

第8回線引き見直しについて

1 線引き見直しの経緯

「線引き」とは、おおむね 10 年後の将来人口予測の下、「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とともに、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もので、都市計画の根幹をなす制度です。これらの都市計画を見直すことを「線引き見直し」といい、現在は、第8回線引き見直しの手続が進められています。

昭和 45 年	6 月 10 日	当初線引き
" 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、上荻野地区(まつかげ台)等の編入
" 54 年	3 月 30 日	第 1 回見直し (森の里地区、東名厚木インター周辺地区 等の編入)
" 59 年	12 月 25 日	第 2 回見直し (宮の里地区の編入等)
" 62 年	2 月 10 日	三田山王上地区を市街化区域に編入
平成元年	7 月 14 日	小野宝蔵山地区を市街化区域に編入
"	11 月 21 日	上荻野東部地区 (みはる野) 及び林地区を市街化区域に編入
平成 2 年	12 月 25 日	第 3 回見直し
" 6 年	6 月 10 日	「整開保」の変更 (住宅市街地の開発整備の方針の決定)
" 9 年	3 月 28 日	第 4 回見直し
" 13 年	11 月 20 日	第 5 回見直し
" 21 年	9 月 18 日	第 6 回見直し (下古沢上古沢地区を特定保留区域に設定)
" 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
" 28 年	11 月 1 日	第 7 回見直し (南部産業拠点地区等を保留区域に設定)
令和元年	9 月 13 日	南部産業拠点地区 (酒井地区) を市街化区域に編入
手続き中		第 8 回見直し

2 都市計画の案件

本市 (厚木都市計画区域) において、第 8 回線引き見直しにより変更を行う案件は、次の 7 件です。県が決定する案件のほか、関連して市が決定する案件があり、あわせて手続を進めています。

(1) 県決定案件

- ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
都市計画区域 (厚木市域) における都市計画の基本的な方向性を示すもので、都市計画の目標や方針などを定めるもの
- イ 区域区分
市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるもの
- ウ 都市再開発の方針
市街地における再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるもの
- エ 住宅市街地の開発整備の方針
実現すべき住宅市街地の在り方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるもの

(2) 市決定案件

- ア 用途地域
- イ 下水道
- ウ 地区計画

3 第8回線引き見直しの経緯と今後の予定

県で策定された「第8回線引き見直しにおける基本的基準(令和4年12月)」に基づき、見直しの内容について検討を進め、市としての都市計画変更案がまとまったことから、令和6年5月に、県に申出を行いました。その後は、公聴会の開催や都市計画案の縦覧など、都市計画変更に向けた手続が進められてきました。
今後は、市・県の都市計画審議会で審議された後、国と県による法定協議を経て、都市計画変更の告示が行われる予定となっています。

令和 3 年度	・「第 8 回線引き見直しに向けた検討会」からの提言 (県)
令和 4 年度	・「第 8 回線引き見直しにおける基本的基準」策定 (県)
令和 5 年度	・神奈川県都市計画課によるヒアリング (3~10 月) 5 回開催 ・庁内検討会 (課長級) (6~11 月) 4 回開催 ・庁内打ち合わせ会 (部長級) (8 月、11 月) 2 回開催 ・厚木市都市計画審議会 (12 月 5 日) 報告 関係機関との調整 ⇒ 市の案を作成
令和 6 年度	・厚木市都市計画審議会(5 月 14 日) 諮問・答申 ・厚木市議会定例全員協議会(5 月 21 日) ・市の案を県へ申し出 (5 月 29 日) ・県素案の決定 (8 月 30 日) ・都市計画素案の閲覧および公聴会公述申出受付 (9 月 6 日~27 日) ・公聴会 (11 月 1 日) ・県原案の決定 (2 月 12 日) ・国との事前協議 (2 月~) など
令和 7 年度	・都市計画案の縦覧 (5 月 13 日~27 日) ・厚木市都市計画審議会 (7 月 28 日予定) ・神奈川県都市計画審議会 (8 月 27 日予定) ・国との法定協議 ・都市計画の変更の告示 (年内予定) ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の確定 ・一般保留フレームの設定 ※この時点では市街化調整区域のまま
告示以降 (～令和 17 年度頃まで) (予定)	・一般保留フレームに設定した地区の計画的な市街地整備の実施に向けた検討・調整 ↓ 農林漁業との調整等を行った上で、都市計画法に基づく手続を経て、市街化区域へ編入

4 都市計画案件の変更概要

各案件の主な変更内容は、次のとおりです。

県決定案件

1 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)の変更

- (1)「序章」の削除及び県・市の都市計画の基本方針の変更
- (2) 目標年次の変更
平成 37 年→令和 17 年
- (3) 新市街地ゾーンとして、**6つの地区**を位置付け
- (4) 区域区分の方針（人口の推計、産業の規模、市街化区域の規模）の変更
- (5) そのほか都市計画の決定の方針（土地利用、交通、都市防災等）に関する変更

2 区域区分の変更

- (1) 目標年次の変更
平成 37 年→令和 17 年
- (2) 人口フレームの変更
都市計画区域内人口 23 万人→21.8 万人
- (3) 森の里東地区の一部について、土地区画整理事業の進捗に伴う区域の変更
市街化区域 約－0.02ha

3 都市再開発の方針の変更 「方針附図」の一部変更

- (1) 一号市街地及び二項開発促進地区の変更
- (2) 「1 基本方針」の「4 その他必要な事項（要整備地区）」を削除

4 住宅市街地の開発整備の方針の変更

- (1)住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針の変更

市決定案件

1 用途地域、下水道、地区計画の変更

- (1) 森の里東地区の一部について、「区域区分の変更」に伴い変更

用途地域	区域面積	約－0.02ha
下水道	排水区域	約－0.02ha
地区計画	区域面積	約－0.02ha

《位置図》



厚木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

第1章 神奈川の都市計画の方針

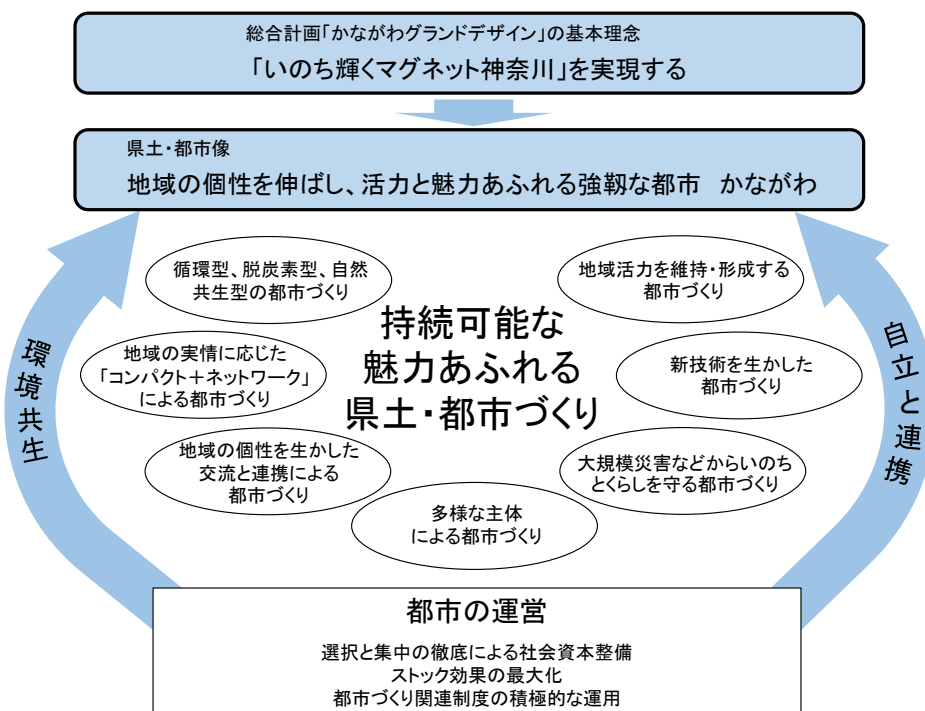
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040 年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGs の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ スtock効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

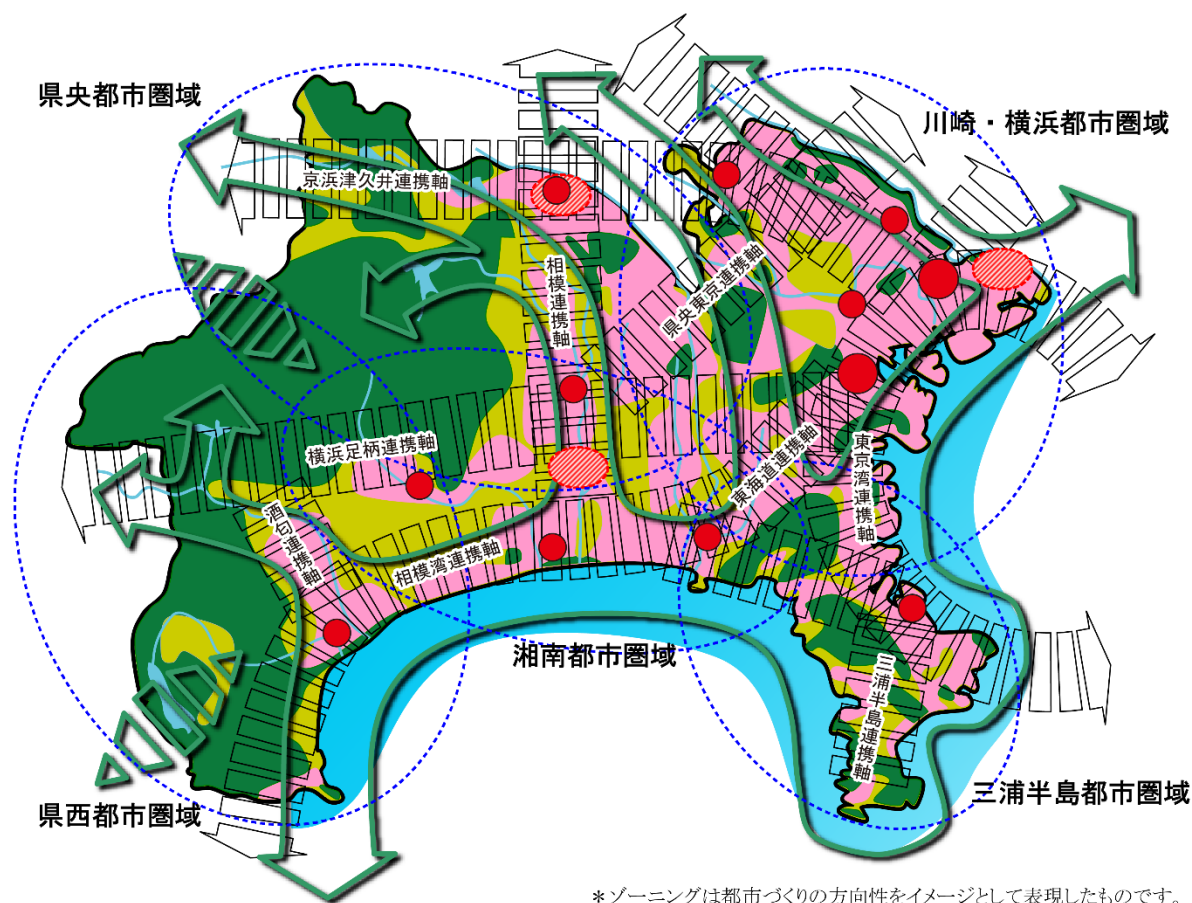
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

<環境共生>



複合市街地ゾーン

- ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」
- ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現



環境調和ゾーン

- ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用
- ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮



自然的環境保全ゾーン

- ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうおいの創造
- ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進



水とみどりのネットワーク

- ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進
- ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうおある県土の創造



県境を越える山なみエリアの連続性

<自立と連携>



中核拠点

- ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積



広域拠点

- ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積



新たなゲート

- ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成



整備・機能強化する連携軸

- ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
- ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応



都市圏域

- ◇地域の個性を生かした自立ある発展
- ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 県央都市圏域における基本方針

県央都市圏域は、6市1町1村(相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)で構成され、県土の中央北部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

丹沢や相模川を中心とした森林・川・湖・清流などの自然と、活気ある都市とがバランスよく存在する「県央都市圏域」では、水源を守り、河川沿いにつらなる豊かな自然的環境を保全・再生するとともに、広域的な交通結節機能を踏まえた生活環境や生産環境の整備を図り、うるおいと活力にあふれる循環型の都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

県央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、生かしていくことが重要であり、自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要がある。

また、都市圏域全体の活力を充実させていくために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力あふれる都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産学官連携など、多様な主体間での交流連携を一層促進していくことが必要である。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 多様な選択枝を提供可能な都市づくり<複合市街地ゾーン>

ア リニア中央新幹線の中間駅の設置が予定されている橋本駅周辺などにおいては、県内をはじめ県境を越えて広域的に活動する人々の多様なニーズに対応するため、環境との調和・共生に配慮しながら、商業・業務施設、公共公益施設、文化・芸術施設など多様な都市機能の集積を図ることで、広域的な交流でにぎわう活力ある市街地を形成する。

イ 首都圏中央連絡自動車道や新東名高速道路などの整備により、都市圏域や神奈川県を越えて、ますます高まる交流連携機能を生かし、さがみロボット産業特区の取組など産業振興施策と連携しながら、既存の産業集積を生かした企業の誘致、工場生産機能の強化、研究開発機能などの新たな産業の集積を図ることで、産業活力の向上を図る。

ウ 相模川沿いの地域では、良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図るとともに、水と緑に恵まれたオープンスペースである河川空間を、自然環境の保全と調和を図りながら貴重なレクリエーション空間として確保し、相模川を活用した親水・憩いの場を形成する。

エ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してくらせるまちづくりを推進する。

オ 高齢者などの活動を支える公共交通機関の充実によって環境負荷の低減を図り、効率性が高く、安全・安心して生活、活動を繰り広げられる市街地を形成する。

カ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃化などを促進する。特に、防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

キ 境川、引地川などの流域の都市化が進んだ河川において、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

② ゆとり志向に対応した、魅力あふれる地域環境の維持・充実<環境調和ゾーン>

ア 相模川などの河川の沿岸地域に広がる水田や雑木林、また、丹沢大山の山すその農地・森林などは、隣接する「自然的環境保全ゾーン」との連続性を踏まえ保全するなど計画的な土地利用を図る。

イ 市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境は、所有者などの多様な主体による維持・管理を図ることにより、都市住民の自然志向などの多様なニーズの受け皿として、身近なレクリエーションや自然環境教育、体験・交流の場として活用を図る。

ウ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

エ 広域的な交通利便性を生かした交流や活動を支える場として、首都圏中央連絡自動車道などのインターチェンジ周辺では、新たな産業や物流機能の集積など計画的な土地利用を図る。

③ 多様な主体による自然的環境の保全・再生<自然的環境保全ゾーン>

ア 相模川の上流部では、神奈川の水源地域として森林の水源かん養機能を高め、良質で安定的な水資源の確保を図る。

イ 人と自然、人と人の交流活動などを通じて、多様な主体による森林などの自然的環境の保全・再生を図る。そのため、中山間地域の住環境や営農環境の維持に向けて地域の実情に応じたモビリティの充実を図るとともに、身近なレクリエーションや健康づくりの場としての活用を促進する。

ウ 「丹沢山麓景観域」、「やまなみ・酒匂川景観域」を形成する丹沢大山、津久井一帯に広がる森林が織り成すやまなみ景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 全国との交流連携の窓口となる新たな拠点づくり<新たなゲート>

(ア) 「北のゲート」として、リニア中央新幹線駅の整備促進を図り、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた拠点の形成を進め、周辺地域への交通網の充実・強化とともに、「南のゲート」との連携を図りながら、新たな環境共生型の拠点づくりを進める。

イ 交通の要衝としてのポテンシャルを生かした機能集積<広域拠点>

(ア) 本厚木駅周辺において、商業、業務、交流などの各種機能の複合的な集積を図り、拠点性を高める。また、ターミナル機能の充実・強化や人中心の空間整備を図り、居心地が良く歩いて楽しい拠点づくりを進める。

- (イ) 橋本駅周辺において、近隣に集積する生産・産業機能を生かし、これらを基盤とした研究開発や、新たなビジネスの受け皿となる業務機能などの集積を図る。また、町田・八王子など東京市部を含む広域的な交流連携の結節拠点として、集客力のある商業集積の再編、教育・文化機能などの強化を図り、活力ある拠点づくりを進める。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「相模大野駅周辺」、「ＪＲ相模原駅周辺」、「大和駅周辺」、「海老名駅周辺」、「座間市中心市街地」、「綾瀬市中心市街地」、「愛川町役場周辺」及び「清川村役場周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

② 連携による機能向上

ア 多様な活動の新たな展開を促す広域的なつながり、連携の拡大<県土連携軸>

- (ア) 都市圏域全体の利便性の向上と新たな活力の創出に向けて、南北のゲートを有機的に結びとともに、湘南都市圏域や東京市部などとの南北方向のつながりを深めるため、「相模軸」の整備・機能強化を図る。
- (イ) 新たなゲートによる全国との交流連携を都市圏域内外に広く波及させるとともに、近接する大都市などの市場との交流を促進するため、川崎・横浜や山梨方向の「橋本津久井軸」・「川崎多摩相模原軸」・「横浜厚木軸」、東京市部・区部方向の「厚木東京軸」・「厚木世田谷軸」など、多方面に向けた連携軸の整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「海老名寒川軸」、「津久井道志軸」、「城山八王子軸」、「中原街道軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「高座縦断軸」、「辻堂綾瀬軸」、「相模野横断軸」、「厚木津久井軸」及び「藤野青根軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、リニア中央新幹線の建設促進、ＪＲ相模線複線化や小田急多摩線の延伸(唐木田～上溝)の促進、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、(都)下今泉門沢橋線、津久井広域道路の整備、武相幹線の整備検討などを図る。

(5) 県央都市圏域一都市づくりの方向性一



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

<環境共生>		<自立と連携>		
	複合市街地ゾーン		広域拠点	 県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン		地域の拠点	
	自然的環境保全ゾーン			

第2章 厚木都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり厚木市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
厚木都市計画区域	厚木市	行政区域の全域

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域においては、人口減少・超高齢社会への対応や持続可能な脱炭素社会の推進・循環型都市の実現、地域活力の維持・向上など様々な観点から、地域特性をいかしたコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進めるため、次の目標を設定し、将来にわたって活気にあふれたまちを目指すものとする。

- 誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができる“人にやさしい都市”
- 誰もが安心して安全に暮らせる“災害に強い都市”
- 豊かな自然と調和した“環境にやさしい都市”
- 産業の成長や活性化を支える“にぎわいと活力ある都市”
- 県央の広域拠点都市として“ヒトやモノが活発に交流する都市”

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 厚木地域

中心市街地として多様な都市機能の充実を図るとともに、商業・業務機能等の集積と利便性の高い住環境を備えた複合市街地の形成を図る。また、相模川を活用した親水・憩いの場の形成と回遊性の向上を図る。

② 依知地域

インターチェンジ等の広域的な交通利便性をいかし、新たな活力を創り出すまちづくりを推進するとともに、北部地域の防災力を高めるため、防災拠点を形成する。

③ 睦合地域

水と緑に触れ合うゆとりある住環境を形成するとともに、交通利便性・生活利便性の維持・向上を図り、快適に移動できる利便性の高いまちづくりを推進する。

④ 荻野地域

豊かな自然環境と調和した良好な集落地や開発により整備された身近に緑がある住環境を保全するとともに、生活利便性の向上のため、地域生活拠点の形成を図る。

⑤ 小鮎地域

豊かな自然や水辺と調和した、生活利便性の高い住環境を保全するとともに、効率的で良好な産業環境の育成を図る。また、観光地としての機能を強化し、魅力ある地域資源をいかした新たな拠点を形成する。

⑥ 南毛利地域

都市拠点として地域住民の生活を支えるため、愛甲石田駅周辺の整備による魅力ある都市空

間を形成するとともに、交通混雑の解消による交通利便性の向上や生活利便性の確保を図る。

⑦ 玉川地域

自然と調和した良好な住環境を保全するとともに、交通利便性・生活利便性の確保や地域活力の維持・向上を図る。また、観光地としての機能を強化するとともに、産業の集積や既存企業の操業環境の維持・向上を図る。

⑧ 森の里地域

学園・研究都市として研究開発を主体とした先端技術産業の集積を図るとともに、周辺の自然環境や住環境と調和した複合的な市街地を形成する。また、計画的に開発された住宅地の良好な住環境を保全する。

⑨ 相川地域

厚木の南の玄関口として広域道路ネットワークをいかした南部産業拠点の形成を図るとともに、水と親しめる空間を考慮した良好な住環境の形成を図る。

⑩ 新市街地ゾーン

山際北部地区、山際地区、(仮称)厚木北インターチェンジ周辺地区、長谷地区、南部産業拠点(片平地区)及び玉川地区においては、高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、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。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約224千人	おおむね218千人
市街化区域内人口	約205千人	おおむね204千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約6,187億円 (約19,910億円)	おおむね6,729億円 (おおむね22,868億円)
流通業務用地※	約285.1ha (約645.0ha)	おおむね374.8ha (おおむね849.6ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は県央都市圏域(相模原市を除く)の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和 17 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 3,201ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

将来にわたって持続可能な都市として発展していくため、道路・下水道・公園等の既存ストックの有効活用を図るとともに、脱炭素に配慮した県央の広域拠点都市にふさわしい都市機能の更新と充実を図る。

また、駅周辺において医療、福祉、商業等の様々な都市機能の誘導を図るとともに、居住と生活利便施設をバス路線沿線に緩やかに誘導し、これらの距離を短縮することにより、市民の生活利便性を高め、誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができるコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実を目指す。

なお、市街化区域の縁辺部等においては、用途地域や地区計画を始めとする既存の都市計画制度等を活用し、地方創生の観点から、豊かな自然や景観などの地域の様々な個性や魅力をいかした地域の活性化に資するまちづくりに対応していく。

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 業務地

本厚木駅周辺地区は、商業施設と関連した業務施設の立地が進み、さらにその外郭である3・3・4上今泉岡津古久線及び国道129号沿道に県施設を中心に業務地が形成されているため、中心業務地として位置付ける。

また、業務施設等が集積している東名高速道路厚木インターチェンジ周辺地区は、業務地として位置付け、今後も機能の充実を図り、施設配置の合理化を促進させるとともに、経済波及効果の高い産業の誘致を図る。

(イ) 拠点商業地

本厚木駅周辺地区を、近隣都市も取り込んだ県央の代表的商業ゾーンとして形成する都市中心拠点として位置付け、サービス内容の多様化、質の向上等、ニーズに対応できるような商業機能の充実と集積を図る。特に、市街地再開発事業の進んでいる中町地区を中心に、土地利用の高度化を促進するとともに、文化・交流等の都市機能の更新・拡充を図り、魅力ある商業業務空間を形成する。

(ウ) 地区中心商業地

愛甲石田駅周辺地区を都市拠点として位置付け、計画的な都市基盤整備を進めながら、地域を支える都市機能の集積を図る。

(エ) 近隣商業地

下荻野地区及び森の里地区については、大規模開発地を含んだ付近住宅地の購買需要を賄う商業地の形成を促進する。

イ 工業・流通業務地

(ア) 工業地

上依知地区の内陸工業団地を始め、尼寺地区、棚沢地区、金田地区等は、今後も工業地としてその維持に努めるとともに機能の充実を図る。

その他周辺の工業地については、将来の都市の発展の方向性、用途混在や異質業種の隣接による機能低下の防止及び中小企業工場集団化用地の整備促進を考慮しながら、土地利用の純化を図るとともに、さらに工場の集積を進める。

また、森の里地区には、先端技術産業を中心とした研究開発施設と大学や高等学校といった教育施設が立地しており、今後も自然との調和を図るとともに、知識集約型産業の集積を進める。

さらに、既存の工業団地や森の里紅葉台地区及び南部産業拠点(酒井地区)を始めとする新たな産業用地には、市民の雇用機会の拡大や産業の活性化に資する経済波及効果の高い産業を積極的に誘致するとともに、さがみロボット産業特区にふさわしいロボット産業の集積を図る。

(イ) 流通業務地

・ 特別業務地区

東名高速道路厚木インターチェンジ周辺の特別業務地区に、流通関連及び沿道サービス施設の立地を誘導する。

さらに、その中心地区には、既存の高度な情報機能と連携し、交通結節点としての立地特性をいかした高度流通業務機能の導入を図るとともに、商業や交流機能を導入し、交流拠点の形成を図る。

・ その他の流通業務地

特別業務地区周辺の長谷地区、長沼地区等に各流通団地が形成され、その他幹線道路沿いにも倉庫や配送センターを中心とした企業が集積している。

今後も、これらの地区を流通業務地として位置付け、その機能の充実を図るとともに、流通業務施設を中心に企業の集積を積極的に推進する。

(ウ) 計画的な整備を推進すべき地区

高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するなど広域的な交通利便性が高い地区においては、周辺の住環境や自然環境に配慮しながら、産業系土地利用の検討を行っていく。

ウ 住宅地

本厚木駅に近い中心市街地を対象に、市街地再開発事業等による適正な都市空間を確保しつつ高層化を推進し、高密度の住宅地の形成を図る。

計画的に開発された住宅地については、今後もその環境の維持・保全を図るとともに、都市基盤整備のなされていない戸室地区、妻田地区、岡田地区等については、地区計画等の活用により、良好な住環境を有する住宅地の形成を誘導する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

本厚木駅周辺の商業・業務地及び東名高速道路厚木インターチェンジ周辺の業務地については、建物の更新、共同化等にあわせて広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、土地の高密度利用を図る。

愛甲石田駅周辺の商業地及びその他の地区については、土地の中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

工業団地、研究所及び流通団地については、土地の低密度利用を図る。

ウ 住宅地

本厚木駅周辺の住宅地については、中心市街地の特性に配慮し中高層住宅を中心とした高度利用を図る住宅地とし、土地の中密度利用を図る。

森の里地区、鳶尾地区、毛利台地区、緑ヶ丘地区、宮の里地区等の優良な環境を有している住宅地は、土地の低密度及び中密度利用を図る。

下依知地区、長谷地区、みはる野地区等の戸建て住宅地として整備する住宅地は、土地の低密度利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 良好な居住環境の整備改善等に関する方針

誰もが自分らしく暮らし続けることができるまちの実現に向けて、住まいの安全性の向上、居住の緩やかな誘導及び交通利便性の向上を図るとともに、高齢者向け住宅や公的住宅団地の効果的な供給、共同住宅の管理適正化等を促進する。

また、空き家の管理適正化を促進するとともに、空き地や空き家の有効活用等により、良好な居住環境の維持・保全を図る。

さらに、脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷の少ない住宅への転換を促進するとともに、住まい方の多様化に対応した住環境の整備や地域コミュニティの活性化の促進等により、地域特性に応じた住宅地としての魅力の向上を図る。

イ 既成市街地の更新・整備に関する方針

既成市街地の中で、老朽化した狭小な住宅が密集している地区では、計画的な建て替えと環境負荷が少ない住宅への転換を促進するとともに、狭い道路の拡幅整備やオープンスペース、緑化空間の確保を図る。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

本厚木駅周辺地区は、県央の中心的業務地、中心的商業地としてふさわしい土地利用と都市基盤の備わった地区とするため、土地の高度利用を図る。

特に、本厚木駅地区では、都市機能の更新、オープンスペースの確保等を図るため、積極的に市街地整備を推進する。あわせて、地区計画の活用等により、公園や沿道建物の低層部などグランドレベルで歩行者が滞在できる空間の整備や商業施設の誘導を図ることで、魅力的なまち並みの形成を目指す。

また、愛甲石田駅周辺地区においても、本区域の都市拠点にふさわしい土地の高度利用を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住宅地と工業地が混在する地区については、地区計画等の活用により、地区特性を考慮した土地利用の純化を推進するとともに、計画的に開発された住宅地については、建築協定や地区計画の活用により、良好な住環境の維持・保全を図る。

また、工場の緑化や緩衝緑地等の整備を促進するとともに、工場の住宅用途への転換に当たっては、周辺の住環境と操業環境の調和を図る。

なお、工業地において、指定されている用途地域と実態の土地利用現況が異なる一団のまとまった地区については、土地利用動向にあわせて適切な用途地域に見直しを行うとともに、操業環境の保全を図るべき地区については、必要に応じ、地区計画等を活用し、適切な土地利用を誘導する。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

都市基盤の整備が遅れたまま住宅等が集積している地区については、都市防災や都市環境

上必要な地区幹線道路や街区公園の整備を促進する。

なお、本厚木駅地区では、今後、住宅の不燃化、共同化等による環境改善を図るため、市街地再開発事業等により街区ごとに整備を促進する。

また、老朽化した木造住宅密集地については、生活道路、公園等の都市基盤施設の整備、不燃化、高度利用等を促進し、良好な環境を備えた住宅地への整備・誘導を図る。

さらに、依知地域の一部や宮の里地区など、スーパーや診療所等の生活利便施設が不足する地域については、市民の生活利便性向上のため、当該施設の立地促進を図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内の緑地、農地等については、貴重なオープンスペースとして保全し、活用を図る。これらの緑地、農地等を都市的利用に転換する場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

なお、土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。

また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街化調整区域内の優良農地については、周辺状況や将来的な土地利用を勘案しつつ、保全に努める。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

豪雨時の浸水等により災害の発生のおそれがある小鮎川及び恩曾川沿いの低地部の一部については、今後も河川改修の推進を図る。

各河川沿いの急傾斜地については、がけ崩れによる災害が発生するおそれもあり、さらに自然景観の確保の上からも保全に努め、また、各河川の上流部における緑地、農地についても流域の保水・遊水機能の確保のために保全する。

ウ 自然環境形成及び生物多様性回復の観点から必要な保全に関する方針

本区域のうち、西北部一帯に広がる丹沢大山国定公園、丹沢大山自然公園及び飯山白山森林公園並びにこれらの周辺地区については、人間活動との調和を図りながら、今後も自然環境の形成及び生物多様性の回復に向け保全を図る。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

(ア) 山際北部地区、山際地区、(仮称)厚木北インターチェンジ周辺地区、長谷地区、南部産業拠点(片平地区)及び玉川地区は、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

(イ) 都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測

される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、社会(市場)ニーズや地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図るものとする。

(ウ) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(エ) 都市的土地利用を検討するに当たっては、計画段階から可能な限り脱炭素や生物多様性の保全など環境負荷の低減に配慮した計画とする。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

県央の広域拠点都市としての機能強化と市域の一体化、誰もが快適に移動できる交通ネットワークの形成のため、環境への負荷の低減に努めるとともに、市民の生活環境等に配慮しながら、快適な交通空間の整備に努め、次の諸点を基本方針として総合的な交通体系の形成を進める。

ア 広域交通ネットワークの整備

高規格幹線道路等による広域交通ネットワークの整備を進め、周辺拠点都市間の連絡の強化を図る。

イ 骨格的交通ネットワークの整備による市域の一体化

都市中心拠点・都市拠点と周辺地域を結ぶ放射状道路と、周辺地域間を結び都市中心への交通集中を緩和する役割を担う環状道路からなるネットワークの形成を目指す。

また、新たに整備される高規格幹線道路等のインターチェンジにおけるアクセスが円滑に行われるよう整備を進める。

ウ 市民生活に密着した多様な選択性のある交通ネットワークの形成

市民の移動の重要な手段としてきめ細かなサービスの提供を図るとともに、都市交通の適正化に向けた連携と機能分担を図り、交通需要のバランスある都市交通環境を創造していく。そのため、既存ストックの維持及び拡充や機関選択肢の拡充と多様なサービスへの対応により利便性の向上を図るとともに、道路整備と連携したバス走行環境の向上及び優先策の実施や機関相互の結節性の向上による走行環境等の改善を図る。

また、歩道や交通安全施設等の整備を進め、歩行者や自転車等が安心して安全に移動できる道路空間の確保を推進する。

エ 交通結節点の整備と駐車場対策の推進

本厚木駅及び愛甲石田駅においては、新たな工業地の整備による従業員の利用増加等の将来需要を勘案しつつ、必要に応じて駅前広場や交通広場の機能拡充、企業バス発着場の整備を図る。

また、中心市街地における安全で快適な回遊性を確保できるよう、本厚木駅周辺の駐車場整備地区内における駐車場の在り方や整備方針について検討する。

オ 都市計画道路等の整備

都市計画道路等については、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

県央の広域拠点都市としての交通結節機能の強化を図るとともに、広域交通に対処するため、「相模連携軸」、「県央東京連携軸」及び「横浜足柄連携軸」とあわせた交通軸の形成を図る。また、市内各地域の連絡を強化し市域の一体化を図り、市域内の交通流動を円滑にするため、放射方向の整備とともに環状方向の機能強化を図る道路網整備を進め、放射・環状型のネットワークの形成を図る。

そのため、自動車専用道路については、1・2・1 第二東名自動車道(新東名高速道路)、1・3・1 さがみ縦貫道路(首都圏中央連絡自動車道)、1・4・1 厚木秦野道路及び国道 271 号(小田原厚木道路)を配置し、国道 246 号バイパスは計画の具体化を図る。

主要幹線道路については、3・3・1 平塚相模原線、3・3・2 本厚木上荻野線、3・3・3 伊勢原横浜線、3・3・4 上今泉岡津古久線、3・3・6 座間荻野線、3・3・7 厚木環状 4 号線、3・4・3 東京沼津線、3・4・5 246 号船子線、3・4・6 旭町松枝町線、3・4・7 厚木バイパス線及び 3・4・8 本厚木下津古久線を配置し、3・3・3 伊勢原横浜線の延伸となる県道 22 号(横浜伊勢原)及び 3・3・7 厚木環状 4 号線の延伸部については、計画の具体化を図る。

幹線道路については、3・3・5 厚木環状 3 号線、3・4・4 厚木環状 1 号線、3・4・10 尼寺原幹線、3・4・11 厚木環状 2 号線、3・4・12 酒井長谷線、3・4・17 船子飯山線及び 3・6・3 社家岡田線などを配置し、(仮称)上古沢煤ヶ谷線及び 3・4・4 厚木環状 1 号線の延伸部については、計画の具体化を図る。

イ 都市高速鉄道等

持続可能な地域社会の確立と市民生活の質の向上を図るため、今後の都市高速鉄道の新線計画について調整を図る。

ウ 駅前広場

本厚木駅及び愛甲石田駅においては、良好な環境を確保し、利用者の利便性、快適性及び安全性の向上を図るため、駅前広場を配置する。

エ 交通広場

本厚木駅周辺においては、都市中心拠点としての交通結節機能の強化を推進し、利用者の利便性及び快適性の向上を図るため、交通広場を配置する。

オ 駐車場等

中心市街地における自動車駐車需要に適切に対応するため、計画的に駐車場を配置するとともに、周辺住宅地からの交通利便性を向上させるため、鉄道駅周辺に自転車等駐車場を配置する。

また、大型貨物車両の路上駐車対策として、駐車・休憩等に係る施設の計画の具体化を図る。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的におおむね 3.5 km/km² となることを目標として整備を進める。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・4・1 厚木秦野道路
主要幹線道路	3・3・1 平塚相模原線 3・3・4 上今泉岡津古久線 3・3・6 座間荻野線 3・4・6 旭町松枝町線
幹線道路	3・3・5 厚木環状 3 号線 3・4・8 本厚木下津古久線 3・4・10 尼寺原幹線 3・4・11 厚木環状 2 号線 3・4・12 酒井長谷線 3・4・17 船子飯山線
交通広場	厚木バスセンター
駅前広場	本厚木駅北口駅前広場 愛甲石田駅駅前広場

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道については、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携や相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、流域関連公共下水道の整備を進める。

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然にやさしい河川づくりを推進する。

また、流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。

また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、下水

道の整備を進める。

イ 河川

一級河川相模川及び中津川については、河川整備計画に基づく整備や適切な維持管理を行う。

一級河川荻野川、小鮎川、玉川等については、河川の整備計画に基づく整備や適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図るものとする。

なお、整備済みの区域についても、施設の機能更新、浸水対策を行い、更なる整備水準の向上を図る。

(イ) 河川

一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備や適切な維持管理を行い、治水対策を進める。

また、一級河川中津川、荻野川、小鮎川、玉川等については、老朽化した護岸の修繕や河床整理などを行い、良好な水準に保つとともに、現地の状況に応じて整備を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築及び耐震化等による機能更新を図る。

(イ) 河川

一級河川相模川については、河川整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の向上を図るため、ごみ処理施設等及び火葬場を適正に配置する。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

厚木愛甲ごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

また、資源化等を行う施設について計画の具体化を図る。

イ 火葬場

火葬場を配置する。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、広域交通の整備により市街地は本厚木駅周辺から放射状に広がるとともに、交通

条件や地形的条件の優位性から産業機能の集積が進み、広域拠点都市として発展を遂げてきた。さらに、新たな高規格幹線道路等の整備により交通利便性は飛躍的に向上することが予測され、それに対応する都市基盤整備を計画的に実施し、都市機能の一層の充実を図る必要がある。また、住宅地についても首都圏近郊の住宅需要や居住水準の向上等に対応する計画的な住宅地の供給が必要とされている。

したがって、本区域においては、次のような基本方針のもとに地区整備、都市施設の整備を行い、計画的かつ効率的な市街地整備を進めていくものとする。

ア 中心市街地

商業・業務機能の高度化、環境改善及び活性化を目的とした土地の高度利用を促進し、居心地が良く、歩きたくなる市街地の形成を図る。

イ 周辺部の市街地

道路等根幹的都市施設の整備を促進するとともに公共公益施設等を適正に配置し、あわせて地区計画等の規制・誘導により市街地の整備を図るものとする。

ウ 新市街地

新市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備により市街地の整備を図るものとする。

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	本厚木駅北口地区 愛甲石田駅地区
土地区画整理事業	南部産業拠点(酒井地区) 愛甲石田駅地区

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域は、丹沢山系の緑豊かな山地と相模川などの自然環境に恵まれており、経済・余暇活動、防災対策、生物多様性回復等の観点からもこれらの自然環境を保全しつつ、次の方針により緑地等の整備を積極的に行う。

また、地球温暖化防止等の観点から、CO₂ 削減の吸収源として、森林の適正な維持管理を推進する。

なお、都市計画公園・緑地等については、その必要性や配置の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な緑のネットワークの形成に資するように配置する。

ア 丹沢の自然を育む豊かな緑の風を感じられる自然環境と共生するまちづくり

丹沢の自然を水源とする清流の連続性や丘陵、台地に続く斜面緑地等の自然性の高い緑地の連続性を確保し、市街地そして相模川までの緑の道を創出する。

イ 生物多様性に配慮した自然豊かな緑と水辺の保全と緑のネットワークづくり

豊かな自然を水源とする清流の水辺を、より自然性の高い緑地環境として再生し、相模川の自然と丹沢の自然をつなぐ“水の自然回廊”として位置付けるとともに、河川に面した緑地の維持や新たな創出による拡大を図る。

また、自然豊かな緑と水辺環境を守り、生物多様性の保全を図る。

ウ 市民が親しめる緑地環境の創出と市民自身が育み、自然を学び、楽しむことのできる緑づくり

公園緑地や公共施設における緑化事業に、市民が気軽に参加できるシステムを整備するとともに、市民・事業者と行政との協働による緑づくりを展開する。特に、教育施設での積極的な緑化活動を進め、自然環境学習のできる施設内緑化の推進や緑化活動への参加を促進する。

エ 防災機能の充実を図り、安心、安全で快適な美しい緑地環境の提供

市街地及び周辺での大規模緑地の確保や公共施設緑地による防災機能の向上を図るとともに、地域の避難場所となる防災機能を備えた公園を確保する。

オ 社会情勢の変化を見据えた、公園等の整備の推進及び既存公園・広場等の利活用の活性化

少子高齢化等の社会情勢の変化に応じて、既存の公園・広場の利活用を一層推進する。

また、公共施設空間の緑化の充実等により、日常的な生活空間に身近な自然を育む緑を提供する。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置の方針

西北部一帯に広がる丹沢大山国定公園、丹沢大山自然公園及び飯山白山森林公園並びにこれらの周辺地区は、今後とも市民の憩いの場として保全を図る。

自然林、二次林及び屋敷林は、自然性の高い樹林地として保全を図る。

大山山麓から続く緑地を本区域の西側の外郭を形成する緑の帯に位置付け、動植物の保護など環境の保全を図る。また、本区域の6河川(相模川、中津川、荻野川、小鮎川、玉川及び恩曾川)をエコロジカルネットワークの主軸に位置付け、自然環境の維持を図る。

市街地と農地を画する斜面に残された樹林地は、地域の景観を特色付けるとともに、市街地近傍の生物多様性の場として維持・保全を図る。

あわせて、河川等の水辺環境、農地、社寺林などの既存緑地空間により構成される天然の環境調節機能をいかすとともに、公園緑地との一体化や連続化により、緑地規模の拡大を図り、クールアイランドの増進・創出を目指す。

イ レクリエーション系統の配置の方針

住区基幹公園は、市民の身近なふれあいの場となるよう、適切な規模で整備効果の高い配置を図る。また、睦合地区に、水と緑のふれあい拠点として(仮称)睦合水辺公園を配置する。都市基幹公園は、5・4・1厚木西公園を配置し機能を維持するとともに、6・5・1中荻野総合運動公園を配置し機能を充実させるものとする。また、青少年の健全な育成や地域社会の再生等に資するスポーツ・レクリエーション施設について計画の具体化を図る。

河川の堤防上等の歩道化、道路の緑化、斜面緑地での散策路等の整備を進め、回廊空間の形成を図るとともに、各施設の利用ネットワークとして整備を図る。

丹沢山麓などのハイキングルートと市街地内の緑化道路などを連続させ、自然を身近なレ

クリエーションの場としていくとともに、自然豊かな資源をいかした環境学習の場としての活用を図る。

河川敷のスポーツ施設は、重要なレクリエーション空間として、今後も自然性の高い水辺環境を保全しつつ、施設の整備を推進する。また、水辺環境の自然を楽しむことができる散策路や観察施設等の整備を推進する。

ウ 防災システムの配置の方針

広域避難場所の機能を担う緑地として、5・4・1厚木西公園を防災公園として配置するとともに、広域避難場所でカバーしきれていない北部において、防災機能を備えた(仮称)北部地区公園を整備する。

斜面緑地は、斜面地形の保全機能や火災時の防火帯としての機能を維持していくため、自然景観の確保に配慮した保全・活用に努める。

各河川の山地・山麓における緑地、農地は、保水・遊水機能の確保のため保全に努める。

都市基盤が未整備のまま住宅等が集積している密集市街地は、沿道建築物の不燃化促進、幹線道路の整備とあわせた公園・緑道等の整備により、既存の不燃化スペースを連たんさせ、延焼の遅延・防止を図る。

また、道路の緑化により延焼遮断機能の強化を図る。

エ 景観構成システムの配置の方針

大山、鐘ヶ嶽、白山等の山頂は、厚木市のシンボル空間として自然景観の保全に努める。

また、市民に潤いとやすらぎを与える里山景観の維持・保全に努めるとともに、鳶尾山や丹沢大山の麓に広がる丘陵地は、里山景観の維持・保全を図る。

計画的な住宅地や産業地がつくる自然や周辺景観と調和した開発は、新しい里山景観と位置付け、保全・育成に努める。

市街化区域と市街化調整区域を区分し、平地部と台地部を画する斜面緑地は、地域制緑地の指定や公有地化も含め、その保全・活用に努める。

都市地域においては、公園整備により緑を創出するとともに、緑地空間の維持・増加を図る。

また、厚木市の顔となる本厚木駅周辺や愛甲石田駅周辺、東名高速道路厚木インターチェンジ周辺等は、公共施設・道路・民有地等の緑化を進め、都市景観の形成に努める。

本区域の6河川は、河川沿いの水田や斜面緑地とともに、厚木市を特徴付ける景観を形成しており、地域の景観の骨格として位置付け、自然景観の保全・創出に努める。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 特別緑地保全地区

依知、下川入、三田地区等の自然環境を有する区域において、保全を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

防災・減災、地域振興、環境保全など多面的な機能を有する生産緑地地区を計画的に保全する。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

人口密度や誘致圏域のほか、地形特性を踏まえ、身近な街区公園、近隣公園及び地区公園を適切に配置する。

(イ) 都市基幹公園

・ 総合公園

5・4・1 厚木西公園を引き続き配置し、防災空間としての機能を維持する。

・ 運動公園

6・5・1 中荻野総合運動公園を配置し、スポーツ・レクリエーション機能の集積・拡大を図る。

(ウ) 特殊公園

1号愛名緑地と2号小町緑地を結ぶ高松山周辺に風致公園を配置する。

(エ) 広域公園

9・6・1 七沢森林公園を引き続き配置する。

(オ) 都市緑地

既に整備された森の里周辺等の緑地を引き続き保全するとともに、相模川沿いに(仮称)相模三川緑地を配置する。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 72.1% (約 6,768ha) を、都市公園などの施設緑地や特別緑地保全地区などの地域制緑地等により、緑のオープンスペースとして確保する。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区又は整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
公園緑地等 公園	(仮称) 北部地区公園

おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区、公園緑地等の目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

特別緑地保全地区	41ha
住区基幹公園	69ha
都市基幹公園	33ha
広域公園	65ha
緑地	64ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

本区域は、大規模地震対策特別措置法に基づく地震防災対策強化地域及び首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域にも指定されているなど、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、都市防災対策のうち、震災対策を重点項目として取り組む必要がある。

そこで、高齢者・障がい者等の区別なく、誰もが安心して安全に暮らせる災害に強い都市を目指して、「防災機能を向上させる都市づくり」、「都市機能を維持・継続する都市づくり」及び「市民との協働により被害を軽減し、みんなの命を守る都市づくり」を推進するものとする。

なお、具体の施策を進めるに当たっては、大規模災害から命を守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

また、大規模な災害への備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

都市の不燃化及び延焼の拡大防止を図るため、広域的な見地及び地域の特性を十分考慮して防火地域、準防火地域を指定するとともに、土地利用の規制・誘導によって市街地の無秩序な拡大を抑制する。

また、本厚木駅周辺及びその他都市基盤が未整備のまま住宅等が集積している密集市街地の不燃化を図るため、沿道建物の不燃化の促進、幹線道路の整備、公園・緑道等の整備により、既存の不燃スペースを連たんさせ、延焼の遅延・阻止を図る。

特に、人口密度が高く、かつ、区画街路が未整備の地区においては、住宅市街地総合整備事業等を促進する。

イ 地震対策

震災による被害を未然に防ぐ、あるいは最小限とするために、個々の建築物やライフラインの耐震性を確保する各種施策を展開する。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、活断層の有無、液状化の可能性、土砂災害の可能性等を検討し、その情報を提供することによって、市民の防災意識の向上を図り適正な土地利用へ誘導するとともに、各種地震対策を推進する。

なお、老朽建築物の密集地区や道路が未整備なために消火活動・避難活動が困難な地区においては、建築等の機会をとらえて防災空間の確保や細街路の解消を図るとともに、これらの地区が連たんしている地区については、延焼を遮断する効果を持つ緑地、道路等を重点整備する。

さらに、道路の防災機能の向上や安全・快適な歩行空間の創出を図るため、無電柱化を推進する。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハー

ド・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

また、居住誘導区域外においては、防災・減災対策を行うとともに、居住の緩やかな誘導により災害リスクを回避し、災害による被害の防止を図る。

オ 津波対策

沿岸部が津波被災にあった際、早期の復旧・復興を図るため、広域的な後方応援に当たり必要となるオープンスペースについて、大規模な都市公園などの活用を検討する。

また、後方応援拠点の機能の充実等に当たっては、沿岸部の被災地を迅速に応援できるよう応援体制を整備する。

カ 復興まちづくりの事前準備

災害が発生しても、できる限りスムーズに復旧・復興作業を行えるよう、事前に復旧・復興の手法の設定や体制を構築するための取組を進める。

また、復興訓練やワークショップの実施により、市民と一緒に復興後の将来像を定めるための取組を進める。

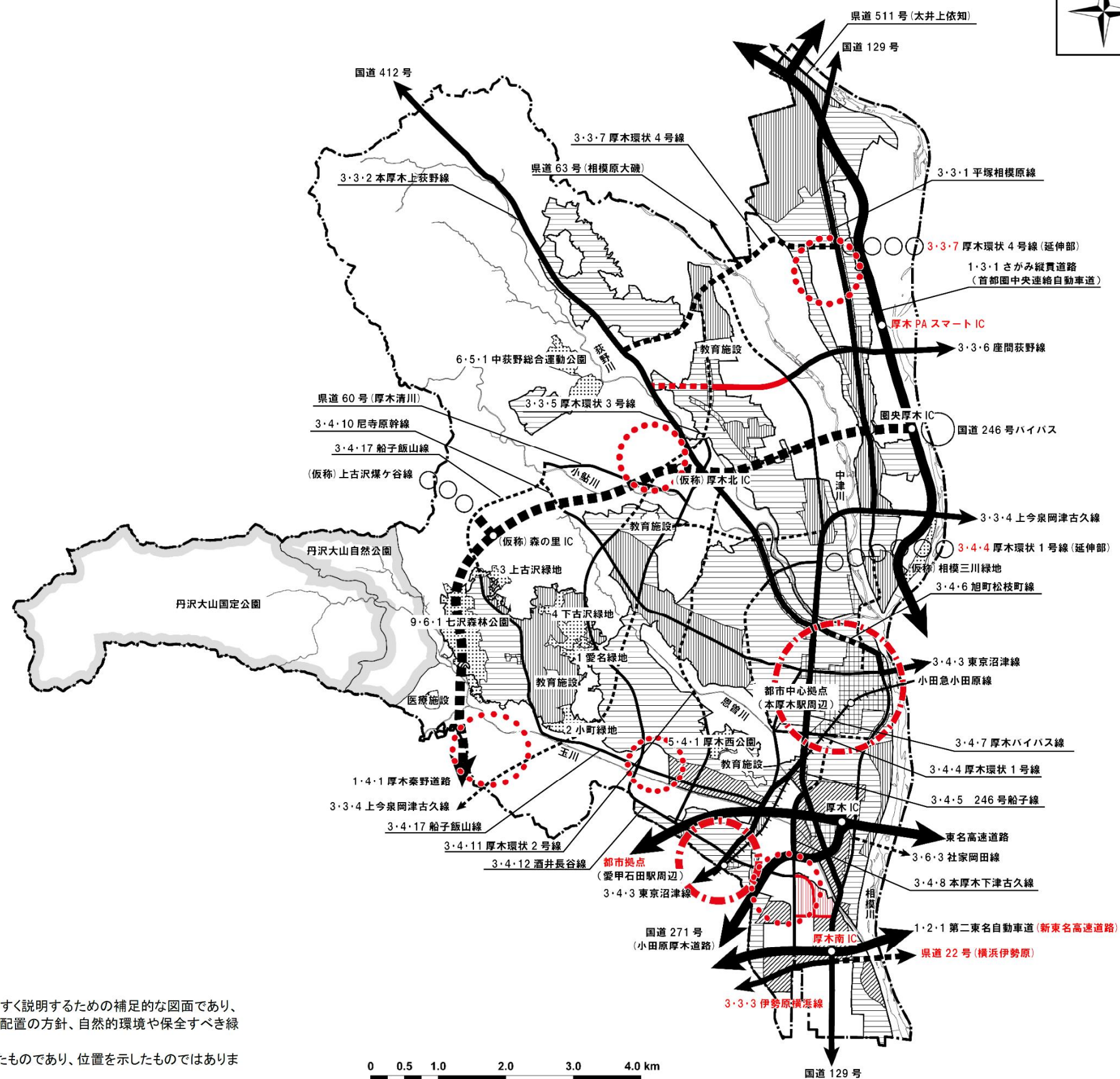
キ その他

急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域等の情報を含め、自然災害のおそれのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

厚木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図（厚木市）



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



※ 方針附図は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容をわかりやすく説明するための補足的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路等の構想路線(○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

第1章 県央都市圏域の都市計画の方針

2 県央都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標 「森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり」

(2) 基本方向

- ・自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくり
- ・様々な地域資源を活用した魅力あふれる都市づくり
- ・広域的な交通の要衝としての強みを生かした、産学官連携など多様な担い手間での交流連携
- ・民間活力の活用、さがみロボット産業特区との連携を図り、人を引きつける魅力あふれる都市づくり

(3) 「環境共生」の方針（主な内容）

① 多彩な選択肢を提供可能な都市づくり **〈複合市街地ゾーン〉**

② ゆとり志向に対応した、魅力ある地域環境の維持・充実 **〈環境調和ゾーン〉**

③ 多様な主体による自然的環境の保全・再生 〈自然的環境保全ゾーン〉

…丹沢大山、津久井一帯に広がる森林が織り成す山なみ景観の保全を図る。

(4) 「自立と連携」の方向性

・新たなゲート(北のゲート)…「南のゲート」との連携、新たな環境共生型の拠点づくり

- ・交通の要衝としてのポテンシャルを生かした機能集積〈広域拠点〉(本厚木駅周辺)
…商業、業務、交流などの各種機能の複合的な集積を図り、居心地が良く歩いて楽しい拠点づくりを進める。

・地域の拠点（相模大野駅周辺、JR相模原駅周辺、大和駅周辺、海老名駅周辺等）
…生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。

- ・地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸（都市連携軸）
…拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。

将来都市構造(イメージ図)



第 2 章 厚木都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画の目標

(1) 都市計画の目標

「地域特性をいかしたコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進める。」

・基本理念

- 誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができる“人にやさしい都市”
- 誰もが安心して安全に暮らせる“災害に強い都市”
- 豊かな自然と調和した“環境にやさしい都市”
- 産業の成長や活性化を支える“にぎわいと活力ある都市”
- 県央の広域拠点都市として“ヒトやモノが活発に交流する都市”

・地域毎の市街地像

《依知地域》

インターチェンジ等の広域的な交通利便性をいかし、新たな活力を創り出すまちづくりを推進するとともに、北部地域の防災力を高めるため、防災拠点を形成する。

《新市街地ゾーン》

山際北部地区、山際地区、(仮称)厚木北インターチェンジ周辺地区、長谷地区、南部産業拠点(片平地区)及び玉川地区においては、高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、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。

2 区域区分の方針等

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法の規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

・人口の推計

	令和2年	令和 17 年
都市計画区域内人口	約 224 千人	おおむね 218 千人
市街化区域内人口	約 205 千人	おおむね 204 千人

・産業の規模 ※令和 17 年の流通業務用地には研究施設用地を含む。()内は県央都市圏域(相模原市を除く)の値

	令和2年	令和 17 年
工業出荷額	約 6,187 億円 (約 19,910 億円)	おおむね 6,729 億円 (おおむね 22,868 億円)
流通業務用地※	約 285.1ha (約 645.0ha)	おおむね 374.8ha (おおむね 849.6ha)

・市街化区域のおおむねの規模 ※保留フレームを含まないものとする。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 3,201ha

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

将来にわたって持続可能な都市として発展していくため、道路・下水道・公園等の既存ストックの有効活用を図るとともに、脱炭素に配慮した県央の広域拠点都市にふさわしい都市機能の更新と充実を図る。

駅周辺において様々な都市機能の誘導を図り、居住と生活利便施設をバス路線沿線に緩やかに誘導し、誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができるコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実を目指す。

市街化区域の縁辺部等においては、豊かな自然や景観などの地域の様々な個性や魅力をいかした地域の活性化に資するまちづくりに対応していく。

・主要用途の配置の方針

業務地

- ・本厚木駅周辺地区、3・3・4上今泉岡津古久線及び国道 129 号沿道(中心業務地)
- ・東名高速道路厚木インターチェンジ周辺地区(業務地)

商業地

- ・本厚木駅周辺地区…都市中心拠点として商業機能の充実と集積を図る。
- ・愛甲石田駅周辺地区…都市拠点として都市機能の集積を図る。

工業地

- ・既存の工業団地、森の里紅葉台地区、南部産業拠点(酒井地区)を始めとする新たな産業用地…経済波及効果の高い産業を積極的に誘致するとともに、さがみロボット産業特区にふさわしいロボット産業の集積を図る。

市街化調整区域の土地利用の方針

- ・山際北部地区、山際地区、(仮称)厚木北インターチェンジ周辺地区、長谷地区、南部産業拠点(片平地区)及び玉川地区…工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。

(2) 防災システムの配置の方針

広域避難場所でカバーしきれていない北部において、防災機能を備えた(仮称)北部地区公園を整備する。

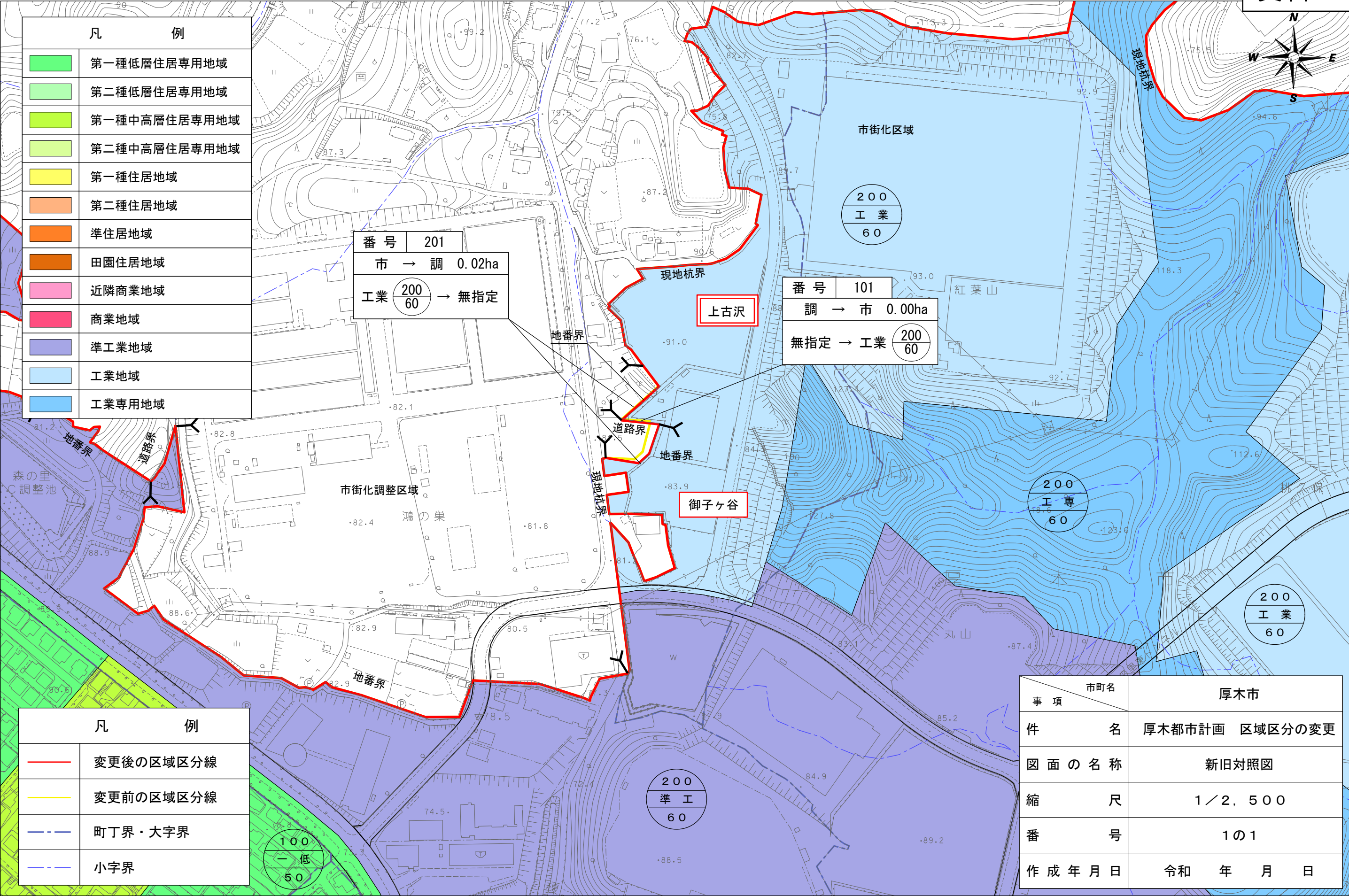
4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

・基本方針

大規模な災害への備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。

・復興まちづくりの事前準備

- …事前に復旧・復興の手法の設定や体制を構築するため、復興訓練やワークショップの実施により、市民と一緒に復興後の将来像を定めるための取組を進める。



厚木都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域においては、県央の広域拠点都市としての持続可能な発展を目指し、人口減少・超高齢社会への対応や脱炭素社会の推進・循環型都市の実現、地域活力の維持・向上など様々な観点から、地域特性をいかしたコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進めるため、本厚木駅周辺の都市中心拠点及び愛甲石田駅周辺の都市拠点などにおいて、商業・業務等の都市機能の集積を図るとともに、居住環境の充実を図る。また、相模川を始めとする河川や丹沢山系の緑等を中心にした恵まれた自然を保全しつつ、豊富な自然環境資源を活用した観光交流拠点の形成を図り、多機能が連鎖・連携する職住遊近接型のバランスある都市構造の形成を図る。

そのため、既成市街地における商業地、業務地等の再開発を促進し、良好な都市環境を有する市街地の整備を図るとともに、既成市街地の周辺部については、自然環境との調和に配慮しつつ、計画的な市街地の整備を推進する。

2 計画的な再開発が必要な市街地

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一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は、別表 1 のとおり。

3 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(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を二項再開発促進地区として定め、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。

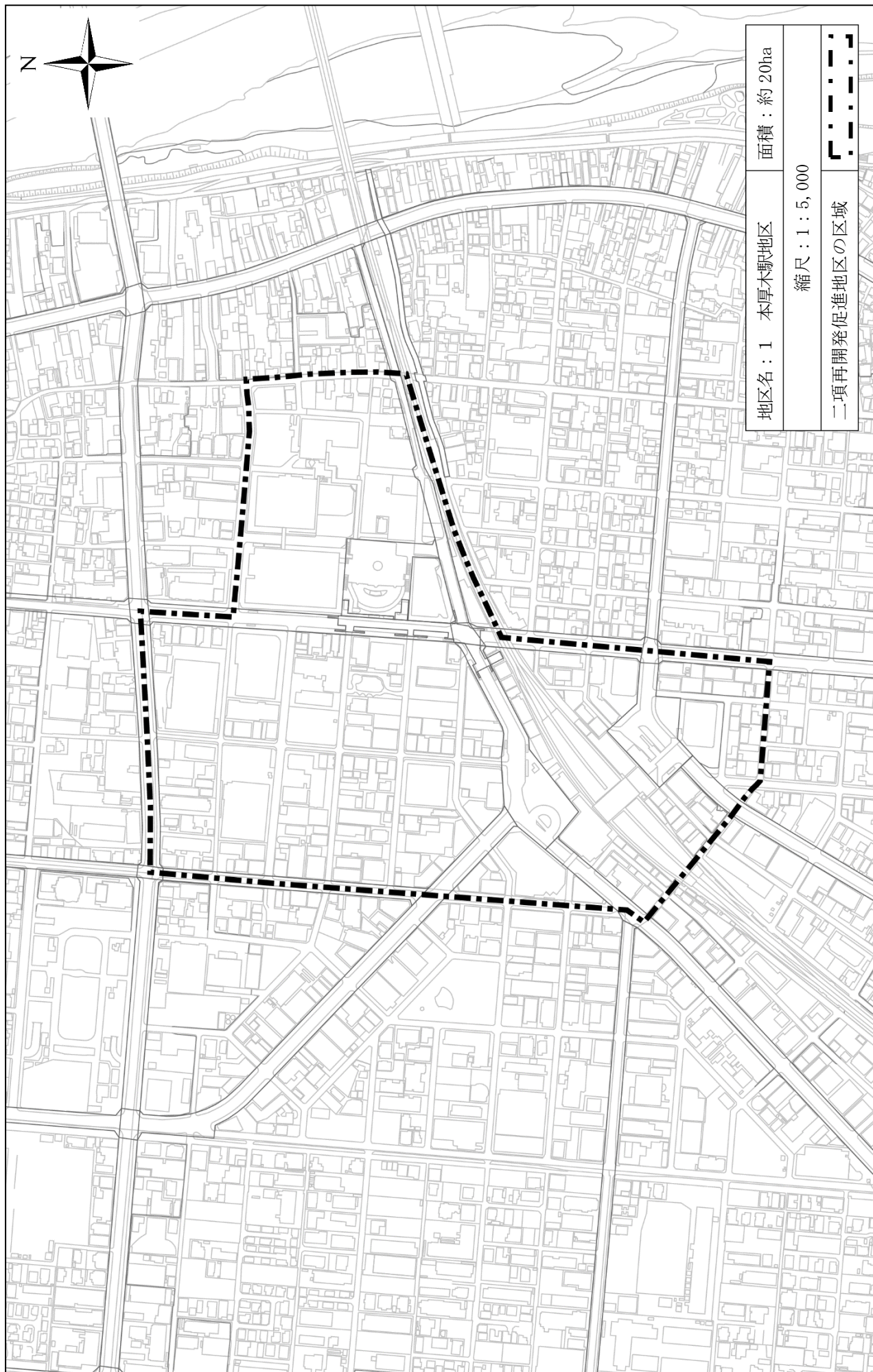
二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表 2 及び別図のとおり。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 本厚木駅周辺地区	2 愛甲石田駅周辺地区
面 積		約 190ha	約 11ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		都市中心拠点として商業・業務等の都市機能の集積や交通結節機能の充実を図るとともに、住環境の整備を進め、居心地が良く、歩きたくなる市街地を形成する。	都市拠点として、商業・業務等の都市機能の集積や交通結節機能の充実を図り、地域の生活を支える市街地を形成する。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	・ 中心商業・業務地としての高度利用を図る。 ・ 中高層住宅地の形成	・ 都市拠点としての土地利用の高度化を図る。 ・ 中高層住宅地の形成
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 都市計画道路、駐車場の整備	・ 駅前広場の整備 ・ 幹線道路の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・ 中心商業空間の形成 ・ 木造老朽住宅の不燃化 ・ 密集地域の再開発 ・ 住宅の浸水対策等の促進	・ 駅周辺の整備と商店街の活性化による都市拠点にふさわしい顔づくり
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・ 本厚木駅地区(約 20ha)	—

別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

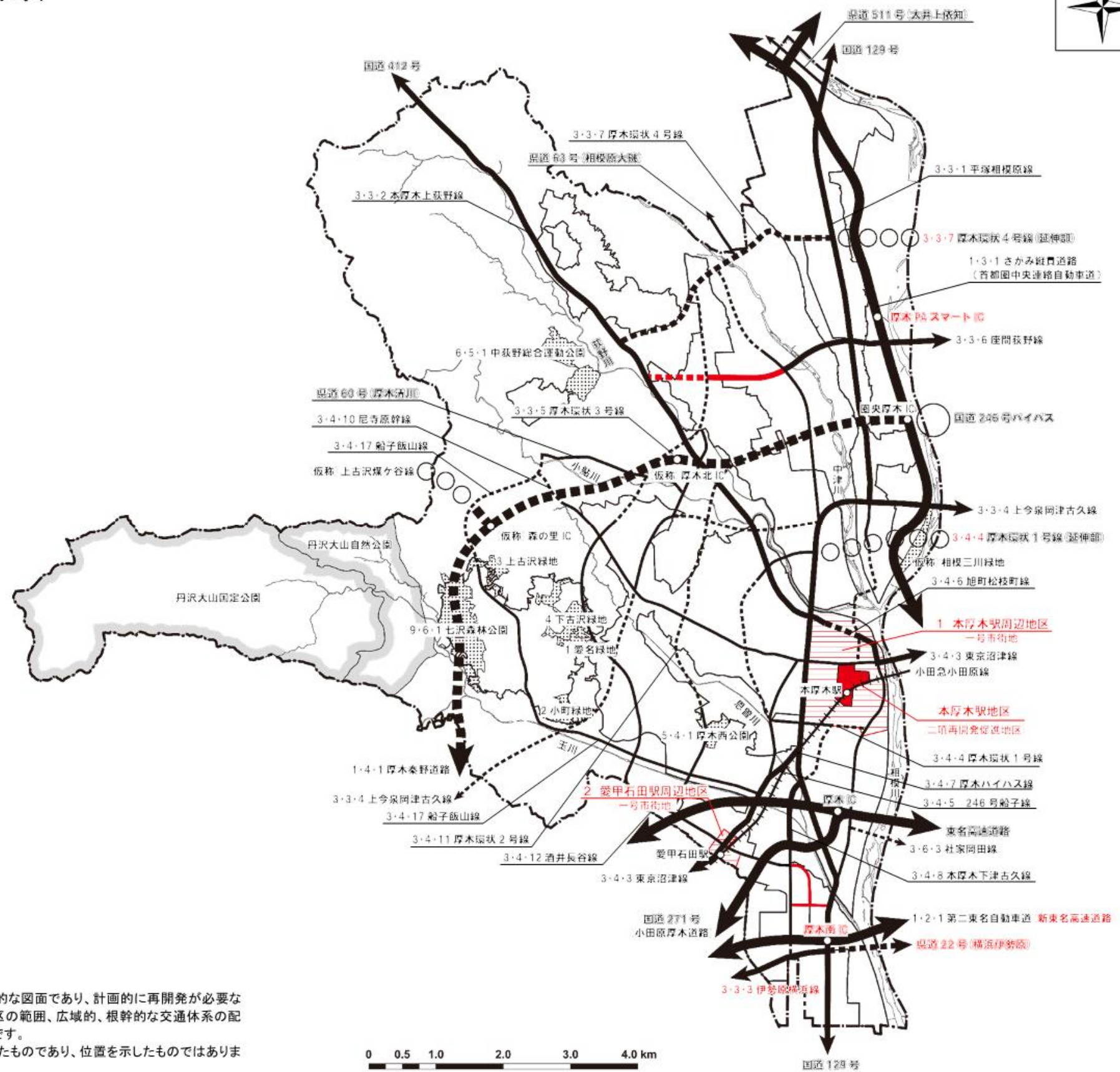
地 区 名	1 本厚木駅地区
面 積	約 20ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前広場や交通広場を再整備し交通拠点としての機能の向上を図るとともに、土地の有効利用を促進し、本区域の中心商業・業務地としての機能の集積と公共施設の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	交通拠点機能、福祉・文化・交流機能、商業機能、業務機能及び居住機能が複合した土地利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等により、建築物の更新と共同化、不燃化を促進し、環境改善と良好な都市景観の形成を図るとともに、まちなか居住の推進のための都市型住宅の供給を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場、交通広場、駅周辺施設、都市計画道路、区画街路と一体的な公共空地を確保し整備する。
ホ その他特記すべき事項	一部事業完了(約 0.8ha)



厚木都市計画 都市再開発の方針附図（厚木市）



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)
□□□□	一号市街地
■	二項再開発促進地区
□□□□	公園緑地等
□	自然公園



※ 方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、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の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。

道路等の構想路線(○○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。

道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和      年      月      日

神 奈 川 県

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

今後の住宅市街地においては、人口減少・超高齢社会への対応や脱炭素社会の推進・循環型都市の実現、地域活力の維持・向上など様々な観点から、持続可能な都市づくりを進めることが重要である。

このことから、誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができる“人にやさしい都市”を目指し、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを推進することにより、自然環境と調和した質の高い住宅市街地の形成を図るものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ① 住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により、道路、下水道、公園、緑地等の都市基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。
- ② 市街化区域内農地については、依知、睦合、南毛利の各地区を中心に広い範囲に分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。  
市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。
- ③ 本厚木駅周辺等の既成市街地に存在する、老朽化した狭小住宅については、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により、土地の有効・高度利用を図り、細街路等の都市基盤の整った住宅市街地の形成に努める。
- ④ 居住機能をバス路線沿線等へ緩やかに誘導し、あわせて生活利便性の維持・向上の取組を進めることにより、本区域の地域特性を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実を図る。
- ⑤ 住まいの安全性の向上、高齢者向け住宅や公的住宅団地の効果的な供給、共同住宅の管理適正化等を促進するとともに、空き家の管理適正化や空き地・空き家の有効活用等により、良好な住環境の形成を図る。  
また、脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷の少ない住宅への転換を促進する。
- ⑥ 誰もが暮らしやすい住環境の形成に向け、若年や子育て世帯の居住・定住を促進するとともに、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上を図る。

第 8 回線引き見直しに係る都市計画公聴会  
公述意見の要旨と県の考え方

- 1 公聴会開催日  
令和 6 年 11 月 1 日
- 2 公述書申出件数  
33 件
- 3 主な公述意見の分類
  - (1) 市街化編入について
  - (2) 一般保留フレームについて
  - (3) 土地区画整理事業について

4 主な公述意見の要旨と県の考え方

意見の要旨	県の考え方（抜粋）
(1) 市街化編入について	
恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について、このエリアを市街化調整区域から市街化区域にすることを要望する。（1 件）	御要望のあった地域については、計画的な市街地整備の見通しが立たなかったことなどから、第 8 回線引き見直しにおいて、市街化区域へ編入しないこととしました。 なお、厚木市都市計画マスタープランにおいて、「恩名・温水地区の整備方針の検討を進めます。」とされており、当該地域の地権者の意向を確認しながら適切な土地利用の誘導を検討すると市から聞いています。
(2) 一般保留フレームについて	
南部産業拠点全体を新市街地ゾーンとして位置付けるよう、見直しをしていただきたい。（1 件）	南部産業拠点は、厚木市都市計画マスタープランにおいて、「南部産業拠点として産業系の土地利用の誘導を図るとともに、産業用地などの都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。
(3) 土地区画整理事業について	
山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームの指定について反対である。（31 件）	県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和 4 年 12 月に策定した「第 8 回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジや駅の周辺など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合しており、県と市との調整が整った場合に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」に一般保留フレームを位置付けることとしています。