

第 173 回

厚木市都市計画審議会

諮 問 書 4

諮問第 4 号

厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

令和 7 年 7 月 28 日

## ～目 次～

- |           |     |
|-----------|-----|
| • 諮問書     | … 1 |
| • 計画書     | … 3 |
| • 理由書     | … 4 |
| • 計画書（本文） | … 5 |
| • 新旧対照表   | … 7 |

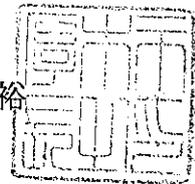
諮 問 第 4 号

厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（神奈川県決定）

標記のことについて、厚木市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、貴審議会に  
諮問します。

令和7年7月28日

厚木市長 山口 貴 裕





厚木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。

東部北地区及び東部南地区については、建築物の建て替えにより不燃化が促進されたこと、及び再開発の予定が無いことから、重点地区から削除するものです。

厚木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

今後の住宅市街地においては、人口減少・超高齢社会への対応や脱炭素社会の推進・循環型都市の実現、地域活力の維持・向上など様々な観点から、持続可能な都市づくりを進めることが重要である。

このことから、誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができる“人にやさしい都市”を目指し、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを推進することにより、自然環境と調和した質の高い住宅市街地の形成を図るものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 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。

② 市街化区域内農地については、依知、睦合、南毛利の各地区を中心に広い範囲に分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑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。

③ 本厚木駅周辺等の既成市街地に存在する、老朽化した狭小住宅については、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により、土地の有効・高度利用を図り、細街路等の都市基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

④ 居住機能をバス路線沿線等へ緩やかに誘導し、あわせて生活利便性の維持・向上の取組を進めることにより、本区域の地域特性を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実を図る。

⑤ 住まいの安全性の向上、高齢者向け住宅や公的住宅団地の効果的な供給、共同住宅の管理適正化等を促進するとともに、空き家の管理適正化や空き地・空き家の有効活用等により、良好な住環境の形成を図る。

また、脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷の少ない住宅への転換を促進する。

⑥ 誰もが暮らしやすい住環境の形成に向け、若年や子育て世帯の居住・定住を促進するとともに、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上を図る。

# 厚木都市計画住宅市街地の開発整備の方針

## 新旧対照表

(新)

厚木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)

厚木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

(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おいては、人口減少・超高齢社会への対応や脱炭素社会の推進・循環型都市の実現、地域活力の維持・向上など様々な観点から、持続可能な都市づくりを進めることが重要である。

このことから、誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができる“人にやさしい都市”を目指し、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを推進することにより、自然環境と調和した質の高い住宅市街地の形成を図るものとする。

### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 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。

② 市街化区域内農地については、依知、睦合、南毛利の各地区を中心に広い範囲に分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑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。

③ 本厚木駅周辺等の既成市街地に存在する、老朽化した狭小住宅については、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建て替えの促進により、土地の有効・高度利用を図り、細街路等の都市基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

④ 居住機能をバス路線沿線等へ緩やかに誘導し、あわせて生活利便性の維持・向上の取組を進めることにより、本区域の地域特性を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実を図る。

⑤ 住まいの安全性の向上、高齢者向け住宅や公的住宅団地の効果的な供給、共同住宅の管理適正化等を促進するとともに、空き家の管理適正化や空き地・空き家の有効活用等により、

## 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

県央地域の中核都市として高度な都市機能の集積した水と緑豊かな住宅地の形成を目指すため、住宅供給と住宅地の整備を都市政策全体の中で展開し、職住の均衡ある姿を実現する必要がある。

このため、「にぎわいあふれる、快適で利便性の高い元気なまち」にふさわしい住宅市街地の形成を目指し、公的住宅団地の建設、建替えをはじめ、特定優良賃貸住宅の供給促進及び土地区画整理事業や市街地再開発事業等を中心とした、具体的な住宅施策を推進し、質の高い住宅・住宅地の供給に努める。

また、支え合い、安心していきいきと暮らせる元気なまちを目標として、幅広い交流の中、ふれあい、支え合うことができる地域コミュニティの活性化を図る。

#### ② 良好な居住環境の確保等に係る目標

良質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事業、地区計画等の積極的な活用を図る。

また、一般勤労者が適正な価格で取得できるよう支援措置の拡充を図るとともに、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。

さらに、良好な住環境の形成や維持・保全を図るため、地域住民の主体的な活動の支援を推進する。

### (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、緑地等生活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、近年の急速な市街化の進行により、基盤整備が未整備のままスプロール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ていく。

また、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4つに類型化し施策の展開を図る。

#### ① 低・未利用地等を活用した住宅市街地

本厚木駅北側地区等の既成市街地の低・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・高度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。

そのため、住宅地又は住宅地に隣接する地区内の工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに、市街地再開発事業等による住宅供給の促進を図る。

#### ② 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

市街化区域内農地については、依知、睦合、南毛利の各地区を中心に広い範囲に分布しているため、これらを有効かつ計画的に活用・保全し、緑を活かした良好な住宅市街地の形成に努

(新)

良好な住環境の形成を図る。

また、脱炭素社会の実現に向けて、環境負荷の少ない住宅への転換を促進する。

⑥ 誰もが暮らしやすい住環境の形成に向け、若年や子育て世帯の居住・定住を促進するとともに、高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上を図る。

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を図る。

### **③ 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進**

本厚木駅北側地区等の既成市街地は、老朽化した狭小住宅が数多く存在している。これらの地区では、居住水準・住環境水準に配慮した計画的な建替えの促進により、土地の有効・高度利用を図り、細街路等の生活基盤の整った住宅市街地の形成に努める。

特に、老朽木造住宅地区、老朽公的住宅団地及び住商併存地区は、次のような施策を講じる。

#### **ア 老朽木造住宅地区**

老朽化した木造住宅が密集している住宅地については、市街地再開発事業等により、商業施設と複合した都市型住宅建設を進めるとともに、建替えの誘導とあわせた住環境整備の推進を図る。

#### **イ 老朽公的住宅団地**

老朽化した住宅の居住水準の向上、土地の有効利用、居住環境の改善を図るため、地区の立地や周辺状況等を勘案し、公的住宅ストックの有効活用に関する総合的な計画を策定し、それに基づく建替えを推進する。

#### **ウ 住商併存地区**

住宅と商業施設等が混在している地区については、合理的な土地利用と都市基盤の整備及び建築物の整備、改善を一体的に行い、商業、業務、文化施設等と調和した都市型住宅様式の定着を図る。

### **④ 計画的な新市街地の開発**

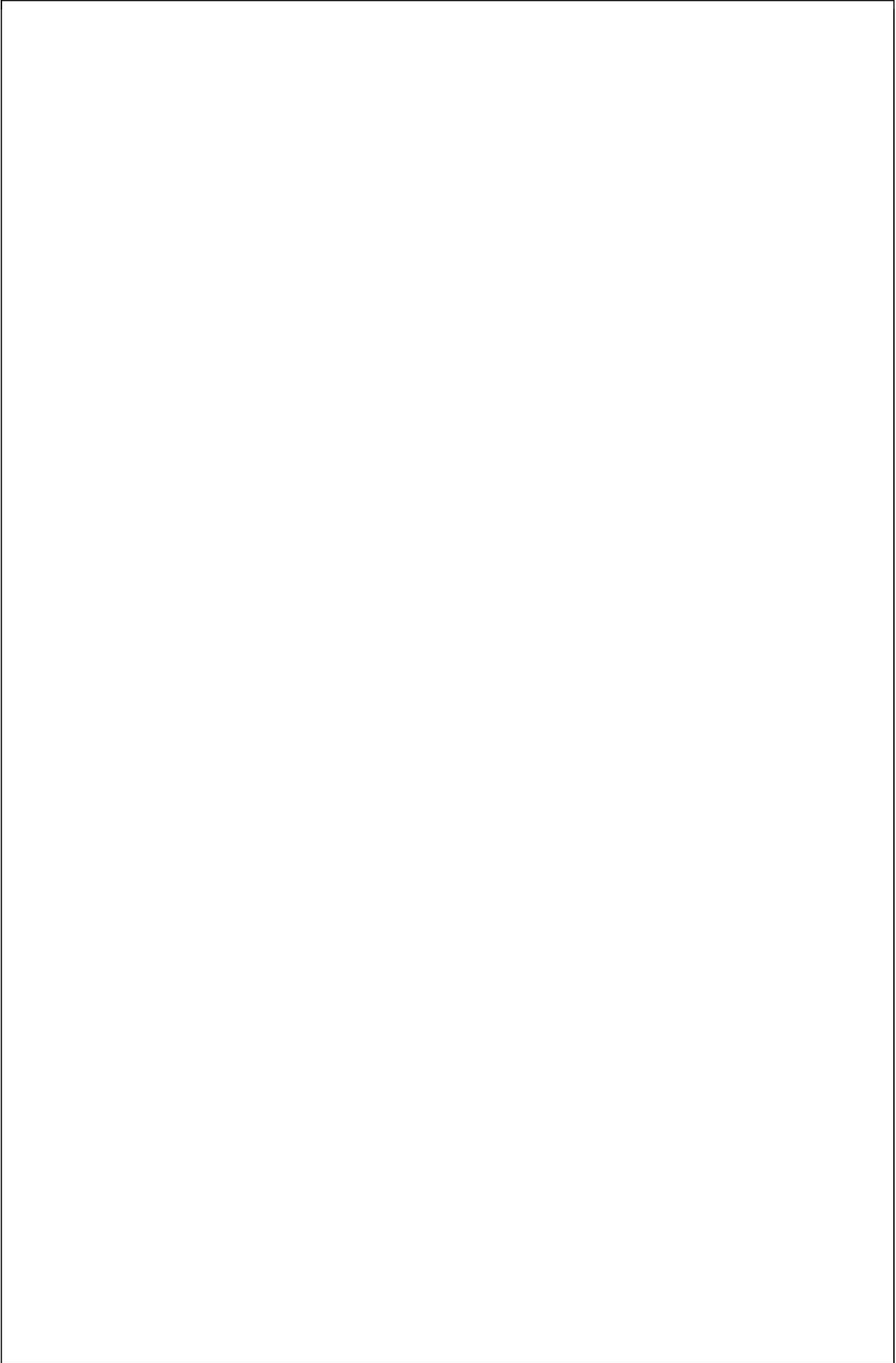
新市街地については、計画的な人口の配置を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度の適切な運用などにより、良好な市街地を形成するとともに、地区計画等により、適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

## **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地区を重点地区として定め、市街地再開発事業などの面的整備事業と都市施設の整備等の推進を図る。

重点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。

(新)

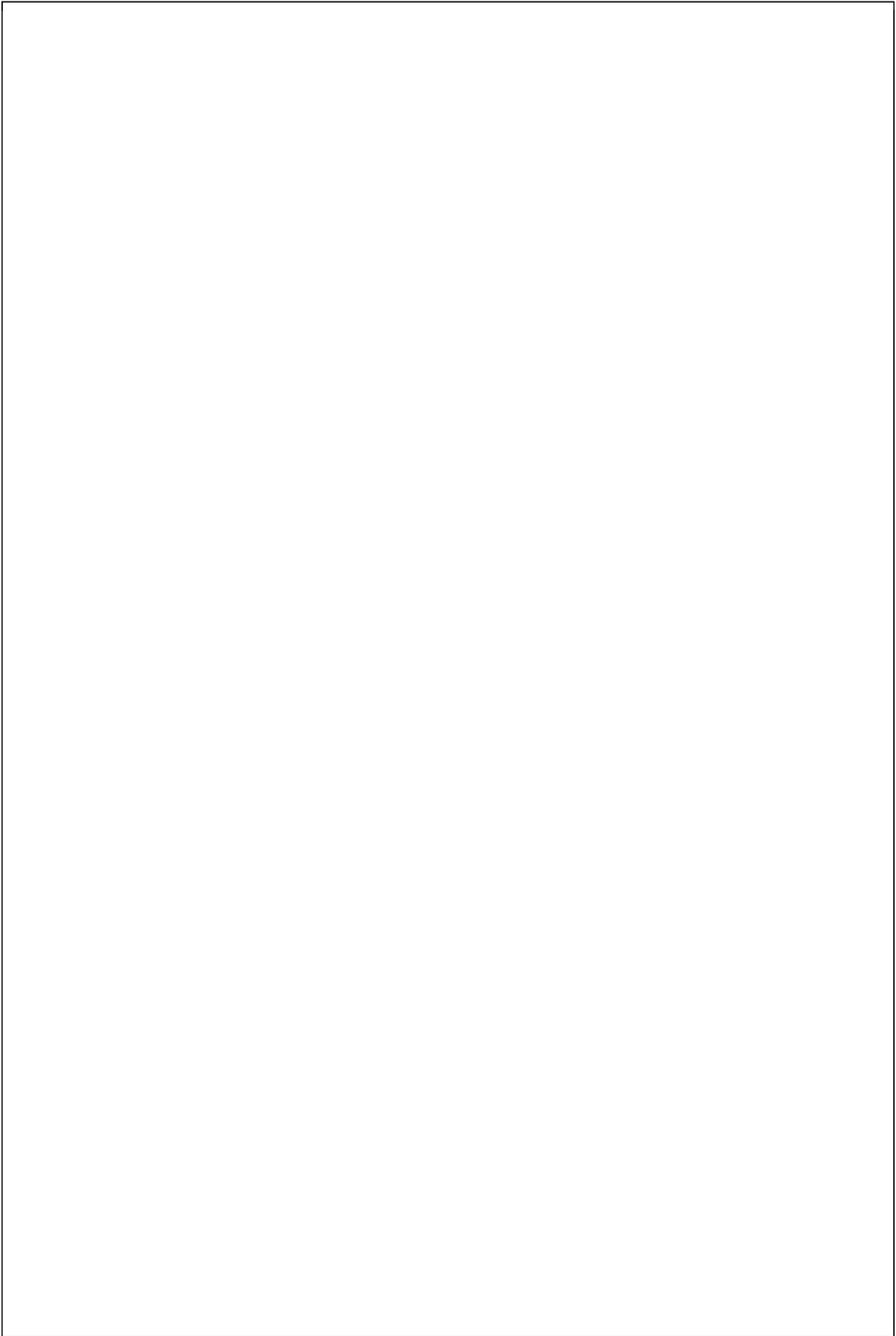


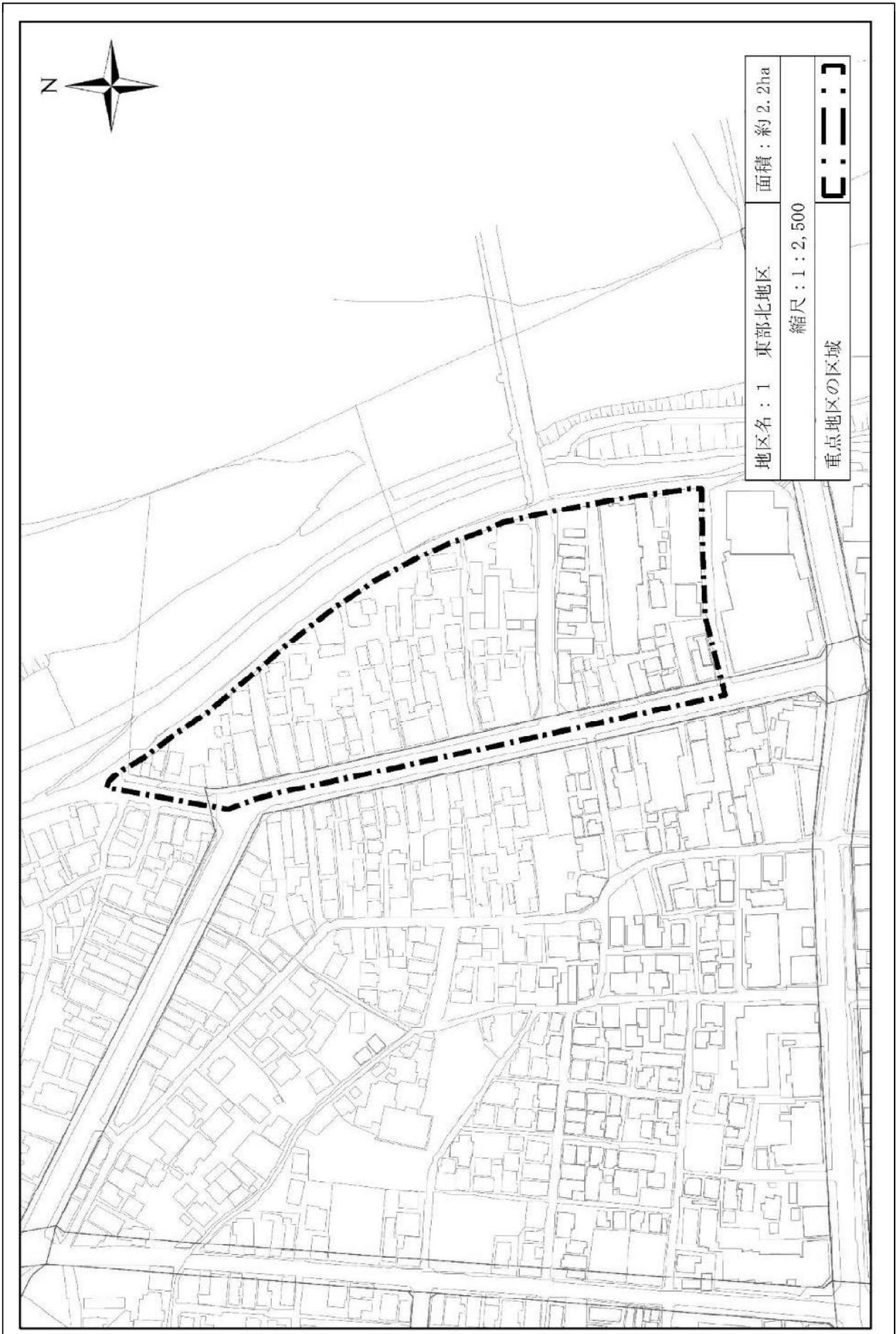
(旧)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

<u>地区名</u>	<u>1 東部北地区</u>	<u>2 東部南地区</u>
<u>面積</u>	約 2.2ha	約 1.4ha
<u>イ 地区の整備又は開発の目標</u>	<u>市街地再開発事業や優良建築物整備事業等により都市型住宅の供給を図る。</u>	<u>市街地再開発事業や優良建築物整備事業等により都市型住宅の供給を図る。</u>
<u>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</u>	<u>建築物の更新、共同化等に合わせ、 て広場等のオープンスペースを一体的に整備し、高密度利用の商業居住系の複合市街地とする。</u>	<u>建築物の更新、共同化等に合わせ、 て広場等のオープンスペースを一体的に整備し、高密度利用の商業居住系の複合市街地とする。</u>
<u>ハ 都市施設及び地区施設の整備の方針</u>	<u>市街地再開発事業等を実施し、 各街区内の区画街路、広場等の地区施設の総合的な整備を図る。</u>	<u>市街地再開発事業等を実施し、 各街区内の区画街路、広場等の地区施設の総合的な整備を図る。</u>
<u>ニ その他の特記すべき事項</u>	＝	＝
<u>(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称</u>	<u>東部地域</u>	<u>東部地域</u>

(新)





(新)

