

3. 土地利用

(1) 土地利用別面積

飯田都市計画区域における土地利用現況の面積及び構成比をみると、自然的土地利用は4916.5ha（60.7％）であり、都市的土地利用は3183.5ha（39.3％）となっている。
 用途地域内の自然的土地利用は314.3ha（20.5％）、都市的土地利用は1217.7ha（79.5％）であり、このうち宅地が最も多く695.8ha（57.1％）であり、次いで道路用地が258.3ha（21.2％）となっている。
 また、飯田都市計画区域内における非可住地は、2024.8haとなっている。

土地利用別面積

利用区分等 区域	自然的土地利用						
	農地			山林 (ha)	水面 (ha)	その他 自然地 (ha)	小計 (ha)
	田 (ha)	畑 (ha)	小計 (ha)				
用途地域	84.6	141.5	226.1	36.4	33.1	18.7	314.3
用途地域外	742.1	1,329.6	2,071.7	1,921.8	341.6	267.0	4,602.2
都市計画区域	826.7	1,471.1	2,297.8	1,958.2	374.7	285.7	4,916.5
都市計画区域外	430.9	1,277.9	1,708.8	52,947.7	779.0	945.8	56,381.3
行政区域	1,257.6	2,749.0	4,006.6	54,905.9	1,153.7	1,231.5	61,297.8

利用区分等 区域	都市的土地利用						
	宅地				公共・ 公益用地 (ha)	道路用地 (ha)	交通施設 用地 (ha)
	住宅用地 (ha)	商業用地 (ha)	工業用地 (ha)	小計 (ha)			
用途地域	484.0	114.2	97.6	695.8	170.4	258.3	16.3
用途地域外	724.3	114.8	151.8	991.0	231.2	621.8	13.4
都市計画区域	1,208.3	229.0	249.4	1,686.8	401.6	880.1	29.7
都市計画区域外	303.7	20.0	55.9	379.6	145.6	759.4	5.7
行政区域	1,512.0	249.0	305.3	2,066.4	547.2	1,639.5	35.4

利用区分等 市街地区分	都市的土地利用			合計 (ha)	可住地 (ha)	非可住地 (ha)
	その他 公的施設 用地 (ha)	その他 の空地 (ha)	小計 (ha)			
用途地域	0.0	77.0	1,217.7	1,532.0	998.9	533.1
用途地域外	0.0	108.5	1,965.8	6,568.0	5,076.3	1,491.7
都市計画区域	0.0	185.5	3,183.5	8,100.0	6,075.2	2,024.8
都市計画区域外	0.0	94.5	1,384.7	57,766.0	55,130.5	2,635.5
行政区域	0.0	280.0	4,568.2	65,866.0	61,205.7	4,660.3

資料：土地利用現況図

(2) 宅地開発状況

①宅地開発状況（個別調書）

過去5年間に事業完了及び現在事業中の市街地開発事業はない。

②宅地開発状況（開発許可状況）

過去5年間の開発許可は7件（約6.3ha）となっている。このうち用途地域外は6件（約5.7ha）となっている。

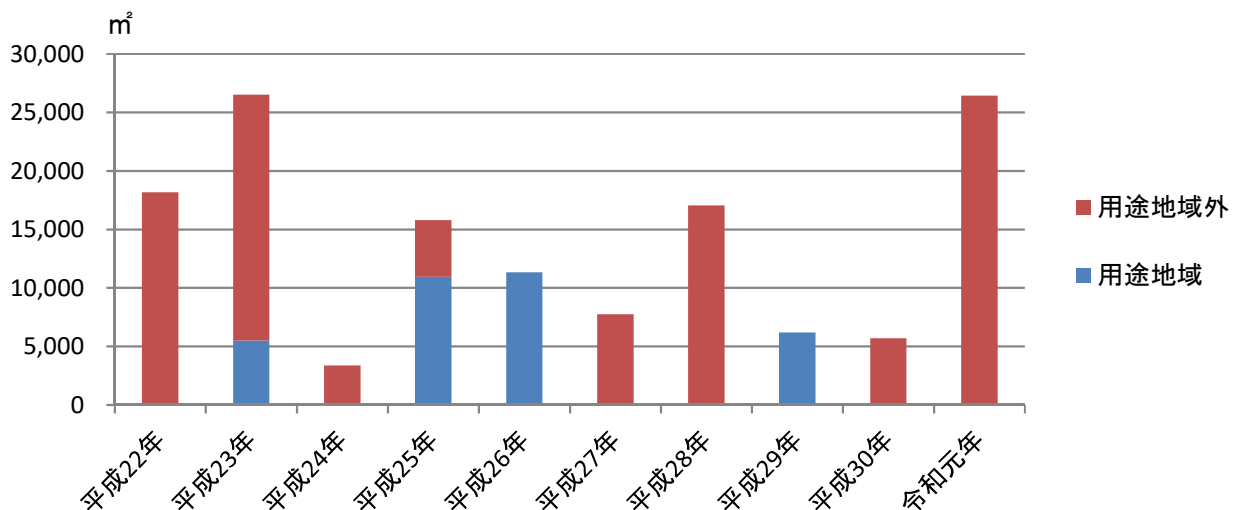
開発許可面積の推移

年次	用途地域						用途地域外					
	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計	住宅	商業	工業	農林漁業	その他	合計
平成22年				()		0.0		5,000.1 1	8,981.9 1	()	4,192.2 1	18,174.2 3
平成23年				()	5,505.4 1	5,505.4 1	9,255.6 1			()	11,762.6 2	21,018.2 3
平成24年				()		0.0			3,360.5 1	()		3,360.5 1
平成25年		5,147.4 1	5,806.5 1	()		10,953.9 2			4,827.4 1	()		4,827.4 1
平成26年			6,516.6 1	()	4,800.9 1	11,317.5 2				()		0.0
平成27年				()		0.0			7,754.7 1	()		7,754.7 1
平成28年				()		0.0			10,351.8 2	()	6,704.8 1	17,056.6 3
平成29年	6,181.3 1			()		6,181.3 1				()		0.0
平成30年				()		0.0			5,685.3 1	()		5,685.3 1
令和元年				()		0.0	26,425.6 1			()		26,425.6 1

※上段：面積（㎡）
下段：件数（件）

資料：地域計画課資料

開発許可面積の推移

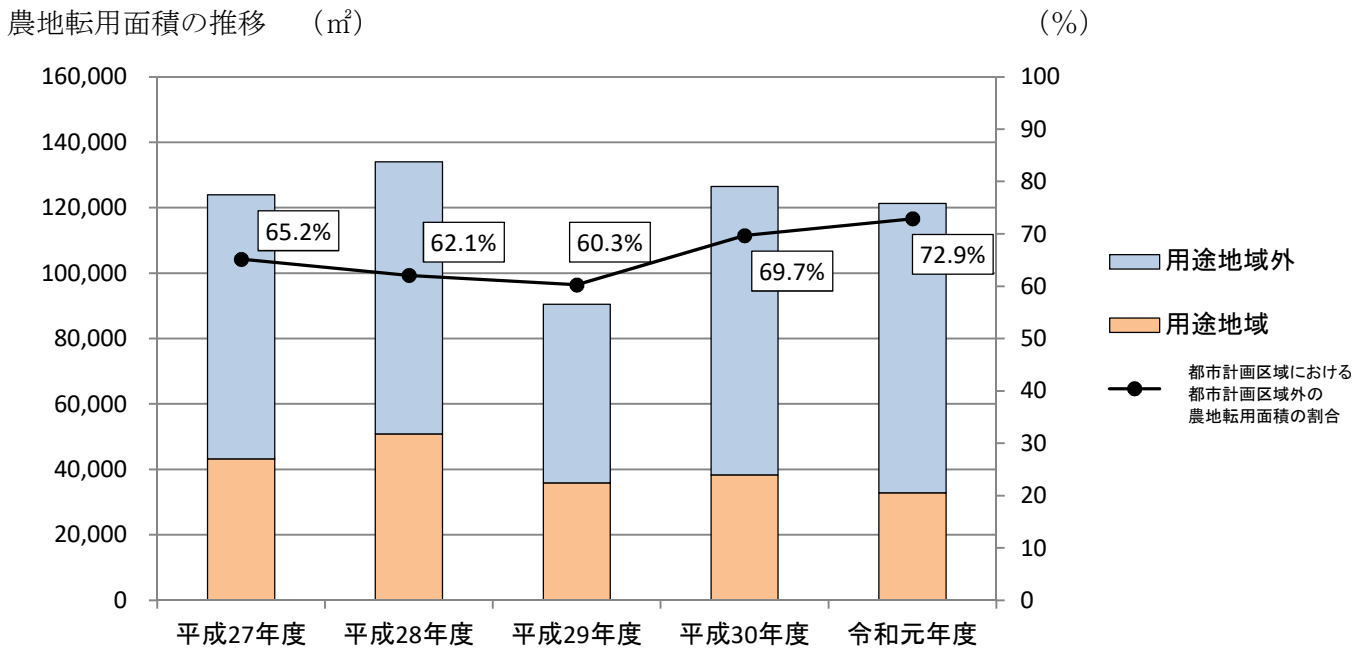


(3) 農地転用状況

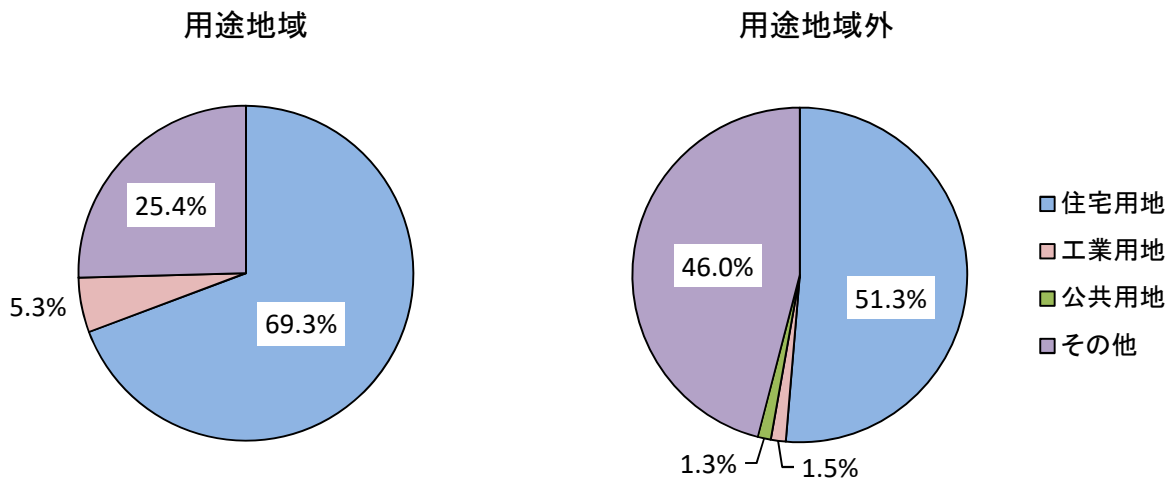
過去5年間の農地転用状況は、1,224件（約59.6ha）となっている。このうち用途地域外は819件（39.5ha）であり、件数では66.9%、面積では66.3%を占めている。

都市計画区域における都市計画区域外の農地転用面積の割合をみると、平成29年以降は割合が上がっている。

令和元年度の転用用途の構成みると、用途地域・用途地域外ともに住宅用地が最も多い。



令和元年度転用用途の構成比

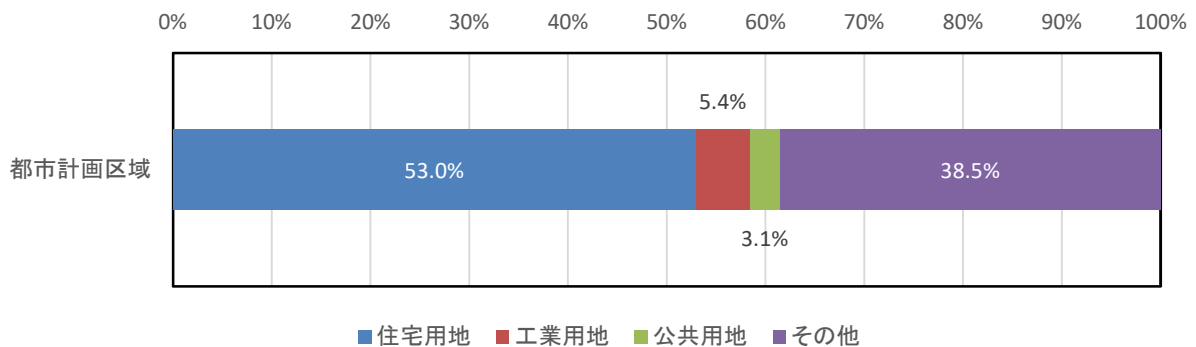


過去5年間の農地転用面積及び件数

区域区分		転用用途		住宅用地		工業用地		公共用地		その他		合計		前年末の農地面積 (㎡)	転用率 (%)
		件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)		
用途地域	平成27年度	58	20,483.99	2	5,899.00	2	904.00	30	15,889.36	92	43,176.35	2,409,261.68	1.79		
	平成28年度	56	21,010.99	5	8,707.61	2	5,193.60	32	15,903.43	95	50,815.63	2,366,085.33	2.15		
	平成29年度	48	17,828.31	1	2,452.00	2	1,653.15	23	13,986.53	74	35,919.99	2,315,269.70	1.55		
	平成30年度	39	21,881.08	1	1,446.00	2	441.12	30	14,550.47	72	38,318.67	2,279,349.71	1.68		
	令和元年度	39	22,765.98	4	1,738.00			29	8,350.24	72	32,854.22	2,241,031.04	1.47		
	合計	240	103,970.35	13	20,242.61	8	8,191.87	144	68,680.03	405	201,084.86		8.35		
用途地域外	平成27年度	107	36,685.62	2	629.00	3	1,596.00	54	41,863.69	166	80,774.31	41,083,605.33	0.20		
	平成28年度	91	38,196.98	9	8,718.47	1	5,755.00	48	30,517.54	149	83,187.99	41,002,831.02	0.20		
	平成29年度	124	44,792.03			1	833.00	16	8,912.30	141	54,537.33	40,919,643.03	0.13		
	平成30年度	97	46,556.63	1	1,554.00	3	964.54	77	39,063.60	178	88,138.77	40,865,105.70	0.22		
	令和元年度	110	45,395.06	4	1,286.00	2	1,107.00	69	40,640.75	185	88,428.81	40,776,966.93	0.22		
	合計	529	211,626.32	16	12,187.47	10	10,255.54	264	160,997.88	819	395,067.21		0.96		
都市計画区域合計	平成27年度	165	57,169.61	4	6,528.00	5	2,500.00	84	57,753.05	258	123,950.66	43,492,867.01	0.28		
	平成28年度	147	59,207.97	14	17,426.08	3	10,948.60	80	46,420.97	244	134,003.62	43,368,916.35	0.31		
	平成29年度	172	62,620.34	1	2,452.00	3	2,486.15	39	22,898.83	215	90,457.32	43,234,912.73	0.21		
	平成30年度	136	68,437.71	2	3,000.00	5	1,405.66	107	53,614.07	250	126,457.44	43,144,455.41	0.29		
	令和元年度	149	68,161.04	8	3,024.00	2	1,107.00	98	48,990.99	257	121,283.03	43,017,997.97	0.28		
	合計	769	315,596.67	29	32,430.08	18	18,447.41	408	229,677.91	1,224	596,152.07		1.37		

資料：地域計画課資料

令和元年度都市計画区域の転用用途構成比



(4) 新築状況

飯田都市計画区域の過去5年間の新築件数は2,270件となっている。

そのうち用途地域内が1,000件(44.1%)、用途地域外が1,270件(55.9%)となっている。

用途別に新築件数及び構成比をみると、住宅が1,933件で全体の85.2%を占めており、次いで商業が178件(7.8%)となっている。

地区別新築件数及び新築面積表(用途地域)

地区名	新築状況					敷地面積 合計 (㎡)	平均敷地 面積 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	平均 建ぺい率 (%)	延床面積 合計 (㎡)	平均 容積率 (%)
	合計 (件)	住宅 (件)	商業 (件)	工業 (件)	その他 (件)						
橋北	53	43	2	0	8	21,291	402	5,698	26.8	9,449	44.4
橋南	43	38	3	0	2	19,139	445	3,900	20.4	6,696	35.0
羽場	95	79	10	5	1	57,313	603	7,486	13.1	10,789	18.8
丸山	45	35	2	3	5	23,794	529	3,751	15.8	5,489	23.1
東野	60	52	7	0	1	23,048	384	5,106	22.2	10,761	46.7
松尾	189	152	14	16	7	118,496	627	19,872	16.8	29,040	24.5
竜丘	29	21	5	2	1	19,826	684	3,485	17.6	4,769	24.1
川路	21	5	10	5	1	32,777	1,561	6,773	20.7	7,397	22.6
伊賀良	148	132	11	4	1	85,753	579	12,697	14.8	21,760	25.4
鼎	219	191	21	3	4	126,688	578	20,342	16.1	35,546	28.1
上郷	98	84	10	0	4	60,858	621	12,043	19.8	19,226	31.6
合計	1,000	832	95	38	35	588,983	589	101,153	17.2	160,922	27.3

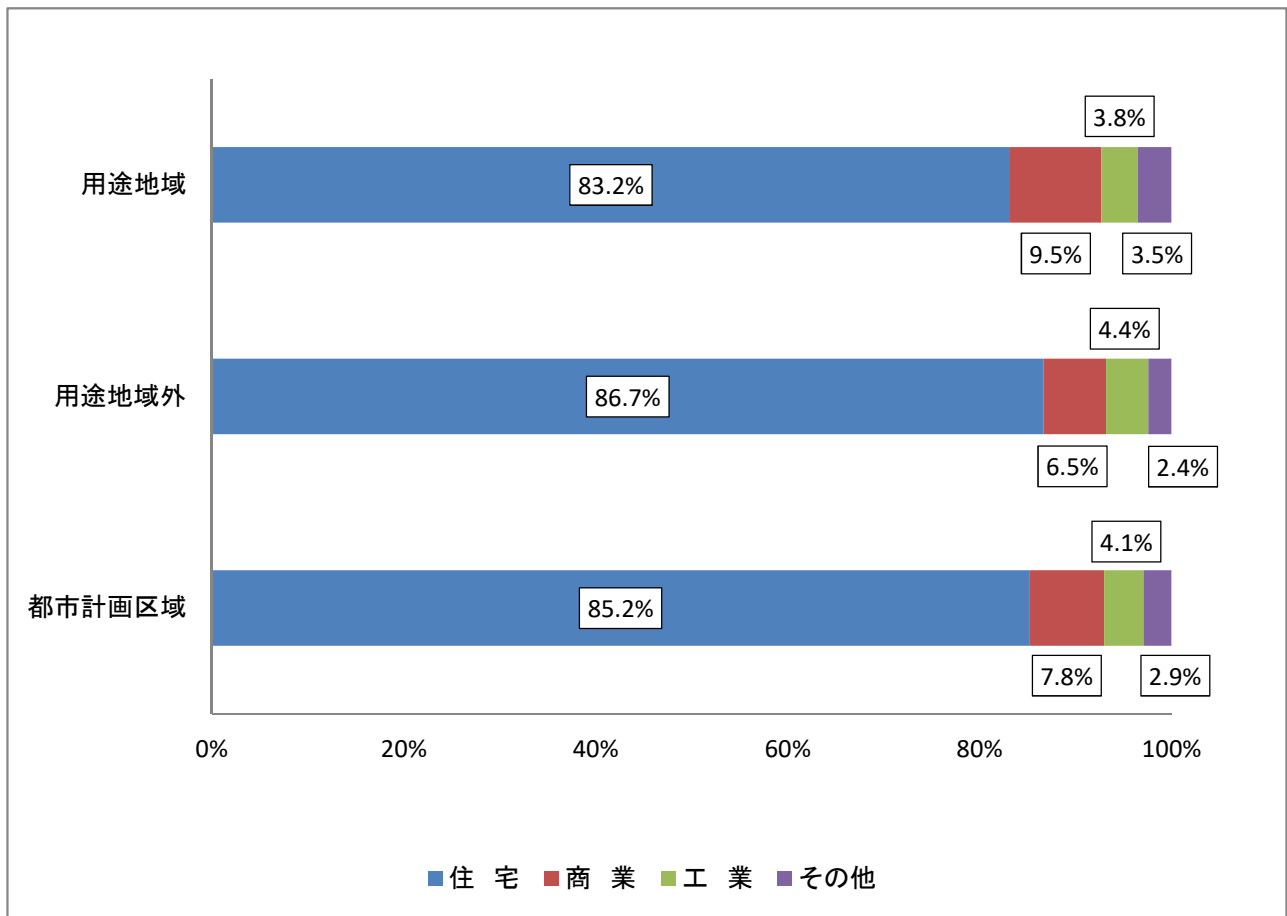
資料：税務課資料

地区別新築件数及び新築面積表(用途地域外)

地区名	新築状況					敷地面積 合計 (㎡)	平均敷地 面積 (㎡)	建築面積 合計 (㎡)	平均 建ぺい率 (%)	延床面積 合計 (㎡)	平均 容積率 (%)
	合計 (件)	住宅 (件)	商業 (件)	工業 (件)	その他 (件)						
上飯田	1	1	0	0	0	1,507	1,507	64	4.2	64	4.2
羽場	22	17	2	3	0	84,448	3,839	1,558	1.8	2,327	2.8
丸山	11	11	0	0	0	2,842	258	659	23.2	1,211	42.6
東野	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
座光寺	127	101	9	5	12	130,255	1,026	10,417	8.0	14,709	11.3
松尾	200	178	15	5	2	91,791	459	17,266	18.8	28,566	31.1
竜丘	141	122	6	9	4	127,781	906	11,293	8.8	16,830	13.2
川路	73	64	3	4	2	44,248	606	6,268	14.2	10,960	24.8
山本	97	81	6	7	3	183,310	1,890	11,637	6.3	14,933	8.1
伊賀良	239	214	12	12	1	159,416	667	25,429	16.0	36,083	22.6
鼎	189	160	20	4	5	131,402	695	16,881	12.8	29,721	22.6
上郷	170	152	10	7	1	84,362	496	11,762	13.9	18,940	22.5
合計	1,270	1,101	83	56	30	1,041,362	820	113,234	10.9	174,344	16.7
都市計 画区域 合計	2,270	1,933	178	94	65	1,630,345	718	214,387	13.1	335,266	20.6

資料：税務課資料

用途別新築建物数構成比



(5) 条例・協定

① 都市計画に関する条例・要綱等

平成18年6月に策定した国土利用計画第2次飯田市計画を受け、平成19年3月に飯田市の土地利用の基本理念や原則等を規定した土地利用基本条例を制定した。この基本条例に基づき土地利用基本方針を策定し、更に平成19年6月にそれらを補完する土地利用調整条例を制定した。

また、平成20年1月に飯田市が景観法に基づく景観行政団体となり、景観条例や屋外広告物条例を同時に制定し、併せて都市緑地法に基づく緑の育成条例を制定した。更に景観計画や緑の基本計画を策定した。

その他、特別用途地区建築条例や特定用途制限地域建築条例を制定している。

都市計画に関する条例・要綱等

決定主体	条例・要綱等の名称	施行規則有無	公布・決定年月日		対象範囲	概要・主旨等
			当初	最終変更		
県	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	有	平成16年3月29日	平成19年10月22日	長野県	開発許可等の基準
県	長野県都市計画公聴会規則	—	昭和45年2月26日	平成12年3月30日	長野県	長野県公聴会の運営等
県	都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する規則	—	昭和46年1月28日	平成21年3月31日	長野県	開発行為等の規制
県	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る制限（長野県告示）	—	平成16年4月22日	平成24年12月20日	長野県	白地地域における建築物の容積率等の建築形態制限（容積率・建ぺい率・道路斜線・隣地斜線）
市	飯田市土地利用基本条例	有	平成19年3月30日	平成24年3月28日	飯田市	土地利用の基本的な理念、原則、方針等
市	飯田市土地利用調整条例	有	平成19年6月26日	平成30年3月27日	飯田市	適正かつ合理的な土地利用の推進、調整のための届出制度等
市	飯田市土地利用調整条例施行規則第11条第1項等に規定する市長が別に定める団体を定める要綱	—	平成22年3月31日	平成22年3月31日	飯田市	土地利用調整条例の届出書等を送付する団体
市	飯田市土地利用調整条例施行規則第24条及び第25条の技術的基準等を定める要綱	—	平成19年12月27日	平成19年12月27日	飯田市	土地利用調整条例の届出に係る技術的基準等
市	飯田市市街地再開発事業等補助金交付要綱	—	平成9年7月28日	平成9年7月28日	飯田市	市街地再開発組合等が行う市街地再開発事業等の補助金交付
市	飯田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	有	平成5年6月30日	平成31年3月28日	飯田市	駐車施設の附置及び管理
市	飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例	有	平成24年9月28日	平成24年9月28日	座光寺・上郷地区	土地利用の動向把握・情報共有
市	飯田市公共事業用地の取得に伴う代替地登録制度実施要綱	—	平成27年10月5日	平成30年5月16日	飯田市	事業用地提供者又は事業用地借地者に対し事業用地の代替地の登録制度を設けること
市	飯田市都市計画審議会条例	有	昭和44年10月6日	平成22年10月5日	飯田市	都市計画に関する調査審議
市	飯田市都市計画公聴会規則	—	平成14年2月13日	平成14年2月13日	飯田市	飯田市公聴会の運営等
市	飯田市都市計画法施行条例	有	平成19年3月30日	平成24年12月26日	飯田市	都市計画法の施行
市	飯田市都市再生整備計画事業評価委員会条例	—	平成25年3月25日	平成25年3月25日	飯田市	都市再生整備計画の事業等を事後評価する委員会の設置

【土地利用】

決定主体	条例・要綱等の名称	施行規則有無	公布・決定年月日		対象範囲	概要・主旨等
			当初	最終変更		
市	飯田市景観条例	有	平成19年6月26日	平成26年12月24日	飯田市	景観計画の策定、行為の規制、景観育成の制度
市	飯田市緑の育成条例	有	平成19年6月26日	平成24年12月26日	飯田市	緑の基本計画の策定、緑化の推進と緑地の保全の制度
市	飯田市屋外広告物条例	有	平成19年6月26日	平成19年6月26日	飯田市	屋外広告物法に基づき、広告物等の表示又は設置並びに維持規制
市	飯田市屋外広告物条例施行規則別表第5の2(2)ウの市長が別に定める基準を定める要綱	—	平成22年3月31日	平成22年3月31日	川路地区の一部	川路地区屋外広告物特別規制地域における集合看板に関する基準等
市	飯田市屋外広告物違反処理要綱	—	平成19年12月28日	平成19年12月28日	飯田市	違反広告物等の除却その他必要な措置に係る手続き
市	公有地の拡大の推進に関する法律施行令第3条第3項ただし書の規定による規模を定める条例	有	平成24年3月28日	平成24年3月28日	飯田市	都市計画区域外に定められた都市計画施設の区域の規模
市	飯田市土地地区画整理事業助成要綱	—	昭和63年10月22日	昭和63年10月22日	飯田市	土地地区画整理事業施行者に対する技術援助及び補助金交付
市	飯田都市計画事業丸山・羽場土地地区画整理事業施行条例	有	昭和59年7月4日	平成19年12月20日	丸山・羽場地区の一部	丸山・羽場土地地区画整理事業の施行
市	飯田都市計画事業竜丘土地地区画整理事業施行規程を定める条例	有	平成8年9月27日	平成19年9月28日	竜丘地区の一部	竜丘土地地区画整理事業の施行
市	飯田都市計画事業川路土地地区画整理事業施行規程を定める条例	有	平成8年9月27日	平成19年9月28日	川路地区の一部	川路土地地区画整理事業の施行
市	飯田市都市公園条例	有	昭和43年12月27日	平成25年3月25日	飯田市	都市公園の設置及び管理
市	飯田市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例	—	平成25年3月25日	平成25年3月25日	飯田市	都市公園における移動等円滑化のために特定公園施設の基準
市	飯田市営駐車場条例	有	昭和46年12月25日	平成27年3月26日	飯田市	飯田市営駐車場の設置及びその管理等に関し必要な事項
市	飯田市立動物園条例	—	昭和49年3月27日	平成25年3月25日	飯田市	扇町公園に動物園を設置し管理することに関し必要な事項
市	飯田市飯田駅多目的広場条例	有	平成5年4月9日	平成5年4月9日	飯田市	飯田駅多目的広場の設置及び管理について必要な事項
市	平成記念飯田子どもの森公園条例	有	平成14年3月27日	平成25年3月25日	飯田市	平成記念飯田子どもの森公園の管理及び使用料に関し必要な事項
市	飯田市建築協定条例	有	平成7年3月28日	平成7年3月28日	飯田市	建築物に関する協定
市	飯田市モーテル類似施設建築規制条例	有	昭和59年9月25日	平成20年9月30日	飯田市	モーテル類似施設の建築について規制
市	飯田市特別用途地区建築条例	有	平成19年12月20日	平成23年3月25日	飯田市	特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止
市	飯田市特定用途制限地域建築条例	有	平成20年9月30日	平成23年3月25日	飯田市	特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限
市	飯田市土地利用計画審議会条例	有	平成19年3月30日	平成19年3月30日	飯田市	計画的な土地利用の推進に関する調査審議
市	飯田市下水道条例	有	平成13年6月30日	平成26年3月25日	飯田市	公共下水道の設置及び管理
市	飯田市公共下水道の構造等の基準を定める条例	有	平成24年12月26日	平成24年12月26日	飯田市	公共下水道の構造、終末処理場の維持管理、都市下水路の構造及び維持管理の基準
市	飯田市下水道事業の設置等に関する条例	—	平成27年12月24日	令和元年12月26日	飯田市	飯田市下水道事業の設置及びその運営等に関し必要な事項

【土地利用】

決定主体	条例・要綱等の名称	施行規則有無	公布・決定年月日		対象範囲	概要・主旨等
			当初	最終変更		
市	都市下水路条例	有	昭和49年9月27日	平成25年3月25日	飯田市	都市下水路の設置及び管理
市	飯田市公共下水道事業受益者負担に関する条例	有	平成17年9月30日	平成26年9月25日	飯田市	受益者負担金及び分担金の徴収
市	飯田市雨水貯留浸透施設設置補助金交付要綱	—	平成21年3月31日	平成21年3月31日	飯田市	雨水貯留浸透施設の補助金交付
市	租税特別措置法の規定による優良宅地等認定事務取扱要綱	—	昭和49年6月28日	平成11年5月27日	飯田市	租税特別措置法に基づく認定事務
市	飯田市都市計画税条例	無	昭和32年3月30日	平成26年9月25日	飯田市	地方税法に基づく都市計画税の課税

資料：飯田市例規集、長野県法規集

② 地区計画等

地区計画は、川路地区計画、竜丘地区計画、座光寺地区計画、上郷地区計画が都市計画決定されている。

地区計画等

通し 番号	地区計画等 の名称	公布・決定年月日		計画の内容		備 考
		当初	最終変更	面積 (ha)	建築物等に関する事項	
1	川路地区計画	平成14年 3 月 1 日	平成18年12月 1 日	24.3	用途、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	
2	竜丘地区計画	平成15年 5 月 23 日	平成17年10月 3 日	24.8	用途、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	
3	座光寺地区計 画	平成31年 3 月 29 日	—	25.8	用途、敷地面積、最高 高さ	
4	上郷地区計画	平成31年 3 月 29 日	—	28.9	用途、敷地面積、最高 高さ	

資料：地域計画課資料

③ 地域地区

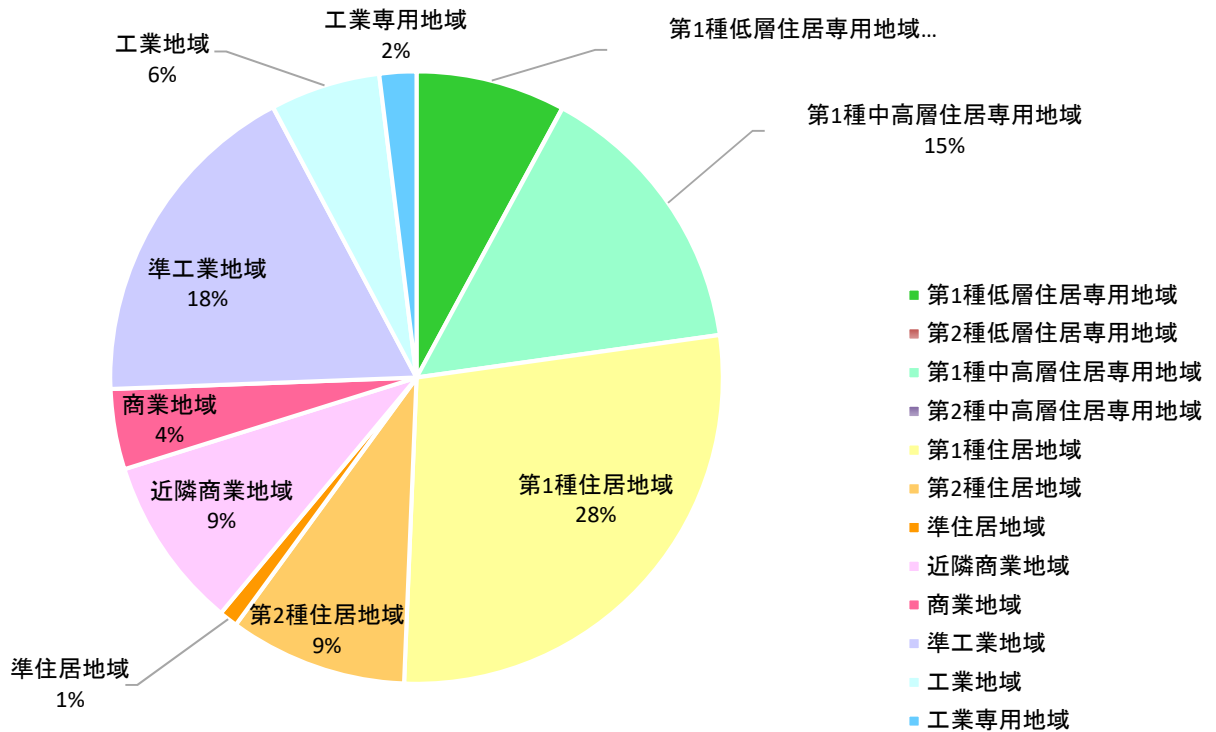
地域地区は、用地地域が1,532ha、特別用途地区が308.10ha、特定用途制限地域が1,644ha、準防火地域が281.3ha、高度利用地区が1.1haとなっている。

都市地域（用途地域）

決定年月日	最終変更年月日	決定面積 (ha)												
		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2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	合計
平成31年1月28日	平成31年1月28日	121	-	228	-	427	144	15	140	65	273	89	30	1,532

資料：地域計画課資料

用途地域の種別と割合



都市地域（特別用途地区）

種類	決定年月日	最終変更年月日	決定面積 (ha)	合計面積 (ha)
大規模集客施設制限地区	平成20年1月1日	平成31年1月28日	273.00	308.10
工業専用地区	平成24年1月13日	平成24年1月13日	35.10	

資料：地域計画課資料

都市地域（特定用途制限地域）

種類	決定年月日	最終変更年月日	決定面積 (ha)	合計面積 (ha)
店舗型性風俗特殊営業施設制限地域	平成20年10月1日	平成20年10月1日	1,532.00	1,644.00
子育て住環境保全地域	平成23年4月1日	平成23年4月1日	93.00	
沿道型土地利用地域	平成31年3月29日	平成31年3月29日	19.00	

資料：地域計画課資料

都市地域（高度利用地区）

当初決定年月日	最終変更年月日	決定面積 (ha)	建ぺい率	容積率		建築面積 (㎡)	壁面の 位置の 制限 (m)	名称
			最高限度	最高限度	最低限度	最低限度		
平成10年7月27日	平成10年7月27日	0.5	80%	400%	200%	200		橋南第一
平成13年3月22日	平成15年4月23日	0.6	80%	400%	200%	200	1.0	橋南第二

資料：地域計画課資料

都市地域（準防火地域）

決定年月日	最終変更年月日	決定面積(ha)
昭和24年8月29日	平成7年10月16日	281.30

資料：地域計画課資料