

横浜伊勢原線沿道西地区地区計画

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	横浜伊勢原線沿道西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 壁面の位置の制限	5
	4 建築物の高さの最高限度	8
	5 建築物等の形態又は意匠の制限	8
	6 建築物の緑化率の最低限度	8

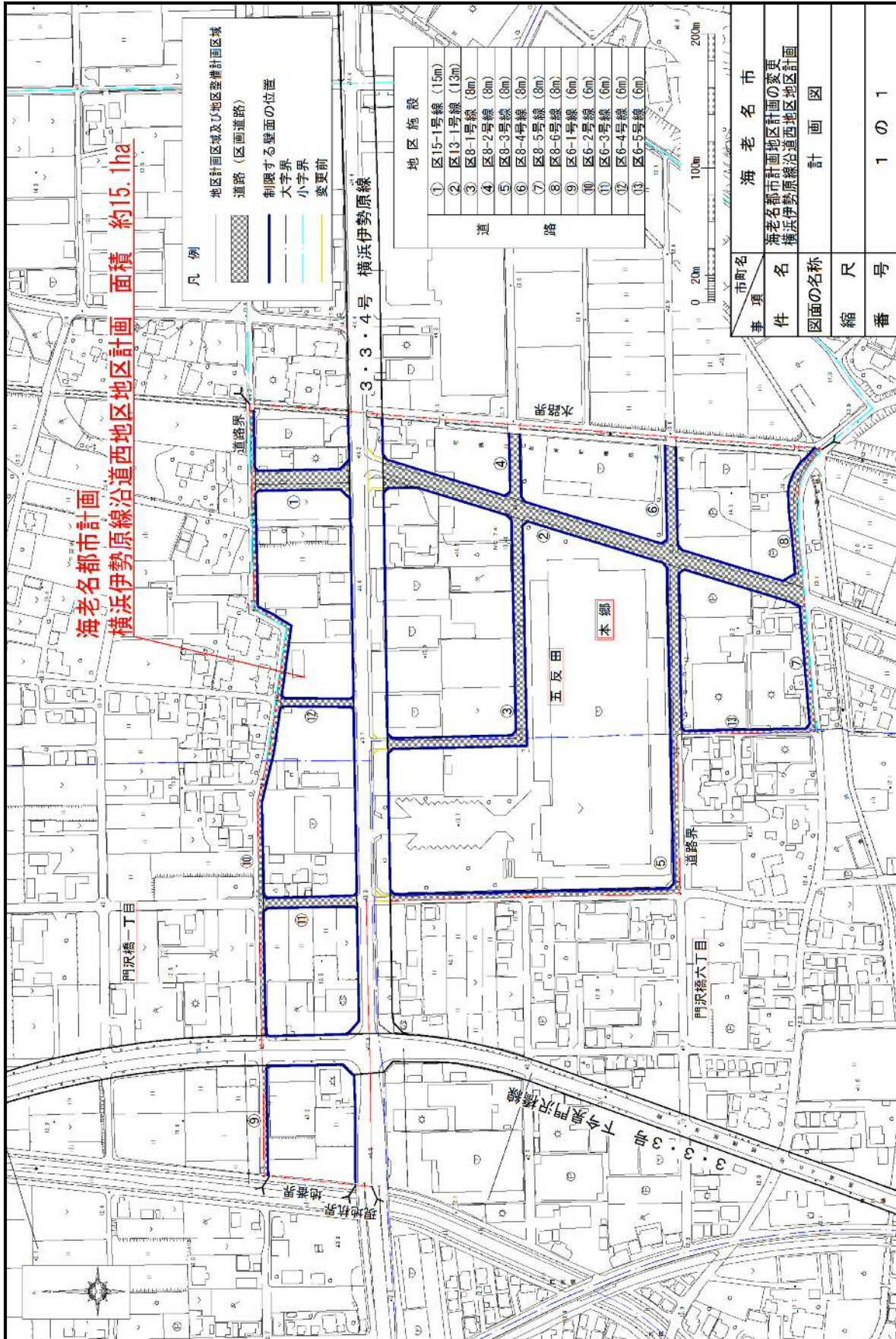
I 計画書

海老名都市計画地区計画の変更（海老名市決定）
 都市計画横浜伊勢原線沿道西地区地区計画を次のように変更する。

名称	横浜伊勢原線沿道西地区地区計画					
位置	海老名市本郷字五反田、門沢橋一丁目及び門沢橋六丁目地内					
面積	約15.1ha					
地区計画の目標	<p>本地区を含めた県道22号（横浜伊勢原）沿道を中心とした本郷地区・門沢橋地区については、工業系機能を主体とした市の副次的な拠点形成を目指したまちづくりを推進している。また、県道22号（横浜伊勢原）については、県中央部と横浜を結ぶ東西交通を担う重要な路線であるとともに、近隣住民や地域の産業活動を支える主要な路線として、4車線化の拡幅改良整備等を促進している。</p> <p>本地区は、圏央道（さがみ縦貫道路）海老名ICから約3kmの県道22号（横浜伊勢原）沿道に位置しており、この土地の優位性を活かし、工業系を主体とした土地利用を誘導するとともに、県道沿道や既存集落の市街地環境に配慮した土地利用を誘導することを目標とする。</p>					
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する基本事項	幹線道路に面し、交通利便性が高い地区であることから、工業系土地利用を主体に地域住民の生活利便性の向上のための施設を誘導し、魅力と活力のある土地利用を図る。				
	地区施設の整備の方針	地区内の道路機能の向上を図るため、区画道路を配置する。				
	建築物等の整備の方針	工業系機能を主体とした市の副次的な拠点形成を図るためにふさわしい施設立地を誘導するとともに、工場・倉庫の操業環境、既存住宅、地区外の建築形態の状況を踏まえ、建築物の用途の制限、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定める。				
	緑化の方針	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とともに、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る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
			区15-1	15m	約70m	
			区13-1	13m	約330m	道路が交差する場所においては、隅切りを5m設ける。
			区8-1	8m	約270m	
			区8-2	8m	約60m	
			区8-3	8m	約460m	
			区8-4	8m	約80m	
			区8-5	8m	約90m	
			区8-6	8m	約90m	道路が交差する場所においては、隅切りを3m設ける。
			区6-1	6m	約90m	
			区6-2	6m	約490m	
			区6-3	6m	約70m	
			区6-4	6m	約50m	
			区6-5	6m	約100m	
当該地区計画区域の境界部に位置する道路の幅員は、当該地区計画区域外の道路幅員を含め、総幅員について指定する幅員以上確保すること。						

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（当該地区計画の都市計画決定時点において、現に住宅の用に供する建築物の敷地として使用されている土地を除く。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号）第130条の6の2に規定する運動施設</p> <p>(6) マージャン屋、ばちんこ屋、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>(7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設の用に供する建築物（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）</p>
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 自動車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 最高高さ30.0mを超えてはならない。</p> <p>(2) 建築物の最高高さが10.0mを超える建築物は、当該地区計画区域外の用途地域の指定のない区域（以下「無指定区域」という。）を建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）別表第4（イ）欄の1の項に掲げる地域とみなして、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、同表（ハ）欄の1の項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が5.0mを超える範囲（無指定区域に限る。）において、同表（ニ）欄の1の項の（1）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ（同法第56条の2第3項の規定を準用しても差し支えない。）とする。</p> <p>この場合において、同一の敷地内に二以上の建築物があるときは、これらの建築物を一の建築物とみなして適用する。</p>	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>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。</p>	
	建築物の緑化率の最低限度	<p>敷地面積に対して3%以上とする。</p>	

II 呼画図



Ⅲ 横浜伊勢原線沿道西地区地区計画の理念

本地区を含めた県道22号（横浜伊勢原）沿道を中心とした本郷地区・門沢橋地区については、工業系機能を主体とした市の副次的な拠点形成を目指したまちづくりを推進しています。また、県道22号（横浜伊勢原）については、県中央部と横浜を結ぶ東西交通を担う重要な路線であるとともに、近隣住民や地域の産業活動を支える主要な路線として、平成31年2月に都市計画道路3・3・4号横浜伊勢原線（計画幅員W=25m、車線の数4車線）を計画決定しています。

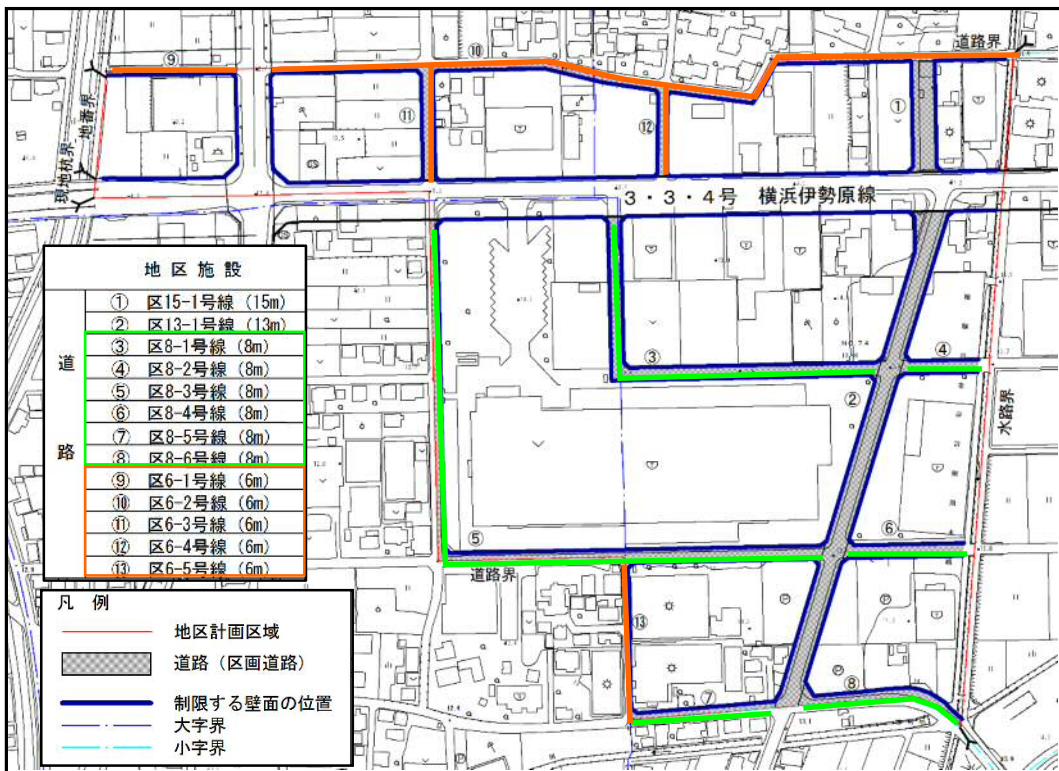
本地区は、圏央道（さがみ縦貫道路）海老名ICから約3kmの県道22号（横浜伊勢原）沿道に位置しており、この土地の優位性を活かし、工業系を主体とした土地利用を誘導するとともに、県道沿道や既存集落の市街地環境に配慮した土地利用を誘導するため、地区計画を定めました。

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

本地区では、下記の図の①から⑬までの道路を地区施設として位置付けます。

【地区施設（道路）】



<解説>

- 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公園等をいいます。
- ② 本地区では、市街化区域編入後の道路整備状況を踏まえ、将来的に良好な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 建築物の用途の制限

建築物の用途の制限の内容は、前記1の「計画書」のとおりです。

<解説>

- ① 横浜伊勢原線沿道西地区地区計画では、工業系の土地利用を図る観点から、住工混在を防止するための用途制限を設けています。
そのため、共同住宅、寄宿舎又は下宿、老人ホーム、身体障害者福祉ホームを建築することができません。また、横浜伊勢原線沿道西地区地区計画の都市計画決定時点（平成27年3月31日）で、現に住宅の用に供する建築物の敷地として使用されている土地以外は、住宅を建築することはできません。
- ② 工場等、周辺の企業の操業環境や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下さい。

3 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道路境界線までの距離は、0.6m以上です。

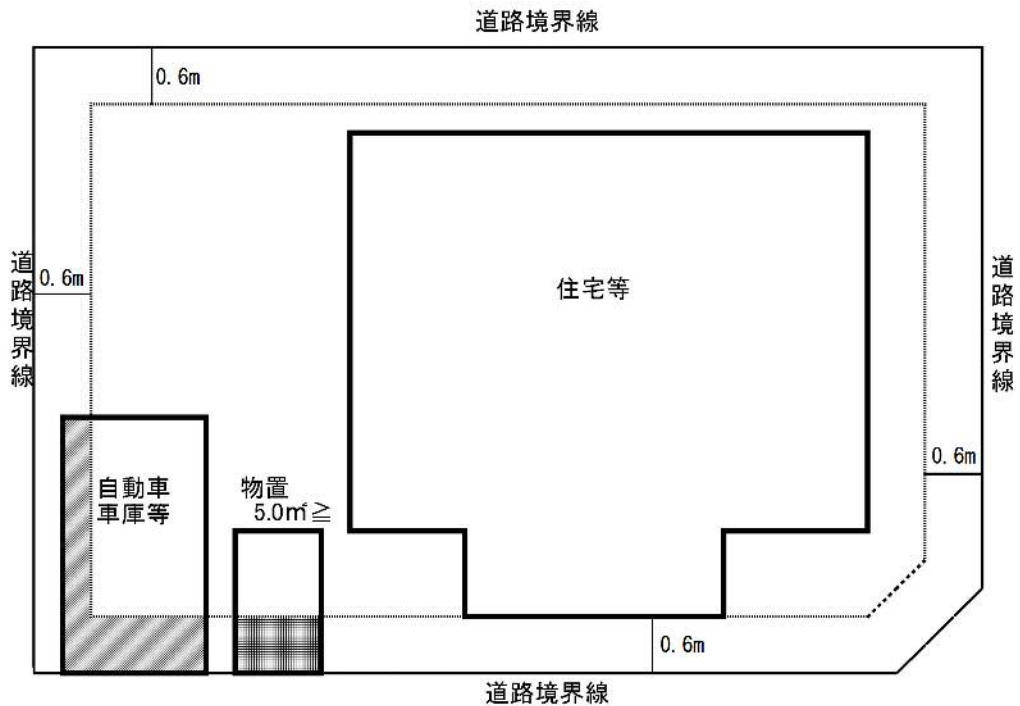
ただし、次のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではありません。



- (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
- (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

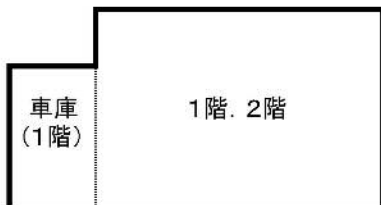
<解説>

- ① 道路境界線とは、各敷地に接する道路との境界線、都市計画道路3・3・4号横浜伊勢原線の計画線、地区施設に定める区画道路の計画線、交差点及び道路が屈曲する箇所には設ける隅切り線を含みます。
- ② 壁面の位置の制限は、それぞれの道路境界線から0.6m以上離さなければなりません。なお、都市計画道路の計画線にかかる敷地の壁面の位置の制限は、都市計画道路から原則0.6m以上離さなければなりません。ただし、既存建築物の増築や用途変更等で都市計画道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものは除きます。
- 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㎡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 $\leq 5.0\text{㎡}$ (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)
- 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

4 建築物の高さの最高限度

- (1) 最高高さは、30mを超えることはできません。
- (2) 最高高さが10mを超える場合については、前記1の「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。

横浜伊勢原線沿道西地区地区計画では、建築物の高さの最高限度を30mとしていますが、周辺環境に配慮するため、建築物の高さが10mを超える建築物については、地区計画区域外を第一種低層住居専用地域とみなした日影規制を設けています。

5 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きたいという主旨です。

6 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。