

【案】

注意：この写しは地区計画案であり、
確定したものではありません。

大和都市計画地区計画の決定（大和市決定）

都市計画中央森林東側地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中央森林東側地区地区計画
位 置	大和市深見西三丁目、深見西四丁目、深見西五丁目、深見西六丁目、深見西七丁目及び深見西八丁目地内
面 積	約 11.5ha
地区計画の目標	<p>中央森林地区（約 55.0ha）は、市域の中央を南北に走る小田急江ノ島線及び幹線道路沿いに、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一つである「中央の森」が広がっている。</p> <p>また、昭和初期の軍都計画による土地区画整理が行われた区域の一部であり、一定の都市基盤が形成されている。</p> <p>本地区（東側地区）は、「中央の森」に隣接し、主要幹線道路である都市計画道路 3・2・1 号国道 246 号大和厚木バイパス線と東名高速道路、都市計画道路 3・4・2 号南大和相模原線沿線に位置し、消防署や学校等の公共公益施設や沿道サービス施設があるほか、畑や駐車場等の低未利用地が広がっている。</p> <p>そして、中央森林地区のある大和・相模大塚地域のあるべき姿は、「都市活動と水と緑の豊かな自然環境を活用し、活力が生まれるまち」としており、まちづくりの取り組み指針として、「活力ある活動を支える地域環境の形成」を目指すとしている。</p> <p>具体的には、中央森林地区は、地区中心部に位置する「中央の森」については、鉄道沿いに広がる市民が広く活用できる緑のあり方を検討していくなど、緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、南大和相模原線以東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す。</p> <p>そこで、本地区計画は、道路などの都市基盤整備を進めて緑豊かで良好な住宅市街地を形成・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。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>主要幹線道路である都市計画道路 3・2・1 号国道 246 号大和厚木バイパス線と都市計画道路 3・4・2 号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、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。</p> <p>なお、道路を新設する場合、原則として幅員は 6 m 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、角地の隅角に向かい合う対辺の長さ 3 m 以上の二等辺三角形の部分の部分を道路に含むすみ切りを設ける。</p> <p>（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全し、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であり、良好な都市環境の形成、保全を図る。</p> <p>（B 地区） 都市計画道路 3・2・1 号国道 246 号大和厚木バイパス線及び同 3・4・2 号南大和相模原線の緩衝地区としての土地利用を主体とする地区であり、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。</p> <p>（C 地区） 都市計画道路 3・2・1 号国道 246 号大和厚木バイパス線及び同 3・4・2 号南大和相模原線に接する既存街区であり、その立地を活かした生活関連施設等を誘導し、地区の賑わいの創出を図る。</p> <p>地区周辺道路の交通量増加を考慮し、交通の円滑化と安全を確保するため、原則として地区施設道路 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 2 m 以上の歩行者空間を確保する。</p> <p>また、「中央の森」との緑の調和及び景観に配慮し、原則として、歩行者空間に隣接して幅員 1 m 以上の緑地帯を設ける。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>									
	建築物等の整備の方針	<p>(A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、保全を図る地区であり、用途の混在、敷地の細分化を防止し快適な住環境を維持保全するため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>(B地区) 主要幹線道路沿道で、後背地の住環境に配慮するとともに、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、保全を図る地区であり、当該地区の都市環境を維持保全するため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>(C地区) 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地区であり、用途の混在、敷地の細分化を防止し快適な都市環境を維持保全するため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>									
	緑化の方針	<p>緑豊かで良好な住宅市街地を形成するため、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。</p>									
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	路線名	5-1号線	5-2号線	5-3号線	6-1号線	6-2号線	6-3号線	6-4号線	6-5号線
			幅員	5.0m	5.0m～6.0m	5.0m～6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m
			延長	約210m	約180m	約220m	約220m	約220m	約180m	約220m	約50m
			備考	<p>道路が交差する場所においては、角地の隅角に向かい合う対辺の長さ3mの二等辺三角形の部分的道路に含むすみ切りを設ける。</p>							

	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
		面積	約4.5ha	約2.6ha	約4.4ha
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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (4) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (11) 公会堂、集会場 (12) 展示場 (13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの (14) 病院 (15) 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場 (16) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの (17) 事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの (18) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの（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を除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (4) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (11) 公会堂、集会場 (12) 展示場 (13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの (14) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（全ての居室の外部建具が遮音性能T-1等級（JIS規格）と同等以上の性能のものを除く。） (15) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (16) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの（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を除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (4) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (9) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (10) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの (11) 公会堂、集会場 (12) 展示場 (13) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの (14) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（全ての居室の外部建具が遮音性能T-1等級（JIS規格）と同等以上の性能のものを除く。） (15) 前各号に掲げる建築物以外で、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの（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を除く。）

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	<p>敷地面積は120㎡以上とする。</p> <p>ただし、都市計画法第20条第1項の規定による告示日（以下この項において「告示日」という。）において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合又は告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、地区施設道路の整備により建築物の敷地面積が減少し、当該規定に適合しなくなるものは、この限りではない。</p>	<p>敷地面積は500㎡以上とする。</p> <p>ただし、告示日において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合又は告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、地区施設道路の整備により建築物の敷地面積が減少し、当該規定に適合しなくなるものは、この限りではない。</p>								
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から道路境界線（すみ切り部分を除き、地区施設道路にあっては当該道路の境界線をいう。以下この項において同じ。）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。</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(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㎡以内であるもの</p> <p>(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</p>	<p>外壁等の面から道路境界線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各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(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㎡以内であるもの</p> <p>(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</p> <table border="1" data-bbox="1077 1563 1407 1870"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>道路境界線までの距離</th> <th>隣地境界線までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000㎡未満</td> <td>0.75m以上</td> <td>0.5m以上</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡以上</td> <td>3.0m以上</td> <td>3.0m以上</td> </tr> </tbody> </table>	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
	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										
建築物等の高さの最高限度	宅地の地盤面から31m以下とする。											

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物は、良好な景観を保つため、大和市景観計画に基づく商業地の景観形成方針に適合させるよう努めるものとする。
		建築物の緑化の最低限度	敷地面積に対して5%以上とする。
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線（地区施設道路にあつては当該道路の境界線をいう。以下この項において同じ。）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。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(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以下であるもの</p> <p>(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以下であるもの</p> <p>(3) 門柱等の部分</p>

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」