

# 伊豆市 都市計画区域の拡大について

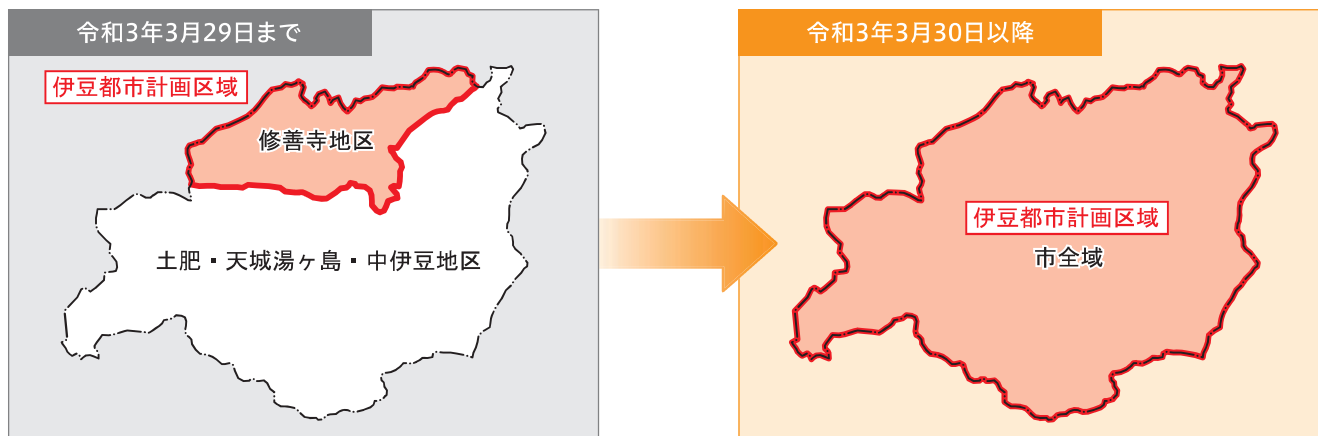
～「住みたい・住み続けたい・訪れたい まち 伊豆市」を目指して～

令和3年3月30日に伊豆市全域を都市計画区域に指定しました。都市計画等の土地利用制度は次のとおりになります。

## 1 都市計画域の拡大と土地利用制度の拡大

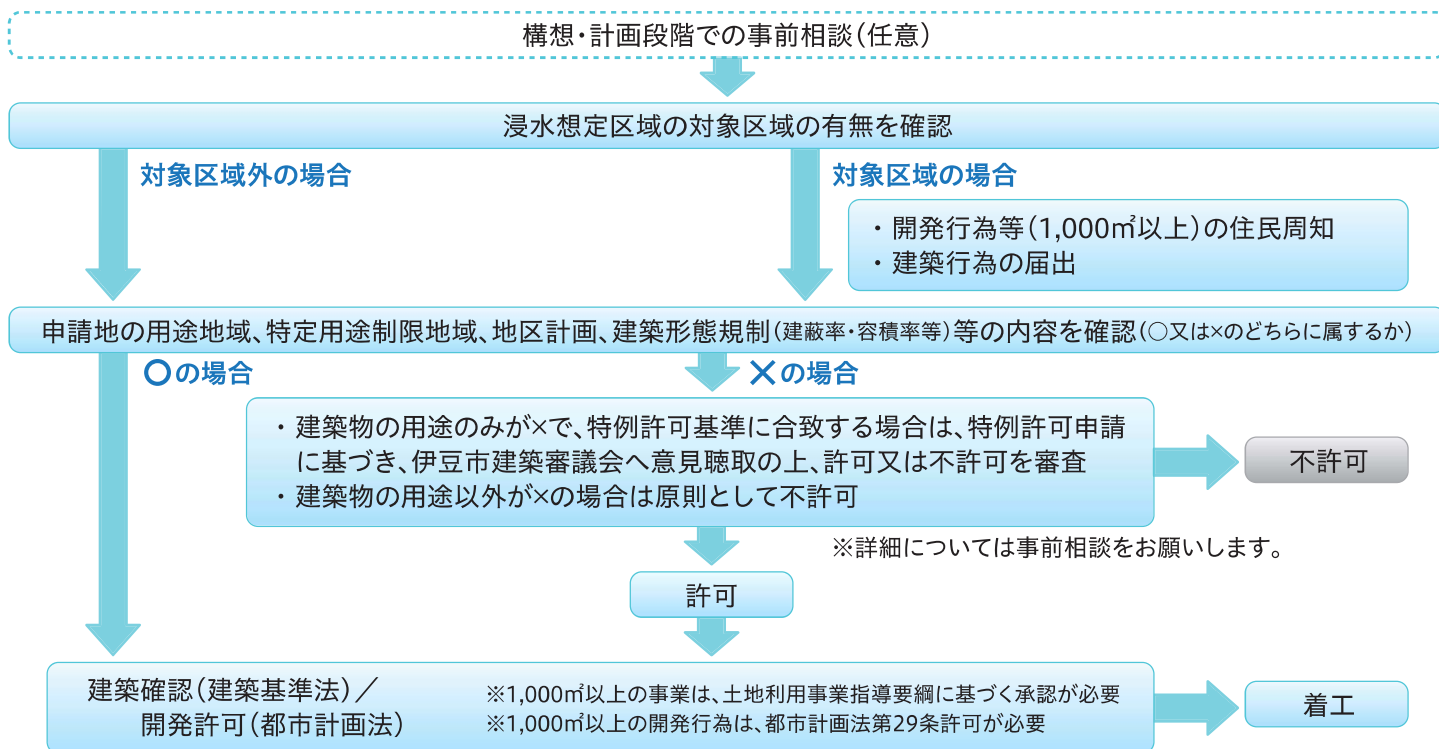
従来、都市計画区域は修善寺地区のみでしたが、伊豆市全体の均衡のとれた土地利用を実現するため、土肥・天城湯ヶ島・中伊豆地区も都市計画区域に指定しました。これにより、土肥・天城湯ヶ島・中伊豆地区においても以下の土地利用のルールが適用されます。

- 良好な自然・居住環境を保持し、無秩序な土地利用を抑制するため、特定用途制限地域（地域生活地区、幹線道路沿道地区、里山環境共生地区）を設定
- 建築形態規制（建蔽率や容積率の上限、斜線制限、日影規制等）や接道義務の適用
- 1,000㎡以上の開発行為を行う場合の許可制度の適用



※なお、「伊豆市水害に備えた土地利用条例」に基づく、浸水対策の措置、周辺住民等利害関係者への周知などは従来どおり必要です。

## 2 都市計画域内(伊豆市全域)の開発・建築等の手続の標準的な流れ



※ 再生可能エネルギー発電施設については、上記の流れとは異なるため、別途確認をお願いします。  
※ 農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、文化財保護法等の手続（調整、許可申請等）は従前と同様に必要です。

■ 用途地域、特定用途制限地域 用途制限の概要 一覧表

特定用途制限地域等の建築物の用途制限の概要 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	特定用途制限地域			備考	
								里山環境共生地区	幹線道路沿道地区	地域生活地区		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	①	②	③	①10m以下 ②12m以下 ③20m以下(高さ)	
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)		○	○	○	○	○	○	①	②	③	①10m以下 ②12m以下 ③20m以下(高さ)	
店舗	店舗等の床面積が、150㎡以下	×	①	○	○	○	○	②	③	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・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。 ② 10m以下(高さ) ③ 12m以下(高さ)	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え300㎡以下	×	①	○	○	○	○	②	③	○		
	店舗等の床面積が、300㎡を超え500㎡以下	×	①	○	○	○	○	×	③	○		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下	×	×	○	○	○	○	×	③	○		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下	×	×	○	○	○	○	×	×	○		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下	×	×	×	○	○	○	×	×	×		
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	×	×	×	×		
事務所	事務所等の床面積が、150㎡以下	×	×	○	○	○	○	①	②	○	① 10m以下(高さ) ② 12m以下(高さ)	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え300㎡以下	×	×	○	○	○	○	①	②	○		
	事務所等の床面積が、300㎡を超え500㎡以下	×	×	○	○	○	○	×	②	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下	×	×	○	○	○	○	×	②	○		
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下	×	×	○	○	○	○	×	×	○		
事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	×	×	×			
ホテル、旅館		×	×	▲	○	○	×	○	○	○	▲ 3,000㎡以下(床面積)	
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	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下(床面積)	
	カラオケボックス等	×	×	×	②	○	②	×	×	①	①3,000㎡以下(床面積) ②10,000㎡以下(床面積)	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	②	○	②	×	×	①		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	×	×	×	①	▲ 個室付浴場等を除く	
	キャバレー、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		○	○	○	○	○	○	○	○	○		
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(床面積)	
自動車教習所		×	×	▲	○	○	○	×	○	○	▲ 3,000㎡以下(床面積)	
単独車庫(附属車庫を除く)		×	▲	▲	▲	○	○	×	○	○	▲ 300㎡以下(床面積) 2階以下	
建築物付属自動車車庫①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限		(一団地の敷地内について別に制限あり)							①	○	○	① 600㎡以下(床面積) 1階以下 ② 3,000㎡以下(床面積) 2階以下 ③ 2階以下
工場・倉庫等		倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	○	×	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下(床面積)	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下(原動機の制限あり)	×	▲	○	○	○	○	▲	○	○	▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	①	①	②	②	×	○	②	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	②	②	×	○	②		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
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	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
自動車修理工場	×	×	①	①	③	③	×	○	③			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	▲ 3,000㎡以下(床面積)	
	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)										

特定用途制限地域(里山環境共生地区、幹線道路沿道地区、地域生活地区)について

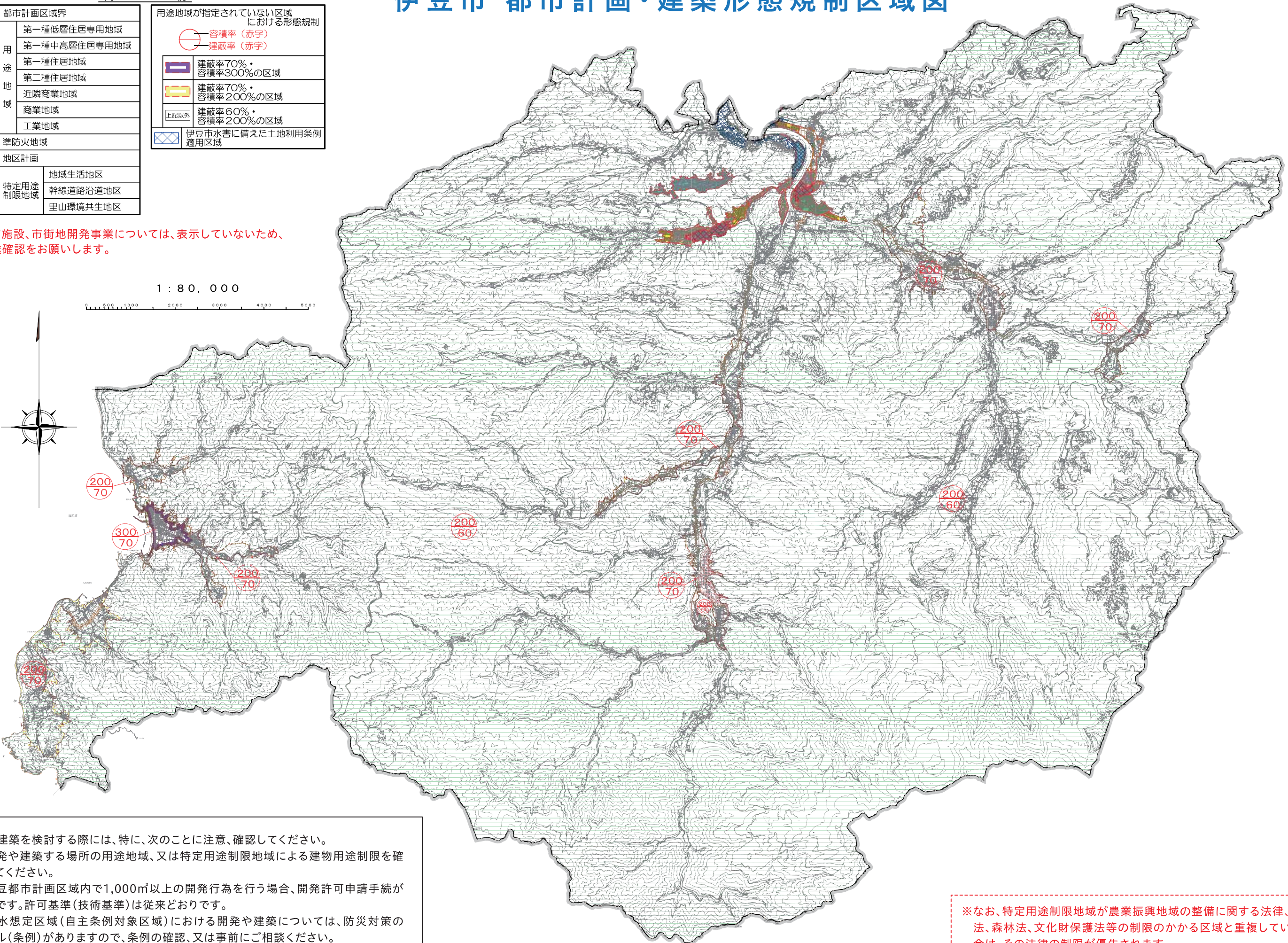
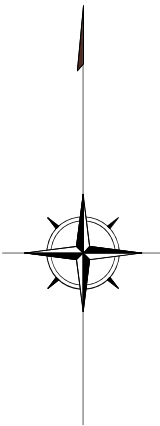
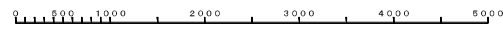
- 既存建築物については、用途が変わらない限り、増築(基準時の規模の1.2倍まで)や改築が可能です。既存不適格建築物を増改築する際、基準時(※)の既存不適格を証明する書類(建築確認書類、工場や作業所は機械の納品書、カタログ等)が必要ですので、書類の保管をお願いします。  
※基準時とは、修善寺地区では平成29年3月31日、その他の地区では令和3年3月30日
- 「×」となっている箇所(特に工場、倉庫等)においても、一定の条件を満たし、かつ、伊豆市建築審議会の意見聴取等を経て市長が認めた場合は、建築可能になることがあります。

# 伊豆市 都市計画・建築形態規制区域図

凡		例	
都市計画区域界		用途地域が指定されていない区域における形態規制	
用途地域	第一種低層住居専用地域	容積率 (赤字)	建蔽率 (赤字)
	第一種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域	建蔽率70%・容積率300%の区域	
	第二種住居地域		建蔽率70%・容積率200%の区域
	近隣商業地域		
	商業地域	建蔽率60%・容積率200%の区域	
工業地域			
準防火地域		伊豆市水害に備えた土地利用条例適用区域	
地区計画			
特定用途制限地域	地域生活地区		
	幹線道路沿道地区		
	里山環境共生地区		

※都市施設、市街地開発事業については、表示していないため、別途確認をお願いします。

1 : 80,000



開発や建築を検討する際には、特に、次のことに注意、確認してください。

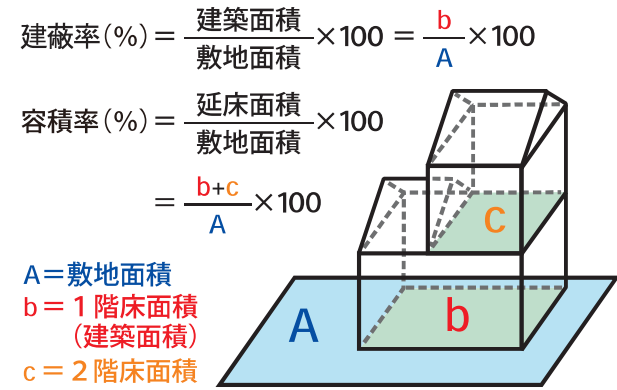
- 1 開発や建築する場所の用途地域、又は特定用途制限地域による建物用途制限を確認してください。
- 2 伊豆都市計画区域内で1,000㎡以上の開発行為を行う場合、開発許可申請手続が必要です。許可基準(技術基準)は従来どおりです。
- 3 浸水想定区域(自主条例対象区域)における開発や建築については、防災対策のルール(条例)がありますので、条例の確認、又は事前にご相談ください。

※なお、特定用途制限地域が農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、文化財保護法等の制限のかかる区域と重複している場合は、その法律の制限が優先されます。

建蔽率と容積率の考え方

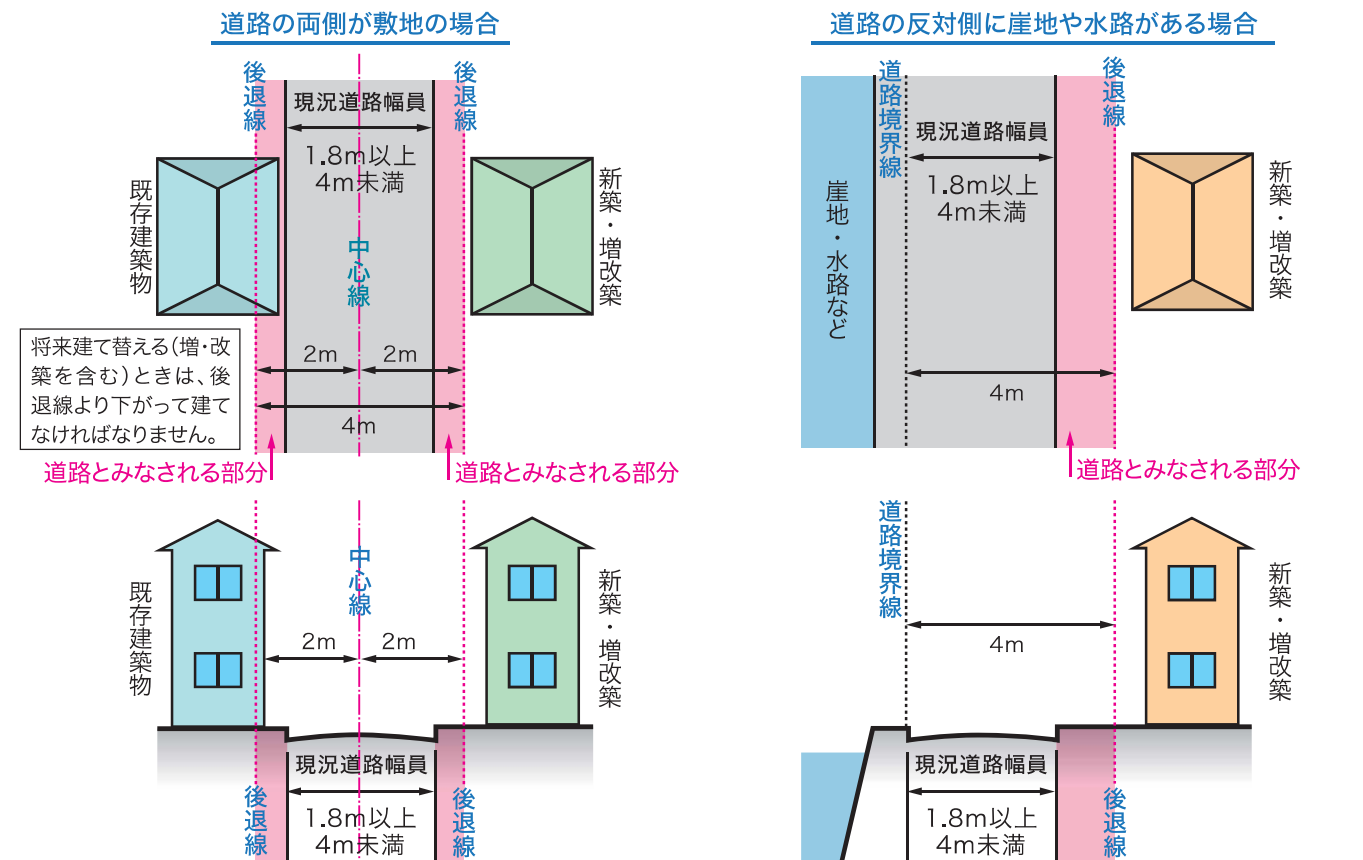
建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合で、容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合です。用途地域内ではその用途地域ごとに、用途地域外では建築基準法に基づき、その上限を定めています。

例： 建蔽率60%、容積率200%の区域内の200㎡の敷地に建物を建てる場合には、  
 建築面積 = 200㎡ × 60% = 120㎡まで  
 延床面積 = 200㎡ × 200% = 400㎡までの建物が建築可能になります。  
 (前面道路の幅員により、この面積まで建築できない場合があります。)



接道義務について

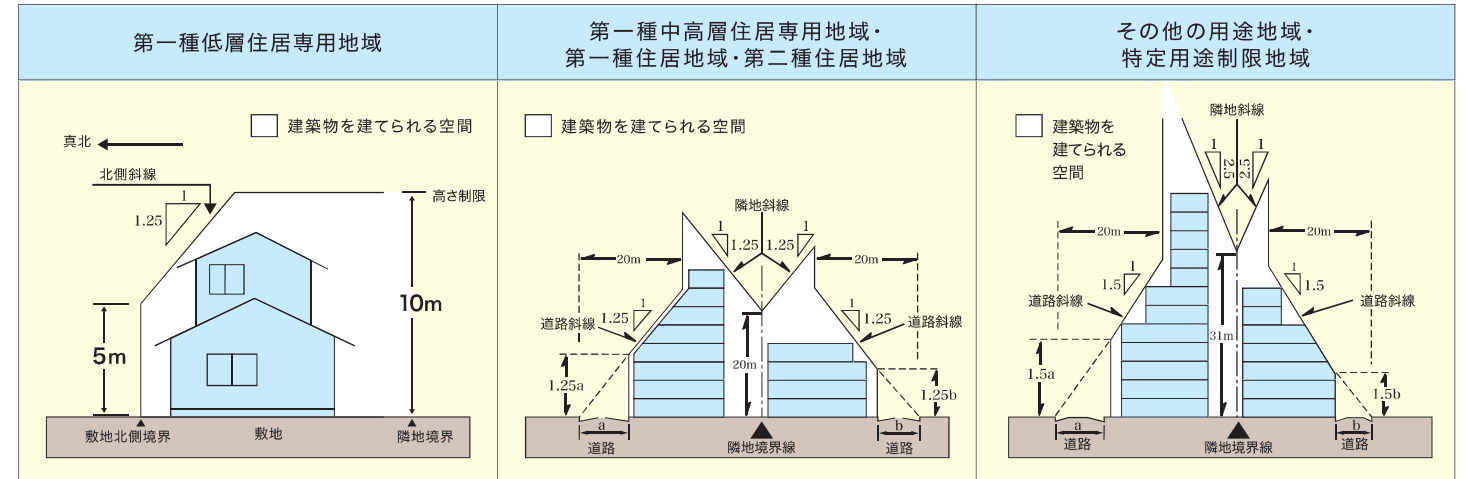
都市計画区域内(伊豆市全域)において、建築物を建築する場合には、原則として、建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接しなければなりません。しかし、既に建築物が建ち並ぶ幅員4m未満の道路であっても、静岡県知事の指定により、建築基準法の道路とみなされます。これを「2項道路」と呼びますが、この道路沿いで建築等を行う場合には、以下に示すような、道路からの後退が義務付けられます。



※ 2項道路に面して建築物を建築する際には、道路中心線からそれぞれ2m後退して建物や塀などを建てなければなりません。ただし、道路の反対側に崖や水路などがある場合には、その崖や水路の境界から反対側に4mの後退が必要になります。  
 2項道路沿いにある敷地では、自分の敷地内であっても後退範囲内に建物や塀などを建てることはできません。これは消火活動や避難路として防災上有効な幅員4mを将来的に確保するためです。

斜線制限(道路斜線・隣地斜線)について

都市計画区域内(伊豆市全域)では、近隣住民や道路歩行者への圧迫感を防ぐことなどのため、斜線制限(道路や敷地境界からの水平方向の建築物の高さに対する制限)が定められています。



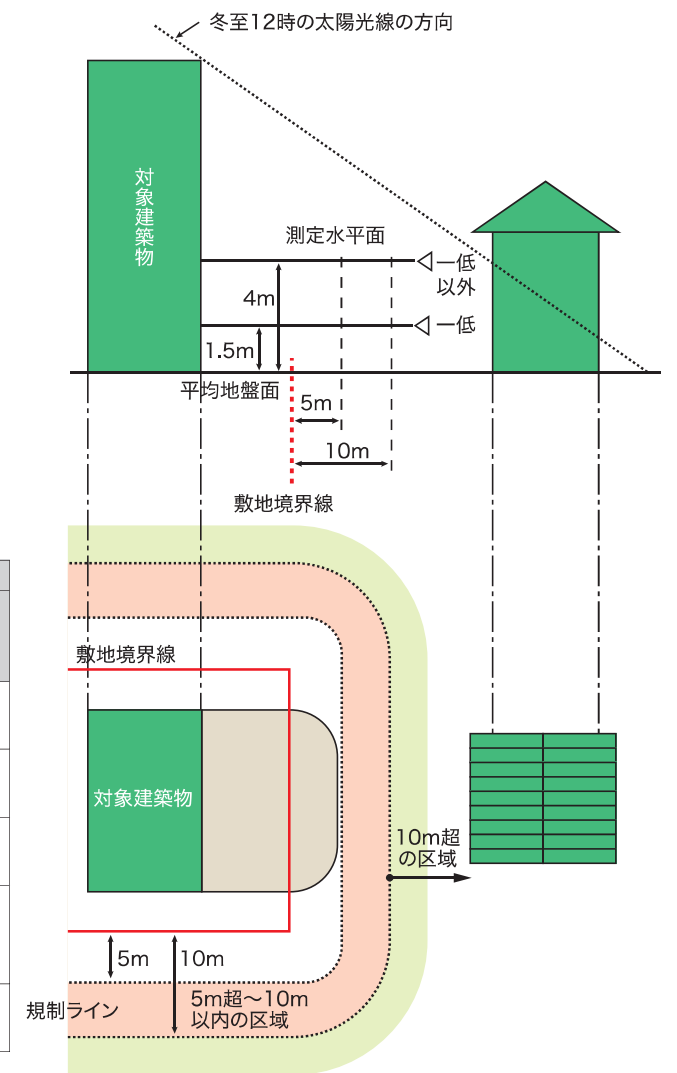
日影規制について

都市計画区域内(伊豆市全域)では、北側に隣接する敷地の日照を確保するため、中高層の建築物について、北側に隣接する敷地等が日影になる時間の最低基準が定められています。

建築物を建てる場合、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から一定の高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、指定する時間以上が日影にならないように建てなければなりません。(静岡県建築基準条例)

※ なお、商業地域及び容積率が300%の近隣商業地域では、適用されません。

対象地域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの距離	
			5mを超え10m以内の日影時間(冬至日)	10mを超える日影時間(冬至日)
第一種低層住居専用地域	軒高7m超、又は地上3階以上	1.5m	3h	2h
第一種中高層住居専用地域	高さ10m超	4m	3h	2h
第一種住居地域 第二種住居地域	高さ10m超	4m	4h	2.5h
近隣商業地域 (容積率200%の区域のみ)	高さ10m超	4m	5h	3h
用途地域外	高さ10m超	4m	4h	2.5h



このパンフレットに関する問合せ先

伊豆市役所 建設部 都市計画課(中伊豆支所内)

〒410-2592 静岡県伊豆市八幡500番地の1  
 TEL:0558-83-5206 FAX:0558-83-5497 メールアドレス:tosikei@city.izu.shizuoka.jp