

議第 4458 号

平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

都計第 1147 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

平塚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。

平塚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。

重点地区の真田地区については、土地区画整理事業の完了により良好な居住環境の整備が図られたことから、削除するものです。

平塚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

人口減少や高齢化社会、気候変動の影響等による自然災害の激甚化・頻発化等様々な課題に対応が必要となっている。持続可能な都市とするため、職住近接はもとより、歩いて暮らせる地域生活圏の形成を目指し、日常必要な諸機能をコンパクトに配置しながら、だれもが安心して居住することのできる災害に強いまちづくりを進め、地域の魅力と特性に応じた居住地選択が可能な多様な住宅市街地を形成する。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良好な住宅地としての形成を図る。

ツインシティ大神地区は、土地区画整理事業により、環境と共生した新たな住宅地の整備を図る。

また、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、公園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え事業及び地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者、障がい者や子育て世帯等、すべての人が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図り、良好な居住環境の整備を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図るため、地域住民と連携し、また、様々な団体と協働し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

(2) 良好的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、自立的な地域生活圏の形成のために、地域特性に応じた機能誘導を進め、地域生活圏を結ぶ公共交通ネットワークを維持・強化する。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など災害に強いまちづくり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、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に、都市基盤が未整備のまま市街化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により、施策の展開を図る。

① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において市街化区域内農地が広く分布している地域には、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。

② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進

既存市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準、居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。

③ 計画的な新市街地の開発

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、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。

④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地

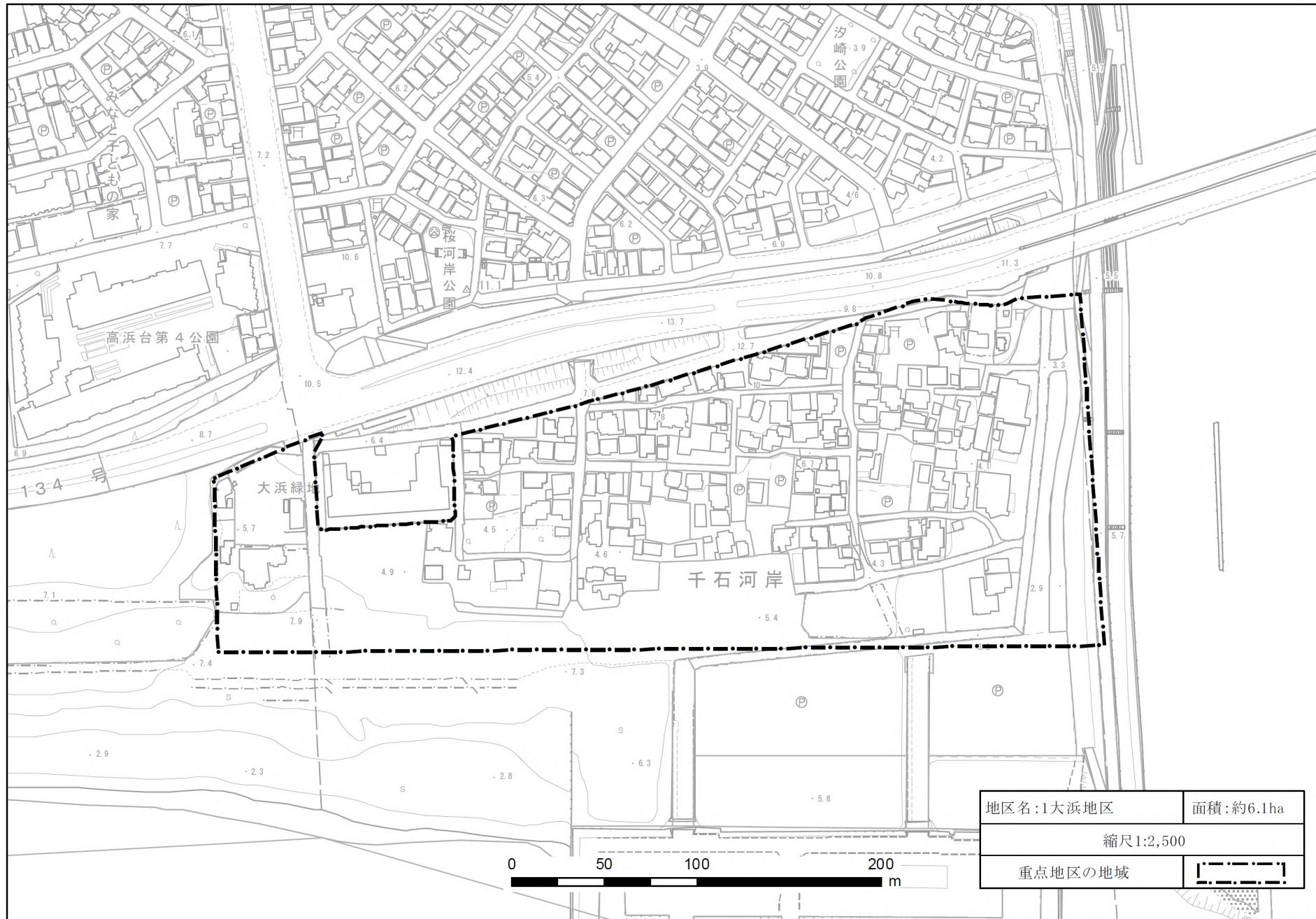
住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や工場等の移転動向等を把握し、土地利用の転換を促進するとともに良好な居住環境の形成を図る。

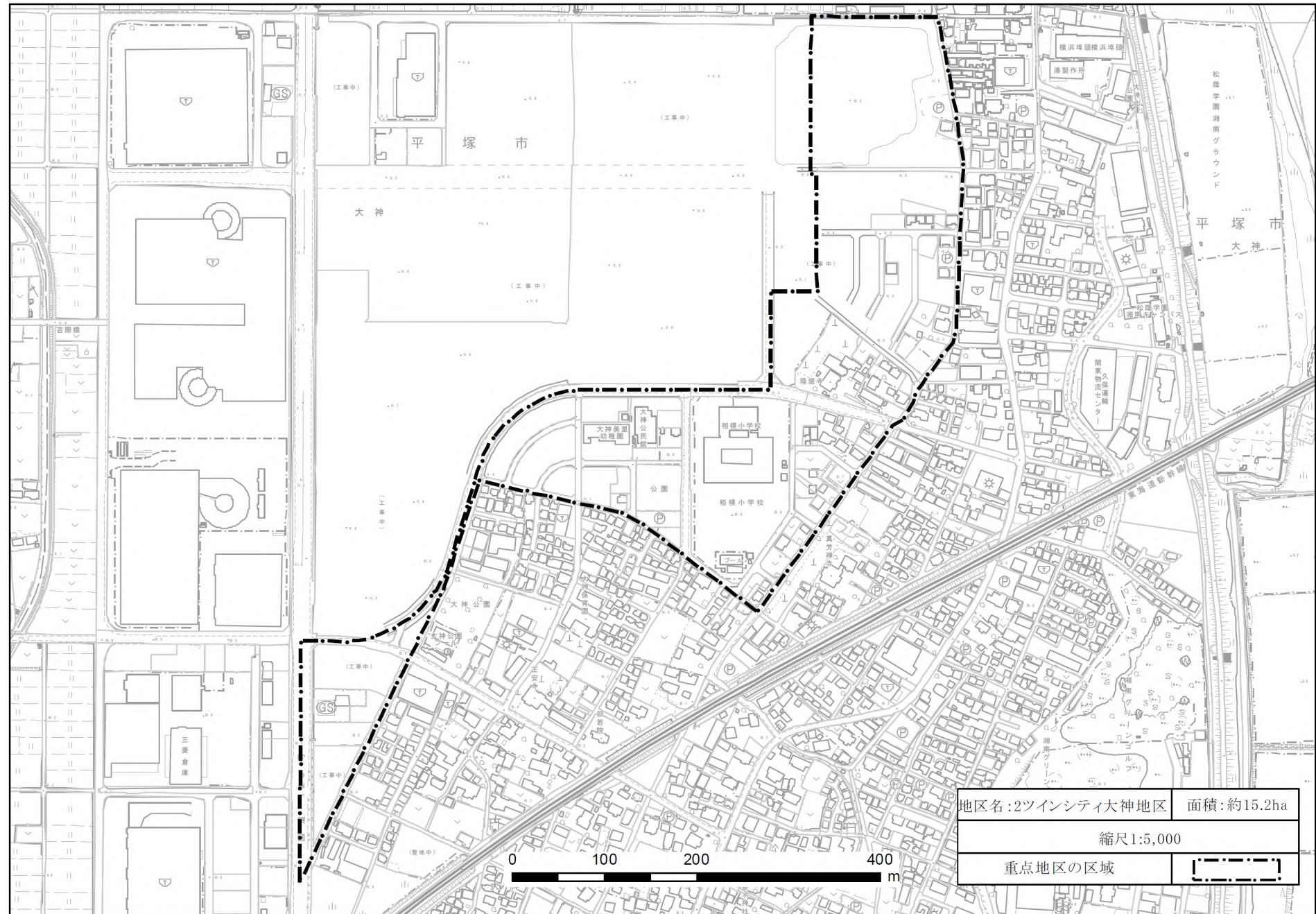
2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「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。

別表(重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 大浜地区	2 ツインシティ大神地区
面 積	約 6.1ha	約 15.2ha
イ 地区の整備又は開発の目標	面整備等の実施により住宅市街地の整備と基盤施設整備を図る。	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の住宅市街地とする。	中密度の環境と共生した住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備方針	面整備等を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を図る。	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、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	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	大浜地域	ツインシティ大神地域

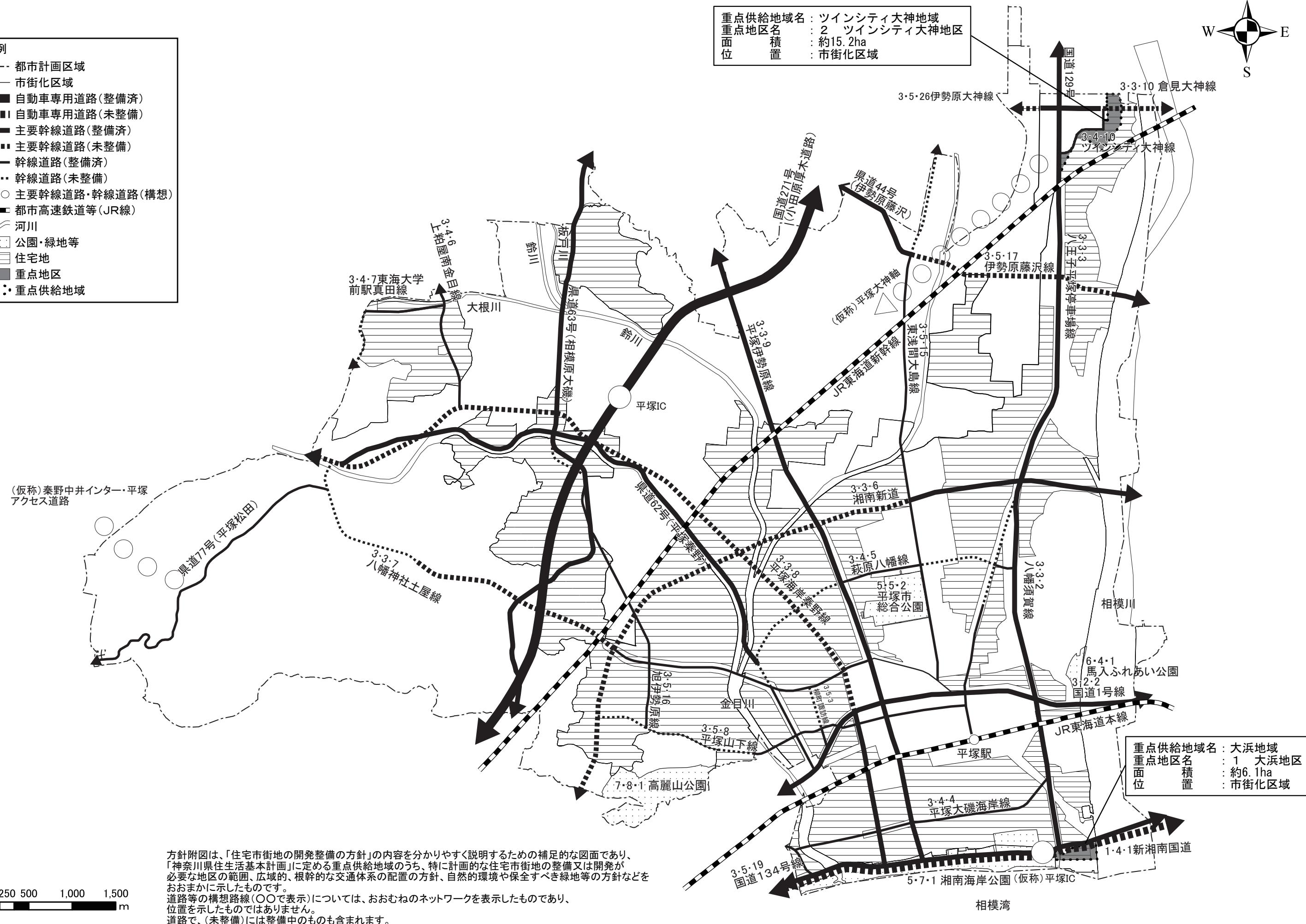
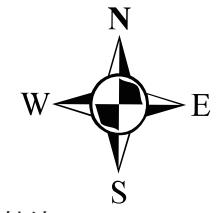




平塚都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図 (平塚市)

凡 例	
-----	都市計画区域
———	市街化区域
■■■■	自動車専用道路(整備済)
■■■■■	自動車専用道路(未整備)
———	主要幹線道路(整備済)
·····	主要幹線道路(未整備)
———	幹線道路(整備済)
·····	幹線道路(未整備)
○○○	主要幹線道路・幹線道路(構想)
———	都市高速鉄道等(JR線)
~~~~~	河川
□□□	公園・緑地等
■■■	住宅地
■■■■■	重点地区
·····	重点供給地域

重点供給地名: ツインシティ大神地域  
重点地区名: 2 ツインシティ大神地区  
面積: 約15.2ha  
位置: 市街化区域



## 平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針

### 新旧対照表

(新)

(旧)

平塚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

平塚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

人口減少や高齢化社会、気候変動の影響等による自然災害の激甚化・頻発化等様々な課題に対応が必要となっている。持続可能な都市とするため、職住近接はもとより、歩いて暮らせる地域生活圏の形成を目指し、日常必要な諸機能をコンパクトに配置しながら、だれもが安心して居住することのできる災害に強いまちづくりを進め、地域の魅力と特性に応じた居住地選択が可能な多様な住宅市街地を形成する。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良好な住宅地としての形成を図る。

ツインシティ大神地区は、土地区画整理事業により、環境と共生した新たな住宅地の整備を図る。

また、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、公園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え事業及び地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者、障がい者や子育て世帯等、すべての人が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図り、良好な居住環境の整備を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図るため、地域住民と連携し、また、様々な団体と協働し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

### (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、自立的な地域生活圏の形成のために、地域特性に応じた機能誘導を進め、地域生活圏を結ぶ公共交通ネットワークを維持・強化する。市街地開発事業等により、道路、下水道、公園、緑地など生活基盤整備など災害に強いまちづくり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、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に、都市基盤が未整備のまま市街化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により、施策の展開を図る。

#### ① 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において市街化区域内農地が広く分布している地域には、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。

## 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

人口減少や高齢化社会に対応した都市基盤の整備や地域コミュニティの活性化を図るとともに、自然環境と調和した職住近隣の良好な住宅地形成を進めることが必要である。

平塚駅周辺には、商業機能が比較的高度に集積した中心市街地が形成されており、その市街地を取り巻く集合住宅地が集積しているため、今後も商業・業務・文化施設等と共存した都市型住宅による住宅地の形成を図る。

相模川沿い及び内陸部を中心に工場が立地しており、工場に隣接した土地における住宅地化の進行や中小工場と住宅の混在もみられるので、住環境整備により良好な住宅地としての形成を図る。

ツインシティ大神地区は、土地区画整理事業により、環境と共生した新たな住宅地の整備を図る。

北西部地区は、良好な住宅地形成が期待できる地区であり、土地区画整理事業等の計画的面整備事業により定住性の高い良質な住宅地の形成を図る。

また、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、公園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え事業及び地区計画等の積極的な活用を図る。

さらに、高齢者、障害者や子育て世帯など、すべての人が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図り、良好な居住環境の整備を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図るため、地域住民と連携し、また、様々な団体と協働し、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進する。

### (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など災害に強いまちづくり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、計画的に居住環境の改善・保全を図る。

特に都市基盤が未整備のまま市街化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 市街化区域内農地を計画的に活用した住宅市街地

既成市街地や市街化進行地域において、市街化区域内農地が広く分布している地域は、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。

また、宅地化するものは、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

**② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進**

既存市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準、居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。

**③ 計画的な新市街地の開発**

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、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。

**④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地**

住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や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良好な居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。

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。

**② 既存住宅地内の建替えによる住宅供給の促進**

既成市街地内で老朽住宅等が密集する地区は、居住水準・居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ため、土地区画整理事業等を推進する。

**③ 計画的な新市街地の開発**

都市基盤整備を進めている新市街地は、計画的な人口の配置を図るため土地区画整理事業により、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。

**④ 住工混在の解消による計画的な住宅市街地**

住宅と工場等が混在している地域は、住宅地化の動向や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良好な居住環境の形成を図るため、住環境整備事業等を推進する。

**2 重点地区の整備又は開発の計画の概要**

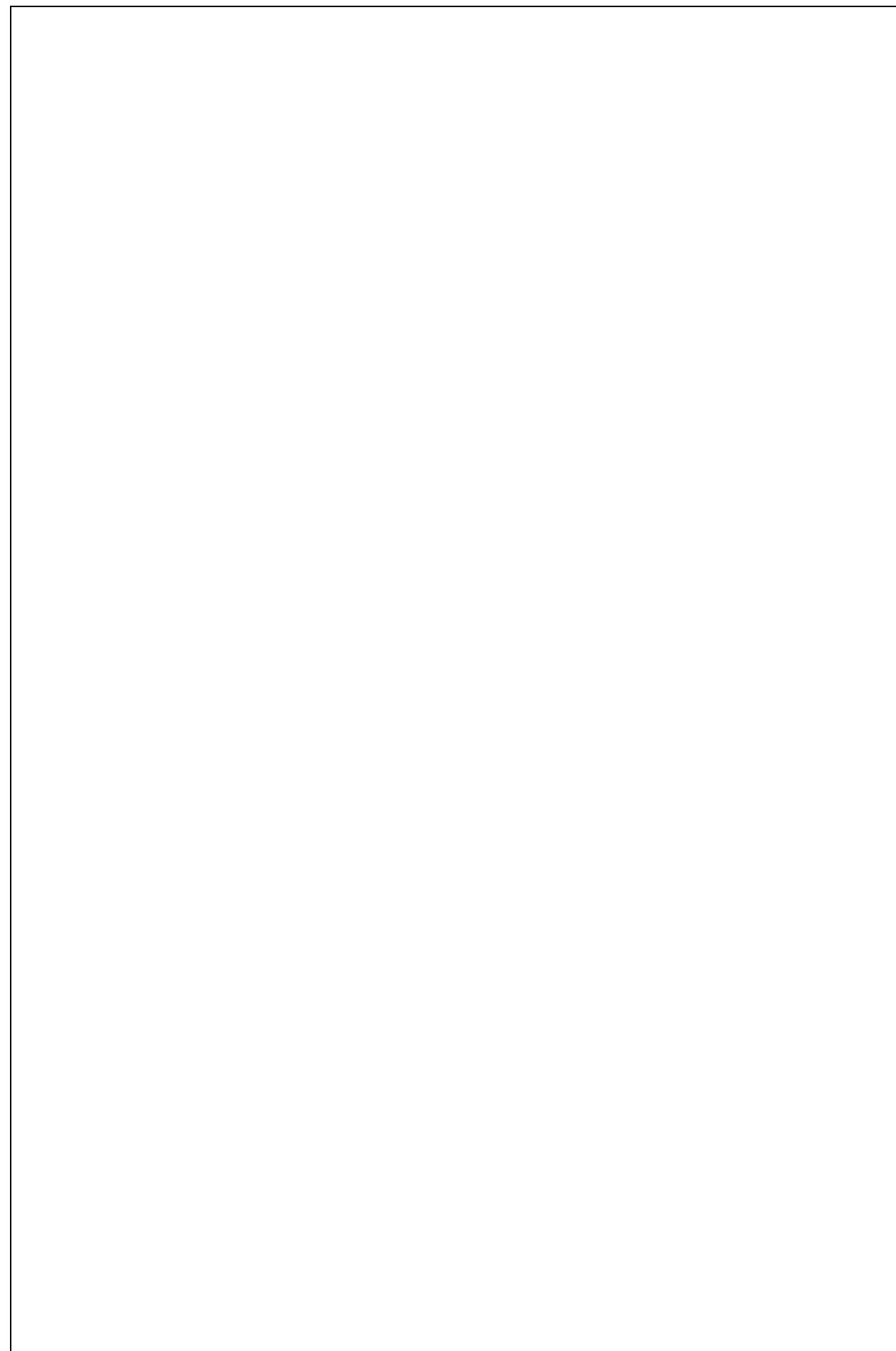
「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

別表(重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	<u>1</u> 大浜地区	<u>2</u> ツインシティ大神地区
面積	約 6.1ha	約 15.2ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>面整備等</u> の実施により住宅市街地の整備と基盤施設整備を図る。	土地区画整理事業の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の住宅市街地とする。	中密度の環境と共生した住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備方針	<u>面整備等</u> を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を図る。	土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
二 その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	大浜地域	ツインシティ大神地域

別表 (重点地区の整備又は開発の計画の概要)

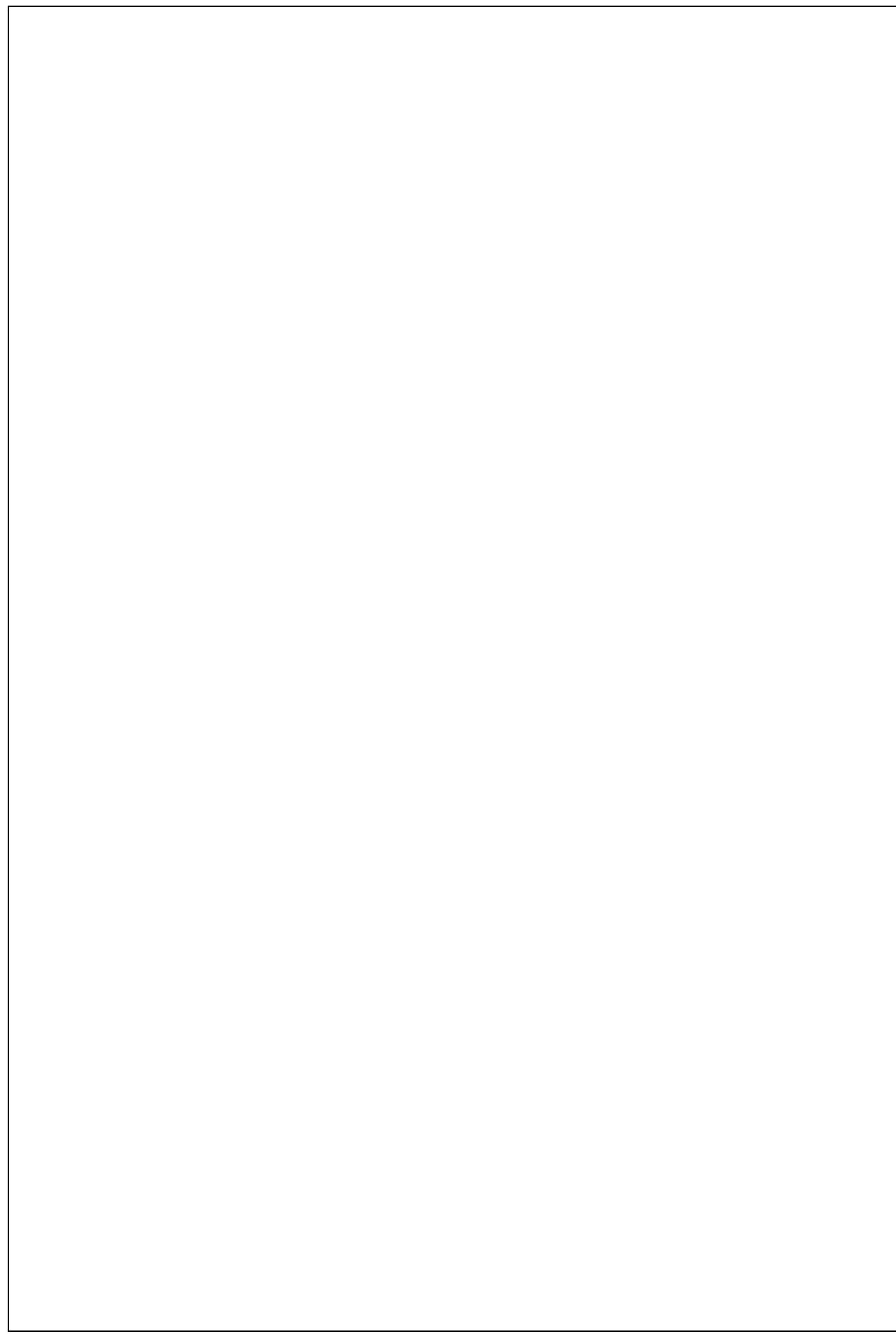
地区名	<u>1</u> 真田地区	<u>2</u> 大浜地区
面積	約 12.7ha	約 6.1ha
イ 地区の整備又は開発の目標	<u>土地区画整理事業</u> の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。	<u>土地区画整理事業</u> の実施により計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	<u>低密度の戸建専用住宅を中心とし、東海大学前駅真田線等の幹線道路沿いについては中密度の住宅市街地とする。</u>	中密度の住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び地区施設の整備方針	<u>土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、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>	<u>土地区画整理事業を実施することにより地区内の道路、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>
二 その他の特記すべき事項	—	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	真田地域	大浜地域



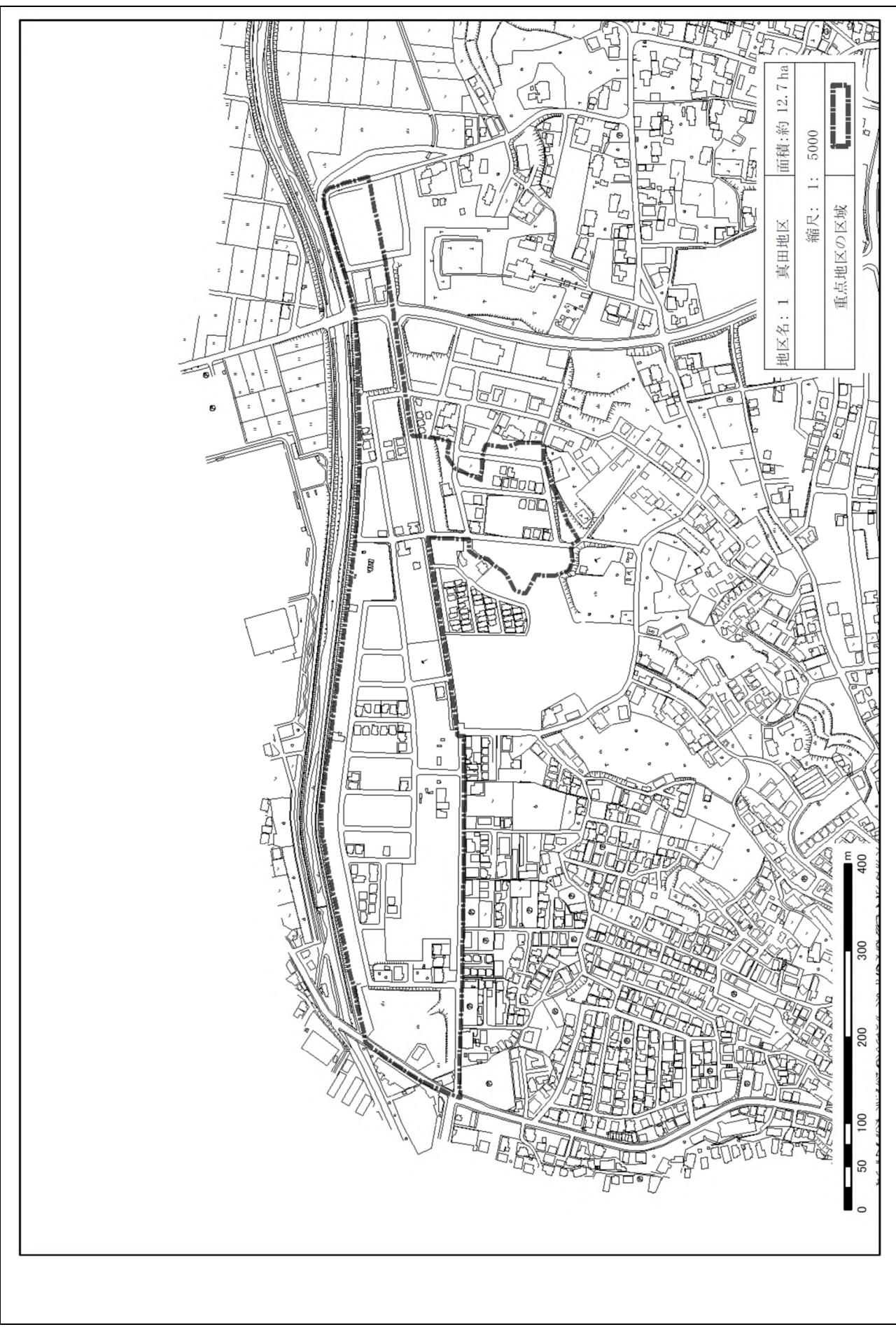
別表 (重点地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	<u>3</u> ツインシティ大神地区
面 積	約 15.2ha
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計画的な住宅市街地の整備と基盤施設整備を一体的に促進する。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	中密度の環境と共生した住宅市街地とする。
ハ 都市施設及び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道路、公園等の都市施設及び地区施設の総合的な整備を図る。
二 その他の特記すべき事項	—
(参考) 重点地区を含む重点供給地域の名称	ツインシティ大神地域

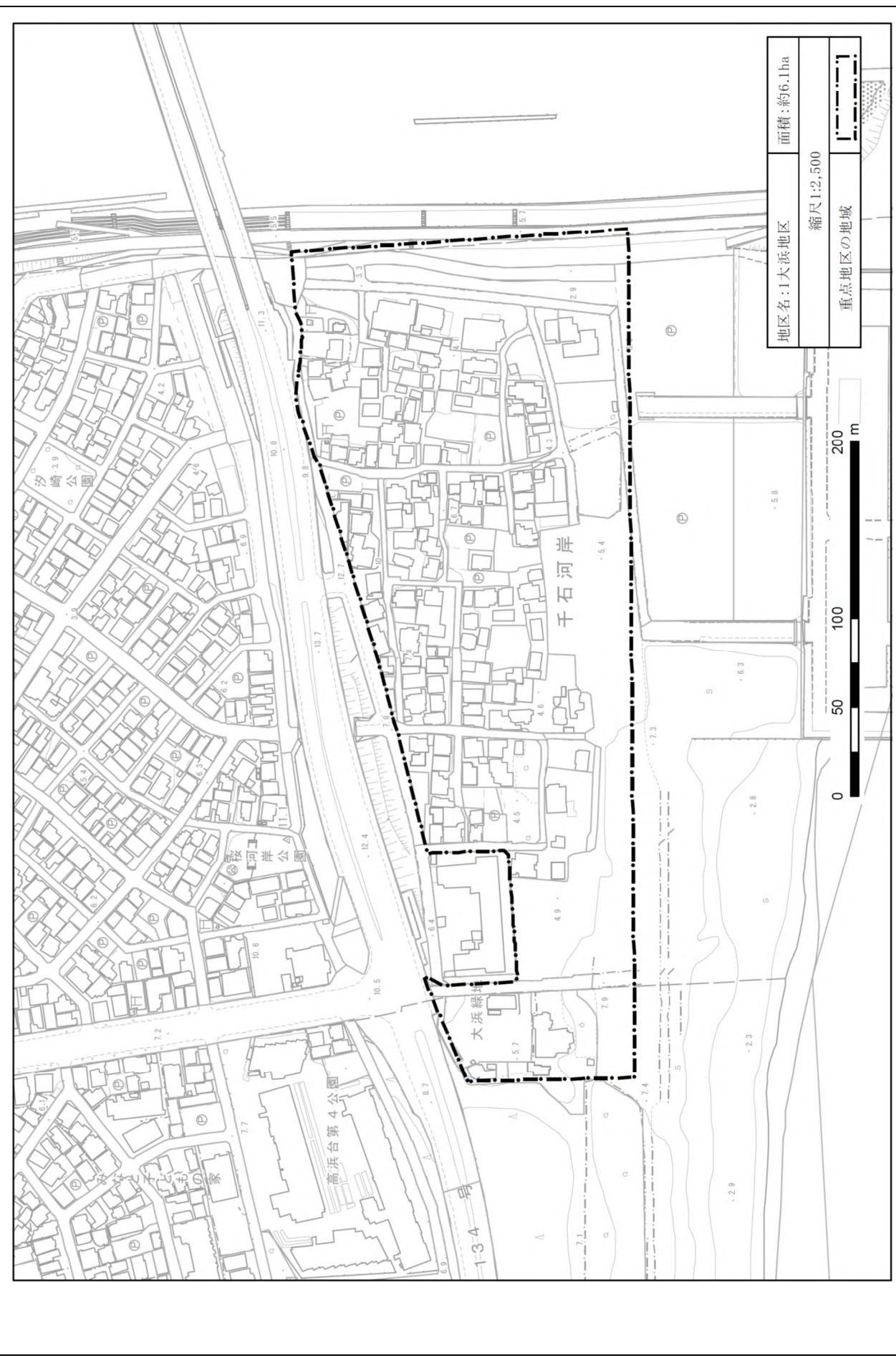
(新)



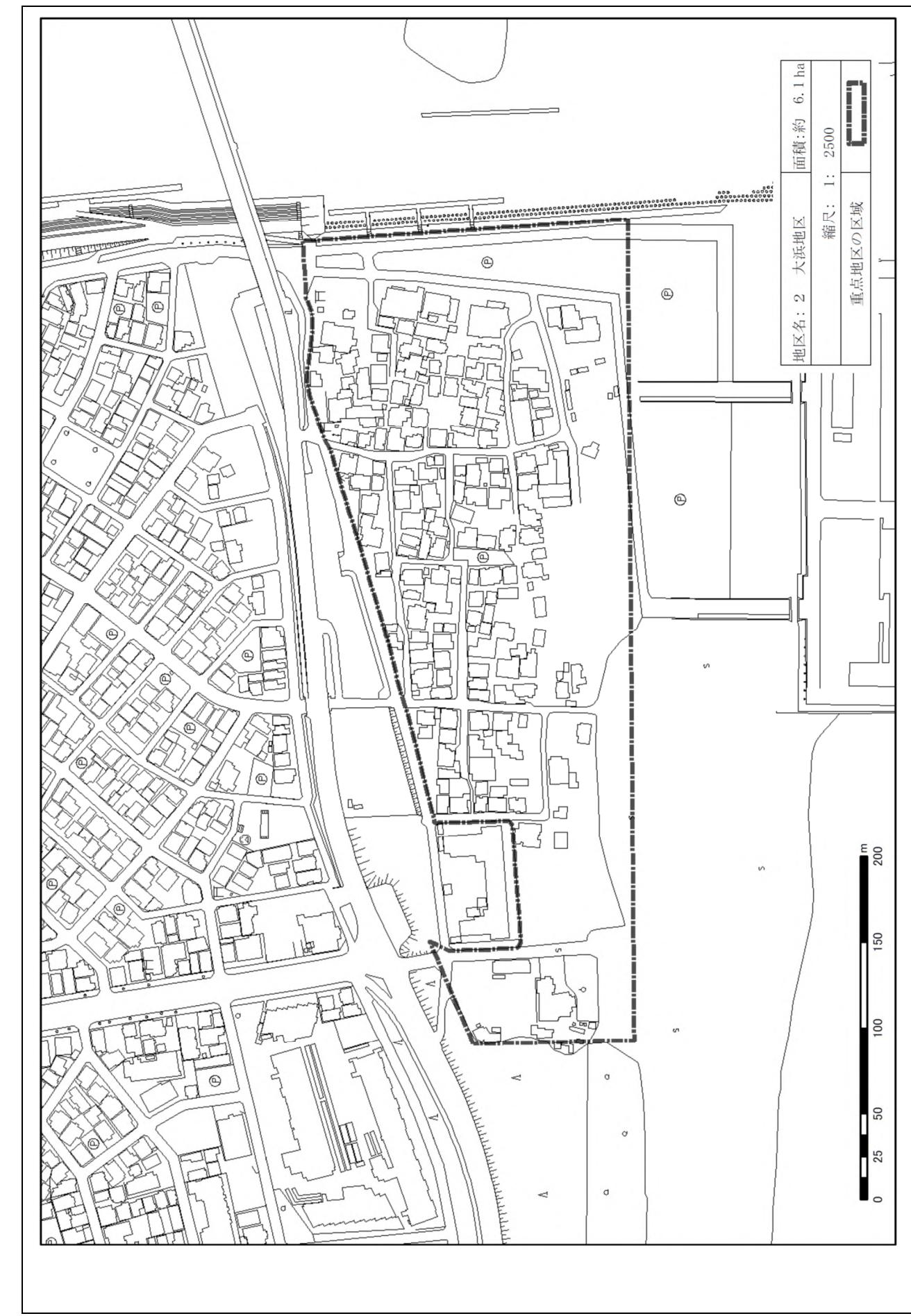
(旧)



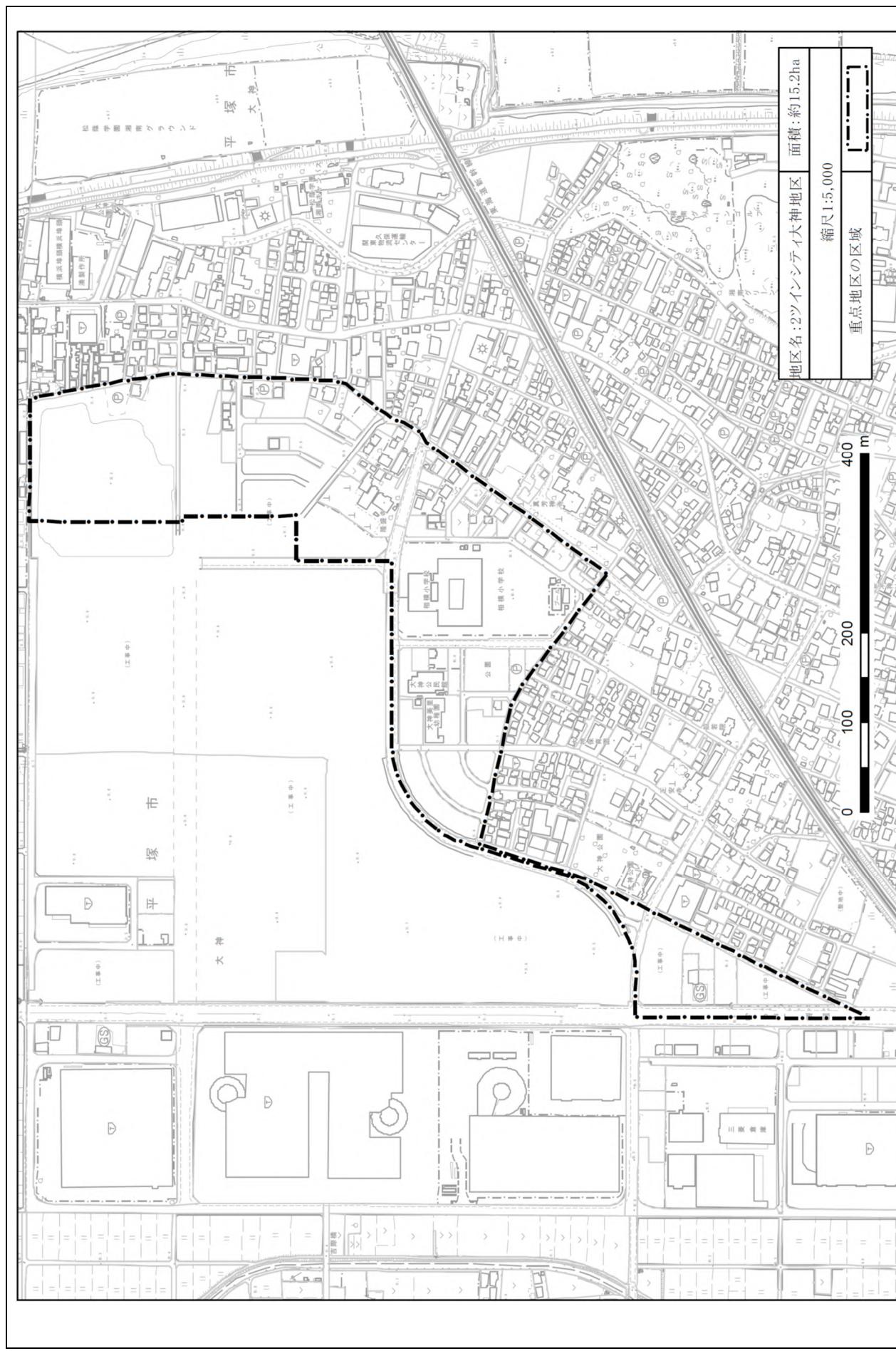
(新)



(旧)



(新)



(旧)

