

# 市街化調整区域から市街化区域へ

## 南部地区の基盤整備事業が始まります

町では、南部地区における基盤整備事業を進めています。その第一歩として、平成19年11月27日に市街化区域への編入の都市計画変更などを行いました。同時に、土地区画整理事業で計画的な市街地整備を図ります。これにより、駅周辺地区から連続する街並みが構築され、住・工・学の新しい市街地が形成されることとなります。

今回の都市計画変更などの概要をお知らせします。

街づくり推進課 ☎84・0321

### これまでの取り組み

町では、「人と水と緑が調和した活力ある快適都市“かいせい”」を将来都市像に掲げ、その実現に向けた都市づくりを進めています。住宅地需要や工業地需要に対応した新たな住居系市街地および工業系市街地整備が課題となっていました。

その課題に対応するため、「開成都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「開成町都市計画マスタープラン」にある土地利用の方針

では、土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備・開発を図る計画になっています。

これらの計画に基づき、南部の市街化調整区域に位置する南部地域のうちすである市街地との連続的な市街地形成や都市計画道路沿いの無秩序な開発の抑制などの観点から、東側は小田急小田原線開成駅周辺の商業系・住居系市街地に隣接する区域、西側は工業系市街地に隣接する区域を新たな市街地の候補地として選定し、計画的な市街地整備の検討を行ってきました。

### 道路や公園、宅地などを総合的に整備するために

南部地域の基盤整備には、土地区画整理事業の手法を活用します。

11月27日には、土地区画整理法による開成町南部地区土地区画整理組合の設立が認可され、計画的な整備が進められます。

### 都市計画の変更などの内容

#### 区域区分の変更

南部地域の東西に隣接する市街化区域との一体性を考え、同地域東側と都市計画道路の沿道には住居系市街地を、西側には工業系市街地を配置する土地利用計画が明確になり、組合施行での

#### 地区計画の決定

南部地区が町を代表する市街地としてふさわしい街並み景観や快適な市街地としての環境を整備するため、地区計画を決定しました。

#### 用途地域の変更

市街化区域への編入に伴って、住居系市街地には、第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)が、工業系市街地には、工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)が定められました。

### 下水道の変更

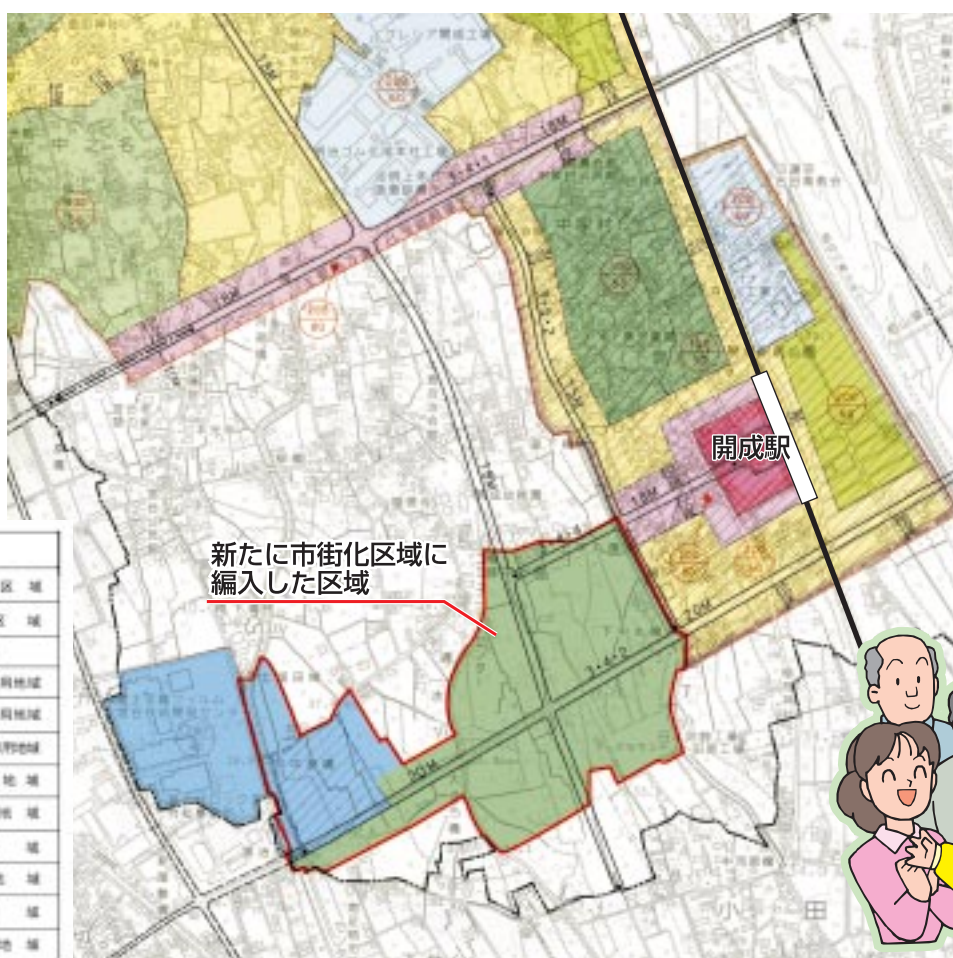
現在、町の下水道整備は、都市計画で定めた下水道の排水区域内(市街化区域内)で計画的に進められています。今回の南部地区の市街化区域編入に伴い、南部地区を加えた排水区域に変更しました。

### 土地区画整理事業の決定

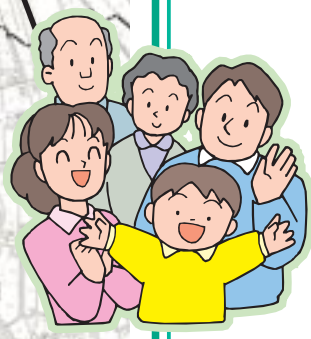
南部地区土地区画整理事業は、面積約27㌔、総事業費約77億円を予定しています。地権者の総数は121人です。本地区には都市計画決定道路が三路線あり、開成駅より約5分と利便性の高い地区でもあることから、町や県西地域の活性化に資する産業地やシンボルとなるような住宅地からなる職住近接の新市街地として、区域ごとに土地利用の形成を目標としています。

住宅地は、都市計画道路の沿道では、居住機能と商業サービス機能が共存する複合住宅地を計画します。その後背地では、地域の特性を生かした環境が良好で、多様なニーズに対応した戸建て住宅が主体の低層住宅地を計画します。また、産業地区として、職住近接の自立都市を実現し、町や県西地域の産業経済活動を支える高次の産業機能を有する土地利用を計画します。人口計画は、土地利用計画に基づき1200人としています。

12月22日(土)には開成町南部地区土地区画整理組合の設立総会が開催され、本格的な市街地整備が始まっています。



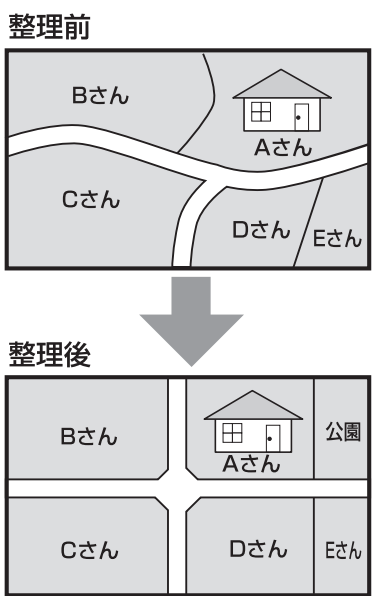
新たに市街化区域に編入した区域



### 区画整理事業での公共施設計画

- ① 幹線街路  
都市計画道路3・4・2和田河原開成大井線(幅員20m)、都市計画道路3・4・3山北開成小田原線(幅員18m)および都市計画道路3・4・4駅前通り線(幅員18m)の三路線とします。
- ② 幹線街路に接続する区画街路  
車が抜け道として住宅地を通過することのないように道路を配置し、安全で利便な生活道路として機能するよう計画します。
- ③ 特殊街路  
公園と学校をつなぐ歩行者専用道路を配置します。
- ④ 公園  
地域住民の憩いの場として、5か所配置します。また、災害時の一次避難場所としての活用も計画します。
- ⑤ 排水  
汚水は下水道、雨水は側溝や管渠から河川に放流しますが、流下能力などを考慮し、調整池を設け、放流量を調整します。
- ⑥ 教育施設  
教育施設として、(仮称)開成第二小学校を建設します。
- ⑦ その他関連施設  
都市計画道路和田河原開成大井線は、酒匂川を越える(仮称)酒匂2号橋の建設が平成18年度から開始しており、平成26年度には全線開通する見込みです。

### 土地区画整理事業とは？



土地区画整理事業とは、町などが土地の所有者から意見を聞きながら作ったまちづくりの計画に沿って、一定の区域を定め、土地の所有者から公平に少しずつ土地を提供してもらい、その土地を道路や公園などの公共施設用地に充てたり、残りの土地(宅地)の形を整理したりするなど、総合的に市街地を整備する事業です。