

北杜市まちづくり条例に基づく
建築行為の届出制度のあらまし

☆ 平成23年10月1日から届出制度が始まります ☆



建築行為の手続き

本市の優れた自然環境や風景の中で、市民の求める安全で心豊かな暮らしと活動の場を守り育てていくためには、秩序ある土地利用の形成を推進していく必要があります。

このため、全ての建築行為を対象に届出を求め、建築基準を遵守するように必要な手続きを定めました。

●建築基準の設定方針

建築基準の設定方針は以下に示すとおりとします。

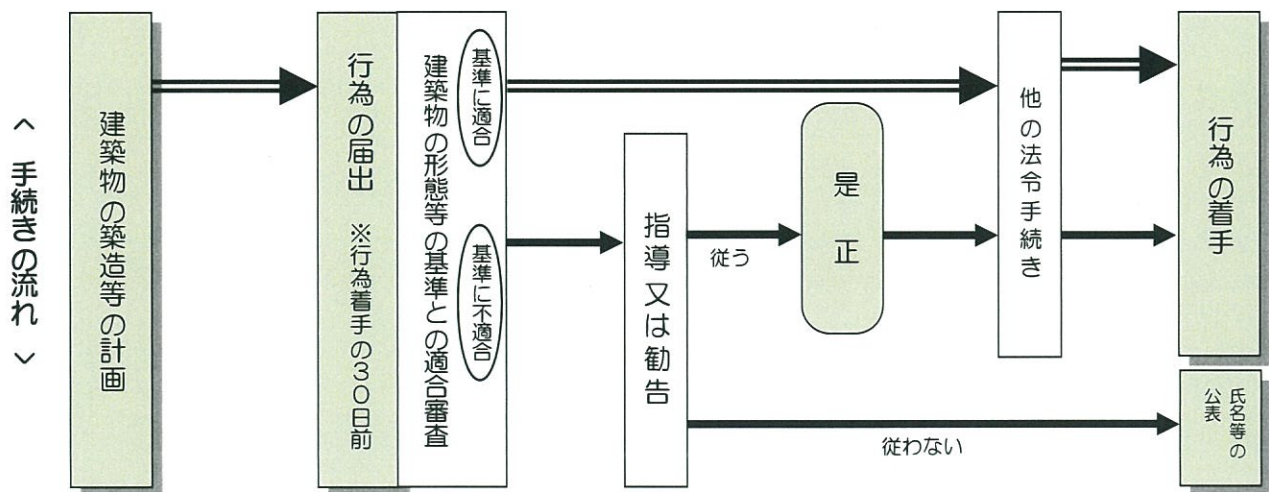


●届出の手続きの流れ

市内において、10㎡以上の建築物の新築、増築、改築、移転の計画がある時には、事前に届出が必要になります。

届出は、行為に着手する日の30日前までに行わなければならないことから、平成23年10月31日以降に着手する行為が対象になります。

市は提出された行為の内容を、建築物の形態等の基準に照合し、適合と判断した行為については、通知をします。また、不適合と判断した行為については指導を行い、従わない場合は勧告を行います。



【氏名等の公表について】

○届出をしなかったとき。 ○虚偽の届出をしたとき。 ○指導又は勧告に従わなかったとき。

●届出に必要な図面等

1. 土地の登記事項証明書
2. 公図
3. 建築物の平面図、立面図、配置図
4. 案内図
5. 関係法令の許可を得ている場合は写し

●建築物の形態等の基準

1. 小淵沢町及び高根町清里以外の区域区分

区分及び内容／基準	森林保全区域	森林共生区域	田園集落区域	地域拠点区域			産業振興区域		
				須玉	長坂	明野・高根・大泉・白州・武川			
区分及び内容／基準	自然環境の保全を図る（自然公園特別地域、県有林等）。	主として森林と建築物との調和を図る。	主として農地と建築物とが調和した良好な田園環境を形成する。	主として良好なまちの環境を形成する。			主として産業振興と周辺環境との調和を図る。		
最低敷地面積(注1)		500㎡以上	300、400、500㎡以上(注2)	適正な敷地を確保する。(注3)					
規模形態等(注1)	緑化率(注4)	森林保全を優先し、森林面積に加えた面積の割合は、敷地面積に対して次のとおりとする。 (森林地内) 30%以上 (その他) 20%以上	森林を保全し、森林面積に緑化面積を加えた面積の割合は、敷地面積の20%以上とする。	適正な緑化率を確保する。(注5)					
		建ぺい率	自然公園特別地域の基準による。	40%以下	50%以下	商店街は、70%以下 上記以外の区域は、60%以下	駅周辺及び商店街は、70%以下 上記以外の区域は、60%以下	60%以下	産業振興区域においては、区域の特性に応じて定める。
				容積率	100%以下	100%以下	商店街は、300%以下 上記以外の区域は、200%以下	駅周辺は、400%以下 商店街は、300%以下 上記以外の区域は、200%以下	
		建築物の高さ	13m以下		13m以下	20m以下			
壁面位置	道路境界及び隣地境界から2m以上(注6)		道路境界及び隣地境界から1m以上(注6)						

2. 小淵沢町及び高根町清里の区域区分

区分及び内容／基準	小淵沢町			高根町清里		
	区域Ⅰ (中心市街地 地域)	区域Ⅱ (市街地形成地域)	区域Ⅲ (郊外地域)	清里駅前 景観形成 ゾーン	清里景観形成 ゾーン	
	主として良好な まちの環境を形 成する。	主として農地と建築 物とが調和した良好 な田園環境を形成す る。	主として森林と建築物 との調和を図る。	主として良好なま ちの環境を形成す る。	主として森林と 建築物との調和 を図る。	
最低敷地面積 (注1)	適正な敷地を確保する。(注3)	300、400、500㎡以上(注2)	500㎡以上(ただし、一部、区域Ⅱの基準による。)	適正な敷地を確保する。(注3)	500㎡以上	
規模形態等 (注1)	緑化率(注4)	適正な緑化率を確保する。(注5)	森林を保全し、森林面積に緑化面積を加えた面積の割合は、敷地面積の20%以上とする。	森林保全を優先し、森林面積に緑化面積を加えた面積の割合は、敷地面積に対して次のとおりとする。 (森林地内)30%以上 (その他)20%以上 (ただし、一部、区域Ⅱの基準による。)	適正な緑化率を確保する。(注5)	森林保全を優先し、森林面積に緑化面積を加えた割合は、敷地面積に対して次のとおりとする。 (森林地内)30%以上 (その他)20%以上
	建ぺい率	70%以下	60%以下	50%以下	(一般)70%以下 (共同住宅)30%以下	(一般)40%以下 (別荘)20%以下 (共同住宅)30%以下
	容積率	300%以下	200%以下	100%以下	(一般)300%以下 (共同住宅)100%以下	(一般)100%以下 (別荘)40%以下 (共同住宅)100%以下
	建築物の高さ	20m以下	20m以下	20m以下	13m以下	(一般)13m以下 (別荘)2階建てであって13m以下 (共同住宅)13m以下
壁面位置 (注6)	道路境界及び隣地境界から1m以上	道路境界及び隣地境界から2m以上		道路境界及び隣地境界から1m以上	道路境界及び隣地境界から2m以上	

※小淵沢町及び高根町清里地区における県知事の指定する区域の基準は継続されます。

(注1) 既存建築物の建替え等で基準を満たせない場合は、以下のとおりとする。

ア 最低敷地面積については、適用を除外する。 イ 規模形態等については、従前の建築物の数値を超えてはならない。

(注2) 田園集落区域(小淵沢町の区域Ⅱ含む)における最低敷地面積は、500㎡以上を基準とする。ただし敷地が以下の条件に該当する場合は、この限りでない。

ア 下水道に接続し、生活排水処理を行う場合は、300㎡以上を基準とする。

イ 農地転用許可を要する敷地で、下水道に接続できない場合は、400㎡以上を基準とする。

(注3) 地域拠点区域(小淵沢町の区域Ⅰ、清里駅前景観形成ゾーンを含む)における適正な最低敷地面積とは、概ね300㎡を目安とする。

(注4) 緑化率は敷地面積に対する敷地内緑化の水平投影面積の割合とする。

(注5) 地域拠点区域(小淵沢町の区域Ⅰ、清里駅前景観形成ゾーンを含む)における適正な緑化率とは、概ね10%を目安とする。

(注6) 壁面位置については、旧街道沿いの街並み地区や良好な街並みを有する集落地及び沿道の商業地区並びに景観上良好な建築物や付属施設の保存等の場合は、市長と協議するものとする。

●お問い合わせ

北杜市 建設部 まちづくり推進課

TEL0551-42-1361 FAX 0551-42-1123

北杜市ホームページ <http://www.city.hokuto.yamanashi.jp/>