

開成町南部第3地区権利者説明会

令和8年3月29日
開成町都市計画課



① 第8回線引き見直し 都市計画決定について



1. 第8回線引き見直し都市計画決定について

1) 前回説明会のおさらい

線引きとは…

①市街化区域と市街化調整区域を区分するもの。《区域区分》

→ 決定権者は都道府県であり、定期的に見直しが行われます。

【市街化区域】

市街化を活性化する地域であり、すでに住宅街や商業施設などがある地域、または概ね10年以内に市街化を進める地域です。市街化区域であれば住宅や商業施設を建築することが可能となります。

【市街化調整区域】

市街化を抑制する地域のため、住宅や商業施設を建築することが原則として認められていません。

②都市計画の目標などの基本方針を示したもの《都市計画区域の整備、開発及び保全の方針》



1. 第8回線引き見直し都市計画決定について

1) 前回説明会のおさらい

・土地利用の方針等へ土地区画整理事業の進捗状況の反映

- 南部地区（完了） - 駅前通り線周辺地区（事業中） - 宮台北地区（計画、新規工業地）
- 南部第3地区（計画、新たに開発すべき住宅地）

・災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針の追加（全県共通）

・おおむね10年以内に整備予定の道路として、以下2路線を記載

- 主要幹線道路：3・4・2 和田河原開成大井線（継続）
- 幹線道路：3・4・3 山北開成小田原線（継続）

・下水道及び河川の方針に、流域治水への取り組みを記載（全県共通）

・おおむね10年以内に実施予定の市街地整備として、以下を記載

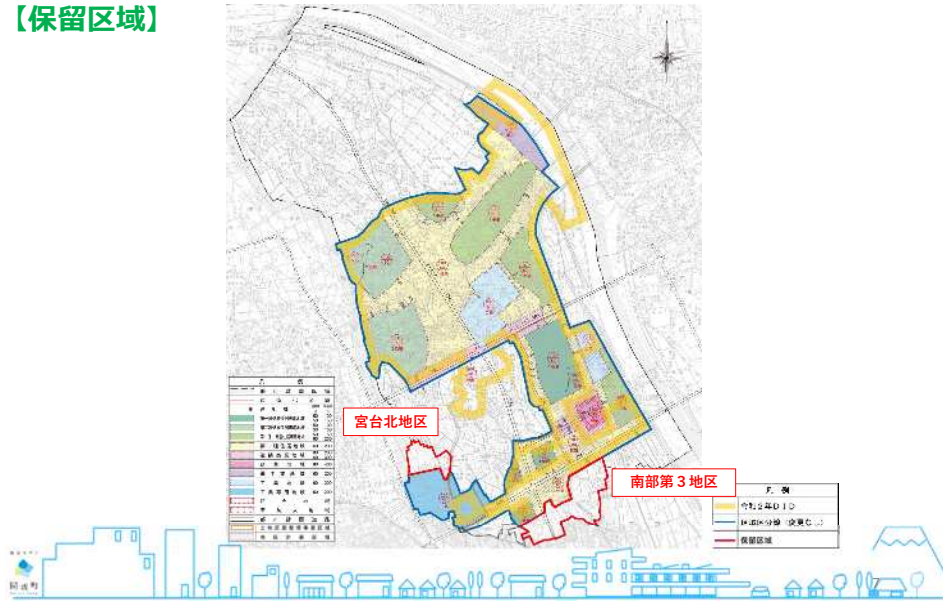
- 土地区画整理事業：駅前通り線周辺地区（継続）

・都市防災の方針に、復興まちづくりの事前準備や浸水対策を記載（全県共通）



1. 第8回線引き見直し都市計画決定について
3) 第8回線引き変更箇所

【保留区域】



1. 第8回線引き見直し都市計画決定について
3) 第8回線引き変更箇所

② 区域区分

- ・区域区分の変更はなし。
- ・人口フレームは保留フレーム1.4千人増。

(新)

区分	年次	
	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	18千人	17.8千人
市街化区域内人口	15.5千人	14千人
保留人口(うち特定保留人口)	二	1.4千人(一)

(旧)

区分	年次	
	平成22年	平成17年
都市計画区域内人口	16千人	17.5千人
市街化区域内人口	13千人	13千人
保留人口(うち特定保留人口)	二	0.4千人(一)

3) 第8回線引き変更箇所

保留フレームとは…

土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の見通しが明らかになってから、市街化区域へ編入できる区域

⇒ 今回の線引き見直しで開成町においては、引き続き人口増加及び産業拡大が見込まれ、住宅用地及び産業用地の確保が必要であり、市街化区域の拡大を促進することで位置づけられた。



② 有識者による講演

法政大学デザイン工学部教授

高見 公雄 様



③ 当該地区における 今後の方向性について

2. 当該地区における今後の方向性について

1) 令和7年度の主な取り組み

① 南部第3地区のまちづくりを考える会の開催



検討区域内の地権者（及び権利者の了解を得た家族）を主体とした組織として令和7年2月に発足。

【活動内容】

まちづくりの方向性、必要性、土地利用構想、土地利用計画、事業区域、事業年度の検討

② 当該地区における「まちづくり基本構想」の作成



当該地区の市街化区域編入を視野に入つつ、適正かつ健全な土地利用の形成、道路等の都市基盤施設の整備等を検討し、今後の地区コンセプト等を作成。

意見反映

1) 令和7年度の主な取り組み

令和7年度の考える会の取り組み

⇒ 計3回開催（8月・10月・1月）

① 有識者による講義

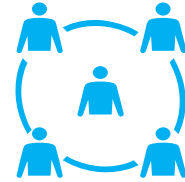
② 地区を取り巻く現状・課題整理

③ ワークショップ：地区の課題について

* 整備のあり方について

* 導入したい機能について

* コンセプト及び土地利用構想の案について



1) 令和7年度の主な取り組み

考える会で出た意見からのキーワード ※一部抜粋

■ 将来のまちのイメージ

- ・本町のコンセプト「田舎モダン」に沿うようなまち
- ・過度な都市化や高層化は避け、ゆとりあるのびのびとしたまち

■ 施設

- ・子どもからお年寄りまで集まれる「核」となる場所
- ・医療施設、図書館・ホールなどの文化施設、日常的に利用する商業施設

■ 住宅

- ・ゆとりのある敷地（二世帯住宅、家庭菜園、高級感）
- ・建物の色味や高さなどの統一感

■ 道路

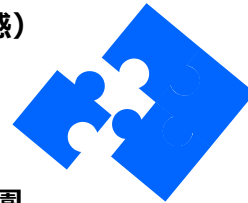
- ・歩行者優先の道路、自転車レーンの整備

■ 水・みどり

- ・自然に配慮した水路の整備、毎日通える身近な公園

■ 防災

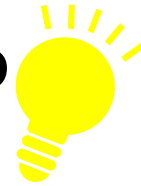
- ・避難場所の確保や水害対応など防災対策の検討



2. 当該地区における今後の方向性について

1) 令和7年度の主な取り組み

これらの意見を参考に基本構想の
コンセプトとしてまとめました。



2. 当該地区における今後の方向性について

1) 令和7年度の主な取り組み

～ 南部第3地区コンセプト ～
“ゆとり”ある暮らし
“居場所”みつける
つながるまち



1) 令和7年度の主な取り組み

コンセプトの解説

町の魅力である水と緑を生かしながら、日々の暮らしに“ゆとり”を感じられる環境を整えていきます。

当該地区は「駅からほどよく近い＝歩ける距離」にあることから、歩くことで移り変わる季節を肌で感じられること、心地よい空間デザインがあることはもちろん、幅広い世代が楽しめる公園や広場、街路などを緩やかにつなぐことで、自然と出会いが生まれ、交流できる、各人にとってのやすぎとなるような“居場所”、目的地までの道を楽しむ、目的がなくてもつい歩きたくなる空間を創出します。

“ゆとり”ある暮らしの中で、それぞれの“居場所”が見つかり、歩くことでまちの魅力に出会い、つながる。

——そんな日常が広がるまちづくりを目指します。



1) 令和7年度の主な取り組み

基本方針

①「田舎モダン」を具現化するまち



②ウォーカブルなまち



③美しさと先進性を兼ね備えたまち



④住民が安心を守るまち



2. 当該地区における今後の方向性について

1) 令和7年度の主な取り組み

コンセプトから想定される将来構想図




2. 当該地区における今後の方向性について

2) 令和8年度の主な取り組み

令和8年度の取り組み

- ①まちづくりを考える会・全体地権者説明会 開催（予定）
 - ・区画整理の事業化に向けた流れ、区画整理の特徴と仕組み
 - ・事業フレーム、シミュレーション結果及び意向調査実施
- ②まちづくり通信発行
- ③意向調査
- ④権利調査（検討区域隣接部を含む、建物調査）
- ⑤事業フレームの検討・事業シミュレーション
 - ・施行地区の設定
 - ・事業フレームの検討
 - ・事業シミュレーション





**情報発信につきましては今年度同様、
まちづくり通信を随時発行してきます。**

来年度も引き続きよろしくお願いいたします。

