

海老名市大谷市場地区地区計画

解 説 書

平成14年 5月

海 老 名 市

令和6年4月 届出について見直し

「地区計画の区域内における行為の届出等について」
をご参照ください。

目 次

計画書	1
地区計画区域図	2
I 大谷市場地区地区計画の理念	3
II 地区計画の内容・・・建築物の制限に関すること	3
1. 建築物の用途の制限	3
用途別制限表	4
2. 建築物の敷地面積の最低限度	5
3. 壁面の位置の制限	5
壁面の位置の制限（例）	6
4. 建築物の高さの最高限度	7
5. 建築物の形態又は意匠の制限	7
6. かき又はさくの制限	8
さく・かきの例	9

海老名都市計画地区計画の決定 (海老名市決定)

都市計画海老名大谷市場地区計画をつぎのように決定する。

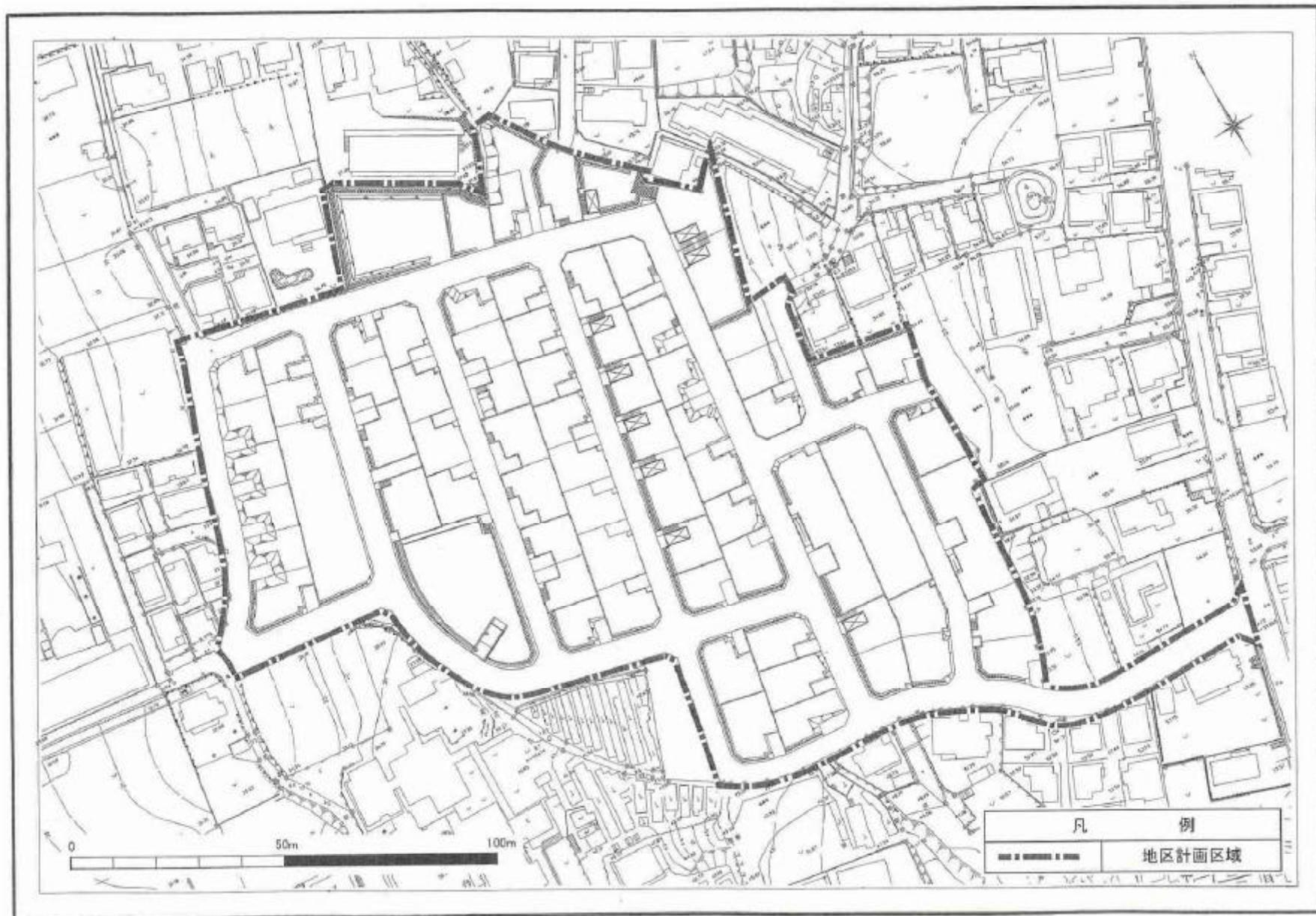
区域の整備・開発及び保全の方針	名称	大谷市場地区地区計画	
	位置	海老名市大谷市場地内	
	面積	約1.9ha	
	地区計画の目標	本地区は、海老名市中心部にあって、海老名駅から南東へ約1.2kmに位置し、土地区画整理事業の施行により、道路、公園等の公共施設整備が行われる区域である。したがって、市の都市づくりの目標であるゆとりと活力に満ち、環境と共生するまちを実現すべく、土地利用地区施設及び建築物に関する方針を定め、良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は良好な居住環境を有する、安全で快適な新市街地として、生産緑地の集約化を図りつつ、戸建て住宅を主体とする低層住宅等の立地を図る地区とする。	
	地区施設の整備の方針	地区施設は区画道路及び公園を適正に配置し、整備する。	
	建築物等の整備の方針	ゆとりある住宅地としての市街地空間を形成し、良好な居住環境の維持、保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかさ又は高さの構造の制限について定める。	
	緑化の方針	緑豊かな潤いのある街並みを形成するために、敷地内の積極的な緑化を図る。	
建築物等の配置及び規模	道路	幅員	延長
	公園	1箇所	約640㎡
建築物等の制限に関する事項	次の各号に掲げる用途以外の建築物は、建築してはならない。		
	建築物の用途の制限	(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する建築基準法施行令第130条の3に規定する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く入居図書館その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な用途に供する建築物 (8) 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3に規定する用途に供するもの (9) 前各号に附属する自動車庫、物置その他これらに類する用途に供するもの(倉庫を除く)	
建築物の敷地面積の最低限度		120㎡	

建築物等の制限に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物及び建築物の部分はこの限りではない。 (1) 自動車庫 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、15mを超えてはならない
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物の意匠は、周辺環境に配慮したものとす。 2. 傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものを設置してはならない。
	かさ又は高さの構造等の制限	道路に面するかさ又はさは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。但し、フェンス等の基礎の高さは0.6mを限度とする。

区域及び地区施設の配置は計画図図示のとおり、

理由

当地区は、住宅団地の形成を図るため、土地区画整理事業による基礎整備を行っているが、地区計画の策定により区画整理後の建築物等の適切な誘導を進め、良好な居住環境を創出するため、本案のとおり決定するものである。



大谷市場地区地区計画の理念

大谷市場地区は、海老名市の中心部にあって海老名駅から南東へ約1.2 kmに位置し、土地区画整理事業の施行により生み出された新市街地であります。

本地区は安全で快適な新市街地として、市の都市づくりの目標である「ゆとりと活力に満ち、環境と共生するまち」を実現し、将来にわたって維持保全していくため、地区内の都市計画ともいべき「地区計画」を策定しました。

地区計画の内容・・・建築物の制限等に関すること

1. 建築物の用途の制限（次ページの用途制限表も参考にしてください。）

本地区内では、次に掲げる用途以外の建築物は建築できません。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する建築基準法施行令第130条の3に規定する用途を兼ねるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館これらに類するもの
- (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (6) 診療所
- (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な用途に供する建築物
- (8) 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3に規定する用途に供するもの
- (9) 前各号に附属する自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供するもの(畜舎を除く)

解 説

本地区は、都市計画上第一種住居地域となっておりますが、良好な住宅地としての環境を維持するため、建築できる用途を第一種低層住居専用地域の制限に準じたものとし、店舗等については、地区内住民及び周辺住民の利便性を考慮し第一種中高層住居専用地域で許容される範囲としております。

なお、畜舎（家畜の飼育施設）については鳴き声や臭い等の観点から建築できません。

ただし、動物病院の建物内で行う治療・入院・一時預かり等については、飼育を目的とするものではなく、また騒音・臭気の対策を講じることが可能であると考えられますので、建築は可能ですが、計画の際には周辺の環境に十分配慮するのは当然のことです。

用途別制限表

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 建てられない用途 、 、 、 、 面積、階数等の制限あり		大谷市場地区地区計画区域	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	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	備考	
主宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														X		
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														X	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	X	X												日用品販売店舗、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。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。物品販売店舗、飲食店を除く。但し階数制限なし。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	X	X													
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	X	X	X												
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	X	X	X	X											
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	X	X	X	X	X										
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	X	X	X	X										2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	X	X	X	X											
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	X	X	X	X											
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	X	X	X	X	X										
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	X	X	X	X	X	X									
ホテル、旅館		X	X	X	X	X							X	X	3,000㎡以下	
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	X	X	X	X	X								X	3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	X	X	X	X	X	X									
風俗施設	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	X	X	X	X	X	X							X		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X	客席200㎡未満 個室付浴場等を除く
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	X												X	X	
	大学、高等専門学校、専修学校等	X	X	X										X	X	
	図書館等	X												X		
病院	巡查派出所、一定規模以下の郵便局等	X														
	神社、寺院、教会等	X														
学校等	病院	X	X	X										X	X	
	公衆浴場、診療所、保育所等	X														公衆浴場を除く
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	X												X		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	X														600㎡以下
	自動車教習所	X	X	X	X	X										3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	X	X	X											300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	X													600㎡以下 1階以下 3,000㎡以下 2階以下 2階以下	
	については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	*一団地の敷地内について制限あり														
	倉庫業倉庫	X	X	X	X	X	X	X								
	畜舎	X														15㎡以下 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等 等て作業場の床面積が50㎡以下	X	X													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	X	X	X	X	X										
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	X	X	X	X	X	X	X	X							原動機 作業内容の制限あり 作業場の床面積 50㎡以下 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
自動車修理工場	X	X	X	X	X										作業場の床面積 50㎡以下 150㎡以下 300㎡以下 原動機の制限あり	
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	X	X	X	X											
	量が少ない施設	X	X	X	X	X	X	X							1,500㎡以下 2階以下 3,000㎡以下	
	量がやや多い施設	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
	量が多い施設	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
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														

地区計画による用途制限
(大谷市場地区地区計画区域)

現在の用途制限
(第一種住居地域)

2. 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は120㎡です。

解説

宅地の規模は良好な住環境の形成の上では大きな要素となります。細分化された宅地の住居が密集していくと居住環境は悪化してしまいます。個々の事情によっては区画規模を縮小する場合も生じてくると考えられます。このような場合でも地区全体の住宅地としての環境を保全するため、敷地面積の最低限度は120㎡としてください。

また、区画整理事業によって生み出された宅地は、周辺の宅地との関係を考慮し造成がされており、むやみに土を盛ったり、削ったりする事は好ましくありませんので留意してください。

なお、区画規模を変更する場合や、盛土、切土等をする場合には、原則として届出が必要となります。

3. 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

ただし、次の各号の一に該当する建築物及び建築物の部分については緩和されます。

- (1) 自動車車庫
- (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの
- (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの

解説 (次ページの例も参考にしてください。)

隣地境界線とは隣接する敷地との境界線のことをいい、宅地のほか公園、生産緑地等を含みます。道路境界線とは各敷地に接する道路との境界線をいいます。

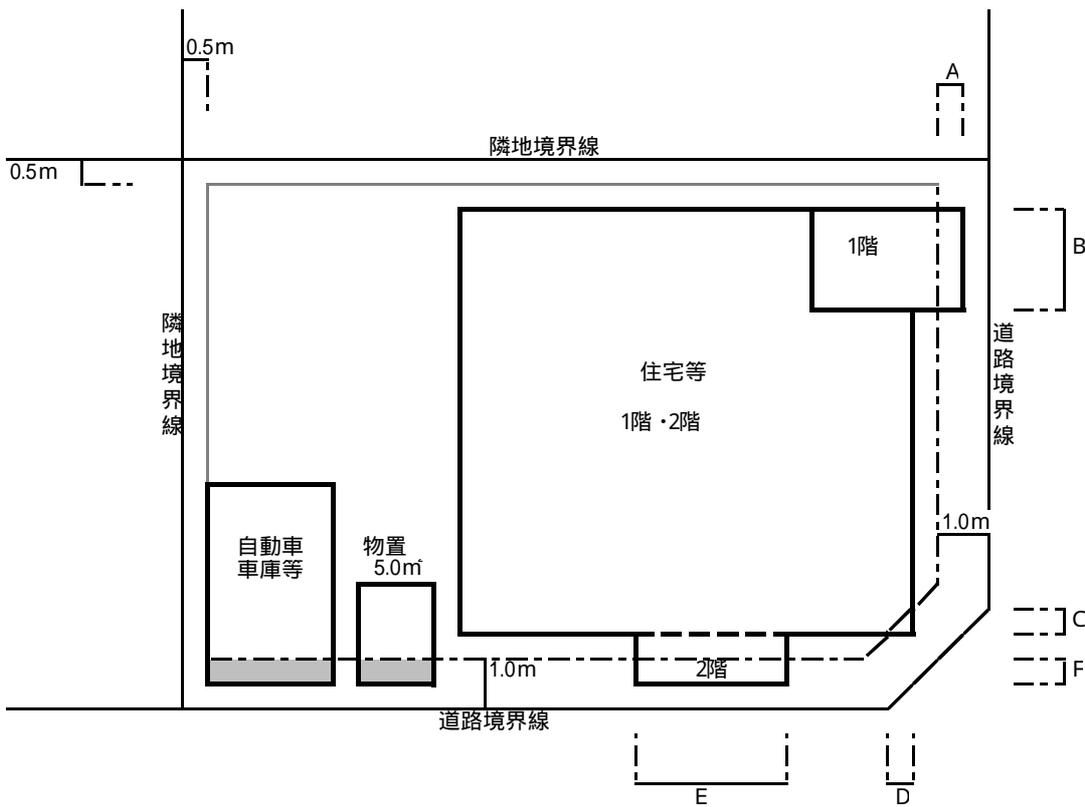
壁面の位置の制限は、隣地境界からは0.5m以上、道路境界から1.0m以上離さなければなりません。

しかしながら、周辺の宅地等との関係から、明らかに地下部分にある建築物の場合は、通風や採光に支障があるとは考えられませんので、適用はされません。

なお、隣地境界線からの距離については、民法第234条において50cm以上離す旨の制限がありますので、地区計画の緩和規定を適用させるためには、隣地の権利者の承諾が必要となりますので留意してください。

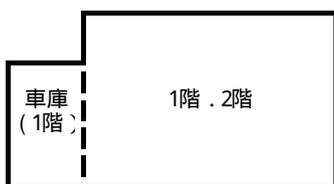
制限の緩和については次のとおりです。

壁面の位置の制限(例)



- (1)の自動車車庫の緩和が適用される部分は図中 部分です。
- (2)の緩和規定が適用される部分は $A + B + A + C + D + F + E + F = 3.0\text{m}$ となる範囲で、計算にあるように各階に共通する部分 (C、D) は重複して計算しません。
- (3)の物置等については、床面積 5.0m^2 (2棟以上ある場合はその合計) かつ、軒高 2.3m 以下であれば緩和を受けられます。(図中 部分) 5.0m^2 以上の物置等については、(2)の規定を適用します。
- また、自動車車庫が構造的に一体となっている場合は、次のように考えます。

全て(2)を適用



車庫部分は(1)その他部分は(2)適用



(1) 自動車車庫

ただし、主たる用途（住宅等）の一部が自動車車庫を兼ねている場合は個々に判断することとなりますが、主たる用途となる部分と平面的に重複している場合は、壁面の制限を受けるものとし第2号の緩和規定を適用することとなります。また、駐輪場も自動車車庫と同様に扱います。

(2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの。

住宅等の一部分が制限の範囲を超える許容範囲を示したもので、建築面積や延べ床面積に含まれない出窓やベランダ等の部分も含まれます。

(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの。

「床面積の合計が5㎡以内」とあるのは、複数棟ある場合について各棟の床面積の合計をいいます。なお軒高とは建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定され、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さをいいます。

4. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は15mです。

解 説

建築物の高さの最高限度は15mとします。

建築物の高さとは建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定されているものをいいます。

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

(1) 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物の意匠は、周辺環境に配慮したものとしてください。

(2) 傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものを設置してはいけません。

解 説

第1号は、建築物や屋外広告物の形状や色彩等について、常識的な範囲において、あまり奇抜なものや、不快感を与えかねないものについて周辺にご配慮いただき、地区内の環境を守っていきたいという主旨です。

第2号については、安全性や景観を考慮し、架台等の設置について規制したものです。

6．かき又はさくの構造等の制限

道路に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等としてください。

尚フェンス等の基礎の高さは60cmを限度とします。

解 説

地震時の安全性と景観の形成の観点から、かき又はさく（柵）の構造に制限を定めています。（敷地への出入口部分（玄関アプローチ部分）については、一般的にインターホンや照明器具などを設置することを考慮し、その部分については制限の対象外とします。）

ブロック塀のような圧迫感を与えるような形状、材質とせず、鉄やアルミ等の透視可能なフェンスとしていただくか、近年、景観面や安全性においてその優秀さが見直されている生垣としてください。

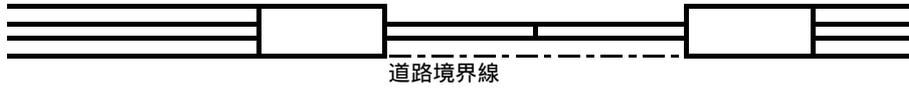
なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは60cmを限度としてください。

（この場合の基礎高さは、擁壁（道路と宅地の高さが異なる場合の土留）部分は含みません。）

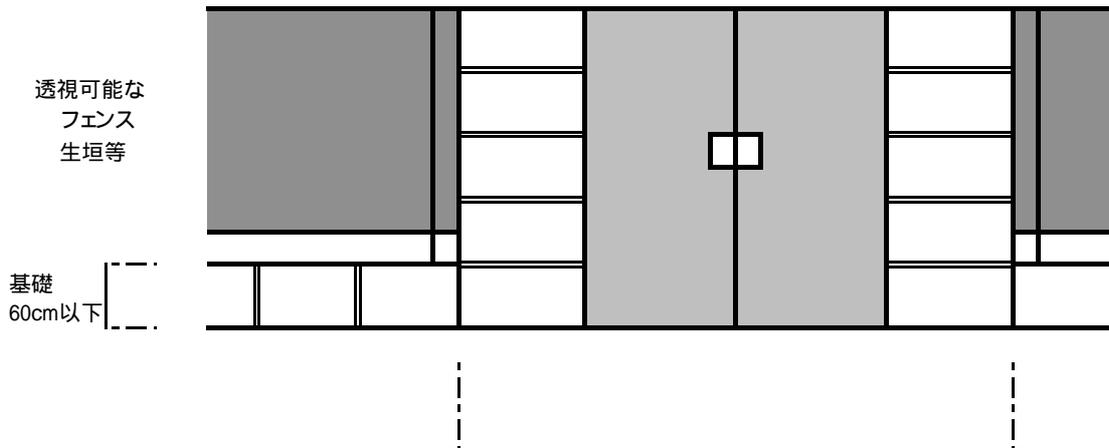
また、生垣とした場合は、年々成長するものでありますので、歩行者等の通行の迷惑とならないよう、日常の手入れをお願いいたします。

さくかきの例

平面図



立面図



さくかき
部分

* この部分は出入り口 (門)とみなします。
照明器具やインターホン等の設置に必要な
最小限としましょう。

さくかき
部分