

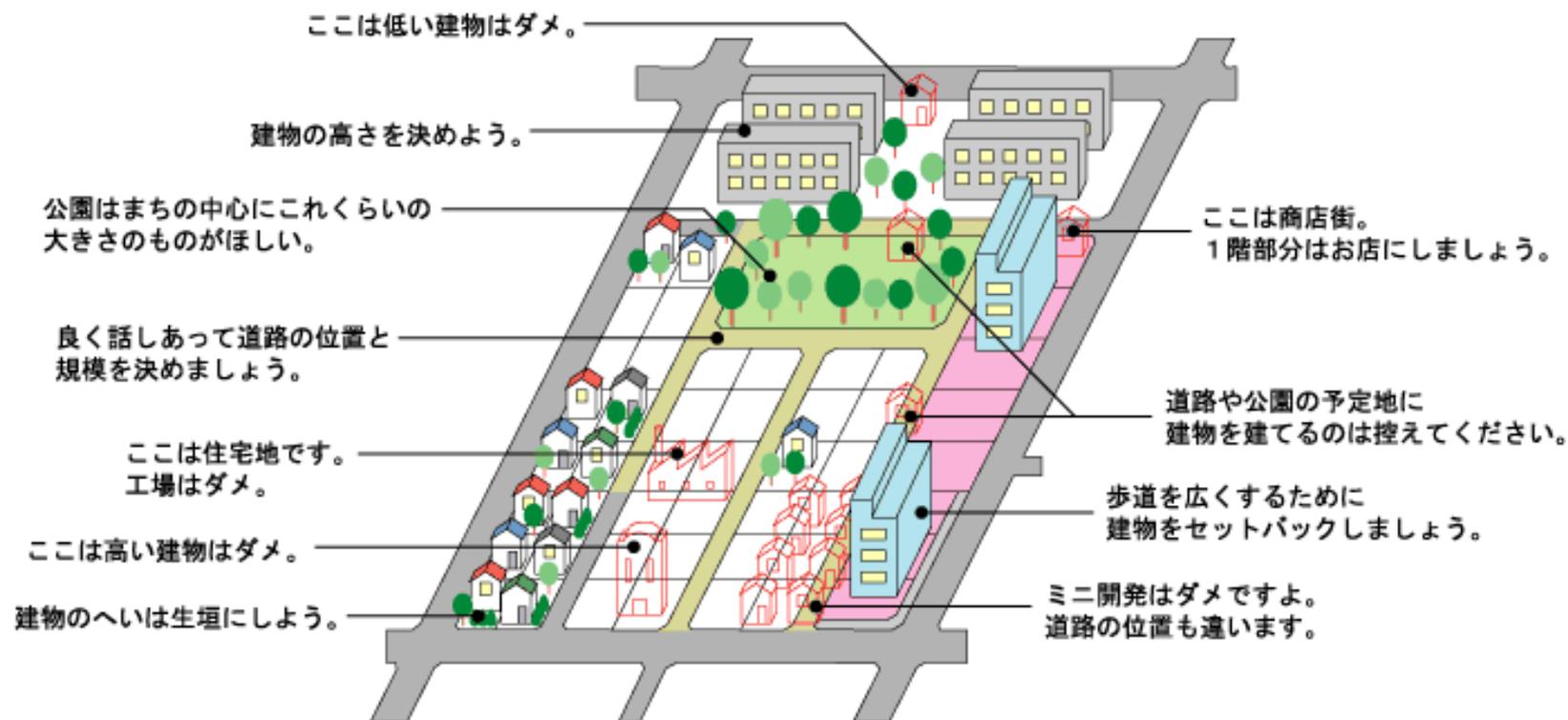
川路地区計画について

飯田市建設部地域計画課

1. 地区計画とは

●地区計画で定められるまちづくりのルール

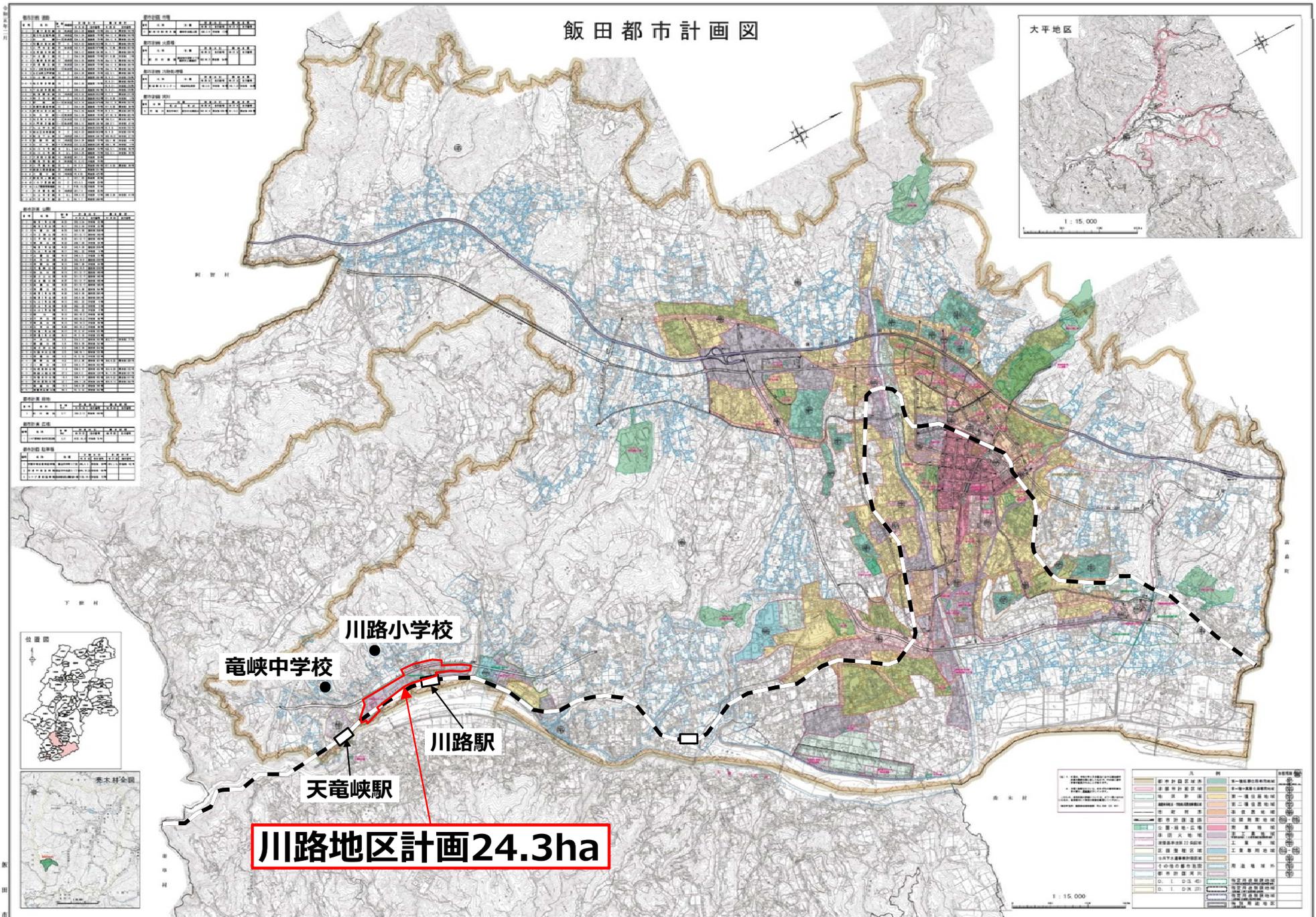
1. 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
2. 建物の建て方や街並みのルール
（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など）
3. 保全すべき樹林地



飯田市では、治水対策事業により整備された区域のうち、平成14年に川路地区の一部、平成15年に竜丘地区の一部に、地区計画が策定されています。

また、平成31年には、リニア長野県駅（仮称）周辺において、座光寺地区の一部、上郷地区の一部に、それぞれ地区計画が策定されています。

2. 川路地区計画の位置図



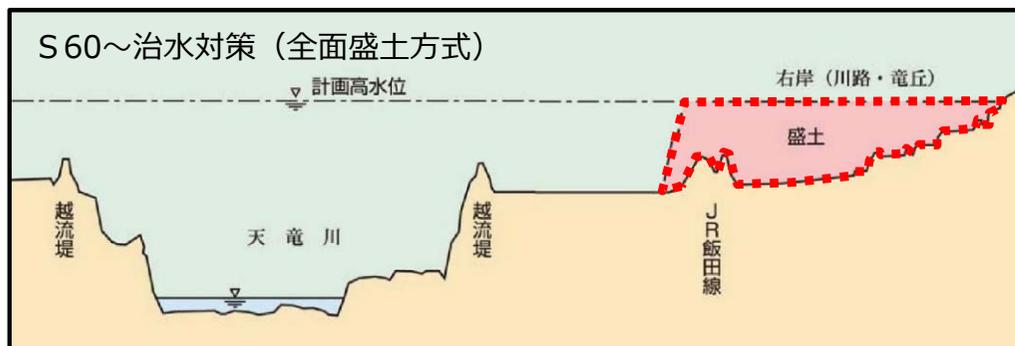
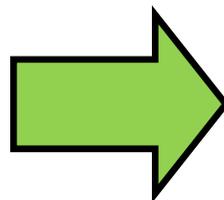
3. 川路地区計画の策定経過①

S60～H14 建設省中部地方建設局・長野県・飯田市・中部電力（株） による「天竜川治水対策事業」

治水対策前



治水対策後

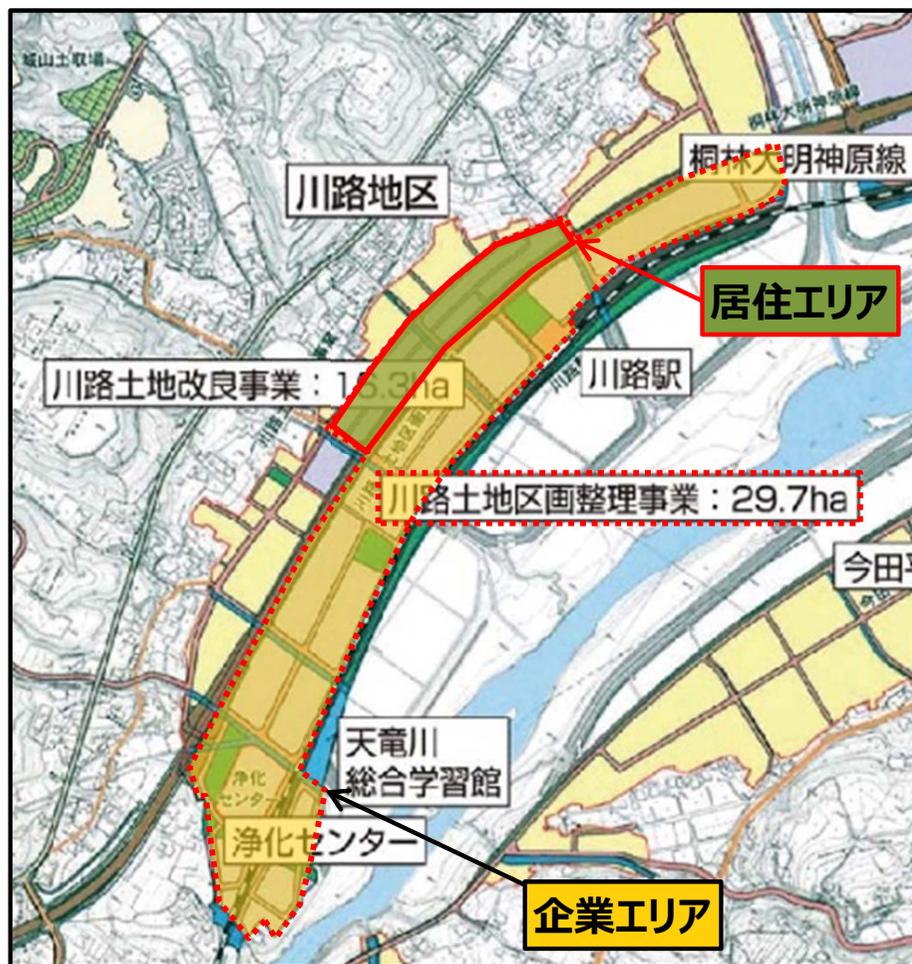


- 元々この地区は、「災害危険区域[※]」に指定されており、住宅等の建築は禁止されていた。
- 昭和50年代、中央道開通による周辺市町村の急速な開発など社会的環境の変化とともに、土地利用の見直しの機運が高まり、災害危険区域の撤廃が望まれた。

※災害危険区域とは…災害の危険の著しい区域として県が指定する区域（建築基準法第39条 及び 長野県建築基準法施行条例）
この地区は昭和41年より指定されていたが、治水対策事業の完了後、平成14年に廃止された。

3-1. 川路地区計画の策定経過② 当初決定

H13 治水対策事業のうち、土地区画整理事業によって整備された地区において、「川路地区計画」の検討を開始。



- この地区における「居住エリア」の土地利用について、地元地権者への説明を平成13年～14年で8回実施。
 - 今後の土地利用の見通しがついたことから、地区計画の導入を決定。
 - 「居住エリア」について、地権者間で確認された目標は、「みどり豊かで、安らぎとuringおいのある住宅地」。
 - 従前の商工住が混在する複合的土地利用を図りながら、周囲と調和した住環境整備を進めるため、地区計画および地区整備計画を策定。
 - 「企業エリア」については、地区計画の区域に指定するが、進出する企業が当時未定であること、また、三遠南信自動車道の開通を見据えた企業誘致を目指し、地権者による「かわじ土地管理組合」・飯田市・誘致企業が一体となって地区整備計画の策定を予定。
- ⇒H13の時点では地区整備計画は定めず。

H14 飯田市において、「川路地区計画」を都市計画決定。
平成14年3月1日より導入開始。

3-2. 川路地区計画の策定経過③ 変更(企業エリア)

H13 平成13年12月に「かわじ土地管理組合」を設立し、「川路地区計画」のうち、企業エリアの地区整備計画についての検討を開始。



- 平成13年～平成18年にかけて、川路土地管理組合にて企業エリアの土地利用の方向性を検討。
- 平成18年7月、川路地区将来計画推進委員会（自治会の特別委員会）を中心とした、「天竜峡エコバレープロジェクト」*推進会議にて、土地利用の一定の方向付けが決定したため、地区整備計画を策定。
- 「企業エリア」について、土地利用の方向性ごとに区域を4地区にわけ、それぞれの方針により土地利用の誘導を図る。
- 「天竜峡エコバレープロジェクト」の理念に賛同する企業と「かわじパートナーシップ宣言」を締結し、かわじ土地管理組合、飯田市、進出企業の三者協議により地域の意向を反映させつつ、建物の意匠等を決定していく。

*天竜峡エコバレー…天竜川治水対策事業によって創出された大地を緑豊かな自然環境と合わせ、新たな地域振興、産業振興のエリアとして一体的に整備し、環境と調和したまちづくりを目指す取り組み。治水対策事業によって整備された川路・竜丘・龍江地区を対象としている。

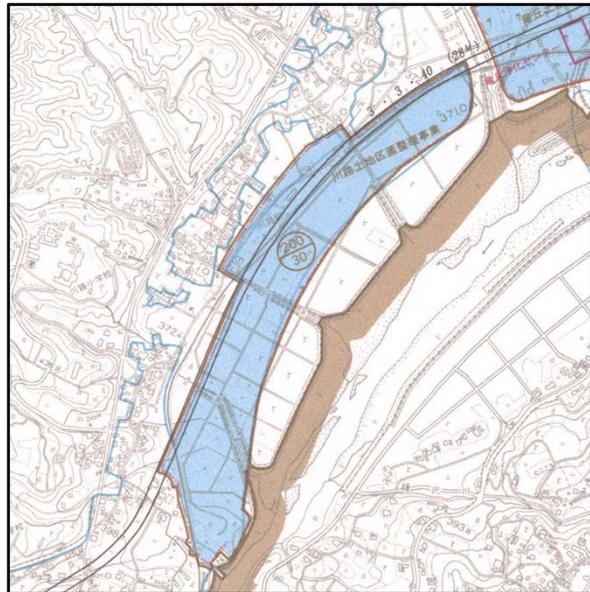
H18 飯田市において、「川路地区計画」の変更を都市計画決定。平成18年12月1日より導入開始。

4. 川路地区計画区域の用途地域の変遷

○用途地域と川路地区計画の関係…

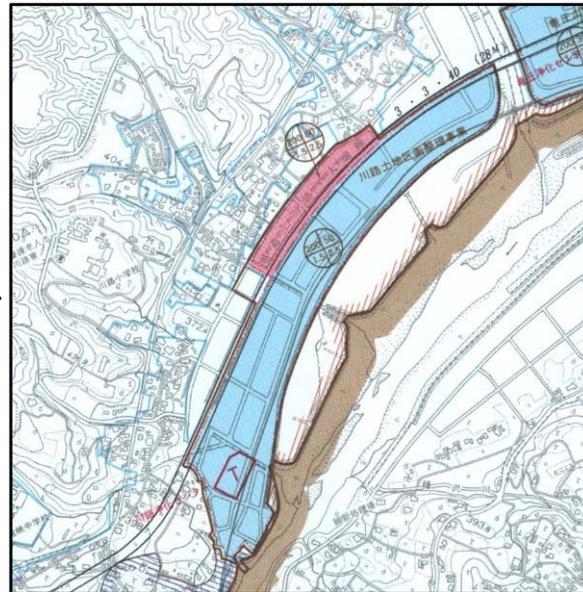
用途地域による建築物等の用途の制限 ⇒ 地区計画の方針に基づく、よりきめ細かい用途の制限

H 8 (治水対策事業に伴う指定)



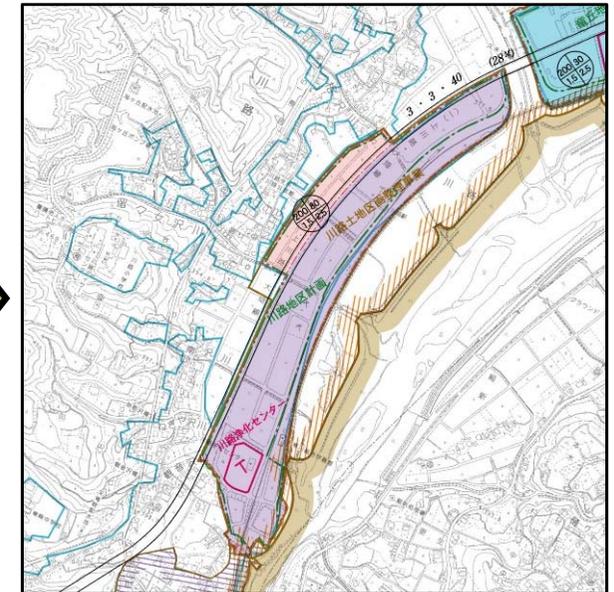
工業専用地域 (全域) を指定

H14 (地区計画決定後)



居住エリアを近隣商業地域へ変更

H18 (地区計画変更後)



企業エリアを準工業地域へ変更

1. 治水対策事業前は、災害危険区域のため住宅の立地は無し。
平成9年より盛土事業が始まるため、暫定的に工業専用地域を指定 (平成8年7月1日)。
2. 地区計画の決定に合わせ、従前の複合的土地利用を図るため、既存の工業系建築物が可能かつ居住の用に供するため、居住エリアを「近隣商業地域」へ変更 (平成14年3月1日)。
3. 地区計画の変更に合わせて、物品の販売・飲食・宿泊などの機能の立地が可能であり、また、周囲の住環境に大きな影響を与える工場等が立地しないよう、企業エリアを「準工業地域」へ変更 (平成18年12月1日)。準工業地域は用途の幅が非常に広いため、土地利用との不整合部分は地区整備計画で補完。

5. 川路地区計画（目標・方針・整備計画）

資料1-2

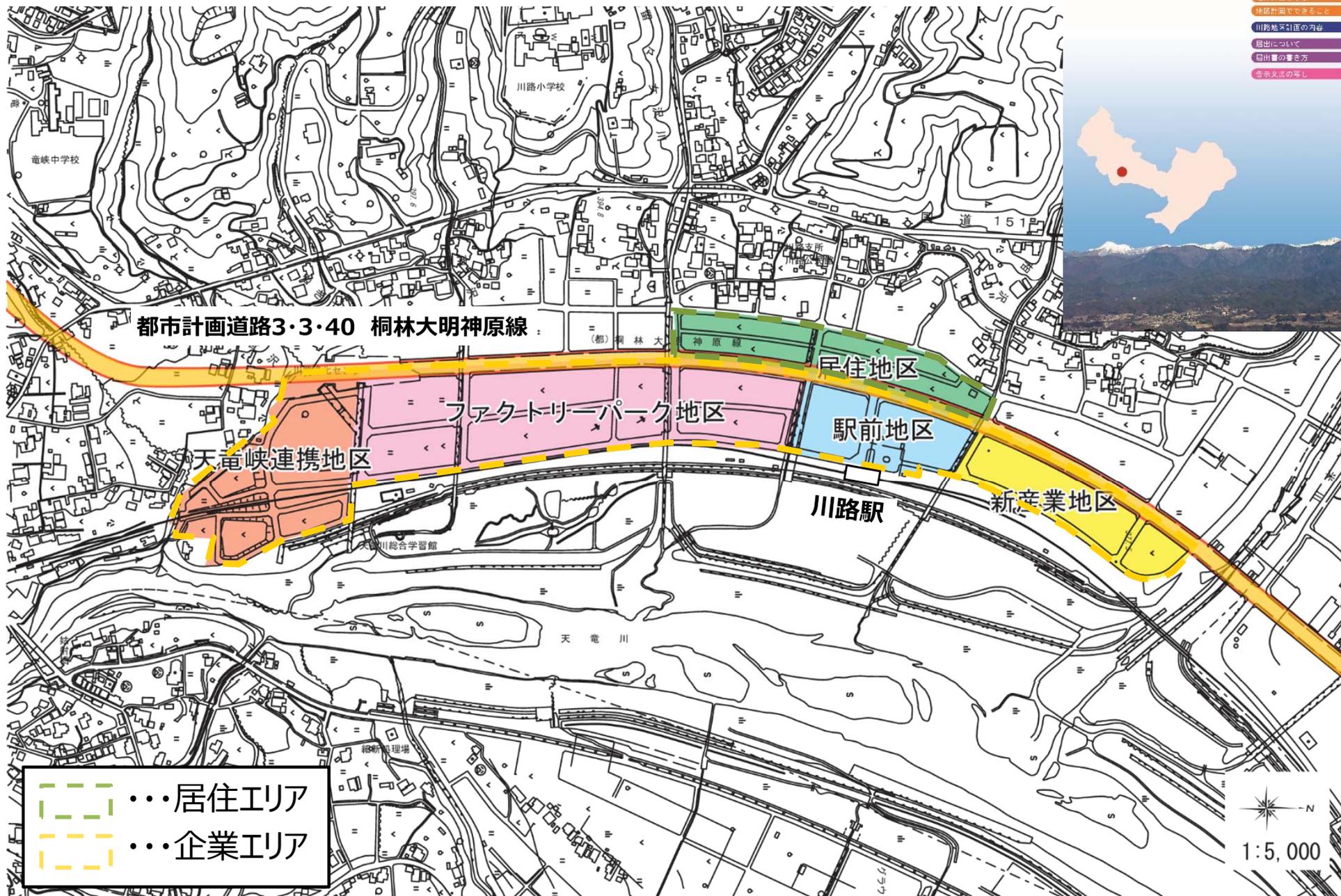
川路地区計画

川路地区計画の概要及び届出の手引き

| | |
|------------|-------|
| 地区計画とはなに？ | 1 |
| 地区計画でできること | 2~3 |
| 川路地区計画の内容 | 4~5 |
| 届出について | 10 |
| 届出書の書き方 | 11 |
| 生活文書の等し | 12~17 |



川路地区計画の区域図 約24.3ha



5-1. 川路地区計画の目標・方針

川路地区計画の目標

緑豊かな自然環境に囲まれた安らぎとおいしいのある快適な生活環境の中で、地域固有の歴史と景観を大切にしながら、いつまでもいきいきと元気に暮らし、この地域が未来に向かって輝きを持って存在し続けることを目指す。

そのために、後世へ自信をもって引き継げる財産（環境、景観、人と人とのつながり、文化）を築き、大切にする。

（都市計画川路地区計画告示文書より参照）

土地利用の方針

| | | | | |
|--|---|-------------|--------------------------------------|---------------------------|
| ○居住エリア | ○企業エリア：かわじ土地管理組合により一体的な土地利用を目指すとともに、周囲の環境と調和するゆとりのある土地利用を図る。 4つの地区に分け、それぞれの方針により土地利用の誘導を図っていく。 | | | |
| 居住地区 | 新産業地区 | 駅前地区 | ファクトリーパーク地区 | 天竜峡連携地区 |
| 低層・低密度の住宅を基本として、従前の商業と工業が混在するが、植栽等により環境に調和した、落ち着いた街並みを目指す。 | 環境関連産業を始めとして研究開発型企業等を含めた一般製造業等の立地を図る。 | 生活機能の集積を図る。 | つくって、見せて、食べて交流する場としての食と農の関連企業の立地を図る。 | 隣接する天竜峡地域と連携し、宿泊機能の集積を図る。 |

5-2. 川路地区計画の概要

地区整備計画①

| ○建築物等の用途制限（建築してはならない建築物） | 居住地区 | 新産業地区 | 駅前地区 | ファクトリーパーク地区 | 天竜峡連携地区 |
|---------------------------------------|----------------|-------|------|-------------|---------|
| 床面積の合計が1,000㎡を超える店舗、飲食店など | ▲（500㎡超） | × | × | × | × |
| ホテルまたは旅館 | × | × | × | ▲（3階以上） | |
| ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設 | × | × | × | × | × |
| カラオケボックスなど | × | × | × | × | × |
| 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場など | × | × | × | × | × |
| 主要用途が危険物の販売、貯蔵または処理に供するもの（ガソリンスタンドなど） | ▲（貯蔵量が比較的多い施設） | | × | × | × |
| 共同住宅 | × | × | × | × | × |
| 専用住宅及び併用住宅など。寄宿舍または下宿 | | × | × | × | × |
| 劇場、映画館、演芸場、または観覧場 | | × | × | × | × |
| キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど | | × | × | × | × |
| 自動車教習所 | | × | × | × | × |
| 自動車修理工場 | | | × | × | × |
| 学校、図書館など | | × | × | × | × |
| 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど | | × | | × | |
| 食品製造業を営む工場以外の工場または倉庫業を営む倉庫 | | | | | × |

※この他、居住エリアには「近隣商業地域」、企業エリアには「準工業地域」の用途地域が指定されており、別途建築物等の用途制限があります。

5-2. 川路地区計画の概要

地区整備計画②

| | 居住地区 | 新産業地区 | 駅前地区 | ファクトリーパーク地区 | 天竜峡連携地区 |
|---------------|---|---|--|-------------|--------------------|
| ○建ぺい率の最高限度 | 60% | 60% (用途地域) | 60% (用途地域) | 50% | 60% (用途地域) |
| ○建築物の敷地に関する制限 | 最低敷地面積：250㎡ | — | — | — | — |
| ○壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる限度以上でなければならない | | | | |
| | 幅員6mの区画道路：2.0m その他区画道路：1.0m 隣地：1.0m | | 都市計画道路 桐林大明神原線：5.0m 上記以外の道路：2.0m 隣地：2.0m | | |
| ○建築物等の高さの最高限度 | 建築物：12m | | 建築物：15m 工作物：20m | | 建築物：15m 工作物：15m |
| ○塀または柵の構造の制限 | 生垣以外の垣または柵は、できる限り自然素材の利用に努める。 | | | | |
| | 敷地の周囲には塀を設けてはならない。 生垣以外の垣または柵の高さは、前面道路面から1.2m以下とし、基礎は0.6m以下とする。 また、幅員6mの区画道路から1m以上後退すること。 | 敷地の周囲には塀を設けてはならない。ただし、法令等によって設置が義務付けられているものは除く。 生垣以外の垣または柵の高さは敷地の地盤面から1.5m以下とし、基礎は0.5m以下とする。 | | | |

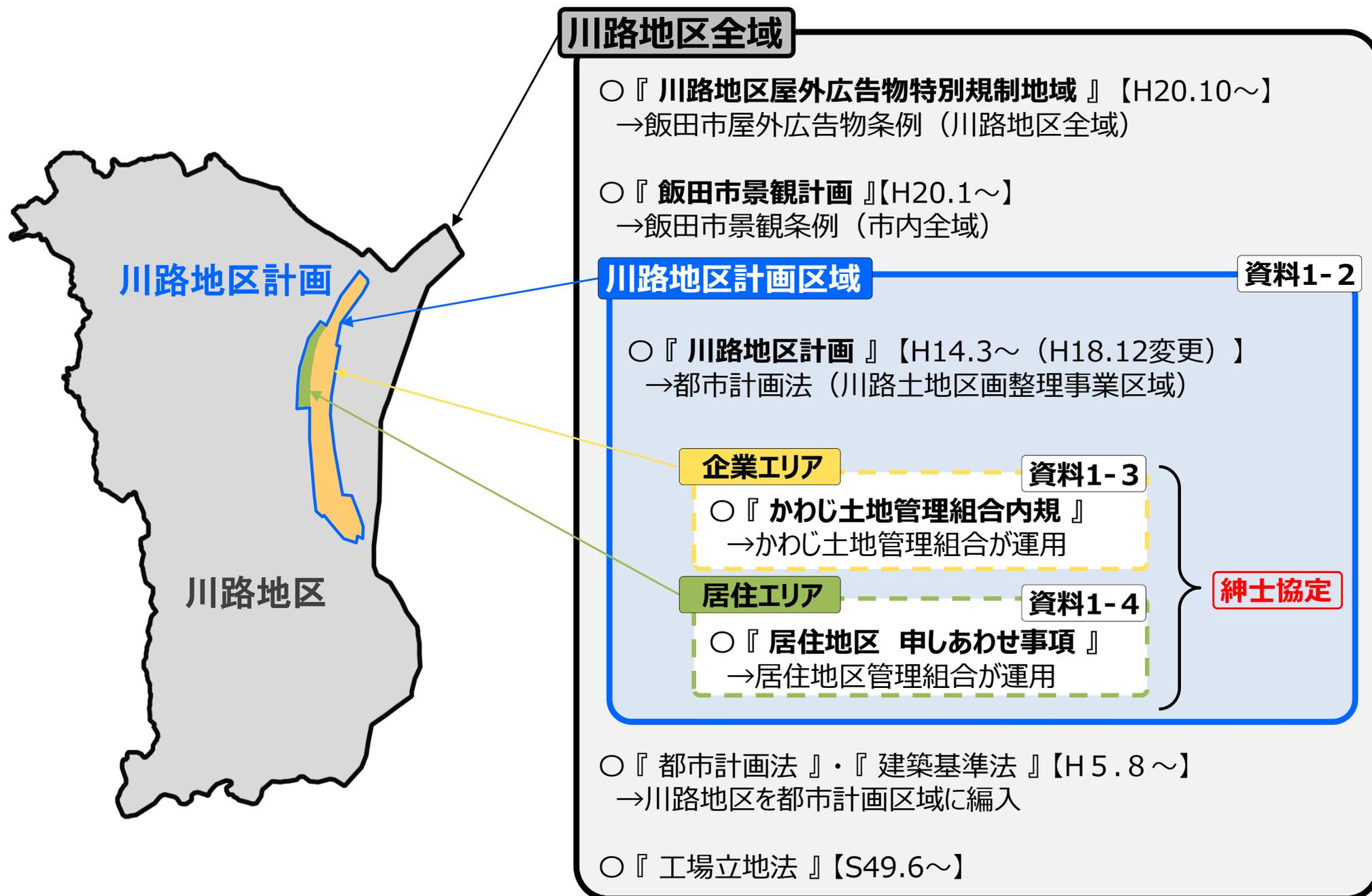
5-2. 川路地区計画の概要

地区整備計画③

| | 居住地区 | 新産業地区 | 駅前地区 | ファクトリーパーク地区 | 天竜峡連携地区 |
|------------------|---|--|------|-------------|---------|
| ○建築物等の形態または意匠の制限 | 建築物の外壁、屋根および工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 | | | | |
| | 屋根の勾配については勾配屋根とする。 | 屋根の勾配については、主要な部分を勾配屋根とすること。 擁壁をコンクリート製とする場合は平滑面を少なくするように努める。 | | | |
| ○屋外広告物の制限 | 自己用広告物以外は設置してはならない。また、色彩および形態は周囲の景観に調和したものとする。 | | | | |
| | 幅員6mの区画道路沿いに設置してはならない。 一面の表示面積は10㎡以下、表示面積の合計は20㎡以下とすること。 | 都市計画道路 桐林大明神原線側または、JR側から視認できる範囲の表示面積の合計は10㎡以下とすること。 単独設置の場合の高さは地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は3㎡以下とすること。 | | | |

※この他、「建築物等の形態意匠」については、飯田市景観条例（飯田市全域対象）に基づく制限があります。
また、川路地区全域は「屋外広告物特別規制地域」に指定されており、別途屋外広告物条例に基づく規制があります。

6. 川路地区計画 周辺の法規制など



6-1. 周辺の法規制など（再検討委員会で話題となったもの等抜粋）

| 各項目 | 川路地区 全域 | 川路地区計画区域 <small>資料1-2</small> (川路地区整備計画) | 【企業エリア】 <small>資料1-3</small> かわじ土地管理組合内規 | 【居住エリア】 <small>資料1-4</small> 居住地区申しあわせ事項 |
|----------|--|--|---|---|
| ①建物の用途制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・建てられない建築物（用途地域における制限） 【居住エリア(近隣商業地域)以外の川路地区全域】 店舗・飲食店・遊戯施設等で床面積が10,000㎡を超えるもの | <ul style="list-style-type: none"> ・建てられない建築物 【居住エリア】 店舗・飲食店等で床面積が500㎡を超えるもの 【企業エリア】 店舗・飲食店等で床面積が1,000㎡を超えるもの (天龍峡連携地区) 食品製造業を営む工場以外の工場又は倉庫業を営む倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> ・店舗等の面積は400㎡、物販の面積は200㎡までを目標とする。 ・留々女川からねぎや沢川の間、の街区に立地する工場は、食品関連系とする | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし |
| ②屋外広告物 | <ul style="list-style-type: none"> 【飯田市屋外広告物条例】 ・特別規制地域の許可制 ・「集合看板」以外の非自己用看板の設置不可 ・地色の彩度8以下（文字色の制限はなし） | <ul style="list-style-type: none"> ・桐林大明神原線及びJR側からの視認範囲の面積制限 ・色彩及び形態は、周囲の景観に調和したものとする | <ul style="list-style-type: none"> ・ベースとなる色彩の彩度は5以下（看板・支柱） ・文字等の彩度は8以下 ・有彩色の色数の限度は、看板面3色、支柱1色 | <ul style="list-style-type: none"> ・ベースとなる色彩の彩度は有彩色3色で5以下、2色で8以下（看板・支柱） ・文字等の彩度は8以下 ・有彩色の色数の限度は、看板面3色、支柱1色 |
| ③屋根の形状 | <ul style="list-style-type: none"> 【飯田市景観計画】 ・屋根は原則として勾配屋根で、勾配は背景のスカイライン、周辺の建築物との調和に努めること【形態意匠】（大規模な建築物※に限る） | <ul style="list-style-type: none"> ・【居住エリア】 勾配屋根とする ・【企業エリア】 主要な部分は勾配屋根とする | <ul style="list-style-type: none"> ・主要な部分とは、屋根全体の75%以上を言う ・屋根勾配は0.5/10以上とする | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし（勾配屋根） |
| ④建物の色彩 | <ul style="list-style-type: none"> 【飯田市景観計画】 ・けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺と調和した色調とすること【色彩】（大規模な建築物※に限る） | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の外壁、屋根及び工作物の色は落ち着いた色彩を基調とし、周囲と調和した色調とすること | <ul style="list-style-type: none"> ・ベースとなる色彩の彩度は5以下 ・外壁のアクセントとなる色彩は7以下（屋根は対象外） | <ul style="list-style-type: none"> ・ベースとなる色彩の彩度は5以下 ・外壁のアクセントとなる色彩は7以下 |
| ⑤緑化 | <ul style="list-style-type: none"> 【工場立地法】 ・製造業等で敷地面積9,000㎡または建築面積3,000㎡以上の場合、敷地の25%以上の緑地を設けること | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体の25%程度の緑化を目標とする | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし |

※大規模な建築物 … 建築面積・延床面積が500㎡を超えるもの、または高さが10mを超えるもの

6-1. 周辺の法規制など（再検討委員会で話題となったもの等抜粋）②

| 各項目 | 川路地区 全域 | 川路地区計画区域 (川路地区整備計画) 資料1-2 | 【企業エリア】 かわじ土地管理 組合内規 資料1-3 | 【居住エリア】 居住地区申しあわせ事項 資料1-4 |
|-----------------------------|---|---|---|--|
| ⑥ 塀または 柵の構造 の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし | <p>【居住エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周囲には塀を設けてはならない ・生垣以外の垣又は柵の高さは、前面道路面から120cm以下とし、ブロック等の基礎は60cm以下とする。 ・生垣以外の垣又は柵は、幅員6mの区画道路の道路境界線からの距離は1m以上とする。ただし、道路からの奥行きが20m未満の敷地についてはこの限りではない。 ・生垣以外の垣又は柵は、できる限り自然素材の利用に努める。 <p>【企業エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周囲には塀を設けてはならない。ただし、法令等により設置を義務づけられているものについては、この限りではない。 ・生垣以外の垣又は柵の高さは、敷地の地盤面から150cm以下とし、ブロック等の基礎は50cm以下とする。 ・生垣以外の垣又は柵は、できる限り自然素材の利用に努める。自然素材が利用できない場合については、敷地境界線側に生垣を設置するものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし | <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ道路境界から1m民地側緑地帯の取扱いとして、原則として緑地内へのフェンス等の設置は行わない。 ただし、地区計画が施行される日において、区画道路間の距離が20mに満たない画地についてはこの限りではない。 |
| ⑦ 擁壁の 形態または 意匠の制 限 | <p>【飯田市景観計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の高さの最高限度は4メートルとし、擁壁の長さが30メートルを超える場合にあっては高さ3メートル以下とするよう努めること。 ただし、擁壁の前面に植樹をして景観上の措置を講じるもの若しくは植栽を施す擁壁又は擁壁の面を平滑にしないための措置を講じた擁壁とする等、良好な景観の形成が図られる措置を講ずる場合は、この限りでない。 ・擁壁は材料、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺景観との調和を図ること。 | <p>【居住エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし <p>【企業エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁をコンクリート製とする場合は平滑面を少なくするように努める。 | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし | <ul style="list-style-type: none"> ・制限なし |

7. 川路地区計画の変更スケジュール(案)について

令和6年11月14日現在

