

# 富士御殿場地区計画

## 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
垣・さくの構造の制限と緑化率 .....	7

## 計画書

区域の整備・開発及び保全に関する方針 .....	8
地区整備計画 .....	9

## 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

---

富士御殿場地区は、本市南西部に位置し、駒門工業団地に隣接する富士御殿場工業団地と大野原記念宏園などを含む 33.2ha の区域になります。

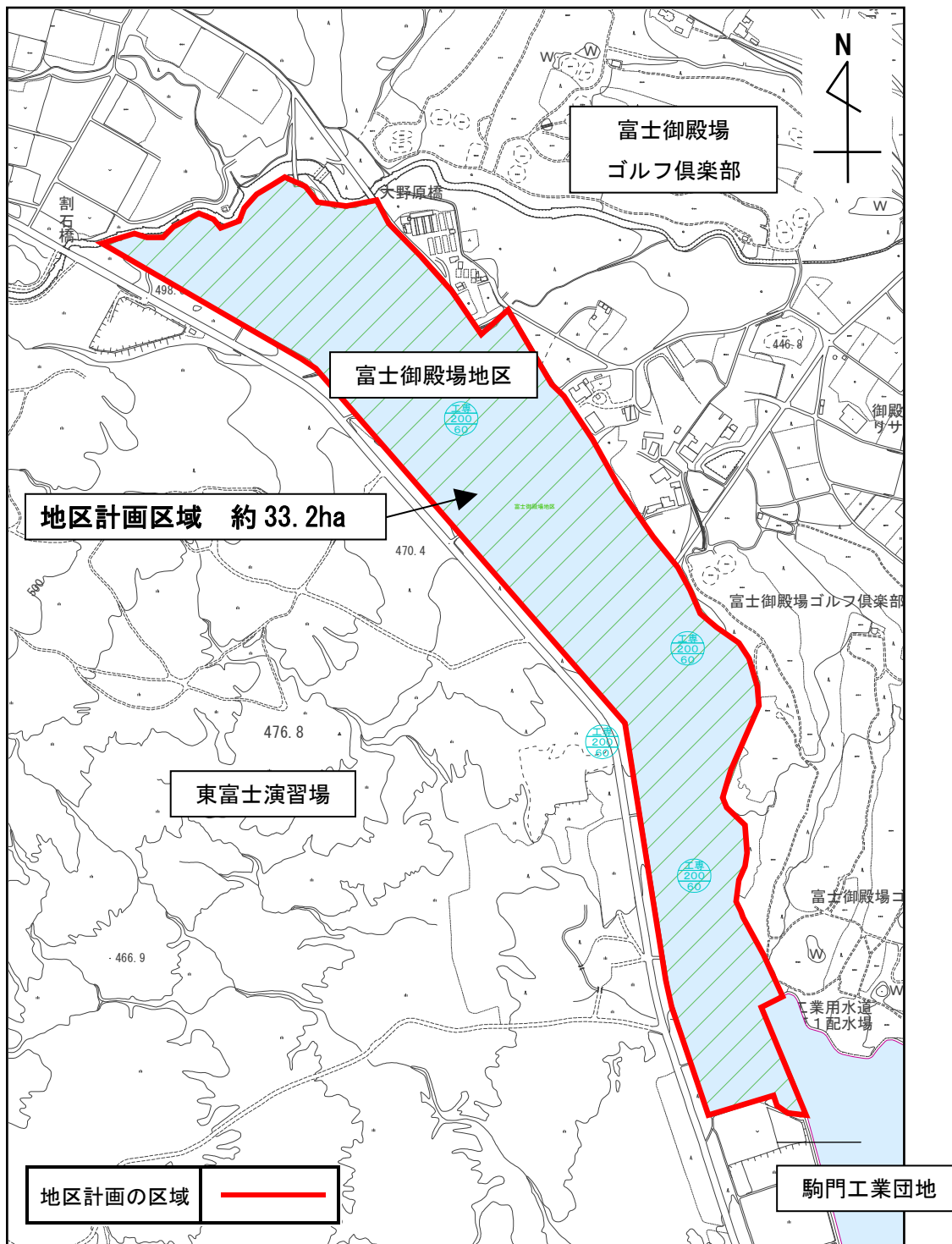
本地区は、開発当初から良好な工業団地として環境が保全されており、多くの企業が進出しています。また、区域を通過する団地間連絡道路は富士山の景観を活かした観光道路としての役割も期待されています。

これまで本地区は市街化調整区域でしたが、市街化区域に編入し、用途地域を工業専用地域とすることで更なる工業団地の利便性向上を図り、都市計画上の位置付けを明確にします。あわせて継続的に良好な工業団地としての環境を担保し、秩序あるまちづくりを推進するため地区計画を定めています。

# 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、良好な工業団地の環境を形成します。



# 地区計画の内容

## 建築物等の用途制限

良好な工業団地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…×
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㎡以下のもの(▲物品販売店、飲食店を除く)	▲
		10,000㎡を超えるもの	×
事務所等			○
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		×
	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、図書館等		×
	病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		×
	診療所、保育所等		○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○
	神社、寺院、教会等		×
	公衆浴場等		×
	自動車教習所		×
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫(付属車庫を除く)		○
	建築物付属自動車車庫		○
	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(原動機の制限あり)		○
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場		○
	危険性が大きいおそれがある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(原動機の制限あり)		○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理をする施設		○	

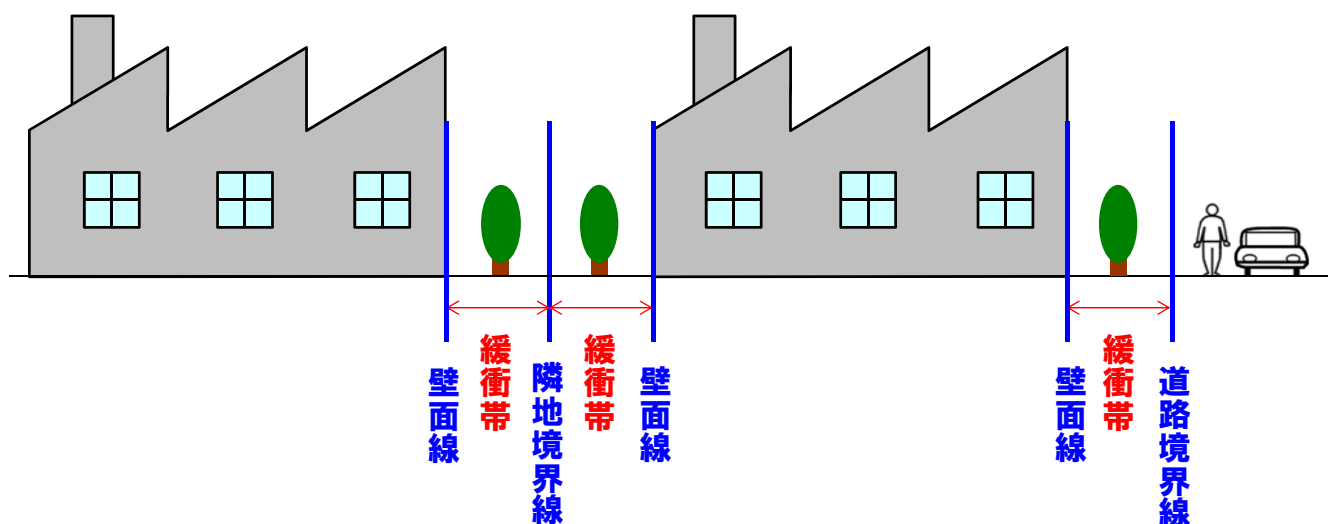
# 地区計画の内容

## 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保し、良好な街区景観を形成するため、敷地面積の規模に応じて壁面の位置の制限を次のように定めています。

壁面の位置の制限	
敷地面積の規模	緩衝帯の幅員
0.5ha 未満	2m以上
0.5ha 以上 1ha 未満	3m以上
1ha 以上 1.5ha 未満	4m以上
1.5ha 以上 5ha 未満	5m以上
5ha 以上	10m以上

ただし、敷地外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、緩衝帯の幅員を減少又は設けないことができます。

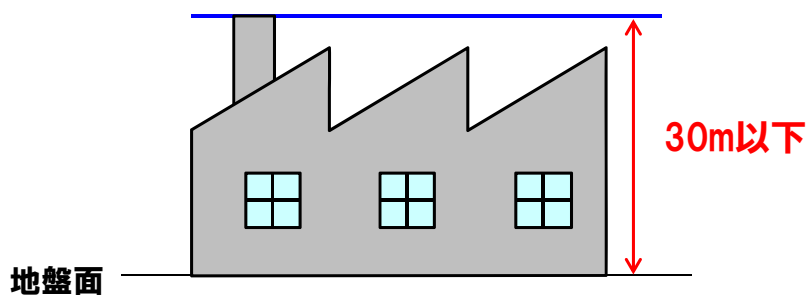


# 地区計画の内容

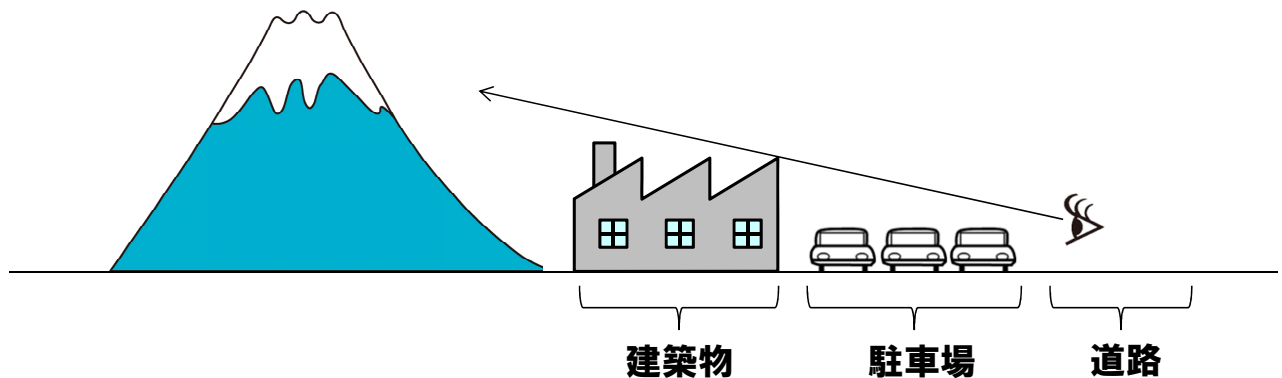
## 建築物の高さの制限

過度な高さの建物の立地を防ぎ、富士山の眺望を確保するため、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)
30m



※あわせて建築物の配置を工夫することで、富士山への眺望を確保するように努めてください。



# 地区計画の内容

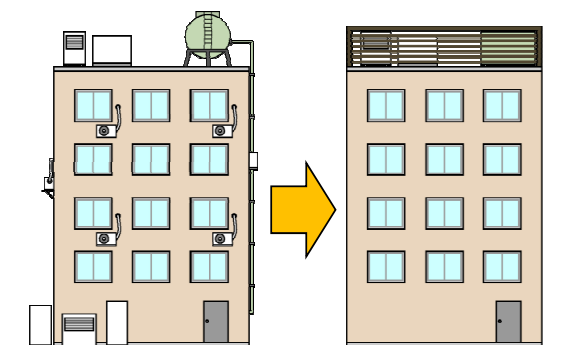
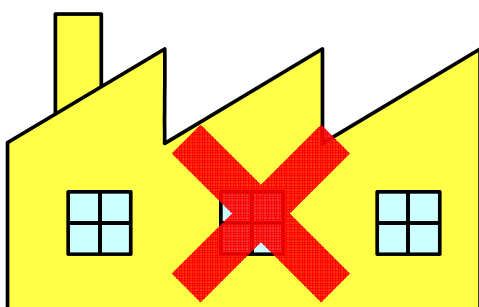
## 建築物等の意匠の制限

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

○主な制限の内容(※詳細は9ページの地区整備計画の内容をご覧ください。)

- ・ 建築物等の色彩は、周辺と調和がとれ、かつ、落ち着いた彩度又は素材色とする。(ただし、企業ロゴについては緩和条件あり。)
- ・ エアコンの室外機や高架水槽等の建築設備は、接する道路から望見されない位置に配置する。
- ・ 屋外に設置する照明施設は、過剰な電飾等を避ける。
- ・ 擁壁を設置する場合は、素材、表面処理の工夫等により景観への配慮を行う。
- ・ 太陽光発電施設を設置する場合は、配置の工夫や植栽等により公共的な場所から直接望見できないように工夫する。
- ・ 広告塔の高さは、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面当たり15㎡以内、合計30㎡以内とする。





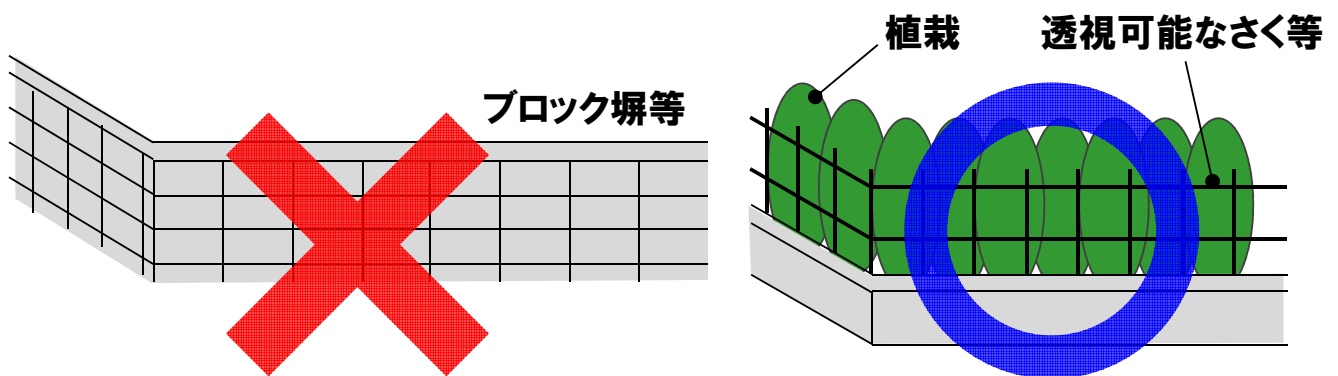
## 地区計画の内容 垣・さくの構造の制限と緑化率

潤いのある緑のまちなみを確保するために、道路に面する部分の垣又はさくの構造の制限と緑化率の最低限度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の制限

生け垣又は透視可能なさく、金網等で  
植栽を施したもの

ただし、地盤面から高さが 1m 以下の部分又は門柱、門扉及び幅が 3m 以下の門の袖についてはこの限りではありません。



### 建築物の敷地に対する緑化率の最低限度

15%

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	富士御殿場地区計画	
位 置	御殿場市大字神場字大通の一部	
面 積	約33.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、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、国道469号に近接、東名高速道路御殿場IC及び裾野ICに約10分と交通至便な立地条件にある。</p> <p>地区内は工業団地として土地利用が図られており、周辺の工業団地と一体的な利便増進と富士山への眺望を阻害しない沿道景観の形成が求められている。</p> <p>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、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維持す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>景観に配慮しつつ、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待する工場又は物流施設等の立地を促進する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な工業・流通拠点の形成を図り、緑豊かで潤いのある環境を維持するため、地区内に存する既存の緑地及び広場を地区施設として位置付け、その保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の秩序化と周辺自然環境との調和及び良好な景観形成を図るため、建築物の意匠、壁面の位置及び高さ等の規制を行う。</p> <p>また、建築物等の高さや配置を工夫することで、富士山への眺望を確保するように努める。</p>

# 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	1か所 面積 約 3.4ha
		広場	1か所 面積 約 1.3ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>●神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>●公衆浴場</li> <li>●老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>●自動車教習所</li> <li>●畜舎</li> </ul>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切部分を除く)及び隣地境界線までの距離(以下「緩衝帯」という。)は、次の各号に掲げる敷地面積の規模に応じ、当該各号に定める距離を確保しなければならない。ただし、当該敷地外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を設けないことができる。</p> <p>(1) 0.5ヘクタール未満 2m以上                  (2) 0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満 3m以上                  (3) 1ヘクタール以上 1.5ヘクタール未満 4m以上                  (4) 1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満 5m以上                  (5) 5ヘクタール以上 10m以上</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、次に定める数値を超えてはならない。</p> <p>30m</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の外壁及び屋根並びに設置する屋外広告物の色彩は、周囲と調和がとれ、かつ、落ち着いたある彩度又は素材色とし、彩度の高い色は避けるものとする。ただし、企業ロゴに使用する色彩等やむを得ない場合であって、彩度の高い色彩が必要最小限の面積であり、かつ、周辺景観に及ぼす影響が限定的である場合に限り、当該彩度の高い色彩を使用できる。</li> <li>●エアコンの室外機や高架水槽等の建築設備は、接する道路から望見されない位置に配置する。ただし、ルーバー等の設置等により、当該建築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。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>●屋外に設置する照明施設は、過剰な電飾等(光又は明かりが点滅する装置を含む。)を避け、光又は明かりが周囲に散乱しないようにし、周辺の状況に応じた適切な照明方法等を工夫する。</li> <li>●擁壁を設置する場合は、素材、表面処理の工夫又は前面の緑化等による景観への配慮を行うこと。</li> <li>●太陽光発電施設を設置する場合は、配置の工夫、植栽又は目隠し等により公共的な場所から直接望見できないよう工夫し、かつ、基礎架台を設置するにあたっては、色彩を低彩度かつ低明度のものを使用すること。</li> <li>●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。</li> </ul>
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵若しくは金網等で植栽を施したものとする。ただし、地盤面から高さが1m以下の部分又は門柱、門扉及び幅が3m以下の門の袖については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地面積に対する緑化面積の割合は、次の数値以上でなければならない。 15%

# 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

行 為	内 容
(1)土地の区画形質の変更	土地の分割、切土、盛土等で1,000㎡未満のもの (1,000㎡以上は、開発行為許可が必要です。)
(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、用途の制限に適合しないこととなる場合

**届 出 先** 御殿場市都市計画課

**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、建築物の形態等に係る内容については市の建築条例で定めています。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。

# 届出の方法

## 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 御殿場市神場○○○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  について、下記のとおり届出します。  
 建築物の用途の変更  
 建築物の形態又は意匠の変更

記

- 1 行為の場所 御殿場市神場○○○○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 <sup>2</sup>	
(2)	建築物の建築又は工作物の建設	ア 行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設 <input checked="" type="checkbox"/> 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			2500.55m <sup>2</sup>
			II 建築又は建設面積	650.27m <sup>2</sup>		650.27m <sup>2</sup>
			III 延べ面積	1100.36m <sup>2</sup>		1100.36m <sup>2</sup>
IV 高さ	地盤面から7.85m	V 用途	工場			
		VI 垣又は柵の構造	生け垣			
(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。

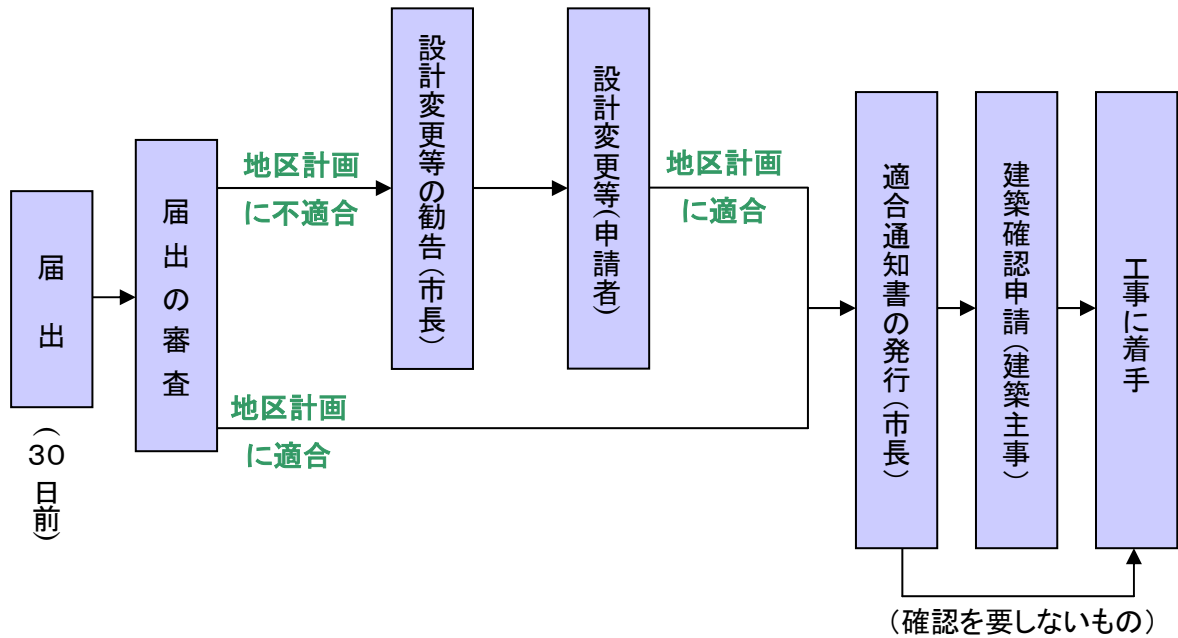
# 届出の方法

## 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		

## ●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

TEL0550-82-4222(直通)

<平成28年4月作成>