

議第 4433 号

厚木都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1175 号

令和 7 年 8 月 27 日

神奈川県都市計画審議会

会長 中 村 英 夫 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

厚木都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

厚木都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

本厚木駅北側地区及び本厚木駅南側地区については、本厚木駅周辺として一体的にとらえることから、一号市街地である各区域を統合し、名称を本厚木駅周辺地区とするものです。

愛甲石田駅周辺地区については、交通機能を集約し交通結節点として強化を図ることより、令和5年1月策定の愛甲石田駅周辺まちづくり基本構想における交通機能強化区域と一致させる必要があるため、一号市街地の区域を変更するものです。

東名厚木インターインター周辺地区については、地区計画の決定及び特別業務地区建築条例の改正等により産業機能の集積が図られたこと、及び業務核都市推進基本計画の計画期間が終了となったことから、一号市街地から削除するものです。

東部北地区、東部南地区及び本厚木駅南口地区については、建築物の建て替えにより不燃化が促進されたこと、及び再開発の予定が無いことから、二項再開発促進地区から削除するものです。

本厚木駅北口地区については、一体的・総合的に再開発を促進すべき地区として、都市再生緊急整備地域の区域と一致させる必要があることから、要整備地区から削除し、名称を本厚木駅地区とし二項再開発促進地区に追加するものです。併せて、地区が重複する中町周辺地区については、二項再開発促進地区から削除するものです。

厚木インター南部中心地区については、地区計画の決定により交通アクセスを生かした複合的な都市機能集積が図られたこと、及び業務核都市推進基本計画の計画期間が終了となったことから、二項再開発促進地区から削除するものです。

中央通り周辺地区については、一体的・総合的に再開発を促進すべき地区の見直しを行ったことに伴い、要整備地区から削除するものです。

愛甲石田駅南口周辺地区については、令和5年1月策定の愛甲石田駅周辺まちづくり基本構想に伴う一号市街地の見直しにより、要整備地区から削除するものです。

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と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。

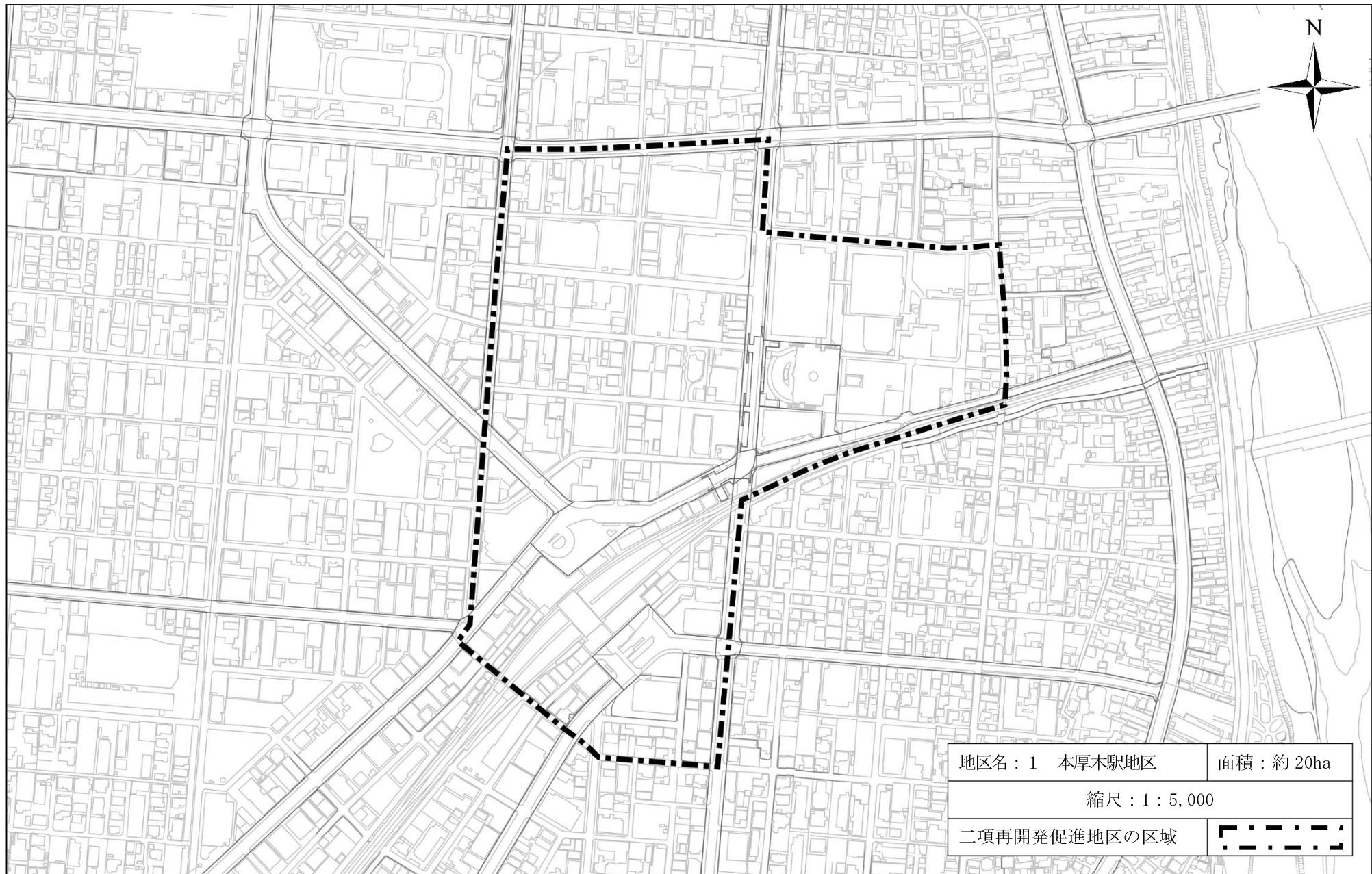
二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり。

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

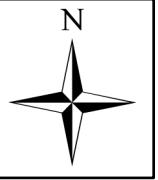
地 区 名	1 本厚木駅周辺地区	2 愛甲石田駅周辺地区
面 積	約 190ha	約 11ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	都市中心拠点として商業・業務等の都市機能の集積や交通結節機能の充実を図るとともに、住環境の整備を進め、居心地が良く、歩きたくなる市街地を形成する。	都市拠点として、商業・業務等の都市機能の集積や交通結節機能の充実を図り、地域の生活を支える市街地を形成する。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、駐車場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	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)

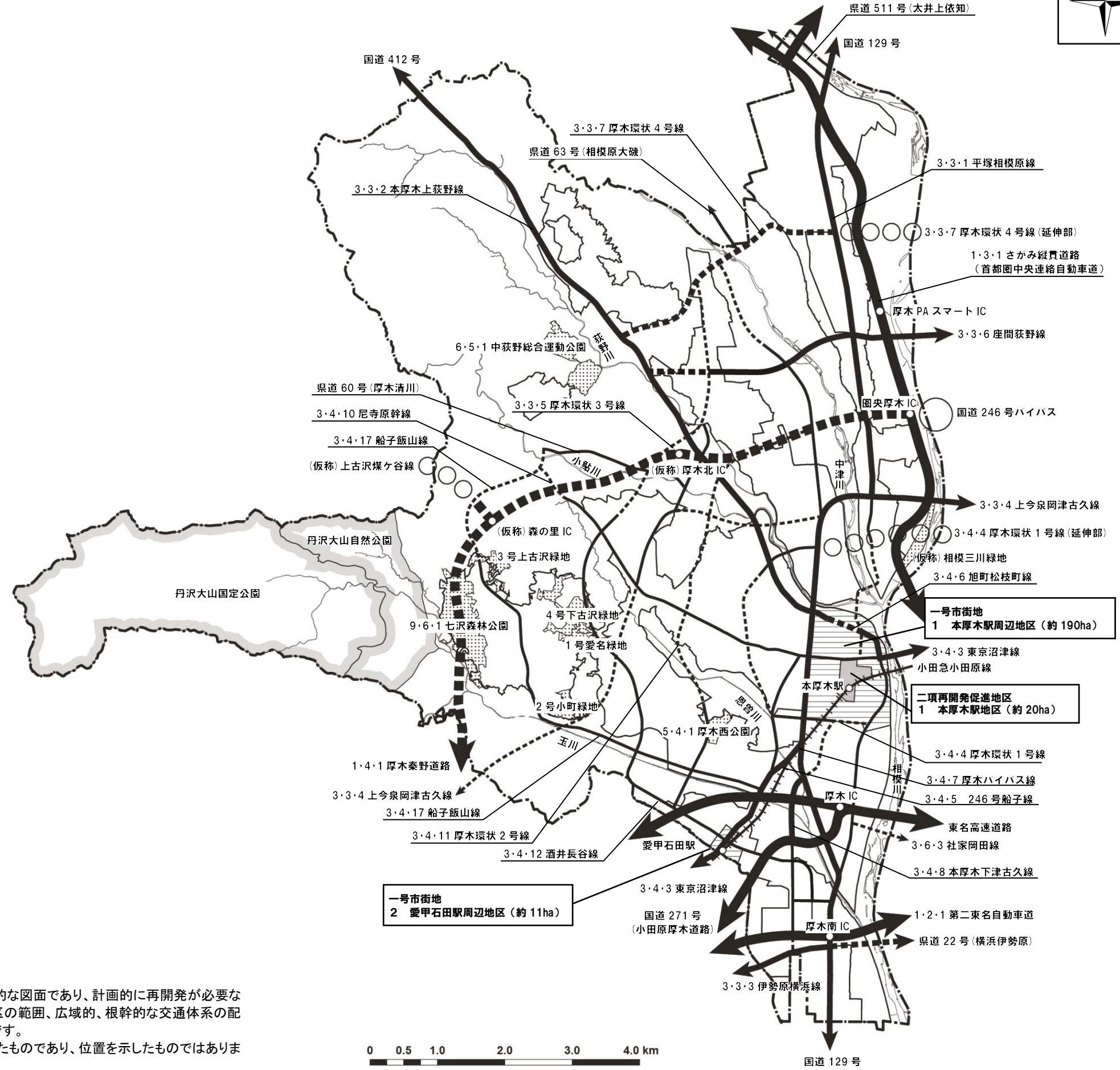
地 区 名	1 本厚木駅地区
面 積	約 20ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前広場や交通広場を再整備し交通拠点としての機能の向上を図るとともに、土地の有効利用を促進し、本区域の中心商業・業務地としての機能の集積と公共施設の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	交通拠点機能、福祉・文化・交流機能、商業機能、業務機能及び居住機能が複合した土地利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等により、建築物の更新と共同化、不燃化を促進し、環境改善と良好な都市景観の形成を図るとともに、まちなか居住の推進のための都市型住宅の供給を図る。
ニ 都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



# 厚木都市計画都市再開発の方針

## 新旧対照表

(新)

厚木都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

厚木都市計画都市再開発の方針

平成 28 年 11 月 1 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とし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。

## 1 基本方針

本区域においては、首都圏の南西部地域における業務核都市としての発展を目指し、本厚木駅周辺の都市中心拠点、東名高速道路厚木インターチェンジ周辺の南部産業拠点及び愛甲石田駅周辺の副都市中心拠点などの育成を図るとともに、業務機能の集積に対応した居住環境の整備充実を図る。また、相模川をはじめとする河川や丹沢山系の緑等を中心とし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、地域特性を活かしながら多機能が連鎖・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、既成市街地での商業地・業務地・住宅地の再開発を促進し、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。

## 4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に市街地再開発事業等により土地の合理的な高度利用と市街地の環境改善を行うことが望ましい地区等を要整備地区とする。

- ・ 本厚木駅北口地区(約1.0ha)
- ・ 中央通り周辺地区(約6.3ha)
- ・ 愛甲石田駅南口周辺地区(約4.9ha)

(新)

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
面 積	約 190ha
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。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業・業務地としての高度利用を図る。</li> <li>・中高層住宅地の形成</li> </ul> <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駐車場の整備</li> </ul> <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業空間の形成</li> <li>・木造老朽住宅の不燃化</li> <li>・密集地域の再開発</li> <li>・住宅の浸水対策等の促進</li> </ul> <p>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</p> <p>—</p> <p>二項再開発促進地区の名称、面積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本厚木駅地区(約 20ha)</li> </ul>

(旧)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)		
地区名	1 本厚木駅北側地区	2 本厚木駅南側地区
面 積	約 135ha	約 55ha
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)	県央の中心拠点として都市機能の拡充及び商業、業務機能の核として整備する。	県央の中心拠点として都市機能の拡充及び居住環境の改善と修復を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点商業業務地として高度利用を図る。</li> <li>・中高層住宅地の形成</li> </ul> <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路、駐車場の整備</li> </ul> <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業空間の形成</li> <li>・木造老朽住宅の不燃化</li> <li>・密集地域の再開発</li> </ul> <p>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</p> <p>—</p> <p>要整備地区の名称、面積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本厚木駅北口地区(約 1.0ha)</li> <li>・中央通り周辺地区(約 6.3ha)</li> </ul> <p>二項再開発促進地区の名称、面積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東部北地区(約 2.8ha)</li> <li>・東部南地区(約 1.8ha)</li> <li>・中町周辺地区(約 7.7ha)</li> </ul>	<p>・拠点商業業務地として高度利用を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層住宅地の形成</li> </ul> <p>・都市計画道路の整備</p> <p>・中心商業空間の形成</p> <p>・木造老朽住宅の不燃化</p> <p>—</p> <p>・本厚木駅南口地区(約 1.2ha)</p>

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)	
地区名	<u>2 愛甲石田駅周辺地区</u>
面 積	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	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市拠点としての土地利用の高度化を図る。</li> <li>中高層住宅地の形成</li> </ul> <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場の整備</li> <li>幹線道路の整備</li> </ul> <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>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</p> <p>—</p> <p>二項再開発促進地区の名称、面積</p> <p>—</p>

(旧)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)		
地区名	<u>3 愛甲石田駅周辺地区</u>	<u>4 東名厚木インターチェンジ周辺地区</u>
面 積	約 15ha	約 73ha
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)	副都市中心拠点として、商業業務機能の導入を図るとともに、交通機器の更新、都市環境の向上等に係る目標	南部産業拠点及び業務核都市業務施設集積地区として、複合的な都市機能の集積を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>副都市中心拠点として土地利用の高度化を図る。</li> <li>中高層住宅地の形成</li> </ul> <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場の整備</li> <li>幹線道路の整備</li> </ul> <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺の整備と商店街の活性化による副都市中心拠点にふさわしい顔づくり</li> </ul> <p>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</p> <p>—</p>	<p>南部産業拠点として、多様な都市機能が適切に複合するとともに効率的な土地利用を図る。</p> <p>都市計画道路の整備</p> <p>南部産業拠点にふさわしい流通・業務・交流機能等の複合する魅力ある都市空間の形成</p> <p>—</p>
要整備地区の名称、面積	・愛甲石田駅南口周辺地区 (約 4.9ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	・厚木インターチェンジ周辺地区 (約 13.6ha)

(新)

--

(旧)

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 東部北地区	2 東部南地区
面 積	約 2.8ha	約 1.8ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<u>住宅を中心とした土地の有効利用と都市機能の更新を図る。</u>	<u>住宅を中心とした土地の有効利用と都市機能の更新を図る。</u>
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	<u>相模川に隣接した恵まれた自然環境を生かした都市型住宅と商業業務施設及び公共公益施設の整備を図る。</u>	<u>相模川に隣接した中高層住宅と商業業務施設及び公共公益施設の整備を図る。</u>
ハ 建築物の更新の方針	<u>市街地再開発事業等により、建築物の更新と共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。</u>	<u>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、環境改善を図る。</u>
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>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。</u>	<u>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。</u>
ホ その他特記すべき事項	<u>一部事業完了(約 0.6ha)</u>	<u>一部事業完了(約 0.4ha)</u>

(新)

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 <u>中心商業・業務地</u> としての機能 <u>集積</u> と公共施設の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、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)

(旧)

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	3 中町周辺地区	4 厚木インター南部中心地区
面 積	約 7.7ha	約 13.6ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	土地の有効利用を促進し、本区域の <u>商業核</u> としての機能と公共施設の整備を図る。	業務核都市推進基本計画に基づき、交通アクセスと高度情報通信基盤を生かし、複合的な都市機能集積を図ることによって、本市の南部産業拠点の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	交通拠点機能、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。	中核的機能として情報通信拠点機能及び業務・研究開発機能の導入を図り、あわせてこれらの機能をサポートする業務支援機能、都市生活支援機能及び物流業務機能の導入を図る。
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、環境改善を図る。	土地区画整理事業済み地において、地区計画等の活用により、南部産業拠点にふさわしい建築物の立地誘導を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	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。	歩行者空間の充実等に寄与する公開空地を整備する。
ホ その他特記すべき事項	一部事業完了(約 4.9ha)	一部事業完了(約 3.0ha)

(新)

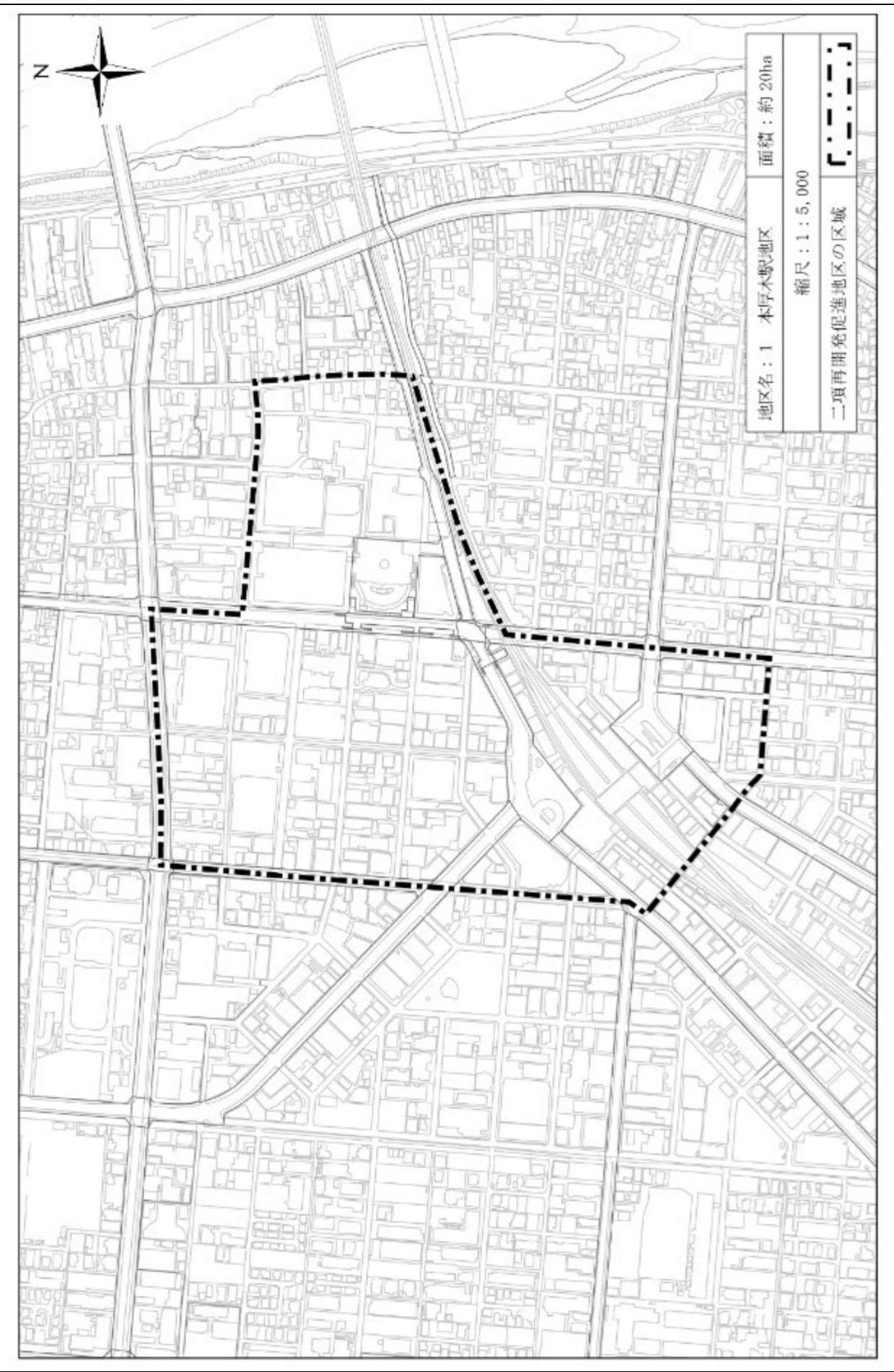
--

(旧)

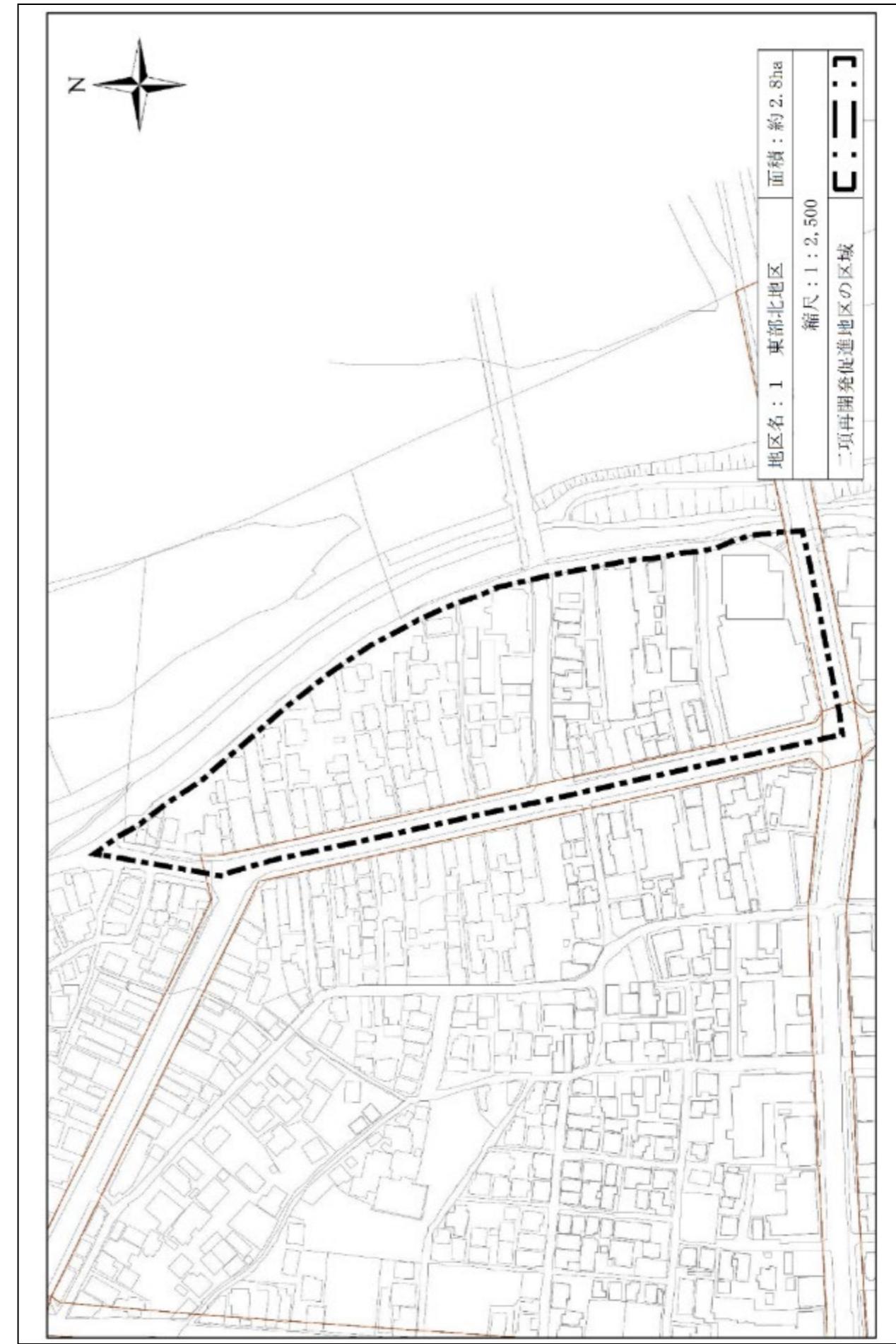
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	5 本厚木駅南口地区
面 積	約 1.2ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前広場を拡充整備し、交通拠点としての機能の向上を図るとともに、商業、業務及び居住機能を導入する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	商業、業務、居住の複合市街地としての適切な土地利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等により建物の更新と共同化、不燃化を促進し、良好な都市景観の形成と環境改善を図るとともにまちなか居住の推進のため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、駅周辺施設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	—

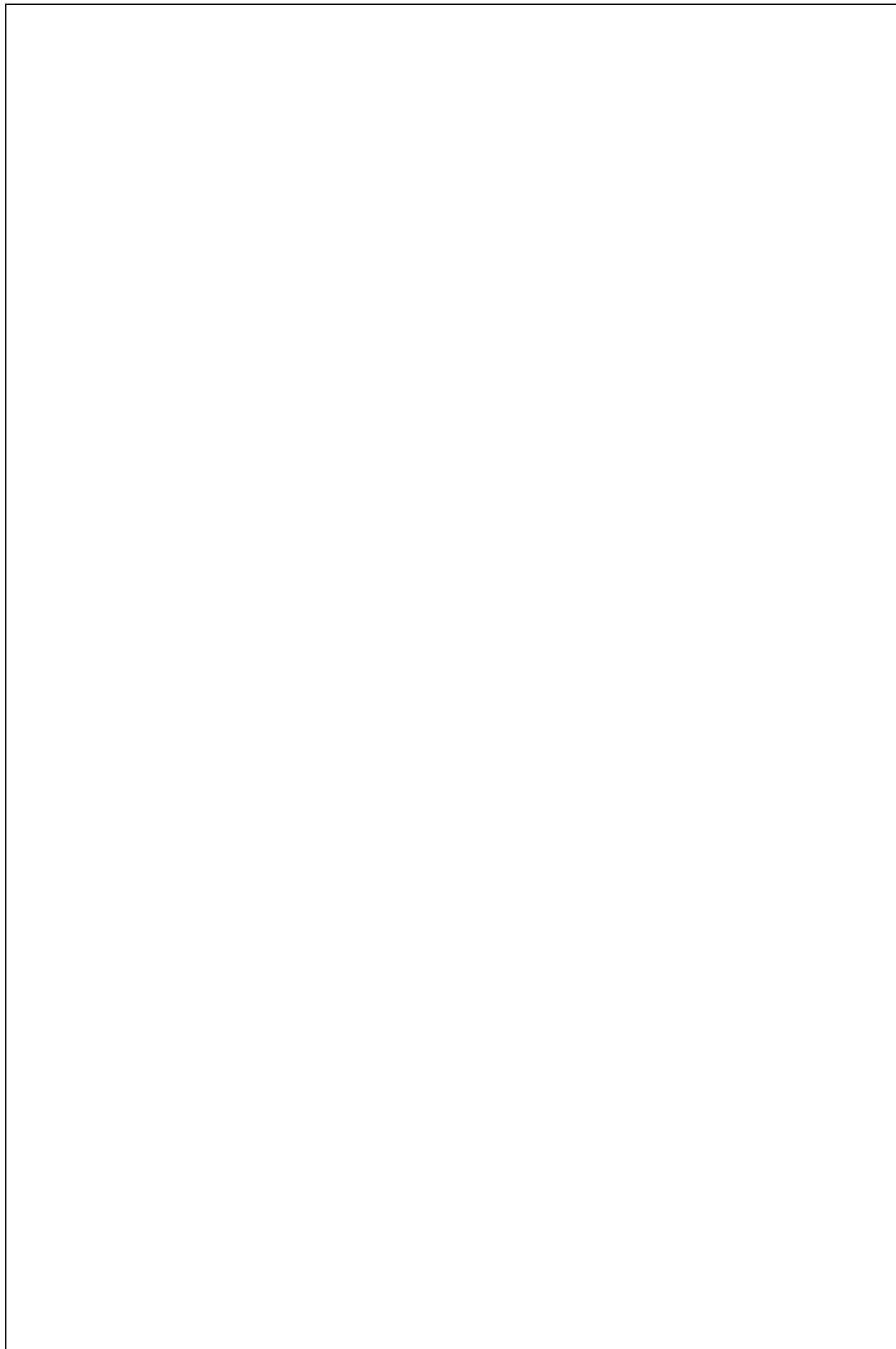
(新)



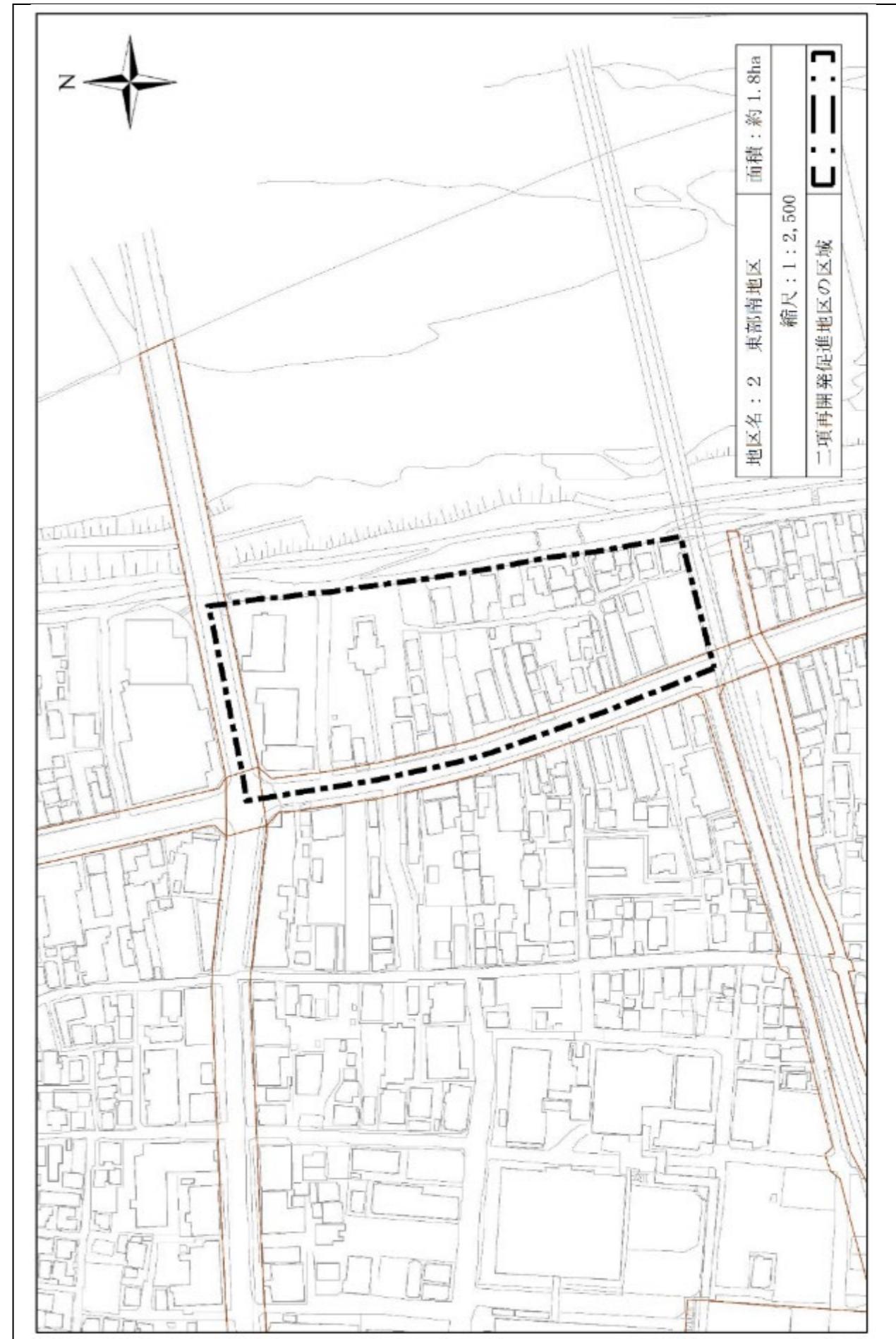
(旧)



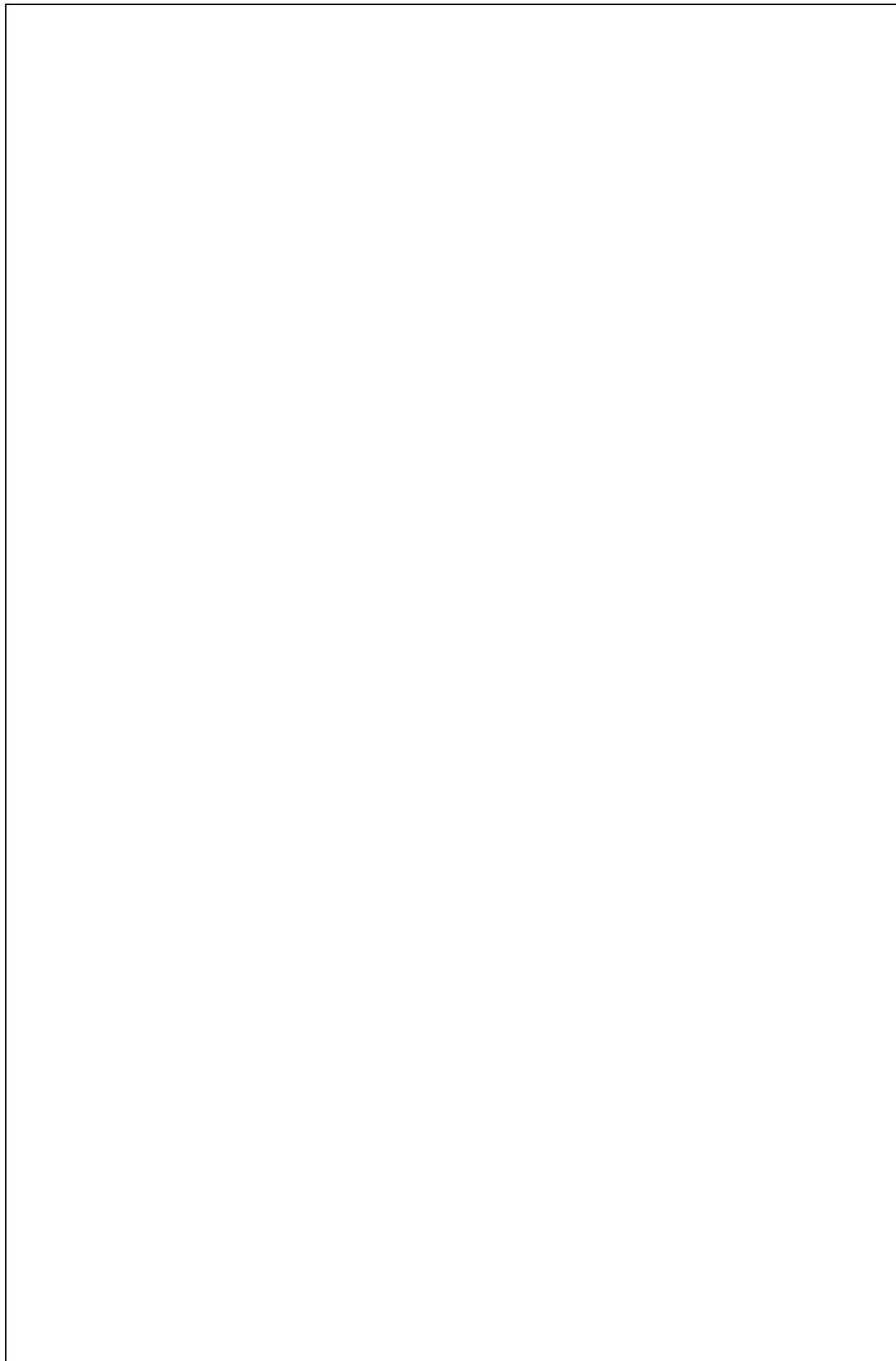
(新)



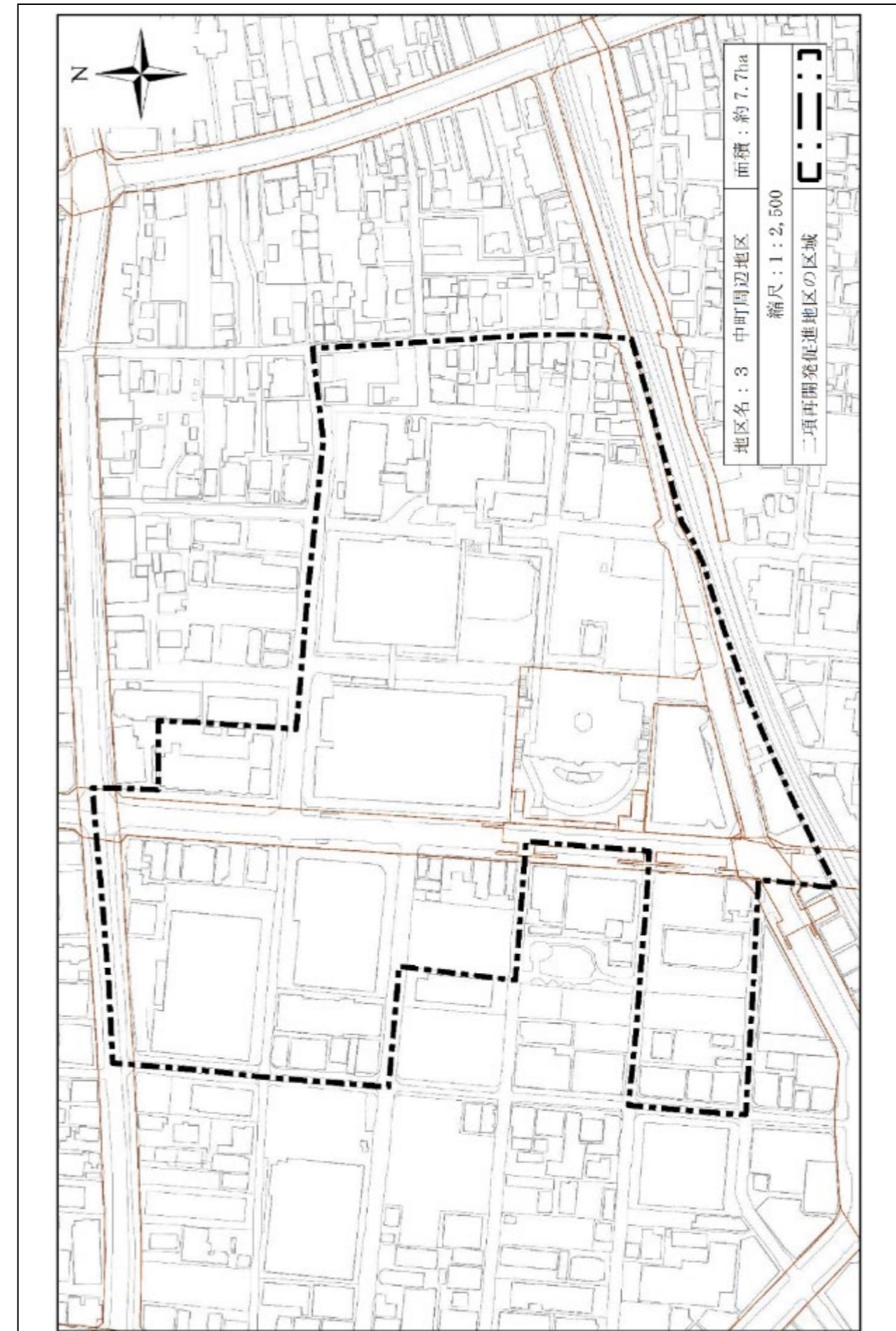
(旧)



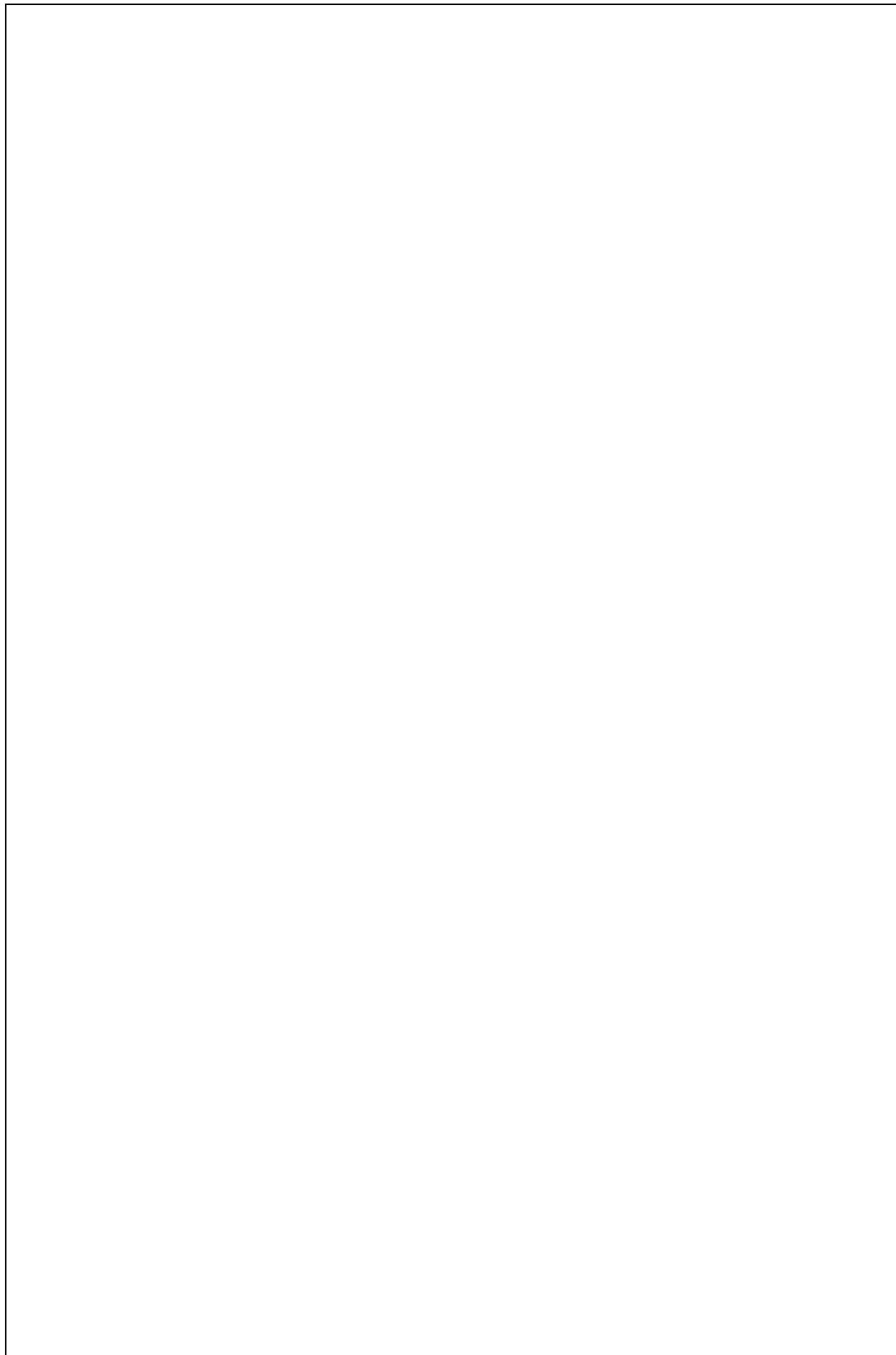
(新)



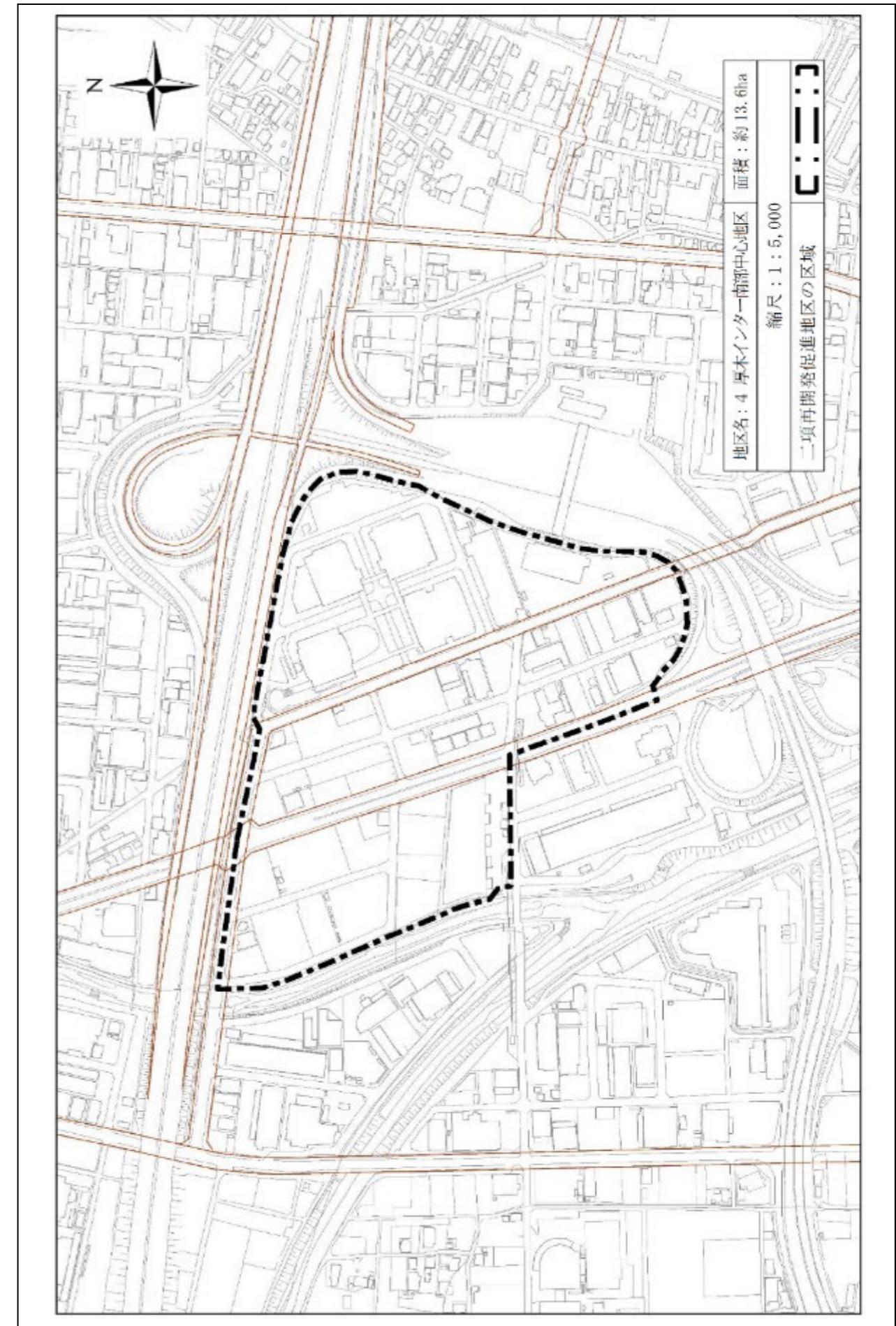
(旧)



(新)



(旧)



(新)



(旧)

