

甲府都市計画 地区計画の決定(旧田富町決定)

決定年月日:平成 7年10月 5日

変更年月日:平成 8年 4月17日

都市計画 鍛冶新居地区の地区計画を次のように決定する。

名 称		鍛冶新居地区 地区計画		
位 置		中央市大字山之神字鍛冶新居前、字鍛冶新居、字出口、字立川の各一部 (別添図面のとおり)		
面 積		約13.9ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は甲府盆地のほぼ中央にあり、中央市の北部に位置し、中央高速自動車道甲府昭和インターチェンジより南西約4kmに位置している。当該地区は南側隣接地には山梨県流通センター、西側にはショッピングセンター及び民間開発による大規模な住宅団地と、その北側には釜無工業団地が形成されている。本地区は土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の整備が行なわれ、今後急速な市街化が進むものと予想される。このため、地区計画の策定により無秩序な市街化を防止し、うるおいのある計画的な市街地の形成を目指す。		
	土地利用の方針	A地区は、良好な環境の低層住宅地の環境を保全しつつ、日常生活を支援する小規模サービス施設の立地を図る方針とし、「快適性」、「安全性」の確保と地区の特性に応じた土地利用により、緑豊かで潤いのある良好な地区とする。 B地区は、当地区の幹線道路である都市計画道路「鍛冶新居線」が主要地方道甲府市川大門線(昭和バイパス)へ接合され、隣接するショッピングセンター及び住宅団地(甲府リバーサイドタウン)への幹線経路となる可能性が高く、その接道する街区より南側を住宅と店舗、事務所等との併存を図りつつ、住居の環境を保護する地区とする。		
	建築物等の整備の方針	区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定めて、健全で秩序ある市街地の形成を図る。 1. 住宅地としての環境の保全と、住宅と店舗、事務所等との併存を計画的に図れるよう、地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途の制限」を行う。 2. 本地区の良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため「敷地面積の最低限度」を定める。 3. 宅地の道路と隣地に面する部分には植栽スペースを確保して生け垣、樹木などによる緑化増進の効果を高め、緑を通じて塀越しに会話のできる開かれた明るいまちにすることと、宅地機能の維持を図るため「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」を定める。 4. 日照、通風や眺望の確保と整然とした建物の形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5. 地区にふさわしいまちなみ景観を創出するため「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約 4.7ha	約 9.2ha
	建築物等の用途の制限	—	マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類する建築物は建築してはならない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
壁面の位置の制限	道路境界線(隅切部分を除く。)から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面までの距離は1.5m以上とする。又隣地境界線から外壁等までの距離は1.0m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1. 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5.0㎡以下であること。 2. 外壁等の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 3. 外壁で囲まれないオープンなカーポート及び玄関ポーチの部分。			

	建築物等の高さの最高限度	10m	16m
	建築物等の形態又は意匠の制限	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	
	垣又は柵の構造の制限	1. 塀(生垣を除く。)の高さは、1. 2m以下とする 2. 門柱の高さは、1. 5m以下とする。	

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

本計画は、土地区画整理事業により道路、公園等の都市基盤整備が行なわれた鍛冶新居地区を、地区の特性に応じた個性豊かな街並みの形成を目指し、良好な環境の保全が図れるよう区域の整備・開発・保全の方針及び建築物等の整備を定めて行くものである。

中央市鍛冶新居地区
地区計画解説書

中 央 市

鍛冶新居地区 地区計画 解説書

1) 区 域

別添「鍛冶新居地区 地区計画 区域区分図」に示すとおりです。

2) 建築物等の用途の制限

B地区においては、次に掲げる建築物は建築できません。

マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックスその他これらに類する建築物。

*別添「地区計画による建築物の用途制限の概要（鍛冶新居地区）」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地区は用途地域で指定されている80%が適用になります。

B地区は用途地域で指定されている200%が適用になります。

[建築基準法第52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地区は用途地域で指定されている50%が適用になります。

B地区は用途地域で指定されている60%が適用になります。

[建築基準法第53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地区ともにその最低限度を200㎡と定めます。

ただし、現在200㎡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）

	敷地面積 ≥ 200㎡	
道路		

[建築基準法施行令第1条関係参照]

6) 建築物等の壁面の位置の制限

A地区、B地区ともに隅切り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。

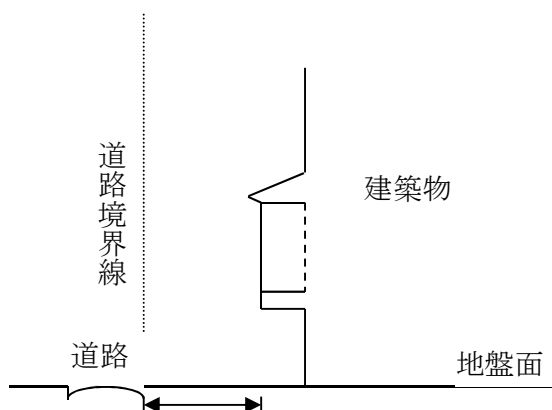
ただし、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以下であるものと外壁で囲まれないオープンなカーポート及び玄関ポーチの部分については、この限りではありません。

また、玄関ポーチや屋外階段（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。

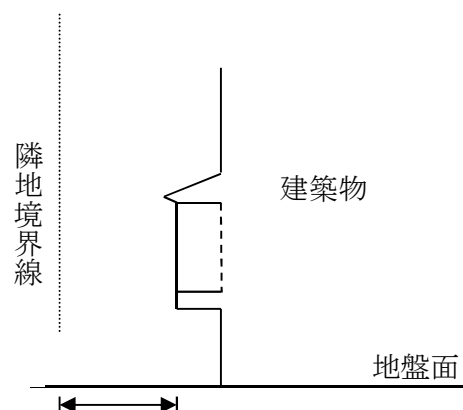
なお、床面積に算入される出窓は外壁等とみなし、床面積に算入されない出窓であっても、外壁等の中心線の長さの合計が各面に対し3.0m以上の出窓は、外壁等とみなしますが、意匠的なもので二次製品（アルミ等）の出窓は、外壁等とみなしません。

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。

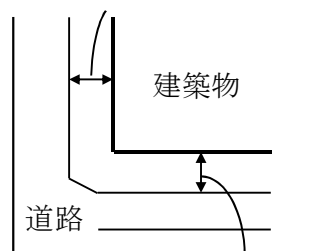


1.5m以上の外壁の後退

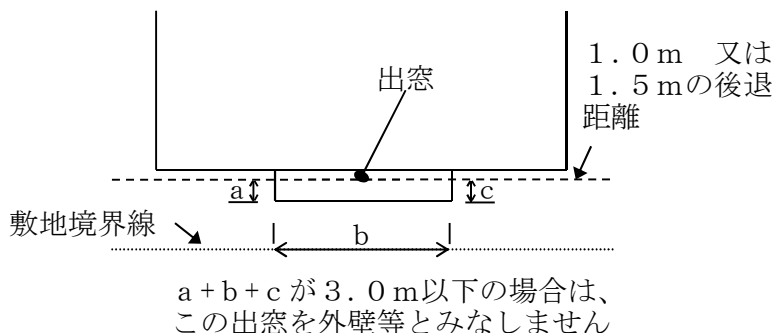


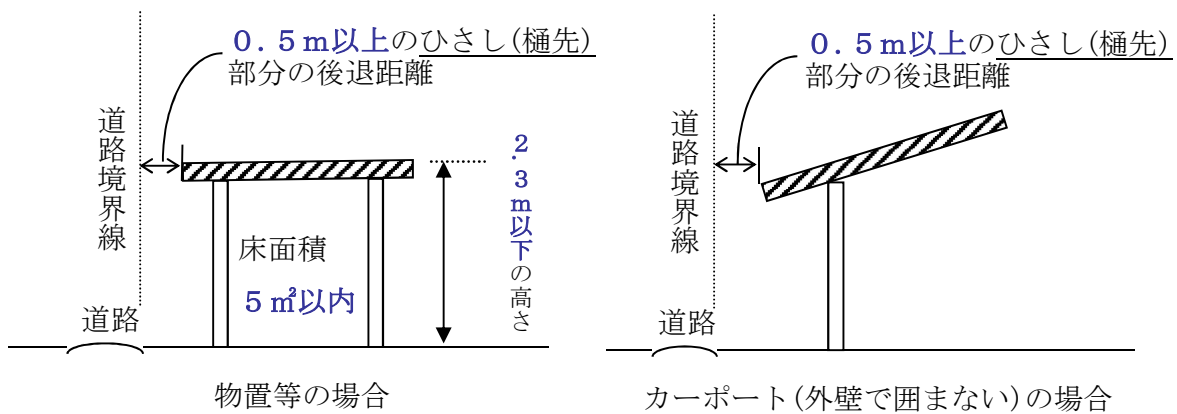
1.0m以上の外壁の後退

1.5m以上の外壁の後退



1.5m以上の外壁の後退



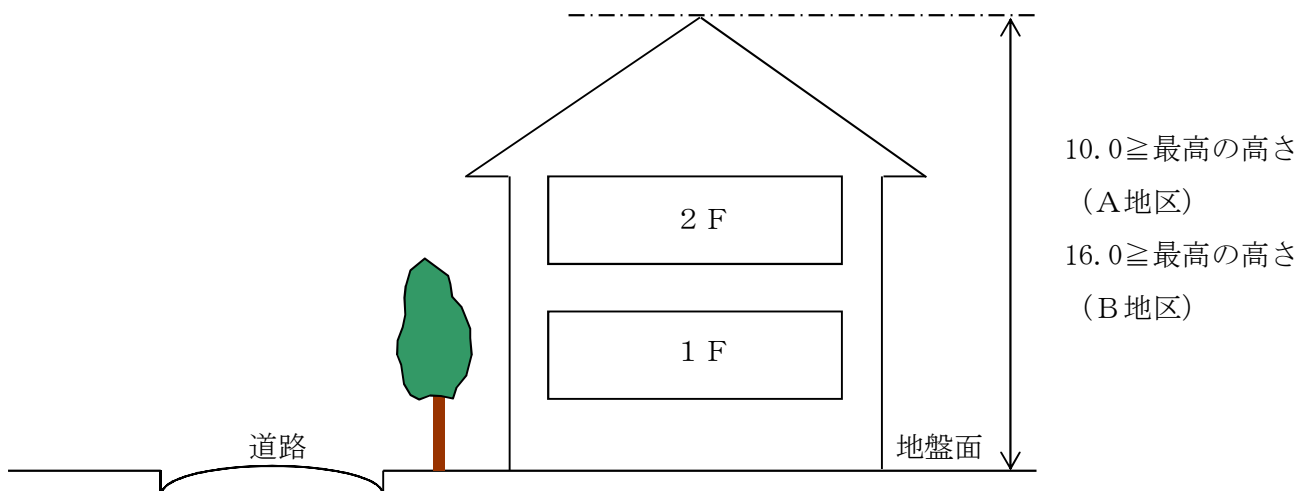


[建築基準法第54条関係参照]

7) 建築物等の高さの制限

「建築物等の高さ」は、地盤面からの高さによります。

その限度をA地区では10m、B地区では16mと定めます。



[建築基準法第55条、56条、第56条の2関係参照]

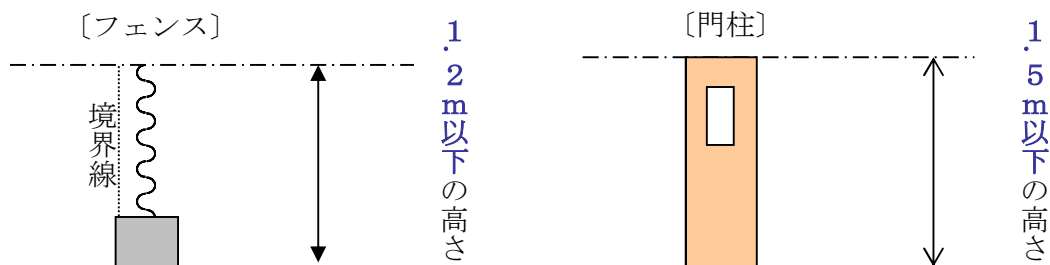
8) 建築物等の意匠又は形態の制限

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。

(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。)

9) 垣又は柵の構造の制限

隣地境界線に設ける塀や、道路側に設置する塀（生垣を除く）の高さは1.2m以下とし、門柱の高さは1.5m以下と定めます。



10) 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。

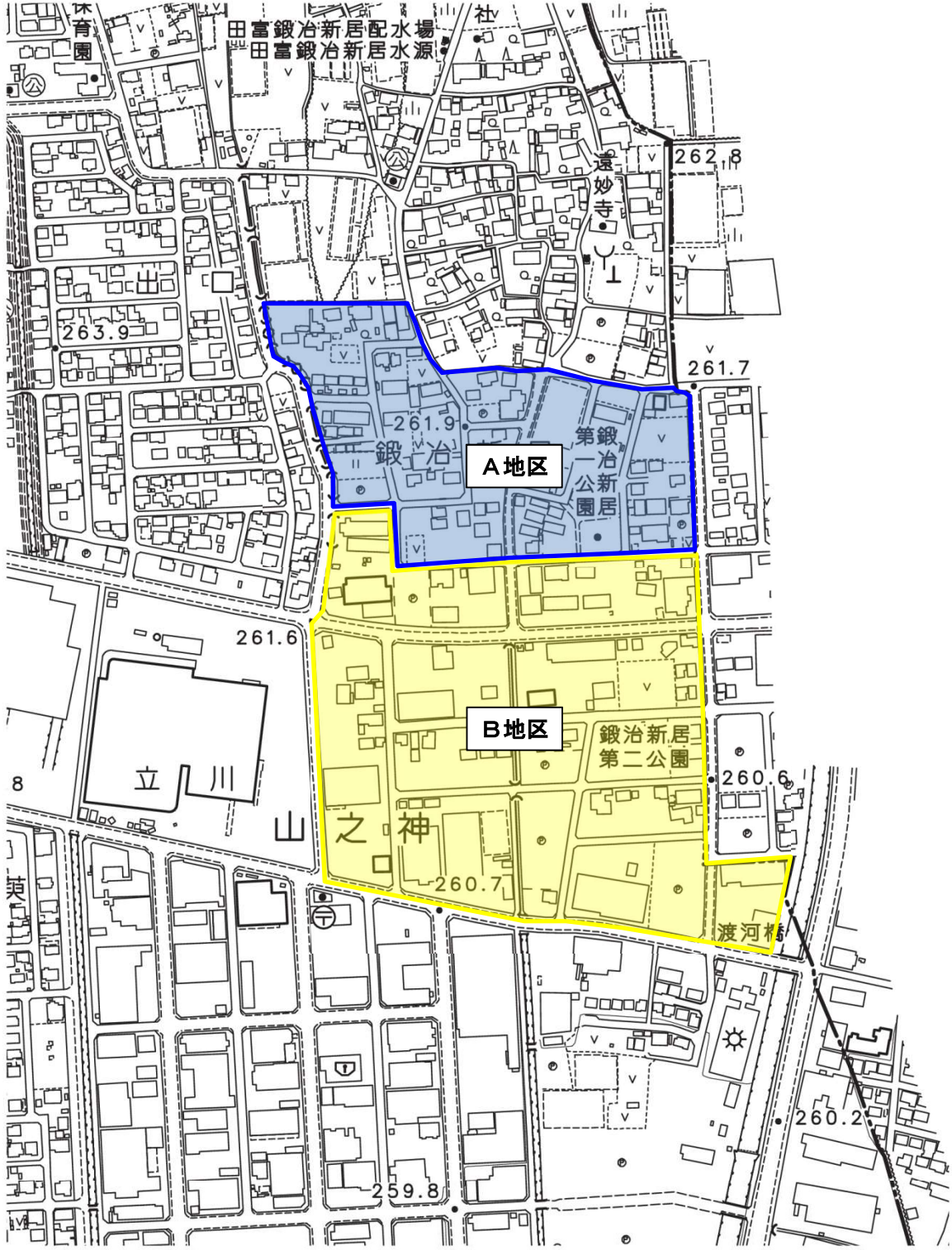
* 適用

平成28年4月17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

鍛冶新居地区 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(鍛冶新居地区)

・A地区:第2種低層住居専用地域 ・B地区:第2種住居地域

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	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	別表第二(い)項第一号・三号
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 別表第二(い)項第二号
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 及び建具屋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、バッティング練習場等	×	○	
	カラオケボックス等	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券 販売所等	×	▲	麻雀屋、射的場、勝馬投票券発売 所、場外車券売場は不可
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
病 院 ・ 学 校 等 公 共 施 設	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	○	○	

用途地域内の建築物の用途制限		A 地区	B 地区	備考	
○建てられる用途 ▲規制あり					
×建てられない用途					
病院・ 公共施設・ 学校・ 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	▲	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	○		
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	①	②	①600㎡以下 1階以下 ②2階以下	
	①②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	※一団地の敷地内について別に制限あり			
	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	▲	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少 ない工場	×	▲	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ▲50㎡以下	
	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	×	▲	作業場の床面積 ▲50㎡以下	
	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	×	○	
		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			

中央市 鍛冶新居地区 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. 問い合わせ 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のA地区、B地区とする。(地区)		
2	建築物等の用途	* B地区 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所場 外車券売場、カラオケボックスその他これらに類する建築物は建築してはならない。		
3	容 積 率	A地区 80% 以下 B地区 200% 以下		
4	建 ぺ い 率	A地区 50% 以下 B地区 60% 以下		
5	敷地の規模等	1つの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	壁面の位置	道路境界線(隅切部分を除く)から建築物の外壁又は柱(以下「外壁等」という)の面までの距離は、1.5m以上とする。又隣地境界線から外壁等までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの、外壁等の中心線の長さが3m以下であるもの、外壁で囲まれないオープンなカーポート及び玄関ポーチの部分のいずれかに該当する場合は、この限りでない。		

No.	項目	内 容	捺 印	審 査 欄
7	建築物等の高さ	建築物等の高さは次のとおりとする。 A地区 10m 以下 B地区 16m 以下		
8	建築物等の外壁、屋根等の色調	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色調にするものとする。		
9	外構・工作物等	かき又はさくの構造は、次のとおりとする。 塀(生垣を除く)の高さは1.2m以下とし、門柱の高さは1.5m以下とする。	外構・工作物等なき場合は、捺印不要	