

山梨市都市計画図

建築物の形態の制限内容

用途地域制限項目	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	無指定地域
容積率 (%)	80	200	200	200	200	200	400	200	200	200
建ぺい率 (%)	50	60	60	60	60	80	80	60	60	70
斜線制限	前面道路斜線（立ち上がり+勾配） 隣地斜線 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 ※第一種低層住居専用地域は隣地斜線制限なし					近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域				
	北側斜線（立ち上がり+勾配） 第一種低層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域					第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域				

※無指定地域の道路斜線制限は勾配 1.5。隣地斜線制限は高さ 20m+勾配 1.25。

※第一種低層住居専用地域内の外壁後退距離を 1.0m とする。

建ぺい率・容積率

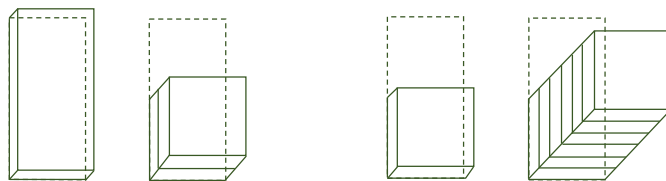
※建ぺい率とは

建ぺい率とは、建物の建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合のことをいいます。同じ敷地で建坪が同じであれば階数に関係なく建ぺい率は同じです。

※容積率とは

容積率とは、建築物の延べ面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。たとえば敷地面積いっぱいに平屋の建築物を建築するとすれば、その容積率は 100%、もし 2 階建てであれば、200%になります。またもし敷地の半分を使って建築するのであれば平屋は 50%、2 階建ては 100%になります。

(例)



建ぺい率	100%	50%	建ぺい率	50%	50%
容積率	100%	100%	容積率	50%	300%

建築の高さの制限

地 域	高 さ
第一種低層住居専用地域	10m 以下
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	20m 以下
近隣商業地域 準工業・工業地域 特定区 (国道 140 号沿い及び東山梨駅周辺)	31m 以下
商業地域	40m 以下

※第一種低層住居専用地域は建築基準法第 55 条、その他は山梨市開発行為等指導要綱による。

準防火地域内の構造制限

地 域	規 模	構 造	
		耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物 (又は耐火建築物) とし なければならないもの
準防火地域	階 数	階数 4 以上のもの (地階を除く)	階数 3 のもの (地階を除く)
	延 べ 面 積 (階数にかかわらず)	1500 m ² を超えるもの	500 m ² を超え 1500 m ² 以下のもの

※準防火地域内で木造で建てられる建築物は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分 (1 階で 3m 以下、2 階以上で 5m 以下の部分) を防火構造とする。

なお、建築基準法第 22 条の指定地域は、市内上神内川及び下神内川地区とする。

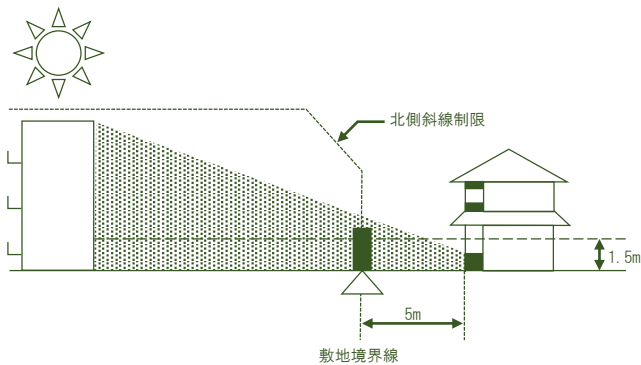
垂直積雪量

山梨市全域 55cm 以上

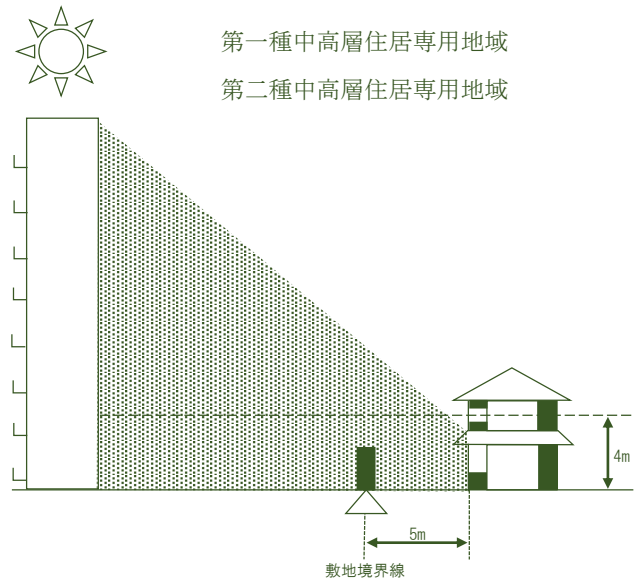
日影による中高層の建築物の制限

(い)	(ろ)	(は)	(に)	
地 域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域	軒の高さが 7m を超える建築物または地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5 m	4 時間	2.5 時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが 10m を超える建築物	4 m	4 時間	2.5 時間
第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが 10m を超える建築物	4 m	5 時間	3 時間

第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域



建築・開発等をなさるまえに

1. 用途・建築制限の確認をしてください。
2. 山梨市開発行為等指導要綱を確認してください。

都市計画区域内	1000 m ² 以上または、4 棟以上の開発
〃 外	2000 m ² 以上または、8 棟以上 〃
全 域	大規模建築物等 10 戸以上の共同住宅 3000 m ² 以上の墓園
3. 都市計画決定されている地域は都市計画法第 53 条の許可をとってください。
4. 山梨市景観条例による届出の確認をしてください。
5. 用途・建築制限の他、風営法等による営業制限の確認をしてください。
6. その他都市計画法及び建築基準法等に基づく制限等を確認してください。

(問い合わせ先) 山梨市役所 都市計画課

〒405-8501 山梨県山梨市小原西 843 番地

電話番号 0553-22-1111 (代)