

平成 29 年度第 1 回開成町都市計画審議会 次第

日時 : 平成 29 年 11 月 30 日 (木) 15 時 30 分～

場所 : 開成町民センター 2 階 中会議室 B

1 委嘱状の交付

2 あいさつ

3 開成町都市計画審議会について (参考資料 1)

4 議 題

(1) 会長及び職務代理の選出

(2) 報告事項

ア) 開成町の都市計画の概要 (資料 1)

イ) 平成 29 年度 都市計画事業について (資料 2)

(3) その他

配布資料

- ・ 資料 1 : 開成町の都市計画の概要
- ・ 資料 2 : 平成 29 年度 都市計画事業について
- ・ 参考資料 1 : 開成町都市計画審議会条例
- ・ 参考資料 2 : かながわの都市計画のあらまし

- ・ 開成町都市計画図
- ・ 開成町都市計画マスタープラン (新任委員のみ配布)
- ・ 足柄産業集積ビレッジ構想 概要版 (新任委員のみ配布)

開成町都市計画審議会委員名簿

(任期H29.5.1～H31.4.30)

区 分	氏 名	備考
政令第3条第1項	佐々木 昇	町議会議員(総務経済常任委員会委員長)
	和田 繁雄	町議会議員(総務経済常任委員会副委員長)
	小野 清士	学識経験(土木分野)
	遠藤 敦子	学識経験(婦人分野：婦人会)
	松下 彰	学識経験(農業分野：農業委員会)
	武井 正広	学識経験(教育分野：教育委員会)
	藤井 宏	学識経験(税分野)
政令第3条第2項	市川 喜久男	県西土木事務所長
	大泉 重弘	松田警察署長
	府川 慶治	自治会長

開成町の都市計画の概要

1 都市計画区域

都市計画区域とは、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」であり、開成町全域が1つの区域として、神奈川県指定を受けています。

6 5 5 h a （開成町全域） 昭和 40 年 8 月決定

2 市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街地の拡大を防ぎ、効率的な公共投資及び計画的な市街地形成を図るために都市計画区域を区分する、都市計画における基本的な制度です。

市街化区域（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域） 2 8 4 h a

市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域） 3 7 1 h a

（参考） 市街化区域の変革 昭和 45 年 6 月 1 9 1 h a

昭和 54 年 3 月 2 5 2 h a

平成 19 年 11 月 2 8 4 h a

3 用途地域

都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの形態に一定の制限を行う制度です。

町では市街化区域について用途地域を、別添都市計画図のとおり 9 つの用途を指定しています。なお、各用途地域のイメージと区域内の建築物の主な用途制限は、参考資料 2（かながわの都市計画のあらまし P17）を参照願います。

4 都市計画道路

良好な市街地環境を整備するため、都市施設として計画決定された道路です。

○都市計画道路（5路線）の整備状況

路線番号	路 線 名	決定年度	延 長	代表幅員 (m)	整備済 (m)	概成済 (m)	未整備 (m)
3・4・1	関本開成大井線	S 41	1,800	18	1,800	0	0
3・4・2	和田河原開成大井線	S 41	1,660	20	1,634	26	0
3・4・3	山北開成小田原線	S 41	4,020	18	1,964	0	2,056
3・4・4	駅前通り線	S 54	540	18	314	0	226
3・5・2	中家下島線	S 54	980	15	100	0	880

5 土地区画整理事業

道路・公園など公共施設の整備又は改善と、宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる事業です。

- ・土地区画整理事業の計画決定

地区名：開成駅周辺地区土地区画整理事業、決定年度：S 54、面積：62.4ha

○土地区画整理事業の施行状況

地 区 名	事業主体	施行年度	面 積	地区計画	備考
開成駅周辺	町	S 57～H 8	26.5ha	有	*
開成駅屋敷下南地区	町	H 6 ～H13	2.7ha	有	*
開成駅屋敷下地区	共同施行	S 60	3.3ha	有	*
開成駅道通河原地区	共同施行	H 3 ～H 4	0.9ha	有	*
開成駅東口 D 地区	個人施行	H10～H12	4.0ha	有	*
延沢西河原地区	組合施行	S 55～S 57	3.8ha	無	
松ノ木河原地区	組合施行	H14～H18	5.7ha	有	
南部地区	組合施行	H19～H27	26.7ha	有	

※ 備考欄に*がある地区は、計画決定された 62.4ha 内の事業。

ただし、重複している地区があり、事業完了の面積は、32.9ha です。

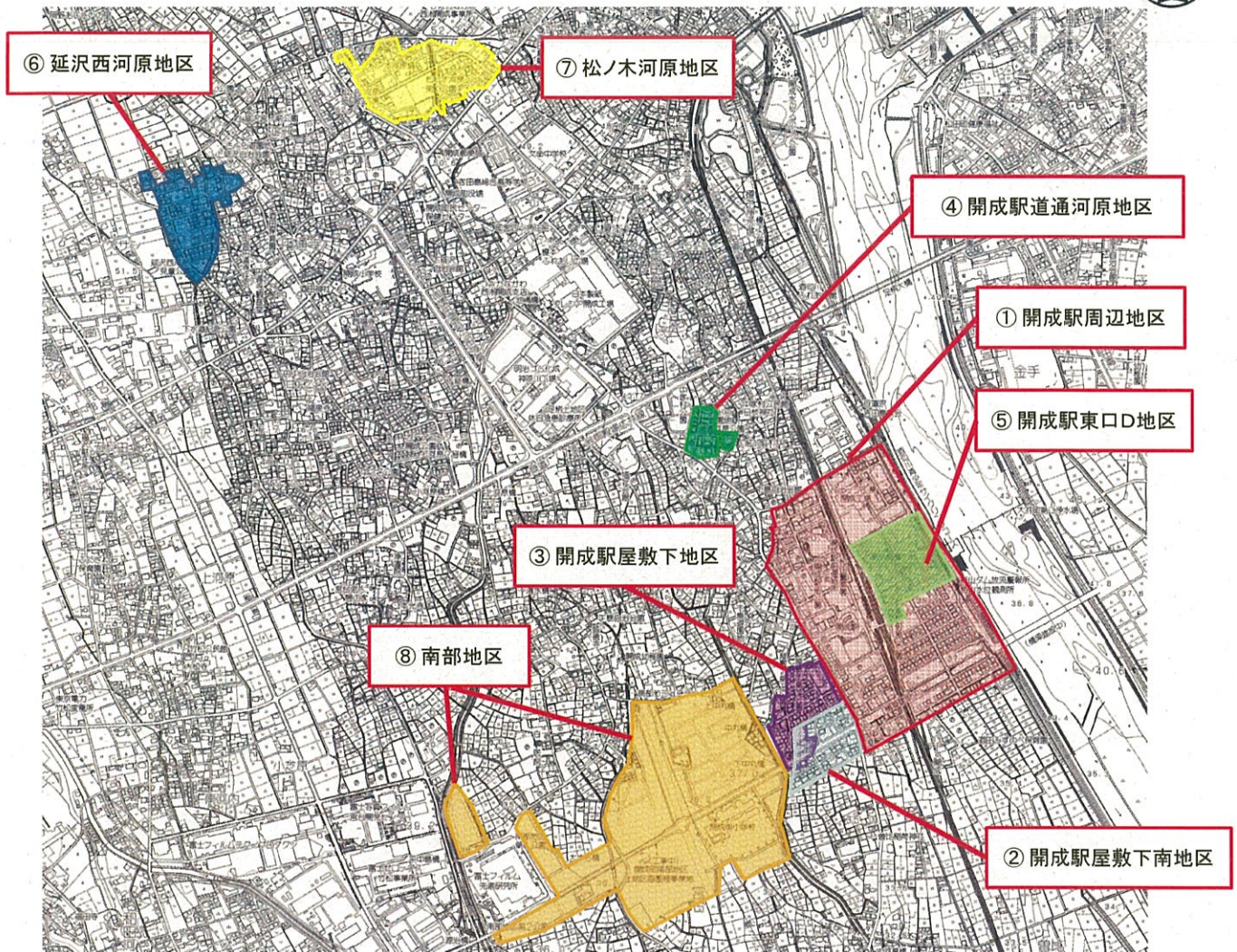
6 地区計画

建築物等の用途、建ぺい率・容積率、高さなどの制限及び道路、公園などの配置等について地区の特性に応じてきめ細かく定めることによって、良好な市街地環境の形成又は保持を図る制度です。

○地区計画（3地区）の決定状況

名 称	位 置	当初決定年度	面 積
開成駅周辺地区地区計画	吉田島地内	平成 8 年 12 月	約 62.4ha
松ノ木河原地区地区計画	延沢及び吉田島地内	平成 16 年 12 月	約 5.7ha
南部地区地区計画	宮台、牛島、みなみ地内	平成 19 年 11 月	約 30.8ha

土地区画整理事業施行 位置図



	地区名	事業主体	施行年度	事業許可 年月日	施行 面積	換地処分 年月日	地区計画
①	開成駅周辺地区	開成町	S57～H8	S57.4.1	26.46ha	H8.4.12	開成駅周辺地区地区計画
②	開成駅屋敷下南地区	開成町	H6～H13	H6.9.20	2.69ha	H13.10.19	開成駅周辺地区地区計画
③	開成駅屋敷下地区	共同施行	S60	S60.4.12	3.26ha	S61.3.28	開成駅周辺地区地区計画
④	開成駅導通河原地区	共同施行	H3～H4	H3.11.19	0.91ha	H4.9.29	開成駅周辺地区地区計画
⑤	開成駅東口D地区	個人施行	H10～H12	H11.2.26	3.96ha	H13.3.2	開成駅周辺地区地区計画
⑥	延沢西河原地区	組合施行	S55～S57	S55.9.19	3.82ha	S57.8.3	無
⑦	松ノ木河原地区	組合施行	H14～H18	H14.9.20	5.73ha	H18.2.17	松ノ木河原地区地区計画
⑧	南部地区	組合施行	H19～H27	H19.11.27	26.7ha	H27.5.1	南部地区地区計画

平成 29 年度 都市計画事業について

1 駅前通り線周辺地区土地区画整理事業

良好な市街地の形成及び駅前通り線等の整備による都市機能の強化を図るため、駅前通り線未整備区間の周辺について土地区画整理事業の実施に向けて、取組みを進めます。

① 駅前通り線周辺地区の特徴

昭和 54 年に市街化調整区域から市街化区域に変更されるとともに、土地区画整理事業及び駅前通り線等の計画決定がされました。駅周辺の市街化区域であり、市街地の形成（住宅等の建設）が進んでいます。

② 現在（平成 29 年度）までの取組み

平成 26 年度 ・まちづくり基本調査
 平成 28 年度 ・現況測量調査
 ・土地利用のアンケート調査
 平成 29 年度 ・区画整理基本設計

【地元説明会】

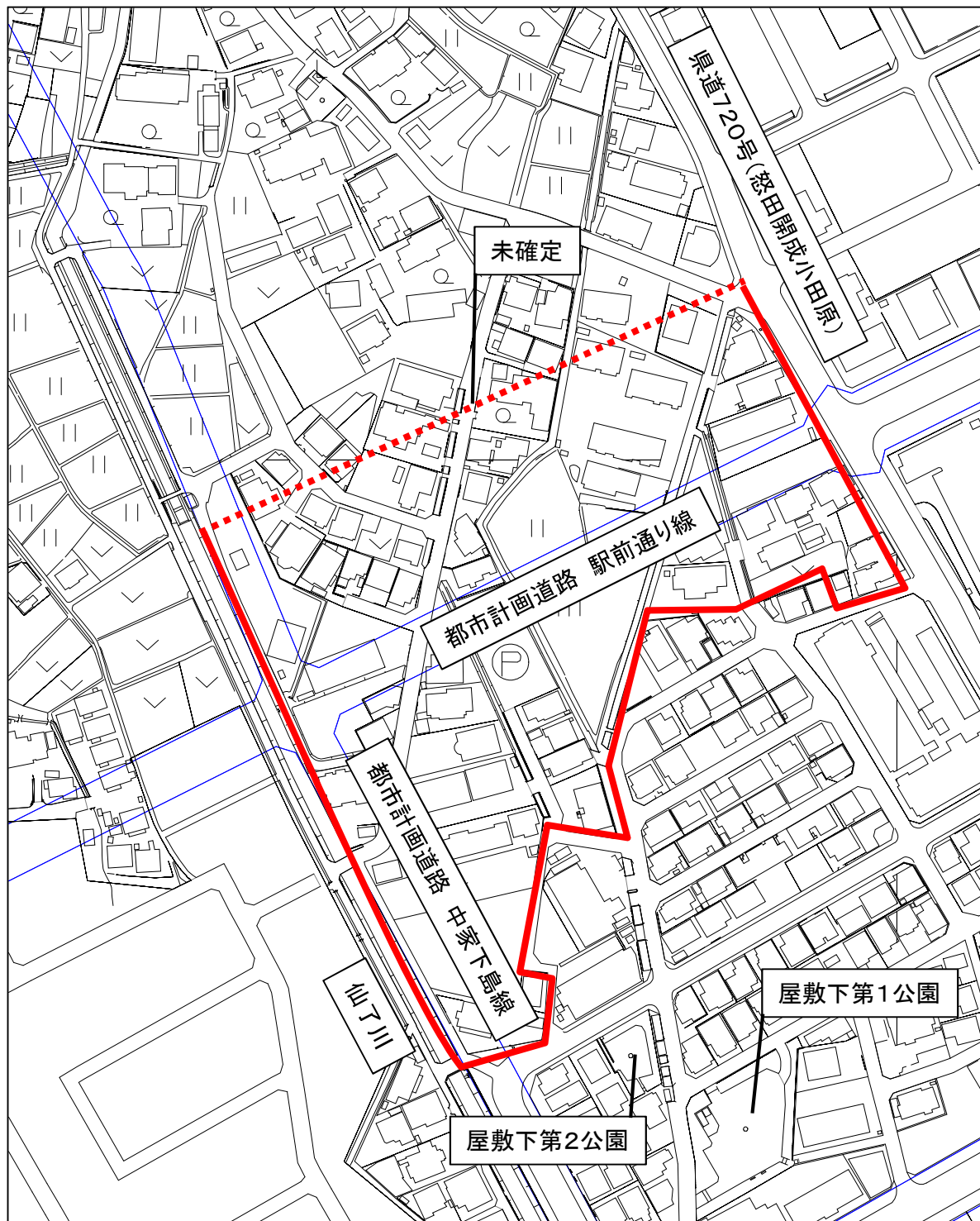
平成 27 年 2 月 第 1 回 説明会（地区の位置付け、課題、整備方針等）
 平成 28 年 2 月 第 2 回 説明会（地区の特徴、区画整理の整備手法等）
 平成 28 年 12 月 第 3 回 説明会（測量調査・アンケートの実施、今後の流れ等）
 平成 29 年 5 月 第 4 回 説明会（アンケート調査結果等）
 平成 30 年 2 月 第 5 回 説明会（予定）（区画整理基本設計等）

③ 事業認可までの流れ

- ・ 事業計画（案）の作成、地権者の合意形成
- ・ 事業区域界の測量調査、事業認可に向けた手続き、地権者の合意形成
- ・ 事業認可、事業の開始

事業想定区域 別紙資料 P 5

駅前通り線周辺地区土地区画整理事業事業想定区域図



2 産業集積促進事業

平成 18 年 3 月に南足柄市と開成町で策定した足柄産業集積ビレッジ構想について、構想地区内の宮台北地区の事業の実現化に向けて、事業区域が連担する南足柄市と連携し、新規工業系市街地整備の取組みを進めます。

① ビレッジ構想とは

南足柄市と開成町の両市町、企業、教育・研究機関等が協力しながら産業集積を進め、ビレッジ構想地区を核とし、足柄地域全体の発展・活性化を図っていくことを目的としています。本地区は、南足柄市と開成町にまたがる小田急電鉄小田原線と伊豆箱根鉄道大雄山線に挟まれた、南足柄市東部の竹松・塚原地区周辺及び開成町の南部牛島・宮台地区周辺の 148.3ha です。

開成町では、これまでに富士フィルム先進研究所の誘致や南部地区土地区画整理事業の支援に取り組んできましたが、平成 27 年度から宮台北地区の事業の実現化を進めています。

② 現在（平成 29 年度）までの取組み

- 平成 27 年度
 - ・ 権利調査、現況測量、区画整理基本調査
 - ・ ビレッジ構想の改定（平成 28 年 3 月）
- 平成 28 年度
 - ・ 施行エリア、整備プログラム（土地利用計画等）の検討
 - ・ 土地利用（将来の利用等）のアンケート調査
 - ・ 企業アンケート約 4,000 社
- 平成 29 年度
 - ・ 事業区域、事業手法等の検討
 - ・ 企業アンケート

【地元説明会】

- 平成 27 年 7 月 説明会（地区の位置付け、調査の実施等）
- 平成 28 年度 勉強会 3 回（地区状況の確認、土地利用の条件、事業手法、建物等の補償費用等）
 - 説明会 3 回（整備方針の検討状況、アンケート調査報告、権利者組織会の設立等）
- 平成 29 年度 勉強会 2 回（事業手法の比較、業務代行方式等）
 - 説明会 2 回（整備方針、事業化のスケジュール等）
 - 権利者組織会 5 回（土地利用計画、事業区域、事業手法等）

③ 事業認可までの流れ

- ・ 事業計画（案）の作成、地権者の合意形成
- ・ 事業認可に向けた手続き、地権者の合意形成、企業誘致
- ・ 区画整理組合の設立、事業認可、事業の開始

事業想定区域 別紙資料 P 7

産業集積促進事業 事業想定区域

