

柏ケ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

(趣旨)

第1 柏ケ谷土地区画整理促進区域内における市街地形成は、従来どおり土地区画整理事業を基本とするものであるが、「柏ケ谷土地区画整理促進区域における基本整備方針」（平成30年告示第15号。以下「基本整備方針」という。）に沿った開発行為による住宅地整備を計画的に誘導することにより、健全な市街地形成を図り、快適な生活環境の向上を図るために、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第7条第1項に係る許可（同条第2項に掲げる行為についての許可を除く。）の基準をここに定める。

(用語の定義)

第2 この基準において用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 計画区域とは、基本整備方針に基づき、主として住宅の建設の用に供する目的で行う土地の形質の変更をするために計画された区域全体をいう。
- (2) 計画道路とは、計画区域内に配置される道路をいう。

2 前項に定めるもののほか、この基準で使用する用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）並びに建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(事前協議)

第3 大都市法第7条第1項の許可の申請に際して、許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、この基準に基づく公共施設等の整備等に関して協議をするため、市長に事前協議書を提出しなければならない。

(許可基準)

第4 市長は、大都市法第7条第1項の許可の申請があった場合において、次に掲げ

る基準に適合すると認めるときには、許可をするものとする。

- (1) 計画区域の面積が500㎡以上であり、かつ、5,000㎡未満であること。
- (2) 一区画の敷地面積が100㎡以上であること。
- (3) 海老名市住みよいまちづくり条例（平成30年条例第1号）を遵守したものであること。
- (4) 基本整備方針を遵守したものであること（次号に定めるものを除く。）。
- (5) 住宅以外の建設の用に供する目的で行う土地の形質の変更をする場合は、基本整備方針に基づき別表に定める審査基準の適合状況を勘案した上、特に市長が必要と認めるものであること。
- (6) 第5から第7までの規定に適合する公共施設を設置すること。

（道路整備）

第5 申請者は、計画道路を次の基準に適合するように設け、その用地は市に帰属するものとする。ただし、申請者が次の基準に適合する道路を新たに築造し市道の認定を受けた場合は、当該道路を計画道路とみなす。

- (1) 主要な計画道路の両端は他の道路に接続したものであること。ただし、片端が接続できない場合は、計画区域の境界に接することができる形態であること。
- (2) 他の道路に接続しない端部は計画区域の境界から区画配置等の計画に支障のない範囲を市に緑地として帰属すること。
- (3) 前号の規定により市に帰属された緑地について、これに接続する道路が築造される時に道路用地とすること。
- (4) 幅員は原則6m以上とすること。

2 前項第1号ただし書の場合において、急勾配その他の地形による要因又は計画区域周辺の開発状況により接続することが困難であると特に市長が認めるときは、計画道路が計画区域の境界に接することができる形態であることを要しない。

（公共下水道整備）

第6 申請者は、計画区域内の汚水を公共下水道に接続して処理するものとする。

（消防水利）

第7 申請者は、計画区域が1,000㎡未満の場合は、消防長と協議の上、半径100m以内に消火栓を1基設置するものとする。ただし、消防長が計画区域周辺の消防水利の設置状況により必要がないと認めるときは、この限りでない。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行前にされた大都市法第7条第1項に規定する許可の申請に係る許可の基準については、なお従前の例による。

(旧基準の廃止)

3 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項にかかる許可基準（平成19年告示第20号）は、廃止する。

(海老名市住みよいまちづくり条例の施行前の調整等)

4 海老名市住みよいまちづくり条例の施行の日までの間の第4第3号の規定の適用については、「海老名市住みよいまちづくり条例（平成30年条例第1号）」とあるのは、「海老名市開発指導要綱（平成29年告示第209号）」と読み替えるものとする。

5 申請者は、海老名市住みよいまちづくり条例の施行の日までの間、計画区域内に配置される公園（緑地を含む。以下「計画公園」という。）を次の基準に適合するよう設け、その用地を市に帰属するものとする。ただし、申請者が既に公園を整備し市に帰属している場合は、当該公園を計画公園とみなす。

(1) 面積は計画区域の3%以上で、区画は一団の整形なものであること。ただし、計画区域が1,500㎡未満の場合は45㎡以上の計画公園を設けるものとする。

(2) 隣接地に既存の公園がない場合は、隣接地に計画される計画公園と一体的な利用が可能な配置とし、道路境界及び計画区域の境界に接続させること。

- (3) 隣接地に既存の公園がある場合は、当該公園と一体的な利用が可能なもの
とすること。

別表（第4関係）

区分	審査項目	審査基準
立地性	立地しようとする区域の状況から、住宅の建設よりも計画している施設の建設の方が望ましいか。	<p>(1) 土地の形態その他の状況により住宅の建設が困難である区域か。</p> <p>(2) 道路その他の公共施設との位置関係から、施設の建設が住宅の建設よりも優先すべきか。</p>
計画性	国及び地方公共団体の計画、方針等に合致しているか。	<p>(1) 国及び地方公共団体が定める計画、方針と矛盾していないか、又は抵触していないか。</p> <p>(2) 補助制度の活用が見込める場合は、補助事業として認められているか。</p>
地域性	周辺住民に対し周知を図ったか。また、周辺住民への影響を考慮しているか。	<p>(1) 周辺住民に対し説明会の開催その他の周知を行ったか。</p> <p>(2) 施設の建設地周辺の住環境に悪影響はないか。</p>
実現性	施設の開設へ向けた諸手続及び当該施設の建設が実現可能か。	<p>(1) 当該施設の建設工事の竣工時期に矛盾が生じていないか。</p> <p>(2) 開発許可がされる日程を見込んで、施設の利用を開始する計画を作成しているか。</p>