

平塚市平塚高村団地 地域住宅団地再生事業計画

～ 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9月
平塚市

目次

第1章 事業の基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1

1. 区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ p. 1
2. 計画の趣旨・方向性・・・・・・・・ p. 3
3. 関連計画等との関係性・・・・・・・・ p. 5
4. 地域再生協議会・・・・・・・・ p. 6
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. 事業実施区域の全体イメージ・・・・・・・・ p. 15
3. 個別の事業・取組内容・・・・・・・・ p. 18

第4章 計画に基づく特例・・・・・・・・ p. 20

1. 建築物の建築等の許可の特例・・・・・・・・ p. 20

第5章 計画の成果目標の設定・・・・・・・・ p. 25

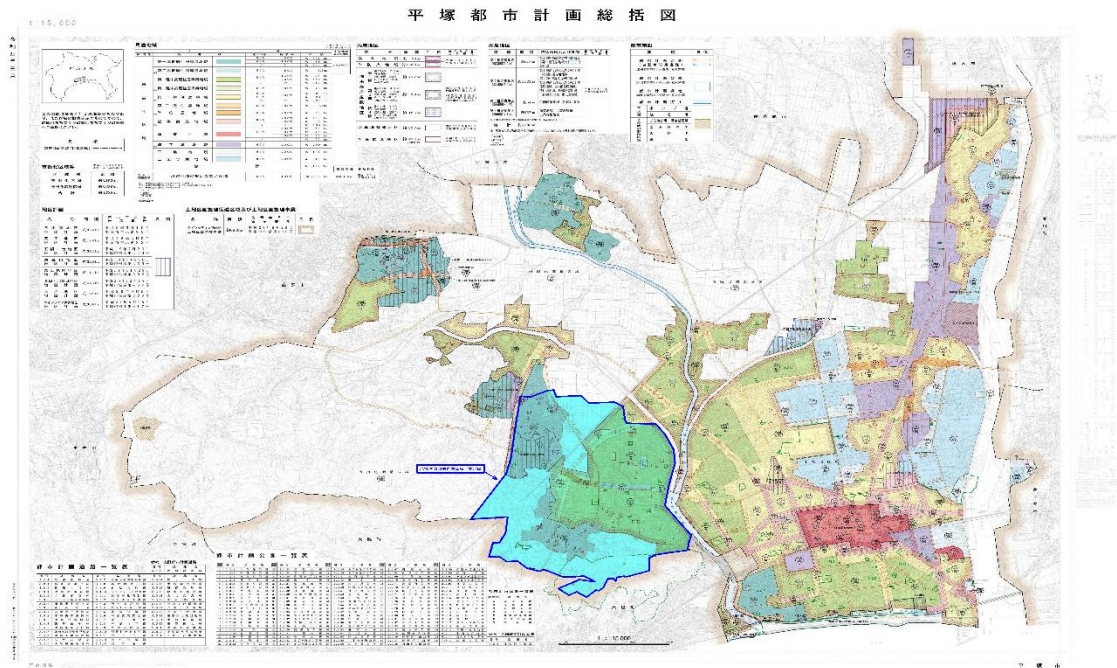
1. 目標の設定・・・・・・・・ p. 25
2. スケジュールについて・・・・・・・・ p. 26

第1章 事業の基本的な方針

1. 区域の設定

対象区域は、下図の青色の太枠で示す第1種低層住居専用地域、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、市街化調整区域が指定されている平塚市旭地区の約646.5haとします。

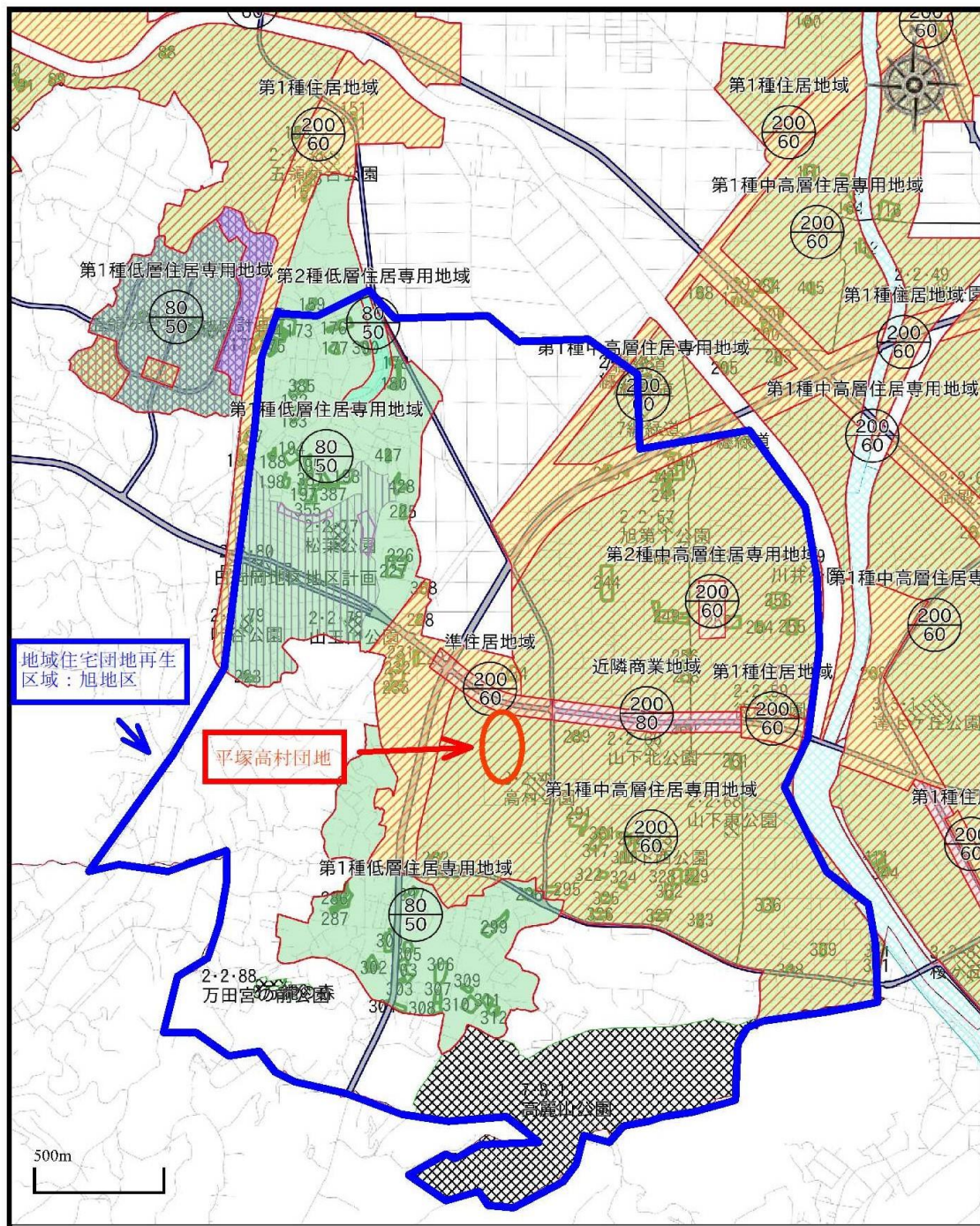
[図1] 平塚都市計画総括図 (2022年3月)



【摘要欄】

用途地域		地域地区		高度地区		都市施設	
用途地域	面積	地域地区	面積	高度地区	種類	面積	都市施設
第一種低層住居専用地域	約 2.8 ha	防火地域	約 90 ha	第一種中高層住居専用地域	約 172 ha	約 172 ha	都市計画道路 (自動車専用道路)
第二種低層住居専用地域	約 7.5 ha	準防火地域	約 1,538 ha	第二種中高層住居専用地域	約 2,028 ha	約 2,028 ha	都市計画公園 (緑地を含む公園)
第一種中高層住居専用地域	約 8.8 ha	湘南海岸	約 76.7 ha	第三種中高層住居専用地域	約 54 ha	約 54 ha	都市計画緑地 (緑地を含む公園)
第二種中高層住居専用地域	約 9.2 ha	海岸地区	約 5.6 ha	第四種中高層住居専用地域	約 13.6 ha	約 13.6 ha	都市計画河川
第一種住居地域	約 2.4 ha	地区	約 12.6 ha	準工業地域	約 137 ha	約 137 ha	ボンプ場
第二種住居地域	約 2.3 ha	地区	約 12.6 ha	工業地域	約 1.5 ha	約 1.5 ha	下水道処理場
準住居地域	約 2.4 ha	地区	約 12.6 ha	工業専用地域	約 1.6 ha	約 1.6 ha	ごみ処理場
近隣商業地域	約 2.3 ha	地区	約 12.6 ha	合計	約 2,783 ha	約 2,783 ha	その他都市施設
商業地域	約 2.8 ha	地区	約 12.6 ha				
準工業地域	約 2.0 ha	地区	約 12.6 ha				
工業地域	約 1.3 ha	地区	約 12.6 ha				
工業専用地域	約 1.6 ha	地区	約 12.6 ha				
合計	約 64.6 ha	地区	約 12.6 ha				

[图2] 事業計画対象区域図



1 / 20,000

出典：平塚市都市計画図 2022年3月

2. 計画の趣旨・方向性

(1) 計画の趣旨

1976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〕）」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. 関連計画等との関係

(1) 平塚市総合計画～ひらつかNext～改訂基本計画（2020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年2月）

(3) 平塚市都市マスタープラン（第2次）（2008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（歩いてくらせるまちづくり）」（下記参照）と調和しています。

【旭地域のまちづくり方針】

■歩いてくらせるまちづくり

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。

[表1] 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
神奈川県	湘南地域県政総合センター 企画調整課長
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。

[表2] 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
2023年4月27日	第1回平塚市旭地区地域再生協議会	<ul style="list-style-type: none"> 旭地区における今後の地域づくりについて 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 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、設置を目指す多世代交流スペースについて協議し、設置に当たっては、地域の要望を取り入れて欲しい。 当該計画の策定に当たっては、国からのアドバイス等ももらいながら、迅速かつ着実に進めてもらいたい。
2023年6月29日	第2回平塚市旭地区地域再生協議会	<ul style="list-style-type: none"> 北街区における多世代交流スペースの整備について 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 	<ul style="list-style-type: none"> 当該計画案を協議の上、国土交通省への提出について、合意。今後の最終調整は、事務局(市高齢福祉課)に一任。 多世代交流スペー

		・その他	<p>スは、地域住民が気兼ねなく、自由に使えるものにして欲しい。</p> <p>・規制緩和により、多世代交流スペースの整備が早期に実現できればよい。</p>
--	--	------	--

[表3] 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
2022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
2022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
2022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
2022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	地域再生計画等の概要説明、意見交換
2022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
2022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します。

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UR都市機構）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%を下回っています。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半を占める本団地は、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ましたが、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ます。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）。

住民の移動手段の点で見ると旭地区は、市内の他地区に比べて移動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ますが、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、UR都市機構は、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。

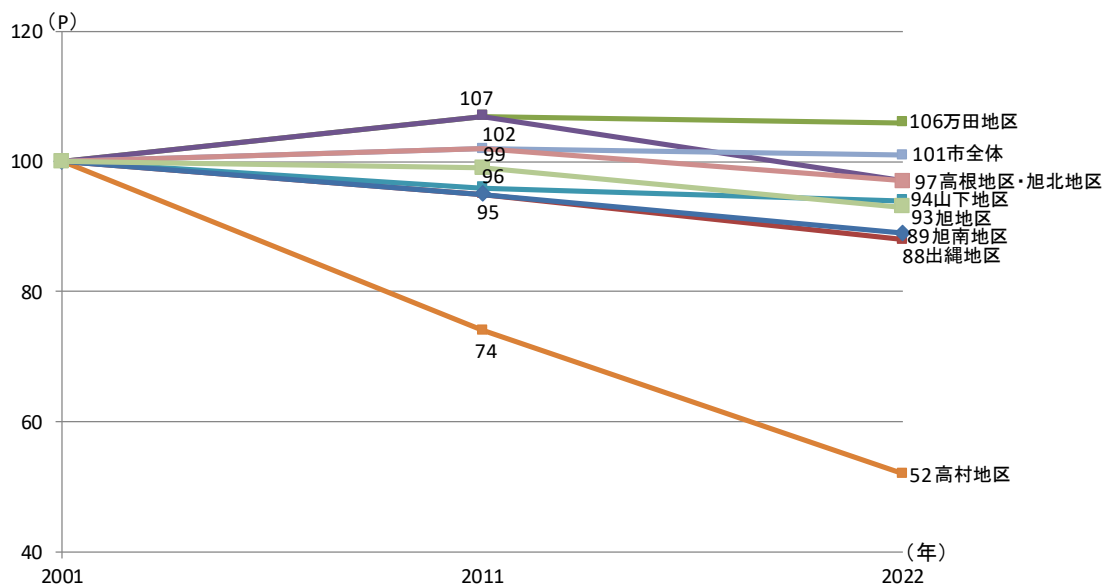
本市はこの機会を捉え、2016年12月に「平塚高村団地及びその周辺地域におけるまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定書」をUR都市機構との間で締結した上で、2018年度から2020年度までを計画期間とする「平塚市高齢者福祉計画（介護保険

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都市機構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、当該余剰地の一部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

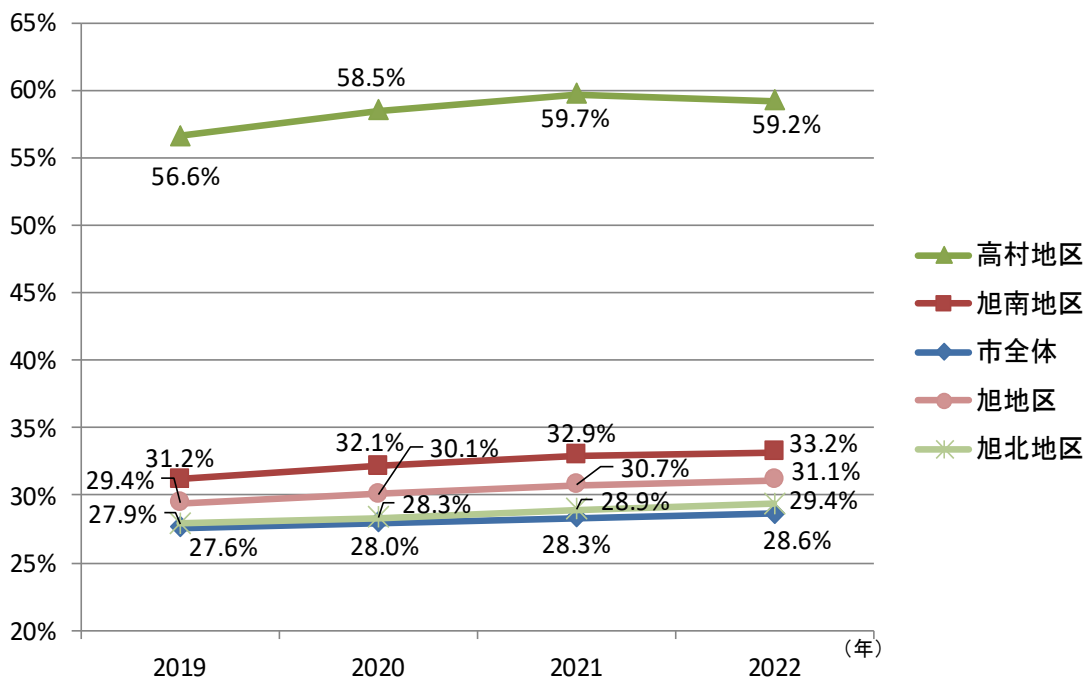
出典：平塚市「住民基本台帳」（2001年、2011年、2022年）

〔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%)

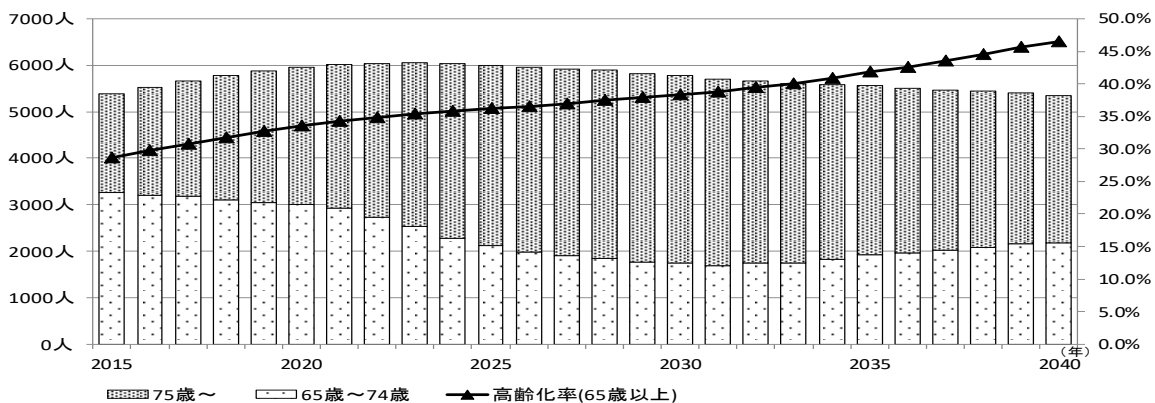
出典：平塚市「住民基本台帳」（2022年）

[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す。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都市機構と連携し、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・取組

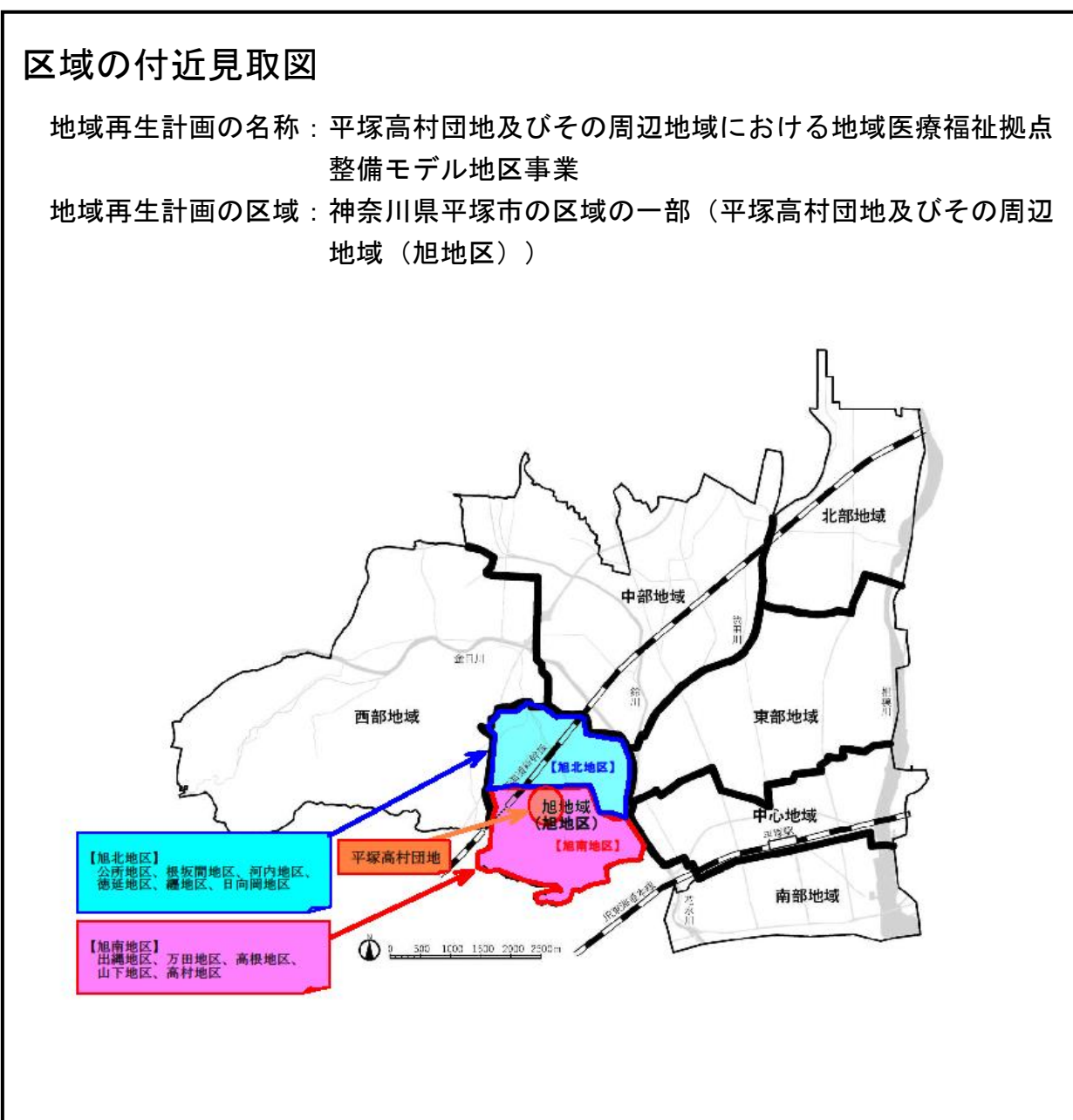
1. 全体概要

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

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。

[図3] 中心となる事業実施区域位置図

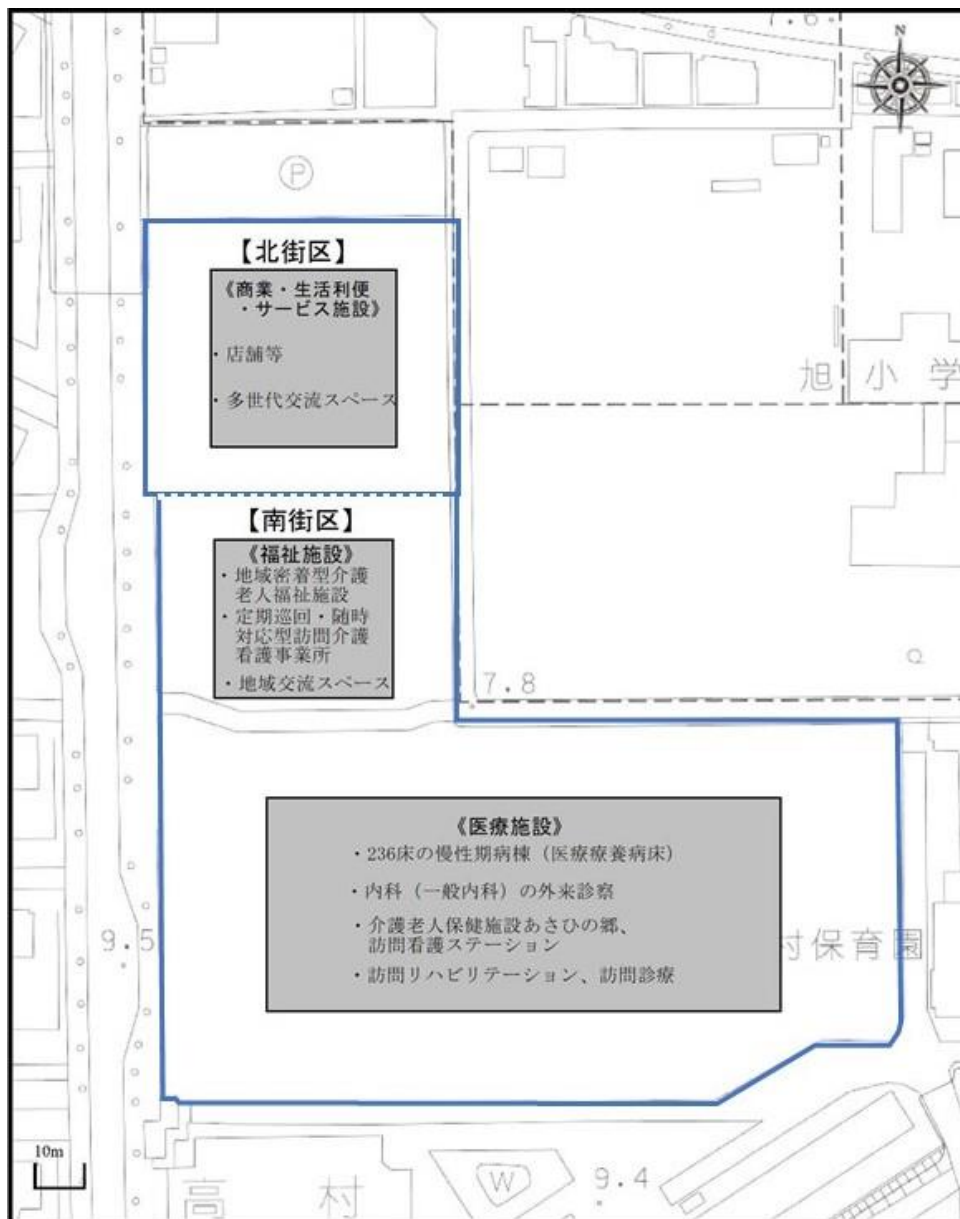


[図4] 中心となる事業実施区域位置図 (平塚高村団地のみ抜粋)



1 / 1,500

[図5] 中心となる事業実施区域イメージ図（整備後）



1/1,000

「北街区及び南街区」※北街区においては、市有地（市防火水槽用地）含む

【地番】平塚市高村203番6、13、21、22、23及び215番10

【面積】15,583.84㎡

【用途地域】第1種中高層住居専用地域

【当該事業地選定の経緯】

UR都市機構は、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」の取組を推進しており、2020年度以降、UR都市機構が団地の一部を除

却することによって生じた余剰地となる当該事業地を活用して、民間事業者との連携による地域医療福祉拠点の整備を、北街区と南街区に分けて段階的に進めています。

3. 個別の事業・取組内容

- (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、地域交流スペース）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

【事業実施期間】 2023年3月30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 医療施設の整備

【概要】

医療施設（外来診療（内科）、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等）を整備します。

【目的】

内科の外来診療、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等の医療施設を整備し、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】 医療法人 研水会

【事業実施期間】 2023年3月30日から2028年3月31日まで

③ 多世代交流スペース等を併設する商業・生活利便・サービス施設の整備

【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を併設した、住民生活の充実及び生活利便性の向上のための商業・生活利便・サービス施設を整備します。

【目的】

商業・生活利便・サービス施設を整備し、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。また、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等を併設し、若者・子育て世代を含む誰もが集える場を提供することにより多世代交流を促し、「ふれあい」と「にぎわい」の創出を目指します。

【事業実施主体】 (事業者誘致) UR都市機構
(事業実施) 公募により決定

【事業実施期間】 2023年3月30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
- ・多世代交流スペースにおける事業展開の検討
- ・多世代交流スペースの運営主体の検討
- ・多世代交流スペースの運営主体への支援の検討
- ・多世代交流スペースの賃借及び運営主体への業務委託の検討

(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

当該事業を実施する区域（北街区）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の整備を行う予定です。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らない公園、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。

（2）平塚市都市マスタープラン（第2次）及び立地適正化計画等の他計画との調和

東海道新幹線と金目川と高麗山などに囲まれた当該計画対象区域である旭地区は、幹線道路である八幡神社土屋線沿道の商店街を中心におおむね1km圏に密度の高い住宅地が形成され、さらに公共公益施設などがまとまっています。

このため、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」では、このコンパクト性を活かし、少子高齢化社会の進行を踏まえた、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、土地利用の方針として幹線道路の沿道市街地

においては、地域生活に密着した店舗や事務所などの立地を誘導するものとして
います。

また、現在、策定を進めている立地適正化計画においても、当該事業実施区域
は、旭地区方面の交通軸沿いの商業・金融等の立地や医療福祉拠点整備が進み、
平塚高村団地を経路とするバス路線の公共交通軸の発着点を有する区域であるこ
とから、当該事業実施区域を一定規模以上の商業機能や地域医療福祉拠点の機能
の集積により、周辺部や隣接する郊外部からの利用を想定した地域生活拠点（都
市機能誘導区域）とすることで検討しています。

このことから、当該事業実施区域におけるコンパクトな地域生活拠点の形成に
は、近接にある店舗等と同程度規模の商業・生活利便・サービス施設の誘致が必
要と考えます。

(3) 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う住宅団地再生建築物整備事業に関する次に掲げる事項（法第17条の36第4項第1号に掲げる事項）

イ 当該事業を実施する区域

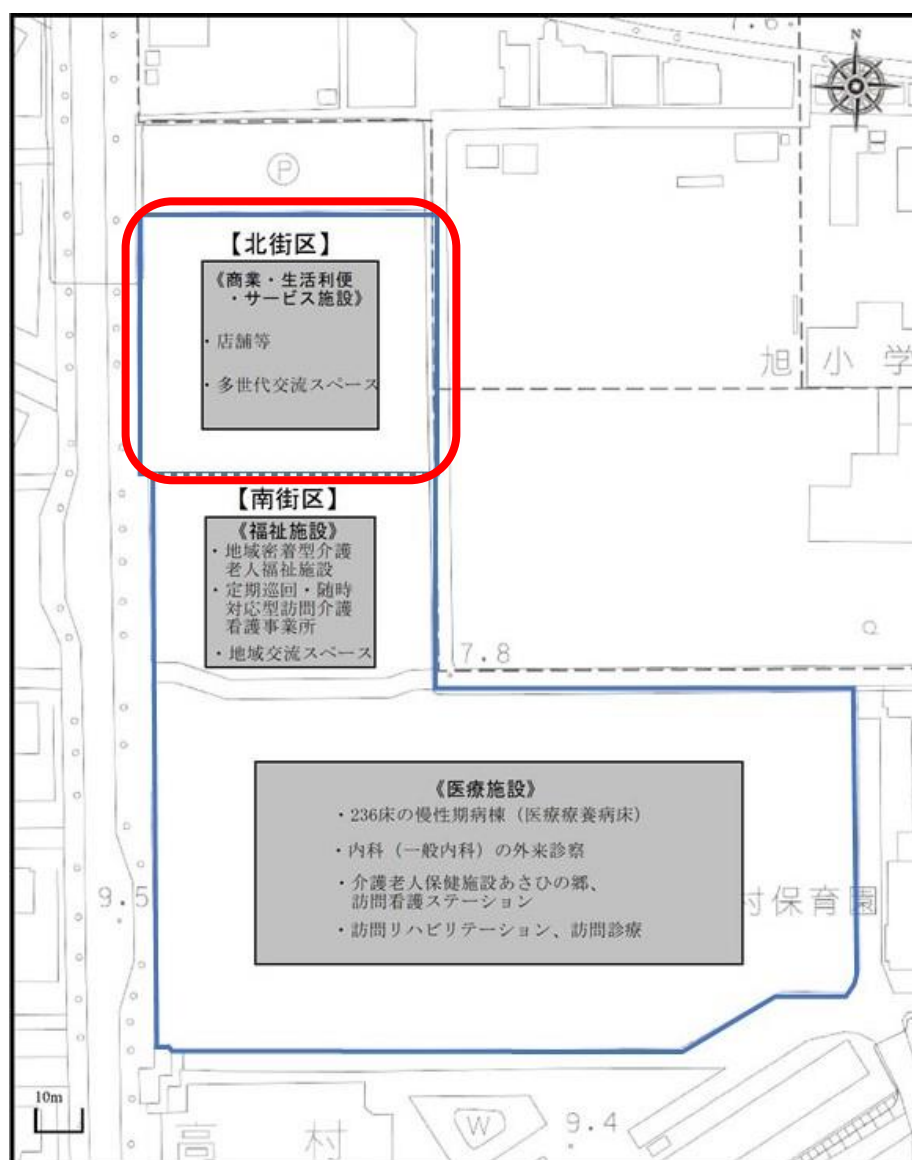
【区域】北街区 ※市有地（市防火水槽用地）含む

【地番】平塚市高村203番6、13、22及び215番10

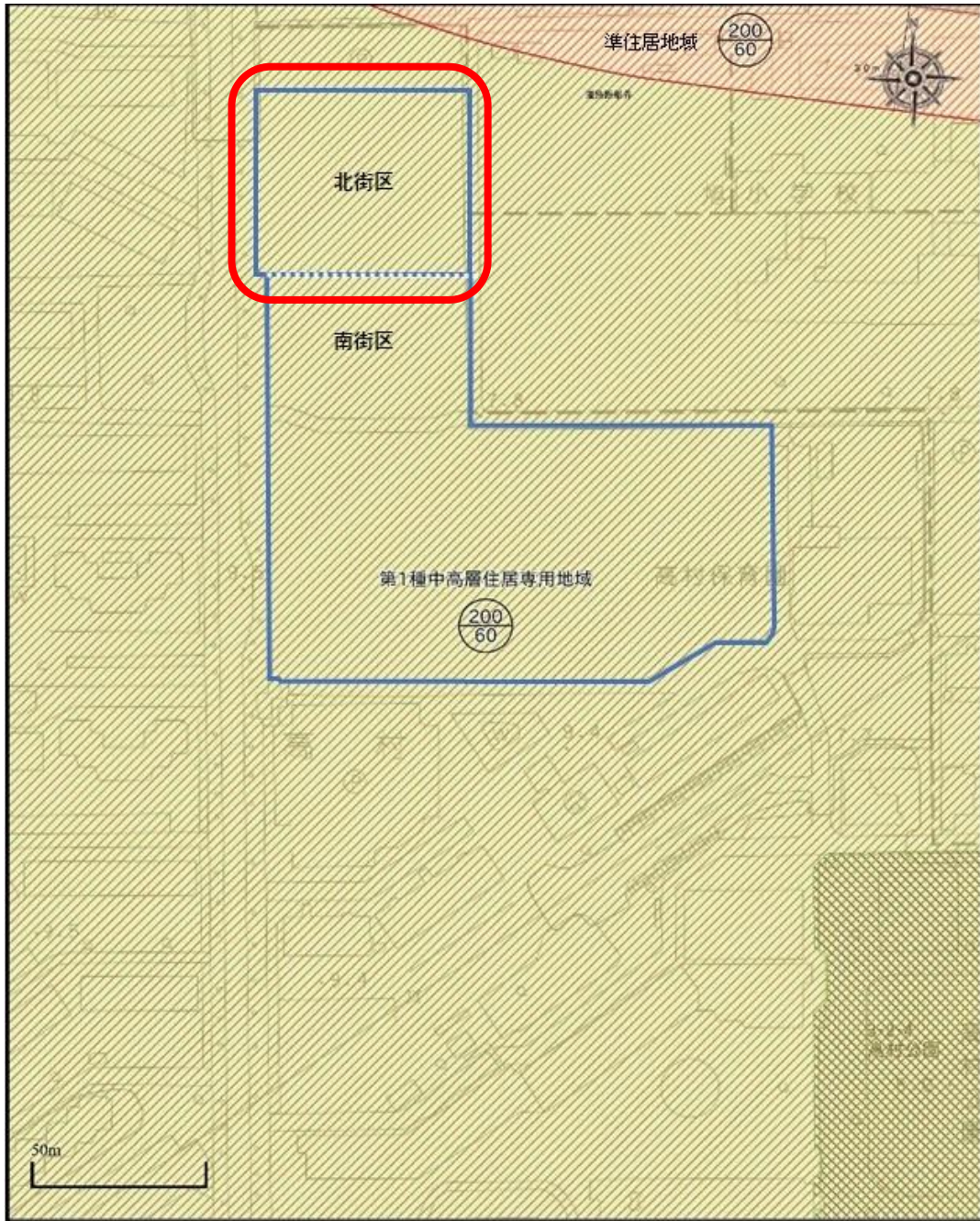
【敷地面積】3,089.8㎡

【用途地域】第1種中高層住居専用地域

〔図6〕当該事業を実施する区域図



[図7] 当該事業を実施する区域における用途地域



1 / 1,500

ロ 当該事業の内容

当該事業において整備する商業・生活利便・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、店舗等の床面積の合計が最大500㎡となるため、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。ついては、店舗等の合計の床面積が500㎡を超える商業・生活利便・サービス施設の整備にあたり用途制限の緩和を行います。

ハ 当該事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針

当該住宅団地再生建築物整備事業を実施する区域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域として、「第一種中高層住居専用地域」が指定されていますが、住宅団地の再生を図るためには、若者・子育て世代のニーズに応じた多世代交流スペースの整備とともに、団地の生活利便性を向上等するための商業・生活利便・サービス施設を整備することが求められています。

このため、当該事業においては、延べ床面積が1500㎡程度の低層の複合用途（店舗等・多世代交流スペース）の建築物の整備を促進します。

ただし、建築基準法上の用途については、店舗等は「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」に該当するものとし、多世代交流スペースについては、地域住民を対象としたコミュニティの維持・向上等を目的として設置することから「学校、図書館その他これらに類するもの」として判断されるものに限ることとします。

整備にあたっては、周辺の市街地環境に対して十分な配慮を行うこととします。具体的には、騒音対策（防音壁や緩衝帯の設置）、振動対策（当該建築物と隣地との離隔距離の確保）、臭気対策（排気口方向の配慮）、発生交通量対策（十分な駐車場の整備及び左折入出庫の徹底）、交通安全対策（歩道の整備、視距の確保及び交通誘導員の適正配備）について検討を行い、当該区域における良好な住居の環境を保護するために必要な措置を講じます。

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。

[表12] 数値目標

K P I	事業開始前 (2022年度)	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・取組内容」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 福祉施設の整備」

【施設整備事業】 2023年3月30日～2026年3月31日（予定）

【地域密着型介護サービス事業等】 2026年4月以降実施

(2) 「(1) ② 医療施設の整備」

【施設整備事業】 2023年3月30日～2026年度3月31日（予定）

【慢性期病棟及び外来診療等医療事業】 2026年4月以降実施

(3) 「(1) ③ 多世代交流スペース等を併設する商業・生活便利・サービス施設の整備」

【施設等整備事業】 2025年4月1日～2028年3月31日（予定）

(4) 「(2) ① 住民主体地域内移送推進事業」及び「(2) 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】 2023年4月1日～2028年3月31日（予定）