

久野地区地区計画案について

1 地区の概要

(1) 計画地：小田原市久野333番1外

(2) 地区面積：8.6ha（A地区 約6.3ha、B地区 約2.3ha）

(3) 用途地域等：

A地区 工業地域

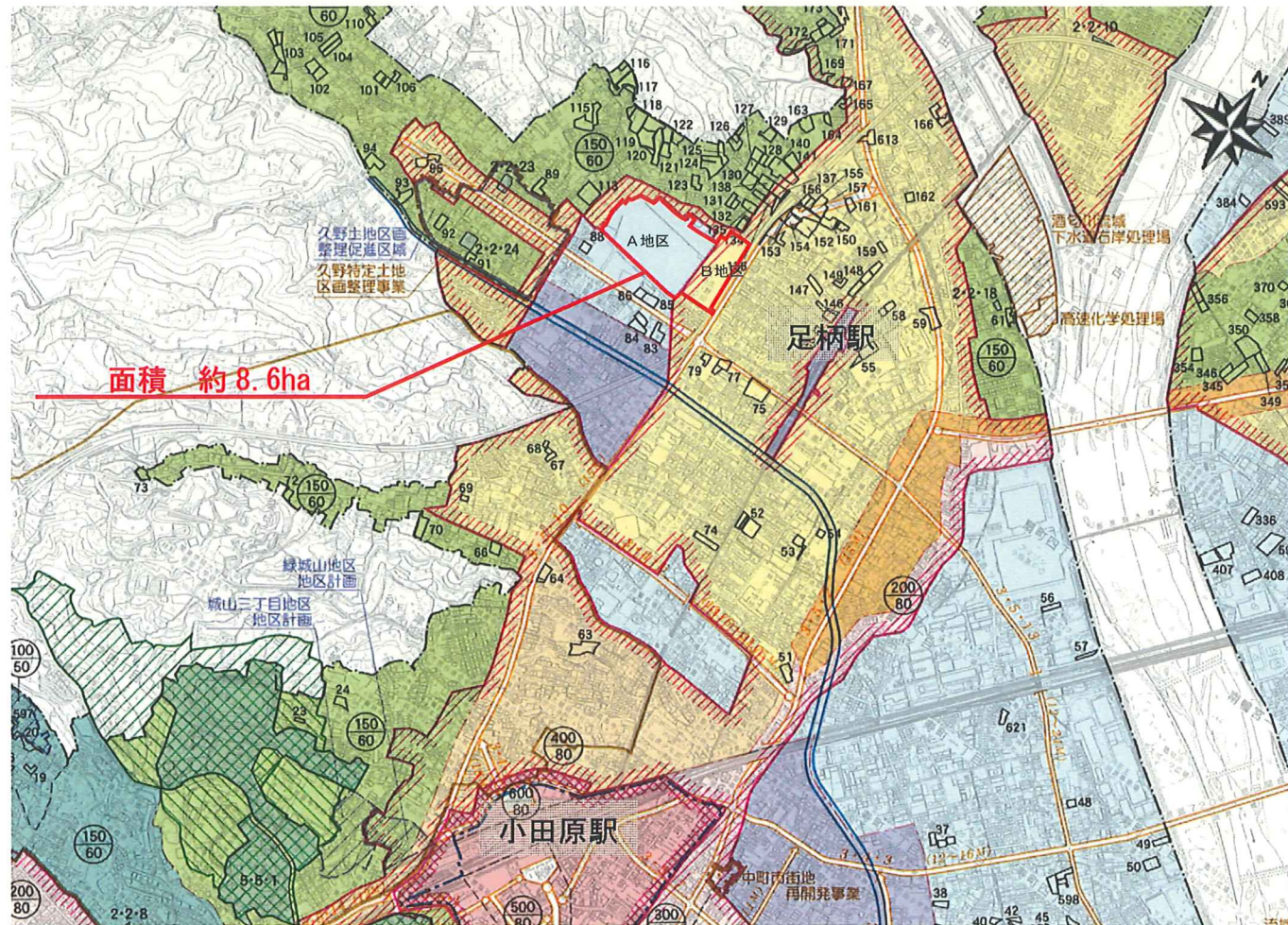
建ぺい率60%、容積率200%

第5種高度地区（15m以下）

B地区 第1種住居地域

建ぺい率60%、容積率200%

第2種高度地区（15m以下）



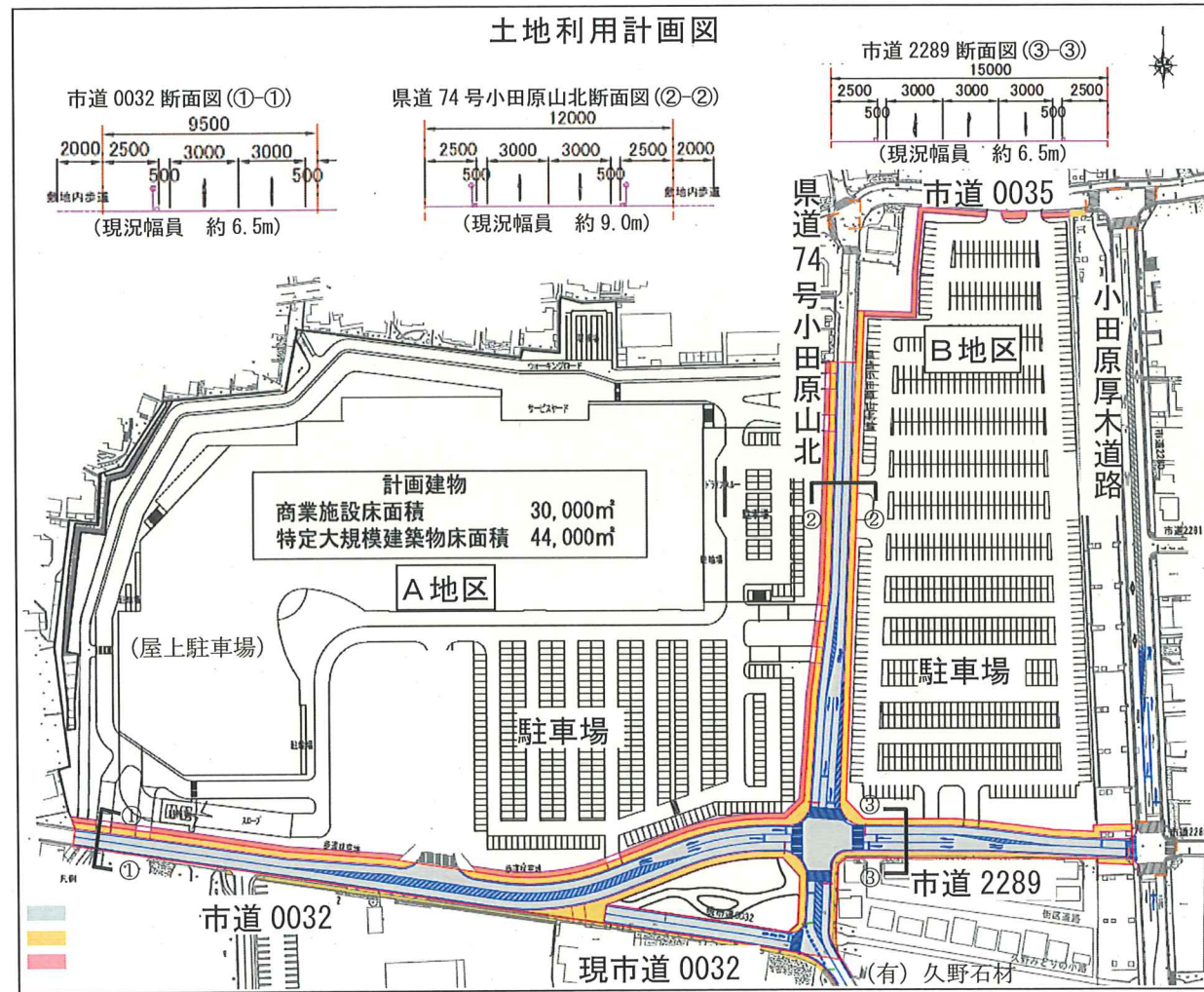
2 主な経過

- 平成 25 年 8 月 イオンタウン(株)が J T 小田原工場跡地を購入
- 平成 25 年 10 月 10 日 イオンタウンが大規模開発事業構想届出書を提出
- 平成 27 年 7 月 「いのち輝くまちづくり構想 4 者研究会」発足（24 回開催）
- 平成 29 年 8 月 商工会議所が商業施設面積約 40,000 m²の商業施設構想を発表
- 平成 30 年 5 月 30 日 イオンタウンが都市計画提案書を提出
（特定大規模建築物床面積 56,000 m²、商業施設面積 34,000 m²）
- 令和 2 年 6 月 30 日 イオンタウンが都市計画提案の変更を提出
（特定大規模建築物床面積 44,000 m²、商業施設面積 30,000 m²）
- 令和 2 年 7 月 22 日 都市計画審議会にて意見交換（1 回目）
- 令和 2 年 9 月 14 日 議会にて久野地区イオンタウンの早期開業についての陳情採択
- 令和 2 年 10 月 地元住民説明会を開催（計 3 回）、商業者説明会を開催（計 2 回）
- 令和 2 年 11 月 20 日 都市計画審議会にて意見交換（2 回目）
- 令和 3 年 12 月 21 日 神奈川県警察本部との都市計画決定に向けた交通協議完了
- 令和 4 年 2 月 2 日 小田原市都市計画審議会にて久野地区地区計画について報告
- 令和 4 年 2 月 4 日 小田原市建設経済常任委員会にて久野地区地区計画について報告

※工業地域では 10,000 m²を超える特定大規模建築物（店舗や映画館、アミューズメント施設、展示場等の大規模集客施設）の立地は不可

※上位計画の位置付けがあり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、周辺の交通環境など、都市構造に大きな影響を及ぼさないことを市が認めるものは、「開発整備促進区を定める地区計画」を決定することで立地が可能となる。

3 土地利用計画図



4 外観イメージ図



※外観イメージ図は検討段階の計画であり、確定したものではありません。

5 市の施策を推進する主な取組

イオンタウンからの提案 (抜粋)

	主な取組
社会	<p>健康増進施策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地外周 (建物外周) のウォーキングロードの設置 <p>地域医療体制との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> 小田原医師会・各医療法人と連携した健康啓発活動の実施 <p>コミュニティの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティスペースの施設内設置 <p>地域共生社会づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元自治会開催のお祭り等への協賛や催事場・イベントスペースなどの提供 地域ボランティア団体等への支援運動 <p>未病を改善する取組と連携した市民の健康増進 (運動・食) の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 神奈川県・地域医療と連携したクリニックモール
環境	<p>都市としてのブランド確立</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災した際にも防災拠点として機能する体制の確保 (一時避難・食料等供給) 非接触型デジタルサイネージの設置 <p>エネルギーの自給自足に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 脱炭素社会の実現を目指し、太陽光パネル設置、商業施設本体棟の共有部LED照明化100%
経済	<p>一次産業の基盤強化と暮らしへの定着</p> <ul style="list-style-type: none"> 地産地消コーナー、催事イベント等を通じた特産品ブランド化への寄与 <p>地域経済の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の特産品を集めた名店や食材専門店などの地元テナントゾーンの設置

6 今後のスケジュール

令和4年3月上旬 ～4月上旬	地区計画案について県との法定協議
令和4年4月頃	地区計画案の法定縦覧 (2週間)
令和4年5月頃	地区計画の都市計画決定について都市計画審議会に付議
令和4年5月頃	地区計画の都市計画決定告示

(案)

小田原都市計画地区計画の決定（小田原市決定）

都市計画久野地区地区計画を次のように決定する。

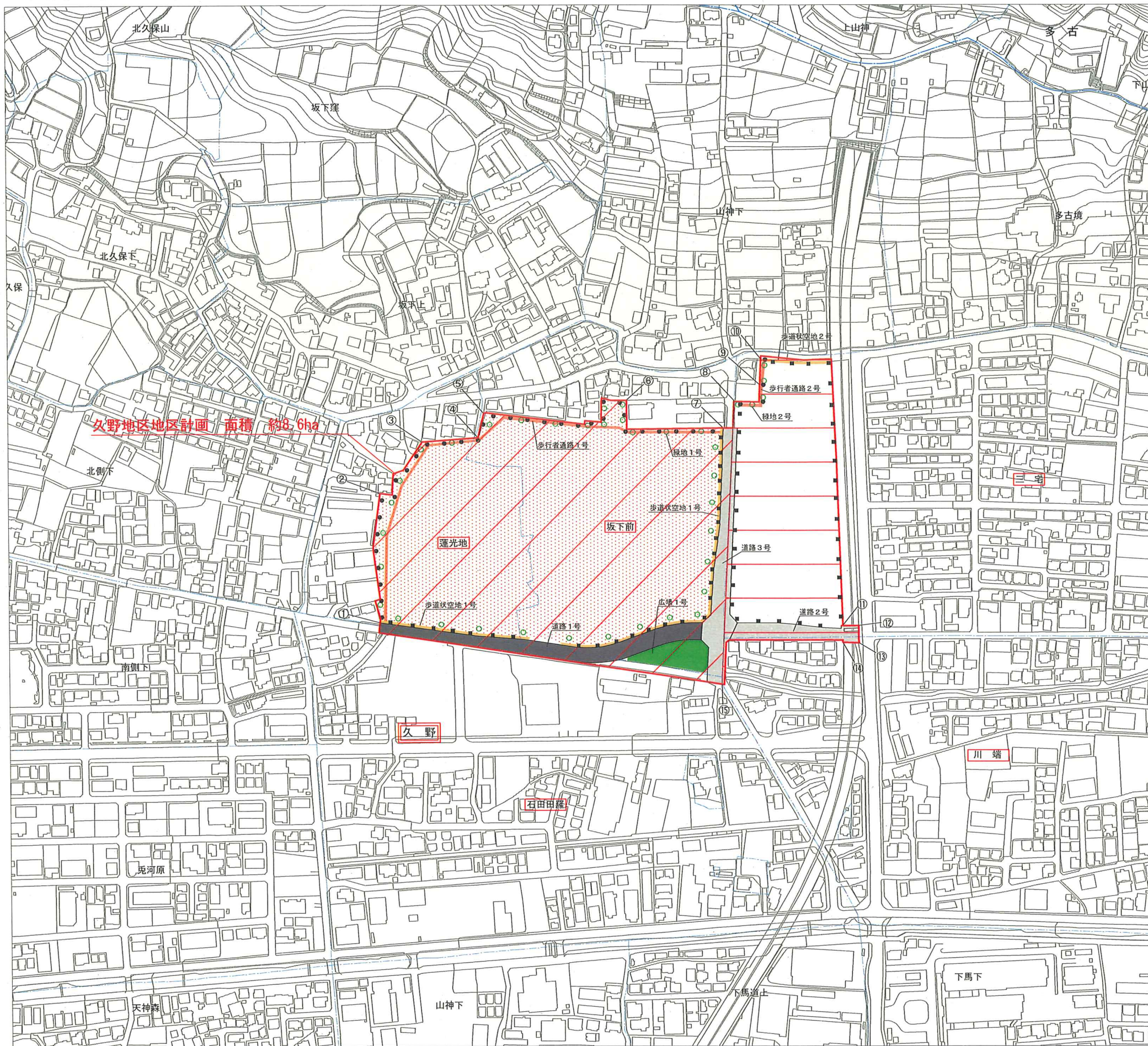
名 称	久野地区地区計画	
位 置	小田原市久野字川端、字石田田羅、字三宅、字坂下前及び字蓮光地内	
面 積	約 8.6ha	
地区計画の目標	本地区は、小田原駅から北約1.7km、足柄駅から西約0.5kmに位置し、商業その他の業務の利便の増進を図られることを目途とし、適切な公共施設の整備、地域防災力の強化及び地域の魅力向上に資する空間の形成を図り、地域の人々が日常生活の中で、楽しみ、学び、社会参加し、健康になれる多世代交流拠点を形成することを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	・隣接する住宅地の居住環境に配慮しつつ、店舗及び飲食店を中心とした集客施設などの立地により、地域の生活利便性を向上させるとともに、賑わいや魅力ある交流の場を創出する。
	地区施設の整備の方針	・開発事業により整備される道路、歩道状空地、歩行者通路、広場及び緑地については維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	・良好な都市環境を形成し、周辺の土地利用に配慮するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限について必要な基準を設ける。
	環境配慮の方針	・再生可能エネルギーの活用等を促進することで、脱炭素社会の実現を目指す。 ・敷地内等の緑化に努め、緑豊かな景観の形成を図る。 ・緩衝帯として緑地を設けるなど、既存の住宅地等に配慮した良好な街区の形成を図る。
開発整備促進区	面積	約 6.3ha
	土地利用に関する基本方針	土地利用転換及び高度利用に合わせた都市基盤の整備を図りつつ、大型商業施設の立地を誘導し、魅力ある空間を創出するため、以下の方針を定める。 ・道路改良を行うとともに、歩行者空間、広場及び緑地を確保する。 ・地域の生活利便性の向上を図る店舗、飲食店を中心とした施設を配置するほか、地域の特産品の販売やPRを行うなど、地域経済の発展や農林水産物の地産地消に貢献する集客施設の立地を図る。 ・「食・運動・社会参加」により、未病改善に取り組むことができる多世代交流拠点を形成を図る。 ・災害時に大型商業施設が一時的な避難地として機能し、食料品や生活用品を提供するなど、地域の防災力の強化を図る。
	主要な公共施設の配置及び規模	道路 1号 幅員約 9.5～15.5m、延長約 290m

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	2号 幅員約 10.0～15.0m、延長約 110m 3号 幅員約 12.0～16.0m、延長約 230m	
		歩道状空地	1号 幅員 2.0m、延長約 440m 2号 幅員 2.0m、延長約 60m	
		歩行者通路	1号 幅員 2.0m、延長約 430m 2号 幅員 2.0m、延長約 60m	
		広場	1号 面積 約 0.12ha	
		緑地	1号 面積 約 0.09ha 2号 面積 約 0.01ha ただし、出入り口に係る部分は、緑地の制限を除く。	
	地区の区分	名称	A地区 (開発整備促進区を定める区域)	B地区
		面積	約 6.3ha	約 2.3ha
	誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち、誘導すべき用途	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、店舗、飲食店、展示場又は遊技場（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、場外勝舟投票券発売所その他これらに類するものを除く。）で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの。ただし、特定大規模建築物の床面積の合計が 44,000 平方メートルを超えるもの又は建築物の延べ面積の合計が 48,000 平方メートルを超えるものを除く。（各々の面積は、地区計画（開発整備促進区）の区域内の合計による。）	—
		誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域	計画図表示のとおり	—

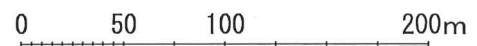
地区整備備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 2 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）項に掲げる建築物	—				
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図記載の境界線までの距離は、1号壁面境界線にあつては 5.0m以上、2号壁面境界線にあつては 2.5m以上とする。ただし、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可を受けた建築物（当該建築物を昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープに係る建築物及び建築物の一部を含む。）については、この限りでない。					
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、22.5mとする。	—				
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物（自動販売機及び屋外広告物を除く。以下同じ。）の外観の色彩は、次の表のとおりとする。ただし、建築物若しくは工作物の着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩又は建築物若しくは工作物の見付面積の 5 分の 1 未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩については、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="557 1276 1270 1415"> <thead> <tr> <th>使用する色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0. 1R~5Y</td> <td>3 以下とする。</td> </tr> <tr> <td>上記以外の色相</td> <td>2 以下とする。</td> </tr> </tbody> </table> <p>色彩は JIS Z8721 によるマンセル値</p> <p>2 建築設備は、前面の道路から見えない位置に配置する。ただし、ルーバーの設置等により当該設備が直接露出しないよう修景を行った場合は、この限りでない。</p>		使用する色相	彩度	0. 1R~5Y	3 以下とする。
使用する色相	彩度							
0. 1R~5Y	3 以下とする。							
上記以外の色相	2 以下とする。							

「地区計画の区域、開発整備促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域は、計画図表示のとおり」

久野地区地区計画計画図



久野地区地区計画 面積 約8.6ha



凡例					
番号	境界	備考	番号	境界	備考
①~②	地番界	公図写し(1/5)	⑪~⑫	現地杭界	現地杭界図
②~③	地番界	公図写し(2/5)	⑫~⑬	道路界	
③~④	地番界	公図写し(3/5)	⑬~⑭	現地杭界	現地杭界図
④~⑤	道路界		⑭~⑮	道路界	
⑤~⑥	水路界		⑮~⑰	道路界	
⑥~⑦	地番界	公図写し(4/5)	⑧~⑮	道路界	
⑦~⑧	道路界				
⑧~⑨	地番界	公図写し(5/5)			
⑨~⑩	現地杭界	現地杭界図			
⑩~⑪	道路界				

凡例

- 地区計画の区域
及び地区整備計画の区域
- 町丁界・大字界
- 小字界

地区整備計画

- A地区 約6.3ha
(開発整備促進区を定める区域)
- B地区 約2.3ha
- 誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域
- 壁面位置の制限箇所(1号壁面境界線 5.0m)
- 壁面位置の制限箇所(2号壁面境界線 2.5m)

主要な公共施設

- 道路
1号 L=約290m (幅員約9.5~15.5m)

地区施設

- 道路
2号 L=約110m (幅員約10.0~15.0m)
3号 L=約230m (幅員約12.0~16.0m)
- 広場
1号 約0.12ha
- 歩道状空地
1号 L=約440m (幅員2.0m)
2号 L=約60m (幅員2.0m)
- 歩行者通路
1号 L=約430m (幅員2.0m)
2号 L=約60m (幅員2.0m)
- 緑地
1号 約0.09ha
2号 約0.01ha
ただし、出入りに係る部分は、緑地の制限を除く。