

報告事項

(1) 田端西地区のまちづくりに伴う 都市計画の変更について

1

本日の説明の流れ（内容）

I. 田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

1. 対象地区
2. 地区の概要
3. 計画上の位置づけ
4. 今までのまちづくりの取り組み
5. 今後のまちづくりの流れ（スケジュール）

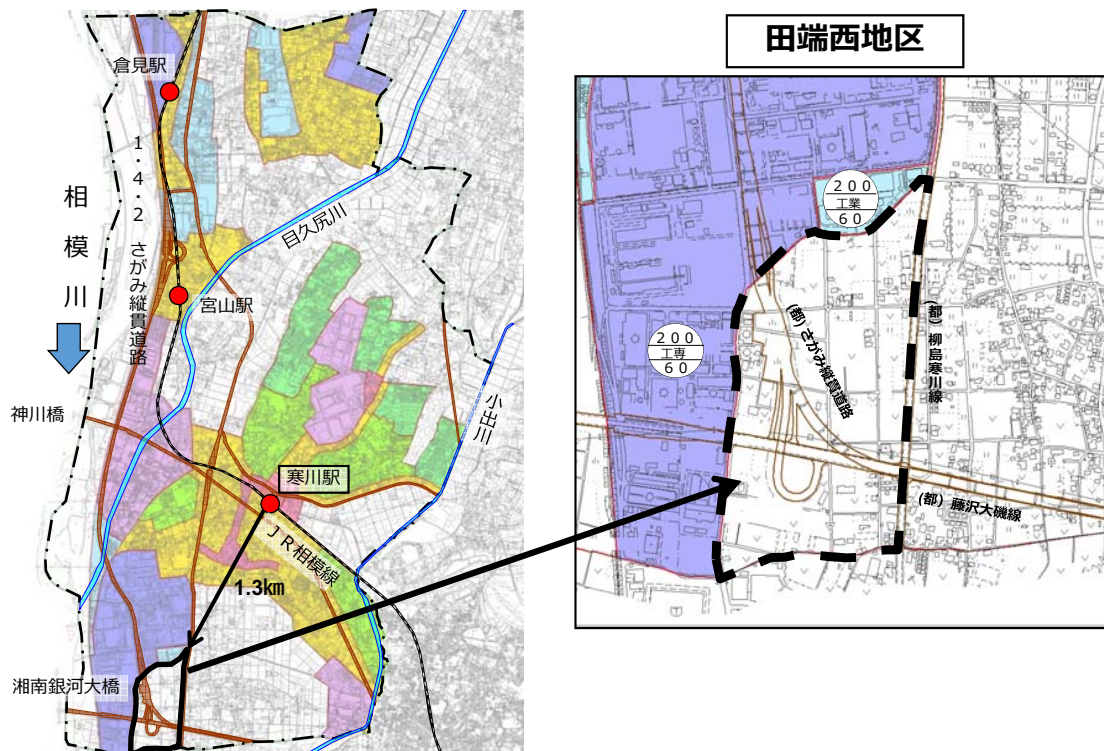
II. 都市計画の変更等の概要について

1. 都市計画の変更等について
2. 都市計画手続きの流れ（スケジュール）
3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会

2

I.田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

1. 対象地区

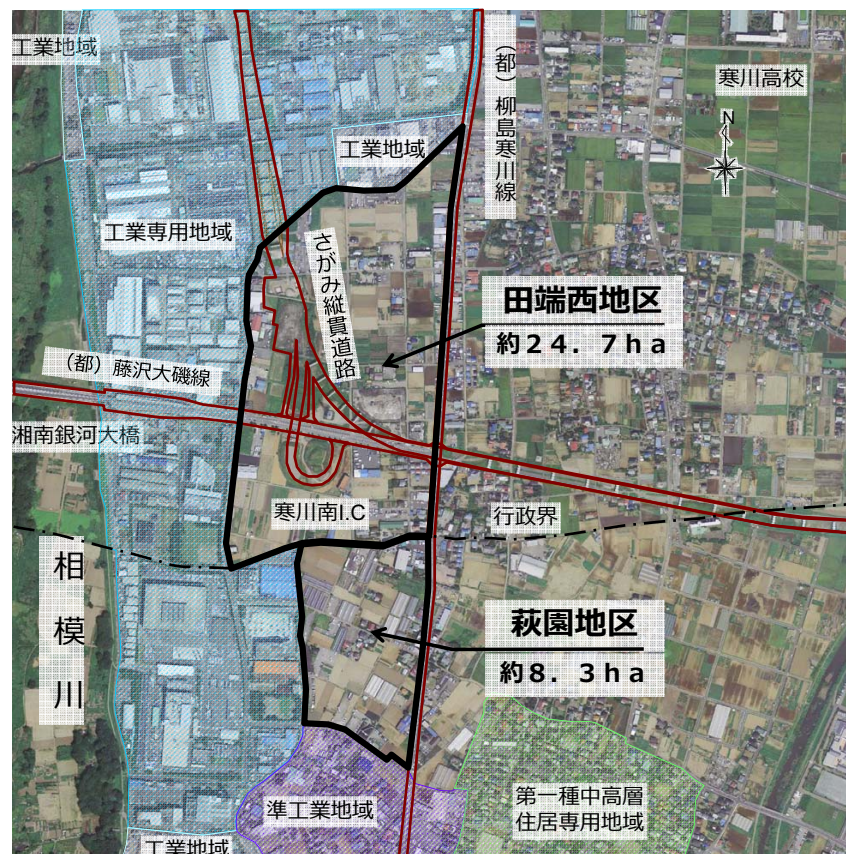


3

I.田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

2. 地区の概要

- ・ 交通の要衝である本地区を新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。
- ・ 地区面積：約 24.7 ha
- ・ 関係権利者数：約 150 名
- ・ 市街化調整区域（農業振興地域）
- ・ 工業系用途地域と接している。
- ・ 隣接する茅ヶ崎市萩園字上ノ前地区において、工業系土地利用転換を図るため、土地区画整理事業を施行中である。



I.田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

3. 計画上の位置づけ

○寒川町総合計画「さむかわ2020プラン」

さがみ縦貫道路寒川南インターチェンジや（都）藤沢大磯線や（都）柳島寒川線の交通結節点とした産業集積拠点

○寒川町「都市マスタープラン」（土地利用の方針）

適正な土地利用の誘導や町内の雇用の場を確保するため、さがみ縦貫道路の整備により、インターチェンジ周辺地区等に新たな工業地の配置を図る

田端西地区の周辺の既存工業地と調和した土地利用の推進

○神奈川県「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

寒川町の田端西地区(約24.7ha)は、工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする

※工業系特定保留区域の位置づけ

5

I.田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

4. 今までのまちづくりの取り組み

平成22年3月：第6回線引き見直しで特定保留区域としての位置づけ

平成24年11月：寒川町田端西地区土地区画整理組合設立準備会の設立

平成25年4月：さがみ縦貫道路寒川南インターチェンジ開通

平成26年6月：事業協力者の決定

平成27年3月：さがみ縦貫道路全線開通

平成28年11月：第7回線引き見直しで特定保留区域としての位置づけ

平成29年1月～3月：勉強会、意見交換会(12回)開催

平成29年5月：全体説明会開催

平成29年6月：土地区画整理事業の仮同意取得開始

平成29年9月：勉強会開催(まちづくりのルール、市街化編入後の税金)

平成29年11月：全体説明会開催(都市計画変更事前調整開始)

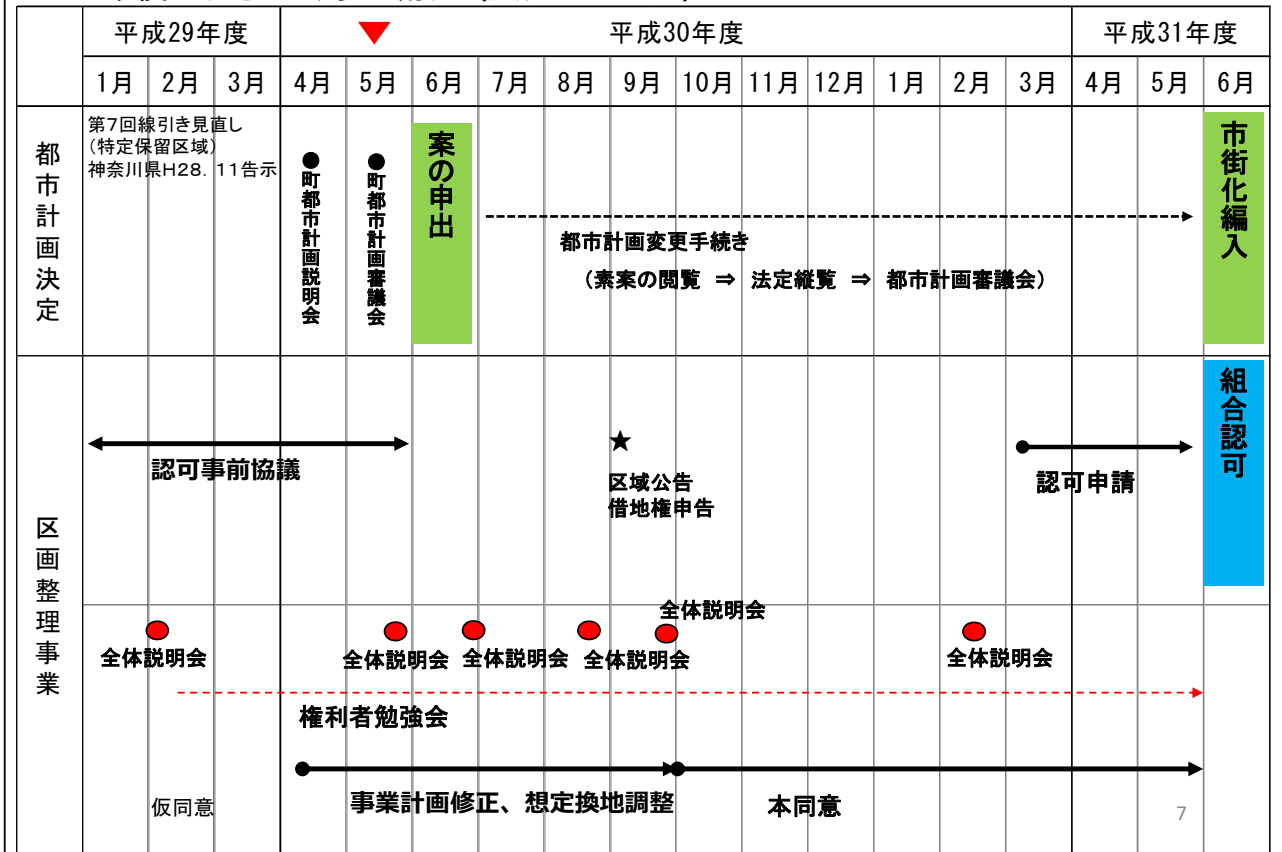
平成30年2月：全体説明会開催(土地利用計画変更)

(仮同意率:権利者数約78%、面積約69% 平成30年4月1日現在)

6

I. 田端西地区の市街地整備（まちづくり）の概要について

5. 今後のまちづくりの流れ（スケジュール）



II. 都市計画の変更等の概要について

1. 都市計画の変更等について
2. 都市計画手続きの流れ（スケジュール）
3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

1. 都市計画の変更等について－(1)

都市計画の変更等の種類

【県決定】

- ① 区域区分の変更 ➤ 市街化区域編入

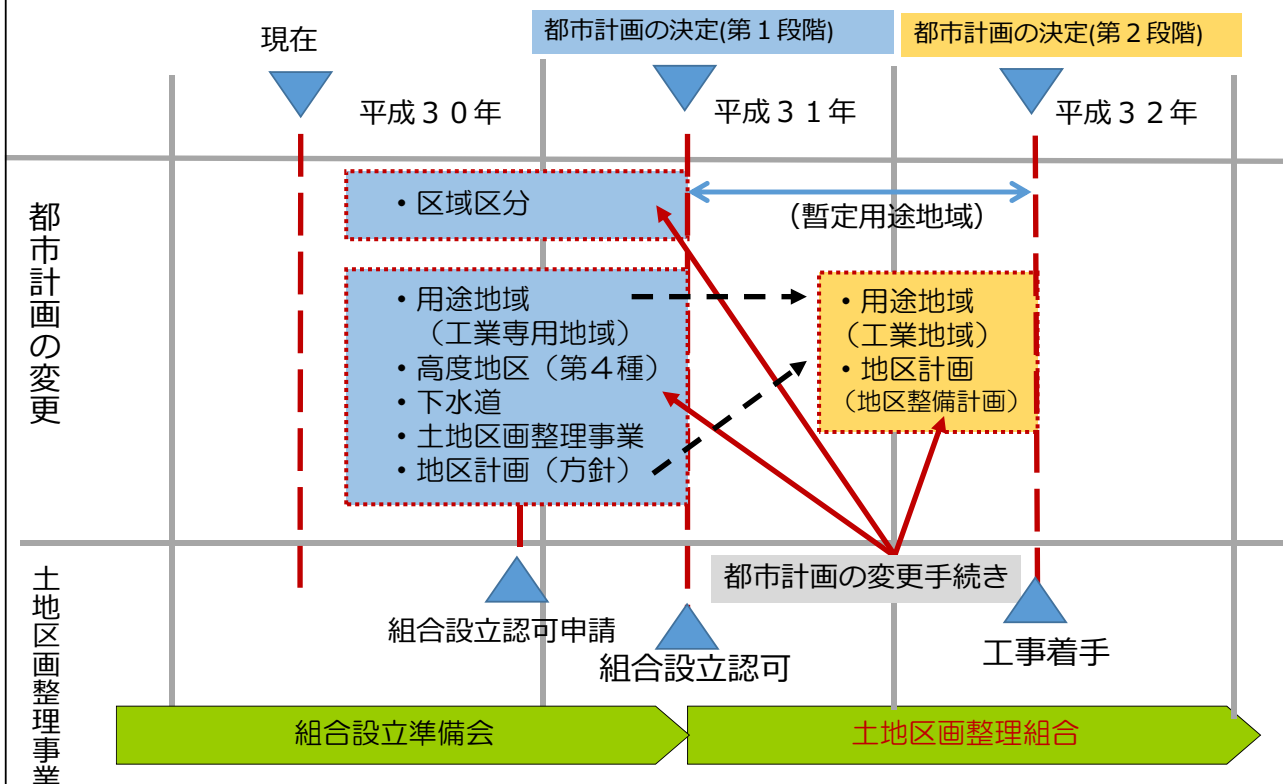
【町決定】

- ② 用途地域の変更 ➤ 工業専用地域を指定
→ **工業地域へ変更予定**
- ③ 高度地区の変更 ➤ 第4種高度地区
- ④ 下水道の変更 ➤ 当該地区を下水道の排水区域に編入
- ⑤ 土地区画整理事業の決定 ➤ 事業対象区域を決定
- ⑥ 地区計画の決定 ➤ 当該区域のまちづくりの目標・方針等を決定
→ **具体的な建築物に関する制限として
地区整備計画を定める**

9

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

1. 都市計画の変更等について－(2)



10

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

①区域区分の変更（県決定）

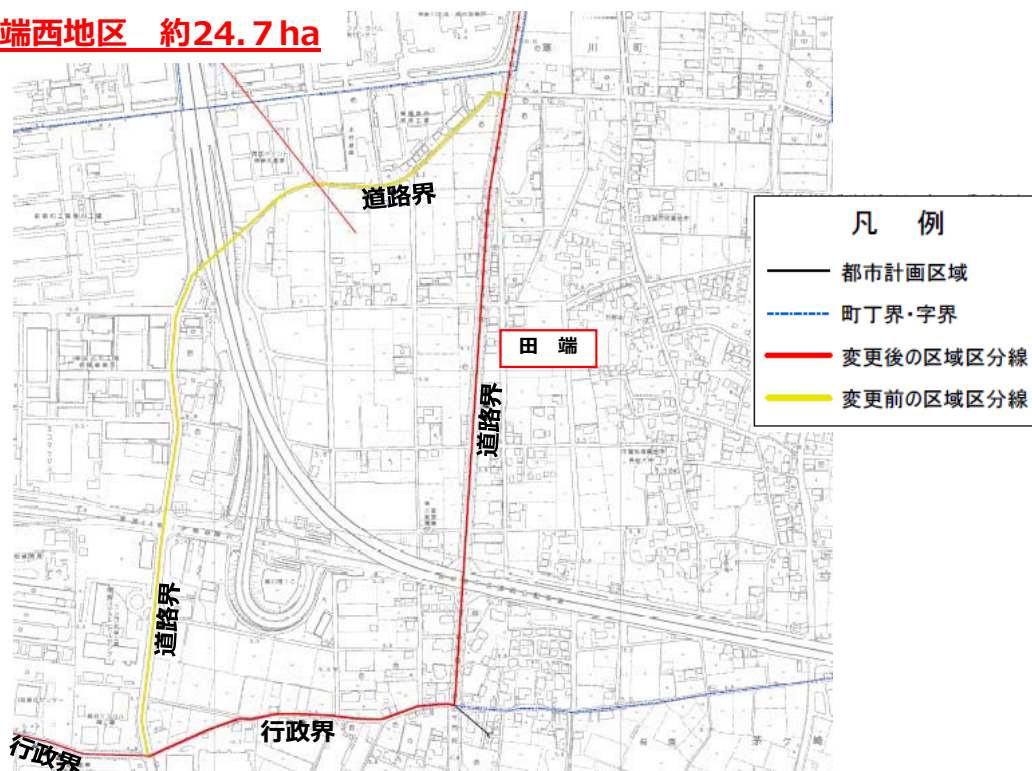
種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>723ha</u>	<u>698ha</u>	調→市 + 24.7ha
市街化調整区域	<u>619ha</u>	<u>644ha</u>	調→市 △24.7ha
都市計画区域	1,342ha	1,342ha	

11

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

①区域区分の変更（県決定）計画図

田端西地区 約24.7 ha



12

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

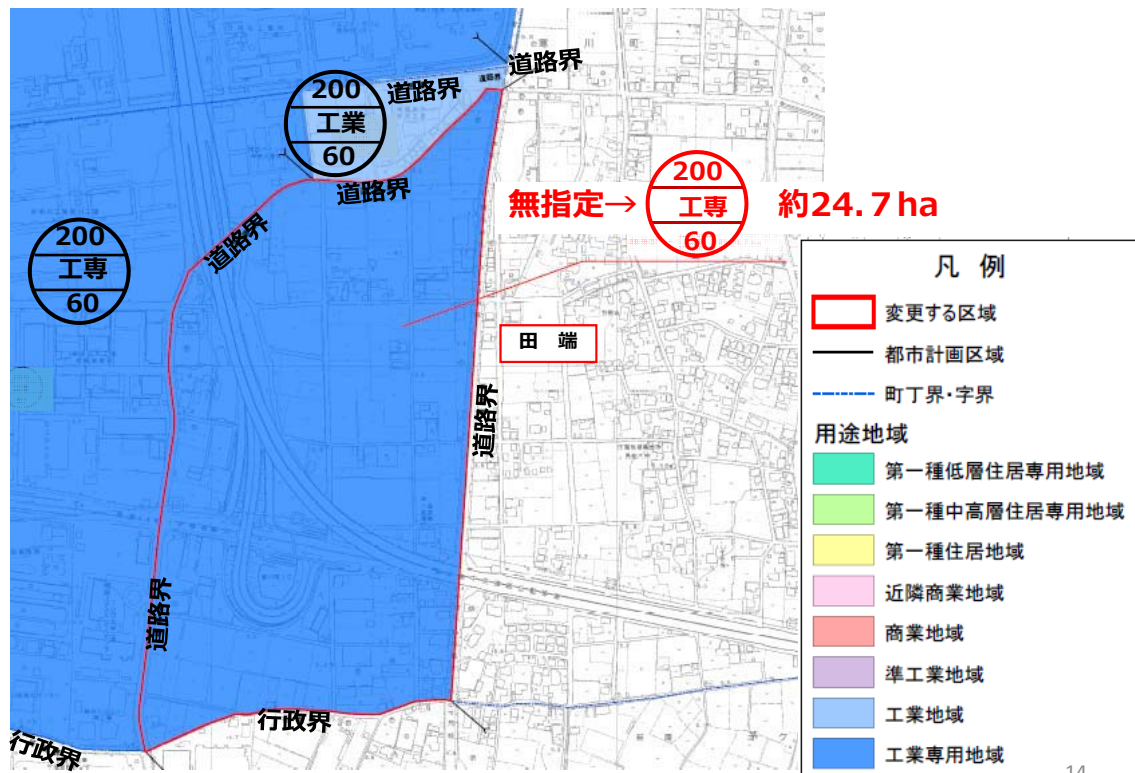
②用途地域の変更（町決定）

用途地域の種類	新旧 用途地域別面積		備考
	新	旧	
第一種低層住居専用地域	約66ha	約66ha	
第一種中高層住居専用地域	約92ha	約92ha	
第一種住居地域	約231ha	約231ha	
近隣商業地域	約19ha	約19ha	
商業地域	約2.3ha	約2.3ha	
準工業地域	約110ha	約110ha	
工業地域	約75ha	約75ha	
工業専用地域	約128ha	約103ha	+ 約24.7ha
合計	約723ha	約698ha	+ 約24.7ha

13

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

②用途地域の変更（町決定）計画図



14

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

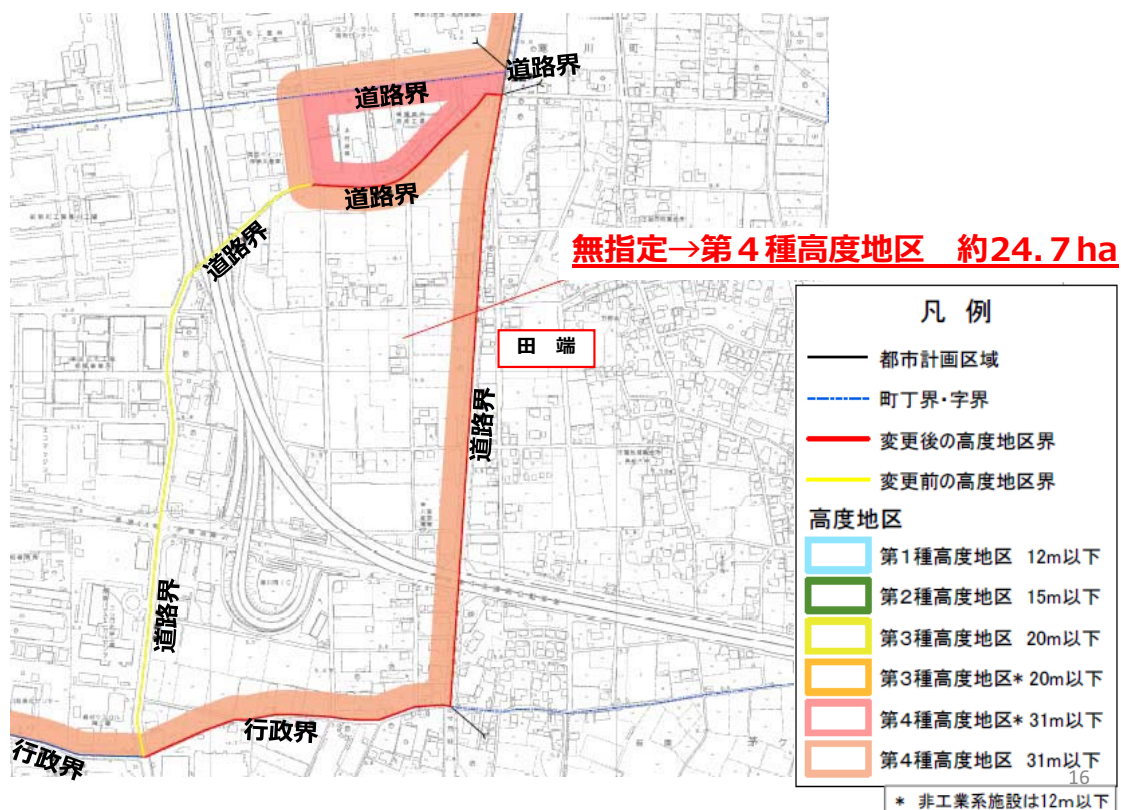
③高度地区の変更（町決定）

種類	面積		建築物の高さの最高限度又は最低限度
	新	旧	
第1種高度地区	約335ha	約335ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めによる。以下同じ）の最高限度は、12メートルとする。
第2種高度地区	約3.1ha	約3.1ha	建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。
第3種高度地区	約83ha	約83ha	建築物の高さの最高限度は、20メートルとする。 ただし、準工業地域内における工業系建築物以外の建築物（以下「その他建築物」という。）は、12メートルとする。
第4種高度地区	約236ha	約211ha	建築物の高さの最高限度は、31メートルとする。 ただし、準工業地域及び工業地域内におけるその他建築物は、12メートルとする。
合計	約657ha	約632ha	

15

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

③高度地区の変更（町決定）計画図



16

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

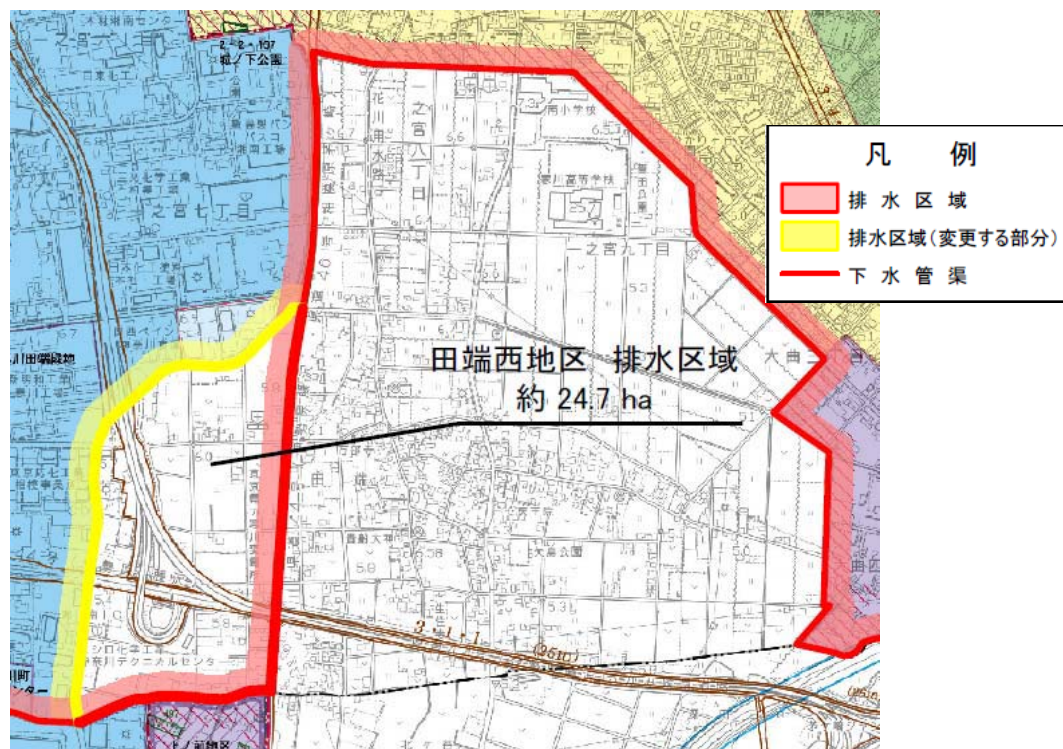
④下水道の変更（町決定）

第10号寒川公共下水道	(備考) 面積	
	新	旧
排水区域	<u>約723ha</u> <u>(+ 24.7ha)</u>	<u>約698ha</u>

17

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

④下水道の変更（町決定）総括図



18

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

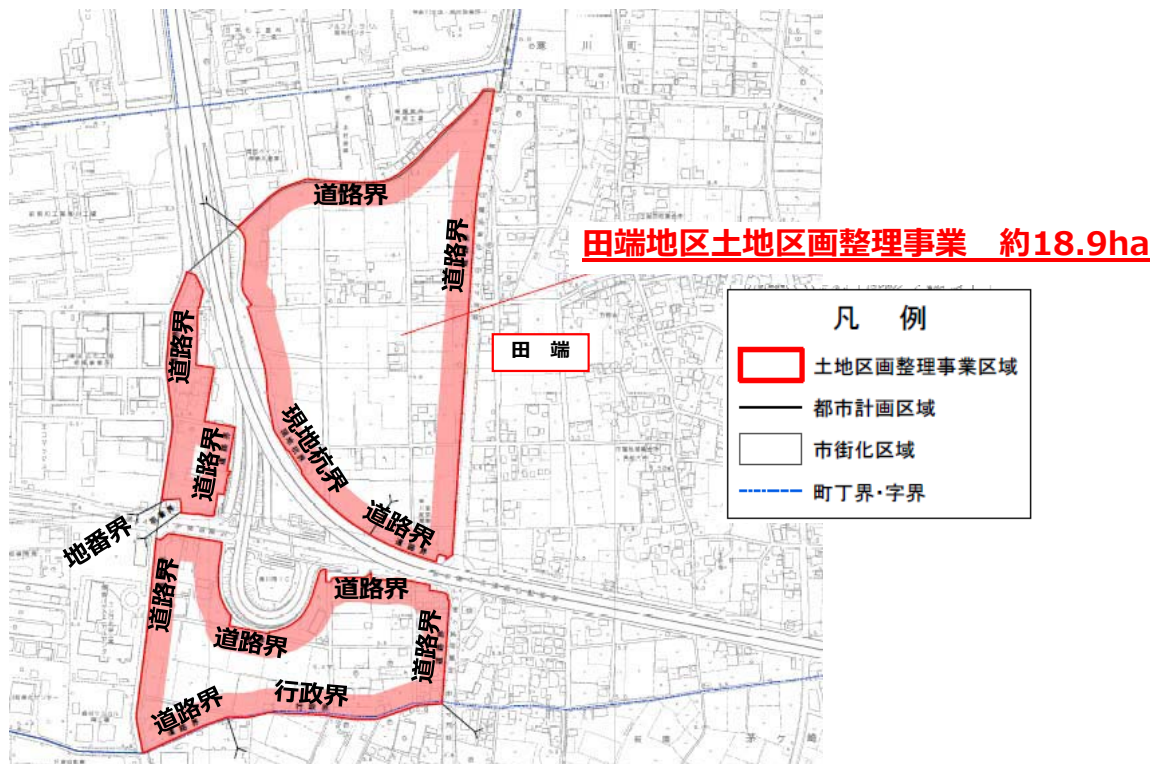
⑤土地区画整理事業の決定（町決定）

名称		田端西地区土地区画整理事業
面積		約18.9ha
公共施設の配置	道路	産業活動の基軸として区画道路（幅員約10.5m～6m）を整備し、適正な街区を形成することで、歩行者及び自動車等の安全性、利便性の確保を図る。
	公園及び緑地	環境・景観に配慮した公園（面積 約5,685㎡）を配置する。
	その他の公共施設	雨水は、調整池を配置し、流量調整後、地区北側については一之宮第二排水区雨水渠を経て、地区南側については茅ヶ崎市萩園第一排水区雨水渠を経て、相模川へ放流する。 汚水は、左64処理分区田端幹線及び相模川流域下水道左岸幹線を経て、相模川流域下水道左岸処理場で処理する。
宅地の整備		地区北側、中央及び南西側に位置する街区については、大規模な工業や流通業務、既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導のため、工業・流通業務地区として設定する。 地区北東側及び地区南東側の都市計画道路沿道に位置する街区については、既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導のため、沿道利用地区として設定する。 地区北東側及び地区南東側に位置する街区については、区域内の既存の住宅の移転等のため、住宅地区として設定する。

19

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

⑤土地区画整理事業の決定（町決定）計画図



20

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

⑤土地区画整理事業の決定（町決定）土地利用計画図（案）



凡 例	
	区画道路
	特殊道路
	公園（下部調整池）
	工業地
	住宅地
	沿道利用地
	都市運営施設
	墓地
	施行地区界
区-6-1	路線番号 (道路区分-幅員-番号) ※道路区分：区…区画道路 歩…歩行者専用道路（特殊道路）

21

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

⑥地区計画の決定（町決定）－(1)

名称		田端西地区地区計画
位置		寒川町田端の一部
面積		約24.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR相模線寒川駅から南西約1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置する、東西約400m、南北約600m、面積約24.7haの地区であり、地区内に位置する都市計画道路1・4・2さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）寒川南インターチェンジが供用されている。また、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が横断していることや、地区東側を都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接しており、交通結節点であることから、産業集積拠点として整備を進める地区である。 このため、地区計画の策定により、交通の利便性を活かした新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。

22

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

⑥地区計画の決定（町決定）－(2)

名称		田端西地区地区計画
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。 (工業・流通業務A地区) 大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。 (工業・流通業務B地区) 既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。 (沿道利用A地区) 近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。 (沿道利用B地区) 既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。 (住宅地区) 住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図る。

23

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

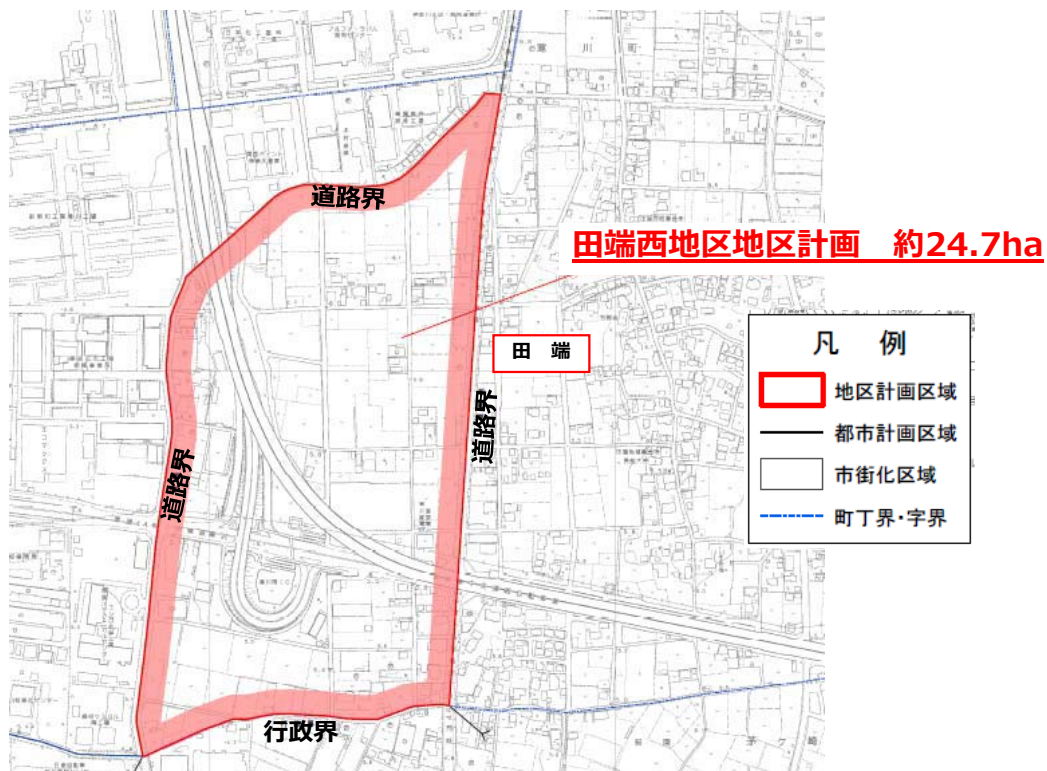
⑥地区計画の決定（町決定）－(3)

名称		田端西地区地区計画
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	産業活動の基軸として区画道路を整備し、適正な街区を形成することで、歩行者及び自動車等の安全性、利便性を確保する。 また、区域内の雨水調整機能を確保するため、調整池を配置するとともに、その上部に、環境・景観に配慮した公園を配置する。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及びかき又はさくの構造について制限を定める。
	緑化の方針	周辺環境と調和した緑豊かな産業用地を創出するため、敷地内の適正な緑化を図る。

24

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

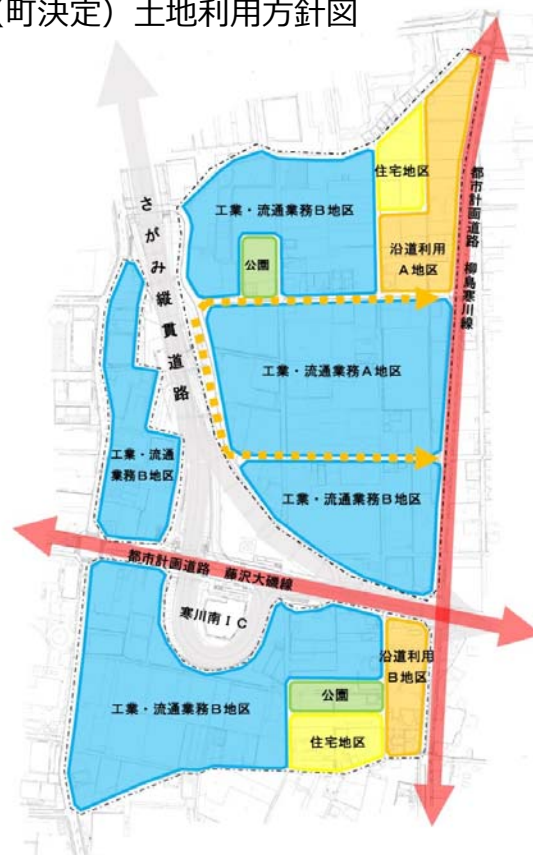
⑥地区計画の決定（町決定）計画図



25

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

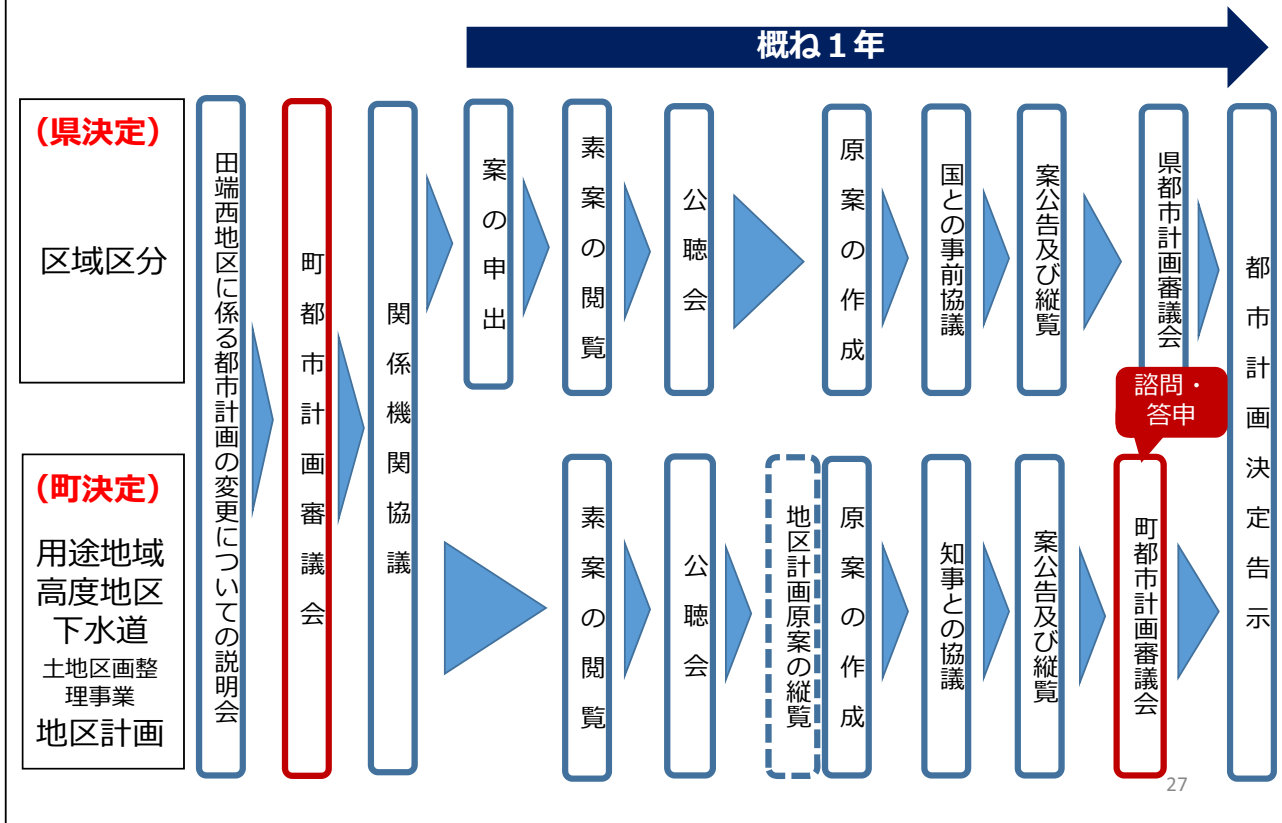
⑥地区計画の決定（町決定）土地利用方針図



26

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

2. 都市計画手続きの流れ（スケジュール）



Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会－(1)

日 時	場 所	人 数	計
平成30年4月15日(日) 10：00～11：00	シンコースポーツ寒川アリーナ (寒川総合体育館) 会議室	12名	計51名
平成30年4月21日(土) 10：00～10：45	田端地域集会所	27名	
平成30年4月23日(月) 19：00～20：00	町民センター 展示室	12名	

主な質疑

質問	回答
①暫定用途として工業専用地域にした理由は。	本来の用途である工業地域に指定するための手段であり、市街化編入および土地区画整理事業認可後、換地位置が決定するまでの間、建築を制限することで円滑な事業実施を行うためです。

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会－(2)

主な質疑

質問	回答
②工業専用地域では土地区画整理事業の保留地など、土地の価値が下がってしまうのでは。	土地の価格について、土地活用を開始する前に本来の用途として工業地域に変更を行うため影響はないと考えています。
③本来用途の工業地域での建ぺい率および容積率は。	建ぺい率は60%、容積率は200%となります。
④下水道の変更とはどのようなものか。	市街化編入に伴い、下水道の排水区域に入れることで、既存の幹線に接続し処理するものです。
⑤変更する都市計画により面積が異なる理由は。	変更等を行う都市計画のうち、土地区画整理事業の決定においては、整備済であるさがみ縦貫道路および都市計画道路藤沢大磯線の区域を除いているためです。

29

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会－(3)

主な質疑

質問	回答
⑥土地区画整理事業の本同意を控え、法定同意率である2/3を超えなかった場合は。	都市計画の変更等の手続きを進めることはありません。
⑦土地区画整理事業の実施前の現段階において都市計画手続きを開始することで、町は土地区画整理事業実施に向け権利者の判断を誘導しているのではないのか。	都市計画の手続き期間である約1年の間において、土地区画整理事業の説明会や個別説明を繰り返し、本同意を取得してまいります。なお、都市計画の手続きにより土地区画整理事業スケジュールを誘導する事はありません。
⑧土地利用計画案が変更され農地ゾーンがなくなってしまった。相続税納税猶予の適用者はどうすれば良いのか。	土地利用計画案変更については、昨年より16回ほど開催した説明会において説明をしています。また、納税猶予に関しては改めて個別に説明をさせていただきます。

30

Ⅱ.都市計画の変更等の概要について

3. 田端西地区に係る都市計画の変更についての説明会－(4)

主な質疑

質問	回答
⑨土地区画整理事業の説明会は多く開催しているが、議論の場、議決の場を提供してほしい。	昨年より16回ほどの説明会を繰り返してまいりました。今後の予定として土地区画整理事業説明会を5月末に開催いたします。議論の場に関してはタウンミーティングの開催など組合設立準備会と相談しながら開催していきたいと考えています。
⑩仮同意における面積ベースの未賛同率が約30%ある中、都市計画手続きを進める事についてどのように考えているのか。	法定同意率を超え、本年2月に開催された組合設立準備会全体説明会において説明を行ったことから都市計画手続きに入りますが、更なる同意率の向上に向け、引き続き説明をしてまいります。