

議第 4336 号

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1 1 3 0 号  
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

藤沢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。

---

藤沢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、工場跡地等の低・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。

菖蒲沢境地区については、土地区画整理事業の完了に伴い、地区内の街路、公園等の都市施設等の総合的な整備が図られたことから、削除するものです。

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針

平成 年 月

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

今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、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、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

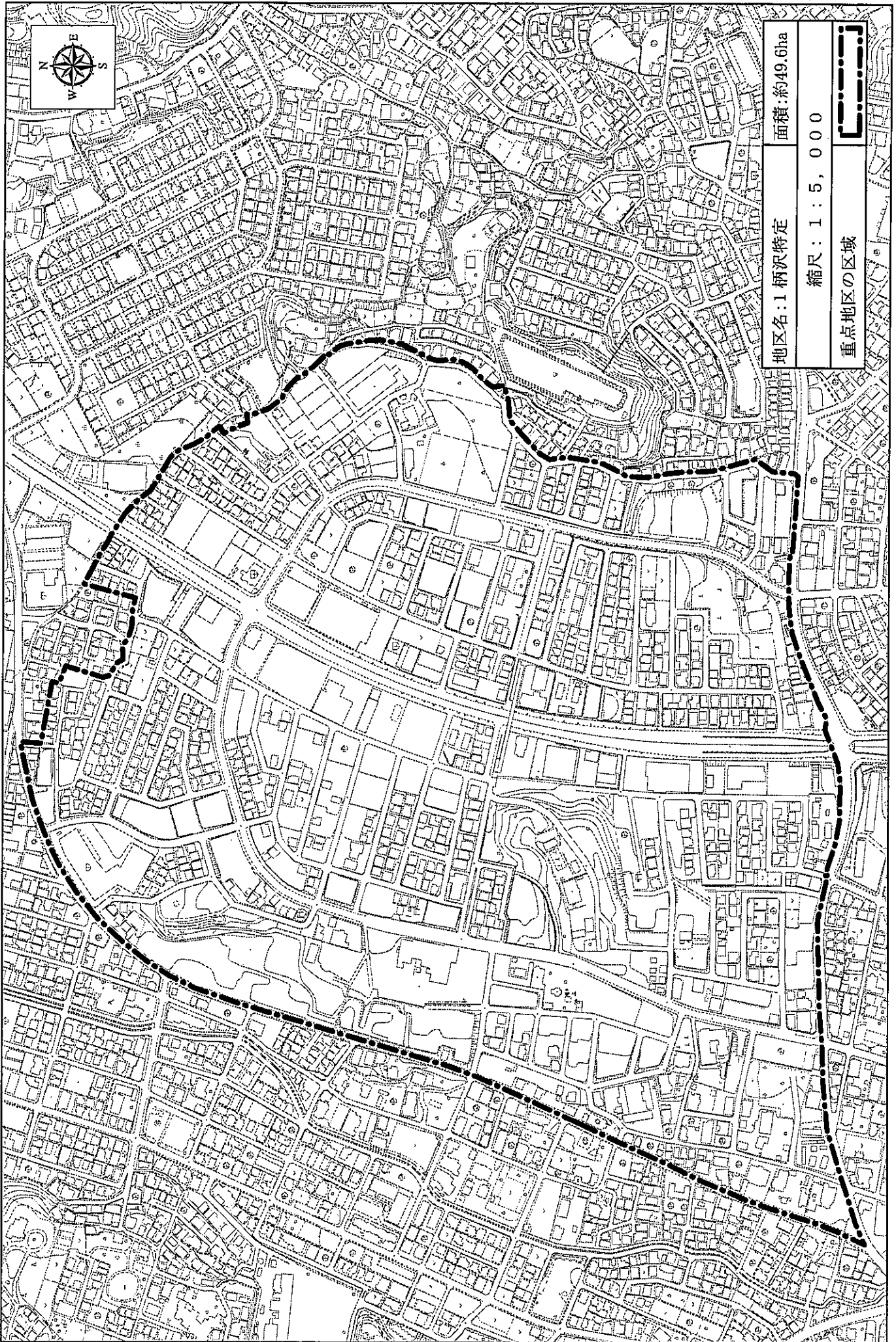
- ① 住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように居住コミュニティの形成を図る。
- ② 良好な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の都市基盤整備や、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。  
また、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。
- ③ 市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。  
また、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。
- ④ 大規模施設・工場跡地等を宅地化する場合については、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、土地区画整理事業等を推進するほか、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。
- ⑤ 公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策への取組と併せて、都市型住宅の供給など集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## 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 柄沢特定   | 2 北部第二（三地区）  |
|--------------------------------|--|--|
| 面積                             | 約 49.6ha   | 約 164ha  |
| 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、良好な住宅市街地の整備を促進する。   | 土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。   |
| 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 | 都市計画道路横浜藤沢線及び小袋谷藤沢線の沿道、柄沢関谷線の沿道については中密度の住宅市街地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。                   | 都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地又は準工業地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。     |
| 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、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。                                  | 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地区施設の総合的な整備を図る。                                  |
| ニ その他の特記すべき事項                  | 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地区施設の総合的な整備を図る。<br>市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。 | 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地区施設の総合的な整備を図る。<br>市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。 |
| (参考)<br>重点地区を含む重点供給地域の名称       | 柄沢特定地域   | 北部第二（三地区）地域  |

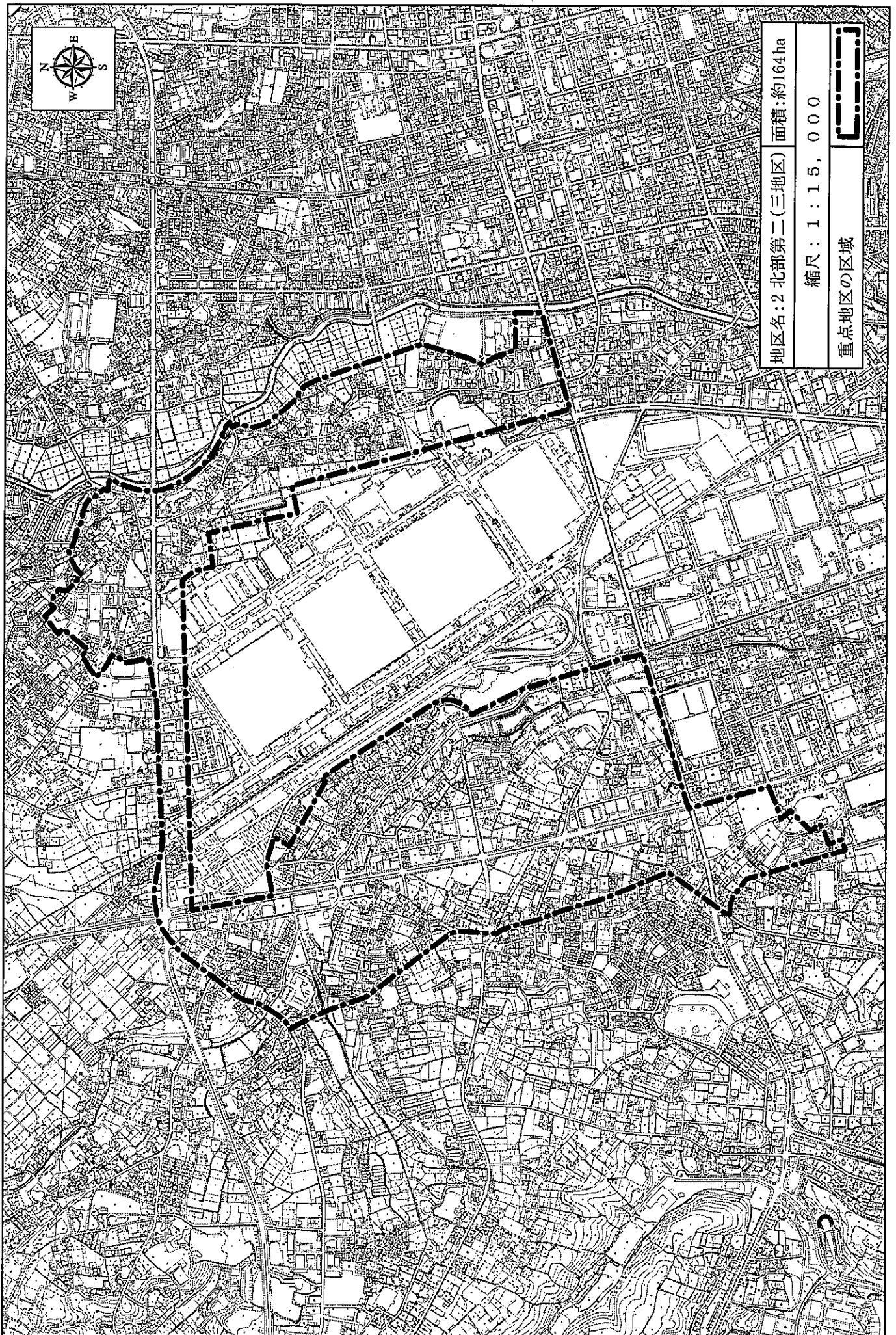


地区名: 1 柄沢特定

面積: 約49.6ha

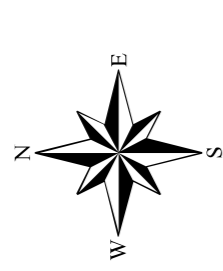
縮尺: 1:5,000

重点地区の区域

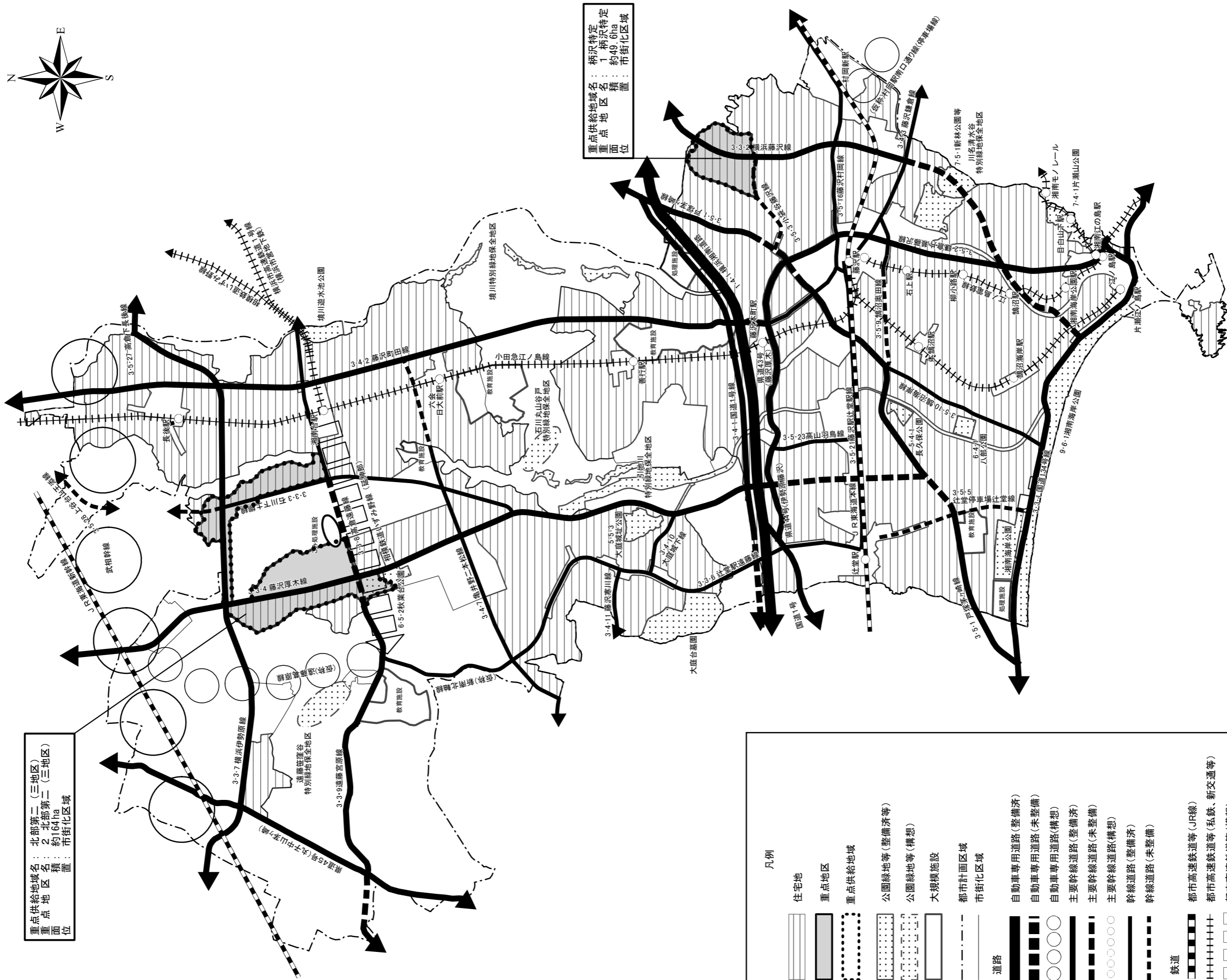




# 藤沢都市計画 住宅市街地の開発整備方針附図(藤沢市)

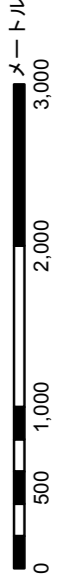


重点供給地域名： 北部第二(三地区)  
 重点地区名： 2. 北部第二(三地区)  
 重点地区面積： 約164ha  
 重点地区位置： 市街化区域



重点供給地域名： 柄沢特定  
 重点地区名： 1. 柄沢特定  
 重点地区面積： 約49.6ha  
 重点地区位置： 市街化区域

| 凡例 |                  |
|----|------------------|
|    | 住宅地              |
|    | 重点地区             |
|    | 重点供給地域           |
|    | 公園緑地等(整備済)       |
|    | 公園緑地等(構想)        |
|    | 大規模施設            |
|    | 都市計画区域           |
|    | 市街化区域            |
| 道路 |                  |
|    | 自動車専用道路(整備済)     |
|    | 自動車専用道路(未整備)     |
|    | 自動車専用道路(構想)      |
|    | 主要幹線道路(整備済)      |
|    | 主要幹線道路(未整備)      |
|    | 主要幹線道路(構想)       |
|    | 幹線道路(整備済)        |
|    | 幹線道路(未整備)        |
| 鉄道 |                  |
|    | 都市高速鉄道等(JR線)     |
|    | 都市高速鉄道等(私鉄、新交通等) |
|    | 都市高速鉄道等(構想)      |
|    | 河川               |
|    | その他の都市施設         |



本附図は「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、「重点供給地域」「重点地区」に定める重点供給地域の位置、特に自然的な住宅市街地の整備に必要となる自然環境(公園緑地等)の位置、また、自然環境の整備や保全すべき地域等の方針などを示すものではありません。また、道路等の整備方針(〇〇で表示)及び都市高速鉄道等の幹線道路(□□で表示)については、おおむねのネットワークを明示したものであり、位置を示したものではありません。なお、(未整備)には整備中のものも含まれます。



## 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

(新)

## 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

今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、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、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ① 住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、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に居住コミュニティの形成を図る。
- ② 良好な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の都市基盤整備や、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。  
また、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。
- ③ 市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。  
また、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。
- ④ 大規模施設・工場跡地等を宅地化する場合については、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、土地区画整理事業等を推進するほか、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。
- ⑤ 公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策への取組と併せて、都市型住宅の供給など集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## 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。

## 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

自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

良好な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の都市基盤整備や、教育、福祉施設等の配置と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、土地区画整理事業等の面的整備事業、老朽公的住宅団地の建替え事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。

### (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、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等都市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。

特に市街化区域内農地については北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、みどりを活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、土地区画整理事業等を推進するほか、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。

## 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 柄沢特定   | 2 北部第二(三地区)  |
|--------------------------------|--|--|
| 面積                             | 約 49.6ha   | 約 164ha  |
| 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、良好な住宅市街地の整備を促進する。   | 土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。   |
| 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 | 都市計画道路横浜藤沢線及び小袋谷藤沢線の沿道、柄沢関谷線の沿道については中密度の住宅市街地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。                                 | 都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地又は準工業地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。                   |
| 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、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。  | 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地区施設の総合的な整備を図る。  |
| ニ その他の特記すべき事項                  | <u>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地区施設の総合的な整備を図る。</u><br><u>市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。</u> | <u>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地区施設の総合的な整備を図る。</u><br><u>市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。</u> |
| (参考)<br>重点地区を含む重点供給地域の名称       | <u>柄沢特定地域</u>  | <u>北部第二(三地区)地域</u>   |

(旧)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

| 地区名                               | 柄沢地区   | 北部2の3地区  |
|-----------------------------------|--|--|
| 面積 (ha)                           | 約 49.6ha   | 約 164.3ha  |
| 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、良好な住宅市街地の整備を促進する。                                   | 土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。   |
| ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要     | 都市計画道路横浜藤沢線及び小袋谷藤沢線の沿道、柄沢関谷線の沿道については中密度の住宅市街地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。 | 都市計画道路横浜伊勢原線及び石川下土棚線の沿道、土棚石川線以南並びに地区の西部については中密度の住宅市街地又は準工業地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。 |
| ハ 都市施設、地区施設の整備方針                  | 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地区施設の総合的な整備を図る。                | 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地区施設の総合的な整備を図る。                              |
| ニ 公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件整備等の措置   | 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。                                      | 市施行の土地区画整理事業による計画的な開発整備を促進する。  |
| ホ 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業          | 土地区画整理事業<br>小袋谷藤沢線、<br>柄沢線、鞍骨公園、宮ノ下公園、<br>観音上公園                    | 土地区画整理事業<br>横浜伊勢原線、石川下土棚線  |
| ヘ 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 |  | 地区計画の決定  |
| ト その他の特記すべき事項                     |  |  |
| 重点地区を含む重点供給地域の名称、面積               | 柄沢地域<br>(約 49.6ha)   | 北部2の3地域<br>(約 164.3ha)   |

(新)

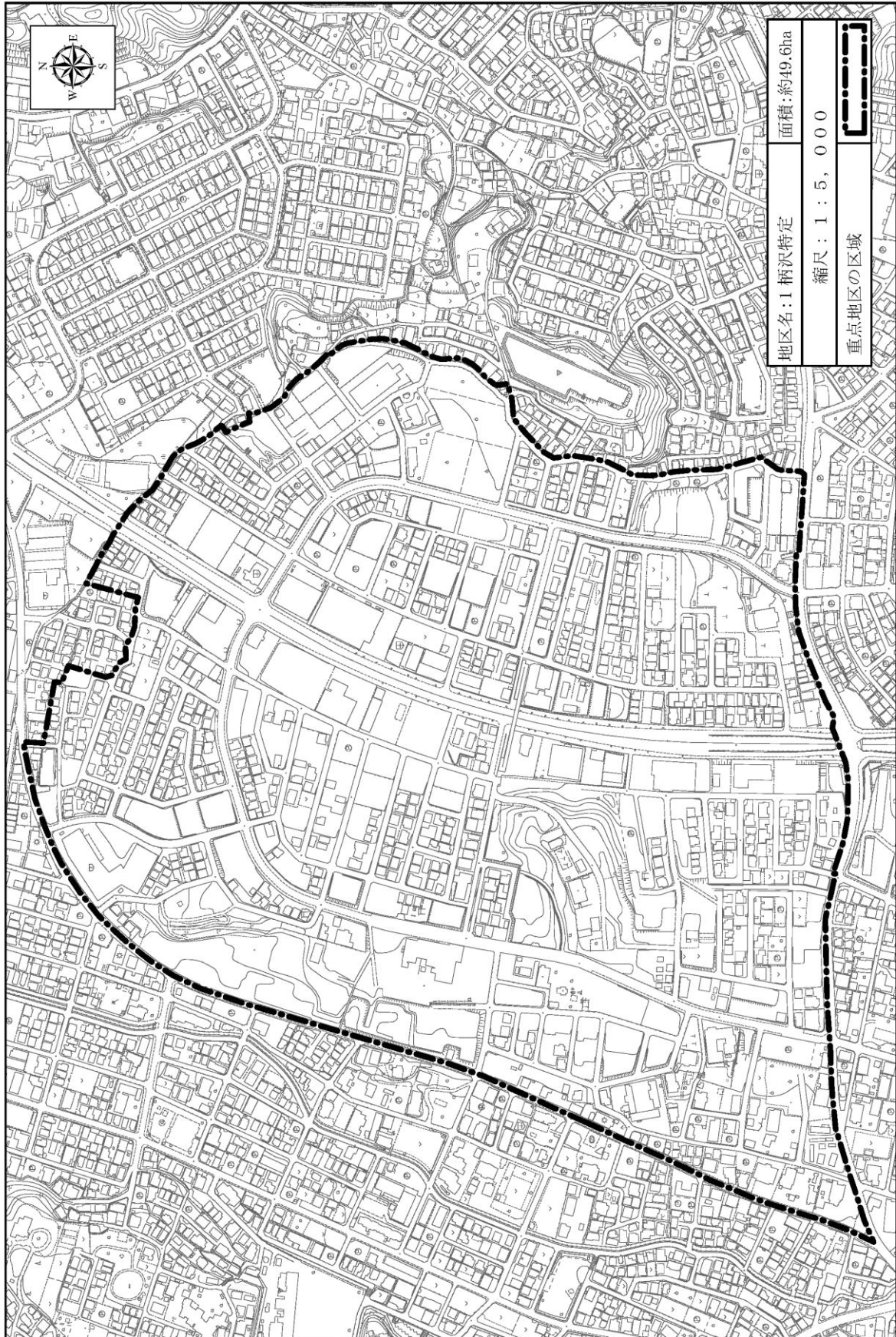


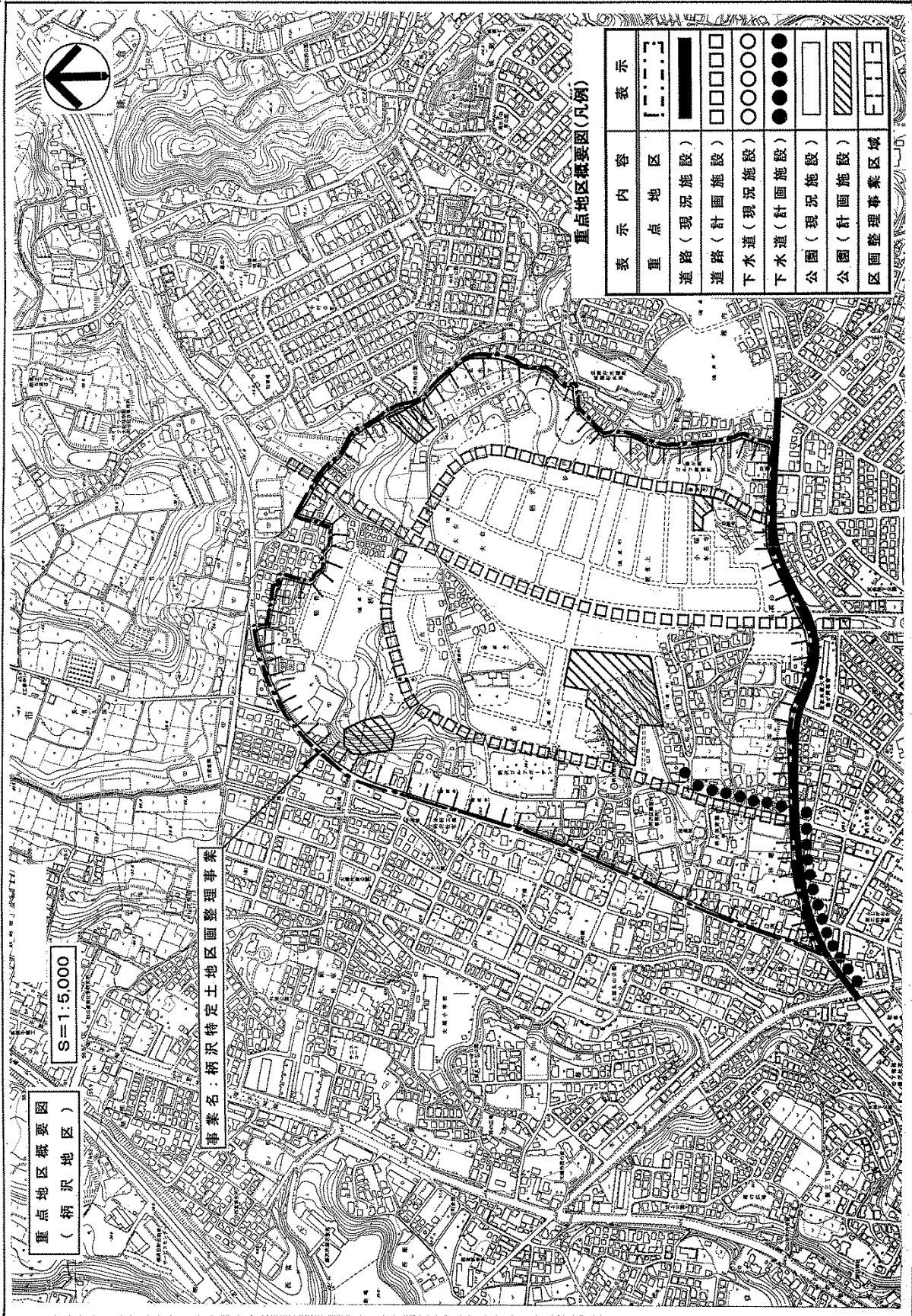
(旧)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

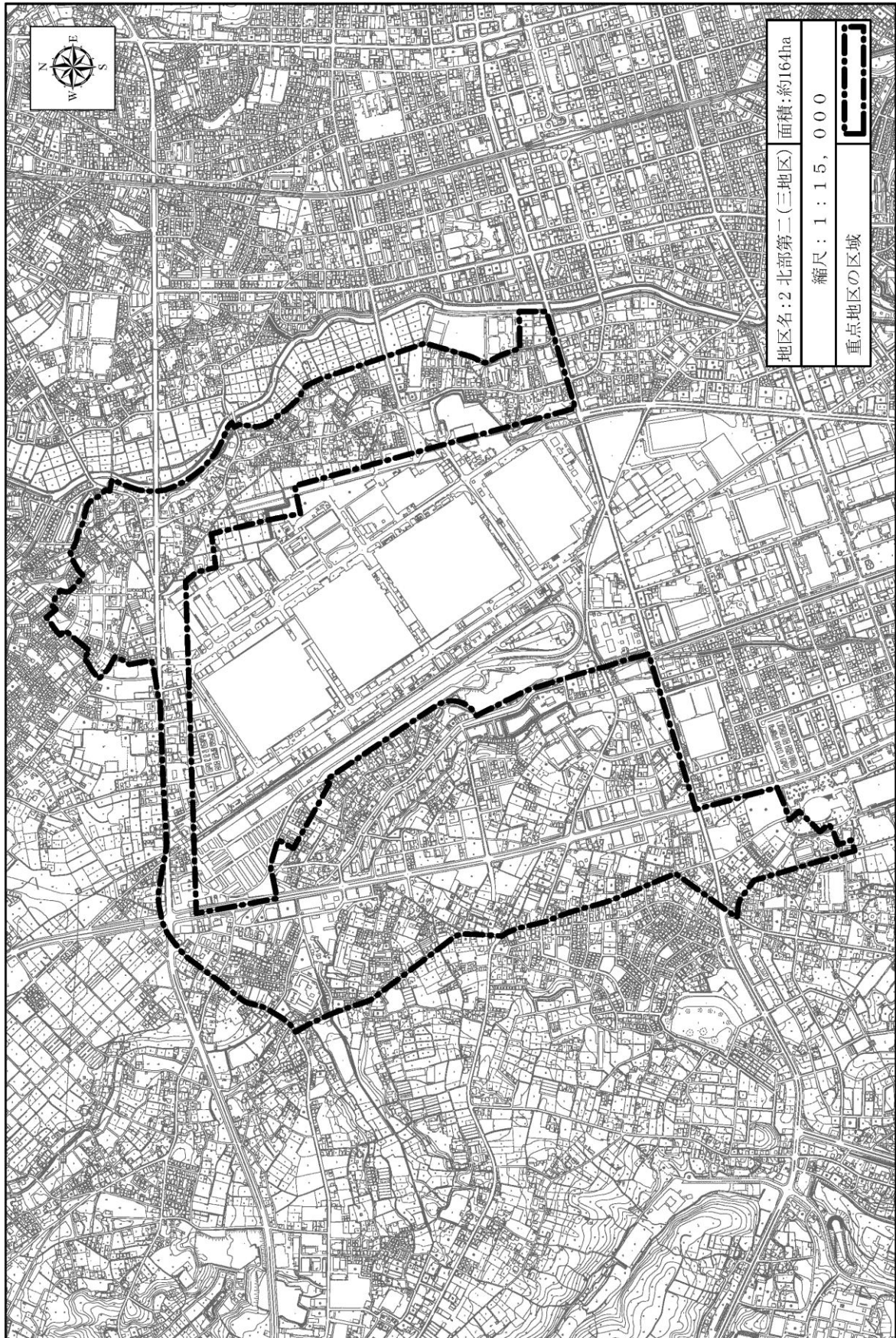
|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 地区名                               | 菫蒲沢境地区   |
| 面積 (ha)                           | 約 17.4ha   |
| イ 地区の整備又は開発の目標                    | 土地区画整理事業の実施により、良好な住宅市街地の整備を促進する。                             |
| ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要     | 都市計画道路高倉遠藤線及び主要地方道藤沢厚木線沿いについては中密度の住宅市街地とし、それ以外は低密度の住宅市街地とする。 |
| ハ 都市施設、地区施設の整備方針                  | 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地区施設の総合的な整備を図る。          |
| ニ 公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件整備等の措置   | 組合施行による土地区画整理事業を中心とし、地区計画制度により良好な住宅市街地の形成を促進する。              |
| ホ 概ね5年以内に実施が予定されている主要な事業          | 土地区画整理事業   |
| ヘ 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 |  |
| ト その他の特記すべき事項                     |  |
| 重点地区を含む重点供給地域の名称、面積               | 菫蒲沢境地域<br>(約 17.4ha)   |

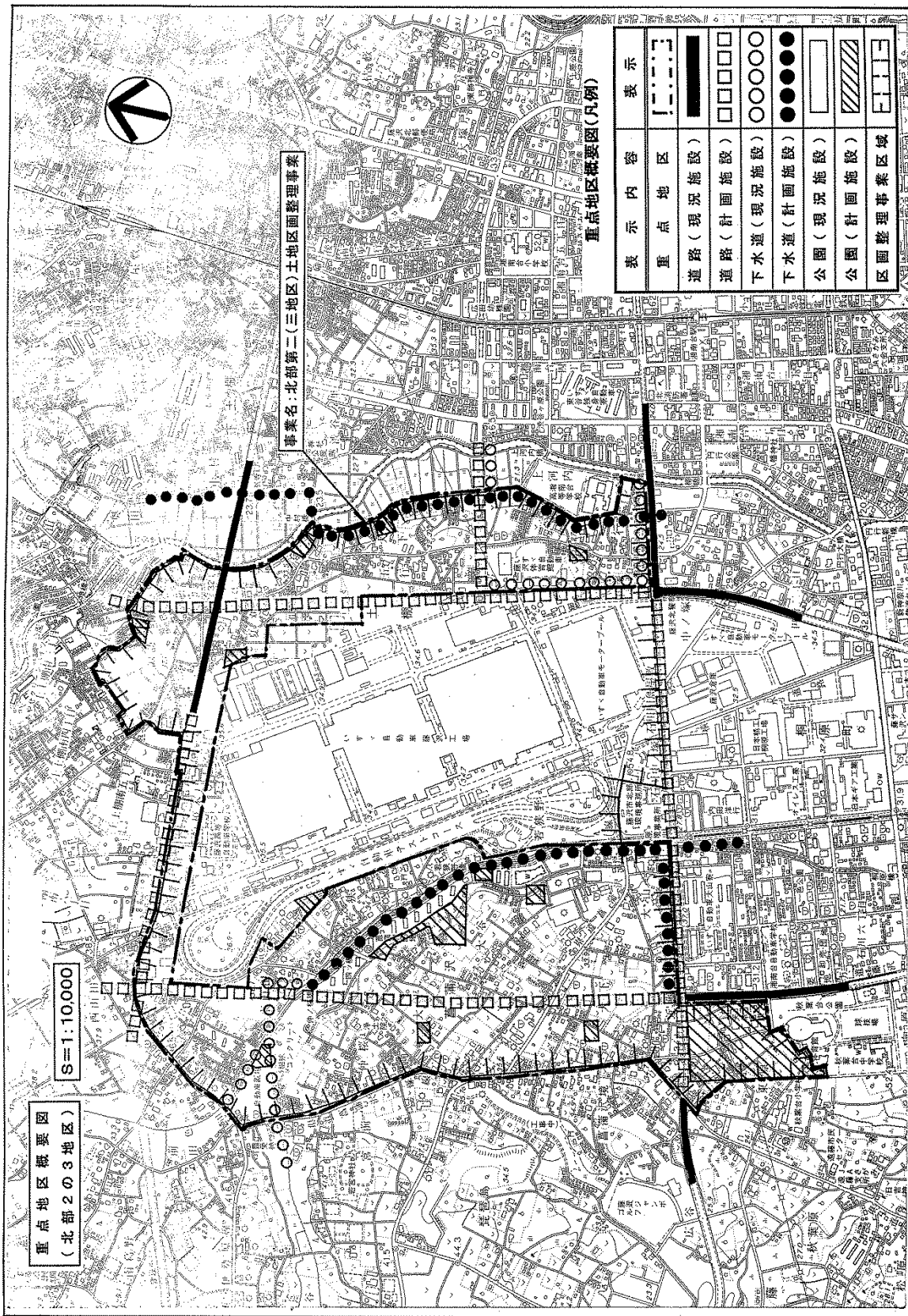
(新)





(新)





(新)

