

# ツインシティ大神地区まちづくり計画

平成24年4月

平 塚 市



## ツインシティ大神地区まちづくり計画

平塚市では、神奈川県および神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会によって策定された「ツインシティ整備計画」や本市が策定した「平塚市総合計画」、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」にもとづき、ツインシティ大神地区のまちづくりについて、神奈川県や寒川町などの各行政機関、大神地区の住民や地権者などと協働して検討を進めてまいりました。これらの検討結果を踏まえ、ツインシティ大神地区まちづくり計画を作成しました。

### 《目 次》

---

1. ツインシティとは	1
2. ツインシティ大神地区とは	1
3. まちづくりの検討経過	2
4. まちづくりにおける基本的な考え方	3
(1) まちづくり計画（素案）の位置付け	3
(2) ツインシティが目指す都市像	6
5. ツインシティ大神地区のまちづくりのイメージ	7
(1) まちづくりの区域と規模	7
(2) ゾーンごとの土地利用	8
(3) 骨格的な都市施設	10
(4) 環境と共生する都市づくり	12
(5) まちづくりのイメージ	14
6. まちづくりの実現に向けて必要な都市計画手続き	15
7. 今後の手続きの流れ	16
資料編	17

## 1. ツインシティとは

ツインシティは東海道新幹線新駅を誘致している寒川町倉見地区と、相模川を挟んだ平塚市大神地区を新しい橋で結び、川の東西両地区を一体とした環境共生モデル都市として神奈川県と神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（以下「同盟会」という）が計画しているまちづくりです。

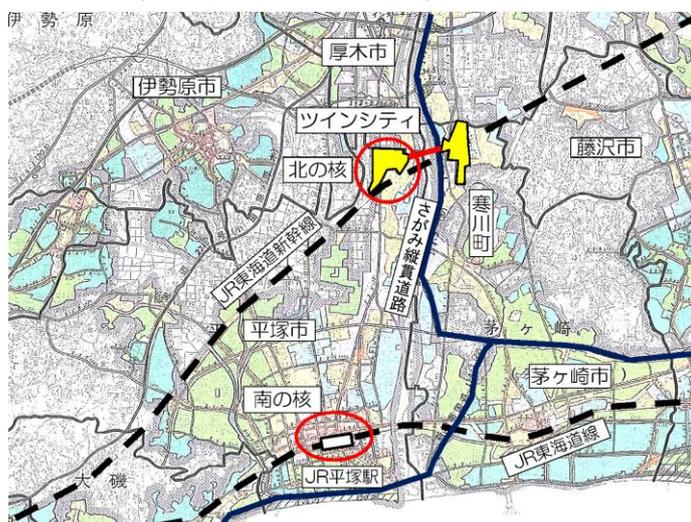
このまちづくりを進めるにあたっては、県が新しい橋などの整備を行い、それぞれの地区のまちづくりは寒川町及び平塚市が住民と協働で取り組んでいます。



## 2. ツインシティ大神地区とは

ツインシティ大神地区はツインシティの西側部分を担っており、本市の北部で、JR東海道新幹線の北側に位置する厚木市に隣接している区域です。現在の土地利用状況は、7割程度が田畑となっていますが、国道129号沿道には飲食店や物流施設などが立地しています。

平成8年に設立された同盟会が、平成9年に東海道新幹線新駅誘致地区を寒川町倉見地区に決定し、あわせて、ツインシティ構想が発表されて以降、県や地元とともにこの地区のまちづくりの検討を進めています。



### 3. まちづくりの検討経過

本市では、平成14年に県や同盟会により策定された「ツインシティ整備計画」(以下、「整備計画」という。)を受け、地権者などにより構成されている地元組織や県と協働し、ツインシティ大神地区の土地利用計画や事業計画などの検討を進めてきました。平成19年には土地利用の基本方針をゾーニングした「土地利用計画(一次原案)」(以下、「一次原案」という。)が策定されました。現在は、関係機関等との協議を進めています。

地元においては、まちづくりの検討組織化が図られており、平成14年に地権者や自治会などで構成される「ツインシティ(大神地区)まちづくり検討委員会」、平成18年に「ツインシティ(大神地区)推進委員会」(以下、「推進委員会」という。)が設立され、土地利用計画や事業手法、事業主体の検討が進められてきました。平成21年には推進委員会において事業手法や事業主体についての方向づけがされ、同年に「ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会」(以下、「準備会」という。)が設立され、組合施行による土地区画整理事業の早期実現のため準備をしています。

年 月	名 称
H14. 4	「ツインシティ整備計画」の策定
H14. 12	「ツインシティ(大神地区)まちづくり検討委員会」の設立(～H18.3まで)
H18. 3	「ツインシティ(大神地区)推進委員会」の設立
H19. 3	「土地利用計画(一次原案)」の策定
H21. 12	「ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会」の設立
H22. 3	第6回線引き見直しで一般保留に設定

準備会では、より多くの地権者の理解をいただき、事業計画の策定を行うという趣旨から平成22年に地権者へのヒアリング調査を実施し、約9割の地権者からの賛同を得ています。

また、県環境影響評価条例の対象事業となるため、条例による環境アセスメント※の手続きを進めています。さらに、相模小学校の移転先として、この地区内を候補地として地元や市で検討が進められています。

※環境アセスメントとは、一定規模以上の開発事業を行う場合、それが周辺の環境に及ぼす影響について、事業者が自ら事前に調査・予測・評価を行い、その結果を公表して、住民、事業者、行政がそれぞれ意見を出し合い、事業計画を環境保全上の見地からより良いものとしていこうとする制度です。

## 4. まちづくりにおける基本的な考え方

### (1) まちづくり計画の位置付け

ツインシティ大神地区は県、市などのさまざまな計画に位置付けがあり、それぞれの計画との関係を次のとおり整理しています。

○「ツインシティ整備計画」に基づきます。

- ・ツインシティのまちづくりの指針である「ツインシティ整備計画」に基づいて定めます。

○「平塚市都市マスタープラン（第2次）」、「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即します。

- ・本市の都市計画に関する基本的な方針を定めた「平塚市都市マスタープラン（第2次）」や神奈川県が定める広域のマスタープランである「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めます。

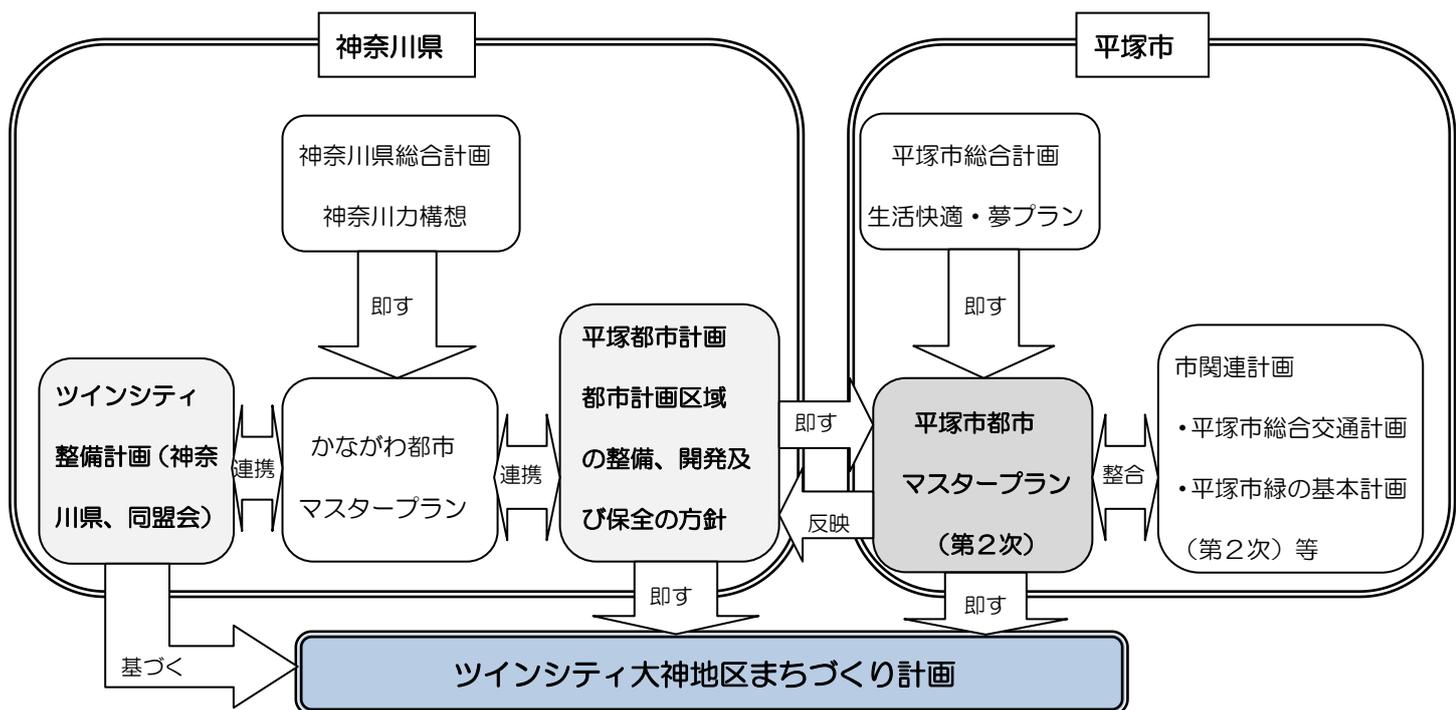
○本市のまちづくりに関係する諸計画等と調整し、整合を図ります。

- ・本市の計画である「平塚市総合交通計画」、「平塚市緑の基本計画（第2次）」などや県の計画である「かながわ都市マスタープラン」などについても、ツインシティ大神地区のまちづくりに関連する要素について調整し、整合を図ります。

●ツインシティ大神地区のまちづくりの指針となります。

- ・「ツインシティ大神地区のまちづくり計画」は今後のツインシティ大神地区のまちづくりを進める上での指針となります。

ツインシティ大神地区まちづくり計画の位置付け



関連計画の中で代表的なものを抜粋し、整理した表は次のとおりとなります。

県・市	計画名称	抜粋														
県	ツインシティ整備計画 (平成 14 年4月)	<p>(ツインシティ整備の意義)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏を分散型ネットワーク構造へと変えていくための核とする。</li> <li>・「県土全体のバランスある発展」を導く核とする。</li> <li>・県央・湘南都市圏を環境と共生する都市圏へと誘導していくための核とする。</li> </ul>														
	平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成 22 年 3 月)	<p>・市域北部においては、神奈川県ツインシティ整備計画に基づく環境共生モデル都市として必要な住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。土地区画整理事業等による都市基盤整備を進め、ツインシティ整備計画に基づく市街地の形成を図るものとする。</p>														
かながわ都	市マスタープラン(平成 19 年 10 月)、かながわ都市マスタープラン地域別計画(平成 22 年 11 月)	<p>・新たな「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備し、県土の新たな窓口につながるさわしい都市機能の集積によって新たな拠点の形成を進めます。</p> <div data-bbox="614 1205 1428 1982" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>将来都市構造</b></p>  <p style="text-align: center;">*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">凡 例</td> <td style="text-align: center;">&lt;環境共生&gt;</td> <td style="text-align: center;">&lt;自立と連携&gt;</td> <td style="text-align: center;">県土連携軸 (都市連携軸)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>複合市街地ゾーン</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>広域拠点</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>県土連携軸 (都市連携軸)</span> </div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>環境調和ゾーン</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>新たなゲート</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>自然的環境保全ゾーン</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>地域の拠点</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div> </td> <td style="text-align: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div> </td> </tr> </table> </div>	凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	県土連携軸 (都市連携軸)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>複合市街地ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>広域拠点</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>県土連携軸 (都市連携軸)</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>環境調和ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>新たなゲート</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>自然的環境保全ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>地域の拠点</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>
凡 例	<環境共生>	<自立と連携>		県土連携軸 (都市連携軸)												
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>複合市街地ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>広域拠点</span> </div>		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>県土連携軸 (都市連携軸)</span> </div>												
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>環境調和ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>新たなゲート</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>													
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>自然的環境保全ゾーン</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>地域の拠点</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></div> <span>都市連携軸</span> </div>													

出典)「かながわ都市マスタープラン地域別計画」神奈川県より

県・市	計画名称	抜粋
市	平塚市総合計画 生活快適・夢プラン（平成19年9月）	<p>・既存の都市構造を活かしつつ、諸課題に対応するため、平塚駅周辺の中心市街地を南の核、神奈川県土の南のゲートとして計画されているツインシティを本市の北の核として、その二つの核の整備と、核を結ぶ南北都市軸の整備、また、自然環境が豊かで学術機関や研究所などが立地している西部地域と南北の二つの核とを結ぶ軸の整備、更には、周辺の広域自動車道へのアクセスの向上により、今後の都市づくりを支えます。</p> <p>・北の核では、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などの集積をめざします。</p>
	平塚市都市マスタープラン（第2次）（平成20年10月）	<p>・神奈川県土の南のゲートとして計画されているツインシティを本市の「北の核」とし、新幹線新駅や広域自動車道へのアクセス性をいかし、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能の集積をめざします。さがみ縦貫道路の開通の効果を生かすため、ツインシティ（大神地区）に新たな核となる産業系を主体とした土地利用を配置します。</p> <div data-bbox="663 1189 1433 1995" data-label="Figure"> </div> <p>出典「平塚市都市マスタープラン（第2次）」平塚市より</p>

## (2) ツインシティが目指す都市像

ツインシティが目指す都市像は「整備計画」では次のとおりとなります。その都市像の形成に向け、ツインシティ大神地区のまちづくりを進めていきます。

### 【ツインシティが目指す都市像】

環境と共生する都市づくり

#### ① 広域的な交流と連携の窓口（ゲート）となる都市

さがみ縦貫道路（圏央道）、第二東名高速道路、東海道新幹線などの高速交通網への円滑で迅速なアクセスを確保します。

また、高速交通体系の結節機能を活用した拠点整備を進めることにより、都市圏における広域的な交流と連携の窓口（ゲート）となる都市をめざします。

#### ② 地域の環境と共生し、地球環境にやさしい環境共生都市

相模川の河川空間および周辺の農業、田園環境などとの共生を図るとともに、省エネルギー型、循環型、低環境負荷型の地球環境にやさしい環境共生都市をめざします。

#### ③ 新しい産業を創出・育成する都市

都市圏内に高度に集積している先端技術産業、都市農業、流通関連産業等のさらなる高度化、多様化を支援する機能誘導を図るとともに、業務核都市や地域の拠点などと連携して、環境や情報などの分野での新しい産業を創出育成する都市をめざします。

#### ④ 新しい生活スタイル・ワークスタイルを実践する都市

周辺の農業や河川空間との共生、高速交通体系の結節機能を活用した拠点整備、新しい産業を創出・育成する機能誘導を通じて、都市と農業との連携や職住近接、ゼロエミッション※の追求などの新しい生活スタイル・ワークスタイルを実践する都市をめざします。

※産業活動により発生する環境汚染物質、廃棄物、排熱等、すべての廃棄物をゼロにしようとする考え方。

出典)「ツインシティ整備計画」神奈川県、神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会より

## 5. ツインシティ大神地区のまちづくりのイメージ

### (1) まちづくりの区域と規模

まちづくりを進める区域は、新幹線新駅誘致地区や新しい橋との位置関係から、平塚市大神地区の既存の市街化区域に隣接する区域で、東側、南側が既存の市街化区域との境、北側は厚木市との境、西側は農振農用地区域との境となります。

また、まちづくりの面積規模は約68haで、計画人口として、居住人口は約3,300人、従業人口は約6,000人となります。

設定したまちづくりの区域は現在、市街化調整区域であり、面的なまちづくりのため市街化区域に編入し、また、土地区画整理事業により基盤整備（道路、公園等の整備）を進めていきます。

種 別		規 模
まちづくりの面積規模	市街化区域編入の区域面積	約68.4ha
	土地区画整理事業の区域面積	約68.8ha
計画人口	居住人口	約3,300人
	従業人口	約6,000人

※土地区画整理事業の区域面積は、事業において区域の外周道路も整備するため、区域の境となる道路も含めています。そのため、市街化区域編入の区域面積と比較すると増となります。

## (2) ゾーンごとの土地利用

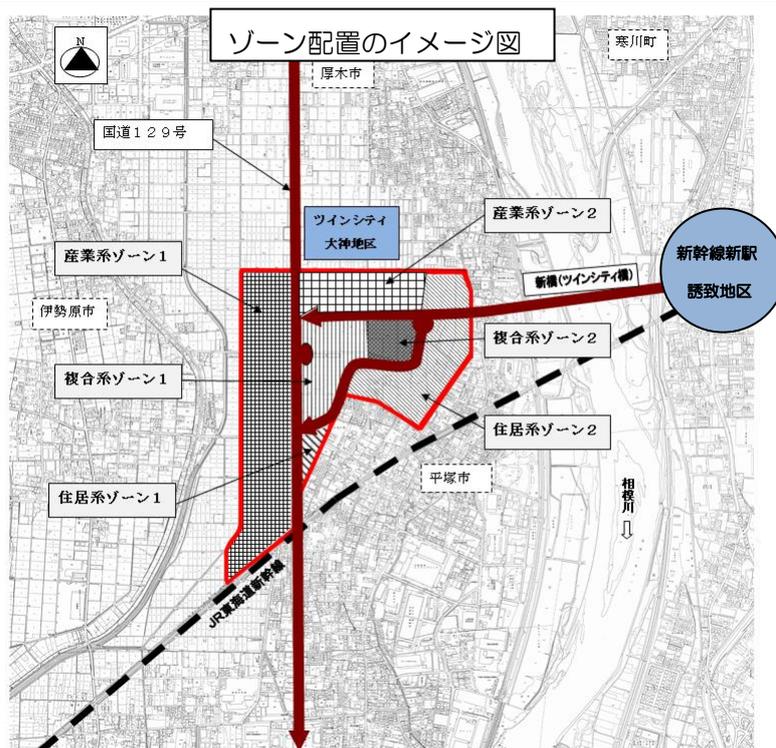
一次原案の土地利用方針を踏まえ、まちづくりのゾーンごとの土地利用の考え方を次のとおり整理しています。この考え方に基づいた土地利用を誘導するため、用途地域の指定を検討しています。また、市の防火地域及び準防火地域の指定基準に合わせた準防火地域、市の高度地区指定に係る基本方針に合わせた高度地区の指定を検討しています。

さらに、良好な都市機能を備えた環境共生都市の実現を目指し、地区計画を検討していきます。

### ・ゾーン別の土地利用

ゾーン 名称	土地利用の考え方	想定される建築物	想定される用途地域 想定される規模
産業系 ゾーン1	国道129号の沿道の新しい産業や生産・物流施設の集約を図る区域	生産施設 物流施設 業務施設等	準工業地域 約26ha
産業系 ゾーン2	国道129号や(仮称)倉見大神線沿道の先進的な研究開発機能や業務機能の集約を図る区域	研究開発施設 情報通信業務施設等	準工業地域 約10ha
住居系 ゾーン1	住居系の土地利用として、住宅等の立地誘導を図るとともに、国道129号の沿道であることから沿道サービスの立地誘導を図る区域	低層住宅 商業施設 業務施設等	第一種住居地域 約2ha
住居系 ゾーン2	環境共生型の低中層集合住宅地や戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る区域	低中層集合住宅 戸建住宅等	第一種住居地域 約13ha

ゾーン 名称	土地利用の考え方	想定される建築物	想定される用途地域 想定される規模
複合系 ゾーン1	国道129号や(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域	商業施設 業務施設 公共公益施設等	近隣商業地域 約11ha
複合系 ゾーン2	国道129号や(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図るとともに、利便性を活かした中高層集合住宅の立地誘導を図る区域	商業施設 業務施設 公共公益施設 中高層集合住宅等	第二種住居地域 約6ha



### (3) 骨格的な都市施設

#### ①道路

ツインシティ大神地区のまちづくりにおける骨格となる道路は以下の(ア)～(ウ)の3路線となり、次のとおり配置を検討しています。また、地区内には生活道路となる区画道路を配置します。さらに、この地区のシンボルとなる道路として、トランジットモール※1を配置します。

#### ・骨格となる道路（3路線）

##### (ア) 3・3・3号八王子平塚停車場線（国道129号）及び広場

南北方向（北の核と南の核）のアクセス交通を受け持つため、地区内に付加車線を設け、幅員を22mから27mに変更します。また、道の駅機能のある交通広場（交流型情報ステーション※2）を配置します。

##### (イ) （仮称）倉見大神線

東西方向（大神地区と倉見地区）の交通を円滑に結ぶため、新橋を含め（仮称）倉見大神線を配置します。

##### (ウ) （仮称）南側地区内幹線及び広場

地区南側の交通を補完するため（仮称）南側地区内幹線を配置します。また、交通広場（トランジットセンター※3）を配置します。

※1：国道129号の広場と（仮称）南側地区内幹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道路

※2：一般車両の休憩場所として利用でき、農地と消費者とを結びつけ地域の農業を支える機能や道路情報などを提供する機能を持つ施設

※3：ツインシティにおける平塚側のバスなどの公共交通の乗換え機能をもつ交通広場（新幹線新駅の西口機能を担う施設）

ツインシティ計画に関連する構想路線は以下のとおり3路線あり、ツインシティの都市づくりの進捗に応じてそれぞれ検討していきます。

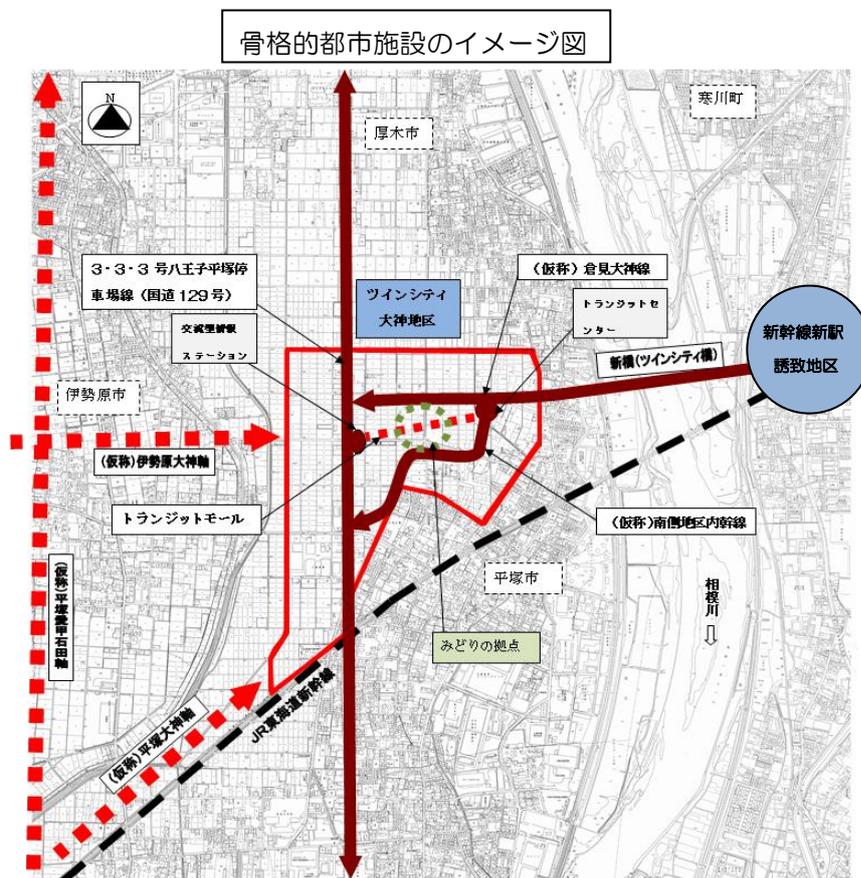
**(仮称)伊勢原大神軸** : 伊勢原市の市街地とツインシティ大神地区を結び、ツインシティにアクセスする東西方向の道路

**(仮称)平塚大神軸** : 市の西部地域からツインシティ大神地区を結びとともに、市中心部から放射状に配置された道路を接続し、市内の各地域からツインシティにアクセスする道路

**(仮称)平塚愛甲石田軸** : 市中心部と国道246号を結び、国道129号などの南北方向の交通を補完するための道路

## ②公園

地区の核となるゾーンには、みどりの拠点を形成するため、比較的規模の大きな公園の配置を検討し、また、周辺のゾーンには誘致距離や管理者との協議などを踏まえ、適切な位置、規模で公園の配置を検討します。これらの配置により、豊かなみどりを感じられる環境共生の空間の形成を目指します。



#### (4) 環境と共生する都市づくり

環境と共生する都市づくりの実現のため、ツインシティ大神地区で目指す取り組みは、「整備計画」を踏まえた上で、次のとおりとします。

##### 【ツインシティ大神地区で目指す取り組み】

環境と共生する都市づくり誘導指針		ツインシティ大神地区で目指す取り組み内容
環境共生の目標	取り組みの方向性	
目標1 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくり	みどり豊かな都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑のネットワークの形成や屋上緑化、敷地内緑化を推進し、みどり豊かな都市づくりを進めます。</li> </ul>
	健全な水環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水の地下浸透を推進します。</li> <li>農業用水路等の水辺空間の保全を図ります。</li> </ul>
目標2 環境への負荷を低減する都市づくり	都市の特性を生かした省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー、節水に配慮した住宅等の建築を促進します。</li> </ul>
	クリーンエネルギーの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電、コージェネレーション※1設備などの導入に取り組みます。</li> </ul>
	水・資源のリサイクル	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水の再利用や生ゴミの堆肥化などの資源循環に向けて取り組みます。</li> </ul>
目標3 環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくり	モーダルミックス※2の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>スムーズな乗り換えができ、利用しやすい公共交通システムの形成を図ります。</li> </ul>
	環境にやさしい交通基盤・交通手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な低公害車の利用を促進する交通システムの形成を図ります。</li> <li>歩行者・自転車を優先する交通システムの形成を図ります。</li> <li>環境にやさしい公共交通システムの形成に向け、交通基盤づくりを進めます。</li> </ul>

環境と共生する都市づくり誘導 指針		ツインシティ大神地区で目指す取り組み内容
環境共生の 目標	取り組みの方向性	
目標4 地域アメニ ティを創出 する都市づ くり	生活環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>小公園や緑道、せせらぎなどを整備して、うるおいのある住環境を作ります。</li> <li>道路、公園等の公共施設の配置等について生活環境に配慮し、安全・安心な都市づくりを進めます。</li> </ul>
	景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>電線の地中化や地域景観に調和した街並みの形成に努めます。</li> <li>建物は丹沢山系や富士山に向けた見通しのある景観に配慮し、整備・誘導します。</li> </ul>
	災害に強い都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場などの整備にあたっては、水やエネルギー等、災害時の拠点として活用できる機能の確保に努めます。</li> </ul>
	人にやさしい都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物や歩行空間等の整備にあたっては、ユニバーサルデザイン※3のまちづくりを進めます。</li> </ul>

※1：一種類のエネルギーから電気と熱など二つ以上のエネルギーを取り出して、冷暖房や給湯などに有効利用すること。

※2：自動車、鉄道などの各交通機関がそれぞれの特性を生かして連携し、効率的な輸送体系を作ること。

※3：高齢であることや障害の有無にかかわらず、すべての人が快適に利用できる製品や建造物、生活空間などをデザインすること。

(5) まちづくりのイメージ

以上の考え方をもとにまちづくりのイメージをまとめたものがツインシティ大神地区まちづくり計画図となります。

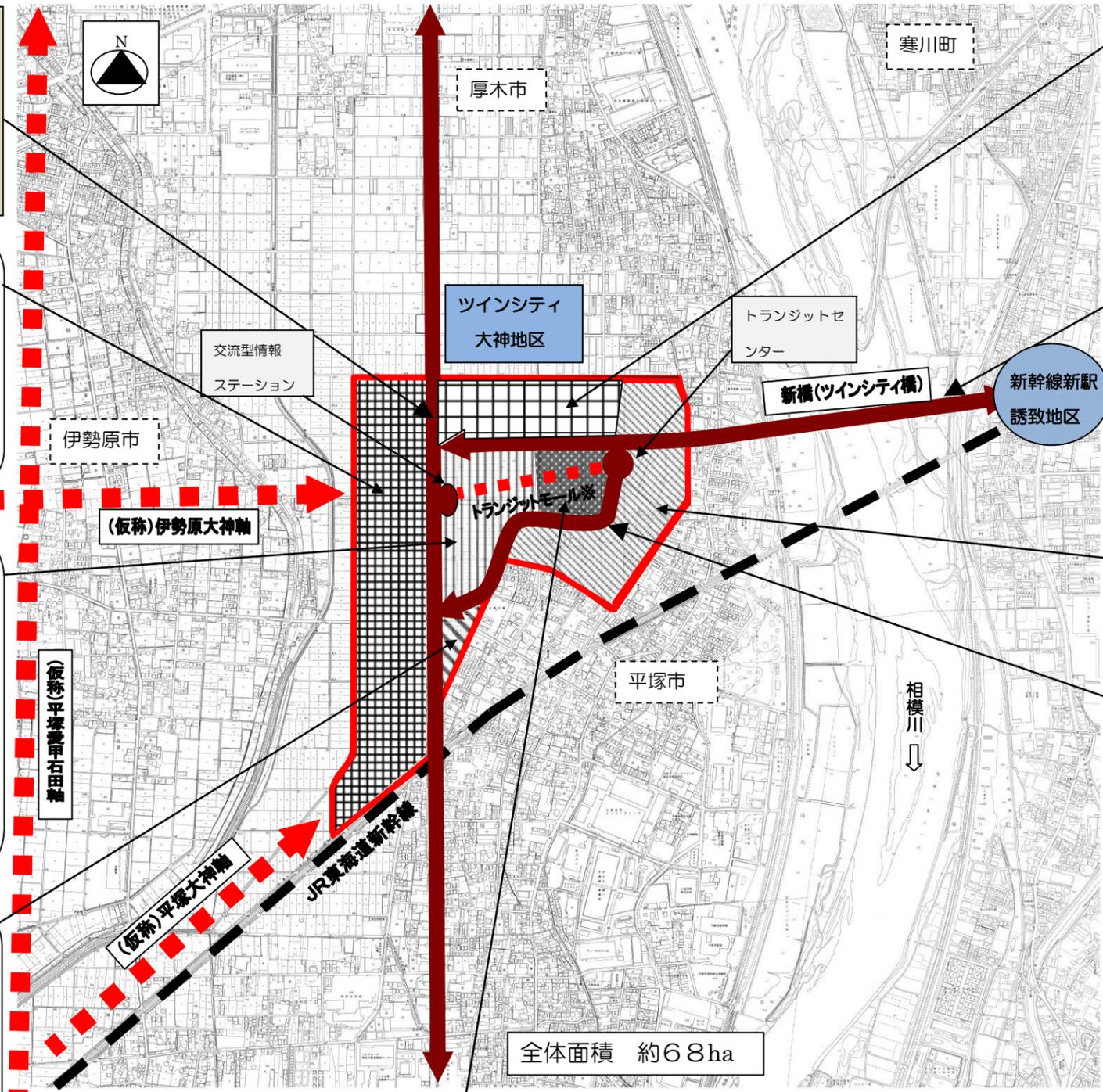
ツインシティ大神地区まちづくり計画図

**3・3・3号八王子平塚停車場線及び広場  
(国道129号)**  
南北方向のアクセス交通を受け持つため、地区内に付加車線を設け、幅員を22mから27mに変更します。また、道の駅機能のある交通広場（交流型情報ステーション）を配置します。

**産業系ゾーン1**  
国道129号の沿道の新しい産業や生産・物流施設の集約を図る区域  
(想定される建築物)  
生産施設、物流施設、業務施設等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
準工業地域 約26ha

**複合系ゾーン1**  
国道129号や(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域  
(想定される建築物)  
商業施設、業務施設、公共公益施設等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
近隣商業地域 約11ha

**住居系ゾーン1**  
住居系の土地利用として、住宅等の立地誘導を図るとともに、国道129号の沿道であることから沿道サービスの立地誘導を図る区域  
(想定される建築物)  
低層住宅、商業施設、業務施設等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
第1種住居地域 約2ha



**産業系ゾーン2**  
国道129号や(仮称)倉見大神線沿道の先進的な研究開発機能や業務機能の集約を図る区域  
(想定される建築物)  
研究開発施設、情報通信業務施設等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
準工業地域 約10ha

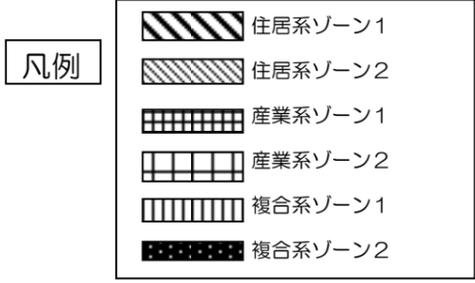
**(仮称)倉見大神線**  
東西方向の交通を円滑に結ぶため新橋を含め(仮称)倉見大神線を配置します。

**住居系ゾーン2**  
環境共生型の低中層集合住宅地や戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る区域  
(想定される建築物)  
低中層集合住宅、戸建住宅等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
第1種住居地域 約13ha

**(仮称)南側地区内幹線及び広場**  
地区南側の交通を補完するため(仮称)南側地区内幹線を配置します。また、交通広場(トランジットセンター)を配置します。

**複合系ゾーン2**  
国道129号や(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図るとともに、利便性を活かした中高層集合住宅の立地誘導を図る区域  
(想定される建築物)  
商業施設、業務施設、公共公益施設、中高層集合住宅等  
(想定される用途地域) (想定される規模)  
第2種住居地域 約6ha

全体面積 約68ha



※トランジットモールとは  
国道129号の広場と(仮称)南側地区内幹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道路

ツインシティ大神地区の位置



## 6. まちづくりの実現に向けて必要な都市計画手続き

この地区のまちづくりのイメージを実現するために、以下のような都市計画手続きを進めていきます。

### ○区域区分の変更（市街化区域編入）

ツインシティ大神地区は現在、市街化調整区域であり、面的なまちづくりを進めるために市街化区域に編入していく必要があります。

### ○土地区画整理事業の決定

まちづくりにおける基盤整備（道路、公園等の整備）を面的に行うため、ツインシティ大神地区土地区画整理事業として新たに都市計画で定めていく必要があります。

### ○用途地域の変更、防火・準防火地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定

まちづくりのイメージを実現するために、区分したゾーンごとに用途地域、防火・準防火地域、高度地区の指定を行っていく必要があります。また、あわせて、良好な都市機能を備えた環境共生都市を目指し、地区計画を定めていきます。

### ○都市計画道路等の変更及び決定

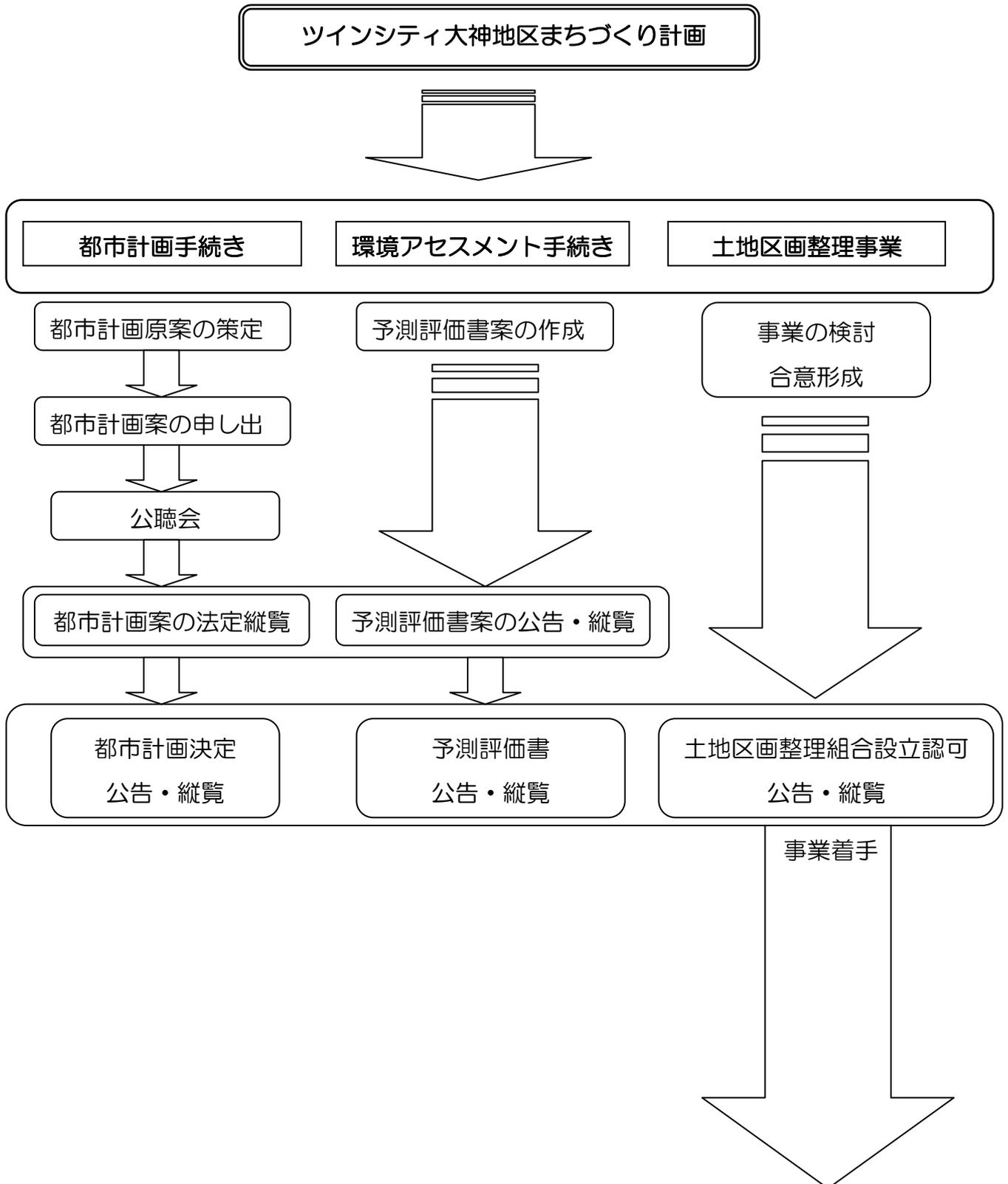
まちづくりにおける骨格道路として整備を進めるため、都市計画の変更及び新たに都市計画で定めていく必要があります。また、その他の都市施設（下水道、公園等）についても必要に応じて、都市計画で定めていきます。

- ・ 変更：3・3・3号八王子平塚停車場線及び広場
- ・ 新規決定：（仮称）倉見大神線、（仮称）南側地区内幹線及び広場

## 7. 今後の手続きの流れ

ツインシティ大神地区のまちづくりにおける今後の手続きの流れは以下のとおりです。

### 【今後のまちづくりの手続きの流れ】



# 資料編

## ツインシティ大神地区まちづくり計画策定までの経緯

「ツインシティ整備計画（平成14年4月）」の策定より

