



相模原市の再開発事業



相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業



小田急相模原駅北口A地区・B地区第一種市街地再開発事業

目 次

【市街地再開発事業】

市街地再開発事業とは	1
市街地再開発事業位置図	3
橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業	4
橋本駅北口C地区第一種市街地再開発事業	6
相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業	8
小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業	10
小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業	12

【優良建築物等整備事業】

優良建築物等整備事業とは	14
優良建築物等整備事業位置図	16
相模大野駅前62街区地区	17
相模原4丁目地区	18
橋本6丁目地区	19
橋本6丁目東町地区	20
橋本6丁目D地区	21
橋本6丁目24番地区	22

【市街地再開発事業とは】

1 事業の概要

都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づき、老朽木造建築物が密集している地区や、公共施設が十分に整備されていない地区等において、細分化された敷地の統合や、不燃化された共同建築物の建築、公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。

2 事業の種類

市街地再開発事業には2種類あり、土地を買収しない権利変換方式による「第一種市街地再開発事業」と、用地買収方式による「第二種市街地再開発事業」があります。

（1）第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞

市街地再開発事業の多くがこの第一種市街地再開発事業で、権利変換により、従前の権利を原則として等価で再開発ビルの床に変換する手法です。

（2）第二種市街地再開発事業＜管理处分方式（用地買収方式）＞

公共性、緊急性が著しく高い事業について認められる第二種市街地再開発事業は、施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、再開発ビルの床を配分する手法です。

3 第一種市街地再開発事業の仕組み

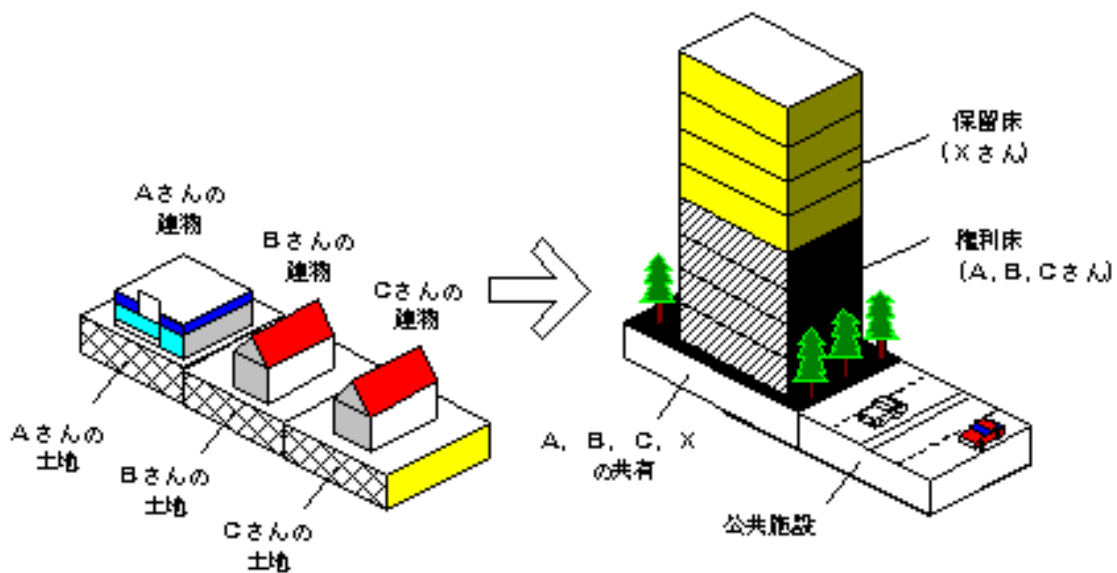
- （1）敷地を共同化し、高度利用することにより、公園、広場、道路等の公共施設用地を生み出します。
- （2）従前の権利は、原則として等価で再開発ビルの床（権利床）に置き換えます。【権利変換】
- （3）高度利用で新たに生み出された再開発ビルの床（保留床）を売却し、事業費に充当します。

4 施行者

個人（第一種のみ）、組合（第一種のみ）、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等

5 補助の内容（国費含む）

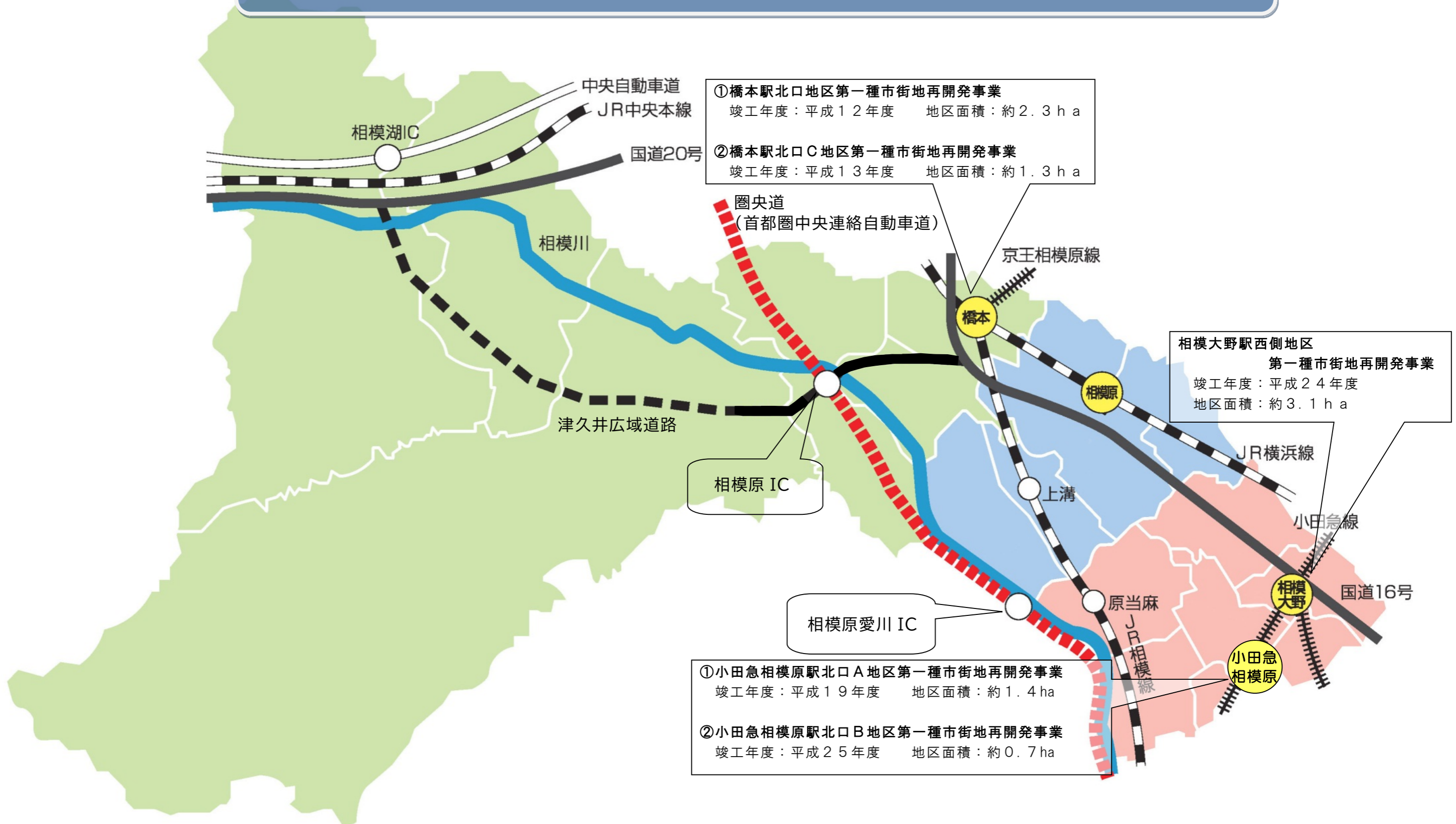
	基幹事業	内 容	補助率
社会資本整備 総合交付金等	市街地 再開発事業等	施設建築物及びその敷地の整備に 要する費用の一部交付対象項目 (1) 調査設計計画 (2) 土地整備 (3) 共同施設整備 等	1/3 以内
	道路事業	都市計画道路の整備に要する費用等	1/2 以内



市街地再開発事業のイメージ図

※国土交通省ホームページより

相模原市の市街地再開発事業



1 地区の概要

事業名	橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市緑区橋本6丁目地内
施行者	橋本駅北口地区市街地再開発組合	地区面積	約2.3ha
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

橋本駅周辺は、JR横浜線、JR相模線、京王相模原線の鉄道3線が結節する交通の要衝である。また、将来期待されるリニア中央新幹線神奈川県駅の誘致等により、県の北のゲートとして、経済、文化の中心地にふさわしい発展が期待される地区であった。

しかしながら、従前の土地は細分化され老朽化した木造住宅が密集しており、交通広場等の公共施設も未整備で、中心商業地としては魅力に乏しいものとなっていた。

このため、施設建築物及び公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図ることが急務となっていた。

2 事業の概要

計画の特徴

当地区では、住宅のほか、中心商業地にふさわしい商業施設や市営駐車場等の公共施設を配置した複合建築物として整備した。

また、京王相模原線乗り入れ後の駅利用者増加に見合うよう駅前広場機能の充実、地区内幹線道路の整備を一体的に行った。

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	29	1,427 (18.9)	1,857 (13.6)
	店舗併用住宅	36	3,112 (41.3)	5,553 (40.7)
	店舗	23	1,848 (24.5)	4,000 (29.3)
	業務	8	863 (11.4)	1,763 (12.9)
	その他	3	292 (3.9)	466 (3.4)
計	99	7,542 (100.0)	13,639 (100.0)	
構造別	耐火造	30	3,046 (40.4)	
	非耐火造	69	4,496 (59.6)	

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			
土地建物所有者	54		
借地権者	23		
借家権者	51		
計	128人		

地域地区

用途地域	種別	商業地域
用途地域	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	防火・準防火地	種別 防火地域
高度利用地区	地区名称	橋本駅北口地区
	面積	約2.3ha
	容積率	200~650%
	建ぺい率最高	50%
その他	建築面積最低	200m ² 以上
	壁面位置の制限	有

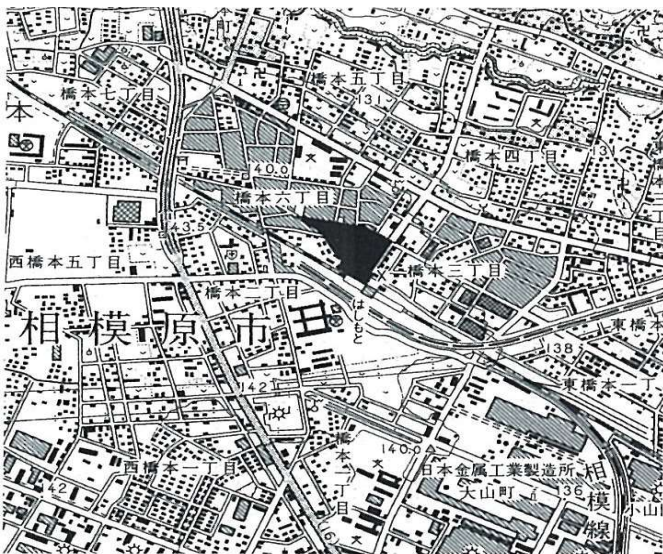
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	22,754m ² 100.0%	22,754m ² 100.0%	1.00	
道路	5,249m ² 23.1%	5,833m ² 25.6%		
公園				
広場	2,033m ² 8.9%	4,266m ² 18.8%		
水路				
その他				
計	7,282m ² 32.0%	10,099m ² 44.4%	1.39	駐車台数 1000台
公有地	建築敷地	15,472m ² 68.0%	12,655m ² 55.6%	
	その他			
	計	15,472m ² 68.0%	12,655m ² 55.6%	0.82	うち付置義務 236台

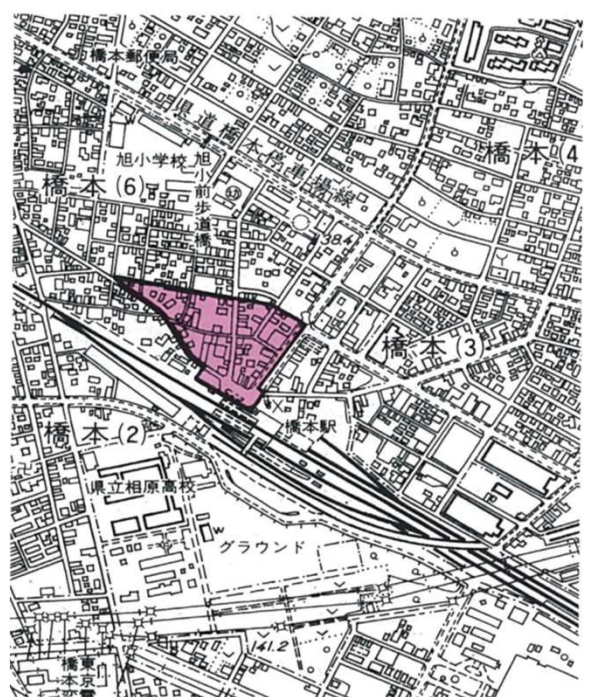
建築物概要	従前	従後	(B/A)	備考
建築面積(建ぺい率)	7,542m ² (49%)	8,850m ² (70%)	1.17	有効
延べ面積(容積率)	13,639m ² (88%)	105,624m ² (80,196) (634%)	7.74	空地率 61%

※():容積対象面積(m²)

居住世帯・人口	従前	従後
	60戸 173人	273戸



位置図



区域図

事業経過

平成			
3.	3.	1	都市計画決定告示
(	9.	1.	10)
4.	1.	21	組合設立認可公告
(	8.	9)	
(	9.	9.	26)
(	10.	3.	3)
(	11.	8.	24)
10.	3.	10	権利変換計画認可
10.	3.	19	権利変換期日
10.	8.	6	工事着工
12.	11.	2	建築工事完了公告
13.	11.	6	組合解散認可公告
14.	3.	26	組合決算承認

※()内は変更告示等の年月日

資金計画(決算)

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	10,671,176	調査設計計画費	2,037,725
国	4,778,588	土地整備費	441,648
県	2,298,794	補償費	12,185,452
市	3,593,794	用地補償費	} 12,185,452
道路整備特別会計補助金	3,522,734	建物等補償費	
国	1,725,142	工 事 費	20,693,679
県	-	建築施設本工事費	} 20,693,679
市	1,797,592	公共施設本工事費	
保留床処分金	11,426,581	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金	-	営 繕 費	-
市単独負担金	2,917,989	事務費等	3,134,477
参加組合員負担金	9,690,698	借入金利子	557,774
その他	821,577	合 計	39,050,755
合計	39,050,755	借入金償還金	-
借入金	-	総 計	39,050,755
総 計	39,050,755		

施設建築物の計画

棟 名	B'sタワー橋本 商業・駐車場棟
敷地面積	12,655㎡
建築面積	8,850㎡
延べ面積 (容積対象)	105,624㎡ (80,196㎡)
建ぺい率	70%
容積率	634%
構造	SRC造、S造
規模	地上28階/地下2階
高さ	93m
用途	床面積
商業	33,684㎡
住宅	26,079㎡ (273戸)
駐車場	31,983㎡
その他	13,878㎡
合計	105,624㎡

都市計画決定の内容

名 称	橋本駅北口地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約2.3ha					
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・5・9 橋本駅前通り線	20m	約120m	約4,300㎡の交通広場を設ける。(都市施設)
			3・5・8 橋本小山線	15m	約250m	(都市施設)
			3・6・3 橋本駅北口線	11m	約180m	(都市施設)
下水道	相模原市公共下水道計画に併せ別途整備する。					
建築物の整備	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		
	約8,800㎡	約104,000㎡ (約82,000㎡)	約7/10	約65/10	商業、業務、住宅、駐車場	駐車台数 約1,100台
	(備考) 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度65/10以下(敷地面積500㎡未満は60/10以下)、容積率の最低限度20/10以上、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、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を、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。					
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約12,700㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道との一体化を図り、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290戸	一戸当たりの標準規模 約75㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	橋本駅北口C地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市緑区橋本3丁目地内
施行者	橋本駅北口C地区市街地再開発組合	地区面積	約1.3ha
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

橋本駅周辺は、JR横浜線、JR相模線、京王相模原線の鉄道3線が結節する交通の要衝である。また、将来期待されるリニア中央新幹線神奈川県駅の誘致等により、県の北のゲートとして、経済、文化の中心地にふさわしい発展が期待される地区であった。

しかしながら、従前の土地は細分化され、個別店舗、住宅、平面駐車場等が混在しており、交通広場等の公共施設も未整備で、中心商業地としては魅力の乏しいものとなっていた。

このため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共施設整備を行うことで、建築物の不燃化の促進、都市の防災化、商業の近代化等、都市機能の更新が求められていた。

2 事業の概要

計画の特徴

当地区では、中心商業地として多様なニーズに対応し、専門店を中心とする商業施設と併せて、ホール、図書館等の公益施設を配置した。さらに、駅前地区の駐車利便性の拡充、区画街路並びに歩道状空地の整備を一体的に行い、都市環境の向上を図った。

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	3 296 (26.0)	459 (25.3)
	店舗併用住宅	2 226 (19.9)	316 (17.4)
	店舗	5 336 (29.5)	745 (41.1)
	業務	1 178 (15.6)	171 (9.4)
	その他	3 102 (9.0)	123 (6.8)
計	14	1,138 (100.0)	1,814 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造	14	1,138 (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	9人	6人	3人
土地建物所有者	5	5	
借地権者	5	2	3
借家権者	6	3	3
計	25人	16人	9人

地域地区

用途地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
防火・準防火地域	種別	防火地域
高度利用地区	地区名称	橋本駅北口C地区
	面積	約1.3ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	60%
その他	建築面積最低	200m ²
	壁面位置の制限	有

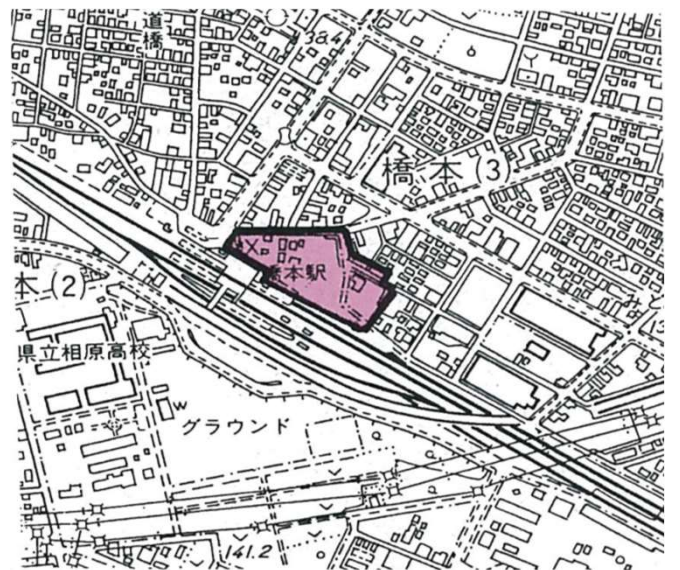
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	12,947m ² 100.0%	12,947m ² 100.0%	1.00	
道路	1,612m ² 12.4%	3,122m ² 24.1%		
公園				
広場		740m ² 5.7%		
水路				
その他				駐車台数
計	1,612m ² 12.4%	3,862m ² 29.8%	2.40	
公有地	2,250m ² 17.4%	459m ² 3.6%	434台	
	9,085m ² 70.2%	8,626m ² 66.6%		
	計	11,335m ² 87.6%		9,085m ² 70.2%	0.80
住宅			うち付置義務	
計				104台

建築面積	1,138m ²	6,515m ²	5.72	有効空地率
(建ぺい率)	(11%)	(76%)		
延べ面積	1,814m ²	59,043m ² (47,234)	32.55	
(容積率)	(16%)	(548%)	49.6%	

※():容積対象面積(m²)

居住世帯・人口	3戸 7人	1戸	(うち保留床1戸)
---------	-------	----	-----------



区域図

事業経過

平成			
10.	3.	6	都市計画決定告示
10.	10.	20	組合設立認可公告
(	11.	2.	9)
(	11.	7.	16)
(	13.	1.	30)
(	13.	12.	28)
11.	3.	16	権利変換計画認可
11.	3.	25	権利変換期日
11.	9.	7	工事着工
13.	8.	1	建築工事完了公告
14.	8.	9	組合解散認可公告
14.	12.	16	組合決算承認

※()内は変更告示等の年月日

資金計画(決算)

(単位:千円)

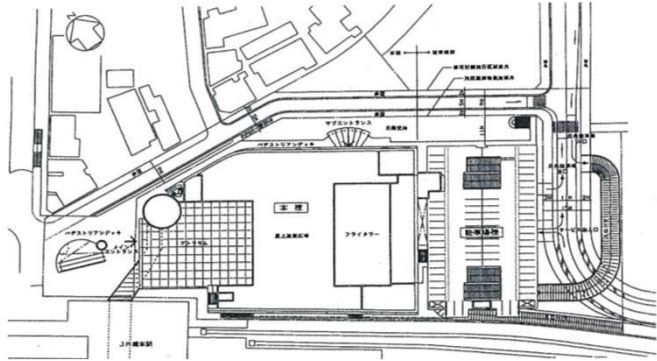
収入		支出	
一般会計補助金	3,078,796	調査設計画費	779,626
国	1,623,146	土地整備費	334,078
県	727,825	補償費	1,188,365
市	727,825	用地補償費	1,188,365
道路整備特別会計補助金	518,388	建物等補償費	
国	259,194	工事費	12,591,326
県	-	建築施設本工事費	12,591,326
市	259,194	公共施設本工事費	
保留床処分金	2,271,552	その他付帯工事費	
鉄道事業者負担金	-	営繕費	-
市単独負担金	2,146,741	事務費等	1,809,371
参加組合員負担金	8,544,075	借入金利子	88,881
その他	232,095	借入金計	16,791,647
合計	16,791,647	合計	16,791,647
借入金	-	借入金償還金	-
総計	16,791,647	総計	16,791,647

施設建築物の計画

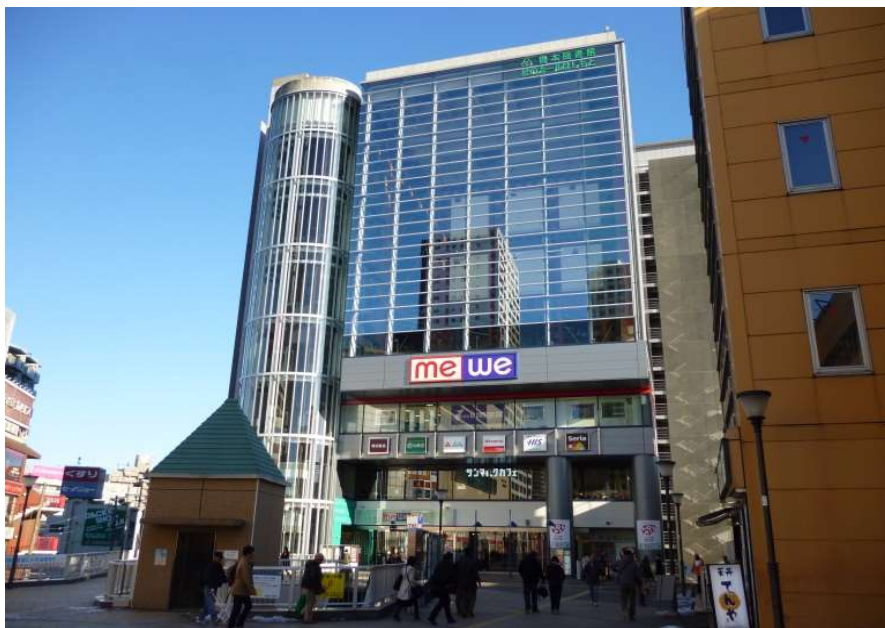
棟名	ミウイ橋本
敷地面積	8,626㎡
建築面積	6,515㎡
延べ面積	59,043㎡
(容積対象)	(47,234㎡)
建ぺい率	76%
容積率	548%
構造	SRC造、S造
規模	地上9階/地下2階
高さ	54.9m
用途	床面積
商業	28,894㎡
公益施設	13,590㎡
駐車場	13,925㎡
その他	2,634㎡
合計	59,043㎡

都市計画決定の内容

名称	橋本駅北口C地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.3ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画街路	7・5・2号 橋本新町通り線 市道橋本59号	15m 9m	約80m 約170m	都市計画施設
その他の公共施設	都市計画駐車場を約370台整備するとともに、北口駅前広場に接して約700㎡の広場を整備する。					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		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		
	約6,900㎡	約59,300㎡ (内容積対象 約47,400㎡)	約8/10	約55/10	商業 公益施設 駐車場	
<p>(備考)</p> <p>1 高度利用地区の制限内容 容積率の最高限度 敷地面積500㎡以上は55/10以下 敷地面積500㎡未満は50/10以下 容積率の最低限度 20/10以上 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</p> <p>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を、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。</p> <p>壁面の位置の制限 2m以上 ただし、歩行者用デッキ等についてはこの限りではない。</p> <p>2 駐車台数 約480台(内、約370台が都市計画駐車場)</p>						
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約8,600㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するように整備し、歩道との一体化を図り、安全で快適な歩行者空間を確保する。				



配置図



1 地区の概要

事業名	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区相模大野3丁目地内
施行者	相模大野駅西側地区市街地再開発組合	地区面積	約3.1ha
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

相模大野駅周辺地区は、市の南の玄関口として、土地区画整理事業や米軍医療センター跡地整備事業等により、都市基盤整備や商業集積が進められた地区である。

その中で駅北口の西側地区は、道路等の都市基盤整備が遅れ、低未利用地や空きビル等が多く存在する状況であった。

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	16, 1,403 (11.3)	3,049 (7.7)
	店舗併用住宅	36, 3,627 (29.3)	9,524 (24.0)
	店舗	49, 7,198 (58.1)	27,021 (68.0)
	業務		
	その他	3, 152 (1.2)	172 (0.4)
計	104	12,380 (100.0)	39,766 (100.0)
構造別	耐火造	5, 1,901 (15.4)	8,844 (22.2)
	非耐火造	99, 10,482 (84.7)	30,922 (77.8)

権利者数(権利変換認可時)

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	130人	92人	
土地建物所有者			
借地権者	3	3	
借家権者	197	39	
計	330人	134人	

2 事業の概要

計画の特徴

大型商業施設や権利者の区分店舗、公共・公益施設、都市型住宅、駐車場、駐輪場等の都市機能を集積し、賑わいの創出や既存の大型商業施設等との回遊性の向上を図った。

地域地区

用途地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
防火・準防火地域	種別	防火地域
	高度利用地区	
高度利用地区	地区名称	相模大野駅西側地区
	面積	約3.1ha
	容積率	200~550%
	建ぺい率最高	70%
その他	建築面積最低	200m ² 以上
	壁面位置の制限	有

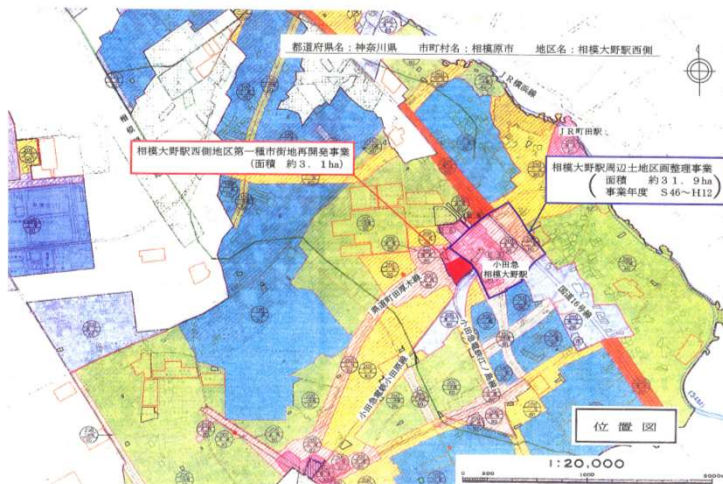
土地利用の変化

区分	従前(A)	従後(B)	(B/A)	備考
地区面積	31,415m ² 100.0%	31,415m ² 100.0%	1.00	駐車台数 700台 うち付置義務 200台
道路	2,829m ² 9.0%	10,118m ² 32.2%		
公園				
広場				
水路				
その他				
計	2,829m ² 9.0%	10,118m ² 32.2%	3.58	
公有地	4,050m ² 12.9%			
民有地	22,084m ² 70.3%	21,297m ² 67.8%		
その他	2,452m ² 7.8%			
計	28,586m ² 91.0%	21,297m ² 67.8%	0.75	

建築面積	12,380m ²	17,836m ²	1.44	有効空地率 42%
(建ぺい率)	(43%)	(84%)		
延べ面積	39,766m ²	136,070m ² (108,546)	3.42	
(容積率)	(139%)	(509%)		

※():容積対象面積(m²)

居住世帯・人口	110戸 183人	428戸	
---------	-----------	------	--



位置図



区域図

事業経過

平成		
13.	4. 27	都市計画決定告示
(18.)	4. 18	
18.	12. 5	組合設立認可公告
(21.)	2. 10	
(22.)	10. 1	
21.	2. 10	権利変換計画認可
(22.)	10. 1	
21.	2. 18	権利変換期日
21.	12. 6	工事着工
25.	2. 28	建築工事完了公告
26.	7. 8	組合解散認可公告
26.	12. 24	組合決算承認

※()内は変更告示等の年月日

施設建築物の計画

棟名	bono(ボーノ)相模大野	
	北棟	南棟
敷地面積	11,504㎡	9,793㎡
建築面積	9,916㎡	7,920㎡
延べ面積 (容積対象)	68,451㎡ (54,761㎡)	67,619㎡ (53,785㎡)
建ぺい率	86%	81%
容積率	476%	549%
構造	S造、RC造(一部SRC造)	RC造(一部S造)
規模	地上11階/地下1階	地上26階/地下1階
高さ	43m	96m
用途	床面積	
住宅	40,910㎡ (428戸)	
商業	36,629㎡	
駐車場	31,822㎡	
公益施設	8,372㎡	
合計	68,451㎡	67,619㎡

資金計画(決算)

(単位:千円)

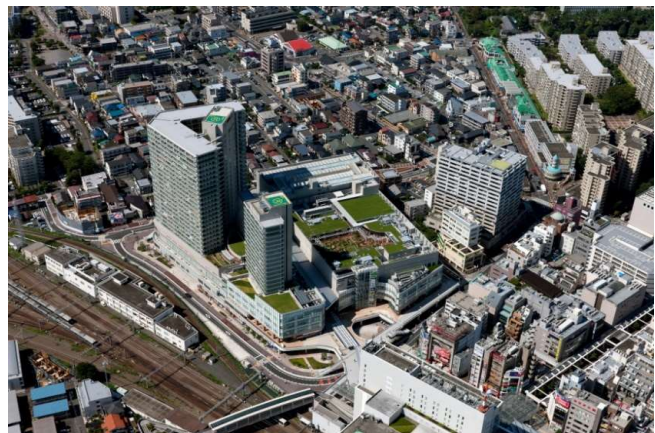
収入		支出	
一般会計補助金	16,444,580	調査設計計画費	2,387,276
国	9,581,190	土地整備費	1,549,302
県	3,370,270	補償費	15,140,000
市	3,493,120	用地補償費	5,049,856
道路整備特別会計補助金	6,872,890	建物等補償費	10,090,144
国	3,780,000		
県	-	工事費	33,523,024
市	3,092,890	建築施設本工事費	33,097,544
保留床処分金	1,675,505	公共施設本工事費	425,480
鉄道事業者負担金	-	その他付帯工事費	-
市単独負担金	3,592,073	営繕費	1,240,038
参加組合員負担金	29,350,882	自由通路整備費	2,136,994
その他(先導型再開発緊急促進事業補助金)	577,690	事務費等	2,627,327
その他	878,077	借入金利子	632,880
合計	59,391,697	固都税	154,856
借入金	-	合計	59,391,697
借入金	-	借入金償還金	-
総計	59,391,697	総計	59,391,697

都市計画決定の内容

名称	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業					
面積	約3.1 ha					
公及 共 規 設 模 の 配 置	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画街路	7.4・1 相模大野西通り線	16m	約520m	都市計画施設
	区画街路1号	13m	約130m			
下水道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理地区)で処理する。					
建築物の 整備に 関する 計画	建築物			主要用途		
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	商業公住 業務益 住宅 施設 施設 等		
	約16,800㎡	約132,000㎡ (約105,900㎡)	約90m			
建築物敷地の 整備に 関する 計画	建築敷地面積		整備計画			
	約21,000㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するように整備し、歩道と一体化を図り、安全で快適な歩行空間を確保する。				
住宅建設の目標		戸数	備考			
		約290戸				



配置図



1 地区の概要

事業名	小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区南台3丁目地内
施行者	小田急相模原駅北口A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	都市局

地区の特徴

当地区は、幹線道路における交通渋滞の発生、駅前広場における自動車・歩行者動線等の輻輳による安全性・利便性の欠如、近隣駅における大型商業の充実等による商業の沈滞化、土地の未利用による空洞化等の問題が生じていた。

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			
	店舗併用住宅	1	1,610 (15.6)	
	店舗	9	7,000 (67.8)	
	業務	3	1,720 (16.6)	
	その他			
計	13	3,650 (100.0)	10,330 (100.0)	
構造別	耐火造	6	2,660 (72.9)	8,610 (83.3)
	非耐火造	6	990 (27.1)	1,720 (16.7)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	30人	14人	16人
土地建物所有者	2	0	2
借地権者	3	1	2
借家権者	27	3	24
計	62人	18人	44人

2 事業の概要

計画の特徴

建築物の共同化を促進し、防災性の向上、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務・住宅等の多様な機能の集積と併せて、駅前広場、都市計画道路などの都市基盤を整備した。

地域地区

用途地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
防火・準防火地域	種別	防火地域
高度利用地区	地区名称	小田急相模原駅北口地区
	面積	約1.4ha
	容積率	200~500%
	建ぺい率最高	60%
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	14,230m ² 100.0%	14,230m ² 100.0%	1.00	駐車台数 193台 うち付置義務 92台
道路	1,714m ² 12.0%	3,015m ² 21.2%		
公園		601m ² 4.2%		
広場	772m ² 5.4%	5,339m ² 37.5%		
水路				
その他				
計	2,486m ² 17.4%	8,955m ² 62.9%	3.60	
公有地				
建築敷地	883m ² 6.2%	5,275m ² 37.1%		
民有地	10,861m ² 76.3%			
計	11,744m ² 82.5%	5,275m ² 37.1%	0.45	

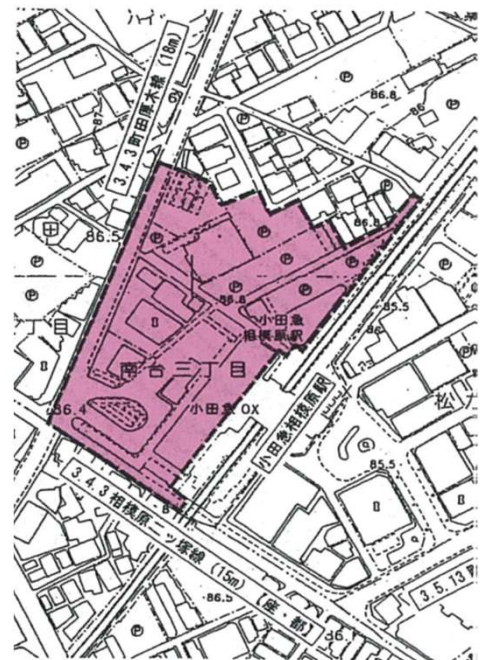
建築面積	3,650m ²	4,219m ²	1.16	有効空地率 70%
(建ぺい率)	(31%)	(80%)		
延べ面積	10,330m ²	36,071m ² (26,304)	3.49	
概要 (容積率)	(88%)	(500%)		

※(): 容積対象面積(m²)

居住世帯・人口	134戸
---------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
14.	3.	15	都市計画決定告示
15.	6.	27	組合設立認可公告
(	16.	10. 29)	
(	19.	10. 9)	
16.	10.	29	権利変換計画認可
16.	11.	5	権利変換期日
(	19.	6. 26)	
16.	11.	1	工事着工
19.	11.	16	建築工事完了公告
21.	3.	10	組合解散認可公告
21.	7.	13	組合決算承認

※()内は変更告示等の年月日

資金計画(決算)

(単位:千円)

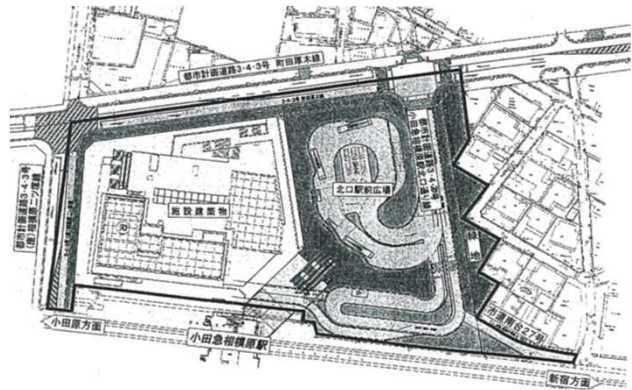
収入		支出	
一般会計補助金	3,908,356	調査設計画費	657,449
国	1,921,570	土地整備費	231,255
県	927,985	補償費	2,957,220
市	1,058,801	用地補償費	567,144
道路整備特別会計補助金	5,567,259	建物等補償費	2,390,076
国	2,563,700	工事費	9,584,110
県	91,407	建築施設本工事費	8,075,225
市	2,912,152	公共施設本工事費	1,357,428
保留床処分金	353,155	その他付帯工事費	151,457
鉄道事業者負担金	-	営繕費	166,098
市単独負担金	-	事務費等	772,093
参加組合員負担金	4,401,319	借入金利子	31,529
その他	169,665	借入金計	14,399,754
合計	14,399,754	合計	14,399,754
借入金	-	借入金償還金	-
総計	14,399,754	総計	14,399,754

施設建築物の計画

棟名	ラクアル・オダサガ
敷地面積	5,275㎡
建築面積	4,219㎡
延べ面積	36,071㎡
(容積対象)	(26,304㎡)
建ぺい率	80%
容積率	500%
構造	R C造
規模	地上20階/地下4階
高さ	約70m
用途	床面積
住宅	14,521㎡ (134戸)
商業	9,293㎡
公益施設	515㎡
駐車場	7,586㎡
その他	4,156㎡
合計	36,071㎡

都市計画決定の内容

名称	小田急相模原駅北口A地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.4ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
			3・4・3 町田厚木線	18m	約150m	都市計画施設
			3・4・3 (座)相模原二ツ塚線	15m	約70m	都市計画施設
			3・4・20 小田急相模原駅 北口通り線	13m	約50m	約5,300㎡の 駅前広場の新設
下水道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理区域)で処理する。					
	建築物の敷地内に地区施設として、歩行者専用通路と小広場を整備する。また、駅前広場に隣接して緑地を整備する。					
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	建ぺい率		容積率
	約4,200㎡	約33,000㎡ (約26,400㎡)	約70m	約8/10	約50/10	店舗 事務所 住宅等
	<p>《備考》</p> <p>1 高度利用地区の制限内容</p> <p>容積率の最高限度 50/10以下</p> <p>容積率の最低限度 20/10以上</p> <p>建ぺい率の最高限度 6/10以下</p> <p>建築面積の最低限度 200㎡以上</p> <p>ただし、建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条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、各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。</p> <p>壁面の位置の制限 都市計画道路境界線から2m以上後退</p> <p>ただし、歩行者用デッキ等についてはこの限りではない。</p> <p>2 駐車台数 約220台</p>					
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約5,300㎡	道路境界より壁面後退を行い、歩行者空間を確保する。2階部分の建物外周に歩行者専用通路を設け、駅前広場と接続し、駅前地区の円滑な歩行者動線の確保を図る。				
住宅建設の目標	戸数		備考			
	約130戸	一戸当たりの標準規模 約80㎡				



配置図



1 地区の概要

事業名	小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業	所在地	相模原市南区南台5丁目地内
施行者	小田急相模原駅北口B地区市街地再開発組合	地区面積	約0.7ha
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

当地区は、市南部の小田急相模原駅北口に位置し、都市計画道路3・4・3町田厚木線に隣接する商業地であり、主に商業、業務等の土地利用がされていた。しかしながら、空き店舗等が増加するとともに、簡易な自動車駐車場等の低未利用地が混在し、土地利用の細分化等が懸念される状況となっていた。

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	3	292 (5.1)
	店舗併用住宅	4	1,656 (29.1)
	店舗・業務	13	3,045 (53.5)
	その他	2	701 (12.3)
	計	22	2,414 (100.0)
構造別	耐火造	5	910 (16.0)
	非耐火造	17	4,783 (84.0)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	28人	22人	6人
土地建物所有者			
借地権者	8※	2	6
借家権者	40		40
計	76人	24人	52人

※使用貸借の建物所有者等を含む

2 事業の概要

計画の特徴

土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図ることを目的とし、建築敷地及び建築物の共同化や不燃化による商業・業務・住宅等の多様な都市機能の集積を図るとともに、道路等の公共施設の整備を行った。

地域地区

用途地域	種別	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
防火・準防火地域	種別	防火地域
高度利用地区	地区名称	小田急相模原駅北口B地区
	面積	約0.7ha
	容積率	200%~500%
	建ぺい率最高	60%
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	7,630m ²	7,630m ²	100.0%	1.00	
道路	1,602m ²	2,883m ²	37.8%		
公共施設					
広場					
水路					
その他					
計	1,602m ²	2,883m ²	37.8%	1.80	
公有地	公有地				
	建築敷地	6,028m ²	4,747m ²	62.2%	
	その他				
計	6,028m ²	4,747m ²	62.2%	0.79	

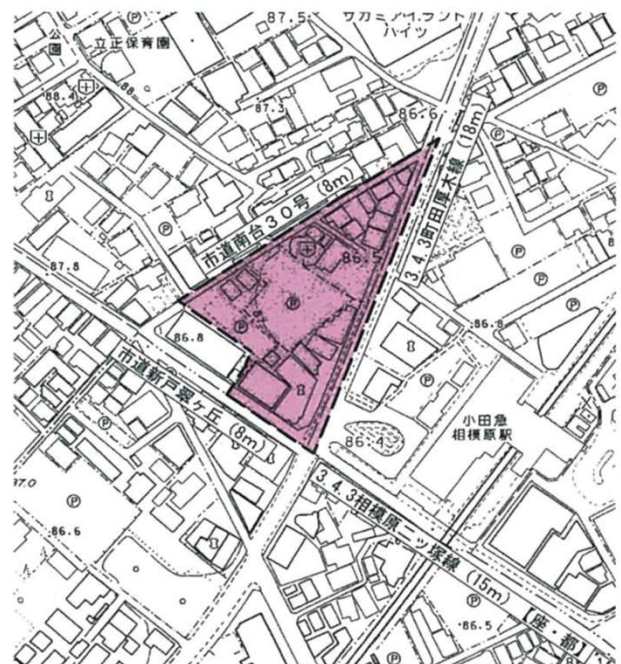
建築面積	2,414m ²	3,597m ²	1.49	有効空地率 53%
(建ぺい率)	(39%)	(75%)		
延べ面積	5,694m ²	33,201m ² (23,570)	5.83	
概要(容積率)	(93%)	※(496%)		

※():容積対象面積(m²)

居住世帯・人口	210戸
---------	------



位置図



区域図

事業経過

平成			
19.	12.	12	都市計画決定告示
22.	2.	26	組合設立認可公告
(	23.	1.	7)
(	24.	5.	25)
23.	2.	25	権利変換計画認可
23.	3.	7	権利変換期日
23.	8.	1	工事着工
25.	9.	27	建築工事完了公告
26.	8.	22	組合解散認可公告
27.	3.	27	組合決算承認

※()内は変更告示等の年月日

資金計画(決算)

(単位:千円)

収 入		支 出	
一般会計補助金	3,546,000	調査設計画費	630,000
国	2,108,000	土地整備費	143,000
県	719,000	補償費	1,627,000
市	719,000	用地補償費	278,000
道路整備特別会計補助金	1,461,000	建物等補償費	1,349,000
国	803,000		
県	5,000	工 事 費	7,793,000
市	653,000	建築施設本工事費	6,772,000
保留床処分金	133,000	公共施設本工事費	460,000
鉄道事業者負担金	-	その他付帯工事費	561,000
市単独負担金	-	営 繕 費	-
参加組合員負担金	5,506,000	事務費等	443,000
そ の 他	-	借入金利子	10,000
合 計	10,646,000	合 計	10,646,000
借 入 金	315,000	借入金償還金	315,000
総 計	10,961,000	総 計	10,961,000

施設建築物の計画

棟 名	ペアナードオダサガ
敷地面積	4,746㎡
建築面積	3,597㎡
延べ面積	33,201㎡
(容積対象)	(23,570㎡)
建ぺい率	75%
容積率	496%
構造	RC造(一部S造)
規模	地上29階/地下1階
高さ	約104m
用途	床面積
住宅	22,166㎡(210戸)
商業・業務	6,035㎡
駐輪場	1,313㎡
駐車場	3,687㎡
合 計	33,201㎡

都市計画決定の内容

名 称	小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.7ha					
及公 び共 規施 模設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・4・3号 町田厚木線	18m	約170m	都市計画施設
	区画街路	市道 南台30号	8m	約120m		
下水道	相模原都市計画下水道第1号公共下水道(相模川流域下水道左岸処理区域)で処理する。					
建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	主要用途		
	約3,500㎡	約33,500㎡ (約23,400㎡)	約105m	商業施設 業務施設 住宅		
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整 備 計 画				
	約4,700㎡	敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道と一体化を図り、安全で快適な歩行空間を確保する。				
住宅建設の目標	戸数	備 考				
	約190戸					



配置図



【優良建築物等整備事業とは】

1 事業の概要

市街地の環境改善、良好な住宅の供給等の促進を図るもので、国の制度要綱に基づく法定手続に依らない事業です。一定割合以上の空地確保や、土地の利共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助を行います。

また、この制度は「優良再開発型」、「市街地住宅供給型」、「既存ストック再生型」、「都市再構築型」、「複数棟改修型」の5つの型がありますが、本市の補助対象は、「優良再開発型」のうちの共同化タイプと市街地環境形成タイプのみです。

※共同化タイプ：二人以上の地権者が敷地を共同化して建築物等を整備するもの。

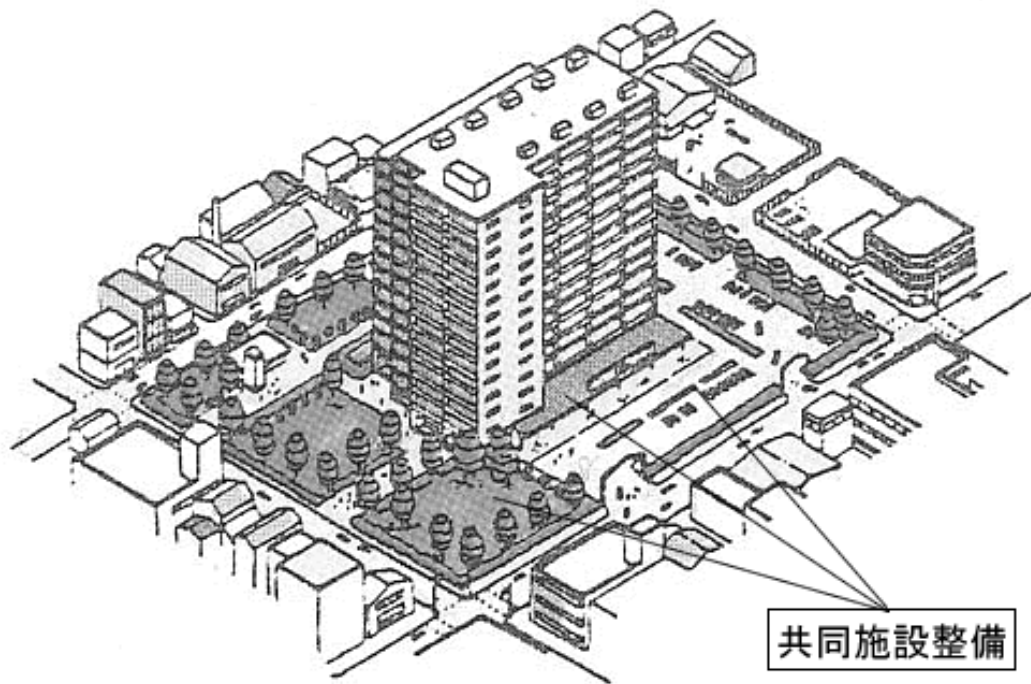
※市街地環境形成タイプ：建築協定、地区計画等に基づき建築物等を整備するもの。

2 施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

3 補助の内容（国費含む）

	基幹事業	内 容	補助率
社会資本整備 総合交付金等	住環境 整備事業	(1) 調査設計計画 (2) 土地整備 (3) 共同施設整備 等	1/3 以内

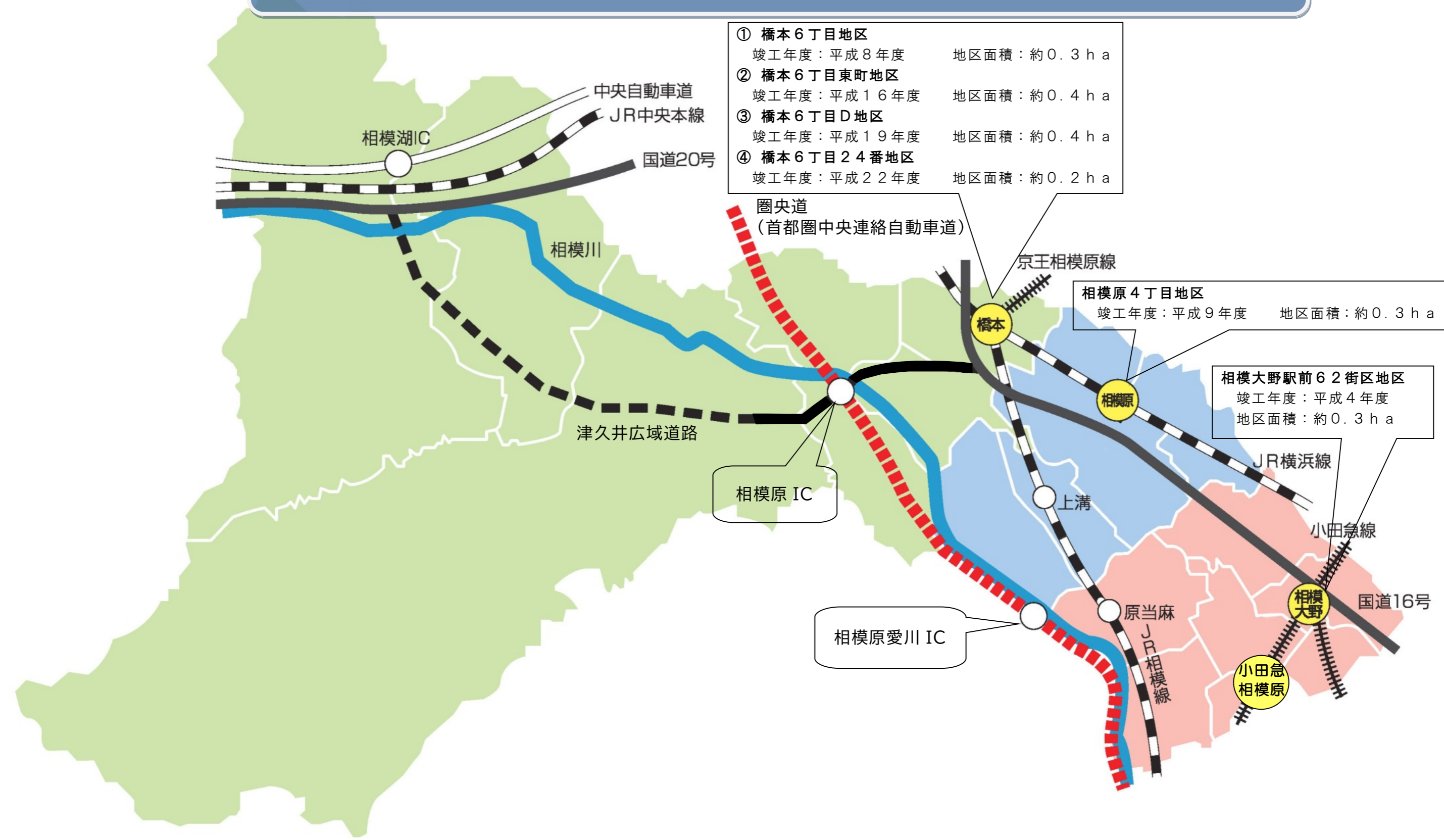


優良建築物等整備事業のイメージ図

※国土交通省ホームページより

相模原市の優良建築物等整備事業

- ① 橋本6丁目地区
竣工年度：平成8年度 地区面積：約0.3ha
- ② 橋本6丁目東町地区
竣工年度：平成16年度 地区面積：約0.4ha
- ③ 橋本6丁目D地区
竣工年度：平成19年度 地区面積：約0.4ha
- ④ 橋本6丁目24番地区
竣工年度：平成22年度 地区面積：約0.2ha



相模原4丁目地区
竣工年度：平成9年度 地区面積：約0.3ha

相模大野駅前62街区地区
竣工年度：平成4年度
地区面積：約0.3ha

1 地区の概要

所在地	相模原市南区相模大野3丁目309番1外	施行者	相模大野62街区共同ビル建設組合
地区面積	約0.3ha	地域地区	商業・防火
建ぺい率	80%	容積率	500%

地区の特徴

当地区は、市の南の玄関口として、駅周辺の土地区画整理事業・中心商業地形成事業・医療センター跡地整備事業の3大プロジェクトを柱に、商業・文化・レクリエーション等の高度な都市機能が集積した魅力ある市街地の形成が進められていた。

従前建築物状況

():面積割合

区分	棟数	建築面積(m ²)	延べ面積(m ²)
用途別内訳	住宅		
	店舗併用住宅		
	店舗	1	39 (100.0)
	業務		
	その他		
計	1	39 (100.0)	39 (100.0)
構造別	耐火造		
	非耐火造	1	39 (100.0)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	6人	6人	人
土地建物所有者			
借地権者	3	3	
借家権者			
計	9人	9人	人

2 事業の概要

計画の特徴

本事業は、土地区画整理事業を契機に地権者5名により、土地の高度利用と合理的な建築計画、良好な市街地環境の形成を図るため進められた。

事業年度:昭和63～平成4年度
 (補助事業年度:昭和63年度)
 事業タイプ:共同化タイプ



位置図

建築物の計画

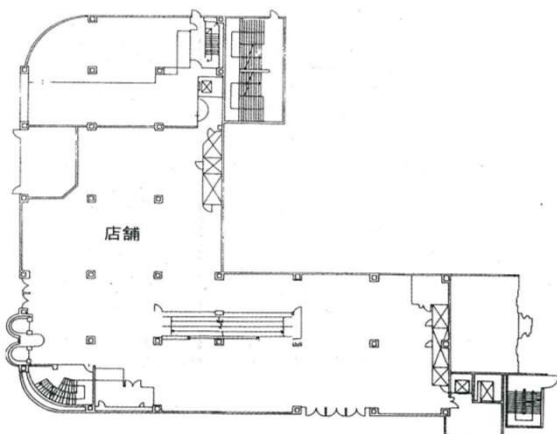
棟名	相模大野 岡田屋モアーズ
敷地面積	2,115m ²
建築面積	1,675m ²
延べ面積	12,835m ²
(容積対象)	(11,526m ²)
建ぺい率・容積率	79%・500%
構造	S造、一部RC造
規模	地上7階/地下1階
空地率	21%
総合設計	無
用途	床面積
商業	11,526m ²
その他	1,327m ²
合計	12,853m ²

(単位:千円)

総事業費	3,490,000
調査設計計画費	90,000
土地整備費	-
工事費	3,400,000
その他	-
補助金	60,000



区域図



配置及び1階平面図



1 地区の概要

所在地	相模原市中央区相模原4丁目296-1番地外	施行者	神高木材(株)、社会福祉法人愛翁会
地区面積	約0.3ha	地域地区	商業・防火
建ぺい率	80%	容積率	400%

地区の特徴

当地区は、JR相模原駅と市役所等の行政機能の集積地とを結ぶ主要な幹線道路に面しており、沿道の区域では中心市街地としてふさわしい施設計画、土地利用、建物意匠等を定めたまちづくり協定が締結されている。

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		
	店舗併用住宅	1	115 (9.5)
	店舗		
	業務		
	その他	1	1,092 (90.5)
計	2	1,207 (100.0)	1,320 (100.0)
構造別	耐火造	1	1,092 (90.5)
	非耐火造	1	115 (9.5)

権利者数

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

2 事業の概要

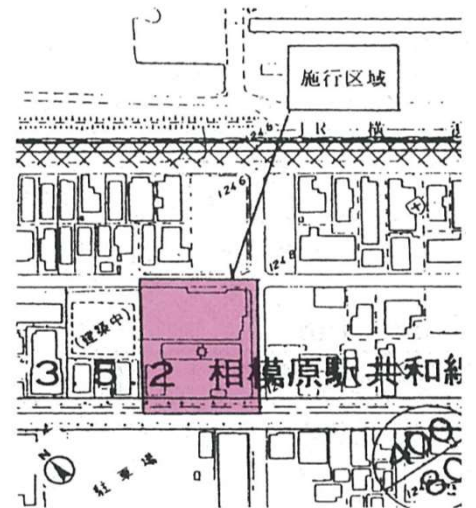
計画の特徴

当地区は、まちづくり協定等まちづくりに協調するとともに、周辺の景観に配慮した公的住宅施設及び社会福祉施設を中核とする複合建築物として整備し、市街地における良好な住宅の供給、保育所等の充実による社会福祉の向上、商業・業務機能の集積、オープンスペースの確保、都市的利便の向上を図った。

事業年度:平成7～9年度
 (補助事業年度:平成7～9年度)
 事業タイプ:市街地環境形成タイプ



位置図



区域図

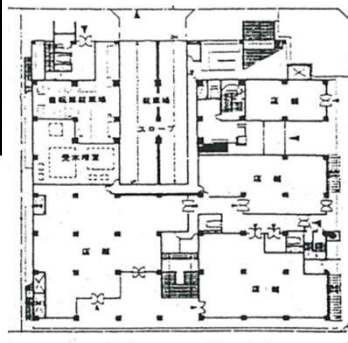
建築物の計画

棟名	S・プラザ
敷地面積	2,589m ²
建築面積	2,048m ²
延べ面積	12,902m ²
(容積対象)	(10,290m ²)
建ぺい率・容積率	79%・397%
構造	SRC造
規模	地上13階/地下2階
空地率	42%
総合設計	無
用途	床面積
住宅	6,844m ² (100戸)
商業・業務	981m ²
社会福祉施設	1,123m ²
駐車場	3,555m ²
その他	399m ²
合計	12,902m ²

(単位:千円)

総事業費	3,508,363
調査設計計画費	213,552
土地整備費	25,000
工事費	3,114,086
その他	155,725
補助金	810,980

(社会福祉施設分を含まず)



配置及び1階平面図



1 地区の概要

所在地	相模原市緑区橋本6丁目230番3外	施行者	橋本6丁目東町地区共同ビル建設組合
地区面積	約0.4ha	地域地区	商業・防火
建ぺい率	80%	容積率	400%

地区の特徴

当地区はJR橋本駅から北西約300mに位置し、駅に隣接する2地区の市街地再開発事業が完成し、経済、文化の中心地にふさわしい発展が期待された地区である。

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	9 640 (72.9)	1,015 (74.4)
	店舗併用住宅	2 162 (18.5)	241 (17.6)
	店舗		
	業務		
	その他	3 76 (8.7)	109 (8.0)
計	14	878 (100.0)	1,365 (82.4)
構造別	耐火造		
	非耐火造	14	878 (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	2人	1人	1人
土地建物所有者			
借地権者	11	8	3
借家権者			
計	13人	9人	4人

2 事業の概要

計画の特徴

総合設計制度等により、店舗と住宅を併設した複合建築物を建築し、都市的土地利用を図ると共に、都市計画道路の整備とあわせ、公開空地を確保することにより、住民及び来街者の回遊性の向上を図った。

事業年度:平成13～16年度
 (補助事業年度:平成13～16年度)
 事業タイプ:市街地環境形成タイプ



位置図

建築物の計画

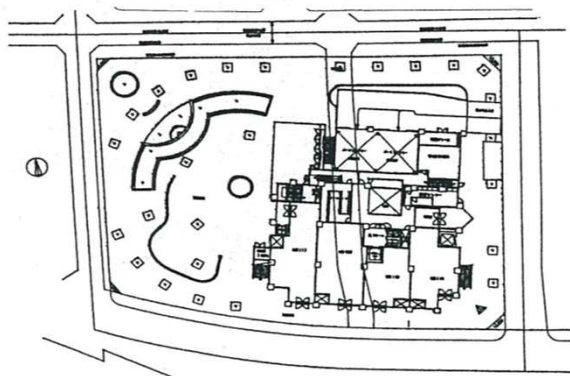
棟名	リビオ橋本タワー ブロードビーンズ
敷地面積	3,039m ²
建築面積	1,019m ²
延べ面積 (容積対象)	20,249m ² (16,600m ²)
建ぺい率・容積率	34%・546%
構造	RC造
規模	地上33階/地下1階
空地率	66%
総合設計	有
用途	床面積
住宅	14,574m ² (184戸)
商業・業務	925m ²
駐車場	2,132m ²
その他	2,618m ²
合計	20,249m ²

(単位:千円)

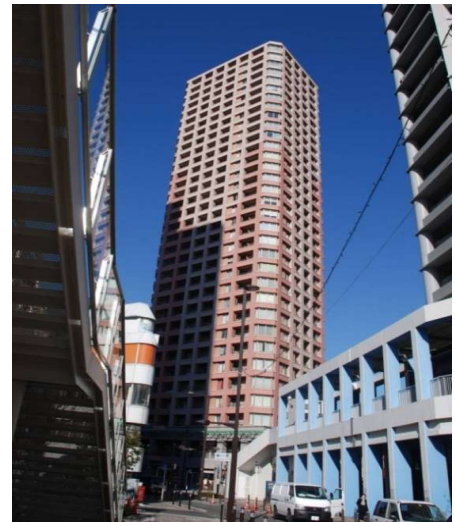
総事業費	5,014,266
調査設計計画費	477,786
土地整備費	267,330
工事費	3,996,090
その他	273,060
補助金	1,276,280



区域図



配置図



1 地区の概要

所在地	相模原市緑区橋本6丁目232番1外	施行者	橋本6丁目D地区優良建築物建設組合
地区面積	約0.4ha	地域地区	商業・防火
建ぺい率	80%	容積率	400%

地区の特徴

当地区は、JR橋本駅から相原駅方面へ約200m進んだ鉄道沿線に位置し、駅に隣接する2地区の市街地再開発事業が完成し、経済、文化の中心地にふさわしい発展が期待された地区である。

2 事業の概要

計画の特徴

総合設計制度により、商業・業務施設と住宅を併設した複合建築物を建築し、土地の高度利用を図るとともに、歩道状空地や広場状空地を確保することによりまちの賑わいの創出や住民及び来街者の回遊性の向上を図った。

事業年度:平成15～19年度
 (補助事業年度:平成16～19年度)
 事業タイプ:共同化タイプ

建築物の計画

棟名	ザ・ハシモトタワー
敷地面積	4,535㎡
建築面積	2,463㎡
延べ面積 (容積対象)	31,708㎡ (22,807㎡)
建ぺい率・容積率	54%・502%
構造	RC造
規模	地上33階/地下1階
空地率	46%
総合設計	有
用途	床面積
住宅	23,933㎡ (228戸)
商業・業務	3,235㎡
駐車場・駐輪場	4,539㎡
合計	31,708㎡

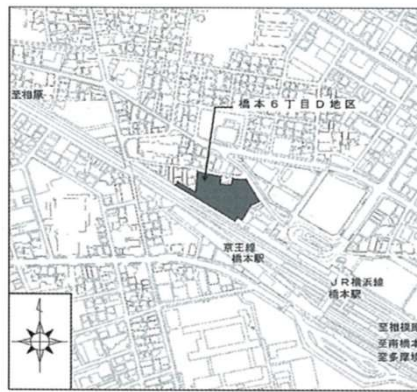
従前建築物状況

():面積割合

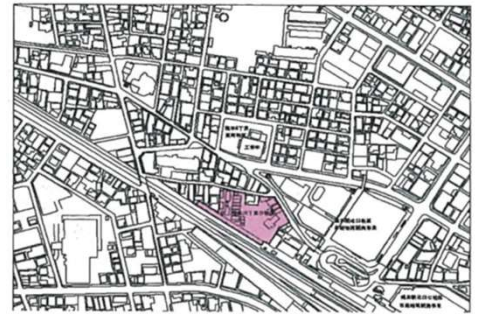
区分	棟数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
用途別内訳	住宅	3 169 (11.1)	280 (14.3)
	店舗併用住宅	5 382 (25.2)	719 (36.6)
	店舗	1 53 (3.5)	53 (2.7)
	業務		
	その他	4 910 (60.1)	910 (46.4)
計	13	1,514 (100.0)	1,962 (100.0)
構造別	耐火造	6 1,103 (72.8)	1,389 (70.8)
	非耐火造	7 412 (27.2)	573 (29.2)

権利者数

区分	人数	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	2人	3人
土地建物所有者	5	4	1
借地権者	2	2	
借家権者			
計	12人	8人	4人



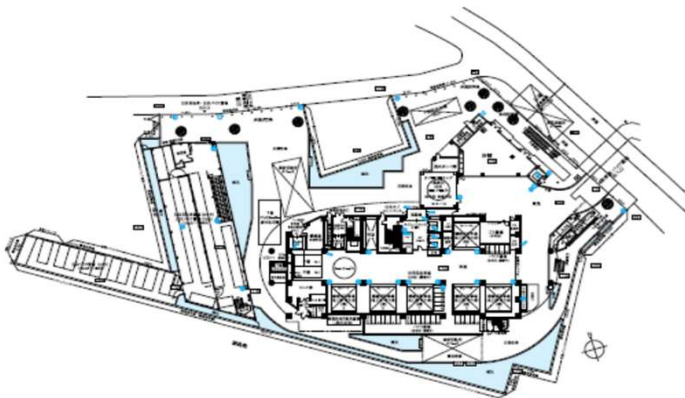
位置図



区域図

(単位:千円)

総事業費	7,022,372
調査設計計画費	264,942
土地整備費	101,611
工事費	6,364,678
その他	291,141
補助金	1,286,960



配置図

1 地区の概要

所在地	相模原市緑区橋本6丁目233番43	施行者	橋本6丁目19・24番地区共同ビル建設組合
地区面積	約0.2ha	地域地区	商業・防火
建ぺい率	80%	容積率	400%

地区の特徴

当地区はJR橋本駅から北西約200mに位置し、駅周辺地区においては、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等による都市再生が進められ、相模原市の3つの中心市街地のひとつとして発展が期待された地区である。

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	112 (14.9)	112 (8.6)
	店舗併用住宅	457 (60.8)	892 (68.0)
	店舗	100 (13.3)	142 (10.8)
	業務		
	その他	83 (11.0)	165 (12.6)
計	8	752 (100.0)	1,311 (100.0)

権利者数

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	1		1
借地権者	7	3	4
借家権者			
計	11人	4人	7人

2 事業の概要

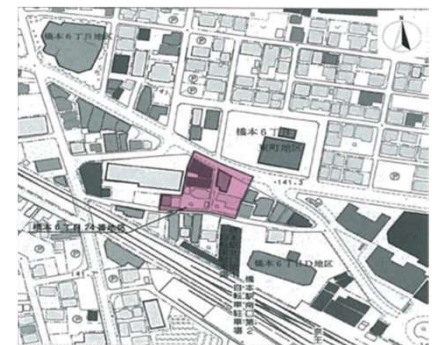
計画の特徴

本事業は、総合設計制度等により店舗と住宅を併設し公開空地等を確保した複合建築物となっており、かつ商店街近代化事業に位置付けられ商業の連続性を確保することで、住民と来街者の回遊性の向上、まちの賑わいの創出を図った。

事業年度:平成19～22年度
 (補助事業年度:平成20～22年度)
 事業タイプ:共同化タイプ



位置図



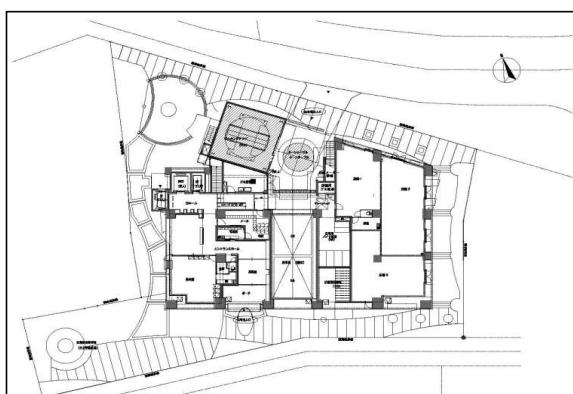
区域図

建築物の計画

棟名	プラウド橋本
敷地面積	1,722m ²
建築面積	784m ²
延べ面積 (容積対象)	11,172m ² (9,104m ²)
建ぺい率・容積率	46%・529%
構造	RC造、一部S造
規模	地上19階/地下1階
空地率	54%
総合設計	有
用途	床面積
住宅	8,272m ² (107戸)
商業	284m ²
駐車場	1,078m ²
その他	1,538m ²
合計	11,172m ²

(単位:千円)

総事業費	3,040,900
調査設計計画費	99,100
土地整備費	138,300
工事費	2,653,500
その他	150,000
補助金	445,100



配置図



令和7年3月編集

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 都市整備課

〒252-5277

相模原市中央区中央二丁目11番15号

電話：042-769-8259（直通）

