

第8回線引き見直しについて

1. 線引き見直しとは

- 各市町村における市街化区域・市街化調整区域や用途地域等について見直しを行う事業。県下で一斉に行われる。
大井町は中井町と共に「大井都市計画区域」として一つの区域となっている。

2. 現状

- 県では、昭和45年の当初線引きからこれまで7回の見直しを行っており、直近の第7回線引き見直しは、目標年次を令和7年（2025年）として行っている。（政令指定都市を除く29市町（26都市計画区域））
- 第8回線引き見直しは、令和3年3月の「かながわ都市マスタープラン」の改定等を踏まえ、令和3年度から具体的な取組みを開始した。
- 令和5年度は、目標年次における人口推計等、各種データの集計を行うとともに、県によるヒアリングを実施した。

3. 線引き見直しの動き

第8回線引き見直し目標年次：令和17年（2035年）

◆第8回線引き見直しのスケジュール（予定）

- 令和6年度：都市計画変更協議
- 令和7年度：都市計画変更告示

4. 大井町の線引きについて

- 今年度、第8回線引き見直しにおける県の基本的な考え方や基準を示した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」（以下、「基本的基準」という。）に基づき、神奈川県、中井町との調整により、案として主に以下の資料を作成した。

・大井都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（町案）・・・資料5-1

〈通称「整開保」という。人口、人や物の動き、土地利用の方針、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいのかを具体的に定めるもの。〉

・都市再開発の方針（町案）・・・資料5-2

〈都市再開発法第2条の3に基づき、都市計画に定めるもの。再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ること目的としている。〉

・住宅市街地の開発整備の方針（町案）・・・資料5-3

〈大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6に基

づき、都市計画に定めるもの。良好な住宅市街地の開発整備を図るためのもので、住宅市街地にかかわる土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業を効率的に実施することや、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としている。)

・区域区分（町案）・・・資料5-4

〈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。〉

○町が作成した上記の資料により、現在県が国との事前調整を行っている。今後、資料の修正の可能性も生じるが、調整完了後は神奈川県が都市計画法に基づく都市計画決定に向けた手続きを進める。

○県による都市計画決定に向けた手続きに伴い図書の縦覧や各市町の都市計画審議会への諮問が生じる。

5. 線引き見直しに伴う大井町の区域区分等の変更について

今回の線引きにおいて、新たに市街化編入や逆線引きをする地域は生じない見込みである。しかしながら、庁内の関係部署との調整時に、次の地域について今後の土地利用に関する意見があったため、県とのヒアリングの際に協議を行った。

庁内における意見、県からの回答については次のとおり。

①都市計画道路金子開成和田河原線沿線の市街化調整区域



〈町から県への質問〉

- ・青く囲った区域について、都市計画道路完成後の土地利用を見据え市街化編入は可能か。
- ・ただし、編入後の用途や都市開発の計画等具体的な案は未定。

〈県の回答〉

- ・住居系用途の編入は、区画整理等による人口増加が見込めないと難しい。
- ・県西地域全体が人口の増加が見込めなため、新たな住居系の編入は難しい。
- ・工業系の用途であれば現実的だが、周辺が住居系の用途地域のため、ここだけを工業系用途とするのは違和感が生じる。

②西大井地区



〈町から県への質問〉

- ・青く囲った区域について、工業用の地域として用途設定することは可能か。
- ・今後、企業誘致を考えた場合は青く囲った区域が適地として考えられるためこの範囲とした。

〈県の回答〉

- ・用途を設定する場合、飛地として設定することとなる。
- ・飛地として用途設定する場合の基本的な条件として 50ha が必要。今回の案では不足。
- ・飛地の用途地域は、工業団地のようにその範囲内だけである程度自立した生活が成り立つような地域とすることを前提としている。
- ・飛地の編入要件として基本的基準に記載のある「インターチェンジ周辺」とは、5 km 以内の区域である。

これらの意見を踏まえ、今回の線引き見直しでは編入は行わないこととなったが、次回の線引き見直しを見据え、地区計画の設定等も踏まえて検討していくこととする。