

# 市街化区域編入説明会（中央森林東側地区）

2022年（令和4年）7月24日（日）

大和市

（注）今回の内容は確定のものではなく、今後の調整において変更となる可能性があります。

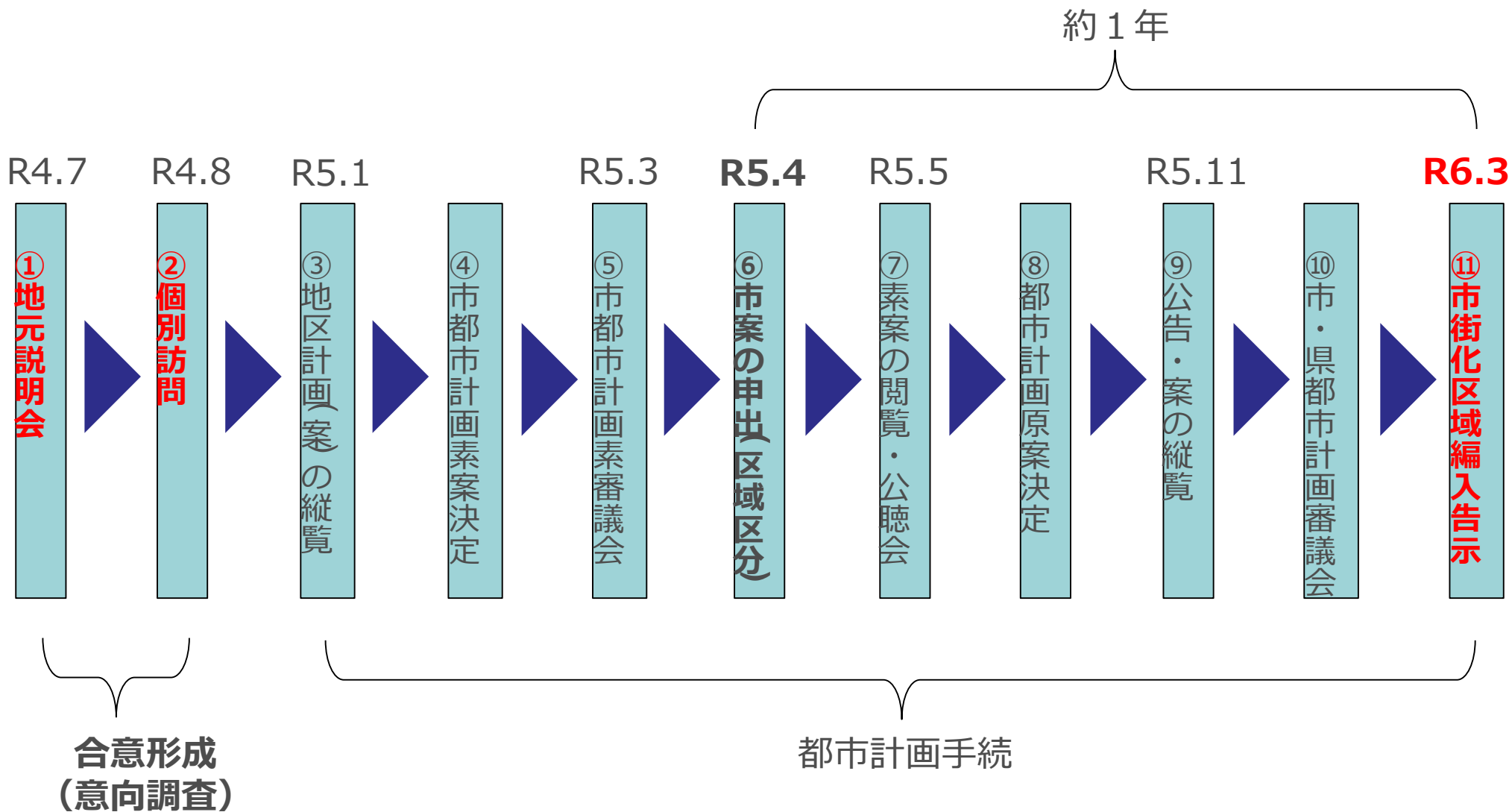
## 0.はじめに

---

### 本日の説明の大まかな流れ

- 市街化区域編入までのスケジュールについて
- 過去の勉強会の内容について
- 中央森林東側地区の状況について
- 地区計画等について
- 公共施設（道路・下水道）の整備について
- 税金等について

# 1.スケジュールについて



## 2.過去の勉強会の内容について

大和市イベントキャラクターヤマトン

### (1) 開催概要

回	日付	テーマ	内容
1	2015.10.7	都市計画の 基本的な事項について	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域編入とは？</li><li>・中央森林東側地区の現状は？</li><li>・地区計画とは？</li></ul>
2	2017.3.18	地区計画による ルールづくりについて	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途地域にはどのような種類があるのか？</li><li>・地区計画では何を定めるのか？</li><li>・地区計画を定めることで、どのようなまちになるのか？</li></ul>
3	2018.3.11	中央森林東側地区の 地区計画たたき台について	<ul style="list-style-type: none"><li>・中央森林東側地区のまちづくりについて</li><li>・地区計画（地区計画の方針）について</li><li>・地区施設の配置及び規模について</li><li>・建築物等に関する事項について</li></ul>
4	2019.10.26	固定資産税及び 生産緑地制度について	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域編入へ向けた地区の進捗状況及び課題について</li><li>・市街化区域編入に伴う固定資産税等の変化について</li><li>・生産緑地制度について</li></ul>



## 2.過去の勉強会の内容について

### (2) 市街化区域編入の条件

#### ア. 宅地利用の促進

- ・ 県からは、増加する市街化区域の人口に対応するために、**住宅地を増やすという条件付き**で市街化区域編入が認められている。（人口フレームによる市街化区域編入）

#### イ. 公共施設（道路、公園、下水道）の整備

- ・ 道路が狭い場合、不便かつ安全性に問題がある。
- ・ 公園が近くに無い場合、不便かつ防災面に問題がある。
- ・ 下水道が利用できない場合、不便かつ衛生面に問題がある。

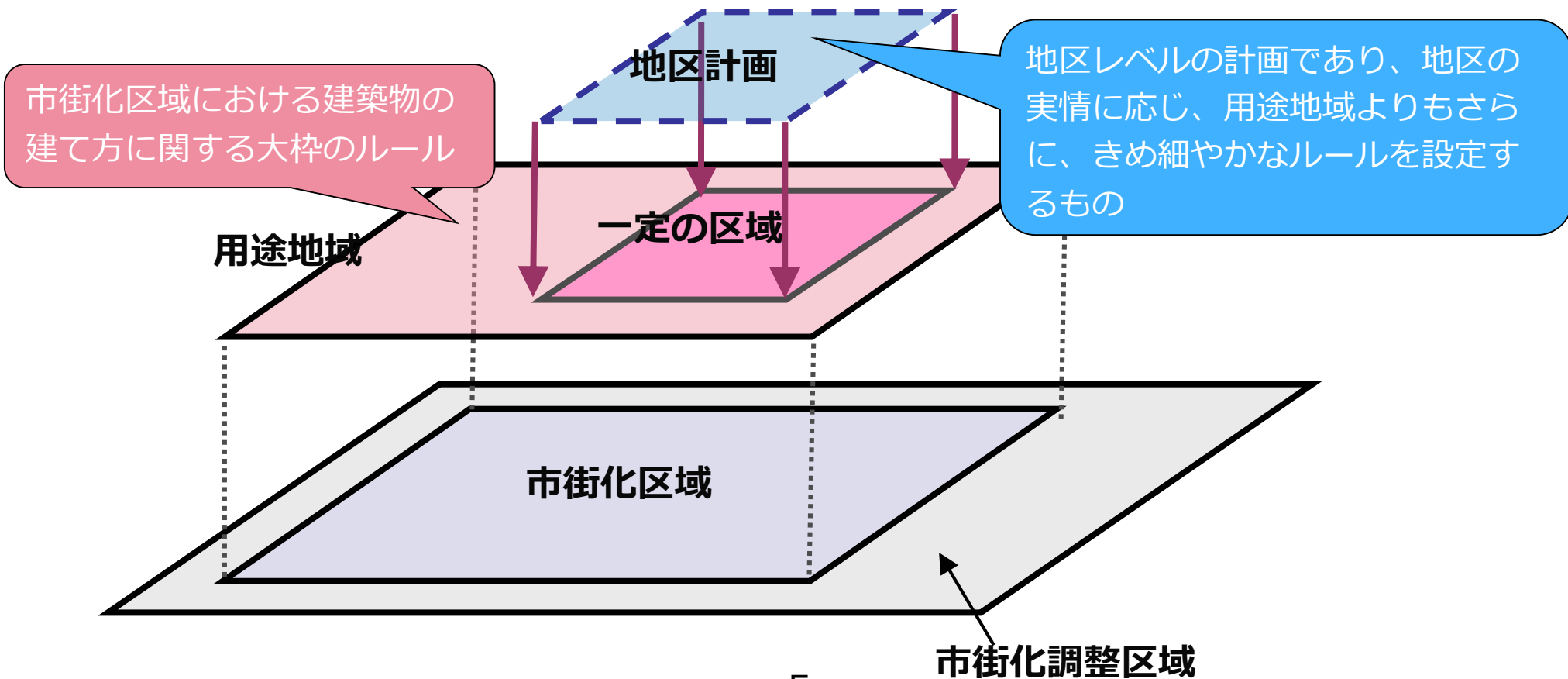
⇒神奈川県で認められている手法は次の3つ。

- ①土地区画整理事業、②開発行為、③**地区計画**

## 2.過去の勉強会の内容について－地区計画－

### (3) 地区計画の概要

ある一定の区域（地区計画区域）を定め、地区の特色に合わせた**きめ細かなルールを定める**ことで、**良好な街並み形成を図る**ことが可能な制度。



## 2.過去の勉強会の内容について－地区計画－

### (4) 地区計画で定めることができるルール

#### ①まちづくりの方針

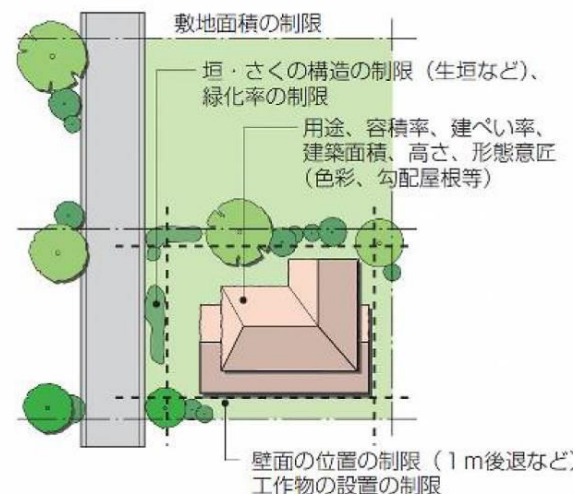
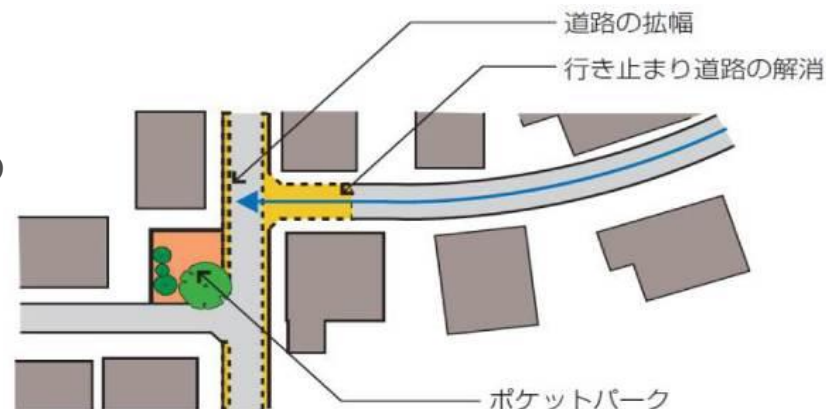
地区をどのように整備し、どのような街にするか等の街づくりの方向性を明らかにし、地区計画の方針として定める。

#### ②道路や公園等の配置及び規模

生活道路や公園等を地区施設として位置付けることで、将来の生活道路や公園等の用地を確保することができる。

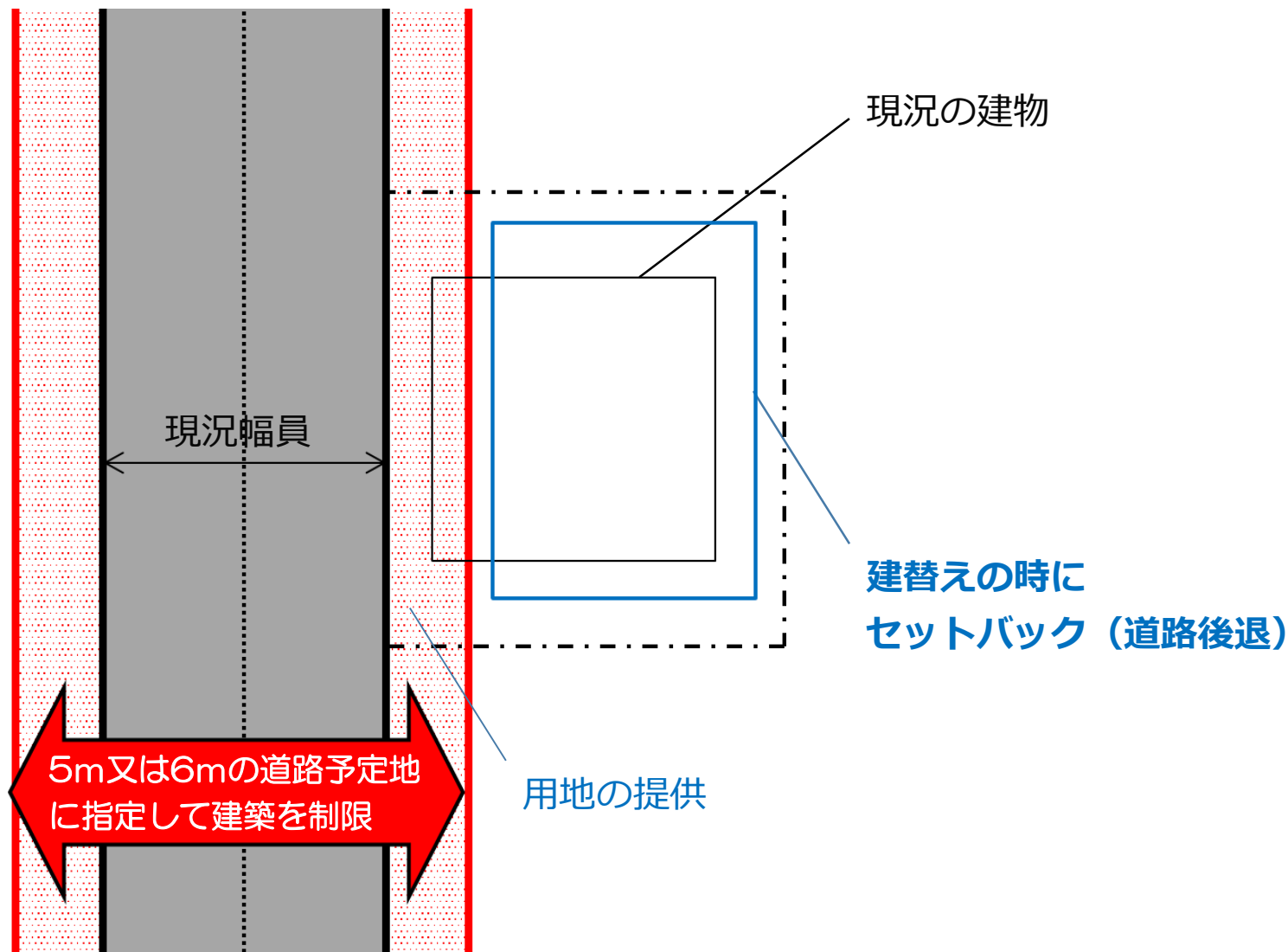
#### ③建築物等の制限

建築物の用途や敷地規模など、建物を建てる際に守るべきルールを定めることができる。



## 2.過去の勉強会の内容について－地区計画－

### (5) 地区計画による道路拡幅イメージ





## 2.過去の勉強会の内容について－地区計画－

### (6) 建築物等の制限の内容例

1) 建築物等の用途の制限

2) 敷地面積の最低限度

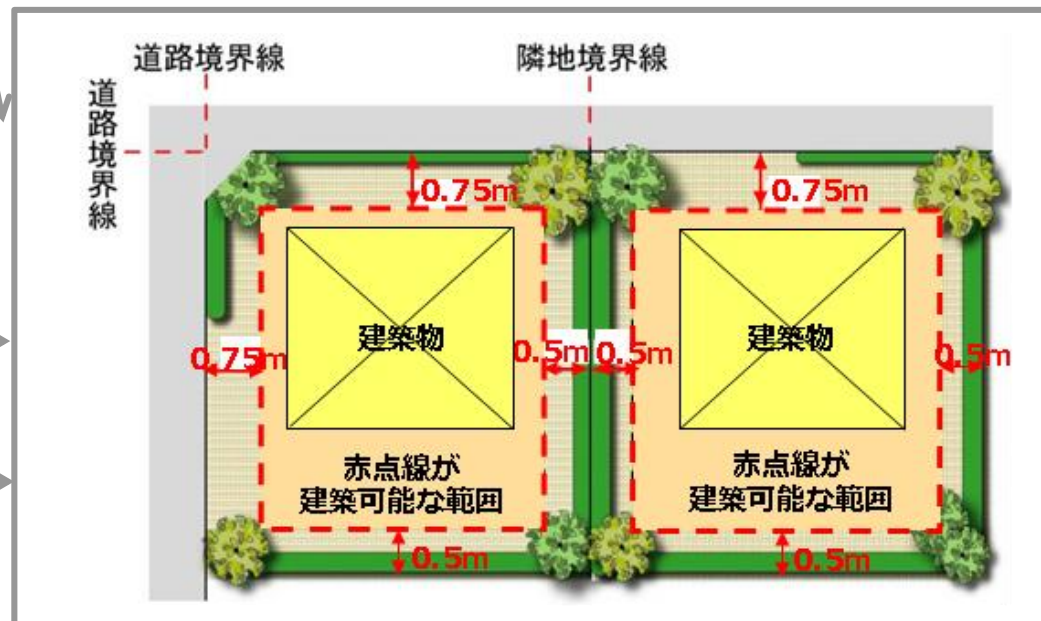
3) 壁面の位置の制限

4) 建築物等の高さの最高限度

5) 建築物等の形態又は意匠の制限

6) かき又はさくの構造制限

7) 緑化率の最低限度



### 3.地区の現況について

#### (1) 土地利用現況

- ・ 消防署や学校などの公共施設やロードサイド型店舗があるほか、畑、資材置場、駐車場等が分布。

#### (2) 道路

- ・ 昭和18～35年に実施された土地区画整理事業で整備され、幅員4m以上が確保されている。
- ・ しかし、幅員4m道路では、車の擦れ違いは難しい。
- ・ **交通の円滑化や災害時における消防及び避難活動を考えると、拡幅が必要。**



### 3.地区の現況について

#### (3) 公園

- 地区内に公園はないが、地区に近接して4か所整備されている。
- 地区西隣には、緑地が存在する。
- 地区の大部分が、既存公園に近く、地区内での整備の必要性は薄い。

#### (4) 下水道

- 地区界及び東名以南は概ね整備済みであるが、その他は未整備。
- 未整備の宅地では、浄化槽での個別対応をせざるを得ない状況。
- 市街化区域編入後の土地利用の状況に応じて下水道（污水）を整備する必要がある。



## 4.土地利用の方針について

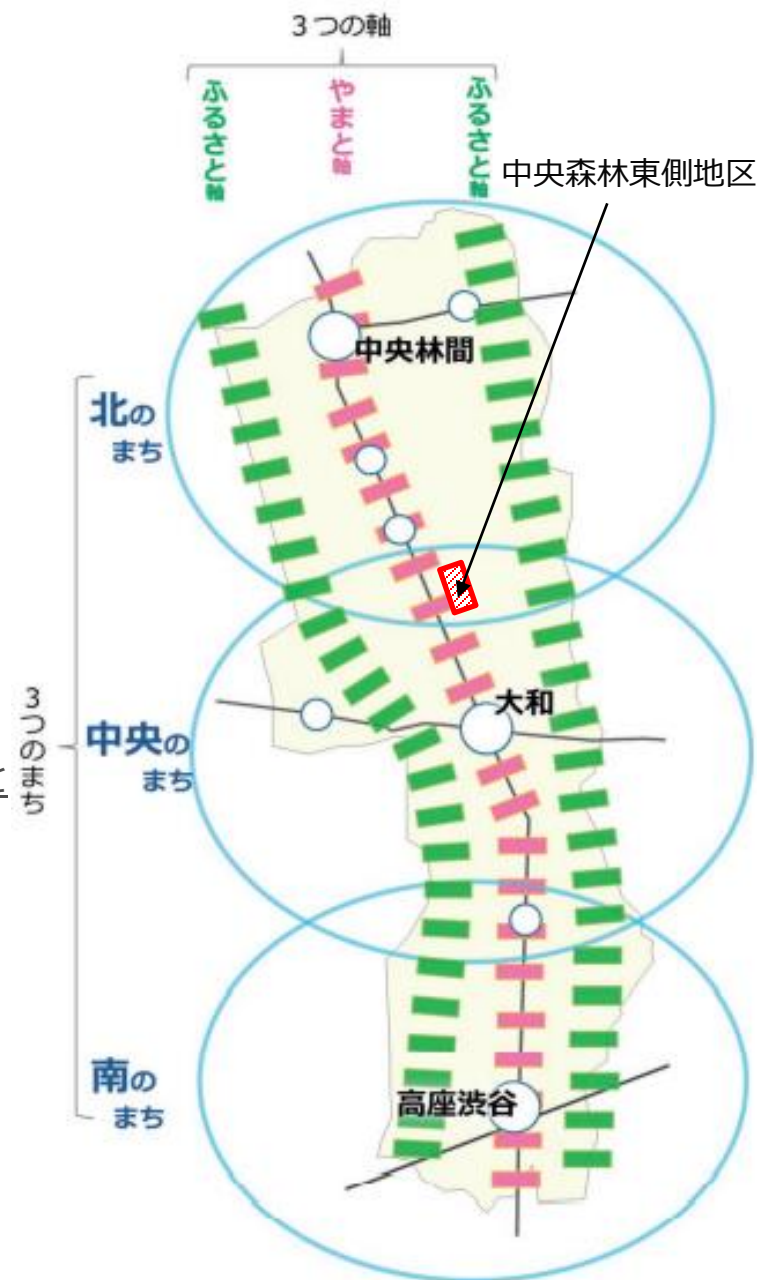
### ○市の計画における本地区の位置付け

(健康都市やまと総合計画)

- 本地区は、商業・業務機能や良質な中高層住宅など様々な都市機能が集まり、活力や賑わいを生み出す「やまと軸」上に位置する。

(健康都市やまと都市計画マスタープラン)

- 緑豊かな住宅市街地の形成を目指すとともに、…  
国道246号に接するという立地と既存の大街区を有効に活用した土地利用を誘導し、活力ある市街地の形成を目指す地区。



## 5.用途地域について

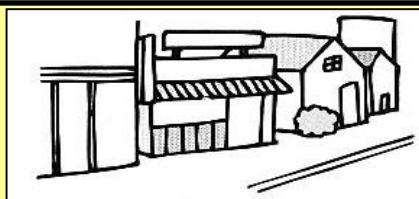
○用途地域は13種類あり、市の方針及び立地条件等から**第二種住居地域**を指定予定。

### 第一種低層住居専用地域



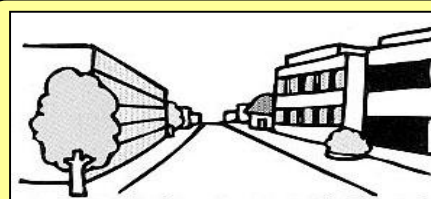
低層住宅のための地域です。小規模な店舗や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



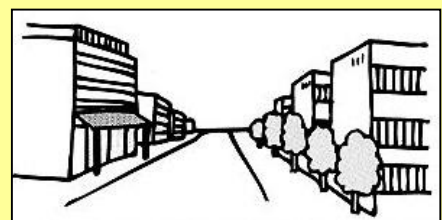
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



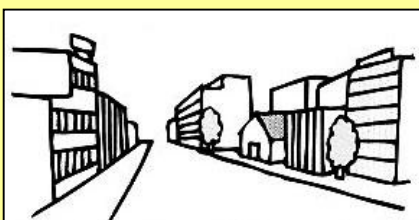
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

本地区に不要なものを地区計画で排除。

⇒建蔽率60%、容積率200%、準防火地域

## 5.用途地域について

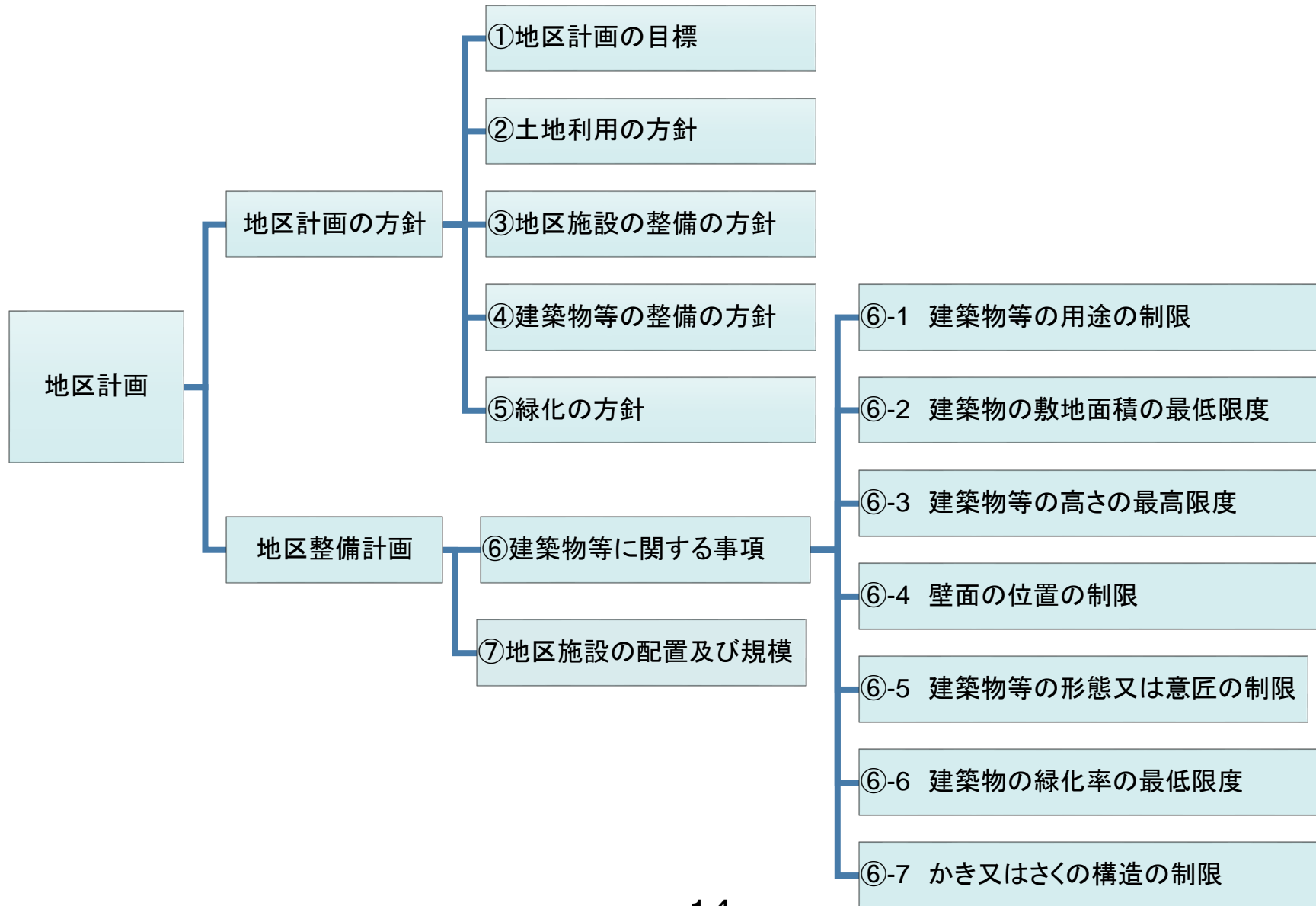
○第二種住居地域で建築可能な施設は、以下のとおり。（全国一律的な制限）

【施設の種類】	建築の可否
住宅	○
事務所	○
店舗	床面積10,000㎡以下
ホテル、ボーリング場等	○
カラオケボックス、パチンコ店等	床面積10,000㎡以下
映画館、劇場	×
キャバレー、個室付浴場等	×
公共施設、学校、病院、福祉施設	○
宗教施設	○
自動車教習所	○
倉庫業倉庫	×
畜舎（15㎡を超えるもの）	○
自動車修理工場	作業場床面積50㎡以下
パン屋、米屋、自転車店等	作業場床面積50㎡以下
単独車庫	300㎡以下、2階以下
工場	危険性及び環境影響が少ない、作業場床面積50㎡以下
火薬、石油等の危険物貯蔵、処理施設	量が非常に少ない施設

地区計画で更に  
制限を加える。

# 6.地区計画について

## ○地区計画の構成



## 6.地区計画について

### ① 地区計画の目標

- ・本地区は、市域の中央に位置し、昭和初期の軍都計画により土地区画整理事業が行われた地区である。
- ・市内に残る6つの貴重な大規模緑地の1つである中央の森が地区西側に隣接する一方で、地区内を主要幹線道路である国道246号バイパス線と東名高速道路が東西に、南大和相模原線が南北に通っており、市内における重要な交通結節点となっている。
- ・そこで、本地区計画は、道路などの都市基盤整備を進めて**良好な住宅市街地を形成・保全**するとともに、**幹線道路沿道においては、**周辺の住環境に配慮しつつ、**立地条件を活かした活気と賑わいの創出**を図り、**豊かな緑と調和した魅力ある街並み**の実現を目標とする。

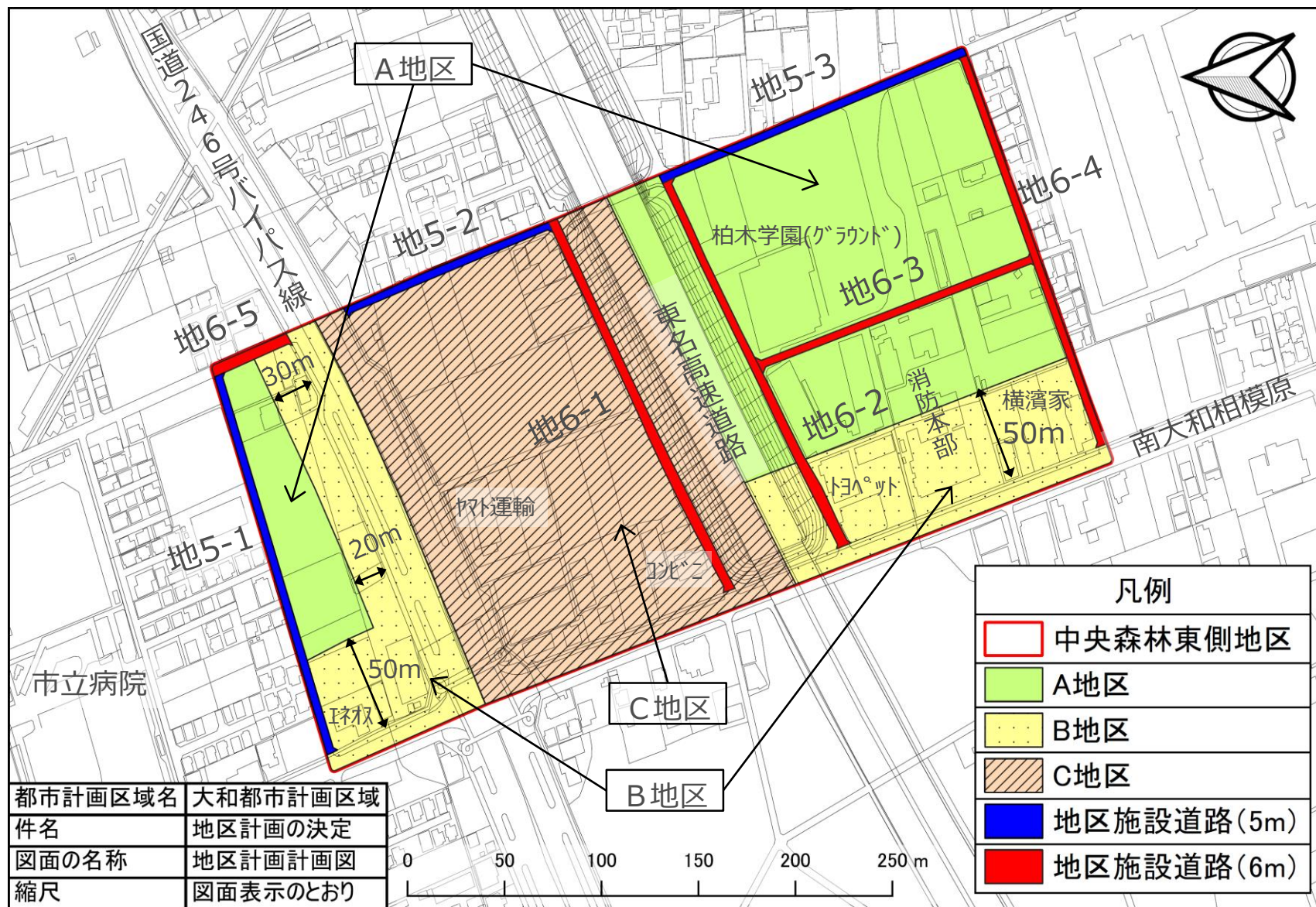


## 6.地区計画について

② 土 地 利 用 の 方 針	緑豊かな自然環境と、主要幹線道路である国道246号バイパス線と南大和相模原線とが接続する交通結節点であるという特性を考慮し、 <u>住宅、商業・業務施設等の均衡ある土地利用を図るため、地区を3地区に区分する。</u>	
	A 地 区	<u>幹線道路から比較的離れた良好な中低層住宅地</u> としての環境を保護し、公共公益施設との共存や周辺住宅地との調和を図る地区であり、良好な都市環境の形成・保全を図る。
	B 地 区	国道246号バイパス線又は南大和相模原線の緩衝地区としての土地利用を主体とする地区であり、 <u>住居系の土地利用を基調</u> としつつ、 <u>沿道サービス施設や地域住民のための利便施設等</u> との共存を図る。
	C 地 区	国道246号バイパス線及び南大和相模原線に接する既存大街区であり、その立地を活かした <u>大規模施設</u> の立地を許容し、 <u>地区の賑わいの創出</u> を図る。

# 6.地区計画について

## ○地区計画計画図



## 6.地区計画について

<p>③地区施設の整備の方針</p>	<p>居住者の安全と利便性を確保するため、生活道路と防災上の観点から、一定の幅員を有する防災道路を整備する。</p>	
<p>④建築物等の整備の方針</p>	<p>A地区</p>	<p><u>中低層住宅</u>を主として、住環境と調和する地域住民のための<u>小規模店舗・事務所</u>の立地を許容し、良好な都市環境の形成、保全を図る地区であり、用途の混在、敷地の細分化を防止し快適な住環境が維持保全をされるように制限を定める。</p>
	<p>B地区</p>	<p>主要幹線道路沿道で、後背地の住環境を保全するとともに、その立地を活かした<u>沿道サービス施設</u>や<u>地域住民のための利便施設</u>等を許容し、快適な都市環境の形成、保全を図る地区であり、当該地区の都市環境が維持保全されるよう制限を定める。</p>
	<p>C地区</p>	<p>主要幹線道路に接する既存大街区を活かした<u>大規模施設</u>の立地を許容し、<u>賑わいの創出</u>を図る地区であり、用途の混在、敷地の細分化を防止し快適な都市環境が維持保全されるよう制限を定める。</p>
<p>⑤緑化の方針</p>	<p>地区内の緑化を推進するため、敷地内の積極的な緑化を図るとともに、樹木など緑化施設の維持管理に努める。</p>	

## ⑥-1 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりに沿わない用途の建築物を排除するため、用途地域で許容される建築物の立地を制限する。

目的

<p>1. ホテル・旅館</p>	<p>2. 遊戯施設</p>	<p>3. 自動車教習所</p>
		
<p>4. 倉庫業倉庫</p>	<p>5. 工場</p>	<p>6. 畜舎</p>
		

## 6.地区計画について

### ⑥-1 建築物等の用途の制限

**A地区**

**B地区**

**C地区**

次の各号に掲げる建築物は、**建築してはならない。**

- (1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (2)公衆浴場
- (3)ホテル又は旅館
- (4)ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- (5)マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (6)カラオケボックスその他これに類するもの
- (7)集会場
- (8)自動車教習所
- (9)床面積の合計が15㎡を超える畜舎

(10)作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、畳屋、菓子屋、豆腐屋、洋服店、自転車店等以外の工場

- (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- (12)自動車車庫(建築物に附属するもの又は都市計画として決定されたものを除く)

(13)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(全ての居室の外部建具が遮音性能T-1等級(JIS規格)と同等以上の性能のものを除く。)

(14)共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの

(15)店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの

(15)店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの

(16)事務所で、床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの

(17)病院

## 6.地区計画について

× 地区計画で建てられなくなる建物

地区計画で一定条件のもと建てられる建物

建築物等の用途の制限（第二種住居地域で建築可能）	A地区	B地区	C地区
住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿		防音性能T-1等級以上 共同住宅及び長屋は住戸部分25㎡超	
兼用住宅		○	
店舗（10,000㎡以下）	500㎡以下 2階以下	3,000㎡以下 2階以下	○
事務所等	500㎡以下 2階以下		○
ホテル、ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	
カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、馬券発売所等で10,000㎡以下		×	
集会場		×	
幼稚園、学校、図書館、巡査派出所、郵便局等		○	
神社、寺院、教会等		×	
病院、	×		○
公衆浴場		×	
診療所、保育所等		○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、児童厚生施設等		○	
自動車教習所		×	
単独車庫（附属車庫を除く床面積が300㎡以下で2階以下）		×	
建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下）		○	
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	
パン屋、米屋、菓子屋、洋服店、建具屋等で作業場の床面積が50㎡以下		○	
危険性や環境悪化の懸念が非常に少ない工場で作業場床面積50㎡以下	×		○
自動車修理工場の作業場の床面積が50㎡以下のもの	×		○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設		×	

## 6.地区計画について

建築物等の用途の制限（第二種住居地域で建築可能）	A地区	B地区	C地区
住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿		遮音性能T-1等級以上 共同住宅及び長屋は住戸部分25㎡超	
兼用住宅	○	○	○

### ○住宅等に関する制限について（B地区、C地区）

内容：全ての居室の外部建具（玄関ドアや窓サッシなど）が遮音性能T-1等級（JIS規格）※と同等以上の性能となっている住宅を除き、建築してはならない。

※屋外からの騒音を25dB減らす効果がある。←

理由：幹線道路からの交通騒音が激しく、快適な居住環境を確保する必要があるため。

### ○共同住宅及び長屋に関する制限について（全地区共通）

内容：住戸部分の面積が25㎡以下のものは、建築してはならない。

理由：1戸当たりの床面積が小さい共同住宅（ワンルームマンション）等は賃料が安く、居住者の入替えが激しくなり、自治会の加入等の問題が生じる恐れがあるため。

## 6.地区計画について

建築物等の用途の制限（第二種住居地域で建築可能）	A地区	B地区	C地区
店舗（10,000㎡以下）	500㎡以下 2階以下	3,000㎡以下 2階以下	○

### ○店舗等に関する制限について（A地区、B地区）

内容：店舗、飲食店等で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡（3,000㎡）を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するものは、建築してはならない。

理由：地区内で住宅を増やすことが市街化区域編入の条件であり、店舗等ではなく住宅を誘導する必要があるため、店舗等の規模を制限する。

- ・ **A地区**は、地域住民が、日用品を購入したり、職住近接環境で店舗等を営む場合を想定して、コンビニやドラッグストア等が立地できるよう**500㎡以下かつ2階以下**とする。
- ・ **B地区**は、幹線道路沿道であるため、地域住民が、食料品や衣料品等を購入することを想定して、スーパーマーケット等が立地できるよう**3,000㎡以下かつ2階以下**とする。

### ○立地可能な店舗のイメージと近隣店舗の例

A地区：500㎡以下→コンビニ、ドラッグストアなど（ファミリーマート、クリエイトSD）

B地区：3,000㎡以下→スーパーなど（ヨークマート、マルエツ、いなげや）

C地区：10,000㎡以下→ショッピングモール（ラプラ中央林間）、家電量販店（ヤマダ電機）、ホームセンターなど（コーナン）



## 6.地区計画について

### ⑥-2 建築物の敷地の最低限度（A地区、B地区）

目的

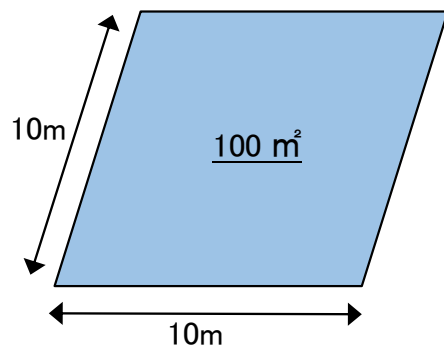
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止し、ゆとりある街並みの形成や良好な居住環境を確保する。

制限内容

**A地区及びB地区の敷地面積は、120㎡以上とする。**

ただし、地区施設道路の整備により、建築物の敷地面積が減少し、当該規定の施行の日又は適用の日において現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しなくなるもの及び当該規定の施行の日又は適用の日において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、この限りではない。

理由



大和市開発事業の手続き及び  
基準に関する条例上の  
最低敷地面積 100 m²



15㎡+3㎡

➡ 120 m²以上

①ゆとりある住環境の形成(15㎡)

②敷地面積の3%以上の緑化(3㎡)

## 6.地区計画について

### ⑥-2 建築物の敷地の最低限度（C地区）

<b>目的</b>	個別の戸建住宅開発などによる狭小の行き止まり道路の乱立を防ぎ、良好な市街地環境の形成を図るとともに、立地条件を活かした大規模土地利用を促進するため。
<b>制限内容</b>	<b><u>C地区の敷地面積は、500㎡以上とする。</u></b> ただし、地区施設道路の整備により、建築物の敷地面積が減少し、当該規定の施行の日又は適用の日において現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しなくなるもの及び当該規定の施行の日又は適用の日において現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、この限りではない。
<b>理由</b>	大和市開発事業の手続及び基準に関する条例の対象行為（区域面積500㎡以上の建築行為）

## 6.地区計画について

### ⑥-3 建築物等の高さの最高限度

目的

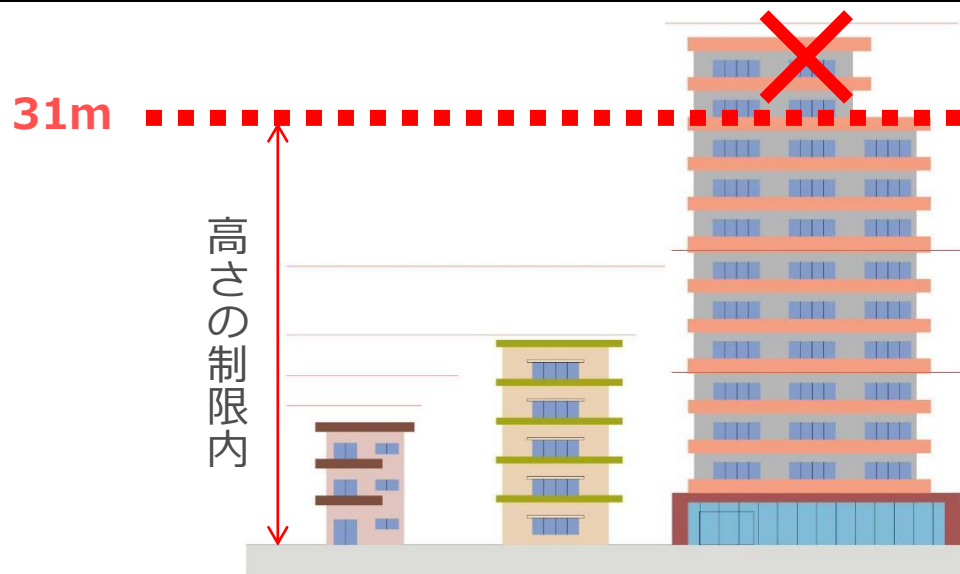
周辺と調和した統一感のある街並みを形成する。

制限内容

**31m**

※地区内で現在一番高い建築物は、消防本部訓練棟（約25.3m）

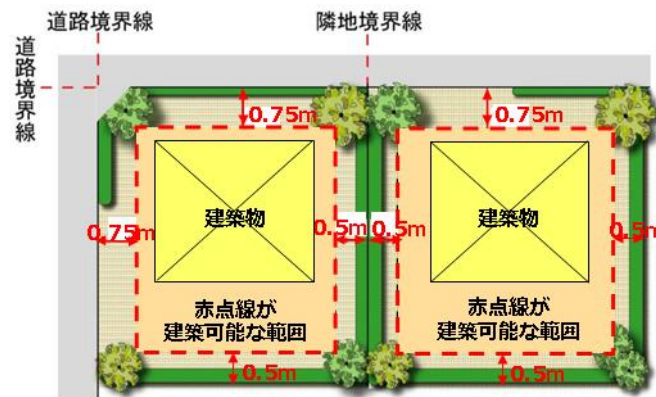
イメージ



## 6.地区計画について

### ⑥-4 壁面の位置の制限

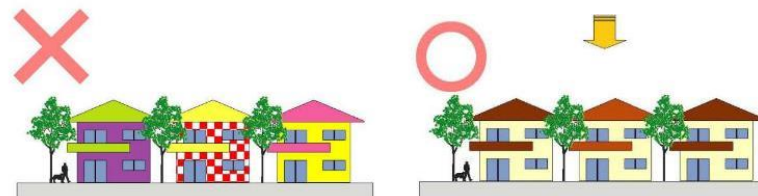
目的	建築物の外壁から道路境界線や隣地境界線までの距離を定めることで、防災やプライバシーの保護、ゆとりある街並みの形成する。
制限内容	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から<u>道路境界線</u> (地区施設道路にあっては当該道路を言う。すみ切り部分を除く。) <u>までの距離は0.75m以上</u> (面積120㎡未満の敷地を除く)、 <u>隣地境界線までの距離は0.5m以上</u>とする。</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1)外壁や出窓、バルコニー等の長さの合計が3m以下であるもの</li><li>(2)物置や倉庫等(車庫は除く)の用途に供し、軒高2.3m以下かつ床面積合計5㎡以内</li><li>(3)自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.6m以下であるもの</li></ul>
理由	<ul style="list-style-type: none"><li>・道路境界線については、沿道に生垣等が並ぶゆとりのある環境とするため、生垣を設置する最低限の寸法を考慮して0.75m以上とした。</li><li>・隣地境界線側についても、防災面や景観面で生垣を設置することが望ましいが、管理上難しいことから、民法上の0.5m以上の制限とした。</li></ul>



⑥-5 建築物の形態又は意匠の制限

目的

周辺と調和した統一感のある街並みを形成する。



制限内容

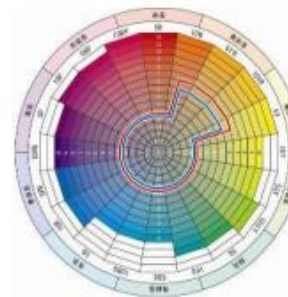
**建築物等の屋根、外壁その他戶外から望見される部分及び屋外広告物は、良好な景観を保つため、大和市景観計画に基づく景観形成方針に適合させるよう努めるものとする。**

※景観形成方針上、第二種住居地域は地区区分として「商業地」に分類

建築物等の色彩

- にぎわいを感じさせる色彩を取り入れながらも、基調となる部分の中・低彩度色を基本とし、“品格と秩序が感じられる色彩景観”とする。
- 隣接する建築物等と色相や明度、彩度を協調する。
- 建築物および工作物の色彩（基調色）は、次の範囲を推奨色とする。

色相	明度	彩度
OYR(10R)~5Y	3以上	5以下
上記以外の有彩色	3以上	2以下
無彩色	3以上	0（使用可）



推奨色 使用可能な色

理由

建築物等の色彩や装飾は、一定の制限に統一することは難しく、具体的な表現は避け、大和市景観計画に基づく商業地の景観形成方針に適合するよう努力義務を定める。

## 6.地区計画について

### ○大和市景観計画に基づく商業地の景観形成方針(参考)

敷地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○接道部や出入口周辺は、空間にゆとりを持たせる。</li> <li>○店舗等の搬入口や倉庫等は、前面道路からの見え方に配慮した配置とする。</li> </ul>												
建築物等の外観 (色彩を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低層部の軒高、壁面線、開口部のしつらえは、周辺建築物との連続性に配慮する。</li> <li>○高層建築物にあっては、周辺からの見え方に配慮した頭頂部のデザインとする。</li> </ul>												
建築物等の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>○にぎわいを感じさせる色彩を取り入れながらも、基調となる部分では中・低彩度色を基本とし、“品格と秩序が感じられる色彩景観”とする。</li> <li>○隣接する建築物等と色相や明度、彩度を協調する。</li> <li>○建築物および工作物の色彩(基調色)は、次の範囲を推奨色とする。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1176 753 1999 976"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0YR(10R)~5Y</td> <td>3以上</td> <td>5以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外の有彩色</td> <td>3以上</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>3以上</td> <td>0(使用可)</td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	0YR(10R)~5Y	3以上	5以下	上記以外の有彩色	3以上	2以下	無彩色	3以上	0(使用可)
色相	明度	彩度											
0YR(10R)~5Y	3以上	5以下											
上記以外の有彩色	3以上	2以下											
無彩色	3以上	0(使用可)											
接道部・緑化 (生垣,フェンス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○接道部や街角は、シンボルツリー等の緑化により街並みを演出する。</li> <li>○接道部の舗装については歩道との連続性に配慮し、一体的な歩行者空間を形成する。</li> </ul>												
広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○テナントビル等では、集合化する。</li> <li>○窓面には、広告物を設置しない。</li> </ul>												
夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>○照明施設やショーウィンドウ等により、夜間景観を演出する。</li> </ul>												

## 6.地区計画について

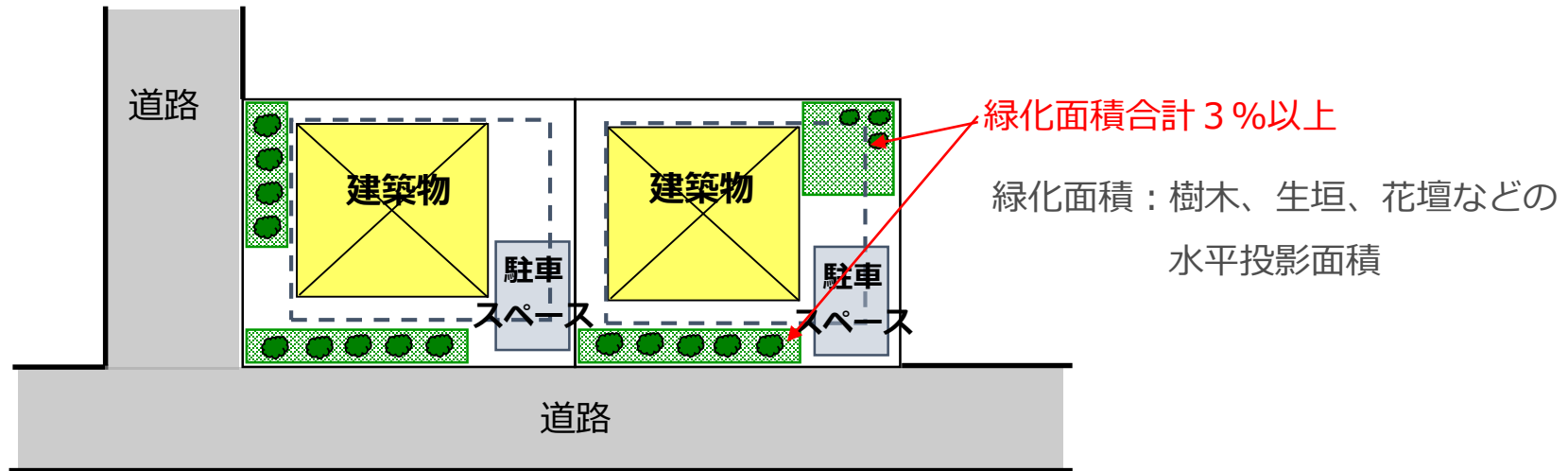
### ⑥-6 建築物の緑化率の最低限度

目的

敷地内緑化の推進

制限内容

**敷地面積に対して3%以上**とする。



理由

- ・ 地区の目標である豊かな緑と調和した魅力ある街並みを実現するため、敷地内緑化を推進する必要がある。
- ・ 過度の負担を避け、大和市開発事業の手續及び基準に関する条例における最低緑化率とする。

## 6.地区計画について

### ⑥-7 かき又はさくの構造の制限

**目的** 周辺と調和した統一感のある街並みを形成する。



**制限内容**

道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくの構造は、生垣（市助成制度あり）または透視可能なフェンス等とする。  
ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1)道路境界線に面する場合、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤面から0.7m以下であるもの

(2)隣地境界線に面する場合、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤面から0.5m以下であるもの

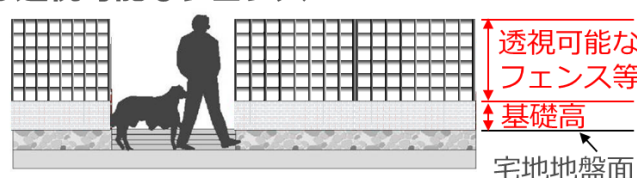
(3)門柱等の部分

○生垣等



道路境界線に面する場合  
0.7m以下  
隣地境界線に面する場合  
0.5m以下

○透視可能なフェンス



道路境界線に面する場合  
0.7m以下  
隣地境界線に面する場合  
0.5m以下

**理由** 地区の目標である豊かな緑と調和した魅力ある街並みの実現するため、生垣等の植栽による敷地内緑化を推進するとともに、地震等の災害時の塀等の倒壊による二次災害や犯罪を防止し、安全な住宅地を形成する観点から、ブロック等の倒壊の危険性がある堅い構造の部分道路境界線部分については0.7m以下、隣地境界線部分については0.5m以下とし、それ以上の部分については、透過性のある格子状等の軽量で倒壊による危険性の少ないフェンス等に制限する。



## 6.地区計画について

### ○地区施設道路の配置と幅員

#### 【防災道路（6m道路）】

震災等の災害時にも円滑な消防活動が可能となるよう、幅員6m以上の道路から消防ホースの届かない140mを超える範囲を解消するため、次の道路を防災道路として、6mの地区施設道路に位置付ける。

#### 地6-1、6-2

⇒東名高速道路側の道路端部から6m後退

#### 地6-3、6-4、6-5

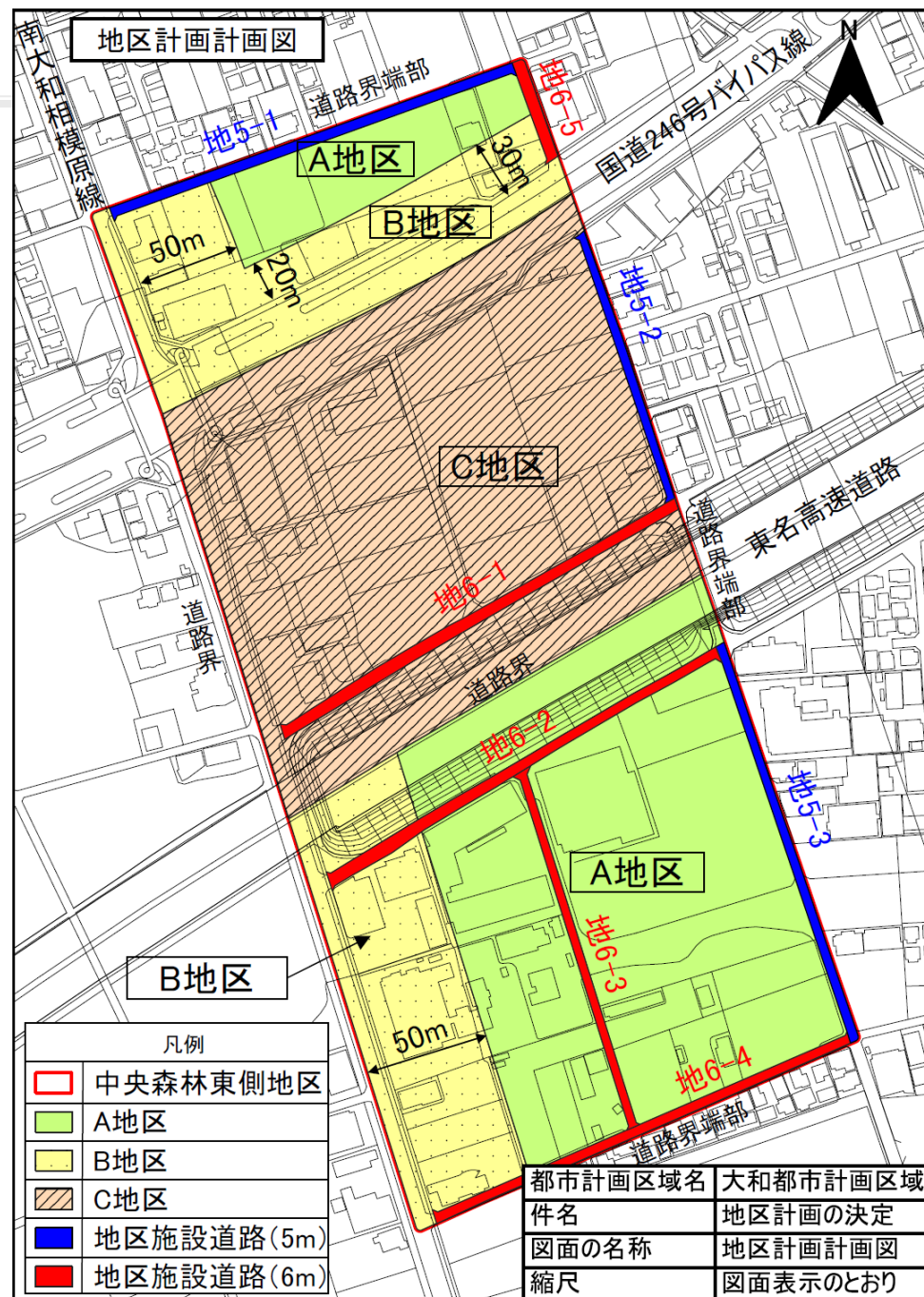
⇒元道路中心線より3m後退し、幅員6m確保

#### 【生活道路（5m道路）】

歩行者や車両の交通利便性や安全性の向上及び災害時における避難路を確保するために、地区界の次の道路については、生活道路として5mの地区施設道路に位置付ける。

#### 地5-1、5-2、5-3

⇒元道路中心線より3m後退し、幅員5m確保



## 6.地区計画について

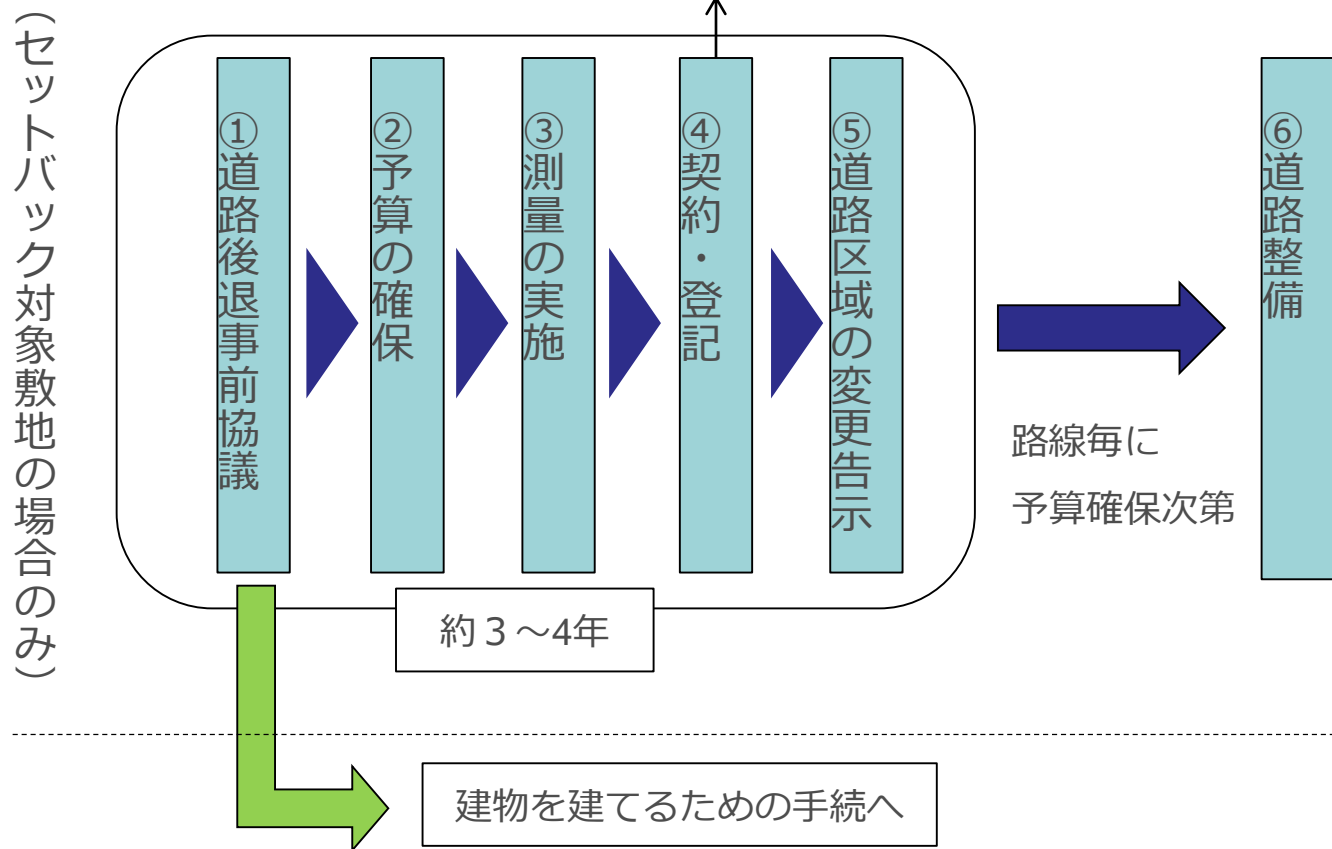
### ○地区施設道路の拡幅整備に伴う敷地後退（セットバック）のイメージ



## 7. 道路整備について

### (1) 建築相談から道路整備までの基本的な流れ

この時点までに、道路予定地内に  
建築物等が無い状態にする必要あり



事前協議から道路  
になるまで時間が  
掛かるため、建築  
をご検討される場  
合は、お早めのご  
相談を!!

## 7. 道路整備について

### (2) 道路用地の取得手続き

#### ①道路後退事前協議

- ・建物を建てることを検討し始めた段階で、まず街づくり推進課にご相談を。
- ・対象地が具体的にどれだけセットバックすれば良いのか確認するとともに、用地取得や測量、登記などに必要な予算を把握する。

#### ②予算確保

- ・市で予算措置を行う。

#### ③測量の実施（市）

- ・市委託業者による測量を行い、対象地所有者及び隣地所有者の立会いのもと、境界確認などを行い、後退面積が確定する。

#### ④契約・登記

- ・用地取得契約（所有者、市）及び所有権移転登記（市）を行う。

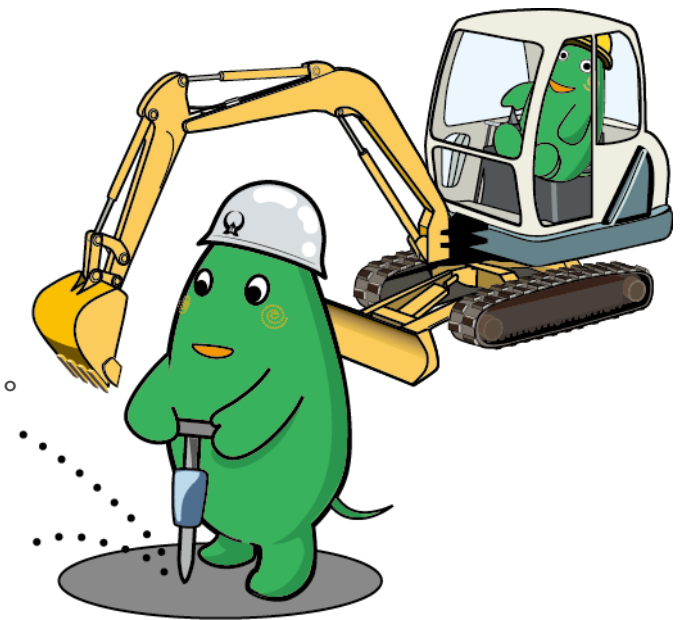
## 7. 道路整備について

### (3) 道路用地の取得

- ・ 道路後退用地に関しては、寄付又は買取りにより市が取得していく。
- ・ 寄付又は買取りに伴う測量及び分筆登記手続き等は、市の負担で行う。

### (4) 道路後退完了から道路整備まで

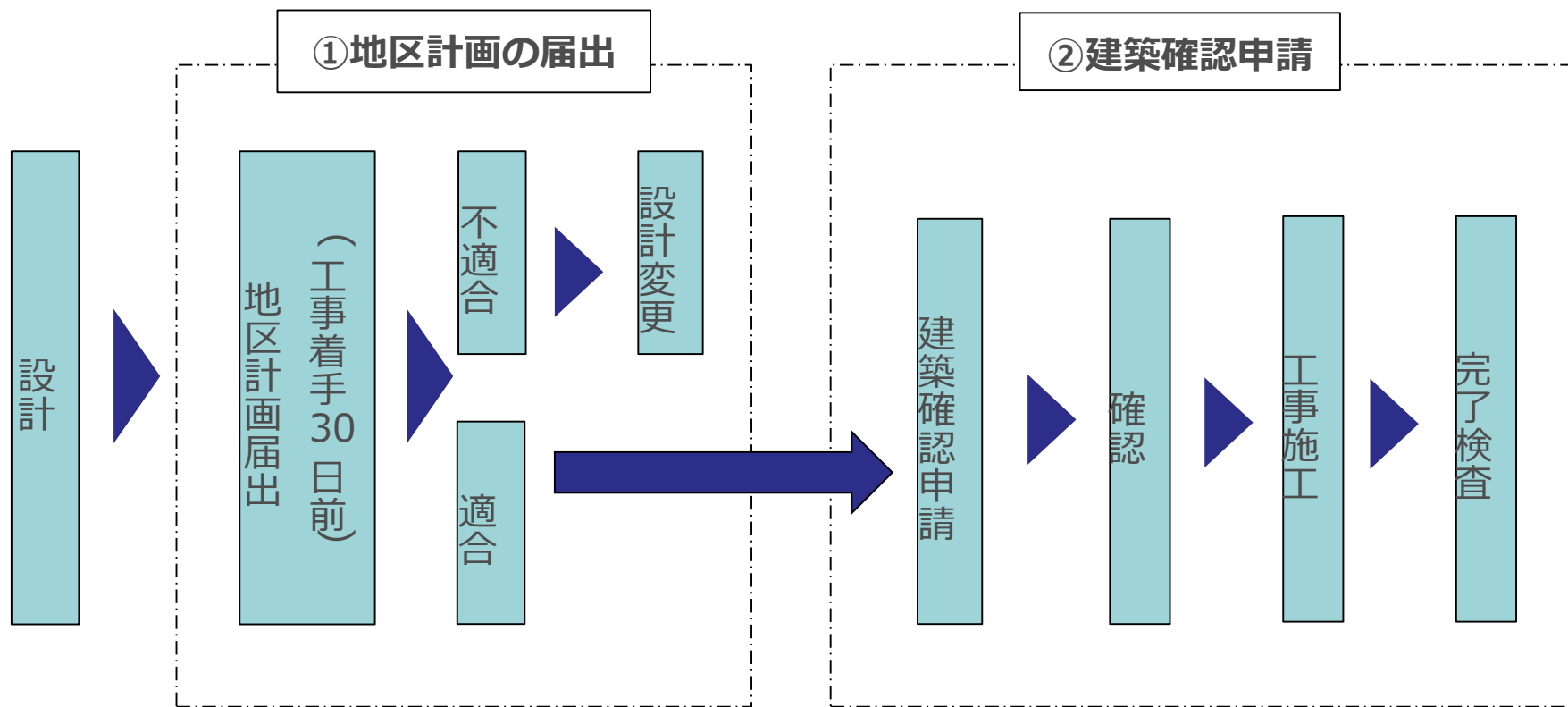
- ・ 後退用地の取扱いについては、道路認定を行う。
- ・ 分筆移転登記完了後は、道路用地として簡易的な舗装を行う。
- ・ 道路後退が完了した路線から計画的に道路整備を実施予定。



大和市イベントキャラクターヤマトン

## 8. 建物を建てる場合の手続

### (5) 建物を建てるための手続きの流れ



## 8. 建物を建てる場合の手続

### (4) 建物を建てるための手続き

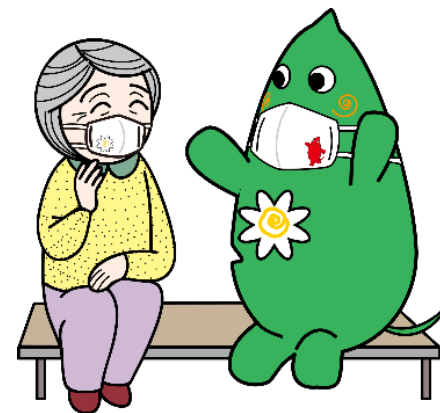
#### ① 地区計画の届出

- ・ 土地の区画形質の変更や建築行為をする場合、着手30日前までに、市への届出が必要。（都市計画法第58条の2）
- ・ 届出内容が地区計画の内容に沿っているか、審査する。
- ・ **地区施設道路予定地については、建物や門塀などは建てられない。**



#### ② 建築確認申請

- ・ 申請内容が建築基準関係法令に適合しているかを確認審査する。

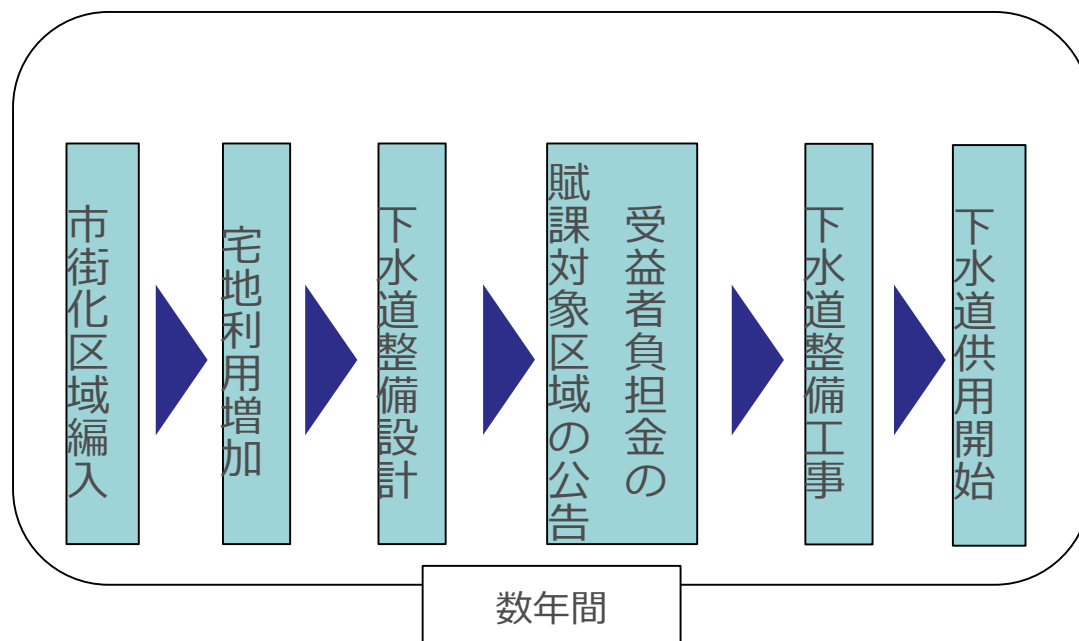


大和市イベントキャラクターヤマトン

## 9. 下水道（污水）整備について

### （1）市街化区域編入後から下水道（污水）整備までの流れ

- ・市街化区域編入後、土地利用の状況に応じて下水道（污水）整備の必要性を判断して、優先順位の高い路線から順次整備を行う。
- ・市街化区域編入から公共下水道整備まで数年間は掛かる。
- ・公共下水道整備前までに下水道の利用をされる場合は、自費で接続する必要がある。





## 9. 下水道（污水）整備について

### （2）公共下水道が整備される場合

- ・ 受益者負担の賦課対象区域の公告がされた場合、対象敷地については**受益者負担金**  
**(280円/m<sup>2</sup>)**が徴収される。（既に受益者負担金を徴収済みの敷地については不要）
- ・ 公共下水道の供用が開始された場合には、遅滞なく公共下水道への接続が必要。  
（ただし、くみ取り便所については、公共下水道の供用開始後3年以内にその便所を水洗化  
のうえ接続する必要がある。）
- ・ 公共下水道を利用する場合、使用水量に応じた  
**下水道使用料**の支払いが必要。



大和市イベントキャラクターヤマトン

## 10. 下水道（雨水）整備について

### （1）下水道（雨水）整備予定

- ・市街化区域編入後、本地区を含めた市内全体の雨水処理状況から整備の必要性を判断するため、現時点では未定である。

### （2）雨水処理について

- ・宅地内処理が原則。
- ・一定規模以上の雨水浸透阻害行為や開発行為を行う場合、雨水貯留浸透施設の設置が必要である。



大和市イベントキャラクターヤマトン

# 11. 税金について

## (1) 市街化区域編入に伴って変わる主な税金

### ① 固定資産税

毎年1月1日（賦課期日）現在、市内に固定資産（土地、家屋など）をお持ちの方に課される税金。

### ② 都市計画税

道路・公園・下水道等の都市計画施設の建設・整備などの都市計画事業に充てるため、市街化区域内に固定資産（土地・家屋）をお持ちの方に課される税金。固定資産税と一緒に徴収される。

### ③ 相続税

相続や遺言などによって遺産を受け取った場合に課される税金。

### ④ 贈与税

個人から財産の一部を無償で譲り受けた場合に課せられる税金。

税務署所管

# 11. 税金について

## (2) 固定資産税及び都市計画税の仕組み

### ●税額の基本的な考え方

- ・毎年1月1日時点での土地又は家屋の所有者に対して課される市税。
- ・土地や家屋など資産の価値を基準に基づいて評価し（課税標準額算出）、  
所定の税率を掛けた金額が税額となる。

税額 = **課税標準額** × 税率

= **評価額** × 課税標準の特例措置 × 税負担の調整措置 × 税率

※税率（固定資産税 1. 4%、**都市計画税 0. 2%**）

### ●評価について

- ・評価方法は、土地（地目別）と家屋で異なり、家屋の評価は地価等の影響を受けない。
- ・固定資産は、原則として3年毎に評価を見直しており（固定資産税評価替え）、次の基準年度は令和6年度（2024年度）。
- ・市街化区域編入で資産価値が上がったとしても、それによって直ちに固定資産税が上がる訳ではなく、**評価替えのタイミングで市街化区域内の土地として評価されるようになり、税額が変わる。（農地を除く）**

# 11. 税金について

## 市街化区域に編入されると…

### ●家屋を所有している場合

- ・家屋の評価は、市街化区域と市街化調整区域とで変わらないため、市街化区域に編入されたとしても固定資産税、相続税、贈与税は変わらない。
- ・都市計画税（税率0.2%）が新たに課税される。

### ●土地を所有している場合

- ・家屋と同様、都市計画税（税率0.2%）が新たに課税される。
- ・土地の評価額が上昇したり、適用措置の変更などによって、固定資産税、相続税、贈与税は上昇する。



大和市イベントキャラクターヤマトン

# 11. 税金について

## いつから、どのくらい固定資産税等(土地)が上がるの？(土地利用が変わらない場合)

### 地目別の固定資産税、都市計画税 中央森林東側地区の市街化区域編入に伴う税額変化の一般的な例

区分・用途	1. 宅地		2. 農地				3. 雑種地 (駐車場、 資材置場など)		4. 山林	
	小規模住宅用地の場合 【 】は非住宅用地の場合		調整畑	⇒生産 緑地	調整畑	⇒市街化 農地				
面積	30坪		300坪		300坪		150坪		300坪	
	調整	⇒市街化	調整	⇒市街化	調整	⇒市街化	調整	⇒市街化	調整	⇒市街化
土地評価	地価公示価格の7割 (7.2万円⇒10.5万円)		65円/㎡		65円/㎡	宅地一 造成費	宅地×0.5 一造成費	宅地一 造成費	52円/㎡	宅地× 介林補正
固定資産税 (単位：円)	16,800 【70,500】	24,500 【102,900】	910	910	910	471,800	157,200	495,300	728	514,500
都市計画税 (単位：円)	/		/		130	134,800	/		70,700	73,500
変化①	市街化区域編入の翌年より都市計画税が課税。									
変化②	評価額は、次の評価替え年度以降は、市街化区域として算定され、評価上昇により税額も上昇。		生産緑地の追加申請をした場合は、農地並み課税を継続。		市街化区域編入の翌年から、特定市街化区域農地として宅地並み課税される。 (段階的な調整措置4年間)		評価額は、次の評価替え年度以降は、市街化区域として算定され、評価上昇により税額も上昇。		評価額は、次の評価替え年度以降は、市街化区域として算定され、評価上昇により税額も急激に上昇。	

① **土地・家屋に対して、市街化区域編入の翌年から、都市計画税が課税される。**

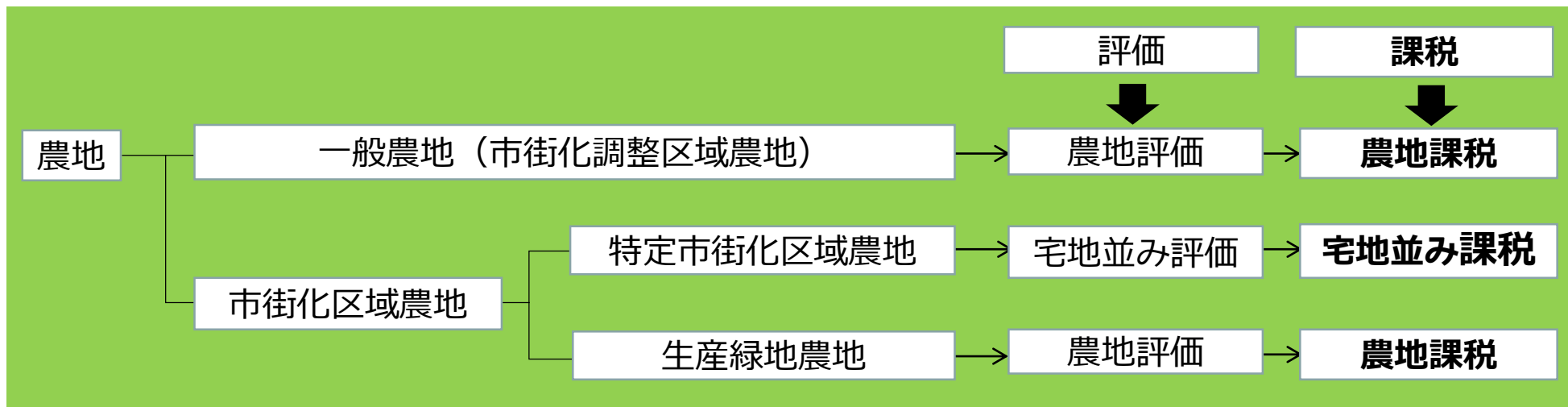
② **農地の税額は、市街化区域編入に伴う税額の上昇による負担を軽減するため、市街化区域編入の翌年から、5年間にわたり段階的に上昇する。**

※なお、**山林・駐車場・資材置場等**の税額は、**次の評価替え年度（令和9年度）から、評価額の算出方法が変わり、既存の市街化区域と同様の算出方法となるため、上昇する。**

# 11. 税金について

## 農地の評価と課税

農地は種類によって、評価及び課税が変わってきます。



※市街化調整区域内農地の場合、約900円/1,000㎡で、市街化区域になると、固定資産税及び都市計画税合わせて約60万円/1,000㎡ (⇒約670倍) となるが、生産緑地に指定すれば、農地評価・課税となり、市街化区域編入前とほぼ変わりません。

## 12. 生産緑地制度について

### ◎ 生産緑地制度の概要

市街化区域内において、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している大和市内の300㎡以上の農地を都市計画に定め、都市農地の保全を図る。

→生産緑地地区に指定されると、農地等として管理が義務付けられ、建築行為などの制限が発生する一方、税の優遇を受けられる。



大和市イベントキャラクターヤマトン



## 12. 生産緑地制度について

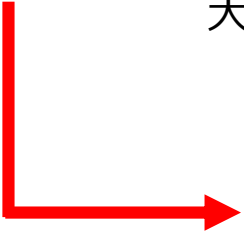
### ◎ 主な変更点

	生産緑地地区	生産緑地地区以外
固定資産税 都市計画税	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>農地評価</u></li><li>・ <u>農地課税</u></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 宅地並み評価</li><li>・ 宅地並み課税</li></ul>
相続税	<u>納税猶予あり</u> <u>(終身営農によって免除になる)</u>	納税猶予なし
制限など	<ul style="list-style-type: none"><li>・ <u>30年間の営農義務</u></li><li>・ <u>行為制限</u> <u>(例：建築行為、造成行為 など)</u></li></ul>	特になし

## 12. 生産緑地制度について

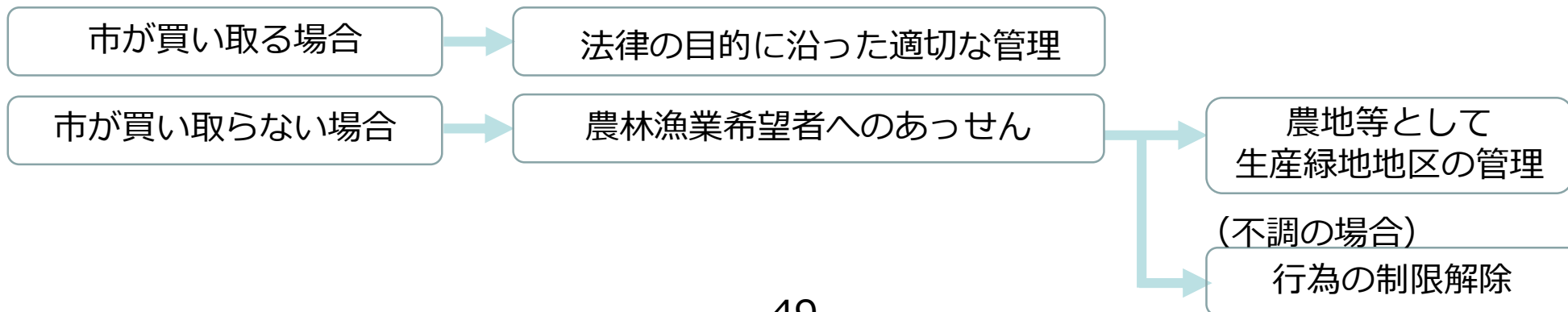
### ◎ 指定の手続きについて

指定基準を満たす現に農業の用に供されている農地等に対し、  
大和市都市計画審議会の議を経て都市計画に定めます（市決定）

- 
- ① 300㎡以上現に農業の用
  - ② 建築基準法上の道路に2m以上接している
  - ③ 次のいずれかに該当
    - ・ 防災機能を有する
    - ・ 良好な景観を形成する
    - ・ 環境保全の機能を有する
    - ・ 市街化区域編入により、新たに市街化区域内にある農地等になったもの など

### ◎ 買取申出について

時期・・・  
主たる従事者の死亡、重大な故障 等  
指定後30年経過



## 13. その他

### ◎ 関係課一覧

内容	関係部署	
・市街化区域編入全般 ・道路後退及び整備について	街づくり推進課 街づくり事業係	
・地区計画の届出	街づくり計画課 都市計画係	
・開発行為について	街づくり計画課 開発審査指導係	
・建築行為について	建築指導課 建築審査係	
・雨水浸透阻害行為許可について ・下水道整備について	下水道・河川施設課 管路施設係	
・下水道使用料、受益者負担金について	下水道経営課 管理・排水設備係	
・生産緑地について	街づくり計画課 都市計画係	農政課 農政係
・固定資産税、都市計画税について	資産税課 土地係	

★問い合わせ先：街づくり推進課街づくり事業係 046-260-5458

---

# 市街化区域編入説明会（中央森林東側地区）

2022年7月24日（日）

大和市

ご清聴ありがとうございました。