

届出の手引き

高原都市の玄関口
富士山の似合うまちづくり

東田中鮎沢地区計画



御殿場市

目次

はじめに	1
------	---

地区計画の内容

地区区分図	2
建築物等の用途制限・容積の限度	4
敷地面積の最低限度	6
壁面の位置の制限	7
建築物の高さの制限	8
建築物の意匠の制限	9
垣・柵の構造の制限	10
盛土の最高限度	11

計画書

区域の整備・開発及び保全に関する方針	12
地区整備計画	14

届出の方法

届出が必要な行為	16
勧告と建築確認	16
届出書の様式	17
届出に必要な図書	18
届出から工事着手まで	19

はじめに

「東田中鮎沢地区」は、住宅地であるとともに御殿場市を訪れる人のほとんどが通過する地区であり、その意味では御殿場市の玄関部分であるといえます。

そこで、東田中鮎沢地区においては、御殿場市の景観上のシンボルである富士山を背景にゆとりと潤いのある快適な居住環境や景観のすぐれたまちの形成を目指していくことを目的として、土地区画整理事業の施行に併せ、都市計画法による「地区計画」(平成3年12月24日)を定めました。

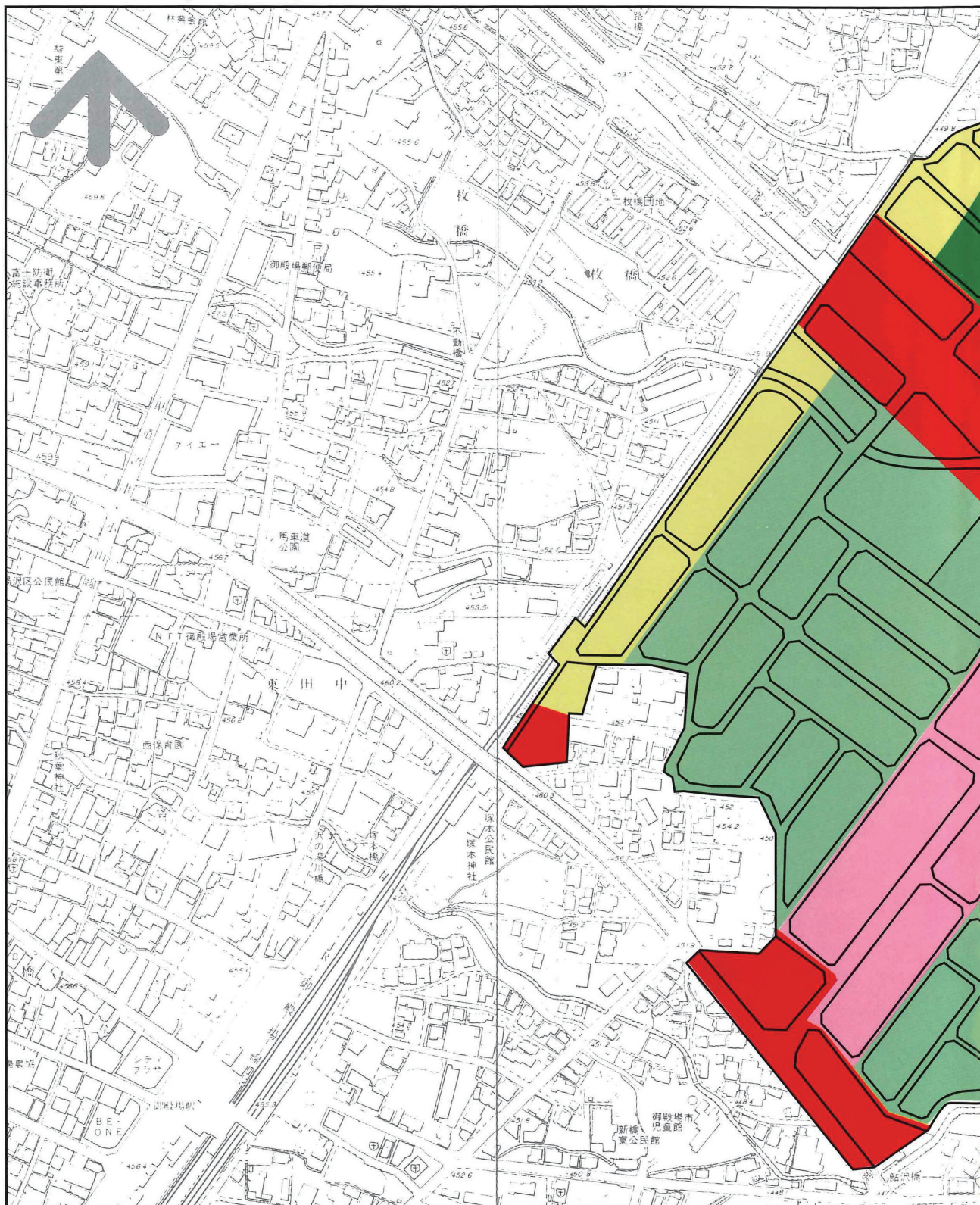
この「地区計画」では、土地の区画形質の変更や建築物等の建築に関する一定のルールを定め、この地区で建築物等を建てたりする場合には届出をしていただき、市はこの届出の内容が「地区計画」に適合しているか審査します。

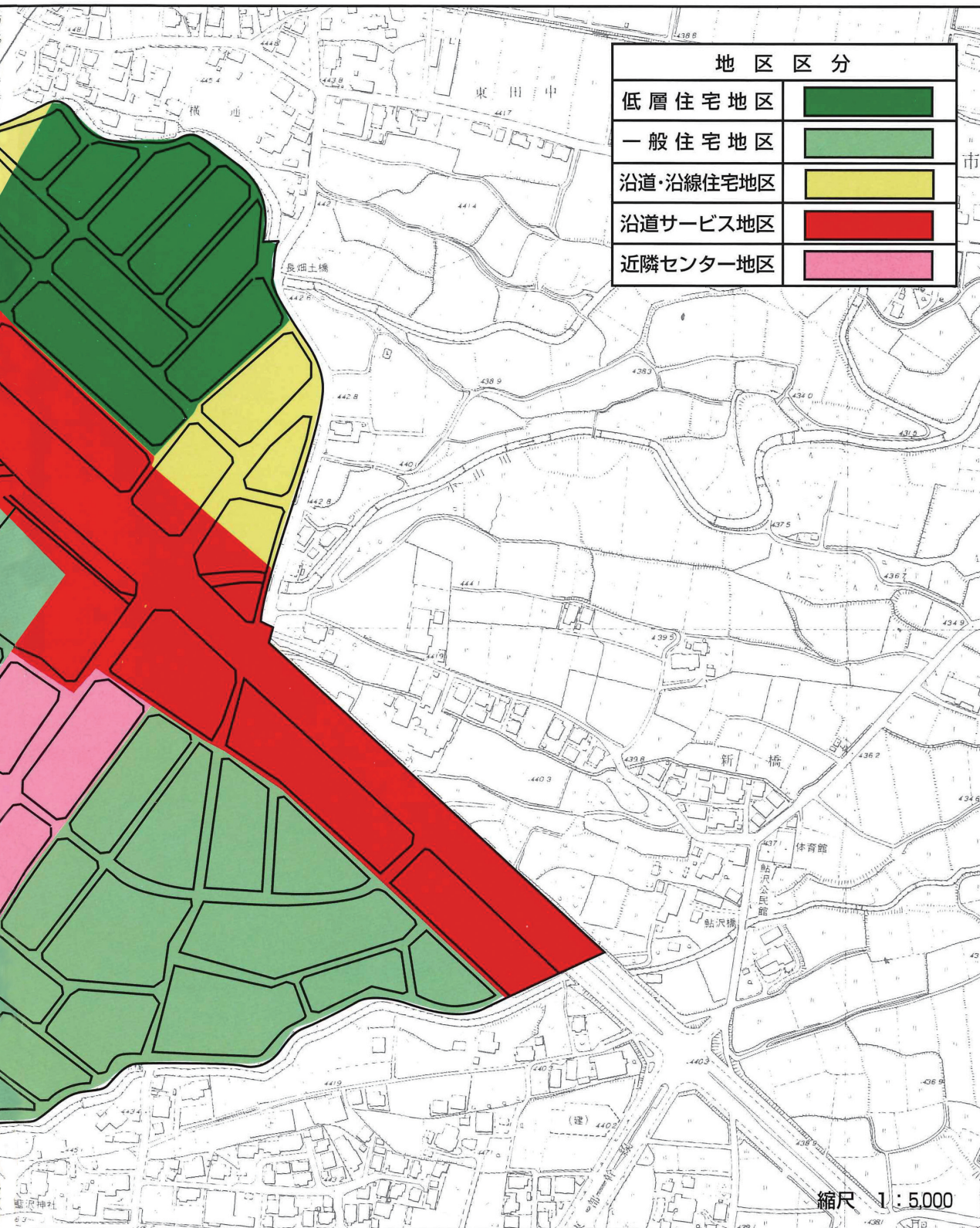
地区計画の導入により、優れた景観をもつ住みよいまちづくりを実現しましょう。

地区計画の内容 地区区分図

東田中鮎沢地区を下図のように地区区分し、各地区ごとに建築物の用途の制限や高さの制限等を行い、地区の良好な市街地環境を形成します。

地区区分図(計画図)





地区計画の内容 建築物等の用途制限・容積の限度

良好な市街地環境を形成するために、各地区ごとに建築物等の用途制限・容積の限度を次のように定めています。

地区区分(用途地域)	
建築物の用途制限	専用住宅、共同住宅(※1 1戸当り床面積が30㎡未満は不可)、寄宿舍、下宿
	兼用住宅 学習塾、華道教室、囲碁教室、原動機出力0、2KW以下のアトリエ・工房等 (※2 非住宅部分の面積が延べ床面積の1/2未満、かつ50㎡以下は可) (※3 住宅部分の面積が延べ床面積の1/2以上、かつ30㎡以上、かつ非住宅部分が1階以下は可) (※4 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものは可)
	その他兼用住宅(令130の3)
	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、病院
	高等学校、中学校、小学校、幼稚園、図書館、神社、寺院、教会、公衆浴場(個室付浴場業に係わるものを除く)
	養老院、託児所、診療所、巡査派出所、公衆電話所、公益上必要な建物(令130の4)
	税務署、警察署、消防署、保健所(※5 4階以下は可)
	事務所(※6 1,500㎡以下、かつ2階以下は可)
	営業用倉庫、待合、料理店、キャバレー、舞踏場、劇場、映画館、演芸場、観覧場、個室付公衆浴場、自動車教習所
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、ボーリング場、スケート場、水泳場、ホテル、旅館
畜舎(※7 15㎡以下は可)(※8 3㎡以下は可)	
物品販売業店舗、飲食店(※9 1,500㎡以下、かつ2階以下は可)	
工場 中・大規模の工場(法別表第2(は)一2、3 法別表第2(ほ)一2、3 法別表第2(へ)一1) 非常に小さい工場(令130の6) 小規模で近隣住民に迷惑の少ない工場(上記以外のもの)(※15 自動車修理工場のみ可)	
工作物 施設以外のための広告塔、広告板、案内板 (※17 公共の用に供するもので、市長が認めたものは可)	
建ぺい率	
容積率 (P5に掲げる数値以下であり、かつ前面道路の幅員が12㎡未満の場合はその幅員に0.4を乗じた数値以下でなくてはならない。)	

(法……建築基準法、 令……建築基準法施行令)

建築可

※数値 条件付きで建築可(条件は※数値)

建築不可

低層住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	一般住宅地区 (第2種中高層住居専用地域)	沿道・沿線住宅地区 (第2種住居地域)	沿道サービス地区 (第2種住居地域)	近隣センター地区 (第2種住居地域)
※1	※1	※1	※1	※1
※2	※3又は※4			
※2かつ※4	※3又は※4			
	※4			
※4	※4			
	※5かつ※4			
	※6かつ※4			
※7	※7	※8	※8	※8
	※9かつ※4	※9		
	※4			
			※15	
※17	※17	※17	※17	※17
50%	60%	60%	60%	60%
100%	200%	200%	200%	200%

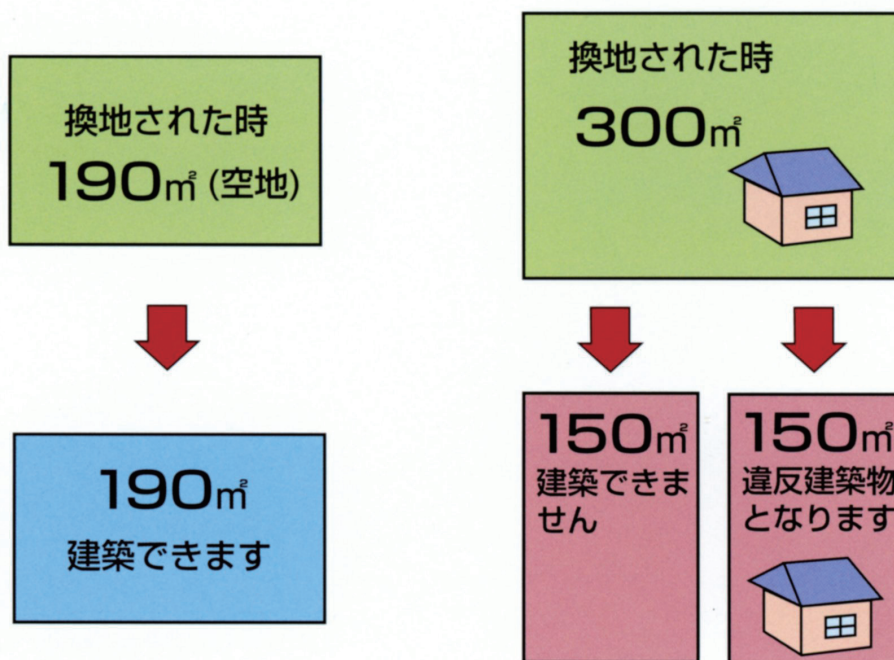
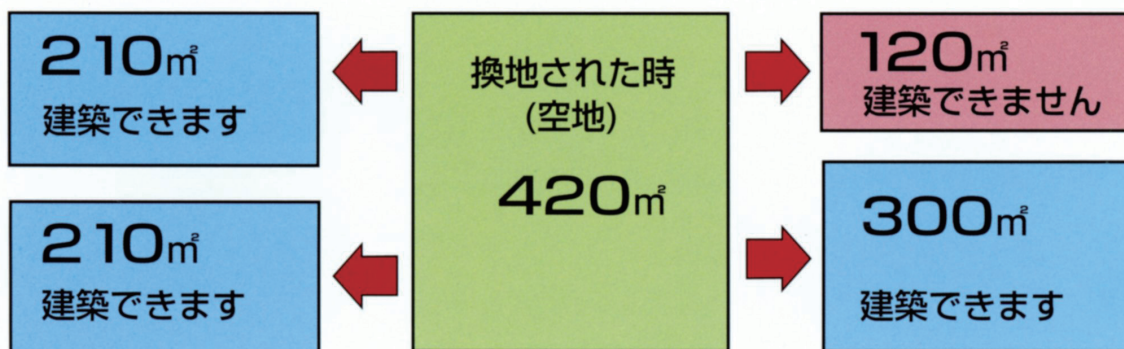
ただし、特定行政庁及び市長が市街地環境を害するおそれがないと認め又は公益上やむをえないと認めて許可した場合においては
この限りでない。

地区計画の内容 敷地面積の最低限度

土地区画整理事業による整備効果の維持、増進をめざし、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^m
-----------	------------------------

ただし、換地された時に200^m未満であった土地については適用されません。



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。

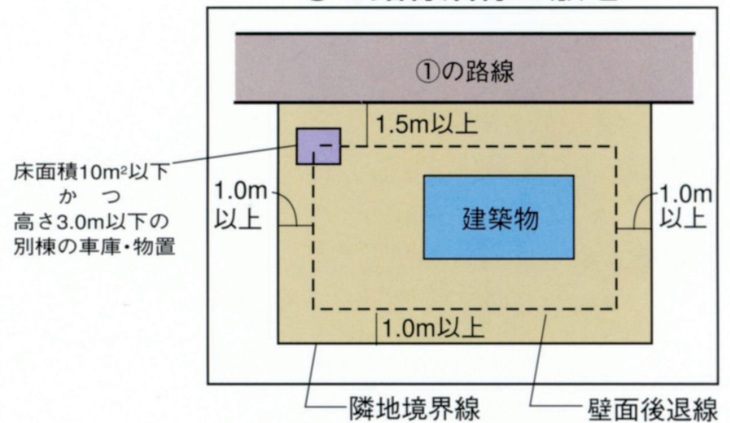
区 分	壁面位置の制限
① 都市計画道路深沢中畑線（国道138号） 同新橋深沢線、同東田中仁杉線（県道御殿場箱根線） 同東田中鮎沢1号線及び2号線の境界部 （隅切り部分を除く）	1.5 m以上
② ①以外の道路境界部及び隣地境界部 （隅切り部分を除く）	1.0 m以上

ただし、別棟の車庫、物置その他これらに類するもので、床面積の合計が10m²以下で、かつ建築物の高さが3.0m以下のものについては壁面の位置の制限がありません。

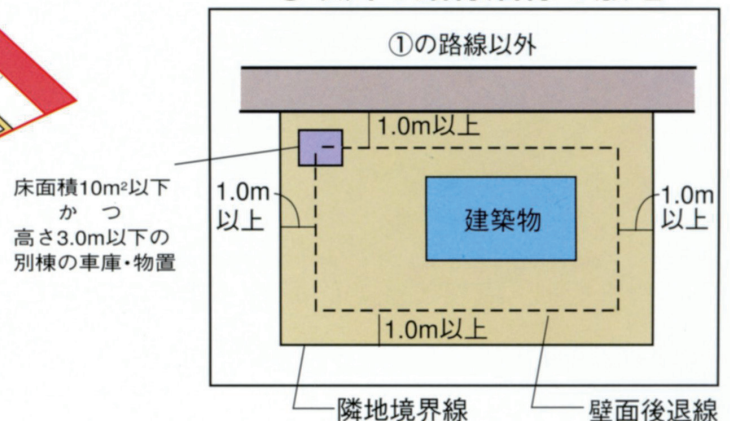
壁面の制限区分図



①の路線沿線の敷地



①以外の路線沿線の敷地

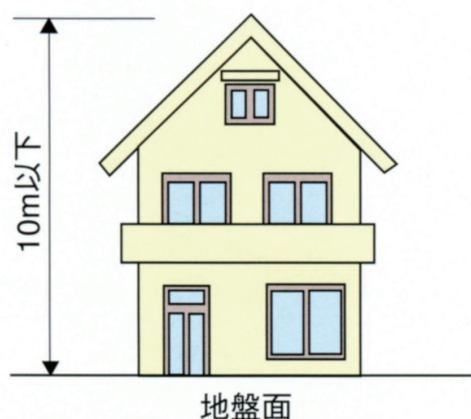


地区計画の内容 建築物の高さの制限

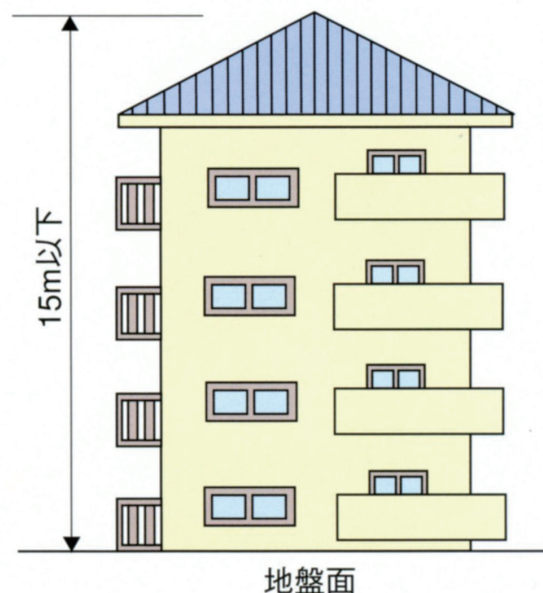
ペンシルビル等の建築を防ぎ、良好なまちなみを確保するために、建築物の高さの制限を以下のように定めています。

地区区分	高さの最高限度(地盤面から)
低層住宅地区	10m
一般住宅地区	15m
沿道・沿線住宅地区	20m
沿道サービス地区	
近隣センター地区	

低層住宅地区の場合



一般住宅地区の場合

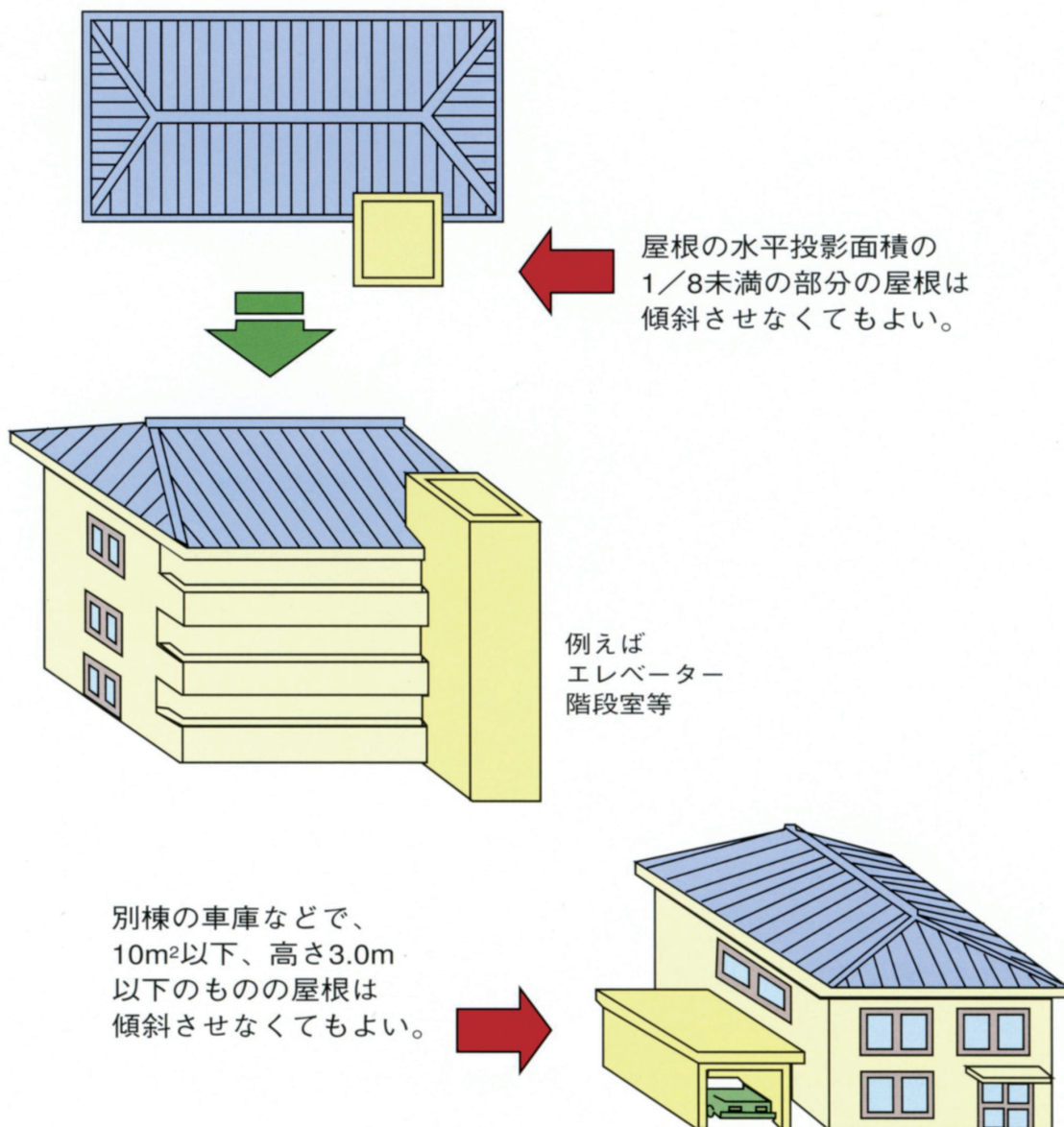


このほか、建築基準法による「道路斜線制限」「隣地斜線制限」「北側斜線制限」の斜線制限や「容積率」「日影規制」によっても建物の高さが規制されます。

建築物の意匠の制限

落ち着いた、景観的にもすぐれたまちなみを確保するために、建築物の意匠の制限を以下のように定めています。

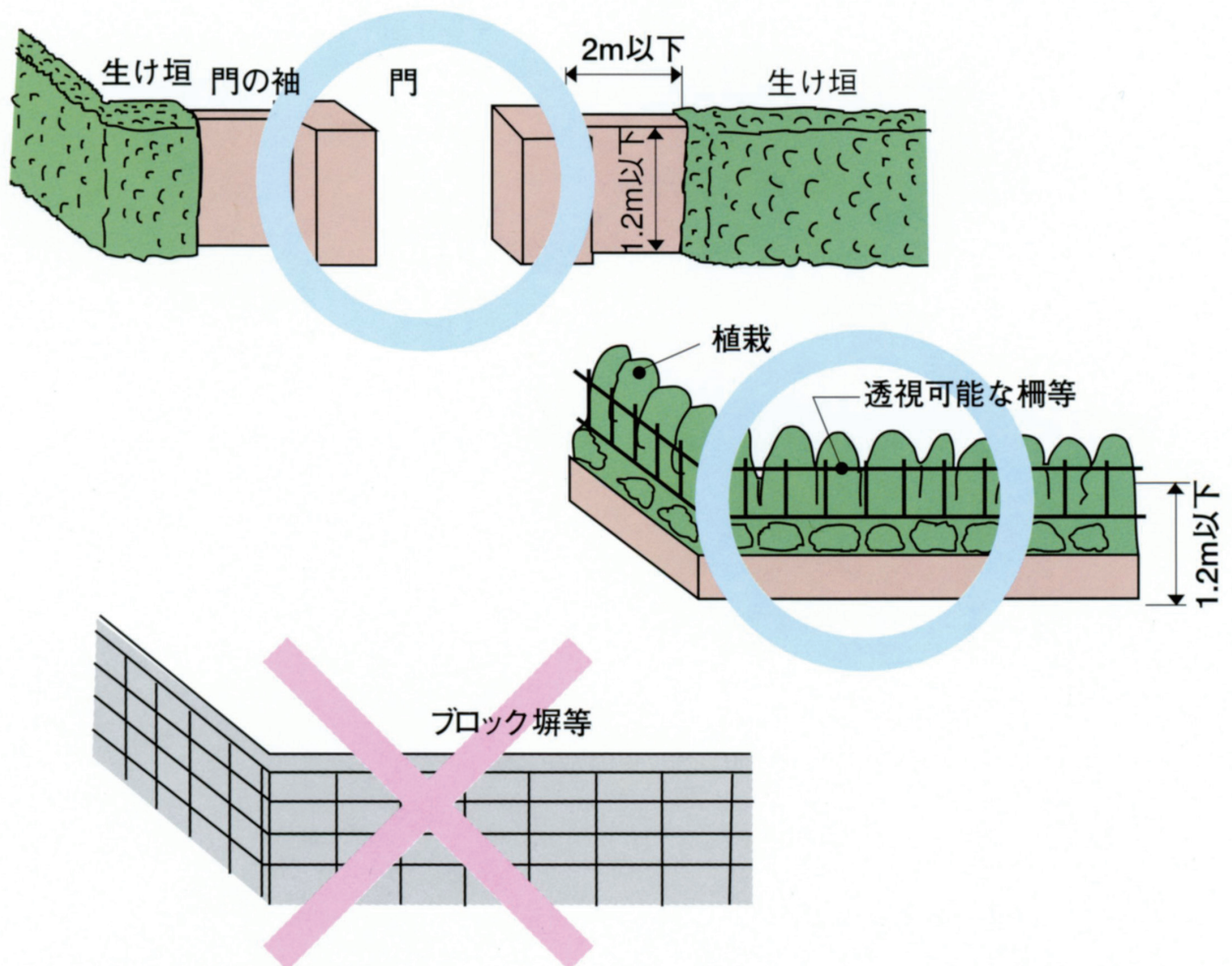
外壁及び屋根の色彩	原色を避け、周囲と調和がとれた落ち着いた色合い
屋根の形状	<p>屋根の水平投影面積の8分の7以上を傾斜させる。</p> <p>ただし、別棟の車庫、物置その他これらに類するもので床面積の合計が10㎡以下で、かつ建築物の高さが3.0m以下のものについては、屋根の形状の制限はありません。</p>



地区計画の内容 垣・柵の構造の制限

潤い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柵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 又は柵の構造	<p style="text-align: center;"> 生け垣 又は 高さ1.2m以下の透視可能な柵・金網で、 植栽を施したもの </p>
ただし、門及び門の袖で、高さが1.2m以下で、かつ左右それぞれの袖の長さが2m以下のものについては構造の制限はありません。	

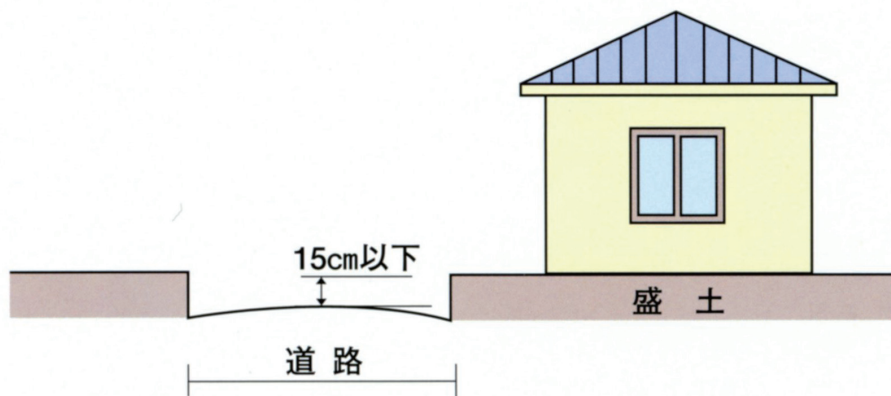


生け垣の設置については助成制度がありますのでご利用ください。

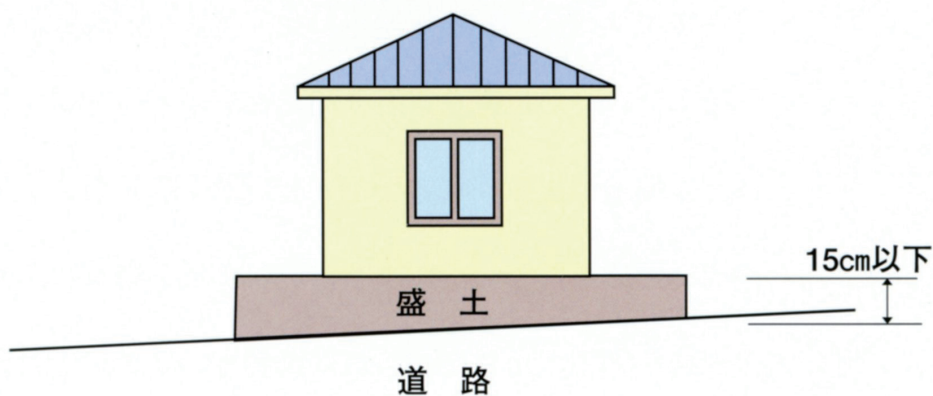
盛土の最高限度

バラバラなまちなみにならないよう、次のように盛土の最高限度を定めています。

道路地盤面の最高地点から **15cm以内** とします。



道路が傾斜している場合



計画書 区域の整備・開発及び保全に関する方針

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称		東田中鮎沢地区計画
位 置		御殿場市東田中一丁目、三丁目の各一部、 二丁目の全部 (東田中鮎沢土地区画整理事業区域)
面 積		約32.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>東田中鮎沢地区は、JR御殿場駅の北東約1km、東名御殿場1.Cの北西約1kmに位置し、地区内を県道御殿場箱根線及び国道138号線が通過する等、交通至便な立地条件にある。また、平成6年に土地区画整理事業が完了しており、今後住宅建設が進むと見込まれる。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、公共施設の一体的整備並びに建築物等の規制及び誘導を積極的に推進し、住宅地区にふさわしいゆとりと潤いのある良好な居住環境の形成を図るとともに、これに調和する活気に満ちた質の高い快適な都市空間を形成することを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	1 当該土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当該地区を次の5地区に分ける。 (1) 低層住宅地区 閑静で落ち着いたある住宅地が形成されるよう、水準の高い低層住宅を主体とした地区とする。 (2) 一般住宅地区 良質な低層住宅を主体とし、店舗を兼ねた住宅等が立地できる地区とする。 (3) 沿道・沿線住宅地区 第2種住居地域の中であるが第2種中高層住居専用地域並みの居住環境水準を確保するものとし、低層住宅と中層集合住宅とが調和のとれた地区とする。 (4) 沿道サービス地区 沿道サービス関連の商業施設が立地できる地区とする。 (5) 近隣センター地区 商業その他の業務機能とコミュニティ機能が備わった地区内サービスを行う地区とする。 2 過度の盛土による住環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は敷地が接する道路の最高の高さから15cm以下とする。
	地区施設の整備の方針	区画道路は、都市計画道路3・3・1号深沢中畑線、3・4・7号新橋深沢線、3・5・12号東田中仁杉線及び住区幹線を軸として、土地利用計画との整合を図りつつ適正に配置し、土地区画整理事業によって整備するものとする。
	建築物等の整備の方針	宅地が細分化され、狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、住宅地の良好な環境の形成及び保持のため、建築物の用途、建築物の高さ、壁面の位置、垣又は柵の構造等の制限を定めるとともに、地区の緑化を推進する。

計画書 地区整備計画

地区整備計画

地区区分	1 低層住宅地区	2 一般住宅地区
	面積	約4.0ha
建築物の用途の制限	<p>次の各号の一に掲げる建築物及びこれに附属するもの以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号(長屋は、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡以上のものに限る。)、第2号(建築基準法施行令第130条の3第6号及び第7号のものに限る。)、第3号(共同住宅にあっては、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡以上のものに限る。)、第6号、第8号及び第9号</p> <p>(2) 市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの(知事承認)</p>	<p>次の各号の一に掲げる建築物及びこれに附属するもの以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号(長屋は、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡以上のものに限る。)、第3号(共同住宅にあっては、1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡以上のものに限る。)、第6号、第8号及び第9号</p> <p>(2) 建築基準法施行令第130条の3各号列記の用途を併用する住宅のうち、次のアからウまでの全部に該当するもの ア 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供するもの イ 1戸当たりの居住の用に供する床面積が30㎡以上のもの ウ 居住以外の用途に供する部分が1階以下であるもの</p> <p>(3) 市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの(知事承認)</p>
工作物の制限	<p>(1) 本地区内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板は、設けることができない。ただし、公共公益の用に供するもので、市長が認めたものについては、この限りでない。</p> <p>(2) 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、15㎡以内とする。</p> <p>(3) 建物外壁に掲載する広告物の一文字の大きさは、50cm四方以内とし、全体の長さは5m以内とする。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (知事承認)	
建築物の壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める距離以上離さなければならない。ただし、別棟の車庫、物置その他これに類するもので床面積の合計が10㎡以下で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 都市計画道路深沢中畑線、同新橋深沢線、同東田中仁杉線、同東田中鮎沢1号線及び2号線の道路境界線(隅切り部分を除く。)から1.5m</p> <p>(2) 前号以外の道路境界線(隅切り部分を除く。)及び隣接境界線から1.0m</p>	
建築物の高さの最高限度(地盤面から)	<p>建築物の高さは、次の各号に定める数値を超えてはならない。ただし、市長が市街地景観及び良好な住居の環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上必要なものと認めたものについては、この限りでない。(知事承認)</p> <p>(1) 低層住宅地区 10m (2) 一般住宅地区 15m(北側斜線絶対高さ7.5m)</p>	
建築物の意匠の制限	<p>(1) 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のものとする。</p> <p>(2) 建築物の屋根は、当該建築物の屋根面積の8分の7以上を傾斜させなければならない。ただし、別棟の車庫、物置その他これらに類するもので床面積の合計が10㎡以下で、かつ、建築物の高さが3.0m以下のもの及び市長が市街地景観及び良好な住居の環境を害するおそれがなく、かつ、公益上必要と認めたものは、この限りでない。</p>	
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号の一に適合するものとする。ただし、門及び門の袖で、高さが1.2m以下で、かつ、左右それぞれの袖の長さが2m以下のものを除く。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 高さ1.2m以下の透視可能な柵・金網等で、植栽を施したもの</p>	
区域及び地区区分は、計画図のとおり(計画図はP2～3に示します。)		

平成3年12月24日決定
平成7年 7月17日変更

3 沿道・沿線住宅地区	4 沿道サービス地区	5 近隣センター地区
約3.3ha	約8.9ha	約3.5ha
<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> <p>(1) 1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅</p> <p>(2) 建築基準法別表第二(に)項第2号から第5号まで及び第8号(事務所を除く。)、(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物</p> <p>(3) 畜舎(床面積が3㎡以下のものを除く。)</p> <p>(知事承認)</p>	<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> <p>(1) 1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅</p> <p>(2) 建築基準法別表第二(に)項第2号(自動車修理工場を除く。)及び第5号に掲げる建築物</p> <p>(3) 畜舎(床面積が3㎡以下のものを除く。)</p> <p>(知事承認)</p>	<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> <p>(1) 1戸当たりの居住の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅</p> <p>(2) 建築基準法別表第二(に)項第2号から第5号まで、(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物</p> <p>(3) 畜舎(床面積が3㎡以下のものを除く。)</p> <p>(知事承認)</p>
同 左		
同 左		
同 左		
同 左		
(3) 沿道・沿線住宅地区、沿道サービス地区及び近隣センター地区	20m	
同 左		
同 左		
同 左		

届出の方法 届出が必要な行為と勧告・建築確認

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
(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

勧告と建築確認

届出の内容が地区計画の内容にそぐわない場合は、設計変更などの勧告を市長が行います。また、建築物の用途の制限をはじめ、建築物に関する制限は市の条例で定めていますので、勧告より強い規制が働き、この内容に適合しない場合は建築確認申請ができません。

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 御殿場市東田中○丁目○番
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
 建築物の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届出します。

記

- | | | |
|---|----------|--------------|
| 1 | 行為の場所 | 御殿場市東田中○丁目○番 |
| 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 | 設計又は施工方法 | |

(1)	土地の区画形質の変更	区域面積			㎡
(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 · 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		250.55㎡
			II 建築又は建設面積	65.27㎡	65.27㎡
			III 延べ面積	110.36㎡	110.36㎡
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	㎡		
		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	変更の内容			

- 備考
- 届出者が法人である場合には、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。
 - 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。
 - 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

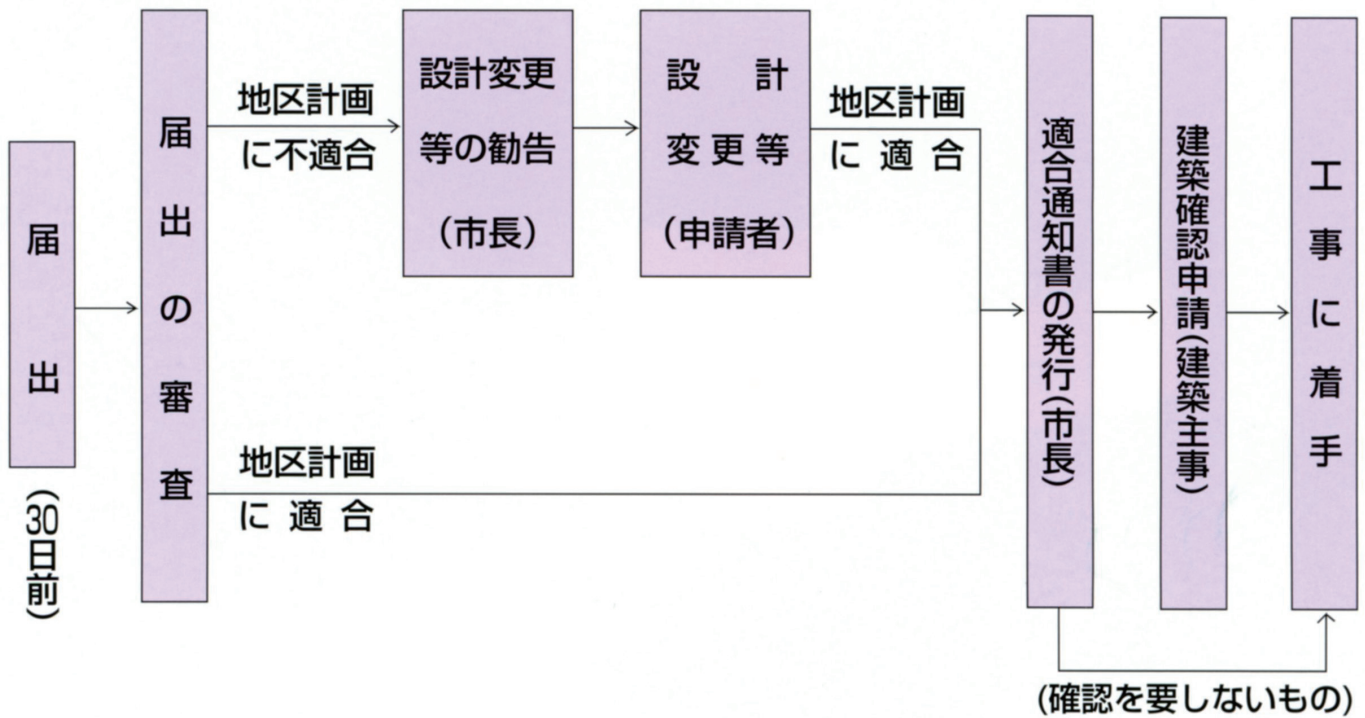
届出には次の図書を添付して下さい。

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・換地図		
	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		
<ul style="list-style-type: none"> ● 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・換地図		
	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。
	屋根面積求積図	1/100以上	傾斜部分とその他の部分の水平投影面積で求め、表で示す。
その他参考となるべき事項を記載した図書			
建築物また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

届出から工事着手までの流れ、及び届出の方法は次のとおりです。

届出から工事着手までの流れ



届出の方法

届出先 御殿場市都市整備部都市計画課

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」（添付図書も含む）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…………… 2部
- 設計図書…………… 2部

※届出書の様式や必要図書については、17・18ページを参照してください。

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

TEL 0550-82-4222 (直通)