

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の一部を改正する 条例(案)のパブリックコメントの実施について (1/4)

1 条例の目的

本条例は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、建築基準法の規定に基づき、建築物の敷地、構造又は用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的として定めています。

（昭和63年3月30日 条例第5号）

2 改正(案)の概要

建築物の制限事項について、土地の高度利用・容積適正配分型の地区計画に対応するため、「建築物の容積率の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」の条項を加え、新たに別表第3を規定します。

また、伊勢原駅北口地区の地区計画が都市計画決定されたこと（令和6年9月12日 伊勢原市告示第125号）に伴い、適用区域及び建築物の制限に係る内容を別表第1、第2及び第3に追加します。

3 意見提出方法

住所、氏名、電話番号及び意見を明記し、次のいずれかの方法で提出してください。

- 郵送、ファクシミリ、電子メール、又は電子申請で提出（※郵送の場合は、当日の消印有効）
- 市ホームページのWEB入力フォームから提出
- 市窓口へ直接提出

4 意見募集期間

令和6年12月2日（月）～12月27日（金）

5 周知方法及び閲覧場所

【周知方法】

- 12月1日号「広報いせはら」に掲載
- くらし安心メール等でお知らせ

【閲覧場所】

- 市ホームページ
- 建築住宅課窓口、市役所1階ロビー、図書館、いせはら市民活動サポートセンター及び各公民館

6 送付先・問い合わせ先

〒259-1188 伊勢原市田中348番地
伊勢原市役所 都市部 建築住宅課（市役所2階）
電話 : 0463-94-4783（直通）
ファクシミリ : 0463-95-7614
メール : kenchiku@isehara-city.jp

7 今後のスケジュール

令和6年12月 パブリックコメント
（12月2日～12月27日）
7年 2月 3月定例会議案上程予定

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の一部を改正する 条例(案)のパブリックコメントの実施について（2/4）

8 改正（案）の内容

（１）制限事項の追加

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、次の事項に関する規定を追加します。

①建築物の容積率の最低限度

建築物の容積率は、別表第３の計画地区に応じた数値以上とする。

②建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積は、別表第３の計画地区に応じた数値以上とする。

（２）地区の追加

「伊勢原駅北口地区地区計画」について、建築基準法に規定する建築確認申請の審査項目に加えるため、当該地区を追加します。

①別表第１

別表第１に次の地区を追加します。

伊勢原駅北口地区 地区整備計画区域	都市計画法第２０条第１項の規定により告示された伊勢原都市計画 伊勢原駅北口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められ た区域
----------------------	---

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の一部を改正する 条例(案)のパブリックコメントの実施について（3/4）

②別表第2

別表第2に次の地区を追加します。

【地区計画の目標】

伊勢原駅北口地区の地区計画は、容積の適正配分と地区の特性に応じた合理的な土地の高度利用を図ることにより、商業・業務及び居住等の複合的な機能を備えた建築物と、駅前広場等の公共施設の一体的整備を誘導することで、交流と賑わいのある商業・業務地を形成するとともに、市の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魅力ある都市空間を創出することを目標としています。

伊勢原駅北口地区地区整備計画区域

計画地区 の区分	ア	イ	ウ	エ	オ
	建築等をしてはならない建築物	建築物の容積率の最 高限度	建築物の建蔽率の 最高限度（注1）	建築物の敷地面積の 最低限度（注2）	壁面の位置の制限 （注2）（注3）
西地区	1 風俗営業等の規制及び業務の 適性化等に関する法律（昭和23年 法律第122号）第2条第6項から 第10項に掲げる用に供する建築物 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、 射的場、勝馬投票券発売所、場外 車券売場その他これらに類するも の	25 / 10	8 / 10	250㎡	3・4・5号平塚伊勢 原線の都市計画道路 境界線：1.0m以上
東地区		65 / 10			3・4・7号伊勢原駅 前線を含む前面道路 境界線：2.0m以上
駅前広場 地区		—		—	—

（注1）建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の1を、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。

（注2）巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。

（注3）以下の建築物又は建築物の部分は対象外

- 1 歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類する用途に供するもの
- 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの
- 3 地盤面下に設けられるもの

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の一部を改正する
条例(案)のパブリックコメントの実施について（4/4）

③別表第 3

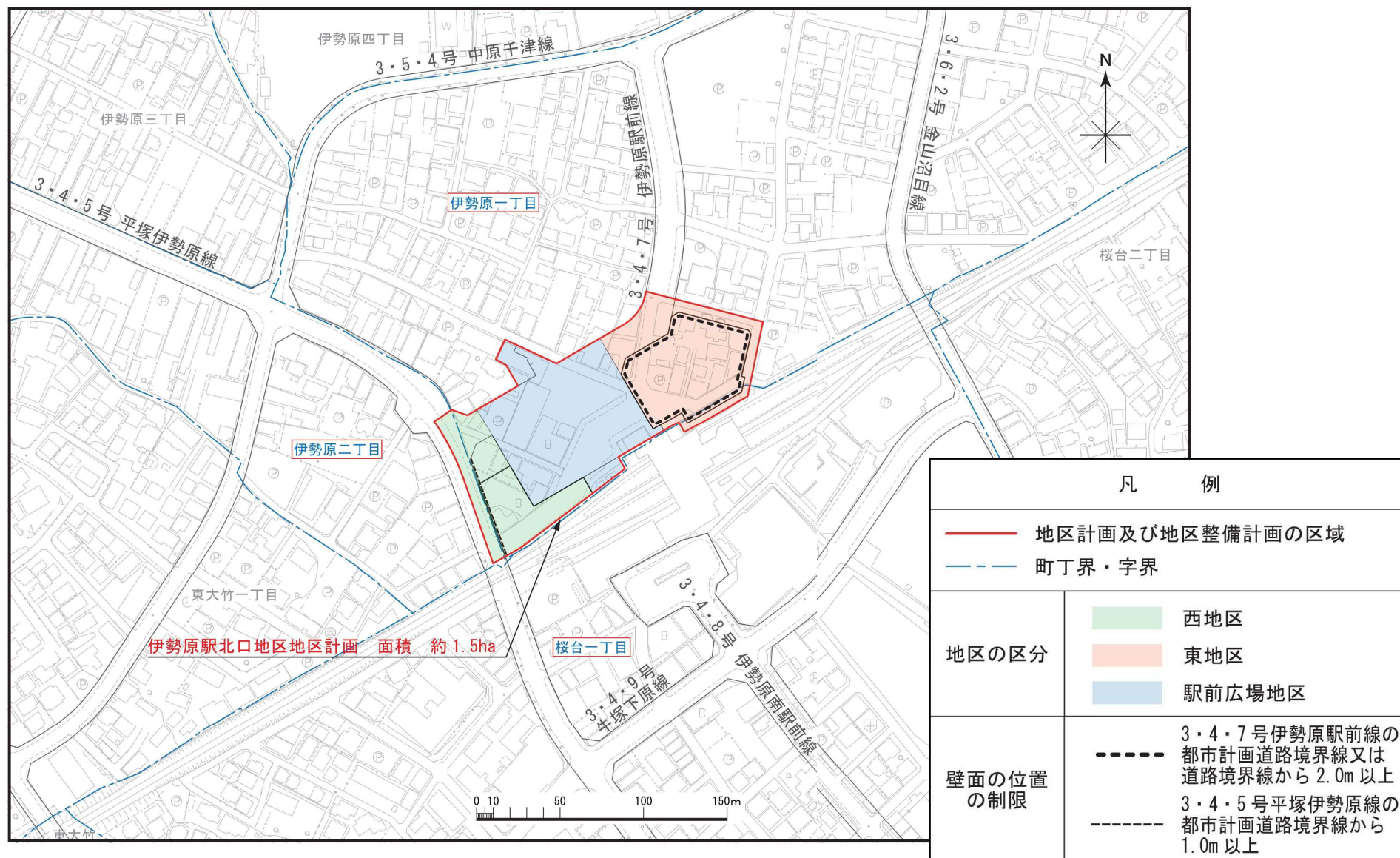
別表第 3 に次の地区を追加します。

伊勢原駅北口地区地区整備計画区域

計画地区の区分	ア	イ
	建築物の容積率の最低限度（注 1）	建築物の建築面積の最低限度（注 1）
西地区	10 / 10	200㎡
東地区	20 / 10	
駅前広場地区	—	—

（注 1） 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。

【参考】伊勢原駅北口地区地区計画区域図



【参考】伊勢原駅北口地区地区計画の概要

令和6年9月12日伊勢原市告示第125号

地区の区分	名称	西地区	東地区	駅前広場地区
	面積	約0.31ha	約0.53ha	約0.64ha
土地利用の方針		大山、日向をはじめとする市内観光の駅前の玄関口としての特性を活かした交流と賑わいのある空間を創出するため、大山山麓を望み、駅前広場地区とともに明るく解放的な駅前空間を形成する低層利用の商業・業務施設の誘導を図る。	駅前の立地条件を活かした建築物の容積の集約化を図り、都市サービス機能を充実し、利便性に優れた住宅供給を促進するため、土地を合理的かつ高度に利用し、商業・業務施設や都市型住宅等の集積を図る。	駅前のまちの機能が融合した賑わいのある空間を創出するため、嵩上式駅前広場を整備し、駅前広場から周辺のまちへと続く安全で快適な歩行者動線を確保することで、本地区を含めた駅周辺の回遊性の強化と交通の整序化を図る。
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項に掲げる用に供する建築物 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
建築物の容積率の最高限度		25/10	65/10	—
建築物の容積率の最低限度(注1)		10/10	20/10	—
建築物の建蔽率の最高限度		8/10 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。		
建築物の敷地面積の最低限度(注1)		250㎡		—
建築物の建築面積の最低限度(注1)		200㎡		—
壁面の位置の制限(注1)		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、3・4・5号平塚伊勢原線の都市計画道路境界線から1.0m以上後退した位置とする。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 1 歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類する用途に供するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの 3 地盤面下に設けられるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、3・4・7号伊勢原駅前線の都市計画道路境界線又は道路境界線から2.0m以上後退した位置とする。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 1 歩行者の通行の用に供する通路、歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター、階段その他これらに類する用途に供するもの 2 歩行者の快適性及び安全性を高めるための庇その他これに類するもの 3 地盤面下に設けられるもの	—
(注1) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物については適用しない。				