

議第 4490 号

大井都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1211 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。

---

## 大井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。

大井町の大井中央地区については、土地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給が図られたことから、削除するものです。

# 大井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

本区域の今後の住宅市街地については、人口減少・少子高齢化、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ることが重要であることから、都市機能を集約した暮らしやすく利便性の高い住宅地の形成を目指し、こどもから高齢者まですべての人々が快適に生活できる地域コミュニティの維持・活性化を基本として、居住の実態に即した都市基盤整備を推進するとともに、自然環境を守りながら、職住近接の良好な住宅地形成を進める。

特に、二地域居住などの新たなライフスタイルへの対応も視野に入れた将来的な住宅需要が見込まれる地区については、土地地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給を図る。

#### ② 良好な住居環境の確保等に係る目標

良好な居住環境の確保を図るため、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、土地地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等の活用を図る。

### (2) 良好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、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を積極的に推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住宅市街地の適正な配置、密度を確保する。

特に、近年の急速な市街化の進行により、都市基盤が未整備のままスプロール化が進行している地域においては、土地地区画整理事業等を推進し、あわせて地区計画の導入により良好な住宅市街地の土地利用の実現を図る。

#### ② 既存住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

既存市街地における低、未利用地等で住宅地としての利用に適するものについては、区画道路、公園等を整備し、周辺環境との調和を留意しつつ、良好な住宅市街地の形成に努める。

既存市街地における都市基盤施設の適切な保全・改良・更新を行うとともに、狭あい道路の解消や隅切りの確保を進める。

また、住工混在となっている市街地について、用途地域の見直しなどを図りながら混在の解消や共存に向けた適切な土地利用を誘導する。

#### ③ 良好な住居環境の整備改善に関する事項

良好な住環境の形成のため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園等の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。

# 大井都市計画住宅市街地の開発整備の方針

## 新旧対照表

(新)

大井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)

大井都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 2 8 年 1 1 月 1 日

神 奈 川 県

<div>1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針</div> <div>(1) 住宅市街地の開発整備の目標</div> <div>① 目標とする住宅市街地</div> <div>本区域の今後の住宅市街地については、<u>人口減少・少子高齢化</u>、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ることが重要であることから、<u>都市機能を集約した暮らしやすく利便性の高い住宅地の形成を目指し</u>、こどもから高齢者まですべての人々が快適に生活できる地域コミュニティの維持・活性化を基本として、<u>居住の実態に即した都市基盤整備</u>を推進するとともに、自然環境を守りながら、職住近接の良好な住宅地形成を進める。</div> <div>特に、<u>二地域居住などの新たなライフスタイルへの対応も視野に入れた将来的な住宅需要が見込まれる地区</u>については、土地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給を図る。</div> <div>② 良好な住居環境の確保等に係る目標</div> <div>良好な居住環境の確保を図るため、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。</div> <div>このため、土地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等の活用を図る。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</div> <div>住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を積極的に推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住宅市街地の適正な配置、密度を確保する。</div> <div>特に、近年の急速な市街化の進行により、都市基盤が未整備のままスプロール化が進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進し、あわせて地区計画の導入により良好な住宅市街地の土地利用の実現を図る。</div> <div>② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項</div> <div>既成市街地における低、未利用地等で住宅地としての利用に適するものについては、区画道路、公園等を整備し、周辺環境との調和を留意しつつ、良好な住宅市街地の形成に努める。</div> <div><u>既成市街地における都市基盤施設の適切な保全・改良・更新を行うとともに、狭あい道路の解消や隅切りの確保を進める。</u></div> <div><u>また、住工混在となっている市街地について、用途地域の見直しなどを図りながら混在の解消や共存に向けた適切な土地利用を誘導する。</u></div> <div>③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項</div> <div><u>良好な住環境の形成のため、市街地開発事業等により道路、下水道、公園等の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。</u></div>
---

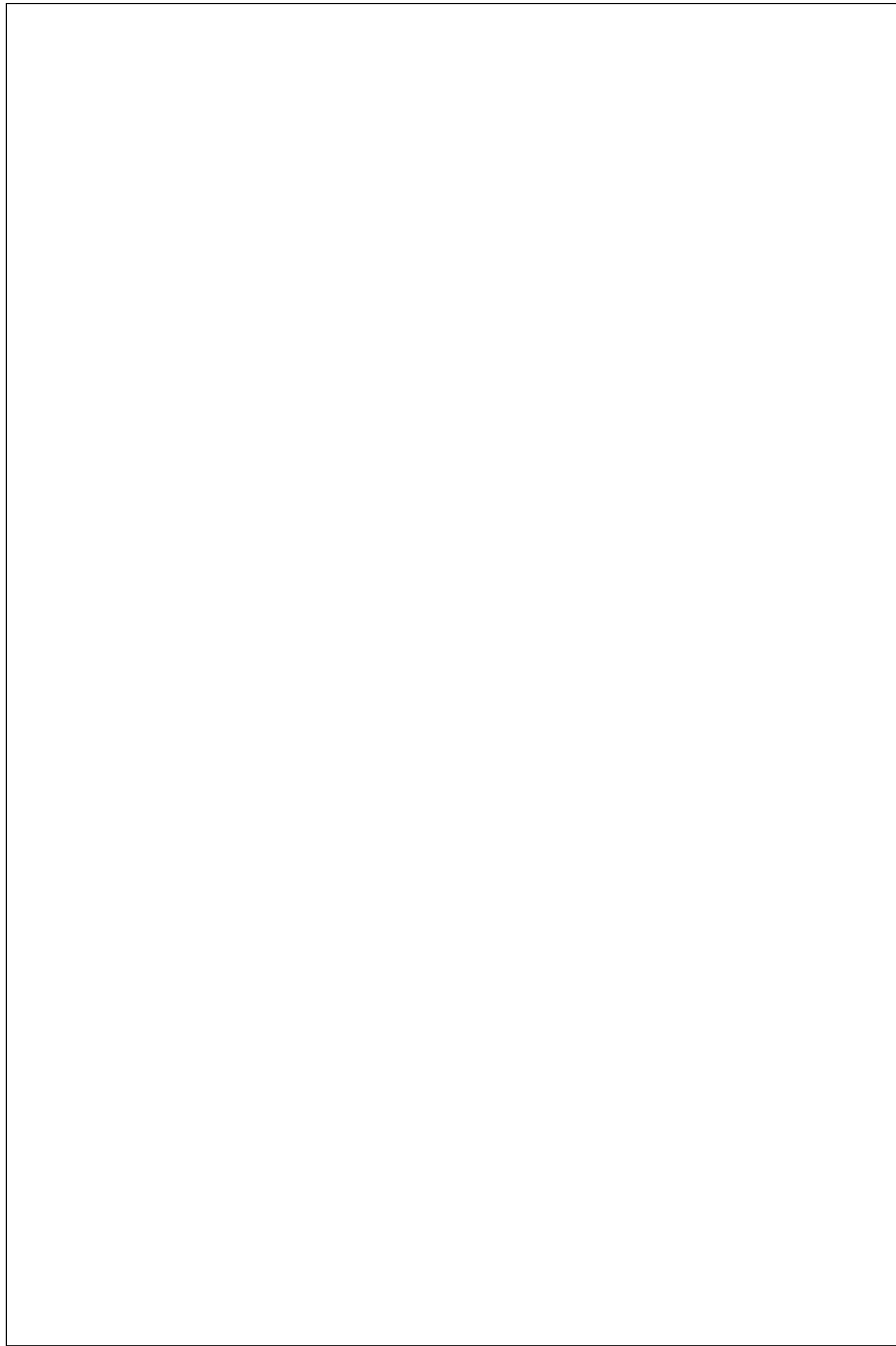
<div>1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針</div> <div>(1) 住宅市街地の開発整備の目標</div> <div>① 目標とする住宅市街地</div> <div>本区域の今後の住宅市街地については、<u>人口減少や超高齢社会の到来</u>、深刻さをます地球環境問題、自然災害に強い都市構造への転換など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、<u>集約型・低炭素型の都市づくりや</u>、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活出来る地域コミュニティの維持・活性化を基本として、都市基盤整備を推進するとともに、自然環境を守りながら、職住近接の良好な住宅地形成を進める。</div> <div>特に、住宅需要が見込まれる地区については、土地区画整理事業等の計画的面的整備事業により、良好な住環境を整備し、低密度で良質な住宅地の供給を図る。</div> <div>② 良好な住居環境の確保等に係る目標</div> <div>良好な居住環境の確保を図るため、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。</div> <div>このため、土地区画整理事業等の面的整備事業や地区計画等の活用を図る。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項</div> <div>住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を積極的に推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住宅市街地の適正な配置、密度を確保する。</div> <div>特に、近年の急速な市街化の進行により、都市基盤が未整備のままスプロール化が進行している地域においては、土地区画整理事業等を推進し、あわせて地区計画の導入により良好な住宅市街地の土地利用の実現を図る。</div> <div>② 既成住宅市街地の更新、整備及び新住宅市街地の開発に関する事項</div> <div>既成市街地における低、未利用地等で住宅地としての利用に適するものについては、<u>集約型・低炭素型の都市づくりの考え</u>を基本として、区画道路、公園等を整備し、周辺環境との調和を留意しつつ、良好な住宅市街地の形成に努める。</div> <div><u>新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。</u></div> <div>③ 計画的な新市街地の開発</div> <div><u>良好な居住環境の形成のため、土地区画整理事業等の面的整備事業、地区計画等の積極的活用を図る。</u></div> <div>2 重点地区の整備又は開発の計画の概要</div> <div><u>「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。</u></div>
--



別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 大井中央地区
面 積	約 15. 6ha
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、計画的な住宅市街地の整備と、基盤整備を一体的に促進する。
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	低密度の戸建専用住宅を中心とする住宅市街地とする。
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、公園等の都市施設との総合的な整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	二
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	大井中央地域

(新)



(旧)

