

議第 4450 号

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1199 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

綾瀬都市計画都市再開発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。

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

深谷中一丁目地区については、市の中心商業地として、商業機能の強化をし、にぎわい・交流の場として魅力のある中心市街地の形成を図るため、計画的に市街地の再開発を行うべき区域として追加するものです。

綾瀬都市計画都市再開発の方針

令和　年　月　日

神奈川県

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑の創造をしながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

深谷中一丁目地区は、市の中心商業地として、商業機能を強化し、にぎわい・交流の場として魅力のある中心市街地の形成を図る。県道42号(藤沢座間厚木)沿いの大上・寺尾中地区等の商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における生活拠点商業地としてふさわしい土地の高度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等の道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地においては、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表のとおり。

別表(一号市街地の目標及び方針)

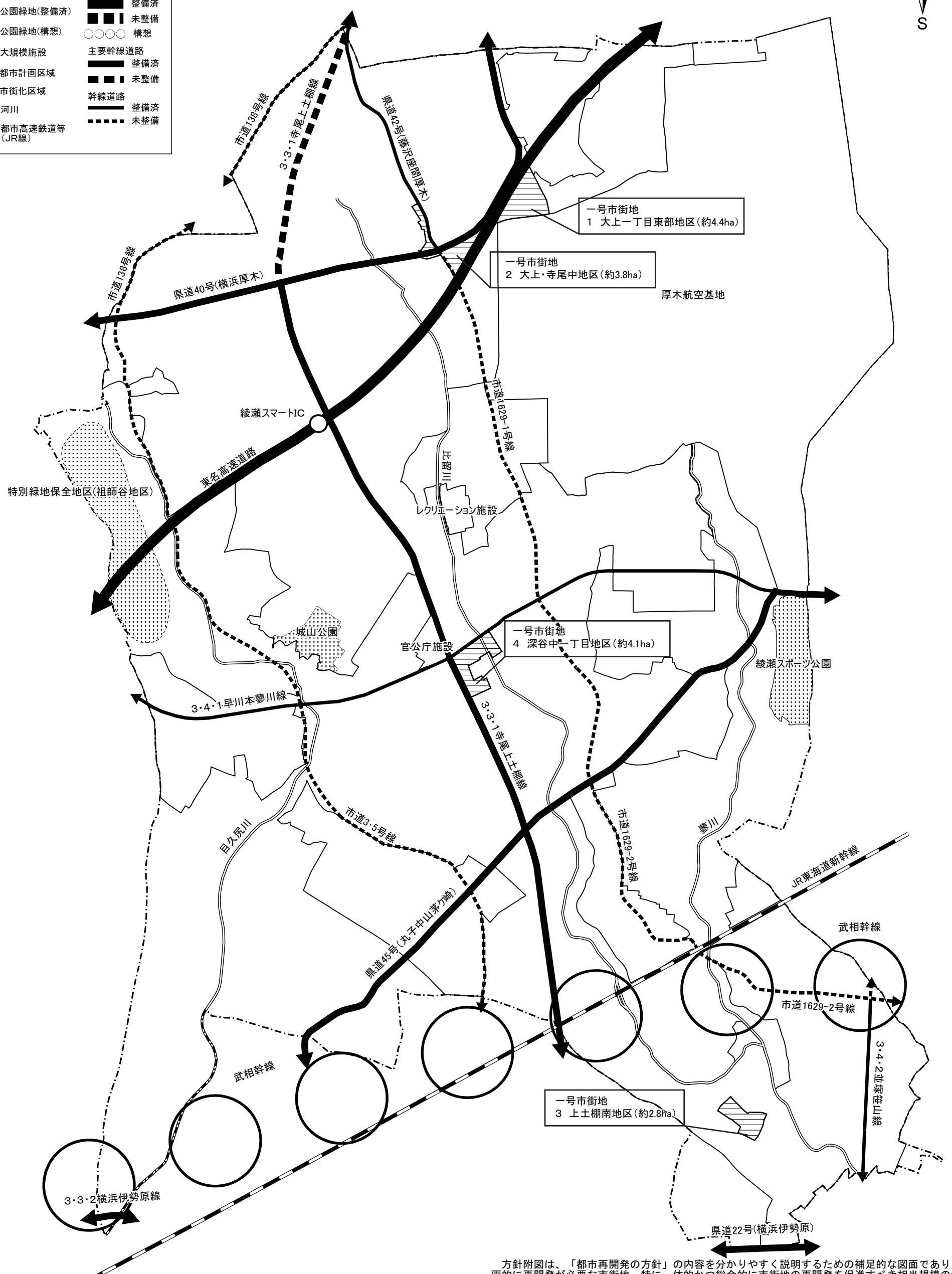
地 区 名	1 大上一丁目東部地区	2 大上・寺尾中地区
面 積	約 4.4ha	約 3.8ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市北部の生活拠点商業地として、商業機能を強化し、地域に密着した商業空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。 幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。
	<p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備を図る。 商業施設周辺におけるポケットパークの整備を図る。
	<p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。
	<p>その他土地の高度利用及び都市機能の更新について特に必要な事項</p>	—
要整備地区の名称、面積	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	—

別表(一号市街地の目標及び方針)

地 区 名	3 上土棚南地区	4 深谷中一丁目地区
面 積	約 2.8ha	約 4.1ha
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針		
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	<ul style="list-style-type: none"> 市南部の生活拠点商業地として、商業機能を強化し、地域に密着した商業空間の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 市の中心商業地として、商業機能を強化し、にぎわい・交流の場として魅力のある中心市街地の形成を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地として、商業機能の強化を図り、利便性の向上とにぎわいの創出を図る。
主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設周辺におけるポケットパークの整備を図る。 	—
都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 中心核にふさわしいにぎわい・交流空間の形成を図る。
その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	—

綾瀬都市計画 都市再開発の方針附図（綾瀬市）

凡 例	
一号市街地	自動車専用道路
公園緑地(整備済)	整備済
公園緑地(構想)	未整備
大規模施設	構想
都市計画区域	主要幹線道路
市街化区域	整備済
河川	未整備
都市高速鉄道等 (JR線)	幹線道路
	整備済
	未整備



方針附図は、「都市再開発の方針」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、計画的に再開発が必要な市街地、特に一體的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区的範囲、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。
道路等の構想路線(○○で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

0 250 500 1,000 1,500m

綾瀬都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

(新)

(旧)

綾瀬都市計画都市再開発の方針

令和　年　月　日

神　奈　川　県

綾瀬都市計画都市再開発の方針

平成28年11月1日

神　奈　川　県

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑の創造をしながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

深谷中一丁目地区は、市の中心商業地として、商業機能を強化し、にぎわい・交流の場として魅力のある中心市街地の形成を図る。県道42号(藤沢座間厚木)沿いの大上・寺尾中地区等の商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における生活拠点商業地としてふさわしい土地の高度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等の道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地においては、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表のとおり。

1 基本方針

(1) 都市再開発の方針

本区域においては、まちづくりの根幹的な基盤でもあり防災上も不可欠な道路の整備に重点を置き、残された緑の保全と新たな緑の創造をしながら自然と調和した安全で快適な市街地の開発及び整備を進める。

(2) 既成市街地の再開発の方針

① 土地の高度利用に関する方針

県道42号(藤沢座間厚木)沿いの寺尾中・大上地区等の商業地については、商業機能等の集積とともに基盤施設の整備を進め、本区域における生活拠点商業地としてふさわしい土地の高度利用を図る。

② 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

上土棚北地区及び大上地区等の住宅と工業等の土地利用が混在している地区については、地区計画等の活用により、街区単位の土地利用の純化を推進し、良好な居住環境及び生産環境の形成を図る。

工場等の跡地については、地域特性に応じ適切な土地利用を行うために計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止を図る。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

深谷上地区、上土棚北地区等の道路等の整備の立ち遅れている住宅密集地においては、積極的に都市基盤整備を推進し、居住環境の改善を図る。

④ 既存の工業地における公害防止に関する方針

工業地と住宅地が接する地区については、緩衝緑地等の確保を図るとともに、工場敷地を積極的に緑化するよう誘導し、工業地における生産環境と住宅地における居住環境の向上を図る。

2 計画的な再開発が必要な市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

一号市街地の目標及び方針は別表のとおり。

(新)

(旧)

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地区名	1 大上一丁目東部地区	2 大上・寺尾中地区
面 積	約 4.4ha	約 3.8ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。 市北部の生活拠点商業地として、商業機能を強化し、地域に密着した商業空間の形成を図る。 	
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。 幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。 	
主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備を図る。 幹線道路の整備を図る。 商業施設周辺におけるポケットパークの整備を図る。 	
都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。 	
その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	—

別表 (一号市街地の目標及び方針)

地区名	1 大上一丁目東部地区	2 大上・寺尾中地区
面 積	約 4.4ha	約 3.8ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	土地利用の純化を図り、住環境・生産環境を整備・改善する。	市北部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。
適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 工業地、商業地、住宅地が混在する地区については、土地利用の純化を図る。 幹線道路沿道は、近隣商業地として土地の有効利用を図る。 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 幹線道路沿道については、車利用客を中心とした利便性の高い商業地の形成を図る。
主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備 幹線道路の整備 商業施設周辺におけるポケットパークの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の整備 幹線道路の整備 商業施設周辺におけるポケットパークの整備
都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の純化による、良好な生産環境及び住環境を形成する。 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。
その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	—

(新)

(旧)

地区名	3 上土棚南地区	<u>4 深谷中一丁目地区</u>
面 積	約 2.8ha	<u>約 4.1ha</u>
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	・市南部の生活拠点商業地として、商業機能を強化し、地域に密着した商業空間の形成を図る。	・市を中心商業地として、商業機能を強化し、にぎわい・交流の場として魅力のある中心市街地の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業施設周辺におけるポケットパークの整備を図る。 <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。 <p>その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地として、商業機能の強化を図り、利便性の向上とにぎわいの創出を図る。 <p>二</p> <p>二</p> <p>二</p>
要整備地区の名称、面積	—	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—	—

地区名	3 上土棚南地区
面 積	約 2.8ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)	市南部の生活拠点商業地として、商業機能の強化をし、地域に密着した商業空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活拠点商業地及び中密度住宅地として、土地の有効利用を図る。 <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業施設周辺におけるポケットパークの整備 <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間やポケットパークの整備などにより、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。 <p>その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項</p>
要整備地区の名称、面積	—
二項再開発促進地区の名称、面積	—