

議第 4454 号

愛川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1223 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

愛川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。

愛川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。

愛川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 住宅市街地のあり方

現在の住宅地は、中津地域と愛川地域の市街化区域及び高峰地域などの市街化調整区域における既存集落によって形成されている。

中津地域等の市街地では、生活道路の幅員が狭あいで、小規模公園等の都市施設の整備等も不十分な状況となっているため、適時適切な整備・維持管理等を行い、良好な市街地形成を図る。

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、生活関連道路の改良、公園・下水道の整備などの生活基盤の整備を推進し、居住環境の向上を目指すほか、積極的な移住の促進を通じた空き家問題等の対策を通じ、防犯対策等に優れた地域の形成を図る。

住居系用途と工業系用途の混在が見られる桜台地区や稲荷木地区については、基本的に住居系の土地利用に純化する方向で土地利用の誘導を進める。

(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、道路や公園、下水道などの都市基盤の整備・維持管理等につとめ、快適で利便性の高いまちづくりを推進する。

また、空き家解消対策の一環として、改修費及び取得費等の助成を含めた空き家バンク制度を推進する。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

市街地開発事業により面的に整備され、良好な居住環境が整備されている桜台団地地区については、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

② 計画的な住宅地の整備

今後発生する新たな住宅需要については、コンパクトな市街地形成を目指し、現市街化区域内の農地・未利用地において宅地促進を図る。

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

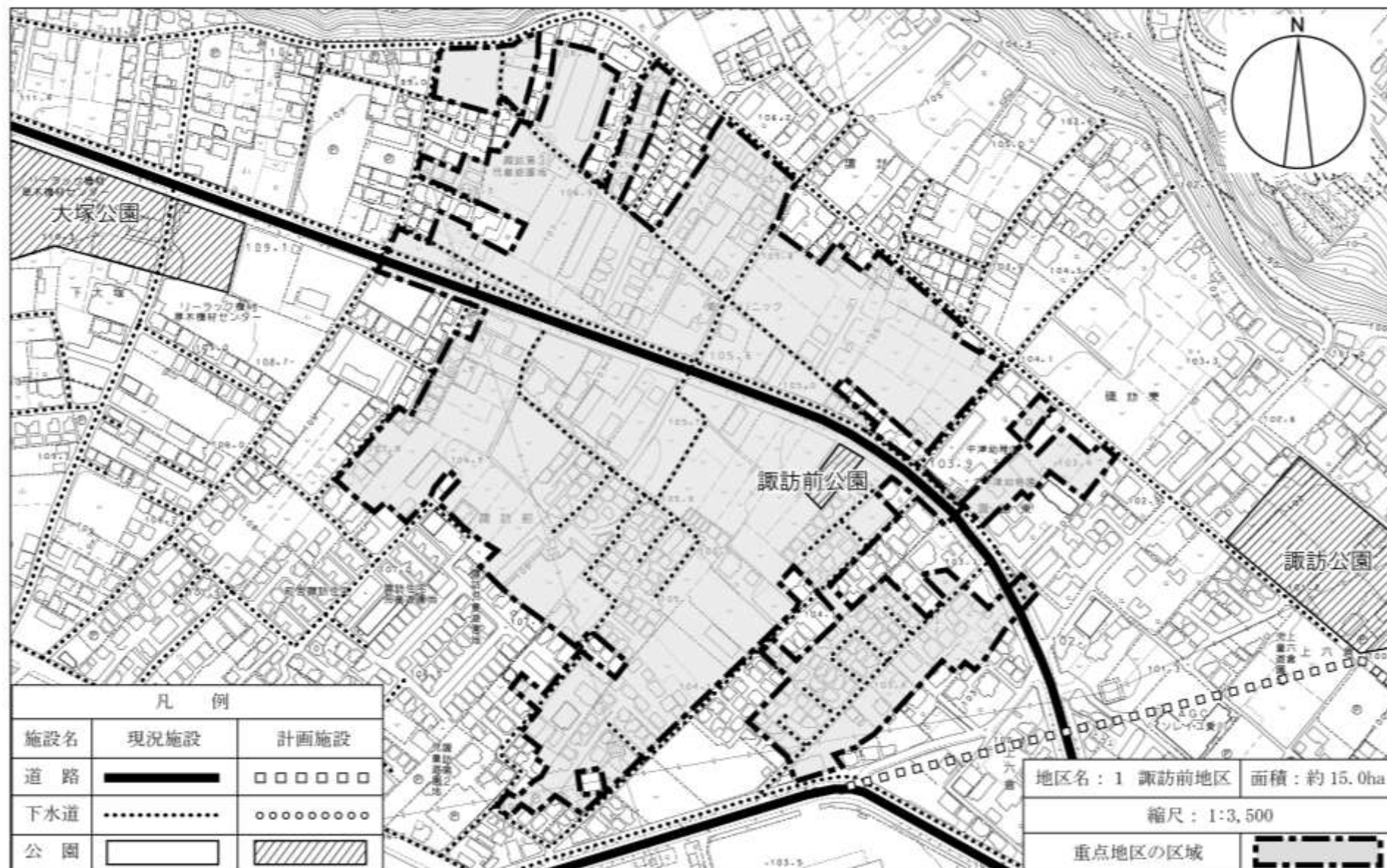
小規模な開発行為においては、まちなみを整え、共同空間などに緑を多くすることによって、生活の豊かさを演出するなど、良質な都市ストックとして次世代に継承できるまちを目指し誘導を図る。

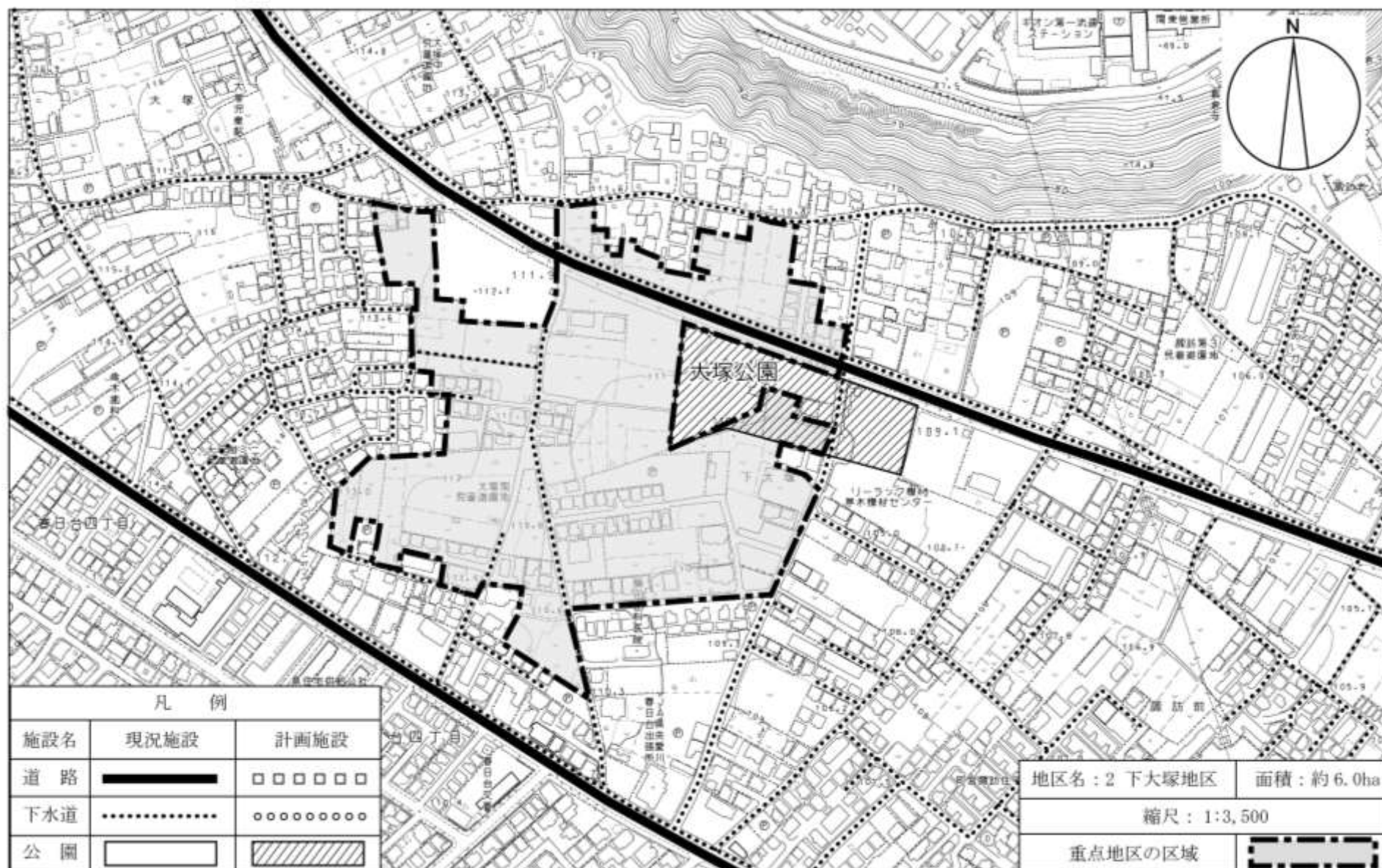
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「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。

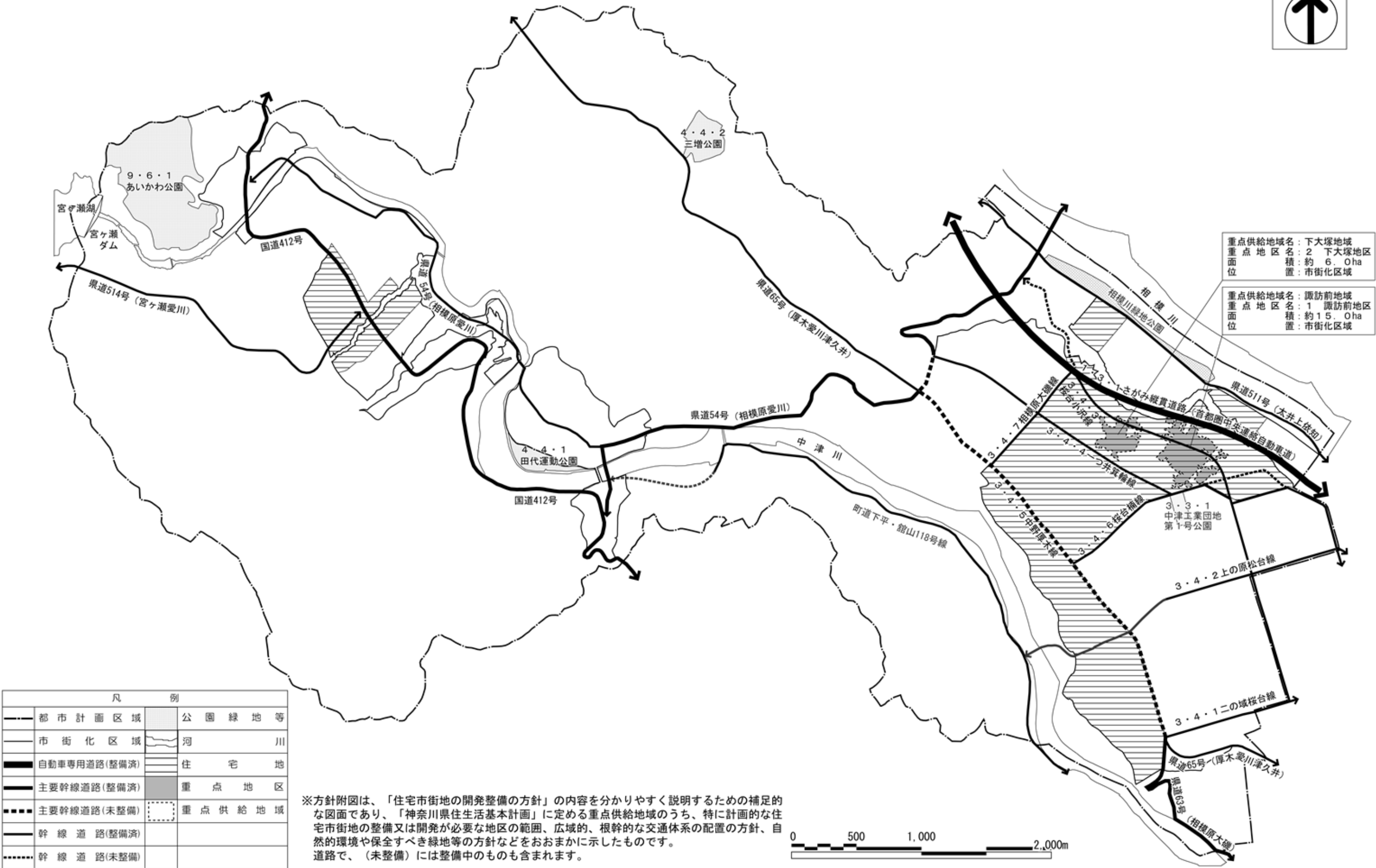
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 諏訪前地区	2 下大塚地区
面 積	約15.0ha	約6.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
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	諏訪前地域	下大塚地域





愛川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図（愛川町）



愛川都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

(新)

愛川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)

愛川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

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 住宅市街地のあり方

現在の住宅地は、中津地域と愛川地域の市街化区域及び高峰地域などの市街化調整区域における既存集落によって形成されている。

中津地域等の市街地では、生活道路の幅員が狭あい、小規模公園等の都市施設の整備等も不十分な状況となっているため、適時適切な整備・維持管理等を行い、良好な市街地形成を図る。

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、生活関連道路の改良、公園・下水道の整備などの生活基盤の整備を推進し、居住環境の向上を目指すほか、積極的な移住の促進を通じた空き家問題等の対策を通じ、防犯対策等に優れた地域の形成を図る。

住居系用途と工業系用途の混在が見られる桜台地区や稲荷木地区については、基本的に住居系の土地利用に純化する方向で土地利用の誘導を進める。

(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、道路や公園、下水道などの都市基盤の整備・維持につとめ、快適で利便性の高いまちづくりを推進する。

また、空き家解消対策の一環として、改修費及び取得費等の助成を含めた空き家バンク制度を推進する。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

市街地開発事業により面的に整備され、良好な居住環境が整備されている桜台団地地区については、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

② 計画的な住宅地の整備

今後発生する新たな住宅需要については、コンパクトな市街地形成を目指し、現市街化区域内の農地・未利用地において宅地促進を図る。

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

小規模な開発行為においては、まちなみを整え、共同空間などに緑を多くすることによって、生活の豊かさを演出するなど、良質な都市ストックとして次世代に継承できるまちを目指し誘導を図る。

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 住宅市街地のあり方

古くから市街地が形成されている半原、田代地区などは、生活道路、幹線道路とも幅員が狭隘で、小規模公園等の都市施設も不十分となっており、市街地の高度利用が課題となっている。また、新たな市街地を形成しつつある地域については、地域特性に応じた面的整備事業や道路事業など基盤づくりを積極的に行い、新しい時代に即した質の高い居住環境づくりを進めていくことが課題となっている。

さらに、近年は若年層の町外転出などにより地域の活力が失われる傾向にあることから、まち全体での活性化が望まれている。

よって、変化に富んだ自然環境を守りながら、住宅市街地における都市基盤整備を積極的に推進し、子育てファミリー世帯や高齢者が安心して暮らせるような職住近接の良好な住宅市街地形成を図る。

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も整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進する。このため、面整備事業、老朽公的住宅団地の建て替え事業、地区計画等の積極的な活用を図るとともに、民間宅地開発の適正な誘導・指導に努める。

(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、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。

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ままスプロールが進行している地域における未利用地については、計画的な住宅市街地の形成を目的とした地区計画等の推進を図るものとする。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施策の展開を図る。

① 良好な環境を有する住宅地の維持・保全

都市基盤、建築物ともに良好な住宅地が多く形成されているので、良好な住環境の保全とともに、より水準の高い住環境の形成を図る。(春日台地区、桜台団地地区など)

② 計画的な住宅地の整備

進行市街地にあっては、都市基盤、建築物両面からの改善が必要な住宅地が形成されているため、自然環境の保全に留意しつつ地区計画等により計画的な住宅地の形成を図る。(原・市之田地区、上新久地区、下大塚地区、諏訪前地区など)

③ 小規模、狭小な開発の進んでいる住宅地の整備

住環境が悪化しないよう敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。(松台地区、半縄地区など)

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。

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 諏訪前地区	2 下大塚地区
面 積	約15.0ha	約6.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
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	諏訪前地域	下大塚地域

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要		
地 区 名	1 諏訪前地区	2 下大塚地区
面 積	約15.0ha	約6.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。	民間開発、地区計画等の導入により、計画的な住宅市街地の整備を促進する。
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	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。	低層住宅を中心とした低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。	地区計画等により地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を推進する。
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	諏訪前地域	下大塚地域

