

## 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）

都市計画南部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南部地区地区計画	
位 置	足柄上郡開成町 宮台、牛島、みなみ一丁目、みなみ二丁目、 みなみ三丁目、みなみ四丁目及びみなみ五丁目	
面 積	約30.8ha	
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、町の南部に位置し、町や県西地域の活性化に資する産業地やシンボルとなるような住宅地を形成する新市街地として位置づけられており、土地区画整理事業等による宅地造成と基盤施設の計画的な整備と併せ、良好な市街地環境の創出を誘導する地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、町を代表する市街地としてふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、周辺の自然環境と調和した水と緑のうるおい環境を有する優れた街並み景観や快適な市街地環境を形成し、これを維持・保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>(1) 複合住宅地区（A<sub>1</sub>地区、A<sub>2</sub>地区） 都市計画道路が交差する交通結節点として、それらの道路沿道の立地特性を活かすとともに、周辺の戸建住宅地区の居住環境に配慮した、中低層住宅と主に近隣商業店舗等が秩序を持って立地する複合住宅地の形成を誘導する。</p> <p>(2) 複合住宅地区（B地区） 公共施設地区との調和と周辺の戸建住宅地区の居住環境に配慮した、中低層住宅と主に生活に身近な商業店舗等が秩序を持って立地する複合住宅地の形成を誘導する。</p> <p>(3) 複合住宅地区（C地区） 研究開発施設地区や産業施設地区との近接性及び都市計画道路沿道の立地特性を活かし、住宅と主に沿道型商業店舗等が秩序を持って立地する複合住宅地の形成を誘導する。</p> <p>(4) 戸建住宅地区（D<sub>1</sub>地区、D<sub>2</sub>地区、D<sub>3</sub>地区） 緑豊かでゆとりのある居住環境を有した低層の戸建住宅が主に立地する低密度な住宅地の形成を誘導する。</p> <p>(5) 研究開発施設地区（E<sub>1</sub>地区）、産業施設地区（E<sub>2</sub>地区） 周辺の住宅地や自然・田園環境との調和に配慮しながら、職住近接の自立都市を実現し、町や県西地域の活性化に資する高次の研究開発施設や工業生産施設等が立地する産業地の形成を誘導する。</p> <p>(6) 公共施設地区（F地区） 南部地区及び周辺住民のために必要な公共施設である小学校・公園等としての機能の維持・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	水と緑のうるおい環境、優れた街並み景観及び快適な市街地環境の形成を支える基盤として、土地区画整理事業等により整備される区画道路、歩行者専用道路及び公園等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	町を代表する市街地としてふさわしい優れた街並み景観や快適な市街地環境の形成及びその維持・保全を図るため、地区毎の特性を踏まえながら、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、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	水と緑のうるおい環境の創出・保全に配慮した緑豊かな街づくりを推進していくため、公園や道路等の公共空地の緑化を進めるとともに、壁面後退用地での植栽や生け垣等による宅地内緑化を促進する。

地区整備計画	地区施設及び規模	道 路	幅員 8 m (区画道路) 幅員 5 m (歩行者用通路) 幅員 6 m (歩行者専用道路) 幅員 5 m (歩行者専用道路)	延長 約 360m 延長 約 120m 延長 約 210m 延長 約 660m
		公 園	1号公園 面積 約1,000㎡ 2号公園 面積 約 900㎡ 3号公園 面積 約1,000㎡ 4号公園 面積 約3,900㎡ 5号公園 面積 約1,200㎡ 6号公園 面積 約 300㎡ 7号公園 面積 約 300㎡ 緑 道 面積 約 800㎡ (幅員 5 m)	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	複合住宅地区 A <sub>1</sub> 地区
		地区の 面積	約0.7ha
	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。 (1) 戸建住宅 (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 病院 (7) 自動車教習所 (8) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (9) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (10) 工場（建築基準法施行令130条の6で定める工場及び自動車修理工場を除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
	建築物の建ぺい率の 最高限度	—	
	建築物の容積率の 最高限度	—	
	建築物の敷地面積の 最低限度	500㎡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	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、都市計画道路和田河原開成大井線及び山北開成小田原線に接する部分にあつては2.0m以上とし、その他の部分にあつては、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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
	建築物等の高さの 最高限度	15m	
	建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考			

地 区 整 備 計 画	地 区 の 分 区	地 区 の 称	複合住宅地区 A <sub>2</sub> 地区
		地 区 の 積 面	約4.6ha
	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。 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (5) 工場（建築基準法施行令130条の6で定める工場及び自動車修理工場を除く。） (6) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
	建築物の建ぺい率の 最 高 限 度	—	
	建築物の容積率の 最 高 限 度	—	
	建築物の敷地面積の 最 低 限 度	165㎡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	外壁の後退距離は、都市計画道路山北開成小田原線に接する部分にあっては1.5m以上とし、その他の部分にあっては、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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
	建築物等の高さの 最 高 限 度	18m	
	建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備 考			

地 区 整 備 計 画	地区の分	地区の名称	複合住宅地区 B地区
		地区の面積	約3.2ha
		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。 (1) 事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 自動車教習所 (7) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (8) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (9) 工場（建築基準法施行令130条の6で定める工場及び自動車修理工場を除く。） (10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡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	外壁の後退距離は、都市計画道路山北開成小田原線に接する部分にあっては、1.5m以上とし、その他の部分にあっては、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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
	建築物等の高さの最高限度	15m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考			

地 区 整 備 計 画	地区の分	地区の名称	複合住宅地区 C地区
		地区の面積	約3.0ha
		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。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡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	外壁の後退距離は、都市計画道路和田河原開成大井線に接する部分にあつては、1.5m以上とし、その他の部分にあつては、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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
	建築物等の高さの最高限度	20m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考			

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	戸建住宅地区 D <sub>1</sub> 地区
		地区の面積	約5.8ha
		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。 (1) 住宅（3以上の住戸を有する長屋は除く。） (2) 共同住宅（3以上の住戸を有するものは除く。） (3) 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次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㎡を超えるものは除く。） ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 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っては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） (4) 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） (5) 前各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	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡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	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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
	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の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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ではない。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考			

地区	地区の分	地区の名称 地区の面積	戸建住宅地区	
			D <sub>2</sub> 地区	D <sub>3</sub> 地区
			約2.6ha	約0.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3の各号及び第130条の5の2の各号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150㎡以内のもの (4) 診療所 (5) 前各号の建築物に附属する物置又は車庫（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く）	次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) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3の各号及び第130条の5の2の各号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150㎡以内のもの (4) 幼稚園、保育所、幼保連携型認定こども園又は子ども・子育て支援法第7条第5項若しくは第59条に規定する事業を行う施設 (5) 診療所 (6) 前各号の建築物に附属する物置又は車庫（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く）
		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	15/10	
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡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	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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。	
		建築物等の高さの最高限度	12m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考				



地 区 整 備 計 画	地区の分	地区の名称	研究開発施設地区 E <sub>1</sub> 地区
		地区の積面積	約4.0ha
	建築物等の用途の制限	科学技術に係る研究所、事務所及びこれらに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	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。	
	壁面の位置の制限	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、3.0m以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度	真北方向の建築物の各部分の高さは、当該各部分から町道230-2号線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に1.00を乗じて得たものとする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、部分的に設けるもので、周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備考			

地 区 整 備 計 画	地区の分	地区の名称	産業施設地区 E <sub>2</sub> 地区
		地区の積面	約2.1ha
	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。 (1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第二(ぬ)項第一号に掲げる工場 (4) 建築基準法別表第二(ぬ)項第二号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の建ぺい率の最高限度		—
	建築物の容積率の最高限度		—
	建築物の敷地面積の最低限度		165㎡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		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。 (1) 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。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く）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。（道路に接する部分は除く。） (3) 自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下であること。
	建築物等の高さの最高限度		真北方向の建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区計画の区域の境界線までの真北方向の水平距離に1.00を乗じて得たものとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。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等並びに部分的に設けるもので周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。
備考			

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の 名称	公共施設地区 F地区
		地区の 面積	約4.1ha
	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。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 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 (3) 診療所 (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する公益上必要な建築物 (5) 病院 (6) 畜舎 (7) 前各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	—	
	建築物の容積率の 最高限度	—	
	建築物の敷地面積の 最低限度	—	
	壁面の位置の制限	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、都市計画道路山北開成小田原線に接する部分にあっては、1.5m以上とし、その他の部分にあっては、1.0m以上とする。	
	建築物等の高さの 最高限度	真北方向の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までの真北方向の水平距離に1.00を乗じて得たものとする。	
	建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩及び形態は、周辺環境と調和したものとする。 2 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。 (1) 屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、部分的に設けるもので、周辺的美観を損なわない構造仕様のものはこの限りでない。	
備 考			

「区域は計画図表示のとおり」

地区計画の方針附図

