

用途地域、防火地域及び準防火地域の変更に係る 「市民説明会」

令和8年3月



熱海市 観光建設部
まちづくり課 都市計画室

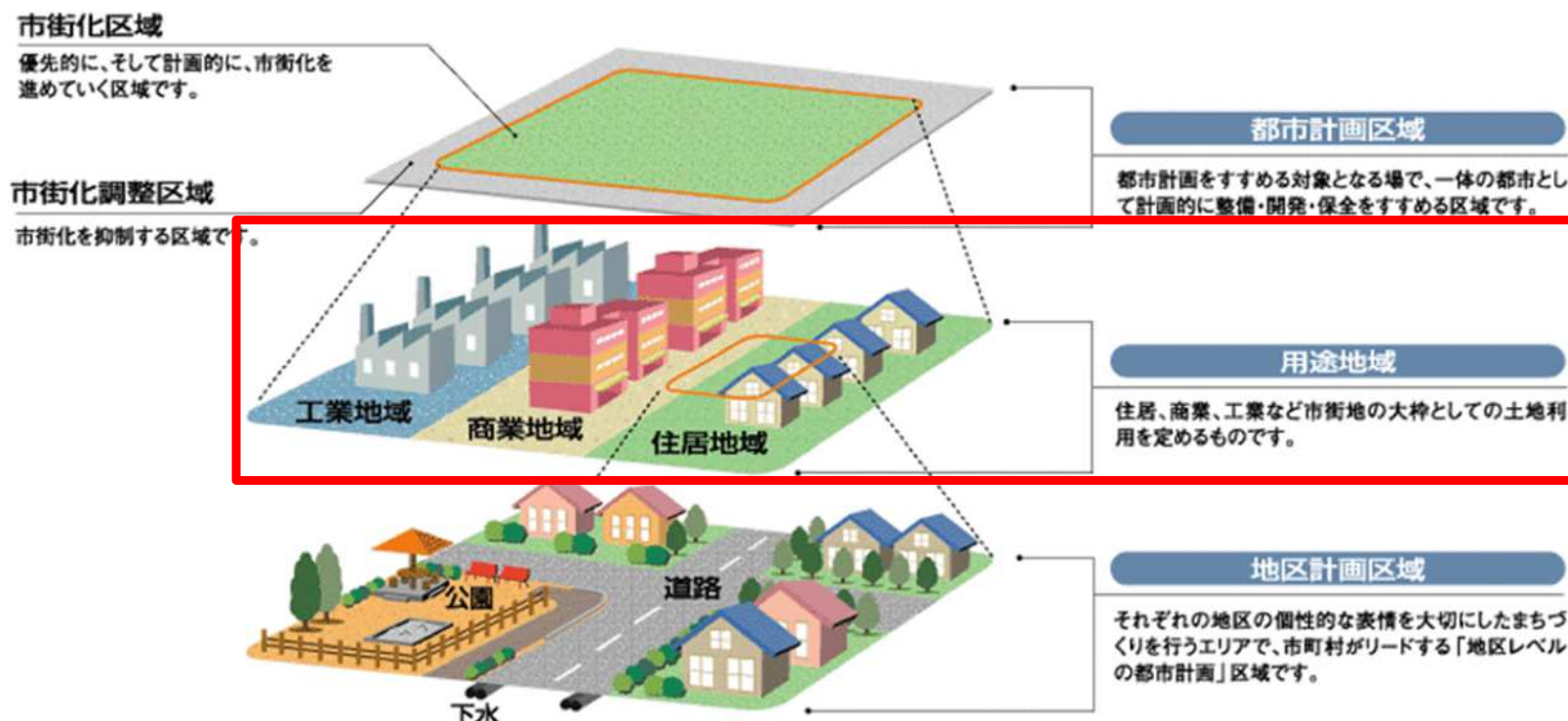
■ 説明内容

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯
2. 上位・関連計画の整理
3. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更内容
4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響
5. 今後の都市計画の手続

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

(1)-1 用途地域とは

- 都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的とした「都市の計画的な土地利用」を実現するために定められる地域
- 都市計画区域という、計画的なまちづくりを進めるエリアで定められる



出典：国土交通省四国地方整備局「都市計画の全体像」

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

(1)-2 用途地域とは

- 都市を住居、商業、工業などに区分し、土地利用の大枠を指定するもの
- 土地利用用途に応じて13地域（種類）に分けられる

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、騒音汚染が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業系

出典：国土交通省「用途地域」

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

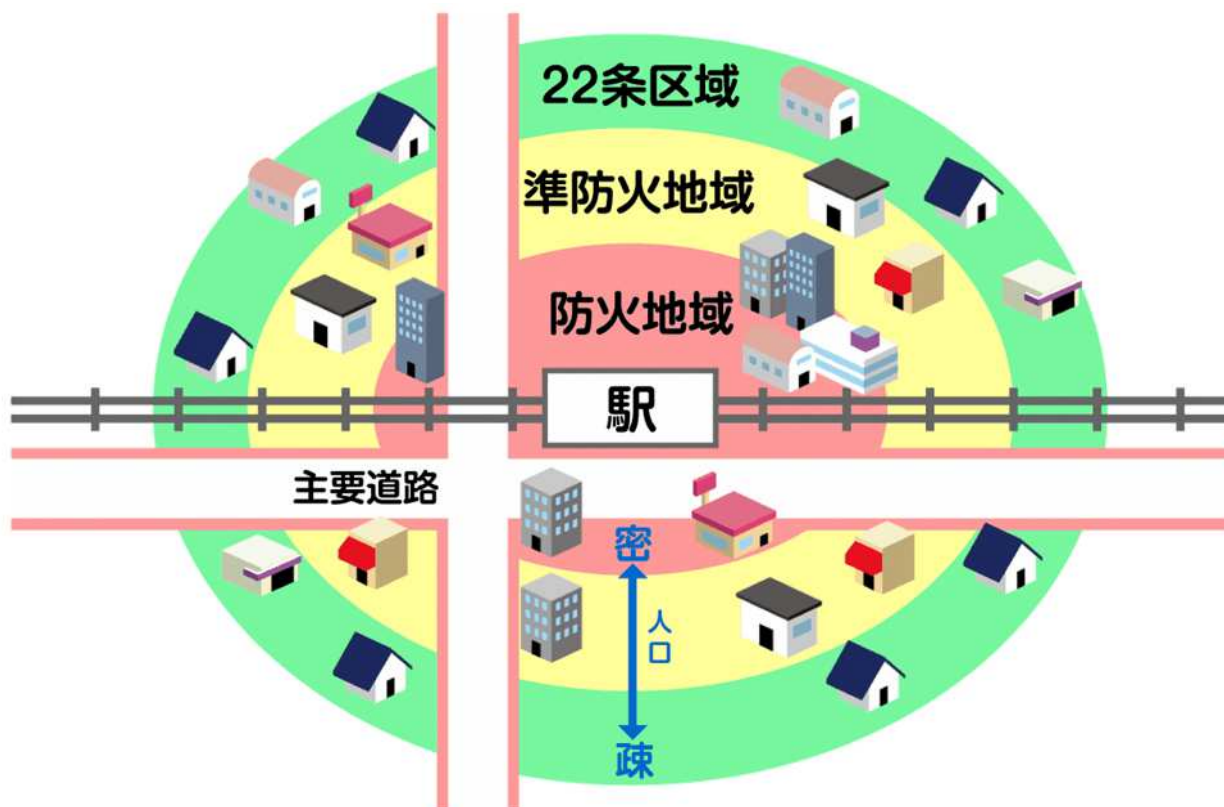
(1)-3 用途地域とは

	用途地域の種類	目的・用途規制の主旨	備考
1	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域で、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられる	
2	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域で、小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられる	熱海市に設定なし
3	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域で、病院・大学・500㎡までの一定のお店などが建てられる	
4	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域で、病院・大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられる	
5	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの店舗・事務所・ホテルなどは建てられる	
6	第二種住居地域	主に住居環境を守るための地域で、店舗・事務所・ホテル・カラオケボックスなどは建てられる	
7	準住居地域	道路沿道等において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域	熱海市に設定なし
8	田園住居地域	都市部における貴重な田園風景とそれがもたらす周辺の良い低層住宅の環境を守る地域で、その地域で生産された農産物を使用する場合は500㎡までのお店が建てられる	熱海市に設定なし
9	近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域で、住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる	
10	商業地域	銀行・映画館・飲食店・百貨店などが集まる地域で、住宅や小規模の工場も建てられる	
11	準工業地域	主に軽工業の向上やサービス施設等が立地する地域で、危険性・環境悪化が大きい工場以外はほとんど建てられる	熱海市に設定なし
12	工業地域	どんな工場でも建てられ、住宅やお店も建てられるが、学校・病院・ホテルなどは建てられない	熱海市に設定なし
13	工業専用地域	工場のための地域で、どんな工場でも建てられるが、住宅・お店・学校・病院・ホテルなどは建てられない	熱海市に設定なし

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

(2) 防火地域・準防火地域とは

- 市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の構造等を規制する地域
- 駅前や建物の密集地、幹線道路沿いで指定されることが多い
- 建物の密集地では火事の延焼を防ぐために、幹線道路沿いは火災の際に消防車などの緊急車両の通行を妨げないことを目的として指定する

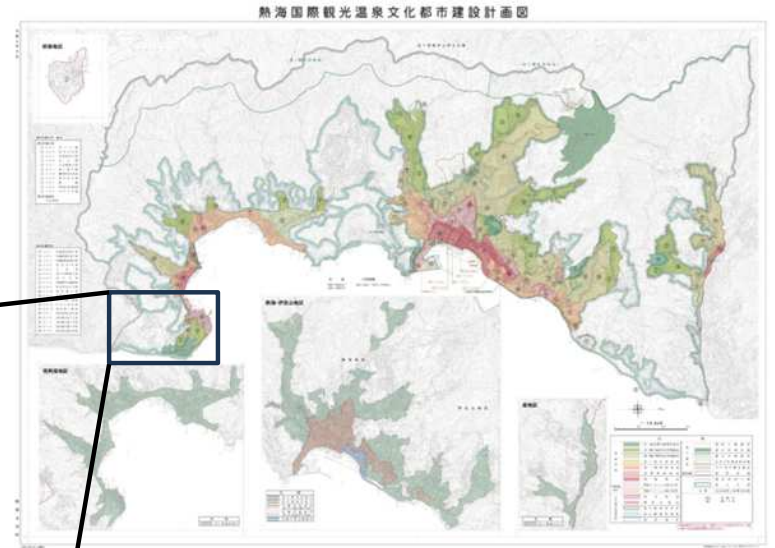
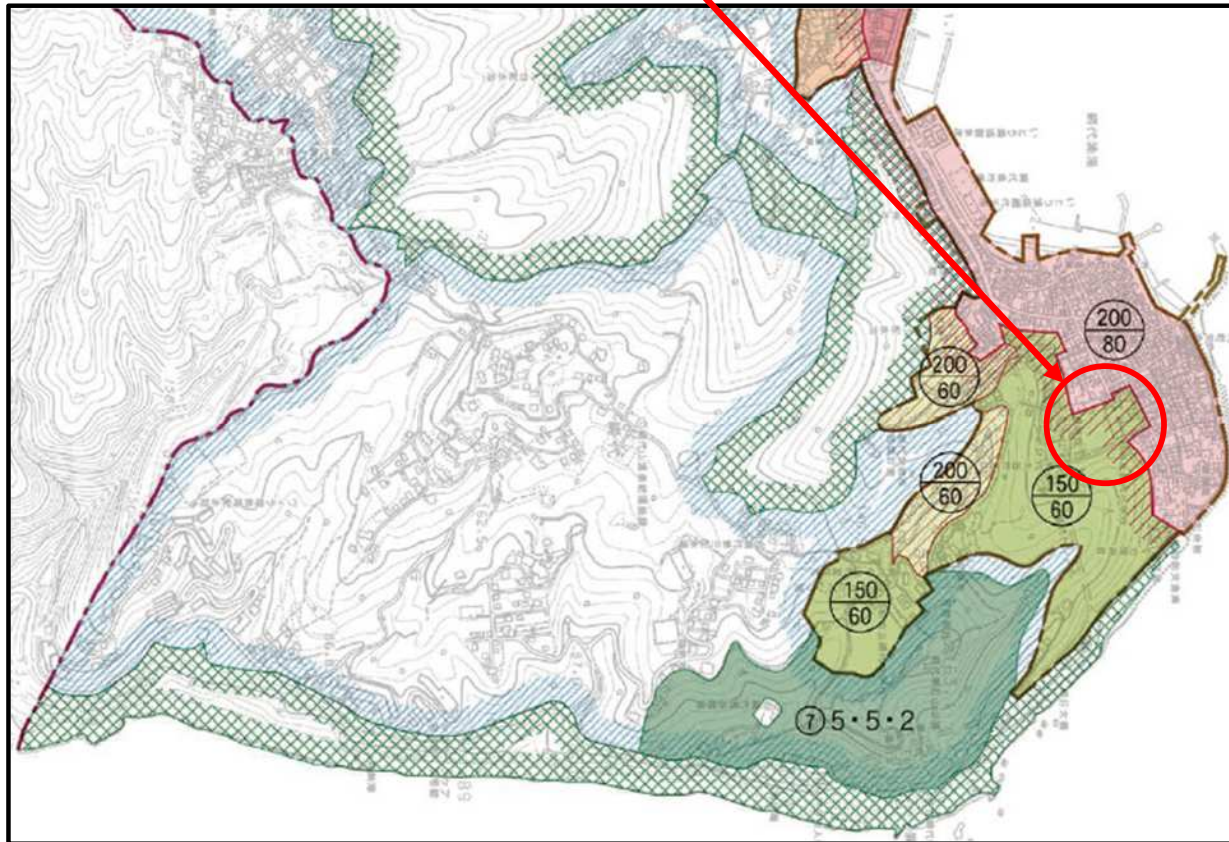


出典：住建ハウジング

1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

(3) 旧網代小学校周辺における用途地域、防火地域及び準防火地域の指定状況

旧網代小学校



凡		例	
用途地域		第一種低層住居専用地域	都市施設
		第一種中高層住居専用地域	
		第二種中高層住居専用地域	
		第一種住居地域	
		第二種住居地域	
		近隣商業地域	
特別用途地区		商業地域	地区計画
		商業レクリエーション地区(第1種)	
その他の地域地区		商業レクリエーション地区(第2種)	都市計画
		防火地域	
		準防火地域	
		第1種風致地区	
		第2種風致地区	国土計画
		臨港地区	
		都市計画道路	国土計画
		都市計画公園	
		都市計画緑地	国土計画
		公共下水道計画区域	
		その他の都市施設	国土計画
		地区計画	
		都市計画区域	国土計画
		国立公園	
		宅地造成工事規制区域	国土計画
		容積率 建ぺい率	

1 : 15,000



1. 用途地域、防火地域及び準防火地域変更の概要と経緯

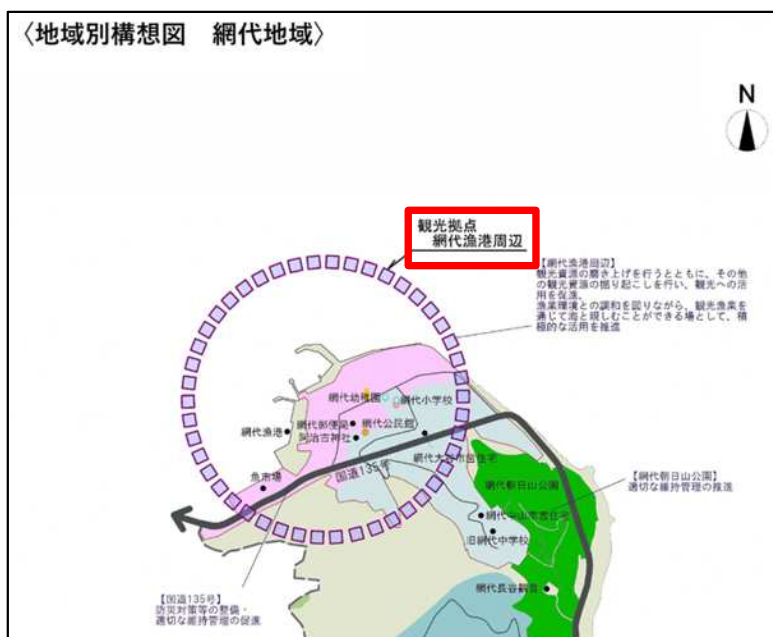
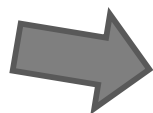
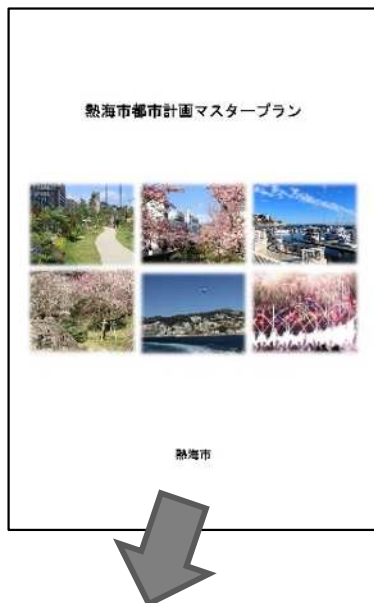
(4) 目的

- 平成30年5月に策定した熱海市都市計画マスタープランにおける将来像や、令和4年3月に策定した立地適正化計画における基本方針を踏まえ、現在の網代地区における用途地域と現況の土地利用との整合を図り、今後の網代地区に求められる土地利用を実現するために、旧網代小学校敷地における用途地域、防火地域及び準防火地域の変更を行う。



2. 上位・関連計画の整理

(1) 熱海市都市計画マスタープラン（平成30年5月 熱海市）



8 - 2 まちづくりのテーマ

**海を中心とした営みを生かした活力と良好な住環境の形成により
バランスのとれた魅力的な地域・網代**

網代漁港を中心とした海洋産業とその恵みを生かした地域活力の創出と、住みやすい良好な住環境の形成により、暮らしと観光のバランスがとれ、地域コミュニティが醸成される魅力的な地域づくりを目指します。

8 - 3 まちづくりの柱

**柱 1 網代漁港周辺を中心とした良好な住環境の形成による
活気あふれるにぎやかなまちづくり**

柱 2 網代漁港周辺を拠点とした
自然と人情あふれる観光まちづくり

柱 3 豊かな自然環境を生かした景観や網代朝日山公園等の
保全・活用による景観・環境まちづくり

柱 4 地域住民・事業者・市民活動団体等が
積極的に協働するまちづくり

8 - 4 まちづくりの方針

**柱1 網代漁港周辺を中心とした良好な住環境の形成による
活気あふれるにぎやかなまちづくり**

網代漁港周辺を中心とした利便性の高い生活環境と良好な住環境の形成

- 網代漁港周辺は、漁港を生かした観光地及び周辺住民の暮らしを支える商業地として、都市機能の誘導、市街地環境の整備を推進します。
- 網代漁港周辺は、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な観光・商業環境の創出を推進します。
- 地域内の住宅地は、戸建て住宅や共同住宅等の中層・高層の専用住宅地として、「地区計画」の活用や「まちづくり条例」に基づく「地区まちづくり計画」の活用によるまちづくりへの取り組みを促進することで、良好な住環境の維持・向上を推進します。
- 公共施設等について、選択と集中による施設の適正化、適切な維持管理・修繕・更新等を推進します。また、旧網代中学校は、地域の活性化に資する有効活用について推進します。
- 空き家等については、適正な管理の促進や調査・情報管理の推進とともに、空き家バンクの活用やまちづくり NPO との連携等により、にぎわいのあるまちづくりに寄与する空き家等の有効活用を促進します。また、空き地は、適切な維持管理とともに、緑地や広場等として地域のに

2. 上位・関連計画の整理

(2) 熱海市立地適正化計画（令和4年3月 熱海市）、 網代地区活性化策検討について（検討結果報告書）

●熱海市立地適正化計画（令和4年3月 熱海市）



【都市機能誘導区域】

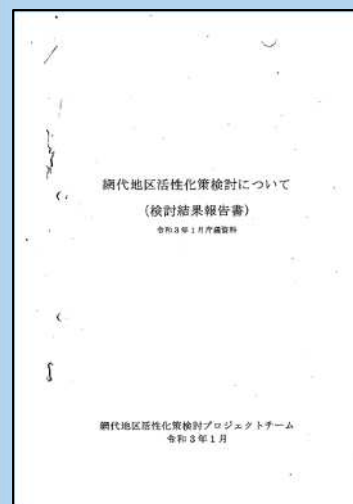
- ・「都市機能が集積」し、かつ、「公共交通の利便性が高い」エリア
- ・「熱海市民」の活動があり、これからのまちの持続・発展に欠かせないエリア

【居住誘導区域】

- ・将来にわたり、生活利便が確保されるエリア
- ・定住者の人口密度が高いエリア
- ・「生活市民」の実態を捉えた、生活圏の大切なエリア



●網代地区活性化策検討について （令和3年1月 熱海市）



- ・この報告書では、持続性をもって網代地区を活性化させていく仕組みについて検討
→官民連携による人材発掘・人材育成などの拠点として 旧網代小学校の活用が挙げられている。

IX 活性化の方向性（中間とりまとめ）

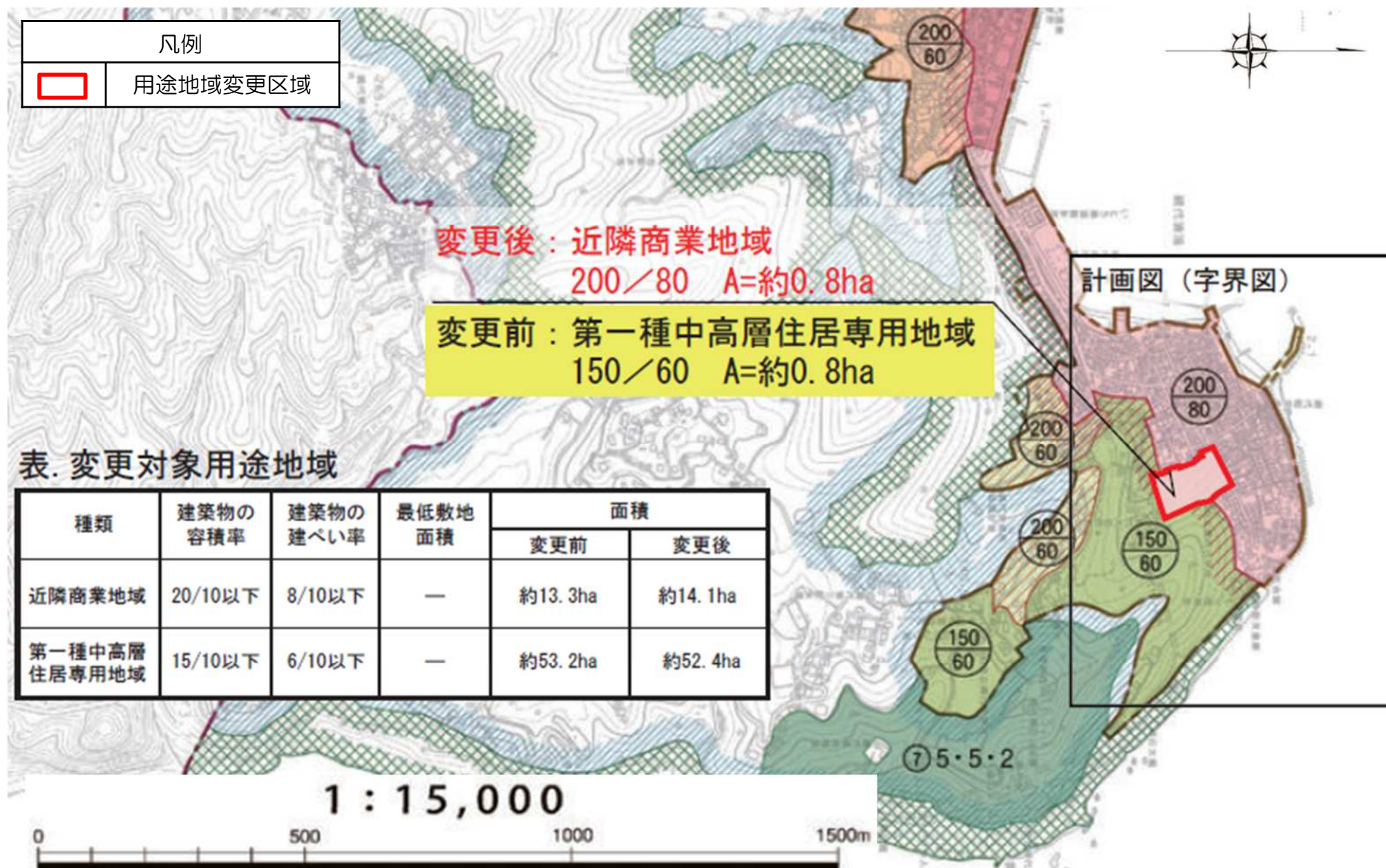
前述の論点を基に検討し、活性化の方向性について以下のとおりまとめた。

中間とりまとめの考え方としては、人材、財源（収支サイクル）、持続・継続性の視点で整理している。

網代地区が持続性をもって活性化していく仕組みは、地域の拠点（網代小学校や遊休公共資産、空き家等）が様々な地域課題を解消していくためのプラットフォームとして機能することが重要であると考えている。

3. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更内容

(1)-1 用途地域【位置図】



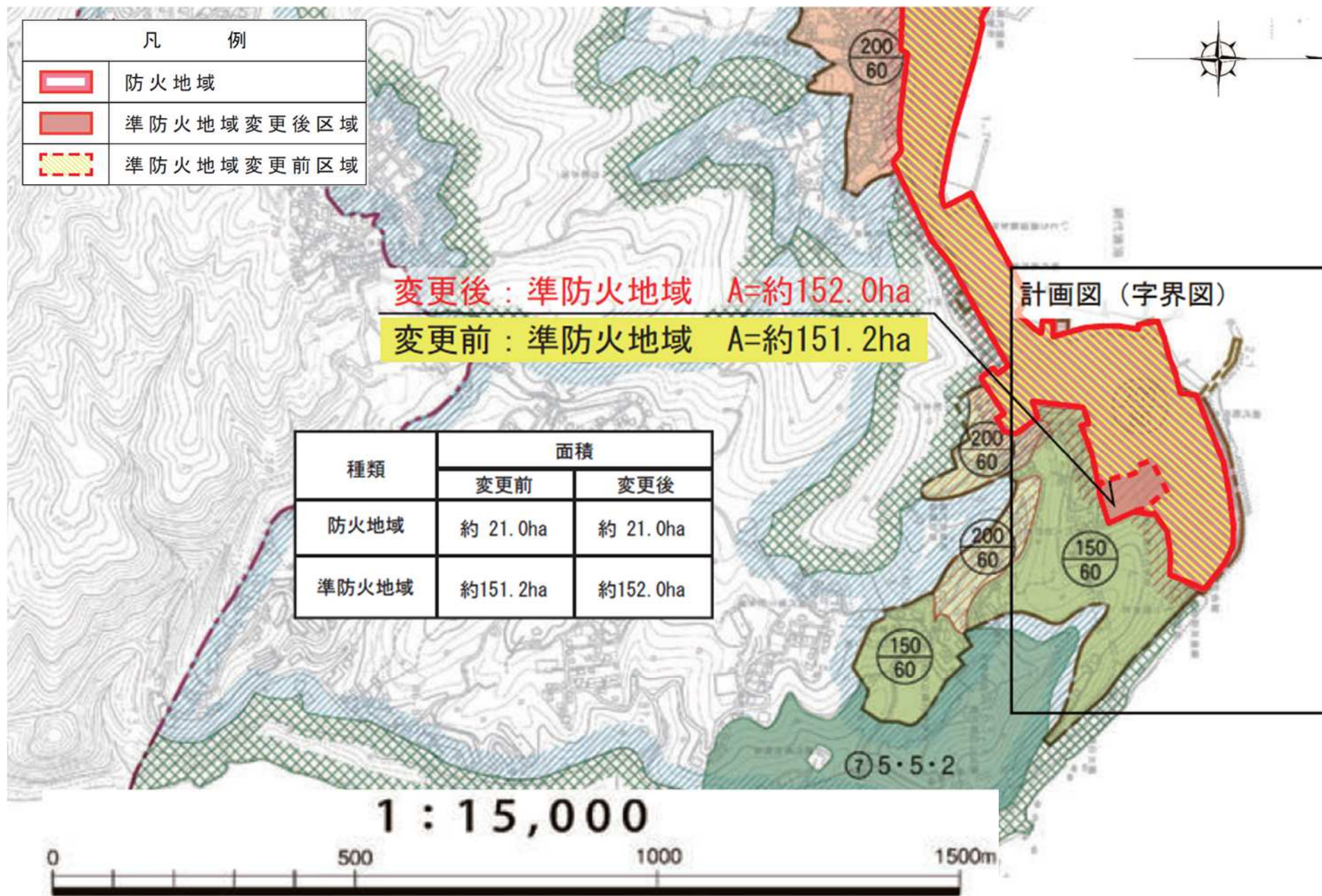
3. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更内容

(1)-2 用途地域【拡大図】



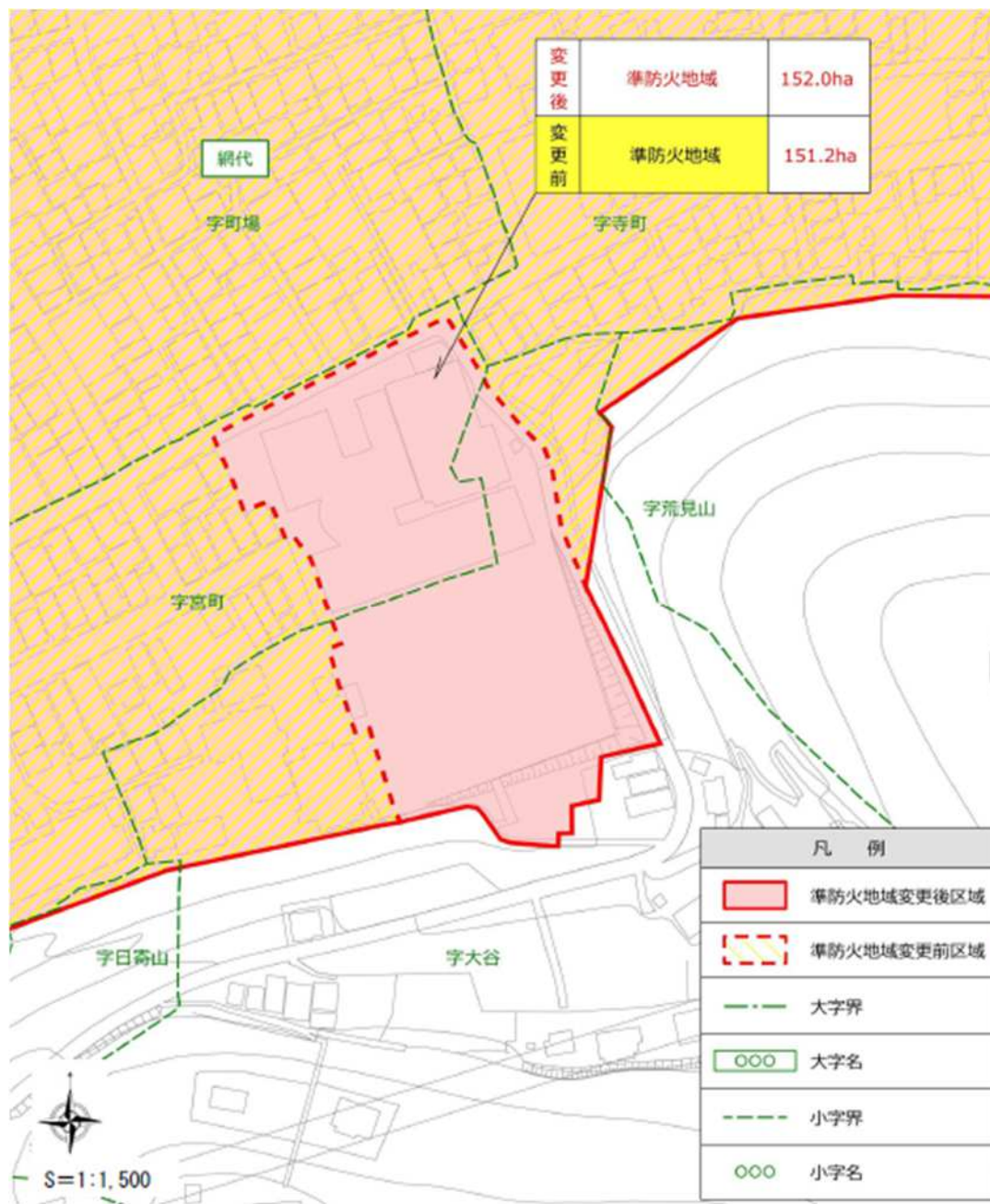
3. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更内容

(2)-1 防火地域及び準防火地域【位置図】



3. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更内容

(2)-2 防火地域及び準防火地域【拡大図】



4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響

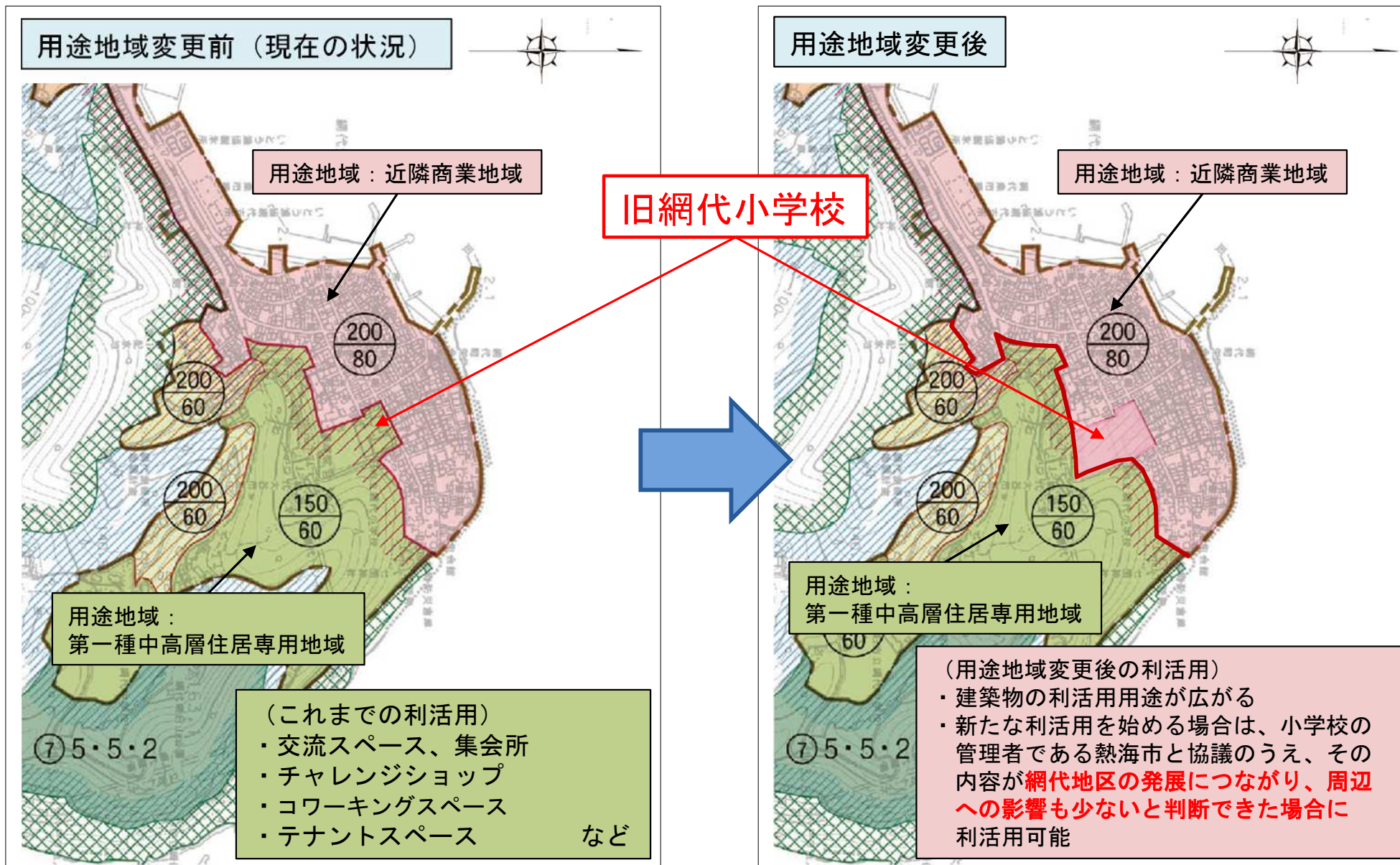
(1)-1 用途地域の変更による影響 建築物の用途制限が変化

変更により・・・

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	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
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	○	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	×	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲：個室付浴場等を除く
校・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	※著しい騒音が発生するものを除く。
	危険性及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	②	×	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響

(1)-2 用途地域の変更による影響 建築物の利用用途の変化



4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響

(1)-3 用途地域の変更による影響 容積率・建ぺい率の制限が変化

変更により・・・

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
容積率 (%)	50 60 80 100 150 200		100 150 200 300 400 500		50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500		50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500 1,000 1,100 1,200 1,300	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000	100 150 200 300 400		100 150 200 300 400	50 80 100 200 300 400 ※
建蔽率 (%)	30 40 50 60		50 60 80		30 40 50 60	50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

● 容積率と建ぺい率の考え方

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

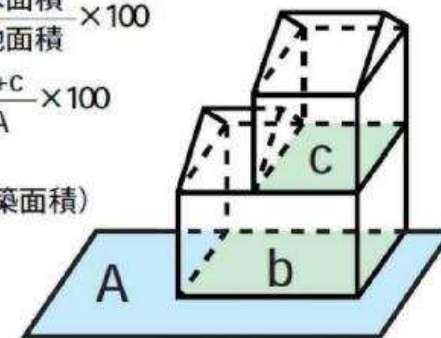
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積

b=1階床面積(建築面積)

c=2階床面積



4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響

(2)-1 準防火地域の指定による影響

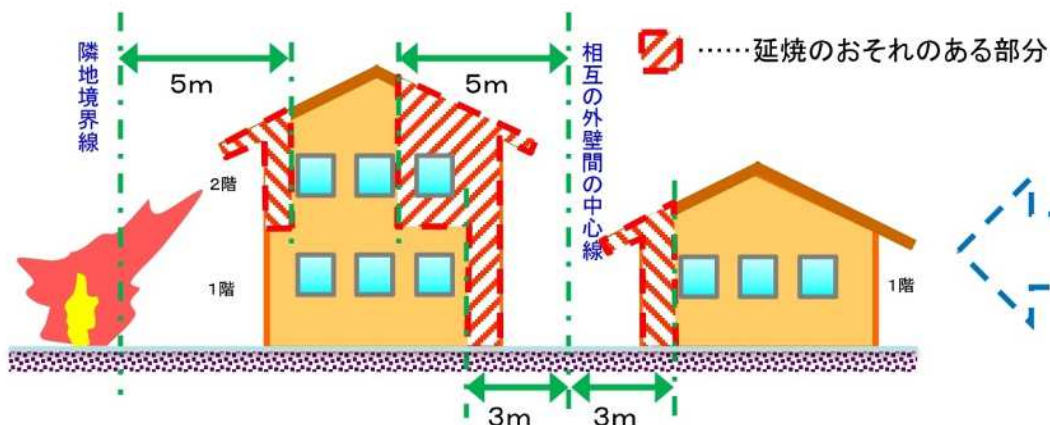
建物の面積や構造に応じた、耐火性のある建物の建築が必要

 で囲まれている部分は「延焼のおそれのある部分」のみが規制対象

	階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)			屋根不燃区域 (法第22条)
		50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	
		屋根	不燃材料等					
主要構造部	4階以上	耐火構造			耐火構造			準防火構造※4 (外壁)
	3階建	耐火構造			一定の 防火措置※2	耐火構造		
	2階建	準耐火構造			防火構造※3 (外壁・軒裏)	準耐火構造		
	平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)	準耐火構造		防火構造※3 (外壁・軒裏)	準耐火構造		
窓	階数を問わない	防火設備(20分の遮炎性能)						

※1: 附属建築物の場合。
※3: 木造建築物の場合。

※2: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。
※4: 観覧場や共同住宅(2階建・200㎡超)などの場合は、防火構造(外壁・軒裏)とすることが必要。



○「延焼のおそれのある部分」という概念は、外部からの火熱を想定して、建築物の延焼を防止するために守るべき部分として定義されており、二つの建築物の相対的な位置関係によって決まる。

○具体的には、「隣地境界線」「道路中心線」「建築物相互の外壁間の中心線」を基準線として、階数に応じた一定の距離の範囲内に入る部分として定めている。

4. 用途地域、防火地域及び準防火地域の変更が周辺に与える影響

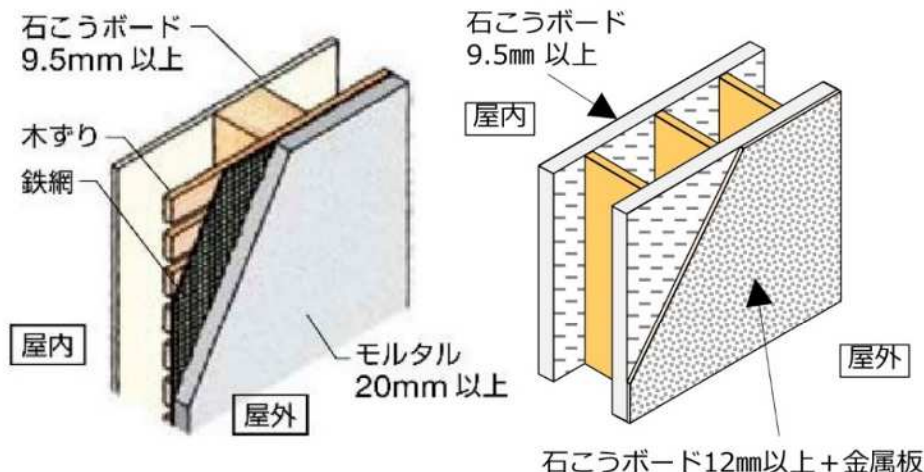
(2)-2 準防火地域の指定による影響

建物の面積や構造に応じた、耐火性のある建物の建築が必要

防火構造

- 対象: 外壁及び軒裏 (延焼のおそれのある部分)
- 性能: 建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために必要な性能【防火性能】
- 「防火性能」の技術的基準(令第108条)

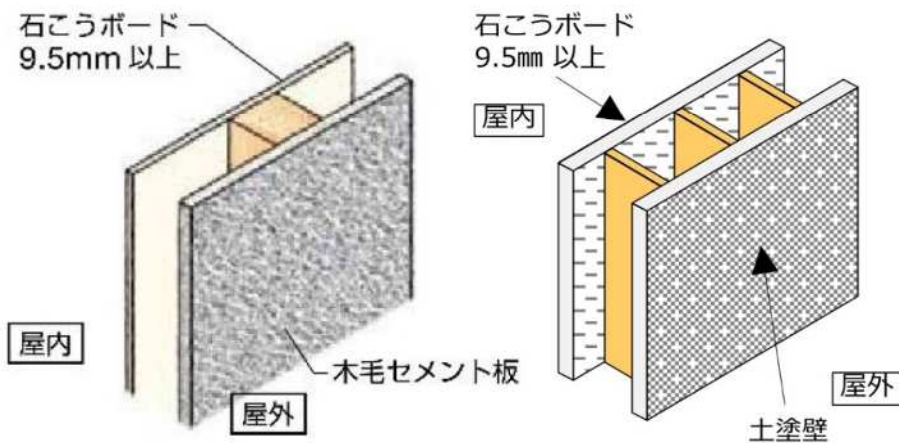
	外壁		軒裏
	耐力壁	非耐力壁	
非損傷性	30分間	—	—
遮熱性	30分間	30分間	30分間



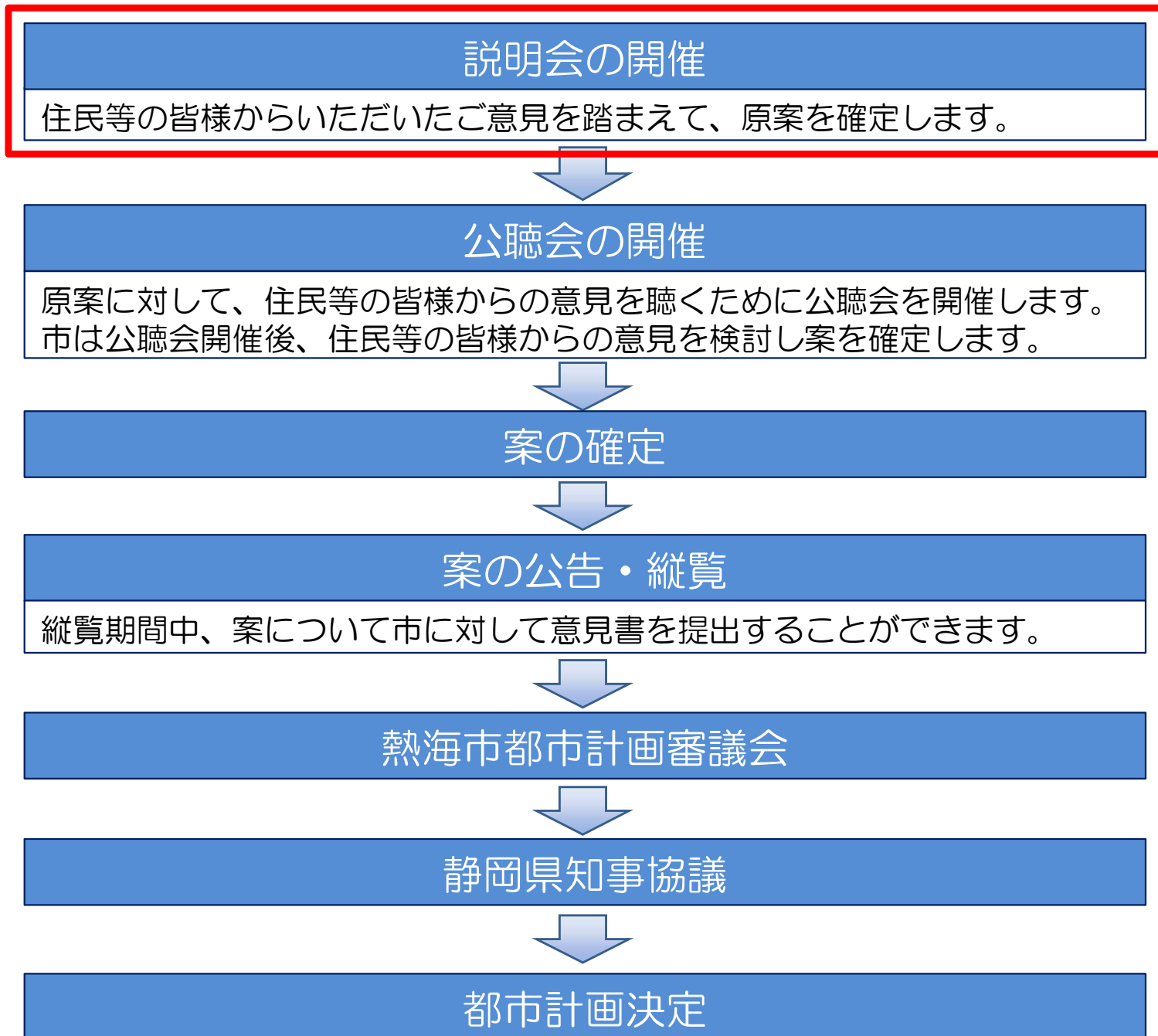
準防火構造

- 対象: 外壁 (延焼のおそれのある部分)
- 性能: 建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために必要な性能【準防火性能】
- 「準防火性能」の技術的基準(令第109条の7)

	外壁	
	耐力壁	非耐力壁
非損傷性	20分間	—
遮熱性	20分間	20分間



5. 今後の都市計画の手続



← 今回