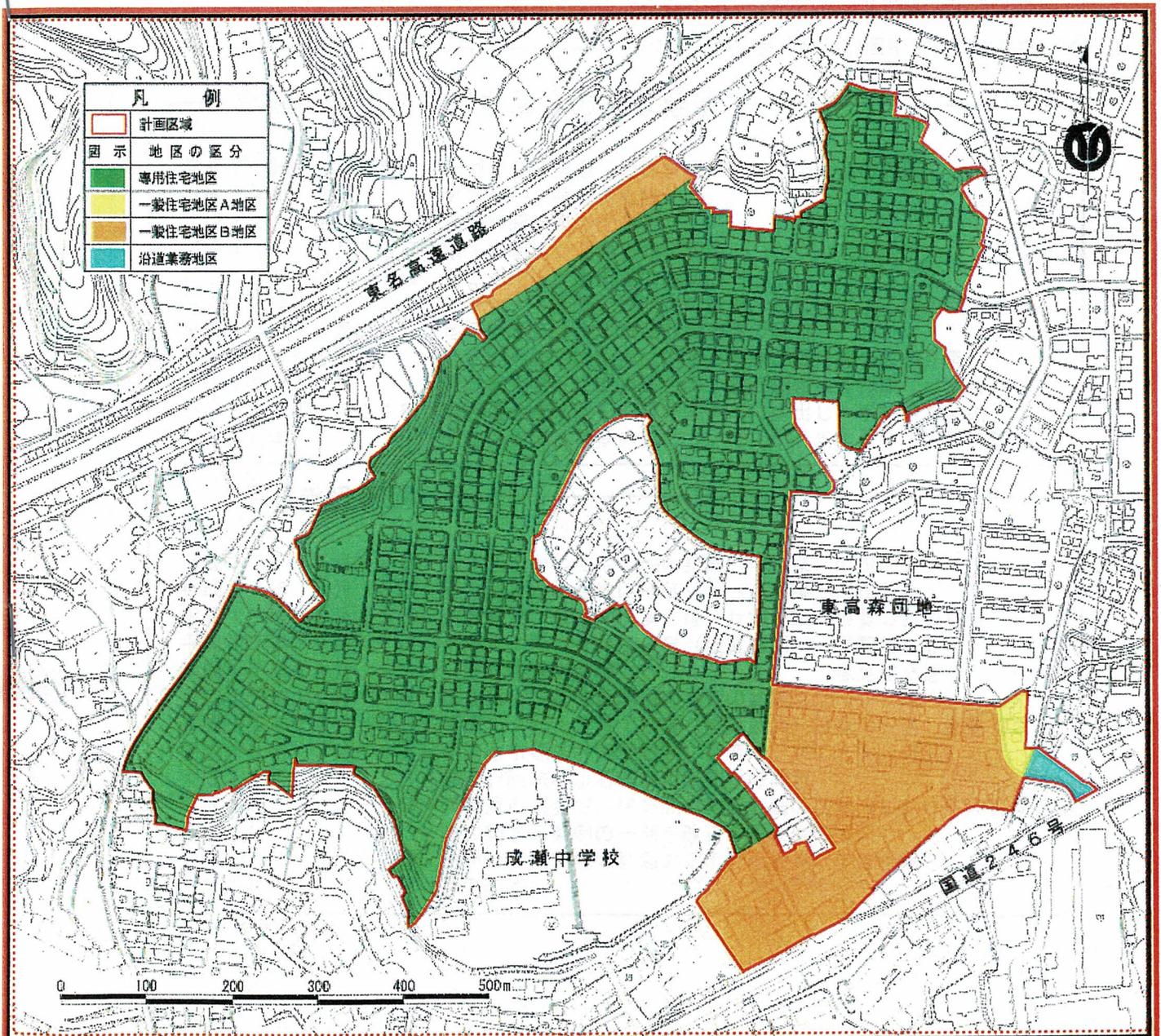


# あかね台地区 地区計画

【あかね台地区のルールです】

あかね台地区の土地の所有権等を第三者に譲渡又は貸与する場合は、トラブル防止のため、この内容を必ず伝えてください。

保存版



## はじめに

あかね台地区は、小田急電鉄株の住宅地造成事業により整備され、昭和47年からの分譲の際に契約書又は覚書により環境保全のための約定がなされておりました。分譲開始から25年を経た平成9年頃から、高齢化や世代交替に伴って、転出される方の土地を買い取った様々な業者が、約定の内容を無視した敷地分割や建築計画を自治会に相談する例が多くなり、歴代の自治会長や役員が誠意をもって話し合い、約定の遵守についてお願いしてきました。

しかしながら、自治会としてもその時間と労力にも限界があり、近隣住民とのトラブルなど良好な住環境が悪化するおそれが生じる状況になってきました。

このようなことから、自治会総会で住環境問題の提起があり、平成11年9月に「地区計画策定検討委員会」が発足しました。

この委員会で、アンケート調査、地区計画素案の配布、説明会の開催を行い、様々な意見や提言により地区計画第二次素案を作成して配布し、この素案に対する意見や提言等に基づいて最終案を作成しました。この案を平成15年11月21日に市に提出し、都市計画決定及び建築条例化について要請しました。

市においては、当委員会の案を骨子とした「あかね台地区地区計画」の都市計画決定の告示を平成18年4月1日に行い、「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」についても市議会の議決により都市計画決定の告示に併せて施行することになりました。

この内容をあかね台地区の皆様にお知らせするとともに、当委員会の活動についてご理解、ご協力いただいたことに感謝いたします。

街づくり研究会・地区計画策定検討委員会

## 地区計画策定検討委員会の主な経過

平成11年	9月25日	街づくり研究会・地区計画策定検討委員会の発足
平成12年	7月	アンケート調査の実施
平成13年	2月	地区計画素案の配布
平成13年	6月16日	第1回地区計画素案の説明会
平成13年	7月1日	第2回地区計画素案の説明会
平成13年	8月	アンケート調査、説明会の意見、提言等による修正案の検討
平成13年	10月	地区計画第二次素案及び調査票の配布
平成14年～		地区計画第二次素案に対する意見、提言等の分析作業
平成15年	10月	賛同率をさらに高めるため、最終調整案を作成
平成15年	11月21日	当委員会が検討した調整案を市に提出し、手続きを要請
平成16年～		県との協議、指摘内容について、市と当委員会で連繫、調整

## 手続きの経過

平成17年	6月12日	第1回あかね台地区地区計画（市素案）の説明会
平成17年	6月13日	第2回あかね台地区地区計画（市素案）の説明会
平成17年	10月15日	市広報で、市条例による地区計画原案の縦覧のお知らせ
平成17年	10月17日～平成17年10月31日	（縦覧期間）縦覧者2名
平成17年	11月8日	（意見書提出期限）意見書2通
平成17年	12月1日	市広報で、都市計画案の縦覧のお知らせ
平成17年	12月5日～平成17年12月19日	（縦覧期間）縦覧者5名 意見書3通
平成18年	2月13日	伊勢原市都市計画審議会に付議（原案のとおり可決）
平成18年	2月22日	都市計画法による神奈川県知事の同意
平成18年	2月28日	伊勢原市議会で、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の議決
平成18年	4月1日	あかね台地区地区計画の都市計画決定（市告示第84号）
平成18年	4月1日	条例の施行

## お願い

あかね台地区は、環境保全に関する約定により30年以上たった現在も、ほぼ分譲当時の環境が守られてきました。

この約定は法的拘束力がなく第三者に転売された場合、ミニ住宅やアパート、マンションを阻止することができないため、あかね台地区地区計画を都市計画決定しました。

建築物の新築、増築、改築等を行う場合は、設計段階から地区計画に適合していることを確認して、建築確認等の手続きをお願いいたします。

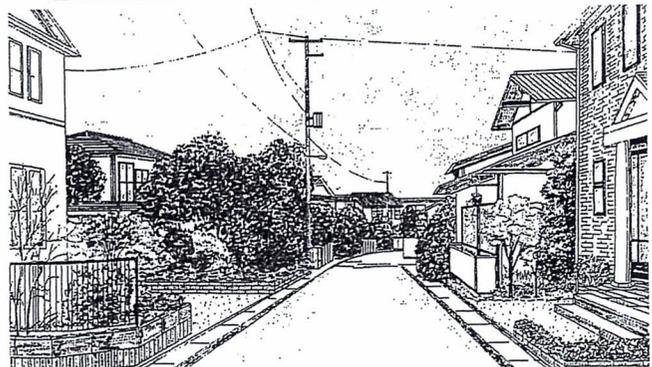
### 【環境保全に関する約定】

- 1 建物の用途
  - (1) 居宅専用区画  
建築物は住居専用として、店舗等との兼用住宅あるいはアパートは築造できないものとする。
  - (2) 店舗併用区画  
建築物は住居専用又は店舗との兼用住宅とし、アパートは築造できないものとする。
- 2 建物階層は2階以下とする。
- 3 戸数は1区画に1戸のみとする。
- 4 土地の構造、形状等の変更はできないものとする。
- 5 本分譲地の良好な環境と近隣関係を維持するよう努めるとともに、分譲土地の利用形態について第三者から異議の申し立てを受けたとき又は他の分譲土地の利用形態について異議のあるときは当事者間で協議し、誠意をもって、これを解決するものとする。
- 6 譲渡・贈与等により土地の所有権を第三者に移転し、または貸与等により土地を第三者に対して使用させる場合には、この約定の内容を遺漏なく第三者に対し継承するものとする。
- 7 法面については、草花、樹木の植栽のためのみに利用し、次の行為は絶対にしないこと。
  - ① 盛土又は切土をすること。
  - ② 住宅或いは物置等を建造すること。

### 【あかね台地区地区計画】

- 1 建築物等の用途の制限  
地区の区分ごとに用途の制限が異なりますので、あかね台地区地区計画の建築物等の用途の制限をご覧ください。
- 2 建築物等の高さの最高限度  
全地区で、地盤面から10m以下です。
- 3 建築物の敷地面積の最低限度  
専用住宅地区、一般住宅地区A地区、一般住宅地区B地区において、敷地面積は、150㎡以上となります。  
なお、適用除外については、あかね台地区地区計画の建築物の敷地面積の最低限度をご覧ください。
- 4 壁面の位置の制限  
専用住宅地区、一般住宅地区A地区、一般住宅地区B地区において、建築物は、道路境界から0.5m以上、隣地境界から1.0m以上離して建てることとなります。  
なお、適用除外については、あかね台地区地区計画の壁面の位置の制限をご覧ください。
- 5 緑化の方針  
「緑豊かな潤いのある良好な街並みを維持・形成するため、斜面緑地に張り出した形態の架台等を設けないなど、斜面緑地の維持・保全に努めるとともに、敷地内緑化に努める。」となっています。

落ち着いたこの街並みをいっまでも



## 注意事項

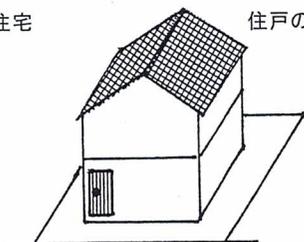
### ● 建築物等の用途の制限について

専用住宅地区、一般住宅地区A地区及び一般住宅地区B地区において、住宅とは、戸建て住宅及び長屋（住戸の数が3以上の長屋を除く）になります。

※ アパート、マンション等の共同住宅及び寄宿舍、下宿は、建築できません。特に、2世帯住宅であっても共同住宅は、建築できません。

例 住宅で、できるもの

戸建て住宅

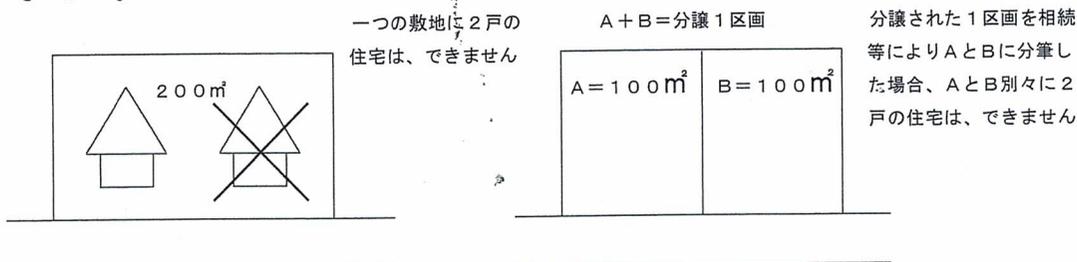


住戸の数が2の長屋（2世帯住宅）



### ● 建築物の敷地面積の最低限度について

専用住宅地区、一般住宅地区A地区及び一般住宅地区B地区において、建築物の敷地面積は適用除外の敷地を除いて150㎡以上ないと建築できません。



※ 環境保全に関する約定により、戸数は、1区画1戸のみとし、土地の構造、形状は変更できないことになっています。

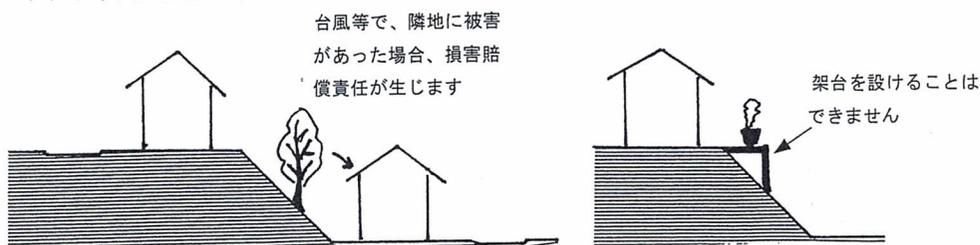
譲渡する場合、150㎡未満で分筆するとその敷地は建築できなくなります。この場合、分譲された1区画の全部を譲渡すれば問題は生じません。

相続の場合でも、分筆をしないで共有持分とした方が無難です。

### ● 法面について

※ 法面付きで分譲を受けた土地について、盛土、切土等の造成及び住宅、物置等を建てたり、架台を設けることは、できません。

草花、樹木を植栽することはかまいませんが、高木は避けた方が無難です。



### ● 地区計画に適合していない建築物の取り扱いについて

※ 告示日（平成18年4月1日）において、すでに建築物等があり、地区計画に適合しなくなる場合は、適用除外規定があります。

将来の建て替え時に、地区計画に適合した建築物を新築してください。

なお、増築の場合は、細かい規定がありますので、市の窓口でご相談ください。

# 都市計画決定の内容 平成18年4月1日（市告示第84号）

都市計画あかね台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	あかね台地区地区計画					
位 置	伊勢原市高森二丁目、三丁目、四丁目及び六丁目地内					
面 積	約28.7ha					
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線愛甲石田駅から約1.2kmに位置し、昭和40年代に民間の宅地開発により整備され、低層住宅を中心とする良好な住環境が形成されている地区である。</p> <p>本計画は、良好な住環境の維持・保全を図るとともに、より良い住環境の形成を図ることを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>本地区を「専用住宅地区」、「一般住宅地区」、「沿道業務地区」に区分し、各地区の特性を活かし、良好な住環境の維持・形成を図るものとする。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>専用住宅地区：低層住宅地の良好な住環境の維持・形成を図るため、必要な基準を設ける。</p> <p>一般住宅地区：低層住宅のほか、地区住民の利便性を考慮した店舗等の立地を図り、良好な住環境の維持・形成を図るため、必要な基準を設ける。</p> <p>沿道業務地区：周辺環境と調和する業務施設等の立地を図り、良好な環境の維持・形成を図るため、必要な基準を設ける。</p>				
	緑化の方針	<p>緑豊かで潤いのある良好な街並みを維持・形成するため、現に存する斜面緑地に張り出した形態の架台等を設けないなど、斜面緑地の維持・保全に努めるとともに、敷地内緑化に努める。</p>				
地区区分	地区名称	専用住宅地区	一般住宅地区		沿道業務地区	
	面積	約24.9ha	約0.1ha	約3.6ha	約0.1ha	
建築物等に備える事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。）</li> <li>住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。）で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これら</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>専用住宅地区の欄に掲げるもの</li> <li>理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>洋服店、畳屋、建具</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>専用住宅地区の欄に掲げるもの</li> <li>理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>洋服店、畳屋、建具</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</li> <li>ホテル又は旅館</li> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎（床面積の合計が15㎡以内のものを除く。）</li> <li>マージャン</li> </ol>	

の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)

- (1) 事務所
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
- (3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 3 図書館
- 4 公益上必要な集会場
- 5 診療所
- 6 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で定め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

屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 6 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 7 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 8 前各号の建築物に附属するもの

屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 6 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- 7 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 8 事務所
- 9 美術品又は工芸品を製作するた

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

- 6 カラオケボックスその他これに類するもの
- 7 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 9 集会場（公益上必要な集会場を除く。）
- 10 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

			<p>めのアトリ エ又は工房 10 前各号の 建築物に附 属するもの</p>
<p>建築物の 敷地面積の 最低限度</p>	<p><b>150㎡</b></p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>(1) 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又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、本規定に適合しないこととなる土地についてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</p>		
<p>壁面の位置 の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（隔切部分を除く。）までの距離は <b>0.5m</b> 以上とし、隣地境界線までの距離は <b>1.0m</b> 以上とする。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 告示日において、建築物の敷地面積が150㎡未満であり、かつ、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの</p> <p>(2) 地盤面下のもの</p> <p>(3) 隣地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの</p> <p>(4) 建築物に附属する物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの</p> <p>(5) 建築物に附属する自動車車庫その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>		
<p>建築物等の 高さの最高 限度</p>	<p>建築物の高さは、地盤面から <b>10m</b> 以下とする。</p>		

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり」 ※ 表紙の図面を参照してください

# 住みよい「あかね台地区」 今の環境を次世代に

建築物の新築、増築、改築又は移転の計画のある方で、このパンフレットでわからないことや相談したいことがありましたら、下記の市役所の窓口でご相談ください。

建築物の敷地面積を150㎡(平方メートル)未満に、設定しますと建築物が建てられなくなりますので、特に、ご注意ください。(沿道業務地区を除く)

## あかね台地区地区計画に関する市役所の窓口

- ◎ 都市計画図書の縦覧(閲覧)に関する事  
都市計画の決定、変更及び運用に関する事  
都市部都市総務課都市計画担当  
TEL 94-4711(内線) 2211・2212
  
- ◎ 建築指導及び建築確認申請等に関する事  
建築等の相談に関する事  
都市部建築指導課開発指導担当  
TEL 94-4711(内線) 2235・2236

2006年4月1日

あかね台自治会・街づくり研究会  
地区計画策定検討委員会

# 我がまち あかね台のまちづくり 説明会次第

日 時：令和6年1月28日（日）午前 10 時

場 所：あかね台会館ホール

1 挨拶 （神谷あかね台自治会長）

2 説明会 （司会：まちづくりの会）

（コメンテーター：伊勢原市都市部長 吉田 俊）

（コメンテーター：まちづくりの会 熊谷 一男）

3 内 容

(1)プロローグ：自治会の法人化、住民主導のまちづくりの意義など

今回の開催の動機、背景や趣旨について説明

（まちづくりの会 熊谷 一男）

(2)ふりかえり：「街びらきから今日まで」を概観し、

その中で、まちづくりのルール化に向けた取り組み、

地区計画の策定に至る経過を説明

（伊勢原市都市部長 吉田 俊）

(3)今後の課題：(2)の経過等について当事者、住民の目線から補足しながら、

(4)の意見交換の頭出しとして 地区の現状と課題について提起。

（まちづくりの会 熊谷 一男）

(4)意見交換：

4 説明会資料

(1)あかね台地区地区計画冊子

(2)地区計画説明会資料

(3)伊勢原市の資料

## 地区計画説明会資料

### 日本は法治国家

- 1 日本は\*民主主義体制による法治国家⇔独裁・権威主義体制による国家  
\*すべての国民は法により権利・基本的人権が保障されている。
- 2 法規範 ⇒国家権力が国民に強制する規範が必要
- 3 法規成立⇒近代国家では議会の議決により成立  
\* 三権分立⇒立法・・・議会  
行政・・・政府（内閣）  
司法・・・裁判所

### 法の形式・種類

	国際法規・・・条約 → 協定 → 宣言 (政府)
憲法 (最高法規)	国内法規・・・法律 → 政令 → 省令 (国会) (内閣) (各大臣)
	<u>地方自治法規</u> ・・・・・・ <u>条例</u> → <u>規則</u> (地方議会) (市長・市町村長)

### 自治会の変遷

- 1 隣組、町内会⇒自治会（地方自治法第260条の2・地縁による団体）
- 2 認可地縁団体（法人格付与の対象となる「地縁による団体」で市町村長の認可が条件）
- 3 団体は、市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成されている。

### 地区計画の策定とまちづくりの会

- 1 あかね台地区地区計画⇒この計画は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、伊勢原市都市計画決定の告示に基づいて策定された。
- 2 地区計画策定の背景とまちづくり研究会の発足（1999年）  
近隣とのトラブル、良好な住環境の悪化を守るために居住環境の保全を中心とした「まちづくり」を検討する研究会を発足させました。
- 3 この「まちづくり」の特色は、行政主導から住民主導による条例の制定を目指して、地域（あかね台）から発信するもので、地方自治の原点に立ち戻って住民自らが企画、参加するものでした。
- 4 今後、時代の社会ニーズに対応する「まちづくり」を検討していくことが肝要である。

### 根拠法令等

- 1 地方自治法（地方自治法第260条の2・地縁による団体）
- 2 都市計画法（都市計画法第12条の5・地区計画）
- 3 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・施行規則

# あかね台のまちづくり

令和6年1月 伊勢原市都市部

## 1 あかね台団地の誕生

- 事業主体 小田急電鉄(株) 昭和44年工事着工～ 昭和47年分譲開始
- 分譲面積 206,670㎡ 1,040区画 平均宅地面積199㎡



### 【参考】住民基本台帳人口 令和5年10月1日時点

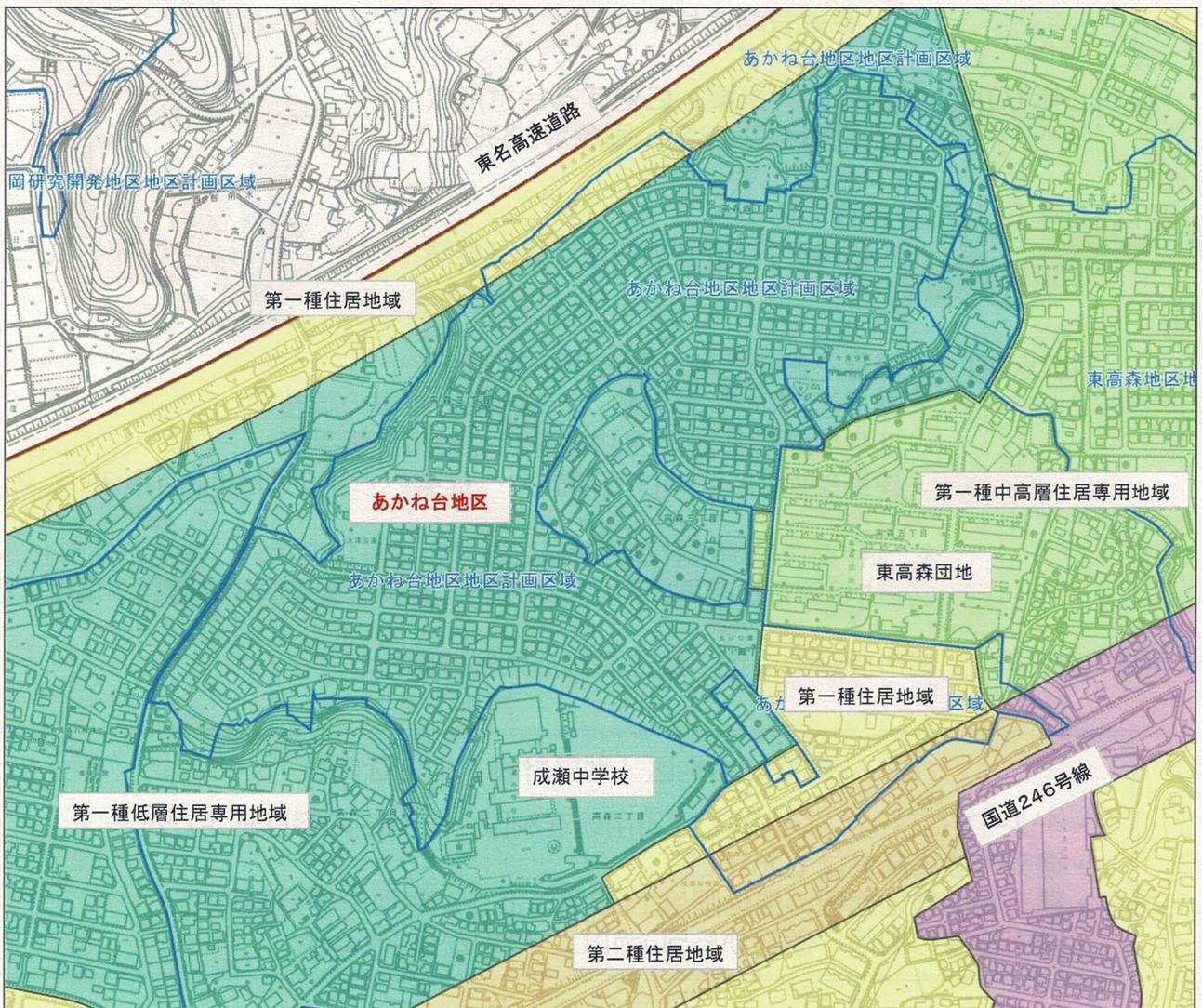
高森二丁目	606世帯1,350人	} 計1,526世帯 3,417人
高森三丁目	458世帯1,012人	
高森四丁目	462世帯1,055人	

### 平成28年 東海大学工学部建築学科 加藤研究室と協働調査

- あかね台地区の人口 850世帯 2,215人
- 高齢化率46.4%…市平均24.7%と比べて高い、年齢構成に偏りあり  
(当初入居世代、第二世代の年齢層のまとまり)

## 2 都市計画用途地域の指定状況

- 用途地域とは、建築物の大きさや高さ、また住宅や店舗、工場などの建てられる用途を制限するために、都市計画に基づき指定される地域地区。
- あかね台地区には、主に低層住宅に係る良好な住環境を保護するために定める「第1種低層住居専用地域」が指定されているほか、一部、東名高速道路や国道246号の付近、東高森団地の周辺には、店舗等や高い建物も建築可能な「第1種中高層住居専用地域」や「第1種住居地域」、「第2種住居地域」が指定。
- **第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）**
  - ▶ 住宅・共同住宅、非住居部分が50㎡以下の店舗兼用住宅など
  - ▶ 高さ制限10m以下
- **第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）**
  - ▶ 店舗等は床面積500㎡までが建築可能ほか
- **第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）**
  - ▶ 店舗等は床面積3,000㎡までが建築可能ほか
- **第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）**
  - ▶ 店舗等は床面積10,000㎡までが建築可能ほか



### 3 あかね台地区 環境保全に関する覚書

環境を保全し、良好な近隣関係を維持するため、宅地分譲時に「あかね台分譲地の環境保全ならびに維持管理に関する覚書（約定）」を交わす。

- 建物の階数は2以下
- 建物の用途は住居専用。店舗兼用住宅やアパートは建築できない
- 戸数は1区画に1戸のみ
- 土地の構造や形状を変更できない
- 法面は草花や樹木の植栽のみに利用し、住宅や物置等を建造しない
- 継承義務

→ 約定には法的拘束力がない 転売された第三者などが約定を守らないケースも

### 4 地区住民発意による住民主体の取組

平成11年9月 自治会に街づくり研究会「地区計画検討委員会」発足  
平成12年5月～ 委員会によるまちづくりルールの検討活動

- アンケート調査2回実施
- 説明会2回開催
- まちづくりニュース回覧
- 委員会開催51回

▼  
平成15年10月 地区計画（素案）に対する合意形成  
（地権者数918名、同意率約96%）

▼  
平成15年11月 委員会から市へ  
地区計画の都市計画決定手続を要請

- ▼
- 市の対応
- 既存不適格となる建物等の調査
  - 県担当部局との協議、都市計画の原案の調整
  - 法令に基づく説明会や縦覧など都市計画手続
  - 建築条例化※に向けて市議会へ提案 → 平成18年2月議決

※ 「伊勢原市地区計画の区域における建築物の制限に関する条例」より実行性を高めるため条例化、建築確認申請時の確認事項となる

平成18年4月 都市計画の決定、議決された条例の施行



#### あかね台地区「地区計画」の主な内容

- 4ゾーンに区分して建築できる用途を制限 … 制限内容は約定がベース
- 建築の最高高さは10m以下
- 建築物の敷地面積の最低限度150㎡以上 … 宅地の細分割防止
- 壁面位置の制限 道路から50cm以上、隣地から1m以上

## 5 あかね台の強み

平成19年6月 地区計画の都市計画決定につながる、長年にわたる委員会活動による功績が認められ「まちづくり月間 国土交通大臣表彰」を受賞

年月を経て住民の皆さんが力を合わせてきたからこそ、高まっていく多くの要素が地区の居住環境にはあるはず

「できたての住宅地」にはあり得ない良さがあり、それらは、若い世代にとっても子どもを育てる環境として得がたい魅力であるはず

そうした価値をうまく若い世代に継承することが大切

