

## 大井都市計画 用途地域の変更【大井都市計画区域 大井町】(大井町決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

(大井町)

用途地域の種 類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の退却距離の限度	建築物の敷積率の限度	建築物の面の最度の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域 小計	約 61ha 約 61ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	( 17.5 % ) 17.5 %
第二種低層住居専用地域 小計	約 ha 約 ha	—	—	—	—	—	( 0 % ) 0 %
第一種中高層住居専用地域 小計	約 131ha 約 131ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 37.6 % ) 37.6 %
第二種中高層住居専用地域 小計	約 36ha 約 36ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 10.4 % ) 10.4 %
第一種住居地域 小計	約 31ha 約 31ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 8.9 % ) 8.9 %
第二種住居地域 小計	約 26ha 約 26ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 7.5 % ) 7.5 %
準住居地域 小計	約 30ha 約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 8.6 % ) 8.6 %
近隣商業地域 小計	約 3ha 約 3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	( 0.9 % ) 0.9 %
商業地域 小計	約 ha 約 ha	—	—	—	—	—	( 0 % ) 0 %
準工業地域 小計	約 23ha 約 23ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 6.6 % ) 6.6 %
工業地域 小計	約 7ha 約 7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 2.0 % ) 2.0 %
工業専用地域 小計	約 ha 約 ha	—	—	—	—	—	( 0 % ) 0 %
合計	約 348ha	—	—	—	—	—	100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

( 参 考 ) 用途地域の変更【大井都市計画区域】

都市計画用途地域を次のように変更する。

(都市計画区域全域)

用途地域の種	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の退の距離の限度	建築物の敷積の限度	建築物の面の最度の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域 小計	約 63ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	( 11.0 % )
	約 63ha						11.0 %
第二種低層住居専用地域 小計	約 ha	—	—	—	—	—	( 0 % )
	約 ha						0 %
第一種中高層住居専用地域 小計	約 176ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 30.7 % )
	約 176ha						30.7 %
第二種中高層住居専用地域 小計	約 36ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 6.3 % )
	約 36ha						6.3 %
第一種住居地域 小計	約 76ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 13.3 % )
	約 76ha						13.3 %
第二種住居地域 小計	約 35ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 6.1 % )
	約 35ha						6.1 %
準住居地域 小計	約 30ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 5.2 % )
	約 30ha						5.2 %
近隣商業地域 小計	約 3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	( 0.5 % )
	約 3ha						0.5 %
商業地域 小計	約 ha	—	—	—	—	—	( 0 % )
	約 ha						0 %
準工業地域 小計	約 52ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 9.1 % )
	約 52ha						9.1 %
工業地域 小計	約 40ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	( 7.0 % )
	約 40ha						7.0 %
工業専用地域 小計	約 62ha	—	—	—	—	—	( 10.8 % )
	約 62ha						10.8 %
合計	約 573ha	—	—	—	—	—	100.0 %



## 理 由 書

大井中央地区は大井町の西部、ＪＲ御殿場線相模金子駅と上大井駅のほぼ中間に位置し、地区東側はＪＲ御殿場線に接し、地区南側に町役場をはじめとした公共公益施設が集積しています。また、地区内を東西に横断する都市計画道路金子開成和田河原線は、開成町から都市計画道路松田大井線までの酒匂川渡河部の供用が平成 26 年 3 月に開始されるとともに、平成 28 年 3 月に改定された「かながわのみちづくり計画」において、都市計画道路松田大井線から国道 255 号までの区間が、「整備推進箇所」として位置付けられるなど、着実に整備が進められている状況にあります。

上位計画である「大井都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、『大井中央地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、良好な住宅地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。』とされております。

また、「おおい都市マスタープラン（平成 28 年 3 月）」において、本地区を含め役場周辺を中心市街地と位置付け、『大井中央地区については、都市計画道路金子開成和田河原線の整備と連携しながら、中心市街地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図り、田園景観と調和した良好な市街地の形成を図ります。』としております。

本地区については、これらの上位計画を踏まえ、平成 27 年 4 月 10 日に市街化区域へ編入するとともに土地区画整理事業の組合設立認可を受け、事業の実施に向けた取組みを進めているところであり、今後の土地利用計画について関係権利者等との調整を了したことから、建築物等の整備を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成を図るために、用途地域及び地区計画、都市計画公園を変更するものです。

未病いやしの里センター地区は、東名高速道路大井松田インターチェンジに近接する町中央部の緑豊かな丘陵地帯に位置し、昭和 40 年代初頭より、事務所や運動施設等で構成される企業用地等として利用されてきましたが、平成 23 年度、業務再編により当該企業が移転したことから、町では、新たに用地を取得した企業とともに、本地区における今後の土地利用のあり方について検討を進めてきました。

こうした中、神奈川県は、県西地域を「未病の戦略的エリア」として位置付けるとともに、平成 27 年 8 月には、本地区を「未病」についての情報発信や地域の活性化につながる「にぎわい」の創出機能などを持つ「未病いやしの里センター（仮称）」の事業地に決定しました。

この決定を踏まえ、町では、「大井町第 5 次総合計画 後期基本計画（平成 28 年 3 月）」において、『未病関連産業の集積や育成を支援するとともに、地域産業との事業連携を促進することで、新たな産業・雇用の創出をめざす』こととし、平成 28 年 7 月には、新たに用地を取得した企業とともに「未病いやしの里センター（仮称）」基本計画（案）を策定し、具体的な整備内容を定めました。

「大井都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「おおい都市マスタープラン（平成 28 年 3 月）」においては、『商業、工業、住宅等の複合的な用途に土地利用の

転換が必要となった場合には、地区計画等を活用し、『良好な市街地の形成を図る』として  
いることから、「未病いやしの里センター（仮称）」基本計画（案）に基づく整備内容を適  
正に誘導するとともに、周辺地域に調和した土地利用転換を図るため、本地区における用  
途地域を変更し、併せて地区計画を決定するものです。

大井都市計画用途地域の変更・新旧対照表

(大井町)

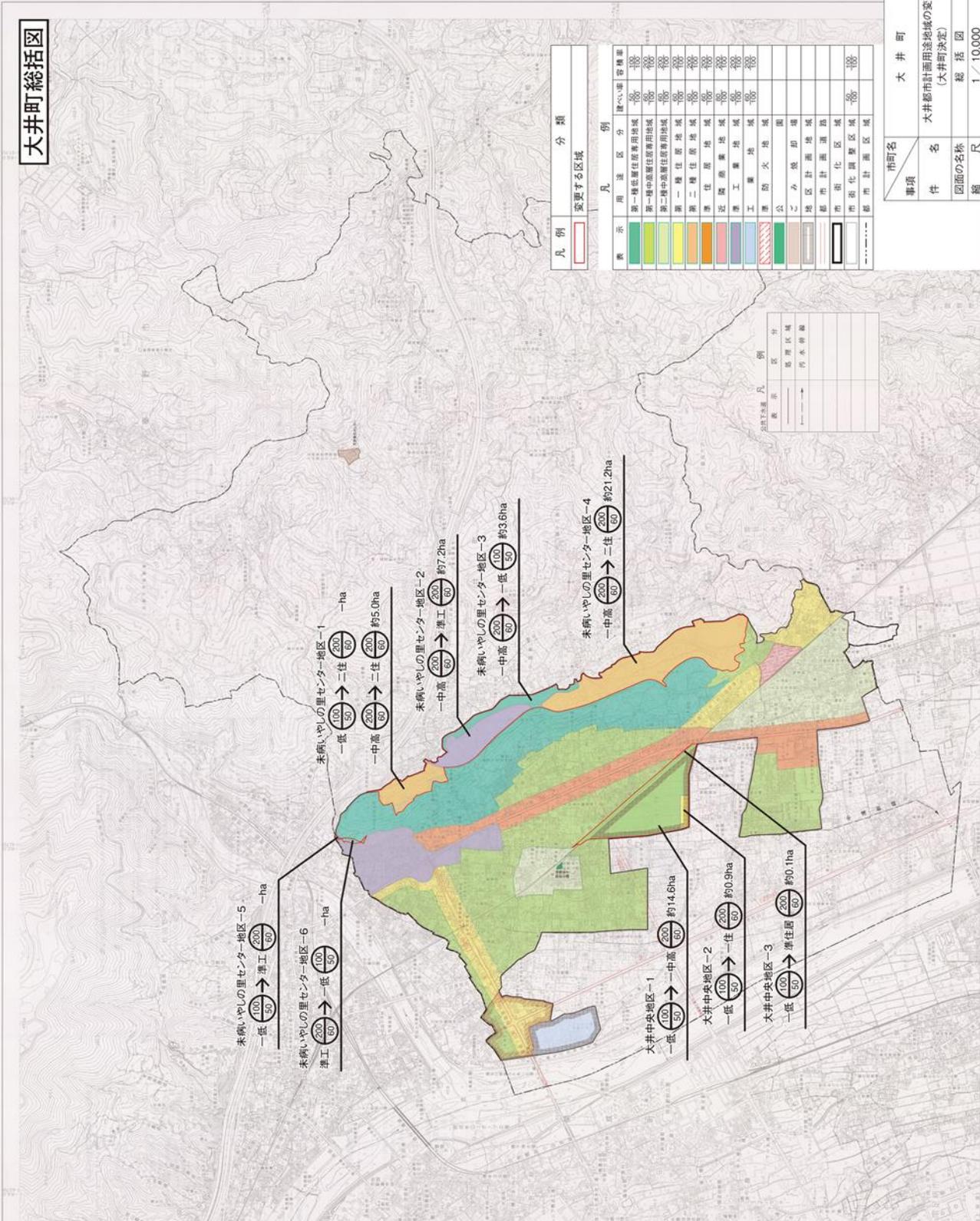
用途地域の種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	10/10 以下	5/10 以下	約 61 ha	約 73 ha	-約 12.0ha
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 131 ha	約 153 ha	-約 22.4ha
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 36 ha	約 36 ha	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 31 ha	約 30 ha	+約 0.9ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 26 ha	—	+約 26.2ha
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 30 ha	約 30 ha	+約 0.1ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	約 3 ha	約 3 ha	
商業地域	—	—	—	—	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 23 ha	約 16 ha	+約 7.2ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 7 ha	約 7 ha	
工業専用地域	—	—	—	—	
合 計	—	—	約 348 ha	約 348 ha	

用途地域の種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	10/10 以下	5/10 以下	約 63 ha	約 75 ha	-約 12.0ha
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 176 ha	約 198 ha	-約 22.4ha
第二種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 36 ha	約 36 ha	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 76 ha	約 75 ha	+約 0.9ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 35 ha	約 9 ha	+約 26.2ha
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 30 ha	約 30 ha	+約 0.1ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	約 3 ha	約 3 ha	
商業地域	—	—	—	—	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 52 ha	約 45 ha	+約 7.2ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 40 ha	約 40 ha	
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 62 ha	約 62 ha	
合 計	—	—	約 573 ha	約 573 ha	

用途地域の種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	10/10 以下	5/10 以下	約 1.6 ha	約 1.6 ha	
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 45 ha	約 45 ha	
第二種中高層 住居専用地域	—	—	—	—	
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 45 ha	約 45 ha	
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 9 ha	約 9 ha	
準住居地域	—	—	—	—	
近隣商業地域	—	—	—	—	
商業地域	—	—	—	—	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 29 ha	約 29 ha	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 33 ha	約 33 ha	
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 62 ha	約 62 ha	
合 計	—	—	約 225 ha	約 225 ha	

# 大井都市計画一般図

## 大井町総括図



凡例

変更する区域	分類
[Red outline]	[Red outline]

凡例

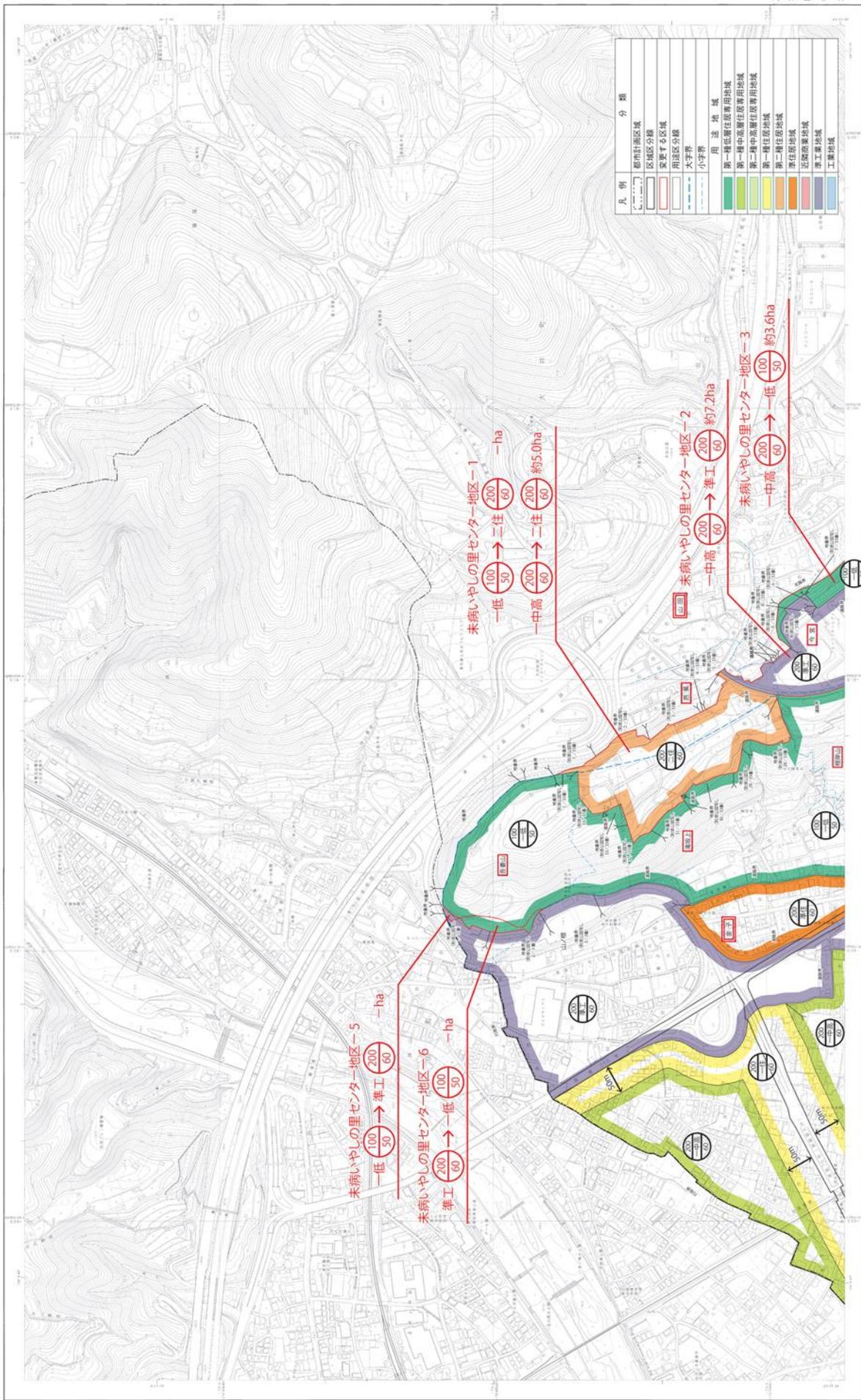
用途区分	種別	容積率
[Green]	第一種低層住居専用地域	100/100
[Light Green]	第一種中高層住居専用地域	100/100
[Yellow-Green]	第二種中高層住居専用地域	100/100
[Yellow]	第一種住居地域	100/100
[Orange]	第二種住居地域	100/100
[Light Orange]	準住居地域	100/100
[Light Yellow]	準工業専用地域	100/100
[Light Green]	工業専用地域	100/100
[Red-White Stripes]	準防火地域	100/100
[Green]	公園	100/100
[Light Green]	公営施設	100/100
[Light Green]	地区計画地域	100/100
[Light Green]	都市計画道路	100/100
[Light Green]	市街化調整区域	100/100
[Light Green]	都市計画区域	100/100

凡例

[Blue]	河川
[Red]	区界
[Green]	管理区域
[Blue]	市界

大井町

事項	大井都市計画用途地域の変更
件名	(大井町決定)
図面の名称	総括図
縮尺	1/10,000
番号	1の1
作成年月日	平成29年 月 日



大井町役場

1:2,500

大井町

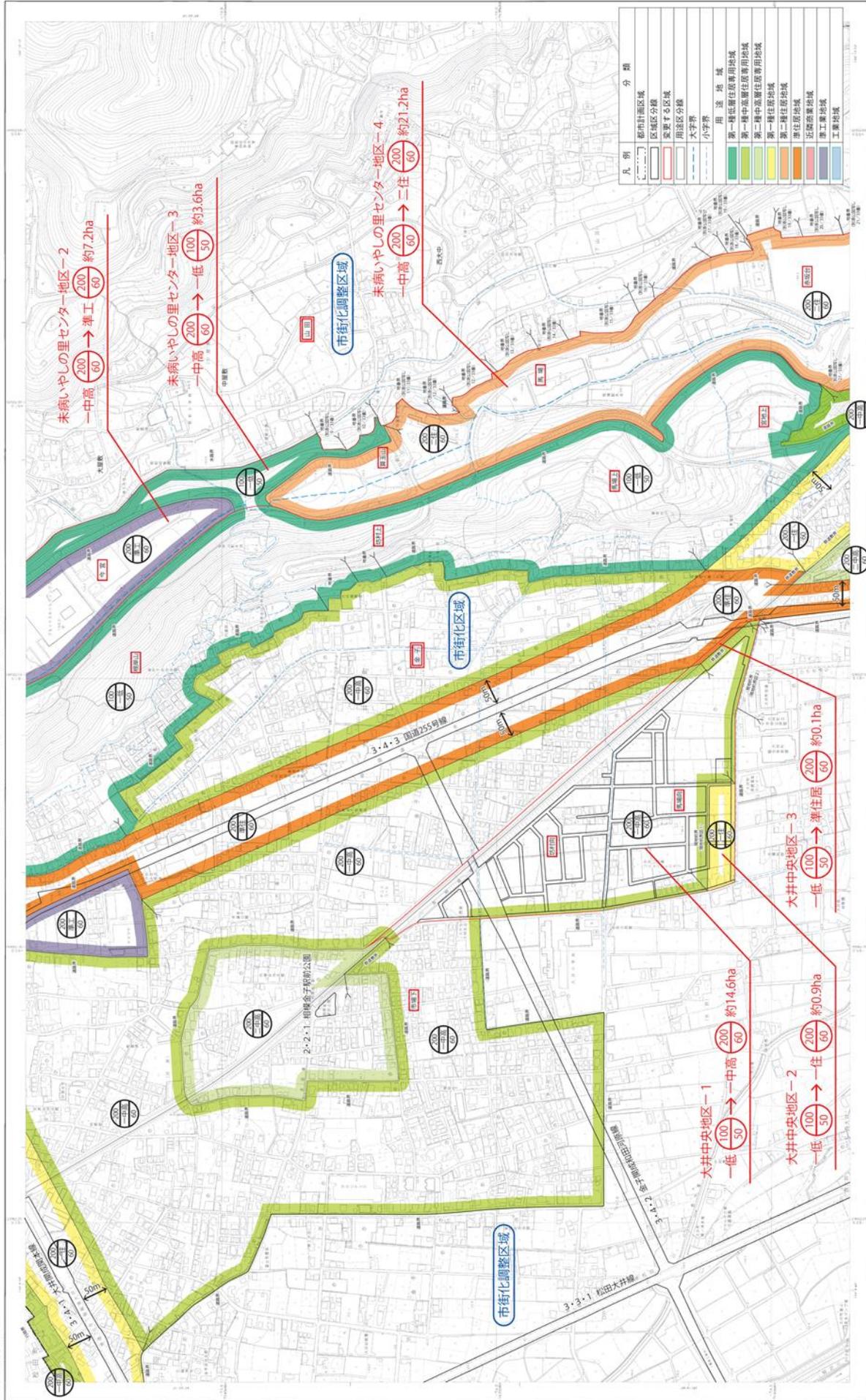
大井町都市計画用途地域の変遷 (大井町決定)

図面の名称 計画図

縮尺 1/2,500

番号 3の1

作成年月日 平成29年 月 日



凡例	説明
(赤線)	都市計画区域
(緑線)	区域区分線
(黄線)	変更する区域
(青線)	用途区分線
(黒線)	大字界
(点線)	小字界

用途地域	説明
(緑)	第一種低層住居専用地域
(黄)	第二種中高層住居専用地域
(橙)	第一種住居地域
(赤)	第二種住居地域
(紫)	準住居地域
(茶)	近郊商業地域
(青)	準工業地域
(黒)	工業地域

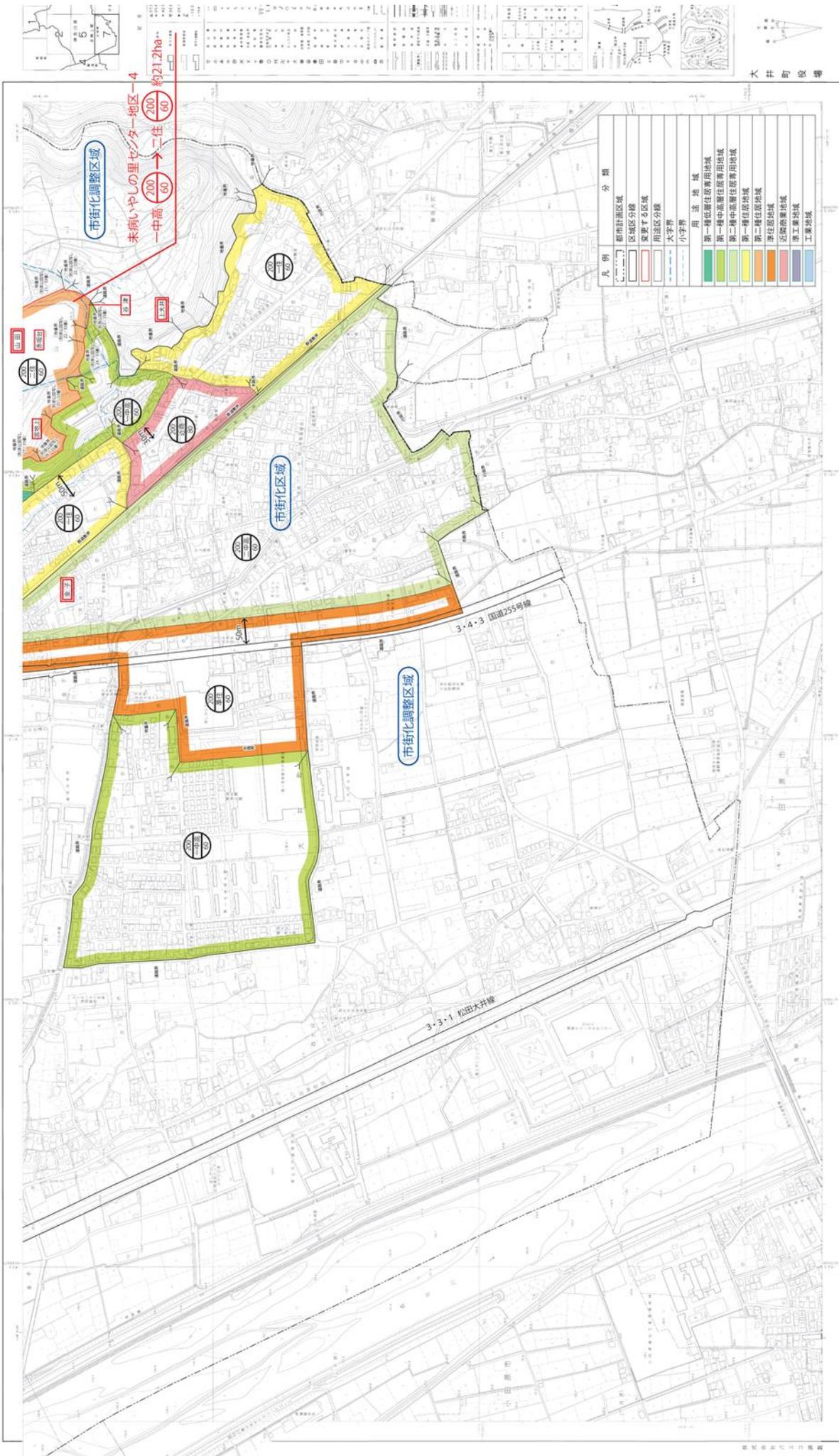
大井町役場

1:2,500

1:2,500

大井町 全図 NO.5  
 作成日: 2023年10月  
 縮尺: 1:2,500  
 資料: 大井町 都市計画部  
 作成: 大井町 都市計画課

事項	内容
市町名	大井町
件名	大井町都市計画用途地域の変更 (大井町決定)
図面の名称	計画図
期尺	1/2,500
番号	3の2
作成年月日	平成29年 月 日



町町名	大井町
事項	大井町市計画用途地域の變更 (大井町決定)
計画区	計画区
図面の名称	大井町全図
縮尺	1/2,500
番号	3の3
作成年月日	平成29年 月 日

凡例	分類
	都市計画区域
	区域分區
	變更する区域
	用途分區
	大字界
	小字界
	用途地塊
	第一種住居専用区域
	第二種中密度住居専用区域
	第二種中密度住居専用区域
	第一種住居区域
	第二種住居区域
	準住居区域
	近郊商業区域
	工業区域
	工業区域