

厚木駅南地区地区計画

解 説 書

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

I	計画書	1
II	計画図	3
III	厚木駅南地区地区計画の理念	4
IV	地区計画の内容（地区施設及び建築物の制限等に関する事項）	4
	1 地区施設	4
	2 建築物の用途の制限	5
	3 建築物の容積率の最高限度	5
	4 建築物の容積率の最低限度	5
	5 建築物の建ぺい率の最高限度	6
	6 建築物の建築面積の最低限度	6
	7 建築物の高さの最高限度	6
	8 建築物の高さの最低限度	6
	9 壁面の位置の制限	7
	10 垣又はさくの構造等の制限	10
	11 建築物等の形態又は意匠の制限	10
	12 建築物の緑化率の最低限度	10

I 計画書

海老名都市計画地区計画の決定（海老名市決定）

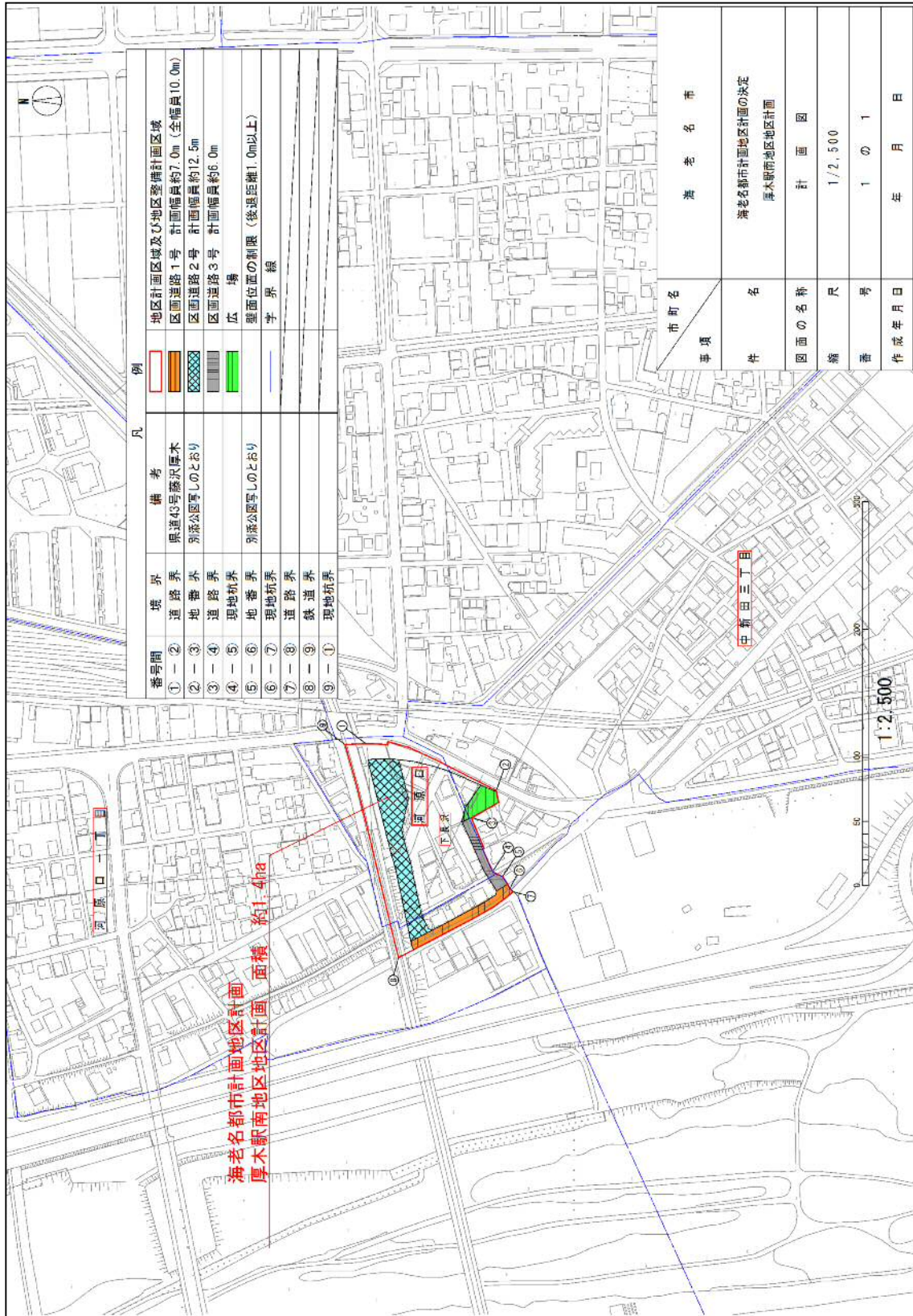
都市計画厚木駅南地区地区計画を次のように決定する。

名称		厚木駅南地区地区計画				
位置		海老名市河原口字下長沢、河原口一丁目及び中新田三丁目地内				
面積		約 1.4ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線及びJR相模線「厚木駅」の直近に位置している。</p> <p>本地区計画は、市街地再開発事業に併せ、土地の高度利用により賑わいの創出や道路、駅前交通広場等の都市基盤施設を整備し、地域交流拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成、維持、保全を図っていくことを目標とする。</p>				
	土地利用に関する基本方針	<p>駅前地区における商業、業務、サービス施設等の誘導及び駅前交通広場の整備を行うことにより、賑わいのある空間の形成を図りつつ、地域特性を活かした都市型住宅の整備を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>地域の交通結節点機能と安全で快適な歩行者空間を確保するため、駅前交通広場や道路を適切に配置し、これら機能の維持・保全を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>良好な街区環境を創出し、周辺環境に調和した土地利用の誘導を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造等について必要な制限を定める。</p>				
	緑化の方針	<p>緑豊かな街区を演出するため、積極的かつ効果的な都市型緑化に努める。</p>				
地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路1号	約7m (10m)	約90m	—	拡幅 括弧内は 全幅員
		区画道路2号	約12.5m	約150m	—	新設 (駅前交通広 場約1,350㎡ 含む)
	区画道路3号	約6m	約60m	—	拡幅	
広場	広場	—	—	約400㎡	新設	
建築物等の制限に関する	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。）</p>				
	建築物の容積率の最高限度	30/10				

地区整備計画	建築物の容積率の最低限度	20/10 ただし、厚木駅南地区第一種市街地再開発事業区域外はこの限りでない。
	建築物の建ぺい率の最高限度	7/10
	建築物の建築面積の最低限度	300 m ²
	建築物等の高さの最高限度	45m
	建築物の敷地面積の最低限度	500 m ² ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁（門又は塀を除く。）又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置（以下「外壁の後退」という。）の制限を超えて建築してはならない。外壁の後退距離は敷地境界から1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分はこの限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (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
	垣又はさくの構造等の制限	道路及び広場に面する垣又はさくは、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。
	建築物等の形態又は意匠の制限	次に掲げるとおりとする。 (1) 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠、色彩等については周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。 (2) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。
	建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して3%以上とする。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

II 計画図



Ⅲ 厚木駅南地区地区計画の理念

本地区は、小田急小田原線及びJR相模線厚木駅の直近に位置し、地区東側に都市計画道路3・4・6号河原口中新田線が計画決定されており、鉄道及び道路の交通機能が充実した地区の特性を活かし、日常的な暮らしに必要な諸機能を集積させ、地域の生活及び交流の拠点となる「地域交流拠点」の形成を目指しています。

本地区は、市街地再開発事業による土地利用の高度化を図り、地域拠点として駅前広場等の公共施設整備を進め、計画的な市街地整備の実現を目指し、地域交流拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成、維持、保全と周辺環境に調和した適切な土地利用を誘導するため、地区計画を定めました。

Ⅳ 地区計画の内容（地区施設及び建築物の制限等に関する事項）

1 地区施設

計画図に示す区画道路1号については、幅員7m（全幅員10m）延長約90m、区画道路2号については、幅員約12.5m延長150m、駅前交通広場約1,350㎡を含みます。区画道路3号線については、幅員約6m延長約60mとし、広場は、約400㎡とします。

【地区施設（道路・広場）】



凡		例	
番号間	境界	備考	
① - ②	道路界	県道43号藤沢厚木	地区計画区域及び地区整備計画区域
② - ③	地番界	別添公図写しのとおり	区画道路1号 計画幅員約7.0m（全幅員10.0m）
③ - ④	道路界		区画道路2号 計画幅員約12.5m
④ - ⑤	現地杭界		区画道路3号 計画幅員約6.0m
⑤ - ⑥	地番界	別添公図写しのとおり	広場
⑥ - ⑦	現地杭界		壁面位置の制限（後退距離1.0m以上）
⑦ - ⑧	道路界		字界線
⑧ - ⑨	鉄道界		
⑨ - ①	現地杭界		

<解説>

本地区計画は、市街地再開発事業により整備される区画道路、広場、駅前交通広場等の機能が損なわれないように維持・保全を図ることを目的とし、地区施設を配置しています。

- ① 地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される道路や広場等をいいます。
- ② 本地区では、駅前広場及び道路空間を確保するために、「道路」を地区施設に位置付けます。そのため、現況の幅員が地区計画に定める幅員に満たない道路は、開発等の際にセットバックの協力をお願いします。
- ③ 地区計画で定める道路の幅員は、最低の幅員を定めたものです。

2 建築物等の用途の制限

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解説>

- ① 厚木駅南地区では、厚木駅前における商業、業務、サービス施設等の誘導及び地域特性を活かした都市型住宅の整備を図ることから、用途制限を設けています。

そのため、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類するものを建築することができません。

- ② 周辺住民の生活環境への影響を与えるおそれがある施設を建築する場合には、近隣及び周辺への周知を十分に行ってください。

3 建築物の容積率の最高限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解説>

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。

周囲に調和した土地の有効利用を進めるため、容積率の最高限度を定めています。

4 建築物の容積率の最低限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解 説>

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。

ただし、厚木駅南地区第一種市街地再開発事業区域外は、この限りではありません。

当地区では土地の高度利用を促進するため、容積率の最低限度を定めています。

5 建築物の建ぺい率の最高限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解 説>

建ぺい率とは、建築基準法第 53 条に規定されているものをいいます。

建ぺい率の規模は、敷地内空地を確保し、良好な居住環境を確保するため、建築面積の最高限度を定めています。

6 建築物の建築面積の最低限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解 説>

建築面積の規模は、細分化された敷地では小規模の建築物が乱立し、当地区の目指す土地の高度利用の妨げになるため、建築面積の最低限度を定めています。

7 建築物の高さの最高限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解 説>

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。

良好な居住環境の確保や、周囲に環境と調和するため、高さの最高限度を定めています。

8 建築物の敷地面積の最低限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解説>

建築敷地の規模は、良好な市街地形成の上で大きな要素であり、細分化された敷地では小規模の建築物が乱立し、当地区の目指す土地の高度利用の妨げになるため、敷地面積の最低限度を定めています。

なお、当該地区計画の都市計画決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とします。

9 壁面の位置の制限

建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上です。

ただし、次のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではありません。

(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

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ます。

また、駐輪場も自動車車庫と同様に扱います。

(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。

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㎡以内であるもの

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、敷桁又は柱の上端までの高さをいいます。

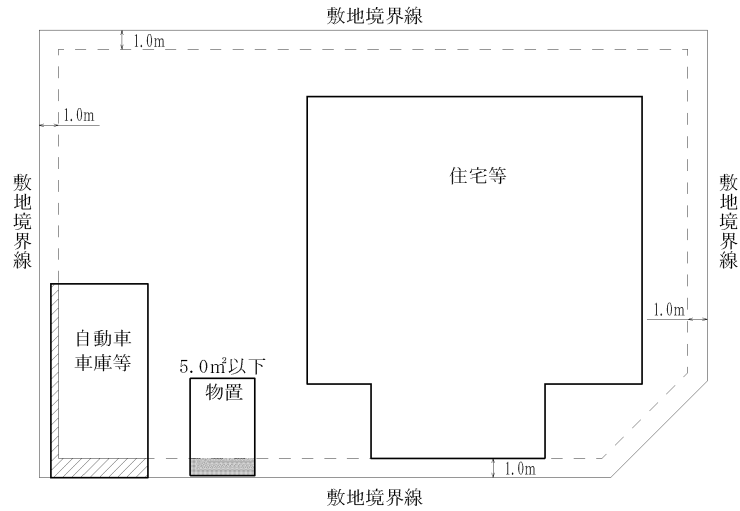
また、「床面積の合計」については、敷地内に複数の棟（物置等）がある場合、各棟の床面積を合計したものになります。



<解説>

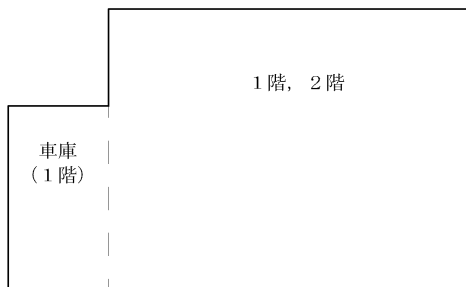
- ① 敷地境界線とは、都市計画道路、区画道路、広場に接する敷地境界との境界線をいいます。

- ② 壁面の位置の制限は、それぞれの敷地境界線から 1.0m以上離さなければなりません。
- ③ 出窓やベランダ等で建築面積又は延べ床面積に含まれない部分や地盤面以下にある建築物及び建築物の部分については、壁面の位置の制限の対象外となります。
- ④ 次のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。
- ア 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m以下であるもの
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ます。
また、駐輪場も自動車車庫と同様に扱います。
- イ 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
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す。
- ウ 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 m²以内であるもの
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、敷桁又は柱の上端までの高さをいいます。
また、「床面積の合計」については、敷地内に複数の棟（物置等）がある場合、各棟の床面積を合計したものになります。

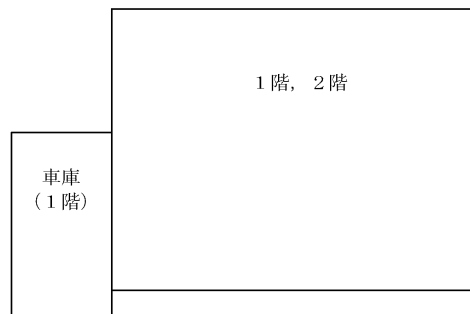
《壁面の位置の制限例》



- 自動車車庫の緩和が適用される部分は図中  部分です。
- 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 2.3 m 以下であれば緩和を受けられます。（図中  部分）
- 自住宅等と車庫の構造が一体となっている場合で壁面の位置の制限にかかる場合は、次のように考えます。



車庫から出入りができる等、
一体的利用が出来る場合は
建築不可



それぞれが独立している場合は
建築可

10 垣又はさくの構造等の制限

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

<解説>

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地震時の安全性と景観の形成の観点から、垣又はさく（柵）の構造に制限を定めています。

ブロック塀のような圧迫感を与えるような形状や材質とせず、生垣又は鉄やアルミ等の格子・柵・網状の透視可能なものとしてください。

なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは0.6mを限度とします。

（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ることから、歩行者等の通行の迷惑とならないよう、日常の手入れをしてください。

11 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物及び屋外広告物等の形態、意匠、色彩等については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないでください。

<解説>

建築物や屋外広告物の形状や色彩等については、常識的な範囲内において、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御配慮いただき、地区内の景観及び環境を守っていきたいという主旨です。

12 建築物の緑化率の最低限度

建築物の緑化率の最低限度は、敷地面積に対して3%以上です。

<解説>

- ① 建築物の緑化率の最低限度については、周辺に調和した景観づくり、公害防止及び防災機能を高めるため、敷地内緑化等、公開性の高い緑地の形成を促進する観点から設けています。
- ② 緑化率とは、都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいいます。
- ③ 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定してください。

- ④ 開発行為・建築行為の区域となる敷地については、市が定める開発行為・建築行為の緑化基準を踏まえた緑地の確保を図ってください。