

昭和町常永地区計画の運用基準

平成 2 7 年 8 月 1 日適用



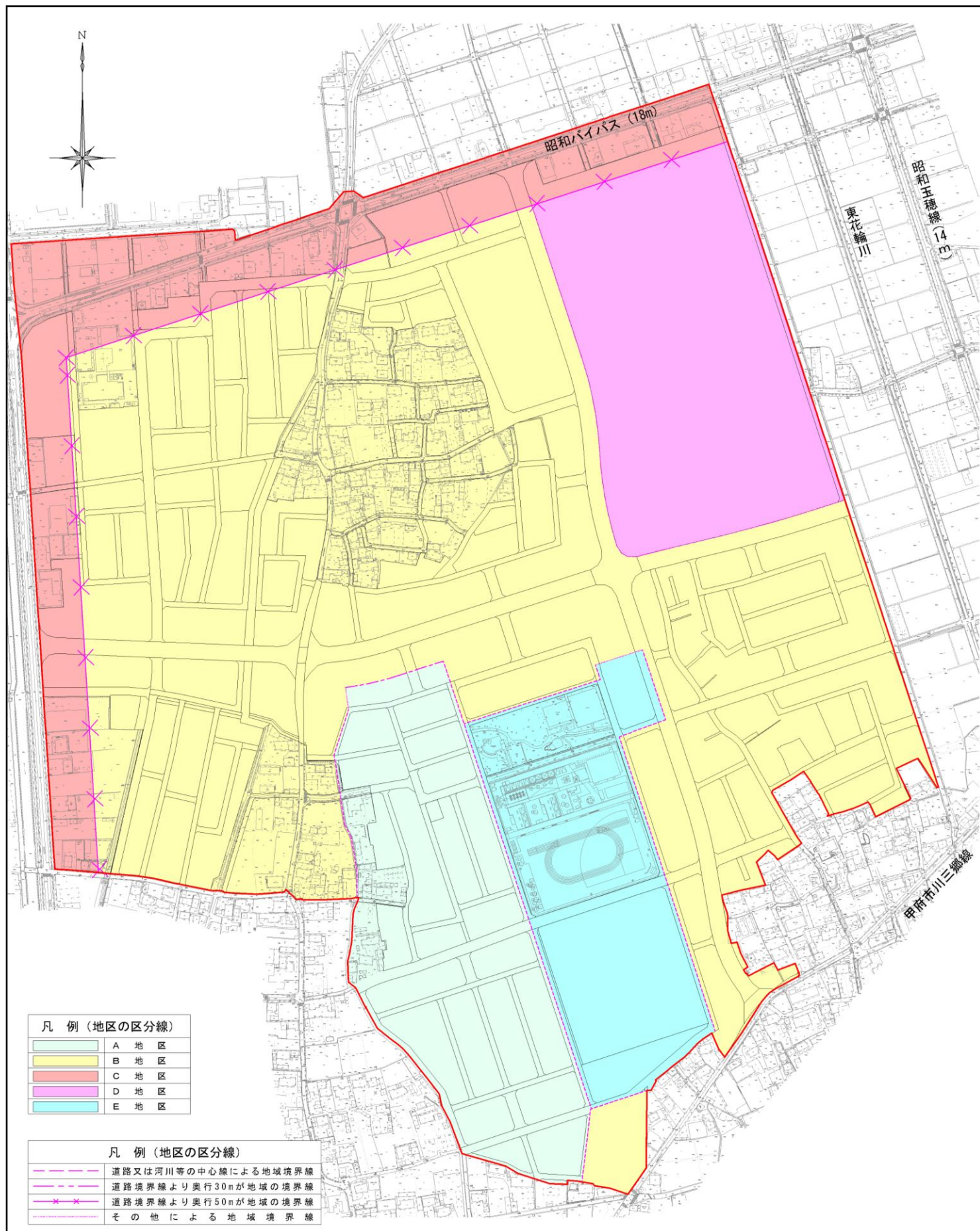
昭和町

*** 目 次 ***

1. 建築物の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 壁面の位置の制限
4. 建築物等の高さの最高限度
5. 建築物等の形態又は意匠の制限
6. かき又はさくの構造の制限
7. 緑地の保全・緑化の推進
8. 地区計画区域内の道路
9. 地区計画に基づく建築行為等の届出制度
10. 昭和町宅地開発指導要綱との関係
11. その他
 - ◇ 駐車場の整備について

1. 建築物の用途の制限

◇常永地区の区分図



昭和町常永地区計画（以下「常永地区計画」という。）の区域内のうち、C地区及びD地区については、周辺の住環境と調和のとれた秩序ある良好な市街地の形成を目的として、用途地域に加えて、地区計画による建築物の用途の制限を定めています。

このため、C地区及びD地区の区域内においては、それぞれ次に掲げる用途の建築物は、建築できません。

A地区、B地区、E地区については、地区計画による用途の制限はありません。

◇C地区：

建築基準法（昭和25年 法律第201号）別表第2（ほ）項二及び三に掲げる建築物

①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。

②カラオケボックスその他これに類するもの。

※上記により規制されるカラオケボックスは、単独タイプ（ボックス）等で立地するものを対象とし、防音設備を備え、建築物等が単独とならない飲食店等の室内のカラオケ施設に該当するものは除きます。

◇D地区：

建築基準法（昭和25年 法律第201号）別表第2（ち）項二及び三に掲げる建築物

①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。

②個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの。

〔建築基準法第48条及び別表第二関係参照〕

建築物を建築する一団の敷地が2つ以上の計画地区にまたがる場合は、敷地面積に占める区域面積の割合が最も大きい計画地区の制限が適用されます。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

常永地区計画の区域内では、敷地面積※の最低限度を200㎡と定めています。

※ 敷地面積とは、建築物が建築されている（又は建築しようとしている）一団の土地面積のことです。

[建築基準法施行令第1条関係参照]

敷地(一団の土地)		
	敷地面積 200㎡以上	
道路		

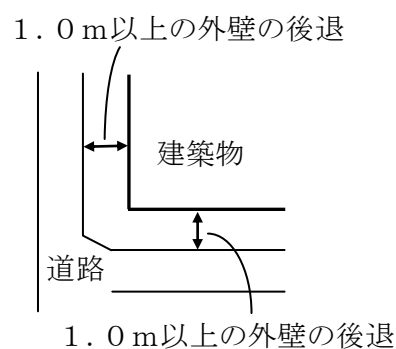
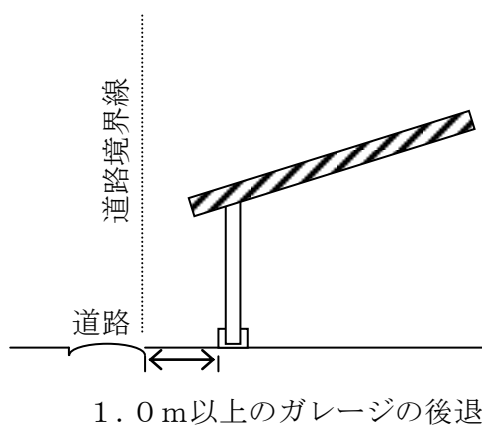
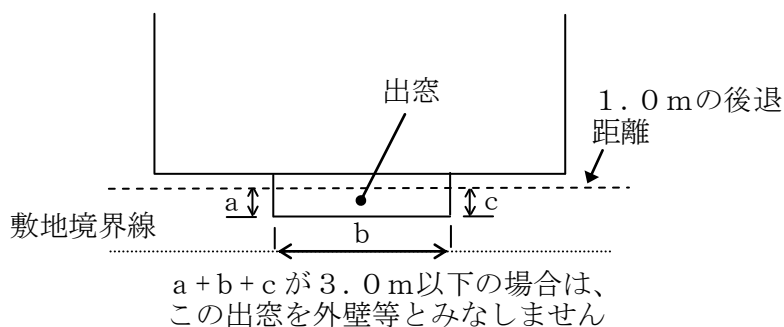
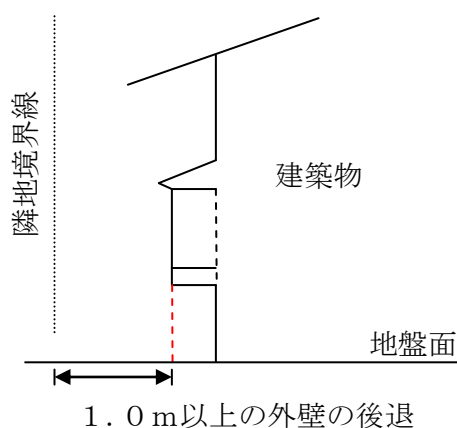
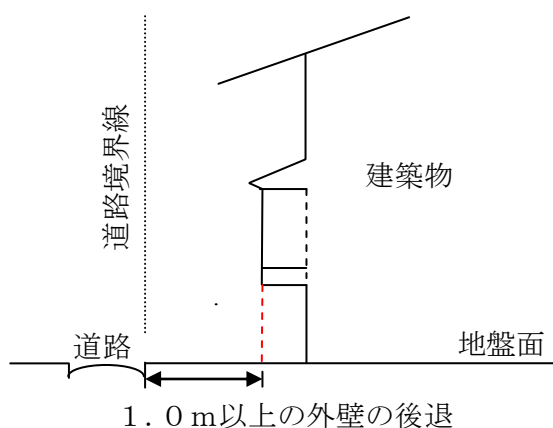
ただし、常永地区計画が施行又は適用された際（平成20年3月17日）に、既に200㎡未満で土地利用が図られている土地及び相続などで分割した土地等については、この制限は適用されません。

3. 壁面の位置の制限

常永地区計画の区域内において、隅切り以外の道路境界線及び隣地境界から建築物の外壁又はこれにかわる柱（以下「外壁等」という。）までの距離は、**1.0 m以上**と定めています。

外壁等の取扱いは、次のとおりです。

- * 屋外階段(屋根、壁及び柱を有しない場合を含む。)、バルコニー、サンルーム、戸袋等は各々を外壁等とみなします。
- * 床面積に算入される出窓は外壁等とみなし、床面積に算入されない出窓であっても、外壁等の中心線の長さが各面に対し3 mを超える出窓は、外壁等とみなします。ただし、意匠的なもので二次製品（アルミ等）の出窓は、外壁等とみなしません。
- * 物置その他これに類する用途に供するものであって、軒の高さが2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のものについては、この制限は適用されません。
- * 専ら自動車車庫の用途に供する建築物又は工作物で、壁等のない開放的な構造となっているものについては、この限りではありません。
- * 広告看板等は、山梨県屋外広告物条例に基づく基準があります。



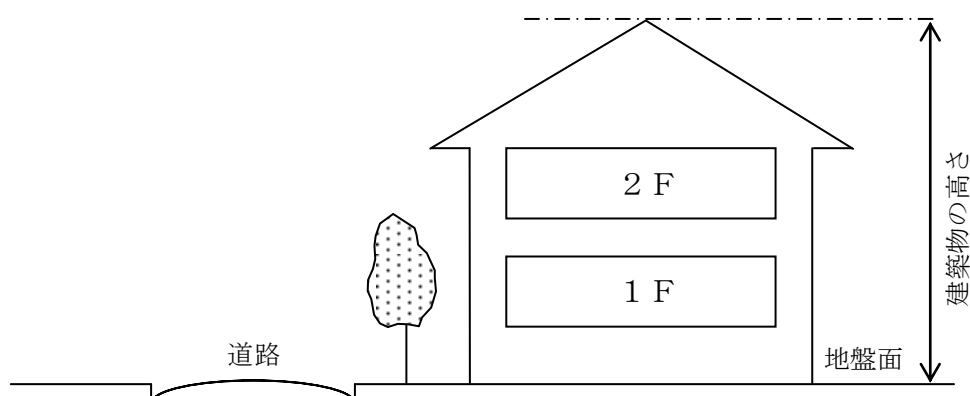
4. 建築物等の高さの最高限度

建築物の高さとは、地盤面からの高さを指します。

A地区では、用途地域の規制により、その高さの限度が10m以下と定めています。(絶対高さ制限)
その他の地区では、敷地の状況に斜線制限や容積率などの建築基準法に基づく規定が適用されて建築物の高さが決まります。

なお、テレビアンテナ等はそれぞれの地区内の限度を超えて計画できますが、無線用アンテナなどで鉄塔式的大型工作物においてA地区では10mを超えることはできません。

[建築基準法施行令第2条関係参照]



◇国土交通省東京航空局東京空港事務所との協議について

常永地区計画の区域内には、航空管制電波塔が設置されています。このため、送信空中線の高さ（標高272.8m）より高い又は高くなる可能性のある建築物*を区域内に建築する計画がある場合は、国土交通省東京航空局東京空港事務所と協議を行い、電波障害とならない計画にしてください。

この協議については、地区計画の区域内における行為の届出の前に行うこととし、協議対象となる建築物等の建築行為に係る届出書には、協議結果又は協議済みを証する書面を必ず添付してください。

※ おおむね10m以上の高さとなる建築物等については、対象となる可能性があります。

国土交通省東京航空局 東京空港事務所 東京システム運用管理センター

〒144-0041 東京都大田区羽田空港 3-3-1

代表 TEL 03-5757-3000 FAX 03-5756-4942

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

◇外壁、屋根について

常永地区計画の区域内において、建築物等の外壁、屋根における色調は、良好な住環境を保つために、地区の環境に調和した落ち着いた色調にしてください。

外壁の色彩はベージュ等の低・中彩度を基調とし、屋根の色は黒又はグレー等の低・中彩度を基調とします。ただし、物置その他これに類する用途に供するものは、この限りではありません。なお、マンセル値を色彩図に記載してください。

（ハウスメーカーや資材メーカーのカタログに掲載されているもの等を参考として、落ち着いた色調にしてください。）

※低・中彩度を基調とした色彩であっても、色彩の変更をお願いすることや適合確認までに時間を要することがあります。

◇広告及び看板類について

常永地区計画の区域内において、山梨県屋外広告物条例第9条第3項各号の一に該当する広告物以外の広告物を表示及び設置することはできません。

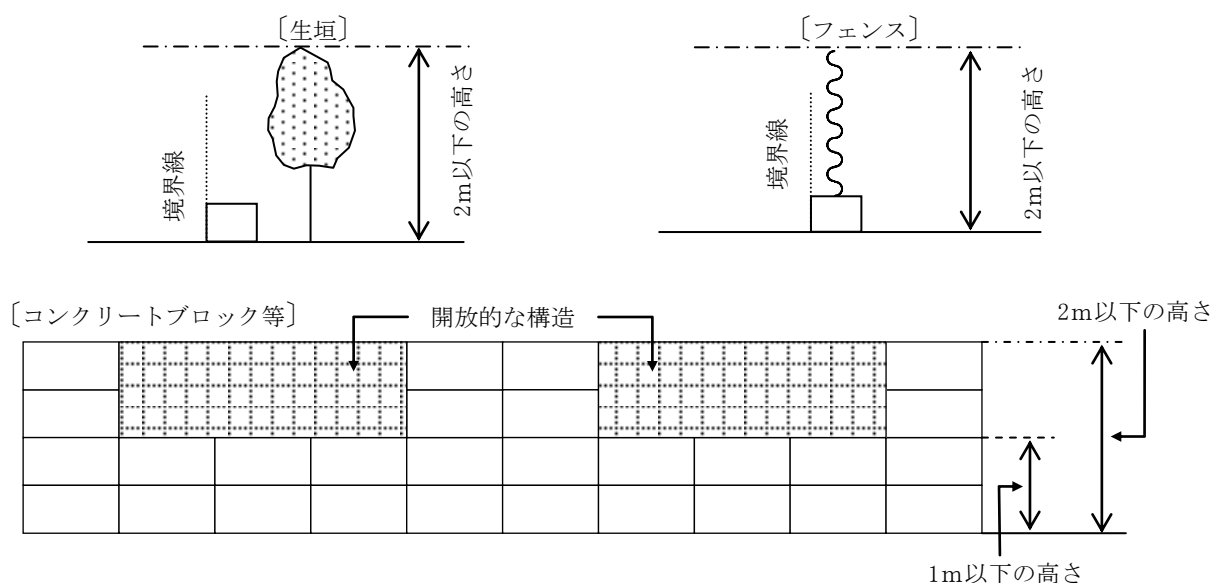
また、A地区及びB地区においては、地区計画による制限により、次に該当するものは設置できません。

- * 広告及び看板等で建築物の上部に突出するもの
- * 光源を用いるものにあつては、動光又は点滅を伴うもの

6. かき又はさくの構造の制限

A地区、B地区、C地区及びD地区の隣地境界や道路側に設置する塀は、生垣か開放的なフェンスとし、塀の高さは2.0m以下と定めています。

また、敷地境界にコンクリートブロック等を設置する場合には、路面からの高さを1.0m以下とし、上部においてはおおむね50%以上を開放的な構造にしてください。



なお、他法令により塀の設置が必要となる場合を除きます。また、常永地区計画が施行又は適用された際に既に存在していた塀等でこの規定に適合しないものについては、建築行為等に伴い、新たに塀等を設置する場合や道路整備工事等により新たな道路境界まで塀等を移設する場合に、この規定に適合した塀等を設置してください。

生け垣推進補助制度をご利用ください。

町では、緑あふれるまちづくりを推進するため、生け垣を新たに設置する方に対し、樹木の購入費や工事の経費などを補助しています。

詳しくは、URL <http://www.town.showa.yamanashi.jp/guide/benri.php?id=116>

(山梨県昭和町トップページ 生活便利帳⇒まちづくり⇒生け垣推進補助制度について)

7. 緑地の保全・緑化の推進

常永地区計画の区域内では、敷地内における緑化率について**敷地面積の3%以上**確保することを目標とし、現状の土地利用状況等を考慮しながら、景観上特に必要と認められるところに、積極的に緑化を図ってください。

また、かすみ堤やかすみ堤と隣接する宅地及び景観上特に必要と認められる区域（駐車場、ゴミ置場等の外周）においても、緑地の保全や植栽等による緑化の推進を積極的に図ってください。ただし、土地利用の目的によっては、協議してください。

緑地は、樹木、芝、草花等の植栽を対象とし、緑地面積を算定してください。

8. 地区計画区域内の道路

常永地区計画では、地区整備計画に基づき区域内の道路幅員を定めています。

このうち、地区計画制定に伴う市街化編入区域（土地区画整理事業区域外の地区計画区域）内については、幅員4.7mの道路を整備する計画です。（地区整備計画により別に幅員が規定されている場合を除く。）

土地区画整理事業によって地区整備計画に基づいた道路整備が行われる土地区画整理事業区域内と異なり、地区計画制定に伴う市街化編入区域については、道路に隣接する敷地のセットバック状況や地区からの道路整備要望などを勘案しながら、適宜道路整備を進めていくことになりますので、建築物等の建築設計の際には、町都市整備課及び建設課と十分協議を行ない、指示・指導に従ってください。

なお、この規定は、建築基準法第42条に規定する道路全てに適用されます。



9. 地区計画に基づく建築行為等の届出制度

常永地区計画の区域内において、次の行為を行おうとする者は、都市計画法に基づき、当該行為に着手する日の30日前までに、別紙様式第1号により、町長に届出する必要があります。

ただし、都市計画法第58条の2第1項に規定するもの等については、この限りではありません。

◇対象となる行為

- * 土地の区画形質の変更
- * 建築物の建設
- * 工作物の建設
- * 地区計画において建築物等の用途の制限が定められている土地の区域内における建築物の用途の変更
- * 地区計画において建築物等の形態又は意匠が定められている土地の区域内における建築物等の形態又は意匠の変更
- * 樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採

また、届出をした者は、その届出に係る事項を変更しようとするときは、当該行為に着手する日の30日前までに別紙様式第2号により、町長に届出する必要があります。

10. 昭和町宅地開発指導要綱との関係

500㎡以上の開発行為等※については、昭和町宅地開発指導要綱に基づく事前協議の対象（1,000㎡以上の開発行為は、都市計画法第29条に基づく開発許可対象）であり、地区計画の区域内における行為の届出が必要です。

都市計画法第29条に基づく開発許可申請の対象となる場合は、地区計画の区域内における行為の届出は必要ありません。（地区計画の基準は適用されます。）

ただし、宅地分譲による開発行為については、分譲区画ごとに建築物及び工作物を建設する際にも地区計画の区域内における行為の届出が必要です。

昭和町宅地開発指導要綱に基づく事前協議及び都市計画法第29条に基づく開発許可の対象については、お問い合わせください。

※ 500㎡以上の開発行為等とは、共同住宅、長屋住宅若しくは複合店舗の建築又は宅地分譲を目的とする区画形質の変更のことです。

11. その他

◇駐車場の整備について

共同住宅及び店舗等を建築する場合は、次の事項に配慮してください。

- ＊ 予定駐車数の110%以上の駐車場を確保するよう努めてください。（共同住宅：戸数×110%）
- ＊ 前面道路からの並列駐車（いわゆるハーモニカ形式のもの）としないように努め、やむを得ない場合は、出来る限り奥行きを6.0m以上確保してください。
- ＊ 敷地内に側溝等を設けて敷地外へ雨水の流入速度を緩和するよう努めてください。

自動車の駐車の用に供する部分（駐車スペース）の面積が500㎡以上の場合は、「路外駐車場の手引き」を確認してください。



● お問い合わせ ●

昭和町役場 都市整備課

〒409-3880 山梨県中巨摩郡昭和町押越5 4 2-2

TEL 0 5 5-2 7 5-2 1 1 1 (代)

公式HP <http://www.town.showa.yamanashi.jp/>