

政策会議付議事案書 (令和8年1月6日)

提案課名 まちづくり計画課 都市整備課 建築指導課

報告者名 小山田 智基 片倉 祐一 小谷 幹夫

<p>事案名</p>	<p>秦野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ことについて</p>	<p>資料 有</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>令和7年11月11日付けで、戸川地区及び秦野中井インターチェンジ南地区における地区整備計画の都市計画決定が告示されたため、それぞれの地区整備計画の実効性を担保するため、地区整備計画に定められた内容の一部を条例に規定するものです。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>1 戸川地区地区整備計画 都市計画決定の経過 (1) 令和6年7月 秦野市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧 (2) 令和7年5月 都市計画法に基づく原案の縦覧 (3) 令和7年11月 戸川地区地区計画の変更 (市告示第100号)</p> <p>2 秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画 都市計画決定の経過 (1) 令和6年7月 秦野市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧 (2) 令和7年5月 都市計画法に基づく原案の縦覧 (3) 令和7年11月 秦野中井インターチェンジ南地区計画の変更 (市告示第101号)</p>	
<p>決定等を要する事項</p>	<p>都市計画法に基づく地区整備計画の地区計画決定が告示されたことに伴い、秦野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次のとおり改正すること。</p> <p>1 戸川地区地区整備計画区域を追加すること。 2 秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画区域を追加すること。</p>	
<p>今後の取扱い</p>	<p>令和8年3月 市議会第1回定例会月会議に条例改正議案を提出 4月 改正条例の施行</p>	

秦野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ことについて

1 条例改正の概要

地区計画は、都市計画法に基づき、それぞれの地区の特性に応じて、その地区にあった建築物の用途や形態の制限、道路、公園等の配置などを定めることにより、地域にふさわしいまちづくりに誘導する制度であり、地区整備計画は、地区計画の方針に従って、地区計画区域の建築物等に関する制限などを定めています。

秦野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（以下「条例」という。）は、地区計画の内容の実現をより確実に担保するため、建築基準法の規定に基づき、地区整備計画で定められた建築物の制限について、必要な事項を定めています。

条例で定められた事項は、建築確認において審査対象となるため、内容に適合していない場合は建築できないこととなります。

このたび、戸川地区及び秦野中井インターチェンジ南地区において、新たに地区整備計画が定められ、これに応じた建築物に関する制限を設けるため、条例の一部を改正するものです。

2 改正内容（条例に追加する内容）

(1) 戸川地区

ア 建築物の用途制限

次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外は、建築してはならない。

(ア) 産業利用区画

工場（ごみ処理施設等を除く。）、倉庫、自動車車庫、事務所、
1, 500 m²以内の工場に関連する店舗及び飲食店、公益上必要な建築物

(イ) 沿道利用区画

戸建住宅、4戸以下の長屋、兼用住宅、診療所、
200 m²以内の店舗及び飲食店、公益上必要な建築物

イ 建築物の容積率の最高限度

(ア) 産業利用区画

制限なし

(イ) 沿道利用区画

150%

ウ 建築物の敷地面積の最低限度

(ア) 産業利用区画

20,000 m²（一部店舗、飲食店、公益上必要な建築物は除く。）

(イ) 沿道利用区画

150 m²（一部公益上必要な建築物は除く。）

エ 壁面の位置の制限

(ア) 産業利用区画

外壁又は柱面から隣地境界線までの距離5 m以上、接する道路の対面が沿道利用区画又は住宅用地の場合は10 m以上（一部守衛室、通路、工場に関連する店舗及び飲食店、公益上必要な建築物は除く。）

(イ) 沿道利用区画

制限なし

オ 建築物の高さの制限

(ア) 産業利用区画

最高限度31 m（接する道路の対面が沿道利用区画又は住宅用地の場合は敷地境界線から10 m後退した位置から斜線制限を設ける。）

(イ) 沿道利用区画

最高限度10 m

(2) 秦野中井インターチェンジ南地区

ア 建築物の用途制限

次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外は、建築してはならない。

(ア) 産業街区A

工場（ごみ処理施設等を除く）、倉庫、自動車車庫、事務所、公益上必要な建築物

(イ) 産業街区B

工場（ごみ処理施設等を除く）、倉庫、自動車車庫、事務所、200 m²以下の工場に附属する店舗、公益上必要な建築物

イ 建築物の敷地面積の最低限度

(ア) 産業街区A

10,000 m²（一部公益上必要な建築物は除く。）

(イ) 産業街区B

4,000 m²（一部公益上必要な建築物は除く。）

ウ 壁面の位置の制限

(ア) 産業街区A

外壁又は柱面から道路境界線までの距離5 m以上（公益上必要なものは除く。）

(イ) 産業街区B

同上

エ 建築物の高さの制限

(ア) 産業街区A

最高限度31 m

(イ) 産業街区B

同上

秦野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ことについて

秦野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別紙のとおり改正するものとする。

令和 8 年 月 日提出

秦野市長 高 橋 昌 和

提案理由

戸川地区及び秦野中井インターチェンジ南地区における地区整備計画を都市計画として定めたことに伴い、地区整備計画の実効性を一層確保することを目的に、建築物の用途、壁面の位置等について定めるため、改正するものであります。

秦野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

秦野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（平成6年秦野市条例第5号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

戸川地区地区整備計画区域	令和7年秦野市告示第100号により告示された秦野市横野字砂押及び字水窪並びに戸川字流、字下矢坪及び字上矢坪地内で、地区整備計画が定められた区域
秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画区域	令和7年秦野市告示第101号により告示された秦野市西大竹字猪焼、字大境及び字久保地内で、地区整備計画が定められた区域

別表第2に次の2表を加える。

戸川地区地区整備計画区域

計画区域の区分 建築物等の制限事項	戸川地区	
	産業利用区画	沿道利用区画
1 建築してはならない建築物	次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物 (1) 工場（政令第130条の2の2に該当するものを除く。） (2) 倉庫 (3) 自動車車庫 (4) 事務所 (5) 店舗、飲食店（地区内の工場に関連する施設で床面積1,500平方メートル以内の建	次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物 (1) 戸建住宅 (2) 長屋（4戸以下のものに限る。） (3) 兼用住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3に掲げる建築物に限る。） (4) 診療所

	<p>築物に限る。)</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(政令第130条の5の3に掲げる建築物で床面積が200平方メートル以内の建築物に限る。)</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>
2 建築物の容積率の最高限度	この条例による制限は、行わない。	最高限度 10分の15
3 建築物の建ぺい率の最高限度	この条例による制限は、行わない。	
4 建築物の敷地面積の最低限度	<p>20,000平方メートル(店舗、飲食店(地区内の工場に関連する施設で床面積1,500平方メートル以内の建築物に限る。))及び巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。)</p>	<p>150平方メートル(巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。)</p>
5 壁面の位置の制限	(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離	この条例による制限は、行わない。

	<p>は5メートル</p> <p>(2) 敷地が接する道路の 対面が沿道利用区画又 は地区外の住宅用地に 面する部分について は、建築物の外壁又は これに代わる柱の面か ら敷地境界線までの距 離は10メートル</p> <p>(3) 適用除外の建築物次 のいずれかに該当する もの</p> <p>ア 守衛室、通路</p> <p>イ 店舗、飲食店（地区 内の工場に関連する施 設で床面積1,500 平方メートル以内の建 築物に限る。）</p> <p>ウ 巡査派出所、公衆電 話所その他これに類す る政令第130条の4 に掲げる公益上必要な 建築物</p>	
<p>6 建築物の高さ の制限</p>	<p>(1) 最高限度 31メー トル</p> <p>(2) 斜線制限 敷地が接 する道路の対面が沿道 利用区画又は地境界線 から10メートル後退 した位置から当該水平 距離に1.25を乗じ て得た数値に10メー トルを加えて得た数値</p>	<p>(1) 最高限度 10メー トル</p> <p>(2) 最低限度 この条例 による制限は、行わな い。</p>

	(3) 最低限度 この条例による制限は、行わない。
7 垣又はさくの構造の制限	この条例による制限は、行わない。

備考 この表第6項において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計がその建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、その建築物の高さに算入しない。

秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画区域

計画区域の区分 建築物等の制限事項	秦野中井インターチェンジ南地区	
	産業街区A	産業街区B
1 建築してはならない建築物	次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物 (1) 工場（政令第130条の2の2に該当するものを除く。） (2) 倉庫 (3) 自動車車庫 (4) 事務所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物 (1) 工場（政令第130条の2の2に該当するものを除く。） (2) 倉庫 (3) 自動車車庫 (4) 事務所 (5) 店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下のものであって、第1号に掲げる建築物に併設するもの (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な

		建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの（店舗は、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下のものに限る。）
2 建築物の容積率の最高限度	この条例による制限は、行わない。	
3 建築物の建ぺい率の最高限度	この条例による制限は、行わない。	
4 建築物の敷地面積の最低限度	10,000平方メートル	4,000平方メートル
	ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第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、この限りでない。	
5 壁面の位置の制限	(1) 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は、5メートル (2) 適用除外の建築物 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物	
6 建築物の高さの制限	(1) 最高限度 31メートル (2) 最低限度 この条例による制限は、行わない。	
7 垣又はさくの構造の制限	この条例による制限は、行わない。	

備考 この表第6項において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計がその建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、その建築物の高さに算入しない。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

議案第 号 秦野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新旧対照表

新		旧	
別表第1（第3条関係）		別表第1（第3条関係）	
名称	区域	名称	区域
（略）	（略）	（略）	（略）
戸川地区地区整備計画区域	令和7年秦野市告示第100号により告示された秦野市横野字砂押及び字水窪並びに戸川字流、字下矢坪及び字上矢坪地内で、地区整備計画が定められた区域		
秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画区域	令和7年秦野市告示第101号により告示された秦野市西大竹字猪焼、字大境及び字久保地内で、地区整備計画が定められた区域		
別表第2（第4条－第10条関係）		別表第2（第4条－第10条関係）	
秦野駅南口地区地区整備計画区域	（略）	秦野駅南口地区地区整備計画区域	（略）
曾屋弘法地区地区整備計画区域	（略）	曾屋弘法地区地区整備計画区域	（略）
西田原地区地区整備計画区域	（略）	西田原地区地区整備計画区域	（略）
渋沢駅南口地区地区整備計画区域	（略）	渋沢駅南口地区地区整備計画区域	（略）
西大竹尾尻地区地区整備計画区域	（略）	西大竹尾尻地区地区整備計画区域	（略）
今泉台地区地区整備計画区域	（略）	今泉台地区地区整備計画区域	（略）
落合延沢地区地区整備計画区域	（略）	落合延沢地区地区整備計画区域	（略）

鶴巻温泉駅南口地区地区整備計画区域 (略)

戸川地区地区整備計画区域

計画区域 の区分 建築物等 の制限事項	戸川地区	
	産業利用区画	沿道利用区画
1 建築しては ならない建築 物	次の各号のいずれ かに該当する建築物 以外の建築物 (1) 工場 (政令第 130条の2の 2に該当するも のを除く。) (2) 倉庫 (3) 自動車車庫 (4) 事務所 (5) 店舗、飲食店 (地区内の工場 に関連する施設 で床面積 1,500平方	次の各号のいずれ かに該当する建築物 以外の建築物 (1) 戸建住宅 (2) 長屋 (4戸以 下のものに限 る。) (3) 兼用住宅 (住 宅で事務所、店 舗その他これら に類する用途を 兼ねるもののう ち政令第130 条の3に掲げる 建築物に限

鶴巻温泉駅南口地区地区整備計画区域 (略)

メートル以内の
建築物に限
る。)

(6) 巡査派出所、
公衆電話所その
他これに類する
政令第130条
の4に掲げる公
益上必要な建築
物

(7) 前各号の建築
物に附属するも
の

る。)

(4) 診療所

(5) 店舗、飲食店

その他これらに
類する用途に供
するもの（政令
第130条の5
の3に掲げる建
築物で床面積が
200平方メー
トル以内の建築
物に限る。)

(6) 巡査派出所、
公衆電話所その
他これに類する
政令第130条
の4に掲げる公
益上必要な建築
物

(7) 前各号の建築
物に附属するも
の

2 建築物の容積率の最高限度	<u>この条例による制限は、行わない。</u>	最高限度 10分の15
3 建築物の建ぺい率の最高限度	<u>この条例による制限は、行わない。</u>	
4 建築物の敷地面積の最低限度	<u>20,000平方メートル（店舗、飲食店（地区内の工場に関連する施設で床面積1,500平方メートル以内の建築物に限る。）及び巡查派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。）</u>	<u>150平方メートル（巡查派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。）</u>
5 壁面の位置	(1) 建築物の外壁	<u>この条例による制</u>

の制限

又はこれに代わ
る柱の面から敷
地境界線までの
距離は5メート
ル

(2) 敷地が接する
道路の対面が沿
道利用区画又は
地区外の住宅用
地に面する部分
については、建
築物の外壁又は
これに代わる柱
の面から敷地境
界線までの距離
は10メートル

(3) 適用除外の建
築物 次のいず
れかに該当する
もの
ア 守衛室、通
路

限は、行わない。

	<p>イ <u>店舗、飲食店（地区内の工場に関連する施設で床面積1,500平方メートル以内の建築物に限る。）</u></p> <p>ウ <u>巡査派出所、公衆電話所その他これに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</u></p>	
<p><u>6 建築物の高さの制限</u></p>	<p>(1) <u>最高限度 31メートル</u></p> <p>(2) <u>斜線制限 敷地が接する道路の対面が沿道利用区画又は地境</u></p>	<p>(1) <u>最高限度 10メートル</u></p> <p>(2) <u>最低限度 この条例による制限は、行わない。</u></p>

	<u>界線から10メートル後退した位置から当該水平距離に</u> <u>1.25を乗じて得た数値に</u> <u>10メートルを加えて得た数値</u> <u>(3) 最低限度 この条例による制限は、行わない。</u>
<u>7 垣又はさくの構造の制限</u>	<u>この条例による制限は、行わない。</u>

備考 この表第6項において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計がその建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、その建築物の高さに算入しない。

秦野中井インターチェンジ南地区地区整備計画区域

計画区域 の区分 建築物等 の制限事項	秦野中井インターチェンジ南地区	
	産業街区A	産業街区B
1 <u>建築しては ならない建築</u>	<u>次の各号のいずれ かに該当する建築物 以外の建築物</u> (1) <u>工場(政令第 130条の2の 2に該当するも のを除く。)</u> (2) <u>倉庫</u> (3) <u>自動車車庫</u> (4) <u>事務所</u> (5) <u>巡査派出所、 公衆電話所その 他にこれに類する 政令第130条 の4に掲げる公 益上必要な建築 物</u> (6) <u>前各号の建築</u>	<u>次の各号のいずれ かに該当する建築物 以外の建築物</u> (1) <u>工場(政令第 130条の2の 2に該当するも のを除く。)</u> (2) <u>倉庫</u> (3) <u>自動車車庫</u> (4) <u>事務所</u> (5) <u>店舗で、その 用途に供する部 分の床面積の合 計が200平方 メートル以下の ものであって、 第1号に掲げる 建築物に併設す</u>

	<u>物に附属するもの</u>	<u>るもの</u> <u>(6) 巡査派出所、</u> <u>公衆電話所その他これに類する</u> <u>政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</u> <u>(7) 前各号の建築物に附属するもの(店舗は、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下のものに限る。)</u>
<u>2 建築物の容積率の最高限度</u>	<u>この条例による制限は、行わない。</u>	
<u>3 建築物の建ぺい率の最高</u>	<u>この条例による制限は、行わない。</u>	

限度			
4 建築物の敷地面積の最低限度	<table border="1"> <tr> <td>10,000平方メートル</td> <td>4,000平方メートル</td> </tr> </table> <p>ただし、<u>巡查派出所、公衆電話所その他これに類する政令第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、この限りでない。</u></p>	10,000平方メートル	4,000平方メートル
10,000平方メートル	4,000平方メートル		
5 壁面の位置の制限	<p>(1) <u>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は、5メートル</u></p> <p>(2) <u>適用除外の建築物 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</u></p>		
6 建築物の高さの制限	<p>(1) <u>最高限度 31メートル</u></p> <p>(2) <u>最低限度 この条例による制限は、行わない。</u></p>		
7 垣又はさくの構造の制限	<u>この条例による制限は、行わない。</u>		
備考 <u>この表第6項において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計がその建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、</u>			

その建築物の高さに算入しない。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。