

中央森林東側地区に関する都市計画説明会

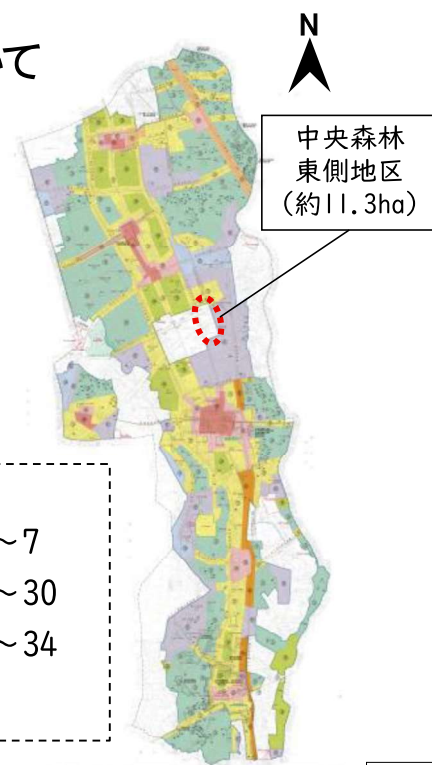
中央森林東側地区の市街化区域編入について

令和5年6月15日

大和市

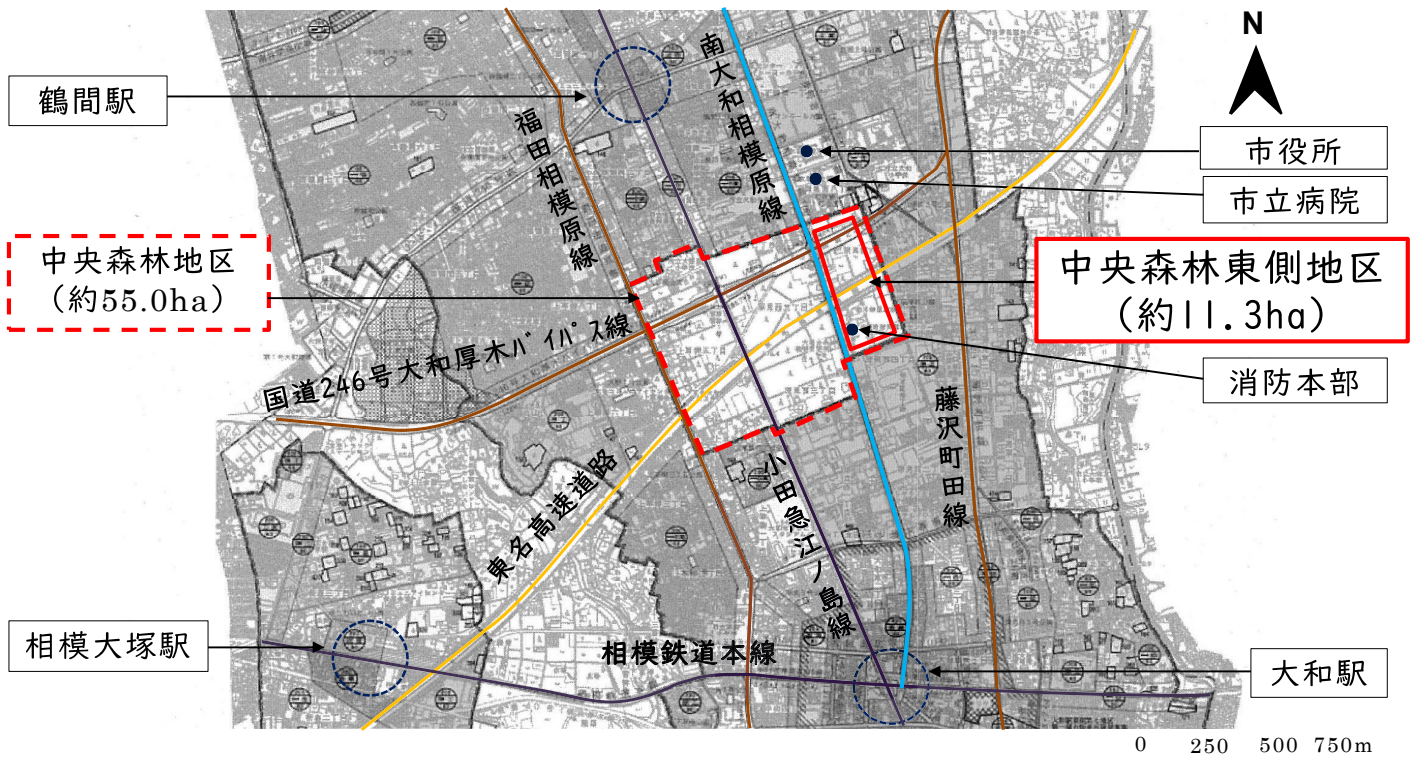
目 次

1. 中央森林東側地区の概要・・・・・・・・・・P. 2～7
2. 都市計画決定（変更）案について・・・・・・・・P. 8～30
3. 地区計画 認定基準について・・・・・・・・P.31～34
4. 都市計画決定（変更）スケジュール・・・・・・・・P.35



1 中央森林東側地区の概要

位置図



2

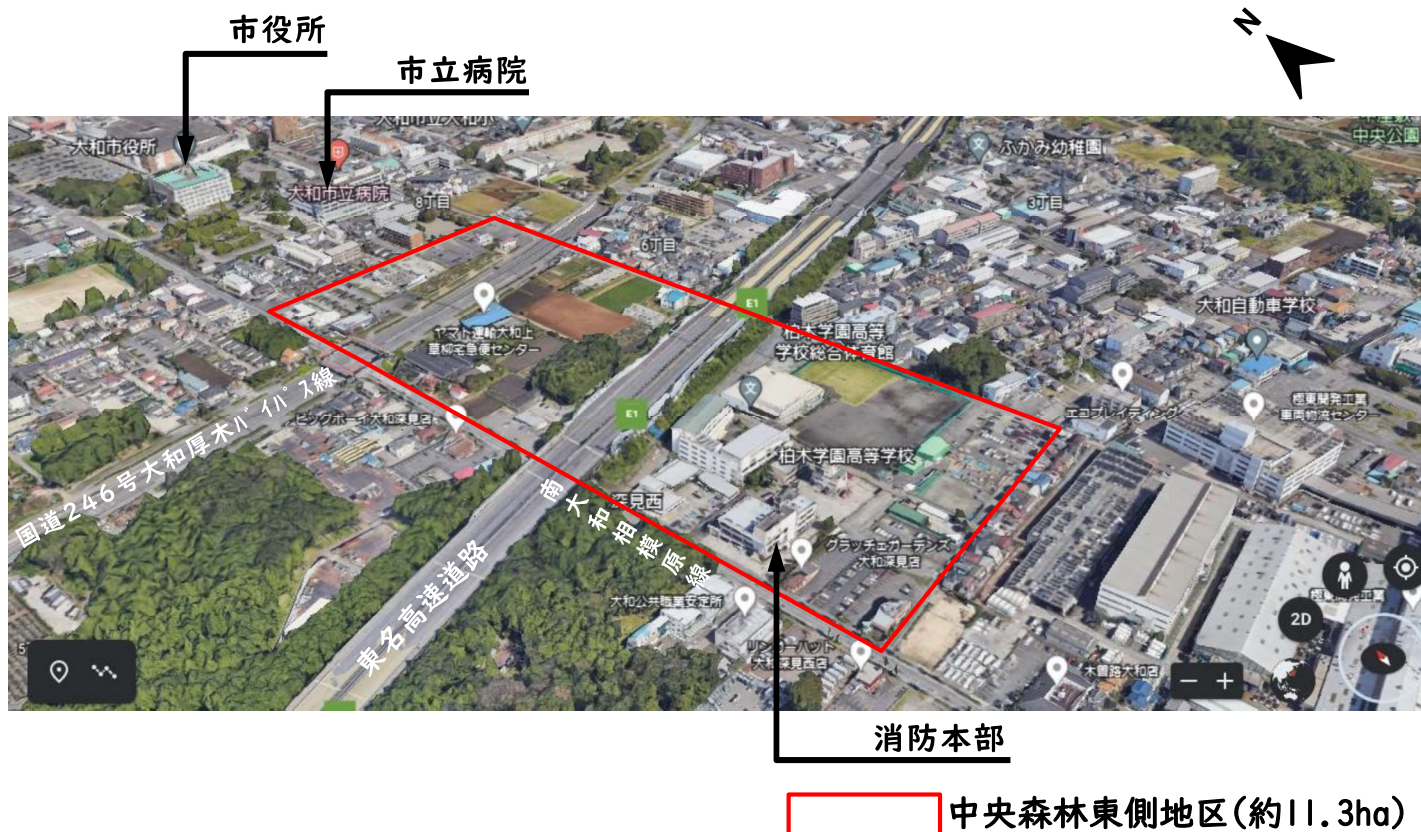
位置図



中央森林東側地区(約11.3ha)

3

鳥かん写真



4

○ まちづくりの経緯

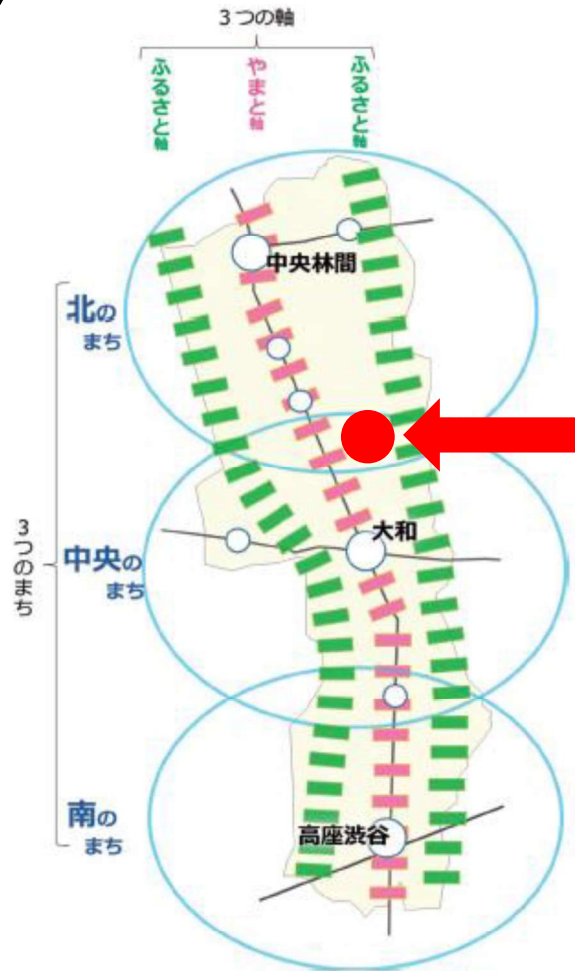
S45年6月10日	市街化調整区域に指定	
H 9年3月	都市計画マスタープラン	策定
H22年4月	都市計画マスタープラン	改定
H27年7月28日	中央森林東側地区街づくり準備会設立	
H28年11月1日	中央森林東側地区（約11.3ha）について一般保留に位置付ける。 市街化区域へ編入し、地区計画を活用した市街地整備（道路、下水道の基盤整備）を行うこととなった。	
R3年4月	都市計画マスタープラン	改定

5

○ 上位計画における位置づけ

健康都市やまと総合計画 (2019-2028年度)

- ・ 商業・業務機能や良質な中高層住宅など様々な都市機能が集まり、活力やにぎわいを生み出す軸を「やまと軸」として、さらに便利で暮らしやすく、都市の魅力を備えた環境を整えていく。
- ・ やまと軸上にある2つの森については、新たなまちづくり（内山地区、中央森林地区）の中で、市街地の形成と緑の保全の調和を図っていく。



6

健康都市やまと都市計画マスタープラン（令和3年4月改定）

- ・ 西側（地区外）には中央の森と呼ばれる平地林が広がっていることから、「緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、南大和相模原線以东については、国道246号バイパスに接するという立地と既存の大街区を有効に活用した土地利用を誘導し、活力ある市街地の形成を目指す」地区としている。



土地利用誘導地
緑豊かな市街地形成を推進する地域

7

2 都市計画決定(変更)案について

案

中央森林東側地区

種 類	決定権者
(1) 大和都市計画 区域区分の変更	神奈川県
(2) 大和都市計画 用途地域の変更	大 和 市
(3) 大和都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
(4) 大和都市計画 下水道の変更	
(5) 大和都市計画 地区計画の決定	

8

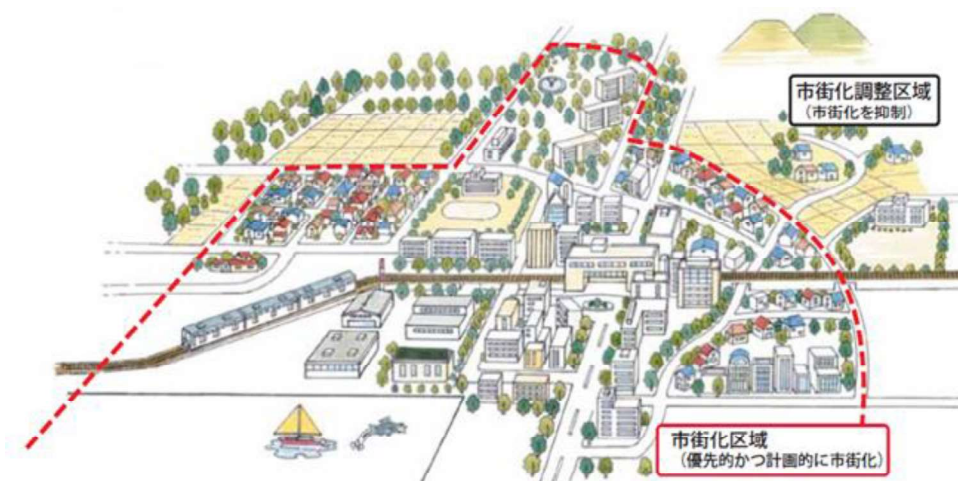
(1)区域区分の変更(神奈川県決定)

【市街化区域】

市街地として積極的に整備する区域。
道路や下水道を整備し計画的な市街地を図る。

【市街化調整区域】

市街化を抑制し、自然環境を守る区域。
開発や建築が厳しく制限される。



9

【区域区分】

市街化区域と市街化調整区域の区分。

中央森林東側地区 約11.3ha を
市街化調整区域から **市街化区域** に変更する。

○面積増減表

	面積		増減
	現在	変更後	
市街化区域	2,008ha	2,019ha	+11.3ha
市街化調整区域	701ha	690ha	△11.3ha
都市計画区域	2,709ha	2,709ha	

(2) 用途地域の変更(大和市決定)

【用途地域】

住居系、商業系、工業系の13種類の用途地域によって
大枠の土地利用を定め、建てられる建物を抑制すること
で住宅や工場等の混在を防ぐ。

中央森林東側地区 約11.3ha を
無指定 から **第二種住居地域（容積率200% 建蔽率60%）**
に変更する。

(3) 防火地域及び準防火地域の変更(大和市決定)

案

【防火地域及び準防火地域】

市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、建築物に防火上の規制がされる。

中央森林東側地区 約11.3ha を
無指定 から **準防火地域** に変更する。

12

(4) 下水道の変更(大和市決定)

案

【下水道】

生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支えるうえで必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定めるべきで、市街化区域においては少なくとも定めるものとされている。

中央森林東側地区 約11.3ha を
第1号大和公共下水道の **排水区域** に変更する。

13

(5)地区計画の決定(大和市決定)

案

【地区計画】

地区の目標や将来を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める。

地区計画 構成

- ① 地区計画の目標
- ② 区域の整備、開発保全の方針
 - ②-1 土地利用の方針
 - ②-2 地区施設の整備方針
 - ②-3 建築物等の整備方針
 - ②-4 緑化の方針
- ③ 地区整備計画
 - ③-1 地区施設の配置及び規模
 - ③-1-1 道路
 - ③-2 建築物に関する事項
 - ③-2-1 建築物等の用途の制限
 - ③-2-2 建築物の敷地面積の査定限度
 - ③-2-3 壁面の位置の制限
 - ③-2-4 建築物等の高さの最高限度
 - ③-2-5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ③-2-6 建築物の緑化率の最低限度
 - ③-2-7 垣又はさくの構造の制限

14

案

① 地区計画の目標

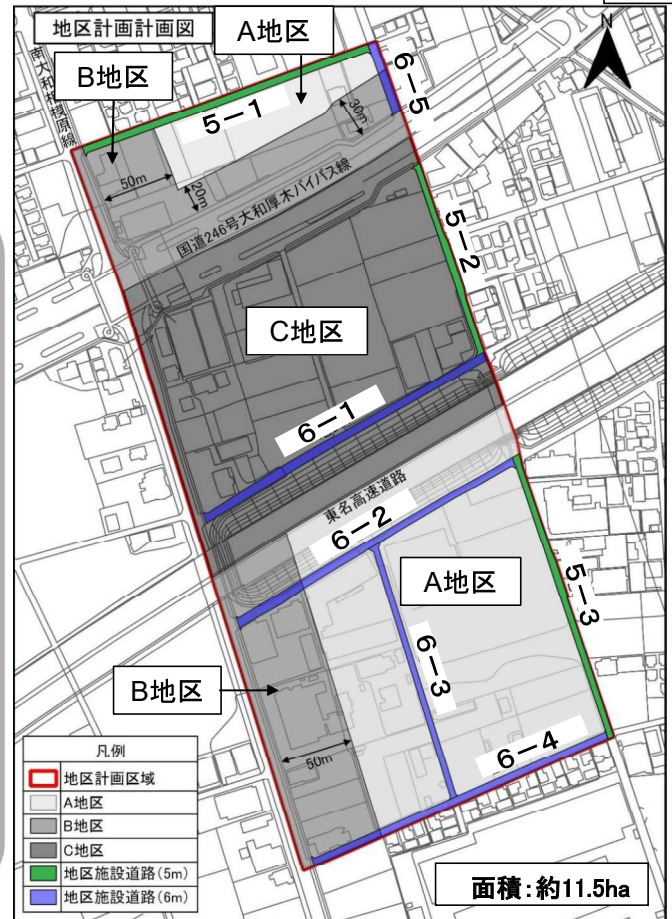
- ・ 中央森林地区（約55.0ha）は、商業・業務機能や良質な中高層住宅など様々な都市機能が集積する「やまと軸」上にあり、市内に残る6つの貴重な大規模緑地の1つである「中央の森」が広がっている。
- ・ 緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、南大和相模原線以东の本地区については、国道246号に接するという立地と既存の大街区を有効に活用した土地利用を誘導し、活力ある市街地の形成を目指している。
- ・ 道路などの都市基盤整備を進めて良好な住宅市街地の形成・保全するとともに、幹線道路沿道においては、周辺の住環境に配慮しつつ、立地条件を活かした活気と賑わいの創出を図り、「中央の森」の豊かな緑と調和した魅力ある街並みの実現を目標とする。

15

⑥ 区域の整備、開発及び保全の方針

土地利用の方針

- ・ 主要幹線道路である国道246号大和厚木バイパス線と南大和相模原線とが接続する交通結節点であるという特性を考慮し、住宅、商業、生活関連施設、公共公益施設等の均衡ある土地利用を図るため地区を3地区に区分する。
- ・ 道路を新設する場合、幅員は6m以上、形態は袋路状以外のものとし、道路が交差する場所においては3m以上のすみ切りを設ける。



⑥ 区域の整備、開発及び保全の方針

土地利用の方針

地区	方針
A地区	・ 幹線道路から比較的離れた良好な中低層住宅地としての環境を保護し、公共公益施設との共存や周辺住宅地との調和を図る地区。 ・ 良好な都市環境の形成、保全を図る。
B地区	・ 国道246号大和厚木バイパス線及び南大和相模原線の緩衝地区。 ・ 住居系の土地利用を基調としつつ、沿道サービス施設や地域住民のための利便施設、公共公益施設等との共存を図る。
C地区	・ 国道246号大和厚木バイパス線及び南大和相模原線に接する既存街区 ・ 生活関連施設等を誘導し、地区の賑わいの創出を図る。 ・ 5-2号線及び6-1号線沿いに歩道状空地を設け、各道路の歩行者空間と連続させることで、幅員2m以上の歩行者空間を確保する。 ・ 「中央の森」との緑の調和及び景観に配慮し、歩行者空間に隣接して幅員1m以上の緑地帯を設ける。

⑥ 区域の整備、開発及び保全の方針

地区施設の整備の方針

居住者の安全と利便性を確保するための生活道路と、防災上の観点から一定の幅員を有する道路を整備する。

建築物等の整備の方針

A 地区	B 地区	C 地区
中低層住宅を主として、住環境と調和する地域住民のための小規模店舗・事務所の立地を許容し、良好な都市環境の形成、保全を図る	主要幹線道路沿道で、後背地の住環境を保全するとともに、その立地を活かした沿道サービス施設や地域住民のための利便施設等を許容し、快適な都市環境の形成、保全を図る	主要幹線道路に接する既存街区を活かして生活関連施設等を誘導し、賑わいの創出を図る
以下の制限について定める。 ①建築物等の用途の制限 ②建築物の敷地面積の最低限度 ③壁面の位置の制限 ④建築物等の高さの最高限度 ⑤建築物等の形態又は色彩 ⑥垣又はさくの構造の制限 その他の意匠の制限		

⑥ 区域の整備、開発及び保全の方針

緑化の方針

地区内の緑化を推進するため、敷地内の積極的な緑化を図るとともに、樹木など緑化施設の維持管理に努める。

また、床面積の合計が1,000㎡を超える建築物の建築行為については、緑地の規模、配置計画について、市長と協議するものとする。

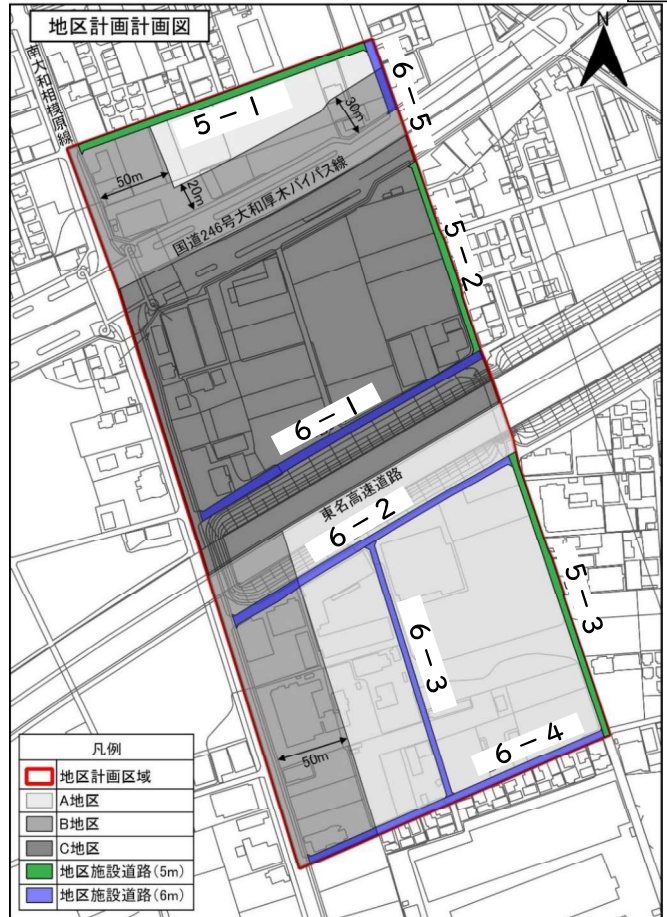
㉓ 地区整備計画

地区施設の配置及び規模

○ 道路

既存道路（幅員 4 ～ 6 m）を
幅員 5 m、6 m に整備する。

路 線 名	幅 員
5－1号線	5 m
5－2号線	5 m ～ 6 m
5－3号線	
6－1号線	6 m
6－2号線	
6－3号線	
6－4号線	
6－5号線	



㉓ 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

（A・B・C地区共通） ※次の建物は**建築不可**（主なもの）

- ・ 遊戯施設
- ・ 風俗施設
- ・ 公衆浴場
- ・ 単独車庫
- ・ 宗教施設
- ・ 集会場
- ・ 工場（B、C地区は一定条件で可）
- ・ 床面積 1, 0 0 0 m²を超える自家用倉庫

③ 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

(A地区) ※**建築可能**な建物（主なもの）

- ・住宅＜兼用住宅含む＞
- ・共同住宅、長屋（狭小住戸を除く）
- ・店舗（**500㎡以下**、2階以下のみ）・・・★
- ・事務所（**500㎡以下**、2階以下のみ）・・・★
- ・近隣住民のための集会所
- ・老人ホーム、保育所、診療所、巡査派出所、一定規模の郵便局等

- ・床面積の合計が**1,000㎡以下**のもの
ただし、優れた地域環境の創出に特に寄与すると
 市長が認めたものは**1,000㎡を超えるものも建築可能**
 （★を除く）

③ 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

(B地区) ※**建築可能**な建物（主なもの）

- ・住宅＜兼用住宅含む＞（開口部を遮音性能としたもののみ）
- ・共同住宅、長屋
 （狭小住戸を除く、開口部を遮音性能としたもののみ）
- ・店舗（**3,000㎡以下**）
- ・事務所
- ・病院
- ・工場（一定条件で可）
- ・近隣住民のための集会所
- ・老人ホーム、保育所、診療所、巡査派出所、一定規模の郵便局等

- ・床面積の合計が**1,000㎡以下**のもの
ただし、優れた地域環境の創出に特に寄与すると
 市長が認めたものは**1,000㎡を超えるものも建築可能**

③ 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

(C地区) ※**建築可能**な建物（主なもの）

- ・住宅≪兼用住宅含む≫（開口部を遮音性能としたもののみ）
- ・共同住宅、長屋
（狭小住戸を除く、開口部を遮音性能としたもののみ）
- ・事務所
- ・病院
- ・工場（一定条件で可）
- ・近隣住民のための集会所
- ・老人ホーム、保育所、診療所、巡査派出所、一定規模の郵便局等

・床面積の合計が1,000㎡以下のもの

➡ ただし、優れた地域環境の創出に特に寄与すると
市長が認めたものは1,000㎡を超えるものも建築可能

24

③ 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

(A地区・B地区)

敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を120㎡とする。

(C地区)

敷地の細分化や無秩序な開発による市街地環境の悪化を防止するとともに、大規模商業施設の誘導を図るため、敷地面積の最低限度を500㎡とする。

A地区・B地区

敷地面積120㎡以上

建築物

C地区

敷地面積500㎡以上

建築物

25

㉟ 地区整備計画 建築物等に関する事項
 ○ 壁面の位置の制限

案

(A地区・B地区)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（地区施設道路を含む）までの距離は、0.75m以上（面積が120㎡未満の敷地を除く。）、隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。

ただし、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く。）の用途に供し、

軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの

(3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.6m以下であるもの

(C地区)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（地区施設道路を含む）及び隣地境界線までの距離は次表のとおりとする。

ただし、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(1)～(3) 略

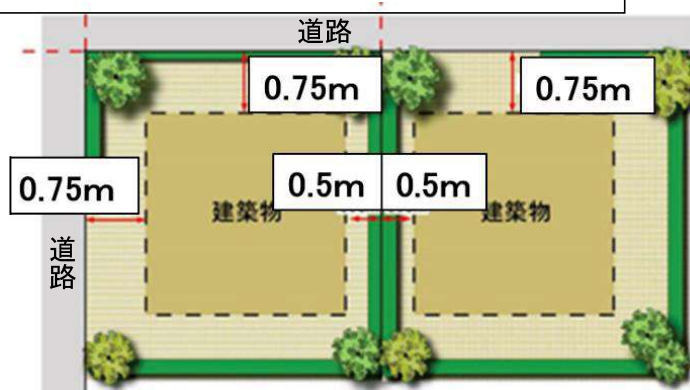
敷地面積	道路境界線までの距離	隣地境界線までの距離
5,000㎡未満	0.75m以上	0.5m以上
5,000㎡以上	3.0m以上	3.0m以上

26

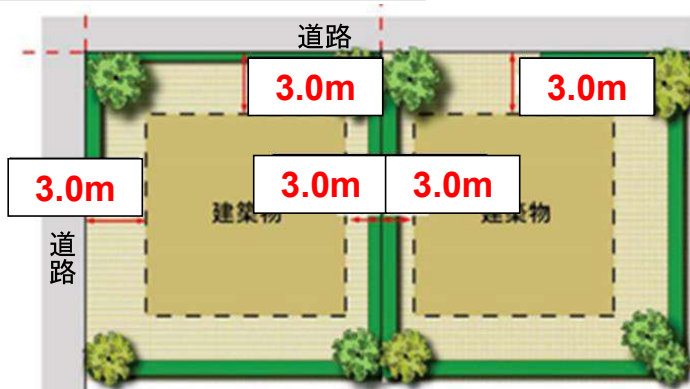
㉟ 地区整備計画 建築物等に関する事項
 ○ 壁面の位置の制限

案

A地区・B地区・C地区（敷地面積 < 5,000㎡）



C地区（敷地面積 ≥ 5,000㎡）



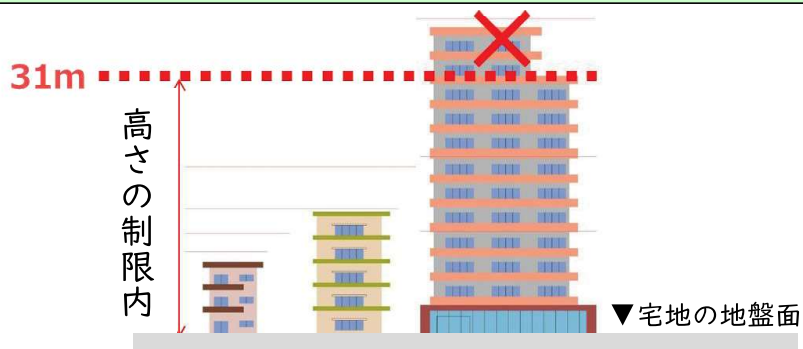
27

③ 地区整備計画

建築物等に関する事項

○ 建築物の高さの最高限度

宅地の地盤面から31m以下とする。



○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

屋根や外壁等の望見される部分は、大和市景観計画に基づく商業地の景観形成方針に適合するよう努める。

〔望ましくない形態、意匠〕



〔望ましい形態、意匠〕



28

③ 地区整備計画

建築物等に関する事項

○ 建築物の緑化率の最低限度

敷地面積に対して、以下に定める数値以上の緑地を確保するものとする。

敷地面積	緑化率の最低限度
500㎡未満	敷地面積の5%
500㎡以上1,000㎡未満	敷地面積の10%
1,000㎡以上3,000㎡未満	敷地面積の15%
3,000㎡以上1ha未満	敷地面積の20%
1ha以上	敷地面積の25%

29

③ 地区整備計画

建築物等に関する事項

○ 垣又はさくの構造の制限

道路境界線（地区施設道路にあっては当該道路を言う。）及び隣地境界線に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- （１）道路境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤面から０．７ｍ以下である。
- （２）隣地境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤面から０．５ｍ以下である。
- （３）門柱等の部分

30

3 地区計画 認定基準について

案

・床面積の合計が１，０００㎡以下のものは建築可能

➡ ただし、優れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めたものは１０００㎡を超えるものも建築可能

建築物等の用途の制限に関する認定基準は次のとおりです。

○必須項目

	項目	条件概要	建築物の用途		
			A地区	B地区	C地区
①	道路整備方針	新設道路の幅員は原則6.0m以上、形態は袋路状以外	店舗等以外	全て	全て
②	歩道状空地整備方針	幅員2.0m以上の歩行者空間の確保			全て
③	緑地帯整備方針	歩行者空間に隣接して幅員1.0m以上の緑地帯の設置			全て
④	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	景観計画に基づく商業地の景観形成方針への適合	店舗等以外	全て	全て
⑤	緑化率の最低限度	敷地面積に応じた5%～25%以上の緑地の確保	店舗等以外	全て	全て
⑥	垣又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能なフェンス	店舗等以外	全て	全て

31

○必須項目

	項目	条件概要	建築物の用途		
			A地区	B地区	C地区
⑦	営業等に伴う騒音や振動	騒音・振動基準を遵守		店舗等	
⑧	営業等に伴う臭気	臭気基準を遵守		店舗等	
⑨	良好な道路環境の創出	道路拡幅（セットバック）や渋滞対策（左折入庫レーン設置など）	店舗等以外	全て	全て
⑩	間口緑視率の確保	間口緑視率を確保	店舗等以外	全て	全て
⑪	環境に優しい街づくりへの貢献	温室効果ガス排出量削減に努める	店舗等以外	全て	全て
⑫	ユニバーサルデザインへの配慮	ユニバーサルデザイン整備基準を遵守	店舗等以外	全て	全て

○努力項目

	項目	条件概要	建築物の用途		
			A地区	B地区	C地区
⑬	災害に強い街づくりへの貢献	防災協定（物資供給・避難場所）を締結		店舗等	店舗等
⑭	その他	上記以外で優れた地域環境の創出に寄与する取り組みをする	店舗等以外	全て	全て

都市計画決定（変更）案のまとめ

大和都市計画	内 容
(1) 区域区分の変更	市街化調整区域 ⇒ 市 街 化 区 域
(2) 用途地域の変更	無 指 定 ⇒ 第二種住居地域 (容積率200%/建蔽60%)
(3) 防火地域及び準防火地域の変更	無 指 定 ⇒ 準 防 火 地 域
(4) 下水道の変更	区 域 外 ⇒ 排 水 区 域
(5) 地区計画の決定	新 規

4. 都市計画決定（変更）スケジュール

	神奈川県	大和市			
	区域区分の変更	用途地域の変更	防火地域及び 準防火地域の変更	下水道の変更	地区計画の決定
令和5年 4月 ～	・素案の閲覧・公述受付 →5/29終了 ・国との法定協議 ・法定縦覧、意見書の受付 ・県都市計画審議会	・都市計画説明会（本日） ・県との法定協議 ・法定縦覧、意見書の受付 ・市都市計画審議会			
令和6年 3月 (予定)	都市計画決定（変更）の告示				