

御殿場市都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例(開発条例)の概要

<条例の名称>

御殿場市都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例

<条例の内容>

都市計画法第34条第11号に基づく立地基準の創出及び同法33条第4項に基づく敷地面積の最低限度に関する条例の制定

<議決日・施行日>

平成25年6月11日議決、7月1日施行

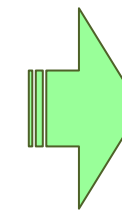
<宅地を創出する目的>

本市においては近年、少子高齢化の進展などとあわせ、地域の衰退についての懸念が顕著となってきています。特に既存の集落地における地域活力の維持は急務の課題であり、早急な手立てが求められているところです。

今回、そのような地域課題を解決する手段の一つとして、都市計画法第34条第11号に規定する条例を制定し、宅地創出を行うことで、地域活力を維持していくものです。

<期待される効果>

- ・新たな居住を望む人などの定住が可能に
- ・集落の維持活性化
- ・市外流出人口の抑制等
- ・国道246号沿道に一定規模の店舗等が立地可能に



指定区域内で建築可能な建築物

条例で支障があると定められた建築物の用途以外の建物が建てられます。

建てることのできる建築物は次の用途です。

① 区域内すべてで建てられる建築物の用途

- ・市街化区域の第1種低層住居専用地域で建てられる建築物

(例:住宅、共同住宅、老人ホーム、診療所など)

② 区域内で幅員6mの道路に接する土地で建てられる建築物の用途

(ただし、当該道路から30m以内のものに限ります。)

- ・①に加え、第2種低層住居専用地域に建てられる建築物

(例:店舗や飲食店などのうち、店舗・飲食店の面積が150㎡以内のもの)

③ 区域内で国道246号に接する土地で建てられる建築物の用途

(ただし、当該道路から50m以内のものに限ります。)

- ・①②に加え、店舗や飲食店などのうち、店舗・飲食店の面積が500㎡以内のもの

(第1種中高層住居専用地域に立地可能な店舗等をいいます。)

指定区域内の制限について

区域内の住環境を保全するため、この条例に基づいて建物を建てる際は次の制限がかかります。

- ・建物を建てる時は、敷地面積を200㎡以上とすること
- ・建物を建てる時の高さは、10m以下とすること
(ただし、国道246号に接する土地で③に該当する場合は、高さ20m以下とすること)
- ・建ぺい率は50%以内、容積率は80%以内とすること

※ いずれの制限もこの条例によらない場合はこの限りではありません。



既存建築物や他の立地要件と条例の関係

条例で支障となる建築物の用途を決めていますが、たとえ支障となる用途に該当しても、この条例によらない限りは、これまで調整区域で建築することができた建物は建てるができます。

- ・開発許可を受けた土地における建築
- ・既存建築物の建替え
- ・法第34条の(11号を除く)各号に該当する開発行為 など



条例の制定前後で、この条例以外の立地基準の取扱いに変更はありません。

※ 都市計画法の手続きについて

- ・指定区域内での建築にあたっては、建築確認申請の前に都市計画法の許可申請が必要です。

(他の立地基準による建築を行う場合の手続きと同様の手続きが必要になります。)

- ① 土地の区画の変更や造成等を伴う場合 → 都市計画法第29条の許可申請
- ② その他の建築行為 → 都市計画法第43条の許可申請

※建築に際し農地転用が必要な場合は、個別に転用の許可を得る必要があります。

条例による指定区域

対象区域

県道御殿場
富士公園線

市街化調整区域

至 沼津

国道246号

市街化区域

至 小山

<区域の概要>

国道246号西側の東電変電所付近から日吉神社付近までの土地の区域を指定します。
具体的には、国道246号と県道御殿場富士公園線、市道3路線で囲まれた市街化調整区域、合計約7.7haです。