

議第 4496 号

開成都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1218 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

開成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。

開成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。

南部地区については、土地区画整理事業が完了し、重点地区として住宅市街地の形成が図られたことから、削除するものです。

開成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

豊かな自然環境との調和を図りつつ、既成住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等、多様な居住ニーズに的確に対応し、定住化を支える社会資本ストックを供えた魅力ある住宅市街地を創出する。

本区域は、土地区画整理事業等の面的整備に伴い、人口は増加傾向にあるが、一部の既成市街地では人口減少となっているほか、少子高齢化が着実に進行しており、地域におけるコミュニティの活力の低下などが懸念されている。そのため、子どもから高齢者、障害者までのだれもが安心して安全に暮らせる住宅・居住環境づくりを推進する。

② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。

また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。

さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住宅市街地の適正な配置及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現に関する事項

本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。

また、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容した中密度の土地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特性や整備課題に関する事項

既成住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、駅前通り線周辺地区における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用に努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。

また、少子高齢化の進行に伴う高齢世帯や高齢単身世帯の増加などに対応した身近な地域におけるコミュニティ活動の活性化や見守りなどの支えあう地域活動の支援を進める。

新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。

③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

既成市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。

開成都市計画住宅市街地の開発整備の方針

新旧対照表

(新)

開成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)

開成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

<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 住宅市街地のあり方</div> <div>豊かな自然環境との調和を図りつつ、既成住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等、多様な居住ニーズに的確に対応し、定住化を支える社会資本ストックを供えた魅力ある住宅市街地を創出する。</div> <div>本区域は、土地区画整理事業等の面的整備に伴い、人口は増加傾向にあるが、<u>一部の</u>既成市街地では人口減少となっているほか、少子高齢化が着実に進行しており、地域におけるコミュニティの活力の低下などが懸念されている。そのため、子どもから高齢者、障害者までのだれもが安心して安全に暮らせる住宅・居住環境づくりを推進する。</div> <div>② 良好な居住環境の確保等に係る目標</div> <div>良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。</div> <div>また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。</div> <div>さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>① 住宅市街地の適正な配置及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現に関する事項</div> <div>本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。</div> <div>また、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容した中密度の土地利用を図るものとする。</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特性や整備課題に関する事項</div> <div>既成住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、<u>駅前通り線周辺地区</u>における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用に努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。</div> <div>また、少子高齢化の進行に伴う高齢世帯や高齢単身世帯の増加などに対応した身近な地域におけるコミュニティ活動の活性化や見守りなどの支えあう地域活動の支援を進める。</div> <div>新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。</div> <div>③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項</div> <div>既成市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。</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 住宅市街地のあり方</div> <div>豊かな自然環境との調和を図りつつ、既成住宅市街地のうち、高い居住水準を有する地区については、その環境を維持するとともに、年齢層やライフスタイル等、多様な居住ニーズに的確に対応し、定住化を支える社会資本ストックを供えた魅力ある住宅市街地を創出する。</div> <div>本区域は、土地区画整理事業等の面的整備に伴い、人口は増加傾向にあるが、<u>既成市街地等</u>では人口減少となっているほか、少子高齢化が着実に進行しており、地域におけるコミュニティの活力の低下などが懸念されている。そのため、子どもから高齢者、障害者までのだれもが安心して安全に暮らせる住宅・居住環境づくりを推進する。</div> <div>② 良好な居住環境の確保等に係る目標</div> <div>良好な居住環境を確保するため、自然環境の適切な保全を図るとともに、豊かな水や緑を積極的に活用した住宅市街地を創出する。</div> <div>また、土地区画整理事業等の面的整備事業及び地区計画等を積極的に活用しながら、道路、公園、下水道等の都市基盤施設や<u>小学校等</u>の公共施設の整備を促進するとともに、多様な居住ニーズに対応した戸建住宅地、集合住宅地、複合住宅地の計画的な配置を図る。</div> <div>さらに、居住環境の悪化を未然に防ぐため、無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用への誘導を図る。</div> <div>(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針</div> <div>① 住宅市街地の適正な配置及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現に関する事項</div> <div>本区域においては、周辺の自然環境と調和した快適でゆとりのある居住環境を形成するため、おおむね低層の戸建て住宅を中心とした低密度の土地利用を図るものとする。</div> <div>また、交通環境に恵まれた開成駅周辺地区や幹線道路の沿道地区においては、中高層住宅の立地も許容した中密度の土地利用を図るものとする。</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特性や整備課題に関する事項</div> <div>既成住宅市街地については、地域の住民の意向等を的確にとらえつつ、<u>開成駅周辺地区等</u>における土地区画整理事業等の面的整備事業の促進や、地区計画等の活用に努め、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備・拡充と土地利用の再編を図る。</div> <div>また、少子高齢化の進行に伴う高齢世帯や高齢単身世帯の増加などに対応した身近な地域におけるコミュニティ活動の活性化や見守りなどの支えあう地域活動の支援を進める。</div> <div>新住宅市街地については、良好な居住環境を有する住宅・宅地を計画的に供給するため、<u>南部地区等</u>において、土地区画整理事業の促進と地区計画等の活用を図る。</div> <div>③ 良好な居住環境の整備改善に関する事項</div> <div>既成市街地の住宅地において、基盤施設の未整備、住工混在、建築物の密集化など居住環境の整備改善が必要な地区については、土地区画整理事業や地区計画等により、道路、公園、下水道等の都市基盤施設を体系的に整備・拡充するとともに、開発行為・建築活動の計画的な規制・誘導による適正な土地利用への誘導を図るなど、居住環境の改善・向上を図るものとする。</div>
--

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。

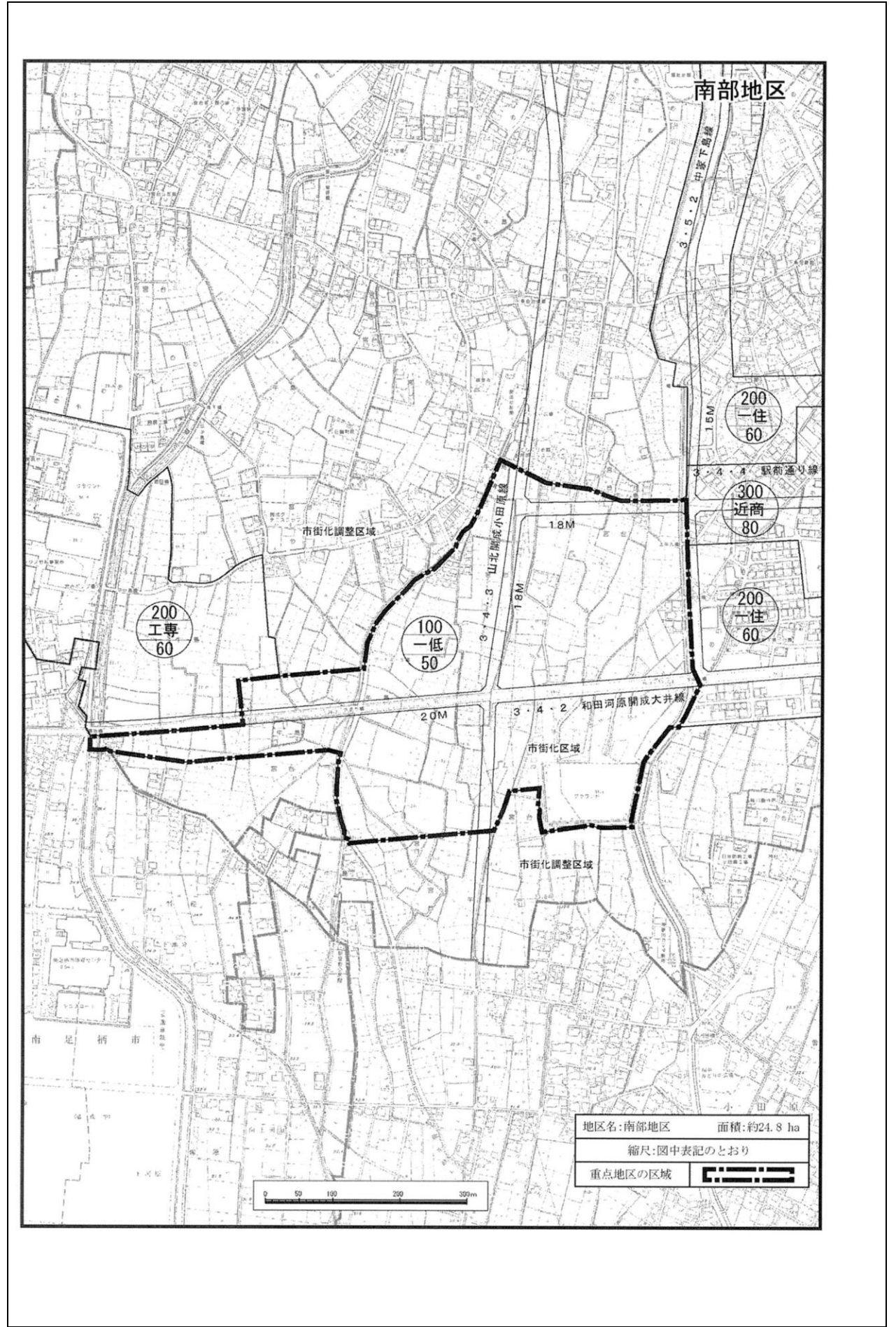
別 表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地 区 名	1 南部地区
面 積	約 24.8ha
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、基盤施設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	低密度の戸建て専用住宅を中心とし、中密度の住宅地を適宜配置する。
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公共施設の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	ニ
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	南部地域

(新)

開成・住宅-4

(旧)



開成・住宅-4