

# 第8回線引き見直しについて(報告)

令和6年度 第1回寒川町都市計画審議会

令和6年5月13日

# 主な説明内容

- 1 線引き見直しとは
- 2 第8回線引き見直しの変更(案)概要
- 3 都市計画説明会の概要について
- 4 今後の手続きスケジュールについて

# 1 線引き見直しとは

2 第8回線引き見直しの変更(案)概要

3 都市計画説明会の概要について

4 今後の手続きスケジュールについて

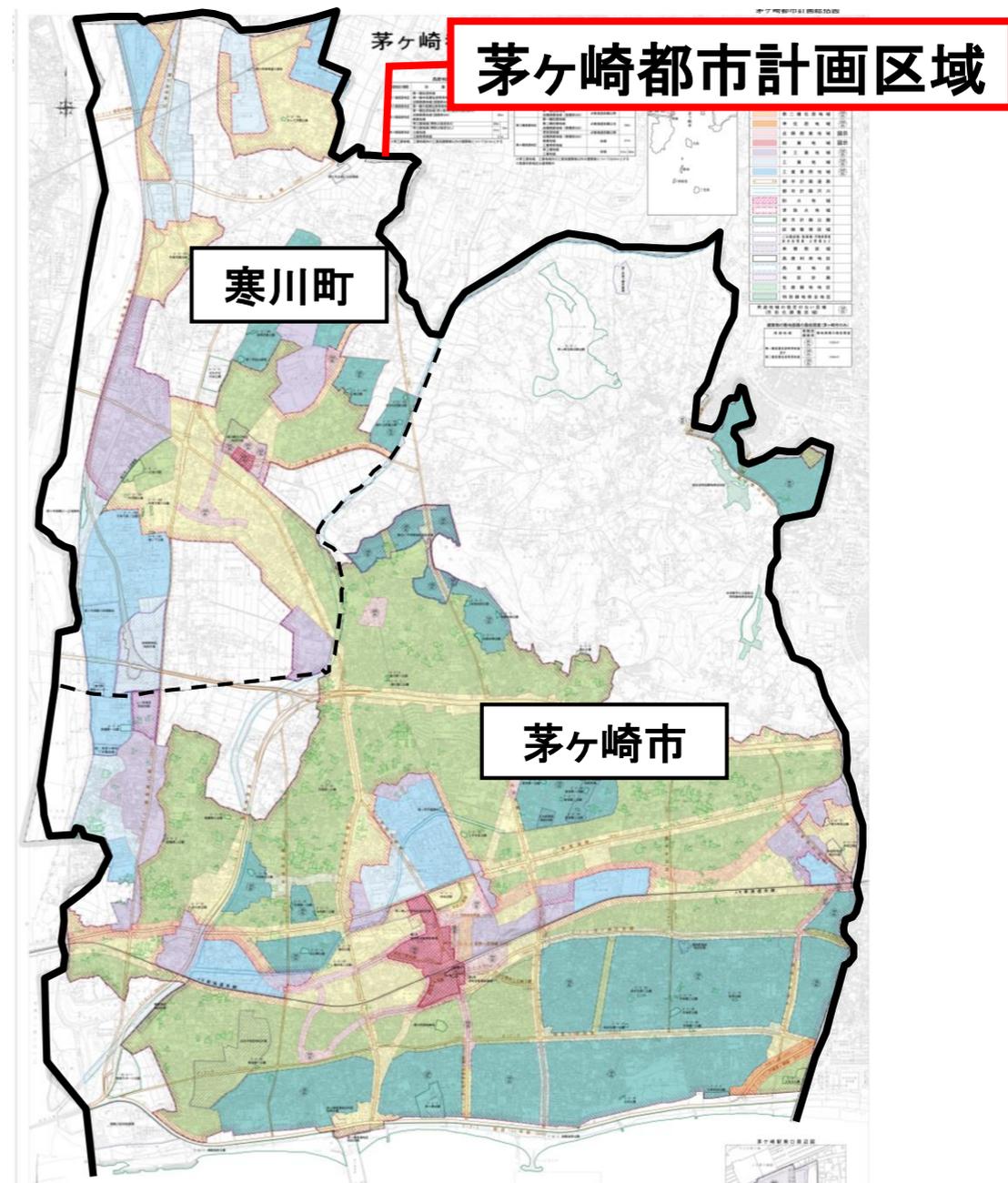
# 1 線引き見直しとは（都市計画区域について）

## ● 線引き見直しとは

都市計画区域ごとに  
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などを定めるものとなっている。

## ● 都市計画区域とは

茅ヶ崎市と寒川町の2市町で、  
1つの都市計画区域となっている。



# 1 線引き見直しとは

## 整開保等方針

おおむね10年後の将来人口予測のもと、  
「都市計画区域の**整備**、**開発**及び**保全**の方針」などを  
都市計画に定める

+

## 区域区分

無秩序な市街化を防止をするため、  
都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する

# 1 線引き見直しとは（これまでの経緯）

- ・昭和45年 6月10日 当初線引き
- ・昭和52年 3月30日 第1回線引き見直し
- ・昭和59年11月 2日 第2回線引き見直し
- ・平成 2年12月25日 第3回線引き見直し
- ・平成 9年 3月28日 第4回線引き見直し
- ・平成13年11月20日 第5回線引き見直し
- ・平成22年 3月23日 第6回線引き見直し
- ・**平成28年11月 1日 第7回線引き見直し**

# 1 線引き見直しとは（見直し対象の都市計画 方針）

## 整開保等の方針について

### ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- ・区域区分の決定の有無及び定める際の方針
- ・都市計画の目標
- ・主要な都市計画の決定の方針

### ② 都市再開発の方針

### ③ 住宅市街地の開発整備の方針

### ④ 防災街区整備方針

# 1 線引き見直しとは（区域区分について）

## 区域区分について

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの

（根拠条文：都市計画法第7条）



出典：国土交通省HP

# 1 線引き見直しとは（見直し対象の都市計画 区域区分）

## 区域区分について

- ① 市街化区域の規模
- ② 市街化区域への即時編入
- ③ 市街化調整区域への即時編入
- ④ 市街化区域への編入を保留する場合
- ⑤ 区域区分の随時見直し

# 1 線引き見直しとは（上位計画等における位置づけ）

神奈川県

神奈川県総合計画  
（かながわグランドデザイン）



かながわ都市マスタープラン



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
都市再開発の方針  
住宅市街地の開発整備の方針  
防災街区整備方針



区域区分

見直し対象

茅ヶ崎都市計画区域（茅ヶ崎市・寒川町）

茅ヶ崎市総合計画

寒川町総合計画



ちがさき  
都市マスタープラン



寒川町  
都市マスタープラン



1 線引き見直しとは

**2 第8回線引き見直しの変更(案)概要**

3 都市計画説明会の概要について

4 今後の手続きスケジュールについて

## 2 第8回線引き見直しの変更(案)概要

- ① 整開保等の方針について
- ② 区域区分(随時編入)について
- ③ 区域区分(即時編入)について
- ④ 関連する町決定の都市計画変更案件について

## 2-① 整開保等の方針について

### 整開保等の方針について

#### ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(根拠条文:都市計画法第6条の2)

#### ○ 都市再開発の方針

(根拠条文:都市計画法第7条の2第1項第1号)

#### ○ 住宅市街地の開発整備の方針

(根拠条文:都市計画法第7条の2第1項第2号)

■■■▶ 寒川町としての記載事項無し

#### ○ 防災街区整備方針

(根拠条文:都市計画法第7条の2第1項第4号)

■■■▶ 該当事項がないため未策定

# 2-① 整開保等の方針について

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 第2章 茅ヶ崎都市計画区域の都市計画の方針

#### 1 都市計画区域における都市計画の目標

→基本となる目標や地域ごとの市街地像などを定める

#### 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

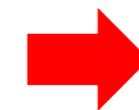
→人口の推計や産業の規模、市街化区域の面積などを定める

#### 3 主要な都市計画の決定の方針

→土地利用、都市施設、市街地開発事業、  
自然的環境の整備や保全などの方針を定める

#### 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

→基本となる方針や施策の概要などを定める



詳細は新旧対照にて説明



## 2-② 区域区分(随時編入)について

### 市街化区域への編入について

#### 「市街化区域編入」とは

市街化調整区域を市街化区域に変更すること

#### 「市街化区域編入」のパターン(2つ)

##### ① 随時編入(保留フレーム方式) ■■■▶ ツインシティ倉見地区

計画的な市街地整備の実施が確実にになった段階で変更

(目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留)

##### ② 即時編入 ■■■▶ 事務的修正

線引き見直しの告示のタイミングで変更

## 2-② 区域区分(随時編入)について

### 保留フレーム方式について

○保留制度には「特定保留」と「一般保留」がある

#### 特定保留

位置と区域を明示

➡ 寒川町として該当なし

#### 一般保留

おおむねの地域を示す

➡ ツインシティ倉見地区は  
「一般保留」としての位置付けを予定

## 2 区域区分の随時編入（ツイン倉見）について

### 保留フレームについて

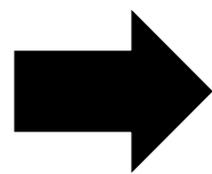
○保留区域としての設定には、「人口フレーム」と「産業フレーム」がある。

（保留フレーム方式とは、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積を割り付ける方式を基本とする。）

神奈川県内におけるフレーム

#### 人口フレーム

既存の市街化区域の収容可能人口を推計し、算出



**ツインシティ倉見地区**は  
「人口フレーム」としての位置付けを予定

#### 産業フレーム

製造品出荷額、運輸施設面積、企業誘致実績値などから推計し、算出

## 2-③ 区域区分(即時編入)について

### 変更予定箇所について

#### ① さむかわ中央公園周辺地区

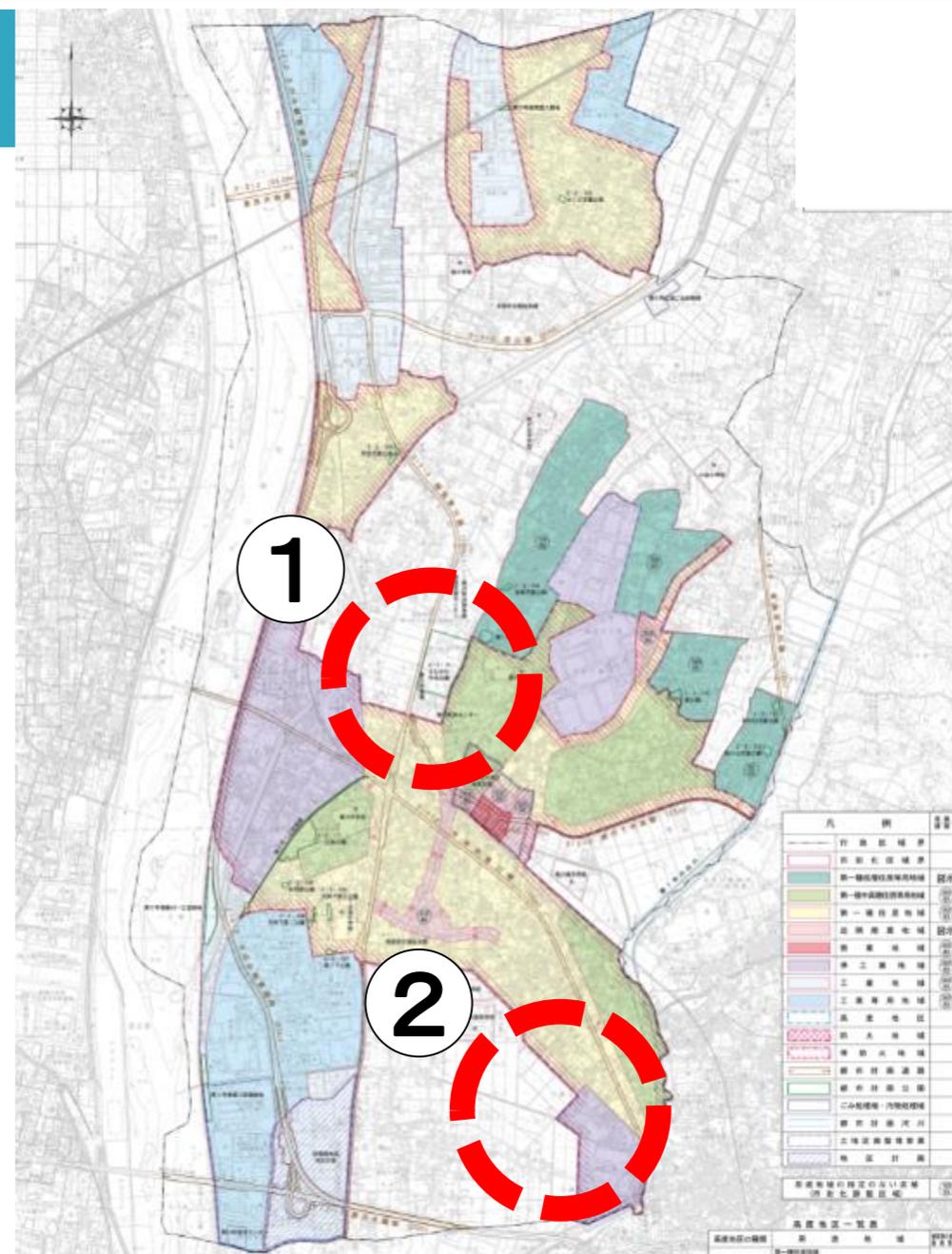
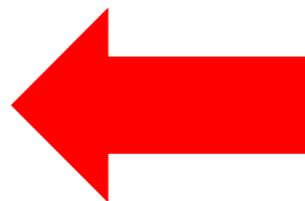
区域区分の界線根拠を変更

(水路境界 → 道路境界に変更)

#### ② 大曲三丁目・大曲四丁目地区

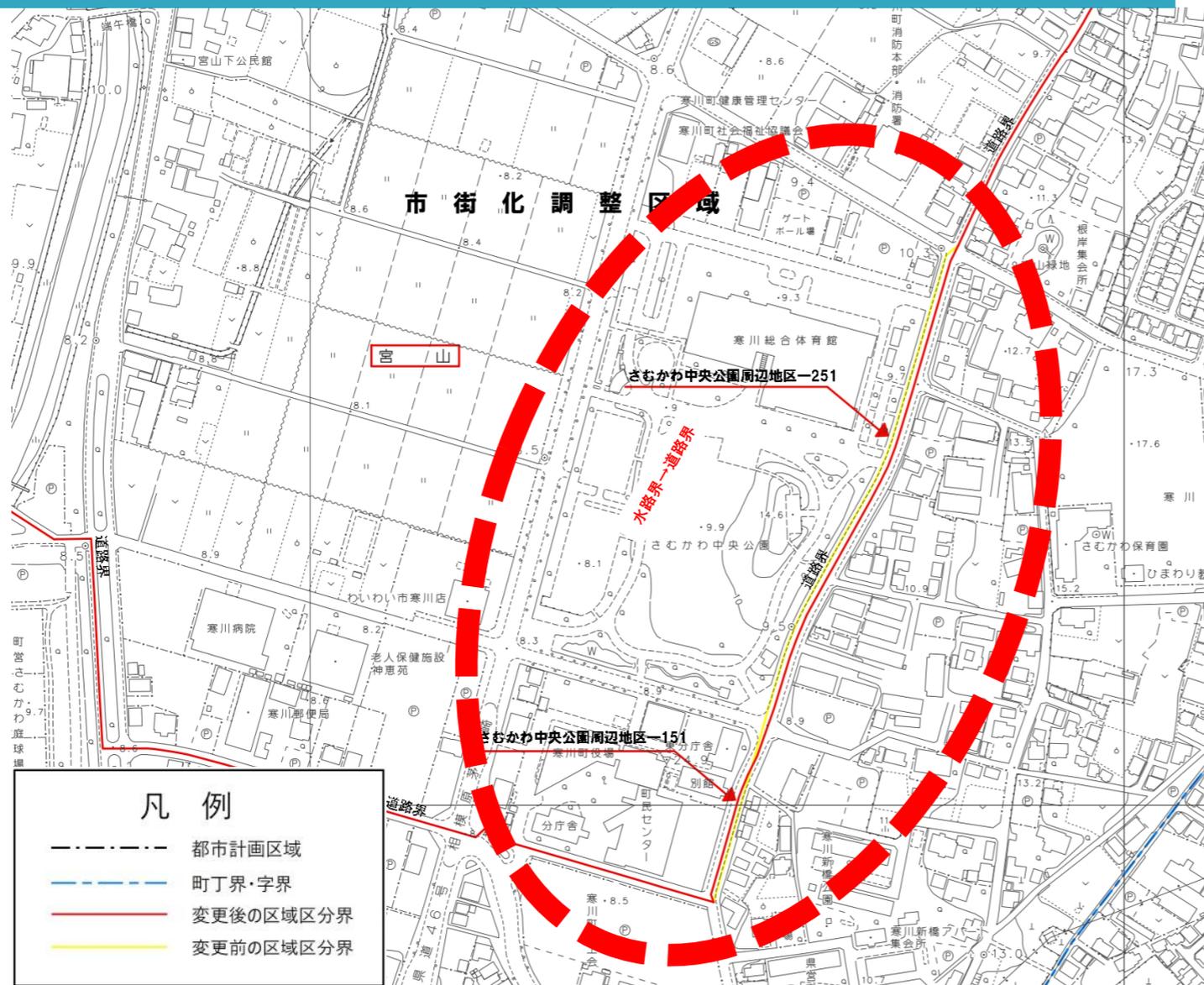
区域区分の界線根拠を変更

(水路境界 → 道路境界に変更)



# 2-③ 区域区分(即時編入)について

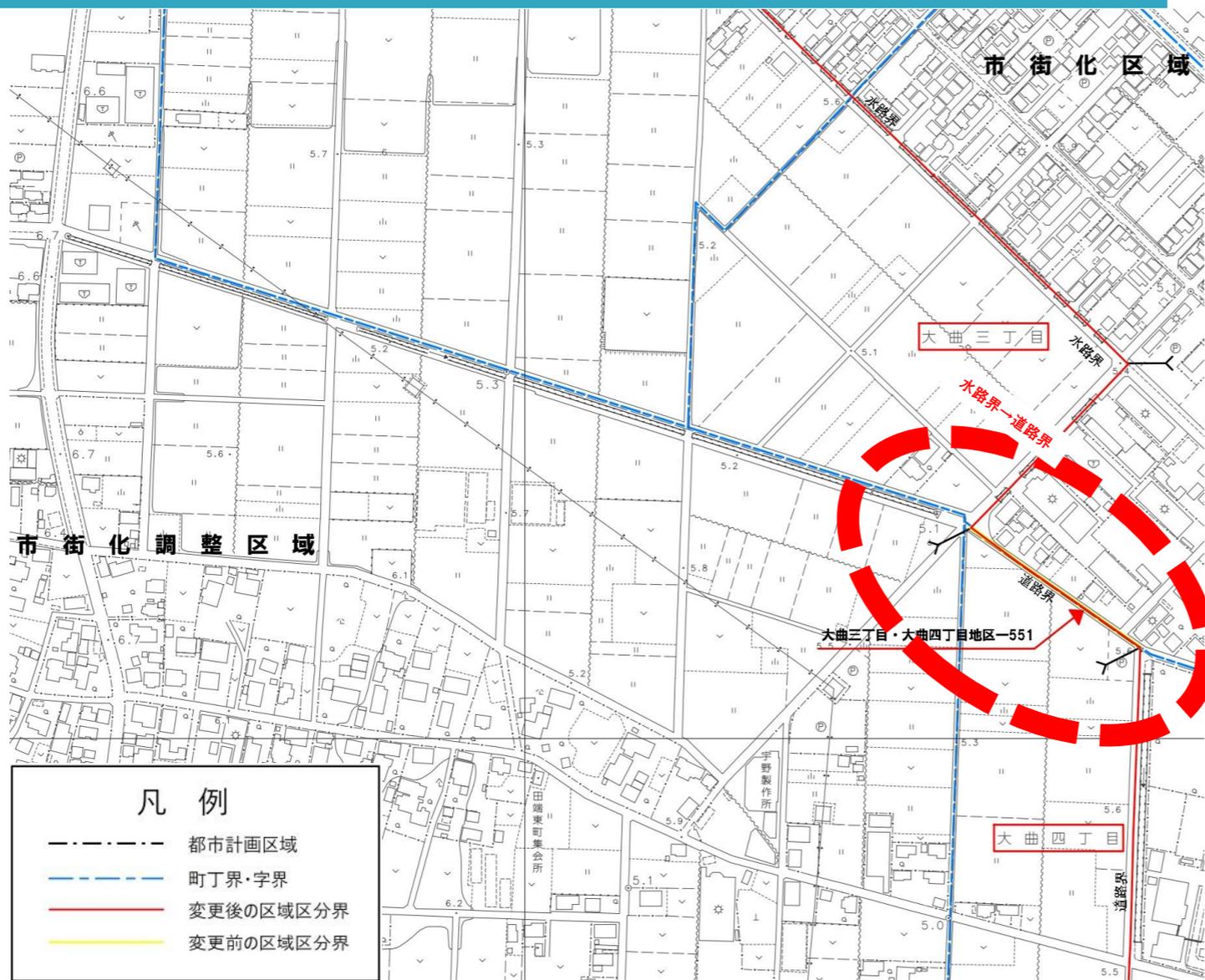
## ① さむかわ中央公園周辺地区



界線根拠を  
水路境界 ➡ 道路境界に変更

# 2-③ 区域区分(即時編入)について

## ② 大曲三丁目・大曲四丁目地区



界線根拠を  
水路境界 ➡ 道路境界に変更

## 2-④ 関連する町決定の都市計画変更案件について

### 変更予定案件について

区域区分の変更等(区域決定境界の変更関係)に伴い  
関連案件として次の都市計画の変更を予定しております。

- 用途地域
- 高度地区
- 防火地域及び準防火地域

# 2-④ 関連する町決定の都市計画変更案件について

## 位置について

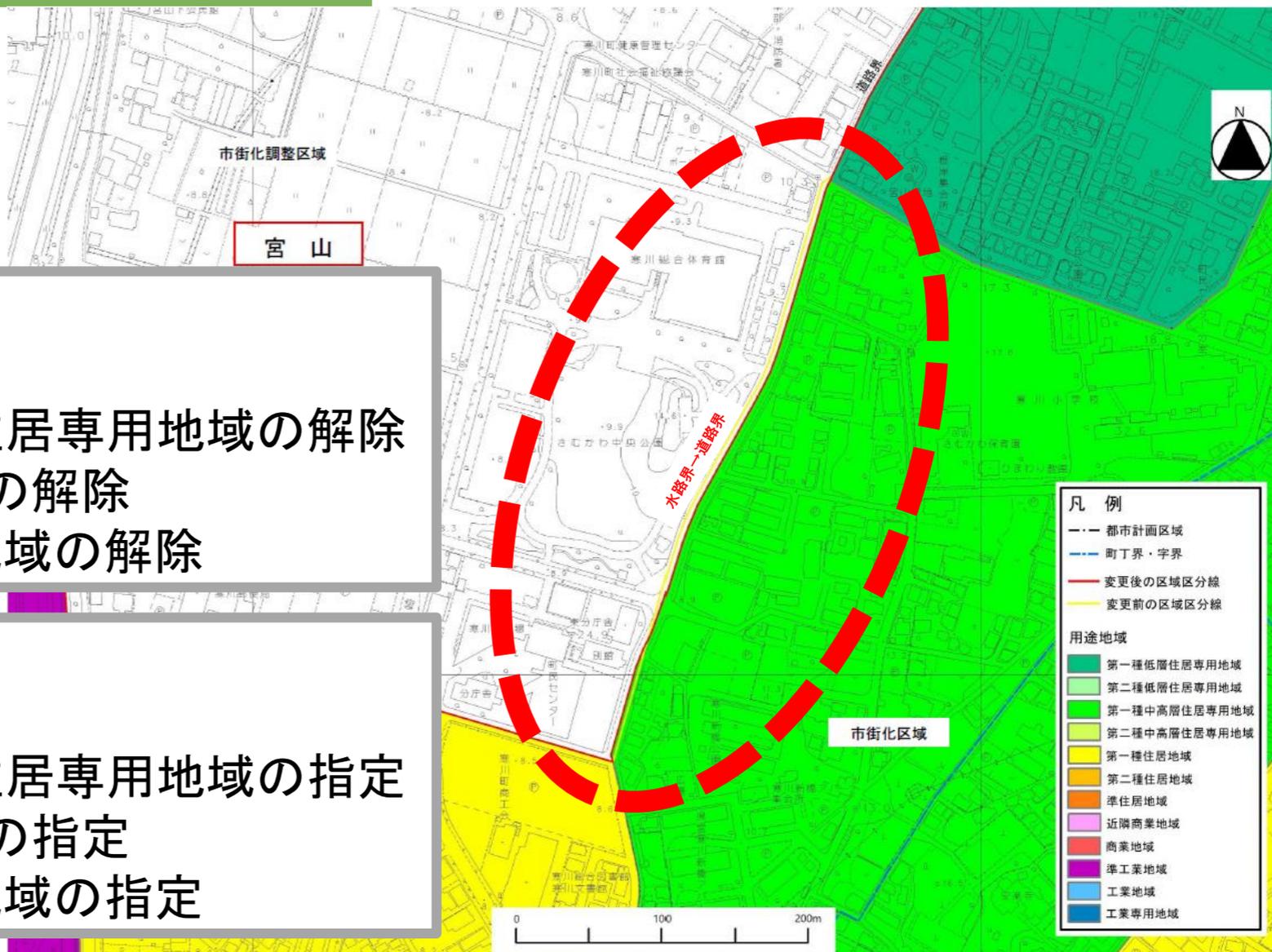
### ① さむかわ中央公園周辺地区 区域区分の界線根拠変更に伴う変更

#### 市街化区域 → 市街化調整区域

- 用途地域：第一種中高層住居専用地域の解除
- 高度地区：第1種高度地区の解除
- 防火及び準防火：準防火地域の解除

#### 市街化調整区域 → 市街化区域

- 用途地域：第一種中高層住居専用地域の指定
- 高度地区：第1種高度地区の指定
- 防火及び準防火：準防火地域の指定



## 2 第8回線引き見直しの変更(案)概要

- ① 整開保等の方針について
- ② 区域区分(随時編入)について
- ③ 区域区分(即時編入)について
- ④ 関連する町決定の都市計画変更案件について

1 線引き見直しとは

2 第8回線引き見直しの変更(案)概要

**3 都市計画説明会の概要について**

4 今後の手続きスケジュールについて

### 3 都市計画説明会の概要について

#### 【開催状況】

開催日	時間	場所	出席者
4月19日(金)	19時から	町民センター (視聴覚室)	4人
4月21日(日)	14時から	北部文化福祉会館 (集会室)	5人
			合計 9 人

### 3 都市計画説明会の概要について

#### 【主な発言要旨】

質 疑	回 答
①この説明会の内容は、市街化調整区域が市街化区域になるという説明なのか。	ツインシティ倉見地区に関する内容は、本見直しに併せて区域区分の変更をするのではなく、今後計画的な市街地整備の実施が明らかになった段階で変更を予定する「一般保留」として位置付けをする予定である。 さむかわ中央公園周辺地区等に関する内容としては、道路整備が既に完了しており、本見直しに併せた区域区分の変更をする予定である。
②市街化区域と市街化調整区域の違いははっきりしているのか。	市街化区域とは、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域と比較して建物が建築しやすいような区域である。 市街化調整区域とは、市街化を抑制するべき区域であり、建物の建築の際には一定の制限等がかかるような区域である。

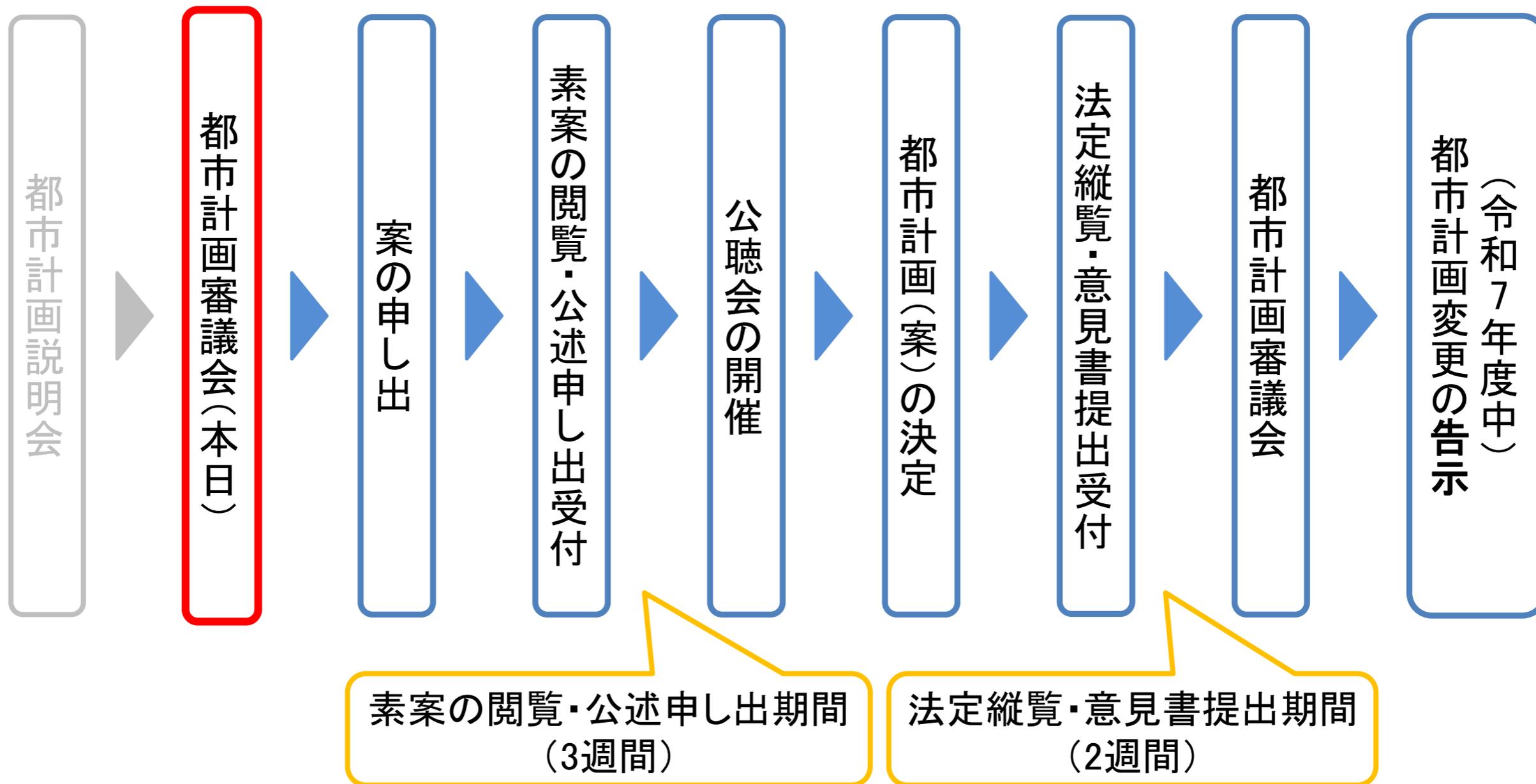
### 3 都市計画説明会の概要について

#### 【主な発言要旨】

質 疑	回 答
<p>③今後の手続きの流れについて、素案の閲覧等が何月頃に実施されるのかなど、全体のスケジュールを教えてください。</p>	<p>こちらの手続きに関しては、現在神奈川県が各市町等と調整をしている段階であり、また、神奈川県と国の関係部署との調整もある。</p> <p>これらの調整後、順次都市計画手続きに入っていく予定であるが、具体的な手続き等については時期が確定していない。</p> <p>都市計画素案の閲覧及び公聴会の公述申し出受付については、令和6年度中に実施する想定をしているが、具体的な時期等については開催前に、広報及びHP等にて周知を図っていく予定である。</p>

- 1 線引き見直しとは
- 2 第8回線引き見直しの変更(案)概要
- 3 都市計画説明会の概要について
- 4 今後の手続きスケジュールについて**

### 3 今後の都市計画手続きの流れ



# 第8回線引き見直しについて(報告)

令和6年度 第1回寒川町都市計画審議会

令和6年5月13日