

秦野中井インターチェンジ南地区地区計画運用基準

令和8年4月

中 井 町

目 次

- 1 目的
- 2 適用区域
- 3 運用基準
 - (1) 建築物等の用途制限
 - (2) 建築物の敷地面積の最低限度
 - (3) 建築物等の高さの最高限度
 - (4) 垣又はさくの構造の制限
 - (5) 形態又は意匠の制限

凡 例

本運用基準では、法令等を以下のように省略しています。

法・・・・・・・・・・建築基準法

施行令・・・・・・・・建築基準法施行令

施行規則・・・・・・・・建築基準法施行規則

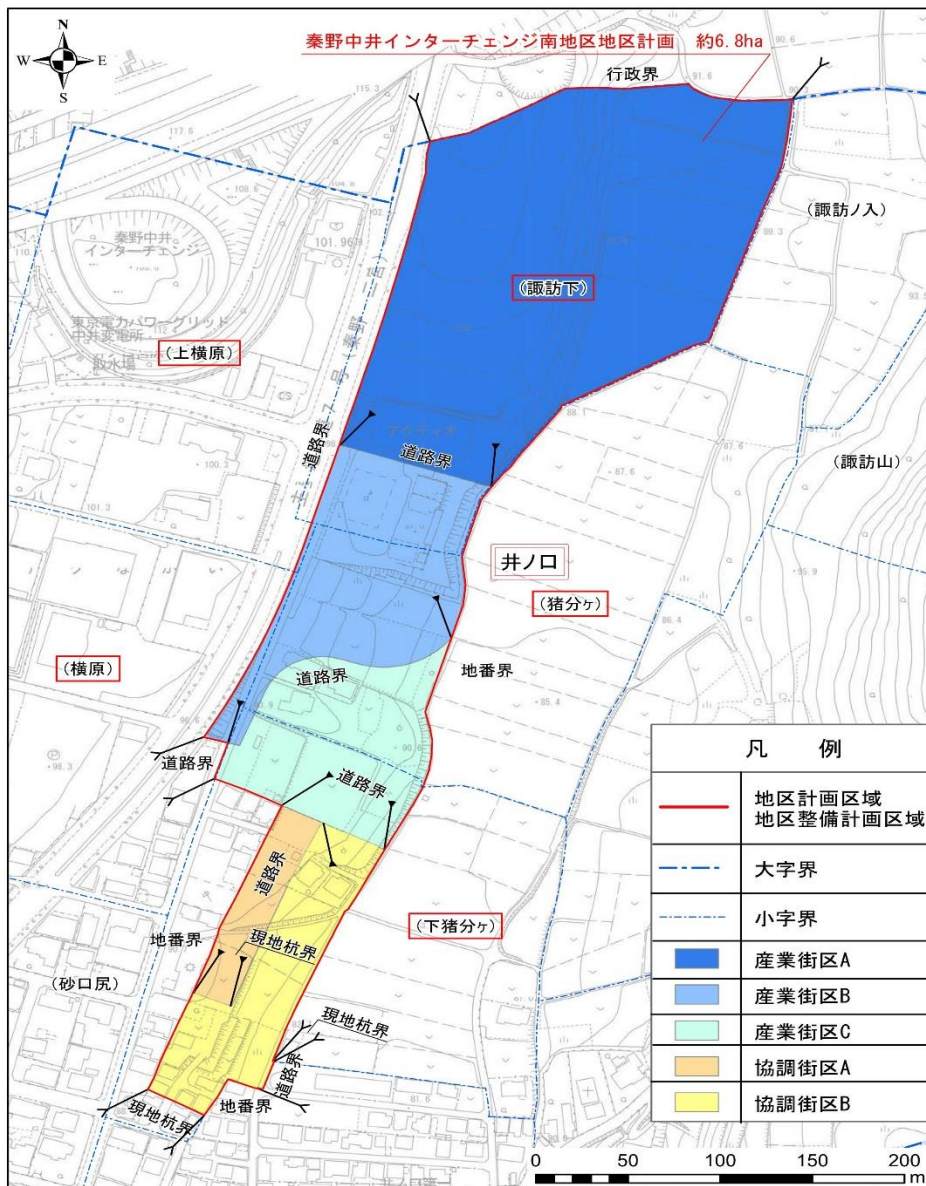
条例・・・・・・・・中井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

1 目的

この運用基準は、都市計画法第58条の2に基づく地区計画の区域内における行為の届出にあたり、本地区計画の運用を円滑に行うため、定めるものです。

また、当町では、「中井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を定めており、当該条例も併せてご覧ください。

2 適用区域



3 運用基準

(1) 建築物等の用途制限

【地区整備計画】

産業街区A	産業街区B	産業街区C	協調街区A	協調街区B
次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物（ただし、店舗は、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以下のものに限る。）以外の建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物（ただし、店舗は、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以下のものに限る。）以外の建築物は建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物（2階以下に限る。）及び第4号を除く各号の建築物に附属する建築物（2階以下に限る。）以外の建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物（一戸建ての住宅及び兼用住宅以外のものは2階以下に限る。）及び第4号を除く各号の建築物に附属する建築物（2階以下に限る。）以外の建築物は建築してはならない。
<p>(1) 工場（建築基準法施行令第130条の2の2に該当するものを除く。）</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) 自動車車庫</p> <p>(4) 事務所</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p>	<p>(1) 工場（建築基準法施行令第130条の2の2に該当するものを除く。）</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) 自動車車庫</p> <p>(4) 事務所</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p>	<p>(1) 工場（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号、第3号及び第4号（建築基準法施行令第130条の9の表のうち商業地域に該当するもの）に掲げるもの及び建築基準法施行令第130条の2の2に該当するものを除く。）</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) 自動車車庫</p> <p>(4) 事務所</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p>	<p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以下のもの</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以下のもの</p> <p>(4) 前号を除く建築物に附属する自動車車庫（建築物の延べ床面積の2分の1以上又は200㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p>	<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 建築基準法施行令第130条の3に適合する兼用住宅</p> <p>(3) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以下のもの</p> <p>(4) 前号を除く建築物に附属する自動車車庫（建築物の延べ床面積の2分の1以上又は200㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所</p> <p>その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p>

趣 旨

流通・生産等の産業を中心とした土地利用を図るため、それぞれの区域の特性に合った建築物の用途を定めたものです。

解 説

○用途変更をする場合

・現在ある建物の用途を変更する場合にも建築基準法第 87 条第 2 項の規定に基づき、条例第 4 条の規定が適用されます。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

【地区整備計画】

産業街区 A	産業街区 B	産業街区 C	協調街区 A	協調街区 B
15,000㎡	4,000㎡	1,500㎡	500㎡	165㎡
ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。			ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りではない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、本規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するもの (3) 告示日において、現に所有権その他の権利が存する土地で、本規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するもの (4) 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	

趣 旨

敷地の細分化を防止することで、建築物の安全、防火、衛生面等の保全を図るとともに、計画的な土地利用を誘導し、周辺の住環境や田園環境と調和した魅力ある市街地環境を創出することを目標とするため、敷地面積の最低限度を定めたものです。

解 説

○「土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、本規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの」の考え方

- ・土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地が各協調街区の敷地面積の最低限度に満たないとき、その敷地をそのまま使用する場合は制限の対象となりません。
- ・公共事業等の施行により各街区の敷地面積の最低限度に満たなくなる土地について、そのまま使用する場合は、制限の対象となりません。（条例第13条の規定）
- ・敷地を拡張又は縮小して、各街区の敷地面積の最低限度に満たない土地については、制限の対象となります。

（3）建築物等の高さの最高限度

【地区整備計画】

産業街区A	産業街区B	産業街区C	協調街区A	協調街区B
31m		20m	—	

趣 旨

日照環境や眺望等を確保し、良好な街区環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めたものです。

解 説

○建築物の高さの考え方

- ・建築物の高さは、施行令第2条第1項第6号に定めるとおり、地盤面からの高さで算定されます。
- ・同号口、ハにあるとおり、建築面積の8分の1以内の水平投影面積となる階段室等の屋上部分（12m又は5mまで）や屋上突出物は高さに算入されません。

（4）垣又はさくの構造の制限

【地区整備計画】

産業街区A	産業街区B	産業街区C	協調街区A	協調街区B
垣又はさくの構造は、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、次の高さ以下のものとする。 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で高さが0.4m以下のもの、又は門柱にあつてはこの限りではない。				
1.8m			1.5m	

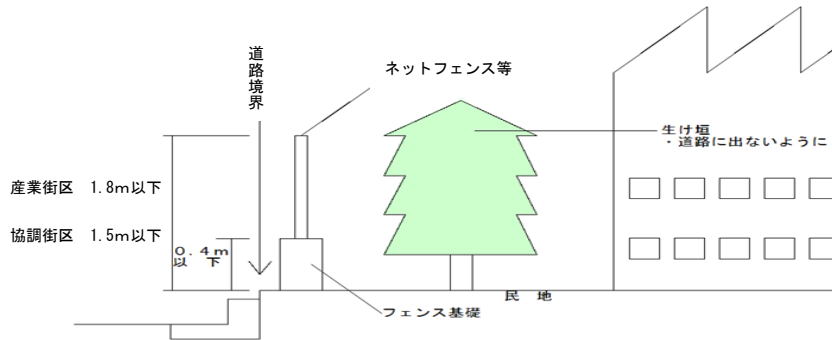
趣 旨

魅力ある市街地環境を形成するとともに、震災時等におけるブロック塀等の倒壊防止や開放的な景観を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めたものです。

解 説

○生垣又はネットフェンス等

- ・生垣は、道路等にはみ出さないよう適切な管理が必要です。
- ・ネットフェンス等の高さは、基礎も含めて計算します。



(5) 形態又は意匠の制限

【地区整備計画】

産業街区A	産業街区B	産業街区C	協調街区A	協調街区B
(1) 建築物の屋根、外壁及び屋外広告物は刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。				
(2) 建築物及び屋外広告物の意匠は、周辺的环境に配慮したものとする。				

趣 旨

建築物や工作物の色彩、素材、形態等を制限することにより、良好な景観を形成するため、形態又は意匠の制限を定めたものです。

解 説

○外観の色相

- (1) 建築物の外観の色相は、周辺的环境に配慮し、建築物等に多く使われている色彩とするなど、周辺の景観と調和したものとする。

特に、高彩度色の使用を避け、極端に明度の高いもの及び低いものの使用を避けることとする。

- (2) 建築物の外壁又は工作物表面の基調色（※1）及び屋根に使用する色彩は、下表の基準（※2）を超えないものとする。

また、基準内であっても周辺との関係を考慮し、落ち着いた色彩とする。

ただし、この基準は表面に着色を施していない素材色（※3）又は道路その他の公共空間から望見されない部分には適用しない。

※1 壁面のうち最も大きな面積の色彩をいう。全体の三分の二程度を目安とする。

※2 日本工業規格 Z8721 に定める色相、明度、彩度の三属性による。

※3 木材、レンガ、土壁、漆喰、金属板、スレート、ガラスなどの素材の色彩

(3) 基調色以外の色彩の使用にあっても、周辺の景観と調和する色使いとし、特に建築物の上部にあっては、下表の基準を超える色彩を使用しない。

ただし、以下のものについては、この限りではない。

ア 全体面積の十分の一未満の範囲で、建築物等のアクセント（強調色）として使用する色彩

イ 工作物にあつて、その機能上やむを得ない場合に使用する色彩

建築物等の外壁の基調色及び屋根に使用する色彩の基準

① 有彩色の基準				
色相	外壁		屋根	
	明度	彩度	明度	彩度
Y R（黄赤）から5 Y（黄）までの色相（5 Yを含む）	—	6 以下	7 以下	6 以下
R（赤）の色相及び5 Y（黄）から10 Yまで（5 Yを含まない）	—	3 以下	7 以下	3 以下
G Y（黄緑）、G（緑）、B G（青緑）、B（青）、P B（青紫）、P（紫）、R P（赤紫）の色相	—	2 以下	7 以下	2 以下
② 無彩色（N）の基準	外壁の明度		屋根の明度	
	—		7 以下	

○屋外広告物の色彩

屋外広告物の色彩基準は、次の基準のとおりとする。

表示部分の三分の一以内の部分を除き、マンセル表色系における次の色相の区分に応じ、次の彩度であること。

色相がY R～5 Y（5 Yを含む）	8 以下
色相がR、5 Y～10 Y（5 Yを含まない）	5 以下
その他の色相	4 以下