

南部産業拠点（酒井地区）の 都市計画変更について

《概要資料》



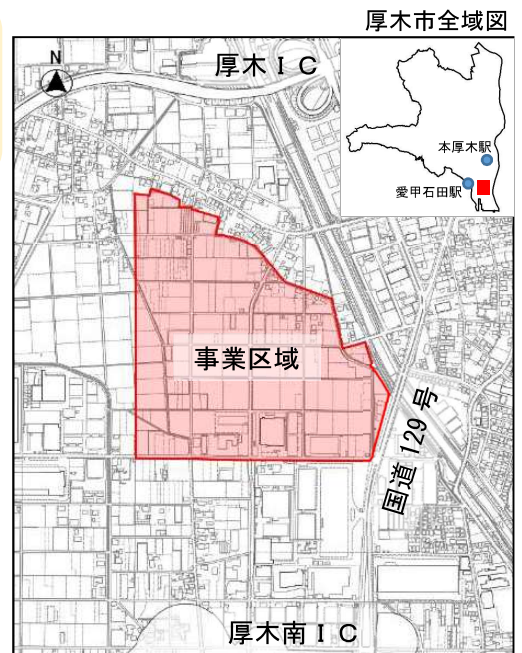
酒井土地区画整理事業 完成イメージ

1 地区の概要

南部産業拠点(酒井地区)

- ①位置 厚木市酒井、下津古久、愛甲及び愛甲東三丁目の各一部
- ②面積 約 27.6ha

- ・愛甲石田駅から東に約1.2kmに位置し、高規格幹線道路のインターチェンジに近接するなど、本地区周辺は優れた広域交通環境を有しています。
- ・「厚木市都市計画マスタープラン(令和3年3月)」では、本地区周辺を、産業機能の集積を目的とした本市の南の玄関口となる「南部産業拠点」に位置付けています。
- ・令和元年に本地区が市街化区域へ編入され、現在は、組合施行による土地区画整理事業が進められています(令和7年度完成)。



2 都市計画変更の概要

平成28年11月1日	神奈川県「第7回線引き見直し」において、本地区周辺(南部産業拠点)を工業系の「一般保留」に設定																					
令和元年9月13日	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 【決定又は変更した都市計画】 <table border="1"><thead><tr><th>種類</th><th>内容</th><th>決定権者</th></tr></thead><tbody><tr><td>区域区分</td><td>本地区を市街化調整区域から市街化区域へ編入(約27.7ha)</td><td>県</td></tr><tr><td>用途地域</td><td>本地区全体を暫定的に「工業専用地域」に指定</td><td>市</td></tr><tr><td>土地区画整理事業</td><td>「厚木市酒井土地区画整理事業」の決定</td><td>市</td></tr><tr><td>都市計画道路</td><td>酒井長谷線の変更、酒井下津古久線の追加</td><td>県・市</td></tr><tr><td>下水道</td><td>排水区域の変更</td><td>市</td></tr><tr><td>地区計画</td><td>「南部産業拠点(酒井地区)地区計画」の決定(方針のみ)</td><td>市</td></tr></tbody></table>	種類	内容	決定権者	区域区分	本地区を市街化調整区域から市街化区域へ編入(約27.7ha)	県	用途地域	本地区全体を暫定的に「工業専用地域」に指定	市	土地区画整理事業	「厚木市酒井土地区画整理事業」の決定	市	都市計画道路	酒井長谷線の変更、酒井下津古久線の追加	県・市	下水道	排水区域の変更	市	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)	市
種類	内容	決定権者																				
区域区分	本地区を市街化調整区域から市街化区域へ編入(約27.7ha)	県																				
用途地域	本地区全体を暫定的に「工業専用地域」に指定	市																				
土地区画整理事業	「厚木市酒井土地区画整理事業」の決定	市																				
都市計画道路	酒井長谷線の変更、酒井下津古久線の追加	県・市																				
下水道	排水区域の変更	市																				
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)	市																				
令和元年9月13日	厚木市酒井土地区画整理組合の設立認可																					

組合施行による土地区画整理事業の実施

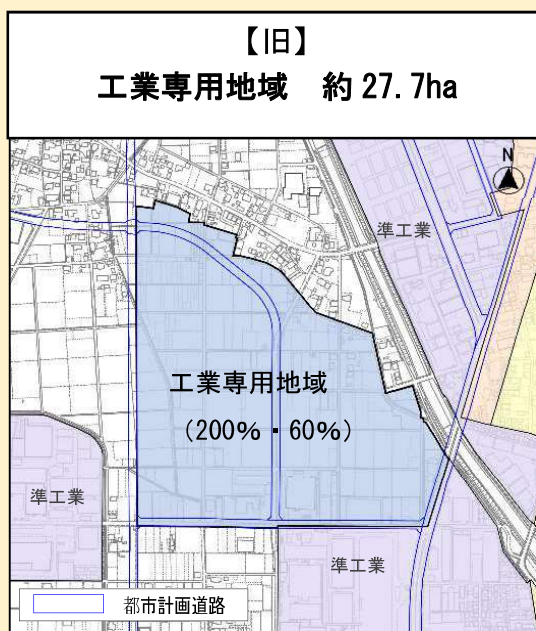
【今回】 土地区画整理事業の進捗に伴い、土地利用計画がより具体化してきたことから、地区の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図るため、次の都市計画を変更しました。

- ①用途地域
- ②土地区画整理事業
- ③地区計画

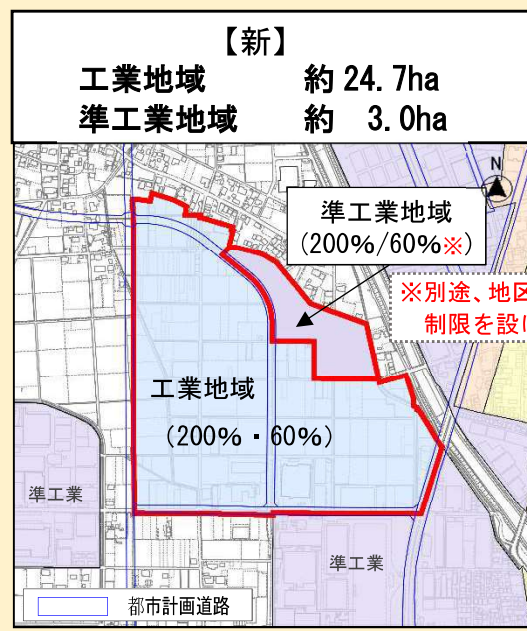
3 用途地域の変更

- 用途地域とは、土地の合理的利用を図るため、商業地、工業地、住宅地などの種類に区分し、建築物の用途などのルールを定める制度です。
- 本地区の市街化区域編入時(令和元年9月)に、地区全体を暫定用途として「工業専用地域」に指定しました。
- 今回の変更では、土地利用の方針に基づき、次のとおり本地区の用途地域を暫定用途から本用途へ変更しました。

• 暫定用途…土地区画整理事業の目的に反した建築物の建築を防止するため、最も厳しい用途地域を指定し、事業の進捗に合わせて段階的に用途地域の変更を行う手法。



カッコ内は(容積率・建ぺい率)



※別途、地区計画で制限を設けます。

工業地としての土地利用の誘導を図る区域(産業系地区)を「工業地域」へ、既存住宅や農地を集約するなどの土地利用の誘導を図る区域(非産業系地区)を「準工業地域」へ、それぞれ変更しました。

4 土地区画整理事業の変更

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用を増進する事業です。今回の変更では、事業計画の変更に伴い、都市計画法で定める計画書の内容を次のとおり変更しました。

計画書(抜粋) 「公共施設の配置(道路)」

【旧】

「土地利用計画を考慮し、幅員 5.0~9.5mの区画道路を適正に配置する。」

【新】

「土地利用計画を考慮し、幅員 4.5~9.5mの区画道路を適正に配置する。」



5 地区計画の変更

- 地区計画とは、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境をつくるため、道路・公園等の配置や建築物の用途、形態等に関する制限などについて、きめ細かく定める地区レベルの都市計画です。
- 本地区の市街化区域編入時(令和元年9月)に、地区全体に「南部産業拠点(酒井地区)地区計画」を都市計画決定し、地区計画の目標や土地利用の方針などの「地区計画の方針」までを定めました。今回の変更では、地区施設の配置や建築物等に関する事項などの「地区整備計画」を新たに定めています。

【既決定事項】(計画書抜粋) 南部産業拠点(酒井地区) 地区計画 面積 約 27.6ha	土地利用の方針	
	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。
	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。
	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。

地区整備計画の概要

○建築物等に関する事項(概要)

※ 詳細の内容は、計画書を御確認ください。

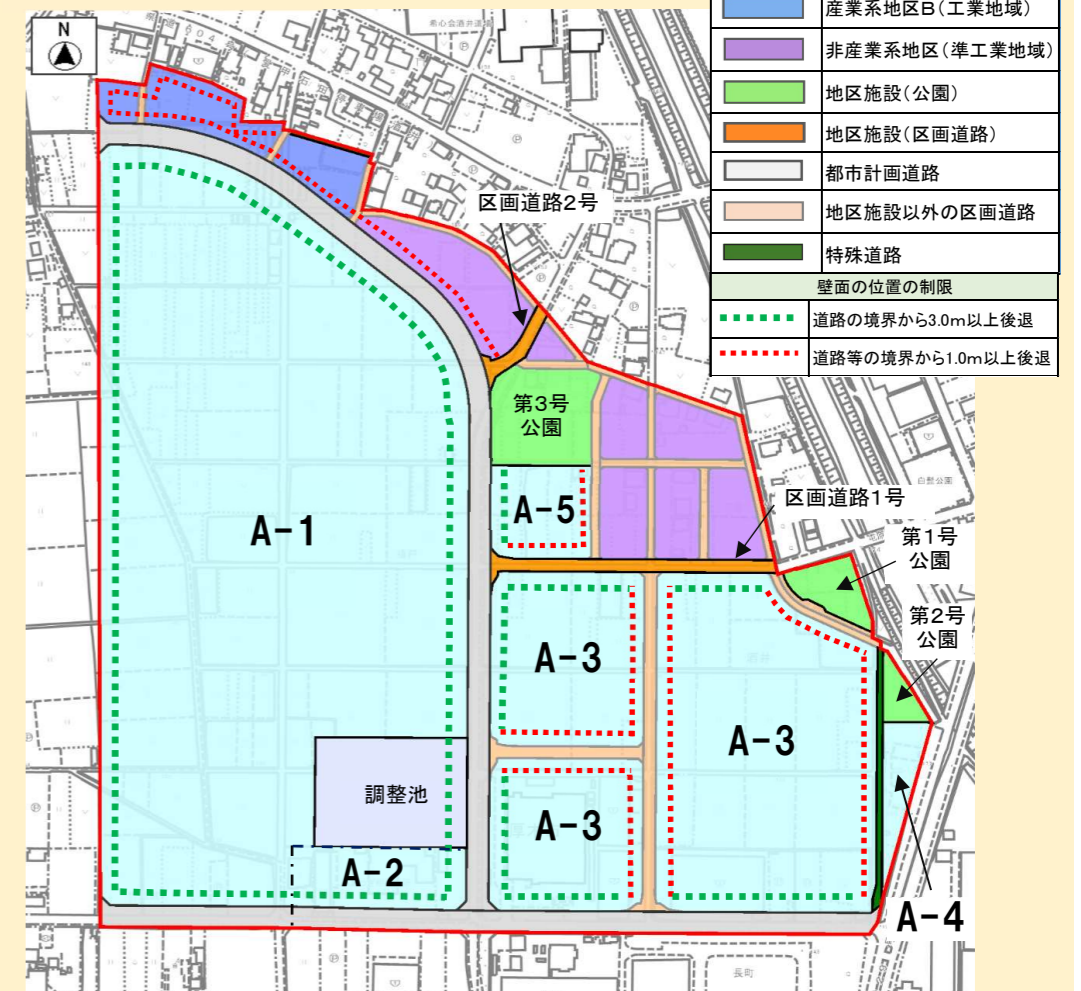
地区の区分	産業系地区A					産業系地区B	非産業系地区	
	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5			
面積	約14.0ha	約0.8ha	約7.9ha	約0.4ha	約0.6ha	約0.9ha	約3.0ha	
建築物の用途の制限	<p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・保育所(主に地区内で就業する方用) ・郵便局等公益上必要な建物 ・倉庫 ・工場(※を除く) ・危険物の貯蔵施設等(準工業地域程度) ・畜舎(15㎡以下) など <p>※以下の工場は建築不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火薬類・可燃性ガス等を製造する工場 <p>※以下の工場は建築不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火薬類等を製造する工場のほか、アスファルトの精製や金属の溶融等を目的とした工場 <p>・診療所(主に地区内で就業する方用)</p> <p>・併設店舗(1,500㎡以下)</p> <p>・店舗(1,500㎡以下)</p> <p>・併設店舗(500㎡以下)</p> <p>・店舗(1,500㎡以下)</p> <p>・店舗(500㎡以下)</p>					<ul style="list-style-type: none"> ・店舗(500㎡以下) ・事務所(2階以下かつ1500㎡以下) ・診療所 ・保育所(主に地区内で就業する方用) ・郵便局等公益上必要な施設 ・自家用倉庫(1,500㎡以下) ・畜舎(15㎡以下) ・パン屋等食品製造業を営む工場 ・危険物の貯蔵施設等(準住居地域程度) ・附属建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・兼用住宅(事務所、喫茶店、理髪店等) ・診療所 ・農産物直売所、農家レストラン等(500㎡以下) ・郵便局等公益上必要な施設 ・自家用倉庫(農産物等の貯蔵) ・附属建築物 	
建築物の容積率・建ぺい率の最高限度	なし(用途地域における制限あり 200%・60%)					100%・50% ※角地緩和あり(建ぺい率60%)		
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	なし						
壁面の位置の制限	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、右の図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。							
建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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したものとする。 ・産業系地区は、工業系施設による街並みが無機質で圧迫感のある景観とならないよう、建築物や工作物の色彩や配置の工夫、敷地内の緑化等を促進する。 ・非産業系地区は、街並みを豊かにするよう隣地との連続性に配慮し、敷地内の緑化や、建築物のデザインの工夫に努める。 ・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する。 							
建築物の高さの最高限度	道路斜線制限あり	なし					道路・北側斜線制限あり	10m以下
垣又は柵の構造の制限	・道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は、敷地地盤面からの高さを0.6m以下とする。							

○地区施設の配置及び規模

区画道路	区画道路1号	幅員	延長
	区画道路2号	9.5m	210m
		9.5m	60m
公園	第1号公園	面積	約2,000㎡
	第2号公園	面積	約1,000㎡
	第3号公園	面積	約5,300㎡

※ 配置は概要図に表示のとおり

○概要図

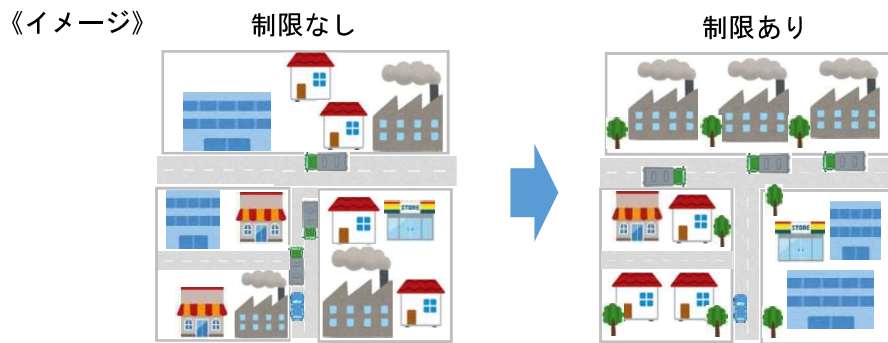


3 地区計画の変更（続き）

◇地区整備計画による制限等の趣旨

(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、建築物の用途の制限を設けます。



(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、土地区画整理事業区域内の既存住宅や農地などの移転先として良好な居住環境や営農環境の形成を図るため、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制限（容積率 100%・建ぺい率 50%）を設けます。

なお、角地など（建築基準法第53条第3項第2号）に該当する場合は、建ぺい率を緩和します（建ぺい率60%）。

(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において、敷地面積の最低限度（5,000㎡）を設けます。

(4) 壁面の位置の制限

ゆとりのある良好な街並みを形成するため、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。

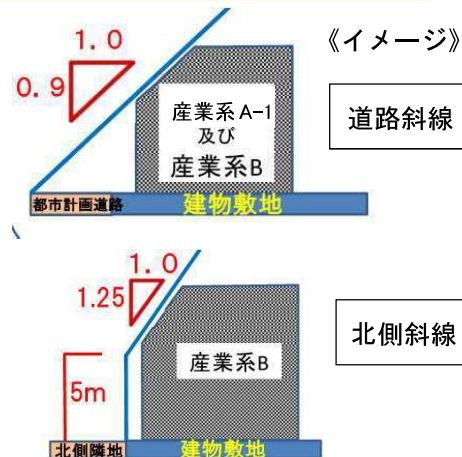
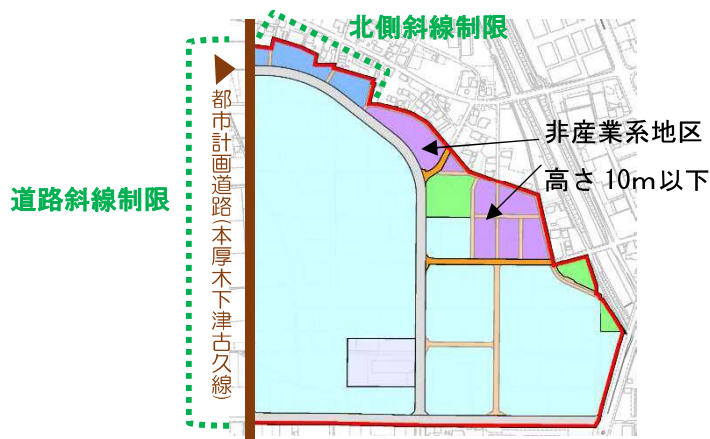
(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

周辺環境との調和に配慮した街並みを形成するため、地区全体に、建築物の色彩や屋外広告物についての制限を設けます。

(6) 建築物の高さの最高限度

周辺環境に配慮して、次の地区において建築物の高さの制限を設けます。

- 産業系地区A-1及び産業系地区Bにおいて、地区西側に隣接する「都市計画道路本厚木下津古久線」に係る道路斜線の制限を設けます。
- 産業系地区Bにおいて、区域北側の隣地に配慮し、北側斜線の制限を設けます。
- 非産業系地区において、第一種低層住居専用地域と同等の高さ制限(10m以下)を設けます。

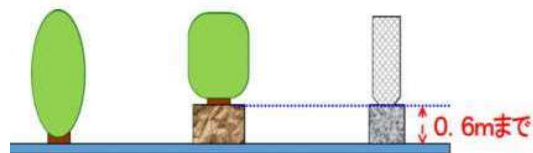


- 斜線制限…一定の勾配で引いた架空の斜線の範囲内に建築物を建築することで、建築物の高さを制限するものです。

(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、垣又は柵の構造の制限を設けます。

なお、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。



6 都市計画手続の流れ

