

議第 4447 号

座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1193 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

座間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。

---

座間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。

小田急相模原駅前地区については、当該地で計画されている市街地の再開発に合わせて、商業・公共公益施設及び都市型住宅の整備を図る必要があることから、重点地区の名称を変更し、区域を拡大するものです。

座間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 住宅市街地の現況

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違い等により次のような住宅市街地が形成されている。

##### ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地と、かつての水田に整備された計画的な中層団地で形成されている地域

##### ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地等、丘陵部の緑を背景とした良好な低層住宅地が形成されている地域

##### ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地や低層住宅地が形成されている地域

##### ○ 相模野台地地域

高度成長期に高い住宅需要に応える形で形成された市街地や工場周辺に立地した住宅地で形成されている地域

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

少子高齢者社会の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、誰もが安全で快適に暮らせる人にやさしい居住環境の形成と、地域及び市民が、自助力・共助力を十分に発揮し健やかな生活が営めるような側面的支援を進めていく。

また、地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

さらに、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め、良好な居住環境の形成に努めるとともに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

### (2) 良好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、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、地区計画等を有効に活用する等、総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図るとともに、居住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の4つに類型化し、施策の展開を図る。

#### ① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、地域住民の理解・協力を得ながら、生活基盤の整備・改良に資するまちづくりルールの導入について検討しながら、防災空間の確保に努める。

## ② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、地権者との調整を図りながら、市街地における継続的な営農の場として、また、周辺住民に潤いを提供する緑の空間として、維持・存続に努める。

低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

## ③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、事業者の理解・協力を得ながら、敷地内の緑化や緩衝帯の設置等、周辺住宅地との調和に配慮した操業環境づくりを促進する。

## ④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等を活用し、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

## 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。

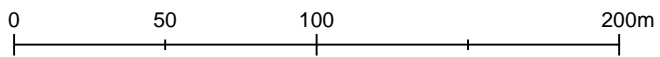
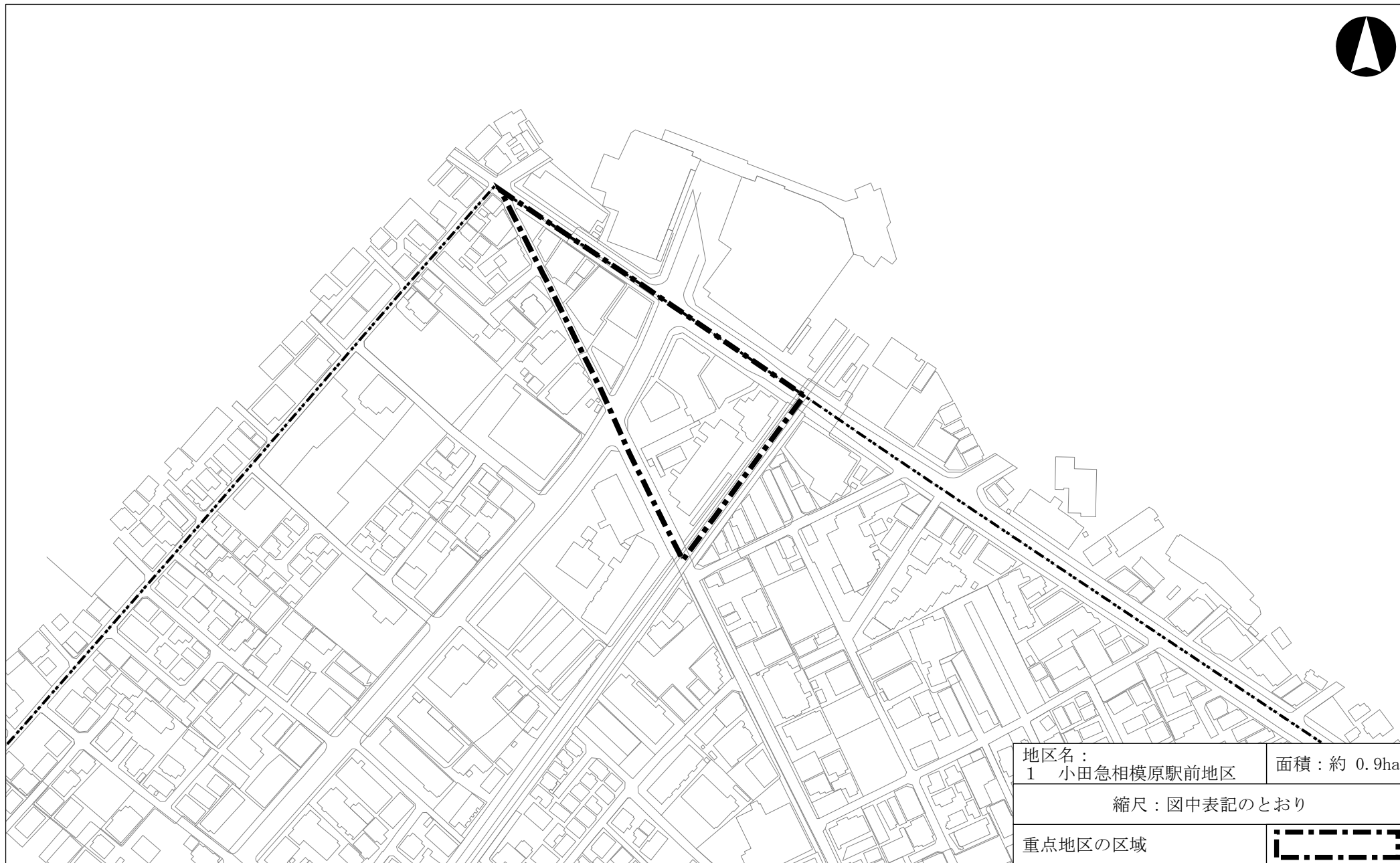
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

地区名	1 小田急相模原駅前地区
面積	約 0.9ha
イ 地区の整備又は開発の目標	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
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	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、地区内外の都市計画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業 ・第一種市街地再開発事業
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	相模が丘東地域

座間都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 別図 座間市



座間・住宅-4



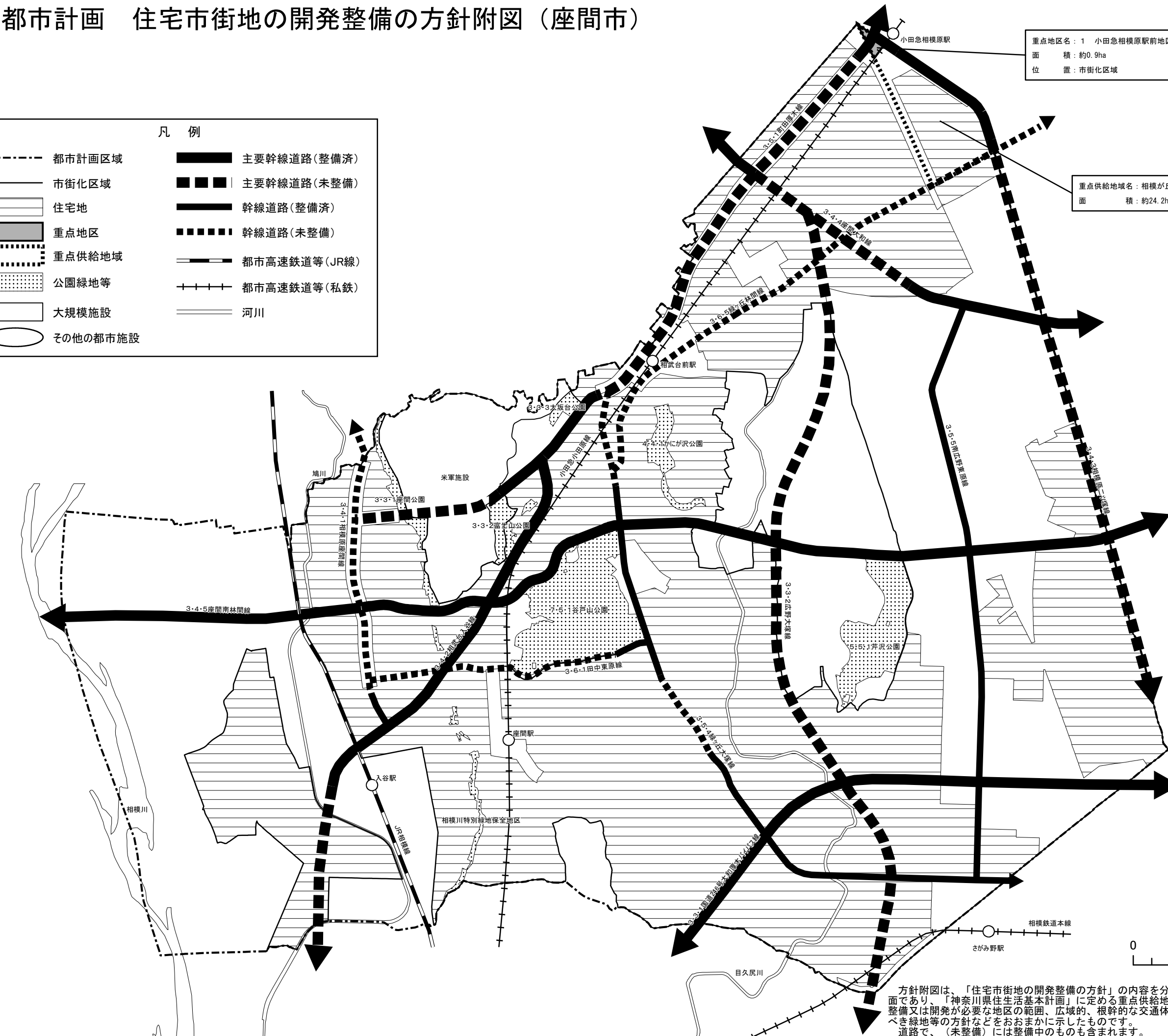
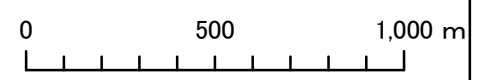
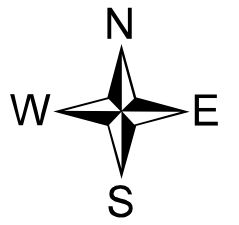


# 座間都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図（座間市）

凡 例			
-----	都市計画区域	—————	主要幹線道路(整備済)
—————	市街化区域	■ ■ ■ ■	主要幹線道路(未整備)
□ □ □ □	住宅地	—————	幹線道路(整備済)
■ ■ ■ ■	重点地区	■ ■ ■ ■	幹線道路(未整備)
□ □ □ □	重点供給地域	—————	都市高速鉄道等(JR線)
□ □ □ □	公園緑地等	+++++	都市高速鉄道等(私鉄)
□ □ □ □	大規模施設	—————	河川
○ ○ ○ ○	その他の都市施設		

重点地区名：1 小田急相模原駅前地区  
面積：約0.9ha  
位置：市街化区域

重点供給地域名：相模が丘東地域  
面積：約24.2ha



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おまかに示したものです。  
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。

# 座間都市計画住宅市街地の開発整備の方針

## 新旧対照表

(新)

座間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)

座間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 住宅市街地の現況

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違い等により次のような住宅市街地が形成されている。

## ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地と、かつての水田に整備された計画的な中層団地で形成されている地域

## ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地等、丘陵部の緑を背景とした良好な低層住宅地が形成されている地域

## ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地や低層住宅地が形成されている地域

## ○ 相模野台地地域

高度成長期に高い住宅需要に応える形で形成された市街地や工場周辺に立地した住宅地で形成されている地域

## ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

少子高齢者社会の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、誰もが安全で快適に暮らせる人にやさしい居住環境の形成と、地域及び市民が、自助力・共助力を十分に発揮し健やかな生活が営めるような側面的支援を進めていく。

また、地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

さらに、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め、良好な居住環境の形成に努めるとともに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

## (2) 良好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、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、地区計画等を有効に活用する等、総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図るとともに、居住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の4つに類型化し、施策の展開を図る。

## ① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、地域住民の理解・協力を得ながら、生活基盤の整備・改良に資するまちづくりルールの導入について検討しながら、防災空間の確保に努める。

## 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 住宅市街地のあり方

本市の住宅市街地は、地形、市街地の形成過程の違いなどにより次のような住宅市街地が形成されており、各地域の特性を生かした住宅地の整備、誘導を図り、うるおいのある住宅市街地の形成をめざすものとする。

## ○ 相模川地域

低層で緑豊かな落ち着いた雰囲気をもつ旧市街地に充填される低層住宅地と、かつての水田に整備された計画的な中層団地

## ○ 座間丘陵地域

戦前の別荘地開発を起源とする低層住宅地から区画整理された整然とした低層住宅地など、丘陵部の緑を背景とした良好な住宅地が形成されている地域

## ○ 目久尻川流域地域

目久尻川を中心に東西の斜面緑地に囲まれた低地部に、旧市街地、低層住宅地が形成されている地域

## ○ 相模野台地地域

高度成長期に道路基盤等が未整備のまま、高い住宅需要に応える形で無秩序に形成された住宅地市街地や工場周辺に立地した住宅地が形成されている地域。昭和50年代以降、工場跡地へのマンション建設が進行している地域。

## ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

少子高齢者社会の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、誰もが安全で快適に暮らせる人にやさしい居住環境の形成と、地域及び市民が、自助力・共助力を十分に発揮し健やかな生活が営めるような側面的支援を進めていく。

また、地域特性を生かした良好な住宅市街地の形成を図るため、地域の住宅地の将来像の合意形成を図りながら、将来像実現のベースとなる建築物の高さ、敷地規模等の設定を進める。

さらに、市街地開発事業、街なみ環境整備事業等の活用を進め、良好な住環境の形成に努めるとともに、一定水準以上の住宅地にあつては、地区計画、景観地区等を活用し魅力ある住宅地の維持、保全に努めるものとする。

## (2) 良好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、市街地開発事業等により道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備を推進するとともに、住宅地の将来像に対応した適切な土地利用の規制の適用を進めるものとする。

また、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・保全を図るとともに、居住水準及び住環境水準を効果的に向上させていくため、それぞれの市街地特性や住宅事情により、住宅市街地を次の5つに類型化し、施策の展開を図る。

## ① 過密住宅市街地の改善

狭小な木造住宅が密集する相模が丘、ひばりが丘の一部地域では、細街路等の生活基盤の整備と将来像に適合した地域ルールに基づく建替更新を図ることにより、安全性、防災性に優れた住宅市街地の形成をめざす。

### ② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されているものについては、地権者との調整を図りながら、市街地における継続的な営農の場として、また、周辺住民に潤いを提供する緑の空間として、維持・存続に努める。

低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

### ③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、事業者の理解・協力を得ながら、敷地内の緑化や緩衝帯の設置等、周辺住宅地との調和に配慮した操業環境づくりを促進する。

### ④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等を活用し、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

## 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。

特に、老朽化した木造住宅が密集している市街地については、市街地整備の基本的な目標のもとに住環境整備事業等を活用して、住宅地の不燃化、共同化を図り、公共施設の整備、防災性の向上等を計画的に進める。

### ② 市街化区域内農地、低・未利用地等を活用した良好な住宅市街地の形成

市街化区域内農地については、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める。

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。

また、宅地化するものについては、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、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。

公共施設等の移転等に伴う低・未利用地で、住宅地としての利用に適するものについては、周辺環境との調和に留意し、その有効利用を図ることにより、良好な住宅市街地の形成に努める。

さらに、老朽化した公的賃貸住宅団地等については、居住環境の改善を図るため、周辺状況を勘案し、地区のまちづくりの方針にそって、集約化、効率的な建替えを誘導する。

### ③ 住工混在市街地の改善

小松原、ひばりが丘及び相模が丘の一部地域にある住工混在市街地においては、地域の将来像の合意形成を図りつつ、地区計画、高度地区、特別用途地区等の活用により、街区単位の土地利用の純化や土地利用転換のルールを定め、工業と共存した住宅市街地への改善を図る。

### ④ 高度利用を推進する住宅市街地の整備

住宅と商業施設等が混在し、老朽木造建築物が密集している駅周辺の市街地については、住宅と店舗等が共存する活力ある地域拠点の整備を進めるため、市街地再開発事業等の推進や街路事業と連携した地区計画等の指定により、良質で多様な都市型住宅の供給を誘導する。

### ⑤ 計画的な新市街地の開発

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。

## 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

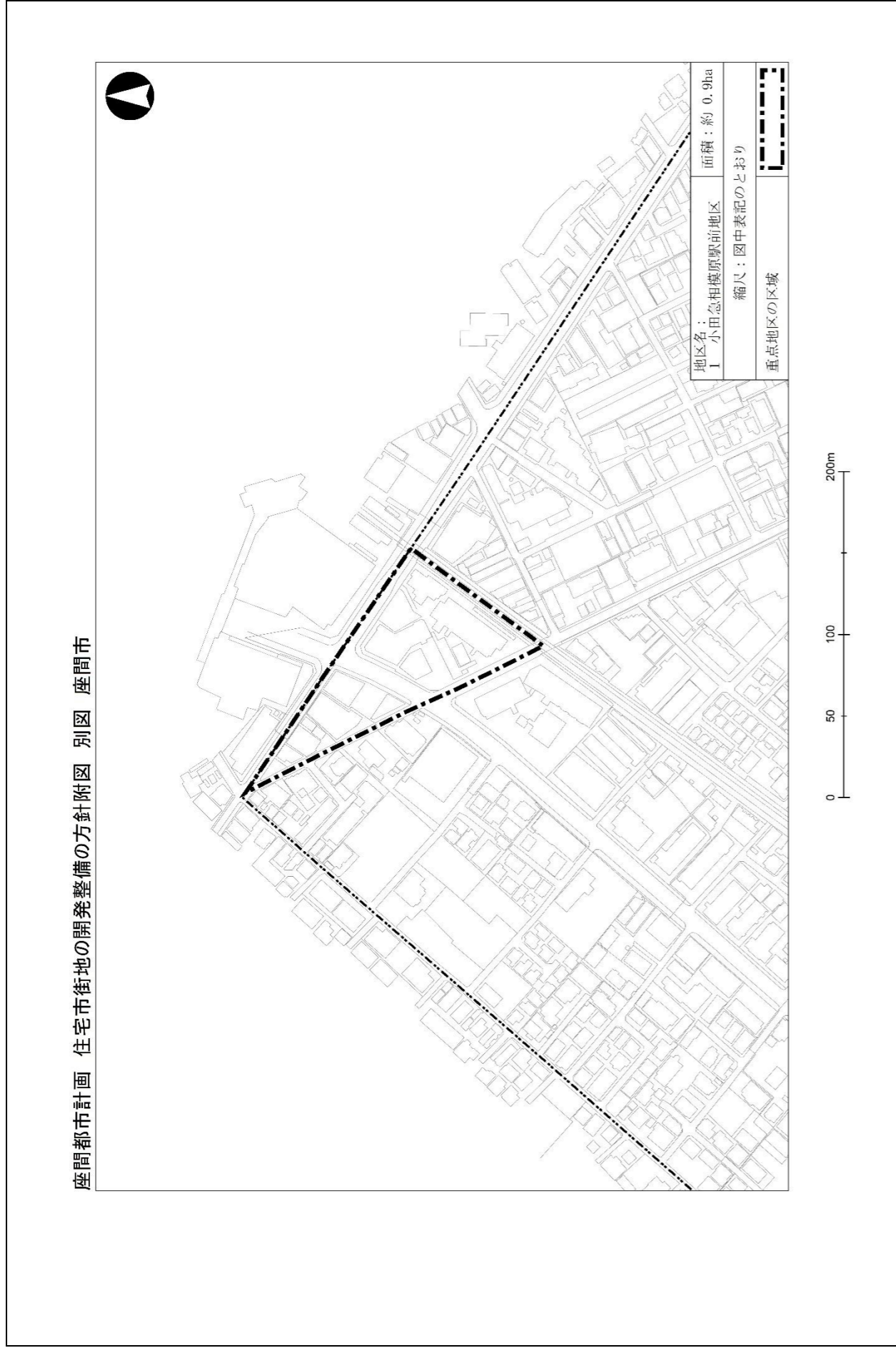
地区名	1 小田急相模原駅前地区
面積	約0.9ha
イ 地区の整備又は開発の目標	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、 <u>地区内外</u> の都市計画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業 ・第一種市街地再開発事業
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	相模が丘 <u>東</u> 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 小田急相模原駅前西地区
面積	約0.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	第一種市街地再開発事業等の実施により、市街地再整備を進めるとともに、立地を生かした住宅と商業の複合地の整備、誘導を図る。
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	高度利用による低層部分を商業施設、中高層部分を住宅とし、高密度な複合市街地とする。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	第一種市街地再開発事業及び地区計画等を実施することにより、 <u>地区外周</u> の都市計画道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	市街地再開発組合の組織化を進めながら、第一種市街地再開発事業を実施する。 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業 ・第一種市街地再開発事業 ・ <u>都市計画道路相模原二ツ塚線整備事業</u> 概ね5年以内に決定又は変更が予定されている都市計画に関する事項 ・ <u>市街地再開発事業変更</u>
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	相模が丘 <u>五丁目</u> 地域

(新)



(旧)

