

都市計画説明会

～西鶴間八丁目地区の用途地域等の変更～

令和6年11月18日（月）午後7時～
大和市役所 街づくり計画課

（注）今回の変更案は確定のものではありません。

お願い

■受付票について

- ・お配りしました受付票を記入の上、開始前又は説明会終了後に職員へお渡しください。提出は任意です。

■意見書の提出について

- ・本日説明する都市計画案（市が決定するもの）に対して意見書を提出することができます。提出期間、方法は説明会の中で説明します。

■開催中のお願い

- ・説明時、前方のスクリーンに資料を投影しますので、室内の照明をオフにさせていただきます。
- ・本説明会の記録のため、録音と、写真撮影を行います。写真撮影は、会場の後方から撮影いたします。
- ・携帯電話は、マナーモードか電源をオフにするようご協力をお願いします。

都市計画案について意見書を提出することができます。

ホームページで意見の要旨と市の考え方を公表します。個別の回答はいたしません。

■都市計画の種類：

- ・用途地域
- ・防火地域及び準防火地域
- ・下水道

■提出期間：

令和6年11月18日（月）～12月17日（火）30日間

■提出方法：

- ・本説明会にて提出
- ・電子申請
- ・街づくり計画課（本庁舎4階）窓口
- ・街づくり計画課郵送



▲電子申請

➡〒242-8601 大和市下鶴間一丁目1番1号 大和市役所 本庁舎 4階

・FAX➡046-264-6105

本日の説明の流れ

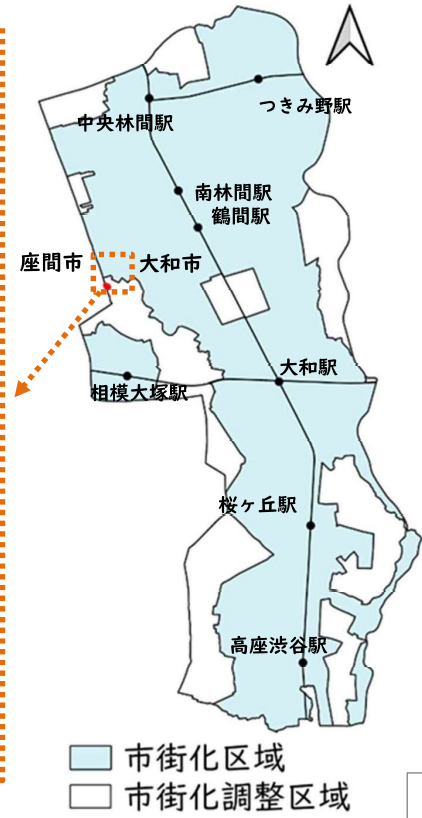
1. 西鶴間八丁目地区の概要

2. 都市計画の変更案

3. スケジュール

(1)西鶴間八丁目地区の位置と周囲の状況

1. 西鶴間八丁目地区の概要



(2)現況写真

西鶴間八丁目地区 約0.2ha

1. 西鶴間八丁目地区の概要



(3) 区域区分に関する経過

1. 西鶴間八丁目地区の概要

昭和45年6月以前 (1970年)	戸建て住宅18棟建築
昭和45年6月10日 (1970年)	区域区分の都市計画決定告示(当初線引き) 市街化区域と市街化調整区域の区分がされ、 当地区は市街化調整区域となった。
⋮	⋮
平成30年12月 (2018年)	南鶴間自治会から本市へ下水道(汚水)整備の要望
・本市では、市街化区域について優先的に下水道整備を行っているため、 第8回線引き見直しにおいて市街化区域編入に向けた検討を行うこととした。	
令和4年12月 (2022年)	神奈川県から「第8回線引き見直しにおける基本的 基準」が示される。
令和5年6月19日 (2023年)	市街化区域編入に関する説明会の開催 【地権者を対象】
令和6年6月3日 (2024年)	神奈川県へ区域区分の都市計画 市案の申出
令和6年11月18日	都市計画説明会の開催【本日】

4

本日の説明の流れ

1. 西鶴間八丁目地区の概要

2. 都市計画の変更案

3. スケジュール

5

西鶴間八丁目地区 約0.2ha

都市計画の変更		決定権者
① 区域区分		神奈川県
② 用途地域		大和市
③ 防火地域及び準防火地域		
④ 下水道		

①区域区分の変更（神奈川県決定）

■区域区分とは

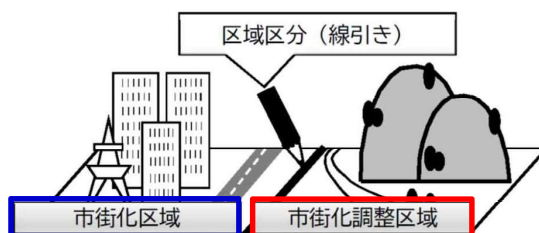
市街化区域と市街化調整区域に区分する都市計画を区域区分(線引き)といいます。

■市街化区域とは

- ・すでに市街地を形成している区域
- ・おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

■市街化調整区域とは

- ・市街化を抑制すべき区域



■目的

無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限していくこと

① 区域区分の変更（神奈川県決定）

2 都市計画の変更案

西鶴間八丁目地区 約0.2ha

現在	変更後
市街化調整区域	市街化区域

○面積増減表

	面積		増減
	現在	変更後	
市街化区域	2,019ha	2,019ha	+0.2ha
市街化調整区域	690ha	690ha	△0.2ha
都市計画区域	2,709ha	2,709ha	

8

② 用途地域の変更（大和市決定）

2 都市計画の変更案

【用途地域とは】

計画的で秩序のある市街地を形成するため、**住居系**や**商業系**、**工業系**といったそれぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のこと、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの



【13種類の用途地域のうち
大和市で指定のあるもの（9種類）】

住居系	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
商業系	近隣商業地域 商業地域
工業系	準工業地域 工業地域

西鶴間八丁目
地区

9

【大和市用途地域決定基準】（抜粋）

（４）幹線道路の沿道等

- ①幹線道路の沿道については、地域の都市構造上の位置、土地利用の現況と動向、幹線道路の整備状況等を勘案し、地域の実情に応じて、既存居住環境の保護、後背の土地利用との調和に配慮した適切な土地利用転換の誘導が図られるよう用途地域を定めるものとする。
- ②幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから、適切な用途地域を選定する。
- ③**幹線道路の沿道で住環境の保護を図る区域については、原則、第一種住居地域を定める**ものとする。また、住民の日常の利便性及び道路沿道としての利便性の増進を図るべき地域については、地域の特性に応じて、第二種住居地域、第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域のうちから適切な用途地域を定めるものとする。ただし、道路沿道の騒音等の環境上の問題がある地域においては、住居専用地域を定めないものとする。

第一種住居地域に指定すると

現在	変更後
指定なし	第一種住居地域
	<p>【主な建築可能な建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅 ・店舗・事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの

②用途地域の変更（大和市決定）

2.都市計画の変更案

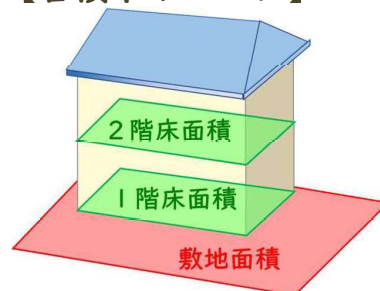
【容積率】

■容積率とは

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}}$$

➡ 容積率200%を指定

【容積率イメージ】



現在	変更後
指定なし	200%

12

②用途地域の変更（大和市決定）

2.都市計画の変更案

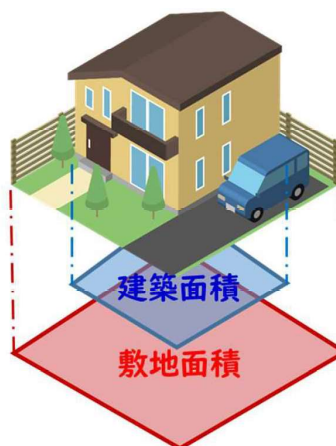
【建蔽率】

■建蔽率（けんぺいりつ）とは

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

➡ 建蔽率60%を指定

【建蔽率イメージ】



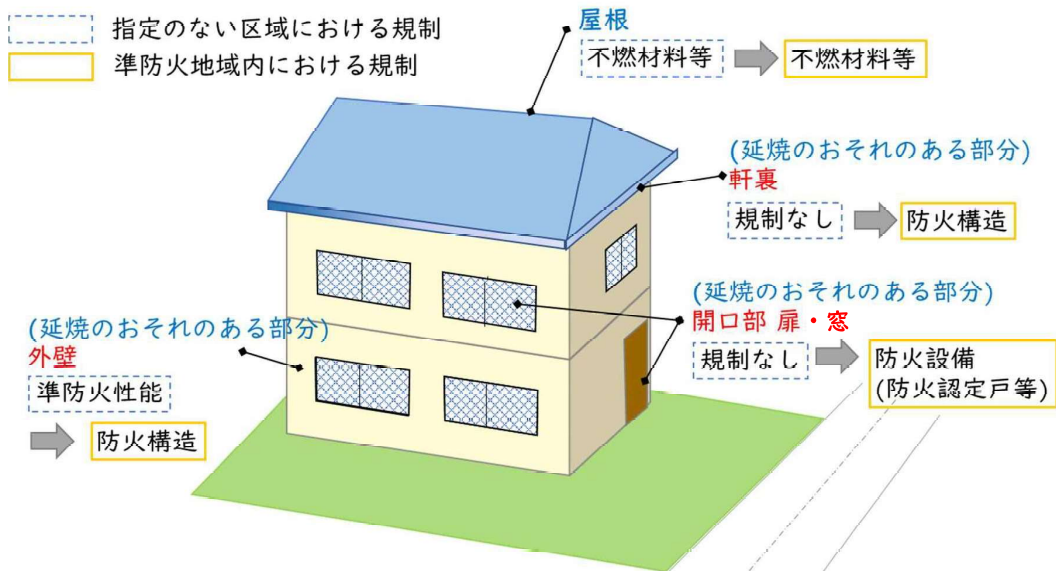
現在	変更後
指定なし	60%

13

③防火地域及び準防火地域の変更 (大和市決定)

市街地における火災の危険を防ぐため、**準防火地域**を指定

現在	変更後
指定なし	準防火地域



④下水道の変更 (大和市決定)

- 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うえで必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定める。

現在	変更後
区域外	排水区域

都市計画の種類	変更内容
① 区域区分	市街化調整区域 ⇒ 市街化区域
② 用途地域	指定なし ⇒ 第一種住居地域 (容積率200%/建蔽率60%)
③ 防火地域及び 準防火地域	指定なし ⇒ 準防火地域
④ 下水道	区域外 ⇒ 排水区域

本日の説明の流れ

1. 西鶴間八丁目地区の概要

2. 都市計画の変更案

3. スケジュール

(1) 都市計画変更の手続き

3. スケジュール

	令和6年度	令和7年度
県決定 ① 区域区分	6/3 市案の申出 9/6~9/27 素案の閲覧 公述申出 11/8 公聴会 公述申出なし → 中止	都市計画案の縦覧 意見書の提出 県・都市計画審議会 国土交通大臣に協議 R7/12までに 都市計画の変更告示
市決定 ② 用途地域 ③ 防火地域及び準防火地域 ④ 下水道	11/18(本日) 都市計画説明会 県知事に協議	都市計画案の縦覧 意見書の提出 市・都市計画審議会

(2) 建築制限・下水道整備・固定資産税等

3. スケジュール

建築制限	下水道整備	固定資産税・都市計画税
都市計画の変更告示		
変更告示日以降の 新築・増築工事着手 市街化区域内の 規制が適用	下水道整備設計 受益者負担金の 賦課対象区域の公告 下水道整備工事 下水道供用開始	R8/1/1【賦課期日】 土地 都市計画税賦課 家屋 固定資産税の税率 1.4%に 加えて都市計画税の税率 0.2% が賦課 R9/1/1【賦課期日】 土地 固定資産税額の上昇

■問い合わせ

大和市役所 街づくり計画課

本庁舎 4階

〒242-8601

大和市下鶴間一丁目1番1号

TEL：046-260-5443

FAX：046-264-6105

※内容により関係課へご案内します。