

〔別記様式 1〕

計画書

御殿場小山広域都市計画区域（御殿場市）の用途地域の指定のない区域の建築形態規制を次のように定める。

（知事指定及び決定）

区 域	面 積	容積率	建ぺい率	容積率 算定係 数 (※)	道路 斜線 制限	隣地 斜線制限	備 考 (行政区域に対する 割合)
御殿場市における都市計画区域内の用途地域の指定のない区域 全域	10,253.8ha	10 分の 20	10 分の 6	0.6	∠1.5	31m+∠2.5	行政区域内面積 約 19,490ha の内 約 10,253.8ha 割合 約 52.6%

「位置及び区域は計画図及び詳細図表示のとおり」

※指定する区域がある場合のみ

〔別記様式2〕

理 由

用途地域の区域界の変更（御殿場市決定）に伴い、用途地域の指定のない区域における建築物及び土地利用の現況と今後の発展動向及び将来のまちづくり方針を勘案し、建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域の指定と数値を本案のとおり定める。

〔別記様式3〕

理由書

今回 3・4・22 号神場板妻線の事業化にあたり、詳細設計を行った結果、道路線形等の修正が必要となった。

同路線を区域界としている用途地域の一部区域界の変更が必要となったことから、現況及び今後の土地利用状況や将来のまちづくり方針を勘案し、建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域の指定と数値を本案のとおり従前と同じ条件で指定することが妥当と判断した。

〔別記様式 4〕

設定方針調書

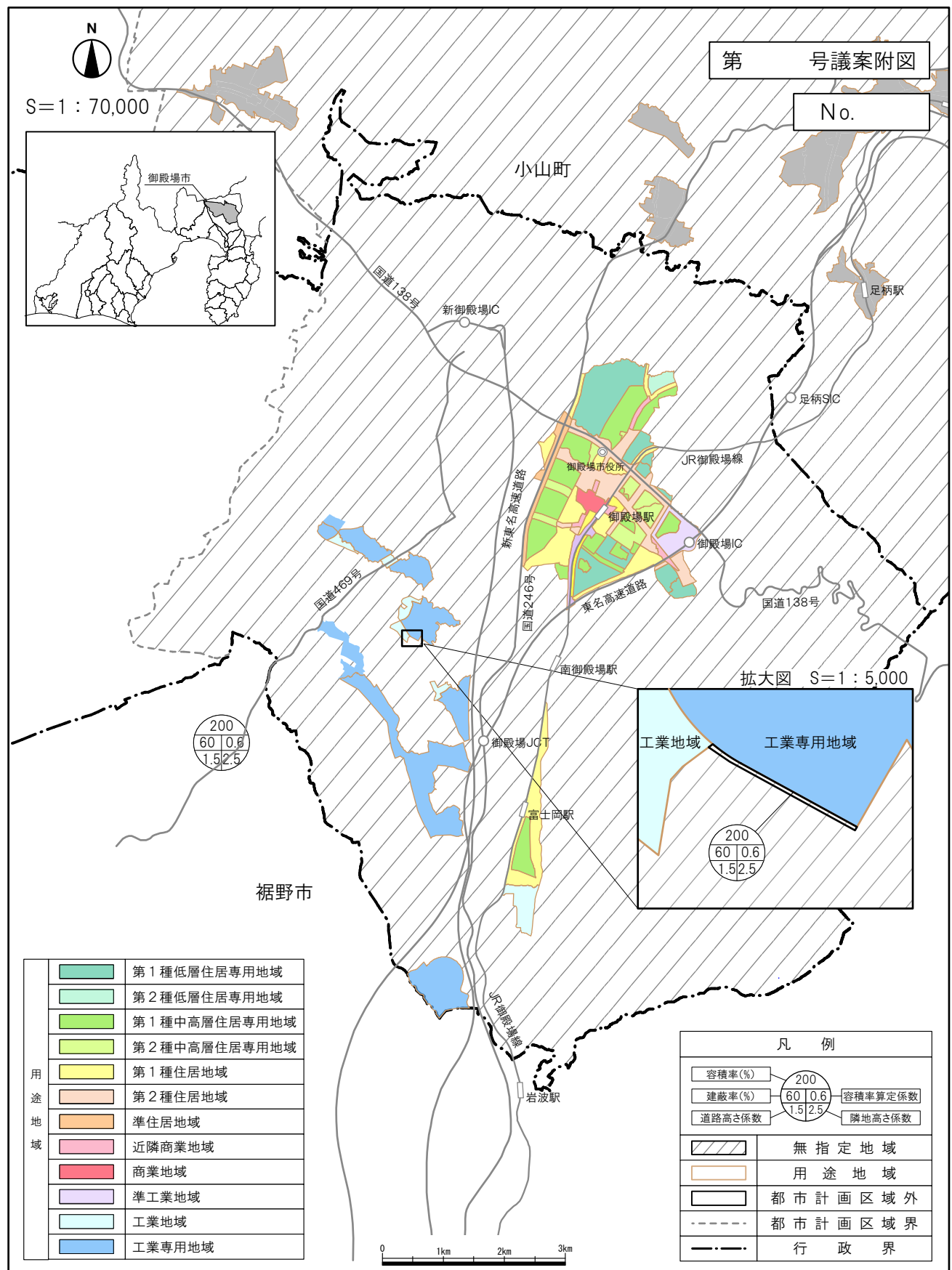
御殿場小山広域都市計画区域内の用途地域の指定のない区域の建築形態規制を次のように定める。

市町村名：御殿場市

【白地地域等の種類】	■市街化調整区域	□非線引き白地地域					
【白地地域等の現況及び特性】 白地地域の約 7 割が農地、森林等の自然的土地利用によって占められ、宅地はわずか約 3 割である。地域概要として、市役所支所周辺において住宅、商業施設等が集積している。また、開発行為等によって整備された住宅団地などが数箇所点在する。 また、農地等の自然的土地利用として、市内の北部や西部を中心として農用地区域が広がっており、東部の箱根外輪山を中心に山林が広がっている。							
【将来像】 白地地域の既存集落地周辺については、農地などの周辺環境との調和を図るとともに、既存の生活環境の維持・改善を図る観点から、適切な土地利用の規制・誘導を図っていく。 富士山や箱根山系については、優良な自然環境と良好な景観を保全するとともに、これらの地域資源を有効に活用し、さらなる観光振興を図る土地利用を促進していく。 市西部に広がる工業系用途地域周辺は、本市の工業生産を支える土地利用を図る地域とし、産業振興に向けて周辺環境と調和した新たな工業用地の形成を図っていく。 また、市街化調整区域の土地利用の推進については、今後、「市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針」の策定も見据え、無秩序な開発が進まぬよう、適正な土地利用の規制・誘導に努めていく。							
【建築形態規制値の設定方針】 本市の白地地域は、自然環境、営農環境、住環境などを維持・保全するため、一律に容積率 200%、建ぺい率 60%の設定をしている。また、周囲の景観への配慮や周辺の建築物や道路に一定の通風・採光を確保するため、道路高さ制限 $\angle 1.5$ 、隣地高さ制限 $31\text{m}+\angle 2.5$ を設定している。 今回追加する区域についても、同様の規制値とする。							
【建築形態規制値】							
	区域 番号	面 積 (ha)	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	容積率算定 係数	道路斜線 の数値	隣地斜線 の数値
一般基準値	-	約 10, 253. 8ha	200	60	0. 6	$\angle 1. 5$	$31\text{m}+\angle 2. 5$
合 計		約 10, 253. 8ha	※合計値は、市町村ごとの白地地域等面積の合計値と合わせることを				

御殿場小山広域都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内（御殿場市の一部）における建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域の指定と数値の決定

計 画 図



御殿場小山広域都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内（御殿場市の一部）における建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域の指定と数値の決定

第 号議案附図

No.

