

海老名駅駅間地区地区計画

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

I 計画書	1
II 計画附图	4
III 海老名駅駅間地区地区計画の理念	5
IV 地区の区分	5
V 地区計画の内容	5
1 地区施設	5
2 建築物の用途の制限	6
3 建築物の敷地面積の最低限度	6
4 壁面の位置の制限	6
5 建築物の高さの最高限度	7
6 建築物等の形態又は意匠の制限	7
7 垣又はさくの構造等の制限	7

I 計画書

海老名都市計画地区計画の変更(海老名市決定)
都市計画海老名駅駅間地区地区計画を次のように変更する。

名称	海老名駅駅間地区地区計画
位置	海老名市上郷字牛ヶ淵、字鎌倉町及び字大田切並びに扇町地内
面積	約15.7ha
地区計画の目標	本地区は小田急小田原線・相模鉄道本線海老名駅とJR相模線海老名駅の間に位置し、鉄道の結節点という立地条件を活かし、土地の高度利用を促進して商業・業務・文化・都市型住宅機能等を集積することにより、海老名駅を中心とする東西一体の中心市街地にふさわしい市街地整備を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>地区を5つに区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p><A地区> 駅前の立地条件を活かして、民間開発事業により合理的で健全な土地の高度利用を促進し、良好な都市型住宅、商業・業務機能等を集積する地区とする。</p> <p><B地区> 駅前の立地条件を活かして、民間開発事業による合理的で健全な土地の高度利用を促進し、中心市街地にふさわしい賑わい空間の創出を図るため、商業・業務機能等を誘導する地区とする。</p> <p><C地区> 既存文化施設と周辺環境との調和を図りつつ、文化施設等を誘導する地区とする。</p> <p><D地区> 海老名駅周辺の環境に配慮しつつ、鉄道関連施設及び鉄道便益の向上に供する施設を誘導する地区とする。</p> <p><E地区> 区域内の供給処理施設、その他来街者の便益に供する施設を誘導する地区とする。</p>
	<p>公共施設等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域住民、来街者、駅利用者等が安全かつ快適に利用できる歩行者空間を確保するため、ゆとりある歩道等を整備する。 2 市民生活の利便性の向上、商業・業務・文化・住居等の有効な都市機能のつながりを図るため、道路、広場、緑道等を整備する。 3 施設整備については、バリアフリーを基本とし、誰もが安全、快適に過ごせる環境づくりに努める。
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市の核となる海老名駅前にふさわしい施設の立地を誘導し、高度利用を促進するため、建築物の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限等について定める。 2 ゆとりと潤いのある空間を生み出すために、壁面の位置の制限を定めることにより沿道の緑化推進等による快適な空間の創出を図る。 3 敷地内の緑化を推進するとともに、緑道及び広場等の整備を行うことで、良好な市街地環境を形成する。 4 都市環境に配慮した駐車場及び駐輪場の導入を図る。また、車の出入りについては、道路及び歩行空間との関係に配慮する。 5 自由通路の機能を有効活用し、歩行者が安全かつ快適に移動できる都市空間を形成する。

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	道路1号	11.0m	約340m	—	拡幅	
			道路2号	12.8m	約100m	—	拡幅	
			道路3号	13.0m、14.0m	約520m	—	拡幅	
			道路4号	8.0m	約100m	—	新設	
		広場	広場1号	—	—	約1,500㎡	既設	
			広場2号	—	—	約800㎡	新設	
	その他の公共空地	緑道(調整池2箇所含む)	7.0m	約160m	—	新設		
	地区の区分	区分の名称	A地区			B地区		
		区分の面積	約2.7ha			約2.4ha		
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>本地区においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校、幼稚園及び各種学校を除く)</p> <p>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、場外勝舟投票券発売所その他これらに類するもの</p> <p>3) 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</p> <p>4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 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> <p>6) 自動車教習所</p> <p>7) 畜舎(ペットショップ、動物病院に付属するものを除く。)</p>						
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6			—			
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、公衆便所、巡査派出所、自由通路附属施設その他これらに類する公益上必要な建築物を除く。</p>						
	壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下、外壁等という。)から前面道路の境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、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を除く。</p>						

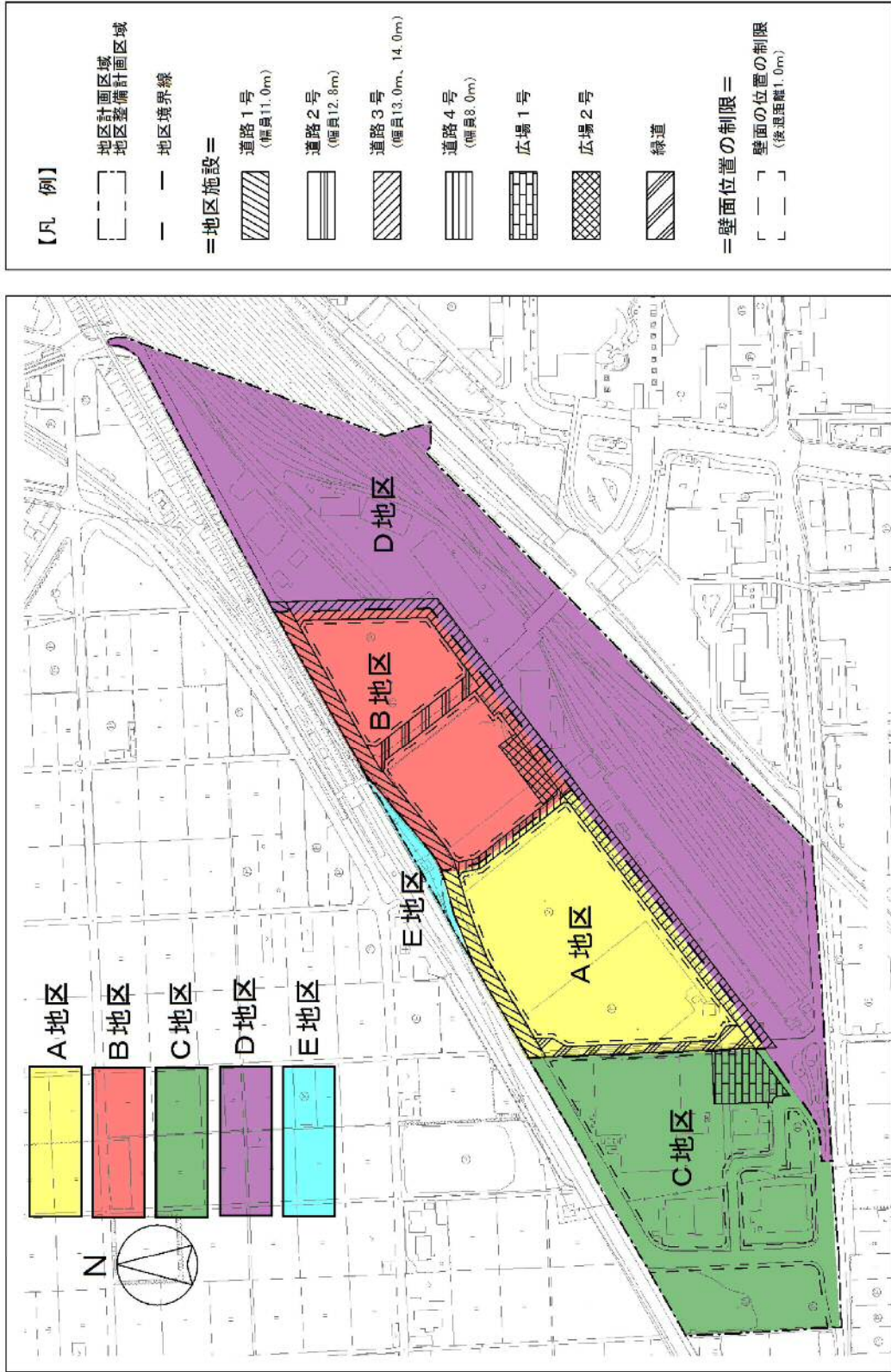
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	100m		
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。		
		垣又はさくの構造等の制限	道路又は緑道に面する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎の高さは地盤面から0.6mを限度とする。		
	地区の区分	区分の名称	C地区	D地区	E地区
		区分の面積	約3.4ha	約7.1ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>本地区においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校、幼稚園及び各種学校を除く)</p> <p>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、場外勝舟投票券発売所その他これらに類するもの</p> <p>3) 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</p> <p>4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 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> <p>6) 自動車教習所</p> <p>7) 畜舎(ペットショップ、動物病院に付属するものを除く。)</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1) 鉄道事業者が設置する鉄道関連施設</p> <p>2) 公衆便所、巡査派出所、自由通路附属施設その他これらに類する公益上必要な建築物</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校、幼稚園及び各種学校を除く)</p> <p>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、場外勝舟投票券発売所その他これらに類するもの</p> <p>3) 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</p> <p>4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 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> <p>6) 自動車教習所</p> <p>7) 畜舎(ペットショップ、動物病院に付属するものを除く。)</p>
		壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下、外壁等という。)から前面道路の境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、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は除く。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態、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。
	垣又はさくの構造等の制限	道路又は緑道に面する垣又はさくは、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。	—

「区域は計画附図表示のとおり」

II 計画附图

計画附图



Ⅲ 海老名駅駅間地区地区計画の理念

本地区は小田急小田原線・相模鉄道本線海老名駅とJR相模線海老名駅の間に位置し、鉄道の結節点という立地条件を活かし、土地の高度利用を促進して商業・業務・文化・都市型住宅機能等を集積することにより、海老名駅を中心とする東西一体の中心市街地にふさわしい市街地整備を図るため、本地区計画を定めています。

Ⅳ 地区区分

- A地区：駅前の立地条件を活かして、民間開発事業により合理的で健全な土地の高度利用を促進し、良好な都市型住宅、商業・業務機能等を集積する地区とします。
- B地区：駅前の立地条件を活かして、民間開発事業による合理的で健全な土地の高度利用を促進し、中心市街地にふさわしい賑わい空間の創出を図るため、商業・業務機能等を誘導する地区とします。
- C地区：既存文化施設と周辺環境との調和を図りつつ、文化施設等を誘導する地区とします。
- D地区：海老名駅周辺の環境に配慮しつつ、鉄道関連施設及び鉄道便益の向上に供する施設を誘導する地区とします。
- E地区：区域内の供給処理施設、その他来街者の便益に供する施設を誘導する地区とします。

Ⅴ 地区計画の内容

1 地区施設

計画附図に示すとおりです。

解説

本地区の都市活動に必要な都市基盤施設の適正な配置・規模及び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。

道路1号：地区の幹線道路の役割を担い、地区内外の移動動線となります。

道路2号：地区の区画道路の役割を担い、地区内の回遊動線となります。

上部に自由通路が設置させており、地区内外の歩行者メイン動線となります。

道路3号：地区の準幹線道路の役割を担い、地区内外の移動動線となります。

高幅員の歩道を用いて海老名駅方面とC地区を結ぶ、当地区のシンボリックな歩行空間となります。

道路4号：地区の区画道路の役割を担い、地区内の回遊動線となります。

広場1号：公共施設と一体的に配置し、休息、観賞、交流等の空間となります。

広場2号：歩行者等の休息空間となります。

緑道：緑化を施し、地区内における散策や休養空間及び歩行者回遊動線となります。

※道路、緑道については、災害時の避難誘導路としての機能を有します。

※広場においては、緑化を施し、都市環境の向上を図るとともに、災害時の1次避難空間としての機能を有します。

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です。

解説

商業地域における多様な建築用途に対し、まちの風紀を乱す恐れのある建築物や中心市街地に馴染まない建築物を制限し、市の中心市街地に相応しい健康的で賑わいと活力のある街づくりを誘導いたします。

3 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です。

解説

建築敷地の規模は、良好な市街地形成の上で大きな要素であり、細分化された敷地では小規模の建築物が乱立し、当地区の目指す土地の高度利用の妨げになるため、敷地面積の最低限度を定めています。

なお、公衆便所、巡査派出所、自由通路附属施設その他これらに類する公益上必要な建築物は除かれます。

4 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です。

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前面道路までの距離（1.0m以上）を定めています。

出窓、ベランダ及び庇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。

なお、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は除かれます。

5 建築物の高さの最高限度

制限の内容は、添付している計画書のとおりです。

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です。

6 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の形態、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しています。

解説

建築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は地区の景観を損ねることが懸念されるため制限しています。

周囲に配慮したものは、海老名市景観推進計画に定めた景観形成基準に適合したものと解します。

7 かき又はさくの構造等の制限

道路又は緑道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。

なお、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、館銘板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する。)

ブロック塀のような圧迫感を与えるような形状や材質とせず、生垣又は鉄やアルミ等の格子・柵・網状の透視可能なものとしてください。

なお、フェンス等を設置する場合、基礎の高さは60cmを限度とします。(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)部分は含まない。)

また、生垣とした場合は、年々成長するものであることから、歩行者等の通行の迷惑とならないよう、日常の手入れをしてください。