

議第 4442 号

海老名都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1188 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

海老名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。

海老名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。

厚木駅周辺地区については、市街化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ことから、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)から削除するものです。

海老名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、計画的な再開発が必要な市街地について、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅東口周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図るものとする。

また、地域交流拠点の厚木駅及びさがみ野駅周辺地区、生活拠点のかしわ台駅についても、各拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

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等の整備に努めるものとする。

また、土地地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「一号市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

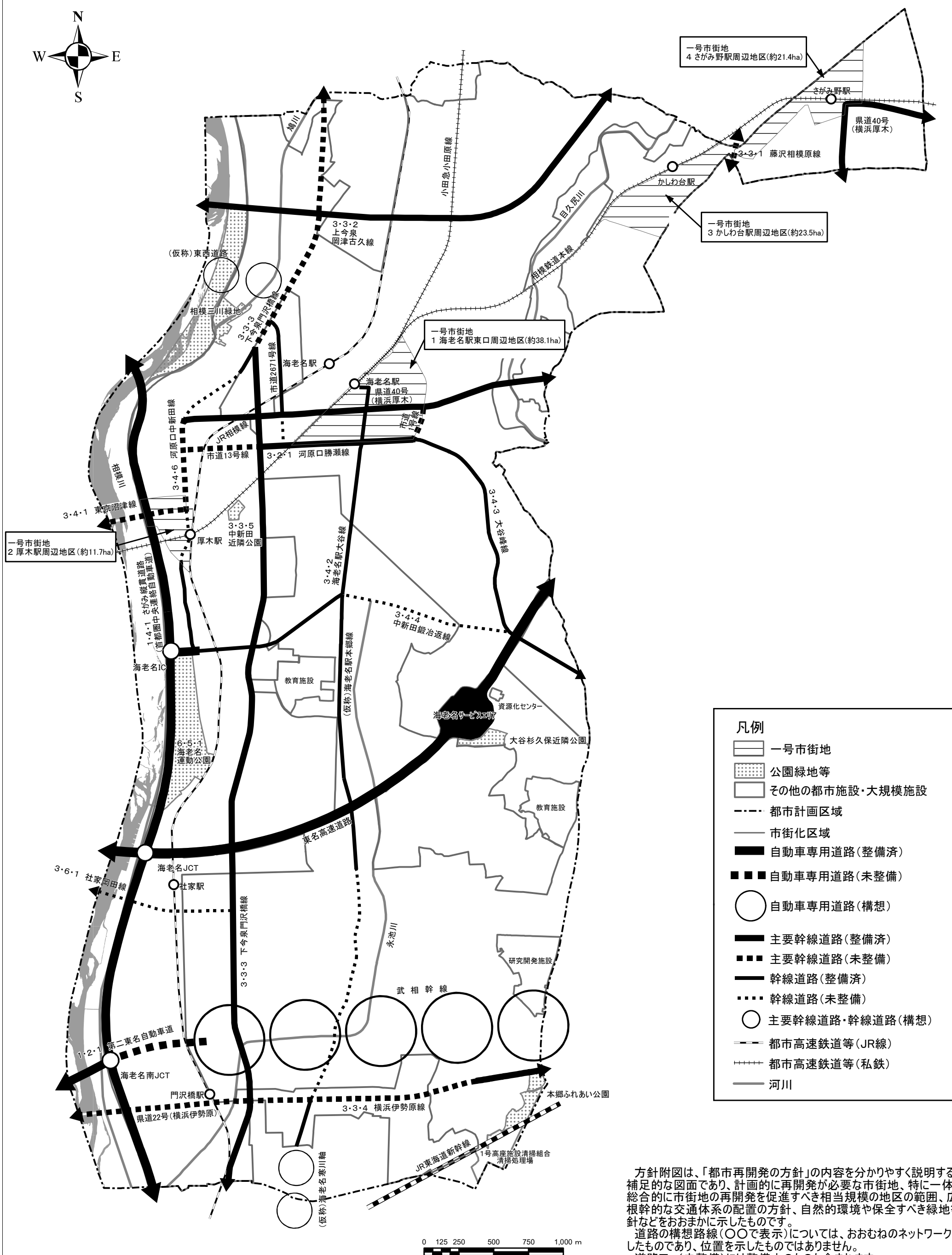
一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面 積		約 38.1ha	約 11.7ha
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)		都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・幹線道路の整備を図る。	・幹線道路・駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 かしわ台駅周辺地区	4 さがみ野駅周辺地区
面 積		約 23.5ha	約 21.4ha
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)		地域に密着した商業・業務などの機能が集積した生活拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・生活拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—



方針附图は、「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。

道路の構想路線（〇〇で表示）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。

海老名都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

(新)

海老名都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

海老名都市計画都市再開発の方針

平成 2 8 年 1 1 月 1 日

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅東口周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図るものとする。

また、地域交流拠点の厚木駅及びさがみ野駅周辺地区、生活拠点のかしわ台駅についても、各拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

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等の整備に努めるものとする。

また、土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「一号市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地について、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の開発の促進を図る。

(1) 集約型都市構造の実現に関する方針

海老名駅をはじめとした鉄道駅周辺については、商業・業務・文化等の都市機能が集積する生活利便性や、鉄道やバス等の公共交通の利用利便性を活かした住宅地の形成により、環境への負荷が小さく、すべての人が暮らしやすいまちづくりを進める。

海老名駅東口周辺地区は、商業・業務・文化機能等の集積とともに都市基盤施設の整備を進め、本区域における都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため、土地の高度利用を図るものとする。

また、厚木駅、かしわ台駅及びさがみ野駅周辺地区についても、生活交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。

(2) 住環境の整備改善に関する方針

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等の整備に努めるものとする。

また、土地区画整理事業等による市街地整備が行われた地区については、地区計画等の活用により、将来にわたり良好な居住環境の維持に努めるものとする。

2 計画的な再開発が必要な市街地

住工混在や都市基盤整備の遅れによる住環境の悪化や木造建築物の老朽化により、都市構造の再編や建築物の更新が必要となる地区、あるいは、将来都市構想において土地の高度利用や土地利用転換が必要と認められる地区等を計画的に再開発が必要な市街地(以下「一号市街地」という。)とし、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は、別表1のとおりである。

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)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、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)として定める。

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及び別図のとおりである。

別表 1（一号市街地の目標及び方針）

地 区 名		1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面 積		約 38.1ha	約 11.7ha
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）		都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・幹線道路の整備を図る。	・幹線道路・駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	二

別表 1（一号市街地の目標及び方針）

地 区 名		1 海老名駅東口周辺地区	2 厚木駅周辺地区
面 積		約 38.1ha	約 11.7ha
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）		都市交流拠点として、交通利便性を活かしたにぎわいと魅力のある中心市街地の形成を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業・業務・文化・住宅の集積を図り、複合的な都市機能の誘導を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・幹線道路の整備を図る。	・幹線道路・駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・景観に配慮した本区域のシンボルとなる都市空間の創造を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・商業・業務・文化・住宅の集積とともに、都市基盤の整備を進め、都市交流拠点としての中心市街地を形成・充実するため土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	・厚木駅南地区(約 1.1ha)

別表 1（一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		3 かしわ台駅周辺地区	4 さがみ野駅周辺地区
面 積		約 23. 5ha	約 21. 4ha
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）		地域に密着した商業・業務などの機能が集積した <u>生活拠点</u> の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・ <u>生活拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表 1（一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		3 かしわ台駅周辺地区	4 さがみ野駅周辺地区
面 積		約 23. 5ha	約 21. 4ha
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）		地域に密着した商業・業務などの機能が集積した <u>地域交流拠点</u> の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。	地域に密着した商業・業務などの機能が集積した地域交流拠点の形成を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。	・商業等の生活関連施設の集積や市民利用施設・住宅等の集積を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・駅前広場・道路・下水道の整備を図る。	・道路の拡幅、駅前広場の整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。	・住居と商業施設が適切に共存する快適な住環境の育成を図る。
	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	・ <u>地域交流拠点</u> としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。	・地域交流拠点としての機能を形成・充実するため、地域特性を踏まえた上で土地の高度利用を図る。
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

--

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 厚木駅南地区
面 積	約 1.1ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	地域に密着した商業及び居住機能等の集積、道路及び駅前広場の整備による市街地環境の改善を図るとともに、地域交流拠点として日常的な生活を支援する機能の集積を誘導し、賑わいの創出を図る。 交通結節点としての機能強化を図る。
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	・地区計画等の活用促進によって共同建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。また、商業等の生活関連施設の集積、市民利用施設及び住宅等の集積を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・市街地再開発事業等により、建築物の不燃化、共同化及び中高層化を図る。 ・バリアフリー化を促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・幹線道路及び駅前広場の整備を図る。 ・駅舎の改良を促進する。
ホ その他特記すべき事項	二

(新)

(削除)

(旧)

