

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、飯田都市計画地区計画（川路地区計画）の変更及び市土地利用基本方針（川路地域土地利用方針等）の変更について各種必要な手続きを進め、令和7年7月7日付けで変更を行いました。

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、そこに市も加わって検討を重ね、同年10月には見直し案がまとめられました。

市では、前述の見直し案に基づき令和7年7月に飯田都市計画 川路地区計画の変更及び土地利用基本方針（川路地域土地利用方針等）の変更を行うとともに、併せて建築条例化に向けた準備を進めています。

2 主な変更内容

(1) 飯田都市計画 地区計画（川路地区計画）の変更

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」という制限の見直しを行いました。

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」という制限の見直しを行いました。

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、見直しを行いました。

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、見直しを行いました。

(2) 飯田市土地利用基本方針（川路地域土地利用方針等）の変更

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行いました。

(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（案）

建築基準法に基づく条例に、川路地区整備計画の内容を追加します。令和7年9月の第3回定例会に議案を上程し、周知期間を加味し、同年12月1日の施行を予定しています。

3 主な経過

令和7年2月14日 川路地域協議会（意見聴取）（異存なし）

令和7年3月17日～4月16日 パブリックコメント（意見なし）

令和7年6月26日 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）

令和7年7月7日 都市計画決定告示 及び 土地利用基本方針の変更（公表）

令和7年9月中旬 第3回定例会に議案を上程（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）

令和7年12月1日 改正条例施行（予定）