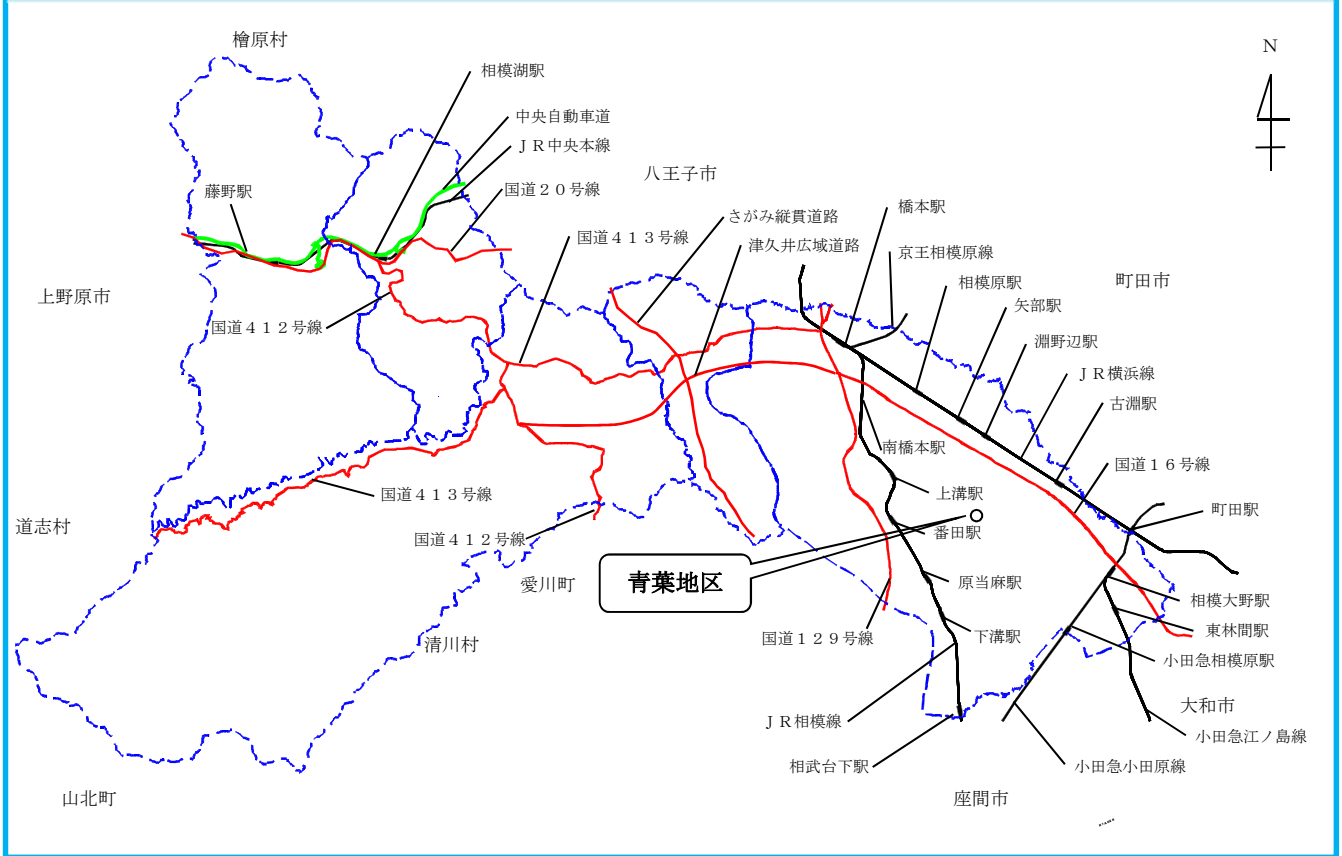


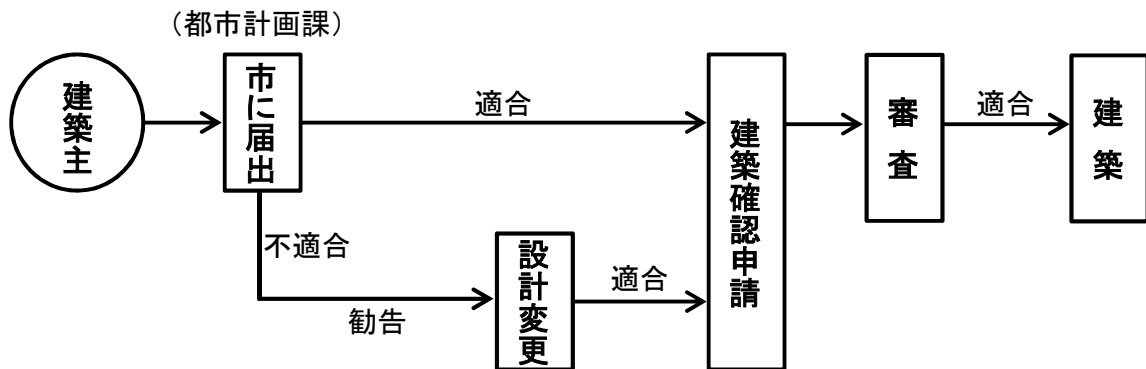
青葉地区 地区計画の概要



地区計画が定められた地区では

建築物の建築などを行う際には、建築確認申請に先立ち、これらの計画について市に届出（着手する30日前まで）が必要となります。

○ 地区内で建物を建てる時には、次のような手続きが必要です。



地区計画についてのお問い合わせは・・・相模原市 都市計画課
 相模原市中央区中央2-11-15 電話042-769-8247(直通) FAX042-754-8490
[Eメール toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp](mailto:toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp)

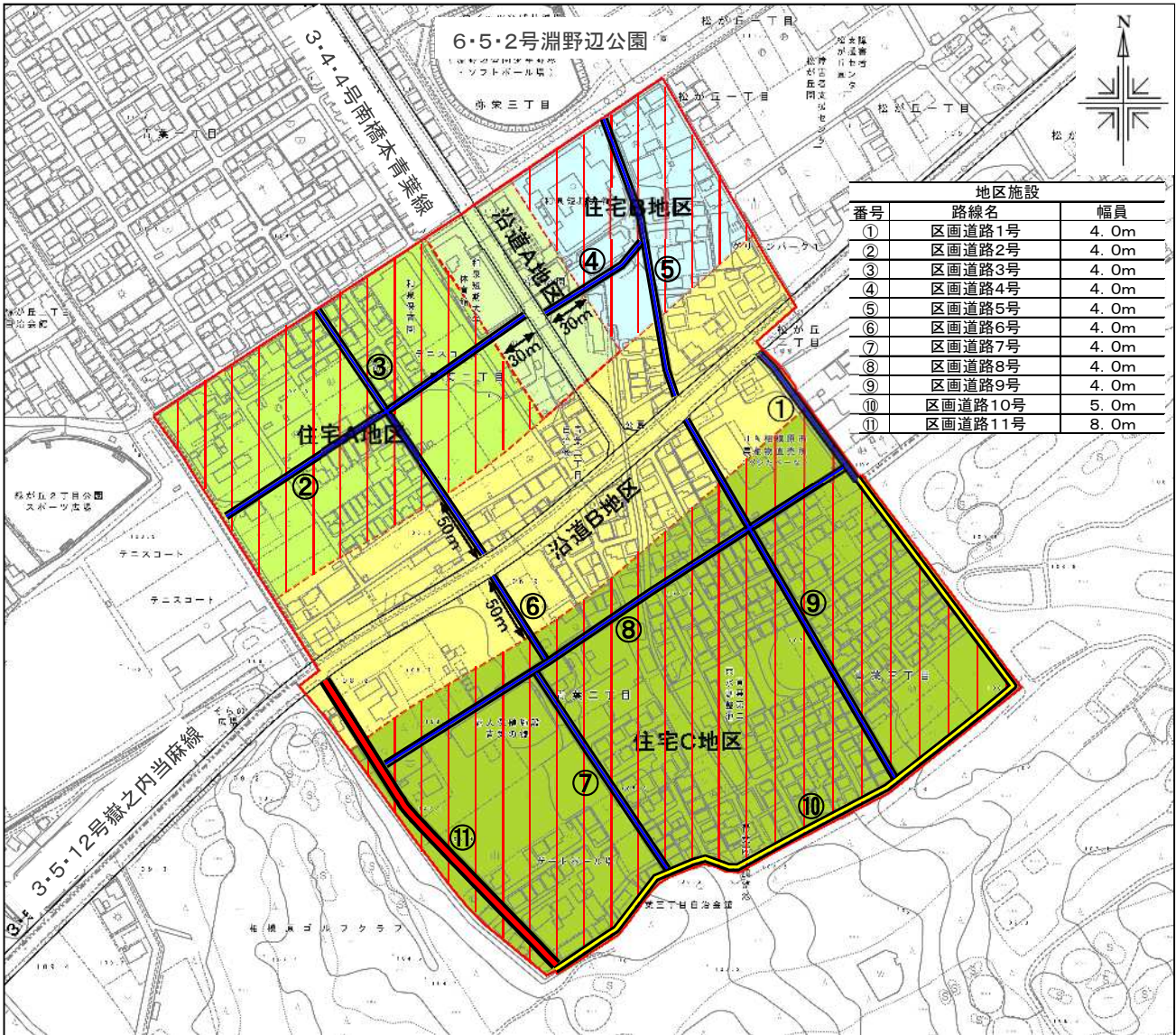
発行：相模原市

地区計画とまちづくり

青葉地区は、JR横浜線淵野辺駅から南に約2キロメートル、都市計画公園6・5・2号淵野辺公園の南西、都市計画道路3・5・12号嶽之内当麻線及び都市計画道路3・4・4号南橋本青葉線沿道に位置し、本地区の一部を含む区域の南側は、豊かな自然環境を有する首都圏近郊緑地保全区域に指定され、戸建住宅が主体の静かで良好な居住環境が保たれている地区です。このため、建築物等の計画的な誘導を図り、良好な居住環境を維持・保全することを目標とした地区計画が定められています。

このような地区計画の趣旨をご理解いただき、まちづくりへのご協力をお願いいたします。

▼青葉地区 地区計画 計画図



●地区の概要

- 地区計画区域
- 地区の区分
- 住宅A地区(第一種中高層住居専用地域 200/60)
- 住宅B地区(第一種中高層住居専用地域 200/60)
- 住宅C地区(第一種中高層住居専用地域 200/60)
- 沿道A地区(第二種中高層住居専用地域 200/60)
- 沿道B地区(第一種住居地域 200/60)

●壁面の位置の制限

- 道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上

●垣又はさくの構造の制限

- コンクリート造、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他これらに類するもの以外

●地区施設

- 道路(幅員4.0m)
- 道路(幅員5.0m)
- 道路(幅員8.0m)

地区計画概要

建築物の用途の制限

●住宅A・B・C地区：第一種中高層住居専用地域

建築基準法によって第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、地区計画によって以下の建築物は、建てるできません。

- ・ 店舗等の床面積の合計が200㎡を超えるもの

●沿道A地区：第二種中高層住居専用地域

建築基準法によって第二種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、地区計画によって以下の建築物は、建てるできません。

- ・ 危険物の貯蔵又は処理施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）

●沿道B地区：第一種住居地域

建築基準法によって第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、地区計画によって以下の建築物は、建てるできません。

- ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
- ・ 畜舎（床面積15㎡以下及び動物病院・ペットショップ等を除く。）
- ・ 危険物の貯蔵又は処理施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）

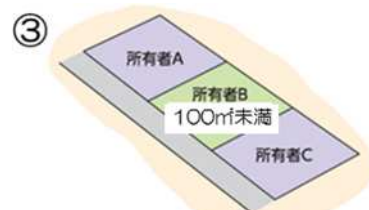
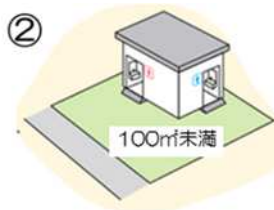
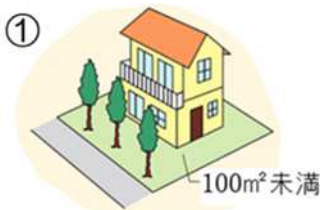
建築物の敷地面積の最低限度

●敷地面積の最低限度は、100㎡です。

【適用除外（建築可能となる敷地）】

次の土地は100㎡未満であっても建築が可能となります。

- ① 既に建築物の敷地として使用されている土地
- ② 公衆便所等の公益上必要な建築物の敷地として使用する土地
- ③ 隣接する土地が別の所有者の土地であるため、一の敷地として使用することができない土地

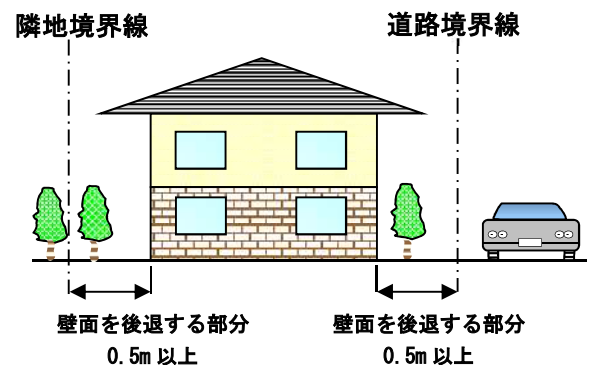
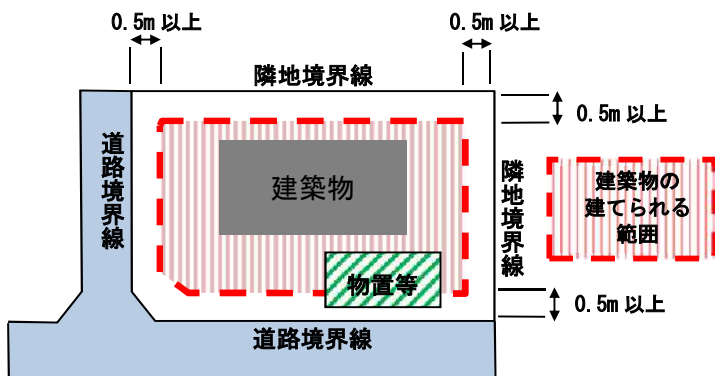


壁面の位置の制限

●建築物の壁や柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退します。

【適用除外（後退部分に建築可能なもの）】

物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物で高さが3m以下で、かつ、軒の高さが2.3m以下のもの



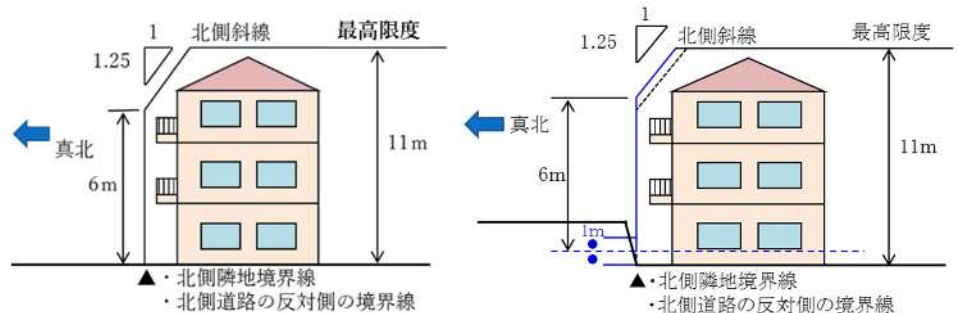
建築物等の高さの最高限度

●高さの最高限度は、以下のとおりです。

地区	最高の高さ	北側部分の高さ	例外規定
住宅A・B・C地区	11m	6m+1.25勾配	住宅B地区：大学 住宅C地区：介護老人保健施設等
沿道A地区	12m		屋上部分5mまで
沿道B地区	15m		

●住宅A・B・C地区

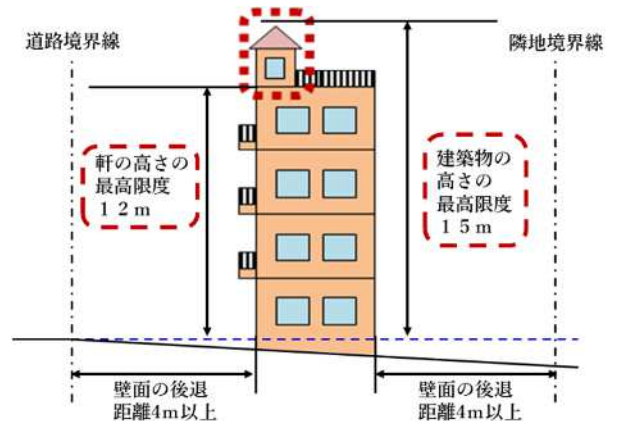
建築物の高さの最高限度は11mとします。さらに北側斜線制限がかかりますが、地盤面が北側の隣地より1m以上低い場合には、緩和されます。



●住宅B地区の例外規定

次の条件に全て該当する場合は、前面道路の最も高い路面から建築物の高さの最高限度は15m、軒の高さ(階段室などの屋上部分は除く。)は12mとします。

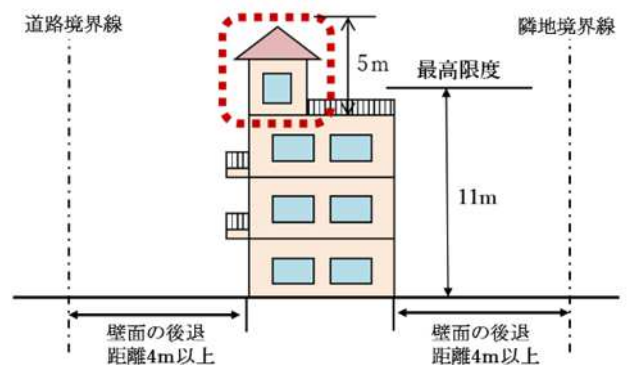
- ア 用途が大学
- イ 敷地面積が5,000㎡以上
- ウ 壁面の位置が、道路境界及び隣地境界から4m以上後退した位置である



●住宅C地区の例外規定

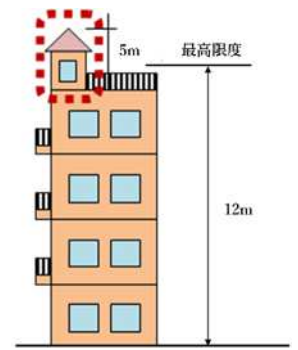
階段室などの屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内、かつ、次の条件に全て該当する場合は、その部分の高さ5mまでは、当該建築物の高さに算入しません。

- ア 用途が病院又は診療所
(全部又は一部が介護老人保健施設に限る。)
- イ 敷地面積が5,000㎡以上
- ウ 壁面の位置が、道路境界及び隣地境界から4m以上後退した位置である



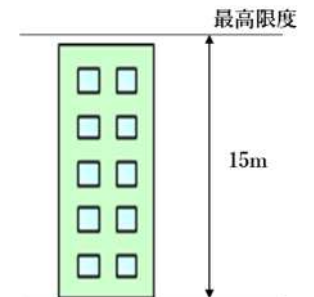
●沿道A地区

建築物の高さの最高限度は12mとします。ただし、階段室などの屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さ5mまでは、当該建築物の高さに算入しません。



●沿道B地区

建築物の高さの最高限度は15mとします。



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

●建築物等の形態及び意匠は、良好な街並みを維持するため周囲の景観と調和したものとし、刺激的な色彩は用いないものとします。

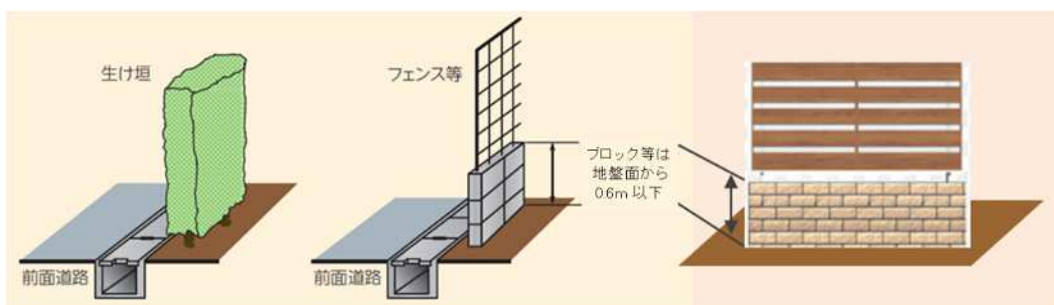


垣又はさくの構造の制限

●住宅A・B・C地区で道路に面して垣又はさくを設ける場合には、コンクリート造、コンクリートブロック造、れんが造、石造など以外のものとします。

【適用除外】

地盤面からの高さが0.6m以下の部分や門柱などの出入口の部分は、適用されません。



青葉地区 地区計画 決定事項

(令和4年12月2日決定)

名 称	青葉地区地区計画	
位 置	相模原市中央区青葉二丁目、青葉三丁目、松が丘一丁目、松が丘二丁目及び緑が丘二丁目並びに南区大野台三丁目地内	
面 積	約19.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR横浜線淵野辺駅から南に約2キロメートル、都市計画公園6・5・2号淵野辺公園の南西、都市計画道路3・5・12号嶽之内当麻線及び都市計画道路3・4・4号南橋本青葉線沿道に位置し、本地区の一部を含む区域の南側は、豊かな自然環境を有する首都圏近郊緑地保全区域に指定され、戸建住宅が主体の静かで良好な居住環境が保たれている。</p> <p>今後も現在の環境を維持していくため、地区計画の策定により建築物等を計画的に誘導し、良好な居住環境の維持・保全や魅力ある市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。 (住宅A地区、住宅B地区、住宅C地区)</p> <p>中層及び低層の住宅地としての良好な居住環境の維持・保全を図る。 (沿道A地区、沿道B地区)</p> <p>沿道サービス施設や日用品店舗の立地を可能とし、住宅地の居住環境と調和した土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <p>機能的な市街地の形成を図るため、区画道路を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針の実現に向けて、それぞれ次のように建築物等を誘導する。 (住宅A地区、住宅B地区、住宅C地区)</p> <p>良好な環境を保持する住宅地としての整備を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠及び垣又はさくの構造について制限する。 (沿道A地区、沿道B地区)</p> <p>住宅地区の居住環境と調和した沿道サービス施設や日用品店舗の立地を可能とする地区として整備が図られるよう、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠について制限する。</p>
	緑化の方針	<p>良好なまちなみを維持するため、建築物の敷地及び公園等の緑化を推進する。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置 及び規模	道路	路線名	幅員	延長	備考	
			区画道路1号	4.0m	約110m	当該地区計画区域外の道路幅員を含め、総幅員について指定する幅員以上確保すること。	
			区画道路2号	4.0m	約250m		
			区画道路3号	4.0m	約200m		
			区画道路4号	4.0m	約90m		
			区画道路5号	4.0m	約200m		
			区画道路6号	4.0m	約70m		
			区画道路7号	4.0m	約160m		
			区画道路8号	4.0m	約380m		
			区画道路9号	4.0m	約290m		
			区画道路10号	5.0m	約560m		
			区画道路11号	8.0m	約260m		
建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区分	地区の 名称	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	沿道A地区	沿道B地区
		地区の 面積	約3.4ha	約1.6ha	約8.7ha	約1.0ha	約4.6ha
	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)学校、図書館その他これらに類するもの (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)火薬類、石油類、ガスその他これらに類する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (2)畜舎（床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院（獣医療法（平成4年5月20日法律第46号）に規

		<p>(7)公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>(8)診療所、病院</p> <p>(9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(10)公益上必要な建築物で次の各号のいずれかに掲げるもの</p> <p>ア 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で定めるもの</p> <p>イ 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4で定めるもの</p> <p>(11)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>ア 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</p> <p>イ 洋服店、畳屋、建具屋、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で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。）</p> <p>ウ 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で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。）</p> <p>エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>オ 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</p> <p>カ 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</p> <p>(12)自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定さ</p>	<p>定する「診療施設」をいう。）及び物品販売業を営む店舗（動物の販売の用途に供するものに限り。）その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</p> <p>(3)火薬類、石油類、ガスその他これらに類する危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設その他これに類するものを除く。）</p>
--	--	--	--

	<p>れたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(13)前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に規定するものを除く。）</p>			
建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル			
	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、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当該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当該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)公衆便所、巡査派出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土地</p>			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から0.5メートル以上後退した位置とする。</p> <p>ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物で、高さが3メートル以下で、かつ、軒の高さが2.3メートル以下のものについては、この限りでない。</p>			
建築物等の高さの最高限度	<p>(1)建築物の高さの最高限度は11メートルとする。</p>	<p>ただし、次に掲げる条件の全てに該当する場合は、敷地に接する前面道路の路面のうち最も高い路面の中心からの建築物の高さの最高限度を15メートル、敷地に接する前面道路の路面のうち最も高い路面の中心からの軒（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軒は除く。）の高さ</p>	<p>(1)建築物の高さの最高限度は12メートルとする。</p> <p>ただし、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当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、次に掲げる条件の全てに該当する場合は、その部分の高さ5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>ア 建築物の一部又はその全部が病院</p>	<p>(1)建築物の高さの最高限度は15メートルとする。</p>

			<p>の最高限度は12メートルとする。</p> <p>ア 建築物の一部又はその全部が大学（大学に附属する施設を含む。）の用に供するもの</p> <p>イ 建築物の敷地面積が5000平方メートル以上であるもの</p> <p>ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から4.0メートル以上後退した位置であるもの。</p> <p>ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物で、高さが3メートル以下、か</p>	<p>又は診療所（介護保険法（平成9年12月17日法律第123号）に規定する「介護老人保健施設」の用途に供するものに限る。）の用途に供するもの</p> <p>イ 建築物の敷地面積が5000平方メートル以上であるもの</p> <p>ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から4.0メートル以上後退した位置であるもの。</p> <p>ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供す</p>	<p>い。</p>	
--	--	--	---	---	-----------	--

			つ、軒の高さが2.3メートル以下のものは除く。	る建築物で、高さが3メートル以下、かつ、軒の高さが2.3メートル以下のものは除く。		
			<p>(2)建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに6メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、良好な街並みを維持するため周囲の景観と調和したものとし、刺激的な色彩は用いないものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、コンクリート造、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他これらに類するもの以外のものとする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが0.6メートル以下の部分又は門等の出入口の部分については、この限りでない。</p>				

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限は計画図表示のとおり」