



わたしたちの手で
住みよいまちづくり

東伏見台地区
の
地区計画

葉山町

『地区計画』 とはこんな制度です

東伏見台地区では、
「地区計画」という
新たなルールが
決められました。



地区計画とは

●どのまちでも法律によって、建物を建てる際などに最低限守るべきルールが定められています

それぞれのまちには、建物を建てる場合のルールが法律で決められています。例えば、建ててもよい建物の用途（店舗や飲食店など）、建ぺい率や容積率の最高限度などはその代表的なものです。

東伏見台地区は、「第1種低層住居専用地域」という用途地域に指定されており、建ぺい率・容積率の最高限度はそれぞれ40%・80%などと決められています。しかし、これらのルールは、町全体からみた「都市計画」として定めたもので、必ずしも特定の地区に焦点をあてたものとはなっていません。

仮に、多くの人々が現在のルール（法律）ぎりぎりに建物を建てはじめると、現在ある良好な住環境は予想以上に変わってしまいます。

●地区計画は、住民や地権者等が定めるきめ細かなルールを法律として効力を持たせる方法です

地区計画は、法律で既に定められているルールに加え、住民や地権者等の意思でよりきめ細かいルールを定めることで、より良い環境をつくることにあります。つまり、その地区の住民や地権者等が決めたまちづくりのルールを、いわば『そのまち独自の都市計画』として法的に定め、そのルールが守られるように町が運用するというものです。

東伏見台地区の地区計画

東伏見台地区には昭和53年開発分譲以来、「葉山東伏見台邸宅地建築環境協定」という住民等の間での約束ごとがあり、皆さんの協力で美しいまちなみが維持されてきました。

しかし、時代の流れとともに、敷地の細分化の規制などいくつかの項目について法的な効力を持たせた方がよいなどの意見が多くなってきました。

東伏見台地区の地区計画は、このような背景から、現在の良好な住環境の維持と住みよいまちづくりを進めるため、住民や地権者等と町が協力しあってつくられたものです。

今後、住民や地権者の皆さんと町が一体となって、この地区計画というルールを守ることで、東伏見台地区のまちづくりが行われていくことになります。

東伏見台地区の地区計画は 皆さんの努力によってつくられました

東伏見台地区の地区計画は、良好な住環境を維持し、住みよいまちをつくるため、住民や地権者の皆さんと町が協力しあってつくられたもので、平成12年10月20日に決定されました。



平成9年

9 月

……東伏見会及び東伏見台自治会（以下「両会」と表記します。）は、地区計画の活用に向けて準備委員会を設置し、検討を始めました。

平成10年

2 月

……東伏見会総会で地区計画活用の方針が承認され、「地区計画特別委員会」が発足されました。

6 月

……両会は、会員向けに地区計画制度に関する説明会を3回開催しました。
……地区計画特別委員会が主体となり、地区計画案づくりを始めました。

平成11年

1 月

……両会は、「第1次素案」を策定し、会員へアンケート調査を行いました。

2 月

……町は、東伏見台地区の建物等に関わる現況調査を行いました。

3 月

……両会は、アンケート調査結果を広報誌「東伏見」で報告しました。

4 月

……両会は、「第1次素案」に関する懇談会を2回開催しました。

6 月

……両会は、アンケート調査結果や懇談会での意見等を踏まえ、「第2次素案」を策定しました。

7 月

……両会は、補足的な懇談会を開催すると共に、会員に広報紙で「第2次素案」の説明と意見・要望の収集を行いました。
……地区計画特別委員会は、「最終素案」を取りまとめました。

9 月

……東伏見会の臨時総会で、「最終素案」が承認決議されました。

12 月

……町は、地区計画案（東伏見会の「最終素案」）の説明会を2回開催しました。

平成12年

2 月

……町の条例に基づき「原案」の縦覧を行い、あわせて相談コーナーを設置しました。

6 月

……都市計画法に基づき「案」の縦覧を行いました。

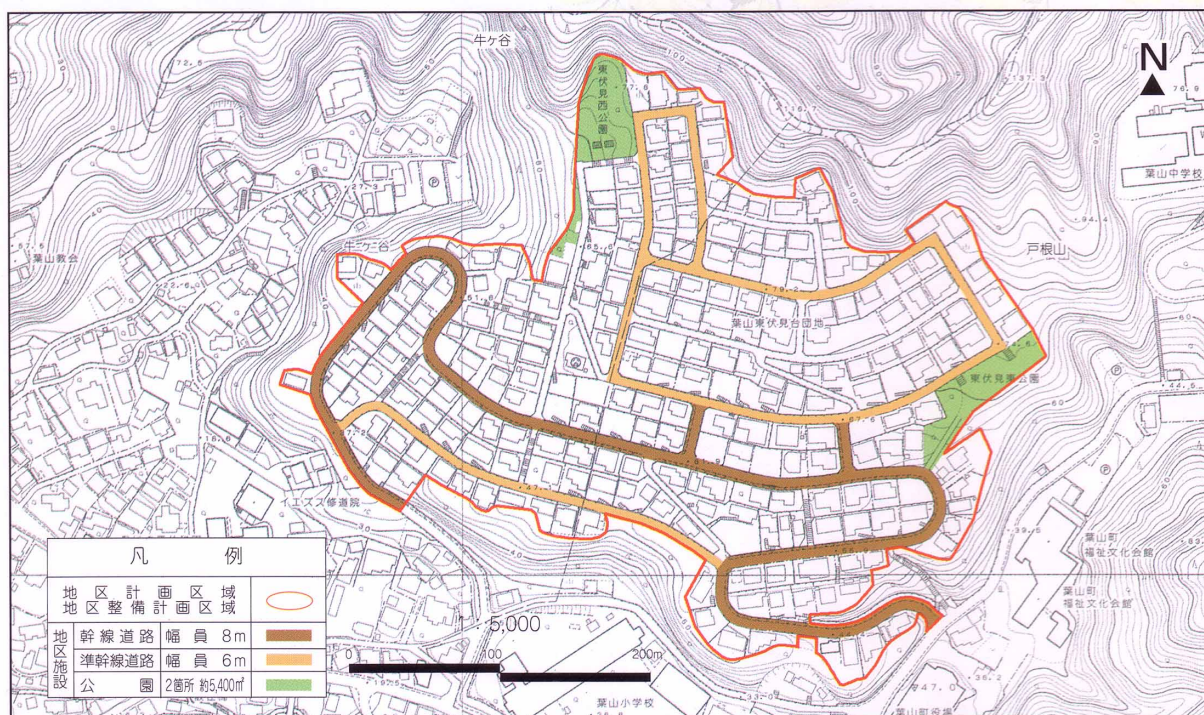
9 月

……葉山町都市計画審議会において「案」が可決されました。
……神奈川県知事の同意を受けました。

10 月20日

……地区計画の決定を告示しました。

〈面積〉約10.5ha



区域の整備・開発及び保全の方針

本地区は、葉山町のほぼ中央に位置し、民間の宅地開発により整備され、公共施設及び小中学校等から至近の距離にある南斜面の高台の低層住宅地として良好な住環境が形成されている。したがって、本地区計画により現在の良好な住環境の保全を図るとともに、周辺の緑地と調和した緑豊かできれいな街並みの快適な低層住宅地として、一層の住環境の向上を図ることを目標とする。

低層住宅地として、閑静で良好な住宅地にふさわしい土地利用と潤いがあり且つ安全な住環境の形成を図る。

地区内道路や公園が良好な住環境を保全するため計画的に配置されているので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。

閑静でゆとりある低層住宅地の良好な住環境の維持、向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限等を定め、建築物等を規制、誘導する。

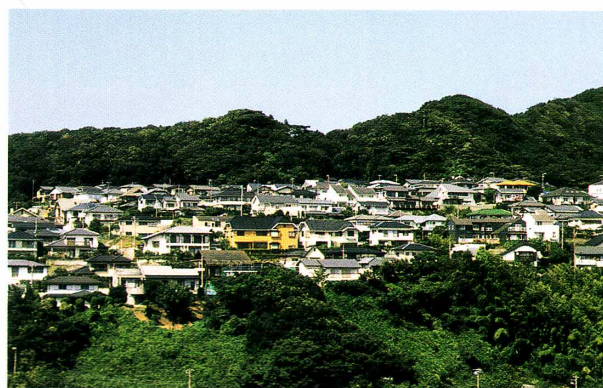
緑豊かで快適な生活空間を形成するため、敷地内の緑化に努める。

地区整備計画

地区施設

地区施設の配置・規模

道 路	●幹線道路 幅員8m 延長 約 1,090m	
	●準幹線道路 幅員6m 延長 約 1,150m	
公 園	2箇所	約5,400㎡



建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	〔建築できる建築物〕 (1) 住宅（3戸以上の共同住宅及び3戸以上の長屋を除く。） (2) 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの ア 事務所（床面積の合計が20㎡を超えるものを除く。） イ 診療所（患者収容施設を有するものを除く。） (3) 地区の住民を対象とした自治活動の目的の用に供する集会所 (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第9号に規定する公益上必要な建築物 (5) 前各号の建築物に附属するもの
容積率	10分の8（80％）
建ぺい率	10分の4（40％）
建築物の敷地面積の最低限度	260㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 (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260㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 告示日において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260㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第9号に規定する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
壁面の位置の制限	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、1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、自動車庫の道路に面する自動車の出入口及びこれを構成する外壁面を除く。

建築物等に関する事項

建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さは地盤面から10m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないものとする。
建築物等の形態 又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根の面積の過半は、切妻、寄棟の形状とする。 (2) 建築物の屋根の色彩は、黒色又は黒灰色を基調としたものとし、外壁の色彩は、落ち着いた色合いで周囲との調和に配慮したものとする。 (3) 傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものは設けてはならない。 (4) 建築物の屋上及び外壁等に突出した形態の屋外広告物を設置してはならない。
かき又はさくの 構造の制限	道路に面する垣又はさくは、地盤面からの高さが1.2m以下のものとする。ただし、生け垣については、この限りでない。

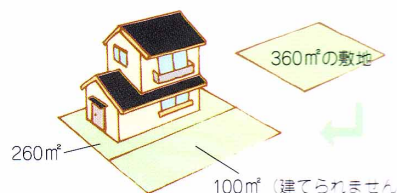
3戸以上の集合住宅は禁止です



●建築物の用途（種類）

基本的に一戸建て住宅地としてのまちなみを守り、静かな住環境を保つため、現行の法律に加えて3戸以上の集合住宅などを禁止しています。ただし、小規模な事務所などの兼用住宅は建てられることとしています。

敷地面積の最低限度は260㎡です



●敷地面積の最低限度

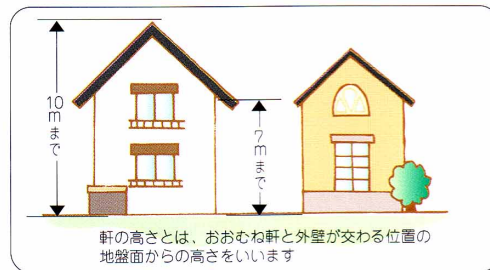
敷地が細分化され、建物が密集することを防ぐため、今後建てられる建築物の敷地面積の最低限度を260㎡と定めています。ただし、現に260㎡未満の敷地は、今後もそのままの敷地で建築することができます。



●建築物の壁面の位置

通風の確保や延焼の防止、隣どうしの環境の保全、また緑化ができるよう建物の外壁面から敷地境界までの距離を定めています。

- *外壁面にはバルコニーや出窓も含まれます。
- *自動車庫の出入り口等は含まれません。



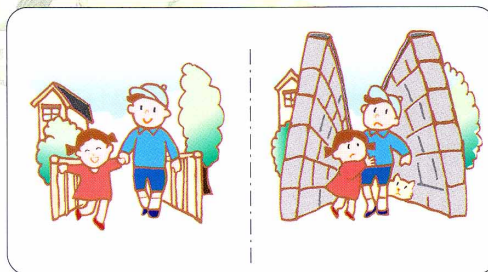
●建築物の高さ

隣への日照の配慮から、建物の高さの最高限度を10m、軒の高さの最高限度を7mと定めています。



●建築物の形態又は意匠

図に示すような張り出した架台の禁止や、屋外広告物の設置の仕方を定めています。

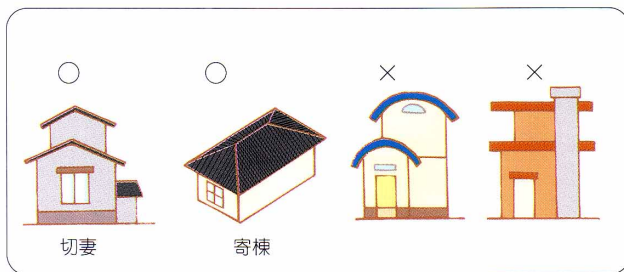


●かき・さく（塀）の高さや構造

防災や防犯、まちなみの美しさを守るために、かき・さくの高さを定めています。（生け垣を除く）

●建築物の形態又は意匠

まちなみの美しさを守るために、屋根の形や屋根の色彩などを定めています。



建築などを行う場合は 町へ届け出が必要です

住宅等を新築、増改築、建て替え等する場合、または、かき・さく等をつくる場合は、事前に町に届け出るようになります。町は、届けられた建築計画等について、地区計画の内容に合っているかどうかチェックします。地区計画の内容に適合しない場合については、設計変更をしていただくなどの指導をしますが、それでも正しい場合、勧告することになります。（届け出や制限事項に違反すると罰金等の罰則を受けることになります。）ただし、地区計画が定められた時に、現在の住宅・敷地等がその内容に適合しない場合、今すぐ改善しなければならないということではありません。

東伏見会の「東伏見台建築環境協定」による手続きが、別個にあります。

●町役場への届出、受付 (着手予定日の30日前まで)



●審査

地区計画の内容に適合しているかどうか、審査します。
(7日間程度)



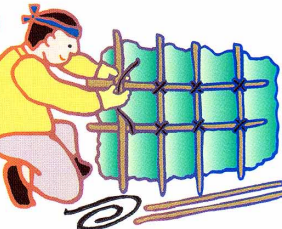
●建築計画書等



建築確認申請が必要なものは、通常の手続きとなります。

建築確認申請

●施工



●施工

(かき・さくなど建築確認申請を必要としない場合)

●通知

適合していない場合は勧告します。

《東伏見会・東伏見台自治会からのお知らせ》

東伏見台地区には、建築や住環境について地区計画のほかに、東伏見会独自のルールがあります。そのルールは従前「葉山東伏見台邸宅地建築環境協定」という名称でしたが、東伏見台地区地区計画の決定告示日をもって内容が改正され、「東伏見台建築環境協定」となりましたのでご紹介します。

東伏見台建築環境協定

(平成12年10月20日施行
お問い合わせ 東伏見会・東伏見台自治会)

この協定は、私たちが住むこの地区をより良い住宅地とするため、住民相互が協力して遵守すべき事項を定めたものであり、「東伏見台地区・地区計画」(以下地区計画と称する)のルールとその精神を尊重し、それと両輪を成すものである。

更にこの協定は、「葉山東伏見台邸宅地建築環境協定」が遵守され、住環境の形成及び維持に大きな役割を果たしたことを評価し、その精神と内容を継承するものである。

(区域)

第1条 この協定の対象となる区域は、地区計画において指定される区域とする。

(建築物・土地等に関する事項)

第2条 都市計画法、建築基準法等の関係法令ならびに地区計画に定めるもののほか下記の事項を定める。

1、土地及び地盤面に関するもの

- (1) 開発当初時における宅地の地盤面を維持するものとし、客観的に造園と認められるもの以外は全面的土盛り等による嵩上げをしないこと。
- (2) 道路に接する境界線上に設けられた擁壁を一部変更して、上記の地盤面を越す高さの車庫等固定的設備を造成する場合は、これと一体を成す建築物の高さの算定は、車庫等の床面を基準とすること。
- (3) 敷地境界の標識は開発当初のものを固定し、損壊(移動・除去)しないこと。

2、擁壁に関するもの

- (1) 分譲時の大谷石積み等の擁壁はみだりに変更してはならない。
- (2) 道路に面した擁壁をやむをえず変更する場合は、第5条の手続きによる事前の書面による承認を得ること。
- (3) 隣地境界に接する擁壁の工事をする場合は、前項より以前に書面による隣地地権者の了解を得ること。

3、建築物に関するもの

- (1) 屋根の色彩は黒色乃至黒灰色を基調としたものとする。ただし、銅葺きの屋根はこの条件に適合するものとみなす。
- (2) 屋根の縁辺(雨樋等の外辺を含む)は隣地境界線から0.3米以上後退すること。
- (3) 当地区の自然条件に鑑み、台風等による被害防止のため、建築物、屋根、雨戸などの構造や材質には充分配慮すること。

(良好な住環境の維持保全に関する事項)

第3条 良好な相隣関係及び地区全体の安全、美観、快適な住環境のため、以下の事項を遵守すること。

- (1) 地区計画に定める事務所の開設は、来訪者の駐車、騒音、派手な看板の設置等により、近隣に迷惑が及ばないようにすること。
- (2) 日照、通風、景観をみだりに阻害しないよう、又騒音、悪臭を発生させないようにすること。
- (3) 更地として所有する土地については、防災、防犯、環境衛生、及び隣地への影響を考慮し、定期的な除草、道路への土砂の流出及び排水口の閉塞を防止すること。
- (4) 駐車、停車については、道路交通法等関連法規を遵守し、特に道路の曲がり角やその他交通安全を阻害する場所での駐車をしないこと。

- (5) 道路に面する垣・さくは、地区の美観と歩行者の安全を確保するため、定期的に維持保全をすること。

- (6) 隣地に面する部分も通風と美観に配慮した緑化に努めること。

(建築環境協定運営委員会)

第4条 この協定の各条項の運営をはかるため、会の役員会の下に建築環境協定運営委員会をおく。委員会については、会長、副会長、環境担当役員及び会長の指名する若干名を以て構成する。運営の細則は別に定める。

(建築工事等の申請及び着手)

第5条

- (1) 建築工事又は擁壁工事を行う場合は、施主は法令にもとずく手続き以前のできるだけ早い時期に、隣接地権者らと充分話し合いを行うなど円満な対応に努めるとともに、会長(建築環境協定運営委員会)へ「東伏見台建築工事申請書」に工事の内容を示す図面を付して提出するものとする。
- (2) 会長は申請内容が本協定に適合しているか否かを審査し、施主が隣接地権者らの同意を得ていることを確認した上、工事許可証(看板貸与)を添えて承認するものとする。

(紛議の解決)

第6条

- (1) 建築等の工事、土地の使用及びその他の住環境へ影響を及ぼす行為により、近隣者等との間に紛議が起り又はそのおそれがある場合は、先ず当事者間の協議により解決に努めるものとする。
- (2) 前項の協議による紛議の解決が成立しないときは、当事者間の申し立てに基づく適切な公的機関による判断に俟つものとする。

(権利義務の継承)

第7条

- (1) 会員は本協定に規定される土地・建築物の所有権の移転、相続、貸与などを行う場合は、事前に会長に届けるとともに、それぞれの新たな権利者に対し必ず本協定を継承するものとする。
- (2) 会員がその土地の所有権を譲渡する時は、付属する共有持分権をも合わせて譲受人に譲渡するものとする。

(協定の改変)

第8条 本協定は、東伏見会総会の決議により改変することができる。

【付則】

この協定は、東伏見台地区地区計画の都市計画決定の告示の日から施行する。

■連絡・お問い合わせ先

葉山町都市計画課

〒240-0192 葉山町堀内2135 TEL046-876-1111

発行／平成12年12月 葉山町

表紙の航空写真は、平成8年7月に撮影されたものです。

この冊子は再生紙を使用しています。