

まちづくりルール 取扱要領

笛吹市 石和駅前地区

石和駅前地区 まちづくりルール

項 目	内 容
1	<p>建築物の用途の制限</p> <p>★良好な街並みと住環境の形成及び周囲の景観との調和を図るため、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律第2条第6項1号及び2号に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供するもの</p> <p>2. 畜舎 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 自動車教習所</p>
2	<p>建築物の高さの最高限度</p> <p>★調和ある街並みの形成を図るため、共同住宅は25m以下、それ以外の建物は45m以下とする。</p> <p>31mを超える建築物は、石和町まちづくり審査会に相談しましょう。</p>
3	<p>壁面の位置の制限</p> <p>★調和とゆとり、賑わいのある街並みの形成を図るため、都市計画道路と区画道路2号線、3号線、4号線（コミュニティ道路）に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に実線で示す道路境界線から1m以上後退すること。</p> <p>ただし、2階以上の部分及び交差点に面する隅切の部分においてはこの限りでない。</p> <p>調和とゆとり、賑わいのある街並みの形成を図るため、区画道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に破線で示す道路境界線から1m以上後退しましょう。</p> <p>ただし、2階以上の部分及び交差点に面する隅切の部分においてはこの限りではありません。</p>
4	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>★周辺の街並みとの調和を図るため、建築物の屋根又は外壁の基調色はけばけばしい色とせず、できるだけ落ち着いた色彩とする。</p> <p>周辺の街並みとの調和を図るため、建築物の屋根又は外壁の基調色は彩度6S程度以下としましょう。</p> <p>街並みの調和を図るため、屋根はできるだけ勾配屋根とし、勾配は4/10～5/10としましょう。また、大規模な建築物等で勾配屋根が難しい場合は、できるだけ周りを囲うようにしましょう。</p> <p>ただし、屋上を緑化する場合及び特別の事情がある場合はこの限りではありません。</p> <p>建築物の道路に面する主要な出入りに庇の設置をすすめましょう。</p> <p>屋上設備は、むき出しにせず極力外壁等で隠しましょう。</p>

5	<p>広告物又は看板の設置</p>	<p>周辺の街並みとの調和を図るため、敷地内の広告物又は看板の表示方法については周辺の美観・風致を損なわないようにし、地区を土地利用の方向に応じてA地区、B地区に分け、それぞれの地区は次の条件を満たすようにしましょう。</p> <p>また、新たに看板を設置する場合や作り直す場合は設置形態や色等について、できるだけ近隣と相談しましょう。</p> <p>(A地区) 次の1～3を満足するものとしましょう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の外壁から張り出して設置する場合は道路に出さないものとし、宅地地盤面と下端との間を2.5m以上確保する。 2. 独立して設置する場合は道路に出さない。 3. 屋上広告物は建物の壁面からはみ出さない。 <p>(B地区) 次の1～4を満足するものとしましょう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の外壁から張り出して設置する場合は道路に出さないものとし、宅地地盤面と下端との間を2.5m以上確保する。 2. 屋根に設置する場合は宅地地盤面から看板上部までの高さを3.5m以内とする。 3. 独立して設置する場合は道路に出さない。 4. 屋上に設置しない。
6	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>良好な生活環境、調和とゆとりのある街並みの形成を図るため、道路に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、次の各号によるものとしましょう。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 (高さは前面道路高より1.5m以下とし、擁壁を設ける場合は前面道路高より0.5m以下とする。) 2. 透視可能なフェンス等 (高さは前面道路高より1.2m以下とし、フェンス等の基礎は前面道路高より0.5m以下とする。) <p>ただし、道路境界から1.0m以上後退した位置に垣又はさくを設置する場合はこの限りではありません。</p>
7	<p>建築物の高さの最低限度</p>	<p>調和ある街並み景観を形成するため、都市計画道路に面する建物はできるだけ2階建て以上にしましょう。</p> <p>ただし、車庫、物置等及び特別な事情のある場合はこの限りではありません。</p>

【努力目標】

1	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>壁面の位置の制限をした部分に階段、手摺り、ベランダ等を出さないようにしましょう。</p>
2	<p>工作物等の設置制限</p>	<p>壁面の位置の制限をした部分に門、車庫等及び看板又は広告物の柱等の工作物は設置しないようにしましょう。</p>
3	<p>緑化の推進</p>	<p>緑豊かな景観を創出するため、道路に面する部分及び敷地内はできるかぎり緑化し、周辺の景観との調和を図りましょう。</p>

➤ 地区計画の目的と考え方

石和駅前地区の用途地域は、ほとんどが商業地域のため、非常に幅広い用途の建築物の建設が可能です。魅力あるまちづくりを進めるため地区計画で地区計画の目標と土地利用の方針を定めませんが、それらの実現を図るためには最小限の建築物の用途制限が必要となります。

(1) 建築物の用途の制限

●用途制限を行うにあたって

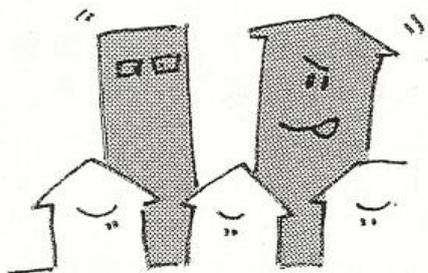
駅前地区地区計画の目標では石和町の顔となる地区形成を掲げ、土地利用の方針では「賑わい」と「調和」を主要なキーワードに地区計画の目標の実現を目指しています。

このため、目標の実現に支障となる「風致に問題のあるもの」「境に問題があるもの」「景観に問題があるもの」については制限が必要となります。

●具体的な建築物の制限（以下の用途の建築物が制限されます。）

- 風致に問題のあるものとして…ソープランド及び個室マッサージ、個室型ファッション・ヘルスに類するもの
- 環境に問題のあるものとして…畜舎
- 景観に問題のあるものとして…倉庫業を営む倉庫、自動車教習場

(2) 建築物の高さの最高限度



本地区内はほとんどが商業地域（地区北側にある公園の一部は近隣商業地域）ですが、地区内で建築されている建築物はすべて30m未満であり、建物の最高高さを30m程度にして広々とした都市空間を形成したいという地区住民・企業の意向が感じられます。

このため、役員会では建物の最高高さを30m程度にしようという声が大きかったのですが、商業地の将来発展を考えると空間の高度利用という可能性を残しておくことも必要なため地区計画では建物の最高高さを45m以下（共同住宅は25m以下）とし、申し合わせでは31mを超える建築物は石和町まちづくり審査会に付議する対象とし、まちづくりの視点から建築の是非を検討していただくこととしました。

●他の条例等による制限

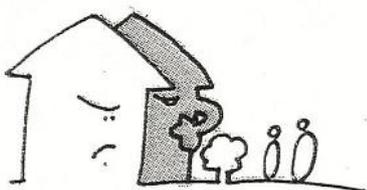
「笛吹市宅地開発及び建築物指導要綱」では、商業地域における建築物の高さの最高限度は4.5m（近隣商業地域は3.0m）（共同住宅は2.5m）と定められています。

また「山梨県景観条例」に基づく建築物の高さの最高限度の届け出対象は3.1m超の建築物となっています。

●共同住宅について

複合用途の建築物であっても、共同住宅の部分があるものは全ての建築物を共同住宅の対象としました。

(3) 壁面の位置の制限



石和駅前地区では地区計画の目標と土地利用の方針を定め、それらの実現をはかるために潤いを感じられるようなゆとりある道づくりを行う必要があると考えられます。

そのため、建物は都市計画道路とコミュニティ道路に対して1mずつ壁面後退（セットバック）させましょう。

●ゆとりある道づくり

- 歩きやすい道…すべての人が、安心、安全、快適に歩ける道づくり
- 賑わいある道…地域の人、観光客などの買い物や散策等で賑わう道づくり
- 緑豊かで調和ある道…身近な生活空間の一部として、緑豊かで調和ある道づくり

また、沿道土地利用別の道づくりの目標は次のように考えています。

- 商業系土地利用地区（主として石和駅前線と石和駅前松本線沿道部）…歩きやすく、賑わいある道づくり
- 住居、複合系土地利用地区（主として八田線とコミュニティ道路沿道部）…歩きやすく、緑豊かで調和ある道づくり

●都市計画道路沿道地区における壁面後退（1.0m）について

商業系土地利用を図るための重要施設である都市計画道路等の歩道幅員は、最も歩行者通行量が多いと予想される石和駅前線は3.5m、それに準じる石和駅前松本線は2.5mであり、有効歩行者スペースはそれぞれ3.0m、2.0m程度で決して広いとは言えません。

また、温泉街へ向かう主要観光ルートになると予想される八田線も2.5m、有効歩行者スペースは2m程度です。

歩道幅員すべてを公共用地として確保することは最も確実な方法ですが、本地区の道路用地は住民負担の公共減歩面積から捻出しているため、現計画以上の過大な公共用地負担を求めることは不可能です。

このため、民有空間＋公共空間によって歩きやすく、賑わいある歩道空間を形成できるよう、

沿道部の宅地に1m以上の壁面後退を求めるよう計画しました。

●コミュニティ道路沿道部地区における壁面後退（1.0m）について

コミュニティ道路沿道地区における当面の土地利用は住居系を中心とするにしても、本地区の土地区画整理事業が完了し、市街地が熟成して賑わいを増すに従い、将来的には歩行者の通行が増え、商業利用を中心とする複合系土地利用に転換していくものと期待されます。

このため、当該地区の道づくりは、当面の住環境保全・向上と将来の商業地形成の双方を視野に入れた空間確保が必要と考えられます。具体的には、住環境の保全・向上を図る上では建物の壁面後退を行い、沿道部における緑空間の確保に努めて街並みにゆとりと調和を与えることが効果的方法です。また、この方法は将来の魅力ある商業空間の形成を誘導することにもつながると考えられます。

●区画道路沿道と歩行者専用道路沿道は壁面後退（1.0m）の対象から除外されます

区画道路は、将来的にも歩行者の通行量が少ないと思われるため、壁面後退は申し合わせで定めることとします。また、本地区の歩行者専用道路の幅員は4mと6mであり、歩行者通行スペースとして十分な空間を確保しているため、壁面後退の必要はありません。

●2階以上の部分及び交差点の隅切部は壁面後退の対象から除外されます

壁面後退するところでは、1階を後退することで歩行者通行スペースとして十分な空間を確保できるため、2階以上の階は壁面後退の必要はありません。また、隅切の確保によって交差点部も十分な空間が確保されています。

図1. 建築物が建築できない範囲

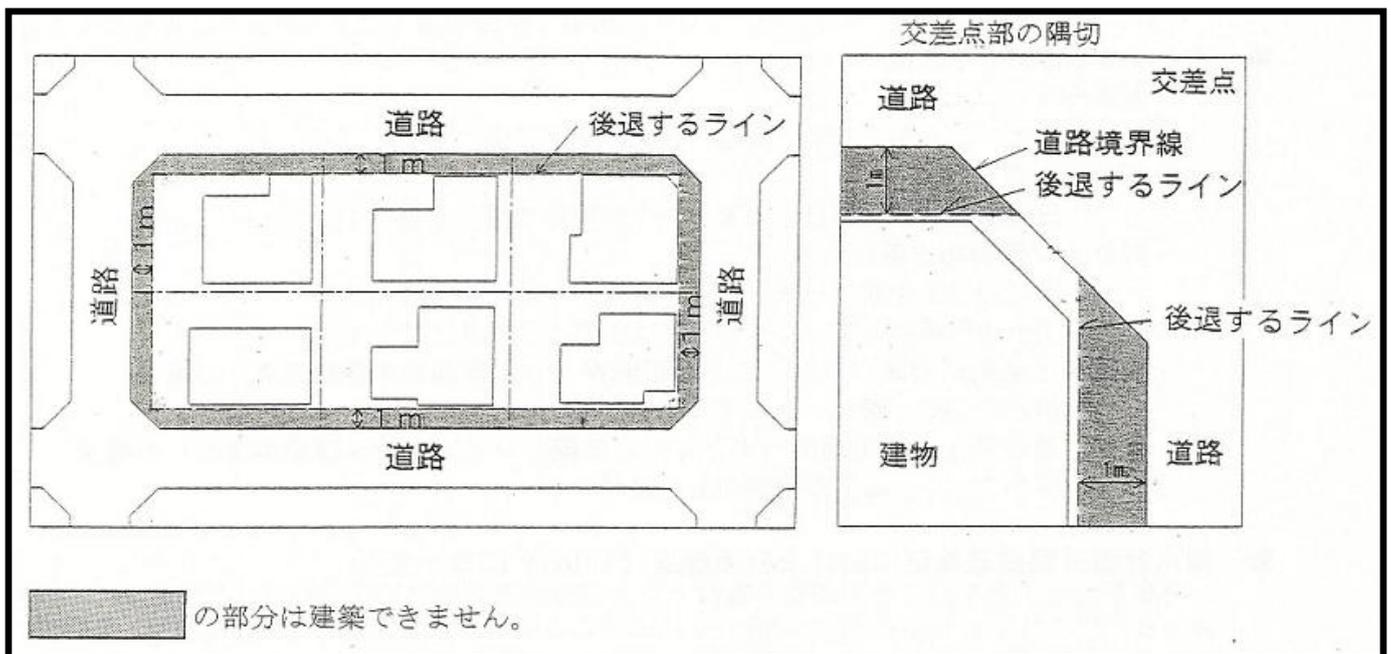


図2. 壁面後退する場所

※駅前広場は都市計画道路ですので、図のように壁面後退の制限を受けます。

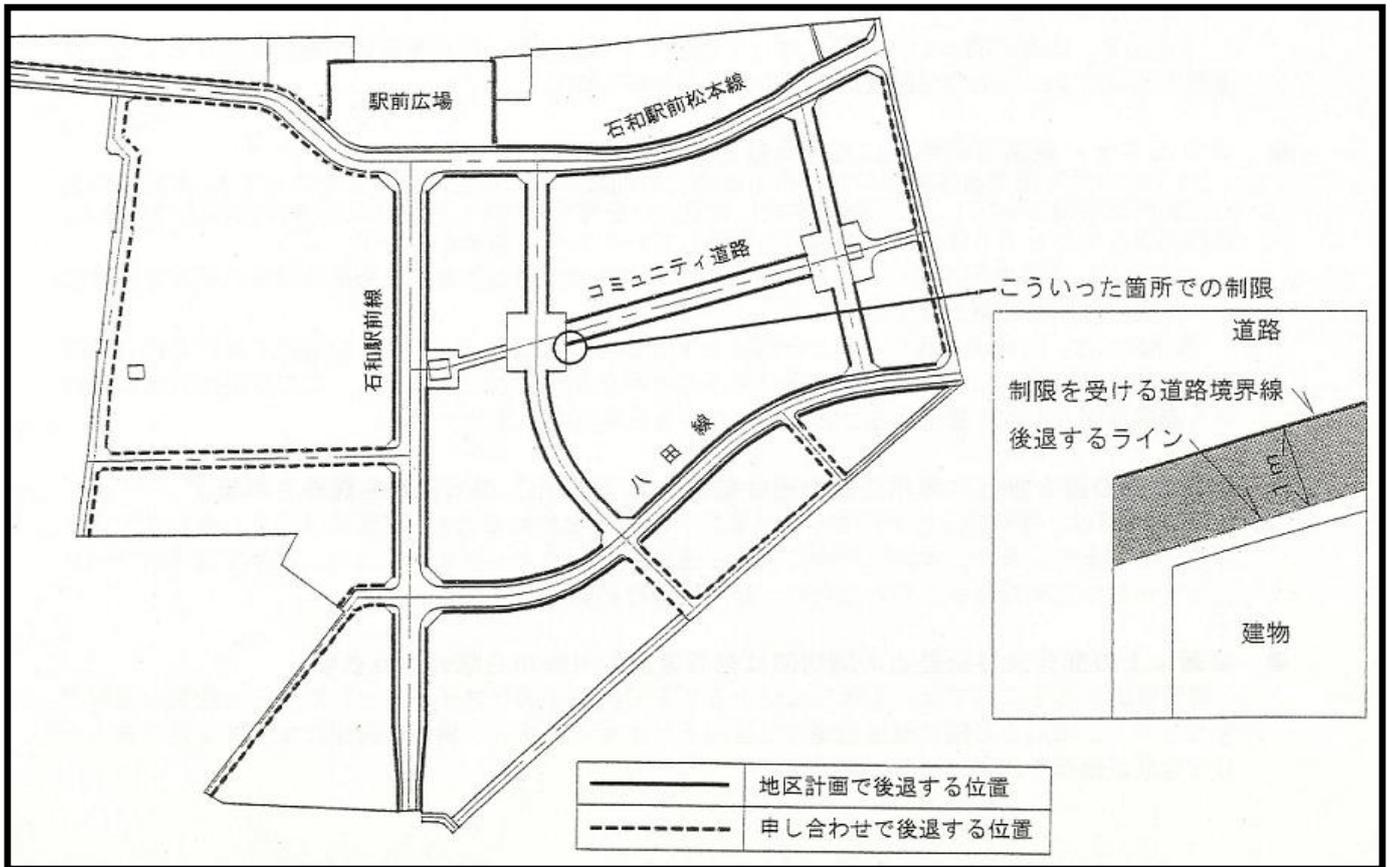


図3. 壁面の位置の制限

● 1階だけでなく、2階以上のすべての壁面を後退する場合

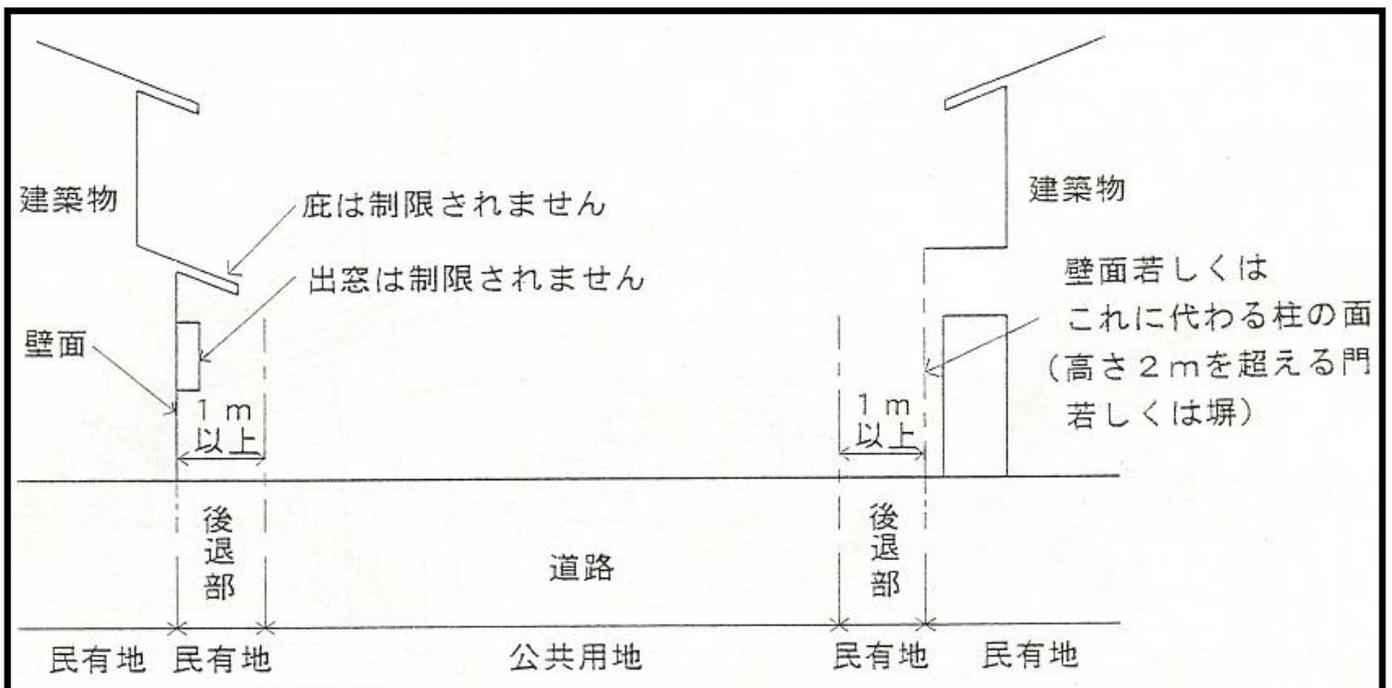
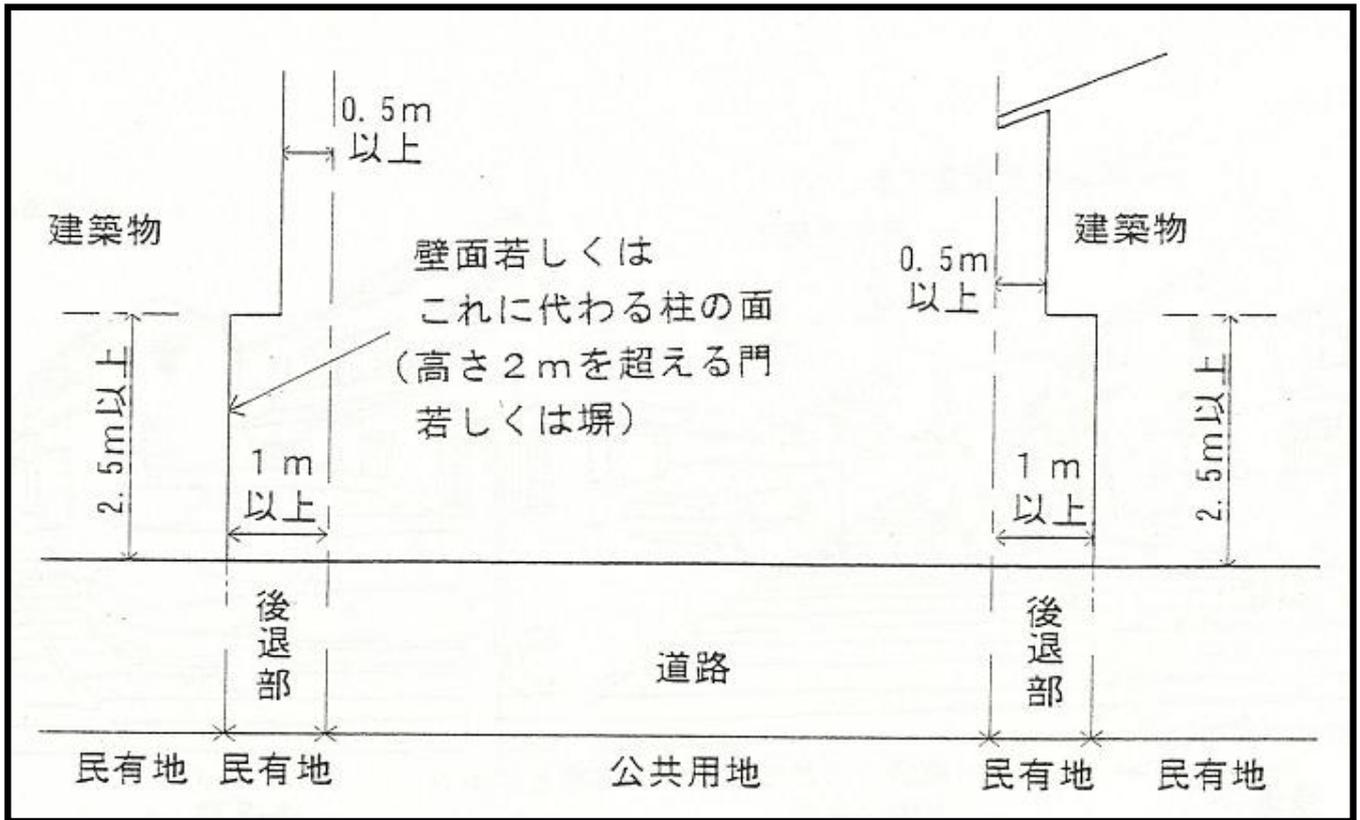


図4.

● 2階以上は壁面後退しない場合



※出窓と庇は制限を受けません。ただし、制限を受けない出窓については、形状や構造に基準がありますので事前に確認して下さい。

図5. 後退部の活用例 (商店街における例①)

● 商店では、こんな使い方が考えられます。

- ・ 歩行空間を確保すると共に、店の雰囲気よくなります。
- ・ 落ち着いた軒下空間を作ったりベンチを置くと、人が溜まりやすくなります。

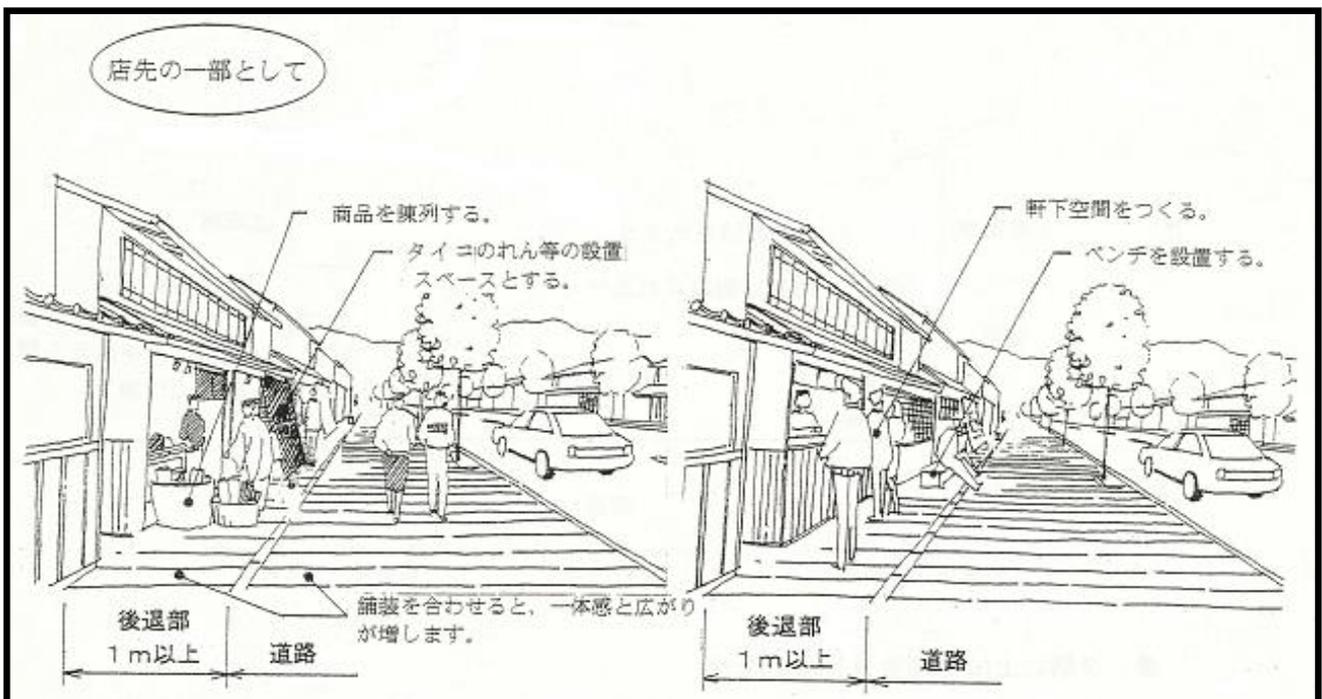


図6. 後退部の活用例（商店街における例②）

- ・ 植栽を施したりベンチを置くと、ちょっとした休憩スペースとなり人が集まりやすくなります
- ・ 駐車場の一部にすると、車が立ち寄りやすくなります。

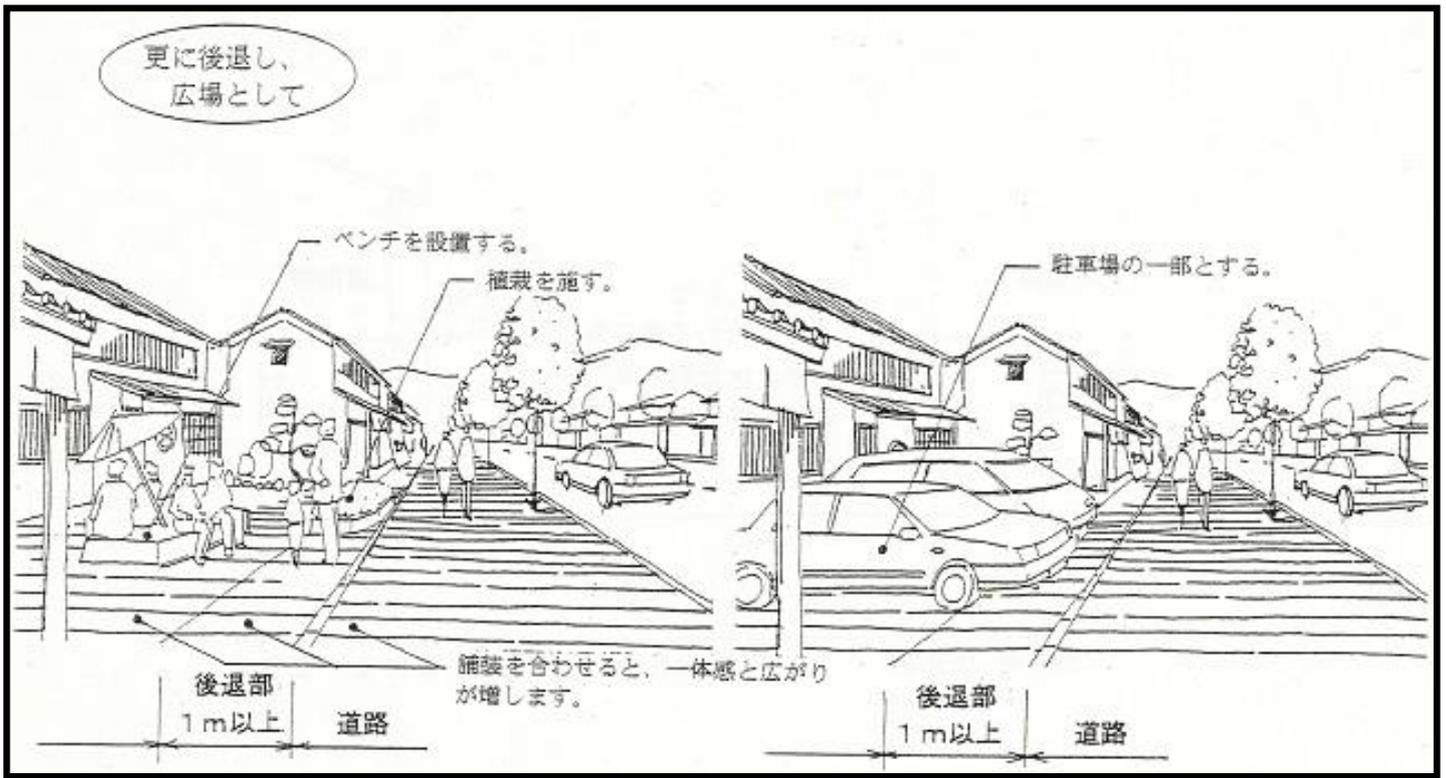
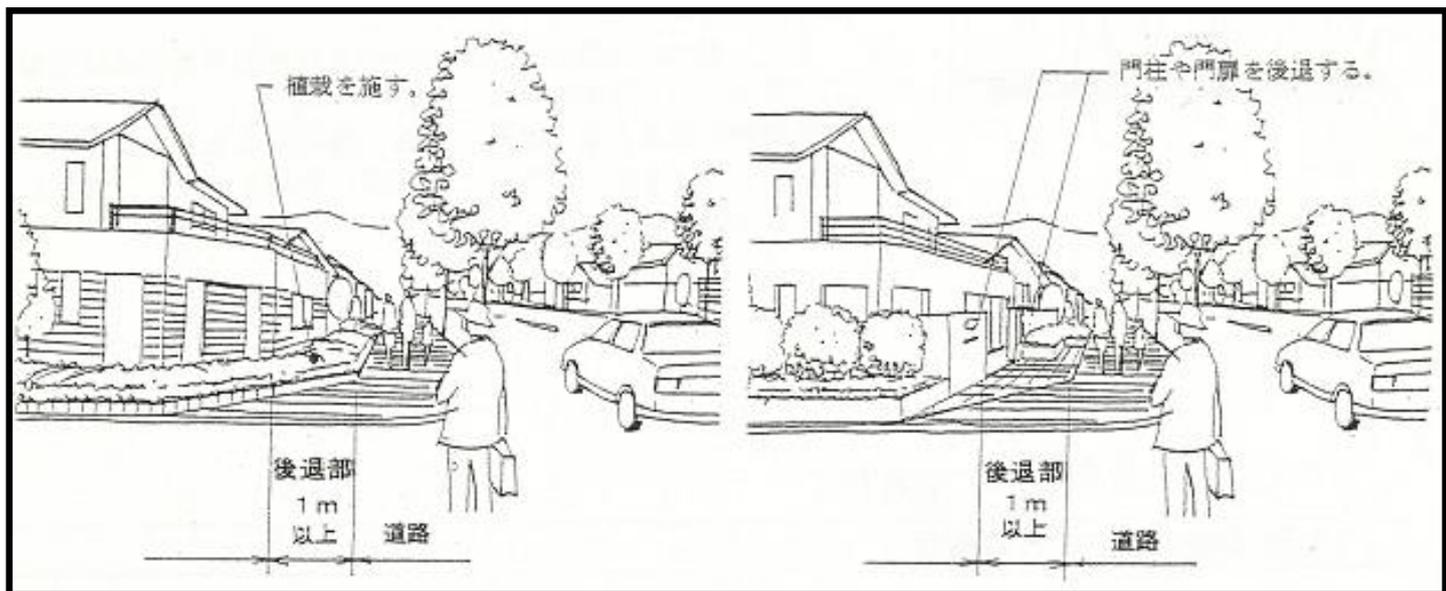


図7. 後退部の活用例（住宅における例）

●住宅ではこんな使い方が考えられます。

- ・ 植栽を施すと、緑豊かで魅力ある街並みになります。
- ・ 堀と共に門柱や門扉を後退させると、ゆとりある魅力的な街並みになります。



(4) 建築物等の形態又は意匠の制限（建築物の色について）



けばけばしい色が街に氾濫すると街から調和・落ち着きがなくなり、街の品格が低下します。

また、一部でもそのような色の建築物が建築されると街並みの連続性を断ち切り、まちづくりの成果が乏しくなります。このため、地区内では刺激的な色の使用を制限することにしました。

➤ 申し合わせで守るまちづくりのルール

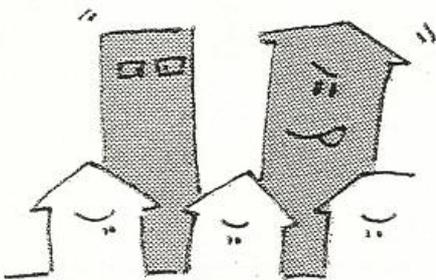
ここまでは法律（地区計画）で定めるまちづくりのルールについて説明してきました。

しかし、石和駅前地区らしさの感じられるまちづくりをさらに一歩進めていくためには、法律（地区計画）で定めるほかに、地域住民自身によるルールとした方が良いと考えられるものもあるでしょう。

そこで、法律（地区計画）で定める以外のルールを「申し合わせルール」としました。

魅力ある調和した街並みの形成を図るためには地域内の近隣と協力してまちづくりを進めることが大切です。建築物を建築するときや、改築、増築をするとき、工作物や看板を設置するときは、できるだけ事前に近隣と相談し、お互いに協力しあってまちづくりを進めていきましょう。

(1) 建築物の高さの最高限度



地区計画では建築物の高さの最高限度を45m（共同住宅は25m）と決めました。

しかし、まちづくりの視点から申し合わせでは31m（共同住宅は25m）を超える建築物は笛吹市まちづくり審査会に付議する対象とし、建築物の内容等について検討していただくこととしました。

(2) 建築物の高さの最低制限

●都市計画道路に面する建築物の最低高さはできるだけ2階以上にしましょう。

石和駅前線、石和駅前松本線、八田線、コミュニティ道路及び駅前広場に面する建物はできるだけ2階建て以上になると街並みに連続感が生まれ、沿道空間が調和します。ただし、車庫や物置などは除きます。

図1. 屋根のかたちをあわせて、高さや勾配の向きがまちまちな場合

・屋根のかたちを合わせても、隣り合った建物の高さがまちまちだと、街並みがでこぼこして沿道空間の調和が途切れてしまいます。

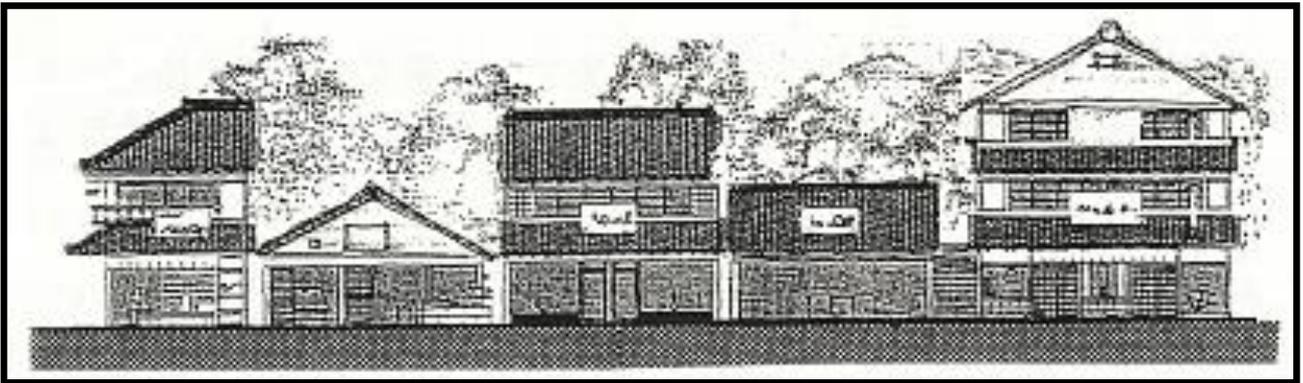
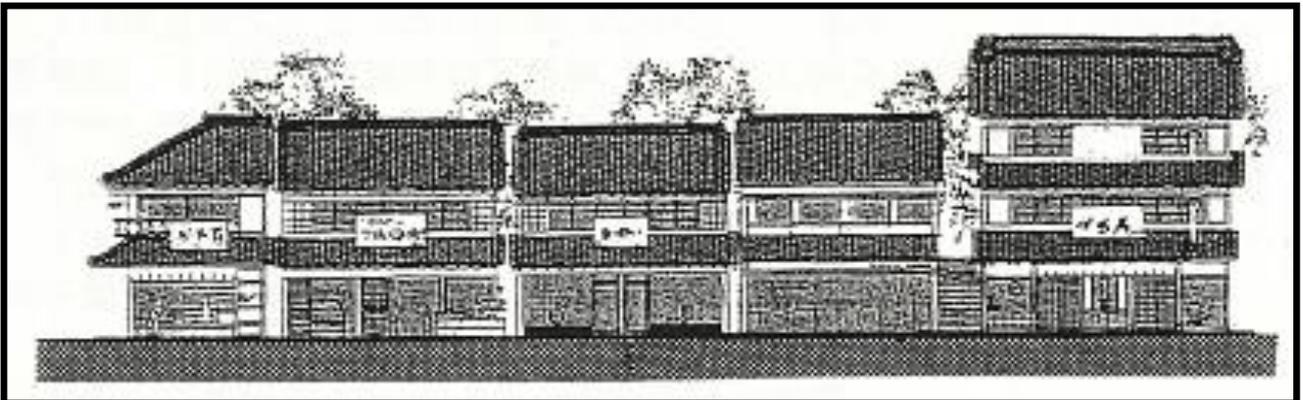


図2. 屋根のかたちと建物の高さ、勾配の向きを揃えた場合

・屋根のかたちに加えて、建物の最低の高さを2階以上にすると、街並みに連続性が生まれ沿道空間が調和します。



(3) 壁面の位置の制限



地区計画では、土地利用の方針の実現をはかるため、歩行者通行量が多いと予想される石和駅前線及び石和駅前松本線、主要観光ルートになると予想される八田線及びコミュニティ道路に壁面の位置の制限を設けました。

しかし、区画道路沿道でもゆとりと潤いある街づくりを進めるため、道路に対して1mずつ壁面後退（セットバック）させましょう。後退の方法は地区計画と同じです。

●区画道路沿道地区における壁面後退（1.0m）について

区画道路沿道地区では、安全で魅力的な街づくりと住環境の保全向上を図るため、建物の壁面後退を行い、沿道部の緑空間の確保に努めて街並みにゆとりと調和を与えるようにしましょう。

●2階以上の部分及び交差点の隅切部は壁面後退の対象から除外されます

壁面後退するところでは、1階を後退することで歩行者通行スペースとして十分な空間を確保できるため、2階以上の階は壁面後退の必要はありません。また、隅切の確保によって交差点部も十分な空間が確保されています。

（4）建築物等の形態又は意匠の制限

地区計画では建築物の屋根又は外壁の基調色はけばけばしい色としないことを決めましたが、「けばけばしい」だけでは人によって判断が異なることがあります。申し合わせでは判断がしやすいように、使ってはいけない色彩に具体的な基準を設けることにしました。

●基調色は彩度6S以下としましょう。

- ・ けばけばしい色とは、色相自体にもありますが、彩度や明度が極端に高いものもこれに含まれます。色票系で表現される各色相において、彩度、明度ともに上位2～3ランクのものがこれに該当すると考えられます。
- ・ 周辺の景観の基調となる色相の彩度より低い方が調和が得られ易いです。自然物の彩度は一般的に6S程度とされており、周辺景観及び街並みとの調和を考えると、建築物等の色彩の彩度はこれ以下とすることが望ましいと考えられます。

●屋根は出来るだけ勾配屋根とし、勾配や向きは出来るだけ揃えましょう。

- ・ 調和ある街並みを形成する上での建物の屋根が占める割合は大きく、屋根の形態を揃えることで街並みのイメージは大きく向上します。本地区は和風を基調とした温泉観光地の玄関口の役割を持っており、景観ガイドプランでも新和風（洗練された和風）の街並み形成が期待されています。
- ・ 屋根の形態は和の風景を代表するものの一つである勾配屋根とし、新和風にふさわしい街並み形成を目指すことにしましょう。屋根勾配や屋根の色もできるだけ周辺の街並みと合わせるようにしましょう。

図1. 代表的な勾配屋根とその名称

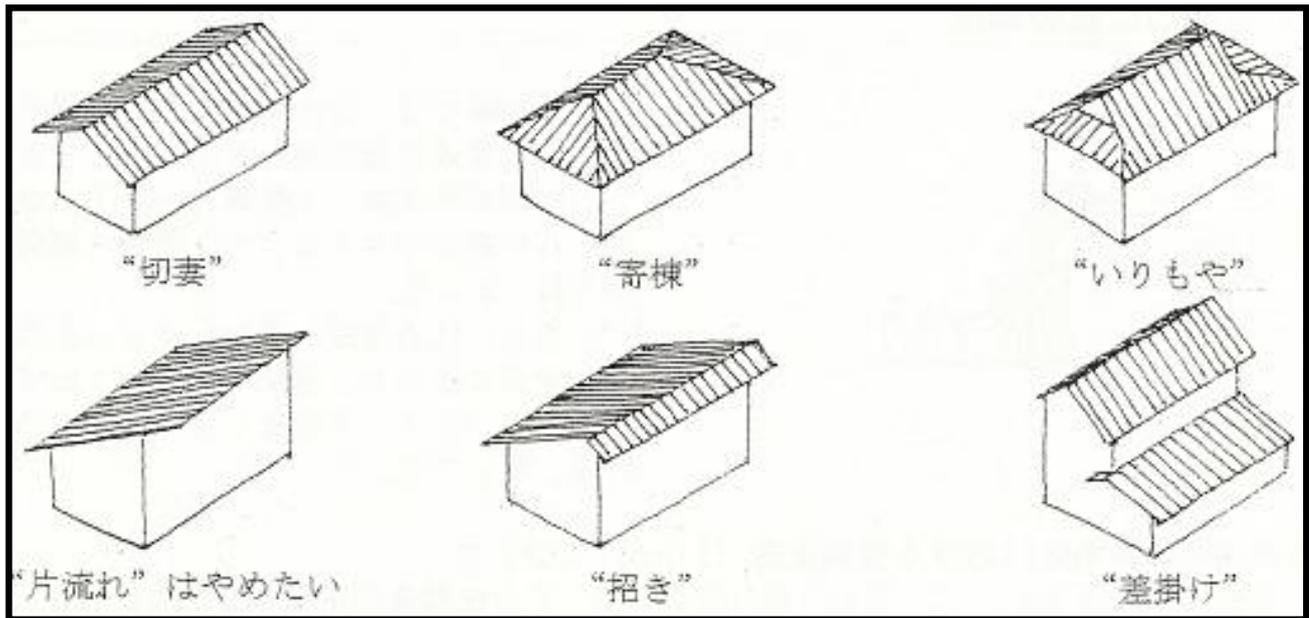
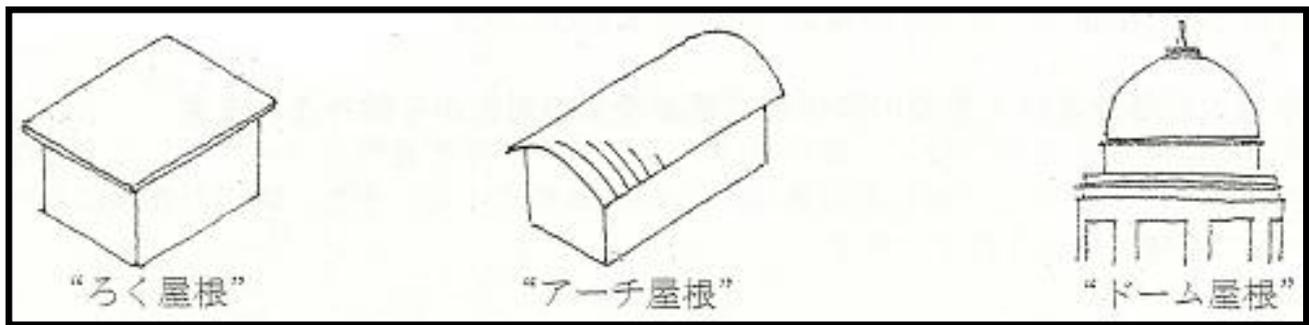


図2. 勾配屋根とは言えないもの



屋根の勾配をある程度揃えると街並みが調和し、見る人に安らぎを与えます。石和らしい街並みを作るため、勾配はおおむね4/10~5/10に揃えましょう。

屋根材によって適した勾配は変わってきます。おおむね4/10~5/10という勾配は瓦屋根をイメージした勾配となります。

●屋根勾配と屋根葺き材

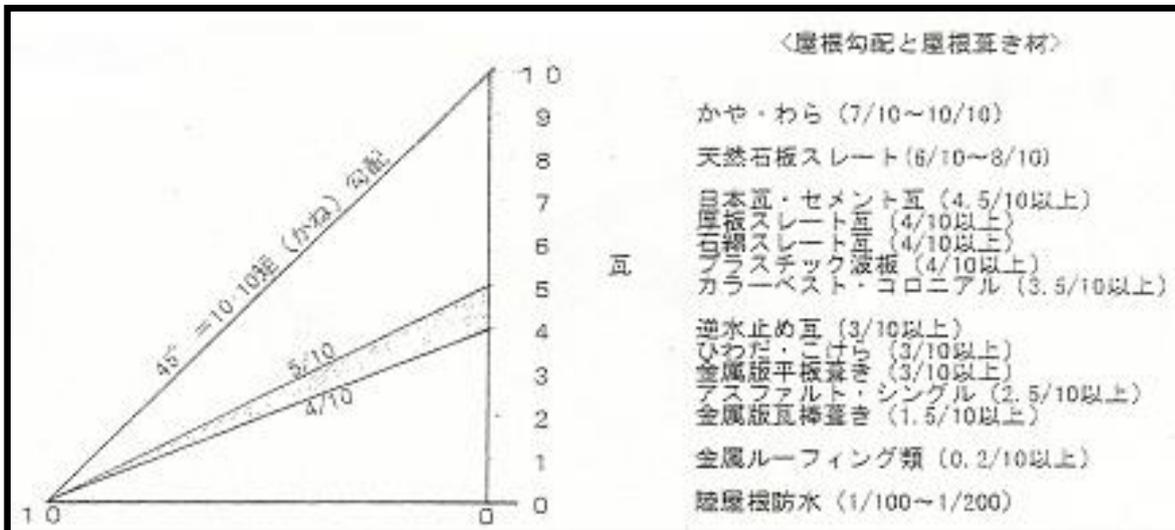


図4. 大規模な建築物は周りだけでも囲うようにしましょう

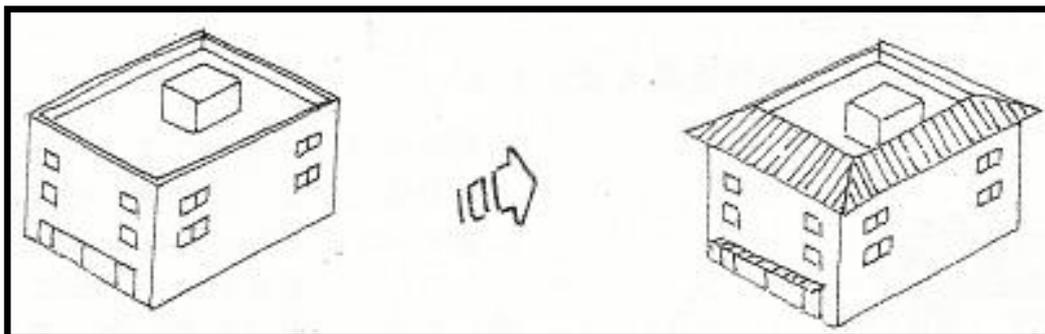


図5. 屋上緑化①

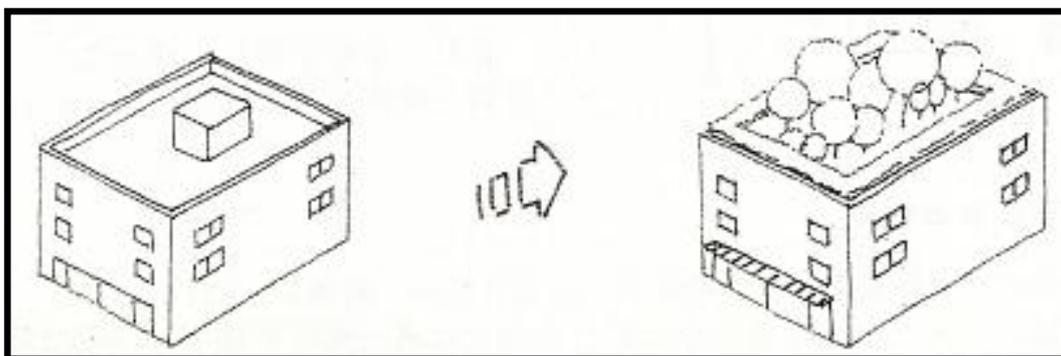


図6. 屋上緑化②

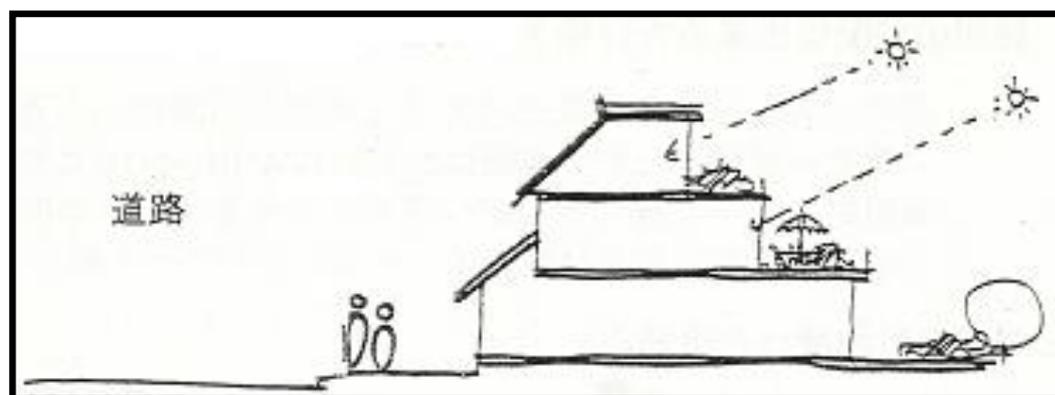


図7. 庇の設置をすすめましょう

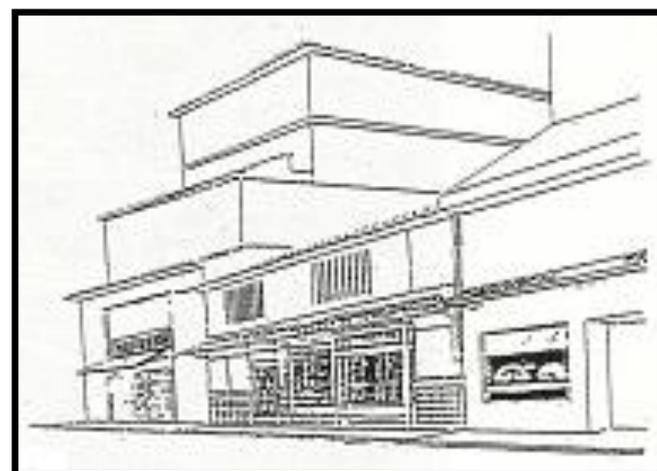
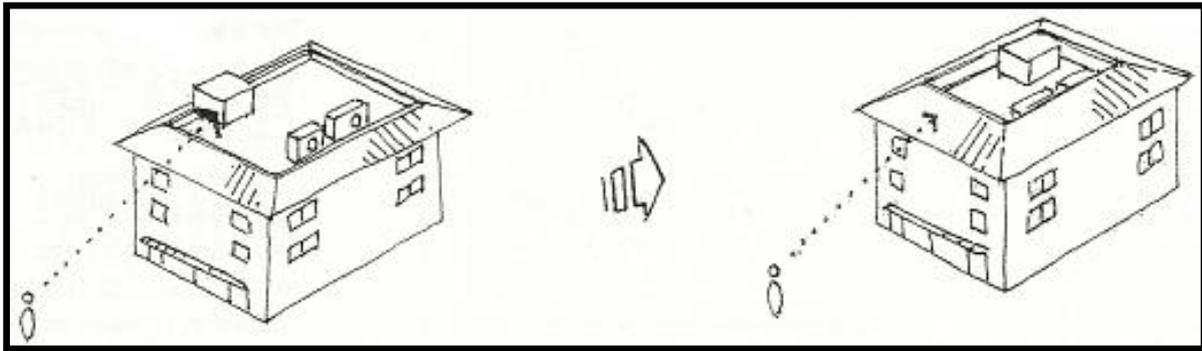


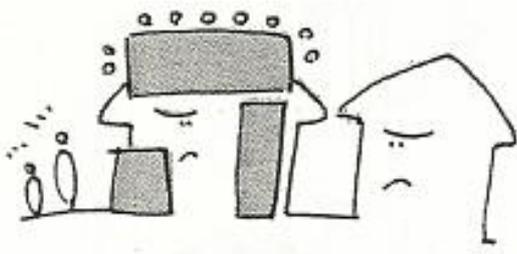
図8. 屋上設備はできるだけ隠しましょう



(5) 公告物又は看板の設置

看板そのものはそれほど大きくなくても、看板は人によく見えるよう建物から張り出したり独立して設置したりするため、街の景観に大きな影響を与えます。

このため、看板の表示方法についても周辺環境へ配慮して頂くことにしました。本地区では下図のように2地区に分け、ルールを設けることにしました。



●他の条例等による制限

屋外広告物は「山梨県屋外広告物条例」により規制・誘導が行われます。

本地区内はほとんどが商業地域のため、条例では第三種許可地域「活発な商業活動を促進する地域」に位置づけられ、色彩や形状等に様々な基準が設けられています。

●看板の設置条件

周辺の街並みとの調和を図るため、敷地内の広告物又は看板の表示方法については周辺の美観・風致を損なわないようにし、地区を土地利用の方向性に応じてA地区、B地区に分け、それぞれの地区は次の条件を満たすようにしました。

また、これ以外にも新たに看板を設置する場合や作り直す場合は設置形態や色等について、できるだけ地区内の近隣と相談の上で設置をしましょう。

□ A地区

1. 建物の外壁から張り出して設置する場合は道路に出さないものとし、宅地地盤面と下端との間を2.5m以上確保する。
2. 独立して設置する場合は道路に出さない。
3. 屋上広告物は建物の壁面からはみ出さない。

□ B地区

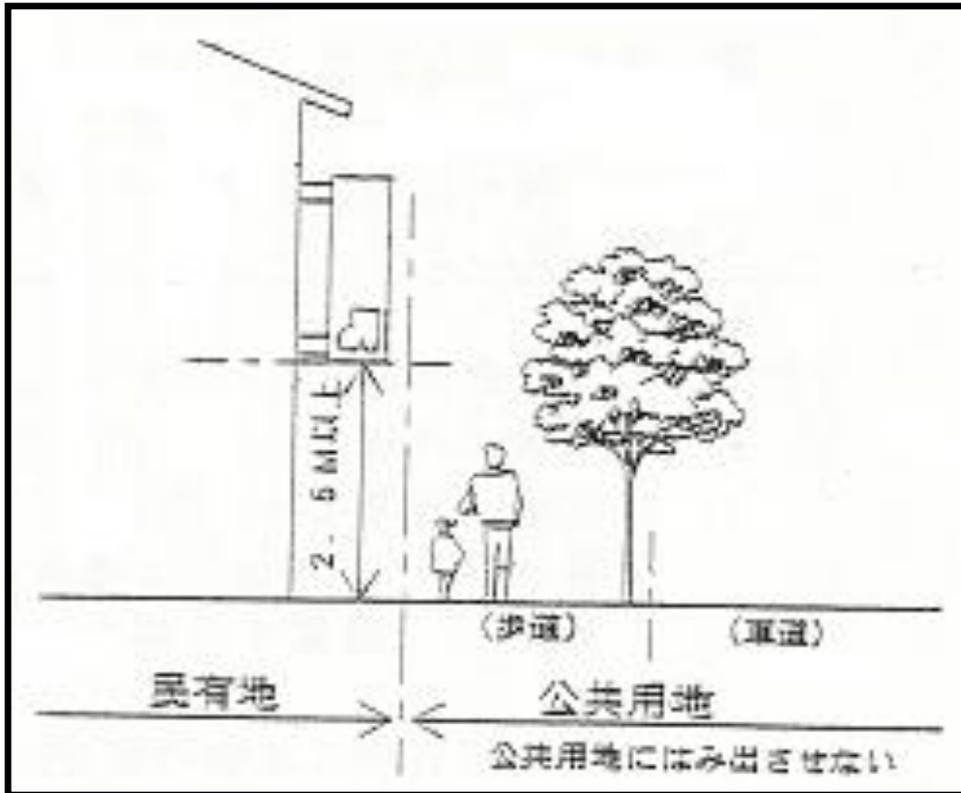
1. 建物の外壁から張り出して設置する場合は道路に出さないものとし、宅地地盤面と下端との間を2.5m以上確保する。
2. 屋根に設置する場合は宅地地盤面から看板上部までの高さを3.5m以内とする。
3. 独立して設置する場合は道路に出さない。
4. 屋上に設置しない。

●看板設置条件の区分図



図1. 建物に固定する広告物・看板の制限

□ 建物の外壁から張り出して設置する場合



□ 屋根・軒の上に設置する場合（B地区）

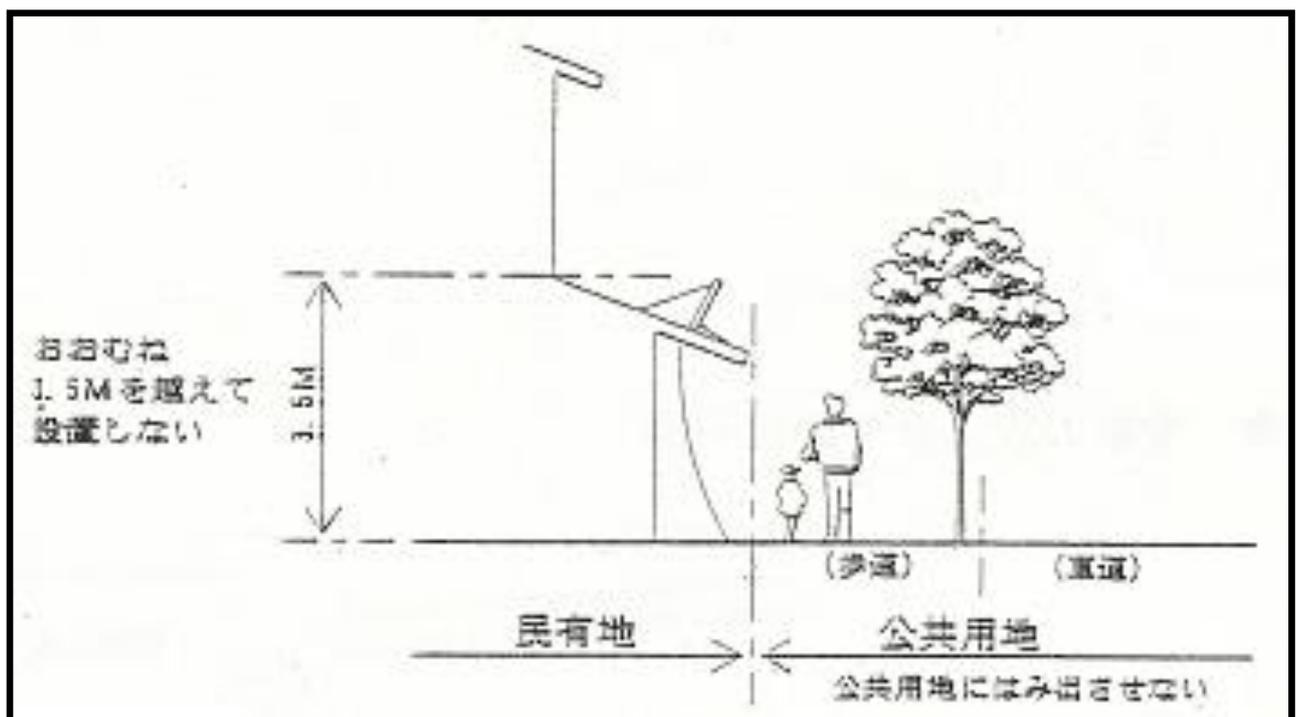


図2. 独立して設置する広告物・看板の制限

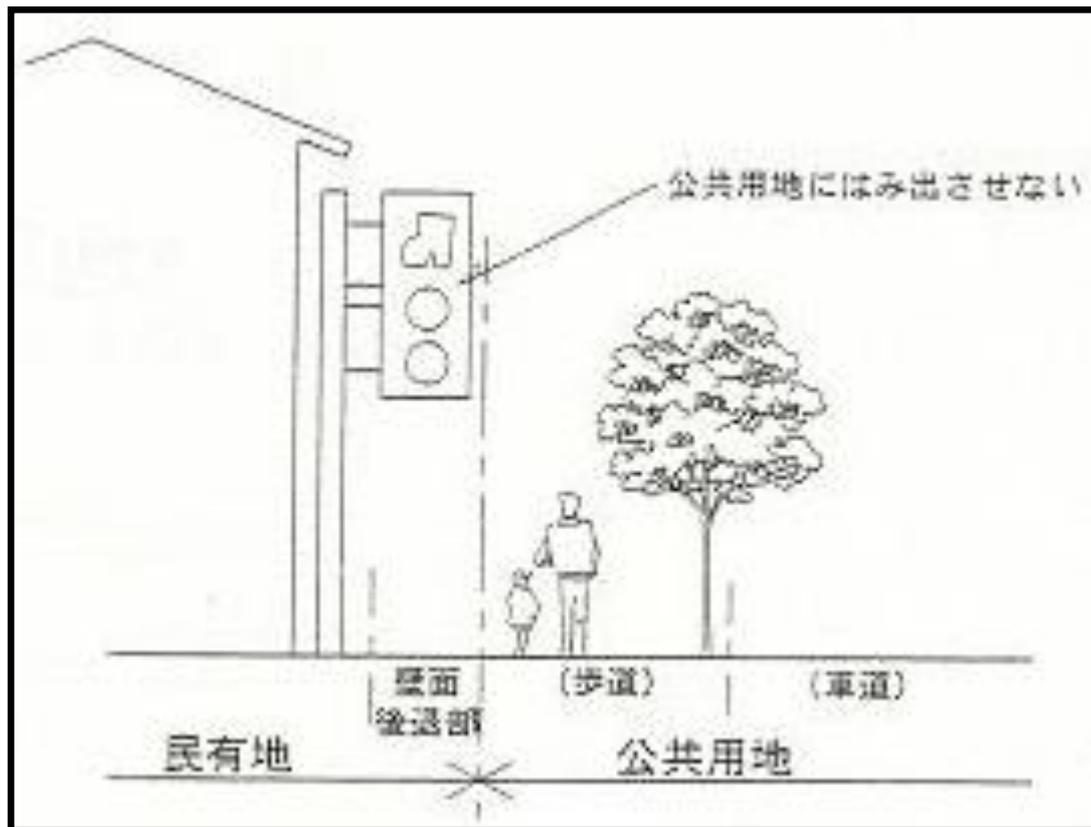


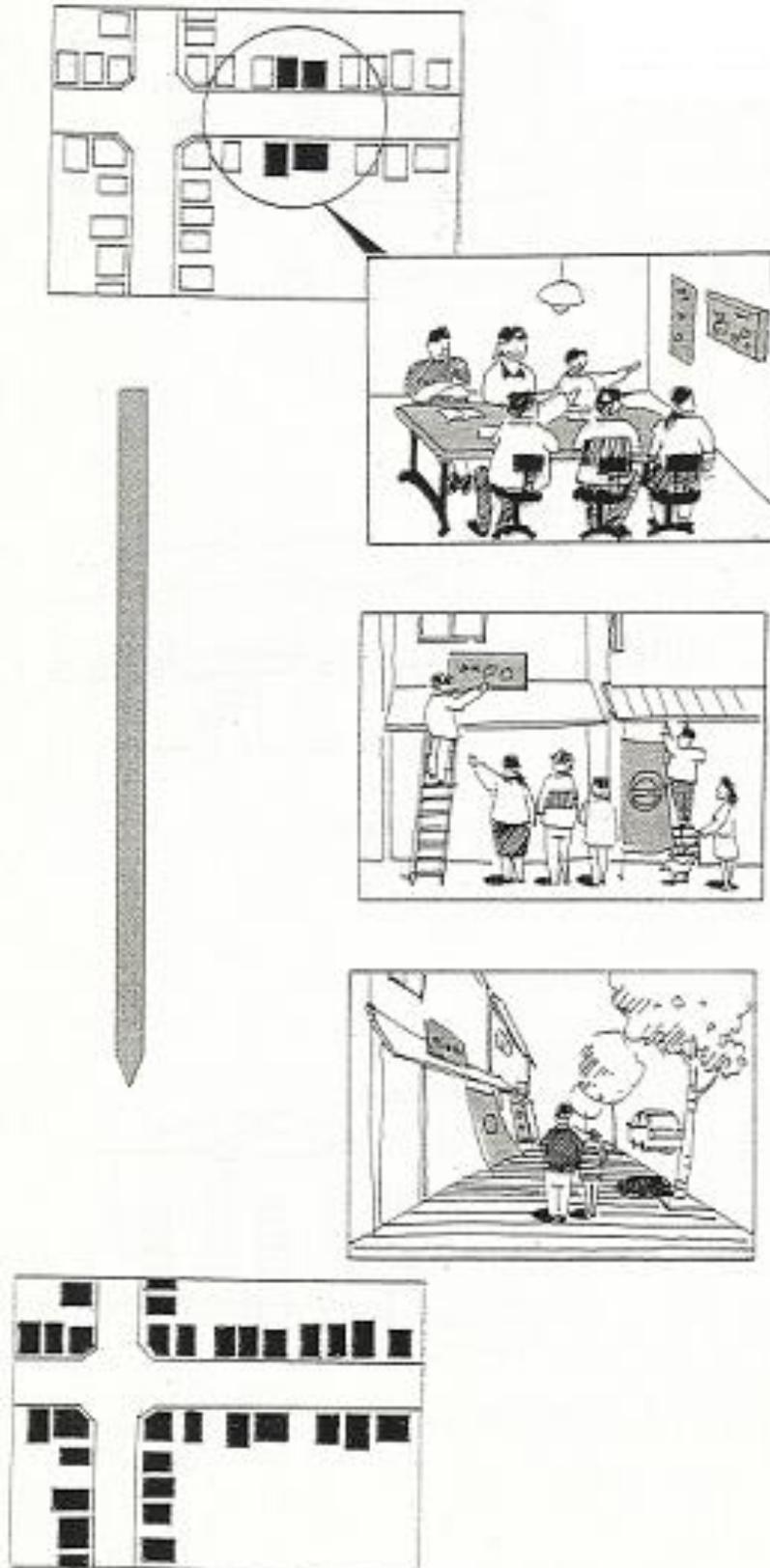
図3. 商店のイメージ (B地区)



●看板は出来るだけ近隣と相談して設置しましょう。

皆さんが協力して街づくりを進めるために、新たに看板を設置する場合や作り直す場合は、まずは近所の方々にどのような色や形の看板を設置すれば周辺環境に調和したセンスの良い看板になるかを相談し、実験的に、実物に近い模型やポスターをつくと分かり易いでしょう。

こうした地域の試みが手本となり、少しずつ地区全体に広がって街のイメージが良くなります。



第1段階

隣接するお店の人
たちで相談する。

第2段階

現地で仮看板を作
り検証する。

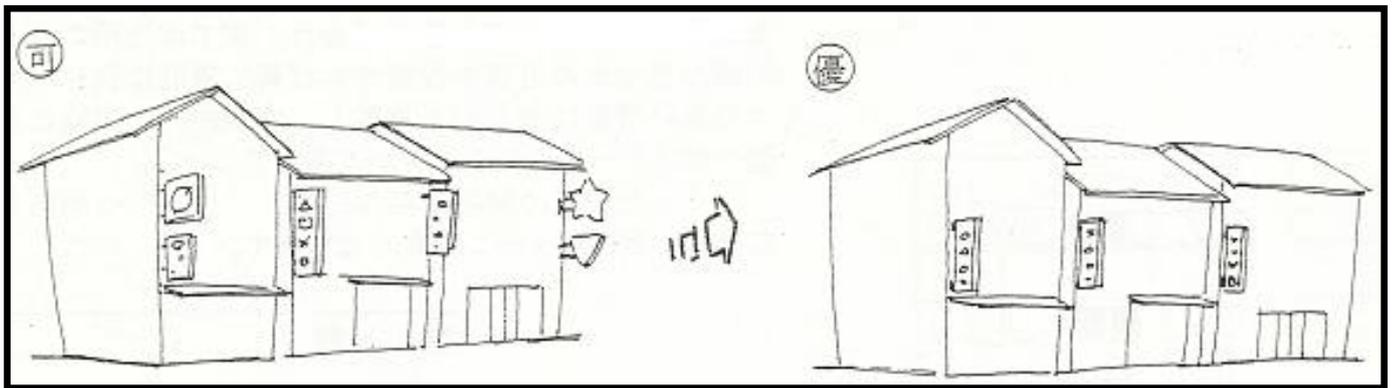
第3段階

実物を設置する。

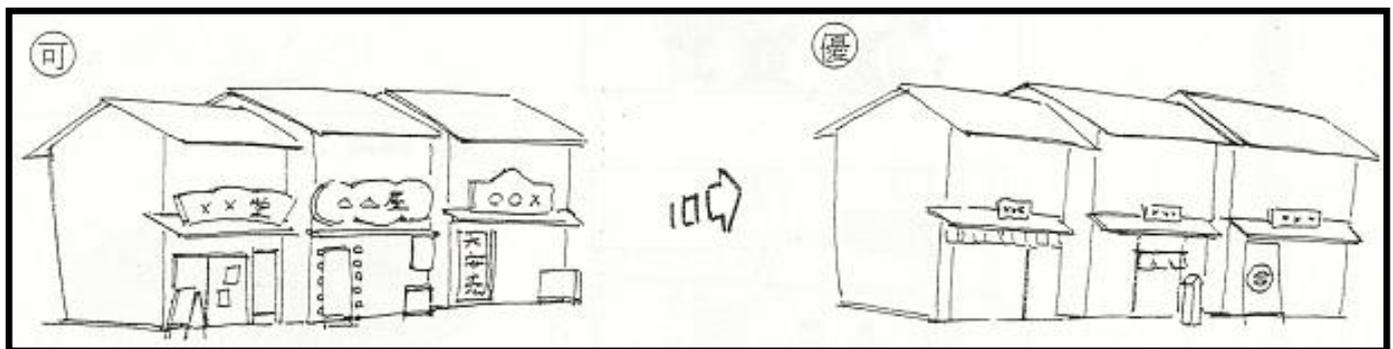
第4段階

看板が調和した街
並みが広がる。

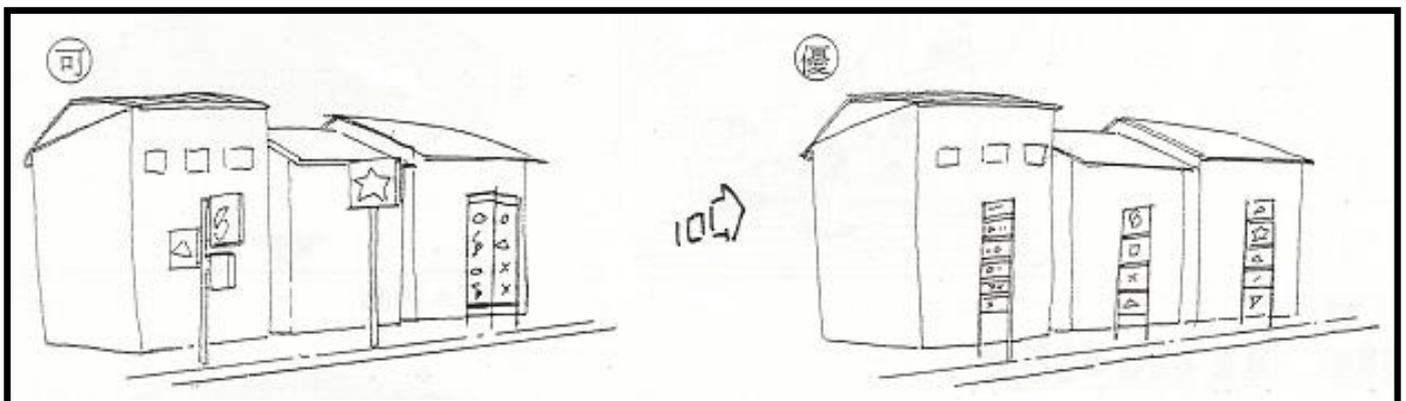
- 袖看板を設置するときは設置位置・形態をある程度統一すると、整った美しい街並みになります。



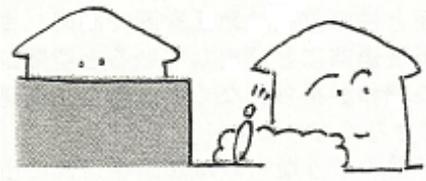
- 商店街等では大きすぎる看板や華やかすぎるものは避け、シンプルな形態や和風のものでまとめると、風情ある落ち着いた街並みになります。



- 独立看板を設置するときは設置位置・大きさ・設置方法を揃えると、すっきりとした品の良い街並みになります。



(6) 垣又はさくの構造の制限



調和と賑わいのある街並みを形成する上でも、道路に面する部分に設置する垣とさくは重要な意味を持っています。調和を図る上では緑化が重要であり、賑わいを図る上ではゆとりある空間形成が重要です。

垣又はさくの構造は「緑化」と「ゆとり」のある街並み形成を目的として人の目線の高さを意識し、垣は生垣として高さ 1.5m以下、さくは透視可能なフェンス等として高さ 1.2 m以下の構造にしましょう。

図 1. 生け垣

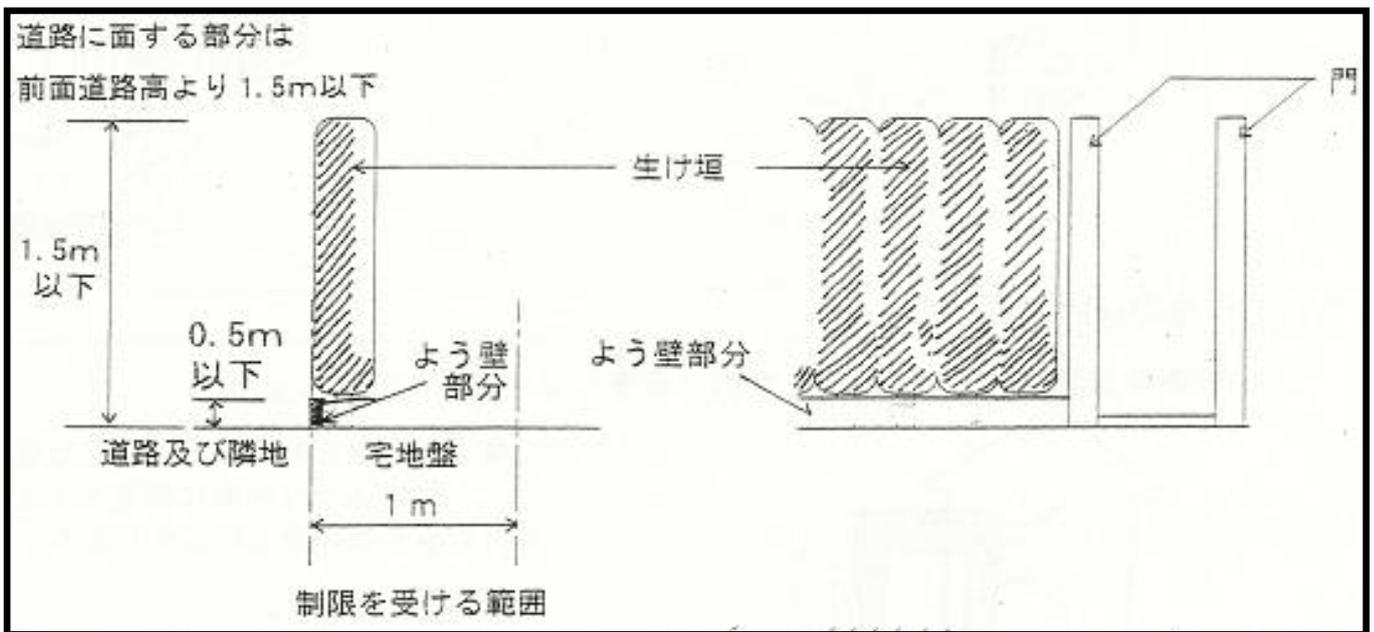


図 2. 透視可能なフェンス

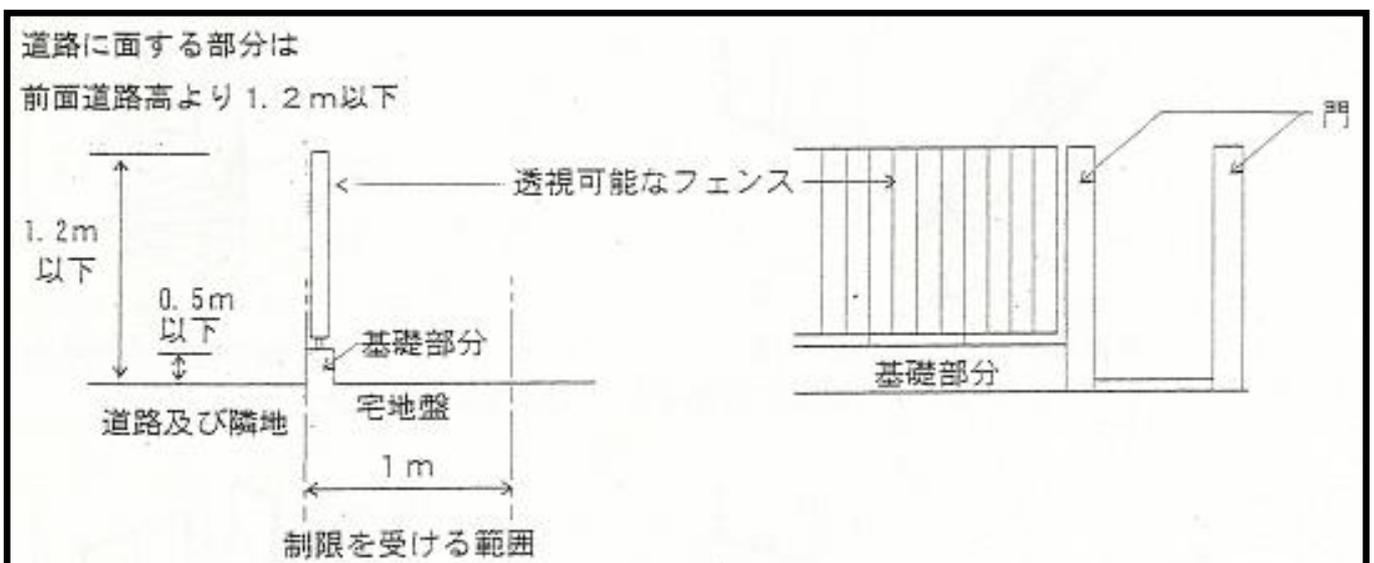
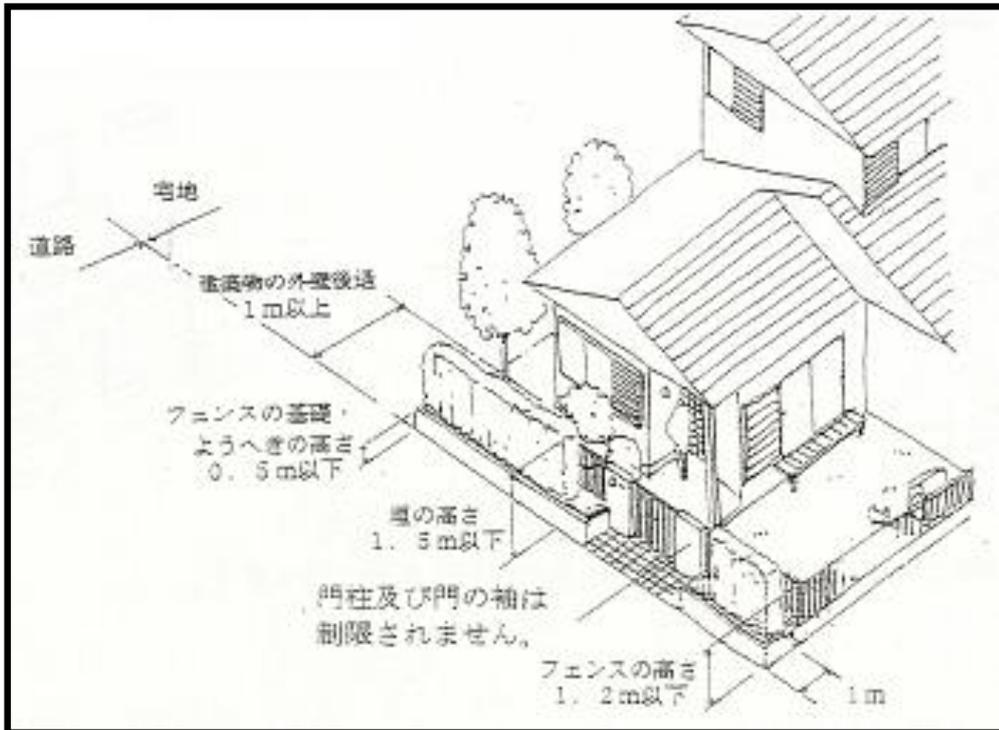


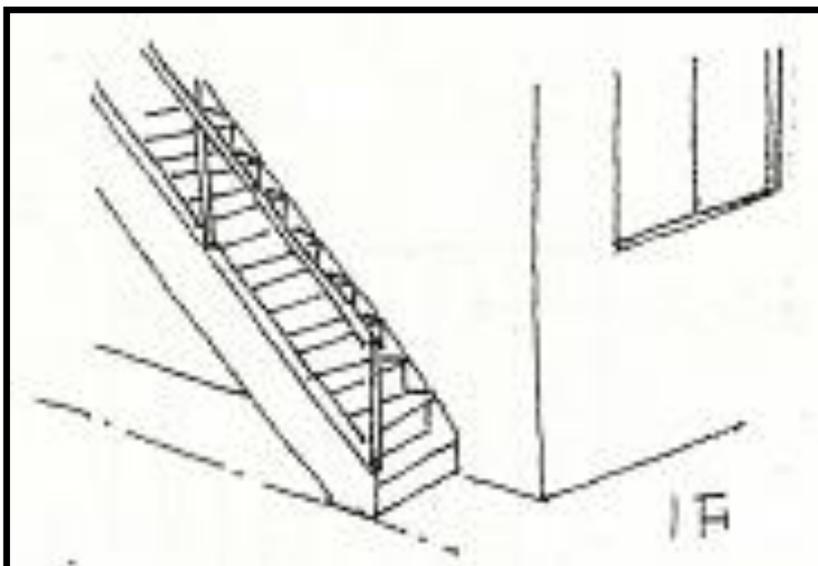
図3. エントランスまわりのイメージ



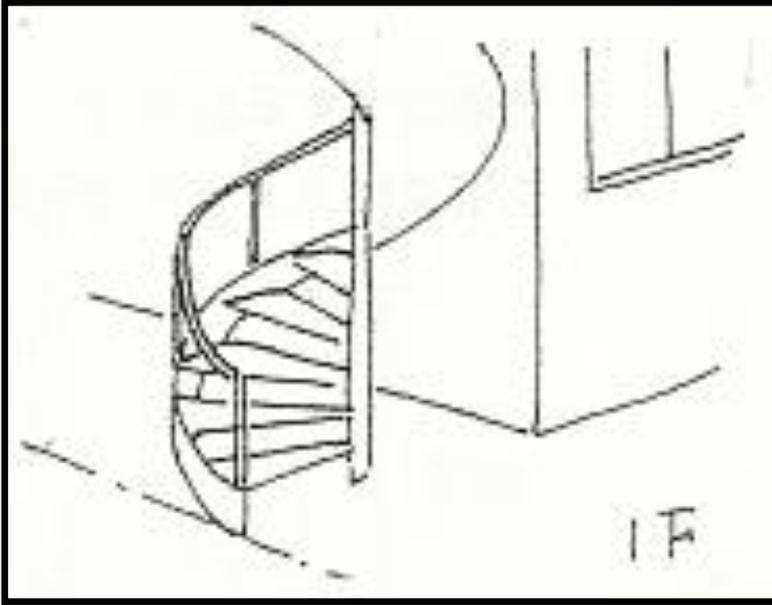
➤ 申し合わせの努力目標

建築物の壁面と柱の位置は地区計画で制限しましたが、階段や工作物等が後退部にとび出していると空間が途切れて街並みの調和が得られなくなったり、後退部が有効に活用できなくなります。そのため、下図のようなものは壁面後退部に出さないようにしましょう。

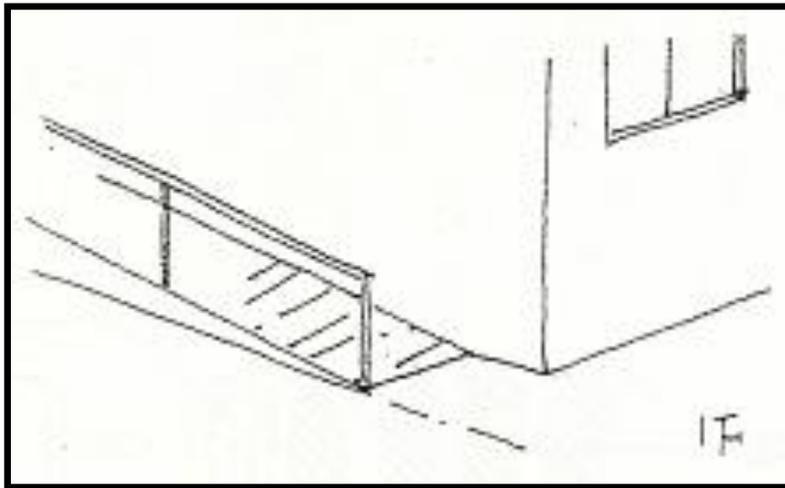
× 片持ちの階段及びその手摺り



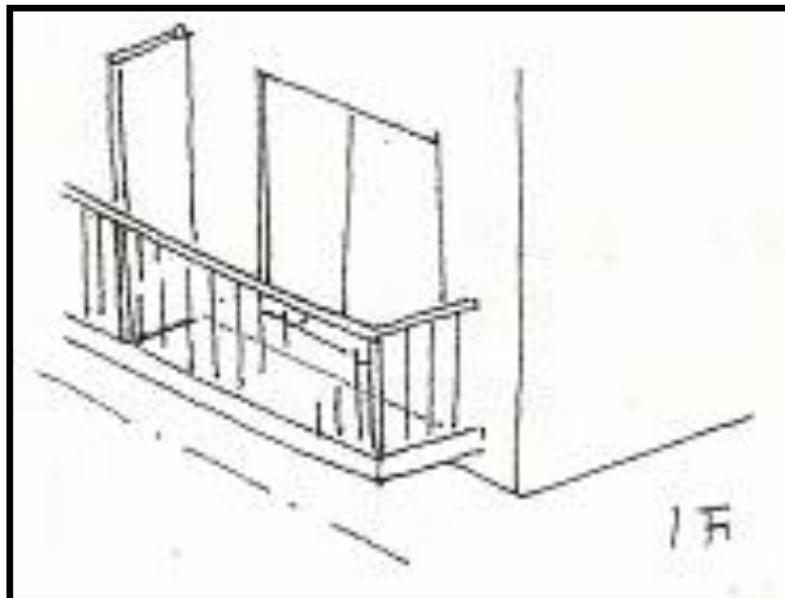
× 回り階段及びその手摺り



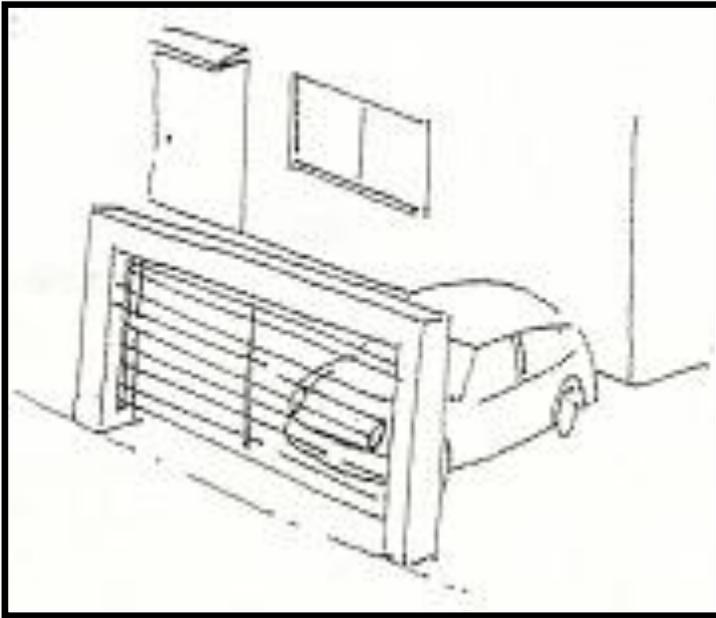
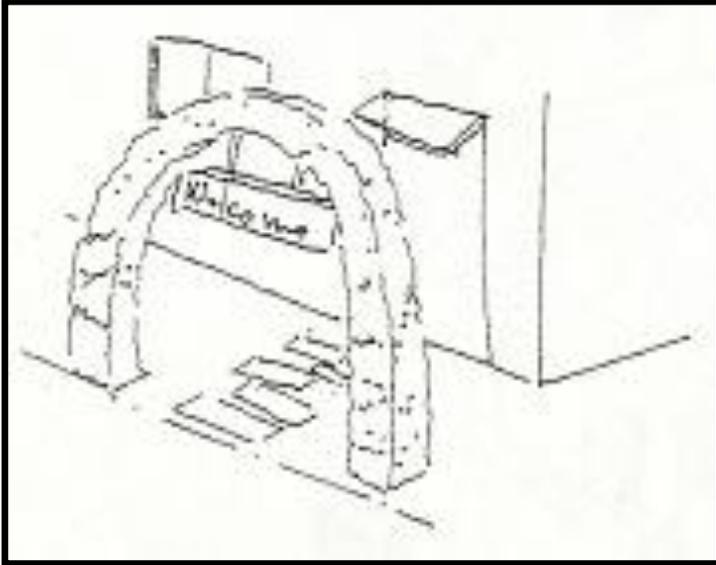
× スロープ及びその手摺り



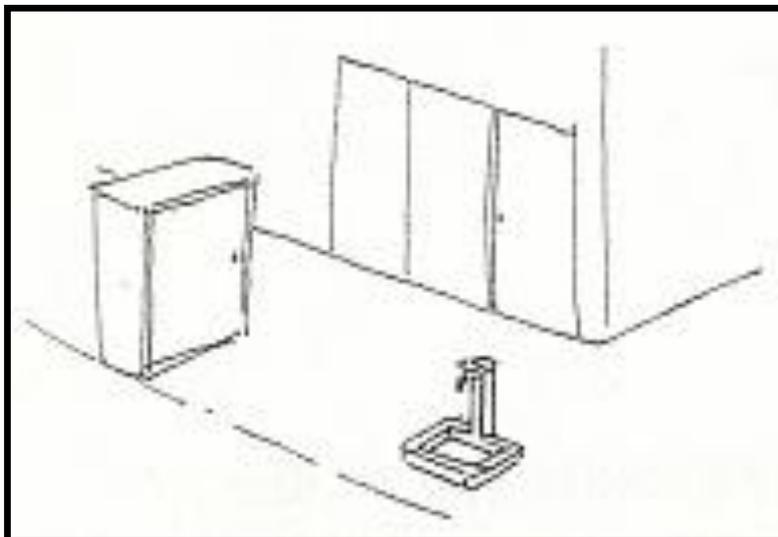
× バルコニーや袖壁等



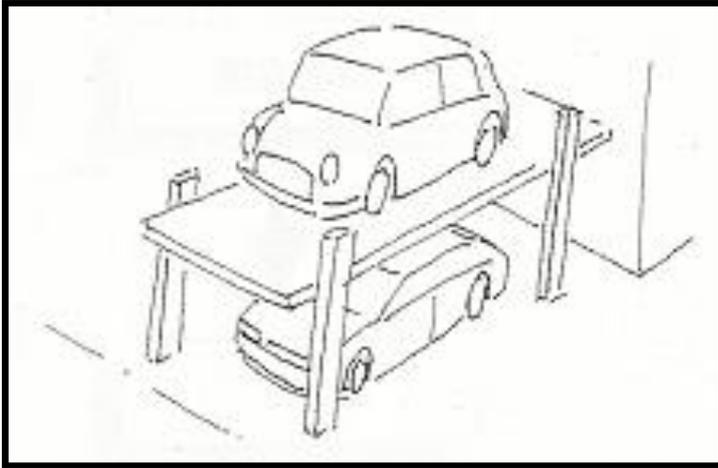
×門及びこれに類するもの



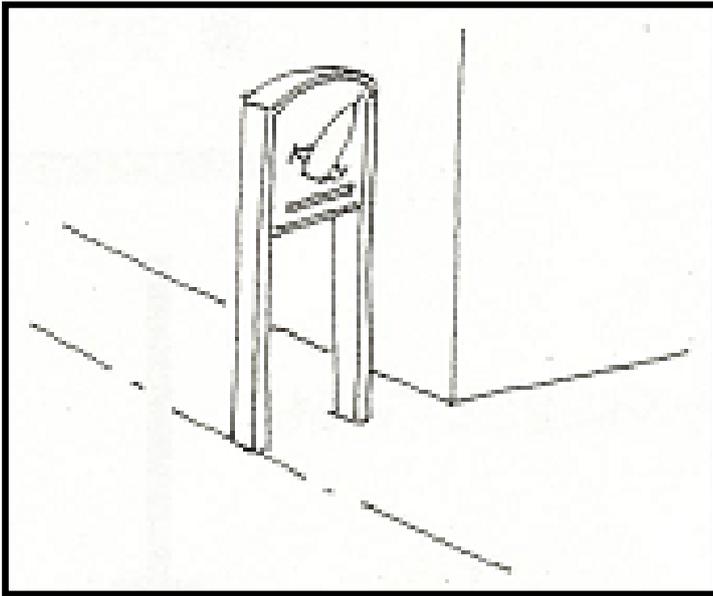
×配電盤や水栓柱等



× 立体車庫等



× 広告物の柱等



緑化の推進

緑化を推進しましょう



石和町は周辺に豊富な自然景観をもっています。これらの緑を大切にするのは勿論ですが、市街地の景観も周囲の景観と調和し、安らぎと潤いある美しい街並みとなるように緑化をすすめましょう。

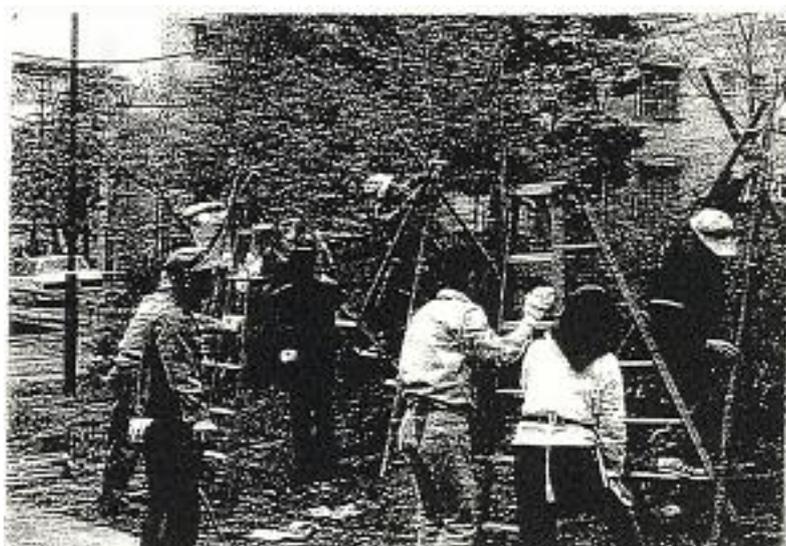
後退部では、道路からの目隠しとなる堀を生垣にしたり、樹木や草花を植えることで、緑豊かな街並みの形成を図りましょう。

また、すでにある緑を大切に、道路に面する部分だけではなく宅地内はできるかぎり緑化しましょう。

●住宅の沿道に植えられた緑



●みんなで手入れをしましょう。



都市計画法第58条の2第1項許可申請

都市計画法第58条の2第1項の規定により、地区計画区域内において次の4つの行為を行なう場合は届出が必要になります。

- 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

また、上記の他にも建築確認申請が必要となる建築物の増築、改築、移転又は工作物の改築をする場合にも届出が必要になります。本許可申請と同時にまちづくりルールチェックリストも提出していただきます。

- 提出時期…工事着手予定の30日前
- 提出書類…地区計画の区域における行為の届出書、まちづくりルールチェックリスト、図面一式
- 提出先…笛吹市まちづくり整備課
- 提出部数…正本1部、副本1部の計2部

《届出に必要な図面》

行為の種別	図面	備考
①土地の区画形質の変更	付近見取図	配置図…外壁後退距離、垣又はさくの計画、緑化計画等を記入すること。 立面図…外壁、屋根等の一部に色等を表示すること。また、最高高さを表示すること。 縮尺…1/100以上（付近見取図は適宜）
	計画面図	
②建築物の建築又は工作物の建設	付近見取図	
③建物等の用途の変更	配置図	
	立面図	
	各階平面図	
④建築物、工作物の意匠の変更	付近見取図	
	配置図	
	立面図	

上記図書のほかに、必要に応じて参考となる資料を提出していただくこともあります。

※ 届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合には、変更届出書（添付図書を含む）を提出して下さい。