

議第 4486 号

南足柄都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1196 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

南足柄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。

南足柄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。

南足柄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

(1) 都市再開発の方針

本区域内において、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

市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により、本区域の地域拠点にふさわしい都市機能の集約を図る。

また、和田河原駅周辺、塚原駅及び岩原駅周辺、壺下・怒田地区周辺の商業地については、本区域における生活拠点として機能を充実するため、土地の中密度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

産業・住宅共存地では、都市計画制度を活用し、街区単位での用途の棲み分けや土地利用のルール化など、住宅地との共存を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路などの都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進んだ住宅地については、積極的に都市基盤整備を推進することで、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、敷地内を積極的に緑化するよう誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺地区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

主として既成市街地を中心とする市街地のうち、計画的な再開発が必要な市街地として、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。

(1) 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域

(2) 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域

一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。

3 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。

- ・ 関本広町地区(約 5.4ha)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 市役所・大雄山駅周辺地区	2 和田河原駅周辺地区
面 積		約 16. 2ha	約 3. 0ha
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)		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 3・5・5 千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備	・ 3・5・3 和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。 また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	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	既存建築物の高密度利用を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		・ 関本広町地区(約 5. 4ha)	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

地 区 名		3 塚原駅・岩原駅周辺地区
面 積		約 7.3ha
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)		近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道 74 号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	<p>地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。</p> <p>また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。</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	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—

南足柄都市計画 都市再開発の方針附図（南足柄市）

凡 例

都市計画区域

市街化区域

一号市街地

要整備地区

公園緑地等

自然公園

大規模施設

その他の都市施設

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)

都市高速鉄道等(私鉄)

河川

The map illustrates the urban development strategy for South Sagami City. It features a network of roads, including main roads (thick solid lines) and secondary roads (thin solid lines). Key roads shown include National Route 78 (御殿場大井), National Route 720 (怒田開成小田原), and National Route 717 (沼田国府津). The map also depicts the Sagami River (相模川) and other water bodies. Designated areas are highlighted with different patterns: 'Number 1 Urban Area' (一号市街地) in white, 'Area to be Developed' (要整備地区) with a grid pattern, and 'Park Green Space' (公園緑地等) with a dotted pattern. Specific locations marked include '21st Century Forest' (21世紀の森), 'Sagami Forest Park' (足柄森林公園), and 'Sagami Waka Park' (足柄万葉公園). The map includes a legend (凡例) in the top left, a scale bar (0 to 2,000m) in the bottom left, and a compass rose in the top right. Three callout boxes provide details about specific areas: 'Area to be Developed' (要整備地区) in Sagami City (約5.4ha), 'Number 1 Urban Area' (一号市街地) 1 in Sagami City (約16.2ha), and 'Number 1 Urban Area' (一号市街地) 2 in Sagami City (約3.0ha).

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。

南足柄都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

(新)

南足柄都市計画都市再開発の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

南足柄都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

<div><div>1 基本方針</div><div><div>(1) 都市再開発の方針</div><div>本区域内において、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。</div><div><div>(2) 既成市街地の再開発の方針</div><div><div>① 土地の高度利用に関する方針</div><div>市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により、本区域の地域拠点にふさわしい都市機能の集約を図る。</div><div>また、和田河原駅周辺、塚原駅及び岩原駅周辺、<u>壺下・怒田地区周辺</u>の商業地については、本区域における生活拠点として機能を充実するため、土地の中密度利用を図る。</div><div>② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針</div><div><u>産業・住宅共存地では、都市計画制度を活用し、街区単位での用途の棲み分けや土地利用のルール化など、住宅地との共存を図る。</u></div><div>③ 居住環境の改善又は維持に関する方針</div><div>道路などの都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進んだ住宅地については、積極的に都市基盤整備を推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。</div><div>④ 既存の工業地における公害防止に関する方針</div><div>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、敷地内を積極的に緑化するよう誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺地区との調和及び共存を図る。</div></div></div><div><div>2 計画的な再開発が必要な市街地</div><div>主として既成市街地を中心とする市街地のうち、<u>計画的な再開発が必要な市街地として、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。</u></div><div><div>(1) 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域</div><div>(2) 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域</div><div>(一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。)</div></div></div><div><div>3 その他必要な事項(要整備地区)</div><div>一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。</div><div><div>・ 関本広町地区(約 5.4ha)</div></div></div></div></div>

<div><div>1 基本方針</div><div><div>(1) 都市再開発の方針</div><div>本地区内において、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。</div><div><div>(2) 既成市街地の再開発の方針</div><div><div>① 土地の高度利用に関する方針</div><div>市役所周辺から大雄山駅周辺にかけての商業・業務地については、集約型都市構造への転換を図るため、高密度利用により、本区域の地域拠点にふさわしい都市機能の集約を図る。</div><div>また、和田河原駅周辺、塚原駅及び岩原駅周辺の商業地については、本区域における生活拠点として機能を充実するため、土地の中密度利用を図る。</div><div>② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針</div><div><u>住工混在地区については、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。</u></div><div>③ 居住環境の改善又は維持に関する方針</div><div>道路などの都市基盤の整備が遅れたまま市街化が進んだ住宅地については、積極的に都市基盤整備を推進することで、防災性の向上及び居住環境の改善を図る。</div><div>④ 既存の工業地における公害防止に関する方針</div><div>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、敷地内を積極的に緑化するよう誘導することで、工業地における生産環境の向上と、周辺地区との調和及び共存を図る。</div></div></div><div><div>2 計画的な再開発が必要な市街地</div><div>主として既成市街地を中心とする市街地のうち、次に相当する区域が想定されるものを一号市街地として定める。</div><div><div>(1) 中心業務地又は中心商業地で、特に重点的に土地の高度利用を図る必要のある一体の市街地の区域</div><div>(2) 近隣商業地で、中心商業地を補完する利便性の高い商業地として重点的に整備を図る必要のある一体の市街地の区域</div><div>(一号市街地の目標及び方針は、別表のとおりである。)</div></div></div><div><div>3 その他必要な事項(要整備地区)</div><div>一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区を要整備地区として定める。</div><div><div>・ 関本広町地区(約 5.4ha)</div></div></div></div></div>

別表 1 （一号市街地の目標及び方針）			
地 区 名		1 市役所・大雄山駅周辺地区	2 和田河原駅周辺地区
面 積		約 16. 2ha	約 3. 0ha
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）		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 3 ・ 5 ・ 5 千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備	・ 3 ・ 5 ・ 3 和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	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	既存建築物の <u>高密度利用</u> を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		・ 関本広町地区(約 5. 4ha)	—
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		1 市役所・大雄山駅周辺地区	2 和田河原駅周辺地区
面 積		約 16. 2ha	約 3. 0ha
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）		中心業務地及び中心商業地としての機能の充実並びに防災機能の強化を図る。	近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、中心商業地としての商業機能を強化し、中心業務地、中心商業地として市街地形成を図る。	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 3 ・ 5 ・ 5 千津島中沼線の整備 ・ 大雄山駅から市役所までの間のモール化整備	・ 3 ・ 5 ・ 3 和田河原開成大井線の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	中心都市核として魅力ある景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	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	既存建築物の <u>適格化</u> を図る。	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		・ 関本広町地区(約 5. 4ha)	—
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 塚原駅・岩原駅周辺地区
面 積		約 7.3ha
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）		近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 県道 74 号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。 また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	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	商業系地域としての用途の純化を図る。
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 塚原駅・岩原駅周辺地区
面 積		約 7.3ha
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）		近隣商業地としての機能の充実、居住環境の向上及び防災機能の強化を図る。
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	再開発手法の導入により、地域の商業地として市街地形成を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	・ 県道 74 号(小田原山北)の拡幅整備 ・ 駅前広場の整備
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地域の商業地として周辺住宅地と調和のとれた景観の形成を図る。 また、建物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。
	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	商業系地域としての用途の純化を図る。
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—