

早川中央地区に関する都市計画説明会 説明内容

P. 1

(表紙)

P. 2

(次第)

P. 3

本地区は、綾瀬スマートインターチェンジから最も近い位置で約 0.6 キロメートル、区域全体においても半径 1 キロメートル圏内に位置しており、周囲を都市計画道路に囲まれている市街化調整区域になります。

P. 4

早川中央地区の現況の航空写真です。北には工業団地、南には早川城山住宅地が広がっています。

P. 5

早川中央地区では、現在、工業系土地利用を想定した土地区画整理事業が計画されています。この土地区画整理事業によって、道路や公園等が整備され、土地の基盤整備がなされることから、事業の実施に併せて、地区内及び地区外の操業環境及び住環境を維持、保全するため、都市計画による規制を行います。

P. 6

都市計画とは、農林漁業等との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るべきことを基本理念として定めるものとされています。そのため、今回の土地区画整理事業により、工業系土地利用がされることに対して、土地の合理的な利用や周辺住環境の保全及び操業環境の維持・保全を目的として、都市計画の決定、変更を行います。

P. 7

変更する都市計画は、区域区分、用途地域、準防火地域、下水道及び早川城山地区

地区計画です。

新たに決定する都市計画は、早川中央地区地区計画です。

P. 8

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、今回、早川中央地区を市街化調整区域から市街化区域に変更するということです。市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされており、綾瀬スマートインターチェンジ開通後の無秩序な開発圧力にさらされることを防ぎ、土地区画整理事業による計画的な市街地整備を行うため、当該地区を市街化区域に編入します。

P. 9

用途地域とは、都市計画法に定める地域地区の一つで、地区内の用途の混在を防ぐためのものです。当該地区は、区域区分を変更し、市街化区域となることで建築が可能となるため、無秩序な建築がなされないように用途地域を工業地域に変更します。

また、敷地に対する建築面積の割合である建ぺい率を50パーセントから60パーセントに、敷地に対する延床面積の割合である容積率を100パーセントから200パーセントに、それぞれ綾瀬都市計画用途地域等指定基準に基づき変更します。

P. 10

準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、この地域に建築する場合は、耐火建築物、準耐火建築物又は防火上必要な基準に適合する建築物でなければ建築できません。

今回、早川中央地区を市街化区域に編入するにあたって、周辺地域の界線を整理するため、早川城山四丁目の準防火地域の界線の一部を道路の端から道路の中心に変更します。界線とは、都市計画決定している内容ごとの区域の境界線のことで、この境界線の内側において各種制限等を定めております。なお、この変更は、道路上での区域の界線の移動のため、現在の制限内容に影響のない、事務的な変更です。

P. 11

都市計画における下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等、都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、少なくとも市街化区域においては定めるものとされています。

今回、早川中央地区を市街化区域に編入するにあたり、早川中央地区をこの区域に入れるための区域の変更を行います。

P. 12

早川城山地区地区計画は、早川城山地区においての壁面の位置や、高さの限度、建築物の用途等について制限をしているものです。

今回、早川中央地区を市街化区域に編入するにあたって、準防火地域の変更と同様に、周辺地域の界線を整理するため、早川城山地区地区計画の界線の一部を道路の端から道路の中心に変更します。なお、この変更は、道路上での界線の移動のため、現在の制限に影響のない、事務的な変更です。

P. 13

早川中央地区地区計画は、当該地区が土地区画整理事業によって産業系土地利用を計画しているため、周辺住環境等に配慮した建築物等の制限を行うことを目的として、新たに地区計画を定めるものです。

P. 14

地区計画とは、大きく分けて 3 つの事項で構成されます。地区計画の目標、方針、地区整備計画です。

地区計画の目標とは、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるか定めるものです。

地区計画の方針とは、まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区の整備、開発及び保全の方針について定めるものです。

地区整備計画とは、地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、地区計画の方針に従って、地区計画区域の全部又は一部に、建築物の用途等に関する制限などを詳しく定めるものです。

P. 15

地区整備計画で具体的に定められる内容は、地区施設である道路、公園、緑地及び広場等の配置や規模について定めることができ、また、地区内に建築される建築物やその敷地に関することとして、建築物の用途の制限、敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度又は最低限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化に関する制限、垣又は柵の構造の制限について定めることができます。そ

のほか、土地利用に関することも定めることができます。

P. 16

地区計画の目標は、本地区は、綾瀬スマートインターチェンジの開通による広域アクセス性を活かした新たな産業の受け皿として、組合施行の土地区画整理事業による道路、公園、下水道等の公共施設を中心とした都市基盤整備が行われる地区であります。

本地区計画は、新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境を確保するとともに、隣接する住環境と調和した市街地形成を図ることを目標とします。

P. 17

地区計画の方針は、土地利用の方針、地区施設整備の方針、建築物等の整備の方針及び緑化の方針を定めます。

土地利用の方針は、綾瀬スマートインターチェンジへの近接性を活かし、新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境の確保や隣接する住環境との調和を図ります。

地区施設整備の方針は、地区に設置する公園については、地区内の良好な操業環境を確保し、さらに地区周辺の良い住環境を保全するため、土地区画整理事業により計画的に整備し、維持・保全を図ります。

P. 18

建築物等の整備の方針は、市内における雇用創出に資する新たな産業や流通施設等の立地を誘導し、良好な操業環境を維持・保全する地区を目指し、隣接する住環境との調和を図り、住環境を悪化させる恐れのある工場等の立地を抑制するため、建築物等の用途の制限を定めます。

また、景観形成および良好な市街地環境づくりのために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めます。

さらに市道 476 号線に面する部分には車両の出入り口を設けないものとし、早川城山住宅地の住環境に配慮します。

緑化の方針は、緑にあふれた潤いのある街なみの形成と良好な住工共存環境の創出を図るため、敷地の周囲に積極的な緑化を図ります。また、早川城山住宅地に隣接する部分については、緩衝空間として植栽帯を設け、住環境に配慮します。

P. 19

敷地面積の最低限度は、20,000 平米とします。

壁面の位置の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線までの距離は、地区西側は 1.5 メートル以上、南側は 20 メートル以上とします。また、地区南側においては、道路境界線から 10 メートル以上の幅を緩衝緑地帯とします。ただし、地区南側については、換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合は、2.0 メートル以上の壁面後退及び 1.0 メートル以上の緩衝緑地帯とします。

P. 20

高さの最高限度は 37 メートルとし、地区南側に面する建築物の各部分の高さは、当該部分から地区南側の市道 476 号線の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たものとします。

垣又は柵の構造の制限は、道路に面している部分に設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等の内側に植栽帯を設けたものとし、隣地に面している部分に設ける場合は、透視可能なフェンス等とします。

P. 21

建築物の用途の制限は、早川中央地区地区計画では、建築することが可能な建築物を決定することで、それ以外の建築物を制限します。

建築可能な建築物は、工場、ただし建築基準法別表第二（る）項第 1 号に掲げるもの及び建築基準法第 51 条に規定する施設を除きます。事務所、倉庫、ただし床面積の合計が 70,000 平米を超える倉庫業倉庫を除きます。自動車車庫、各建築物に付属するものです。

P. 22

早川中央地区地区計画の各種制限内容のイメージ図になります。20 メートルの壁面後退や緩衝緑地の配置などによって、地区南側の住宅地に配慮するための適切な離隔距離を確保しています。

P. 23

今後のスケジュールについてです。

早川中央地区の都市計画手続きについては、現在、神奈川県と事前協議を進めております。

また、早川中央地区地区計画の決定及び早川城山地区地区計画の変更については、原案に対する意見書の受付を9月25日まで行っています。

今後のスケジュールは、現在進めている神奈川県との事前協議が完了後、11月頃に案の閲覧及び公述申出の受付を行い、公述申出があれば、12月に公聴会を開催する予定です。その後、令和3年5月頃に案の縦覧と意見書の受付を予定しています。その後、市及び県の都市計画審議会等を経て、最終的には令和3年10月頃に都市計画決定及び変更の告示を行う予定で進めています。