

# 海老名市役所周辺地区地区計画

## 解説書

### 目次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| I 計画書 .....                     | 1  |
| II 計画図（方針附図） .....              | 17 |
| III 地区計画に関する事項 .....            | 18 |
| 1 海老名市役所周辺地区地区計画の理念 .....       | 18 |
| 2 区域の整備・開発及び保全の方針（地区施設等） .....  | 18 |
| 3 地区整備計画（具体的な制限等の解説） .....      | 19 |
| IV 地区計画の届出（都市計画法第58条の2関係） ..... | 31 |
| 1 届出が必要な行為 .....                | 31 |
| 2 届出の方法 .....                   | 31 |
| 3 届出から工事着手までの流れ（フロー） .....      | 33 |
| 4 記載例 .....                     | 34 |

令和6年3月

海老名市 まちづくり部 都市計画課

## 計 画 書

海老名都市計画地区計画の決定（海老名市決定）

都市計画海老名市役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| 名称                 | 海老名市役所周辺地区地区計画   |  |
| 位置                 | 海老名市中新田二丁目、河原口字相沢、字八反町、字二大縄及び字五大縄、河原口五丁目、勝瀬字小宝、中央二丁目、中央三丁目並びに大谷字高田、字溝添及び字三貫田地内   |  |
| 面積                 | 約 39.4ha   |  |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から約 700m 南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している。</p> <p>本地区は、住宅市街地の形成を図るとともに、本市の中心市街地に隣接した立地特性を活かし、新たな商業・業務機能を誘導することで、海老名駅周辺のさらなる賑わいの創出やまちの魅力向上を目指した新市街地の形成を図る。また、既に市役所等の公共施設、広域的な救急医療や地域医療を支援する病院の機能を有する医療施設、福祉施設等が多く集積している地区でもあることから、これらの機能の維持・増進を図ることを目標とする。</p> |  |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針  | <p>居住機能のほか、商業・業務機能も備えた良好な市街地形成、既に立地している公共公益施設の維持・増進を図るため、地区全体を土地利用の特性毎に区分し、以下の方針のもとに土地利用を誘導する。</p> <p>&lt; A 地区 &gt;</p> <p>住宅市街地の形成を図るとともに、幹線道路に面している立地特性を活かし、店舗などの沿道サービス施設を誘導することで、居住機能を中心とした複合的な新市街地の形成を図る地区とする。</p> <p>&lt; B-1 北地区 &gt;</p> <p>良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、幹線道路沿道の立地特性を踏まえ、店舗等の利便施設の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; B-1 南地区 &gt;</p> <p>広域的な救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉機能の維持・増進・拡充を図るため、医療・福祉系施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; B-2 地区 &gt;</p> <p>良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、住環境と調和する店舗や事業所等の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; B-3 地区 &gt;</p> <p>良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、店舗等の利便施設や雇用の確保等に資する業務系施設の誘導を図る地区とする。</p> |

|                    |            |  |
|--------------------|------------|--|
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針    | <p>&lt; C-1 地区 &gt;<br/> 幹線道路である市道海老名駅大谷線沿いに面した立地特性を活かし、沿道サービス型の店舗等、まちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; C-2 地区 &gt;<br/> 良好な都市型住宅を誘導するとともに、北側の中心市街地から連続した商業施設の立地を図るなど、中心市街地の機能を補完する地区とする。</p> <p>&lt; C-3 地区 &gt;<br/> 本地区東側の住宅地から連続した良好な都市型住宅の立地を基本としつつ、生活利便施設等の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; D-1 地区 &gt;<br/> 幹線道路である市道海老名駅大谷線沿いに面した立地特性を活かし、主に沿道サービス型の店舗等を主体としたまちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; D-2 地区 &gt;<br/> 海老名駅からの連続性を活かし、商業・業務機能等を主体としたまちの賑わいの創出、雇用の確保等、生活利便性の向上に資する施設等の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; D-3 地区 &gt;<br/> 本地区東側の住宅地から連続した良好な都市型住宅の立地を基本としつつ、生活利便施設の誘導を図る地区とする。</p> <p>&lt; E 地区 &gt;<br/> 市役所、消防署などの公共公益施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区とする。</p> |
|                    | 地区施設の整備の方針 | 地区内の機能向上及び維持を図るため、区画道路、公園、緑地及び広場を配置する。   |
|                    | 建築物等の整備の方針 | 市の中心市街地に隣接した立地特性を活かした施設を誘導するとともに、良好な街区環境の維持・保全、周辺環境に調和した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。   |
|                    | 緑化の方針      | 新たな緑の創出を図り、緑豊かなまちづくりを推進するとともに、周辺環境と調和した市街地形成を図るため、敷地内の積極的な緑化に努める。  |
|                    | 防災機能の確保の方針 | 雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止または低減を図るため、敷地内の積極的な雨水対策に努める。   |

| 地区整備計画   | 地区施設の<br>配置及び規模 | 種類 | 名称       | 幅員                     | 延長     | 面積 | 備考 |
|----------|-----------------|----|----------|------------------------|--------|----|----|
|          |                 | 道路 | 区画道路 1 号 | 8m                     | 約 250m | —  | 既設 |
| 区画道路 2 号 | 12m             |    | 約 230m   | —                      | 既設     |    |    |
| 区画道路 3 号 | 11m             |    | 約 230m   | —                      | 既設     |    |    |
| 区画道路 4 号 | 13m             |    | 約 230m   | —                      | 既設     |    |    |
| 区画道路 5 号 | 13m             |    | 約 380m   | —                      | 既設     |    |    |
| 区画道路 6 号 | 13m             |    | 約 440m   | —                      | 既設     |    |    |
| 区画道路 7 号 | 6m              |    | 約 440m   | —                      | 拡幅     |    |    |
| 区画道路 8 号 | 6m              |    | 約 30m    | —                      | 拡幅     |    |    |
| 公園       | 公園 - 1          | —  | —        | 約 1,090 m <sup>2</sup> | 新設     |    |    |
|          | 公園 - 2          | —  | —        | 約 2,290 m <sup>2</sup> | 新設     |    |    |
|          | 公園 - 3          | —  | —        | 約 380 m <sup>2</sup>   | 新設     |    |    |
|          | 公園 - 4          | —  | —        | 約 1,110 m <sup>2</sup> | 新設     |    |    |
| 緑地       | 緑地 - 1          | —  | —        | 約 580 m <sup>2</sup>   | 既設     |    |    |
|          | 緑地 - 2          | —  | —        | 約 150 m <sup>2</sup>   | 既設     |    |    |
|          | 緑地 - 3          | —  | —        | 約 660 m <sup>2</sup>   | 新設     |    |    |
| 広場       | 広場 - 1          | —  | —        | 約 660 m <sup>2</sup>   | 新設     |    |    |
|          | 広場 - 2          | —  | —        | 約 890 m <sup>2</sup>   | 新設     |    |    |

|        |            |                |  |        |  |
|--------|------------|----------------|--|--------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分          | 名称   | A地区    |  |
|        |            |                | 面積   | 約7.8ha |  |
|        |            | 壁面の位置の制限       | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、敷地境界線までの距離は0.6m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p> |        |  |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。</p>  |        |  |
|        |            | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。</p> <p>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。</p>  |        |  |

|              |            |               |    |   |   |
|--------------|------------|---------------|----|---|---|
| 地区整備計画       | 建築物等に関する事項 | 地区の区分         | 名称 | B-1北地区  | B-1南地区  |
|              |            |               | 面積 | 約2.4ha  | 約2.9ha  |
|              |            | 建築物等の用途の制限    |    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設<br>(4) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(5) 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<br>(6) 自動車教習所<br>(7) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。) | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 住宅(兼用住宅を含む。)<br>(2) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの<br>(3) ホテル又は旅館<br>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設<br>(5) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(6) 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<br>(7) 自動車教習所<br>(8) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。) |
|              |            | 建築物の敷地面積の最低限度 |    | 120㎡<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。<br>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120㎡未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地<br>(2) 公衆便所、巡査派出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   |   |
|              |            | 壁面の位置の制限      |    | 建築物(門又は塀を除く。)の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、敷地境界線までの距離は0.6m以上とする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。<br>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの<br>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの<br>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの                   |   |
| 建築物等の高さの最高限度 |            | 31m           |    |   |   |

|  |                     |                    |  |
|--|---------------------|--------------------|--|
|  |                     | 建築物等の形態<br>又は意匠の制限 | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。   |
|  |                     | 垣又は柵の<br>構造の制限     | 道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。<br>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。   |
|  | 土地の利用<br>に関する事<br>項 | 雨水貯留<br>浸透施設       | 海老名市住みよいまちづくり条例別表第3に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の場合、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が5,000㎡未満の場合、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。 |

|        |              |               |    |   |  |
|--------|--------------|---------------|----|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項   | 地区の区分         | 名称 | B-2地区   | B-3地区  |
|        |              |               | 面積 | 約5.5ha  | 約6.3ha   |
|        |              | 建築物等の用途の制限    |    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設<br>(4) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(5) 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<br>(6) 自動車教習所<br>(7) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。） | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) ホテル又は旅館<br>(2) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(3) 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<br>(4) 自動車教習所<br>(5) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。） |
|        |              | 建築物の敷地面積の最低限度 |    | 120㎡<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。<br>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120㎡未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地<br>(2) 公衆便所、巡査派出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   |  |
|        |              | 壁面の位置の制限      |    | 建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、敷地境界線までの距離は0.6m以上とする。<br>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。<br>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの<br>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの<br>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの                   |  |
|        | 建築物等の高さの最高限度 |               |    | 31m   | 45m  |

|  |                     |                    |  |
|--|---------------------|--------------------|--|
|  |                     | 建築物等の形態<br>又は意匠の制限 | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。   |
|  |                     | 垣又は柵の<br>構造の制限     | 道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。<br>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。   |
|  | 土地の利用<br>に関する事<br>項 | 雨水貯留<br>浸透施設       | 海老名市住みよいまちづくり条例別表第3に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の場合には、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が5,000㎡未満の場合には、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。 |

|        |            | 地区の<br>区分      | 名称 | C-1地区  | C-2地区   | C-3地区  |
|--------|------------|----------------|----|--|---|--|
|        |            |                | 面積 | 約 1.6ha  | 約 2.6ha   | 約 1.3ha  |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途<br>の制限 |    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(4) 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<br>(5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に規定するもの<br>(6) 自動車教習所<br>(7) 倉庫業を営む倉庫<br>(8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。）<br>(9) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に附属するものを除く。） | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) ホテル又は旅館<br>(2) 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<br>(3) 自動車教習所<br>(4) 倉庫業を営む倉庫<br>(5) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。）<br>(6) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に附属するものを除く。） | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(4) 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<br>(5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に規定するもの<br>(6) 自動車教習所<br>(7) 倉庫業を営む倉庫<br>(8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。）<br>(9) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に附属するものを除く。） |
|        |            |                |    |  |   |  |

|  |                   |   |  |   |
|--|-------------------|---|--|---|
|  | 建蔽率の<br>最高限度      | 7/10  |  |   |
|  | 建築物の敷地<br>面積の最低限度 | <p>120 m<sup>2</sup><br/>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出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</p> | <p>500 m<sup>2</sup><br/>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満の土地<br/>(ただし、敷地面積の最低限度を120 m<sup>2</sup>とする。)</p> <p>(3) 公衆便所、巡査派出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</p> | <p>120 m<sup>2</sup><br/>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出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</p> |
|  | 壁面の位置<br>の制限      | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p>  |  |   |

|             |                |  |
|-------------|----------------|--|
|             |                | (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの  |
|             | 建築物等の高さの最高限度   | 45m  |
|             | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。   |
|             | 垣又は柵の構造の制限     | 道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。<br>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。   |
|             | 建築物の緑化率の最低限度   | 敷地面積に対して3%以上   |
| 土地の利用に関する事項 | 雨水貯留浸透施設       | 海老名市住みよいまちづくり条例別表第3に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の場合には、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が5,000㎡未満の場合には、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。 |

|        |            | 地区の<br>区分      | 名称 | D-1地区  | D-2地区   | D-3地区  |
|--------|------------|----------------|----|--|---|--|
|        |            |                | 面積 | 約2.2ha   | 約2.4ha  | 約1.0ha   |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途<br>の制限 |    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(4) 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<br>(5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に規定するもの<br>(6) 自動車教習所<br>(7) 倉庫業を営む倉庫<br>(8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。）<br>(9) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に附属するものを除く。） | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設<br>(4) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(5) 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<br>(6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に規定するもの<br>(7) 自動車教習所<br>(8) 倉庫業を営む倉庫（当該建築物における床面積の合計に対する当該用途に供す | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの<br>(2) ホテル又は旅館<br>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設<br>(4) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(5) 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<br>(6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に規定するもの<br>(7) 自動車教習所<br>(8) 倉庫業を営む倉庫<br>(9) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属する |
|        |            | 建築物等の用途<br>の制限 |    |  |   |  |

|  |               |  |  |  |
|--|---------------|--|--|--|
|  |               |  | <p>る部分の割合が1/2未満で、かつ、2階以上の階に駐車機能を有した荷捌き場を設けないものを除く。)</p> <p>(9) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く。)</p>  | <p>ものを除く。)</p> <p>(10) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に附属するものを除く。)</p>  |
|  | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>120 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出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</p> | <p>500 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満の土地（ただし、敷地面積の最低限度を120 m<sup>2</sup>とする。)</p> <p>(3) 公衆便所、巡査派出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</p> | <p>120 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出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</p> |

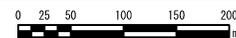
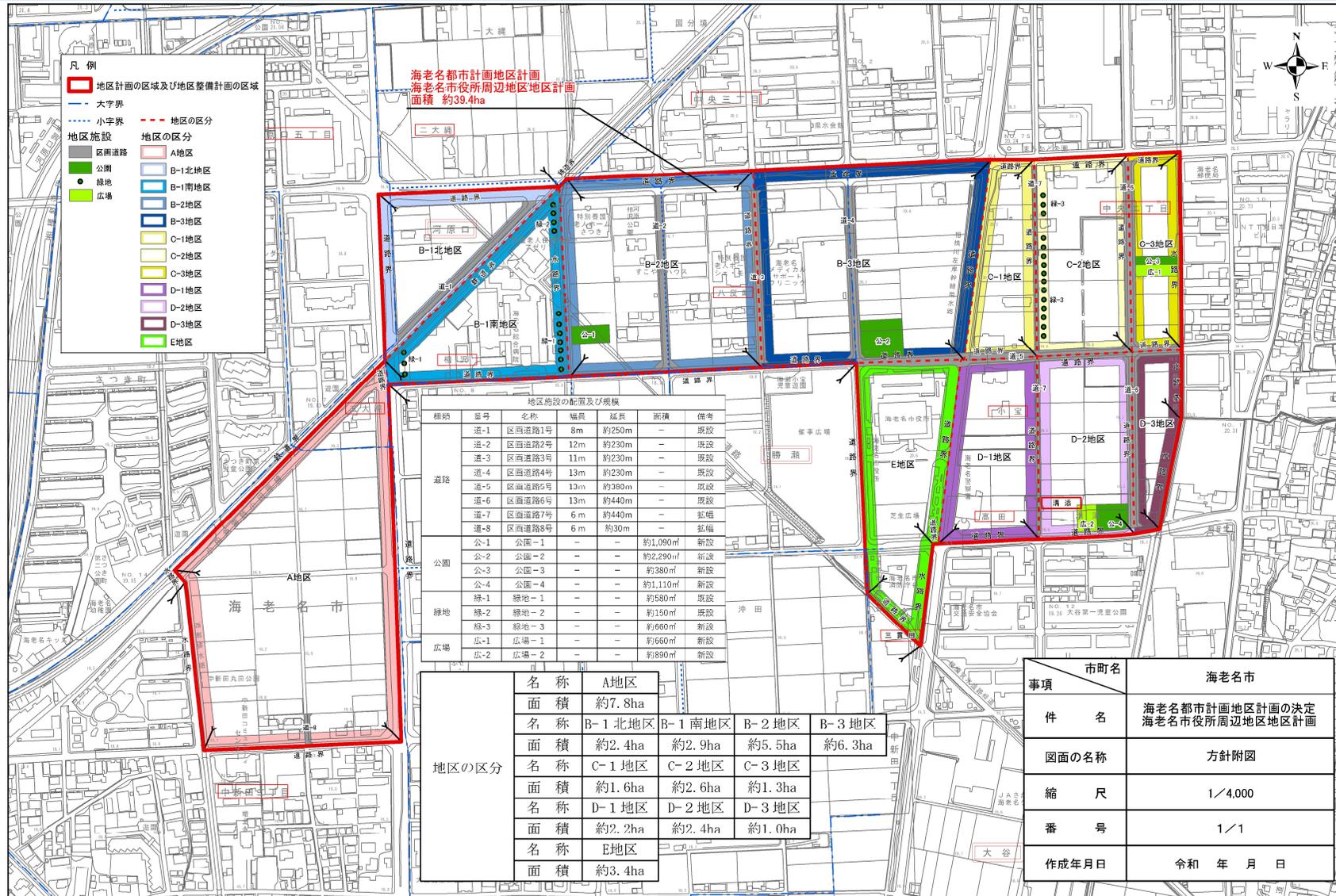
|  |  |                            |   |  |   |
|--|--|----------------------------|---|--|---|
|  |  | <p>壁面の位置の制限</p>            | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p> | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路7号までの距離は2.0m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p> | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p> |
|  |  | <p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> | <p>—</p>  | <p>区画道路7号との境界線からの後退区域は、塀、門、植栽、自動販売機及び看板等、通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げる工作物を除く</p> <p>(1) 車止め</p> <p>(2) 高さ3mを超え</p>   | <p>—</p>  |

|  |             |                |  |   |  |
|--|-------------|----------------|--|---|--|
|  |             |                |  | る部分に設置する看板<br>(3) その他公益上必要なもの   |  |
|  |             | 建築物等の高さの最高限度   | 45m  |   |  |
|  |             | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。   | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。<br>倉庫業を営む倉庫の荷物の積み下ろし場と建築物の間に設ける開口部は、道路等の公共空間から視認できないように十分配慮すること。 | 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。 |
|  |             | 垣又は柵の構造の制限     | 道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。<br>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。   |   |  |
|  |             | 建築物の緑化率の最低限度   | 敷地面積に対して3%以上   |   |  |
|  | 土地の利用に関する事項 | 雨水貯留浸透施設       | 海老名市住みよいまちづくり条例別表第3に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の場合には、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が5,000㎡未満の場合には、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。 |   |  |

|             |              |   |  |        |  |
|-------------|--------------|---|--|--------|--|
| 地区整備計画      | 建築物等に関する事項   | 地区の区分   | 名称   | E地区    |  |
|             |              |   | 面積   | 約3.4ha |  |
|             |              | 建築物等の用途の制限  | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(2) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> |        |  |
|             |              | 壁面の位置の制限  | <p>建築物（門又は塀を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの</p>  |        |  |
|             | 建築物等の高さの最高限度 | 45m   |  |        |  |
| 土地の利用に関する事項 | 雨水貯留浸透施設     | <p>海老名市住みよいまちづくり条例別表第3に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の場合、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が5,000㎡未満の場合、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。</p> |  |        |  |

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

## II 計画図（方針附図）



※縮尺については、縮小図面のためスケールアウトです。

## 1 海老名市役所周辺地区地区計画の理念

地区計画は、当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成や保持を実現するため、地区施設や建築物の整備、土地利用に関する一体的かつ総合的な計画です。また、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度です。

海老名市役所周辺地区では、令和6年3月に市街化区域に編入され、海老名駅と厚木駅をつなぐ重要な拠点として、新市街地の形成を目指しています。

このことから、無秩序な開発や用途の混在を防ぎ、本市の中心市街地に隣接した立地特性を活かし、新たな商業・業務施設や住宅市街地を誘導するとともに、公共施設や医療施設、福祉施設等が多く集積している地区でもあることから、これらの機能の維持・増進を図るため、本地区に地区計画を定め、土地利用の誘導を図ることとしています。

なお、本地区の一部に指定されていた「河原口相沢地区地区計画」については、本地区計画に包含し、海老名市役所周辺地区地区計画の決定と同時に廃止しました。

## 2 区域の整備・開発及び保全の方針（地区整備計画）

### (1) 土地利用及び緑化の方針

土地利用の方針では、居住機能を主体としながらも、商業業務機能を備えた良好な市街地形成や既に立地している公共公益施設の維持・増進を図ります。

地区全体を土地利用の特性毎に区分し、各区分において詳細な方針を定め、新市街地に相応しい土地利用を誘導します。

緑化の方針では、新たな緑の創出を図り、緑豊かなまちづくりを推進することとしています。また、四季を感じる樹種等による沿道緑化を促進することで、緑の連続性を構築し、歩きたくなるまちなかの創出を誘導しています。

### (2) 防災機能の確保の方針

本地区は、近年激甚化する集中豪雨などの自然災害を踏まえ、雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止又は低減を図るため、敷地内の積極的な雨水対策に努めることとしています。

### (3) 地区施設

本地区の都市活動に必要な都市基盤施設が適正な配置・規模で整備されること及び機能が損なわれることがないように維持・保全を図ることを目的とし、地区施設を定めています。

特に、現状幅員が計画幅員に満たない区画道路7号及び8号については、開発行為等を行う際にセットバックをお願いします。

### 3 地区整備計画（具体的な制限等の解説）

地区整備計画のうち、該当する地区について着色しています。各地区の制限等を確認し、制限に応じた計画としてください。

#### (1) 建築物等の用途の制限

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

<制限の内容> ※本表は、制限の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

| 用途地域内の建築物の用途制限<br>○ 建てられる用途<br>× 建てられない用途<br>■ 用途制限を強化しているもの |                                    | 第二種住居地域                            |  |  |  |  |                                    |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------------|
|  |                                    | B-1北<br>地区                         | B-1南<br>地区                             | B-2<br>地区                              | B-3<br>地区                              | E地区                                    |                                    |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅  | ○                                  | ○                                  | ×                                      | ○                                      | ○                                      | ×                                      |                                    |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1 未満のもの                  | ○                                  | ○                                  | ×                                      | ○                                      | ○                                      | ×                                      |                                    |
| 店舗等  | 10,000㎡以下                          | 3,000㎡以下                           | 3,000㎡以下                               | 3,000㎡以下                               | 10,000㎡以下                              | 500㎡以下                                 |                                    |
| 事務所等   | ○                                  | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
| ホテル、旅館   | ○                                  | ×                                  | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
| 遊戯施設   | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 | ○                                  | ×                                      | ×                                      | ○                                      | ×                                      |                                    |
|  | カラオケボックス等                          | 10,000㎡以下                          | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
|  | マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等  | 10,000㎡以下                          | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
| 風俗施設   | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等             | ×                                  | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
|  | キャバレー、料理店、個室付浴場等                   | ×                                  | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
| 公共施設   | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                   | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 大学、高等専門学校、専修学校等                    | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
| 病院   | 図書館等                               | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                  | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
| 学校等  | 神社、寺院、教会等                          | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 病院                                 | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 公衆浴場、診療所、保育所等                      | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 老人ホーム、福祉ホーム等                       | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
|  | 老人福祉センター、児童厚生施設等                   | ○                                  | ○                                      | ○                                      | ○                                      | ○                                      |                                    |
| 自動車教習所   | ○                                  | ×                                  | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
| 工場・倉庫等   | 単独車庫（附属車庫を除く）                      | 300㎡以下<br>2階以下                     | 300㎡以下<br>2階以下                         | 300㎡以下<br>2階以下                         | 300㎡以下<br>2階以下                         | 300㎡以下<br>2階以下                         |                                    |
|  | 建築物附属車庫（建築物の延べ面積の1/2以下かつ記載の階数以下）   | 2階以下                               | 2階以下                                   | 2階以下                                   | 2階以下                                   | 2階以下                                   |                                    |
|  | 倉庫業倉庫                              | ×                                  | ×                                      | ×                                      | ×                                      | ×                                      |                                    |
|  | 畜舎（15㎡を超えるもの）                      | ○                                  | ペット<br>シヨップ、<br>動物病院等<br>に付属する<br>ものは可 | ペット<br>シヨップ、<br>動物病院等<br>に付属する<br>ものは可 | ペット<br>シヨップ、<br>動物病院等<br>に付属する<br>ものは可 | ペット<br>シヨップ、<br>動物病院等<br>に付属する<br>ものは可 | ×                                  |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場           | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下 | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下     | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下     | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下     | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下     | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場かつ作業床50㎡以下 |
| 自動車修理工場  | 作業場の床面積50㎡以下                       | 作業場の床面積50㎡以下                       | 作業場の床面積50㎡以下                           | 作業場の床面積50㎡以下                           | 作業場の床面積50㎡以下                           | 作業場の床面積50㎡以下                           |                                    |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量                                      | 量が非常に少ない施設                         | 量が非常に少ない施設                         | 量が非常に少ない施設                             | 量が非常に少ない施設                             | 量が非常に少ない施設                             | 量が非常に少ない施設                             |                                    |



■基本的な考え方

本地区は、良好な住宅市街地の形成を基本方針としています。このことから、建築物の用途及び規模等について一定の制限を定めています。

また、C地区及びD地区は、地域特性や土地利用の方針を踏まえ、商業・業務機能等の集積を目指している地区であるため、近隣商業地域とするものの、住宅市街地の形成との均衡に考慮し、一部第2種住居地域における制限に準じた制限を定めています。

<解 説>

- ①地区毎に建築物の用途の制限を定めています。制限に沿って計画してください。
- ②大型建築物など、周辺住民の生活環境への影響が出る恐れがある施設を建築する場合には、近隣住民等への周知を十分に行ってください。

(2) 建蔽率の最高限度

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

<制限の内容>

|          | A地区 | B-1北地区 | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区 | C-2地区 | C-3地区 | D-1地区 | D-2地区 | D-3地区 | E地区 |
|----------|-----|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 建蔽率の最高限度 | -   | -      |        |       | 7/10  |       |       | -     |       |       | -     |     |

■基本的な考え方

本地区では、住宅市街地の形成を基本方針としていますが、海老名駅周辺の中心市街地に隣接した立地特性から、その補完機能としての商業業務施設等の立地誘導を図るため、一部に近隣商業地域を指定しています。

商業業務施設等の立地誘導を図る一方で、地区内に緑地等の空地を配置し、ゆとりある街並み、新市街地の形成を目指すため、C地区において建蔽率の最高限度を定めています。

<解 説>

- ① 建蔽率とは、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第53条に規定されているものをいいます。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

<制限の内容>

|               | A地区 | B-1北地区                | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区                 | C-2地区                 | C-3地区                 | D-1地区                 | D-2地区                 | D-3地区                 | E地区 |
|---------------|-----|-----------------------|--------|-------|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | —   | 120 m <sup>2</sup> 以上 |        |       |       | 120 m <sup>2</sup> 以上 | 500 m <sup>2</sup> 以上 | 120 m <sup>2</sup> 以上 | 120 m <sup>2</sup> 以上 | 500 m <sup>2</sup> 以上 | 120 m <sup>2</sup> 以上 | —   |

■基本的な考え方

建築物の敷地が細分化されること、または建築物が密集することを制限し、敷地内における空間の確保、建築物の安全性や防災性能等を高めます。  
このため、各地区の特性にあわせて敷地面積の最低限度を定めています。

<解説>

◇例外規定について

① 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地

- 「海老名市役所周辺地区地区計画」の決定時点（令和5年3月29日）において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>未満の場合の適用除外規定です。  
例えば、当該土地の面積が100 m<sup>2</sup>であっても、100 m<sup>2</sup>すべてを一つの敷地として建築する場合は、敷地面積の最低限度未満ですが建築することが可能です。  
この都市計画決定時点の土地の面積は、土地所有及び土地利用の状況により判断します。

② 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満の土地（ただし、敷地面積の最低限度を120 m<sup>2</sup>とする。）

- 「市役所周辺地区地区計画」の決定時点（令和5年3月29日）において、土地の面積が120 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満の場合の適用除外規定です。  
この都市計画決定時点の土地の面積は、上記①と同様に判断します。

③ 公衆便所、巡査派出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

- 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地とは、建築基準法第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地をいいます。当該敷地として使用する場合は、敷地面積の最低限度の制限は適用除外となります。

(4) 壁面の位置の制限

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

道路又は隣接した敷地との間に有効な空地を確保することにより、良好な居住環境、連続的な沿道空間の確保等を図るため、壁面の位置の制限を定めています。

<制限の内容>

|            | A地区    | B-1北地区 | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区                            | C-2地区 | C-3地区 | D-1地区 | D-2地区※ | D-3地区 | E地区 |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|----------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|-----|
| 敷地境界線までの距離 | 0.6m以上 |        |        |       |       | 1.0m以上                           |       |       |       |        |       |     |
| 道路境界線までの距離 | 1.0m以上 |        |        |       |       | 1.0m以上                           |       |       |       |        |       |     |
|            |        |        |        |       |       | ※D-2地区のうち、区画道路7号までの距離は2.0m以上とする。 |       |       |       |        |       |     |

<解説>

出窓やベランダ等、建築面積又は延床面積に含まれない部分や地盤面以下にある建築物及び建築物の部分については、壁面の位置の制限を受けません。

◇例外規定について

① 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

➤ 自動車車庫等が独立して設けられている場合は、壁面の位置の制限を受けません。

なお、主たる用途（住宅等）の一部が自動車車庫を兼ねている場合は個々に判断することになりますが、主たる用途と一体的な利用が想定される場合は、当該制限を受けることとなります。

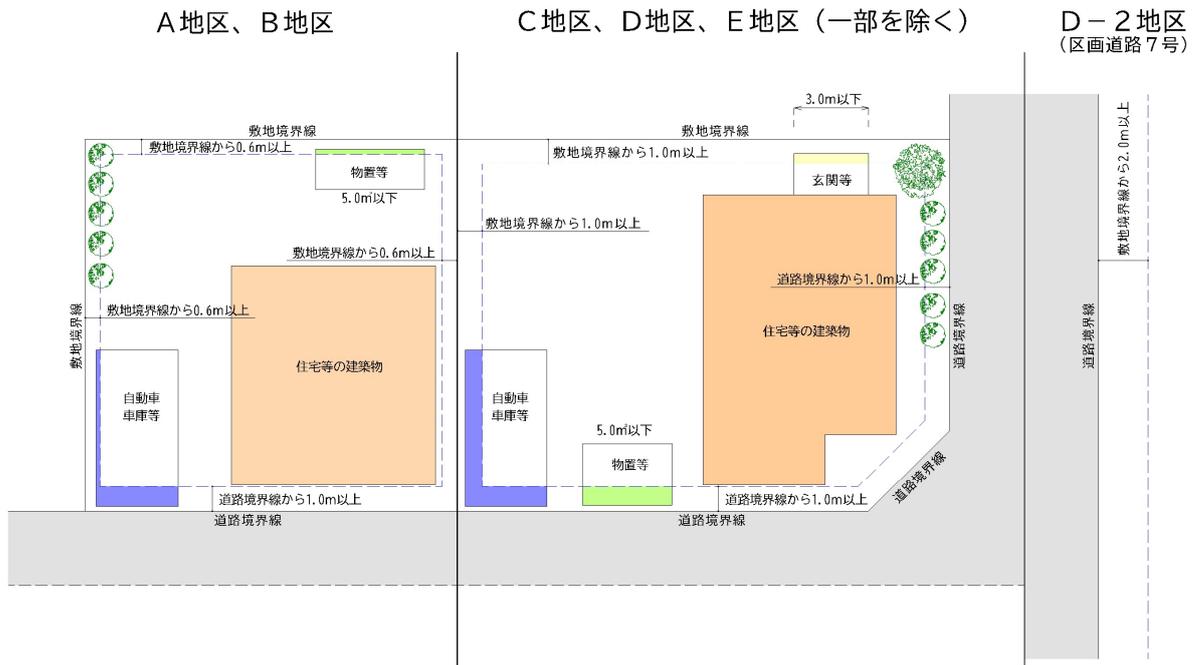
② 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの

➤ 住宅の玄関等で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のものは、壁面の位置の制限を受けません。

③ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの

➤ 「床面積の合計が5.0㎡以内」とあるのは、複数棟ある場合について各棟の床面積の合計をいいます。

## <壁面の位置の制限例>



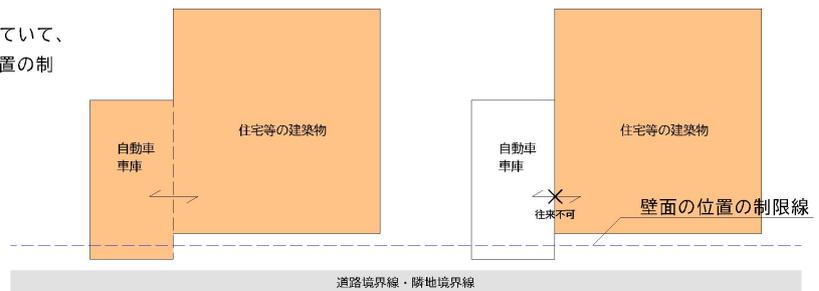
自動車車庫のただし書が適用される部分は、図中の      部分、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さのただし書が適用される部分は、     です。

物置等については、床面積 $\leq 5.0\text{m}^2$ （2棟以上ある場合はその合計）、かつ、軒高2.3m以下であれば、ただし書が適用されます。

（図中の      部分）

## <住宅等と自動車車庫の構造が一体となっている場合の例>

住宅等と自動車車庫の構造が一体となっていて、一体的な利用ができる場合の、壁面の位置の制限の適用は、右図のように考えます。



住宅等と自動車車庫が建築物の内部で相互に往来できる等、一体的な利用ができる場合は、壁面の位置の制限の適用を受けます。

それぞれが独立している場合は、壁面の位置の制限は適用されません。

(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

D-2地区では、建築物（建築物に附属する門、塀を除く）以外の工作物に関して、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

当該壁面後退区域は、歩道機能を有し、歩きたくなるまちなかを創出するため、積極的な緑地の整備をお願いします。

<制限の内容>

|                     |               |
|---------------------|---------------|
|                     | D-2地区         |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 「壁面の位置の制限」の範囲 |

<解 説>

区画道路7号との境界線からの後退区域については、塀、門、植栽、自動販売機及び看板等、通行の妨げになる工作物を設置することはできません。

◇例外規定について

① 車止め

➤ 車両の侵入防止等、必要な車止めについては、適用除外となります。

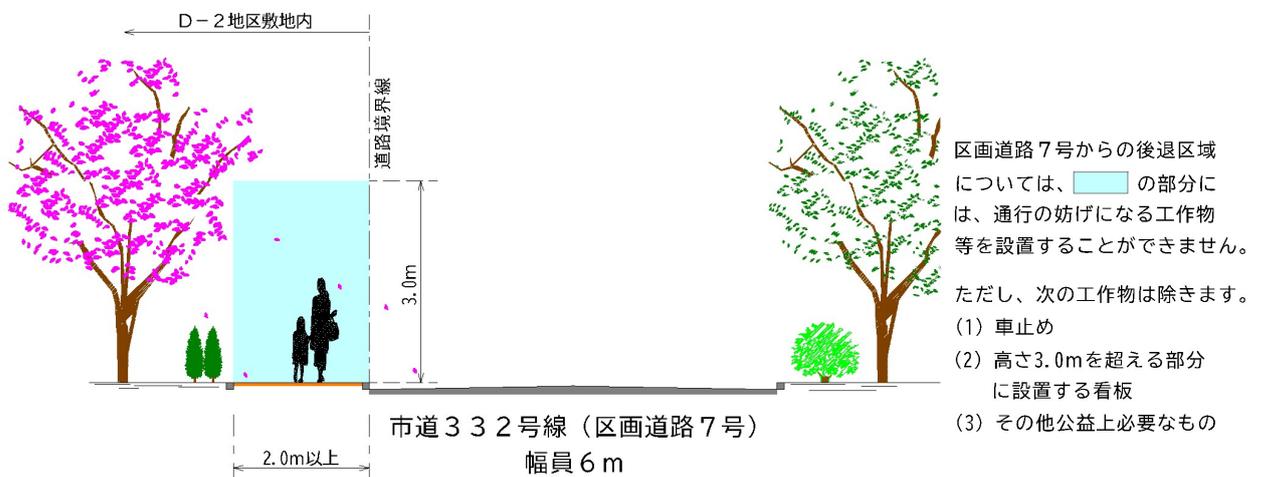
② 高さ3.0mを超える部分に設置する看板

➤ 通行の妨げにならない工作物等について、適用除外となる場合があります。設置する場合は、事前に都市計画課へご相談ください。

③ その他公益上必要なもの

➤ 交通標識、電柱、防犯灯等の公益上必要なものは、適用除外となります。

<壁面後退区域における工作物の設置の制限例>



(6) 建築物等の高さの最高限度

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

本地区については、中心市街地である海老名駅周辺との調和に配慮し、地区計画の目標、まちの将来像を見据え、各地区の土地利用の方針に即した建築物等の高さの最高限度を定めています。

<制限の内容>

|              | A地区 | B-1北地区 | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区 | C-2地区 | C-3地区 | D-1地区 | D-2地区 | D-3地区 | E地区 |
|--------------|-----|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 建築物等の高さの最高限度 | —※  | 31m    | 31m    | 31m   | 45m   | 45m |

※A地区については、第一種低層住居専用地域であり、高さ制限 10mが適用されます。

(7) 建築物等の形態又は意匠の制限

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

本市は、景観法（平成16年6月18日法律第110号）に基づく景観行政団体として、良好な景観の形成を図っています。このことから、本地区に限らず、市が定める地区計画に建築物等の形態又は意匠の制限を定めています。

建築物や屋外広告物の形態、意匠、色彩等については、奇抜なものや不快感を与えかねないものを制限しています。

地区内の景観及び環境の配慮に努めてください。

(8) 垣又は柵の構造の制限

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

地震時の安全性や防犯性又は景観形成の観点から垣又は柵の構造の制限を定めています。ブロック塀等の圧迫感があるものや視認性のない構造や形状のものとして、格子状等の透視可能なフェンス又は垣としてください。

<制限の内容>

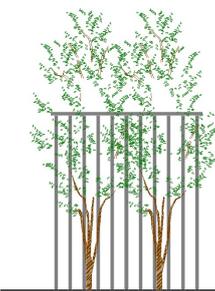
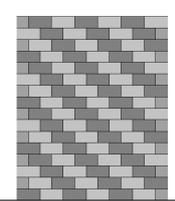
|            | 全地区   |
|------------|---|
| 垣又は柵の構造の制限 | 道路及び緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。<br>ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から 0.6mを限度とする。 |

<解 説>

生垣とは、生きて植物を垣根としているものをいいます。

透視可能なフェンスとは、メッシュフェンス等の水平角度（真正面）から見て、立面における透視可能な面積の割合が50%以上であるものをいいます。

<設置できる構造例について>

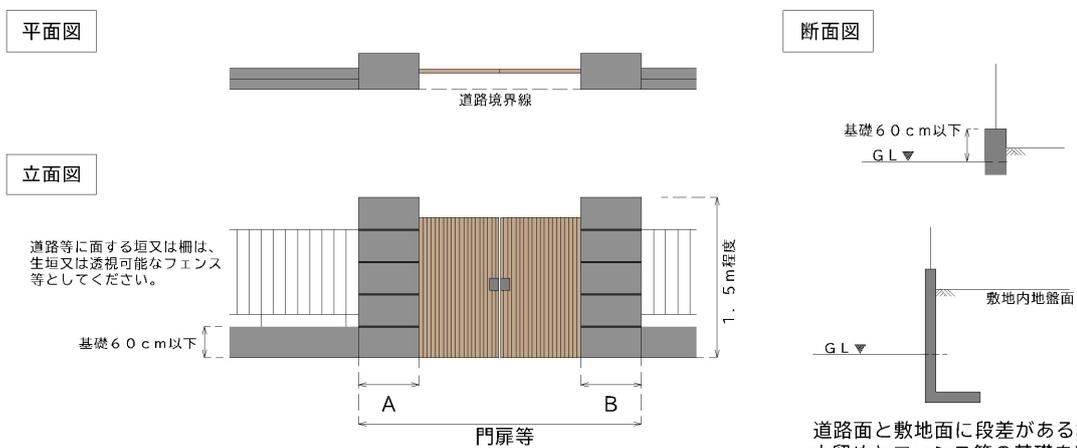
| 設置できる構造の例   | 設置できない構造の例  |
|---|---|
| <p>○ 透視可能なフェンス</p>  <p>1.5m程度</p> <p>○ 生 垣</p>  <p>○ 透視可能なフェンス + 高さ60cmを超えない基礎</p>  <p>基礎60cm以下</p> | <p>× ブロック塀等</p>  |

<本地区計画における一般的な門扉、門柱等の考え方>

下図で門扉等は、 $A + B$ が2.0m程度までは出入口と見なします。

表札やインターホンの設置等に必要な最小限度としてください。

なお、引き戸式門扉がある場合等は、事前に都市計画課へご相談ください。



道路面と敷地面に段差がある場合は、土留めとフェンス等の基礎を兼ねることが考えられます。事前に都市計画課へご相談ください。

(9) 建築物の緑化率の最低限度

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

公園や街路など公共空間へのみどりの確保とともに、建築物の敷地の緑化を積極的に推進し、良好な都市環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めています。

<制限の内容>

|              | A地区 | B-1北地区 | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区 | C-2地区 | C-3地区 | D-1地区 | D-2地区 | D-3地区 | E地区 |
|--------------|-----|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 建築物の緑化率の最低限度 | -   | -      | -      | -     | -     | 3%以上  |       |       | 3%以上  |       |       | -   |

<解説>

緑化率とは、建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合をいいます。(都市緑地法第34条第2項)

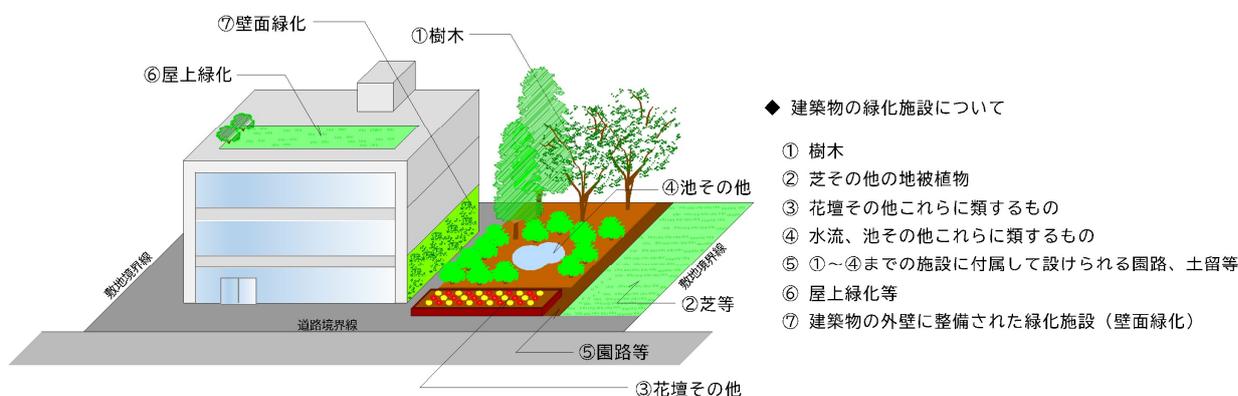
建築物の緑化施設の面積については、以下を参考に算定してください。(同法施行規則第9条関係)

◇緑化率の算定方法

$$\text{緑化率(\%)} = \{ \text{建築物の緑化施設の面積 (m}^2\text{)} / \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \} \times 100$$

$$= \{ (S_① + S_② + S_③ + S_④ + S_⑤ + S_⑥ + S_⑦) / \text{敷地面積} \} \times 100$$

<建築物の緑化施設の例>



(10) 雨水貯留浸透施設（土地の利用に関する事項）

|     |      |      |     |     |     |
|-----|------|------|-----|-----|-----|
| A   | B-1北 | B-1南 | B-2 | B-3 | C-1 |
| C-2 | C-3  | D-1  | D-2 | D-3 | E   |

■基本的な考え方

昨今の気候変動に伴い、日本各地において甚大な降雨災害などが発生していることを踏まえ、地区計画において、防災上必要な機能を義務付けるよう、都市計画法の改正が行われました。

このことから、建築物の敷地に対して、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留浸透施設の設置を求めることとしています。

<制限の内容>

|                         | A地区 | B-1北地区   | B-1南地区 | B-2地区 | B-3地区 | C-1地区 | C-2地区 | C-3地区 | D-1地区 | D-2地区 | D-3地区 | E地区 |
|-------------------------|-----|--|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 土地の利用に関する事項<br>雨水貯留浸透施設 | -   | 事業区域面積に応じて、必要な施設の設置が必要です。                        |        |       |       |       |       |       |       |       |       |     |
|                         |     | 設置が必要な雨水貯留新棟施設                                   |        |       |       |       |       |       |       |       |       |     |
|                         |     | 事業区域面積 5,000 m <sup>2</sup> 未満<br>雨水浸透施設又は雨水貯留施設 |        |       |       |       |       |       |       |       |       |     |
|                         |     | 事業区域面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>雨水貯留施設         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |     |

<解説>

雨水貯留浸透施設の設置については、海老名市住みよいまちづくり条例別表第3（第63条関係）に定める整備基準に基づき計画して下さい。

具体的には、「海老名市住みよいまちづくり条例開発技術基準」第2章第3節下水道に記載がありますので、ご確認ください。

◇ 雨水貯留施設とは

雨水調整池その他の雨水を一時貯留し、オリフィスによる雨水流出量を抑制する機能を有し、かつ、貯水位の異常な上昇を防止するための自由越流式余水吐きが設けられているものをいいます。

◇ 雨水浸透施設とは、

雨水浸透柵、雨水浸透トレンチ、雨水浸透側溝、雨水空隙貯留浸透施設、透水性舗装等をいいます。

地区計画の区域内で建築等を行う場合は、当該行為に着手する前に海老名市長に「届出」をする必要があります。また、届出のあった建築等の内容が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。（都市計画法第 58 条の 2 第 1 項及び第 3 項）

なお、設計又は施行方法に変更が生じる場合は、その旨を市長に届け出なければなりません。（都市計画法第 58 条の 2 第 2 項）

### 1 届出が必要な行為

届出が必要な行為は、次のとおりです。ただし、通常管理行為や軽易な行為等については、届出の必要はありません。

| 行為の種類           | 内 容                                 |
|-----------------|-------------------------------------|
| ①土地の区画形質の変更     | 土地の区画の変更、切土、盛土、整地等                  |
| ②建築物の建築         | 新築、増築、改築又は移転<br>(建築物に附属する門、垣、柵を含む。) |
| ③工作物の建設         | 擁壁等の築造、垣、柵等の新設・変更                   |
| ④建築物等の用途の変更     | 建築物の用途を変更する場合                       |
| ⑤建築物等の形態又は意匠の変更 | 既設の建築物等の形態・意匠の変更<br>(工作物を含む。)       |

### 2 届出の方法

- (1) 届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」 2部  
添付図書一式（別表 1） 2部
- (2) 届 出 先 海老名市役所 まちづくり部 都市計画課  
電話 046-235-9391（直通）
- (3) 届出期日 工事着手の 30 日前までに  
※届出の行為を変更する場合は、「変更届書」（添付図書を含む。）を  
変更しようとする行為に着手する 30 日前までに提出してください。

- (4) 届出様式 届出は、正本・副本としてそれぞれ以下の必要な資料を揃え提出してください。

|    |                     |
|----|---------------------|
| 正本 | 地区計画区域内における行為の届出書   |
|    | 委任状等（委任者の押印がされたもの等） |
|    | 別表 1 のうち必要な図面       |
| 副本 | 地区計画区域内における行為の届出書   |
|    | 別表 1 のうち必要な図面       |

別表1（都市計画法施行規則第43条の9第2項、同43条の11第2項関係）

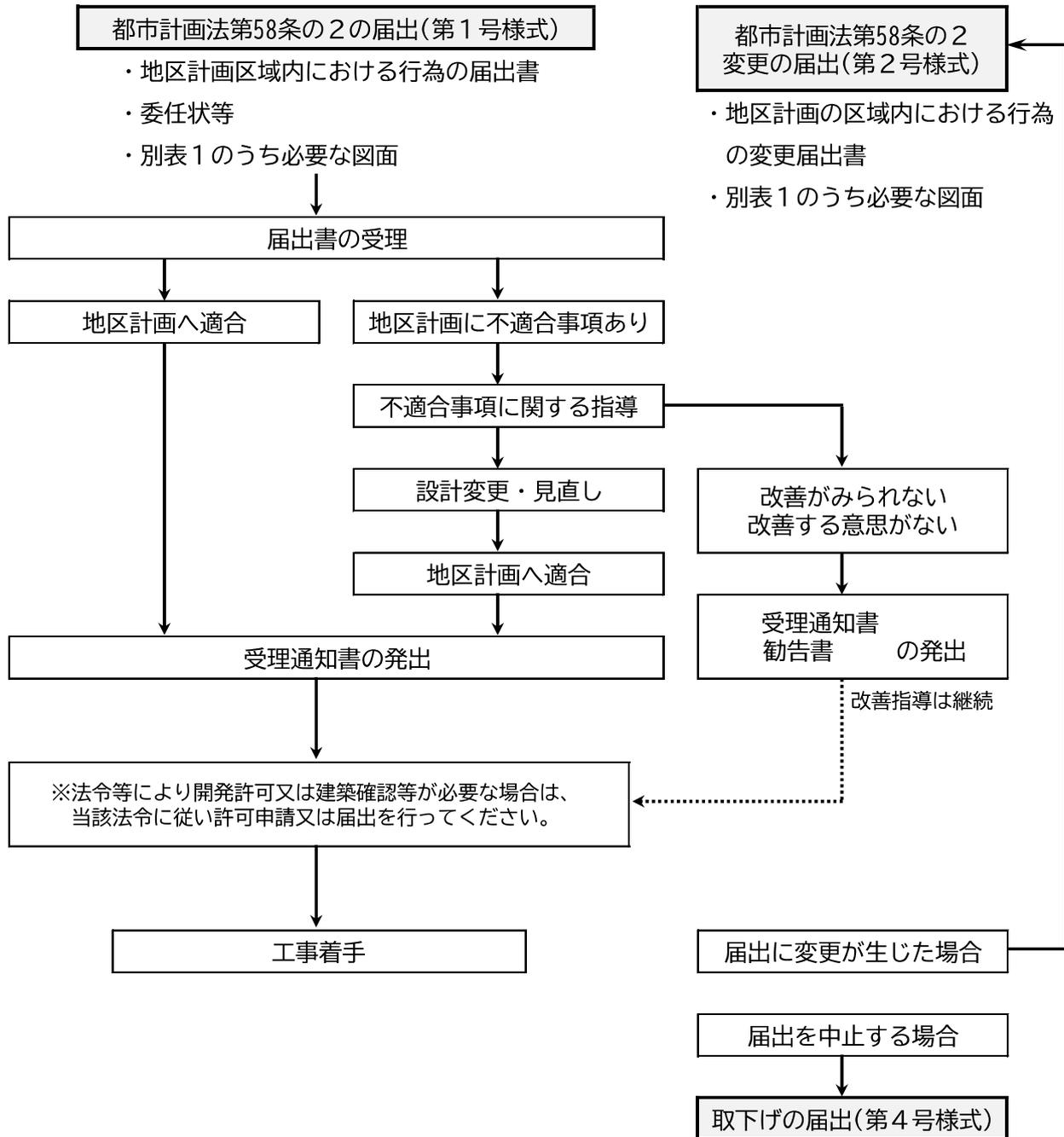
| 届出行為の種類<br>添付図書        | 土地の区画形質の変更 | 建築物の建築               | 工作物の建築         | 建築物の用途の変更 | 形態・意匠の変更 | 木竹の伐採 |
|------------------------|------------|----------------------|----------------|-----------|----------|-------|
|                        |            | 新築<br>改築<br>増築<br>移転 | 新設<br>増設<br>移設 |           |          |       |
| 案内図                    | ○          | ○                    | ○              | ○         | ○        | ○     |
| 公図(換地図) <sup>※1</sup>  | ○          | ○                    | ○              | ○         | ○        | ○     |
| 面積が分かるもの<br>(求積図等)     | ○          | ○                    | ○              | ○         |          | ○     |
| 配置図                    |            | ○                    | ○              | ○         | ○        |       |
| 各階平面図                  |            | ○                    |                | ○         |          |       |
| 立面図（2面以上）              |            | ○                    | ○              | ○         | ○        |       |
| 外構図 <sup>※2</sup>      |            | ○                    | ○              | ○         |          |       |
| 構造図                    |            |                      | ○              |           | ○        |       |
| 緑化施設計画図 <sup>※3</sup>  |            | ○                    | ○              |           |          |       |
| その他必要な図面 <sup>※1</sup> | ○          | ○                    | ○              | ○         | ○        | ○     |

※1 事前協議等で必要な場合は、提出するものとする。

※2 外構図は、植栽、門・門柱、生垣又はフェンス、土留め壁、物置、カーポート等の外構計画が分かるものとする。

※3 建築物の緑化率の最低限度が定められている場合は、提出するものとする。

### 3 届出から工事着手までの流れ（フロー）



## 4 記載例

### ◇ 地区計画の区域内における行為の届出書

**記載例**

(第1号様式)

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇年〇月〇日

海老名市長 殿

届出者 住 所 海老名市勝瀬175番地の1  
氏 名 (株)海老名市役所  
代表取締役 海老名 太郎

連絡先 住 所 海老名市大谷816番地  
(代理人等) 氏 名 (株)海老名設計 海老名  
電 話 046-231-2111

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更  
建築物の建築又は工作物の建設  
建築物等の用途の変更  
建築物等の形態又は意匠の変更  
木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所 海老名市勝瀬175番地の1
- 行為の着手予定日 令和△年△月△日
- 行為の完了予定日 令和□年□月□日
- 設計又は施行方法

|                                  |                   |                               |                    |                    |                    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| (1) 土地の区画形質の変更                   | 区域の面積             | 500 m <sup>2</sup>            |                    |                    |                    |
| (2) 建築物の建築又は工作物の建設               | (イ) 行為の種別         | (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転) |                    |                    |                    |
|                                  | (ロ) 設計の概要         | 届出部分                          | 届出以外の部分            | 合 計                |                    |
|                                  |                   | (i) 敷地面積                      |                    | 500 m <sup>2</sup> |                    |
|                                  |                   | (ii) 建築又は建設面積                 | 200 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>   | 200 m <sup>2</sup> |
|                                  |                   | (iii) 延べ面積                    | 350 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>   | 350 m <sup>2</sup> |
|                                  |                   | (iv) 高さ<br>地盤面から 8.8m         | (vi) 用途            | 店舗                 |                    |
| (v) 緑化施設の面積<br>20 m <sup>2</sup> | (vii) 垣又は柵の構造     | メッシュフェンス H=1.200              |                    |                    |                    |
| (3) 建築物等の用途の変更                   | (イ) 変更部分の延べ面積     | (ロ) 変更前の用途                    | (ハ) 変更後の用途         |                    |                    |
|                                  | 50 m <sup>2</sup> | 店舗                            | デイサービス施設           |                    |                    |
| (4) 建築物等の形態又は意匠の変更               | 変更の内容             | 柵の構造変更、バルコニー設置に伴う意匠変更         |                    |                    |                    |
| (5) 木竹の伐採                        | 伐採面積              | 50 m <sup>2</sup>             |                    |                    |                    |

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

### ◇ 地区計画の区域内における行為の変更届出書

**記載例**

(第2号様式)

地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和●年●月●日

海老名市長 殿

届出者 住 所 海老名市勝瀬175番地の1  
氏 名 (株)海老名市役所  
代表取締役 海老名 太郎

連絡先 住 所 海老名市大谷816番地  
(代理人等) 氏 名 (株)海老名設計 海老名  
電 話 046-231-2111

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 当初の届出年月日 令和〇年〇月〇日
- 変更の内容
  - ・建築面積の増加 200m<sup>2</sup>→210m<sup>2</sup>
  - ・緑化面積の減少 20.0m<sup>2</sup>→18.5m<sup>2</sup>
- 変更部分に係る行為の着手予定日 令和▲年▲月▲日
- 変更部分に係る行為の完了予定日 令和■年■月■日

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。