

中町第一地区 (完了)

厚木市

1 地区の概要

事業名	中町第一地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市中町一丁目地内
施行者	厚木市中町第一地区市街地再開発組合	地区面積	約1.4ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、小田急本厚木駅に近く、かつては厚木市の商業の中心であったが、商業立地の西方移動等により、商業地盤の低下が著しく、活性化が必要とされていた。

一方隣接する厚木小学校の移転計画があり、この跡地の有効利用の必要性から再開発事業により跡地を活用することで、当地区のまちづくりと商業活性化計画が進められた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	(面積割合)
用途別内訳	住宅	13	960	(18.4)
	店舗併用住宅	16	2,540	(48.7)
	店舗	2	48	(0.9)
	業務	3	619	(11.9)
	その他	10	1,048	(20.1)
計	44	3,360	5,215	(100.0)
構造別	耐火造	7	431	(8.2)
	非耐火造	37	2,929	(55.8)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	3人	2人
土地建物所有者	3	3	
借地権者	34	13	21
借家権者	6		6
計	48人	19人	29人

2 事業の概要

計画の特徴

- 大量交通輸送拠点を駅北口と分担させるため、交通広場用地を確保した。
- 商業、文化の拠点とするため、百貨店を中核とした商業施設・市民ギャラリー等を建設した。

地域地区

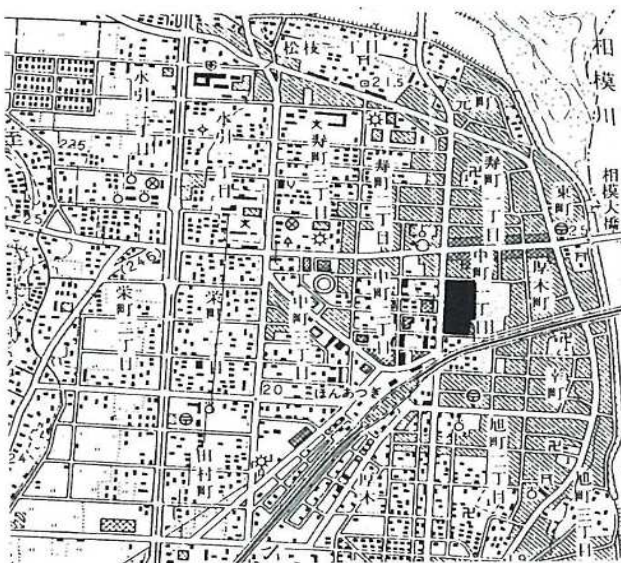
用途地域	指定年月日	種別
防火・準防火地域	昭和52年3月30日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 400%
高度利用地区	昭和54年6月25日	防火地域
	昭和54年6月25日	防火地域
	昭和54年6月25日	防火地域
		地区名称 中町地区
		面積 約1.9ha(当初)
		容積率 200~500%
		建ぺい率最高 50%
	建築面積最低 200m ²	
その他		壁面位置の制限 有

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	14,427m ²	14,427m ²	100.0%	1.00
道路	1,154m ²	2,709m ²	18.8%	駐車台数 400台
公園				
広場		4,327m ²	30.0%	
水路				
その他	454m ²		3.1%	うち付置義務 -
計	1,608m ²	7,036m ²	48.8%	
公有地	6,581m ²		45.6%	
民有地	6,238m ²	7,391m ²	51.2%	0.58
その他				
計	12,819m ²	7,391m ²	51.2%	

建築物概要	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
建築面積(建ぺい率)	3,660m ² (59%)	4,539m ² (61%)	1.24	有効空地率 69%
延べ面積(容積率)	5,215m ² (84%)	36,952m ² (500%)	7.09	

居住世帯・人口	29戸 84人
---------	---------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
54.	6.	26	都市計画決定告示
55.	1.	14	組合設立認可公告
(55.)	6.	16	
(55.)	12.	19	
(57.)	5.	25	
55.	7.	8	権利変換計画認可
55.	7.	18	権利変換期日
55.	9.		工事着工
56.	12.	2	建築工事完了公告
57.	6.	26	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

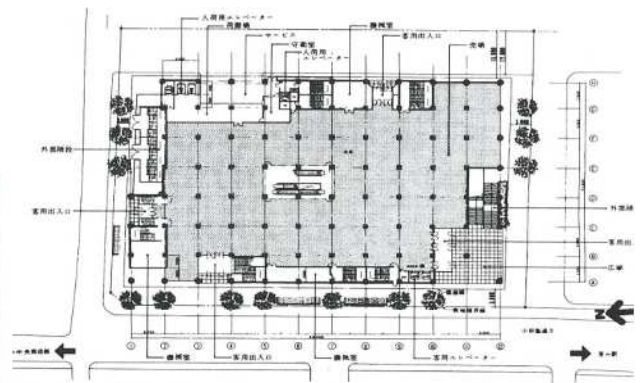
収入		支出	
一般会計補助金	981,160	調査設計計画費	242,557
国	490,580	土地整備費	17,347
県		補償費	1,688,413
市	490,580	用地補償費	1,215,436
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	472,977
国		工事費	5,022,150
県		建築施設本工事費	4,759,837
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	115,874	その他付帯工事費	262,313
鉄道事業者負担金		営繕費	35,100
市単独負担金		事務費等	148,165
参加組員負担金	5,507,607	借入金利息	332,709
その他	881,800	借入金計	7,486,441
合計	7,486,441	借入金償還金	3,370,000
借入金	3,370,000	総計	10,856,441
総計	10,856,441		

施設建築物の計画

棟名	厚木ガーデンシティビル
敷地面積	7,391㎡
建築面積	4,539㎡
延面積 (容積対象)	36,952㎡ (36,952㎡)
建ぺい率	61%
容積率	500%
構造	SRC造
規模	地上18階/地下1階
高さ	37m
用途	床面積
商業	35,884㎡
駐車場	508㎡
その他	560㎡
合計	36,952㎡

都市計画決定の内容

名称	中町第一地区第一種市街地再開発事業						
面積	約2.0ha						
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考	
		3・4・6 旭町松枝町線	18m	約230m		S38.3.2 計画決定	
		3・6・1 中町北停車場線	8~12m	約160m	交通広場	S38.3.2 計画決定を計画変更予定	
		8・6・1 本厚木駅前東口地下道	8m	約130m	約5,200㎡	計画決定予定、総延長約160m	
		市道B-30号線	9.6m	約85m		区域外で2.4m拡幅、幅員12mとして整備	
公園及び緑	名称	種別	面積	備考			
	地区内に約125㎡の緑地を設ける。						
	下水道	厚木都市計画第1号下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。					
その他の公共施設							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合			高度利用地区の制限内容
1	約4,500㎡	約37,000㎡	約6/10	約50/10	店舗 B1F~8F 銀行 1F~2F 市民ギャラリー 7F	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10、を加えた数値とする。	
建築敷地の整備	街区番号	整備計画					
	1	約7,300㎡	空地率約40%を確保し、歩行者空間、自転車置場及び敷地内通路等の整備を行う。 駐車場は地区外(厚木市中町1丁目1620番地外)に建設する市営立体駐車場に必要台数を確保する。				



1階平面図

1 地区の概要

事業名	中町第2-1地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市中町一丁目
施行者	厚木市	地区面積	約1.0ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、小田急本厚木駅の北東約250mに位置し、厚木市の中心市街地の一面を形成する地区であるが、低層木造家屋が密集し街路等公共施設が未整備であるうえ、通勤圏の拡大に伴う宅地開発により通勤通学人口が急増したため、朝夕の交通混雑は著しいものがあり、都市防災及び都市機能向上の観点から不燃化及び公共施設整備を進める必要のある地区であった。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	8	692	(24.0)
	店舗併用住宅	7	961	(33.4)
	店舗	6	1,048	(36.4)
	業務			
	その他	1	179	(6.2)
計	22	1,961	2,880	(100.0)
構造別	耐火造	1	117	(6.0)
	非耐火造	21	1,844	(94.0)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	6人	3人	3人
土地建物所有者	15	4	11
借地権者	13	6	7
借家権者	7	2	5
計	41人	15人	26人

2 事業の概要

計画の特徴

- 1 駅北口の旅客輸送機能を分担させるため、バス専用の交通広場を整備した。
- 2 駅東口周辺の交通混雑緩和のため、計画街路を拡幅整備し、併せて歩行者保護のため、同街路地下に駅と交通広場を結ぶ地下道を整備した。
- 3 交通広場の上部を利用し、市民の憩いの場としての人工地盤公園を整備した。
- 4 再開発ビルの保留床全床を市が取得し、図書館・勤労福祉会館等の諸文化施設を集約的に設け、駅前に公共公益施設の提供を図った。

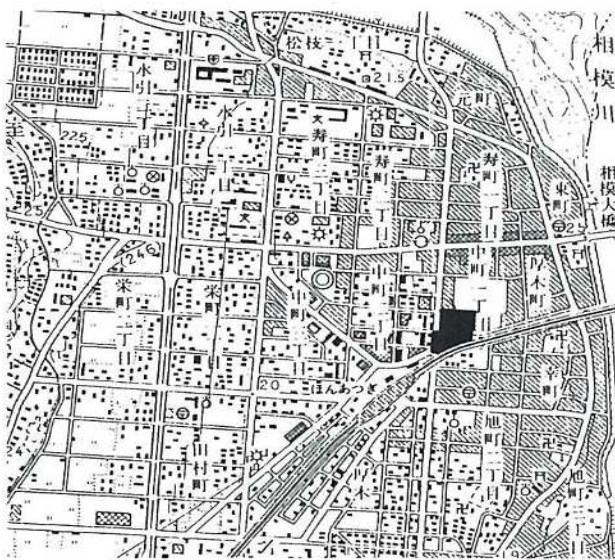
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和52年3月30日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	400%
	指定年月日	昭和54年6月25日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	昭和54年11月16日
	地区名称	中町地区
	面積	約2.0ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他	市街地再開発促進区域(S54.6.25指定)	

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	9,806m ²	100.0%	9,806m ²	100.0%	1.00	駐車台数 30台
道路	1,401m ²	14.3%	7,474m ²	76.2%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地	233m ²	2.4%	124m ²	1.3%		うち付置義務 -
その他	1,634m ²	16.7%	7,598m ²	77.5%	4.65	
計	1,867m ²	19.0%	7,722m ²	78.7%		
公有地	4,327m ²	44.1%				うち付置義務 -
民有地	3,845m ²	39.2%	2,208m ²	22.5%		
その他						
計	8,172m ²	83.3%	2,208m ²	22.5%	0.27	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,961m ² (51%)	1,504m ² (68%)		0.77	有効空地率 85%
	延べ面積(容積率)	2,880m ² (75%)	11,529m ² (522%)		4.00	

居住世帯・人口	19戸 53人
---------	---------



位置図



区域図

事業経過

昭和		
56. 11. 17		都市計画決定告示
(58. 12. 23)		
57. 3. 31		事業計画決定公告
(58. 10. 18)		
(59. 6. 30)		
57. 12. 8		権利変換計画認可
(58. 12. 27)		
57. 12. 18		権利変換期日
58. 4.		工事着工
59. 10. 23		建築工事完了公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

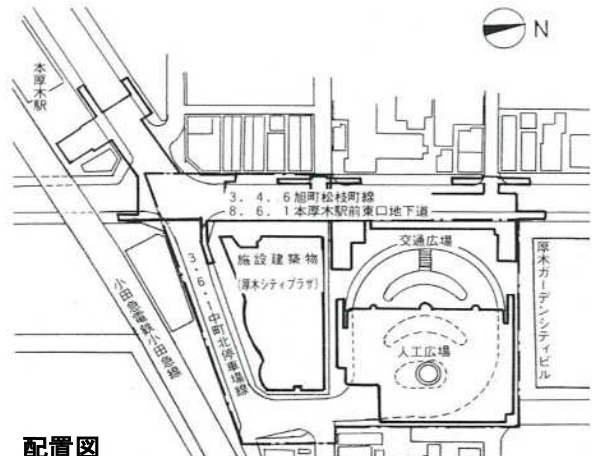
収入		支出	
一般会計補助金	617,859	調査設計計画費	177,635
国	205,953	土地整備費	10,200
県		補償費	1,376,616
市	411,906	用地補償費	907,365
道路整備特別会計補助金	2,343,156	建物等補償費	469,251
国	1,562,104		
県	370,489	工事費	5,180,849
市	410,563	建築施設本工事費	2,850,180
保留床処分金	2,963,130	公共施設本工事費	2,084,659
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	246,010
市単独負担金	941,165	営繕費	35,472
参加組員負担金		事務費等	89,538
その他	5,000	借入金利子	
合計	6,870,310	合計	6,870,310
借入金		借入金償還金	
総計	6,870,310	総計	6,870,310

施設建築物の計画

棟名	厚木シティプラザ
敷地面積	2,208㎡
建築面積	1,504㎡
延面積 (容積対象)	11,529㎡ (11,040㎡)
建ぺい率	68%
容積率	500%
構造	S R C造
規模	地上7階/地下1階
高さ	35m
用途	床面積
商業	1,778㎡
公益施設	9,525㎡
その他	226㎡
合計	11,529㎡

都市計画決定の内容

名称	中町第一地区第一種市街地再開発事業					
面積	約2.0ha					
公共施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	面積	備考	
	3・4・6旭町松枝町線	18m	約230m		S38.3.2計画決定	
	3・6・1中町北停車場線	8~12m	約160m	交通広場 約7,700㎡ 人工広場 約2,500㎡	S38.3.2計画決定を計画変更予定を含む	
	8・6・1本厚木駅前東口地下道	8m	約130m		計画決定予定、総延長約160m	
	市道B-30号線	9.6m	約85m		区域外で2.4m拡幅、幅員12mとして整備	
公園及び緑地	名称	種別	面積	備考		
	地区内に約125㎡の緑地を設ける。					
下水道	厚木都市計画第1号下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。					
その他の公共施設						
地区番号	建築物		建築面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
建築物の整備	1	約4,500㎡	約37,000㎡	約6/10	約50/10	店舗 B1F~8F 銀行 1F~2F 市民ギャラリー 7F
	2	約1,500㎡	約11,000㎡	約7/10	約50/10	店舗 1F 公共施設 B1F,2F~7F 〔図書館、勤労会館〕 子供の城科学館 青年の館
街区番号	建築物敷地面積		整備計画			
	1	約7,300㎡	空地率40%を確保し歩行者空間、自転車置場及び敷地内通路等の整備を行う。 駐車場は地区外(厚木市中町1丁目1621番地外)に建設する市営立体駐車場に必要台数を確保する。			
	2	約2,300㎡	空地率約30%を確保し、歩行者空間として整備する。			
計	約9,600㎡					



配置図

1 地区の概要

事業名	中町北地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市中町一丁目
施行者	神奈川県住宅供給公社	地区面積	約0.4ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、小田急本厚木駅の北東約300mに位置し、古くからの駅中心商店街の一端を担っていたが、老朽化した建物の商店街のため周辺商店街の近代化に対応できず、商業活動も年々衰退し、駅北西部の大型店に買い物客を吸引されているのが現状であった。

また、木造老朽建物の密集地であり、火災の危険性も高い地区であった。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	12	736 (31.9)
	店舗併用住宅	8	1,394 (60.3)
	店舗		
	業務		
	その他	3	180 (7.8)
計	23	1,475 (100.0)	2,310 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造	23	1,475 (100.0)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	3人	1人	2人
土地建物所有者	2	1	1
借地権者	20	7	13
借家権者	6		6
計	31人	9人	22人

2 事業の概要

計画の特徴

- 1 厚木市施行の「中町第2-1地区」によって創設される交通広場からのバス動線を確保するため、県道の拡幅整備を行った。
- 2 立体駐車場への交通をより良くするために市道を拡幅した。
- 3 1、2階部分を非住宅として権利床及び保留床とした。
- 4 3~11階で78戸の都市型住宅を建設し、都市型住宅の供給を図った。

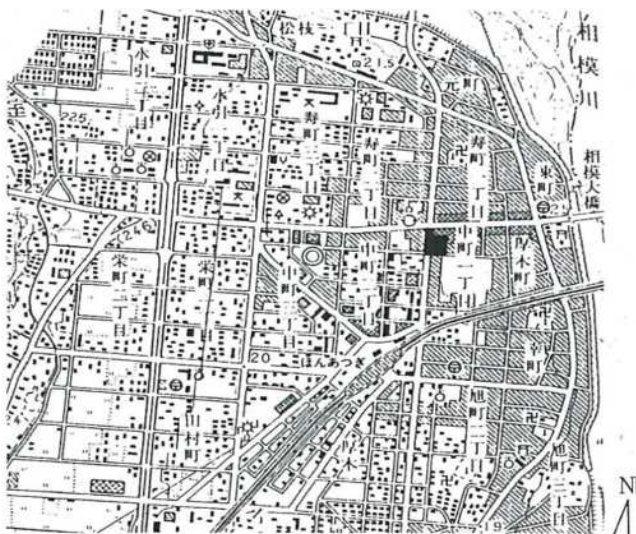
地域地区

用途地域	指定年月日	種別
防火・準防火地域	昭和52年3月30日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 400%
高度利用地区	昭和54年6月25日	防火地域
	昭和57年8月6日	地区名称 中町地区
		面積 約2.4ha
		容積率 200~500%
		建ぺい率最高 50%
		建築面積最低 200m ²
その他		壁面位置の制限 有

土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	3,966m ²	100.0%	3,966m ²	100.0%	1.00	駐車台数 28台
道路	1,168m ²	29.5%	1,758m ²	44.3%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 -
その他						
計	1,168m ²	29.5%	1,758m ²	44.3%	1.51	
公有地						うち付置義務 -
住宅						
民有地						
計	2,798m ²	70.5%	2,208m ²	55.7%	0.79	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	1,475m ² (53%)	1,094m ² (50%)		0.74	有効空地率 72%
	延べ面積 (容積率)	2,310m ² (83%)	9,508m ² (431%)		4.12	

居住世帯・人口	18戸 63人	78戸	(うち保留床76戸)
---------	---------	-----	------------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
57.	8.	6	都市計画決定告示
58.	3.	10	事業計画認可公告
(	58.	11.	10)
(	59.	3.	12)
58.	11.	16	権利変換計画認可
58.	11.	28	権利変換期日
58.	11.		工事着工
60.	5.	10	建築工事完了公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

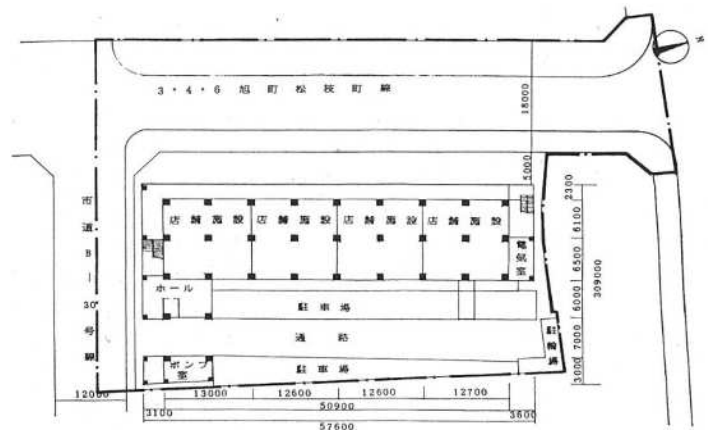
収 入		支 出	
一般会計補助金	314,480	調査設計計画費	83,983
国	157,240	土地整備費	21,679
県	78,620	補償費	995,410
市	78,620	用地補償費	727,704
道路整備特別会計補助金	473,454	建物等補償費	267,706
国	315,636		
県	157,818	工事費	1,528,671
市		建築施設工事費	1,476,226
保留床処分金	2,121,998	公共施設工事費	52,445
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金	69,489	営繕費	33,008
参加組合員負担金		事務費等	187,595
その他		借入金利子	129,075
合 計	2,979,421	合 計	2,979,421
借入金	1,676,330	借入金償還金	1,676,330
総 計	4,655,751	総 計	4,655,751

施設建築物の計画

棟 名	厚木セントラルハイツ
敷地面積	2,208㎡
建築面積	1,094㎡
延面積	9,508㎡
(容積対象)	(9,508㎡)
建ぺい率	50%
容積率	431%
構造	SRC造
規模	地上11階
高さ	34m
用途	床面積
住宅	7,512㎡ (78戸)
商業	1,486㎡
業務	464㎡
その他	46㎡
合 計	9,508㎡

都市計画決定の内容

名 称		中町北地区第一種市街地再開発事業						
面 積		約0.4ha						
公共施設 の 配置 及び 規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	面 積	備 考
		幹線街路	3・4・6旭町松枝町線		18m	約63m		S38.3.2計画決定
	区画街路	市道B-30号線		12m	約38m		区域内幅員6m	
	下水道その他 の公共施設	厚木都市計画第1号下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。						
建築物 の 配置	地区番号	建 築 物		建築面積に対する		主要用途	(参考) 高度利用地区の制限内 容	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積 の割合	延べ面積 の割合			
	1	約1,100㎡	約9,500㎡	約5/10	約43/10	1~2F 店舗 3~11F 住 宅	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 7/10 建築面積の最低限度 200㎡ 壁面線の位置 (5m・1m)	
建築敷 地の 整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画					
	1	約2,200㎡	公共歩道に接し道路を確保し、歩行者空間として整備する。 敷地内の空地を駐車場として整備する。					
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考					
	約80戸	約7,600㎡	公的住宅(住宅建設計画法第3条)					



配置図

1 地区の概要

事業名	東部第一地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市厚木町
施行者	厚木市東部第一地区市街地再開発組合	地区面積	約0.4ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、厚木市における商業の中心的な所であったが、近年商業の中心が西へ移動し、既存商業の充実を図る必要が生じていた。

また、相模川沿いの良好な住環境と、中心市街地に隣接しているという地理的な利便性を持ち、都市型住宅の供給が望まれる地区であり、住宅と商業の複合した計画により、活性化が図られる地区であった。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	2	154 (13.1)	
	店舗併用住宅	5	722 (61.5)	
	店舗			
	業務	2	228 (19.4)	
	その他	3	70 (6.0)	
計	12	749 (100.0)	1,174 (100.0)	
構造別	耐火造	1	46 (6.1)	93 (7.9)
	非耐火造	11	703 (93.9)	1,081 (92.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	3人	3人	人
土地建物所有者	5	4	1
借地権者	2	1	1
借家権者			
計	10人	8人	2人

2 事業の概要

計画の特徴

良好な住環境と市街地としての利便性を兼ね備えた地区であるので、住宅施設(公的住宅)を高層部に配し、低層部には現況の店舗と、当地区の北側にあった郵便局、メディカルセンター等を充実した形で配置し、整備することとした。

また、市の東の玄関口に当たることを考慮し、都市景観におけるシンボルの役割を持たせた。

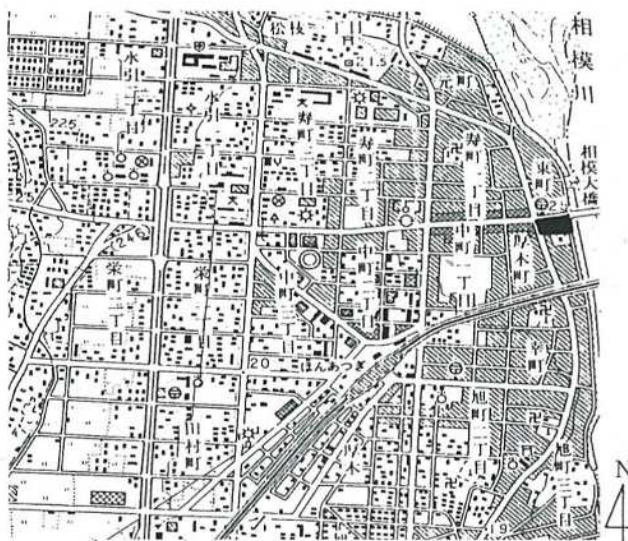
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和52年3月30日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和59年10月9日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	昭和59年9月18日
	地区名称	東部第一地区
	面積	約0.4ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

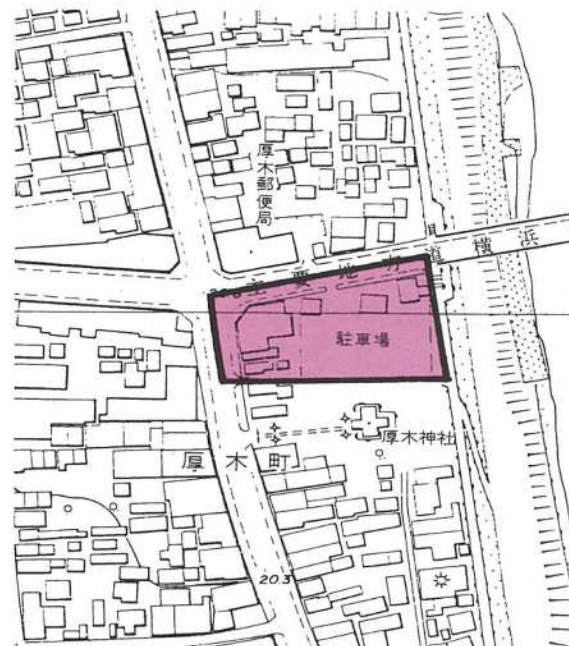
土地利用の変化

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
地区面積	4,302m ²	100.0%	4,302m ²	100.0%	1.00	駐車台数 40台
道路	1,248m ²	29.0%	1,582m ²	36.8%		
公園						
広場						
水路						
公共施設用地						うち付置義務 -
その他						
計	1,248m ²	29.0%	1,582m ²	36.8%	1.27	
公有地	1,934m ²	45.0%				
民有地	1,120m ²	26.0%	2,720m ²	63.2%		
計	3,054m ²	71.0%	2,720m ²	63.2%	0.89	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	749m ² (25%)	1,312m ² (48%)		1.75	有効空地率 70%
	延べ面積 (容積率)	1,174m ² (38%)	10,925m ² (402%)		9.31	

居住世帯・人口	5戸 19人	96戸	(うち保留床89戸)
---------	--------	-----	------------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
59.	9. 25	都市計画決定告示	
60.	1. 25	組合設立認可公告	
(62.	2. 27)		
60.	3. 20	権利変換計画認可	
(62.	2. 10)		
60.	3. 26	権利変換期日	
60.	9.	工事着工	
62.	3. 20	建築工事完了公告	
62.	8. 11	組合解散認可公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

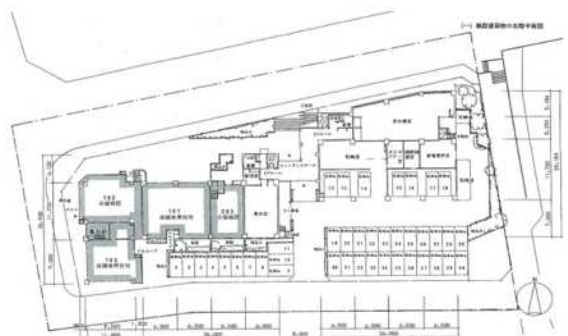
収 入		支 出	
一般会計補助金	440,900	調査設計費	123,066
国	220,450	土地整備費	12,350
県	110,225	補償費	252,944
市	110,225	用地補償費	211,121
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	41,823
国		工事費	1,941,790
県		建築施設本工事費	1,921,265
市		公共施設本工事費	
保留床処分金		その他付帯工事費	20,525
鉄道事業者負担金		営繕費	5,992
市単独負担金	89,351	事務費等	30,075
参加組合員負担金	1,825,460	借入金利子	1,636
その他	12,142	合計	2,367,853
合計	2,367,853	借入金償還金	373,000
借入金	373,000	総計	2,740,853
総計	2,740,853		

施設建築物の計画

棟名	リバーツイン厚木
敷地面積	2,720㎡
建築面積	1,312㎡
延面積 (容積対象)	10,925㎡ (10,925㎡)
建ぺい率	48%
容積率	402%
構造	SRC造
規模	地上14階
高さ	43m
用途	床面積
住宅	8,865㎡ (96戸)
商業	392㎡
業務	182㎡
公益施設	801㎡
その他	685㎡
合計	10,925㎡

都市計画決定の内容

名称	東部第一地区第一種市街地再開発事業						
面積	約0.4ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・4・3 東京・沼津線	16m	約91m	整備済	
		幹線街路	3・3・1 平塚・相模原線	16m	約42m	整備済	
	区画街路	市道天王町・役場線	6m(2.7m)	約83m	区域内で3.3m拡幅、幅員6mとして整備		
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考			
下水道	厚木都市計画第1号下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。						
その他の公共施設							
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合			高度利用地区の制限内容
	1	約1,300㎡	約10,600㎡ (10,500)	約5/10	約40/10	1階 店舗 事務所 公益施設 住宅等 2階 事務所 公益施設 店舗 住宅 3~14階 住宅施設	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10、を加えた数値とす
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約2,700㎡		空地率約50%を確保し、歩行者空間、敷地内通路等の整備を行う。			
	計	約2,700㎡					
住宅建設の目標	戸数	備考					
		約100戸		1戸当り約80㎡			



配置図・1階平面図

1 地区の概要

事業名	東部第二地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市東町2
施行者	厚木東部第二地区市街地再開発組合	地区面積	約0.6ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、小田急本厚木駅から北東約600mの位置にあり、主要地方道藤沢厚木線を挟んで南側を第一地区、北側を第二地区とし、第一地区については、既に組合施行による市街地再開発事業により整備が完了していた。

当地区は、かつては商業の中心地として繁栄をみたが、昨今は商業中心が西に移動したため、商業の地盤沈下が著しい状況であった。

また、建物も低層で老朽化しており、防災上も整備が急がれる地区であり、土地の健全な高度利用を図る必要があった。

2 事業の概要

計画の特徴

良好な住環境を確保するとともに市街地における利便性を考慮し、低層部(1階～4階、5階の一部)にスポーツ施設等を、高層部(5階の一部、6階～21階)に公的住宅施設をそれぞれ配した複合建築物として整備した。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)	
用途別内訳	住宅	10	539 (26.6)	752 (24.1)
	店舗併用住宅	7	566 (27.9)	797 (25.5)
	店舗	1	78 (3.9)	78 (2.5)
	業務			
	その他	13	844 (41.6)	1,497 (47.9)
計	31	2,027 (100.0)	3,124 (100.0)	
構造別	耐火造	2	489 (24.1)	943 (30.2)
	非耐火造	29	1,538 (75.9)	2,181 (69.8)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	4人	1人
土地建物所有者	17	13	4
借地権者	8	8	
借家権者	3		3
計	33人	25人	8人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和28年9月30日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和62年10月16日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成元年3月20日
	地区名称	東部第二地区
	面積	約0.6ha
	容積率	200～500%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

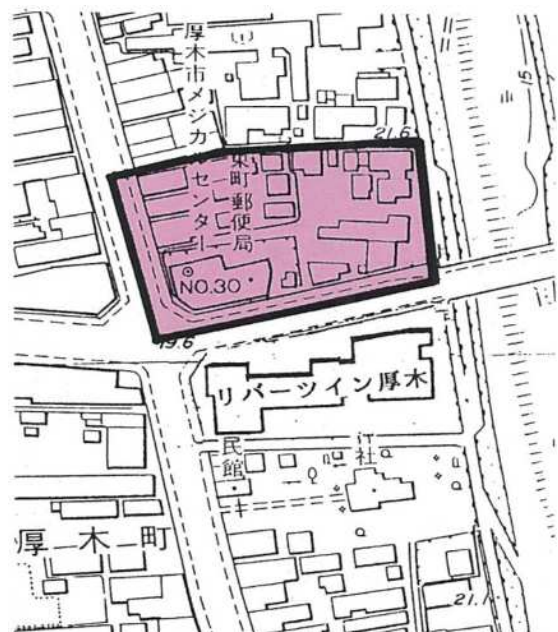
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	5,600m ² 100.0%	5,600m ² 100.0%	1.00	駐車台数 125台
道路	1,451m ² 25.9%	1,821m ² 32.5%		
公園				
広場				
水路				
公共施設用地				うち付置義務 -
その他	1,451m ² 25.9%	1,821m ² 32.5%	1.25	
公有地				うち付置義務 -
住宅				
民有地	4,149m ² 74.1%	3,779m ² 67.5%	0.91	
計	4,149m ² 74.1%	3,779m ² 67.5%	0.91	

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	2,026m ² (49%)	2,642m ² (70%)	1.30	有効空地率 53%
	延べ面積(容積率)	3,123m ² (75%)	22,630m ² (18,829) (498%)	7.25	

居住世帯・人口	16戸 37人	101戸	(うち保留床63戸)
---------	---------	------	------------



位置図



区域図

事業経過

平成			
元	3. 20	都市計画決定告示	
2.	1. 9	組合設立認可公告	
(	5. 4. 1)		
(	6. 9. 30)		
(	6. 11. 22)		
3.	4. 25	権利変換計画認可	
3.	5. 25	権利変換期日	
3.	8. 26	工事着工	
6.	10. 24	建築工事完了公告	
7.	3. 31	組合解散認可公告	

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

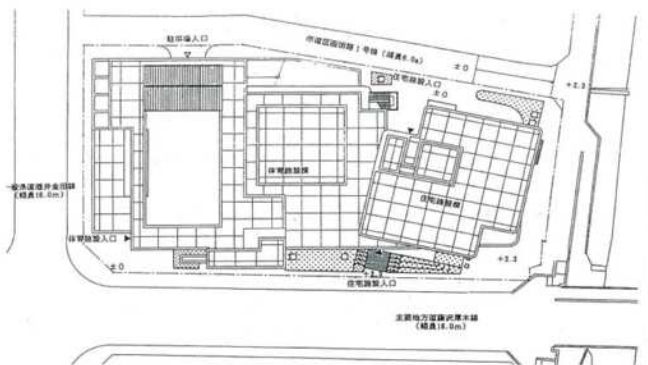
収入		支出	
一般会計補助金	1,631,208	調査設計計画費	628,080
国	815,604	土地整備費	28,644
県	407,802	補償費	2,297,460
市	407,802	用地補償費	1,927,776
緊急促進補助金	442,400	建物等補償費	369,684
国	221,200		
県	110,600	工事費	8,692,355
市	110,600	建築施設本工事費	8,655,261
公益施設管理者負担金	540,980	公共施設本工事費	37,094
参加組員負担金	8,605,800	その他付帯工事費	
国	3,595,800	借入金利子	112,063
県	5,010,000	事務費	102,906
保留床処分金	749,137	その他	225,113
その他	117,096		
合計	12,086,621	合計	12,086,621
借入金	1,587,000	借入金償還金	1,587,000
総計	13,673,621	総計	13,673,621

施設建築物の計画

棟名	リヴァージュ21
敷地面積	3,799㎡
建築面積	2,642㎡
延面積	22,630㎡
(容積対象)	(18,829㎡)
建ぺい率	70%
容積率	498%
構造	SRC造及びRC・S造
規模	地上21階/地下1階
高さ	69m
用途	床面積
住宅	11,023㎡ (101戸)
商業	436㎡
公益施設	7,004㎡
駐車場	3,285㎡
その他	882㎡
合計	22,630㎡

都市計画決定の内容

名称	東部第二地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.6ha					
公共施設及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・4・3 東京・沼津線	16m	約91m	都市計画道路(未整備)
		幹線街路	3・3・1 平塚・相模原線	16m	約62m	都市計画道路(整備済)
	区画街路	区画街路1号線	6m	約90m	(未整備)	
下水道	厚木都市計画第1号下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。(合流式)					
建築物の整備	街区番号	建築物	敷地面積に対する		主要用途	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
1	約2,600㎡	約21,600㎡ (18,900㎡)	約7/10	約50/10	1~2階 店舗、公益施設 住宅施設等 3~5階 公益施設 住宅施設等 6~21階 住宅施設	容積率の最高限度 50/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10、を加えた数値とする。
建築の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画			
	1	約3,800㎡	建築物の周辺の空地は、歩行者道路として歩道と一体的に利用するよう整備する。			
計	約3,800㎡					
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約100戸	1戸当り約80㎡				



配置図・1階平面図



寿町三丁目地区 (完了)

厚木市

1 地区の概要

事業名	寿町三丁目地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市寿町三丁目
施行者	神奈川県住宅供給公社	地区面積	約0.5ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、小田急本厚木駅から約500mの位置にあり、本厚木駅周辺地区、東部地区と並び中心市街地の3拠点として位置付けられる市庁舎周辺地区に含まれる。

本施行地区を含む市庁舎周辺地区は、厚木市庁舎をはじめ国や県の出先機関、学校等の公共施設が多く立地し、公共業務あるいは文教の機能を持った地区である。

また、本施行地区の西側には隣接して大規模都市公園や500台の収容能力を持つ地下駐車場が完成しており、本市の中心市街地における「市民の交流の場」としての発展が期待される。

2 事業の概要

計画の特徴

建物の用途構成については業務施設、住宅施設を主用途とし、1、2階の低層部には、従前権利者の入居を想定した商業施設を計画し、また地下部分には、駐車場を併せて計画することとした。

建物の平面形態は、建物の主要用途が業務施設、住宅施設であることから、ツインビル形式とし、低層部と地下において接続することとした。

建物への主要客動線は、本地区の東側と西側から行うこととし、北側はサービス車両及び駐車場の出入口を配置することとした。

以上のような状況の中で、公共施設整備と土地の高度利用が遅れている当地区における市街地再開発事業の実施は、大規模公園、駐車場及び周辺道路の整備にあわせ、土地の健全かつ合理的な高度利用の促進を図り、市街地再開発事業による市街地整備を実施し、中心市街地の整備方針に基づいた魅力あるまちづくりの一役を担うものである。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	5 430 (27.3)	656 (24.4)
	店舗併用住宅	7 747 (47.4)	1,315 (48.9)
	店舗		
	業務	3 200 (12.7)	478 (17.7)
	その他	1 199 (12.6)	242 (9.0)
計	16	1,576 (100.0)	2,691 (100.0)
構造別	耐火造	5 474 (30.1)	865 (32.1)
	非耐火造	11 1,102 (69.9)	1,826 (67.9)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	6人	5人	1人
土地建物所有者	12	10	2
借地権者	2	1	1
借家権者	2	2	
計	22人	18人	4人

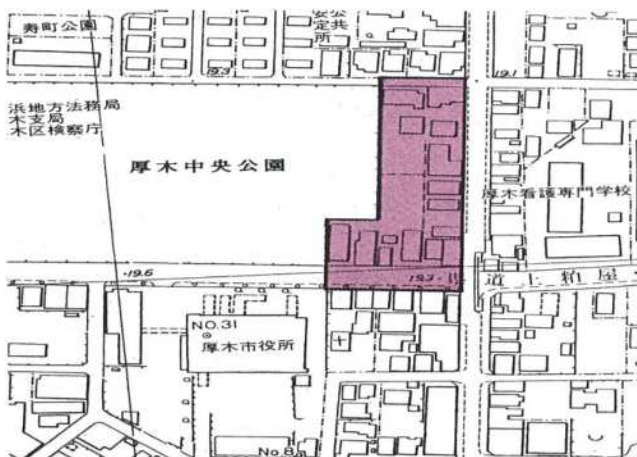
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和38年3月12日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	400%
	指定年月日	昭和62年10月16日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成2年1月23日
	地区名称	寿町三丁目地区
	面積	約0.5ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	50%
その他	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考	
地区面積	5,160m ² 100.0%	5,160m ² 100.0%	1.00	駐車場数 122台	
道路	926m ² 17.9%	1,601m ² 31.0%			
公園		447m ² 8.7%			
広場					
公共施設用地				うち付置義務 35台	
水路					
その他					
計	926m ² 17.9%	2,048m ² 39.7%	2.21		
公有地	公有地	1,138m ² 22.1%			
	民間所有地	3,096m ² 60.0%	3,112m ² 60.3%		
	計	4,234m ² 82.1%	3,112m ² 60.3%	0.74	
建築物概要	建築面積	1,575m ²	1,932m ²	1.23	有効空地率 60%
	(建ぺい率)	(37%)	(62%)		
	延べ面積	2,691m ²	19,833m ² (17,024)	7.37	
(容積率)	(64%)	(547%)			

居住世帯・人口	12戸 42人	51戸	(うち保留床24戸)
---------	---------	-----	------------



区域図



位置図

事業経過

平成			
2.	1.	23	都市計画決定告示
2.	11.	6	事業計画認可公告
3.	7.	25	権利変換計画認可
3.	8.	8	権利変換期日
3.	10.	1	工事着工
6.	3.	25	建築工事完了公告

資金計画

(単位:千円)

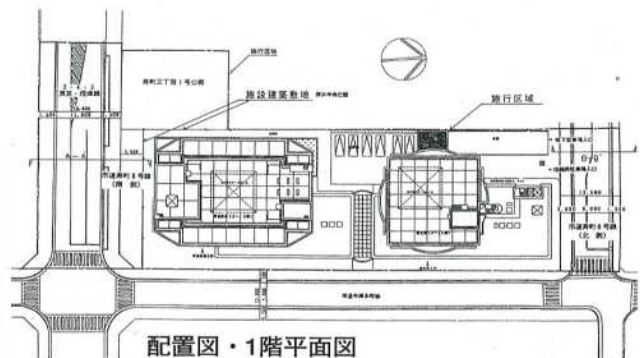
収 入		支 出	
一般会計補助金	1,236,000	調査設計計画費	378,000
国	618,000	土地整備費	221,000
県	309,000	補償費	5,082,000
市	309,000	用地補償費	4,551,000
道路整備特別会計補助金	3,017,000	建物等補償費	190,000
国	334,000	その他補償金	341,000
県	277,000	工 事 費	8,419,000
市	2,406,000	建築施設工事費	8,037,000
緊急促進事業補助金	504,000	公共施設工事費	66,000
国	252,000	その他付帯工事費	316,000
県	126,000		
市	126,000	事務費等	956,000
保留床処分金	10,837,000	借入金利子	538,000
合 計	15,594,000	合 計	15,594,000

施設建築物の計画

棟 名	ルリエ本厚木
敷地面積	3,112㎡
建築面積	1,932㎡
延面積 (容積対象)	19,833㎡ (17,024㎡)
建ぺい率	62%
容積率	547%
構 造	SRC造、S造
規 模	地上14階/地下2階
高 さ	46m
用 途	床面積
住 宅	5,557㎡ (51戸)
商 業	794㎡
業 務	9,575㎡
駐 車 場	2,875㎡
そ の 他	1,032㎡
合 計	19,833㎡

都市計画決定の内容

名 称	寿町三丁目地区第一種市街地再開発事業						
面 積	約0.5ha						
配置及び規模 の 公共施設	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・4・3 東京沼津線	18m	約54m	都市計画道路(未整備)	
		区画街路	市道寿町8号線	13.5m	約34m	(未整備)	
	区画街路	市道寿町8号線	5m	約34m	(未整備)		
公園	種 別	名 称	面 積	備 考			
	近隣公園	寿町三丁目1号公園	450㎡	(未整備)都市計画公園3・3・4号厚木中央公園と一体的に整備を行う			
下水道	厚木都市計画第1号公共下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。(合流式)						
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		備 考	
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		主要用途
1	約1,900㎡	約19,900㎡ (17,000)	約6/10	約55/10	業 務 住 宅 店 舗 駐 車 場	容積率の最高限度 55/10 容積率の最低限度 20/10 建ぺい率の最高限度 5/10 建築面積の最低限度 200㎡ ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。	駐車台数 117台
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約3,100㎡	建築敷地の東・南・北側に、それぞれ道路と一体的な安全で快適な都市空間を創出する。				
計		約3,100㎡					
住宅建設の目標	戸 数	備 考					
	約50戸	1戸当り約80㎡					



1 地区の概要

事業名	厚木中町二丁目B地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市中町二丁目
施行者	厚木中町二丁目B地区市街地再開発組合	地区面積	約0.5ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、中心商業地でありながら近代的な商業施設はなく、中心市街地の商業地域であるという地区の特性を生かし、周辺の環境にふさわしい効率的な土地利用が図られる地区であり、また、東側においては、既に市街地再開発事業による整備が完了となっているため、まちなみの新旧の対比が顕著になっていることから整備が急がれる地区であった。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	2 412 (67.9)	1,059 (82.7)
	店舗併用住宅	1 53 (8.7)	53 (4.1)
	店舗		
	業務		
	その他	9 142 (23.4)	169 (13.2)
計	12 607 (100.0)	1,281 (100.0)	
構造別	耐火造	2 329 (54.2)	977 (76.3)
	非耐火造	10 278 (45.8)	304 (23.7)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	2人	2人	0人
土地建物所有者	5	5	0
借地権者	2	2	0
借家権者			
計	9人	9人	0人

2 事業の概要

計画の特徴

本地区は、中心市街地における一翼を担う極めて重要な位置にあるため、それにふさわしい商業施設を主用途とした。

しかし、近年、厚木市の駅周辺地区では店舗や企業の進出が相次ぎ、電力の供給不足が深刻な問題になっており、これを解決するため、地下部分に地域変電所を設置することを計画した。

本地区の計画は、土地の有効かつ健全な高度利用はもとより、厚木市の商圏を支える新しい商業核としてまちの活性化に貢献し、地域の電力供給不足の問題を解消するという多くの機能を盛り込んだものとなっている。

地域地区

用途地域	指定年月日	種別
商業地域	昭和38年3月12日	商業地域
		建ぺい率 80%
		容積率 500%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和38年3月12日
	種別	防火地域
高度利用地区	指定年月日	平成2年6月12日
	地区名称	厚木中町二丁目B地区
	面積	約0.5ha
	容積率	200~650%
	建ぺい率最高	50%
	建築面積最低	200m ²
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

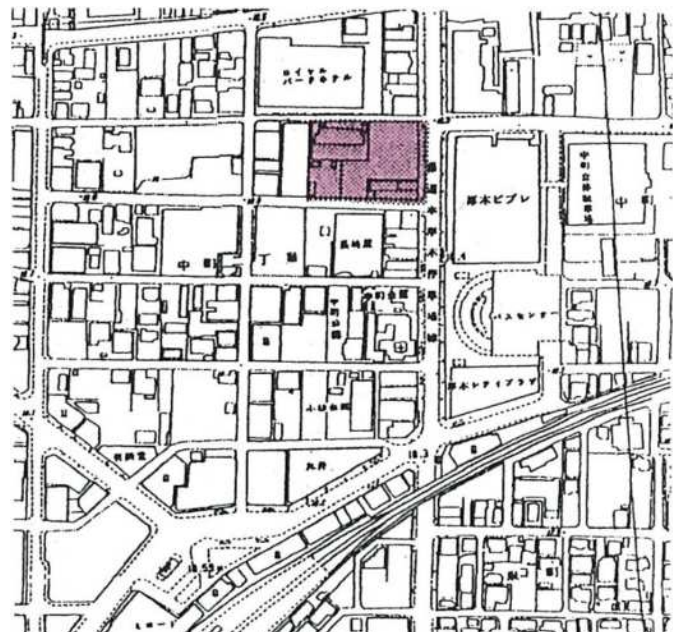
区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	4,685m ² 100.0%	4,685m ² 100.0%	1.00	駐車台数 86台
道路	964m ² 20.6%	964m ² 20.6%		
公園				
広場				
水路				
公共施設用地				うち付置義務 85台
その他	964m ² 20.6%	964m ² 20.6%	1.00	
公有地				うち付置義務 85台
民有地	3,721m ² 79.4%	3,721m ² 79.4%		
その他				
計	3,721m ² 79.4%	3,721m ² 79.4%	1.00	

建築物概要	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
建築面積 (建ぺい率)	607m ² (16%)	2,558m ² (69%)	4.21	有効空地率 46%
延べ面積 (容積率)	1,281m ² (34%)	27,017m ² (24,180) (648%)	21.09	

居住世帯・人口	従前(A)	従後(B)
居住世帯・人口	20戸 20人	1戸



位置図



区域図

事業経過

平成			
2.	6.	12	都市計画決定告示
3.	1.	22	組合設立認可公告
(	3.	7.	23)
(	6.	2.	10)
3.	9.	2	権利変換計画認可
3.	9.	10	権利変換期日
3.	9.	12	工事着工
6.	3.	17	建築工事完了公告
6.	8.	9	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

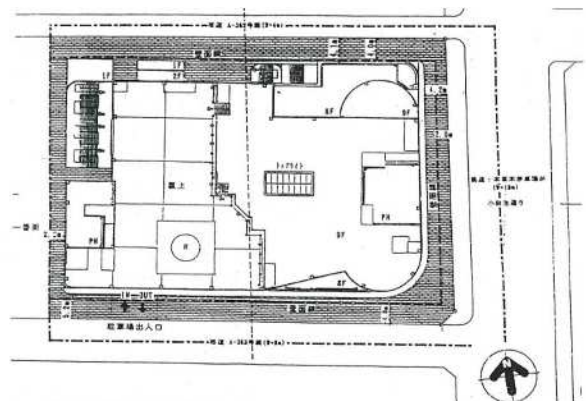
収入		支出	
一般会計補助金	1,401,440	調査設計計画費	282,650
国	700,720	土地整備費	24,720
県	350,360	補償費	108,837
市	350,360	用地補償費	12,400
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	96,437
国		工事費	8,331,415
県		建築施設本工事費	8,239,415
市		公共施設本工事費	
保留床処分金	7,372,545	その他付帯工事費	92,000
鉄道事業者負担金		営繕費	35,661
市単独負担金		事務費等	53,924
参加組員負担金		借入金利子	15,926
その他	79,148	借入金利息	15,926
合計	8,853,133	合計	8,853,133
借入金	769,598	借入金償還金	769,598
総計	9,622,731	総計	9,622,731

施設建築物の計画

棟名	厚木パークビル
敷地面積	3,721㎡
建築面積	2,558㎡
延面積	27,017㎡
(容積対象)	(24,180㎡)
建ぺい率	69%
容積率	648%
構造	SRC造
規模	地上10階/地下3階
高さ	41m
用途	床面積
住宅	101㎡ (1戸)
商業	23,848㎡
変電所	1,146㎡
駐車場	1,691㎡
その他	231㎡
合計	27,017㎡

都市計画決定の内容

名称	厚木中町二丁目B地区第一種市街地再開発事業						
面積	約0.5ha						
公共施設規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線街路	3・4・6号旭町松枝町線	18m	約60m	都市計画道路(整備済)	
		区画街路	市道A362号線	4m	約69m	(整備済)	
		区画街路	市道A363号線	8m	約71m	(整備済)	
下水道	厚木都市計画 第1号公共下水道厚木排水区(整備済)内で処理する。(合流式)						
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
		1	約2,500㎡	約27,700㎡ (25,300㎡)	約7/10			約68/10	店舗 電気事業の用に供する開閉所及び変電所 駐車場	駐車台数 86台
容積率の最高限度 65/10以下(敷地面積500㎡以上) 60/10以下(敷地面積500㎡未満) 容積率の最低限度 20/10以下 建ぺい率の最高限度 5/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 (注1)ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 (注2)厚木中町二丁目B地区における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第52条第6項の規定により許可された建築物(電気事業の用に供する開閉所及び変電所を設置する建築物に限る。)については、当該許可の範囲内において、これを超えることができる。							
建築敷地	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約3,700㎡	建築敷地の東・南・北側に、それぞれ道路境界線から2m及び4mの壁面の位置の制限(高度利用地区による制限)を定め歩行者空間の充実を図る。また、建築敷地の西側に2m以上の通路を付設する。				
	計	約3,700㎡					



配置図・1階平面図

1 地区の概要

事業名	本厚木駅南口地区第一種市街地再開発事業	所在地	厚木市旭町一丁目、泉町
施行者	本厚木駅南口地区市街地再開発組合	地区面積	約0.8ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

本地区を含む本厚木駅周辺地域は、都市再生緊急整備地域の第四次指定がされ、また、都市再開発の方針においては、再開発促進地区に位置付けられており、都市の再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域とされている。

本地区は、本厚木駅南部の土地区画整理事業により整備されていますが、小田急線本厚木駅の南口駅前という好立地にもかかわらず、老朽木造低層住宅や駐車場などの低利用地が残されている地区である。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅	3	243 (20.4)
	店舗併用住宅		
	店舗		
	業務	1	525 (44.0)
	その他	1	424 (35.6)
計	5	1,192 (100.0)	4,632 (100.0)
構造別	耐火造	2	949 (79.6)
	非耐火造	3	243 (20.4)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	2人	1人	1人
土地建物所有者	3	3	0
借地権者	2	1	1
借家権者	17	0	17
計	24人	5人	19人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和54年6月25日
	種別	防火地域
	指定年月日	平成27年5月29日
高度利用地区	地区名称	本厚木駅南口地区
	面積	約0.8ha
	容積率	700%
	建ぺい率最高	60%
	建築面積最低	200m ²
その他	壁面位置の制限	有

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	7,740m ²	7,740m ²		1.00
公共施設用地	道路	4,600m ² (59.4%)	5,373m ² (69.4%)	
	公園			
	広場			
	水路			
	その他			
計	4,600m ² (59.4%)	5,373m ² (69.4%)	1.17	
宅地	公有地			
	建築敷地	3,140m ² (40.6%)	2,367m ² (30.6%)	
	その他			
計	3,140m ² (40.6%)	2,367m ² (30.6%)	0.75	

2 事業の概要

計画の特徴

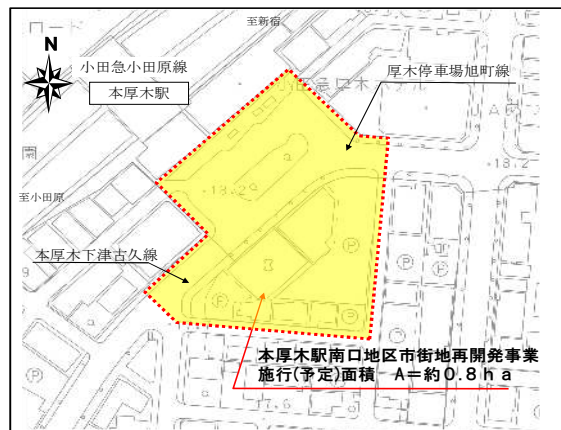
「魅力ある駅周辺の顔づくり」を目的に、歩行者・バス・タクシー・一般車等の交通動線を整理し、交通結節点としての機能強化を図るため、駅前広場を拡充整備するとともに、商業・業務、居住など複合的な都市機能を集積し、厚木市南部の玄関口として都市拠点の形成を図るため、魅力的な再開発ビルの整備を行う。

建築物概要	建築面積(建ぺい率)	1,192m ² (38%)	1,877m ² (79%)	1.57
	延べ面積(容積率)	4,632m ² (148%)	24,459m ² (700%)	5.28

居住世帯・人口	2世帯6人	163戸
---------	-------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
27. 5. 29	都市計画決定告示		
28. 5. 27	組合設立認可公告		
(29. 6. 30)			
(31. 1. 8)			
(R2. 2. 14)			
(R3. 5. 25)			
(R3. 11. 5)			
29. 7. 28	権利変換計画認可		
29. 7. 31	権利変換期日		
30. 3. 1	工事着工		
令和			
3. 3. 30	工事竣工		
4. 1. 25	組合解散認可		

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

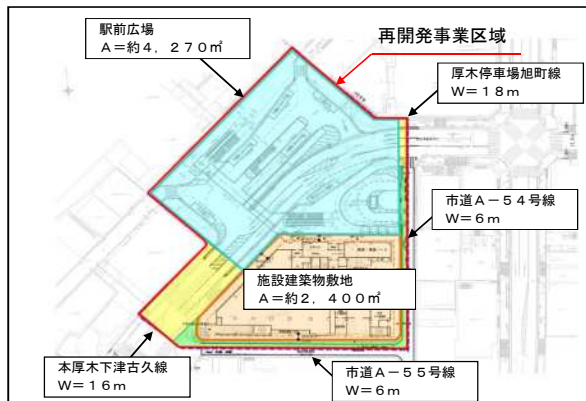
収入		支出	
一般会計補助金	2,658,400	調査設計計画費	805,223
国	1,329,200	土地整備費	327,208
県	645,000	補償費	1,883,554
市	684,200	用地補償費	730,339
道路整備特別会計補助金	3,557,619	建物等補償費	1,153,215
国	1,296,206	工事費	11,034,229
県		建築施設本工事費	8,629,200
市	2,261,413	公共施設本工事費	1,905,984
保留床処分金	1,708,624	その他付帯工事費	499,045
鉄道事業者負担金		営繕費	45,760
市単独負担金		事務費等	329,077
参加組合員負担金	6,151,731	借入金利子	13,733
その他	362,410	借入金償還金	
合計	14,438,784	合計	14,438,784
借入金			
総計	14,438,784	総計	14,438,784

施設建築物の計画

棟名	本厚木ミハラス
敷地面積	約2,400㎡
建築面積	約1,870㎡
延面積	約24,400㎡
(容積対象)	(約16,600㎡)
建ぺい率	約79%
容積率	約700%
構造	RC造一部S造
規模	地上22階/地下2階
高さ	約85m
用途	商業・業務施設、住宅
商業・業務	約3,000㎡
住宅	約11,900㎡
その他	約8,300㎡
駐車場	約1,200㎡
合計	約24,400㎡

都市計画決定の内容

名称	本厚木駅南口地区第一種市街地再開発事業					
面積	約0.8ha					
配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	都市計画道路3・4・8号本厚木下津古久線	16m	約36m	整備済み
			都市計画道路3・5・2号厚木停車場旭町線	18m	起点部に駅前広場約4,270㎡を整備する	
		区画街路	市道A-54号線	6m	約69m	整備済み
市道A-55号線	6m		約77m	整備済み		
	下水道	厚木都市計画下水道 第1号公共下水道(厚木排水区)で処理する。				
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する割合		主要用途	
	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	高さ	建築面積の割合		延べ面積の割合
	約1,800㎡	約22,700㎡(約16,500㎡)	約83m	約8/10	約70/10	商業施設 業務施設 住宅
	≪備考≫ 1 高度利用地区の制限の内容 容積率の最高限度 70/10以下 容積率の最低限度 20/10以下 建ぺい率の最高限度 6/10以下 建築面積の最低限度 200㎡以上 ただし、建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 壁面の位置の制限:あり ただし、公共用歩廊、公共用歩廊を昇降するエレベーター、エスカレーター及び階段又はスロープ並びに落下物等の危険防止のために設置する庇の部分には適用しない。 2 駐車場台数 約100台					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約2,400㎡	駅前地区における円滑な歩行動線の確保を図るため、道路境界から2m以上の壁面の後退を行い、歩行者の安全で快適な歩行者空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約150戸	1戸当たりの標準規模 約77㎡				



1 地区の概要

事業名	大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業	所在地	大和市大和南一丁目
施行者	大和駅東側第4地区市街地再開発組合	地区面積	約1.2ha
権利変換のタイプ	全員同意型(110条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

相模鉄道本線と小田急江ノ島線の交通結節点である大和駅周辺地区は、大和市の賑わいの拠点としての街づくりを目指してきた。

当地区は大和駅の至近（駅の東側約300m）に位置し、相模鉄道地下化に伴い整備した歩行者専用道（プロムナード）に面した好立地であったが、低・未利用地や老朽化した建築物が目立ち、狭隘な道路も存在するなど防災機能の低下が見られ、大和市の中心市街地としてふさわしい土地利用がなされていなかった。

2 事業の概要

計画の特徴

当地区では、歩行者専用道（プロムナード）と一体となった土地利用を図り、公益施設・駐車場・商業施設の機能を複合的に配置し、中心市街地にふさわしい都市環境や街なみを形成する。

なお、当初に計画していた住宅中心のスキームは、社会経済状況により事業成立が困難となったことから、公益施設中心の事業スキームへ変更した。

従前建築物状況

区分	棟数	面積(㎡)		延べ面積(㎡)	
		建築面積	(%)	延べ面積	(%)
用途別内訳	住宅	7	540 (24.8)	960	(23.9)
	店舗併用住宅	7	770 (35.3)	1,400	(34.8)
	店舗	3	330 (15.1)	780	(19.4)
	業務				
	その他	10	540 (24.8)	880	(21.9)
	計	27	2,180 (100.0)	4,020	(100.0)
構造別	耐火造	1	160 (7.3)	320	(8.0)
	非耐火造	26	2,020 (92.7)	3,700	(92.0)

権利者数(権利変換時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	21人	6人	15人
土地建物所有者	17	2	15
借地権者	4	1	3
使用借権者	6	2	4
借家権者	21		21
その他の権利者	2		2
計	71人	11人	60人

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	近隣商業(一部商業)地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和41年3月2日
	種別	準防火(一部防火)地域
高度利用地区	指定年月日	平成18年2月27日
	地区名称	大和駅東側第4地区
	面積	約1.2ha
	容積率	100%~300%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	200㎡
その他	壁面位置の制限	有

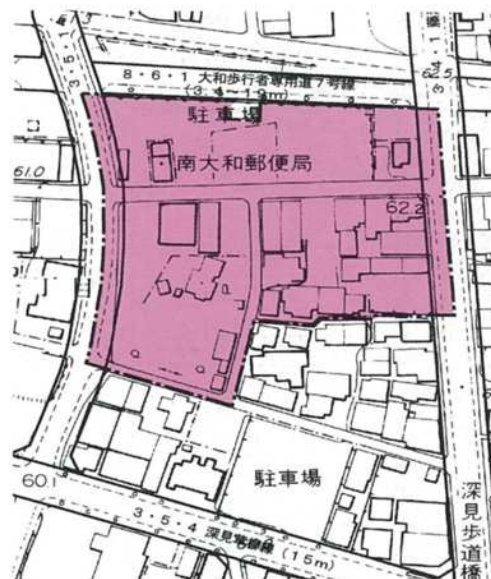
土地利用の変化(権利変換時)

区分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備考
	面積	割合	面積	割合		
地区面積	12,186㎡	100.0%	12,186㎡	100.0%	1.00	駐 車 台 数 59台 うち 付 置 義 務 59台
道路	2,476㎡	20.3%	2,808㎡	23.0%		
公園						
広場						
水路	29㎡	0.2%				
その他						
計	2,505㎡	20.6%	2,808㎡	23.0%	1.12	
公有地	3,383㎡	27.8%				
民有地						
計	9,682㎡	79.5%	9,378㎡	77.0%	0.97	
建築物概要	建築面積(建ぺい率)	2,178㎡ (22%)	7,427㎡ (79%)		3.41	有 効 空 地 率 53%
	延べ面積(容積率)	4,023㎡ (41%)	26,003㎡ (231%)		6.46	

居住世帯・人口	20戸	
---------	-----	--



位置図



区域図

事業経過

平成			
18.	2.	27	都市計画決定告示
(	25.	3.	29)
19.	3.	23	組合設立認可公告
(	23.	8.	30)
(	25.	11.	5)
(	25.	12.	20)
(	26.	8.	1)
25.	12.	20	権利変換計画認可
26.	7.	1	施設建築物工事着手
28.	7.	29	建築工事完了公告
29.	3.	31	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	5,972,000	調査設計計画費	1,488,000
国	3,425,000	土地整備費	333,000
県	1,119,000	補償費	2,619,000
市	1,428,000	用地補償費	1,601,000
公共施設管理者負担金	50,000	建物等補償費	499,000
県負担金	36,000	その他補償費	519,000
市負担金	14,000	工 事 費	16,504,000
		建築施設本工事費	16,345,000
防災・省エネまちづくり緊要	425,000	公共施設本工事費	114,000
市単独負担金		その他付帯工事費	45,000
保留床処分金	14,831,000	営 繕 費	
参加組合員負担金		事 務 費 等	274,000
そ の 他	51,000	借入金利子	111,000
合 計	21,329,000	合 計	21,329,000
借 入 金		借入金償還金	
総 計	21,329,000	総 計	21,329,000

施設建築物の計画

棟 名	YAMATO文化森
敷地面積	9,378㎡
建築面積	7,427㎡
延面積	26,003㎡
(容積対象)	(21,726㎡)
建ぺい率	79%
容積率	231%
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート 一部鉄骨造
規 模	地上6階/地下1階
高 さ	約32m
用 途	床面積
商 業	1,050㎡
公益施設	19,501㎡
駐 車 場	2,714㎡
駐 輪 場	690㎡
そ の 他	2,048㎡
合 計	26,003㎡

都市計画決定の内容

名 称	大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積	約1.2ha					
公共施設の配置及び規模	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	幹線街路	3・4・1号藤沢町口線	8m(16m)	約80m	都市計画道路の一部(片側)拡幅	
	幹線街路	3・5・14号大和駅東線	7.5m(15m)	約110m	都市計画道路の一部(片側)拡幅	
区画街路		8m~約13m	約140m			
建築物の整備に関する計画	建 築 物			建ぺい率	容 積 率	主要用途
	建築面積	延べ面積	高 さ			
	約7,400㎡	約25,900㎡ (容積率対象面積 約21,800㎡)	約35m	約8/10	約24/10	公益商業 駐車場
	備 考					
建築敷地の整備に関する計画	高度利用地区の制限内容					
	建築物の容積率の最高限度 30/10 建築物の容積率の最低限度 10/10 建築物の建ぺい率の最高限度 7/10 建築物の建築面積の最低限度 200㎡ ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10をそれぞれ加えた数値とする。 壁面の位置の制限 2m以上(計画図に表示する部分)					
	施設建築敷地 整 備 計 画					
	敷地の道路(歩行者専用道を除く。)に接する部分に、道路境界線から2mの壁面の位置の制限を設け、道路と一体となった安全で快適な歩行者空間を確保する。					



1 地区の概要

事業名	厚木駅南地区第一種市街地再開発事業	所在地	海老名市河原口一丁目外
施行者	厚木駅南地区市街地再開発組合	地区面積	約1.0ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型（111条特則型）	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、小田急小田原線及びJR相模線の厚木駅前でありながら、居住者の高齢化や世帯人口の減少に伴い、小売店舗の閉店や商店の疲弊が進行し、地区内には老朽家屋や空閑地が存在している。また、地区内の市道や私道の幅員も狭く、駅前広場も未整備であるなど、公共施設整備に併せた土地の有効利用が望まれている。

従前建築物状況

区分	棟数	面積(㎡)		延べ面積(㎡)	
		建築面積	(%)	延べ面積	(%)
用途別内訳	住 宅	16	1,222 (37.7)	1,950	(44.7)
	店舗併用住宅	3	266 (8.2)	424	(9.7)
	店 舗	2	1,636 (50.4)	1,871	(42.8)
	業 務	1	84 (2.6)	84	(1.9)
	そ の 他	4	38 (1.2)	38	(0.9)
計	26	3,246 (100.0)	4,367	(100.0)	
構造別	耐火造				
	非耐火造	26	3,246 (100.0)	4,367	(100.0)

権利者数(都市計画決定時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	15人	7人	8人
土地建物所有者	15	4	11
借地権者	11	5	6
借家権者	17	1	16
計	58人	17人	41人

2 事業の概要

計画の特徴

市の地域拠点として位置づけられている小田急小田原線厚木駅の南に位置する厚木駅南地区において、土地利用の促進、都市型住宅の供給、公共施設の整備及び生活利便施設の集積による都市機能の拡充を図り、災害に強く、子育て世代や高齢者など、多様な市民が暮らしやすい市街地を形成するため、地域状況を考慮した身の丈型再開発事業として計画している。

地域地区

用途地域	指定年月日	平成30年3月29日
	種 別	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	平成28年11月1日
	種 別	準防火地域
地区計画	指定年月日	平成30年3月29日
	地区名称	厚木駅南地区
	面 積	約1.4ha
	容 積 率	200~300%
	建ぺい率最高	70%
	建築面積最低	300㎡
壁面位置の制限	有	
その他		

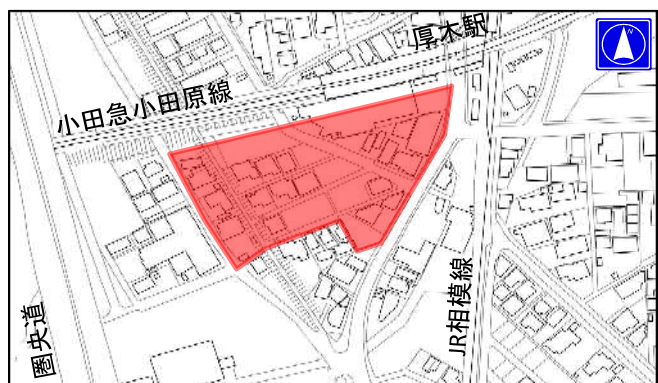
土地利用の変化

区 分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備 考	
地区面積	10,584㎡	10,584㎡	1.00		
公共施設用地	道 路	1,998㎡ 18.9%	3,983㎡ 37.6%	1.33	駐 車 台 数 163台
	公 園		410㎡ 3.9%		
	広 場				
	水 路				
	そ の 他	1,293㎡ 12.2%			
計	3,291㎡ 31.1%	4,393㎡ 41.5%			
宅 地	公有地			0.85	うち付 置義務 55台
	民間地	7,293㎡ 68.9%	6,191㎡ 58.5%		
	計	7,293㎡ 68.9%	6,191㎡ 58.5%		
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	3,246㎡ (40%)	3,561㎡ (58%)	1.1	有 効 空 地 率 60%
	延べ面積 (容積率)	4,367㎡ (112%)	23,326㎡ (274%)	5.34	

居住世帯・人口	24戸	201戸
---------	-----	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
30.	3.	29	都市計画決定告示 令和
元.	6.	21	組合設立認可
(元.	11.	29)	事業計画変更(第1回)
(2.	11.	27)	事業計画変更(第2回)
(3.	11.	12)	事業計画変更(第3回)
(5.	2.	28)	事業計画変更(第4回)
(5.	12.	15)	事業計画変更(第5回)
(6.	3.	29)	事業計画変更(第6回)
2.	2.	25	権利変換計画認可
(4.	10.	28)	権利変換計画変更(第1回)
5.	4.	25	建築工事完了公告

※()内は変更告示等の年月日

資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	1,587,000	調査設計計画費	361,000
国	793,500	土地整備費	245,000
県	396,750	補償費	1,473,000
市	396,750	用地補償費	710,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	300,000
国		その他補償費	463,000
県		工事費	6,186,000
市		建築施設本工事費	5,622,000
保留床処分金	295,000	公共施設本工事費	564,000
公共施設管理者負担金	1,518,000	その他帯工事費	0
市単独負担金	49,000	営繕費	0
参加組合員負担金	5,154,000	事務費等	627,000
その他	295,000	借入金利子	6,000
合計	8,898,000	合計	8,898,000
借入金		借入金償還金	
総計	8,898,000	総計	8,898,000

施設建築物の計画

棟名	ファーストリンクレジデンス
敷地面積	約6,200㎡
建築面積	約3,600㎡
延面積 (容積対象)	約23,300㎡ (約17,000㎡)
建ぺい率	約60%
容積率	約270%
構造	RC造(一部S造)
規模	地下1階 地上14階
高さ	約42m
用途	床面積
住宅	約22,000㎡(201戸)
商業・業務	約900㎡
その他	
駐車場	163台
合計	約23,000㎡

都市計画決定の内容

名称	厚木駅南地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.0ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	都市計画道路 3・4・6号河原口中新田線	0~14.4m (16m)	約90m	新設(区画市道2号と一体を 成す区画市道として暫定整 備する)
		区画街路	区画市道1号	約7m (10m)	約90m	拡幅(市道15号線) 括弧内は全幅員
		区画街路	区画市道2号	約12.5m	約150m	新設(駅前交通広場 約1,350㎡を含む)
	区画街路	区画市道3号	約6m	約60m	拡幅(市道387号線)	
公園及び緑地	種別	名称	面積	備考		
	広場	広場	約400㎡	新設		
下水道	海老名都市計画第1号海老名公共下水道と整合を図る。					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積 の割合	延べ面積 の割合		
	約4,200㎡	約21,200㎡ (約16,900㎡)	約7/10	約27/10	商業施設 住宅 駐車場	
	備考	地区計画 区域の制 限の概要	容積率の最高限度	30/10		
			容積率の最低限度	20/10		
			建ぺい率の最高限度	7/10		
			建築物の建築面積の最低限度	300㎡		
壁面の位置の制限			有			
高さの最高限度	45m					
建築敷地面積に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約6,200㎡	敷地内に良好なオープンスペース及び緑地を設けて、駅前にふさわしい魅力ある都市空間の整備を図る。				
住宅建設の目標	戸数	備考				
	約180戸					



1 地区の概要

事業名	小田急相模原駅前西地区第一種市街地再開発事業	所在地	座間市相模が丘一丁目
施行者	小田急相模原駅前西地区市街地再開発組合	地区面積	約0.4ha
権利変換のタイプ	地上権非設定型(111条特則型)	国庫補助区分	住宅局

地区の特徴

当地区は、座間市北東部に位置し、相模原市南部の小田急相模原駅に接し、新宿に直結する利便性から古くから市街地形成が進み、市内で人口密度の高い地区となっている。

一方、急激な市街地のスプロール化と、特に駅前地区を中心とする都市・交通環境の悪化が顕在化していた。

これらの課題を早急に解決し、有効な土地利用を図ることが求められていた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	
用途別内訳	住宅	2	232 (9.3)	
	店舗併用住宅	7	1,106 (44.5)	
	店舗	8	951 (38.3)	
	業務			
	その他	1	197 (7.9)	
	計	18	1,056 (0.0)	2,486 (100.0)
構造別	耐火造	2	310 (29.4)	1,191 (47.9)
	非耐火造	16	746 (70.6)	1,295 (52.1)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	7人	5人	2人
土地建物所有者	21	12	9
建物所有者	2		2
借地権者			
借家権者	24		24
計	54人	17人	37人

2 事業の概要

計画の特徴

当再開発計画は

- 1 防災性の向上
- 2 商業の活性化
- 3 地域拠点の整備
- 4 都市型住宅の供給
- 5 コミュニティ拠点の整備

を整備方針として、商業、公益、住宅、駐車場といった用途から構成されている。

これらの用途の調和が地区内に、人が集まり出会う空間を生み、コミュニティ溢れる快適な都市空間を形成した。

地域地区

用途地域	指定年月日	昭和48年12月25日
	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	容積率	400%
	指定年月日	昭和61年9月2日
高度利用地区	種別	防火地域
	指定年月日	平成5年11月9日 (平成26年3月31日)
	地区名称	小田急相模原駅前西地区
	面積	約0.6ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200㎡
壁面位置の制限	有	
その他		

土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考			
地区面積	3,500㎡	100.0%	3,500㎡	100.0%	1.00		
公共施設用地	道路	800㎡	22.9%	800㎡	22.9%	駐車場 84台	
	公園						
	広場						
	水路						
その他	その他	218㎡	6.2%			うち付 置義務 84台	
	計	1,018㎡	29.1%	800㎡	22.9%		0.79
公有地	公有地					1.09	
	住宅	2,482㎡	70.9%	2,700㎡	77.1%		
	計	2,482㎡	70.9%	2,700㎡	77.1%		
建築物概要	建築面積	1,056㎡		1,618㎡		1.53	
	(建ぺい率)	(43%)		(70%)			
	延べ面積	2,486㎡		16,523㎡		6.65	
	(容積率)	(100%)		(13,444㎡)		(500%)	52%

居住世帯・人口	7戸	154戸	(うち保留床118戸)
---------	----	------	-------------



位置図



区域図

事業経過

平成	5. 11. 9	都市計画決定告示
(	26. 3. 31)	
27. 2. 20	組合設立認可公告	
(	28. 3. 25)	
(	28. 7. 22)	
(	30. 2. 23)	
令和	(元. 10. 4)	
平成	28. 8. 31	権利変換計画認可
28. 9. 8	権利変換期日	
28. 12. 20	施設建築物工事着手	
31. 2. 8	工事完了公告	
31. 3. 18	施設建築物竣工	
令和	2. 3. 31	組合解散

資金計画

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	1,661,000	調査設計計画費	427,000
国	830,500	土地整備費	76,000
県	415,250	補償費	1,027,000
市	415,250	用地補償費	199,000
道路整備特別会計補助金		建物等補償費	828,000
国			
県		工 事 費	5,087,000
市		建築施設本工事費	4,900,000
保留床処分金	1,192,000	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	187,000
市単独負担金		営 繕 費	
参加組合員負担金	3,744,000	事 務 費 等	400,000
その他	427,000	借入金利子	7,000
合 計	7,024,000	合 計	7,024,000
借 入 金		借入金償還金	
総 計	7,024,000	総 計	7,024,000

施設建築物の計画

棟 名	リビオタワー小田急相模原レジデンス(住宅棟)
	リビオタワー小田急相模原コンプレックス(商業、公益棟)
敷地面積	2,700㎡
建築面積	1,816㎡
延面積	16,523㎡
(容積対象)	(13,446㎡)
建ぺい率	80%
容積率	500%
構 造	RC造+S造
規 模	地上20階、4階
高 さ	約60m
用 途	床面積
住 宅	14,544㎡ (154戸)
商 業	488㎡
公益施設等	1,490㎡
合 計	16,523㎡

※()内は変更告示等の年月日

都市計画決定の内容

名 称	小田急相模原駅前西地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.4ha					
公及 共 施 設 の 規 配 置 模	道 路	種別	名 称	幅員	延長	備 考
		幹線 街路	3・5・1号町田厚木線	15m	約25m	都市計画施設
			3・4・3号相模原二ツ塚線	15m	約20m	都市計画施設
	3・6・9号相模台中央線		8m	約50m	都市計画施設	
下水道	「座間市公共下水道(都市計画施設)に接続」					
建 築 物 の 整 備 に 関 す る 計 画	街 区 番 号	建 築 物	敷地面積に対する		主要用途	備 考
	1	建築面積 延べ面積	建築面積の割合	延べ面積の割合		
		約1,700㎡ 約16,600㎡ (約13,500㎡)	6/10	50/10	商業 住宅	駐車場 約80台
(備考) 高度利用地区の制限内容						
最高限度 容積率 50/10以下			最低限度 容積率 20/10以上 建築面積200㎡以上			
建ぺい率 6/10 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項の各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。						
壁面の位置の制限 「2m, 4m」(立体指定)ただし、公共用歩廊(立体的遊歩道その他これらに準ずる施設)は除く。						
建 築 敷 地 計 画	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約2,700㎡	歩道状空地、敷地内通路、広場等を配置し安全で快適な歩行空間の充実にを図る。				
住 宅 建 設 の 目 標	戸 数	面 積	備 考			
	約140戸	約10,200㎡				
備 考	都市計画道路相模原二ツ塚線に、立体的遊歩道を設置する。					



1 地区の概要

事業名	大雄山駅前地区第一種市街地再開発事業	所在地	南足柄市関本
施行者	大雄山駅前地区市街地再開発組合	地区面積	約2.1ha
権利変換のタイプ	原則型	国庫補助区分	都市局

地区の特徴

当地区は、伊豆箱根鉄道大雄山線の終点に位置し、南足柄市の玄関口でもあり、市内商業の中心的位置付けがなされてきたとともに、大雄山最乗寺をはじめとする観光地への中継点として、多くの人々に利用されてきた。

しかし、公共施設等ははまだ未整備で、隣接する小田原商圏の影響を受け、買い物客の流出も多く、商業の衰退が激しいため、公共施設・商業施設及び観光基地としての施設等の整備が急務となっていた。

従前建築物状況

() :面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住 宅	17	1,302 (25.9)
	店舗併用住宅	15	1,314 (26.1)
	店 舗	12	1,624 (32.2)
	業 務	10	796 (15.8)
	そ の 他		
計	54	5,036 (100.0)	
構造別	耐火造	5	670 (13.3)
	非耐火造	49	4,366 (86.7)

権利者数(事業認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	24人	18人	6人
土地建物所有者			
借地権者	30	16	14
借家権者	21	17	4
計	75人	51人	24人

2 事業の概要

計画の特徴

- 魅力ある駅前商店街の形成
 - ・地元事業者の共同化、近代化
 - ・流出を防止する商業核の導入
- 市の玄関口としての整備
 - ・都市機能、環境面の充実
 - ・観光客の導入拠点化
- 公共関連諸機能の整備
 - ・県道の拡幅及び交通広場の整備
 - ・駐車施設の整備

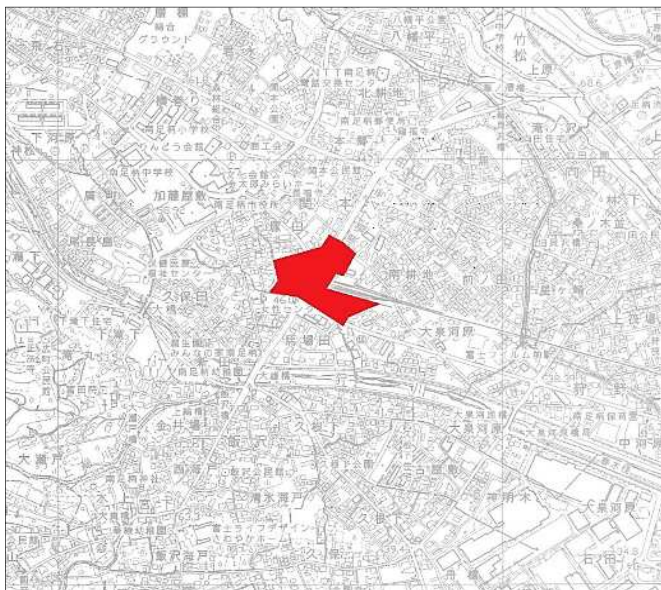
地域地区

用途地域	指定年月日	昭和61年2月25日
	種 別	商業地域
	建ぺい率	80%
防火・準防火地域	指定年月日	昭和61年2月25日
	種 別	防火地域
	指定年月日	昭和61年2月25日
高度利用地区	地区名称	大雄山駅前
	面 積	約2.1ha
	容 積 率	150~400%
	建ぺい率最高	80%
	建築面積最低	200m ² 以上
壁面位置の制限	有	
その他		

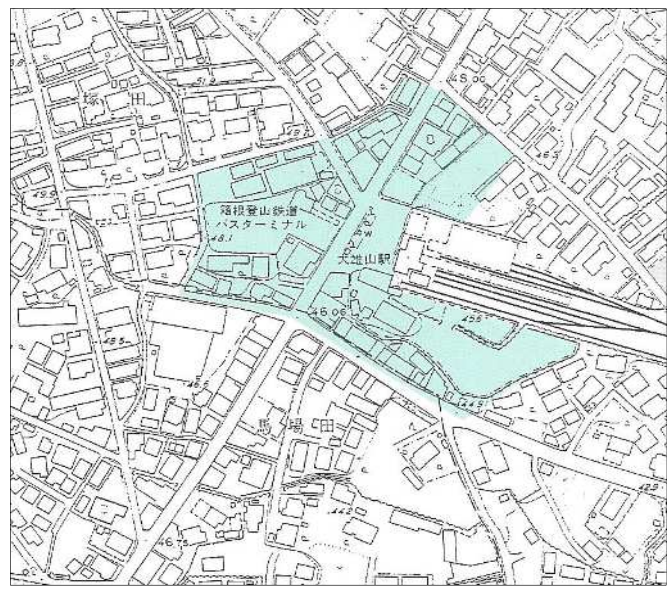
土地利用の変化

区 分	従前(A)		従後(B)		(B/A)	備 考
地区面積	21,530m ²	100.0%	21,530m ²	100.0%	1.00	駐 車 台 数 411台
道 路	4,364m ²	20.3%	7,671m ²	35.6%	2.50	
公 園						
広 場			2,849m ²	13.3%		
水 路						
その他			392m ²	1.8%		
計	4,364m ²	20.3%	10,912m ²	50.7%	2.50	うち付 置義務
公有地					0.62	
民有地						
建築敷地	10,549m ²	49.0%	10,618m ²	49.3%		
その他	6,617m ²	30.7%				
計	17,166m ²	79.7%	10,618m ²	49.3%	0.62	
建築物概要	建築面積 (建ぺい率)	5,036m ² (53%)	9,200m ² (87%)	1.83	有 効 空地率 60%	
	延べ面積 (容積率)	7,506m ² (78%)	40,594m ² (33,670) (320%)	5.41		

居住世帯・人口	31戸 120人	7戸	(うち保留床4戸)
---------	----------	----	-----------



位置図



区域図

事業経過

昭和			
61.	2.	25	都市計画決定告示
62.	12.	8	組合設立認可公告
(2.	8.	10)	
(4.	8.	25)	
(7.	3.	20)	
平成			
2.	11.	5	権利変換計画認可
2.	11.	20	権利変換期日
3.	3.	22	工事着工
8.	7.	1	建築工事完了公告
9.	3.	31	組合解散認可公告

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	ヴェルミ1	ヴェルミ2	ヴェルミ3
敷地面積	820㎡	4,720㎡	5,080㎡
建築面積	710㎡	4,090㎡	4,400㎡
延面積 (容積対象)	2,200㎡ (2,200㎡)	17,560㎡ (14,800㎡)	20,834㎡ (16,670㎡)
建ぺい率	87%	87%	87%
容積率	270%	310%	330%
構造	RC造	RC造	RC造
規模	地上4階	地上4階/地下1階	地上5階/地下1階
高さ	13m	21m	21m
用途	床面積	床面積	床面積
住宅	500㎡ (7戸)		
商業	960㎡	11,120㎡	3,060㎡
業務	460㎡		620㎡
公益施設			1,760㎡
駐車場		2,730㎡	12,110㎡
その他	280㎡	3,710㎡	3,284㎡
合計	2,200㎡	17,560㎡	20,834㎡

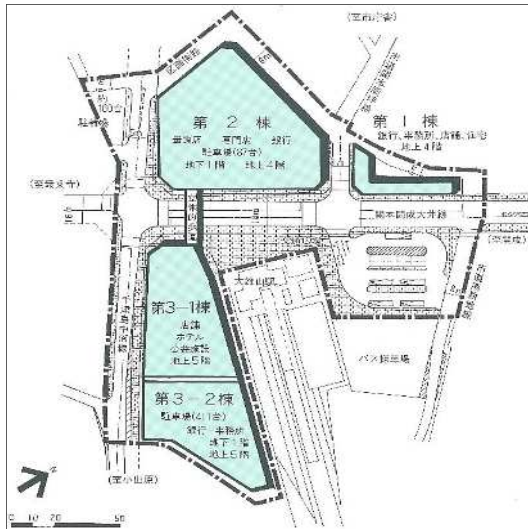
資金計画

(単位:千円)

収入		支出	
一般会計補助金	2,760,315	調査設計計画費	985,243
国	1,302,977	土地整備費	345,012
県	646,525	補償費	2,626,820
市	810,813	用地補償費	1,314,800
道路整備特別会計補助金	3,071,157	建物等補償費	1,312,020
国	1,111,576		
県	688,984	工事費	7,762,532
市	1,270,597	建築施設本工事費	7,762,532
保留床処分金	831,117	公共施設本工事費	
鉄道事業者負担金		その他付帯工事費	
市単独負担金		営繕費	235,400
参加組合員負担金	5,570,779	事務費等	154,155
その他	82,240	借入金利子	206,446
合計	12,315,608	合計	12,315,608
借入金	2,151,000	借入金償還金	2,151,000
総計	14,466,608	総計	14,466,608

都市計画決定の内容

大畑山駅前地区第一種市街地再開発事業							
面積 約2.1ha							
公共施設の 配置及び 規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹 線 街 路	関本開成大井線	18m	約184m	都市計画決定済 交通広場約2,800㎡を新設する (計画変更予定)	
			千津島中沼線	15m	約187m	都市計画決定済	
			市道関本雨坪線	9m	約41m	既存道路の移設拡幅	
		区 画 街 路	市道南耕地線	9m	約40m	既存道路の拡幅	
			1号線	9m	約115m	既存道路の拡幅	
	2号線		6m	約22m	既存道路の移設拡幅		
	その他の 公共施設	名 称	備 考				
		立体的歩道 駐 輪 場	関本開成大井線上に立体的歩道(幅員約5m延長約25m)を設置する 第2街区南西側に駐輪場(平面式約400㎡)を設置する				
	建 築 物 の 整 備	街 区 号	建 築 面 積	延 べ 面 積	建 築 面 積 の 割 合	建 築 物 の 延 べ 面 積 の 割 合	主 要 用 途
1			約700㎡	約2,300㎡	約8/10	約20/10	店舗・住宅
2			約3,300㎡	約17,300㎡	約8/10	約40/10	店舗
3		約4,000㎡	約19,400㎡ (約15,500㎡)	約8/10	約30/10	店舗・公益施設 駐車場	
建 築 敷 地 の 整 備	街 区 番 号	建 築 敷 地 面 積	整 備 計 画				
	1	約900㎡	関本雨坪線に接して壁面後退による歩道状空地を設ける。				
	2	約4,800㎡	関本雨坪線及び区画街路に接して壁面後退による歩道状空地を設ける。 都市計画道路関本開成大井線に接した部分及び街区角地に歩行者空間を確保する。				
	3	約5,000㎡	広場側に歩行者空間を確保する。				
	計	約10,700㎡					



配置図



