

東部幹線沿線地区計画

届出の手引き



御殿場市

目 次

はじめに	1
------------	---

地区計画の内容

地区区分図	2
建築物等の用途制限	3
敷地面積の最低限度	4
壁面の位置の制限	5
建築物の高さの制限	6
垣・さくの構造の制限	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

届出が必要な行為と勧告・建築確認	10
届出書の様式	11
届出に必要な図書	12
届出から工事着手まで	13

はじめに

御殿場市は、本市の主要幹線道路で中心市街地における通過交通の排除や交通渋滞の解消などの機能を担う環状軸として、都市計画道路東部幹線の整備を進めています。

その東部幹線のうち、国道138号と都市計画道路御東原循環線の区間が開通し、国道138号や東名高速御殿場インターチェンジへのアクセスが向上することになり、今後本幹線の利用が増加すると考えられています。

そこで、沿道地区における一定の商業施設の配置や、生活環境の向上など、適正な土地利用が望まれていることを受けて、御東原循環線から市道0218号線の区間において第1種住居地域へと用途地域の変更を行いました。これにより、沿道としての土地利用が促進されることが予想されます。

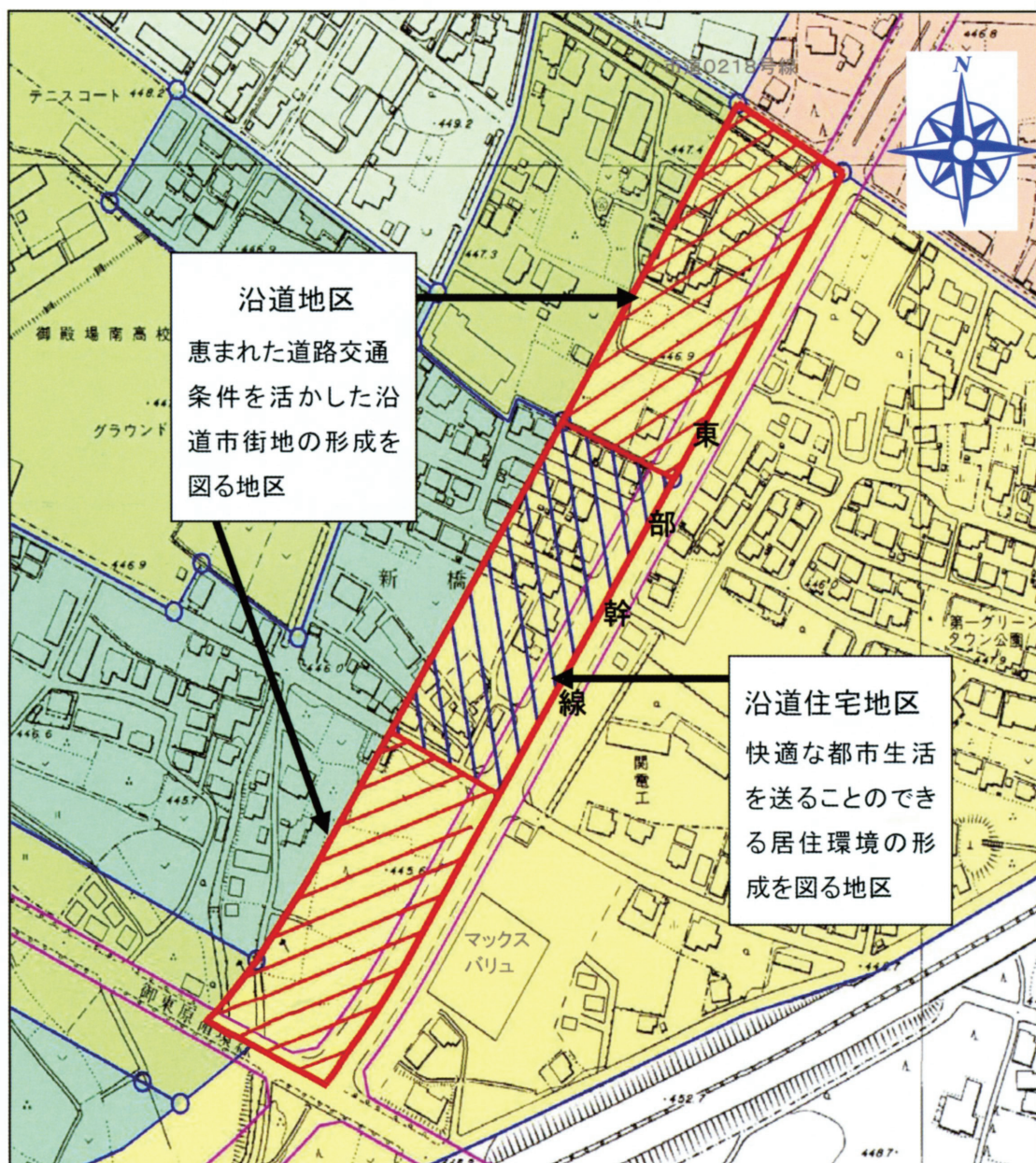
しかしその一方、低層住宅地として良好な住環境が形成された区域については、これまでと同様の住環境を保全することが望まれています。

このため、本地域の土地利用状況を踏まえ、「沿道地区」と「沿道住宅地区」に区分をした上で、住環境の保全と沿道土地利用の促進を図るために、本地区計画を作成するものです。

地区計画の内容

地区区分図

東部幹線沿線地区を下図のように地区区分し、地区ごとに建築物の用途の制限や高さの制限などを行い、地区の良好な沿道環境を形成します。



地区計画の内容

建築物等の用途制限

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

地区区分 (用途地域)			沿道住宅地区 (第1種住居地域)	沿道地区 (第1種住居地域)
専用住宅、共同住宅、下宿舎、寄宿舍、兼用住宅			○	○
店舗等	店舗等の床面積	150㎡以下のもの	○	○
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○
		500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○
		3,000㎡を超えるもの	×	×
事務所等	事務所等の床面積	150㎡以下のもの	○	○
		150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○
		500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○
		3,000㎡を超えるもの	×	×
ホテル、旅館			×	×
遊戯施設等	マージャン屋、パチンコ屋、ボーリング場等		×	×
	カラオケボックス等		×	×
	キャバレー、ダンスホール、劇場、映画館等		×	×
公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校等		○	○
	病院、図書館、教会等		○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○
工場・倉庫等	単独車庫 (付属車庫を除く) (▲300㎡以下 2階以下)		▲	▲
	建築物付属自動車車庫 (▲建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下)		▲	▲
	倉庫業倉庫、畜舎 (15㎡を超えるもの)		×	×
	パン屋、米屋、菓子屋等で作業場の床面積が50㎡以下 (原動機制限あり)		○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場 (工場区分D)	×	床面積50㎡以下
		少ない、やや多い工場	×	×
	危険性が大きいおそれ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 (空気圧縮機 (原動機出力の合計 > 1.5kw) を使用しない)		×	床面積50㎡以下
	火薬、石油類等危険物の貯蔵、処理の	量が非常に少ない施設	3,000㎡以下	3,000㎡以下
		少ない、やや多い、多い施設	×	×

地区計画の内容

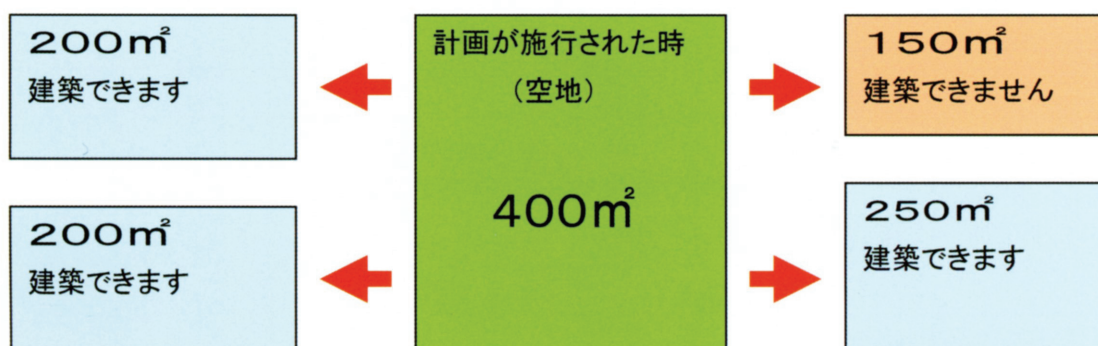
敷地面積の最低限度

快適な都市生活を送ることができる居住環境の形成を目指し、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。

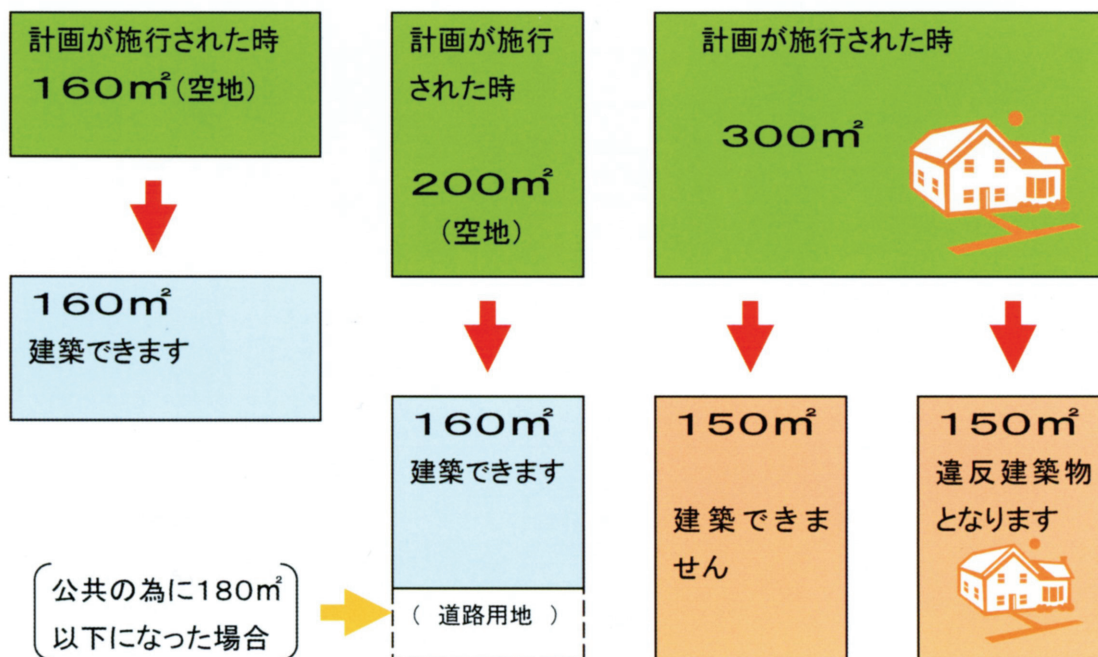
敷地面積の最低限度

180㎡

ただし、地区計画が施行された時に180㎡未満であった土地については適用されません。



（上記のような分割をする場合は
事前に相談をしてください。）



地区計画の内容

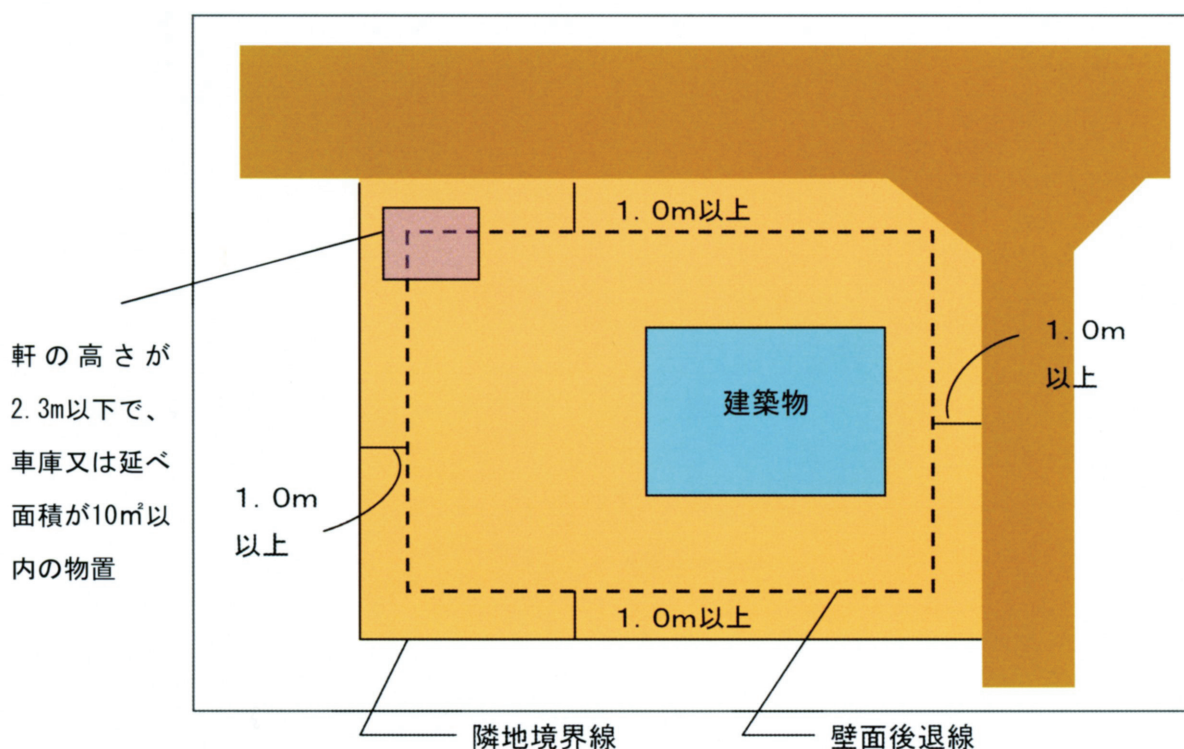
壁面の位置の制限

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。

地区区分	壁面の位置の制限
沿道住宅地区	1.0m以上 (隅切り部分を除いた道路境界線及び隣地境界線から)
沿道地区	

ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが2.3m以下のものは除きます

(イメージ図)



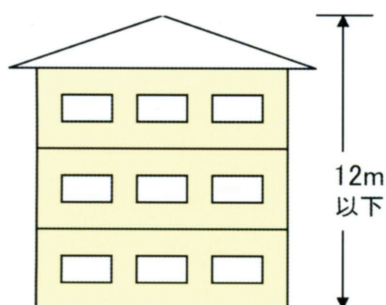
地区計画の内容

建築物の高さの制限

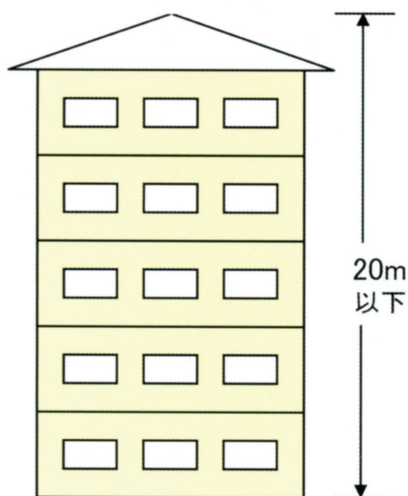
沿線周辺にある低層住宅を中心とした良好な住宅環境を保全し、建築物の秩序化を図るため、高さの制限を次のように定めています。

地区区分	高さの最高限度（地盤面から）
沿道住宅地区	12m
沿道地区	20m

沿道住宅地区の場合



沿道地区の場合

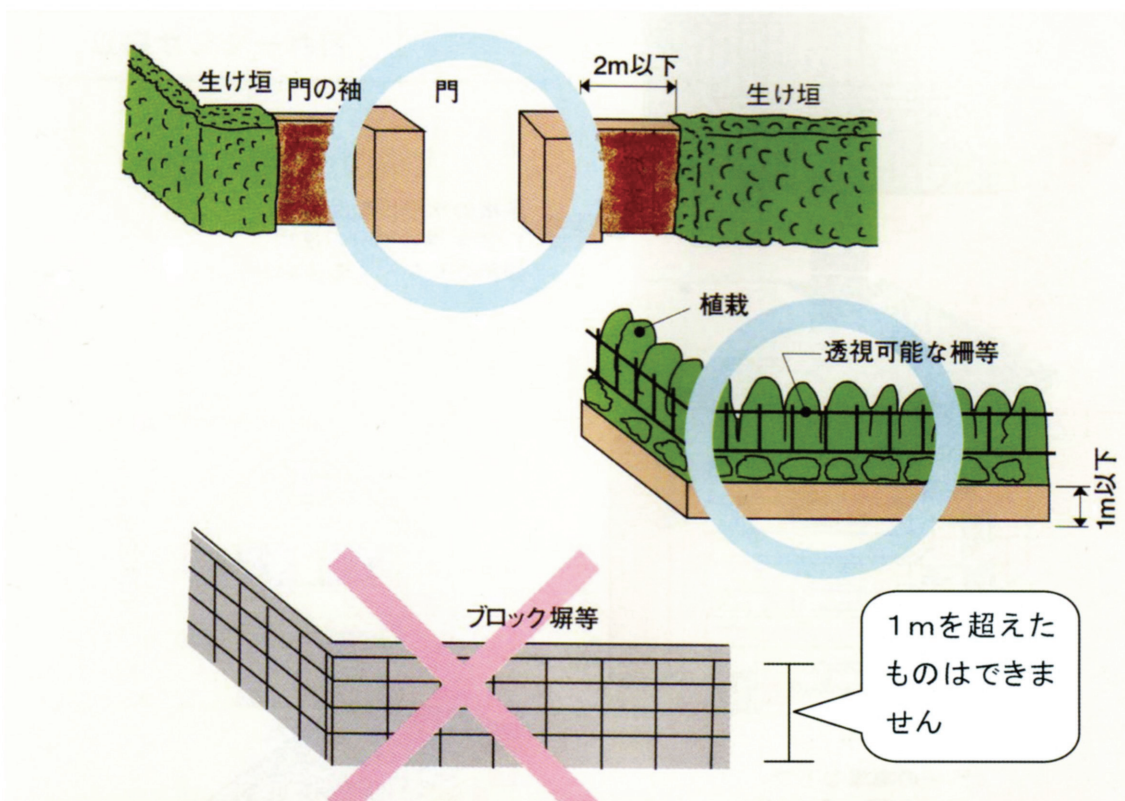


地区計画の内容

垣・さくの構造の制限

潤いのある緑のまちなみを確保するために、道路に関する部分の垣又はさく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 又はさくの構造	<h3>生け垣その他これに類するもの</h3> <p>(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、レンガ造又は石造は除きます。 ただし、地盤面からの高さが1.0m以下の部分 又は門若しくは長さがそれぞれ2m以下の門の 袖の部分は除きます。)</p>
--------------------	---



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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	東部幹線沿線地区計画
位 置	御殿場市新橋の一部
面 積	約 3.0 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、東名御殿場IC の南東約500m に位置し、都市計画街路東部幹線西側沿線延長約480m の地区である。</p> <p>都市計画街路東部幹線が完成しており、今後沿道利用が進むことが見込まれる。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、良好な住宅環境の保全を図るとともに、幹線沿道としての利便性向上を図れるような土地利用の促進を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>・土地利用の方針</p> <p>本地区においては、健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため地区を2つに区分し、それぞれ整備方針を次のように定める。</p> <p>(沿道住宅地区)</p> <p>快適な都市生活を送ることのできる居住環境の形成を図る地区</p> <p>(沿道地区)</p> <p>恵まれた道路交通条件を活かした沿道市街地の形成を図る地区</p> <p>・建築物等の整備の方針</p> <p>良好な住宅環境を保全し、建築物の秩序化を図るため、建築物の用途、建築物の高さ及び壁面位置等の制限を行い、さらに地震時におけるコンクリートブロック造等の倒壊の危険性に対処するため、垣又はさくの構造制限を行う。</p>

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の区分	地区の名称	沿道住宅地区	沿道地区
			地区の面積	約1.0ha	約2.0ha
		建築物等の用途制限	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。 ① 建築基準法別表第二(に)項 第2号、第3号、第4号、第5号、第6号に掲げる建築物 ② 建築基準法別表第二(ほ)項 第4号に掲げる建築物でかつ床面積合計が500㎡を超えるもの	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。 ① 建築基準法別表第二(に)項 第3号、第4号、第5号、第6号に掲げる建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(隅切部分を除く)及び隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。 ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが2.3m以下のものは除く。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次に定める数値を超えてはならない。		
			12m	20m	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣その他これに類するものとし、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、レンガ造又は石造としてはならない。ただし、地盤面からの高さが1.0m以下の部分又は門若しくは長さが左右それぞれ2m以下の門の袖の部分は除く。		

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 御殿場市新橋○○○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
 建築物の用途の変更
 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 御殿場市新橋○○○○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	㎡	
建築物の建築又は工作物の建設	(2) ア 行為の種類			
	建築物の建築 ・工作物の建設 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7.85㎡	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				

- 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

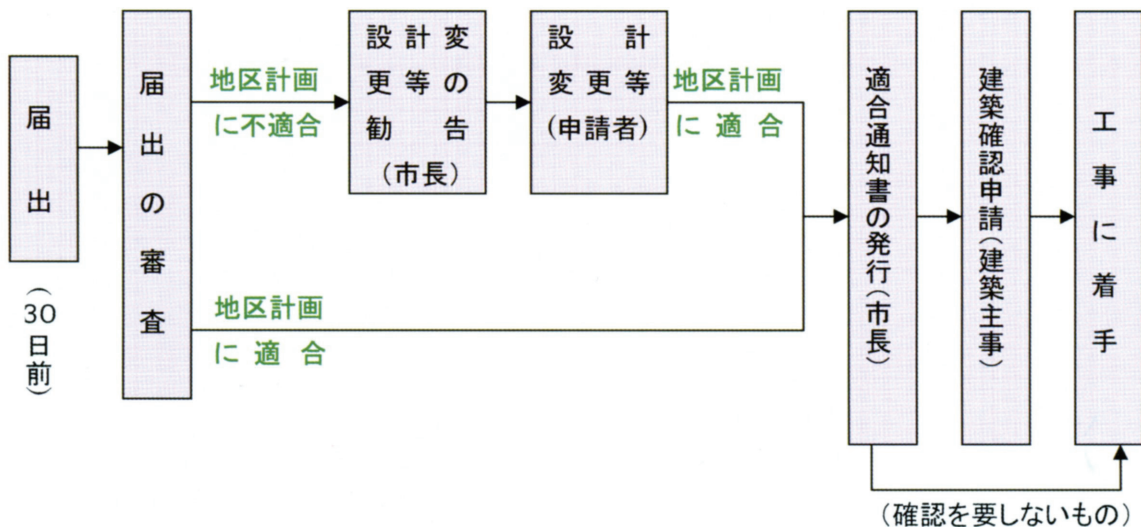
届出には次の図書を添付して下さい。

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		
<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		
	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。建築物の高さを示す。
	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

届出から工事着手までの流れ、及び届出の方法は次の通りです。

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、11,12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)