●都市計画とは

目的（法§１）

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する。

基本理念（法§２）

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定める。

●都市計画区域

健康で文化的な都市生活と、機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法や、その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲で、市全域が都市計画区域として定められています。

●用途地域による建築物の用途制限の概要（建築基準法第48条）

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限
○　建てられる用途
×　建てられない用途
①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部の床面積が、50m²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500m²以下のもの			①	②	○	○	○	○	○	○	①	①三角地区内は、喫茶店、理髪店及び建具屋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、銀行等支店・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 ②物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	①	
	店舗等の床面積が3,000m²を超え、10,000m²以下のもの							○	○	○	○	①	
	店舗等の床面積が10,000m²を超えるもの								○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150m²以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が150m²を超え、500m²以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500m²を超え、1,500m²以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○		▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの					○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000m²を超えるもの							○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○				▲3,000m²以下
遊戯施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000m²以下
風俗関係	カラオケボックス等					▲	○	○	○	○	▲	▲	▲10,000m²以下
店舗等無し	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	○	○	○	▲			▲10,000m²以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						○	○	○				
	キャバレー、個室付浴場等							○	▲				▲個室付浴場等を除く
公共施設	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・学校等	病院		○	○	○	○	○	○	○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○				
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600m²以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000m²以下
工場倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300m²以下　2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②の区については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限			①	②	②	③	③	○	○	○	○	①600m²以下　1階以下 ②3,000m²以下　3階以下 ③2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり											
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	
	畜舎（15m²を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000m²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50m²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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									○	○	○	①50m²以下　②150m²以下
	危険性が大きいか又は、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 ①50m²以下 ②300m²以下 原動機の制限あり
	危険物の貯蔵・処理の量　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	○	○	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設					○	○	○	○	○	○	①1,500m²以下　2階以下
		量がやや多い施設								○	○	○	②3,000m²以下
		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都市計画決定が必要											

注）本表は、改正後の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掲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、田園住居地域の用途地域があります。

●伊勢原の都市計画一覧

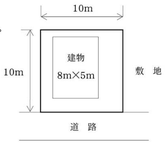
（令和７年２月21日現在）

種別	決定事項	摘要
都市計画区域	約 5,556ha	行政区域 ※1
市街化区域	約 1,207ha	
市街化調整区域	約 4,349ha	
用途地域	約 1,207ha	10用途地域
防火地域	約 36ha	
準防火地域	約 580ha	
生産緑地	約 18.6ha	142地区
道路	約 61,630m	24路線
公園	約 27.9ha	23ヶ所
河川	約 3,240m	２河川
公共下水道（排水区域）	約 1,208ha	伊勢原第２号公共下水道 約448ha 伊勢原第３号公共下水道 約760ha
終末処理場	約 6.5ha	
ごみ焼却場	約 2.1ha	
自転車駐車場	約 0.03ha	
土地区画整理事業	約 164.9ha	７地区
工業団地造成事業	約 63.8ha	１地区
市街地再開発事業	約 1.5ha	１地区
土地区画整理促進区域	約 137.0ha	６地区
地区計画	約 283.9ha	14地区

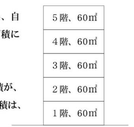
※1　国土地理院の面積調改訂（平成27年3月公表）による

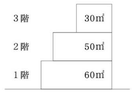
●建ぺい率・容積率

○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、
建築面積÷敷地面積×100
＝40÷100×100＝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、延べ面積÷敷地面積×100
＝300÷100×100＝300%

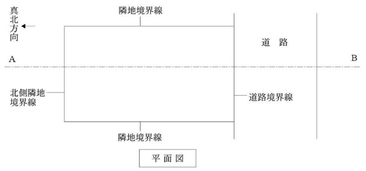


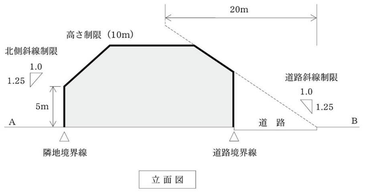


敷地面積が100平方メートルの敷地に、
左図のような各階の床面積の建築物を建築した場合、
建ぺい率は、60%
容積率は、延べ面積÷敷地面積×100
＝（60＋50＋30）÷100×100＝140%

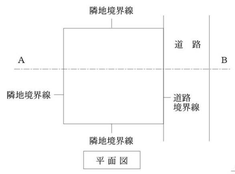
●建築物の高さの制限（建築基準法第55条、第56条）

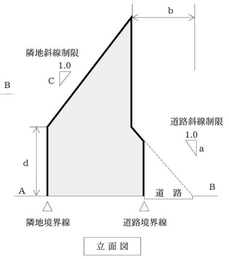
○第一種低層住居専用地域内の制限





○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

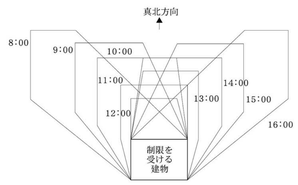
		道路斜線制限 a 道路斜線の勾配	道路斜線制限 b	隣地斜線制限 c 隣地斜線の勾配	隣地斜線制限 d
第一種中高層住居専用地域		1.25	20m	1.25	20m
第二種中高層住居専用地域					
第一種住居地域					
第二種住居地域					
近隣商業地域	容積率400%以下	1.5	20m	2.5	31m
商業地域	容積率400%以下	1.5	20m	2.5	31m
	容積率400%を超え、600%以下		25m		
準工業地域		1.5	20m	2.5	31m
工業地域					
工業専用地域					
用途地域の指定がない区域	※1	1.5	20m	1.25	20m
	※2	1.25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

※1は、都市計画法第34条第2号の対象区域の大山地区
※2は、※1以外の用途地域の指定がない区域

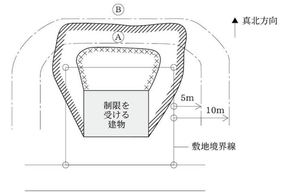
●建築物の日影規制（建築基準法第56条の２）

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。

○日影図関係
【時刻別日影図】



○日影規制範囲
【等時間日影図】



●「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 ／ 規制の対象となる区域	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 Ⓐ	日影規制の範囲と内容：敷地境界線から10mを超える範囲の規制値 Ⓑ
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

●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。ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し		隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えた範囲内	絶高限度10m
第一種中高層住居専用地域		60	200	準防火地域		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。ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し			
		80	300	準防火地域				
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。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2.5倍に31mを加えた範囲内		
		80	400	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20mを超える部分は制限無し			
		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。ただし、水平距離20mを超える部分は制限無し			
工業地域		60	200	指定なし				
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			

注1　表中、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。
2　表中「※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。
3　表中「※2」は、前記「※1」以外の用途地域の指定のない区域を示しています。

●地区計画（地区計画決定状況）

地区名	計画決定年月日（当初決定年月日）	地区の内容：面積 ha	用途地域	容積率/建ぺい率 %	地区計画のねらい	地区施設：道路 m	公園広場 ha	建築等の制限：用途	建ぺい率 %	容積率 %	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	壁面位置 m	高さ m	形態・色彩等	垣柵の構造	建築条例施行年月日
行政センター地区	H11.10.27 H8.5.10 H5.6.25 (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 H8.5.10 (H2.9.1)	約21.1	一低 一中高 二中高 一住 二住	100/50 200/60 200/60 200/60 200/60	土地区画整理事業地の良好な住環境を形成・保全する。			●			●150 2000		●1.8 1.0	●10 18			H2.10.1
東大竹地区	H8.5.10 (H2.9.1)	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	H8.5.10 H5.6.25 (H2.9.1)	約11.5	一中高 準工	200/60 200/60	土地区画整理事業地の良好な街の形成と保全を図る。			●			●140		●1.5 1.0	●10			H2.10.1
伊勢原駅南口周辺地区	H2.9.18	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	H8.5.10 (H7.4.1)	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 工業	200/60 200/60	土地区画整理事業地の良好な住居隣地環境を形成・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	100/50 200/60 200/60 200/60 200/60	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の形成・保全を図る。		●0.75	●			●150 300		●1.0 2.0	●12			H20.1.1
高森・栗延・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	●	●50	●100	●30000		●4.0 20.0			●	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地利用を図る。	●9.0		●			●1000		●3.0	●35			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、著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	準工 工業	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。		●0.60 0.10	●			●10000 2000 1000 150		●5.0 4.0 2.0 1.0	●31 25 18 15 12		●	R6.1.1
伊勢原駅北口地区	R6.9.12	約1.5	商業	500/80	交流と賑わいのある商業・業務地を形成し、歴史や文化とのつながりが感じられる伊勢原の顔となる都市空間を創出する。	●6.0 7.0	●0.023 0.039 0.031	●	●80 ※	●250 (道路幅員制限100) 650 (道路幅員制限200)	●250	●200	●1.0 2.0		●		R7.4.1

※ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。

表の見方１　●印は計画決定されている項目を示しています。
２　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

●都市計画決定の告示

○都市計画法適用（都市計画法第１条の規定による指定）
昭和28年９月25日　建告第1302号

○都市計画区域
昭和29年５月13日　建告第　784号
昭和34年12月24日　建告第2561号（市全域）

○都市計画区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）
昭和45年６月10日　県告示第 510号　平成９年３月28日　県告示第 239号
昭和54年３月30日　県告示第 285号　平成13年11月20日　県告示第 769号
昭和59年11月２日　県告示第 886号　平成22年７月30日　県告示第 529号
平成２年12月25日　県告示第1098号　平成27年３月31日　県告示第 147号
平成６年７月26日　県告示第 632号　平成28年11月１日　県告示第 528号
平成６年12月22日　県告示第1047号　令和３年１月８日　県告示第　3号

○都市計画用途地域
昭和39年３月７日　建告示第 408号　平成12年９月22日　県告示第 653号
昭和43年10月23日　建告示第3167号　平成13年11月20日　県告示第 772号
昭和45年６月23日　県告示第 565号　平成15年１月７日　県告示第　16号
昭和48年12月25日　県告示第1035号　平成19年12月28日　県告示第 830号
昭和54年３月30日　県告示第 286号　平成22年７月30日　県告示第 529号
昭和59年11月２日　県告示第 887号　平成27年３月31日　市告示第　37号
昭和62年11月17日　県告示第 926号　平成29年２月28日　市告示第　12号
平成２年９月18日　県告示第 815号　令和３年１月８日　市告示第　1号
平成６年７月26日　県告示第 631号　令和５年11月８日　市告示第 146号
平成８年５月10日　県告示第 451号　令和６年９月12日　市告示第 124号
平成９年３月28日　県告示第 240号

○都市計画防火地域及び準防火地域
昭和62年11月17日　市告示第　49号　平成13年11月20日　市告示第 117号
平成２年９月18日　市告示第　53号　平成19年12月28日　市告示第 180号
平成８年５月10日　市告示第　40号　平成22年７月30日　市告示第　90号
平成９年３月28日　市告示第　19号

上記の内容は、市域に定める都市計画の概要のほか、それによる建築物の用途や形態等の制限の概要について示しています。なお、建築基準法の運用に関する詳細については、建築基準法における特定行政庁へお問い合せください。