

飯田都市計画地区計画の変更（素案）
（飯田市決定）

<川路地区計画>

計画書

令和7年1月
飯田市

飯田都市計画地区計画の変更（素案）（飯田市決定）

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新産業地区 環境関連産業を始めとして研究開発型企业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	<p>○本地区における地区施設は、土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。</p> <p>○居住地区の6m道路は、コミュニティ道路として整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>

理由

本地区計画の決定から20年近くが経過したことから、現在の地域の実情に合わせるとともに、当該地区内の適正でかつ合理的な土地利用を推進するため、地区整備計画の一部を変更するものである。

地区整備計画（素案）

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 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		
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画（素案）

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	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 5 m 3 隣地 2 m 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m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 m²以内であること。 	
建築物等の高さの最高限度	建築物 15m		
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画（素案）

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	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 2 m 3 隣地 2 m 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m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 m²以内であること。 	
	建築物等の高さの最高限度	建築物 15m	
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画（素案）

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 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 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	
	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 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 2 m 3 隣地 2 m 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3 m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 m ² 以内であること。	
建築物等の高さの最高限度	建築物 15m		
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画（素案）

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	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3.3.40桐林大明神原線 5 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 2 m 3 隣地 2 m 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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m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 m²以内であること。 	
	建築物等の高さの最高限度	建築物 15m	
備考	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

本地区計画変更案については、飯田市川路の一部の約 24.3ha を対象に変更するものです。区域の変更はありません。

1. 経緯

川路地区計画は、天竜川治水対策事業によって整備された地区を対象とし、平成 14 年に居住エリアにおいて、まちづくりの具体的な内容を示す「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おります。

また、この地区では地区整備計画に加えて、居住エリア及び企業エリアにおいては、各組合ごとに紳士協定を運用しております。さらに、市は平成 20 年 1 月より景観行政団体となり、景観条例及び屋外広告物条例を施行し、加えて、平成 20 年 10 月には川路地区全域を屋外広告物条例に基づく特別規制地域に指定しております。現在では、大きく 3 つのルールが重なり合って、きめ細やかなまちづくりが進められています。

現在、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」とともに見直した「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 m²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、そこに市も加わって検討を重ねて参りました。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、この見直し案に基づき、川路地区計画の変更（案）を作成し、併せてその中の新たな地区整備計画の実行性を担保するため、「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改正（案）」を作成しました。

2. 基本的な考え方

川路地区計画の内、建築物等の整備方針である、「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」を踏襲しつつ、地域の実情に合わせた変更を行います。

企業エリアにおける「建築物等の用途制限」については、4 つの地区に共通の制限である、「1,000 m²を超える店舗・飲食店等は建てられない」という制限を、当初配慮すべきとしていた小規模店舗が残っていないという状況を踏まえて見直しを行い、また、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」という制限も、地域としてはその目標に取り組みながら、未利用地の解消に向けてさらに適正かつ合理的な土地利用に繋げるために見直しを行います。

地区整備計画における「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」については、現行の川路地区計画の決定後にできた当市の屋外広告物条例や景観条例によって担保されている内容については見直しを行い、引き続き紳士協定も活用しながら適正に運用します。

「塀または柵の構造の制限」についても、地元の組合で運用している紳士協定において柔軟に対応するため、見直しを行います。

併せて、川路地区計画における新たな地区整備計画については、飯田市土地利用基本方針において、「建築条例化を地域との協議により進める」としていることから、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を改正し、適切な土地利用を図っていきます。

川路地区整備計画の変更については、地区整備計画、紳士協定、市の景観条例及び屋外広告物条例による3つのルールをうまく活用することで、地域の特性や個性に応じた適正でかつ合理的な土地利用を推進していきます。

地区整備計画 (素案) 新旧対照表

青字：文言の修正
赤字：内容の変更

		新	旧
地区の区分	地区の名称	居住エリア (居住地区)	居住エリア (居住地区)
	地区の面積	約 3.6 ha	約 3.6 ha
建築物等に関する事項	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、ばちんこ屋、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. 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、ばちんこ屋、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%	60%
	建築物の敷地面積の最低限度 建築物の敷地に関する制限	最低敷地面積 250㎡ (削除)	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 (市道川路196号線及び市道川路197号線) 2 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 1 m 3 隣地 1 m 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が、次の各号のいずれかに該当する場合は、除外。 (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	12m
	建築物等の形態または意匠の制限	(削除)	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こと。 3. 屋根の形状 勾配屋根とする。
	塀または柵の構造の制限	(削除)	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。	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。	

地区整備計画 (素案) 新旧対照表

青字: 文言の修正
赤字: 内容の変更

		新	旧
地区の区分	地区の名称	企業エリア (新産業地区)	企業エリア (新産業地区)
	地区の面積	約 3.3 ha	約 3.3 ha
建築物等に関する事項	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 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、ばちこ屋、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	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、ばちこ屋、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 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は、除外。 (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 (削除)	建築物 15m 工作物 20m
	建築物等の形態または意匠の制限	(削除)	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、JR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	(削除)	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。	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。	

地区整備計画 (素案) 新旧対照表

青字: 文言の修正
赤字: 内容の変更

		新	旧
地区の区分	地区の名称	企業エリア (駅前地区)	企業エリア (駅前地区)
	地区の面積	約 3.0 ha	約 3.0 ha
建築物等に関する事項	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 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、ばちんこ屋、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 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	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、ばちんこ屋、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 m 2 前項に掲げるもの以外の道路 2 m 3 隣地 2 m 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3 m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は、除外。 (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 (削除)	建築物 15m 工作物 20m
	建築物等の形態または意匠の制限	(削除)	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、JR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は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	(削除)	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。	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。	

地区整備計画 (素案) 新旧対照表

青字: 文言の修正
赤字: 内容の変更

		新	旧
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)	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	約 9.5 ha
建築物等に関する事項	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 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、ばちこ屋、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 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	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、ばちこ屋、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%	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 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は、除外。 (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 (削除)	建築物 15m 工作物 20m
	建築物等の形態または意匠の制限	(削除)	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こと。 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	(削除)	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。	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。	

地区整備計画 (素案) 新旧対照表

青字: 文言の修正
赤字: 内容の変更

		新	旧
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)	企業エリア (天竜峡連携地区)
		地区の面積 約 4.9 ha	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、寄宿舎又は下宿 2 ポーリング場、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、ばちんこ屋、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 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	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. ポーリング場、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、ばちんこ屋、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 5m 2 1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は除く。 (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 (削除)	建築物 15m 工作物 15m
	建築物等の形態または意匠の制限	(削除)	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、JR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こと。 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	(削除)	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。	・別に定めのある他、関係法令の規定を準用する。	

都市計画の策定の経緯の概要

飯田都市計画地区計画の変更		
事 項	時 期	備 考
地元説明	令和6年 7月23日(火)～ 令和6年 10月18日(金)	詳細別紙参照
長野県知事事前協議	令和7年 1月31日(金)	
地域協議会	令和7年 2月14日(金)	川路地区
計画案の内容となるべき事項の縦覧 (都市計画法第16条第2項)	令和7年 2月14日(金)～ 令和7年 2月27日(木)まで	
長野県知事事前協議回答	令和7年 3月中旬	
市民意見募集 (パブリックコメント)	令和7年 3月17日(月)～ 令和7年 4月16日(水)まで	令和7年 2月25日(火) (3/1号市広報掲載)
公聴会開催の公告 (パブリックコメントで反対の意見があった場合)	令和7年 4月下旬	
公聴会 (都市計画法第16条第1項)	令和7年 4月下旬	
長野県知事協議 (都市計画法第19条第3項)	令和7年 5月上旬	
計画案の公告 (都市計画法第17条第1項)	令和7年 5月上旬	令和7年 4月下旬 (5/1号市広報掲載)
計画案の縦覧 (都市計画法第17条第1項)	令和7年 5月上旬～ 令和7年 5月中旬まで	
長野県知事協議回答	令和7年 6月上旬	
飯田市都市計画審議会 (都市計画法第19条第1項)	令和7年 6月下旬	
都市計画決定告示 (都市計画法第20条第1項)	令和7年 7月上旬	

別紙

事 項	時 期	備 考
<p>主な説明会</p> <p>川路地区計画再検討委員会 (川路地区)</p> <p>川路まちづくり委員会</p>	<p>令和6年 7月 23日 (火)</p> <p>令和6年 9月 30日 (月)</p> <p>令和6年 10月 18日 (金)</p> <p>令和7年 2月 4日 (火)</p>	<p>地区計画制度説明及び見直し案の 提案</p> <p>地区計画見直し案の検討</p> <p>地区計画見直し案のまとめ</p> <p>地区計画変更素案の説明</p>

飯田都市計画地区計画の変更（素案）
（飯田市決定）

<川路地区計画>

その他必要な図書

- (1) 上位計画との整合

都市計画川路地区計画の変更に関する上位計画との整合について

飯田市建設部地域計画課

都市計画川路地区計画の変更に関する上位計画との整合については、下記のとおりです。

記

I 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）

＜策定：令和5年5月＞

1. 都市計画の目標

(4) 圏域構造と地域毎の市街地像

③ 土地利用構成

b. 工業流通系ゾーン

物流を担う道路網の配置等を考慮したうえで、地場産業を含む工業又は流通機能の立地を維持、誘導を図る区域を工業流通系ゾーンとし、既存の工業団地や一般国道153号の沿道に形成された工業地をはじめとした工業系用途地域を位置づける。

c. 住宅系ゾーン

住宅地として利便性、快適性等の保全、形成を図る区域を住宅系ゾーンとし、商業業務系ゾーンの周辺をはじめとした住居系用途地域を位置づける。

【抜粋：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）P5】

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 圏域構造と地域毎の市街地像

① 主要用途の配置の方針

b. 工業流通系ゾーン

工業流通系ゾーンは、主に用途地域の縁辺部、一般国道153号や一般国道153号バイパスを始め主要幹線道路の沿道に以下のとおり配置する。

【飯田都市計画区域】

既存工業集積地は、道路や企業用地内の緑化などによる環境対策をさらに進めつつ、交通拠点施設との連絡性強化など生産活動基盤の拡充を図る。

川路・竜丘地区では、天竜峡エコバレープロジェクトをはじめとして、三遠南信南信自動車道天龍峡インターチェンジからのアクセスの利便性を活かした環境関連産業の集積を図る。

c. 住宅系ゾーン

住宅系ゾーンは、主に商業業務系ゾーンの周辺や幹線道路の沿道に以下のとおり配置する。

【飯田都市計画区域】

d 川路・竜丘・山本地域

川路地区は、里山と住居とが均衡した地域であり、今後ともこの地域景観が保持されるよう、土地利用に留意する。

天竜川治水対策事業によって生み出された川路・竜丘地区にまたがる天竜峡エコバレー地域は、三遠南信自動車道天龍峡インターチェンジからのアクセス利便性の向上、名勝天龍峡と周辺の観光資源を活かし、緑豊かな自然環境と調和した

土地利用の形成を図る。

竜丘地区は、都市化が進展しており、全体として都市と田園が調和した低層住居系の土地利用の形成を図る。

山本地区は、三遠南信自動車道飯田山本インターチェンジからのアクセス利便性を活かしつつ、良好な自然環境や田園環境と調和した計画的な土地利用を推進する。

【抜粋：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）P11-13】

II 飯田市土地利用基本方針（市都市計画マスタープラン）

＜策定：平成19年7月1日 変更：令和3年10月22日＞

第2編 市全域の都市づくりの構想

第3章 都市の整備に関する方針

第2節 都市計画区域内における適正な都市的土地利用の誘導

2. 用途地域

飯田市の用途地域は、昭和24年に旧都市計画法により指定を行っています。昭和45年の法改正により用途地域が4種類から8種類となり、昭和48年にそれに基づく指定をしました。また、平成4年の法改正により用途地域が12種類に細分化され、平成7年にそのうち10種類を指定しました。昭和48年以降は平成8年に竜丘・川路地区の一部を新たに指定し、また、平成24年には松尾地区の用途地域の見直しを行いました。

(1) 基本方針

○用途地域の指定及び見直しと活用

土地利用の状況、都市機能の配置や密度構成などに考慮しつつ、市及び地域の将来像に照らして、用途地域の指定及び見直しを進めます。指定や見直しにあたっては、地域土地利用方針や地域土地利用計画に示される地域の目標や土地利用の方向性を踏まえるものとします。

○重層的な地域地区等の活用

地域の実情に応じた用途地域の指定や見直しにあわせて、土地利用をより詳細に誘導するため、重層的に指定できる地域地区や地区計画等を活用します。

【抜粋：土地利用基本方針P31】

8. 地区計画等（地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画）

地区計画等は、地区レベルの詳細計画として、主として街区内の居住者等の利用に供される道路等の施設の配置や規模、建築物の制限等の土地利用に関する事項を一体的かつ総合的に定め、これに基づき開発行為、建築行為を規制又は誘導するものです。

地区計画制度には、都市計画法に基づく「地区計画」、密集市街地の整備のための「防災街区整備地区計画」、歴史的風致を後世に継承するための「歴史的風致維持向上地区計画」、幹線道路周辺の騒音対策のための「沿道地区計画」、営農条件整備と一体となった農村集落の整備のための「集落地区計画」の5種類があります。

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が、また平成15年に竜丘地区の一部が地区計画として都市計画が決定され、その後、竜丘地区、川路地区共に都市計画の変更が行われています。

また、地域住民の主体的な参加を促し、計画の硬直化を防ぐ観点から、飯田市都市計画法施行条例に、土地所有者やまちづくり委員会等の団体が、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めました。

(1) 基本方針

地区計画等は、都市全体の位置づけ、地区における社会・経済活動の現在及び将来の見通しを踏まえ、地域土地利用方針に示された地区の望ましい市街地像を実現するため、都市活動の全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として、その他都市計画等の手法とあわせて積極的に活用します。

地区計画等の制限を担保するため、地区の意向を踏まえ、建築基準法第68条の

2に基づく地区計画等建築基準法条例により、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で必要なものを定めます。

(2) 具体的な内容

○リニア中央新幹線開通を見据えた土地利用の推進

- ・リニア中央新幹線開通を見据えた都市構造の実現に向けた適切な土地利用が必要な区域には、地区計画の策定を検討します。

○地区計画等建築基準法条例による実効性の担保

- ・地区計画等は、方針だけを定める第1段階、地区整備計画を定める第2段階、地区計画等建築基準法条例を定める第3段階に区分することができます。地区の方針や地区整備計画の実現を担保するため第3段階の条例化を地域との協議により進めます。

- ・竜丘地区及び川路地区における地区整備計画については、地区の意向を踏まえ、地区計画等建築基準法条例も考慮して地域づくりを進めます。

○白地地域におけるきめ細かな地区計画等の活用

- ・白地地域は、特定用途制限地域の指定を推進し、地域の実情に応じ、地区計画等の制度を活用してより詳細な土地利用の規制又は誘導を図ります。

【抜粋：土地利用基本方針P35-36】

第4編 地域土地利用方針

第2章 川路地区 (変更素案)

第1節 地域土地利用方針

1 地域土地利用方針の名称

川路地域土地利用方針

2 地域土地利用方針の土地の区域

川路地区全域

3 目指すべき地域づくりの目標

(1) 地域づくりの目標

川路基本構想(第2次：2023～2032年度)に掲げられている目指す地域の姿を実現するため、今、川路に住んでいる人、これから住もうとしている人たちが常に安心して豊かに暮らしていけるよう、相互扶助の大切さを理解し、一人の漏れもない全員参加の地域づくりを目指します。

(2) 目指す地域の姿

「みんなで支える 豊かな川路」

4 地域づくりの方針

(1) 地域の土地の利用に関する方針

川路地区は、市内南西部にあって、天竜川の右岸に位置し、名勝天龍峡を抱える地域です。古くから天竜川の氾濫に見舞われた地域でしたが、天竜川治水対策事業が完了し、新たに創出された広大な土地には企業進出が進んでいます。

全体方針において天龍峡エコバレー地域は、名勝天龍峡と周辺の地域資源・観光資源の連携によって人を呼び込み、環境、産業、生活等の新たな交流を促進するための拠点と位置づけられており、都市との交流のさらなる進展が期待される地域です。

また、川路地区の天竜川治水対策事業地のうち土地区画整理事業によって整備された区域においては、平成14年に川路地区計画が都市計画決定され、平成18年

の変更を経て、計画的な土地利用が進められています。

今後の川路地区においては、この地区計画に基づき取り込まれるまちづくりや、名勝天龍峡の保全・再生に向けた取り組みとの調整を図り、緑豊かな自然環境と調和した土地利用を行うことが求められています。

なお、これまで行われてきた地区での検討の中で、地域づくりの目標の実現に向け地域の特性と個性を生かした土地利用に重点的に取り組むゾーンが確認されています。

確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性は次のとおりです。今後、市は地区の取り組みと連携して、その具体化に向けた作業を進めます。

<地区で確認されたゾーン及びゾーンごとの土地利用の方向性>

ア 里山エリア

本ゾーンは、恵那山から天龍峡までつながる「森の帯」であり、住民の癒しとなる自然の恵みを享受できる場であるため、適切な保全及び活用に向けた対応が求められています。

○基本的な方針

- ・景観や自然環境、防災といった多様な機能を、地域と土地所有者が協力して保全します。

イ 農地エリア

本ゾーンは、小さな農地が多く、米、野菜、花卉、果実等多様な農作物が生産されている地域であり、将来にわたって守る農地を見える化することが求められています。

○基本的な方針

- ・残す農地とその他の転換を図る農地を選別し、地域農業を維持します。
- ・農業者と消費者の交流を深め、域産域消を一層進めます。

ウ 住宅・農地混在エリア

本ゾーンは、低地の平らな部分から西側の傾斜地まで住宅が連なっており、また、農地の中に住宅があることで特色ある景観を形成している地域であり、新たな住宅を建てる際は、周囲の環境に融合するよう心掛けることが求められています。

○基本的な方針

- ・住宅地と農地の混在した現状の維持を推進します。
- ・空き家を解消し、住宅周辺の緑化を推進します。

エ 地区計画区域

本ゾーンは、地区計画が定められている区域で、大きく分けて、居住エリア、企業エリアの2つの地区から構成されており、環境と調和した一体的なまちづくりの取り組みを今後も継続していくことが求められています。

○基本的な方針

- ・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しますが、植栽等により環境と調和した、落ち着いた街並みを目指します。
- ・企業エリアは、土地を管理している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ります。
- ・地域の実情に合わせて、必要に応じて地区計画などのまちづくりのルールの見直しを検討します。

(2) 地域の景観の育成に関する方針

前述のとおり、川路地区の一部では、川路地区計画に基づき環境や景観に配慮した地域づくり、産業づくりが進められています。一方で、この地域の観光資源・交流資源の中心となる名勝天龍峡はその再生が急務とされており、自然的景観の保全とともに、魅力ある観光地としての景観も求められています。

① 基本的な方針

○目指すべき地域づくりの目標の実現

目指すべき地域づくりの目標においては、産業振興・若者定住、生活の豊かさ向上などを掲げ、計画に基づいた地域運営、名勝天龍峡の再生と景観保全、天龍峡エコバレープロジェクトの推進、環境の整備によるクリーンな川路の育成などを目指しています。

緑豊かで落ち着きがあり、住む人、働く人、訪れる人それぞれが魅力を感じられるような地域づくりに向けて、地域における景観の特性となっている名勝天龍峡と川路地区計画の区域を核とし、周辺の景観との調和を図りながら、地区全体として一体的に景観の保全、育成を進めます。

そのため、地域景観計画を策定します。

② 具体的な内容

○屋外広告物特別規制地域の指定

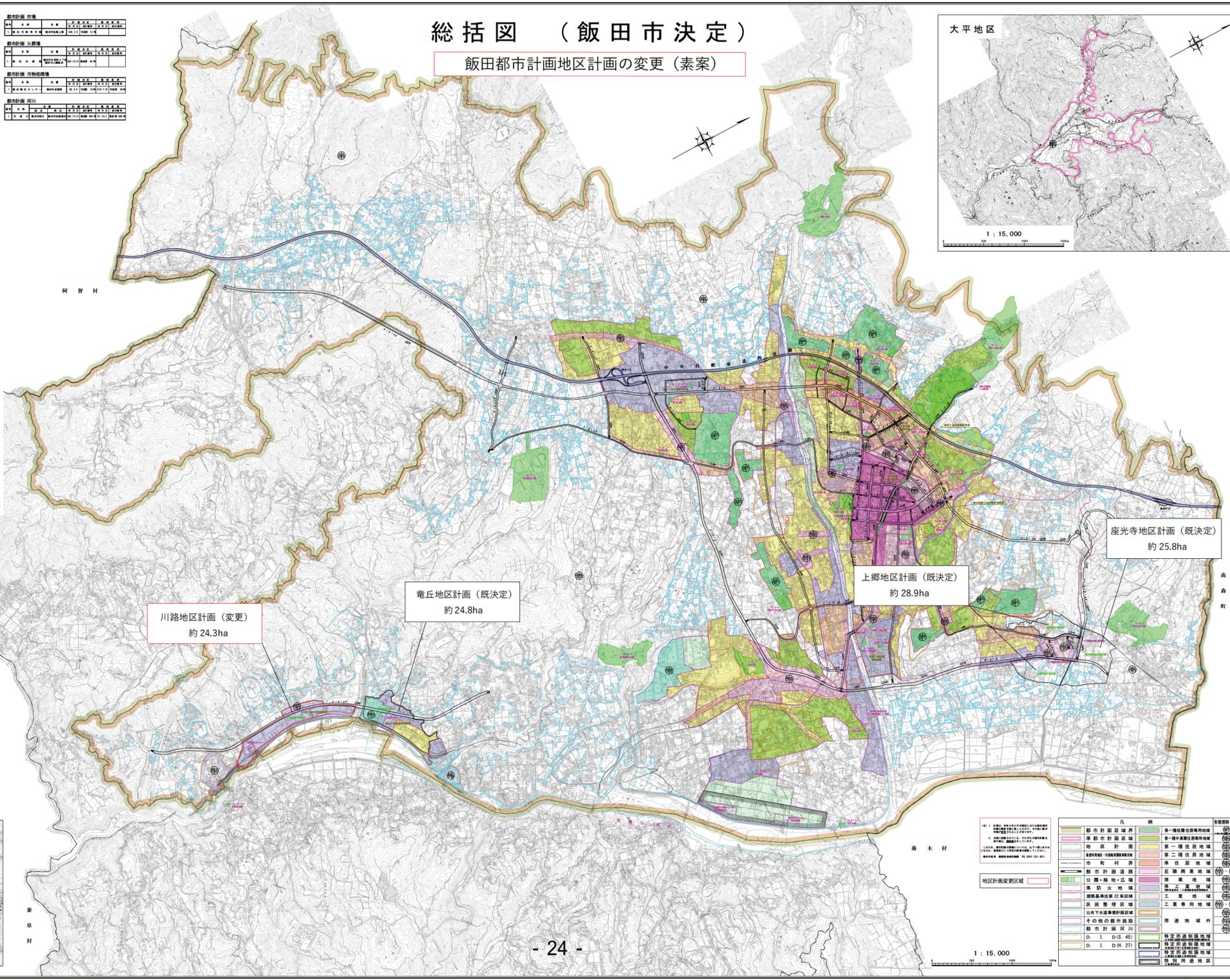
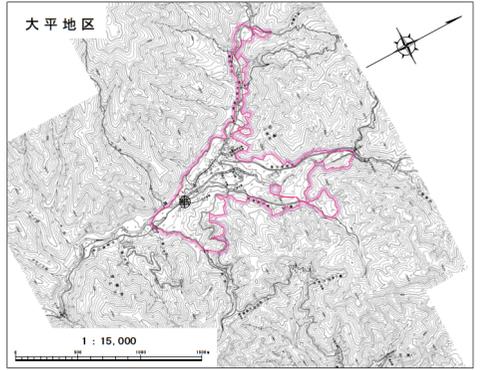
地域景観計画に基づき、ふるさとに残したい自然や風景、新たに育んでいこうとする景観に対し大きな影響を及ぼす要因の一つである屋外広告物に関する制限を行うこととします。

そのため、川路地区全域を、飯田市屋外広告物条例に基づく屋外広告物特別規制地域に指定し、許可基準を定めることとします。

【備考】「地域土地利用方針 第2章 川路地区」については、平成20年10月策定以降変更をしておらず、令和5年3月に策定された「第2次川路土地利用計画」の内容が反映されていない。そのため、今回の飯田都市計画地区計画の変更に合わせて、地元の土地利用計画の内容と調和するように修正を行う。

総括図 (飯田市決定)

飯田都市計画地区計画の変更(素案)



川路地区計画(変更)
約 24.3ha

竜丘地区計画(既決定)
約 24.8ha

上郷地区計画(既決定)
約 28.9ha

座光寺地区計画(既決定)
約 25.8ha

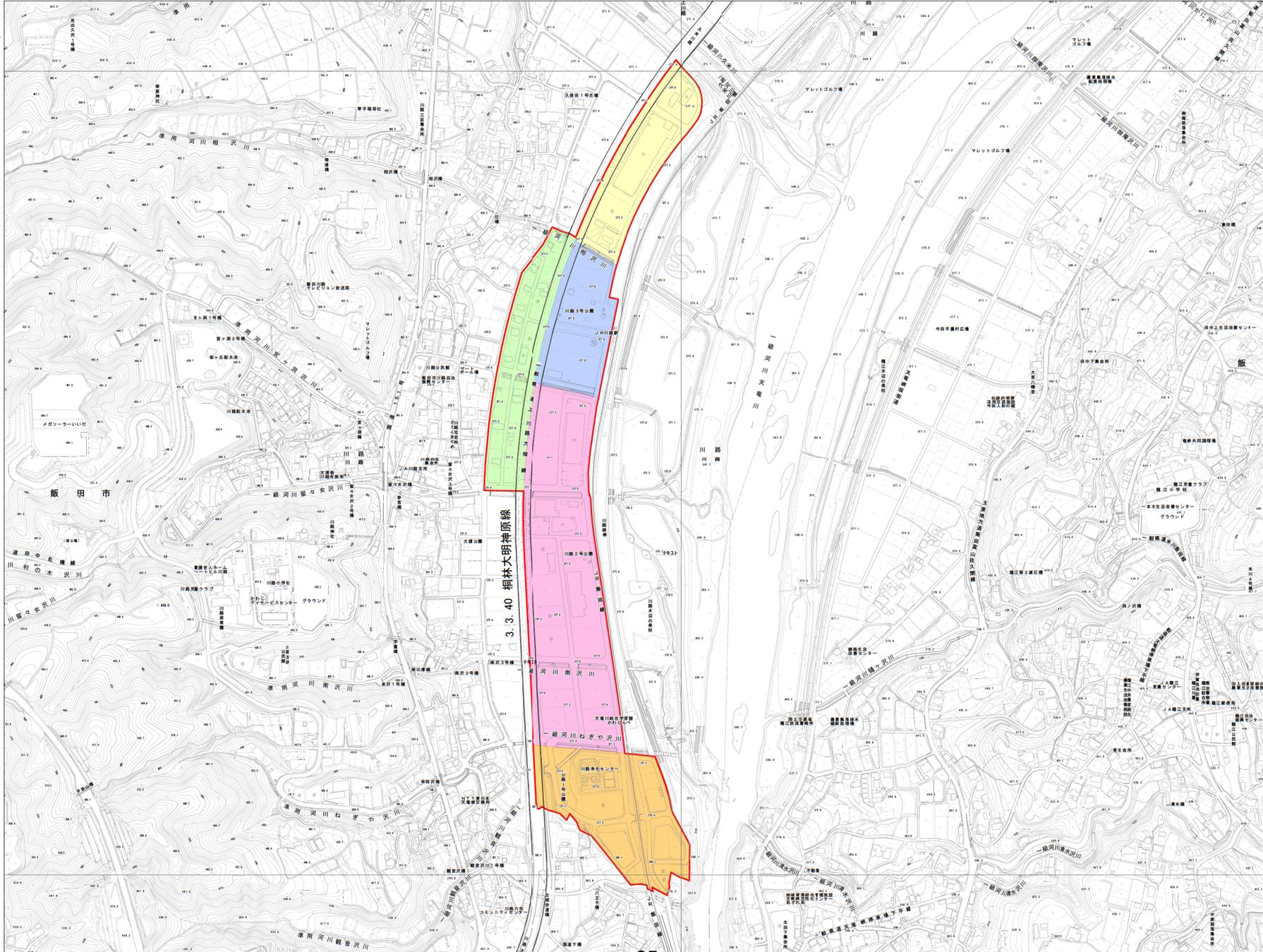
種別	名称	面積	備考
都市計画 道路	1.1 第一種市道	1,234.5	
	1.2 第二種市道	567.8	
	1.3 第三種市道	901.2	
	1.4 第四種市道	345.6	
	1.5 第五種市道	789.0	
	1.6 第六種市道	234.5	
	1.7 第七種市道	678.9	
	1.8 第八種市道	101.2	
	1.9 第九種市道	456.7	
	1.10 第十種市道	890.1	
都市計画 公園	2.1 第一種公園	123.4	
	2.2 第二種公園	456.7	
	2.3 第三種公園	789.0	
	2.4 第四種公園	234.5	
	2.5 第五種公園	678.9	
	2.6 第六種公園	101.2	
	2.7 第七種公園	345.6	
	2.8 第八種公園	789.0	
	2.9 第九種公園	123.4	
	2.10 第十種公園	456.7	
都市計画 緑地	3.1 第一種緑地	567.8	
	3.2 第二種緑地	901.2	
	3.3 第三種緑地	234.5	
	3.4 第四種緑地	678.9	
	3.5 第五種緑地	101.2	
	3.6 第六種緑地	345.6	
	3.7 第七種緑地	789.0	
	3.8 第八種緑地	123.4	
	3.9 第九種緑地	456.7	
	3.10 第十種緑地	890.1	
都市計画 駐車場	4.1 第一種駐車場	123.4	
	4.2 第二種駐車場	456.7	
	4.3 第三種駐車場	789.0	
	4.4 第四種駐車場	234.5	
	4.5 第五種駐車場	678.9	
	4.6 第六種駐車場	101.2	
	4.7 第七種駐車場	345.6	
	4.8 第八種駐車場	789.0	
	4.9 第九種駐車場	123.4	
	4.10 第十種駐車場	456.7	



凡例		説明
[Color]	都市計画区域	第一種居住用途地域
[Color]	第一種市道	第一種中高層住居専用地域
[Color]	第二種市道	第一種住居地域
[Color]	第三種市道	第二種住居地域
[Color]	第四種市道	第三種住居地域
[Color]	第五種市道	商業地域
[Color]	第六種市道	工業地域
[Color]	第七種市道	工業専用地域
[Color]	第八種市道	特別用途地域
[Color]	第九種市道	第一種遊学地域
[Color]	第十種市道	第二種遊学地域
[Color]	第一種公園	第一種緑地
[Color]	第二種公園	第二種緑地
[Color]	第三種公園	第三種緑地
[Color]	第四種公園	第四種緑地
[Color]	第五種公園	第五種緑地
[Color]	第六種公園	第六種緑地
[Color]	第七種公園	第七種緑地
[Color]	第八種公園	第八種緑地
[Color]	第九種公園	第九種緑地
[Color]	第十種公園	第十種緑地
[Color]	第一種駐車場	第一種駐車場
[Color]	第二種駐車場	第二種駐車場
[Color]	第三種駐車場	第三種駐車場
[Color]	第四種駐車場	第四種駐車場
[Color]	第五種駐車場	第五種駐車場
[Color]	第六種駐車場	第六種駐車場
[Color]	第七種駐車場	第七種駐車場
[Color]	第八種駐車場	第八種駐車場
[Color]	第九種駐車場	第九種駐車場
[Color]	第十種駐車場	第十種駐車場

計画図（飯田市決定）

飯田都市計画 地区計画の変更
川路地区計画（飯田市決定）
計画図（1/1）
縮尺 1:2,500



- 凡例
- 都市計画道路
 - 地区計画区域
 - 居住地区
 - 新産業地区
 - 駅前地区
 - ファクトリーパーク地区
 - 天竜峡運賃地区