

「上野原都市計画コモアしおつ地区地区計画」の手引き

平成 17 年 2 月

山梨県上野原市

***** 目 次 *****

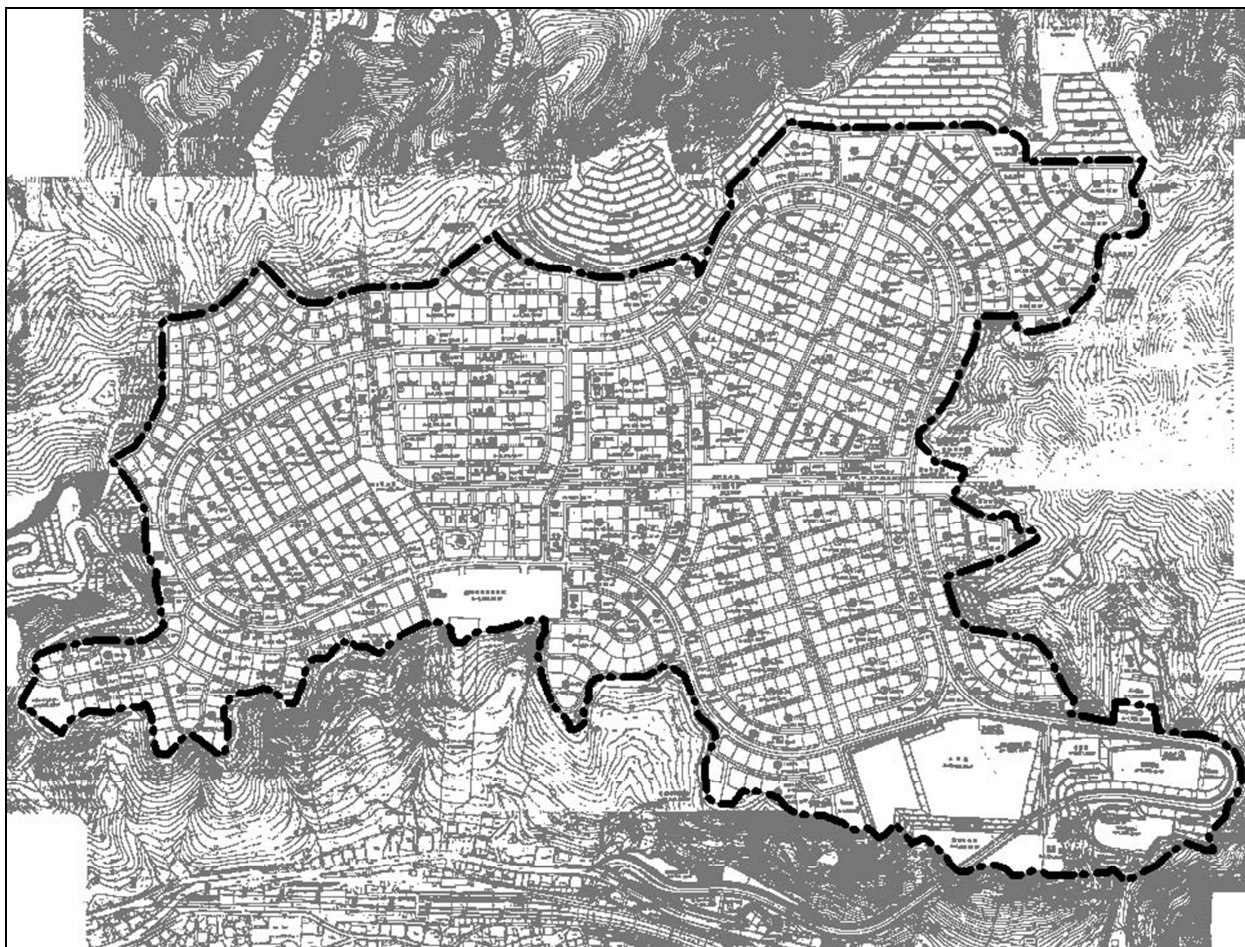
〔１〕 地区計画区域と地区整備計画区域の範囲.....	1
〔２〕 地区計画の方針.....	2
〔３〕 地区整備計画の内容.....	3
〔４〕 地区整備計画の解説.....	4
1. 地区施設の配置及び規模.....	7
2. 建築物等に関する事項.....	7
(１) 建築物等の用途の制限.....	7
(２) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度.....	17
(３) 建築物の高さの最高限度.....	17
(４) 建築物の敷地面積の最低限度.....	19
(５) 建築物の壁面の位置の制限.....	20
(６) 建築物等の形態又は意匠の制限.....	20
(７) かき又はさくの構造の制限.....	21
〔５〕 届出の方法.....	22
1. 「届出」とは.....	22
2. 「勧告」について.....	22
3. 届出の時期.....	22
(１) 建築確認等を必要としない行為.....	22
(２) 建築確認等を必要とする行為.....	22
(３) 届出の行為を変更する場合.....	22
4. 届出先.....	22
5. 届出から工事着手まで.....	23
6. 届出に必要な書類.....	23
〔６〕 届出書の書き方.....	24

〔１〕地区計画区域と地区整備計画区域の範囲

「上野原都市計画 コモアしおつ地区地区計画」(以下、「コモアしおつ地区地区計画」という。)の地区計画区域及び地区整備計画区域の範囲は下図に示す通りで、両区域ともに同一の範囲となっています。

面積は、約 58.0ha です。

● 区域図



〔２〕地区計画の方針

コモアしおつ地区地区計画の方針を以下のように決定しました。

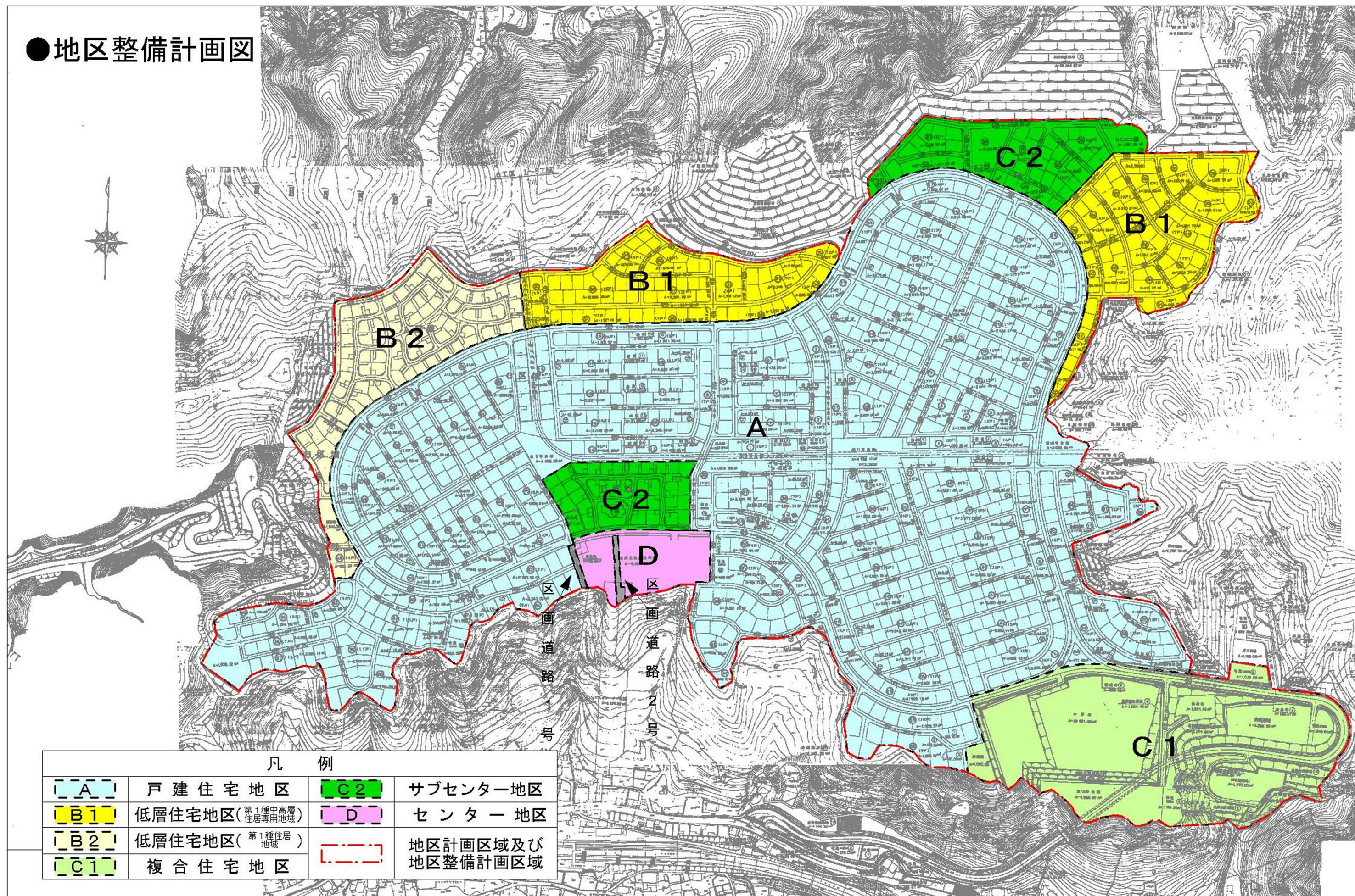
名	称	上野原都市計画コモアしおつ地区 地区計画
位	置	上野原市四方津、大野及び八ツ沢の一部
面	積	約 58.0ha
区域の整備画開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>コモアしおつ地区は、美しい緑のふるさとである上野原市の南部を通る JR 中央線の四方津駅北側の高台上に位置し、民間開発により基盤整備がなされている地区である。</p> <p>このため、地区計画を定めることにより、周囲を取り巻く緑豊かな自然環境との調和を図りながら、多くの住民がその街の良さを共感しあい、にぎわいのある、より快適でより美しいまちづくりを目指すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>潤いとやすらぎ、そしてにぎわいのある快適なまちづくりを計画的に進めるため、緑豊かな住宅地としての土地利用を基本としつつ、生活利便性の向上のために必要となる土地利用を誘導する。</p> <p>1. 住宅地は、戸建住宅地区、低層住宅地区、及び複合住宅地区の 3 地区に区分する。</p> <p>① 戸建住宅地区は、幹線道路の内側及び地区の南側に配置し、戸建住宅地区としての質の高い良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>② 低層住宅地区は、地区の北側及び、東側の幹線道路外側の 2 ヶ所に配置し、戸建住宅の他、2 世帯対応型住宅、3 階建て住宅等の導入を図り街並みに変化をもたせ、周囲の環境と調和した低層住宅地区にふさわしい居住環境の形成を図る。</p> <p>③ 複合住宅地区は、地区の東南側の幹線道路外側に配置し、周辺との調和のとれた街並みを創出するために、戸建住宅及び低中層の集合住宅を基本とした市街地形成を図る。</p> <p>2. 商業系の地区は、センター地区及びサブセンター地区の 2 地区に区分する。</p> <p>① センター地区は、地区の南側中央の新交通との接続部分に配置し、商業系土地利用の純化を促進することにより、商業地としての充実及び街のにぎわいの創出を図る。</p> <p>② サブセンター地区は、地区の南側中央の幹線道路内及び北側の幹線道路外の 2 ヶ所に配置し、商業とコミュニティ機能が備わった住区内サービスを核とする、身近でかつ人間的なにぎわいのある地区の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>ニュータウンの建設に伴い道路、公園、その他の公共施設については緑化に努めるとともに、これら公共施設の機能、環境が損なわれないよう維持、保全する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>高水準かつ快適な居住環境の維持を図るため、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の容積率の最低限度」を定めるとともに、狭小敷地による居住環境の悪化を防止するため、「敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>また、周辺との調和に留意し、良好な街並みの形成を図るため、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物等の形態若しくは意匠の制限」を定める。さらに、身近な自然環境と調和のとれた住宅地景観の形成を図るため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。</p>

〔３〕地区整備計画の内容

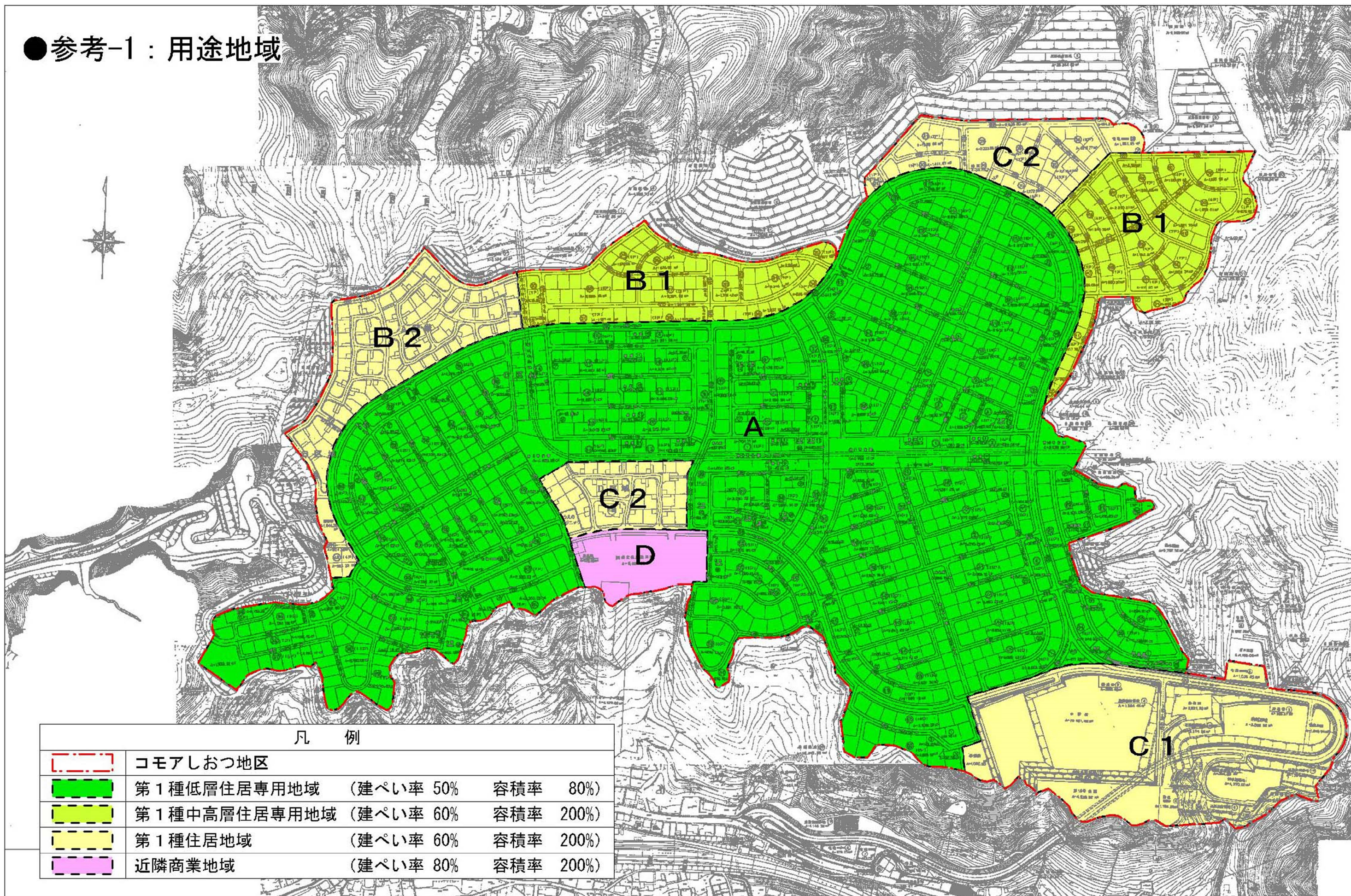
コモアしおつ地区地区計画の地区整備計画を以下のように決定しました。

位 置		上野原市四方津、大野及びハツ沢の一部					
面 積		約 58.0ha					
地区の細区分	戸建住宅地区	低層住宅地区		複合住宅地区	サブセンター地区	センター地区	
	A	B1	B2	C1	C2	D	
用途地域	第 1 種低層住居専用地域	第 1 種中高層住居専用地域	第 1 種住居地域	第 1 種住居地域		近隣商業地域	
細区分の面積	約 38.0ha	約 9.3ha		約 5.8ha	約 3.9ha	約 1.0ha	
地区施設の配置及び規模		区画道路 1 号(幅員 6m、延長 63m) 区画道路 2 号(幅員 6～10m、延長 69m)					
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物又はこれに付属する建築物以外は建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
		①建築基準法別表第 2(い)項第 1 号に規定する住宅 ②兼用住宅(同法施行令第 130 条の 3 に規定する住宅または、診療所を兼ねる住宅とする) ③地区集会所 ④公益上必要な建築物(同法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 5 号に規定する建築物)		①ホテル、旅館 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等 ③工場(ただし、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。)		①ホテル、旅館 ②倉庫業を営む倉庫	
			⑤用途地域が第 1 種住居地域である低層住宅地区における税務署・警察・消防署・保健所				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10	10/10	20/10	20/10		
	建築物の高さの最高限度	10m	13m	20m	20m	15m	20m
	建築物の敷地面積の最低限度	170 ㎡					-----
	建築物の壁面の位置の制限	外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度を 1.0m とする。					
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのものとする。 2. 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに、以下に掲げる要件に該当するものでなければならない。					
屋外広告は、自己の用に供する広告物で、一辺の寸法が 1.2 メートル以下かつ表示面積(同一敷地内に 2 以上の広告物がある場合は、その合計)が 1 平方メートル以下のもの以外は設置してはならない。 (※消防署は当該制限を受けないものとする。)			屋上利用広告物(屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物)は設置しないものとする。				
かき又はさくの構造の制限	1. 道路に面する塀(生垣、木塀を除く)の高さの最大限度は 1.5m とする。 2. 前号に定める塀は、道路境界から 1.0m 以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。					-----	

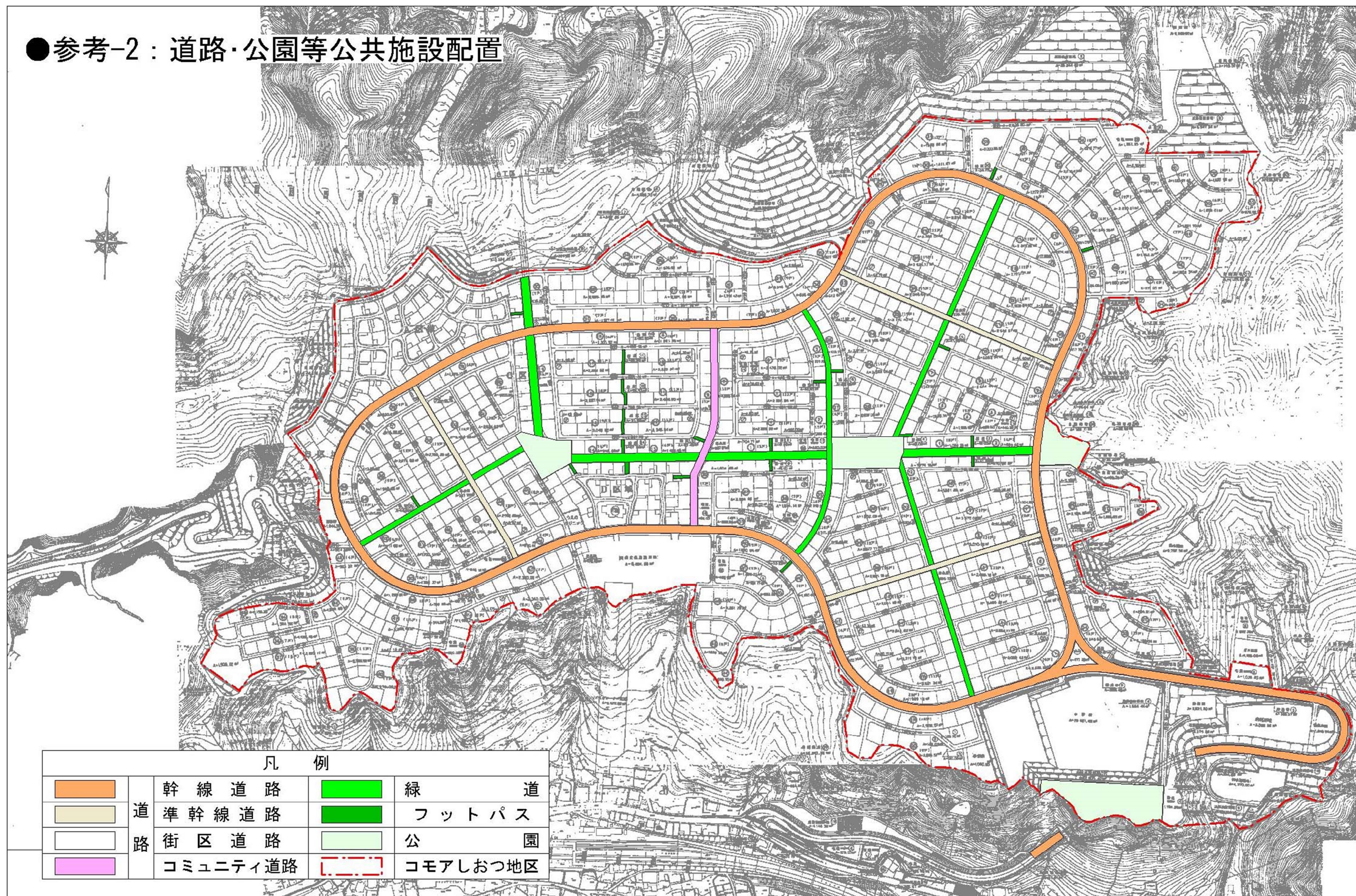
●地区整備計画図



●参考-1：用途地域



●参考-2：道路・公園等公共施設配置



〔４〕地区整備計画の解説

１．地区施設の配置及び規模

コモアしおつ地区地区計画では、地区整備計画図(P. 4)に示す区画道路１号、区画道路２号とを地区施設として定めました。

区画道路１号は、新交通システムの管理用道路として位置付けられ、また、区画道路２号はセンター地区内での歩行者交通の中心的な道路として位置付けられます。

各々の地区施設の概要は下表のとおりです。

名 称	幅 員	延 長
区画道路１号	6m	63m
区画道路２号	6～10m	69m

２．建築物等に関する事項

(１) 建築物等の用途の制限

コモアしおつ地区地区計画では、当該地区において建築が可能な建築物の用途について、用途地域による制限に加え、下表に示すような制限を地区計画に定めました。

● 建築物等の用途の制限

地区	戸建住宅 地区	低層住宅 地区		複合住宅 地区	サブセンター 地区	センター 地区
	A	B1	B2	C1	C2	D
用途地域	第１種低 層住居専 用地域	第１種中高層 住居専用地域	第１種住居地域	第１種住居地域		近隣商業地 域
地区計画 による新 たな制限	次に掲げる建築物又はこれに付属する建築物 以外は建築してはならない。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
	①建築基準法別表第２(イ)項第１号に規定する住宅 ②兼用住宅(同法施行令第１３０条の３に規定する住宅、又は診療所を兼ねる住宅) ③地区集会所 ④公益上必要な建築物(同法施行令第１３０条の４第３号、第５号に規定する建築物)			①ホテル、旅館 ②マージャン屋、パチンコ屋、射的場等 ③工場(ただし、作業場の面積の合計が50㎡以内のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むものを除く)		①ホテル旅館 ②倉庫業を営む倉庫
				⑤用途地域が第１種住居地域である低層住宅地区における税務署・警察・消防署・保健所		

①戸建住宅地区における建築物等の用途の制限 [A]

戸建住宅地区における建築物等の用途の制限を下表にとりまとめます。なお、下表に示す建築物の他、「地区集会所」については建築が可能としております。

建 築 物 用 途			第1種低層 住居専用地域 における制限	地区計画 における 新たな制限	
住 居	専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿		○	△(注-1)	
	兼用住宅 非住宅部分の 面積<1/2延面 積かつ、≤50㎡ ※1 (建令130の3)	事務所・日用品販売所・食堂・喫茶店	△※1		
		理髪店・美容院・質屋・クリーニング取次店・貸衣装屋・貸本屋			
		サービス業（原動機出力 ≤0.75KW）を営む店舗、洋服店・			
		畳屋・ 建具屋・自転車店・家庭電気器具店等			
		食品製造業(原動機出力≤0.75KW)を営む、パン屋・			
		米屋・豆腐屋・菓子屋等			
		学習塾・華道教室・囲碁教室等			
	アトリエ・工房等(原動機出力≤0.2KW)				
公 共 ・ 公 益	病院		×		
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校		×		
	高等学校・中学校・小学校・幼稚園		○	×	
	図書館、博物館の類		○	×	
	診療所		○	×	
	公衆浴場(個室浴場業にかかるとを除く)		○	×	
	神社・寺院・教会等		○	×	
	地方公共団体の出張所・老人福祉センター・児童厚生施設等 (※2 延べ面積≤600㎡ >建令130の4)		△※2	×	
	保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等		○	×	
	巡査派出所・公衆電話所		○	×	
	公衆便所・休憩所 (※3 近隣に居住する者の利用する公園に設けるもの >建令130の4の3)		△※3	△(注-2)	
	電気通信・電気事業・ガス事業・液化石油ガス販売事業・水道事業・公共下水道 事業・熱供給事業・都市高速鉄道事業用の施設で建設大臣の指定するもの (>建令130の4の5、>S.45建告1836)		○		
	税務署・警察・消防署・保険所		×		
商 業 ・ 業 務	郵便局 (※4 延べ面積500㎡以内のもの可 >建令130の4の1)		△※4	×	
	飲食店・物品販売業店舗		×		
	サービス業店舗等		×		
	事務所		×		
	ホテル・旅館		×		
	水泳場・ボーリング場・スケート場等		×		
	パチンコ・麻雀・カラオケ等		×		
	劇場・映画館・園芸場・観覧場等		×		
	料亭・キャバレー・舞踏場等		×		
工 業 ・ 流 通	自動車車庫		△※5	×	
	付属	※5 600㎡以下、かつ本体延べ床面積以下(1階以下) (建築物車庫の床面積+工作物車庫の築造面積 >建令130条の5の1)			
	単独		×		
	工 場	①	中規模で公害の軽い工場 >法別表第2(と)-2,3	×	
		②	中規模で公害の予想される工場 >法別表第2(り)-2,3	×	
		③	大規模で公害の大きい工場 >法別表第2(ぬ)-1	×	
		④	非常に小さい工場 >建令130の6	×	
		⑤	小規模で近所迷惑の少ない工場 ①②③以外のもの	×	
	畜舎(※6 付属建築物で床面積の合計が15㎡以下のものは可 >建令130の5)			△※6	×
		危険物の貯蔵又は処理		×	
		自動車教習所		×	
		自動車修理工場		×	
		倉庫業の倉庫		×	
卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場・その他の処理施設 ※7 ① 都市計画において、その位置が決定しているもの >建法51 ② 都市計画地方審議会を経て許可した場合 >建法51ただし書 ③ 令130の2に該当するものは可		△※7			

(○：建築可能、△：制限あり、×：建築不可)

注－１：「専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途について、建築基準法別表第２(い)項第１号に規定する住宅、すなわち、専用住宅のみの建築を可能とし、共同住宅・寄宿舍・下宿等の用途については建築できないものとしています。

注－２：「政令で定める公益上必要な建築物」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途については下表に示す建築基準法施行令第１３０条の４の第３号、第５号に規定する建築物のみの建築を可能としています。

● 建築基準法施行令第１３０条の４第３号、第５号

政令で定める公益上必要な建築物(令 130 条の 4)

．．．．．

３． 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

５． 次のイからトまでの一に掲げる施設である建築物で大臣が指定するもの

イ． 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 12 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設

ロ． 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 5 項に規定する電気事業の用に供する施設

ハ． ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)第 2 条第 5 項に規定するガス事業の用に供する施設

ニ． 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ． 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ． 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト． 都市高速鉄道の用に供する施設

チ． 熱供給事業法(昭和 47 年法律第 88 号)第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

②低層住宅地区における建築物等の用途の制限－１ [B1]

低層住宅地区における建築物等の用途の制限を下表にとりまとめます。なお、下表に示す建築物の他、「地区集会所」については建築が可能としております。

建 築 物 用 途			第1種中高層 住居専用地域 における制限	地区計画 における 新たな制限
住 居	専用住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿		○	△(注-1)
	非住宅部分の 面積<1/2延面 積かつ、≤50㎡ ※1 (建令130の3)	事務所・日用品販売所・食堂・喫茶店	△※1	
		理髪店・美容院・質屋・クリーニング取次店・貸衣装屋・貸本屋		
		サービス業(原動機出力 ≤0.75KW)を営む店舗、洋服店・		
		畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等		
		食品製造業(原動機出力≤0.75KW)を営む、パン屋・		
		米屋・豆腐屋・菓子屋等		
公 共 ・ 公 益	学習塾・華道教室・囲碁教室等			
	アトリエ・工房等(原動機出力≤0.2KW)			
	病院		○	×
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校		○	×
	高等学校・中学校・小学校・幼稚園		○	×
	図書館、博物館の類		○	×
	診療所		○	×
	公衆浴場(個室浴場業にかかるとを除く)		○	×
	神社・寺院・教会等		○	×
	地方公共団体の出張所・老人福祉センター・児童厚生施設等		○	×
	保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等		○	×
	巡査派出所・公衆電話所		○	×
	公衆便所・休憩所 (※2 近隣に居住する者の利用する公園に設けるもの→建令130の4の3)		△※2	△(注-2)
	電気通信・電気事業・ガス事業・液化石油ガス販売事業・水道事業・公共下水道 事業・熱供給事業・都市高速鉄道事業用の施設で建設大臣の指定するもの (建令130の4の5、S.45建告1836)		○	
	税務署・警察・消防署・保険所 (※3 5階以上にあるものは、不可 →建令130の5の4の1)		△※3	
商 業 ・ 業 務	郵便局 (※4 5階以上にあるものは、不可 →建令130の5の4の1)		△※4	×
	飲食店・物品販売業店舗 (※5 2階以下に設け、かつ500㎡以下 →建令130の5の3)		△※5	×
	サービス業店舗等 (※6 2階以下に設け、かつ500㎡以下 →建令130の5の3)		△※6	×
	事務所		×	
	ホテル・旅館		×	
	水泳場・ボーリング場・スケート場等		×	
	パチンコ・麻雀・カラオケ等		×	
	劇場・映画館・園芸場・観覧場等		×	
	料亭・キャバレー・舞踏場等		×	
	個室付浴場		×	
工 業 ・ 流 通	自動車車庫	付属 ※7 3000㎡以下、かつ本体延べ床面積以下(2階以下) (建築物車庫の床面積+工作物車庫の築造面積 →建令130条の5の5)	△※7	×
		単独 (※8 300㎡以下、かつ2階以下 →法別表第2(ハ)-6)	△※8	×
	工場	① 中規模で公害の軽い工場 →法別表第2(ト)-2、3	×	
		② 中規模で公害の予想される工場 →法別表第2(リ)-2、3	×	
		③ 大規模で公害の大きい工場 →法別表第2(ヌ)-1	×	
		④ 非常に小さい工場 →建令130の6	×	
		⑤ 小規模で近所迷惑の少ない工場 ①②③以外のもの	×	
	畜舎(※9 付属建築物で床面積の合計が15㎡以下のものは可 →建令130の5)		△※9	×
	危険物の貯蔵又は処理		×	
	自動車教習所		×	
	自動車修理工場		×	
	倉庫業の倉庫		×	
	卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場・その他の処理施設 ※10 ① 都市計画において、その位置が決定しているもの →建法51 ② 都市計画地方審議会を経て許可した場合 →建法51ただし書 ③ 令130の2に該当するものは可		△※10	×

(○：建築可能、△：制限あり、×：建築不可)

注－１：「専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途について、建築基準法別表第２(い)項第１号に規定する住宅、すなわち、専用住宅のみの建築を可能とし、共同住宅・寄宿舍・下宿等の用途については建築できないものとしています。

注－２：「政令で定める公益上必要な建築物」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途については下表に示す建築基準法施行令第１３０条の４の第３号、第５号に規定する建築物のみの建築を可能としています。

● 建築基準法施行令第１３０条の４第３号、第５号

政令で定める公益上必要な建築物(令 130 条の 4)

．．．．．

３． 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

５． 次のイからトまでの一に掲げる施設である建築物で大臣が指定するもの

イ． 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 12 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設

ロ． 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 5 項に規定する電気事業の用に供する施設

ハ． ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)第 2 条第 5 項に規定するガス事業の用に供する施設

ニ． 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ． 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ． 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト． 都市高速鉄道の用に供する施設

チ． 熱供給事業法(昭和 47 年法律第 88 号)第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

②低層住宅地区における建築物等の用途の制限－２〔Ｂ２〕

低層住宅地区における建築物等の用途の制限を下表にとりまとめます。なお、下表に示す建築物の他、「地区集会所」については建築が可能としております。

建 築 物 用 途		第1種 住居地域 における制限	地区計画 における 新たな制限
住 居	専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿	○	△(注-1)
	兼用住宅	○	△※1
	事務所・日用品販売所・食堂・喫茶店		
	理髪店・美容院・質屋・クリーニング取次店・貸衣装屋・貸本屋		
	サービス業（原動機出力 ≤0.75KW）を営む店舗、洋服店・ 畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等		
	食品製造業（原動機出力 ≤0.75KW）を営む、パン屋・ 米屋・豆腐屋・菓子屋等		
	学習塾・華道教室・囲碁教室等		
公 共 ・ 公 益	（建令130の3） アトリエ・工房等（原動機出力 ≤0.2KW）		
	病院	○	×
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校	○	×
	高等学校・中学校・小学校・幼稚園	○	×
	図書館、博物館の類	○	×
	診療所	○	×
	公衆浴場（個室浴場業にかかるとを除外）	○	×
	神社・寺院・教会等	○	×
	地方公共団体の出張所・老人福祉センター・児童厚生施設等	○	×
	保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	○	×
	巡査派出所・公衆電話所	○	×
	公衆便所・休憩所	○	
	電気通信・電気事業・ガス事業・液化石油ガス販売事業・水道事業・公共下水道 事業・熱供給事業・都市高速鉄道事業用の施設で建設大臣の指定するもの （建令130の4の5、S.45建告1836）	○	△(注-2)
	税務署・警察・消防署・保険所	○	
	郵便局	○	×
商 業 ・ 業 務	飲食店・物品販売業店舗（※1 床面積3000㎡以下）法別表第2（ほ）-4	△※1	×
	サービス業店舗等（※2 床面積3000㎡以下）法別表第2（ほ）-4	△※2	×
	事務所（※3 床面積3000㎡以下）法別表第2（ほ）-4	△※3	×
	ホテル・旅館（※4 床面積3000㎡以下）法別表第2（ほ）-4	△※4	×
	水泳場・ボート場・スケート場等 （※5 床面積3000㎡以下）法別表第2（ほ）-4	△※5	×
	パチンコ・麻雀・カラオケ等	×	
	劇場・映画館・園芸場・観覧場等	×	
	料亭・キャバレー・舞踏場等	×	
	個室付浴場	×	
	自動車車庫		
工 業 ・ 流 通	付属 ※6 本体延べ床面積以下（2階以下）建令130条の7の2	△※6	×
	単独 ※7 300㎡以下、かつ2階以下 法別表第2（ほ）-4	△※7	×
	① 中規模で公害の軽い工場 法別表第2（と）-2,3	×	
	② 中規模で公害の予想される工場 法別表第2（り）-2,3	×	
	③ 大規模で公害の大きい工場 法別表第2（ぬ）-1	×	
	④ 非常に小さい工場 建令130の6	○	×
	⑤ 小規模で近所迷惑の少ない工場 ①②③以外のもの	○	×
	畜舎（※8 床面積の合計が3000㎡以下のものは可）法別表第2（ほ）-4	△※8	×
	危険物の貯蔵又は処理（※9 危険物の種類、量により制限あり）建令130の9	△※9	×
	自動車教習所	×	
通	自動車修理工場	×	
	倉庫業の倉庫	×	
	卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場・その他の処理施設 ※10 ① 都市計画において、その位置が決定しているもの 建法51 ② 都市計画地方審議会を経て許可した場合 建法51ただし書 ③ 令130の2に該当するものは可	△※10	×

（○：建築可能、△：制限あり、×：建築不可）

注－１：「専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途について、建築基準法別表第２(い)項第１号に規定する住宅、すなわち、専用住宅のみの建築を可能とし、共同住宅・寄宿舍・下宿等の用途については建築できないものとしています。

注－２：「政令で定める公益上必要な建築物」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途については下表に示す建築基準法施行令第１３０条の４の第３号、第５号に規定する建築物のみの建築を可能としています。

● 建築基準法施行令第１３０条の４第３号、第５号

政令で定める公益上必要な建築物(令 130 条の 4)

．．．．．

３．近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

５．次のイからトまでの一に掲げる施設である建築物で大臣が指定するもの

イ．電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 12 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設

ロ．電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 5 項に規定する電気事業の用に供する施設

ハ．ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)第 2 条第 5 項に規定するガス事業の用に供する施設

ニ．液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和 42 年法律第 149 号)第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ．水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ．下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト．都市高速鉄道の用に供する施設

チ．熱供給事業法(昭和 47 年法律第 88 号)第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

③複合住宅地区〔C1〕及びサブセンター地区〔C2〕における建築物等の用途の制限

複合住宅地区及びサブセンター地区における建築物等の用途の制限を下表にとりまとめます。

建 築 物 用 途			第1種 住居地域 における制限	地区計画 における 新たな制限
住居	専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿		○	
	兼用住宅		○	
公共・公益	病院		○	
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校		○	
	高等学校・中学校・小学校・幼稚園		○	
	図書館・博物館の類		○	
	診療所		○	
	公衆浴場(個室浴場業にかかるとを除く)		○	
	神社・寺院・教会等		○	
	地方公共団体の出張所・老人福祉センター・児童厚生施設等		○	
	保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等		○	
	巡査派出所・公衆電話所		○	
	公衆便所・休憩所		○	
	電気通信・電気事業・ガス事業・液化石油ガス販売事業・水道事業・公共下水道事業・熱供給事業・都市高速鉄道事業用の施設で建設大臣の指定するもの (>建令130の4の5、>S.45建告1836)		○	
商業・業務	税務署・警察・消防署・保険所		○	
	郵便局		○	
	飲食店・物品販売業店舗(※1 床面積3000㎡以下 >法別表第2 (ロ) -4)		△※1	
	サービス業店舗等(※2 床面積3000㎡以下 >法別表第2 (ロ) -4)		△※2	
	事務所(※3 床面積3000㎡以下 >法別表第2 (ロ) -4)		△※3	
	ホテル・旅館(※4 床面積3000㎡以下 >法別表第2 (ロ) -4)		△※4	×
	水泳場・ボーリング場・スケート場等 (※5 床面積3000㎡以下 >法別表第2 (ロ) -4)		△※5	
	パチンコ・麻雀・カラオケ等		×	
	劇場・映画館・園芸場・観覧場等		×	
	料亭・キャバレー・舞踏場等		×	
	個室付浴場		×	
工業・流通	自動車車庫	付属 ※6 本体延べ床面積以下(2階以下) >建令130条の7の2	△※6	
		単独 ※7 300㎡以下、かつ2階以下 >法別表第2 (ロ) -4	△※7	
	工場	① 中規模で公害の軽い工場 >法別表第2 (ロ) -2,3	×	
		② 中規模で公害の予想される工場 >法別表第2 (ロ) -2,3	×	
		③ 大規模で公害の大きい工場 >法別表第2 (ロ) -1	×	
		④ 非常に小さい工場 >建令130の6	○	(注-1)
		⑤ 小規模で近所迷惑の少ない工場 ①②③以外のもの	○	×
	畜舎(※8 床面積の合計が3000㎡以下のものは可 >法別表第2 (ロ) -4)		△※8	
	危険物の貯蔵又は処理(※9 危険物の種類、量により制限あり >建令130の9)		△※9	
	自動車教習所		×	
	自動車修理工場		×	
	倉庫業の倉庫		×	
	卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場・その他の処理施設 ※10 ① 都市計画において、その位置が決定しているもの >建法51 ② 都市計画地方審議会を経て許可した場合 >建法51ただし書 ③ 令130の2に該当するものは可		△※10	

(○：建築可能、△：制限あり、×：建築不可)

注－１：「非常に小さな工場」に係る制限について

コモアしおつ地区地区計画では、上記の建築物の用途については、建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定する建築物のみの建築を可能としています。

●建築基準法施行令第 130 条の 6

法別表第 2（に）項第 2 号（法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 4 項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（同表（と）項第 3 号（2 の 2）又は（4 の 4）に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）とする。

④センター地区における建築物等の用途の制限 [D]

センター地区における建築物等の用途の制限を下表にとりまとめます。

建 築 物 用 途			近隣商業地域 における制限	地区計画 における 新たな制限
住居	専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿		○	
	兼用住宅		○	
公共 ・ 公益	病院		○	
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校		○	
	高等学校・中学校・小学校・幼稚園		○	
	図書館、博物館の類		○	
	診療所		○	
	公衆浴場(個室浴場業にかかっているものを除く)		○	
	神社・寺院・教会等		○	
	地方公共団体の出張所・老人福祉センター・児童厚生施設等		○	
	保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等		○	
	巡査派出所・公衆電話所		○	
商業 ・ 業務	公衆便所・休憩所		○	
	電気通信・電気事業・ガス事業・液化石油ガス販売事業・水道事業・公共下水道事業・熱供給事業・都市高速鉄道事業用の施設で建設大臣の指定するもの (建令130の4の5、S.45建告1836)		○	
	税務署・警察・消防署・保険所		○	
	郵便局		○	
	飲食店・物品販売業店舗		○	
	サービス業店舗等		○	
	事務所		○	
	ホテル・旅館		○	×
	水泳場・ボーリング場・スケート場等		○	
	パチンコ・麻雀・カラオケ等		○	
工業 ・ 流通	劇場・映画館・園芸場・観覧場等 ※1 200㎡未満 >法別表第2 (ち) -2		△※1	
	料亭・キャバレー・舞踏場等		×	
	個室付浴場		×	
	自動車車庫	付属	○	
		単独	○	
	工場	① 中規模で公害の軽い工場 >法別表第2 (と) -2,3	○	
		② 中規模で公害の予想される工場 >法別表第2 (り) -2,3	×	
		③ 大規模で公害の大きい工場 >法別表第2 (ぬ) -1	×	
		④ 非常に小さい工場 >建令130の6	○	
		⑤ 小規模で近所迷惑の少ない工場 ②③以外のもの	○	
	畜舎		○	
	危険物の貯蔵又は処理 (※2 危険物の種類、量により制限あり >建令130の9)		△※2	
	自動車教習所		○	
	自動車修理工場 ※3 300㎡以下 >法別表第2 (ち) -1		△※3	
	倉庫業の倉庫		○	×
通	卸売市場・火葬場・と畜場・汚物処理場・ごみ焼却場・その他の処理施設 ※4 ① 都市計画において、その位置が決定しているもの >建法51 ② 都市計画地方審議会を経て許可した場合 >建法51ただし書 ③ 令130の2に該当するものは可		△※4	

(○：建築可能、△：制限あり、×：建築不可)

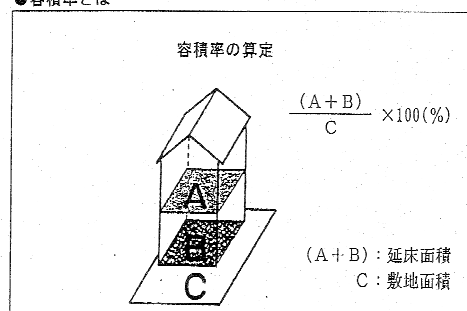
(2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下、容積率という。）の最高限度については、建築基準法第53条により、それぞれ下表「基準容積率」欄のように、第1種低層住居専用地域については8/10、その他については20/10で指定されていますが、地区計画ではゆとりある住宅地景観を創出することを目的として、特に低層住宅地区について、下表のように新たに制限を加えています。

● 容積率の制限

地区	戸建住宅地区	低層住宅地区		複合住宅地区	サブセンター地区	センター地区
	A	B1	B2	C1	C2	D
基準容積率	8/10	20/10				
地区計画での新たな制限	8/10	10/10	20/10	20/10		

● 容積率とは



(3) 建築物の高さの最高限度

低層住宅地の街並み形成や、低層－中層住宅の調和を図るため、建築物の高さの最高限度を下表のように定めました。

● 建築物の高さの最高限度

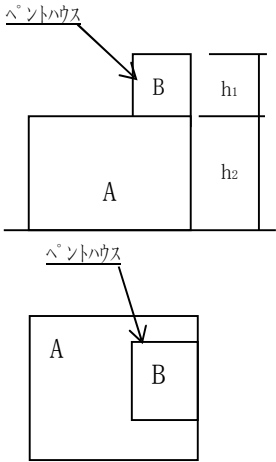
地区	戸建住宅地区	低層住宅地区		複合住宅地区	サブセンター地区	センター地区
	A	B1	B2	C1	C2	D
地区計画での新たな制限	10m	13m	20m	20m	15m	20m

ここでいう「建築物の高さ」は、建築基準法施行令第2条第6項に定める算定方法を用いるものとします。

● 建築基準法施行令第2条第六項

(建築物の高さ)	
地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハの一に該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。	
イ．	法第56条第1項第一号の規定並びに第130条の12及び第135条の17の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
ロ．	法第33条、法第56条第1項第三号及び法第58条(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。)の場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、12m(法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項(法第55条第1項に係る部分に限る。))並びに法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項ロの場合には、5m)までは、当該建築物の高さに参入しない。
ハ．	棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに参入しない。

高さ制限の種類	ペントハウスの扱い		屋上突出物等の扱い
	階段室・昇降機塔・装飾塔・物見塔・屋窓	左記以外の用途の場合	むね飾り・防火壁の屋上突出部・煙突・避雷針等
道路斜線 隣地斜線	$B \leq 1/8A$ かつ $h_1 \leq 12m$ のとき 高さ $H=h_2$	B、 h_1 の条件に関わらず 高さ $H= h_1 + h_2$	高さに算入されない
	$B > 1/8A$ 又は $h_1 > 12m$ のとき 高さ $H= h_1 + h_2$		
第1種低層住居専用地域の絶対高さ(10m)の制限 日影規制	$B \leq 1/8A$ かつ $h_1 \leq 5m$ のとき 高さ $H=h_2$		
	$B > 1/8A$ 又は $h_1 > 5m$ のとき 高さ $H= h_1 + h_2$		
北側斜線 (▶建法 56-1-3)	B、 h_1 に関わらず 高さ $H= h_1 + h_2$		



A: 建築物の建築面積
B: ペントハウスの水平投影面積

※なお、高さの最高限度を遵守する建築物であっても、建築基準法の日影の制限によって、下表のような制限があります。

地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ (m)	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5	4時間	2.5時間
第1種中高層住居専用地域	高さが10mを越える建築物	4.0	4時間	2.5時間
第1種住居地域 近隣商業地域	高さが10mを越える建築物	4.0	5時間	3時間

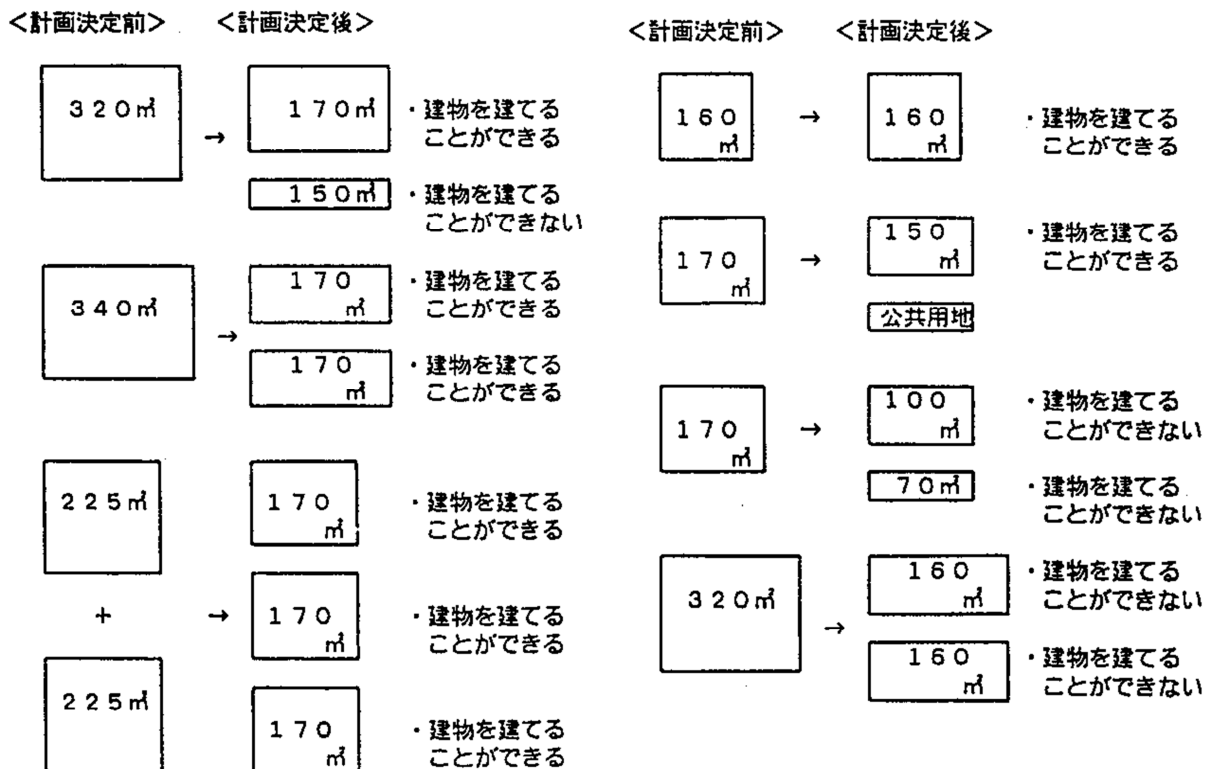
(4) 建築物の敷地面積の最低限度

コア地区は民間の大規模ニュータウン建設により整備された地区であり、現時点においては適正な敷地規模によりその市街化が図られているが、将来において、分筆等による宅地の細分化が進み、過度で劣悪な住環境が形成される恐れがあり、これを防止するため、センター地区を除く住居系用途地域の指定地区において敷地面積の最低限度として 170 m²を定めることとした。

なお、この制限については、以下のような取り扱いがされるので注意して頂きたい。

- i. 既存の使用……すでに建物の敷地として使用されている土地で 170 m²に満たないものについては、そのままの状態而建替等を行う場合は建物の敷地として認められます。
- ii. 既存の権利……地区計画決定前に所有権、借地権等を有する土地で 170 m²に満たないものについては、そのままの状態の新築、建替等を行う場合は建物の敷地として認められます。
- iii. 公共分割……道路等の公共用地に分割した残りの土地が 170 m²に満たなくなる場合は建物の敷地として認められます。

● 建築物の敷地面積の最低限度

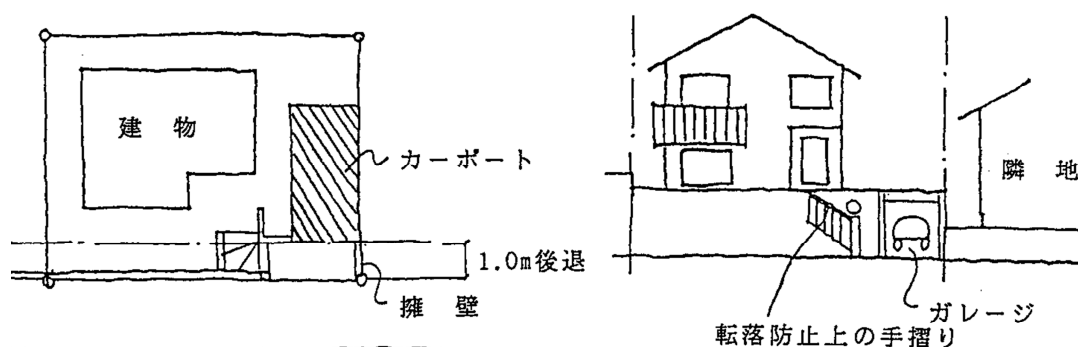


(5) 建築物の壁面の位置の制限

住宅地景観にゆとりと統一感を与えるために、建築物の壁面の位置を道路境界線から1.0m以上離すよう制限しました。なお、この制限については、カーポート、門、塀等の建築物に付属するものも対象となり、建築物と同様に後退して設置する必要がありますが、ただし、転落防止上必要となる手摺りや門灯等については、制限の対象とはなりません。

また、後退した空地の部分については、その緑化に努めるものとします。

● 建築物の壁面の位置の制限



門灯等については、後退制限が緩和されます。

(6) 建築物等の形態又は意匠の制限

良好な住宅地景観の保全、誘導を図るために、建築物等の形態や意匠、さらには屋外広告物等について下表のような制限を定めました。

● 建築物等の形態又は意匠の制限

地区	戸建住宅 地区	低層住宅 地区		複合住宅 地区	サブセンター 地区	センター 地区
	A	B1	B2	C1	C2	D
地区 計画での 新たな 制限	1. 建築物の外壁・屋根等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのも のとする。 2. 屋外広告物は、美観風致を十分に配慮した色彩、形態、及び装飾を用いるものとし、 さらに、以下に掲げる要件に該当するものでなければならない。					
	屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、一辺の寸 法が1.2メートル以下かつ、表示面積（同一敷地内に 2つ以上の広告物がある場合は、その合計）が1平方 メートル以下のもの以外は設置してはならない。 （※消防署は当該制限を受けないものとする。）				屋上利用広告物（屋上、ペント ハウスは、屋根の上部へ設置す る広告物）は設置しないものと する。	

(7) かき又はさくの構造の制限

道路に面するかき又はさくの構造によって町並みは大きく左右されます。街並みづくりの重要な要素としてセンター地区を除く区域について、かき又はさくの構造に、以下のような制限を定めました。

● かき又はさくの構造の制限

地区	戸建住宅 地 区	低層住宅 地 区		複合住宅 地区	サブセンター 地 区	センター 地区
	A	B1	B2	C1	C2	D
地区計画 での新た な制限	1. 道路に面する塀（生垣、木塀を除く）の高さの最高限度は1.5mとする。 2. 前号に定める塀は、道路境界から 1.0m以上後退した位置に設け、後退した空地はその緑化に努める。					——

〔５〕届出の方法

１．「届出」とは

地区計画は、個々の建築行為等を規制・誘導することによって実現されていきます。

このため、地区計画の区域内で建築物を建てたり、土地の区画形質を変更したりする際には、事前に市長に届け出ることが都市計画法で義務づけられています。上野原市では、届出された計画が地区計画の内容に沿っているかどうか審査します。

２．「勧告」について

届出された計画が地区計画の内容にそぐわない場合は、市長が設計変更等の「勧告」を行います。

３．届出の時期

（１）建築確認等を必要としない行為

……………工事着手の３０日前までに届出

（２）建築確認等を必要とする行為

……………建築確認等申請の前で、かつ工事着手の３０日前までに届出

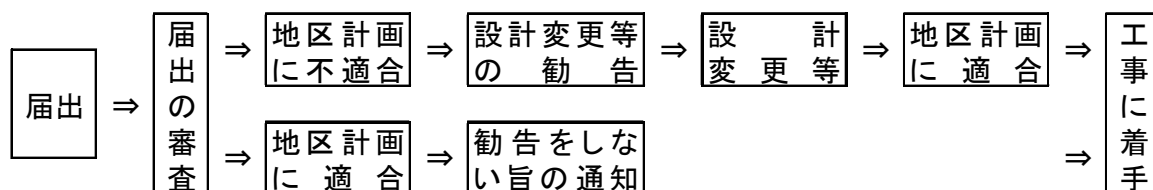
（３）届出の行為を変更する場合

……………「変更届」を上記（１）または（２）に準じて届け出

４．届出先

上野原市建設課 都市計画担当

5. 届出から工事着手まで



6. 届出に必要な書類

次頁に示す「届出書」に、以下の図表を添付して提出してください。

行為の種別	図 面	縮 尺	備 考
(1) 土地の区画 形質の変更	区 域 図	1/1,000以上	当該土地の区域並びに当該区域内及び 当該区域の周辺の公共施設を表示
	設 計 図	1/100 以上	
(2) 建築物の建築	案 内 図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配 置 図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示
	立 面 図	1/100 以上	2面以上
	平 面 図	1/50 以上	各階のもの
(3) 工作物の建設	案 内 図	1/1,000以上	(2) に同じ
	配 置 図	1/100 以上	敷地内における工作物の位置を表示
	立 面 図	1/100 以上	2面以上
	断 面 図	〃	主要部分の材料の種別及び寸法を表示
	構造詳細図	〃	〃

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付して下さい。

〔6〕届出書の書き方

「届出書」は、下記の記入例を参考にしてご記入下さい。

地区計画の区域内における行為の届出書＜記入例＞

令和 年 月 日

上 野 原 市 長 殿

届出者 郵便番号.....
住 所.....
氏 名.....
電話番号..... ().....

代理人 郵便番号.....
住 所.....
氏 名.....
電話番号..... ().....

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項に基づき、

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

について、下記により届け出ます。

建築物等の形態又は意匠の変更

木竹の伐採

記

- | | |
|------------|-----------|
| 1 行為の場所 | 上野原市..... |
| 2 行為の着手予定日 | 令和 年 月 日 |
| 3 行為の完了予定日 | 令和 年 月 日 |

4 設計又は施行の方法

(1) 土地の区画形質の変更			区域の面積 m^2		
(2) 工建 作築 物物 のの 建建 設設 又 は	(イ) 行為の種類		(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
	(ロ) 設 計 の 概 要		届出部分	届出以外の部分	合計
		①敷地面積			m^2
		②建築又は建設面積	m^2	m^2	m^2
		③延べ面積	m^2	m^2	m^2
		④高さ	地盤面から m		
		⑤用途			
	⑥かき又はさくの構造				
(3) 変の建 用築 途物 更の等	(イ) 変更部分の延べ面積		m^2		
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 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		
(5) 木竹の伐採			伐採面積 m^2		

- 備考 1 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。
- 2 地区計画において定められている内容を照らして、必要な事項について記載すること。
- 3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

※代理人が届け出られる場合は、委任状を添付して下さい。

地区計画についてのご質問、ご相談は、下記へお問合せ下さい。

上野原市 建設課 都市計画担当

〒409-0192 山梨県上野原市上野原 3832 番地

TEL 0554-62-3123 (内線 242, 247)

FAX 0554-62-1086