

# 横浜伊勢原線沿道地区まちづくり協定

## 手引き

# 横浜伊勢原線沿道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	1
第2条	名称	2
第3条	協定の区域	2
第4条	協定の締結	3
第5条	協定の変更又は廃止	3
第6条	まちづくり基準	3
第7条	管理及び運営	4
第8条	報告	4
第9条	違反者に対する対応	4
第10条	有効期間等	5
第11条	適用の除外	5
第12条	委任	5

### 第2章 まちづくり基準の解説

(1)	土地利用区分	6
(2)	建築物の用途の制限	7
(3)	建築物の敷地面積の最低限度	11
(4)	壁面の位置の制限	12
(5)	工作物の設置の制限	13
(6)	建築物の高さの最高限度	13
(7)	かき又はさくの構造の制限	13
(8)	建築物等の形態又は意匠の制限	14
(9)	緑化の推進	15
(10)	敷地の高さ	17
(11)	公害防止	18
(12)	地下水の保全	18
(13)	敷地内駐車場の確保	18
(14)	建築物の不燃化	19
(15)	排水	19
(16)	防犯等	19
(17)	美化等	20

# 第1章 まちづくり協定と解説

第1章では、横浜伊勢原線沿道地区まちづくり協定の条文を解説しています。

## (目的)

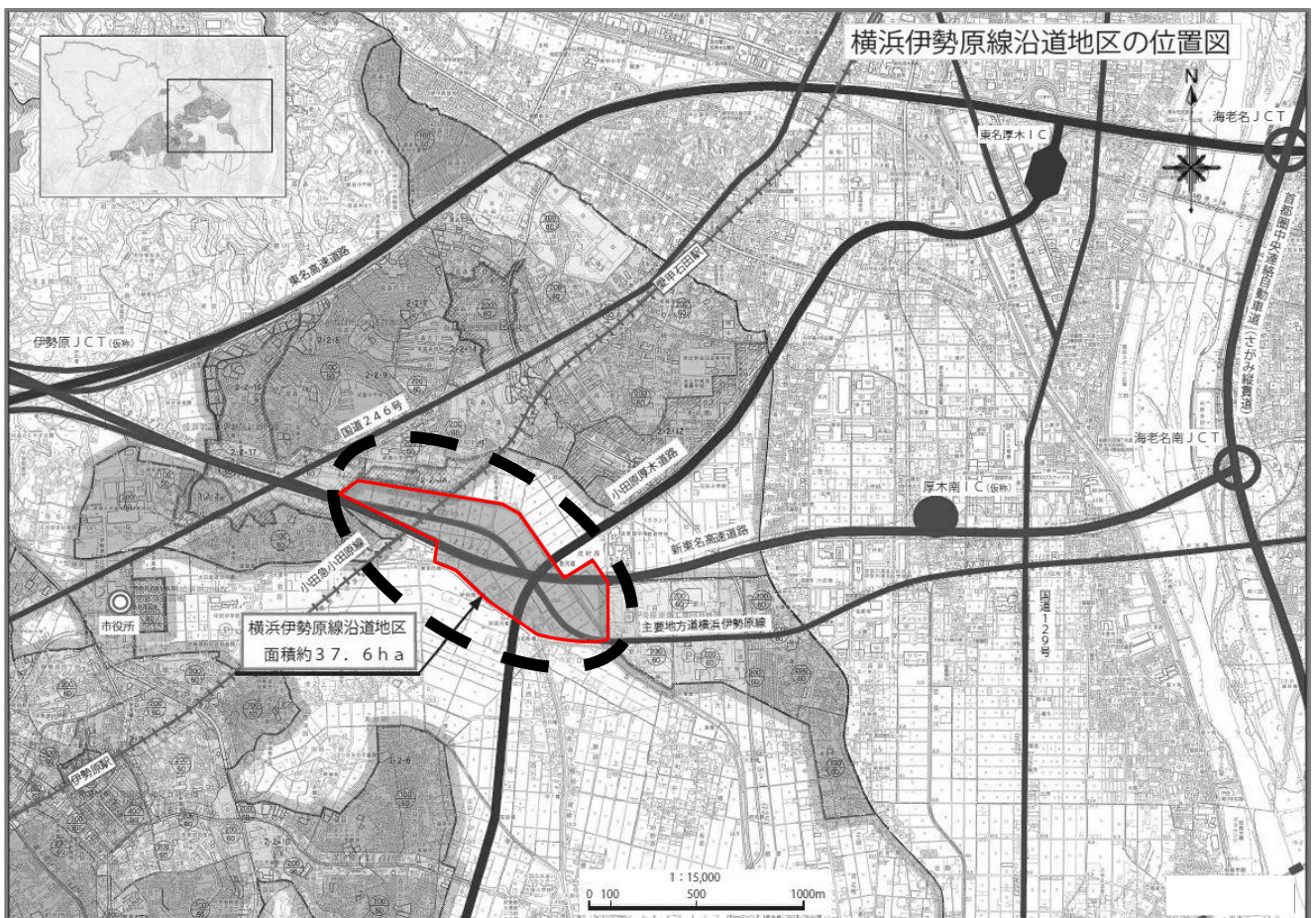
第1条 この協定は、横浜伊勢原線沿道地区の立地特性を生かした産業集積を図るとともに、土地区画整理事業による事業効果や開発行為等による基盤整備の効果を維持増進し、周辺環境と調和のとれた良好な産業系市街地を形成することを目的とする。

## 【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、東名高速道路と小田原厚木道路の厚木インターチェンジより約3.1km、新東名高速道路（仮称）厚木南インターチェンジから約2.5km、小田急小田原線愛甲石田駅から約1.5kmに位置します。また、区域東側に隣接する歌川産業スクエア地区とともに、新たな産業の核となる土地利用を先導する上で優れた地区です。

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、「横浜伊勢原線沿道地区まちづくり協定」(以下「協定」という。)と称する。

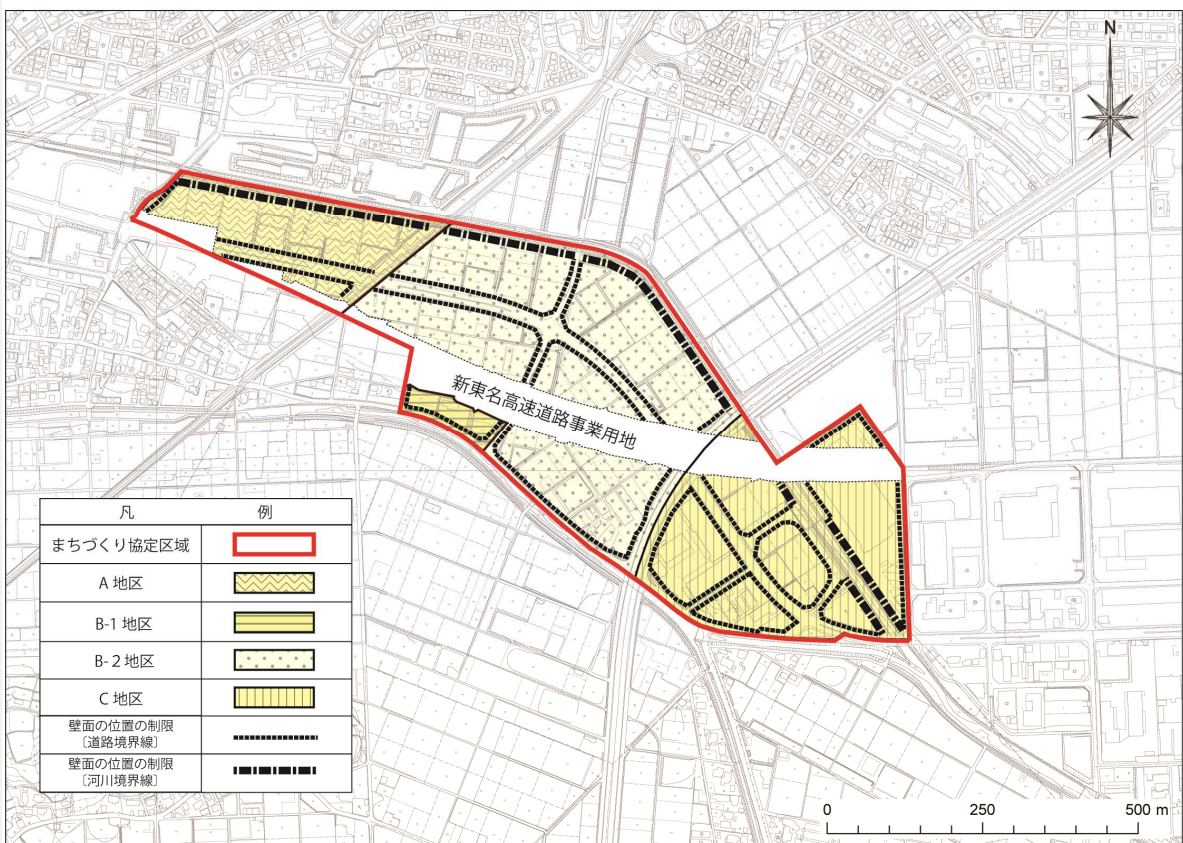
【解説】

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、平成 27 年 3 月 31 日付けで市街化区域編入及び横浜伊勢原線沿道地区地区計画で指定された約 37.6ha の区域を対象としています。また、伊勢原市東部第二土地区画整理組合による土地区画整理事業区域の約 21.9ha 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2分の1以上の合意による。

**【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2分の1以上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     |
| (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) 地下水の保全    |
| (4) 壁面の位置の制限       | (13) 敷地内駐車場の確保 |
| (5) 工作物の設置の制限      | (14) 建築物の不燃化   |
| (6) 建築物の高さの最高限度    | (15) 排水        |
| (7) かき又はさくの構造の制限   | (16) 防犯等       |
| (8) 建築物等の形態又は意匠の制限 | (17) 美化等       |
| (9) 緑化の推進          |                |

**【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、横浜伊勢原線沿道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招集する。
- 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2分の1以上の者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、伊勢原市が行うこととします。

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ています。

**(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 条に定め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。

協定締結の日より前に建てられて、第 6 条のまちづくり基準に適合していない建築物や工作物、敷地面積が適合していない敷地については、これまでの利用状況も踏まえ、第 6 条に定める規定を適用しないこととしています。段階的に適合するよう努めるものとします。また、まちづくり委員会がこの協定の趣旨に反しないと認めたものについても、第 6 条の規定を適用しないことができるものとします。

なお、まちづくり委員会が認めるものについては、2 章のまちづくり基準の解説で説明しています。

**(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、「A地区」、「B-1地区」、「B-2地区」、「C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。

#### ○各地区の特徴

##### < A地区 >

住宅や小学校等が立地した周辺環境と調和する企業の立地誘導を図る地区です。

##### < B-1地区 >

まとまりのある農地や河川等の周辺環境と調和し、土地区画整理事業により形成される比較的小さい街区を生かした製造系及び流通系企業の立地誘導を図る地区です。

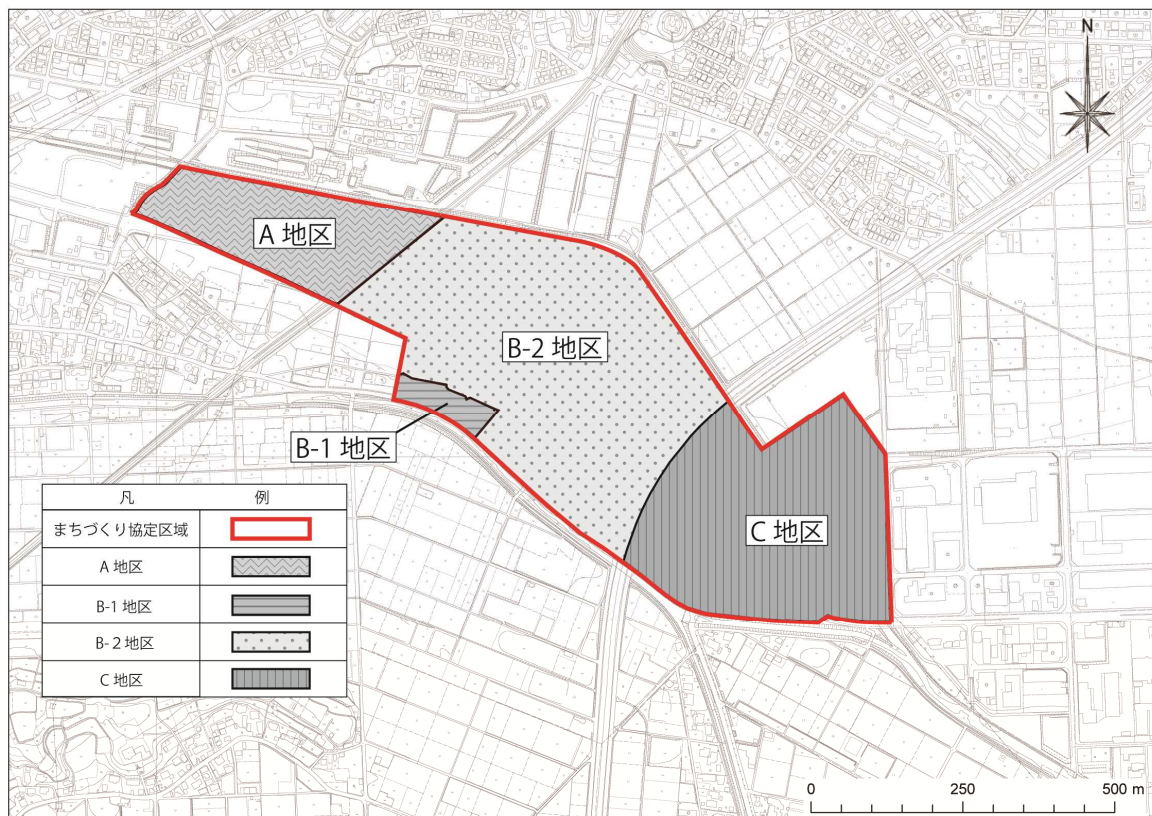
##### < B-2地区 >

まとまりのある農地や河川等の周辺環境と調和し、土地区画整理事業により形成される大街区を生かした製造系及び流通系企業の立地誘導を図る地区です。

##### < C地区 >

周辺環境と調和した既存企業の操業環境の向上と中小企業の立地誘導を図る地区です。

(参考図)





## (2) 建築物の用途の制限

区域内における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、工業の利便性の維持・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 19 危険性や環境を悪化させるおそれのある工場について、別表 3 は 20 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 21 危険物の貯蔵・処理量の多い施設等について記載しています。

別表 1 (第 6 条第 1 項第 2 号関係)

	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	
建築物をしてはならない建築物	1	住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿			
	2	住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの			
	3	店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡を超えるもの	店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 150㎡を超えるもの	店舗又は飲食店	
	4	ホテル又は旅館			
	5	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
	6	カラオケボックス等			
	7	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等			
	8	劇場、映画館、演芸場又は観覧場等			
	9	キャバレー、料理店、個室付浴場等			
	10	学校			
	11	図書館等			
	12	神社、寺院、教会等			
	13	病院			
	14	公衆浴場			
	15	老人ホーム、福祉ホーム等			
	16	自動車教習所			
	17	単独車庫（附属車庫を除く）			
	18	畜舎			
	19	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ※別表 2	—		
	20	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 ※別表 3		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 ※別表 3	
	21	危険物の貯蔵・処理量のやや多い施設、危険物の貯蔵・処理量の多い施設 ※別表 4	危険物の貯蔵・処理量の多い施設 ※別表 4		

別表 2 (別表 1 の 19 関係)

○：建てられる用途 ×：まちづくり協定により建てられない用途		A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
19 【危険性や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(一)項3号に掲げる工場	玩具煙火の製造	×	○	○	○
	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。）	×	○	○	○
	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。）	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	絵具又は水性塗料の製造	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	亜硫酸ガスを用いる物品の漂白	×	○	○	○
	骨炭その他動物質炭の製造	×	○	○	○
	せつけんの製造	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	手すき紙の製造	×	○	○	○
	羽又は毛の洗浄、染色又は漂白	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	骨、角、きば、ひず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	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
	レディ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	×	○	○	○
	墨、懐炉灰又はれん炭の製造	×	○	○	○
	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。）	×	○	○	○
	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	×	○	○	○
ガラスの製造又は砂吹	×	○	○	○	
金属の溶射又は砂吹	×	○	○	○	
鉄板の波付加工	×	○	○	○	
ドラムかんの洗浄又は再生	×	○	○	○	
スプリングハンマーを使用する金属の鍛造	×	○	○	○	
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	×	○	○	○	
スエージングマシン又はロールを用いる金属の鍛造	×	○	○	○	

本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

別表3 (別表1の20関係)

○：建てられる用途 ×：まちづくり協定により建てられない用途		A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
20 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2の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。】	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	×	×	×	×
	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。）	×	×	×	×
	マッチの製造	×	×	×	×
	ニトロセルロース製品の製造	×	×	×	×
	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	×	×	×	×
	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。）	×	×	×	×
	引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造	×	×	×	×
	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	×	×	×	×
	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。）	×	×	×	×
	石炭ガス類又はコークスの製造	×	×	×	×
	可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）	×	×	×	×
	圧縮ガス又は液化ガスの製造（製水又は冷凍を目的とするものを除く。）	×	×	×	×
	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、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸着鉛、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、ズルホナール、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	×	×	×	×
	たんぱく質の加水分解による製品の製造	×	×	○	○
	油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。）	×	×	○	○
	ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造	×	×	×	×
	肥料の製造	×	×	○	○
	製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造	×	×	×	×
	製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製	×	×	×	×
	アスファルトの精製	×	×	×	×
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かすを原料とする製造	×	×	×	×	
セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造	×	×	×	×	
金属の溶融又は精錬（容量の合計が50Lをこえないつば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。）	×	×	○	○	
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	×	×	×	×	
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。）、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの	×	×	○	○	
鉄釘類又は鋼球の製造	×	×	○	○	
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	×	×	○	○	
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	×	×	○	○	
動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造	×	×	×	×	
石綿を含有する製品の製造又は粉砕	×	×	×	×	

本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

別表 4 (別表 1 の 2 1 関係)

21 危険物の貯蔵・処理量のやや多い及び多い施設 ＜建築基準法施行令130条の9に定める危険物の限度数量＞		A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	
(1)	火薬類 (玩具煙火を除く)	火薬	50kg	20,000kg		
		爆薬	25kg	10,000kg		
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	10,000個	2,500,000個		
		銃用雷管	100,000個	25,000,000個		
		実包及び空包	30,000個	10,000,000個		
		信管及び火管	30,000個	500,000個		
		導爆線	1.5km	500km		
		導火線	5km	2,500km		
		電気導火線	30,000個	100,000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、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。				
(2)	マッチ	30マッチトン	150マッチトン			
	圧縮ガス	700m <sup>3</sup>	3,500m <sup>3</sup>			
	液化ガス	7,000kg	35,000kg			
	可燃性ガス	70m <sup>3</sup>	350m <sup>3</sup>			
(3)	第一石油類	非水溶性液体	2,000ℓ	10,000ℓ		
		水溶性液体	4,000ℓ	20,000ℓ		
	第二石油類	非水溶性液体	10,000ℓ	50,000ℓ		
		水溶性液体	20,000ℓ	100,000ℓ		
	第三石油類	非水溶性液体	20,000ℓ	100,000ℓ		
		水溶性液体	40,000ℓ	200,000ℓ		
	第四石油類		60,000ℓ	300,000ℓ		
	(4)	上記以外の危険物 (消防法第2条第7項に規定する危険物。上記(3)以外のもの)	第一類	第一種酸化性固体	100kg	1,000kg
第二種酸化性固体				600kg	6,000kg	
第三種酸化性固体				2,000kg	20,000kg	
第二類			硫化りん	200kg	2,000kg	
			赤りん	200kg	2,000kg	
			硫黄	200kg	2,000kg	
			第一種可燃性固体	200kg	2,000kg	
			鉄粉	1,000kg	10,000kg	
			第二種可燃性固体	1,000kg	10,000kg	
			引火性固体	2,000kg	20,000kg	
第三類			カリウム	20kg	200kg	
			ナトリウム	20kg	200kg	
			アルキルアルミニウム	20kg	200kg	
			アルキルリチウム	20kg	200kg	
			第一種自然発火性物質及び禁水性物質	20kg	200kg	
			黄りん	40kg	400kg	
			第二種自然発火性物質及び禁水性物質	100kg	1,000kg	
第三種自然発火性物質及び禁水性物質			600kg	6,000kg		
第四類			特殊引火物	100ℓ	1,000ℓ	
			アルコール類	800ℓ	8,000ℓ	
			動植物油類	20,000ℓ	200,000ℓ	
第五類			第一種自己反応性物質	20kg	200kg	
			第二種自己反応性物質	200kg	2,000kg	
第六類				600kg	6,000kg	

- 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 A地区において、特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二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 B-1地区、B-2地区、C地区においては、特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所において(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。

	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上

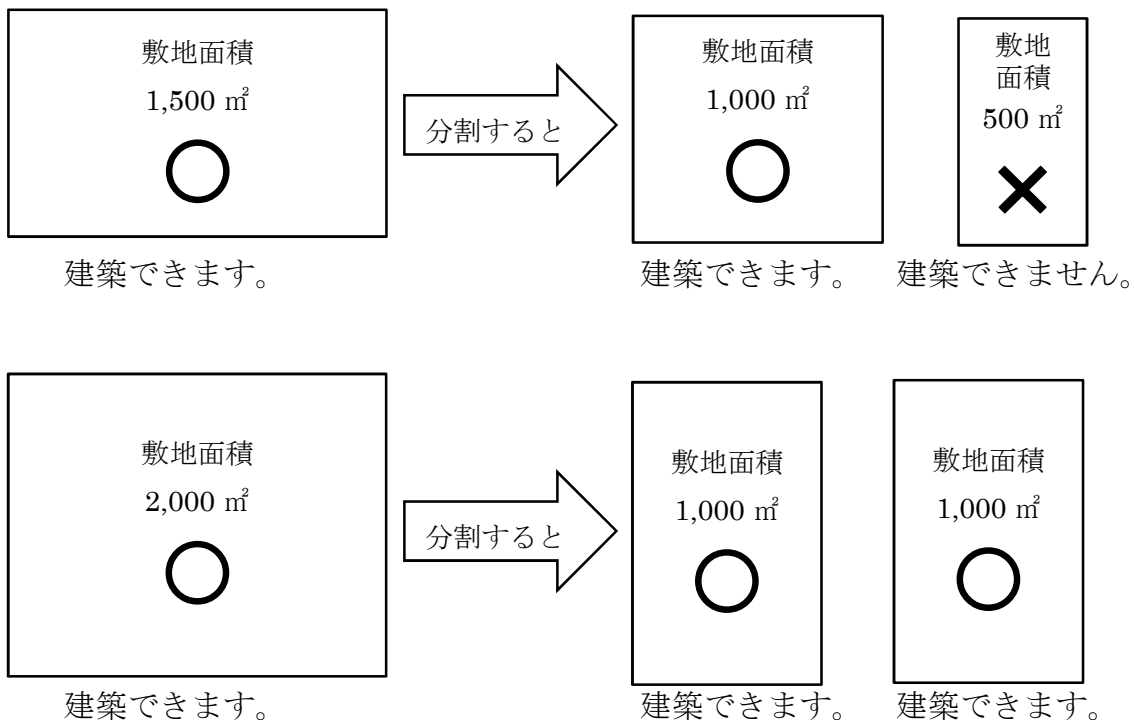
#### 【解説】

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)

<最低敷地面積の最低限度が 1,000 m<sup>2</sup>以上の場合>



#### ○既存不適格の建築物の敷地面積について

協定第11条の規定により、この協定の施行以前において、本号で定める建築物の敷地面積の最低限度を下回っている敷地については、その建築物の敷地面積を最低限度とすることができます。

## (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、河川境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。

	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
外壁等から道路境界線までの距離	2 m以上			
外壁等から河川境界線までの距離	2 m以上	—	10 m以上	2 m以上
外壁等から隣地境界線までの距離	1 m以上			
※ただし、新東名高速道路事業用地との敷地境界線は除く。				

## 【解説】

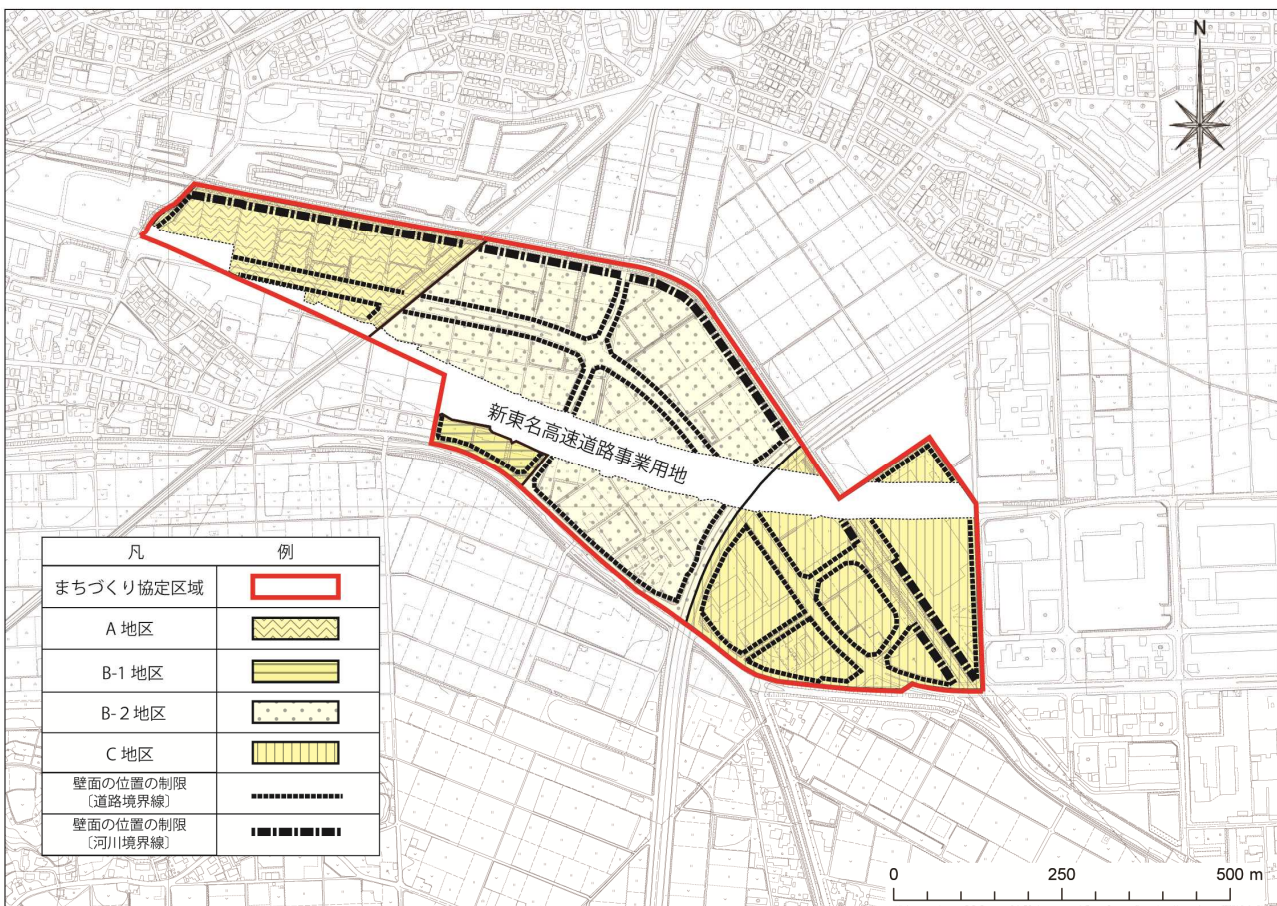
日照や通風の確保により、ゆとりあるまち並みを形成するために、壁面やそれに代わる柱の面を敷地の境界まで建てられないよう定めています。

○既存不適格の壁面の位置の制限について

協定第11条の規定により、この協定の締結以前から本号に定める壁面の位置の制限に適合していない建築物については、本号の適用を受けないものとします。

なお、増築又は改築を行う場合でも、壁面の位置の制限を受ける部分を含まない場合に限り、適用を受けません。

(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を設置しないよう努めるものとする。

#### 【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、ゆとりあるまち並みを創出するために、工作物を設置しないよう努めることを定めています。

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。

### (6) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの制限は、次のとおりとする。

	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区
高さの最高限度	地盤面から 18m	—	—	—

#### 【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

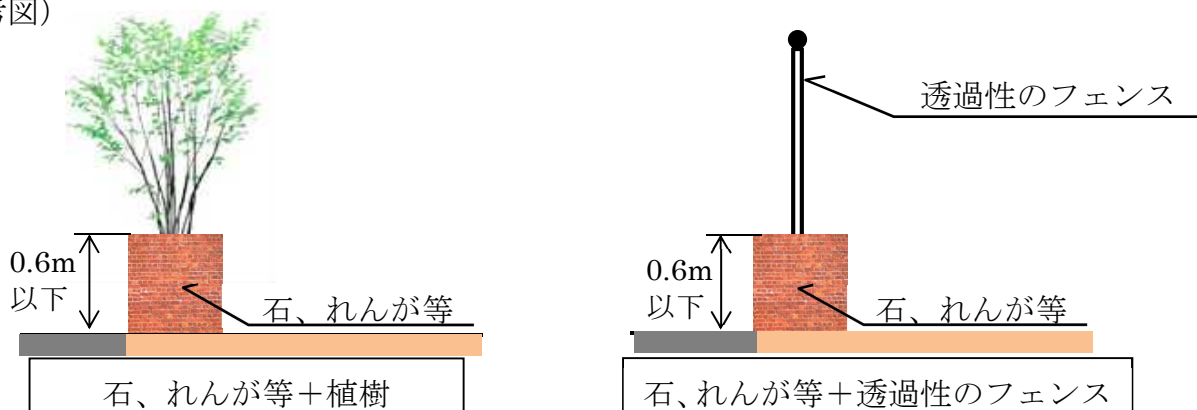
道路及び河川境界線沿いにかき又はさく（門柱その他これらに類するものを除く。）を設ける場合、生け垣、植栽又は透過性のフェンス等とし、レンガ、タイル、ブロック、石等によるものは高さが0.6m以下とするなど開放性を妨げないものとする。

#### 【解説】

見通しやゆとりある空間を確保するとともに緑化を促進することで周辺環境と調和した良好な景観を形成するため、かき又はさくの構造の制限を定めています。

なお、出入り口として設置する門柱や門扉は除きます。

(参考図)



### (8) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の形態や意匠は、伊勢原市景観ガイドラインに則し、周辺環境と調和するよう努めるものとする。

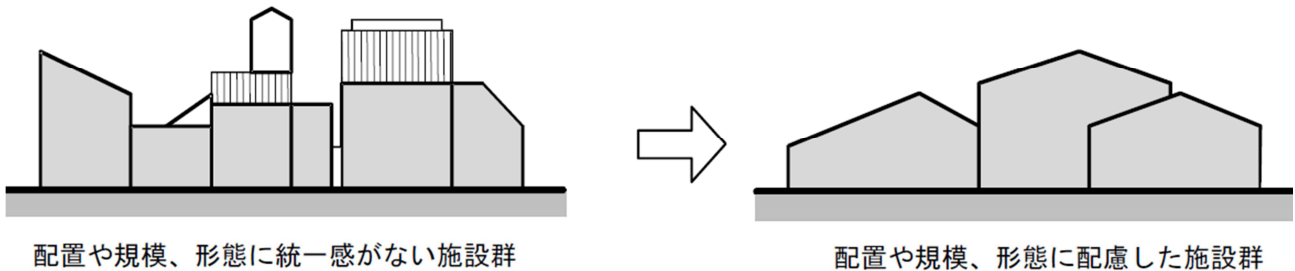
なお、建築物の上部を利用する屋外広告は設置できないものとする。ただし、建築物の上部の転落防止柵等を利用し、自己の名称、店名又はそれに係る商標を表示した壁面と一体的な屋上広告については、この限りでない。

#### 【解説】

一定規模以上の建築物の建築や工作物の築造等は、平成26年4月1日に施行した伊勢原市景観条例や神奈川県屋外広告物条例に基づく手続きが必要になりますが、手続きの有無に関わらず伊勢原市景観ガイドラインに則したものとする必要があります。

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。

#### 【参考図】

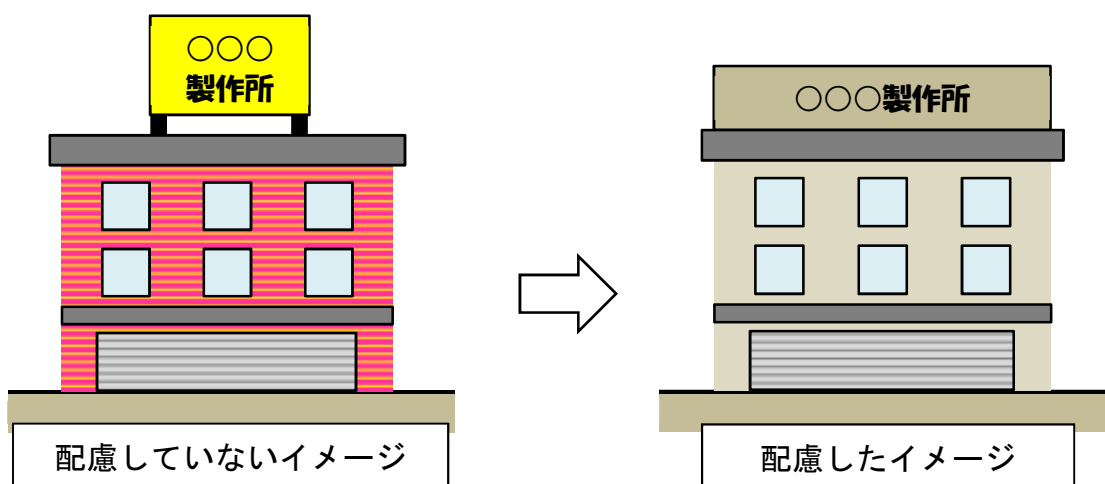


#### ○屋外広告物について

施設に付帯する屋外広告物は、建築物の一部と捉え、建築物と一体のデザインとなるよう配置や形状等について工夫する必要があります。

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)





## (9) 緑化の推進

区域内の緑化に努めるとともに、敷地面積の区分に応じて、次のとおり緑化面積を確保し、適切な管理を行うものとする。

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

## 【解説】

周辺環境と調和した緑豊かな産業拠点として、良好な都市環境を創出するとともに、街区のスケールメリットを生かした中高木の配置やランドマークとなるような地域緑化を促進するために、緑化の推進を定めています。

緑化面積の算定方法は、次のとおりです。

## ○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	緑地面積に地域緑化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
地域緑化	地域の魅力を高め木陰や並木、見て楽しむことができる緑化
敷地境界	道路境界線又は河川境界線から敷地内側までの距離が概ね 10 m の範囲内 ※隣地境界線は除きます。
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 10 m 以上の樹木（植栽時地上から 3 m 以上）
中木	生育したときの樹高が 5 m 以上 10 m 未満の樹木（植栽時の樹高が地上から 1.5 m 以上）
生垣	敷地境界に 1.0 m 以上の高さの樹木を連続して延長 3 m 以上植樹するもの（延長 1 m 以内に 3 本以上植樹）

## ○緑化面積の算出方法

緑化面積は、緑地面積と地域緑化の合計により算定するものとします。

## ○地域緑化の算出方法

地域緑化は、次の表を限度として①～④を合計した面積とします。

敷地面積	緑化面積の割合	地域緑化を実施した場合の加算限度
4,500 m <sup>2</sup> 未満	敷地面積の 10%以上	敷地面積の 4%以内
4,500 m <sup>2</sup> 以上	敷地面積の 15%以上	敷地面積の 5%以内

①敷地が面する河川や道路沿いにおいて、地区の魅力を高める木陰や並木、公共空間などから見て楽しむことができる樹木を連続して配置した場合は、樹木 1 本当たり 70 m<sup>2</sup>

を地域緑化として算定します。

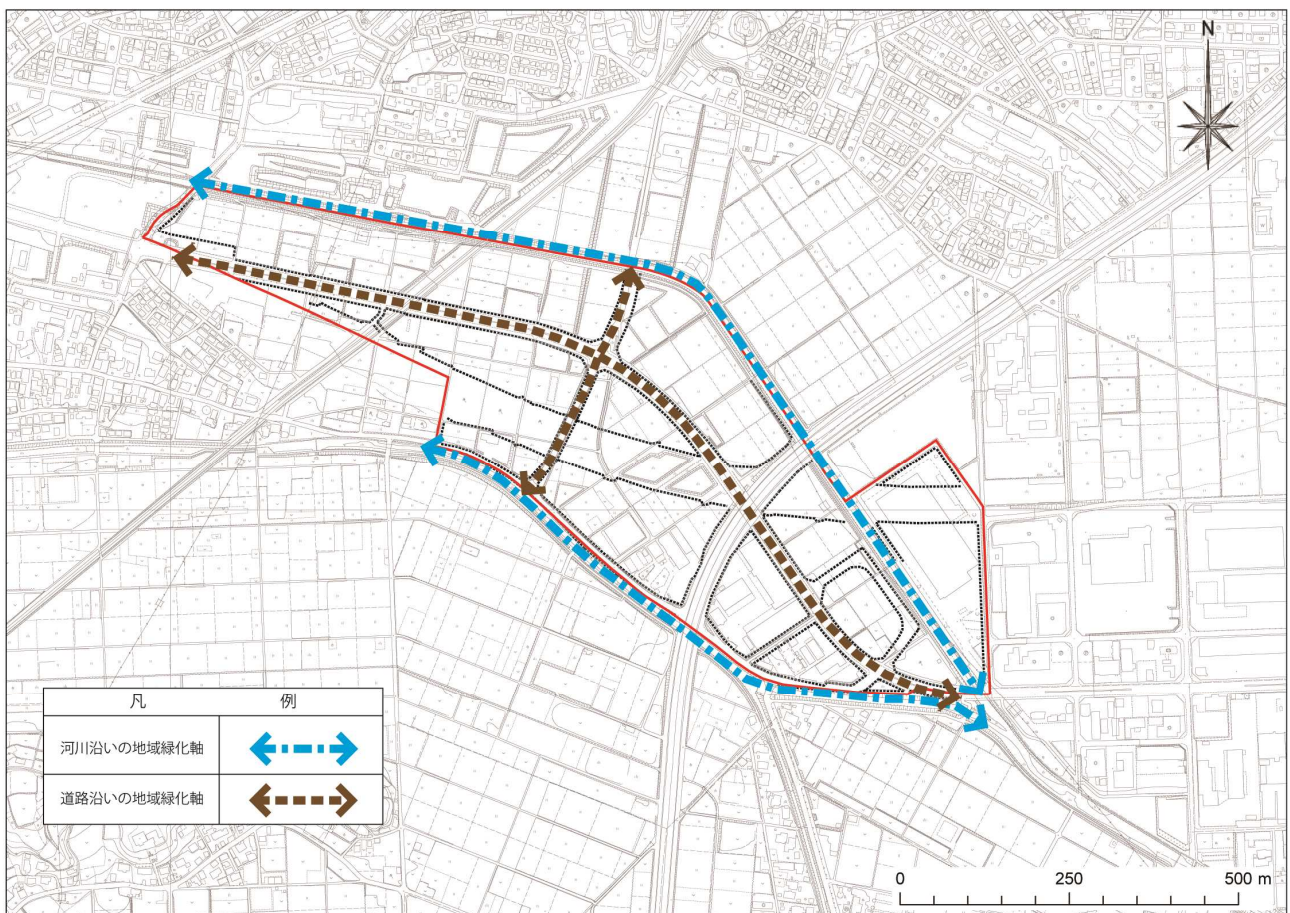
- ②地区のランドマークとなるような樹木を配置した場合は、樹木 1 本当たり 70 m<sup>2</sup>を地域緑化として算定します。
- ③生け垣（樹高 1m 以上）を敷地外周部に配置した場合は、生け垣の延長 3 m ごとに 1.5 m<sup>2</sup>を地域緑化として算定します。
- ④四季を通じて楽しむことができる街角花壇やトピアリーなどを配置した場合は、当該花壇等に供する部分の面積を地域緑化として算定します。

#### ○既存不適格の緑化面積について

協定第 11 条の規定により、この協定の締結以前から建築物がある敷地については、本号で定める緑化面積の適用を受けないものとします。

なお、増築又は改築の場合には、段階的に緑化面積を確保するよう努めるものとします。

(参考図)



## (10) 敷地の高さ

土地区画整理事業を実施した区域においては、修景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を変更しないよう努めるものとする。

なお、土地区画整理事業を実施していない区域においては、敷地の高さを変更することができるが、周囲の敷地や道路等に影響を与えないよう努めるものとする。

## 【解説】

地盤高の違いによる雨水の滞留や土の流出で周辺宅地へ影響を及ぼさないよう敷地の高さについて定めています。

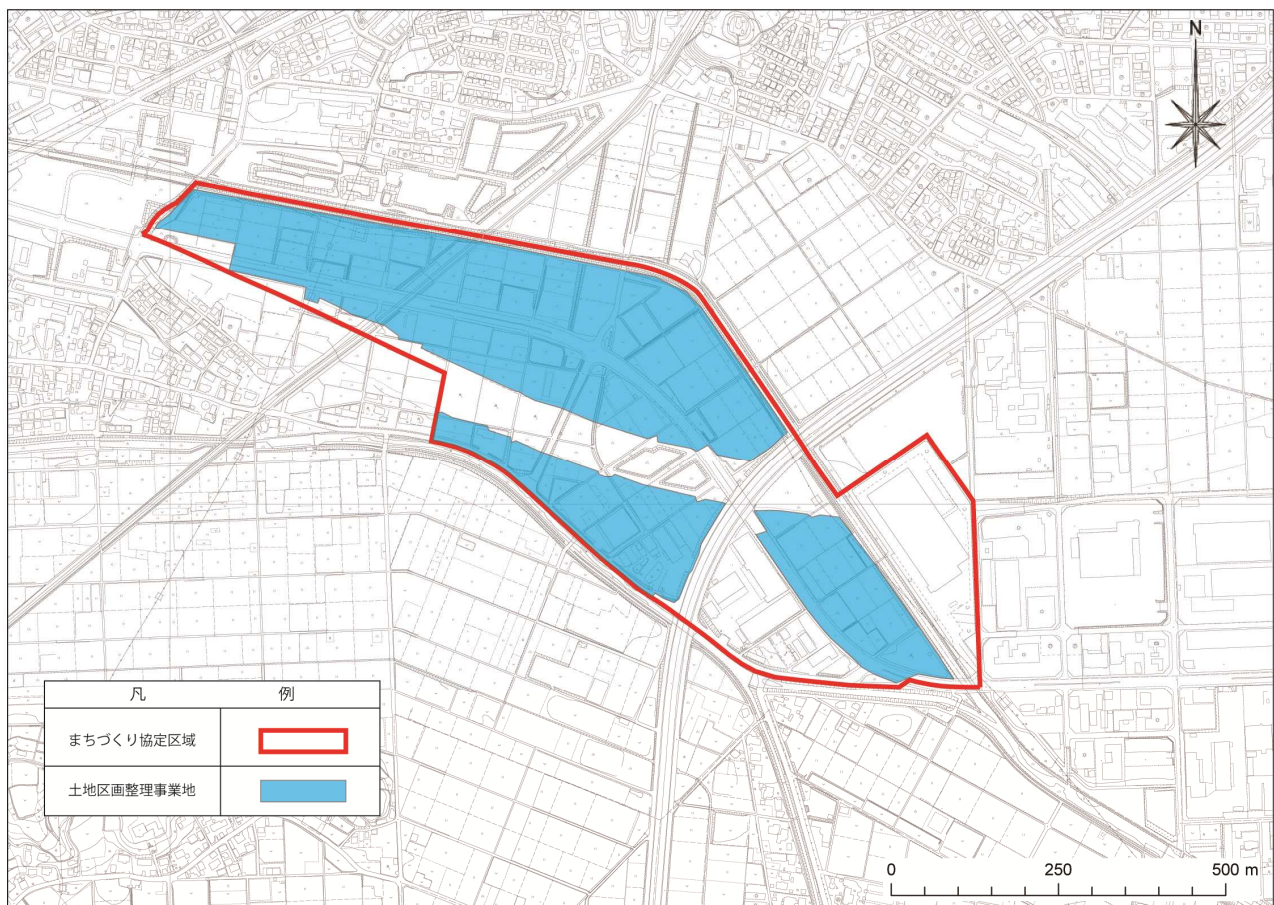
## ○区画整理事業を実施した区域について

土地区画整理事業を実施した区域は、その整備効果を維持するために、原則敷地の高さを変えないよう努めるものとします。

## ○区画整理事業を行っていない区域について

土地区画整理事業区域を行っていない区域は、道路・河川等への影響も十分に考慮した計画とするよう努めるものとします。

## (参考図)



### (11) 公害防止

良好な地域環境や操業環境の保全を図るため、適切な公害防止対策を講ずるものとする。

#### 【解説】

周辺宅地や農地への影響抑制、地域環境や操業環境の保全のために公害防止対策を定めています。

事業者においては、特に騒音規制法、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に基づく公害防止対策を実施することとします。

### (12) 地下水の保全

地下水の保全を図るため、雨水以外を地下に浸透させてはならない。また、地下水を使用する場合には、あらかじめ周辺への影響について調査・検討を行い、最小限の取水量とするとともに、取水する深さは100m以深とするよう努めるものとする。

なお、周辺に影響を及ぼした場合は、直ちに使用を中止し、速やかに調査を行うとともに、関係者と協議の上、必要な対策を講ずるものとする。

#### 【解説】

事業活動に伴う排水が地下へ浸透して地下水へ影響を及ぼすことや地下水の利用に伴う影響を周辺に及ぼさないように地下水の保全を定めています。

潤沢な地下水を保全するため、事業に伴う排水を地下に浸透させてはいけません。なお、既存の浸透施設等についてはこの限りではありません。

#### ○地下水使用について

地下水の使用の際は、十分に調査検討を行い、周辺地域の使用状況や神奈川県生活環境の保全等に関する条例を準用し、取水の深さをストレーナー位置100m以深としています。また取水量についても、条例を参考に検討を行うものとしします。

また、周辺に影響が及ぼした場合は、直ちに使用を中止して関係者協議の上、必要な対策を講ずるものとしします。

### (13) 敷地内駐車場の確保

路上駐車防止のため、関係車両へ指導・監督を徹底するとともに、必要な駐車場台数を確保し、周辺の道路交通に影響を及ぼさないよう努めるものとする。

#### 【解説】

関係車両の増加に伴う道路交通への影響を配慮して、路上駐車対策を定めています。

路上駐車排除のため、関係車両への指導・監督を行うものとします。

また、各事業者は、関係車両が路上駐車することのないよう駐停車に必要となる敷地の確保をするよう努めるものとします。

#### (14) 建築物の不燃化

建築物は、不燃化を図るとともに、敷地内の延焼防止に役立つ空地や植樹帯の確保等に努めるものとする。

##### 【解説】

安全な工業団地を創出するため、不燃化について定めています。

建築物の不燃化とともに、建築物等の設置にあたっては、十分な空間の確保や植樹帯を設ける等、延焼の防止に努めるものとします。

#### (15) 排水

工場・事業場排水は、有害物質の流出防止や排水の水質改善に努め、適正に排水を行うものとする。また、雨水処理については、周辺河川への影響を抑制するため、適正な雨水浸透施設を設置するものとする。

##### 【解説】

周辺環境や河川に影響を及ぼさないよう排水の適正な処理について定めています。

工場・事業場排水は、下水道法、水質汚濁防止法や伊勢原市下水道条例等の定めに基づいて設置・排水をしなければなりません。

なお、下水道未接続の敷地においても同様に適正な処理を行うものとします。

##### ○雨水処理について

周辺河川への影響を及ぼさないために、伊勢原市まちづくり推進条例に基づいて雨水浸透施設や雨水貯留施設を設置して、雨水の再利用及び地下への浸透の推進等適正な処理を行うものとします。

#### (16) 防犯等

建築物等は、区域内の交通事故防止のため、歩行者や車の見通しの妨げにならないよう設置するよう努めるものとする。また、犯罪の予防や抑止のために防犯カメラや出入口、道路の照明等の設置に努めるものとする。

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、住宅や農地に影響を及ぼさないよう努めるものとする。

**【解説】**

安全安心なまちづくりを推進するとともに、周辺住宅や農地への光害を防止するため、防犯及び照明について定めています。

## ○視認性の確保について

規模の大きな建物や工作物を設置する際は、道路の交差点を避ける等、交通事故防止のために見通しの妨げにならないように努めるものとします。

## ○防犯対策等について

犯罪の予防や抑止のための防犯カメラや道路、出入口等への照明等、効果的に設置するよう努めるものとします。

## ○照明等について

必要以上に明るく照らすことは、周辺の環境、動植物などの生育に影響を与えます。そのため、必要以上の光を使用せず、照明灯の光が農地等に漏れないような照明の位置や角度、種類（光害阻止器具等）とするよう努めるものとします。

**(17) 美化等**

事業系のごみは、環境負荷の少ない循環型社会の形成に向けたごみの減量化、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するものとする。また、地域の環境美化に配慮した清掃活動の充実に努めるものとする。

**【解説】**

良好な操業環境の維持増進及び周辺環境との調和を図るため、美化等について定めています。

生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るため、地域環境への配慮と環境負荷の少ない循環型社会の形成を目指したごみの減量及び適正なごみ処理などに努めるものとします。