

## 大井都市計画 地区計画の変更(大井町決定)

都市計画大井中央地区地区計画を次のように変更する。

名	称	大井中央地区地区計画
位	置	足柄上郡大井町金子字市場下、字坊村向、字馬場向の各一部
面	積	約 13.5 ha
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る。</p> <p>本地区は、土地区画整理事業により道路等の基盤整備及び公園を整備し、良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	低層の戸建住宅を主体とした建物の立地を誘導し、閑静な住宅地の形成を目指す。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置、かき又はさくの構造の制限を行う。
	緑化の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、生垣等の植栽による宅地内緑化を促進する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	A地区	B地区
		区分	面積	約12.6ha	約0.9ha
		建築物等の用途制限		<p>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。</p> <p>1.住宅</p> <p>2.住宅で事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3第1号及び第2号で定めるものを兼ねるもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下であるもの</p> <p>3.共同住宅又は寄宿舍</p> <p>4.病院又は診療所</p> <p>5.老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>6.集会施設（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>7.防災備蓄倉庫</p> <p>8.公益上必要な建築物</p> <p>9.前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>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。</p> <p>1.住宅</p> <p>2.共同住宅又は寄宿舍</p> <p>3.店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>4.事務所その他これに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>5.病院又は診療所</p> <p>6.老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>7.集会施設（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>8.公益上必要な建築物</p> <p>9.前各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>130㎡とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1.土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合</p> <p>2.公益上必要な建築物の敷地として使用する場合</p>		
建築物等の高さの最高限度	12m				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す範囲において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.8m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当該地区計画の都市計画決定時点において、現に存する建築物</li> <li>2. 公益上必要な建築物</li> </ol>
		かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。</p> <p>ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. フェンス等の基礎で敷地地盤面からの高さが0.6m以下のもの</li> <li>2. 門柱その他これらに類するもの</li> <li>3. 公園内のもの</li> <li>4. ごみ集積所に設けられるもの</li> </ol>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

## 【 理 由 書 】

本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。





