厚木都市計画事業　厚木市森の里東土地区画整理事業

～ 事業概要 ～

■ 本事業の目的

森の里東地区は、豊かな自然環境を有した丘陵地ですが、地区北西部に予定される厚木秦野道路（仮称）森の里インターチェンジから約１kmの位置にあり、周辺における高規格道路や厚木都市計画道路３・３・５厚木環状３号線の整備により、大幅な交通利便性の向上が見込まれているエリア内にあります。

本地区は、厚木業務核都市推進基本計画において「森の里及び周辺地区」として位置付けられ、森の里地区と一体となって業務施設集積地区としての役割を担っています。

こうしたことから、面的整備による計画的な都市基盤整備を進め、周辺環境と調和した土地利用を図ることで、良好な環境の整備を行い、もって公共の福祉の増進に資することを目的とするものです。

事　業　の　経　緯

令和４年６月現在

年　月　日	概　　要	年　月　日	概　　要
昭和59年12月	神奈川県第2回線引き見直し　特定保留区域に指定される	3月31日	Ａ工区保留地売買契約（約7.0ha）
平成20年 1月	「下古沢・上古沢・愛名地区まちづくり研究会」発足　（第1～7回開催）	6月22日	事業計画変更(第1回)認可
平成21年 4月	厚木市下古沢・上古沢・愛名土地区画整理組合設立準備委員会の発足 （第1回）（まちづくり研究会は発展的解散）	6月24日	電気工作物の移設に関する基本協定締結
9月	神奈川県第6回線引き見直し　特定保留区域に再度指定される	7月8日	特別給水装置工事に関する基本協定締結
	厚木都市計画区域の整備、開発及び保全の方針にて区画整理事業の 推進が位置づけられる	11月10日	残土地区外搬出に係る基本協定締結（地区周辺７自治会）
平成25年 4月	「厚木市森の里東土地区画整理組合設立準備委員会」に名称の変更 （第27回準備委員会）	11月16日	神奈川県教育委員会と事業協力に係る協定締結
11月	業務代行予定者との事業推進に係る基本協定の締結	11月18日	厚木市森の里東土地区画整理組合から平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合への土砂搬入に関する協定締結
平成26年8月28日	組合設立認可申請書提出（厚木市長） 同意率81.6%　（地権者数　62/76人、　同意面積98.1%）	12月16日	厚木都市計画の変更(地域地区、地区計画)告示
11月28日	組合設立認可公告、都市計画決定（変更）公告【区域区分の変更等】、 環境影響予測評価書公告・縦覧（県条例）	12月22日	ガス本支管等埋設工事に関する基本協定締結
12月11日	第1回総会	平成28年4月27日	Ｂ工区保留地売買契約（約3.3ha）
	平成26年度第1回理事会	平成29年3月31日	厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に係る業務代行協定書 （その２）の締結（Ｃ工区）
12月12日	緑地の創出に係る厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業の 費用負担に関する覚書の締結	4月3日	第3回　仮換地指定通知（仮換地指定率100%） （効力発生日：4月17日）
	厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に係る業務代行協定書 の締結	6月12日	事業計画変更(第2回)認可
12月17日	起工式	6月26日	Ａ工区保留地引渡し（約7.0ha）
平成27年1月19日	工事着手	7月10日	平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合への土砂搬出完了
1月24日	工事説明会（地区周辺12自治会を対象）	8月28日	事業計画変更(第3回)認可
3月 2日	第1回　仮換地指定通知（仮換地指定率99.8%） （効力発生日：3月14日）	10月5日	トンネル貫通（延長113m）

事　業　の　経　緯

令和４年６月現在

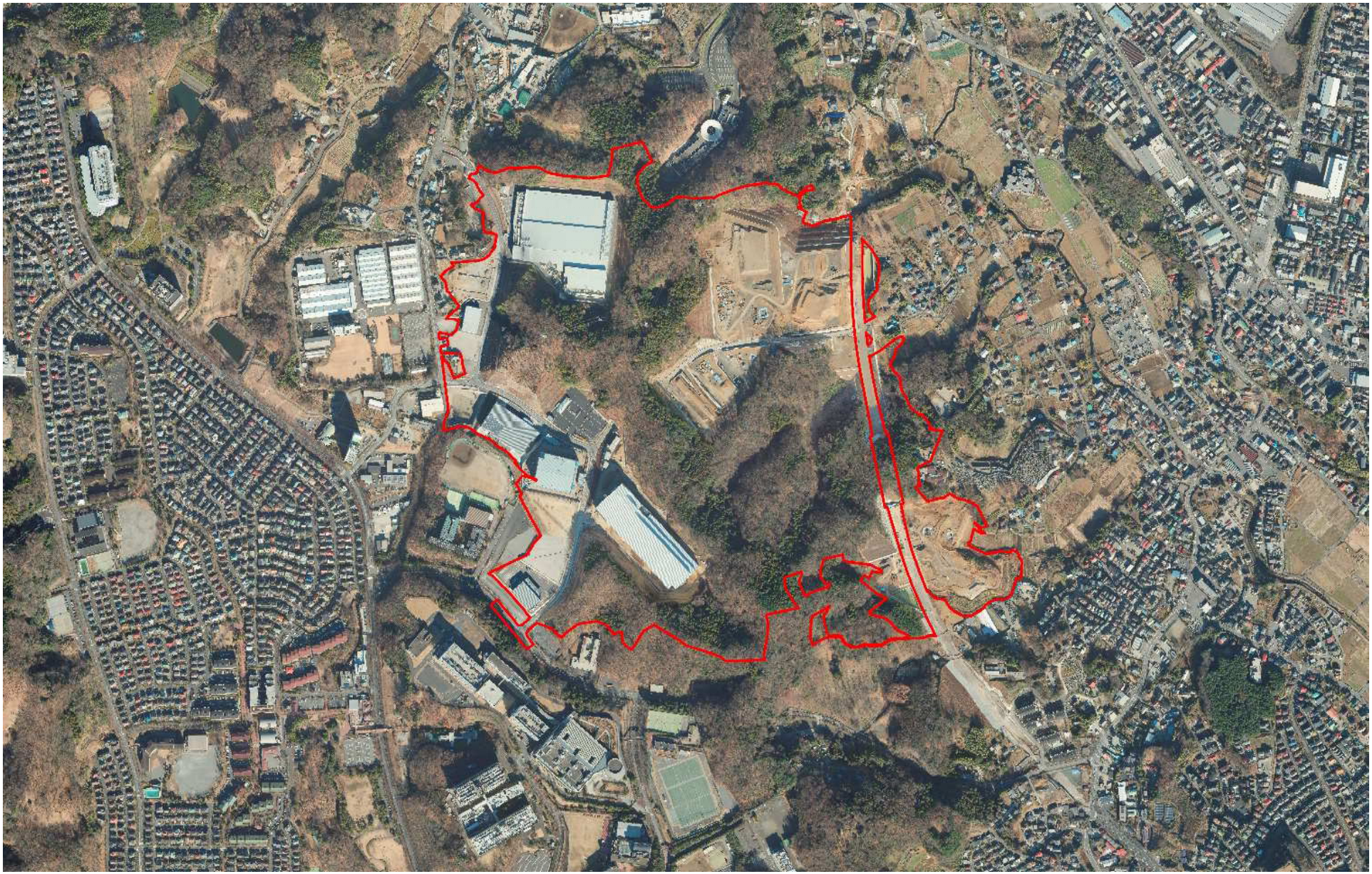
年　月　日	概　　要	年　月　日	概　　要
平成30年1月5日	田中水力㈱操業開始		
3月29日	鉄塔移設工事完了		
12月25日	Ｃ工区保留地売買契約（約7.5ha）		
令和元年5月24日	厚木都市計画の変更(地域地区、地区計画)告示		
7月1日	市光工業㈱操業開始		
10月17日	事業計画変更(第4回)認可		
12月13日	仮換地の使用収益の開始（指定率24.99%） （効力発生日：令和2年1月10日）		
令和2年6月16日	仮換地の使用収益の開始（指定率54.19%） （効力発生日：6月30日）		
6月30日	Ｂ工区保留地引渡し（約3.3ha）		
令和3年1月5日	共英産業㈱操業開始		
5月10日	堀硝子㈱操業開始		
令和4年2月7日	戸田建設㈱操業開始		
3月25日	Ａ工区及びＢ工区の道路の供用開始（厚木市）		
3月30日	Ａ工区及びＢ工区の道路の管理引継ぎ		
5月20日	SBSリコーロジスティクス㈱操業開始		

■ 航空写真

平成26年12月撮影

■ 航空写真

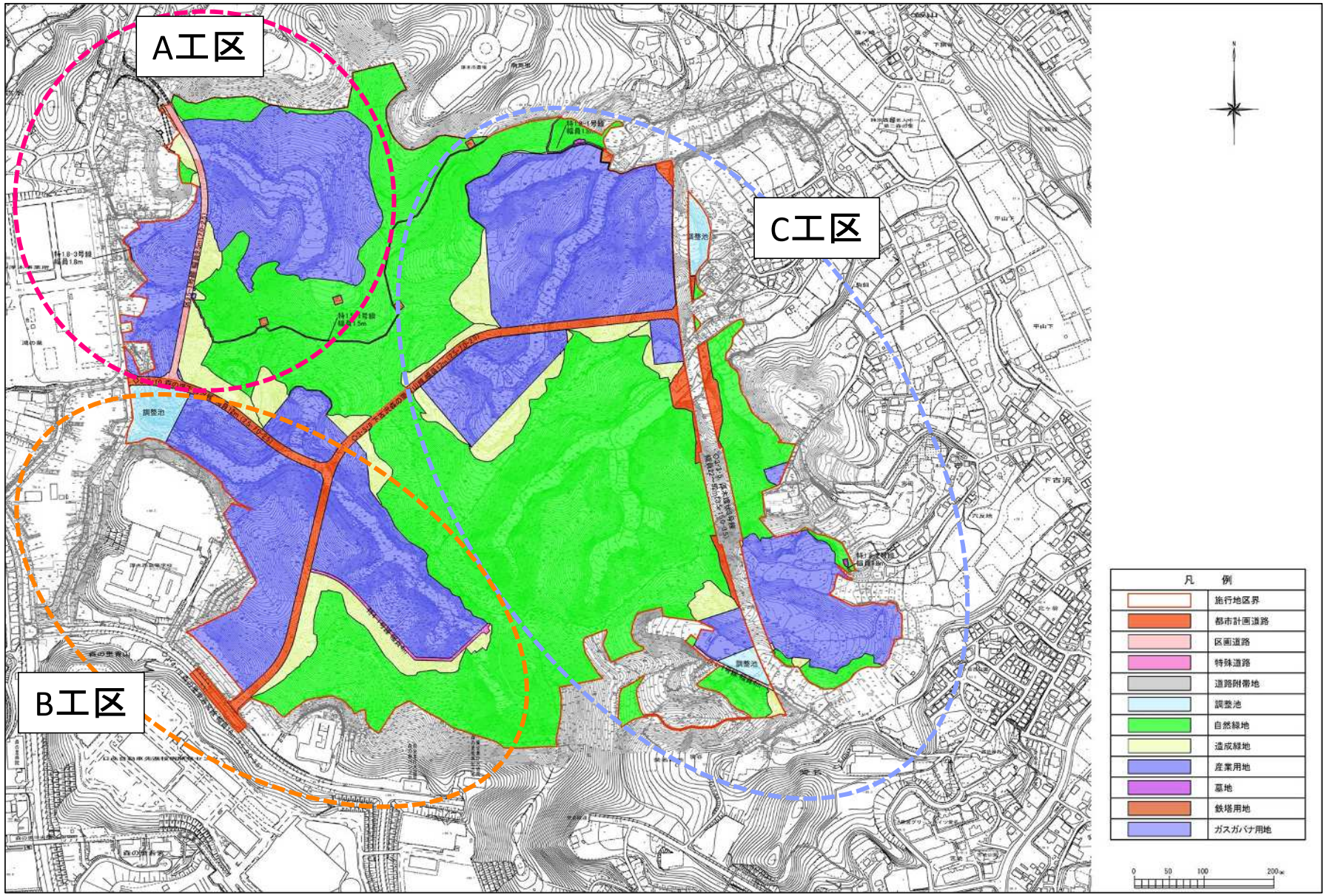
令和3年12月撮影



■ 土地利用計画図

厚木都市計画事業 厚木市森の里東土地区画整理事業

土地利用計画図



※本土地利用計画図は、変更となる場合があります。

■ 事業計画の概要と事業運営手法

事業計画の概要

■事業概要

施 行 者：厚木市森の里東土地区画整理組合
組合設立認可公告の日：平成２６年１１月２８日
施行面積：約６８ｈａ
権利者数：２６名（令和４年３月現在）
用途地域：Ａ工区：工業地域、Ｂ工区：準工業地域、
　　Ｃ工区：工業地域
施行期間：平成２６年度～令和６年度（清算期間含まず）
総事業費：１３３．６億円

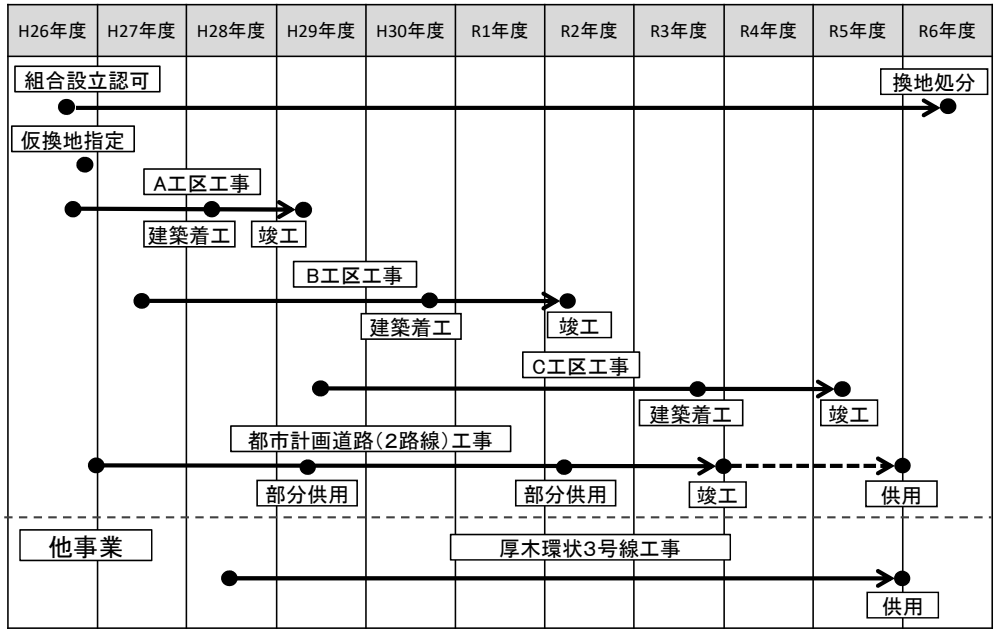
■減歩率

公共減歩率	58.33%
保留地減歩率	27.53%
合算減歩率	85.86%

■整理前後価格

整理前価格	6,500円／㎡
整理後価格	47,200円／㎡
増進率	7.26

■事業スケジュール



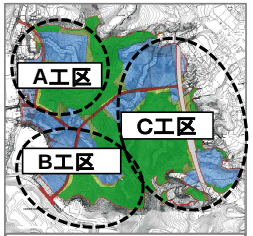
※今後の関係機関との協議等により、本スケジュールは変更になる場合があります。

■施行前後地積対照表

種目		施行前 地積（㎡）	施行前 %	施行後 地積（㎡）	施行後 %	備考
公共用地	道路	25,983.94	3.8	30,735.17	4.5	
	水路	6,579.45	1.0			
	緑地			369,037.73	54.3	
	その他			10,179.87	1.5	
	計	32,563.39	4.8	409,952.77	60.3	
宅地	民有地	594,962.65	87.6	91,492.69	13.5	
	公有地	2,372.93	0.3			
	保留地			178,150.42	26.2	
	測量増減	49,696.91	7.3			
計		647,032.49	95.2	269,643.11	39.7	
総計		679,595.88	100.0	679,595.88	100.0	

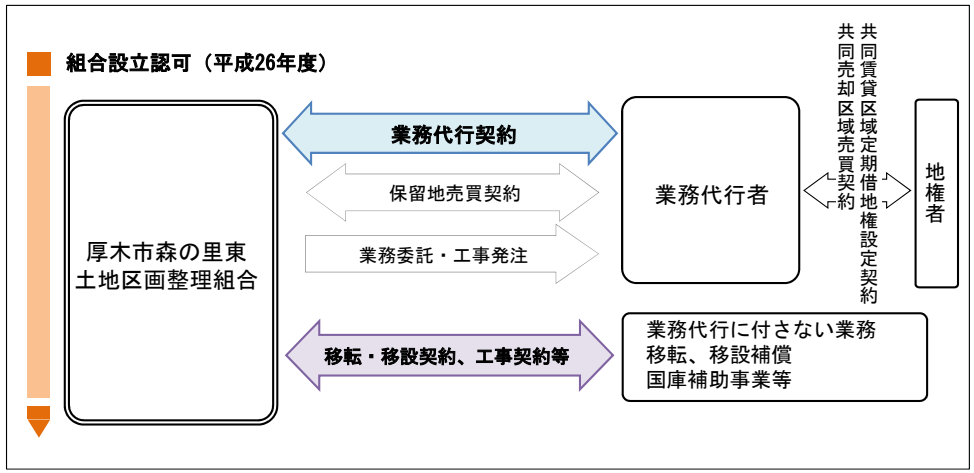
事業運営手法

当組合では、民間企業の技術、知識、経験及び資金力等を事業の推進力として活用するため、業務代行方式を導入しています。



業務代行者の業務範囲

■事業運営スキーム



■ 組合施行による土地区画整理事業の効果

1）市民（権利者）発意の都市基盤整備

都市計画事業として市民発意の都市基盤整備事業を行い、都市計画道路や公共下水道の整備とともに、上水道、都市ガス、電気及び電話の供給を図ります。

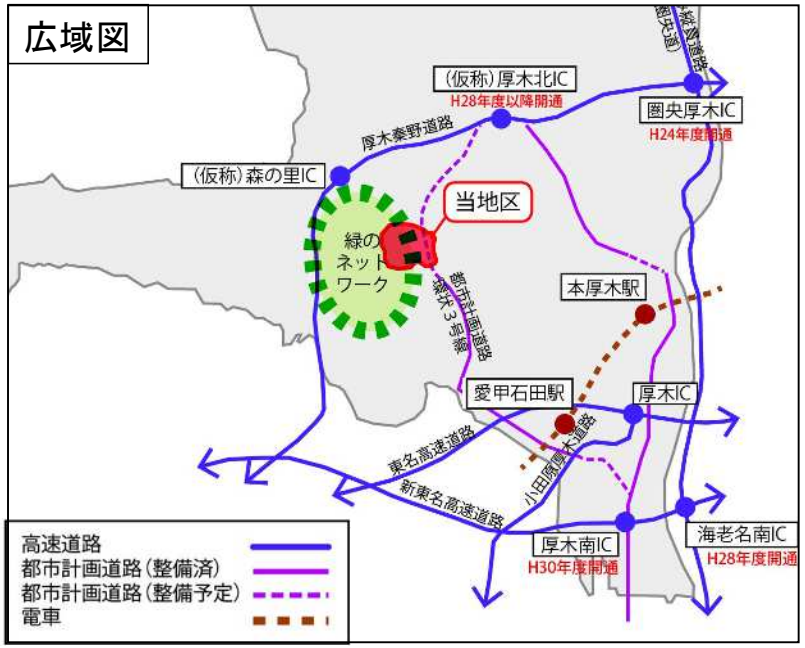
さらに、緑地等の公共用地を創出します。

2）周辺住民にも公共的な便益を提供

市街地整備を目的として公共事業で行われるため、国庫補助金や公共施設管理者負担金等の要件を満たし、公共的な便益を提供します。

3）産業用地を創出

本事業では、産業用地を創出し、将来の厚木市のために企業を誘致します。



官民協働

地域・市民

- 雇用の創出拡大による地域の活性化
- 愛市購買促進による市内経済の活性化
- 新たな道路整備による地域の一体化
- 広域道路網の整備による交通利便性の向上
- 緑地保全によるみどりのネットワークの構築

権 利 者

- 宅地の利用増進による土地活用の実現

立地企業

- 環境配慮型産業拠点への立地による社会へのアピール
- 22万5千人の人口を抱える厚木市での雇用の確保

自然環境

- 里山の適正な保全による有害鳥獣被害の拡大防止
- 里山保全と調整池ビオトープ化等によるエコロジカルネットワーク※の構築

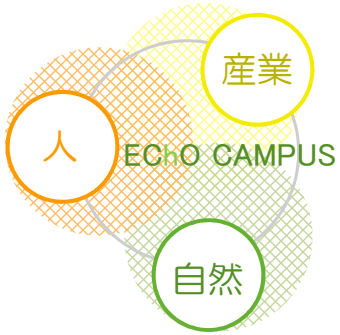
行政（厚木市）

- 良好な市街地整備による均衡ある市域の発展
- 将来の税収増加による安定した行財政運営

本事業は総合的に地域経済・産業の活性化に寄与します。

※ 生き物が生息・生育する核となる地区とその緩衝地区により、種や遺伝的な多様性を保全するもの。

■ 森の里東地区のまちづくりコンセプト



自然環境と共生し、人々の豊かな営みの場となる産業拠点として、

人・自然・産業 が響き合うまちづくり

EChO CAMPUS
（エコーキャンパス）
を目指します。

EChO =エコー（響く・共鳴する）×エコ（エコロジー）
CAMPUS =ひとつの空間の中に様々機能やパブリックスペースが存在し、そこに人々が集まり、活動して係わり合う場のことや雰囲気を指すことば。森の里東地区全体を「人々が集う場所・交流空間」であることを意味する。

整備目標：内需型産業の集積

→今後も企業の海外流出が増加することを見込み、国内市場をターゲットとした産業に関連する業種を集めます。

①地域雇用の創出

→地区周辺の住宅地に居住する地域人材の雇用を創出します。
→就労者のためのサポート施設等による、“働きたくなる環境づくり”を目指します。

②企業間・地域の交流の場づくり

→関連業種を集めることで、入居企業間での情報交換の機会や、協力による新たなビジネスチャンスが生まれます。
→入居企業の就労者、周辺市民等、様々な人の交流の為の拠点づくりを目指します。

③みどりのネットワークを活かす

→当地域の持つみどりの資源を活かし、みどりに囲まれた快適な就労環境の提供を目指します。

④環境配慮型の産業拠点

→敷地内の建物は環境配慮型建築を推奨し、環境配慮をアピールする企業の投資効果を狙います。

⑤ホタルの保全

→地区内に自生するホタルの保護、代替地への復元を行います。

ポイント② 協働での就労支援の仕組みづくり

■敷地内植栽等の共同管理の仕組みの導入を検討します。
■「企業協議会」の組成を支援、子育てサポート施設」の導入を検討します。

ポイント① 環境共生型ランドスケープ

■産業基盤整備と環境保全の両立が可能なランドスケープ計画とするため、次のような取り組みを実施します。

ポイント③ 地域要素を取り入れた景観づくり

■地域固有の景観要素(石積みの集落景観)を活かした地区内の景観づくりに取組みます。

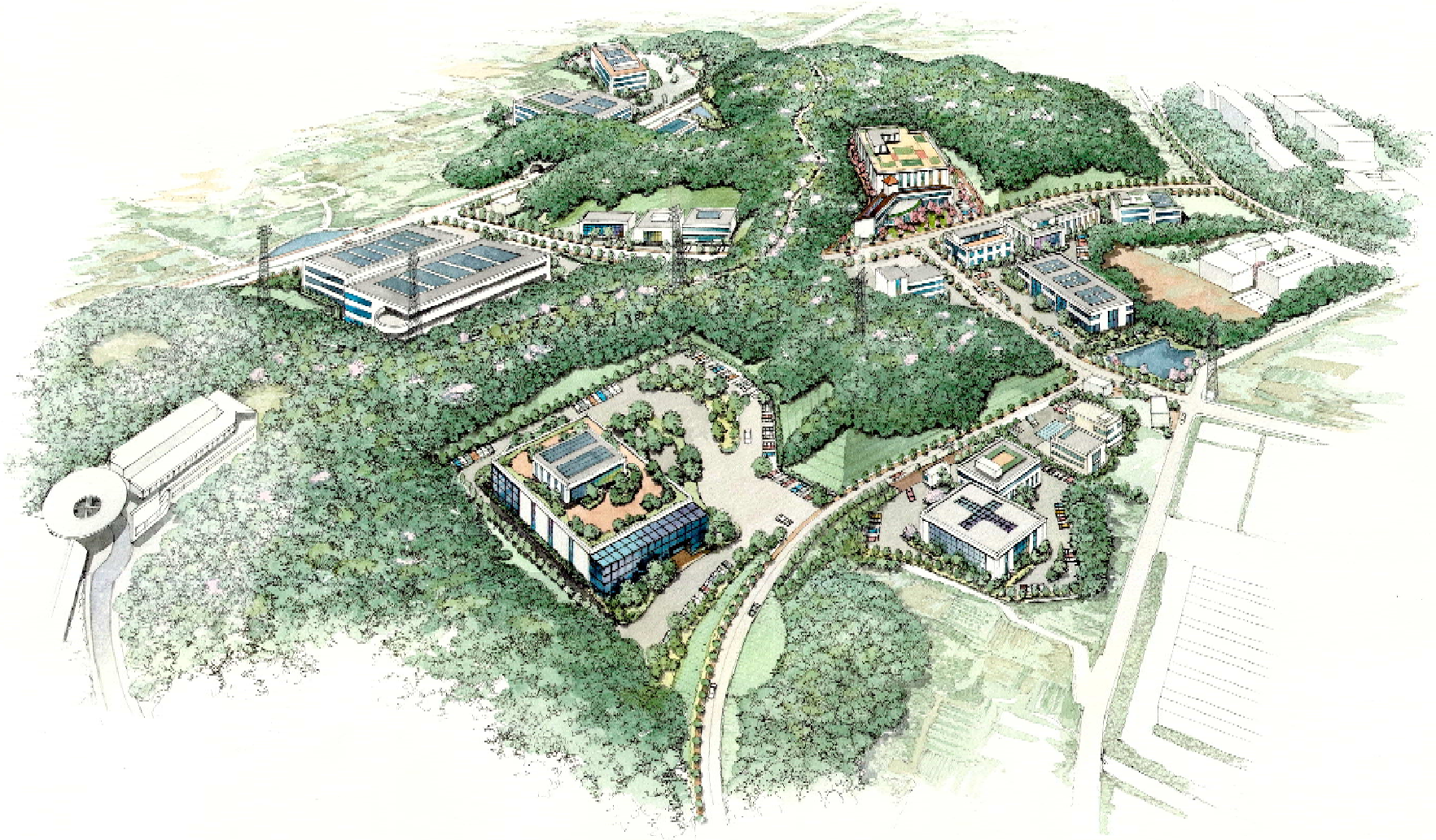
石垣の風景を取り入れた景観形成

景観形成と一体となったサイン

ポイント④ 市民のアクティビティの場の整備

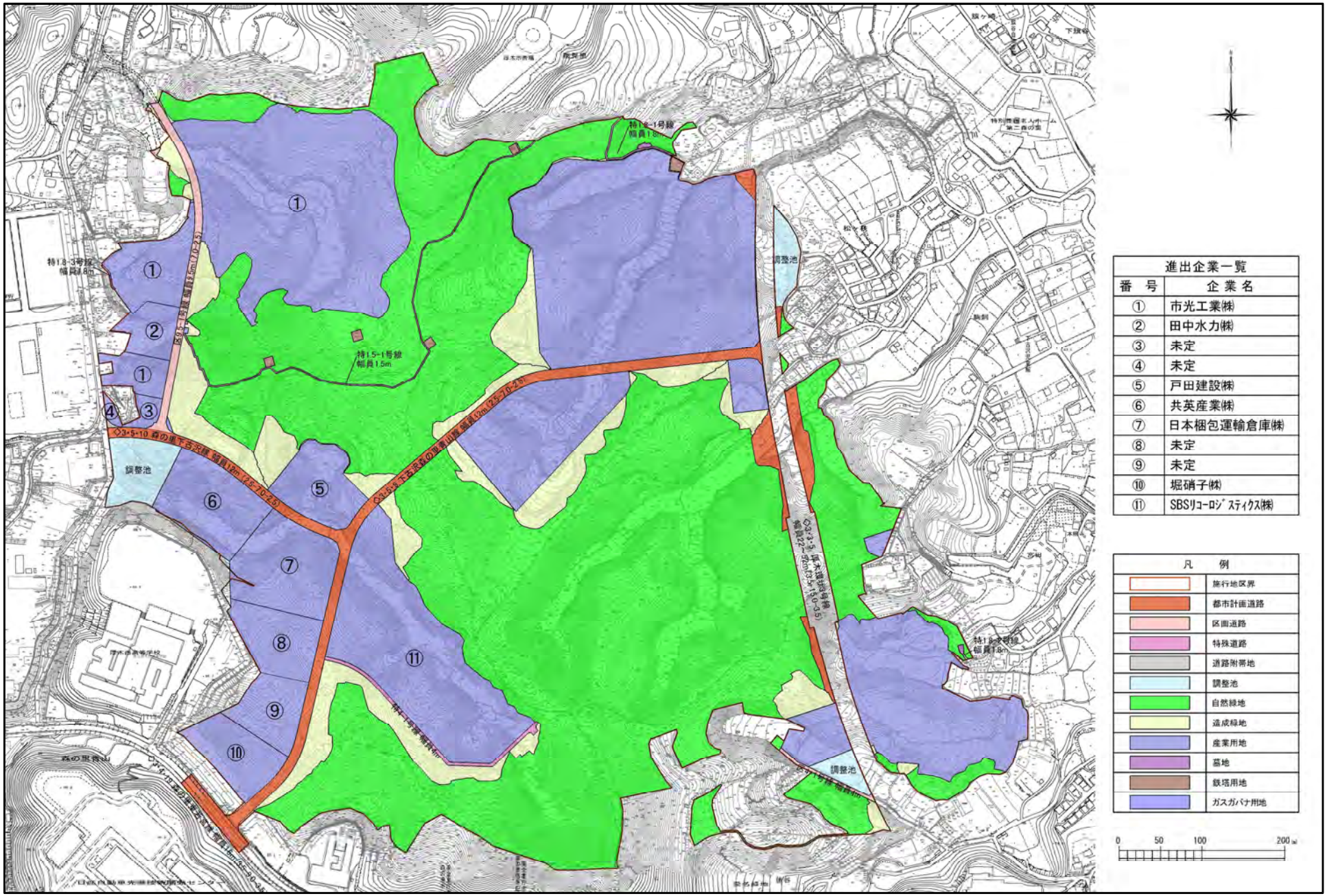
■市民による自然観察の場として、「残す緑」を活かしたハイキングコースとして整備。市内団体と協働して緑地を活用したプログラムづくりを検討します。

■ 森の里東地区イメージパース（北西側）



■ 森の里東地区イメージパース（南東側）

■ 進出企業位置図



進出企業一覧	
番　号	企業名
①	市光工業㈱
②	田中水力㈱
③	未定
④	未定
⑤	戸田建設㈱
⑥	共英産業㈱
⑦	日本梱包運輸倉庫㈱
⑧	未定
⑨	未定
⑩	堀硝子㈱
⑪	SBSﾘｺｰﾛｼﾞｽﾃｨｸｽ㈱

凡　例	
	施行地区界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	道路附帯地
	調整池
	自然緑地
	造成緑地
	産業用地
	墓地
	鉄塔用地
	ガスガバナ用地