

地区計画の内容

開成都市計画地区計画の変更（開成町決定）

都市計画開成駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	開成駅周辺地区地区計画
位 置	足柄上郡開成町吉田島
面 積	約62.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、町の南東部に位置しており、「開成駅前街づくり基本構想」によって小田急小田原線開成駅を中心に町や県西地域の新しいシンボル地区として位置づけられており、土地区画整理事業により計画的な都市の基盤整備が行われている地区である。特に駅周辺では、拠点商業地の形成を図るとともに、集合住宅地、戸建て住宅地、複合住宅地等の区分によって幅広い年齢層が居住できる街づくりを進めているところで、今後の一層の発展が見込まれる地区である。</p> <p>このため地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を図り拠点地区にふさわしい街なみの形成と良好な市街地環境を維持・保全することを目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>拠点商業地区（A地区） 拠点商業地を形成するため、高度な商業業務施設の集積を図る。</p> <p>商業支援地区（B₁、B₂地区） 都市計画道路駅前通り線沿道及び上記A地区の外周部には、近隣商業地として商業・サービス施設の立地を図る。</p> <p>低層系住宅地区（C、J、M地区） 低層住居専用地域としての環境を維持、保全するため、低層住宅の立地を図る。</p> <p>集合住宅地区（D地区） 駅直近において幅広い年齢層の居住を可能にさせるため、集合住宅の立地を図る。</p> <p>中低層住宅地区（E地区） 東口の集合住宅と戸建て住宅及び工業地との隣接部に位置していることから、主としてこれらの緩衝機能を持たせるための住民サービス施設を許容した住宅地の立地を図る。</p> <p>戸建て住宅地区（F地区） 質の高い住宅地形成を行うため、戸建て住宅の立地を図る。</p> <p>複合住宅地区（G₁、G₂、L地区） 商業集積地の外周部、都市計画道路（和田河原開成大井線と中家下島線）の沿道等に事務所、店舗等を許容する土地利用を誘導するため複合型住宅地の立地を図る。</p> <p>工業地区（H、N地区） 周辺住宅地と近接した環境を害さない工業地の立地を図る。</p> <p>環境保全型工業地区（I地区） 工業地区と中低層住宅地区の緩衝機能を果たすため、軽微な工場と職住近接の住宅地の立地を図る。</p> <p>沿道商業系地区（K地区） 広域交通を担う主要地方道の沿道商業地として、各種サービス施設の立地を図る。</p> <p>鉄道敷地区（O地区） 鉄道駅としての機能が果たせるとともに、周辺の土地利用との整合に配慮した施設の立地を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備された区画道路及び公園の機能がそなわれないように維持保全を図るとともに、県道720号線から駅前広場までの都市計画道路駅前通り線（町道301号線）沿い両側に歩道状空地を配置し、歩行者ネットワークを形成する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>拠点商業地区、商業支援地区、沿道商業系地区 拠点地区にふさわしい商業業務施設の集積を図るため、建築物の用途、最低敷地規模、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は意匠等について必要な基準を設定する。</p> <p>各種住宅系地区 良質な住環境を維持保全し、街並みに調和した良好な都市景観を形成するため、建築物の用途、最低敷地規模、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は意匠等について必要な基準を設定する。</p> <p>工業地区、環境保全型工業地区 住居系地区と近接していることから、住居系地区の環境に配慮するため、建築物の用途、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は意匠等について必要な基準を設定する。</p> <p>鉄道敷地区 鉄道の公共性に配慮しつつ、周辺土地利用との整合性を図るための建築物の用途、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は意匠等について必要な基準を設定する。</p>
緑化の方針	<p>緑豊かなまちづくりを推進していくために、公共空地等の緑化を進めるとともに、生け垣等の植栽による宅地内緑化の推進を図る。</p>

地 区 整 備 計 画	位 置	足柄上郡開成町吉田島			
	面 積	約39.8ha			
	地区施設 の配置 及び規模	道路	幅員 6 m 幅員 7 m 幅員 9 m 幅員 16m	延長 約 15m 延長 約 290m 延長 約1,000m 延長 約 160m	
		公園	開成駅前第2公園 面積 約2,590m ² 屋敷下第1公園 面積 約1,600m ² 屋敷下第2公園 面積 約 420m ² 道通河原公園 面積 約 280m ²		
		駅前広場 面積 約1,250m ² 以上 歩道状空地 面積 約 480m ² (幅3.0m)			
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	名称 A 地区 面積 約3.4ha	商業支援地区 B ₁ 地区 約2.5ha B ₂ 地区 約1.9ha	
		建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 倉庫業を営む倉庫 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。 畜舎 建築物の1階部分を住宅、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの。ただし、入口、ホールは除く。 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの及びその他これらに類するもの 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 カラオケボックスその他これに類するもの キャバレーその他これに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 倉庫業を営む倉庫 工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。 畜舎 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 カラオケボックスその他これに類するもの	
		建築物の 建ぺい率の 最高限度	-	6 / 10とする。ただし、土地 区画整理法第99条第2項の 「仮換地について、使用又は 収益を開始することができる 日」以降はこの限りでない。	-
		建築物の 容積率の 最高限度	-	12 / 10とする。ただし、土地 区画整理法第99条第2項の 「仮換地について、使用又は 収益を開始することができる 日」以降はこの限りでない。	-
		建築物の 敷地面積の 最低限度	200m ² とする。ただし、告示日 において現に所有権その他の 権利が存する土地で、その面 積に満たないものについて は、その全部を一の敷地とし て使用する場合には、この限 りでない。	-	120m ² とする。ただし、告示日 において現に所有権その他の 権利が存する土地で、その面 積に満たないものについて は、その全部を一の敷地とし て使用する場合には、この限 りでない。

地区	建築物等に関する事項	地区の名称	低層系住宅地区 C 地区	集合住宅地区 D 地区	中低層住宅地区 E 地区	戸建て住宅地区 F 地区
		区分	面積	約1.9ha	約3.5ha	約1.7ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 共同住宅 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 地区集会所 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 住宅、共同住宅 店舗 事務所は住宅を兼ねるもの 診療所、病院 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 集会所その他これに類するもの 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下の建築物 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 戸建て住宅 建築基準法施行令第130条の3第6号の用に供する兼用住宅 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 前号の建築物に附属する物置又は車庫
	建築物の建ぺい率の最高限度		-	-	-	5 / 10
	建築物の容積率の最高限度		-	-	-	10 / 10
	建築物の敷地面積の最低限度		140㎡とする。ただし、告示日において現に所有権その他の権利が存する土地で、その面積に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。	1,000㎡とする。ただし、告示日において現に所有権その他の権利が存する土地で、その面積に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。	140㎡とする。ただし、告示日において現に所有権その他の権利が存する土地で、その面積に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。	

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	複合住宅地区		工業地区
		面積		G ₁ 地区	G ₂ 地区	H地区
				約2.7ha	約13.6ha	約1.8ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 畜舎 ポーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの（水泳場は除く）			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 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 カラオケボックスその他これに類するもの
	建築物の建ぺい率の最高限度		5 / 10とする。ただし、土地 区画整理法第99条第2項の 「仮換地について、使用又は 収益を開始することができる 日」以降はこの限りでない。	-	-	-
	建築物の容積率の最高限度		10 / 10とする。ただし、土地 区画整理法第99条第2項の 「仮換地について、使用又は 収益を開始することができる 日」以降はこの限りでない。	-	-	-
	建築物の敷地面積の最低限度		-	140㎡とする。ただし、告示日 において現に所有権その他の 権利が存する土地で、その面 積に満たないものについては、 その全部を一の敷地として 使用する場合には、この限 りでない。	-	-

地区	建築物等に関する事項	地区の名称	環境保全型工業地区 I 地区	低層系住宅地区 J 地区	沿道商業系地区 K 地区	鉄道敷地区 O 地区
		区分	面積	約0.9ha	約0.9ha	約1.5ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 住宅、共同住宅 建築基準法施行令第130条の3第6号の用に供する兼用住宅事務所は兼用住宅に限り、事務所部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの 建築基準法別表第二(ぬ)項以外の工場 床面積が500㎡以下で建築基準法施行令第130条の5の2及び第130条の5の3の店舗(3階以上のこの用途に供するものは除く)に限り、階数は2階以下の建築物 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属する物置又は車庫		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 畜舎 工場。ただし、自動車修理工場、ガソリンスタンド、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。	
	建築物の建ぺい率の最高限度		-	-	6 / 10とする。ただし、土地区画整理法第99条第2項の「仮換地について、使用又は収益を開始することができる日」以降はこの限りでない。	-
	建築物の容積率の最高限度		-	-	12 / 10とする。ただし、土地区画整理法第99条第2項の「仮換地について、使用又は収益を開始することができる日」以降はこの限りでない。	-
	建築物の敷地面積の最低限度		140㎡とする。ただし、告示日において現に所有権その他の権利が存する土地で、その面積に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。		-	-

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	拠点商業地区 A 地区	商業支援地区 B ₁ 地区 B ₂ 地区	
		壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から道路境界線（緑道も含み駅前広場は除く）までの距離は、3.0m以上とする。</p> <p>なお、他の用途地域との境界線においても3.0m以上後退しなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。</p> <p>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。</p> <p>物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。</p> <p>自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。</p>	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から敷地境界線までの距離（以下、「外壁の後退距離」という。）は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。</p> <p>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。</p> <p>物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。</p> <p>自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。</p>	
建築物の高さの最高限度				31m	2階建で高さ10mまでとする。ただし、土地区画整理法第99条第2項の「仮換地について、使用又は収益を開始することができる日」以降は20mとする。	20m
かき又はさくの構造の制限				かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。		
建築物等の形態又は意匠の制限				敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、次のいずれかに該当するものとしてはならない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの		

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層系住宅地区 C 地区	集合住宅地区 D 地区	中低層住宅地区 E 地区	戸建て住宅地区 F 地区
		壁面の位置の制限		外壁の後退距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	外壁の後退距離は、3.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	外壁の後退距離は、1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
建築物の高さの最高限度		-	45mとする。ただし、道路から5m以内については20mとする。	20m	10m		
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。 ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。 ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。				
建築物等の形態又は意匠の制限		敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、次のいずれかに該当するものとしてはならない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、次のいずれかに該当するものとしてはならない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、その大きさが縦1m×横1mを超えてはならない（一団のものとして取り扱う）とともに、次のいずれかに該当するものとしてはならない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの			

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	複合住宅地区		工業地区
		名称	G ₁ 地区	G ₂ 地区	H地区
	壁面の位置の制限		外壁の後退距離は、1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。		外壁の後退距離は、町道304-2号線及び町道304-7号線に接する部分にあっては、3.0m以上とし、その他は外壁の後退距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。
	建築物の高さの最高限度		2階建てで高さ10mまでとする。ただし、土地区画整理法第99条第2項の「仮換地について、使用又は収益を開始することができる日」以降は20mとする。	20m	23m
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限		敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、次のいずれかに該当するものとしてはならない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの		

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環境保全型工業地区 I 地区	低層系住宅地区 J 地区	沿道商業系地区 K 地区	鉄道敷地区 O 地区
		壁面の位置の制限		<p>外壁の後退距離は、町道304 2号線に接する部分にあっては3.0m以上とし、その他は、1.0m以上とする。ただし、戸建て住宅については、外壁の後退距離は一律1.0m以上とする。</p> <p>なお、町道304 2号線に接しない部分は次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。</p> <p>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。</p> <p>物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。</p> <p>自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。</p>	<p>外壁の後退距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。</p> <p>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること。</p> <p>物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であること。</p> <p>自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。</p>		
建築物の高さの最高限度		23m		10m	2階建てで高さ10mまでとする。ただし、土地区画整理法第99条第2項の「仮換地について、使用又は収益を開始することができる日」以降は20mとする。		-
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等や植栽を利用したものとする。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。					
建築物等の形態又は意匠の制限		敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、次のいずれかに該当するものとしてはない。 屋根に設置するもの 周辺的美観・風致を損なうもの					

地区計画の方針附図

