

厚木市住みよいまちづくり条例に基づく
**南部産業拠点(酒井地区)の
都市計画変更素案に関する説明会**



令和4年1月20日

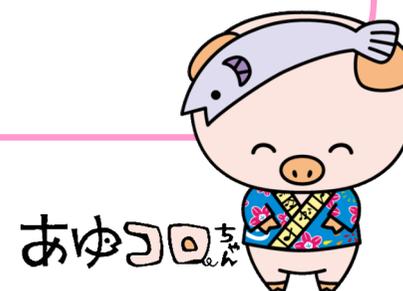
厚木市

■ 本日の説明会の趣旨

厚木市では、都市計画の決定や変更の案を作成する際に、説明会を開催し、皆様からご質問やご意見をいただいております。

(厚木市住みよいまちづくり条例 第19条及び第21条)

本日は、南部産業拠点(酒井地区)の都市計画変更素案について説明させていただきますので、ご意見やご質問をお聞かせください。



1 地区の概要

2 都市計画変更の概要

3 用途地域の変更

4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

6 今後の都市計画手続の予定

1 地区の概要

■ 地区の位置



南部産業拠点(酒井地区)

- ・愛甲石田駅から東に約1.2km
- ・3つのインターチェンジに近接
- ・区域内及び隣接地に3つの都市計画道路が整備中
- ・国道129号に接道
- ・**現在、土地区画整理事業を施行中(組合施行)**

■ 都市計画に関する経緯

| | |
|----------|--|
| 平成28年11月 | 神奈川県「第7回線引き見直し」において、当地区周辺(南部産業拠点)を工業系の「一般保留」(※)に設定 |
| 令和元年9月 | 市街化区域へ編入するとともに、関連する都市計画を決定・変更 |
| 令和元年9月 | 厚木市酒井土地区画整理組合の設立認可 |



土地区画整理事業の実施

(※)「一般保留」・・・市街化調整区域内に設定し、市街化区域への編入を保留する制度の一つで、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実にされた時点で、随時、市街化区域に編入しようとするもの。

■ 酒井土地地区画整理事業の概要

| | |
|------|---|
| 施行地区 | 厚木市酒井、下津古久、愛甲及び愛甲東三丁目の各一部 |
| 施行面積 | 約27.6ha |
| 施行期間 | 令和元年度～令和7年度 |
| 施行者 | 厚木市酒井土地地区画整理組合 |
| 事業目的 | 南部産業拠点における先行的な開発地区として、新たな産業機能の立地集積を誘導し、広域交通の結節点に相応しい拠点の形成を図るとともに、将来を見据えたまちづくりを展開する。 |



・現在の状況写真(令和3年12月撮影)

・完成イメージ

1 地区の概要

2 都市計画変更の概要

3 用途地域の変更

4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

6 今後の都市計画手続の予定

■本地区に関する都市計画(令和元年9月13日告示)

| | 都市計画の種類 | 決定または変更の概要 |
|---|----------|--|
| 1 | 区域区分 | 市街化区域に編入(約27.7ha) |
| 2 | 用途地域 | 工業専用地域【暫定用途】 (容積率200%、建ぺい率60%) |
| 3 | 土地区画整理事業 | 「厚木市酒井土地区画整理事業」の決定 |
| 4 | 都市計画道路 | 3・4・12号 酒井長谷線の変更 3・4・20号 酒井下津古久線の追加 |
| 5 | 都市計画下水道 | 排水区域の変更 |
| 6 | 地区計画 | 「南部産業拠点(酒井地区)地区計画」の決定【方針のみ】 |

■本地区に関する都市計画

| | 都市計画の種類 |
|---|----------|
| 1 | 区域区分 |
| 2 | 用途地域 |
| 3 | 土地区画整理事業 |
| 4 | 都市計画道路 |
| 5 | 都市計画下水道 |
| 6 | 地区計画 |

土地区画整理事業の進捗に伴い、具体的な土地利用計画が明らかとなりました。

今回の変更

地区の特性に応じた適正な土地利用を図るため、
「用途地域」
「土地区画整理事業」
「地区計画」を変更します。

1 地区の概要

2 都市計画変更の概要

3 用途地域の変更

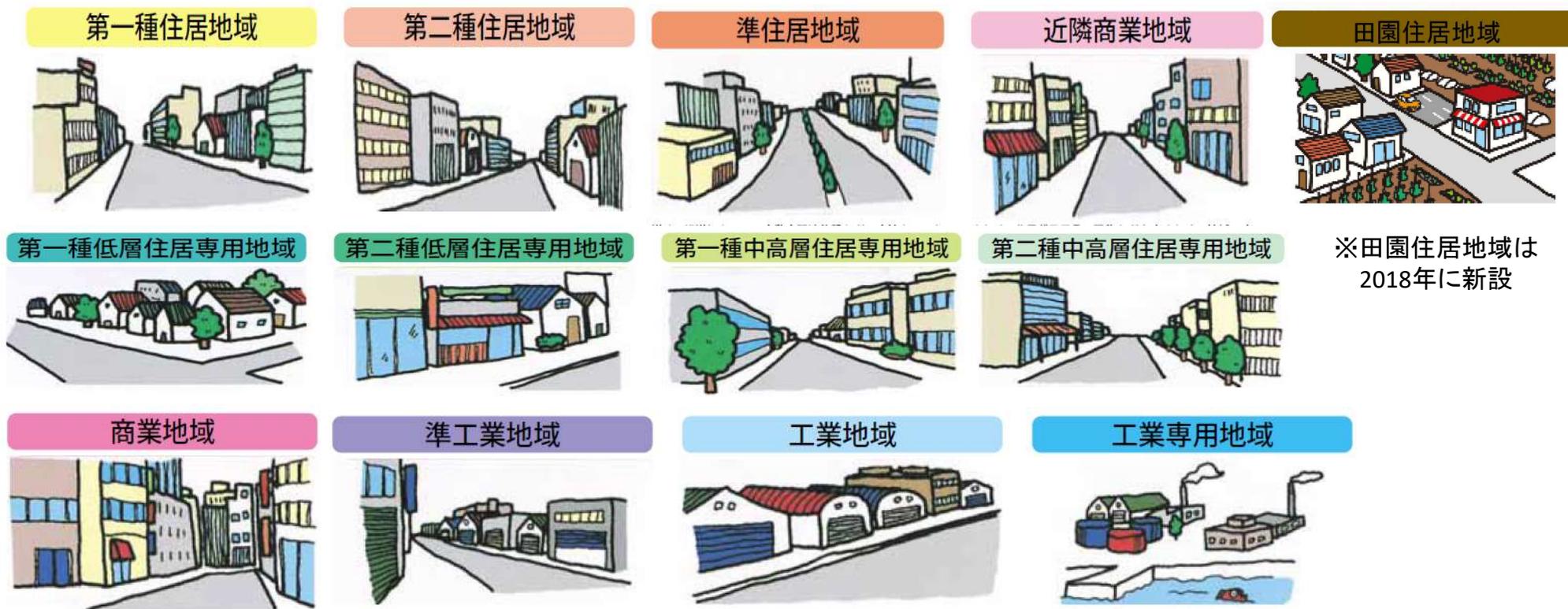
4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

6 今後の都市計画手続の予定

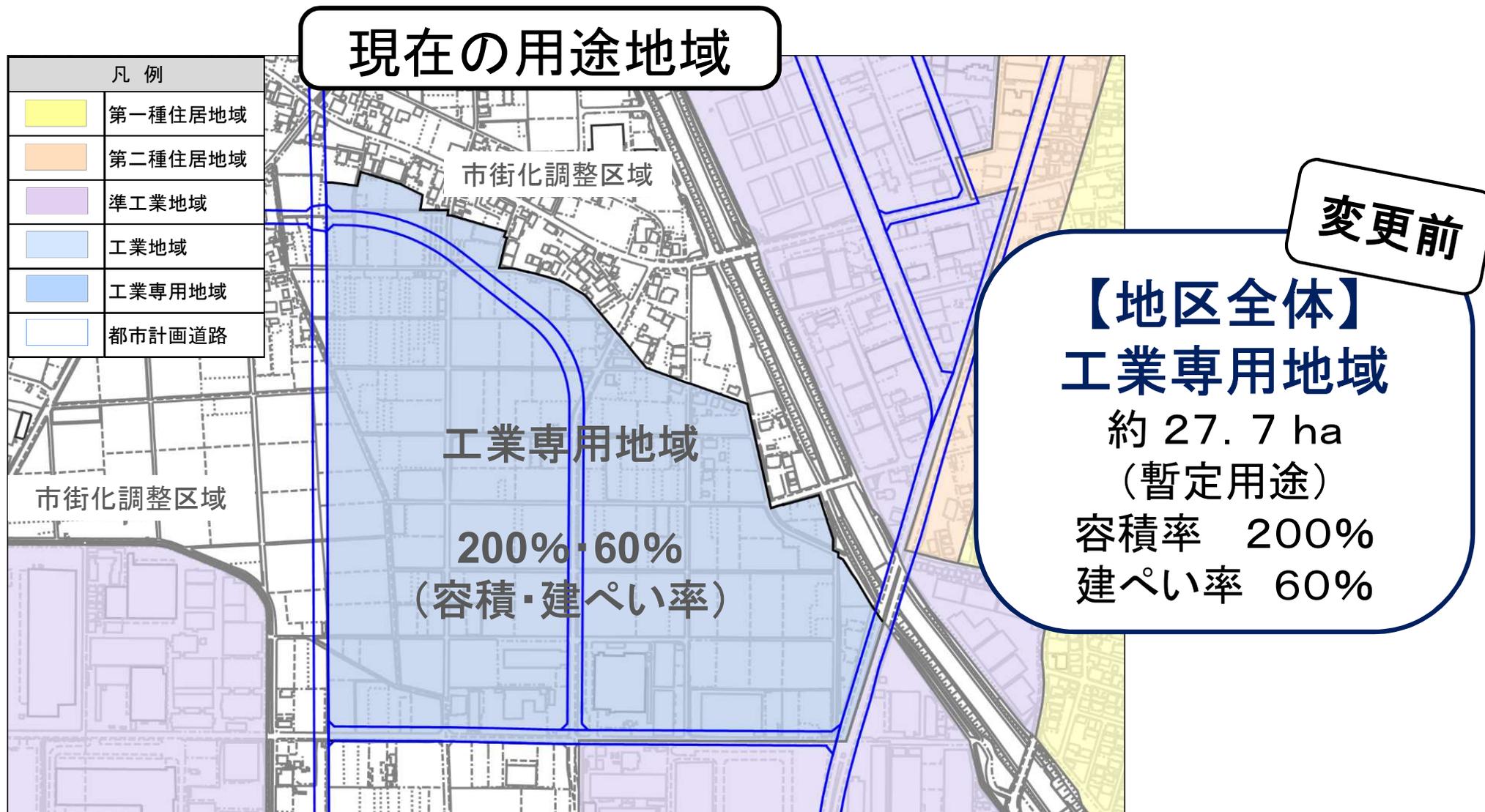
■用途地域とは

住居、商業、工業など用途を適正に配分して、住居の環境の保護や、商業・工業などの利便増進を図る制度です。

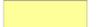
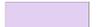
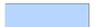


(出典:国土交通省HPから抜粋)

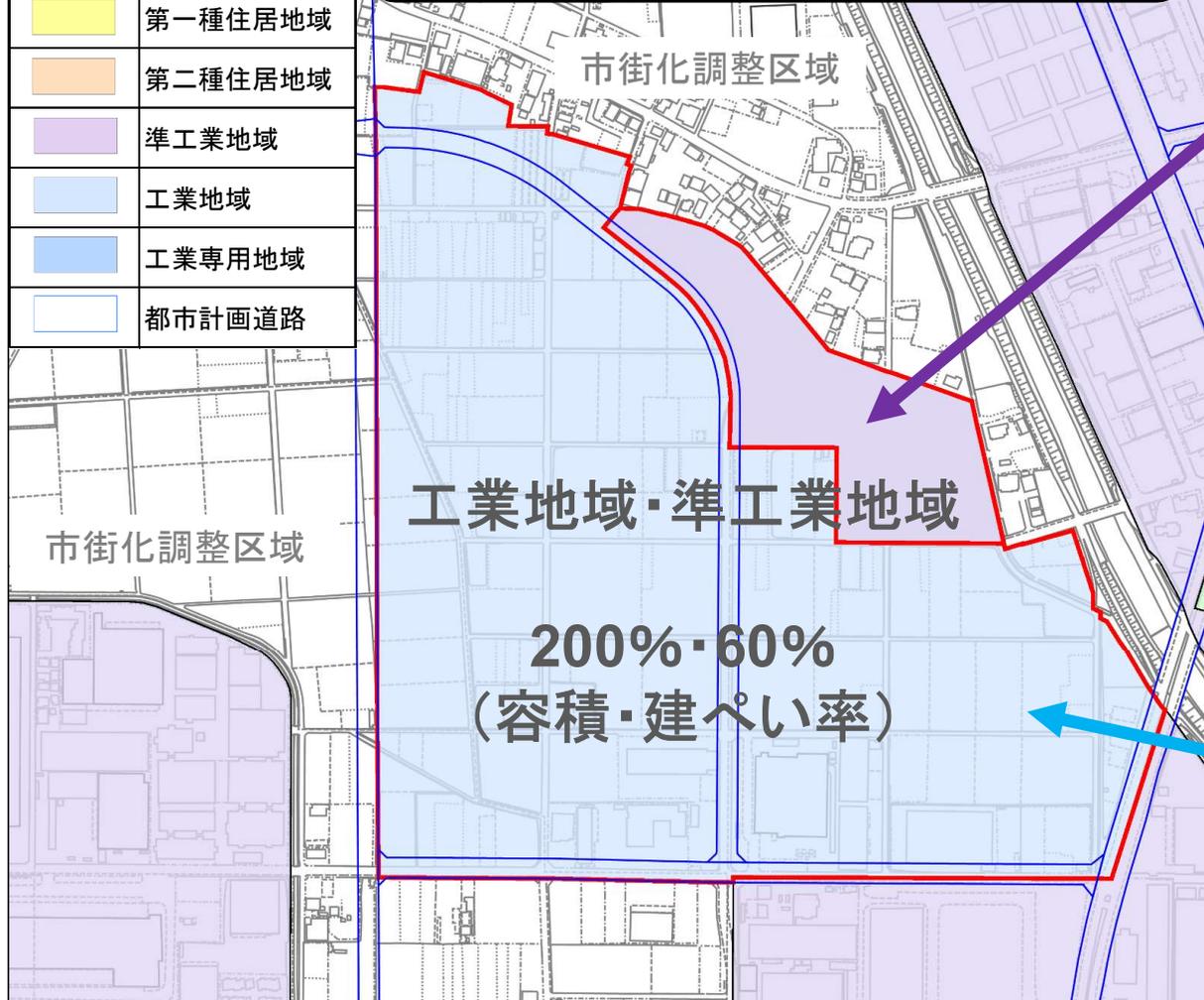
■ 今回変更を予定している現在の用途地域



■今回予定している変更後の用途地域

| 凡例 | |
|---|---------|
|  | 第一種住居地域 |
|  | 第二種住居地域 |
|  | 準工業地域 |
|  | 工業地域 |
|  | 工業専用地域 |
|  | 都市計画道路 |

変更後の用途地域



【非産業系地区】

変更後

約 3.0 ha
 既存住宅や農地を集約するなどの土地利用を図る「非産業系地区」を**準工業地域**に変更します。
 容積率 200% (※)
 建ぺい率 60% (※)

【産業系地区】

変更後

約 24.7 ha
 工業地としての土地利用を図る「産業系地区」を**工業地域**に変更します。
 容積率 200%
 建ぺい率 60%

※別途、地区計画で制限を設けます

1 酒井地区の概要

2 都市計画変更の概要

3 用途地域の変更

4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

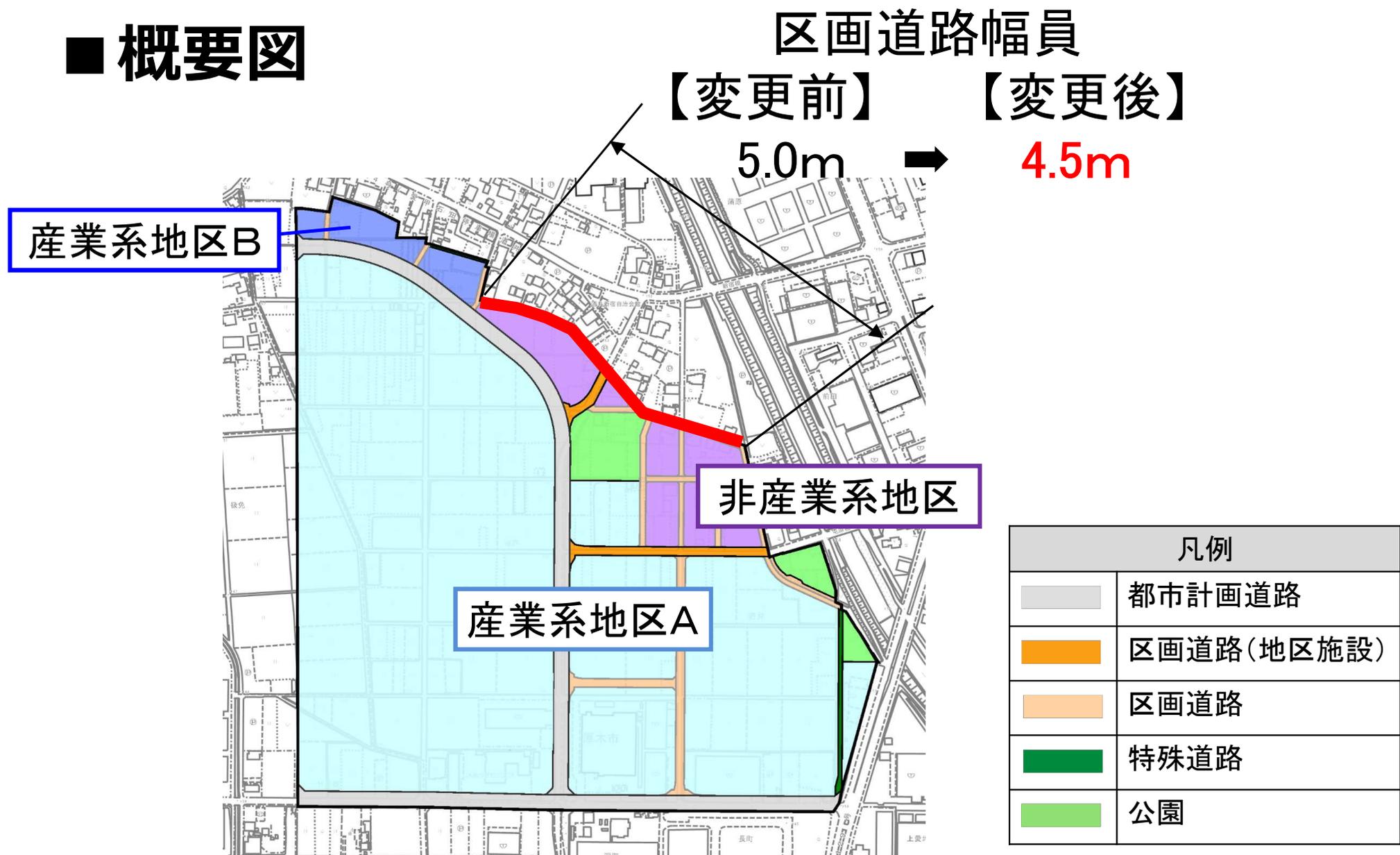
6 今後の都市計画手続の予定

■ 計画書（変更後）

【変更前】 → 【変更後】
5.0m～ 4.5m～

| | | | | |
|---------|---|---|----------------|--|
| 名称 | | 厚木市酒井土地区画整理事業 | | |
| 面積 | | 約 27.6 h a | | |
| 公共施設の配置 | 道路 | 種別 | 名称 | |
| | | 幹線街路 | 3・4・12号酒井長谷線 | |
| | | 幹線街路 | 3・4・20号酒井下津古久線 | |
| | 土地利用計画を考慮し、幅員 <u>4.5m</u> ～9.5mの区画街路を適正に配置する。 | | | |
| | 公園及び緑地 | 公園については、施行地区の面積の3%（約8,300㎡）以上を確保し、土地利用計画、誘致距離を考慮し、適切な規模の街区公園を配置する。 | | |
| | その他の公共施設 | <p>雨水排水については、公共下水道（雨水）幹線を通り、並木川、笠張川を経て、金目川水系渋田川に放流する。なお、本地区の雨水流出抑制施設として、土地利用計画と排水流域を考慮し、適切な規模の調整池を整備する。</p> <p>汚水については、公共下水道（汚水）幹線、流域下水道幹線を経て、相模川流域下水道右岸処理場で処理する。</p> | | |
| 宅地の整備 | | <p>広域交通の結節点に相応しい拠点の形成を図るため、適切な規模の産業系施設用地（産業・業務施設用地）を適宜配置する。</p> <p>また、住宅用地については、地区北側に隣接する既存集落との連担性を考慮し、既存住宅を適切に集約する。</p> | | |

■ 概要図



1 酒井地区の概要

2 都市計画変更の概要

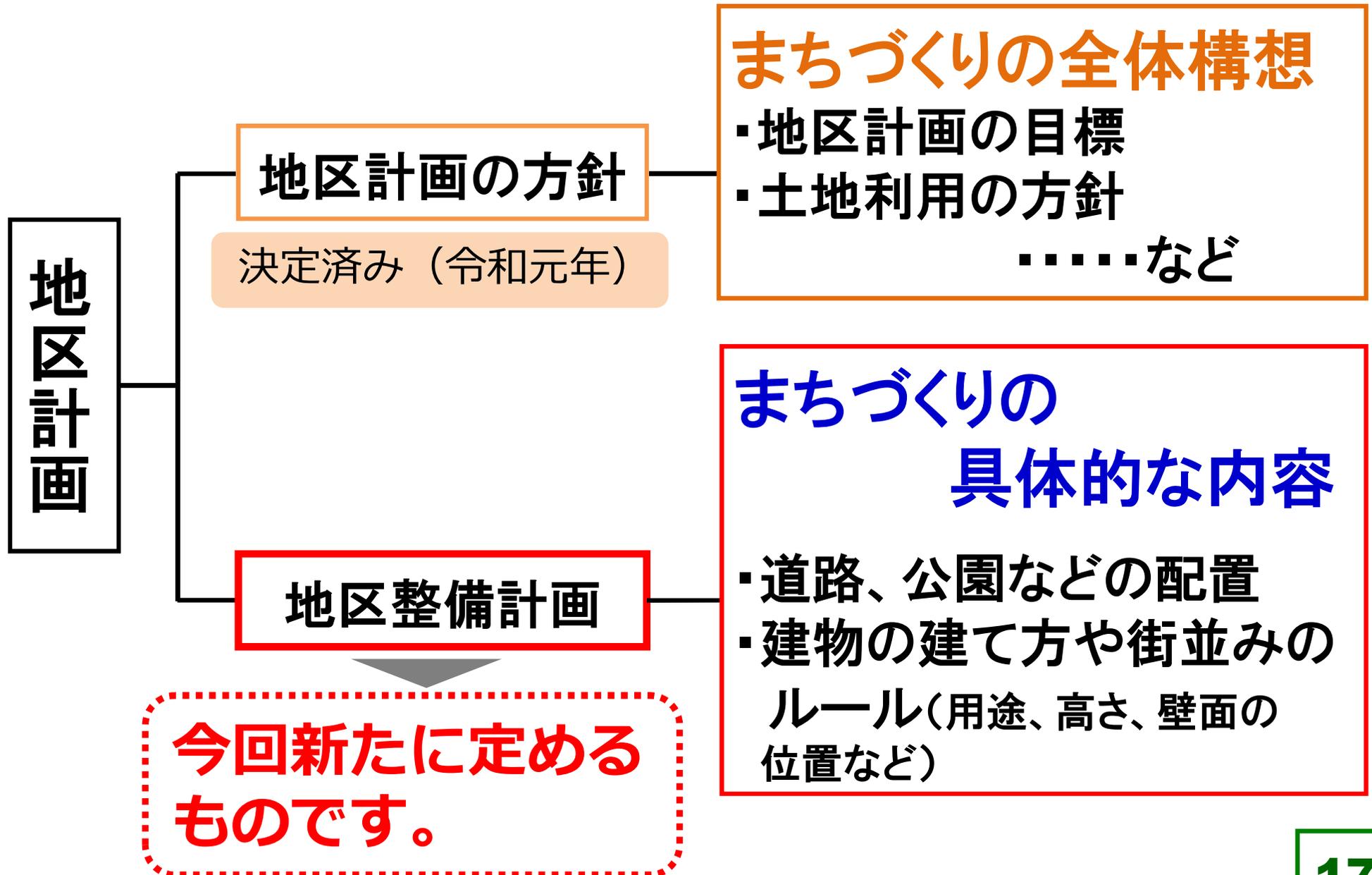
3 用途地域の変更

4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

6 今後の都市計画手続の予定

■ 地区計画とは



■ 地区計画の方針 ※決定済み (令和元年9月13日告示)

| | | |
|-----------------------|----------------|---|
| 名称 | | 南部産業拠点(酒井地区)地区計画 |
| 位置/面積 | | 厚木市酒井、下津古久、愛甲及び愛甲東三丁目地内 / 約 27.6ha |
| 区域の整備 開発及び保全に関する方針 | 地区計画の 目標 | <p>本地区は、小田急小田原線愛甲石田駅から東に約1.2kmに位置し、地区近隣には東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジが開設されており、また、地区の南側約2.0kmの地点には県央都市圏域の南のゲートである環境共生モデル都市ツインシティが計画されている。</p> <p>このように本地区周辺は、交通利便性の非常に高い地域となっていることから、厚木市都市マスタープランにおいて産業機能の集積を目的とした本市の新たな玄関口となる「南部産業拠点」に位置付けられている。</p> <p>本地区計画は、「南部産業拠点」の先行整備地区となる酒井地区において、建築物等を計画的に誘導し、土地区画整理事業による整備効果の増進を図るとともに、地区周辺の住環境等に配慮した市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の 方針 | <p>本地区の土地利用は、周辺の住環境等に配慮しながら、地区の特性に応じて3つの地区に区分し、適正な土地利用を誘導する。</p> <p>1 産業系地区A 周辺の農地及び住環境に配慮しながら、研究開発、製造・流通業務関連施設を基調とした土地利用を図る。</p> <p>2 産業系地区B 周辺の農地及び住環境に配慮しながら、一定規模の工場及び事業所を基調とした土地利用を図る。</p> <p>3 非産業系地区 既存住宅や農地を集約するなど、周辺の住環境に著しい影響を及ぼさない土地利用の誘導を図る。</p> |
| | 地区施設の 整備の方針 | 土地区画整理事業により区画道路、公園を計画的に配置し、産業活動の活性化を図るとともに区域内の雨水調整機能を確保するため、調整池を配置する。 |
| | 建築物等の 整備の方針 | 土地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに適正に配置し、周辺の農地及び住環境に配慮し、建築物の意匠は周囲との調和に努める。 |
| | 緑化の方針 | 地区周辺の居住環境等と調和した緑豊かな潤いのある工業系産業地を目指し、敷地内の積極的な緑化の推進を図るとともに、適切な維持・保全に努める。 |

■ 地区整備計画(案)の内容

①地区施設の配置及び規模

- (1) 道路
- (2) 公園

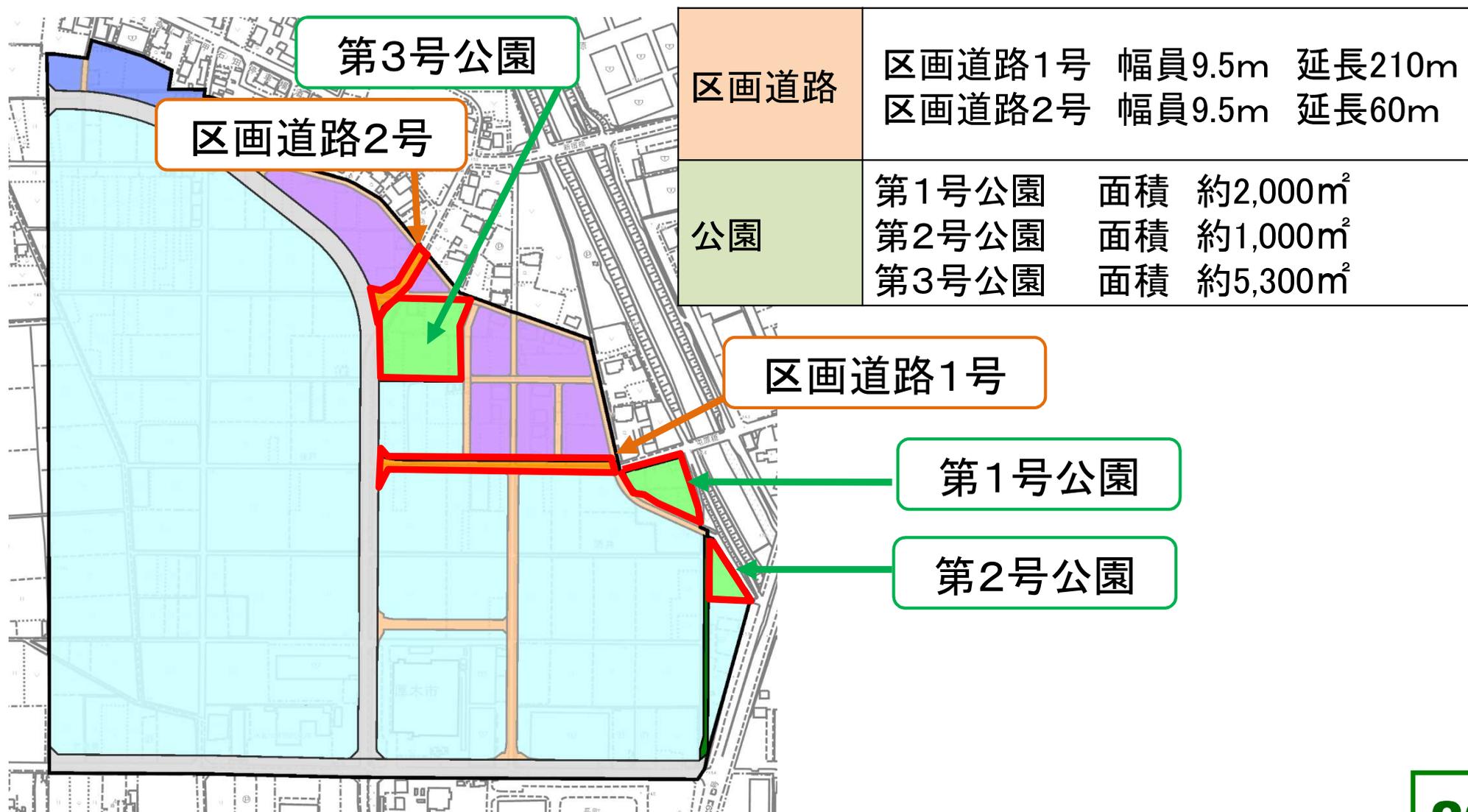
②建築物等に関する事項

- (1) 建築物の用途の制限
- (2) 建築物の容積率・建ぺい率の最高限度
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度
- (4) 壁面の位置の制限
- (5) 建築物等の形態又は意匠の制限
- (6) 建築物の高さの最高限度
- (7) 垣又は柵の構造の制限

5 地区計画の変更

①地区施設の配置及び規模

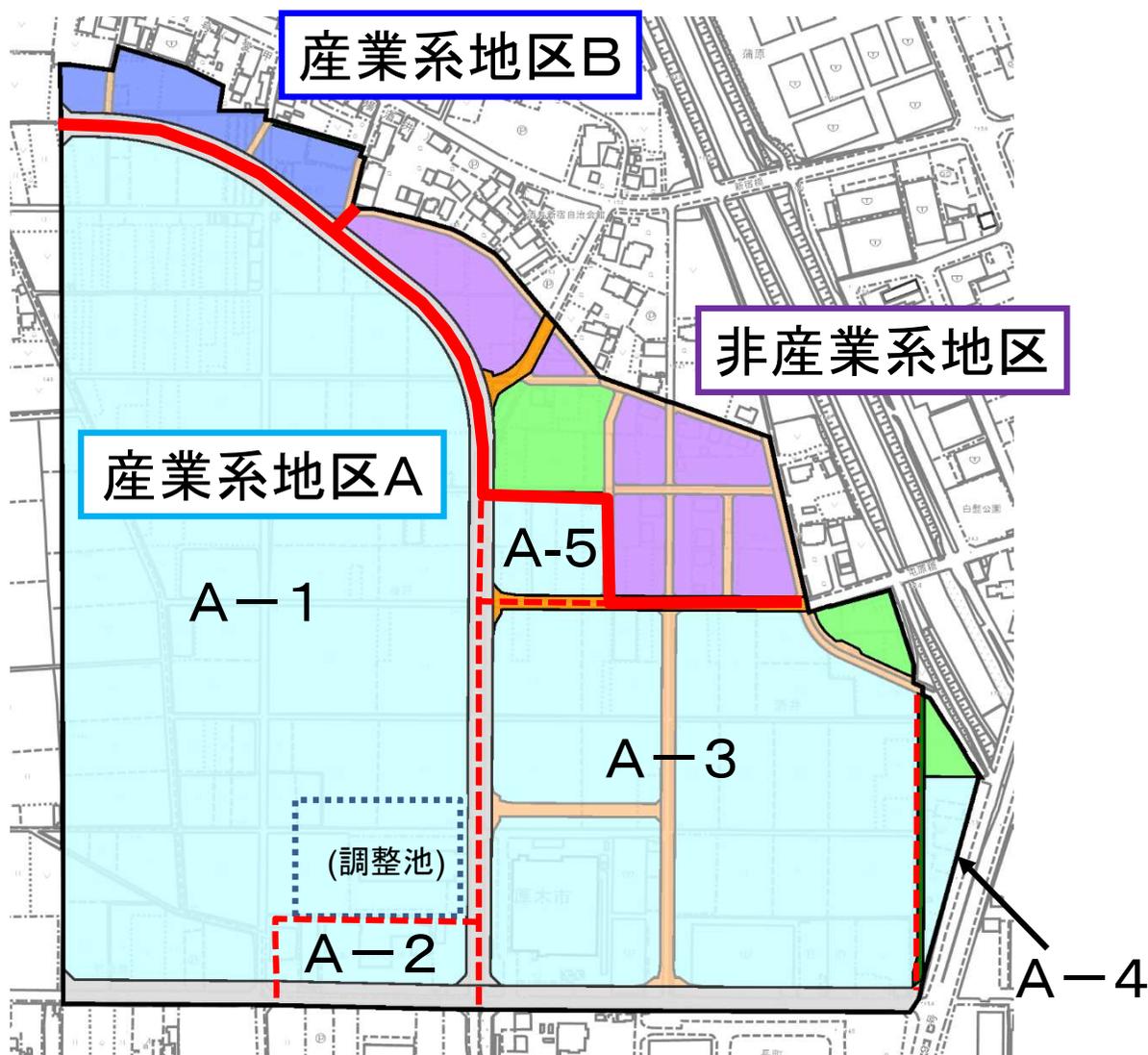
次のとおり、区域内に区画道路及び公園を配置します。



5 地区計画の変更

② 建築物等に関する事項【地区の区分】

次のとおり、区域内の地区及び街区を区分します。



| 凡 例 | |
|-----|-------|
| | 地区の区分 |
| | 街区の区分 |

| 面 積 | | |
|--------|-----|---------|
| 産業系地区A | A-1 | 約14.0ha |
| | A-2 | 約0.8ha |
| | A-3 | 約7.9ha |
| | A-4 | 約0.4ha |
| | A-5 | 約0.6ha |
| 産業系地区B | | 約0.9ha |
| 非産業系地区 | | 約3.0ha |

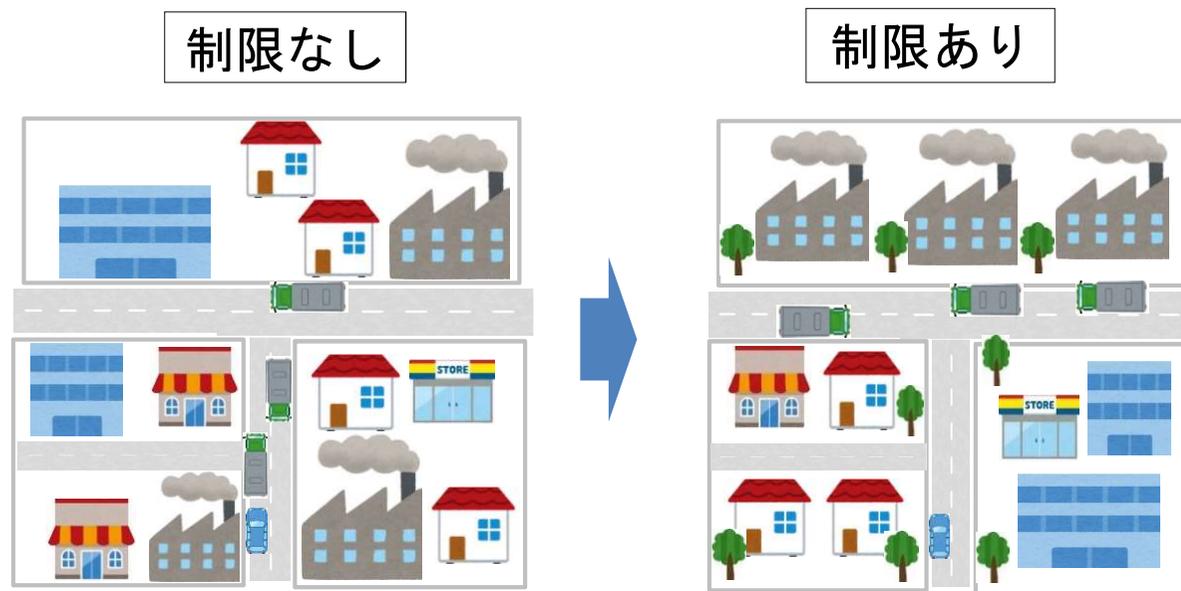
5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(1)建築物の用途の制限

- 土地利用の方針に沿わない用途の建築物の立地を規制するとともに、用途の混在による工場の操業環境の悪化等を防ぐために、建築物等の用途の制限を設けます。

趣
旨



5 地区計画の変更

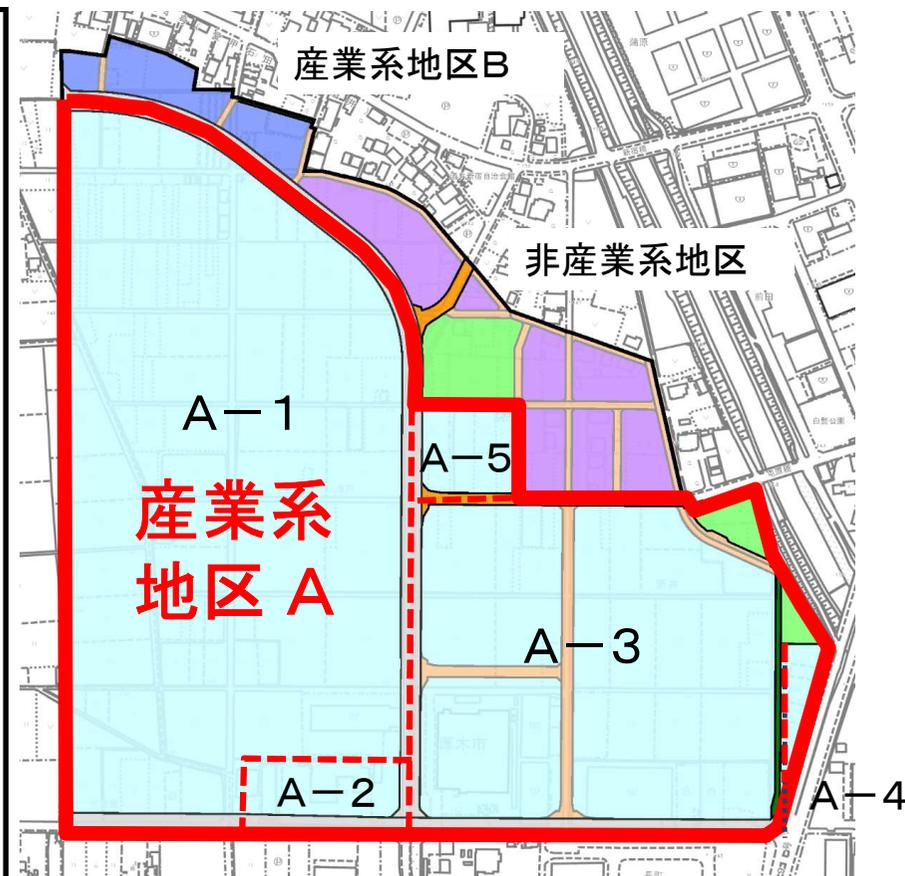
②建築物等に関する事項

(1) 建築物の用途の制限

<産業系地区A>

建築できるもの(例)

- ・工場(次頁で規制する工場以外)
- ・事務所
- ・倉庫
- ・店舗(内容は各街区ごと)
- ・診療所・保育所(主に地区内従業員用)
- ・ . . . など



※資料③の2頁では、産業系地区Aは「建築してはならない」ものを記載していますが、本資料では他地区との比較がしやすいよう、「建築できるもの」を例示しています。

5 地区計画の変更

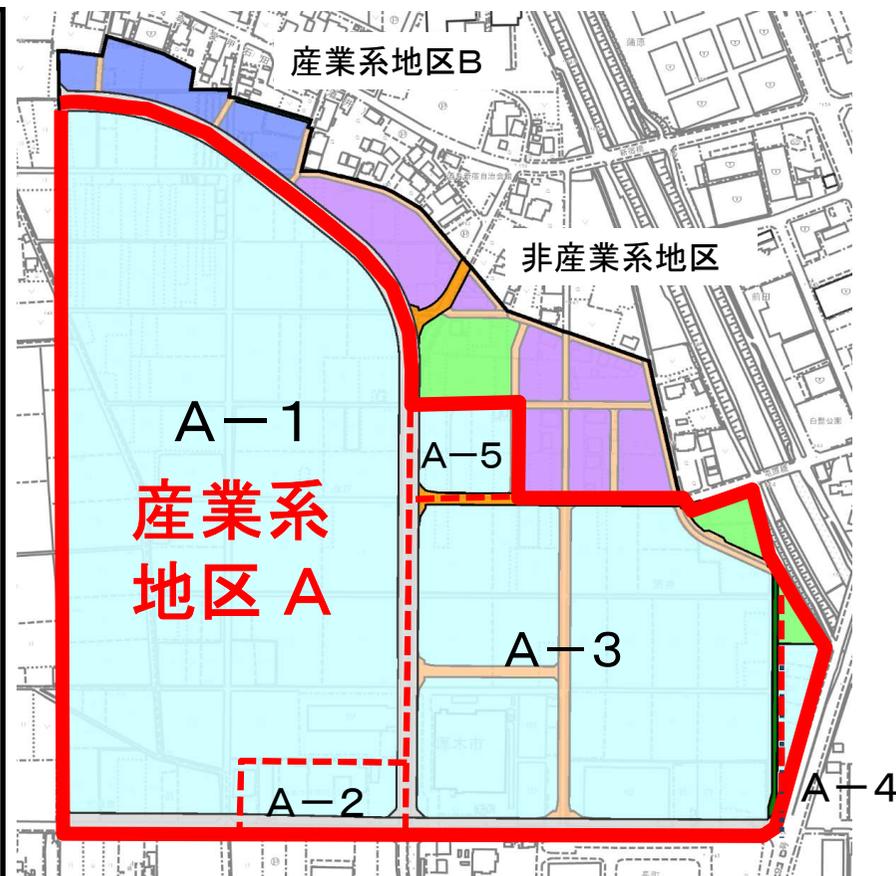
②建築物等に関する事項

(1) 建築物の用途の制限

〈産業系地区A〉

工場の中で建築できないもの(例)

- A-1、A-2
住環境に配慮し火薬類・可燃性ガス等の製造を目的とした工場を規制
- A-3、A-4、A-5
A-1、A-2街区の規制のほか、環境を悪化させるおそれのあるアスファルト製造やセメント製造などの工場も規制



5 地区計画の変更

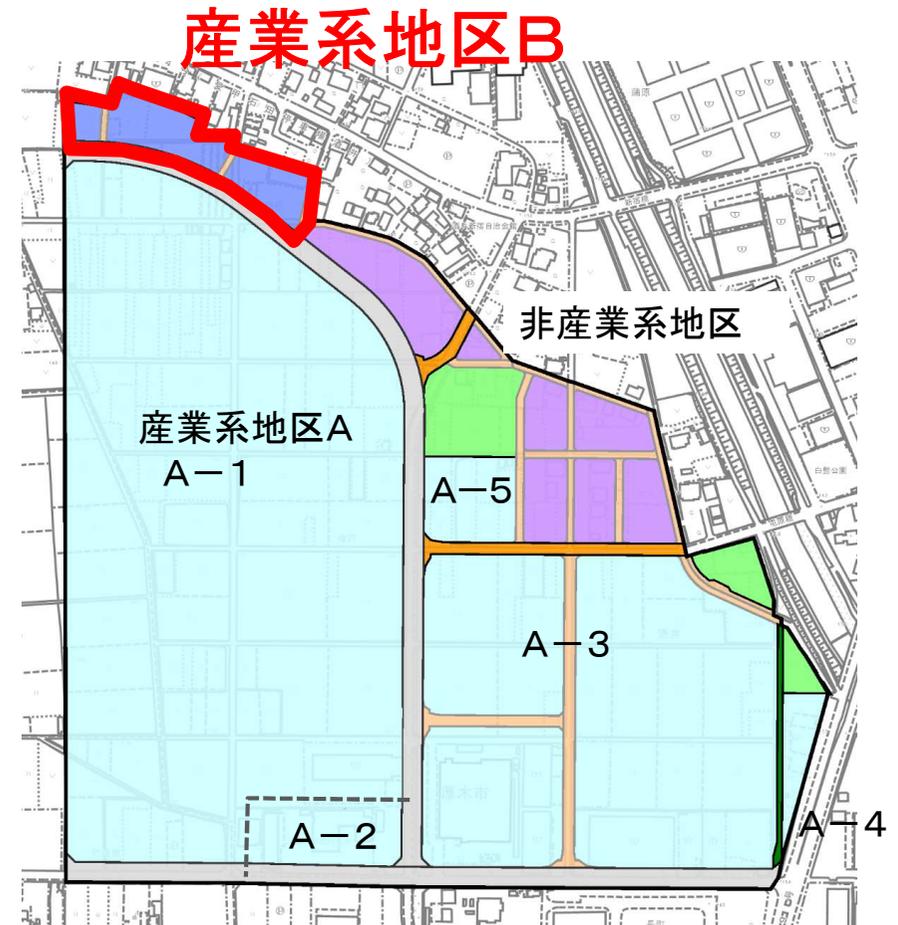
②建築物等に関する事項

(1)建築物の用途の制限

〈産業系地区B〉

建築できるもの(例)

- 店舗 (500㎡以下)
- 事務所(2階以下かつ1,500㎡以下)
- 診療所
- 保育所(主に地区内従業員用)
- 自家用倉庫(1,500㎡以下)
- パン屋等食品製造業の工場
▪ ▪ ▪ など



北側に隣接する既存集落に配慮するため、産業系地区Aよりも規制が厳しくなります

5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(1)建築物の用途の制限

〈非産業系地区〉

建築できるもの(例)

- 住宅
- 兼用住宅(喫茶店、理髪店等)
- 診療所
- 農産物直売所、農家レストラン
(500㎡以下)
- . . . など

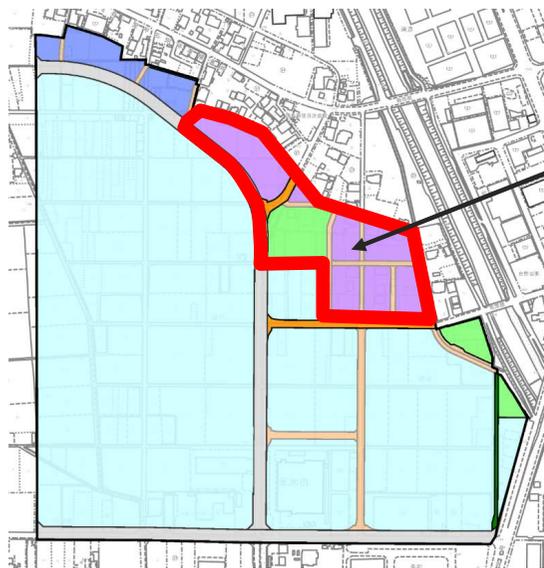


5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(2)建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度

・非産業系地区において、土地利用の方針に基づき既存住宅や農地などの移転先として良好な居住環境及び営農環境の保全及び形成を図るため、厚木市用途地域決定基準に基づき、第一種低層住居専用地域と同等の容積率100%・建ぺい率50%とします。



非産業系地区（準工業地域）

容積率100%・建ぺい率50%

- ・その他の地区は、用途地域(工業地域)に基づく制限(容積率200%・建ぺい率60%)

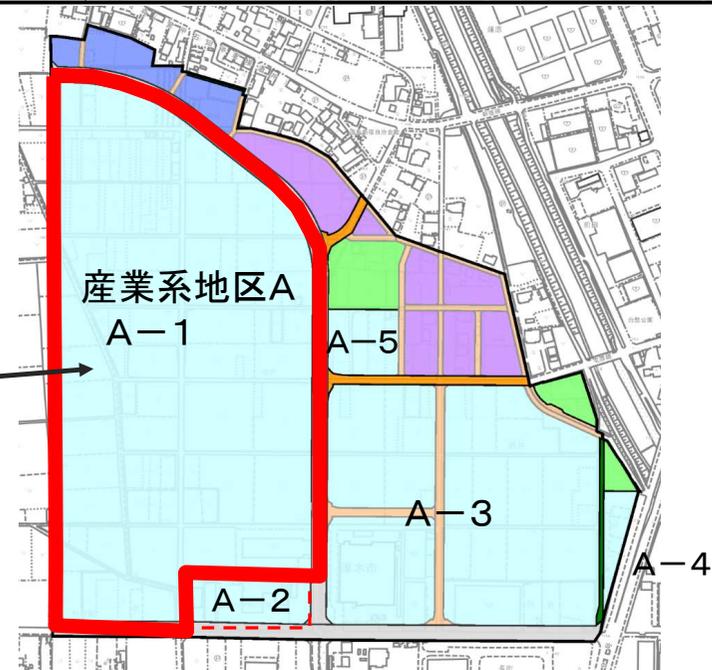
5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

・敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、工業地としての効率的な土地利用を図るため、産業系地区(A-1街区)において敷地面積の最低限度(5,000m²)とします。

産業系地区 A-1 街区のみ
敷地面積5,000m²以上



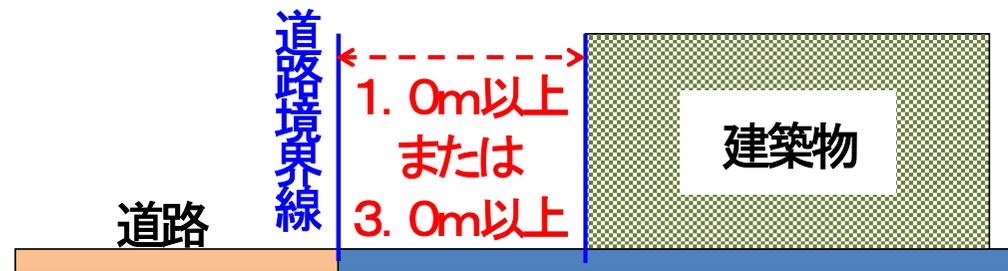
5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(4) 壁面の位置の制限

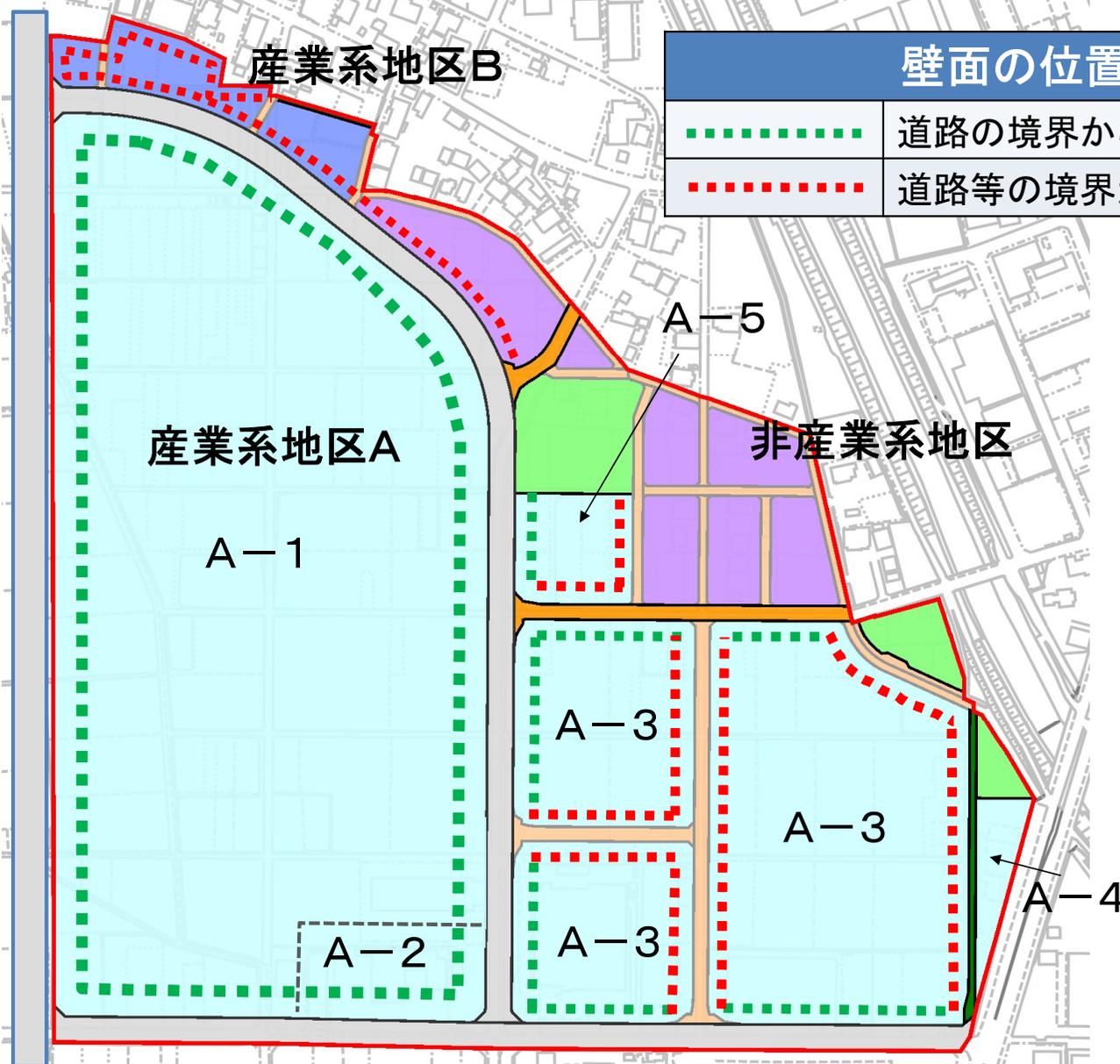
・建築物による圧迫感を軽減し、良好な環境を整備するとともにゆとりある街並みを創出するため、壁面の位置の制限を設けます。

・都市計画道路など幅員の広い道路の沿道部分や、市街化調整区域に接する部分、産業系地区と非産業系地区が近接する部分などに制限を設けます。



5 地区計画の変更

今後整備を進めていく道路に沿って、壁面の位置の制限を適用します。(点線部分)



| 壁面の位置の制限 | |
|----------|------------------|
| | 道路の境界から3.0m以上後退 |
| | 道路等の境界から1.0m以上後退 |

| 凡例 | |
|----|------------|
| | 都市計画道路 |
| | 区画道路(地区施設) |
| | 区画道路 |
| | 特殊道路 |

②建築物等に関する事項

(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

趣

・周辺環境と調和した落ち着いた街並みを形成するため、厚木市景観計画を遵守し、地区周辺の農地や住宅地との調和に配慮するとともに、美観・風致等を良好に保つものとしします。

旨

・屋外広告物は、景観と調和するよう、位置、大きさ、色彩、装飾等に配慮したものとしします。

②建築物等に関する事項

(6) 建築物の高さの最高限度

趣
旨

- ・周辺環境に配慮するため、次のとおり建築物の高さの制限を設けます。
- ・産業系地区A(A-1街区のみ)
西側に隣接する農地に配慮し、**道路斜線制限**を設けます。
- ・産業系B地区
西側に隣接する農地と、北側の住環境へ配慮し
道路斜線制限と**北側斜線制限**を設けます。
- ・非産業系地区
地区内の良好な居住環境及び営農環境の保全または形成
するため**絶対高さ制限**を設けます。

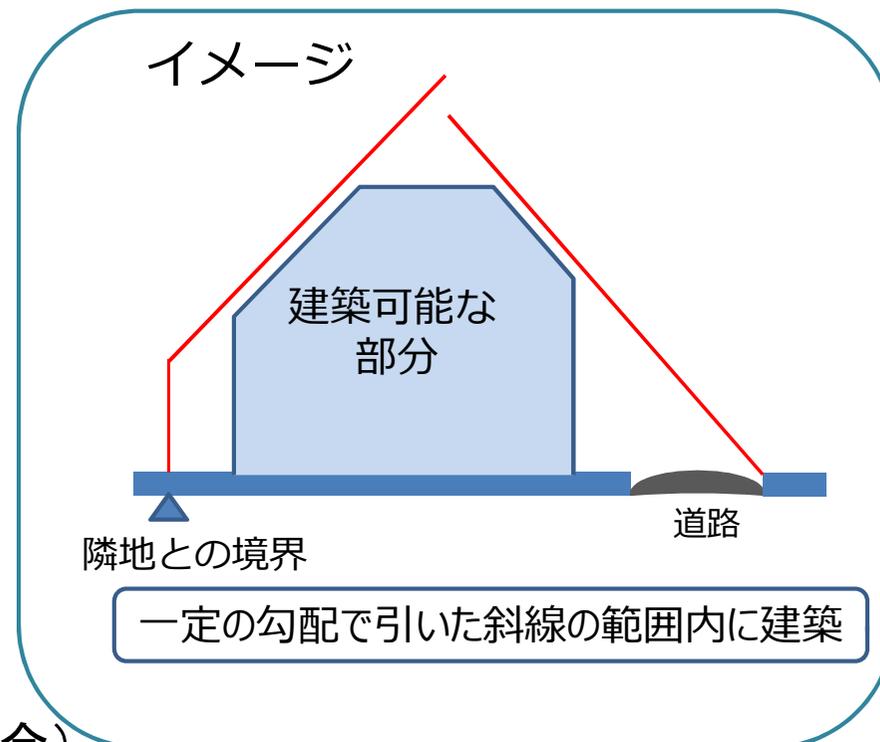
(6) 建築物の高さの最高限度

斜線制限とは

道路や隣地の日当たりなどに配慮して、建築物の各部分の高さを規制するルールです。

建築基準法に基づき、用途地域ごとに指定しています。

→今回、地区計画によって、一部箇所に規制を加えます。



工業地域・準工業地域の斜線制限(厚木市の場合)

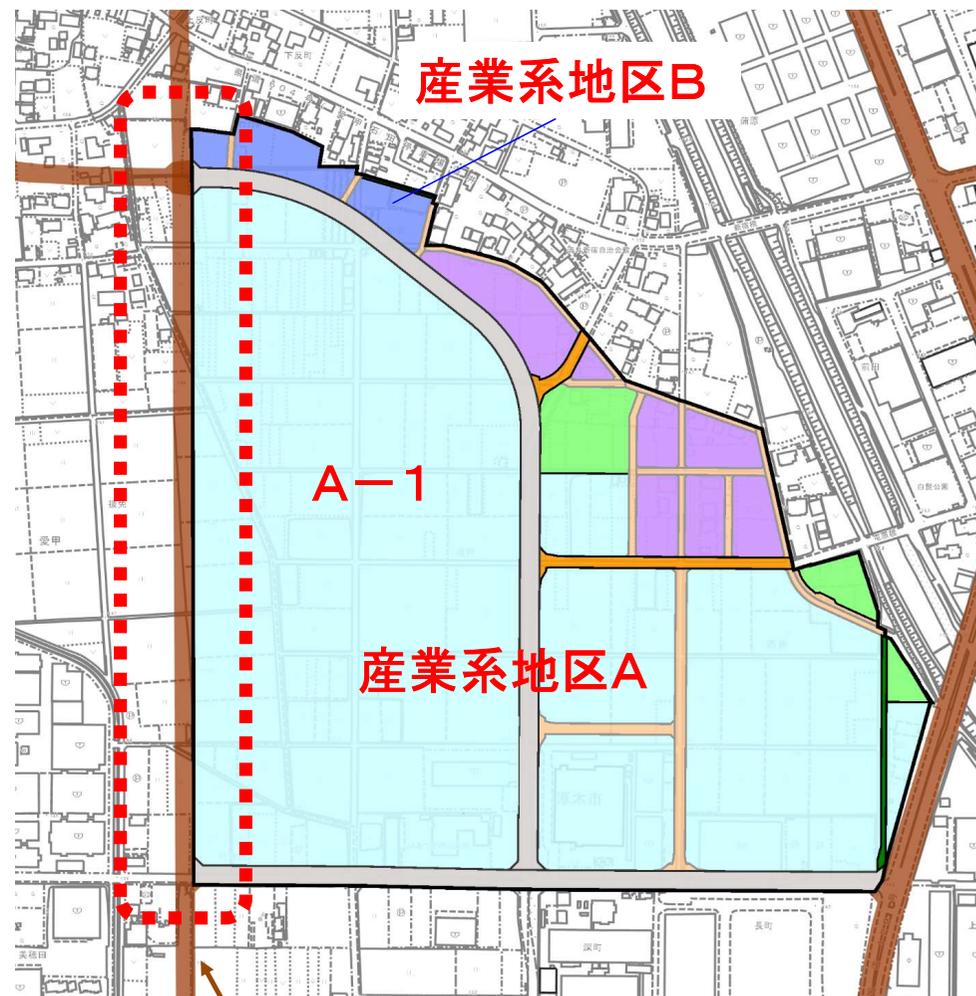
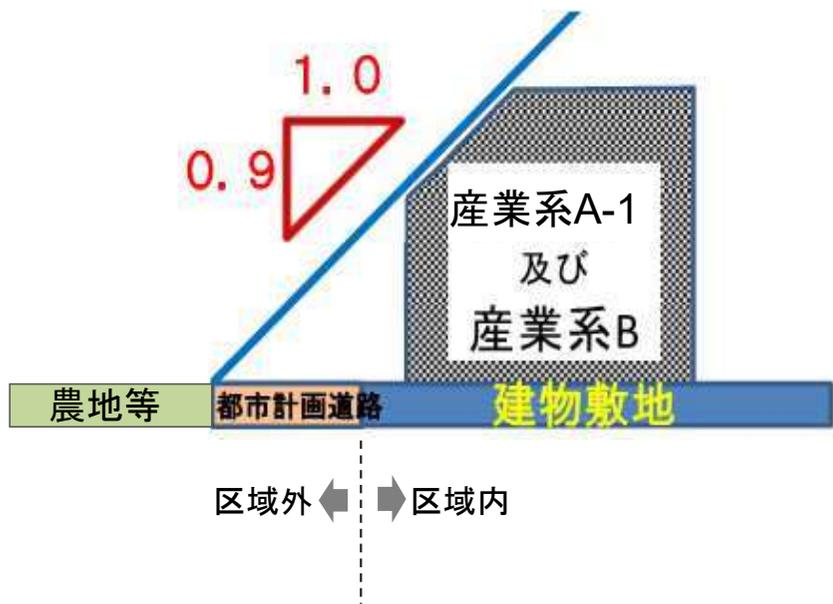
| 用途地域 | 北側斜線 | 道路斜線 |
|--------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 工業地域 (産業系地区A・B) | 規制なし →《産業系地区B》 地区計画で規制 | 規制あり →《産業系地区A・Bの西側》 地区計画でさらに規制 |
| 準工業地域 (非産業系地区) | 規制なし | 規制あり |

(6) 建築物の高さの最高限度

産業系地区 A-1 街区 産業系地区 B

【道路斜線制限】

建築物の高さは建築物の各部分から都市計画道路本厚木下津古久線の反対側の境界線までの水平距離に、0.9を乗じて得たもの以下とする。



都市計画道路本厚木下津古久線

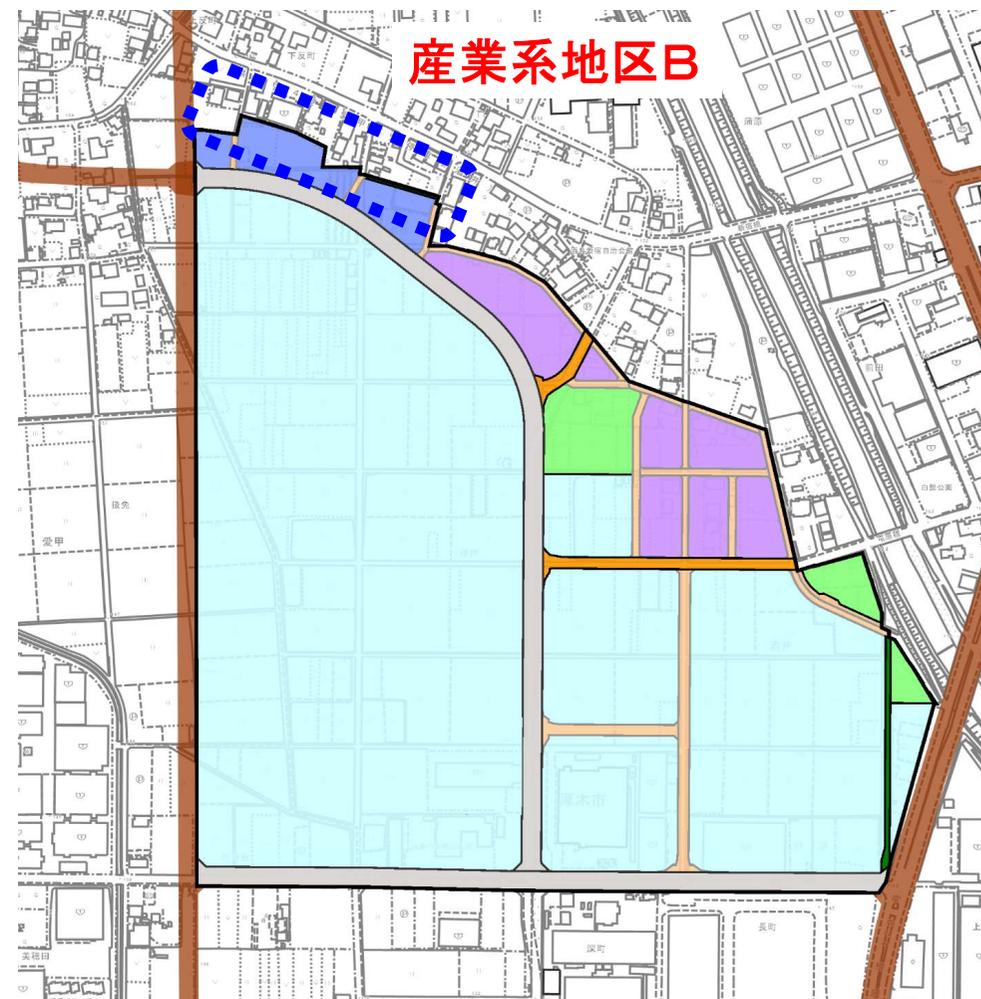
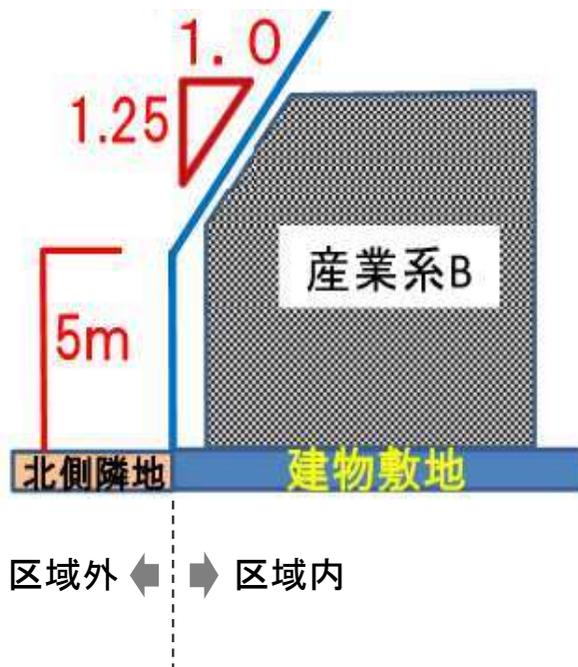


(6) 建築物の高さの最高限度

産業系地区B

【北側斜線制限】

隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下とする。

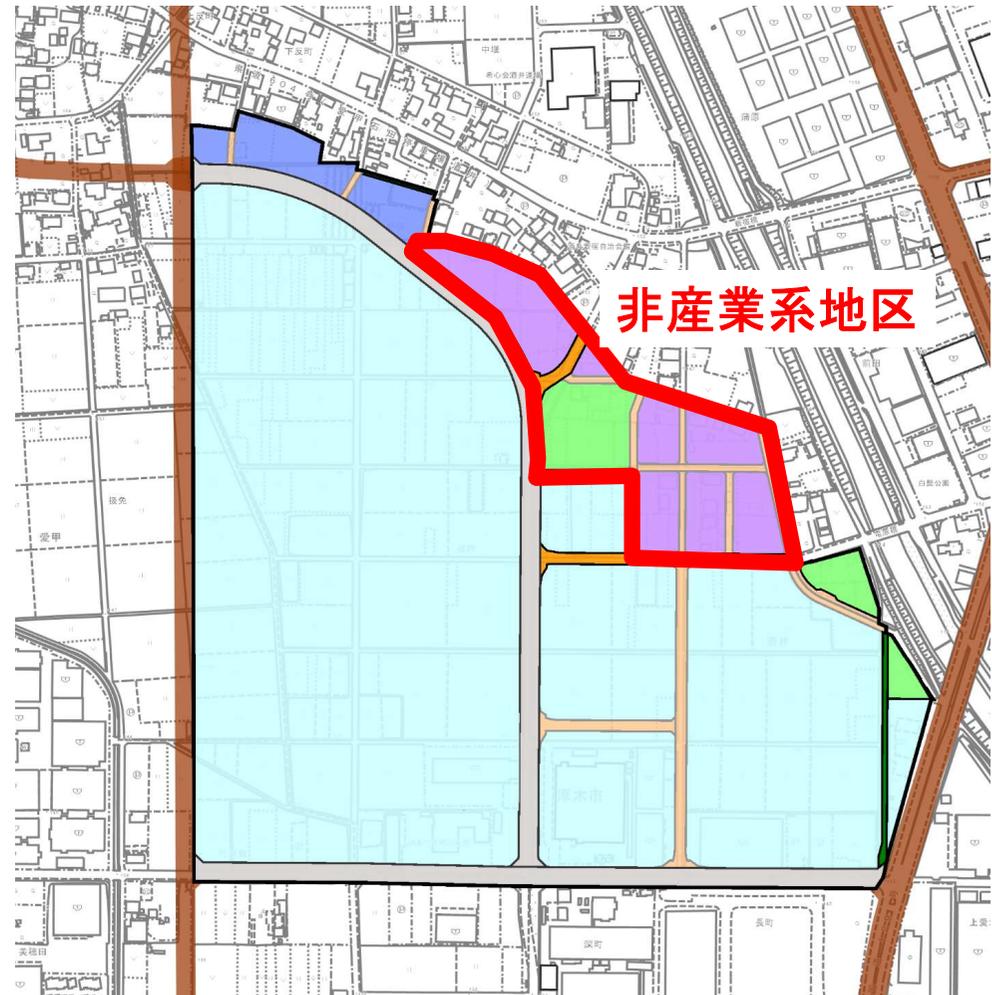
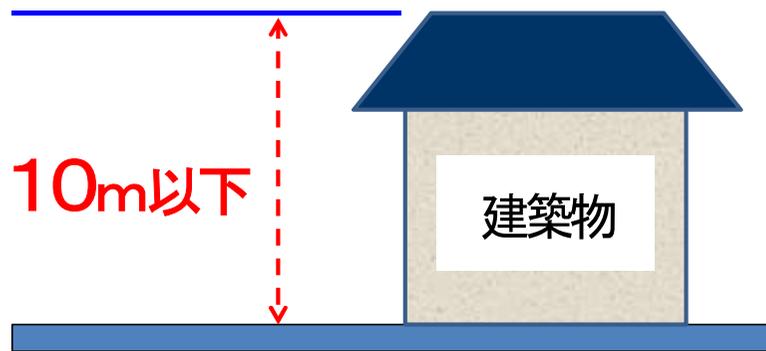


都市計画道路(地区外)

(6) 建築物の高さの最高限度

非産業系地区

地盤面から10m以下とする。



5 地区計画の変更

②建築物等に関する事項

(7)垣又は柵の構造の制限

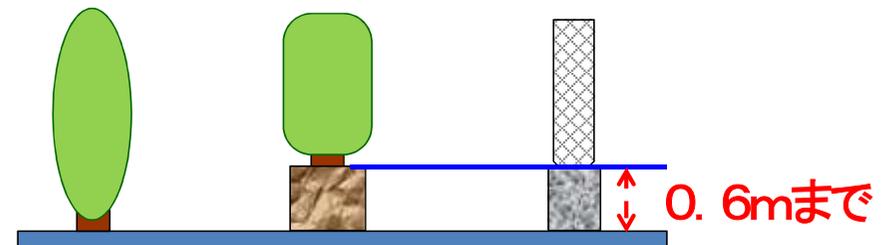
・周囲の環境と優れた景観を有する街並みを形成又は保全するため、垣又は柵の構造について制限を設けます。

趣

〈全地区共通〉

垣や柵(門柱・門扉等を除く。)を設置する場合は、**生け垣**や**透視可能なフェンス**とします。

※現在すでに存する垣又は柵や、土地区画整理事業に伴い移築するものについては、本制限の適用除外とします。



旨

1 地区の概要

2 都市計画変更の概要

3 用途地域の変更

4 土地区画整理事業の変更

5 地区計画の変更

6 今後の都市計画手続の予定

6 今後の都市計画手続の予定

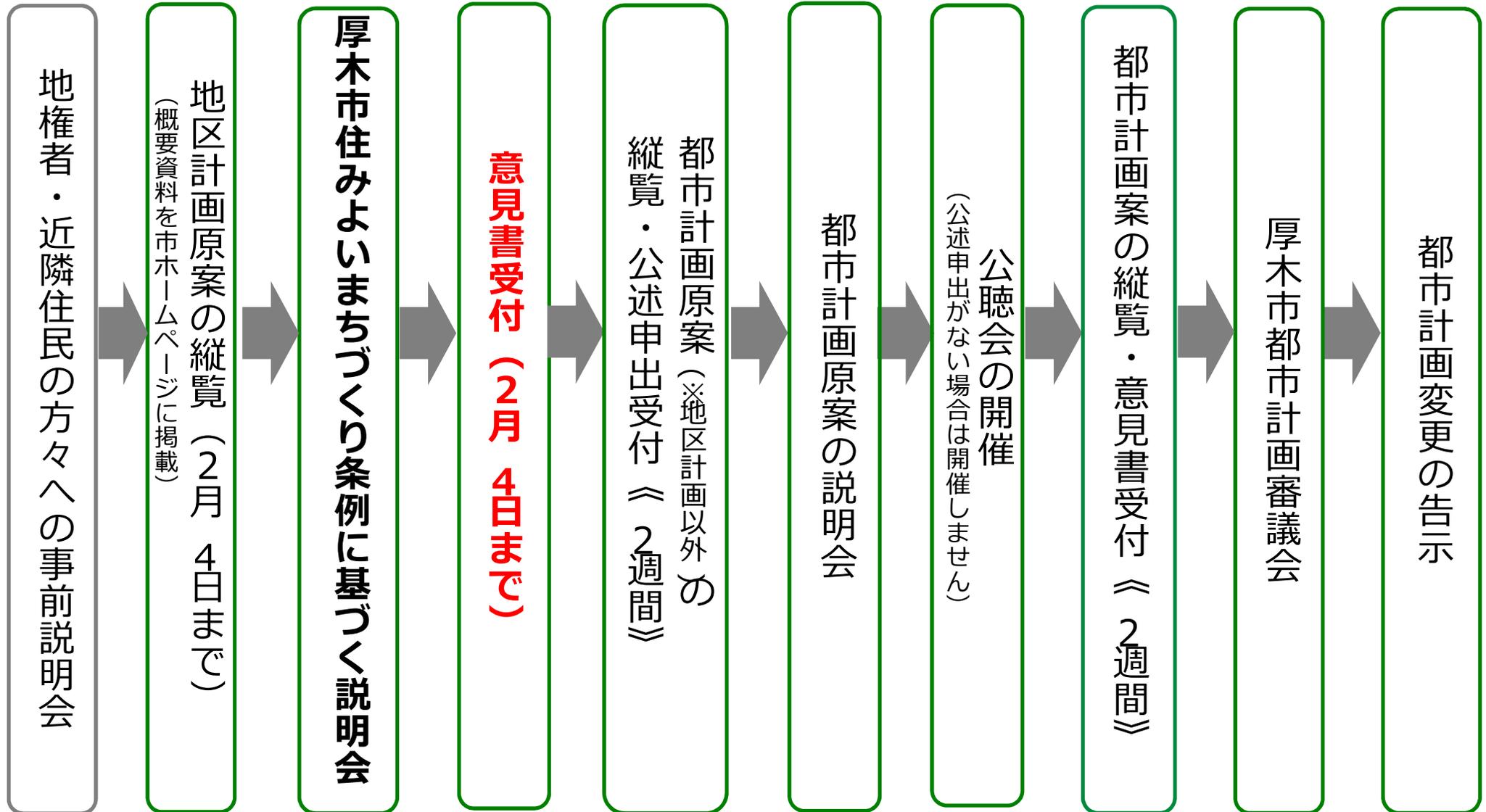
令和3年
12月

本日

3月11日

5月頃

6月頃



※本スケジュール案は現時点での予定であり、今後の関係機関との調整状況や事業の進捗状況等により、変更となる可能性があります。

都市計画素案に対する意見書の受付について

意見書は厚木市役所都市計画課事務室に用意するほか市ホームページからダウンロードできます。本日の資料についてもご覧いただけます。

厚木市ホームページにてキーワード検索 → 『 都市計画手続 』

◆受付期間

令和4年1月21日(金)から2月4日(金)まで【**必着**】

◆提出方法

郵送、持参、メール又はファックス

◆提出できる方

厚木市に住所を有する方

利害関係を有する方(素案に係る区域の土地に、法律上の権利関係を有する方)

◆提出先

〒243-8511 厚木市中町3丁目17番17号

厚木市 まちづくり計画部 都市計画課(厚木市役所 第二庁舎12階)

電話 046-225-2400 FAX 046-222-8792

E-Mail 4600@city.atsugi.kanagawa.jp

※持参の場合、受付時間は午前8時30分から午後5時15分まで(土・日を除く)

ご清聴

ありがとう

ございました



あゆみちゃん