

# 海老名駅西口地区地区計画

## 解 説 書

## 海 老 名 市

令和6年4月 届出について見直し

「地区計画の区域内における行為の届出等について」  
をご参照ください。

## 目 次

	計画書	1
	計画図	7
I	海老名駅西口地区地区計画の理念	10
II	地区計画の内容	10
	1. 地区施設	10
	2. 建築物の用途の制限	10
	3. 容積率の最高限度	10
	4. 建築物の敷地面積の最低限度	11
	5. 壁面の位置の制限	11
	6. 壁面の後退区域における工作物の設置制限	13
	7. 建築物の高さの最高限度	13
	8. 建築物等の形態又は意匠の制限	14
	9. かき又はさくの構造等の制限	14

計 画 書

海老名都市計画地区計画の変更 (海老名市決定)

都市計画 海老名駅西口地区地区計画を次のように変更する。

	名称	海老名駅西口地区地区計画
	位置	海老名市上郷字牛ヶ淵、字上牛ヶ淵、字塚田、字扇田、字上鎌倉町、字下鎌倉町、字西境目、字寺町、字高田、字新川及び字蓮池地内
	面積	約 16.0ha
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、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅から北西に約 200m、JR 相模線海老名駅の直近に位置している。本地区を含めた海老名駅周辺については、鉄道3線が乗り入れているという鉄道交通の利便性が高い地区特性を活かし、海老名駅東口の既成市街地、海老名駅駅間地区、海老名駅西口地区が一体となった本市の中心的な拠点形成を目指している。</p> <p>本地区は、本市の中心的な拠点形成の一角を担う地区であることから、土地区画整理事業を促進し、商業・業務機能と居住機能を備えた市の中心的な拠点にふさわしい新市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用 の方針	<p>商業・業務機能と居住機能を備えた市の中心的な拠点にふさわしい市街地形成及び良好な都市環境の形成を図るため、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; 低層戸建住宅を主に、住環境と調和する小規模な店舗・事務所の立地も許容しつつ、地区西側に広がる田園空間に配慮した中低層住宅の整備供給を図る地区とする。</p> <p>&lt; B地区 &gt; 西側の田園空間との調和に配慮しつつ、店舗・事務所・都市型住宅の整備供給を図る地区とする。</p> <p>&lt; C地区 &gt; 地区幹線道路及びプロムナード公園に沿って、拠点地区としてのにぎわいの創出を図るため、建築物の下層部に店舗・事務所等のにぎわいを感じさせる施設を連続的に立地誘導するとともに、上層部には商業・業務施設のほか、共同住宅の整備供給を図る地区とする。</p> <p>&lt; D地区 &gt; 西口中心広場、自由通路に面した大街区であり、まちの顔としてのにぎわいを演出する大規模商業施設等を立地整備する地区とする。</p> <p>&lt; E地区 &gt; 駅近傍の交流拠点として、広場等の豊かなオープンスペースを確保しつつ、土地の高度利用を進め大学等の教育文化施設、宿泊施設等の高次都市機能の立地と、高層・超高層の共同住宅の整備供給を図る地区とする。</p> <p>&lt; F地区 &gt; 多目的施設等のサービス施設の立地や企業等の送迎バス発着場・タクシー待機場としての土地利用を図る地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	土地区画整理事業により整備される区画道路、公園、駅前広場等の機能が損なわれないように維持・保全を図る。

		建築物等の整備の方針	市の中心的な拠点にふさわしい施設立地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、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度等について必要な制限を定める。				
		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、公共施設や敷地内の積極的な緑化に努める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	地区幹線道路1号	16m	約370m	—	新設
			地区幹線道路2号	16m	約490m	—	新設
			地区幹線道路3号	16m	約110m	—	拡幅
		公園	公園	—	—	約9,000㎡	新設
		広場	広場	—	—	約5,100㎡	新設
	地区の区分	名称	A地区	B地区		C地区	
		面積	約2.0ha	約3.2ha		約2.0ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外のもは、建築してはならない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 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 2) 自動車教習所 3) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 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 2) 自動車教習所 3) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。) 4) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物(1階部分の一部を共同住宅の供用部分に供する場合を除く。)		
		建築物の容積率の最高限度	15/10	—		—	
建築物の敷地面積の最低限度		120㎡			300㎡		

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 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</p> <p>2) 平成25年3月11日時点において、土地区画整理法第98条第1項に規定する仮換地の指定を受けた土地であり、かつ、当該時点において、A地区の規定に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその土地の全部を一の敷地として使用するもの</p>	<p>ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 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</p> <p>2) 鉄道用地の建築物</p>	<p>ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 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</p>
		壁面位置の制限	<p>建築物（門又は扉を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から地区幹線道路との境界線までの距離は1.5m以上とし、その他の道路境界線までの距離は1.0m以上とし、その他の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、この限りではない。</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面の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>3) 物置その他これら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（門又は扉を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から地区幹線道路及び市道62号線との境界線までの距離は1.5m以上とし、その他の道路境界線までの距離は1.0m以上とし、その他の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、この限りではない。</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面の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>3) 物置その他これら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>4) 鉄道用地の建築物</p>	<p>建築物（門又は扉を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から地区幹線道路及び市道62号線との境界線までの距離は1.5m以上とし、その他の道路境界線までの距離は1.0m以上とし、公園との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、この限りではない。</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面の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの</p> <p>3) 物置その他これら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>4) 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</p> <p>5) 公共用歩廊</p> <p>6) 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ</p>

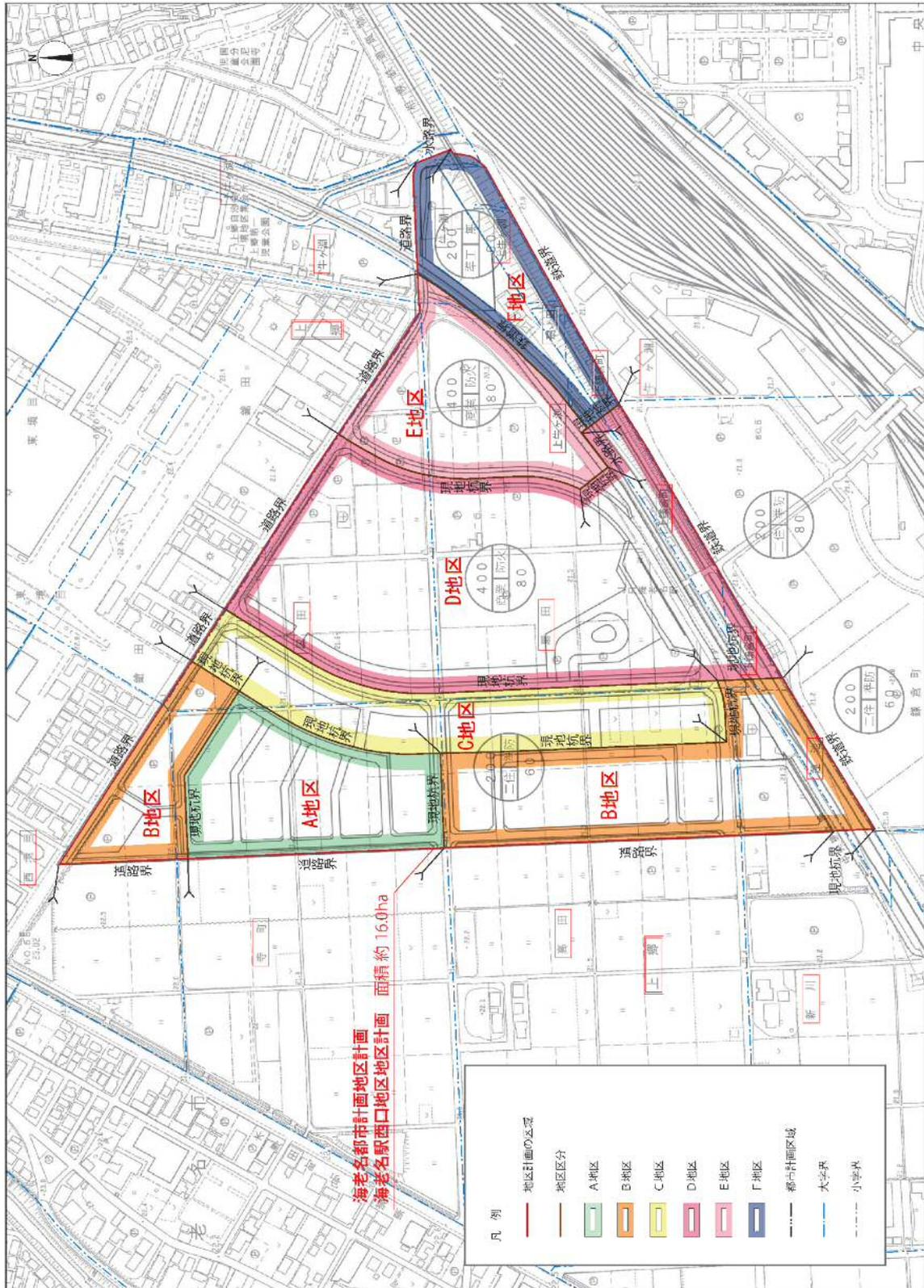
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の後退区域における工作物の設置制限	—	—	—
		建築物の高さの最高限度	12m	31m	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態、意匠、色彩等については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。		
		かき又はさくのかき又はさくの構造等の制限	道路及び公園に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。		

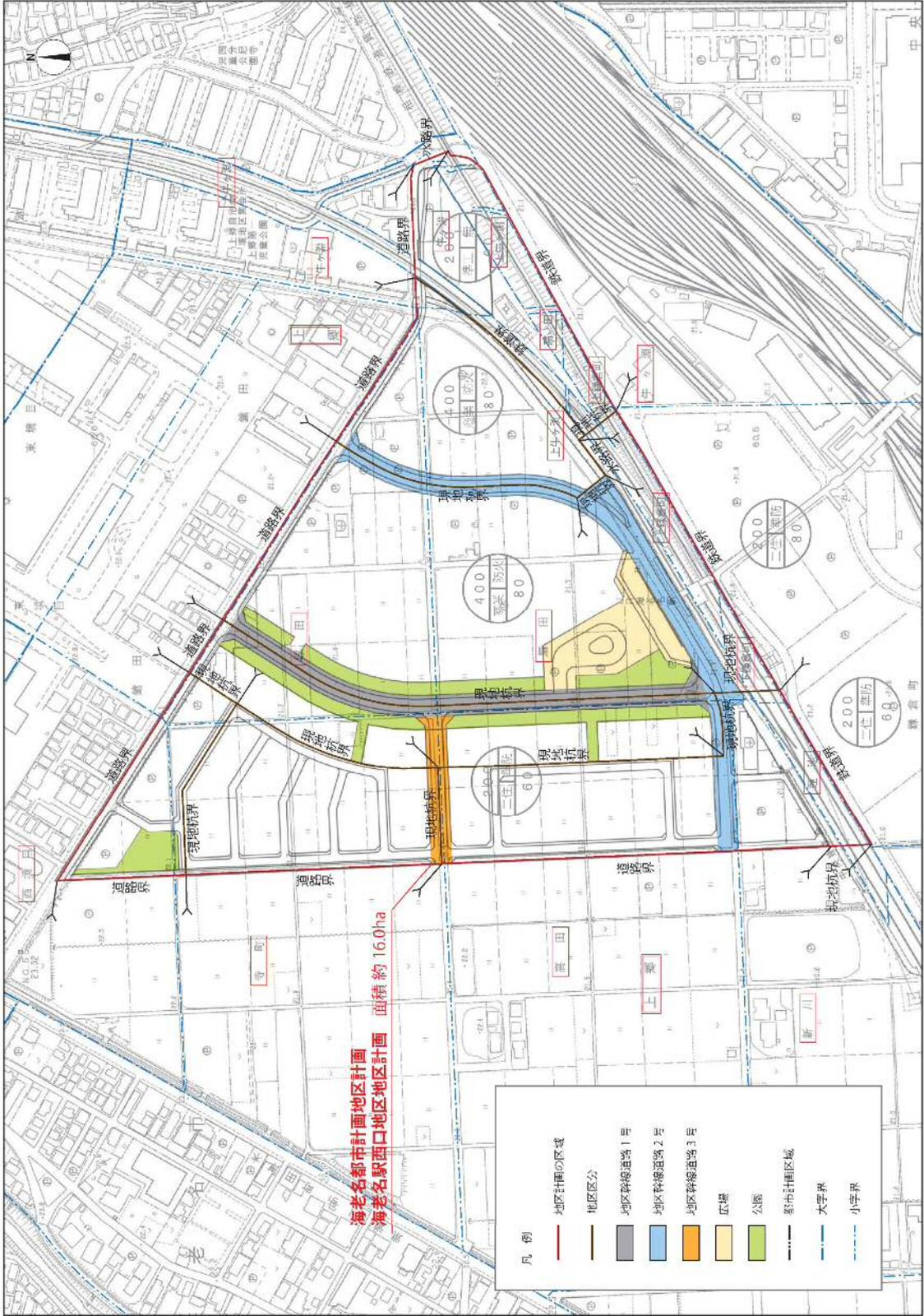
地区の区分	名称	D地区	E地区	F地区
	面積	約5.8ha	約1.7ha	約1.3ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 住宅(兼用住宅を含む。) 2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第10項までに掲げるもの 5) 倉庫業を営む倉庫 6) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に附属するものは除く。) 7) 自動車教習所 8) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 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 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項までに掲げるもの 3) 倉庫業を営む倉庫 4) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に附属するものは除く。) 5) 自動車教習所 6) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 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 2) 倉庫業を営む倉庫 3) 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの(店舗及び飲食店に附属するものは除く。) 4) 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げるもの(自動車修理工場、店舗及び飲食店に附属するものは除く。) 5) 自動車教習所 6) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)
	建築物の容積率の最高限度	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡ ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。 1) 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 2) 鉄道用地の建築物	500㎡ ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。 1) 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 2) 平成25年3月11日時点において、土地区画整理法第98条第1項に規定する仮換地の指定を受けた土地であり、かつ、当該時点において、E地区の規定に適合しない土地について、所有権その他の権利に基づいてその土地の全部を一の敷地として使用するもの	120㎡ ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。 1) 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 2) 鉄道用地の建築物

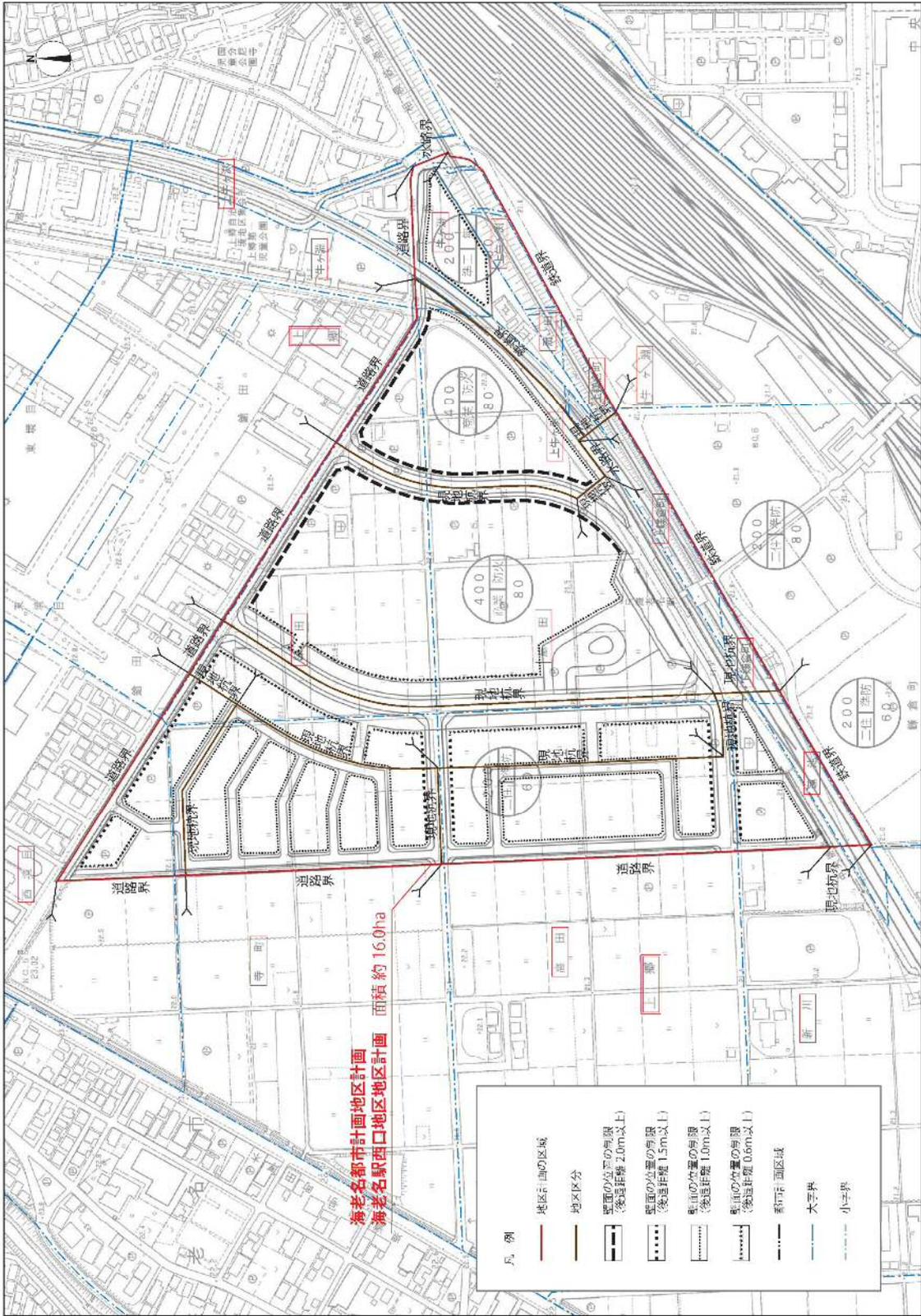
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面位置の制限	<p>建築物（門又は扉を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から地区幹線道路及び市道 62 号線との境界線までの距離は2.0m以上とし、広場との境界線までの距離は1.0m以上とし、公園との境界線までの距離は0.6m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>2) 公共用歩廊</li> <li>3) 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ</li> <li>4) 鉄道用地の建築物</li> </ol>	<p>建築物（門又は扉を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から地区幹線道路及び市道 62 号線との境界線までの距離は2.0m以上とし、その他の敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>	<p>建築物（門又は扉を除く。）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、その他の敷地境界線までの距離は0.6m以上とする。</p> <p>ただし、鉄道用地の建築物及び建築物の部分は、この限りではない。</p>
		壁面の後退区域における工作物の設置制限	<p>地区幹線道路、市道 62 号線、公園又は広場との境界線からの後退区域について塀、門、植栽、自動販売機、看板等、通行の妨げになる工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 車止め</li> <li>2) 高さ 3.0m を超える部分における看板</li> <li>3) その他公益上必要なもの</li> </ol>	<p>地区幹線道路又は市道 62 号線との境界線からの後退区域について塀、門、植栽、自動販売機、看板等、通行の妨げになる工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 車止め</li> <li>2) 高さ 3.0m を超える部分における看板</li> <li>3) その他公益上必要なもの</li> </ol>	—
		建築物の高さの最高限度	100m		31m
		建築物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、色彩等については、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。		
		かき又はさくの構造等の制限	道路及び公園に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。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。		

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

<計画図>







## I 海老名駅西口地区地区計画の理念

本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅から北西に約 200m、JR 相模線海老名駅の直近に位置しています。本地区を含めた海老名駅周辺については、鉄道 3 線が乗り入れているという鉄道交通の利便性が高い地区特性を活かし、海老名駅東口の既成市街地、海老名駅駅間地区、海老名駅西口地区が一体となった本市の中心的な拠点形成を目指しています。

本地区は、本市の中心的な拠点形成の一角を担う地区であることから、土地区画整理事業を促進し、商業・業務機能と居住機能を備えた市の中心的な拠点にふさわしい新市街地の形成を図るため地区計画を定めました。

## II 地区計画の内容・・・地区施設及び建築物の制限等に関すること

### 1. 地区施設

計画図に示す地区幹線道路 1 号については、幅員 16m 延長約 370m、地区幹線道路 2 号については、幅員 16m 延長約 490m、地区幹線道路 3 号については、幅員 16m 延長約 110m とし、公園は、約 9,000 m<sup>2</sup>、広場は約 5,100 m<sup>2</sup> とします。

#### 解 説

本地区計画は、土地区画整理事業により整備される区画道路、公園、駅前広場等の機能が損なわれないように維持・保全を図ることを目的とし、地区施設を配置しています。

### 2. 建築物の用途の制限

制限の内容は、添付している計画書のとおり。

#### 解 説

大規模店舗、工場等、周辺の企業の操業環境や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、近隣及び周辺への周知を十分に行ってください。

### 3. 容積率の最高限度

A 地区については、15/10 以下とします。

#### 解 説

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。

#### 4. 建築物の敷地面積の最低限度

制限の内容は、添付している計画書のとおり。

##### 解 説

宅地の規模は良好な市街地形成の上では大きな要素となります。細分化された宅地の建築物が密集していくと市街地環境は悪化してしまいますので、敷地面積の最低限度を定めています。

#### 5. 壁面の位置の制限

制限の内容は、添付している計画書のとおり。

##### 解 説

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各敷地境界までの距離を定めています。

道路境界線とは各敷地に接する道路との境界線をいいます。隣地境界線とは隣接する敷地との境界線のことを指しており、宅地のほか公共施設用地を含みます。

出窓やベランダ等で建築面積又は延べ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、壁面の位置の制限の対象外となります。

また、次の各号の一に該当す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が緩和されます。

(1) 自動車車庫（A地区、B地区、C地区）

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となりますが、主たる用途となる部分と平面的に重複している場合は、壁面の制限を受けるものとします。また、駐輪場も自動車車庫と同様に扱います。

(2) 外壁また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。

(A地区、B地区、C地区)

住宅等的一部分が制限の範囲を超える許容範囲を示したものです。

(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㎡以内のもの。(A地区、B地区、C地区)

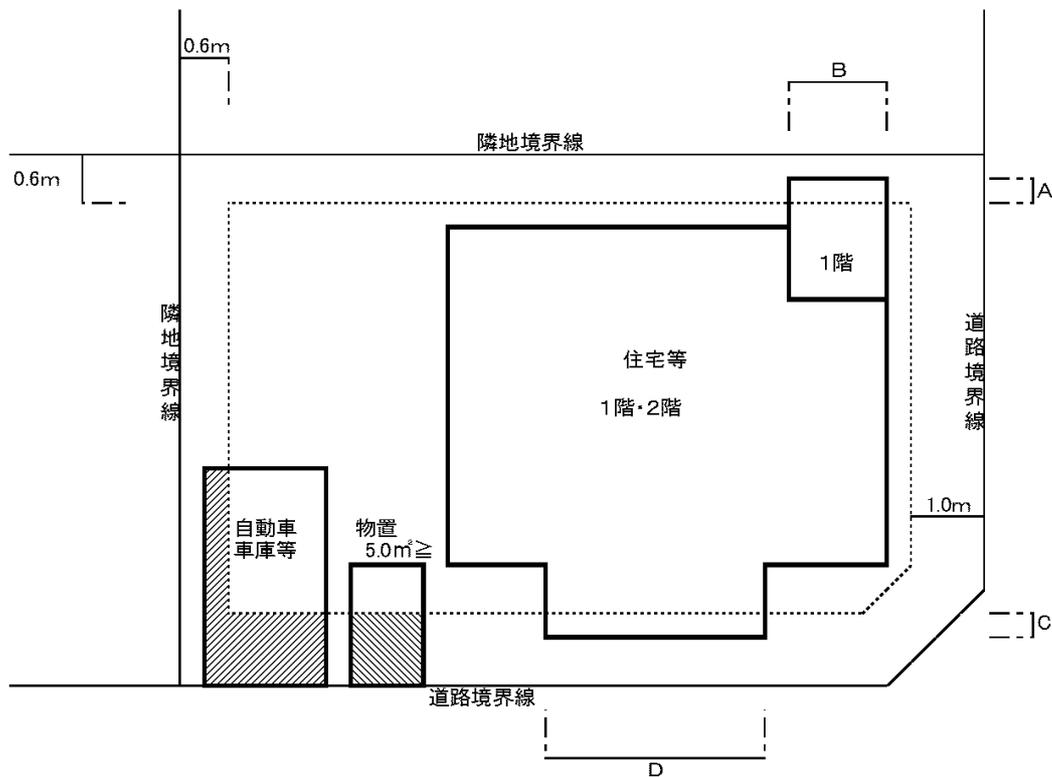
「床面積の合計が5㎡以内」とあるのは、複数棟ある場合について各棟の床面積の合計をいいます。なお軒高とは建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定され、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さをいいます。

(4) 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（C地区、D地区）

- (5) 公共用歩廊（C地区、D地区）
- (6) 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ（C地区、D地区）
- (7) 鉄道用地の建築物（B地区、D地区、F地区）

（4）～（7）については、公共公益上必要な場合を考慮し、壁面の位置の制限を適用しないこととしています。

壁面の位置の制限例 （注）壁面後退距離等の制限内容は地区によって異なります。



- (1)の自動車車庫の緩和が適用される部分は図中 部分です。
- (2)の緩和規定が適用される部分は $A+B+A+C+D+C \leq 3.0\text{m}$ となる範囲で、計算にあるように各階に共通する部分(C、D)は重複して計算しません。
- (3)の物置等については、床面積 $\leq 5.0\text{㎡}$ (2棟以上ある場合はその合計)かつ、軒高2.3m以下であれば緩和を受けられます。（図中 部分）  
5.0㎡を超える物置等については、(2)の規定を適用します。

## 6. 壁面の後退区域における工作物の設置制限

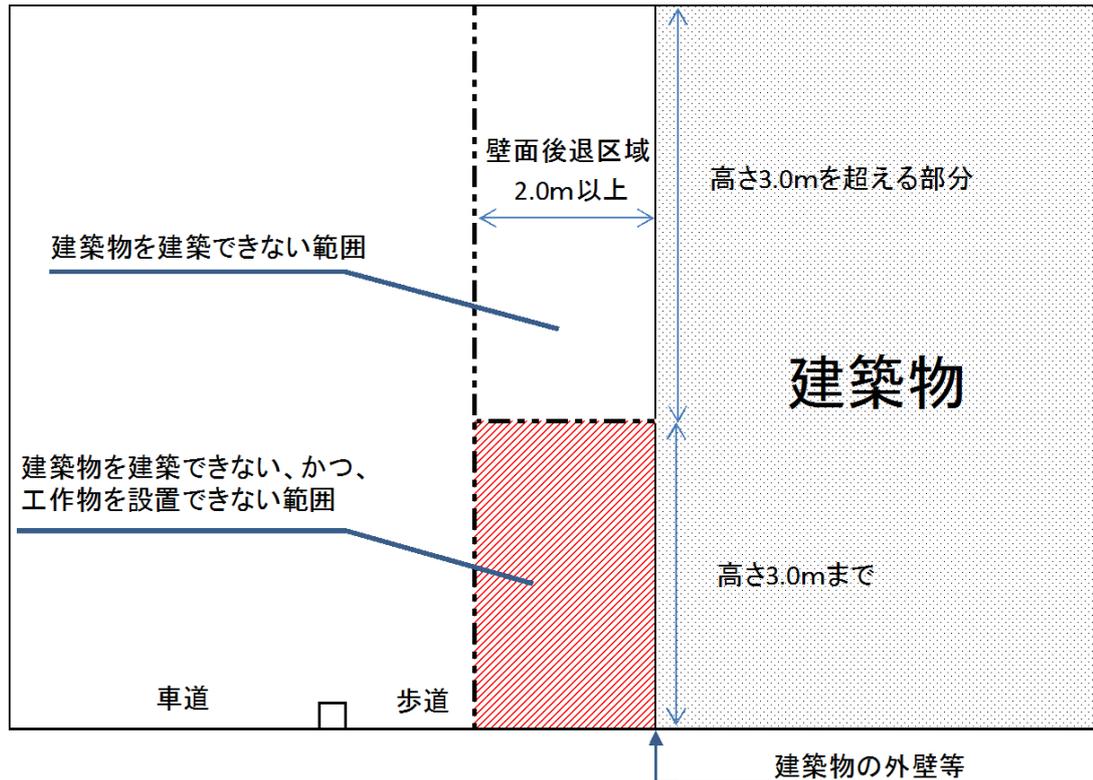
制限の内容は、添付している計画書のとおり。

## 解説

D地区及びE地区については、商業施設の土地利用を誘導し、良好な景観と大規模災害時にも対応出来るゆとりある空間を確保することを目的とし、壁面の後退区域内の工作物の設置を制限しています。

### 工作物の設置制限例

(注)壁面後退距離等の制限内容は地区によって異なります。



## 7. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、次のとおりです。

- A地区 … 12m
- B地区 … 31m
- C地区 … 31m
- D地区 … 100m
- E地区 … 100m
- F地区 … 31m

## 解説

建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定されているものをいい

ます。

## 8. 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、色彩等については、周辺との調和に配慮したものと、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととします。

### 解 説

建築物や屋外広告物の形状や色彩等について、常識的な範囲において、あまり奇抜なものや、不快感を与えかねないものについて周辺にご配慮いただき、地区内の景観を守っていききたいという主旨です。

## 9. かき又はさくの構造等の制限

道路及び公園に面するかき又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とします。ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とします。

### 解 説

地震時の安全性と景観の形成の観点から、かき又はさく（柵）の構造に制限を定めています。（敷地への出入口部分については、一般的に表札などを設置することを考慮し、その部分については制限の対象外とします。）

ブロック塀のような圧迫感を与えるような形状、材質とせず、鉄やアルミ等の透視可能なフェンスとするか生垣としてください。

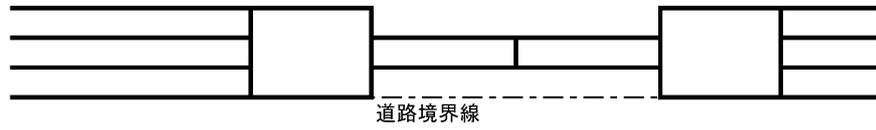
なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは60cmを限度としてください。

（この場合の基礎高さは、擁壁（道路と宅地の高さが異なる場合の土留）部分は含みません。）

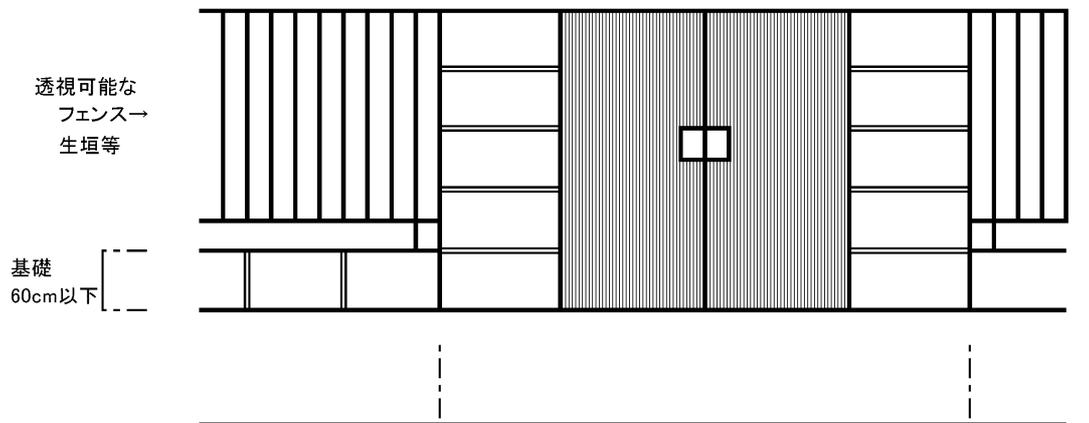
また、生垣とした場合は、年々成長するものですので、歩行者等の通行の迷惑とならないよう、日常の手入れをお願いいたします。

# かき又はさくの制限例

## 平面図



## 立面図



かき又はさく  
部分

\* この部分は出入り口(門)とみなします。  
表札やインターホン等の設置に必要な  
最小限としましょう。

かき又はさく  
部分