

魅力あるまちづくり

●二の岡地区 地区計画



GOTEMBA CITY

御殿場市

はじめに

市民のみなさんの生活されている地区は、それぞれに地区固有の特性や、長い年月にわたって養われた独自の特色を持っています。

御殿場市では、今後、地区ごとにそれぞれの特性を生かした、住みよいまちづくりをめざして「地区計画制度」を取入れていきたいと思えます。

愛着のあるまち、ふるさとと呼べるまちづくりを地区の皆さんと一緒に考えていきたいと思えます。地区計画によって、富士山のあるごてんばが、ますます潤いのある住みよいまちとなりますよう、みなさんのご理解とご協力をお願いします。

地区計画とは

地区計画とは何かを知っていただくため、その特徴を説明すると、次の通りです。

1. 御殿場市が定めます

地区計画は、用途地域や都市計画道路などと同じように都市計画のひとつとして、御殿場市が都市計画決定を致します。

2. 地区単位で定めます

地区計画はみなさんと一緒に考え、つくりあげていくものですから、住民のまとまりある地区（区域）単位、あるいは同質の市街地の連なる区域などを範囲として定めます。

3. まちづくりの方向と約束事項を定めます

地区計画は地区の将来に向け住みよいまちとしてあるべき姿を定めるとともに、その地区内で建物を建てたり、開発する場合に守らなくてはならない約束を定めます。

4. 土地と建物について一体的に計画を定めます

公園や道路などの基盤施設と建物の用途、形態などを一体的に定めることができます。

5. 住民の意向に沿って計画を定める

地区計画では、住民のみなさんの身近な「地区」について定める計画ですので、お住まいのみなさんの意見を十分に聞いて、その内容を定めます。

以上のように、地区計画とは、御殿場市が住民のみなさんと一緒になって、地区ごとに定めるまちづくり計画といえます。

御殿場小山広域都市計画二の岡地区計画

1 地区計画の目標

二の岡地区は御殿場市中心部の南東部に位置し、箱根外輪山のふもとに開けた郊外住宅地であり、二の岡土地区画整理事業が完了し、今後住宅建設を進めていく区域でもあります。このため地区計画の策定により、公共施設の一体的整備と建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、沿道型土地利用も勘案しつつ、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成及び保持を図ることを目的とします。

2 地区整備計画の内容

本地区を別図の通りA・B・Cの3地区に分け、それぞれの地区の特色を持った制限内容とします。

	A 地区	B 地区	C 地区
建築することができない建築物	1 ホテル、旅館 2 麻雀屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの		
建築物の敷地面積の最低限度	185m ²	同 左	同 左
建築物の高さの最高限度		9m	同 左
壁面の位置の制限	都市計画道路御東原循環線・東田中仁杉線並びに住区幹線1号線・2号線からは1.5m以上、その他の道路及び隣地境界線からは1.0m以上後退する。なお、都市計画道路御東原循環線及び住区幹線1号線・2号線と区画街路との交差にかかる隅切部は区画街路とみなす。ただし、土地区画整理事業による仮換地指定時の敷地（画地）で、1辺が10mの正四角形が確保できない敷地（画地）、この地区計画が適用の際に現に存する建築物並びに車庫及び物置きで面積が10.0m ² 以下の建築物にあってはこの限りではない。		
建築物の意匠の制限	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ついたものとする。		
設けることができない工作物			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
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵はコンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、レンガ造及び石造りとしてはならない。ただし、門の袖（高さが1.2m以下でかつ、左右それぞれの袖の長さが2m以下のものに限る。）及び門については、この限りではない。		

3 地区整備計画の内容の解説

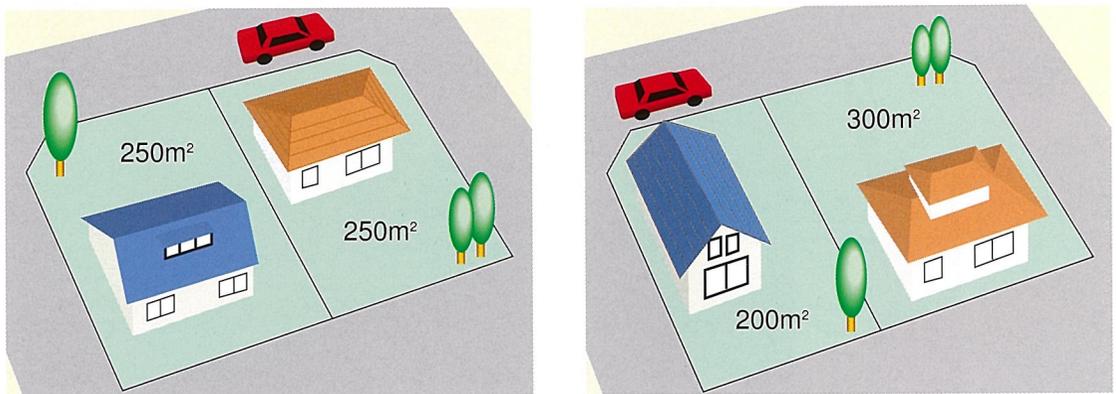
建築することができない建築物

A地区では、麻雀屋、パチンコ屋、射的場等を規制するほか、いわゆる『モーテル』を排除するため、ホテル、旅館は建築できないこととします。(B・C地区では、地区計画で規制するまでもなく、現在法律で建築できないことになっています。)

建築物の敷地面積の最低限度

家がごみごみ建つと日当たり、風通し等が悪くなるので、1区画の広さを185m²以上とします。

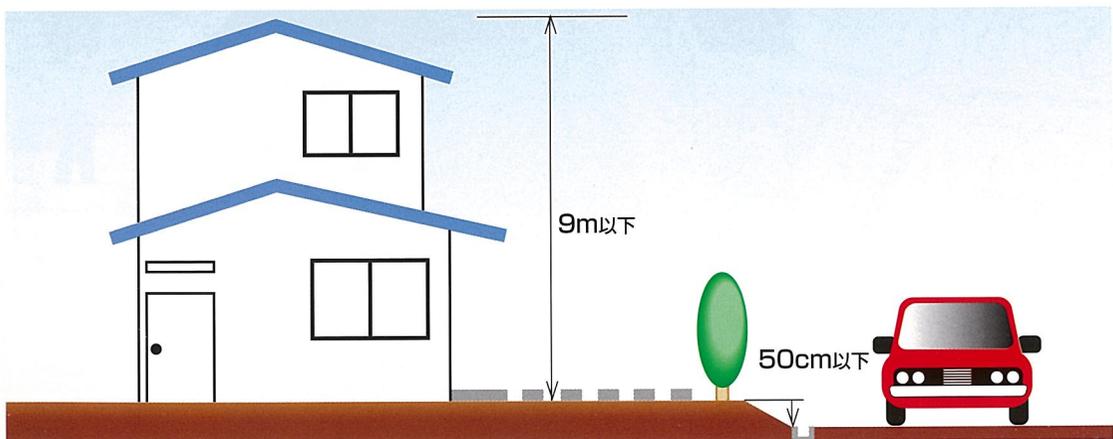
Aさんの土地は面積500m²です。これを分ける場合。



このようにどちらの区画も185m²以上にしてください。
もちろん500m²全部を一つの敷地として利用することはできます。

建築物の高さの最高限度

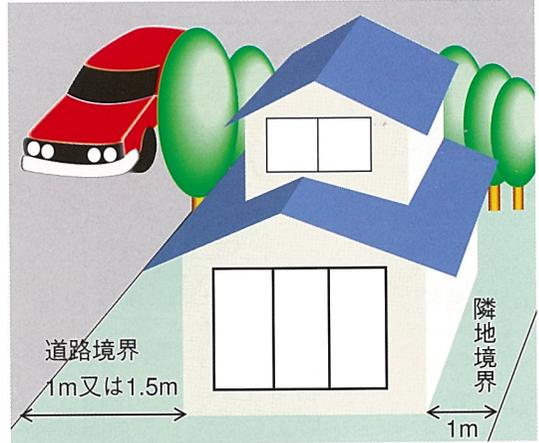
A地区では特に高さの制限はしません(建築基準法では制約はありますが)が、B・C地区では落ち着いた住宅地とするため最高限度を9mとします。この高さは地盤面からです。



地盤面は道路面から50cm以下にしてください。

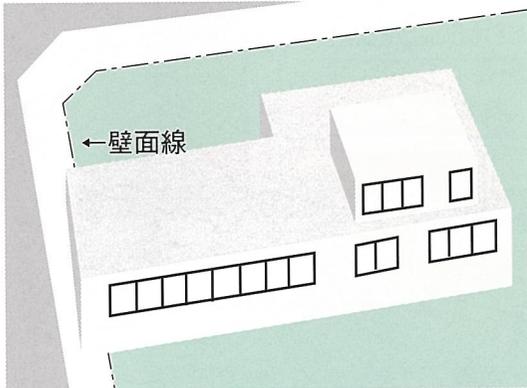
壁面の位置の制限

お互いの家が、日当たり、風通しが良く、木を植えられる空間があり、まち全体の景観も良くなるよう、さらに火災の時には類焼を防げるよう、道路や隣との境界から後退して家を建てるようにします。

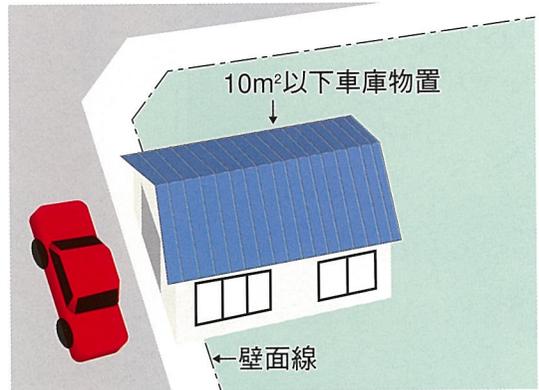


ただし次の場合は壁面の制限を受けません。

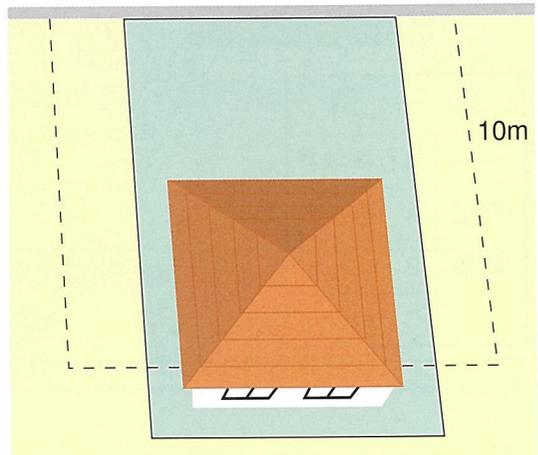
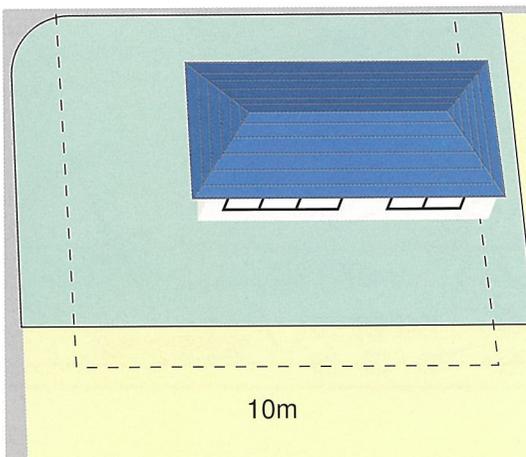
(1) 地区計画を決定する前からあった建物



2) 車庫、物置きで延べ面積が10m²以下の建物



(3) 土地区画整理事業による換地処分時の敷地で1辺が10mの正四角形が確保できない敷地



建築物の意匠の制限

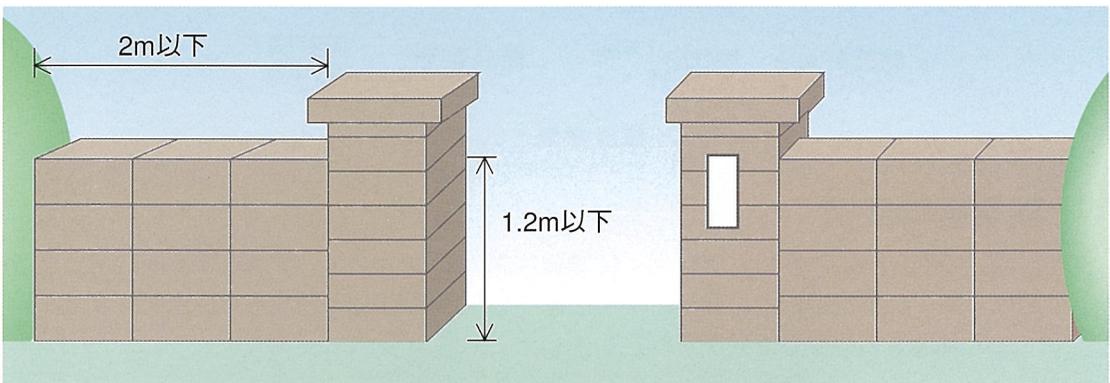
色彩の感覚は人によって異なりますが、建物の壁や屋根は、箱根外輪山のふもとの住宅地にふさわしい色を使い、けばけばしい色はやめましょう。

設けることができない工作物

C地区では、原色を使いがちな広告物等は、うるおいのあるまちづくりにはふさわしくないと考えから、地区外の施設のためのものを規制します。

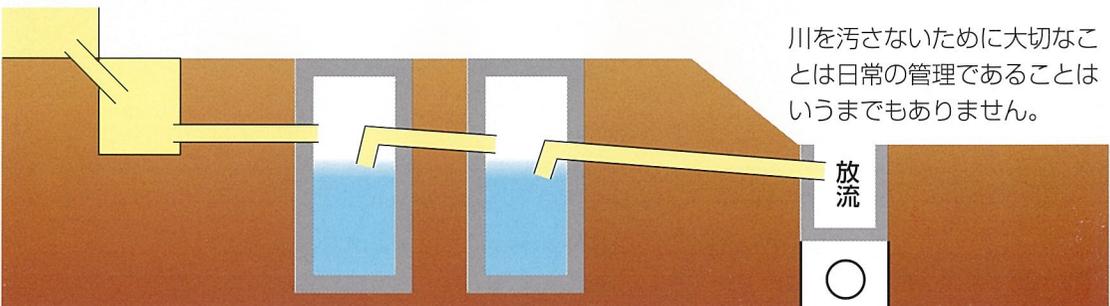
垣又は柵の構造の制限

コンクリートブロックの塀等はまちの景色が冷たい感じになりがちであり、地震の際には倒壊の恐れもあることから、設けることはできません。ただし門や門の袖で次の絵のようなものは制限されません。



緑あふれる潤いのあるまちにしましょう

*このほかに、衛生的環境を保全するため、生活排水を放流するについて、放流口直前のためますは2層以上のものを使用しましょう。



川を汚さないために大切なことは日常の管理であることはいうまでもありません。

地区計画が定められた区域で開発や、建築や、私道の築造を行うときは、地区計画に適合していることが必要です。地区計画の内容は次のようにして守られています。

1. 届出と勧告

建築をおこなう場合は着手30日前までに市長に届出をしていただきます。
地区計画に適合しない場合は、設計の変更などを市が勧告します。

2. 開発許可の基準

開発許可の必要な開発行為は、地区計画に適合していないと許可されません。

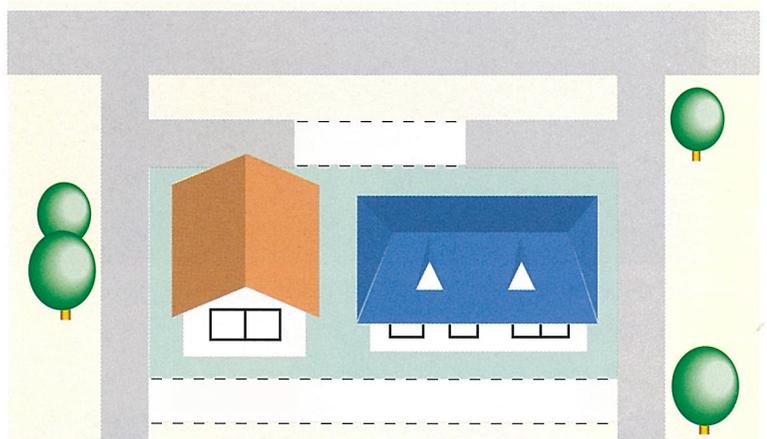


3. 建築基準条例

地区整備計画の内容のうち、とくに重要なものについては、建築基準条例に定めることができます。条例が定められると、条例に適合しないものは建築確認を受けられません。
(二の岡地区も建築基準条例を制定しました。)

4. 予定道路の指定

もう少しで道路がつながるような場合、予定道路としての指定を受けるとその部分は建築禁止となり、道路予定地として確保できます。



地区計画についての詳しいことは下記までお問い合わせ下さい。

御殿場市役所

都市整備部
建設部

都市計画課
建築住宅課

☎0550-82-4222

☎0550-82-4229

