

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	4～9
届出について	10
届出書の書き方	11
告示文書の写し	12～17



は じ め に

治水対策事業により創出された大地に、今、新たなまちづくりが展開されます。

川路地区計画ではその新たなまちづくりが、緑豊かな安らぎと潤いのある快適な環境、固有の歴史と景観を大切に、地域も人も未来に向かって輝き続けることを目指します。

そのために、子ども達やまだ見ぬ世代へ自信を持って引き継げる財産をみなで築き、大切にすることを目標に掲げ、2002年3月地区計画制度を導入し、居住エリアから地区整備計画を策定して来ました。

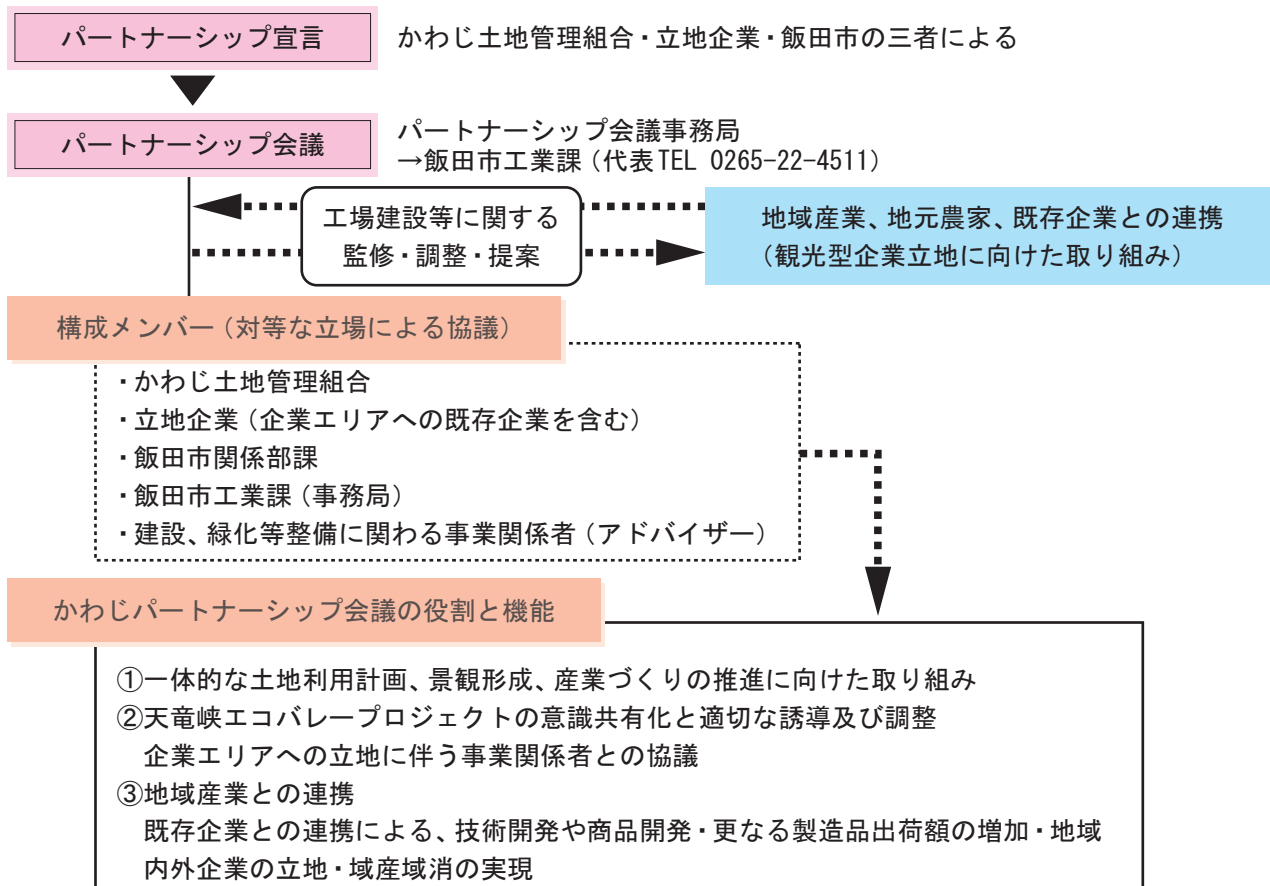
この度、将来にわたり持続可能で魅力あるまちづくり実現に向けての仕組みづくりが整い、2006年12月企業エリアの地区整備計画を追加し川路地区計画の全体がまとまりました。今後、5つの地区毎に特色を持った計画を尊重し、市民参加型の協議の場を中心に調和を取り合いながら制度を運用することにより、それぞれの特色を活かした、まちづくりの実現が出来るよう進めて参ります。

地区計画制度は、地権者をはじめ関係者の総意で実現できるよう精一杯推進して参りますのでご理解とご協力をお願い申し上げます。

「かわじパートナーシップ宣言」について・・・

天竜峡エコバレープロジェクトにおける川路盛土の企業エリア（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）では、土地利用計画と用途地域での制限との不足した部分を地区計画で補いながら、さらにエコバレープロジェクトの理念に賛同した立地企業との間で「川路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、立地企業の三者が協議し、地域の意向を反映させ、建物の意匠、環境を決めていくこととしています。地域の意向という部分では、地区計画に伴うかわじ土地管理組合内規として、詳細事項を規定し、「かわじパートナーシップ宣言」に基づく「かわじパートナーシップ会議」を協議の場としながら、景観にも配慮した良好な地域づくり、産業づくりを進めていきます。

【川路企業エリアにおけるパートナーシップ会議の構図】



地区計画とはなに？



地域住民が主役となる身近なまちづくりの手段なのね。

地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地域の「まちづくり」の考え方に沿ったきめ細かなルールを定める計画です。

地区計画が決まるまで。



どうすれば自分たちのまちを良くできるのか、みんなで考えてるんだね。



どんな計画なのか色々な人に分かるようにするんだな。



地域内での話し合い。発案・提案

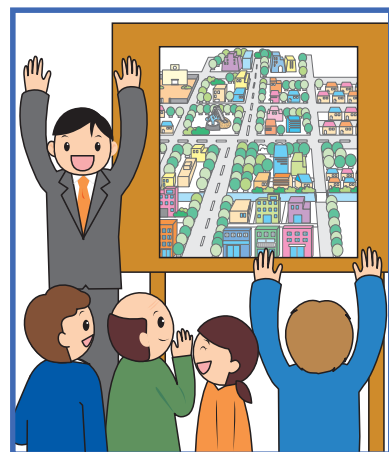
公告・縦覧

都市計画の専門家や私たちの代表が集まって、良い計画かどうかしっかり議論してから決めることになってるのね。



都市計画審議会

まちづくりのルールができたんだね。すてきなまちができるといいね。



地区計画決定

地区計画の構成には次の3つがあります。

地区計画の方針

地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針など地区レベルで「まちづくり」のビジョンを定めます。

特に規制はありません。

地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を示すもので、地区の特性に応じて、道路などの配置や規模、建築物等に関する制限などを定めたものです。

工事着手前の30日前までに市長に届出が必要です。(届出書は10頁～11頁参照)。地区計画の内容に適合しない場合、設計変更などの勧告を受けます。

地区計画条例

地区整備計画が定められた区域について、建築物に関する事項のうち必要なことについて条例により定めることができます。

建築確認申請時点に、審査されることになります。条例に適合しない場合は、建築できません。

地区計画でできること

- ①道路の配置と幅員
- ②公園や広場の配置と規模
- ③緑の保全
- ④建物の用途や種類
- ⑤建物の大きさ など



建築物の高さ、外観
屋根の形状や色彩
外壁の位置(道路の端
から建物までの距離)
建物や敷地の
大きさの最低限度
地区計画で決めることができる建築物規制の例

道路に並木があると
歩いていて、とても気
持ちがいいわね。

広場や公園など
のオープンスペ
ースは、運動や散歩
だけでなく、
災害の時には避難
場所にもなるんだね。

自動車を集めてスムーズ
に走らせる幹線道路を作れ
ば、住宅地内を通り抜ける
車が減って、家の前の道を
安心して歩けるようになる
な！

特に大型車の多い幹線道
路では、周りの環境を考えて
幅の広い植樹帯などが作

昔の建物や町並みを残して
おくことができるんじゃない。

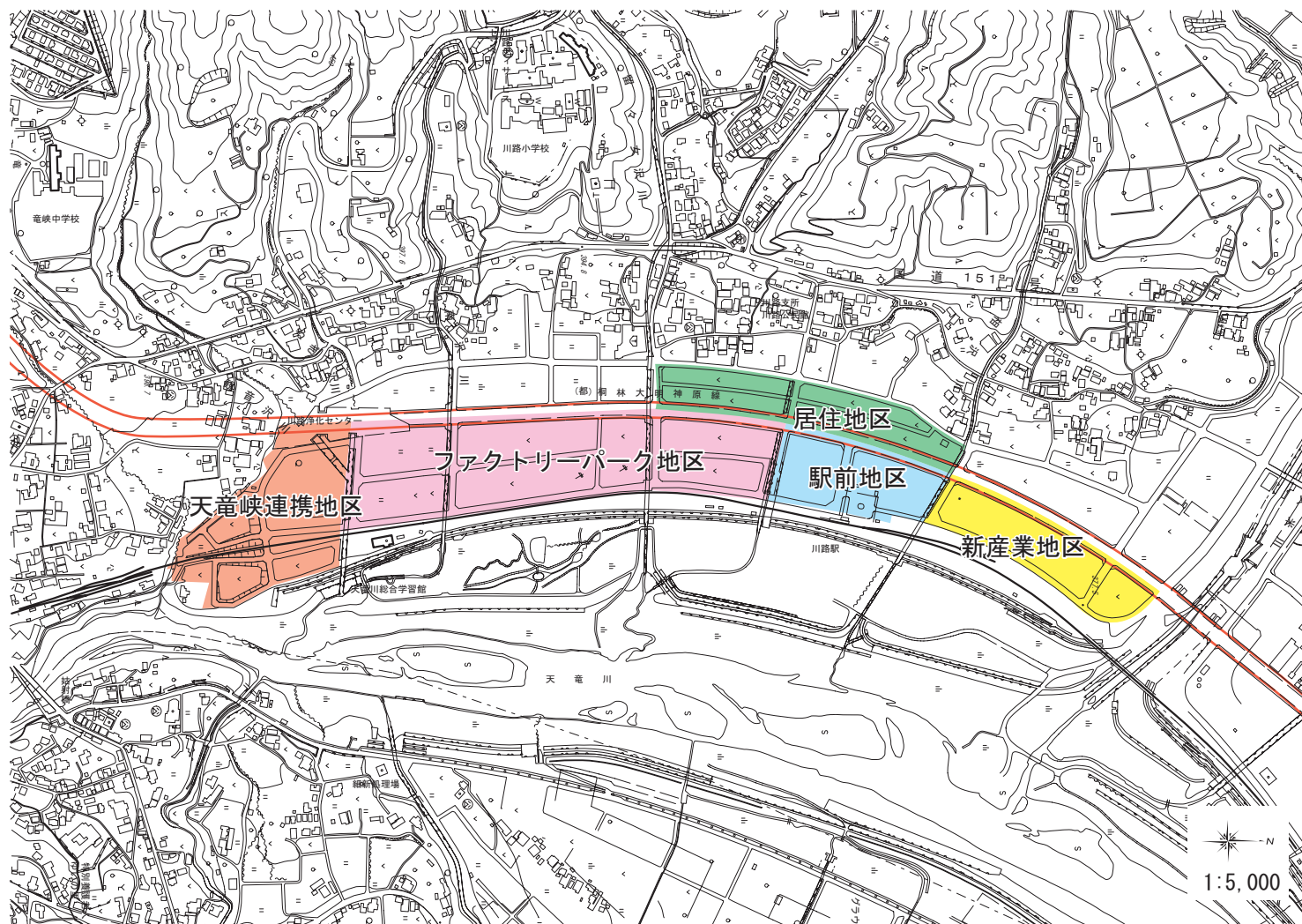
買い物をするところ、
住むところ、働くところ
がそれぞれまとまっ
ていてとっても便利ね！

川路地区計画の内容

川路地区計画は、

5つの地区に分かれますが、一体的にまちづくりを進めていきます。

- 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



川路地区計画の内容

◆建築物の用途の制限

○次の地区では、都市計画用途地域の制限に加え、建てることができないものが以下のとおり決められています。また、その他それらに類する建築物についても同様です。

■5地区共通

〈建築できない建築物〉

- ・床面積の合計が1,000㎡(居住地区は500㎡)を超える店舗、飲食店
- ・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
- ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などの娛樂施設
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場等
- ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等
- ・自動車教習所

■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

〈建築できない建築物〉

- ・住宅若しくは、住宅で事務所又は住宅で店舗などの併用住宅
- ・共同住宅、寄宿舎又は下宿

■駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区

〈建築できない建築物〉・

- ・自動車修理工場
- ・ガソリンスタンドなど

■新産業地区、駅前地区、居住地区

〈建築できない建築物〉

- ・ホテル又は旅館

■新産業地区、ファクトリーパーク地区

〈建築できない建築物〉

- ・病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど

■居住地区

- ・共同住宅
- ・危険物の規制に関する政令第1条の11で定める指定数量以上の危険物の製造所、貯蔵所及び取扱所

■ファクトリーパーク地区

〈建築できない建築物〉

- ・3以上の階を有するホテル又は旅館などの宿泊施設

■天竜峡連携地区

〈建築できない建築物〉

- ・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

地区の特性に応じた環境を保全するんだね。



川路地区計画の内容

◆建ぺい率

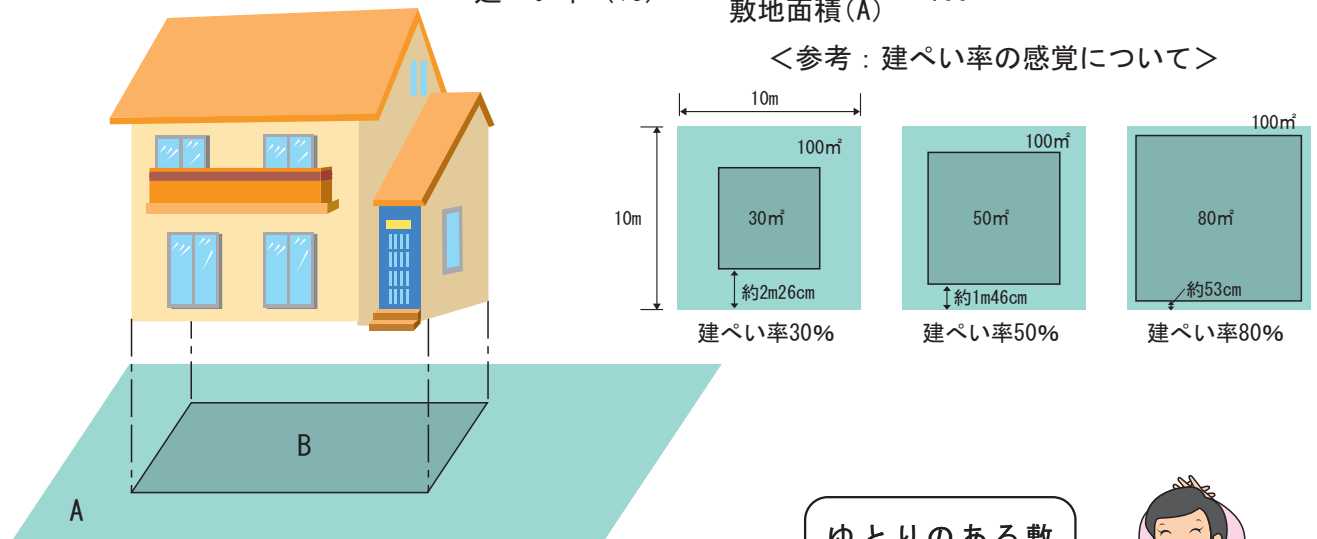
(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)

の最高限度

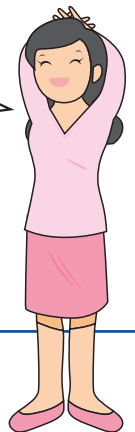
- 居住地区 60%まで
- ファクトリーパーク地区 50%まで
- 新産業地区・駅前地区・天竜峡連携地区 60%まで

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

<参考：建ぺい率の感覚について>



ゆとりのある敷地を作ればまち全体の景観も良くなるのね。



◆建築物の敷地面積の最低限度

- 居住地区 250㎡

ただし、地区計画が変更される日において、登記されている土地で、同一人が使用または、収益できる権利を有している連続した一団の合計が規定に適合しないものについては、この限りではありません。



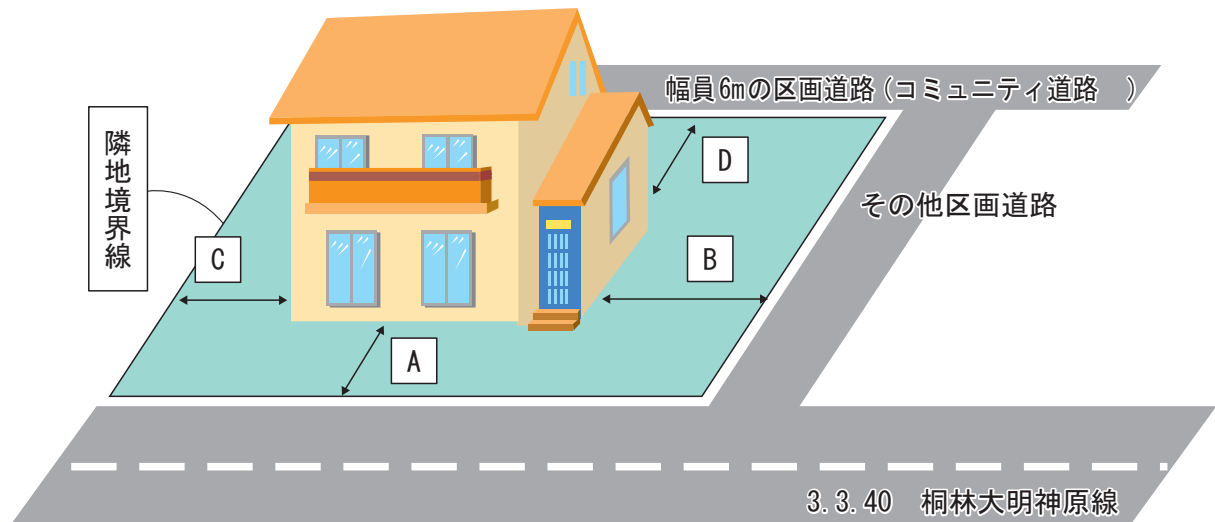
敷地の細分化を防ぐために必要なだね。

川路地区計画の内容

◆壁面の後退

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くてはなりません。

	A	B	C	D
■ 居住地区	1.0m	1.0m	1.0m	2.0m
■ 新産業地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ 駅前地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ ファクトリーパーク地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ 天竜峡連携地区	5.0m	2.0m	2.0m	

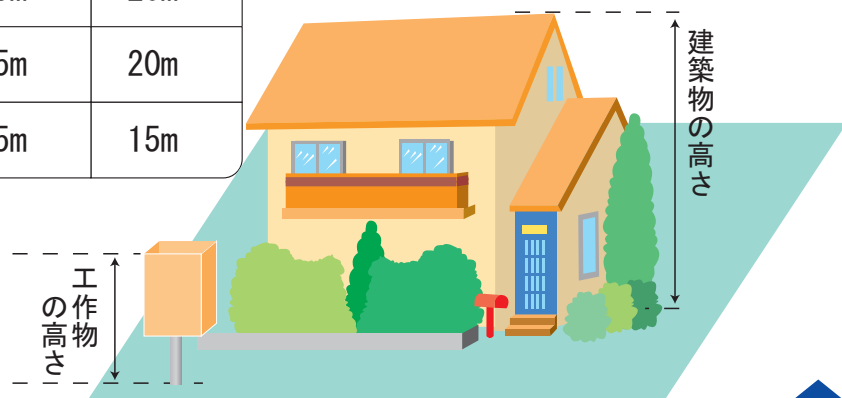


◆建築物の高さ

建築物及び工作物の高さは、次に掲げる限度以内でなくてはなりません。

	建築物	工作物
■ 居住地区	12m	12m
■ 新産業地区	15m	20m
■ 駅前地区	15m	20m
■ ファクトリーパーク地区	15m	20m
■ 天竜峡連携地区	15m	15m

※ただし、煙突や棟飾り等がある場合、その高さは含みません。



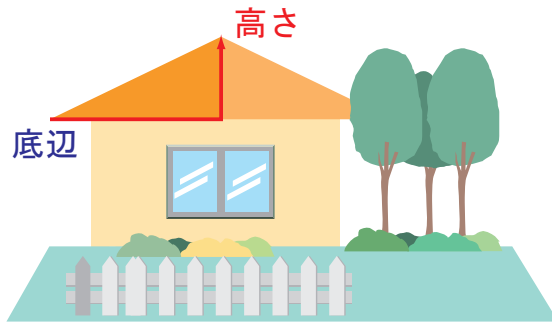
川路地区計画の内容

◆建築物形態または意匠の制限

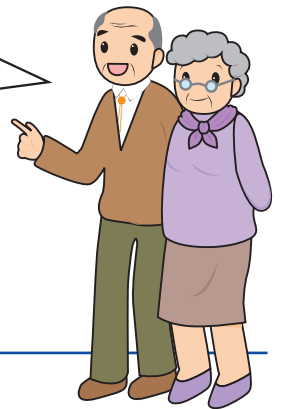
■5地区共通

建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とするものとします。

また、屋根の勾配については、勾配屋根とするものとします。但し、新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区は、主要な部分を勾配屋根とします。



優れた景観を形成するための手段じゃな。



◆屋外広告物

■5地区共通

屋外広告物は、自己用のもの以外は設置することはできません。また、色彩及び形態についても周囲の景観と調和したものとします。

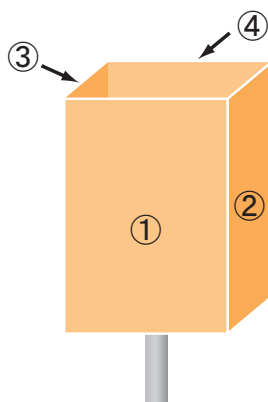
■新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区共通

都市計画道路3.3.40桐林大明神原線側又はJR側から視認出来る範囲の表示面積の計は、 10m^2 以下とします。

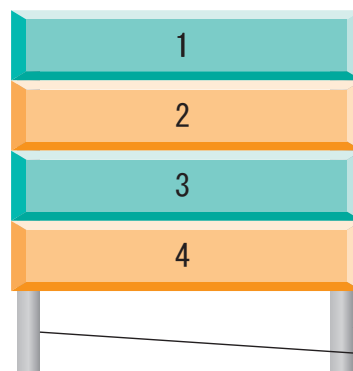
また、単独で設置する場合の高さは接する地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は 3m^2 以内とします。

■居住地区

広告物の一面の表示面積は、 10m^2 以内とし、表示面積の合計は 20m^2 以内とします。なお、幅員6mの区画整理道路沿いには自己用広告物を設置することはできません。



$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} \leq 10\text{m}^2$$

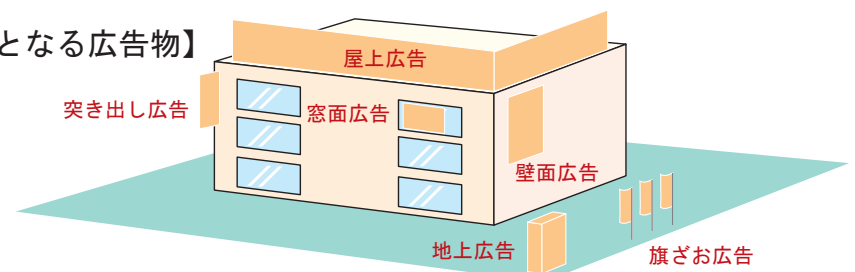


$$1 + 2 + 3 + 4 \leq 10\text{m}^2$$

裏面もある場合
 $(1 + 2 + 3 + 4) \times 2 \leq 10\text{m}^2$

文字表示等無い支柱は除く

【対象となる広告物】



川路地区計画の内容

◆塀または柵の構造の制限について

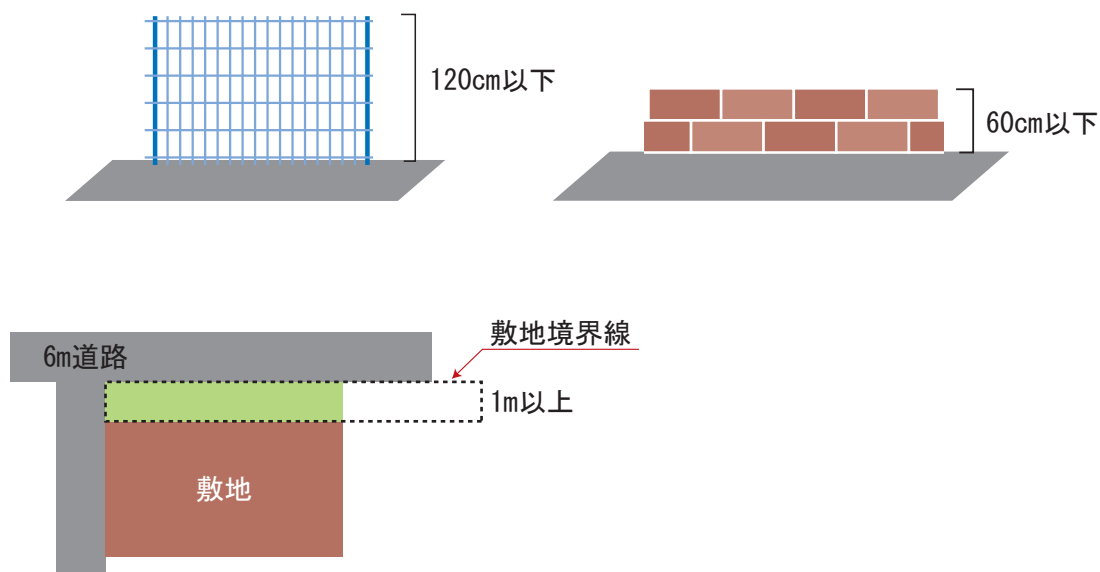
■居住地区

敷地の周囲には塀を設けることはできません。

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、かつ、これらの基礎でブロック等これに類するものは前面道路面から60cm以下とします。

生垣以外の垣又は柵の設置は、幅員6mの区画道路の道路境界線からの距離を1.0m以上離れた位置としなければなりません。但し、当該道路の境界線からの奥行きが20mに満たない敷地についてはこの限りではありません。

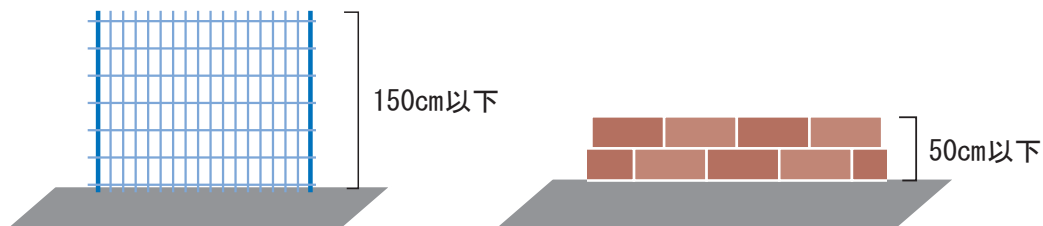
生垣以外の垣又は柵は、できる限り自然素材の利用に努めることとします。



■新産業地区、駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区共通

敷地の周囲には塀を設けることはできません。但し、法令等により設置を義務付けられているものを除きます。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、できる限り自然素材の利用に努めることとします。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します。

これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とします。



届出について

●届出とは

個々の行為に着手する前に「届出」をしていただき、その届出が地区計画の内容に沿った計画であるかを判断するものです。

●勧 告

届出の内容が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告・指導を市長が行います。

●届出の必要な行為

①土地の区画形質の変更

切土、盛土、区画等の変更をいいます。

②建築物の建築又は工作物の建設

「建築物」には家屋はもちろん、車庫、物置、建築物に付随する門や塀も含まれます。

「工作物」とは、垣又は柵、塀、広告等、看板等をいいます。

「建築」とは、新築、増改築、移転、修繕のことをいいます。

③建築物等の用途の変更

用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途を変更すること。

④建築物、工作物の形態・意匠の変更

建築物の屋根、外壁などで、外から見える部分の形や、材料、色などについて制限が定められている区域内で、これらの変更をすること。

⑤木竹の伐採

●届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」……………正副2部

添付書類	縮 尺	届出の必要な行為					備 考
		①	②	③	④	⑤	
位置図	1/1,000以上	○	○	○	○	○	
設計図	1/100以上	○				○	行為の施工方法を明らかにする図面
配置図	1/100以上		○	○			植栽計画も含む(樹木種等も明記)
平面図	1/50以上		○	○			各階必要 居住地区申し合わせ事項及び組合内規で指定の道路面を±0として地盤面の高さ表記
立面図	1/50以上 (2面以上)		○	○	○		建築物毎の高さ、屋根勾配、色見本(マンセル値明記)

その他参考事項を記載した図書を提出頂く場合もあります。

図面の縮尺は上記を基本としますが、届出主旨に沿った内容等が確認できる縮尺であれば、この限りではありませんのでご相談下さい。

●提出期日 工事着手予定日の30日前まで

(※建築確認申請の変更の必要な場合があるため、申請をされる前に届出をお願いします)

●連絡先・届出先 飯田市役所 建設部 都市・地域計画課 調査計画係

10265-22-4511 内線2741・2742

届出書の書き方

(第四十三条の九関係)

地区計画区域内における行為の届出書

飯田市長 牧 野 光 朗 様

年 月 日

着手の予定日の
30 日前まで

届出者 住 所

氏 名

印

連 絡 先

建築主

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- ☐ 土地の区画形質の変更
- ☐ 建築物の建築又は工作物の建設
- ☐ 建築物等の用途の変更
- ☐ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ☐ 木竹の伐採

について次のとおり届け出ます。

記

- 1 行為の場所 飯田市
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	ア 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移築)				
	イ 設計概要	届出部分	届出以外の部分	合 計	
		(ア) 敷地面積			m ²
		(イ) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(ウ) 延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(エ) 高 さ	地盤面から m		
		(オ) 用 途			
	(カ) かき又はさくの構造				
(3) 建築物等の用途の変更	ア 変更部分の延べ床面積 m ²				
	イ 変更前の用途	ウ 変更後の用途			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²				

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自筆で行う場合、押印を省略できる。
- 3 建築物の用途変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごと記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、(2)イイ(ウ)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ床面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ床面積を記載すること。
- (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)イイ(ア)敷地面積合計欄及び(2)イイ(ウ)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

設 計 者

連 絡 先

※この書式は飯田市の都市・地域計画課ホームページよりダウンロード出来ます

告示文書の写し

飯田都市計画地区計画の変更（飯田市決定）

飯田市告示第 18 号 平成 14 年 3 月 1 日

一部変更 飯田市告示第 85 号 平成 18 年 12 月 1 日

都市計画川路地区計画を次のように変更する。

名	称	川路地区計画
位	置	飯田市川路
面	積	約 24. 3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	緑豊かな自然環境に囲まれた安らぎとうるお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。
	土地利用の方針	○居住エリアは、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。 ○企業エリアは、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。 ・新産業地区 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。 ・駅前地区 生活機能の集積を図る。 ・ファクトリーパーク地区 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。 ・天竜峡連携地区 隣接する天竜峡地域と連携し、宿泊機能の集積を図る。
	地区施設の整備方針	○本地区における地区施設は、土地地区画整理事業により整備がなされており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持、保全を図る。 ○居住地区の 6 m 道路は、コミュニティ道路として整備する。
	建築物等の整備方針	緑の創出により天竜川や周囲の田園と調和した景観を創出するため、植栽等により積極的に緑化推進に努める。 ○居住エリアは、従前の原風景を心に描きながら、各々が緑を創出することにより、緑に囲まれた戸建て住宅地を目指す。幹線道路沿いは植栽等により遮音遮へい効果を高め良質な住環境を創出する。 ○企業エリアは、「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、立地企業の三者協議により、地域の意向も反映させつつ、建物の意匠等を決めていくこととする。

告示文書の写し

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	居住エリア（居住地区）
		地区の面積	約 3.6 ha
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を越えるもの 2. ホテル又は旅館 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これに類する運動施設 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの 6. 危険物の規制に関する政令第1条の11で定める指定数量以上の危険物の製造所、貯蔵所及び取扱所 7. 共同住宅
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		60%
	建築物の敷地に関する制限		最低敷地面積 250㎡ ただし、地区計画が変更される日において登記されている土地で、同一人が使用または収益することができる権利を有している連続した一団の合計が、規定に適合しないものについてはこの限りでない。
	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、次の掲げる限度以上でなければならない。 1. 幅員6mの区画道路 2.0 m 2. その他区画道路 1.0 m 3. 隣地 1.0 m ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 （2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度		12m
	建築物等の形態または意匠の制限		1. 建築物の色彩 建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 2. 屋外広告物（屋外広告物法による） （1）自己用広告物以外は設置してはならない。 （2）幅員6mの区画道路沿いに設置することはできない。 （3）広告物の一面の表示面積は10㎡以内とし、表示面積の合計は20㎡以内とする。 （4）色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 3. 屋根の形状 勾配屋根とする。
	塀または柵の構造の制限		1. 敷地の周囲には塀を設けてはならない。 2. 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、かつ、これらの基礎でブロック等これに類するものは前面道路面から60cm以下としなければならない。 3. 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以上としなければならない。ただし、当該道路の境界線からの奥行きが20mに満たない敷地についてはこの限りでない。 4. 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。
	備考		・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。

告示文書の写し

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	企業エリア（新産業地区）
		地区の面積	約 3.3 ha
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 自動車教習所 9. ホテル又は旅館 10. 学校、図書館その他これらに類するもの 11. 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
	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。 (1) 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5.0m (2) (1) に掲げるもの以外の道路 2.0m (3) 隣地 2.0m ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度		建築物 15m 工作物 20m
	建築物等の形態または意匠の制限		1. 建築物の色彩 建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 2. 屋根の形状 主要な部分は勾配屋根とする。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） (1) 自己用広告物以外は設置してはならない。 (2) 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線側または、J R 側から視認できる範囲の表示面積の計は10㎡以下とする。 (3) 単独で設置する場合の高さは接する地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は3㎡以内とする。 (4) 色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 4. 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。
	塀または柵の構造の制限		1. 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。 2. 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、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。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

告示文書の写し

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	企業エリア（駅前地区）
		地区の面積	約 3.0 ha
	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 自動車教習所 9. 自動車修理工場 10. 建築物の主たる用途が危険物の販売、貯蔵又は処理に供するもの 11. ホテル又は旅館 12. 学校、図書館その他これらに類するもの	
	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。 （1）都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5.0m （2）（1）に掲げるもの以外の道路 2.0m （3）隣地 2.0m ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 （2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物 15m 工作物 20m	
	建築物等の形態または意匠の制限	1. 建築物の色彩 建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 2. 屋根の形状 主要な部分は勾配屋根とする。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） （1）自己用広告物以外は設置してはならない。 （2）都市計画道路3.3.40桐林大明神原線側または、J R側から視認できる範囲の表示面積の計は10㎡以下とする。 （3）単独で設置する場合の高さは接する地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は3㎡以内とする。 （4）色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 4. 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。	
	塀または柵の構造の制限	1. 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。 2. 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、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。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。	
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

告示文書の写し

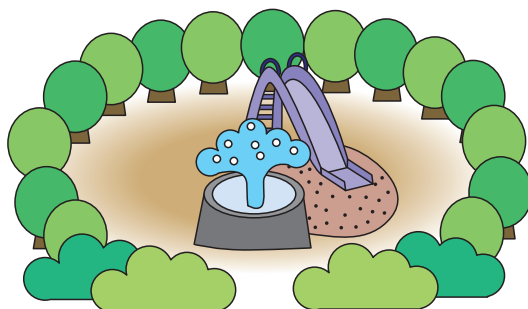
地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	企業エリア（ファクトリーパーク地区）
		地区の面積	約 9.5 ha
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 自動車教習所 9. 自動車修理工場 10. 建築物の主たる用途が危険物の販売、貯蔵又は処理に供するもの 11. ホテル又は旅館で3以上の階を有するもの 12. 学校、図書館その他これらに類するもの 13. 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		50%
	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。 (1) 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5.0m (2) (1) に掲げるもの以外の道路 2.0m (3) 隣地 2.0m ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度		建築物 15m 工作物 20m
	建築物等の形態または意匠の制限		1. 建築物の色彩 建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 2. 屋根の形状 主要な部分は勾配屋根とする。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） (1) 自己用広告物以外は設置してはならない。 (2) 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線側または、J R側から視認できる範囲の表示面積の計は10㎡以下とする。 (3) 単独で設置する場合の高さは接する地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は3㎡以内とする。 (4) 色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 4. 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。
	塀または柵の構造の制限		1. 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。 2. 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、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。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。
	備考		・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。

告示文書の写し

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	企業エリア（天竜峡連携地区）
		地区の面積	約 4.9 ha
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8. 自動車教習所 9. 自動車修理工場 10. 建築物の主たる用途が危険物の販売、貯蔵又は処理に供するもの 11. 学校、図書館その他これらに類するもの 12. 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
	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。 （1）都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5.0m （2）（1）に掲げるもの以外の道路 2.0m （3）隣地 2.0m ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 （2）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物等の高さの最高限度		建築物 15m 工作物 15m
	建築物等の形態または意匠の制限		1. 建築物の色彩 建築物の外壁、屋根及び工作物の色は、落ち着いた色彩を基調とし、周囲の景観と調和した色調とすること。 2. 屋根の形状 主要な部分は勾配屋根とする。 3. 屋外広告物（屋外広告物法による） （1）自己用広告物以外は設置してはならない。 （2）都市計画道路3.3.40桐林大明神原線側または、J R 側から視認できる範囲の表示面積の計は10㎡以下とする。 （3）単独で設置する場合の高さは接する地盤面から5m以下とし、一面の表示面積は3㎡以内とする。 （4）色彩及び形態は周囲の景観に調和したものとする。 4. 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。
	塀または柵の構造の制限		1. 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。 2. 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、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。これらの基礎でブロック等これに類するものは敷地の地盤面から50cm以下とする。
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		



地区計画の内容、手続き等についてのお問い合わせ先

〒395-8501 長野県飯田市大久保町2534番地

飯田市役所 建設部 都市・地域計画課 調査計画係

TEL 0265-22-4511 内線 2741・2742 FAX 0265-52-1133

e-mail ikensetu@city.iida.nagano.jp