

伊勢原大山インターチェンジ周辺地区 まちづくり協定 手引き

まちづくり協定の区域内で建築行為などの土地利用を行う場合、あらかじめ担当までご連絡を頂きますようお願いいたします。

担 当 : 伊勢原市 都市部 新産業拠点整備課
電 話 0463-94-4769(直通)
メー ル sk-seibi@isehara-city.jp

(令和5年4月17日)

令和5年4月17日 協定締結

伊勢原大山インターチェンジ周辺地区 まちづくり協定

目次

第1章	まちづくり協定と解説	
第1条	目的	2
第2条	名称	3
第3条	協定の区域	3
第4条	協定の締結	4
第5条	協定の変更又は廃止	4
第6条	まちづくり基準	4
第7条	管理及び運営	5
第8条	報告	5
第9条	違反者に対する対応	5
第10条	有効期間等	6
第11条	適用の除外	6
第12条	委任	7
第2章	まちづくり基準の解説	
(1)	土地利用区分	8
(2)	建築物の用途の制限	9
(3)	建築物の敷地面積の最低限度	14
(4)	壁面の位置の制限	15
(5)	工作物の設置の制限	16
(6)	建築物の高さの最高限度	16
(7)	かき又はさくの構造の制限	16
(8)	緑化の推進	17
(9)	建築物等の形態又は意匠の制限	19
(10)	敷地の高さの制限	20
(11)	公害防止	21
(12)	建築物の不燃化	21
(13)	排水処理の推進	21
(14)	地下水利用の制限	22
(15)	交通環境の向上	22
(16)	交通防犯対策等の強化	22
(17)	美化推進等	23

第1章 まちづくり協定と解説

第1章では、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区まちづくり協定の条文を解説しています。

(目的)

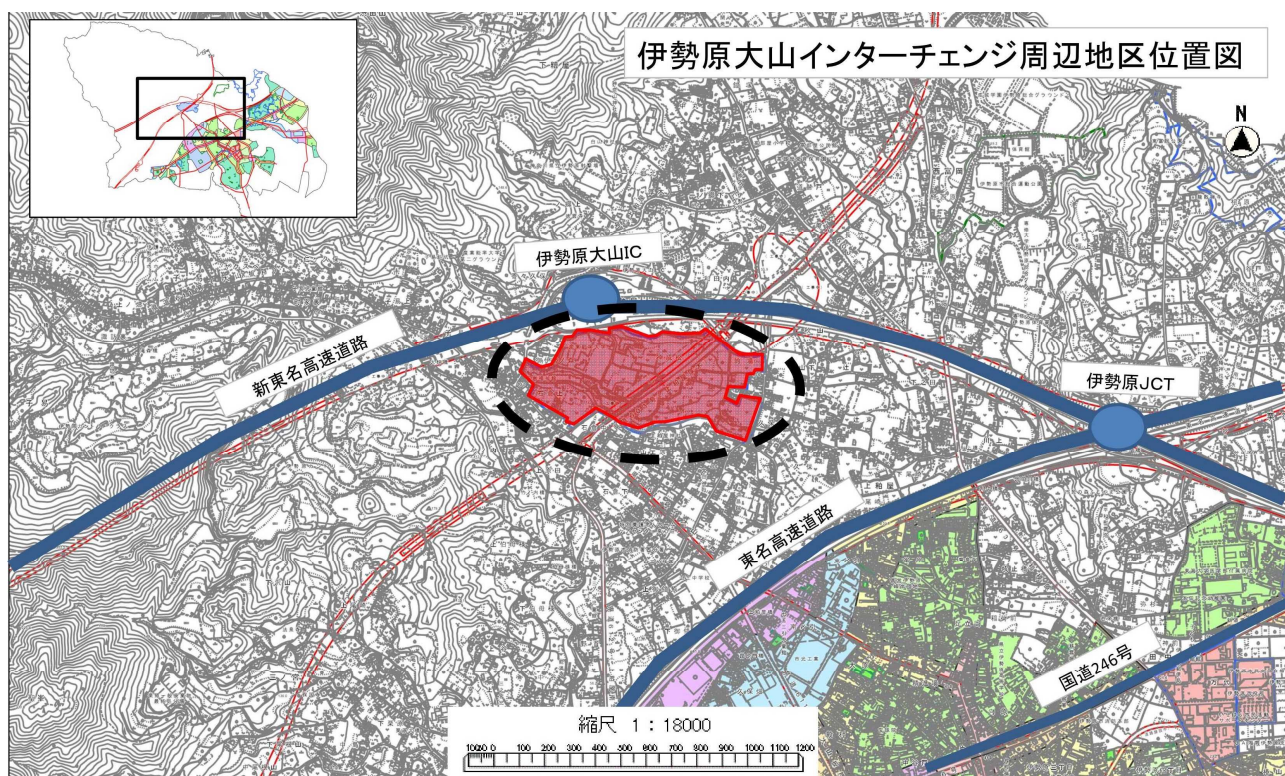
第1条 この協定は、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区の立地特性を踏まえ、本市の新たな玄関口としてふさわしい企業等による土地利用を目指すとともに、既存住宅等の周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成及び保全を図ることを目的とする。

【解説】

本条は、まちづくり協定の目的を規定したものです。

本地区は、小田急小田原線伊勢原駅から約3kmの地点にあり、新東名高速道路伊勢原大山インターチェンジに近接しています。また、地区の中央を縦断する県道603号や事業中の国道246号バイパスなどの整備により、交通利便性が高まるとともに、産業用地としての需要が期待されます。

このような中、本地区にふさわしいまちづくりについて、自主的なルールを定め、地権者相互にまちづくりの価値観を共有し、将来にわたって、周辺環境と調和・連携したまちづくりを進めていきます。



(名称)

第2条 この協定は、「伊勢原大山インターチェンジ周辺地区まちづくり協定」(以下「協定」という。)と称する。

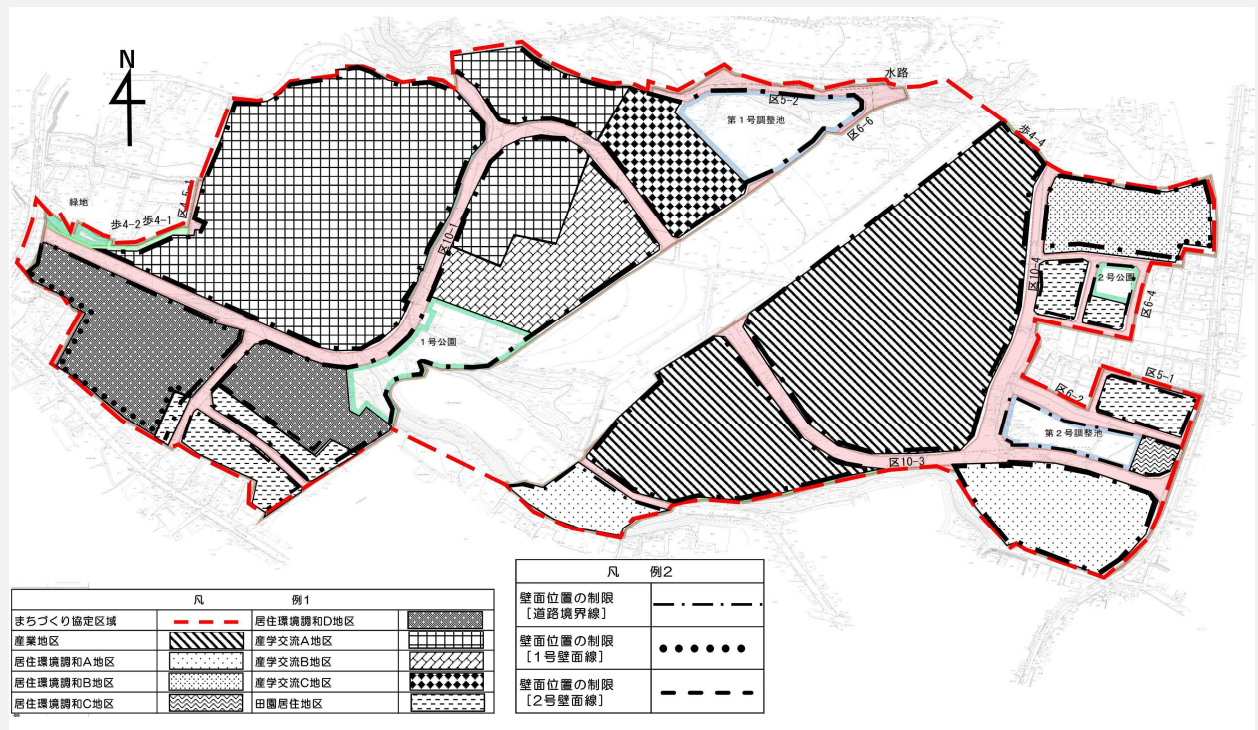
【解説】

本条は、この協定の名称を規定したものです。

(協定の区域)

第3条 この協定は、別図に示す区域(以下「区域」という。)に適用する。

別図



【解説】

本条は、この協定の区域を規定したものです。

この協定の区域は、令和3年1月8日付けで市街化区域編入された約28.2haの区域を対象としています。また、伊勢原大山インター土地区画整理組合による土地区画整理事業区域の約23.2haが含まれています。

(協定の締結)

第4条 この協定は、区域内の土地の所有者及び地上権又は賃借権を有する者(以下「土地所有者等」という。)の3分の2以上の合意により締結する。

【解説】

本条は、この協定の締結の要件を規定したものです。

この協定の締結は、区域内の土地の所有者及び登記簿に基づく地上権又は賃借権を有する者の3分の2以上の合意により締結となります。

(協定の変更又は廃止)

第5条 この協定を変更しようとするときは、土地所有者等の3分の2以上の合意による。

2 この協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意による。

【解説】

本条は、この協定の変更と廃止について規定したものです。

協定の区域やまちづくり基準等を変更する場合は、土地所有者等の3分の2以上の合意が必要となります。

また、この協定の廃止は、土地所有者等の過半数の合意が必要となります。

なお、この協定の内容が地区計画や伊勢原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例等で定められている場合は、この協定が変更又は廃止された場合でも法令等の定めによります。

(まちづくり基準)

第6条 この協定によるまちづくり基準は、法令等の定めによるほか、次のとおりとする。

- | | |
|--------------------|-----------------|
| (1) 土地利用区分 | (10) 敷地の高さの制限 |
| (2) 建築物の用途の制限 | (11) 公害防止 |
| (3) 建築物の敷地面積の最低限度 | (12) 建築物の不燃化 |
| (4) 壁面の位置の制限 | (13) 排水処理の推進 |
| (5) 工作物の設置の制限 | (14) 地下水利用の制限 |
| (6) 建築物の高さの最高限度 | (15) 交通環境の向上 |
| (7) かき又はさくの構造の制限 | (16) 交通防犯対策等の強化 |
| (8) 緑化の推進 | (17) 美化推進等 |
| (9) 建築物等の形態又は意匠の制限 | |

【解説】

本条は、この協定の目的とするまちづくりを実現するための基準について規定したものです。

この協定の目的から土地所有者等のみでなく、区域内で事業を営む者なども本条の基準をもとに、まちづくりを行うものとします。

各号の内容については、第2章で解説します。

(管理及び運営)

第7条 この協定の管理及び運営を行うため、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区まちづくり委員会（以下「まちづくり委員会」という。）を設置する。

2 まちづくり委員会は、土地所有者等から選出された委員をもって組織する。

3 委員は委員長1名、副委員長1名を互選する。

4 委員長は、必要に応じてまちづくり委員会の会議を召集する。

5 委員長は、この協定に規定する事項を審議するため、総会を開催することができる。

6 総会は、土地所有者等の過半数の出席により成立する。

7 総会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

【解説】

本条は、この協定の管理運営組織であるまちづくり委員会について規定したものです。

まちづくり委員会は、土地所有者等により組織し、この協定の管理及び運営を行います。また、附則で規定するとおり、まちづくり委員会が発足するまでの期間の協定の管理・運営は、伊勢原市が行うものとします。

なお、区域内で工業団地組合など自治組織を結成した場合は、その組織がまちづくり委員会からの委任を受けて協定の管理・運営を行うことも検討していきます。

(報告)

第8条 まちづくり委員会は、まちづくり協定の締結、変更又は廃止した場合は、伊勢原市長に報告するものとする。

【解説】

本条は、伊勢原市長への協定の締結、変更又は廃止の報告を規定したものです。

まちづくり委員会は、協定の締結後、市に対し、まちづくり基準の一部の法令化等を依頼し、地区計画や条例化によりまちづくりの効果を高めていきます。

(違反者に対する対応)

第9条 まちづくり委員会は、この協定に違反した者に対し、相当の期間を定めて、当該行為の是正を求めることができる。

【解説】

本条は、この協定に違反した場合の措置を規定したものです。

この協定は、土地所有者等が相互理解のもとに自主的なルールを定めたもので、まちづくりにおいて特徴的で意義のあるものといえます。これらの趣旨をしっかりと継承するため、まちづくり委員会は、必要に応じて違反者に指導、助言を行い、計画の変更や行為の是正を求めることができるものとします。

(有効期間等)

第 10 条 この協定の有効期間は、協定締結の日から 10 年間とする。ただし、期間満了 6 箇月前までに異議がなければ更に 10 年間延長し、以後もこの例による。

2 この協定は、協定締結の日以降に、土地所有者等になった者に対しても、その効力を有する。

【解説】

本条は、この協定の有効期間等を規定したもので、将来にわたって継続的なまちづくりを進めていきます。

また、土地所有者等が変更になった場合も、この協定の効力が継続することを定めています。

(適用の除外)

第 11 条 協定締結の日以前に存する建築物等のうち第 6 条に規定するまちづくり基準に適合しないものについては、同条に適合するよう努めるものとする。ただし、現に存する状況を継続する場合、同条の適用を除外することができる。

2 まちづくり委員会が特に認めたものは、第 6 条に規定するまちづくり基準を適用しないことができる。

【解説】

本条は、この協定の適用の除外を規定したものです。

協定締結の日以前に存する建築物及び工作物（以下、「建築物等」という。）で、換地処分又は仮換地の指定を受ける前に存する建築物等（土地区画整理事業の施行に伴い移転した建築物等を含む）については、現状の土地利用を踏まえ、原則として、第 6 条に規定するまちづくり基準を適用除外としていますが、本協定の趣旨に配慮した土地利用に努めるものとします。

(委任)

第 12 条 この協定に定めるもののほか必要な事項は、まちづくり委員会で協議し、別に定める。

【解説】

本条は、前条までの内容以外の必要な事項について規定したものです。

この協定に定めるもののほか、協定の管理やまちづくり委員会の運営、まちづくりの基準の細目等について、必要に応じて、まちづくり委員会で協議して、別に定めることができるものとします。

第2章 まちづくり基準の解説

第2章では、まちづくり協定第6条各号に定める協定の基準の解説をしています。

(1) 土地利用区分

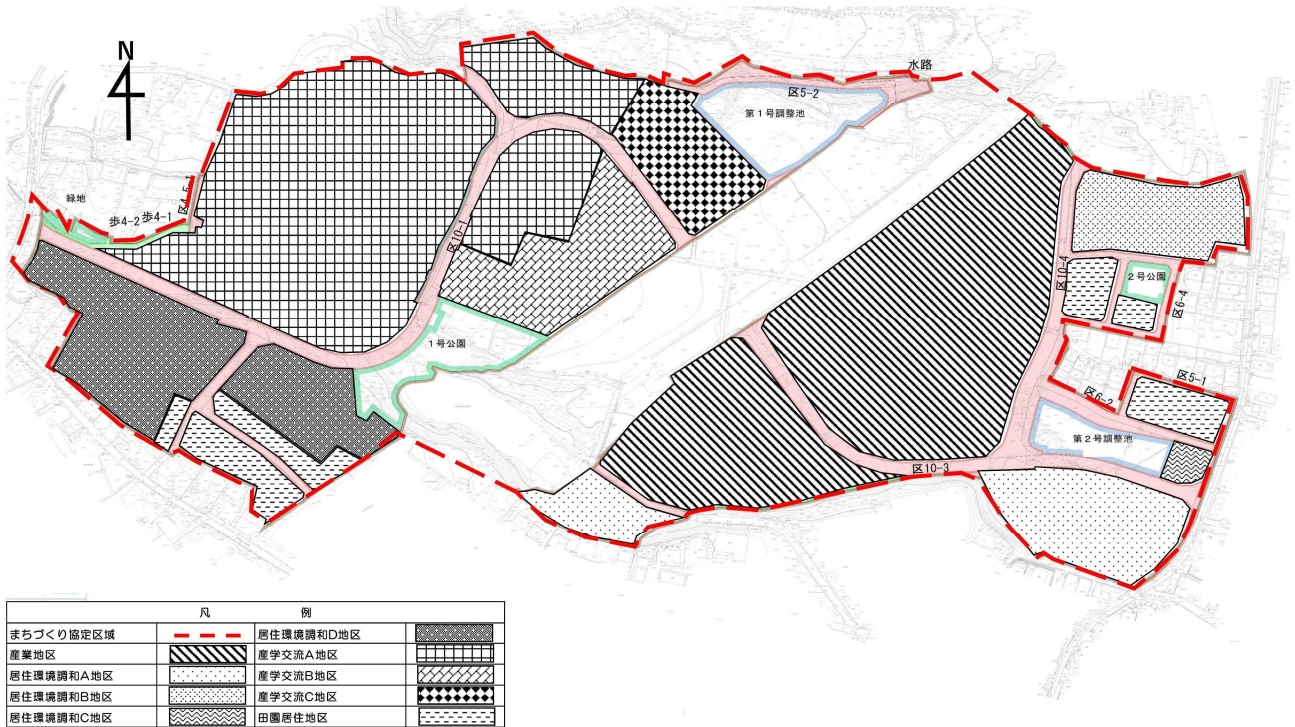
この協定の区域を別図のとおり、「産業地区」、「居住環境調和A地区」、「居住環境調和B地区」、「居住環境調和C地区」、「居住環境調和D地区」、「産学交流A地区」、「産学交流B地区」、「産学交流C地区」、「田園居住地区」に区分する。

【解説】

各地区の特徴に応じた基準を定めるため、地区を区分したものです。

※「別図」とは協定第3条に規定している別図のことです。

参考図



○各地区の特徴

<産業地区>

県道 603 号沿線の大街区の特性を生かした、産業系を主体とする企業の立地誘導を図る地区です。

<居住環境調和A地区・B地区・C地区・D地区>

住宅等の周辺環境に配慮した、産業系を主体とする企業の立地誘導を図る地区です。

<産学交流A地区・C地区>

既存大学の就学環境等と調和する、産業系を主体とする企業の立地誘導を図る地区です。

<産学交流 B 地区>

県道 603 号沿線の中小街区の特性を生かした、観光関連産業による土地利用の誘導を図る地区です。

<田園居住地区>

既存住宅による地域コミュニティの形成状況に配慮し、住宅の集約化を図る地区です。

(2) 建築物の用途の制限

建築物の用途の制限は、別表 1 のとおりとする。

【解説】

優良な産業団地として、利便性の維持・増進を図り、効率的な業務環境を創出するため、地区の特徴に応じて建築物の用途の制限を定めています。

なお、別表 2 は 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場について、別表 3 は危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場について、別表 4 は 危険物の貯蔵・処理の量について記載しています。

別表1 (第6条第2号「建築物の用途の制限」)

○ 建築可 ※については、一部制限あり × 建築不可		地区別の制限内容									備考
		産業地区	居住環境調和A地区	居住環境調和B地区	居住環境調和C地区	居住環境調和D地区	産学交流A地区	産学交流B地区	産学交流C地区	田園居住地区	
住宅	住宅(長屋を含む)、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅	×	×	×	×	×	×	×	×	○ ※1	※1 住宅(長屋を含む)、兼用住宅に限る
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡以下	○ ※2	×	×	×	○ ※2	○ ※2	○ ※2、3	○	○ ※4	※2 工場等に併設されるものに限る ※3 地域産業や観光資源と連携するものに限る ※4 農産物販売店舗、農産物を使用する飲食店に限る(2階以下)
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1500㎡以下	○ ※2	×	×	×	×	×	○ ※3	×	×	
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え1万㎡以下	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が、1万㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
ホテル等	ホテル、旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
遊技場・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	キャバレー等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	学校	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
	病院	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	図書館等	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
	老人ホーム、福祉ホーム等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×	○	×	×	×	×	
	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	公衆浴場	×	×	×	×	×	×	○	×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
事務所等	事務所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	畜舎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	自家用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※5 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	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、作業場の面積が50㎡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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※6 作業場の床面積が50㎡以下のものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 ※7	○	×	×	×	×	×	×	×	×	※7 [別表2]参照
	危険性が大きい又は、著しく環境を悪化させるおそれがある工場 ※8	○	×	×	×	×	×	×	×	×	※8 [別表3]参照
	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 ※9	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	×	※9 [別表4]参照
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	量がやや多い施設	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

注) 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

別表2(第6条第2号 別表1関係)

○ 建築可 × 建築不可		地区別の制限内容								
		産業 地区	居住 環境 調和 A地区	居住 環境 調和 B地区	居住 環境 調和 C地区	居住 環境 調和 D地区	産学 交流 A地区	産学 交流 B地区	産学 交流 C地区	田圃 居住 地区
1	玩具煙火の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
2	アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量30L以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。)	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。)	○	×	×	×	×	×	×	×	×
4	セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工	○	×	×	×	×	×	×	×	×
5	絵具又は水性塗料の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
6	出力の合計が0.75kwをこえる原動機を使用する塗料の吹付	○	×	×	×	×	×	×	×	×
7	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白	○	×	×	×	×	×	×	×	×
8	骨炭その他動物質炭の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
9	せつけんの製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
10	魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
11	手すき紙の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
12	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	○	×	×	×	×	×	×	×	×
13	ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白	○	×	×	×	×	×	×	×	×
14	製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×	×
15	骨、角、きば、ひづめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×	×
16	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×	×
17	レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwをこえる原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×	×
18	墨、懐炉灰又はれん炭の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
19	活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50Lをこえないつぼ又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鋳造を除く。)	○	×	×	×	×	×	×	×	×
20	瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
21	ガラスの製造又は砂吹	○	×	×	×	×	×	×	×	×
22	金属の溶射又は砂吹	○	×	×	×	×	×	×	×	×
23	鉄板の波付加工	○	×	×	×	×	×	×	×	×
24	ドラム缶の洗浄又は再生	○	×	×	×	×	×	×	×	×
25	スプリングハンマーを使用する金属の鍛造	○	×	×	×	×	×	×	×	×
26	伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が4kw以下の原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×	×
27	スエーピングマシン又はロールを用いる金属の鍛造	○	×	×	×	×	×	×	×	×

注)本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

別表3(第6条第2号 別表1関係)

危険性が大きい又は、著しく環境を悪化させるおそれがある工場 (建築基準法別表第二(る)第1項)									
○ 建築可 × 建築不可	地区別の制限内容								
	産業地区	居住環境調和A地区	居住環境調和B地区	居住環境調和C地区	居住環境調和D地区	産学交流A地区	産学交流B地区	産学交流C地区	田園居住地区
1	火薬類取締法(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
2	消防法(昭和23年法律第186号)第2条第7項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
3	マッチの製造	×	×	×	×	×	×	×	×
4	ニトロセルロース製品の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
5	ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造	×	×	×	×	×	×	×	×
6	合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
7	引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
8	乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
9	木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
10	石炭ガス類又はコークスの製造	×	×	×	×	×	×	×	×
11	可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
12	圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
13	塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、スルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造	×	×	×	×	×	×	×	×
14	たんぱく質の加水分解による製品の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
15	油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品を製造を除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
16	ファクテス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
17	肥料の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
18	製紙(手すき紙の製造を除く。)	×	×	×	×	×	×	×	×
19	製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製	×	×	×	×	×	×	×	×
20	アスファルトの精製	×	×	×	×	×	×	×	×
21	アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造	×	×	×	×	×	×	×	×
22	セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造	×	×	×	×	×	×	×	×
23	金属の溶融又は精錬(容量の合計が50Lをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)	○	×	×	×	×	×	×	×
24	炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕	×	×	×	×	×	×	×	×
25	金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの	○	×	×	×	×	×	×	×
26	鉄釘類又は鋼球の製造	○	×	×	×	×	×	×	×
27	伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kwをこえる原動機を使用するもの	○	×	×	×	×	×	×	×
28	鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造	○	×	×	×	×	×	×	×
29	動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造	×	×	×	×	×	×	×	×
30	石綿を含有する製品の製造又は粉砕	×	×	×	×	×	×	×	×

注)本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

別表4(第6条第2号 別表1関係)

		地区別の制限内容								
		産業地区	居住環境調和A地区	居住環境調和B地区	居住環境調和C地区	居住環境調和D地区	産学交流A地区	産学交流B地区	産学交流C地区	田園居住地区
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 (建築基準法施行令130条の9に定める危険物の限度数量)										
(1)	火薬類 (玩具煙火を除く)	火薬	20,000kg				50kg			×
		爆薬	10,000kg				25kg			×
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	2,500,000個				10,000個			×
		銃用雷管	25,000,000個				100,000個			×
		実包及び空包	10,000,000個				30,000個			×
		信管及び火管	500,000個				30,000個			×
		導線	500km				1.5km			×
		導火線	2,500km				5km			×
		電気導火線	100,000個				30,000個			×
		信号炎管、信号火箭及び煙火					2,000kg			×
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。								
(2)	マッチ	150マッチトン				30マッチトン			×	
	圧縮ガス	3,500m ³				700m ³			×	
	液化ガス	35,000kg				7,000kg			×	
	可燃性ガス	350m ³				70m ³			×	
(3)	第一石油類	非水溶性液体	10,000ℓ			2,000ℓ			×	
		水溶性液体	20,000ℓ			4,000ℓ			×	
	第二石油類	非水溶性液体	50,000ℓ			10,000ℓ			×	
		水溶性液体	100,000ℓ			20,000ℓ			×	
	第三石油類	非水溶性液体	100,000ℓ			20,000ℓ			×	
		水溶性液体	200,000ℓ			40,000ℓ			×	
	第四石油類		300,000ℓ			60,000ℓ			×	
	(4)	第一類	第一種酸化性固体	1,000kg			100kg			×
第二種酸化性固体			6,000kg			600kg			×	
第三種酸化性固体			20,000kg			2,000kg			×	
第二類			硫化りん	2,000kg			200kg			×
			赤りん	2,000kg			200kg			×
			硫黄	2,000kg			200kg			×
			第一種可燃性固体	2,000kg			200kg			×
			鉄粉	10,000kg			1,000kg			×
			第二種可燃性固体	10,000kg			1,000kg			×
第三類		引火性固体	20,000kg			2,000kg			×	
		カリウム	200kg			20kg			×	
		ナトリウム	200kg			20kg			×	
		アルキルアルミニウム	200kg			20kg			×	
		アルキルリチウム	200kg			20kg			×	
		第一種自然発火性物質及び禁水性物質	200kg			20kg			×	
		黄りん	400kg			40kg			×	
第四類		第二種自然発火性物質及び禁水性物質	1,000kg			100kg			×	
		第三種自然発火性物質及び禁水性物質	6,000kg			600kg			×	
		特殊引火物	1,000ℓ			100ℓ			×	
		アルコール類	8,000ℓ			800ℓ			×	
第五類		動植物油類	200,000ℓ			20,000ℓ			×	
		第一種自己反応性物質	200kg			20kg			×	
			2,000kg			200kg			×	
		第二種自己反応性物質	2,000kg			200kg			×	
	6,000kg				600kg			×		

【備考】

1 圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備(安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。)により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムについては、制限がない。

2 [居住環境調和A地区]、[居住環境調和B地区]、[居住環境調和C地区]、[居住環境調和D地区]、[産学交流A地区]、[産学交流B地区]、[産学交流C地区]において、特定屋内貯蔵所、第1種販売取扱所又は第2種販売取扱所にあつては、(3)及び(4)の危険物を貯蔵する場合は、表の数量に3を乗じた数量とする。

3 [産業地区]において、特定屋内貯蔵所、第1種販売取扱所又は第2種販売取扱所にあつては、(4)の危険物を貯蔵する場合は、表の数量に2.5を乗じた数量とする。

(3) 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、次のとおりとする。

	建築物の敷地面積の最低限度
産業地区	10,000 m ² 以上
居住環境調和A地区	2,000 m ² 以上
居住環境調和B地区	2,000 m ² 以上
居住環境調和C地区	1,000 m ² 以上
居住環境調和D地区	2,000 m ² 以上
産学交流A地区	2,000 m ² 以上
産学交流B地区	2,000 m ² 以上
産学交流C地区	2,000 m ² 以上
田園居住地区	150 m ² 以上

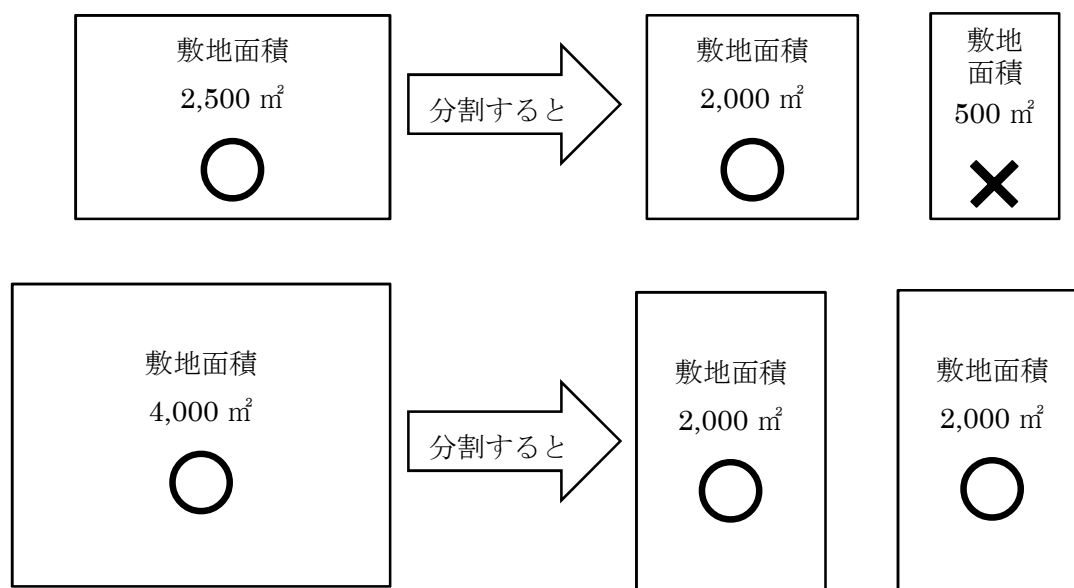
【解説】

敷地の細分化を防ぎ、土地区画整理事業による整備効果を維持増進するために、敷地の面積の最低限度を定めています。

建築物の敷地面積の最低限度を下回る面積に分割すると、建築物を建てることができなくなります。

(参考例)

<敷地面積の最低限度が 2,000 m²以上の場合>



(4) 壁面の位置の制限

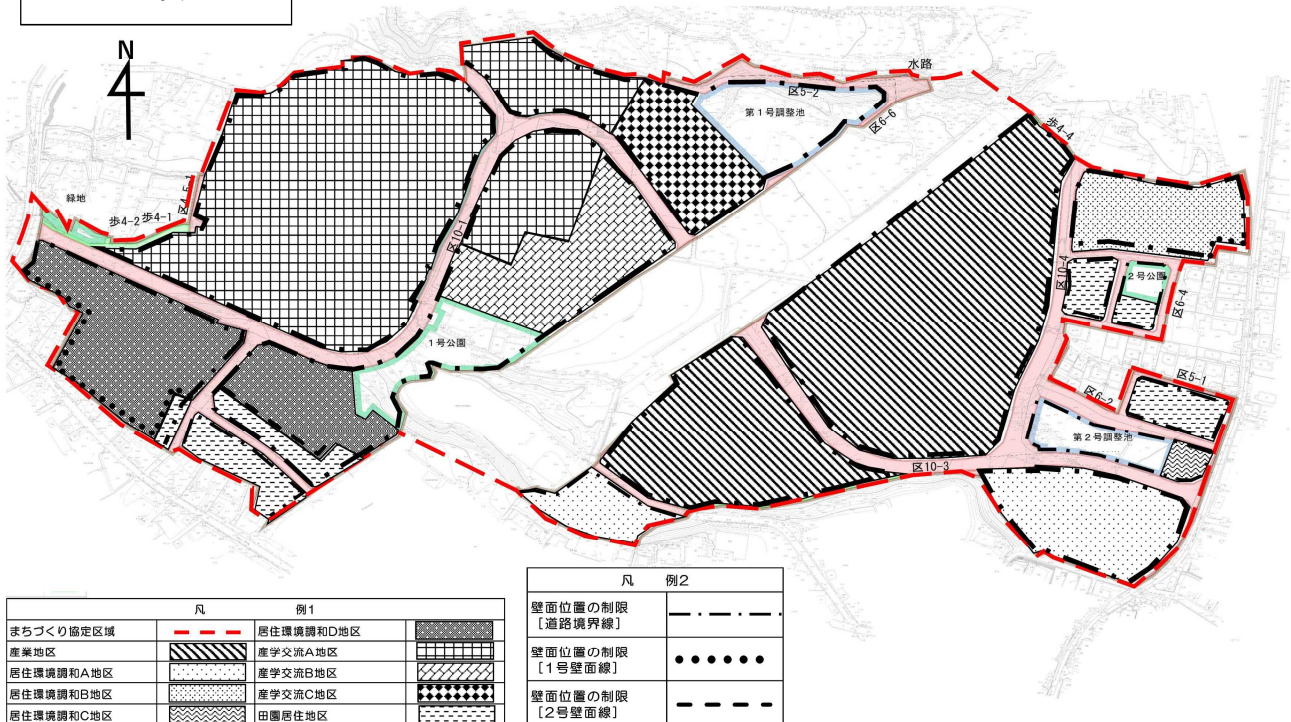
建築物の壁若しくは、これに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。

	外壁等から道路境界線までの距離	外壁等から隣地境界線までの距離
産業地区	3 m以上	2 m以上
居住環境調和A地区	2 m以上	2 m以上
居住環境調和B地区	2 m以上	2 m以上 ※1号壁面線：5 m以上
居住環境調和C地区	1 m以上	1 m以上
居住環境調和D地区	2 m以上	2 m以上 ※1号壁面線：5 m以上 2号壁面線：4 m以上
産学交流A地区	2 m以上	2 m以上
産学交流B地区	2 m以上	2 m以上
産学交流C地区	2 m以上	2 m以上
田園居住地区	1 m以上	1 m以上

【解説】

道路や隣地との境界位置について制限を設けることにより、ゆとり形成、通風の確保、緑地空間の確保、良好な景観形成等を図ります。

参考図



(5) 工作物の設置の制限

前号の壁面の位置の制限が定められた区域に、空地の連続性を妨げる工作物（建築基準法上の工作物に限らない）を設置しないものとする。

ただし、かき又はさくを設置する場合や公共・公益上やむを得ない場合については、この限りでない。

【解説】

壁面の位置の制限により確保された環境空間を維持し、ゆとりあるまちなみを創出するために、工作物^{*}を設置しないように定めています。

なお、かき又はさくを設置（門柱及び門扉を含む）する場合や、街灯電柱等の公共・公益上やむを得ない場合等についてはこの限りではありません。

^{*}本協定における「工作物」とは、建築基準法上に定義されている工作物に限らず、一般的な工作物を含むものとする。

(6) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、次のとおりとする。

	建築物の高さの最高限度
産業地区	—
居住環境調和A地区	地盤面から3.1m
居住環境調和B地区	地盤面から2.5m
居住環境調和C地区	地盤面から1.5m
居住環境調和D地区	地盤面から1.8m
産学交流A地区	—
産学交流B地区	—
産学交流C地区	—
田園居住地区	地盤面から1.2m

【解説】

周辺への日照の影響を低減し、周辺環境との調和を図るため、建築物の高さの最高限度について定めています。

(7) かき又はさくの構造の制限

道路境界線沿いにかき又はさく（門柱その他これらに類するものを除く。）を設ける場合は、生け垣、植栽又は透過性のフェンス等とし、レンガ、タイル、ブロック、石等によるものは高さが0.6m以下とするなど開放性を妨げないものとする。

隣地境界線沿いにかき又はさくを設ける場合は、目隠しや防音性の機能を持つフェンスの設置等、周辺の土地利用状況に配慮した対策を講じるものとする。

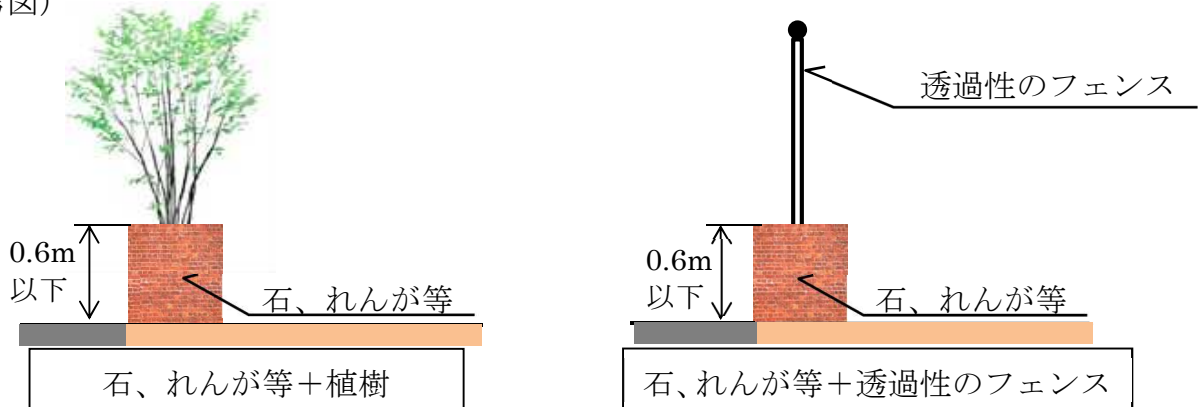
【解説】

道路沿いに設置するかき又はさくの構造を制限することで、見通しやゆとりある空間の確保とともに緑化の促進をし、周辺環境と調和したまちなみを形成します。

隣地境界沿いでは、上記の制限は設けないが、周辺の土地利用へ十分な配慮を行うものとします。(目隠し機能、防音性の機能を持つフェンスの設置など)

なお、出入口として設置する門柱や門扉は除きます。

(参考図)



(8) 緑化の推進

周辺環境と調和した土地利用を図るため、敷地面積の区分に応じて、次のとおり緑化面積を確保するとともに、周辺住民や通行者に迷惑をかけないように、良好な維持管理を行わなければならないものとする。

敷地面積	緑化面積の割合
4500 m ² 未満	敷地面積の 10%以上
4500 m ² 以上	敷地面積の 15%以上

【解説】

- ・周辺環境と調和した土地利用を図るにあたり、平面的及び立体的に緑を確保するために中高木から地被類などを織り交ぜて配置するなど、量感ある緑化手法を推進します。
- ・周辺にお住まいの方や通行者の安全と事故防止を図るため、将来の生育スペースや維持管理を考慮した緑化配置を計画するものとします。
- ・良好な維持管理の持続を目的として、隣地境界際に樹木を植栽する場合は常緑樹を植えることを検討してもらいます。
- ・建物に対する風が道路や隣接地へ吹き出すのを和らげるため、建物の隅の周辺や道路際に生け垣等で立体的な植栽を行うなど、局所的な風速増加を防ぐような対策を検討してもらいます。
- ・大山の景観との調和を目的とし、道路沿いに中木及び高木の並木を植栽することを検討してもらいます。

○用語の定義

用語	定義
緑化	緑を創出するために、地面等の植栽基盤を、人為的に樹木や芝・地被類で被うこと
緑化面積	緑地面積に沿道緑化面積を加算した合計の面積

緑地面積	緑化する部分を区画等で明示した水平投影面積
沿道緑化面積	敷地の道路境界際に並木を植栽した場合の加算面積
敷地境界	道路境界線から敷地内側までの距離が概ね10mの範囲内
並木	敷地境界に高木又は中木により連続して植樹するもの
高木	生育したときの樹高が10m以上の樹木
中木	生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木
低木	生育した時の樹高が5m未満の樹木
芝・地被類	芝、コケ、ツル等の地面を面的に覆う植物

○緑化面積の算出方法

緑化面積は、緑地面積と沿道緑化面積の合計により算定するものとします。

○緑地面積の算出方法

緑地面積の算定方法は次の表のとおりとします。

区分	植栽時の規格	緑地算定の面積
高木	樹高 3m以上	10 m ²
	樹高 1.5m以上 3m未満	5 m ²
	樹高 0.5m以上 1.5m未満	3 m ²
中木	樹高 0.5m以上	3 m ²
苗木（高木又は中木の苗木）	樹高 0.5m未満	1 m ²
低木		0.25 m ²
芝・地被類		植栽面積の50%

※伊勢原市地域まちづくり推進条例 緑化推進基準と同様

○沿道緑化面積の算出方法

敷地が面する道路沿いにおいて、並木を植栽した場合は、樹木1本当たり70m²を沿道緑化面積として算定します。

沿道緑化面積は、次の表を加算限度とします。

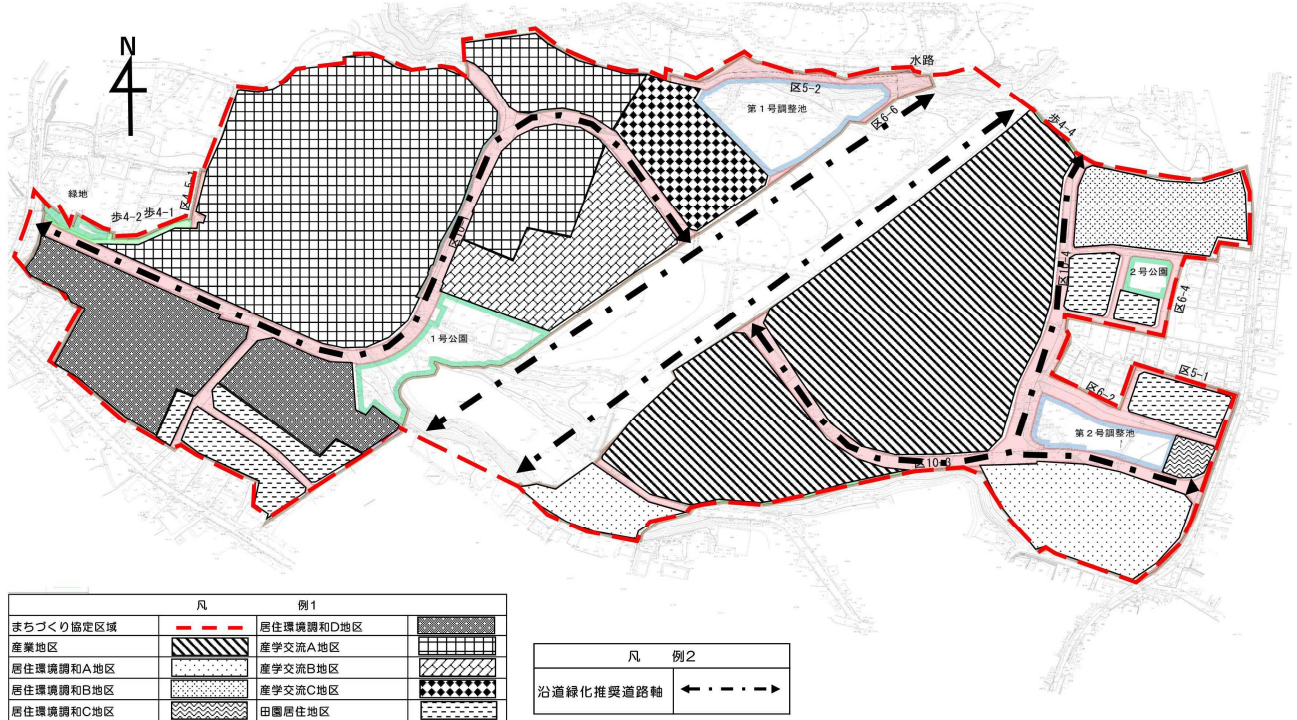
敷地面積	緑化面積の割合	沿道緑化を実施した場合の加算限度
4,500 m ² 未満	敷地面積の10%以上	敷地面積の4%以内
4,500 m ² 以上	敷地面積の15%以上	敷地面積の8%以内

○常緑樹の参考例

隣地境界際に樹木を植栽する場合には、次の表の常緑樹を推奨します。

区分	常緑樹の種類
高木	アラカシ、ウラジロガシ、クスノキ、シラカシ、シイ、等
中木	イヌガヤ、ウバメガシ、カクレミノ、カナメモチ、ソヨゴ 等
低木	アオキ、オオムラサキツツジ、キンモクセイ、サツキ 等

【参考】沿道緑化の推奨道路軸



(9) 建築物等の形態又は意匠の制限

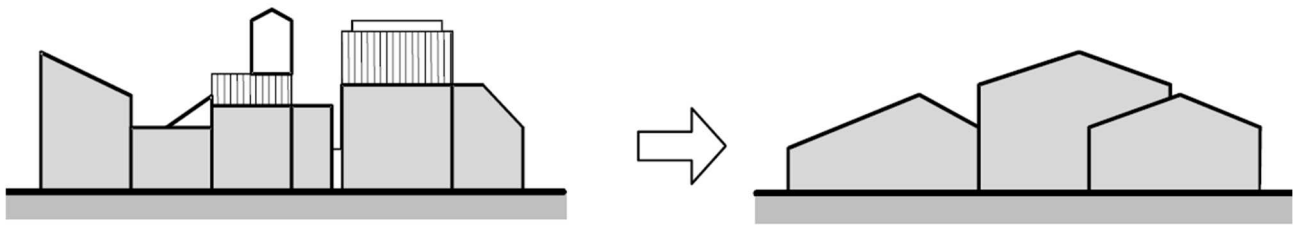
建築物等の形態又は意匠等は、伊勢原市景観ガイドラインに則し、周辺環境と調和を図るものとする。

なお、建築物の上部を利用する屋外広告は設置できないものとする。ただし、建築物の上部の転落防止柵等を利用し、自己の名称、店名又はそれに係る商標を表示した壁面と一体的な屋上広告については、この限りでない。

【解説】

建築物等の形態又は意匠は、配置や規模、高さ、屋根の形状等について、周辺環境との調和に配慮し、色調は原色を避け、落ち着いた色彩を用いる必要があります。(「伊勢原市景観ガイドライン」に則するものとしします。)

(参考図)



配置や規模、形態に統一感がない施設群

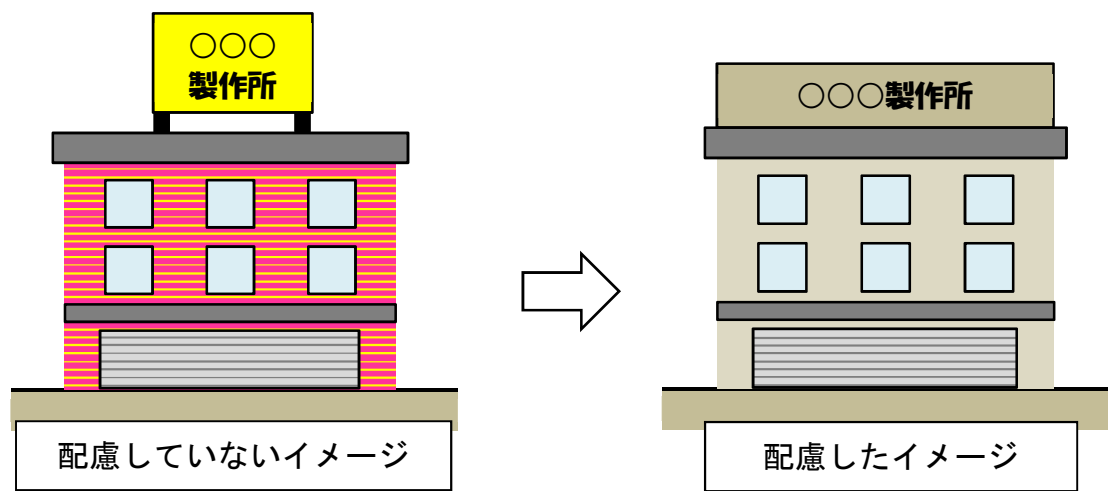
配置や規模、形態に配慮した施設群

○屋外広告物について

施設に付帯する屋外広告物は、建物の一部と捉え、スカイラインなど周囲のまちなみとの調和や建物と一体となるデザインにより、整った美しいまちなみが創出されるよう配置や形状の工夫するものとします。（「神奈川県屋外広告物条例」においても、屋外広告物の表示等の基準が定められています。）

なお、屋上広告物のうち、建築物の上部を利用する屋外広告は、景観上のスカイラインの統一を図るため設置しないこととしていますが、建築物との一体的なデザインとした建築物の主たる壁面の垂直線上部に設ける目隠しフェンス等を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を表示する広告物については設置することができます。

（参考図）



（10）敷地の高さの制限

土地区画整理事業の整備効果を維持するとともに、雨水の滞留や土の流出等による周辺宅地への影響を及ぼさないようにするため、土地区画整理事業を実施した区域においては、建築計画等に伴う宅内排水処理や法面処理等による軽微なものを除き、土地区画整理事業による造成高さを変更してはならないものとする。

【解説】

- ・土地区画整理事業により計画的に造成された敷地の高さを守り、事業の整備効果を持続させます。
 - ・地盤高さの変更に伴う周辺宅地への雨水排水の影響や、周辺住宅への日影などに影響を及ぼさないようにするため、軽微な変更^{*}を除き敷地の高さを変更しないものとします。
- ただし、敷地外周の法面処理として擁壁整備などを行うための切盛土については、隣地地権者の同意が得られれば土地区画整理事業による造成高さを基準に変更することができるものとします。

※軽微な変更：「30 cmを超える切土、盛土又は一体の切盛土(神奈川県の開発許可関係事務の手引きによる『土地の区画形質の変更・形の変更』に該当する行為)」に該当しないもの。

(11) 公害防止

良好な地域環境や企業の操業環境を保全するため、公害防止に関する法令等に定められる基準を遵守し、適切な公害防止対策を講じるものとする。

【解説】

事業者において、公害防止に関する法令等^{*}を厳守してもらうことで、住宅（移転住宅・既存住宅）や農地への影響抑制、地域環境や企業の操業環境を保全します。

※公害防止に関する法令等

騒音規制法、振動規制法、悪臭防止法、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、土壌汚染対策法、ダイオキシン類対策特別措置法、神奈川県生活環境の保全等に関する条例 等

(12) 建築物の不燃化

建築基準法等の関係法令に基づき、建築物の不燃化を図るとともに、敷地内に空地や植樹帯の確保を行う等の延焼防止対策を講じるものとする。

【解説】

周辺環境や安全な操業環境を確保するため、建築物の不燃化を図るとともに、建築物等の設置にあたり十分な空間の確保や植樹帯を設ける等、延焼の防止に関する対策を講じるものとします。

(13) 排水処理の推進

排水については、有害物質の流出防止や排水の水質改善を図り、関係法令等に基づき、適正に処理を行うものとする。

また、地下水の保全をする観点から、雨水以外を地下に浸透させてはいけないものとする。

雨水については、敷地内に雨水浸透施設を設置する等、適切に処理を行うものとする。

【解説】

- ・周辺環境に影響を及ぼさないよう、関係法令^{*1}に基づき施設の設置及び排水を行うものとし、地下水保全のために雨水以外を地下に浸透させてはいけません。
- ・雨水の流出等により周辺環境に影響を及ぼさないよう、適正な雨水浸透施設^{*2}を設置する等、適切に処理を行うものとします。

※1 関係法令：下水道法、水質汚濁防止法、市下水道条例 等

※2 雨水浸透施設：雨水浸透柵、透水性のある舗装 等

(14) 地下水利用の制限

周辺環境への影響を抑制するため、原則、地下水を取水してはならないものとする。
ただし、区域内の既存井戸における既存取水量以下の取水など、別で定める基準を満たす場合はこの限りでない。

【解説】

地下水の過剰採取は、地盤沈下、地下水の枯渇等、生活環境へ影響を及ぼす可能性があることから、原則として本地区での地下水の採取については認めないものとします。

例外として、既存井戸及び既存井戸を移設する場合や、本協定の附則に規定している伊勢原大山インターチェンジ周辺地区まちづくり検討会(令和3年8月17日発足)が別で定める基準を満たす場合はこの限りではありません。

(15) 交通環境の向上

敷地内へ進入するための待機車両を含む関係車両等による路上駐車を防止するため、敷地内に必要台数を想定した駐車場を確保するとともに、関係事業者への指導及び監督を徹底して行うものとする。

また、本地区を出発地又は目的地とする営業用車両については、原則、県道603号の「立原交差点」を利用するように、関係者に対する周知徹底を行うものとする。

【解説】

- 各事業者は、車両の利用想定台数に十分対応した駐車場を敷地内に確保するとともに、敷地内へ進入するための待機車両を含めた、トラックやトレーラー等の関係車両による路上駐車がされることのないよう、関係事業者への指導及び監督を徹底するものとしす。
- 本地区を出発地・目的地とする営業車両(特に大型自動車)は、県道の「立原交差点」を利用することを原則とし、関係者への周知徹底を行うとともに、注意看板や立原交差点へ誘導する方向指示標識や路面表示などを出入り口に設置するなど、関係車両に対しても注意喚起を行うものとしす。

(16) 交通防犯対策等の強化

区域内の交通事故の防止を図るため、歩行者や車両の視認性が確保できるような建築物等の設置や、交通安全に十分に配慮された土地利用を行うものとする。

犯罪の予防や抑止のため、敷地内における照明等の設置を行うものとする。

なお、屋外に照明等を設置する場合や屋内の光が漏れる場合にあっては、光量、種類、向き等を工夫し、周辺環境に影響を及ぼさないように対策を講じるものとする。

【解説】

○交通事故の防止

- ・規模の大きい建築物等が設置される場合、歩行者や車の見通しを妨げないよう、視認性を確保するものとします。
- ・駐車場の出入り口の構造等については、交通安全に十分に配慮した設計とするものとします。
- ・立地される企業の関係車両に対しても、地区内道路における交通ルール等の徹底を行うものとします。

○犯罪の予防や抑止

- ・敷地内に道路・出入り口へ向けた照明等の設置を行うものとします。

○周辺環境への配慮

- ・屋外の照明灯や夜間操業に伴う事業所内の光が周辺住宅や農地等へ影響しないよう対策を講じるものとします。(照明灯の位置や角度、種類等)
- ・敷地内駐車場における関係車両のヘッドライトや排ガス等、周辺住環境へ十分配慮した使用を行うものとします。

(17) 美化推進等

環境負荷の少ない循環型社会を構築するため、ごみの減量化や資源化を推進するとともに、事業活動に伴い発生する資源及びごみは、関係法令等に基づき、事業者の責任において適正に処理するものとする。

また、地域の環境美化に配慮した美化清掃活動の充実等を図るものとする。

【解説】

○資源及びごみ

- ・事業に伴う資源及びごみは、環境負荷の少ない循環型社会を構築するため、事業者に対するごみの減量化や資源化を推進するとともに、事業者の責任において適正に処理してもらいます。

○地区内の美化清掃活動

- ・移転住宅及び既存住宅の生活環境に十分に配慮し、企業における美化清掃活動充実を図ります。
- ・敷地内の植栽物の管理について、近隣住宅や歩行者に迷惑がかからないように対策を講じるものとします。