

議第 4438 号

大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1180 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

大和都市計画住宅市街地の開発整備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。

---

## 大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、既存の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

渋谷南部地区、下福田地区、下鶴間山谷南地区については、土地区画整理事業の完了に伴い、計画的な住宅市街地の整備と基盤施設の整備が図られたことから削除するものです。

# 大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

## 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

#### ① 目標とする住宅市街地

本区域は、経済の高度成長期である昭和 30 年代半ば頃から著しく人口が流入したため、鉄道駅を中心として土地区画整理事業等による市街地の形成がなされ、概ね市街化区域の過半の区域について基盤整備が完了している。今後も本区域の北部地域において土地区画整理事業等の都市基盤整備を予定している。

このような状況の下で、今後の人口減少社会を踏まえ、家族形態やライフスタイルの変化、多様化がさらに進展するものと想定され、これらの住宅需要に対応すべく、良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の形成を図ることを基本目標とする。

住宅市街地の形成を図るにあたっては、都市基盤施設整備と一体となった開発が行われるよう配慮するとともに、住民が将来にわたって豊かでゆとりある居住環境を享受できるよう周辺環境等の維持・保全にも配慮し、高度な都市機能の集積した水と緑豊かな住宅市街地の形成を図る。

また、今後の少子高齢化の進行を踏まえ、子育て世代を中心とした生産年齢人口の増加による世代間人口バランスの確保と南部地域への重点的な居住誘導による地域間人口バランスの確保を目指す。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を維持する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用を図る。空き家や高経年分譲マンション等については、増加が見込まれるため、適正な維持管理や活用を誘導する。

また、高齢者・障がい者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。

また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の 4 つに類型化し施策の展開を図る。

#### ① 低・未利用地等を活用した住宅市街地

既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、良好な住宅市街地の形成に努める。

#### ② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地を有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法

により良好な住宅市街地の形成に努める。

### ③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

老朽化した狭小住宅が存在する既成市街地では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの推進により土地の有効・高度利用を図り、細街路を解消するなど生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、住宅と商業施設等が混在している大和駅周辺地区などの市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

### ④ 計画的な新市街地の開発

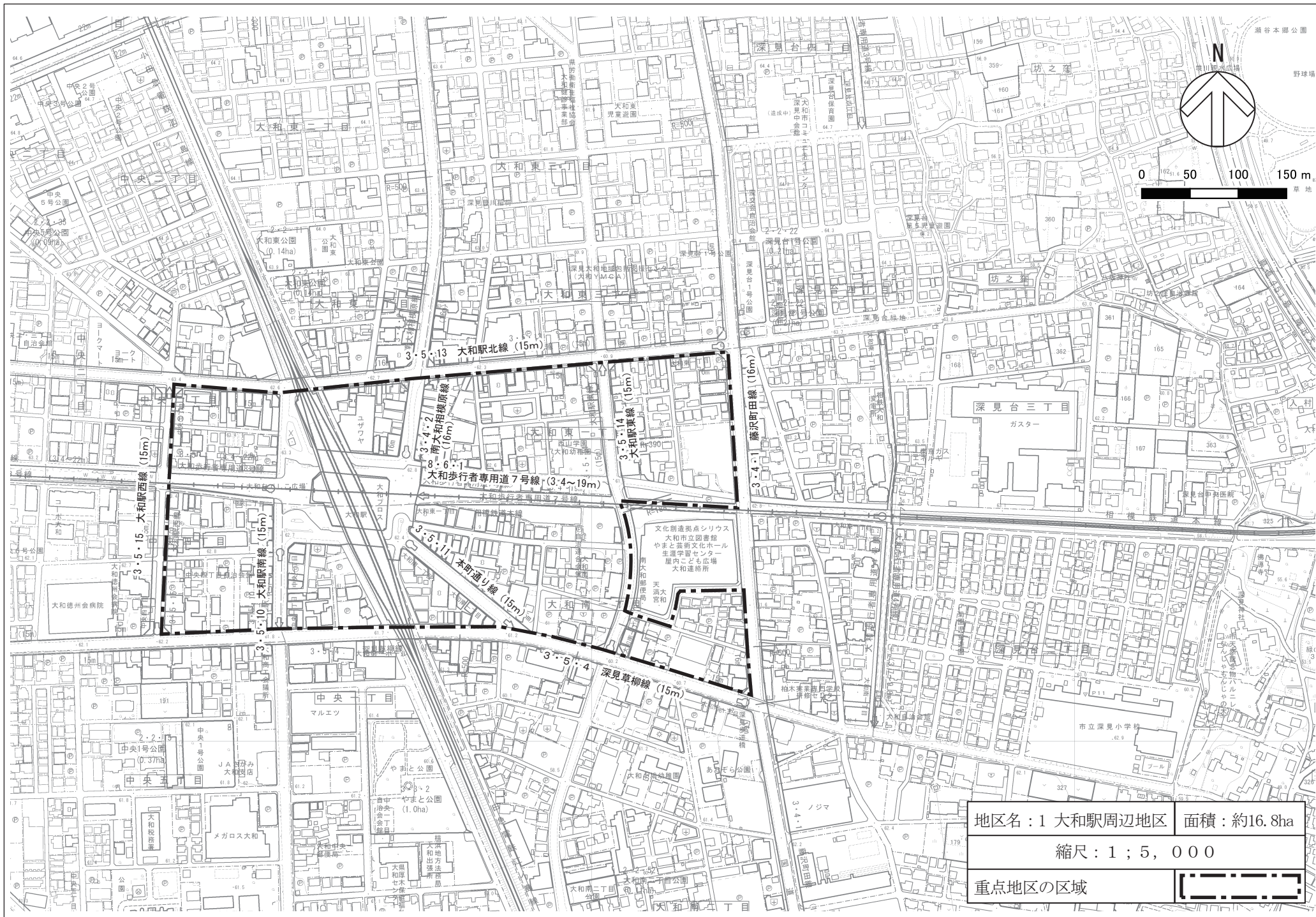
新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

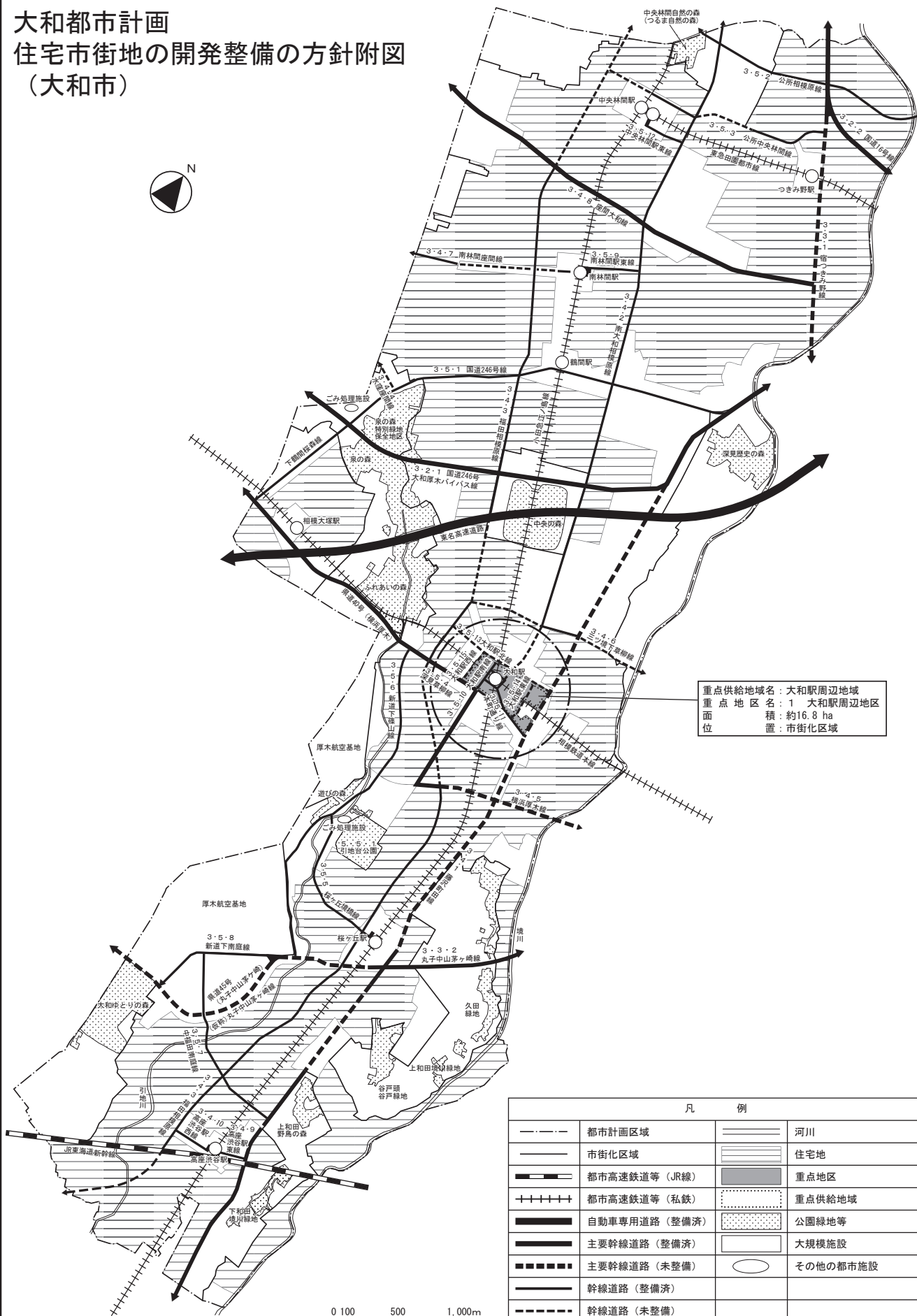
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 大和駅周辺地区
面 積	約 16.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	広域拠点として、計画的な土地の高度利用を促進し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	優れた立地条件を活かすため、商業・業務施設、公益施設、都市型住宅等の複合した市街地の形成を図る。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	大和駅周辺地域





# 大和都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 (大和市)



重点供給地域名：大和駅周辺地域  
重点地区名：1 大和駅周辺地区  
面積：約16.8 ha  
位置：市街化区域

凡 例			
	都市計画区域		河川
	市街化区域		住宅地
	都市高速鉄道等（JR線）		重点地区
	都市高速鉄道等（私鉄）		重点供給地域
	自動車専用道路（整備済）		公園緑地等
	主要幹線道路（整備済）		大規模施設
	主要幹線道路（未整備）		その他の都市施設
	幹線道路（整備済）		
	幹線道路（未整備）		

0 100 500 1,000m

方針附図は、「住宅市街地の開発整備の方針」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、「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区の範囲、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。  
道路で、（未整備）には整備中のものも含まれます。

# 大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針

## 新旧対照表

(新)

大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針

令和 年 月 日

神 奈 川 県

(旧)

大和都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成28年11月1日

神 奈 川 県

<div>1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針</div> <div>(1) 住宅市街地の開発整備の目標</div> <div>① 目標とする住宅市街地</div> <div>本区域は、経済の高度成長期である昭和 30 年代半ば頃から著しく人口が流入したため、鉄道駅を中心として土地区画整理事業等による市街地の形成がなされ、概ね市街化区域の過半の区域について基盤整備が完了している。今後も本区域の北部地域において土地区画整理事業等の都市基盤整備を予定している。</div> <div>このような状況の下で、今後の人口減少社会を踏まえ、家族形態やライフスタイルの変化、多様化がさらに進展するものと想定され、これらの住宅需要に対応すべく、良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の形成を図ることを基本目標とする。</div> <div>住宅市街地の形成を図るにあたっては、都市基盤施設整備と一体となった開発が行われるよう配慮するとともに、住民が将来にわたって豊かでゆとりある居住環境を享受できるよう周辺環境等の維持・保全にも配慮し、高度な都市機能の集積した水と緑豊かな住宅市街地の形成を図る。</div> <div><u>また、今後の少子高齢化の進行を踏まえ、子育て世代を中心とした生産年齢人口の増加による世代間人口バランスの確保と南部地域への重点的な居住誘導による地域間人口バランスの確保を目指す。</u></div> <div>② 良好な居住環境の確保等に係る目標</div> <div>良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を維持する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用を図る。<u>空き家や高経年分譲マンション等については、増加が見込まれるため、適正な維持管理や活用を誘導する。</u></div> <div>また、高齢者・障がい者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。</div> <div>更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。</div> <div>また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の 4 つに類型化し施策の展開を図る。</div> <div>① 低・未利用地等を活用した住宅市街地</div> <div>既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、良好な住宅市街地の形成に努める。</div> <div>② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地</div> <div>市街化区域内農地を有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成</div>
---

<div>1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針</div> <div>(1) 住宅市街地の開発整備の目標</div> <div>① 目標とする住宅市街地</div> <div>本区域は、経済の高度成長期である昭和 30 年代半ば頃から著しく人口が流入したため、鉄道駅を中心として土地区画整理事業等による市街地の形成がなされ、概ね市街化区域の過半の区域について基盤整備が完了している。今後も本区域の北部地域<u>及び南部地域等</u>において土地区画整理事業等の都市基盤整備を予定している。</div> <div>このような状況の下で、今後の人口減少社会を踏まえ、家族形態やライフスタイルの変化、多様化がさらに進展するものと想定され、これらの住宅需要に対応すべく、良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の形成を図ることを基本目標とする。</div> <div>住宅市街地の形成を図るにあたっては、都市基盤施設整備と一体となった開発が行われるよう配慮するとともに、住民が将来にわたって豊かでゆとりある居住環境を享受できるよう周辺環境等の維持・保全にも配慮し、高度な都市機能の集積した水と緑豊かな住宅市街地の形成を図る。</div> <div>② 良好な居住環境の確保等に係る目標</div> <div>良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を維持する。このため、土地区画整理事業等の面的整備事業、<u>老朽公的住宅団地の建替え事業、</u>地区計画等の積極的な活用を図る。</div> <div>また、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。</div> <div>更に、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備を推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。</div> <div><u>特に、近年の急速な市街化の進行により、基盤整備が未整備の地域においては、土地区画整理事業等を推進していく。</u></div> <div>また、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の 4 つに類型化し施策の展開を図る。</div> <div>① 低・未利用地等を活用した住宅市街地</div> <div><u>下鶴間、深見東、代官地区等の既成市街地の低・未利用地で住宅地としての利用に適するもの</u>については、周辺環境との調和に留意し、良好な住宅市街地の形成に努める。</div> <div><u>そのため、住宅地又は住宅地に隣接する地区内の工場等の移転動向等を把握する。</u></div> <div>② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地</div> <div>市街化区域内農地については、<u>下鶴間地区、桜森地区、福田地区</u>を中心に広い範囲にわたり</div>
---

に努める。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

老朽化した狭小住宅が存在する既成市街地では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの推進により土地の有効・高度利用を図り、細街路を解消するなど生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、住宅と商業施設等が混在している大和駅周辺地区などの市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

④ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区の指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。

また、宅地化するものについては、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

主要駅周辺地区等の既成市街地は、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により土地の有効・高度利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽木造住宅区、老朽公共賃貸住宅団地及び住商併存地区は次のような施策を講じる。

ア 老朽木造住宅区

高座渋谷駅周辺地区を中心に老朽化した木造住宅が密集している市街地については、市街地整備の基本的な目標のもとに土地区画整理事業等を活用して、住宅の不燃化、共同化を図り公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

イ 老朽公共賃貸住宅団地

老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善を図るため、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公共賃貸住宅ストックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく長期有効活用を推進する。

また、公的賃貸住宅を活用し、高齢者などの住宅の確保に特に配慮を要する者に対しても、公的賃貸住宅を効果的に活用できるよう関連機関とのネットワークの機能向上を図る。

ウ 住商併存地区

住宅と商業施設等が混在している大和駅周辺地区などの市街地については、住宅と店舗が共存する活力ある地域整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

④ 計画的な新市街地の開発

新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要	
地 区 名	1 大和駅周辺地区
面 積	約 16.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	広域拠点として、計画的な土地の高度利用を促進し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	優れた立地条件を活かすため、商業・業務施設、公益施設、都市型住宅等の複合した市街地の形成を図る。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	大和駅周辺地域

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要		
地 区 名	1 渋谷南部地区	2 大和駅周辺地区
面 積	約 42ha	約 18ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>	広域拠点として、計画的な土地の高度利用を促進し、快適な都市環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	<u>低密度の戸建て専用住宅を中心とし、主要路線及び鉄道沿線の中密度の住宅市街地とする。また、駅周辺においては、商業施設等の充実とあわせ中密度の住宅市街地とする。</u>	優れた立地条件を活かすため、商業・業務施設、公益施設、都市型住宅等の複合した市街地の形成を図る。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>道路、公園等の整備を図る。</u>	道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	<u>渋谷南部地域</u>	大和駅周辺地域

(削除)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	<u>3 下福田地区</u>	<u>4 下鶴間山谷南地区</u>
面 積	<u>約 8. 0ha</u>	<u>約 6. 2ha</u>
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>	<u>土地区画整理事業の実施により、計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。</u>
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	<u>低密度の戸建て専用住宅と緑が調和した住宅市街地の形成を図る。</u>	<u>低密度の戸建て専用住宅と緑が調和した住宅市街地の形成を図る。</u>
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>道路、公園等の整備を図る。</u>	<u>道路、公園等の整備を図る。</u>
ニ その他の特記すべき事項	ニ	ニ
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	<u>下福田地域</u>	<u>下鶴間山谷地域</u>

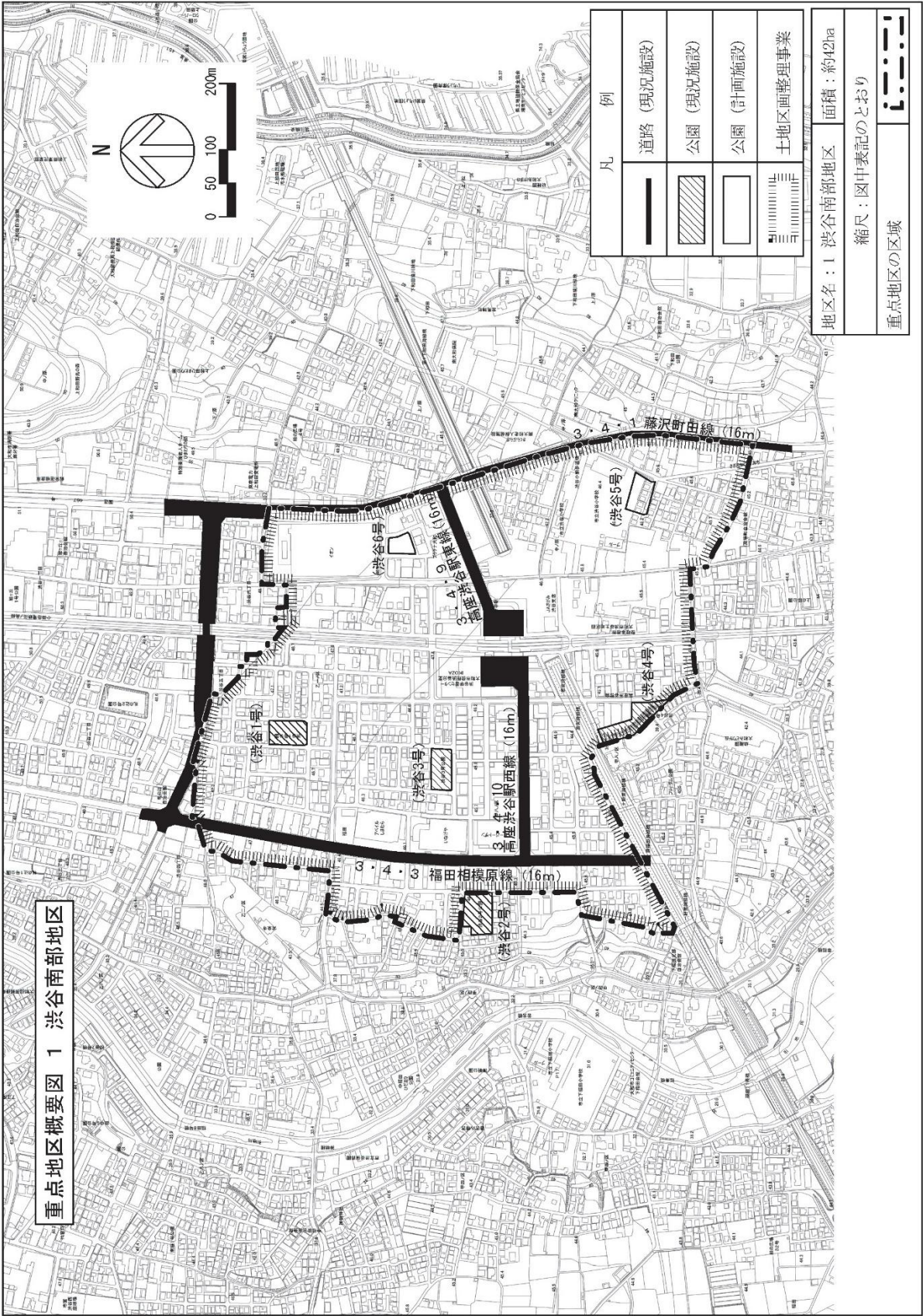


(削除)

(新)

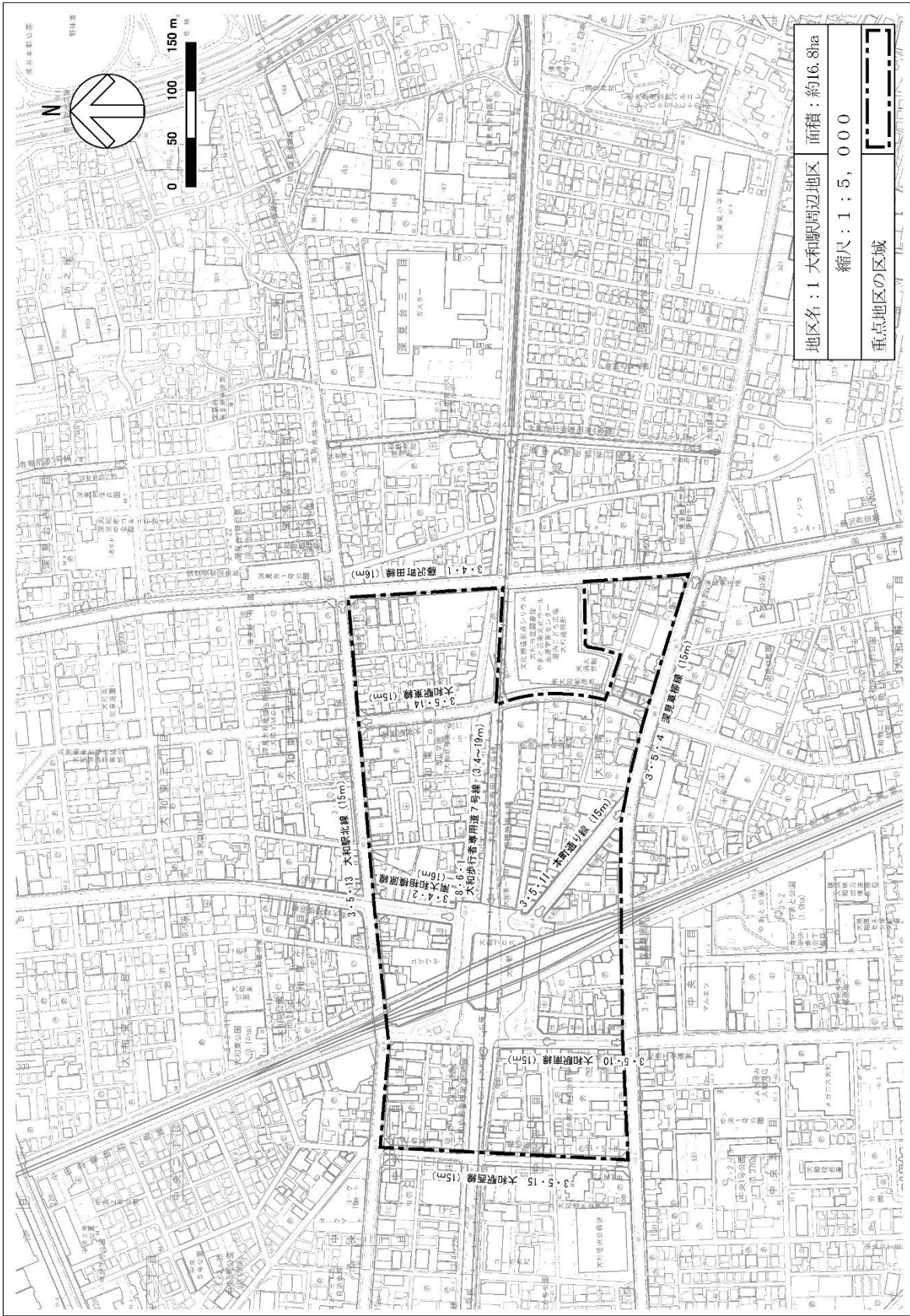
(旧)

大和都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)



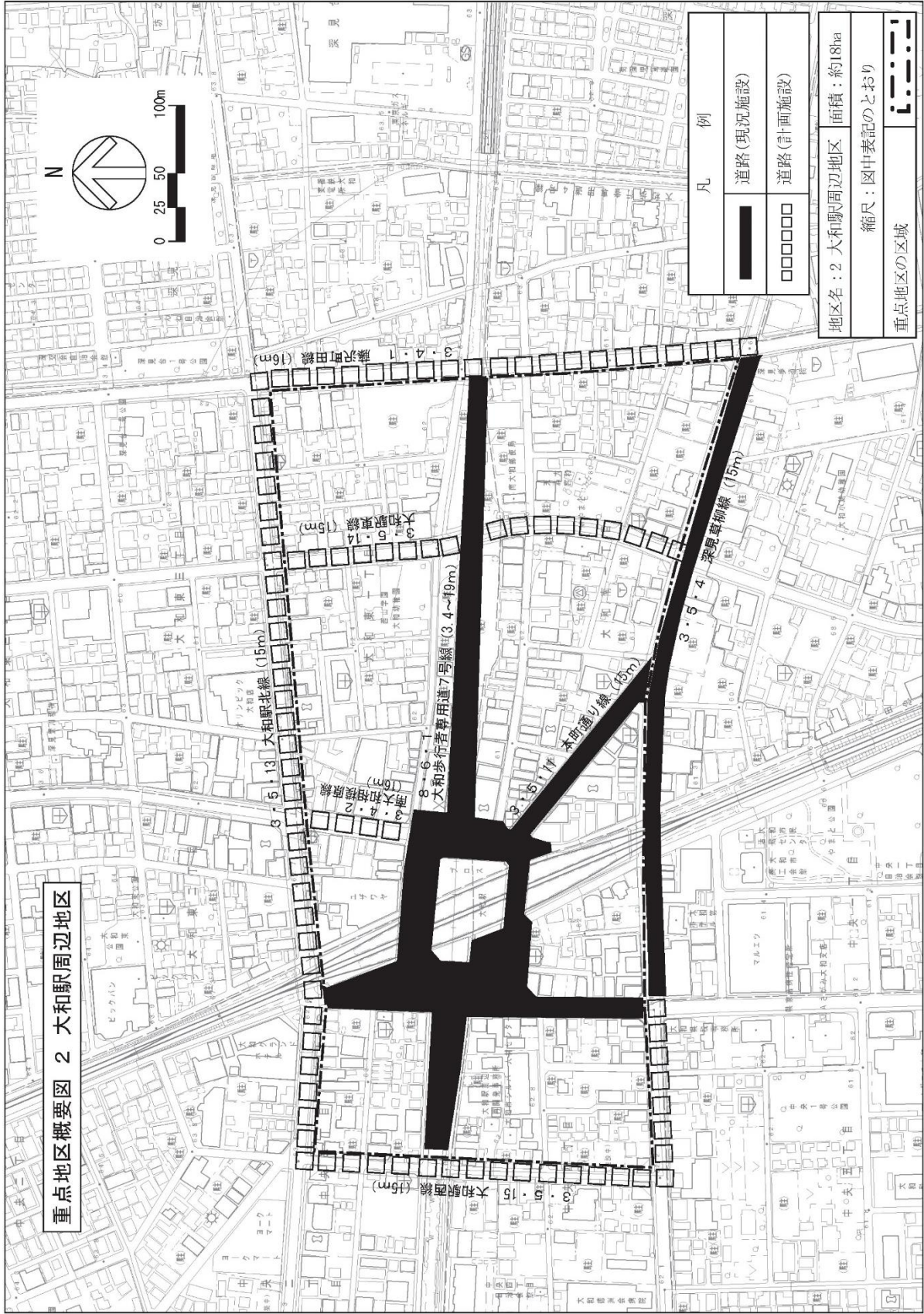


大和都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針 (別図)



(旧)

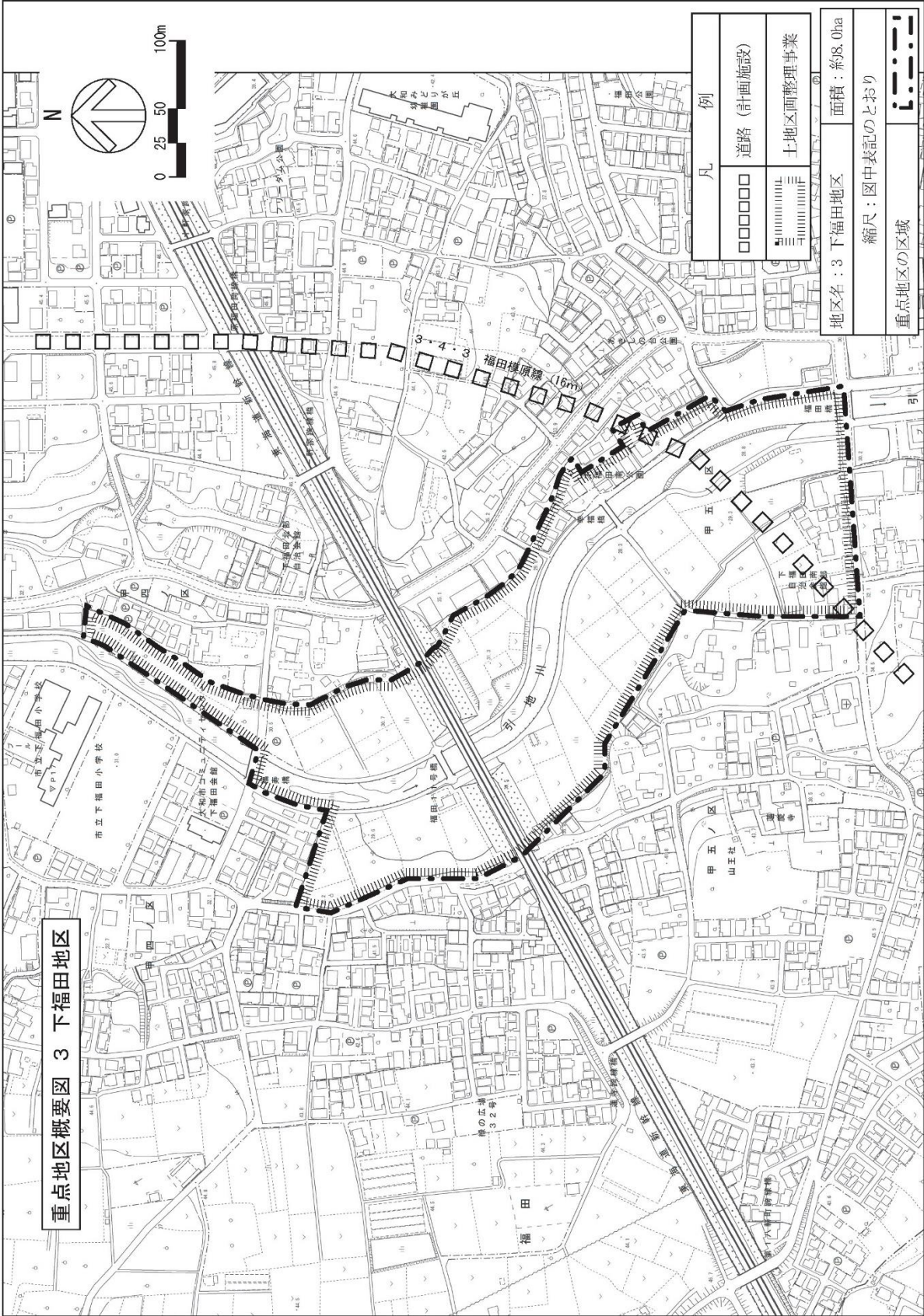
大和都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針 (別図)





(削除)

大和都市計画区域 住宅市街地の開発整備の方針(別図)





(削除)

