

御殿場小山広域都市計画用途地域の変更（御殿場市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地面積 に対する割合	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割合	外 壁 の 後退距離 の 限 度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建築物の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 149.0 ha	8/10以下	4/10以下	—	180㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする。
	約 0.0 ha	8/10以下	4/10以下	—	200㎡	10m	
	約 48.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 4.0 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 3.3 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 204.3 ha						12.0%
第二種低層 住居専用地域	約 9.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.6%
第一種中高層 住居専用地域	約 7.7 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	23.0%
	約 384.6 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 392.3 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 73.5 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	5.0%
	約 12.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 85.5 ha						
第一種住居地 域	約 242.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.2%
第二種住居地 域	約 177.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.4%
準住居地域	約 24.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.4%
近隣商業地域	約 23.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5%
	約 3.4 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 26.4 ha						
商業地域	約 13.1 ha	40/10以下	—	—	—	—	0.8%
準工業地域	約 47.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8%
工業地域	約 100.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.8%
工業専用地域	約 383.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.5%
合 計	約 1,705.7 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

備考欄は、建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する割合

理 由

御殿場市夏刈南部工業団地及び板妻南工業団地の整備に伴い、当該地区の整備に則した適切な土地利用を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行う。

また、都市計画道路神場板妻線について整備方針の変更に伴い、当該路線の整備に即した適切な土地利用を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行う。

変 更 理 由

本市は、地理的優位性や交通利便性を活かしたまちづくりを推進しており、東名高速道路開通以来、積極的な工業誘致により多くの企業が進出しており、近年においても、新産業・技術の研究・開発が進められるような環境づくりにも取り組み、バランスのある産業の発展と快適な都市環境を目指すため、新たな企業誘致や中小企業を対象とした工業振興策を進めている。

本市では、市民への雇用機会の創出と地域の活性化、税収の安定確保を目的として、新たな工業用地の開発を計画し、企業誘致を図ることを目的に、御殿場市（御殿場市小山町土地開発公社）が都市計画法第34条の2（開発許可の特例）を適用し、整備を進めており、夏刈南部工業団地及び板妻南工業団地の全区画の買収が完了し、工業用地としての土地利用が進むことから、当該地区の整備に即した適切な土地利用を図るため、用途地域の設定を行う。

また、都市計画道路神場板妻線について、神場南地区や保土沢・神場地区の工業団地と東名高速道路に接続する国道246号との主要アクセス道路として移動の安全性、利便性及び快適性の向上を図る目的から、整備が進められている。

当該路線の中心線を境界として、工業専用地域が指定されているが、当該道路の設計変更に伴い、変更後の中心線を新たな境界線根拠として設定することから用途地域の区域の見直しを行う。

変 更 概 要 書

御殿場小山広域都市計画用途地域

市町名	面積	変更前		変更後		備考
		用途地域	容積率	用途地域	容積率	
			建蔽率		建蔽率	
御殿場市	約 0.1ha	工業専用地域	200 60	工業地域	200 60	
	約 29.7 ha	無指定	200 60	工業専用地域	200 60	
	約 0.1 ha	工業専用地域	200 60	無指定	200 60	

用途地域別一覧

種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	面積	
			変更前	変更後
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 100.1ha	約 100.2ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 354.1ha	約 383.6ha

御殿場小山広域都市計画用途地域の変更（御殿場市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 延 べ 面積の敷地面積 に対する割合	建 築 物 の 建 築 面積の敷地面積 に対する割合	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 149.0 ha	8/10以下	4/10以下	—	180㎡	10m	建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定については別紙のとおりとする。
	約 11.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 4.0 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 164.0 ha						
小 計							14.4%
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 9.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.8%
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 7.7 ha	10/10以下	4/10以下	—	—	—	15.7%
	約 170.6 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 178.3 ha						
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 43.5 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	4.9%
	約 12.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 55.5 ha						
第 一 種 住 居 地 域	約 171.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.9%
第 二 種 住 居 地 域	約 115.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.0%
準 住 居 地 域	約 24.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.1%
近 隣 商 業 地 域	約 10.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.4%
	約 3.4 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 13.4 ha						
商 業 地 域	約 13.1 ha	40/10以下	—	—	—	—	1.1%
準 工 業 地 域	約 43.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.8%
工 業 地 域	約 51.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
工業専用地域	約 301.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	26.4%
合 計	約 1,139.6 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

備考欄は、建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定及び種類の面積の合計に対する割合

理 由

御殿場市ＪＲ御殿場駅西側の都市計画道路新橋茱萸沢線の整備に伴い、当該路線の整備に則した適切な土地利用を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行う。

変 更 理 由

本市は、地理的優位性や交通利便性を活かしたまちづくりを推進しており、特にＪＲ御殿場駅周辺においては、商業・業務機能や公共・公益施設の集積・維持保全を図り、人々が快適に利用することができる魅力的な拠点の形成が求められている。

現在、ＪＲ御殿場駅に接続する都市計画道路新橋茱萸沢線について、中心市街地における都市機能の増進や移動の安全性、利便性及び快適性の向上を図る目的から、都市計画事業として拡幅整備が進められている。

当該路線の沿道において、現況の道路端から 30m までを商業地域に指定しているが、当該路線の整備に伴い、境界線根拠が不明確になることから、当該路線の整備に則した適切な土地利用を図るため、用途地域の区域の見直しを行う。

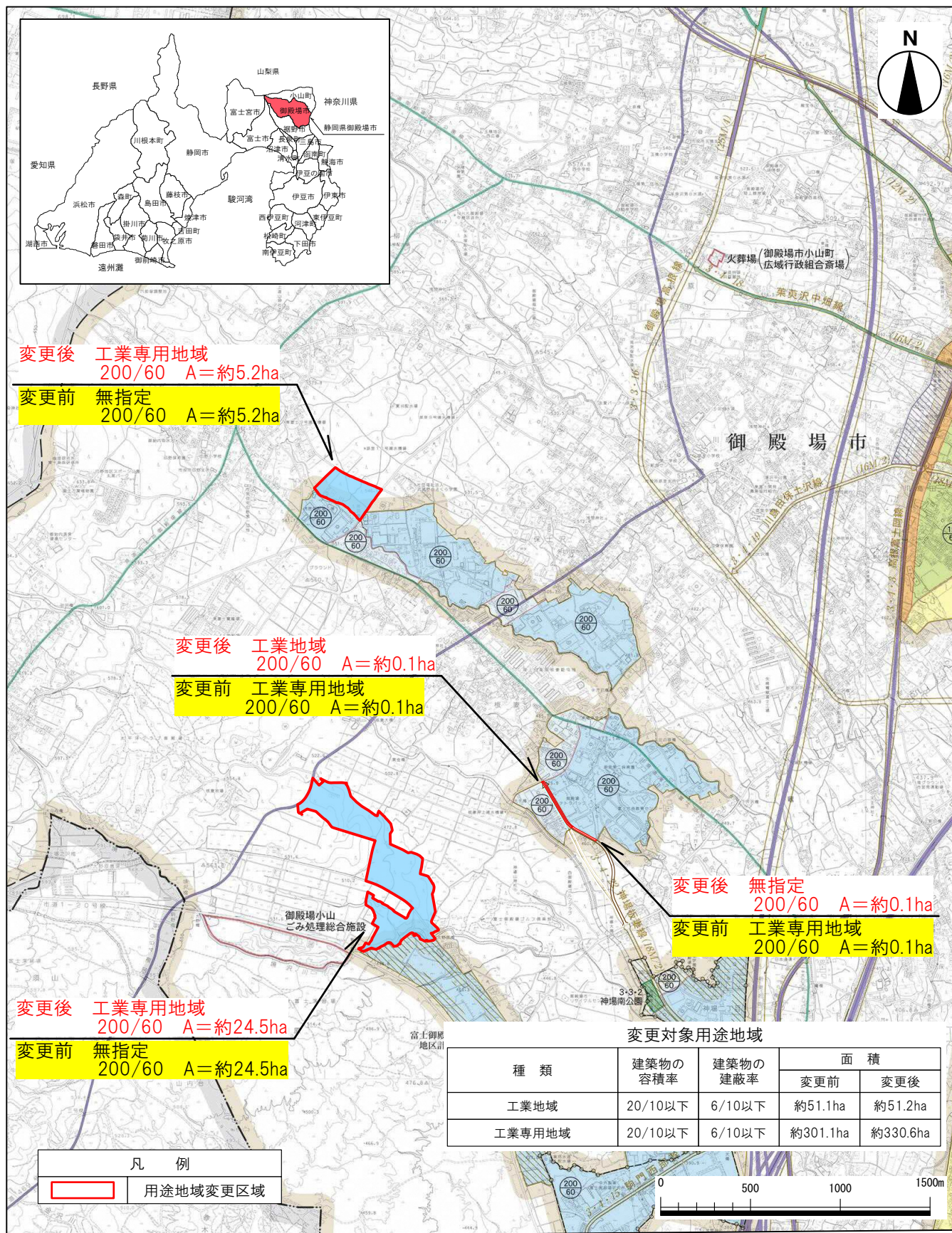
御殿場小山広域都市計画 用途地域の変更
御殿場市決定

第 号議案附図

No.

位置図

S=1:30,000



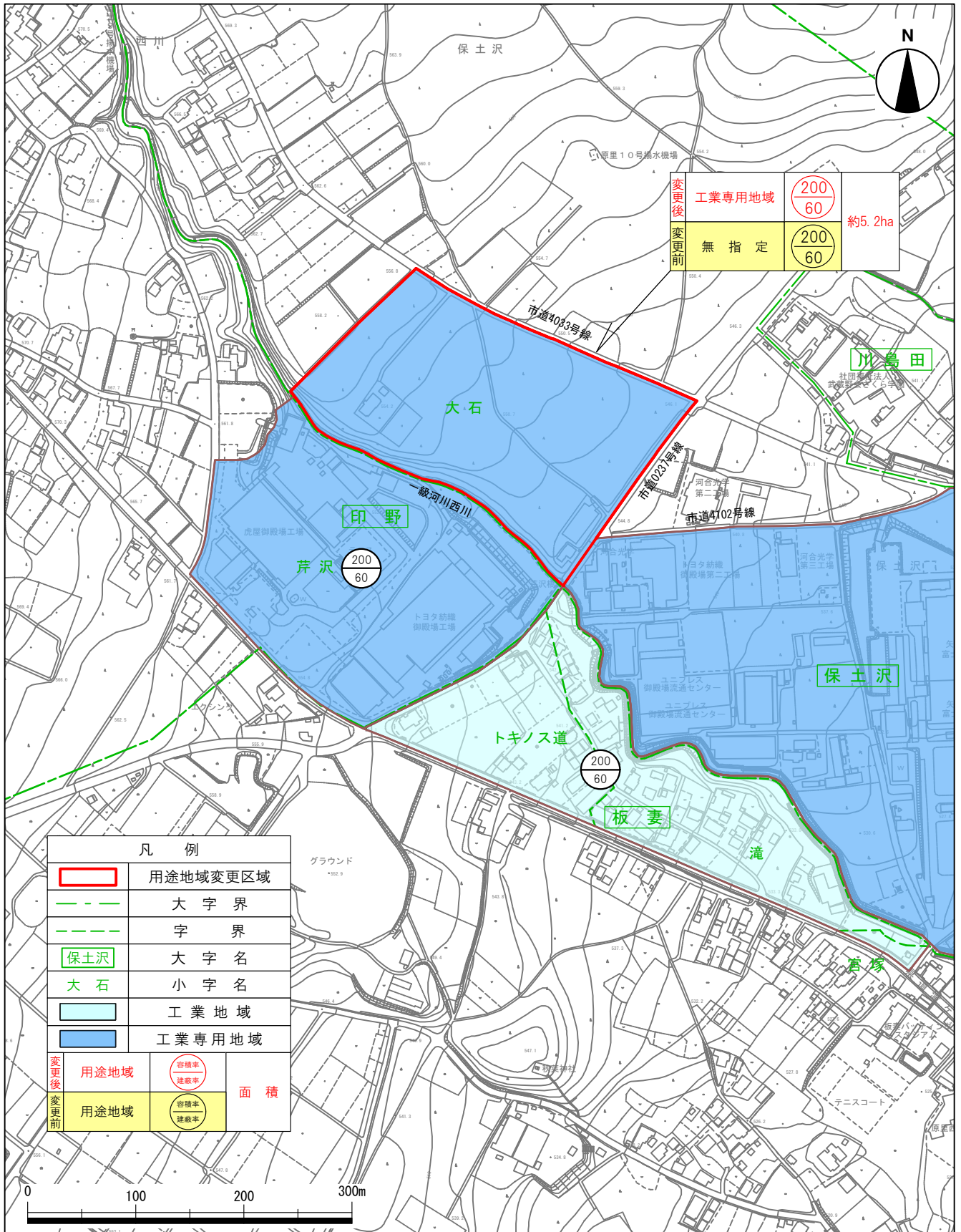
御殿場小山広域都市計画 用途地域の変更
御殿場市決定

第 号議案附図

No.

拡大図

S=1:5,000



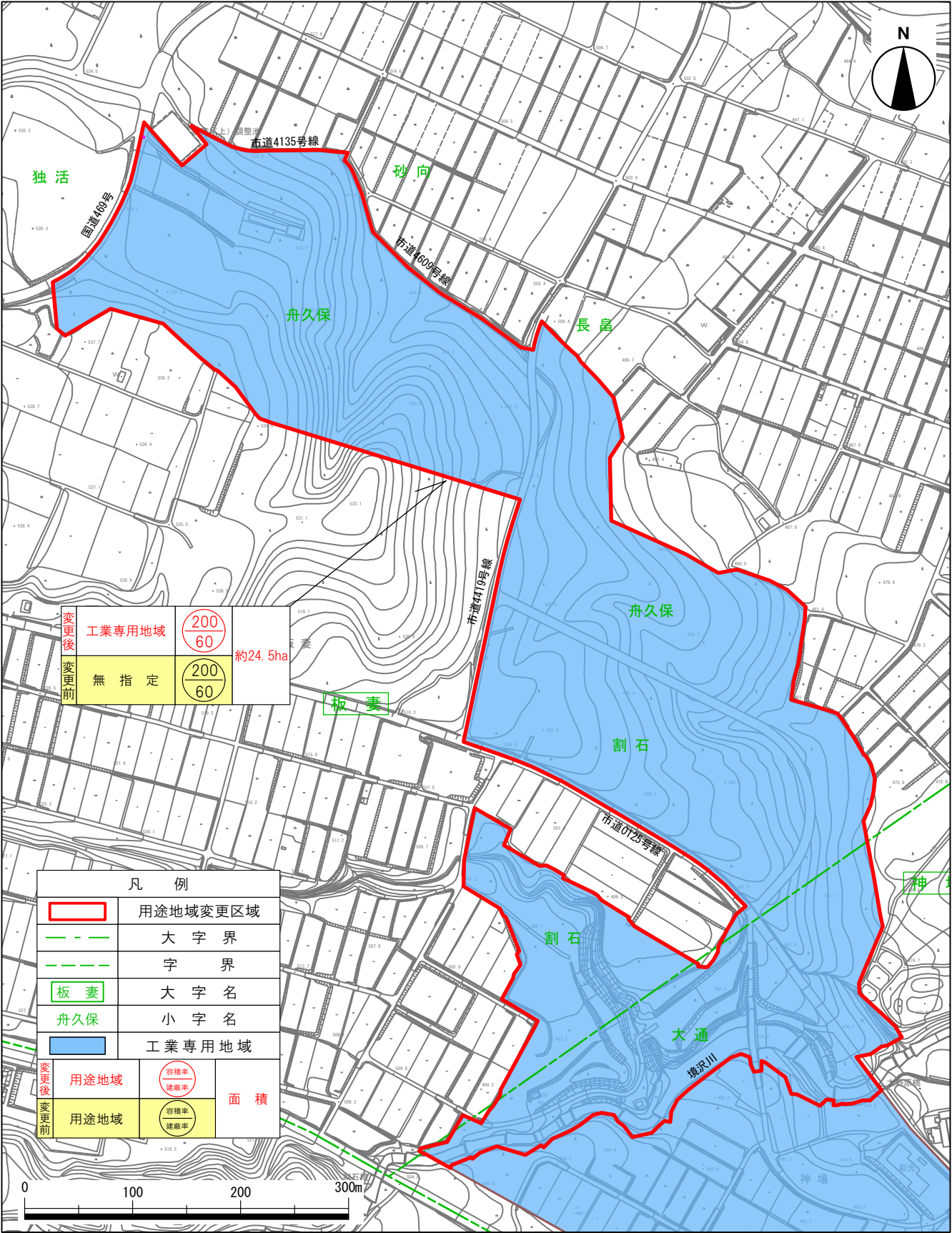
御殿場小山広域都市計画 用途地域の変更
御殿場市決定

第 号議案附図

No.

拡大図

S=1：5,000



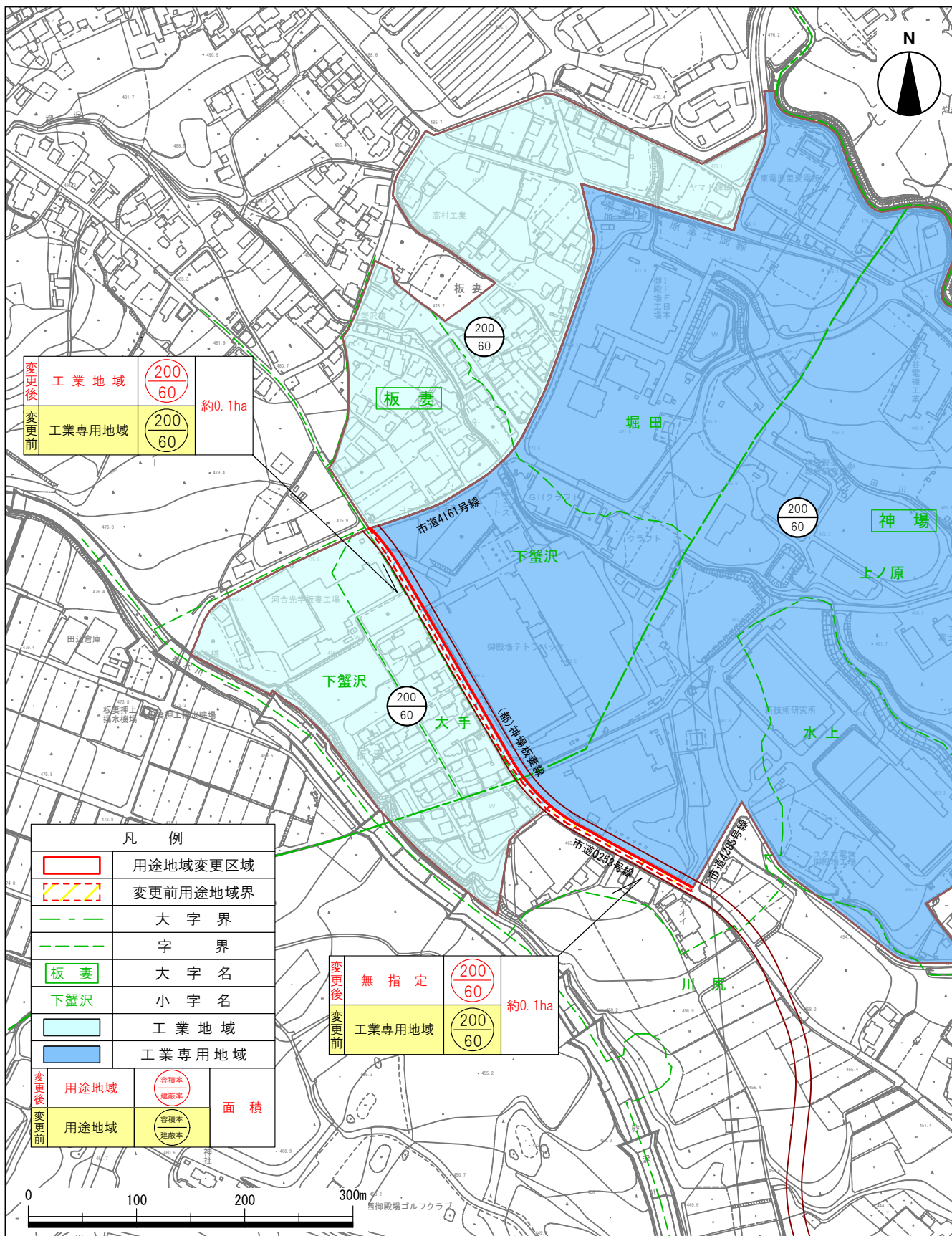
御殿場小山広域都市計画 用途地域の変更
御殿場市決定

第 号議案附図

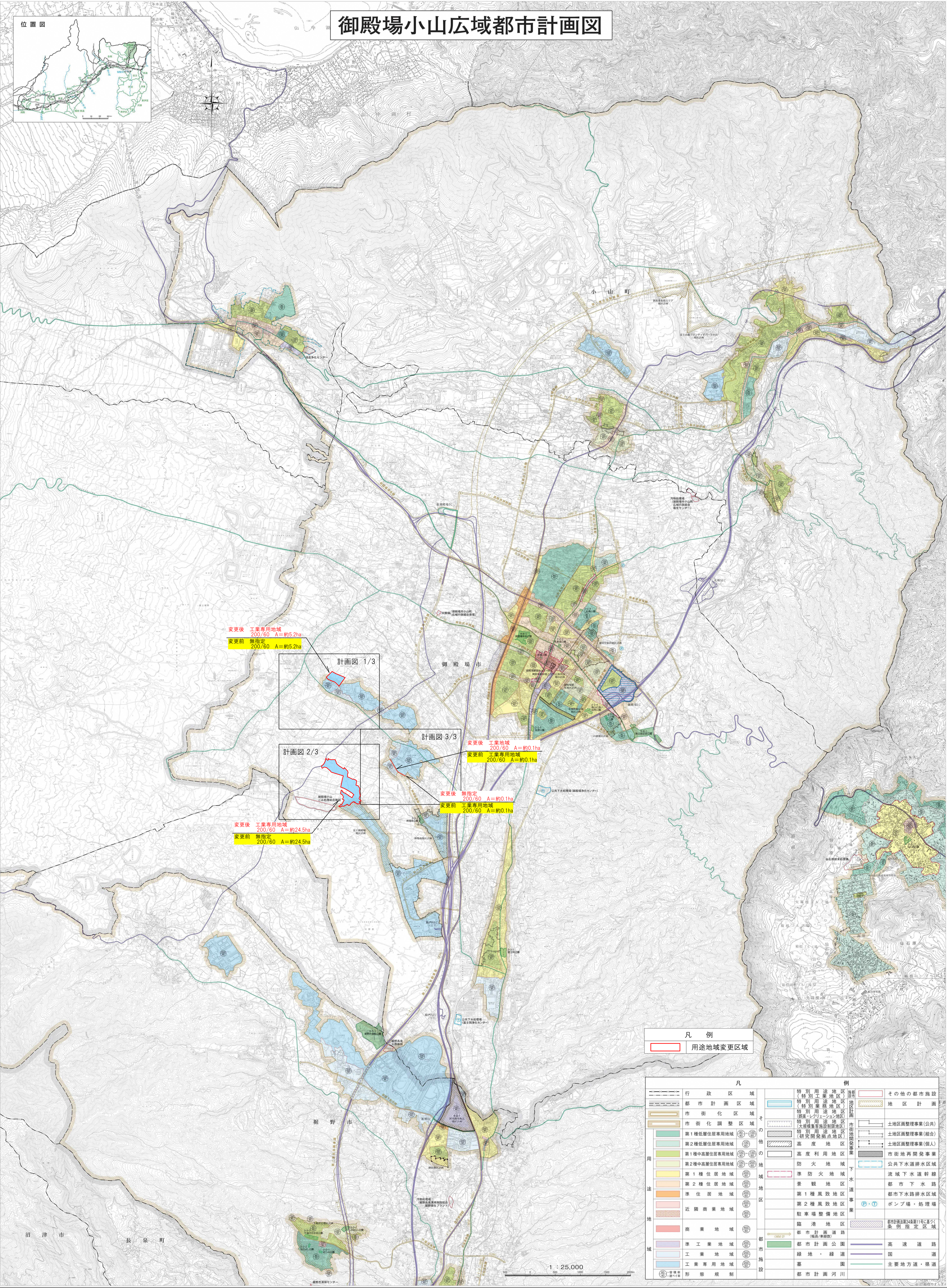
No.

拡大図

S=1:5,000



御殿場小山広域都市計画 用途地域の変更
御殿場市決定
総 括 図



変更後 工業専用地域 200/60 A=約5.2ha
変更前 無指定 200/60 A=約5.2ha

計画図 1/3

変更後 工業地帯 200/60 A=約0.1ha
変更前 工業専用地域 200/60 A=約0.1ha

計画図 3/3

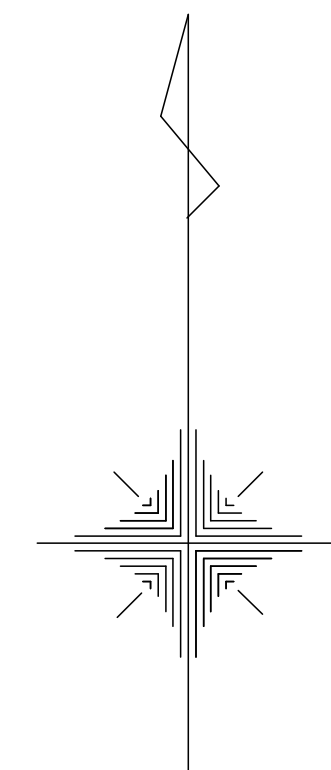
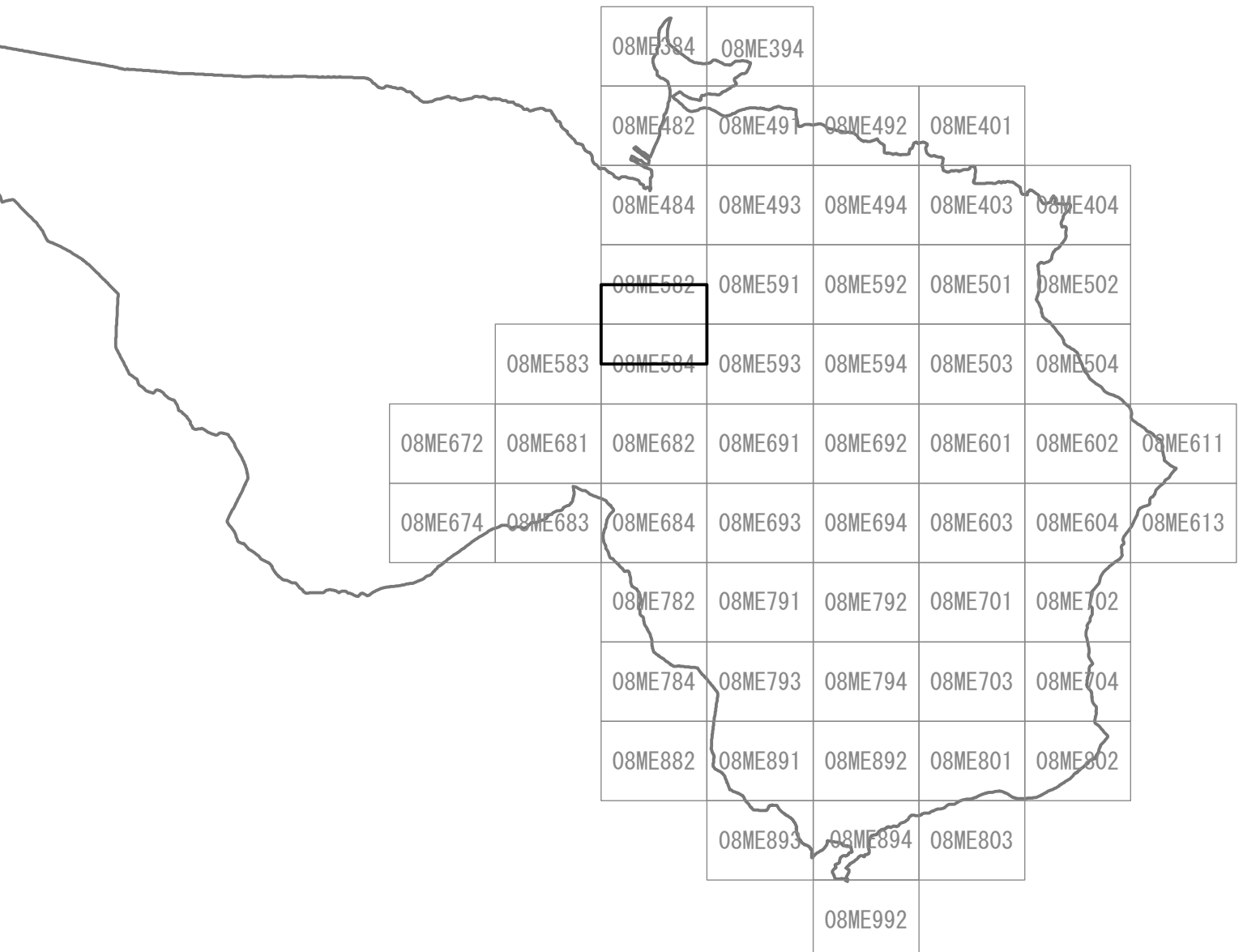
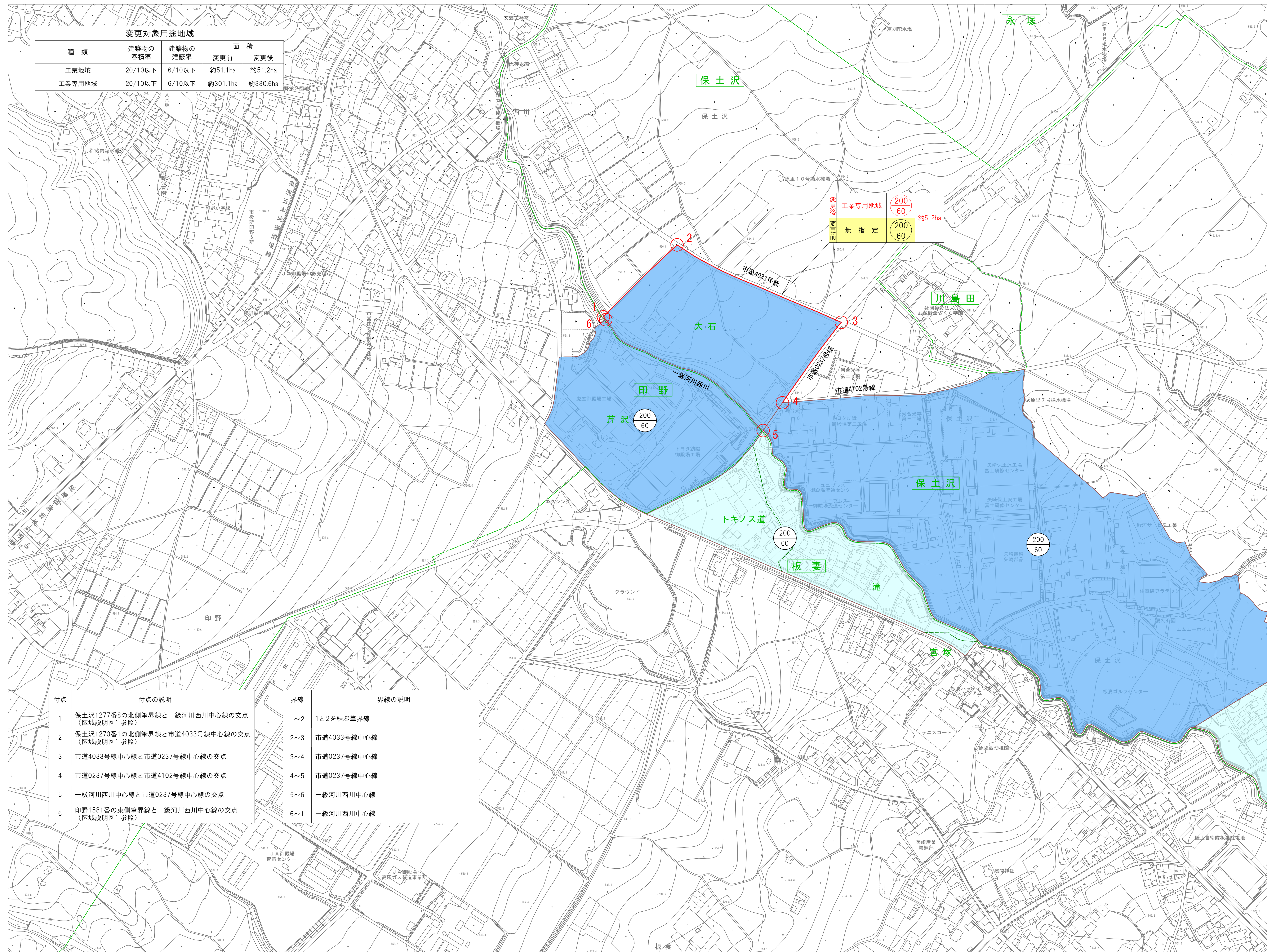
変更後 工業専用地域 200/60 A=約24.5ha
変更前 無指定 200/60 A=約24.5ha

計画図 2/3

変更後 工業地帯 200/60 A=約0.1ha
変更前 工業専用地域 200/60 A=約0.1ha

凡 例
用途地域変更区域

凡 例		例	
行政区域	特別用途地区 (特別工業地区)	その他の都市施設	地区計画
都市計画区域	特別用途地区 (特別業務地区)	地区計画	地区計画
市街化区域	特別用途地区 (商業・レジャー地区)	市街地再開発事業	市街地再開発事業
市街化調整区域	特別用途地区 (大規模集客施設地区)	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第1種低層住居専用地域	特別用途地区 (研究開発拠点地区)	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第2種低層住居専用地域	高度地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第1種中高層住居専用地域	高度利用地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第2種中高層住居専用地域	防火地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第1種住居地域	準防火地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
第2種住居地域	景観地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
準住居地域	第1種風致地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
近隣商業地域	第2種風致地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
商業地域	駐車場整備地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
準工業地域	臨港地区	市街地再開発事業	市街地再開発事業
工業地域	都市計画道路 (幅員・準設)	市街地再開発事業	市街地再開発事業
工業専用地域	都市計画公園	市街地再開発事業	市街地再開発事業
形態規制	緑地・緑道	市街地再開発事業	市街地再開発事業
	墓園	市街地再開発事業	市街地再開発事業
	都市計画河川	市街地再開発事業	市街地再開発事業

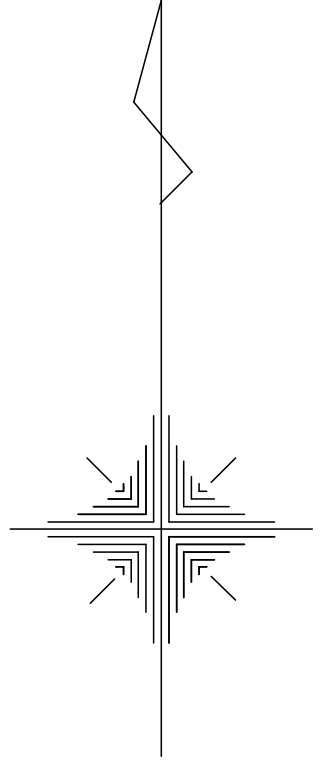
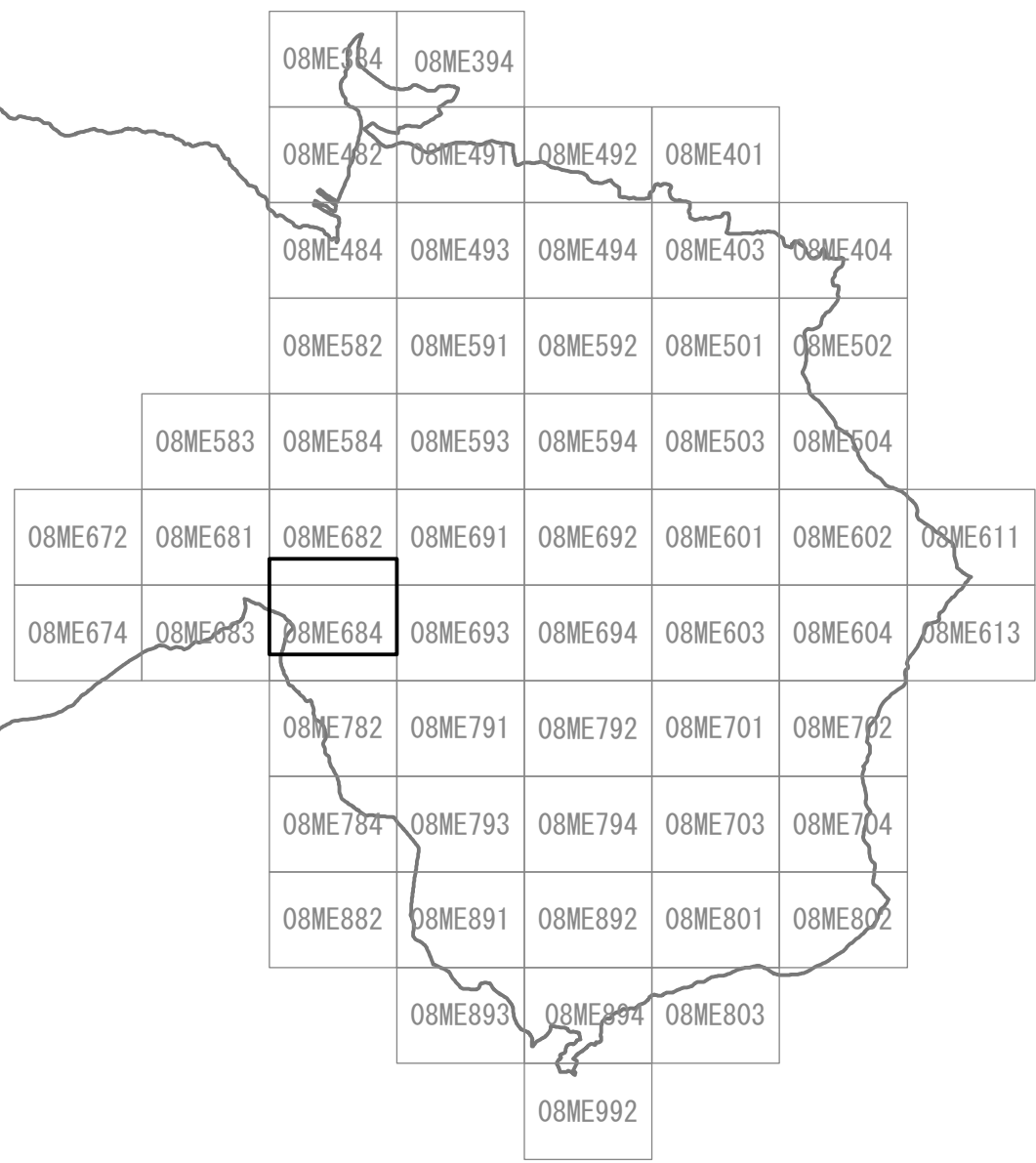
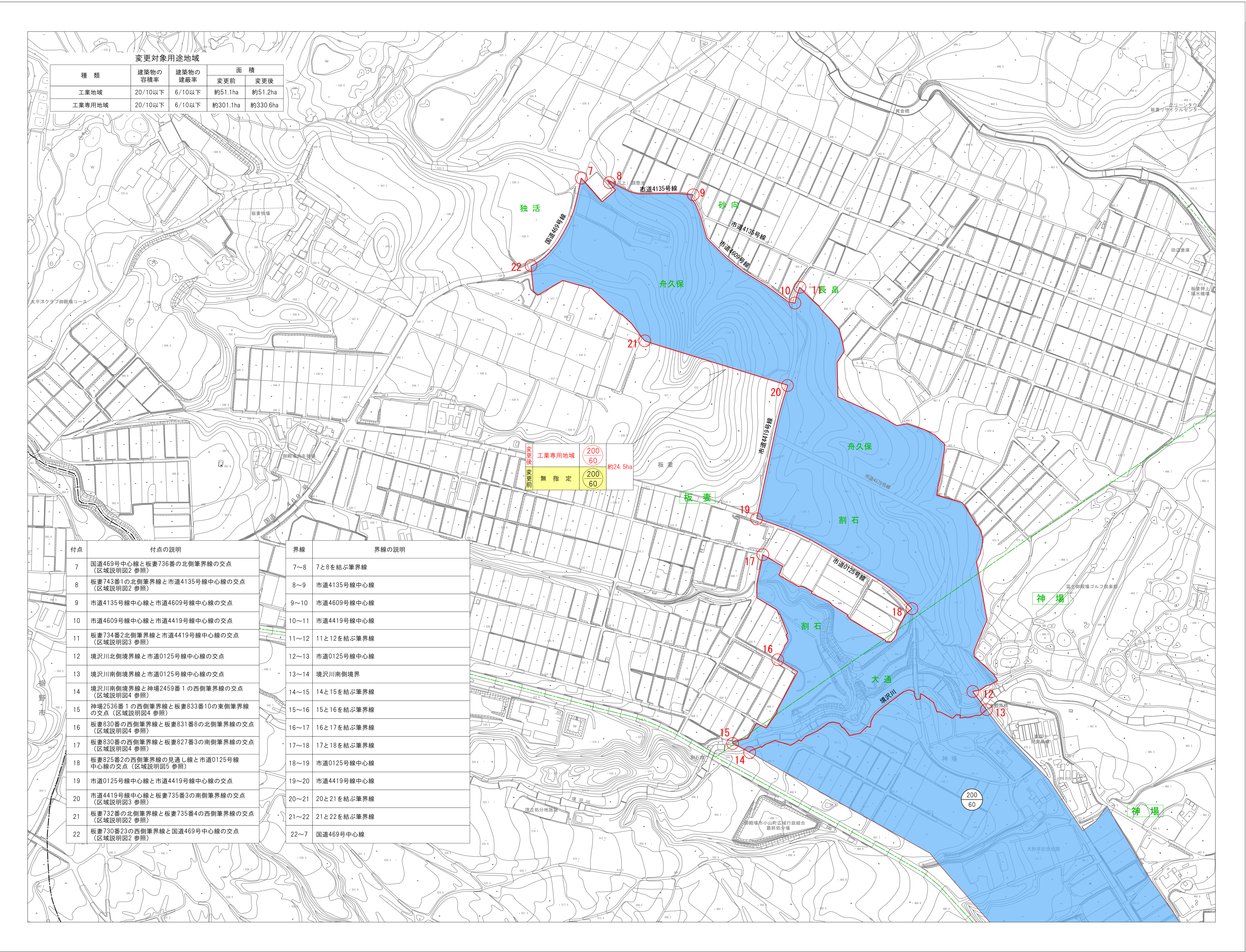


凡 例	
	用途地域變更区域
	大 字 界
	字 界
	大 字 名
	小 字 名
	工 業 地 域
	工 業 専 用 地 域
変更後	用途地域
変更前	用途地域

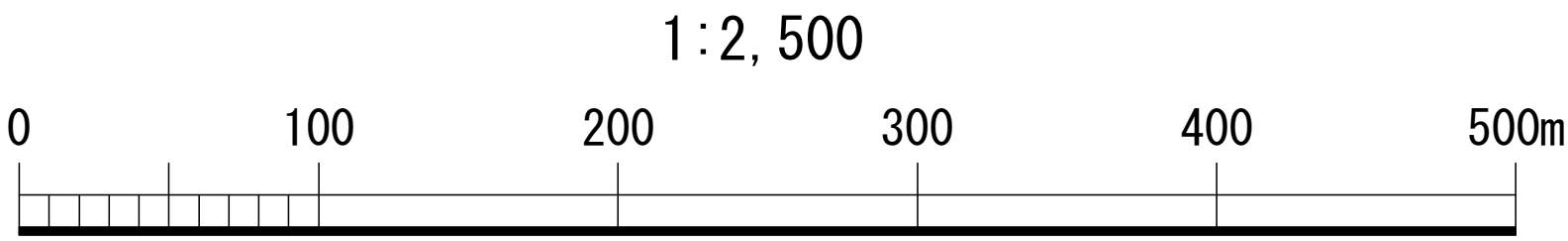
面積

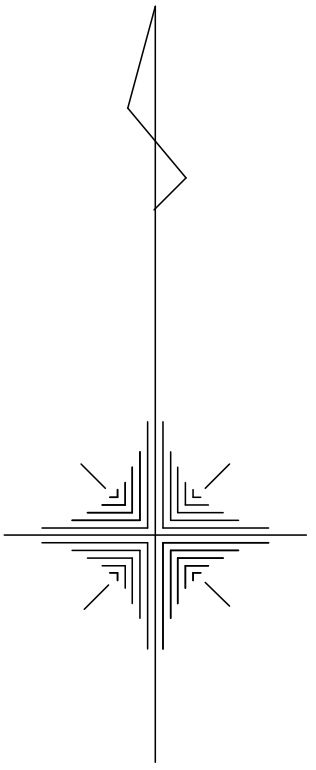
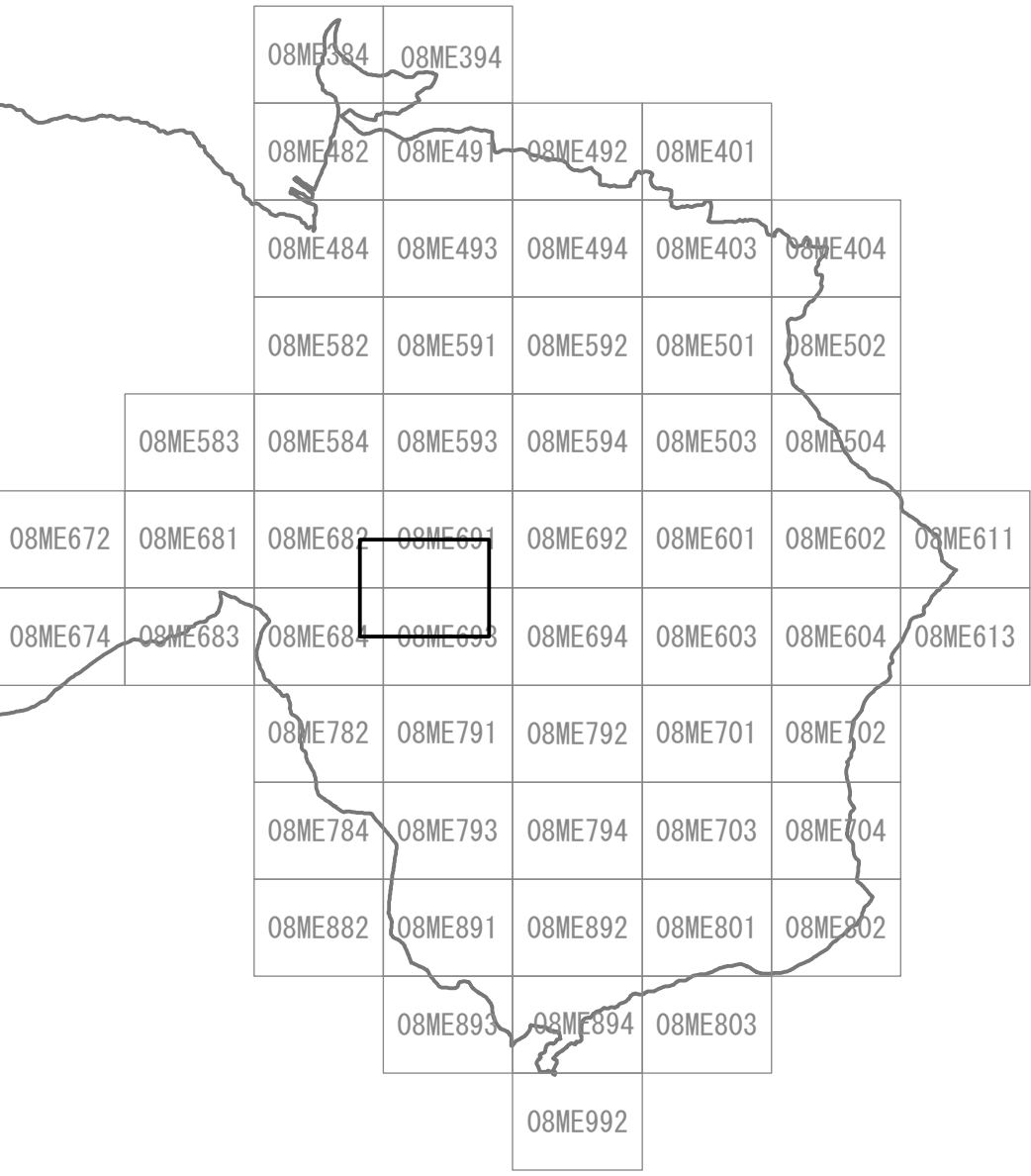
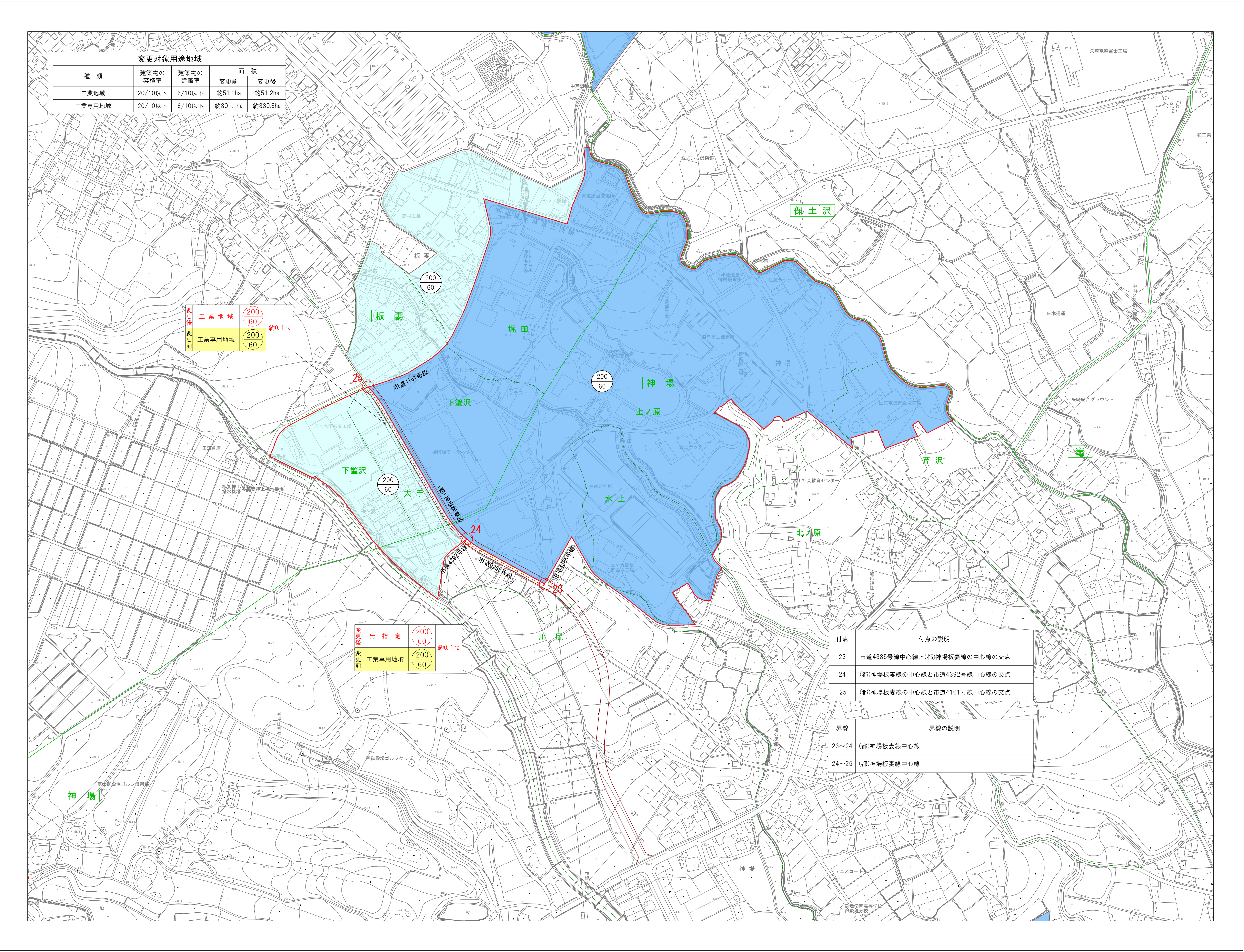
1:2,500





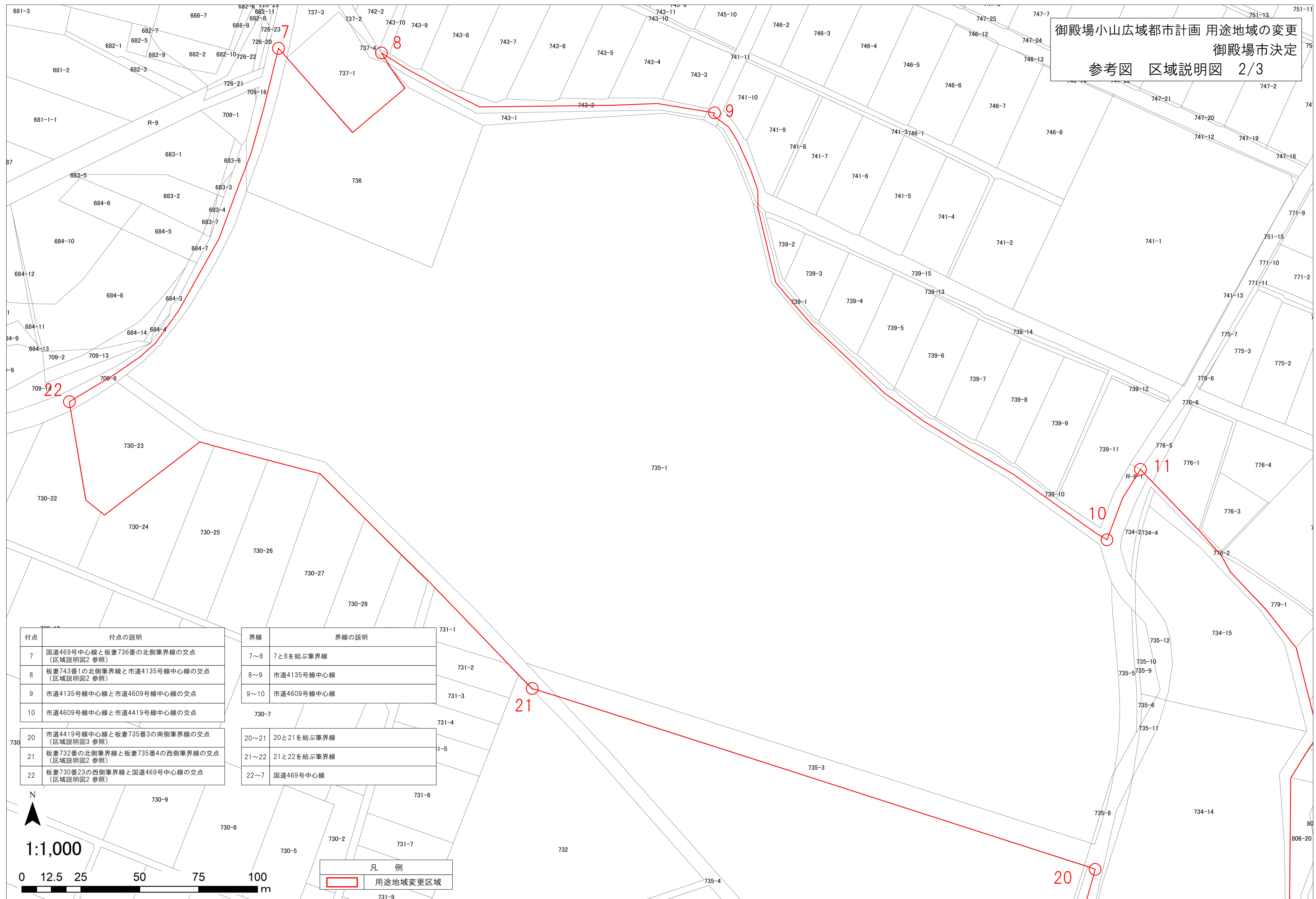
凡 例	
	用途地域変更区域
	大字界
	字界
	大字名
	小字名
	工業専用地域
	用途地域
	用途地域
	面積

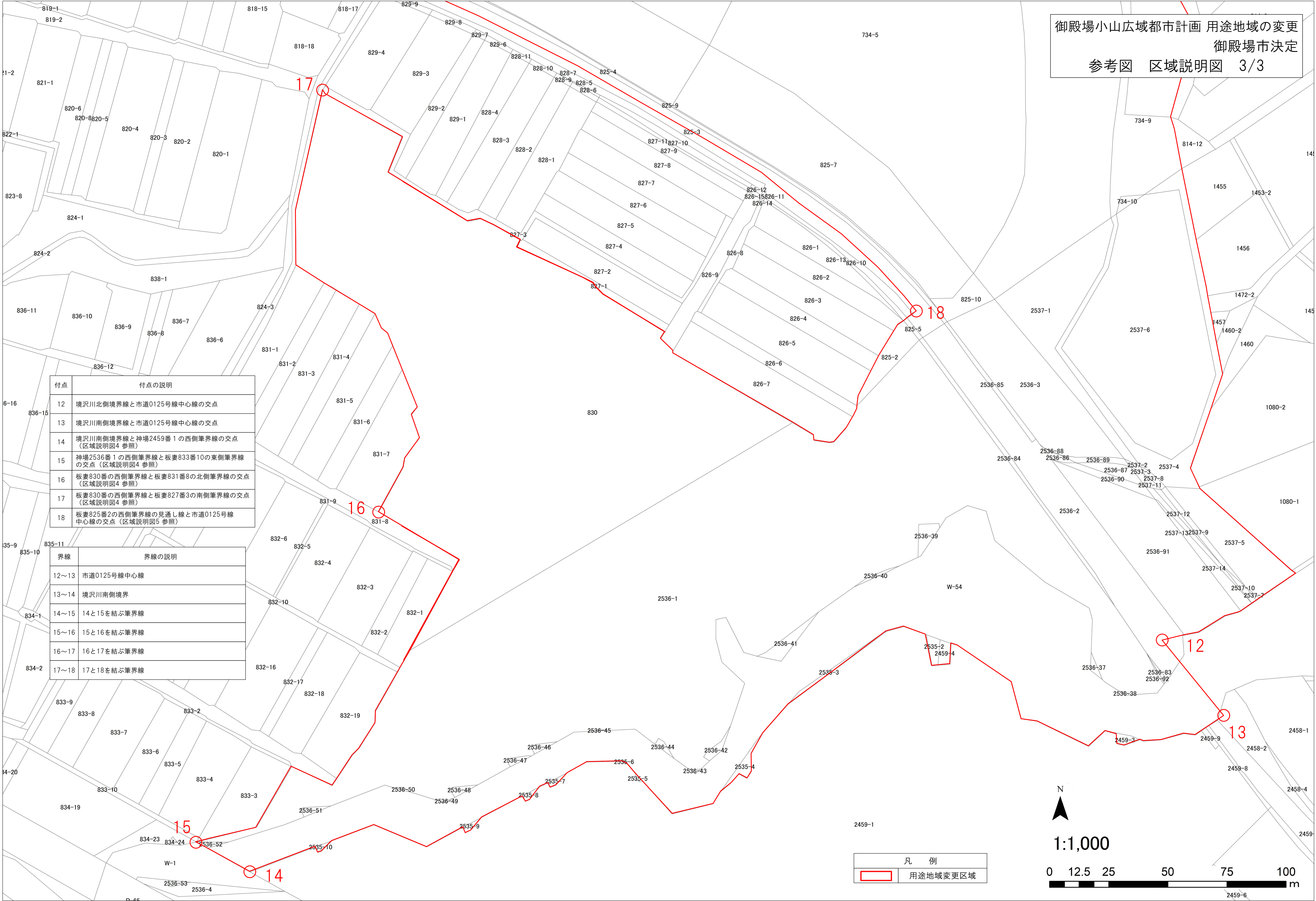




1607-12 1609-1 1279-8

1583-128





付点	付点の説明
12	境沢川北側境界線と市道0125号線中心線の交点
13	境沢川南側境界線と市道0125号線中心線の交点
14	境沢川南側境界線と神場2459番1の西側筆界線の交点 (区域説明図4 参照)
15	神場2536番1の西側筆界線と板妻833番10の東側筆界線の交点 (区域説明図4 参照)
16	板妻830番の西側筆界線と板妻831番8の北側筆界線の交点 (区域説明図4 参照)
17	板妻830番の西側筆界線と板妻827番3の南側筆界線の交点 (区域説明図4 参照)
18	板妻825番2の西側筆界線の見通し線と市道0125号線中心線の交点 (区域説明図5 参照)

界線	界線の説明
12～13	市道0125号線中心線
13～14	境沢川南側境界
14～15	14と15を結ぶ筆界線
15～16	15と16を結ぶ筆界線
16～17	16と17を結ぶ筆界線
17～18	17と18を結ぶ筆界線