

議第 4462 号

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1155 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

藤沢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。

---

## 藤沢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。

柄沢特定地区については、土地区画整理事業の完了に伴い、地区内の街路、公園等の都市施設等の総合的な整備が図られたことから、削除するものです。

# 藤沢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

住宅市街地については、人口減少や少子超高齢社会の到来、空き家・空き地対策、都市の脱炭素化並びに深刻さを増す地球環境問題及び激甚化・頻発化する自然災害への対応など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、居住コミュニティの創出・再生、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

### (2) 良好的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、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等の都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるよう居住コミュニティの形成を図る。

良好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、下水道等の都市基盤整備や、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、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。

市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

また、市街化区域内農地のうち生産緑地地区に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。

大規模施設・工場跡地等を住宅地化する場合については、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。

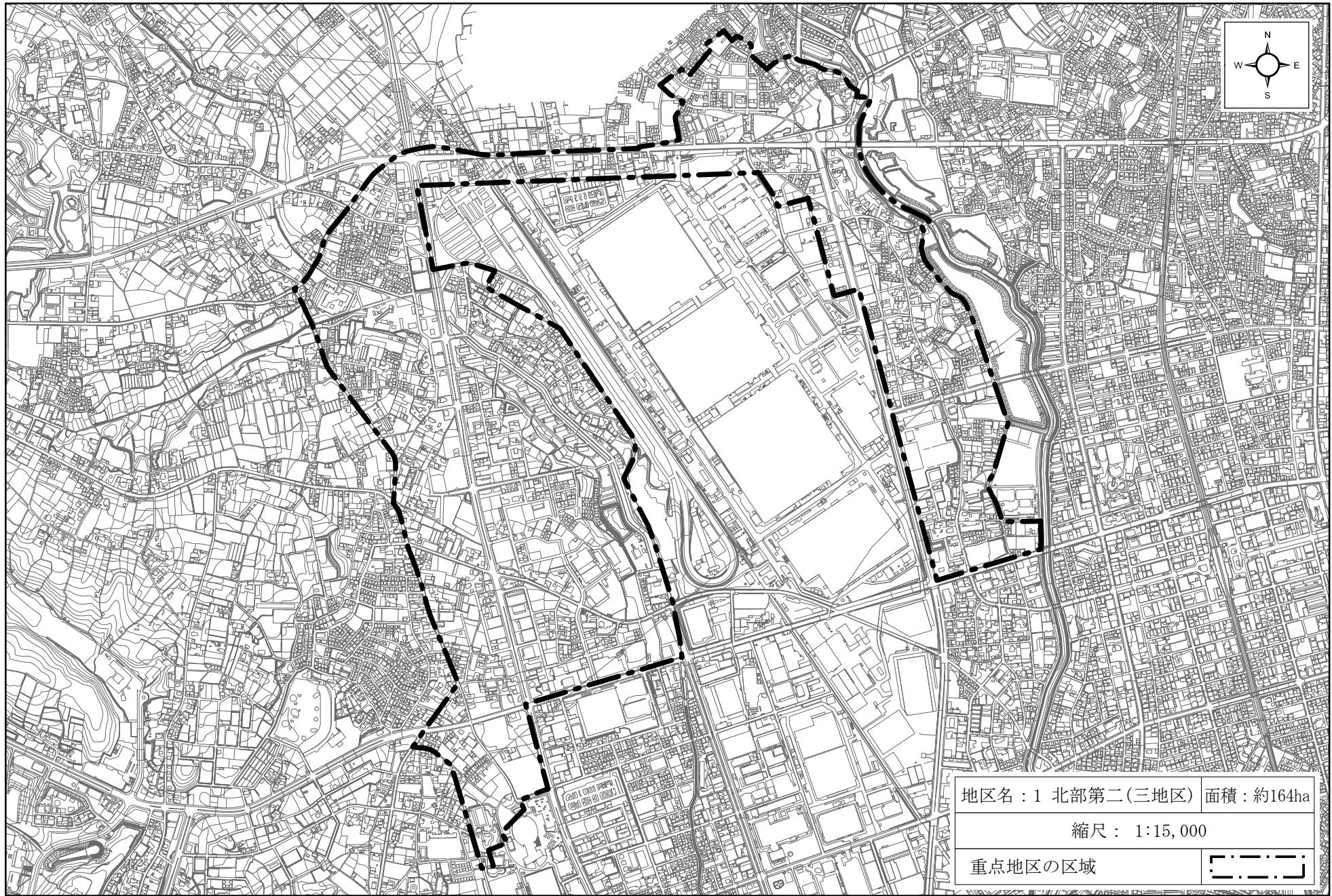
公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策への取組と併せて、都市型住宅の供給など集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## 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。

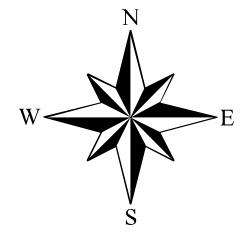
別表(重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 北部第二(三地区)
面 積	約 164ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、他の土地利用計画の概要	都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地又は準工業地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
二 その他の特記すべき事項	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。
参考 重点地区を含む 重点供給地域	北部第二(三地区)地域

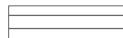
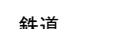
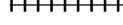


## 藤沢都市計画 住宅市街地の開発整備方針附図(藤沢市)

重点供給地域名：北部第二（三地区）  
重点地区名：1 北部第二（三地区）  
面積：約164ha  
位置：市街化区域



凡例

- ## 凡例
- |   |                  |
|---|------------------|
|  | 住宅地              |
|  | 重点地区             |
|  | 重点供給地域           |
|  | 公園綠地等(整備済等)      |
|  | 公園綠地等(構想)        |
|  | 大規模施設            |
|  | 都市計画区域           |
|  | 市街化区域            |
| <b>道路</b>   |                  |
|  | 自動車専用道路(整備済)     |
|  | 自動車専用道路(未整備)     |
|  | 自動車専用道路(構想)      |
|  | 主要幹線道路(整備済)      |
|  | 主要幹線道路(未整備)      |
|  | 主要幹線道路(構想)       |
|  | 幹線道路(整備済)        |
|  | 幹線道路(未整備)        |
| <b>鉄道</b>   |                  |
|  | 都市高速鉄道等(JR線)     |
|  | 都市高速鉄道等(私鉄、新交通等) |
|  | 都市高速鉄道等(構想)      |
|  | 河川               |
|  | その他の都市施設         |

A horizontal scale bar with numerical markings at 0, 500, 1,000, 2,000, and 3,000.

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あかに示したものです。

## 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

藤沢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

藤沢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

住宅市街地については、人口減少や少子超高齢社会の到来、空き家・空き地対策、都市の脱炭素化並びに深刻さを増す地球環境問題及び激甚化・頻発化する自然災害への対応など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、居住コミュニティの創出・再生、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

## (2) 良好的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、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等の都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように居住コミュニティの形成を図る。

良好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、下水道等の都市基盤整備や、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、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。

市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

また、市街化区域内農地のうち生産緑地地区に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。

大規模施設・工場跡地等を住宅地化する場合については、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。

公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策への取組と併せて、都市型住宅の供給など集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## 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。

## 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

今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題、自然災害に強い都市構造への転換など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めすることが重要であることから、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

## (2) 良好的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、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように居住コミュニティの形成を図る。

良好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、下水道等の都市基盤整備や、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、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。

市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。

また、市街化区域内農地のうち生産緑地地区に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。

大規模施設・工場跡地等を宅地化する場合については、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。

公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策への取組と併せて、都市型住宅の供給など集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## 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。

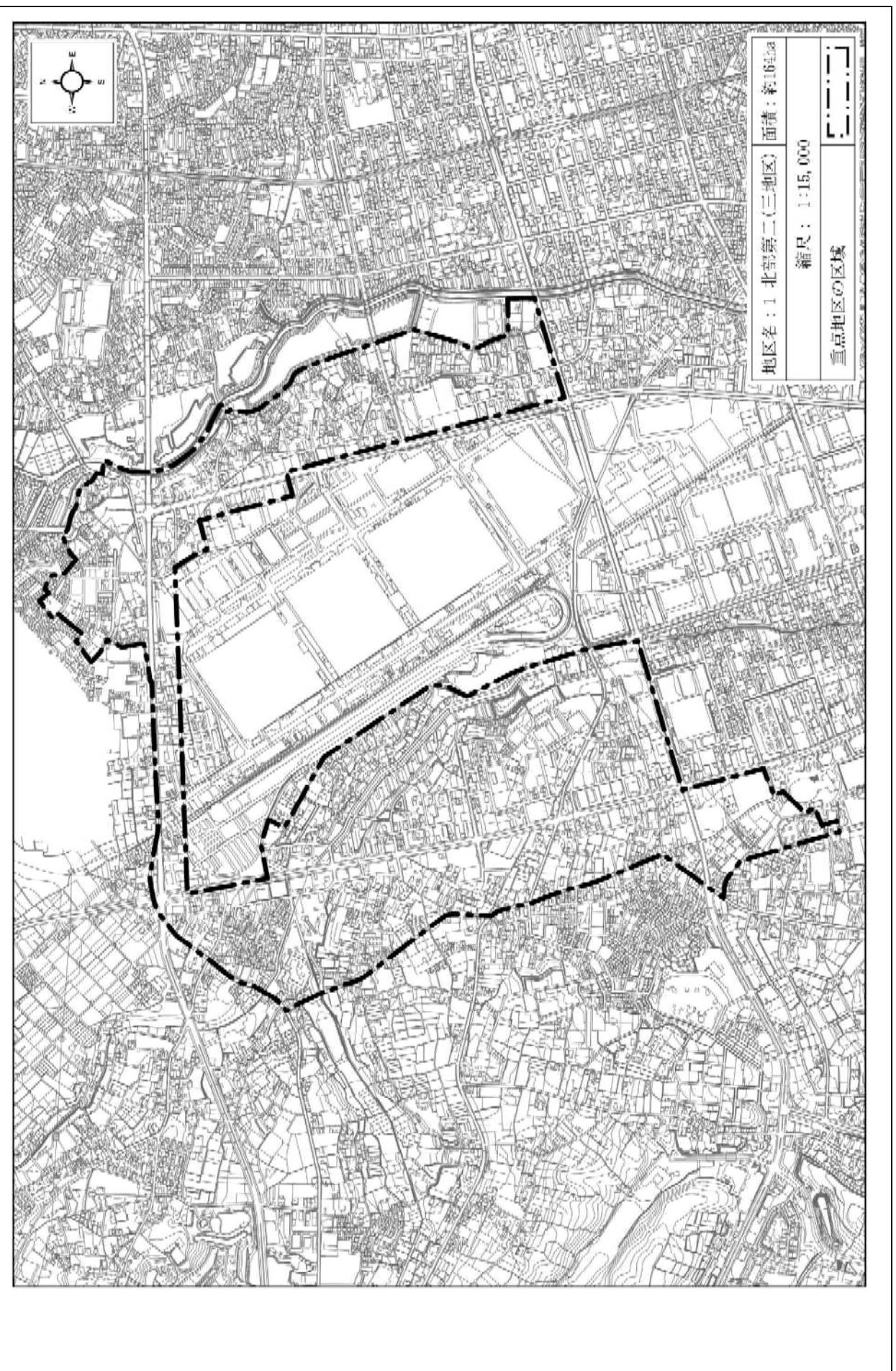
(新)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要	
地 区 名	1 北部第二(三地区)
面 積	約 164ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地又は準工業地とし、それ以外は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	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
二 その他の特記すべき事項	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	北部第二(三地区)地域

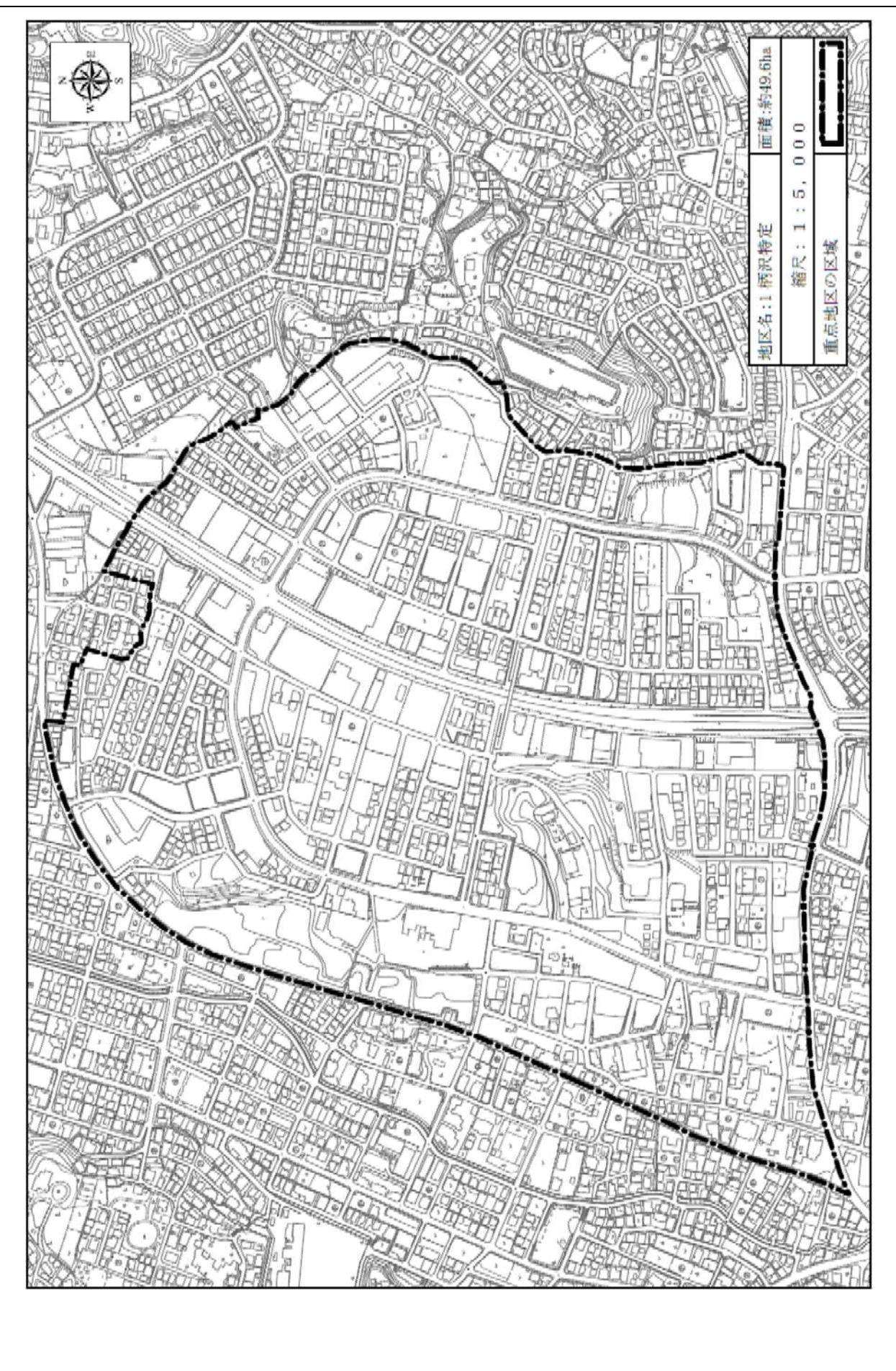
(旧)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要		
地 区 名	1 柄沢特定	2 北部第二(三地区)
面 積	約 49.6ha	約 164ha
イ 地区の整備又は開発の目標	土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。	土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	都市計画道路横浜藤沢線及び小袋谷藤沢線の沿道、柄沢関谷線の沿道については中密度の住宅市街地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。	都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地とし、それ以外は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	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
二 その他の特記すべき事項	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。	土地区画整理事業を実施することにより、地区内の街路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	柄沢特定地域	北部第二(三地区)地域

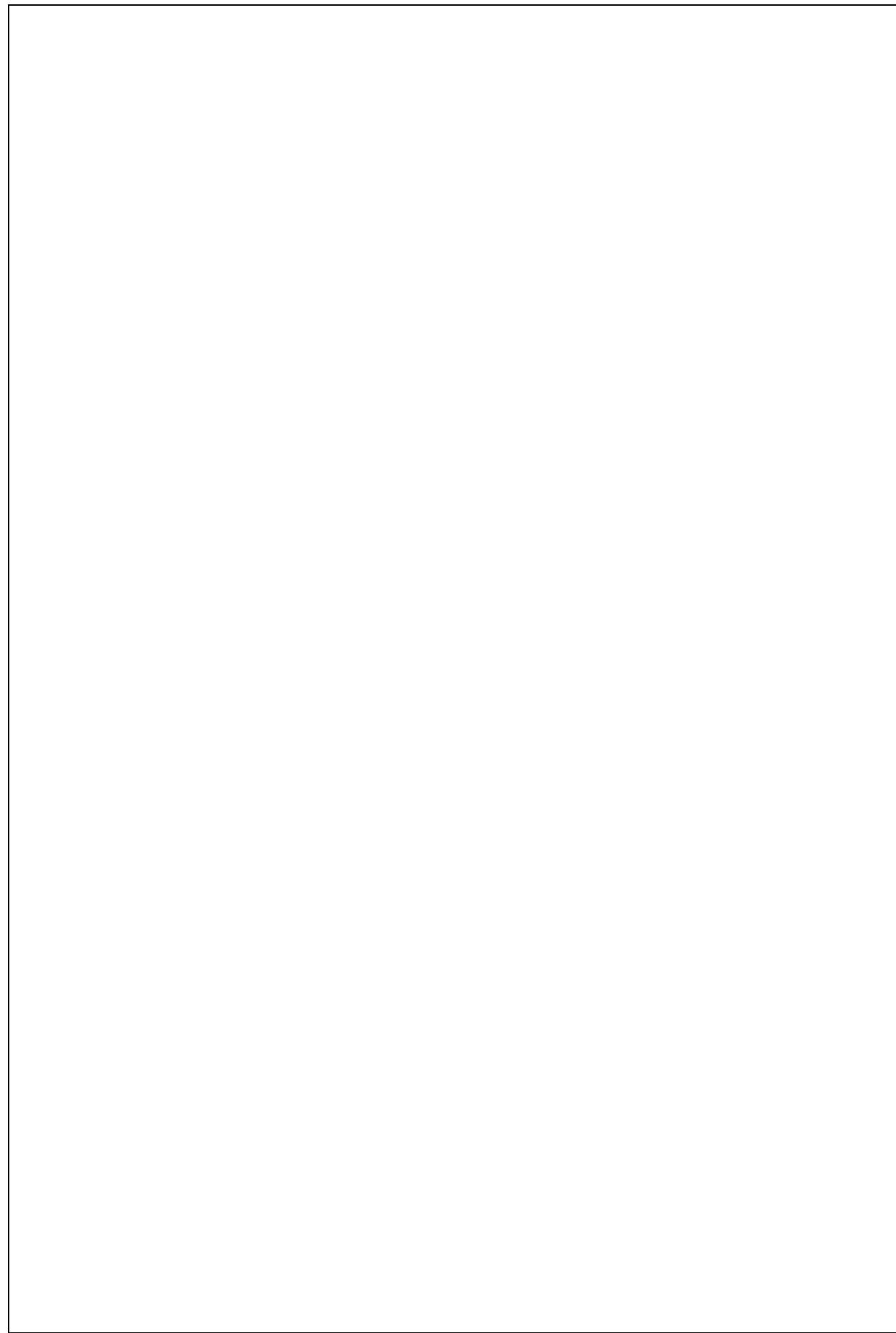
(新)



(旧)



(新)



(旧)

