

議第 4489 号

大井都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1210 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

大井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。

---

## 大井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。

中井町の神戸地区については、周辺に約2.7haの都市公園があり、当該地区内において努めて街区公園を整備していく必要がないことから、街区公園整備に関する記載を削除するものです。

# 大井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

県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、職住が近接したゆとりある集約型都市を目指し、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

- (1) 職住が近接した集約型都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。
- (2) 既存市街地において、都市機能の向上、環境の保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。
- (3) 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。
- (4) 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導を連携させ、効率的な活用を図る。
- (5) 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。
- (6) 環境への負荷の低減に十分に配慮した低炭素都市づくりを進める。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

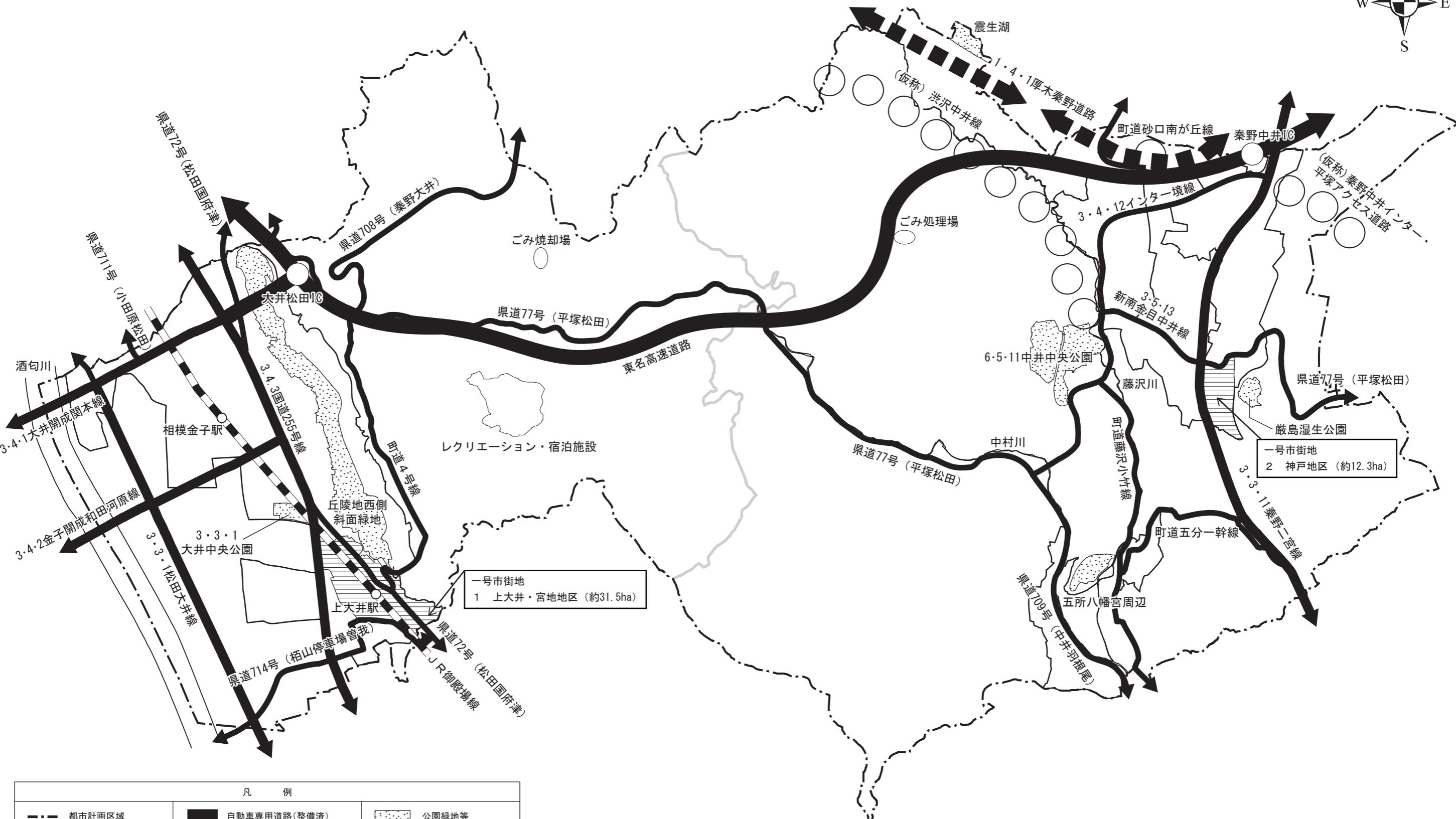
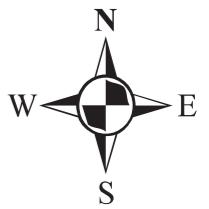
計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地を一号市街地として定め、整備・改善を図る。

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 上大井・宮地地区	2 神戸地区	
面 積	約 31.5ha	約 12.3ha	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	<p>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)</p> <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> <p>主要な都市施設の整備に関する事項</p> <p>都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項</p> <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>	<p>地区の商業地として、商業施設の充実を図るとともに地区計画により良好な住環境整備を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区商業・業務地として土地の有効利用を図る。</li> <li>住宅市街地は狭い道路の解消、建築物の老朽化低減を図るとともに敷地細分化の防止を図る。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>狭い道路解消のための地区道路及び公園を整備する。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区道路、公園の整備に併せて住宅更新・共同化・不燃化の促進を図る。</li> </ul> <p>—</p>	<p>都市施設の整備を促進し、住宅供給地と併せ商業機能をもった利便性の高い市街地空間の形成を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地整備により、都市施設と一体的な整備を行う。</li> <li>周辺の自然環境に配慮した良好な中低層住宅及び店舗を配置し市街地の形成を図る。</li> </ul> <p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地整備に合わせて区画道路、下水道の整備を図る。</li> </ul> <p>—</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	—	—	

## 大井都市計画 都市再開発の方針附図（大井町・中井町）



凡 例	
— - - 都市計画区域	■ ■ ■ 自動車専用道路(整備済)
— — — 市街化区域	■ ■ ■ 自動車専用道路(未整備)
— — — 行政界	■ ■ ■ 主要幹線道路(整備済)
■ ■ ■ 都市高速鉄道等(JR線)	■ ■ ■ 主要幹線道路(未整備)
— — — 河川	■ ■ ■ 幹線道路(整備済)
	■ ■ ■ 幹線道路(未整備)
	○ 主要幹線道路・幹線道路(構想)
	□ ■ ■ ■ 公園緑地等
	○ ○ ○ ○ その他の都市施設
	□ □ □ □ 大規模施設
	□ □ □ □ 1号市街地

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、特に一体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あります。

道路の構想路線(○○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 1,500 2,000 m

# 大井都市計画都市再開発の方針

## 新旧対照表

(新)

(旧)

大井都市計画都市再開発の方針

大井都市計画都市再開発の方針

令和　　年　　月　　日

平成28年11月1日

神奈川県

神奈川県

**1 基本方針**

県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、職住が近接したゆとりある集約型都市を目指し、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

- (1) 職住が近接した集約型都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。
- (2) 既存市街地において、都市機能の向上、環境の保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。
- (3) 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。
- (4) 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導を連携させ、効率的な活用を図る。
- (5) 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。
- (6) 環境への負荷の低減に十分に配慮した低炭素都市づくりを進める。

**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**

県西地域において、区域のバランスのある発展を図るとともに、職住が近接したゆとりある集約型都市を目指し、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を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図る。

- (1) 職住が近接した集約型都市構造の形成を図るため、駅周辺地区や既存住宅地の再開発を進める。
- (2) 既存市街地において、都市機能の向上、環境の保全、住環境の整備・改善を図る。また、良好な住環境を有する地区については、その保全を図る。
- (3) 市街化区域内の未利用地・農地等については、周辺土地利用との調和を図り、市街地としての整備を誘導するとともに、優良な農地・山林等の保全を図る。
- (4) 市街地の再開発を円滑に進めるため、土地区画整理事業等の事業手法と、地区計画等の規制・誘導を連携させ、効率的な活用を図る。
- (5) 市街地の整備にあたっては、民間活力を有効に活用し、事業の総合化と効率的な推進を図る。
- (6) 環境への負荷の低減に十分に配慮した低炭素都市づくりを進める。

**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)

別表 (一号市街地の目標及び方針)		
地 区 名	1 上大井・宮地地区	2 神戸地区
面 積	約 31.5ha	約 12.3ha
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)	地区の商業地として、商業施設の充実を図るとともに地区計画により良好な住環境整備を図る。	都市施設の整備を促進し、住宅供給地と併せ商業機能をもった利便性の高い市街地空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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"> <li>地区商業・業務地として土地の有効利用を図る。</li> <li>住宅市街地は狭い道路の解消、建築物の老朽化低減を図るとともに敷地細分化の防止を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭い道路解消のための地区道路及び公園を整備する。</li> </ul>
	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"> <li>地区道路、公園の整備に併せて住宅更新・共同化・不燃化の促進を図る。</li> </ul>
	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	—	—

(旧)

別表 (一号市街地の目標及び方針)		
地 区 名	1 上大井・宮地地区	2 神戸地区
面 積	約 31.5ha	約 12.3ha
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)	地区の商業地として、商業施設の充実を図るとともに地区計画により良好な住環境整備を図る。	都市施設の整備を促進し、住宅供給地と併せ商業機能をもった利便性の高い市街地空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	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"> <li>地区商業・業務地として土地の有効利用を図る。</li> <li>住宅市街地は狭い道路の解消、建築物の老朽化低減を図るとともに敷地細分化の防止を図る。</li> </ul>
	主要な都市施設の整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭い道路解消のための地区道路及び公園を整備する。</li> </ul>
	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"> <li>地区道路、公園の整備に併せて住宅更新・共同化・不燃化の促進を図る。</li> </ul>
	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	—	—