資料１

森の里東地区の
都市計画変更について

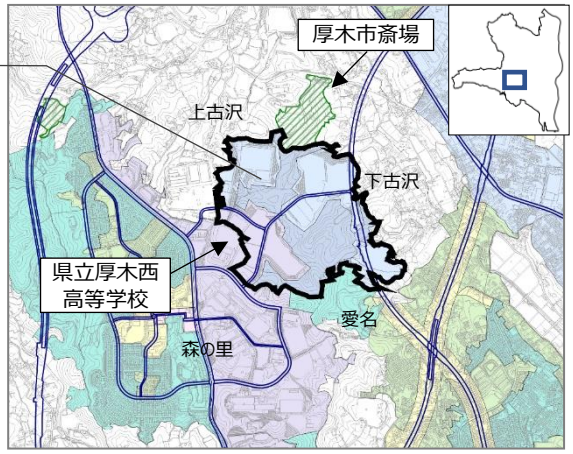
《概要資料》

議案第１号　厚木都市計画緑地の変更
議案第２号　厚木都市計画土地区画整理事業の変更
議案第３号　厚木都市計画地区計画の変更

森の里東地区における都市計画の変更について

1　地区の概要

森の里東地区
（厚木市下古沢、上古沢ほか）



厚木市森の里東土地区画整理事業
・面積　約 68ha（うち産業用地約 26ha）
・組合施行
・事業期間　平成 26 年 11 月 28 日
～令和 6 年度予定
・令和 5 年 12 月工事完成

2　都市計画に関する経緯

本地区に係る都市計画の経緯は次のとおりです。

平成26年11月28日	市街化区域へ編入するとともに、関連する都市計画（用途地域、土地区画整理事業、道路、下水道、地区計画及び緑地）を決定
平成27年12月16日	用途地域・地区計画の変更（A・B地区）
平成30年４月１日	地区計画の変更（法改正に伴う変更）
令和元年５月24日	用途地域・地区計画の変更（C地区）

3　都市計画変更の概要

今回行う本地区の都市計画の変更は、大きく分けて２つあります。
それぞれの詳細については、次ページ以降のとおりです。

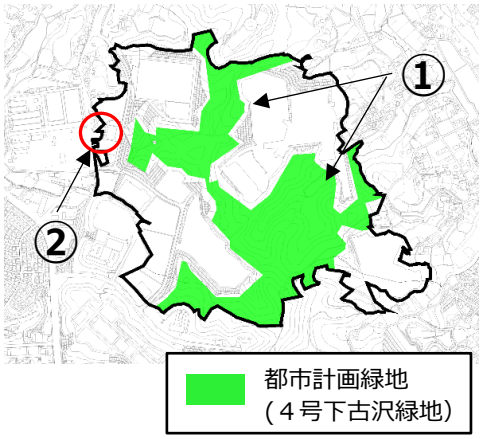
①緑地に関する変更　⇒3～7 ページ

【変更する都市計画】
■都市計画緑地(４号下古沢緑地)
■用途地域　■地区計画(森の里東地区地区計画)

②区域の境界確定に伴う変更　⇒8 ページ

【変更する都市計画】
■区域区分（市街化区域・市街化調整区域）
■用途地域　■下水道(第１号公共下水道)
■地区計画(森の里東地区地区計画)
■土地区画整理事業(厚木市森の里東土地区画整理事業)

（赤字：今回変更する都市計画）



※①②共に、境界確定に伴う区域の一部変更等であり、土地利用や建物の整備の方針等の変更はありません。

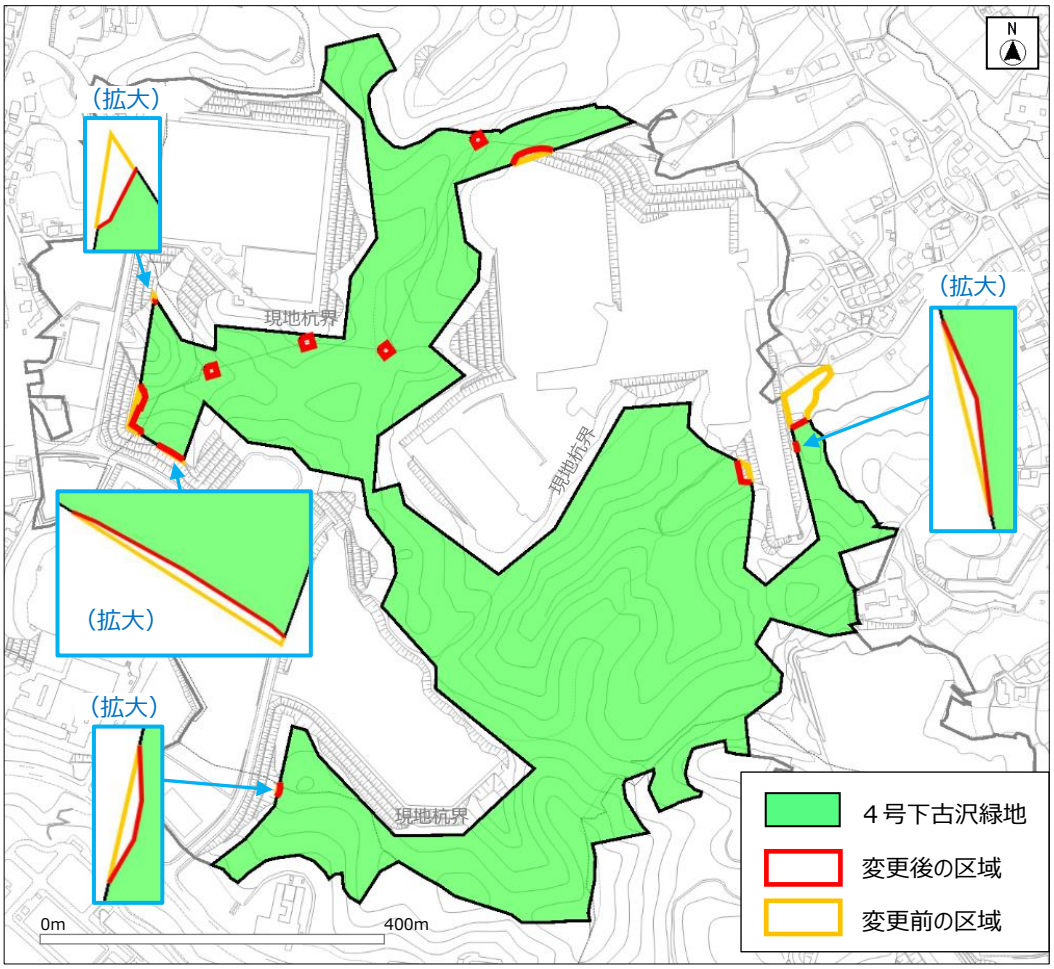
4　緑地に関する変更について

土地区画整理事業の進捗に伴い、厚木市森の里東土地区画整理組合において測量を実施し、緑地等の境界が確定しました。このことに伴い、次のとおり都市計画（①都市計画緑地、②用途地域、③地区計画）を変更します。

①　議案第１号　都市計画緑地（４号下古沢緑地）の変更

鉄塔の位置が確定した部分、構造物で保護した造成のり面などを、都市計画緑地(４号下古沢緑地)の区域から除外します。

《区域の変更》



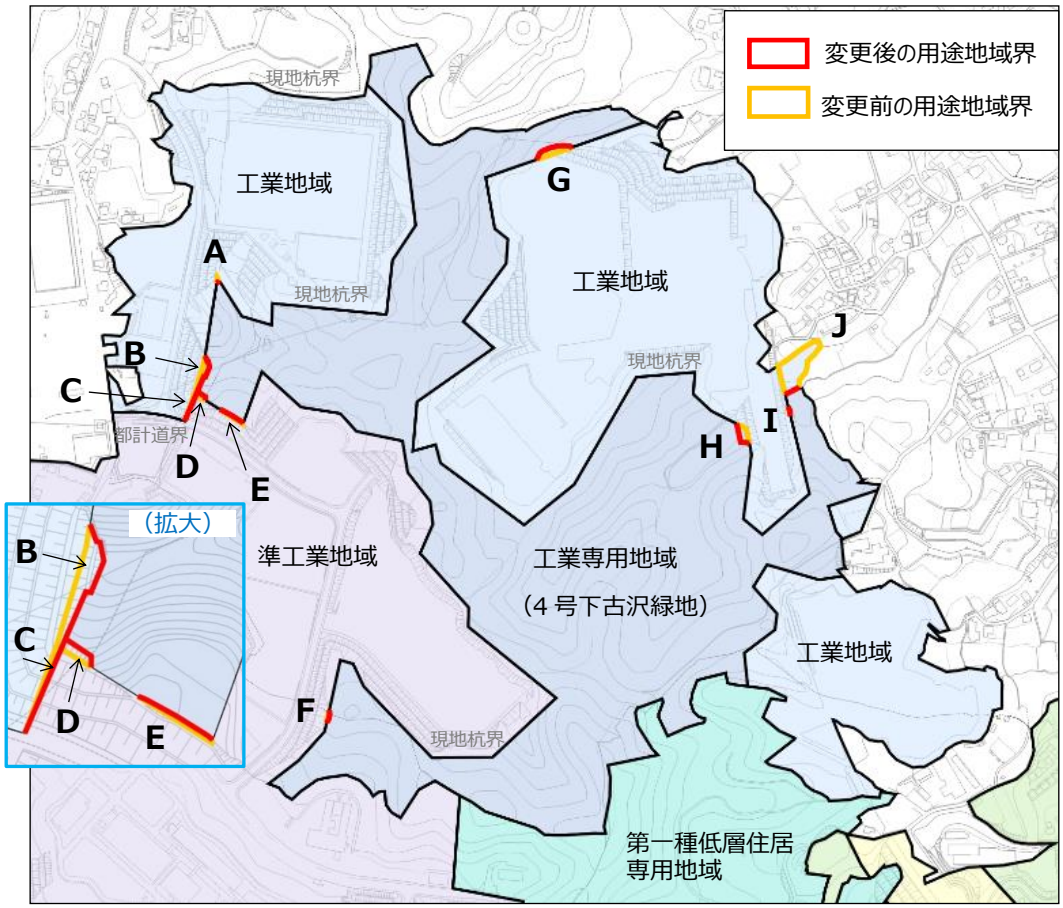
《面積の変更》

４号下古沢緑地　変更前　約 25.7ha ⇒ 変更後 約 25.4ha（△0.3ha）

②　（参考）用途地域の変更（案）　…時期は第８回線引き見直し時

本地区においては、都市計画緑地の境界にあわせて用途地域の境界を決定しているため、前項の「都市計画緑地の変更」に伴い、用途地域の区域及び面積も変更します。

《区域の変更》



《面積の変更》

該当番号	用途地域の変更内容（前→後）	変更する面積
A、B、G～J	工業専用地域（200/60） → 工業地域（200/60）	約 0.23ha
C	準工業地域（200/60） → 工業地域（200/60）	約 0.00ha（約 40 ㎡）
D～F	工業専用地域（200/60） → 準工業地域（200/60）	約 0.01ha

（　）は容積率/建蔽率

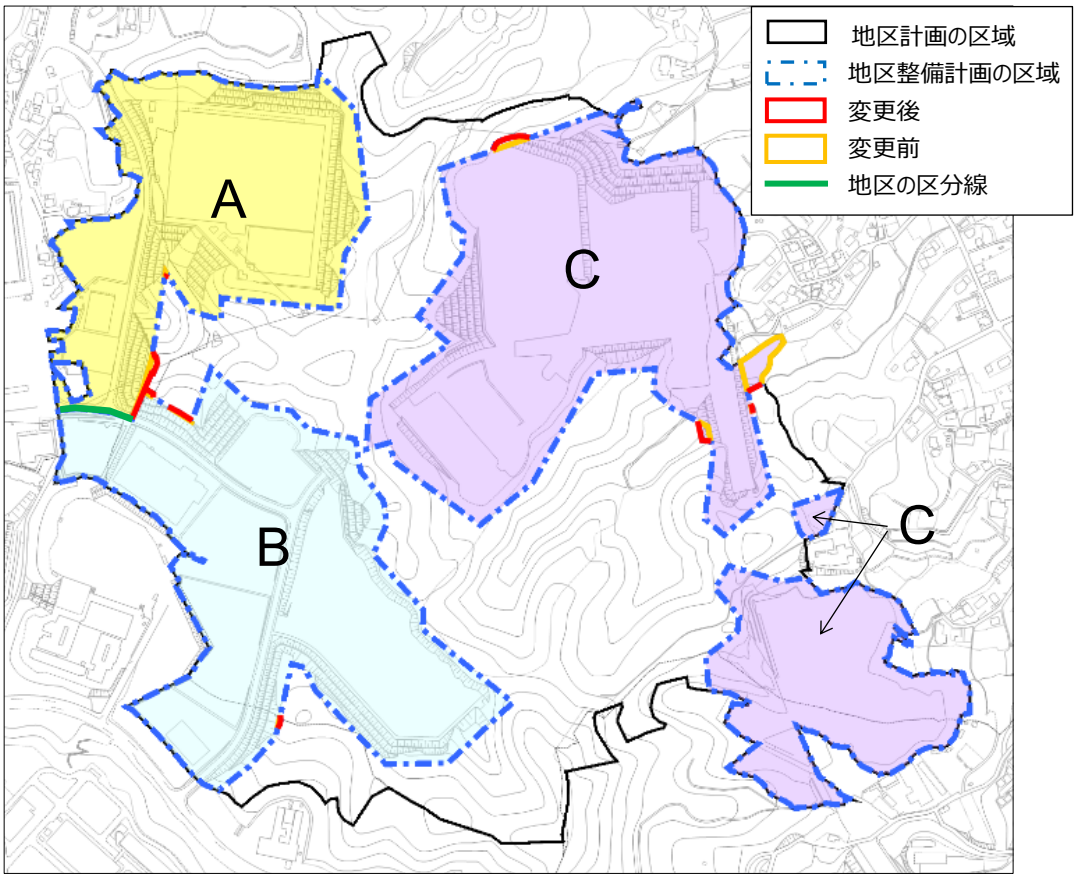
③ 議案第３号　地区計画（森の里東地区地区計画）の変更

ア）用途地域の変更に伴い、地区計画で定めている「地区整備計画」と「地区の区分」の区域及び面積を変更します。

イ）測量により緑地等の境界が確定したことから、地区計画で定めている「地区施設」の緑地（緩衝帯として下古沢緑地の周囲に配置する緑地）の配置及び規模を変更します。

ア）

《区域の変更》



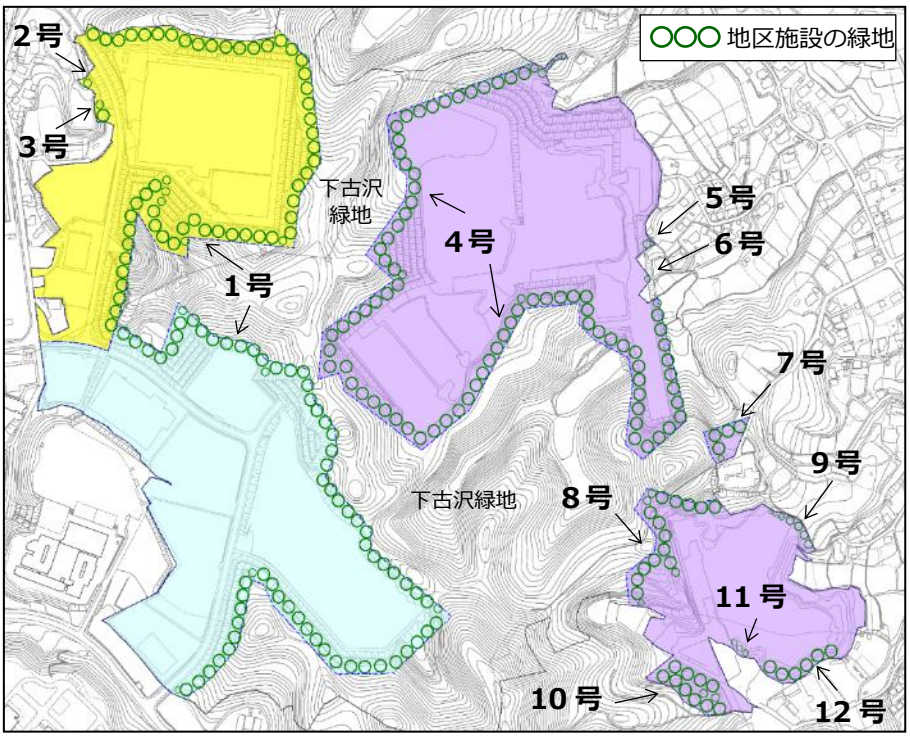
《面積の変更》

地区の区分	面積
A：製造関連施設地区	約 9.8ha → 約 9.9ha（+0.1ha）
B：研究開発･製造関連施設地区	約 13.4ha → 約 13.4ha（+0.0ha）
C：流通業務施設地区	約 20.4ha → 約 20.6ha（+0.2ha）

イ）

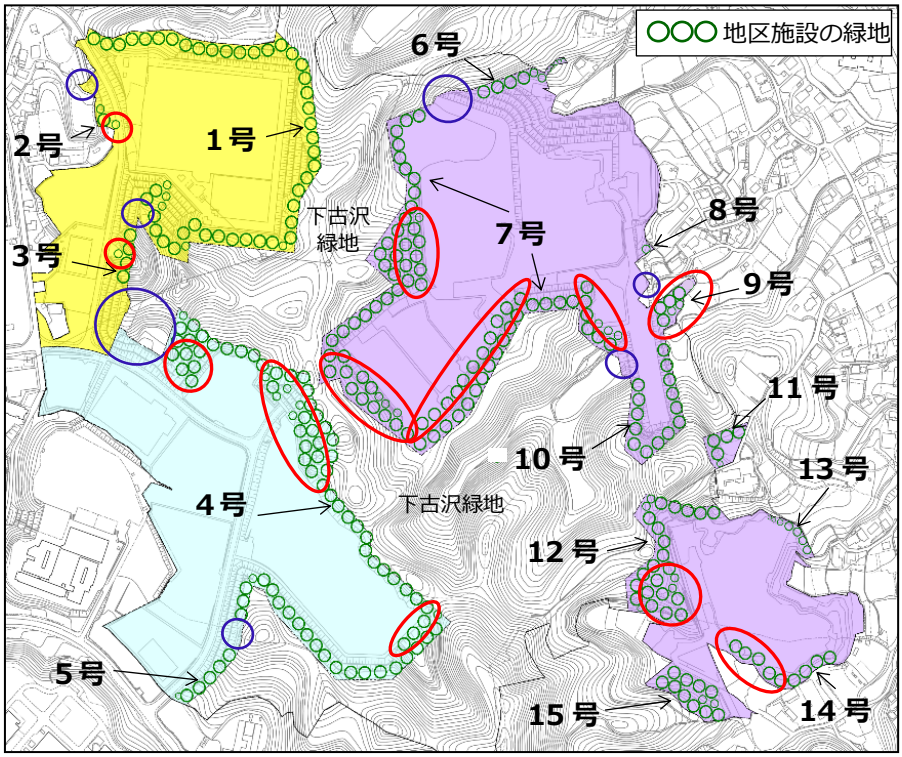
《『地区施設の緑地』の配置及び規模の変更》

変更 **前**



地区施設の緑地　総面積　約 85,500 ㎡（約 8.6ha）

変更 **後**



地区施設の緑地　総面積　約 94,800 ㎡（約 9.5ha）

追加する箇所

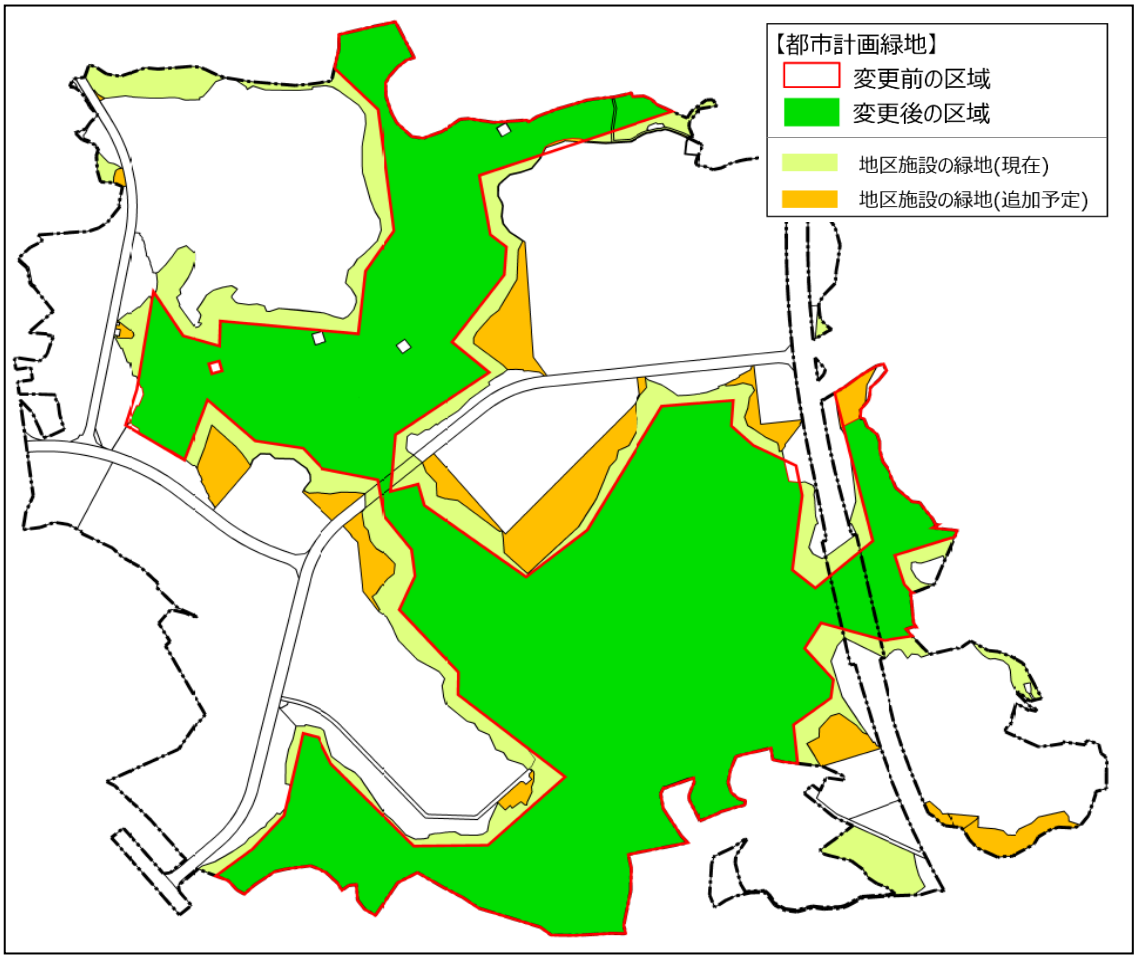
除外する箇所（道路を保護する構造物の築造等のため）

森の里東地区内の緑地の総面積

緑地種別	今回変更する面積
都市計画緑地（樹林地）	約 25.7ha → 約 25.4ha （△0.3ha）
地区施設の緑地（緩衝帯）	約 8.6 ha → 約 9.5 ha （+0.9ha）
総緑地面積	約 34.3ha → 約 34.9ha （+0.6ha）

■地区内の緑地全体の面積は、約 0.6ha の増加となります。

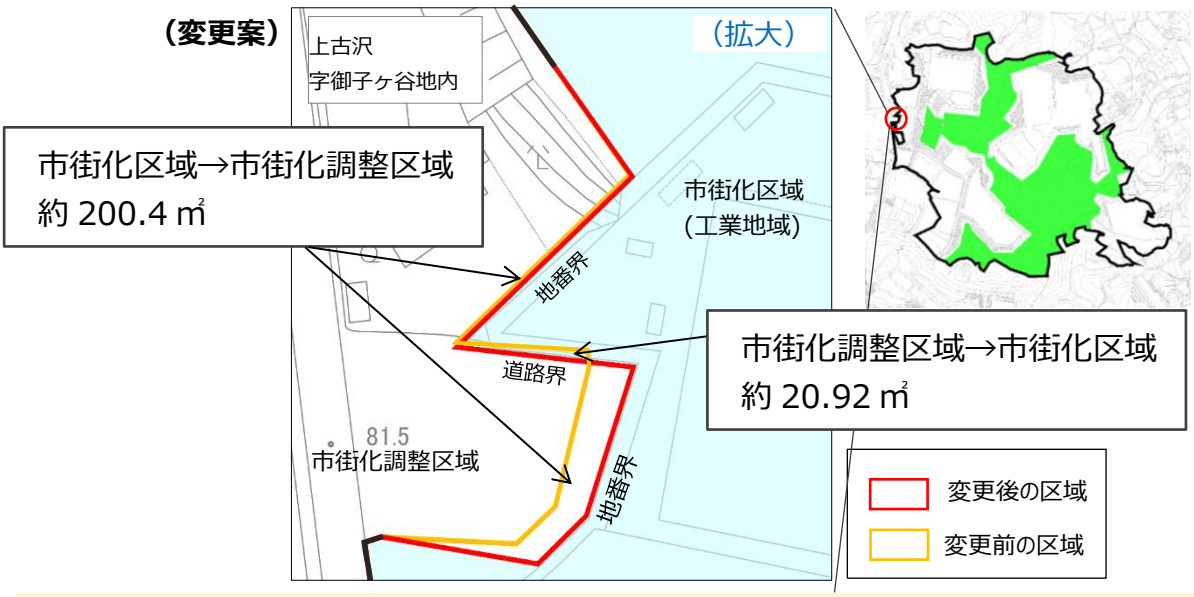
参考：緑地測量図



5　区域の境界確定に伴う変更について

土地区画整理事業の施行区域のうち、地権者不在により境界が確定していなかった箇所について、その後の地権者の立ち合いにより境界が確定したため、**区域区分**（市街化区域と市街化調整区域の区分）**を変更**するとともに、関連する都市計画を変更します。

（変更案）



■関連する都市計画の案件　…時期は第８回線引き見直し時

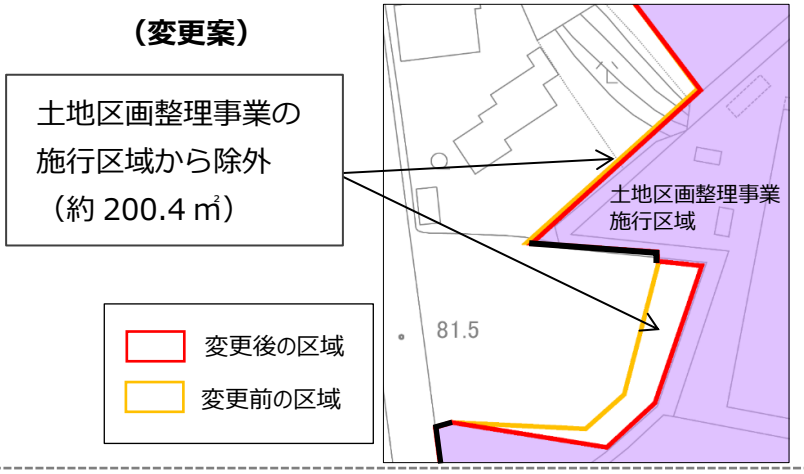
- **用途地域**（工業地域：区域の変更）
- **下水道**（第１号公共下水道：排水区域の変更）
- **地区計画**（森の里東地区地区計画：区域の変更）

※市街化調整区域から市街化区域に変更する箇所(約 20.92 ㎡)を、各案件の区域に含め、市街化区域から市街化調整区域に変更する箇所(約 200.4 ㎡)を、各案件の区域から除外します。

《議案第２号》

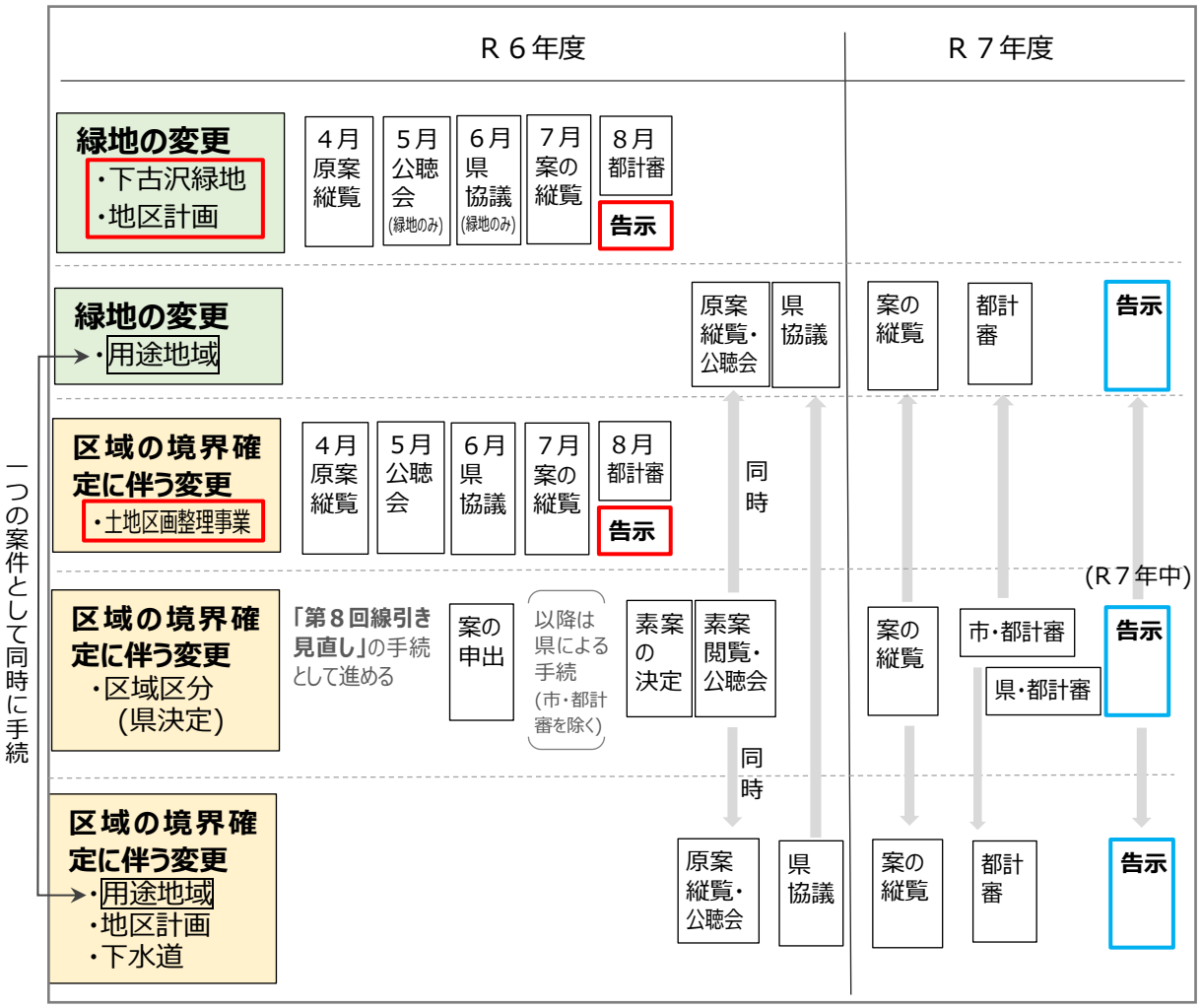
なお、関連する都市計画の案件のうち、**土地区画整理事業**（厚木市森の里東土地区画整理事業）については、市街化区域から市街化調整区域に変更する箇所を、施行区域から除外します（市街化調整区域から市街化区域に変更する箇所については、土地区画整理事業の施行区域の変更は行いません。）。

（変更案）



6　都市計画の手続スケジュール

それぞれの案件について、次のとおり手続を進めます。
（　　・・・今回の変更）



※都計審…厚木市都市計画審議会（県・都計審…神奈川県都市計画審議会）

・今後の協議状況等により、スケジュールが変更となる場合があります。

・「区域区分」は、神奈川県が決定権者となります。市から県に対し「案の申し出」を行い、それ以降は県において手続を進めます。

・公聴会は、公述を希望する方がいない場合、中止となります。