

建築・開発 窓口相談チェックシート

平成30年6月1日 更新

※ ここに記載している事項は、箱根町における規制の全てではありませんので、注意してください。

○ 都市計画区域・用途地域 町 都市整備課 ☎0460-85-9566

●箱根町は町内全域を都市計画区域に指定しています。また、市街化区域・市街化調整区域の線引きは行っていません(非線引き区域)。

用途地域名 (※1・※2)	容積率 建ぺい率 (※3)	高さ 制限	最低 敷地 面積	外壁 後退 距離	高さ(斜線)規制			日影規制				
					道路	北側	隣地 (※4)	制限を受ける 建築物	測定 水平面	法別表 第4 (に)欄	敷地境界線から	
											5m超 10m以内	10m超
<input type="checkbox"/> 第一種低層住居専用地域	50 30	10m	200㎡	1.5m (四方)	勾配 1.25	5m+ 勾配1.25	-	軒高7m超 または 地上階数 3階以上	1.5m	(1)	3h	2h
<input type="checkbox"/> 第二種低層住居専用地域	80 40	12m	150㎡									
<input type="checkbox"/> 第一種中高層 住居専用地域	150 60	-	-	-	-	-	20m+	建築物の 高さ 10m超	4m	(2)	4h	2.5h
<input type="checkbox"/> 第一種住居地域	200 60	-	-	-	-	勾配 1.5	勾配1.25					
<input type="checkbox"/> 近隣商業地域	200 80	300 80	-	-	-	-	31m+	-	-	-	5h	3h
<input type="checkbox"/> 商業地域	300 80	400 80	-	-	-	-	勾配 1.5					
<input type="checkbox"/> 用途地域の指定の ない地域(無指定)※5	50 30	100 50	-	-	-	-	20m+	建築物の高さ 10m超	4m	(2)	4h	2.5h

- ※1 その他 自然公園法に基づく規制がある地域があります。
- ※2 異なる区域にまたがる敷地の取扱いについては以下のとおりです。  
・用途は過半適用(面積の多い方の用途を適用) ・建ぺい率、容積率は面積加重平均(それぞれの用途で算定し、合計)
- ※3 前面道路幅員が12m未満の場合、容積率が縮小される可能性があります。  
・住居系(一低層から一住) 幅員×4/10以下 ・商業系(近商から商業) 幅員×6/10以下
- ※4 自然公園法及び町の景観計画により、高さ規制があるため、実質的に効果が及びません。
- ※5 日影規制については、自然公園法の特別地域に該当する場合は指定なしとなります。
- ※6 用途地域の指定のない地域にて開発を行う際は、開発区域面積によって、以下の機関との協議が必要となります。  
□3,000㎡未満・・・町 企画課 ☎0460-85-9560 (箱根町土地利用の調整に関する指導要綱)  
□3,000㎡以上・・・神奈川県 政策総務部 土地水資源対策課 ☎045-210-1111 (神奈川県土地利用調整条例)

○ 防火関係 【消防法】箱根町 消防本部 ☎0460-82-4511

- 防火地域  準防火地域  指定なし
- ↳ 建築基準法 第22条(屋根材を不燃材で葺くもの)  指定区域  区域外

○ 特別用途地区(箱根都市計画特別用途地区建築条例) 町 都市整備課 ☎0460-85-9566

<input type="checkbox"/> 第1種観光地区	第一種低層住居の全域	規制	専用住宅(一戸建ておよび2戸以下の長屋)または、別荘管理事務所を兼ねる併用住宅(住居部分が1/2以上かつ事務所部分が50㎡以内)以外は建てられない。
<input type="checkbox"/> 第2種観光地区	第二種低層住居 および 第一種中高層住居の一部	緩和	旅館・ホテルが建てられる。
<input type="checkbox"/> 第3種観光地区	第一種住居地域の一部	緩和	旅館・ホテルで、その用途に供する部分(居住部分は除く)の延べ面積が3,000㎡を超えるものと、旅館・ホテルで料理店(建築基準法別表第2(ち)項第二号に掲げるもの)を兼ねるものが建てられる。
<input type="checkbox"/> 特別工業地区	第一種住居地域の一部	緩和	箱根細工を営む工場で原動機を使用する作業場の床面積を150㎡まで緩和する。 箱根細工を製造するための木材の引き割り、もしくは、かなな削り等での原動機の出力合計を20kwまで緩和する。

○ 自然公園法(富士箱根伊豆国立公園) 環境省 富士箱根伊豆国立公園管理事務所 ☎0460-84-8727

- 箱根町のほぼ全域が国立公園となるため、自然公園法に基づいた規制があります。
- 特別保護地区  特別地域(許可申請が必要)  普通地域(届出が必要)  区域外(湯本山崎の一部)
  - ↳  第1種特別地域  第2種特別地域
  - ↳  A区域  A'区域  B区域  B'区域  C区域  D区域
- 区域・規制等の詳細につきましては、別紙『箱根地域における建築物の審査基準』を参照の上、必ず所管の環境省へご確認ください。

○ 箱根町景観計画・景観条例(平成21年6月1日施行) 町 都市整備課 ☎0460-85-9566

- 一定区域において、一定規模以上の建築物の建築や、工作物の建築を行うときは、あらかじめ町への届出が必要となります。
- ・対象区域 … 国立公園区域外、ならびに国立公園区域内の第2種特別地域D区域および普通地域
  - ・対象行為(建築物)… 高さ13m以上(最高最低地盤面)または、延べ面積1,000㎡を超える建築物の新築、増築、外観を変更する修繕等
  - ・対象行為(工作物)… 高さ3m超の擁壁、高さ5m超の街路灯、高さ15m超または築造面積1,000㎡超の工作物等

主 な 内 容	配置	主となる道路側については、5m以上の後退距離を設ける(敷地面積1,000㎡未満は除く)	
	屋根の色彩	暗褐色系、灰黒色系、赤錆系、暗緑色系など	色彩については、マンセル数値を用いて 定めていますので別途ご確認ください。
	壁面の色彩	褐色系、ベージュ色系、クリーム色系、灰色系など	
	高  さ	第一種住居地域内 近隣商業地域内で、容積率が200%以下の地域 自然公園法 第2種特別地域D区域内	15m以下
		強羅地区の自然公園法 普通地域	15m以下
		大平台地区の自然公園法 普通地域	13m以下
緑地率	都市計画用途が住居系(一低層から一住)…20% 商業系(近商から商業)…10%		
その他	街なみ、自然環境と調和するよう配置、外観(屋根、外壁等)、植栽などに配慮する		

○ 開発関係

● 箱根町 開発事業指導要綱

町 都市整備課 ☎0460-85-9566

町内にて、以下のいずれかに該当する開発を行う際には、**町との事前協議が必要**となります。

- 開発区域面積が1,000㎡以上
- 建築物の延べ面積が1,000㎡超
- 建築物の高さが13m(最高最低地盤面)

主な内容	駐車場の台数	旅館・ホテル、保養所、寄宿舎 共同住宅	部屋数の2分の1以上 全戸数以上
	公園・緑地等	開発区域が3,000㎡以上の場合、開発区域の3%以上の公園(保存緑地)を設置	
	その他	排水(雨水・汚水・雑排水・温泉水)の処理方法、近隣関係者との調整、地下水採取の協議	

● 都市計画法 第29条 開発行為許可申請

県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

開発区域面積1,000㎡以上の土地に建築等を目的とした土地の区画変更や切土・盛土、地目変更を行う場合、**許可申請が必要**となります。事前相談については、県西土木事務所 まちづくり・建築指導課にて行ってください。本申請は、町を経由して県に提出となります。

● 都市計画法 第32条協議

町 都市整備課 ☎0460-85-9566

都市計画法 第29条の開発行為許可申請前に、事業者は公共施設に関する**同意及び協議書、協定書を町と締結**することになります。

○ インフラ関係

● 道路(査定記録等)・水路

【国・県道】 小田原土木センター 許認可指導課 ☎0465-34-4141(代)  
【町道・水路】 町 都市整備課(道路管理係) ☎0460-85-8600

- ・町道(町有道)についての査定記録、認定幅員等、ならびに公団上の水路については、町 都市整備課にて確認できます。
- ・建築物等が1.8m以上 4m未満の幅員で、建築基準法 第42条2項道路として、特定行政庁(神奈川県知事)が指定したものに接する場合は道路後退(原則的に道路の中心より2m)が必要となります。
- ・町道(町有道)の場合は、道路後退用地の買取り、ならびに物件の移転補償制度があります。(町 都市整備課)

● 道路(建築基準法上の道路種別)

県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

- ・道路種別については、**県西土木事務所 まちづくり・建築指導課が判定**しています。
- ↳ 未判定の場合は道路相談が必要となります。
- ※神奈川県ホームページに指定道路マップ(e-かなマップ)がありますが、最新版ではありませんので**必ず県西土木事務所にてご確認ください。**

● 排水

町 上下水道温泉課 下水道工務係 ☎0460-85-9567

- 公共下水道認可区域内処理区域
- 公共下水道認可区域内未整備地区
- 公共下水道認可区域外
- ・汚水、雑排水系統と雨水、温泉排水系統に分け、**汚水・雑排水のみ接続可能**です。分流式のため、**雨水は接続できません。**
- ※ 芦ノ湖周辺地区は温泉排水も下水道に取り込める場合があります。
- ・合併処理浄化槽にて処理した排水、雨水ならびに温泉水を道路側溝または水路等に流す場合は、その管理者の承諾が必要です。
- ・その他、その水域を管轄する漁業協同組合・水利組合や下流域も含んだ地域と調整してください。

● 水道

【県営水道】 平塚水道営業所 箱根水道センター ☎0460-82-4306  
【町営水道】 町 上下水道温泉課 水道工務係 ☎0460-85-9569

- おおよその地区別水道管理者
- 県営水道 (仙石原・宮城野・強羅・元箱根の一部)
- 町営水道 (湯本・湯本茶屋・畑宿・大平台・宮ノ下・小涌谷・二ノ平・芦之湯・箱根・元箱根の一部)
- その他 (塔之沢・須雲川 など)

● 温泉

町 上下水道温泉課 温泉係 ☎0460-85-9569  
神奈川県 小田原保健福祉事務所 温泉課 ☎0465-32-8000(代)

- 町営温泉供給区域 (箱根・元箱根・芦之湯) … 町 上下水道温泉課 温泉係へ確認 ※ 概ねの民間業者の供給エリアは確認可能です。
- その他の区域 … 神奈川県 小田原保健福祉事務所 温泉課へ確認 ※ 源泉掘削の許認可事務を行っています。

○ 建築確認申請

【経由】町 都市整備課 ☎0460-85-9566 箱根町消防本部 ☎0460-82-4511  
【審査】県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)・各 指定確認検査機関

箱根町役場は特定行政庁ではないため、**建築主事はおられません。**  
 確認申請書の審査は、建築主事(県西土木事務所)または民間の指定確認検査機関が行います。  
 提出される場合は、申請される建築行為が町の都市計画やまちづくり等へ支障とならないことを確認するため、**確認申請書(正本・副本・(消防同意が必要な場合)消防用)**と併せて、**町提出分(控)を町 都市整備課へ提出**ください。  
 提出いただいた申請書については、窓口にて、正本に町の受付印を押印いたしますので、各検査機関または建築主事へお持ちください。  
 その後、町の都市計画士支障がないことを確認した上で、各検査機関または建築主事へ確認内容を連絡いたします。

○ 埋蔵文化財包蔵地・その他の文化財

町 生涯学習課 文化財係 ☎0460-85-7601

町 教育委員会 **生涯学習課 文化財係で必ず確認**してください。該当する場合は、試掘が必要なおそれがあります。

○ 保安林の確認・森林の伐採許可

県西地域 県政総合センター 森林保全課 (足柄上合同庁舎内) ☎0465-83-5111(代)

保安林については、**県西地域 県政総合センター 森林保全課**にて確認ください。

○ 地域森林計画に基づく民有林

町 観光課 ☎0460-85-7410  
県西地域 県政総合センター 森林保全課 (足柄上合同庁舎内) ☎0465-83-5111(代)

- 10,000㎡以下の伐採は、**町 観光課**へ申請してください。
- 10,000㎡以上の伐採は、**県西地域 県政総合センター 森林保全課**へ申請してください。

○ 農地転用

町 観光課 ☎0460-85-7410

農地の場合は、町 農業委員会にて**農地転用の手続きが必要**になります。

○ 建築協定

町 都市整備課 ☎0460-85-9566

町で建築協定が結ばれている地域はありません。

○ 風致地区

県西地域 県政総合センター 環境調整課 (小田原合同庁舎内) ☎0465-82-8000(代)

町で風致地区に指定されている地区はありません。

○ 宅地造成等規制法

県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

町で宅地造成工事規制区域、造成宅地防災区域に指定されている区域はありません。

○ 土壌汚染対策法

県西地域 県政総合センター 環境保全課 (小田原合同庁舎内) ☎0465-82-8000(代)

町で要措置区域、形質変更時要届出区域に指定されている区域はありません。  
3,000㎡以上の土地の形質変更をする場合は、工事に着工する30日前までに県へ届出が必要となります。

○ 土砂災害警戒区域 及び 土砂災害特別警戒区域 小田原土木センター 河川砂防第2課 ☎0465-34-4141(代)

神奈川県ホームページ(神奈川県土砂災害警戒区域等区域マップ)で確認できます。

所在地	区域数	所在地	区域数	所在地	区域数	所在地	区域数
湯本	4	大平台	5	仙石原	19	強羅・二ノ平・木賀	1
湯本茶屋	3	宮ノ下	3	箱根	12	強羅・仙石原	1
塔之沢	2	小涌谷	2	元箱根	15	宮城野・仙石原	1
須雲川	4	強羅	4	芦之湯	1	芦之湯・小涌谷	2
畑宿	14	宮城野	6	宮ノ下・小涌谷	1	元箱根・芦之湯	1

※ 詳しくは、小田原土木センター 河川砂防第2課にお問い合わせください。

○ 砂防指定地等土砂災害に関係した法指定箇所 小田原土木センター 許認可指導課 ☎0465-34-4141(代)

砂防指定地	88	地すべり防止区域	2(早雲山・大湧沢)	急傾斜地崩壊危険区域	1(前田地区)
-------	----	----------	------------	------------	---------

※ 詳しくは、小田原土木センター 許認可指導課にお問い合わせください。

○ 土地取引(国土利用計画法・公有地の拡大の推進に関する法律) 神奈川県 政策総務部 土地水資源対策課 ☎045-210-1111(代)  
町 都市整備課 ☎0460-85-9566

国土利用計画法(国土法)	5,000㎡以上の土地取引	契約締結日から2週間以内に届出が必要	町を経由して県に提出
公有地拡大法(公拡法)	10,000㎡以上の土地取引	契約締結の3週間前までに届出が必要	

各届出につきましては、町 都市整備課を経由して県へ提出されます。事前に内容の確認を行っていますので、町 都市整備課へご確認ください。

○ みどりの協定 県西地域 県政総合センター 環境調整課 (小田原合同庁舎内) ☎0465-32-8000(代)

10,000㎡以上を開発する場合、県西地域 県政総合センター 環境調整課と協定を締結し、緑地を一定規模、一定期間設ける必要があります。

○ 環境アセスメント 神奈川県 企画調整部 環境計画課 ☎045-210-1111(代)

自然公園法 普通地域では30,000㎡以上、特別地域では10,000㎡以上の開発が対象となります。詳しくは県 企画調整部 環境計画課へご確認ください。

○ 神奈川県 みんなのバリアフリー街づくり条例 県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

対象施設の事業者は、障がい者、高齢者その他の者で日常生活または社会生活に身体等の機能上の制限を受けるものが、安全かつ快適に利用できるように配慮し、整備に努めなければなりません。また、以下の建物用途の規模によって手続きが必要になります。

建物用途	対象となるもの
共同住宅、宿泊施設、展示施設、事務所、運動施設、工場、複合用途建築物	用途面積 1,000㎡以上
医療施設、福祉施設、銀行等、官公庁、教育文化施設、公衆便所、公共交通機関施設、地下街等	すべて
その他・・・公衆浴場は用途面積500㎡以上、駐車場は駐車場の届出が必要なもの(500㎡以上かつ料金徴収)	

○ 建築物温暖化対策計画書制度(CASBEEかながわ) 神奈川県 新エネルギー・温暖化対策部 温暖化対策課 ☎045-210-1111(代)

大規模な建築物の新築又は増改築を行う建築物に係る、地球温暖化対策の措置及びその評価等を記載した計画書の提出を義務づけるものです。

特定建築物	延べ面積2,000㎡以上	提出義務あり
特定建築物以外	延べ面積300㎡以上2,000㎡未満	任意提出可能

○ 建設リサイクル法 県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

特定建築資材(コンクリート等)を用いた建築物などの解体工事、またはこれらを使用する新築工事などで、基準以上の工事を行う場合には、届出が必要となります。届出基準および届出については県西土木事務所 まちづくり・建築指導課へご確認ください。

○ 神奈川県 土砂の適正処理に関する条例 小田原土木センター 許認可指導課 ☎0465-34-4141(代)

土砂を搬出する場合(500㎡以上の際)には届出、埋め立ての場合(2,000㎡以上の際)には許可が必要となります。

○ 屋外広告物 【県条例】 小田原土木センター 許認可指導課 ☎0465-34-4141(代)  
【自然公園法】 環境省 箱根自然環境事務所 ☎0460-84-8727

町内では、神奈川県 屋外広告物条例による屋外広告物の表示等に関する基準が定められており、許可地域内では、県知事の許可が必要になります。また、自然公園法でも屋外広告物の基準が設けられており、許可申請が必要になります。

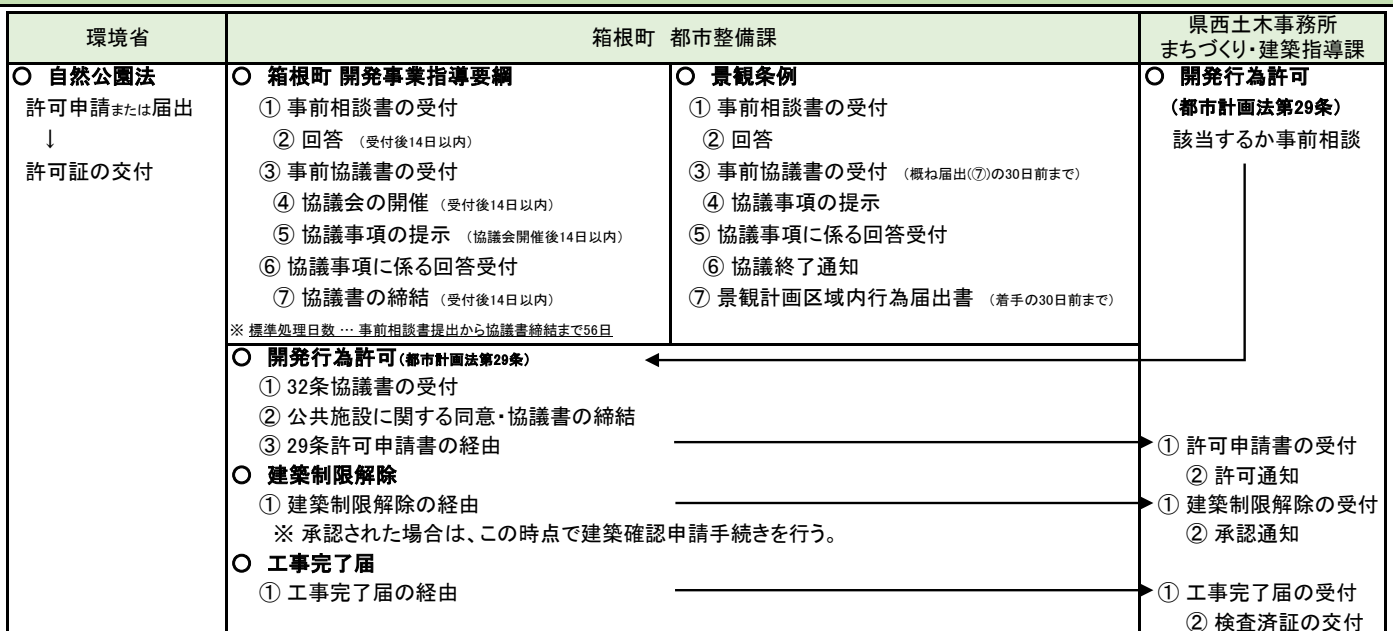
○ 積雪量・風速 県西土木事務所 まちづくり・建築指導課 ☎0465-83-5111(代)

箱根町は積雪量45cmに定めています。(神奈川県 建築基準法 施行細則 第12条の2によるもの)  
また、風速は34m/sに定めています。(平成12年5月31日 建設省告示 第1454号によるもの)

○ 凍結深度

指定はありませんが、アスファルト舗装要綱内にて仙石原地域をおおよそ40cm~45cmとなっています。

○ 各種 許認可事務(開発関係)の流れ



※ 実務上は、事前相談および協議を行い、事務手続きを進めていきます。