

飯能市の都市計画

令和8年度版



都市計画道路・阿須小久保線（岩沢北部土地区画整理事業地内）

飯能市都市建設部都市計画課

目 次

1 市の概要	
(1)市の位置	1
(2)市の沿革	1
(3)人口	1
2 都市計画	
(1)都市計画の意義	4
(2)都市計画マスタープラン	4
(3)立地適正化計画	4
(4)都市計画の決定	4
(5)都市計画の決定手続	5
(6)都市計画提案制度	7
3 土地利用	
(1)都市計画区域	8
(2)市街化区域及び市街化調整区域	9
(3)用途地域	15
(4)防火地域及び準防火地域	15
(5)地区計画	15
(6)生産緑地地区	17
4 都市施設	
(1)都市計画道路	17
(2)駅前交通広場	21
(3)都市公園	21
(4)下水道	24
(5)その他の施設等	25
5 市街地開発事業	
(1)土地区画整理事業	26

人口・人口集中地区の推移

国勢調査：各年 10 月 1 日現在

年度	人口(人)	増加率(%)	人口集中地区(DID)※		
			面積(ha)	人口(人)	人口密度 (人/ha)
昭和 35 年	44,153	—	140	13,877	99
昭和 40 年	47,825	8.3	170	16,322	96
昭和 45 年	52,066	8.9	290	19,382	67
昭和 50 年	55,926	7.4	400	22,637	57
昭和 55 年	61,179	9.4	660	33,296	50
昭和 60 年	66,550	8.8	730	38,482	53
平成 2 年	73,214	10.0	780	43,025	55
平成 7 年	80,535	10.0	760	45,472	60
平成 12 年	83,210	3.3	833	51,495	62
平成 17 年	84,860	2.0	835	51,734	62
平成 22 年	83,549	-1.5	854	52,828	62
平成 27 年	80,715	-3.4	868	53,104	61
令和 2 年	80,361	-0.4	924	55,074	60

※人口集中地区(DID)

人口密度の高い調査区(原則として人口密度1km²あたり約4,000人以上)が隣接して人口5,000人以上を有する地区。平成12年から美杉台の一部がDID区域に加わった。



市街地中心部の街並み

飯能市人口表

令和8年4月1日 現在

大字名	住民基本台帳人口									
	世帯数	日本人			外国人			総人口		
		男	女	計	男	女	計	男	女	計
山手町	562	641	625	1,266	4	14	18	645	639	1,284
本八幡町	454	423	409	832	11	16	27	434	425	859
新東柳町	710	691	742	1,433	16	16	32	707	758	1,465
仲荷町	662	644	619	1,263	12	24	36	656	643	1,299
柳仲町	446	384	445	829	27	17	44	411	462	873
大原町	873	678	710	1,388	59	20	79	737	730	1,467
大原町	756	657	727	1,384	25	30	55	682	757	1,439
大原町	435	394	426	820	16	14	30	410	440	850
大原町	484	434	447	881	6	11	17	440	458	898
大原町	725	820	821	1,641	10	18	28	830	839	1,669
大原町	94	107	114	221	1	1	2	108	115	223
大原町	169	157	163	320	20	3	23	177	166	343
大原町	65	68	58	126	-	1	1	68	59	127
大原町	1,311	1,352	1,403	2,755	24	36	60	1,376	1,439	2,815
大原町	89	101	90	191	-	-	-	101	90	191
大原町	181	184	192	376	1	2	3	185	194	379
大原町	223	260	273	533	1	2	3	261	275	536
大原町	209	200	191	391	1	-	1	201	191	392
大原町	314	308	318	626	3	4	7	311	322	633
大原町	576	470	536	1,006	20	17	37	490	553	1,043
大原町	420	415	406	821	16	19	35	431	425	856
大原町	298	292	306	598	-	3	3	292	309	601
大原町	204	289	276	565	5	4	9	294	280	574
大原町	3	6	3	9	-	-	-	6	3	9
大原町	217	262	244	506	24	7	31	286	251	537
大原町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大原町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大原町	163	165	179	344	1	8	9	166	187	353
大原町	146	135	148	283	1	-	1	136	148	284
大原町	42	52	50	102	-	-	-	52	50	102
大原町	441	451	479	930	8	5	13	459	484	943
大原町	80	87	82	169	-	1	1	87	83	170
大原町	73	91	68	159	1	-	1	92	68	160
大原町	136	147	138	285	1	3	4	148	141	289
大原町	273	209	255	464	-	-	-	209	255	464
大原町	4,979	5,138	5,174	10,312	181	149	330	5,319	5,323	10,642
大原町	758	806	826	1,632	11	23	34	817	849	1,666
大原町	438	442	453	895	7	5	12	449	458	907
大原町	2,909	2,982	2,965	5,947	77	71	148	3,059	3,036	6,095
大原町	1,837	2,059	2,028	4,087	37	27	64	2,096	2,055	4,151
大原町	2,958	3,030	3,033	6,063	65	51	116	3,095	3,084	6,179
大原町	254	241	226	467	3	1	4	244	227	471
大原町	204	223	235	458	1	1	2	224	236	460
大原町	499	530	540	1,070	3	7	10	533	547	1,080
大原町	360	376	356	732	5	4	9	381	360	741
大原町	399	501	484	985	20	7	27	521	491	1,012
大原町	177	193	203	396	1	2	3	194	205	399
大原町	337	377	365	742	8	8	16	385	373	758
大原町	244	235	261	496	5	1	6	240	262	502
大原町	487	559	562	1,121	9	11	20	568	573	1,141
大原町	775	788	848	1,636	4	9	13	792	857	1,649
大原町	369	559	545	1,104	3	6	9	562	551	1,113
大原町	450	682	707	1,389	4	4	8	686	711	1,397
大原町	411	439	460	899	2	1	3	441	461	902
大原町	130	152	146	298	1	-	1	153	146	299
大原町	117	132	154	286	-	1	1	132	155	287
大原町	51	53	52	105	-	-	-	53	52	105
大原町	143	146	151	297	-	1	1	146	152	298
大原町	67	63	66	129	3	-	3	66	66	132
大原町	25	28	25	53	1	-	1	29	25	54
大原町	139	146	145	291	-	-	-	146	145	291
大原町	209	184	205	389	1	1	2	185	206	391
大原町	100	100	107	207	1	-	1	101	107	208
大原町	161	176	161	337	2	3	5	178	164	342
大原町	154	146	132	278	5	4	9	151	136	287
大原町	682	700	691	1,391	4	8	12	704	699	1,403
大原町	493	492	481	973	5	5	10	497	486	983
大原町	244	257	259	516	5	3	8	262	262	524
大原町	450	478	418	896	11	7	18	489	425	914
大原町	393	367	358	725	5	6	11	372	364	736
大原町	425	416	365	781	3	2	5	419	367	786
大原町	192	189	174	363	1	3	4	190	177	367
大原町	115	106	97	203	-	1	1	106	98	204
大原町	43	41	31	72	-	1	1	41	32	73
大原町	163	167	157	324	1	2	3	168	159	327
大原町	168	161	150	311	3	4	7	164	154	318
大原町	124	114	126	240	1	4	5	115	130	245
大原町	3	3	2	5	-	-	-	3	2	5
大原町	7	4	6	10	-	-	-	4	6	10
大原町	117	107	106	213	-	-	-	107	106	213
大原町	54	50	40	90	-	-	-	50	40	90
大原町	232	199	177	376	1	2	3	200	179	379
大原町	357	311	332	643	1	2	3	312	334	646
大原町	452	419	418	837	1	1	2	420	419	839
合計	36,689	37,641	37,946	75,587	816	745	1,561	38,457	38,691	77,148

出典：飯能市ホームページ 町名(大字)別世帯人口

2 都市計画

(1) 都市計画の意義

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることが目的である。その基本理念については、都市計画法の中で「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」として規定されている。この都市計画の目的を実現するためには、国及び地方公共団体が都市計画の適切な遂行に努めると共に、都市の住民も協力し、良好な都市環境の形成に努めることが責務とされている。

(2) 都市計画マスタープラン

平成5年6月の「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」の施行により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)」を定めることとされた。都市計画マスタープランは、まちづくりの基本的な方向を示すものであり、市町村ごとに獨創性を發揮して策定されるものである。よって、住民の理解と参加のもとで策定する必要があり、意見を反映させる機会等を設けることが重要である。

本市では、平成8年度からワークショップを開催するなどして、「地区別土地利用計画」とあわせて策定を進め、平成11年3月に公表した。その後、市の諸計画や社会情勢等の変化に対応するため、平成21年3月、平成29年3月、令和8年3月にそれぞれ改訂を行った。

(3) 立地適正化計画

「都市再生特別措置法」第81条に基づき策定する計画であり、人口減少社会の中でも持続可能な都市を目指し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現するためのマスタープランである。

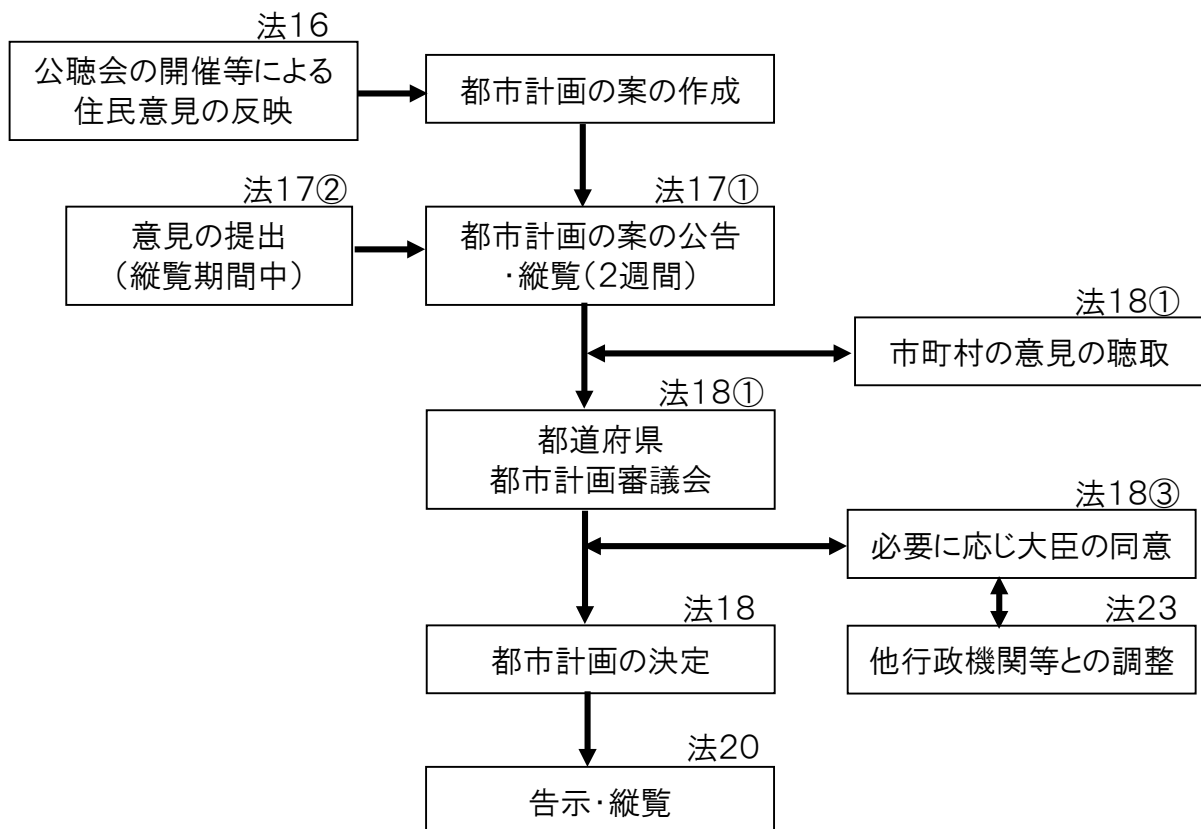
本市では、令和8年3月の都市計画マスタープランの改訂に合わせて、地域や市内事業者等の意見を取り入れながら策定し、市街化区域内の医療・福祉・商業などの生活に必要なまちの機能をコンパクトに集積する「都市機能誘導区域」、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、安全で暮らしやすい場所に居住を誘導する「居住誘導区域」を設定した。

(4) 都市計画の決定

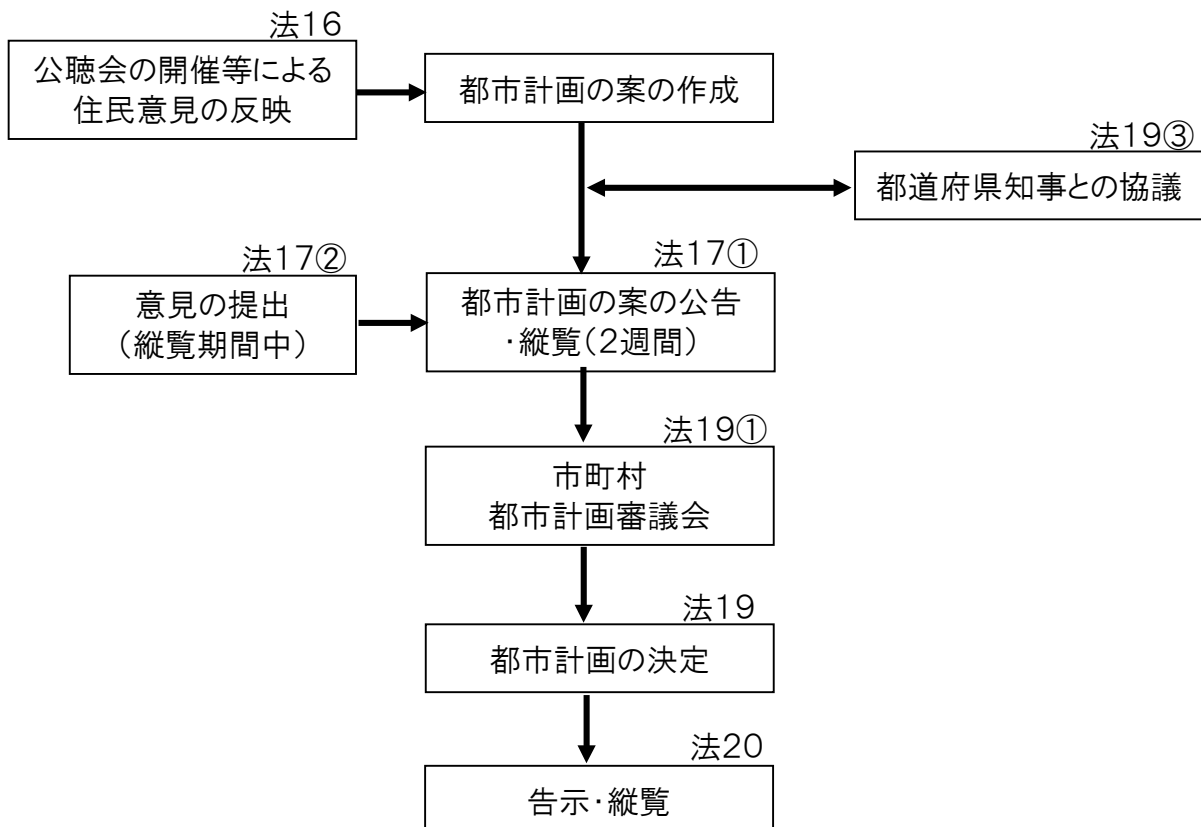
都市計画を定めるためには一定の手続きが必要であり、またその都市計画には、都道府県が決定するものと、市町村が決定するものがある。前者は都市計画の中で広域的見地から定める必要のあるもの、後者はその他のものについて定めることとなっている。

(5) 都市計画の決定手続

◆ 県決定の場合 ◆



◆ 市決定の場合 ◆



主な都市計画の決定権限一覧

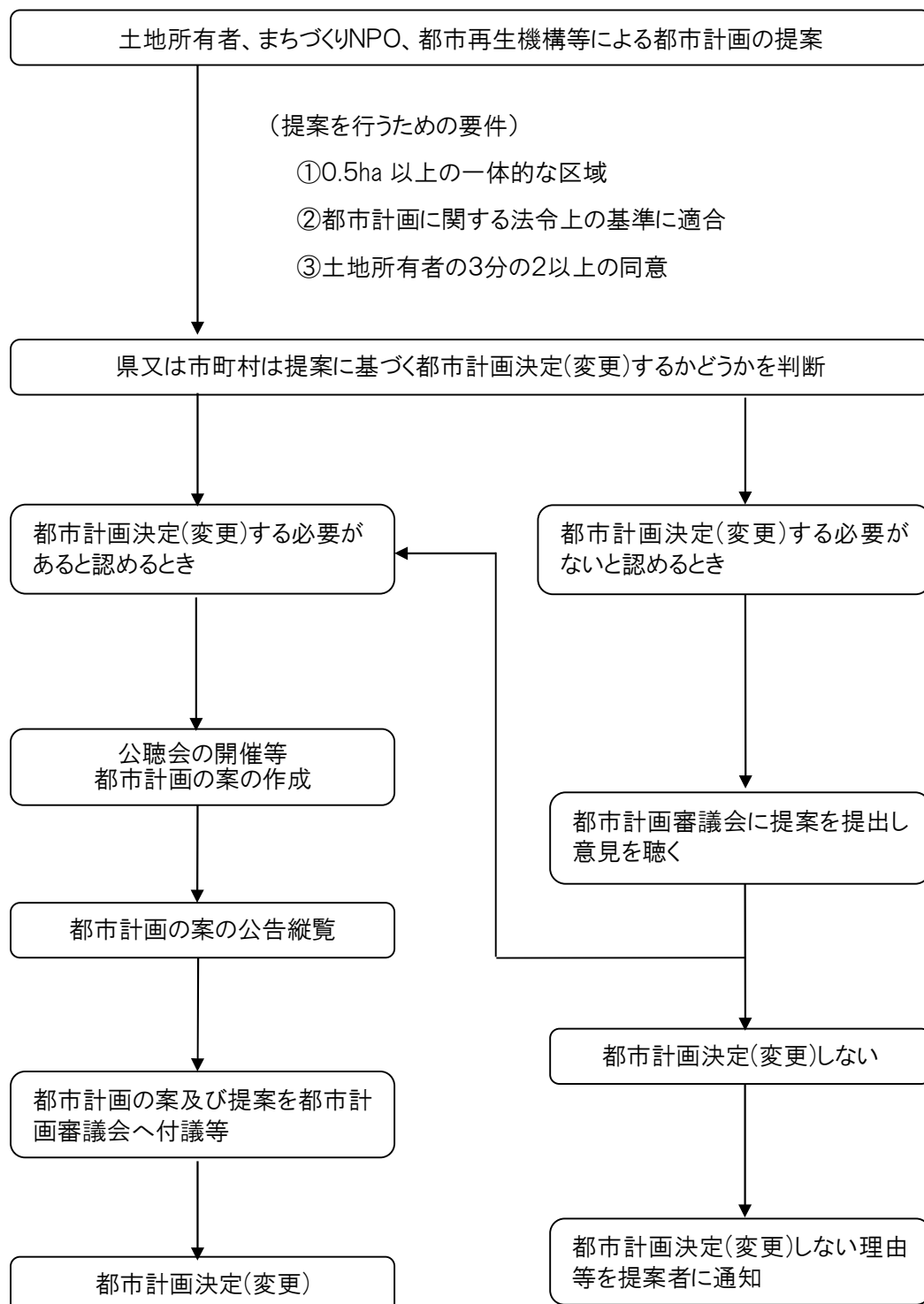
都市計画の内容			市町村決定	県決定		
				県又は政令市	県のみ	
都市計画区域					●	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				●		
区域区分				●		
都市再開発方針等				●		
地域地区	用途地域	既成市街地、近郊整備地帯	●			
		その他	●			
	特別用途地区		●			
	高度地区・高度利用地区		●			
	特定街区		●			
	防火地域・準防火地域		●			
	景観地区		●			
	風致地区	面積10ha以上	2以上の市町村の区域		●	
			その他	●		
		面積10ha未満	●			
	駐車場整備地区		●			
	流通業務地区			●		
	生産緑地地区		●			
都市施設	道路	自動車専用道路	高速自動車国道		●	
			その他		●	
		一般国道		●		
	都道府県道	4車線以上		●		
		4車線未満		●		
	その他の道路	4車線以上	●			
		4車線未満	●			
	公園・緑地	面積10ha以上	国が設置するもの		●	
			県が設置するもの		●	
		その他	●			
下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		●		
		その他	●			
	流域下水道 その他	●		●		
汚水処理場、 ごみ処理施設	産業廃棄物処理施設		●			
	その他	●				
河川	一級河川			●		
	二級河川		●			
	準用河川	●				
図書館、その他の教育文化施設		●				
市街地 開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超	国又は県が施行		●	
			その他	●		
	面積50ha以下		●			
	市街地再開発事業	面積3ha超	国又は県が施行		●	
その他			●			
面積3ha以下		●				
地区計画等			●			

出典：埼玉県ホームページ 都市計画の決定

(6) 都市計画提案制度

平成14年の都市計画法改正(平成15年1月1日施行)により創設された制度で、土地所有者等が一定の条件を満たしたうえで都市計画の決定又は変更について提案できる制度です。ただし、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発方針」等に関するものを除きます。(法第21条の2)

<都市計画提案制度のながれ>



3 土地利用

(1) 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する場であり、都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲をいう。

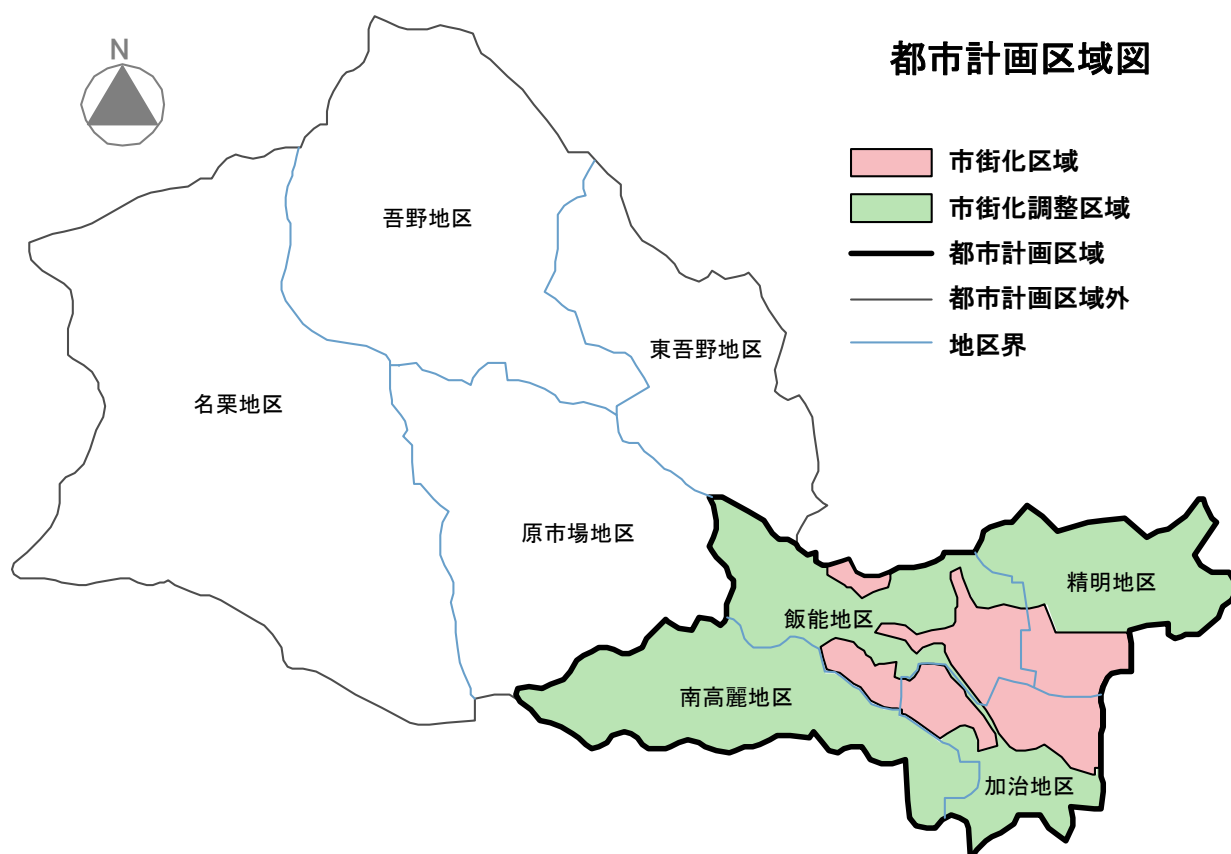
具体的には、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域を都道府県が指定する。

本市では、昭和19年5月31日に現在の市域の約29%にあたる5,566haについて、都市計画区域の指定を受けた。その後、昭和29年4月1日に元加治地区及び新光の一部が本市から分離、昭和60年11月15日に日高市との行政区域境界の変更を行ったことに伴い、都市計画区域の変更を行い、現在の5,012ha(吾野、東吾野、原市場及び名栗地区は区域外)となった。

区域別面積

令和8年4月1日現在

区域区分	面積(ha)	比率(%)	地区名
都市計画区域	5,012	26.0	飯能、精明、加治、南高麗
都市計画区域外	14,293	74.0	吾野、東吾野、原市場、名栗
計(市域)	19,305	100.0	



(2)市街化区域及び市街化調整区域

人口や産業が都市に集中するようになると、道路や公園、下水道といった基本的な生活環境施設が整っていない市街地の周辺部まで家が建ち並び、無秩序な市街化(スプロール化)が形成される。無秩序な市街化を防止し、良好な都市を形成していくために都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度(線引き制度)がある。

① 市街化区域

市街化区域とは、優先的かつ計画的に市街化を進める区域で、具体的には「すでに市街地を形成している区域」と「おおむね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域」によって構成され、この区域では用途地域の指定、都市施設(道路、公園、下水道等)の整備や市街地開発事業が積極的に行われる。

本市においては、昭和45年8月25日、既に市街地を形成している旧飯能地区の一部と今後市街地開発事業等により市街化を図るべく、加治、精明地区の各一部を含む802haについて市街化区域として決定した。その後、昭和54年3月第1回見直しにより、土地区画整理事業及び民間宅地開発事業による計画的な市街地形成を図ることが確実となった飯能南台地区、武蔵丘地区等の約190ha、次いで、昭和60年11月第2回見直しにより、市街地の西方約2~3kmに位置する丘陵地、飯能大河原地区約138haが、また、平成元年7月の随時編入により民間宅地開発事業による飯能日高団地地区約46haが、市街化調整区域から市街化区域へそれぞれ編入された。また、平成3年12月第3回見直しにより、双柳北部地区の約13.5haが計画的な市街地整備の実施が確定するまでの間、市街化区域から用途地域を残したまま市街化調整区域に変更された。平成6年1月随時編入では、住宅・都市整備公団(現:都市再生機構)の土地区画整理事業による飯能南台第二地区約49.1haが市街化区域に編入され、平成10年11月第4回見直し時に計測方法の変更により区域内面積を修正し、平成18年3月第5回見直しにより、宅地開発の計画中止に伴い計画的な市街地形成の見込みがなくなった武蔵丘地区約73.2haが市街化区域から市街化調整区域に変更され、平成19年8月28日には、双柳北部地区約13.5haを市街化区域への再編入を行った。その後、令和5年10月第8回見直しにより、市道1-4号線の拡幅整備に伴い約0.4haが市街化調整区域に変更され、本市の市街化区域は1,143.6haとなった。

②市街化調整区域

市街化調整区域とは、市街化区域とは反対に市街化を抑制する区域で、都市基盤整備は原則として行われない。

本市では、市街地北東部の精明地区の一部は農振農用地区域に指定され、都市近郊農業が展開されている。一方、奥武蔵自然公園に指定されている西部山地部、入間川、天覧山、多峯主山等は自然景観に富んでおり、自然地として保全を図る必要がある。このようなことから市街化調整区域に決定されたものである。なお、本市の区域区分の内訳は次のとおりである。

区域別面積

令和8年4月1日現在

区域区分	面積(ha)	比率(%)
市街化区域	1,143.6	22.8
市街化調整区域	3,868.4	77.2
計 (都市計画区域)	5,012.0	100.0

区域別人口の推移

都市計画基礎調査：各年 10 月 1 日現在・単位：人

	昭和 50 年	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
都市計画区域	45,684	50,997	54,983	59,895	65,911	67,199	68,045	68,519	67,668	68,773
市街化区域	32,919	37,544	41,167	45,311	50,129	51,084	52,003	52,916	53,797	55,168
市街化調整区域	12,765	13,453	13,816	14,584	15,782	16,115	16,042	15,603	13,871	13,605

市街化区域及び市街化調整区域の決定・変更の経緯

決定・変更日	市街化区域 面積(ha)	内 容
S45.08.25 県 0976	802.0	当初決定
S54.03.30 県 0539	992.0	第1回見直しにより飯能南台、武蔵丘地区ほか約 190ha 市街化区域へ編入
S60.11.15 県 1804	1,130.0	第2回見直しにより飯能大河原地区約 138ha 市街化区域へ編入
H01.07.07 県 0861	1,176.0	随時編入により飯能日高団地地区約 46ha 市街化区域へ編入
H03.12.24 県 1766	1,162.5	第3回見直しにより双柳北部地区約 13.5ha 市街化調整区域へ変更
H06.01.14 県 0053	1,211.6	随時編入により飯能南台第二地区約 49.1ha 市街化区域へ編入
H10.11.27 県 1538	1,203.7	第4回見直しにより区域内面積修正約 7.9ha(区域の変更なし)
H16.04.27 県 921	1,203.7	平成12年度実施の都市計画基礎調査結果に基づく目標人口の見直し(区域区分の変更なし)
H18.03.31 県 0595	1,130.5	第5回見直しにより武蔵丘地区約 73.2ha 市街化調整区域へ変更
H19.08.28 県 1308	1,144.0	随時編入により双柳北部地区約 13.5ha 市街化区域へ編入
H25.08.09 県 1130	1,144.0	第6回見直し(区域区分の変更なし)
H29.01.27 県 84	1,144.0	第7回見直し(区域区分の変更なし)
R05.10.06 県 1172	1,143.6	第8回見直しにより市道 1-4 号線沿道地区約 0.4ha 市街化調整区域へ変更

(3)用途地域

用途地域は、土地利用の基本的内容を示すもので、健全で円滑な都市活動を確保するため市街化を図る市街化区域に定めることとされている。

人口や産業が集中し、種々雑多な活動が行われている都市においては、放置しておくとなかなか用途や形態の建物が混在し、騒音、日照等の生活環境の悪化、生産活動、交通等の都市機能の混乱が生じるおそれがある。そこで、このようなことが起こらないように地域別に建物の用途、床面積、形態等についてお互いに守るべき最低限のルールを定めているのが用途地域制度である。

住居系

①第一種低層住居専用地域

低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域である。

中山、双柳、岩沢等の市街地周辺部や美杉台、永田台地区等の丘陵地における大規模開発地区に配置されている。

②第二種低層住居専用地域

主として低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域である。

稲荷町、南町、大字久下の一部に配置されている。

③第一種中高層住居専用地域

中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域である。

中山及び双柳土地区画整理事業施行済み区域や市街化の進行が著しい川寺、笠縫、岩沢、双柳等の市街地周辺部などに配置されている。

④第二種中高層住居専用地域

主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域である。

笠縫土地区画整理事業区域や双柳の補助幹線的な道路沿いに配置されている。

⑤第一種住居地域


住居の環境を保護するために定められた地域である。

中心市街地の周辺部や鉄道、幹線道路沿い等に配置されている。

⑥第二種住居地域

主として住居の環境を保護するために定められた地域である。

市役所周辺に配置されている。

⑦準住居地域 

道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定められた地域である。


JR 八高線以東の国道 299 号線沿いに配置されている。

⑧田園住居地域

農業の利便の保護を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護するために定められた地域である。

本市では配置されていない。

商業系

⑨近隣商業地域 

近隣の住宅地の住民に対する日用品を供給する建物が立地する地域である。

飯能駅前通り線等 3 本の道路沿いに配置されている。

⑩商業地域 

各都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域である。


飯能駅周辺部から東飯能駅周辺部にかけて配置されている。

工業系

⑪準工業地域 

軽工業の工場の多くが立地する地域である。

入間川左岸沿いの川寺地区、双柳地区の市街化区域北側界、飯能茜台地区の一部に配置されている。

⑫工業地域 

主に工場が立地するための地域である。

飯能駅南側の入間川左岸沿いと本市の東部で入間市に隣接している双柳、新光及び岩沢地区、飯能茜台地区の一部に配置されている。

⑬工業専用地域

重工業の工場等が立地するための地域である。

本市では配置されていない。

用途地域指定状況

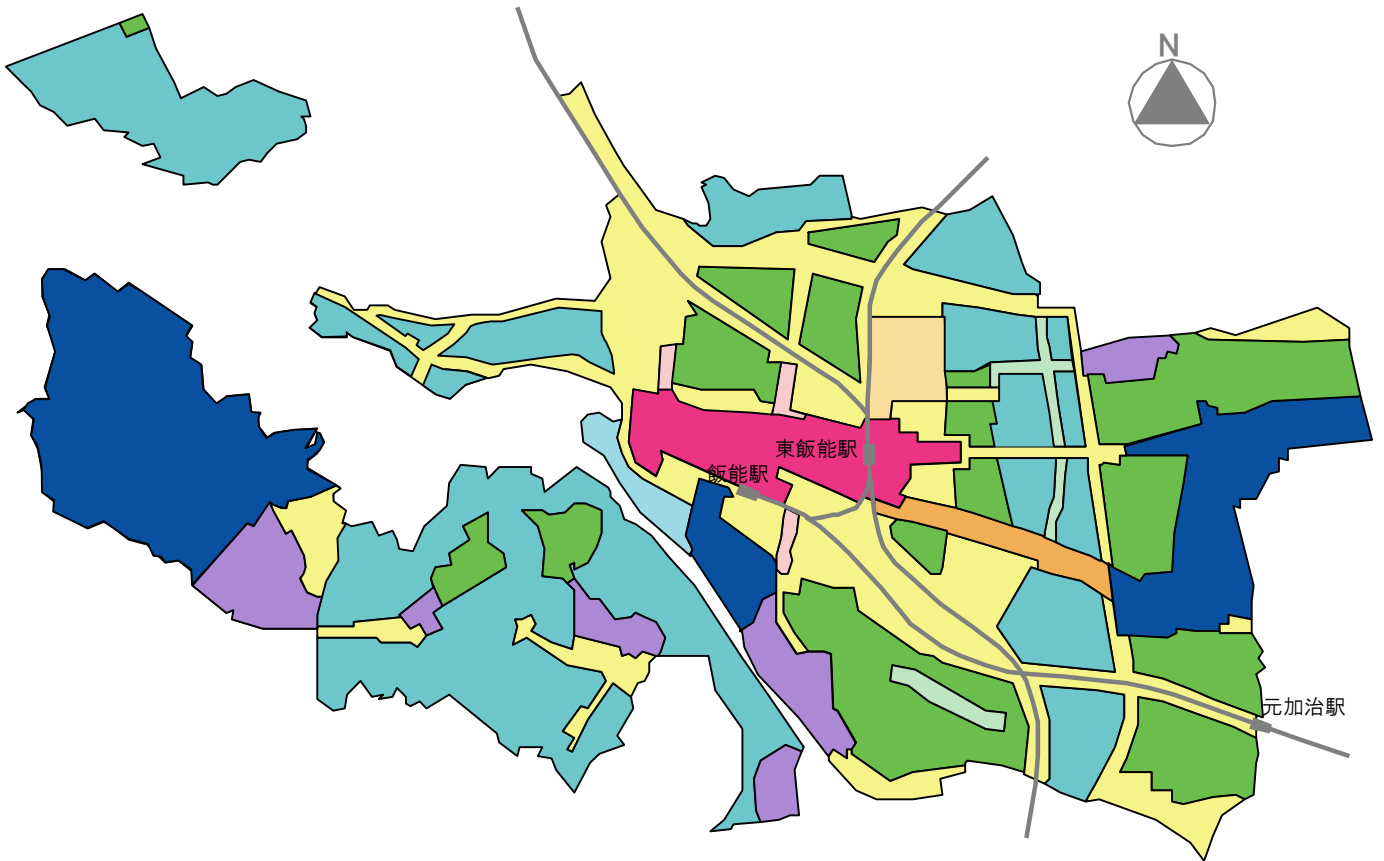
令和8年4月1日現在



用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)
第一種低層住居専用地域	50、60	80、100	314.1	27.5
第二種低層住居専用地域	60	100	8.4	0.7
第一種中高層住居専用地域	60	200	210.6	18.4
第二種中高層住居専用地域	60	200	11.9	1.0
第一種住居地域	60	200	281.9	24.7
第二種住居地域	60	200	14.9	1.3
準住居地域	60	200	12.9	1.1
近隣商業地域	80	200	4.6	0.4
商業地域	80	400	51.1	4.5
準工業地域	60	200	57.5	5.0
工業地域	60	200	175.7	15.4
計			1,143.6	100.0

用途地域変更の決定・変更の経緯

決定・変更日	面積(ha)	内 容
S41.12.28 建 4204	622	当初指定
S45.12.28 県 1589	802	新都市計画法施行に伴う用途地域の変更及び住居専用地域の決定(4種類+2専用地域)
S48.12.28 県 1644	802	都市計画法の一部改正に伴う変更(4種類→8種類)
S51.08.20 県 1122	802	一部変更(浄化センター→工業系)
S54.03.30 県 0540	992	第1回線引き見直しに伴う変更(市街化区域編入)
S60.11.15 県 1805	1,130	第2回線引き見直しに伴う変更(市街化区域編入)
S63.07.19 県 1042	1,130	一部変更(飯能南台地区)
H01.07.07 県 0862	1,176	随時編入に伴う変更(市街化区域編入)
H06.01.14 県 0063	1,225	随時編入に伴う変更(市街化区域編入)
H07.12.22 県 1742	1,217.2	新用途地域に係る指定替え(住居系用途地域細分化)
H16.03.30 県 0591	1,217.2	一部変更(美杉台地区の一部、及び南台第二地区)
H17.11.11 県 0493	1,217.2	一部変更(征矢町の一部)
H18.03.31 県 0596	1,144.0	一部線引き見直しに伴う変更(武蔵丘地区)
H19.08.28 県 1309	1,144.0	一部変更(双柳北部地区の一部)
H21.10.06 県 1335	1,144.0	道路線形変更に伴う一部変更(飯能駅前通り線沿道地区)
H21.10.06 県 1335	1,144.0	道路線形変更に伴う一部変更(阿須小久保線沿道地区)
H23.03.29 県 388	1,144.0	土地利用計画変更に伴う変更(飯能大河原地区)
R02.07.01 市 200	1,144.0	飯能大河原線開通に合わせた見直しに伴う変更(大字飯能及び山手町の一部)
R05.10.06 市 289	1,143.6	道路線形変更に伴う一部変更(市道 1-4 号線沿道地区)

用途地域指定状況図



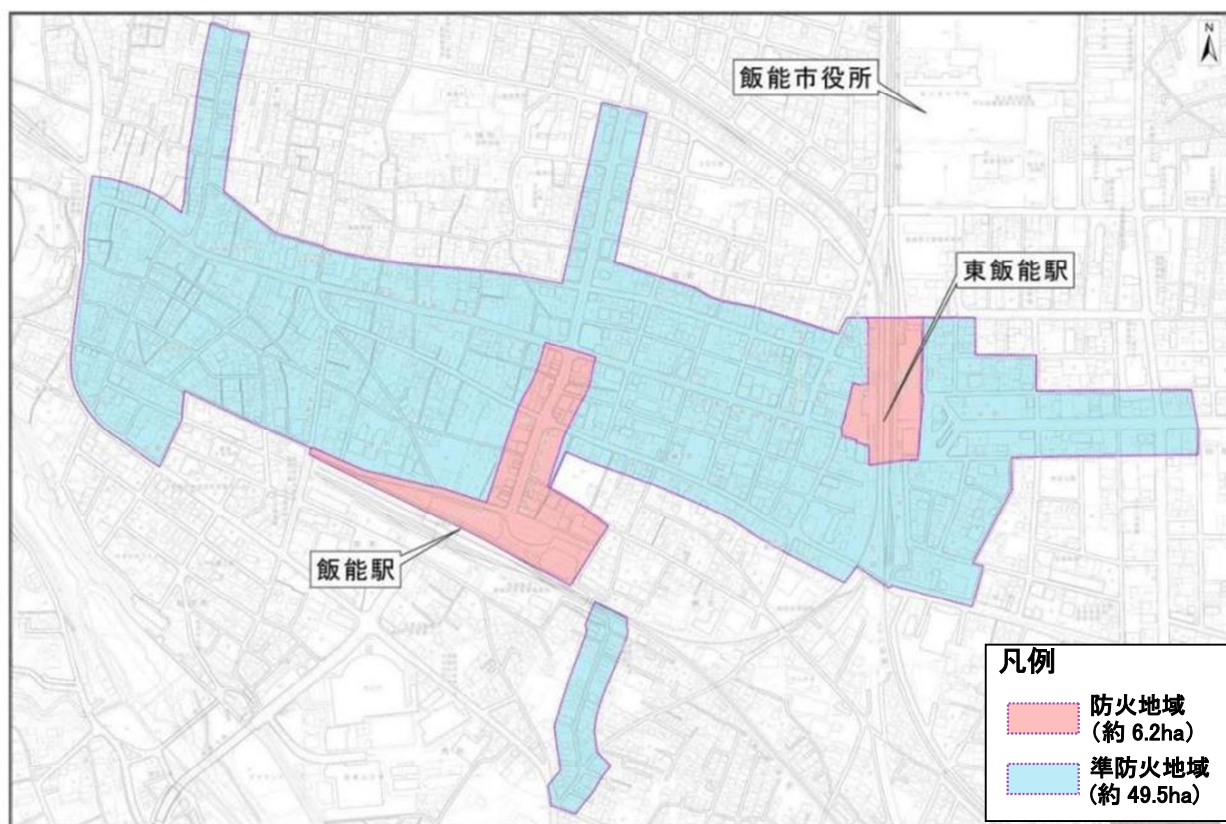
- | | | |
|--|---|---|
|  第一種低層住居専用地域 |  第一種住居地域 |  商業地域 |
|  第二種低層住居専用地域 |  第二種住居地域 |  準工業地域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  準住居地域 |  工業地域 |
|  第二種中高層住居専用地域 |  近隣商業地域 | |

(4) 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の延焼被害を抑えることを目的に、建て替え等の際に建築物等の規模や階数等に応じて、建築物等に一定の耐火性能や防火性能を満たすことを義務づけることにより、建物の不燃化、難燃化を促進するため指定するものである。

本市では、令和2年7月1日(飯能市告示第199号)に、商業地域及び近隣商業地域の全域(約55.7ha)において防火地域及び準防火地域を指定した。指定区域においては準防火地域を基本とし、飯能駅・東飯能駅周辺、飯能駅北口駅前通り線沿いについては、商業関連施設が多く不特定多数の人が集まることや既に高い防火性能を有する建物が多いことから防火地域とした。

防火地域及び準防火地域 指定図



(5) 地区計画

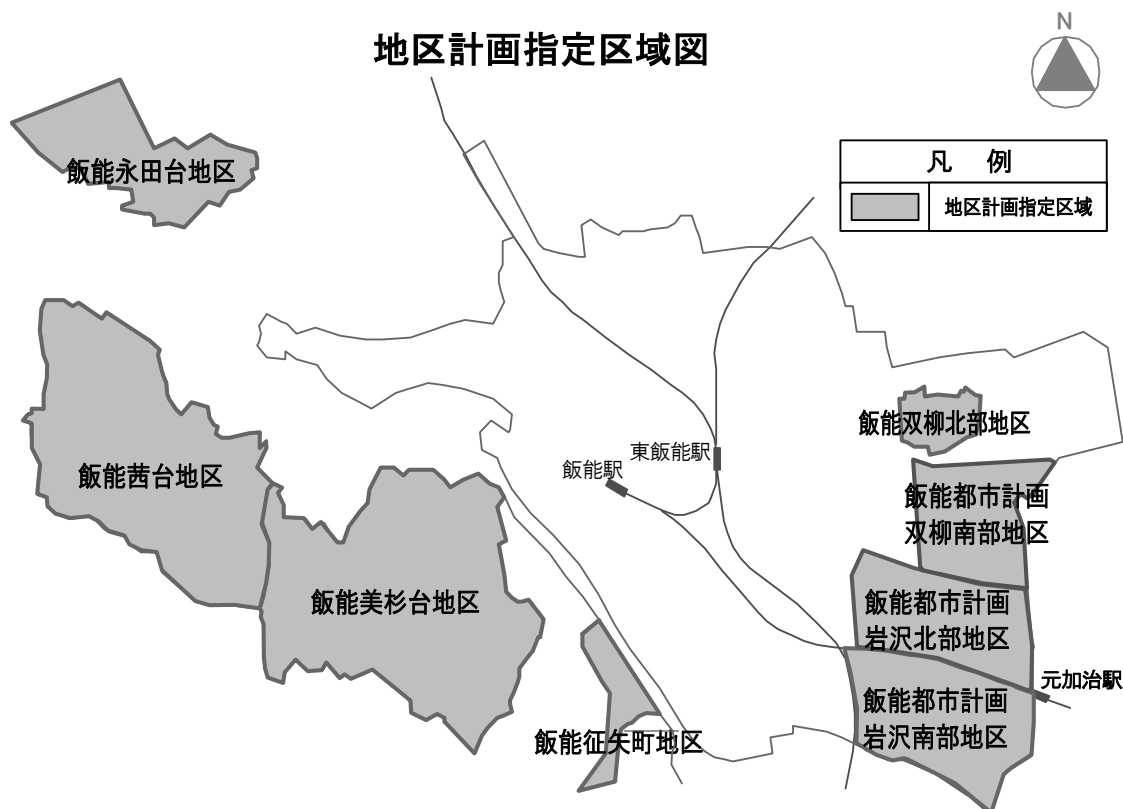
地区計画制度とは、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、その他土地利用の制限に関する事項を総合的かつ一体的に一つの計画として定め、その地区計画に沿って開発行為・建築行為等を誘導・規制することによって、地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備及び保全を図ろうとするものであり、市町村が地区住民等の意向を十分反映しながら策定する都市計画である。

平成26年2月7日、飯能大河原地区地区計画の名称を飯能茜台地区地区計画へ変更した。また、令和元年7月5日、双柳南部土地区画整理事業の見直しに伴い、新たに双柳南部地区において地区計画を指定した。

地区計画決定状況

令和8年4月1日現在

地区名	指定面積	当初決定	最終変更	概要
飯能美杉台地区	約 153.8ha	S63.07.19 市 76	H23.12.05 市 328	用途制限、高さ制限、形態・意匠、建ぺい率、容積率、最低敷地、かき・さく、壁面後退
飯能永田台地区	約 46.0ha	H01.07.07 市 86	H23.12.05 市 328	用途制限、高さ制限、形態・意匠、最低敷地、かき・さく、壁面後退
飯能双柳北部地区	約 13.5ha	H19.08.28 市 228	—	最低敷地、かき・さく、壁面後退
飯能都市計画 岩沢北部地区	約 44.2ha	H21.07.03 市 184	—	用途制限、最低敷地、かき・さく、壁面後退
飯能都市計画 岩沢南部地区	約 55.4ha	H21.07.03 市 184	H21.10.06 市 270	用途制限、最低敷地、かき・さく、壁面後退
飯能征矢町地区	約 11.4ha	H21.10.06 市 270	—	かき・さく、壁面後退、形態・意匠
飯能茜台地区 (旧飯能大河原地区)	約 137.7ha	H23.03.29 市 84	H26.02.07 市 34	用途制限、建ぺい率、容積率、最低敷地、かき・さく、壁面後退、樹木による緩衝帯の緑化(B地区) 【建築条例あり】
飯能都市計画 双柳南部地区	約 48.4ha	R1.07.05 市 67	R3.03.03 市 43	最低敷地、かき・さく、壁面後退 【建築条例あり】



(6)生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内における農地等の農業生産活動等に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため指定するものである。

本市では、平成4年12月10日に当初指定(243地区、約51.73ha)、平成19年8月28日に市街化区域に編入された双柳北部地区の追加指定(7地区、約4.06ha)をしている。また、平成4年12月10日の指定から30年が経過する生産緑地については、154地区、約27.38haを特定生産緑地に指定した(令和4年8月25日飯能市告示第272号)。その後、特定生産緑地の指定のない生産緑地における買取り申出等により、生産緑地指定を解除し廃止された地区もあり、現在164地区、約30.57ha(令和7年12月1日飯能市告示第296号)を指定している。



4 都市施設

(1)都市計画道路

道路は、土地利用と並びまちづくりの根幹をなし、市民の日常生活と都市活動を支える最も基幹的な施設である。このうち、都市計画決定された道路が都市計画道路である。

本市では、現在24路線34.12kmが計画決定され、その整備状況は、約27.10kmが整備済である(令和8年4月1日時点)。

中心市街地に集中する国・県道の交通混雑を緩和し、市街地の交通の円滑化を図るため、阿須小久保線の整備等、早期完成に向けて事業を進めている。

都市計画道路の決定

令和8年4月1日現在

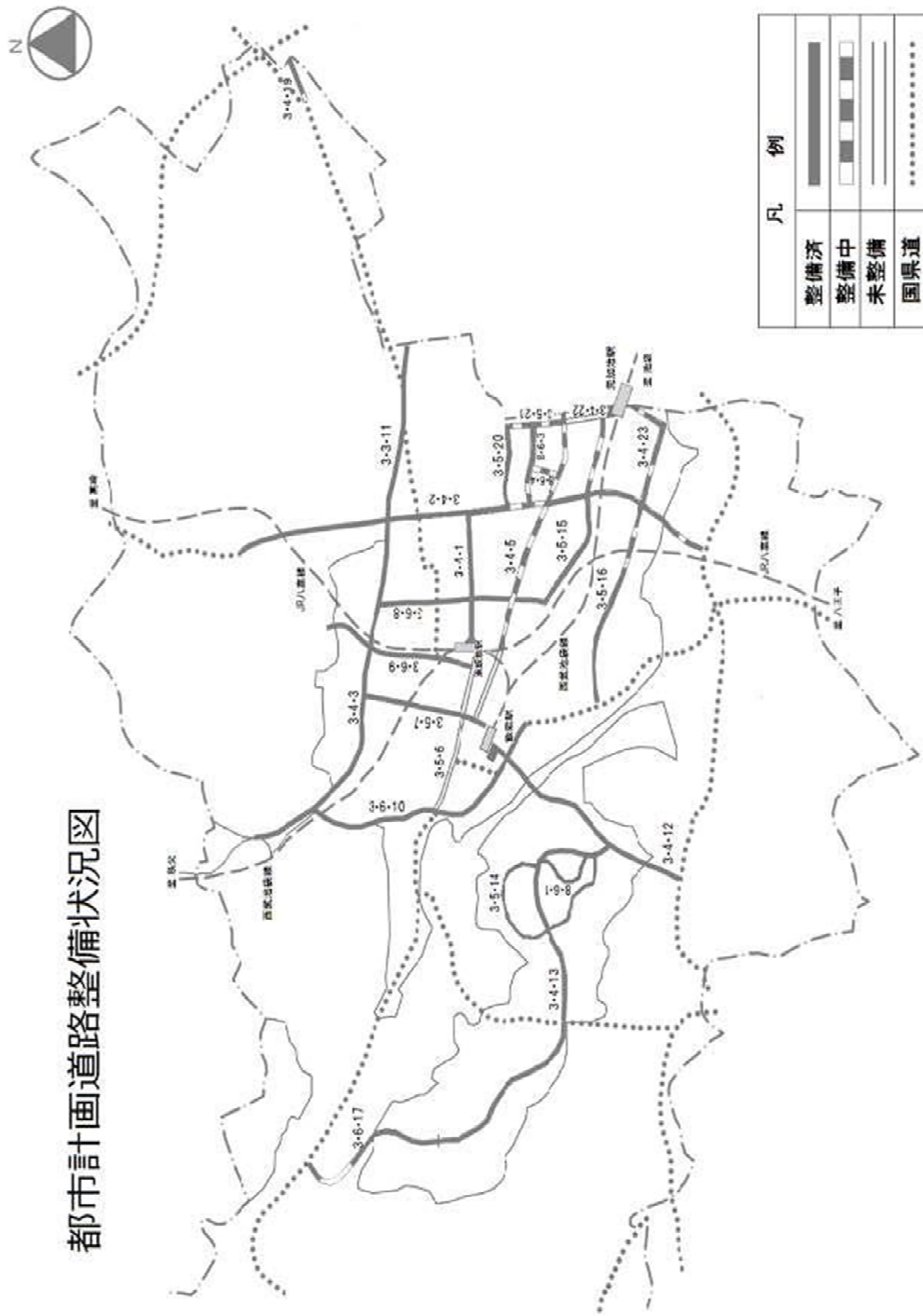
路線番号	名称	位置		幅員(m)	延長(m)	当初決定告示	最終変更告示	摘要(m ²)
		起点	終点					
3・4・1	東飯能駅東口駅前通り線	栄町	大字双柳字中宿	18	930	S41.03.22 建0792	H04.07.31 県1059	駅前交通広場 4,000
3・4・2	阿須小久保線	大字阿須菅沢	大字小久保字八幡沢	16~18	4,080	〃	R03.03.03 市0042	
3・4・3	青木大久田線	大字双柳字上ノ台	大字飯能字愛宕	16	2,800	〃	H09.10.24 県1438	
3・4・5	久下六道線	柳町	大字岩沢字滝ノ上	16	2,330	S26.06.07 建0584	H06.06.17 県0923	
3・5・6	中央通り岩根橋線	東町	山手町	15	1,130	〃	S47.04.25 市0099	
3・5・7	飯能駅前通り線	仲町	大字中山字角廻前	11~15	1,140	〃	H21.10.06 県1336	
3・6・8	双柳中居線	大字双柳字水押	大字青木字大南西	11~16	1,130	〃	S47.04.25 市0099	
3・6・9	前田通り中居線	東町	大字中居字神鎌	11	1,300	〃	〃	
3・6・10	川寺上野線	南町	大字中山字鶴舞	11~16	2,220	〃	H09.10.24 県1438	
3・3・11	飯能所沢線	大字双柳字丙新田	大字双柳字上ノ台	23.5	1,230	S55.02.05 県0164		
3・4・12	飯能駅南口駅前通り線	南町	大字岩沢字前ヶ貫	16	1,810	S56.03.17 県0419	S62.11.20 県1870	駅前交通広場 4,500
3・4・13	飯能南台大河原線	美杉台三丁目	大字大河原字清水入	16~18	3,370	〃	H11.01.22 県0126	
3・5・14	飯能南台環状線	大字矢風字芝口ヲ	大字矢風字滝沢	12	1,820	S56.03.17 市0040		
3・5・15	双柳岩沢線	大字双柳字水押	大字岩沢字樋ノ口	12	1,760	S59.10.12 市0178	H06.06.17 市0101	
3・5・16	川寺岩沢線	大字川寺字芝際	大字岩沢字中内手	12	1,510	〃		
3・6・17	大河原永田線	大字大河原字清水入	大字永田字西ヶ谷戸	10	1,540	S60.10.02 市0134	H17.07.19 市0182	
3・4・19	狭山飯能線	大字芦刈場字上ノ原	大字芦刈場字笹井道	16	370	S61.05.16 県0737		
3・5・20	東原巽原線	大字双柳字東原	大字双柳字巽原	12	550	H04.07.31 市0084		
3・5・21	巽原滝ノ上線	大字岩沢字滝ノ上	大字双柳字巽原	12	490	〃	R01.07.05 市0065	
3・4・22	元加治駅北口駅前通り線	大字岩沢字滝ノ上	大字岩沢字樋ノ口	16	420	H06.06.17 県0923		駅前交通広場 2,500
3・4・23	元加治駅南口駅前通り線	大字岩沢字松原	大字岩沢字中内手	16	820	H06.12.02 県1659		駅前交通広場 1,500
8・6・1	飯能南台歩行者専用1号線	大字矢風字芝口ヲ	大字矢風字滝沢	10	570	S56.03.17 市0040		
8・6・3	六道巽原線	大字双柳字六道	大字双柳字巽原	9	560	H04.07.31 市0084	R01.07.05 市0065	
8・6・4	巽原清水ノ上線	大字双柳字巽原	大字岩沢字清水ノ上	9	240	〃		
計 24 路線					34,120			

都市計画道路整備状況

令和8年4月1日現在

路線番号	名称	計		画	種別延長		整備済(m)	未整備(m)	備考
		幅員(m)	延長(m)		幅員(m)	延長(m)			
3・4・1	東飯能駅東口駅前通り線	18	930	18	930	930		整備済	
3・4・2	阿須小久保線	16~18	4,080	16	2,730	2,540	190	整備中	
				18	1,350	980	370	整備中	
3・4・3	青木大久田線	16	2,800	16	2,800	2,800		整備済	
3・4・5	久下六道線	16	2,330	16	2,330	236	2,094	一部整備中	
3・5・6	中央通り岩根橋線	15	1,130	15	1,130		1,130	未整備	
3・5・7	飯能駅前通り線	11~15	1,140	11	540	540		整備済	
				15	600	600		整備済	
3・6・8	双柳中居線	11~16	1,130	11	780	780		整備済	
3・6・9	前田通り中居線	11	1,300	16	350	350		整備済	
				11	1,300	1,300		整備済	
3・6・10	川寺上野線	11~16	2,220	11	1,110	1,110		整備済	
3・3・11	飯能所沢線	23.5	1,230	16	1,110	1,110		整備済	
				23.5	1,230	1,230		整備済	
3・4・12	飯能駅南口駅前通り線	16	1,810	16	1,810	1,810		整備済	
3・4・13	飯能南台大河原線	16~18	3,370	16	1,480	1,480		整備済	
				18	1,890	1,890		整備済	
3・5・14	飯能南台環状線	12	1,820	12	1,820	1,820		整備済	
3・5・15	双柳岩沢線	12	1,760	12	1,760	1,328	432	整備中	
3・5・16	川寺岩沢線	12	1,510	12	1,510	1,020	490	整備中	
3・6・17	大河原永田線	10	1,540	10	1,540	1,000	540	一部整備済	
3・4・19	狭山飯能線	16	370	16	370	300	70	一部整備済	
3・5・20	東原巽原線	12	550	12	550	550		整備済	
3・5・21	巽原滝ノ上線	12	490	12	490		490	整備中	
3・4・22	元加治駅北口駅前通り線	16	420	16	420		420	未整備	
3・4・23	元加治駅南口駅前通り線	16	820	16	820	476	344	整備中	
8・6・1	飯能南台歩行者専用1号線	10	570	10	570	570		整備済	
8・6・3	六道巽原線	9	560	9	560	347	213	整備中	
8・6・4	巽原清水ノ上線	9	240	9	240		240	整備中	
計 24 路線			34,120		34,120	27,097	7,023		

都市計画道路整備状況図



凡 例	
整備済	——
整備中	- - - -
未整備
国道	—————
県道	—————

(2) 駅前交通広場

駅前交通広場は、鉄道駅を中心として、鉄道、自動車、人等を結び、効率的な交通処理を図ることを主な目的とし、鉄道駅に接して配置される都市交通施設であるが、同時に都市空間における公共空間として位置付けられ、市の玄関としての修景的な性格をあわせ持っている。本市では、飯能駅南口駅前交通広場については、飯能駅南口駅前通り線と併せ整備し、平成元年3月に供用開始し、東飯能駅東口駅前交通広場については、双柳土地区画整理事業により用地を確保し、東飯能駅東西自由通路の整備と併せ、平成12年10月に供用開始した。

駅前交通広場整備状況

令和8年4月1日現在

駅前交通広場名	鉄道駅名	面積(m ²)	計画決定	備考
東飯能駅東口	JR・西武池袋線 東飯能駅	4,000	S41.03.22 (H04.07.31)	整備済 (平成12年供用開始)
東飯能駅西口	JR・西武池袋線 東飯能駅	2,600	—	整備済 (平成15年供用開始)
飯能駅北口	西武池袋線 飯能駅	4,156	—	整備済 (平成4年供用開始)
飯能駅南口	西武池袋線 飯能駅	4,500	S56.03.17 (S62.11.20)	整備済 (平成元年供用開始)
元加治駅北口	西武池袋線 元加治駅	2,500	H06.06.17	未整備
元加治駅南口	西武池袋線 元加治駅	1,500	H06.12.02	未整備

※計画決定欄の()内は、最終変更年月日。飯能駅北口は鉄道事業者による施行。

(3) 都市公園

都市公園は、都市における良好な生活環境を形成するとともに、都市災害に対する避難場所やスポーツ・レクリエーション等の場として、都市生活に不可欠なオープンスペースである。

本市においては、令和8年4月1日現在で、52箇所、119.69haが整備済となっている。

都市公園整備状況

令和8年4月1日現在

公園名	種別	計画決定	面積(ha)	開設年月日	備考	
前田公園	街区公園	S41.06.17	0.35	S45.03.31		
玉宝公園		S45.03.16	0.22	〃		
柿堂公園		〃	0.31	S46.07.14		
上ノ台公園		〃	0.23	S47.04.01		
橋場公園		〃	0.24	S49.04.03		
水押公園		〃	0.30	〃		
中央公園	近隣公園	S61.06.03	2.71	H12.04.01		
美杉台公園	地区公園	H02.07.31	7.71	H01.04.01		
阿須運動公園	運動公園	H08.02.23	18.62	S58.04.01		
トーベ・ヤンソン あけぼの子どもの森公園	地区公園	H06.06.17	7.57	H09.07.01		
岩沢運動公園	都市緑地	H08.02.27	3.73	H10.04.01		
あさひ山展望公園	近隣公園	H20.07.17	3.60	H23.04.08		
龍崖山公園	近隣公園	—	3.84	H25.03.24		
久下地藏公園	街区公園	—	0.04	S62.04.01		
中山遊戯公園		—	0.03	〃		
見晴らし公園		—	0.49	H01.04.01		
ひかり公園		—	0.24	〃		
稲荷町公園		—	0.08	H02.03.31		
もみじ公園		—	0.28	H04.04.01		
こぶし公園		—	0.26	H07.04.01		
永田台中央公園		—	0.73	H09.04.01		
なかよし公園		—	0.05	〃		
ふれあい公園		—	0.20	H11.04.01		
いちご公園		—	0.23	H18.03.01	H13.3.1仮称にて供用開始	
おひさま公園		—	0.12	H18.03.01	H14.3.1仮称にて供用開始	
ひだまり公園		—	0.25	H20.01.10		
ゆうひ山公園		—	1.15	H20.01.10		
加能里遺跡公園		—	0.26	H22.02.14		
あじさい公園		—	0.25	H23.03.26		
あかね公園		—	0.31	H25.03.24		
柳原公園		—	0.21	H27.03.14		
やまざくら公園		—	0.23	H30.04.01		
ひかり橋緑地		都市緑地	—	0.94	H14.04.01	
美杉台緑地			—	11.28	〃	
夕日之沢緑地			—	2.51	〃	
前原沢緑地			—	0.48	〃	
西八ツ川1号緑地			—	0.90	〃	
西八ツ川2号緑地			—	2.15	H21.07.15	
西八ツ川3号緑地			—	3.87	H23.04.01	
あさひ山1号緑地	—		1.07	〃		
あさひ山2号緑地	—		2.59	〃		
釜下沢緑地	—		4.37	〃		
龍崖山緑地	—		20.23	H25.03.24		
茜台緑地	—		11.97	〃		
駒坂緑地	—		1.97	〃		
カモシカ1号緑地	—		0.05	〃		
カモシカ2号緑地	—		0.03	〃		
カモシカ3号緑地	—		0.02	〃		
つくしのひろば	緑道		—	0.11	H14.04.01	
しみずのひろば			—	0.11	〃	
いしのひろば			—	0.09	〃	
こびきのひろば			—	0.11	〃	
計			119.69			

主な都市公園位置図



(4)下水道

下水道は、市民の日常生活や生産活動から生じる汚水等を衛生的に処理し、公共用水域の水質汚濁の防止を図り、市民が健康で文化的な生活を営むための都市づくりに不可欠な施設である。

本市の下水道事業は、昭和28年に78.46haについて事業認可を受け、下水道管きよ整備を開始した。その後、令和6年3月には第21次の事業計画(変更)を策定し、埼玉県荒川流域別下水道整備総合計画の見直しに併せて計画の変更を行った。

終末処理場は、昭和39年2月に第2次変更認可を受け、施設の建設に着手し、昭和41年に供用(処理)を開始した。その後、生活水準の向上による水使用の増加と市街地の拡大に伴う汚水流出量の増大によって、処理能力が限界に近づいたため、昭和49年3月に第4次変更認可を受け、新施設の建設に着手した。この新施設は昭和50・51年の2か年をかけ実施設計を行い、昭和52年から建設に着手、昭和54年4月に終末処理場の名称を「飯能市浄化センター」とし、昭和55年に完成、同年7月から供用を開始した。



飯能市浄化センター

下水道法事業計画

	当初	21次
事業計画(変更)年月日	S28.4.28	R6.3.13
計画区域 (ha)	78.46	1,293
計画汚水量(日最大) (m ³ /日)	—	29,770

令和7年度末実績
(公共・飯能処理区)

処理面積	1,068.8 ha
処理人口	56,157 人
流入汚水量	20,439 m ³ /日

(5)その他の施設等

処理施設等

都市で快適な生活を営むために欠くことのできないものとして処理施設がある。処理施設には、ごみ焼却場、汚物処理場などがあり、これらの施設を建設するには、都市計画全般との調整を図る意味から、その敷地の位置を原則として都市計画決定することになっている。

処理施設等計画決定状況

令和8年4月1日現在

飯能市クリーンセンター(ごみ焼却ごみ処理場)			
当初決定	S55.03.05 市 40	備考	処理能力 ごみ処理施設 80t/24h (40t×2 炉) 粗大ごみ処理施設 11.8t/5h ※平成 29 年度施設建替えにより処理能力のみ変更、都市計画変更なし
面積	約 2.8ha		
計画変更	S60.10.23 市 140	備考	都市計画道路の変更に伴う若干の区域変更
面積	約 2.8ha		
計画変更	R04.02.17 市 43	備考	新施設の建築に伴い現地を精査した結果、一部区域の見直しが必要となったため
面積	約 2.94ha		
飯能市環境センター(汚物処理場)			
当初決定	H07.01.23 市 4	備考	処理能力 62kl/日
面積	約 0.75ha		

広域飯能斎場(火葬場)			
当初決定	S33.12.19 建 2184	備考	名称 飯能市火葬場 火葬炉 1 基
面積	1.11ha		
計画変更	S55.03.05 市 41	備考	名称 飯能斎場 火葬炉 6 基
面積	1.8ha		
計画変更	S60.07.18 市 89	備考	火葬炉 6 基
面積	0.8ha		

5 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、換地手法により土地の区画形質を変更し、道路、公園等の公共施設を一体的に整備することで、健全な市街地を形成するものである。

本市では、昭和初期から前田、樽ヶ谷戸の耕地整理が進められ、現在の市街地の基盤となった。その後、昭和31年に久下土地区画整理事業に着手し、中山地区、双柳地区、前ヶ貫・矢嵐地区及び独立行政法人都市再生機構施行の飯能南台地区など370.4haの面的整備が完了しており、整備率は69.3%となっている。現在施行中の土地区画整理事業は、笠縫地区、双柳南部地区、岩沢北部地区、岩沢南部地区の計4地区164.4haであり、市街化区域面積1,143.6haに対し、完了した地区を含め市街地整備区域は534.8haとなっている。平成21年7月3日、岩沢北部地区及び岩沢南部地区については、早期完了に向けて事業の見直しを行い、事業を継続するエリアと地区計画によるエリアに分けて整備することとして、事業区域を縮小した。平成25年6月7日には、飯能大河原土地区画整理事業の換地処分を行った。令和元年7月5日、双柳南部地区については、早期完了に向けて事業の見直しを行い、事業を継続するエリアと地区計画によるエリアに分けて整備することとして、事業区域を縮小した。

土地区画整理整備状況

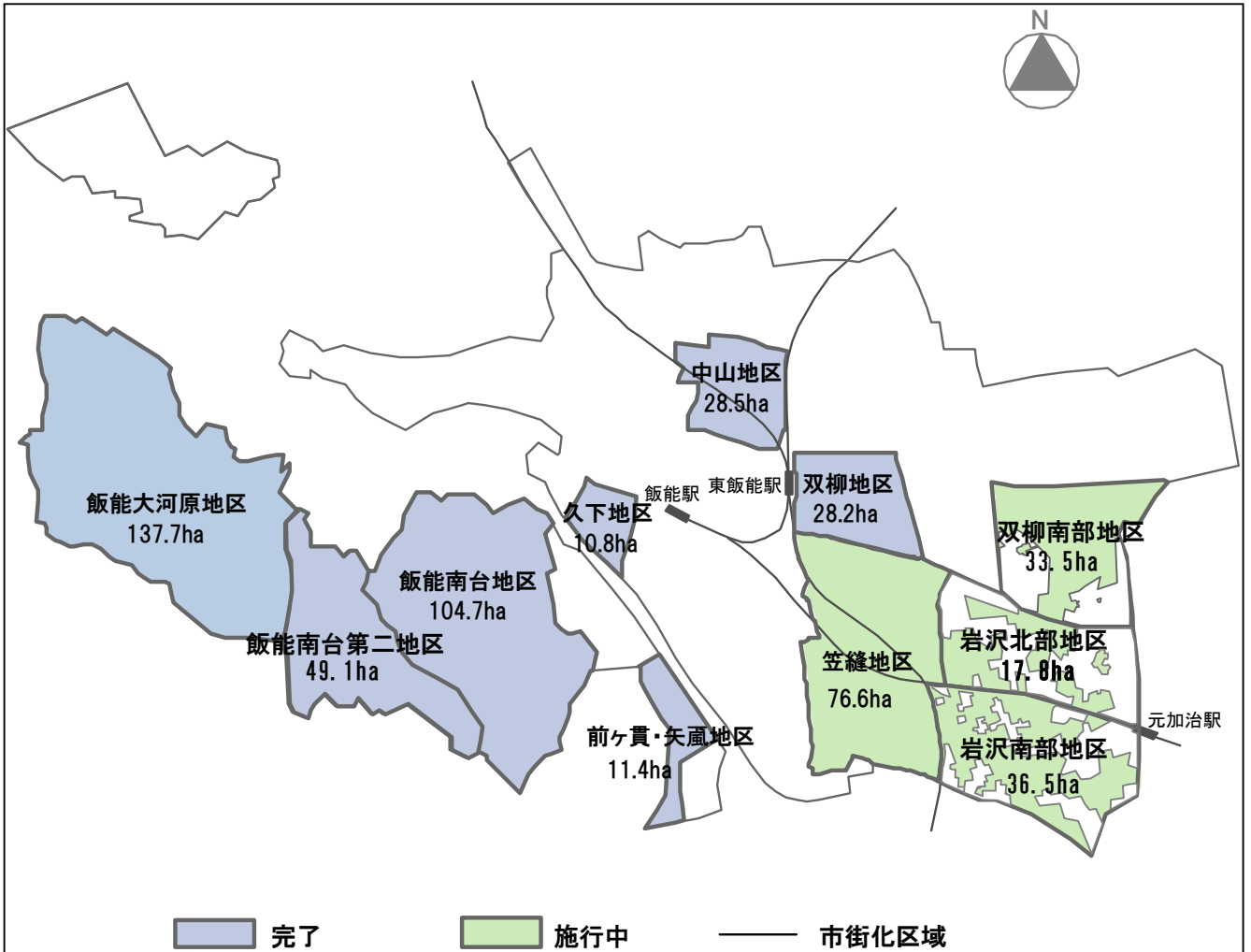
令和8年4月1日現在

事業地区名	面積(ha)	区域決定	当初事業計画 公告日	事業期間* (年度)	減歩率 (%)	換地処分	備考
久下(組合)	10.8	S31.07.11	S31.07.11	S31~S57	18.62	S57.05.07	完了
中山(市)	28.5	S36.04.03	S38.04.08	S38~S47	23.67	S47.08.11	完了
双柳(市)	28.2	S38.12.14	S41.11.24	S41~S53	24.36	S53.11.10	完了
飯能南台 (機構)	104.7	S56.03.17	S57.01.06	S56~H05	50.00	H06.02.18	完了
前ヶ貫・矢嵐 (市)	11.4	H05.02.26	H05.04.26	H05~H17	19.27	H17.04.01	完了
飯能南台第二 (機構)	49.1	H06.01.14	H08.04.24	H08~H22	53.50	H23.03.25	完了
飯能大河原 (機構)	137.7	S60.11.15	H04.05.28	H04~H25	37.80	H25.06.07	完了
笠縫(市)	76.6	S59.10.12	S63.02.10	S62~R16	23.97		施行中
双柳南部(市)	33.5	H04.07.31	H04.12.10	H04~R20	24.01		施行中
岩沢北部(市)	17.8	H06.06.17	H06.12.12	H06~R20	20.38		施行中
岩沢南部(市)	36.5	H06.12.02	H08.03.15	H07~R20	13.02		施行中

(組合): 組合施行、(市): 市施行、(機構): 独立行政法人都市再生機構施行

* 清算期間を含まず

土地地区画整理事業箇所図





森林文化都市 飯能市

飯能市の都市計画

令和8年(2026年)5月発行

編集・発行 飯能市都市建設部都市計画課

〒357-8501 埼玉県飯能市大字双柳1番地の1

電話 042(973)2268(直通)

URL <https://www.city.hanno.lg.jp>

E-mail toshi@city.hanno.lg.jp