

2024

# 御殿場市の都市計画

富士山のふもと 誰もが暮らしたくなるまち  
～みんなに愛され、選ばれる持続可能なまちづくり～



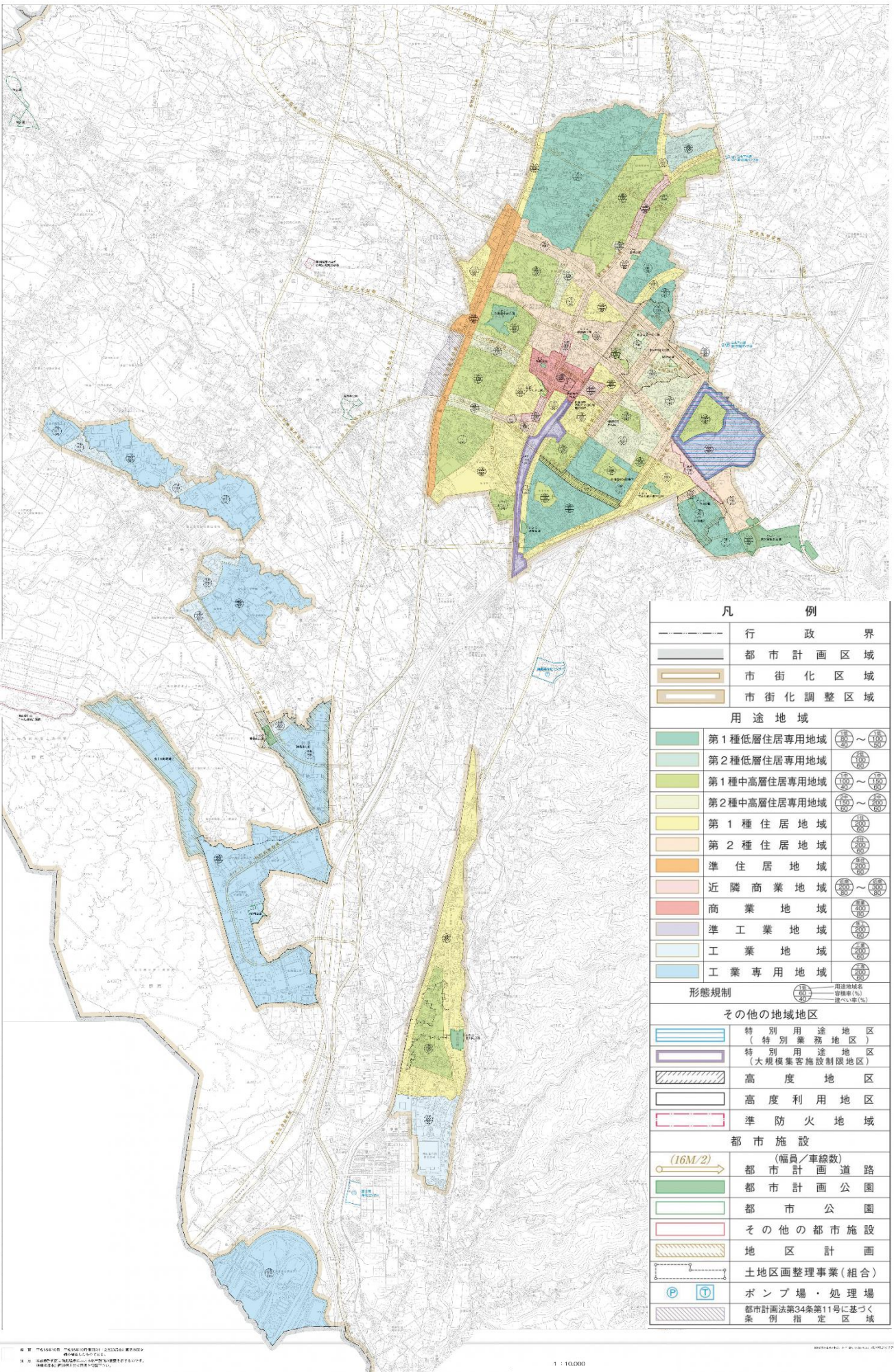
# 目次

御殿場小山広域都市計画図	1
<b>1 都市計画の概要</b>	<b>2</b>
(1) 都市計画のあらまし	2
(2) 都市計画区域の変遷	2
(3) 都市計画の種類	3
<b>2 都市計画決定状況</b>	<b>4</b>
<b>3 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）</b>	<b>5</b>
<b>4 地域地区</b>	<b>6</b>
(1) 用途地域	6
(2) 特別用途地区	8
(3) 高度地区	8
(4) 高度利用地区	8
(5) 準防火地域	9
<b>5 地区計画</b>	<b>10</b>
<b>6 都市施設</b>	<b>12</b>
(1) 駅前広場	12
(2) 都市公園（都市計画公園）	12
(3) 都市計画道路	14
(4) 下水道	16
(5) その他処理場（ごみ処理総合施設）	16
(6) 汚物処理場・火葬場	17
<b>7 都市計画マスタープラン</b>	<b>17</b>
(1) 都市計画マスタープランとは	17
(2) 都市計画マスタープランの目標年次	17
(3) 都市計画マスタープランの内容	18
<b>8 市街地開発事業</b>	<b>18</b>
(1) 土地区画整理事業	18
(2) 市街地再開発事業	19
<b>9 開発行為・土地利用</b>	<b>20</b>
(1) 開発許可制度	20
(2) 「御殿場市土地利用事業」指導要綱に係る行為	20
(3) 都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例指定区域	21
(4) 市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針	22
<b>10 景観</b>	<b>23</b>
(1) 景観行政団体	23
(2) 景観計画・総合景観条例	23
(3) 景観法に基づく届出	24
(4) 屋外広告物の許可申請	24
<b>&lt;参考&gt;建築基準法・関係規定</b>	<b>25</b>
<b>問い合わせ一覧</b>	<b>30</b>



御殿場小山広域都市計画図(1)

平成三十三年三月作成



凡 例	
---	行政界
▭	都市計画区域
▭	市街化区域
▭	市街化調整区域
用途地域	
▭	第1種低層住居専用地域 (1/100 ~ 1/150)
▭	第2種低層住居専用地域 (1/100)
▭	第1種中高層住居専用地域 (1/100 ~ 1/150)
▭	第2種中高層住居専用地域 (1/100 ~ 2/200)
▭	第1種住居地域 (1/100)
▭	第2種住居地域 (2/200)
▭	準住居地域 (1/100)
▭	近隣商業地域 (1/100 ~ 1/150)
▭	商業地域 (1/100)
▭	準工業地域 (1/100)
▭	工業地域 (1/100)
▭	工業専用地域 (1/100)
形態規制	
⊙	用途地域係数 (1/100)
⊙	容積率(%) (100)
⊙	建ぺい率(%) (80)
その他の地域地区	
▭	特別用途地区 (特別業務地区)
▭	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)
▭	高度地区
▭	高度利用地区
▭	準防火地域
都市施設	
(16M/2)	(幅員/車線数) 都市計画道路
▭	都市計画公園
▭	都市公園
▭	その他の都市施設
▭	地区区画計画
▭	土地区画整理事業(組合)
Ⓟ	ポンプ場・処理場
▭	都市計画法第34条第11号に基づく条例指定区域

※ 本図は、御殿場市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。また、本図は、御殿場市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。

御殿場市



# 1 都市計画の概要

## (1) 都市計画のあらまし

「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画である、と都市計画法に定義されています。

富士山そして箱根の山々に囲まれた高原都市として、御殿場市の将来のあるべき姿を想定し、適正な規制や誘導、整備を行うことで、むやみな乱開発を防ぎ、あるべき都市の姿を目指していくことが都市計画の目指すところです。

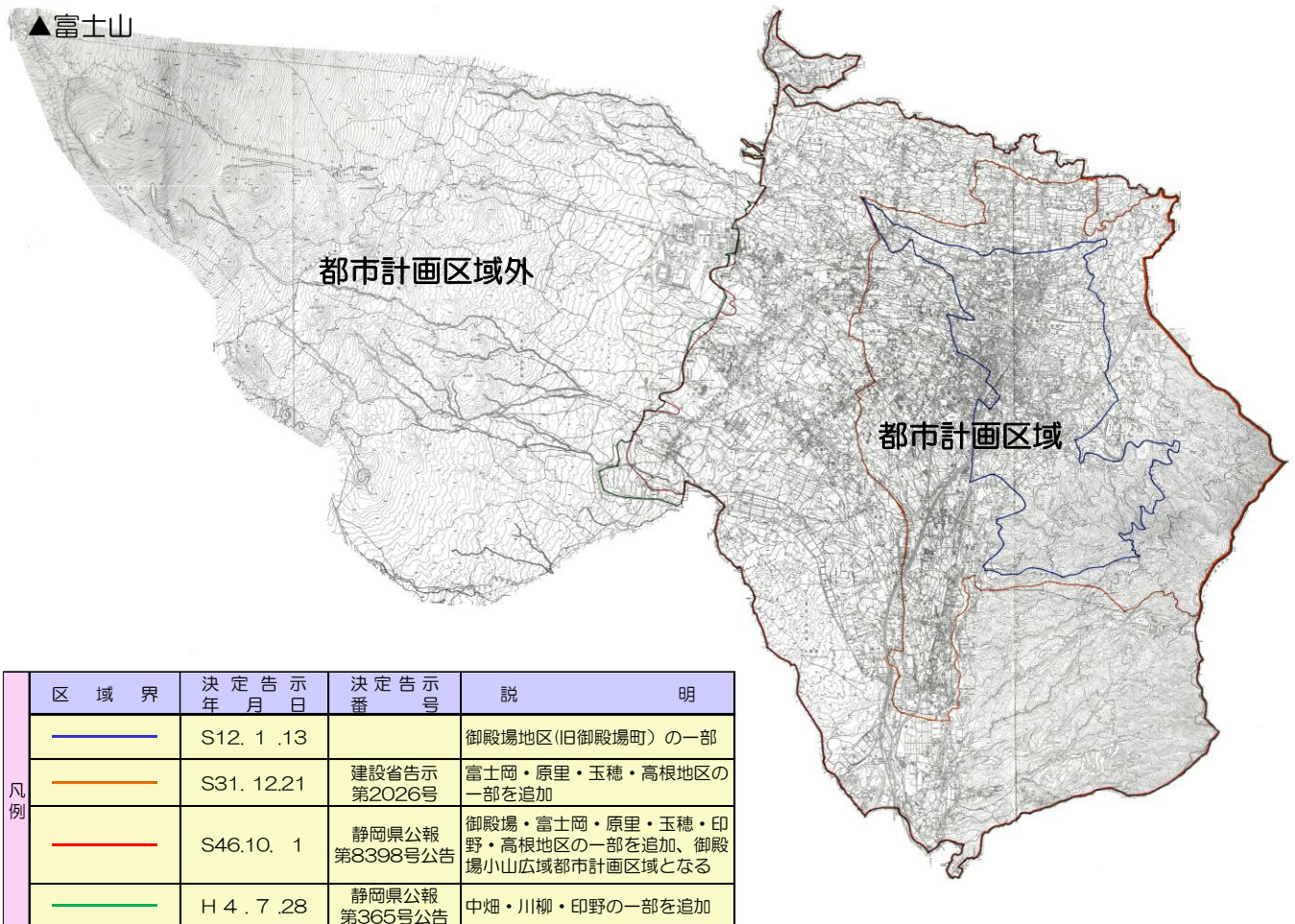
具体的な都市計画を定める際は、総合計画や国土利用計画、県の区域マスタープラン、市の都市計画マスタープランなどの、上位計画に即した内容が定められます。

## (2) 都市計画区域の変遷

都市計画区域とは様々な条件を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域の事を指します。

御殿場市では過去4回に渡って都市計画区域の決定及び変更をしてきました。現在は、演習場や富士山（国立公園区域）などを除く約11,423haが指定されています。

＜都市計画区域変遷図＞





### (3) 都市計画の種類

※赤字＝御殿場市において都市計画決定されているもの



- 都市施設
  - 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル、その他の交通施設
  - 公園、緑地、広場、墓園、その他の公共空地
  - 水道、電気供給施設、ガス供給施設、その他の供給施設
  - 下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設
  - 河川、運河、その他の水路
  - 学校、図書館、研究施設、その他の教育文化施設
  - 病院、保育所、その他の医療施設または社会福祉施設
  - 市場、と畜場、火葬場
  - 一団地の住宅施設
  - 一団地の官公庁施設
  - 流通業務団地
  - 電気通信事業の用に供する施設
  - 防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設

- 市街地開発事業
  - 土地区画整理事業
  - 新住宅市街地開発事業
  - 工業団地造成事業
  - 市街地再開発事業
  - 新都市基盤整備事業
  - 住宅街区整備事業
  - 防災街区整備事業



## 2 都市計画決定状況

行政区域人口	84,525 人*
行政区域面積	約 19,490 ha
都市計画区域面積	約 11,423 ha

※ 令和5年3月31日現在

【出典】令和5年3月 静岡県の都市計画（資料編）

### (1) 決定状況等 令和6年3月31日現在

区 分		計画決定（変更）		決定（変更）年月日等	
市	街 化 区 域	1,139.6 ha		H28. 3.25 変 更	
市	街 化 調 整 区 域	10,283.4 ha			
地 域 地 区	第一種低層住居専用地域	164.0 ha	14.4%	R 4. 3. 1 変 更	
	第二種低層住居専用地域	9.6 ha	0.8%		
	第一種中高層住居専用地域	178.3 ha	15.7%		
	第二種中高層住居専用地域	55.5 ha	4.9%		
	第一種住居地域	171.1 ha	14.9%		
	第二種住居地域	115.5 ha	10.0%		
	準住居地域	24.0 ha	2.1%		
	近隣商業地域	13.4 ha	1.4%		
	商業地域	13.1 ha	1.1%		
	準工業地域	43.0 ha	3.8%		
	工業地域	51.1 ha	4.5%		
	工業専用地域	301.1 ha	26.4%		
	合 計		1139.6 ha		100%
		特別業務地区	30.8 ha		H 7. 7.17 変 更
	大規模集客施設制限地区	43.0 ha		H28. 11. 8 決 定	
	高度地区	5.5 ha		H19. 6. 1 決 定	
	高度利用地区	0.8 ha		駅前第一地区 S59. 10. 3 決 定	
地 区 計 画	準防火地域	26.4 ha		R 4. 3. 1 変 更	
	二の岡地区	12.5 ha		H 7. 7.17 変 更	
	東田中鮎沢地区	32.9 ha		H 7. 7.17 変 更	
	神場南地区	33.4 ha		H30. 1.23 変 更	
	東部幹線沿線地区	3.0 ha		H19. 6. 1 決 定	
	御殿場駅東地区	4.4 ha		H31. 2. 8 変 更	
	富士御殿場地区	33.2 ha		R 5. 3. 1 変 更	
	御殿場駅箱根乙女口広場周辺地区	3.9 ha		H31. 2. 8 決 定	

### (2) 整備状況等 令和5年3月31日現在

区 分	計 画 決 定		整 備 状 況			説 明	
	延長又は面積		延長又は面積		整備率		
都 市 施 設	道 路	23路線	90,980m	16路線	45,930m	50.5%	概成済延長除く
	公 園	10か所	19.80ha	10か所	15.40ha	77.8%	
	下 水 道	排水・処理 区域	813ha	排水・処理 区域	628ha	77.2%	
	汚物処理場	1か所	2.2ha	1か所	2.2ha	整備済	衛生センター S58.3.9決定
	火 葬 場	1か所	0.7ha	1か所	0.7ha	整備済	斎場 S54.8.13決定
	その他の 処 理 場	1か所	11.3ha	1か所	11.3ha	整備済	ごみ処理総合施設 H22.10.28決定
市 街 地 開 発 事 業	土地区画 整 理 事 業	2か所	66.3ha	2か所	66.3ha	事業完了	東田中鮎沢 32.9ha 神 場 南 33.4ha
	市 街 地 再 開 発 事 業	1か所	0.4ha	1か所	0.4ha	事業完了	駅前 B-1 ・ C-1 地区

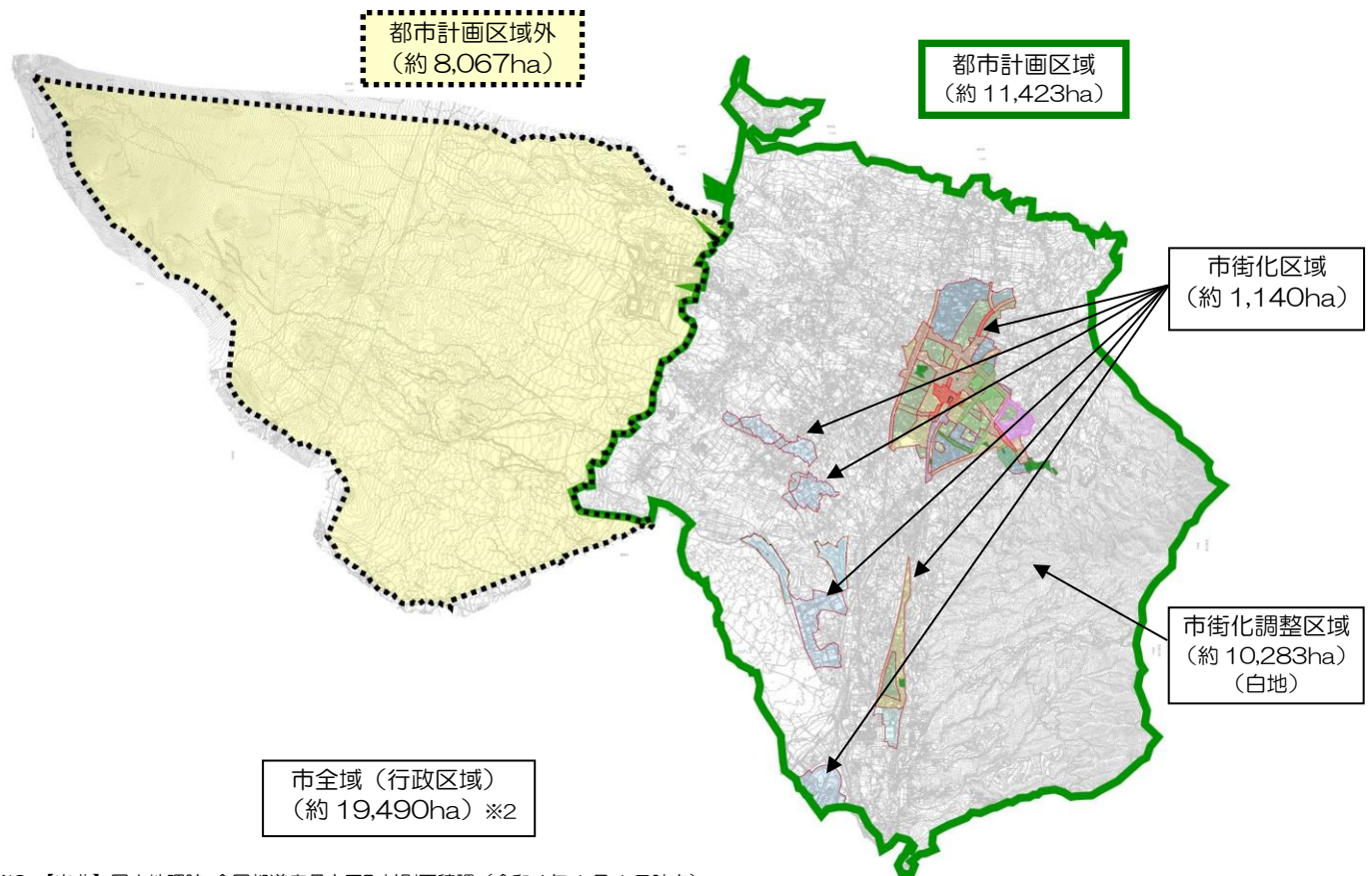
【出典】令和5年3月 静岡県の都市計画（資料編）



### 3 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

都市の無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に区分されます。これがいわゆる「線引き※1」と呼ばれるものです。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を誘導する区域であり、市街化調整区域は反対に市街化を抑制し、自然環境等を保全する区域です。



※2 【出典】国土地理院 全国都道府県市区町村別面積調（令和4年1月1日時点）

平成 26 年から面積測定法の変更があり、市の面積に変更があったため行政区域の面積は変更後の面積を記載している (+5ha)。なお、内訳の面積については便宜上、都市計画区域外の面積に増加分の面積を加えている。

区 分	決定(変更)告示年月日	決定告示番号	説 明
用途地域	S48. 8 .14	静岡県告示第 787 号	用途地域の決定
市街化区域 及び 市街化調整区域	S51. 10.12	静岡県告示第 782 号	都市計画区域内の線引き ※1 (市街化区域及び市街化調整区域の決定)
	S59. 10.30	静岡県告示第 934 号	市街化調整区域の一部を市街化区域へ変更 (神場・板妻 3.2ha)
	H 4 . 7 .28	静岡県告示第 680 号	市街化区域の一部を市街化調整区域へ変更 (駒門 10.8ha) 都市計画区域の変更(中畑ほか95.0ha)
	H 9 .11.14	静岡県告示第 961 号	市街化調整区域の一部を市街化区域へ変更 (新橋ほか 1.1ha、神場 33.7ha)
	H28. 3 .25	静岡県告示第 376 号	市街化調整区域の一部を市街化区域へ変更 (神場 33.2ha)



## 4 地域地区

地域地区とは、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、地域ごとに一定の制限を定めることにより、適正で合理的な土地利用を図る制度です。

### (1) 用途地域

用途地域は、市街化区域の土地を13種類の利用用途に分け、どこにどんな規模・種類の建物を建てられるか定めることにより、良好な都市環境と適正な都市機能を確保しようとするものです。

区 分	建蔽率/ 容積率(%)※1
<b>第一種低層住居専用地域</b> 低層住宅のための地域で、住宅や小規模なお店をかねた住宅、小中学校、診療所、公共施設などが建てられます。	40/80 50/80 50/100
<b>第二種低層住居専用地域</b> 主に低層住宅のための地域で、第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150平方メートル以下のお店（コンビニ位の大きさ）などが建てられます。	60/100
<b>第一種中高層住居専用地域</b> 中高層住宅のための地域で、第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、大学や病院、床面積が500平方メートル以下のお店などが建てられます。	40/100 60/150
<b>第二種中高層住居専用地域</b> 主に中高層住宅のための地域で、第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が1,500平方メートル以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。	60/150 60/200
<b>第一種住居地域</b> 住居の環境を守るための地域で、第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が3,000平方メートル以下のお店や事務所、ホテルなどが建てられます。	60/200
<b>第二種住居地域</b> 主に住居の環境を守るための地域で、第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積が3,000平方メートルを超えるお店や事務所、ホテルなどのほか、カラオケボックスなどが建てられます。	60/200
<b>準住居地域</b> 道路の沿道地域にふさわしい施設と住宅との調和を図る地域で、第二種住居地域に建てられるもののほか、客席が200平方メートル未満の劇場などが建てられます。	60/200
<b>田園住居地域</b> 住宅と農地が調和した良好な居住環境と営農環境の形成を図る地域で、低層住居専用地域に建てられるもののほか、農産物の販売店舗、農業用倉庫などの農業用施設が建てられます。	—
<b>近隣商業地域</b> 周辺の住民が日用品などの買い物をするための地域で準住居地域に建てられるもののほか、小規模な工場などが建てられます。	80/200 80/300
<b>商業地域</b> 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、近隣商業地域に建てられるもののほか、風俗店や、一定規模の工場なども建てられます。	80/400

<b>準工業地域</b>	主に軽工業の工場などが立地する地域で、周辺環境を悪化させるおそれのある工場のほかは、ほとんどの建物が建てられます。	60/200
<b>工業地域</b>	どんな工場でも建てられる地域で、住宅やお店も建てることができますが、学校や病院、ホテルなどを建てることはできません。	60/200
<b>工業専用地域</b>	どんな工場でも建てられる地域ですが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどを建てることはできません。	60/200

種 類	第一種低層住居専用地域			第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域	
	面積(ha)	容積率(%)	建蔽率(%)	外壁後退距離	面積(ha)	容積率(%)	建蔽率(%)	外壁後退距離	面積(ha)	
面積(ha)	149.0	11.0	4.0	-	9.6	7.7	170.6	43.5	12.0	171.1
容積率(%)	80以下	80以下	100以下	-	100以下	100以下	150以下	150以下	200以下	200以下
建蔽率(%)	40以下	50以下	50以下	-	60以下	40以下	60以下	60以下	60以下	60以下
外壁後退距離	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
最低敷地面積(m <sup>2</sup> )	180m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高さの限度(m)	10m	10m	10m	10m	-	※2	-	-	-	-
種 類	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域		商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
面積(ha)	115.5	24.0	0.0	10.0	3.4	13.1	43.0	51.1	301.1	
容積率(%)	200以下	200以下	-	200以下	300以下	400以下	200以下	200以下	200以下	
建蔽率(%)	60以下	60以下	-	80以下	80以下	80以下	60以下	60以下	60以下	
外壁後退距離	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
最低敷地面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
高さの限度(m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※1 建蔽率/容積率は本市で都市計画決定されている数値のみ表示。市街化調整区域は『建蔽率/容積率(%) = 60 / 200』

※2 一部に高度地区の指定あり

名 称	決定(変更)告示年月日	決定(変更)告示番号	説 明
用途地域	S48. 8 .14	静岡県告示 第 787号	第一種住居専用地域・第二種住居専用地域・住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域の決定
	S51. 10.12	静岡県告示 第 789号	第一種住居専用地域・第二種住居専用地域・住居地域・工業地域・工業専用地域の追加削除変更
	S59. 1 .27	静岡県告示 第 78号	第一種住居専用地域・住居地域の変更、建蔽率・容積率の変更(二の岡地区)
	S59. 10.30	静岡県告示 第 935号	工業専用地域の追加変更(神場・板妻地区)
	H 3 .12.24	静岡県告示 第1093号	第一種住居専用地域・第二種住居専用地域・住居地域の変更(東田中鮎沢土地区画整理地内)
	H 4 . 7 .28	静岡県告示 第 681号	工業専用地域の削除変更(駒門工専内)
	H 7 . 7 .17	御殿場市告示 第105号	都市計画法の改正に伴う用途地域の決定(用途地域の細分化、最低敷地面積の指定)
	H 9 .11.14	御殿場市告示 第136号	第一種住居地域(東名側道)・工業専用地域(神場)の追加変更
	H11. 3 .10	御殿場市告示 第 27号	工業専用地域・工業地域の変更(神場南土地区画整理地内)
	H14.11.22	御殿場市告示 第195号	建築基準法・都市計画法の改正に伴う建蔽率の決定
	H19. 6 . 1	御殿場市告示 第142号	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域の変更(東部幹線沿線)
	H26. 3 .31	御殿場市告示 第 91号	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域の変更(新橋深沢線の開通箇所の沿線)
	H28. 3 .25	御殿場市告示 第 78号	工業専用地域の変更(富士御殿場工業団地)
	H31. 2 . 8	御殿場市告示 第 43号	第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域の変更(箱根乙女口広場、箱根乙女口線、新橋深沢線の整備)
	R 4 . 3 . 1	御殿場市告示 第 83号	第一種住居地域・商業地域の変更(新橋茱萸沢線の整備)



## (2) 特別用途地区

特別用途地区は、特別の目的から土地利用の増進や環境の保護などを図るために、用途地域の指定を補完して定める地区です。用途地域が全国一律の制限を加えるのに対し、各地域の実情やまちづくりの目的に応じた制限等ができます。御殿場市では、「特別業務地区」と「大規模集客施設制限地区」を決定しています。

名称	面積	備 考
特別業務地区	30.8ha	以下のものは建築できない ① 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの。ただし、自動車修理工場を除く。 ② 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの。 ③ キャバレー、料理店その他これらに類するもの。 ④ 商業地域に建築してはならない工場及び危険物の貯蔵又は処理に供するもの。
大規模集客施設制限地区	43.0ha	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならない。

## (3) 高度地区

高度地区は、良好な住環境を保護するため、建物の高さの制限を定めた地区です。御殿場市では、御東原循環線沿いの第一種中高層住居専用地域約 5.5ha を指定しています。

名称	面積	建築物の高さの最高限度または最低限度	備 考
高度地区 (最高限度)	5.5ha	建築物の各部分の高さは以下の数値以下とする 最高限度 10m 北側斜線控除高さ 5m 北側斜線勾配 1 : 1.25 上記数値は地盤面からの高さとする。また、北側斜線の基準点は当該部分から真北方向の前面道路の反対側の境界線または隣地境界線とする。  1. 制限の緩和 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面から、1m以上低い場合は、その敷地の地盤面は、北側隣地との高低差から1mを引いた数値の2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。  上記の規定のうち、北側の隣地については、北側に前面道路がある場合は、その道路の反対側の隣接地を北側隣地とする。また、地盤面については、隣地に建築物がない場合においてはその敷地の地表面を地盤面と同様に扱う。 (これらは以下同様とする。)  2. 高さの特例 市長が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、公益上やむを得ないと認めたものは、高度地区で規定する高さを超えて建築することができる。	第一種及び第二種低層住居専用地域に準じた絶対高さ制限及び北側斜線制限

## (4) 高度利用地区

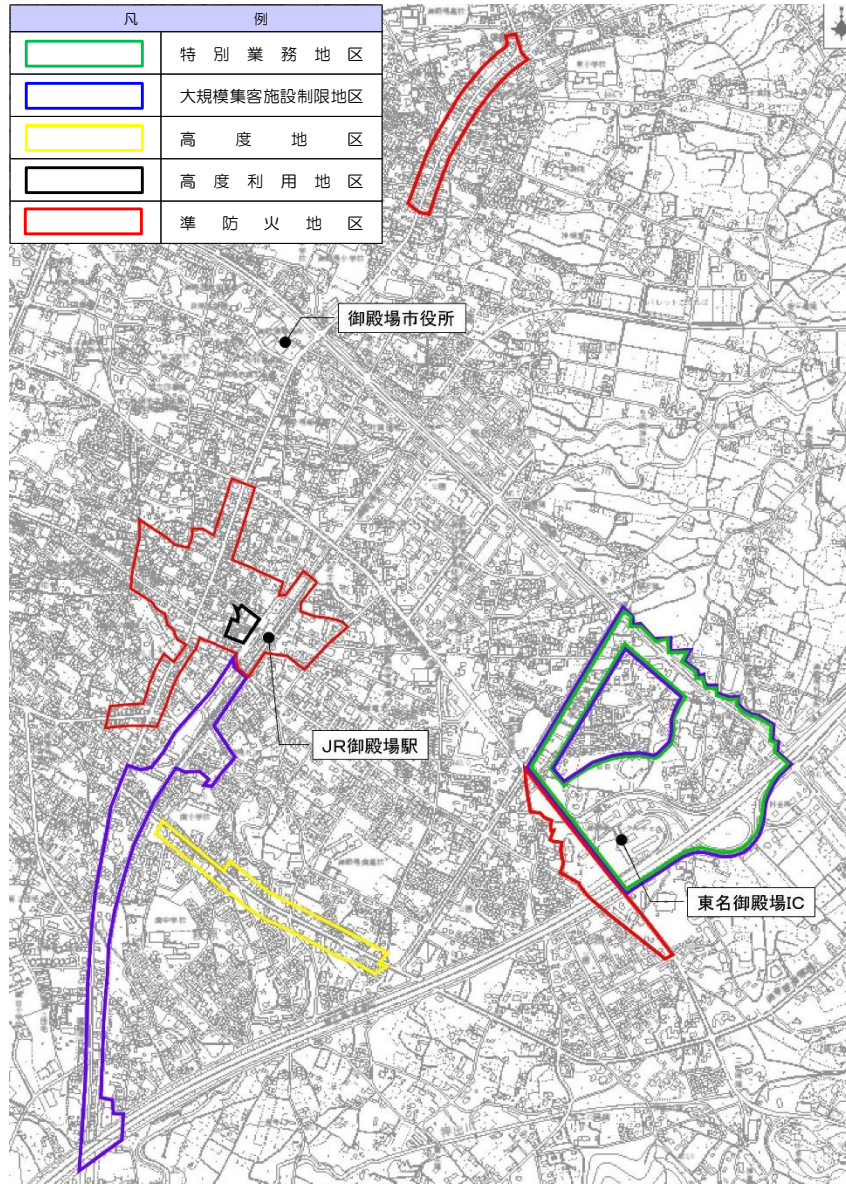
高度利用地区は、市街化における土地の合理的な有効利用を図るため、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度、容積率の最高・最低限度、壁面の位置の制限などを定めた地区です。なお、市街地再開発事業は、この地区内でなければできないことになっています。御殿場市では、JR 御殿場駅前の商業地域約 0.8ha を指定しています。

名称	面積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	備 考
高度利用地区 (御殿場駅前第1地区)	0.8ha	450%	200%	70%	200㎡	壁面の位置の制限あり
注) ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10%、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第4項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とする。						

## (5) 準防火地域

準防火地域は、建築密度の高い市街地において、建造物の不燃化を図り、火災の発生を防止する地域です。大きな建物は耐火建築物にする、木造の建物は延焼のおそれのある部分を防火構造とする、などの制限があります。御殿場市では、商業地域と近隣商業地域の全域約 26.4ha を指定しています。なお、準防火地域を除く都市計画区域全域を建築基準法第 22 条区域として指定しています。

〈特別用途地区、高度地区、高度利用地区、準防火地区の決定状況〉



※東名御殿場IC周辺については、特別業務地区と大規模集客施設制限地区の制限がかかります。

区分	決定(変更)告示年月日	決定(変更)告示番号	説明
特別用途地区	S48. 8. 14	御殿場市告示第 71 号	東名御殿場IC周辺準工業地域に特別業務地区を決定 39.4ha
	H 7. 7. 17	御殿場市告示第 108 号	都市計画法の改正に伴い特別業務地区を変更 30.8ha
	H28.11. 8	御殿場市告示第 321 号	全ての準工業地域に大規模集客施設制限地区を決定 43.0ha
高度地区	H19. 6. 1	御殿場市告示第 143 号	都市計画道路一部開通に伴う一部変更 5.5ha
高度利用地区	S59.10. 3	御殿場市告示第 140 号	御殿場駅前第1地区 0.8ha
準防火地区	S48. 8. 14	御殿場市告示第 73 号	近隣商業地域及び商業地域 19.8ha
	H 7. 7. 17	御殿場市告示第 107 号	都市計画法の改正に伴う準防火地域の変更 24.0ha
	H31. 2. 8	御殿場市告示第 44 号	用途地域(近隣商業地域)の変更に伴う準防火地域の変更 26.3ha
	R 4. 3. 1	御殿場市告示第 84 号	用途地域(商業地域)の変更に伴う準防火地域の変更 26.4ha



## 5 地区計画

地区計画とは、地区レベルのきめ細かいまちづくりを目的とする都市計画です。比較的小規模な一体の地区ごとに、計画目標や土地利用の方針を定め、それぞれの地区の特性を生かして一体的に良好な環境を整備、開発、保全することを目的として、住み良いまちづくりを目指すものです。地区計画が定められた区域で開発や建築等を行うときは、地区計画の内容に適合していることが必要です。

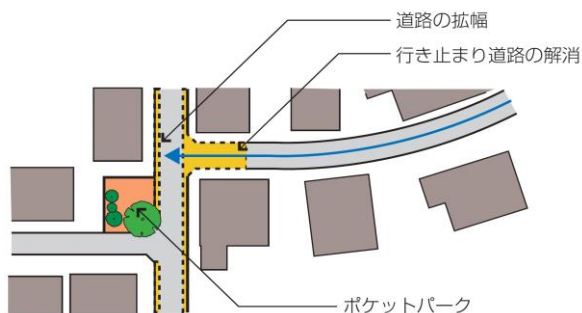
御殿場市では、下記の表のとおり、合計7地区において地区計画を定めています。

地区計画名称	決定(変更)告示年月日	告示番号	面積
二の岡地区計画	S58.11.4	御殿場市告示第148号	12.5ha
	H7.7.17	御殿場市告示第109号	
東田中鮎沢地区計画	H3.12.24	御殿場市告示第181号	32.9ha
	H7.7.17	御殿場市告示第110号	
神場南地区計画	H9.11.14	御殿場市告示第137号	33.4ha
	H11.3.10	御殿場市告示第28号	
	H30.1.23	御殿場市告示第13号	
東部幹線沿線地区計画	H19.6.1	御殿場市告示第144号	3.0ha
御殿場駅東地区計画	H26.3.31	御殿場市告示第92号	4.4ha
	H31.2.8	御殿場市告示第45号	
富士御殿場地区計画	H28.3.25	御殿場市告示第79号	33.2ha
	R2.5.14	御殿場市告示第205号	
	R4.3.1	御殿場市告示第85号	
	R5.3.1	御殿場市告示第50号	
御殿場駅箱根乙女口広場周辺地区計画	H31.2.8	御殿場市告示第46号	3.9ha

### ＜地区計画でできること＞

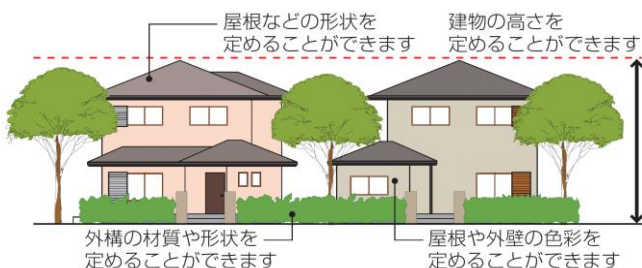
地区計画においては、地区計画の目標と方針を定め、必要に応じて地区のまちづくりの内容を具体的に盛り込む地区整備計画を定めることができます。

#### 地区整備計画で定める内容



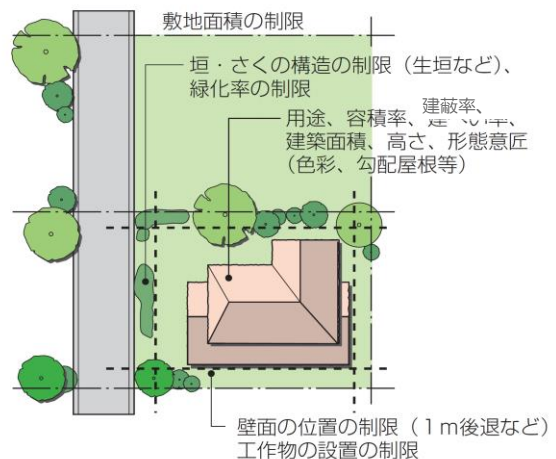
#### 1. 地区施設の配置及び規模

皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



#### 3. その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。



#### 2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

##### ア. 建築物等の用途の制限

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

ウ. 建築物の建蔽率の最高限度

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

オ. 壁面の位置の制限

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

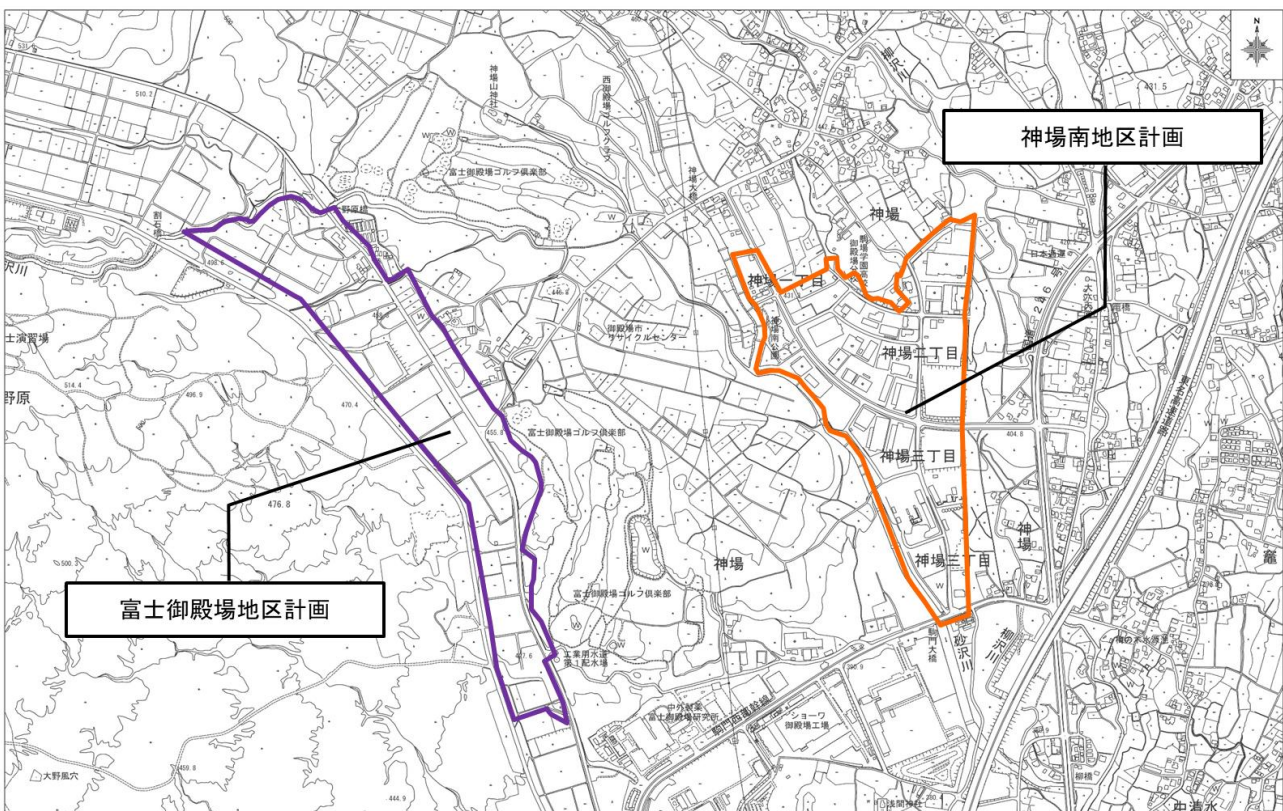
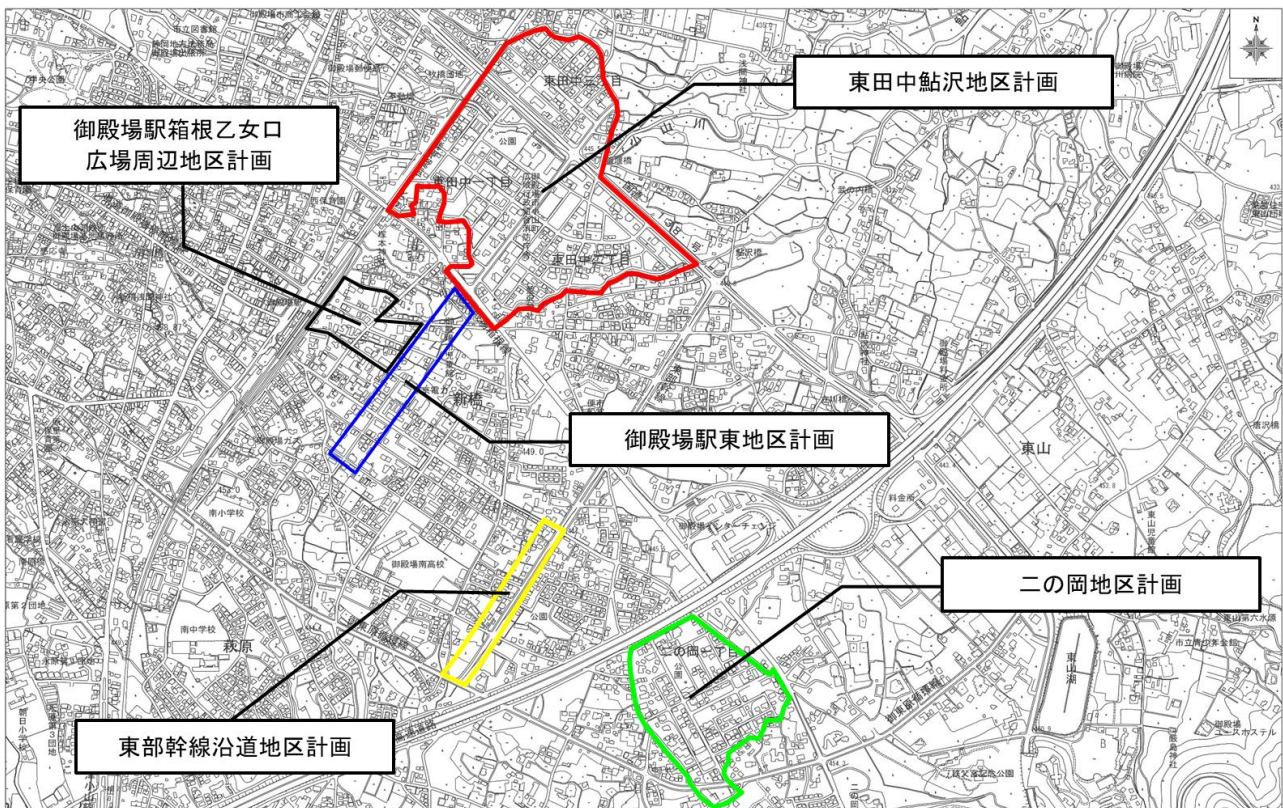
ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

コ. 垣又はさくの構造の制限



〈地区計画区域 位置図〉





## 6 都市施設

都市施設とは、円滑な都市活動と良好な都市環境が確保できるよう配置される交通施設（道路、駐車場等）や公共空地（公園、緑地等）、供給施設又は処理施設（水道、電気、下水道等）などの総称であり、必要なものを都市計画で定めます。また、特に必要があるときは、都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができます。

なお、都市計画道路などの都市計画施設の区域内においては、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、土地所有者は、土地を譲渡しようとするとき事前に届け出る必要があるほか、土地の買取り希望の申し出をすることができます。

### （1）駅前広場

駅前広場は、駅前における安全で円滑な交通を確保するため、鉄道とバス・タクシー・自家用車など他の交通機関との結節点として、鉄道駅前に設置される広場です。同時に市の顔ともいべき空間としての性格や、都市防災上の役割などもあわせ持っています。

御殿場市では、平成 15 年 6 月に約 5,800 m<sup>2</sup>の御殿場駅前広場の整備を完了しました。なお、現在の駅舎は、昭和 62 年 3 月に完成したものです。

昭和 59 年頃の御殿場駅前



現在の御殿場駅前



### （2）都市公園（都市計画公園）

公園は、市民生活に潤いと安らぎをもたらすとともに、環境の保全や人々の健康増進等の機能を有し、災害時の避難場所としても利用されます。また、都市景観を構成するものとしても欠かせません。

令和 5 年 3 月 31 日現在、御殿場市民一人当たりの都市公園面積は、約 5.15 m<sup>2</sup>です。

一般に、「公園」と呼ばれるものは、営造物公園と地域制公園に大別され、次のように分類されます。

公園	営造物公園	国が設置する公園	国民公園 (皇居外苑、新宿御苑、京都御苑)	環境省設置法
		地方公共団体が設置する公園	都市公園 (国営公園)	都市公園法
			都市公園 その他の公園	
	地域制公園	国立公園、国定公園、都道府県立自然公園	自然公園法	

このうち、都市計画が取り扱う公園は、都市計画法第 4 条第 6 項に規定する公園（都市計画に定められたもの）で、都市公園法第 2 条の規定にも適合する施設（都市公園として開設するもの）が対象です。

<都市計画決定された公園一覧>

番号	名称 公園名	公園 種別	決定(変更) 告示年月日	決定(変更) 告示番号	説明
2・2・1	新橋公園	街区	S52.8.18	御殿場市告示 第77号	旧郵便局跡地 0.10ha S55.12開設
2・2・2	馬車道公園	街区	S54.8.13	御殿場市告示 第84号	旧警察署跡地 0.19ha S56.12開設
2・2・3	二の岡公園	街区	S58.11.4	御殿場市告示 第146号	二の岡土地区画整理事業区域内 0.40ha S59.12開設
2・2・4	二枚橋公園	街区	H11.3.10	御殿場市告示 第30号	旧保健所跡地 0.23ha H12.4開設
2・2・5	永原公園	街区	H14.11.20	御殿場市告示 第193号	旧東富士畜産指導所跡地 0.50ha H15.4開設
2・2・6	南ふれあい 自然公園	街区	H17.4.13	御殿場市告示 第82号	東部幹線新橋字堀前地先 0.78ha H19.4開設
3・3・1	富士岡公園	近隣	H11.3.10	御殿場市告示 第30号	旧富士岡中学校跡地 1.8ha H12.4開設
3・3・2	神場南公園	近隣	H11.3.10	御殿場市告示 第30号	神場南土地区画整理事業地内 1.0ha H15.4開設
4・4・1	御殿場中央公園	地区	S56.4.3	静岡県告示 第370号	萩原字東原・西田中字アイノ田・字ナカヲセ 5.0ha H6.4開設
5・4・1	秩父宮記念公園	総合	H11.3.10	御殿場市告示 第30号	旧秩父宮御別邸周辺 9.2ha H15.4 一部開設
			H14.11.20	御殿場市告示 第193号	区域変更 9.2ha (市道付替による駐車場区域の拡大等 +0.01ha)
			H16.4.13	御殿場市告示 第73号	区域変更 9.8ha (市道で分断された区域の除外及び 竹林の追加 +0.6ha)

<公園の種別について(代表例)>

公園 種別	街区公園	主として街区内に居住する者が利用することを目的とする公園で、1箇所あたり面積0.25haを標準として配置
	近隣公園	主として近隣に居住する者が利用することを目的とする公園で、1箇所あたり面積2haを標準として配置
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者が利用することを目的とする公園で、1箇所あたり面積4haを標準として配置
	総合公園	都市住民全般の休息、緩衝、運動等総合的な利用を目的とする公園で、都市規模に応じて、1箇所あたり面積10ha~50haを標準として配置
	運動公園	主として都市住民全般の運動に利用することを目的とする公園で、都市希望に応じて、1箇所あたり面積15ha~75haを標準として配置
	特殊公園	風致公園、墓園等の特殊な公園で、その目的に則し配置する。
	広域公園	主として広範囲の人々のクリエーションのための公園で、広域的なブロック単位ごとに1箇所あたり50ha以上を標準として配置

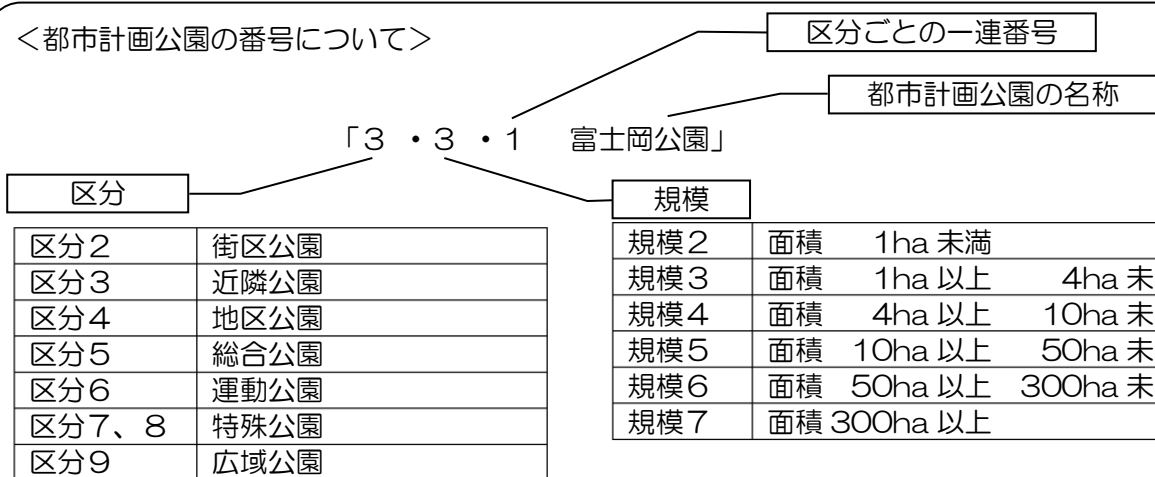


▲ 秩父宮記念公園

▼ 永原公園



<都市計画公園の番号について>



区分	公園種別
区分2	街区公園
区分3	近隣公園
区分4	地区公園
区分5	総合公園
区分6	運動公園
区分7、8	特殊公園
区分9	広域公園

規模	面積
規模2	面積 1ha 未満
規模3	面積 1ha 以上 4ha 未満
規模4	面積 4ha 以上 10ha 未満
規模5	面積 10ha 以上 50ha 未満
規模6	面積 50ha 以上 300ha 未満
規模7	面積 300ha 以上



### (3) 都市計画道路

道路は、都市の交通のための機能、都市の美観や通風採光のための機能、防災機能、他の公共公益的な施設（例えば、電気、ガス、水道等）のための機能、市街化を誘導する機能など多くの機能を有しており、都市施設の根幹をなすものです。都市計画道路は、現在及び将来のまちづくりを考え、適切な規模及び配置で計画しております。

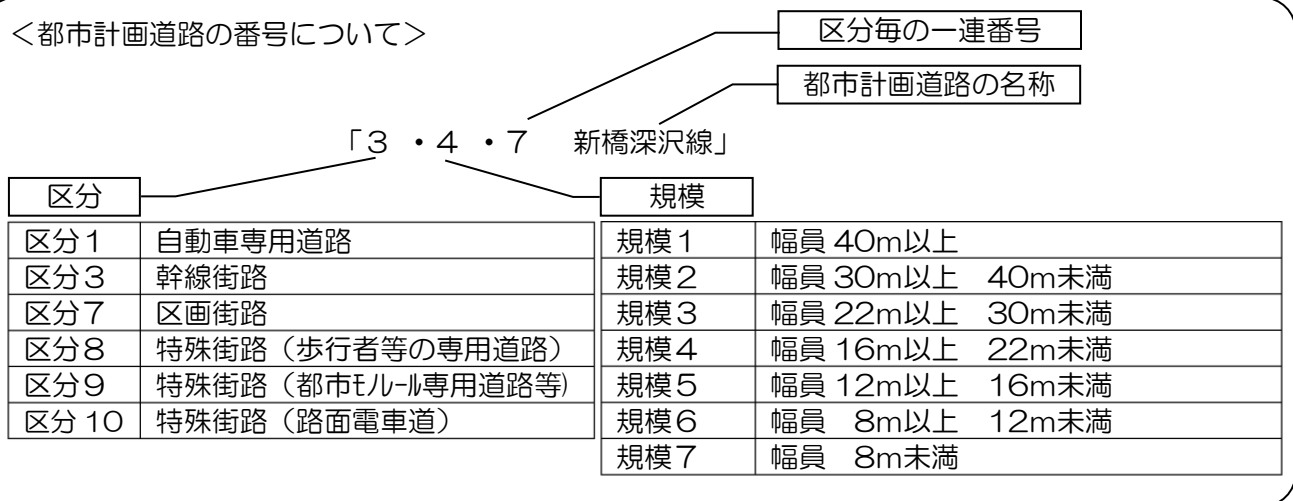
御殿場市では、下表の23路線が都市計画決定され、順次整備が進められています。令和5年3月現在、整備率は約50.5%となっています。

#### <都市計画道路の計画決定(変更)及び整備の概要>

名 称	計 画 決 定			当初決定 年月日	最 終 決 定		改良済 延長 (m)	整備率 (%) (改良済のみ)	備 考	
	代表 幅員(m)	車線 数	全体 延長(m)		年月日	告 示 番 号				
1・2・1	第二東名自動車道	37	-	12,720	H6.7.5	H6.7.5	県告514	10,820	85	
1・4・2	御殿場須走線	21	4	4,170	H6.7.5	H26.4.22	県告409	0	0	
3・3・1	深沢中畑線	30	4	6,120	S40.7.13	H26.4.22	県告409	4,620	75	国道138号
3・4・2	東 部 幹 線	20	2	8,480	S40.7.13	H24.2.28	県告153	1,430	17	
3・4・3	高根富士岡線	21	4	12,020	S46.3.31	H24.2.28	県告153	12,020	100	国道246号
3・4・4	御殿場小山線	16	2	3,980	S35.7.4	H24.2.28	県告153	60	2	旧国道246号
3・4・5	御殿場駅前通り線	16	2	180	S35.7.4	H24.2.28	県告153	180	100	駅前広場あり
3・4・6	御東原循環線	16	2	8,510	S40.7.13	H24.2.28	県告153	4,450	52	
3・4・7	新橋深沢線	16	2	2,900	S40.7.13	H24.2.28	県告153	2,140	74	
3・4・11	新橋茱萸沢線	18	2	1,020	S35.7.4	H24.2.28	県告153	320	31	
3・5・12	東田中仁杉線	12	2	4,920	S35.7.4	H26.4.22	県告409	0	0	旧国道138号
3・5・13	清後山之尻線	12	2	600	S35.7.4	H24.2.28	県告153	0	0	
3・4・15	駒門西部幹線	16	2	2,970	S57.11.19	H24.2.28	県告153	2,440	82	
3・3・16	御殿場高根線	25	4	7,240	H6.7.5	H24.2.28	県告153	2,700	37	
3・3・17	高根西部幹線	25	4	1,750	H6.7.5	H24.2.28	県告153	1,750	100	
3・4・18	茱萸沢中畑線	16	2	1,440	H6.7.5	H24.2.28	県告153	0	0	
3・4・19	川島田保土沢線	16	2	1,250	H6.7.5	H24.2.28	県告153	0	0	
3・4・20	北久原幹線	16	2	570	H6.7.5	H24.2.28	県告153	0	0	
3・4・21	茱萸沢上小林線	16	2	3,010	H6.7.5	H24.2.28	県告153	0	0	
3・4・22	神場板妻線	18	2	2,120	H9.11.14	H24.2.28	県告153	1,170	55	
3・5・25	永原高根線	12	2	3,920	H24.2.28	H24.2.28	市告33	740	19	
7・6・1	東田中點沢1号線	10	2	750	S63.6.29	H24.2.28	市告33	750	100	
7・6・2	東田中點沢2号線	10	2	340	S63.6.29	H24.2.28	市告33	340	100	
計	23路線			90,980				45,930	50.5%	

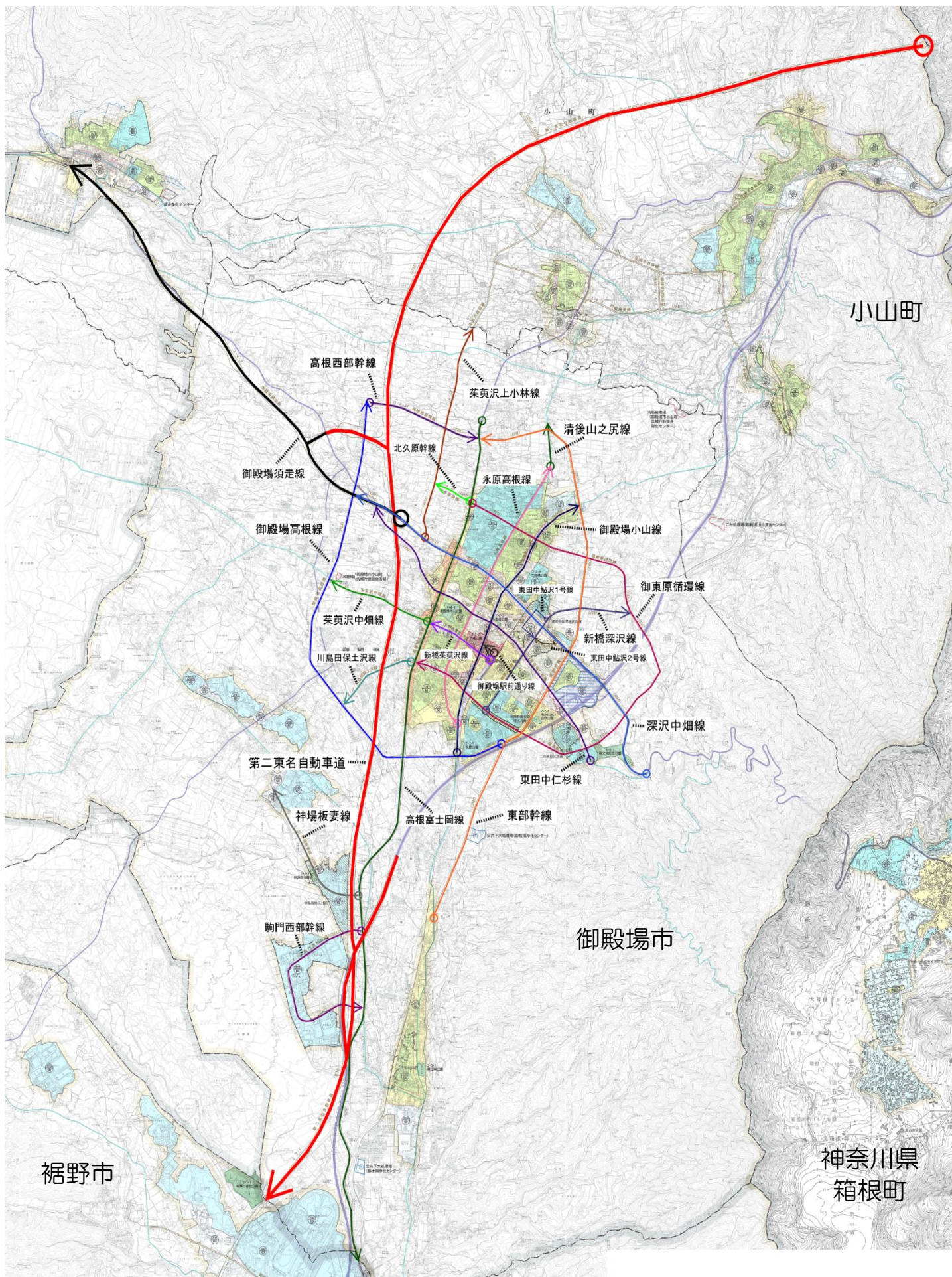
【出典】令和5年3月 静岡県都市計画（資料編）

#### <都市計画道路の番号について>





<都市計画道路の位置等の概要図>



小山町

御殿場市

裾野市

神奈川県  
箱根町

高根西部幹線

茶萐沢上小林線

清後山之尻線

御殿場須走線

北久原幹線

永原高根線

御殿場高根線

御殿場小山線

茶萐沢中畑線

御東原循環線

川島田保土沢線

新橋深沢線

東田中貼沢1号線

東田中貼沢2号線

新橋茶萐沢線

御殿場駅前通り線

深沢中畑線

第二東名自動車道

東田中仁杉線

神場板妻線

高根富士岡線

東部幹線

駒門西部幹線



#### (4) 下水道

下水道は、家庭や工場などから出される汚水を衛生的に処理し川や海に返す施設です。

御殿場市では、富士山から湧き出るきれいな水を守り、豊かな自然環境を後世に残せるよう、計画的に下水道の整備を進めています。

また、下水道整備を行うことが効率的ではない小規模・散在集落や市街化調整区域内の住宅団地等では、下水道に代わる施設として、コミュニティ・プラント、合併浄化槽の整備を図っていくことも必要です。

#### <決定状況>

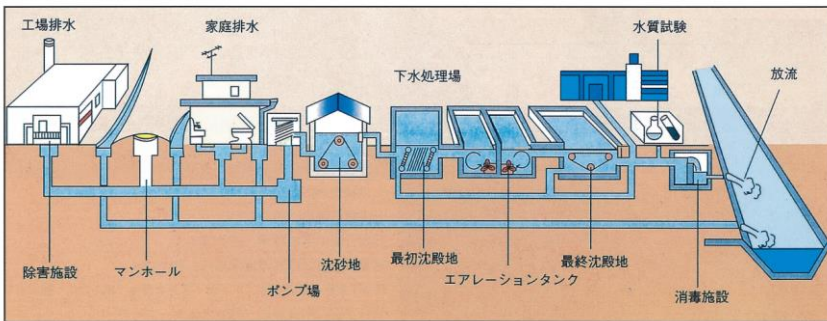
処理区	処理方式	排水区域 (雨水=汚水)	処理区域	下水管渠	ポンプ場		処理場		最終決定	
					数	面積	数	面積	年月日	告示番号
御殿場	分流	710ha	710ha	9,400m	2	1,380㎡	1	37,900㎡	H4.12.25	御殿場市告示 第191号
富士岡	分流	103ha	103ha	1,120m	0	—	1	22,000㎡	H4.12.25	御殿場市告示 第192号

#### <整備状況>

処理区	排水区域 (雨水=汚水)	処理区域	下水管渠	ポンプ場		処理場	
				数	面積(㎡)	数	面積(㎡)
御殿場	628ha	628ha	9,140m	1	511	1	37,766
富士岡	0	0	0	0	—	0	—

【出典】令和5年3月 静岡県の都市計画（資料編）

#### ■下水道のしくみ（分流式）



▲御殿場浄化センター

#### (5) その他処理場（ごみ処理総合施設）

御殿場市・小山町広域行政組合では、御殿場・小山RDFセンターにかわる新たなごみ焼却施設を板妻・神場地先に整備しました。この施設はPFI手法を導入し、焼却灰の資源化ができる5方式の中から、民間事業者が技術提案を公募した結果、焼却方式（ストーカ炉）＋焼却灰の外部処理を決定しています。



↑富士山エコパーク内に建設された焼却センター

区分	名称	位置	面積
その他の処理場	御殿場小山ごみ処理総合施設	御殿場市板妻字直道、同割石、神場字大通	11.3ha
	告示年月日 告示番号	説明	
	H22.10.28 御殿場市告示 第267号	焼却施設 処理能力 143 t/日 再資源化施設 処理能力 24 t/日 最終処分場 埋立容量 33,000㎡	

## (6) 汚物処理場・火葬場

御殿場市・小山町広域行政組合衛生センターでは、し尿と浄化槽汚泥を衛生的に処理しています。



▲衛生センター



▲斎場

御殿場市・小山町広域行政組合斎場は、告別式場や待合室も備えています。

名称	決定告示年月日	決定告示番号	都市計画の説明
御殿場市・小山町広域行政組合衛生センター	S58.3.9	御殿場市告示 第28号	汚物処理場 面積：2.2ha 処理能力：140kl/日

名称	決定告示年月日	決定告示番号	都市計画の説明
御殿場市・小山町広域行政組合斎場	S54.8.13	御殿場市告示 第82号	火葬場 面積：0.7ha 処理能力：炉3基、1基1日4体

## 7 都市計画マスタープラン

### (1) 都市計画マスタープランとは

御殿場市都市計画マスタープラン(都市マス)とは、都市計画法第18条の2の規定に基づき「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めるものです。

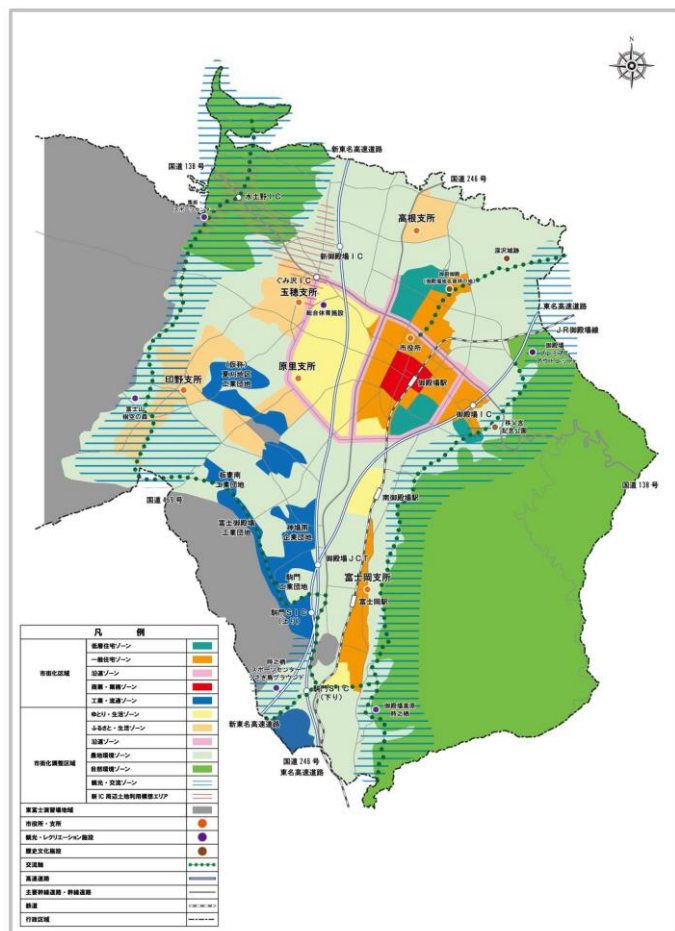
市町村が定める都市計画は、この方針に即して定めることとなりますので、個別の都市計画の決定や変更に際して、その方向性を示す重要な役割を担っています。

詳しくは御殿場市HP「御殿場市都市計画マスタープラン」をご確認ください。

### (2) 都市計画マスタープランの目標年次

令和2年度に改訂された都市マスは、長期的な将来ビジョンを示していますので、その目標年次を20年後の令和22年としています。

<将来土地利用方針図>

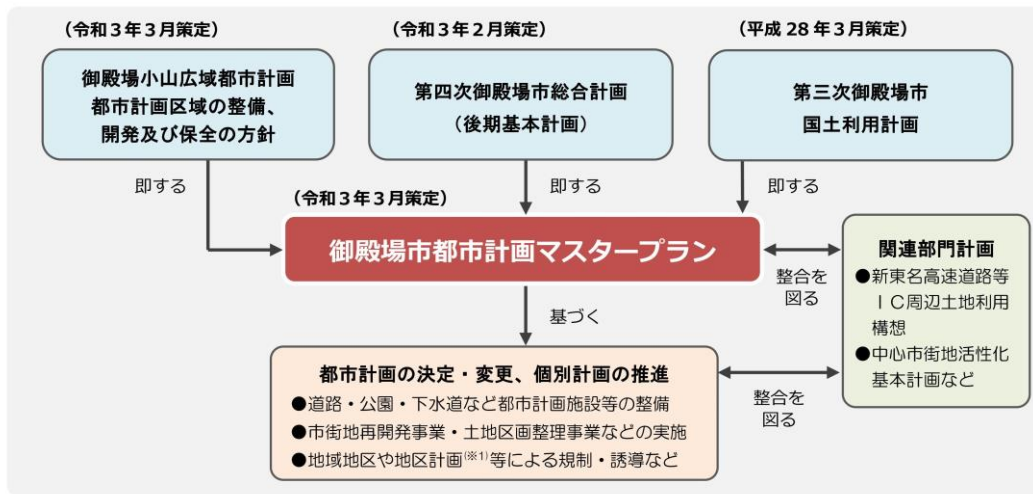




### (3) 都市計画マスタープランの内容

都市マスでは都市計画区域内の土地をゾーンごとに色分けして、将来的な土地利用の計画的な誘導を図っていきます。また、市内を6地区に分け、地区ごとの方針も定めています。

<都市計画マスタープランの位置づけ>



## 8 市街地開発事業

市街地開発事業は、土地利用を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる都市の整備事業です。

### (1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地の交換分合整頓（換地）により、土地の区画形状を整え、健全な市街地の形成と土地の利用増進を図る事業です。

この事業を行うと、道路や公園、水路等の公共施設が整備されるとともに、個々の宅地が整形になり、道路に面するようになります。

御殿場市では、平成7年に東田中鮎沢地区、平成17年に神場南地区の土地区画整理事業を完了しています。



区分	名称	当初決定 告示年月日	最終決定		施行状況		面積
			告示年月日	告示番号	事業認可	換地処分	
土地区画整理事業	二の岡				S56.11.2	S59.10.9	12.7ha
	駒門工専				S57.11.9	S63.3.11	79.6ha
	東田中鮎沢	S60.11.5	S60.11.5	静岡県告示 第1031号	S61.2.14	H6.10.7	32.9ha
	中山大坂				H5.6.1	H18.11.17	2.8ha
	神場南	H9.11.14	H11.3.10	御殿場市告示 第29号	H10.3.13	H15.1.7	33.4ha



## (2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した建物の密集や公共施設の不足などから、生活環境が悪化し効率的な土地利用が妨げられている地区について、敷地の共同利用により共同建築物（再開発ビル）を建築し、合わせて道路や水路等の整備を行い、土地の有効利用を図る事業です。

御殿場市では、昭和57年3月に作成した「御殿場駅前周辺地区再開発基本計画」に基づき、平成元年にB-1地区及びC-1地区の市街地再開発事業が完成しました。

区分	名称	告示年月日	最終決定	説明
市街地再開発事業	御殿場駅前 B-1・C-1地区	S59.10.1	静岡県告示 第817号	第一種市街地再開発事業 0.40ha





## 9 開発行為・土地利用

### (1) 開発許可制度

開発許可制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることにより、安全で良好な宅地環境の整備を図ることを目的とした都市計画法に基づく制度です。

「開発行為」とは、建築物の建築や特定工作物の建設のために土地の区画形質を変更することをいいます（都市計画法第4条第12項）。また、市街化調整区域では、開発行為を伴わない「建築行為」も規制の対象となります。

<b>建築物</b> …建築基準法第2条第1号に定める建築物
<b>第一種特定工作物</b> …コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物貯蔵施設等
<b>第二種特定工作物</b> …1ha以上の野球場、陸上競技場、遊園地、動物園、墓園等

### ●許可が必要となる開発行為の規模

都市計画区域		都市計画区域以外の区域
市街化区域	市街化調整区域	
1,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為	全ての開発行為	10,000 m <sup>2</sup> 以上の開発行為

### ●開発許可等の基準

#### 技術基準（都市計画法第33条）

… 開発区域の接する道路の幅員、開発区域内の道路や擁壁の設置方法、開発区域から排出される雨水や汚水の処理方法、公園や緑地の確保などについての基準です。区域を問わず、全ての開発行為に適用されます。

#### 立地基準（都市計画法第34条）

… 市街化調整区域における開発行為と建築行為に適用されます。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として建築物の建築などについて厳しい制限があり、立地基準を満たす限られた場合にしか建築などができません。

### (2) 「御殿場市土地利用事業」指導要綱に係る行為

土地利用事業の適正な施行を誘導するため、次の行為を行う場合は、御殿場市土地利用事業指導要綱に基づく手続きが必要となります。

#### （対象となる土地利用事業）

- ・住宅、工場、倉庫、研修施設、遊戯施設、墓園、ペット霊園、廃棄物処理施設等、駐車場、資材置き場、太陽光発電施設等の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更若しくは建築物の建築又はその用途の変更に関する事業
- ・現況有姿分譲（菜園等、建築物を目的としない土地の区画形質の変更で賃貸形式を含む。）
- ・土石、温泉、地下水の採取を行う事業

#### （適用範囲）

##### 事前協議を要するもの

- ・20,000 m<sup>2</sup>以上の土地利用事業
- ・その他市長が必要と認める土地利用事業

##### 実施承認を要するもの

- ・2,000 m<sup>2</sup>以上の土地利用事業
- ・高さが地盤面から13メートル以上の建築物
- ・廃棄物処理施設等
- ・ペット霊園
- ・地下水の採取（陽水機の吐出口の断面積が14 cm<sup>2</sup>を超えるもの）
- ・温泉源の採取
- ・その他市長が必要と認める土地利用事業

### (3) 都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例指定区域（開発条例）

御殿場市では地域活力を維持するため、都市計画法第34条第11号に規定する条例を平成25年7月1日に制定しました。条例で指定する区域内においては、住宅等を建てることができます。

指定した区域は、東京電力御殿場変電所付近から日吉公園付近までの土地の区域で、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の約7.7haです。

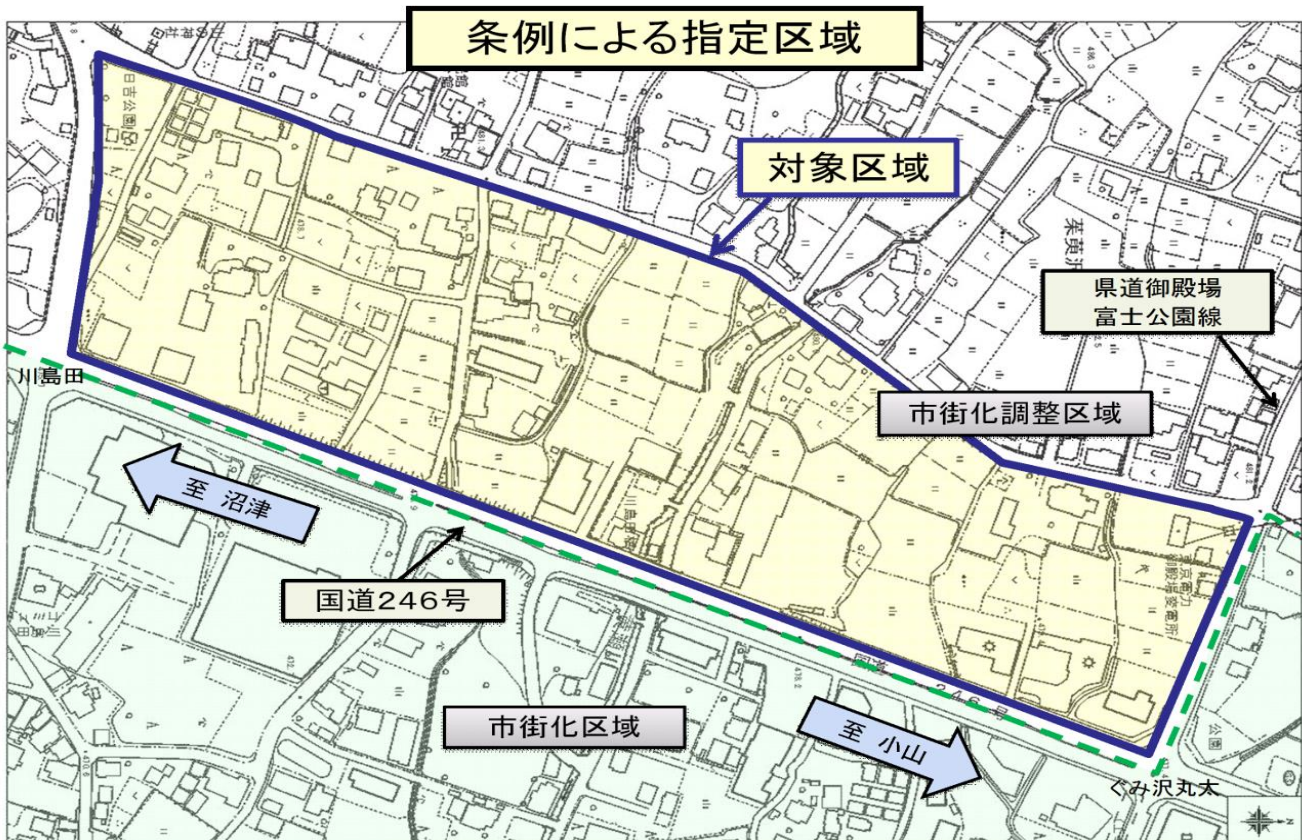
また、条例の制定前後で、この条例以外の立地基準の取扱いに変更はありません。

#### ●条例で指定する区域内で建てることのできる建築物

- 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以上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。)

#### ●その他の制限

- ・敷地面積200㎡以上
- ・建物の高さ10m以下（③に該当する場合は、高さ20m以下）
- ・建蔽率50%以下、容積率80%以下





#### (4) 市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針

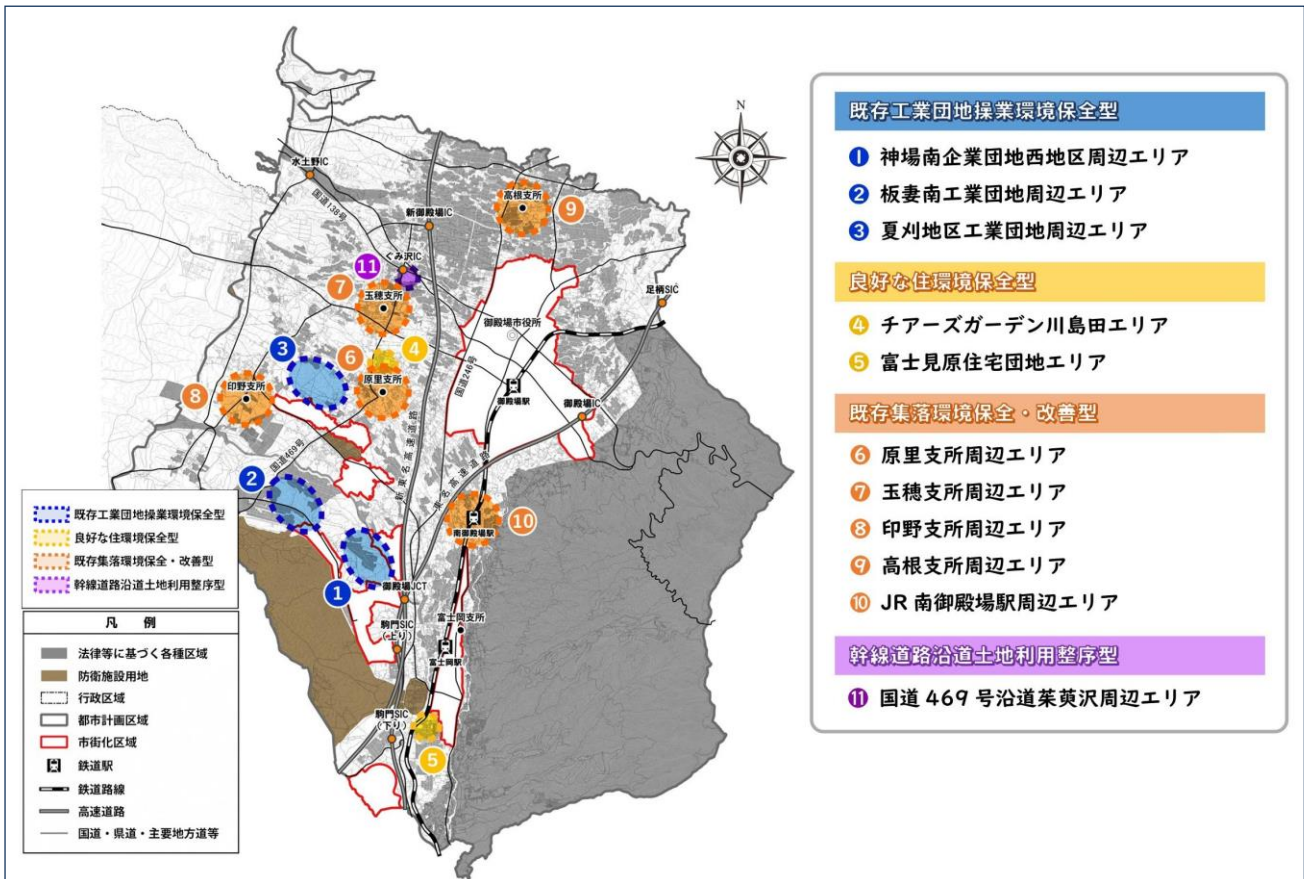
開発許可基準である都市計画法第34条第10号の地区計画制度の活用により、市街化調整区域の性質を生かした適切な土地利用の誘導を図ることを目的として、令和5年1月に基本方針を策定しました。

基本方針に基づいて地区計画の都市計画決定及び建築条例の制定後、地区計画の内容に適合した建築物の建築のための開発行為や建築行為が可能となります。

#### ●地区計画策定の原則

- ① **市街化調整区域としての性格を変えないこと**  
地区計画の適用候補エリア（下図参照）に位置付けられており、かつ、運用基準などに適合した区域でのみ策定が可能です。
- ② **地域住民や土地所有者等が計画・整備の主体となること**  
主に地域住民や土地所有者により構成される地元組織などが中心となり、素案の作成や市への立案を行うとともに、地区計画に定めた道路や公園などの整備を行います。
- ③ **地区計画の妥当性・確実性が確保できていること**  
関係機関との協議や地域住民や関係者などへの周知、土地所有者などとの合意形成が必要です。

#### ●地区計画適用候補エリア



## 10 景観

御殿場市は、富士山をはじめとした豊かな自然が四季折々のまちの表情（景観）を生み出しています。

この良好な景観の形成のためには、既存の景観を保全するだけでなく、官民協働で景観を阻害している要因を除却・縮減していくことも重要です。

### （1）景観行政団体

御殿場市では、よりきめ細やかな景観形成に取り組むため、平成 23 年度に景観法に基づく景観行政団体へ移行しました。

区分	告示年月日	告示番号	施行年月日
景観行政団体	H24.2.6	御殿場市告示第 15 号	H26.4.1

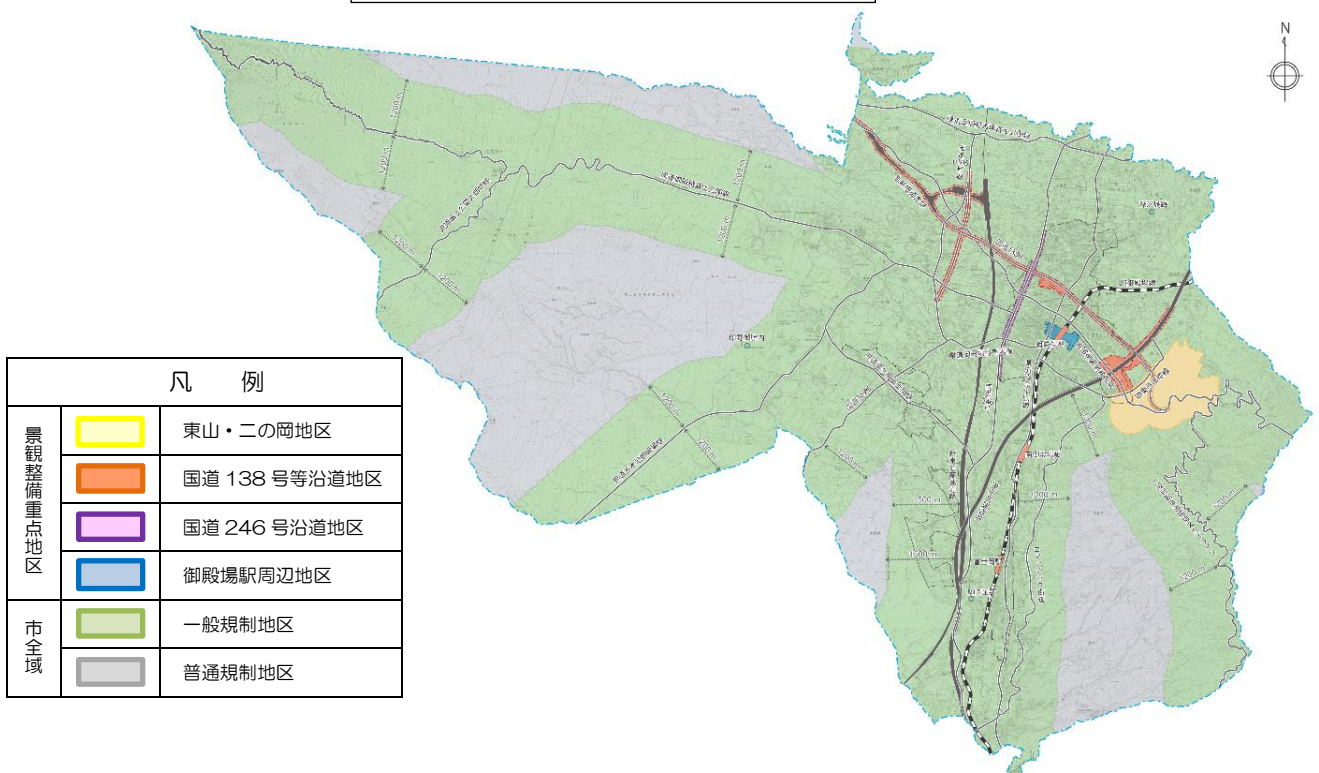
### （2）景観計画・総合景観条例

景観行政団体へ移行後、景観法と屋外広告物法に基づく総合景観条例の制定や景観計画の策定を行い、市内の景観向上のため官民協働で取り組んでいます。

区分	告示年月日	告示番号	施行年月日	説明
御殿場市 総合景観条例	H25.12.10	御殿場市告示 第 46 号	H26.4.1	景観法・屋外広告物法 に基づく総合景観条例

区分	告示年月日	告示番号	施行年月日	景観計画指定区域
御殿場市景観計画	H25.12.10	御殿場市告示 第 311 号	H26.4.1	御殿場市全域

景観整備重点地区・屋外広告物規制図



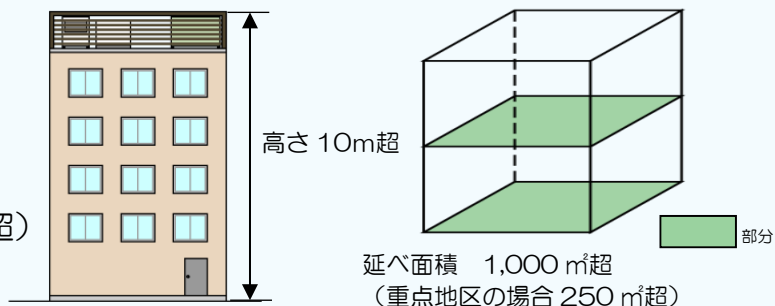


### (3) 景観法に基づく届出

景観計画区域（御殿場市では市内全域）において、一定規模以上の建築物、工作物の建設等、開発行為、及び特定照明については、景観法に基づく届出が必要です。詳しくは、別冊「御殿場市景観計画」・「景観計画届け出の手引き」をご確認ください。

#### ・建築物の場合の届出対象

- 高さ 10m超  
または
- 延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>超  
(重点地区の場合、250 m<sup>2</sup>超)



### (4) 屋外広告物の許可申請

屋外広告物を表示または設置する場合は、許可申請が必要です。申請の方法・許可の基準について、詳しくは、別冊「御殿場市景観計画」・「屋外広告物の表示ルール」をご確認ください。

	東山・二の岡地区 国道 138 号等沿道地区 国道 246 号沿道地区 一般規制地区	御殿場駅周辺地区	普通規制地区
自家広告物 ※1	事業所等の敷地内における表示面積の合計が 5 m <sup>2</sup> を超える場合、許可申請が必要	事業所等の敷地内における表示面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超える場合、許可申請が必要	事業所等の敷地内における表示面積の合計が 20 m <sup>2</sup> を超える場合、許可申請が必要
案内広告物 ※2	許可申請が必要	許可申請が必要	許可申請が必要
一般広告物 ※3	掲出不可	許可申請が必要	許可申請が必要

※1 自家広告物とは、店舗、事業所、営業所等に、自己の氏名や店名、営業内容等が表示されている広告物のことです。

※2 案内広告物とは、道標、案内図板その他公衆の利便に供することを目的とする広告物です。

※3 一般広告物とは、自家広告物や案内広告物以外のものを指します。

## ＜参考＞建築基準法・関係規定

### ●用途地域内の建築物の制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></div> <span>— 建てられない用途</span> </div> <p>①、②、③、④、▲ — 面積、階数等の制限あり</p>													
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び器具等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。④物品販売店舗、飲食店を除く。⑤農産物の販売等の店舗のみ。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	
							○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊風劇俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	マーチャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					▲	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等								○	▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館、博物館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	①、②、③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり											
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	①	①	①	○	○	○	②	○	○	○	○	原動機の制限あり ①2階以下 ②当該地域及びその周辺で生産された農産物を原料とする食品の製造又は加工を主とする。2階以下
	農産物の生産、集荷、貯蔵施設				○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	① 50㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	② 150㎡以下	
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下
	量が少ない施設								○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量がやや多い施設									○	○	○	
	量が多い施設										○	○	

注）本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

※参照：静岡県 GIS



## ●御殿場市における建築基準法上の形態制限

(R6.4.1 現在)

地域・地区	容積率	日影規制					斜線制限		
		法別表 第4 (に)欄	日影時間		平均GL からの 高さ	対象建築物	道路斜線 (適用距離 20m)	隣地斜線	北側斜線
			5-10m	10m 超					
第一種低層 住居専用地域	80%	1	3h	2h	1.5m	軒高7m超又は 地上3階以上	∠1.25	-	5m+∠1.25
	100%	2	4h	2.5h					
第二種低層 住居専用地域	100%	2	4h	2.5h	1.5m	軒高7m超又は 地上3階以上	∠1.25	-	5m+∠1.25
第一種中高層 住居専用地域	100%	1	3h	2h	4m	高さ10m超	∠1.25	20m+∠1.25	10m+∠1.25
	150%								
第二種中高層 住居専用地域	150%	1	3h	2h	4m	高さ10m超	∠1.25	20m+∠1.25	10m+∠1.25
	200%	2	4h	2.5h					
第一種住居地域	200%	1	4h	2.5h	4m	高さ10m超	∠1.25	20m+∠1.25	-
第二種住居地域	200%	1	4h	2.5h	4m	高さ10m超	∠1.25	20m+∠1.25	-
準住居地域	200%	1	4h	2.5h	4m	高さ10m超	∠1.25	20m+∠1.25	-
近隣商業地域	200%	2	5h	3h	4m	高さ10m超	∠1.5	31m+∠2.5	-
	300%	-	-	-	-	-			
商業地域	400%	-	-	-	-	-	∠1.5	31m+∠2.5	-
準工業地域	200%	2	5h	3h	4m	高さ10m超	∠1.5	31m+∠2.5	-
工業地域	200%	-	-	-	-	-	∠1.5	31m+∠2.5	-
工業専用地域	200%	-	-	-	-	-	∠1.5	31m+∠2.5	-
用途地域の指定 のない区域	200%	□・2	4h	2.5h	4m	高さ10m超	∠1.5	31m+∠2.5	-

※御殿場市の北緯 35° 17' 東経 138° 56' 真北=磁北+6° 10'E

※建築基準法第22条区域は、都市計画区域全域（準防火地域を除く）です。

## ●敷地が異なる地域や地区などにまたがっている場合

地域、地区など	適用方法
容積率、建蔽率	敷地面積の加重平均※による
外壁の後退距離、高さ制限、斜線制限、高度地区	それぞれの敷地が属する区域の制限を受ける
用途地域、特別用途地区、高度利用地区、最低限敷地面積	敷地の過半が属する区域の制限を受ける
防火地域、準防火地域、法第22条区域	建物がかかる区域のうち厳しい方の制限を受ける
日影規制	それぞれの対象区域に建築物があるとみなし、 それぞれの区域の制限を受ける

### ※加重平均の例

図のような敷地の場合、

近隣商業地域 (建蔽率 80% 容積率 300%) 120㎡	第一種住居地域 (建蔽率 60% 容積率 200%) 80㎡
---	---

$$\text{建蔽率} = \frac{120}{(120+80)} \times 80\% + \frac{80}{(120+80)} \times 60\% = 72\%$$

$$\text{容積率} = \frac{120}{(120+80)} \times 300\% + \frac{80}{(120+80)} \times 200\% = 260\%$$

## ●建築計画概要書及び台帳記載事項証明書について

御殿場市は、平成14年度に限定特定行政庁となったため、建築計画概要書及び台帳記載事項証明書の取扱い範囲は、平成14年度以降に建築確認を受けた建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物（知事の許可を得たものを除く。）に限ります。

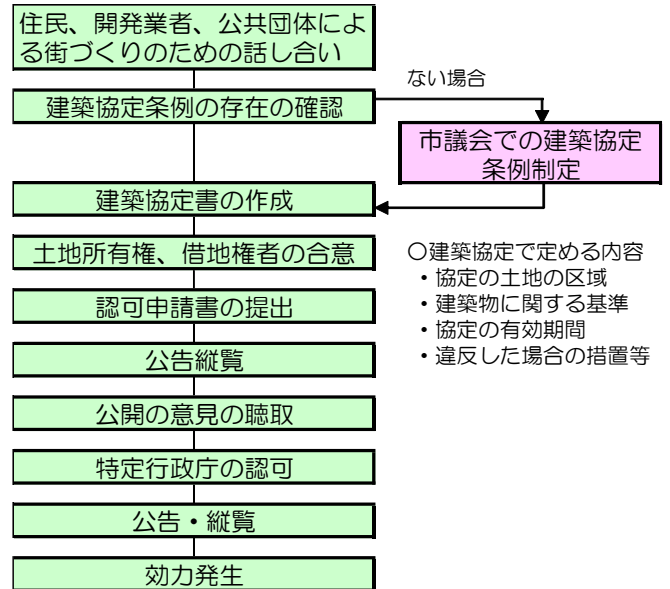
## ●建築協定

建築協定は、地域の住民や土地所有者（地権者）など自らがきまりを定めて自らが運営していく制度です。協定内容については、各協定の管理している団体へお問い合わせください。また、協定書の内容は、静岡県 GIS で確認できます。

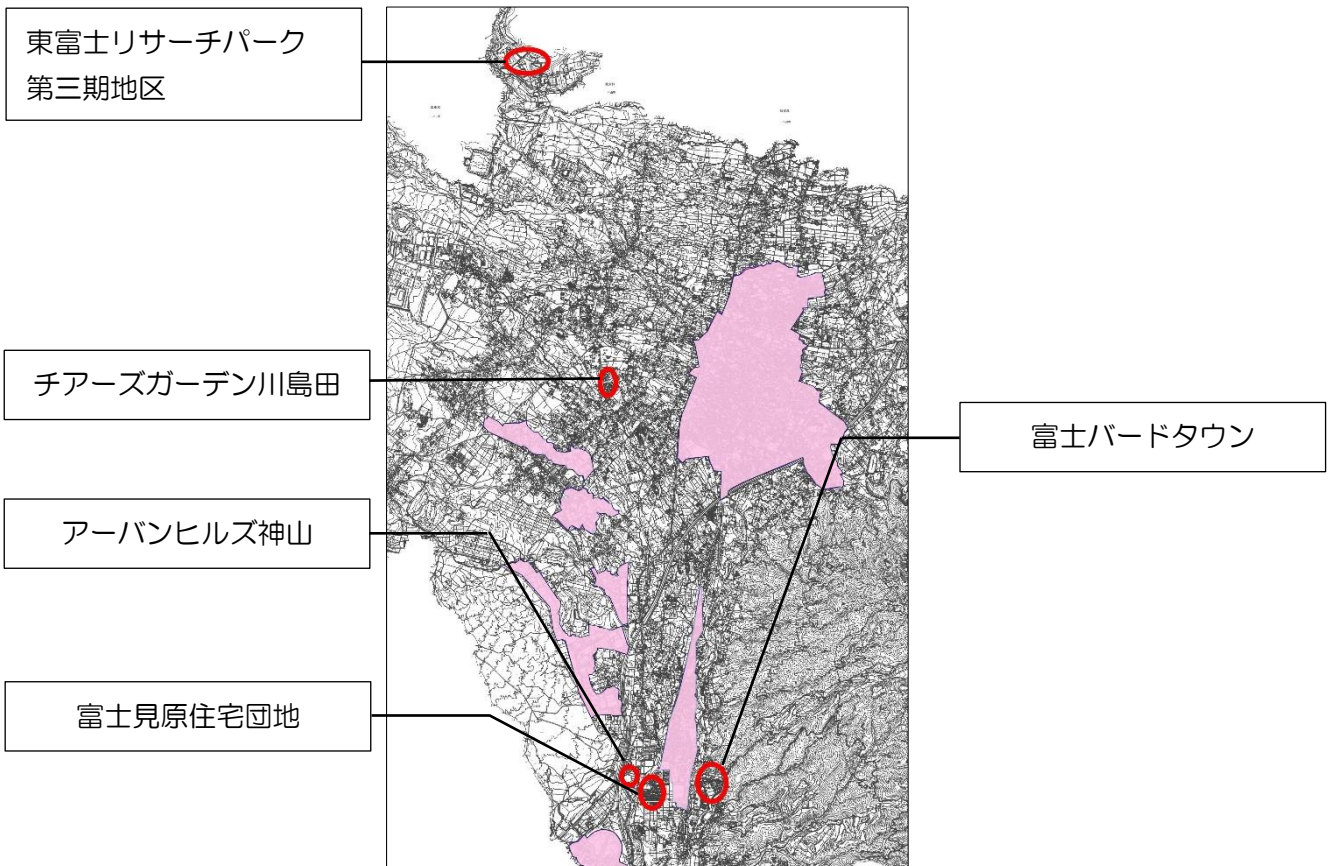
### □御殿場市内の建築協定

建築協定の名称	認可年月日	面積 (ha)
東富士リサーチパーク 第三期地区	H2.7.9	18.24
富士バードタウン A地区	H8.9.20	6.35
富士見原住宅団地 A地区	H11.10.18	1.48
富士見原住宅団地 B地区	H12.5.18	8.47
富士バードタウン B地区	H13.5.2	3.5
チアーズガーデン川島田	H15.3.13	3.68
アーバンヒルズ神山	H17.10.18	2.25

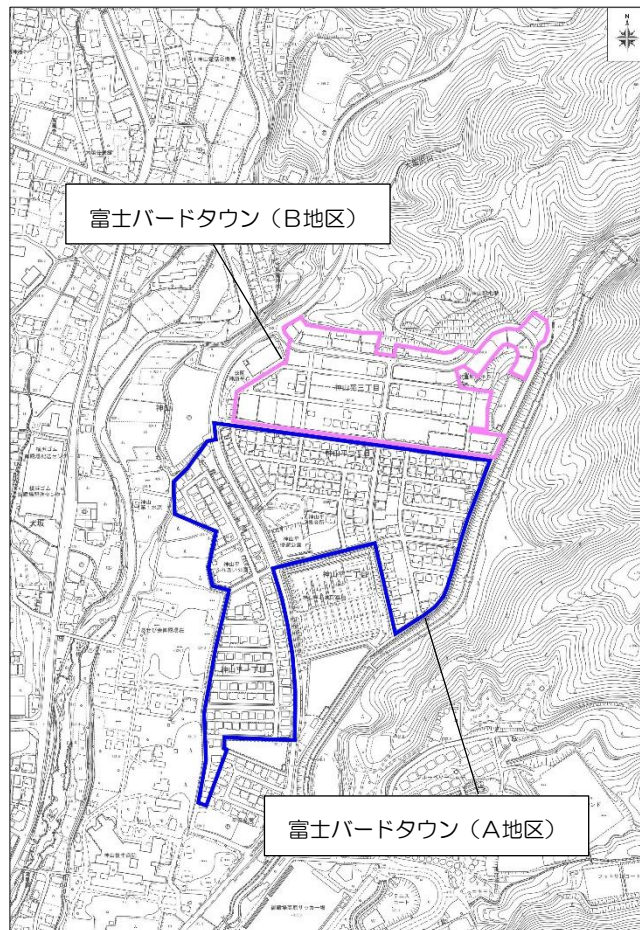
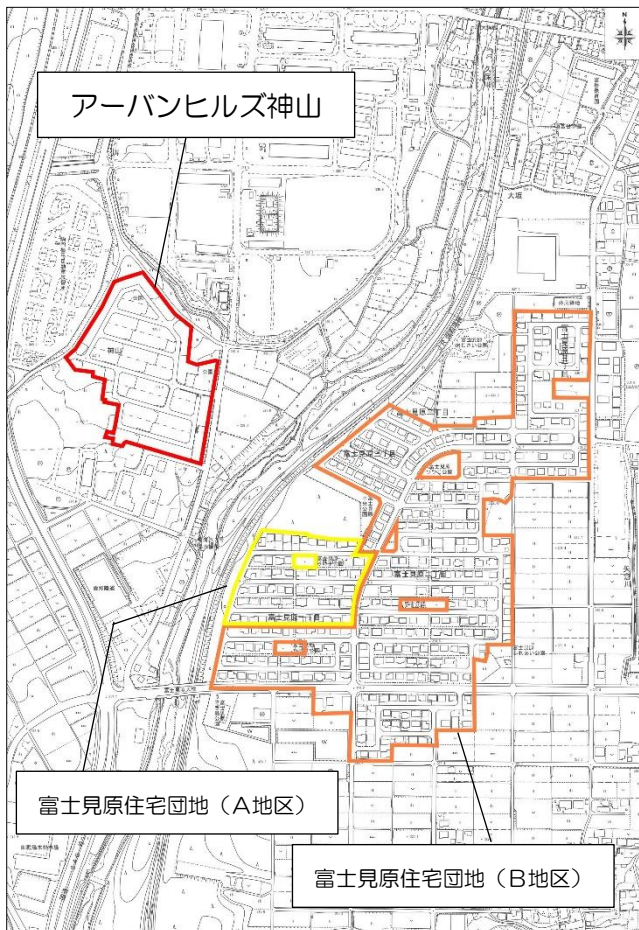
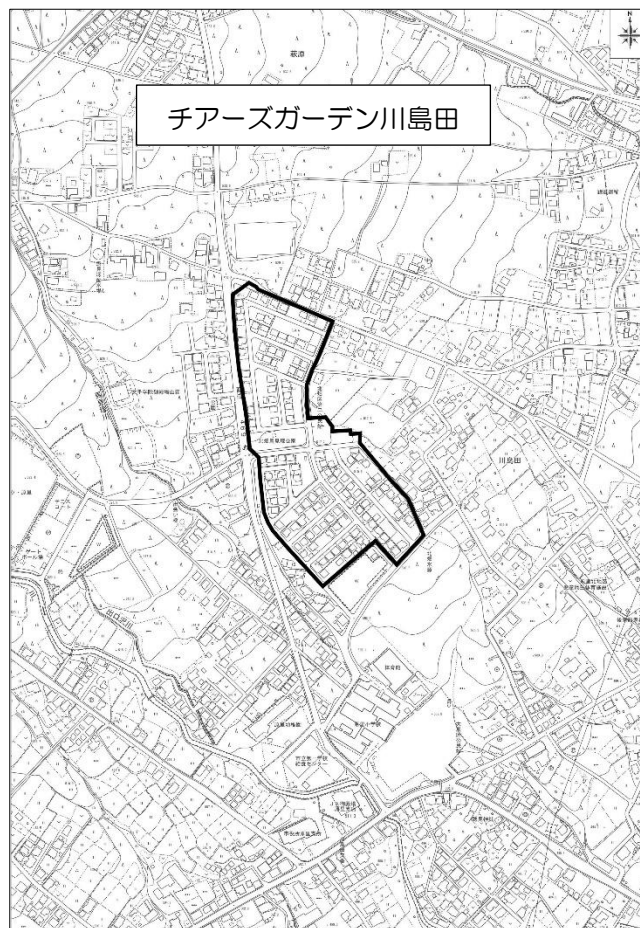
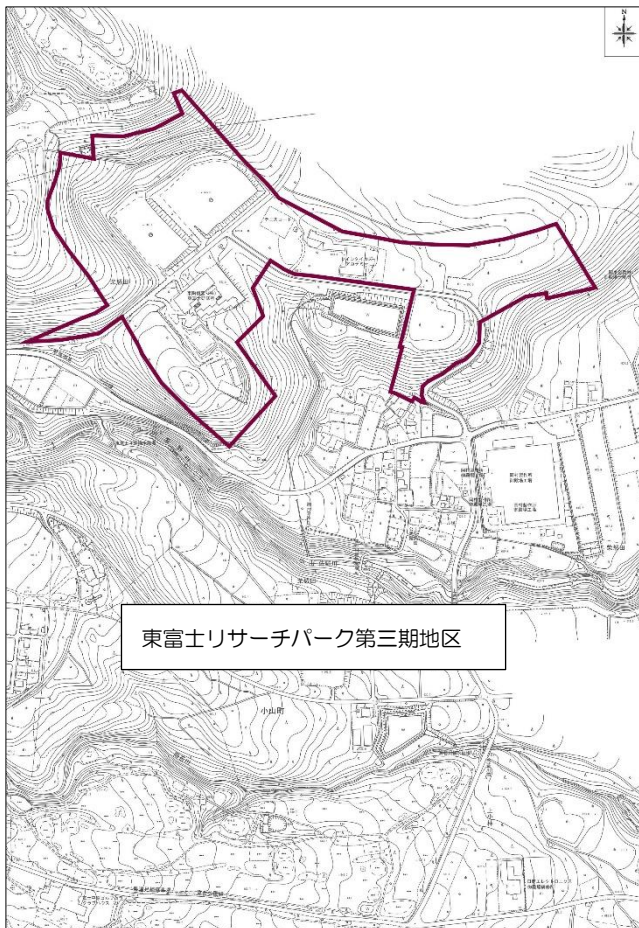
### □建築協定のフロー



### 〈建築協定 位置図〉



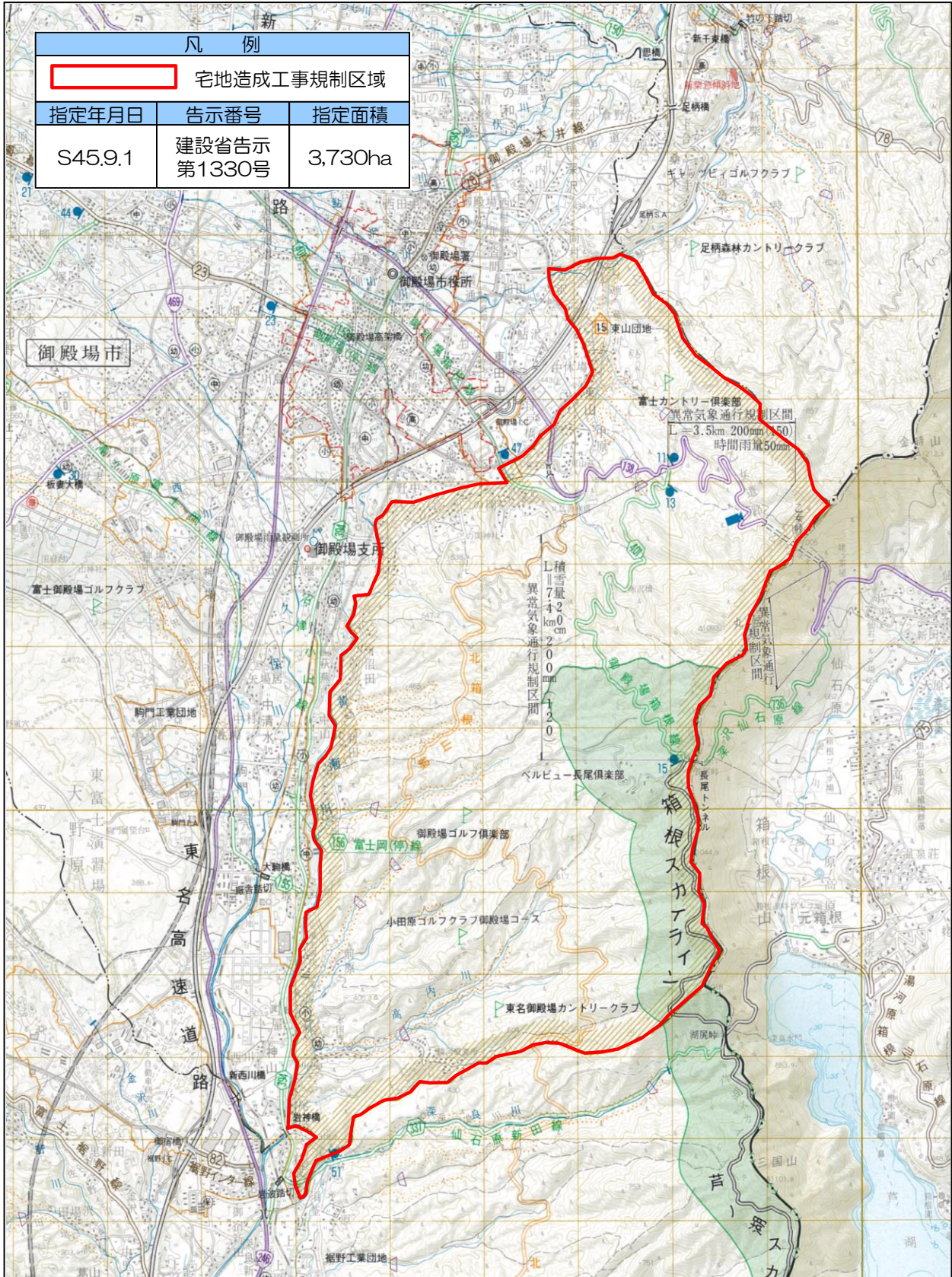






## ●宅地造成工事規制区域

宅地造成工事規制区域内において、一定規模以上（盛土規制法施行令第3条参照）の宅地造成工事を行う場合には市長の許可が必要です。ただし、都市計画法第29条の許可を受けた場合を除きます。また、御殿場市では、造成宅地防災区域の指定はありません。





## ＜問い合わせ一覧＞

内 容	担 当 等	連絡先※1
本パンフレットに関する事 用途地域に関する事 都市計画図に関する事 都市計画決定（変更）、都市計画施設に関する事 地区計画の決定（変更）に関する事 公有地の拡大の推進に関する法律に関する事 景観計画、屋外広告物に関する事	都市計画課 計画スタッフ	82-4240
開発行為に関する事 既存宅地に関する事 土地利用事業に関する事 都市計画道路等の区域内に建築物を建築する場合の許可に関する事（都市計画法第53条の許可） 地区計画区域内における行為の届出に関する事	都市計画課 開発スタッフ	82-4222
市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）に関する事	都市整備課 市街地整備スタッフ	82-4227
都市公園に関する事	公園緑地課 公園緑地スタッフ	82-4226
建築基準法に基づく確認に関する事 道路位置指定に関する事 道路後退線に関する事 斜線制限・日影規制に関する事 盛土規制法に関する事 建築協定に関する事	建築住宅課 建築指導スタッフ	82-4224
道路の認定、廃止等に関する事 道路台帳に関する事 道路及び河川の占用に関する事	管理維持課 管理占用スタッフ	82-4220
新東名高速道路に関する事 新東名高速道路へのアクセス道路の整備に関する事	道路河川課 建設企画スタッフ	82-4221
下水道に関する事	下水道課（浄化センター） 御殿場市竈 359	84-5111
国土利用計画法の届出に関する事	企画課	82-4421
文化財に関する事	社会教育課	82-0339
農地に関する事	農政課	82-4620
森林に関する事	農林整備課	82-4621
企業立地に関する事	商工振興課	82-4683
自然公園に関する事	環境課	83-1603
御殿場市内にある関係機関	静岡県 沼津土木事務所 御殿場支所	御殿場市竈 1113 84-6100
	静岡県 東部農林事務所 御殿場支所	82-1611
	国土交通省沼津河川国道事務所 御殿場国道維持出張所	御殿場市東田中 1845-1 82-2488
	御殿場警察署	御殿場市北久原 439-2 84-0110
静岡県 沼津土木事務所 都市計画課	沼津市高島本町 1-3	055-920-2222

※1：御殿場市の市外局番は「0550」です。





御殿場市役所  
都市建設部都市計画課  
〒412-8601  
静岡県御殿場市萩原483番地  
電話 (0550) 82-4240  
FAX (0550) 82-4232

**令和6年4月**