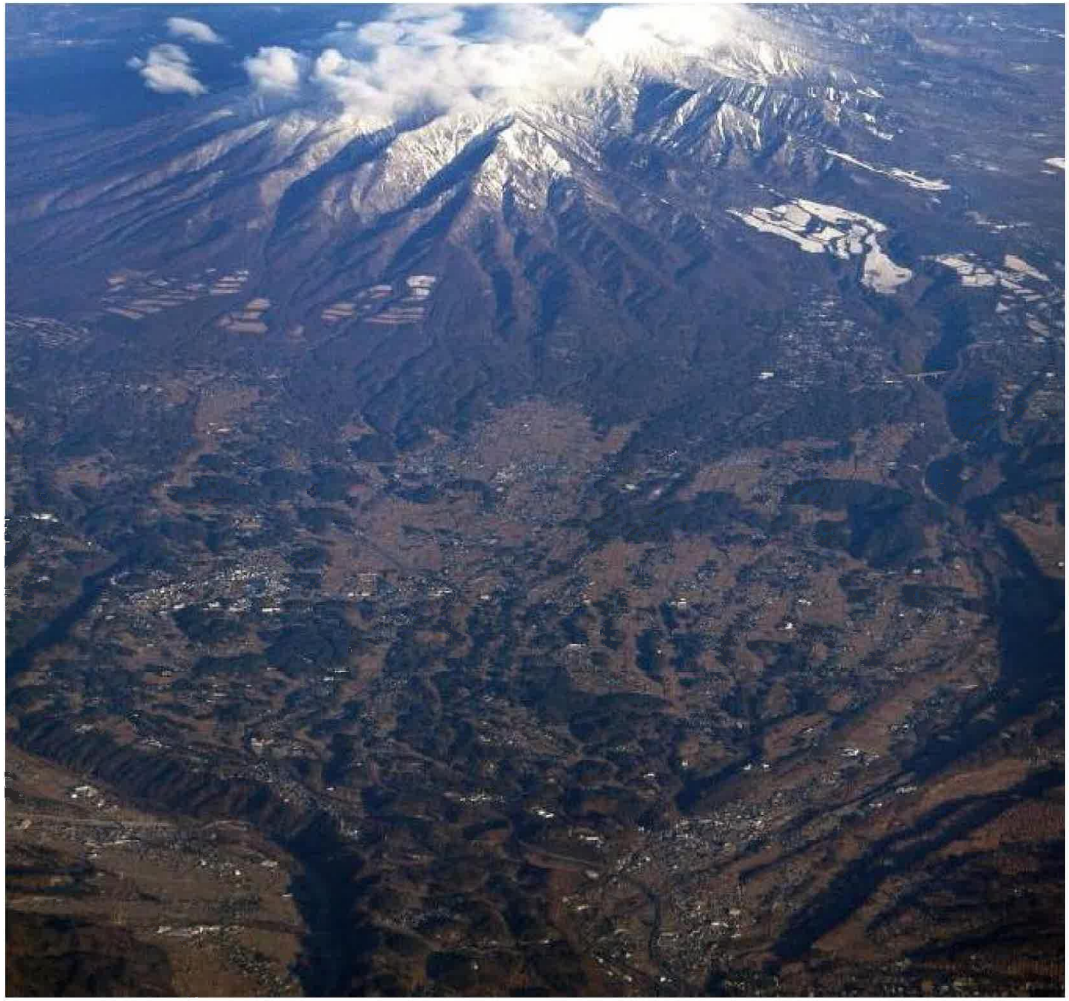
北杜市まちづくり条例に基づく

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　☆

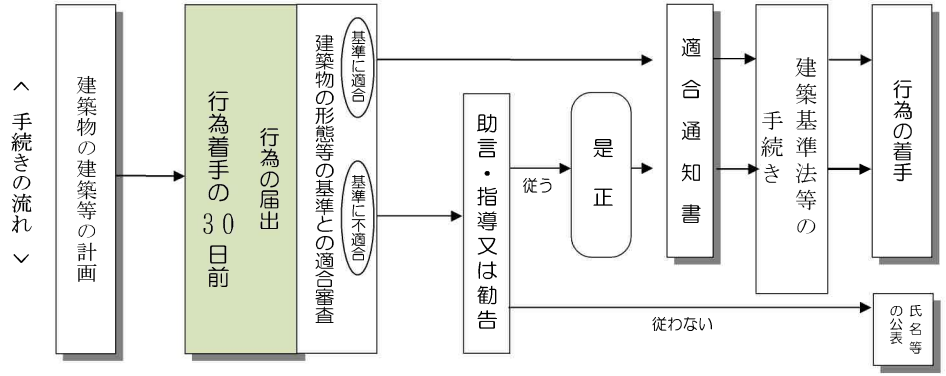


建築行為の手続き

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。

●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。
（山梨県知事の指定する区域内（高根町清里、小淵沢町）の場合、10 ㎡未満の建築物も届出の対象となる場合があります。）



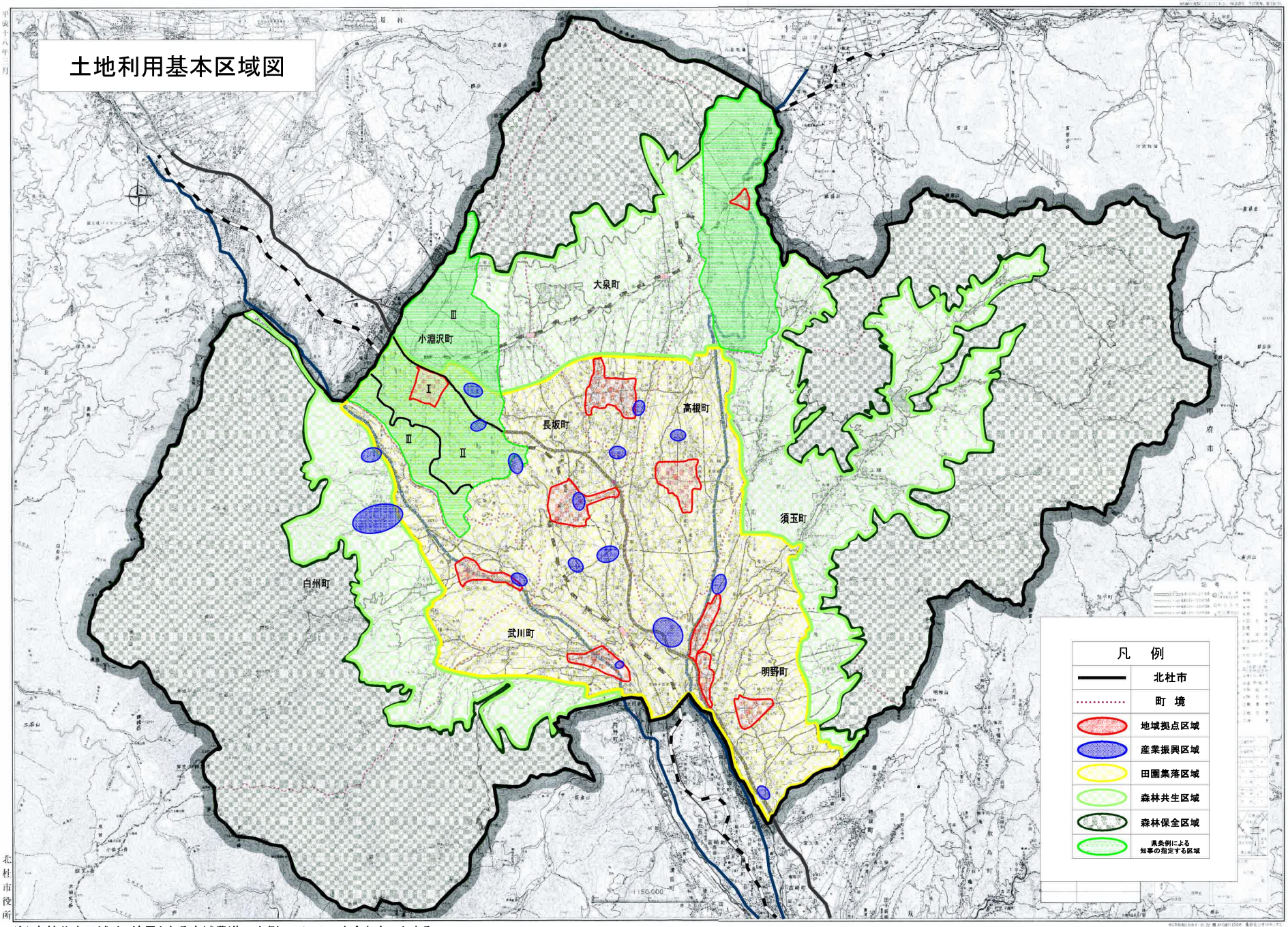
●届出に必要な書類

建築計画届出書には以下の書類を添付して、2部提出してください。

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）
5. 立面図（建物高さ、軒高を明記）
6. 配置図（緑化する部分と緑化面積、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、その許可の写し
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までにてお願いします。また、図面の縮尺を明記してください。

土地利用基本区域図



注）森林共生区域は、境界となる広域農道の内側20メートルを含むものとする。

●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

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">区分及び内容／基準</th><th>森林保全区域</th><th>森林共生区域</th><th>田園集落区域</th><th colspan="3">地域拠点区域</th><th>産業振興区域</th></tr>
<tr><th>須玉</th><th>長坂</th><th>明野・高根・大泉・白州・武川</th></tr>
<tr><td colspan="2">区分及び内容／基準</td><td>自然環境の保全を図る（自然公園特別地域、県有林等）。</td><td>主として森林と建築物との調和を図る。</td><td>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。</td><td colspan="3">主として良好なまちの環境を形成する。</td><td>主として産業振興と周辺環境との調和を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">最低敷地面積(注１)</td><td rowspan="6">自然公園特別地域の基準による。</td><td>５００㎡以上</td><td>３００、４００、５００㎡以上(注２)</td><td colspan="3">適正な敷地を確保する。(注３)</td><td rowspan="6">産業振興区域においては、区域の特性に応じて定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">規模形態等（注１）</td><td>緑化率(注４)</td><td>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</td><td>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。</td><td colspan="3">適正な緑化率を確保する。(注５)</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>４０%以下</td><td>５０%以下</td><td>商店街は、７０%以下</td><td>駅周辺及び商店街は、７０%以下</td><td rowspan="2">６０%以下</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>１００%以下</td><td>１００%以下</td><td>上記以外の区域は、６０%以下</td><td>上記以外の区域は、６０%以下</td></tr>
<tr><td>建築物の高さ</td><td>１３m以下</td><td>１３m以下</td><td>商店街は、３００%以下</td><td>駅周辺は、４００%以下
商店街は、３００%以下</td><td rowspan="2">２００%以下</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面位置</td><td>道路境界及び隣地境界から２m以上(注６)</td><td colspan="3">道路境界及び隣地境界から１m以上(注６)</td><td>上記以外の区域は、２００%以下</td><td>上記以外の区域は、２００%以下</td></tr>
</table>

2．小淵沢町及び高根町清里の区域区分

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">区分及び内容／基準</th><th colspan="3">小淵沢町</th><th colspan="2">高根町清里</th></tr>
<tr><th>区域Ⅰ（中心市街地地域）</th><th>区域Ⅱ（市街地形成地域）</th><th>区域Ⅲ（郊外地域）</th><th>清里駅前景観形成ゾーン</th><th>清里景観形成ゾーン</th></tr>
<tr><td colspan="2">区分及び内容／基準</td><td>主として良好なまちの環境を形成する。</td><td>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。</td><td>主として森林と建築物との調和を図る。</td><td>主として良好なまちの環境を形成する。</td><td>主として森林と建築物との調和を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">最低敷地面積（注１）</td><td>適正な敷地を確保する。（注３）</td><td>３００、４００、５００㎡以上(注２)</td><td>５００㎡以上（ただし、一部、区域Ⅱの基準による。）</td><td>適正な敷地を確保する。(注３)</td><td>５００㎡以上</td></tr>
<tr><td rowspan="4">規模形態等（注１）</td><td>緑化率（注４）</td><td>適正な緑化率を確保する。(注５)</td><td>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%以上とする。</td><td>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。）</td><td>適正な緑化率を確保する。(注５)</td><td>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</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>７０%以下</td><td>６０%以下</td><td>５０%以下</td><td>（一般）
７０%以下
（共同住宅）
３０%以下</td><td>（一般）
４０%以下
（別荘）
２０%以下
（共同住宅）
３０%以下</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>３００%以下</td><td>２００%以下</td><td>１００%以下</td><td>（一般）
３００%以下
（共同住宅）
１００%以下</td><td>（一般）
１００%以下
（別荘）
４０%以下
（共同住宅）
１００%以下</td></tr>
<tr><td>建築物の高さ</td><td>２０m以下</td><td>２０m以下</td><td>２０m以下</td><td>１３m以下</td><td>（一般）
１３m以下
（別荘）
２階建であって
１３m以下
（共同住宅）
１３m以下</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面位置（注６）</td><td>道路境界及び隣地境界から１m以上</td><td colspan="2">道路境界及び隣地境界から２m以上</td><td>道路境界及び隣地境界から１m以上</td><td>道路境界及び隣地境界から２m以上</td></tr>
</table>

※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。

○ お問い合わせ
北杜市建設部　土地政策課　TEL0551-42-1361　FAX 0551-42-2235
北杜市ホームページ　http://www.city.hokuto.yamanashi.jp/

様式第８号(第１０条関係)

建築計画(変更)届出書

年　　月　　日

北杜市長　　様

(建築主)
住　所
氏　名
電話番号

北杜市まちづくり条例第１７条第１項の規定により、次の建築計画について届け出ます。

<table>
<tr><td colspan="2">建築計画の場所</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築計画の着手日及び完了日</td><td colspan="6">着手　　年　　月　　日
完了　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築計画の種類</td><td colspan="6">□新築　□増築　□改築　□移転</td></tr>
<tr><td colspan="6">□一般住宅　□別荘　□アパート　□その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="8">設計の概要</td><td rowspan="2">敷地面積と登記上の地目</td><td>宅地</td><td>田</td><td>畑</td><td>山林</td><td>その他</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td colspan="6">㎡</td></tr>
<tr><td>延べ床面積</td><td colspan="6">㎡</td></tr>
<tr><td>緑化率</td><td colspan="6">％（緑地面積　　㎡）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="6">％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="6">％</td></tr>
<tr><td>建築物の高さ</td><td colspan="6">m</td></tr>
<tr><td>壁面位置(道路及び隣地からの後退距離)</td><td colspan="3">道路境界から
m</td><td colspan="3">隣地境界から
m</td></tr>
<tr><td colspan="2">変更の概要（変更届出の場合のみ記入）</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2">添付書類</td><td colspan="6">□土地の登記事項証明書□公図 □案内図　□建築物の平面図、立面図、配置図 □関係法令の許可を得ている場合は写し
□ 委任状　□その他(　　)</td></tr>
</table>

（北杜市提出用）

建築計画届出書提出に伴う事前調査表

建築を計画する際には、下記項目についてご記入のうえ、
北杜市まちづくり条例第１７条第１項の規定による建築計画届出書に添付しご提出ください。

1	建　築　主	フリガナ 氏　名	
		住　所	
2	建築行為地住所	北杜市　　町　　字　　番地	
3	北杜市まちづくり条例	☐ 森林共生区域　☐ 田園集落区域　☐ 地域拠点区域（　　）　☐ 産業振興区域	
		☐ 小淵沢町 【 ☐ 区域Ⅰ　☐ 区域Ⅱ　☐ 区域Ⅲ 】	
		☐ 高根町清里 【 ☐ 清里駅前景観形成ゾーン　☐ 清里景観形成ゾーン 】	
4	北杜市景観条例	☐ 山岳高原景観形成地域　☐ 田園集落景観形成地域	
5	建築主が所有する隣地の有無	☐ なし　☐ あり（地目：　、面積：　、用途：　、建築物：有 ・ 無 ）	
6	建築予定地土地所有者 （建築主と異なる場合のみ記入してください）	土地所有者	
		※　登記簿上の土地所有者と建築主が異なる場合は、承諾書、売買・賃貸契約書の写しを添付してください。	
7	構　造　等	造（工法：　）	地上　階　地下　階　軒高　m
8	接面道路について	☐ 公道【種別　☐ 国･県道　☐ 市道　☐ 農道　☐ 林道　☐ 法定外道路 】 ☐ 私道 【 ☐ 新設　☐ 現況利用　】 私道の権利　☐ 自己所有【持分　】　☐ その他【　】	
9	給水計画	☐ 市営水道【☐ 新設　☐ 既設】　☐ 井戸【☐ 新設　☐ 既設】※規制区域【☐ 内　☐ 外】 ☐ その他（　）	
10	汚水、排水計画	☐ 公共下水道【　☐新設　☐既設　】　☐　合併浄化槽【　☐新設　☐既設　】 ☐ その他（　）	
11	雨水処理計画	☐ 敷地内処理　☐ 河川等へ放流（※管理者への事前協議をしてください。）	
12	埋蔵文化財	☐ 該当する　☐ 該当しない （問合先　埋蔵文化財ｾﾝﾀｰ　℡0551-25-2019）	確認日（　年　月　日）
13	農地転用の許可	☐ 該当なし　☐ 許可済	※ 農地転用許可証の写しを添付してください。
14	森林法に基づく伐採届	☐ 該当なし　☐ 提出済　※地目が山林・原野の場合、林政課で確認してください。	確認日（　年　月　日）
15	土砂災害防止法	☐ 特別警戒区域　☐ 警戒区域　☐ 該当なし	確認先（　）
16	急傾斜地崩壊危険区域	☐ 該当する（防災工事 ☐ あり　☐ なし）　☐ 該当なし	確認先（　）
17	山梨県砂防指定区域	☐ 許可済　☐ 該当なし	確認先（　）
18	山梨県建築基準法施行条例によるがけ地について	☐ 該当あり （防災工事 ☐ あり　☐ なし（安全性について☐支障なし☐未確認）） ☐ 該当なし	確認者（　） 確認方法（　）
19	建築に伴う 既存建築物の除却	☐ 除却あり（合計床面積　㎡） ☐ 届出済　☐ 届出未　☐ 届出不要 ☐ 除却なし	※床面積10㎡以上の建築物を除却する場合は事前届出を要します。
20	峡北消防本部への 建築情報の提供について	☐ 同意する　☐ 同意しない	※建築情報の提供は、火災・救急等発生時の速やかな出動体制の確立のため、建築場所の把握を目的としています。目的以外の用途には一切使用しません。

※　15,16,17について、概要は道路河川課で確認できますが、詳細については山梨県中北建設事務所峡北支所河川砂防管理課へ照会してください。河川砂防管理課　℡0551-23-3067

本届出に関する連絡先

担当者氏名　　電話番号

都市計画法・建築基準法等に基づく制限

市内全域の状況は次のとおりです。

都市計画区域区分	指定なし
都市計画道路	なし
都市計画公園・緑地	なし
市街地開発事業	なし
用途地域	指定なし
防火地域・準防火地域（22条）	指定なし
道路幅員による容積率の制限	なし
地域・地区・街区	指定なし
建築協定	なし
斜線制限	なし
日影規制	なし
建ぺい率・容積率	北杜市まちづくり条例により定める
高さ制限	
壁面後退	
建築基準法第６条第１項４号の区域	北杜市小淵沢町の国定公園を除く全域 北杜市高根町清里・浅川・東井出の一部
地方公共団体の条例等による制限	北杜市まちづくり条例、北杜市景観条例による
垂直積雪量	山梨県山梨県建築基準法施行細則第５条の３に規定されている垂直積雪量は次のとおりです。 明野町・・・・・６５cm 須玉町・・・・・７０cm 高根町・・・・・８０cm 長坂町・・・・・８０cm 大泉町・・・・・８０cm 小淵沢町・・・８５cm 白州町・・・・・８０cm 武川町・・・・・７５cm
凍結深度	山梨県及び北杜市では、基準となる数値は設けていません。 建築地の立地条件等により、ご判断ください。
開発行為	1,000㎡以上：北杜市まちづくり条例による開発協議 3,000㎡以上10,000㎡未満： 山梨県宅地開発事業の基準に関する条例による設計の確認 （建築確認とは別のものであるため注意すること） 10,000㎡以上：都市計画法による開発許可 10,000㎡以上の山林：森林法による林地開発許可