

未定稿

平塚市平塚高村団地 地域住宅団地再生事業計画（案）

～ 平塚高村団地及びその周辺地域における
地域医療福祉拠点整備モデル地区事業 ～

2023（令和5）年●月
平塚市

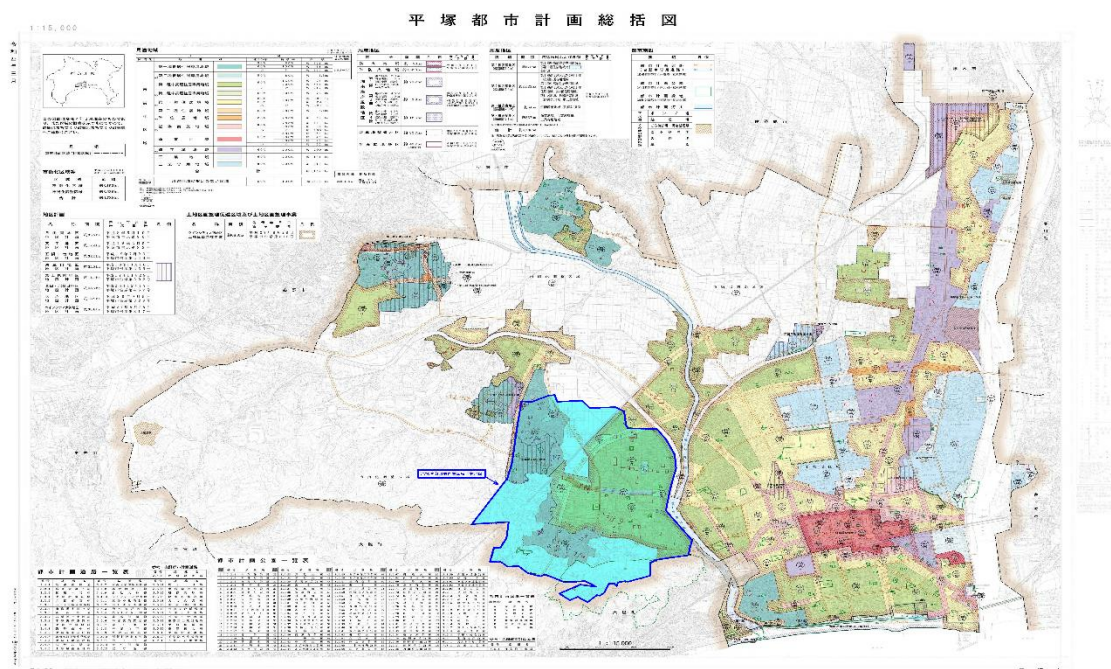
目次

第1章 事業の基本的な方針	p. 3
1. 計画の趣旨・位置づけ	p. 3
2. 区域の設定	p. 3
3. 関連計画等と本計画との関係	p. 5
4. 計画策定の手続き	p. 7
5. 根拠法令	p. 8
第2章 計画対象区域における現状・課題	p. 8
1. 現状	p. 8
2. 課題	p. 14
第3章 計画対象区域における事業・取組	p. 14
1. 全体概要	p. 14
2. 事業実施地域の全体イメージ	p. 15
3. 個別の事業・取組内容	p. 16
第4章 計画に基づく特例	p. 18
1. 建築物の建築等の許可の特例	p. 18
第5章 計画の成果目標の設定	p. 20
1. 目標の設定	p. 20
2. スケジュールについて	p. 21

第1章 事業の基本的な方針

1. 区域の設定

対象区域は、下図の太枠で示す第1種低層住宅専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、市街化調整区域の用途地域が指定されている平塚市旭地区の約646.5haとします。



2. 計画の趣旨・方向性

(1) 計画の趣旨

1976（昭和51）年度に管理開始された平塚高村団地は、人口減少、少子高齢化の進展に伴い、現在、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）によって、多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちを目指す「地域医療福祉拠点化」の取組を推進しています。

平塚市（以下「本市」という。）はこの機会を捉え、2016（平成28）年12月に「平塚高村団地及びその周辺地域におけるまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定書」をUR都市機構との間で締結し、また、2018（平成30）年度から2020（令和2）年度までを計画期間とする「平塚市高齢者福祉計画（介護保険事業計画〔第7期〕）」では、当該地区を「地域医療福祉拠点整備モデル地区」として位置付けました。

これらを踏まえ、本市は、地域の意見・要望を伺いながら検討を重ね、2019（平成31）年1月に「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」を策定し、2020（令和2）年度には、UR都市機構におい

て、平塚高村団地の一部を除却し、その余剰地を活用して地域医療福祉拠点の整備を進めています。

さらに、余剰地の活用により、住宅団地の再生につながる建築用途を導入するため、地域再生計画「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」（以下「地域再生計画」という。）について、地域再生法（以下「法」という。）に基づく認定を2023（令和5）年3月に受けました。

本計画は、地域再生計画に位置付けた下記ア～ウの事業を一体的に進めるため、余剰地における参入事業者、地域住民等で構成した協議会での協議を経て、作成するものです。

■地域再生計画「5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業」

③地域住宅団地再生事業の実施に向けた取組

ア 地域住民がいくつになっても自宅や住み慣れた地域内に住み続けられるよう、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所による24時間地域巡回型訪問サービスを実施するとともに、民間事業者が地域密着型介護老人福祉施設や外来診療を含む医療施設を整備する。

イ 若者・子育て世代を含む誰もが訪れ、多世代が交流することができ、社会状況やニーズの変化に応じた柔軟なサービスの展開を可能とする多世代交流スペースの整備を支援する。

ウ 地域住民がいくつになっても自宅や住み慣れた地域内に住み続けられるようにするとともに、住民生活の充実及び生活利便性の向上のため、商業・生活利便・サービス施設等を誘致する。

出典：地域再生計画「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」（2023（令和5）年3月）

(2) 計画の方向性

上位計画である地域再生計画で掲げた下記の目標実現に向けて、計画の方向性（コンセプト）を示します。

■地域再生計画「4-3 目標」

【概要】

4-2（地域の課題）に記載した課題に対応するため、良好な住環境を保全しつつ、生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るとともに、高齢化に対応した医療・介護サービス等の提供を通じて生活環境の整備を進め、併せて団地及びその周辺地域の交通ネットワークを整備し、その地域の活力を維持し当該地域における持続的な生活を可能とすることを目標とする。

出典：地域再生計画「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」（2023（令和5）年3月）

本計画では、多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくりを実現するため、余剰地を含めた平塚高村団地及びその周辺地域に『誰もが集える「ふれあい」と「にぎわい」の創出』、「高齢者も障がい者も安心して暮らせる地域づくり」、「若者、子育て世代にうれしいまち、高村・旭南」の3つの方向性から、様々な事業を実施していきます。

3. 関連計画等(市町村マスタープラン、市町村高齢者居住安定確保計画等)との関係

(1) 平塚市総合計画～ひらつかNext～改訂基本計画（2020（令和2）年2月）

前項の事業計画の方向性で示した「多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくり」は、「平塚市総合計画～ひらつかNext～改訂基本計画」に示された「土地利用の考え方（まちづくりの基本構造）」（下記参照）と調和しています。

【土地利用の考え方】

■まちづくりの基本構造

都市の活力を未来へ持続するため、各生活圏への機能集積を図ることにより多極的に諸機能を分散させたコンパクトシティを目指すとともに、各生活圏間の公共交通ネットワークを維持・強化することにより、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を図ります。

出典：平塚市総合計画～ひらつかNext～改訂基本計画（2020（令和2）年2月）

(2) 第2期平塚市総合戦略～「さらに選ばれるまち・住み続けるまち」へ～（2020（令和2）年2月）

前項の事業計画の方向性で示した「多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくり」は、『第2期平塚市総合戦略～「さらに選ばれるまち・住み続けるまち」へ～』に示された「いくつになってもいきいきと暮らすまちづくり（いつまでも住み慣れた地域で安心して暮らせる環境をつくる）」（下記参照）と調和しています。

【いくつになってもいきいきと暮らすまちづくり】

■いつまでも住み慣れた地域で安心して暮らせる環境をつくる

高齢者の生活支援等を通じた孤立の防止や見守り体制の整備など、高齢者の生活基盤の整備に取り組むとともに、医療と介護の連携推進、成年後見制度の利用などを進めます。また、高齢者等の虐待防止、「8050問題」、介護人材の確保・定着に取り組むことで、いつまでも住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境をつくりまします。

出典：第2期平塚市総合戦略～「さらに選ばれるまち・住み続けるまち」へ～
(2020(令和2)年2月)

(3) 平塚市都市マスタープラン(第2次)(2008(平成20)年10月)

前項の事業計画の方向性で示した「多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくり」は、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に示された「旭地域のまちづくり方針(歩いてくらするまちづくり)」(下記参照)と調和しています。

【旭地域のまちづくり方針】

■歩いてくらするまちづくり

少子高齢化社会への意向を踏まえた、歩いて暮らせるまちづくり(地域生活圏の形成)のモデルを検討します。

出典：平塚市都市マスタープラン(第2次)(2008(平成20)年10月)

(4) 平塚市高齢者福祉計画(介護保険事業計画[第8期])(2021(令和3)年3月)

前項の事業計画の方向性で示した「多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくり」は、「平塚市高齢者福祉計画(介護保険事業計画[第8期])」に示された「基本施策」(下記参照)と調和しています。

【基本施策】

高齢者の自立支援や要介護状態の重度化防止など、できるだけ介護が必要な状態にならないよう健康寿命の延伸に向けた取組を進めるほか、必要なサービスを提供できるように介護サービス提供基盤の整備を図ることにより、介護保険制度を維持しつつ、高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられることを目指します。

出典：平塚市高齢者福祉計画(介護保険事業計画[第8期])(2021(令和3)年3月)

4. 地域再生協議会

(1) 地域再生協議会の構成員

本計画の作成に際して、地域再生協議会は法第12条第2項及び第17条の36第2項に基づき、「平塚市旭地区地域再生協議会設置要綱」により、下記の通り、協議会の構成員を定めます。

平塚市旭地区地域再生協議会の構成員

属性	名称
地域の代表	旭南地区町内福祉村 「あさひの絆」 会長
	旭北地区町内福祉村 会長
	旭南自治会連合会 会長
	旭南自治会連合会（高村団地東自治会）代表
	旭北自治会連合会 会長
	旭北自治会連合会（旭北地区青少年指導員）代表
平塚市と連携して認定地域再生計画に記載された事業を実施し、又は実施すると見込まれる者	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）代表
	社会福祉法人 研水会 理事長
	医療法人 研水会 理事長
平塚市	企画政策課長
	建築指導課長

(2) 地域再生協議会における協議実績等

地域再生協議会における協議実績、地域住民との意見交換等の経緯は下記のとおりです。

ア 地域再生協議会における協議実績

開催日	協議名	協議内容（議事）	協議の際に出た主な意見
令和5年4月27日 （予定）	第1回旭地区地域再生協議会	<ul style="list-style-type: none"> 平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画（案）について その他 	—

イ 地域住民等との意見交換等の経緯

実施日	対象者	意見交換等の概要
令和4年1月27日	旭南自連会長、 旭北自連会長、 旭南地区福祉村会長	地域再生計画等の概要説明、意見交換
令和4年5月11日	社会福祉法人 研水会	地域再生計画等の概要説明、意見交換
令和4年6月1日	医療法人 研水会	地域再生計画等の概要説明、意見交換
令和4年11月28日	旭南自連会長、 旭北自連会長、 旭南地区福祉村会長、 旭北地区福祉村会長	地域域再生計画等の概要説明、意見交換
令和4年11月30日	旭南自連会長、 各自治会長	地域再生計画等の概要説明、意見交換
令和4年12月9日	旭北自連会長、 各自治会長	地域再生計画等の概要説明、意見交換

5. 根拠法令

法第17条の36第1項に基づき、平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画を作成する。

第2章 計画対象区域における現状・課題

1. 現状

旭地区※は、湘南平（高麗山と泡垂山の山頂一帯）の北側に位置し、東の金目川、西の小田原厚木道路に囲まれており、平塚駅から見て西方向に位置する地区です。現在の旭地区に相当する旧旭村は、1954年に本市と合併し、合併を機に農村部が宅地化され、住宅地へと移り変わってきました。さらに、1974年には、平塚大橋開通に伴い、道路網が整備され、バス路線も急速に増加するとともに、本市と東京急行電鉄株式会社（現東急株式会社）の間で日向岡地区の開発に関する協定が締結され、日向岡地区における住宅開発が進みました。そして、1977年には、日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）によって高村地区に先行的に整備された平塚高村団地（以下「団地」という。）の管理及び分譲が開始されました。

このように宅地開発が進むことで人口が増加したという特徴がある旭地区であるが、近年は少子高齢化による人口減少が進み、2001年と2022年の人口を比較すると、市全体では1ポイントの増加となっているところ、旭地区全体では7ポイントの減少、旭南地区全体では11ポイントの減少となっています。旭南地区の中でもとりわけ高村

地区においては約半数にまで減少しており、人口減少が顕著に進んでいる状況です。

（〔表4〕参照）。また、旭南地区を年齢構成から捉えると、年少人口比率は10.6%となっており、市全体の年少人口比率11.3%を下回っている。高齢化率は33.2%となっており、市全体の高齢化率28.6%を上回っています。（〔表5〕参照）。

旭南地区の中でも高齢化率59.2%、年少人口比率2.9%と少子高齢化の傾向が顕著に現れている高村地区の人口の大宗を占める本団地は、住宅ニーズの高まりへの対応として高村地区に先行的に整備された直後は、旭地区における市街地形成の中心的な役割を担っていました。（〔表5～6〕参照）。

団地内にある商店街は、かつてはスーパーや八百屋等の日常生活に密着した商業施設を中心に賑わっていたが、人口減少、少子高齢化の進行に伴い、商業施設が一部撤退し、現在は高齢者支援施設等の業態が多くを占めている。現在の傾向が続いた場合、旭南地区では2033年に高齢化率が40%となり、その後も上昇が見込まれ、高齢化が更に進むことが推計されます。（〔表7〕参照）。

高村地区の社会動態に注目すると、周辺地区と同様に転出者は減少傾向にあるものの、依然として10代、20代及び30代は転出超過の傾向です。（〔表8～11〕参照）。

住民の移動手手段の点で見ると旭地区は、市内の他地区に比べて移動手手段としてバスを利用する住民が多い地域であります。本市の特徴としては、平塚駅から放射線状に延びるバス路線が多く、東西方向のバス路線が少ないことが挙げられるが、旭南地区に関しては7つのバス路線（団地と平塚駅北口の往復路線、団地から平塚駅北口の間に平塚市民病院を経由する路線、団地と伊勢原駅南口の往復路線等）があります。一方、人口減少や高齢化によるバス利用住民の減少等の課題も生じています。

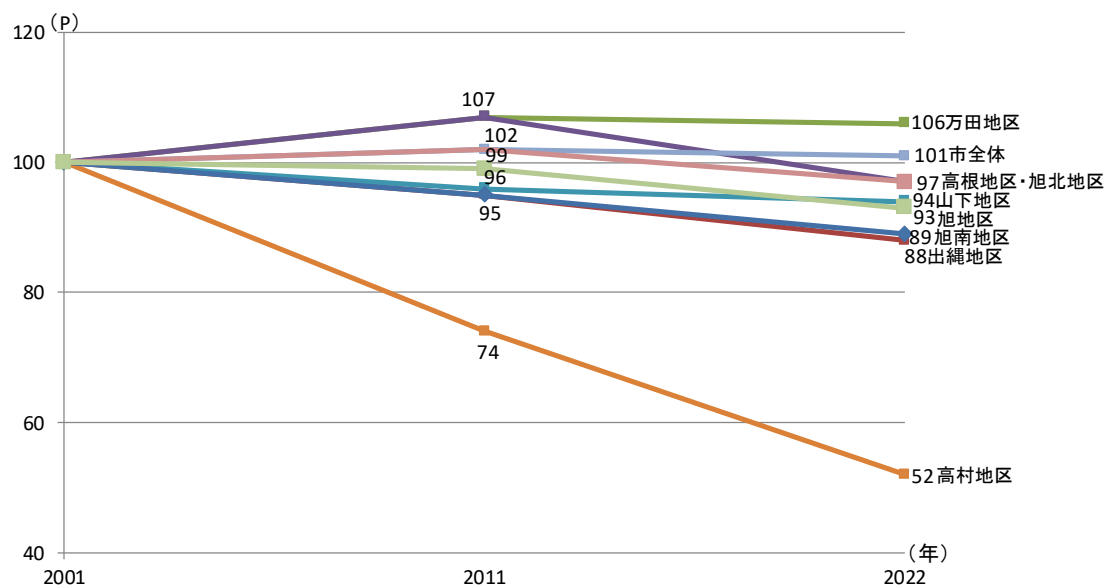
以上のような状況下において、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）は、団地の集約化に合わせた新たな機能の導入等を進めており、多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちを目指す「地域医療福祉拠点化」の取組を推進しています。

本市はこの機会を捉え、2016年12月に「平塚高村団地及びその周辺地域におけるまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定書」をURとの間で締結した上で、2018年度から2020年度までを計画期間とする「平塚市高齢者福祉計画（介護保険事業計画〔第7期〕）」において、旭南地区を「地域医療福祉拠点整備モデル地区」として位置付けました。

さらに、地域の意見・要望を伺いながら検討を重ね、2019年1月に「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」を策定しました。2020年度以降は、URが団地の一部を除却することによって生じた余剰地を活用して地域医療福祉拠点の整備を進めており、2021年度には、当該余剰地の譲受人として医療・福祉施設を整備・運営する民間事業者が決定しました。

※旭地区は、旭北地区（公所地区、根坂間地区、河内地区、徳延地区、纏地区、日向岡地区）と旭南地区（出縄地区、万田地区、高根地区、山下地区、高村地区）で構成されている。

[表4] 市全体と旭地区の人口増減の比較



※2001年1月1日の人口を基準（100P（ポイント））とした人口増減比較

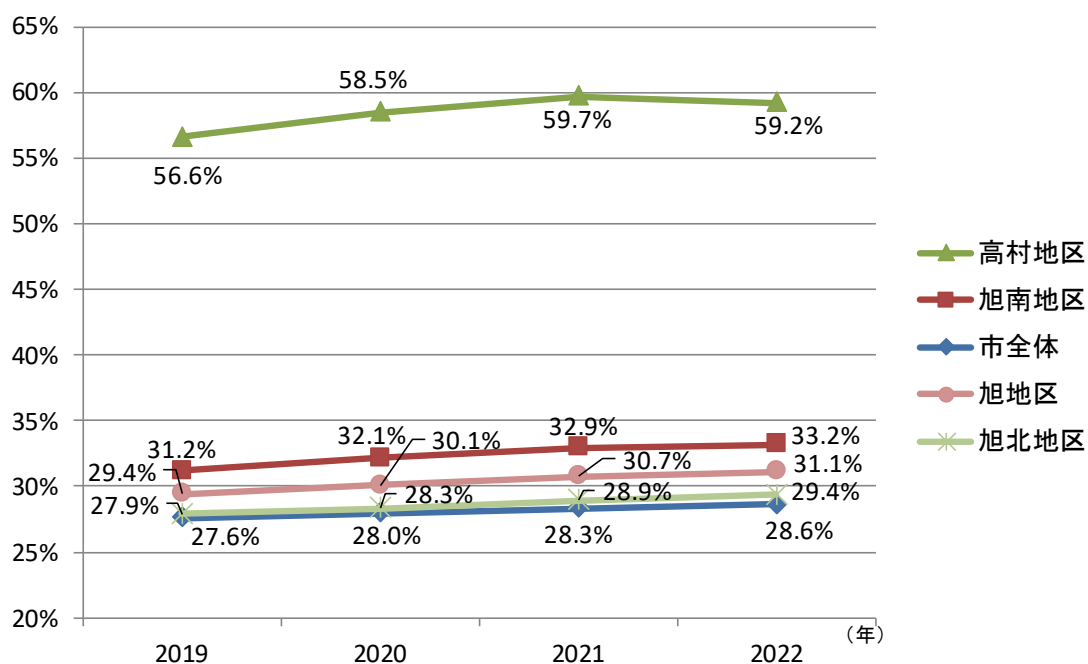
出典：平塚市「住民基本台帳」（2001年、2011年、2022年）

[表5] 市全体と旭地区の少子高齢化の状況（2022年1月1日現在）

	人口	高齢者数(率)	年少者数(率)
平塚市	255,982人	73,223人(28.6%)	29,008人(11.3%)
旭地区	39,772人	12,371人(31.1%)	4,362人(11.0%)
旭北地区	21,756人	6,393人(29.4%)	2,449人(11.3%)
旭南地区	18,016人	5,978人(33.2%)	1,913人(10.6%)
高村地区	1,812人	1,073人(59.2%)	53人(2.9%)

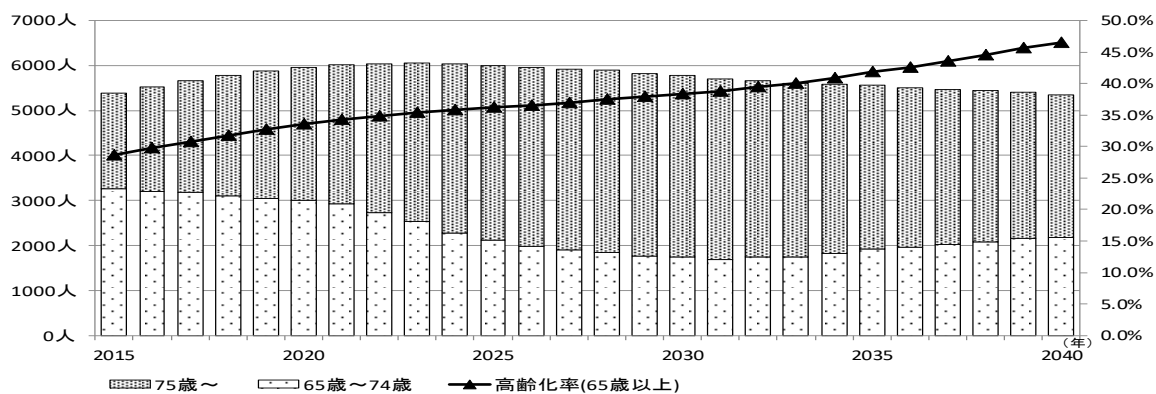
出典：平塚市「住民基本台帳」（2022年）

[表6] 市全体と旭地区の高齢化の比較（2022年1月1日現在）



出典：平塚市「住民基本台帳」（2019年、2020年、2021年、2022年）

[表7] 旭南地区の高齢化の推計



※2017年1月1日を基準日として、2012年～2017年の住民基本台帳(外国人を含む)人口を使用し、男女別×年齢1歳別にコーホート要因法により推計

出典：平塚市「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」（2019年）

[表 8] 旭地区の年齢別社会動態 (2015年と2020年の比較)

年齢	2015年			2020年			2015年と2020年との 増減数比較
	転入者数	転出者数	増減	転入者数	転出者数	増減	
0歳～4歳	79	73	6	64	61	3	△ 3
5歳～9歳	36	32	4	33	26	7	3
10歳～14歳	26	17	9	14	8	6	△ 3
15歳～19歳	61	45	16	52	54	△ 2	△ 18
20歳～24歳	157	232	△ 75	145	266	△ 121	△ 46
25歳～29歳	204	198	6	219	210	9	3
30歳～34歳	119	181	△ 62	137	157	△ 20	42
35歳～39歳	88	90	△ 2	94	92	2	4
40歳～44歳	71	72	△ 1	63	50	13	14
45歳～49歳	36	56	△ 20	51	40	11	31
50歳～54歳	36	46	△ 10	52	33	19	29
55歳～59歳	22	25	△ 3	36	26	10	13
60歳～64歳	22	32	△ 10	27	22	5	15
65歳～69歳	28	30	△ 2	29	25	4	6
70歳～74歳	17	21	△ 4	19	14	5	9
75歳～79歳	13	10	3	13	13	0	△ 3
80歳～84歳	21	8	13	18	17	1	△ 12
85歳～89歳	18	12	6	21	10	11	5
90歳以上	9	9	0	10	14	△ 4	△ 4
総数	1,063	1,189	△ 126	1,097	1,138	△ 41	85

出典：平塚市「住民基本台帳」 (2015年、2020年)

[表 9] 旭北地区の年齢別社会動態 (2015年と2020年の比較)

年齢	2015年			2020年			2015年と2020年との 増減数比較
	転入者数	転出者数	増減	転入者数	転出者数	増減	
0歳～4歳	42	37	5	40	32	8	3
5歳～9歳	17	15	2	17	17	0	△ 2
10歳～14歳	14	9	5	10	4	6	1
15歳～19歳	34	26	8	33	30	3	△ 5
20歳～24歳	83	133	△ 50	91	156	△ 65	△ 15
25歳～29歳	116	109	7	159	128	31	24
30歳～34歳	65	95	△ 30	86	107	△ 21	9
35歳～39歳	39	50	△ 11	51	52	△ 1	10
40歳～44歳	31	40	△ 9	34	21	13	22
45歳～49歳	13	29	△ 16	29	23	6	22
50歳～54歳	17	22	△ 5	30	18	12	17
55歳～59歳	14	17	△ 3	18	12	6	9
60歳～64歳	13	13	0	17	13	4	4
65歳～69歳	19	13	6	14	13	1	△ 5
70歳～74歳	11	9	2	11	9	2	0
75歳～79歳	10	3	7	7	6	1	△ 6
80歳～84歳	10	3	7	9	7	2	△ 5
85歳～89歳	8	6	2	9	4	5	3
90歳以上	5	1	4	3	6	△ 3	△ 7
総数	561	630	△ 69	668	658	10	79

出典：平塚市「住民基本台帳」 (2015年、2020年)

[表10] 旭南地区の年齢別社会動態（2015年と2020年の比較）

年齢	2015年			2020年			2015年と2020年との 増減数比較
	転入者数	転出者数	増減	転入者数	転出者数	増減	
0歳～4歳	37	36	1	24	29	△ 5	△ 6
5歳～9歳	19	17	2	16	9	7	5
10歳～14歳	12	8	4	4	4	0	△ 4
15歳～19歳	27	19	8	19	24	△ 5	△ 13
20歳～24歳	74	99	△ 25	54	110	△ 56	△ 31
25歳～29歳	88	89	△ 1	60	82	△ 22	△ 21
30歳～34歳	54	86	△ 32	51	50	1	33
35歳～39歳	49	40	9	43	40	3	△ 6
40歳～44歳	40	32	8	29	29	0	△ 8
45歳～49歳	23	27	△ 4	22	17	5	9
50歳～54歳	19	24	△ 5	22	15	7	12
55歳～59歳	8	8	0	18	14	4	4
60歳～64歳	9	19	△ 10	10	9	1	11
65歳～69歳	9	17	△ 8	15	12	3	11
70歳～74歳	6	12	△ 6	8	5	3	9
75歳～79歳	3	7	△ 4	6	7	△ 1	3
80歳～84歳	11	5	6	9	10	△ 1	△ 7
85歳～89歳	10	6	4	12	6	6	2
90歳以上	4	8	△ 4	7	8	△ 1	3
総数	502	559	△ 57	429	480	△ 51	6

出典：平塚市「住民基本台帳」（2015年、2020年）

[表11] 高村地区の年齢別社会動態（2015年と2020年の比較）

年齢	2015年			2020年			2015年と2020年との 増減数比較
	転入者数	転出者数	増減	転入者数	転出者数	増減	
0歳～4歳	4	5	△ 1	0	3	△ 3	△ 2
5歳～9歳	1	3	△ 2	0	1	△ 1	1
10歳～14歳	0	2	△ 2	1	0	1	3
15歳～19歳	0	4	△ 4	0	3	△ 3	1
20歳～24歳	3	8	△ 5	1	4	△ 3	2
25歳～29歳	3	7	△ 4	2	5	△ 3	1
30歳～34歳	3	5	△ 2	1	3	△ 2	0
35歳～39歳	3	4	△ 1	1	6	△ 5	△ 4
40歳～44歳	1	4	△ 3	2	4	△ 2	1
45歳～49歳	1	3	△ 2	1	0	1	3
50歳～54歳	1	2	△ 1	1	1	0	1
55歳～59歳	1	2	△ 1	1	1	0	1
60歳～64歳	2	2	0	3	1	2	2
65歳～69歳	1	2	△ 1	3	4	△ 1	0
70歳～74歳	0	0	0	2	2	0	0
75歳～79歳	1	4	△ 3	1	3	△ 2	1
80歳～84歳	1	0	1	3	2	1	0
85歳～89歳	1	2	△ 1	0	3	△ 3	△ 2
90歳以上	0	3	△ 3	0	2	△ 2	1
総数	27	62	△ 35	23	48	△ 25	10

出典：平塚市「住民基本台帳」（2015年、2020年）

2. 課題

2022年時点の本市の人口は、ピーク時の2010年から約1.87%（4,881人）の減少となっており、特に自然増減では、2011年以降、死亡数が出生数を上回る自然減で推移しています。さらに、年少人口と生産年齢人口が減少して推移しているのに対し、老年人口は増加が続いており、人口減少・少子高齢化の傾向が続いています。

こうした状況の中、旭南地区は、市全体と比較しても人口減少と少子高齢化が進んでおり、特に団地がある高村地区はその傾向が顕著である。今後も団地居住者数の減少が進行した場合、生活サービスの衰退による生活利便性及び地域コミュニティの活力低下等、様々な問題が他の地域に比べて急激に深刻化する恐れがあります。

本市としては、こうした問題を解決し、団地及びその周辺地域が、地域住民にとって、いくつになっても住み続けられ、若者・子育て世帯にとって魅力あるまちとなるよう、URと連携し、地域を支える医療・福祉拠点の整備及び良好なコミュニティ形成等、地域活性化に取り組む必要があると考え、具体的には、団地内において、以下の取組が必要となります。

- ・住み慣れた地域での介護を実現し、切れ目のない医療・介護サービスを受けられるよう、高齢者も安心して暮らせる医療・福祉拠点を整備する取組
- ・若者・子育て世代のニーズ及び社会状況の変化に応じた柔軟なサービスの展開ができ、地域住民の生活利便性・快適性が高まる施設を整備する取組
- ・若者・子育て世代の転入・居住を促進して、生産年齢人口の増加と、多世代が安心して暮らせ、また地域社会と共存・共生している状況であるコミュニティミックスを図ることで、地域共生社会の実現を見据えた地域の拠点として再生する取組

また、上記拠点の整備と併せて、高齢者の交通手段の確保方法並びに社会参加機会拡大のための地域内の移動手段の在り方及びシステム構築方法について地域住民と検討する必要があります。

第3章 計画対象区域における事業

1. 全体概要

多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちづくりの実現に向けて、地域共生社会の実現を見据え、また、地域包括ケアシステムとコンパクトシティを融合させた「ケア・コンパクトシティ」の構築の視点から、「子育て世帯、高齢者世帯など多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまち」の形成を目指すべきまちの姿として、「誰もが集える「ふれあい」と「にぎわい」の創出」、「高齢者も障がい者も安心して暮らせる地域づくり」、「若者・子育て世代にうれしいまち、高村・旭南」の3つの方向性から、様々な事業を実施します。

2. 事業実施区域の全体イメージ

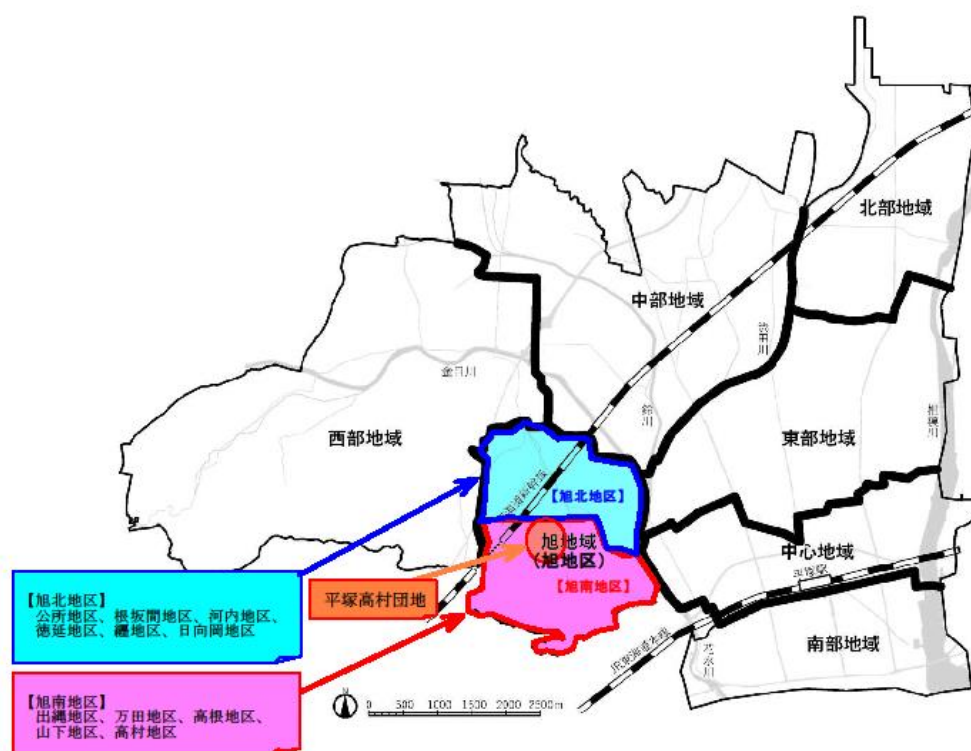
計画対象区域（下記）内の、平塚高村団地及びその周辺地域を中心に、各事業を実施します。また、各事業の実施位置の詳細は、次頁の「中心となる事業実施区域 イメージ図」に示します。

■ 中心となる事業実施区域位置図

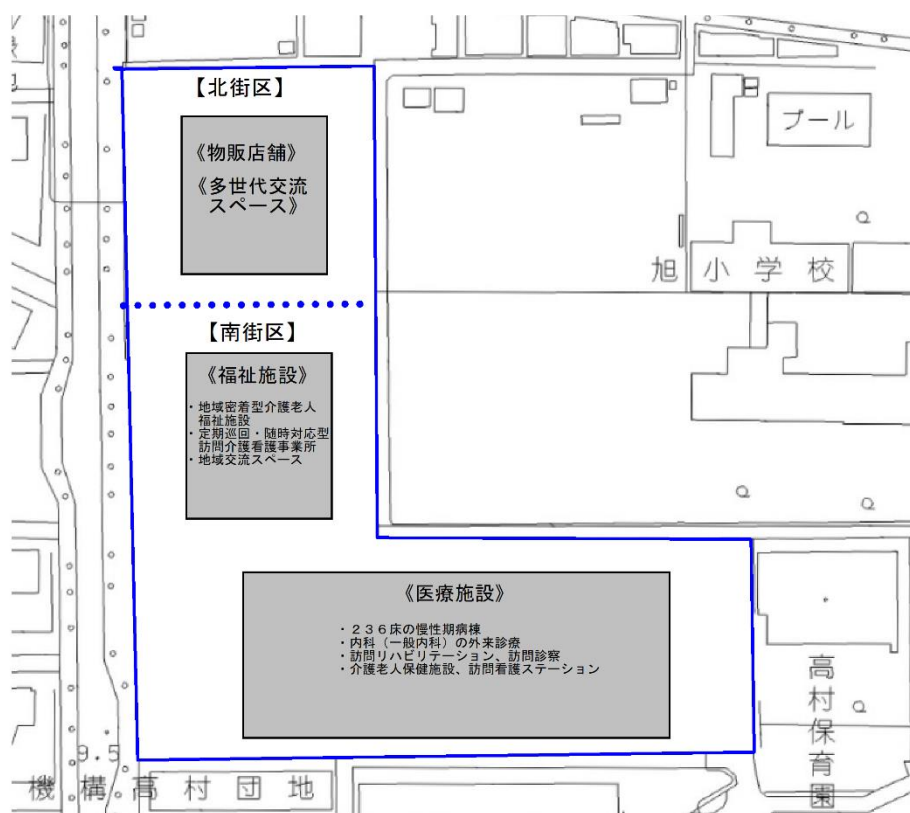
区域の付近見取図

地域再生計画の名称：平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業

地域再生計画の区域：神奈川県平塚市の区域の一部（平塚高村団地及びその周辺地域（旭地区））



■ 中心となる事業実施区域イメージ図



3. 個別の事業内容

- (1) 地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の当該区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第3項第2号）

① 福祉施設及び医療施設の整備

【概要】

福祉施設（地域密着型介護老人福祉施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所）及び医療施設（外来診察を含む）を整備します。

【目的】

定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所による24時間地域巡回型訪問サービスを実施するとともに、地域密着型介護老人福祉施設や外来診療を含む医療施設を整備し、地域住民がいくつになっても自宅や住み慣れた地域内で医療や福祉サービスを活用しながら安心して住み続けられる「ケア・コンパクトシテ

ィ」のまちづくりを目指します。

【事業実施主体】社会福祉法人 研水会、医療法人 研水会

【事業実施期間】地域再生計画の認定の日から2028年3月31日まで

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・平塚市高齢者福祉計画（介護保険事業計画[第8期]）に基づく施設整備の進捗確認及び補助金交付等の支援
- ・介護保険法に基づく事業者指定

② 多世代交流スペース等の整備支援

【概要】

コワーキングスペースや子育てひろば、カフェ、ミニショップを備える多世代交流スペース等の整備を支援します。

【目的】

社会状況やニーズの変化に応じた柔軟なサービスの展開を可能とする多世代交流スペースの整備を支援し、若者・子育て世代を含む誰もが訪れ、多世代交流を促します。

【事業実施主体】 平塚市

【事業実施期間】地域再生計画の認定の日から2028年3月31日まで

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・当該スペースにおける事業展開の検討
- ・当該スペースの運営主体の検討
- ・当該スペースの運営主体への支援
- ・当該スペースの賃借及び運営主体への業務委託

③ 商業・生活便利・サービス施設等の誘致

【概要】

住民生活の充実及び生活利便性の向上のため、商業・生活便利・サービス施設等を誘致します。

【目的】

商業・生活便利・サービス施設等を誘致し、地域住民がいくつになっても自宅や住み慣れた地域内に住み続けられるようにするとともに、住民生活の充実及び生活利便性の向上を促します。

【事業実施主体】 UR都市機構

【事業実施期間】地域再生計画の認定の日から2028年3月31日まで

【認定市町村が講ずべき施策】

- ・用途規制の緩和に係る特例許可

- ・ 参入事業者に係るUR都市機構との協議
- (2) その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項（法第17条の36第3項第7号）

① 住民主体地域内移送推進事業

【概要】

地域住民が主体となって取り組む自主的な移送支援（道路運送法に基づく登録等を要しない無償運送）を推進します。

【目的】

移送支援（道路運送法に基づく登録等を要しない無償運送）を推進し、高齢者や障がい者等自力での移動が困難な人の外出機会及び社会参加機会の拡大を図ります。

【事業実施主体】 地域住民、平塚市

【事業実施期間】 2023年4月1日から2028年3月31日まで

② 旭南地区町内福祉村「あさひの絆」、旭北地区町内福祉村の実施

【概要】

旭地区内に住む援助を必要としている人を対象とした「身近な生活支援活動」と、地域住民が気軽に立ち寄ることができる拠点で交流を行う「ふれあい交流活動」を2本の柱として、地域住民自身が共に支え合う仕組みづくりを行い、活動を行います。

【目的】

福祉村での「身近な生活支援活動」と「ふれあい交流活動」により、住民が安心して、心豊かに生活するために、共に支え合う仕組みづくりを促します。

【事業実施主体】 地域住民、平塚市

【事業実施期間】 2023年4月1日から2028年3月31日まで

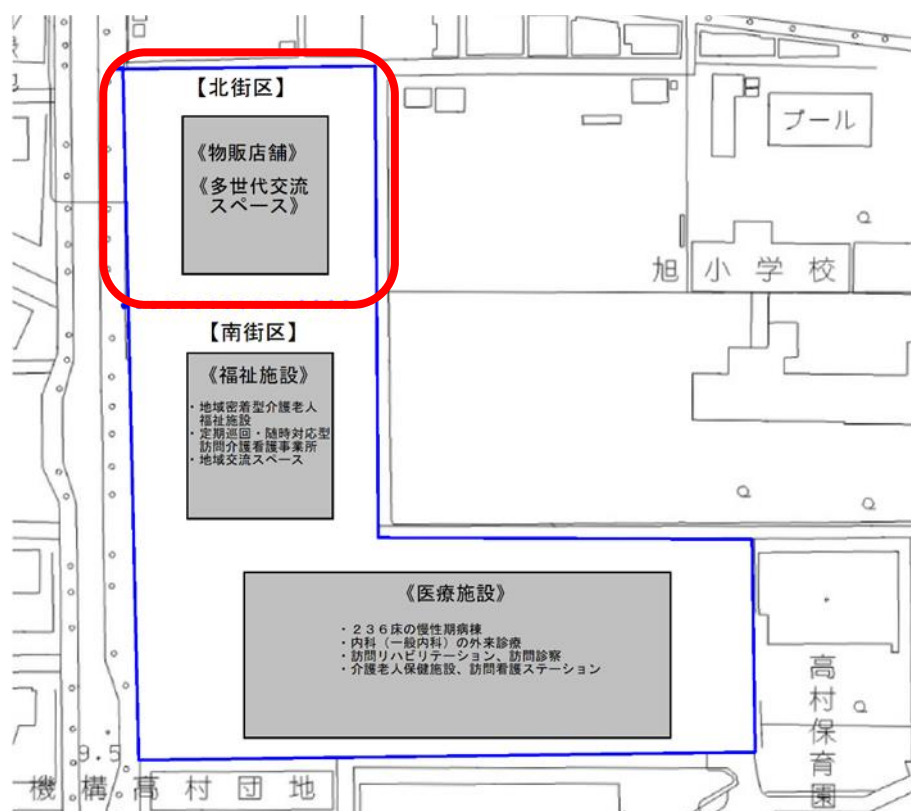
第4章 計画に基づく特例

1. 建築物の建築等の許可の特例（法第17条の37）

(1) 特例を活用する事業の概要

法第17条の37に係る「建築物の建築等の許可の特例」の活用により、用途規制を緩和し、床面積500㎡超の商業・生活利便・サービス施設等を整備します。

(2) 当該事業を実施する区域図



(3) 概要

当該街区については、都市再生機構法に基づきUR都市機構が土地譲受又は賃借事業者を公募することとなっており、UR都市機構が選定した事業者が施設建築や建設後の施設運営を実施予定。多世代交流を実現させるためには、使用目的がなければそこに出向く頻度が必ずしも高くない公園、集会所、公民館といった公的施設ではなく、様々な生活必需品の購入のため、世代に関わりなく様々な人が利用し、また、利用の際に交流の機会が得られるような場所が併設された施設の整備が必要であり、多世代交流の醸成のため収益性を帯びた活動を含めた多様な活動が可能な場を用意することも合わせて必要となります。

店舗等の商業・生活便利・サービス施設については、第一種中高層住居専用地域においては、その床面積が最大500㎡となるため、一定規模の多世代交流スペースとの併設を前提とした場合、現行の用途規制のままでは、開設規模が不十分となります。

(4) 方針

法第17条の37に係る「建築物の建築等の許可の特例」を活用し、特定許可による用途規制の緩和により、事業者の参入を可能なものにします。

第5章 計画の成果目標の設定

1. 目標の設定

(1) 目標

【概要】

良好な住環境を保全しつつ、生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るとともに、高齢化に対応した医療・介護サービス等の提供を通じて生活環境の整備を進め、併せて団地及びその周辺地域の交通ネットワークを整備し、その地域の活力を維持し当該地域における持続的な生活を可能とすることを目標とする。

【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	2023年度増加分 1年目	2024年度増加分 2年目
医療・福祉拠点の整備及び生活利便施設等の整備(棟)	0	1	1
多世代交流スペースの利用者(人)	0	0	0
旭南地区における社会増減前年度比(人)	6	3	3
旭南地区における生産年齢人口(15~64歳)の社会増減前年度比(人)	△10	0	0
住民主体地域内移送実施に向けた検討の場(回)	0	3	0
住民主体地域内移送の実施回数(回)	0	0	0

2025年度増加分 3年目	2026年度増加分 4年目	2027年度増加分 5年目	K P I 増加分 の累計
0	1	0	3
0	365	365	730
6	6	6	24
3	3	3	9
0	0	0	3
0	0	12	12

(2) 目標の達成状況の点検・評価方法

前項に掲げる【数値目標】について、実績値を公表します。また、毎年度10月頃に、平塚市地域福祉推進懇話会（外部有識者会議）による効果検証を行い、改善点を踏まえて次年度の事業手法を改良するとともに、翌年度以降の取組方針を決定します。

2. スケジュールについて

「第3章3. 個別の事業内容」に記載した各事業のスケジュールは次のとおりです。

- (1) 「(1) ① 福祉施設及び医療施設の整備」
 - 【施設整備】 令和5年度～令和7年度（予定）
 - 【事業実施】 整備終了後（令和7年3月以降）

- (2) 「(1) ② 多世代交流スペース等の整備支援」及び「(1) ③ 商業・生活利便・サービス施設等の誘致」
 - 【施設整備】 令和7年度～令和9年度（予定）
 - 【事業実施】 整備終了後（令和10年3月以降）

- (3) 「(6) ① 住民主体地域内移送推進事業」及び「(6) ② 旭南地区町内福祉村「あさひの絆」、旭北地区町内福祉村の実施」
 - 【事業実施】 令和5年度継続実施