

# 柏ヶ谷土地区画整理促進区域における基本整備方針

## 1 趣旨

柏ヶ谷土地区画整理促進区域（以下「本区域」という。）の良好な市街地の形成を図り、本区域の道路及び公園の整備を含めた計画的な土地利用を推進するため、基本的な整備方針をここに示すものである。

## 2 本方針の位置付け

本方針は、市の総合計画、都市マスタープランといった上位計画に適合することを前提としながら、福祉、防災その他分野の計画も考慮し、本区域における土地利用方法を明確化するものであり、柏ヶ谷土地区画整理促進区域における大都市法第7条第1項に係る許可基準（平成30年海老名市告示第16号）の前提となるものである。

## 3 土地利用のあり方

本区域のまちなみは低中層住宅を主体とした良好な居住環境を形成することを目的としながら、次に掲げるゾーニングによる手法により、土地利用の促進を図るものとする。

### （1） 立地特性によるゾーニング

本区域は、土地区画整理促進区域に定められていることから、住宅の建築を主とした許可を基本としている。

しかしながら、本区域が丘陵地であるという立地特性及び近年の我が国における住宅の需給状況、社会経済情勢等から、今後も本区域全体に住宅開発が継続していく確証はなく、一団の未利用地が残置する可能性も想定されることから、住宅の建築を主としつつも、本区域内をその立地特性等からいくつかのゾーンに分け、そのゾーンに適合した土地利用を図り、本区域の全体的なまちづくりにつながる土地利用の促進を図る。

## (2) ゾーニングによる土地利用の明確化

本区域は、区域内に急傾斜面等の地形的要因その他理由により土地利用が進んでいない地区があることや、上位計画により緑地を保全すべきとしている区域があることから、本区域の一部においては、住宅の建築以外の手法により、その特性を活かす土地利用を図ることができると考えられる。そこで、別図のとおり、区域全体を住宅ゾーンとした上で公共公益・緑住調和ゾーン、公共公益施設許容ゾーン及び緑住調和ゾーンの三つのゾーンを配置し、法令の範囲内において、住宅以外にも公共性、公益性のある建築物の建築を認めることにより、本区域の土地利用の促進を図る。

## 4 幹線道路整備方針

良好な市街地形成を考慮した幹線道路は本区域の東西及び南北を貫くように配置し、本区域外の道路に接続させることにより「軸」を形成する。この幹線道路は、促進区域内の交通を円滑に処理する機能を有し、かつ、促進区域内の土地区画整理事業及び開発行為を誘導するために位置付けられるものとする。

なお、当該幹線道路の幅員は、2車線が確保できる6m以上のものとし、緊急車両の通行に支障のない幅員を確保する。

## 5 公園・緑地整備方針

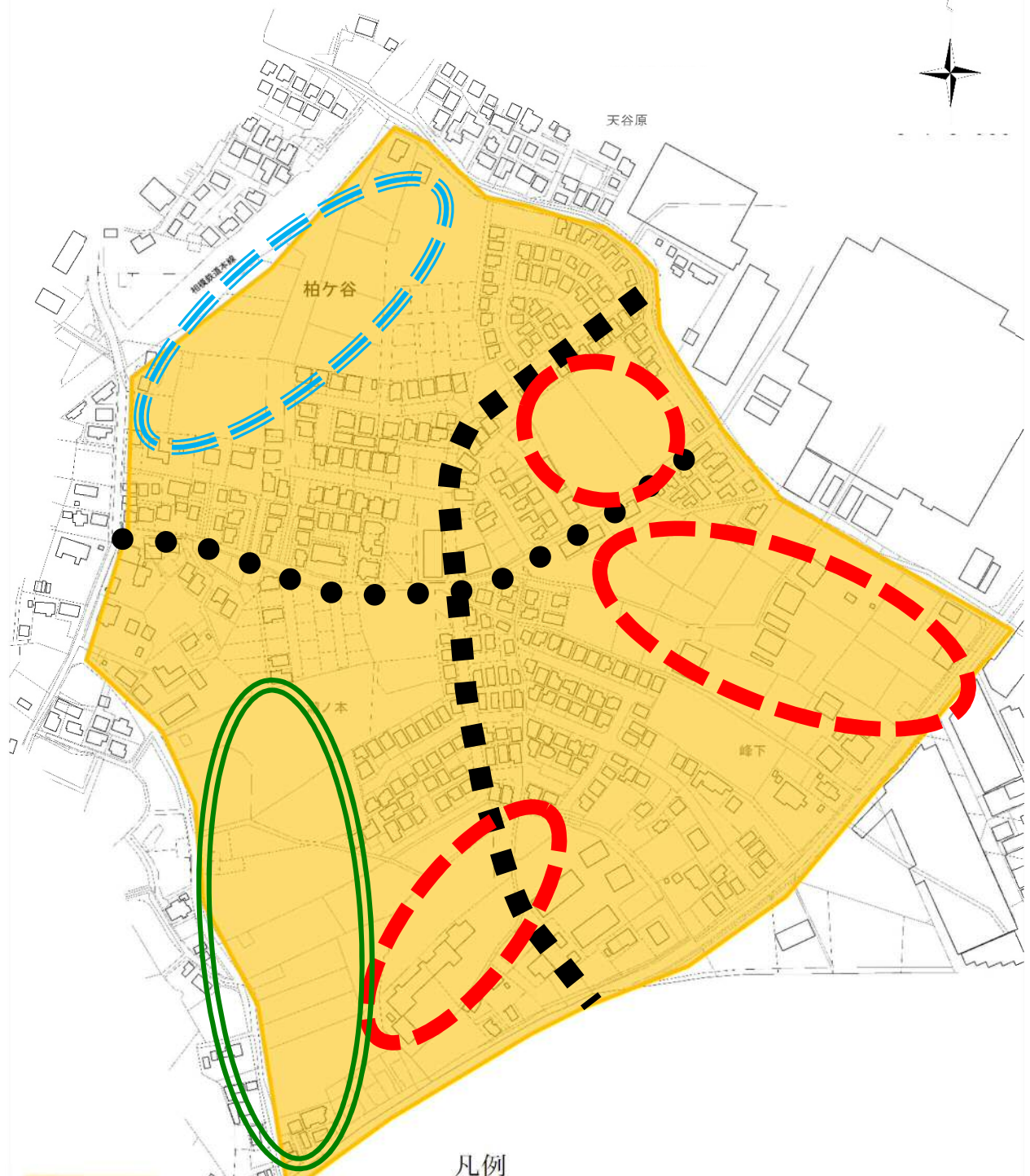
本区域内の公園及び緑地の面積の合計は、区域面積（16.9ha）の3%以上とする。

また、住宅地の整備によって緑地、景観が失われる場合には、これを再生するための植栽を施すものとする。





## 附 則



この基本整備方針は、告示の日から施行する。

別図（土地利用方針ゾーニング図）



凡例

-  住宅ゾーン
-  公共公益・緑住調和ゾーン
-  公共公益施設許容ゾーン
-  緑住調和ゾーン

-  骨格道路南北軸
-  骨格道路東西軸