

平塚都市計画事業
ツインシティ大神地区土地区画整理事業

事業計画書
(第4回変更)

平成27年8月28日(認可)
平成29年1月17日(第1回変更認可)
平成30年1月9日(第2回変更認可)
令和2年3月12日(第3回変更認可)
令和3年1月13日(第4回変更認可)

平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合

目 次

第1 土地区画整理事業の名称等.....	1
(1) 土地区画整理事業の名称.....	1
(2) 施行者の名称.....	1
第2 施行地区.....	1
(1) 施行地区の位置.....	1
(2) 施行地区位置図.....	1
(3) 施行地区の区域.....	1
(4) 施行地区区域図.....	1
第3 設計の概要.....	2
1. 設計説明書.....	2
(1) 土地区画整理事業の目的.....	2
(2) 施行地区内の土地の現況.....	2
(3) 設計の方針.....	4
(4) 整理施行前後の地積.....	6
(5) 保留地の予定地積.....	7
(6) 公共施設整備改善の方針.....	8
(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要.....	12
2. 設 計 図.....	12
第4 事業施行期間.....	12
第5 資金計画書.....	13
1. 収 入.....	13
2. 支 出.....	14
3. 年度別歳入歳出資金計画表.....	15
第6 参 考 図 書.....	17

平塚都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業

事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

平塚都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合（法第3条第2項）

第2 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、平塚市の北東部、J R 東海道線平塚駅から北に約7 k mに位置している。

地区の北側は厚木市との行政界、西側は既存水路、南側の一部はJ R 東海道新幹線に接し、また東側は既存集落を挟み相模川に近接している。

東西に約900m、南北に約1,300m、面積約68.8h aの地区である。

(2) 施行地区位置図

別添「位置図」のとおり。

(3) 施行地区の区域

本地区の区域は次のとおりである。

平塚市大神字二之堰の全部、字立葎、字笠張、字一之堰、字下堰、字堤下、字上土浮、字一ツ橋、字下橋、字遠蔵、字西出口、字墨染、字門西橋、字上内出、字下内出、字中内出、字西八幡原の各一部

(4) 施行地区区域図

別添「区域図」のとおり。

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、ツインシティの西側の区域であり、環境共生のモデル都市としての整備が位置づけられている。

そこで、土地区画整理事業により計画的な土地利用を図り、新しい産業や都市機能の集積により良好な市街地の形成を図るとともに、周辺環境と調和した環境共生都市の形成を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 地区の性格と発展状況

本地区は、南北に走る国道129号沿道に飲食店、事務所等が点在し、沿道的土地利用がみられる。それ以外では、住宅や資材置場、駐車場などが点在する他は、大部分が水田を中心とした農地である。

(ロ) 地区内の人口及び人口密度

本地区の人口は、現在約100人が居住しており、その居住人口密度は、約1.5人/haとなっている。

(ハ) 土地利用状況

本地区の土地利用状況は、以下に示すとおりである。

公共用地	15.18	%
宅地	5.51	%
農地	73.48	%
その他	5.83	%
計	100.00	%

(ニ) 道路及び宅地の状況

本地区の道路は、幹線道路としては、地区の中央部を南北方向に国道129号（現況幅員22m）が走っている。それ以外の道路としては、幅員6～12mの市道が数本走っている。

宅地は、国道129号沿道及び地区東側地区界沿いに宅地が点在しているほかは地区の大半が農地である。

(ホ) 建物の高度化の傾向

本地区の建物は、すべて2階建て以下であり、高度化の傾向はない。

(へ) 地 勢

本地区は、標高9～12mで、ほぼ平坦な地形である。

(ト) 用 排 水

用排水としては、本地区内中央部を南北方向に昭和用水路(田村堀)、地区の東部に天神森排水路、地区の西部に笠張支川、地区の南部を歌川幹線がそれぞれ縦断している。

(チ) 上水・ガス等供給処理施設

上水道管は、主に東側地区界沿いの道路に埋設されており、地区内の既存宅地等に供給されている。

ガス管は、本地区内に埋設されておらず、既存宅地にはプロパンガスにより供給されている。

(リ) 学校等文教施設

学校は、本地区内に立地しておらず、小学校区は市立相模小学校、中学校区は市立神田中学校に属している。

また、地区中央部に大神美里幼稚園が立地している。

(ヌ) 工場の立地状況

工場は、地区の北部及び南西部に数棟立地している。中でも、地区の南西部には民間企業の倉庫施設が立地している。

(ル) 地 価

本地区の地価は、約51,000円/m²である。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

本地区の土地利用は、都市の将来像である環境共生モデル都市の実現を目指して、国道 129 号（都市計画道路 3・3・3 号八王子平塚停車場線）西側及び都市計画道路 3・4・9 号倉見大神線北側については、幹線道路沿道の立地条件を活かし流通業務系の土地利用とする。

地区中央部については、トランジットモールと一体となった魅力的な複合系の土地利用とする。

それ以外については、周辺環境と調和のとれた戸建住宅を中心とした住居系の土地利用とする。

(ロ) 人口計画

人口計画は、約 3,300 人（人口密度 48.0 人/ha）を想定する。

(ハ) 公共施設計画

①道路計画

本地区内の幹線道路としては、南北方向は、既存の国道 129 号（都市計画道路 3・3・3 号八王子平塚停車場線）を別途事業により計画幅員 27m に拡幅する。東西方向は、本地区と寒川町倉見地区を連絡する都市計画道路 3・4・9 号倉見大神線（幅員 18.5m）を配置する。

地区内のシンボリックな通路として、地区の中央部を東西方向にトランジットモール（国道 129 号の広場とツインシティ大神線の広場とを結び地域の交流を盛んにするシンボルとなる通路）を配置し、両端に交通広場（トランジットセンター及び交流型情報ステーション）を配置する。

また、地区内幹線道路として国道 129 号（都市計画道路 3.3.3 号八王子平塚停車場線）と交通広場（トランジットセンター）を結ぶ道路として、都市計画道路 3・4・10 号ツインシティ大神線（幅員 18m）を配置する。

このほかに、地区外道路との接続を考慮し、幅員 13m～18.5m 道路を配置する。

区画道路は、通過交通を排除するよう、住居系については幅員 6～8m、非住居系については幅員 6～12m 道路を適宜配置する。また、歩行者の利便性の向上を図るために歩行者専用道路（幅員 4～6m）を適宜配置する。

②公園計画

公園は、計画人口1人あたり3㎡以上、かつ地区面積の3%以上となる面積を確保し、住居系土地利用を中心に適宜、街区公園を7か所配置する。

③排水計画

下水道（雨水・汚水）は、平塚市公共下水道に基づき別途事業により整備する。

(二) 公益施設計画

本地区内における公益施設計画は、既存の大神公民館を現在の位置に配置するものとする。

また、地域住民の利便性向上のため、相模小学校の地区内への移転が予定されている。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	14,028.39	2.04		25,909.43	3.77	
		水 路	432.90	0.06				
		計	14,461.29	2.10		25,909.43	3.77	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	52,600.94	7.64		123,612.50	17.96	
		公 園				21,472.29	3.12	緑地含む
		水 路	37,408.71	5.44		17,922.36	2.60	調整池含む
		計	90,009.65	13.08		163,007.15	23.68	
	合 計		104,470.94	15.18		188,916.58	27.45	
宅 地	民 有 地	田	395,065.35	57.41	674	349,377.34	50.78	
		畑	109,716.41	15.95	464			
		宅 地	37,898.10	5.51	117			
		山 林	1,241.00	0.18	3			
		墓 地	1,092.00	0.16	4			
		境 内 地	3,720.57	0.54	4			
		雑 種 地	21,946.00	3.19	56			
		鉄 道 用 地	4,651.00	0.68	6			
		計	575,330.43	83.61	1,328			
	公 有 地	市 有 地	4,326.97	0.63	1			
		計	4,326.97	0.63	1			
合 計		579,657.40	84.24	1,329	349,377.34	50.78		
保 留 地					149,791.29	21.77		
測 量 増		3,956.87	0.58					
総 計		688,085.21	100.00	1,329	688,085.21	100.00		

(口) 減歩率計算表

整理前宅地 面積 (登記簿地積)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
579,657.40	583,614.27	499,168.63	349,377.34	84,445.64	234,236.93	14.47%	40.13%

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の増加 額	整理後1㎡ 当たり予定価 格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の積 算	割合	摘要
千円	千円	千円	円/㎡	㎡	㎡	%	
29,764,328	47,421,020	17,656,692	95,000	185,859.91	149,791.29	80.59	整理前 51,000円/㎡ 増進率1.863

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		告 示 年 月 日	備 考
市 街 化 区 域		平成27年 8月28日	
地域地区	用途地域	第一種住居地域	平成27年 8月28日
		第二種住居地域	平成27年 8月28日
		近隣商業地域	平成27年 8月28日
		準工業地域	平成27年 8月28日
	その他の地域地区	高度地区・準防火地域	平成27年 8月28日
都市施設	道路	3・3・3号八王子平塚停車場線 (幅員27m) 交 通 広 場 (交流型情報ステーション)	平成27年 8月28日
		3・4・9号倉見大神線(一般部、公共部) (幅員18.5~24.1m)	平成27年 8月28日
		3・4・10号ツインシティ大神線 (幅員18m) 交 通 広 場 (トランジットセンター)	平成27年 8月28日
		下水道	平塚市公共下水道
	市街地開発事業	平塚都市計画事業 ツインシティ大神地区土地区画整理事業	平成27年 8月28日
地区計画等	ツインシティ大神地区地区計画	平成27年 8月28日	

(ロ) 公共施設整備改善の方針

①街路の配置及び計画

都市計画道路は、歩行者の安全性の向上を図るため、歩車道分離とする。

区画道路は、通過交通の抑制を図るとともに、土地利用ごとの適正な街区形成を勘案して幅員6～9mを基本とし、適宜配置する。

また、歩行者の交通は、都市計画道路の歩道部により歩行者のネットワークを図るとともに、住宅地と都市計画道路を接続する歩行者専用道路を適宜配置することにより、利便性の向上を図る。

②公園計画

公園は、計画人口1人あたり3㎡以上、かつ地区面積の3%以上となるよう20,792㎡の面積を確保する。配置は、住居系土地利用を中心に街区公園を7か所とする。そのうち、一箇所は地区に接する大神公園と一体化した計画とする。

③排水整備計画

本地区の雨水排水は、宅地化による雨水流出量の抑制を図るため、地区の南部2箇所に調整池を計画する。そのうち、1箇所を本事業により整備を行う。また、雨水管の整備については、本事業と合わせて公共下水道事業により整備を行う。

地区中央部に配置する排水路の上部を公共空間として整備し地域の利便性が高まるよう整備を行う。

汚水排水は、本事業と併せて公共下水道事業により整備を行う。

なお、厚木市側から流入する昭和用水路（田村堀）、笠張支川、天神森排水路も本事業により整備を行う。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
幹線街路	国道129号(3・3・3号八王子平塚停車場線)	129	27.0	964.1	25,909.4	別途施行	
	交通広場2				8,500.1	別途施行	交流型情報ステーション
	県道46号(3・4・9号倉見大神線)	○	25.0~26.0	704.4	17,845.0	別途施行	
	3・4・10号 ツインシティ大神線	◇	18.0	753.6	13,979.8	電線類地中化 As舗装 4.5-9.0-4.5	
	交通広場1				6,614.9	電線類地中化	トランジットセンター
	小計			2,422.1	72,849.2		
街区画街路	幅員 18.5m		18.5	210.4	4,288.7	As舗装 4.5-9.5-4.5	
	幅員 18m		18.0	210.6	3,930.3	As舗装 4.5-9.0-4.5	
	幅員 13m		13.0	136.5	1,983.7	As舗装	
	幅員 12m		12.0	1,194.4	12,328.3	〃	
	幅員 10m		10.0	31.7	331.8	〃	
	幅員 9m		9.0	2,710.5	25,181.7	〃	
	幅員 8m		8.0	239.9	2,001.1	〃	
	幅員 7.5m		7.5	366.1	2,766.9	〃	
	幅員 6m		6.0	3,376.2	21,133.1	〃	道路付帯地含む
	幅員 4m		4.0	198.9	866.4	〃	
	小計			8,675.2	74,812.0		
特殊街路	幅員 6m		6.0	140.2	866.3	As舗装	
	幅員 5m		5.0	45.3	236.1	〃	
	幅員 4m		4.0	184.6	758.3	〃	
	小計		4.0	370.1	1,860.7		
街路計				11,467.4	149,521.9		

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
公園 緑地	1号公園			3,419.1		街区公園
	2号公園			2,526.8		街区公園
	3号公園			7,333.4		街区公園
	4号公園			2,500.2		街区公園
	5号公園			877.5		大神公園に接した街区公園
	6号公園			3,309.2		街区公園
	7号公園			825.9		街区公園
	小計			20,792.1		
	緑地			680.2		
	公園・緑地計			21,472.3		
水路	1号水路			295.2		
	2号水路			2,450.4		トランジットモール
	2号調整池			3,003.4		
	3号調整池			12,173.3		
	計			17,922.3		
合計				188,916.5		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 上水道

上水道は、神奈川県企業庁により敷設し、各宅地に供給できるようにする。

(ロ) 下水道

下水道は、平塚市公共下水道に基づき、別途事業により整備する。

(ハ) ガス

ガスは、東京ガスが、都市ガス事業により整備する。

2. 設 計 図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 平成27年8月28日

至 令和12年3月31日

第5 資金計画書

1. 収 入

区 分		金額 (千円)	摘 要
社会資本整備 総合交付金	活力創出基盤整備	3,255,000	旧地域活力基盤創造交付金
	市街地整備	3,284,000	都市再生区画整理
市助成金		446,995	
保留地処分金		13,870,150	149,771 m ² × 92,609 円/m ²
公共施設管理者負担金		964,000	3・3・3号八王子平塚停車場線(国道129号、交流型情報ステーション)(神奈川県負担) 3・4・9号倉見大神線(県道46号)(神奈川県負担)
そ の 他		53,855	雑収入等
合 計		21,874,000	

他事業施行分

事業名称	事業費	摘 要
平塚市公共下水道事業		
都市計画街路整備事業		3・3・3号八王子平塚停車場線(国道129号、交流型情報ステーション)、3・4・9号倉見大神線(県道46号)

2. 支 出

事 項			単 位	事 業 量	事 業 費 (千 円)	摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	道 路 築 造 費	幹 線 街 路	m	2,422	782,000	
			区 画 街 路	m	8,675	1,382,000	
			特 殊 街 路	m	370	33,000	
		公 園 施 設 費	m ²		390,000		
		水 路 施 設 費			2,328,000	調整池を含む	
		計			4,915,000		
	移 転	建 物 移 転 費	戸	56	4,543,000	工作物補償等を含む	
		計		56	4,543,000		
	備 設	電 柱 移 設 費	式	1	138,000		
		電 纜 (NTT) 移 設 費	式	1	32,000		
上 水 道 移 設 費		式	1	-			
計				170,000			
該 当 事 業 費	法 第 2 条 第 2 項	上 水 道	式	1	1,100,000		
		下 水 道	式	1	0	別途事業	
		ガ ス	式	1	110,000		
		計			1,210,000		
整 地 費	式	1	6,240,000				
工 事 雑 費	式	1	720,000				
調 査 設 計 費	式	1	2,134,000				
工 事 費 計			19,932,000				
損 失 補 償 費	式		500,000				
計			500,000				
借 入 金 利 子	式		22,000				
計			22,000				
事 務 費	式		1,420,000				
計			1,420,000				
合 計				21,874,000			

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
歳 出	工 事 費	1,362,790	3,405,755	4,825,723	3,771,215	1,618,469	2,789,000	865,692	679,510	498,028	
	補 償 費	427	41,346	47,609	54,620	63,341	188,000	48,500	29,000	16,000	
	借入金利子	428	1,778	4,169	1,478	1,681	3,300	4,600	2,100	1,700	
	事 務 費	73,630	126,508	126,563	124,170	126,352	141,670	120,000	120,000	120,000	
	計	1,437,275	3,575,387	5,004,064	3,951,483	1,809,843	3,121,970	1,038,792	830,610	635,728	
歳 入	総合 交付金 社会 資本 整備	活力基盤整備(※)	433,282	321,024	556,113	456,510	162,536	94,202	142,726	230,000	360,000
		市街地整備	205,600	382,510	745,566	991,048	267,902	116,898	230,008	200,000	100,000
	市 助 成 金	14,958	58,949	233,156	106,632	33,300	—				
	保 留 地 処 分 金		2,374,412	3,159,449	3,783,194	1,680	4,418,000	133,415	—		
	公共施設管理者負担金(※)				160,236	319,975	69,204	166,591	247,994	—	
	そ の 他	4	31	39,949	9,429	4,440	2				
	計	653,844	3,136,926	4,734,233	5,507,049	789,833	4,698,306	672,740	677,994	460,000	
差 引 過 不 足		-783,431	-438,461	-269,831	1,555,566	-1,020,010	1,576,336	-366,052	-152,616	-175,728	
借 入 金		783,431	438,461	269,831	-1,555,566	1,020,010	-1,576,336	366,052	152,616	175,728	

(※)活力基盤整備… ツインシティ大神線、交通広場（トランジットセンター）、都計道に接続する準幹線路線

(※)公共施設管理者負担金… 国道129号、交通広場（交流型情報ステーション）、倉見大神線（県道46号）

(単位：千円)

区 分		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	計	摘 要
歳 出	工 事 費	90,112	5,000	5,000	5,000	5,000	5,706	19,932,000	
	補 償 費	7,500	3,657					500,000	
	借入金利子	766						22,000	
	事 務 費	120,000	71,500	38,000	38,000	38,000	35,607	1,420,000	
	計	218,378	80,157	43,000	43,000	43,000	41,313	21,874,000	
歳 入	総合 交付金 社会 資本 整備	活力基盤整備	498,607					3,255,000	
		市街地整備	44,468					3,284,000	
	市 助 成 金							446,995	
	保 留 地 処 分 金							13,870,150	
	公共施設管理者負担金							964,000	
	そ の 他							53,855	
	計	543,075						21,874,000	
差 引 過 不 足		324,697	-80,157	-43,000	-43,000	-43,000	-41,313		
借 入 金		-324,697	80,157	43,000	43,000	43,000	41,313		

第6 参考図書

1. 現況図（イ）（ロ）（ハ）
2. 市街化予想図