

8. ツインシティ大神地区地区計画 (位置：平塚市大神地内 面積：約68.8ha)

[区域の整備・開発及び保全の方針]

区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、神奈川県及び神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期同盟会が計画する環境共生モデル都市ツインシティの西側の地区です。東側の寒川町倉見地区の東海道新幹線新駅誘致地区及びさがみ縦貫道路 寒川北インターチェンジと新橋で結ばれ、また、地区内を縦断している国道 129 号で北に約 1.5 km の地点に新東名高速道路 厚木南インターチェンジの開設が予定されており、周辺道路交通網の整備が進められている。</p> <p>この好条件を活かし、本地区は、「平塚市総合計画」や「平塚市都市マスタープラン」においては、本市の北の核として、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目指している。このように、計画的な土地利用を図る地区であることから、土地区画整理事業による基盤整備を行い、環境共生モデル都市にふさわしい良好な市街地形成を図るものである。</p> <p>地区計画により、産業機能、商業・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、多くの市民や情報が交流し、吸引力のある環境共生のまちづくりの実現を図り、以下のようなツインシティが目指すべき都市像を達成することを目標とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域的な交流と連携の窓口（ゲートとなる都市） ・地域の環境と共生し、地球環境にやさしい環境共生都市 ・新しい産業を創出・育成する都市 ・新しい生活スタイル・ワークスタイルを実践する都市
	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用は、産業地区、複合地区及び住宅地区に区分し、次の方針により、富士山等への眺望に配慮し、周辺の田園環境や周辺の住環境と調和のとれた、適正な市街地環境の形成と保全を図るものとする。</p> <p>(産業地区)</p> <p>産業地区1：生産施設、物流施設、業務施設を主体とした、広域道路を活かした本市の経済活力を牽引する新しい産業やこれらの施設を集約する土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。</p> <p>産業地区2：生産施設、物流施設、業務施設を主体とした、広域道路を活かした本市の経済活力を牽引する新しい産業やこれらの施設を集約する土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。</p> <p>産業地区3：生産施設、物流施設、業務施設を主体とし、幹線道路沿道の立地を活かした、地区環境と調和する小規模な店舗を許容する土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。</p> <p>産業地区4：研究開発施設、情報通信業務施設を主体とした、広域道路を活かした本市の経済活力を牽引する先進的な産業を集約する土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。</p> <p>産業地区5：研究開発施設、情報通信業務施設を主体とし、幹線道路沿道の立地を活かした、地区環境と調和する小規模な店舗を許容する土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。</p> <p>(複合地区)</p> <p>複合地区1：商業施設、業務施設、公共公益施設を主体とした複合的な土地利用とし、トランジットモールを活かした新しい都市にふさわしい賑わいを創出し、地区の核となる魅力的な土地利用を図る地区とする。</p> <p>複合地区2：商業施設、業務施設、公共公益施設、中高層集合住宅を主体とした複合的な土地利用とし、トランジットモールを活かした新しい都市にふさわしい賑わいを創出し、地区内の生活利便性の向上を図る地区とする。</p> <p>(住宅地区)</p> <p>住宅地区1：戸建住宅、沿道商業・サービス施設、業務施設を主体とした土地利用とし、広域道路の沿道として複合的な土地利用を図る地区とする。</p> <p>住宅地区2：戸建低層住宅、低中層集合住宅を主体とした土地利用とし、隣接する既存住宅地と調和するうるおいと落ち着きのあるまちなみ景観を創出し、環境に配慮した良好な住環境の形成及び保全を図る地区とする。</p> <p>教育地区：小学校を主体とした土地利用とし、周辺の住宅環境との調和を図る地区とする。</p>
	緑化の方針	<p>本地区は、環境との共生を理念とした緑豊かでうるおいのあるまちなみの形成と環境負荷の低減を図るため、公共空間での緑化を進めるとともに、生垣、植栽等による敷地内緑化に努める。また、産業地区においては、周辺農地との調和を図るため、既存農地に面する部分を中心に植栽帯を配置し、敷地内緑化に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、土地区画整理事業等により道路・公園等の公共施設の整備を行うとともに、これらの機能が損なわれないように維持・保全する。なお、地区のシンボルとして交流型情報ステーションとトランジットセンターの間に、一般車両の通行を抑制し、バス等の公共交通機関が通行できる歩行者用道路としてトランジットモールの整備を行うものとする。</p>

	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物等は、良好な都市環境となるよう、産業地区、複合地区及び住宅地区を形成するとともに、富士山等への眺望に配慮し、周辺の田園環境や周辺の住環境との調和を図るため、次の方針のもとに事業効果の維持・増進を図る。</p> <p>(産業地区)</p> <p>産業地区1：広域道路を活かした新しい産業の施設や生産・物流の施設等を適正に配置・集約し、周辺の田園環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>産業地区2：広域道路を活かした新しい産業の施設や生産・物流の施設等を適正に配置・集約し、周辺の田園環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>産業地区3：広域道路を活かした生産・物流の施設のほか必要な施設を適正に配置・集約し、周辺の田園環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>産業地区4：広域道路を活かした先進的な産業の施設を集約し、周辺の田園環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>産業地区5：広域道路を活かした先進的な産業の施設のほか必要な施設を適正に配置・集約し、周辺の田園環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>(複合地区)</p> <p>複合地区1：トランジットモールを活かした新しい都市にふさわしい賑わいを創出する施設を誘導するとともに、適正に配置し、地区の核となる魅力的な土地利用を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>複合地区2：トランジットモールを活かした新しい都市にふさわしい賑わいを創出し、地区内の生活利便性の向上を図るための施設を誘導するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p> <p>(住宅地区)</p> <p>住宅地区1：戸建住宅、沿道商業・サービス施設、業務施設を主体とした複合的な土地利用を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>住宅地区2：戸建低層住宅、低中層集合住宅を主体とした土地利用を行い、隣接する住宅地と調和する潤いと落ち着きのあるまちなみ景観を創出し、環境に配慮した良好な住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限等必要な基準を設ける。</p> <p>教育地区：小学校を主体とした土地利用を図り、周辺の住宅環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。</p>
--	-------------------	--

[地区整備計画]

地区施設の配置及び規模	区画道路1号 幅員 18.5m 延長約 200m 区画道路2号 幅員 18m 延長約 200m 植栽帯 幅員 10m、幅員 5m ※1 緑道 幅員 5m ※1 ※1 施設、公園等の敷地の出入口及び都市計画決定の告示日に存する建築物の増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする敷地においては、この限りではない。ただし、この場合にあっても、積極的に整備に努めるものとする。											
	地区の区分	区分の名称	産業 地区 1	産業 地区 2	産業 地区 3	産業 地区 4	産業 地区 5	複合 地区 1	複合 地区 2	住宅 地区 1	住宅 地区 2	教育 地区
		区分の面積	約 11.4ha	約 12.5ha	約 2.4ha	約 8.5ha	約 1.4ha	約 11.4ha	約 5.5ha	約 2.2ha	約 11.3ha	約 2.2ha
地区整備計画	建築物等の関する事項	建築物の用途の制限 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)長屋 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)前 3 号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5)学校(幼保連携型認定こども園を除く。)、図書館その他これらに類するもの (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)病院又は診療所 (8)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの(保育所を除く。) (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10)公衆浴場 (11)店舗、飲食店その他これらに類するもの (12)ホテル又は旅館 (13)自動車教習所 (14)ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (15)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (16)カラオケボックスその他これに類するもの (17)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (18)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (19)畜舎 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)長屋 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)前 3 号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5)学校(幼保連携型認定こども園を除く。)、図書館その他これらに類するもの (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)病院又は診療所 (8)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10)公衆浴場 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)長屋 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)前 3 号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5)学校(幼保連携型認定こども園を除く。)、図書館その他これらに類するもの (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)病院又は診療所 (8)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10)公衆浴場 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)長屋 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)前 3 号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5)学校(幼保連携型認定こども園を除く。) (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)病院 (8)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10)自動車教習所 (11)建築基準法別表第 2(ト)項第 4 号に掲げるもの 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)一戸建ての住宅 (2)長屋 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)前 3 号の建築物で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5)学校(幼保連携型認定こども園を除く。) (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)自動車教習所 (8)建築基準法別表第 2(ト)項第 4 号に掲げるもの (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10)畜舎(ペットシヤ)										

				(11)店舗、飲食店その他これらに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (12)ホテル又は旅館 (13)自動車教習所 (14)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (15)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (16)カラオケボックスその他これに類するもの (17)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (18)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (19)畜舎	(10)自動車教習所 (11)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (12)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (13)カラオケボックスその他これに類するもの (14)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (15)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (16)畜舎	(11)店舗、飲食店その他これらに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (12)ホテル又は旅館 (13)自動車教習所 (14)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (15)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (16)カラオケボックスその他これに類するもの (17)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (18)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (19)畜舎	(12)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (13)倉庫業を営む倉庫 (14)畜舎(ペットショップ及び動物病院を除く。)	アップ及び動物病院を除く。)	限る。) (8)前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)	場合にあつては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。) (12)前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	2,000㎡	500㎡	2,000㎡	500㎡	5,000㎡	2,000㎡	165㎡	165㎡
<p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1)土地区画整理事業による土地の使用収益開始時(換地処分後は換地処分時)の面積が基準を下回る敷地においては、使用収益開始時(換地処分後は換地処分時)の面積とする。</p> <p>(2)巡査派出所、公衆電話所、公衆便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地を除く。</p>											

	壁面の位置の制限	<p>(1)道路境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面との距離は、次に定めるとおりとする。</p> <p>ア 1号壁面線 10m以上 イ 2号壁面線 5m以上 ウ 3号壁面線 2m以上 エ 壁面線の表示がないもの 1m 以上</p> <p>(2)道路境界線以外の敷地境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面との距離は、産業地区1、複合地区1及び複合地区2にあつては2.5m 以上とし、その他の地区にあつては1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 イ 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である建築物又は建築物の部分 ウ 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ、床面積の合計が15㎡以内である建築物又は建築物の部分 エ 一辺の長さが11mの正四角形を確保できない敷地における当該敷地の一辺が11m以上ある部分</p> <p>(3)前2号の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。ただし、この場合にあつても、積極的に壁面の後退に努めるものとする。</p> <p>ア 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 イ 道路内に建築する建築物又は道路内に建築する建築物に接続する必要最低限の建築物の部分</p>									
	建築物の高さの最高限度	建築物の各部分から西側地区界道路の反対側の境界線までの水平距離に0.9を乗じて得たもので、かつ、31m以下としなければならない。	建築物の各部分から西側地区界道路の反対側の境界線までの水平距離に0.9を乗じて得たもので、かつ、20m以下としなければならない。ただし、敷地面積が10,000㎡以上の場合にあつては、当該部分から北側及び西側地区界道路の反対側の境界線までの水平距離に北側地区界道路にあつては0.5を乗じて得たもの(20m以下の場合にあつては20m)で、西側地区界道路にあつては0.9を乗じて得たもので、かつ、31m以下とすることができる。	15m	20m。ただし、敷地面積が10,000㎡以上の場合にあつては、当該部分から北側地区界道路の反対側の境界線までの水平距離に0.5を乗じて得たもの(20m以下の場合にあつては20m)で、かつ、31m以下とすることができる。	15m	20m(敷地面積が10,000㎡以上の場合には31m)	20m(敷地面積が10,000㎡以上の場合には31m)	15m	12m	15m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>建築物、工作物及び敷地等は、平塚市景観条例第6条第1項の規定により定められた平塚市景観計画に定める景観形成基準に従うとともに、河川や広大な田園等の周辺環境との調和並びに富士山等の山並みへの眺望に配慮した配置、規模及びデザインとし、ゆとりあるやすらぎ空間を創出することとする。屋上に屋外広告物を表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。</p>									
垣又はさくの構造の制限		<p>道路境界線及び敷地境界線に面して設ける垣又はさく(寺院に設けるものを除く。)は、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものを設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)門、門に付随する袖壁又は高さ65cm以下のコンクリートブロック塀等 (2)周辺環境に配慮するために設置が必要と認められる遮音壁等 (3)ガソリンスタンド、灯油販売所その他危険物を取り扱う施設の周囲に設けるもので、当該施設の設置に関する法令等での設置が義務付けられているもの</p>									

	建築物の 緑化率の 最低限度	20%	15% (敷地面積 が 3,000 m ² 以上の場合 は 20%)	10% (敷地面積 が 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の場 合は 15%、 3,000 m ² 以 上の場合 は 20%)	15% (敷地面積 が 3,000 m ² 以上の場合 は 20%)	10% (敷地面積 が 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の場 合は 15%、 3,000 m ² 以 上の場合 は 20%)	10%	15% (敷地面積 が 3,000 m ² 以上の場合 は 20%)	10% (敷地面積 が 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の場 合は 15%、 3,000 m ² 以 上の場合 は 20%)	10% (敷地面積 が 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の場 合は 15%、 3,000 m ² 以 上の場合 は 20%)	20%
		ただし、都市計画決定の告示日に存する建築物の増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、この限りでない。ただし、この場合に あっても、積極的に緑化に努めるものとする。									

