

## 第1章

# まちづくりガイドラインの策定について





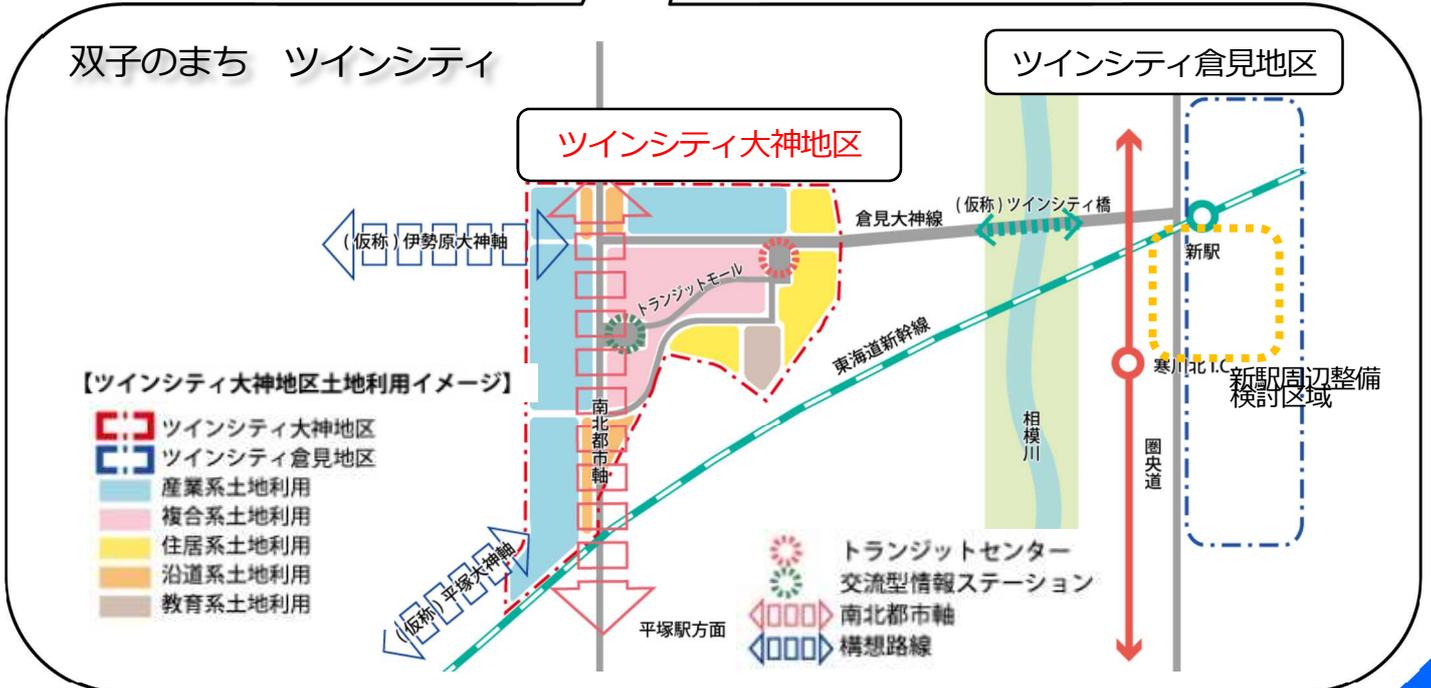
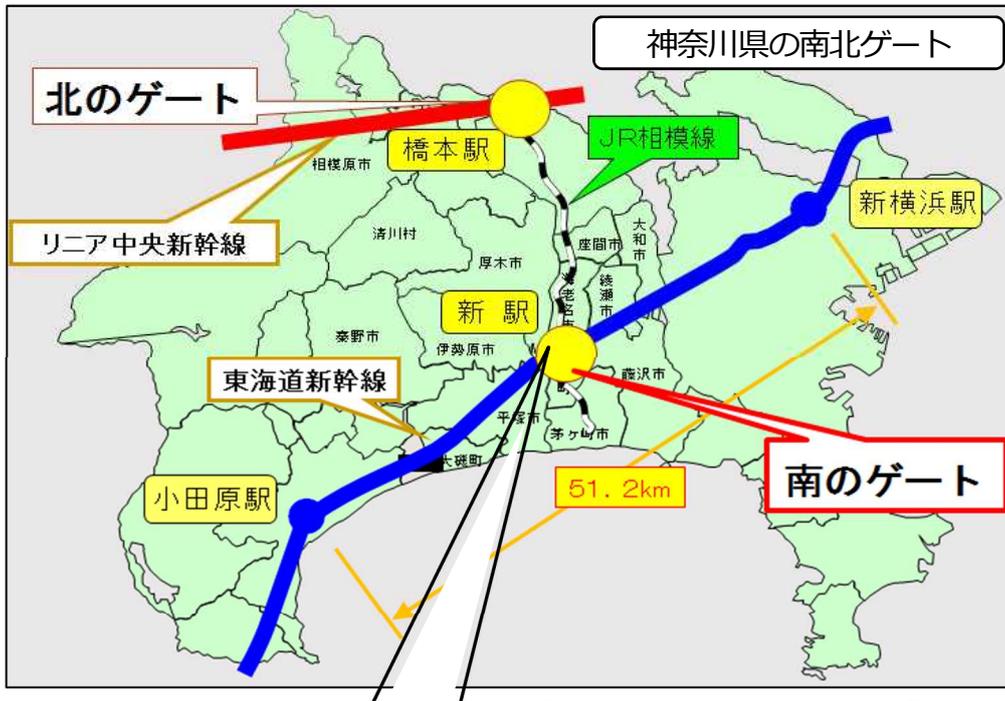
## 1-1. まちづくりの背景

### (1) 神奈川県南のゲート 「ツインシティ」

ツインシティは、平塚市大神地区と、相模川を挟んだ対岸の寒川町倉見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計画されたものです。

神奈川県では、全国との交流・連携の窓口として、東海道新幹線新駅の誘致に向けて取り組んでいる寒川町倉見地区の倉見駅周辺を南のゲート、リニア中央新幹線の神奈川県駅が予定されている相模原市の橋本駅周辺を北のゲートと位置付けています。

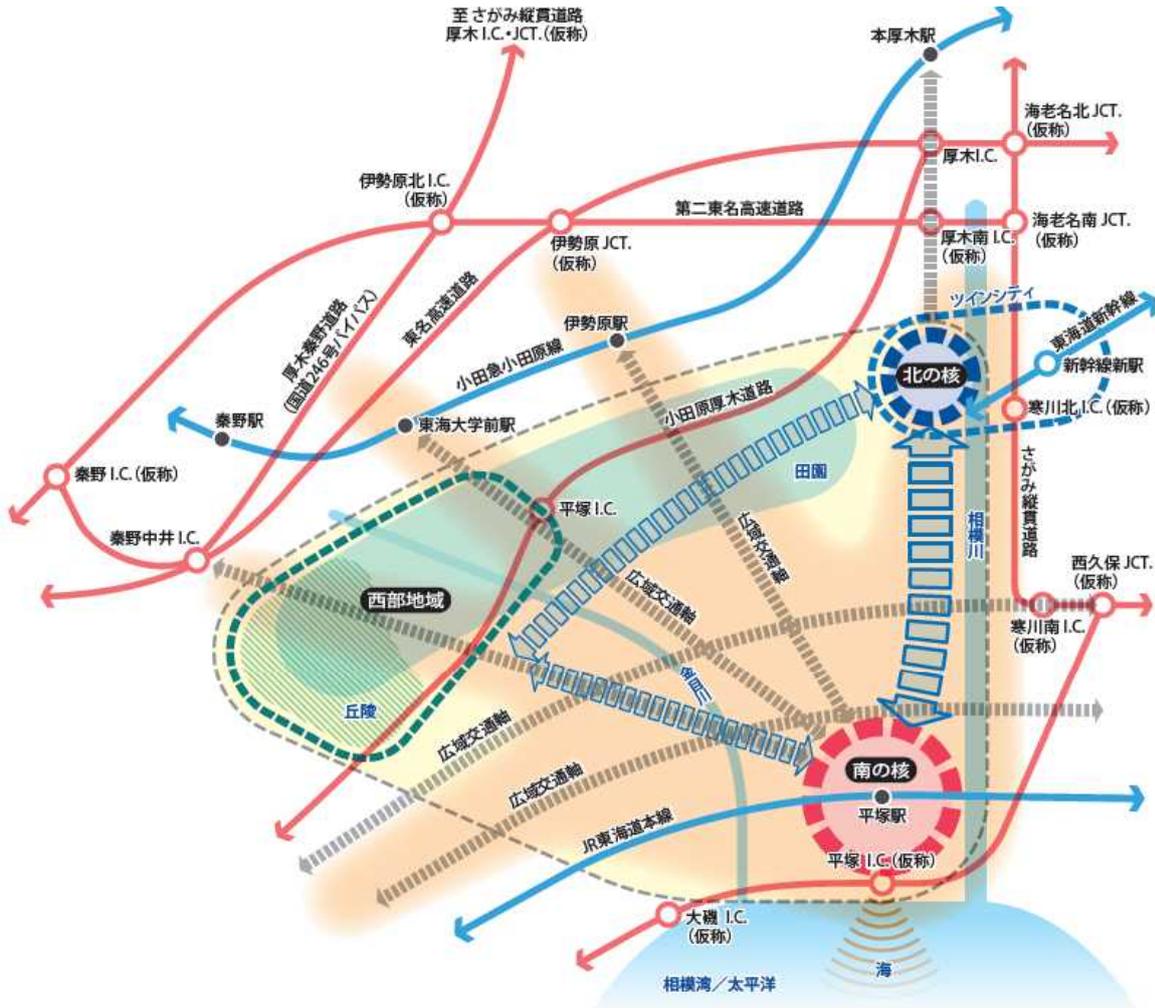
ツインシティは、神奈川県の南のゲートを担う双子のまちです。



## (2) 平塚市の北の核 「ツインシティ大神地区」

本市では、ツインシティの一翼を担うツインシティ大神地区（約68.8ha）を、「平塚市総合計画」や「平塚市都市マスタープラン」において、本市の将来都市構造における重要な「北の核」として位置付け、土地区画整理事業によって計画的で、産業機能、業務機能、居住機能などの都市機能をバランスよく配置したまちづくりが進められています。

### ▼将来の広域的概念（手のひら構造）



～平塚市都市マスタープラン（第2次）（平成20年）より～

## 1-2. まちづくりの理念

### 〇ツインシティが目指す都市像

ツインシティ整備計画で示された都市像の実現に向け、ツインシティ大神地区のまちづくりに取り組んでいきます。

#### 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）、新東名高速道路、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

相模川の河川空間及び周辺の農業、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、廃熱等、すべての廃棄物をゼロにしようとする考え方。

骨 格

交 通

水・  
みどり

環 境  
インフラ

土 地  
利 用

職・住・遊・学が一体となった複合拠点都市

～ツインシティ整備計画（平成14年）より～

### 1-3. ガイドラインの目的と位置付け

ツインシティ大神地区まちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」という。）は、これまでに策定されたツインシティ大神地区に係る様々な計画や、景観や環境共生のまちづくりに係る考え方を、解りやすくまとめて示したものです。（例：ツインシティ整備計画、まちづくり計画、地区計画の内容、平塚市景観ガイドラインなど）

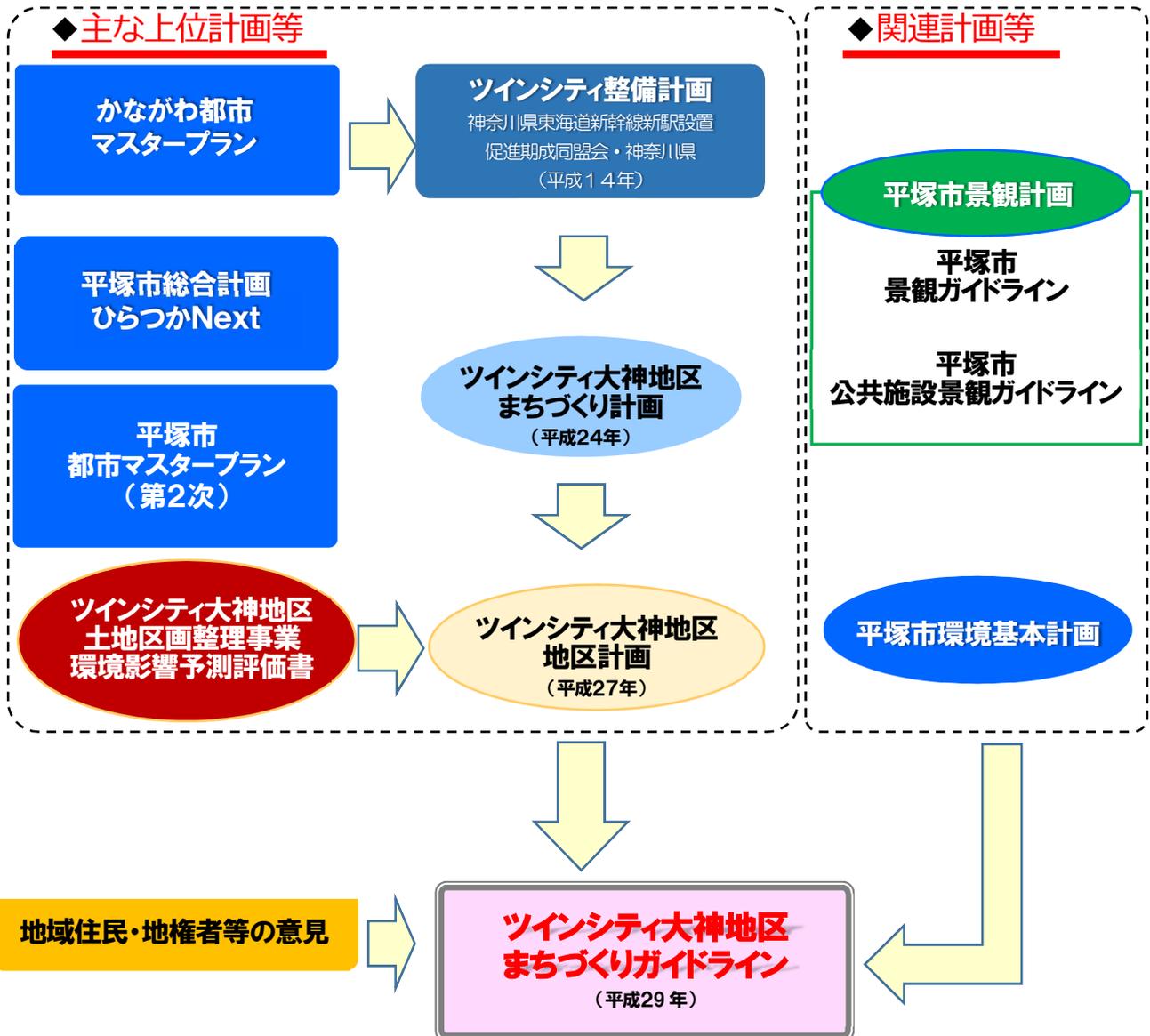
ガイドラインに基づき市民・事業者・行政が協議を行い、まちづくりを進めることにより、将来にわたってツインシティ大神地区の目標や方針と良好なまちなみが継承されることを目的としています。

また、ガイドラインの運用等を行う協議会（エリアマネジメント組織）の設置等、必要に応じた改訂を検討していきます。

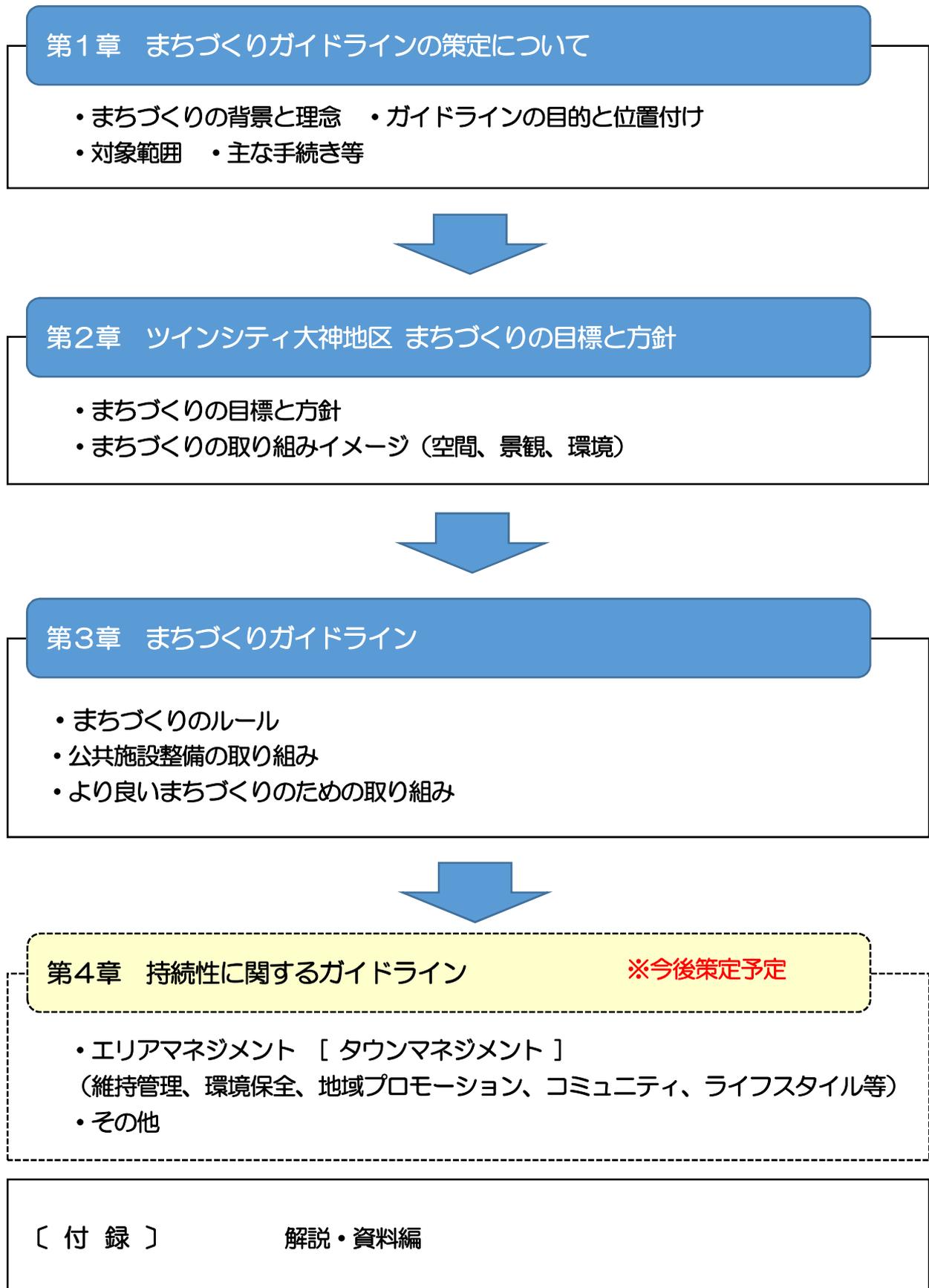


#### ▼エリアマネジメント

地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み



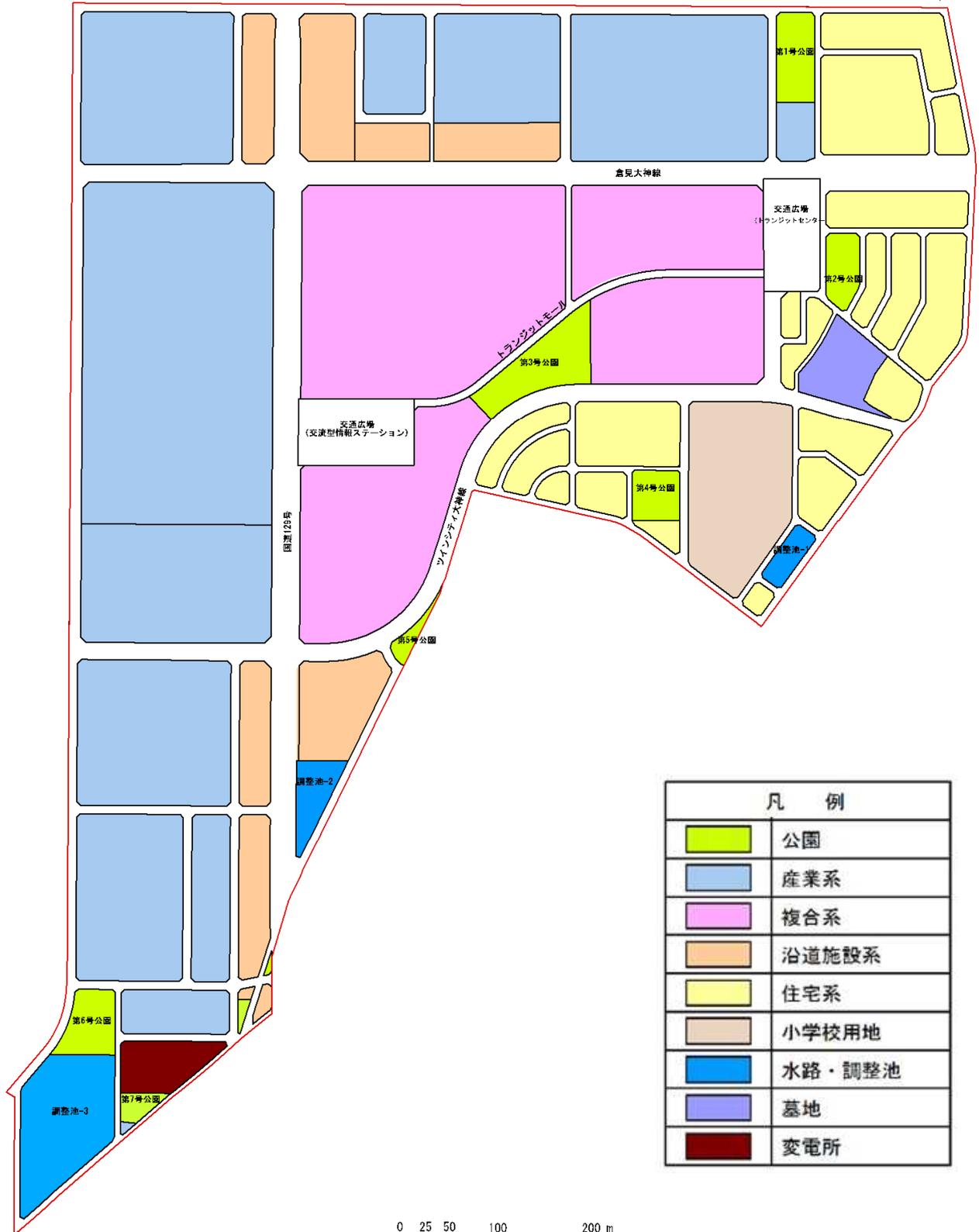
## 1-4. ガイドラインの構成



## 1-5. 対象範囲

ガイドラインの対象範囲は、平塚市の北部で JR 東海道新幹線の北側に位置するツインシティ大神地区土地区画整理事業施行地区全体（約68.8ha）です。

<ツインシティ大神地区 設計図>



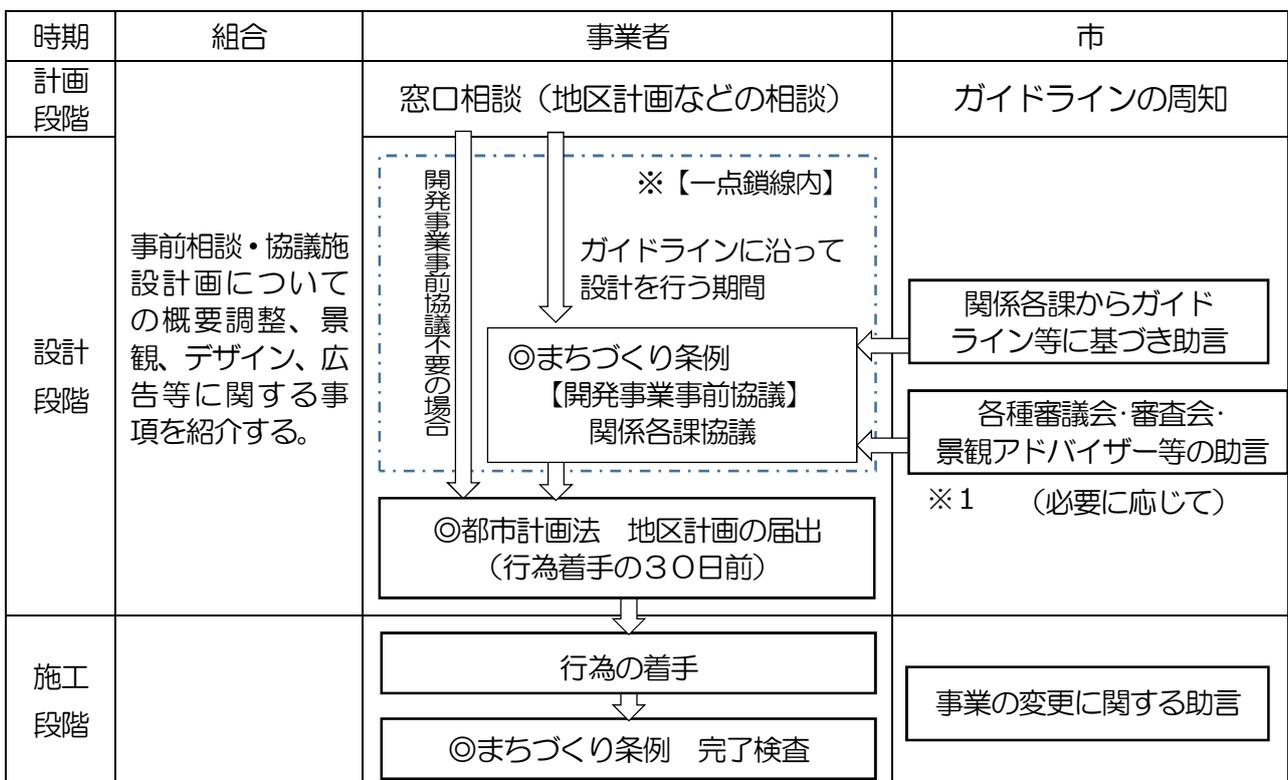
## 1-6. 主な手続き等

ガイドラインに係る主な手続きについては、次のとおりです。

### (1) ガイドラインの対象行為

ガイドラインは、ツインシティ大神地区内で行われる建築行為、工作物の建設及び道路や公園等の整備の際に適用します。なお、地区計画に基づく届出や屋外広告物条例に基づく許可申請が必要となる場合があります。

### (2) 平塚市まちづくり条例、地区計画、ガイドラインのフロー図



平塚市まちづくり条例の詳細や、これ以外の手続きについては、平塚市ホームページや関係各課の窓口等でご確認ください。

また、土地区画整理事業期間中の建築行為等に必要となる土地区画整理法第76条等の手続き（※2）は次ページをご覧ください。

### 《※1 景観アドバイザーについて》

届出のあった行為について、構造物の位置、高さ・規模、形態意匠若しくは景観的価値から総合的に判断した結果、周辺景観に著しい影響を与えることが予測される場合、必要に応じて景観審議会や景観アドバイザーから助言を聴くことがあります。

《※2 土地区画整理法第76条申請など》（※土地区画整理事業施行中）

ツインシティ大神地区土地区画整理事業の施行地内で、以下の行為を行う場合には、土地区画整理法第76条第1項の規定に基づく平塚市長の許可が必要になります。

これはあらかじめ、土地区画整理組合と調整を行うことで、事業の障害となる行為を抑制することを目的としたものです。

- 建築物の新築，改築，増築
- 工作物の新設，改築，増築
- 土地の形質の変更（切土，盛土）
- 移動の容易でない物件（5tを超える物件）の設置又は堆積

なお、土地区画整理事業の進捗状況により、対象行為に対する取扱いが異なりますので、前記の行為を計画されている方は、**平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合**へご相談ください。

このほか、ツインシティ大神地区土地区画整理事業の施行地内及び外周道路に対し、道路敷への水道、ガス等の供給施設や排水管の敷設など、道路自費工事を行う場合は、平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合の許可が必要です。

▼平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合 事務局

住所：平塚市大神 2559-4

TEL：0463-79-8401 FAX:0463-79-8402

ウェブサイト：<https://twin-ookami.jimdo.com/>

▼申請に必要な様式と見本例

平塚市ウェブサイト内の検索機能から「ツインシティ 76条」で検索してください。

▼手続きの流れ

