令和２年度　第１回

海老名市都市計画審議会

資　　料

令和2年8月 21 日(金)開催
市役所6階　議員全員協議会室

【議　題】

（１）海老名都市計画河原口相沢地区地区計画の変更について（諮問）

海老名都市計画地区計画の変更　河原口相沢地区地区計画の変更[諮問]資料１

（２）特定開発事業構想届について（意見聴取）

特定開発事業構想届について　資料２

（３）その他

資料１

海老名都市計画地区計画の変更
河原口相沢地区地区計画の変更[諮問]

目　　次

【資料項目】

１．概要

２．変更事項

３．都市計画スケジュール

４．その他

【添付図書】

別添図書　（地区計画書・新旧対象表・新旧対照図）　１部

1．概　要

本地区を含む市役所周辺は、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、福祉施設等の公共公益施設が多く集積しています。

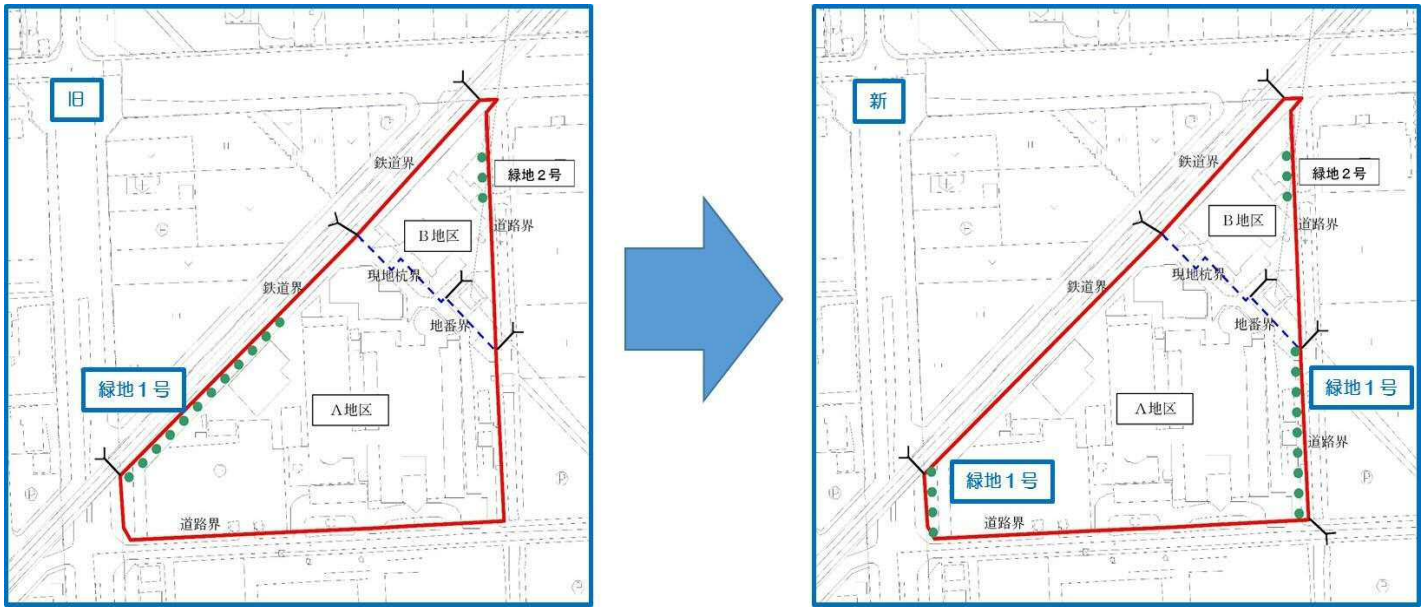
本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南西へ約 700mの市街化調整区域に位置しており、医療施設や福祉施設を立地するため開発された区域であり、既にまとまりのある良好な街区環境を有しており、現在の街区環境と医療・福祉機能の維持･保全を図るため、平成 24 年８月 31 日に本地区計画を決定しております。

この度、民間開発事業による医療機能の充実を図るための土地利用計画が定まったことから、周辺環境との調和に配慮するとともに、医療・福祉系施設を主体とした良好な街区環境の維持・保全を図るため、地区計画を変更するものです。

2．変更事項

〇地区施設で定めている緑地１号の配置変更

- 当初（H23 の開発事前協議）の土地利用計画では、小田急電鉄高架沿いに緑地を配置する予定としていたことから、地区計画についても当該位置に設定した。
- 開発行為の事前協議書の締結後、事業着手がされなかったが、昨年度、具体的な事業着手に向けた土地利用計画の変更について相談があり、その中で緑化位置の変更についても相談があった。
- 新たな土地利用計画では、緑地について、公共空間から見える位置（道路や水路に面した位置）へ配置を変更することにより、従前の計画より歩行空間と一体となった形態となり、周辺環境との調和が図れると共に、景観上においてもより一層優位なものとなることから、地区計画の緑地位置を変更する。



３．都市計画スケジュール

	地区計画の決定
令和２年５月７日	市都市計画審議会（書面報告）
５月20日 ～ ６月２日	条例縦覧 （縦覧３件、意見書０件）
６月24日	県法定協議開始
７月８日	県法定協議回答 （異存なし）
７月22日 ～ ８月５日	法定縦覧 （縦覧２件、意見書０件）
８月21日	市都市計画審議会（諮問）
９月中	告示

４．その他

本地区計画の変更にあたり、建築形態制限の変更が伴わないため、海老名市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正はありません。

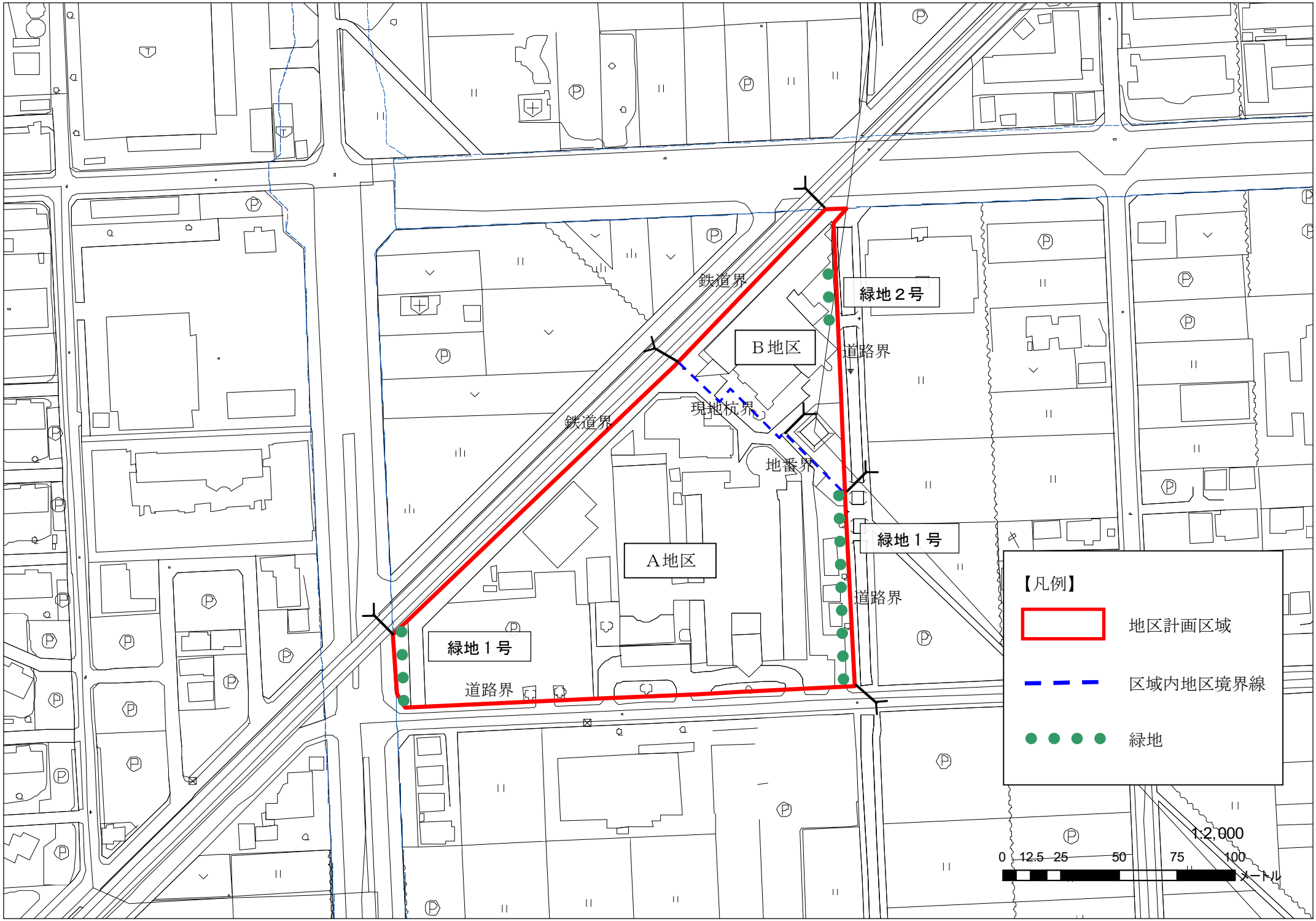
海老名都市計画地区計画の変更　（海老名市決定）

都市計画 河原口相沢地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="3">名称</td><td colspan="3">河原口相沢地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位置</td><td colspan="3">海老名市河原口字相沢地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面積</td><td colspan="3">約 2.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区を含む市役所周辺は、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、福祉施設等の公共公益施設が多く集積している。
本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南西へ約 700ｍの市街化調整区域に位置しており、医療施設や福祉施設を立地するため開発された区域であり、既にまとまりのある良好な街区環境を有していることから、現在の街区環境と医療・福祉機能の維持･保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="3">広域的な救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉系機能の維持・充実を図るため、医療・福祉系施設を主体とした土地利用を誘導する地区とする。
また、周辺環境との調和に配慮するとともに、医療・福祉系施設を主体とした良好な街区環境の維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区内に配置されている緑地機能の維持保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">医療・福祉系機能と良好な街区環境の維持・保全を図るとともに、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、建蔽率の最高限度、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かき又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑化の方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">緑地</td><td>緑地１号</td><td colspan="2">約 580 ㎡</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td colspan="2">約 150 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>Ａ地区</td><td colspan="2">Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 1.9ha</td><td colspan="2">約 0.4ha</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 病院 (2) 診療所 (3) 調剤薬局（薬事法第２条第 11 項に掲げるもの） (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の４で定める公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の容積率の最高限度	20／10	15／10
		建築物の建蔽率の最高限度	6／10	6／10
		建築物の敷地面積の最低限度	150 ㎡	
		建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さは 31mを超えてはならない。 (2) 建築物の最高高さが 10mを超える建築物は、地区計画区域外を建築基準法別表第四の一の項の地域とみなして、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、同法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ（同法第 56 条の２第３項を準用しても差し支えない。）とする。ただし、地区計画区域内の敷地には適用しない。	(1) 建築物の高さは10mを超えてはならない。
		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」


鉄道界
緑地２号
B地区
道路界
現地杭界
鉄道界
地番界
緑地１号
A地区
道路界
緑地１号
道路界
【凡例】
地区計画区域
区域内地区境界線
緑地
1:2,000
0 12.5 25 50 75 100
メートル

河原口相沢地区地区計画書（新旧対照表）

新

<table>
<tr><td colspan="3">名称</td><td colspan="3">河原口相沢地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位置</td><td colspan="3">海老名市河原口字相沢地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面積</td><td colspan="3">約 2.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区を含む市役所周辺は、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、福祉施設等の公共公益施設が多く集積している。
本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南西へ約 700ｍの市街化調整区域に位置しており、医療施設や福祉施設を立地するため開発された区域であり、既にまとまりのある良好な街区環境を有していることから、現在の街区環境と医療・福祉機能の維持･保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="3">広域的な救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉系機能の維持・充実を図るため、医療・福祉系施設を主体とした土地利用を誘導する地区とする。
また、周辺環境との調和に配慮するとともに、医療・福祉系施設を主体とした良好な街区環境の維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区内に配置されている緑地機能の維持保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">医療・福祉系機能と良好な街区環境の維持・保全を図るとともに、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、建蔽率の最高限度、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かき又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑化の方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">緑地</td><td>緑地１号</td><td colspan="2">約 580 ㎡</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td colspan="2">約 150 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>Ａ地区</td><td colspan="2">Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 1.9ha</td><td colspan="2">約 0.4ha</td></tr>
</table>

旧

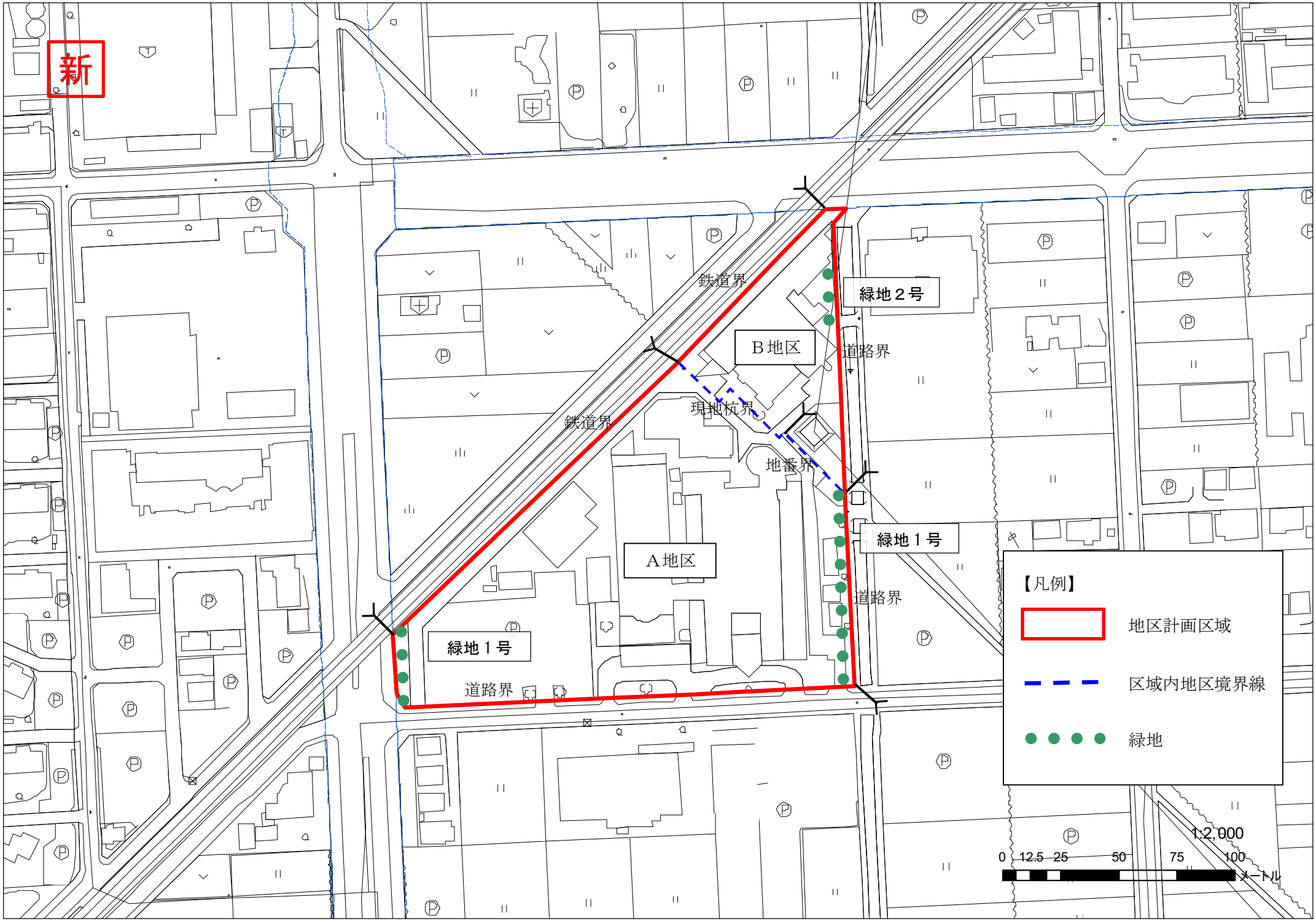
<table>
<tr><td colspan="3">名称</td><td colspan="3">河原口相沢地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位置</td><td colspan="3">海老名市河原口字相沢地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面積</td><td colspan="3">約 2.3ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区を含む市役所周辺は、既に市役所等の公共施設、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、福祉施設等の公共公益施設が多く集積している。
本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅より南西へ約 700ｍの市街化調整区域に位置しており、医療施設や福祉施設を立地するため開発された区域であり、既にまとまりのある良好な街区環境を有していることから、現在の街区環境と医療・福祉機能の維持･保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="3">広域的な救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉系機能の維持・充実を図るため、医療・福祉系施設を主体とした土地利用を誘導する地区とする。
また、周辺環境との調和に配慮するとともに、医療・福祉系施設を主体とした良好な街区環境の維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区内に配置されている緑地機能の維持保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">医療・福祉系機能と良好な街区環境の維持・保全を図るとともに、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、建築物の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">緑化の方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">緑地</td><td>緑地１号</td><td colspan="2">約 580 ㎡</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td colspan="2">約 150 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>A地区</td><td colspan="2">B地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 1.9ha</td><td colspan="2">約 0.4ha</td></tr>
</table>

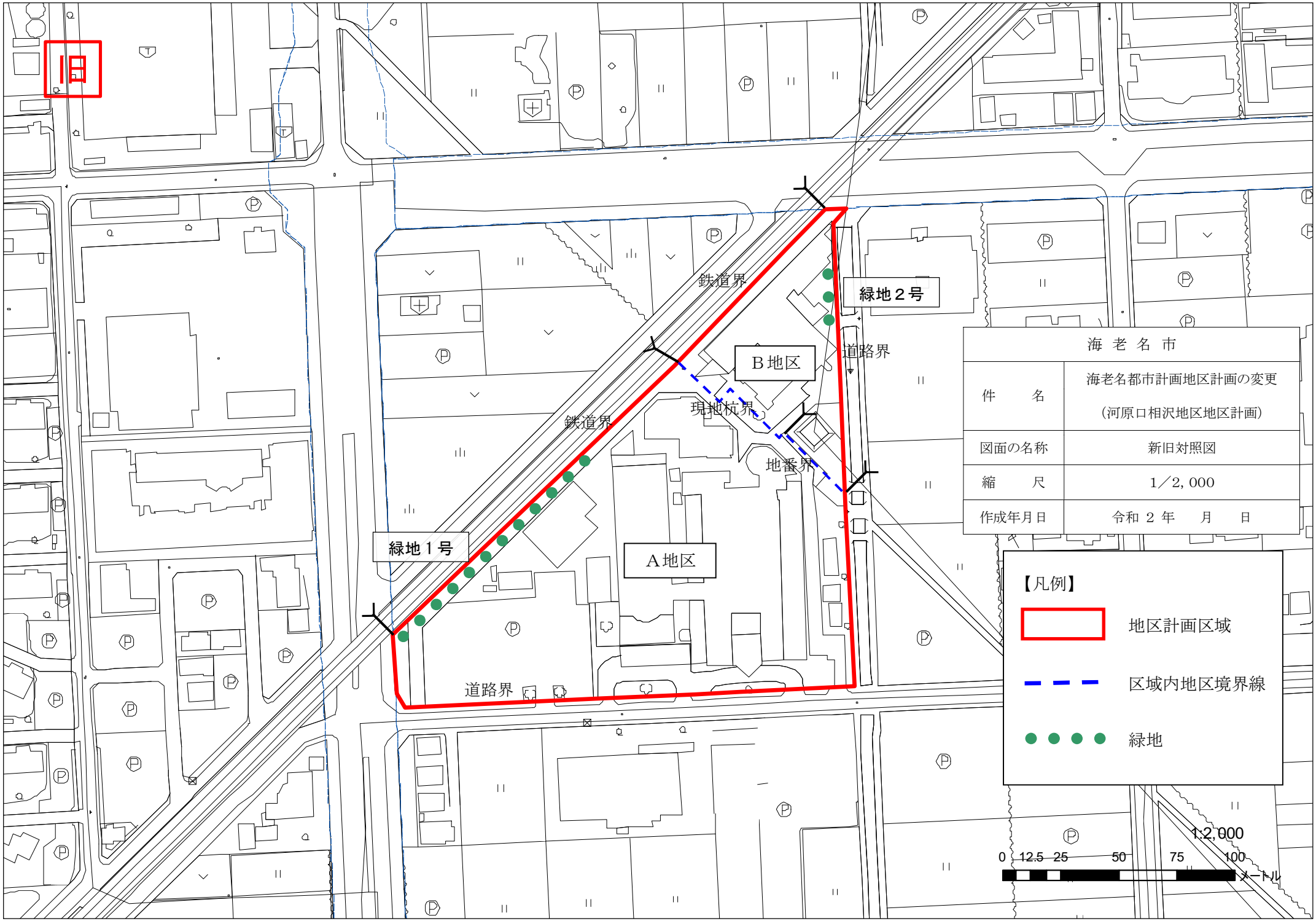
<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">建築物等の制限に関する事項</td><td>建築物の
用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1) 病院
(2) 診療所
(3) 調剤薬局（薬事法第２条第 11 項に掲げるもの）
(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
(5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の４で定める公益上必要な建築物
(7) 前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の
最高限度</td><td>20／10</td><td>15／10</td></tr>
<tr><td>建築物の建蔽率の
最高限度</td><td>6／10</td><td>6／10</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地
面積の最低限度</td><td colspan="2">150 ㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの
最高限度</td><td>(1) 建築物の高さは 31ｍを超えてはならない。
(2) 建築物の最高高さが 10ｍを超える建築物は、地区計画区域外を建築基準法別表第四の一の項の地域とみなして、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、同法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5ｍを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ（同法第 56 条の２第３項を準用しても差し支えない。）とする。ただし、地区計画区域内の敷地には適用しない。</td><td>(1) 建築物の高さは10ｍを超えてはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態
又は意匠の制限</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの
構造等の制限</td><td colspan="2">道路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。</td></tr>
</table>

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 病院 (2) 診療所 (3) 調剤薬局（薬事法第２条第 11 項に掲げるもの） (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の４で定める公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの	
		容積率の最高限度	20／10	15／10
		建ぺい率の最高限度	6／10	6／10
		建築物の敷地面積の最低限度	150 ㎡	
		建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さは 31ｍを超えてはならない。 (2) 建築物の最高高さが 10ｍを超える建築物は、地区計画区域外を建築基準法別表第四の一の項の地域とみなして、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、同法別表第四の一の項（は）欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（当該建築物敷地内の部分を除く。）に敷地境界線からの水平距離が 5ｍを超える範囲において、同表の一の項（に）欄（一）の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ（同法第 56 条の２第３項を準用しても差し支えない。）とする。ただし、地区計画区域内の敷地には適用しない。	(1) 建築物の高さは10ｍを超えてはならない。
		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」


新
鉄道界
緑地２号
B地区
道路界
現地杭界
鉄道界
地番界
緑地１号
A地区
道路界
緑地１号
道路界
【凡例】
地区計画区域
区域内地区境界線
緑地
1:2,000
0 12.5 25 50 75 100
メートル


旧
鉄道界
緑地２号
道路界
B地区
現地杭界
鉄道界
地番界
緑地１号
A地区
道路界
海 老 名 市
件 名
海老名都市計画地区計画の変更
（河原口相沢地区地区計画）
図面の名称
新旧対照図
縮 尺
1／2, 000
作成年月日
令和 2 年 月 日
【凡例】
地区計画区域
区域内地区境界線
緑地
1:2,000
0 12.5 25 50 75 100
メートル

資料２

特定開発事業構想届について（意見聴取）

特定開発事業構想届について（意見聴取）

令和２年５月１１日付で、海老名市住みよいまちづくり条例第 33 条１項に基づく特定開発事業構想届の提出がありました。

このことから、条例 33 条２項に基づき、市が事業者に対して行う『指導・助言』について意見聴取を行わせていただくものです。

■特定開発事業とは

特定開発事業の対象となるもの	○工業系用途に建築する大規模共同住宅 ○工業系用途に建築する大規模小売店舗 ○鉄塔類 ○廃棄物処理施設 ○パチンコ屋、ゲームセンター ○ラブホテル

（条例別表第１）

「特定開発事業構想届」の提出

案件　**海老名市泉一丁目９９２番３５**
店舗（スーパーマーケットほか）の開発事業

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（特定開発事業構想届）

第３３条　事業者は、別表第１に規定する特定開発事業（以下「特定開発事業」という。）に該当する建築物の建築又は工作物の築造を構想するときは、第３６条に規定する開発基本計画書を提出しようとする３月前までに、規則で定めるところによる特定開発事業構想届（以下「構想届」という。）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の構想届の提出を受けたときは、構想届の内容について公表をし、規則で定める特定開発事業による影響事項をあらかじめ海老名市都市計画審議会の意見を聴いて判断するものとする。

【海老名市住みよいまちづくり条例施行規則】（抜粋）

（特定開発事業構想届による影響事項）

第４１条　条例第３３条第２項に規定する影響事項は、次のとおりとする。

（１）　省略

（２）条例別表第１の２に規定する大規模小売店舗による影響事項

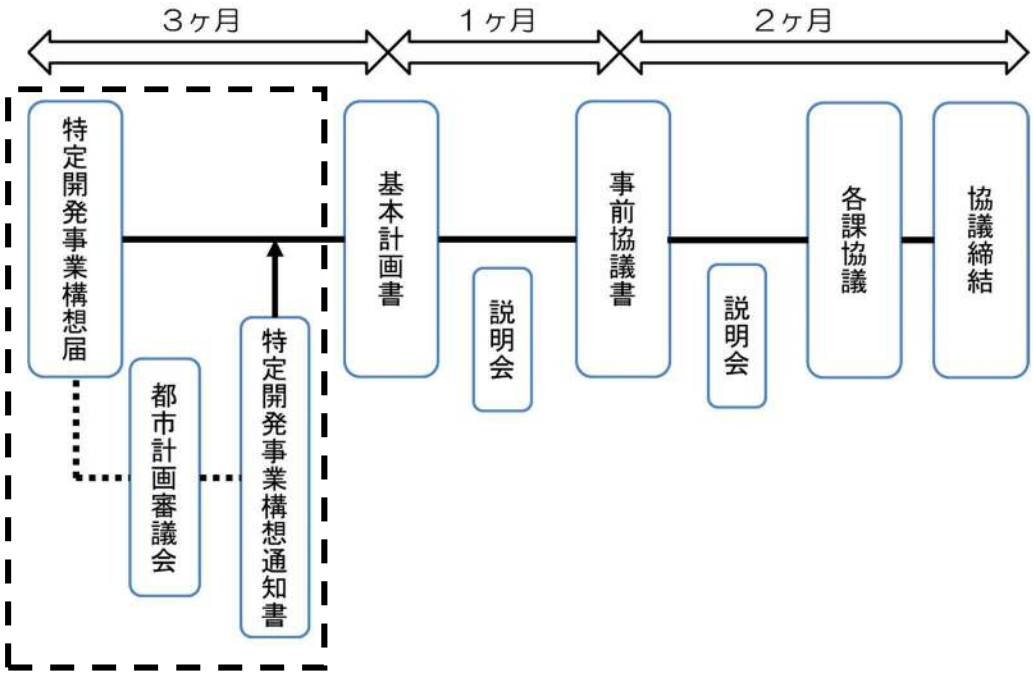
ア　条例第７条に規定するまちづくりの計画に関する影響

イ　行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の居住環境等への影響

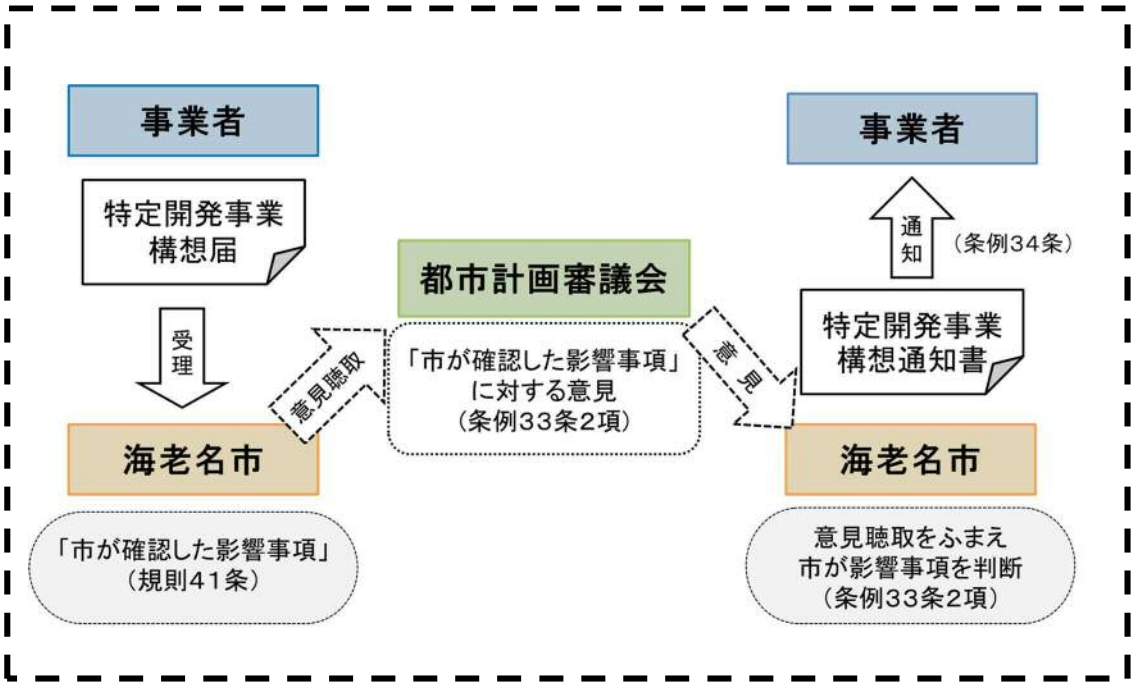
ウ　行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の景観への影響

エ　来店及び帰宅する車両による既存自動車交通への影響と道路構造への影響

■海老名市まちづくり条例に基づく特定開発事業の手続きフロー



構想届受理後から通知までの流れ



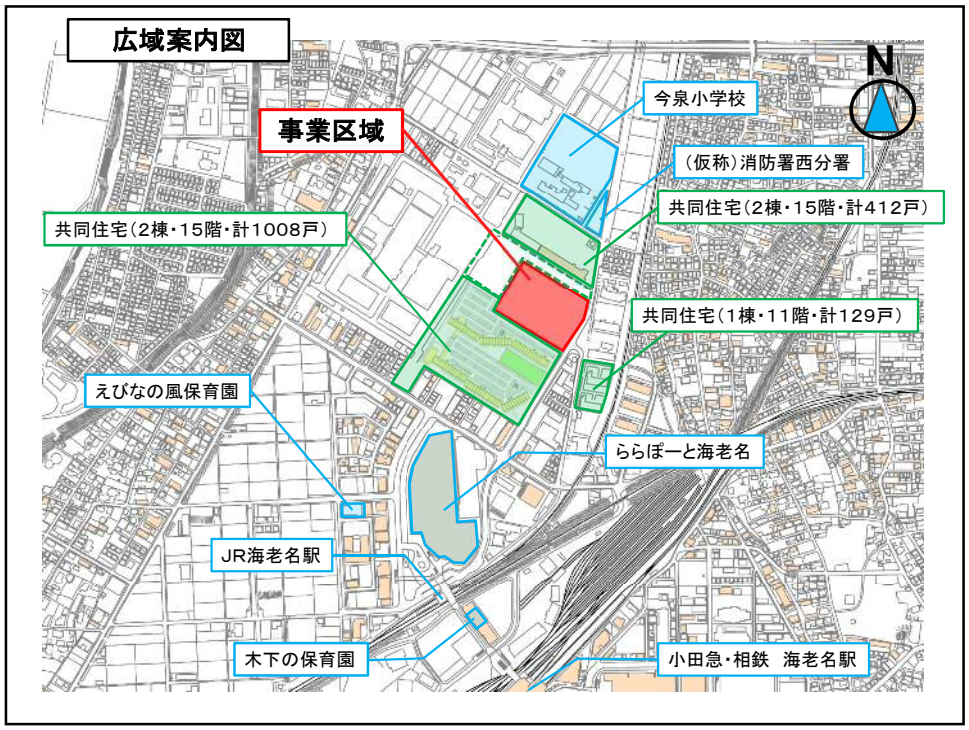
特定開発事業構想届について
《意見聴取》

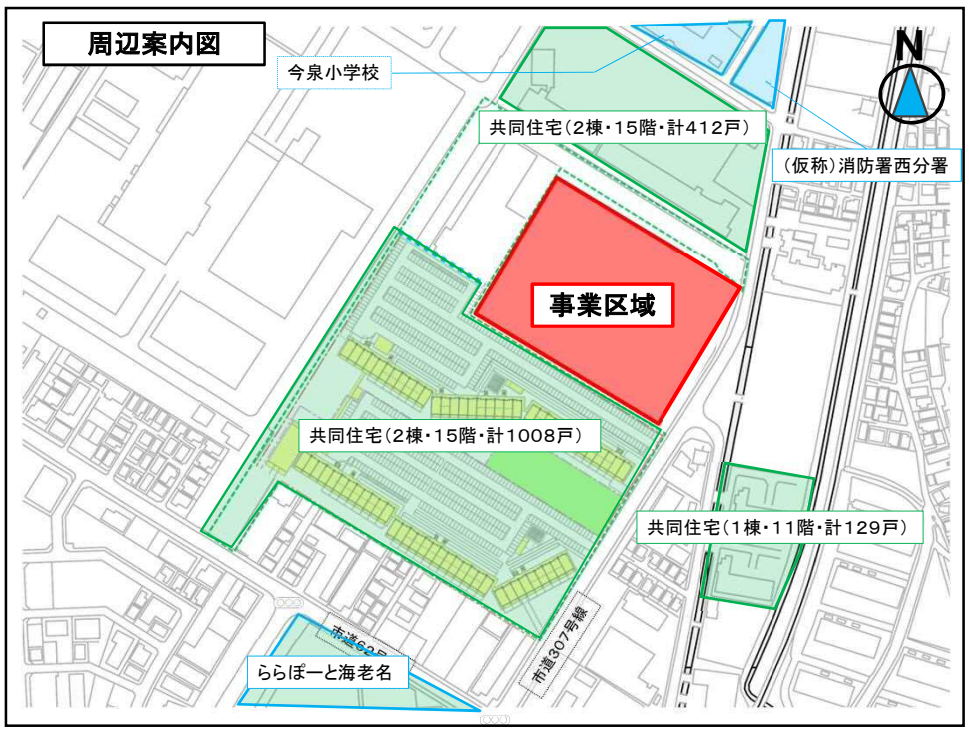
◆海老名市泉一丁目
大規模小売店舗（スーパーマーケット他）

令和２年８月２１日（金）
海老名市まちづくり部まちづくり指導課

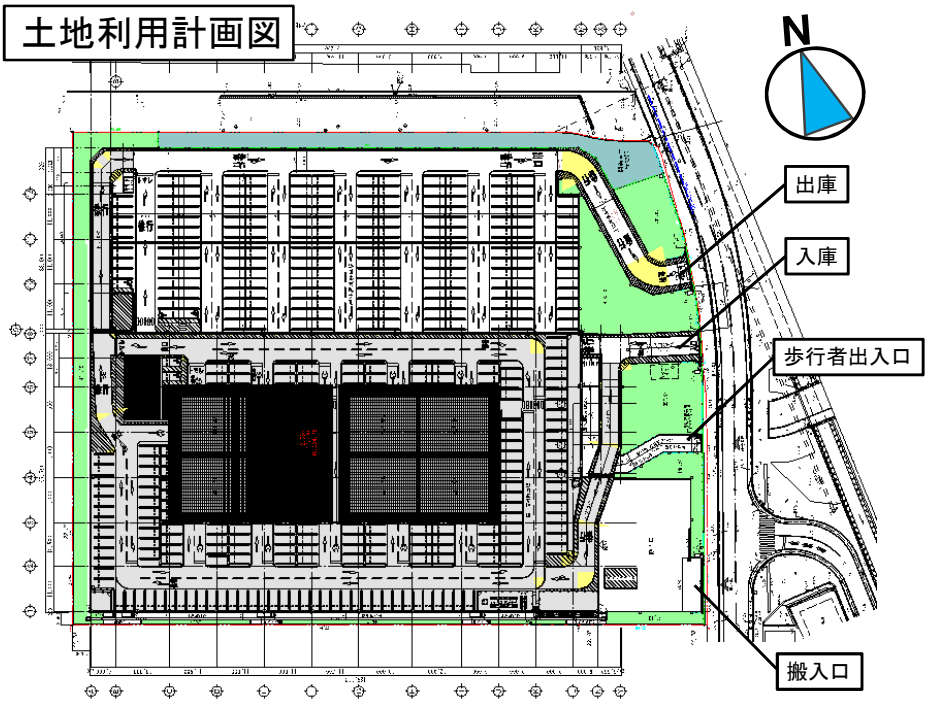
特定開発事業の概要

事業者	株式会社エイヴイ
計画地	泉一丁目992番35 （ビアメカニクス㈱工場跡地）
地域地区	工業地域（建ぺい率60%／容積率200%）
計画概要	小売店舗（スーパーマーケットほか） 区域面積：18,147．07㎡ 地上2階・高さ12.95m
着手予定	令和2年12月
完了予定	令和3年9月

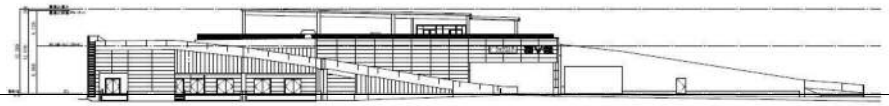

広域案内図
事業区域
今泉小学校
(仮称)消防署西分署
共同住宅(2棟・15階・計412戸)
共同住宅(2棟・15階・計1008戸)
共同住宅(1棟・11階・計129戸)
えびなの風保育園
ららぽーと海老名
JR海老名駅
木下の保育園
小田急・相鉄　海老名駅
N


周辺案内図
今泉小学校
共同住宅(2棟・15階・計412戸)
(仮称)消防署西分署
事業区域
共同住宅(2棟・15階・計1008戸)
共同住宅(1棟・11階・計129戸)
市道307号線
ららぽーと海老名
N

土地利用計画図



立面図（予定）



東側立面図

北側立面図

「市が確認した影響事項」

影響事項（規則41条第2号）	
項目	内　容
ア）まちづくりの計画への影響 『都市マスタープラン』 『立地適正化計画』 『景観推進計画』	○周辺に立地する建築物の用途を踏まえつつ、良好な市街地の形成に資する計画とすること ○立地適正化計画に則した計画とすること ○景観形成基準に配慮した計画とすること
イ）周辺の居住環境等への影響	○緑地の整備等隣地居住環境等を保全するよう配慮すること
ウ）周辺の景観への影響	○圧迫感を軽減するよう配慮すること ○周辺環境と調和する色彩計画とすること
エ）既存自動車交通、道路構造への影響	○周辺道路の交通集中に対し配慮すること ○道路空間の安全性に配慮すること

市から事業者に対する意見（案）

条例第34条（指導及び助言）

○周辺の住環境に配慮した計画とすること
○周辺の景観への影響に対し、土地利用計画、立面計画、色彩、緑化等に配慮すること
○周辺の道路交通・構造に配慮した計画とすること