

北陸新幹線飯山駅周辺地区の都市計画

飯山市建設水道部都市計画課計画係 0269-62-3111(内線 242,245)

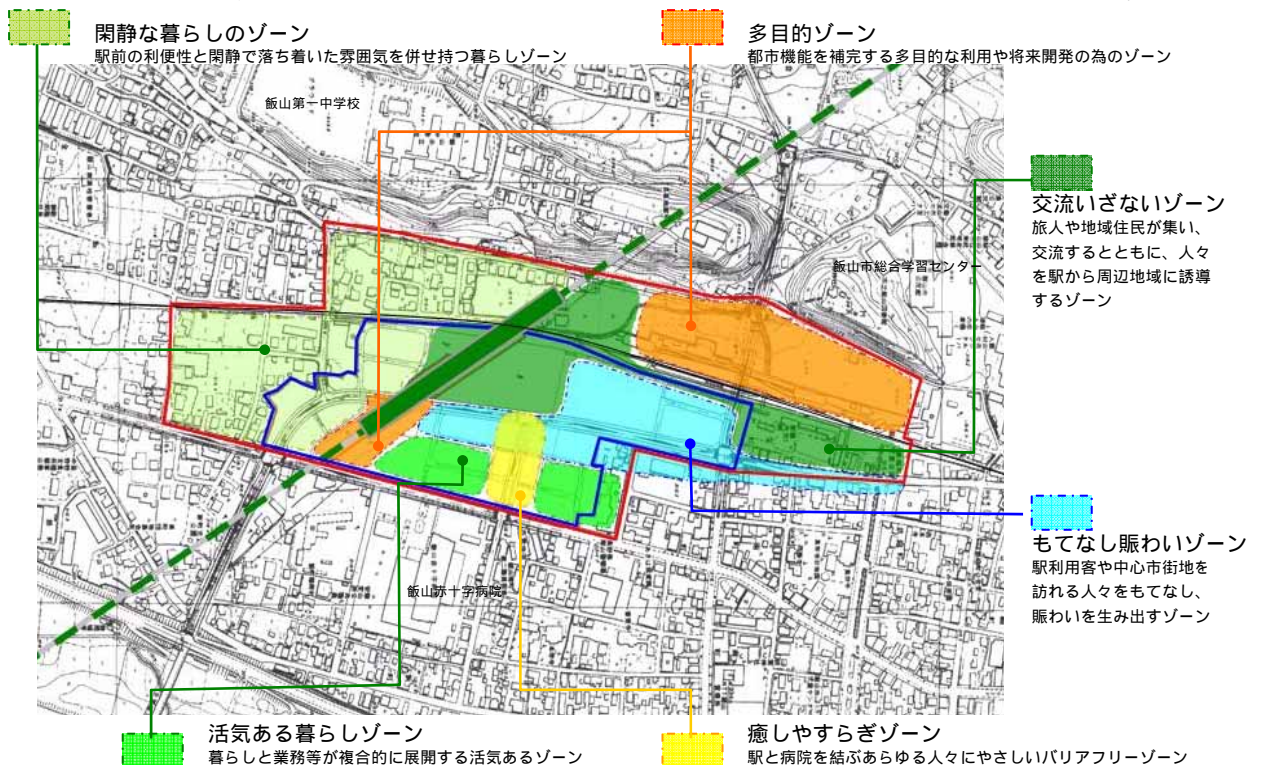
1. 飯山駅周辺地区とは

飯山市では、平成26年度末の北陸新幹線飯山駅開業に向けて道路や公園・宅地造成や下水道などの基盤整備を必要とする範囲「駅周辺整備全体区域(20ha)」を飯山駅周辺地区としています。また、地域の環境保全や公共施設等の整備について特に緊急性が高い地域について土地区画整理事業(7.7ha)を実施中であります。

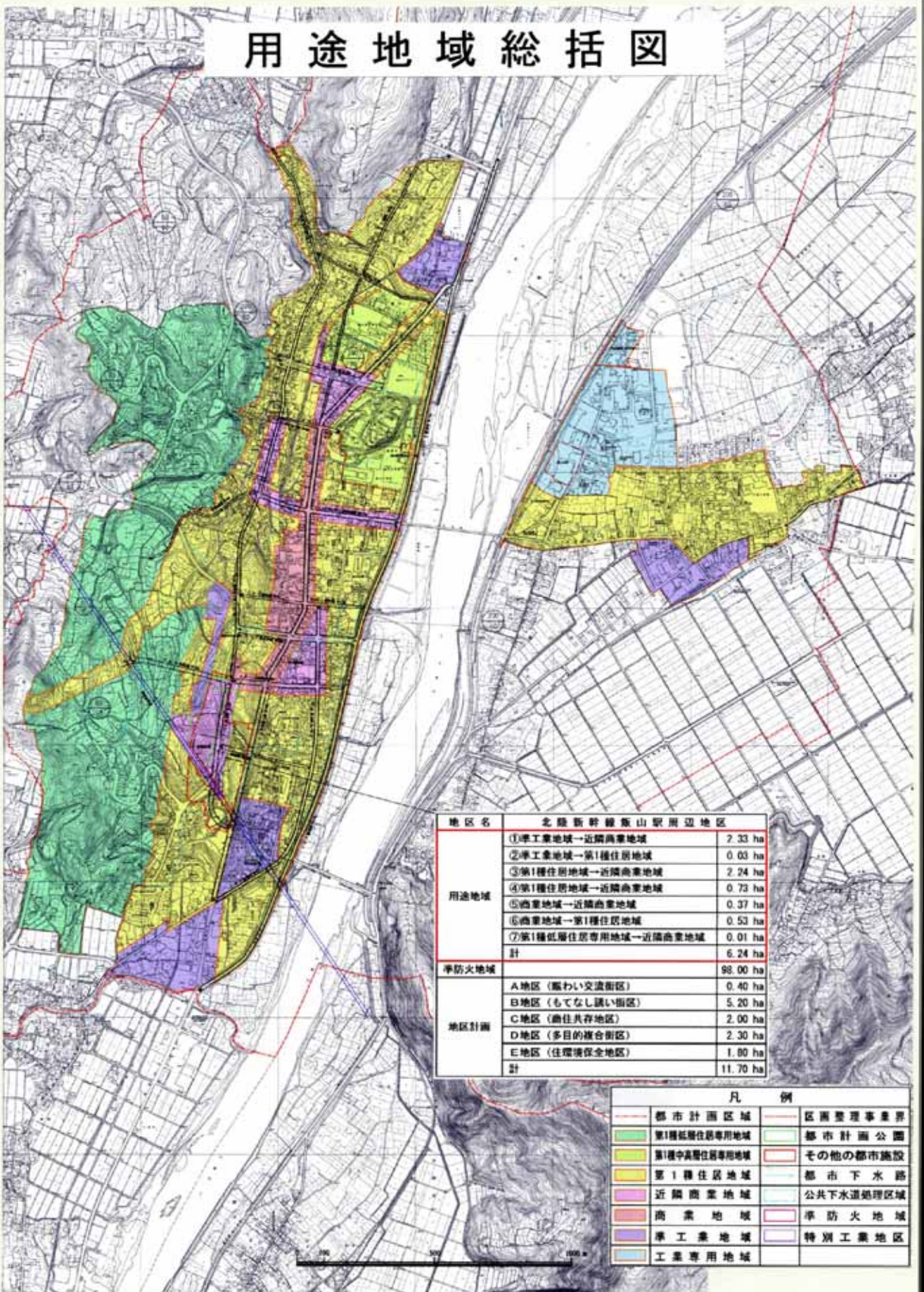


2. 土地利用の考え方

駅周辺地区の土地利用は、周辺の環境や中心市街地との連担性を重視したゾーニングとしております。

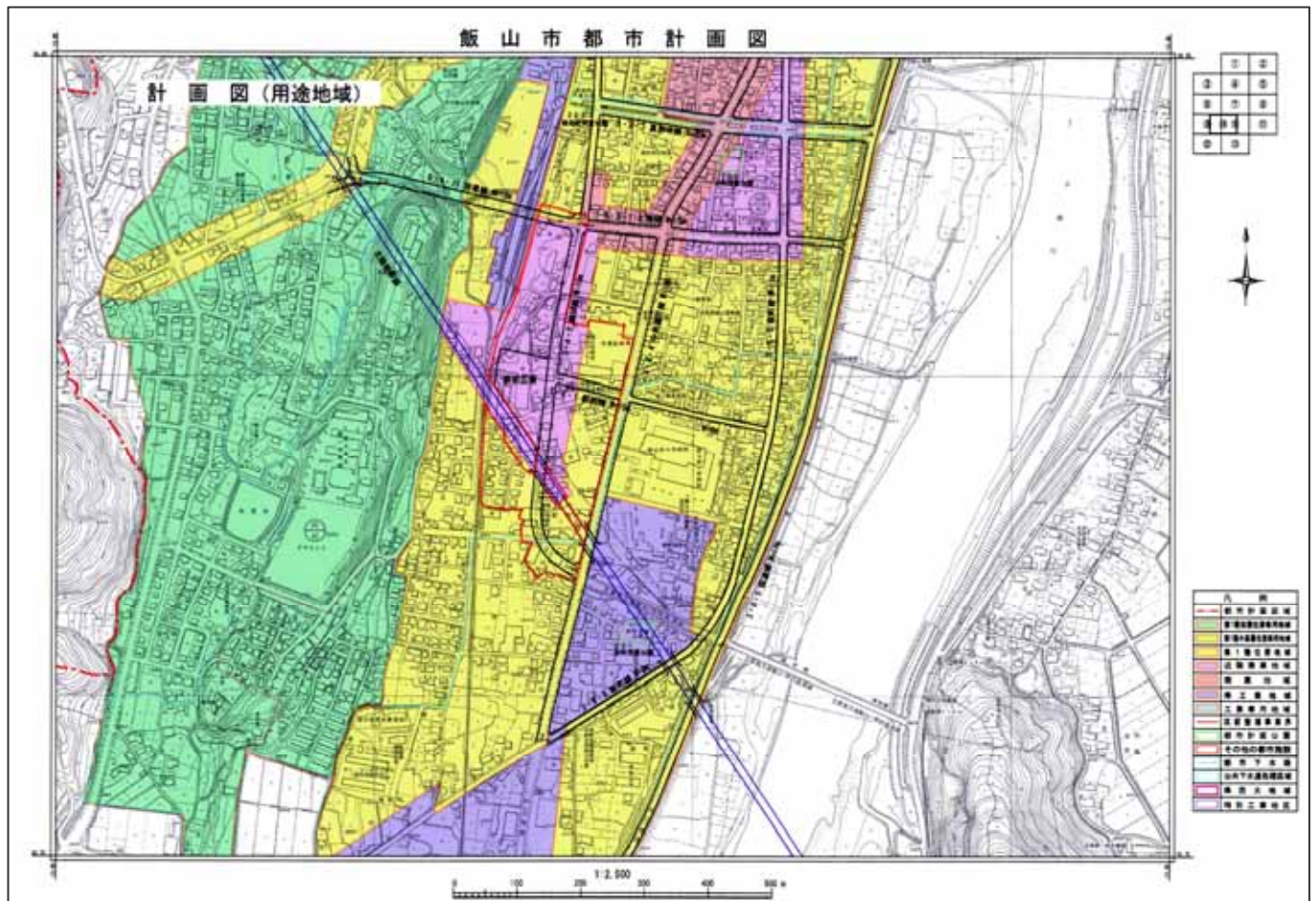


用途地域総括図



地区名	北陸新幹線飯山駅周辺地区	
用途地域	①準工業地域→近隣商業地域	2.33 ha
	②準工業地域→第1種住居地域	0.03 ha
	③第1種住居地域→近隣商業地域	2.24 ha
	④第1種住居地域→近隣商業地域	0.73 ha
	⑤商業地域→近隣商業地域	0.37 ha
	⑥商業地域→第1種住居地域	0.53 ha
	⑦第1種低層住居専用地域→近隣商業地域	0.01 ha
	計	6.24 ha
準防火地域		98.00 ha
地区計画	A地区(賑わい交流街区)	0.40 ha
	B地区(もてなし談い街区)	5.20 ha
	C地区(商住共存地区)	2.00 ha
	D地区(多目的複合街区)	2.30 ha
	E地区(住環境保全地区)	1.80 ha
	計	11.70 ha

凡 例	
都市計画区域	区画整理事業界
第1種低層住居専用地域	都市計画公園
第1種中高層住居専用地域	その他の都市施設
第1種住居地域	都市下水路
近隣商業地域	公共下水道処理区域
商業地域	準防火地域
準工業地域	特別工業地区
工業専用地域	



駅周辺地区の用途地域指定方針

平成26年度末開業予定の北陸新幹線駅を中心にして、新しいまちの形成を目指すため、中心市街地商業地域との連担性を考慮した拠点機能の確保、都市型居住の保全等合理的な土地利用への編成を図ります。

<用途地域変更に当たっての留意点>

中心市街地との連担性や役割分担に配慮

新駅から500mの所に上町・鉄砲町、1kmに本町・福寿町など中心市街地が存在

広域の玄関口としての商業活動

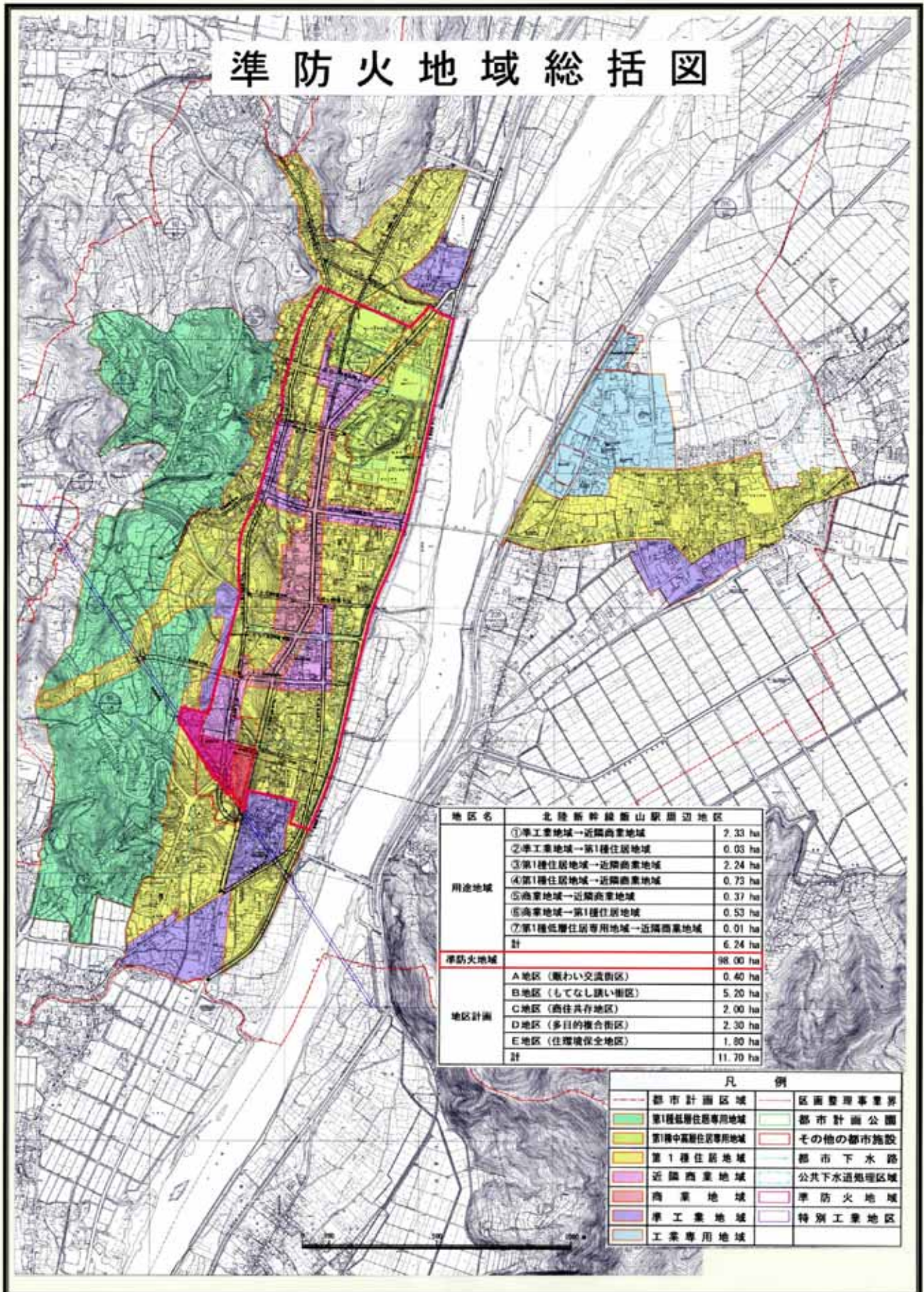
広域観光ゲートウェイとして新たな商業活動が誘発される

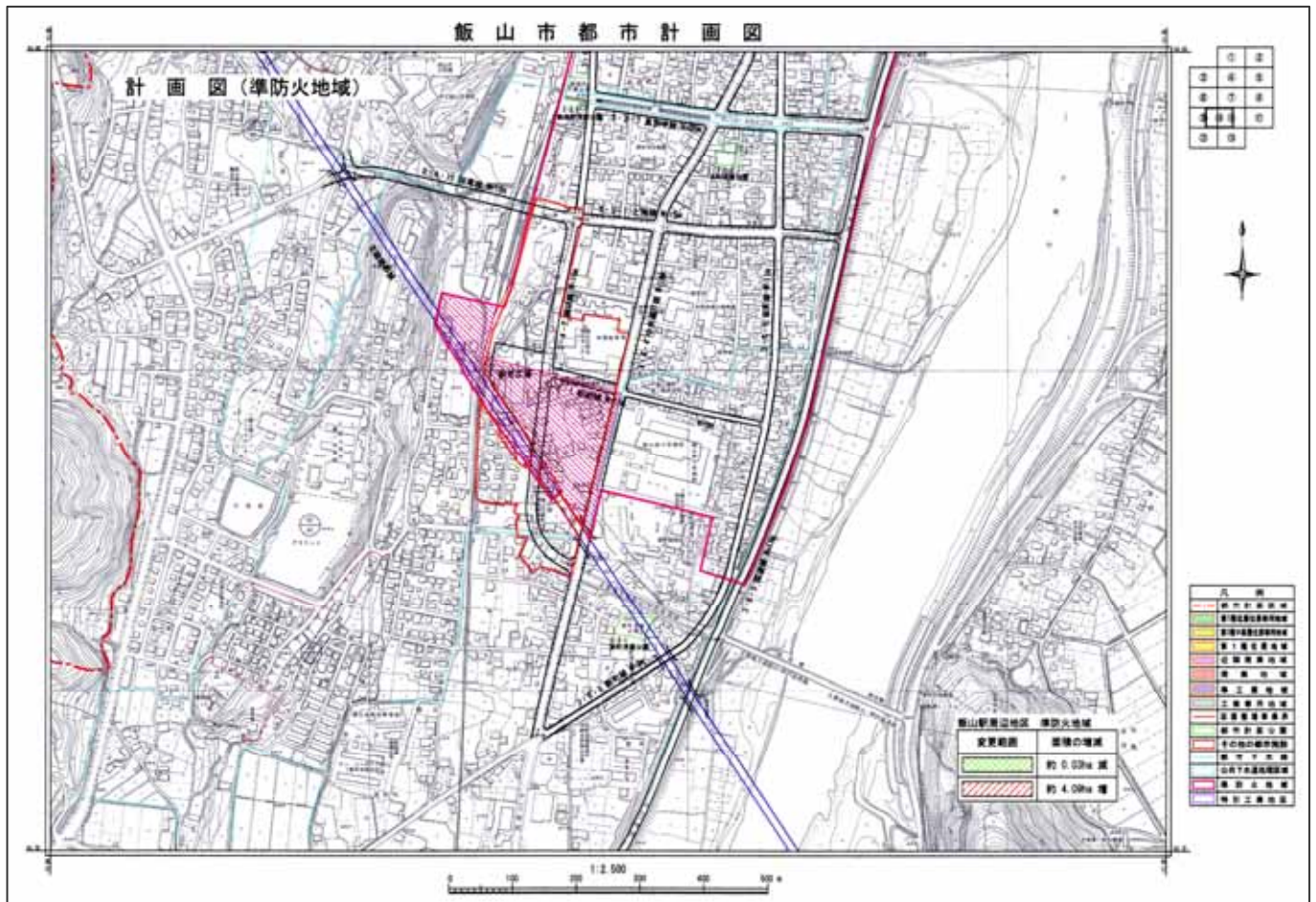
周辺住環境への配慮

新たな交通拠点が整備されることに伴い、隣接する住宅地への住環境保全

<用途地域変更の具体的な内容>

土地区画整理事業区域を中心にこれまでの準工業地域から近隣商業地域へ変更





駅周辺地区の準防火指定方針

「飯山市地域防災計画」では都市の不燃化を促進しており、準防火地域指定にあたって 用途地域が商業系に属する地域、 火災危険度の高い市街地、 都市機能が集積している地域を指定する方針としております。駅周辺地区の特に上記に該当する地域については建築基準法第22条地域から準防火地域へ変更を行い、自らの財産と生命を守るほか火災災害に強いまちの形成を図っていきます。

< 準防火地域指定の要因 >

駅前商業への土地利用転換

- 商業集積・来訪者増加・火気使用の増加
- 不特定多数者の集中

< 準防火地域指定の具体的な目的 >

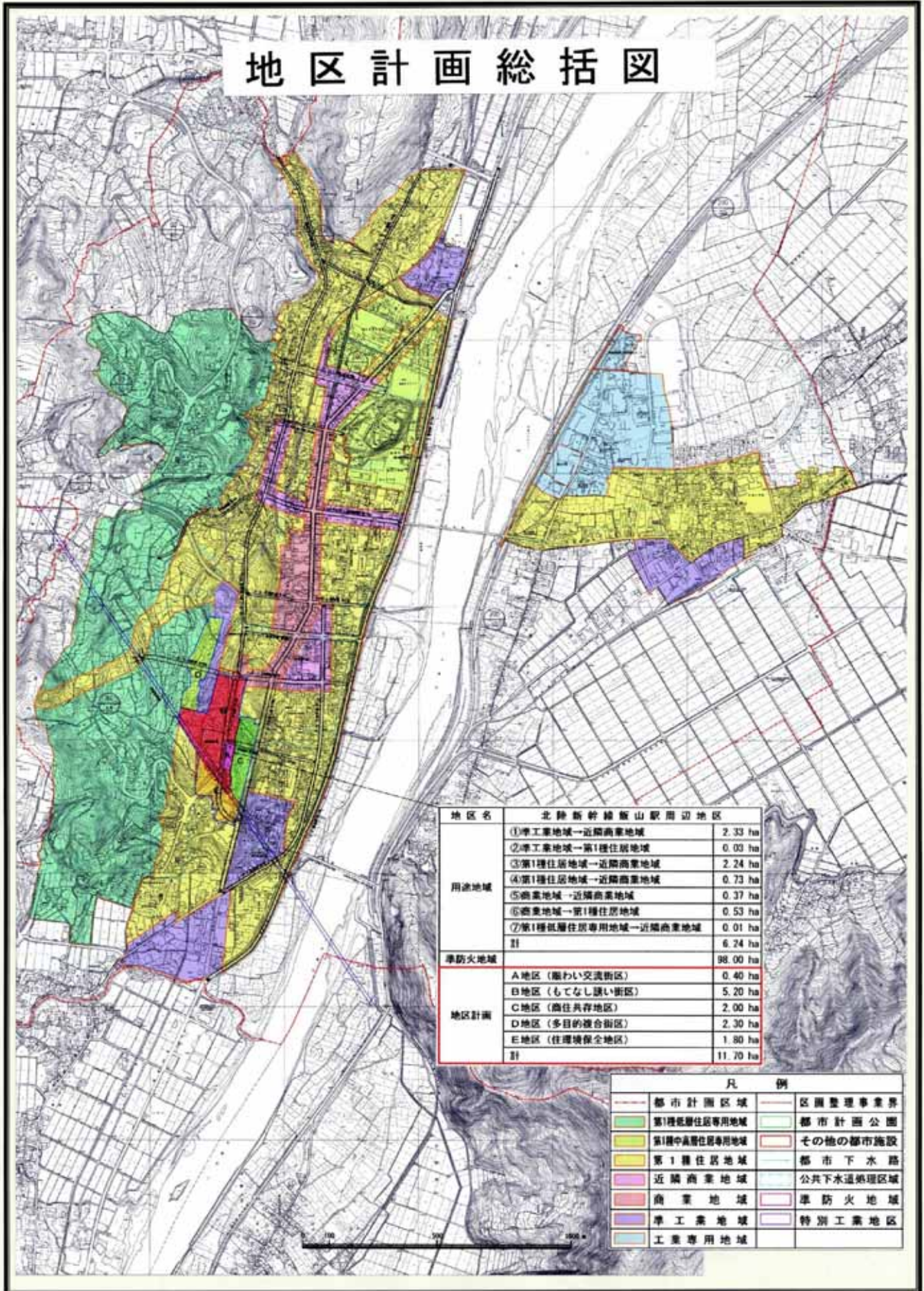
市街地の延焼防止(防災都市の推進)

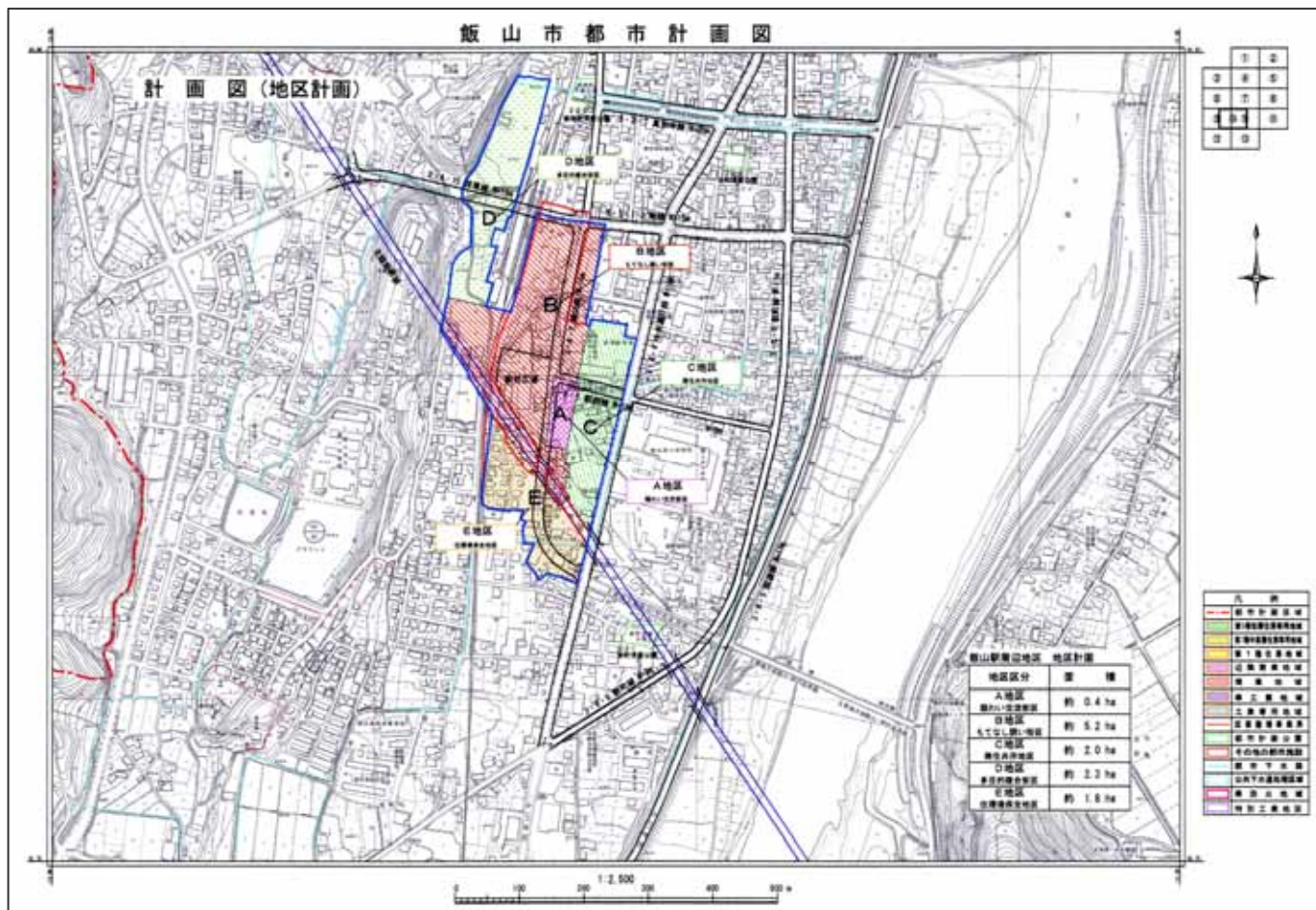
市街地の風向きと延焼防止

(市街地の風向は年間の約50%は北北東の風が吹いている。)

建物の安全化と避難地・避難路の確保

(日赤病院に隣接する駅周辺地区は緊急輸送路や避難地として重要な役割を担う施設が集積しているため、火災によりその機能を損なうことは避けなければなりません。)





駅周辺地区の地区計画指定方針

本地区は中心商店街との都市機能を分担しつつ、北信州らしさを象徴する山岳眺望への配慮と景観誘導により、公共空間と民有空間の協働によるゆとりと潤いに満ちた緑豊かで雪に強い地区の形成を目標として、新たな都市拠点でありながら雪と寺の町飯山の歴史を継承しつつ自然風景と共存する地区を5つのゾーンに区分し都市環境を整えます。

A地区(賑わい交流街区)

駅から三国山脈系への山岳眺望確保と駅前広場を囲む重要な街区であり、高質的空間の創出と賑わい交流の拠点化を図る。

B地区(もてなし誘い街区)

中心市街地へ誘うため、高質的空間の創出と商業サービスの形成を図る。

C地区(商住共存街区)

駅と病院をつなぐ地区で、人に優しい駅前線道路空間と相まって、病院周辺の商業と共存する良好な住環境の形成を図る。

D地区(多目的複合街区)

都市機能を補完する開発促進地区であり、隣接する文教施設や鎮守の森・低層住居地域のなど周辺土地利用に配慮しつつ都市活動の発展を促す。

E地区(住環境保全街区)

一定程度の業務建物を許容しつつ住環境の保全を図る。

飯山駅周辺地区 地区計画の内容

整備 開発 保全 の方 針	地区施設 整備方針	<p>・駅周辺整備事業(土地区画整理・駅西地区整備)により整備された道路、公園緑地、公共下水道等の機能が十分に発揮されるよう維持保全を図る。</p> <p>・地区内の緑化の積極的な推進と良好な維持管理を行い、緑豊かで優れた街並み景観の形成を図る。</p> <p>・消雪施設や堆雪帯等の維持管理を行い、雪に強いまちづくりの推進を行う。</p>						
	建築物等 整備方針	<p>・良好な都市環境を誘導するため、建物用途を制限し用途の混在を避ける。</p> <p>・北信州の玄関口として、周辺の山岳眺望の障害にならぬよう建物配置・形態意匠・素材等の工夫により高質的空間の形成に努めること。</p> <p>・周辺の建物との調和・連担性・一体感を持たせ、まちなみ景観の向上を図るため建築物の形態又は意匠を制限するとともに、垣又は柵構造の制限、緑化の制限、広告物の制限など必要な制限を定めるものとする。</p>						
地区 整備 計画	地区 区分	A地区 賑わい交流街区	B地区 もてなし誘い街区	C地区 商住共存街区	D地区 多目的複合街区	E地区 住環境保全街区		
	面積	0.4ha	5.2ha	2.0ha	2.3ha	1.8ha		
	建 築 物 用 途 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <table border="1"> <tr> <td>麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックス等 畜舎 営業用倉庫</td> <td>ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、ハッティング練習場等 畜舎 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 自動車修理工場</td> </tr> </table>					麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックス等 畜舎 営業用倉庫	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、ハッティング練習場等 畜舎 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 自動車修理工場
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックス等 畜舎 営業用倉庫	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、ハッティング練習場等 畜舎 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 自動車修理工場						
	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	<p>【建築物】</p> <p>・建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分は「雪と寺の町いいやま」の都市景観に配慮した落ち着いたある色調・デザインとする。色調は寒色系や原色系・けばけばしい色彩は避け、基調色として屋根はこげ茶・濃紺系とし、壁は落ち着いたものとする。 (マンセル値:明度6以下、彩度6以下)</p> <p>【設 備】</p> <p>・冷暖房室外機や灯油タンク等の建築設備は道路や公園などの公共の用に供する場所から容易に望見出来ない構造とする。やむを得ない場合は設備周りを景観上配慮する。</p> <p>【屋外広告物】</p> <p>・ 広告物又は看板は刺激的な装飾を用いることなく、「雪と寺のまちいいやま」の都市景観に配慮し、建築物意匠との調和のとれたものとするほか、屋上及び屋根に設置してはならない。(下屋に設置するものは除く)</p>						
垣 ま た は 柵 構 造 の 制 限	<p>道路や公園に面する部分に門・塀・垣又は柵を設置する場合、次のいずれかに該当するものとする。 ただし建築物の保安上および管理上または敷地内の雪処理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>景観に配慮した素材又は仕上げを行った塀、垣又は柵 樹木と組合わせた塀、垣または柵 生垣</p>							
緑 化 制 限	<p>道路や公園に接する敷地内の冬期堆雪スペースは、春夏秋は閑散としないように草花などで緑化に努めること。</p>							

6. 駅周辺地区で建築行為を行う場合の手続き

土地区画整理事業が実施されている区域の事業期間中における建築行為については許可が必要となります。また、このほかにも届出や証明が必要となりますのでご注意ください。

土地区画整理法第76条(建築の制限)に係る許可申請

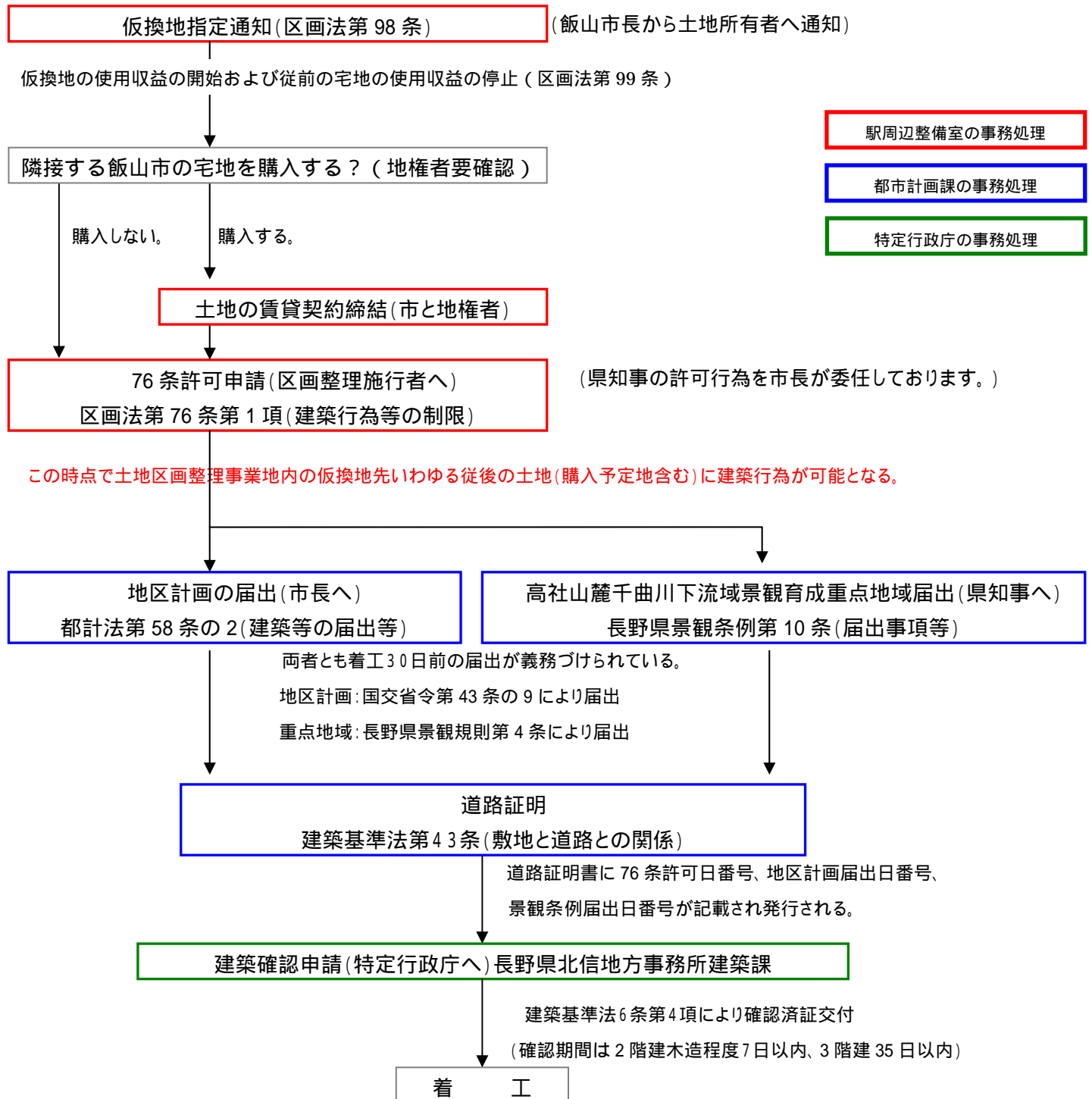
長野県景観育成重点地域の届出(飯山市経由長野県北信地方事務所へ届出)

地区計画の届出(飯山市へ届出)

道路証明(飯山市へ確認申請正本の写提出) 区画整理事業地内は建築基準法第42条第1項第4号道路に指定。

提出先(窓口): を新幹線駅周辺整備室へ提出し許可後、～を都市計画課住宅公園景観係へ提出します。

【事務の流れ】



7. 整備イメージ

北信州観光ゲートウェイ（飯山駅）

西口駅前広場・駐車場

飯山 T.スノーチャルター

飯山第一中学校

飯山 T.スノーチャルター

多目的ゾーン

もてなし賑わいゾーン

小規模店舗の集合（パティオ）

朝市の開催

癒しやすらぎゾーン

東口駅前広場

賑やかな暮らしのゾーン

活気ある暮らしゾーン

飯山赤十字病院

飯山警察署

飯山駅周辺地区は引き続き検討を進めてまいります。

現在は施主様との話し合いができる形態で主に一般住宅の建て替え計画を進めていただいておりますが、今後は外資本などの開発参入が想定される街区の仮換地指定に入っております。また、将来的な土地利用への転換を想定しますと用途地域・準防火地域・地区計画だけでは安心・安全・美しい潤いある都市環境を維持していくには限界があります。引き続き「屋外広告物規制」「景観形成住民協定」「まちづくり住民協定」など補助制度なども含めて策定を進めてまいります。