

■ 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及び規則

条 例	規 則
<p>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 飯田市条例第14号</p> <p>(目的)</p> <p>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。</p> <p>(定義)</p> <p>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。</p> <p>(適用区域)</p> <p>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。</p> <p>(建築物の用途の制限)</p> <p>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。</p> <p>(建築物の建蔽率の最高限度)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(建築物の敷地面積の最低限度)</p> <p>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</p>	<p>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 飯田市規則第12号</p> <p>(趣旨)</p> <p>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。</p>

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とも第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

（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地区整備計画区域の内外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実出力、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

（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。

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ければならない。

（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。

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。

(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(設計図書を用いずに工事を施工し、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。

【告示日：平成31年3月29日】

(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)

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。

【告示日：平成31年3月29日】

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。

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。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
座光寺地区整備計画区域	都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された飯田都市計画座光寺地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
上郷地区整備計画区域	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上郷地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
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）

1 座光寺地区整備計画区域

計画地区	制限	
商工業エリア	用途の制限	1 法別表第2（る）項に掲げる建築物 2 法別表第2（る）項第1号(21)の用途に供する工作物
	敷地面積の最低限度	200平方メートル。ただし、住宅の用途に供する建築物の敷地に限る。
	高さの最高限度	15メートル
調和エリア	用途の制限	1 法別表第2（と）項に掲げる建築物 2 法別表第2（ぬ）項第3号(13)、(13の2)又は同表（る）項第1号(21)の用途に供する工作物
	敷地面積の最低限度	200平方メートル

	高さの最高 限度	12メートル	
居住エ リア	用途の制限	<p>1 法別表第2（は）項に掲げるもの（次に掲げる建築物を除く。）以外の建築物</p> <p>(1) 事務所の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150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(2) 柿干場その他農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（政令第130条の9の3で定めるものを除く。）</p> <p>(3) 倉庫業を営まない倉庫</p> <p>2 次に掲げる工作物</p> <p>(1) 政令第138条第4項第2号に規定する第1種中高層住居専用地域内にあるとした場合における同号のロ、ホ又はへに掲げる自動車車庫の用途に供するもの</p> <p>(2) 政令第138条第4項第3号に規定する第1種中高層住居専用地域内にあるとした場合における高さが8メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち、飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもの</p> <p>(3) 政令第138条第4項第4号に規定する第1種中高層住居専用地域内にあるとした場合における政令第138条第2項各号に掲げるもの</p>	
	敷地面積の 最低限度	200平方メートル	
	高さの最高 限度	10メートル。ただし、市長が周辺の良い住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。	

2 上郷地区整備計画区域		
計画地区	制限	
商工業エリア	用途の制限	1 法別表第2(る)項に掲げる建築物 2 法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供する工作物
	敷地面積の最低限度	200平方メートル。ただし、住宅の用途に供する建築物の敷地に限る。
	高さの最高限度	15メートル
沿線エリア	用途の制限	1 法別表第2(と)項に掲げる建築物 2 法別表第2(ぬ)項第3号(13)、(13の2)又は同表(る)項第1号(21)の用途に供する工作物
	敷地面積の最低限度	200平方メートル
	高さの最高限度	12メートル
居住エリア	用途の制限	1 法別表第2(は)項に掲げるもの(次に掲げる建築物を除く。)以外の建築物 (1) 事務所の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150平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (2) 柿干場その他農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令第130条の9の3で定めるものを除く。) (3) 倉庫業を営まない倉庫 2 次に掲げる工作物 (1) 政令第138条第4項第2号に規定する第1種中高層住居専用地域内にあるとした場合における同号の口、ホ又はへに掲げる自動車車庫の用途に供するもの (2) 政令第138条第4項第3号に規定する第

		<p>1 種中高層住居専用地域内にあるとした場合における高さが8メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち、飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもの</p> <p>(3) 政令第138条第4項第4号に規定する第1種中高層住居専用地域内にあるとした場合における政令第138条第2項各号に掲げるもの</p>
	敷地面積の最低限度	200平方メートル
	高さの最高限度	12メートル
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	<p>1 法別表第2(い)項第3号に掲げる共同住宅(寄宿舍又は下宿を除く。)</p> <p>2 法別表第2(に)項第3号及び第4号に掲げる建築物</p> <p>3 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物</p> <p>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</p> <p>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</p>
	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	<ol style="list-style-type: none"> 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、1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	<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 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		<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	<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	
ファクトリーパーク地区	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(第4号にあつては、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	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	15メートル	

天竜峡 連携地 区	限度		
	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号及び第5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 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	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	
<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			