

□ 観光にぎわい商業地区の概要 □

・特別用途地区として、観光にぎわい商業地区を指定

・建築制限の内容により以下のとおり区分

◎東海岸町地区

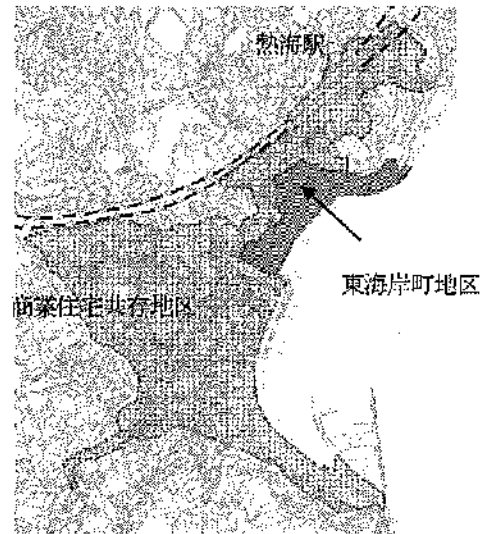
商業地域のうちの東海岸町のみ

◎商業住宅共存地区

熱海地区の商業地域及び近隣商業地域

・敷地面積300㎡以下は適用除外

観光にぎわい商業地区の区域



【東海岸町地区】

①建築物の用途の制限（次に掲げる用途の建築物は建築可）

	建てられる建物用途の種別	補 足
観光商業用途	1 店舗、飲食店	風営法第2条第6項に該当するものを除く
	2 旅館業法に第2条に規定するホテル、旅館	風営法第2条第6項第4号に該当するものを除く
	3 劇場、映画館、演芸場、観覧場	風営法第2条第6項第3号に該当するものを除く
	4 公衆浴場	
	5 巡査派出所その他の公益施設	建築基準法施行令第130条の4及び第130条の5の4に該当するもの
	6 その他、地域の健全な賑わい創出に支障がないものとして市長が認めて許可したもの	(1) 食品製造のパン屋及び菓子屋、民芸品等の工房その他の作業場で床面積が150㎡以下のもの (2) 病院、診療所、保育所等 (3) その他集客、観光を目的とした用途の建築物

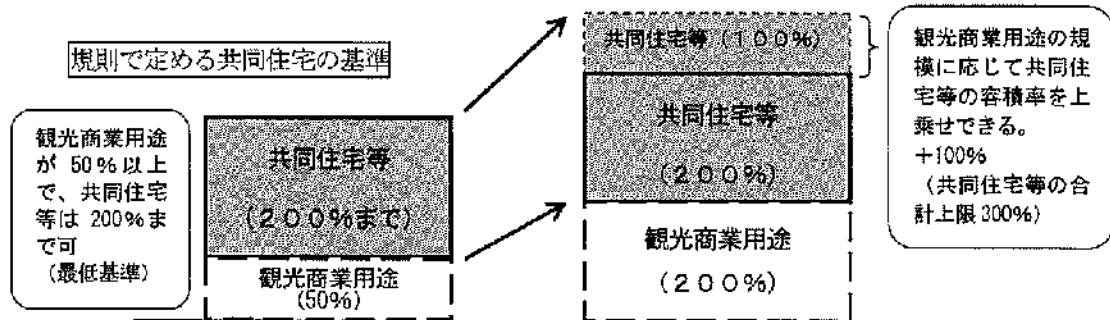
②国道135号に面する建築物には、道路につながる階に観光商業用途に供する部分を設けること。

③次に掲げる場合は、①の規定にかかわらず、建築できるものとする。

・既存の戸建住宅、長屋の建替えて、住宅部分の容積率が300%以下のとき。

・共同住宅・寄宿舎・下宿に観光商業用途を併設し、市長が規則で定める基準に従い許可したとき。

(※許可を受けようとする場合においては、あらかじめ、熱海市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。)



※観光商業床と共同住宅等の床の規模の関係（附属建築物に供する部分は含まない。）

観光商業容積率：a 共同住宅等容積率：b 計画容積率合計：c とすると

・ c が 50～250 まで a = 50（一定）、b = c - a

・ c が 250～500 まで a = (c - 250) × 0.6 + 50

b = (c - 250) × 0.4 + 200

ただし、建築物全体の容積率（附属建築物の容積算入部分を含む）は、建築基準法第52条による容積率制限の範囲内とする。

#### 【商業住宅共存地区】

##### ○建築物の用途の制限

共同住宅、寄宿舍、下宿、有料老人ホームの容積率の合計が300%を超える建築物を建築してはならない。

指定容積率 400%の場合

(100%)

共同住宅等  
有料老人ホーム  
(300%まで)

300%を超える容積を使う場合には、共同住宅、寄宿舍、下宿、有料老人ホーム以外の用途とする必要がある。