

伊勢原都市計画の概要

令和5年6月

伊勢原市

目 次

1 人口推移と土地利用	
(1) 人口推移	1
(2) 人口推移図	1
(3) 利用区分別土地利用	2
(4) 利用区分別土地利用の推移	2
2 都市計画の体系	3
3 都市計画決定の手続	
(1) 都市計画決定権者	5
(2) 都市計画決定の手続の流れ	7
(3) 伊勢原市都市計画審議会	8
4 都市計画の歩み	9
5 伊勢原の都市計画一覧	12
6 伊勢原の都市計画	
(1) 市街化区域及び市街化調整区域	13
(2) 用途地域・防火地域及び準防火地域	14
(3) 用途地域の経緯	15
(4) 高度利用地区	18
(5) 防火地域・準防火地域の経緯	18
(6) 生産緑地地区	18
(7) 土地区画整理促進区域	18
(8) 都市施設	
ア 都市計画道路	19
イ 都市計画公園	20
ウ 都市計画下水道	21
エ 都市計画河川	21
オ その他の都市計画施設	21
(9) 市街地開発事業	21
(10) 地区計画	22
7 都市計画制限	24
8 参考資料	
(1) 用語の説明	25
(2) 建築物の高さの制限	25
(3) 建築物の日影規制	27
(4) 建築物の形態制限一覧表	28
(5) 用途地域と建築制限	29

1 人口推移と土地利用

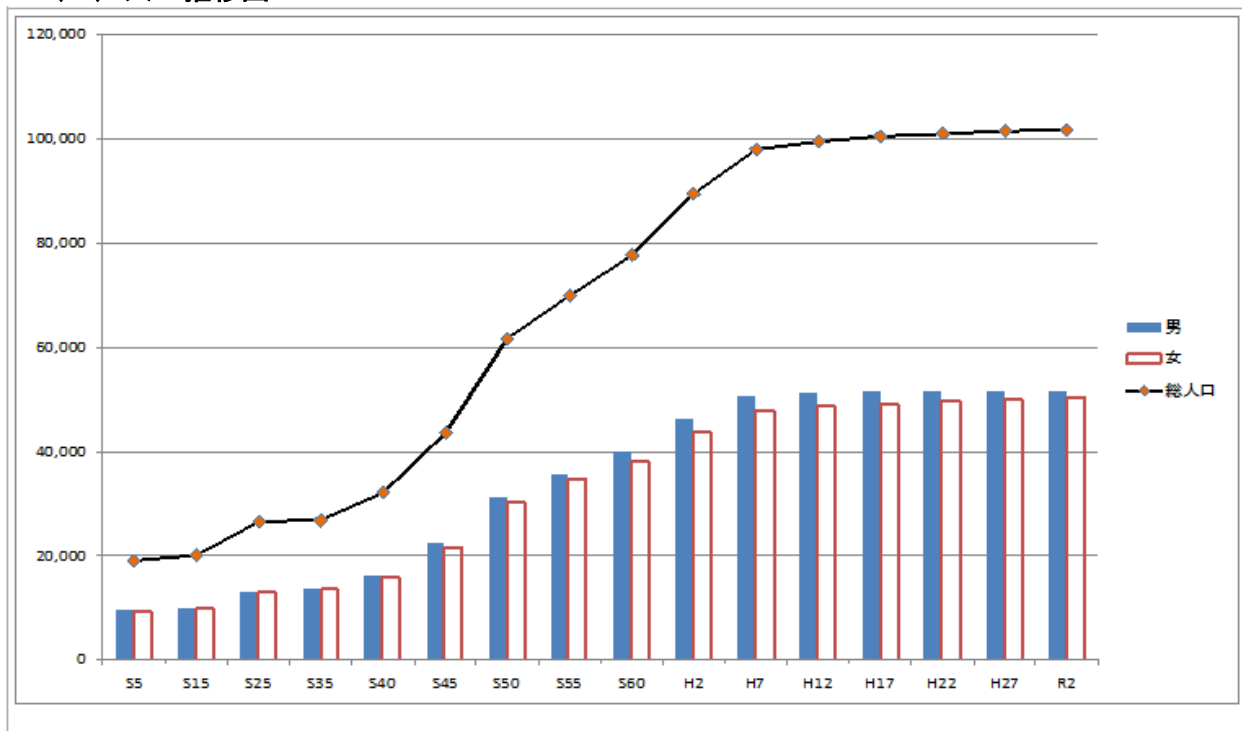
(1) 人口推移

	世帯数	人 口 (人)			人口密度 (1km ² 当り)	1世帯当り の人口	
		総 数	男	女			
昭和 5年	(3, 295)	(18, 589)	19, 053	(9, 385)	(9, 204)	(341)	(5. 64)
15年	(3, 386)	(19, 572)	20, 069	(9, 864)	(9, 708)	(359)	(5. 78)
25年	(4, 468)	(25, 917)	26, 548	(12, 834)	(13, 083)	(476)	(5. 80)
35年	5, 029		26, 984	13, 526	13, 458	484	5. 37
40年	6, 821		32, 013	16, 214	15, 799	575	4. 69
45年	10, 890		43, 751	22, 346	21, 405	785	4. 02
50年	16, 937		61, 616	31, 320	30, 296	1, 106	3. 64
55年	20, 773		70, 052	35, 573	34, 479	1, 257	3. 37
60年	24, 128		77, 766	39, 724	38, 042	1, 396	3. 22
平成 2年	30, 530		89, 567	46, 096	43, 471	1, 613	2. 93
7年	35, 560		98, 123	50, 448	47, 675	1, 767	2. 76
12年	37, 761		99, 544	51, 046	48, 498	1, 793	2. 64
17年	39, 849		100, 579	51, 630	48, 949	1, 812	2. 52
22年	41, 184		101, 039	51, 601	49, 438	1, 820	2. 45
27年	43, 088		101, 514	51, 429	50, 085	1, 827	2. 36
令和 2年	45, 361		101, 780	51, 486	50, 294	1, 832	2. 24

備 考

- 1 表中の世帯数及び人口は、国勢調査又は推計人口（10月1日現在）による数値です。
 なお、令和2年度の世帯数及び人口は、令和2年国勢調査の数値です。
- 2 この表で（ ）書の数字には、岡崎地区が含まれていません。
- 3 昭和5年から昭和25年までの総人口は、現在の行政区域に組み替えて集計した人口です。

(2) 人口推移図



(3) 利用区分別土地利用

(単位：ha)

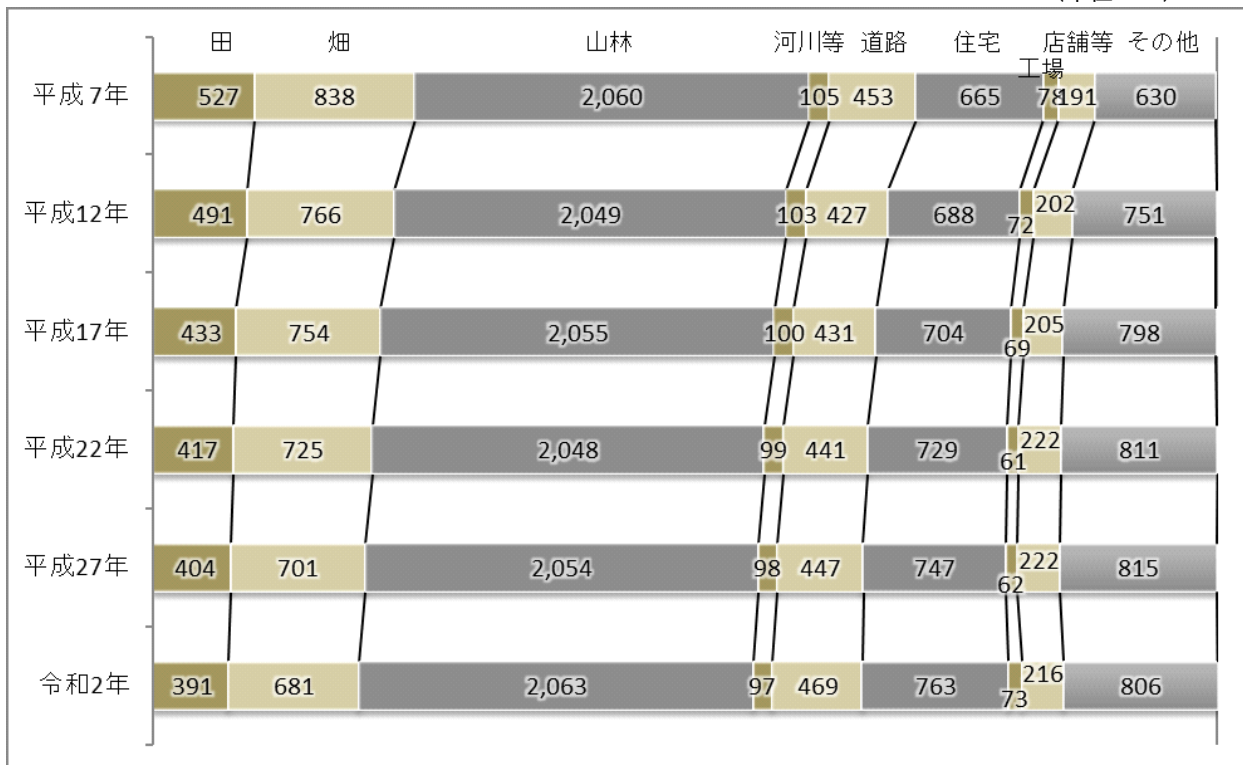
	市域面積	農地		森林	原野	河川等	道路	住宅	工場	店舗等	その他
		田	畑								
平成 7年	5,552	527	838	2,060	—	105	453	665	78	191	630
平成12年	5,552	491	766	2,049	—	103	427	688	72	202	751
平成17年	5,552	433	754	2,055	—	100	431	704	69	205	798
平成22年	5,552	417	725	2,048	—	99	441	729	61	222	811
平成27年	5,556	404	701	2,054	—	98	447	747	62	222	815
令和 2年	5,556	391	681	2,063	—	97	469	763	73	216	806

備考

- 1 田、畑及びその他の面積は概数で計上してあるので、内訳と合計が一致しない場合があります。
 [資料 神奈川県土地統計資料]

(4) 利用区分別土地利用の推移

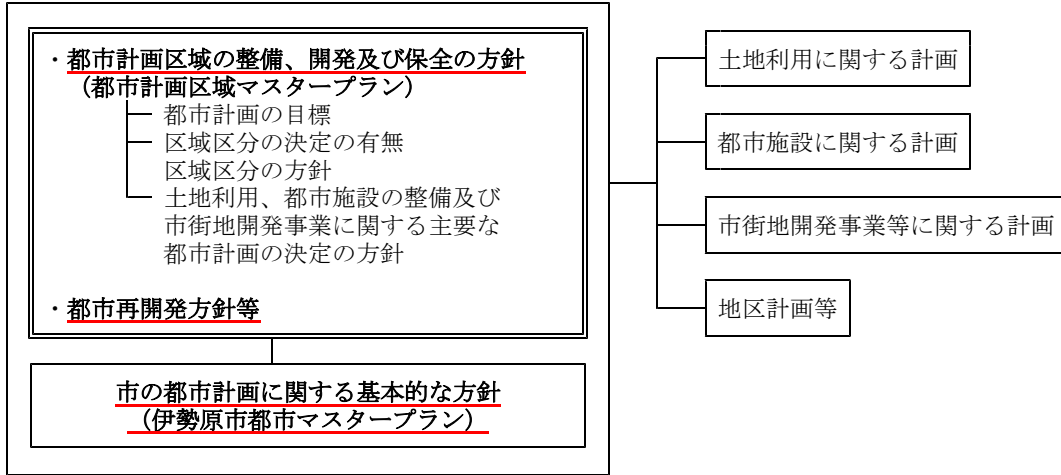
(単位：ha)

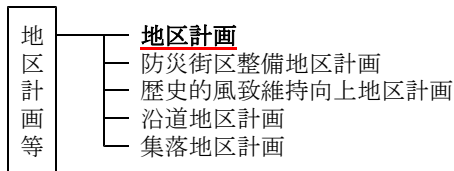
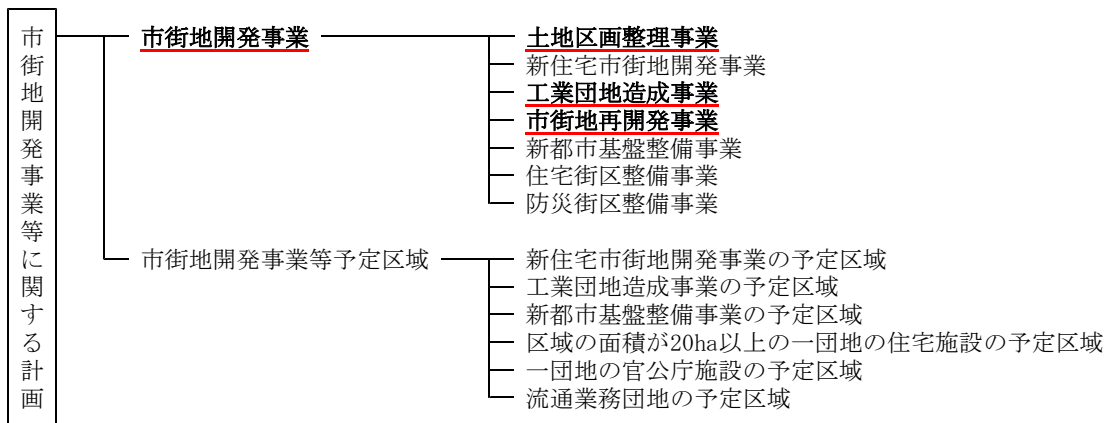
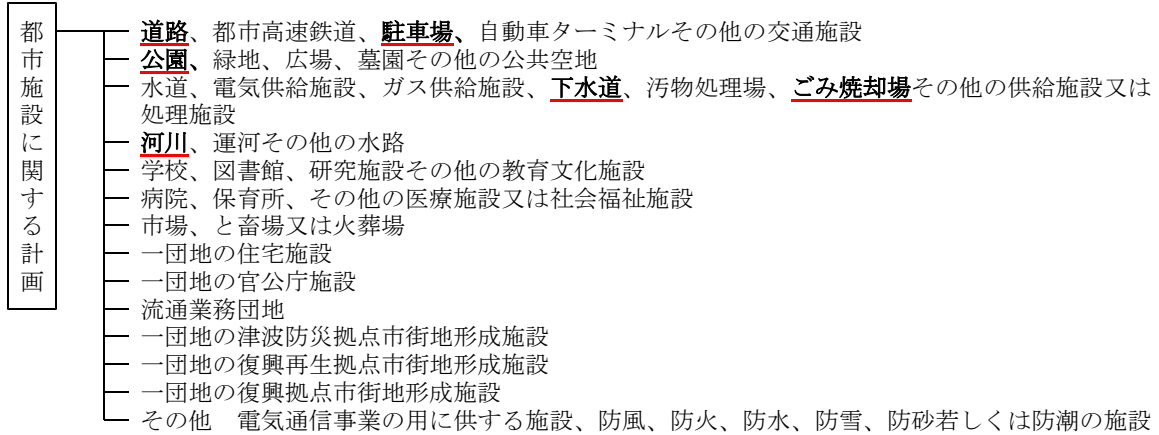
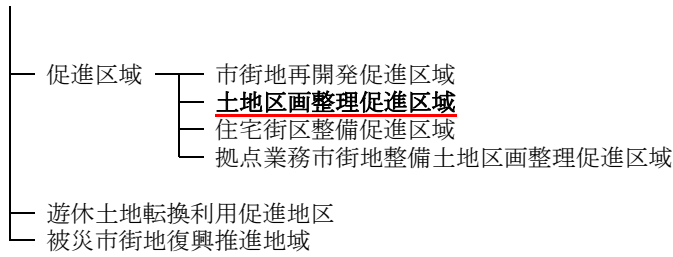


2 都市計画の体系

都市計画は、都市の長期的なビジョン（マスタープラン）を示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業等に関する計画などを定めます。

◆都市計画の体系◆





備考

- 1 本図は、平成31年1月1日現在の都市計画体系を示したものです。
- 2 （下線）は、伊勢原市において決定されているものです。

3 都市計画決定の手續

(1) 都市計画決定権者

都市計画の内容		市決定	県決定	
都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針	区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な 関係がある都市計画の決定の方針		○	
	その他		○	
地域 地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特例容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区	○		
	高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区		○	
	居住調整地域	○		
	特定用途誘導地域	○		
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	風致地区	2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの		○
		その他	○	
	駐車場整備地区		○	
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾		○
		重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保存地区			○
	緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	特別緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	(近郊緑地特別保全地区)			○
	緑化地域		○	
	流通業務地区			○
	生産緑地地区		○	
	伝統的建造物群保存地区		○	
	航空機騒音障害防止地区			○
	航空機騒音障害防止特別地区			○
促進 区 域	市街地再開発促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
遊休土地転換利用促進地区		○		
被災市街地復興推進地域		○		
都市 施設	道 路	一般国道		○
		都道府県道		○
		その他の道路	○	
		自動車専用 道路	高速自動車国道	
	首都高速道路			○
	その他			○
	都市高速鉄道		○	
	駐車場		○	
	自動車ターミナル		○	
	空港	第1種		○
第2種・第3種			○	
その他		○		

都市計画の内容			市決定	県決定	
都市施設	公園・緑地・ 広場・墓園	国が設置する公園・緑地で面積10ha以上のもの		○	
		国が設置する広場・墓園で面積10ha以上のもの		○	
		県が設置する面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	その他公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他	○		
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道		○	
	その他		○		
	汚物処理場・ ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設		○	
		その他	○		
	地域冷暖房施設		○		
	河川	一級河川		○	
		二級河川		○	
		準用河川	○		
	運河			○	
	学校		○		
	図書館・研究施設等		○		
	病院・保育所等		○		
	市場・と畜場		○		
	火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	一団地の官公庁施設			○	
	流通業務団地			○	
一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○			
一団地の復興拠点市街地形成施設		○			
電気通信事業用施設		○			
防風・防火・防水・防雪及び砂防施設		○			
防潮施設		○			
市街地 開発 事業	土地区画整理事業 ※1		○		
	新住宅市街地開発事業		○		
	工業団地造成事業		○		
	市街地再開発事業 ※1	○			
	新都市基盤整備事業		○		
	住宅街区整備事業 ※1	○			
	防災街区整備事業 ※1	○			
市業 街等 地予 開定 発区 事域	新住宅市街地開発事業等予定区域		○		
	工業団地造成事業予定区域		○		
	新都市基盤整備事業予定区域		○		
	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	○			
	一団地の官公庁施設予定区域		○		
流通業務団地予定区域		○			
地 区 計 画 等	地区計画 ※2	○			
	防災街区整備地区計画 ※2	○			
	歴史的風致維持向上地区計画 ※2	○			
	沿道地区計画 ※2	○			
	集落地区計画 ※2	○			

備考

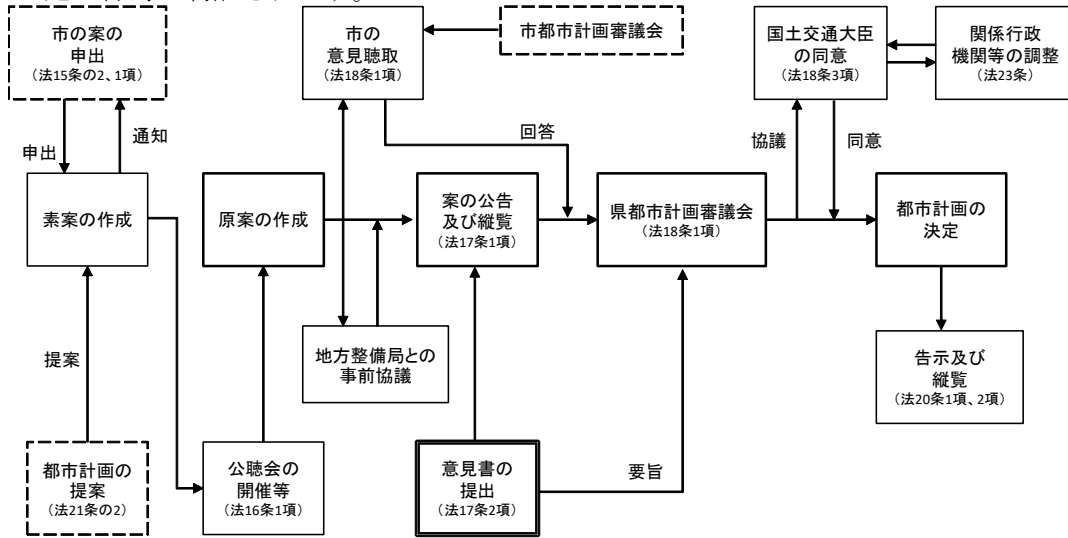
- ※1 政令で定める大規模なものであって、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものは除く。（土地区画整理事業：50ha超、市街地再開発事業：3ha超、住宅街区整備事業：20ha超、防災街区整備事業：3ha超）
- ※2 都道府県知事への協議事項は、地区計画の位置・区域、地区施設（幅員8m以上の道路）の配置・規模に限定されます。

(2) 都市計画決定の手続の流れ

① 県が定める都市計画決定の手続の流れ

県は、必要に応じて、公聴会、説明会等による住民意見の反映を図り、都市計画の原案を作成します。

その後、都市計画案について、公衆の縦覧を行い、市の意見を聴いて、県都市計画審議会に諮ります。県都市計画審議会の議を経て、国土交通大臣の同意が必要なものは、その同意を得た後に都市計画決定され、告示することにより、その効力が発せられ、土地利用規制や一定の行為が制限されます。

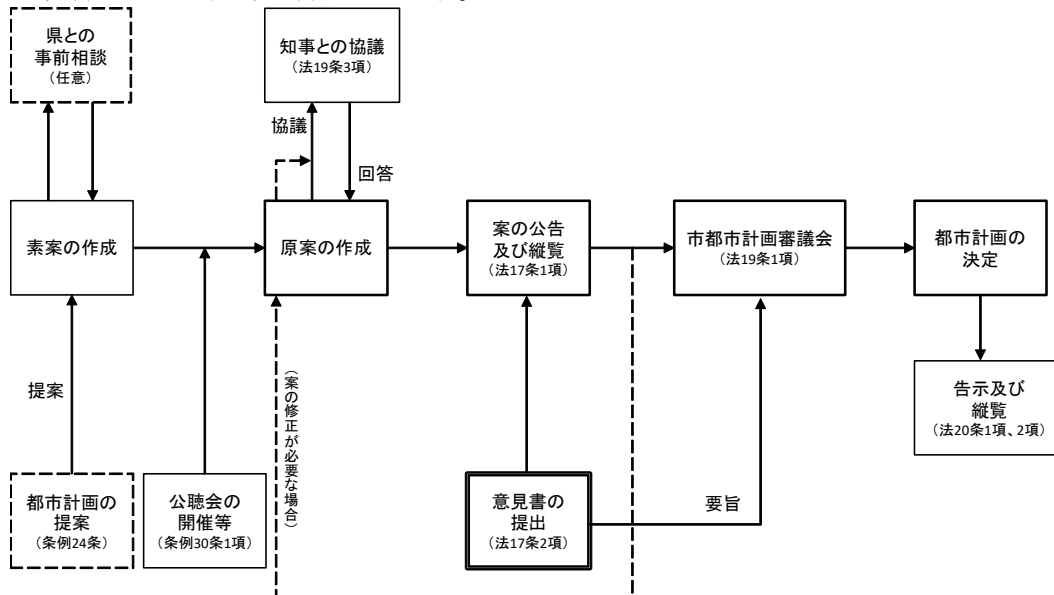


(法は、都市計画法のことを指す)

② 市が定める都市計画決定の手続の流れ

市は、必要に応じて、公聴会、説明会等による住民の意見の反映を図り、都市計画の原案を作成します。

その後、都市計画案について、公衆の縦覧を行い、都市計画案を市都市計画審議会に諮ります。市都市計画審議会の議を経た後に、告示することによりその効力が発せられ、土地利用規制や一定の行為が制限されます。



(法は、都市計画法を、条例は、伊勢原市地域まちづくり推進条例のことをそれぞれ指す)

都市計画案の縦覧を行う際には、あらかじめその旨を公告し、この公告の日から2週間公衆の縦覧を行います。関係市町村の住民及び利害関係人は、この公告の日から都市計画案の公衆の縦覧期間満了の日までに都市計画を定める者に意見書を提出することができます。

このほか、伊勢原市では、都市計画への市民参加の機会として、都市計画の案の作成手続等が伊勢原市地域まちづくり推進条例により定められています。

(3) 伊勢原市都市計画審議会

伊勢原市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2の規定に基づく市の附属機関で、市長が都市計画を定めようとする場合や市長の諮問に応じ、都市計画に関する調査審議するために設置されたものです。その組織及び運営については、伊勢原市都市計画審議会条例で定められています。

また、伊勢原市審議会等の公開に関する要綱により、会議は原則公開とされています。

伊勢原市都市計画審議会条例(平成11年12月14日条例第28号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第3項の規定に基づき、伊勢原市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 審議会は、5人以上16人以内の委員をもって組織する。

2 市長は、学識経験のある者及び伊勢原市議会議員のうちから委員を委嘱する。

3 市長は、前項の委員のほか、神奈川県職員のうち必要と認める者のうちから、委員を委嘱することができる。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第4条 市長は、審議会に特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

2 市長は、審議会に専門の事項を調査させるため、必要があるときは、専門委員を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が委嘱する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、その職を解かれるものとする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長1人を置く。

2 会長は、委員の互選により定め、副会長は委員のうちから会長が命ずる。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員及び議事に関係ある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(常務委員会)

第7条 審議会は、その権限に属する事項のうち、軽易なものを処理するため、常務委員会を置くことができる。

2 常務委員会は、会長及び会長の指名した委員をもって組織する。

3 前条の規定は、常務委員会について、準用する。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、都市計画主管課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例施行の際現に伊勢原市都市計画審議会規則(昭和44年伊勢原市規則第15号)第3条の規定により、伊勢原市都市計画審議会委員の職にある者は、当該委員が任命された日において第2条第2項又は第3項の規定により委嘱されたものとみなす。

(伊勢原市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 伊勢原市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和49年伊勢原市条例第21号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

4 都市計画の歩み

区域区分・用途地域	その他
昭和29年 5月13日 伊勢原町、大田村沼目、上平間、下平間を都市計画区域に指定 昭和34年12月24日 全市域を都市計画区域に指定	昭和29年 5月31日 伊勢原土地区画整理事業の決定 昭和29年12月 1日 2町4村の合併により、伊勢原町の誕生 昭和31年 9月30日 岡崎村大字大句馬渡を市域に編入
昭和45年 6月10日 市街化区域及び市街化調整区域の決定(当初初線引き) * 市街化区域 約 902ha 昭和48年12月25日 用途地域の決定 (8用途地域)	昭和35年 5月 2日 県立丹沢大山自然公園指定 昭和39年 8月 国道246号改修工事完成 昭和40年 3月25日 丹沢大山を国定公園指定 昭和43年11月 1日 工業団地造成事業の決定(鈴川地区) 昭和44年 伊勢原駅南口広場の完成 昭和44年 東名高速道路開通 昭和44年 3月 国道271号開通 昭和44年 5月20日 相模川流域下水道の決定 昭和45年 7月 中央通り拡幅整備工事着手(昭和55年完成)
昭和54年 3月30日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第1回線引き見直し) * 市街化区域 約1,104ha 昭和54年 3月30日 比々多第一区域、比々多第二区域、成瀬第一区域、成瀬第二区域の4区域を土地区画整理促進区域に決定	昭和46年 3月 1日 市制施行、市役所開所 昭和46年 8月25日 第2号公共下水道の決定 昭和49年 9月 1日 第3号公共下水道の決定
昭和59年11月 2日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第2回線引き見直し) * 市街化区域 約 1,115ha * 保留フレーム 約 167ha 昭和62年11月17日 用途地域の全市見直し 昭和62年11月17日 防火地域及び準防火地域の決定 * 防火地域 約 33ha * 準防火地域 約 571ha	昭和56年11月17日 比々多第一特定土地区画整理事業の決定 昭和57年 8月 3日 総合運動公園決定 昭和58年 2月28日 東大竹特定土地区画整理事業の決定 昭和60年 2月28日 東大竹特定土地区画整理事業の変更 昭和61年 3月 西富岡・馬渡線池端跨線橋架替工事完成 昭和61年 8月25日 東高森特定土地区画整理事業の決定 昭和62年 終末処理場供用開始 昭和62年10月 1日 地区計画の決定(行政センター地区)
平成 2年 9月18日 防火地域及び準防火地域の変更 * 防火地域 約 36ha * 準防火地域 約 568ha	昭和63年 5月15日 伊勢原市体育館完成
平成 2年12月25日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第3回線引き見直し) * 市街化区域 約1,115ha * 保留フレーム 約 91ha	平成 2年 6月 鷺田市場線小田急立体部完成 平成 2年 9月 1日 地区計画の決定(3地区：東大竹地区、大住台地区、東高森地区) 平成 2年 9月18日 地区計画の決定(伊勢原駅南口周辺地区)、伊勢原駅北口A街区第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の決定
平成 6年 7月26日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(東部工業団地編入) * 市街化区域 約1,137ha * 市街化調整区域 約4,415ha	平成 3年 2月15日 伊勢原球場完成 平成 5年 4月23日 成瀬第二特定土地区画整理事業の決定
平成 6年12月22日 市街化区域及び市街化調整区域の変更 (整備、開発又は保全の方針の変更) * 市街化区域 約1,137ha * 市街化調整区域 約4,415ha	平成 7年 4月 1日 地区計画の決定(串橋地区)

区域区分・用途地域	その他
平成 8年 5月10日 新用途地域(12種類)による用途地域の全市見直し(10種類を指定)	平成 8年 5月10日 地区計画の変更(5地区:行政センター地区、大住台地区、東大竹地区、東高森地区、串橋地区)
平成 8年 5月10日 防火地域及び準防火地域の変更 * 防火地域 約 36ha * 準防火地域 約 569ha	平成 8年 6月11日 第二東名自動車道・厚木秦野道路(国道246号バイパス)、西富岡石倉線、上粕屋南金目線の決定
平成 9年 3月14日 伊勢原市都市マスタープランを策定	
平成 9年 3月28日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第4回繰引き見直し) * 市街化区域 約1,137ha * 保留フレーム 約 18ha	平成10年 4月 8日 第二東名自動車道・海老名市～伊勢原市(約8km)の施行命令 平成10年 4月 厚木秦野道路(国道246号バイパス)・伊勢原市内(約4km)区間の事業化
	平成11年12月24日 第二東名自動車道・伊勢原市～秦野市(約13km)区間の施行命令 平成12年 9月22日 地区計画の決定(伊勢原東部工業団地地区)
平成13年11月20日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第5回繰引き見直し) * 市街化区域 約1,137ha * 保留フレーム 約 17ha	平成12年 9月22日 成瀬第二特定土地地区画整理事業の変更 平成12年10月 小田急線高架工事完了
平成13年11月20日 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針決定	
平成13年11月20日 都市再開発の方針決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定	
平成13年11月20日 用途地域の変更	
平成15年 1月 7日 用途地域の変更(建築基準法第53条改正)	
	平成17年 3月 1日 伊勢原市交通バリアフリー基本構想の公表
平成19年12月28日 用途地域の変更 防火地域及び準防火地域の変更 * 防火地域 約 36ha * 準防火地域 約 576ha	平成18年 4月 1日 地区計画の決定(あかね台地区)
平成22年 7月30日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第6回繰引き見直し) * 市街化区域 約1,141ha	平成19年12月28日 地区計画の決定(成瀬第二地区)公園の変更(番場公園、北ノ根公園、白金公園)
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 都市再開発の方針の決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定 用途地域の変更 防火地域及び準防火地域の変更 * 防火地域 約 36ha * 準防火地域 約 580ha	平成22年 3月31日 地区計画の決定(高森・栗窪・東富岡研究開発地区)
平成27年 3月31日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(横浜伊勢原線沿道地区編入) * 市街化区域 約1,179ha 用途地域の変更	平成22年 7月30日 地区計画の決定(田中東部・市役所周辺地区地区計画)
	平成24年 4月 1日 地区計画の変更(大住台地区) 平成27年 3月31日 地区計画の決定(横浜伊勢原線沿道地区)
	平成27年 3月31日 伊勢原市東部第二土地地区画整理事業の決定 平成27年 3月31日 第2号公共下水道の変更

伊勢原都市計画の概要

区域区分・用途地域	その他
<p>平成28年11月1日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(第7回繰引き見直し)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 市街化区域 約1,179ha * 一般保留(伊勢原北インター周辺)の設定 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定 都市再開発の方針の決定 住宅市街地の開発整備の方針の決定 	<p>平成28年 3月29日 第3号公共下水道の変更</p>
<p>平成29年 2月28日 用途地域の変更</p>	<p>平成29年 2月28日 地区計画の変更(横浜伊勢原線沿道地区)</p>
<p>令和 3年 1月 8日 市街化区域及び市街化調整区域の変更(伊勢原大山インターチェンジ周辺地区編入)</p> <ul style="list-style-type: none"> * 市街化区域 約1,207ha 用途地域の変更 	<p>令和 3年 1月 8日 地区計画の決定(伊勢原大山インターチェンジ周辺地区)</p> <p>令和 3年 1月 8日 伊勢原大山インター土地区画整理事業の決定</p> <p>令和 3年 1月 8日 第3号公共下水道の変更</p>

5 伊勢原の都市計画一覧

(令和3年1月8日現在)

種 別	決 定 事 項	摘 要
都 市 計 画 区 域	約 5,556 ha	行政区域 ※1
市 街 化 区 域	約 1,207 ha	
市 街 化 調 整 区 域	約 4,349 ha	
用 途 地 域	約 1,207 ha	1 0 用途地域
防 火 地 域	約 36 ha	
準 防 火 地 域	約 580 ha	
生 産 緑 地 地 区	約 21.4 ha	1 6 1 地区
道 路	約 60,980 m	2 3 路線
公 園	約 27.9 ha	2 3 箇所
河 川	約 3,240 m	2 河川
公 共 下 水 道 (排 水 区 域)	約 1,179 ha	伊勢原第2号公共下水道448ha 伊勢原第3号公共下水道731ha
終 末 処 理 場	約 6.5 ha	
ご み 焼 却 場	約 2.1 ha	
自 転 車 駐 車 場	約 0.03 ha	
駐 車 場	約 0.83 ha	伊勢原駅北口地下駐車場
土 地 区 画 整 理 事 業	約 164.9 ha	7 地区
工 業 団 地 造 成 事 業	約 63.8 ha	1 地区
市 街 地 再 開 発 事 業	約 1.4 ha	1 地区
土 地 区 画 整 理 促 進 区 域	約 137.0 ha	6 地区
高 度 利 用 地 区	約 1.4 ha	1 地区
地 区 計 画	約 282.4 ha	1 3 地区

※1 国土地理院の面積調改定（平成27年3月公表）による

6 伊勢原の都市計画

(1) 市街化区域及び市街化調整区域

告示年月日 告示番号	区 分		備 考
	市街化区域	市街化調整区域	
昭和45年6月10日 県告示第 510号	約 902ha	約 4,670ha	【当初線引き】
昭和54年3月30日 県告示第 285号	約 1,104ha	約 4,468ha	【第1回線引き見直し】 成瀬地区、比々多地区の土地区画整理促進 区域周辺の約 202haを市街化区域に編入
昭和59年11月2日 県告示第 886号	約 1,115ha	約 4,457ha	【第2回線引き見直し】 市役所周辺約11haを市街化区域に編入 8箇所、約167haを特定保留区域に指定
平成2年12月25日 県告示第1098号	※1 約 1,115ha	※1 約 4,437ha	【第3回線引き見直し】 5箇所、約90.6haを特定保留区域に指定
平成6年7月26日 県告示第 632号	約 1,137ha	約 4,415ha	東部区画整理区域約22haを市街化区域に編入
平成6年12月22日 県告示第1047号	約 1,137ha	約 4,415ha	整備、開発又は保全の方針の変更
平成9年3月28日 県告示第 239号	約 1,137ha	約 4,415ha	【第4回線引き見直し】 田中地区及び池端地区 (0.4ha) を市街化 区域に編入
平成13年11月20日 県告示第 769号	約 1,137ha	約 4,415ha	【第5回線引き見直し】 高森地区(0.08ha)を市街化区域に編入、下 糟屋地区(0.05ha)を市街化調整区域に編入
平成22年7月30日 県告示第 529号	約 1,141ha	約 4,411ha	【第6回線引き見直し】 田中地区(4.0ha)を市街化区域に編入
平成27年3月31日 県告示第 147号	※2 約 1,179ha	※2 約 4,377ha	伊勢原市東部第二地区(37.6ha)を市街化区 域に編入
平成28年11月1日 県告示第 528号	約 1,179ha	約 4,377ha	【第7回線引き見直し】 伊勢原北インター周辺を一般保留に設定
令和 3年 1月 8日 県告示第 3号	約 1,207ha	約 4,349ha	伊勢原大山インターチェンジ周辺地区(28. 2ha)を市街化区域に編入

備 考

※1 市域面積は、平成元年11月10日の国土地理院の面積調改定に基づき、5,572haから5,552haに修正されています。

※2 市域面積は、国土地理院の平成26年面積調改定（平成27年3月公表）に基づき、5,552haから5,556haに修正されています。

(2) 用途地域・防火地域及び準防火地域

用途地域の種類		用途地域の特性	面積	建ぺい率 容積率 防火関連
市 街 化 区 域	第一種低層 住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	約 312ha	50% ----- 100% ----- 指定なし
	第一種中高層 住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学や500㎡までの一定のお店などが建てられます。	約 216ha	60% ----- 200% ----- 準防火地域
	第二種中高層 住居専用地域	主に、中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。	約 33ha	60% ----- 200% ----- 準防火地域
	第一種住居 地 域	住居の環境を守るための地域です。 3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。	約 199ha	60% ----- 200% ----- 準防火地域
	第二種住居 地 域	主に住居の環境を守るための地域です。 店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	約 104ha	60% ----- 200% ----- 準防火地域
	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の 利便の増進を図る地域です。 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられま す。	約 20ha	80% ----- 200% ----- 準防火地域
			約 4ha	80% ----- 300% ----- 準防火地域
	商 業 地 域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商 業等の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。	約 27ha	80% ----- 400% ----- 防火地域
			約 9ha	80% ----- 500% ----- 防火地域
			約 4ha	80% ----- 200% ----- 準防火地域
	準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれのない工 業の業務の利便を図る地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど 建てられます。	約 83ha	60% ----- 200% ----- 指定なし
	工業地域	主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、 どんな工場でも建てられます。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテル などは建てられません。	約 102ha	60% ----- 200% ----- 指定なし
工業専用地域	専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学 校、病院、ホテルなどは建てられません。	約 94ha	60% ----- 200% ----- 指定なし	
合 計		約1,207ha		

(3) 用途地域の経緯

(単位：ha)

	昭和39年3月7日 建告示408号	昭和43年10月23日 建告示第3167号	昭和45年6月23日 県告示第565号	昭和48年12月25日 県告示第1035号
第一種住居 専用地域	---	---	---	約 256.0
第二種住居 専用地域	---	---	---	約 194.0
住居地域	約 672.1	約 664.1	約 578.1	約 209.0
近隣商業地域	---	---	---	約 25.4
商業地域	約 42.2	約 42.2	約 42.7	約 23.0
準工業地域	約 131.3	約 131.3	約 146.0	約 73.0
工業地域	約 84.6	約 67.6	約 65.9	約 52.0
工業専用地域	---	約 79.0	約 79.0	※1 約 76.0
合 計	約 930.2	約 984.2	約 911.7	※1 約 908.4

	昭和54年3月30日 県告示第286号	昭和59年11月2日 県告示第887号	昭和62年11月17日 日県告示第926号	平成2年9月18日 県告示第815号	平成6年7月26日 県告示第631号
第一種住居 専用地域	約 329.0	約 329.0	約 320	約 320	約 320
第二種住居 専用地域	約 250.0	約 254.0	約 249	約 249	約 249
住居地域	約 282.0	約 283.0	約 295	約 295	約 295
近隣商業地域	約 25.4	約 25.0	約 27	約 24	約 24
商業地域	約 23.0	約 33.0	約 33	約 36	約 36
準工業地域	約 73.0	約 73.0	約 73	約 73	約 73
工業地域	約 52.0	約 52.0	約 52	約 52	約 52
工業専用地域	約 66.0	約 66.0	約 66	約 66	約 88
合 計	※2 約 1,100.4	約 1,115.0	約 1,115	約 1,115	約 1,137

備考

※1（昭和48年12月25日県告示第1035号）の数値は、市街化調整区域内の工業専用地域10haを含むものです。

※2（昭和54年3月30日県告示第286号）の数値のほか、市街化区域の無指定地域3.6ha（高森地区）があります。

伊勢原都市計画の概要

	平成8年5月10日 県告示第451号	平成9年3月28日 県告示第240号	※3 平成12年9月22日 県告示第653号	※4 平成13年11月20日 県告示第772号
第一種低層住居専用地域	約 319	約 319	約 319	約 319
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33	約 33	約 33
第一種住居地域	約 196	約 196	約 196	約 196
第二種住居地域	約 100	約 100	約 100	約 100
近隣商業地域	約 24	約 24	約 24	約 24
商業地域	約 36	約 36	約 36	約 36
準工業地域	約 73	約 73	約 83	約 83
工業地域	約 52	約 52	約 64	約 64
工業専用地域	約 88	約 88	約 66	約 66
合 計	約 1,137	約 1,137	約 1,137	約 1,137

	※5 平成15年1月7日 県告示第16号	※6 平成19年12月28日 県告示第830号	※7 平成22年7月30日 県告示第529号	※8 平成27年3月31日 市告示第37号
第一種低層住居専用地域	約 319	約 312	約 312	約 312
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33	約 33	約 33
第一種住居地域	約 196	約 199	約 199	約 199
第二種住居地域	約 100	約 104	約 104	約 104
近隣商業地域	約 24	約 24	約 24	約 24
商業地域	約 36	約 36	約 40	約 40
準工業地域	約 83	約 83	約 83	約 83
工業地域	約 64	約 64	約 64	約 64
工業専用地域	約 66	約 66	約 66	約 104
合 計	約 1,137	約 1,137	約 1,141	約 1,179

備考

※3 伊勢原東部工業団地地区の用途地域の変更です。

※4 区域区分の境界の地形地物の変更(鉄道の高架化)による用途地域の変更です。

※5 (平成15年1月7日県告示第16号)は、建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)の施行による用途地域における容積率等の選択肢の拡充に伴う用途地域の変更です。

※6 成瀬第二地区の用途地域の変更です。

※7 田中地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

※8 横浜伊勢原線沿道地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

	※9 平成29年2月28日 市告示第12号	※10 令和3年1月8日 市告示第1号
第一種低層住居専用地域	約 312	約 312
第一種中高層住居専用地域	約 216	約 216
第二種中高層住居専用地域	約 33	約 33
第一種住居地域	約 199	約 199
第二種住居地域	約 104	約 104
近隣商業地域	約 24	約 24
商業地域	約 40	約 40
準工業地域	約 83	約 83
工業地域	約 102	約 102
工業専用地域	約 66	約 94
合 計	約 1,179	約 1,207

備考

※9 横浜伊勢原線沿道地区の用地地域の変更です。

※10 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区の市街化区域編入に伴う用途地域の変更です。

(4) 高度利用地区

面 積	約 1.4ha	
容 積 率 の 最 高 限 度	敷地面積500㎡以上	65/10以下
	敷地面積500㎡未満	60/10以下
容 積 率 の 最 低 限 度	20/10以上	
建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	5/10以下。ただし、建築基準法第53条第3項の各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	
建 築 面 積 の 最 低 限 度	200㎡	
告 示 年 月 日 及 び 告 示 番 号	平成2年9月18日 市告示第52号	
市街地再開発事業の名称	伊勢原駅北口A街区第一種-市街地再開発事業	

(5) 防火地域・準防火地域の経緯

	防火地域	準防火地域
昭和62年11月17日 市告示第 49号	約 33ha	約 571ha
平成 2年 9月18日 市告示第 53号	約 36ha	約 568ha
平成 8年 5月10日 市告示第 40号	約 36ha	約 569ha
平成 9年 3月28日 市告示第 19号	約 36ha	約 569ha
平成13年11月20日 市告示第117号	約 36ha	約 569ha
平成19年12月28日 市告示第180号	約 36ha	約 576ha
平成22年 7月30日 市告示第 90号	約 36ha	約 580ha

(6) 生産緑地地区

名 称	面積 (ha)	箇所数	告示年月日	告示番号
生 産 緑 地 地 区	約 20.9	158	令和 4年11月2日	市告示第139号

(7) 土地区画整理促進区域

名 称	面積 (ha)	告示年月日	告示番号
比々多第一土地区画整理促進区域	約 21.1	昭和54年 3月30日	市告示第 8号
比々多第二土地区画整理促進区域	約 17.4	昭和54年 3月30日	市告示第 8号
成瀬第一土地区画整理促進区域	約 24.5	昭和54年 3月30日	市告示第 8号
成瀬第二土地区画整理促進区域	約 43.7	平成 5年 4月23日	市告示第 42号
東大竹土地区画整理促進区域	約 18.8	昭和60年 2月28日	市告示第 5号
東高森土地区画整理促進区域	約 11.5	昭和61年 8月25日	市告示第 64号

(8) 都市施設
ア. 都市計画道路

都市計画道路一覧					
番 号	名 称	幅員 (m)	延長 (m)	告示年月日	告示番号
1・2・1	第二東名自動車道	34.5	約 9,050	平成 8年 6月11日	県告示第534号
1・4・1	厚木秦野道路	20.5	約 7,510	平成 8年 6月11日	県告示第539号
3・3・1	横浜伊勢原線	22	約 2,730	平成12年11月28日	県告示第770号
3・4・1	国道246号線	18	約 6,950	昭和46年 9月 7日	県告示第802号
3・4・2	大句石倉線	18(16)	約 4,940	昭和46年 9月 7日	県告示第802号
3・4・3	西富岡馬渡線	16	約 4,030	昭和57年10月 5日	県告示第901号
3・4・4	田中笠窪線	16	約 3,630	昭和46年 9月 7日	県告示第802号
3・4・5	平塚伊勢原線	16(15、12)	約 4,800	昭和57年 5月25日	県告示第484号
3・4・6	上粕屋南金目線	16	約 1,180	昭和58年 8月26日	県告示第699号
3・4・7	伊勢原駅前線	18	約 300	平成 2年 9月18日	県告示第816号
3・4・8	伊勢原南駅前線	18	約 290	平成 2年 9月18日	県告示第817号
3・4・9	牛塚下原線	16	約 320	平成 2年 9月18日	県告示第817号
3・4・10	西富岡石倉線	19	約 1,880	平成 8年 6月11日	県告示第545号
3・5・1	坪ノ内串橋線	12	約 820	昭和58年 9月 1日	市告示第 53号
3・5・2	上粕屋南金目線	12	約 1,810	平成 8年 6月11日	市告示第546号
3・5・3	石田小稲葉線	12	約 4,170	昭和61年 8月25日	市告示第 66号
3・5・4	中原千津線	12	約 810	昭和46年 8月25日	市告示第 7号
3・5・5	鷺田市場線	12	約 1,360	昭和58年 2月28日	市告示第 5号
3・5・6	大句丸島線	12	約 480	昭和49年 9月 2日	市告示第 27号
3・6・2	金山沼目線	11	約 770	昭和46年 8月25日	市告示第 7号
3・6・3	伊勢原大田線	11	約 1,850	昭和46年 8月25日	市告示第 7号
7・6・1	市場上谷戸線	9	約 510	昭和58年 2月28日	市告示第 5号
7・6・2	中家下坂東線	9	約 790	昭和63年 8月11日	市告示第 47号
路線合計 23路線			総延長 約 60,980m		

イ. 都市計画公園

都市計画公園一覧					
番号	名称	面積	種別	告示年月日	告示番号
2・2・1	金山公園	約 0.12ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・2	下原公園	約 0.17ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・3	八幡谷戸公園	約 0.23ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・4	八幡台公園	約 0.35ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・5	宮ノ前公園	約 0.22ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・6	熊ノ堂公園	約 0.18ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・7	今泉公園	約 0.26ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・8	永窪公園	約 0.43ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・9	丸山公園	約 0.16ha	街区公園	昭和47年10月11日	市告示第 11号
2・2・10	天王原公園	約 0.18ha	街区公園	昭和50年 1月17日	市告示第 1号
2・2・11	谷戸岡公園	約 0.99ha	街区公園	昭和60年 5月16日	市告示第 23号
2・2・12	城ノ腰公園	約 0.75ha	街区公園	昭和60年 8月 1日	市告示第 35号
2・2・13	坂東公園	約 0.38ha	街区公園	昭和60年 8月 1日	市告示第 35号
2・2・14	塚越公園	約 0.21ha	街区公園	平成 2年 3月31日	市告示第 31号
2・2・15	大塚戸東公園	約 0.17ha	街区公園	平成 4年 3月 5日	市告示第 6号
2・2・16	番場公園	約 0.35ha	街区公園	平成19年12月28日	市告示第181号
2・2・17	北ノ根公園	約 0.44ha	街区公園	平成19年12月28日	市告示第181号
2・2・18	白金公園	約 0.42ha	街区公園	平成19年12月28日	市告示第181号
3・2・1	市ノ坪公園	約 1.0ha	近隣公園	昭和48年 5月 1日	県告示第400号
3・3・2	千津ふれあい公園	約 1.1ha	近隣公園	平成 2年 3月31日	県告示第366号
3・3・3	丸山城址公園	約 2.4ha	近隣公園	平成 5年 4月23日	市告示第 41号
6・3・1	鈴川公園	約 2.0ha	一般公園	昭和47年 9月29日	県告示第950号
6・5・1	伊勢原市総合運動公園	約 15.4ha	運動公園	昭和57年 8月 3日	県告示第728号
公園合計 23箇所			面積 約 27.9ha		

備考

- 1 街区公園とは、主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園です。
- 2 近隣公園とは、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園です。
- 3 運動公園とは、主として運動の用に供することを目的とする公園です。

ウ. 都市計画下水道

名称	排水区域	告示年月日	告示番号	備考
中央都市下水路(第1号)	約 238ha	平成元年11月22日	市告示第 59号	廃止
公共下水道(第2号)	約 448ha	平成30年11月16日	市告示第127号	相模川流域下水道 東部処理区
公共下水道(第3号)	約 760ha	令和 3年 1月 8日	市告示第 4号	中央西部処理区

エ. 都市計画河川

番号	名称	幅員	延長	告示年月日	告示番号
1	鈴 川	38~34m	2,250m	昭和45年12月22日	県告示第1146号
2	板戸川	20~19m	990m	昭和45年12月22日	県告示第1146号

オ. その他の都市計画施設

名称	位置	面積	告示年月日	告示番号
ごみ焼却場	三ノ宮字箕平地内	約 2.1ha	昭和42年12月23日	建告示第4420号
伊勢原駅南口自転車駐車場	桜台一丁目地内	約 330m ²	昭和55年 2月12日	市告示第 5号
伊勢原駅北口地下駐車場	伊勢原一丁目地内	約 8,300m ²	平成 2年 9月18日	市告示第 53号

(9) 市街地開発事業

名称	面積	告示年月日	告示番号
伊勢原土地区画整理事業	約 31.1ha	昭和29年 5月31日	建告示第 974号
工業団地造成事業	約 63.8ha	昭和43年11月 1日	建告示第3276号
比々多第一特定土地区画整理事業	約 20.7ha	昭和56年11月17日	県告示第 965号
東大竹特定土地区画整理事業	約 18.8ha	昭和60年 2月28日	市告示第 6号
東高森特定土地区画整理事業	約 11.5ha	昭和61年 8月25日	市告示第 65号
成瀬第二特定土地区画整理事業	約 37.8ha	平成12年 9月22日	市告示第 103号
伊勢原市東部第二土地区画整理事業	約 21.8ha	平成27年 3月31日	市告示第 40号
伊勢原大山インター土地区画整理事業	約 23.2ha	令和 3年 1月 8日	市告示第 3号
伊勢原駅北口A街区第一種市街地再開発事業	約 1.4ha	平成 2年 9月18日	県告示第 814号

10) 地区計画

地区名	決定 変更 年月日	地区の内容			地区計画の ねらい	地区施設		建築物等の制限						建築 施行 年月日	
		面積 ha	用途 地域	容積率/ 建ぺい率 %		道路 m	公園 広場 ha	用途 建 ぺい 率 %	容積率 %	敷地面積 ㎡	壁面位置 m	高さ m	垣柵の 構造		
行政 センター 地区	H11.10.27 H 8. 5.10 H 5. 6.25 S62.10. 1	約 10.2	商業	400/80	健全な行政サービス、商業業務地への総合的なまちづくりを推進する	● 4.5 ～ 16.0	● 0.17 0.20	● ● 60 70 80		● 200					S63. 4/1
大住台 地区	H24. 4.1 H 8. 5.10 H 2. 9. 1	約 21.1	一 低 一 中高 二 中高 一 住 二 住	100/50 200/60 200/60 200/60	土地区画整理事業の良好な居住環境を形成・保全する			●		● 150 2000	● 1.8 1.0	● 10 18		H2. 10/1	
東大竹 地区	H 8. 5.10 H 2. 9. 1	約 18.8	一 中高 二 中高 一 住 二 住	200/60 200/60 200/60 200/60	土地区画整理事業地内の良好な住宅地の環境を形成・保全する			●		● 132	● 1.5 1.0	● 9~ 18		H2. 10/1	
東高森 地区	H 8. 5.10 H 5. 6.25 H 2. 9. 1	約 11.5	一 中高 準 工	200/60 200/60	土地区画整理事業の良好な街の形成と保全を図る			●		● 140	● 1.5 1.0	● 10		H2. 10/1	
伊勢原 駅南口 周辺 地区	H 2. 9.18	約 10.4	商業	500/80 400/80	適正かつ合理的な土地利用を誘導し、ゆとりと潤いのある都市環境を形成・保持する			●	● 400 450 500	● 230 125	● 1.5				
串橋 地区	H 8. 5.10 H 7. 4. 1	約 8.1	一 低 二 住	100/50 200/60	土地区画整理事業地の良好な街の形成と保全を図る		● 0.18 0.25	●		● 150	● 1.0			H7. 4/1	
伊勢原 東部工 業団地 地区	H12. 9.22	約 22.0	準 工 業	200/60 200/60	土地区画整理事業の良好な市街地環境を形成・保全する	● 10 16	● 0.68	●		● 200 300 500 1000	● 1.0 1.5 2.0 3.0	● 18	●	H13. 1/1	
あかね 台地区	H18. 4. 1	約 28.7	一 低 一 中高 一 住 二 住 準 工	100/50 200/60 200/60 200/60	良好な住環境の維持・保全を図る			●		● 150	● 1.0 0.5	● 10		H18. 4/1	
成瀬 第二 地区	H19.12.28	約 37.8	一 低 一 住 二 住	100/50 200/60 200/60	土地区画整理事業地の効果を維持・増進させ、周辺環境と調和した市街地環境を形成・保全を図る		● 0.75	●		● 150 300	● 1.0 2.0	● 12		H20. 1/1	

地区名	決 定 変 更 年 月 日	地区の内容			地区計画の ねらい	地区施設		建築物等の制限						建 築 施 行 年 月 日		
		面積 ha	用 途 地 域	容積率/ 建ぺい率 %		道 路 m	公 園 広 場 ha	用 途	建 ぺ い 率 %	容 積 率 %	敷 地 面 積 ㎡	壁 面 位 置 m	高 さ m		垣 柵 の 構 造	
高 森・ 栗 窪・ 東 富 岡 研 究 開 発 地 区	H22.3.31	約 44.0	無指定	100/50	周辺環境との調和に 配慮した、良好な研 究開発環境の創出 と保全を図る		● 0.87 1.46 1.44	●	●	●	●	●	●	●	●	H22. 10/1
田中東 部・市 役所周 辺地区	H22.7.30	約 4.0	商 業	200/80	医療関連施設の立 地を図り、緑化空 間の創出等によ り、緑豊かでゆと りある医療拠点と してふさわしい土 地利用を図る	● 9.0					● 1000	● 3.0			H22. 10/1	
横浜伊 勢原線 沿道地 区	H29.2.28 H27.3.31	約 37.6	工 業	200/60	周辺環境との調和 に配慮した新たな産 業の核となる産業系 土地利用の創出と保 全を図る。		● 0.66	●			● 1000 10000	● 1.0 2.0 10.0	● 18	●	H29. 4/1	
伊勢原 大山イ ンター チェン ジ周辺 地区	R3.1.8	約 28.2	工 専	200/60	本市の新たな玄関 口としてふさわしい 土地利用の誘導によ り、周辺環境と調和 した良好な産業系の 市街地形成を図る。											

備 考

- 印は計画決定されている項目を示しています。
- 表中の用途地域は、次のとおり略して表記してあります。

一 低	第一種低層住居専用地域
一 中高	第一種中高層住居専用地域
二 中高	第二種中高層住居専用地域
一 住	第一種住居地域
二 住	第二種住居地域
商 業	商業地域
準 工	準工業地域
工 業	工業地域
工 専	工業専用地域

7 都市計画制限

都市計画制限とは、都市計画法によって決定される計画の実効性を担保するため、土地利用に関して制限を課すものです。

①開発許可制度

建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更を行う際に、都道府県知事の許可を受けることを義務付けるものです。

許可に当たっては、都市計画への適合、宅地造成の安全性、環境の保全、公共公益施設との調和などが審査されます。

市街化区域では、500㎡以上、市街化調整区域内では、すべての開発行為が対象となります。

②地域地区内での建築行為の制限

用途地域等の地域地区が定められた区域内の建築行為は、建築基準法等により、建築物の用途や形態等がその地域地区の規制内容に適合しなければなりません。

③地区計画等の区域内での建築行為の制限

地区計画等が定められた区域内の建築行為等は、その内容が地区計画の内容に適合しなければなりません。

④都市計画施設等の区域内での建築行為の制限

都市計画決定された都市施設の区域および市街地開発事業の施行区域内での建築行為は、市長の許可が必要となります。

⑤都市計画事業制限

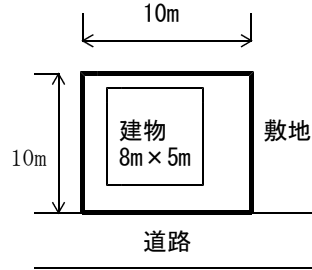
都市計画事業の認可又は承認を受けた事業地について、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築などを行おうとする場合は、市長の許可が必要となります。

8 参考資料

次の内容は、建築基準法に関する基本的な事項を示しています。建築基準法の運用に関する詳細については、神奈川県平塚土木事務所へお問い合わせください。

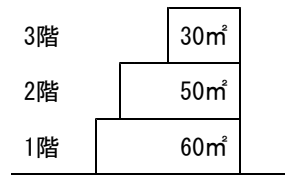
(1) 用語の説明

- **建ぺい率** 建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。
(建築基準法第53条)
例えば、敷地面積が、100平方メートル、
建築面積を、40平方メートルとすると
建ぺい率は、 $\text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$
 $= 40 \div 100 \times 100 = 40\%$



- **容積率** 延べ面積（建物の各階の床面積の合計、ただし、自動車車庫等の部分の床面積を除く。）の敷地面積に対する割合をいいます。
(建築基準法第52条)
例えば、「建ぺい率が、60パーセント、敷地面積が、
100平方メートルで、総5階建て」の場合の床面積は、
 $60 + 60 + 60 + 60 + 60 = 300$ 平方メートル、
容積率は、 $\text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100$
 $= 300 \div 100 \times 100 = 300\%$

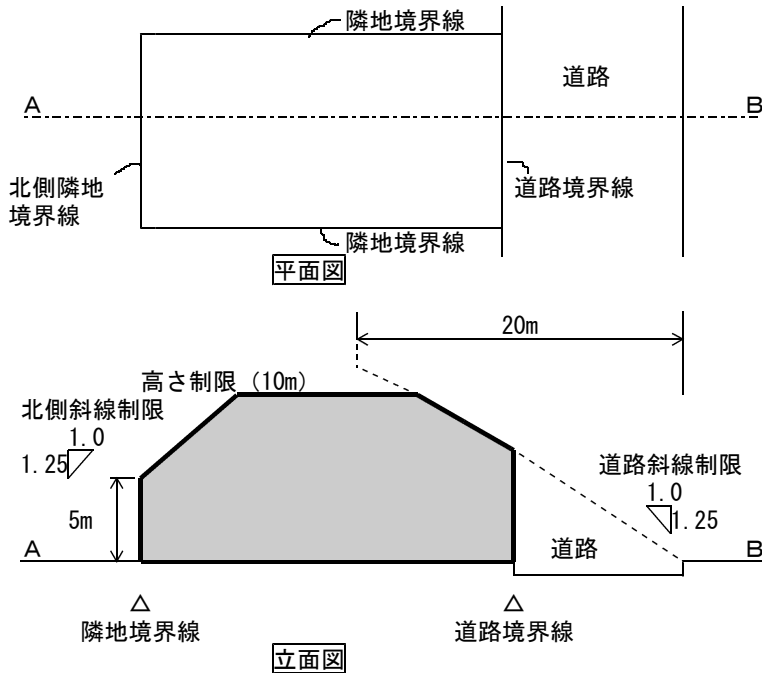
5階、60㎡
4階、60㎡
3階、60㎡
2階、60㎡
1階、60㎡



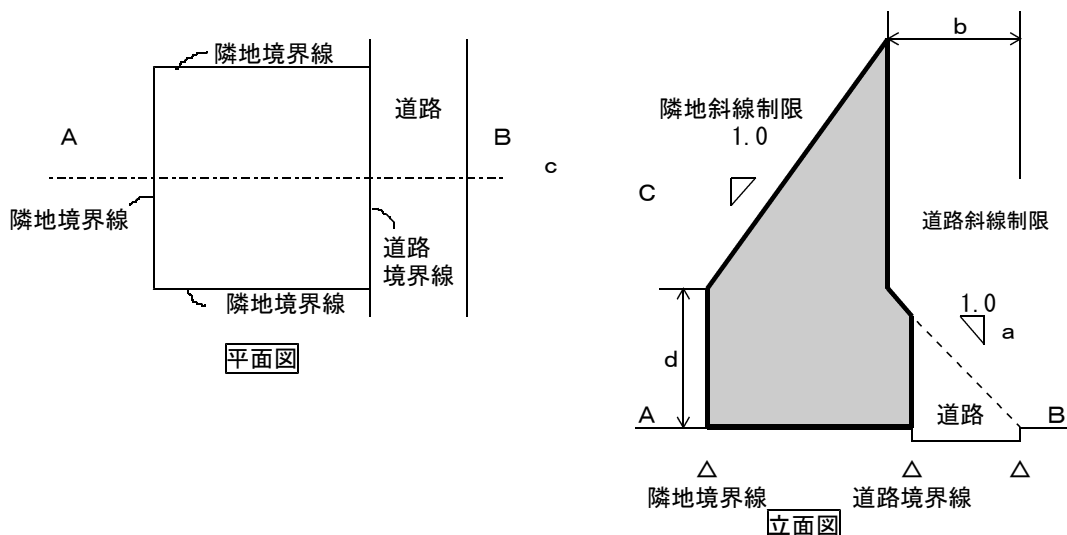
敷地面積が100平方メートルの敷地に
左図のような各階の床面積の建築物を建築した場合、
建ぺい率は、60%、
容積率は、 $\text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100$
 $= (60 + 50 + 30) \div 100 \times 100 = 140\%$

(2) 建築物の高さの制限（建築基準法第55条、第56条）

- **第一種低層住居専用地域内の制限**



●市域におけるその他の用途地域内の制限



◆道路斜線制限と隣地斜線制限の制限値一覧表

		道路斜線制限		隣地斜線制限		
		a 道路斜線の勾配	b	c 隣地斜線の勾配	d	
第一種中高層住居専用地域		1.25	20m	1.25	20m	
第二種中高層住居専用地域						
第一種住居地域						
第二種住居地域						
近隣商業地域	容積率400%以下	1.5	20m	2.5	31m	
商業地域	容積率400%以下	1.5	20m	2.5	31m	
	容積率400%超、600%以下		25m			
準工業地域		1.5	20m	2.5	31m	
工業地域						
工業専用地域						
用途地域の指定のない区域		※1	1.5	20m	1.25	20m
		※2	1.25	20m	1.25	20m

備考

※1は、都市計画法第34条第2号の対象区域の大山地区を示しています。

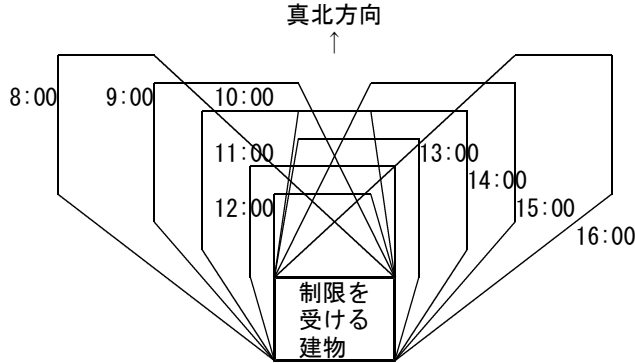
※2は、前記「※1」以外の用途地域の指定がない区域を示しています。

(3) 建築物の日影規制 (建築基準法第56条の2)

高さが一定規模を超える建築物については、地域ごとに隣地におとす日影の時間 (冬至の日の午前8時から午後4時までの時間のもの) に制限があります。

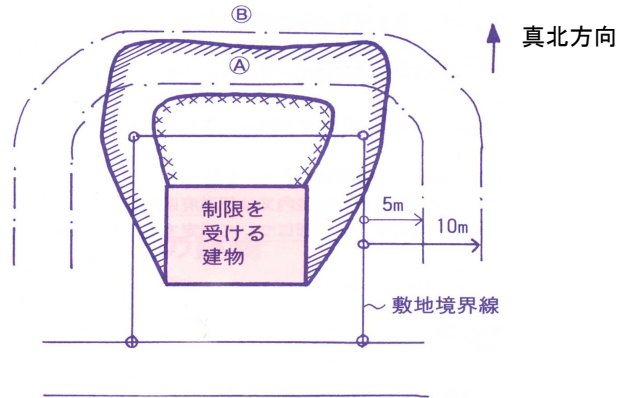
●日影図

【時刻別日影図】 (参考図)



●日影規制範囲

【等時間日影図】 (参考図)



◆「神奈川県建築基準条例」による日影による中高層の建築物の制限の一覧表

区分	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影規制の範囲と内容	
			敷地境界線から5mを超え、10m以内の範囲の規制値 (A)	敷地境界線から10mを超える範囲の規制値 (B)
規制の対象となる区域				
第一種低層住居専用地域	軒の高さが、7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間以内	2時間以内
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間以内	2.5時間以内
第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間以内	3時間以内

(4) 建築物の形態制限一覧表

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	防火関連	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	高さ制限
第一種低層住居専用地域	50	100	指定なし	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.25倍の範囲内。		隣地境界線までの水平距離の1.25倍に5mを加えた範囲内。	最高限度10m
第一種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域	ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し。	隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた範囲内。		
第二種中高層住居専用地域	60	200	準防火地域				
第一種住居地域	60	200	準防火地域				
第二種住居地域	60	200	準防火地域				
近隣商業地域	80	200	準防火地域	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.5倍の範囲内。	隣地境界線までの水平距離の2.5倍に31mを加えた範囲内。		
	80	300	準防火地域	ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し。			
商業地域	80	200	準防火地域				
	80	400	防火地域				
	80	500	防火地域	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.5倍の範囲内。ただし、水平距離25mを超える部分は制限無し。			
準工業地域	60	200	指定なし	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.5倍の範囲内。			
工業地域	60	200	指定なし	ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し。			
工業専用地域	60	200	指定なし				
用途地域の指定のない区域	※1	60	200	指定なし	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.5倍の範囲内。ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し。	隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた範囲内。	
	※2	50	100	指定なし	前面道路の反対側の境界線からの水平距離の1.25倍の範囲内。ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し。		

備考

- 用途地域の指定のない区域における、建ぺい率、容積率、道路斜線制限、隣地斜線制限については、建築基準法に基づき、平成15年12月22日県告示第919号により定められた内容です。
- 「※1」は都市計画法第34条第2号の対象区域の大山地区を示しています。
- 「※2」は、前記「※1」以外の用途地域の指定がない区域を示しています。

(5) 用途地域と建築制限

指定された用途地域に沿った土地利用を実現するため、指定された用途地域の種別等に応じた建築物の用途、規模等の具体的な制限が、建築基準法により行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が、500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 上記に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②2階以下 ③物品販売店舗、飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③		
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	③		
事務所等	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×		
	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
	遊戯施設等／公共施設・病院等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
		カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	×	×	○	○	○	○	○	×		
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×	○	○	○	○	×	×		
キャバレー、料理店等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
病院		×	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
自動車教習所		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等		単独車庫（附属車庫を除く）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	▲600㎡以下 1階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり											
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	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床面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	②3,000㎡以下	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては、原則、都市計画決定が必要												

注 この表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。
なお、市域内に指定はありませんが、このほかに第二種低層住居専用地域、準住居地域、田園住居地域があります。

伊勢原市都市部都市政策課

伊勢原市田中348番地 〒259-1188
電話番号0463-94-4711（代表）

令和5年6月1日作成