

川路地区計画

川路地区計画の概要

初 版：平成18年12月

改訂版：令和 7 年12月

地区計画とはなに？

地区計画でできること

川路地区計画の内容

届出書について

届出書の書き方

告示文書の写し

地区計画等建築条例・規則

新旧対照表



はじめに

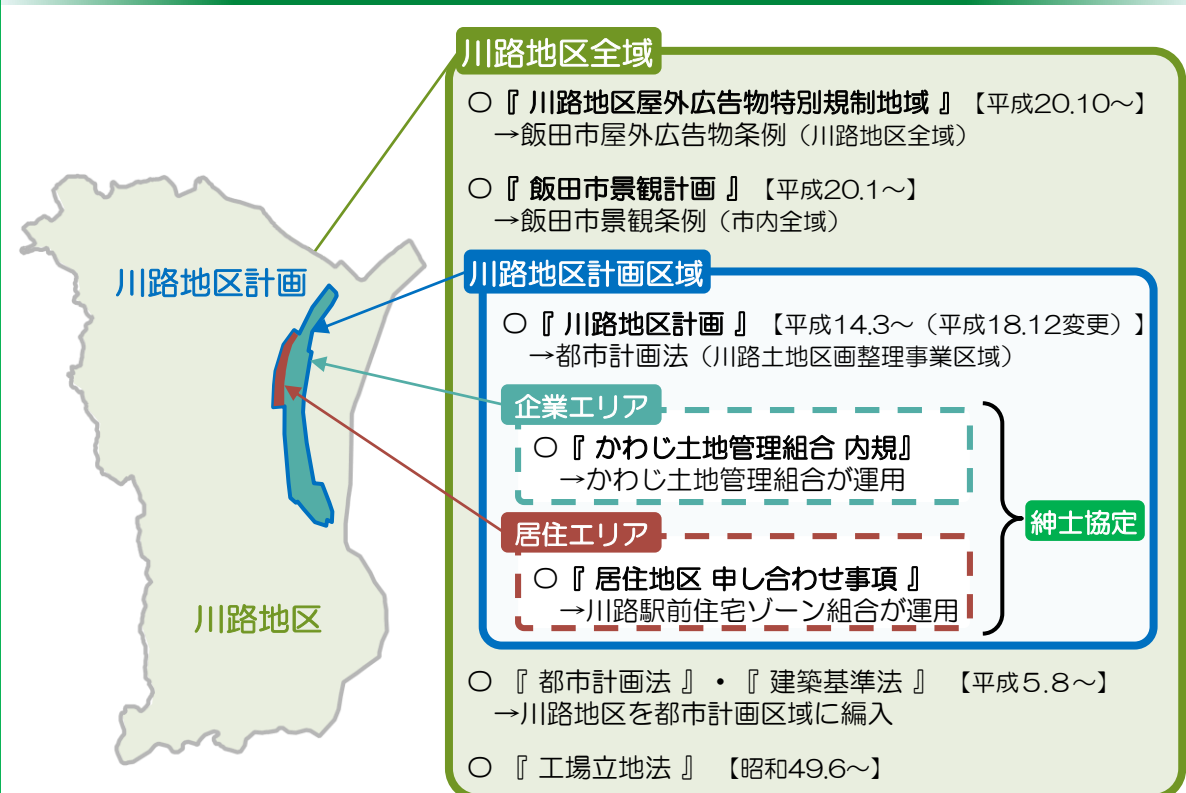
平成14年3月、天竜川治水対策事業の完了により、川路地区に新たなまちが創出されました。

川路地区計画では、緑豊かな環境と固有の歴史・景観を大切にし、こどもたちやまだ見ぬ世代へ自信を持って引き継げる財産をみなで築くことを目標に掲げ、平成14年3月に居住エリア、平成18年12月に企業エリアの地区整備計画が策定されました。また、かわじ土地管理組合、飯田市、立地企業による「かわじパートナーシップ宣言」の締結を通じて、「環境と調和したまちづくり」が進められてきました。地区計画策定から約20年が経過し、主に3つのルール（川路地区計画、地元紳士協定、市計画等）が重なり合い、きめ細やかなまちづくりが進められてきましたが、「法規制が多くわかりづらい」「案件ごと柔軟に対応したい」という声や、産業用地が一部未利用であったという課題から、令和5年3月に川路地区で改訂された「第2次川路土地利用計画」に大型店舗等を誘致できるよう地区計画を見直すことが明記されました。

川路まちづくり委員会は、令和6年4月に「川路地区計画再検討委員会」を立ち上げ、市も一緒に検討を進めました。令和7年7月に「飯田都市計画 川路地区計画」等の変更を行い、地区計画の実現を担保するため、同年9月に「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、同年12月から施行されました。

川路地区計画は、各エリアそれぞれの特色を活かしながら、市民参加型の協議の場を中心に調和の取れた制度運用を進めてまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

重層的な3つのルール (川路地区計画、地元紳士協定、市計画等)



■紳士協定について

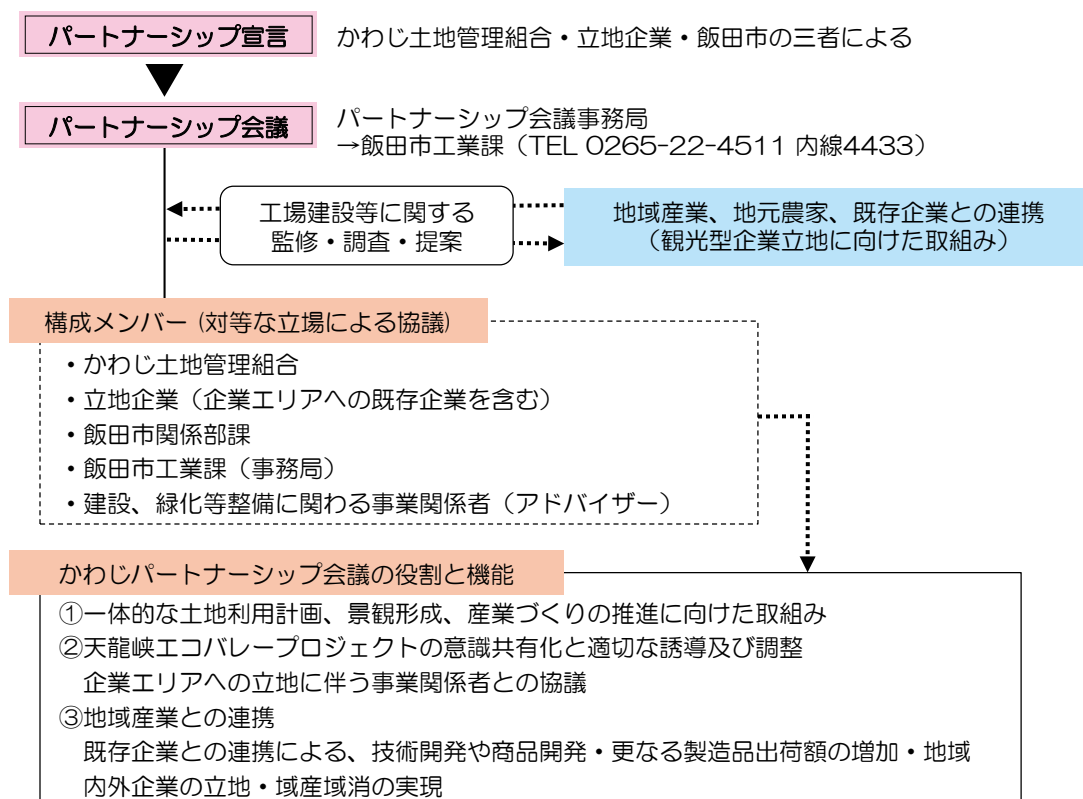
- ・川路地区計画区域内では、地元管理組合で定める紳士協定により、計画的な土地利用に取り組んでいます。企業エリアに「かわじ土地管理組合 内規」、居住エリアに「居住地区 申し合わせ事項」が設けられており、これらは法令や条例に基づくものではなく、地域の皆様の協力と配慮により運用されているものです。

「かわじパートナーシップ宣言」について

天竜川治水対策事業によって創出された大地を緑豊かな自然環境と合わせ、新たな地域振興・産業振興のエリアとして「環境と調和したまちづくり」を一体的に整備する「天龍峡エコバレープロジェクト」では、川路地区計画の企業エリア（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）において、土地利用計画と用途地域での制限の不足部分を地区計画で補なっています。さらに、プロジェクトの理念に賛同した立地企業との間で「川路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」の三者が協議しながら、地域の意向を反映させ、建物の意匠や環境を決定していくこととしています。

地域の意向については、かわじ土地管理組合で運用する「かわじ土地管理組合 内規」として詳細事項を規定し、「かわじパートナーシップ宣言」に基づく「かわじパートナーシップ会議」を協議の場としながら、景観にも配慮した良好な地域づくり、産業づくりを進めています。

【川路企業エリアにおけるパートナーシップ会議の概要】



■川路地区計画について

- ・地区計画 決定：平成14年 3月 1日
変更：平成18年12月 1日、令和7年7月7日（変更内容についてはP22参照）
- ・建築条例 改正：令和 7年 9月30日
施行：令和 7年12月 1日

■飯田市景観計画について

- ・飯田市では、地区計画・紳士協定の他に、市全域を対象とする「飯田市景観計画」を策定し、一定規模以上の建築・開発行為等に対して基準の適合を審査する届出制度を運用しています。地区計画・紳士協定とは異なる制限のため、ご不明な点はお問い合わせ先へご相談ください。

■本パンフレットについて

- ・本パンフレットは、川路地区計画の区域内で建築・開発行為等を行う際の制限や届出手続きについてまとめたものです。区域内での新築や建替え等を計画される際に、ご活用ください。
- ・これらのルールを守ることで、川路地区が目指す地域づくりの目標の実現につながります。皆さんと一緒に、より良いまちづくりを進めていくため、ご理解とご協力をお願いします。

地区計画とはなに？



地域住民が主役となる身近なまちづくりの手段なのね。

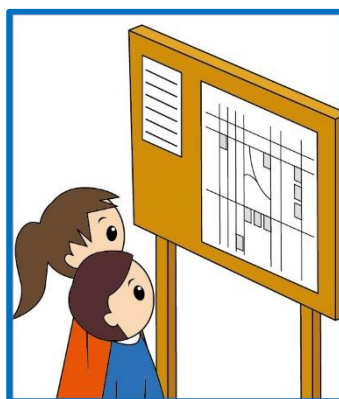
地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地域の「まちづくり」の考え方に沿ったきめ細かなルールを定める計画です。

地区計画が決まるまで。



地域内での話し合い。発案・提案

どうすれば自分たちのまちを良くできるのか、みんなで考えているんだね。



公告・縦覧

どんな計画なのか色々な人に分かるようにするんだな。



都市計画の専門家や私たちの代表が集まって、良い計画かどうかしっかり議論してから決めることになっているのね。



都市計画審議会

まちづくりのルールができたんだね。すてきなまちができるといいね。



地区計画決定

地区計画の構成には次の3つがあります。

地区計画の方針

地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の方針など、地区レベルで「まちづくり」のビジョンを定めます。

特に規制はありません。

地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を示すもので、地区の特性に応じて、道路などの配置や規模、建築物等に関する制限などを定めたものです。

工事着手の30日前までに市長に届出が必要です。地区整備計画に適合しない場合は、設計変更などの勧告を受けます。

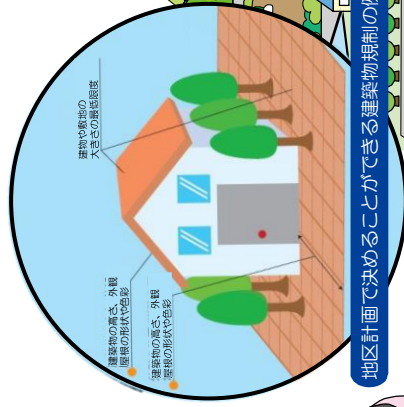
地区計画の建築条例

地区整備計画が定められた区域において、建築物に関する事項のうち必要なことについて条例により定めることができます。

建築確認申請時に審査されることになります。条例に適合しない場合は、建築できません。

地区計画でできること

- ① 道路の配置と幅員 ③ 緑の保全
- ② 公園や広場の配置と規模 ④ 建物の用途や種類 など
- ⑤ 建物の大きさ など



地区計画で決めることができる建築物規制の例

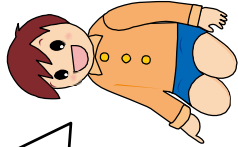
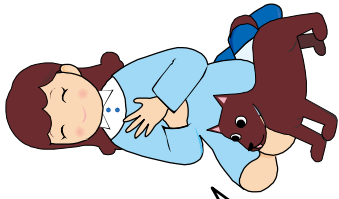
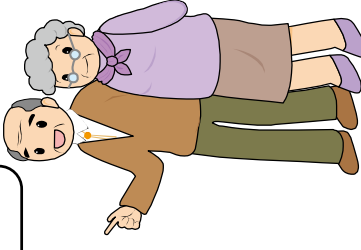
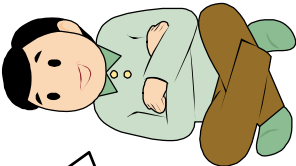


自動車を集めてスムーズに走らせる幹線道路を作れば、住宅地内を通り抜ける車が減って、家の前の道を安心して歩けるようになるな！
特に大型車の多い幹線道路では、周辺環境を考えて幅の広い植樹帯などが作られるといいな。

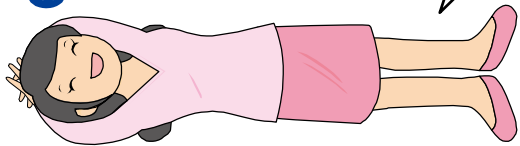
昔の建物や町並みを残しておくことができるんじゃないかな。

買い物するところ、住むところ、働くところがそれぞれまとまってとっても便利ね！

道路に並木があると歩いていても気持ちがいいわね。



広場や公園などのオープンスペースは、運動や散歩にけじゃなくて、災害時には避難場所にもなるんだね。

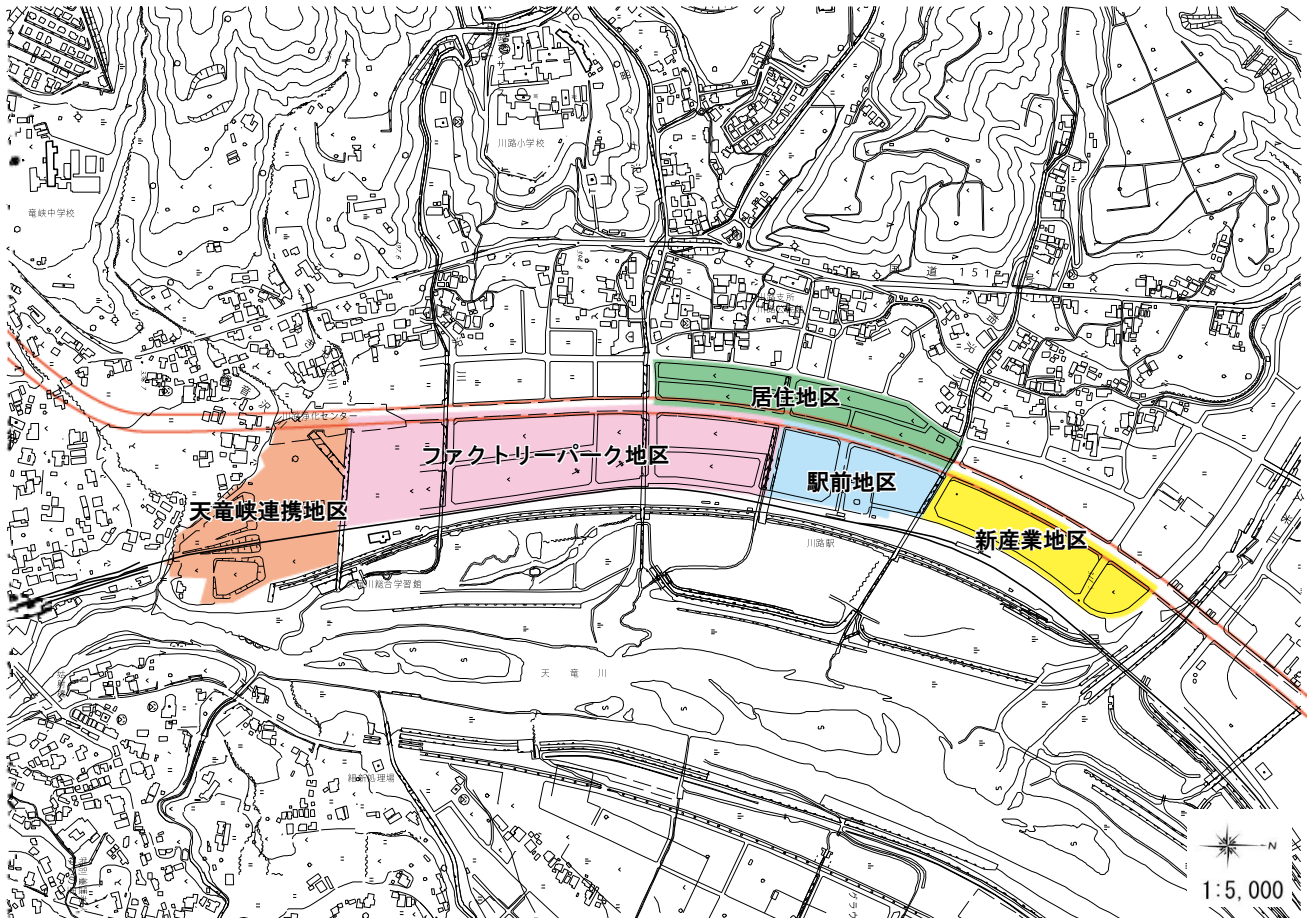
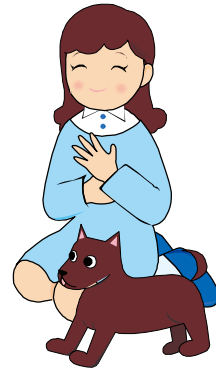


川路地区計画の内容

川路地区計画は、

5つの地区に分かれますが、一体的にまちづくりを進めていきます。

- 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



川路地区計画の内容

◆ 建築物の用途の制限

〈 建築できない建築物 〉

○次の地区では、都市計画用途地域の制限に加え、建てることのできないものが以下のとおり決められています。また、その他それらに類する建築物についても同様です。

■ 5地区 共通

- ・ ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設
- ・ カラオケボックスなど
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などの娯楽施設

■ 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 共通

- ・ 住宅若しくは、住宅で事務所又は住宅で店舗などの併用住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど
- ・ 自動車教習所
- ・ 学校、図書館など

■ 駅前地区、ファクトリーパーク地区、天竜峡連携地区 共通

- ・ 自動車修理工場
- ・ 危険物の販売、貯蔵又は処理に供するもの

■ 居住地区、新産業地区、駅前地区 共通

- ・ ホテル又は旅館

■ 新産業地区、ファクトリーパーク地区 共通

- ・ 病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど

■ 居住地区

- ・ 床面積の合計が500㎡を超える店舗、飲食店など
- ・ 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
- ・ 共同住宅

■ ファクトリーパーク地区

- ・ 3以上の階を有するホテル又は旅館などの宿泊施設

地区の特性に応じた環境を保全するんだね。



川路地区計画の内容

◆ 建ぺい率の

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)

の最低限度

■ 居住地区

60%まで

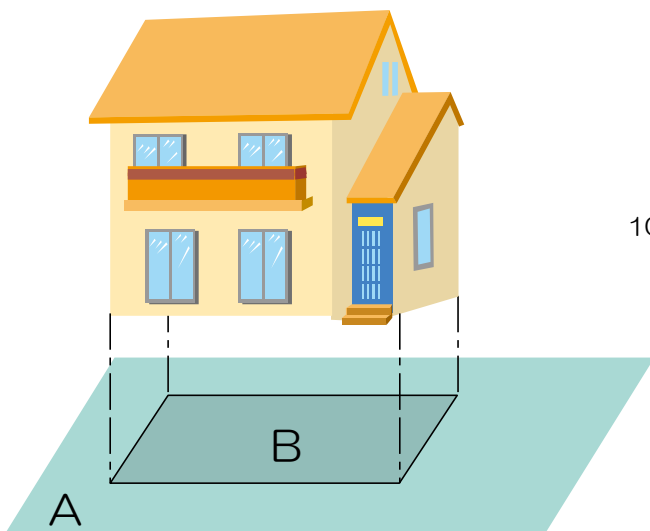
■ ファクトリーパーク地区

50%まで

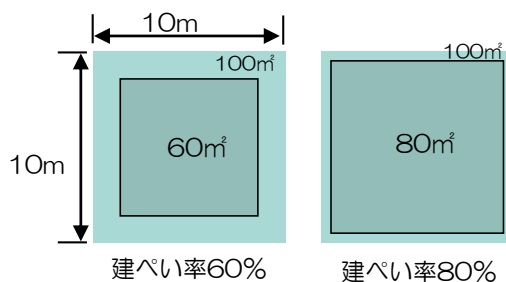
■ 新産業地区・駅前地区・天竜峡連携地区

60%まで（都市計画による）

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (B)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$



< 参考：建ぺい率の感覚について >



ゆとりのある敷地を作ればまち全体の景観も良くなるのね。



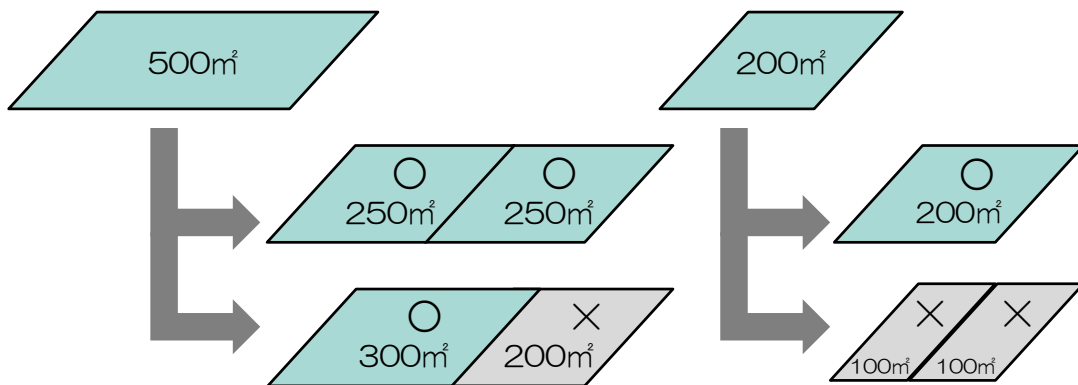
◆

建築物の敷地面積の最低限度

■ 居住地区

○ 250m²未満の敷地の分割はできません。

ただし、令和7年12月1日時点で現に建築物の敷地として使用されている土地で規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りではありません。

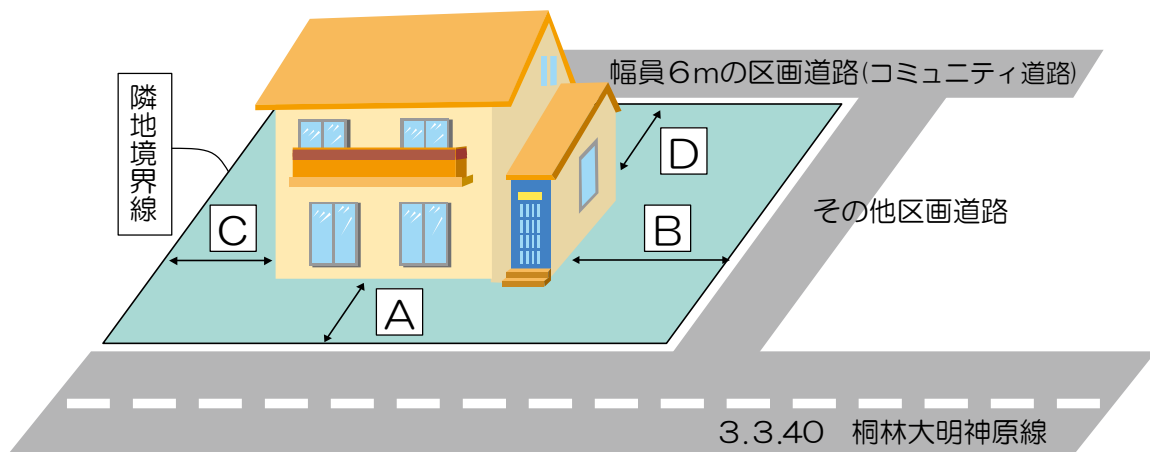


川路地区計画の内容

壁面の後退

○ 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くてはなりません。

	A	B	C	D
■ 居住地区	1.0m	1.0m	1.0m	2.0m
■ 新産業地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ 駅前地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ ファクトリーパーク地区	5.0m	2.0m	2.0m	
■ 天竜峡連携地区	5.0m	2.0m	2.0m	



建築物の高さ

○ 建築物の高さは、次に掲げる限度以内でなくてはなりません。

	建築物
■ 居住地区	12m
■ 新産業地区	15m
■ 駅前地区	15m
■ ファクトリーパーク地区	15m
■ 天竜峡連携地区	15m



※ただし、煙突や棟飾り等がある場合、その高さは含みません。

届出について

●届出とは

行為着手前に届出をしていただき、地区計画の内容に沿った計画であるかを判断するものです。

●勧告

届出の内容が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告・指導を市長が行います。

●届出の必要な行為

① 土地の区画形質の変更

区画の変更…道路、水路等の公共施設の新設、変更または廃止などを行うこと。

形の変更…切土、盛土などにより土地の造成を行うこと。

質の変更…宅地以外の土地（農地、雑種地等）を宅地とすること。

② 建築物の建築又は工作物の建設 ※

「建築物」…家屋、車庫、物置、建築物に附属する門や塀（建築基準法第2条1号）

「工作物」…垣、柵や看板等（上記以外の工作物）

「建築」…新築、増築、改築、移転

③ 建築物等の用途の変更 ※

用途の制限が定められている区域内で、建築物等の用途を変更すること。

※川路地区計画では、地区整備計画に定められている建築物等に関する事項のうち、全てが建築条例に定められているため、建築確認申請を行う場合は、地区計画の届出は不要です。

●提出期日

工事着手予定日の30日前まで

●連絡先・届出先

飯田市役所建設部地域計画課 調査計画係・建築指導係

電話：0265-22-4511 内線3773・3776

届出について

●届出書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」……正副2部

添付図書	縮 尺	行為の種類			備 考
		①	②	③	
位置図	1/1,000以上	○	○	○	行為を行う土地の区域並びに区域内及び周辺の公共施設を表示する図面（方位、道路及び目標となる地物）
設計図	1/100以上	○			行為の施行方法を明らかにする図面（縮尺、寸法）
配置図	1/100以上		○	○	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面（縮尺、方位、敷地境界線、届出に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の設置その他安全上適当な措置、土地の高低、建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類）
平面図	1/50以上		○	○	各階（縮尺、方位、間取、各室の用途及び床面積、壁、柱、開口部の位置、建築物の各部分の寸法）
立面図	1/50以上		○	○	建築物毎2面以上（縮尺、開口部の位置）

●届出が不要な行為

以下の行為については届出が不要となります。詳細は地域計画課までお問い合わせください。

①通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で都市計画法施行令第38号の5で定めるもの

仮設（設置期間おおむね1年以内）のものの建築・建設、小規模屋外広告物（表示面積1㎡以下かつ高さが3m以下であるもの）又は掲出のために必要な工作物の建設、水道管に類する地下に設ける工作物の建設及び農林漁業に必要な建築物等の建築・建設などの行為

②非常災害のため必要な応急措置として行う行為

③国又は地方公共団体が行う行為

④都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる都市計画法施行令第38条の6で定めるもの

⑤開発行為の許可を要する行為その他公益上必要な事業の実施に係る行為

参考：都市計画法58条の2、都市計画法施行令第38条の5から第38条の7まで、
都市計画法施行規則第43条の7

※届出書の様式は飯田市のホームページよりダウンロードできます。

届出書の書き方

様式第11の2（第43条の9関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

着手の予定日の30日前まで

令和〇年 〇月 〇日

飯田市長 様

届出者 住 所 □□市〇〇△△-△

氏 名 建築主

連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- ☐ 土地の区画形質の変更
☒ 建築物の建築又は工作物の建設
☐ 建築物等の用途の変更
☐ 建築物等の形態又は意匠の変更
☐ 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

いずれかにチェックをしてください

記

- 行為の場所 飯田市 川路 〇〇-〇
- 行為の着手予定日 令和 〇年 〇月 〇日
- 行為の完了予定日 令和 〇年 〇月 〇日
- 設計又は施行方法

該当する行為を
〇で囲んでください

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 □□□ m ²		
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	ア 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
	イ 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	
		(ア) 敷地面積		合計
		(イ) 建築又は建設面積	△△ m ²	〇〇 m ²
		(ウ) 延べ面積	△△ m ²	〇〇 m ²
		(エ) 高さ	地盤面から □ m	
		(オ) 緑化施設の面積	□ m ²	
		(カ) 用途	一戸建ての住宅	
		(キ) 垣又はさくの構造	生垣	
(3) 建築物等の用途の変更	ア 変更部分の延べ面積	〇〇 m ²		
	イ 変更前の用途	〇〇〇	ウ 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容	〇〇		
(5) 木竹の伐採	伐採面積	□□ m ²		

(1)~(5)のうち届出を行う行為の記入欄のみご記入ください

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - 当該建築物の建築については、(2)-イ-(ウ)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - 当該建築物の用途の変更については、(2)-イ-(ア)敷地面積の合計欄及び(2)-イ-(ウ)延べ面積の合計欄(同欄中の())は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄についても記載すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

設 計 者 〇〇 △△

連 絡 先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

告示文書の写し

飯田都市計画地区計画の変更（飯田市決定）

飯田市告示第156号 令和7年7月7日

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。

告示文書の写し

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		<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 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		<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、次の掲げる限度以上でなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <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」

告示文書の写し

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
	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」

告示文書の写し

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		<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 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」

告示文書の写し

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2.3 m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」

告示文書の写し

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		<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		<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」

地区計画等建築条例 (抜粋)

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

平成31年3月28日

条例第14号

改正 令和7年9月30日

条例第37号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。別表第2において「政令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 別表第2の左欄に掲げる計画地区（地区整備計画区域において、当該地区整備計画区域を2以上の地区に区分している場合は、その区分されたそれぞれの地区の区域をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の用途の制限の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第4条の2 建築物の建蔽率は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建蔽率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で、飯田市建築基準法施行細則（昭和50年飯田市規則第34号）第10条の規定に該当するものの内にある建築物にあっては、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建蔽率の最高限度の項に掲げる数値に10分の1を加えたものをもって、同項の数値とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該敷地の面積を敷地面積の最低限度とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定（別表第2を含む。）を改正する条例による改正後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の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により建築物の敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくても第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

地区計画等建築条例 (抜粋)

(建築物の壁面の位置の制限)

第5条の2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線及び隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、当該敷地の過半が当該地区整備計画区域に属するときには当該建築物及び当該敷地の全部についてこれらの規定を適用し、当該敷地の過半が当該地区整備計画区域の外に属するときには当該建築物及び当該敷地の全部についてこれらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条の2の規定の適用については、当該建築物の建蔽率は、同条の規定による当該各計画地区内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内の内外にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第5条の2及び前条の規定の適用については、当該建築物の部分について、当該敷地の属する地区整備計画区域に係るこれらの規定を適用する。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、当該建築物又は当該敷地の全部について、当該敷地の過半の属する計画地区に係る規定を適用する。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条の2の規定の適用については、当該建築物の建蔽率は、同条の規定による当該各計画地区内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第5条の2及び第6条の規定の適用については、当該建築物の部分について、当該敷地の属する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の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。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、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。

(特例による許可)

第10条 市長が次に掲げる要件について認めて許可した建築物及びその敷地は、その許可の範囲内において、第4条、第4条の2第1項、第5条第1項、第5条の2及び第6条の規定は適用しない。

(1) 公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないもの

(2) 計画地区内における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もの

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ飯田市都市計画審議会条例（昭和44年飯田市条例第67号）の規定による飯田市都市計画審議会の意見を聴かななければならない。

地区計画等建築条例（抜粋）

（工作物への準用）

第11条 工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び建築物の敷地（法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物については、基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）については、第1条から第4条まで、第13条及び第14条の規定を準用する。この場合において、第1条中「敷地、構造、建築設備及び用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

（委任）

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（罰則）

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条の規定に違反した場合（第4号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
 - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第4条の2第1項、第5条第1項、第5条の2又は第6条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
 - (4) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

（両罰規定）

第14条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従事者が、その法人又は人の業務に関して、前条第1項各号に掲げる違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項に規定する罰金刑を科する。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、別表第1に掲げる飯田都市計画座光寺地区計画の告示の日又は飯田都市計画上郷地区計画の告示の日のいずれか早い日から施行する。

（飯田市手数料条例の一部改正）

- 2 飯田市手数料条例（平成12年飯田市条例第3号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（令和5年12月27日条例第37号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和7年9月30日条例第37号）

この条例は、令和7年12月1日から施行する。

地区計画等建築条例（抜粋）

別表第1（第3条関係）

名称	区域
川路地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された飯田都市計画川路地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条―第6条関係）

3 川路地区整備計画区域

計画地区	制限	
居住地区	用途の制限	1 法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅（寄宿舍又は下宿は除く） 2 法別表第2（に）項第3号及び第4号に掲げる建築物 3 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 4 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第1条の11に規定する指定数量以上の危険物の製造所、貯蔵所及び取扱所 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物のうち政令第130条の5の3に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
	建蔽率の最高限度	100分の60
	敷地面積の最低限度	250平方メートル
	壁面の位置の制限	1 幅員6メートルの区画道路（市道川路196号線及び市道川路197号線）にあつては、2メートル 2 前項に掲げるもの以外の道路にあつては、2メートル 3 隣地にあつては、1メートル
	高さの最高限度	12メートル
新産業地区	用途の制限	1 法別表第2（い）項第1号から第4号までに掲げる建築物 2 法別表第2（は）項第3号に掲げる建築物 3 法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げる建築物 4 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 5 法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 6 法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 7 法別表第2（わ）項第4号に掲げる建築物
	壁面の位置の制限	1 都市計画道路3・3・40桐林大明神原線にあつては、5メートル 2 前項に掲げるもの以外の道路にあつては、2メートル 3 隣地にあつては、2メートル
	高さの最高限度	15メートル
駅前地区	用途の制限	1 法別表第2（い）項第1号から第4号までに掲げる建築物 2 法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げる建築物 3 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 4 法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 5 法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 6 自動車修理工場 7 主たる用途が法別表第2（る）項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品（以下「危険物」という）の販売、貯蔵又は処理に供する建築物
	壁面の位置の制限	1 都市計画道路3・3・40桐林大明神原線にあつては、5メートル 2 前項に掲げるもの以外の道路にあつては、2メートル 3 隣地にあつては、2メートル
	高さの最高限度	15メートル

地区計画等建築条例（抜粋）

ファクトリーパーク地区	用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 法別表第2（い）項第1号から第4号までに掲げる建築物 2 法別表第2（は）項第3号に掲げる建築物 3 法別表第2（に）項第3号から第5号までに掲げる建築物（第4号にあっては、2以下の階を有するものを除く） 4 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 5 法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 6 法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 7 法別表第2（わ）項第4号に掲げる建築物 8 自動車修理工場 9 主たる用途が危険物の販売、貯蔵又は処理に供する建築物
	建築物の建蔽率の最高限度	100分の50
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3・3・40桐林大明神原線にあっては、5メートル 2 前項に掲げるもの以外の道路にあっては、2メートル 3 隣地にあっては、2メートル
	高さの最高限度	15メートル
天竜峡連携地区	用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 法別表第2（い）項第1号から第4号までに掲げる建築物 2 法別表第2（に）項第3号に掲げる建築物 3 法別表第2（に）項第5号に掲げる建築物 4 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 5 法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 6 法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 7 自動車修理工場 8 主たる用途が危険物の販売、貯蔵又は処理に供する建築物
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画道路3・3・40桐林大明神原線にあっては、5メートル 2 前項に掲げるもの以外の道路にあっては、2メートル 3 隣地にあっては、2メートル
	高さの最高限度	15メートル

注 この表の壁面の位置の制限の項の規定は、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メートル以下であること。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

地区計画等建築条例施行規則

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施行規則

平成31年 3月28日

規則第12号

(趣旨)

第1条 この規則は、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（平成31年飯田市条例第14号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(特例許可の申請の手続等)

第2条 条例第10条第1項の規定による市長の許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、特例許可申請書（様式第1号）の正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書及び書面を添えて、市長に提出することにより申請しなければならない。

- (1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1の（い）項及び（ろ）項（地盤面算定表を除く。）に掲げる図書
- (2) 縮尺、方位、土地の境界、地番、地目並びに土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物に関して権利を有する者の氏名を明示した地籍図
- (3) 隣接する建築物の用途及び敷地を示した図面
- (4) 特例許可を必要とする理由を表す書類
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、特例許可をしたときは、特例許可通知書（様式第2号）に前項の申請書の副本並びにその添付図書及び書面を添えて、申請者に通知するものとする。

3 市長は、特例許可をしないときは、特例許可をしない旨の通知書（様式第3号）に第1項の申請書の副本並びにその添付図書及び書面を添えて、申請者に通知するものとする。

(意見の聴取等)

第3条 市長は、特例許可をする場合において、条例第10条第2項の規定により飯田市都市計画審議会の意見を聴こうとするときは、あらかじめ、当該特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行うものとする。

ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（次の各号のいずれにも該当する場合に限る。）について特例許可をする場合においては、当該意見の聴取は行わない。

- (1) 増築、改築又は移転が、特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改築後の条例第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
- (3) 条例第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、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、改築又は移転後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらの出力、台数又は容量の合計を超えないこと。
- (4) 用途の変更を伴わないこと。

2 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告するものとする。

(補則)

第4条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定に基づく飯田都市計画座光寺地区計画の告示の日又は飯田都市計画上郷地区計画の告示の日のいずれか早い日から施行する。

附 則（令和3年7月29日規則第39号）

(施行期日)

1 この規則は、公布の日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の規定は、施行日以後に提出される届出から適用し、施行日前に提出された届出については、なお従前の例による。

新旧対照表

削除された内容の一部は「地元紳士協定」「市条例」等で制限される場合があります。
計画規模や地区ごとに制限内容が異なるため、ご不明な点はお問い合わせください。

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、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. 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%	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） 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)  景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応 居住地区申し合わせ事項にて対応	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。 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)  景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応 居住地区申し合わせ事項にて対応	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。

新旧対照表

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、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 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 5.0 m (2) (1)に掲げるもの以外の道路 2.0 m (3) 隣地 2.0 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。
	建築物等の高さの最高限度		建築物 15m (削除) ➡ かわじ土地管理組合内規にて対応	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) ➡ 景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応 かわじ土地管理組合内規にて対応	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) ➡ かわじ土地管理組合内規にて対応	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。

新旧対照表

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)  <div>景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応</div>  <div>かわじ土地管理組合内規にて対応</div>	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。

新旧対照表

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

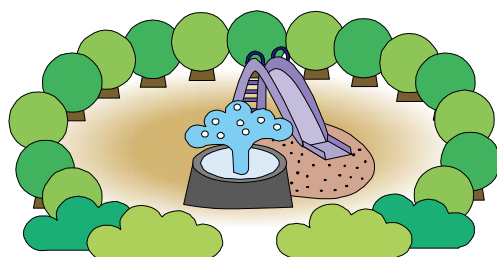
			新	旧
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	企業エリア（ファクトリーパーク地区）	企業エリア（ファクトリーパーク地区）
		地区の面積	約 9.5 ha	約 9.5 ha
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 キャバレー、料理店、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)  かわじ土地管理組合内規にて対応	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)  景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応  かわじ土地管理組合内規にて対応	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)  かわじ土地管理組合内規にて対応	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。

新旧対照表

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) ➡️ かわじ土地管理組合内規にて対応	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) ➡️ 景観法・景観条例 屋外広告物条例にて対応 かわじ土地管理組合内規にて対応	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) ➡️ かわじ土地管理組合内規にて対応	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。



地元で定める紳士協定についてのお問い合わせ先

居住地区申し合わせ事項（居住エリア）について

川路自治振興センター TEL 0265-27-2001

かわじ土地管理組合内規（企業エリア）について

工業課 企業立地係 TEL 0265-22-4511 内線4433

地区計画の内容、手続き等についてのお問い合わせ先

〒395-8501 長野県飯田市大久保町2534番地

飯田市役所 建設部 地域計画課 調査計画係・建築指導係

TEL 0265-22-4511 内線3773・3776 FAX 0265-52-1133

E-mail chiikikeikaku@city.iida.nagano.jp

HP <https://www.city.iida.lg.jp/>