

第173回厚木市都市計画審議会

令和7年7月28日



本日の説明内容

2

1 第8回線引き見直しについて

2 諮問事項

- 諮問第1号 厚木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第2号 厚木都市計画区域区分の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第3号 厚木都市計画都市再開発の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第4号 厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（神奈川県決定）

3 付議事項

- 議案第1号 厚木都市計画用途地域の変更について（厚木市決定）
- 議案第2号 厚木都市計画下水道の変更について（厚木市決定）
- 議案第3号 厚木都市計画地区計画の変更について（厚木市決定）

4 今後の想定スケジュール

1 第8回線引き見直しについて

2 諮問事項

- 諮問第1号 厚木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第2号 厚木都市計画区域区分の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第3号 厚木都市計画都市再開発の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第4号 厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（神奈川県決定）

3 付議事項

- 議案第1号 厚木都市計画用途地域の変更について（厚木市決定）
- 議案第2号 厚木都市計画下水道の変更について（厚木市決定）
- 議案第3号 厚木都市計画地区計画の変更について（厚木市決定）

4 今後の想定スケジュール

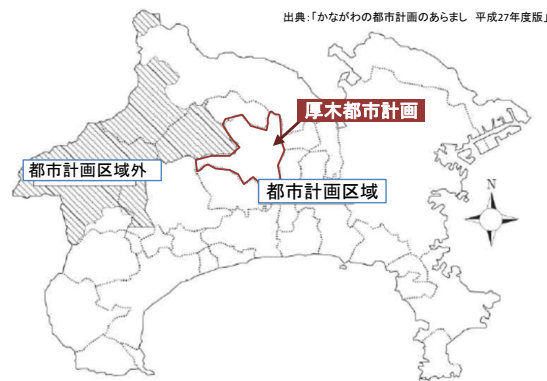
第8回線引き見直しについて

線引き見直しとは

「線引き」

- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などを都市計画に定める
- ・無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を**市街化区域と市街化調整区域に区分する**

これらの都市計画を見直す
…「線引き見直し」



神奈川県内一斉に実施（前回第7回は平成28年）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域マスタープラン

都市計画区域全域を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて、都市計画の基本的な方針を定める。

（都市計画法第6条の2）

- ・都市計画の目標
- ・区域区分の方針
- ・主要な都市計画の決定方針 等



厚木市における線引き見直しの経緯

1	昭和45年6月10日	当初線引き
2	昭和52年3月30日	行政区域の変更に伴う都市計画区域の変更
3	昭和54年3月30日	第1回 見直し (森の里地区等を編入)
4	昭和59年12月25日	第2回 見直し (宮の里地区等を編入)
5	昭和62年2月10日	三田山王上地区を市街化区域に編入
6	平成元年7月14日	小野宝蔵山地区を市街化区域に編入
7	平成元年11月21日	上荻野東部地区及び林地区を市街化区域に編入
8	平成2年12月25日	第3回 見直し
9	平成6年6月10日	整備、開発又は保全の方針の変更
10	平成9年3月28日	第4回 見直し
11	平成13年11月20日	第5回 見直し
12	平成21年9月18日	第6回 見直し
13	平成26年11月28日	下古沢上古沢(森の里東)地区を市街化区域に編入
14	平成28年11月1日	第7回 見直し
15	令和元年9月13日	南部産業拠点(酒井地区)を市街化区域に編入
16	手続き中	第8回 見直し

第8回線引き見直しの背景

- ・神奈川県では、計画的な市街地の形成を図り、持続可能な魅力ある県土づくりを目指すため、定期的に『線引き見直し』を行っている。
- ・定期的な見直しに当たり、県の考え方や見直しの基準を示すもので、社会経済情勢の変化を踏まえ、学識経験者や市町の意見及び市民意向調査を経て『基本的基準』を策定

「第8回線引き見直しにおける基本的基準」 (県) 令和4年12月

« 基本的基準の主な内容 »

- 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- 広域的な視点を踏まえた都市づくり

第8回線引き見直しにおける基本的基準

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の決定 又は変更にあたっての**基本方針**

- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標
- ・ 主要な都市計画の決定の方針 など

②**区域区分**（市街化区域と市街化調整区域の区分）の 決定又は変更にあたっての**基本的基準**

- ・ 市街化区域への編入基準
- ・ 保留フレームの設定方法 など

市街化区域への編入基準

①既成市街地として編入できる区域

【一例】…事務的変更の場合

- ・ 既決定の市街化区域に接する区域



- ・ 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の
地形地物が変更された区域

②新市街地として編入できる区域

（いずれも農林漁業との調整が整うことが必要）

保留フレーム

都市計画区域の市街地の将来必要となる人口用地や産業用地の全てを市街化区域として設定せず、その一部を保留し、計画的市街地整備の実施が確実にになった段階で市街化区域に編入する制度

一般保留
(フレームのみ)

特定保留
(位置及び区域を明示)

前回(第7回見直し)

なし

3 地区

- 南部産業拠点（酒井地区）…**R1.9.13に市街化区域に編入**
- 山際北部地区 … 一般保留のまま
- 山際地区 … 一般保留のまま

見直し作業の経緯

令和 3 年度	・ 県市町調整会議 (第1～3回)
令和 4 年度	・ 県市町調整会議 (第4～8回) ・ 第8回線引き見直しにおける基本的基準策定(県) ・ 県ヒアリング (第1回)
令和 5 年度	・ 県ヒアリング (第2～5回) ・ 庁内検討会 (4回) ・ 県及び市の人口・フレーム提示 (県) ・ 都市計画審議会【報告】 (12月5日)
令和 6 年度	・ 都市計画審議会【諮問】 (5月14日) ・ 案の申出 (市→県) (5月29日)



都市計画変更手続の流れ

令和 6 年度	・素案の決定（県）（8月30日） ・素案の閲覧・公述申出の受付（9月6日～27日） →【県決定案件】公述申出あり(33人)、【市決定案件】0人 ・公聴会の開催（11月1日） ・原案の決定（県）（2月12日） ・国との事前協議（県）（2月～）
令和 7 年度	・都市計画案の法定縦覧（5月13日～27日） →【県決定案件】意見書提出あり(60人)、【市決定案件】0人 ・厚木市都市計画審議会【諮問・付議】（7月28日） ・神奈川県都市計画審議会【付議】（8月27日）
↓ 今後の 予定	・国との法定協議（県） ・都市計画変更の告示（年内予定）

1 第8回線引き見直しについて

2 諮問事項

- 諮問第1号 厚木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第2号 厚木都市計画区域区分の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第3号 厚木都市計画都市再開発の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第4号 厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（神奈川県決定）

3 付議事項

- 議案第1号 厚木都市計画用途地域の変更について（厚木市決定）
- 議案第2号 厚木都市計画下水道の変更について（厚木市決定）
- 議案第3号 厚木都市計画地区計画の変更について（厚木市決定）

4 今後の想定スケジュール

第8回線引き見直しにおける 主な変更点

● 新市街地ゾーン（一般保留）の設定

6 地区

山際北部地区・山際地区・厚木北IC周辺地区
長谷地区・南部産業拠点(片平地区)・玉川地区

● 区域区分の方針の変更（目標年次、人口推計など）

● 市街化区域への編入など（事務的な変更）

第8回線引き見直しにおける 厚木都市計画の変更案件

【県決定案件】

- ①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ②区域区分
- ③都市再開発の方針
- ④住宅市街地の開発整備の方針

【市決定案件】（県決定案件の関連）

- ④の関連
 - ア) 用途地域
 - イ) 下水道
 - ウ) 地区計画（森の里東地区）

①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

1 都市計画区域における都市計画の目標 (3) 地域毎の市街地像

・新市街地ゾーン

新市街地 6 地区においては、産業系の市街地を形成するため、農林漁業との調整を図りながら、必要な土地利用の検討を行っていく。

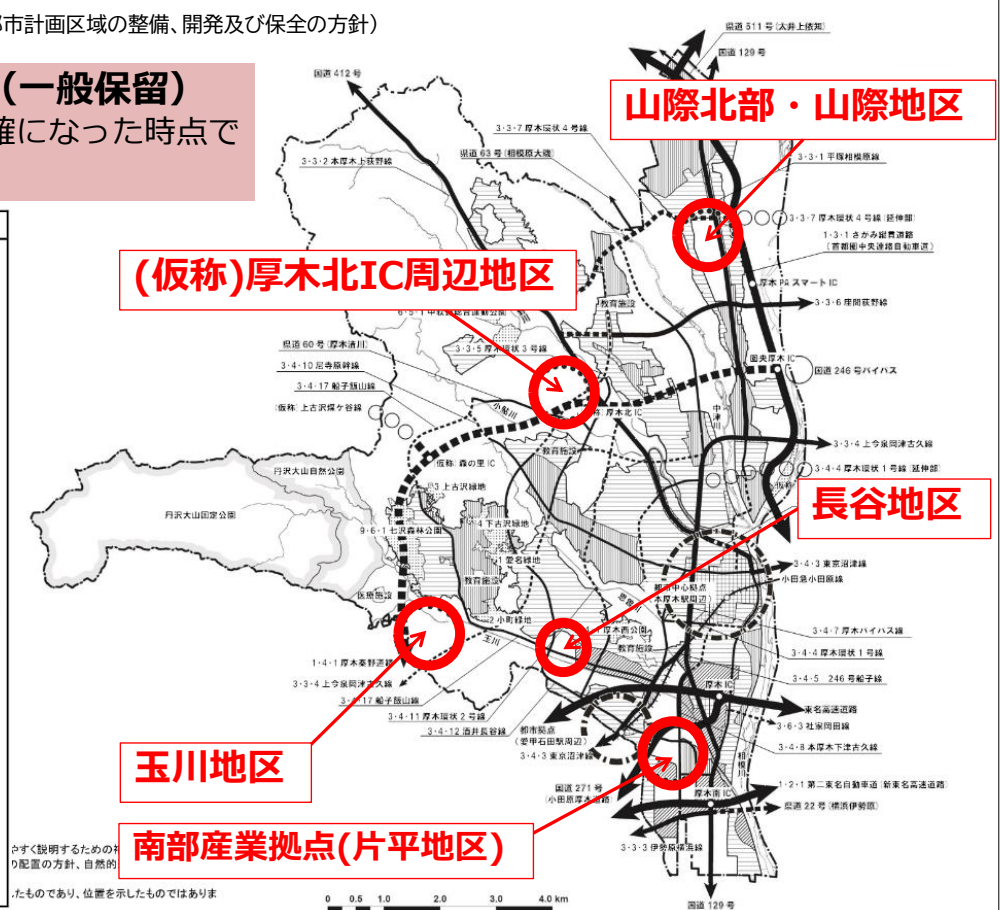
(諮問書 1 62ページ)

【神奈川県】方針附図（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

新市街地ゾーン（一般保留）

今後、事業化が明確になった時点で市街化区域に編入

凡 例	
-----	都市計画区域
———	市街化区域
+++++	都市高速鉄道等(私鉄)
~~~~~	河川
———	自動車専用道路(整備済)
-----	自動車専用道路(未整備)
○○○	自動車専用道路(構想)
———	主要幹線道路(整備済)
-----	主要幹線道路(未整備)
———	幹線道路(整備済)
-----	幹線道路(未整備)
○○○	主要幹線道路・幹線道路(構想)
■	商業・業務地
□	住宅地
■	工業地
■	流通業務地
■	公園緑地等
■	自然公園
■	大規模施設
○	新市街地ゾーン
●	集約拠点



## ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

## 区域区分の方針

目標年次	令和 17 年
人口の推計 (市街化区域内人口)	おおむね 218,000 人 (おおむね 204,000 人)
市街化区域の規模	おおむね 3,201 ha

(諮問書 1 64ページ)

## ② 区域区分の変更 (資料 2)

(市街化区域・市街化調整区域の区分の変更)

森の里東地区：道路整備等による事務的変更

## ア) 用途地域の変更 (②の関連案件)

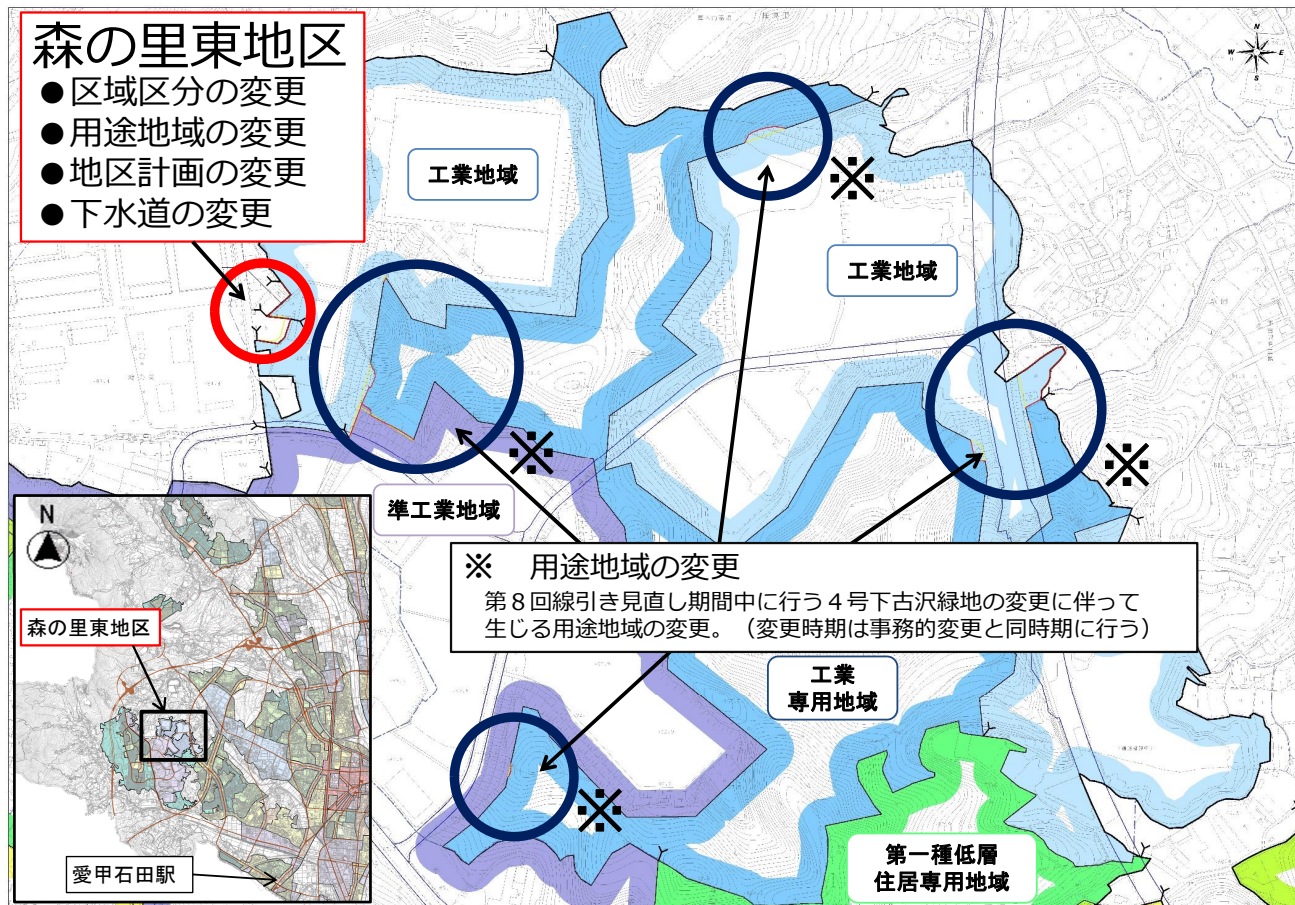
都市の合理的利用を図るため、建築物の用途や、建ぺい率、高さなどに一定の制限を行う

## イ) 地区計画の変更 (②の関連案件)

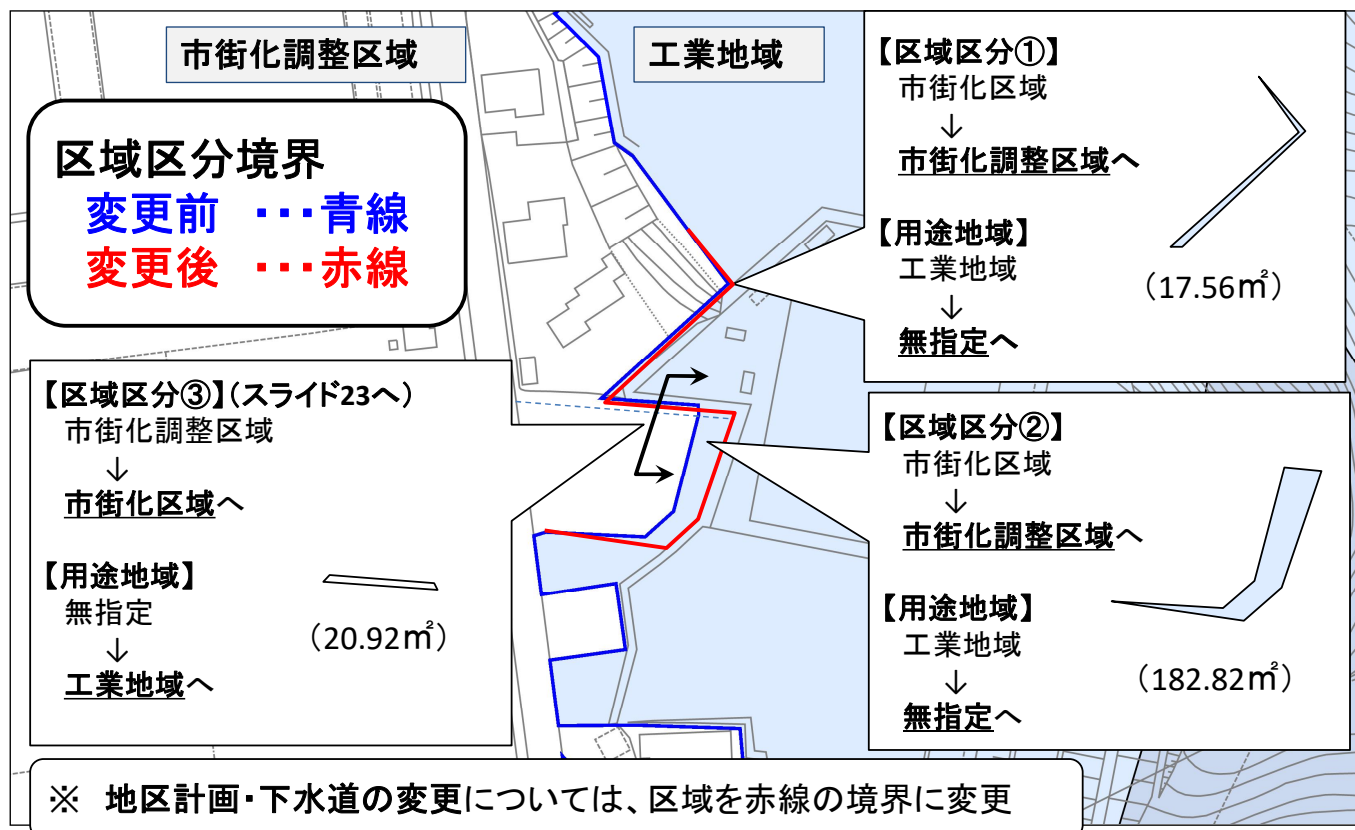
地区の特性にふさわしい良好な環境をつくるため、建築物の用途などについてきめ細かく定める計画

## ウ) 下水道の変更 (②の関連案件)

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施設として定める

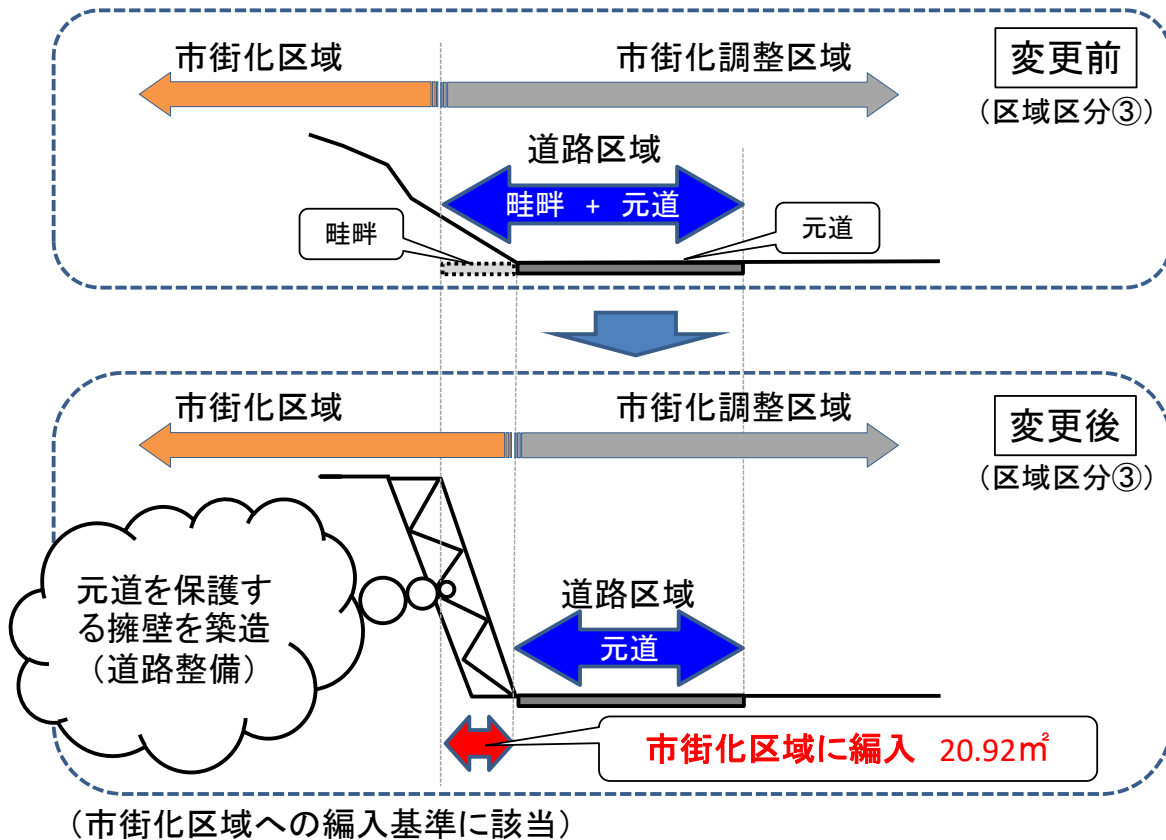


## ② 区域区分の変更 (森の里東地区)





## ② 区域区分の変更（森の里東地区）



## ③ 都市再開発の方針の変更

### ア) 一号市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を定め、整備改善を図る

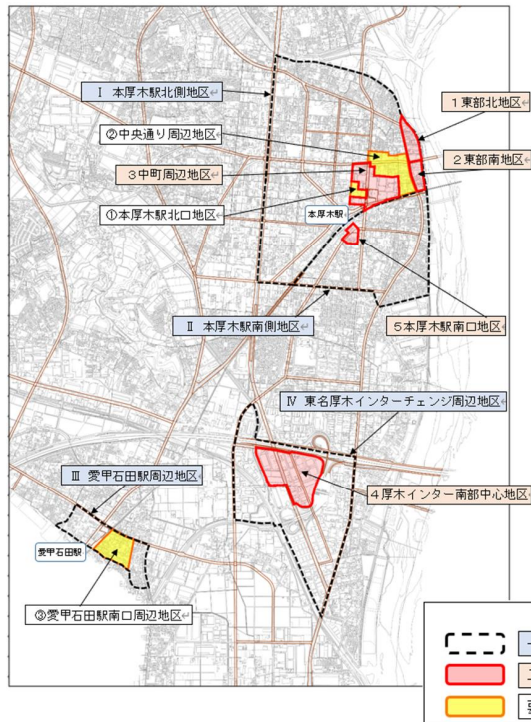
地区名（変更前）	内容（変更後）
I 本厚木駅北側地区	<b>&lt;&lt;区域、名称変更(統合)&gt;&gt;</b> 本厚木駅周辺を一体的に捉え、1・2を統合し、名称を本厚木駅周辺地区に変更
II 本厚木駅南側地区	
III 愛甲石田駅周辺地区	<b>&lt;&lt;区域変更&gt;&gt;</b> 令和5年1月策定の「愛甲石田駅周辺まちづくり基本構想」と整合を図る
IV 東名厚木インターチェンジ周辺地区	<b>&lt;&lt;削除&gt;&gt;</b> 土地区画整理事業の完了、地区計画の決定、特別業務地区建築条例の改正等により、目標を達成したものとして削除する。

方針附図の一部変更など

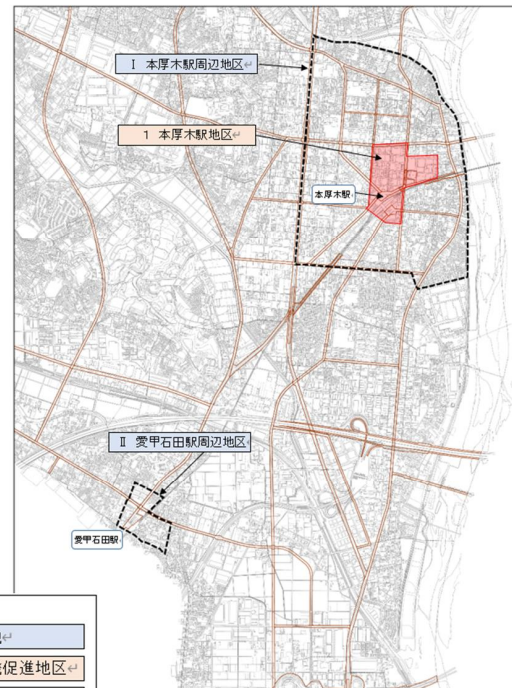
(諮問書3 18ページ)

### ③都市再開発の方針の変更

《現行 位置図》



《変更後 位置図》



### ③都市再開発の方針の変更

#### イ) 二項再開発促進地区

一号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として定め、市街地再開発事業などの面的整備事業と都市施設の整備等の推進を図る。

地区名(変更前)	内容(変更後)
1 東部北地区	<b>《削除》</b> 建築物の建て替えにより不燃化が促進。目標及び方針は一号市街地へ移行。
2 東部南地区	
3 中町周辺地区	<b>《区域、名称変更》</b> 都市再生緊急整備地域の区域と一致させ、名称を <b>本厚木駅地区</b> へ
4 厚木インター南部中心地区	<b>《削除》</b> 地区計画による建築物の立地誘導が図られており、今後再開発の予定がないことから削除する。
5 本厚木駅南口地区	<b>《区域、名称変更》</b> 都市再生緊急整備地域の区域と一致させ、名称を <b>本厚木駅地区</b> へ

#### ウ) 要整備地区 ➡ ア) 及び イ) の見直しに伴い削除

一号市街地のうち、特に早急に市街地再開発事業等により土地の合理的な高度利用と市街地の環境改善を行うことが望ましい地区を定める。

## ④ 住宅市街地の開発整備の方針の変更

### 重点地区

重点供給地域（※）のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区を定める。

地区名（変更前）	内容（変更後）
I 東部北地区	<b>《削除》</b> 建築物の建て替えにより、不燃化が促進。目標及び方針は1号市街地へ移行。
II 東部南地区	

※ 重点供給地域とは…

『神奈川県住生活基本計画』において定めるもので、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域。

第8回線引き見直しに伴う重点供給地域の見直しにおいて、県所管課と**《削除》**として調整済。

方針附図の削除

（諮問書4 14ページ）

## 都市計画の公聴会及び案の縦覧について

### ① 令和6年度

素案の閲覧・公述申出の受付（令和6年9月6日～27日）

→【県決定案件】公述申出あり(33人)  
【市決定案件】0人

公聴会において公述された主な意見の要旨と、その意見に対する県の考え方は、資料3のとおりです。

### ② 令和7年度

・都市計画案の法定縦覧（令和7年5月13日～27日）

→【県決定案件】意見書提出あり(60人)  
【市決定案件】0人

県決定案件に係る都市計画案に対する意見書については、8月27日に開催されます神奈川県都市計画審議会に提出されることになります。

## 1 第8回線引き見直しについて

## 2 諮問事項

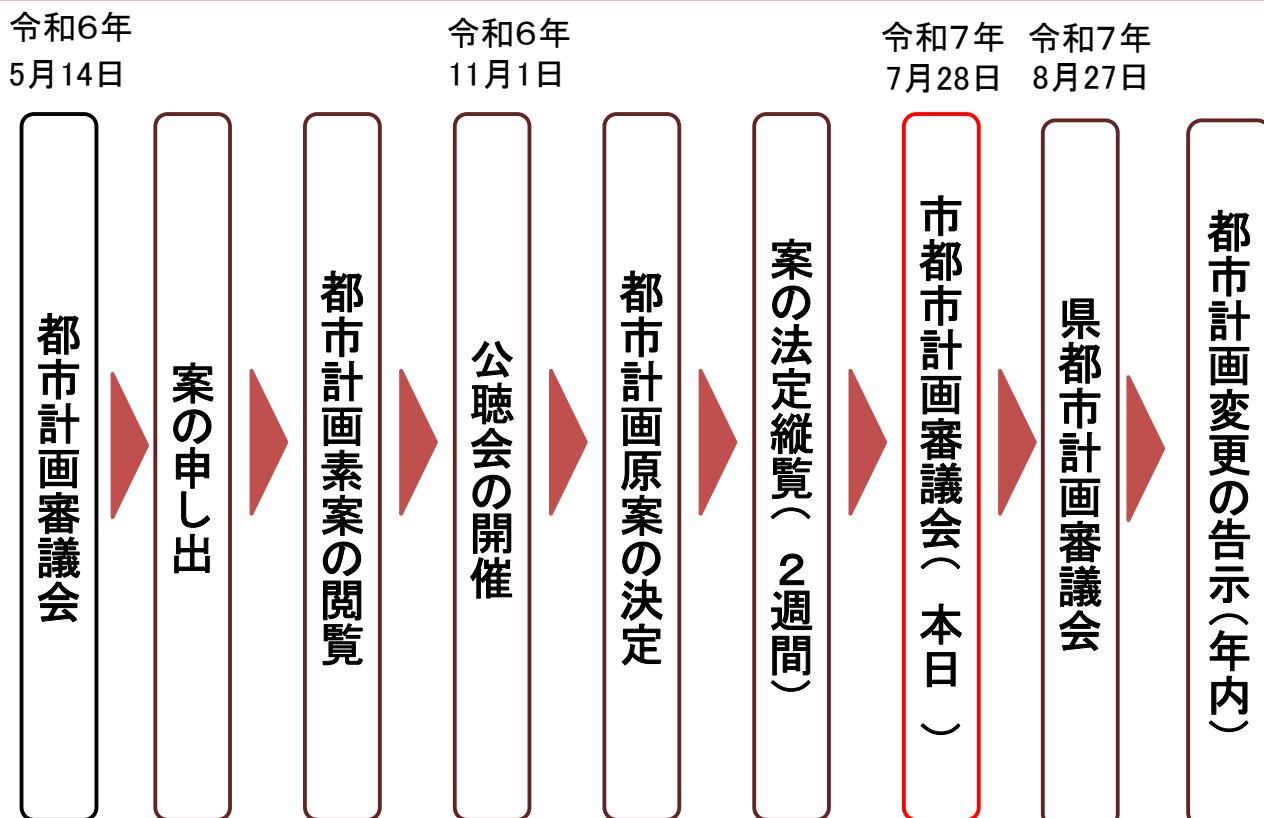
- 諮問第1号 厚木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第2号 厚木都市計画区域区分の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第3号 厚木都市計画都市再開発の方針の変更について（神奈川県決定）
- 諮問第4号 厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（神奈川県決定）

## 3 付議事項

- 議案第1号 厚木都市計画用途地域の変更について（厚木市決定）
- 議案第2号 厚木都市計画下水道の変更について（厚木市決定）
- 議案第3号 厚木都市計画地区計画の変更について（厚木市決定）

## 4 今後の想定スケジュール

### 4 今後の想定スケジュール



ご清聴ありがとうございました