

甲府都市計画 地区計画の決定(旧玉穂町決定)

決定年月日：平成13年4月26日

変更年月日：平成16年6月21日

都市計画 医大南部地区の地区計画を次のように決定(変更)する。

名 称		医大南部地区計画			
位 置		中央市大字成島、下河東、及び西新居の一部(別添図面のとおり)			
面 積		約73.0ha			
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>当地区は、本市の中心部に位置し行政機能の集積や既存住宅等の土地利用が高く、市街化しつつある地区である。また、市施行として都市基盤整備を実施している医大南部土地区画整理事業区域及びその隣接地である。</p> <p>そこで、地区計画を策定し、区画道路等の地区施設の整備によって土地区画整理事業区域と一体となった秩序ある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>			
	その他当該区域の整備・開発保全に関する方針	<p>土地利用については、調和のとれた良好な市街地を目指し、周辺環境への影響に留意するとともに、公共公益施設用地と中層住宅及び一戸建住宅との整合を図り、良好な生活空間の創出と環境維持保全に努め、合理的かつ健全な土地利用を図る。</p> <p>地区施設(道路)の配置においては、都市計画道路を軸として既存道路の拡幅等により土地区画整理事業区域と一体となった区画道路網の整備を図る。</p> <p>また、土地区画整理区域外においては公園を一箇所配置し、地域住民の健康的かつ文化的な生活を確保する。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な住環境を維持できるよう「建築物の用途制限」、「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」を定める。 2. 学園都市にふさわしいまちなみを維持増進するため、宅地の道路及び隣地に面する部分には、植栽スペースを確保して、生け垣や樹木等による緑化を図るとともに、日照・通風等を考慮し、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」、「建築物等の意匠又は形態の制限」を定める。 3. 周辺地域との調和の取れたまちなみを形成するするために、「建築物の高さの制限」を定める。 			
地区施設の配置及び規模		道路(配置は計画図表示のとおり)			
		名称	幅員	延長	
		区画道路 1号	4.0m	約 84m	
		区画道路 2号	6.0m	約 72m	
		区画道路 3号	6.0m	約 82m	
		区画道路 4号	6.0m	約191m	
		区画道路 5号	6.0m	約 40m	
		区画道路 6号	6.0m	約 49m	
		区画道路 7号	6.0m	約 20m	
		歩行者専用道路1号	3.0m	約 40m	
公園(配置は計画図表示のとおり)		名称	面積		
		下成島公園	約 1,200㎡		
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	地区の面積	2.5ha	46.3ha	10.3ha	13.9ha
建築物の用途の制限		次に掲げる用途を目的とした建築物は、建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿	—	次に掲げる用途を目的とした建築物は建築してはならない。 1. 工場「建築基準法(昭和25年法律201号)施行令第130条の6で定めたものを除く」 2. マージャン屋、パチンコ屋、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。 3. カラオケボックスその他これに類するもの。	

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	150%	—
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	50%	—
		建築物の敷地面積に対する最低限度	200㎡	
		建築物の壁面の位置の制限	1. 隅切以外の道路境界線から、建築物の外壁又はこれにかかる柱(以下「外壁等」という。)までの距離は1.5m以上とする。 2. 隣地境界線から外壁等までの距離は1.0m以上とする。	
		建築物の高さの制限	13m	15m
		垣又は柵の構造の制限	1. 塀の構造は生垣か開放的なフェンスとする。 2. 塀の高さは2.0m以下とする。 3. 道路側にコンクリートブロック等を設置する場合には、基礎を含めて地盤面からの高さ1.0m以下とする。	
		建築物等の意匠又は形態の制限	建築物の外壁及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いた色調にするものとする。 自己の用に供する広告物(特定の商品名を誇張して表示するものを除く。)を表示し、又は設置する場合は次の要件を満たすものでなければならない。 1. 独立して設置する広告塔、広告板類(突出した広告、三角柱広告、立看板等を含む。)の要件 (1)高さ(脚長を含む)の最高限度 5.0m (2)一辺の(脚長を含む)の最大寸法 5.0m (3)最大表示面積 一方向 5.0㎡ 合計 10.0㎡ (4)色彩は周囲の景観と調和する落ち着いた色彩を基調とし、けばけばしい色彩や蛍光塗料は使用しない。 (5)光源を用いるものにあつては、動光又は点滅を伴うものでないこと。 2. 建築物に表示する広告、看板類の要件 建築物の上部に突出するものは掲出しない。	建築物の上部に突出するものは掲出しない。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

当地区は、中央市マスタープランに位置づけられた地区であり、医大南部土地区画整理事業と一体となった市街地整備を進めながら健全な市街地を確保するため地区計画を定めるものである。

中央市医大南部地区
地区計画解説書

中 央 市

中央市医大南部地区 地区計画 解説書

1) 区 域

別添「医大南部地区 地区計画 区域区分図」に示すとおりです。

2) 建築物の用途の制限

A地区内においては、次に掲げる用途を目的とした建築物は、建築できません。

- ① 共同住宅、寄宿舍又は下宿

C地区及びD地区内においては、次に掲げる用途を目的とした建築物は、建築できません。

- ① 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものは除く。）

パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これに類する食品製造業を営むもの（建築基準法別表第2（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㎡以内（原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）のもの以外。

- ② マージャン屋、パチンコ屋、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。

- ③ 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、建物等が単独とならない計画としたカラオケ施設に該当するものは除きます。

*別添「地区計画による建築物の用途制限の概要（医大南部地区）」を参照ください。

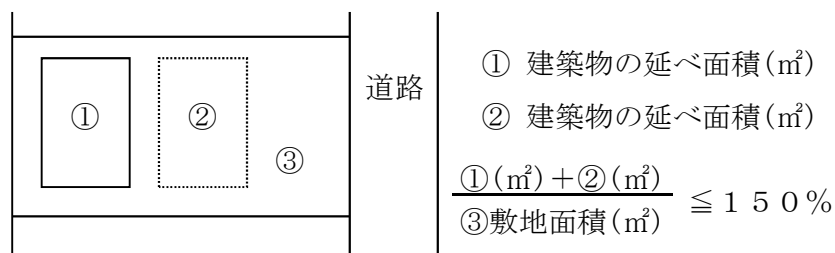
[建築基準法第48条関係参照]

3) 容積率の最高限度

「容積率」とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。

A地区、B地区及びC地区はその最高限度を150%と定めます。

なお、D地区は用途地域で指定されている200%が適用になります。



延べ面積とは、各階の床面積の合計です。

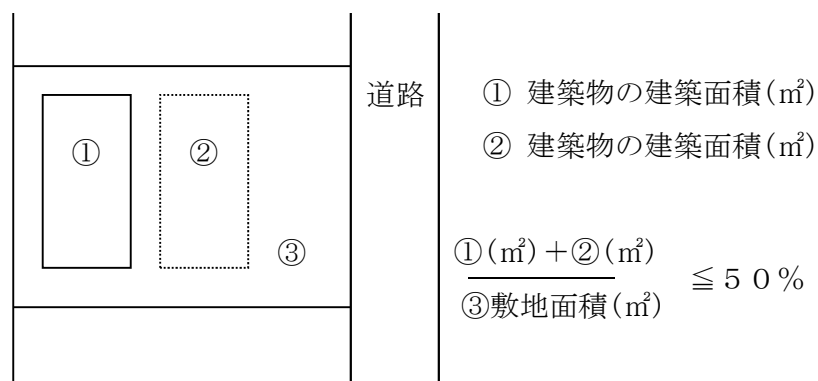
[建築基準法第52条及び建築基準法施行令第2条関係参照]

4) 建蔽率の最高限度

「建蔽率」とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。

A地区、B地区及C地区はその最高限度を50%と定めます。

なお、D地区は用途地域で指定されている60%が適用になります。



建築面積とは、建築物の外壁又はこれらに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積です。

[建築基準法第53条及び建築基準法施行令第2条関係参照]

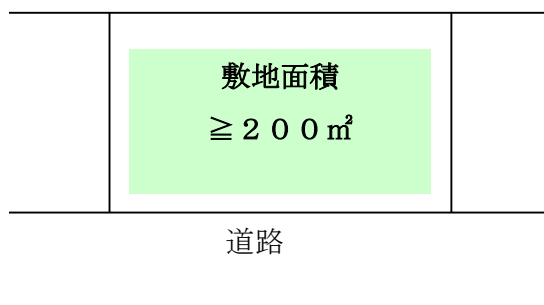
5) 建築物の敷地面積の最低限度

「敷地面積」とは、建築物のある一団の土地面積のことです。

A地区、B地区、C地区及びD地区の全地区で、その最低限度を200m²と定めます。

ただし、現在200m²未満で土地利用を図っている土地については、適用外とします。

敷地(一団の土地)



[建築基準法施行令第1条関係参照]

6) 建築物の壁面の位置の制限

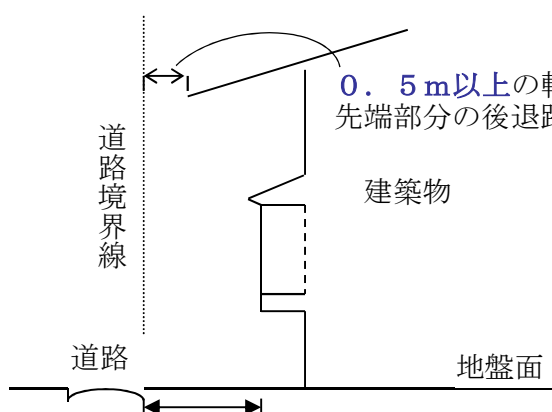
全地区において、隅切以外の道路境界線から建築物の外壁又はこれにかかる柱までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線から外壁等までの距離は1.0m以上と定めます。

また、屋外階段(屋根、壁及び柱を有しない場合を含む)またはバルコニー若しくは戸袋等は各々を外壁等とみなします。

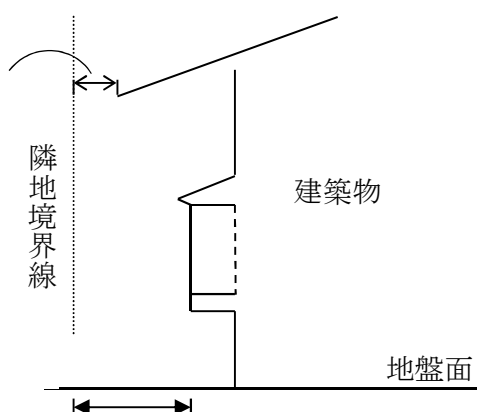
なお、床面積に算入される出窓は、外壁等とみなし、床面積に算入されない出窓であっても、外壁等の中心線の長さの合計が各面に対し3.0m以上の出窓は、外壁等とみなします。ただし、意匠的なもので二次製品(アルミ等)の出窓は、外壁等とみなしません。

注) 玄関ポーチの柱は、外壁とみなし壁面の位置の制限を適用します。

また、玄関ポーチ部分は、道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上とします。

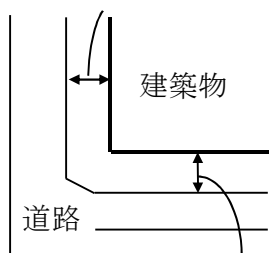


1.5m以上の外壁の後退

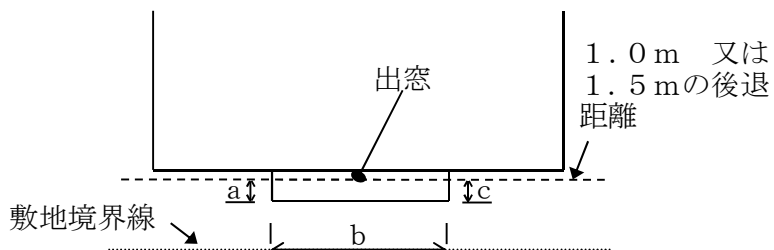


1.0m以上の外壁の後退

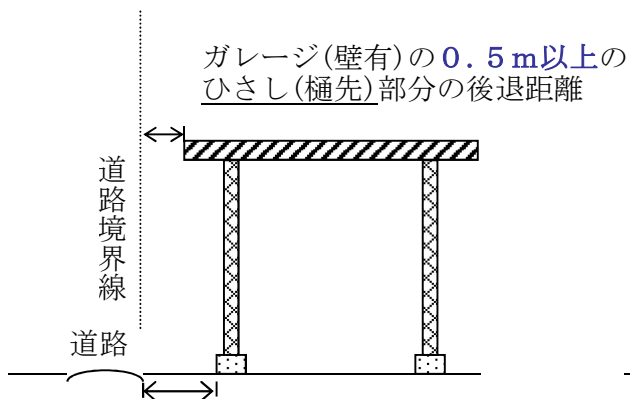
1.5m以上の外壁の後退



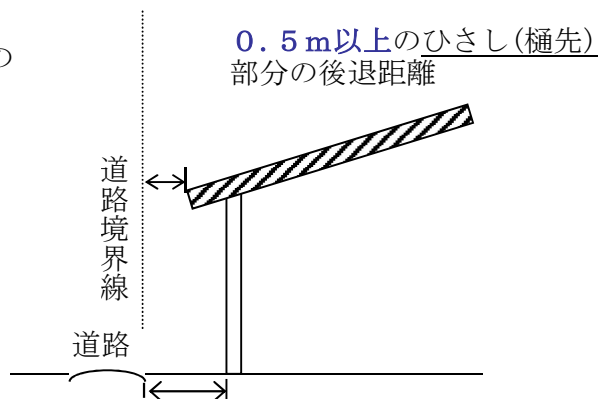
1.5m以上の外壁の後退



$a + b + c$ が 3.0m 以下の場合、この出窓を外壁等とみなしません



1.5m以上のガレージの後退



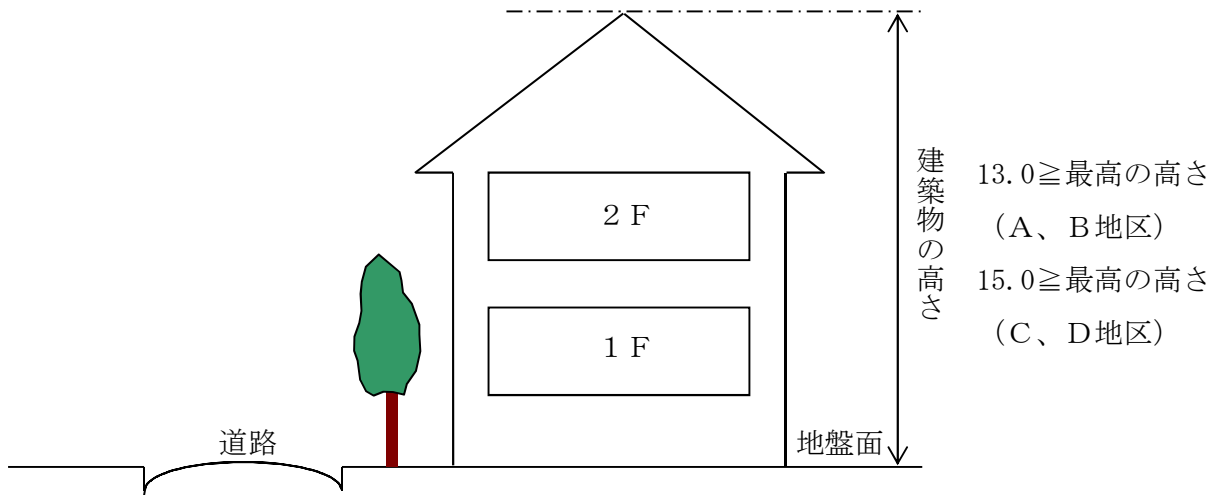
1.5m以上のカーポートの後退

* 隣地境界の場合は、1.0m以上が後退距離となります

7) 建築物の高さの制限

「建築物の高さ」は、地盤面からの高さによります。

その限度をA地区、B地区では13m、C地区とD地区では15mと定めます。

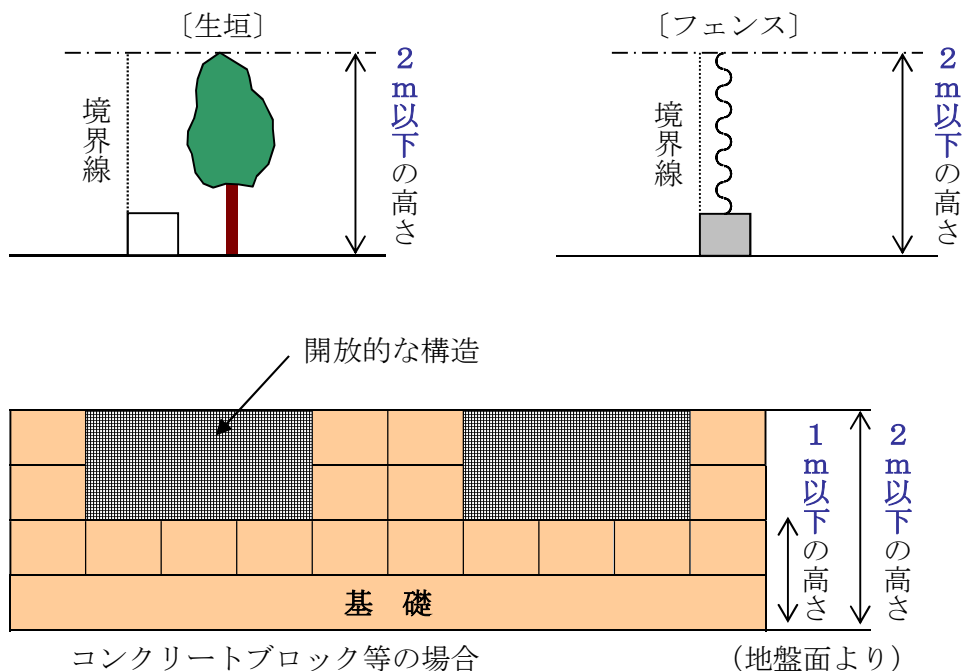


[建築基準法施行令第2条関係参照]

8) 垣又は柵の構造の制限

隣地境界に設ける塀や、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以下と定めます。

また、境界にコンクリートブロック等の視界を完全にさえぎる構造の物を設置する場合には、基礎を含め地盤面からの高さを1.0m以下とし、上部(一辺)においては概ね50%以上を開放的な構造とします。



9) 建築物等の意匠又は形態の制限

外壁、屋根における色調は、良好な集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**とします。色彩を外壁はベージュ等を基調とし、屋根の色は黒又はグレーを基調として定めます。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。

(例としては、ハウスメーカーや資材メーカーのカタログやホームページ等に掲載されているものを参考として、落ち着いた色調として下さい)

10) 広告物等

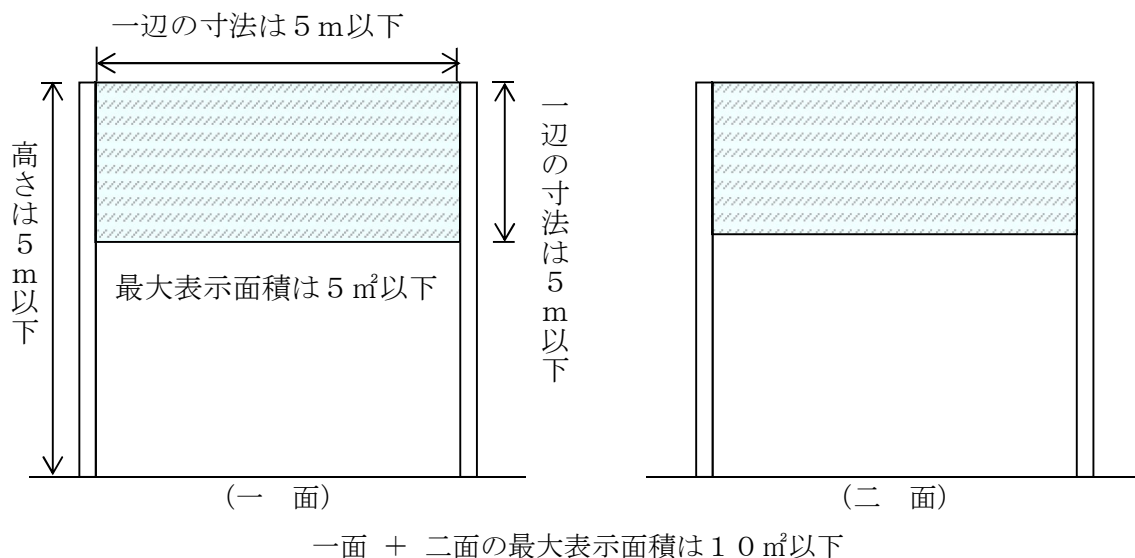
広告物を表示し、又は設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならないことと定めます。

なお、山梨県屋外広告物条例に基づいた申請も必要となる場合がありますので、確認するとともに規制地域に応じた計画を行って下さい。

(A地区・B地区)

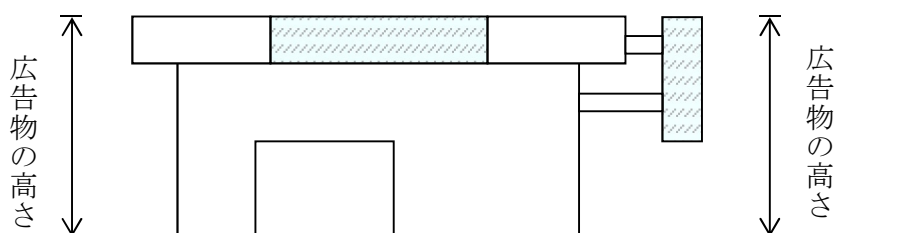
自己の用に供する広告物（自家用看板の類）の場合。

①独立して設置する広告塔、広告板類（三角柱広告、立看板等を含む）の要件



- 色彩は周囲の景観と調和する落ち着いた色彩を基調とし、**けばけばしい色彩や蛍光塗料は使用しない。**
- 光源を用いるものにあつては、動光または点滅を伴うものでないこと。

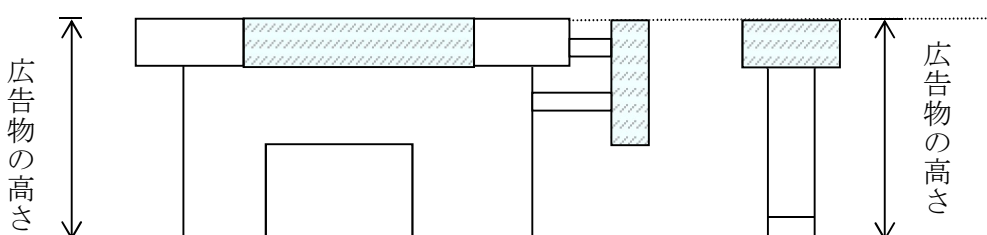
②建築物に表示する広告・看板類の要件



- 建築物の**上部に突出するものは掲出しない**。

(C地区・D地区)

建築物の上部に突出するものは掲出しない。



1 1) 緑化の推進

敷地内の緑化は、敷地状況を考慮し、景観上特に必要と認められるところに、積極的に緑化を図ることを推進します。

また、緑化率は**敷地面積の20%程度**を目標とし、景観上特に必要と認められるところ（建物、駐車場、ゴミ置場等の外周）に植栽をお願いします。

1 2) その他

「中央市景観条例」が平成27年4月1日より施行され、市内全域に中央市景観計画に基づく「景観形成基準」が定められていますので、事業の計画等を行うにあたり「景観形成基準」との整合性を図るようにしてください。

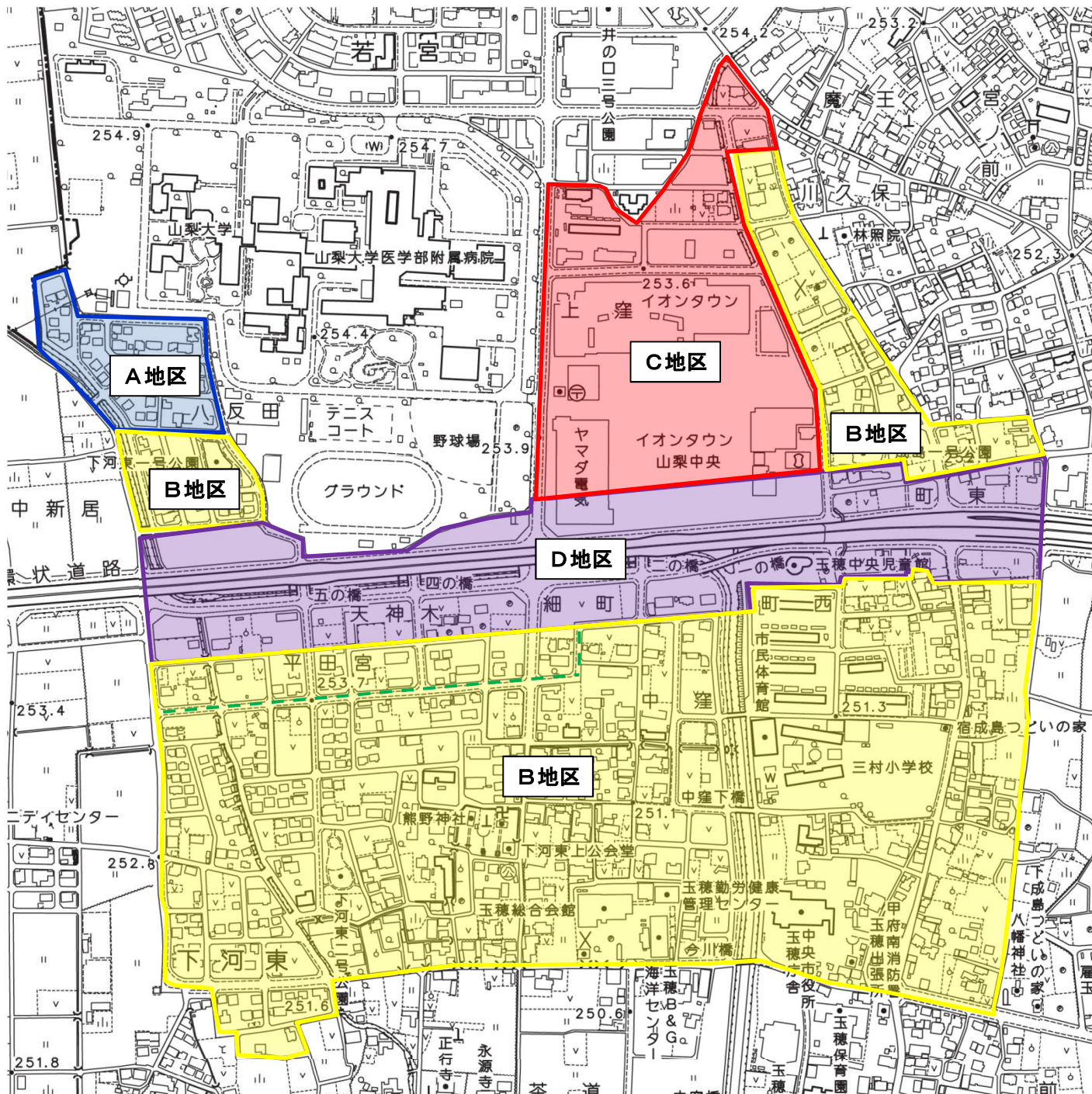
* 適用

平成16年6月21日現在において、既に土地利用が行なわれ建築物等が建築されている敷地については、この地区計画に適合するために建物等の施工を行なう必要はありません。

今後、新築や建替等において、次の事項に該当する場合に、この地区計画が適用となります。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の変更
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更

医大南部地区 地区計画 区域区分図



地区計画による建築物の用途制限の概要(医大南部地区)

- ・A地区:第1種中高層住居専用地域 ・B地区:第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
 ・C地区:第2種住居地域 ・D地区:準住居地域

用途地域内の建築物の用途制限 ○建てられる用途 ▲規制あり ×建てられない用途		A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		▲		○	○	▲共同住宅、寄宿舎又は下宿は不可
兼用住宅で、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		○		○	○	非住宅部分の用途制限あり
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲		○	○	▲日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲		○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×		○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×		○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×		○	○	
事 務 所 等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×		○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×		○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×		○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×		○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×		○	○	
ホテル、旅館		×		○	○	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×		○	○	
	カラオケボックス等	×		▲	▲	▲不可
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券販売所等	×		▲	▲	▲不可
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等	×		×	▲	▲客席200㎡未満
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×		×	×	
病 院 ・ 公 共 施 設 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○		○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○		○	○	
	図書館等	○		○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○		○	○	
	神社、寺院、教会等	○		○	○	
	病院	○		○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○		○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○		○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○		○	○		
自動車教習所	×		○	○		

用途地域内の建築物の用途制限 ○建てられる用途 ▲規制あり ×建てられない用途		A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	備 考	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	▲		▲	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2以下かつ備考欄に記載の制限	▲②		▲③	○	▲①600㎡以下 1階以下 ▲②3,000㎡以下 2階以下 ▲③2階以下	
	倉庫業倉庫	×		×	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×		○	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、 建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50㎡以下	▲①		▲②	▲②	▲①原動機の制限あり 2階以下 ▲②パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、 その他類する食品製造業以外は不可。 50㎡以下 原動機の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少 ない工場	×		▲	▲	▲パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、そ の他類する食品製造業以外は不可。 50㎡以下 原動機の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない 工場	×		×	×		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い 工場	×		×	×		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させ るおそれがある工場	×		×	×		
	自動車修理工場	×		▲	▲	▲不可	
	火薬、石油類、 ガスなどの危 険物の貯蔵・ 処理の量	量が非常に少ない施設	×		▲	▲	▲製造、工場類は不可
		量が少ない施設	×		×	×	
		量がやや多い施設	×		×	×	
量が多い施設		×		×	×		
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は都市計画決定が必要						

注)B地区は、地区計画での用途制限はありません。

また、区域により用途地域が異なるため、「用途地域による建築物の用途制限」を確認すること。

中央市 医大南部 地区計画におけるチェックリスト

行為の場所 中央市

届出者(建築主)

印

電話番号

[留 意 事 項]

1. 該当する項目に届出者(建築主)の印を捺印してください。
2. 捺印に当たっては、下記の内容を図面等により確認してください。
3. 審査欄は、記入しないでください。
4. 問合わせ まちづくり推進課 TEL:055-274-8552 メール:lg-machi@city.yamanashi-chuo.lg.jp

No.	項 目	内 容	捺 印	審 査 欄
1	区 域	地区計画の区域は、別添図に示すとおり A・B・C および D地区 とする。(地区)		
2	建築物の用途	次に掲げる用途を目的とした建築物は、建築してはならない。 * A地区 1. 共同住宅、寄宿舍、下宿 * C地区・D地区 1. 工場(建築基準法<昭和25年法律第201号>施行令第130条の6で定めるものを除く) 2. マージャン屋、パチンコ屋、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。 3. カラオケボックスその他これらに類するもの。		
3	容 積 率	* A・B・C地区 150% 以下 * D地区 200% 以下		
4	建 ぺ い 率	* A・B・C地区 50% 以下 * D地区 60% 以下		
5	敷地の規模等	1区画における敷地の最小面積は、原則として、 200㎡ 以上となっていること。		
6	壁面後退等	建築物等の壁面の位置等は、次のとおりとする。 1. 隅切部以外の 道路境界線 から、建築物の外壁又は、これにかかる柱(以下、「外壁等」という)までの距離は 1.5m以上 とする。 2. 隣地境界線 から外壁までの距離は 1.0m以上 とする。 3. 軒樋先端 と境界線の距離は 0.5m以上 を確保する。		
7	建築物の高さ	建築物等の高さは次のとおりとする。 * A地区・B地区 13m 以下 * C地区・D地区 15m 以下		

No.	項目	内容	捺印	審査欄
8	外構・工作物等	<p>垣又は柵等の構造は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 塀の構造は、生垣か開放的なフェンスとする。 2. 塀の高さは2.0m以下とする。 3. 境界にコンクリートブロック等を設置する場合は、基礎を含め路面からの高さを1.0m以下とし、上部(一辺)においては概ね50%以上を開放的な構造とする。 	外構・工作物等なき場合は、捺印不要	
9	建築物等の外壁、屋根等の色調	<p>建築物等の外壁及び屋根等の色は、地区の環境に調和した落ち着いたある色調にするものとする。</p>		
10	広告物等	<p>広告物の制限は、次のとおりとする。</p> <p>* A地区・B地区</p> <p>自己の用に供する広告物(特定の商品名を誇張して表示するものを除く。)を表示し、または、設置する場合は、次の要件を満たすものでなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 独立して設置する広告塔、広告版類(突出した広告、三角柱広告、立看板等を含む)の要件 <ol style="list-style-type: none"> (1)高さ(脚長を含む)の最高限度 5.0m (2)一辺(脚長を除く)の最大寸法 5.0m (3)最大表示面積 一方向 5.0㎡ 合計 10.0㎡ (4)色彩は、周囲の景観と調和する落ち着いた色彩を基調とし、けばけばしい色彩や蛍光塗料は使用しない。 (5)光源を用いるものにあつては、動光又は点滅を伴うものではないこと。 2. 建築物に表示する広告、看板類の要件。 <ol style="list-style-type: none"> (1)建築物の上部に突出するものは掲出しない。 <p>* C地区・D地区</p> <p>建築物の上部に突出するものは掲出しない。</p>	広告物等なき場合は捺印不要	
11	緑化等	<p>緑化推進</p> <p>敷地内には敷地状況を考慮し、景観上特に必要と認められる所に積極的に緑化を行う。</p>		