

神場南地区計画

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

神場南地区は、御殿場市の市街地の南西、駒門工業団地に隣接した所に位置し、近くに国道 246 号が走り、東名高速道路の御殿場 IC と裾野 IC に約 10 分という交通利便の良い立地条件にあります。

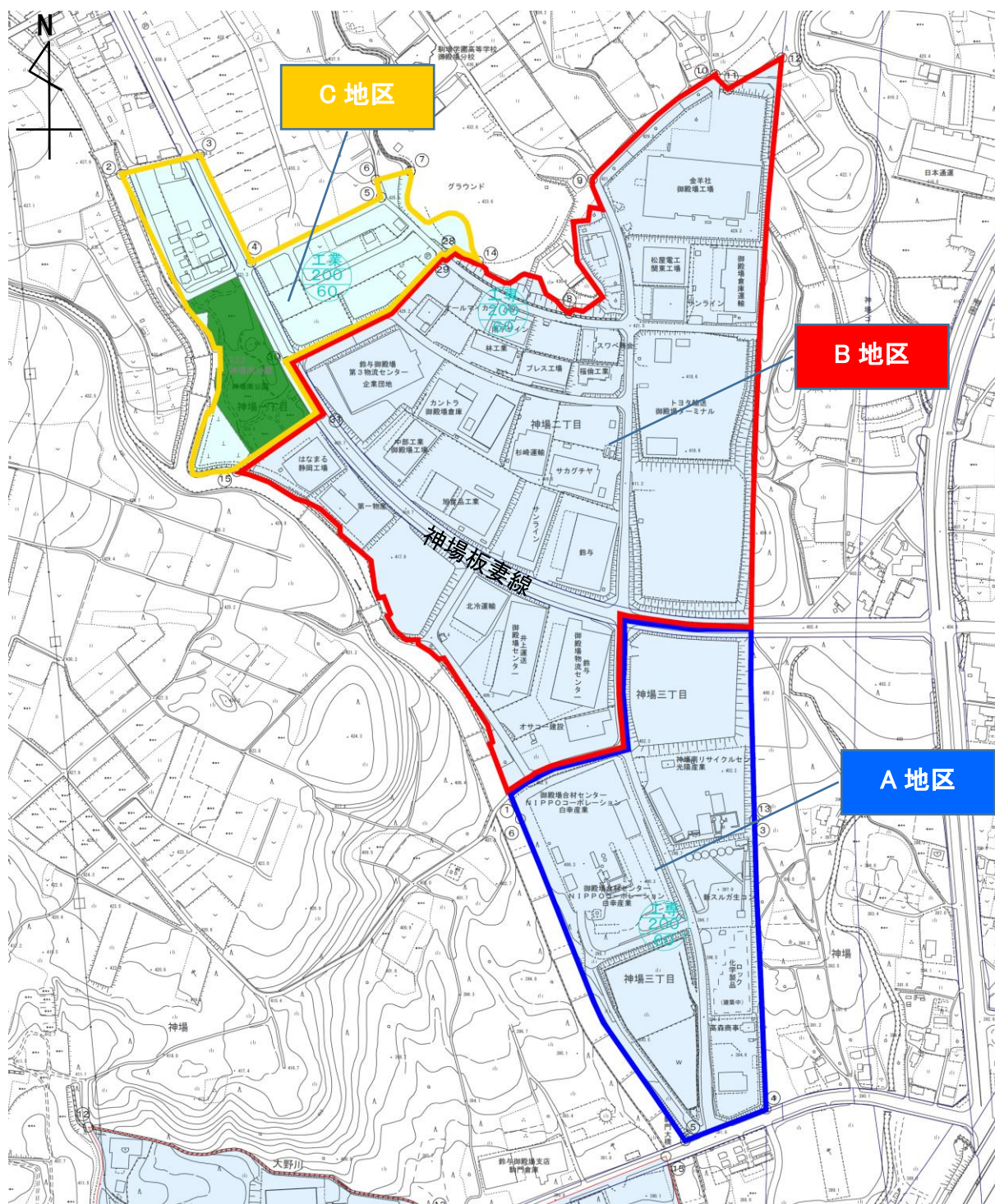
土地区画整理事業により一体の工業団地として整備され、工業的な土地利用を図る地区であります。

このため、環境に配慮した適切な建築物等の規制・誘導を積極的に推進して合理的な土地利用を図ることにより、地区周辺との調和を考えた緑豊かで良好な環境の工業団地を形成することを目的として、地区計画を設定しました。

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

良好な広場周辺の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。

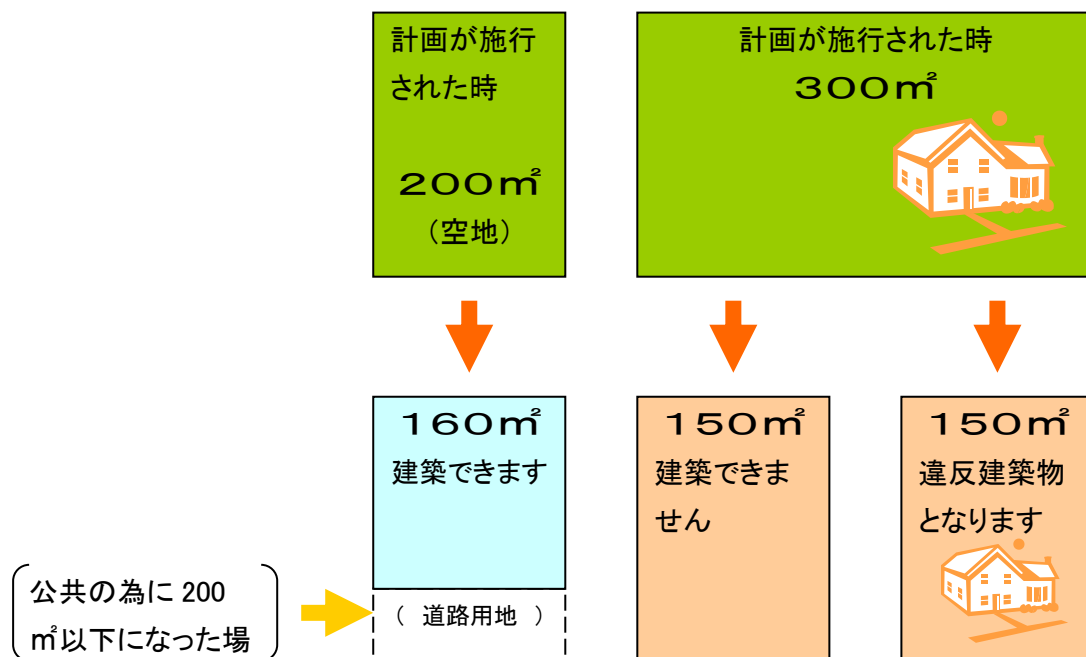
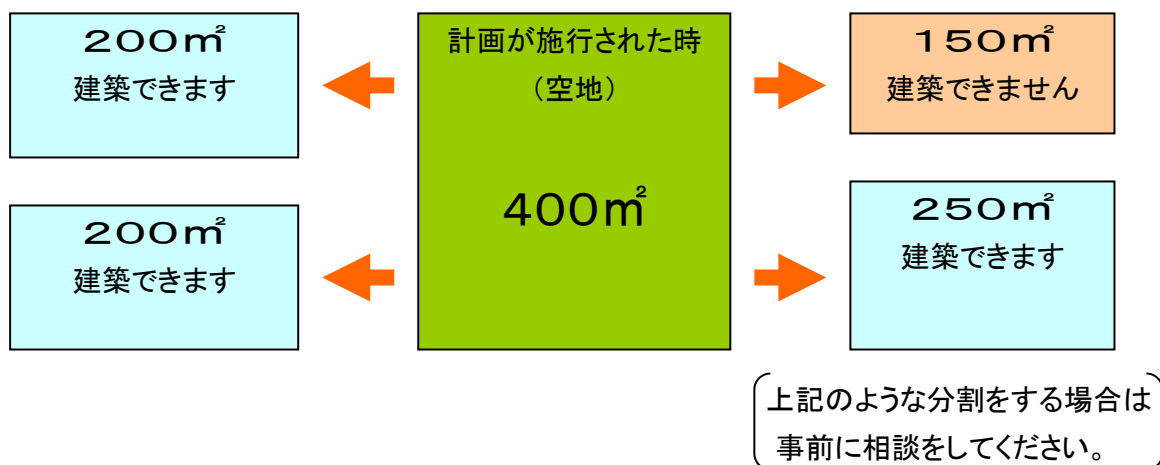
建築物の用途			建築可…○ 面積等の条件あり…▲ 建築不可…×		
			A 地区	B 地区	C 地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			×	×	○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ建造物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの			×	×	○
店舗等(▲1,000 ㎡以下)			×	×	▲
事務所等(▲3,000 ㎡以下)			○	○	▲
ホテル・旅館			×	×	×
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等(▲3,000 ㎡以下)		×	×	▲
	カラオケボックス等		×	×	×
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、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、 病院		×	×	×
	図書館等		×	×	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等、 神社、寺院、教会等		○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		×	×	○
	公衆浴場、診療所、保育所等、 老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	○
	自動車教習所(▲3,000 ㎡以下)		○	○	▲
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(▲2 階以下)		○	○	▲
	倉庫業倉庫		○	○	×
	畜舎(15 ㎡を超えるもの)(▲3,000 ㎡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		○	○	○
	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工場(▲50 ㎡以下)		○	○	▲
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない・やや多い工場		○	○	×
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 (▲(21)アスファルト等の製造、(23)金属の溶融又は精錬事業を営む工場は建築可)		▲	×	×
	自動車修理工場(▲50 ㎡以下)		○	○	▲
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(▲3,000 ㎡以下)	○	○	▲	
	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	200 m² (C 地区のみ)
-----------	---



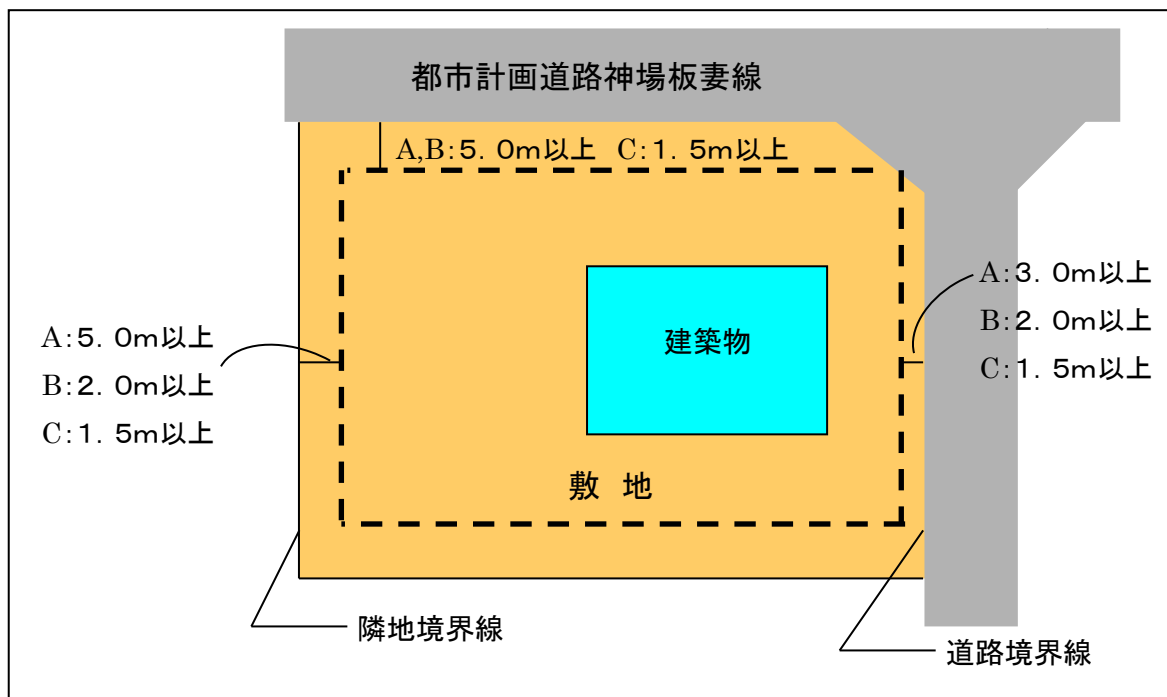
地区計画の内容

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		
A 地区	B 地区	C 地区
都市計画道路神場板妻線からは 5.0m その他の道路からは 3.0m	都市計画道路神場板妻線からは 5.0m その他の道路からは 2.0m	道路境界線から 1.5m
隣地境界線からは 5.0m	隣地境界線からは 2.0m	隣地境界線からは 1.5m

(イメージ図)



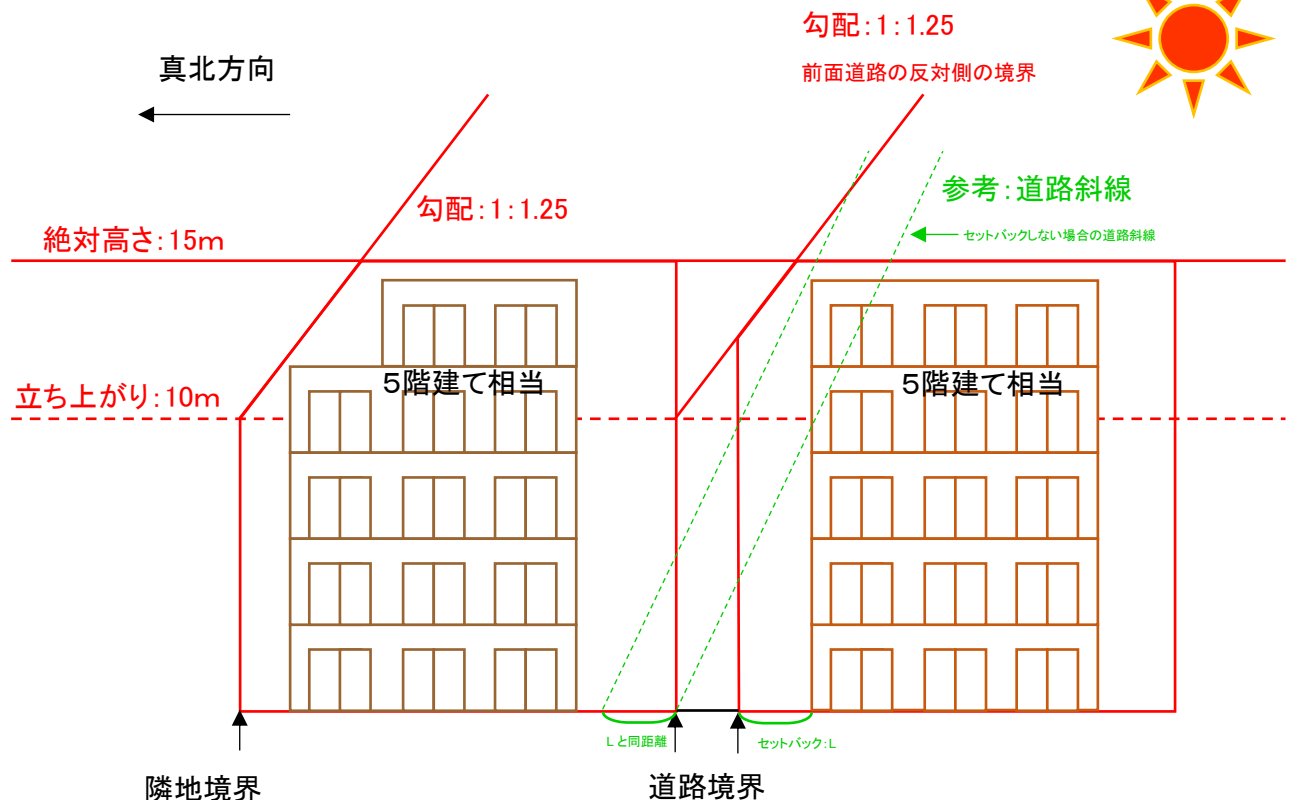
地区計画の内容

建築物の高さの制限

C地区の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。(A地区及びB地区には高さの制限はありません)

高さの最高限度(地盤面から)
絶対高さ 15m
北側斜線 立ち上がり: 10m 勾配: 1:1.25

高さの制限のイメージ(地区計画以外の一般規制もあることに留意する)



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

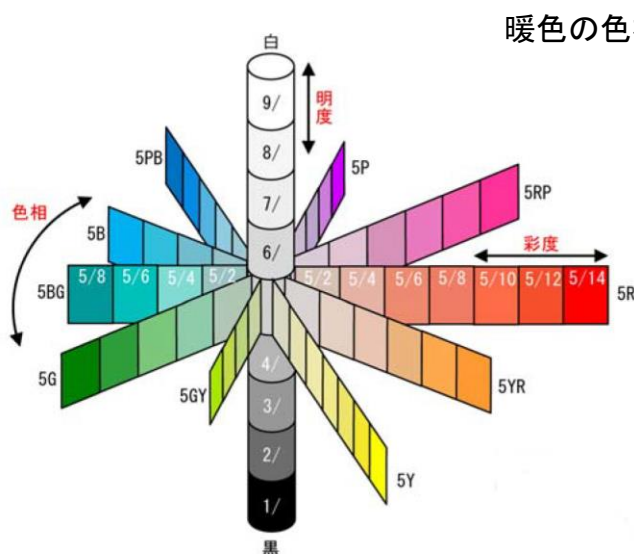
建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け茶系または暖色等を基調とし、周囲と調和のとれた落ち着いたものとする。

【色彩を決める際の参考として】

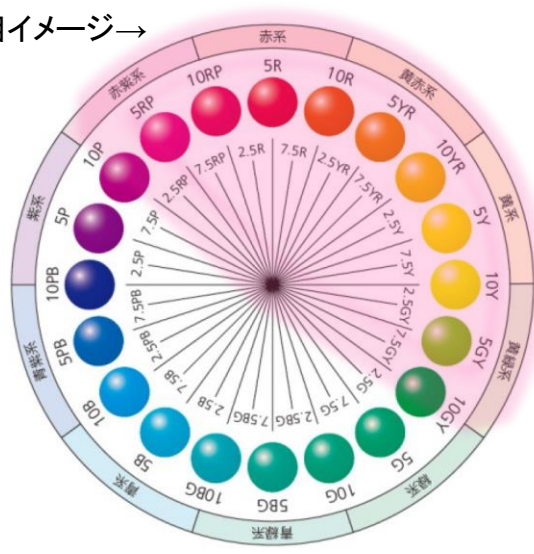
原色とは…赤、黄、青などの他の色を作る際に混ぜ合わせるもとになる色。また、彩度が高く、鮮やかな色。

暖色とは…見る人に、あたたかな感じをあたえる色。赤や黄、オレンジ、黄緑色等。

自然色の色彩…花や鳥等小さいものを除いて、自然界にある色で最も鮮やかなのは、樹木や草の緑と言われており、彩度6程度、明度4～5程度となっている。



【マンセル表色系のしくみ】



【色相環】

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

道路境界側にさく等を設ける際には、以下の構造の制限を行う。門柱、門扉及び幅が3m以下の門の袖については、この限りではない。

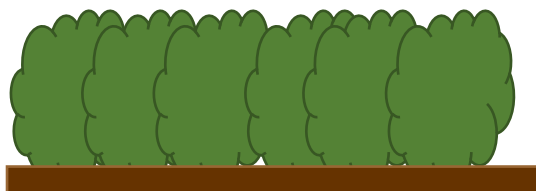
1. 生け垣

又は

2. 高さ1.8m以下の透視可能なさく、金網等で植栽を施したもの。基礎を構築する場合は、基礎の高さを60cm以下とする。

かき又はさくのイメージ

生垣

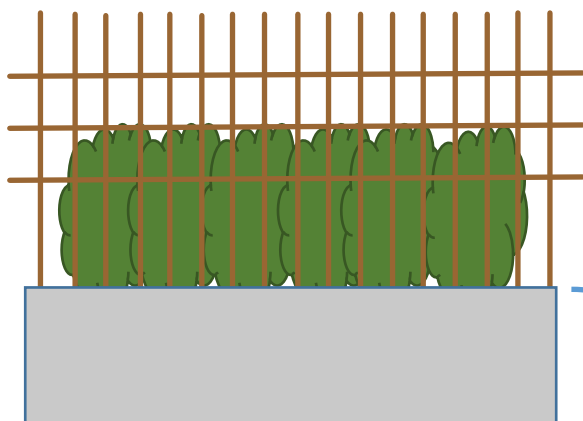


生け垣の設置については助成制度がありますのでご利用ください。

＜お問い合わせ 公園緑地課
(0550)82-4226＞

透視可能なさく、金網等

1.8m以下



透視可能なさく又はフェンス等を設置する場合は、1.8m以下とし、植栽を施し、圧迫感のない、うるおいのある構造、構成とする

基礎を構築する場合は、高さを60cm以下

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名	称	神場南地区計画
位	置	御殿場市大字神場字川尻、大通、水上の各一部
面	積	約 33.4 ha
地区計画の目標		神場南地区は、御殿場市の市街地の南西、駒門工業団地に隣接したところに位置し、国道 246 号に近接、東名高速道路の御殿場 IC・裾野 IC に約 10 分と交通至便な立地条件にある。また、富士山麓研究産業集積ゾーンの一翼を担う地域としてグリーンインダストリーゾーンに位置づけられている。 土地区画整理事業を実施し、一団の工業団地として基盤整備を行い有効な土地利用を図る地区である。 このため、地区計画の策定により環境に配慮した適切な建築物等の規制・誘導を積極的に推進して合理的な土地利用を図ることにより、地区周辺との調和を考えた緑豊かで良好な環境の工業団地を形成す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	良好な環境に恵まれたゆとりある工業団地としての発展を期する工場の立地を推進する。また、生産環境の向上を図ると共に周辺環境の影響を考慮し、地区の特性に応じた土地利用を図るため、この地区を次の 3 地区に分ける。 A 地区 自然環境に配慮し、工業の利便を図る地区 B 地区 主として軽工業などの利便を図る地区 C 地区 周辺の住環境に配慮し、工場に関連した業務・サービス施設等の立地を図る地区
	地区施設の整備方針	都市計画道路神場板妻線（W＝18m）を軸とし土地利用計画との整合を図りつつ区画道路、公園等の公共施設を土地区画整理事業により整備した。B 地区と C 地区の間には周辺環境の影響を考慮し地区施設として緩衝緑地を設ける。また、区域内のオープンスペースに極力植栽を施し環境の保全・向上に努める。
	建築物等の整備の方針	建築物の秩序化と周辺自然環境との調和を図るため、建築物の意匠及び壁面の位置などの規制を行う。また、緑化推進と景観を良好に保つため、垣又はさくの構造の制限を行う。

計画書

地区整備計画

地区整備計画

地区整備計画

地区施設の配置及び規模			緑地	第1号緑地 約1, 420㎡ 第2号緑地 約 970㎡ 第3号緑地 約2, 800㎡ 配置は計画図表示のとおり 第4号緑地 約1, 470㎡ 第5号緑地 約 490㎡		
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	
		地区の面積	約8. 4 ha	約20. 3 ha	約4. 7 ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 カラオケボックスその他これに類するもの 2 店舗その他これに類するもの 3 建築基準法別表第二(る)項に掲げるもの。ただし、同項第1号(21)及び(23)に掲げるものは除く。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 カラオケボックスその他これに類するもの 2 店舗その他これに類するもの 3 建築基準法別表第二(る)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げるもの 2 店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積の合計が1, 000㎡を超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		――	――	200㎡	
	壁面の位置の制限	道路境界線との距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、都市計画道路神場板妻線沿いは5.0m以上、その他の道路は3.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、都市計画道路神場板妻線沿いは5.0m以上、その他の道路は2.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。	
		隣地境界線との距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、5.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、2.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。	
	建築物等の高さの最高限度		――	――	建築物の高さは、15mを超えてはならない。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えた高さを超えてはならない。	
	垣又はさくの構造の制限		道路境界側の垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱、門扉及び幅が3m以下の門の袖については、この限りではない。 1 生け垣 2 高さ1.8m以下の透視可能なさく、金網等で植栽を施したもの。基礎を構築する場合は、基礎の高さを60cm以下とする。			
	建築物の意匠の制限		建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け茶系又は暖色等を基調とし、周囲と調和のとれた落ち着いたものとする。			

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

平成〇〇年〇〇月〇〇日

御 殿 場 市 長 様

届出者 住所 御殿場市神場〇丁目〇〇番地

氏名 〇 〇 〇 〇 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 御殿場市神場〇丁目〇〇番地
- 2 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 行為の完成予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 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おいては、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。

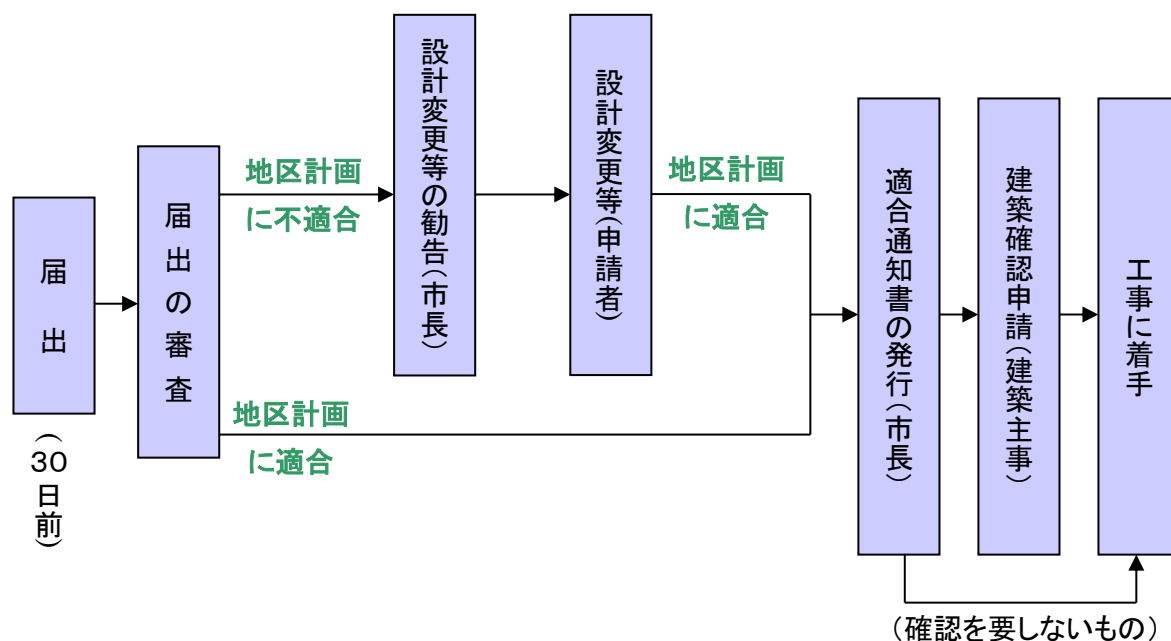
届出の方法

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)