

1. 都市計画手続きについて

(第8回線引き見直し)



1. 都市計画手続きについて (第8回線引き見直し)

1) 線引きとは

- ① 「線引き」とは、市街化区域と市街化調整区域を区分するもの。《区域区分》

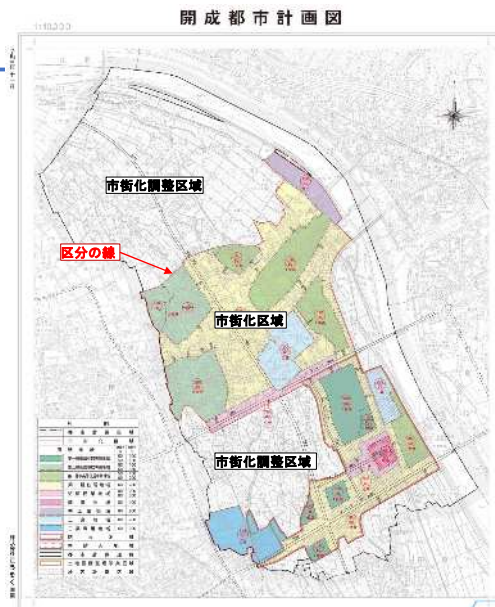
【市街化区域】

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。

- ・ 決定権者は都道府県で、定期的に見直しが行われる。

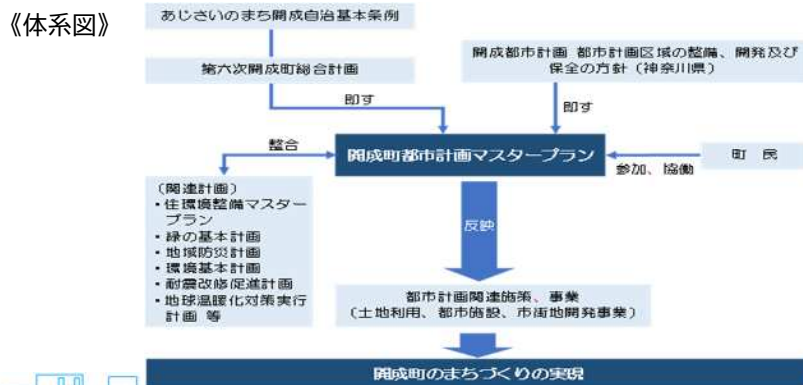


1. 都市計画手続きについて（第8回線引き見直し）

1) 線引きとは

②「線引き」とは、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》

「線引き見直し」とは、これらの都市計画を見直すこと。



1. 都市計画手続きについて（第8回線引き見直し）

2) これまでの経緯

- ・前回（第7回）は、以下の3計画を2016（H28）年11月1日に都市計画決定。
 - 開成都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）
 - 開成都市計画区域区分（区域区分）
 - 開成都市計画住宅市街地の開発整備の方針（住宅市街地方針）

- ・今回（第8回）の、これまでの流れは以下のとおり。

2022年12月～ 県より基本的基準通知（線引き見直し作業開始）

2023年3月 第1回県ヒアリング

（以後、2023年10月までに計5回開催、その他随時協議・調整）

2024年5月24日 県へ案の申し出

2024年8月30日 県素案の確定



3) 見直しのポイント

①区域マス

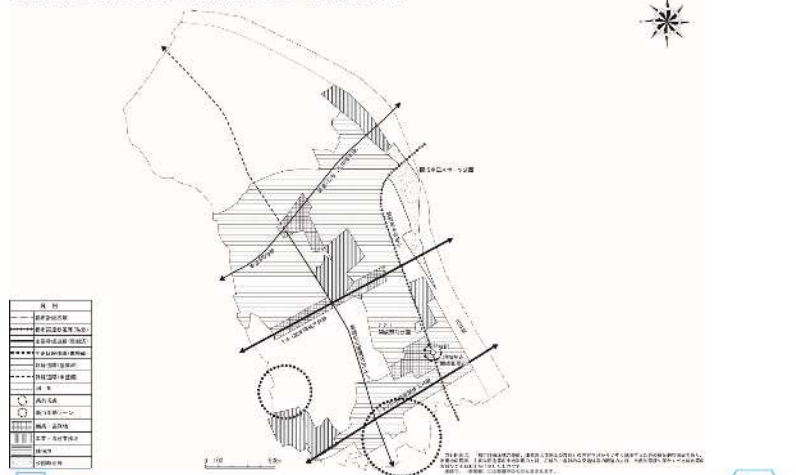
- ・土地利用の方針等へ土地区画整理事業の進捗状況の反映。
 - 南部地区（完了）
 - 駅前通り線周辺地区（事業中）
 - **南部第3地区（計画、新たに開発すべき住宅地）**
 - 宮台北地区（計画、新規工業地）
- ・災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針の追加（全県共通）。
- ・おおむね10年以内に整備予定の道路として、以下の2路線を記載。
 - 主要幹線道路：3・4・2 和田河原開成大井線（継続）
 - 幹線道路：3・4・3 山北開成小田原線（継続）
- ・下水道及び河川の方針に、流域治水への取り組みを記載（全県共通）。
- ・おおむね10年以内に実施予定の市街地整備として、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）。



3) 見直しのポイント

【方針附図】

開成都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（開成町）



3) 見直しのポイント

②区域区分

- ・区域区分の変更はなし。
- ・人口フレームは以下の通り（保留フレーム1.4千人増）。

（新）

区分	年次	令和2年	令和17年
都市計画区域域内人口		18千人	17.5千人
市街化区域域内人口		15千人	14千人
保留人口（うち特定保留人口）		＝	1.4千人（＝）

（旧）

区分	年次	平成22年	平成37年
都市計画区域域内人口		16千人	17.5千人
市街化区域域内人口		13千人	14千人
保留人口（うち特定保留人口）		＝	0.4千人（＝）

③住宅市街地方針

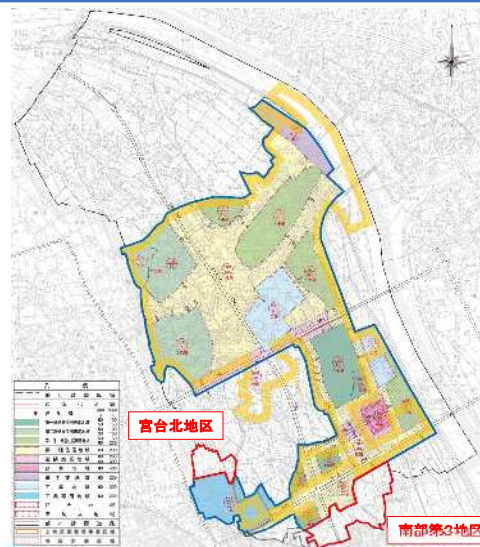
- ・南部地区の事業完了に伴い、重点地区の整備又は開発の計画の概要を削除。



7

3) 見直しのポイント

【保留区域】

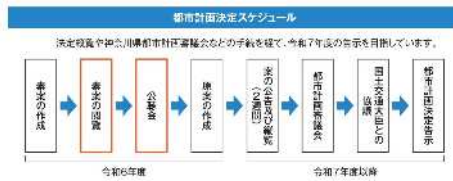


8

1. 都市計画手続きについて（第8回線引き見直し）

4) 今後の予定

- ・9/6～27に都市計画素案の閲覧および公聴会公述申出、11/26に公聴会を開催。
- ・その後、必要な手続きを経て、令和7年度以降に都市計画決定の予定。



都市計画素案の閲覧及び公聴会公述申出

期間(申込)期間	閲覧場所(公述申出書の提出先)	時間(申込)時間
令和6年9月6日(金)～ 令和6年9月27日(金) ※申請・公述及び閲覧は 個人(申請)でなくても、 加圧申請書は印刷が必要	神奈川県県土開発部都市計画課 〒223-8506 横浜市中区本町1 11 川崎町都市計画課 〒223-8502 川崎区川崎1-1-17(川崎)	午後5時30分～ 午後9時15分 午後5時30分～ 午後9時15分

公聴会では意見を述べたり質問したり、意見を聴いたり、申し立てを提出したりすることができます。公聴会の開催は、事前に計画案及び素案を閲覧し、申請する必要があります。詳しくはウェブサイト <http://www.pref.kanagawa.jp/door/2014/09/06/2014-09-06.html> に入ってください。なお、公聴会開催の趣意は以下通りです。

公聴会の日時及び場所

開催日	開催時間	開催場所
令和6年11月26日(火)	午後6時30分～ 午後9時30分	川崎町民会館 多目的ホール (定員上限100名、要予約(2ヶ月前まで))

公聴会の開催は、公聴会を開催する場合は、事前に公聴会費を納付してください。

※申込者の人数によっては、終了時間が早くなる場合があります。



2. 土地区画整理事業について



1) 土地区画整理事業とその必要性

現在、皆様の意向を踏まえて、都市計画の手続きを進めておりますが、これは『新たに開発するべき住宅地』としての位置付けであり、これだけで市街化区域とはなりません。

市街化区域へ編入するためには、市街地として適切な土地利用ができるように、道路等の公共施設が整備されていることが大前提となっております。このため、**土地区画整理事業などの事業実施が明らかとなった時点**で市街化区域へ編入が認められます。

【土地区画整理事業とは】

土地の所有者である皆様から道路・公園等の公共施設用地を生み出すために土地の一部を負担してもらう**減歩**制度と、現在の宅地を新しい宅地に置き換える**換地**処分によって、土地の区画形質を整え、宅地の利用増進を図る事業です。



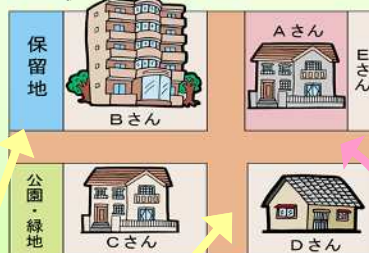
2) 土地区画整理事業のイメージ

道路等を整備し、同時に土地の配置換えを行い、土地の利用増進を図ります。

整理前



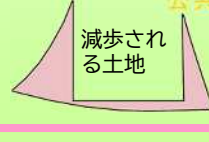
整理後



Aさんの土地



保留地へ



公共用地へ



3) 土地区画整理事業の用語

【減歩】

事業に必要な土地（公共施設用地、保留地）は、区域内の権利者から事業による個々の宅地の利用増進に見合った分だけ、公平に出し合っていただく仕組みになっており、この個々の宅地の面積が事業により減少することを「減歩」といいます。減歩には、道路・公園等の公共施設用地にあてるための「公共減歩」と、事業費の一部にあてるための土地を生み出すための「保留地減歩」とがあります。

なお、個別の減歩は施行前と施行後の土地の価値を評価した結果であるため、土地によって減歩率は変わります。

【保留地】

事業の施行により整備された土地のうち、換地として定めず、事業費に充当するために施行者が定める土地を「保留地」といいます。

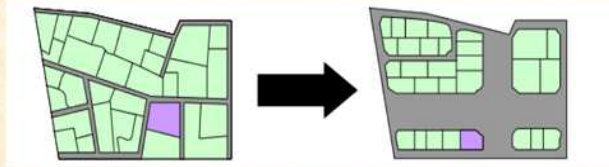
【換地】

元の宅地に対して新しく置きかえられた宅地を「換地」といいます。



4) 減歩のイメージ

※数値は、例えです。実際の計画とは関係ありません。



【参考】
現在
(市街化調整区域)

土地の単価 中田 0.25万円/㎡ 中畑 0.60万円/㎡ ※(一社)神奈川県農業会議 調査報告書(R4)より

施行区域
100,000㎡

整理後

整理前 (市街化区域)

公共用地	5,000㎡
宅地総面積	95,000㎡
宅地平均単価	4万円/㎡
宅地総価格	38億円

公共用地	25,000㎡
宅地総面積	75,000㎡
宅地平均単価	12万円/㎡
宅地総価格	90億円
内訳	換地 38億円
	保留地 52億円

差額の52億円分の土地が保留地の上限となります。



3. 権利者組織について

(仮称：南部第3地区を考える会)



3. 権利者組織について

1) 権利者組織の概要

現代のまちづくりは、実際に土地利用を行う地元関係者の方が主体となることが基本と考えられており、当地区でも**組合施行の事業**を検討します。その前段として、事業化に向けた権利者の皆様が主体とした組織を発足させます。

【メンバー】

検討区域内の権利者（及び権利者の了解を得た家族）

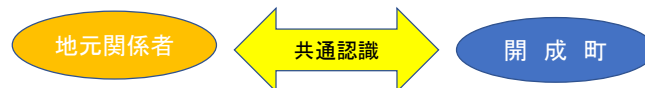
【活動内容】

まちづくりの方向性の検討

（まちづくりの必要性、土地利用構想・土地利用計画、事業区域、事業年度）

【目標】

まちづくりの方向性（原案）の作成



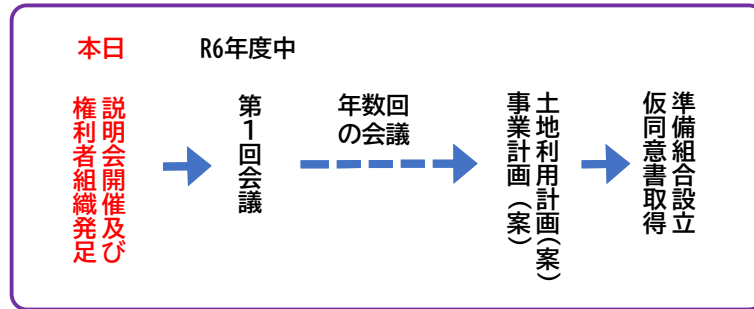
南部第3地区を考える会

権利者組織は、今後のまちづくり方針決定のための**意見交換の場**です。



3. 権利者組織について

2) 権利者組織の今後の流れ



権利者組織に興味のある方はお申し出願います。

なお、権利者全体の説明会は考える会とは別途開催いたします。

