

第8回線引き見直しに係る 都市計画説明会

日時：令和6年4月21日（日）10時から
令和6年4月22日（月）19時から
場所：綾瀬市役所 窓口棟3階 315会議室

次 第

1 開 会

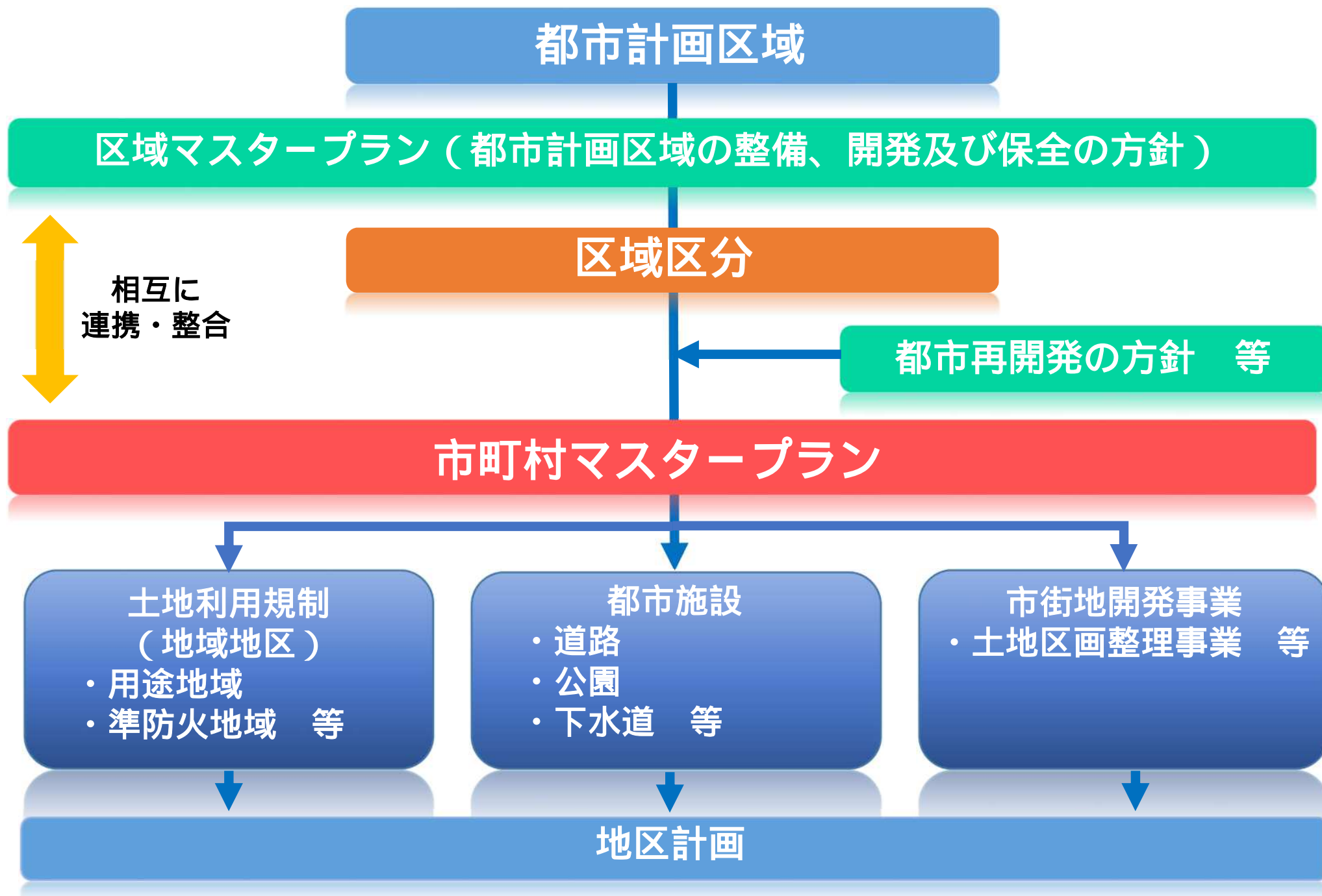
2 あいさつ

3 説 明

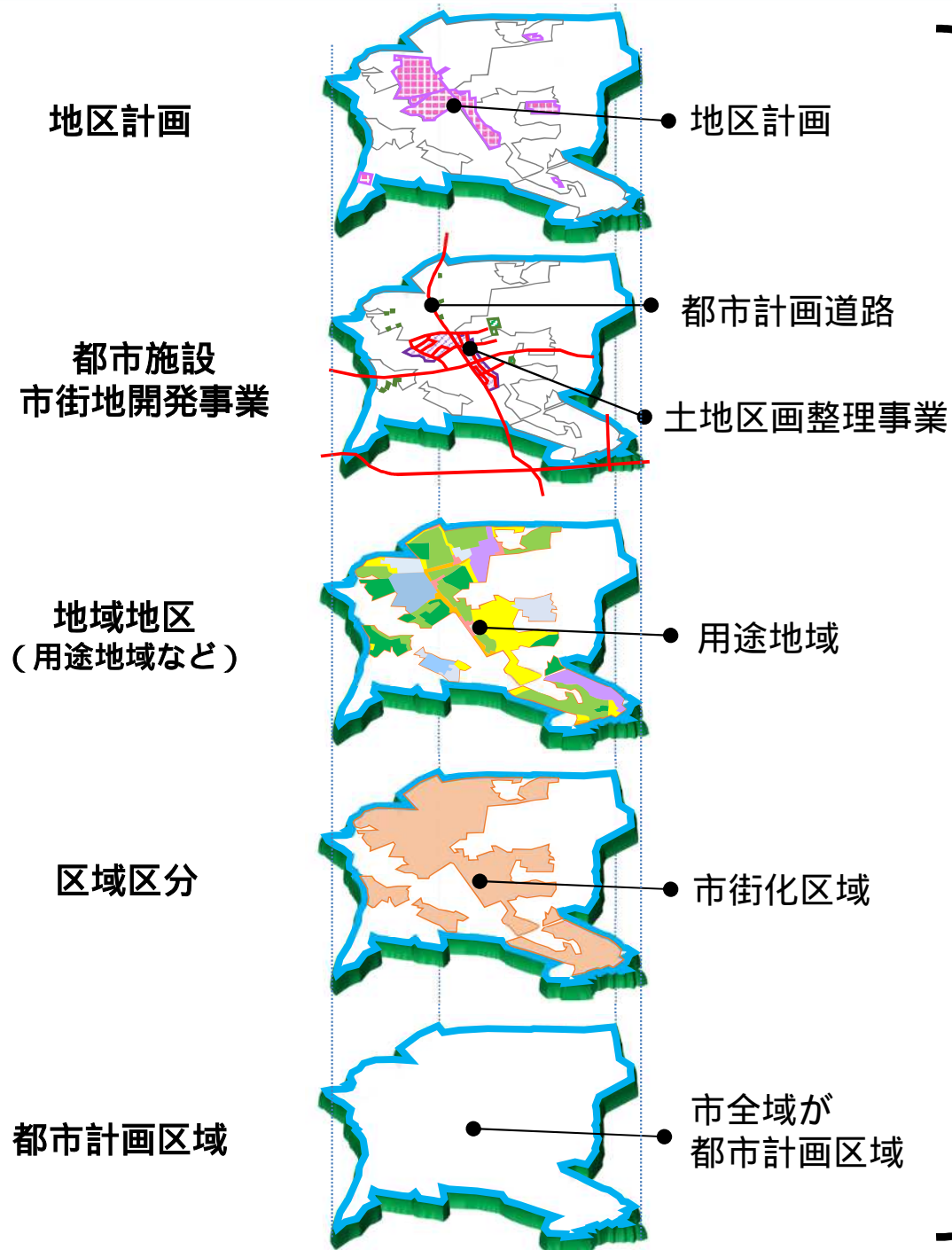
4 質疑応答

5 閉 会

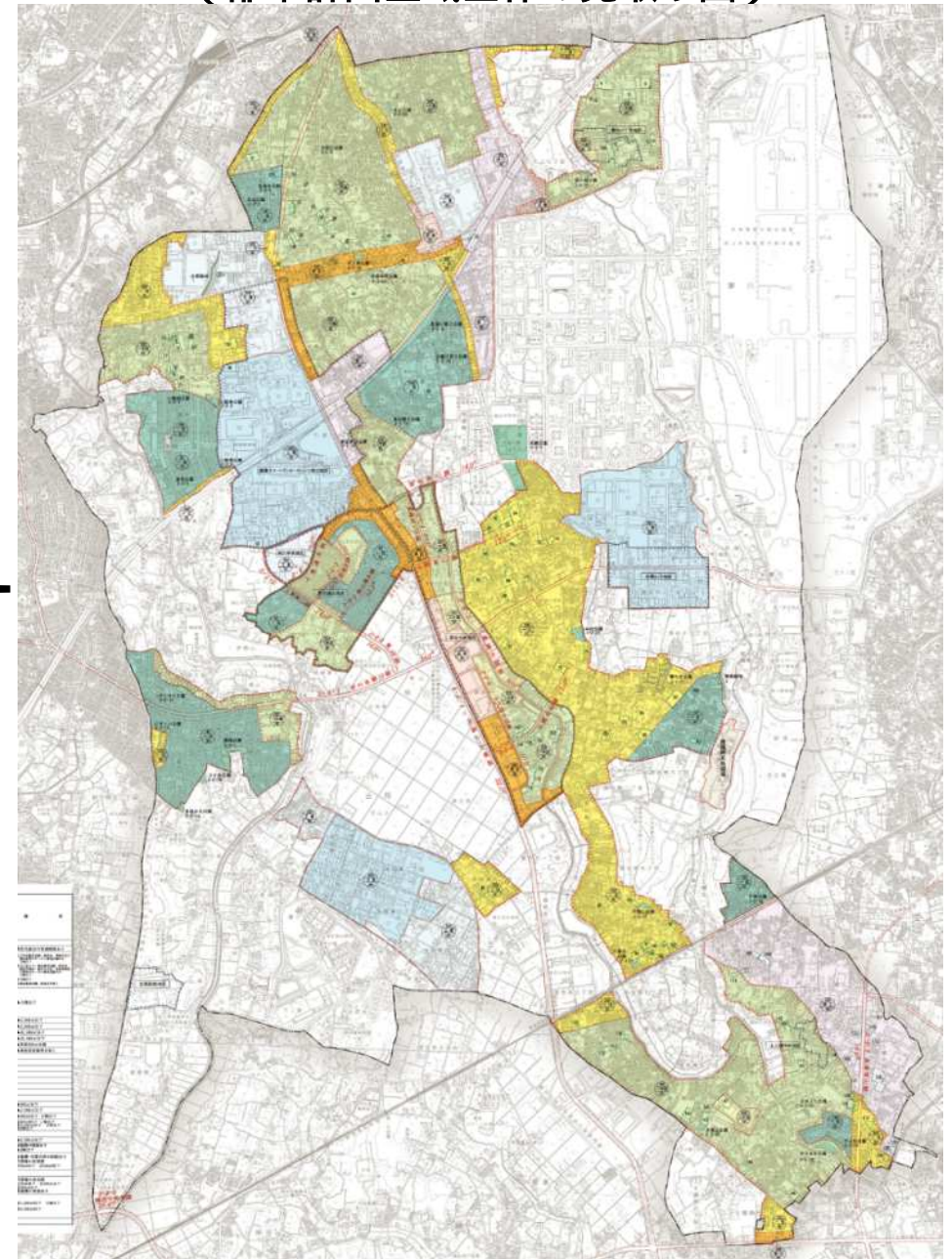
都市計画制度の構造



都市計画制度の構造

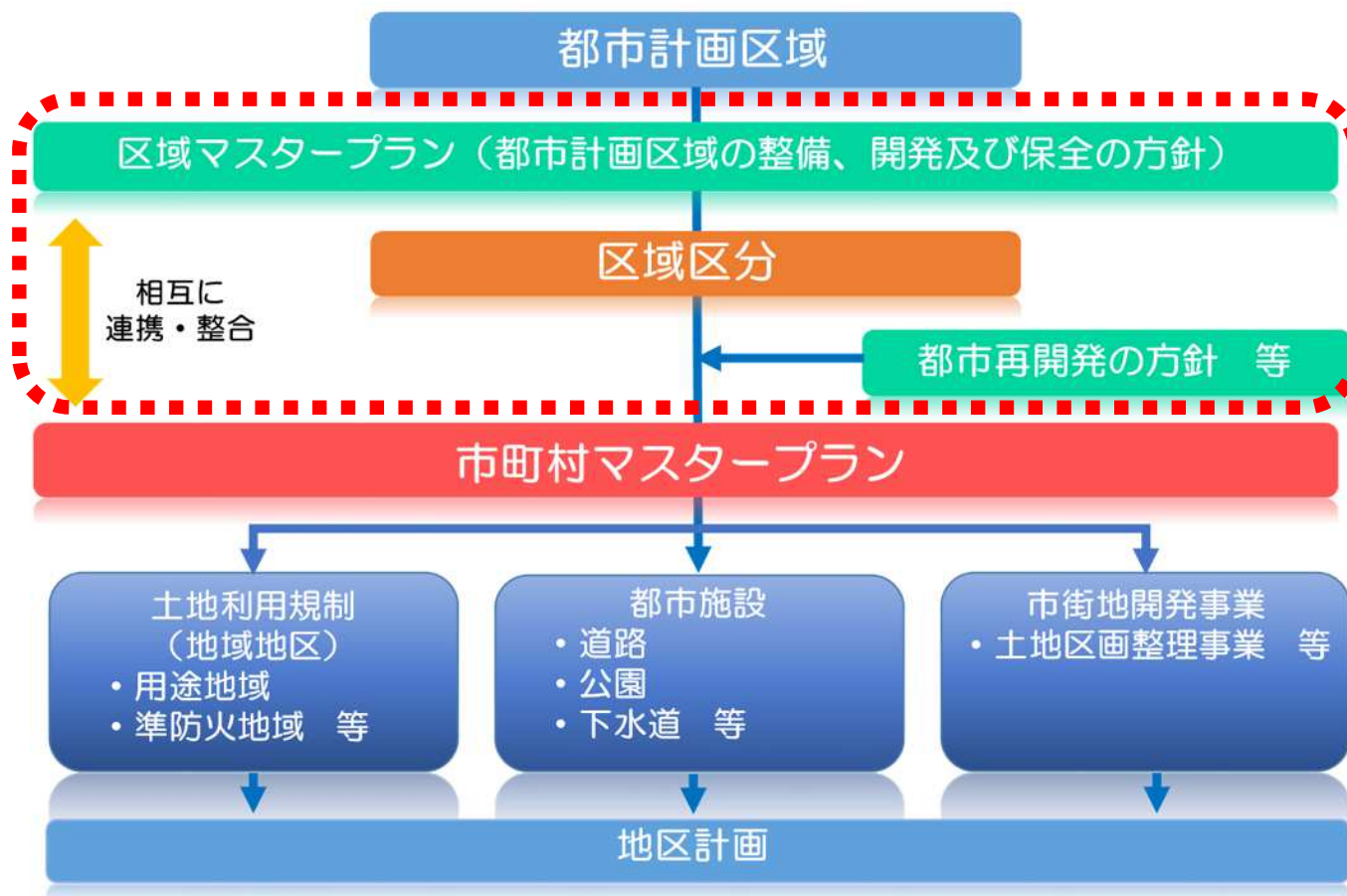


都市計画図
(都市計画区域全体の見取り図)

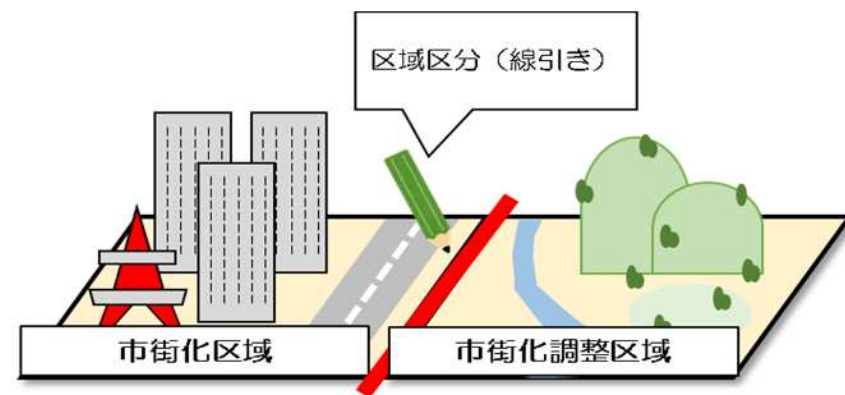


線引き見直しとは

線引き見直しは、都市計画区域における都市計画の方針を定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や区域区分等を見直し、目標年次における都市計画区域の目標などを定めるものです。



見直し



第8回線引き見直しにおける基本的基準の主な内容

- 目標年次：2035年（令和17年）
- 都市計画の目標

**「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」**

- 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

第8回線引き見直しで変更する都市計画

- 区域区分
- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発整備の方針

用途地域の変更
（区域区分の変更に伴うもの）

準防火地域の変更
（区域区分の変更に伴うもの）

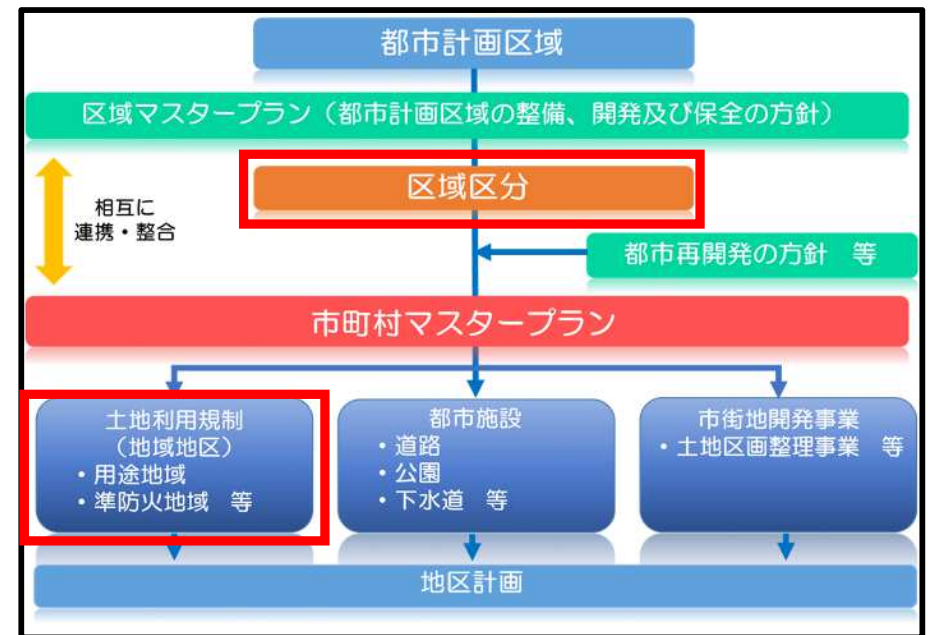
県の決定

市の決定

市で案を作成し県と協議

第8回線引き見直しで変更する都市計画

- 区域区分
用途地域
準防火地域
- 都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針（整開保）
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発
整備の方針



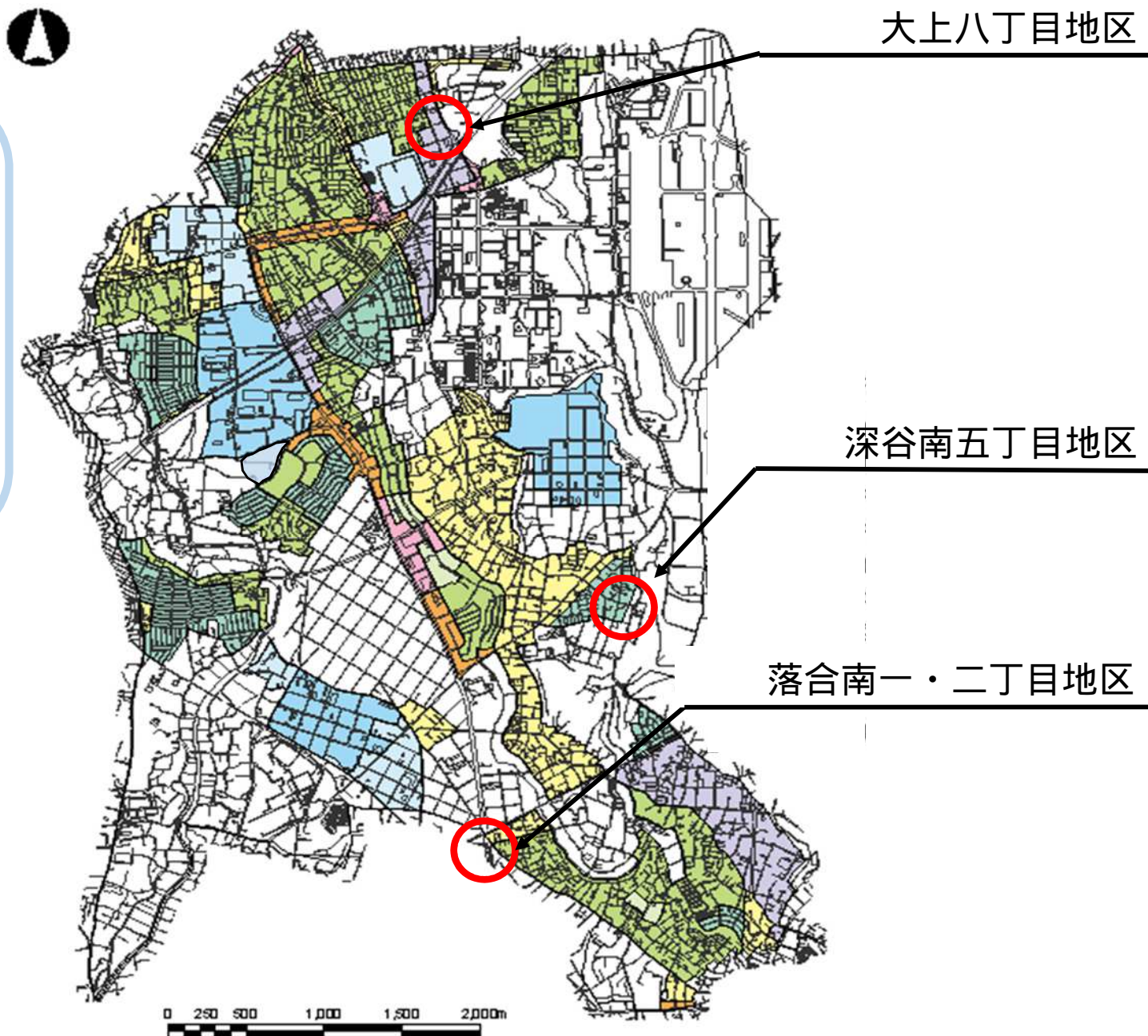
区域区分等の変更

界線の見直し

市街化区域と市街化調整区域との界線の位置や根拠等を確認し見直しが必要な箇所の変更を行う。

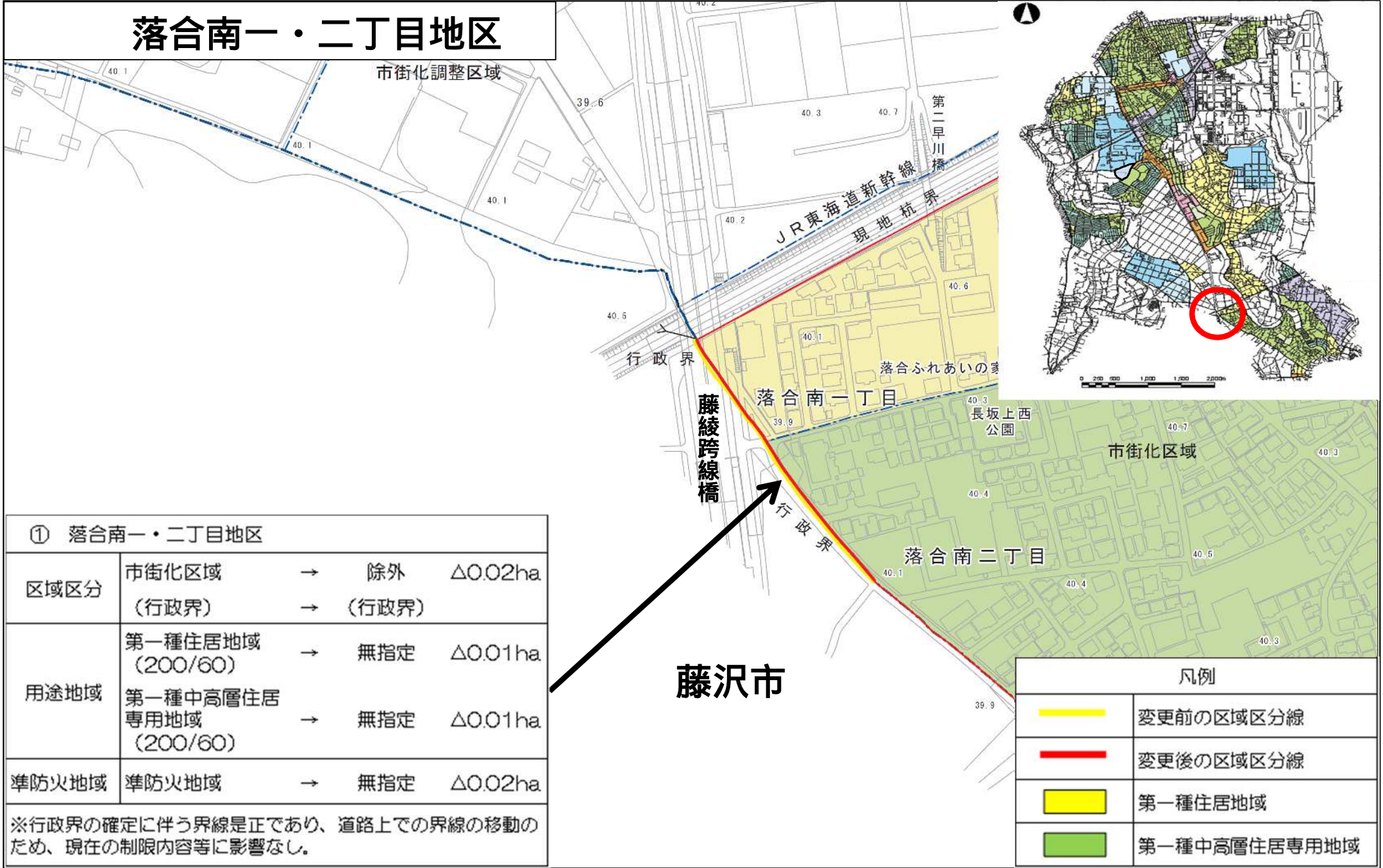
これに併せて用途地域及び準防火地域の変更を行う。

3 箇所の事務的変更



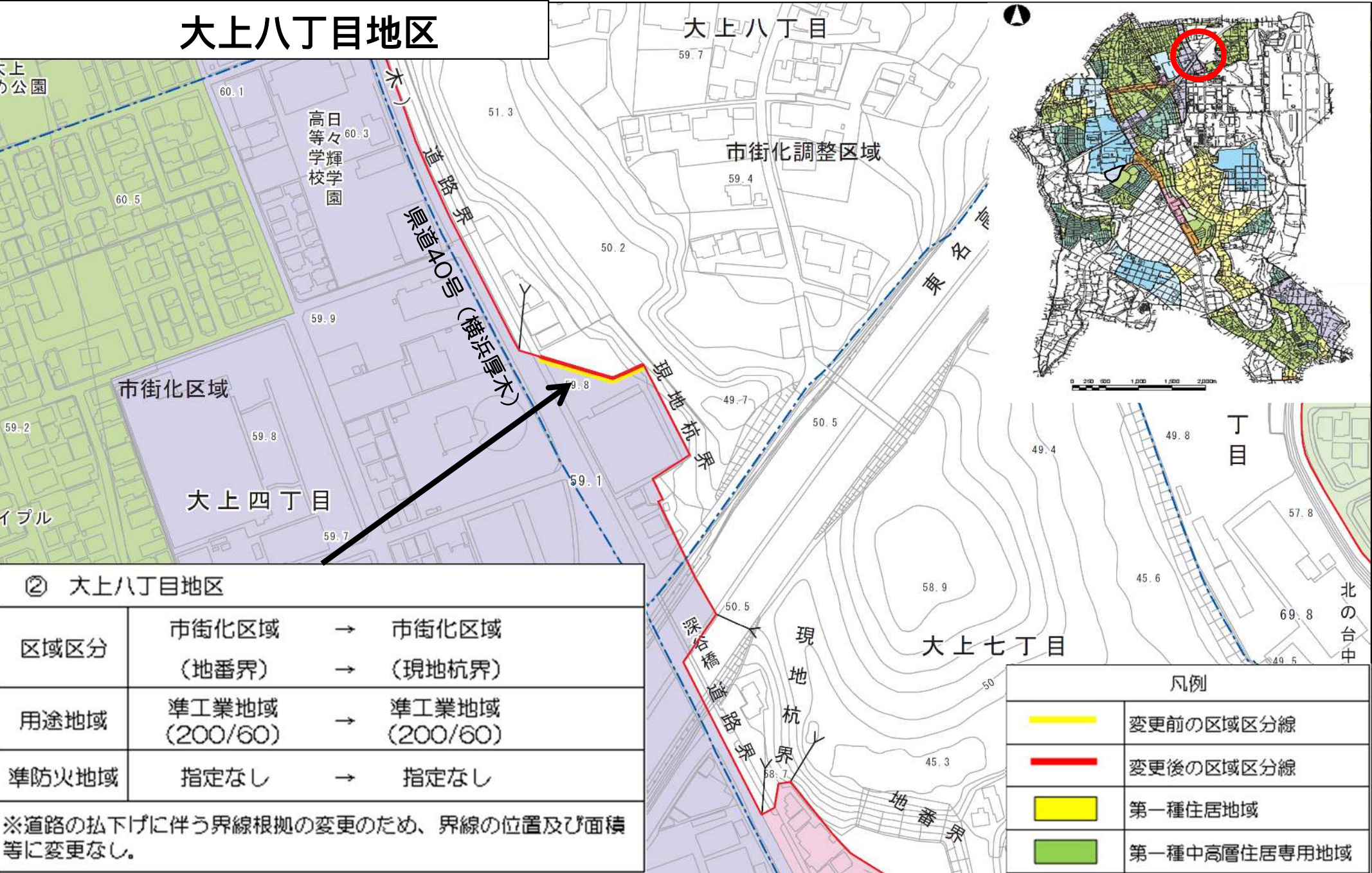
5 . 区域区分の変更

落合南一・二丁目地区

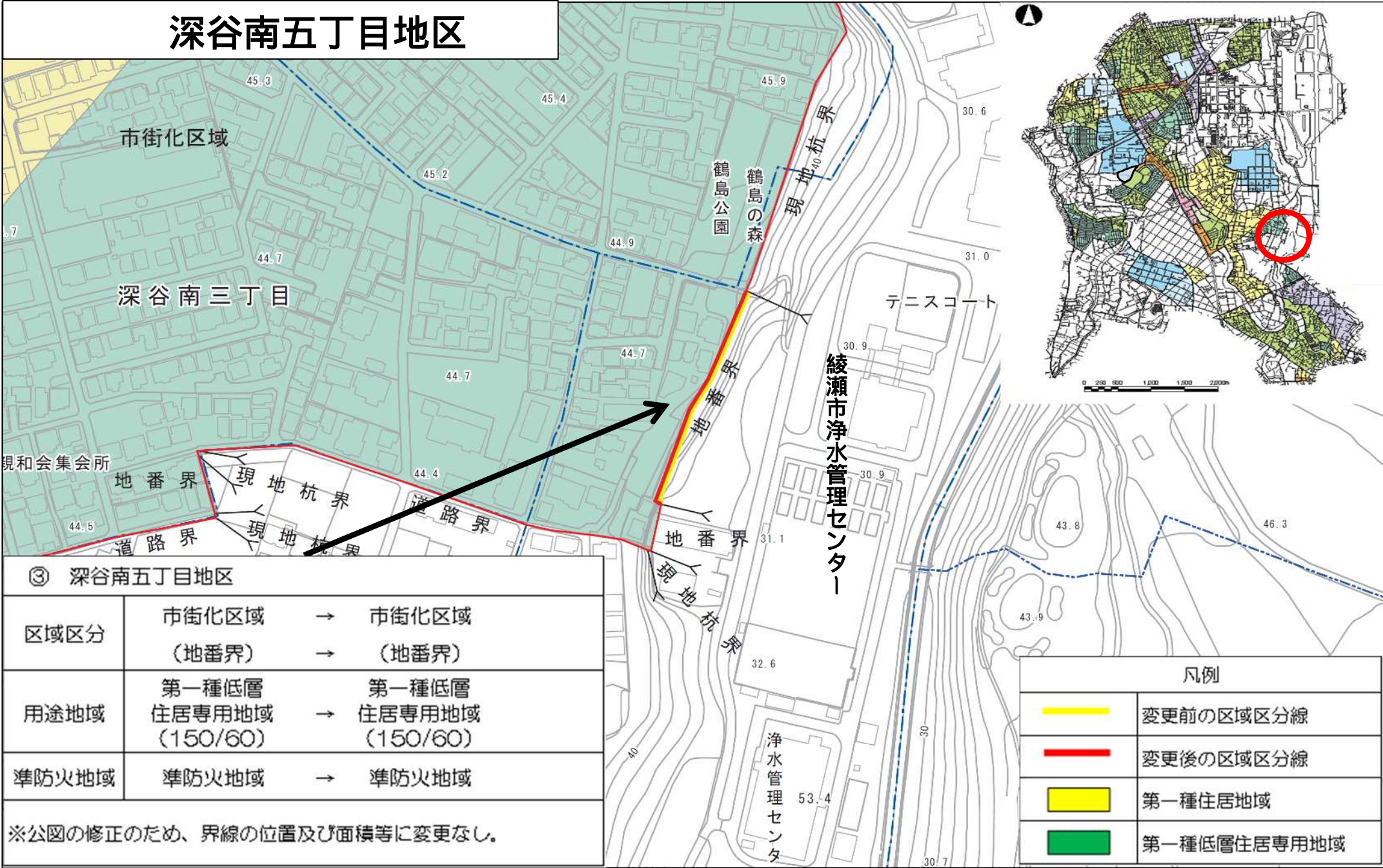


5 . 区域区分の変更

大上八丁目地区

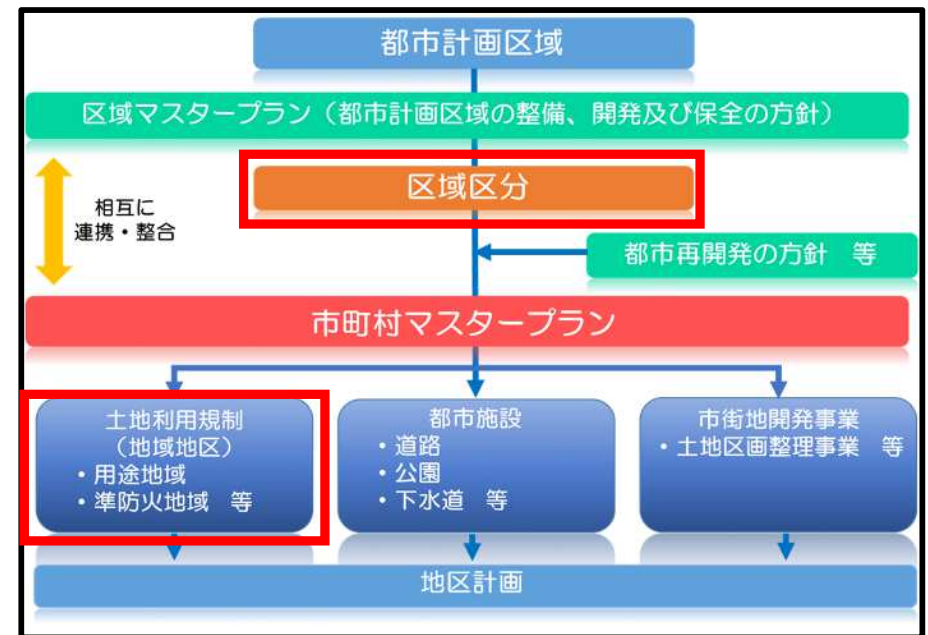


5 . 区域区分の変更



第8回線引き見直しで変更する都市計画

- 区域区分
用途地域
準防火地域
- 都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針（整開保）
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発
整備の方針



6 . 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内容

第1章 神奈川県都市計画の方針

- 1 . 県全域における基本方針
- 2 . 県央都市圏域における基本方針

県が作成

第2章 綾瀬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
- 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
- 3 . 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

市で案を作成

第8回線引き見直しで変更する都市計画

○ 区域区分

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

1．都市計画区域における都市計画の目標

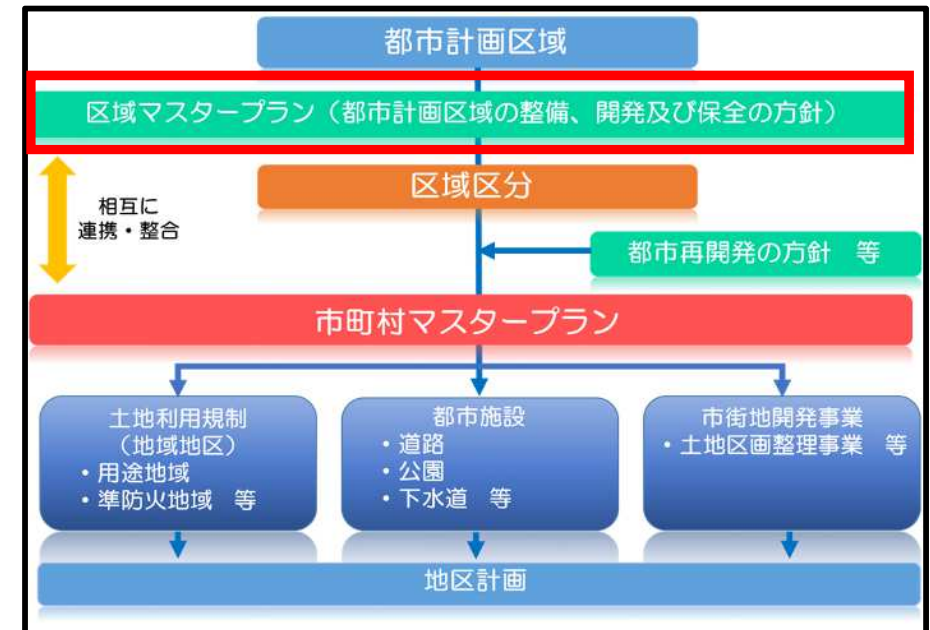
2．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3．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

○ 都市再開発の方針

○ 住宅市街地の開発整備の方針



7 . 整開保（第2章 綾瀬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



・都市づくりの目標

「活力と魅力に満ちた綾瀬」

キーワード	内容
活力	広域アクセス性を活かした産業拠点の形成 産業活動の場として選ばれる
魅力	にぎわいと交流を生み出す商業拠点の形成 うるおいと憩い、暮らしやすさ、防犯・防災 を兼ね備え利便性の高い住環境の維持、向上 住み続けたいまちとして選ばれる

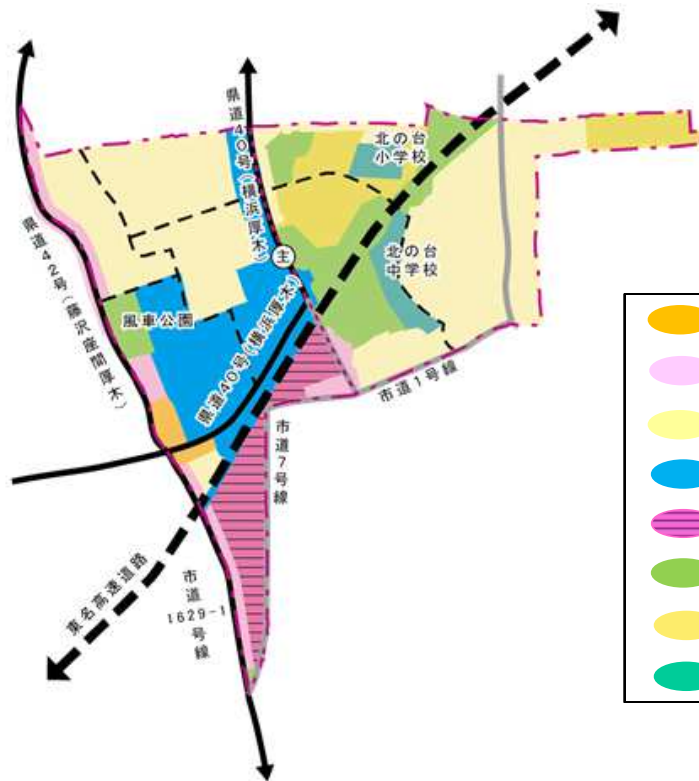
・地域毎の市街地像

市内6地域及び新市街地ゾーンの市街地像
を記載

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

地域毎の市街地像

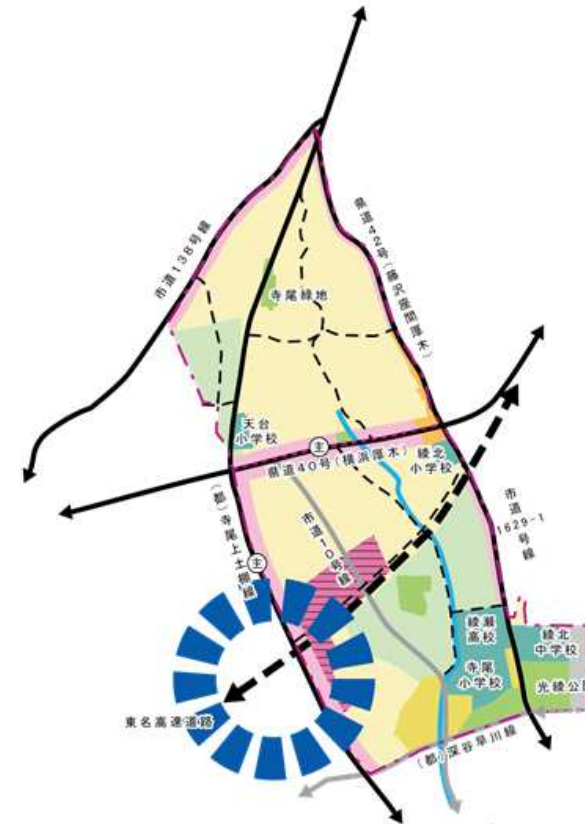
綾北地域



綾北地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

地区内の緑が保全・活用され、良好な生活環境と生産環境を備え住民が快適に暮らす、東名高速道路を超えて一体感のある地域の形成を図る。

寺尾地域



寺尾地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

既存住宅地の良好な住環境と生活拠点及び主要道路沿道のにぎわいを併せ持ち、寺尾緑地等の緑に彩られた暮らしやすい地域の形成を図る。

また、綾瀬スマートインターチェンジ周辺については、市の玄関口としてふさわしい土地利用を誘導する。

凡 例

- 生活拠点
- 道路沿道エリア
- 中高層住宅エリア
- 工業保全エリア
- 用途混在改善エリア
- 緑地保全エリア
- 農地・集落地エリア
- 文教施設

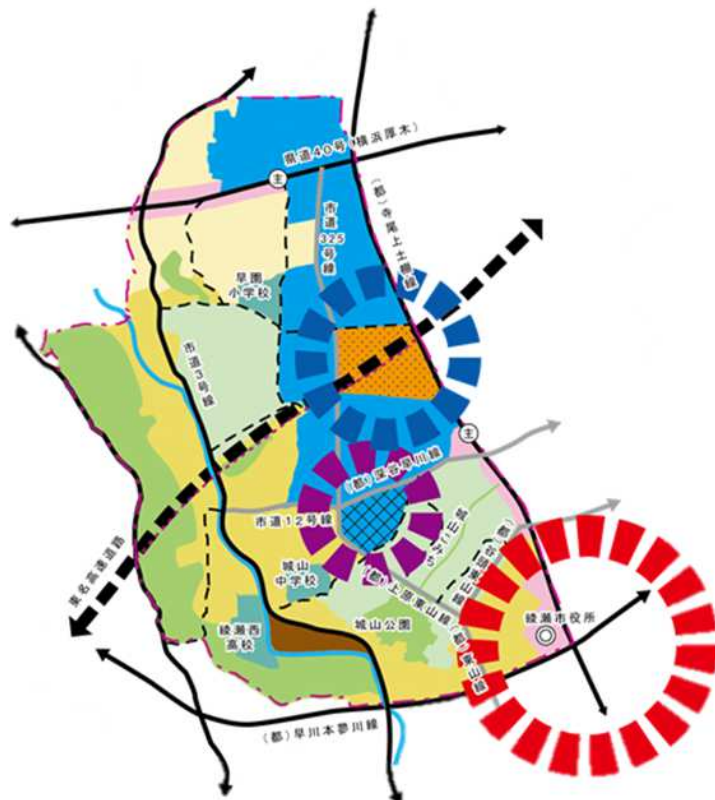
凡 例

- 生活拠点
- 道路沿道エリア
- 低層住宅エリア
- 中高層住宅エリア
- 用途混在改善エリア
- 緑地保全エリア
- 農地・集落地エリア
- 文教施設
- 厚木基地関係施設
- 河川
- 産業・交通拠点

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

地域毎の市街地像

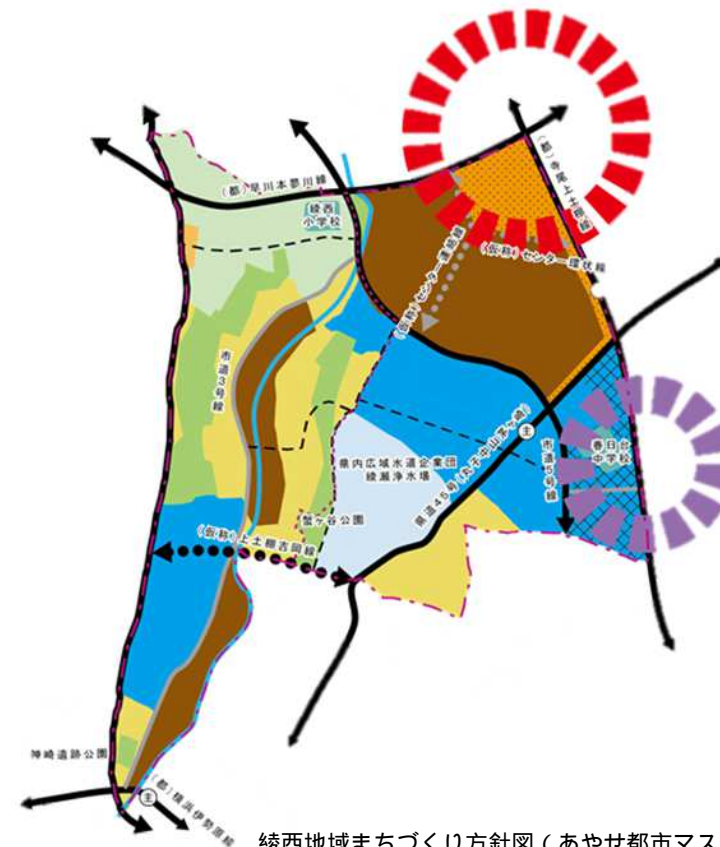
早園地域



早園地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

既存の良好な住環境と生産環境を維持しつつ、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセスを活かした、ものづくりの拠点形成と併せて、目久尻川及び周辺の田園・自然環境に彩られた本市の新しい玄関口となる地域の形成を図る。

綾西地域



綾西地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

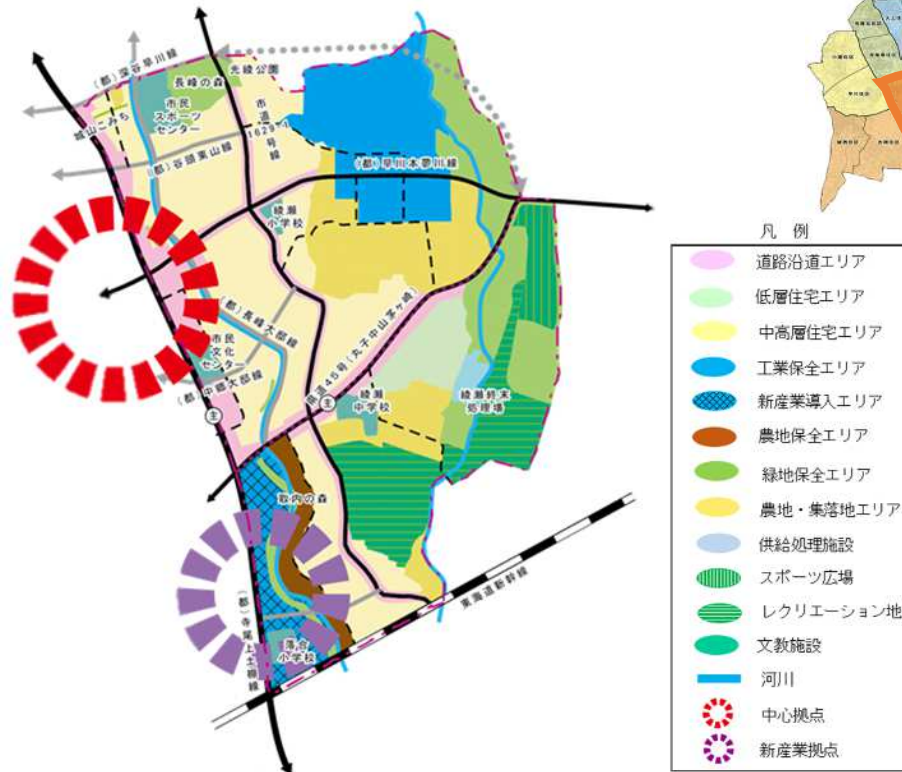
綾西団地で形成されている良好な低層住宅地と既存工業地による工業、東部の優良農地や目久尻川周辺の緑が、それぞれの機能の維持・向上を図りつつ、中心拠点と新産業拠点の形成による更なるにぎわいと活力を持った地域の形成を図る。

また、北東部の優良農地は、中心拠点の形成に向け、農地環境・農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

地域毎の市街地像

中央地域

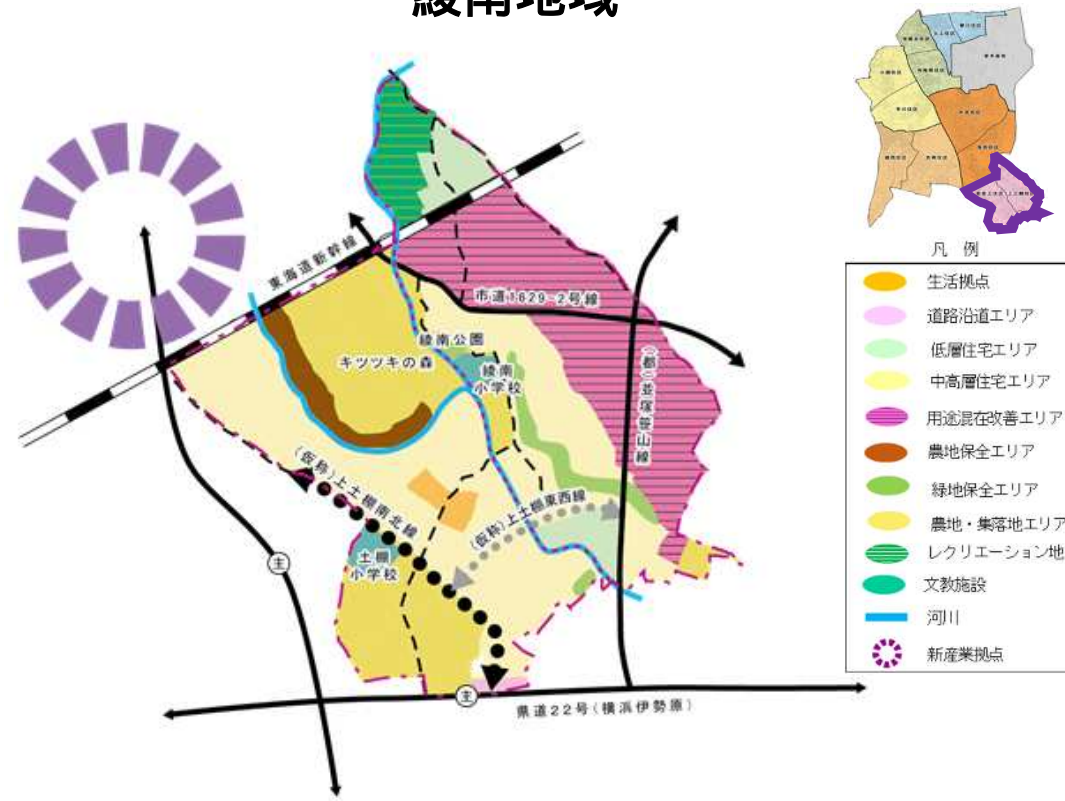


中央地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

土地区画整理事業によって整備された商業地のにぎわいと、工業団地等による活力を備えつつ、周辺の住環境と共存する地域の形成を図る。

また、市域の中心は、本市の中心核にふさわしいにぎわいと交流を生み出す商業・業務系土地利用を誘導するとともに、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図る。

綾南地域



綾南地域まちづくり方針図（あやせ都市マスタープランより）

住工が近接しながらも相互にとって良好な環境形成を図ることで共存し、更なる環境改善につなげていくとともに、市街地内を流れる比留川及び蓼川と周辺の緑によるうるおいある地域の形成を図る。

第8回線引き見直しで変更する都市計画

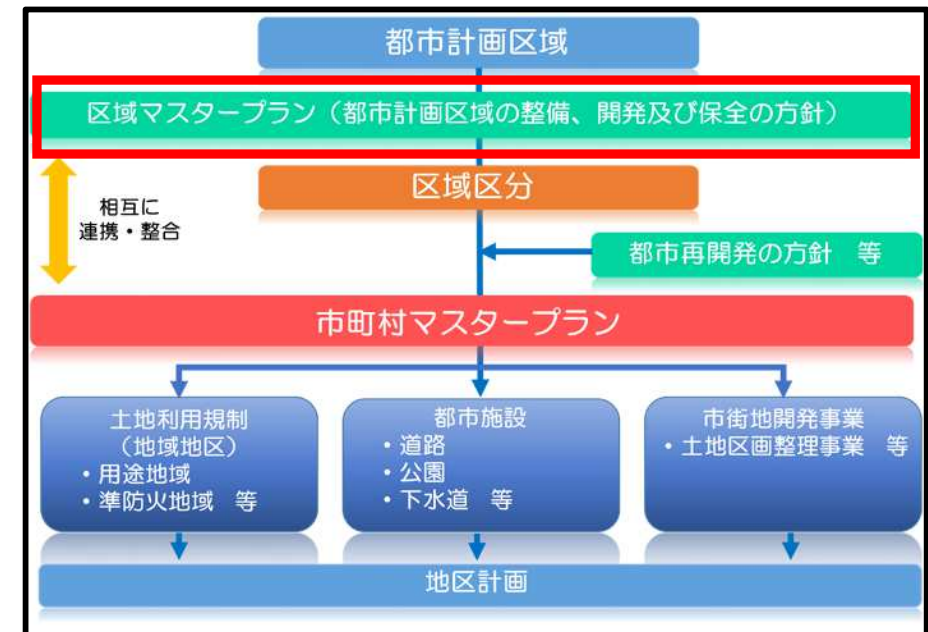
○ 区域区分

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

- 1 . 都市計画区域における都市計画の目標
- 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
- 3 . 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

○ 都市再開発の方針

○ 住宅市街地の開発整備の方針



7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

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

- ・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

- ・人口の推計（神奈川県推計）

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約84千人	おおむね82.5千人
市街化区域内人口	約78千人	おおむね77.5千人

人口減少の推計

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

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

- ・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
- ・産業の規模（神奈川県推計）

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約3,340億円 (約19,910億円)	おおむね3,541億円 (おおむね22,868億円)
流通業務用地	約53.6ha (約645.0ha)	おおむね72.3ha (おおむね849.6ha)

()内は県央都市圏域（相模原市を除く）の値を示す。

産業の伸びが見られる

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

・一般保留区域の設定

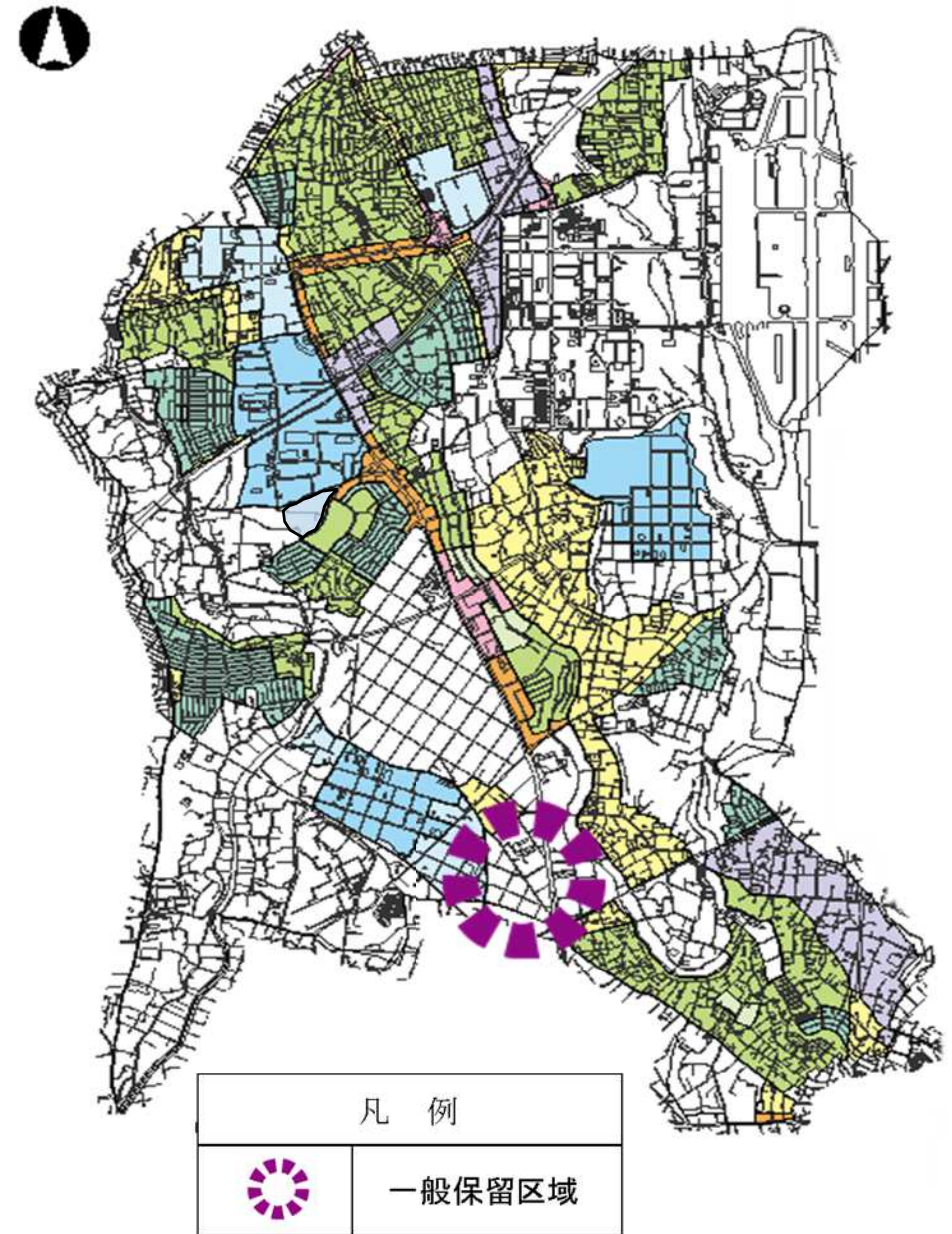
産業の伸びに対する受け皿として本区域南部において一般保留区域を設定する。

新市街地ゾーン

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。

市街化調整区域の土地利用の方針

本区域南部においては、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で、市街化区域へ編入するものとする。



第8回線引き見直しで変更する都市計画

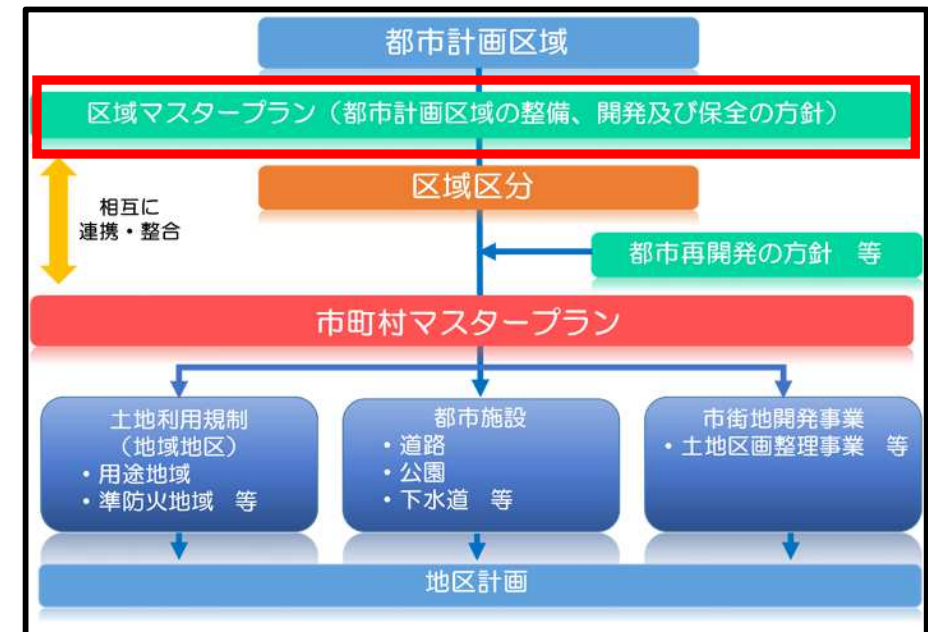
○ 区域区分

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

- 1 . 都市計画区域における都市計画の目標
- 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
- 3 . 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

○ 都市再開発の方針

○ 住宅市街地の開発整備の方針



7．整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

3．主要な都市計画の決定の方針

土地利用に関する
主要な都市計画の決定の方針

都市施設の整備に関する
主要な都市計画の決定の方針

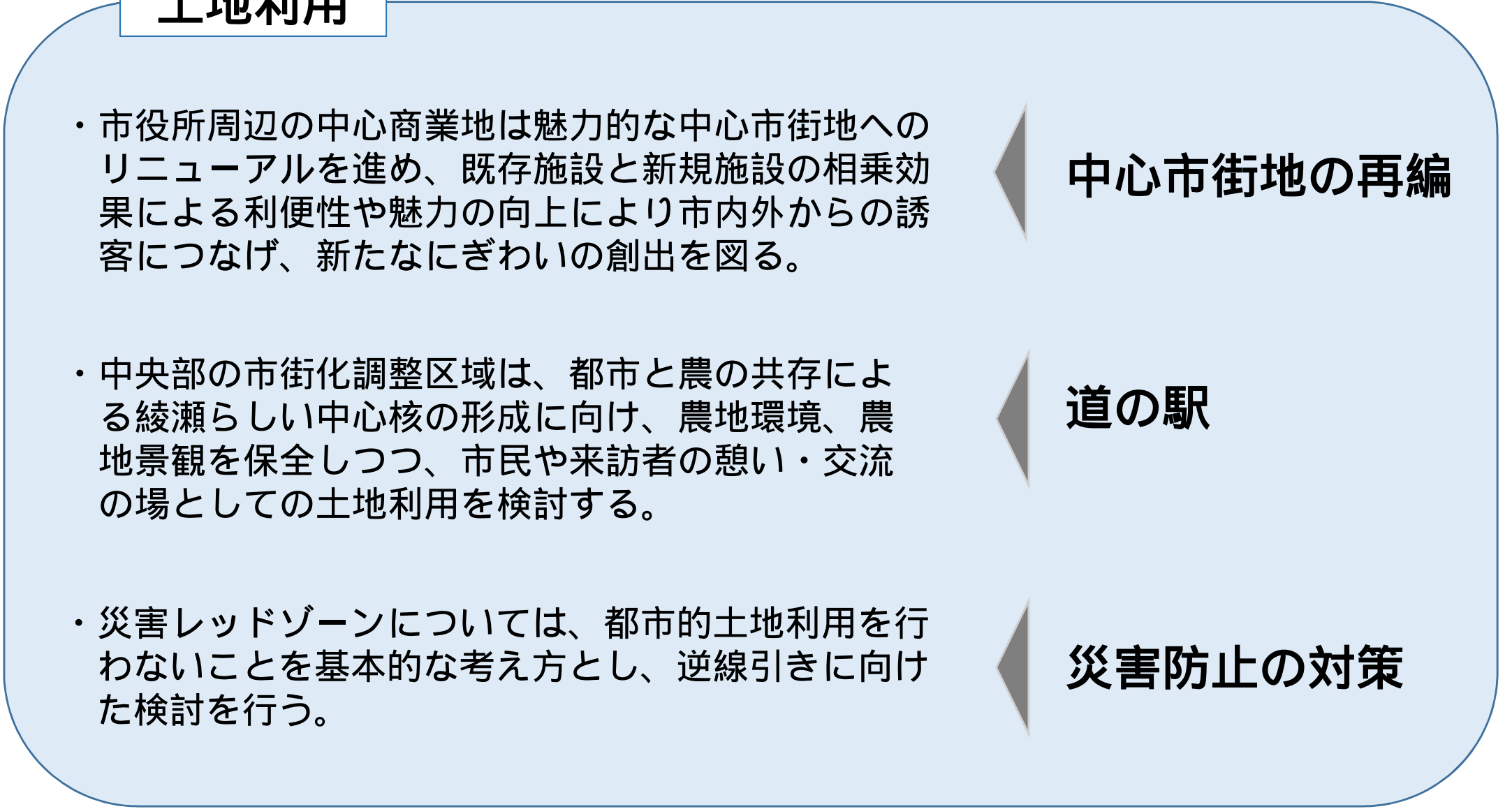
市街地開発事業に関する
主要な都市計画の決定の方針

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

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

土地利用

- ・市役所周辺の中心商業地は魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図る。
- ・中央部の市街化調整区域は、都市と農の共存による綾瀬らしい中心核の形成に向け、農地環境、農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討する。
- ・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、逆線引きに向けた検討を行う。



中心市街地の再編

道の駅

災害防止の対策

7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

都市施設

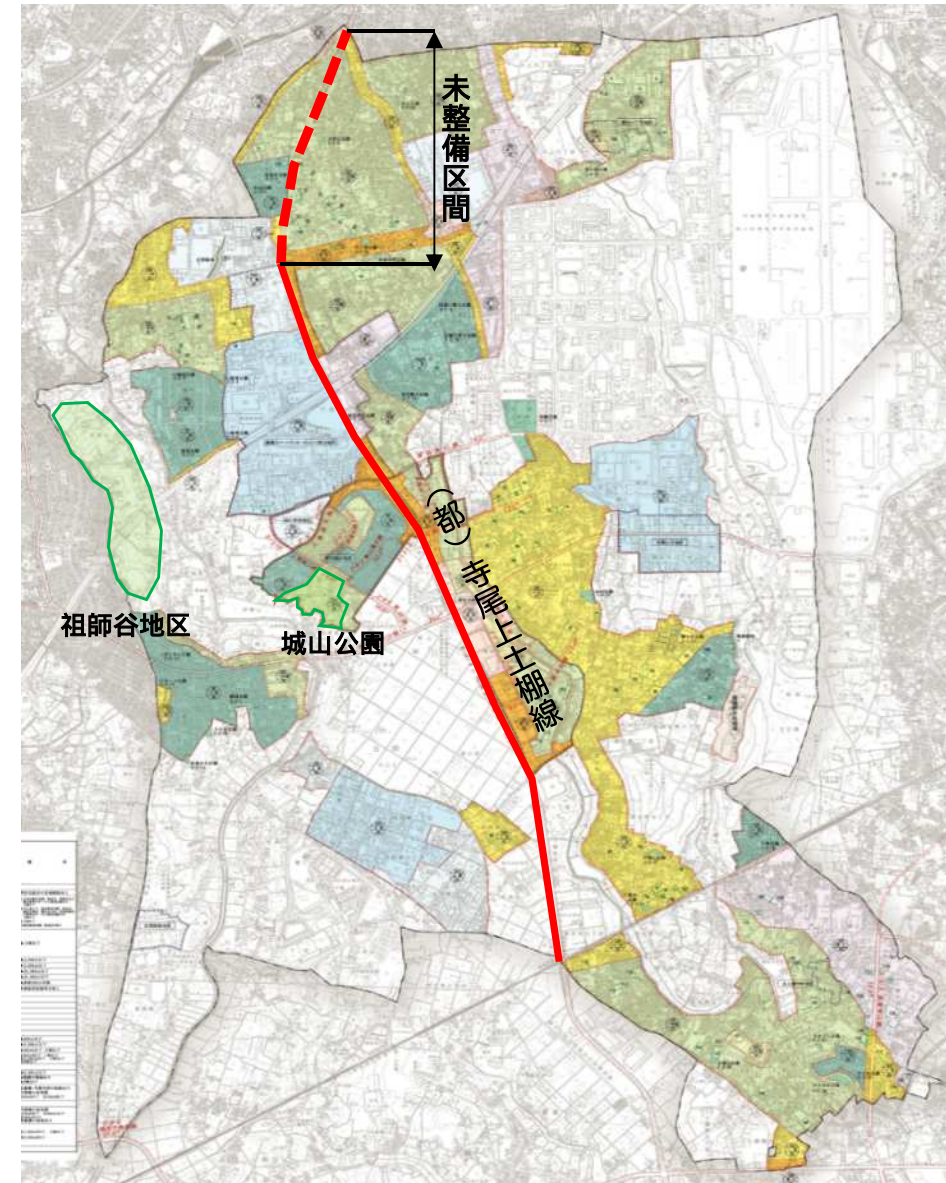
- ・綾瀬SIC開通に伴う周辺道路の整備や通過交通対策に関する方針を追加。
- ・主要な都市施設の整備目標に（都）寺尾上土棚線を引き続き位置づけ。

市街地開発事業

- ・住宅地は空き家対策の実施等により住環境の向上を図るほか、少子高齢化の進行を見据え、子育て環境及び高齢者が暮らしやすい環境の整備を検討する方針を追加。

自然的環境の整備又は保全

- ・R3.3に改定した綾瀬市緑の基本計画の内容を反映。
- ・目標年次までの検討事項として、祖師谷地区の特別緑地保全地区の決定及び城山公園の総合公園化の検討を前回から引き続き記載。



第8回線引き見直しで変更する都市計画

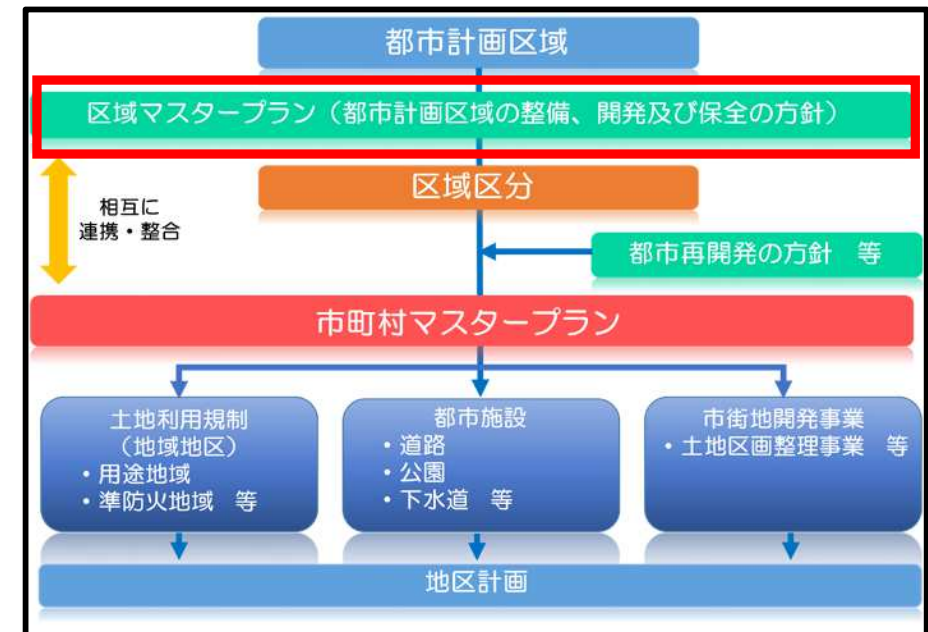
○ 区域区分

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

- 1 . 都市計画区域における都市計画の目標
- 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
- 3 . 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

○ 都市再開発の方針

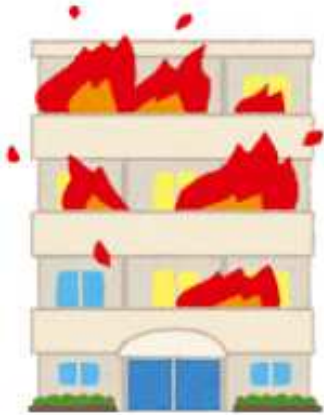
○ 住宅市街地の開発整備の方針



7 . 整開保（第2章 綾瀬都市計画区域の都市計画の方針）

4 . 都市防災に関する都市計画の決定の方針

火災対策



地震対策



浸水対策



津波対策



土砂災害対策【追加】



・ハード整備やソフト施策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。

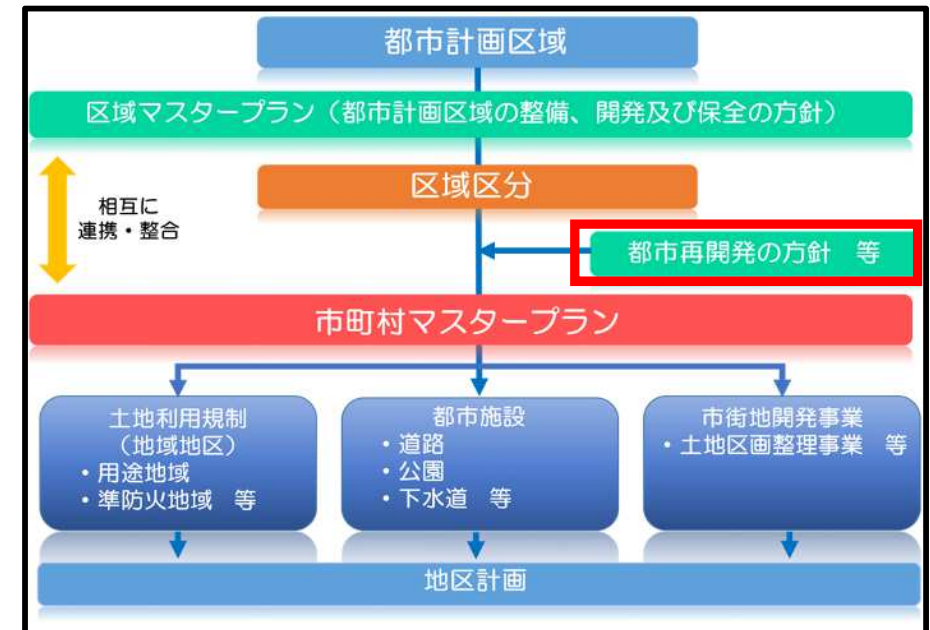
第8回線引き見直しで変更する都市計画

○ 区域区分

○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

○ 都市再開発の方針

○ 住宅市街地の開発整備の方針



8 . 都市再開発の方針

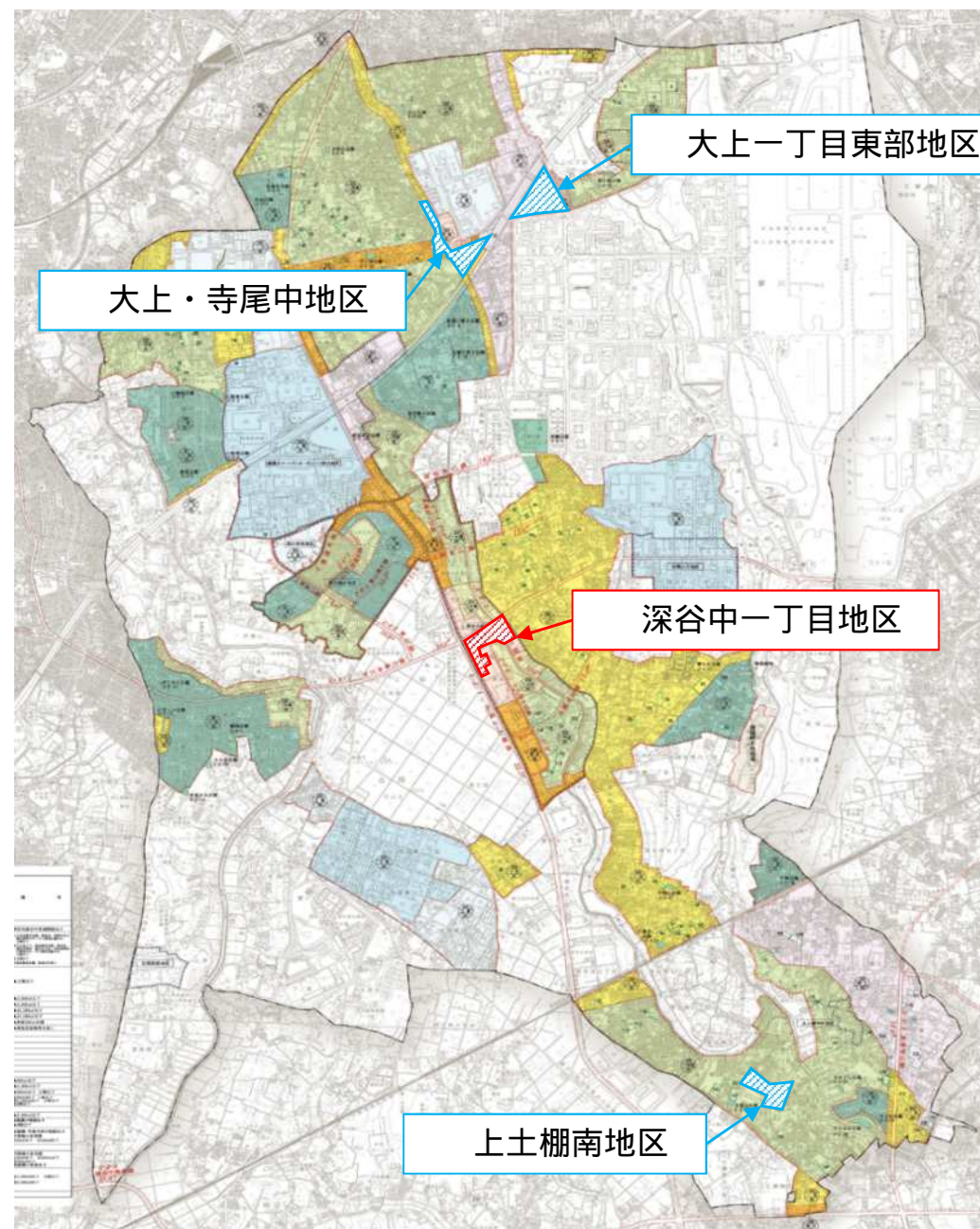
1 . 基本方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑を創造しながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

2 . 計画的な再開発が必要な市街地

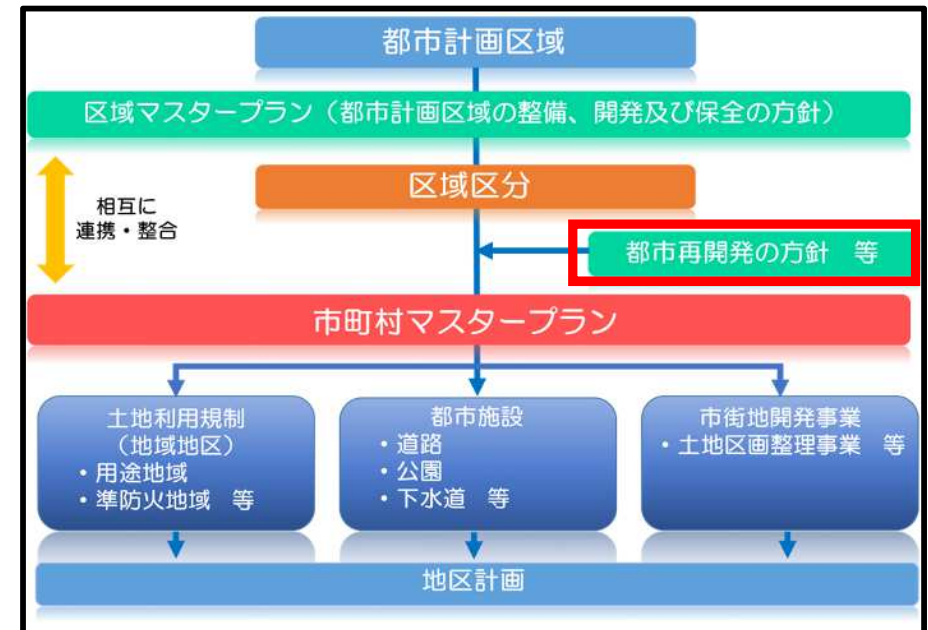
計画的な再開発を行うことにより、都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

番号	地区名	面積	備考
	大上一丁目東部地区	約4.4ha	継続
	大上・寺尾中地区	約3.8ha	継続
	上土棚南地区	約2.8ha	継続
	深谷中一丁目地区	約3.8ha	新規



第8回線引き見直しで変更する都市計画

- 区域区分
- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発整備の方針



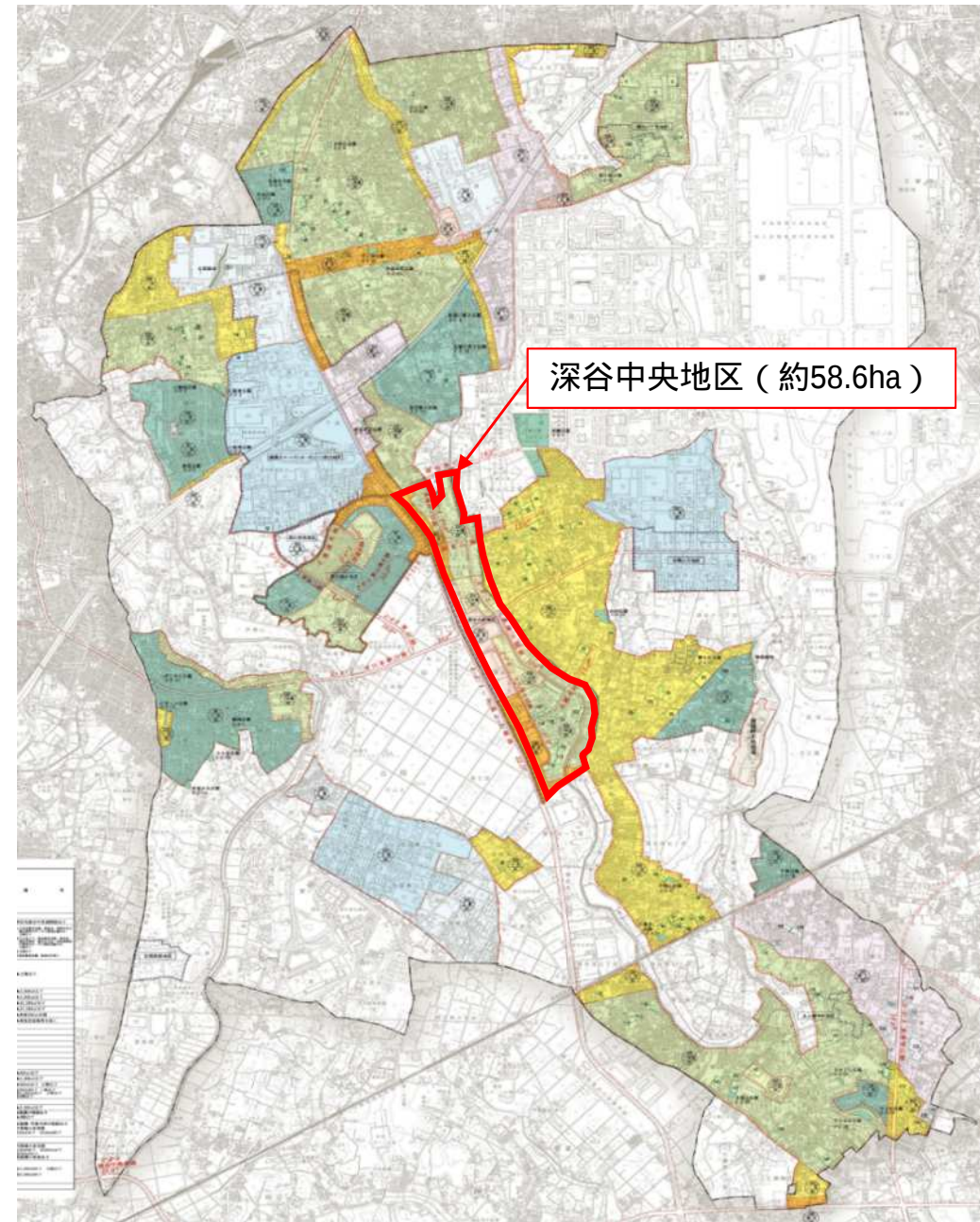
9 . 住宅市街地の開発整備の方針

1 . 目標とする住宅市街地

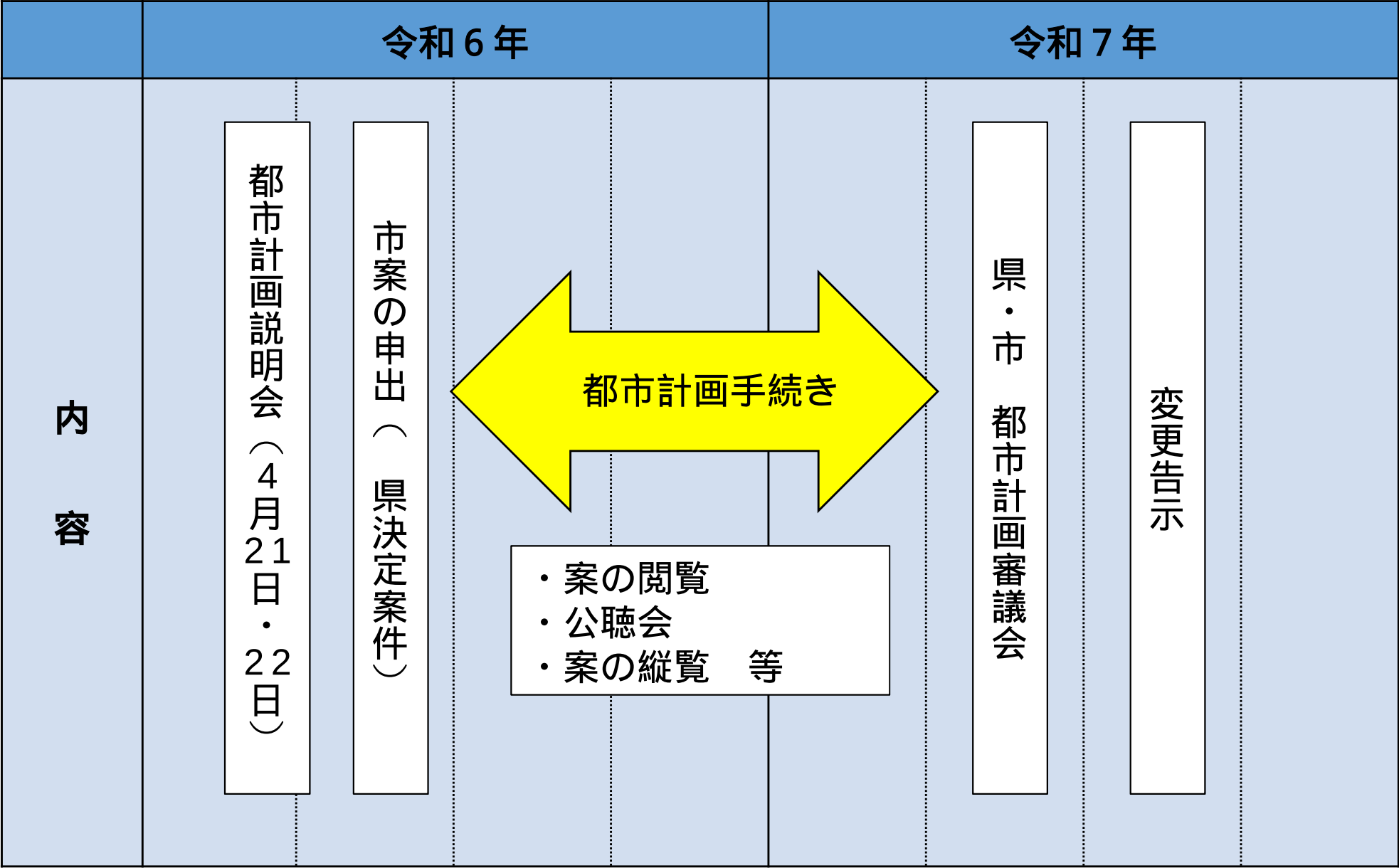
本区域は、緑豊かな恵まれた自然環境を有しており、良好な住環境の確保に必要な都市基盤施設の整備とともに商業・業務地及び工業地を適正に配置し、職住近接の自然環境と調和したゆとりある住宅地の開発整備を推進する。

2 . 主な変更内容

- ・ 良好な居住環境の確保等に係る目標として、空き家対策に関する内容を追加。
- ・ 重点地区として位置づけていた深谷中央地区を土地区画整理事業の完了に伴い重点地区から除外。



10 . 今後のスケジュール（予定）



スケジュールは予定です。