

## 4-1. 地区計画適用の要件

市街化調整区域における地区計画については、無秩序な市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を変えるものではなく、周辺の自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りつつ、市街化調整区域における環境水準の確保を目指すものであることから、地区の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合にのみ活用が可能となります。

このことから、地区計画を適用する際には、原則、以下の要件を満たす必要があります。

## ＜地区計画適用の要件＞

- ◆ 上位計画における土地利用方針などとの整合が図られていること
- ◆ 地区計画適用の必要性・妥当性が明確化されていること
- ◆ 土地利用に関する関連法令を遵守したものであること

「都市計画運用指針<sup>(※23)</sup>」及び「静岡県市街化調整区域における地区計画活用指針<sup>(※24)</sup>」において示された、地区計画の区域に含まれるべきでない区域などは次のとおりです。

## ＜含まれるべきでない区域＞

農用地区域／集落地域／農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

## ＜含まないことが望ましい区域＞

農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区

## ＜原則として含めるべきでない区域＞

保安林等／自然環境保全法の指定区域／自然公園法の特別地域

土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域／津波災害特別警戒区域／災害危険区域／

地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域／浸水被害防止区域／その他災害の危険性が高い区域

## ＜個別法等の適用を受ける区域＞

鳥獣保護区特別保護地区／指定文化財の所在する地域／貴重な動植物の生息地域

その他、含むことが望ましくない区域

- ◆ 都市計画法に定められた地区計画適用の要件を満たすこと

(※23) 国が都市計画制度の運用等について、原則的な考え方を示すもの。

(※24) 静岡県が市町の市街化調整区域等において地区計画を定める場合に参考となるよう、地区計画立案の考え方やそのプロセス等についてとりまとめたもの。

## 4-2. 地区計画適用候補エリア

### (1) 地区計画の類型区分

市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）に定められた区域でのみ適用が可能であり、その活用例が都市計画運用指針に示されていることから、本市の市街化調整区域における地区計画の類型を下表のように分類します。

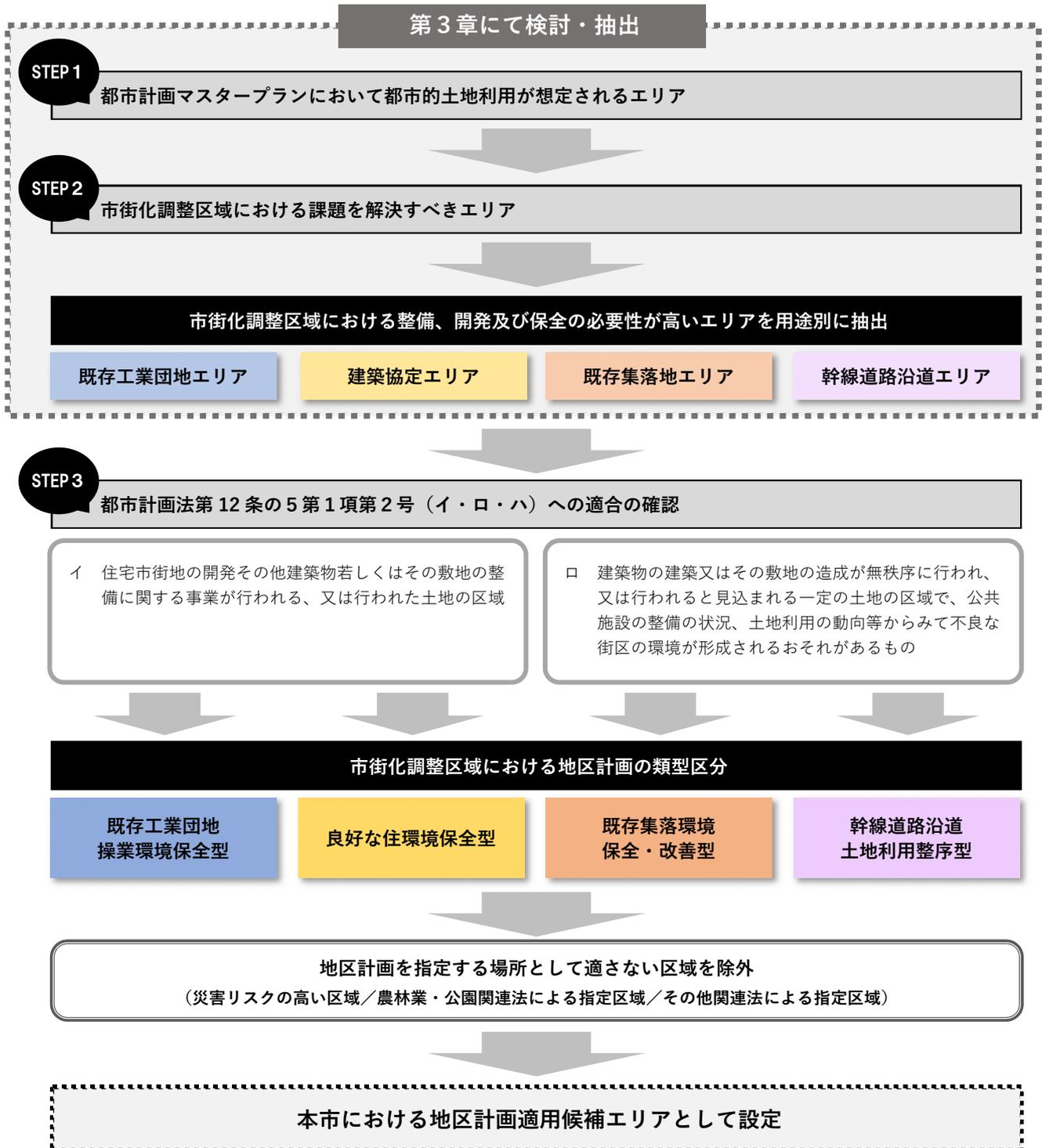
＜都市計画法第12条の5第1項第2号の活用例と本市における類型区分＞

地区計画の活用例（都市計画運用指針）	地区計画適用候補エリアの類型
<b>イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域</b>	
<b>①住居系の計画開発地の地区</b> ・市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共公益施設の整備等を行う場合	<b>【良好な住環境保全型】</b> ・住居系の計画開発地において、建築協定により形成された良好な住環境を保全するとともに、隣接地などにおける無秩序な土地利用を抑制する
<b>②幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地の地区</b> ・市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合	<b>【既存工業団地操業環境保全型】</b> ・既に工業団地が整備されている、または、整備されることが確実な区域における良好な操業環境の保全を図る
<b>③良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区</b> ・市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合	/
<b>ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの</b>	
<b>④既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区</b> ・市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な住環境の確保を図るため、居住者のための利便施設等の立地を認めていく場合	<b>【既存集落環境保全・改善型】</b> ・地域の生活拠点である既存集落地などにおいて、既存の生活環境の維持・改善や良好な住環境の保全を図る
	<b>【幹線道路沿道土地利用整序型】</b> ・開発需要の高い幹線道路沿道の地区において、周辺環境などに配慮した適切な土地利用を誘導する
<b>ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域</b>	
<b>⑤既存住宅団地等の地区</b> ・市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な住環境の維持・増進を図る場合	/

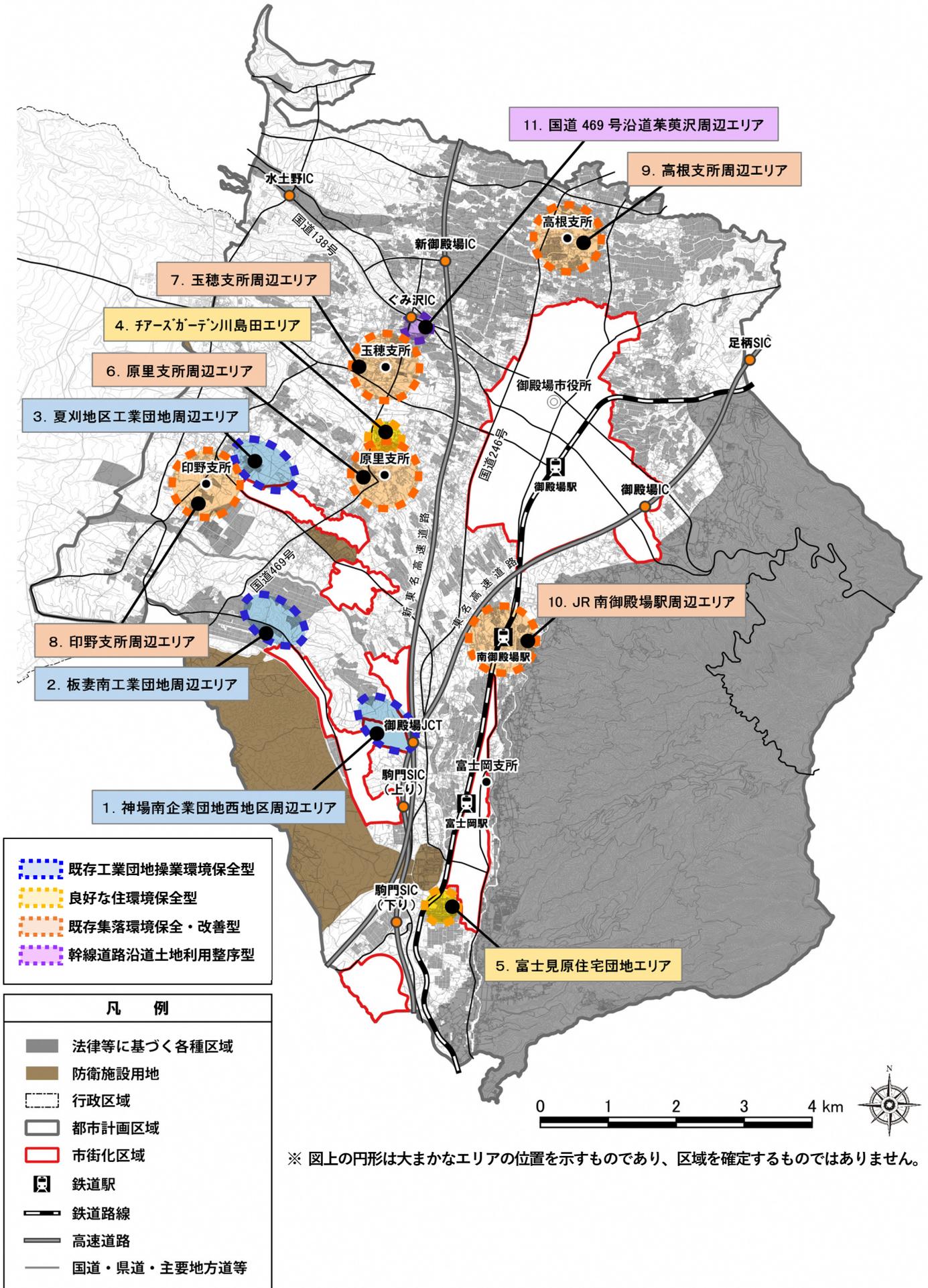
## (2) 地区計画適用候補エリアの設定

第3章において抽出された、「市街化調整区域における整備、開発及び保全の必要性が高いエリア」について、その実現手法として地区計画制度の活用が考えられるエリアを対象に、各エリアの立地特性を踏まえ、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）への適合を確認して地区計画の類型区分を行い、本市における地区計画適用候補エリアとして設定します。

### <地区計画適用候補エリアの設定フロー>



<地区計画適用候補エリアの位置図>



## 既存工業団地操業環境保全型

### 1 神場南企業団地西地区周辺エリア

#### 立地特性

- 地域の雇用創出や産業振興に資するため、適切な土地利用が検討されています。
- 市街化区域にある神場南企業団地、駒門工業団地に隣接しています。
- 主要幹線道路である国道 246 号、(都) 神場板妻線、団地間連絡道路へ接続する (都) 駒門西部幹線に接道した、交通利便性の高いエリアです。
- 東名高速道路駒門 SIC に近接する広域交通利便性の高いエリアです。

### 2 板妻南工業団地周辺エリア

#### 立地特性

- 地域の雇用創出や産業振興に資するため、新たな工業団地の整備が実施されています。
- 市街化区域にある富士御殿場工業団地に隣接しています。
- 主要幹線道路である国道 469 号、団地間連絡道路に接道する、交通利便性の高いエリアです。
- 東名高速道路駒門 SIC へのアクセスが容易な広域交通利便性の高いエリアです。

### 3 夏刈地区工業団地周辺エリア

#### 立地特性

- 地域の雇用創出や産業振興に資するため、新たな工業団地の整備が実施されています。
- 市街化区域の工業専用地域に隣接しています。
- 主要幹線道路である県道滝ヶ原富士岡線、県道五本地御殿場線、団地間連絡道路へ接続する市道 0237 号線に接道した、交通利便性の高いエリアです。



本市の産業振興に著しく寄与する一団の開発行為として、計画的な事業が実施され、または、実施が予定されている区域で、広域交通利便性による立地需要の高いエリアであるため、無秩序な土地利用を抑制し、周辺の生活環境や自然環境、農林業環境と調和した土地利用を誘導するとともに、工業団地における操業環境を保全する必要があることから、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号 (イ) に該当します。

以上により、3つのエリアを本市の市街化調整区域における既存工業団地操業環境保全型の地区計画適用候補エリアに設定します。

### 4 チアーズガーデン川島田エリア

#### 立地特性

- 既に開発されている住宅団地で、道路や公園が一体的に整備されるとともに、建築協定が締結され、良好な住環境が形成されています。
- JR 御殿場駅から西に約 2.5km の場所に位置しており、周辺には公共公益施設やスーパーマーケットなどが立地する日常の生活利便性が高いエリアです。
- 主要幹線道路である国道 469 号に接道し、国道 138 号ぐみ沢 IC へのアクセスが容易な交通利便性の高いエリアです。
- エリア周辺には既存集落地が存在し、山林や農地としての土地利用もみられます。

### 5 富士見原住宅団地エリア

#### 立地特性

- 既に開発されている住宅団地で、道路や公園が一体的に整備されるとともに、建築協定が締結され、良好な住環境が形成されています。
- JR 富士岡駅から南に約 1.5km の場所に位置しており、周辺には公共公益施設やスーパーマーケットなどが立地する日常の生活利便性が高いエリアです。
- 主要幹線道路である国道 246 号、県道沼津小山線に接続する市道 0129 号線に接道し、東名高速道路駒門 SIC へのアクセスが容易な交通利便性の高いエリアです。
- エリア北側が市街化区域に隣接しており、周辺では農地としての土地利用もみられます。



市街化調整区域内において、道路や公園などの公共施設が一体的に整備された住宅団地で、建築協定による良好な住環境の形成が図られており、また、主要幹線道路へのアクセスなど交通利便性が高く、隣接する街区には低未利用地が存在しているため、無秩序な土地利用を抑制し、将来にわたって良好な住環境を維持・保全していく必要があることから、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号 (イ) に該当します。

以上により、2つのエリアを本市の市街化調整区域における良好な住環境保全型の地区計画適用候補エリアに設定します。

## 6 原里支所周辺エリア

### 立地特性

- 原里地域の中心的な拠点であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。
- 既存集落地として一定の人口集積がみられていますが、人口減少・少子高齢化の進行などによる、地域コミュニティの衰退が予測されています。
- 主要幹線道路である国道 469 号に接道する、交通利便性の高いエリアです。
- エリア内には優良農地<sup>(※25)</sup>が存在しているほか、山林としての土地利用もみられます。

## 7 玉穂支所周辺エリア

### 立地特性

- 玉穂地域の中心的な拠点であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。また、新たな公共施設などの立地も予定されています。
- 既存集落地として一定の人口集積がみられていますが、人口減少・少子高齢化の進行などによる、地域コミュニティの衰退が予測されています。
- 主要幹線道路である国道 469 号、(主) 御殿場富士公園線に接道し、国道 138 号ぐみ沢 IC へのアクセスが容易な交通利便性の高いエリアです。
- エリア内には北側などに優良農地が存在しているほか、山林としての土地利用もみられます。

## 8 印野支所周辺エリア

### 立地特性

- 印野地域の中心的な拠点であり、公共公益施設などの立地がみられます。
- 既存集落地として一定の人口集積がみられていますが、人口減少・少子高齢化の進行などによる、地域コミュニティの衰退が予測されています。
- 主要幹線道路である県道滝ヶ原富士岡線、県道五本地御殿場線、団地間連絡道路に接道する、交通利便性の高いエリアです。
- 支所周辺や幹線道路沿道を中心に宅地として利用されていますが、山林や農地としての土地利用もみられます。
- エリア内には優良農地が存在しており、また、砂沢川沿岸は砂防指定地に指定されています。

(※25) 農業振興地域内の農用地区域及び第一種農地に指定された生産性の高い農地。

## 9 高根支所周辺エリア

### 立地特性

- 高根地域の中心的な拠点であり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。
- 既存集落地として一定の人口集積がみられていますが、人口減少・少子高齢化の進行などによる、地域コミュニティの衰退が予測されています。
- 主要幹線道路である国道 246 号、県道沼津小山線、県道足柄停車場富士公園線に接道する、交通利便性の高いエリアです。
- エリア内には優良農地が存在しており、様々な農作物が生産されています。

## 10 JR 南御殿場駅周辺エリア

### 立地特性

- JR 南御殿場駅から徒歩圏内のエリアであり、公共公益施設や生活利便施設が多く立地しています。
- 既存集落地として一定の人口集積がみられていますが、人口減少・少子高齢化の進行などによる、地域コミュニティの衰退が予測されています。
- 主要幹線道路である県道沼津小山線に接道し、国道 246 号へのアクセスが容易であるとともに、(都) 東部幹線の整備が進むことにより、更なる交通利便性の向上が見込まれます。
- 宅地としての土地利用が多くみられるほか、山林や農地としての利用もみられます。
- エリア内には優良農地が存在しており、また、黄瀬川周辺の一部に洪水浸水想定区域が指定されています。



地域拠点や公共公益施設などに近接する既存集落地で、建物の立地需要が高く、不良な街区環境の形成や無秩序な土地利用の恐れがあるため、現在の良好な住環境を保全するとともに、不足する道路の整備や適切な土地利用の誘導による生活環境の改善が必要であることから、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号（ロ）に該当します。

以上により、5つのエリアを本市の市街化調整区域における既存集落環境保全・改善型の地区計画適用候補エリアに設定します。

### 11 国道 469 号沿道茱萸沢周辺エリア

#### 立地特性

- 市内を横断する国道 138 号と国道 469 号を結ぶ、ぐみ沢 IC 南東に位置し、新東名高速道路新御殿場 IC に近接する、広域交通利便性の高いエリアです。
- エリア周辺には農用地区域の指定があり、様々な農作物が生産されています。
- エリア南側は、玉穂地域の中心的な拠点として、住宅や公共公益施設、生活利便施設が多く立地する既存集落地となっています。



主要幹線道路沿道に位置し、ぐみ沢 IC 及び新御殿場 IC に近接する開発需要の高いエリアであり、個別法による規制のない一団の未利用地も存在しているため、無秩序な土地利用の抑制や不良な街区形成の防止が必要であることから、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号（ロ）に該当します。

以上により、本市の市街化調整区域における幹線道路沿道土地利用整序型の地区計画適用候補エリアに設定します。

### 4-3. 地区計画策定の原則

地区計画は、対象地区の都市全体における位置付けや社会経済情勢の変化などを踏まえ、上位計画において示される将来像を実現するため、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を目的とした制度です。

このことから、地区計画策定に当たっての3原則を以下に示します。

#### 原則1 市街化調整区域としての性格を変えないこと

本方針は、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域としての性格を変えることのないよう、自然環境や農林業環境との調和を図りながら、地区の特性に応じた良好な都市環境を形成することを目的として定められたものです。

そのため、本方針において市街化調整区域における地区計画の適用候補エリアとして位置付けられており、かつ、運用基準などに適合した適用検討区域のみ、地区計画の適用地区とすることが可能となります。

#### 原則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

市街化調整区域における地区計画は、地区の特性に応じた独自のルールを定めるものであることから、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って素案を作成し、都市計画提案制度を活用した、市への都市計画提案により立案することとなります。

また、地区計画に定められた道路や公園などの整備についても、受益者である地域住民や開発事業者などが整備主体となります。

#### 原則3 地区計画の妥当性・確実性が確保できていること

地区計画を適用するためには、関係機関との協議により、計画の妥当性が判断され、適用についての承諾を得ている必要があります。

また、地域住民や関係者などへの周知のもと十分な理解が得られているとともに、土地所有者などとの合意形成が図られていることにより、地区計画適用の確実性が確保されている必要があります。

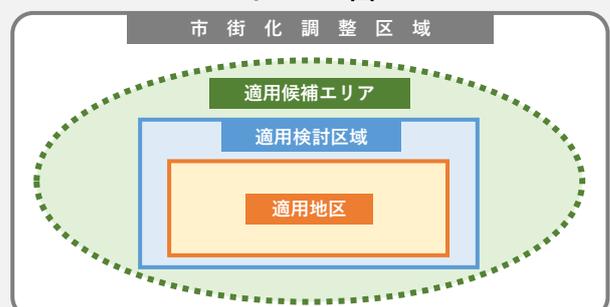
#### 【参考】地区計画の「適用候補エリア」・「適用検討区域」・「適用地区」について

**適用候補エリア**：上位計画における土地利用方針などと整合し、整備、開発及び保全の必要性が高く、地区計画を策定することができるエリア

**適用検討区域**：適用候補エリア内において、運用基準などに従い、土地所有者などが地区計画の策定を検討する具体的な区域

**適用地区**：適用検討区域のうち、関係機関などとの協議・調整が行われ、地区計画の都市計画決定を行う地区

#### <イメージ図>



※ 適用検討区域と適用地区は同様の範囲となる場合もあります。

## 4-4. 地区計画の策定基準など

### (1) 地区計画の類型別運用基準

地区計画の適用検討区域を定めるための類型別運用基準を以下に示します。

なお、具体的な地区計画の適用検討区域の境界などについては、地区の現状や課題を調査・確認した上で、地域住民の皆様や事業者などとともに検討を重ねていきます。

#### 既存工業団地操業環境保全型



#### 運用基準

次の1～3の全てに該当する区域。

1. 適用検討区域の面積が5.0 ha以上であること
2. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがあること
3. 既に工業団地が整備されている、または、道路、公園などを地区整備計画に位置付ける新たな工業団地の整備が予定される区域であること

地区計画の類型	適用候補エリア	
既存工業団地 操業環境保全型	1	神場南企業団地西地区周辺エリア
	2	板妻南工業団地周辺エリア
	3	夏刈地区工業団地周辺エリア

#### 良好な住環境保全型



#### 運用基準

次の1に該当し、2または3に該当する区域。

1. 適用検討区域に含まれる農地は、農地転用の見込みがあること
2. 既に住宅団地が整備されており、建築協定により良好な住環境の形成が図られている、または、図られていた区域であること
3. 2. の区域に隣接し、道路、公園などを地区整備計画に位置付ける一体的な土地利用のための事業が予定される区域であること

地区計画の類型	適用候補エリア	
良好な住環境保全型	4	チアーズガーデン川島田エリア
	5	富士見原住宅団地エリア



## (2) 地区計画に定める内容

地区計画に定める内容は、自然環境の保全や農林業などの周辺環境との調和、地域の活性化など、地域の特性から必要な事項を定め、開発行為や建築行為を行う者に対して、地区のまちづくりの方針を明らかにするものです。

### ① 地区計画の名称・位置・面積

地区計画の名称は、対象区域の位置が容易に分かるよう、地区名や周辺の公益施設名を使用することが望ましいとされています。

また、地区計画の区域の面積については、地区計画制度が、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成や周辺環境などとの調和を目的としていることから、適切な規模及び形状となるよう定める必要があります。

### ② 地区計画の目標

当該地区計画により計画的に開発行為を誘導する必要性、もしくは、不良な街区環境の形成を防止する必要性を明らかにするとともに、地区計画を決定することの意義を明示します。

また、周辺の農林業環境や自然環境などに配慮することを定め、目標とする地区の将来像を示します。

### ③ 整備、開発及び保全に関する方針

#### i. 土地利用の方針

---

当該地区周辺の集落地などと調和したゆとりある土地利用の考え方を定めるとともに、周辺の農林業環境や自然環境との調和、目標とする土地利用の用途などを明確にするものです。

#### ii. 地区施設の整備の方針

---

当該地区の地区施設（道路、公園・緑地、広場、その他の公共空地）の整備手法、整備主体などを定めるものです。

調整池が必要となる場合には、「その他の公共空地」として、整備方針を定めます。

#### iii. 建築物等の整備の方針

---

当該地区周辺の自然環境や景観などと調和する建築物の形態・意匠の考え方を示し、周辺の集落地などと調和した建築物の整備方針（敷地面積の最低限度、建築物の高さ、かき又はさくの構造の制限など）を定めるものです。

#### iv. その他の方針

---

地区整備計画で規制・誘導することができない事項や、当該地域住民との協議により取り決めたルールなど、地区整備計画において定める項目のない事項を示すものです。

#### ④ 地区整備計画

地区整備計画とは、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項について、地区計画により何を担保するかの視点に立ち、必要な事項を適切に定めるものです。

なお、地区整備計画で定める事項として、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）による類型区分別に、以下の表に示すものが想定されます。

必ず定める項目及び原則として定める項目の設定基準については、「(3) 地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準」(46・47 ページ) を参照してください。

#### <地区整備計画に定める事項>

		都市計画法第12条の5第1項への適合による地区計画の類型区分			
		第2号（イ）		第2号（ロ）	
		既存工業団地 操業環境保全型	良好な住環境 保全型	既存集落環境 保全・改善型	幹線道路沿道 土地利用整序型
地区施設の 配置及び規模	道 路	●	●	●※1	●※1
	公 園 等	●	●	○※2	○※2
	その他の公共空地	○※3	○※3	○※3	○※3
建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	●	●	●	●
	容積率の最高限度	●	●	●	●
	建ぺい率の最高限度	●	●	●	●
	敷地面積の最低限度	●	●	○※4	○※4
	壁面の位置の制限	●※5	△	△	△
	建築物等の高さの最高限度	●	●	●	●
	建築物等の形態・意匠の制限	△	△	△	△
	建築物の緑化率の最低限度※6	△	△	△	△
土地の利用に 関する事項	樹林地・草地等 の保全	△	△	△	△

●：必ず定める項目 ○：原則として定める項目 △：必要に応じて定める項目

※1：幹線道路沿道の一宅地であって、当該幹線道路が既に整備され、その他の道路を整備しなくても、当該地区計画区域内において良好な市街地環境が確保される場合には定めないことができるが、できる限り定めることが望ましい。

※2：当該地区の周辺（誘致距離を考慮）に、既存の公園・広場等があり、良好な居住環境を確保する上で支障がない場合は定めないことができる。なお、公園・広場等は、「御殿場市開発行為の手引き（第3編：技術基準）」の定めによる。

※3：雨水貯留施設（調整池）を「その他の公共空地」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議による）により、定めないことができる。なお、雨水貯留施設（調整池）は、「御殿場市開発行為の手引き（第3編：技術基準）」の定めによる。

※4：現状の道路や地区施設の配置によって良好な環境が確保される場合には定めないことができる。

※5：既存工業団地の自主基準等を確認の上、壁面の位置の制限を定める。

※6：建ぺい率の規制を考慮した上で、敷地面積の緑化率の最低限度を定める。

## <建築物等に関する事項の概要>

### 必須項目：建築物等の用途の制限

当該地区の土地利用方針及び地区計画の目標、現状に応じて、建築物等の用途に関する具体的な制限を定めます。

### 必須項目：容積率・建ぺい率の最高限度

市街化調整区域における地区計画では、当該地区の特性を踏まえて、周辺環境や既存建築物などと調和したゆとりある街並みの形成を目指す必要があることから、地区計画の目標に応じて、建築物等の容積率・建ぺい率の最高限度を定めます。

#### 【参考】イメージ図における容積率・建ぺい率の算出方法

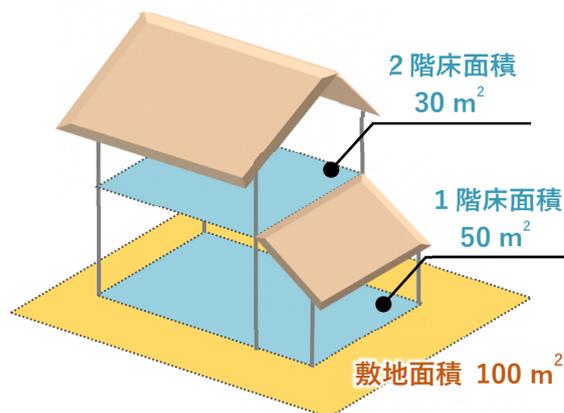
容積率とは、「敷地面積に対する建築物等の延べ面積の割合」を表すものです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (1階 + 2階床面積)}}{\text{敷地面積}}$$

建ぺい率とは、「敷地面積に対する建築物等の建築面積の割合」を表すものです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (1階床面積)}}{\text{敷地面積}}$$

#### <容積率・建ぺい率の算出イメージ図>



上図における容積率・建ぺい率を算出すると、

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= (30 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2 \\ &= 80 / 100 \text{ (80\%)} \end{aligned}$$

$$\text{建ぺい率} = 50 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2 = 50 / 100 \text{ (50\%)}$$

### 必須項目：敷地面積の最低限度

敷地の細分化による狭小宅地の発生など不良な街区の形成を防止するため、原則として、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

### 必須項目：建築物の高さの最高限度

当該地区周辺の自然環境や営農環境、既存建築物などとの調和や良好な景観形成の観点から、建築物の高さの最高限度を定めます。

### 選択項目：壁面の位置の制限

前面道路又は他の建築物との間に有効な空地が確保され、建築物の位置を整えることにより、良好な街区環境が形成・保持されるよう、壁面の位置の制限を定めることができます。

### 選択項目：建築物等の形態・意匠の制限

建築物等の屋根や外壁部分などの形状、材料、色彩について、当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるよう定めることができます。

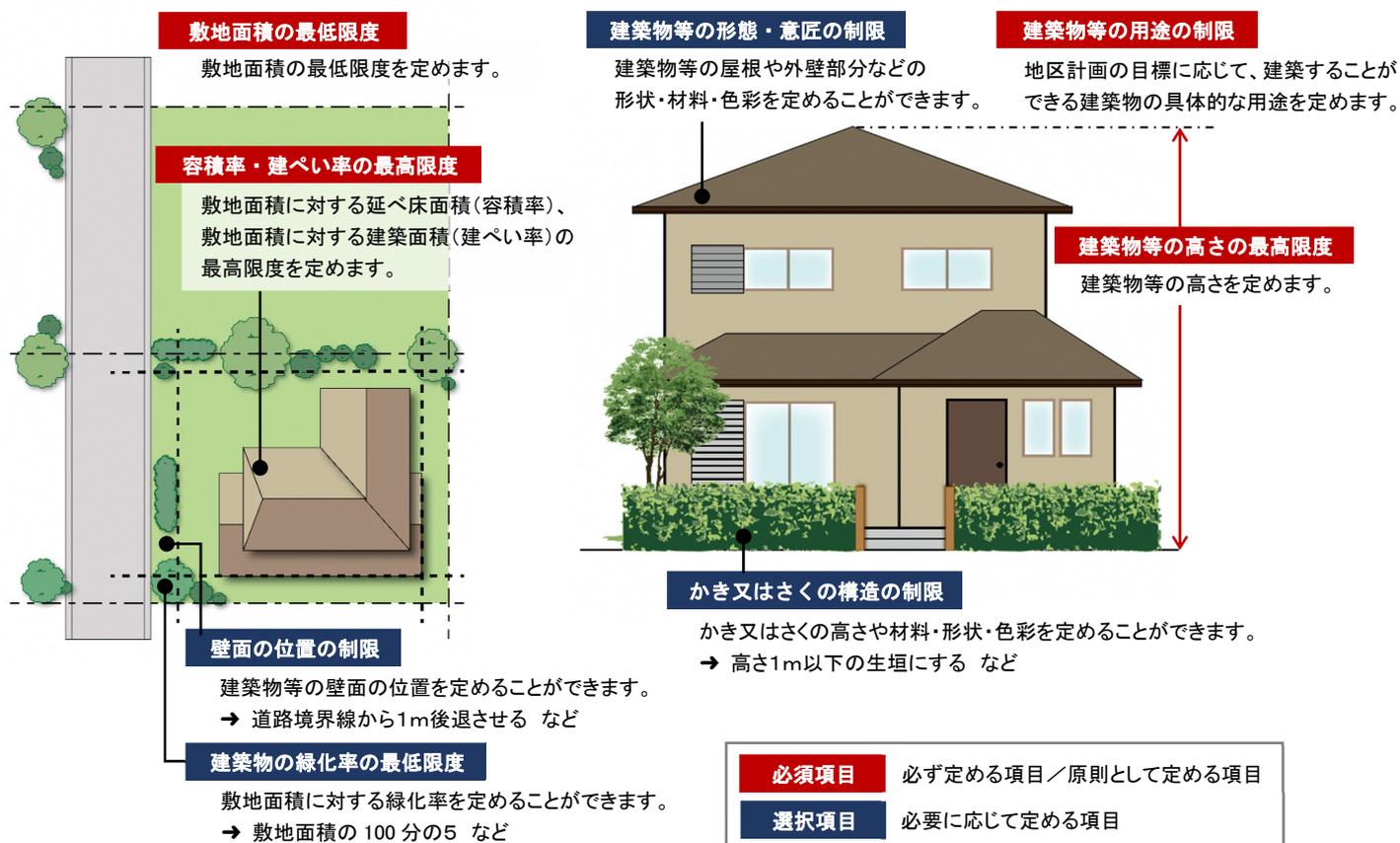
### 選択項目：建築物の緑化率の最低限度

周辺の緑豊かな自然環境との調和や良好な都市環境の形成を図るための緑化推進の観点から、建ぺい率の規制を考慮した上で、建築物の緑化率の最低限度を定めることができます。

### 選択項目：かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、その構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることができます。

## <地区整備計画に定める内容のイメージ図>



### (3) 地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準

「(2) 地区計画に定める内容」について、「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項(必須項目のみ)」の設定基準を以下に示します。

#### <地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準>

		既存工業団地操業環境保全型	良好な住環境保全型
		1. 神場南企業団地西地区周辺エリア 2. 板妻南工業団地周辺エリア 3. 夏刈地区工業団地周辺エリア	4. チアーズガーデン川島田エリア*2
地区施設の配置及び規模	道路	必ず定める (有効幅員9m以上の道路)	必ず定める (有効幅員6m以上の道路)
	公園・広場等	必ず定める	必ず定める
	その他の公共空地	原則として定める*3	原則として定める*3
原則として許容する用途の目安		工業専用地域相当	第二種低層住居専用地域相当
*1 許容する建築物の用途	住宅・共同住宅	—	○
	店舗等	—	○
	事務所等	○	—
	公共公益施設	○	○
	宿泊施設等	—	—
	工場・倉庫等	○	—
容積率・建ぺい率の最高限度		容積率：200%/建ぺい率：60%	容積率：100%/建ぺい率：50%
敷地面積の最低限度*1		2,000㎡*5	200㎡*6
壁面の位置の制限*1		※1	—
建築物の高さの最高限度*1		※2	10m以下

※1：既存工業団地の自主基準等を確認の上、壁面の位置の制限を定める。

※2：既存工業団地内及びその周辺の建築物や自主基準等を確認の上、建築物の高さの最高限度を検討する。

※3：既存建築物の立地状況や周辺状況等を確認の上、許容する建築物の用途へ含めるかどうか検討する。

※4：既存建築物の立地状況や周辺状況等を確認の上、敷地面積の最低限度を検討する。

その他地区の状況に合わせて、建築物の緑化率の最低限度、かき・さくの構造の制限、建築物等の形態・意匠の制限についても定めることができる。

なお、地区整備計画の具体的な内容については、地区の現状や課題を調査・確認した上で、地域住民の皆様や事業者などとともに検討を重ねていきます。

良好な住環境保全型	既存集落環境保全・改善型	幹線道路沿道土地利用整序型
5. 富士見原住宅団地エリア* <sup>2</sup>	6. 原里支所周辺エリア 7. 玉穂支所周辺エリア 8. 印野支所周辺エリア 9. 高根支所周辺エリア 10. JR南御殿場駅周辺エリア	11. 国道469号沿道茱萸沢周辺エリア
必ず定める (有効幅員6m以上の道路)	必ず定める (有効幅員6m以上の道路)	必ず定める (有効幅員6m以上の道路)
必ず定める	原則として定める* <sup>4</sup>	原則として定める* <sup>4</sup>
原則として定める* <sup>3</sup>	原則として定める* <sup>3</sup>	原則として定める* <sup>3</sup>
第二種低層住居専用地域相当	第二種低層住居専用地域相当	第二種中高層住居専用地域相当
○	○	—
○	○	○
—	※3	※3
○	○	○
—	—	※3
—	—	—
容積率：150%/建ぺい率：60%	容積率：100%/建ぺい率：60%	容積率：200%/建ぺい率：60%
200㎡* <sup>6</sup>	200㎡* <sup>6</sup>	※4
—	—	—
住宅：10m以下 商業：13m未満	10m以下	15m以下* <sup>7</sup>

- \* 1：従前、適法に建築された建築物について、表の基準を満たすことができない場合は、別途協議の上で地区整備計画の内容を検討する。
- \* 2：現在締結されている建築協定の内容との整合を基本とする。
- \* 3：雨水貯留施設（調整池）を「その他の公共空地」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議による）により、定めないことができる。なお、雨水貯留施設（調整池）は、「御殿場市開発行為の手引き（第3編：技術基準）」の定めによる。
- \* 4：当該地区の周辺（誘致距離を考慮）に、既存の公園・広場等があり、良好な居住環境を確保する上で支障がない場合は定めないことができる。なお、公園・広場等は、「御殿場市開発行為の手引き（第3編：技術基準）」の定めによる。
- \* 5：対象となる土地の面積は2,000㎡以上であること。（御殿場市立地基準 第34条第14号 付議基準2「大規模流通業務施設」）
- \* 6：住居系の土地利用を目指す場合には、200㎡以上を基本とし、165㎡を下回らないようにする。（静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針）
- \* 7：「御殿場市土地利用事業指導要綱」の定めによる。