

飯田都市計画地区計画の変更
(飯田市決定)

<川路地区計画>

計画書

令和7年7月
飯田市

飯田都市計画地区計画の変更（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	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6m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。

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

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。
備考	建築物等の高さの最高限度		12m
	・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

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 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		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 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

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 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		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 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

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 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 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

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 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		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 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 ㎡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 ㎡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 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	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		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 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（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 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、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 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2.3 m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 (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。 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 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（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 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 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 (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。 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 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（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	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%	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 (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。 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 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 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 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. 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 (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。

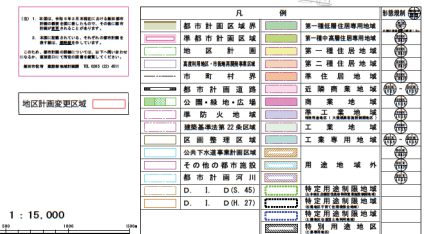
都市計画の策定の経緯の概要

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 29 日 (水)	
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 2 月 27 日 (木)	
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 21 日 (月)	パブリックコメントで反対の意見がなかったため中止
公聴会 (都市計画法第 16 条第 1 項)	令和 7 年 4 月 28 日 (月)	パブリックコメントで反対の意見がなかったため中止
長野県知事協議 (都市計画法第 19 条第 3 項)	令和 7 年 4 月 30 日 (水)	
計画案の公告 (都市計画法第 17 条第 1 項)	令和 7 年 5 月 7 日 (水)	令和 7 年 4 月 28 日 (月) (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 8 日 (木) ～ 令和 7 年 5 月 21 日 (水) まで	
長野県知事協議回答	令和 7 年 6 月 4 日 (水)	
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 26 日 (木)	
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 7 日 (月)	

別紙

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

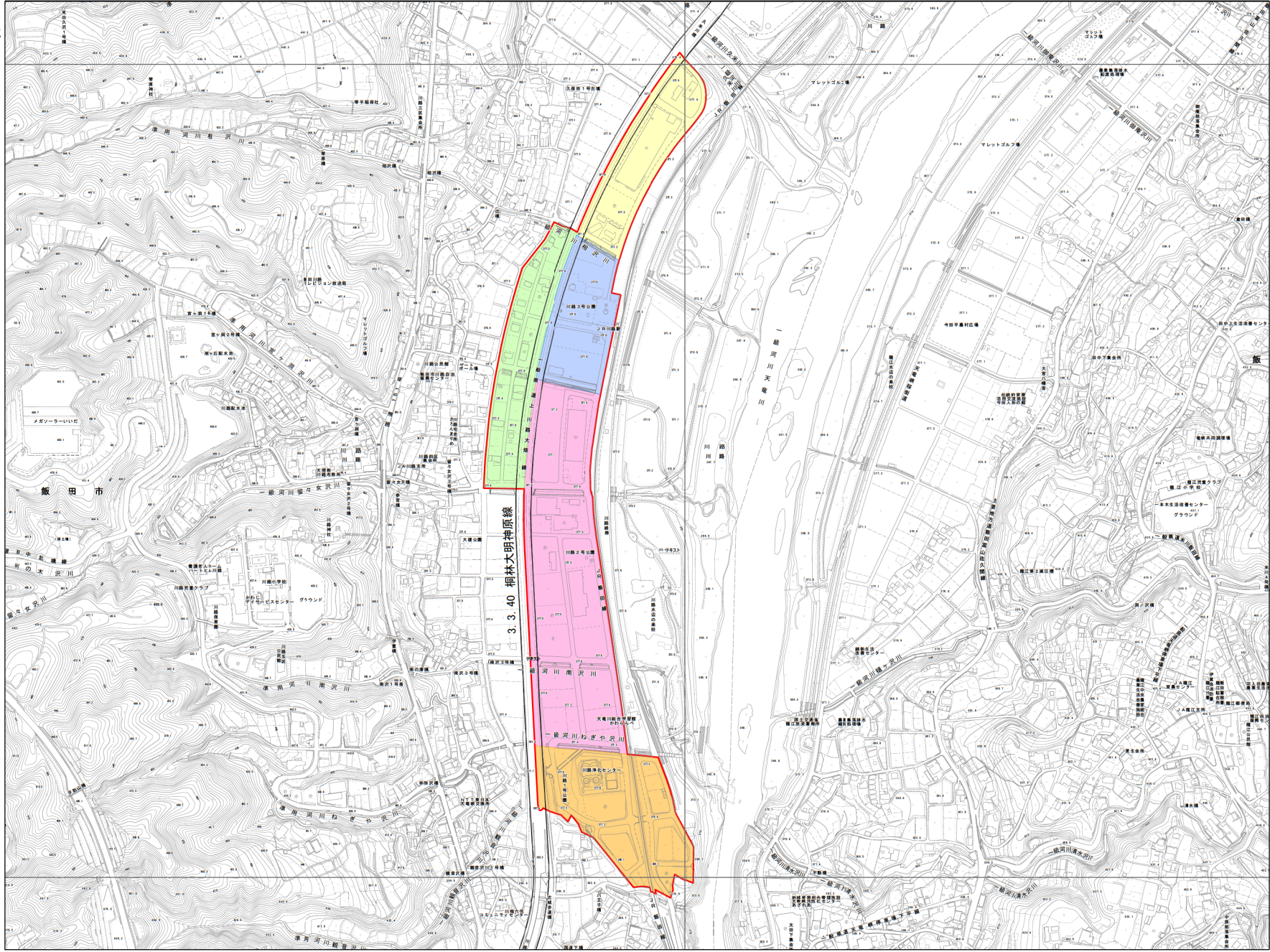
飯田都市計画地区計画の変更



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
 - フットリパーク地区
 - 天竜峡連携地区

