

議第 4479 号

二宮都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1207 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

二宮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。

---

## 二宮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。

# 二宮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、神奈川県の西南部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有しており、この良好な自然環境との調和に配慮するとともに、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良好な住宅地の開発整備を推進する。

#### 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に、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推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

### (2) 良好的な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### ① 市街地における住宅建設の方針

多様な世代の定住促進が可能となるよう、地域の特性に応じた住宅地を整備し、それぞれのライフスタイル、ライフステージに対応した良好な居住環境の形成を図るとともに、居住者の高齢化が進み空き家の増加が懸念される低層住宅地については、防災、衛生面等での空き家対策とともに多様な世代の定住を促進するための空き家活用について方策を検討する。

これ以外の地区に位置する住宅地についても、地区内道路の整備改善を図りつつ、基本的には土地の低密度利用を図るものとする。

#### ② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

既成市街地の更新、整備については、居住環境が悪化しないように、過度な敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。

新住宅市街地の開発は、都市基盤、建築物ともに良好な状態の住宅地が形成されている区域にあっては、敷地の細分化、非住宅用途の無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を図る。

市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用として、二宮駅周辺及び中里地区については、商業・業務機能の集積と、駅前広場等の都市基盤施設の整備を推進し、周辺の居住環境に配慮しながら都市の中心拠点にふさわしい土地利用の増進を図る。

#### ③ 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全

##### ア 中心市街地周辺の住宅地

二宮駅周辺の住宅地については、利便性が高く、商業・業務、行政サービス、文化・生涯学習等の生活を支える都市機能に隣接する環境を活かし、市街地の更新を誘導しながら、多様な世代が歩いて快適に暮らすことができる居住環境の形成を図る。

##### イ 海辺の住宅地

国道1号以南の住宅地については、海岸沿いの松林の保全を図るとともに、適切な建築物の立地誘導により、緑と海が眺望できる低中層住宅を主体とした良好な居住環境の維持・形成を図るとともに、安全で安心できる居住環境の形成を目指し、生活道路の改良や公園等のオープンスペースの整備により、計画的な避難路や避難地を確保する。

#### **ウ 丘の住宅地**

土地区画整理事業等により整備された、比較的新しい低層住宅地については、地区内の未利用地に対する過度な敷地の細分化を防止することで、ゆとりある良好な居住環境の維持を図る。

#### **エ その他市街地の住宅地**

幹線道路沿道の住宅地については、良好な居住環境の維持を前提としつつ、徒歩圏における生活利便性の向上を図る。また、農地や樹林地等の都市的低未利用地が介在する住宅地については、地区計画の導入等による市街地環境の創出、改善により、地域の特性にふさわしい環境形成を図る。

#### **④ 居住環境の改善又は維持**

住宅地のうち、道路等の都市基盤が未整備のまま住宅が集積している既成市街地等については、安全性と利便性の確保に必要な生活道路等の整備を推進する。

# 二宮都市計画住宅市街地の開発整備の方針

## 新旧対照表

(新)

(旧)

二宮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

二宮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 目標とする住宅市街地

本区域は、神奈川県の西南部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有しており、この良好な自然環境との調和に配慮するとともに、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良好な住宅地の開発整備を推進する。

#### 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に、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推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

### (2) 良好的な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### ① 市街地における住宅建設の方針

多様な世代の定住促進が可能となるよう、地域の特性に応じた住宅地を整備し、それぞれのライフスタイル、ライフステージに対応した良好な居住環境の形成を図るとともに、居住者の高齢化が進み空き家の増加が懸念される低層住宅地については、防災、衛生面等での空き家対策とともに多様な世代の定住を促進するための空き家活用について方策を検討する。

これ以外の地区に位置する住宅地についても、地区内道路の整備改善を図りつつ、基本的には土地の低密度利用を図るものとする。

#### ② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

既成市街地の更新、整備については、居住環境が悪化しないように、過度な敷地の細分化、住宅の密集化を防止するとともに、生活道路等の部分的な整備、建物の個別の改善等により、良好な住宅地形成を図る。

新住宅市街地の開発は、都市基盤、建築物とともに良好な状態の住宅地が形成されている区域にあっては、敷地の細分化、非住宅用途の無秩序な混在等を規制し、計画的に良好な住宅地形成を図る。

市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用として、二宮駅周辺及び中里地区については、商業・業務機能の集積と、駅前広場等の都市基盤施設の整備を推進し、周辺の居住環境に配慮しながら都市の中心拠点にふさわしい土地利用の増進を図る。

#### ③ 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全

##### ア 中心市街地周辺の住宅地

二宮駅周辺の住宅地については、利便性が高く、商業・業務、行政サービス、文化・生涯学習等の生活を支える都市機能に隣接する環境を活かし、市街地の更新を誘導しながら、多様な世代が歩いて快適に暮らすことができる居住環境の形成を図る。

##### イ 海辺の住宅地

国道1号以南の住宅地については、海岸沿いの松林の保全を図るとともに、適切な建築物の立地誘導により、緑と海が眺望できる低中層住宅を主体とした良好な居住環境の維持・形成を図るとともに、安全で安心できる居住環境の形成を目指し、生活道路の改良や公園等のオープンスペースの整備により、計画的な避難路や避難地を確保する。

## 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 目標とする住宅市街地

本区域は、神奈川県の西南部に位置し、気候は温暖で、海岸部から丘陵部へ続く変化に富んだ自然を有しており、この良好な自然環境との調和に配慮するとともに、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良好な住宅地の開発整備を推進する。

#### 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に、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推進する。

このため、市街地再開発事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的な活用に努める。

### (2) 良好的な住宅市街地の整備又は開発の方針

#### ① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保

JR東日本東海道本線と西湘バイパスにはさまれた二宮駅周辺部を除く地区及び百合が丘地区、富士見が丘地区等については、低層住宅を主体とした住宅地が形成されており、良好な低密度の住宅地として居住環境の維持に努めるものとする。

これ以外の地区に位置する住宅地についても、地区内道路の整備改善を図りつつ、基本的には土地の低密度利用を図るものとする。

#### ② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発

##### ア 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及び新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、開発許可制度等の適切な運用により、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適切な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

##### イ 既存住宅地内の建て替えによる住宅供給の促進

二宮地区、山西地区等の既成市街地には、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・住環境水準の向上に配慮した計画的な建て替えの促進により土地の有効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。

#### ③ 良好な居住環境の整備改善

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。

(新)

**ウ 丘の住宅地**

土地区画整理事業等により整備された、比較的新しい低層住宅地については、地区内の未利用地に対する過度な敷地の細分化を防止することで、ゆとりある良好な居住環境の維持を図る。

**エ その他市街地の住宅地**

幹線道路沿道の住宅地については、良好な居住環境の維持を前提としつつ、徒歩圏における生活利便性の向上を図る。また、農地や樹林地等の都市的低未利用地が介在する住宅地については、地区計画の導入等による市街地環境の創出、改善により、地域の特性にふさわしい環境形成を図る。

**④ 居住環境の改善又は維持**

住宅地のうち、道路等の都市基盤が未整備のまま住宅が集積している既成市街地等については、安全性と利便性の確保に必要な生活道路等の整備を推進する。

(旧)