

# 「上野原都市計画シビックゾーン周辺地区地区計画」の手引き

平成 26 年 12 月

山梨県上野原市

# 目 次

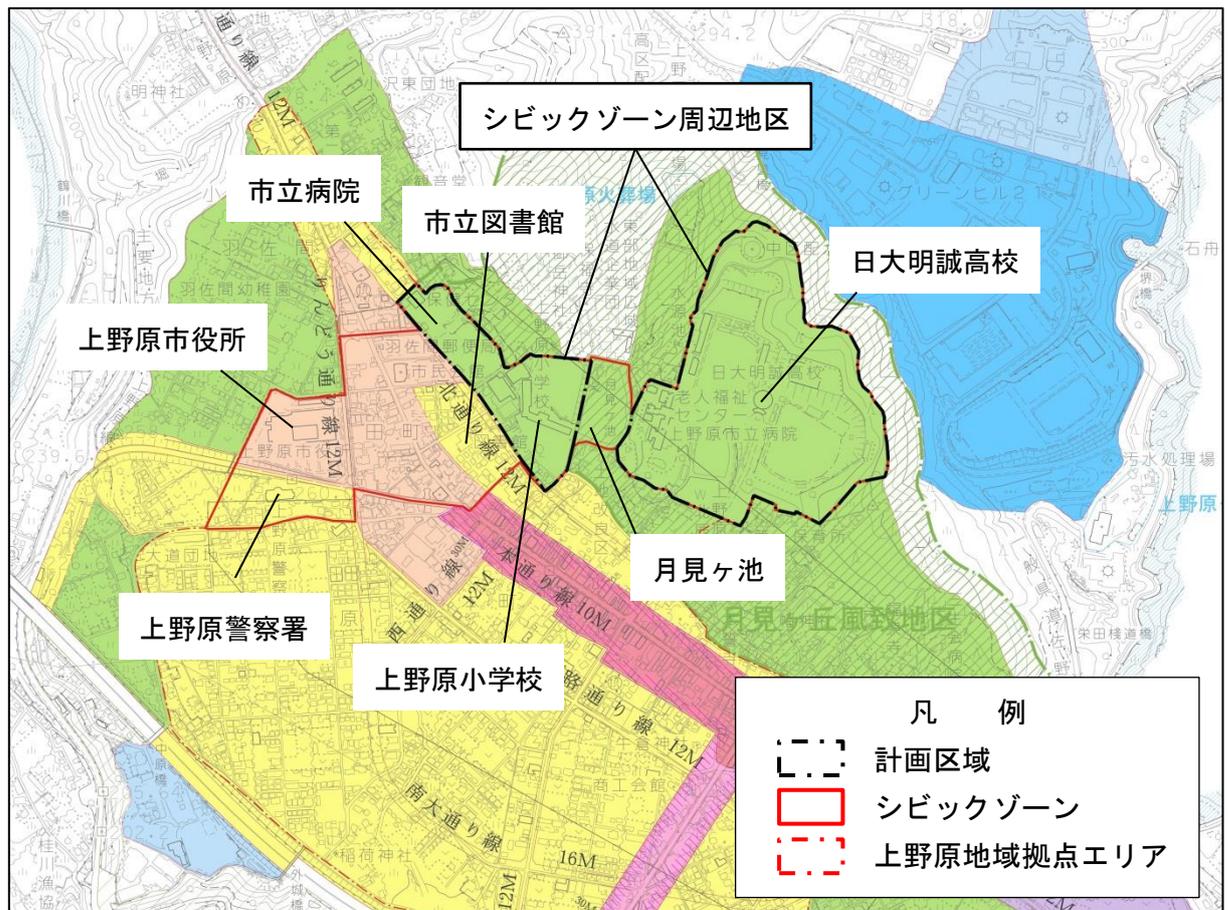
〔1〕 地区計画区域と地区整備計画区域の範囲.....	1
〔2〕 地区計画の方針 .....	2
〔3〕 地区整備計画の内容 .....	3
〔4〕 地区整備計画の解説.....	6
1. 建築物等の用途の制限 .....	6
2. 建築物の高さの最高限度.....	8
3. 建築物の敷地面積の最低限度.....	9
4. 建築物の壁面の位置の制限 .....	10
5. 建築物等の形態又は意匠の制限 .....	11
6. 緑化の最低限度.....	12
〔5〕 届出の方法.....	13
1. 「届出」とは .....	13
2. 「勧告」について .....	13
3. 届出の時期 .....	13
(1) 建築確認等を必要としない行為	
(2) 建築確認等を必要とする行為	
(3) 届出の行為を変更する場合	
4. 届出先 .....	13
5. 届出から工事着手まで .....	14
6. 届出に必要な書類.....	15
〔6〕 届出書の書き方 .....	16

## 〔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 シビックゾーン周辺地区地区計画」（以下、「シビックゾーン周辺地区地区計画」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とおりで、両区域ともに同一の範囲となっています。

面積は、約16.8haです。

### ● 区域図



## 〔2〕地区計画の方針

シビックゾーン周辺地区地区計画の方針を以下のように決定しました。

名 称	シビックゾーン周辺地区地区計画	
位 置	上野原市上野原の一部	
面 積	約 16.8ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、桂川の河岸段丘上の既成市街地に位置し、月見ヶ丘風致地区周辺の緑豊かな自然美を望める地区である。</p> <p>また、当該地区は、上野原市都市計画マスタープランにおいて、都市圏域の自立を支え牽引する「上野原地域拠点エリア」に位置づけられるとともに、市内の公共施設の再配置・集約化を図る「シビックゾーン」として、『市の中核を担い先導的な役割を果たすまち』の実現を目指す地区である。</p> <p>このため、地区計画の導入により、地区の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、優れた自然の風景などが持つ趣きとの調和に配慮し、都市機能の増進及び自然美と調和した良質な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>上野原市の中心として市民生活を支える公共・公益施設や病院、学校といった都市機能が集積した市街地の形成に向けた土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>敷地の細分化を防ぎ一体的な街区利用を促すために敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>月見ヶ丘風致地区により保全された良好な自然環境と調和した安全で質の高いまちなみや景観形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化の最低限度を定める。</p>

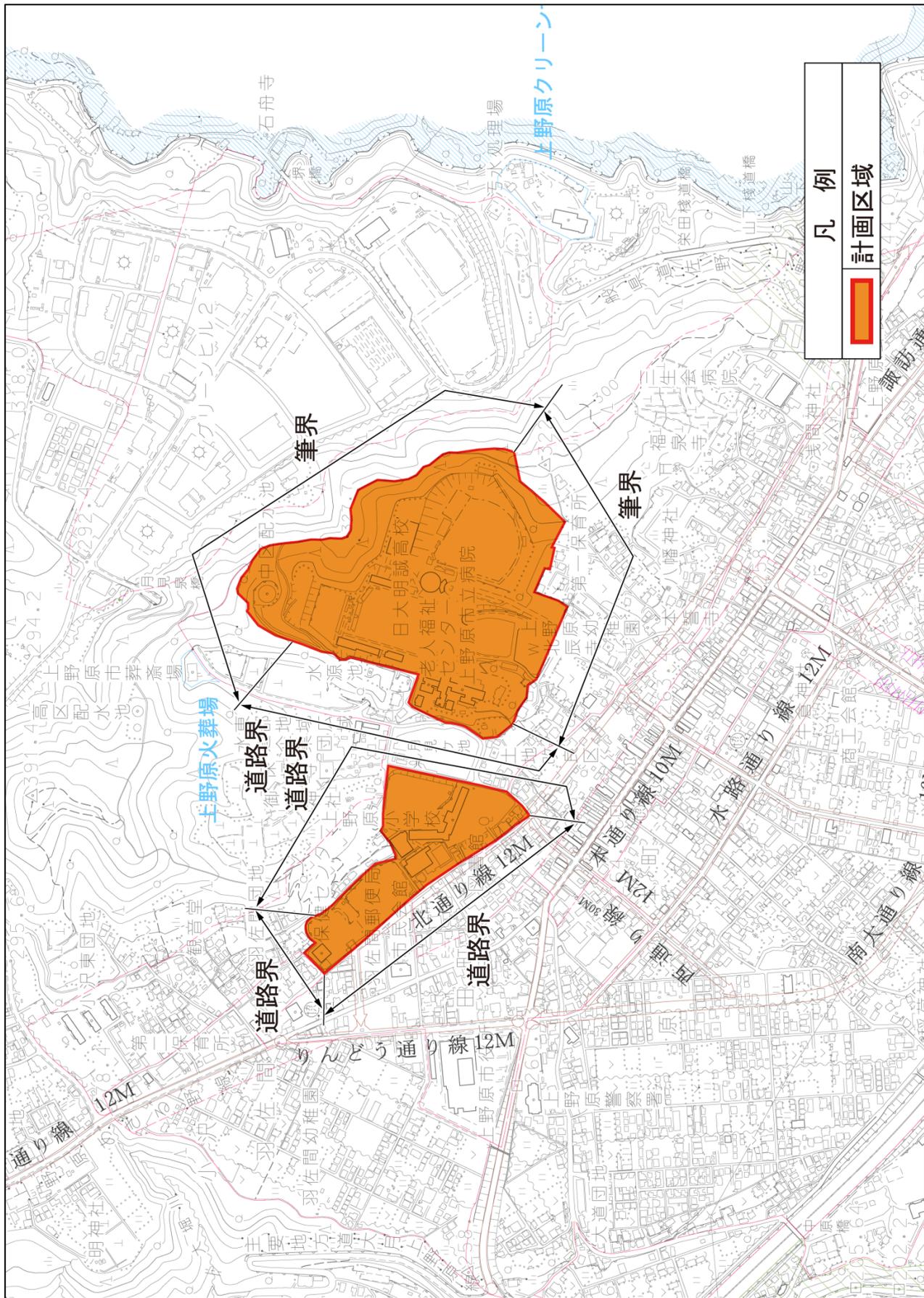
### 〔3〕地区整備計画の内容

シビックゾーン周辺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	上野原市上野原の一部		
面 積	約 16.8ha		
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	20m ただし、次に該当するものについては、この限りでない。 1 市長が公益上必要な建築物として認めたもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	125 m <sup>2</sup> ただし、次に該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地	
	建築物の壁面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、次に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分 : 2.0m (※1) 2 その他の部分 : 1.0m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、月見ヶ丘風致地区周辺の自然美と調和した外観とする。(※2) 2. 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び月見ヶ丘風致地区周辺の自然美に配慮するものとする。(※2)	
	緑化の最低限度	3/100	

(※1)に係る角地緩和、(※2)に係る色彩基準については、風致地区条例運用基準（平成27年3月までは、山梨県の山梨県風致地区条例、平成27年4月1日以降は、上野原市風致地区条例に基づく）に準じます。

● 地区整備計画図





## 〔4〕地区整備計画の解説

### 1. 建築物等の用途の制限

シビックゾーン周辺地区は、現在第一種中高層住居専用地域に指定されており、本計画の土地利用の方針に合致した制限が行われているため、当該地区において建築が可能な建築物の用途について、新たな制限は設けません。

第一種中高層住居専用地域における規制内容は、次頁の通りです。

(参考) シビックゾーン周辺地区における建築物等の用途の制限

建築物用途		第一種中高層住居専用地域における制限	
住居	専用住居・共同住宅・寄宿舎・下宿	○	
	兼用住宅	事務所・日用品販売所・食堂・喫茶店	
	非住宅部分の面積<1/2 延面積かつ、≦50 m <sup>2</sup> ※1	理髪店・美容院・質屋・クリーニング取次店・代衣装屋・貸本屋	△※1
		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)を営む店舗、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	○	
	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)	△※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国土交通大臣の指定するもの(建令130の4の5、昭和45年建告1836)	○	
	税務署・警察・消防署・保健所 (※3 5階以上にあるものは不可)	△※3	
郵便局 (※4 5階以上にあるものは不可)	△※4		
商業・業務	飲食店・物品販売業店舗 (※5 2階以下に設け、かつ500 m <sup>2</sup> 以下)	△※5	
	サービス業店舗等 (※6 2階以下に設け、かつ500 m <sup>2</sup> 以下)	△※6	
	事務所	×	
	ホテル・旅館	×	
	水泳場・ボーリング場・スケート場	×	
	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 3,000 m <sup>2</sup> 以下、かつ本体延べ床面積以下(2階以下)	△※7
		単独 ※8 300 m <sup>2</sup> 以下、かつ2階以下	△※8
	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(※9 付属建築物で床面積の合計が15 m <sup>2</sup> 以下のものは可 建令130の5)	△※9	
	危険物の貯蔵又は、処理(量が非常に少ない施設)	×	
	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)

## 2. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、下表のように定めました。

### ●建築物の高さの最高限度

地 区	シビックゾーン周辺地区
地区計画による	20m
新たな制限	ただし、次に該当するものについては、この限りではない。 1 市長が公益上必要な建築物として認めたもの

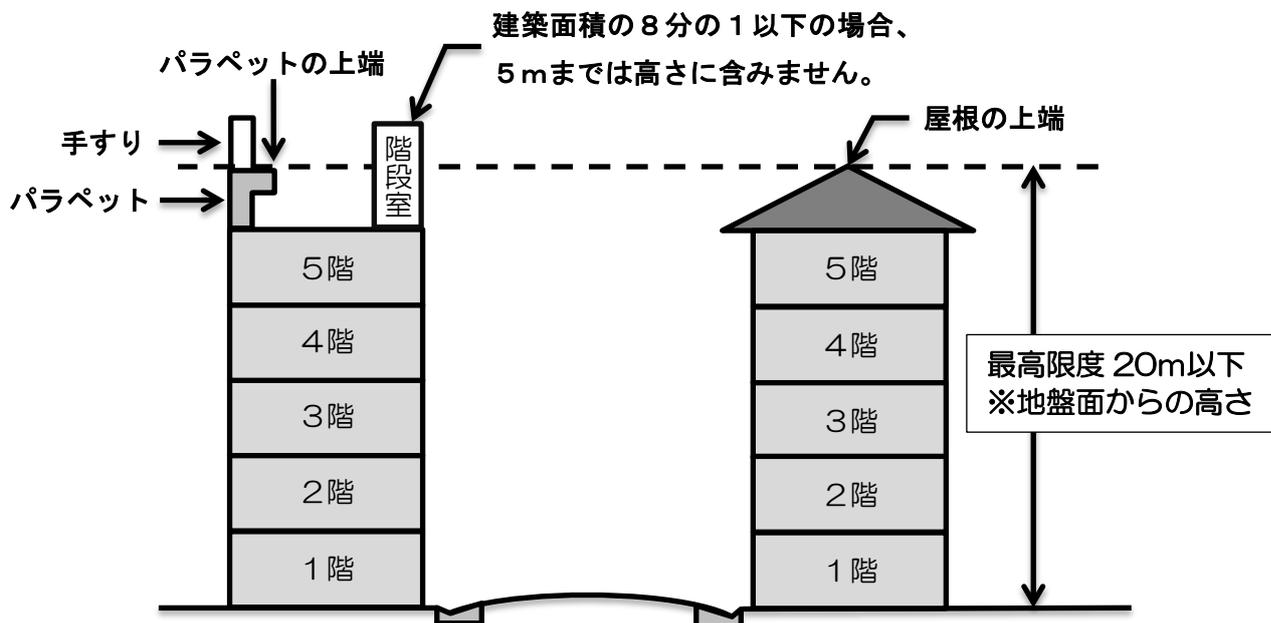
ここでいう「建築物の高さ」は、上野原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条に定める算定方法を用いるものとします。

### ●上野原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第7条

(建築物の高さの最高限度)

第7条 整備計画区域内の建築物の高さの最高限度は、地区区分に応じ、別表第2に掲げる数値以下でなければならない。この場合において、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物（装飾塔及び物見等を除く。）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8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。

### ●建築物の高さのイメージ



また、上記の制限に加え、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。

### ●日影による規制について

用途地域	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種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間	2.5時間

### 3. 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、下表のように定めました。

#### ●建築物の敷地面積の最低限度

地 区	シビックゾーン周辺地区
地区計画による 新たな制限	125㎡ ただし、次に該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地

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ください。

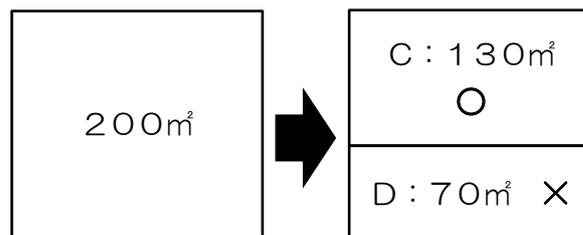
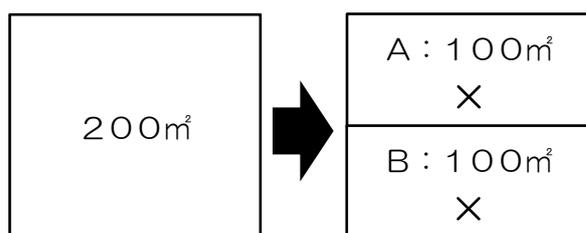
#### ●既存の建築物の敷地にかかる取り扱い

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125㎡に満たないものについては、そのままの状態而建替え等を行う場合は、建築物の敷地として認められます。(例3)
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125㎡に満たないものについては、そのままの状態建新築、建替え等を行う場合は建築物の敷地として認められます。(例3)
iii. 公共分割	・・・	道路等の公共用地に分割した残りの土地が125㎡に満たなくなる場合は建築物の敷地として認められます。(例4)

#### ●敷地又は土地の細分化の例示

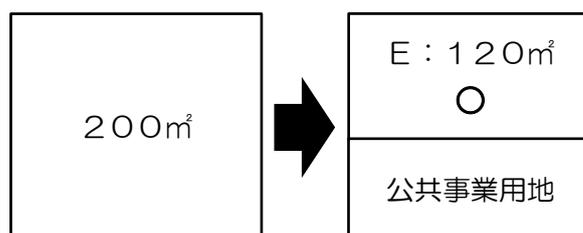
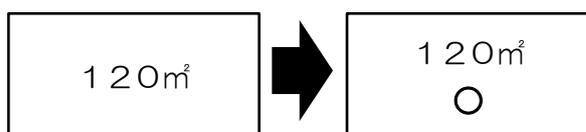
例1 200㎡の敷地又は土地を100㎡ずつに分割すると、A・B共に一つの敷地として使用することができません。

例2 200㎡の敷地又は土地を130㎡と70㎡に分割すると、Cは一つの敷地として使用することができますが、Dは一つの敷地として使用することができません。



例3 都市計画決定時(平成26年12月15日)、既に120㎡であった敷地又は土地は、一つの敷地として使用することができます。

例4 200㎡の敷地又は土地が公共事業の施行に伴い120㎡になった場合、Eは一つの敷地として使用することができます。



#### 4. 建築物の壁面の位置の制限

建築物の壁面の位置の制限は、下表のように決めました。

なお、この制限については、カーポート、門、塀等の建築物に附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。

ただし、転落防止上必要となる手すりや門灯、建築面積に算定されない出窓・バルコニー・屋外階段、高さ2m以下の門・へい等については、制限の対象とはなりません。

##### ●建築物の壁面の位置の制限

地 区	シビックゾーン周辺地区
地区計画による 新たな制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、塀、広告物、看板等は、次に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 1 道路に面する部分：2.0m（※） 2 その他の部分：1.0m

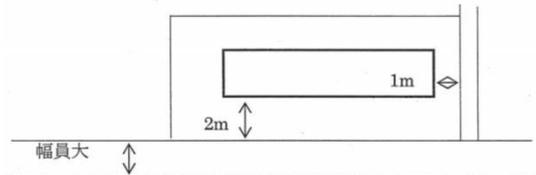
※上記に係る角地緩和については、風致地区条例運用基準（平成27年3月までは、山梨県の山梨県風致地区条例、平成27年4月1日以降は、上野原市風致地区条例に基づく）に準じます。

##### ●風致地区条例運用基準

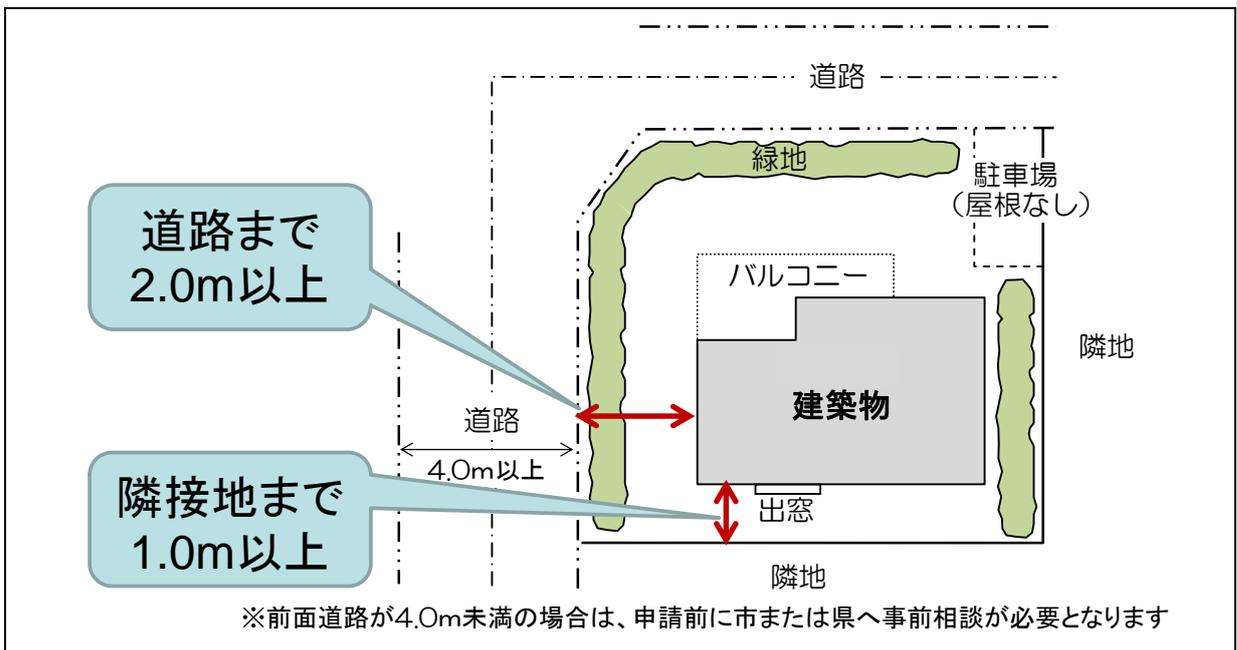
###### (2) 角地に対する基準の緩和

当該敷地が2以上の道路に接する場合は、最大の幅員を有する道路を2mの後退が必要な道路とし、それ以外の道路を1mの後退を必要とするその他の部分とみなす。

（ただし、歩道がある又は高低差がある場合など、周囲の状況により判断する場合はこの限りではない。）



##### ●建築物の壁面の位置の制限



## 5. 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の形態又は意匠の制限は、下表のように定めました。

### ●建築物等の形態又は意匠の制限

地 区	シビックゾーン周辺地区
地区計画による 新たな制限	1. 建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門並びに塀の形態、意匠、色彩等については、月見ヶ丘風致地区周辺の自然美と調和した外観とする。(※) 2. 屋外広告塔、広告板等は、歩行者空間及び月見ヶ丘風致地区周辺の自然美に配慮するものとする。(※)

※上記に係る色彩基準については、風致地区条例運用基準（平成27年3月までは、山梨県の山梨県風致地区条例、平成27年4月1日以降は、上野原市風致地区条例に基づく）に準じます。

### ●風致地区条例運用基準

(外部の色彩)

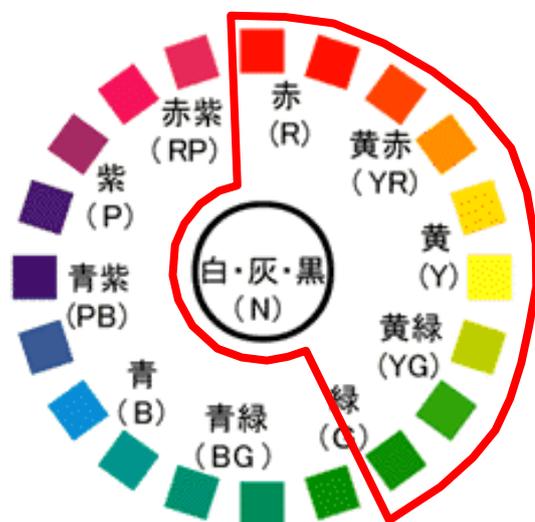
外壁・屋根等の最大面積色が以下の範囲内である。

色相) 赤 (R)、黄赤 (YR)、黄 (Y)、黄緑 (GY)、緑 (G)、無彩色 (N)

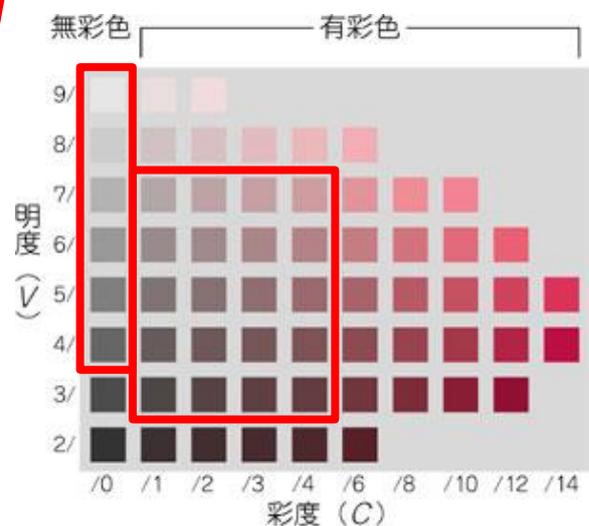
明度) 赤 (R)、黄赤 (YR)、黄 (Y)、黄緑 (GY)、緑 (G) は、3 以上 7 以下、無彩色 (N) は、4 以上 9 以下

彩度) 4 以下 (マンセル値)

色相環における該当箇所



彩度と明度の関係



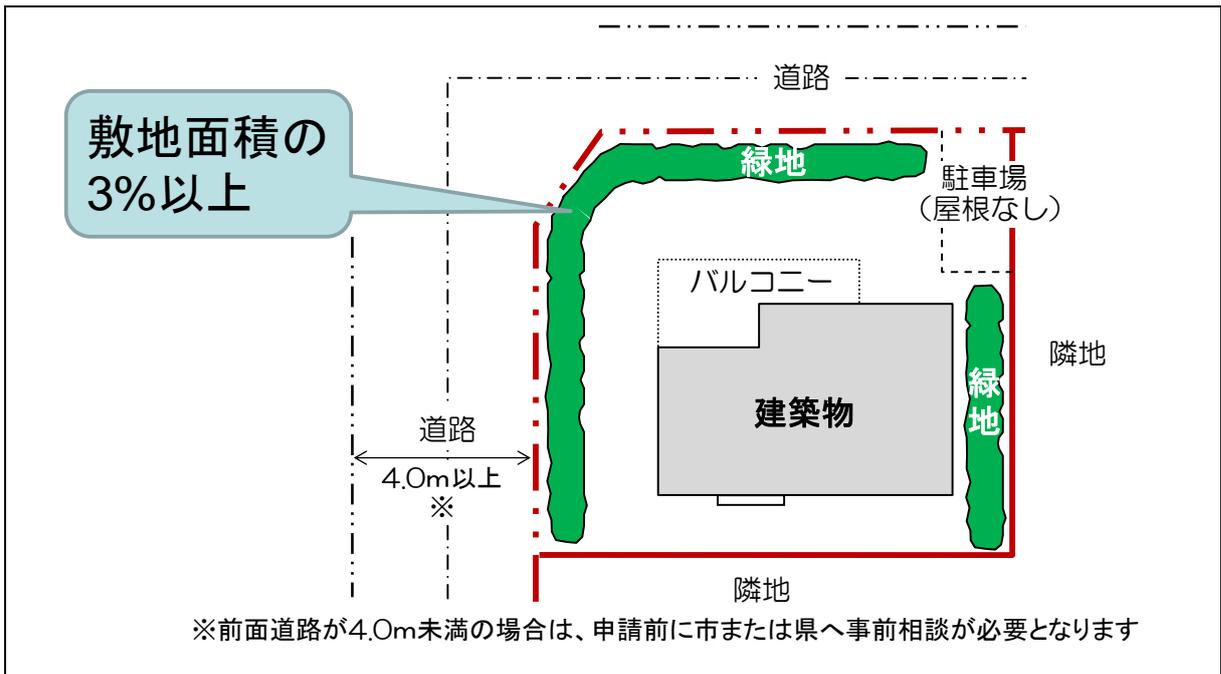
## 6. 緑化の最低限度

緑化の最低限度は、下表のように定めました。

### ●緑化の最低限度

地 区	シビックゾーン周辺地区
地区計画による 新たな制限	3/100

### ●緑化のイメージ



## 〔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。

※ 届出が必要か判断がむずかしい時には、都市計画課までお問い合わせください。

### 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「設計変更の勧告」を行います。

### 3. 届出の時期

届出を行う時期については、以下の通りです。

行為の種類	時 期
(1) 建築確認等を必要としない行為	工事着手の30日前までに提出
(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)に準じて届出

### 4. 届出先

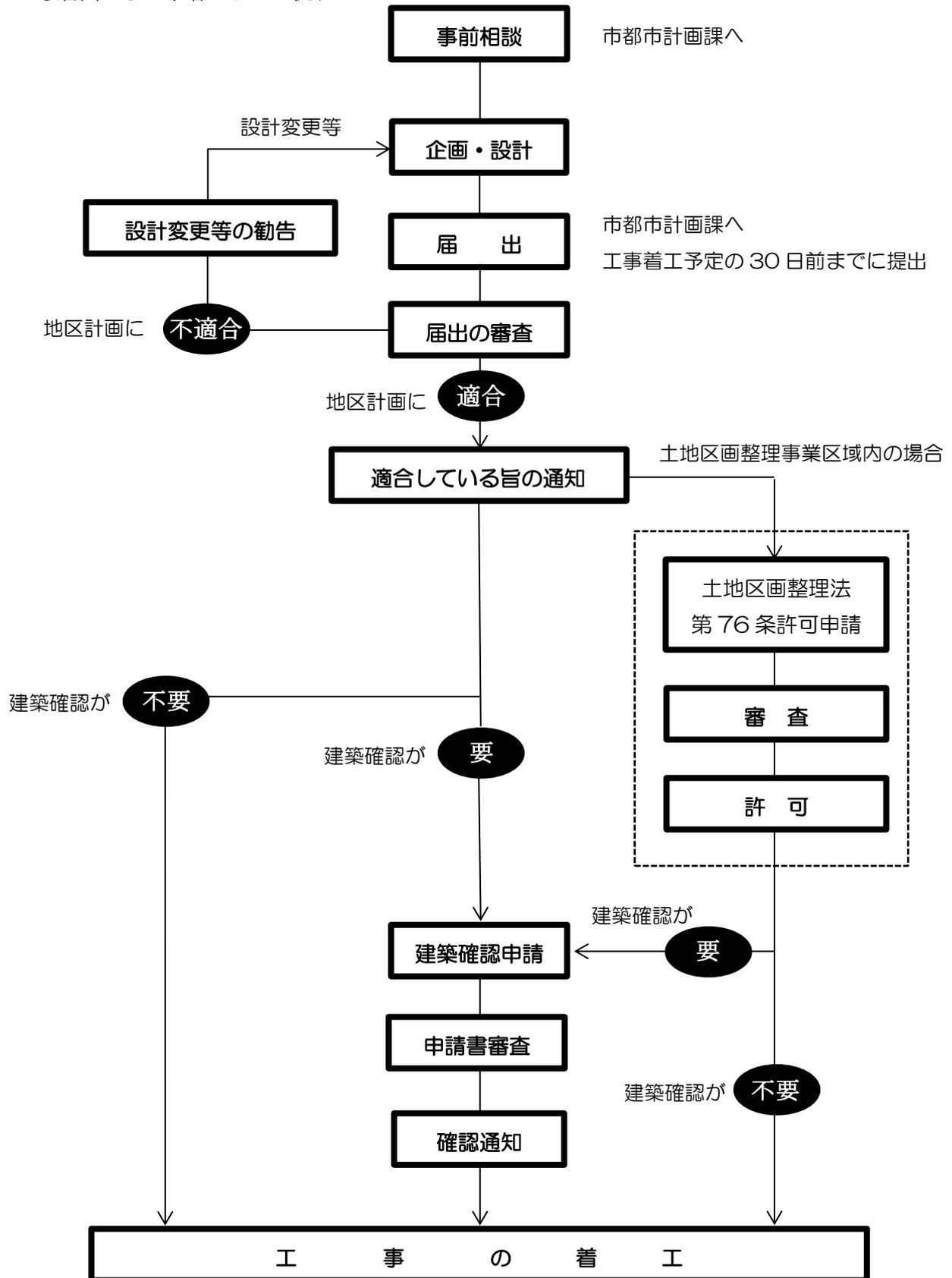
届出を提出する窓口は、以下の通りです。

上野原市長（上野原市 都市計画課 計画担当）

## 5. 届出から工事着手まで

届出から工事着手までの流れは、以下の通りです。

### ●届出から工事着手までの流れ



## 6. 届出に必要な書類

次頁に示す「届出書」に、以下の図書を添付して2部提出してください。

### ●届出に必要な書類

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書（16～17頁参照）
- (2) 設計図書（届出書に添付：下表参照）

※上記（1）の様式は、市都市計画課に備えてあります。

又は、上野原市のホームページからダウンロード出来ます。

上野原市ホームページ：届出書様式

URL：<http://www.city.uenohara.yamanashi.jp/keikaku/ug042-000000015.html>

### ●届出に必要な添付図書

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	1/100 以上	主要部分の材料の種別及び寸法を表示
	構造詳細図	1/100 以上	主要部分の材料の種別及び寸法を表示

※ 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ください。

## 〔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ください。  
※代理人が届け出る場合は、委任状を添付してください。

### 地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年 〇月 〇日

上野原市長殿

届出者 郵便番号 409-0112  
住 所 上野原市上野原 0000  
氏 名 上野原 太郎   
電話番号 0554 ( 62 ) 0000

代理人 郵便番号.....  
住 所.....  
氏 名..... 印  
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 上野原 0000 .....
- 2 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 3 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月 〇日

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 $m^2$			
工 建 作 物 の 計 建 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)		届出部分	届出以外の部分	合計
		①敷地面積	/		130.0 $m^2$
		②建築又は建設面積	70.0 $m^2$	$m^2$	70.0 $m^2$
		③延べ面積	200.0 $m^2$	$m^2$	200.0 $m^2$
		④高さ	地盤面から 12.5 m		
		⑤用途	専用住宅		
		⑥壁面の位置	道路から 2.1 m 、 隣地から 1.2 m		
		⑦形態又は意匠	(マンセル値) 茶色 5 Y R 3.5 / 4		
	⑧緑地面積	5.6 $m^2$	緑地率(⑧/①)	4.3 %	
(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。

地区計画についてのご質問、ご相談は、下記へお問合せください。

上野原市 都市計画課 計画担当

〒409-0192 山梨県上野原市上野原3832番地

TEL: 0554-62-3191 (内線255、256)

FAX: 0554-62-1086