

第8回線引き見直し 県央都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料②

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

| 都市計画 区域 | 都市計画区域 の整備、開発 及び保全の方針 | 区域区分 | 都市再開発 の方針 | 住宅市街地の 開発整備の方針 | 防災街区 整備方針 |
|------------|-----------------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|
| 厚木 | 議第4431号 | 議第4432号 | 議第4433号 | 議第4434号 | — |
| 大和 | 議第4435号 | 議第4436号 | 議第4437号 | 議第4438号 | 議第4439号 |
| 海老名 | 議第4440号 | 議第4441号 | 議第4442号 | 議第4443号 | — |
| 座間 | 議第4444号 | 議第4445号 | 議第4446号 | 議第4447号 | — |
| 綾瀬 | 議第4448号 | 議第4449号 | 議第4450号 | 議第4451号 | — |
| 愛川 | 議第4452号 | 議第4453号 | — | 議第4454号 | — |

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

5 防災街区整備方針

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

県全域

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性

都市
圏域毎

第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

都市計画
区域毎

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 県央都市圏域における基本方針

県央都市圏域の都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり

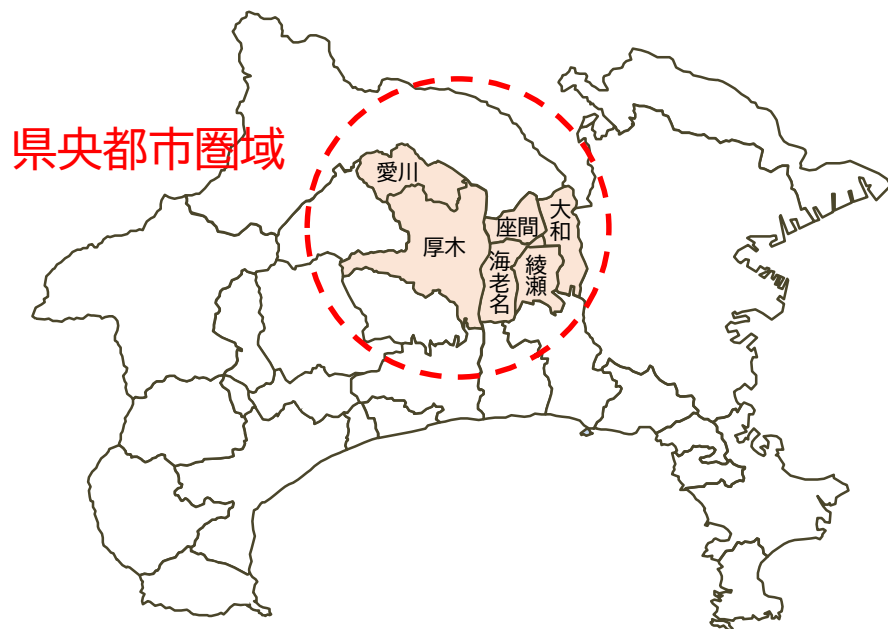
都市計画区域（6都市計画区域）

厚木、大和、海老名、座間、綾瀬、愛川

都市計画区域の範囲

行政区域の全域

県央都市圏域－都市づくりの方向性－



県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

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

- ・ 県土・都市像
- ・ 目標年次
- ・ 都市計画の目標

県全域

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

2 ○○都市圏域における基本方針

- ・ ○○都市圏域 都市づくりの目標
- ・ ○○都市圏域 都市づくりの方向性

都市
圏域毎

第2章 □□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

- ・ 都市計画区域の都市づくりの目標

都市計画
区域毎

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

- ・ 人口の推計、産業の規模

3 主要な都市計画の決定の方針

- ・ 土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- ・ 地震対策、津波対策等の都市防災のための施策

□□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図

○○都市圏域の都市イメージ

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の有無

県央都市圏域は、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。

区域区分の方針

人口の推計

| 都市計画区域 | 令和2年 | 令和17年 |
|--------|---------|-------------|
| 厚木 | 約 224千人 | おおむね 218千人 |
| 大和 | 約 239千人 | おおむね 239千人 |
| 海老名 | 約 137千人 | おおむね 132千人 |
| 座間 | 約 132千人 | おおむね 120千人 |
| 綾瀬 | 約 84千人 | おおむね 82.5千人 |
| 愛川 | 約 40千人 | おおむね 31千人 |

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模

| 都市圏域 | 区分 | 令和2年 | 令和17年 |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| <u>県央 都市圏域</u> | <u>工業出荷額</u> | <u>約 19,910億円</u> | <u>おおむね 22,868億円</u> |
| | <u>流通業務用地</u> | <u>約 645.0ha</u> | <u>おおむね 849.6ha</u> |

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針（主な記載内容）

区域区分の方針

産業の規模（都市計画区域）

| 都市計画区域 | 区分 | 令和2年 | 令和17年 |
|--------|--------|-----------|--------------|
| 厚木 | 工業出荷額 | 約 6,187億円 | おおむね 6,729億円 |
| | 流通業務用地 | 約 285.1ha | おおむね 374.8ha |
| 大和 | 工業出荷額 | 約 2,840億円 | おおむね 3,248億円 |
| | 流通業務用地 | 約 51.0ha | おおむね 67.0ha |
| 海老名 | 工業出荷額 | 約 2,715億円 | おおむね 3,520億円 |
| | 流通業務用地 | 約 100.2ha | おおむね 131.7ha |
| 座間 | 工業出荷額 | 約 2,100億円 | おおむね 3,125億円 |
| | 流通業務用地 | 約 50.4ha | おおむね 66.2ha |
| 綾瀬 | 工業出荷額 | 約 3,340億円 | おおむね 3,541億円 |
| | 流通業務用地 | 約 53.6ha | おおむね 72.3ha |
| 愛川 | 工業出荷額 | 約 2,655億円 | おおむね 2,639億円 |
| | 流通業務用地 | 約 104.7ha | おおむね 137.6ha |

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

土地利用

厚木都市計画：土地の高度利用に関する方針

- ・ 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ウ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。

全区域：災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針（新規追加）

- ・ 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。
- ・ 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。

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

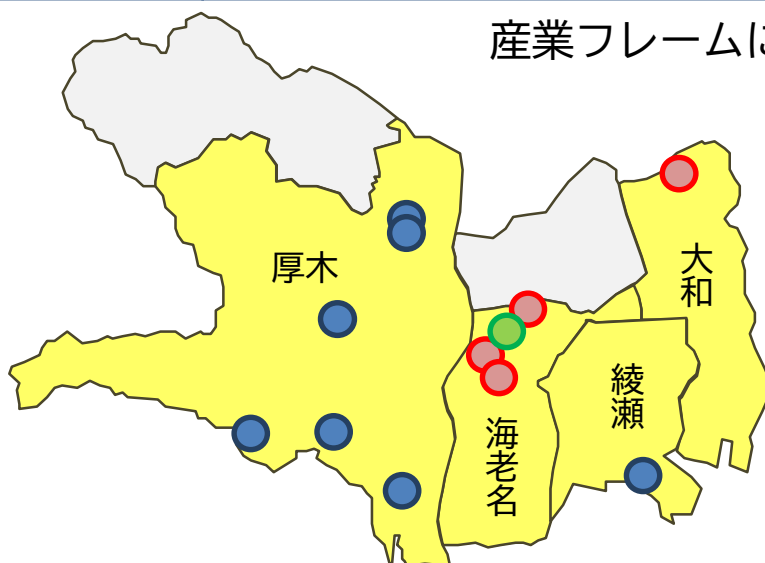
■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

土地利用

市街化調整区域の土地利用の方針[新市街地ゾーン（保留区域）]

| 都市計画区域 | 新市街地ゾーン（保留区域） | 保留人口フレーム |
|------------|--|---------------|
| <u>厚木</u> | <u>山際北部地区</u> 、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)、玉川地区 | — |
| <u>大和</u> | <u>北部</u> | <u>4,200人</u> |
| <u>海老名</u> | <u>北部、中央部</u> | <u>6,100人</u> |
| <u>綾瀬</u> | <u>南部</u> | — |

産業フレームについては、都市圏域毎に保留しています。



新市街地ゾーン（保留区域）
を設定する都市計画区域

— 新市街地ゾーン（保留区域） —

● 住居系 4箇所

● 産業系 7箇所

● 複 合 1箇所

合計 12箇所

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

都市施設の整備

主要な施設の整備目標

- ・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

| 都市計画区域 | 施設の種類 | 名称 |
|------------|----------------|----------------------|
| <u>厚木</u> | <u>自動車専用道路</u> | 1・4・1 <u>厚木秦野道路</u> |
| <u>海老名</u> | <u>主要幹線道路</u> | 3・3・3 <u>下今泉門沢橋線</u> |
| 海老名 | 主要幹線道路 | 3・3・4 横浜伊勢原線 |
| 座間 | 主要幹線道路 | 3・4・5 座間南林間線 |

着手予定、整備中及び供用する施設を含む

県央都市圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

市街地開発事業

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

| 都市計画区域 | 事業の種類 | 名称 |
|------------|-----------------|----------------|
| 厚木 | 市街地再開発事業 | 本厚木駅北口地区 |
| <u>海老名</u> | <u>土地区画整理事業</u> | <u>中新田丸田地区</u> |

着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む

■ 主要な都市計画の決定の方針（主な記載内容）

自然的環境の整備又は保全

大和都市計画：樹林地の保全と活用

- ・ 泉の森特別緑地保全地区については、今後も保全を図るとともに、良好な風致景観を有する緑地、市街地及びその周辺地域に存する良好な自然的環境を形成している緑地、文化財と一体となった緑地及び動植物の生息地として保存する必要がある緑地等について、新たな指定により保全を図る。

座間都市計画：環境保全システムの配置の方針

- ・ 市内を流れる相模川、鳩川、目久尻川ならびに湧水周辺は、それぞれ特徴ある水辺環境を形成していることから、これらの豊かな水辺環境を保全し、人々のレクリエーションや環境教育の場として活用を図る。

■ 都市防災に関する都市計画の決定の方針（主な記載内容）

基本方針等

全区域：基本方針

- ・大規模な地震災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する。
(追記)

愛川都市計画：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。

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

5 防災街区整備方針

■ 区域区分の変更概要

市街化区域への即時編入

| 都市計画区域 | <u>厚木</u> | | <u>大和</u> | | <u>海老名</u> | |
|---------------------------------------|------------|---------|------------|----------------|-------------|----------------|
| 編入の種類 | 箇所数 | 面積 | 箇所数 | 面積 | 箇所数 | 面積 |
| <u>人口集中地区</u> (DID) | — | — | <u>1箇所</u> | <u>0.26 ha</u> | <u>1箇所</u> | <u>0.02 ha</u> |
| 公有水面埋立 | — | — | — | — | — | — |
| 道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 (<u>事務的変更</u>) | <u>1箇所</u> | 0.00 ha | — | — | <u>22箇所</u> | <u>0.27 ha</u> |
| 合 計 | 1箇所 | 0.00 ha | 1箇所 | 0.26 ha | 23箇所 | 0.29 ha |

市街化調整区域への即時編入（逆線引き）

| 都市計画区域 | <u>厚木</u> | | <u>海老名</u> | |
|---------------------------------------|------------|----------------|-------------|----------------|
| 編入の種類 | 箇所数 | 面積 | 箇所数 | 面積 |
| 緑地保全（山林、農地） | — | — | — | — |
| 災害レッドゾーン | — | — | — | — |
| 道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等 (<u>事務的変更</u>) | <u>1箇所</u> | <u>0.02 ha</u> | <u>18箇所</u> | <u>0.25 ha</u> |
| 合 計 | 1箇所 | 0.02 ha | 18箇所 | 0.25 ha |

綾瀬、座間、愛川都市計画については、新たに編入する区域はありません。

県央都市圏域 区域区分

■ 区域区分の主な変更箇所（大和都市計画(西鶴間八丁目地区)：人口集中地区）



この図面は、大和市長及び座間市長の承認を得て同市所管都市計画基本図を使用して調製したものです。
この図面は、大和市との協議を経て、大和都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ 新旧対照表（面積増減）

| 都市計画区域 | 種類 | 面積 | | 増減内訳 |
|------------|----------------|---------|---------|----------------|
| | | 新 | 旧 | |
| <u>厚木</u> | <u>市街化区域</u> | 3,201ha | 3,201ha | <u>△0.02ha</u> |
| | <u>市街化調整区域</u> | 6,182ha | 6,183ha | <u>△1.0ha※</u> |
| | 都市計画区域 | 9,383ha | 9,384ha | △1.0ha※ |
| <u>大和</u> | <u>市街化区域</u> | 2,019ha | 2,019ha | <u>+0.26ha</u> |
| | 市街化調整区域 | 690ha | 690ha | △0.26ha |
| | 都市計画区域 | 2,709ha | 2,709ha | |
| <u>海老名</u> | <u>市街化区域</u> | 1,479ha | 1,479ha | <u>+0.04ha</u> |
| | 市街化調整区域 | 1,180ha | 1,180ha | △0.04ha |
| | 都市計画区域 | 2,659ha | 2,659ha | |

※厚木都市計画における増減内訳は、国土地理院における面積精査によるものを含む。

- 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
- 5 防災街区整備方針

都市再開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地（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地区（二項再開発促進地区）など

■一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要

| 都市計画 区域 | 種別 | 地区数 | 面積 | 主な変更内容 |
|------------|-----------------------|-----------|-------------------|---|
| 厚木 | 一号市街地 | 4地区 → 2地区 | 約278ha → 約201ha | 削除： <u>東名厚木インターチェンジ周辺地区（事業完了）</u> 追加：本厚木周辺地区 |
| | 二項再開発 促進地区 | 5地区 → 1地区 | 約27.1ha → 約20.0ha | 削除：厚木インター南部中心地区 他4地区（事業完了等） 追加：本厚木駅地区 |
| 大和 | 一号市街地 | 2地区 → 1地区 | 約77ha → 約35ha | 削除：高座渋谷駅周辺地区（事業完了） |
| | 二項再開発 促進地区 | 1地区 → 0地区 | 約1.2ha → 約 0 ha | 削除：大和駅東側第4地区（事業完了） |
| 海老名 | <u>二項再開発 促進地区</u> | 1地区 → 0地区 | 約1.1ha → 約 0 ha | <u>削除：厚木駅南地区（事業完了）</u> |
| 座間 | 二項再開発 促進地区 | 2地区 → 3地区 | 約3.2ha → 約3.9ha | 拡大：相武台前駅南口周辺地区 追加：小田急相模原駅北口周辺地区 |
| 綾瀬 | 一号市街地 | 3地区 → 4地区 | 約11.0ha → 約15.1ha | 追加：深谷中一丁目地区 |

■ 二項再開発促進地区の主な変更箇所

海老名都市計画(厚木駅南地区)：削除

(変更理由)


厚木駅南地区第一種市街地再開発事業が完了し、土地の高度利用及び交通結節点としての機能強化が行われたため



出典：海老名市HP (<https://www.city.ebina.kanagawa.jp/shisei/seisaku/machidukuri/shigaichi/1003888.html>)

面積：約1.1ha

凡 例

| | |
|---|--------------|
|  | 二項再開発促進地区の区域 |
|---|--------------|

- 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
- 5 防災街区整備方針

県央都市圏域 住宅市街地の開発整備の方針

住宅市街地の開発整備の方針

住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべき都市計画区域のうち、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備等すべき地区（重点地区）など

重点地区の変更概要

| 都市計画区域 | 地区数 | 面積 | 主な変更内容 |
|------------|-----------|-------------------|--|
| 厚木 | 2地区 → 0地区 | 約3.6ha → 0ha | 削除：東部北地区・東部南地区 |
| 大和 | 4地区 → 1地区 | 約74.2ha → 約16.8ha | 削除：渋谷南部地区（事業完了） 下福田地区（事業完了） 下鶴間山谷南地区（事業完了） 縮小：大和駅周辺地区 |
| <u>海老名</u> | 1地区 → 1地区 | 約19.3ha → 約36ha | 削除：海老名駅西口地区（事業完了） <u>追加：市役所周辺地区</u> |
| 座間 | 1地区 | 約0.6ha → 約0.9ha | 拡大：小田急相模原駅前地区 |
| <u>綾瀬</u> | 1地区 → 0地区 | 約58.6ha → 0ha | <u>削除：深谷中央地区（事業完了）</u> |

愛川都市計画については、重点地区の変更はありません。

■ 重点地区の主な変更箇所

海老名都市計画(市役所周辺地区)：追加

(変更理由)

市街化区域編入に伴い、良好な住環境を確保した複合的な市街地の形成を図るため



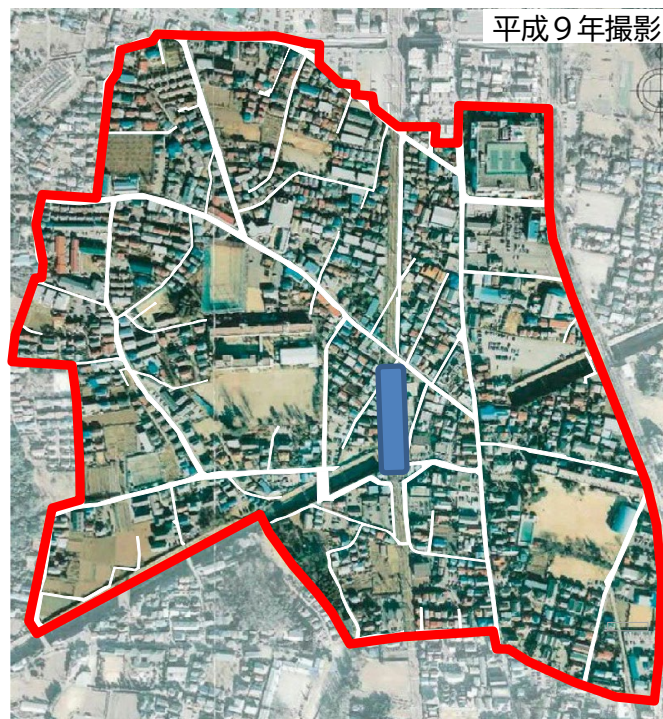
- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 2 区域区分
- 3 都市再開発の方針
- 4 住宅市街地の開発整備の方針
- 5 防災街区整備方針

防災街区整備方針

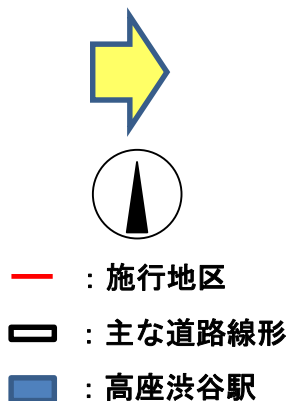
密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区など

■ 防災街区整備方針の廃止

- ・ 大和市のみ、防災街区整備方針を定めているが、渋谷(南部地区)土地区画整理事業の完了により、密集市街地の住環境及び防災機能の向上が図られたことから廃止する。



平成9年撮影



平成31年撮影

出典：渋谷(南部地区)土地区画整理事業 竣工記念誌

県央都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 市町決定の関連案件一覧

| 都市計画区域 | 用途地域 | 防火地域 準防火地域 | 下水道 | 地区計画 | 土地区画 整理事業 |
|--------|------|---------------|-----|------|--------------|
| 厚木 | ○ | － | ○ | ○ | ○ |
| 大和 | ○ | ○ | ○ | － | － |
| 海老名 | ○ | ○ | － | － | － |
| 座間 | － | － | － | － | － |
| 綾瀬 | ○ | ○ | － | － | － |
| 愛川 | － | － | － | － | － |

各市 都市計画審議会



可決の答申

県央都市圏域 第8回線引き見直しについて

■ 縦覧等の手続き

| 都市計画 区域 | 都市計画区域 の整備、開発 及び保全の方針 | 区域区分 | 都市再開発 の方針 | 住宅市街地の 開発整備の方針 | 防災街区 整備方針 |
|------------|-------------------------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|
| <u>厚木</u> | 議第4431号 意見書の提出あり | 議第4432号 | 議第4433号 | 議第4434号 | — |
| 大和 | 議第4435号 | 議第4436号 | 議第4437号 | 議第4438号 | 議第4439号 |
| 海老名 | 議第4440号 | 議第4441号 | 議第4442号 | 議第4443号 | — |
| 座間 | 議第4444号 | 議第4445号 | 議第4446号 | 議第4447号 | — |
| <u>綾瀬</u> | 議第4448号 意見書の提出あり | 議第4449号 | 議第4450号 | 議第4451号 | — |
| 愛川 | 議第4452号 | 議第4453号 | — | 議第4454号 | — |

都市計画案の縦覧 ・ 意見書の受付
令和7年5月13日 ～同月27日



意見書の提出あり

■ 意見書数

| | 通数 | 人数 |
|-----|-----|-----|
| 賛成 | — | — |
| 反対 | 60通 | 60人 |
| その他 | — | — |
| 合計 | 60通 | 60人 |

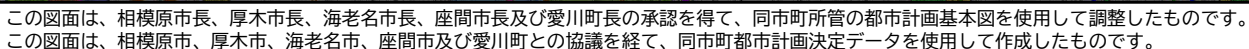
■ 意見書の対象

- ・ 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

■ 意見書の分類

| 意見の区分及び類型 | 意見の内容 | 人数 |
|-----------|------------------------------------|-----|
| 反対（A） | 山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について | 60人 |
| 反対（B） | （仮称）北部地区公園について | 3人 |
| その他（C） | 厚木環状4号線の整備について | 1人 |

厚木都市計画

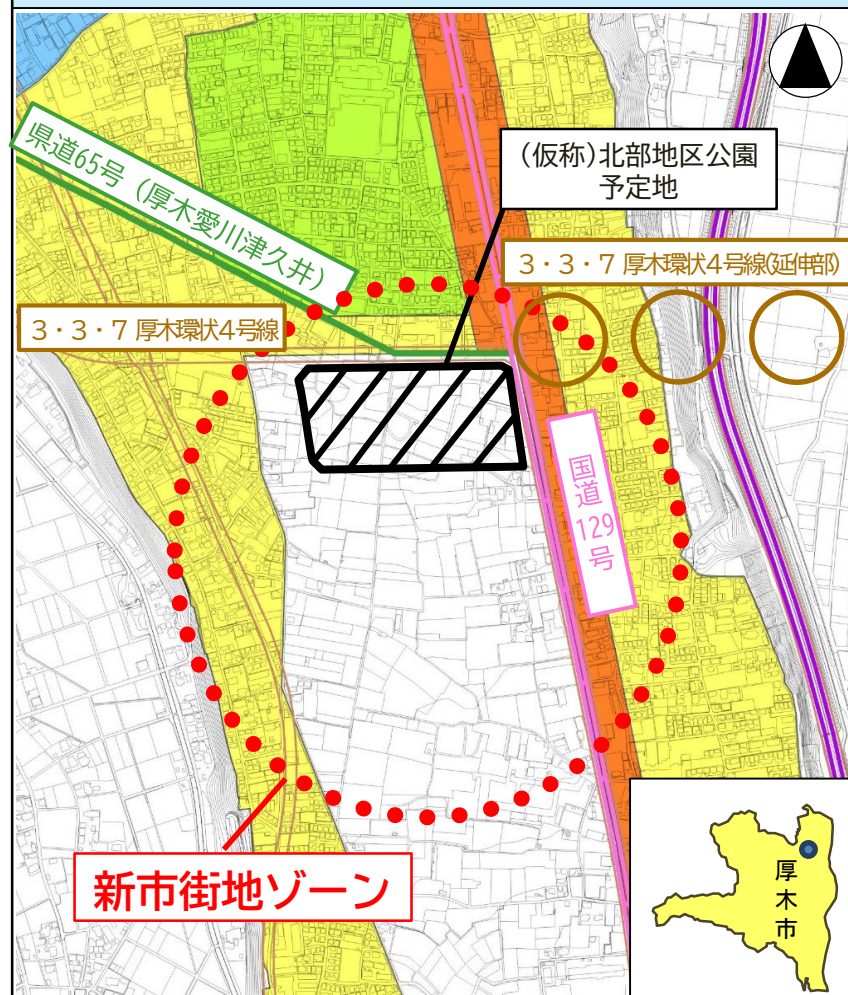


■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

- － 農地及び自然環境の保全を希望 －
- 山際地区に農地を所有し営農しており、子供も将来営農を希望している。山際地区を産業用地とする都市計画に反対である。
- 将来的にも畑として使用予定のため、山際北部地区、山際地区を一般保留フレームにすることに反対である。
- 山際地区地権者として市街化調整区域のまま営農の継続を希望する。
- 今後も市街化調整区域の農地として活用する住民の生活環境と自然環境を守ってほしい。
- 農地を減らしてはいけない。山際北部地区・山際地区の豊かな自然環境と暮らしのため、今回の都市計画案に反対である。
- 地域の貴重な自然と住民の暮らしを守るため、計画の再検討を切に願います。
- 貴重な自然・緑が失われるのはさみしい。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

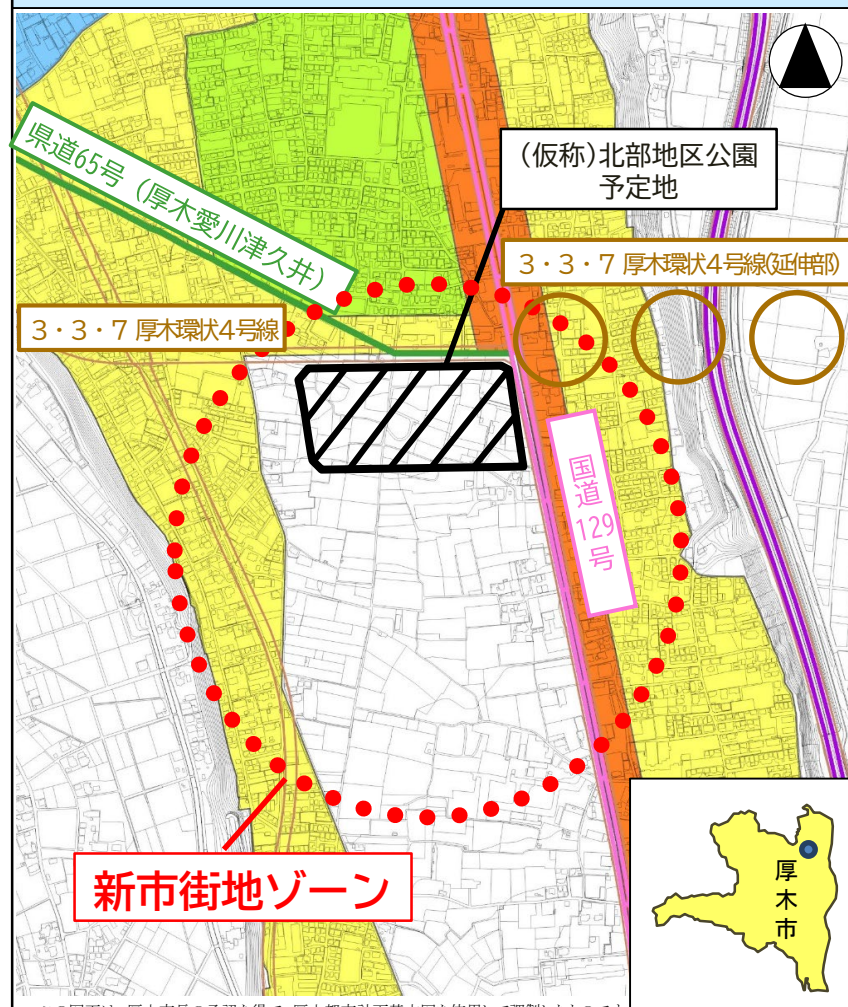
■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

－生活環境の悪化等に対する不安－

- 工業用地になり、昼夜を問わない大型トラックの往来や交通渋滞、振動や騒音など日常生活の質の低下の恐れがある。
- 今までの静かな環境が一変し、大型トラック等の往来や交通渋滞が予想され、子供たちの通学路の危険性の増大がとても心配である。
- 本計画により、交通渋滞の増加や騒音の拡大など、住民の生活の質が低下する恐れがある。地域の静穏な環境が損なわれることに反対である。
- 工場や物流倉庫ができ、大型トラックが行来することで騒音や振動の問題や子供達の通学路が危険にさらされることを心配している。
- 山際北部地区、山際地区そばに住宅が密集しており、物流倉庫が出来て、火災の危険性、交通事故の危険性、交通渋滞、振動や騒音で眠ることが出来ないなど生活環境が悪化するのではないかと考える。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

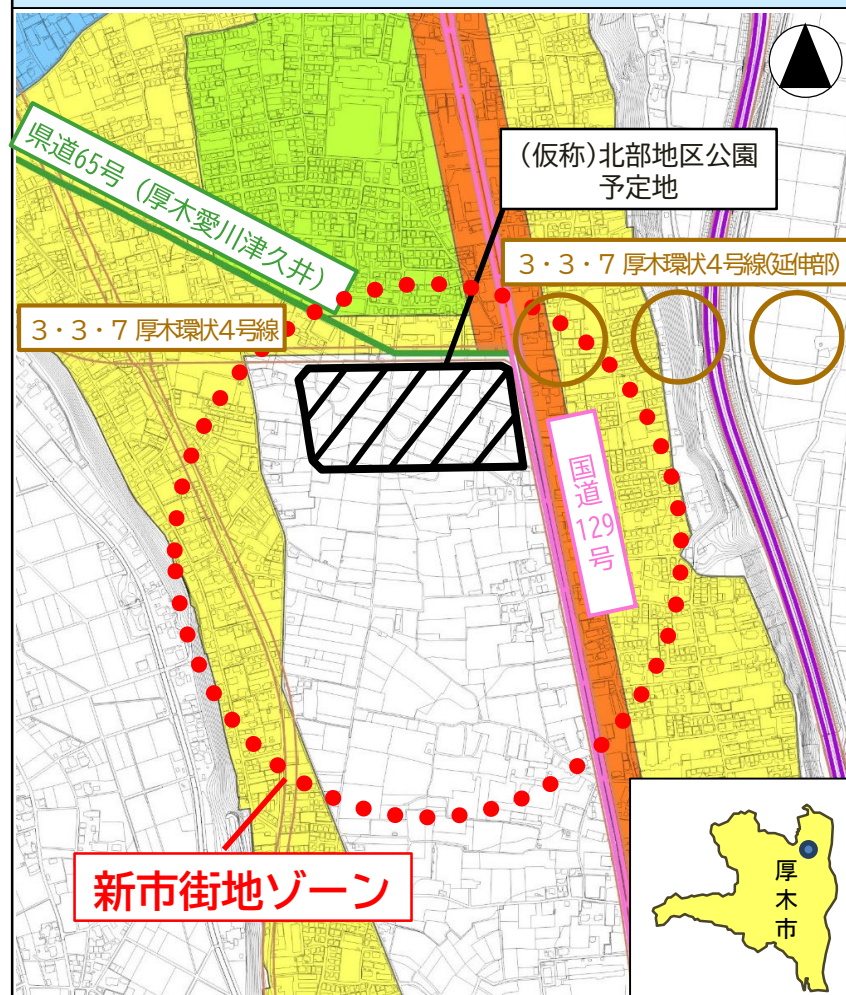
■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

－土地区画整理事業に対する不安－

- 過去から現在に至るまで、線引き見直し及び土地区画整理事業について、詳しい説明がされていない。
- 生活環境が激変する可能性が高い計画にも関わらず、地権者、地域住民に全く説明がないことにも不信感を覚えている。
- 本計画においては、地権者や地域住民の声が十分に反映されていないと感じており、今後は意見交換や説明会など、住民参加の機会をさらに設けるべきである。
- 山際北部地区、山際地区の都市計画に反対。地権者や地域住民の声や意見が十分に反映されていないと感じており、住民参加の機会を増やすべきである。
- 山際地区の土地権利者として、今回の都市計画案について、事業の施行に伴い発生する地権者、地域住民へのリスクが十分に説明されておらず、このまま計画が実行されることに反対である。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨

－産業の規模について－

- 現在、厚木市の人口変動が安定していることから、市街化調整区域から市街化区域に変更する場合、産業の伸びしろから産業系の市街化区域にするのであれば認めてもらえると理解したが、今回「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。）」の「新旧対照表」の「産業の規模」では、平成37年に想定したほどの伸びは無く、令和2年の数字を見ると、平成22年と大きくは変わっていないように感じる。既に産業系の市街化区域は市内に十分にあるのではないか。

【参考】

（新）

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。

| 年 次 区 分 | | 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) |

（旧）

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。

| 年 次 区 分 | | 平成22年 | 平成37年 |
|------------|--------|-------------------|-----------------------|
| 生産規模 | 工業出荷額 | 6,143億円 | おおむね7,378億円 |
| | 卸小売販売額 | おおむね11,164億円 | おおむね11,400億円 |
| 就業構造 | 第一次産業 | 1.3千人 (1.2%) | おおむね1.2千人 (1.2%) |
| | 第二次産業 | 27.8千人 (27.0%) | おおむね22.6千人 (22.2%) |
| | 第三次産業 | 74.0千人 (71.8%) | おおむね77.9千人 (76.6%) |

■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

- －農地及び自然環境の保全を希望－
- 山際地区に農地を所有し営農しており、子供も将来営農を希望している。山際地区を産業用地とする都市計画に反対である。
 - 将来的にも畑として使用予定のため、山際北部地区、山際地区を一般保留フレームにすることに反対である。
 - 山際地区地権者として市街化調整区域のまま営農の継続を希望する。
 - 今後も市街化調整区域の農地として活用する住民の生活環境と自然環境を守ってほしい。
 - 農地を減らしてはいけない。山際北部地区・山際地区の豊かな自然環境と暮らしのため、今回の都市計画案に反対である。
 - 地域の貴重な自然と住民の暮らしを守るため、計画の再検討を切に願います。
 - 貴重な自然・緑が失われるのはさみしい。

都市計画決定権者の見解（抜粋）

- －農地及び自然環境の保全を希望－
- 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、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道や駅等の拠点周辺地域など、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する場合に、整開保に新市街地ゾーン（一般保留フレーム）を位置付けることとしています。
 - 整開保では、一般保留フレームを新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討する概ねの地域や土地利用の方向性等を位置付けており、山際地区及び山際北部地区においては、「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。」としています。

■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

- －生活環境の悪化等に対する不安－
- 工業用地になり、昼夜を問わない大型トラックの往来や交通渋滞、振動や騒音など日常生活の質の低下の恐れがある。
 - 今までの静かな環境が一変し、大型トラック等の往来や交通渋滞が予想され、子供たちの通学路の危険性の増大がとても心配である。
 - 本計画により、交通渋滞の増加や騒音の拡大など、住民の生活の質が低下する恐れがある。地域の静穏な環境が損なわれることに反対である。
 - 工場や物流倉庫ができ、大型トラックが行来することで騒音や振動の問題や子供達の通学路が危険にさらされることを心配している。
 - 山際北部地区、山際地区そばに住宅が密集しており、物流倉庫が出来て、火災の危険性、交通事故の危険性、交通渋滞、振動や騒音で眠ることが出来ないなど生活環境が悪化するのではないか。

都市計画決定権者の見解

- －生活環境の悪化等に対する不安－
- 市からは、交通量増加の影響や周辺環境への配慮については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する際に、それらの影響を確認の上、必要な対策を検討していくと聞いています。

■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨（抜粋）

- －土地区画整理事業に対する不安－
- 過去から現在に至るまで、線引き見直し及び土地区画整理事業について、詳しい説明がされていない。
 - 生活環境が激変する可能性が高い計画にも関わらず、地権者、地域住民に全く説明がないことにも不信感を覚えている。
 - 本計画においては、地権者や地域住民の声が十分に反映されていないと感じており、今後は意見交換や説明会など、住民参加の機会をさらに設けるべきである。
 - 山際北部地区、山際地区の都市計画に反対。地権者や地域住民の声や意見が十分に反映されていないと感じており、住民参加の機会を増やすべきである。
 - 山際地区の土地権利者として、今回の都市計画案について、事業の施行に伴い発生する地権者、地域住民へのリスクが十分に説明されておらず、このまま計画が実行されることに反対である。

都市計画決定権者の見解

- －土地区画整理事業に対する不安－
- 市からは、今後、土地区画整理事業の計画や進め方について丁寧に説明し、地権者の御意見を伺いながら、合意形成を図っていくと聞いています。

■ 反対（A）山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について

意見書の要旨

－産業の規模について－

- 現在、厚木市の人口変動が安定していることから、市街化調整区域から市街化区域に変更する場合、産業の伸びしろから産業系の市街化区域にするのであれば認めてもらえると理解したが、今回「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。）」の「新旧対照表」の「産業の規模」では、平成37年に想定したほどの伸びは無く、令和2年の数字を見ると、平成22年と大きくは変わっていないように感じる。既に産業系の市街化区域は市内に十分にあるのではないか。

都市計画決定権者の見解

－産業の規模について－

- 本県においては、産業の規模は、工業用地及び流通業務用地（研究施設用地含む）の規模の推計により算定することとしており、第8回線引き見直しでは、厚木都市計画区域の令和17年における産業の規模を工業出荷額はおおむね6,729億円、流通業務用地はおおむね374.8haと推計し、産業の伸びを見込んでいます。

（新）

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。

| 年次 区分 | 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) |

■ 反対（Ｂ）（仮称）北部地区公園について

意見書の要旨

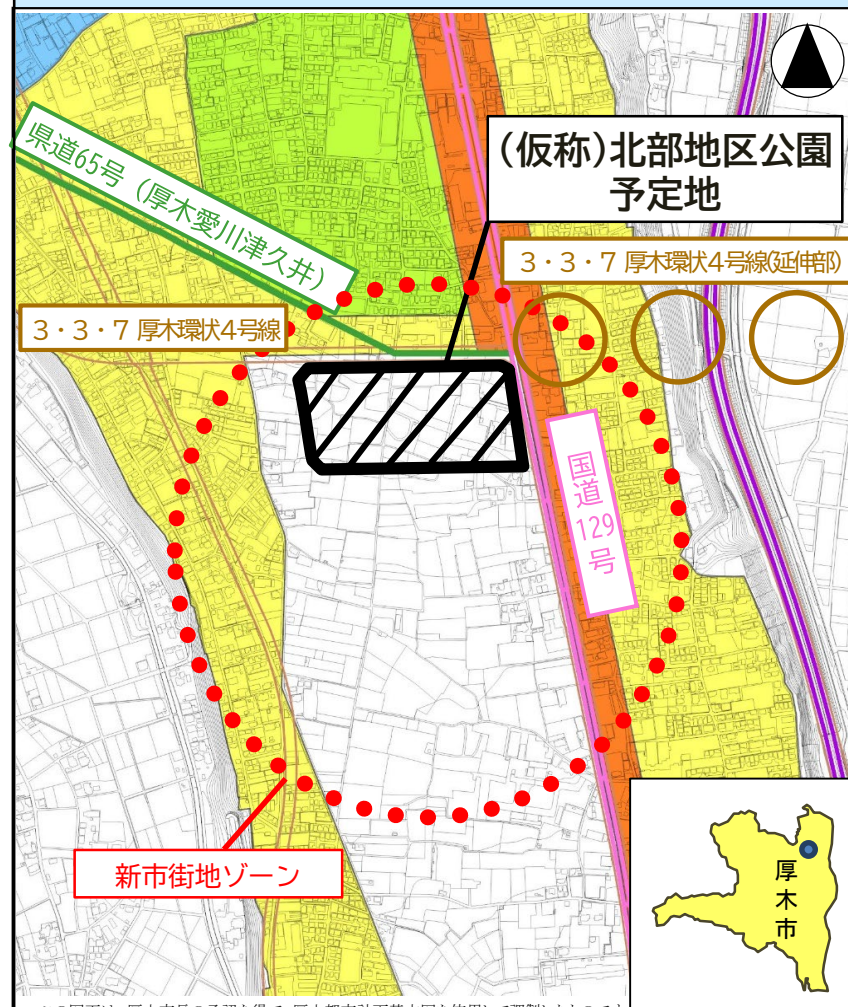
- 市の「防災機能を備えた（仮称）北部地区公園」計画は、水害等のリスクを抱える新たな工業地帯に隣接していることから、防災公園として機能するのか疑問である。

また、同計画について、地権者が理解でき
るきちんとした情報が提供されず、地権者に
不利益なことがおこらないか心配である。

- 消防庁から物流倉庫の火災リスクに対する
注意喚起がされており、工業地帯の隣に防災
機能を備えた地区公園を作る計画で本当に大
丈夫なのか危惧する。
- 山際北部地区公園計画は地域住民の声が反
映されておらず、市の強引な姿勢として受け
止められている。

子々孫々に受け入れられない計画は見直す
べきである。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ 反対（Ｂ）（仮称）北部地区公園について

意見書の要旨

- 市の「防災機能を備えた（仮称）北部地区公園」計画は、水害等のリスクを抱える新たな工業地帯に隣接していることから、防災公園として機能するのか疑問である。
また、同計画について、地権者が理解できるきちんとした情報が提供されず、地権者に不利益なことがおこらないか心配である。
- 消防庁から物流倉庫の火災リスクに対する注意喚起がされており、工業地帯の隣に防災機能を備えた地区公園を作る計画で本当に大丈夫なのか危惧する。
- 山際北部地区公園計画は地域住民の声が反映されておらず、市の強引な姿勢として受け止められている。
子々孫々に受け入れられない計画は見直すべきである。

都市計画決定権者の見解

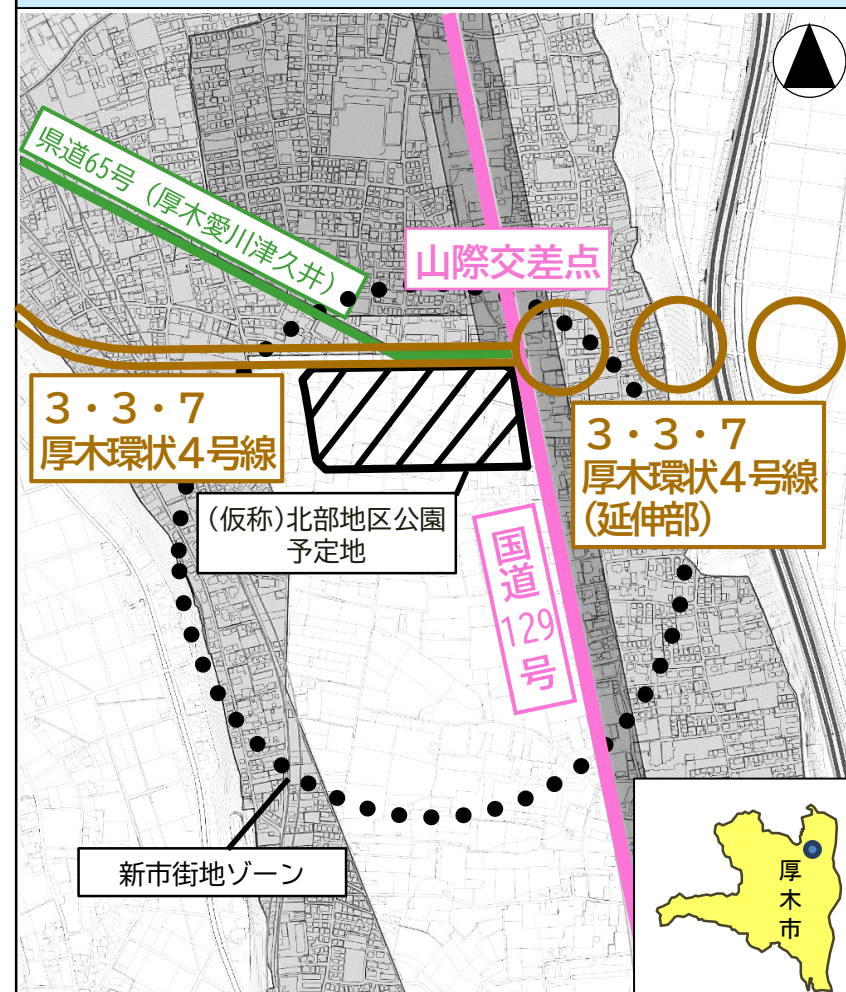
- 市は、厚木市都市計画マスタープラン等において、市北部地域の防災力を高めるとともに、地域住民の憩いやレクリエーションの場を確保するため、（仮称）北部地区公園の整備を進めると位置付けており、大震災等の災害時の物資供給・集積拠点の用に供することを目的とする公園として、依知地域に（仮称）北部地区公園を整備するとしています。整備にあたっては、今後も地権者や周辺住民に対して丁寧の説明していくと市から聞いています。

■ その他（C）厚木環状4号線の整備について

意見書の要旨

- 都市計画道路厚木環状4号線は、今回の整備保では、「延伸部分については、計画の具体化を図る。」とあるものの「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」の表には記載がないこともあり、将来変わらないか不安である。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ その他（C）厚木環状4号線の整備について

意見書の要旨

- 都市計画道路厚木環状4号線は、今回の整開保では、「延伸部分については、計画の具体化を図る。」とあるものの「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」の表には記載がないこともあり、将来変わらないか不安である。

都市計画決定権者の見解

- 3・3・7厚木環状4号線の延伸部は、国道129号山際交差点から東側に向かい、相模原市域と連絡する構想路線であり、整開保では、交通施設の都市計画の決定の方針において、計画の具体化を図るとしています。

■ 意見書数

| | 通数 | 人数 |
|-----|-----|-----|
| 賛成 | — | — |
| 反対 | 11通 | 11人 |
| その他 | — | — |
| 合計 | 11通 | 11人 |

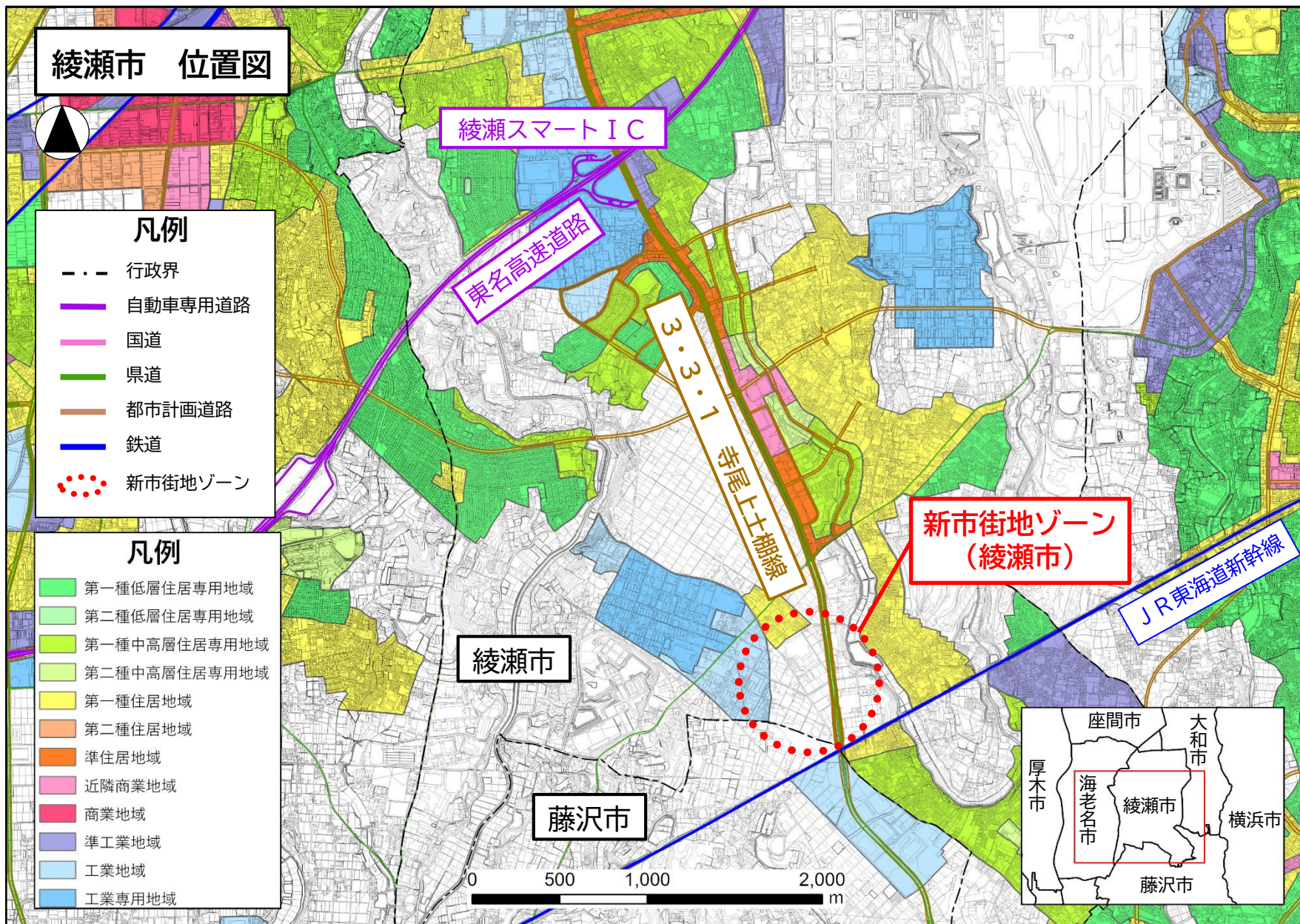
■ 意見書の対象

- 綾瀬都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

■ 意見書の分類

| 意見の区分及び類型 | 意見の内容 | 人数 |
|-----------|-------------|-----|
| 反対（A） | 新市街地ゾーンについて | 11人 |

綾瀬都市計画 意見書の要旨と都市計画決定権者の見解



この図面は、海老名市長、大和市長、綾瀬市長及び藤沢市長の承認を得て、同市所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
この図面は、海老名市、大和市、綾瀬市及び藤沢市との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨（抜粋）

－ 農地及び自然環境の保全を希望 －

- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンの中に自分の畑が入っているため、反対である。
- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンに居住しており、畑や自然を壊して新たに産業を誘致することには反対である。
- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンに居住しており、物流倉庫地帯とすることに反対である。農地を工業地にすると二度と農地に戻すことはできなくなる。
- 新市街地ゾーンで畑を耕作している。高齢になり、不透明な計画には賛成できない。
- 新市街地ゾーンに所有の土地があるため、反対である。
- 農地を所有している地権者は市街化編入後の従前地課税の部分が不安でならない。
- 市街化になった時の税金支払いについても大変重要な問題である。
- 産業拠点を形成することで、市税が増え、一部の人が潤う開発には納得できない。

【参考】



■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨（抜粋）

－生活環境の悪化等に対する不安－

- 近隣には公立の小学校、中学校がある。スマートインターができ便利にはなったが、交通量は以前よりも目に見えて増えている。

工業・流通業務地になることで大型車の交通量は増える。この地域でなければいけないのか。

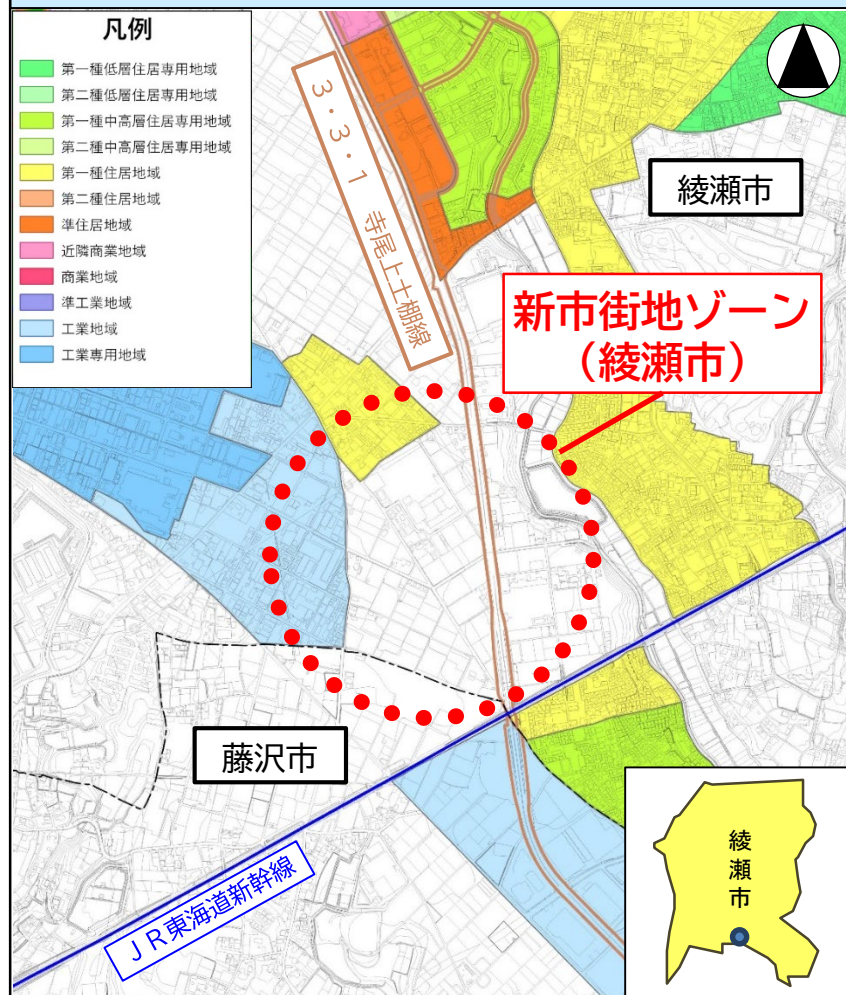
子どもたちの安全を考えている計画とは到底思えない。安全面からも都市計画には反対である。

- 近隣に公立小学校、中学校がある中で、工業・流通業務地となれば交通量も増加し、交通渋滞も考えられる。子供たちの安心安全は守られるのか。

緑と文化あふれるふれあいの町 綾瀬を掲げているが、緑の消失につながるのではないのか。

- 市内にある多くの工業団地を整備することはできないのか。また、立ち退かされた現在の居住者の良好な住環境は保障されるのか。

【参考】



・この図面は、綾瀬市長及び藤沢市長の承認を得て、同市所管の都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、綾瀬市及び藤沢市との協議を経て、同市都市計画決定データを使用して作成したものです。

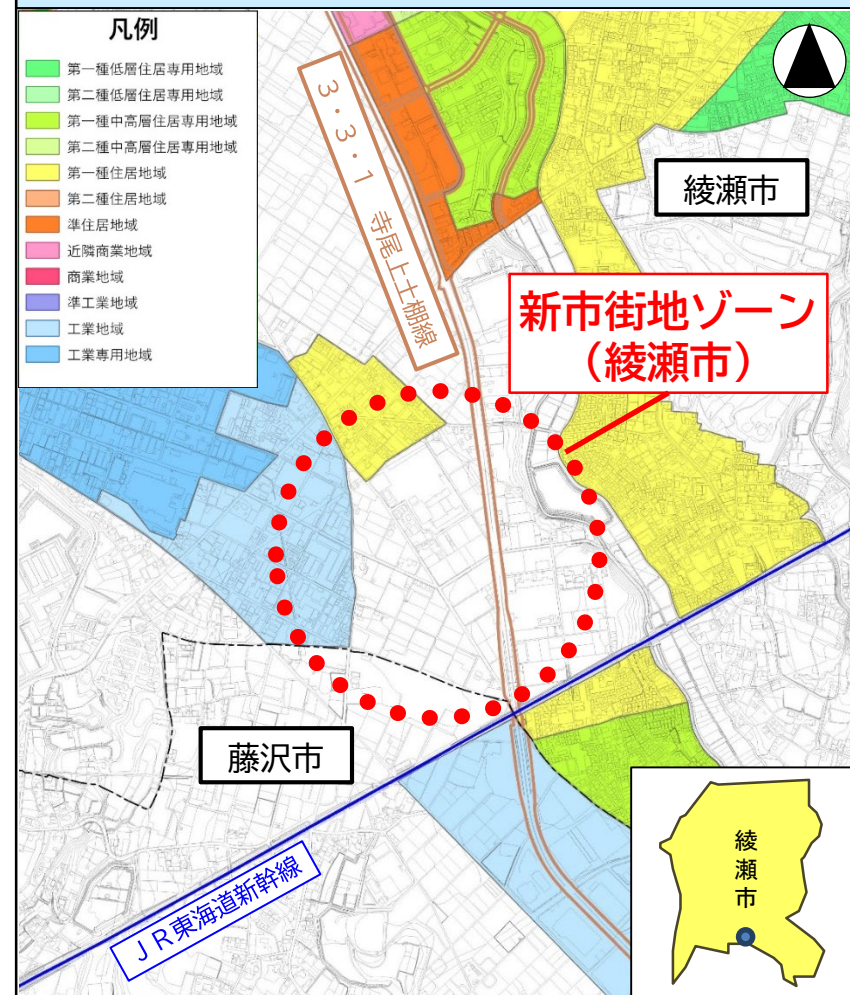
■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨（抜粋）

－土地区画整理事業に対する不安－

- 過去に落合・吉岡土地区画整理事業の組合設立準備会が休止となった経緯があるにもかかわらず、地権者の機運が高まっていない中で新たに「落合・吉岡地区」まちづくり勉強会（今後は協議会）が並行して進められているのは強引である。
- 地権者への周知や情報共有をもう少し丁寧にしてもらいたかった。地権者に寄り添い、個々の意見の確認もなされていないことが残念である。
- 市街地ゾーンになった場合の地権者側のメリットやデメリット、今後の進展情報等説明も不十分である。
- 組合施行とする理由も不明であり、まちづくり協議会を信頼することもできない。
- 組合施行となることで、地権者が高い減歩率に苦しむことが懸念されるため、計画案には反対である。

【参考】



・この図面は、綾瀬市長及び藤沢市長の承認を得て、同市所管の都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、綾瀬市及び藤沢市との協議を経て、同市都市計画決定データを使用して作成したものです。

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨

- －農地及び自然環境の保全を希望－
- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンの中に自分の畑が入っているため、反対である。
- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンに居住しており、畑や自然を壊して新たに産業を誘致することには反対である。
- 落合・吉岡地区の新市街地ゾーンに居住しており、物流倉庫地帯とすることに反対である。農地を工業地にすると二度と農地に戻すことはできなくなる。
- 新市街地ゾーンで畑を耕作している。高齢になり、不透明な計画には賛成できない。
- 新市街地ゾーンに所有の土地があるため、反対である。
- 農地を所有している地権者は市街化編入後の従前地課税の部分が不安でならない。
- 市街化になった時の税金支払いについても大変重要な問題である。
- 産業拠点を形成することで、市税が増え、一部の人が潤う開発には納得できない。

都市計画決定権者の見解（抜粋）

- －農地及び自然環境の保全を希望－
- 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、あやせ都市マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道や駅等の拠点周辺地域など、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する場合に、「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。）」に新市街地ゾーンを位置付けることとしています。
- 整開保では、新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討する概ねの地域や土地利用の方向性等を位置付けており、「本区域南部においては、3・3・1寺尾上土棚線に隣接する優位性と綾瀬スマートインターチェンジへのアクセス性を活かした新たな産業拠点の形成について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨（抜粋）

- －生活環境の悪化等に対する不安－
- 近隣には公立の小学校、中学校がある。スマートインターができ便利にはなったが、交通量は以前よりも目に見えて増えている。
工業・流通業務地になることで大型車の交通量は増える。この地域でなければいけないのか。
子どもたちの安全を考えている計画とは到底思えない。安全面からも都市計画には反対である。
 - 近隣に公立小学校、中学校がある中で、工業・流通業務地となれば交通量も増加し、交通渋滞も考えられる。子供たちの安心安全は守られるのか。
緑と文化あふれるふれあいの町 綾瀬を掲げているが、緑の消失につながるのではないのか。
 - 市内にある多くの工業団地を整備することはできないのか。また、立ち退かされた現在の居住者の良好な住環境は保障されるのか。

都市計画決定権者の見解

- －生活環境の悪化等に対する不安－
- 市からは、交通量増加の影響や周辺環境への配慮については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する際に、それらの影響を確認の上、必要な対策を検討していくと聞いています。

■ 反対（A）新市街地ゾーンについて

意見書の要旨（抜粋）

- －土地区画整理事業に対する不安－
- 過去に落合・吉岡土地区画整理事業の組合設立準備会が休止となった経緯があるにもかかわらず、地権者の機運が高まっていない中で新たに「落合・吉岡地区」まちづくり勉強会（今後は協議会）が並行して進められているのは強引である。
 - 地権者への周知や情報共有をもう少し丁寧にしてもらいたかった。地権者に寄り添い、個々の意見の確認もなされていないことが残念である。
 - 市街地ゾーンになった場合の地権者側のメリットやデメリット、今後の進展情報等説明も不十分である。
 - 組合施行とする理由も不明であり、まちづくり協議会を信頼することもできない。
 - 組合施行となることで、地権者が高い減歩率に苦しむことが懸念されるため、計画案には反対である。

都市計画決定権者の見解

- －土地区画整理事業に対する不安－
- 市からは、今後、土地区画整理事業の計画や進め方について丁寧に説明し、地権者の御意見を伺いながら、合意形成を図っていくと聞いています。

第8回線引き見直し 県央都市圏域 議案一覧

審議事項説明資料②

第247回神奈川県都市計画審議会
令和7年8月27日

| 都市計画 区域 | 都市計画区域 の整備、開発 及び保全の方針 | 区域区分 | 都市再開発 の方針 | 住宅市街地の 開発整備の方針 | 防災街区 整備方針 |
|------------|-----------------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|
| 厚木 | 議第4431号 | 議第4432号 | 議第4433号 | 議第4434号 | — |
| 大和 | 議第4435号 | 議第4436号 | 議第4437号 | 議第4438号 | 議第4439号 |
| 海老名 | 議第4440号 | 議第4441号 | 議第4442号 | 議第4443号 | — |
| 座間 | 議第4444号 | 議第4445号 | 議第4446号 | 議第4447号 | — |
| 綾瀬 | 議第4448号 | 議第4449号 | 議第4450号 | 議第4451号 | — |
| 愛川 | 議第4452号 | 議第4453号 | — | 議第4454号 | — |