

平成 28 年度 第 5 回
海老名市都市計画審議会

資 料

平成 29 年 1 月 24 日 (火) 開催
市役所 6 階 議員全員協議会室

【議 題】

1. (仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例について
(報告)
- ① 当面のスケジュールについて 資料 1
- ② パブリックコメントの実施について 資料 2

住みよいまちづくり条例 制定に向けた当面のスケジュール

年 月	項 目	内 容	
平成29年	1月	<p>12日（木） 第5回専門部会</p> <p>24日（火） 都市計画審議会</p> <p>2/1号 広報「えびな」にてパブコメ実施及び説明会開催の周知</p>	<p>パブコメ実施等について</p> <p>パブコメ実施等について</p>
	2月	<p>5日（日）10時 条例制定に向けた説明会 6日（月）19時 （会場 市役所4階会議室）</p> <p>2月1日から28日まで パブリックコメント実施</p>	<p>条例案骨子の説明及びパブコメ実施周知</p>
	3月	<p>3月上旬から中旬 パブコメにより寄せられた意見の整理</p> <p>中旬頃 第6回専門部会</p>	<p>説明会の結果報告、 パブコメへの対応と最終提言について</p>
	4月	<p>4月頃 都市計画審議会</p>	<p>まちづくり条例の答申</p>
	4月以降	<ul style="list-style-type: none"> ・ 例規審査 ・ 議会上程 	

※ 条例制定後 約3カ月の周知期間を設け条例施行

「海老名市住みよいまちづくり条例」

の制定について 皆様のご意見を募集します



- 提出期間：平成29年2月1日から2月28日までの28日間
- 提出対象者：市内在住、市内に事務所を有する個人及び法人、市内の不動産に権利を有する個人及び法人
- 提出方法：任意の様式で、次の方法でご提出してください。
いずれの場合も、送料及び送信料のご負担をお願いします。
(提出の際は、名前、住所及び所在、提出対象者を記載してください)
 - ①直接 市役所4階の都市計画課までお持ちください。
(月曜日から金曜日の8時30分から17時15分の業務時間内に限る)
 - ②郵便 〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1
都市計画課 宛
 - ③ファックス 046(233)9118
送信先に「都市計画課」と記載してください。
 - ④Eメール メールアドレス toshikeikaku@city.ebina.kanagawa.jp
 - ⑤市のホームページからも受付ができます。
- ご意見への回答は、個別にはせず、市のホームページ及び都市計画課窓口で公表します。
- 問い合わせ まちづくり部 都市計画課 235-9391 (直通)
235-9392 (直通)



1 住みよいまちづくり条例とは

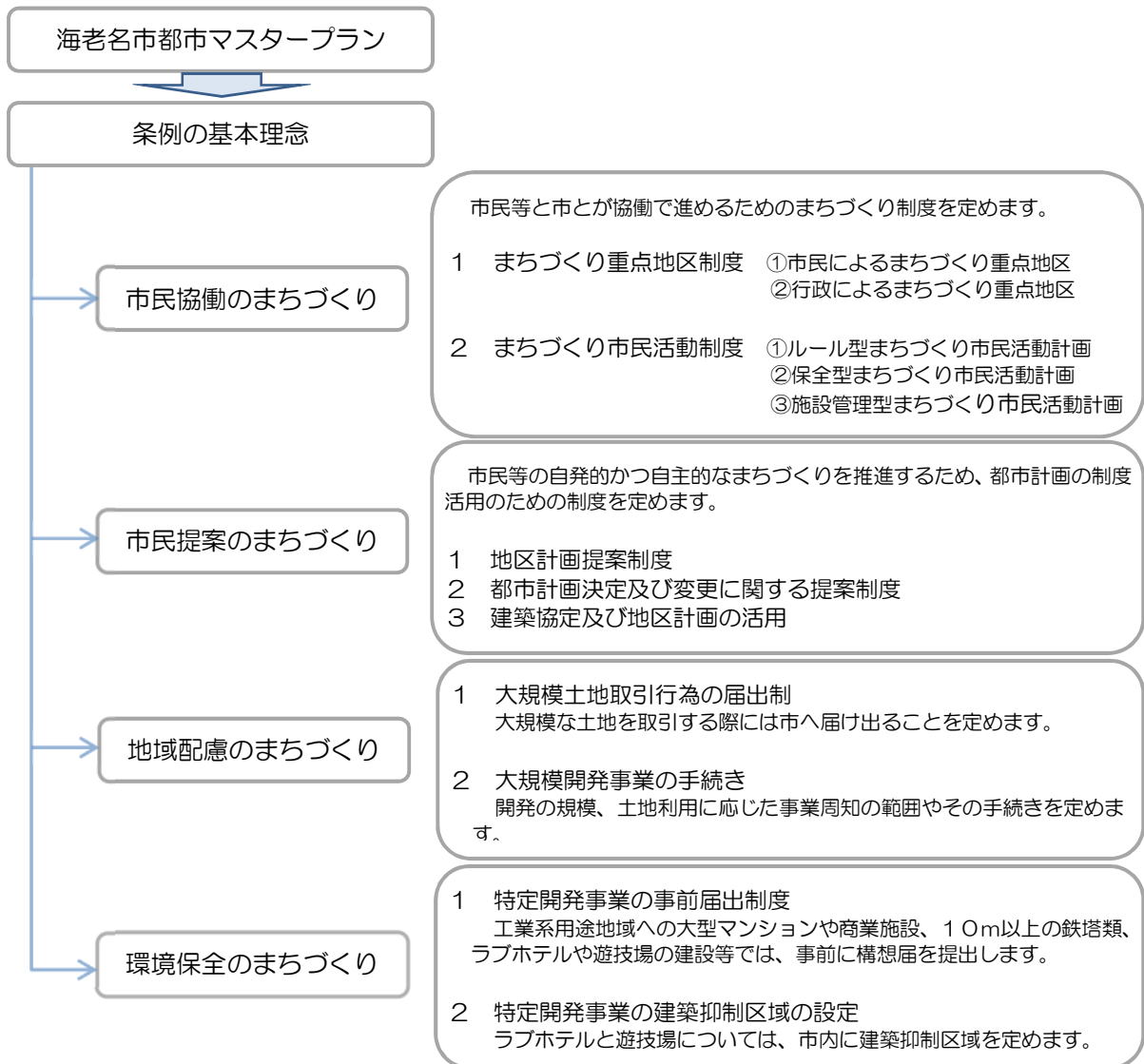
海老名市は、平成22年のさがみ縦貫道路・海老名ICの開通、平成27年の海老名駅西口のまち開きなど、都市の発展とともに民間による様々な開発計画が立案され、そのことによる市のまちづくりへ影響が懸念されております。

また、社会環境の変化とともに、既存の居住環境にも変化が現れており、良好なまちづくりのためには、市民の方々の積極的な参加により、まちづくりを進めることが重要となっております。

これからまちづくりは、人口減少社会を控えた、まちの持続的発展が課題であり、拠点となる区域の再整備や多様な課題への対応には、新たな制度をもって取り組む必要があります。

そのことから、新たなまちづくりのルールを定め、住みたい住み続けたいまち海老名を目指すため、住みよいまちづくり条例を制定するものであります。

○ 条例の構成



○ 用語の定義

- 市 民： 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建物を所有する者など
- 事 業 者： 開発事業を行おうとする者又は開発事業を行う者
- 周 辺 住 民： 開発事業の周辺に住所を有する者、事業を営む者、土地を所有する者又は建物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者など
- 開 発 事 業： 都市計画法で規定する開発行為又は建築基準法で規定する建築又は建築行為の有無にかかわらず土地の区画形質の変更する事業
- 事 業 区 域： 開発事業を行う区域
- 遊 技 場： 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1項第4号（ぱちんこ屋等）に規定する遊技場のうち、まあじゃん屋を目的とした遊技場を除いたもの及び同法第2条第1項第5号（ゲーム機等を備える店舗等）に規定する遊技設備
- ラブホテル： 旅館業を目的とする建築物のうち、専ら異性と同伴する客に利用させることを目的とする建築物

○ 基本理念

- (1) まちづくりは、相模川や農地を恵みとした自然環境をはじめ、九里の土手などの斜面緑地や田園風景と調和をしながら持続的に発展することを目指し、公共の福祉のもとで豊かで快適な環境を次世代に守り引き継ぎ、育むよう行わなければならない。
- (2) まちづくりは、すべての市民および事業者らが自ら主体となり、市との相互理解および責任と信頼を下に協働して行わなければならない。
- (3) まちづくりは、安全安心を確保するため計画的に行うとともに、次世代を担う子どもや若者が、健全な生活環境と教育環境の中で成育することを目的に行わなければならない。

❗ 都市マスタープランとは … 都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき、将来の都市像を実現させるため都市づくりの方向性を総合的に示したものです。

○ 市・市民・事業者（開発）の責務

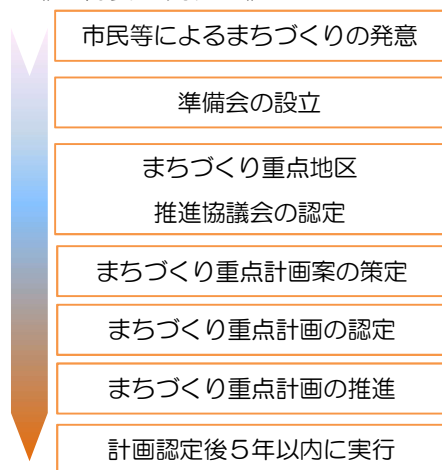


2 まちづくり重点地区制度とは

○ 市民が主体となり進めるまちづくり重点地区

土地所有者を含む市民等及び開発事業者が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的にとりくむための制度です。

《 制度の流れ 》



● 協議会の認定要件

- ① 対象面積 3,000㎡以上
- ② 対象地区
 - ・都市マスタープランの各拠点
 - ・市街地再開発事業などの方針地区
 - ・防災対策が必要な地区 など
- ③ メンバー 地区内の市民及び事業者の10名以上で構成

※認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

● まちづくり重点計画の認定要件

- ① 地区内の20才以上の市民等の1/2以上の同意
 - ② 土地と建物にかかわる計画は、①に加えて各権利者及び土地の面積の2/3以上の同意
 - ③ 計画認定後5年以内に実行するスケジュールがある
- ※認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

● 提案できるまちづくり重点計画

- ① 市街地整備に関する事項
- ② 土地利用に関する事項
- ③ 建築物及び工作物に関する事項
- ④ 景観及び町並みに関する事項
- ⑤ 緑地等の保全及び緑化に関する事項
- ⑥ 防災及び防犯に関する事項
- ⑦ その他まちづくりの推進に必要な事項

○ 市が主体となるまちづくり重点地区

市が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的にとりくむための制度です。

● まちづくり重点計画の対象地区

- ・都市マスタープランの各拠点
- ・市街地再開発事業などの方針地区
- ・防災対策が必要な地区 など

● まちづくり重点計画の計画事項

- ① 市街地整備に関する事項
- ② その他まちづくりの推進に必要な事項

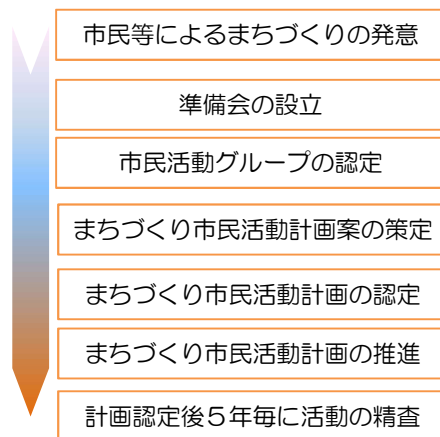
※計画の決定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

3 まちづくり市民活動制度とは

市民が主体となって行われる地区のまちづくり活動を支援、推進することを目的とした活動制度です。

	各活動計画	目 的
a	ルール型まちづくり市民活動計画	土地利用のルールと維持保全を目的
b	保全型まちづくり市民活動計画	居住環境及び自然環境などの環境の維持保全を目的
c	施設管理型まちづくり市民活動計画	公の施設管理を目的

《 制度の流れ 》



a ルール型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 概ね1,000㎡以上
 - ② メンバー 地区内の市民の5名以上で構成
※この場合の市民は20才以上とします
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 土地利用できる建物を含めた用地に関する事項
 - ② 建物の垣や塀などの工作物を対象とした景観に関する事項
 - ③ 土地利用の用途に必要な事項
- 計画の認定要件
 - ① 地区内の20才以上の居住者の1/2以上の同意
 - ② 土地と建物に掛る計画は、①に加えて各権利者及び土地の面積の2/3以上の同意
 - ③ 活動計画の周知が十分に図られている

※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

b 保全型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 概ね1,000㎡以上
 - ② メンバー 地区内の市民等及び土地所有者の5名以上で構成
※この場合の市民は16才以上とします
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 自治会活動、防災及び防犯、緑化及び緑地の保全に関する事項
 - ② その他居住や環境などの保全に関する事項
- 計画の認定要件
 - ① 地区内の20才以上の市民等の1/2以上の同意
 - ② 活動計画の周知が十分に図られている

※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

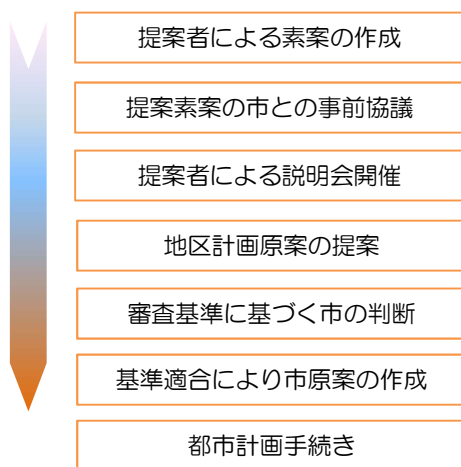
c 施設管理型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 管理の対象としている施設面積
 - ② メンバー 施設周辺の概ね半径1 km以内に居住又は通学、通勤している16才以上の者5名以上で構成
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 施設の管理と活用に関する事項
 - ② その他施設の保全に関する事項
- 計画の認定要件
 - ① 施設管理者の承諾が得られている
 - ② 施設利用者の十分な理解が得られている
 - ※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

4 提案型地区計画制度とは

都市計画法第16条第3項で定められた地区計画案を申出できる方法を定めます。

《 制度の流れ 》



- 提案ができる団体等
 - ① 提案地区内の土地所有者及び他の権利を有する者
 - ② まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
 - ③ 市内で活動している まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人
 - ④ 都市計画法の開発許可を得た開発事業者
- 提案できる要件
 - ① 面積3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道等の地形地物で囲まれた一団の土地
 - ② 都市計画法など関係法令により定められている内容に適合している
 - ③ 前記②の団体による提案の場合は、提案地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている
 - ④ 地区内の土地所有者及びそれ以外の権利者の2/3以上の同意
- 審査基準
 - ① 都市計画法などのまちづくり関係法令に適合している
 - ② 市のまちづくり計画に適合している
 - ③ 内容に合理性がある
 - ④ 関係者に十分な説明が行われ理解が得られている
 - ※ 審査にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

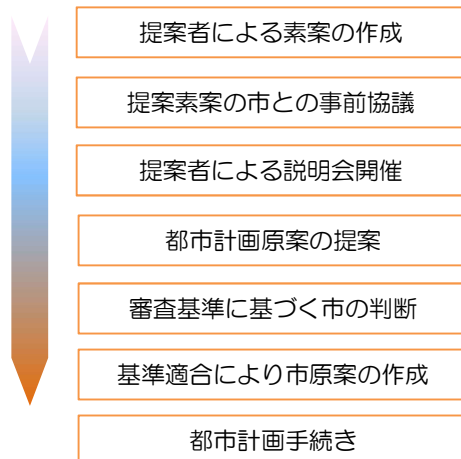
📌 都市計画法第16条第3項 … 地区計画等の案については、住民又は利害関係人から申し出る方法を市町村が定めることができることが規定されています。

📌 地区計画とは … 地区・街区のレベルで、まちづくりの方針や目標、道路・公園などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。

5 都市計画の決定及び変更の提案制度とは

都市計画法第21条の2から第21条の5で定められた都市計画の決定及び変更の提案ができる方法を定めます。

《 制度の流れ 》



● 提案ができる団体等

- ① 提案地区内の土地所有者及び他の権利を有する者
- ② まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
- ③ 市内で活動する まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人

● 提案できる要件

- ① 面積3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道等の地形地物で囲まれた一団の土地
- ② 前記②の団体による提案の場合は、提案地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている
- ③ 地区内の土地所有者及びそれ以外の権利者の2/3以上の同意

● 審査基準

- ① 都市計画法などのまちづくり関係法令に適合している
 - ② 市のまちづくり計画に適合している
 - ③ 内容に合理性がある
 - ④ 関係者に十分な説明が行われ理解が得られている
- ※ 審査にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

📌 都市計画法第21条の2から第21条の5 … 都市計画の決定等の提案について、提案できる要件等とその基本的な手続きが規定されています。

6 建築協定又は地区計画の活用について

一団の既存住宅地及び開発事業等により新たに整備される一団の住宅地の、良好な住環境を維持・保全するために、建築協定又は地区計画の活用を推奨するとともに、一定規模以上の新たな住宅地では活用しなければならないことを定めます。

○建築協定又は地区計画を活用しなければならない地区

- 対象地区 開発事業により新たに整備された一団の住宅地
- 対象面積 区域面積5,000㎡以上

📌 建築協定 … 建築基準法第69条に基づき、公的機関（特定行政庁）が認可した、住民発意による建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定です。

7 大規模土地取引行為の届出制度

大規模な敷地の土地取引により、市のまちづくりへ影響が出ることを抑えるため、土地取引を行う場合は、事前に市に届け出ることを制度として定めます。

○届出の対象となる土地取引とは

- 対象規模 5,000㎡以上の一団の土地
(土地を分割して取引する場合は分割前の土地の規模で取り扱います)
- 対象形態 土地売買契約による土地取引で贈与等は除く
- 届出者 土地の売主又は購入を予定している者
- 届出時期 土地売買契約予定日の3か月前まで

○届出に対する対応

土地取引の時点で予定している事業計画について、市のまちづくりに影響が出る恐れがある場合には、市が届出者に対して必要な助言及び指導を行います。

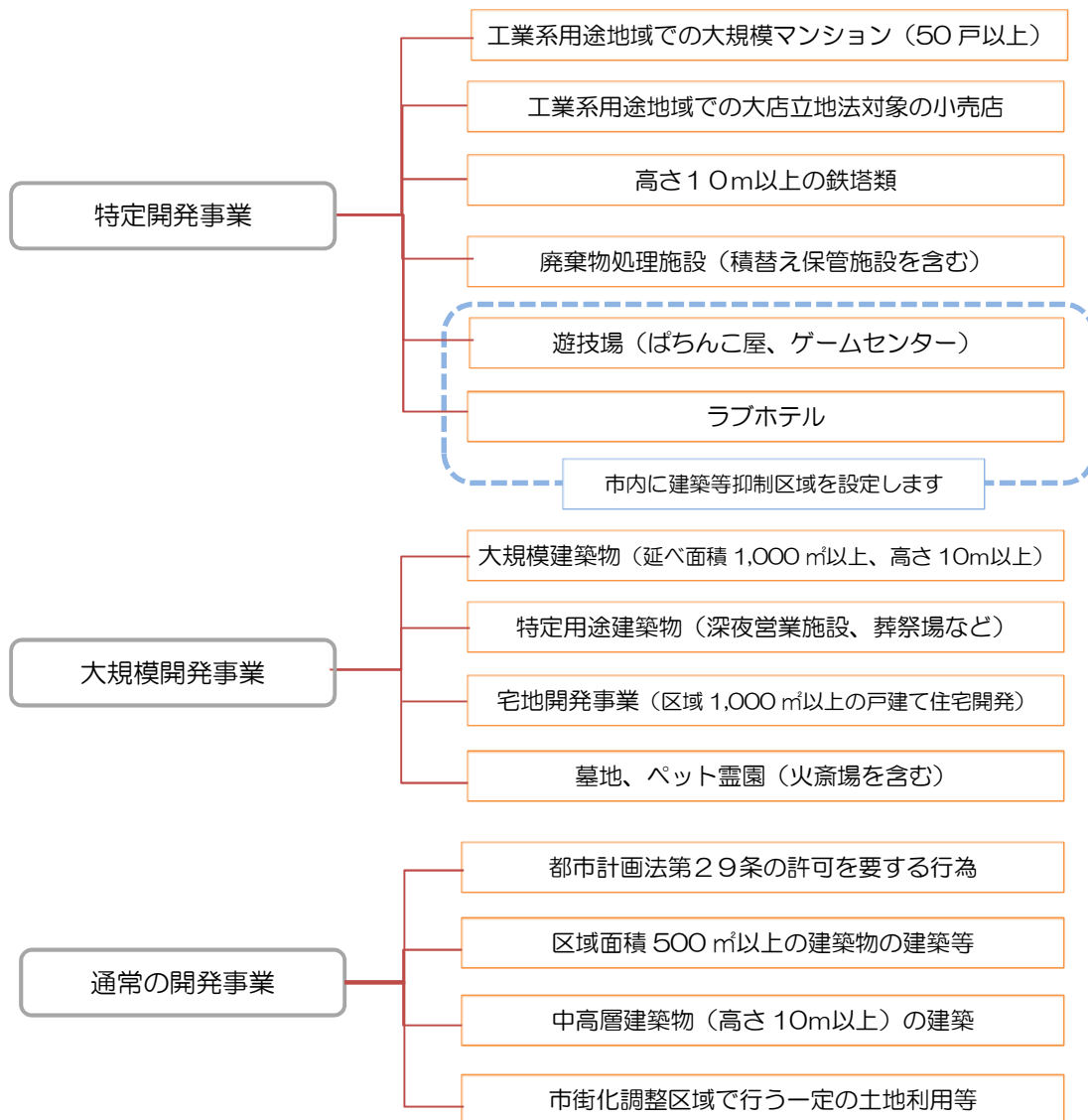


8 開発事業の地域への配慮

開発事業を用途や規模に応じて、特定開発事業、大規模開発事業、通常の開発事業の大きく三つの事業に区分し、それぞれの手続き方法を定めます。

また、特定開発事業は、構想の段階で事前に市長へ届出及び調整が必要となります。

○開発事業の区分



○開発区分ごとの周知方法

特定開発事業・大規模開発事業	説明会開催による周知
通常開発事業	個別周知又は、住民の求めに応じ説明会の開催

○開発事業ごとの周知範囲

開発事業区分		用途及び規模	周知範囲 ^{※1}
特定 開 発 事 業	大規模マンション	計画戸数 50 戸以上の共同住宅	50m 以内 ^{※2}
	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法に該当する小売店舗	50m 以内 ^{※2}
	鉄塔類	高さ 10m 以上、但し建築物上の施設は除く	高さの2倍以内 ^{※3}
	廃棄物処理施設	積み替え保管施設を含む	300m 以内
	遊技場	ぱちんこ屋、ゲームセンター	100m 以内
	ラブホテル		100m 以内
大 規 模 開 発 事 業	大規模建築物	延べ面積 1,000 ㎡以上かつ高さ 10m 以上	50m 以内 ^{※2}
		集客施設は延べ面積 1,000 ㎡以上（駐車場を除く）	50m 以内
	特定用途建築物	深夜営業 ^{※5} 施設で延べ面積 500 ㎡以上	30m 以内
		葬祭場（遺体安置所含む）延べ面積 500 ㎡以上	30m 以内
		ワンルーム形式 ^{※6} 20 戸以上の共同住宅	30m 以内
	宅地開発事業	専用住宅を目的とした区域面積 1,000 ㎡以上	30m 以内
墓地、火葬場を含む ^ハ 霊園	規模にかかわらず新設又は拡張	100m 以内	
通 常 開 発	29 条許可開発行為	規模にかかわらず	20m 以内 ^{※2}
	開発許可を要さない建築等	事業区域が 500 ㎡以上の建築を行う行為	20m 以内 ^{※2}
	中高層建築物	高さ 10m 以上	20m 以内 ^{※2}
	市街化調整区域の行為	※4	20m 以内

※1 周知範囲は、事業区域の敷地境界線からの水平距離とします。

※2 建物の高さが 10m 以上の場合は、当該建物により冬至の真太陽時における午前 9 時から午後 3 時までの間に日陰を生じる範囲についても周知範囲といたします。
なお、第 1 種低層住宅専用地域の場合は高さ 10m ではなく軒高 7m 以上で対象となります。

※3 鉄塔類の一番外側の躯体から当該鉄塔等の高さの 2 倍に相当する距離までの範囲とします。
なお、高さの 2 倍以上ある事業区域の場合は、敷地境界線から水平距離 10m 以内とします。

※4 市街化調整区域の行為は次のとおりとします。

- 用途を問わず建物を建築する場合、但し農業用倉庫、建物規模（既存に対して 10% 以内の増築）及び用途の変更がない建替えは除く。
- 面積 500㎡以上の駐車場を設置する場合、但し公共工事に伴う仮設駐車場は除く。
- 面積にかかわらず資材置場を設置する場合、但し公共工事に伴う仮設資材置場は除く。
- 太陽電池モジュールの設置でモジュール面積の合計が 1,000㎡以上で一団の場合。
- 面積 500㎡以上のグラウンド等（動物のための施設を含む）を設置する場合。
- 面積 500㎡以上で単に 30cm 以上の切土、盛土を行う場合、但し農地造成は除く。

※5 深夜営業とは 営業時間 23 時から翌日の 6 時までにかかる時間帯で営業する場合。

※6 ワンルーム住戸とは、20㎡/1 住戸未満の住戸を指します。

- 関係者への周知
 - ①周知範囲に属する自治会の代表者及び農業団体の委員
 - ②範囲が重なるまちづくり重点地区推進協議会、又はまちづくり市民活動グループ
 - ③工事用車両の通行、その他生活環境に著しい影響がある地域

○開発区分ごとの手続き

	手 続	対応者	特定開発事業	大規模開発事業	通常の開発事業
事前調整	特定開発事業構想届の提出	事業者	○	—	—
	特定開発事業構想通知書	市	○	—	—
開発基本計画書	開発基本計画書の提出	事業者	○	○	○
	開発事業計画標識の設置、設置届の提出	事業者	○	○	○
	開発事業説明会等の結果報告	事業者	○	○	—
	開発事業説明会等結果縦覧	市	○	○	—
	開発事業への意見書提出	周辺住民	△	△	—
	意見書の写し送付	市	△	△	—
	意見書に対する見解書の提出	事業者	△	△	—
	意見書及び見解書の縦覧	市	△	△	—
	都市計画審議会の意見聴取	市	△	△	—
	事業者への指導及び助言	市	△	△	—
	指導及び助言の縦覧	市	△	△	—
開発事前協議書	開発事業事前協議書の提出	事業者	○	○	○
	開発事業計画標識設置、設置届の提出	事業者	○	○	○
	開発事業説明会等の開催、結果報告	事業者	○	○	△
	開発事業説明会結果縦覧	市	○	○	△
	開発事業への意見書提出	周辺住民	△	△	△
	意見書の写し送付	市	△	△	△
	意見書に対する見解書の提出	事業者	△	△	△
	意見書及び見解書の縦覧	市	△	△	△
	開発事業再説明会の開催要求	周辺住民	△	△	△
	開発事業再説明会の開催、結果報告	事業者	△	△	△
	開発事業への再意見書提出	周辺住民	△	△	△
	再意見書の写し送付	市	△	△	△
	再意見書に対する再見解書の提出	事業者	△	△	△
	再意見書及び再見解書の縦覧	市	△	△	△
	指導又は助言の申出	周辺住民、事業	△	△	△
	都市計画審議会への意見聴取	市	△	△	△
指導又は助言	市	△	△	△	
指導又は助言の縦覧	市	△	△	△	
事前協議実施通知書（協議事項の通知）	市	○	○	○	
この手続き以降、市との事前協議に入ります。					

凡 例 ○…必要な手続き、 △…必要に応じ、 —… 手続き不要

9 特定開発事業と建築等抑制区域

良好な居住環境及び景観等のまちづくりに関して、特に周辺に与える影響が大きい開発事業は、特定開発事業として構想の段階で、市長へ届出を行います。（対象となる特定開発事業は、「8 開発事業の地域への配慮」の項を参照）

また、遊技場及びラブホテル（以下「遊技場等」という。）は、青少年の健全な成育及び社会教育環境を確保するため建築等を抑制することが望ましい抑制区域を定め、事業者に対しては、抑制区域内への建築等に対する指導を行います。

○遊技場等の建築等抑制区域

- ・ 抑制区域内の対象となる行為
 - ① 遊技場等を目的とした建築物の建築及び増築
 - ② 遊技場等を目的とした既存建物の用途変更
 - ③ 遊技場等の既存建築物の改築
 - ※ 既に営業している場合は建築の増築及び改築が対象となります。

- ・ 建築等抑制区域
 - ① 商業地域、近隣商業地域以外の市街化区域（ラブホテルは商業地域のみ）
 - ② 市街化調整区域
 - ③ 次に掲げる施設敷地の周囲100メートル以内の区域（ラブホテルは200メートル以内の区域）
 - 学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する各種学校
 - 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する児童福祉施設
 - 図書館法（昭和25年法律第118号）に規定する図書館
 - 社会教育法（昭和24年法律第207号）に規定する公民館
 - 都市公園法（昭和31年法律第79号）に規定する都市公園
 - 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する病院及び診療所（病床有り）
 - 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に指定する重要文化財等
 - 神奈川県文化財保護条例（昭和30年条例第13号）に指定する重要文化財等
 - 海老名市文化財保護条例（昭和38年条例第18号）に指定する重要文化財等

○特定開発事業構想届の提出時期

特定開発事業構想届を提出しなければならない時期は、開発基本計画書の提出を行おうとする3ヶ月前までとします。提出された構想届は、市が公表いたします。

○構想届に対する市長からの通知書

市長は、提出された特定開発事業構想届に基づき、都市計画審議会からの意見聴取を行い、周辺の良好な居住環境や景観などまちづくりの視点及び、教育環境や青少年の健全な成育など社会教育の視点から、構想の時点で想定する影響に対し、通知書により事

業者への指導及び助言を行います。

増築 … 既存の建物に建て増しをすること。

改築 … 建築物の全部若しくは一部を除却し、従前の用途、規模、構造と著しく異なる新しい建築物を建てること。

10 開発指導基準

開発事業に伴う公共施設等に関する指導基準を定めます。主な基準は、次のとおりとします。

○道路関係

- ① 開発事業により整備する道路は、幅員を6m以上として原則通り抜けができる構造とします。但し小区間のときは、幅員を4.5m以上とします。
- ② 止むを得ない場合の行き止まりの道路は、幅員を6m以上とし、延長は60m以下、延長が35mを超えた場合は、転回場を設置します。
- ③ 開発事業区域内及び開発事業区域に接した道路に拡幅計画がある場合は、事業者及び土地所有者は拡幅用地の買取を市に求めることができます。

○公園関係

- ① 開発事業区域内には、土地利用の用途及び事業区域面積に応じて公園または緑地、広場（公園等）を設け、市に帰属することを原則とします。
 - ・住居系の土地利用 事業区域面積の6%以上
 - ・商業、工業系の土地利用 事業区域面積の3%以上
- ② 次の場合は、公園等を設置しなくても良いことといたします。
 - a. 事業区域から250m以内に都市公園がある場合。
 - b. 開発事業に該当する面積で高さ10m未満の専用住宅を建築する場合。
 - c. 都市計画法第29条の許可を要さない開発事業の場合。
 - d. 整備する公園の面積が150㎡未満となる場合。
 - e. 商業地域及び近隣商業地域内で公園等の設置が困難な場合。
 - f. 過去の開発事業で公園設置を行った事業区域内で事業区域とする場合。上記のa・d・eのときは、公園整備協力金に替えるものとします。

$$\text{公園等整備協力金} = \text{事業区域面積} \times 3\% \text{又は} 6\% \times \text{相続税路線価等}$$

- ③ 市が定めた公園等の基準に適合していない場合は、市は公園等の帰属を受けず、開発事業者が維持管理をする公園とします。

その場合、市と開発事業者で公園の維持に関する協定を締結（「協定公園」という。）し、開発事業者による適正な管理のもと公園等を継続するものとします。

- ④ 開発事業により設ける公園等は、次の基準を満たしているものとします。
- a. 形状は矩形に近いものである。
 - b. 低湿地、高圧線下、その他障害や危険となる位置ではない。
 - c. 利便、景観、日照及びバリアフリーに配慮したものである。
 - d. 災害防止、避難活動に適した位置及び構造である。

○緑化関係

- ① 開発事業の緑化面積は、次のとおりとします。

区域面積 用途地域等	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
商業、近隣商業地域	3%以上			
その他の用途地域	5%以上	10%以上	15%以上	20%以上
市街化調整区域	10%以上	15%以上	20%以上	25%以上

- ② 次の開発事業では、上記基準によらず緑化に努めるものとします。
- a. 事業区域の面積が500㎡未満の場合
 - b. 事業区域の面積が5,000㎡未満で戸建住宅の建築を目的とした事業。
 - c. 市街化調整区域で行われる開発事業のうち、都市計画法第29条の開発行為の許可を要しない開発事業で建築物の建築を行わないもの
- ③ 高木、中木、低木毎に緑化面積に換算する投影面積を定めます。また、緑化面積に応じて最低限の植樹すべき本数を定めます。
- ④ 緑化の特例として、緑化が困難な場合は、屋上や壁面などの特殊緑化とする基準を定めます。

○下水道関係

- ① 雨水の流出調整及び抑制
- a. 事業区域5,000㎡以上のときは、自然流下の雨水調整池又雨水貯留施設を設けます。
 - b. 事業区域5,000㎡未満のときは、雨水流出抑制施設を設けます。
- ② 公共下水道汚水管の供用開始以外の地域での処理施設
合併処理槽により処理を行い、その処理水は浸透柵などの雨水流出抑制施設の浸透柵を経由して事業区域外へ排水します。

○消防水利関係

- ① 消防水利の設置基準は、次のとおりとします。

事業区域面積	防火水槽	消火栓
1,000㎡以上3,000㎡未満	—	半径100m以内に1基
3,000㎡以上5,000㎡未満	半径100m以内に1基	—
5,000㎡以上	半径100m以内に1基	半径100以内に1基

② 建築物の規模による消防水利の設置基準は、次のとおりとします。

建物規模	防火水槽	消火栓
a 5階以上7階未満で延べ面積6,000㎡以上 b 15m以上21m未満で延べ面積6,000㎡以上 c 7階以上11階未満又は21m以上31m未満 d 地下街	半径100m以内に40㎡以上を1基	半径100m以内に1基
11階以上又31m以上	棟別かつ半径50m以内に60㎡以上を1基	半径100m以内に1基

事業区域面積が3,000㎡以上となる大規模宅地開発で防火水槽を設置するときは、防火水槽用地を設けて設置します。

③ 消防活動空地等の設置

中高層建築物を建築するときは、消防活動空地等を設置します。

○教育社会施設関係

住宅の戸数に応じて、小中学校の受け入れについて市と協議を行うとともに、整備協力金についても負担を求めます。

- a. 住宅戸数100戸以上で受入れ協議を行う。
- b. 住宅戸数500戸以上で教育社会施設整備協力金を負担する。なお、協力金の算定基準は別に定めます。

○自主防災資機材の整備

住戸数が30戸以上のマンションでは、自主防災資機材を備えることとします。

○防犯灯の設置

住宅を目的とした開発事業では、関係する道路に延長25m当り1基の防犯灯を設置します。

○集会所の設置

- a. 50戸以上100戸未満 集会所50㎡以上
- b. 100戸以上200戸未満 集会所100㎡以上
- c. 200戸以上 別途協議

なお、大規模開発事業の宅地開発事業で集会所を設置する場合の敷地規模については、別途協議することとします。

○ごみ集積所の設置

ごみ集積所は、次の基準により設置します。

計画戸数	ごみ集積所の規模
5戸以下	1.5㎡以上※1
6戸以上10戸以下	2.0㎡以上
11戸以上15戸以下	3.0㎡以上
16戸以上20戸以下	4.0㎡以上
21戸以上	計画戸数×0.2㎡の面積以上

※1 既設ごみ集積所が使用できない場合に限り設置することとします。

○駐車場の附置台数

開発事業による自動車駐車場の設置台数は、次のとおりとします。

土地利用の用途	用途地域	駐車場台数
戸建住宅	全ての地域	各戸敷地内1台以上
共同住宅	商業地域	計画戸数の1/2以上
	商業地域以外	計画戸数の2/3以上
共同住宅（ワンルーム形式）	商業地域	計画戸数の1/3以上
	商業地域以外	計画戸数の1/2以上
大規模小売店舗立地法に該当する小売店舗	全ての地域	同法指針により算定された台数以上
大規模小売店舗立地法に該当しない小売店舗	全ての地域	店舗面積50㎡あたり1台以上

○防災行政無線施設

中高層建築物を建築するときは、海老名市の防災行政無線への障害について、事業者はつぎの対策を講じるものとします。

- a. 建築物により、防災行政無線の屋外受信局で電波伝搬及び音響区域に支障が生じた場合の対策とその費用
- b. 前記の対策で建築物の屋上に防災行政無線のアンテナ、無線中継局及びその施設に要する電源施設などの施設を設置する場合の費用及び施設設置場所に要する費用への事業者の負担

○建築敷地の最低限度

- a. 第1種第2種低層住居専用地域 120㎡以上
- b. 上記以外の市街化区域 100㎡以上
- c. 市街化調整区域 150㎡以上

なお、開発事業に該当しない場合でも、建築敷地の最低限度を遵守するよう努めるとともに、交番等の公共施設は対象外とします。

1 1 市民等からの意見

市民協働によるまちづくりや開発事業では、市民等からの意見や要望を、次の方法で市及び開発事業者などの関係者へ届くようにします。

また、まちづくり市民活動制度を除く各制度では、状況を確認し多様な視点から意見等をいただく機関として都市計画審議会を開催いたします。

○「まちづくり重点地区制度」と「まちづくり市民活動制度」

- | | |
|----------|---|
| ①計画案の策定時 | ・説明会の開催による十分な意見交換を行います。 |
| ②計画案の認定時 | ・市民等は、計画案に対する申出書を市に提出することができます。
・申出書は、計画案を作成した推進協議会及び市民活動グループに写しを届け、申出に対する回答書を作成します。
・回答書を市に提出し、申出書とともに市が縦覧します。 |
| ③公聴会の開催 | ・まちづくり重点地区制度では、市民等は公聴会の開催を市に申し出ることができます。
・公聴会では、市民等と推進協議会などから意見や主張を伺います。 |
| ④都市計画審議会 | ・公聴会の内容は、都市計画審議会へ報告し、同審議会から意見を聴取します。 |

○「提案型地区計画制度」と「都市計画の決定及び変更に関する提案制度」

- | | |
|----------|--|
| ①提案素案の段階 | ・説明会を開催による十分な意見交換を行います。 |
| ②原案の作成時 | ・原案の提案を受けた市は、原案の縦覧を行います。
・市民等は、原案に対する申出書を市に提出することができます。
・掲出を受けた申出書は、提案者に写しを届け、それに対する見解書を作成します。
・見解書を市に提出し、申出書とともに市が縦覧します。 |
| ③公聴会の開催 | ・提案者及び市民等は、公聴会の開催を市に申し出ることができます。
・公聴会では、提案者と市民等からの主張や意見を伺います。 |
| ④都市計画審議会 | ・公聴会の内容は、都市計画審議会へ報告し、同審議会から原案に対する意見を聴取します。 |

○開発事業

①開発基本計画書提出時

- 特定開発事業及び大規模開発事業では、基本計画書による説明会開催後、市民等は意見書を市に提出することができます。
- 掲出を受けた意見書は、事業者に写しを届け、それに対する見解書を作成し市に提出します。
- 意見書と見解書は市が縦覧します。

②開発事前協議書提出時

- 開発事業では、市に事前協議書を提出後に説明会及び個別周知を定められた範囲で行い、市民等は意見書を市に提出することができます。
- 掲出を受けた意見書は、事業者に写しを届け、それに対する見解書を作成し市に提出します。
- 意見書と見解書は市が縦覧します。

③都市計画審議会

- 都市計画審議会は、開発基本計画書による意見書と見解書について、市からの求めに応じ意見を述べます。
- 開発事業事前協議書では、市民等又は事業者からの「指導又は助言の申出」があった場合、市からの求めに応じ都市計画審議会は意見を述べます。

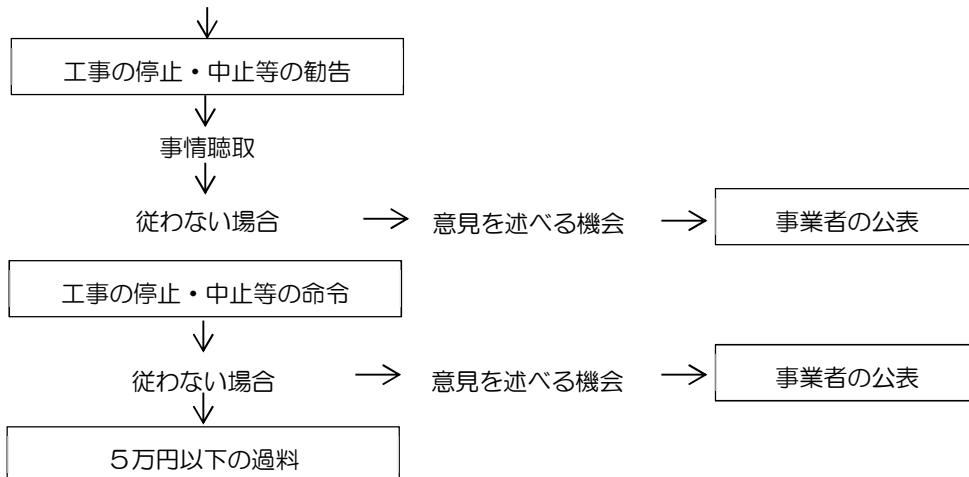


12 その他

○罰則等

各開発事業の手続きを行わずに開発事業の工事に着手した場合は、次のような流れで罰則を科します。

〔 開発基本計画書等の手続を行わずに工事着手 〕



参考： 開発事業の手続きイメージ

〔 凡例 **新規**：新規に定める手続き及び既存の手続の一部が変更するもの 〕

