

# 開成町 南部第3地区(東地区) 構想に係る説明会



令和5年8月3日、19日

～本日の流れ～

1. これまでの開成町のまちづくり

2. 南部第3地区の考え方

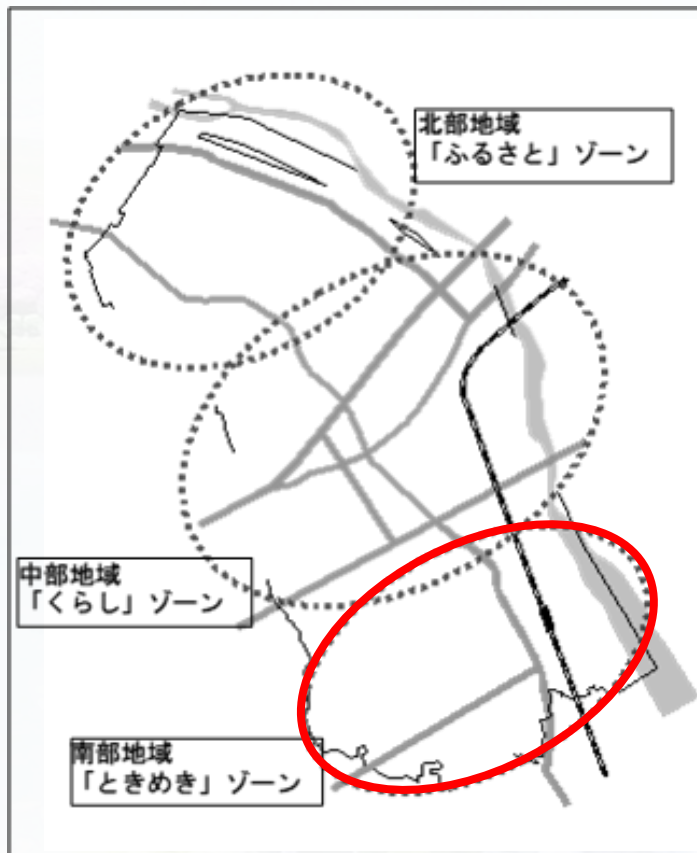
3. 市街化区域への変更

4. 質疑応答

5. アンケートの実施

# 1. これまでの開成町のまちづくり

## ～第5次開成町総合計画より～



開成町では、限られた町域の有効活用と良好な生活環境の構築、自然と調和した利便性の高い都市機能を目指しています。

そのため、町域を3つのエリアに分割し、それぞれの特徴にふさわしい土地利用を推進しています。

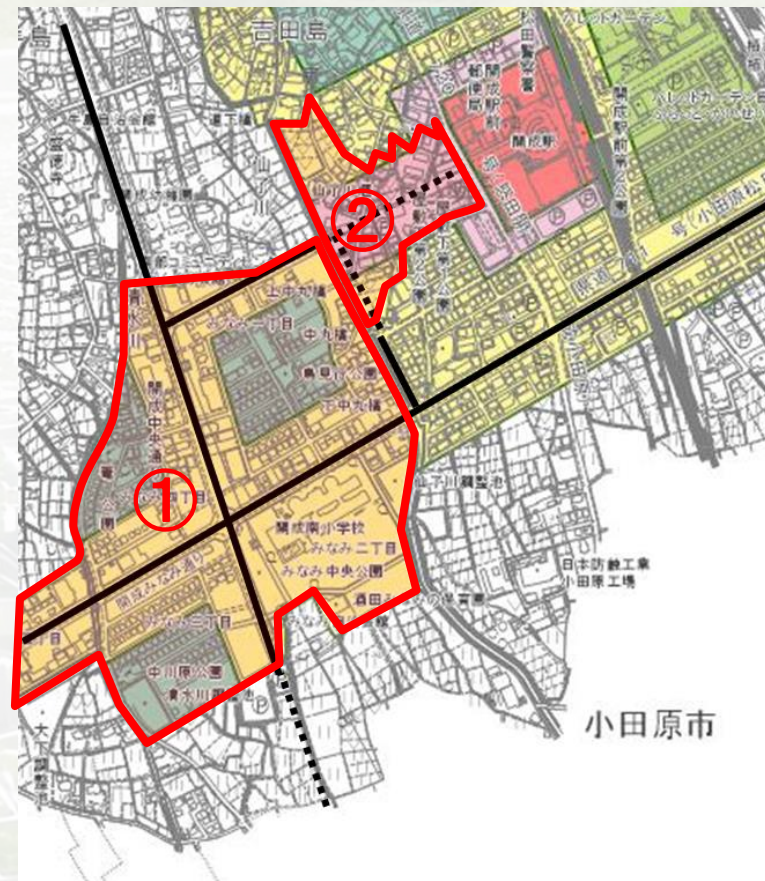
南部地域は、良好な住宅地、商業拠点及び産業拠点等の都市機能を集約した「ときめき」の拠点を目指し、住環境整備を行ってきました。

# 1. これまでの開成町のまちづくり ～現在までの土地区画整理事業～

これまでに①南部地区土地区画整理事業(H19～H27)や現在施行中の②駅前通り線周辺地区土地区画整理事業(R3～)により、開成駅を中心とした市街地形成を進めてきました。

上記の土地区画整理事業等による良好な住宅環境の整備によって、開成町の人口は大きく増加し、今後も継続して増加が見込まれております。

町は、増加を続ける人口の受け皿として、さらなる市街化区域の拡大を推進していきたいと考えています。



## 2. 南部第3地区の考え方 ～市街化区域と市街化調整区域～

都市計画の中では無秩序な市街化を抑制するため、「①市街化区域」と「②市街化調整区域」に明確に区分されています。

### ①市街化区域とは

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。

### ②市街化調整区域とは

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。

※南部第3地区に該当する区域は、現時点で②市街化調整区域です。

## 2. 南部第3地区の考え方 ～どれだけの人が住むか～

### ●市街地拡大の手法【人口フレーム方式】

都市計画の基本的な考え方として、「**人口フレーム方式**」があります。人口フレームとは、その区域の現実的な居住者を想定した将来予想人口で、この将来予想人口を受け止める面積を市街化していくのが一般的です。

神奈川県内の多くの市町村は、将来人口が減少すると見込まれるため、新たに市街化編入することができません。しかし、**開成町は現時点で将来人口の増加が見込まれるため、市街化への編入が可能です。**

※編入できる面積は神奈川県が算出する将来人口の推計値をもって確定します。(令和5年9月予定)

## 2. 南部第3地区の考え方 ～施行エリアについて～

人口のさらなる受け皿として、また、上下水道や道路などの都市施設を一体的に整備するため、既に事業化に向け検討中である仙了川西側に加えて、仙了川東側においても新たな市街地の候補として、検討を進めたいと考えます。

しかし、先ほどの説明のとおり、南部第3地区は、**現在は市街化調整区域**となっており、現状のままでは住宅環境の整備等は困難な状況です。

まずは、**市街化区域への編入**を実現する必要があります。



# 3. 市街化区域への変更

## ～第8回 線引き見直しについて～

### ①市街化区域とは

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。

### ②市街化調整区域とは

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。

※市街化調整区域と市街化区域に区分することを『線引き』といい、この区分を見直すことを『線引き見直し』と言います。

# 3. 市街化区域への変更

## ～第8回 線引き見直しについて～

### ●見直しのタイミング

神奈川県が県内市町村全体（政令指定都市を除く）を統括して行いますが、**概ね5年～10年に1度**しか実施されません。

### ●見直しの対象となる市町村

『将来的に人口が増加すること』が確実に認められる自治体のみが線引き見直しの対象とされます。

上記のことから、次回以降（第9回）の線引き見直しで改めて市街化区域への変更が認可される保証はありません。

# 3. 市街化区域への変更 ～事業化に向けたスケジュール～

R5.3～R5.10

ヒアリング&調整  
(神奈川県・開成町)

**本日**

**説明会(アンケート調査)**

R5.12～R7

新市街地候補の設定  
(神奈川県)

R8～

各種協議  
事業計画(案)作成  
**【施行エリアの設定】**

R11～R13頃

同意書取得 ※  
**事業化  
市街化区域編入**

組合施行(南部地区同様)の事業化には**権利者の2/3の同意**が必要です。  
同意が得られない場合は、事業化も市街化区域への編入もできません。  
**本日のアンケートは意向調査であり、事業化のための同意確認ではありません。**  
**※は事業計画への同意となります。**

# 本日のまとめ

## ①(仮称)南部第3地区土地区画整理事業について

今後人口増加が見込まれる南部地区では、市街化区域の拡大が必要であるため、さらなる土地区画整理事業を行い、良好な住宅地・商業及び産業拠点の造成を目指したい。

## ②東部エリア拡大について

以前から検討中の仙了川西側に加え、上下水道や道路など都市施設の一体整備及び将来的に増加する人口の受け皿として、東側を含めて事業化を検討したい。

## ③市街化区域への編入

今後も良好な住宅地や商業拠点をさらに整備していくためには、市街化区域への編入及び土地区画整理事業が必須条件となる。この是非について、アンケートへのご協力をお願いしたい。

※「線引きに見直し」は人口増加が見込まれる場合のみ、市街化編入が認められるため、次回以降【10年後程度】も確実に編入が認められる保証はない。

## 4. 質 疑 応 答

ご質問がある方は挙手をお願いいたします。

マイクをお渡ししますので、お名前とご質問をお願いいたします。

## 5. アンケートの実施

～事業化へ向けた各地権者様のご意向確認～

最後に皆様のご意見を伺うため、アンケートへのご協力をお願いいたします

このアンケートはあくまでも現在の各地権者様のご意向を確認するためのものであり、事業化のための同意確認ではございません。

今後、町として事業化に向けて調整をしていくかどうかの判断基準や参考として、現時点の皆様の考えをお聞かせいただきたいと思いますというものです。

ご清聴ありがとうございました

アンケートのご記入が済んだ方からご退席ください。  
ご記入いただいたアンケートは  
出口付近のボックスで回収いたします。