

飯田都市計画地区計画（川路地区計画）の変更等について

建設部 地域計画課

趣旨

「第2次川路基本構想」・「第2次土地利用計画」に基づき、地元で検討された地区計画の見直し案を市の計画に反映するため、市土地利用基本方針（川路地域土地利用方針）の変更並びに飯田都市計画地区計画（川路地区計画）の変更及び建築条例化に向けて、素案を公表し、法令の手続きを進める。

1 背景

地区計画の決定から20年近くが経過し、産業用地において一部未利用地が残っている中、地元からは地区整備計画の見直しを求める声があがっており、川路地区では、令和4年度「第2次川路基本構想」・「第2次川路土地利用計画」において、「地域の実情に合わせて地区計画を見直す。」また「店舗・飲食店などの大型店も誘致できるよう、現行床面積1,000㎡以内とする制限を見直す。」ことが位置付けられました。それに基づき、川路地区まちづくり委員会では、令和6年4月に「川路地区計画再検討委員会」を立ち上げ、そこに当課も加わって検討を重ねてきました。また、地元住民や関係者の皆さんへの周知も行いながら、同年10月には見直し案がまとめられ、市へ法令手続きを進めてほしいとの依頼がありました。

市では、第2次川路基本構想及び第2次川路土地利用計画と調和するよう、土地利用基本方針（川路地域土地利用方針）の変更を行うとともに、前述の見直し案に基づき、川路地区計画の変更と、建築条例化に向けて、それらの素案を作成しました。

なお、地区計画の実行性を担保するため、現行の土地利用基本方針においては、地域との協議により建築条例化を進めるとしています。

2 今回の変更内容

(1) 飯田都市計画 地区計画（川路地区計画）の変更（素案）

ア 企業エリアにおける「建築物等の用途制限」について、4つの地区に共通の制限である、「1,000㎡を超える店舗・飲食店等は建てられない」という制限を見直します。

イ 天竜峡連携地区における、「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は建てられない」という制限を見直します。

ウ 「建築物等の高さの最高限度」及び「建築物等の形態または意匠の制限」について、景観条例及び屋外広告物条例で担保されている内容であるため、見直します。

エ 「塀または柵の構造の制限」について、地元において柔軟に対応するため、見直しを行います。

(2) 飯田市土地利用基本方針の変更（素案）

第4編 地域土地利用方針の内、第2章 川路地区の内容を、第2次川路基本構想及び第2次川路土地利用計画と調和するよう変更し、その他必要な変更をします。

(3) 飯田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正（素案）

川路地区整備計画の内容を追加します。

3 今後のスケジュール

令和7年2月12日 部長会議

2月14日～2月27日 計画案の内容となるべき事項の縦覧

2月14日 川路地域協議会（諮問・答申）

2月17日 市都市計画審議会・土地利用計画審議会（勉強会）

3月13日 第1回定例会産業建設委員会協議会（報告）

3月17日～4月16日 パブリックコメント（1カ月間）（都市計画及び土地利用基本方針の変更、条例の一部改正）

- 4 月 下旬 検察庁協議（飯田市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正）
- 5 月 月上旬 長野県へ、都市計画決定に係る法定協議（本協議）
- 5 月 月上旬 都市計画決定（案）の縦覧
- 6 月 下旬 市都市計画審議会・土地利用計画審議会（諮問・答申）（都市計画及び土地利用基本方針の変更）
- 7 月 月上旬 都市計画決定告示 及び 土地利用基本方針の変更（公表）
- 9 月 中旬 第3回定例会に上程（飯田市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正）
- 10 月 頃 条例施行