

## 制限素案の一覧表

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				日影制限	類型化した主な用途区分
						道路斜線		隣地斜線			
						既存不適格率 (%) (不適格件数/確認件数)	既存不適格率 (%) (不適格件数/確認件数)	既存不適格率 (%) (不適格件数/確認件数)	既存不適格率 (%) (不適格件数/確認件数)		
飯綱都市計画区域 (旧三水村区域)	自然景観保持区域	50	1.2% (2/166)	30	3.0% (5/166)	1.25	1.0% (1/101)	1.25	0.0% (0/101)	定めない	①別荘地区域
	田園・既存集落区域	100	1.4% (93/6,566)	60	3.4% (220/6,566)	1.25	3.6% (186/5,222)	1.25	0.0% (0/5,222)		③田園区域 ④既存集落区域
	旧市街地区域	200	0.6% (2/324)	70	9.3% (30/324)	1.50	1.4% (4/279)	1.25	0.0% (0/279)		⑧旧市街地区域

# 飯綱都市計画区域（旧三水村区域）の白地地域における 制限素案の基本方針（素案）

市町村名 飯綱町

## 1 土地利用及び法規制等の現況

飯綱町の総面積 7,500ha のうち、現在、国有林の面積 409ha を除く旧牟礼村区域 3,574ha が、昭和 58 年より牟礼都市計画区域として指定されており、新たに旧三水村区域全域（以下「都市計画予定区域」という）3,517ha を都市計画区域に編入し、飯綱都市計画区域に変更する予定である。

都市計画予定区域のうち、87.7%が自然的土地利用で山林と農地が大部分を占めており、残りの 12.3%が都市的土地利用となっている。

地形は、北端の斑尾山から斑尾川、鳥居川に向かって低くなっており、果樹や稲作を中心とした農地が広がっているほか、集落地が点在し、国道 18 号沿線にかけては市街地が形成されている。

なお、都市計画予定区域では、牟礼都市計画区域と同様に用途地域を指定しないため、全域が白地地域となる。

## 2 建築動向の状況

住宅系建物は主要道路（国道 18 号、主要地方道長野荒瀬原線、県道牟礼永江線、県道東柏原赤塩線）沿線に多く見られ、商業系建物は住宅系建物密集地内や国道 18 号沿いに見られる。また、上信越自動車道の南側には、工業系建物がある。

都市計画予定区域における過去 5 年間の新築件数は、169 件で、用途別件数の比率は住宅 59.8%、商業 1.2%、工業 0.6%、その他 38.4%となっている。

平成 25、26 年度に実施した指定道路及び不適格建物調査では、都市計画予定区域の建築物調査総数は 7,056 件で、そのうち容積率 100%以下が 98.0%、建ぺい率 60%以下が 96.2%を占めており、容積率 100%を超えるものが 2.1%、建ぺい率 60%を超えるものが 3.8%と割合はかなり少ない。

建築物の規模も 2 階建て程度のもが多く、高い建物は学校などの公共施設となっている。

## 3 地域の課題及び将来像

少子高齢化や価値観の多様化、社会情勢の変化に柔軟に対応し、人々が愛着を持ち、安全・安心で快適に生活を営むことが出来るまち都市づくりを今後とも進めていくために『美しい自然に囲まれた実り豊かなまちづくり』を基本理念とし、それに向けた取り組みを以下のように位置づけている。

- ・ 地域毎の市街地像

ア) 都市拠点

中心市街地においては、基盤となる道路整備等を進めるとともに拠点性に向上を図る。

イ) 観光拠点

自然環境の保全を図る。

ウ) その他の市街地

住宅地としての機能向上を図るとともに、生活利便機能の整備等を促進する。

エ) ふるさとの農用地・集落地

優良農地の保全など生活基盤施設の整備を図る。

オ) 自然と共生する地域

住民が自然と触れ合うことのできる活用方を推進する。

#### 4 容積率制限等の講ずべき施策

##### 制限の考え方

県が実施した「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%以内とした場合及び将来像から下記により、制限素案の一覧表のとおりとする。

(1) 区域区分及び白地地域における特定用途制限地域の指定については、地域特性を踏まえ、急激な人口増加や市街化は考えにくいことから、他法令との適切な連帯のもと、各種都市計画法、建築基準法に基づく制度等の活用により計画的な土地利用の実現を前提として定めない。また、白地地域における用途地域の指定については将来の土地利用を踏まえて検討を行い、計画的な地域づくりの推進を図る。

(2) 都市計画予定区域において、樹林地、自然地及び農用地域となる次の字区域については、自然景観保持区域として、以下の理由から容積率 50%・建ぺい率 30%・道路斜線制限  $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$ 、日影制限なしとする。

- ・ 樹林地、自然地及び農用地域は、自然環境を活かし、水源涵養機能の確保のための育林と自然景観保持のため、新たな開発の抑制を原則とした。
- ・ 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不適格を 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  $\angle 1.25$ (不適格 1.0%)、隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$ (不適格 0%)でも制限値を上回ることはない。
- ・ 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。
- ・ 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。

・飯綱都市計画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 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 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 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 、容積率200%・建ぺい率70%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 及び容積率100%・建ぺい率50%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ があるが、本都市計画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。

制限区域の範囲となる字区域	
大字名	字名
普光寺	馬ノ口・芍薬・寺坂・花巖坊・岩倉・観音堂・樋ノ口・小八屋敷・上播ノ木立・三ツ畦・戸袋沢・山ノ神・前林・堤上・峯割・大比良・強狼・表谷・入谷・清水窪・論所
芋川	坂下・狐石・論所・浦子沢・廿塚・番屋・赤兀・城之外・宮坂・膳棚・狐穴・上境・離山・横手・源城・扇久保・外狐石・多らノ木・荻平・上寺久保・天神・蛇聲・新田ヶ入・原・清水窪・甘草窪・城ノ沢・上ノ田・登ノ入・上市ノ口・西堀・ハシカミ・前山・谷・横前・三ツ尾根湧井平・烏帽子嶽・東平一口林・東平マムシ小場・斑尾山字内山・大部のうち7799番及び7800番を除いた区域
倉井	天神山・今里・菅田口・中畦・楯峯・菅田
赤塩	下今田・今田・境・上今田・長峯・針ノ木・大谷地・鞍掛・大入・里久保・入ノ沢・上ノ原・永江道・池田・八塚・立石・鳥ノ山・北蟹沢・八幡山付・入東原・笹峯・八幡原・瘤屋敷・東原・赤塩原・南蟹沢・一口林・陸原・石原・下赤塩北のうち4307番1
東柏原	上ノ山・清水・季・堤尻・天沢・堤林・二本松・日影林・伊勢久保・姥・小川手・石打・越戸・馬放場・林畔・中島・京小田・ハジカミ・扇平・大久保・日向林・長沢・西馬場・馬場・大平・入沢・野道沢・米山・下池田・硯石・観音堂・上池田

(3) 都市計画予定区域において、田園区域並びに既存集落区域となる次の字区域については、以下の理由から容積率100%・建ぺい率60%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 、日影制限なしとする。

- ・田園区域並びに既存集落区域は、①旧市街地区域を除く給水区域に指定されている字区域、②給水区域ではないが周囲を給水区域に囲まれている字区域、また①②の字区域に隣接し、既に建築物が連なって複数建築されている字区域を基本とした。

- ・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不適格を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 $\angle 1.25$ (不適格3.6%)、隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ (不適格0%)でも制限値を上回ることはない。
- ・建築物の規模は、ほぼ2階建て以下で、3階建て以上が0.6%、5階建て以上はない。
- ・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。
- ・飯綱都市計画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については、容積率50%・建ぺい率30%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 、容積率200%・建ぺい率60%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 、容積率200%・建ぺい率70%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ 及び容積率100%・建ぺい率50%・道路斜線制限 $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限20m+ $\angle 1.25$ があるが、本都市計画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。

制限区域の範囲となる字区域	
大字名	字名
普光寺	雁俣・向山・東沢・焚荒・袖ノ窪・御塔頭・上原・土手裏・塩ノ入・久留馬・菖蒲田・舟久保・原田・堰下・堰添・夫田・田島・西原・東原・籠田・柳原・中堰添・古城・岩袋・西堰添・富士塚・五倫塚・鐘山・川入・西大久保・大久保・横山・立野・飯綱堂・堤・諏訪峯・安和良・下小丸・汐水・下播ノ木立・高頂
芋川	角瀬川・土井尻・町前田・寺村・塩ノ入・山崎・町浦・大久保・町・石田・下土浮・向山・東原・東光寺・田中・上土浮・中峰前田・中峰・山ノ神・大宮原・野畔・堂崎・今里・境・大樋・健久田・寺久保・中村・角田・小野・御所平・京楽・下り松・山王林・百々・伊豆ヶ入・日影田・沢田・井ノ口・南・若宮・前之入・入道・一ノ口・堀越・溝口・日向・水穴・下土橋・入土橋・大部のうち7799番及び7800番
倉井	宮平・上沖・上手・大平・中沖・日向・天上・今田・鳥ノ山・山崎・下沖・狐久保・下ノ沢・境久保・塚畑・一里山・三ッ屋・関取場・松木下・名前沢・袖久保・袖崎・大峰・清水・峰・河原・久保・日影・地藏峰・地藏久保・五十苺・土井尻・揚原・西山・土手・南・梨ノ木・小土井・上ノ山・土浮・崩・山ノ神・釜淵・放場・惣峰・崩峰・覗・西原・古市・堀割・古堰下・松ノ木・大道下・大明神・大畑・仲久保・赤渋・柳原・泥ノ木・中畑・曾根・林外・南原・獨活峯・大池・矢地・大原・北畑・堰下・東原・吹上・山田林・矢倉・桜畑・昇口・仲林・櫛林・菖蒲池・一ッ屋・山外・東山・広海・吉原・中山・八幡原・大久保・朝日・蟹原・

	石原・黒ノ田・大下・岩崎・浮石
川谷	上道・中島・飯綱下・風坂・桜田・辻・古池・宮ノ浦・飛石・向山・狐山
赤塩	日箱・唐崎・扇平・山ノ神・大日陰・黒ノ田・伊勢宮・馬場脇・大西原・西原・境ノ峯・庚申・袖・石転・湯川原・曾峯・下曾峯・毛見・浦ノ沢・上曾峯・大平・岩清水・上長沢・下長沢・下西ノ入・馬放場・上西ノ入・曲坂・寺山・毛野・泉平・中毛野・林中・西ノ沢・柳沢・川手・下赤塩南・中蟹沢・前坂・鴨田・沖・大久保・日影林・経塚・十王堂・森下・原林・竹原・芦久保・北村・寺浦・柳原・下赤塩北のうち 4307 番 1 を除いた区域
東柏原	前田・塔場・五枚田・五輪堂・桑ノ木・原・川手・石畑・平畑・野田平・野田・宇登・社口・下前田・向田

(4) 都市計画予定区域において旧市街地区域となる次の区域について、以下の理由から容積率 200%・建ぺい率 70%・道路斜線制限  $\angle 1.50$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$ 、日影制限なしとする。

- ・ 国道 18 号沿い等の本区域の中心市街地においては、商業業務施設等が立地しており、かつ中層建築物と住宅が混在している。
- ・ 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不適格を 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  $\angle 1.5$  (不適格 1.4 %)、隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$  (不適格 0 %) でも制限値を上回ることはない。
- ・ 建築物の規模は、ほぼ 2 階建て以下で、3 階建て以上が 5.4 %、4 階建て以上はない。
- ・ 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。
- ・ 飯綱都市計画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については、容積率 50%・建ぺい率 30%・道路斜線制限  $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$ 、容積率 200%・建ぺい率 60%・道路斜線制限  $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$ 、容積率 200%・建ぺい率 70%・道路斜線制限  $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$  及び容積率 100%・建ぺい率 50%・道路斜線制限  $\angle 1.25$ ・隣地斜線制限 20m +  $\angle 1.25$  があるが、本都市計画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。

制限区域の範囲となる字区域	
大字名	字 名
普光寺	下平・久保・善知鳥
倉井	石佛・狐沢