

地区整備計画

建築物等の制限の概要

地区名称(地区面積)	東地区 (約12.6ha)	西地区 (約8.8ha)	中地区 (約10.4ha)
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く) (2) 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 (3) 建築基準法別表第2(と)項第4号で定めるもの (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 床面積の合計が300㎡を超える倉庫(建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の1/3以内のものを除く) (6) 建築基準法別表第2(に)項第5号に掲げる自動車教習所 (7) 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げる政令で定める規模の畜舎 (8) ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝馬投票券発売所その他これらに類するもの (9) 集客施設(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場)であつて、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つては、客席の部分に限る)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、施行日前に165㎡未満となっている土地は、その面積を最低限度とする。		
壁面の位置の制限	壁面の位置の制限がある道路に接した敷地に建築する建築物の壁または柱(ベランダおよびバルコニー等ならびに軒および出窓等を含む)の面から道路境界線(地区施設の区画道路の計画線がある場合は計画線)までの距離は、以下のとおりとする。 ただし、小規模な出窓、物置、車庫は除く。 ① 東駿河湾環状線下街路広幅員歩道に面して、飲食物販店舗を建設する場合は、道路境界線から2.0m以上とする。(東地区) ② 区画道路4号沿い北側及び区画道路6号沿いは1.0m以上とする。 ③ その他の道路は0.5m以上とする。		
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、20mを超えてはならない。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えた高さを超えてはならない。		
建築物等の形態・意匠の制限	彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮する。 建築物及び工作物の外観の色彩は、マンセル値に基づき、次に示す基本色を使用する。 ① 0R(≠10RP)～10R 彩度3以下。 ② 0YR(≠10R)～5Y 彩度4以下。 ③ 上記以外の色相 彩度2以下。 ④ 無彩色(彩度N)においては、明度1<N<9。 ただし、自然素材によって仕上げられる部分の色彩、または建築物及び工作物の見付面積の1/10未満(広告塔・広告板については1/5未満)の範囲内でアクセント色として着色される部分の色については、この限りではない。 工作物の設置については、極力景観に配慮したものとし、地上5mを超えない。 広告塔・広告板は、自家広告物及び案内広告物に限る。		
垣又はさくの構造の制限	生垣またはフェンスとする。 ただし、高さ60cm以下のものまたは法令等の制限上やむを得ないものはこの限りではない。 東駿河湾環状線下街路広幅員歩道に面して、飲食物販店舗を建設する場合は、垣またはさくも、道路境界線からの距離は2.0m以上とする。(東地区)		

※黒字は町条例で定める建築確認審査対象の内容。青字は町条例に定めない努力義務の内容。

用途地域を変更します

(用途地域の変更に併せ地区計画を導入します)

東駿河湾環状線沿道地域を、隣接する主要地方道熱海函南線沿道の商業地と合わせて沿道利用型の商業施設や業務施設の集積を図ることを目的に、用途地域を変更します。建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

建築物の用途制限の概要

		用途地域等の種別										備考
		第一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	住居地域	第一種地区計画	第二種住居地域	準住居地域	商業地域	近隣地区計画	工業地域	
④ 用途地域内の建築物の用途制限		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
①、②、③、▲		用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	
④ 地区計画における建築物の用途制限		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
①、②		用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	用途、面積、階数等の制限あり	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
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(非住宅部分の制限あり)												
店舗等	150㎡以下のもの	×	①	②								
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	①	②								
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	②								
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×						② 2階以下
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×					
事務所等	10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×					
	150㎡以下のもの	×	×	▲								▲ 2階以下
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	▲								
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×								
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×						
3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×						
ホテル、旅館		×	×	×	▲	▲					×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	▲	▲						
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①		①	①	① ① 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	①	①		②	①	② 麻雀屋のみ
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	▲		①	×	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
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	×									×	
	図書館等											
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等											
	神社、寺院、教会等											
工場・倉庫等	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
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(①②③については、建築物の延べ面積の2分の1かつ備考欄に記載の制限)		①	②	②	③	③	③					① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
(一団地の敷地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、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡(原動機の制限あり)		×	▲	▲								▲ 2階以下
危険性のある工場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	×	×	×	①	①	①	①	②	①		原動機・作業内容の制限あり
	少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	×		作業場の床面積 ① ① 50㎡以下
	やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×		② 150㎡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	×	×	×	×	×	×	×	×	×		作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	自動車修理工場(原動機の制限あり)	×	×	×	①	①	①	②	③	③		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		×	×	①	②	②						① 1,500㎡以下、2階以下
量が非常に少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×		② 3,000㎡以下
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×		
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等												都市計画区域内においては都市計画決定が必要

※本表は、改正後の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掲載したものではありません。

問い合わせ先

函南町役場都市計画課

電話 055-979-8117