

# 富士見原地区計画

## 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 |
| 建築物に関する規模等の制限 ..... | 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 |
| 外構等の制限 .....        | 8 |

|           |   |
|-----------|---|
| 計画書 ..... | 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 |
| 届出から工事着工までの流れ ..... | 14 |

# はじめに

---

富士見原地区は、JR 富士岡駅から南へ約1.5km に位置し、周辺には学校や病院、商業施設が立地するなど、生活利便性と交通利便性に優れたエリアです。

隣接する富士見原住宅団地では、建築協定により良好な住環境が維持されています。

近年、この利便性を背景に開発需要が高まっていることから、無秩序な土地利用を防ぎ、周辺と調和した良好な住環境を将来にわたり維持・形成するため、本地区計画を定めるものです。



# 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、地区の良好な環境を形成します。



| 区域の説明 |                                               |      |                        |
|-------|-----------------------------------------------|------|------------------------|
| 符 号   | 点 の 説 明                                       | 符 号  | 線 の 説 明                |
| 1     | 大坂352-2南側道路境界線の延長と富士見原あじさい公園東側境界線の交点（区域説明図参照） | 1-2  | 1と2を結ぶ線（区域説明図参照）       |
| 2     | 大坂352-2南側筆界線とその南側道路との交点（区域説明図参照）              | 2-3  | 2と3を結ぶ線（区域説明図参照）       |
| 3     | 富士見原三丁目3-19南側筆界線と富士見原三丁目30北側筆界線の交点（区域説明図参照）   | 3-4  | 3と4を結ぶ境界線（区域説明図参照）     |
| 4     | 富士見原三丁目3-10西側筆界線と市道3435号線東側水路境界線との交点（区域説明図参照） | 4-5  | 4と5を結ぶ筆界線（区域説明図参照）     |
| 5     | 富士見原三丁目2-32北側筆界線とその西側水路境界線との交点（区域説明図参照）       | 5-6  | 5と6を結ぶ境界線（区域説明図参照）     |
| 6     | 富士見原三丁目23北側境界線とその東側水路境界線との交点（区域説明図参照）         | 6-7  | 6と7を結ぶ境界線（区域説明図参照）     |
| 7     | 富士見原三丁目23西側境界線と富士見原三丁目22-1北側境界線との交点（区域説明図参照）  | 7-8  | 7と8を結ぶ筆界線（区域説明図参照）     |
| 8     | 富士見原三丁目22-1西側境界線と富士見原三丁目20北側境界線との交点（区域説明図参照）  | 8-9  | 8と9を結ぶ境界線（区域説明図参照）     |
| 9     | 富士見原三丁目20北側境界線と富士見原三丁目2-18東側筆界線の交点（区域説明図参照）   | 9-10 | 9と10を結ぶ筆界線（区域説明図参照）    |
| 10    | 富士見原三丁目5北側境界線と富士見原あじさい公園境界線との交点（区域説明図参照）      | 10-1 | 富士見原あじさい公園境界線（区域説明図参照） |

# 地区計画の内容

## 建築物等の用途制限

周辺集落や農地と調和のとれた良好な住宅地を形成するために、建築物等の用途制限を次のように定めています。

### 建築することができる建築物

- (1) 一戸建て住宅
- (2) 長屋
- (3) 一戸建て住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの  
(居住部分が延べ面積の2分の1以上であるものに限る。)
  - ア 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
  - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
  - ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - エ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - オ 出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- (4) 前各号の建築物に附属するもの(令第 130 条の5に規定する建築物を除く。)
- (5) 公園に建築する公園施設又は防災施設

# 地区計画の内容

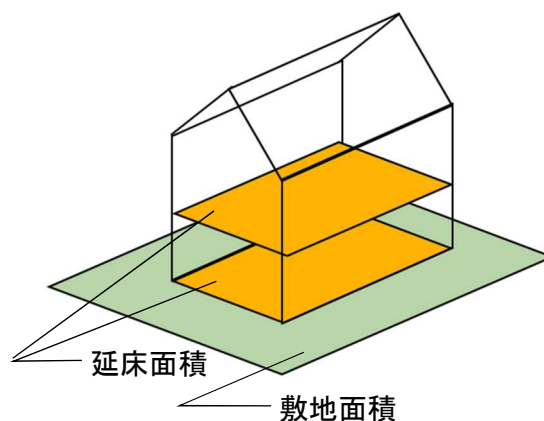
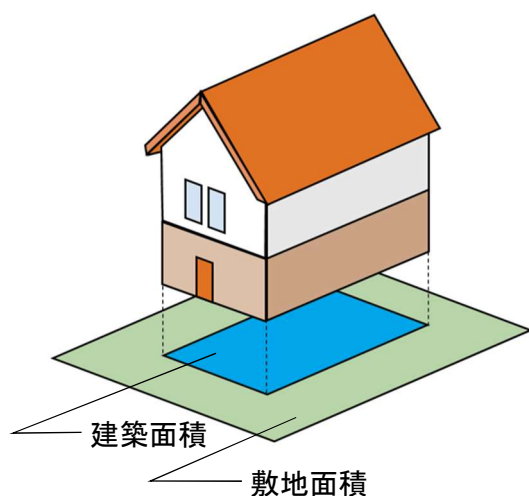
## 建築物に関する規模等の制限

ゆとりある住宅地の形成の為、建築物の建蔽率及び容積率の最高限度、敷地の最低限度を次のとおり定めます。

| 建蔽率の最高限度 | 容積率の最高限度 |
|----------|----------|
| 60%      | 150%     |

$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



| 敷地面積の最低限度         |
|-------------------|
| 200m <sup>2</sup> |

# 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。

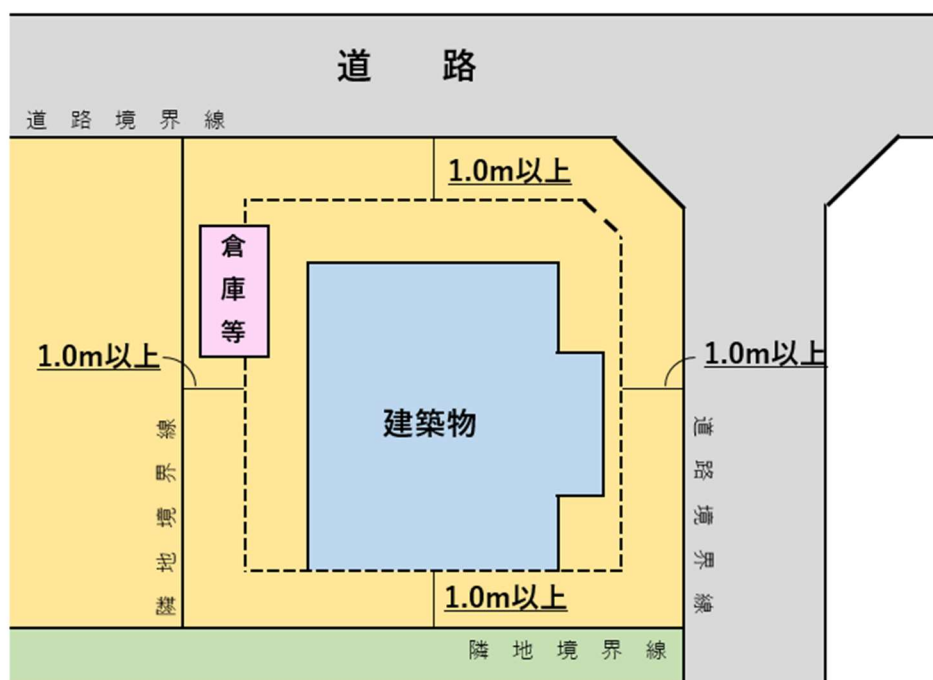
### 壁面の位置の制限

道路境界線及び隣地境界線から

# 1.0m以上

※物置その他の付属建築物で、床面積の合計が10㎡以下で、  
かつ建築物の高さが3.0m以下のもの及び自動車専用車庫はこの限りではない。

(イメージ図)



### 壁面の定義

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地階が設けられている場合の当該地階部分及び建築物の附属部分で床面積に算入されない出窓、ベランダその他これらに類するものを除く。）

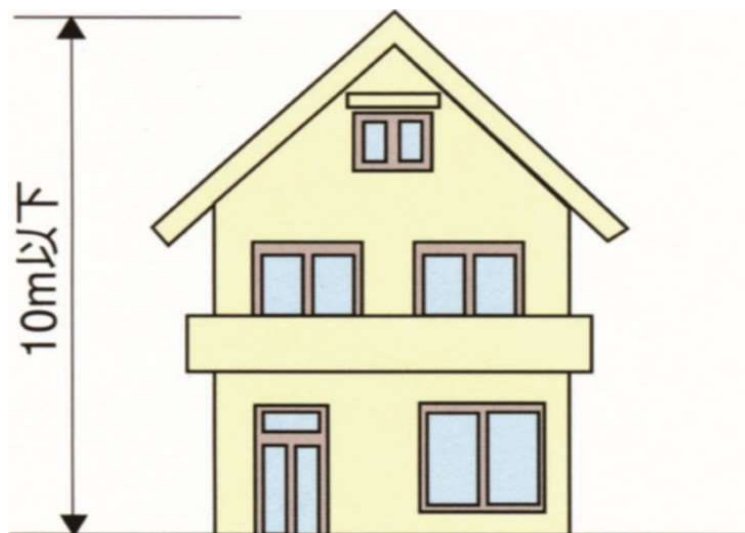
# 地区計画の内容

## 建築物の高さの制限

自然環境や既存集落との調和を図るため、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)

10m



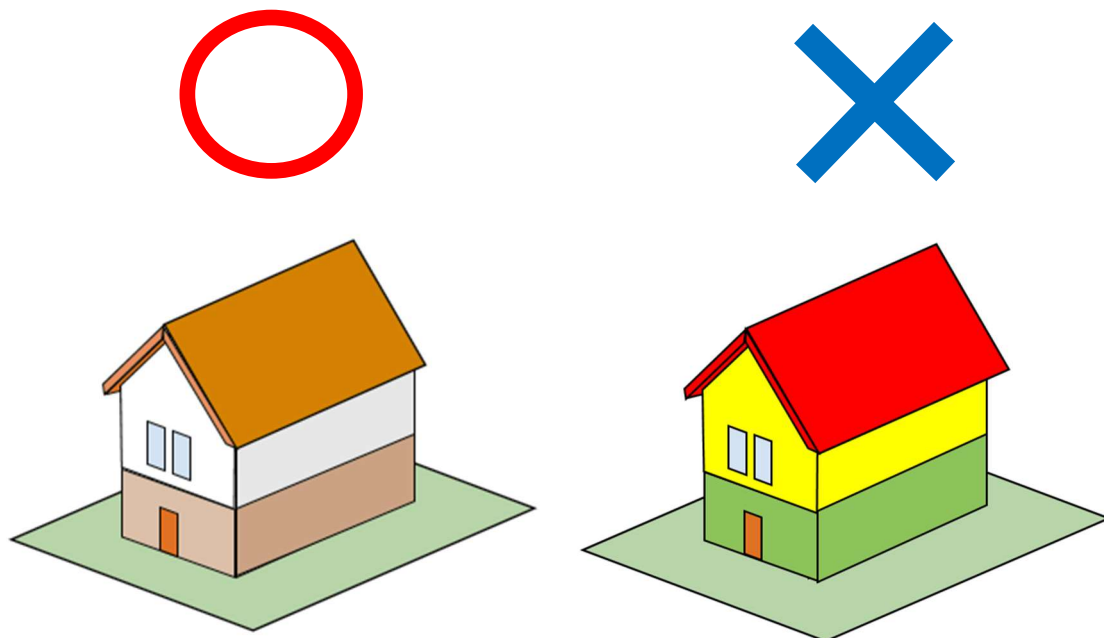
2～3階程度

# 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色彩その他意匠の制限 |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 建築物                 | 外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、周辺と調和のとれた落ち着いた色合いとすること。                            |
| 広告物                 | 敷地内の施設以外のための広告板、看板その他広告物を表示し、又は広告物を掲出する物件を設けてはならない。<br>※公益上必要なものを除く |



# 地区計画の内容

## 外構等の制限

良好な住宅地の景観を形成するため、垣・柵等及び敷地内の緑化について、次のとおり定めています。

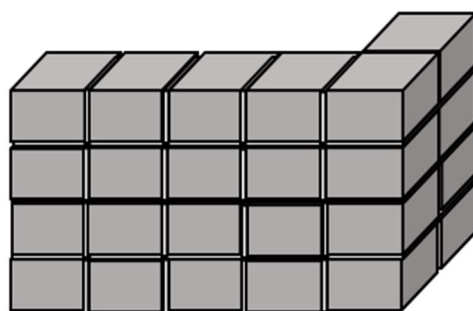
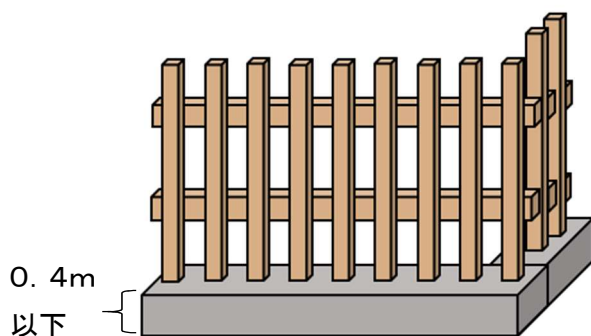
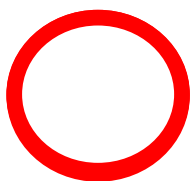
### 垣・柵または塀の構造制限

道路境界線又は隣地境界線に面する垣又は柵は、

生け垣、フェンス、鉄柵等とし、

ブロック塀等その他これらに類するものを設置してはならない。

※垣、柵等の基礎で高さ0.4m以下のものはこの限りではない。



### 敷地内の緑化

敷地は緑化に努め、良好な管理を行う。

# 計画書

都市計画富士見原地区計画を次のように決定する。

## 御殿場市告示第149号令和8年3月31日告示

|                           |             |                                                                                                                                                                                                   |                       |      |                        |
|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------|------------------------|
| 名 称                       |             | 富士見原地区計画                                                                                                                                                                                          |                       |      |                        |
| 位 置                       |             | 御殿場市大坂及び富士見原三丁目の一部                                                                                                                                                                                |                       |      |                        |
| 面 積                       |             | 約 1.4 ha                                                                                                                                                                                          |                       |      |                        |
| 区域の整備<br>開発及び保全に<br>関する方針 | 地区計画の目標     | <p>当地区に隣接する住宅団地では、静岡県企業局施行の開発により生活道路、公園、給排水施設等の整備が行われており、建築協定の締結により建築物の位置、用途、形態等に関する一定の基準が設けられていることによる良好な住環境が整備されている。</p> <p>隣接地の建築協定の主旨を受け継いだ地区計画を策定することにより、既存住宅団地と調和した良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。</p> |                       |      |                        |
|                           | 土地利用の方針     | <p>既存集落や農地と調和の取れた良好な新規住宅地を形成するため、区画道路の都市基盤の整備を図りつつ、建築物等の規制を行い、ゆとりある居住環境の形成を図る。</p>                                                                                                                |                       |      |                        |
|                           | 建築物等の整備の方針  | <p>良好な住宅地とするため、低層の一戸建て住宅を原則として、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建蔽率及び容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造を定める。</p>                                                                                    |                       |      |                        |
| 地区整備計画                    | 地区施設の配置及び規模 | 【道路】                                                                                                                                                                                              |                       |      |                        |
|                           |             | 種類                                                                                                                                                                                                | 名称                    | 幅員   | 延長                     |
|                           |             | 道路                                                                                                                                                                                                | 区画道路 1 号線(市道 3435 号線) | 6m   | 延長:約 118m              |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   | 区画道路 2 号線             | 6m   | 延長:約 91m               |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   | 区画道路 3 号線             | 6m   | 延長:約 98m               |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   | 区画道路 4 号線(市道 3613 号線) | 6.2m | 延長:約 86m               |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   |                       | 4m   | 延長:約 16m               |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   | 区画道路 5 号線             | 4m   | 延長:約 22m               |
|                           |             |                                                                                                                                                                                                   | 歩行者専用道路               | 3m   | 延長:約 62m               |
|                           |             | 【調整池】                                                                                                                                                                                             |                       |      |                        |
|                           |             | 種類                                                                                                                                                                                                | 名称                    | 幅員   | 面積                     |
|                           |             | 調整池                                                                                                                                                                                               | 調整池                   | —    | 約 1,224 m <sup>2</sup> |
|                           |             | 【公園】(既存)                                                                                                                                                                                          |                       |      |                        |
|                           |             | 種類                                                                                                                                                                                                | 名称                    | 幅員   | 面積                     |
|                           |             | 公園                                                                                                                                                                                                | 富士見原あじさい公園            | —    | 約 3,242 m <sup>2</sup> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物の用途の制限(建築することができる建築物) | <p>(1) 一戸建て住宅</p> <p>(2) 長屋</p> <p>(3) 一戸建て住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。)</p> <p>ア (汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>エ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>オ 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に規定する建築物を除く。)</p> <p>(5) 公園に建築する公園施設又は防災施設</p> |
| 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(地階が設けられている場合の当該地階部分及び建築物の附属部分で床面積に算入されない出窓、ベランダその他これらに類するものを除く。)から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、上記の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>・物置その他の附属建築物で床面積の合計が10㎡以下で、かつ建築物の高さが3.0m以下のもの及び自動車専用車庫</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| 「垣」・「柵」または「塀」の構造制限       | <p>道路境界線又は隣地境界線に面する垣又は柵は、生け垣、フェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等その他これらに類するものを設置してはならない。ただし、垣、柵等の基礎で高さ0.4m以下のものはこの限りではない。</p> <p>敷地は緑化に努め、良好な管理を行う。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築物等の高さの最高限度             | 10m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限      | <p>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色合いとする。</p> <p>敷地内の施設以外のための広告板、看板その他広告物を表示し、又は広告物を掲出する物件を設けてはならない。ただし、公益上必要なものは、この限りではない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建築物の建蔽率の最高限度             | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建築物の容積率の最高限度             | 150%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築物の敷地面積の最低限度            | 200㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

# 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         | 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<br>(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<br>又は意匠の変更 | 地区計画区域内で建築物や工作物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**までに御殿場市都市計画課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                                                 |                                           |                   |                      |                |                      |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                                                                    |                                           |                   |                      | 令和○○年○○月○○日    |                      |
| 御 殿 場 市 長 様                                                        |                                           |                   |                      |                |                      |
| 届出者 住所                                                             |                                           |                   |                      | 御殿場市富士見原○○番地   |                      |
| 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<br><b>建築物の建築</b> 又は工作物の建設<br>建築物の用途の変更<br>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                                     | 御殿場市富士見原○○番地      |                      |                |                      |
| 2                                                                  | 行為の着手予定日                                  | 令和○○年○○月○○日       |                      |                |                      |
| 3                                                                  | 行為の完成予定日                                  | 令和○○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> |                      |
| 建築物の建築又は工作物                                                        | (2) ア 行為の種類                               |                   |                      |                |                      |
|                                                                    | <b>建築物の建築</b> ・工作物の建設 <b>新築</b> ・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                                      |                   | 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。                  |                                           |                   |                      |                |                      |

【様式のダウンロード方法】 御殿場市 HP＞行政情報＞都市整備＞都市計画＞地区計画区域内における行為の届出＞地計画区域内における行為の届出様式等

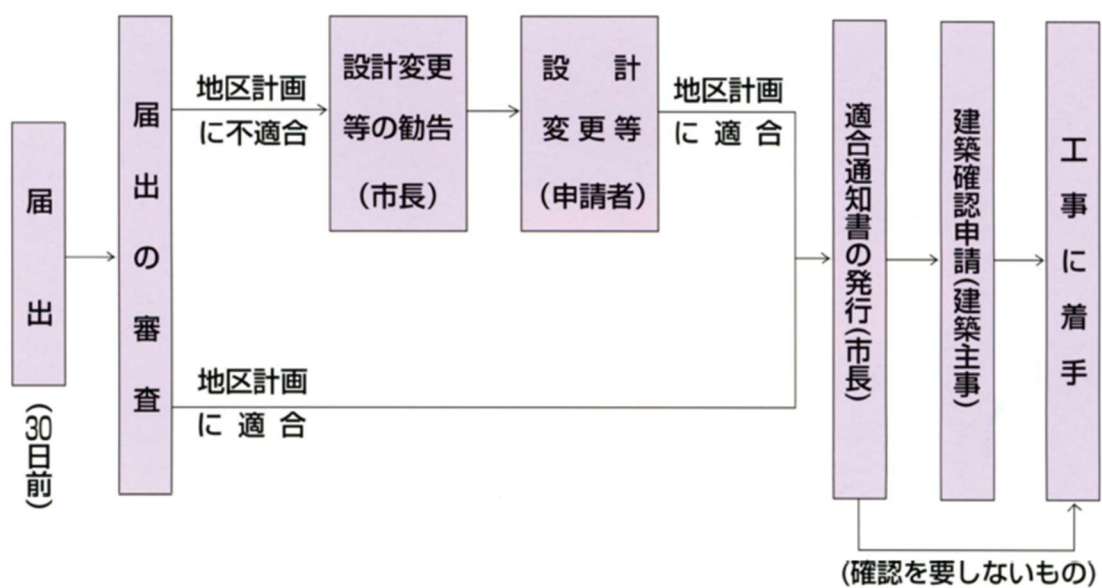
# 届出の方法

## 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<br>形質の変更                              | 位置図                 | 1/1,000<br>以上 | 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内<br>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<br>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<br>・工作物の建設<br>・建築物若しくは<br>工作物の用途の変更 | 位置図                 | 1/4,000<br>以上 | 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内<br>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<br>以上   | 排水系統及び占用の許可の旨並びに垣又はさ<br>くの構造を示す図面                    |
|                                             | 敷 地<br>断面図          | 1/100<br>以上   | 2方向以上。垣又はさくの構造並びに盛土があ<br>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<br>以上    | 2面以上。建築物の外壁及び屋根の色彩を示<br>す(着色及び色見本番号の記載)。屋根勾配を<br>示す。 |
|                                             | 各 階<br>平面図          | 1/50<br>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<br>作物の形態又<br>は意匠の変更                 | 位置図                 | 1/4,000<br>以上 | 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内<br>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<br>以上   | 排水系統及び占用の許可の旨並びに垣又はさ<br>くの構造を示す図面                    |
|                                             | 立面図                 | 1/50<br>以上    | 建築物の外壁及び屋根の色彩を示す(着色及<br>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**

TEL0550-82-4222(直通)