧市街地区域として、既存建築物の現況を考慮し、容積率100%、建ぺい率60%、道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>、隣地斜線制限<math>20m + \angle 1.25</math>とする。</li> </ul> </li> </ul>			
3 望ましい建築形態制限		設定制限値	設定した制限値による既存不適格率(%)	<p>■建築形態の一例（イメージ）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建ぺい率のイメージ</li> <li>・容積率のイメージ</li> </ul>  <p>田園区域等のイメージ</p> 
	容積率(%)	100	1.4%	
	建ぺい率(%)	60	3.4%	
	高さ制限(道路斜線)	$\angle 1.25$	3.6%	
	高さ制限(隣地斜線)	$20m + \angle 1.25$	0	
	(日影)	なし	—	

4 その他	<p>本制限値については、長野県の特例基準（制限緩和）に該当するが、長野地方事務所管内全域で見ると、用途地域のない都市計画区域の標準的な制限値と考えられる。</p> <p>なお、案の検討過程については別紙「飯綱都市計画予定区域 白地地域の容積率等建築制限値（案）検討報告書」参照のこと。</p>	
-------	---	--

市町村名・地区名	飯綱町・飯綱都市計画区域		類型化した区分 (立地特性)	⑧旧市街地区域
建築形態制限の考え方	1 土地利用の現状と特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途・土地利用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道 18 号沿道及び牟礼駅周辺には商業地が形成されている。</li> <li>・それ以外の主要道路沿いについて、住宅を主体とした市街地、集落地が形成されている。</li> <li>・集落地の周辺には農地や山林が隣接する。</li> </ul> </li> <li>●建築物の形態                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・山に囲まれた平地の少ない地形のため、主要道路沿いに市街地・集落地が形成され、一般的に建物の密集度が高い。</li> <li>・建築物の大半が 2 階建て以下であるが、敷地内に多数の建築物があるため、建ぺい率が特に高い傾向にある。</li> </ul> </li> </ul>		
	2 建築形態制限の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>●実態の反映                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定道路及び不適格建物調査の結果により、平成 13 年度都市計画区域白地地域土地利用現況調査と同様に既存不適格率を 5～10%以内とする制限値は、容積率 200 % (不適格 0.6 %)、建ぺい率 70 % (不適格 9.3%)、道路斜線制限は<math>\angle 1.5</math>(不適格 1.4 %)、隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>(不適格 0 %)でも制限値を上回ることはない。</li> <li>・建築物の規模はほぼ 2 階建て以下で、3 階建以上が 5.4 %、4 階建て以上はない。</li> </ul> </li> <li>●用途地域及び周辺都市計画区域等のバランス                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・従来都市計画区域が指定されておらず、建築基準法の集団規定が適用されていなかったが、旧牟礼村区域では既に同様の建築形態制限が定められており、飯綱町としての整合を図った。</li> <li>・飯綱都市計画予定区域西側に隣接する用途地域のある信濃都市計画区域の制限のうち、容積率 50%・建ぺい率 30%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>と整合する。また、その他制限区域として容積率 200%・建ぺい率 60%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>、容積率 200%・建ぺい率 70%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>及び容積率 100%・建ぺい率 50%・道路斜線制限<math>\angle 1.25</math>・隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>があるが、飯綱都市計画予定区域とは大部分が地形的に隔てられており、与える影響は少ないと考えられる。</li> </ul> </li> <li>●上位計画等との整合                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・飯綱都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)の主要用途の配置の方針では、「牟礼庁舎周辺地区及び牟礼駅周辺地区から国道 18 号沿線にかけては、中心的な商業業務機能を担う拠点として位置づけ、面的な整備と道路や公園等の都市基盤の整備充実を努め、活気やにぎわいなど都市としての魅力を高め、魅力的な市街地形成を図る。」「自然環境と恵まれた良好な住宅地として位置づけ、居住環境の向上を図る。」と位置付けている。</li> </ul> </li> <li>●規制のありかた                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の旧市街地区域として、既存建築物の現況を考慮し、容積率 200 %、建ぺい率 70 %、道路斜線制限<math>\angle 1.5</math>、隣地斜線制限 20m+<math>\angle 1.25</math>とする。</li> </ul> </li> </ul>		
3 望ましい建築形態制限		設定制限値	設定した制限値による既存不適格率 (%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築形態の一例 (イメージ)</li> <li>・建ぺい率のイメージ</li> <li>・容積率のイメージ</li> </ul>
	容積率 (%)	200	0.6 %	
	建ぺい率 (%)	70	9.3 %	
	高さ制限 (道路斜線)	$\angle 1.5$	1.4 %	
	高さ制限 (隣地斜線)	20m+ $\angle 1.25$	0	

		(日影)	なし	—
4 その他	<p>本制限値については、長野県の特例基準(制限緩和)に該当するが、長野地方事務所管内全域で見ると、用途地域のない都市計画区域の標準的な制限値と考えられる。</p> <p>なお、案の検討過程については別紙「飯綱都市計画予定区域 白地地域の容積率等建築制限値(案) 検討報告書」参照のこと。</p>			

住居地区のイメージ

