

# まちづくりルール 取扱要領



石和町市部通り地区

## 峡東都市計画地区計画の決定（石和町決定）

都市計画石和市部通り地区地区計画を次のように決定する。

### イ．地区の整備方針

	名 称	石和町市部通り地区地区計画
	位 置	石和市部通り地区内
	面 積	約3.16ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画道路石和市部通り線に沿って東西約950mに繋がる沿道型商業地域であり、古くから甲州街道の宿場町として栄え、石和をはじめ峡東地域における商業の中心地であり、賑わいの場であったが、近年、地域における社会経済状況の変化により過去の賑わいを失いつつある。</p> <p>そのため、地区計画を作成して適切な建築物の規制・誘導を行い、調和と魅力あるまちなみの形成を図り、“市部通り整備推進事業”と併せて生活サービス機能豊かな“まちづくりの拠点”となる中心市街地“市部”の再生を目指すことを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>生活サービス機能豊かな市部通りの再生を目指し、3つのキーワード…‘賑わいの再生’・‘商店街の再生’・‘住民意識の再生’に寄与できるよう、次のような土地利用を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個性的で魅力ある店舗が繋がるまちなみを創出する。</li> <li>・象徴的な建物や地域の個性を生かし、歩いて楽しいまちなみを創出する。</li> <li>・観光ネットワークを形成できる歩行空間を創出する。</li> </ul> <p>日常的なイベントの開催、商店街の情報システム化、後継者を育てる都市空間を創出する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、都市計画道路である石和市部通り線沿道部にあるため、地区施設の整備は計画していない。しかし、市部通り整備推進事業により車道と歩道の整備が一体的に行われるため、これらの都市計画道路機能をより有効に活用できるよう、道路空間と調和した宅地空間の整備につとめることをもって地区施設の整備方針とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>歩いて楽しい、調和と魅力あるまちなみ景観の形成を図ることを目的とし、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

ロ. 地区の整備計画

地区整備計画	地区の面積	約3.16ha
	建築物等のに関する事項	
	建築物の用途の制限	<p>良好なまちなみと住環境の形成と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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 畜舎</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 自動車教習所</li> </ol>
	建築物の高さの最高限度	<p>まちなみが調和した魅力ある沿道空間の形成を図るため、都市計画道路石和市部通り線（以下「市部通り」という。）の道路境界から8mまでに位置する建築物は地盤面から高さ12m以下とし、かつ3階建て以下とする。</p>
	壁面の位置の制限	<p>調和とゆとり、賑わいのあるまちなみの形成を図るため、市部通りに面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から市部通りの道路境界までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、交差点に面する隅切の部分及び前面道路高より2.5mを超える部分においてはこの限りではない。</p>
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>まちなみの調和を図るため、建築物の屋根又は外壁の基調色はげげげしい色とせず、できるだけ落ち着いた色彩とする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>ゆとりあるまちなみの形成を図るため、壁面の位置の制限をした部分に垣又はさくは設置してはならない。</p>	

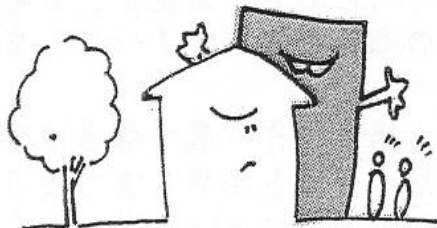
「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、都市計画道路石和市部通り線に沿って東西約950mにつながる沿道型商業地域であり、用途地域は近隣商業地域の為、かなり幅広い用途の建築物の建設が可能です。しかしながら、調和と魅力あるまちづくりを進めていく上で、都市計画法と建築基準法だけでは、細部に手の届かない部分がある。それらについては地区住民がみずからの手でまちづくりを進めていかなければならないものである。このことから、この地区計画を導入して、個性のあるより良いまちづくりを目指すものである。

# 地区計画の目的と考え方

## (1) 建築物の用途の制限



市部通り地区の用途地域は近隣商業地域のため、かなり幅広い用途の建築物の建設が可能です。

調和と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”を定めますが、それらの実現を図るためには、用途地域で建設が許容されている建築物に対して、最小限の用途制限が必要と思われます。

### ● 用途制限を行うにあたって

地区計画の目標では生活サービス機能豊かな“まちづくりの拠点”形成と中心市街地“市部”の再生を目指しており、土地利用方針では、個性的な店舗のある街並み形成、歩いて楽しく観光ネットワークとなる街並み創出、多機能な都市空間形成等を行うとされています。

このため、目標の実現に支障となる“風致に問題があるもの”“環境に問題があるもの”“景観に問題があるもの”については制限する必要があると考えられます。

### ● 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。）

- ・ 風致に問題があるものとして…ソーブ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
- ・ 環境に問題があるものとして…畜舎
- ・ 景観に問題があるものとして…倉庫業を営む倉庫、自動車教習所

# 地区計画の目的と考え方

## (3) 壁面の位置の制限



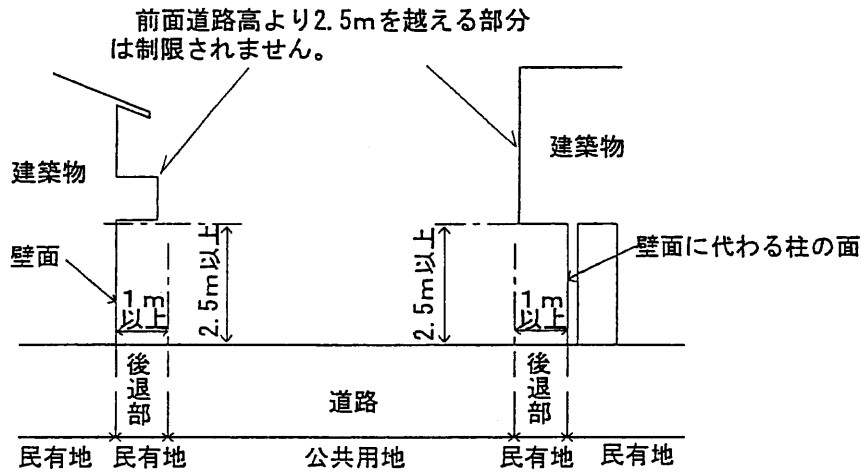
これまで“申し合わせ”では、建物の壁面を道路境界線から1m以上後退させるように決めました。これからは、法律で定める“地区計画”として定め、守っていきましょう。

また、壁面後退をした部分は皆さんの土地で、公共用地ではありません。使用方法についてもルールを定めることが必要だと思います。

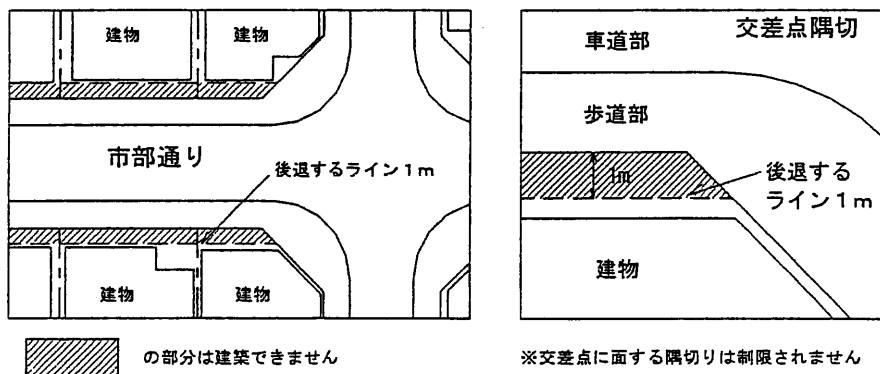
ルールを活かした使い方をすることで調和と賑わいのある街づくりを効果的に進めましょう。

### ① 建築物が建築できない範囲

建物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上後退して建てることになります。



### ② 壁面後退の考え方



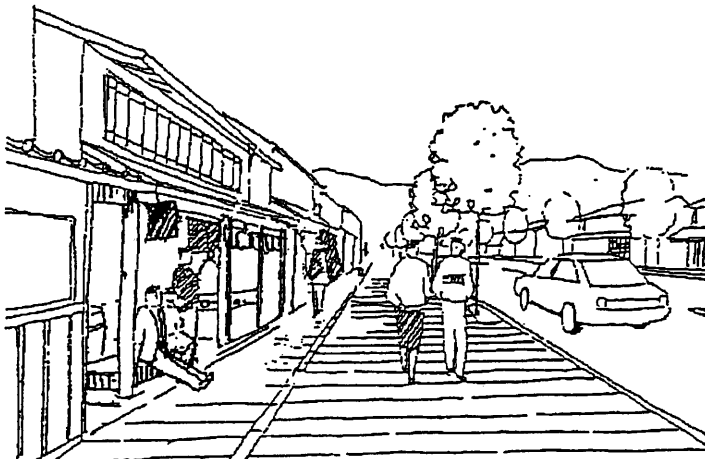
※ 地区計画で定める壁面の位置の制限では軒や庇等は制限されませんが、当地区では申し合わせの建築物等の形態又は意匠の制限で設置制限を定め、協力して守りましょう。

# 地区計画の目的と考え方

## (3) 壁面の位置の制限

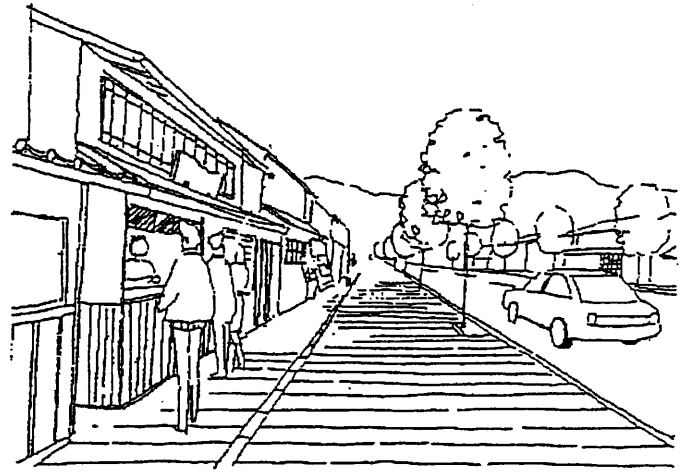
### ③ 壁面後退部のイメージ

店先の一部として



後退部  
1m以上 道路

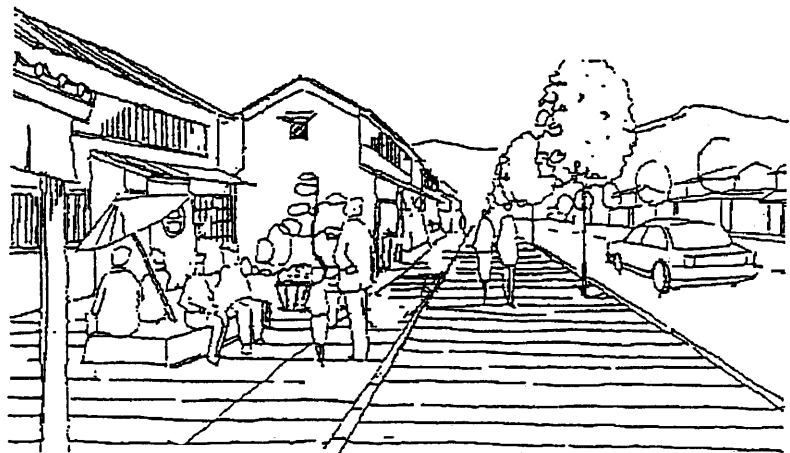
・歩行空間が確保でき、店先の雰囲気良くなります。



後退部  
1m以上 道路

・軒下空間にゆとりがあると、人が立ち止まりやすくなります。

更に後退し、広場として



後退部  
1m以上 道路

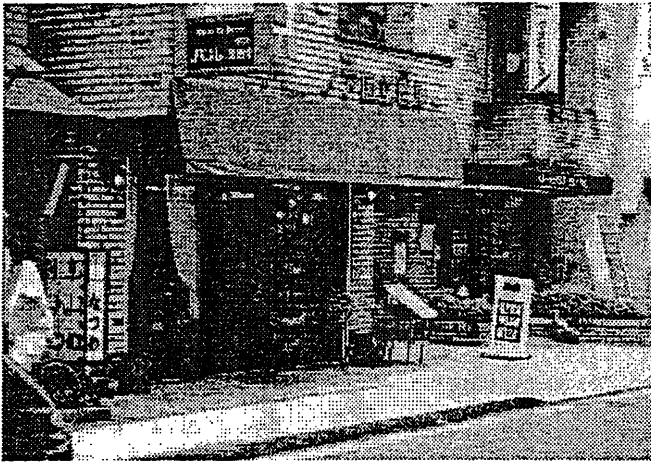
・より大きく後退し、その場所に花やベンチを置くと、気持ちの良い休憩スペースが生まれ、人が集まりやすくなります。

# 地区計画の目的と考え方

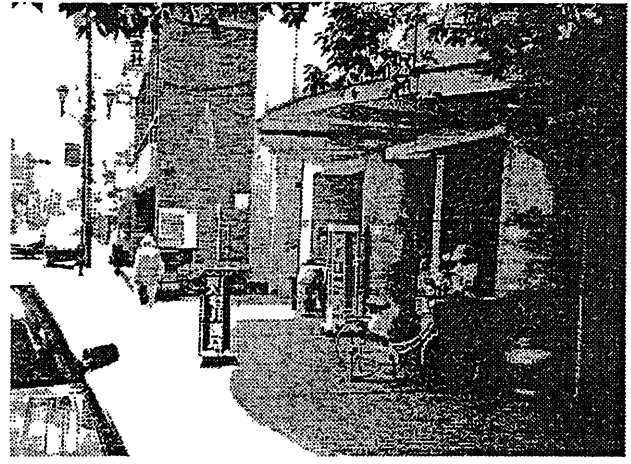
## (3) 壁面の位置の制限

### ④ 参考事例

#### ● 入り口の雰囲気をよくした例



・歩行空間を確保すると共に、店の雰囲気をよくしています。



・大きくセットバックすることによって、歩行者空間の確保だけでなく奥行きのある店先空間が生まれます。

#### ● 店先スペースとして活用している例



・店先スペースを活用することによって、お客さんの目を引きやすくなっています。

※ 事例では壁面後退部に看板等が置かれていますが、これらは歩行者の妨げとなります。

壁面後退部には物を置かないようにしましょう。

## 地区計画の目的と考え方

### (4) 建築物等の形態又は意匠の制限

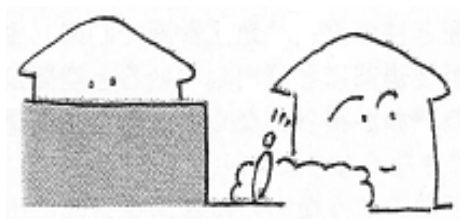


けばけばしい色が街に氾濫すると、街から調和・落ち着きがなくなり街の品格が低下します。

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、刺激的な色の使用を制限することにしました。

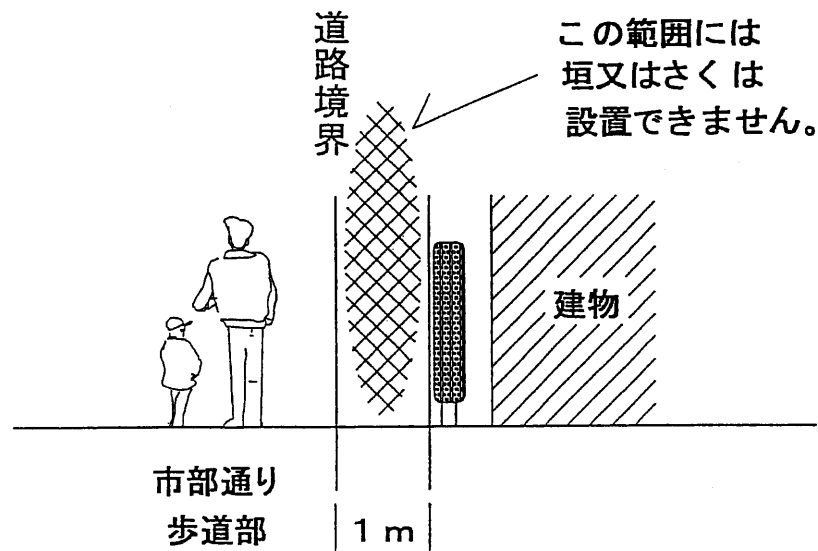
### (5) 垣又はさくの構造の制限



連続した垣やさくが道路に面していると、沿道空間に閉鎖的な印象を与えます。調和と賑わいのある街並みを形成する上でも、ゆとりある空間形成が重要です。

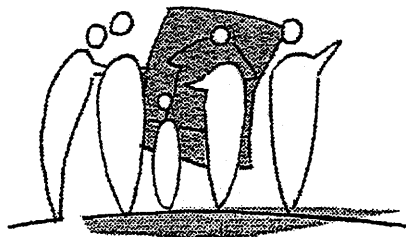
そのため、壁面の位置の制限をした範囲には垣又はさくは設置しないようにしましょう。

#### ① 垣又はさくの設置制限





## 申し合わせの目的と考え方



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、市部通りらしさの感じられる“まちづくり”を進めるためには、法律（地区計画）で定めるよりもこれまでどおり住民によるルール“申し合わせ”とした方が良いと考えられるものもあると思います。

そして、魅力ある調和した街並みの形成を図るためには、近隣と協力してまちづくりを進めることが重要です。

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、協力してまちづくりを進めましょう。

### ●“申し合わせルール”は以下の項目です。

	項 目	内 容
1	建築物等の形態 又は意匠の制限	街並みの調和を図るため、壁面の位置の制限をした部分及び道路に広告物又は看板は出さないものとしましょう。
		街並みの調和を図るため、広告物又は看板の規模等については、高さ、表示面積等必要最低限にすることとし、奇抜な形等を避け、周辺景観に調和した形状としましょう。
		街並みの調和を図るため、広告物又は看板を設置するときは、事前にまちづくり研究会へ相談しましょう。
		街並みの調和を図るため、建物の外壁の基調色は彩度6 S程度以下としましょう。
		街並みが調和した魅力ある沿道空間の形成を図るため、建築物に付属する出窓、はね出し縁、階段、戸袋等は壁面の位置の制限を越えてはならない。ただし、前面道路高より2.5mを越える部分及び、軒、庇で下端の高さを前面道路高より2.0mを越えるものはこの限りではありません。
2	工作物等の 設置制限	ゆとりある街並みの形成を図るため、自動販売機は原則として、歩道から1m以上（セットバック分）後退した所に設置することとし、歩道に向け設置しましょう。
		街並みの調和を図るため、自動販売機を設置するときは、事前にまちづくり研究会へ相談すること。
		良好な生活環境の形成を図るため、空調機等は歩道から1m以上（セットバック分）後退した所に設置すること。
		ゆとりある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限をした部分に車止め等の通行の妨げとなるものは設置しないようにしましょう。
3	緑化の推進	緑豊かな景観を創出するため、敷地内はできる限り緑化しましょう。

## 申し合わせの目的と考え方

### (1) 建築物等の形態又は意匠の制限



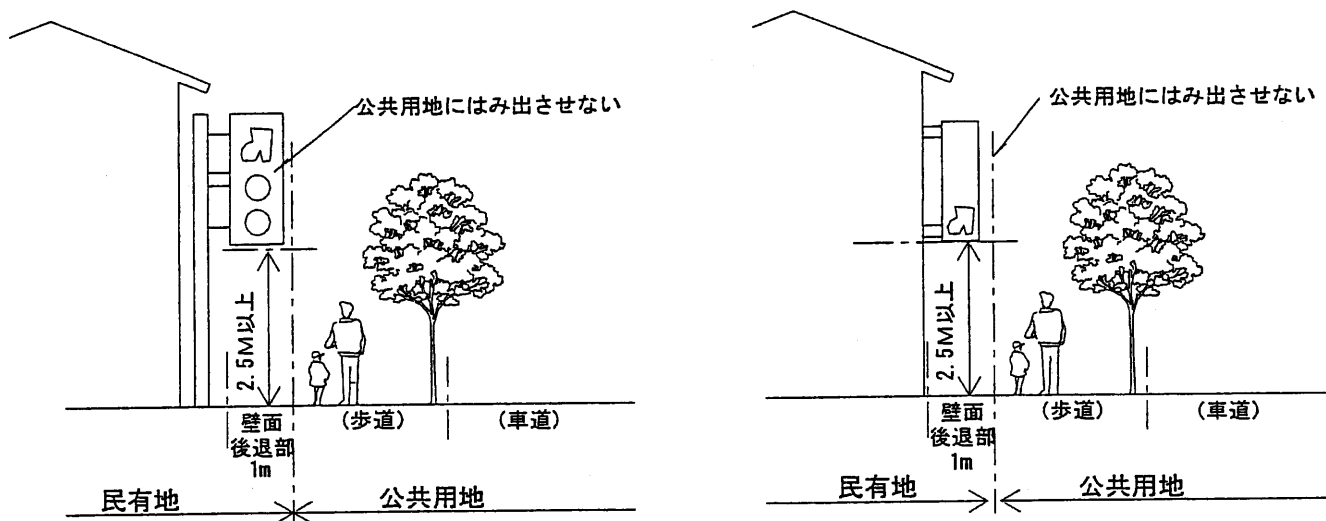
調和とゆとり、賑わいのある街並みの形成を図るため、地区計画では市部通りに面する建物等に壁面の位置の制限を設けました。

しかし、壁面を後退した所に出窓や階段、庇、看板、自動販売機、空調機、車止め等が飛び出していると、空間の連続性が途切れてしまいます。

そのため、歩行者の通行の妨げとなるようなものは出さないようにしましょう。

#### ① 広告物又は看板は壁面後退部や道路に出さないようにしましょう。

・ 下図のようにしましょう。



#### ② 看板の大きさや高さは必要最低限とし、周辺と調和した形状にしましょう。

看板や広告物には人の印象に残るよう工夫を凝らしたものが多く見受けられます。しかし、大きすぎる看板や奇抜な形の看板が街に溢れると、街並みが雑然としたイメージを与えます。

街並みが調和した魅力ある沿道空間の形成を図るため、看板の高さと表示面積は最低限度とし、奇抜な形態は避けるようにしましょう。

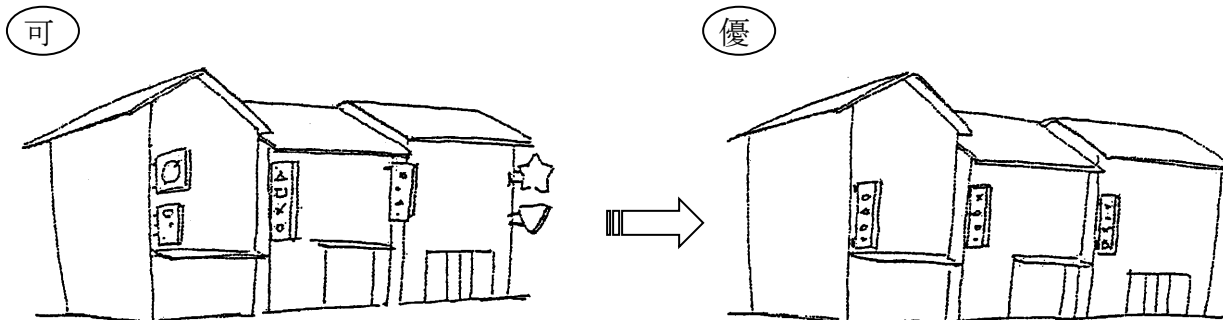
#### ③ 看板を設置するときは、事前にまちづくり研究会に相談しましょう。

魅力ある調和した街並みの形成を図るため、広告物又は看板を設置するときは事前にまちづくり研究会に相談し、協力してまちづくりを進めましょう。

# 申し合わせの目的と考え方

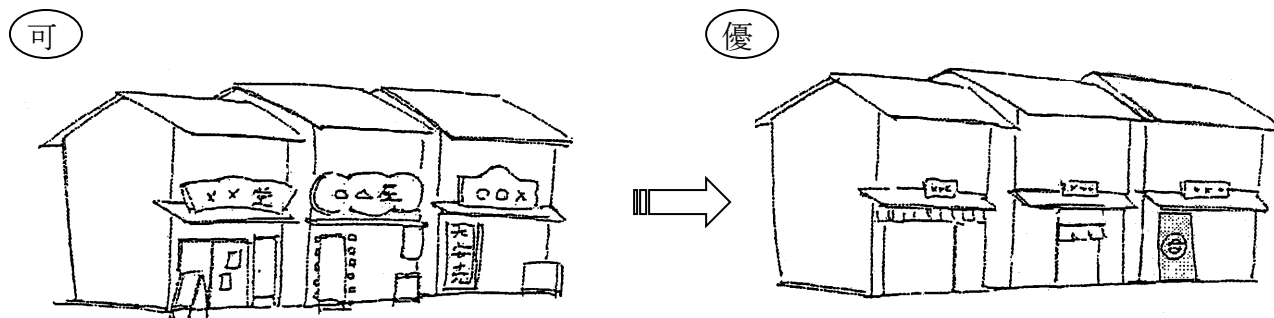
## (1) 建築物等の形態又は意匠の制限

参考図1. 袖看板を設置するときは…



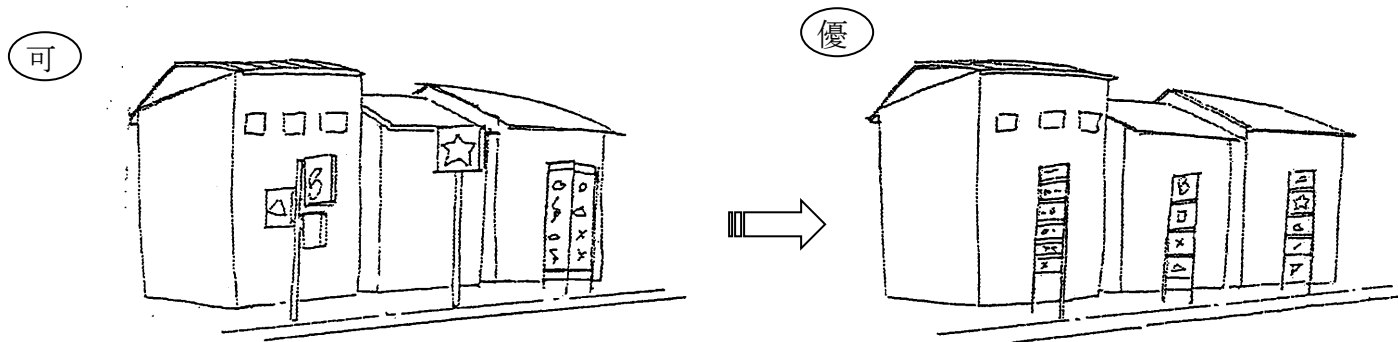
設置位置・形態をある程度統一すると、整った美しい街並みになります。

参考図2. 商店街などでは…



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。

参考図3. 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、すっきりした品の良い街並みになります。

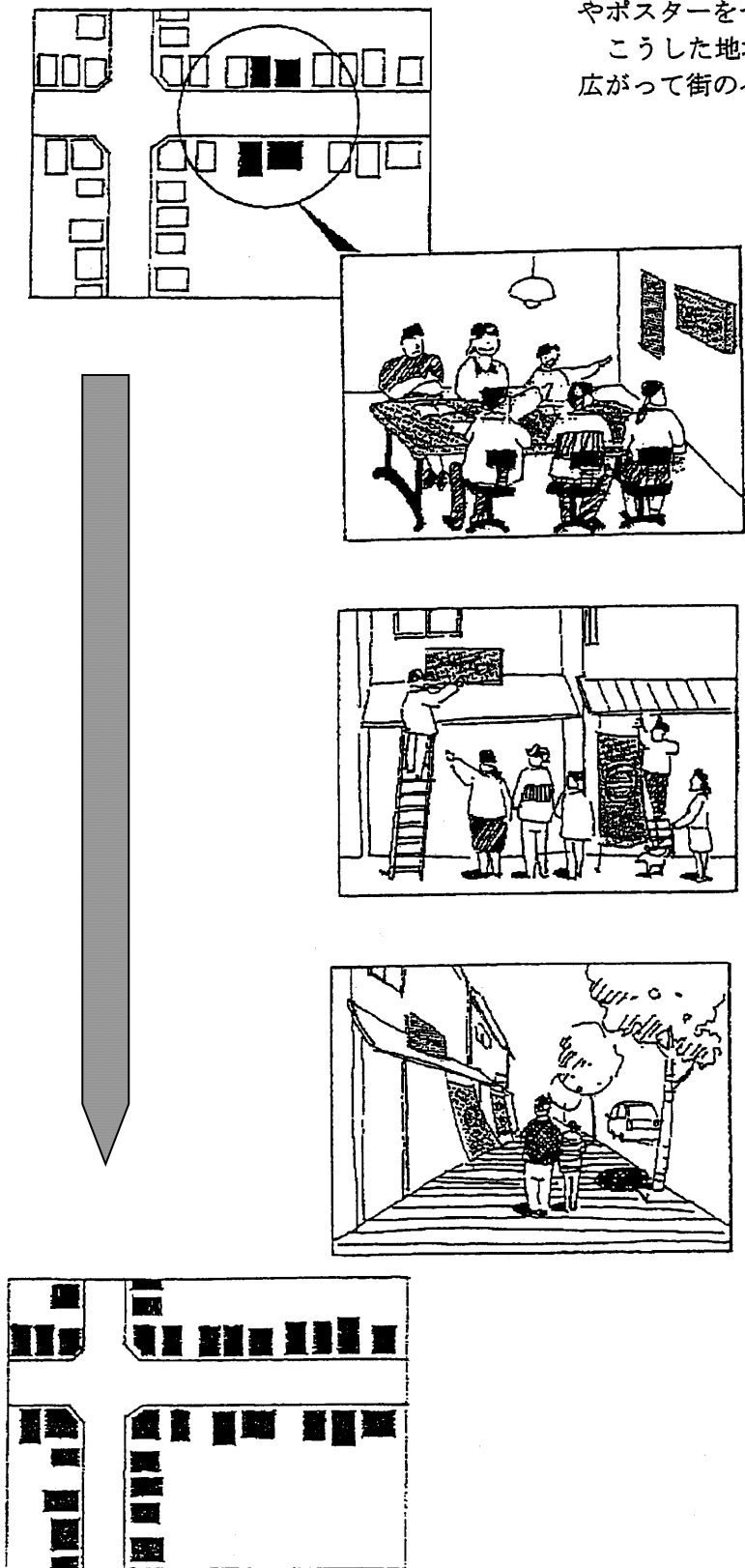
# 申し合わせの目的と考え方

## (1) 建築物等の形態又は意匠の制限

参考図4. 看板はでき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、まずは近所の方々と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  
まちなみが広がる。

## 申し合わせの目的と考え方

### (1) 建築物等の形態又は意匠の制限

#### ④ 外壁の基調色は彩度6S程度以下にしましょう。



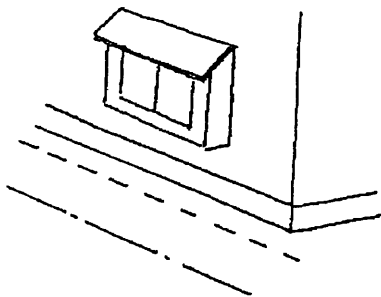
地区計画では建築物の屋根又は外壁の基調色は“けばけばしい色”としないことを決めましたが、申し合わせでは判断がしやすいように、使ってはいけない色彩に具体的な基準を設けましょう。

- “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ものが調和が得られやすいものです。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。

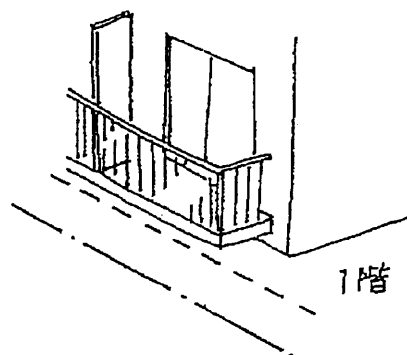
#### ⑤ 建築物に付属する出窓、はね出し縁、階段、戸袋等は壁面後退部に出さないようにしましょう。ただし、軒や庇で下端の高さを前面道路高より2mを越えるものはこの限りではありません。

- ・ 図のような物や通行の妨げとなるような物は壁面後退部に出さないようにしましょう。

——— · ——— 道路境界線  
- - - - - 壁面後退線



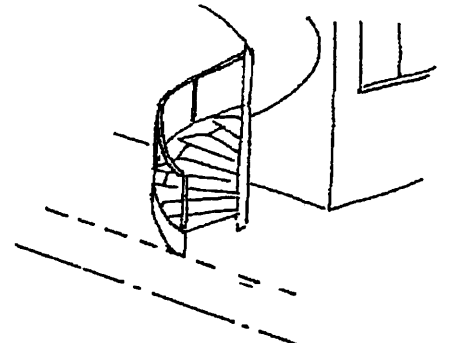
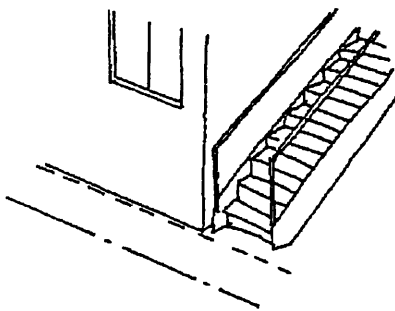
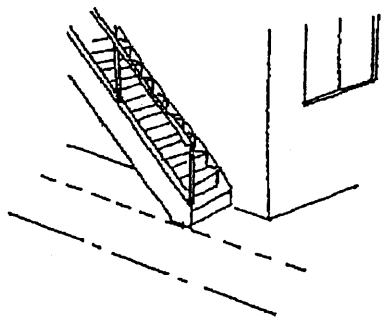
出窓



はね出し縁（ベランダ）や袖壁等

# 申し合わせの目的と考え方

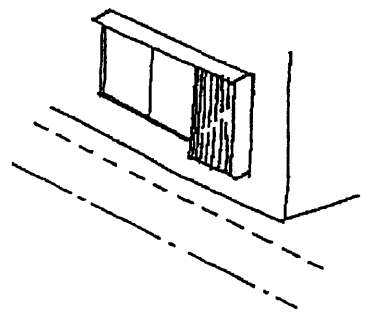
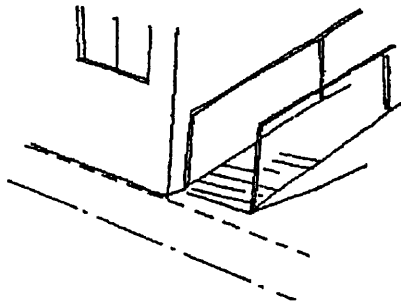
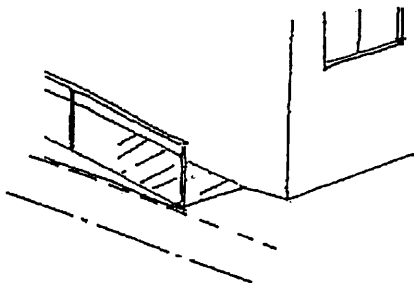
## (1) 建築物等の形態又は意匠の制限



片持ちの階段及びその手摺り

回り階段及びその手摺り

※ その他の階段も壁面後退部には出さないようにしましょう。



スロープ及びその手摺り

戸袋

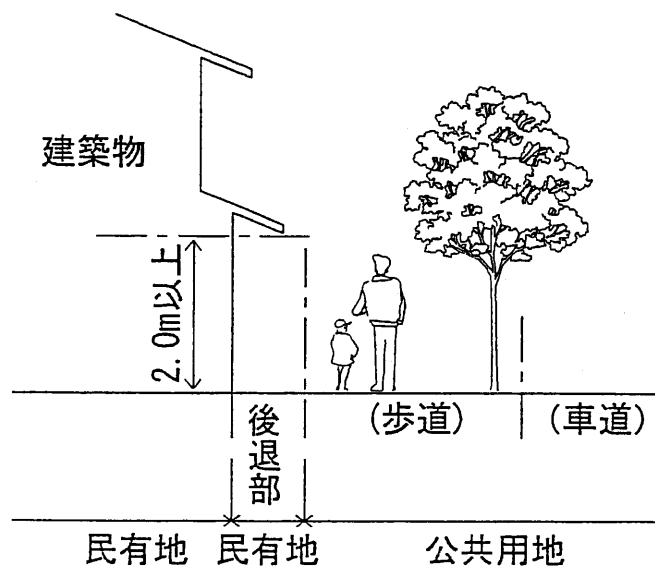
### ● 軒や庇の設置制限について

申し合わせでは後退部の軒や庇の設置位置を前面道路高から2mを超えるものは良いものとし、出窓や階段等よりも緩い制限としました。

軒や庇のかかる空間はいわゆる“軒下”として昔から雨宿りや店先のコミュニケーションの場として親しまれ、高さも人が落ち着けるように設定されています。

このため、人の身長を考慮し、2.0mとしました。

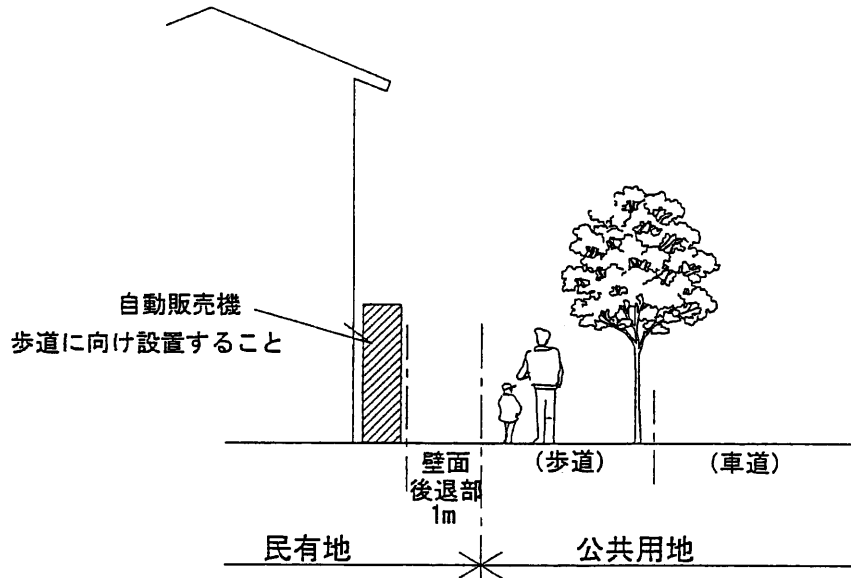
・下図のようにしましょう。



## 申し合わせの目的と考え方

### (2) 工作物等の設置制限

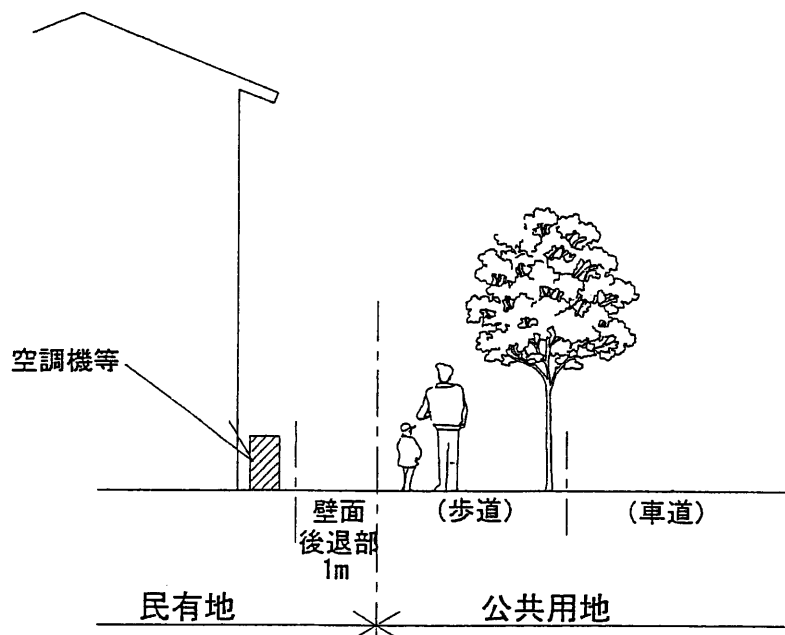
- ① 自動販売機は歩道から1m以上後退した所に設置するものとし、歩道に向け設置しましょう。



- ② 自動販売機を設置するときは、事前にまちづくり研究会へ相談しましょう。

ゆとりある沿道空間の創出と魅力ある街並みの形成を図るため、自動販売機を設置するときは事前にまちづくり研究会に相談し、協力してまちづくりを進めましょう。

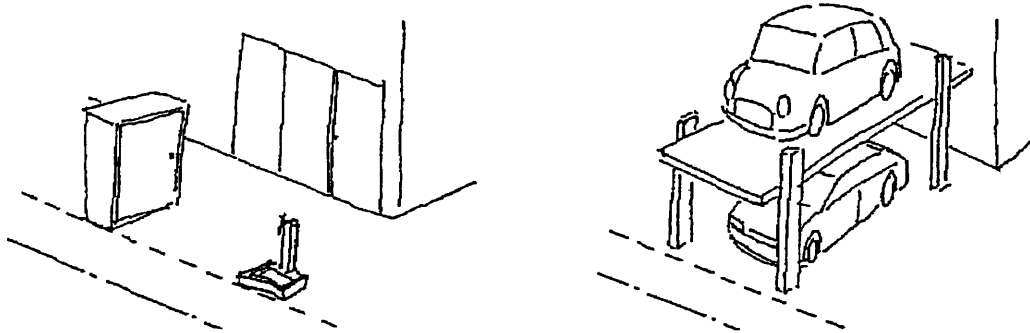
- ③ 壁面後退部に空調機等は設置しないようにしましょう。



## 申し合わせの目的と考え方

### (2) 工作物等の設置制限

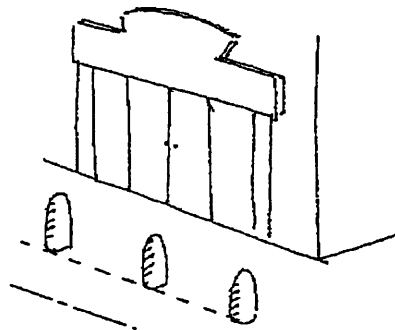
④ 壁面後退部には以下のようなものは設置しないようにしましょう。



配電盤や水栓柱等

立体車庫等

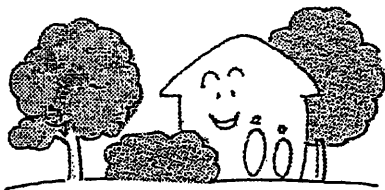
※立体車庫は構造によっては建築物となり、壁面後退の制限を受けます。



車止め

### (3) 緑化の推進

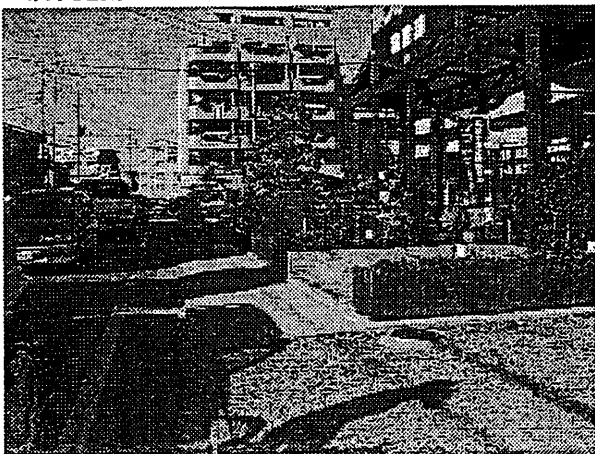
① 緑化を推進しましょう



笛吹市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ことは勿論ですが、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まちなみとなるように緑化をすすめましょう。

また、すでにある緑を大切に、宅地内はできるかぎり緑化しましょう。

#### ● 店先空間に植えられた緑

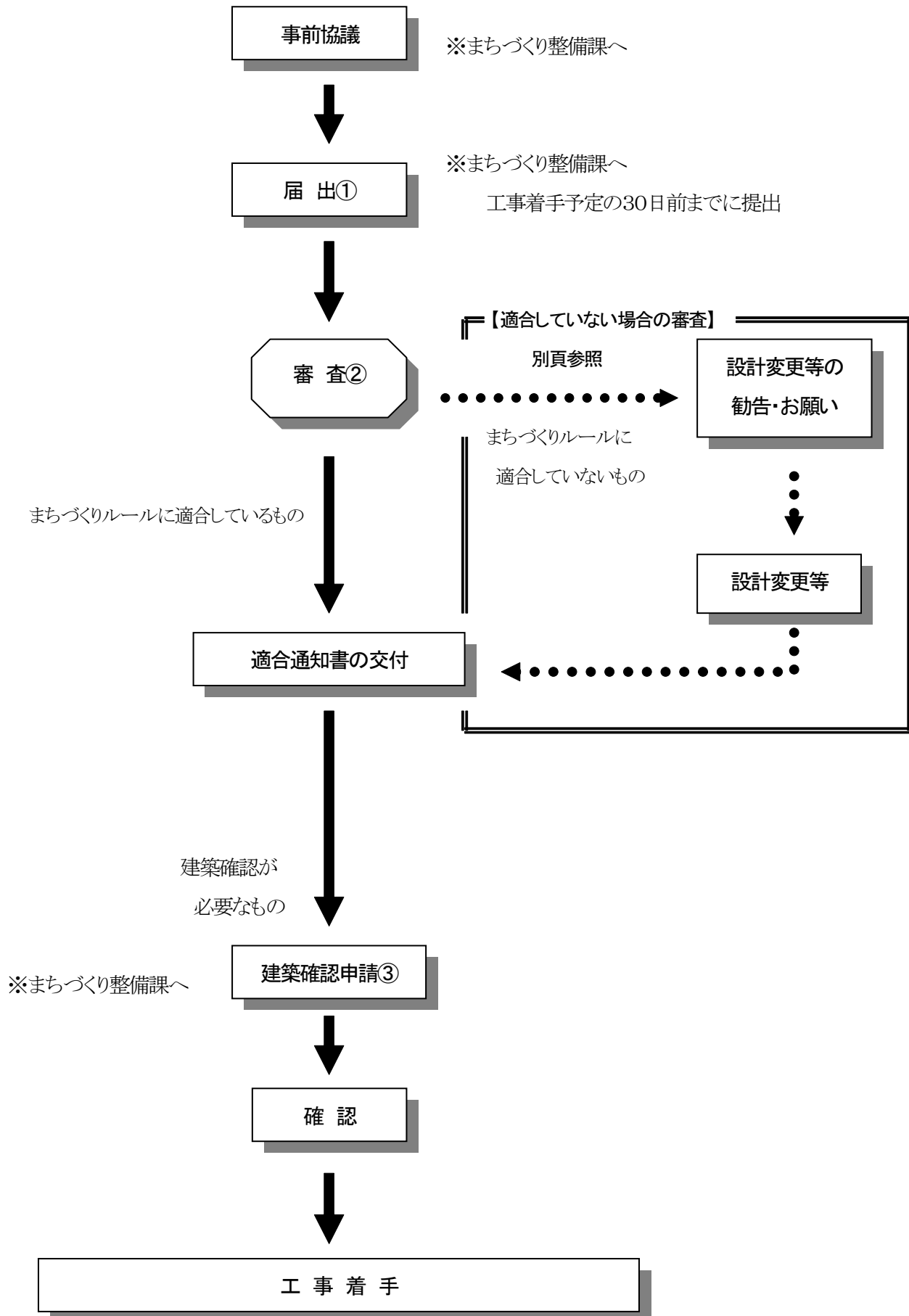


#### ● 壁面後退部に沿って連続して植えられた緑





●届出から工事着手まで



## ①届出

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  
(用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限に適合しないこととなる場合)
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更

また、上記の他に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。

なお、この届出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 … (1) 工事着手予定の30日前  
(2) 建築確認申請書提出前

提出書類 … (1) 地区計画区域内における行為の届出書  
(2) まちづくりルールのチェックリスト  
(3) 図面一式

提出先 … 笛吹市役所建設部まちづくり整備課

提出部数 … 正本1部、副本1部の計2部

### 《届出に必要な添付図面》

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	(注) 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 ③建物等の用途の変更	付近見取図	
	配置図	
	立面図	
④建築物、工作物の意匠の変更	各階平面図	
	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。

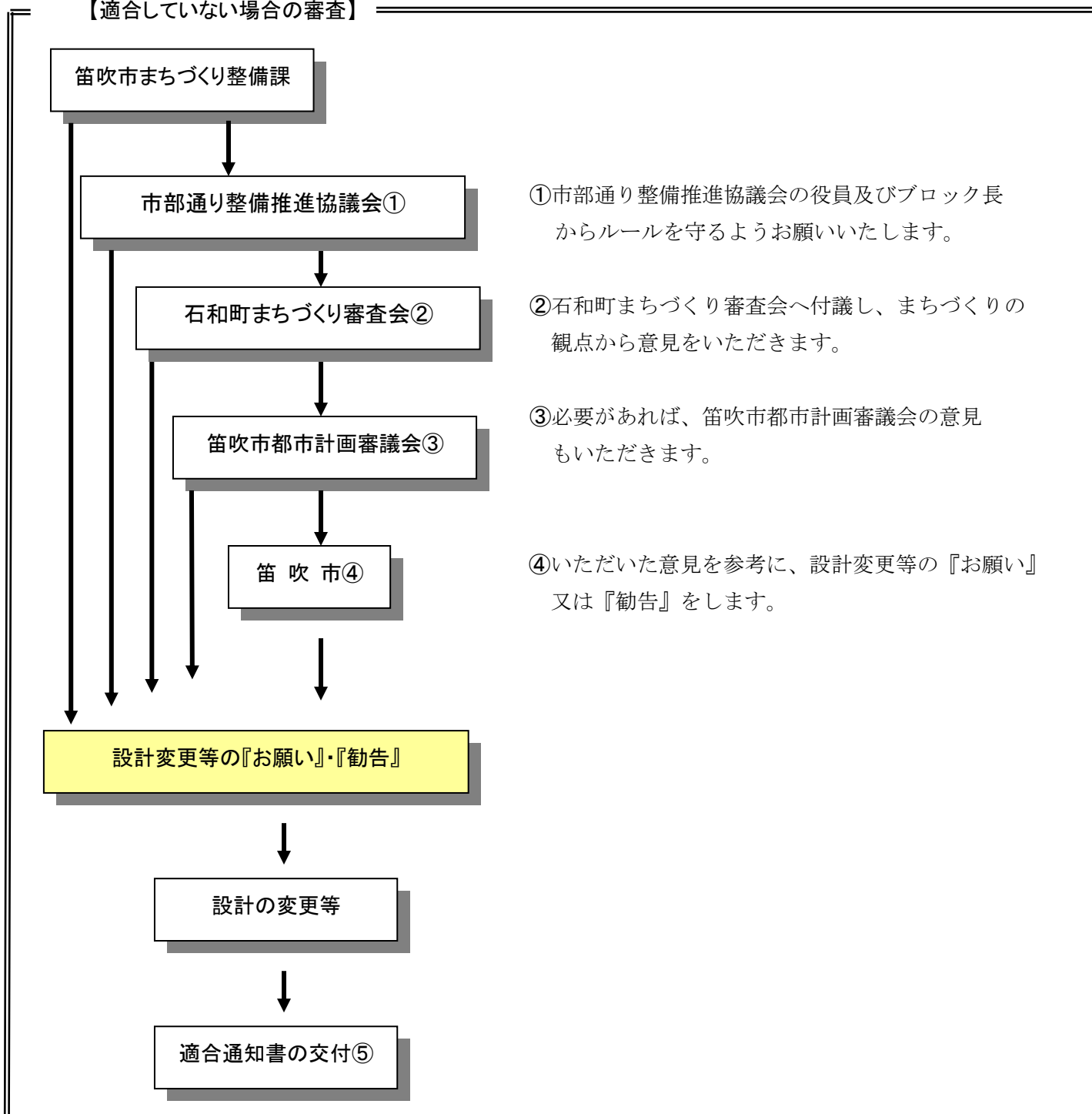
### 【既存不適格建築物】

既存不適格建築物については、不適格建築物の増築、改築及び移転をするときはまちづくりルールが適用されます。

## ② 審査

笛吹市は、提出された届出書類の内容を市部通り地区のまちづくりルールに適合しているか否かを審査します。適合している場合は、申請者に適合通知書を交付しますので、建築確認申請を行なって下さい。適合していない場合は下図のとおり審査されます。

### 【適合していない場合の審査】



## ③ 建築確認申請

建築基準法第6条1項の規定に基づき、建築主事の確認を受けます。特定行政庁は山梨県となります。