

御殿場駅東地区計画

届出の手引き



御 殿 場 市

目 次

はじめに	1
------------	---

地区計画の内容

地区計画の区域	2
建築物等の用途制限	3
敷地面積の最低限度	4
壁面の位置の制限	5
建築物の高さの制限	6
建築物等の意匠の制限	7
垣・さくの構造の制限	8

計画書

区域の整備・開発及び保全に関する方針	9
地区整備計画	10

届出の方法

届出が必要な行為等	11
届出書の様式	12
届出に必要な図書	13

はじめに

御殿場駅東地区は、観光・ビジネス・通勤通学の玄関口である JR 御殿場駅の東側（約 250m）に位置し、平成30年度に新たに一部が開通した都市計画道路新橋深沢線約 570mの沿道、広さにして約 4.4 ヘクタールの区域を指します。

都市計画道路新橋深沢線の一部開通によって、今後は本路線の利用者が増加すると予想されています。増加する利用者をまちの賑わいとして取り込むため、開通した道路沿道の用途地域を第二種住居地域に変更し、沿道の土地利用の促進を図っていきます。

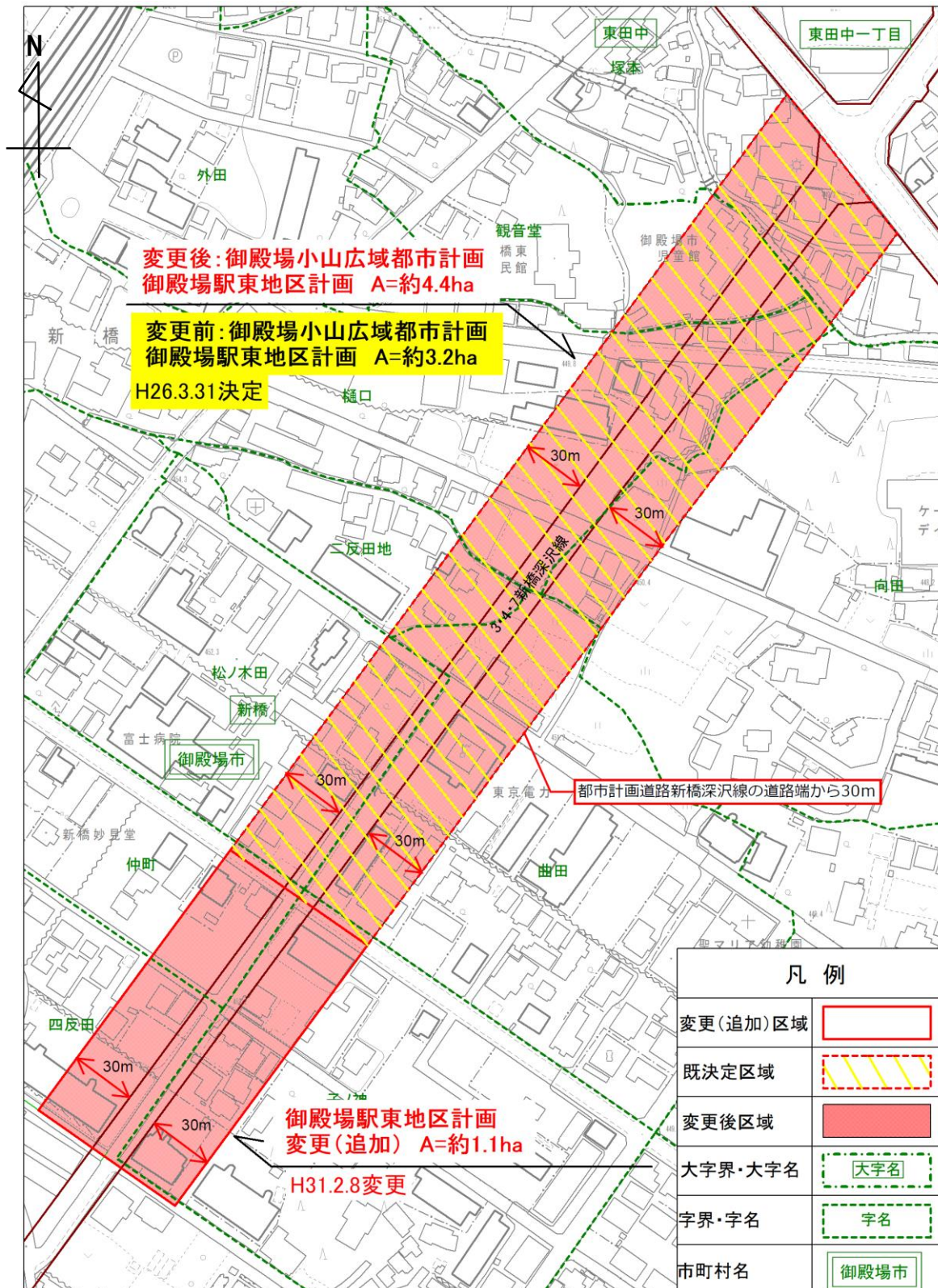
しかしその一方、既存の住宅も多く立地しており、これまでの住環境を保全することも望まれています。

このため、地区計画の導入によって、良好な住環境の保全を図るとともに、沿道の住宅地や商業地の適切な土地利用の促進を図るものです。

地区計画の内容

地区計画の区域

地区計画は下図の区域を対象とします。対象区域内で建築物の用途の制限や高さの制限などを行い、地区の良好な沿道環境を形成します。



地区計画の内容

建築物等の用途制限

良好な沿道環境を形成するために、建築物等の用途制限を次のように定めています。

建築物の用途			建築可…○ 面積等の条件あり…▲ 建築不可…×
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建造物の延べ面積の2分の1未満のもの			○
店 舗 等	店舗等の床面積	10,000㎡以下のもの	○
		10,000㎡を超えるもの	×
事 務 所 等	事務所等の床面積	3,000㎡以下のもの	○
		3,000㎡を超えるもの	○
ホテル・旅館			○
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		○
	カラオケボックス等(▲10,000㎡以下)		▲
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等		○
	図書館、病院、公衆浴場、診療所、保育所等		○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局		○
	神社、寺院、教会等		○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○
	自動車教習所		○
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫(付属車庫を除く)(▲300㎡以下、2階以下)		▲
	建築物付属自動車車庫(▲建築物の延べ面積の2分の1かつ2階以下)		▲
	倉庫業倉庫		×
	畜舎(▲3㎡以下)		▲
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下(▲原動機制限あり)		▲
	農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの		○
	危険性や環境を悪化させるおそれが、非常に少ない・少ない・やや多い工場		×
	危険性が大いか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×
	自動車修理工場		×
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○
量が少ない、やや多い、多い施設		×	

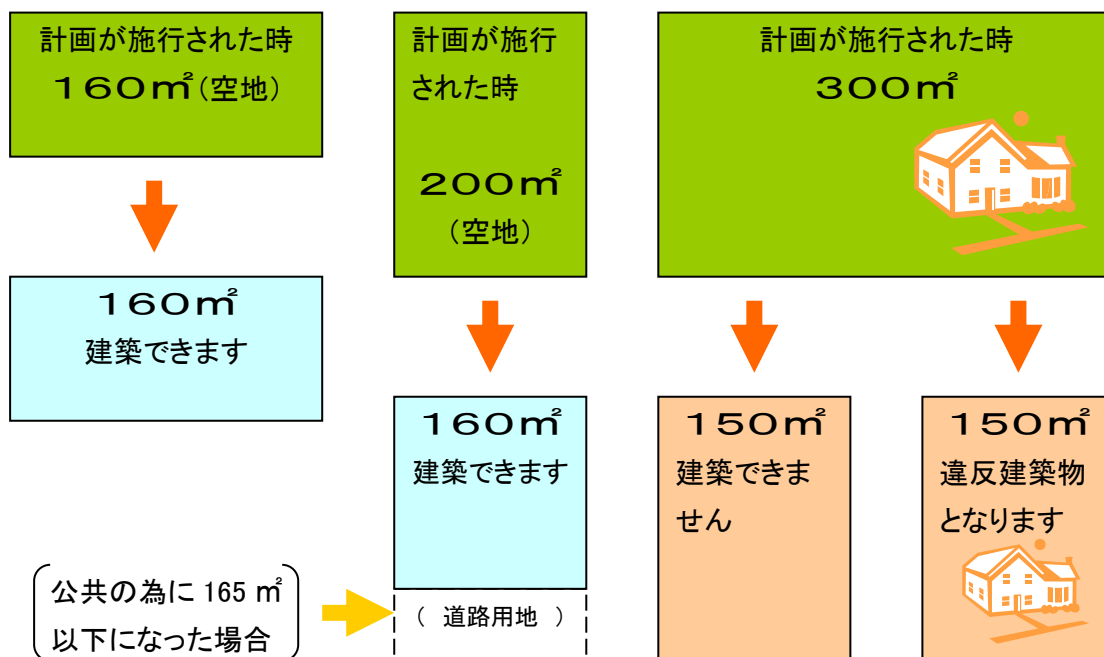
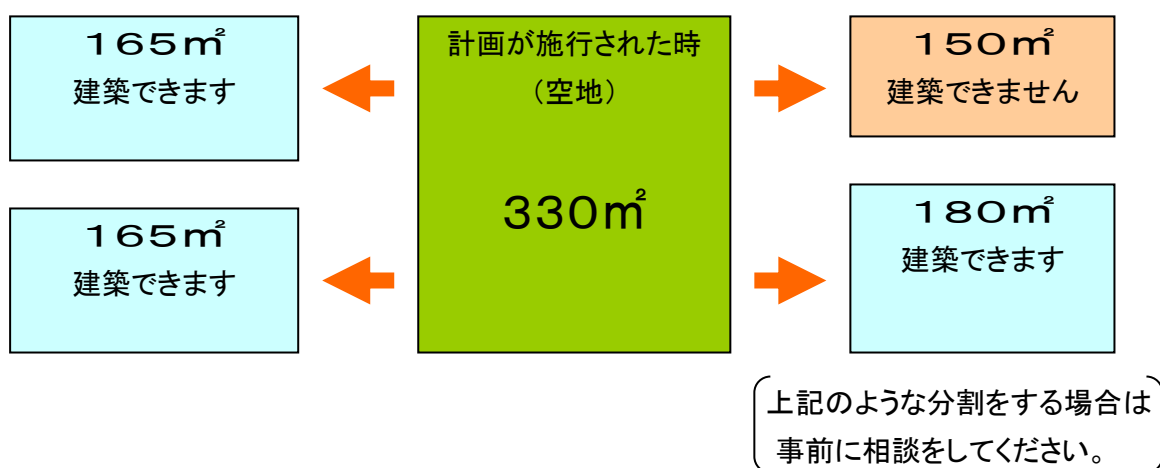
地区計画の内容

敷地面積の最低限度

快適な都市生活を送ることができる居住環境の形成を目指し、日当たりや風通しを確保するために、敷地面積の最低限度を次のように定めています。

敷地面積の最低限度	165m ²
-----------	-------------------

ただし、地区計画が施行された時(平成26年3月31日、平成31年2月8日)に165m²未満であった土地については適用されません。



地区計画の内容

壁面の位置の制限

日当たりや風通しを確保し、まちなみにゆとりができるよう、壁面の位置を次のように定めています。

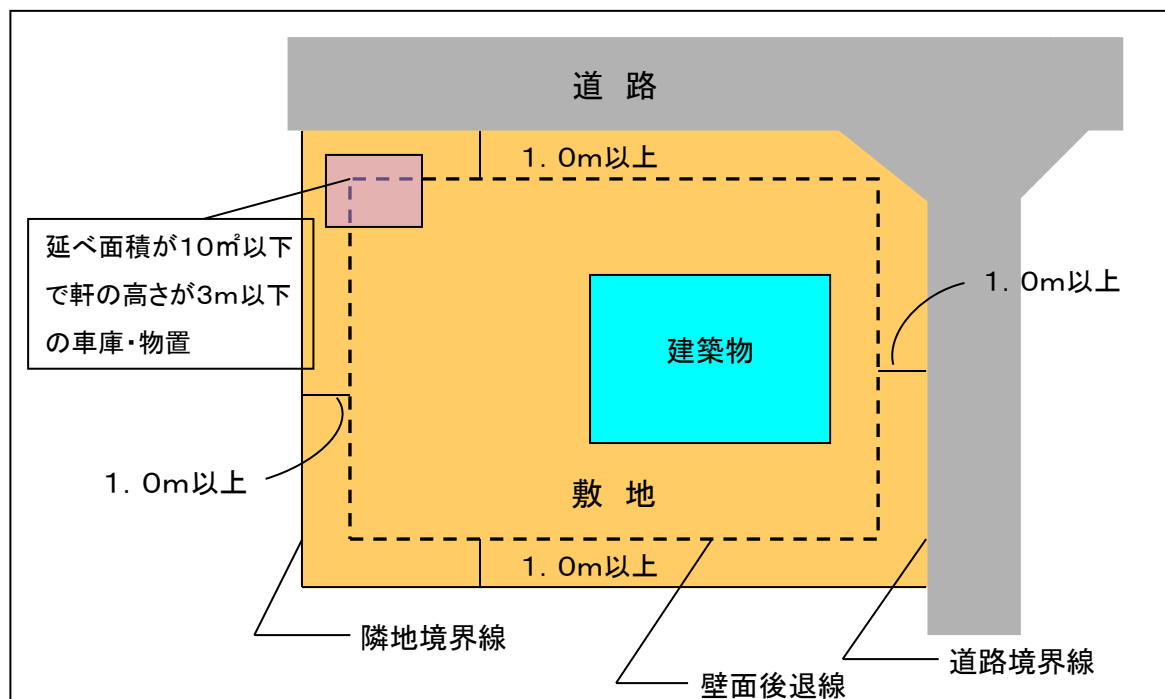
壁面の位置の制限

1. 0m以上

(隅切り部分を除いた道路境界線及び隣地境界線から)

ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが3m以下のものは除きます。

(イメージ図)



地区計画の内容

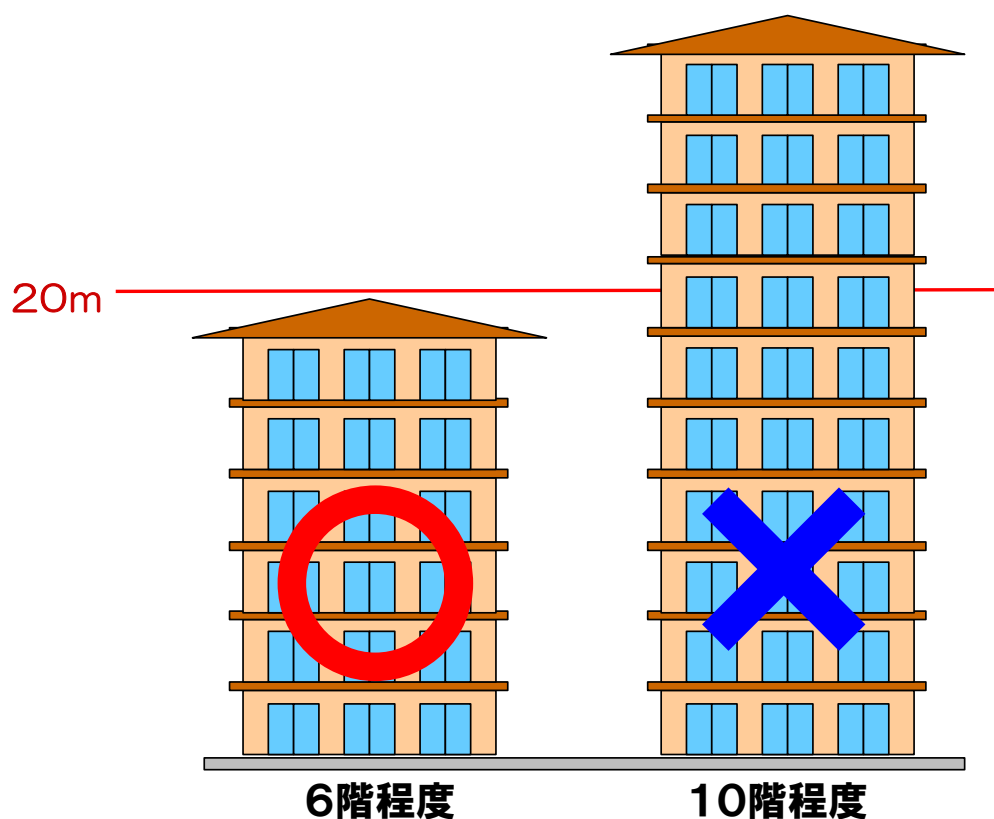
建築物の高さの制限

沿線周辺にある低層住宅を中心とした良好な住宅環境を保全し、建築物の秩序化を図るため、高さの制限を次のように定めています。

高さの最高限度(地盤面から)

20m

ただし、地区計画の変更にかかる告示の際(平成31年2月8日)、20mを超える建物である場合は、敷地が同一(敷地が減少する場合を含む。)で、主たる用途が同一(床面積の合計が過半のものをいう。)であると市長が認めるものは、既存建物の高さまでを最高高さの限度とする。

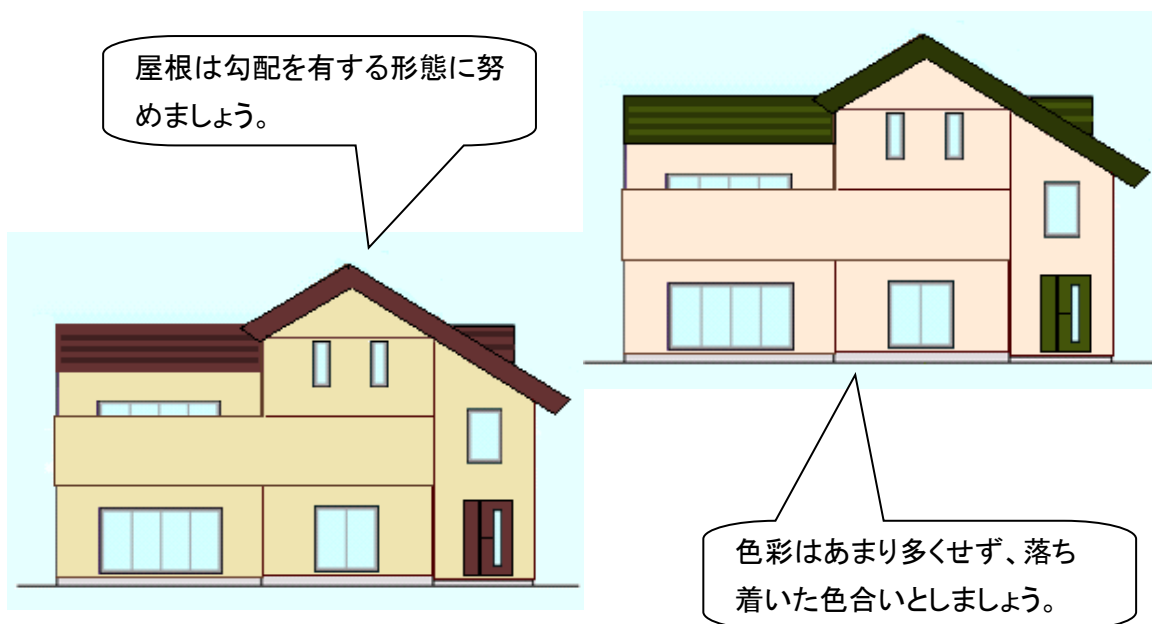


地区計画の内容

建築物等の意匠の制限

建物の色や仕上げ等の調和を図り、まとまりのある街並みを形成するために、建築物等の形態又は意匠の制限を次のように定めています。

建築物等の形態又は意匠の制限	
建築物	建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和がとれた落ち着いたものとする。
工作物	・本地区又は東田中鮎沢地区計画区域内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板は、設けることができない。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りではない。 ・広告塔の最高高さは、地盤面から10m以内とし、広告板及び案内板の表示面積は、1面あたり15㎡以内、合計30㎡以内とする。 ・建物外壁に掲載する広告物の一文字の大きさは、50cm四方以内とし、全体の長さは5m以内とする。ただし、ロゴマーク等に用いられている文字の大きさについてはこの限りでない。



地区計画の内容

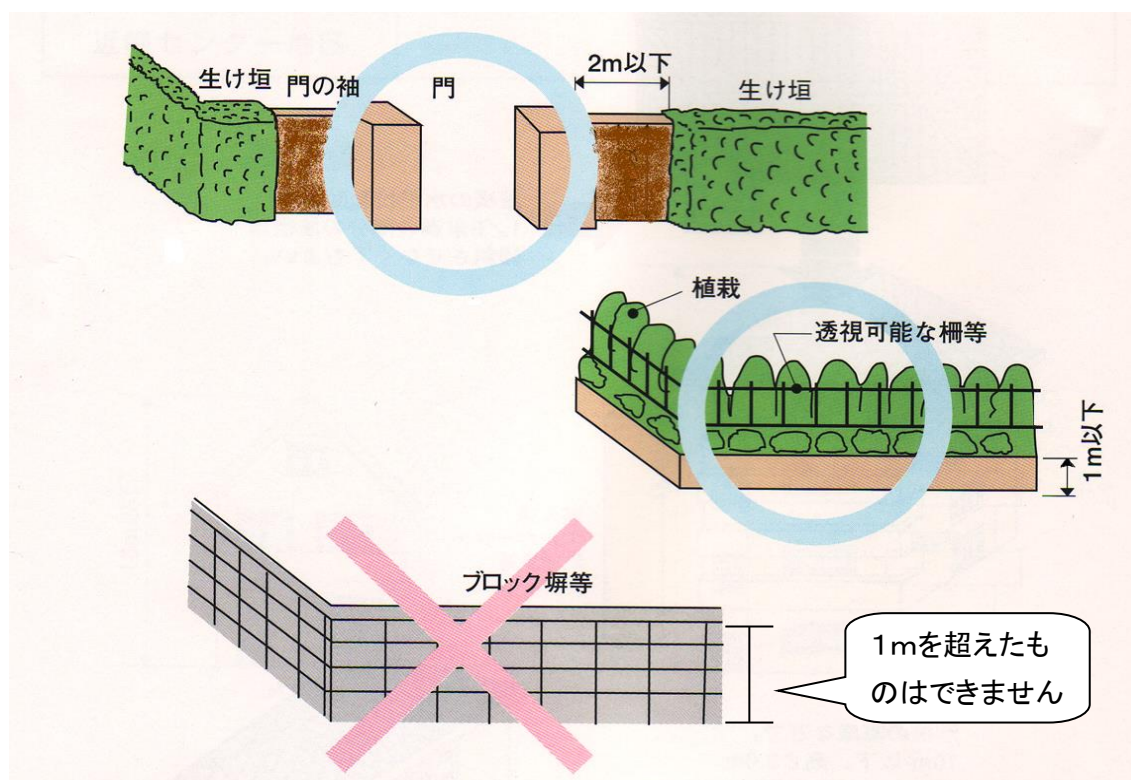
垣・さくの構造の制限

潤いのある緑のまちなみを確保するために、道路に関する部分の垣又はさくの構造の制限を次のように定めています。

道路に面する垣又はさくの構造

生け垣その他これに類するもの

(コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、レンガ造又は石造は除きます。ただし、地盤面からの高さが1.0m以下の部分又は門若しくは長さがそれぞれ2m以下の門の袖の部分は除きます。)



生け垣の設置については助成制度がありますのでご利用ください。

＜お問い合わせ 公園緑地課 (0550)82-4226＞

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称		御殿場駅東地区計画
位 置		御殿場市新橋及び東田中の一部
面 積		約 4.4ha
地区計画の目標		本地区は観光・ビジネスの玄関口である、JR 御殿場駅の東側(箱根乙女口)約 250mに位置し、都市計画道路新橋深沢線沿線の延長約 570mの地区である。 都市計画道路新橋深沢線の整備や、JR 御殿場駅箱根乙女口広場の整備に伴い、今後沿道利用が進むことが見込まれる。 そこで、地区計画の導入によって、良好な住宅環境の保全を図るとともに、沿道商業地の適切な土地利用の誘導を行うことにより、良好な景観及び沿道市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	景観に配慮した商業・サービス施設の立地を誘導するとともに、住宅との調和を図りつつ魅力的な沿道市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	住宅環境を保全し、建築物の秩序化を図るため、建築物の用途、建築物の高さ及び壁面位置等の制限を行う。さらに、地震時におけるコンクリートブロック塀等の倒壊の危険性に対処するとともに、沿道景観に配慮するため 垣又はさくの構造制限を行う。 また、建築物については、周辺のまちなみ景観や背景の自然景観と調和する意匠形態とし、屋根は勾配を有する形態に努める。

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれに附属するものは、建築してはならない。 ・建築基準法別表第二(ニ)項第2号に掲げる工場 ・建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・床面積の合計が3㎡を超える畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(隅切部分を除く)及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが3m以下のものは除く。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次に定める数値を超えてはならない。 20m ただし、御殿場駅東地区計画の変更にかかる告示(平成31年御殿場市告示第45号)の際、現に存する建築物がこの規定に適合しないこととなる場合、次の各号を満たす建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをするものであると市長が認める建築物については、当該建築物の最高高さを限度とする。なお、この規定に適合するに至った建築物は除く。 (1) 当該建築物と同一の敷地であること(当該建築物の存する敷地を分割する場合を含む。) (2) 当該建築物と主たる用途(床面積の合計が過半のものをいう。)が同一であること。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和がとれた落ち着いたものとする。 (工作物の制限) ・本地区内又は東田中鮎沢地区計画区域内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板は、設けることができない。 ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。 ・広告塔の最高高さは、地盤面から10m以下とし、広告板及び案内板の表示面積は、1面あたり15㎡以内、合計30㎡以内とする。 ・建物外壁に掲載する広告物の一文字の大きさは、50cm四方以内とし、全体の長さは5m以内とする。ただし、ロゴマーク等に用いられている文字の大きさについてはこの限りでない。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣その他これに類するものとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、レンガ造又は石造としてはならない。 ただし、地盤面からの高さが1.0m以下の部分又は門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖の部分は除く。

届出の方法 届出が必要な行為等

地区計画は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実現されています。そのため、個々の行為に着手する30日前に「届出」をしていただき、その届出が地区計画の内容に沿ったものであるかどうかを判断します。

届出が必要な行為

届 出 先 御殿場市都市計画課

行 為	内 容
(1)土地の区画形質の変更	区画の変更とは、道路・水路等の新設、変更または廃止により敷地の境界線を変更することで、形の変更とは、盛り土、切り土など土地の造成を行うことで、質の変更とは、宅地以外の土地を宅地にするなどの土地の質の変更のことをいう。
(2)建 築 物 の 建 築	新築、増築、改築又は移転(建築物に付属する門又は塀を含みます。)による建築物の建築
(3)工 作 物 の 建 設	広告塔、広告板、案内板の建設 (表示面積が1㎡以下かつ高さ3m以下のものは不要)
(4)建築物の用途の変更	用途変更後の建築物が、地区計画による用途の制限に適合しないこととなる場合に限る。
(5)建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 変 更	地区計画区域内で建築物等の外壁や屋根の色彩や形状等の変更を行うことをいう。

届出の期日 工事(行為)着手の 30 日前までに届出書類を提出してください。また、届出の内容(設計又は施工方法)を変更した場合は、再度「変更届出書」(添付書類も含む)を提出してください。

届 出 に ●地区計画の区域内における行為の届出書……………2部
必要な書類 ●設計図書……………2部

※届出書の様式や必要図書については、12,13 ページを参照してください。

届出・勧告

地区計画の区域内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の 30 日前までに届出が必要です。市では届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックし、適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。

建築条例

地区整備計画の中で定められた内容は、市の建築条例を定めています。建築条例で定められた内容は、建築確認の必要条件となり、内容に適合していない場合は建てられなくなります。

届出書の様式

該 当 事 項 を ○ で 囲 み、その他 必 要 な 事 項 を 記 載 し て 下 さ い。

地区計画の区域内における行為の届出書

平成○○年○○月○○日

御 殿 場 市 長 様

届出者 住所 御殿場市新橋○○○番地の○

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更

建築物の建築又は工作物の建設

建築物の用途の変更

建築物の形態又は意匠の変更

について、下記のとおり届出します。

記

- 1 行為の場所 御殿場市新橋○○○○番地の○
- 2 行為の着手予定日 平成○○年○○月○○日
- 3 行為の完成予定日 平成○○年○○月○○日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域面積		m ²
建築物の建築又は工作物の建設	(2) ア 行為の種類			
	建築物の建築・工作物の建設 新築・改築・増築・移転			
	イ 設計の概要	届 出 部 分	届出以外の部分	合 計
		I 敷 地 面 積		250.55m ²
		II 建築又は建設面積	65.27m ²	65.27m ²
		III 延 べ 面 積	110.36m ²	110.36m ²
		IV 高 さ	V 用途 専用住宅	
地盤面から7.85m	VI 垣又は柵の構造 生け垣			
(3) 建築物等	ア 変更前の延べ面積		m ²	
の用途の変更	イ 変更前の用途		ウ 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更				

備考 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画において定めている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

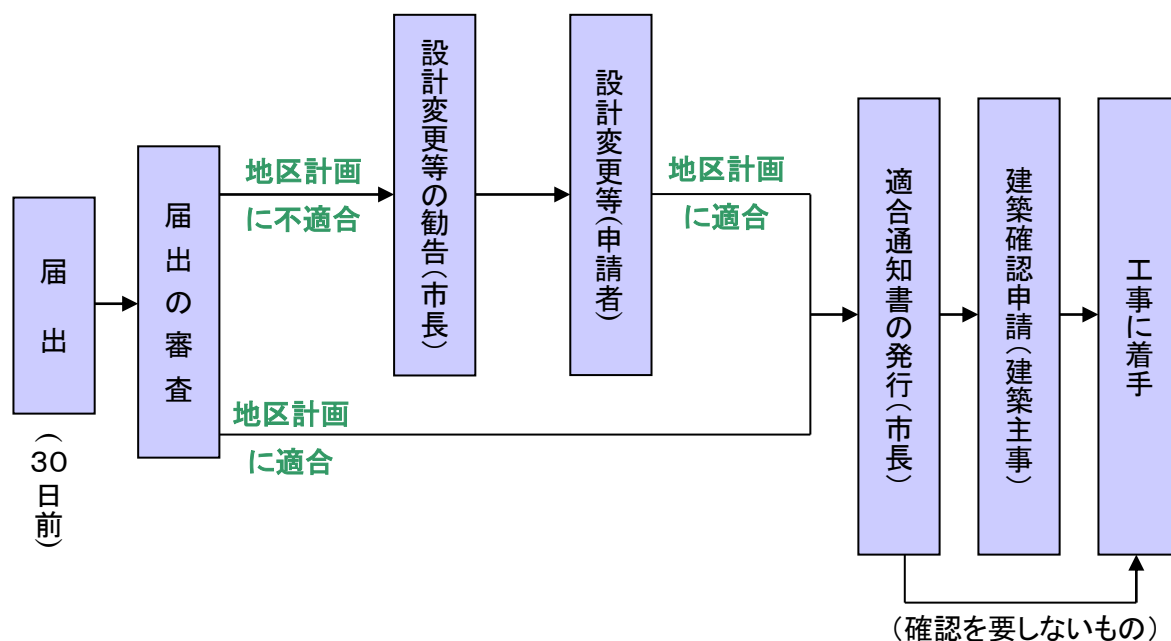
届出の方法

届出に必要な図書

届出には次の図書を添付して下さい。

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画 形質の変更	位置図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内 及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	公図写		
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図、求積図、構造図及び断面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書		
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物若しくは 工作物の用途の変更	位置図	1/4,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内 及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	公図写		
	配置図	1/100 以上	排水系統及び占用の許可の旨並びに垣又はさく の構造を示す図面
	敷地 断面図	1/100 以上	2方向以上。垣又はさくの構造並びに盛土があ る場合には盛土の高さを示す図面
	敷地求積図		
	立面図	1/50 以上	2面以上。建築物の外壁及び屋根の色彩を示 す(着色及び色見本番号の記載)。屋根勾配を 示す。
	各階 平面図	1/50 以上	建築物である場合に限る。
	その他参考となるべき事項を記載した図書		
・建築物又は工 作物の形態又は 意匠の変更	位置図	1/4,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内 及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面
	公図写		
	配置図	1/100 以上	排水系統及び占用の許可の旨並びに垣又はさく の構造を示す図面
	立面図	1/50 以上	建築物の外壁及び屋根の色彩を示す(着色及 び色見本番号の記載)。屋根勾配を示す。
	その他参考となるべき事項を記載した図書		

●届出から工事着手までの流れ



このパンフレットの内容、あるいは地区計画などについて
詳しくお知りになりたい方は
下記までお問い合わせください



〒412-8601 御殿場市萩原483番地

御殿場市都市計画課

TEL0550-82-4231(直通)