

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 の一部改正について（素案概要）

概 要	<p>現行の「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」については、平成 31 年に座光寺地区計画の区域と上郷地区計画の区域が適用区域として整備されています。</p> <p>川路地区計画は、平成 14 年にまちづくりの具体的な内容である「地区整備計画」を定めています。市条例は未整備であり、届出制により運用してきました。今回の地区計画の変更に併せて市条例を改正し、川路地区整備計画の実行性を担保するため、建築基準法第 68 条の 2 ^(※1) の規定に基づき、「川路地区計画区域 ^(※2・3)」内における建築物の敷地、構造又は用途の制限に関して、必要な事項を定めます。</p>
適用区域	飯田都市計画 川路地区計画の区域
川路地区計画区域内の制限	<別表>のとおり
制限の特例	市長が、土地利用状況等に照らし、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物は、上記の建築制限は適用されません。
既存の建築物に対する制限の緩和	<p>次に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合は、上記の建築制限は適用されません。</p> <p>(1) 増築又は改築が基準時（この条例の施行時）における敷地内で、増築又は改築後における容積率と建ぺい率に適合していること。</p> <p>(2) 増築後の床面積の合計は、基準時の 1.2 倍を超えないこと。</p> <p>(3) 増築後の不適格部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。</p> <p>(4) 増改築後の不適格事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の 1.2 倍を超えないこと。</p>
罰 則	この条例の制限に違反した場合は、50 万円以下の罰金に処する罰則を設ける予定です。
施行期日	この条例は、令和 7 年 10 月頃に施行する予定です。

(※1) 建築基準法第 68 条の 2：地区整備計画が定められている地区計画の区域における建築物の敷地、構造、建築設備又は用途の制限は、市条例で定めることができるとされています。また、政令によって、条例で定める制限は、地区計画の制限の内容をそのまま定めることとされています。

(※2) 地区計画：都市計画法第 12 条の 4 に基づく制度で、住民に身近な「地区」を単位とし、建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やかなルールを定めることができる制度です。

(※3) 川路地区計画：天竜川治水対策事業によって整備された区域において、JR 川路駅周辺の 24.3ha を地区計画の区域に決定しています。平成 14 年に居住エリアにおいて「地区整備計画」を定め、その後平成 18 年の変更で企業エリアの地区整備計画を定めています。

<別表> 川路地区整備計画（素案）

区分	都市計画決定（川路地区計画） 約 24.3 ha					
用途地域	近隣商業地域 (建ぺい率 80%・容積率 200%)	準工業地域 (建ぺい率 60%・容積率 200%)				
地区の名称	居住エリア		企業エリア			
	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	
地区の面積	約 3.6 ha	約 3.3ha	約 3.0ha	約 9.5ha	約 4.9ha	
建築物等の用途の制限	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	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 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 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 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 5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 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 7 自動車教習所	8 ホテル又は旅館 9 学校、図書館その他これらに類するもの 10 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	8 自動車修理工場 9 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 10 ホテル又は旅館 11 学校、図書館その他これらに類するもの	8 自動車修理工場 9 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 10 ホテル又は旅館で 3 以上の階を有するもの 11 学校、図書館その他これらに類するもの 12 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	8 自動車修理工場 9 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 10 学校、図書館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	60%				50%	
建築物の敷地面積の最低限度	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（市道川路 196 号線及び市道川路 197 号線） 2m 2 前項に掲げるもの以外の道路 1m 3 隣地 1m	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 5m 2 前項に掲げるもの以外の道路 2m 3 隣地 2m				
	4 前各項の規定は、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は、適用しない。 (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	15m				
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。					