

大和都市計画地区計画
中央森林東側地区地区計画

建築物等の用途の制限に関する
認定基準（案）

注意：あくまで案であり、確定したものではありません。

令和6年3月

大和市

目次

第1章 総則	1
1 目的	1
2 用語の定義	1
第2章 建築物等の用途の制限に関する認定基準	2
1 建築物等の用途の制限（地区整備計画）	2
2 認定基準	3
ア 新設道路	3
イ 歩道状空地（C地区限定）	4
ウ 良好な道路環境の創出	6
エ 緑地帯（C地区限定）	7
オ 緑化率の最低限度	8
カ 間口緑視率の確保	10
キ 営業に伴う騒音や振動（B地区限定）	12
ク 営業に伴う臭気（B地区限定）	12
ケ 環境に優しい街づくりへの貢献	13
コ 災害に強い街づくりへの貢献（B地区、C地区限定）	13
3 特例の認定	14

第1章 総則

1 目的

本認定基準は、中央森林東側地区地区計画（以下「本地区計画」という。）の区域内において、地区整備計画により建築物等の用途の制限を受ける、「床面積の合計が1,000㎡を超えるもの」について、優れた地域環境の創出に特に寄与するものとして市長が認める基準を定めることにより、地区の目標である、「緑豊かで良好な住宅市街地を形成・保全するとともに、…周辺の住環境に配慮しつつ、立地条件を活かした活気と賑わいの創出を図り、「中央の森」の豊かな緑と調和した魅力ある街並みの実現」に資することを目的とする。

2 用語の定義

この基準における用語の意義は、この基準に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）に定めるところによる。

第2章 建築物等の用途の制限に関する認定基準

1 建築物等の用途の制限（地区整備計画）

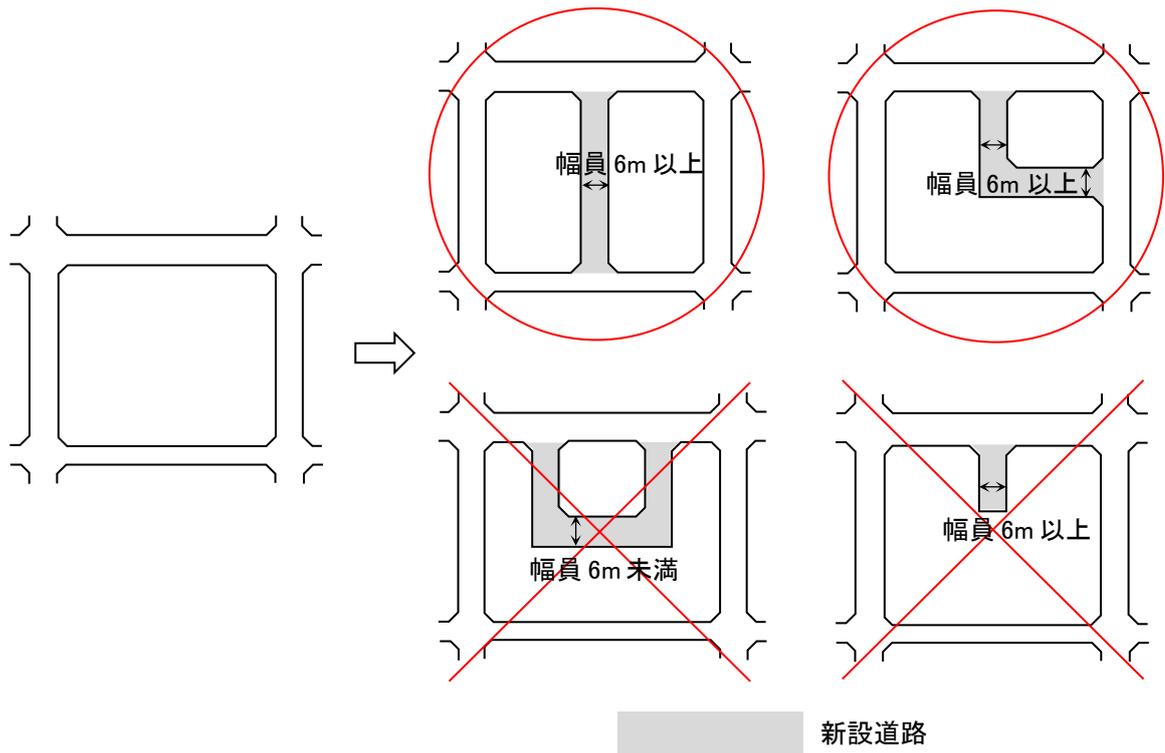
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約 4.5ha	約 2.6ha	約 4.4ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの</p> <p>(11) 公会堂、集会場</p> <p>(12) 展示場</p> <p>(13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が 25 m²以下のもの</p> <p>(14) 病院</p> <p>(15) 建築基準法別表第 2（に）項第 2 号に掲げる工場</p> <p>(16) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの</p> <p>(17) 事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分をその用途に供するもの</p> <p>(18) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの（優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めたものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの</p> <p>(11) 公会堂、集会場</p> <p>(12) 展示場</p> <p>(13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が 25 m²以下のもの</p> <p>(14) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（全ての居室の外部建具が遮音性能 T-1 等級（JIS 規格）と同等以上の性能のものを除く。）</p> <p>(15) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの</p> <p>(16) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの（優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めたものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの</p> <p>(11) 公会堂、集会場</p> <p>(12) 展示場</p> <p>(13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が 25 m²以下のもの</p> <p>(14) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（全ての居室の外部建具が遮音性能 T-1 等級（JIS 規格）と同等以上の性能のものを除く。）</p> <p>(15) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの（優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めたものを除く。）</p>

2 認定基準

優れた地域環境の創出に特に寄与するものとして市長が認める基準は、以下のとおりとする。

ア 新設道路

道路を新設する場合、原則として、幅員は6 m以上、形態は袋路状以外のものとし、道路が交差する場所においては、角地の隅角に向かい合う対辺の長さ3 m以上の二等辺三角形の部分を含むすみ切りを設けること。

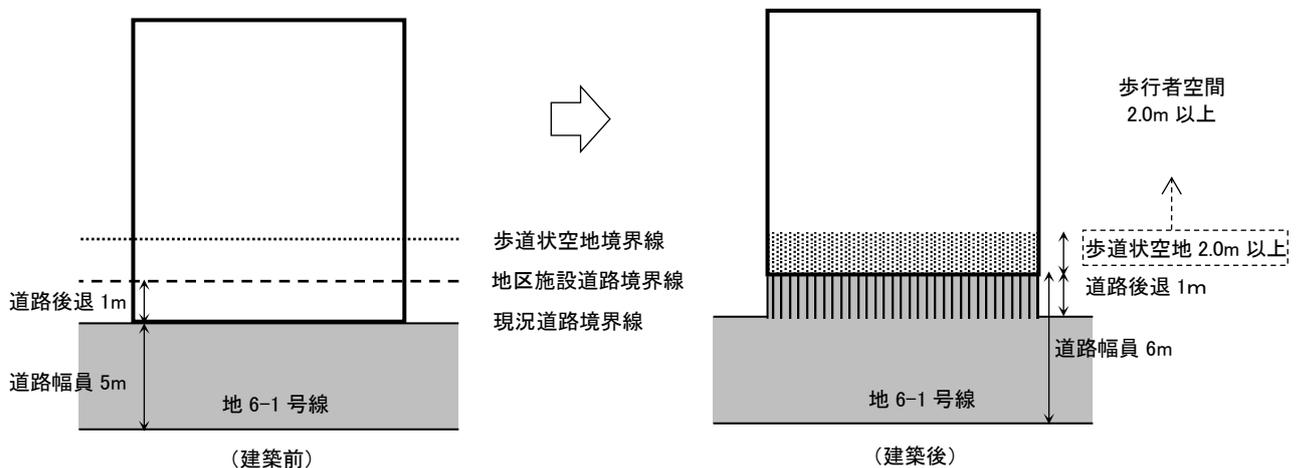


イ 歩道状空地（C地区限定）

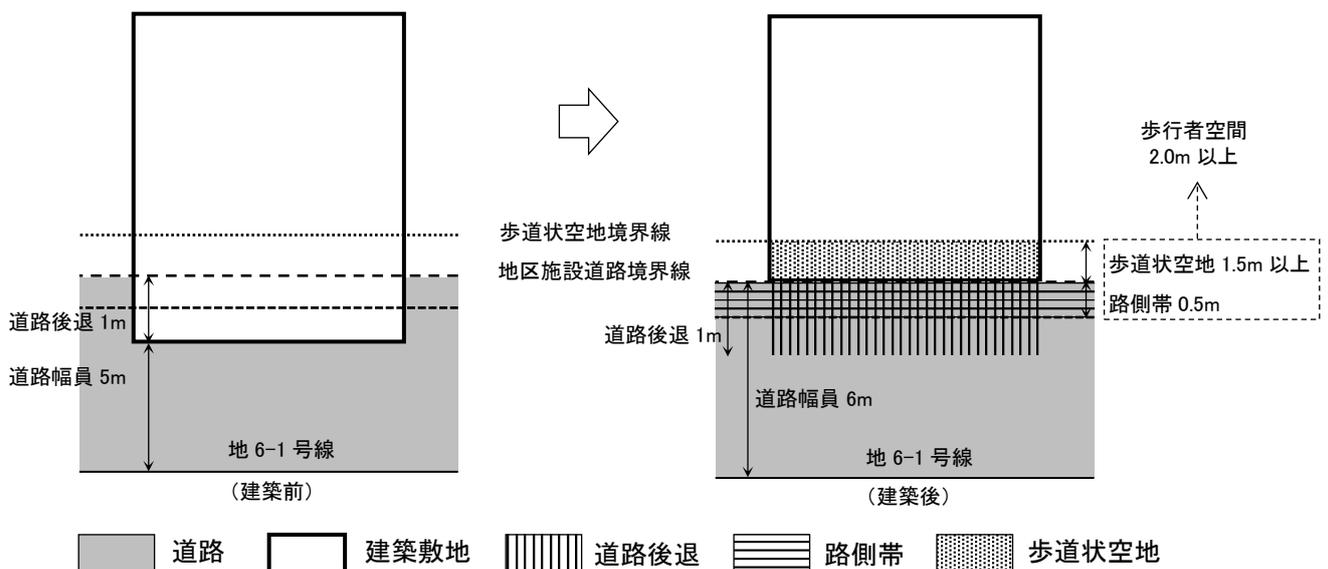
敷地が地区施設道路 5-2 号線又は同 6-1 号線に接する場合、地区周辺道路の交通量増加を考慮し、交通の円滑化と安全を確保するため、原則として、敷地が接する当該地区施設道路境界線（敷地が地区施設道路 5-2 号線に接する場合で、項目ウ「良好な道路環境の創出」 a の規定に基づき、当該地区施設道路に沿って幅員 1.0m 以上セットバックし、道路として整備を行う場合は、当該道路境界線）に沿って歩道状空地を設け、各道路の歩行者空間（歩道及び路側帯など歩行者の通行の用に供し、車道と分けて区画されたもの）と連続させることで、幅員 2 m 以上の歩行者空間を確保すること。

ただし、都市計画法第 29 条に基づく開発行為等において当該道路を幅員 8 m 以上に拡幅する場合は、この限りではない。

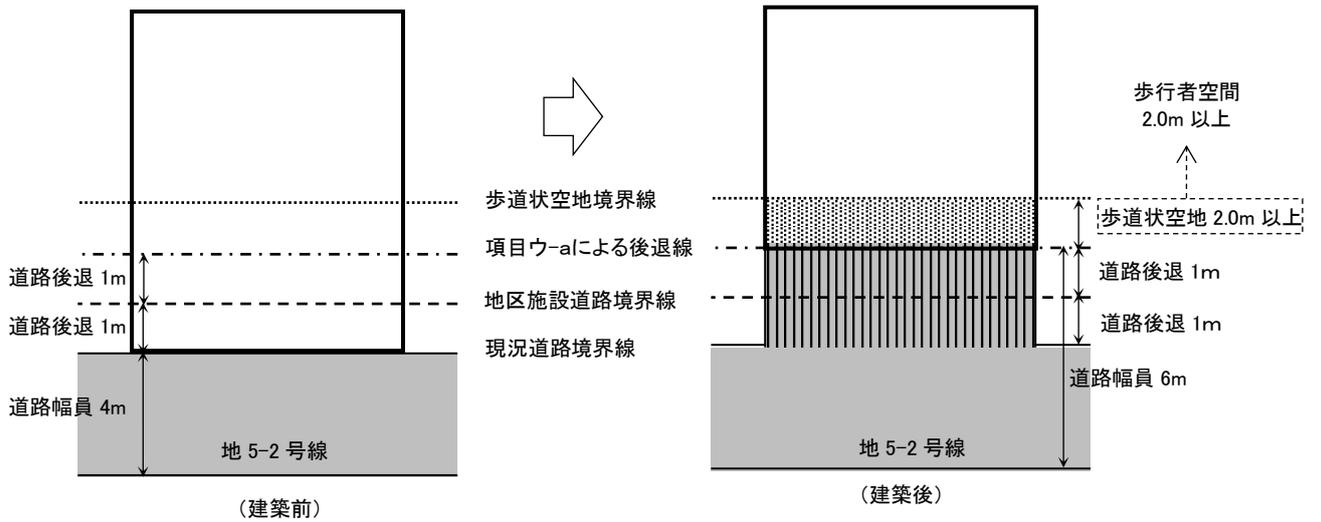
【例：敷地が地区施設道路 6-1 号線（歩道なし、路側帯なし）に接する場合】



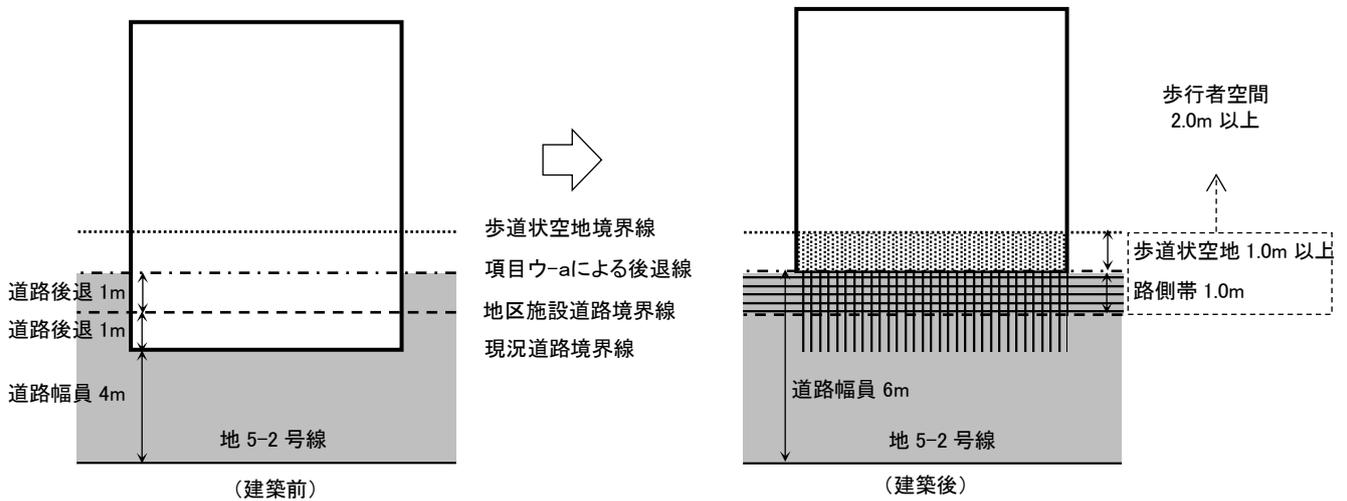
【例：敷地が地区施設道路 6-1 号線（歩道なし、路側帯 0.5m あり）に接する場合】



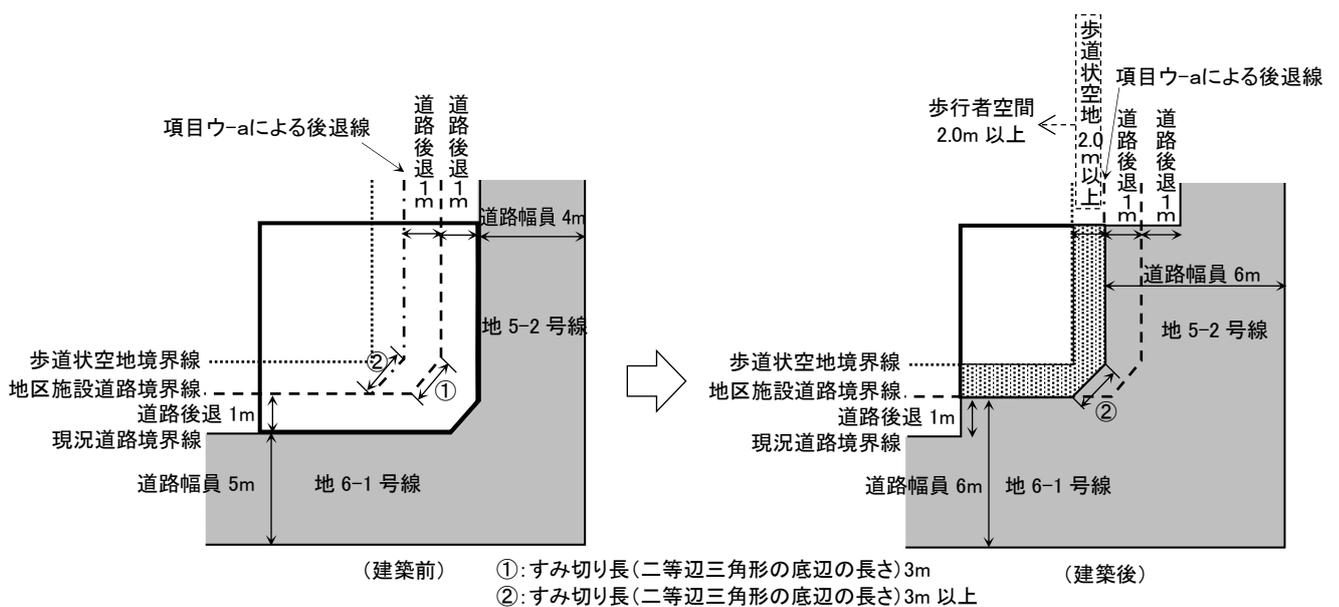
【例：敷地が地区施設道路 5-2 号線（歩道、路側帯なしの場合）に接する場合】



【例：敷地が地区施設道路 5-2 号線（歩道、路側帯 1.0m の場合）に接する場合】



【例：敷地が地区施設道路 5-2 号線、同 6-1 号線（共に歩道、路側帯なしの場合）に接する場合】



道路
 建築敷地
 道路後退
 路側帯
 歩道状空地

ウ 良好な道路環境の創出

地域の交通の円滑化と安全を確保するため、a～cに掲げる条件を満たすこと。

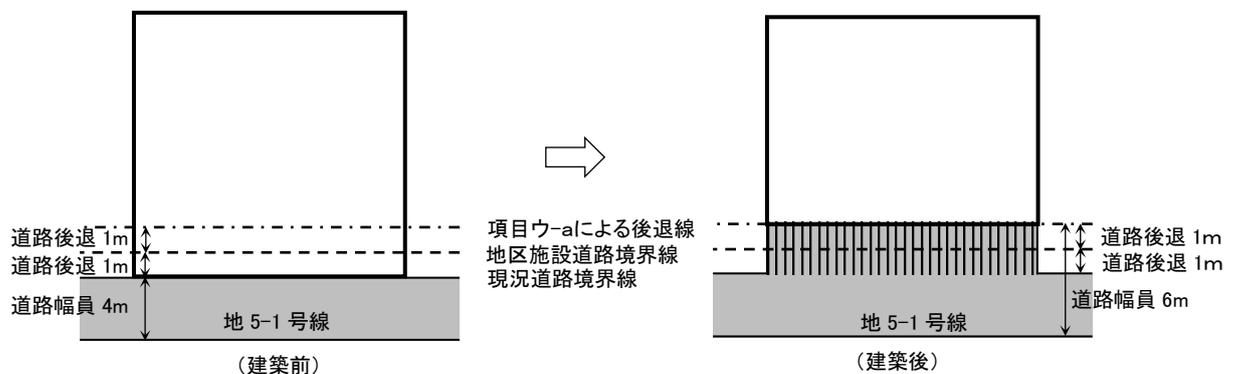
a 敷地が、地区施設道路 5-1 号線、同 5-2 号線又は同 5-3 号線に接する場合

原則として、幅員 6 m 以上の道路空間を確保するため、当該地区施設道路境界線に沿って幅員 1.0 m 以上セットバックし、道路として整備を行うこと。

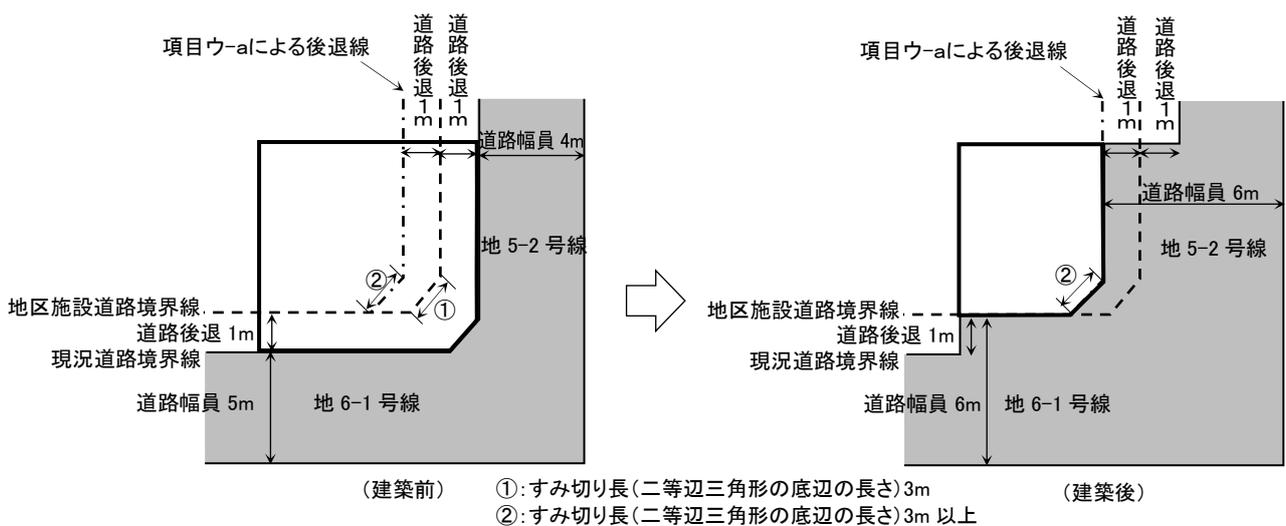
また、道路が交差する場所においては、角地の隅角に向かい合う対辺（底辺）の長さ 3 m 以上の二等辺三角形の部分をも道路に含むすみ切りを設けること。

なお、整備した道路については、大和市に寄附すること。

【例：敷地が地区施設道路 5-1 号線に接する場合】



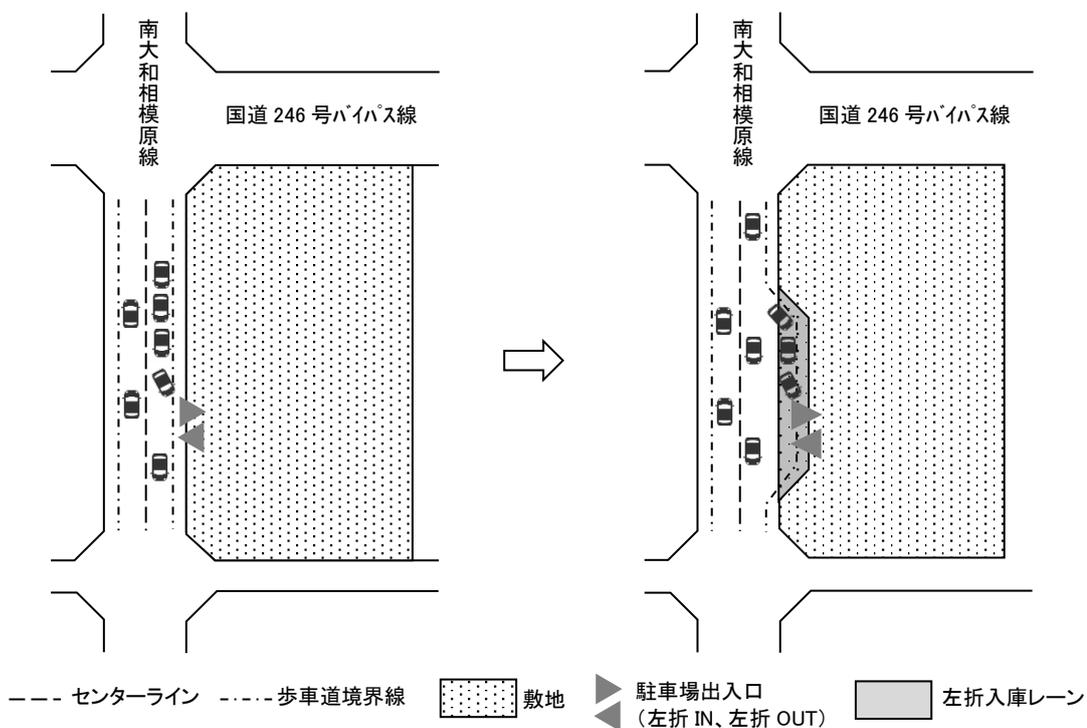
【例：敷地が地区施設道路 5-3 号線及び同 6-4 号線に接する場合】



道路
 建築敷地
 道路後退
 路側帯
 歩道状空地

- b 建築物の用途が、店舗、飲食店その他これらに類するもの（以下「店舗等」という。）で、都市計画道路 3・2・1 号国道 246 号大和厚木バイパス線又は同 3・4・2 号南大和相模原線に駐車場出入口を設置する場合（B 地区、C 地区限定）

駐車場入庫のための左折専用レーンや滞留スペースを設置するなど渋滞対策を行い、周辺道路網に与える交通負荷を最小限にすること。



- c 敷地面積が 5,000 m²以上の場合

敷地に接する道路の整備だけでなく、敷地に近接する公道についても再整備の検討を行うこと。その際、想定交通量を勘案して道路構造等を検討し、その内容を基に警察等と協議を行うこと。

エ 緑地帯（C地区限定）

「中央の森」との緑の調和及び景観に配慮し、原則として、歩行者空間に隣接して幅員 1 m 以上の緑地帯を設けること。

オ 緑化率の最低限度

建築物の敷地（地区施設道路部分を除く）面積に応じて、以下に定める数値以上の緑地を確保すること。面積の算出方法は、都市緑地法施行規則第9条に定める以下のa～fに加えてgの方法により算定する。

敷地面積	緑化率の最低限度
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	敷地面積の 10%
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	敷地面積の 15%
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	敷地面積の 18%
10,000 m ² 以上	敷地面積の 20%

a 樹木

以下の3通りの算出方法のうちいずれかの方法により算出（すべて植栽時のもので算出する。）

- ① 樹木ごとの樹冠の水平投影面積（多角形、楕円形等で算出）
- ② 樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積

樹木の種類	植栽時の樹高	みなし樹冠の半径	水平投影面積
中 木	1.0m以上2.5m未満	1.1m	3.7994m ²
中高木	2.5m以上4.0m未満	1.6m	8.0384m ²
高 木	4.0m以上	2.1m	13.8474m ²

※樹木の樹高が1m未満のものは対象外とする。

※みなし樹冠が重複する場合やみなし樹冠の一部が敷地外にある場合、当該部分を面積に計上することはできない。

- ③ 一定の要件を満たす植栽基盤の水平投影面積

満たすべき植栽密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が育成するための植栽基盤（土壌等）の水平投影面積を緑化施設の面積とする。

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

A：当該部分の水平投影面積（m²）

T1：樹高4m以上の樹木本数

T2：樹高2.5m以上4m未満の樹木本数

T3：樹高1m以上2.5m未満の樹木本数

T4：樹高1m未満の樹木本数

(例) 5.5m²の植栽基盤に、樹高が1m未満の樹木が6本以上か、2mの樹木1本と1m未満の樹木2本以上が適切に植栽していれば、5.5m²を緑化施設の面積とすることが出来る。

b 芝、その他の地被植物

芝、コケなどで表面が被われている部分の水平投影面積

※実際に被われている部分のみを算出、生育基盤があるだけでは不可。

c 花壇、その他これらに類するもの

草花、その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている（明確に区画分けされている）部分の水平投影面積

※竣工時に1㎡あたり10株以上の生育が確認可能で、1年のうち6か月以上、地上部分に目視で植栽が確認できる状況であること（球根、種子の状態は確認できないため不可）。家庭菜園等も可能であるが、業として野菜等の収穫を行うものは面積に含めない。

※花壇の基礎部分（CBなど）は含まない。（fで算出可）

d 壁面緑化

緑化施設が整備された部分の鉛直投影面積の合計

e 水流、池、その他これらに類するもの

樹木や植栽と一体となって自然的環境を形成するものについてその水平投影面積を緑化施設面積とする。

f 上記区分に附属して設けられる園路、土留、その他の施設

a～eの施設に附属して設けるものについては、それらの面積の4分の1を超えない範囲の水平投影面積まで算入することが出来る。

g 特定緑化面積の加算

特定の緑化方法を推進するため、次の緑化をした場合は、それぞれに定める面積の合計を、確保すべき緑化の面積の2分の1までの範囲内で加算することができるものとする。

- ① 接道部（道路に接する部分（道路に接続して歩道状空地がある場合は、歩道状空地に接する部分）から概ね5.0mの範囲内）に低木（植栽時樹高0.3m以上）を植栽した場合、1本につき1㎡
- ② 接道部に中木（植栽時樹高1.0m以上）を植栽した場合、1本につき3㎡
- ③ 接道部に中高木（植栽時樹高2.5m以上）を植栽した場合、1本につき5㎡
- ④ 接道部に高木（植栽時樹高4.0m以上）を植栽した場合、1本につき10㎡
- ⑤ 芝生広場など緑を活用したオープンスペース（一箇所あたりの面積が100㎡以上の場合に限る）を設置した場合、1㎡につき2㎡

★加算面積一覧表

緑化の種類	加算面積	備考
低木	1.0㎡／1本	植栽時の樹高が0.3m以上
中木	3.0㎡／1本	植栽時の樹高が1.0m以上2.5m未満
中高木	5.0㎡／1本	植栽時の樹高が2.5m以上4.0m未満
高木	10.0㎡／1本	植栽時の樹高が4.0m以上
緑のオープンスペース	2.0㎡／1㎡	面積100㎡以上

(例) 芝生広場200㎡を設置する場合、bに基づく水平投影面積200㎡に、g-⑤に基づく200㎡×2=400㎡が加算され、合計600㎡を緑化施設面積とすることができる。

カ 間口緑視率の確保

道路から見える範囲の敷地内緑化を推進するため、敷地の道路に面する部分の間口緑視率を15%以上とすること。

ただし、敷地の規模、形状及び建築物の用途等に照らして利用上やむを得ない場合はこの限りではない。その場合でも、可能な限り接道部の敷地内緑化に努めるものとする。

また、「間口緑視率」の定義は以下のとおりとする。

a 間口緑視率の定義

間口緑視率とは、道路境界領域における、道路から見える植栽の量を示したものをいい、以下の算定方法で算出する。

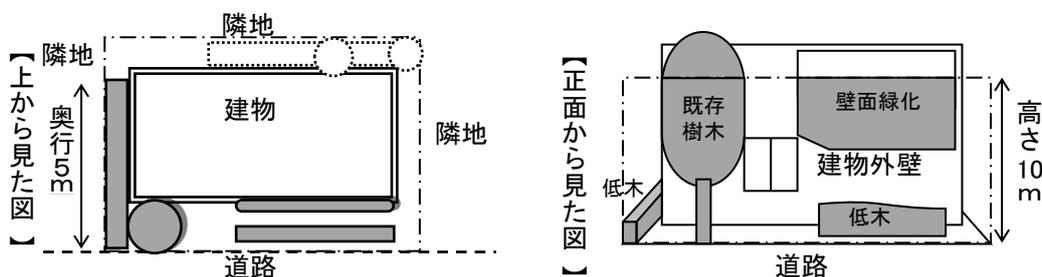
$$\text{間口緑視率 (\%)} = \text{緑視面積 (㎡)} \div \text{緑化対象立面積 (㎡)} \times 100$$

b 緑視面積

① 緑視面積に算入できる植栽の位置

緑視面積に算入できる植栽の位置は、道路境界線からの目視が可能で、奥行き5.0m以内かつ道路面（境界線付近の道路区域側）からの高さが10.0m以内の部分とする。

換算値を超えるサイズの既存樹木を保存する場合は、高さ10.0m以上*の鉛直投影面積も計上する。*樹高の測定結果を明確にすること。



② 緑視面積算定方法

緑視面積は以下の算定方法で算出する。

$$\text{緑視面積 (m}^2\text{)} = \text{植栽見附面積合計 (m}^2\text{)} + \text{壁面緑化等面積 (m}^2\text{)} - \text{控除面積 (m}^2\text{)}$$

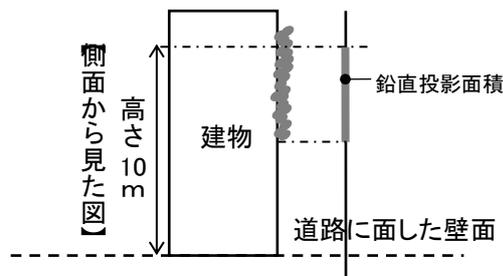
③ 植栽見附面積

植栽時の寸法に応じて、下表の換算値を使用する。換算値を超えるサイズの高木を植える場合及び既存樹木を保存する場合は、実寸の鉛直投影面積を計上することができる。ただし、鉢植え等移動可能なものは除く。

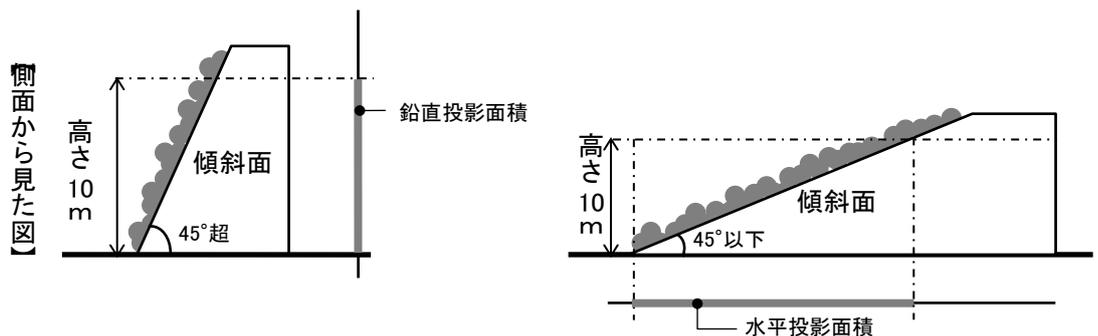
	低木	中木	中高木	高木
種類	● 植栽時の樹高が 0.3m以上	● 植栽時の樹高が 1.0m以上 ● 通常の成木時の 樹高が 2.5m以上	● 植栽時の樹高が 2.5m以上 ● 通常の成木時の 樹高が 4.0m以上	● 植栽時の樹高が 4.0m以上 ● 通常の成木時の 樹高が 6.0m以上
換算値	0.3m { 0.6m 0.2 m ² /本	1.0m { 2.2m 2.2 m ² /本	2.5m { 3.2m 8.0 m ² /本	4.0m { 4.2m 16.8 m ² /本

④ 壁面緑化等面積

壁面緑化は、当該道路境界線に面した壁面で、高さ 10.0m 以内の範囲の鉛直投影面積を計上する。



また、傾斜面に設置する場合は、その傾斜面の傾斜角が 45 度を超える場合は鉛直投影面積、45 度以下の場合は水平投影面積の 1 / 2 を計上することができる。ただし、緑視面積全体に占める割合は 1 / 2 を超えないものとする。



⑤ 控除面積

透過性のない塀等[※]により遮蔽され当該道路側から視認できない部分(電柱等は除く)、樹木等の重複面積は緑視面積から控除する。

※移動不可能で固定された工作物等に限る。

c 緑化対象立面積

緑化対象立面積は以下の算定方法で算出する。

$$\text{緑化対象立面積 (m}^2\text{)} = \text{敷地間口長さ (m)} \times \text{高さ 10.0 (m)}$$

敷地間口長さは、道路境界線に面する部分の長さとする。

d 留意事項

植栽については、既存樹木の積極的な保全に努めることとする。また、当該道路境界線に面する部分に設けた生垣又は透視可能なフェンス等に沿って緑化を施したものについては、緑視面積に算入できるものとする。

キ 営業に伴う騒音や振動（B地区限定）

建築物の用途が、店舗等又は事務所の場合、営業に伴い著しい騒音や振動が発生することが想定される建築物は建築しないこと。また、騒音規制法、振動規制法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例による騒音及び振動に係る規制基準を遵守するとともに、騒音や振動対策により周辺の住環境や風紀に十分配慮すること。

ク 営業に伴う臭気（B地区限定）

建築物の用途が、店舗等又は事務所の場合、営業に伴い著しい臭気が発生することが想定される建築物は建築しないこと。また、悪臭防止法による悪臭原因物の排出の規制基準を遵守すること。さらに、神奈川県生活環境の保全等に関する条例による悪臭に関する規制基準も遵守し、排気フード等の排気口の設置位置の工夫や排気脱臭装置の設置等の臭気対策により周辺の住環境や風紀に十分配慮すること。

ケ 環境に優しい街づくりへの貢献

「大和市環境基本計画」及び「大和市地球温暖化対策実行計画」と国の「地球温暖化対策の推進に関する法律」及び「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」の趣旨・目標を踏まえ、太陽光発電設備等の設置や再生可能エネルギー由来電力への切り替え、EV 充電設備の設置、建築物の ZEH・ZEB 化など、温室効果ガス削減に努めること。

a 敷地内に駐車場を設置する場合

「神奈川県生活環境の保全等に関する条例第 95 条」に基づき、駐車場管理者は、駐車場利用者に対しアイドリングストップを指導するよう努めること。

なお、駐車場面積が 500 m²以上の場合、アイドリングストップ対策について、市と協議すること。

コ 災害に強い街づくりへの貢献（B地区、C地区限定）

建築物の用途が店舗等、事務所又は倉庫の場合、災害時に施設利用者及び地域住民が安心して避難できるよう「避難収容」及び「物資供給」等に関する大和市との災害時応援協定や自治会との防災に関する覚書を締結するなど、地域防災に努めること。

3 特例の認定

以下に掲げるいずれかの事項に該当する場合、「2 認定基準」に掲げるア～コの項目を満たしていない場合であっても、特例的に市長は認めることができる。

ア 既存の建築物及び建築物の敷地に対する認定

都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示日（以下「告示日」という。）に現に存する建築物若しくは建築物の敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくは建築物の敷地について、以下に掲げる範囲内で増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合。

a 増築又は改築の場合の範囲

- ① 増築又は改築が告示日における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が告示日における敷地面積に対してそれぞれ法第 52 条第 1 項、第 2 項及び第 7 項並びに法第 53 条の規定に適合すること。
- ② 増築後の床面積の合計は、告示日における床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。
- ③ 用途の変更を伴わないこと。

b 大規模の修繕又は大規模の模様替の場合の範囲

- ① 用途の変更を伴わないこと。

イ 総合的判断による認定

以下に掲げるいずれかの取組みを行う場合。

- a ア～コの項目において、特に優れた取組み。
- b ア～コの項目以外で、「中央の森」の豊かな緑と賑わいが調和した魅力ある街並みの充実を図り、安心・安全・快適な地域環境の形成・保全に特に寄与すると認められる取組み。