

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

都市計画 リバーサイド地区の地区計画を次のように決定する。

名 称		リバーサイド地区 地区計画		
位 置		中央市大字山之神字上菜莢、字一本柳、字出口、字新割、字阿原境の各一部 中央市大字臼井阿原字川向、字古提敷、字葭原、字葭原の各一部 (別添図面のとおり)		
面 積		約 57.8 ha		
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、当市の北西に位置し、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5kmに位置している。 当該地区は北側には昭和町が開発した釜無工業団地、東側には流通団地、西側には富士川に面した位置に形成されている。 当地区は民間開発による大規模な住宅団地であり、基盤整備も完了していることから、建築物の用途の混在や低層住宅地としての都市景観等の悪化を未然に防止し、住宅環境の保全を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針	将来とも戸建て低層住宅地としての地域特性を守り、良好な住宅環境の保全を図る地区とする。		
	地区施設の整備方針	既存の地区施設の保全を推進していく。		
	建築物等の整備の方針	区分された地区の特性に応じ、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. 低層住宅地としての環境の保全を図れるように、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. 日照、通風等を考慮し、建物の周辺に必要な空地を確保するため「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 3. 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。		
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25.3ha	約32.5ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項1号、2号、4号から9号、及び前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)以外に掲げるもの。		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	80%		
	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%		
	建築物等の高さの最高限度	10m以下		
	壁面の位置の制限	道路境界線又は、隣接境界線から建築物の壁面又は、これに代わる柱までは水平距離で1.0m以上、離さなければならない。但し、車庫を設ける場合は、その壁面を水平距離で0.6m以上離して設けなければならない。なお、物置、倉庫その他これらに類するもので軒高が2.5m以下で、かつ面積が7.0㎡以下のものについてはこの限りでない。		

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

本計画は、民間開発により、基盤整備が行なわれたリバーサイド地区を、地区の特性に応じた個性豊かな街並みの形成を目指し、良好な環境の保全を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。

中央市リバーサイド地区
地区計画解説書

中 央 市

中央市リバーサイド地区 地区計画 解説書

1) 区 域

別添「リバーサイド地区 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・B地区ともに**次ぎに掲げる建築物は建築できません。**

建築基準法別表第2 (い) 項1号、2号、4号から9号、及び前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く）以外に掲げるもの。

◎共同住宅、寄宿舎又は下宿（建築基準法別表第2 (い) 項3号）

*別添「地区計画による建築物の用途制限の概要（リバーサイド地区）」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地区ともにその最高限度を**80%**と定めます。

[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。

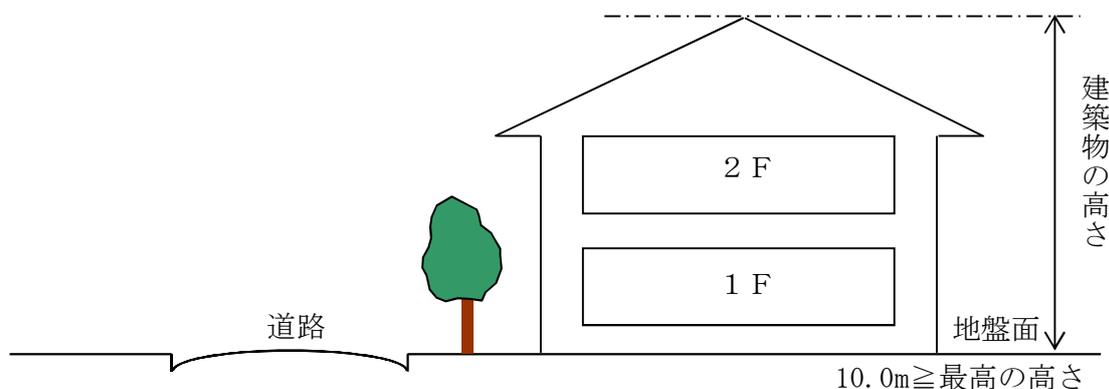
A地区・B地区ともにその最高限度を**50%**と定めます。

[建築基準法第53条関係参照]

5) 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なります。

その限度をA地区、B地区ともに**10m**と定めます。



[建築基準法第55条、56条、第56条の2関係参照]

6) 建築物等の壁面の位置の制限

A地区、B地区ともに隅切以外の道路境界線及び隣地境界線から、建築物等の外壁又はこれにかかる柱までの距離は1.0m以上と定めます。

ただし、車庫を設ける場合は、その壁面を水平距離で0.6m以上を離して設けなければなりません。

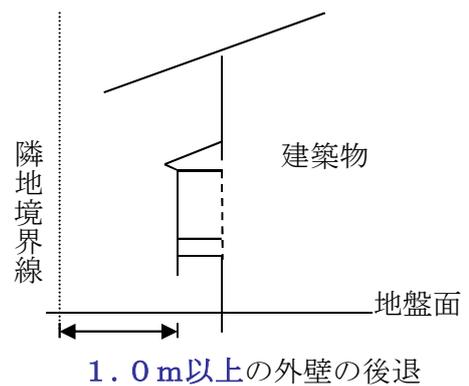
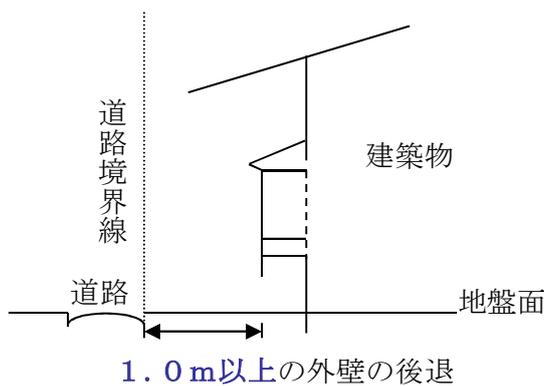
物置、倉庫その他これらに類するもので、軒の高さが2.5m以下でかつ床面積の合計が7.0㎡以下であるものについては、この限りではありません。

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。

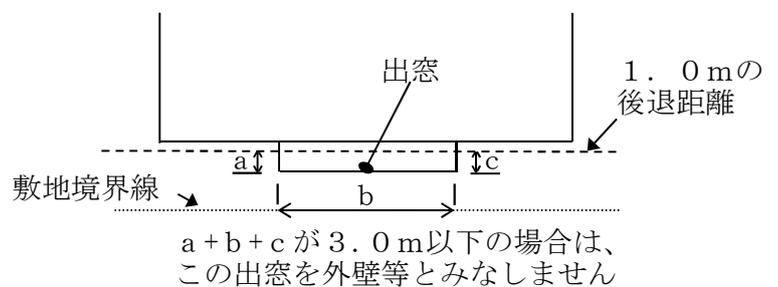
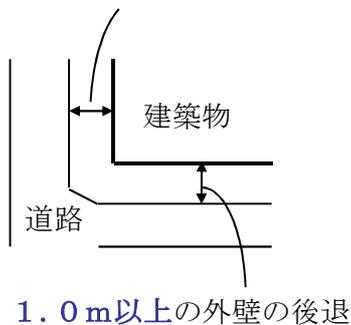
なお、床面積に算入される出窓は、外壁等とみなし、床面積に算入されない出窓であっても、外壁等の中心線の長さの合計が各面に対し3.0m以上の出窓は、外壁等とみなしますが、意匠的なもので二次製品（アルミ等）の出窓は、外壁等とみなしません。

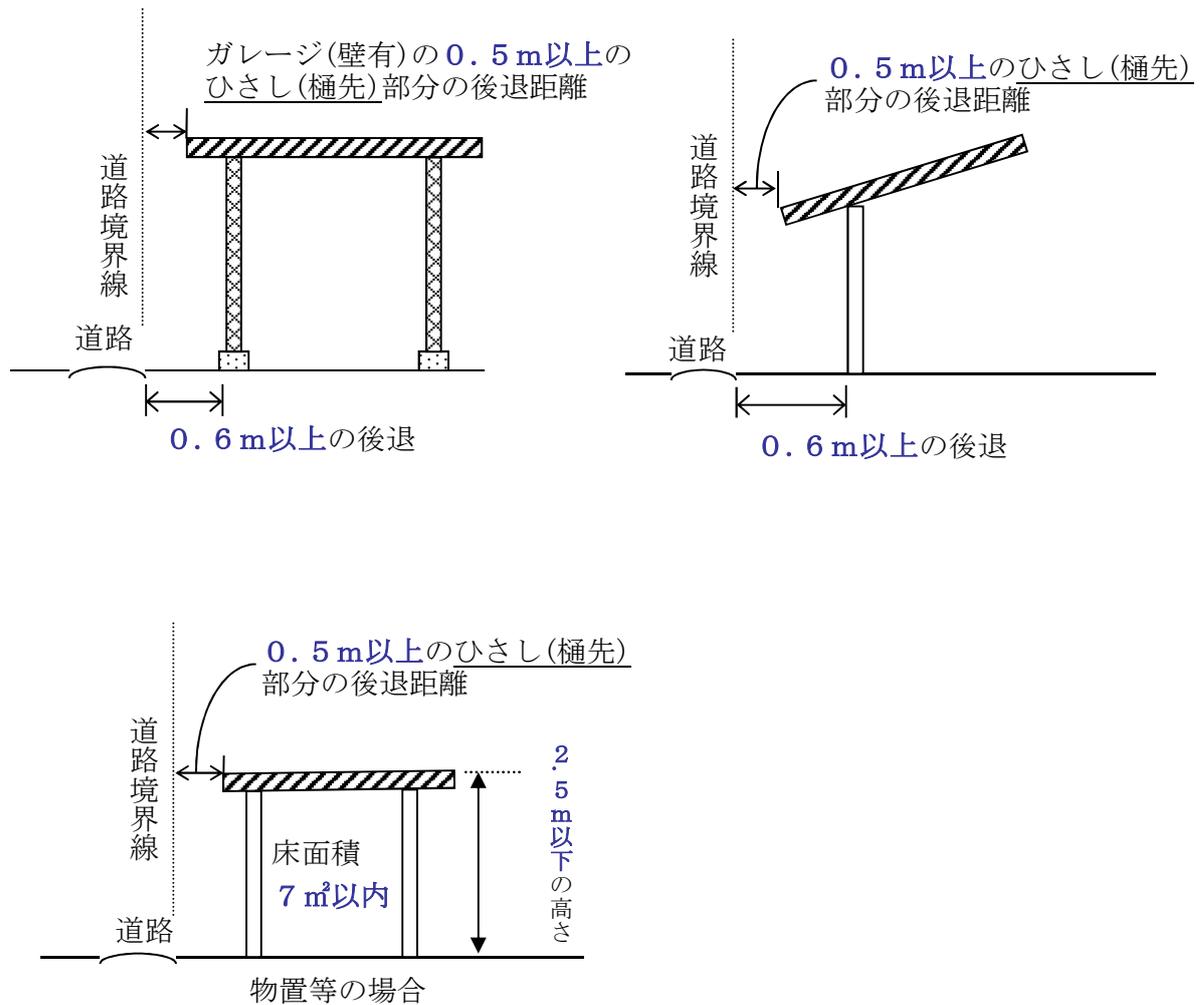
注）玄関ポーチの柱は、外壁とみなし壁面の位置の制限を適用します。

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。



1.0m以上の外壁の後退





[建築基準法第54条関係参照]

7) 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。

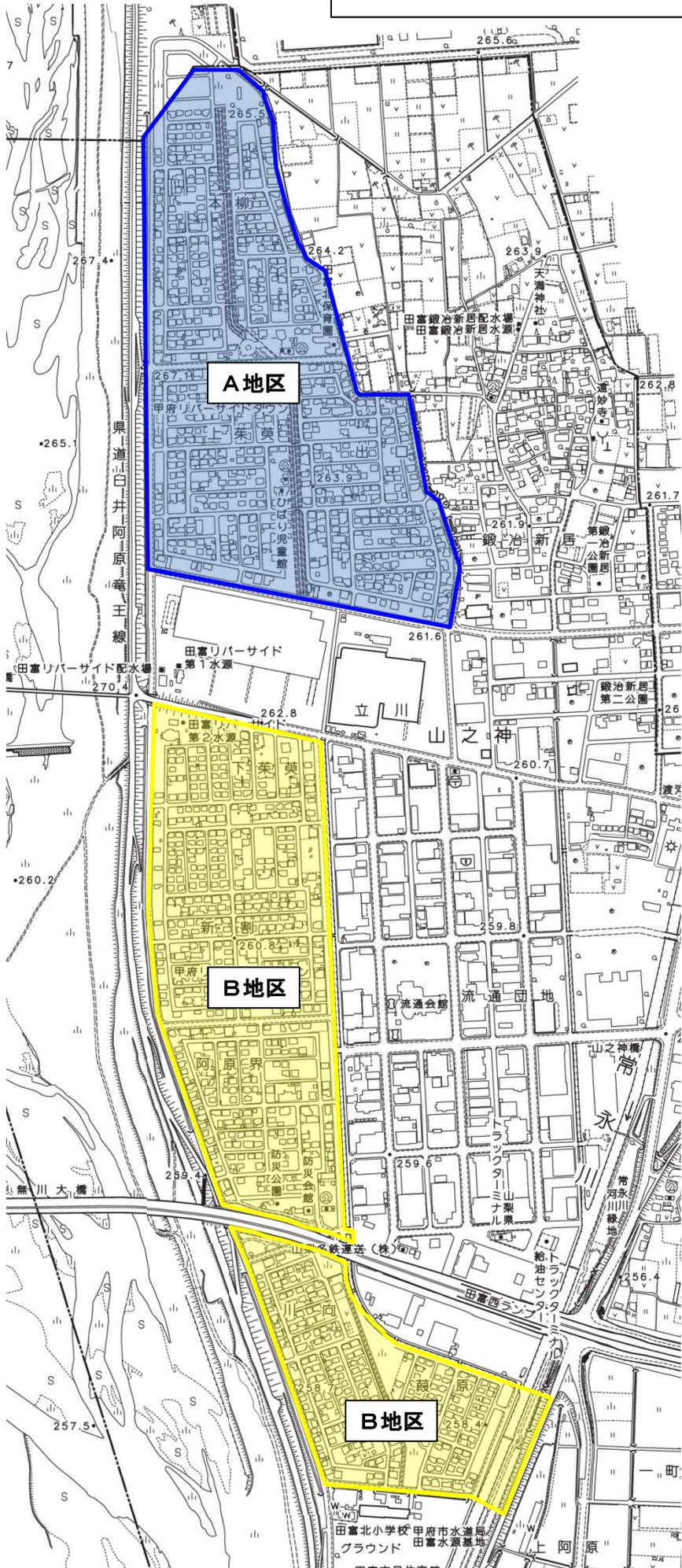
* 適用

平成7年10月5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

リバーサイド地区 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(リバーサイド地区)

・A、B地区：第1種中高層住居専用地域

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、寄宿舎又は下宿は不可 別表第二(い)項第一号
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	×	×	
	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㎡を越えるもの	×	×	
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㎡を越えるもの	×	×	
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 発売所等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、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	×	×	
病 院 ・ 公 共 施 設 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	別表第二(い)項第四号
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	
	図書館等	○	○	別表第二(い)項第四号
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	別表第二(い)項第九号
	神社、寺院、教会等	○	○	別表第二(い)項第五号

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	○	○	別表第二(い)項第六・七・八号	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	別表第二(い)項第六号	
	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)	×	×		
	建築物附属自動車車庫	▲	▲	▲600㎡以下1階以下	
	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	×	×		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少 ない工場	×	×		
	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	×	×		
	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 リバーサイド地区 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	建築物の用途	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項1号、2号、4号から9号、及び前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)以外に掲げるもの。 ・共同住宅、寄宿舍又は下宿(建築基準法別表第2(イ)項3号)		
3	容 積 率	80% 以下		
4	建 ぺ い 率	50% 以下		
5	建築物等の高さ	10m 以下		
6	壁面の位置	道路境界線及び、隣接境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱までは水平距離で 1.0m以上 離さなければならない。 ただし、車庫を設ける場合はその壁面を水平距離で、 0.6m以上 離して設けなければならない。 なお、物置、倉庫その他これらに類するもので軒高が 2.5m以下 で、かつ面積が 7.0㎡以下 のものについてはこの限りでない。		