

# 御殿場駅箱根乙女口広場周辺 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
壁面の位置の制限 .....	4
建築物の高さの制限 .....	5
建築物等の意匠の制限 .....	6

## 御殿場市景観計画の内容

景観形成基準 .....	8
--------------	---

## 計画書

区域の整備・開発及び保全に関する方針 .....	10
地区整備計画 .....	11

## 届出の方法

届出が必要な行為等 .....	12
届出書の様式 .....	13
届出に必要な図書 .....	14

# はじめに

---

御殿場駅箱根乙女口広場周辺地区は、市の玄関口である JR 御殿場駅の東側に位置する箱根乙女口広場を中心とする地区です。

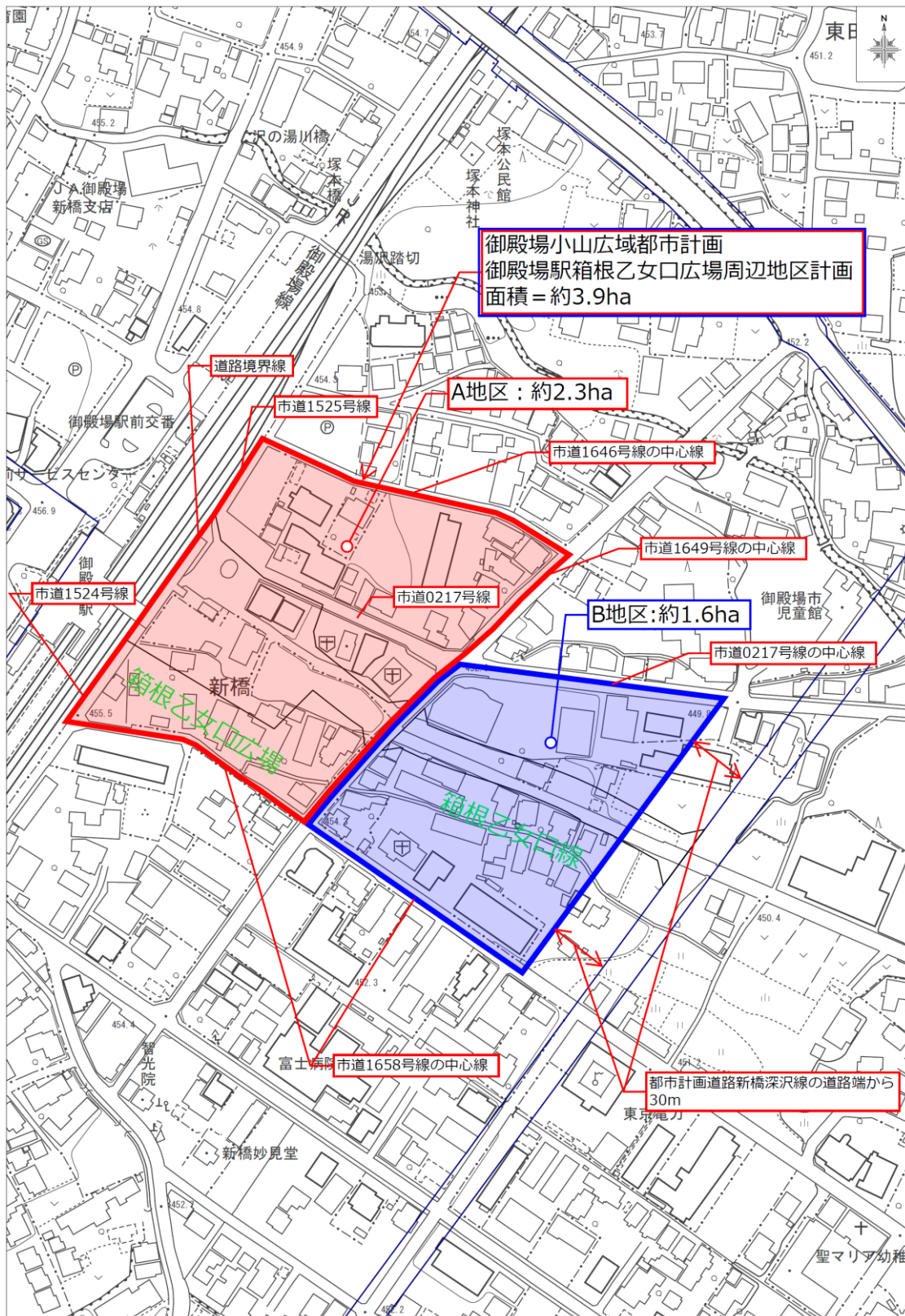
御殿場駅箱根乙女口広場及び箱根乙女口線の公共空間の整備に伴い、今後、周辺地域の土地利用が進むことが見込まれます。

そこで、地区計画の導入によって、適正な規模の観光・商業機能の誘導を図り、良好なまちなみを有する駅周辺地域の市街地の形成を図ることを目標として地区計画を定めました。

# 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		建築物等の条件あり…▲ 建築不可…×	
		A 地区	B 地区
住宅、共同住宅、寄宿舎、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㎡未満のもの	○
		10,000㎡を超えるもの	×
事務所等	事務所等の床面積	3,000㎡未満のもの	○
		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(▲10,000㎡以下)		▲
	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(▲2階以下)		○
	倉庫業倉庫		×
	畜舎(15㎡を超えるもの)		×
	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		○
倉 庫 等	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(▲50㎡以下)		▲
等	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

## 壁面の位置の制限

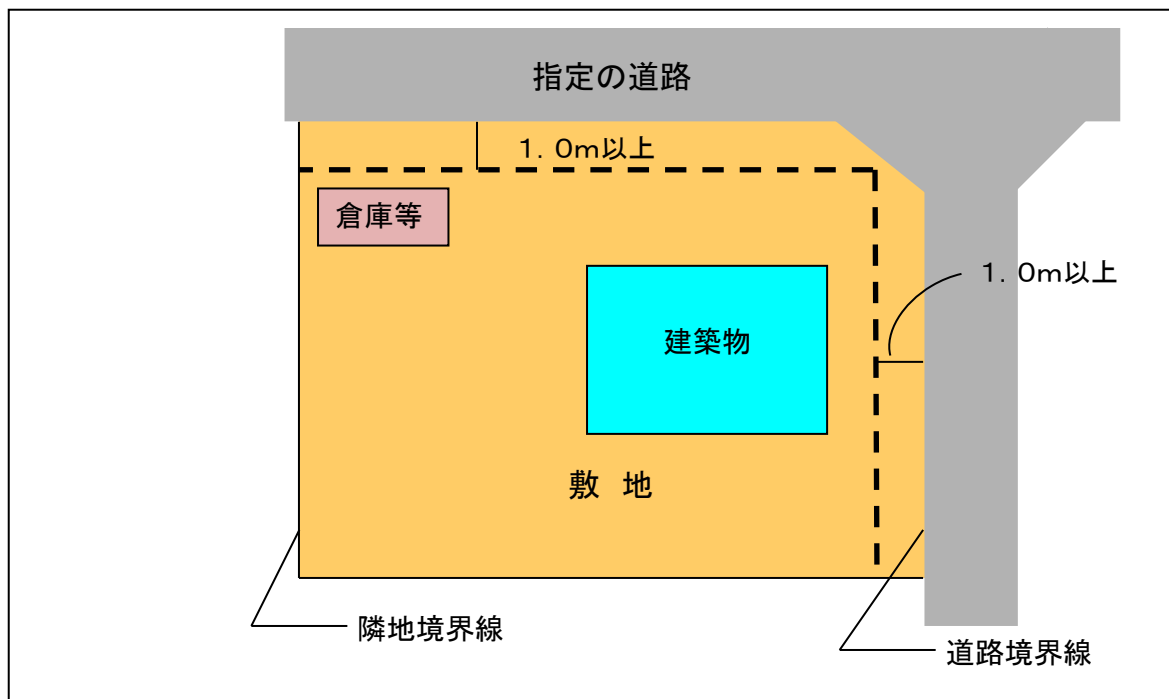
日当たりや風通しを確保し、まちなみにゆとりができるよう、壁面の位置を次のように定めています。

### 壁面の位置の制限

市道 0217、1524、1525、1646、1649、1658 号線の(隅切り部分を除いた)道路境界線から

# 1.0m以上

(イメージ図)



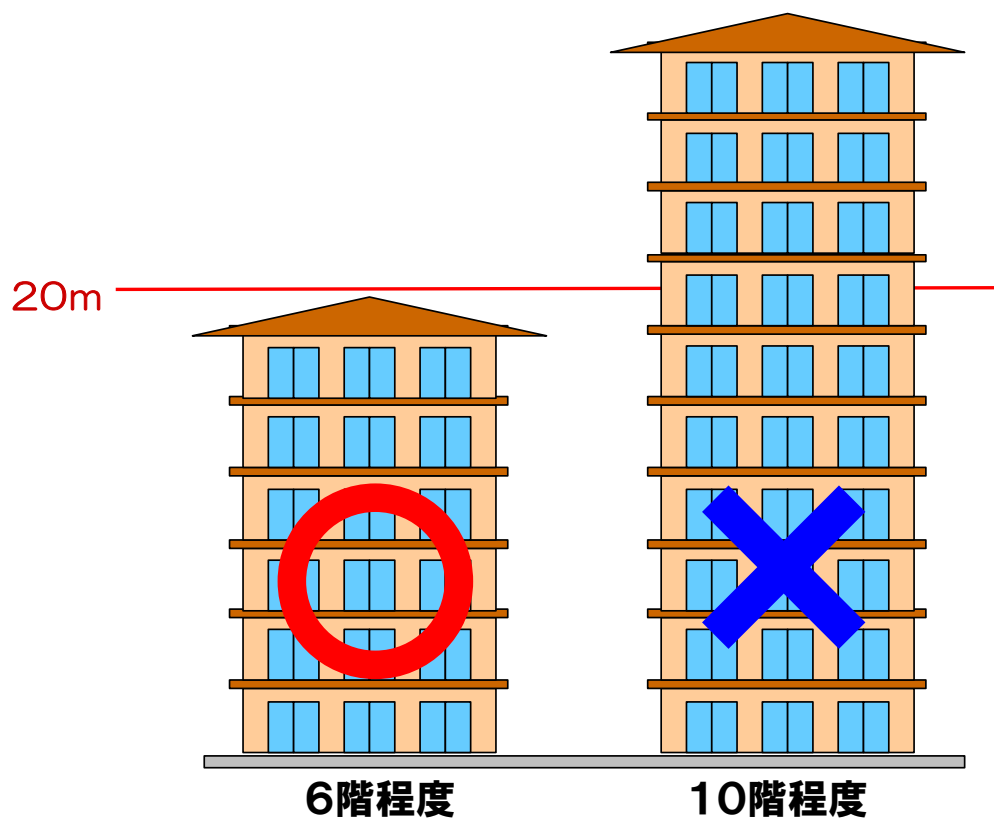
# 地区計画の内容

## 建築物の高さの制限

広場周辺の既存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。

高さの最高限度(地盤面から)

20m



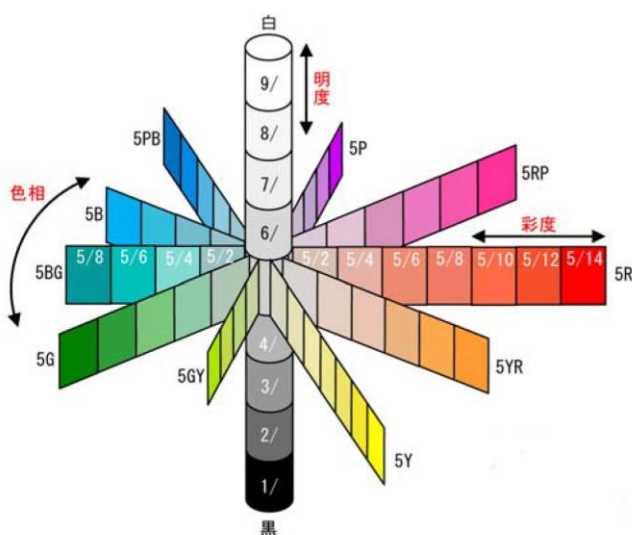
# 地区計画の内容

## 建築物等の意匠の制限

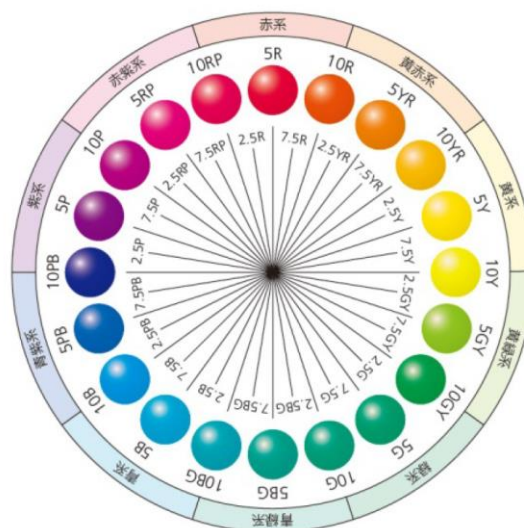
建物の色や仕上げ等の調和を図り、まとまりのある街並みを形成するために、建築物等の形態又は意匠の制限を次のように定めています。

建築物等の形態又は意匠の制限							
建築物	外壁の色彩の制限は、御殿場市景観計画の景観重点整備地区である御殿場駅周辺地区に準ずる。						
御殿場市景観計画	<p>【御殿場駅周辺地区の色彩の景観形成基準】</p> <p>外観の各面の見付面積の5分の4(80%)以上は基調色として、下表に示すマンセル値の通りとする。ただし、仕上げに木、石、レンガ等の自然素材を用いた場合は、色彩基準を適用除外とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OR~5Y</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>4以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	OR~5Y	6以下	上記以外の色相	4以下
色相	彩度						
OR~5Y	6以下						
上記以外の色相	4以下						

※届出の際には、可能な限りマンセル値の記載をお願いします。

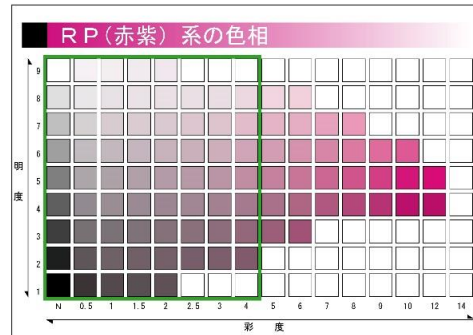
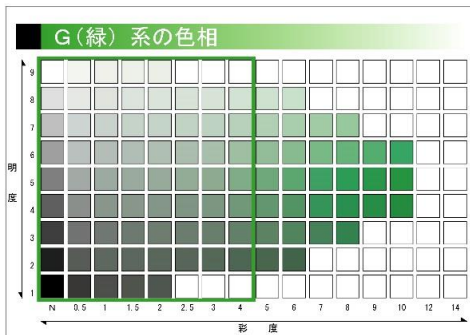
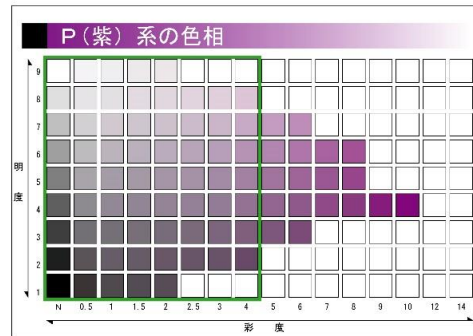
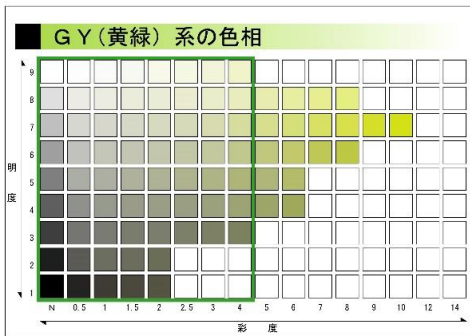
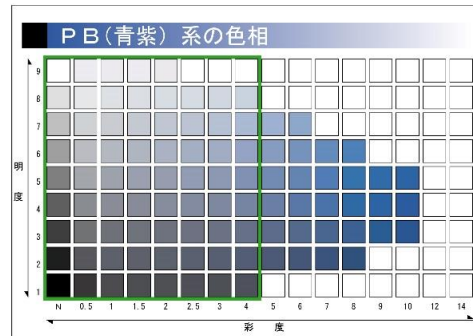
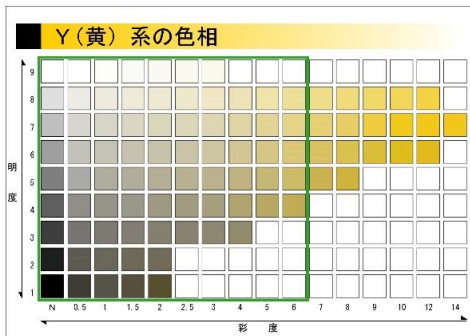
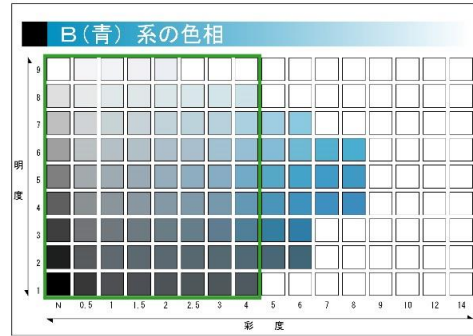
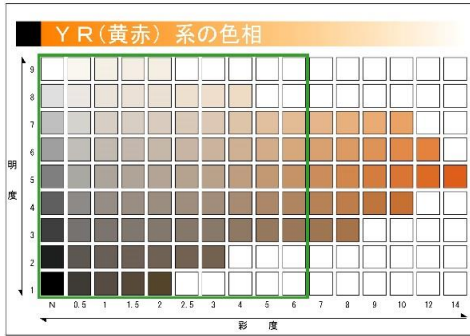
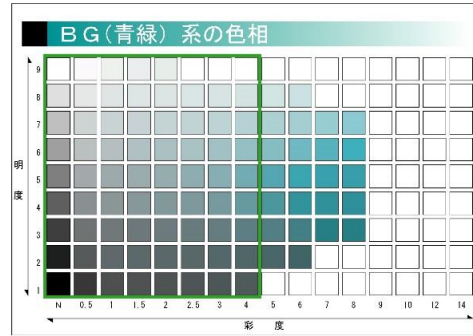
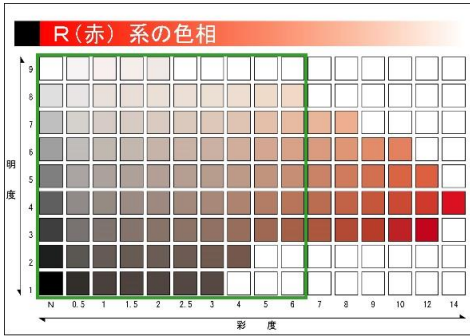


【マンセル表色系のしくみ】



【色相環】





御殿場駅周辺地区  建築物・工作物の外観

# 御殿場市景観計画の内容 景観形成基準

御殿場市景観計画では、良好な景観の形成に関する方針を具体化するため、景観形成基準を定めています。

本地区計画では、御殿場駅周辺地区の景観形成基準への適合に努める旨を定めています。

## 御殿場市景観計画の景観形成基準(御殿場駅周辺地区)

配置	<input type="checkbox"/> 前面道路からできるだけ後退し、歩行者空間の視覚的なゆとりを確保する。 <input type="checkbox"/> 原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避ける。ただし、植栽プランターやベンチ、当該店舗の利用者のための駐輪場整備等、景観向上や商店街の利便性に寄与するものとして市が認めるものはこの限りではない。
高さ	<input type="checkbox"/> 富士山や箱根外輪山が眺望できる場所では、市街地の背景となる山並みの稜線を遮らない高さとする。 <input type="checkbox"/> 周辺のまちなみから突出しない高さとなるように配慮する。
形態・意匠	<input type="checkbox"/> にぎわいや楽しさが感じられるまちなみの連続性の創出に配慮し、低層部は前面道路から入りやすく、開口部、ショーウィンドウを広くとる等、開放感やゆとりのある形態意匠とする。 <input type="checkbox"/> 勾配屋根にする等、屋根の形状を工夫することにより背景の山並みとの調和を図る。
敷地の緑化	<input type="checkbox"/> 敷地の入口および角となる場所には、花壇やプランターボックスの植栽等による演出を行う。
外構 (垣・柵等)	<input type="checkbox"/> 外構部に塀を設けないようにし、垣や柵を設けるときは生け垣等を設置する等、緑化に努める。
夜間照明	<input type="checkbox"/> ショーウィンドウの設置や適切な夜間照明により、魅力ある通りの夜間景観の演出に努める。
駐車場等	<input type="checkbox"/> 駐車場や駐輪場は、緑による遮へい等により、歩道空間等から目立たなくするよう工夫に努める。
建築設備	<input type="checkbox"/> 建築設備は、前面の道路から見えない位置に配置する。ただし、ルーバーの設置等により当該設備が直接露出しないよう修景を行った場合は、この限りでない。

屋外に設置する自動販売機	<p><input type="checkbox"/>屋外に設置する自動販売機の外装部分の見付面積の5分の4(80%)以上は、基調色として、下表に示すマンセル値の通りとする。</p> <table border="1" data-bbox="451 286 1198 383"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 286 699 331">使用する色相</th> <th data-bbox="699 286 954 331">明度</th> <th data-bbox="954 286 1198 331">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 331 699 383">7.5GY～5BG</td> <td data-bbox="699 331 954 383">2以上～5以下</td> <td data-bbox="954 331 1198 383">3以上～6以下</td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/>商標・ロゴマーク等は購入する人がわかり易く識別できる必要最小限の表示とする。</p> <p><input type="checkbox"/>広告物は必要最小限の貼付とする。</p>	使用する色相	明度	彩度	7.5GY～5BG	2以上～5以下	3以上～6以下
使用する色相	明度	彩度					
7.5GY～5BG	2以上～5以下	3以上～6以下					
大規模太陽光発電施設(メガソーラー)、風力発電施設	<p><input type="checkbox"/>太陽光モジュールの色彩は光沢のない黒または濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものとする。</p> <p><input type="checkbox"/>基礎架台の色彩についても、周辺の景観との調和に配慮した色彩とすること。</p> <p><input type="checkbox"/>配置の工夫や植栽により目隠しをする等、公共的な場所から直接見えないよう配慮すること。</p>						
開発行為	<p><input type="checkbox"/>現況の地形をできる限り活かし、長大な擁壁や法面が生じないようにすること。</p> <p><input type="checkbox"/>擁壁は、素材、表面処理の工夫、前面の緑化等により周辺の景観およびまちなみとの調和に努めること。</p> <p><input type="checkbox"/>法面は、緑化等により周辺の景観およびまちなみとの調和に努めること。</p> <p><input type="checkbox"/>良好な既存の樹木は出来る限り保全および活用に努めること。</p>						
特定照明	<p><input type="checkbox"/>地域の夜間景観を損なう、過度の明るさや色彩の照明を用いないこと。</p> <p><input type="checkbox"/>特定の対象物を照射するものとし、光源を空、道路、鉄道等公共空間に向けての照射を避けるとともに、光源等にかバーやルーバーを設置する等により、周辺や上空へ光が漏れるのを防止すること。</p>						

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	御殿場駅箱根乙女口広場周辺地区計画	
位 置	御殿場市新橋の一部	
面 積	約 3.9 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は市の玄関口である JR 御殿場駅の東側に位置する箱根乙女口広場を中心とする地区である。</p> <p>御殿場駅箱根乙女口広場及び箱根乙女口線の整備に伴い、今後、周辺地域の土地利用が進むことが見込まれる。</p> <p>そこで、地区計画の導入によって、適正な規模の観光・商業機能の誘導を図り、良好なまちなみを有する駅周辺地域の市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>商業・サービス施設の立地を誘導し、景観に配慮した魅力的な市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>駅周辺地域の適正な規模の商業系用途の施設を誘導し、建築物の秩序化を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>さらに、市の玄関口にふさわしい景観形成と周辺のまちなみ景観と調和したまちづくりの誘導を図るため、建築物の高さ及び壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>また、御殿場市景観計画の景観整備重点地区である御殿場駅周辺地区に準じた景観形成基準への適合に努める。</p>

### 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	A地区(近隣商業地域)	B地区(第二種住居地域)	
			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ●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。 ●自動車教習所 ●15 mを超える畜舎 ●倉庫業を営む倉庫 ●原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50 m <sup>2</sup> を超えるもの(自動車修理工場を含む) ●建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 ●建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる物品の貯蔵又は処理に供するもの ●劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ、客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。)又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、場内車券売場及び勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万m <sup>2</sup> を超えるもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ●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。 ●自動車教習所 ●15 mを超える畜舎	
			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、市道 0217、1524、1525、1646、1649、1658 号線の道路境界線(隅切部分を除く)から 1.0m 以上離さなければならない。	
			建築物等の高さの最高限度	●建築物の高さは、次に定める数値を超えてはならない。 20 m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	●外壁の色彩の制限は、御殿場市景観計画の景観整備重点地区である御殿場駅周辺地区に準ずる。		

# 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。

**届出に必要な書類** ●地区計画の区域内における行為の届出書……………2部  
●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、																																																						
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">                 土地の区画形質の変更                  建築物の建築 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 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             </td> <td style="padding: 5px;">                 について、下記のとおり届出します。             </td> </tr> </table>					土地の区画形質の変更 建築物の建築 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 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。																																																
土地の区画形質の変更 建築物の建築 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 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																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">(1)</td> <td style="width: 70%;">土地の区画形質の変更</td> <td style="width: 15%;">区域面積</td> <td colspan="2" style="width: 10%; text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: mixed;">(2)</td> <td>ア 行為の種類</td> <td colspan="3"> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">建築物の建築</span>、工作物の建設 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">新築</span>・改築・増築・移転                 </td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: mixed;">イ 設計の概要</td> <td></td> <td>届出部分</td> <td>届出以外の部分</td> <td>合計</td> </tr> <tr> <td>I 敷地面積</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">250.55m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>II 建築又は建設面積</td> <td style="text-align: right;">65.27m<sup>2</sup></td> <td></td> <td style="text-align: right;">65.27m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>III 延べ面積</td> <td style="text-align: right;">110.36m<sup>2</sup></td> <td></td> <td style="text-align: right;">110.36m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>IV 高さ</td> <td colspan="3">V 用途 <span style="color: red;">専用住宅</span></td> </tr> <tr> <td>地盤面から7.85m</td> <td colspan="3">VI 垣又は柵の構造 <span style="color: red;">生け垣</span></td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>建築物等の用途の変更</td> <td>ア 変更前の延べ面積</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>イ 変更前の用途</td> <td colspan="2">ウ 変更後の用途</td> </tr> <tr> <td>(4)</td> <td colspan="4">建築物等の形態又は意匠の変更</td> </tr> </table>					(1)	土地の区画形質の変更	区域面積	m <sup>2</sup>		(2)	ア 行為の種類	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">建築物の建築</span> 、工作物の建設 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">新築</span> ・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 <sup>2</sup>	II 建築又は建設面積	65.27m <sup>2</sup>		65.27m <sup>2</sup>	III 延べ面積	110.36m <sup>2</sup>		110.36m <sup>2</sup>	IV 高さ	V 用途 <span style="color: red;">専用住宅</span>			地盤面から7.85m	VI 垣又は柵の構造 <span style="color: red;">生け垣</span>			(3)	建築物等の用途の変更	ア 変更前の延べ面積	m <sup>2</sup>				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			
(1)	土地の区画形質の変更	区域面積	m <sup>2</sup>																																																			
(2)	ア 行為の種類	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">建築物の建築</span> 、工作物の建設 <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">新築</span> ・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 <sup>2</sup>																																																	
		II 建築又は建設面積	65.27m <sup>2</sup>		65.27m <sup>2</sup>																																																	
		III 延べ面積	110.36m <sup>2</sup>		110.36m <sup>2</sup>																																																	
		IV 高さ	V 用途 <span style="color: red;">専用住宅</span>																																																			
地盤面から7.85m	VI 垣又は柵の構造 <span style="color: red;">生け垣</span>																																																					
(3)	建築物等の用途の変更	ア 変更前の延べ面積	m <sup>2</sup>																																																			
		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

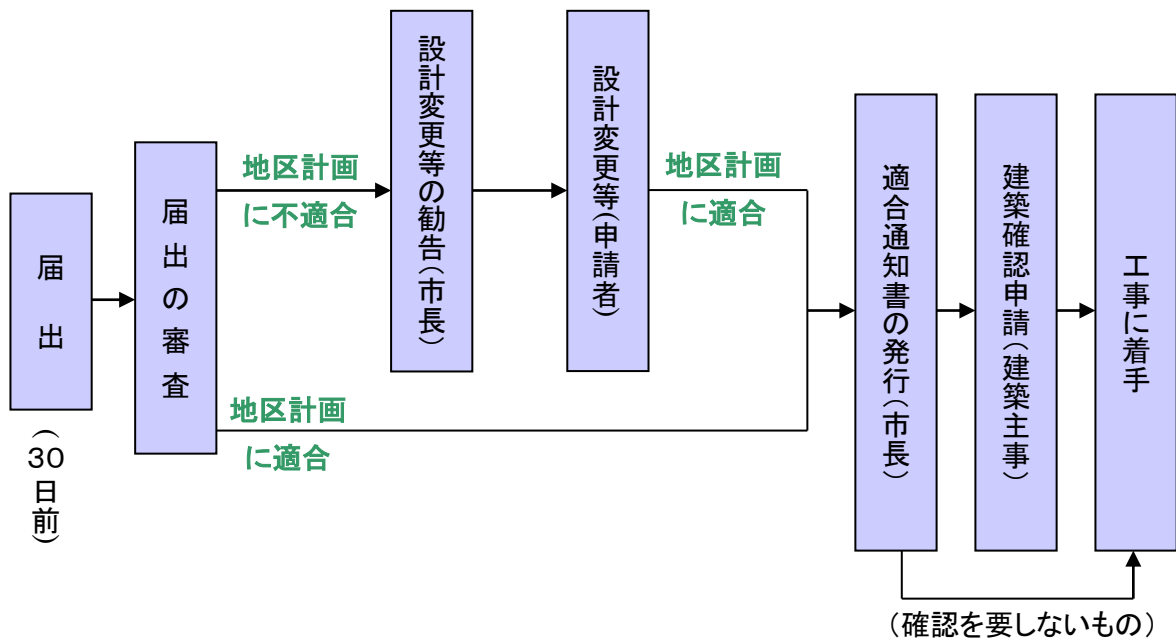
## 届出に必要な図書

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)