

上野原市都市計画概要

令和7年4月現在

都市計画区域	
多くの人が生活し、活動するところである都市では、健康で文化的な生活を含み、機能的な都市活動を確保すべきであり、 のために適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があります。 本市は、市全域の約80%が山地であり、利用できる平地は限られています。そして、このように限られた都市内の土地資源を有効に利用し、建築敷地・基盤施設用地・緑地・自然環境等を適正に配置し、森林・農林業との健全な調和を図ることは、大変大切なことです。 生活基盤施設が整っていない地域で、農地等をふして自由に建物を建てていったらどうなるのでしょうか。また、好き勝手に建物を建てたらどうなるのでしょうか。水田に使う水や魚などが隣む小川に生活雑排水が流れ込む、果樹園の消毒が住宅敷地内に入り込む、あるいは新築したばかりの住宅の前に大きな工場や店舗などができてしまったら、深刻な問題が発生します。 このような状態にならないよう都市計画区域を指定し、都市の将来の姿を予測しながら、用途地域、交通施設(道路など)、公共空間(公園など)、処理施設(下水道など)などの都市施設、市街地開発事業(「地区画整理事業(「地区画整理事業など)等の都市計画を定め、土地利用を規制誘導し、施設の整備等を推進していきます。 なお、本市の都市計画区域は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を定めていない非編り引き都市計画区域です。	

	指定年月日	通 用 地 区
上野原都市計画区域	S24.8.1 (建設省告示第712号)	島田地区の全域 (大字新田、大字鶴島) 上野原地区の全域 (大字上野原)
	S63.1.29 (山梨県公告)	大目地区の一部 (大字大野の一部) 蔵地区の一部 (大字八ツ沢の一部、大字松留、大字四方津の一部、大字コマアしおつ) 大淵地区の一部 (大字鶴川の一部、大字大淵の一部)

用 途 地 域

健康で文化的な都市生活を営み、機能的な都市活動を確保するため、都市の中でその地域をどのように利用していくのか、いわば都市の「間取り」ともいえます。土地の利用制限がめられている地域です。

建物を建てるときに、その地域の土地利用目的に合った施設であり、また建物の高さや敷地に対する建物の割合等、形面の規制を加え良好な生活環境を確保することが、用途地域を定める目的です。

用途地域による建築物の用途制限の概要														
	用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第三種低層住宅専用地域	第一種中層住宅専用地域	第二種中層住宅専用地域	準住居地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域外の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	
備考														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
娯楽用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途・原動機の制限あり	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		×	×	②	②	②	②	②	②	②	②	②	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ。2階以下、原動機の制限あり。	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	×	×	②	②	②	②	②	②	②	① ③に追加して、食品販売店舗、飲食店、振替支店・銀行の支店・土地建物引当等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 2階以下。	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 4階の土産物店の店舗等。2階以下。	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 4階の土産物店の店舗等。2階以下。	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	② 4階の土産物店の店舗等。2階以下。	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		×	×	×	×	▲	②	②	②	②	②	②	② 2階以下	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 2階以下	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	×	×	▲	②	②	②	②	②	②	② 2階以下	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 2階以下	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	② 2階以下	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	②	②	②	②	×	×	▲ 3,000㎡以下	
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	▲	②	②	②	②	▲ 10,000㎡以下	
マージン屋、ばちんこ屋、勝地遊藝券売場、国外車券売場等		×	×	×	×	×	×	▲	②	②	②	②	▲ 10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	① 客室200㎡未満 ② 客室10,000㎡以下	
キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲ 個室付浴場等を除く	
遊藝売出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く	
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く	
病院		×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	▲ 個室付浴場等を除く	
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く	
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	×	×	○	○	○	▲	②	②	②	②	▲ 600㎡以下	
自動車教育所		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
乗合自動車(街路車を除く)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
建築物幅員が乗合自動車		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ騒音規制に記載の制限		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
倉庫(15㎡を超えるもの)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲ 3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、焼屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下		×	×	▲	②	②	②	②	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場		×	×	×	×	①	①	①	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	▲ 3,000㎡以下	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	▲ 3,000㎡以下	
自動車修理工場		×	×	×	①	②	②	②	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		量が少ない施設	×	×	×	②	②	②	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	②	②	②	②	▲ 3,000㎡以下	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	▲ 3,000㎡以下	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	②	▲ 3,000㎡以下	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内において、規制・能力により都市計画決定が受変												

注) 本表は、建築基準法附表第2の概要であり、すべての制約について掲載したものではありません。

その他の地域・地区

特別用途地区					
土地利用の増進などを図るために定める地区で地方公共団体の条例により、建築物の用途等について規制又は緩和する地区。					
名 称	面積(ha)	計画決定年月日及び告示番号		当初条例年月日	備 考
		当初決定	最終変更		
特別工業地区	28.0	H19.1.4 上野原市告示第1号		H18.9.25	建築基準法第49条第1項

特別工業地区内の建築制限	
特別工業地区内においては、建築基準法第48条第11項の規定によるもののほか、以下に掲げる建築物を建築することはできません。(上野原市特別工業地区建築条例(平成18年9月25日上野原市条例第32号))	
区分	建築できない建築物
1	住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
2	老人ホーム、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
3	店舗、飲食店その他これらに類するもの(日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食料店又は喫茶店等その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。)
4	図書館、博物館その他これらに類するもの
5	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物(建築基準法施行令第130条の2で定める運動施設)
6	マージン屋、ばちんこ屋、観戦場、勝地遊藝券売場、国外車券売場その他これらに類するもの

防火地域・準防火地域

建築物が密集し、火災の危険性の高い市街地について、火災の発生、延焼を防止するために定めます。

防火地域については、原則として3階以下、又は、延床面積100㎡を超える建築物、準防火地域においては、4階以下、又は、延床面積1,500㎡を超える建築物は耐火建築物としなければならない等、建築基準法により、建築物を耐火構造、防火構造とするよう規制がされます。

名 称	面積(ha)	計画決定年月日及び告示番号 当初決定 最終変更
準防火地域	10.2	S49.3.1 上野原市告示第9号
		H8.4.1 上野原市告示第18号

なお、準防火地域以外の一部の地域において、建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保するため、建築基準法第22条第1項の規定により、山梨県知事が「建築物の屋根を不燃材料で造り又はふかなければならない区域」として指定しています。(昭和25年12月14日山梨県告示第294号)

風 致 地 区

都市の中の良好な自然環境が保たれているところで、保全を必要とするところに定めます。

風致地区内では建物等を建てる場合、市長の許可なく樹木を伐採したり、土地の形態を変えたり、家を建てたりすることができません。(上野原市風致地区条例(平成26年12月15日上野原市条例第37号)参照)

名 称	面積(ha)	計画決定年月日及び告示番号 当初決定 最終変更	備 考
月見ヶ丘	43	S26.5.28 建設省告示第472号	丘陵
島 田	419	H26.12.15 上野原市告示第81号	丘陵・湖沼

風致地区内での建築制限

建蔽率	建築物の高さ	外壁後退	建築物の色	緑地率
40%以下	10m以下	道路から2m以上 隣地から1m以上	屋根・外壁の最大面積色のマンセル値が以下の範囲内 色相値、YR、Y、GY、G、C 明度値、YR、Y、GY、C、3以上 N、42以上 4色以下	敷地面積の 10％以上

1. 道路斜線制限

建築物の形態の制限内容				
建築基準法別表第3 前面道路との関係による建築物の各部分の高さの制限(表す1)	(▶ 建法56、91)			
(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)	(備考)
建築物がある地区又は区域	法52条1項・第2項・第5項及び第6項、第8項の規定による容積制限の限度	距離	数値	1.建築物が次の表(イ)に掲げる地域又は区域の以上となる場合は、右欄中「建築物」とあるのは「建築物の部分」にする。 2.建築物の敷地が次の表(イ)に掲げる区域又は区域の2以上となる場合の右表(ハ)に掲げる制限の適用については、(イ)欄中「建築物がある地区又は区域」とあるのは、「建築物又は建築物の部分の前面道路に面する方向にある当該前面道路に面する敷地の部分」の区域又は区域とする。
第一種低層住宅専用地域 第二種低層住宅専用地域 第一種中層住宅専用地域 第二種中層住宅専用地域 準住居地域	20/10以下	20m	1.25	(イ)建築物の建てられる範囲 1.25又は2/3 (ロ)敷地境界線 (ハ)道路 道路境界線
近隣商業地域 商業地域	40/10以下	20m	1.5	
準工業地域 工業専用地域	20/10以下	20m	1.5	
用途地域の指定のない区域	20/10以下	20m	1.5	
4	20/10以下	20m	1.5	

2. 隣地斜線制限

用途地域	A	B
第一種中高層住宅専用地域 第二種中高層住宅専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	1.25	20m
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業専用地域	2.5	31m
用途地域の指定のない区域	1.25	20m

○道路斜線制限及び隣地斜線制限において、境界線から後退した建物については緩和が適用あり。

3. 北側斜線制限

用途地域	建築物の高さの限度
第一種低層住宅専用地域	10m

(※なお、詳細については山梨県富士・東部建設事務所の建築住宅担当(0554-22-7817)にお尋ねください。)

コア1および地区 地区整備計画の内容								
位置	上野原市四方津、大野及び八ツ沢の一部							
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	第一種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域		近隣商業地域		
地区区分の面積	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。 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公益上必要と認められる建築物(同法施行令第130条の4第3号、第5号に規定する建築物)			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①ホテル、旅館 ②マンション、ばちこ屋、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、菓子屋、豆腐屋、菓子屋、その他の飲食に関する食品製造業を含むものを除く。)				①ホテル、旅館 ②食卓を有する倉庫
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	15m		20m	
建築物の敷地面積の最低限度	170㎡						—	
建築物の前面の位置の制限	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. 建築物の外観・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合いのものとす。 2. 屋外広告物は、景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。 屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、一面の寸法が1.2メートル以下かつある面積(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、ペデストリアスデッキ、屋根の一部を有する広告物)を設置する場合は、	
かき又はその構造の制限	1. 道路に面する側(柱間、木部を除く)の高さの最高限度は1.5mとする。 2. 前号に定める場合は、道路境界線から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。						—	

シビックゾーン周辺地区 地区整備計画の内容

位 置	上野原市上野原の一部	
面 積	約 16.8ha	
用 途 地 域	第一種中高層住宅専用地域	
建築物の高さの最高限度	20m	
建築物の敷地面積の最低限度	125㎡	
建築物の前面の位置の制限	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、造花売出所その他これらに類する公法上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 敷地面積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. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び門柱に扉の形態、意匠、色彩等については、月見ヶ丘地区周辺地区の自然美と調和した外観とする。(※2) 2. 屋外広告物、広告看板等は、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、上野原市風致地区条例適用基準に準じます。

(※1)に係る角地緩和、(※2)に係る色彩基準については、上野原市風致地区条例適用基準に準じます。	
---	--

位 置	上野原市新田の一部	
面 積	約 8.4ha	
地区の細区分	A地区	B-1地区
用 途 地 域	準住居地域	第二種住居地域
地区区分の面積	約3.6ha	約2.5ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①工場 ②危険物の貯蔵又は、処理 ③倉庫等の倉庫	
建築物の高さの最高限度	15m	
建築物の敷地面積の最低限度	125㎡	
建築物の前面の位置の制限	建築物等の外壁又はこれに代わる柱及び門、扉、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 :1.0m 2 その他の部分 :1.0m	
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び門柱に扉の形態、意匠、色彩等については、桂川周辺の自然美と調和した外観とする。(※2) 2. 屋外広告物、広告看板等は、歩行者空間及び桂川周辺の自然美に配慮するものとする。(※2)	