

熱海国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更（熱海市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建築物の 敷地面積 の 最 低 限	建築物の 高 さ の 度 高 限	その他及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 16.6 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	—	
小 計	約 16.6 ha						1.4%
第一種中高層 住居専用地域	約 54.0 ha	15/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 52.4 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 80.1 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 111.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 297.7 ha						24.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 251.2 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	
	約 282.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 534.1 ha						44.4%
第一種住居 地	約 8.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 8.5 ha						0.7%
第二種住居 地	約 89.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 93.3 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 182.5 ha						15.2%
近隣商業地域	約 14.1 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 11.6 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 52.0 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 77.7 ha						6.5%
商 業 地 域	約 45.4 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 38.7 ha	50/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 84.1 ha						7.0%
合 計	約 1,201.2 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」

理 由

旧網代小学校跡地の有効活用による地域活性化、市民の暮らしの質の向上及び観光交流の促進を図るため、本案のとおり用途地域を変更する。

変 更 理 由

旧網代小学校は熱海市網代地区の北側に位置する小学校であったが、児童数の減少により令和３年に廃校となった。

当該小学校は、都市計画マスタープランにおいて、観光資源等の環境整備を進め観光交流を促進する「観光拠点」の区域内に位置している。また、立地適正化計画においては、「暮らしの質と観光の魅力を高める」ことを目的とした都市機能誘導区域に位置づけられている。

このため、旧網代小学校跡地について、地域活性化に資する場として有効活用を図り、市民の暮らしの質の向上及び観光交流の促進に資するため、用途地域を本案のとおり変更する。

(参考) 変更前後比較表 熱海国際観光温泉文化都市建設計画用途地域

種 類	容積率 建ぺい率	敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	変更前	変更面積	変更後	備 考
第一種低層 住居専用地域	50/30	—	—	16.6	—	16.6	
小 計				16.6	—	16.6	
第一種中高層 住居専用地域	150/40	—	—	54.0	—	54.0	
	150/60	—	—	53.2	-0.8	52.4	
	200/40	—	—	80.1	—	80.1	
	200/60	—	—	111.2	—	111.2	
小 計				298.5	-0.8	297.7	
第二種中高層 住居専用地域	200/40	—	—	251.2	—	251.2	
	200/60	—	—	282.9	—	282.9	
小 計				534.1	—	534.1	
第一種 住居地域	200/60	—	—	8.5	—	8.5	
小 計				8.5	—	8.5	
第二種 住居地域	200/60	—	—	89.2	—	89.2	
	300/60	—	—	93.3	—	93.3	
小 計				182.5	—	182.5	
近隣商業地域	200/80	—	—	13.3	0.8	14.1	
	300/80			11.6	—	11.6	
	400/80	—	—	52.0	—	52.0	
小 計				76.9	0.8	77.7	
商業地域	400/80	—	—	45.4	—	45.4	
	500/80	—	—	38.7	—	38.7	
小 計				84.1	—	84.1	
合 計				1,201.2	—	1,201.2	

変 更 概 要

地区別用途地域変更面積表

地区番号	地区名	面 積	変 更 前		変 更 後	
			用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	用途地域	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$
①	網代地区	約0.80ha	第一種中高層住居専用地域	150／60	近隣商業地域	200／80

用途地域別面積集計表

用途地域名	$\frac{\text{容積率}}{\text{建ぺい率}}$	増加面積	減少面積	増減面積 計
第一種中高層住居専用地域	150／60	—	約0.8ha	約-0.8ha
近隣商業地域	200／80	約0.8ha	—	約0.8ha
計		約0.8ha	約0.8ha	—

熱海国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の変更（熱海市決定）

都市計画用途地域を次のように変更し、建築基準法等の一部を改正する法律（平成14年法律第85号）の施行の日から適用する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 の 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 考 考
第一種低層 住居専用地域	約 17 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	—	1.4 %
第一種中高層 住居専用地域	約 54 ha	15/10以下	4/10以下	—	—	—	4.5 %
	約 53 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4 %
	約 80 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	6.7 %
	約 111 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.2 %
小 計	約 298 ha						24.8 %
第二種中高層 住居専用地域	約 251 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	20.9 %
	約 283 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.6 %
小 計	約 534 ha						44.5 %
第一種 住居地域	約 8.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7 %
第二種 住居地域	約 89 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4 %
	約 93 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	7.8 %
	約 182 ha						15.2 %
近隣商業地域	約 13 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.1 %
	約 12 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0 %
	約 52 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.3 %
	約 77 ha						6.4 %
商業地域	約 45 ha	40/10以下	—	—	—	—	3.7 %
	約 39 ha	50/10以下	—	—	—	—	3.3 %
	約 84 ha						7.0 %
合 計	約 1,200.5 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は、平成7年12月25日熱海市告示第78号の都市計画決定計画図表示のとおり」

「備考欄は種類の面積の合計に対する値」

(参 考)

熱海国際観光温泉文化都市建設計画用途地域の面積

(面積：小数点以下第1位まで表示)

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 16.6ha	5/10以下	3/10以下	—	—	—	1.4 %
第一種中高層 住居専用地域	約 54.0ha	15/10以下	4/10以下	—	—	—	4.5 %
	約 53.2ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4 %
	約 80.1ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	6.7 %
	約 111.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.3 %
小 計	約 298.5ha						24.9 %
第二種中高層 住居専用地域	約 251.2ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	20.9 %
	約 282.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.5 %
小 計	約 534.1ha						44.4 %
第一種 住居地域	約 8.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7 %
第二種 住居地域	約 89.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4 %
	約 93.3ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	7.8 %
小 計	約 182.5ha						15.2 %
近 隣 商 業 地 域	約 13.3ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.1 %
	約 11.6ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0 %
	約 52.0ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.3 %
小 計	約 76.9ha						6.4 %
商 業 地 域	約 45.4ha	40/10以下	—	—	—	—	3.8 %
	約 38.7ha	50/10以下	—	—	—	—	3.2 %
小 計	約 84.1ha						7.0 %
合 計	約 1,201.2ha						100.0%

「その他及び備考欄は種類の面積の合計に対する値」