

秦野中井インターチェンジ南地区

用途地域・地区計画 変更



目次

1. 用途地域について
2. 地区計画について
3. 地区整備計画の内容

1. 用途地域について

◎「用途地域」とは？

- ◆地区の用途を指定することで、建築物の用途・形態などを適切に誘導するものです。
- ◆本地区は、流通・工業系の産業用地を形成する地区として位置付けています。

◎これから

- ◆現在の用途地域は、暫定的に「工業専用地域」になっています。

⇒「**工業地域**」に変更します。

⇒大きな変化として、住宅の建築を可能にします。（既存住宅の移転先）

2. 地区計画について

◎「地区計画」とは？

- ◆その地区にあった建築物の用途や形、色彩、道路や公園の配置などを市町が細かく定めることにより、地域にふさわしい機能や優れた景観のまちづくりをめざすものです。
- ◆地区計画は、「方針」と「地区整備計画」で構成されます。

◎これから

- ◆地区計画の「方針」は、既に定めています。

⇒その方針に従って、道路、公園などの配置や建築物に関する制限などの具体的なまちづくりのルールを定める
「**地区整備計画**」を策定します。

3. 地区整備計画の内容

詳細は別紙の「地区整備計画」と「附図」をご覧ください。

(1) 「産業街区」と「協調街区」

北側の「産業街区」と南側の「協調街区」に地区を大きく2つに分けています。

街区	方針	場所
産業街区	産業拠点の形成を目的とした街区として、住宅等の建築を制限します。	秦野市：産業街区A、B 中井町：産業街区A、B、C
協調街区	既存市街地に考慮した住宅地等の形成を目的とした街区とします。	中井町：協調街区A、B

3. 地区整備計画の内容

(2) 建築物等の用途の制限

街区	建築できるもの
産業街区	工場、倉庫、自動車車庫、事務所、工場に附属する店舗（秦野市の産業街区 A 以外）、診療所（中井町の産業街区 C のみ） 等 ※街区によって、産業廃棄物処理施設や危険性の大きい危険物施設を除きます。
協調街区 A	店舗、飲食店、診療所、自動車車庫、事務所 等 ※ 2 階以下に限ります。
協調街区 B	一戸建ての住宅、兼用住宅で日用品販売等を行う店舗、自動車車庫、診療所 等 ※一戸建ての住宅、兼用住宅以外のものは 2 階以下に限ります。

○産業街区は、産業系の土地利用とし、企業誘致等を図るエリアとします。

○協調街区は、産業街区と南側の住宅地との調和を図る区域とし、住宅等の建築も可能とします。

3. 地区整備計画の内容

(3) 壁面の位置の制限

街区	建築物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
秦野市：産業街区 A・B 中井町：産業街区 A・B	5.0 m以上
中井町：産業街区 C	3.0 m以上 (東側) 1.5 m以上 (東側以外)
中井町：協調街区 A・B	1.0 m以上

- 良好な景観の確保、火災時の延焼防止などを目的に距離を保つものです。
- 建築物の高さ等から、日照や視距、圧迫感などを考慮し、距離を設定しています。

3. 地区整備計画の内容

(4) 建築物の高さの制限

街区	高さ
秦野市：産業街区 A・B 中井町：産業街区 A・B	31 mまで
中井町：産業街区 C	20 mまで
中井町：協調街区 A・B	制限なし ※一戸建ての住宅、兼用住宅以外の建築物は 2階以下に限ります。

○良好な景観の確保や日照を考慮し、建築物の高さを制限するものです。

3. 地区整備計画の内容

(5) 敷地面積の最低限度

街区	最低敷地面積
秦野市：産業街区 A	10,000m ² 以上
秦野市：産業街区 B	4,000m ² 以上
中井町：産業街区 A	15,000m ² 以上
中井町：産業街区 B	4,000m ² 以上
中井町：産業街区 C	1,500m ² 以上
中井町：協調街区 A	500m ² 以上
中井町：協調街区 B	165m ² 以上

○過度な敷地の分割を防止し、日照や通風面などでの環境悪化を防止します。
○公益上必要な建築物の敷地として使用する場合など、例外もあります。

3. 地区整備計画の内容

(5) 敷地面積の最低限度

<イメージ> 敷地面積の最低限度が165㎡以上の場合

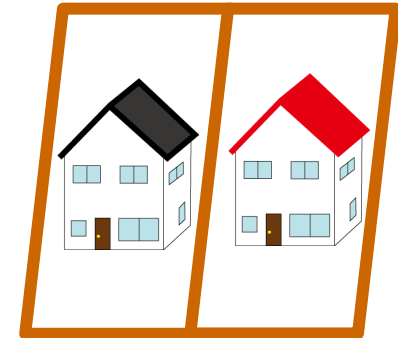


(例) 敷地面積300㎡

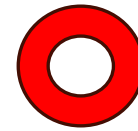
165㎡未満に分割はできません。



現敷地のまま：建替え可能です。



150㎡ 150㎡



300㎡

※例えば敷地面積が500㎡の場合、200㎡と300㎡に分割することは可能です。

3. 地区整備計画の内容

(6) 建築物等の形態又は意匠の制限

市町	内容
秦野市 中井町	建築物、屋外広告物等の意匠は、周辺環境に配慮したものとしします。 刺激的な色彩や装飾は用いないものとしします。 ※秦野市においては、「ふるさと秦野生活美観計画」に即すことが必要です。 ※中井町においては、基準作成中です。

3. 地区整備計画の内容

(7) かき又はさくの構造の制限

市町	内容						
秦野市 中井町	かき又はさくは、法令等の基準を満たすために必要な場合を除き、「生垣又はネットフェンス等」とし、高さは次の高さ以下とします。 ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.4 m以下のもの、又は門柱にあってはこの限りではありません。 【高さ制限】 <table><tr><td>○秦野市：産業街区 A・B</td><td>1.8 m以下</td></tr><tr><td>○中井町：産業街区 A・B・C</td><td>1.8 m以下</td></tr><tr><td>協調街区 A・B</td><td>1.5 m以下</td></tr></table>	○秦野市：産業街区 A・B	1.8 m以下	○中井町：産業街区 A・B・C	1.8 m以下	協調街区 A・B	1.5 m以下
○秦野市：産業街区 A・B	1.8 m以下						
○中井町：産業街区 A・B・C	1.8 m以下						
協調街区 A・B	1.5 m以下						

- 災害時の倒壊、防犯、景観面から制限をかけるものです。
- 建築物の種類を考慮して、高さ制限を変えています。

スケジュール

