

中新田四丁目地区地区計画

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

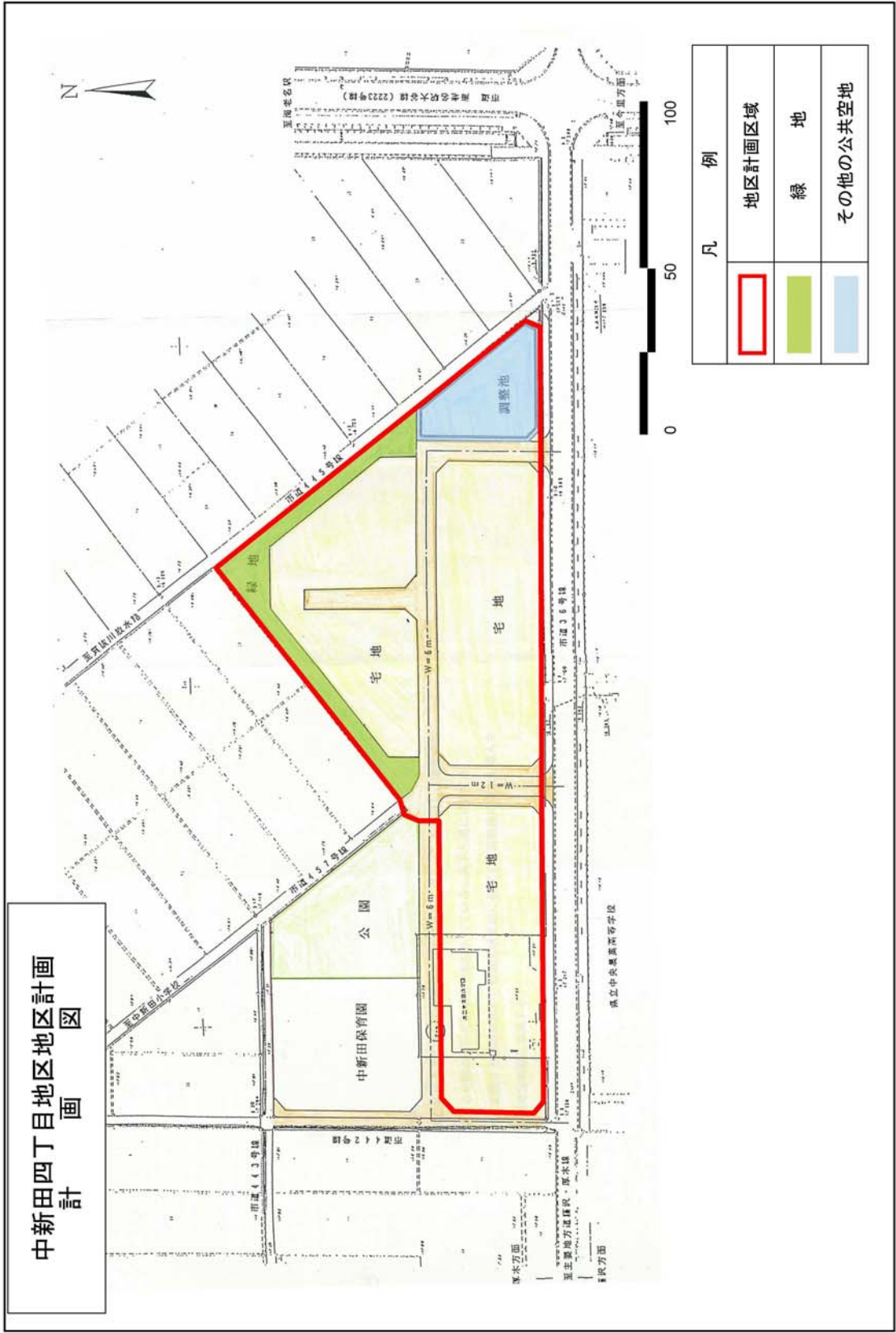
計画書	1
地区計画区域図	2
I 中新田四丁目地区地区計画の理念	3
II 地区計画の内容・・・建築物の制限に関する事	3
1. 建築物の用途の制限	3
2. 容積率の最高限度	4
3. 建ぺい率の最高限度	6
4. 建築物の敷地面積の最低限度	6
5. 壁面の位置の制限	7
6. 建築物の高さの最高限度	9
7. 建築物等の形態又は意匠の制限	9
8. かき又はさくの制限	9

海老名都市計画地区計画の決定（海老名市決定）
 都市計画 中新田四丁目地区計画を次のように決定する。

名称	中新田四丁目地区地区計画
位置	海老名市中新田四丁目地内
面積	約 1.2ha
地区計画の目標	本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南へ約 2km の市街化調整区域に位置しており、神奈川県がさがみ縦貫道路建設事業等による移転者への代替地の創設を目的に開発した区域であり、既にまとまるとある良好な街区環境を有する低層の戸建住宅地が形成されていることから、将来にわたり現在の良好な住環境の維持・保全を図ることを目標とする。
土地利用の方針	良好な居住環境の形成・保全を図り、戸建て住宅を主体とする低層住宅の立地を図る地区とする。
地区施設の方針	地区内に配置されている緑地、公共空地（調整池）の機能の維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	良好な低層の戸建住宅地としての居住環境の形成、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制限及びかさ又はさくの構造の制限について定める。
緑化の方針	敷地境界沿いの緑化や環境に合った植栽等に努める。
地区施設 の配置及 び規模	緑地 約 926 m ² 公共空地 約 930 m ² （調整池）
建築物の 用途の制限	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) 一戸建て住宅 (2) 建築基準法別表第二(イ)項第 2 号に掲げるもの (3) 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	10/10
建ぺい率の 最高限度	5/10
建築物の 敷地面積の 最低限度	160 m ²
建築物等の 制限に関する 事項	

建築物等の制限に関する事項	建築物（門又は塀を除く。）の外壁（出窓又はベランダを含む。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路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) 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	
建築物の高さの最高限度等	最高高さ 10.0m、軒高 7.0m を超えてはならない。
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の外壁及び屋根の色は周辺環境と調和したものとする。 2 建築物及び周辺との調和を損なう広告物は設置してはならない。
かさ又はさくの構造等の制限	道路に面するかさ又はさはさくは、開放性のある生垣又はフェンス等とする。 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。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」



I 中新田四丁目地区地区計画の理念

本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南へ約2kmの市街化調整区域に位置しており、神奈川県がさがみ縦貫道路建設事業等による移転者への代替地の斡旋を目的に開発した区域であり、既にまとまりのある良好な街区環境を有する低層の戸建住宅地が形成されています。

現在の良好な居住環境を形成・保全し、市の都市づくりの目標である「快適に暮らす 魅力あふれるまち 海老名」を実現し、これを将来にわたって維持保全していくために地区計画を定めました。

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

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 一戸建て住宅
- 2 建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げるもの
- 3 前各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

本地区は市街化調整区域ではありますが、神奈川県がさがみ縦貫道路建設事業等による移転者への代替地の斡旋を目的に開発した区域です。既にまとまりのある良好な街区環境を有する低層の戸建住宅地が形成されており、この良好な住宅地としての環境を維持するため、建築できる建築物の用途は、住宅、兼用住宅に限定しています。

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㎡以下としなければなりません。

また、住宅等に附属する車庫、駐輪場、物干し場、物置は建築できます。

2. 容積率の最高限度

10/10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) 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

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) 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。

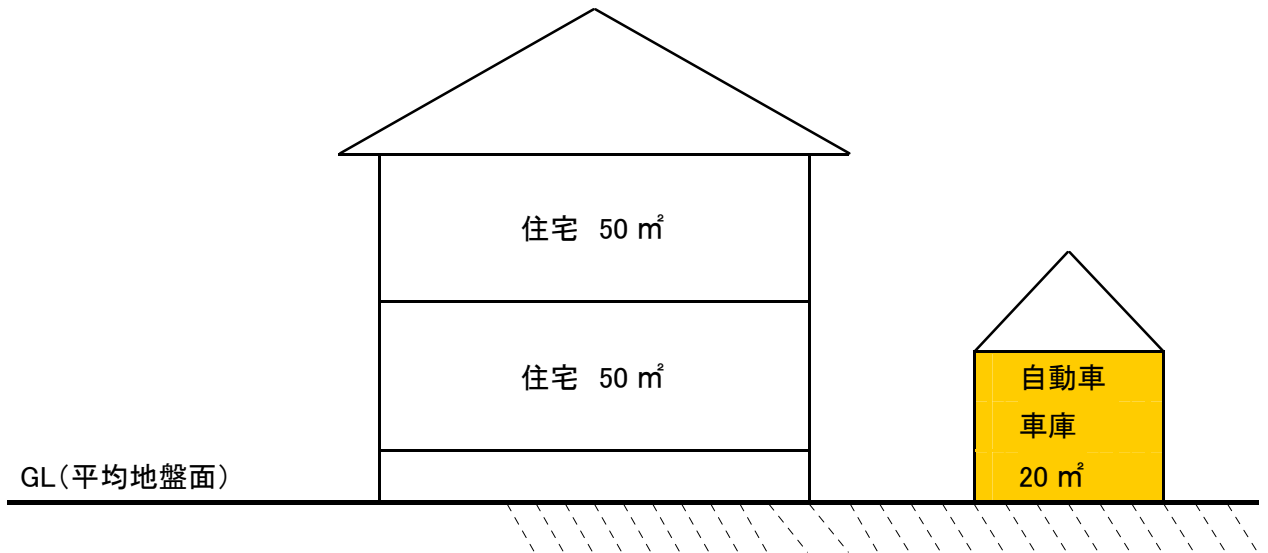
詳しくは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、同法施行令及び国土交通省告示第114号（平成18年12月25日）を参照してください。

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

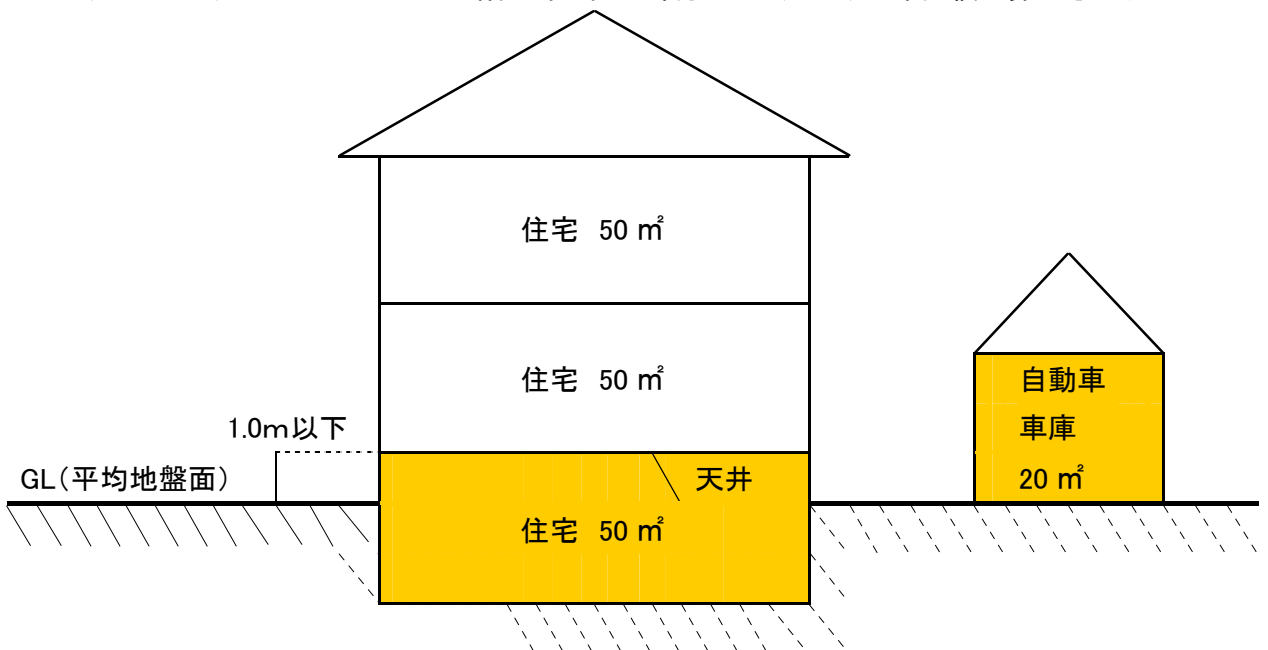
(1) 自動車車庫や自転車置場等の用途に供する部分

$(50+50+20)/5=24\text{ m}^2$ 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. 建ぺい率の最高限度

5/10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順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つては、1/10を加えた6/10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規則第20条に規定されるものを指します。

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160㎡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が、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160㎡としてください。

また、開発行為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。

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です。

5. 壁面の位置の制限

建築物（門又は塀を除く。）の外壁（出窓又はベランダを含む。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は0.6 m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) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であるもの。

解 説

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、それぞれの境界線からは0.6 m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。

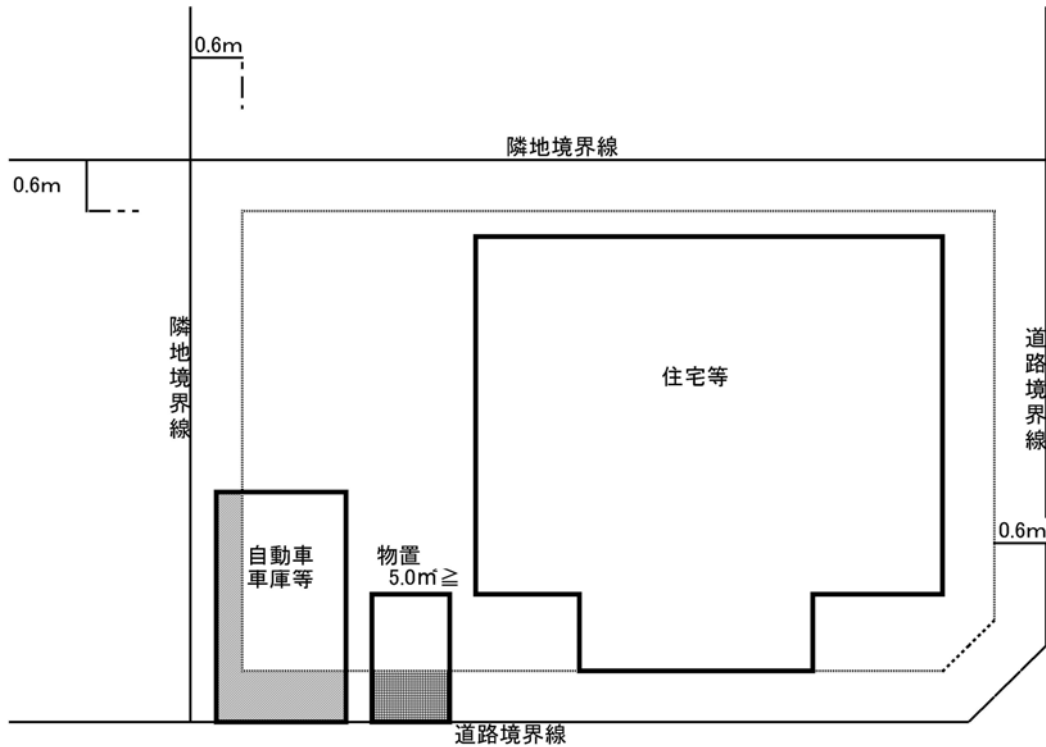
- (1) 自動車車庫

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

「床面積の合計が5 m²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)

また、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

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。

解 説

建築物の高さの最高限度は10.0mとし、軒の高さは7.0mの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、軒の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定されているものをいいます。

7. 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の外壁及び屋根の色は周辺環境と調和したものとしてください。

また、建築物及び周辺との調和を損なう広告物は設置してはなりません。

解 説

建築物の外壁や屋根の色、広告物については、低層住宅地としてのまちなみの保全や周辺との調和を図るため、奇抜なものや不快感を与えかねないものにしてください。

8. 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、開放性のある生垣又はフェンス等としてください。

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。

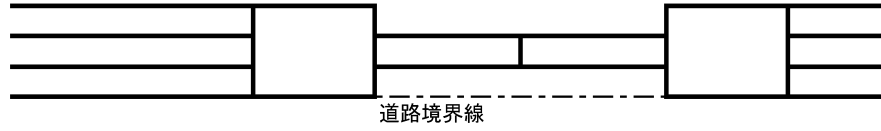
なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは60cmを限度としてください。

（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。

かき又はさくの制限例

平面図



立面図

