

海老名市望地二丁目地区地区計画

解 説 書

平成19年1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

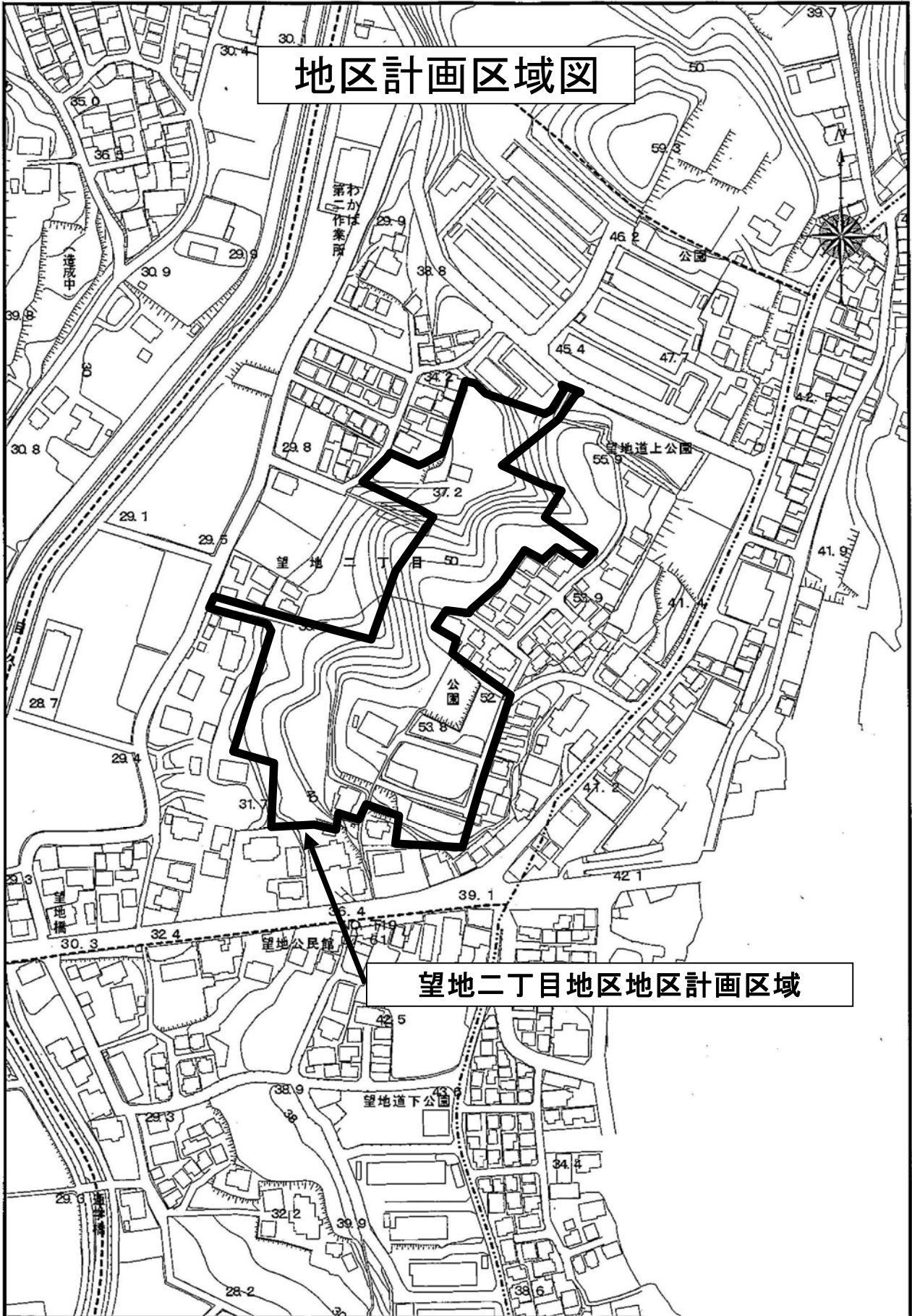
計画書	.....	1
地区計画区域図	.....	2
I 望地二丁目地区地区計画の理念	.....	3
II 地区計画の内容・・・建築物の制限に関すること	.....	3
1. 建築物の用途の制限	.....	3
用途別制限表	.....	4
2. 容積率の最高限度	.....	5
算定例	.....	6
3. 建ぺい率の最高限度	.....	7
4. 建築物の敷地面積の最低限度	.....	7
5. 壁面の位置の制限	.....	8
制限例	.....	9
6. 建築物の高さの最高限度	.....	10
制限例	.....	11
7. かき又はさくの制限	.....	10
制限例	.....	12

海老名都市計画地区計画の決定（海老名市決定）
都市計画望地二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	望地二丁目地区地区計画						
位置	海老名市望地二丁目地内						
面積	約 2.1ha						
地区計画の目標	本地区は、海老名市東部に位置し、丘陵部の低層住宅地の中にあり、土地区画整理事業によって宅地造成され良好な新市街地を形成していく区域である。したがって、土地区画整理事業における街づくりの理念を継承し、土地利用、緑化の方針及び建築物等の整備に関する方針のもとに緑豊かな良好な住環境の形成と保全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、安全で快適な市街地として、低層の住宅を主体とした土地利用を図る地区とする。						
緑化の方針	環境に配慮した緑あふれる潤いのある街並みを形成するため、敷地内に積極的な緑化を図る。						
地区施設整備の方針	地区内の区画道路及び公園の機能が損なわれないように維持し、保全する。						
建築物等の整備の方針	ゆとりのある住宅地として敷地の最低規模を確保すると共に、良好な居住環境の形成を図るため建築物の用途、壁面の位置等について必要な制限を定める。						
地区施設及び規模	<table border="1"> <tr> <td>道路</td> <td>幅員 6.0m</td> <td>延長約 420m</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>2箇所</td> <td>計 約 770 m²</td> </tr> </table>	道路	幅員 6.0m	延長約 420m	公園	2箇所	計 約 770 m ²
道路	幅員 6.0m	延長約 420m					
公園	2箇所	計 約 770 m ²					
建築物等の制限に関する事項	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)前各号に規定する建築物で診療所（患者の入院施設を有するものを除く。）の用途を兼ねるもの及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (4)前各号の建築物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						
容積率の最高限度	8 / 10						
建ぺい率の最高限度	4 / 10						

	120 m ²	ただし、土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。
建築物の敷地面積の最低限度	1	建築物（門又は扉を除く。）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0.6m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 m ² 以内であるもの。
壁面の位置の制限		
建築物等の制限に関する事項		
地区整備計画		
	建築物の高さの最高限度等	1 最高高さ10.0m、軒高7.0mを超えてはならない。ただし、片流れ屋根の場合の軒高は9.0mを超えてはならない（この場合においても水下側軒の高さは7.0mを越えてはならない）。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
	かさ又はさくの構造等の制限	道路に面するかさ又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。

地区計画区域図



望地二丁目地区地区計画区域

I 望地二丁目地区地区計画の理念

本地区は、海老名市東部に位置し、丘陵部の低層住宅地の中にあり、土地区画整理事業によって宅地造成された良好な新市街地である。したがって、土地区画整理事業における街づくりの理念を継承することを目的とするとともに、本市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においても新市街地については地区計画等を利用し周辺土地利用や都市施設計画と整合のとれた新市街地整備を誘導するものとしている。

これらの理念や方針を実現し、継続的に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、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うべき「地区計画」を策定しました。

II 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、次の各号に掲げる用途以外の建築物は建築することはできません。

- 1 住宅
- 2 共同住宅
- 3 前2号に規定する建築物で診療所（患者の入院施設を有するものを除く。）の用途を兼ねるもの及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの
- 4 前3号の建築物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

解 説

本地区は、都市計画上、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域に跨っておりますが、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、住宅、共同住宅、兼用住宅に限定しているものです。

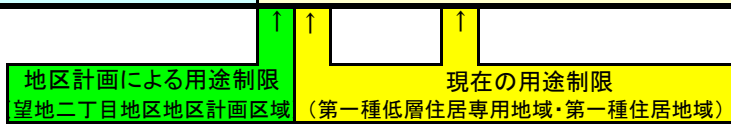
なお、兼用住宅の住宅以外の用途に供する部分は、建築基準法施行令第130条の3に規定するもので、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ住居以外の用途の床面積の合計が50㎡以下としなくてはなりません。

診療所兼用住宅については、患者の入院施設を有さないもので、延べ面積の二分の一以上を住居の用に供するものとしします。

また、住宅等に附属する車庫、駐輪場、物干し場、物置等は建築できます。

用途制限表

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 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		望地	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	
		二丁目地区地区計画区域	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		
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲住宅、共同住宅に限る	
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	○	○	○	○	○	○	○	④	①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。②①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。③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く	
	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		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
風俗施設	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	×	×	×	▲客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲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	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
病院	図書館等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
学校等	神社、寺院、教会等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲公衆浴場を除く	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	①②③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	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎	×	①	①	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①15㎡以下②3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	×	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか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 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○			
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
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														



2. 容積率の最高限度

建築物の容積率は、 $8/10$ 以下としてください。

なお、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる部分は、算入しないものとします。

- (1) 自動車車庫等の用途に供する部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度とする部分
- (2) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- (3) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積
- (4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第17条第3項の規定による認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に係る特定建築物（同法第2条第16号の特定建築物をいう。）の建築物特定施設（同法第2条第18号の建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなるもので、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第24条に定める部分

解 説(次ページの例も参考にしてください。)

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。

容積率算定の基礎となる延べ面積の算定については、次のとおりです。

- (1) 自動車車庫や自転車置場等の用途に供する部分は、敷地内の全ての建築物の床面積の合計の5分の1を限度として算入されません。
- (2) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にある住宅の用途に供する部分は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として算入されません。

なお、海老名市においては、建築基準法第52条第5項に規定される条例は定めておりません（平成19年1月現在）ので、地盤面の算定は建築基準法第52条第4項の規定に従ってください。

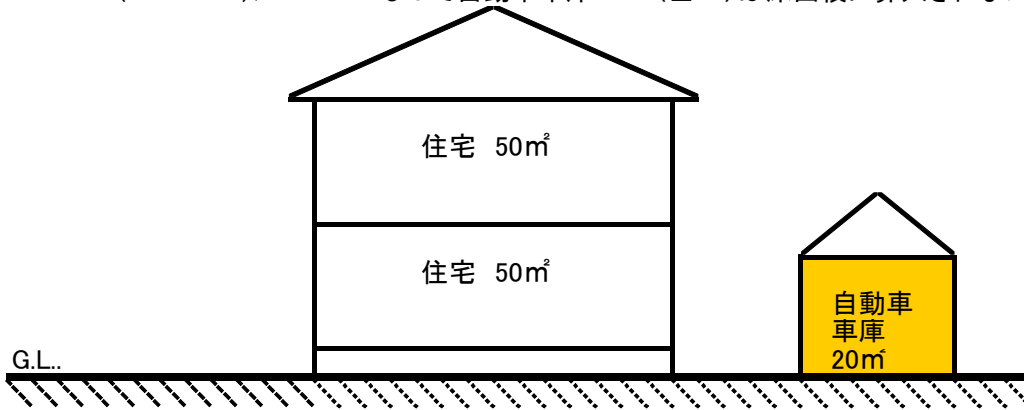
- (3) 共同住宅の共用廊下や共用階段部分は算入されません。また、エントランスホール、エレベーターホール、これらホールと一体で利用するメールコーナー、住戸の玄関前に設けられるアルコーブ等は共用廊下等の部分に含むものとします。ただし、エレベーターシャフト、収納スペース、集会室その他屋内的用途に供する部分は共用廊下等の

容積率の算定に基礎となる延べ面積の算定例

凡例: 算入されない部分

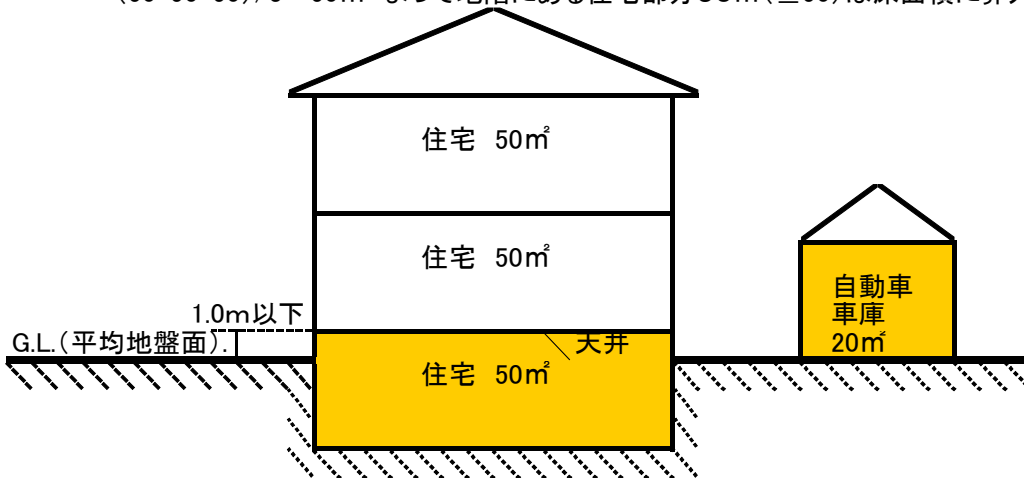
(1) 自動車車庫や自転車置場等の用途に供する部分

$(50+50+20)/5=24\text{m}^2$ よって自動車車庫 $20\text{m}^2(\leq 24)$ は床面積に算入されない

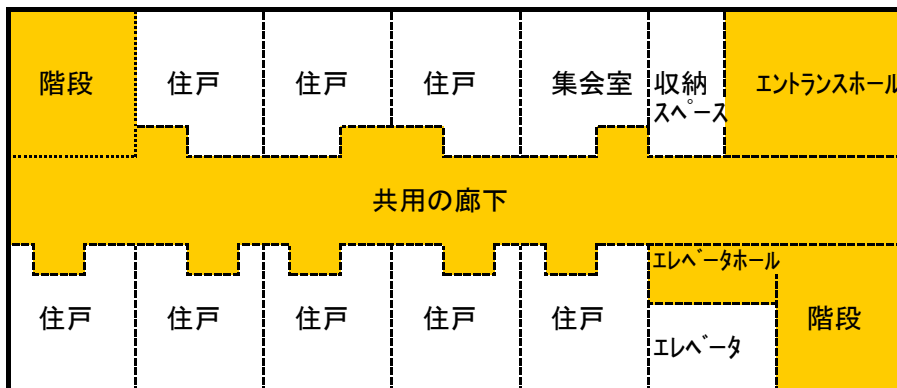


(2) 地階にある住宅の用途に供する部分

$(50+50+50)/3=50\text{m}^2$ よって地階にある住宅部分 $50\text{m}^2(\leq 50)$ は床面積に算入されない



(3) 共同住宅の共用廊下や階段の用に供する部分



部分に含まないものとします。

- (4) バリアフリー対応のために付加的に拡張される部分（廊下、階段、傾斜路、昇降機、車椅子使用者用便房、車椅子使用者用駐車場）は、延べ面積の10分の1を限度として算入されません。

詳しくは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、同法施行令及び国土交通省告示第114号（平成18年12月25日）を参照してください。

3. 建ぺい率の最高限度

4/10以下としてください。

なお、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物にあっては、1/10を加えた5/10以下としてください。

解 説

建ぺい率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

特定行政庁が指定するものとは、神奈川県建築基準法施行細則第20条に規定されるものをさします。

4. 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。

ただし、土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではありません。

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。

ただし、120㎡に満たない敷地であっても、土地区画整理法に基づく換地処分又は仮換地の指定により形成され、その敷地の全部を一の敷地として使用する場合、本規定は適用されません。

また、土地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ますので、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。

5. 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、隣地境界線までの距離は0.6m以上としています。

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。)

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。隣地境界線とは隣接する敷地との境界線のことを指しており、宅地のほか公共施設用地を含みます。

壁面の位置の制限は、道路境界線からは1.0m以上、隣地境界線からは0.6m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、緩和適用等により50cm未満となる場合は、隣地の所有者の承諾等が必要となりますので留意してください。

(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。

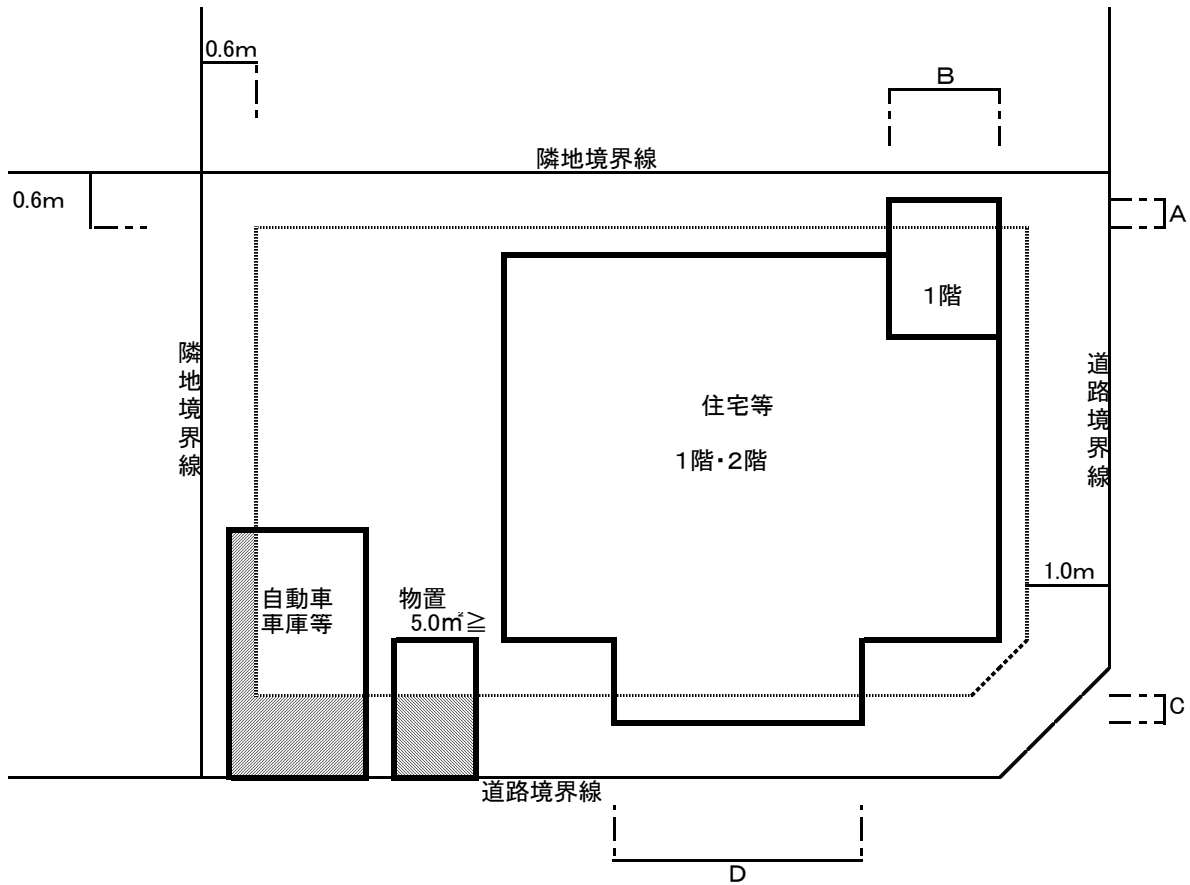
(2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの。

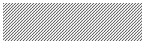
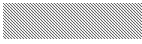
住宅等の一部分が制限の範囲を超える許容範囲を示したもので、建築面積や延べ床面積に含まれない出窓やベランダ等の部分は除きます。

(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。

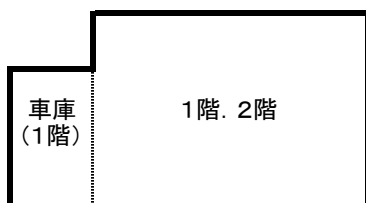
「床面積の合計が5㎡以内」とあるのは、複数棟ある場合について各棟の床面積の合計をいいます。なお軒の高さとは建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定され、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。

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 $A+B+A+C+D+C \leq 3.0\text{m}$ 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 $\leq 5.0\text{m}^2$ (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 を超える物置等については、(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



6. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は10.0mで、軒の高さは7.0mを超えてはいけません。

ただし、片流れ屋根の軒の高さについては、水上側で9.0m、水下側7.0mを超えてはいけません。

また、北側斜線制限を設けており、建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5.0mを加えたもの以下としなくてはなりません。

解 説(次ページの例も参考にしてください。)

建築物の高さの最高限度は10mとし、軒の高さについても制限を設けてあります。

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。また、軒の高さとは同じく建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定されているものをいいます。

7. 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地盤面から60cmを限度とします。

解 説(12ページの例も参考にしてください。)

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。

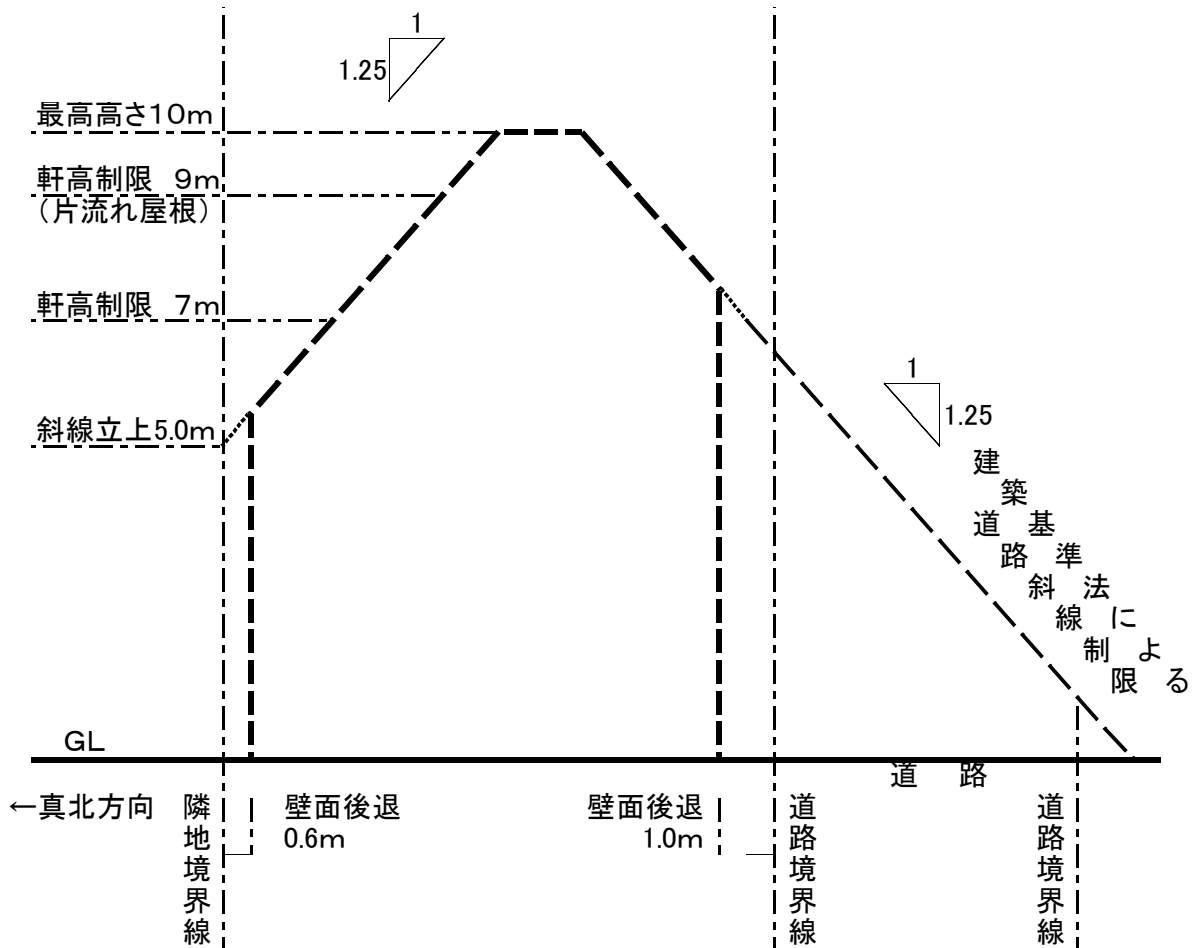
なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは地盤面から60cmを限度としてください。

(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。

建築物の高さの最高限度の制限例

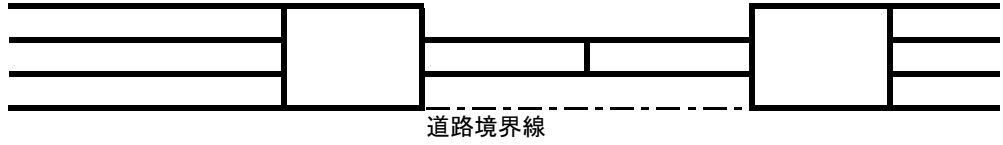
※点線の範囲内に建物が納まらなくてはなりません。



* 片流れ屋根の場合も水下側の軒の高さは7.0mを超えてはいけません。

かき又はさくの制限例

平面図



立面図

