

海老名都市計画

厚木駅南地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

(第6回変更)

令和 元年 6月 (当初)

令和 元年 11月 (第1回変更)

令和 2年 11月 (第2回変更)

令和 3年 11月 (第3回変更)

令和 5年 2月 (第4回変更)

令和 5年 12月 (第5回変更)

令和 6年 3月 (第6回変更)

厚木駅南地区市街地再開発組合

<b>第 1 事業の名称等</b>	
1 事業の名称	1
2 施行者の名称	1
<b>第 2 事業の目的</b>	1
<b>第 3 施行地区</b>	
1 施行地区の位置	1
2 施行地区の位置図	1
3 施行地区の区域	1
4 施行地区の区域図	2
5 施行地区の面積	2
6 都市計画決定告示	2
<b>第 4 設計の概要</b>	
1 設計説明書	
(1) 設計の方針	3
(2) 施設建築物の設計の概要	3
(3) 施設建築敷地の設計の概要	4
(4) 公共施設の設計の概要	4
(5) 住宅建設の概要	4
2 設計図	
(1) 施設建築物の設計図	5
(2) 施設建築敷地の設計図	5
(3) 公共施設の設計図	5
<b>第 5 事業施行期間</b>	5
<b>第 6 資金計画</b>	5
<b>第 7 添付書類</b>	
1 施行地区の位置図	9
2 施行地区の区域図	9
3 設計図	
(1) 施設建築物の設計図	9
(2) 施設建築敷地の設計図	9
(3) 公共施設の設計図	9

## 第1 事業の名称

### 1 事業の名称

海老名都市計画 厚木駅南地区第一種市街地再開発事業

### 2 施行者の名称

厚木駅南地区市街地再開発組合

## 第2 事業の目的

厚木駅南地区は、小田急小田原線及びJR相模線の厚木駅前にありながら、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。

このため、当地区においては土地の合理的かつ健全な高度利用による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整備を図り、地域交流拠点として駅前の市街地に相応しいまちづくりのため、第一種市街地再開発事業を施行する。

## 第3 施行地区

### 1 施行地区の位置

小田急小田原線「厚木駅」及びJR相模線「厚木駅」の南至近に位置し、北側を小田急小田原線、東側を県道43号、南側を市道387号線、西側を市道15号線に囲まれた地区

### 2 施行地区の位置図

別添1のとおり

### 3 施行地区の区域

神奈川県海老名市

河原口一丁目

365番1から8まで、366番1から14まで、366番16、  
370番1及び2、371番1、372番、372番2から4まで、373番1及び2、  
374番1及び2、382番6及び8、382番14から19まで、  
391番6、396番1及び3、935番1及び2、936番1及び2  
2393番、2394番、2394番2から4まで、2395番1及び2、2396番、  
2499番3から6まで

4 施行地区の区域図  
別添2のとおり

5 施行地区の面積  
約1.0ヘクタール

6 都市計画決定告示

海老名都市計画厚木駅南地区第一種市街地再開発事業の決定：平成30年3月29日

海老名都市計画厚木駅南地区地区計画の決定：平成30年3月29日

海老名都市計画用途地域の変更：平成30年3月29日

## 第4 設計の概要

### 1 設計説明書

#### (1) 設計の方針

- ① 地域の交流拠点として相応しいまちづくりを進めるため、駅前交通広場の整備、市道の新設・再整備及び都市計画道路3・4・6号河原口中新田線の整備促進を図るとともに、建築敷地の南には、周辺市街地との調和と防災性に配慮した広場を配置する。
- ② 駅前地区における賑わいのある空間形成を図りつつ、地域特性を活かした都市型住宅の整備を図る。
- ③ 建築敷地内は良好なオープンスペースと緑の配置に配慮し、良好な街区環境及び駅前にふさわしい都市空間の整備を図る。
- ④ 併せて、施設建築物の高低のバランスが図られた、メリハリのある都市景観の形成を図る。

#### (2) 施設建築物の設計の概要

##### ① 面積等

建築敷地面積	建築面積	建築延面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率
約6,200㎡	約3,600㎡ (注1)	約23,300㎡(注2) (約17,000㎡)	約60%	約270%

(注1) 自走式立体駐車場及び付帯施設建築面積を含む。

(注2) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む。

表示数値は下記②各階床面積等の計を100㎡単位四捨五入した値。

##### ② 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
B1	ポンプ室・受水槽・駐輪場	650㎡	構造：鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 規模：地下1階地上14階 高さ：約42m 駐車場：約160台 駐輪場：約450台 バイク：約10台
1	商業施設・住宅・駐車場等	3,160㎡	
2	商業施設・住宅・駐車場等	2,820㎡	
3	住宅・駐車場	2,190㎡	
4	住宅・駐車場	2,190㎡	
5	住宅・駐車場	2,190㎡	
6	住宅	1,420㎡	
7	住宅	1,390㎡	
8	住宅	1,390㎡	
9	住宅	1,390㎡	
10	住宅	1,390㎡	
11	住宅	1,390㎡	
12	住宅	580㎡	
13	住宅	580㎡	
14	住宅	580㎡	
計		23,310㎡	

③ 建築設備

給水設備、ガス設備、塵芥処理設備、昇降機設備、排水設備、空気調和設備、消防設備、TV受信設備、電気設備、電話設備、避難設備、避雷設備

(3) 施設建築敷地の設計の概要

北は新設の駅前広場及び区画市道2号、東は区画市道として暫定整備する都市計画道路河原口中新田線、南は拡幅整備する区画市道3号及び新設の広場、西は拡幅整備する区画市道1号に面した敷地で、敷地面積約6,200㎡とする。

敷地の全周にわたり壁面後退による1m以上の空地（地区計画で定められた建築物及び建築物の部分を除く）を設ける。

(4) 公共施設の設計の概要

区分	種別	施設名称	管理者	整備計画	備考
道路	幹線 街路	都市計画道路 3・4・6号 河原口中新田線	海老名市	幅員0～約14.4m (全幅員16m) 延長約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		幅員約7m (全幅員10m) 延長約90m	拡幅（市道15号線）
		区画市道2号		幅員12.5m 延長約150m	新設（駅前交通広場 約1,350㎡を含む）
		区画市道3号		幅員6m 延長約60m	拡幅（市道387号線）
公園 及び 緑地	広場	広場	海老名市	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の整合を図る				

(5) 住宅建設の概要

住戸の種類		戸数	戸当り床面積	所有形態
型				
2LDK	タイプ	約50戸	55㎡～70㎡	区分所有
3LDK	タイプ	約95戸	65㎡～85㎡	
4LDK	タイプ	約55戸	75㎡～90㎡	
計		約200戸	平均 約75㎡	

## 2 設計図

- (1) 施設建築物の設計図 別添3のとおり  
 (2) 施設建築敷地の設計図 別添4のとおり  
 (3) 公共施設の設計図 別添5のとおり

## 第5 事業施行期間

事業施行期間（予定） 事業計画の認可公告の日から令和6年9月30日まで  
 建築工事期間 令和3年4月1日から令和5年6月29日まで

## 第6 資金計画

### 1 資金計画

#### (1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入		支 出	
区 分	金 額	区 分	金 額
一般会計補助金	1,587	調査設計計画費	361
公共施設管理者負担金	1,518	土地整備費	245
市単独補助金	49	補償費	1,473
保留床処分金	5,449	工事費	6,149
（参加組合員負担金）	(5,154)	営繕費	0
（一般処分金）	(295)	事務費	627
その他の	295	借入金利子	6
		その他	37
合 計	8,898	合 計	8,898

(注) 消費税を含む。

## (2)支出明細書 (単位：百万円)

		総 計			事業年度別計画						
					平成30 年 度	令和元 年 度	令和2 年 度	令和3 年 度	令和4 年 度	令和5 年 度	令和6 年 度
		数量	単価	事業費	事業費	事業費	事業費	事業費	事業費	事業費	事業費
調査設計 計 画 費	事業計画作成費	一式	-	94	94						
	地盤調査費	一式	-	2		2					
	建築設計費	一式	-	163		93		31	31	8	
	権利変換計画作成費	一式	-	102		64	3			35	
	小計			361	94	159	3	31	31	43	
土地 整備費	除 却 費	一式	-	245			214	31			
	整 地 費	一式	-								
	小計			245			214	31			
補償費	用地補償費	一式	-	710		688	16			6	
	建物補償費	一式	-	300		230	70				
	その他補償費	一式	-	463		366	97				
	小計			1,473		1,284	183			6	
工事費	建築工事費	一式	-	5,622				1,137	4,317	168	
	その他工事費	一式	-	527			306	24	20	177	
	小計			6,149			306	1,161	4,337	345	
営繕費	仮設店舗設置費	一式	-								
	そ の 他	一式	-								
	小計										
事務費	一式	-	627	145	76	90	113	67	136		
借入金利子	一式	-	6		2	2			2		
その他	一式	-	37						37		
合計			8,898	239	1,521	798	1,336	4,435	569	0	

(注) 土地整備費の除却費は整地費を含む

## (3)資金調達計画 (単位：百万円)

		総計	事業年度別計画						
			平成30 年度	令和元 年度	令和2 年度	令和3 年度	令和4 年度	令和5 年度	令和6 年度
借入金	事業協力者等	0	152		△152				
	市中銀行等	0		664	△664		219	△219	
	小計	0	152	664	△816		219	△219	
実収入	一般会計補助金	1,587	38	350	83	222	850	44	
	市単独補助金	49	49						
	公共施設管理者負担金	1,518		507	526	314	53	118	
	参加組合員負担金	5,154			1,507	741	2,794	112	
	保留床処分金(一般)	295					76	219	
	その他	295						295	
	小計	8,898	87	857	2,116	1,277	3,773	788	
合計		8,898	239	1,521	1,300	1,277	3,992	569	0

## (4) 補助金算出根拠

(単位：百万円)

		総 計				事業年度別計画													
						平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
		数量	単価	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金	事業費	補助金
調査 設計 計画費	事業計画作成費	一式	-	94	38	94	38												
	地盤調査費	一式	-	2	1			2	1										
	建築設計費	一式	-	163	100			93	57			31	19	31	19	8	5		
	権利変換計画作成費	一式	-	102	57			64	39	3	2					35	16		
	計			361	196	94	38	159	97	3	2	31	19	31	19	43	21		
土地 整備費	除却費	一式	-	245	59					214	59	31							
	整地費	一式	-																
	補償費	一式	-	1,473	302			1,284	253	183	22		27			6			
	仮設店舗等設置費	一式	-																
	計			1,718	361			1,284	253	397	81	31	27			6			
共同 施設 整備費	空地費	一式	-	5,622	1,030							1,137	176	4,317	831	168	23		
	供給処理施設費																		
	計			5,622	1,030							1,137	176	4,317	831	168	23		
小計				7,701	1,587	94	38	1,443	350	400	83	1,199	222	4,348	850	217	44		
付帯事務費																			
合計				7,701	1,587	94	38	1,443	350	400	83	1,199	222	4,348	850	217	44	0	0

(注) 土地整備費の除却費は整地費を含む

## (5) 公共施設管理者負担金

(単位：百万円)

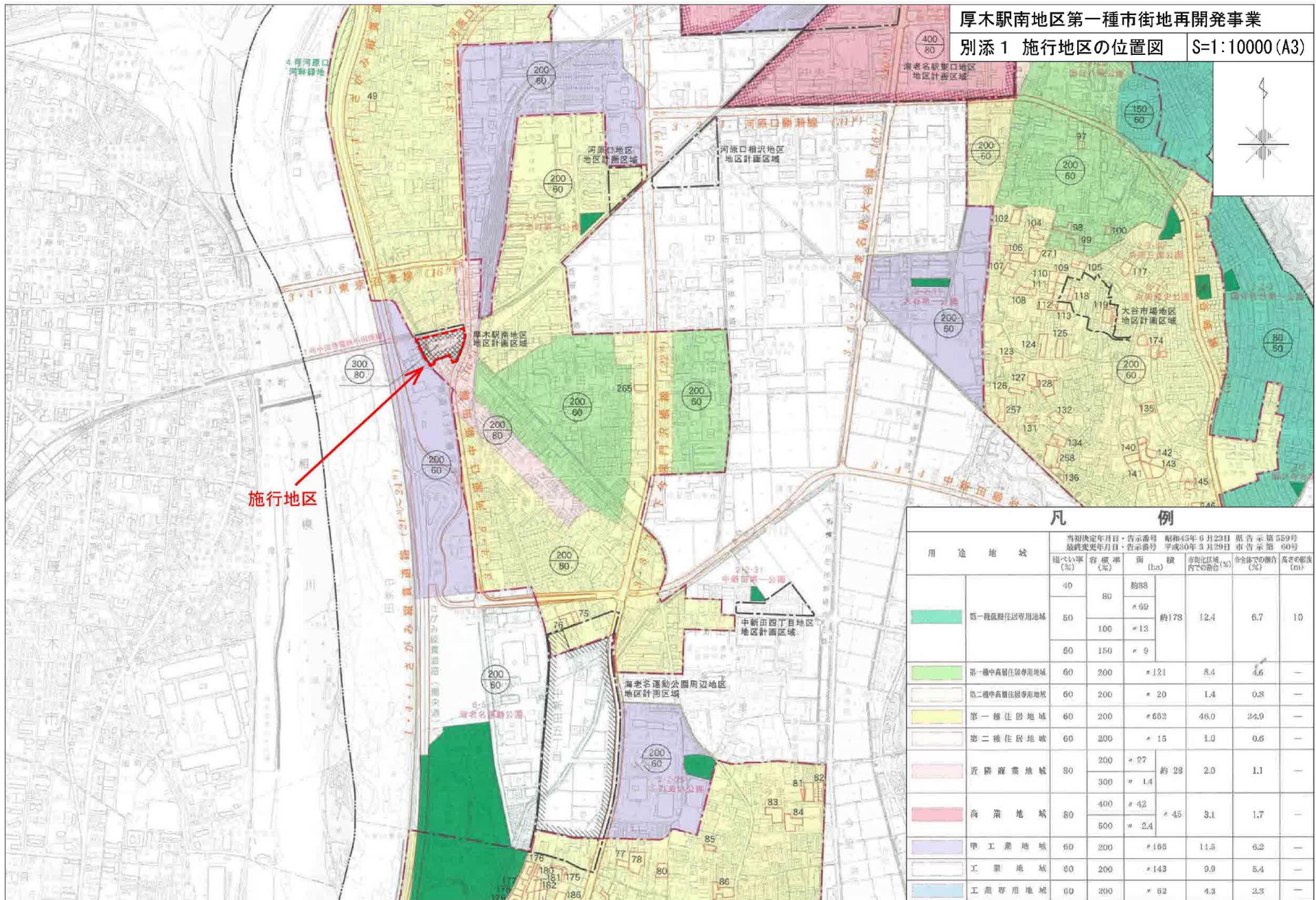
		総 計				事業年度別計画													
						平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
		数量	単価	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金	事業費	負担金
土地整備費	補償費等	一式	-	1,008	700			596	204	381	218	31	259		19				
公共施設本工事費		一式	-	542	459					306	292	40	40	20	19	176	108		
用地費		一式	-	710	264			688	264	16						6			
事務費等(注)		一式	-	104	95			39	39	16	16	15	15	21	15	13	10		
合計				2,364	1,518			1,323	507	719	526	86	314	41	53	195	118	0	0

(注) 事務費等は、業務委託料(調査設計料等)を含む

## 第7 添付書類

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 1 施行地区の位置図     | 別添1       |
| 2 施行地区の区域図     | 別添2-1~2   |
| 3 設計図          |           |
| (1) 施設建築物の設計図  |           |
| ① 施設建築物の平面図    | 別添3-1-1~6 |
| ② 施設建築物の断面図    | 別添3-2     |
| (2) 施設建築敷地の設計図 |           |
| ① 施設建築敷地の平面図   | 別添4       |
| (3) 公共施設の設計図   |           |
| ① 公共施設の平面図     | 別添5-1     |
| ② 公共施設の断面図     | 別添5-2-1~  |

厚木駅南地区第一種市街地再開発事業  
別添1 施行地区の位置図 S=1:10000 (A3)



施行地区

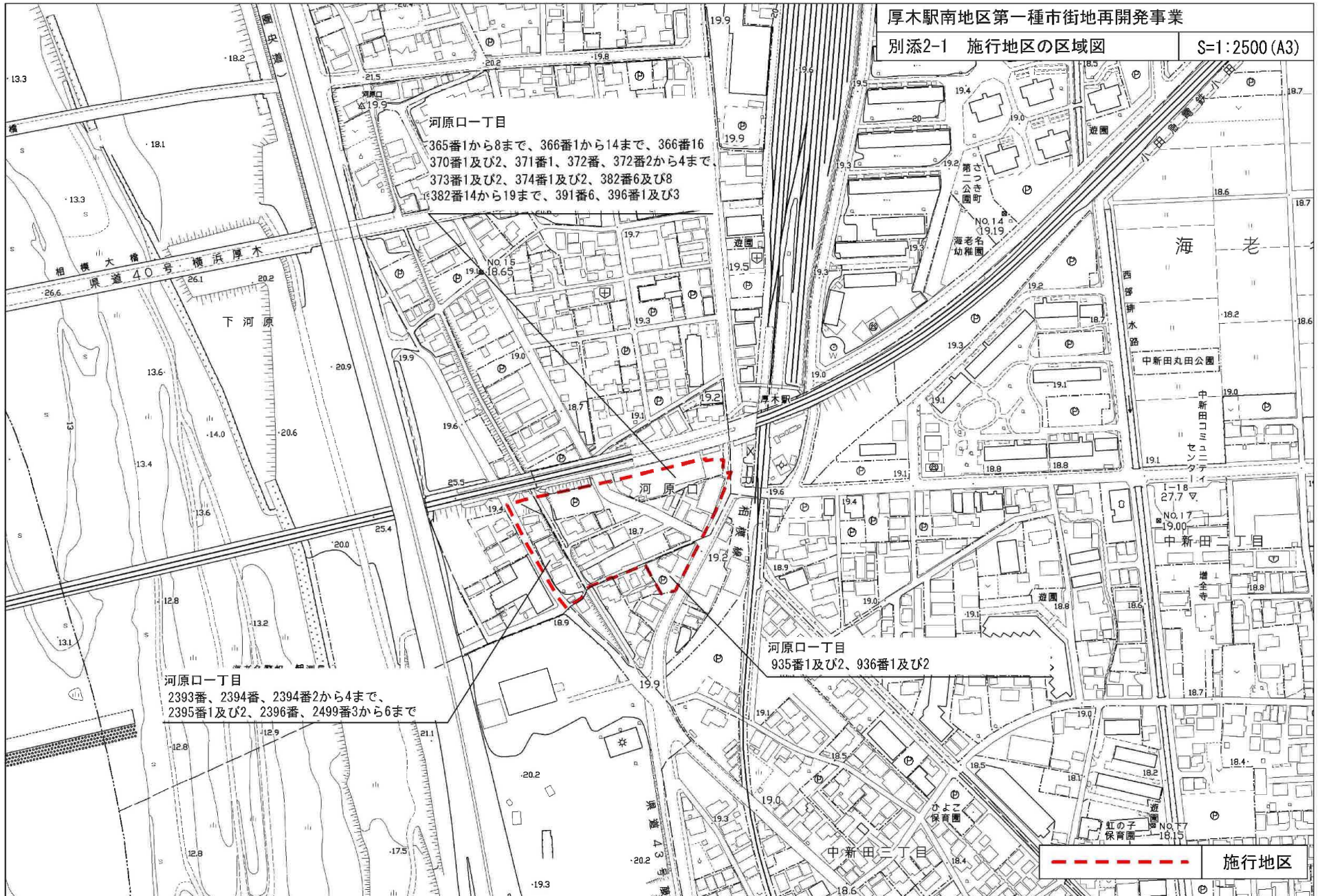
凡 例

用途地域	当初決定年月日・告示番号 最終変更年月日・告示番号		面積 (ha)	市街化区域 内での割合 (%)	非全面での割合 (%)	高さの制限 (m)
	種別率 (%)	容積率 (%)				
第一種低層住居専用地域	40	80	約88	12.4	6.7	10
	50	100	12			
	60	150	9			
第一種中高層住居専用地域	60	200	121	8.4	6.6	—
第二種中高層住居専用地域	60	200	20	1.4	0.8	—
第一種住居地域	60	200	662	46.0	24.9	—
第二種住居地域	60	200	15	1.0	0.6	—
近隣商業地域	200	27	28	2.0	1.1	—
	300	1.4				
	400	42	45			
商業地域	60	400	42	3.1	1.7	—
	500	2.4				
	60	200	165			
工業地域	60	200	143	9.9	5.4	—
工業専用地域	60	200	62	4.3	2.3	—

厚木駅南地区第一種市街地再開発事業

別添2-1 施行地区の区域図

S=1:2500 (A3)



河原口一丁目  
365番1から8まで、366番1から14まで、366番16  
370番1及び2、371番1、372番、372番2から4まで  
373番1及び2、374番1及び2、382番6及び8  
382番14から19まで、391番6、396番1及び3

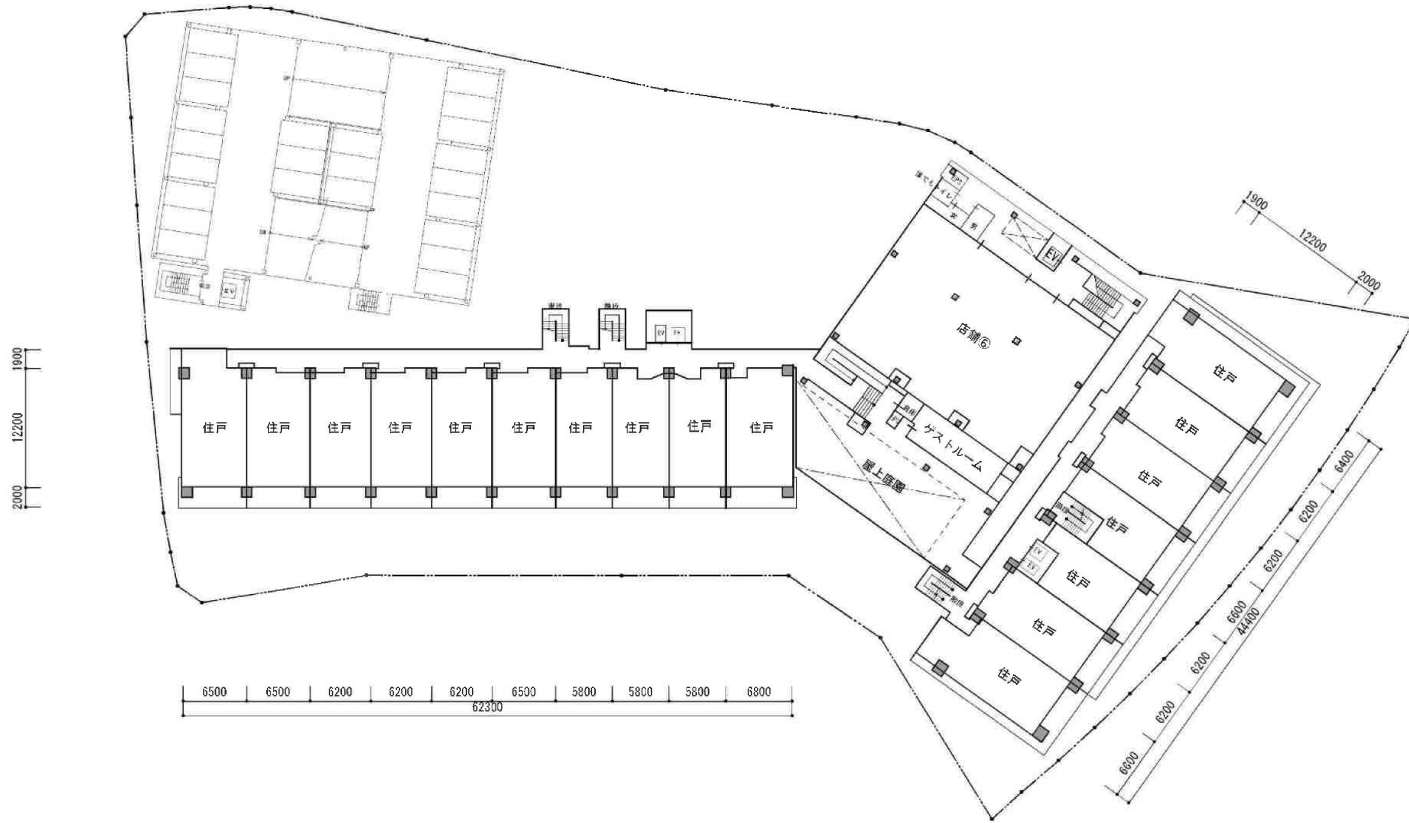
河原口一丁目  
2393番、2394番、2394番2から4まで、  
2395番1及び2、2396番、2499番3から6まで

河原口一丁目  
935番1及び2、936番1及び2

--- 施行地区



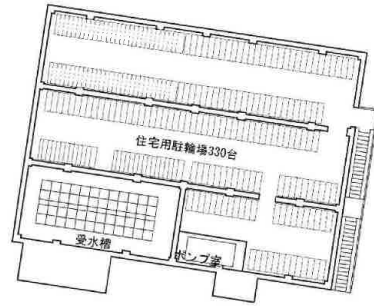








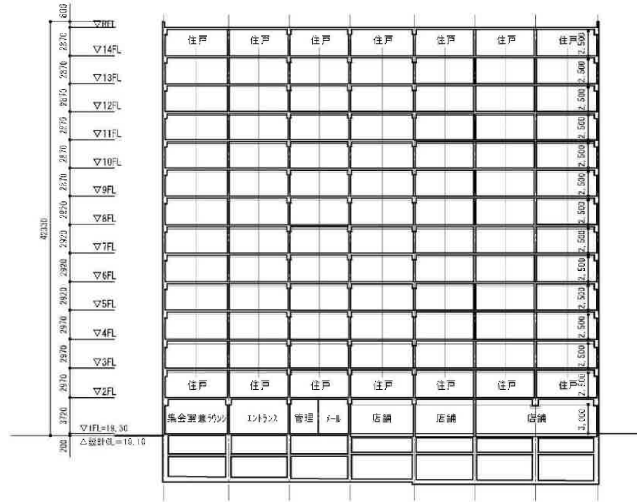




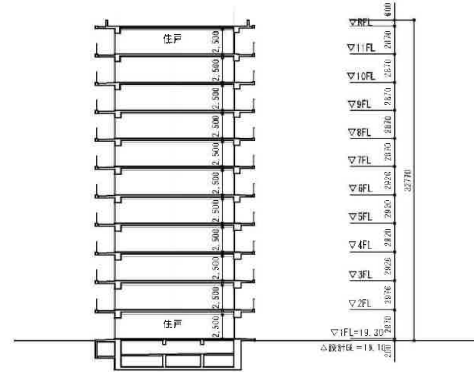
厚木駅南地区第一種市街地再開発事業

別添3-2 施設建築物の断面図(A-A', B-B', C-C')

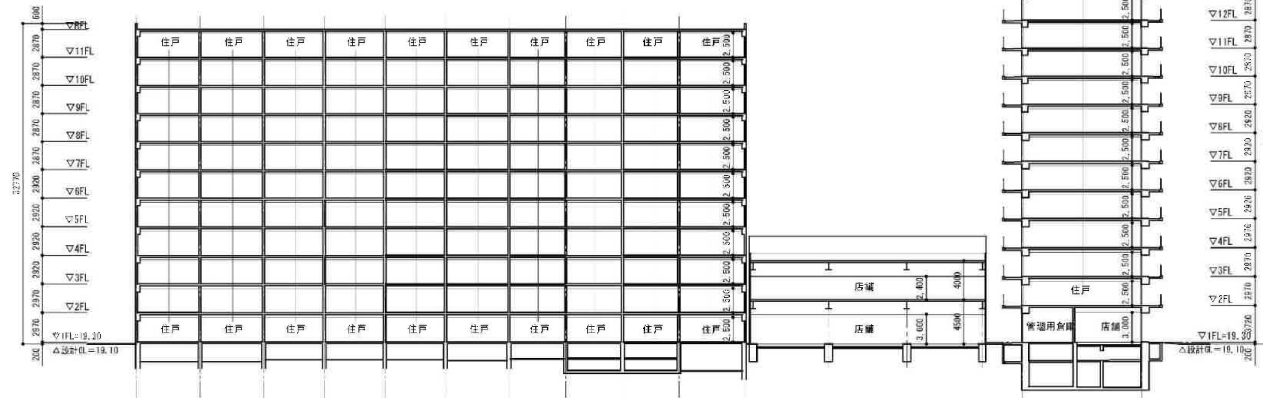
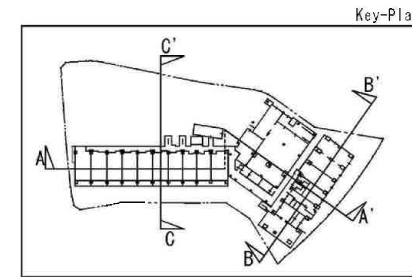
S=1:500(A3)



B-B' 断面図



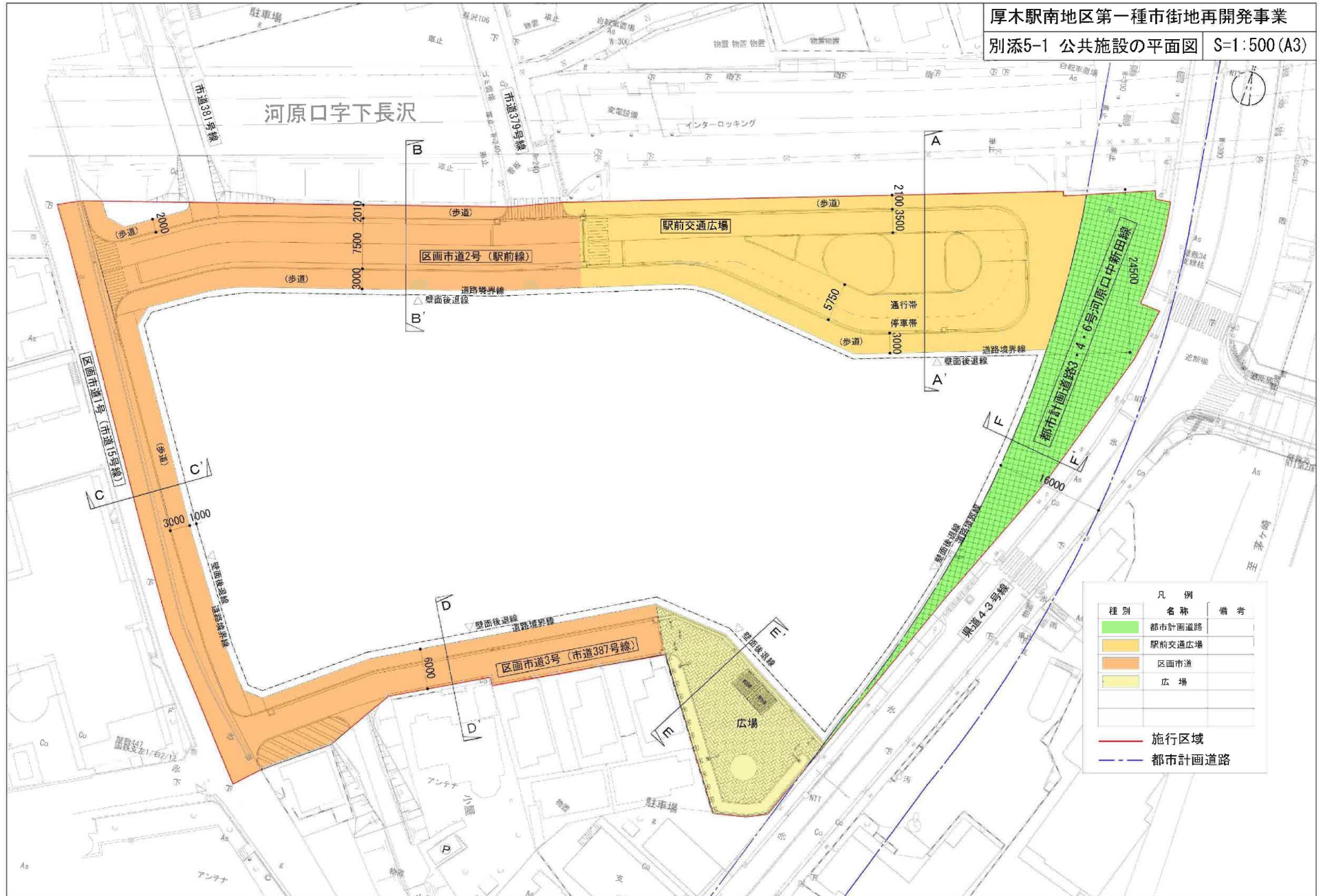
C-C' 断面図



A-A' 断面図

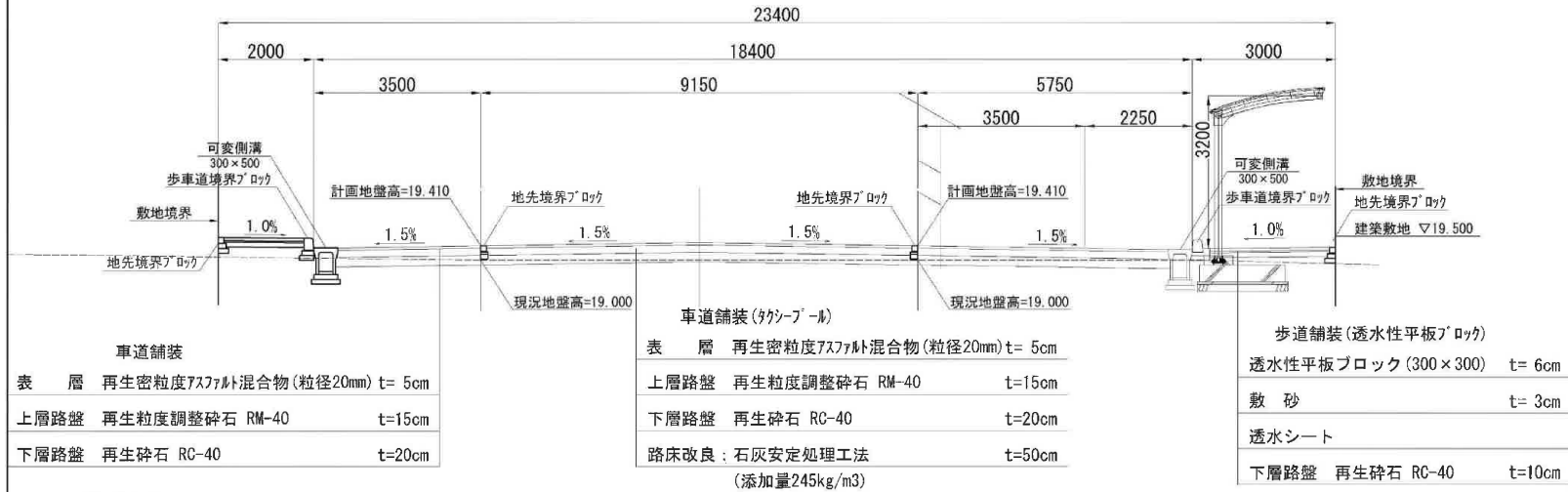


厚木駅南地区第一種市街地再開発事業  
別添5-1 公共施設の平面図 S=1:500 (A3)



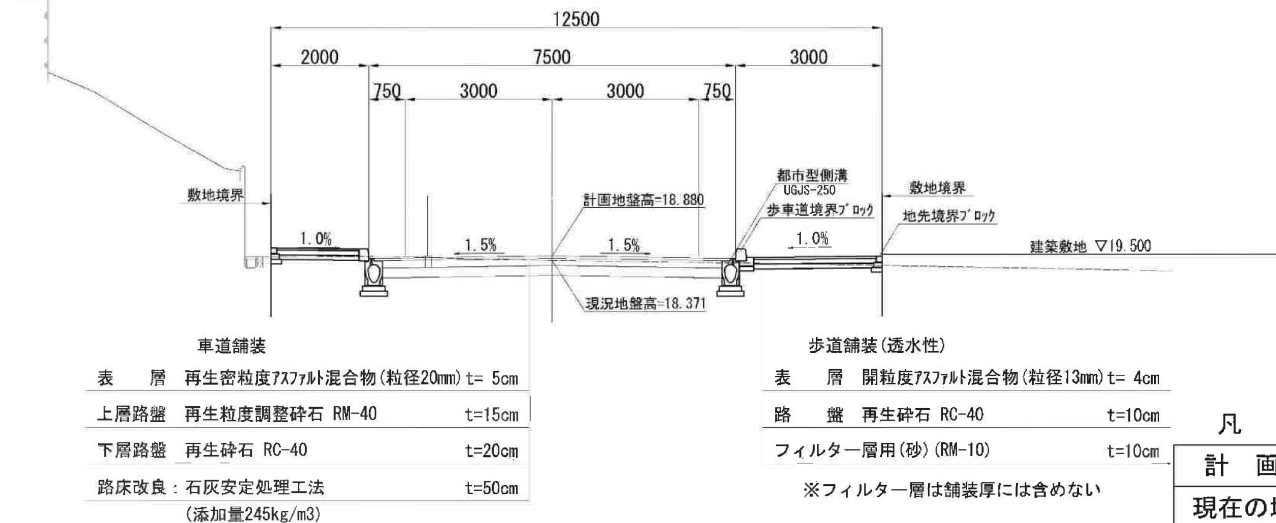
凡例		
種別	名称	備考
緑色斜線	都計画道路	
黄色	駅前交通広場	
オレンジ	区画市道	
薄黄色	広場	
赤線	施行区域	
青点線	都計画道路	

A-A' 断面図(駅前交通広場) S=1:100 (A3)



DL=15.00

B-B' 断面図(区画市道2号(駅前線)) S=1:100 (A3)



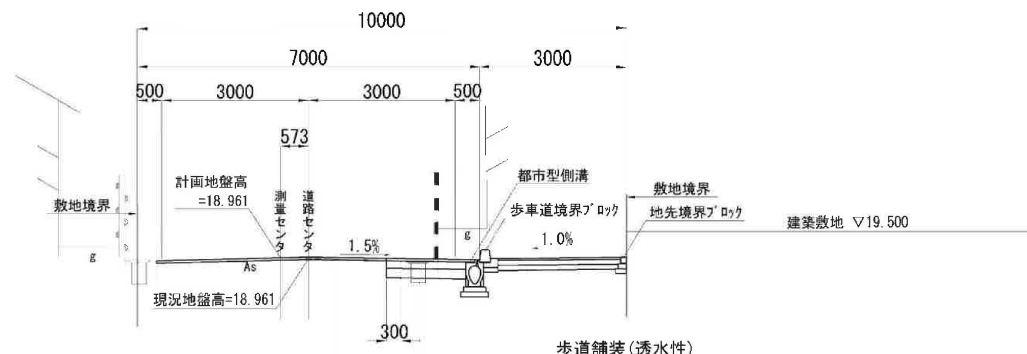
DL=15.00

凡例

計画線	—————
現在の地盤面	—————

C-C' 断面図(区画市道1号(市道15号線)) S=1:100(A3)

厚木駅南地区第一種市街地再開発事業  
別添5-2-2 公共施設の断面図 縮尺: 図示



DL=15.00

車道舗装(打替部)  
表層 再生密粒度アスファルト混合物(粒径20mm) t=5cm

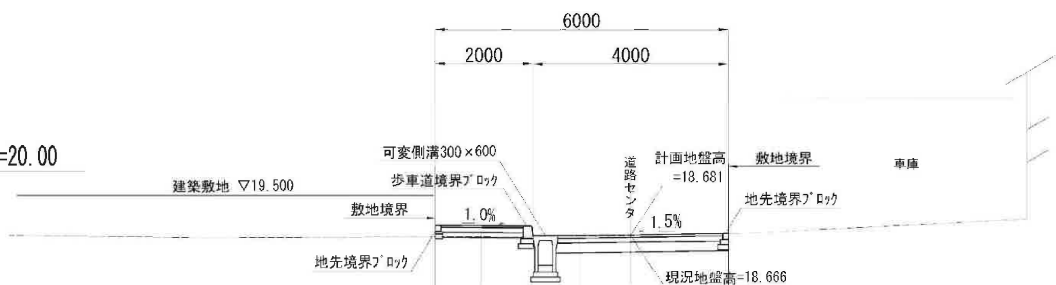
車道舗装  
表層 再生密粒度アスファルト混合物(粒径20mm) t= 5cm  
上層路盤 再生粒度調整碎石 RM-40 t=15cm  
下層路盤 再生クラッシュラン RC-40 t=20cm

歩道舗装(透水性)  
表層 開粒度アスファルト混合物(粒径13mm) t= 4cm  
路盤 再生碎石 RC-40 t=10cm  
フィルター層用(砂)(RM-10) t=10cm

※フィルター層は舗装厚には含まない

D-D' 断面図(区画市道3号(市道387号線)) S=1:100(A3)

DL=20.00



歩道舗装(透水性)  
表層 開粒度アスファルト混合物(粒径13mm) t= 4cm  
路盤 再生碎石 RC-40 t=10cm  
フィルター層用(砂)(RM-10) t=10cm

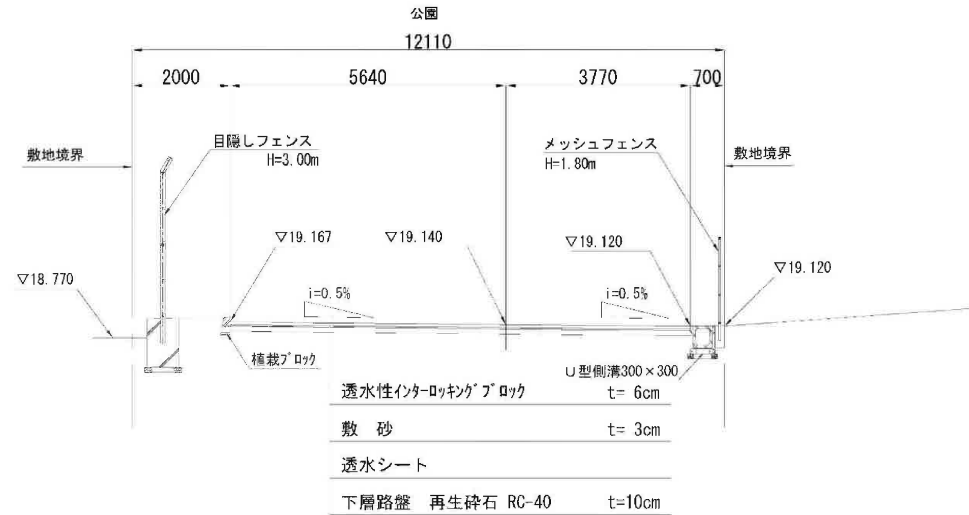
※フィルター層は舗装厚には含まない

車道舗装  
表層 再生密粒度アスファルト混合物(粒径20mm) t= 5cm  
上層路盤 再生粒度調整碎石 RM-40 t=10cm  
下層路盤 再生碎石 RC-40 t=20cm

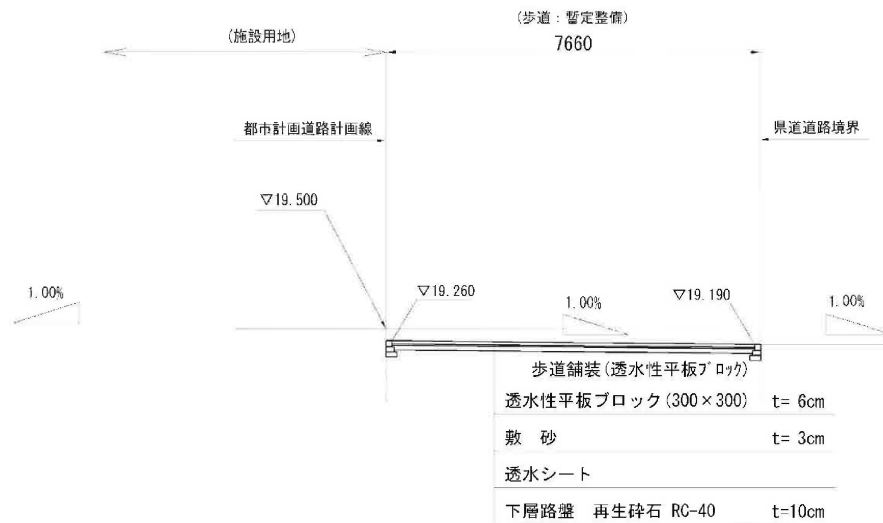
凡例

計画線	
現在の地盤面	

E-E' 断面図(広場) S=1:100(A3)



F-F' 断面図(都市計画道路3・4・6号河原口中新田線) S=1:100(A3)



凡例

計画線	
現在の地盤面	