

地区計画の内容

開成都市計画地区計画の決定（開成町決定）

都市計画松ノ木河原地区地区計画を次のように決定する。

名 称	松ノ木河原地区地区計画	
位 置	足柄上郡開成町 延沢及び吉田島	
面 積	約 5.7 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、町のほぼ中央部に位置し、「第四次開成町総合計画」に基づき、土地区画整理事業による宅地造成と基盤施設の整備を進めるとともに、戸建て住宅を主体とする低層住宅地区、事務所や店舗等を許容する複合住宅地区を中心とした環境良好な住宅市街地の形成を誘導する地区である。 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、開成町中心部の市街地としてふさわしい街並みと良好な住環境の形成及びその維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	低層住宅地区（A地区） 低層住宅を中心とした地区としての環境を維持・保全するために、低層住宅の立地を図る。 複合住宅地区（B地区） 県道712号線及び県道720号線の沿道地区と連担して、事務所・店舗等を許容しつつ、低層住宅地区と調和する複合型住宅の立地を図る。 公共公益施設地区（C地区） 公共サービス・地域交流等の機能を持ち、隣接する公園や要定川と一体となった土地利用を行う。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される道路及び公園の機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	開成町中心部の市街地としてふさわしい街並みと良好な住環境の形成及びその維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。
	緑化の方針	緑豊かな街づくりを推進していくため、公園や公共公益施設地区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を促進する。

地区	地区施設の配置及び規模		道 路	幅員 10.9m	延長約 380m	
			公 園	1号公園 面積約 400m ² 2号公園 面積約 1,300m ²		
整備	建築物等	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区 (A地区)	複合住宅地区 (B地区)	公共公益施設地区 (C地区)
			地区の積	約 4.2 ha	約 0.9 ha	約 0.6 ha
計画	に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次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>住宅、共同住宅 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねたもののうち建築基準法施行令（以下「政令」という。）第130条の3で定めるもの 図書館その他これに類するもの 診療所 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定め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</p> <p>次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>住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 図書館その他これに類するもの 病院、診療所 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち政令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500m²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。） 事務所で床面積が1,500m²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。） 自動車車庫で床面積の合計が300m²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。） 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</p> <p>次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>図書館その他これに類するもの 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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 公益上必要な建築物で政令第130条の5の4で定めるもの 自動車車庫で床面積の合計が300m²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。） 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</p>			

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	140㎡とする。 ただし、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で当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいて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、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で当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいて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。	—
		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敷地境界線までの距離は、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>		
		建築物等の高さの最高限度	10m	20m	
		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フェンス等や植栽を利用したものとする。</p> <p>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。</p>		

地区計画の方針附図

