

資料編

資料－１	計画策定の経過・・・・・・・・・・・・・・・・	１
資料－２	飯田市土地利用計画審議会・飯田市都市計画審議会	
①	委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・	２
②	諮問、答申・・・・・・・・・・・・・・・・	３
資料－３	都市計画における用途地域など	
①	用途地域の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	４
②	用途地域による建築物の用途制限・・・・・・・・	５
③	都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率	６
資料－４	都市計画道路の見直し方針・・・・・・・・	９
資料－５	飯田市道路網構想・・・・・・・・	１０

資料－１ 計画策定の経過

土地利用計画策定地区懇談会			
飯田市内全20地区において開催、各地区20～30人程度で構成			
平成16～18年度	経過		
	3地区(山本・伊賀良・鼎)	15地区※	2地区(上村・南信濃)
H16.12	第1回		
H17. 1	第2回		
H17. 3	第3回		
H17. 6～ 8		第1回	
H17. 7～ 9		第2回	
H17.11～12	第4回	第3回	第1回・第2回
H18. 2～ 3	第5回	第4回	第3回
H18. 7～ 8	第6回	第5回	第4回
H18.11～12	第7回	第6回	第5回
H19. 2～ 3	第8回	第7回	第6回

※橋北・橋南・羽場・丸山・東野・座光寺・松尾・下久堅・上久堅・千代・龍江・竜丘・川路・三穂・上郷

土地利用計画策定市民会議			
各地区推薦者（20地区の自治会より）、学識経験者（各種団体推薦等）、公募委員の43名で構成			
平成17年度		平成18年度	
H17.10.15	第1回	H18. 7.22	第8回
H17.10.29	第2回	H18. 8.20	第9回
H17.11. 6	第3回	H18. 9.24	第10回
H17.11.20	第4回	H18.10.31	第11回
H17.12.17	第5回	H18.11.30	第12回
H18. 1.14	第6回	H18.12.22	第13回
H18. 1.29	第7回	H19. 1.22	第14回
		H19. 2.23	第15回
		H19. 3.20	第16回

飯田市土地利用計画審議会・飯田市都市計画審議会	
※両審議会を同時開催	
年 月 日	内 容
H19. 4.16	協 議
H19. 5.31	諮 問
H19. 6. 8	答 申

資料－２ 飯田市土地利用計画審議会・飯田市都市計画審議会

① 委員名簿

(敬称略)

会 長 柴田 忠昭	宮下 忠	中田 勝巳
職務代理 八木 由美	武田 年史	北城 節雄
原 勉	足立今朝二	宮澤 俊子
中島武津雄	中村 豊	岡島 伸好
原 和世	大泉伊奈美	北原 繁
柄澤 紀春	吉澤 章夫	木村 敏夫
後藤 修三	塚平 一人	以上、20名

② 諮問、答申

諮問

<p>飯田市都市計画審議会 会 長 柴田 忠昭 様</p> <p style="text-align: center;">飯田市土地利用基本方針の決定について（諮問）</p> <p>このことについて、飯田市都市計画法施行条例第 11 条第 4 項の規定に基づき、次のとおり貴審議会の意見を求めます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>諮問の目的 飯田市土地利用基本方針の決定</p> <p>諮問の内容 別紙のとおり</p>	<p>19 飯都第 151-1 号 平成 19 年 5 月 31 日</p> <p>飯田市長 牧野 光朗</p>
--	--

<p>飯田市土地利用計画審議会 会 長 柴田 忠昭 様</p> <p style="text-align: center;">飯田市土地利用基本方針の決定について（諮問）</p> <p>このことについて、飯田市土地利用基本条例第 10 条第 4 項の規定に基づき、次のとおり貴審議会の意見を求めます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>諮問の目的 飯田市土地利用基本方針の決定</p> <p>諮問の内容 別紙のとおり</p>	<p>19 飯都第 151-2 号 平成 19 年 5 月 31 日</p> <p>飯田市長 牧野 光朗</p>
---	--

答申

19 都計審第 1 号
平成 19 年 6 月 8 日

飯田市長 牧野光朗様

飯田市都市計画審議会
会長 柴田忠昭

飯田市土地利用基本方針の決定について(答申)

平成 19 年 5 月 31 日付け、19 飯都第 151-1 号にて諮問のありました標記の件について、当審議会
会で慎重審議の結果、次のとおり答申いたします。

記

飯田市土地利用基本方針の策定について、市長から諮問のあったとおり決定することが適当である。

19 土地利用審第 1 号
平成 19 年 6 月 8 日

飯田市長 牧野光朗様

飯田市土地利用計画審議会
会長 柴田忠昭

飯田市土地利用基本方針の決定について(答申)

平成 19 年 5 月 31 日付け、19 飯都第 151-2 号にて諮問のありました標記の件について、当審議会
会で慎重審議の結果、次のとおり答申いたします。

記

飯田市土地利用基本方針の策定について、市長から諮問のあったとおり決定することが適当である。

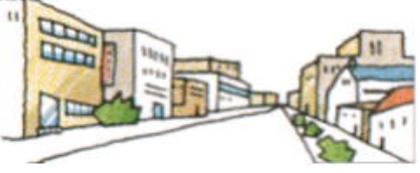
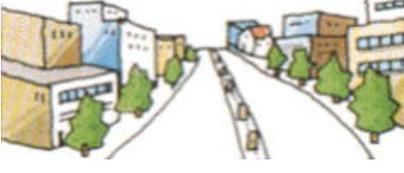
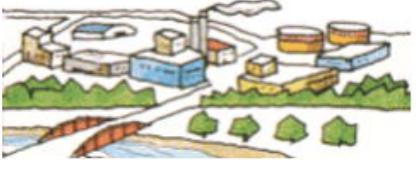
資料-3 都市計画における用途地域など

① 用途地域の概要

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなることがあります。

そこで、都市計画では都市を住宅系、商業系、工業系の3系統に区分し、それを更に小区分した全部で12種類の「用途地域」が用意されています。

飯田市では、第二種低層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域の2種類を除く10種類の用途地域を定めています。

<p>第一種低層住居専用地域</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>
		
<p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。</p>	<p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>	<p>第一種住居地域</p>	<p>第二種住居地域</p>
		
<p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>	<p>近隣商業地域</p>	<p>商業地域</p>
		
<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。</p>	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>	<p>工業地域</p>	<p>工業専用地域</p>
		
<p>主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

② 用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 ○、①、②、③、④、▲ (①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり) 建てられない用途 ■														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテイング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等									○	▲	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
畜舎		①	①	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	① 特定の建築物に附属する15㎡以下のもの ② 15㎡以下 ③ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量						①	②	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定、または特定行政庁の許可が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

②-2 飯田市における用途地域等による建築物の用途制限 (概要)

平成28年4月1日現在

建築物の用途制限	用途地域												特別用途地区	特定用途制限地域	用途地域指定なし	備考	
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業地区	工業地区	工業地区					
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等、並びに物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ② 物品販売店舗、飲食店を除く ③ 1,000㎡以下 ④ 物品販売店舗は200㎡以下、飲食店は150㎡以下
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊技施設		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
ホウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 ハッティング練習場等		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等			▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぼちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場				①	○	○	○				②			②	②		① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下
キャバレー、個室付浴場等						○	▲				▲			▲	○		▲ 個室付浴場等を除く
公共施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
①、②、③については、建築物の延べ床面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限																	
倉庫業倉庫					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 特定の建築物に附属する15㎡以下のもの ② 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場									○	○	○	○	○	○	○	○	
自動車修理工場			①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ④ 500㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
量が非常に少ない施設				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
量が少ない施設								○	○	○	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設									○	○	○	○	○	○	○	○	
量が多い施設										○	○	○	○	○	○	○	
製造施設の準用工作物									▲	○	○	▲	○	○	○	○	▲ アスファルト等製造を除く
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等																	都市計画区域内においては都市計画決定、または特定行政庁の許可が必要

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

③ 都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率

用途地域によって、次の「○」の中から選択して建ぺい率と容積率を都市計画で定めることができます。

また、用途地域の指定のない区域についても、長野県都市計画審議会の議を経て、同様に定めることができます。

用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
建ぺい率	30	○	○	○	○								○	○
	40	○	○	○	○								○	○
	50	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○
	60	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	70													○
	80					○	○	○	○	○	○			
容積率	50	○	○											○
	60	○	○											
	80	○	○											○
	100	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○
	150	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	
	200	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	300			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	400			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	500			○	○	○	○	○	○	○	○			
	600									○				
	700									○				
	800									○				
	900									○				
	1000									○				
	1100									○				
	1200									○				
1300									○					

③-2 飯田市の都市計画区域内における建築物の建ぺい率・容積率

飯田市においては、用途地域によって建築物の建ぺい率と容積率を次の「●」のとおり都市計画で定めています。

また、用途地域の指定のない区域についても、長野県都市計画審議会の議を経て、同様に定めています。

用途地域	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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	時	天龍峡	
												又の指定区域	の指定区域	
建ぺい率 %	30	○	○							●	○	○	○	
	40	●	○							○	○	○	○	
	50	●	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	
	60	○	●	●	●	●	○		●	●	●	○	○	
	70											○	●	●
	80			○	○	○	●	●	○					
容積率 %	50	○									○	○	○	
	60	●												
	80	●									○	○	○	
	100	○	○	○	○	○	○		○	○	○	●	○	○
	150	○	○	○	○	○	○		○	○	○			
	200	○	●	●	●	●	●	○	●	●	●	○	●	○
	300		○	○	○	○	●	○	○	○	○	○		●
	400		○	○	○	○	○	●	○	○	○	○		
	500		○	○	○	○	○	○	○					
	600							○						
	700							○						
	800							○						
	900							○						
	1000							○						
	1100							○						
1200							○							
1300							○							

資料-5 飯田市道路網構想

