

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した ☆



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。

・段階的な最低敷地面積の制限により、下水道へ接続可能な土地への宅地誘導を進めます。

・現況の森林保全を優先し、区域の特性に応じて緑化率の制限を行います。

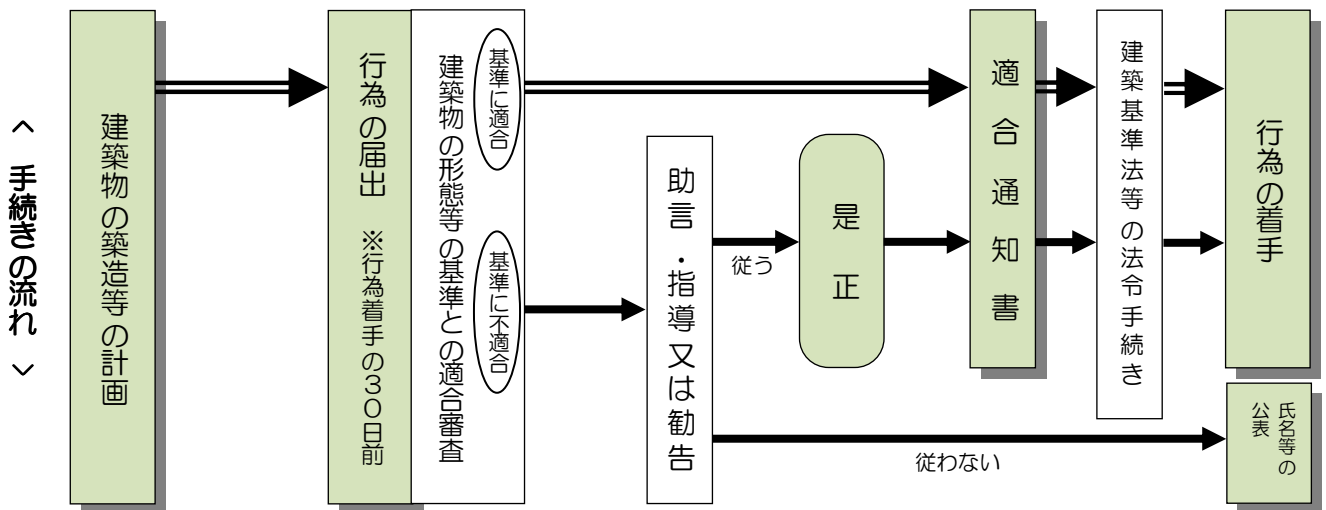
・区域の特性に応じて、建ぺい率、容積率、建築物の高さの段階的な制限を行います。

・良好な街並みの形成に向けて、建築壁面線の位置の制限を弾力的に進めます。

●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、行為に着手する30日前までの届出が必要になります。

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

建築計画届出書には以下の書類を添付してください。なお、届出書は2部必要です。

1. 建築計画届出書提出に伴う事前調査票（別添様式）
2. 土地の登記事項証明書（土地所有者と建築主が異なる場合は、承諾書※様式任意）
3. 公図
4. 建築物の平面図（間取り、建築面積に算入する部分、またその縮尺を明記）
5. 立面図（建物高さ、軒高を明記）
6. 配置図（緑化する部分またその面積、給排水の経路、境界線からの後退距離を明記）
7. 案内図
8. 関係法令の許可を得ている場合は写し
9. 委任状（代理人が手続きを行う場合※様式任意）

※ 添付書類のサイズはA3までとします。また、図面の縮尺を明記してください。

●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	
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)			主として産業振興と周辺環境との調和を図る。
規模形態等(注1)	自然公園特別地域の基準による。	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	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)			
緑化率(注4)		40%以下	50%以下	商店街は、70%以下	駅周辺及び商店街は、70%以下	60%以下	
建ぺい率				上記以外の区域は、60%以下	上記以外の区域は、60%以下		
容積率		100%以下	100%以下	商店街は、300%以下	駅周辺は、400%以下 商店街は、300%以下	200%以下	
建築物の高さ	13m以下			13m以下	20m以下		上記以外の区域は、200%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	
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	
	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はこれまでと同様、県知事の指定する区域です。

(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が基準を超過する場合に限り、従前の数値を上限とすることができる。

(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。