
第3章

都市機能に関する取組

～まちなかの活力とにぎわいを維持・向上する～

1	基本的な考え方	60
2	都市機能誘導に関する施策	61
3	届出制度	69

1 基本的な考え方

基本方針1 まちなかの活力とにぎわいを維持・向上する

- 本厚木駅周辺や愛甲石田駅周辺にはそれぞれの特徴に応じた都市機能を維持・誘導することで、都市中心拠点・都市拠点にふさわしいまちなかづくりに取り組みます。
- 特に本厚木駅周辺は、本市の中心市街地としてふさわしい活力とにぎわいを創出し、市内各所から人が集うことはもとより、市外からも人を呼び寄せ、「訪れたい・住みたい」と思われる都市づくりを目指します。

「基本方針1 まちなかの活力とにぎわいを維持・向上する」に基づき、本厚木駅周辺及び愛甲石田駅周辺の都市機能誘導区域について、次の考え方に基づき施策を推進していきます。

本厚木駅周辺(都市中心拠点)に関する考え方

本厚木駅周辺は、本市の中心市街地としてにぎわいを創出し、また、県央の広域拠点として都市機能を維持・誘導するため、市街地再開発事業等により駅周辺を整備するとともに、バスターミナルの再整備を行います。また、駐車場の集約も図りながら、大小様々な商業の集積を促進し、居心地が良く、歩きたくなる中心市街地の形成に取り組みます。

特に、中町第2-2地区周辺では、家と職場・学校との間の第3の場所「サードプレイス」をコンセプトに、利便性の高い地域として魅力とにぎわいあふれるまちなか拠点づくりを進めます。また、空き店舗対策や歩行者空間の整備と併せて、歩きたくなるまちなかを形成するための施策を一体的に推進します。

愛甲石田駅周辺(都市拠点)に関する考え方

利用者の増加が見込まれる愛甲石田駅周辺については、駅周辺において地域を支える商業等の都市機能の誘導を図り、鉄道利用者が通勤・通学時に立ち寄れる施設を増やすことで、駅利用者や周辺住民にとって魅力ある環境の形成を目指します。

また、公共交通に関する施策と連動し、鉄道駅とバス待ち空間との連動性を高め、駅へのアクセス性の向上を図ることで交通結節点としての機能を高めます。

2 都市機能誘導に関する施策

(1) 課題と施策

第1章での分析を踏まえ、本厚木駅周辺及び愛甲石田駅周辺における課題と施策を次のように整理します。

課題	施策
本厚木駅周辺では都市機能が十分に立地しているが、愛甲石田駅周辺は駅利用者数に相応する都市機能が十分に立地していない。	施策1-(1) 都市機能の集積と魅力・にぎわいの向上
商業的なにぎわいが求められているなか、市民等のニーズに応える商業施設等の集積が不足している。	施策1-(2) 商業集積の促進とまちなか活性化

(2) 施策の展開

課題と施策の関係を踏まえ、本計画の基本方針である「まちなかの活力とにぎわいを維持・向上する」に向けた施策を、次のように定めます。

基本方針	施策	都市機能誘導に関する施策の体系
基本方針1 まちなかの活力とにぎわいを維持・向上する	施策1-(1)	施策1-(1)-①本厚木駅周辺整備による魅力の向上
		施策1-(1)-②愛甲石田駅周辺市街地の利便性向上
	施策1-(2)	施策1-(2)-①商店街等と連携したにぎわい創出
		施策1-(2)-②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出

(3) 施策の概要

各施策において実施する事業は次のとおりです。

施策（1）都市機能の集積と魅力・にぎわいの向上

①本厚木駅周辺整備による魅力の向上

本厚木駅周辺については、中町第2-2地区周辺整備により、駅前の新しい核となる複合施設の整備を進めています。同施設は市庁舎との複合施設として整備されるもので、家（第1の場所）と職場や学校（第2の場所）との間にある第3の場所である「サードプレイス」を創出するというコンセプトの下、市庁舎に加えて図書館や子ども科学館などの教育交流施設が設置されます。

今後、国等の補助の活用を検討し、本厚木駅周辺地区における誘導施設として図書館や児童館等の整備を進めるとともに、厚木北公民館や厚木中央公園などの整備も進めていきます。また、現市庁舎の跡地についても、本厚木駅周辺の回遊性を高めるための活用を検討していきます。

中町第2-2地区複合施設周辺には、商業、保健福祉、交通結節機能に関わる再整備も段階的に行っていきます。

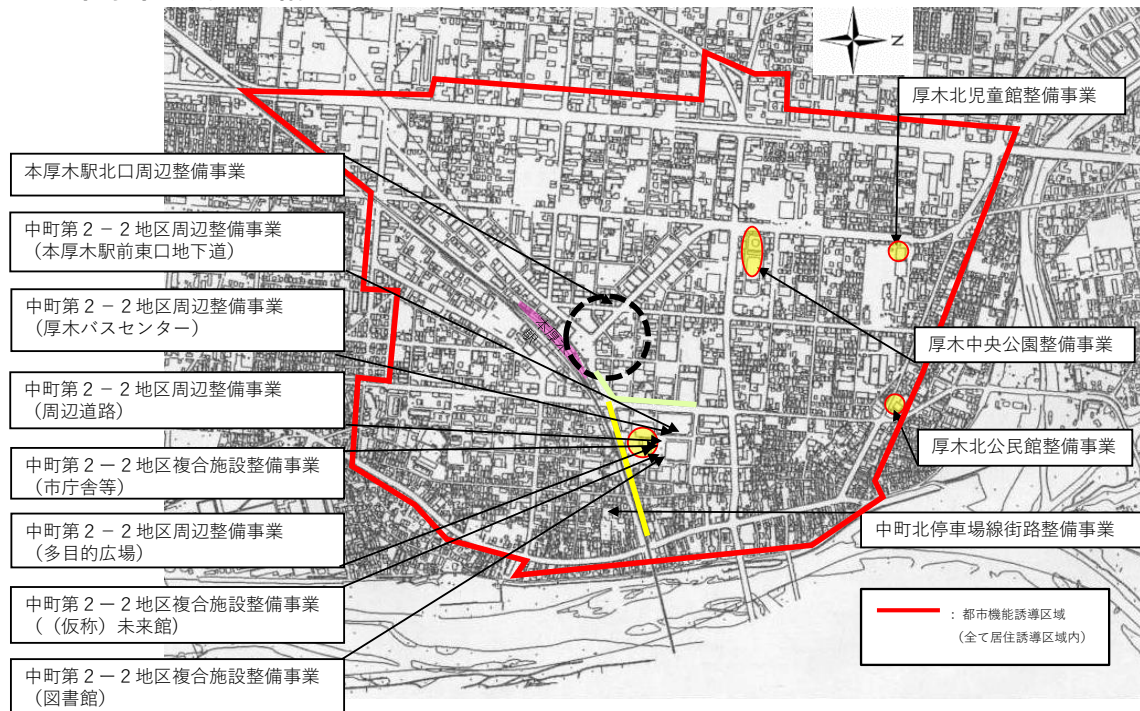
また、本厚木駅北口周辺地区や北口駅前広場では、商業・業務などの都市機能の更新や駅前広場の再整備のため市街地再開発事業等により、更なるにぎわいの創出と、本厚木駅前の交通結節機能の強化を目指します。

さらには、公共交通と連動した本厚木駅北口における交通結節点としての機能強化を図ります（第5章にて後述）。

■施策1-（1）-①本厚木駅周辺整備による魅力の向上の概要

施策名	施策1-（1）-①本厚木駅周辺整備による魅力の向上
主な取組	中町第2-2地区周辺整備事業 厚木北児童館、厚木北公民館、厚木中央公園等、都市機能の再整備 （関連）本厚木駅北口周辺整備事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺）

■ 本厚木駅周辺整備イメージ



■ 中町第2-2地区における複合施設整備及び周辺整備イメージ



* 今後の検討状況によって、変更になる可能性があります。

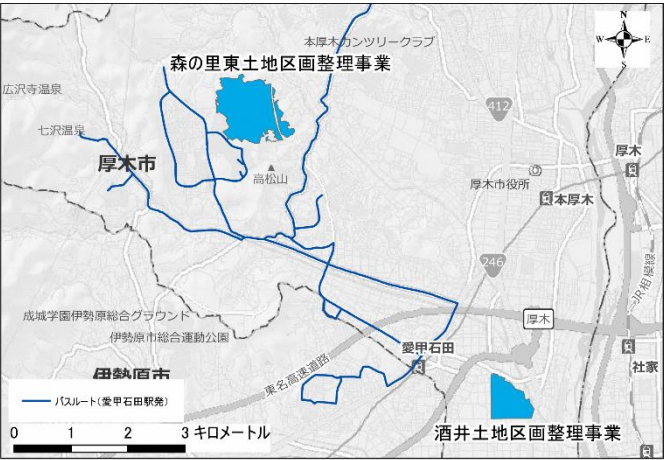
②愛甲石田駅周辺市街地の利便性向上

愛甲石田駅は通勤者の利用が多く、今後、森の里東土地区画整理事業及び酒井土地区画整理事業に伴う企業立地が見込まれることから、乗降客数が更に増加することが予想されます。

そのなかで、愛甲石田駅の駅前広場の拡充や周辺整備が計画されており、交通利便性を高めながら、都市拠点にふさわしい駅前空間が形成され、にぎわいを生み出すことが期待されます。

したがって、交通結節点としての機能強化や、駅利用者や周辺住民の利便性を向上するための施設誘導を図ります。

■ 森の里東土地区画整理事業及び酒井土地区画整理事業の位置



■施策1 - （1） -②愛甲石田駅周辺市街地の利便性向上の概要

施策名	施策1 - （1） -②愛甲石田駅周辺市街地の利便性向上
主な取組	愛甲石田駅周辺整備事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（愛甲石田駅周辺）

施策（２）商業集積の促進とまちなか活性化

①商店街等と連携したにぎわい創出

本厚木駅及び愛甲石田駅において、商業機能に関する誘導施設の維持・誘導を図ります。

それら誘導施設や交通結節機能等と関連付けながら、産業マスタープランに基づき、商店街等と連携して小売店や飲食店の立地を促し、買い物や外食を楽しむことのできるまちなかを形成していきます。特に商店街に立地するマンションなどの集合住宅については、1階部分の商業利用を促すため、テナントの所有者や開発事業者への啓発とともに、都市計画諸制度の積極的な活用も検討します。

また、本厚木駅周辺においては、公共交通施策と連動し、人中心の、居心地が良く歩きたくなるまちなか空間の整備を図るとともに、歩行者天国やオープンカフェ等の実施など、街路空間の活用も検討していきます。また、歩行者の安全性と回遊性を向上させるよう駐車場の集約化について検討します（第5章にて後述）。

■施策1 - （２）-①商店街等と連携したにぎわい創出の概要

施策名	施策1 - （２）-①商店街等と連携したにぎわい創出
主な取組	商業活動振興事業 （関連）本厚木駅周辺歩道整備改善事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺、愛甲石田駅周辺）

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

都市機能に関する取組

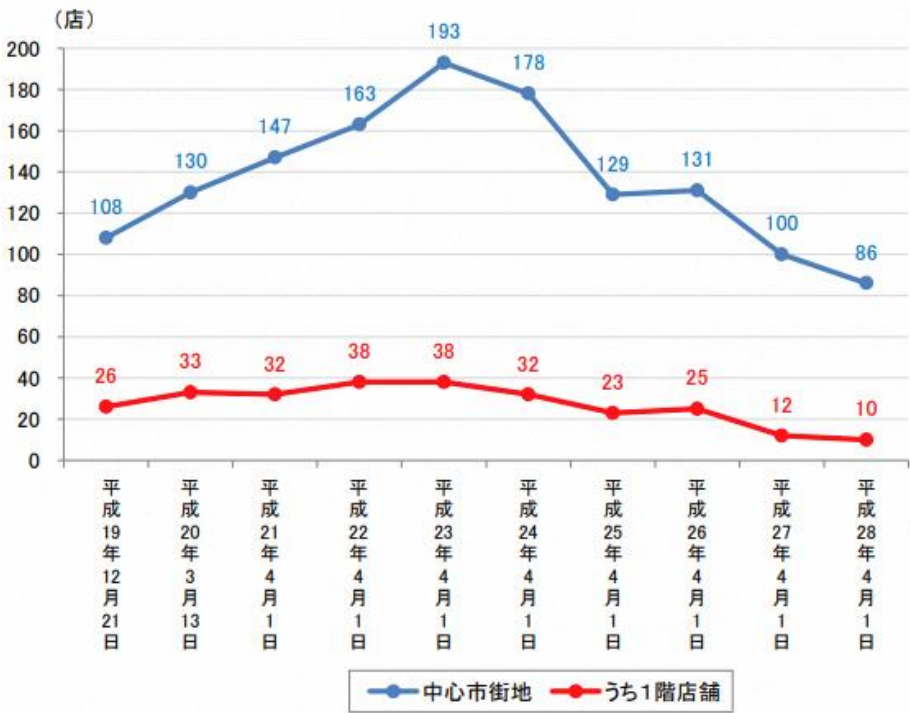
②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出

本厚木駅においても一定数の空き店舗が発生していることを踏まえ、空き店舗を活用して開業する事業者への支援を行うことで商業施設の誘導を図ります。

その促進のため、都市計画諸制度である立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）や低未利用土地権利設定等促進計画の活用についても検討します。

さらに、本厚木駅東口地下道の活性化に継続的に取り組むとともに、屋外でのイベントの場として、公園や駐車場等のオープンスペースの活用について検討していきます。

■ 中心市街地の空き店舗の推移



出典：厚木市商業まちづくり計画（平成 29 年 3 月策定）
※厚木市産業振興部商業にぎわい課調べ

■施策1 - （2） -②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出の概要

施策名	施策1 - （2） -②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出
主な取組	市街地商業活性化事業 地下道活性化事業
実施対象エリア	都市機能誘導区域（本厚木駅周辺、愛甲石田駅周辺）

参考：立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

立地誘導促進施設協定は、空き地・空き家（低未利用地）を地域コミュニティのための場をつくるためのストックとしてとらえ、都市機能誘導区域・居住誘導区域において、空き地・空き家の地権者等の合意の下で、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理するための制度です。

■ 立地誘導促進施設協定 活用イメージ



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

参考：低未利用土地権利設定等促進計画

都市機能誘導区域・居住誘導区域内において、空き地・空き家（低未利用地）の地権者等と利用希望者を行政がマッチングを図り、所有権にかかわらず、複数の土地や建物を一括して利用権を設定する計画「低未利用土地権利設定等促進計画」を策定することができます。

それによって利用権の交換によって点在する小規模な未利用地をまとめ、一定程度の広さのある土地として活用することが可能となります。

■ 低未利用土地権利設定等促進計画 活用イメージ



*「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能

*周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

(4) 国等の特例措置・税制措置等

ア 都市機能の誘導手法

都市機能誘導区域内における都市機能の集約化を推進するためには、誘導施策を講じて時間をかけながら緩やかに誘導を図ることが重要です。誘導手法として、容積率の緩和等を行う「特定用途誘導地区」や、歩行者の利便性・安全性の向上を図るための「駐車場配置適正化区域」の活用が考えられます。

手法	概要
特定用途誘導地区	●誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和する地区 ●老朽化した施設の建て替え、増築や新築など個別具体の構想が決定した後に設定することが可能
駐車場配置適正化区域	●歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために、駐車場の配置の適正化を図るべき区域 ●駐車場配置適正化区域内において、路外駐車場の配置及び規模の基準を定めることが可能で、条例で定める一定規模以上の路外駐車場については、市町村長への事前届出・勧告の対象 ●駐車場配置適正化区域内の駐車施設の機能を集約するために、条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務付けることが可能

イ 都市機能誘導区域における特例措置

国等が直接行う施策として、次の税制上の特例措置があります。

手法	概要
税制上の特例措置	●都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例（80％課税繰り延べ） ●誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（軽減税率、居住用資産の100％課税繰り延べ） ●都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例（軽減税率、1,500万円特別控除） ●誘導施設と併せて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（5年間4／5に軽減）

3 届出制度

(1) 届出制度の趣旨

立地適正化計画を定める法制度では、開発行為等に届出を義務付けています。届出制度によって、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向を把握します。

届出がされた際には、誘導区域内での開発や誘導施設の立地がなされるよう各種支援措置の情報提供を行います。

(2) 誘導施設の新築等に関する届出

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする場合は、これらの行為に着手する 30 日前までに原則として市長への届出が義務付けられています。

■届出が必要となる誘導施設と区域

誘導施設		区域 都市機能誘導区域外	都市機能誘導区域内	
			本厚木駅周辺 (P44参照)	愛甲石田駅周辺 (P45参照)
大規模小売店舗	1,000㎡以上、 3,000㎡未満	必要	必要	—
	3,000㎡以上		—	—
大学・短期大学・専門学校・専修学校 (サテライトキャンパスを含む)		必要	—	—
地域医療支援病院		必要	—	必要
市役所、保健福祉センター、子育て支援 センター、図書館、科学館、市民交流施 設、市民ホール		必要	—	必要

※誘導施設については、P47（誘導施設の定義）を参照。

(3) 誘導施設の休止・廃止に関する届出

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定により、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする日の 30 日前までに、市長への届出が義務付けられています。

(4) 罰則

都市再生特別措置法第 130 条の規定により、届出を怠った場合や、虚偽の届出をした場合は、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。

