

● はじめに

船岡周辺地区（２ページに示す区域）は、湯河原町の東南部、ＪＲ東海道本線湯河原駅から約２kmに位置し、国道１３５号（真鶴道路並行区間）に面した区域で、相模灘に向って緩やかに傾斜する丘陵地にあって、緑豊かな眺望の優れた環境を有しています。こうした環境の中で、低層の戸建住宅を中心に、ゆとりとうるおいのある良好な居住環境や街並み景観を有した住宅市街地を形成しており、今後ともこれらを継承していくことが求められています。

こうした本地区の現状を踏まえるとともに、地区住民の意向に配慮し、今回、住宅市街地としてふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な居住環境や街並み景観の形成及びその維持・保全を図るため、地区計画を決定しました。

船岡周辺地区地区計画の都市計画決定の経緯

平成22年1月29日及び31日	第1回住民説明会を開催
平成22年2月26日及び28日	第2回住民説明会を開催
平成22年6月27日	第3回住民説明会を開催
平成22年10月13日～26日	手続き条例に基づく案の縦覧
平成22年10月13日～11月2日	案に対する意見書の受け付け
平成22年11月22日	神奈川県との原案協議開始
平成22年12月21日	神奈川県から原案協議の回答
平成23年1月11日～25日	都市計画案の縦覧・意見書の受け付け
平成23年2月4日	町都市計画審議会を開催
平成23年2月7日	神奈川県との法定協議開始
平成23年2月15日	神奈川県知事の同意
平成23年4月1日	都市計画の決定告示、法定図書の写しの送付

地区計画は、住民や地権者の皆さんと行政が協力して、用途地域等の一般的な規制を補い、よりきめ細かいまちづくりを推進していくために、一体的にまちづくりを行うべき地区において、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物等の形態・用途・敷地等に関する事項、その他土地利用の制限に関する事項等を総合的に一つの計画として定め、その計画に沿って建築・開発行為等を規制・誘導することによって、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な都市環境を図るものです。

なお、地区計画が定められている区域において、土地の区画形質を変更したり、建物などの用途を変更したりするときには、町への届出が必要となります。

船岡周辺地区において良好な都市環境を形成していくため、関係する皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

お問い合わせは……湯河原町 まちづくり課

電 話 : 0465 (63) 2111 (代)

ファックス : 0465 (64) 1401

メール : toshikei@town.yugawara.kanagawa.jp

● 地区計画を定めると

こんな時、

届出が必要となります。

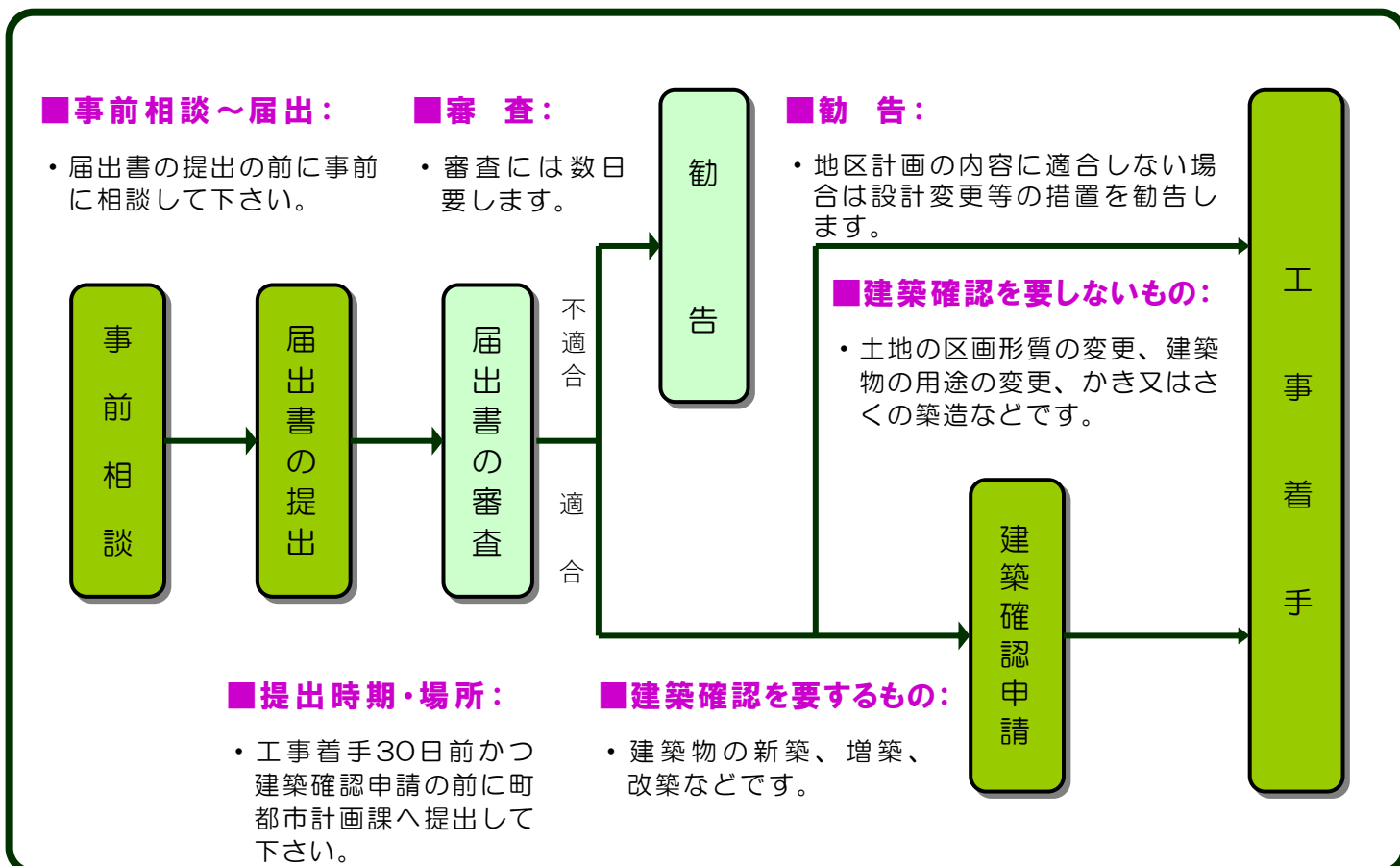
この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」では、工事着手の30日前かつ建築確認申請の前まで行って下さい。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ町にご相談下さい。

届出を必要とする行為	
土地の区画形質の変更 (開発許可が必要な場合を除く)	○切土・盛土、道路や宅地の造成、敷地分割など
建築物の建築・工作物の築造	○建築物の新築や増改築 ○広告塔などの工作物の築造 ○門・塀・かき・さく及び擁壁の築造など
建築物等の用途の変更	○建築物の用途の変更など
建築物等の形態・意匠の変更	○建築物の色彩の変更など

事前相談から

工事着手まで



● 船岡周辺地区地区計画

都市計画決定 平成23年4月1日

区域の整備・開発及び保全の方針	名称	船岡周辺地区地区計画
	位置	足柄下郡湯河原町 吉浜字柏坂、字船岡及び字下長窪地内
	面積	約6.5ha
	地区計画の目標	本地区は、湯河原町の東南部、JR東海道本線湯河原駅から約2kmに位置し、国道135号（真鶴道路並行区間）に面した区域で、相模灘に向かって緩やかに傾斜する丘陵地にあつて、緑豊かな眺望の優れた環境を有している。 こうした環境の中で、低層の戸建住宅を中心に、ゆとりとうるおいのある良好な居住環境や街並み景観を有した住宅市街地を形成しており、今後ともこれらを継承していくことが求められている。 このため、地区計画の策定により、住宅市街地としてふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な居住環境や街並み景観の形成及びその維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	(1) 住宅地区（A地区） 国道135号（真鶴道路並行区間）沿道の後背地においては、樹林地等が適正に保全された緑豊かな環境の中で、主として低層の戸建住宅等の郊外型居住機能が立地する土地利用の形成を誘導する。 (2) 沿道地区（B-1地区、B-2地区） 国道135号（真鶴道路並行区間）沿道においては、幹線道路沿道の立地特性を活かし、一般商業施設と観光商業・サービス施設が複合立地する土地利用の形成を誘導する。
	建築物等の整備の方針	住宅市街地としてふさわしいゆとりとうるおいのある居住環境や街並み景観を確保するため、地区毎の特性を踏まえながら、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。
	緑化の方針	住宅市街地としてふさわしい緑豊かな居住環境を確保するため、公園や道路等の公共空地の緑化を進めるとともに、壁面後退用地での植栽や生け垣等による宅地内緑化を促進する。



注：（ ）内は、「建築物等の高さの最高限度」の内、建築物の最高高さの制限を示しています。

なお、A地区及びB-1地区においては、建築物の軒高の制限（7m以下）が加わります。

地区の分

地区の名称

地区の面積

住宅地区
(A地区)

沿道地区
(B-1地区)

(B-2地区)

約4.9ha

約0.9ha

約0.7ha

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) 事務所、店舗その他これらに類するもの（住宅を兼ねるもので、建築基準法施行令第130条の3で定めるものを除く。）
(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
(3) 自動車教習所
(4) 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎
(5) 工場
(6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(3) カラオケボックスその他これに類するもの
(4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
(5) 自動車教習所
(6) 倉庫業を営む倉庫
(7) 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎

建築物の敷地面積の最低限度

150㎡

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の面から柱の面の長さの合計が3 m以下であること。
(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内（複数の建築物がある場合は、その合計。ただし、地下を除く。）であること。
(3) 高さが3 m以下である壁を有しない構造の自動車車庫又は地下自動車車庫であること。

建築物等の高さの最高限度

最高高さ10m 軒高7 m

最高高さ15m

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の形態は、周辺環境と調和したものとする。
2 建築物又は工作物の外観の色彩は、次の表のとおりとする。

色 相	彩 度
R及びY R	6 以下とする
Y	4 以下とする
G Y、G、B G、B、P B、P、R P	2 以下とする

※色彩の基準は、日本工業規格のZ 8 7 2 1 に定める三属性による色の表示方法による。

ただし、着色していない木材又は土壁等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は見付面積の5 分の1 未満の範囲内で用いる色彩については、この限りでない。

かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6 m 以下のもの又は門柱等にあつては、この限りでない。

地区の分

地区の名称

地区の面積

住宅地区
(A地区)

沿道地区
(B-1地区)

(B-2地区)

約4.9ha

約0.9ha

約0.7ha

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) 事務所、店舗その他これらに類するもの（住宅を兼ねるもので、建築基準法施行令第130条の3で定めるものを除く。）
(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
(3) 自動車教習所
(4) 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎
(5) 工場
(6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(3) カラオケボックスその他これに類するもの
(4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
(5) 自動車教習所
(6) 倉庫業を営む倉庫
(7) 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎

建築物の敷地面積の最低限度

150㎡

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の面から柱の面の長さの合計が3 m以下であること。
(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内（複数の建築物がある場合は、その合計。ただし、地下を除く。）であること。
(3) 高さが3 m以下である壁を有しない構造の自動車車庫又は地下自動車車庫であること。

建築物等の高さの最高限度

最高高さ10m 軒高7 m

最高高さ15m

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の形態は、周辺環境と調和したものとする。
2 建築物又は工作物の外観の色彩は、次の表のとおりとする。

色 相	彩 度
R及びY R	6 以下とする
Y	4 以下とする
G Y、G、B G、B、P B、P、R P	2 以下とする

※色彩の基準は、日本工業規格のZ 8 7 2 1 に定める三属性による色の表示方法による。

ただし、着色していない木材又は土壁等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は見付面積の5 分の1 未満の範囲内で用いる色彩については、この限りでない。

かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6 m 以下のもの又は門柱等にあつては、この限りでない。