

議第 4446 号

座間都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1192 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

座間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。

座間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。

相武台前駅周辺地区については、区域面積の計測方法を見直したことにより、一号市街地の面積を変更するものです。

小田急相模原駅北口周辺地区については、本区域の北の玄関口であり駅から至近という立地条件を活かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る必要があることから、計画的に市街地の再開発を行うべき地区として二項再開発促進地区に追加するものです。

相武台前駅南口周辺地区については、本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充するとともに、交通結節点としての機能強化につながる駅前広場の整備を図る必要があることから、二項再開発促進地区の区域を拡大するものです。

なお、相武台前駅周辺地区については、区域を精査したところ、面積の錯誤が判明したことから、一号市街地の面積を修正するものです。

座間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・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

行政施設及び文化施設が集積する市役所周辺の業務地については、本市の核となる行政・文化拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

また、本区域の主要な鉄道駅である小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅の周辺については、市民の日常生活の身近な生活交流拠点として、市民の生活を支える都市機能や交通結節機能の強化に取り組むとともに、点在する空き店舗・空き地の有効利用も図りながら商業・業務施設の集積を促進し、利便性の高い魅力ある市街地の形成を目指す。

住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、事業者の理解・協力を得ながら、敷地内の緑化や緩衝帯の設置等、周辺住宅地との調和に配慮した操業環境づくりを促進する。

なお、行政・文化拠点及び生活交流拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、必要に応じて、居住機能や生活利便施設等都市機能の集積を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

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、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、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。

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 小田急相模原駅周辺地区	2 相武台前駅周辺地区
面 積		約 6 ha	約 19ha
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)		・本区域の地区中心商業地及び北部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。	・本区域の地区中心商業地及び中心地区の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	・相模原市との有機的連携を図る。	—
要整備地区の名称、面積		・ Z F - 5 地区(約 0. 7ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・小田急相模原駅西口周辺地区(約 0. 6ha) ・小田急相模原駅北口周辺地区(約 0. 3ha)	・相武台前駅南口周辺地区(約 3. 0ha)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 座間駅周辺地区
面 積		約 9 ha
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)		<ul style="list-style-type: none"> ・本区域の地区中心商業地及び西部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	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"> ・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	—
要整備地区の名称、面積		<ul style="list-style-type: none"> ・座間駅西口周辺地区(約 1.3ha)
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)

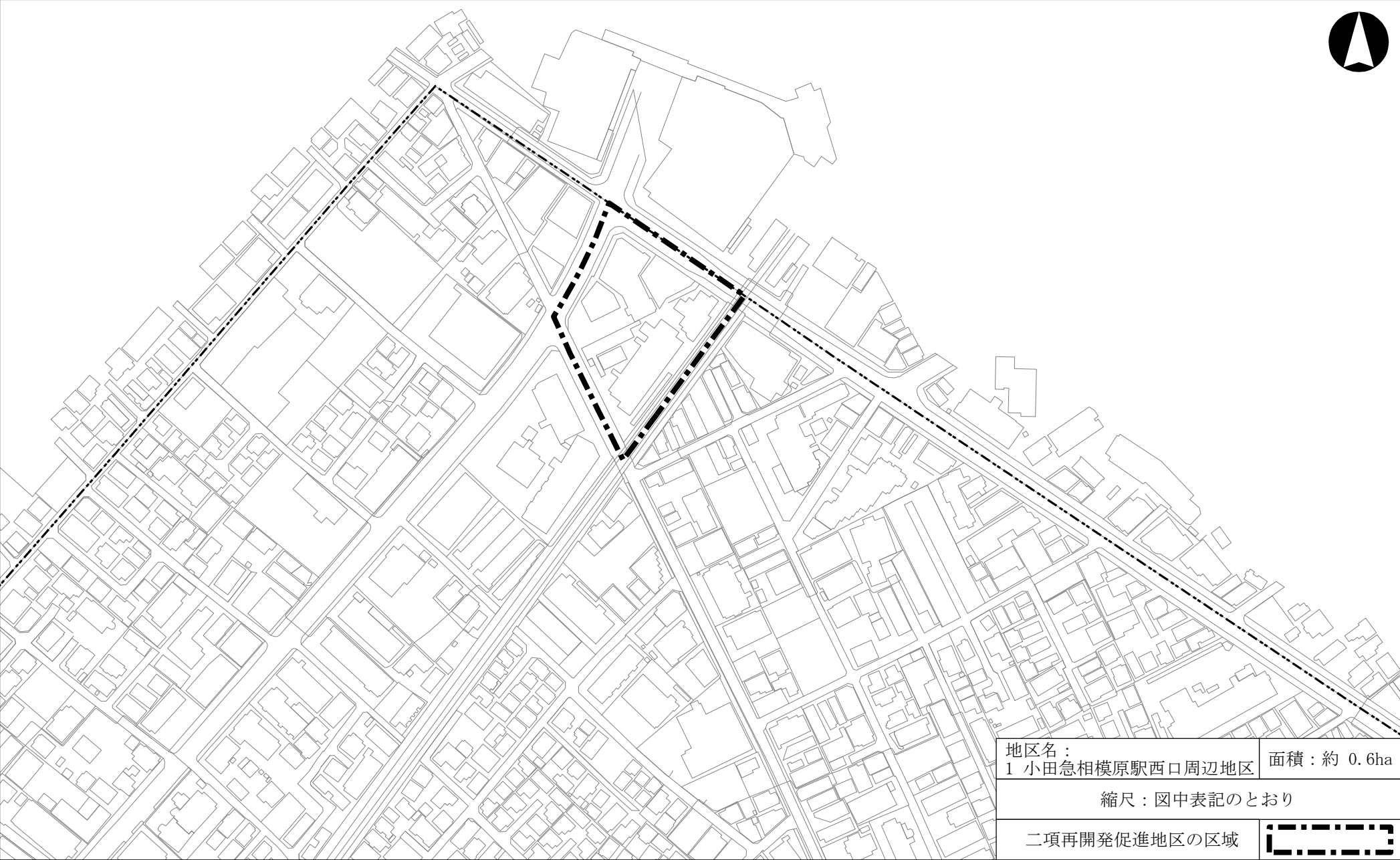
地 区 名	1 小田急相模原駅西口周辺地区	2 小田急相模原駅北口周辺地区
面 積	約 0.6ha	約 0.3ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	・本区域の北の玄関口であり駅から至近という立地条件を活かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路及び広場等を整備する。	・都市計画道路及び小広場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—	—

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 相武台前駅南口周辺地区
面 積	約 3.0ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
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	・商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
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不燃化・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路、駅前広場及び駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—

座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)

座間・都再一6



0 50 100 200m

座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)

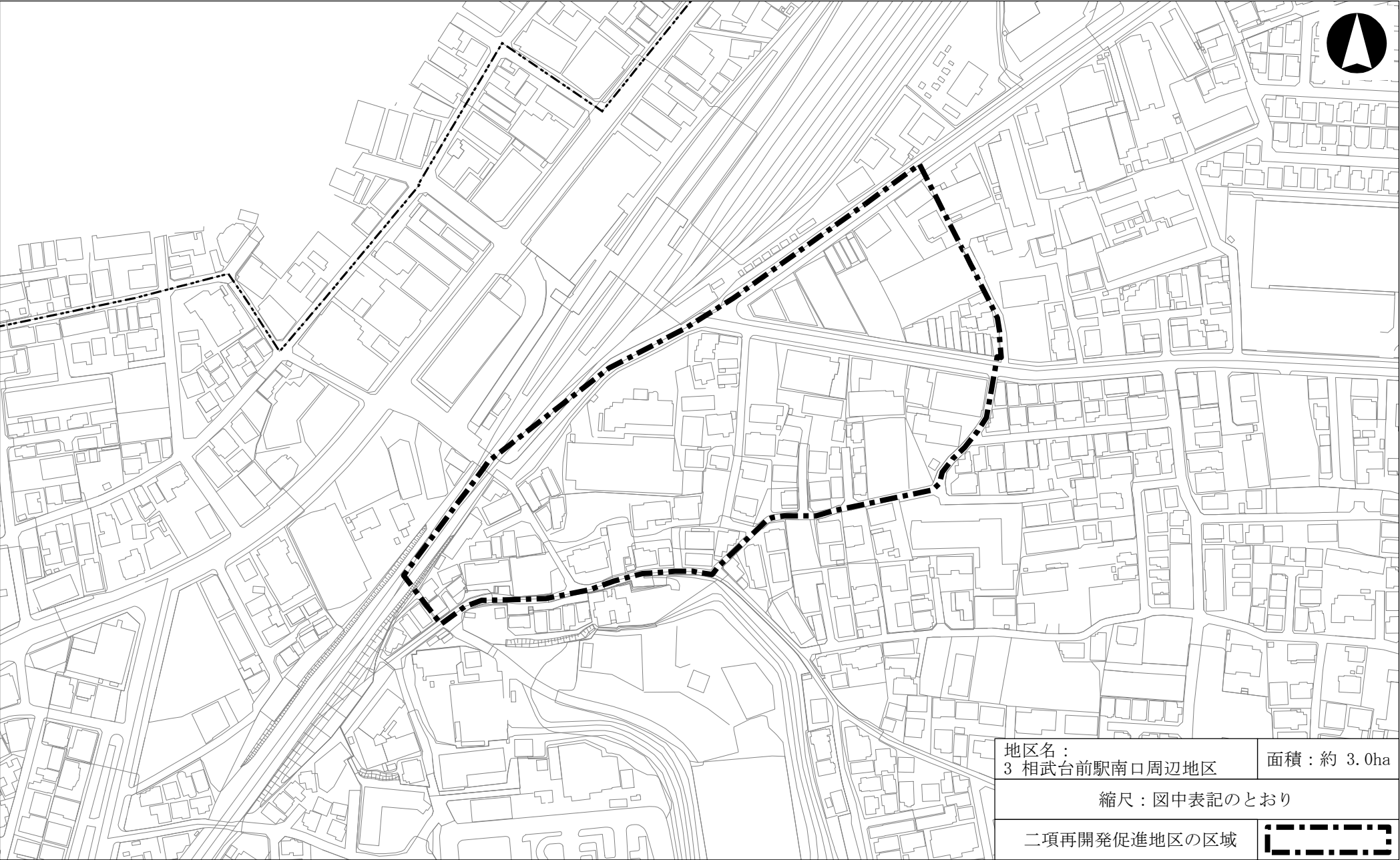
座間・都再一7



0 50 100 200m

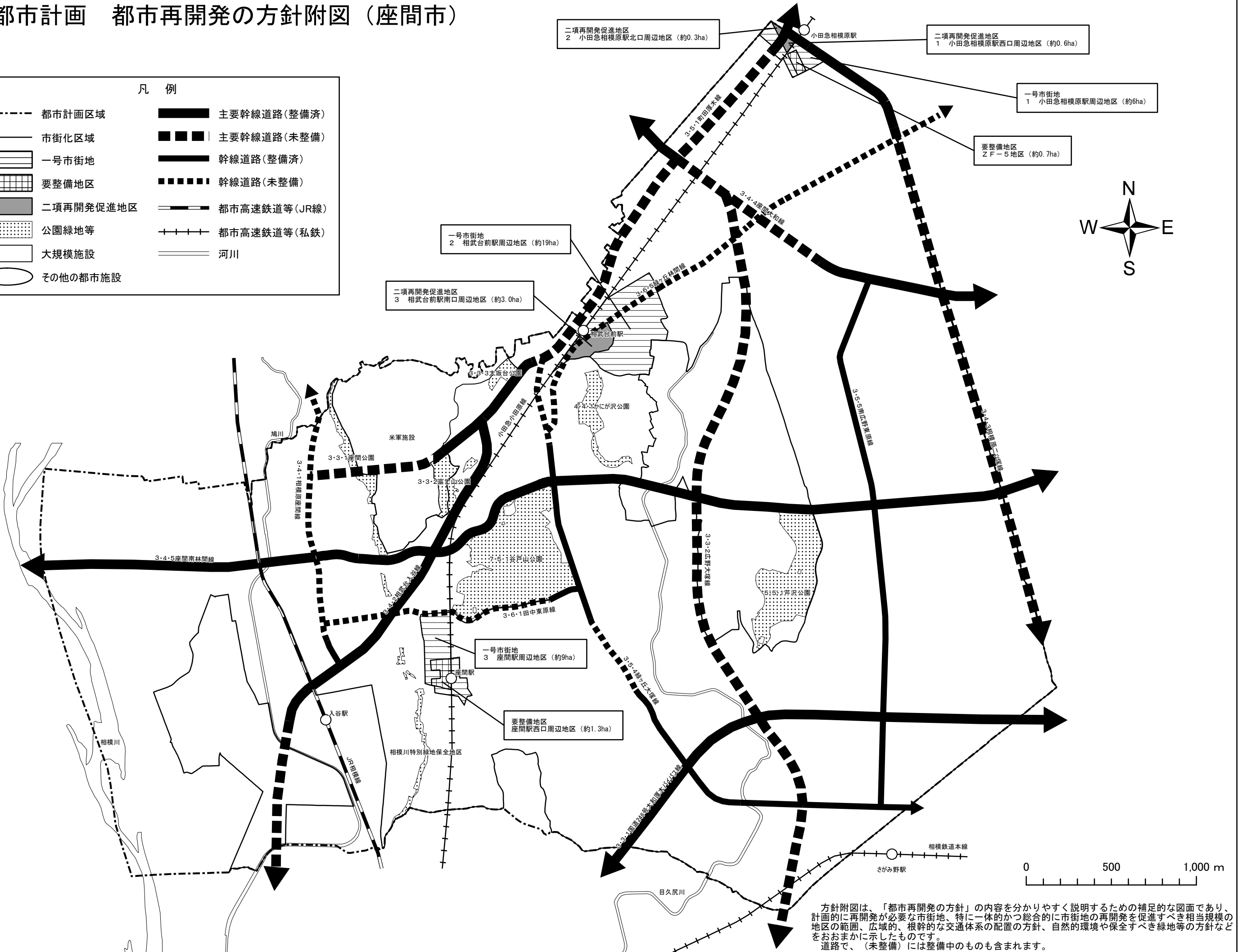
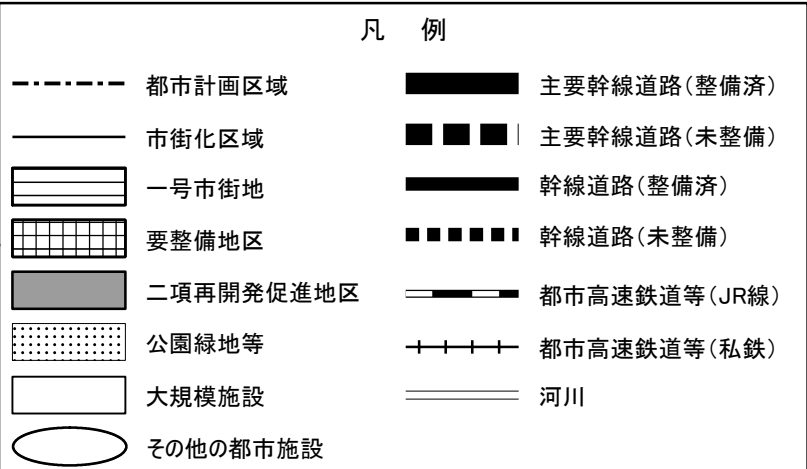
座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)

座間・都再ー8



0 50 100 200m

座間都市計画 都市再開発の方針附図（座間市）



方針附図は、「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。

道路で、（未整備）には整備中のものも含まれます。

座間都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

(新)

座間都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

座間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、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・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

行政施設及び文化施設が集積する市役所周辺の業務地については、本市の核となる行政・文化拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

また、本区域の主要な鉄道駅である小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅の周辺については、市民の日常生活の身近な生活交流拠点として、市民の生活を支える都市機能や交通結節機能の強化に取り組むとともに、点在する空き店舗・空き地の有効利用も図りながら商業・業務施設の集積を促進し、利便性の高い魅力ある市街地の形成を目指す。

住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、事業者の理解・協力を得ながら、敷地内の緑化や緩衝帯の設置等、周辺住宅地との調和に配慮した操業環境づくりを促進する。

なお、行政・文化拠点及び生活交流拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、必要に応じて、居住機能や生活利便施設等都市機能の集積を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

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、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、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。

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

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・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

行政施設及び文化施設が集積する市役所周辺の業務地については、中密度利用により中心拠点にふさわしい業務地環境の維持・向上を図る。

また、本区域の主要な鉄道駅である小田急相模原駅、相武台前駅、座間駅、さがみ野駅の周辺については、市民の日常生活の身近な地域拠点として、地区の特性に応じた適正な高・中密度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画、特別用途地区などの都市計画制度を活用し、街区単位での用途純化や土地利用のルールを定めることで、適正な住工共存による都市環境の向上を図る。

また、工場などの大規模施設の跡地については、周辺の土地利用の現況及び動向、地域の特性等を踏まえ、計画的な用途転換を図ることで、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化防止を図る。

なお、中心拠点及び地域拠点については、中・長期的な将来における集約型都市構造への転換を見据え、必要に応じて、用途の複合化により、居住機能や生活利便施設など都市機能の集積・再配置を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

相模が丘地区やひばりが丘地区など、都市基盤の整備が遅れている住宅密集地については、道路など都市基盤の整備を積極的に推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

既存の工業地については、引き続き用途の純化を図るとともに、緩衝緑地などの確保を積極的に誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺市街地との調和及び共存を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

土地の高度利用と都市機能の更新や建築物の不燃化、集合化等を促進する必要がある中心商業地を計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)として定める。

「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、拠点性の高い駅前周辺等で早急に再開発を進めるべき地区を、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」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、将来都市構造上、比較的重要度が高く計画的再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区とし、事業化の促進や適切な誘導を図る。

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		1 小田急相模原駅周辺地区	2 相武台前駅周辺地区
面 積		約 6 ha	約 19ha
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）		・本区域の地区中心商業地及び北部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。	・本区域の地区中心商業地及び中心地区の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	・相模原市との有機的連携を図る。	—
要整備地区の名称、面積		・ Z F － 5 地区(約 0. 7ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・小田急相模原駅西口周辺地区(約 0. 6ha) ・小田急相模原駅北口周辺地区(約 0. 3ha)	・相武台前駅南口周辺地区(約 3. 0ha)

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		1 小田急相模原駅周辺地区	2 相武台前駅周辺地区
面 積		約 6 ha	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）		・本区域の地区中心商業地及び北部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。	・本区域の地区中心商業地及び中心地区の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	・相模原市との有機的連携を図る。	—
要整備地区の名称、面積		・ Z F － 5 地区(約 0. 7ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・小田急相模原駅西口周辺地区(約 0. 6ha)	・相武台前駅南口周辺地区(約 2. 6ha)

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）

地 区 名		3 座間駅周辺地区
面 積		約 9 ha
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）		・本区域の地区中心商業地及び西部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	—
要整備地区の名称、面積		・座間駅西口周辺地区(約 1. 3ha)
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 座間駅周辺地区
面 積		約 9 ha
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）		・本区域の地区中心商業地及び西部地域の玄関口として、都市機能の拡充及び商業機能の強化と、その周辺での住環境の改善を図る。
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	・市街地再開発事業等による商業・サービス施設の集約化及び中高層住宅の適正配置により、土地の高度利用を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・都市計画道路の整備 ・駐車場等の整備 ・駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	・建築物の不燃化、共同化の促進 ・公共空地の確保 ・歩行者動線のネットワーク化
	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	—
要整備地区の名称、面積		・座間駅西口周辺地区(約 1. 3ha)
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 小田急相模原駅西口周辺地区	2 小田急相模原駅北口周辺地区
面 積	約 0. 6ha	約 0. 3ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	・本区域の北の玄関口であり駅から至近という立地条件を活かし、 <u>商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。</u>
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	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	・ <u>商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。</u>
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・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。	・ <u>市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。</u>
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路 <u>及び</u> 広場等を整備する。	・都市計画道路及び小広場等を整備する。 <u>。</u>
ホ その他特記すべき事項	—	—

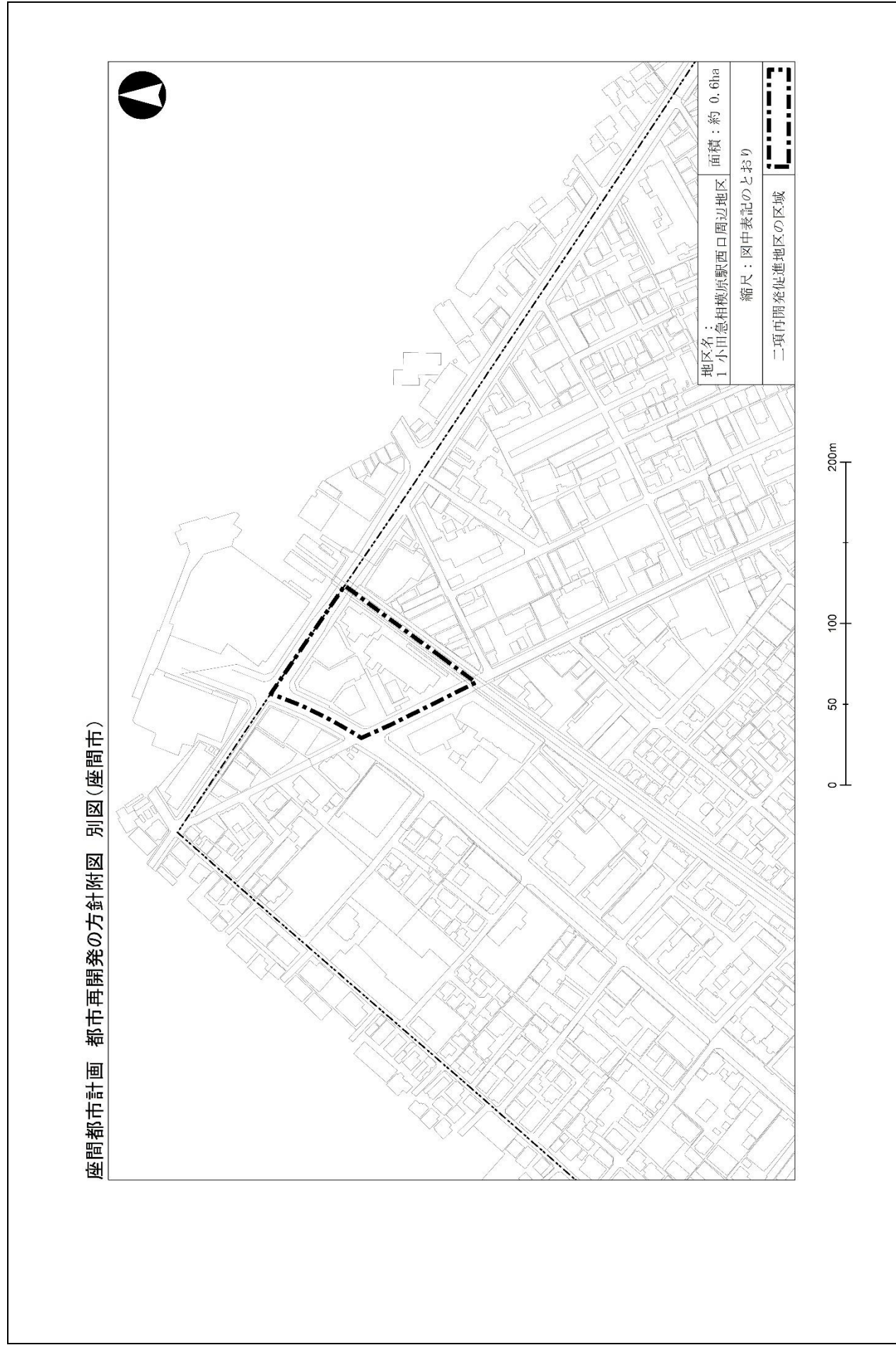
別表 2 （二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要）		
地 区 名	1 小田急相模原駅西口周辺地区	2 相武台前駅南口周辺地区
面 積	約 0. 6ha	約 2. 6ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の北の玄関口であり、駅から至近という立地条件を生かし、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る。	・本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・商業・公共公益施設及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。	・商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
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不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と環境改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路、 <u>広場及び公開空地</u> 等を整備する。	・都市計画道路、駅前広場及び <u>公開空地</u> 、駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—	—

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)

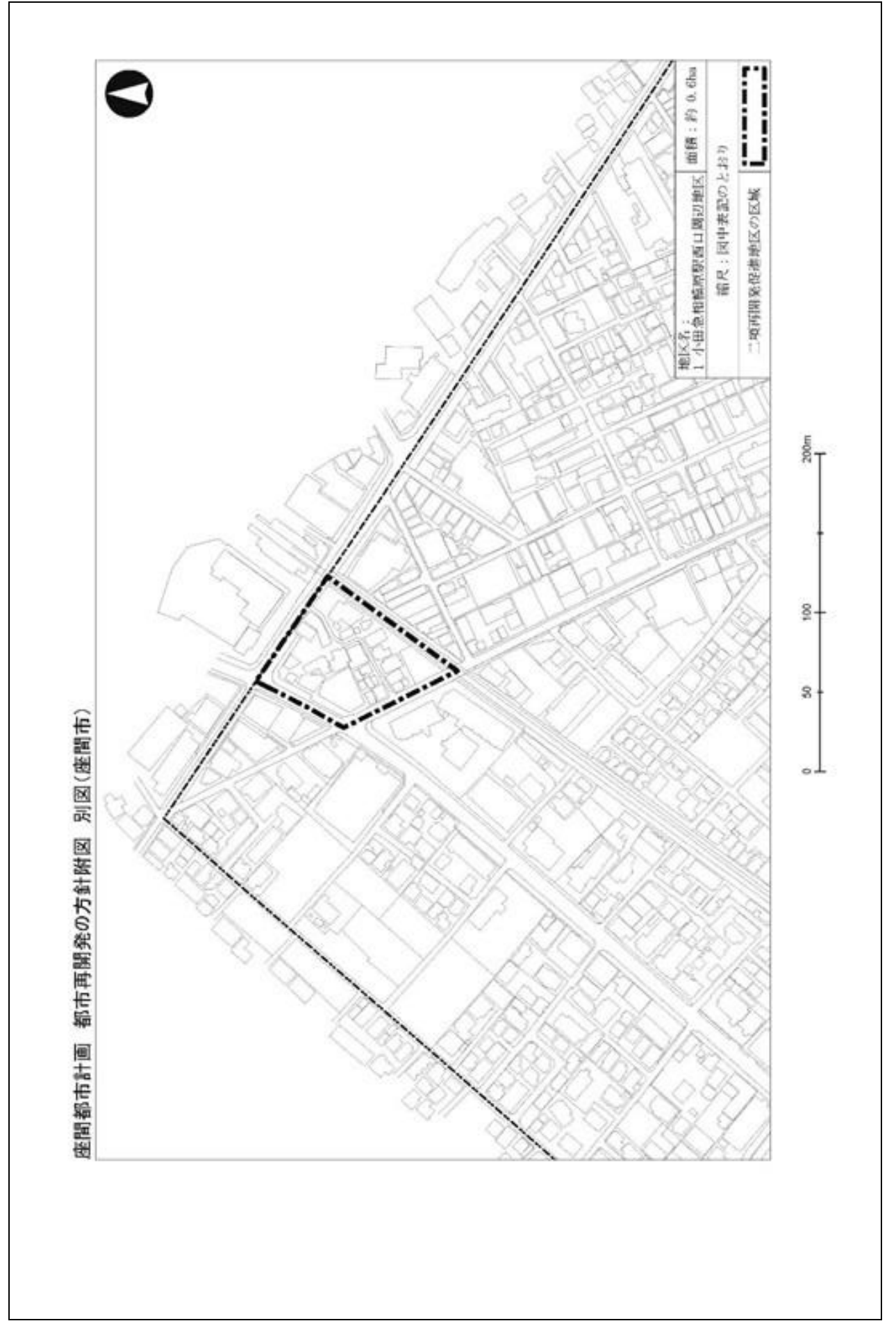
地 区 名	3 相武台前駅南口周辺地区
面 積	約 3.0ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	・本区域の中心商業地及び中心地区の表玄関として、商業・業務機能及び都市型住宅等を拡充し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・商業・業務及び中高層住宅等により、土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	・市街地再開発事業等により建築物の不燃化・共同化を促進し、住宅供給と都市環境の改善を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	・都市計画道路、駅前広場及び駐車場等を整備する。
ホ その他特記すべき事項	—

--

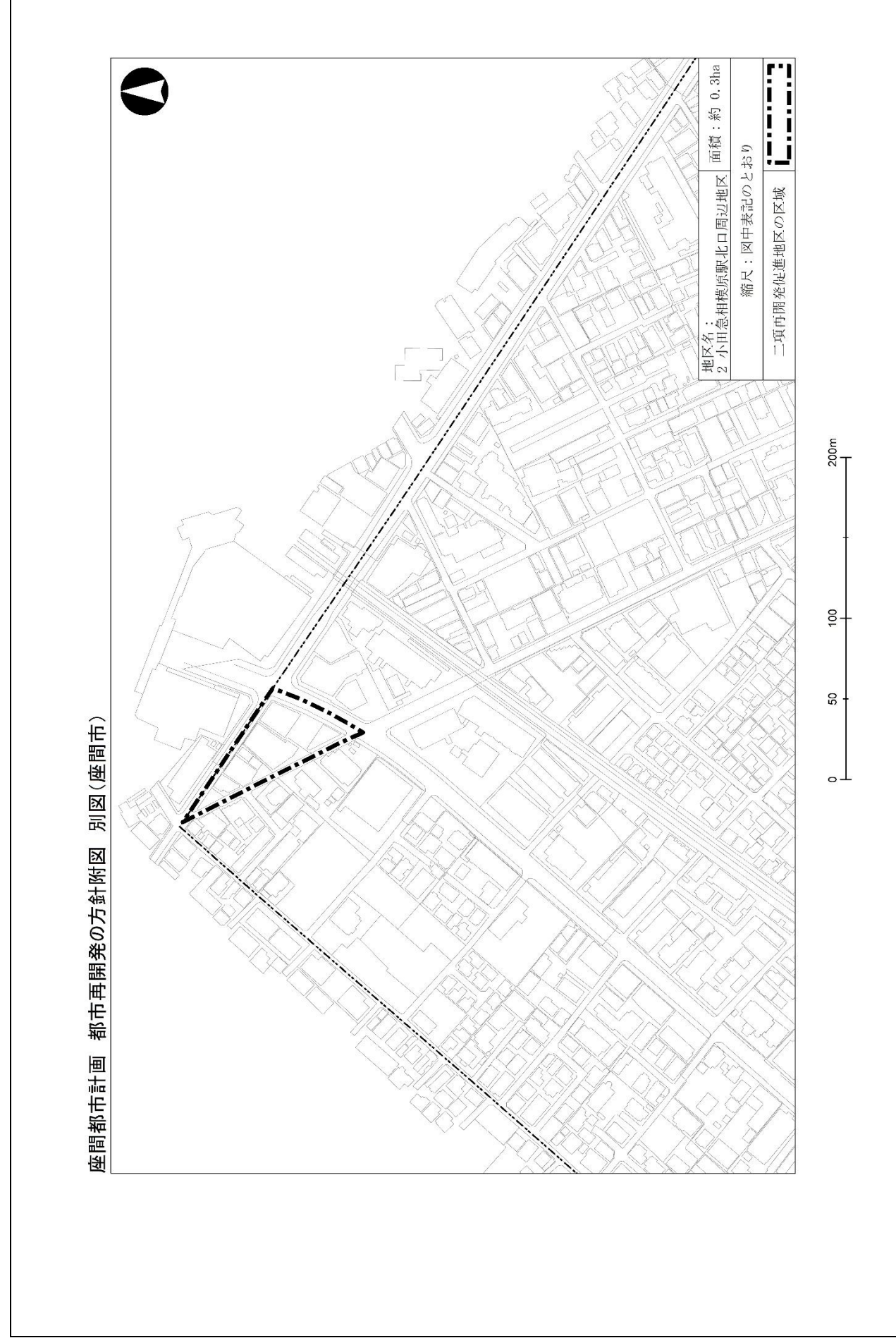
(新)



(旧)



(新)

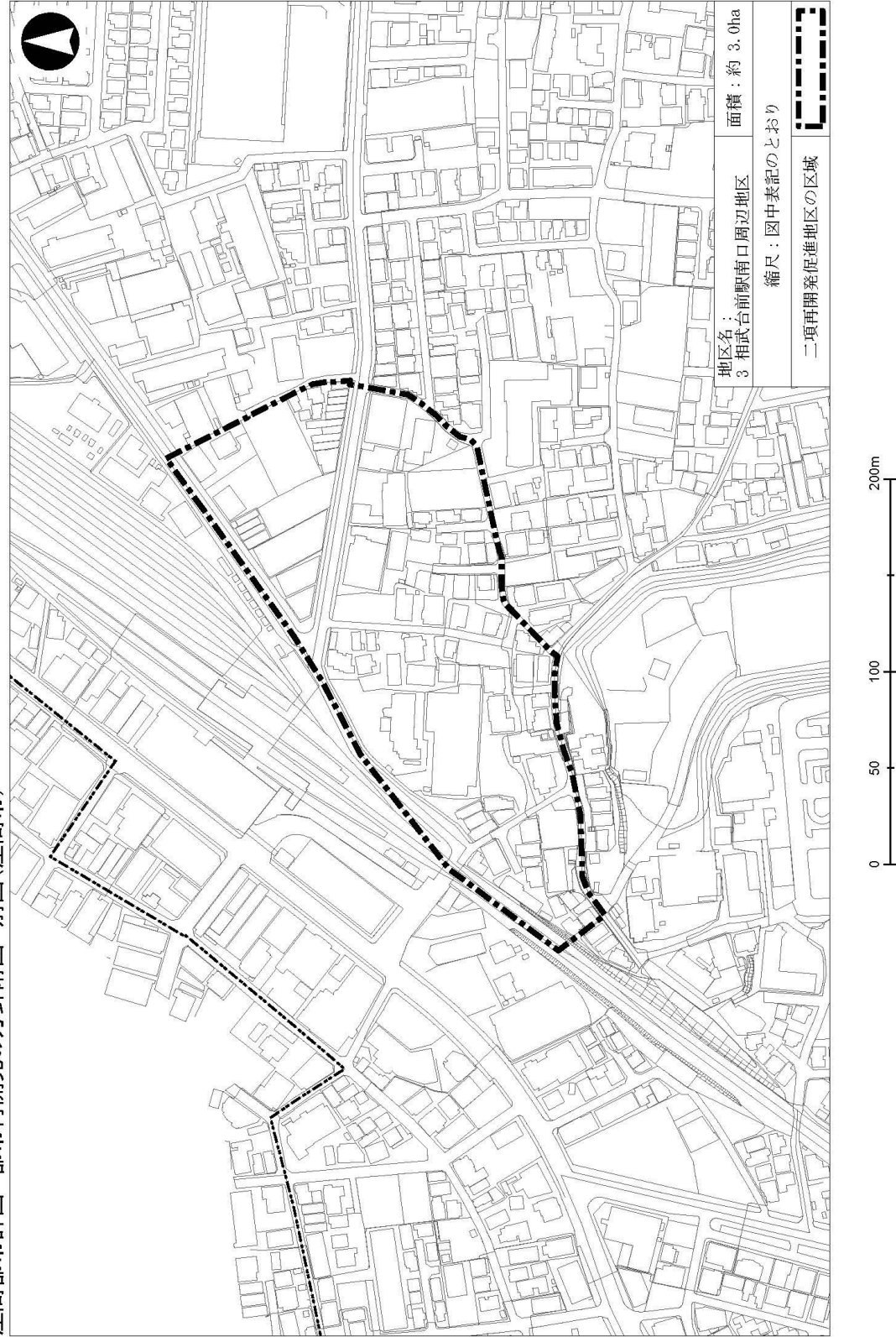


(旧)



(新)

座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)



(旧)

座間都市計画 都市再開発の方針附図 別図(座間市)

