

旧市宮岡崎住宅跡地利活用事業 (参考資料)

神奈川県平塚市

1. 旧市営岡崎住宅跡地の概要

(1) 土地の変遷

当該跡地は、昭和40年代に実施された区画整理事業によって造成された用地であり、岡崎地区の高台に位置しています。建物は同時期に建設し、市営住宅として使用していましたが、用途が廃止されたため建物の解体に着手し、令和3年には全ての建物の解体が終了して、現在は更地となっています。

(2) 土地の概要

合計の面積は約16,700㎡となっていますが、区画内には公道があるため、それぞれ2,000㎡から4,000㎡程度の5つの区画に分かれています。なお、敷地北側には傾斜面が存在します。

地番	岡崎3378,3379,3380,3384,3385,3387	
面積(登記)	16,679.21㎡	
地目(登記)	宅地・公園	
現況	更地(建物解体済み)	
都市計画による制限	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	高度地区指定	第1種高度地区(12m)
	防火指定	準防火地域
	その他指定	埋蔵文化財包蔵地
接面道路の幅員	約4m~8m(区画による)	
交通アクセス	神奈中バス「稻荷坂」バス停から徒歩5分 小田急線「伊勢原駅」から直線2.5km JR東海道線「平塚駅」から直線6.5km	

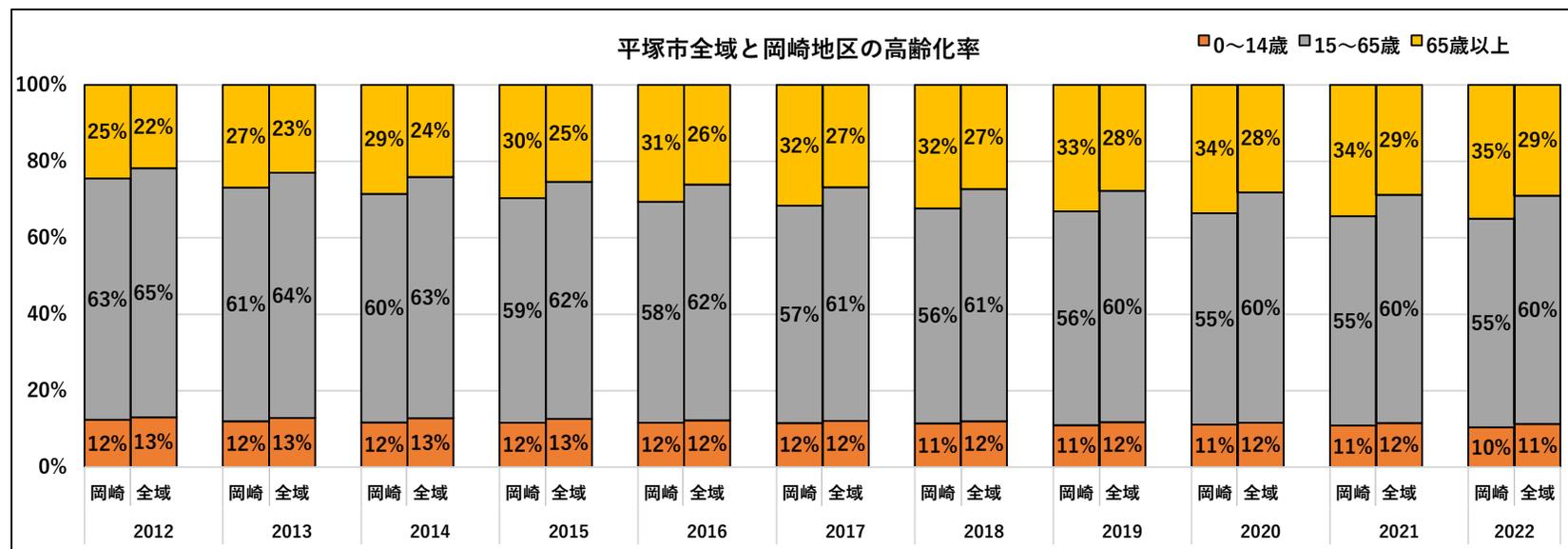
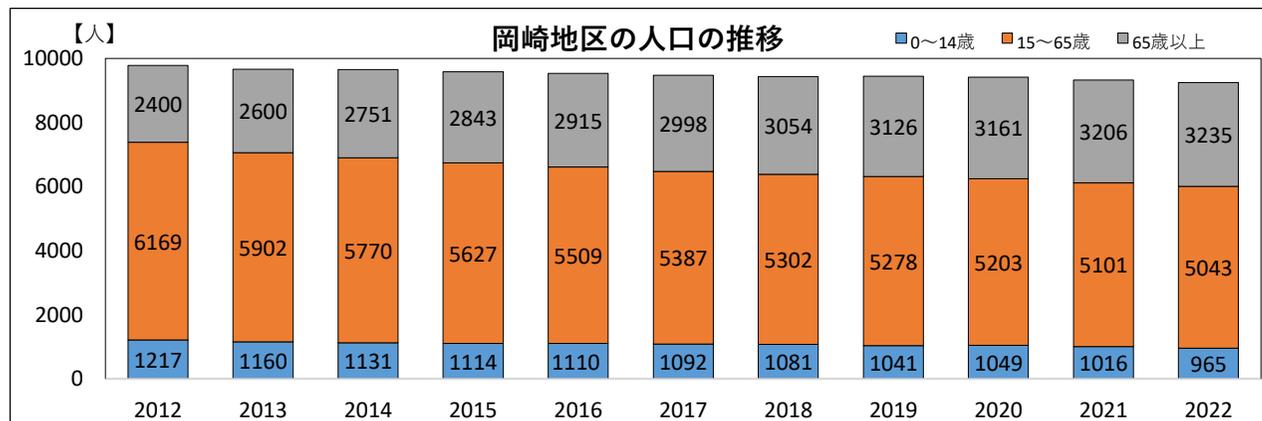
(3) 該当地番の面積等

No.	所在	地番	登記地目	地積(m ²)
1	平塚市岡崎字上ノ入	3378	公園	2,131
2	平塚市岡崎字上ノ入	3379	宅地	2,143.27
3	平塚市岡崎字上ノ入	3380	宅地	2,340.11
4	平塚市岡崎字上ノ入	3384	宅地	2,282.24
5	平塚市岡崎字上ノ入	3385	宅地	3,887.01
6	平塚市岡崎字上ノ入	3387	宅地	3,895.53
				16,679.21

2. 立地地域（岡崎地区）の特性

(1) 人口の動向

平塚市の人口は、2010年の11月をピークに減少傾向に転じていますが、岡崎地区においてもこれと同様に減少傾向となっています。一方で、高齢人口の割合については大きく上昇し、2022年には35%となっており、平塚市の平均を上回る状況となっています。



(2) 近隣の土地の不動産鑑定評価書における市場の特性

当該用地の近隣の土地における不動産鑑定において、当該地域における市場の特性については次のように記載されています。

【鑑定士A】

同一需給圏は小田急小田原線「伊勢原駅」利用圏を中心とする平塚市北西部郊外の住宅地であり、伊勢原市内の一部を含む。中古住宅の売買のほか規模の大きい宅地、残存農地、駐車場等のミニ開発が見られる。需要者の中心は同一需給圏内に居住、勤務する一次取得者で、都心・横浜方面への通勤者等の転入は少ない。需給の中心価格帯は土地100～140㎡で850～1,200万円程度、新築建売が2,000～2,500万円程度である。

【鑑定士B】

同一需給圏は、小田急小田原線「伊勢原」駅最寄り南東方、平塚市内北西部を含む範囲に位置する住宅地域である。150～200㎡程度の中規模住宅用地を中心に、旧農家住宅、駐車場用地等のミニ開発用地取引等も見受けられる。需要者は主として平塚、伊勢原市内に勤務する一次取得者が中心である。取引の中心価格帯は、土地総額150～200㎡程度で1,000～1,500万円程度、建売住宅は2,000～2,500万円程度で推移している。

出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査ウェブサイト

(3) 主要道路

大句丸島線(幅員12m)が地区の中心を走る主要道路になっています。また、西側には県道63号線、南側には古川線が位置しており、北側は伊勢原市内の市道が隣接しています。なお、旧岡崎住宅跡地は、大句丸島線まで徒歩10分程度のところに位置しています。

(4) 公共交通

地区の中心を走る大句丸島線沿いには、3つのバス停留所が設置されていますが、いずれも伊勢原駅行のバスしか運行していません。

なお、平塚市までは地区の南側に位置する古川線や、西側の県道63号線、もしくは北側の伊勢原市側のバス停を利用する必要があるため、平塚市の中心市街地までのアクセスは良好とは言えません。

(5) 岡崎地区の公共施設一覧

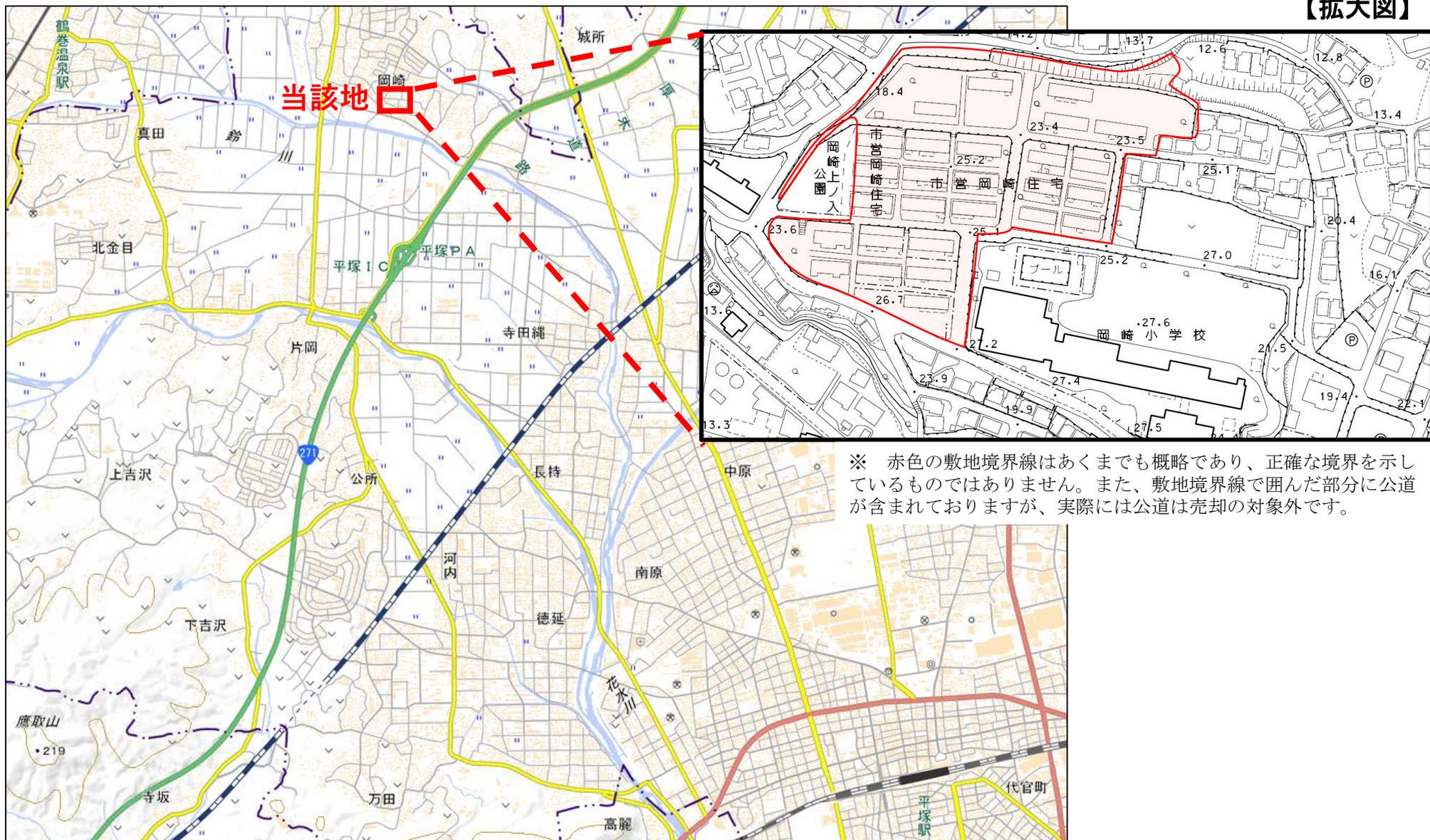
岡崎地区にある市有の主な公共施設は、次のとおりです。

No.	施設名称	所在地	敷地面積 (㎡)
1	消防団第18分団	岡崎3535-1	202
2	岡崎小学校	岡崎3430	13,936
3	岡崎公民館	岡崎3634	1,221
4	王御住運動広場	岡崎3269-63	9,316
6	王御住公園	岡崎3269-64	1,030
7	岡崎上ノ入公園	岡崎3386	1,100
8	岡崎宮東公園	岡崎3927-14	300
9	上ノ入東公園	岡崎3327-5	200

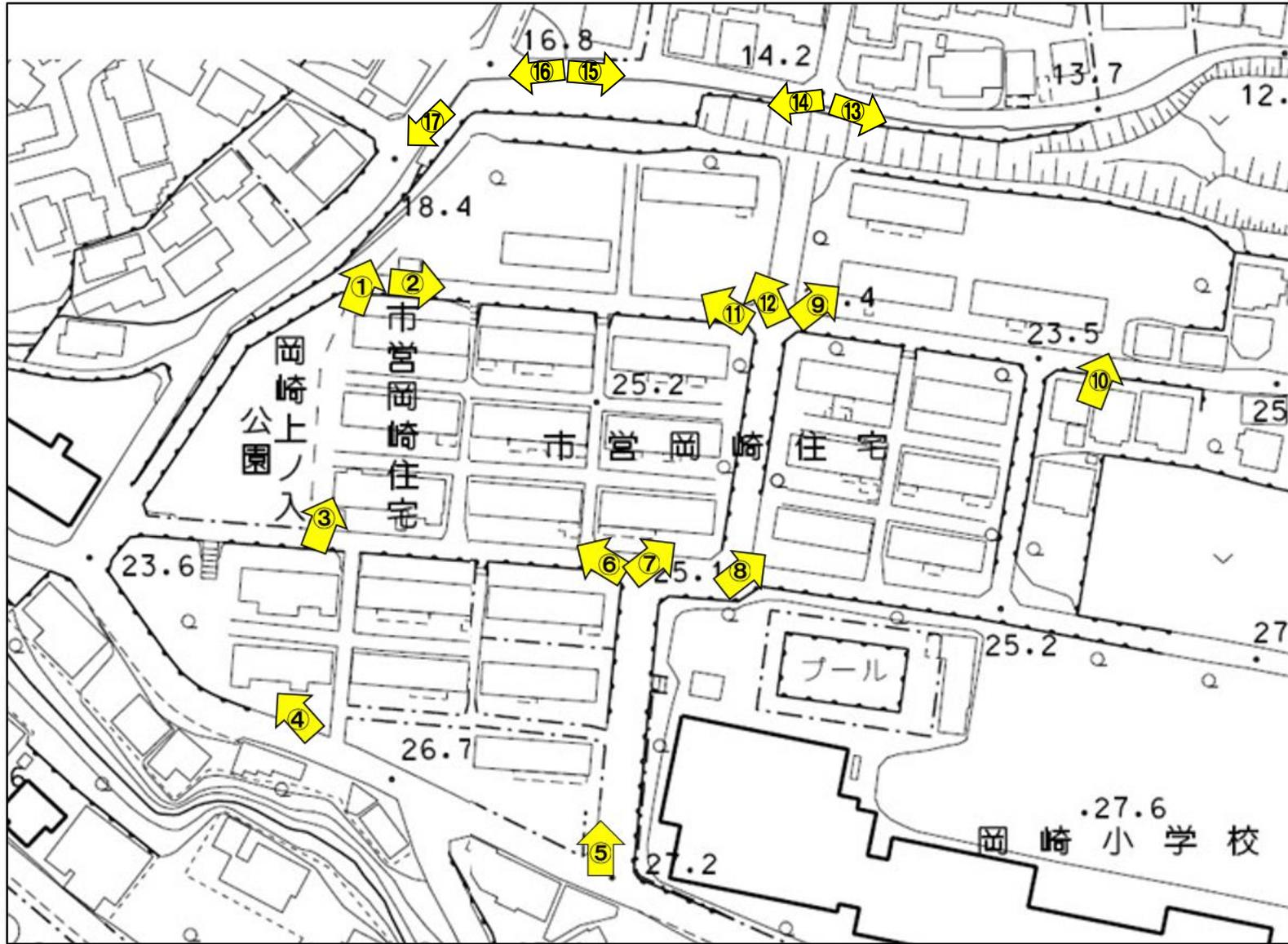
No.	施設名称	所在地	敷地面積 (㎡)
10	御所ヶ谷公園	岡崎3139-1	100
11	みどりヶ丘北公園	岡崎5951-30	1,600
12	みどりヶ丘南公園	岡崎3233-33	3,500
13	ふじみ野第1公園	ふじみ野二丁目6469-10	900
14	ふじみ野第2公園	ふじみ野二丁目6288-21	1,900
15	ふじみ野第3公園	ふじみ野一丁目6044-4	1,400
16	ふじみ野第4公園	ふじみ野一丁目5971-60	1,894

3. 位置図

【拡大図】



4. 現地写真



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰

