

令和5年度 第3回

海老名市都市計画審議会

資 料

令和5年 12 月 4 日 (月) 開催
市役所3階 政策審議室

【議 題】

- (1) 海老名都市計画の変更等（市役所周辺地区）について (諮問)
- (2) 海老名都市計画 生産緑地地区の変更について (諮問)
- (3) 海老名都市計画 生産緑地地区に係る特定生産緑地の変更について (意見聴取)
- (4) 海老名市住みよいまちづくり条例に係る特定開発事業構想届について (意見聴取)
- (5) 海老名市立地適正化計画（一部改定案）のパブリックコメント実施について (意見聴取)
- (6) その他（海老名市住みよいまちづくり条例第49条第2項の規定に基づく指導又は助言について） (意見聴取)

【資 料】

- ・ 海老名都市計画区域区分の変更等について 資料 1
- ・ 海老名都市計画生産緑地地区の変更について 資料 2
- ・ 海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の変更について 資料 3－1
- ・ 特定生産緑地地区変更図(案)及び特定生産緑地追加指定台帳 資料 3－2
- ・ 特定開発事業構想届けについて 資料 4
- ・ 海老名市立地適正化計画（一部改定案）のパブリックコメント実施について 資料 5－1
- ・ 海老名市立地適正化計画（一部改定案）【新旧対象】 冊子
- ・ 条例第 49 条第 2 項に基づく指導又は助言について その他

海老名都市計画区域区分の変更等について
〔海老名市役所周辺地区一般保留関連〕

【目次】

- 1 経緯（概要）
- 2 都市計画手続きの内容
 - （1）区域区分の変更
 - （2）用途地域の変更
 - （3）防火地域及び準防火地域の変更
 - （4）地区計画の決定 海老名市役所周辺地区
 - （5）地区計画の変更 河原口相沢地区
 - （6）土地地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地地区画整理事業
 - （7）下水道の変更
 - （8）公園の変更 3・3・5号中新田近隣公園
- 3 今後の予定

【添付資料】

- 別添資料（1） 区域区分の変更資料一式
別添資料（2） 用途地域の変更資料一式
別添資料（3） 防火地域及び準防火地域の変更資料一式
別添資料（4） 地区計画の決定 海老名市役所周辺地区地区計画資料一式
別添資料（5） 地区計画の変更 河原口相沢地区地区計画資料一式
別添資料（6） 土地地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地地区画整理事業
資料一式
別添資料（7） 下水道の変更資料一式
別添資料（8） 公園の変更資料一式

海老名市役所周辺地区一般保留

1 経緯（概要）

海老名市役所周辺地区は、平成28年11月の第7回線引き見直しにおいて一般保留に位置付けられました。土地区画整理事業及び民間開発事業により計画的な市街地整備の見通しが立ったことから、令和5年5月に当該地区の市街化区域への編入について市案の申出を行いました。この11月には区域区分の変更についての県都市計画案の縦覧が行われたところです。

県が決定する区域区分の変更に伴い、市が決定する次の各都市計画（用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画、土地区画整理事業、下水道、公園）についても決定及び変更を行います。

年月日	県決定案件	市決定案件
令和5年5月29日	市から市案の申出	
令和5年6月9日	県素案の決定	市原案の決定（地区計画の決定のみ）
令和5年6月12日から 7月3日まで	県素案の閲覧 ・公述の申出なし	市原案の条例縦覧（地区計画の決定のみ） ・意見書提出なし
令和5年7月14日		市案の決定（地区計画の決定のみ）
令和5年7月18日	県案の決定	
令和5年7月18日から 9月12日まで	国へ事前相談	
令和5年9月29日		市案の決定（地区計画の決定以外）
令和5年9月29日から 10月24日まで		県へ法定協議
令和5年10月3日	市へ意見照会	
令和5年11月14日から 11月28日まで	県案の法定縦覧	市案の法定縦覧

2 都市計画手続きの内容

【県決定案件】

(1) 区域区分の変更 [別添資料一①]

組合施行の土地区画整理事業、民間事業者の開発事業及び市が定める地区計画によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市役所周辺地区（約 39.4 ヘクタール）を市街化区域へ編入するものです。

【市決定案件】

(2) 用途地域の変更 [別添資料一②]

区域区分の変更（市街化区域への編入）に伴い、土地利用の目的と周辺の土地利用状況等を考慮し、適切な土地利用の誘導・規制を図るため用途地域を定めるものです。ただし、土地区画整理事業の施行地区については、土地区画整理事業の妨げとなる建築等の行為を防ぐため、市街化区域編入の時点では暫定的に土地利用制限が一番厳しい用途地域としています。土地区画整理事業の仮換地指定後、当該地区に適正な用途地域に変更する予定です。

(3) 防火地域及び準防火地域の変更

区域区分の変更（市街化区域への編入）に伴い、市街地における火災の危険を防除するため、「海老名市防火地域及び準防火地域指定の基準」に従い、準防火地域の指定を行います。

(4) 地区計画の決定 海老名市役所周辺地区地区計画

区域区分の変更（市街化区域への編入）に伴い、土地利用と建築物等の整備を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画を定めるものです。ただし、土地区画整理事業の施行地区については、用途地域を定め直すときに、当該地区に適正な地区計画に変更する予定です。

(5) 地区計画の変更 河原口相沢地区地区計画

河原口相沢地区地区計画の区域を含む新たな地区計画として海老名市役所周辺地区地区計画を決定することに伴い廃止するものです。

(6) 土地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地区画整理事業

土地区画整理事業を円滑に進め、計画的な市街地整備を進めるため、土地区画整理事業を都市計画事業に位置付けるものです。

(7) 下水道の変更

区域区分の変更（市街化区域への編入）に伴い、市街化区域に編入した区域を事業計画区域及び排水区域に追加するものです。また、下水道法による事業計画と相互に整合を図りながら、引き続き市街地における下水道整備を行うために、事業施行期間を延伸するものです。

(8) 公園の変更 3・3・5号中新田近隣公園

区域区分の変更（市街化区域への編入）に伴い、海老名市都市マスタープランや海老名市緑の基本計画に基づき、防災機能の強化等を図る近隣公園を計画的に整備するため、都市計画に定めるものです。

3 今後の予定

年月日	県決定案件	市決定案件
令和5年12月4日	市都市計画審議会 ・県からの意見照会に回答するのにあたり、市から市都市計画審議会へ特段の意見がないか照会	市都市計画審議会 ・市が各都市計画を決定・変更するのにあたり、市から市都市計画審議会へその妥当性を諮問
令和5年12月	市から県へ意見照会に対する回答	
令和6年1月31日	県都市計画審議会 ・県が区域区分を変更するのにあたり、県から県都市計画審議会にその妥当性を諮問	
令和5年12月から 令和6年3月まで		各都市計画の決定・変更について庁議および意思決定
令和5年12月から 令和6年3月まで		地区計画による建築制限条例に海老名市役所周辺地区地区計画を加えることについて庁議および意思決定、市議会上程および決定
令和6年2月から 令和6年3月まで	国県法定協議	
令和6年3月	区域区分の変更の告示	各都市計画の決定・変更の告示

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年 次 区 分	平成22年	令和 7 年
都市計画区域内人口	128千人	135千人
市街化区域内人口	120千人	127千人
保留人口（うち特定保留人口）	－	－（－）

本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から南に約700mに位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺に近く、海老名駅に通じる都市計画道路3・4・2号海老名駅大谷線が地区内を南北に縦断するなど交通利便性の高い市街化区域に隣接する市街化調整区域です。

本地区は、「海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としています。

また、本地区は、「海老名市都市マスタープラン」において、「周辺の土地利用状況に応じて、中心市街地を補完する機能、公共公益機能及び居住機能を集積させるとともに、地域特性を活かした複合的な新市街地の形成を図ります。」とされています。

このような中、本地区では、地権者による都市的土地利用に関する機運が高まり、組合施行による土地区画整理事業及び民間事業者による開発行為に関する計画熟度などの高まりから土地区画整理事業及び開発行為が確実に実施される見込みとなっており、また、本地区の将来的な土地利用を見据えながら、海老名市が併せて地区計画を都市計画決定し、道路等の公共施設を計画的に整備する見込みとなっており、都市的土地利用への転換を図ることが必要となっています。

今回、本地区の住居系の土地利用計画が明らかになるとともに、組合施行による土地区画整理事業、民間事業者による開発行為及び市が定める地区計画によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市街化調整区域から市街化区域へ編入するものです。

海老名都市計画区域区分

新旧対照表

新旧対照表

(新)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

『計画図表示のとおり』

II 人口フレーム

年 次 区 分	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	128千人	135千人
市街化区域内人口	120千人	127千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	<u>— (一)</u>

新旧対照表

(旧)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

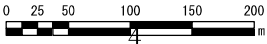
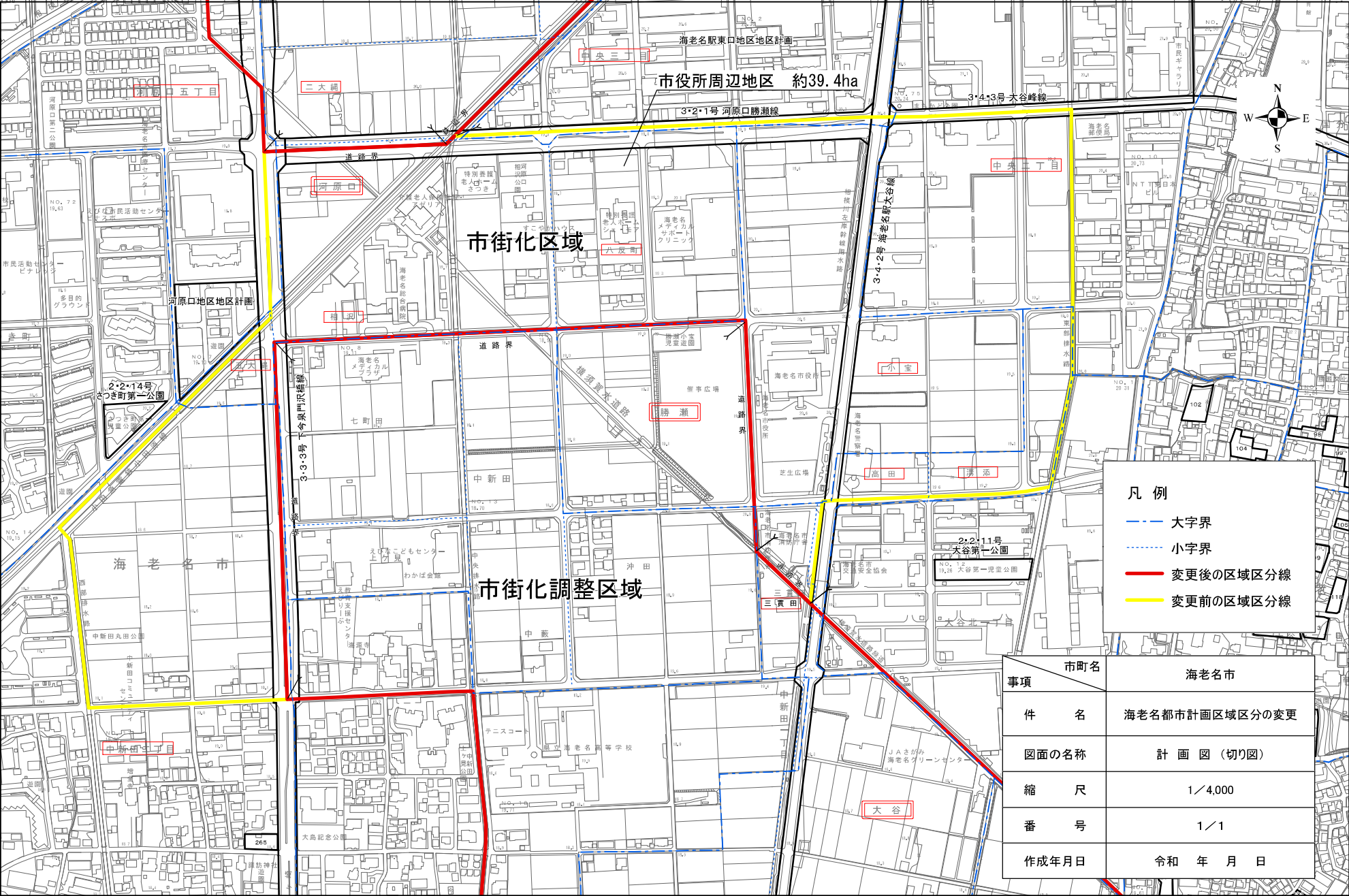
II 人口フレーム

年 次 区 分	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	128千人	135千人
市街化区域内人口	120千人	127千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	3.5千人（一）

新旧対照表（面積増減）

種 類	面 積		面 積 増 減 の 内 訳
	新	旧	
市 街 化 区 域	1,479 ha	1,440 ha	+ 39.4ha 市 → 調 0.0ha 調 → 市 + 39.4ha
市街化調整区域	1,180 ha	1,219 ha	－ 39.4ha 市 → 調 0.0ha 調 → 市 － 39.4ha
都市計画区域	2,659 ha	2,659 ha	

市町名	海老名市	地区名	海老名市役所周辺地区
-----	------	-----	------------



海老名都市計画用途地域の変更（海老名市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 7.8ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	(4.2%)
	約 88ha	8/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	(47.4%)
	約 69ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	(37.1%)
	約 12ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	(6.5%)
	約 9.0ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	(4.8%)
小 計	約 186ha						12.5%
第一種中高層住居専用地域	約 121ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.2%
第二種中高層住居専用地域	約 20ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4%
第一種住居地域	約 662ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	44.8%
第二種住居地域	約 35ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.4%
近隣商業地域	約 5.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(14.2%)
	約 27ha	20/10 以下	8/10 以下				(68.3%)
	約 6.9ha	30/10 以下	8/10 以下				(17.5%)
	約 39ha						2.6%
小 計							
商業地域	約 42ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(94.6%)
	約 2.4ha	50/10 以下	8/10 以下				(5.4%)
	約 45ha						3.0%
小 計							
準工業地域	約 166ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.2%
工業地域	約 143ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.7%
工業専用地域	約 62ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.2%
合 計	約 1,479ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅から約700m南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している地区です。

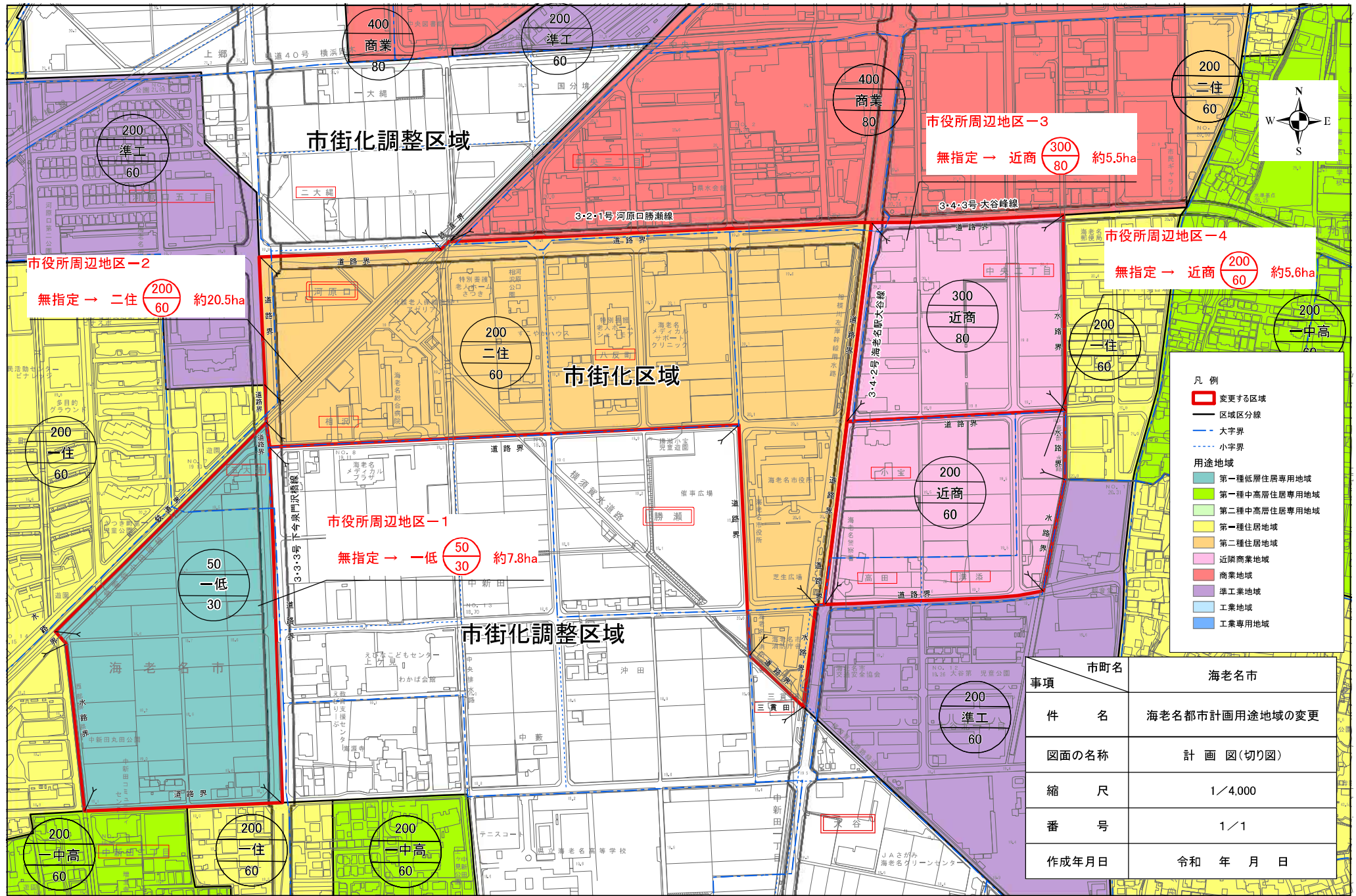
本地区については、「海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としています。

また、本地区は「海老名市都市マスタープラン」において、「警察署、消防署等の公共施設や医療・福祉施設が多く集積する地区であり、広域的な救急医療施設や地域医療を支援する病院の機能拡充等、さらなる公共公益施設の機能集積を図ります。また、中心市街地の縁辺に位置している地域特性を活かし、新たな商業・業務機能を誘導します。」としています。

今回、本地区については、土地区画整理事業、開发行為及び地区計画による計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、市街化区域へ編入されることから、土地利用の目的と周辺の土地利用状況等を考慮し、適切な用途地域とするため、本案のとおり用途地域の変更を行うものです。

海老名都市計画用途地域の変更・新旧対照表

種類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10以下 8/10以下 8/10以下 10/10以下 15/10以下	3/10以下 4/10以下 5/10以下 5/10以下 6/10以下	約 7.8ha 約 88ha 約 69ha 約 12ha 約 9.0ha	約 88ha 約 69ha 約 12ha 約 9.0ha	+約 7.8ha
小 計			約 186ha	約 178ha	+約 7.8ha
第一種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約 121ha	約 121ha	
第二種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約 20ha	約 20ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 662ha	約 662ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 35ha	約 15ha	+約 20.5ha
近隣商業地域	20/10以下 20/10以下 30/10以下	6/10以下 8/10以下 8/10以下	約 5.6ha 約 27ha 約 6.9ha	約 27ha 約 1.4ha	+約 5.6ha +約 5.5ha
小 計			約 39ha	約 28ha	+約 11.1ha
商業地域	40/10以下 50/10以下	8/10以下 8/10以下	約 42ha 約 2.4ha	約 42ha 約 2.4ha	
小 計			約 45ha	約 45ha	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 166ha	約 166ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 143ha	約 143ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約 62ha	約 62ha	
合 計	—	—	約 1,479ha	約 1,440ha	+約 39.4ha



別添資料（３）防火地域及び準防火地域の変更

海老名都市計画防火地域及び準防火地域の変更（海老名市決定）

理 由 書

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 45ha	
準防火地域	約 887ha	

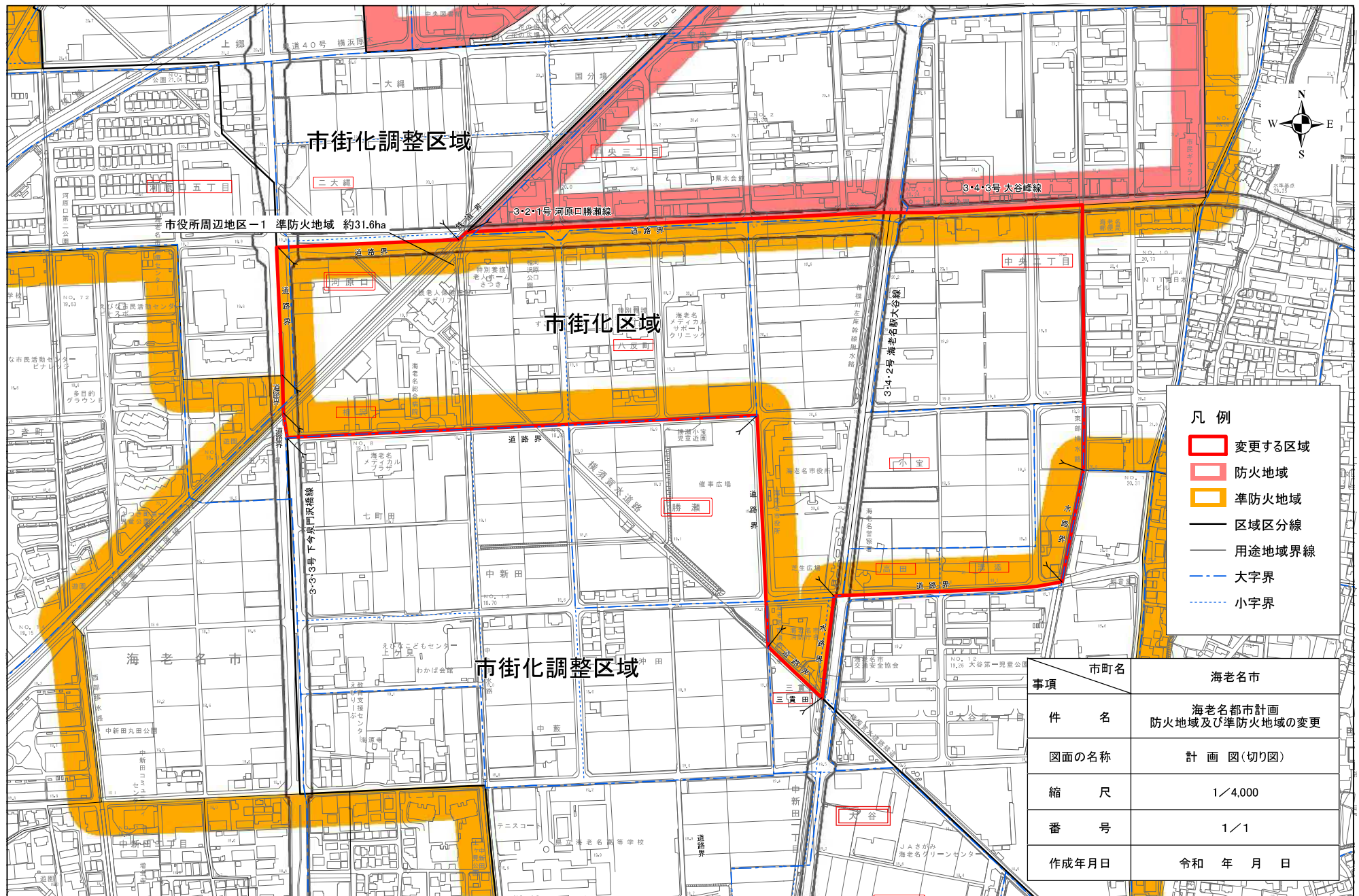
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

本地区は、小田急電鉄及び相模鉄道海老名駅から約 700m 南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している地区です。

本地区については、土地区画整理事業を予定している区域を除き、土地利用計画が明確となるとともに、開発行為及び地区計画の実施による計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったことから、区域区分の変更に伴い、第二種住居地域及び近隣商業地域に指定する地域について、市街地における都市防災機能の向上を図るため、本市の指定基準に基づき、本案のとおり準防火地域を指定するものです。

新 旧 対 照 表

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
防火地域	約 45ha	約 45ha	
準防火地域	<u>約 887ha</u>	<u>約 855ha</u>	+約 31.6ha



凡 例

- 変更する区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 区域区分線
- 用途地域界線
- 大字界
- 小字界

事項	市町名	海老名市
件 名	海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
図面の名称	計 画 図(切り図)	
縮 尺	1/4,000	
番 号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	

計 画 書

海老名都市計画地区計画の決定（海老名市決定）

都市計画海老名市役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称		海老名市役所周辺地区地区計画
位置		海老名市中新田二丁目、河原口字相沢、字八反町、字二大縄及び字五大縄、河原口五丁目、勝瀬字小宝、中央二丁目、中央三丁目並びに大谷字高田、字溝添及び字三貫田地内
面積		約 39.4ha
地区計画の目標		本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から約 700m 南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している。 本地区は、住宅市街地の形成を図るとともに、本市の中心市街地に隣接した立地特性を活かし、新たな商業・業務機能を誘導することで、海老名駅周辺のさらなる賑わいの創出やまちの魅力向上を目指した新市街地の形成を図る。また、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、福祉施設等が多く集積している地区でもあることから、これらの機能の維持・増進を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	居住機能のほか、商業・業務機能も備えた良好な市街地形成、既に立地している公共公益施設の維持・増進を図るため、地区全体を土地利用の特性毎に区分し、以下の方針のもとに土地利用を誘導する。 < A 地区 > 住宅市街地の形成を図るとともに、幹線道路に面している立地特性を活かし、店舗などの沿道サービス施設を誘導することで、居住機能を中心とした複合的な新市街地の形成を図る地区とする。 < B-1 北地区 > 良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、幹線道路沿道の立地特性を踏まえ、店舗等の便利施設の誘導を図る地区とする。 < B-1 南地区 > 広域的な救急医療や地域医療の支援等の機能と福祉機能の維持・増進・拡充を図るため、医療・福祉系施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区とする。 < B-2 地区 > 良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、住環境と調和する店舗や事業所等の誘導を図る地区とする。 < B-3 地区 > 良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、店舗等の便利施設や雇用の確保等に資する業務系施設の誘導を図る地区とする。
	土地利用の方針	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	< C-1 地区 > 幹線道路である市道海老名駅大谷線沿いに面した立地特性を活かし、沿道サービス型の店舗等、まちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導を図る地区とする。 < C-2 地区 > 良好な都市型住宅を誘導するとともに、北側の中心市街地から連続した商業施設の立地を図るなど、中心市街地の機能を補完する地区とする。 < C-3 地区 > 本地区東側の住宅地から連続した良好な都市型住宅の立地を基本としつつ、生活利便施設等の誘導を図る地区とする。 < D-1 地区 > 幹線道路である市道海老名駅大谷線沿いに面した立地特性を活かし、主に沿道サービス型の店舗等を主体としたまちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導を図る地区とする。 < D-2 地区 > 海老名駅からの連続性を活かし、商業・業務機能等を主体としたまちの賑わいの創出、雇用の確保等、生活利便性の向上に資する施設等の誘導を図る地区とする。 < D-3 地区 > 本地区東側の住宅地から連続した良好な都市型住宅の立地を基本としつつ、生活利便施設の誘導を図る地区とする。 < E 地区 > 市役所、消防署などの公共公益施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区内の機能向上及び維持を図るため、区画道路、公園、緑地及び広場を配置する。 市の中心市街地に隣接した立地特性を活かした施設を誘導するとともに、良好な街区環境の維持・保全、周辺環境に調和した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
	建築物等の整備の方針	
	緑化の方針	新たな緑の創出を図り、緑豊かなまちづくりを推進するとともに、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。
	防災機能の確保の方針	雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止または低減を図るため、敷地内の積極的な雨水対策に努める。

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	区画道路 1 号	8m	約 250m	—	既設
			区画道路 2 号	12m	約 230m	—	既設
			区画道路 3 号	11m	約 230m	—	既設
			区画道路 4 号	13m	約 230m	—	既設
			区画道路 5 号	13m	約 380m	—	既設
			区画道路 6 号	13m	約 440m	—	既設
			区画道路 7 号	6m	約 440m	—	拡幅
			区画道路 8 号	6m	約 30m	—	拡幅
		公園	公園－1	—	—	約 1,090 m ²	新設
			公園－2	—	—	約 2,290 m ²	新設
			公園－3	—	—	約 380 m ²	新設
			公園－4	—	—	約 1,110 m ²	新設
		緑地	緑地－1	—	—	約 580 m ²	既設
			緑地－2	—	—	約 150 m ²	既設
			緑地－3	—	—	約 660 m ²	新設
		広場	広場－1	—	—	約 660 m ²	新設
			広場－2	—	—	約 890 m ²	新設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 区分	名称	A 地区
			面積	約 7.8ha
		壁面の位置 の制限	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道路境界線までの距離は 1.0m 以上とし、敷地境界線までの距離は 0.6m 以上とする。	
			ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。	
			(1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの	
			(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であるもの	
			(3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m ² 以内であるもの	
		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。	
		垣又は柵の 構造の制限	道路及び緑地に面する垣又は柵は、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。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	B－１北地区 約 2.4ha	B－１南地区 約 2.9ha
		建築物等の用途 の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅(兼用住宅を含む。) (2) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 自動車教習所 (8) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)
				120 ㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が規定未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 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の敷地として使用する土地	
				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道路境界線までの距離は 1.0m 以上とし、敷地境界線までの距離は 0.6m 以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内であるもの	
		建築物等の高さの最高限度		31m	

		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。
		垣又は柵の構造の制限	道路及び緑地に面する垣又は柵は、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。
	土地の利用に関する事項	雨水貯留浸透施設	海老名市住みよいまちづくり条例別表第 3 に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡以上の場合は、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡未満の場合は、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	B－2地区	B－3地区
		面積		約 5.5ha	約 6.3 ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。）
			建築物の敷地面積の最低限度	120 ㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が規定未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 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の敷地として使用する土地	
			壁面の位置の制限	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道路境界線までの距離は 1.0m 以上とし、敷地境界線までの距離は 0.6m 以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内であるもの	
建築物等の高さの最高限度		31m	45m		

		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。
		垣又は柵の構造の制限	道路及び緑地に面する垣又は柵は、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。
	土地の利用に関する事項	雨水貯留浸透施設	海老名市住みよいまちづくり条例別表第 3 に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡以上の場合、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡未満の場合、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。

		地区の 区分	名称	C－1地区	C－2地区	C－3地区
			面積	約 1.6ha	約 2.6ha	約 1.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途 の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するものの (4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。） (9) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。） (6) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。） (9) 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。）	7/10	附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	建蔽率の最高限度	120 ㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が規定未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 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の敷地として使用する土地	500 ㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が 120 ㎡未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が 120 ㎡以上規定未満の土地（ただし、敷地面積の最低限度を 120 ㎡とする。） (3) 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の敷地として使用する土地
		壁面の位置の制限	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道路境界線及び敷地境界線までの距離は 1.0m 以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの	

			(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m ² 以内であるもの
		建築物等の高さの最高限度	45m
		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。
		垣又は柵の構造の制限	道路及び緑地に面する垣又は柵は、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。
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して 3%以上
	土地の利用に関する事項	雨水貯留浸透施設	海老名市住みよいまちづくり条例別表第 3 に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が 5,000 m ² 以上の場合、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が 5,000 m ² 未満の場合は、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。

地区の区分	名称	D－1 地区	D－2 地区	D－3 地区
	面積	約 2.2ha	約 2.4ha	約 1.0ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。） (9) 原動機を使用する工場（店舗及び飲食店に	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (7) 自動車教習所 (8) 倉庫業を営む	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² を超えるもの (2) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (7) 自動車教習所 (8) 倉庫業を営む

			附属するものを除く。) 倉庫(当該建築物における床面積の合計に対する当該用途に供する部分の割合が1/2未満のものかつ2階以上の階に駐車機能を有した荷捌き場を設けないものを除く。) (9) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)	倉庫 (9) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。) (10) 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。)
	建築物の敷地面積の最低限度	120 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が規定未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 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の敷地として使用する土地	500 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m²未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が120 m²以上規定未満の土地(ただし、敷地面積の最低限度を120 m²とする。)	120 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りでない。 (1) 当該地区計画の都市計画決定時点において、当該土地の面積が規定未満で、かつ、その全部を一の敷地として使用する土地 (2) 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の敷地として使用する土地

			(3) 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の敷地として使用する土地	
	壁面の位置の制限	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道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m²以内であるもの	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区画道路7号までの距離は2.0m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m²以内であるもの	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道路境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分は、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m²以内であるもの
	壁面後退区域に	—	区画道路7号と	—

		おける工作物の設置の制限	の境界線からの後退区域は、塀、門、植栽、自動販売機及び看板等、通行の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げる工作物を除く (1) 車止め (2) 高さ 3mを超える部分に設置する看板 (3) その他公益上必要なもの	
		建築物等の高さの最高限度	45m	
		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。	建築物及び屋外広告物等の形態、意匠については、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。 倉庫業を営む倉庫の荷物の積み下ろし場と建築物の間に設ける開口部は、道路等の公共空間から視認できないように十分配慮すること。
		垣又は柵の構造の制限	道路及び緑地に面する垣又は柵は、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。	
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して 3%以上	
	土地の利用に関する事項	雨水貯留浸透施設	海老名市住みよいまちづくり条例別表第 3 に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が 5,000 m²以上の場合は、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が 5,000 m²未満の場合は、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水	

			浸透施設を設置する。
--	--	--	------------

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	E 地区 約 3.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（兼用住宅を含む。） (2) 店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 自動車教習所 (8) 畜舎	
			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道路境界線及び敷地境界線までの距離は 1.0m 以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分、この限りでない。 (1) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であるもの (3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内であるもの	
			建築物等の高さの最高限度	45m
	土地の利用に関する事項	雨水貯留浸透施設	海老名市住みよいまちづくり条例別表第 3 に定める整備基準に従い、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡以上の場合は、雨水出水による浸水を著しく抑制するため、雨水貯留施設を設置する。また、建築物の敷地面積が 5,000 ㎡未満の場合は、雨水出水による浸水を抑制するため、雨水貯留施設または雨水浸透施設を設置する。	

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

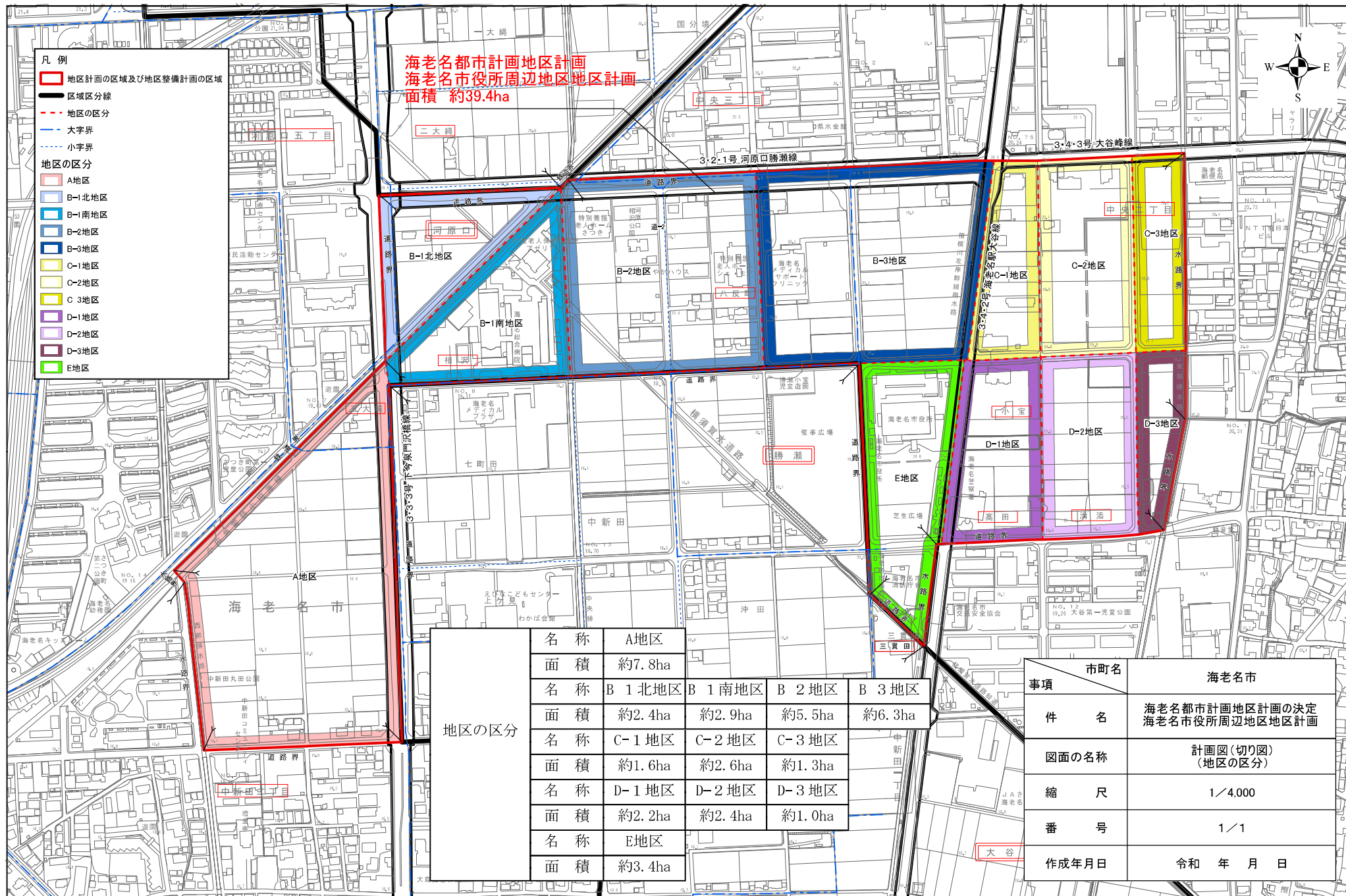
理 由 書

本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から約700m 南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している地区です。

本地区については、「海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としています。

また、本地区は「海老名市都市マスタープラン」において、「警察署、消防署等の公共施設や医療・福祉施設が多く集積する地区であり、広域的な救急医療施設や地域医療を支援する病院の機能拡充等、さらなる公共公益施設の機能集積を図り、また、中心市街地の縁辺に位置している地域特性を活かし、居住機能とともに、新たな商業・業務機能を誘導する」としております。

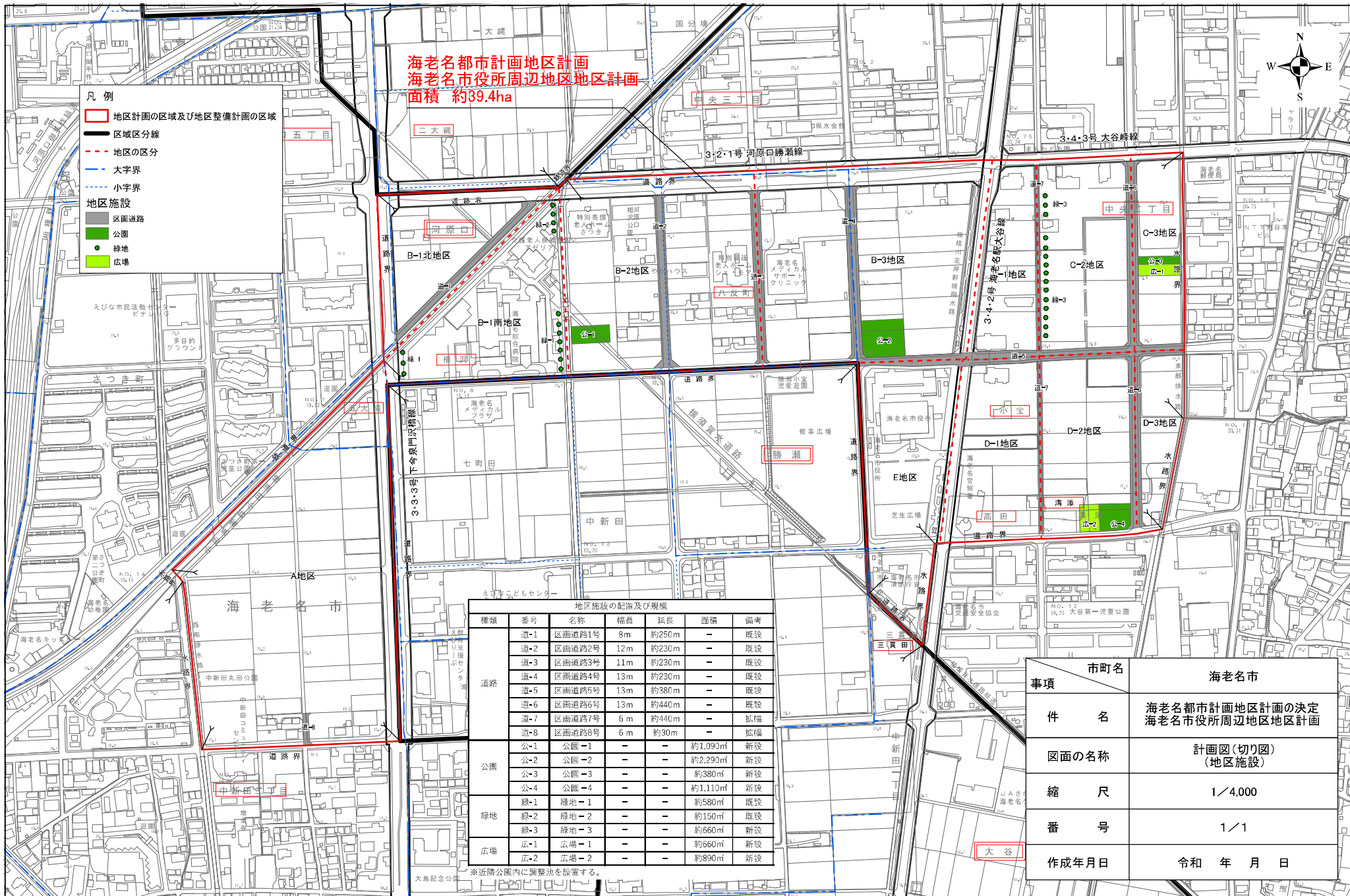
今回、本地区を市街化区域に編入することに伴い、土地利用と建築物等の整備を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成・保全を図るため、本案のとおり、地区計画を決定するものです。



地区の区分	名 称	A地区			
	面 積	約7.8ha			
	名 称	B 1 北地区	B 1 南地区	B 2 地区	B 3 地区
	面 積	約2.4ha	約2.9ha	約5.5ha	約6.3ha
	名 称	C-1 地区	C-2 地区	C-3 地区	
	面 積	約1.6ha	約2.6ha	約1.3ha	
	名 称	D-1 地区	D-2 地区	D-3 地区	
	面 積	約2.2ha	約2.4ha	約1.0ha	
	名 称	E地区			
	面 積	約3.4ha			

事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画地区計画の決定 海老名市役所周辺地区地区計画	
図面の名称	計画図(切り図) (地区の区分)	
縮尺	1/4,000	
番号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	





地区施設の配置及び規模						
種類	番号	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	道-1	区画道路1号	8m	約250m	-	既設
	道-2	区画道路2号	12m	約230m	-	既設
	道-3	区画道路3号	11m	約230m	-	既設
	道-4	区画道路4号	13m	約230m	-	既設
	道-5	区画道路5号	13m	約380m	-	既設
	道-6	区画道路6号	13m	約440m	-	既設
	道-7	区画道路7号	6m	約440m	-	拡幅
	道-8	区画道路8号	6m	約30m	-	拡幅
公園	公-1	公園-1	-	-	約1,090㎡	新設
	公-2	公園-2	-	-	約2,290㎡	新設
	公-3	公園-3	-	-	約380㎡	新設
	公-4	公園-4	-	-	約1,110㎡	新設
緑地	緑-1	緑地-1	-	-	約580㎡	既設
	緑-2	緑地-2	-	-	約150㎡	既設
	緑-3	緑地-3	-	-	約660㎡	新設
広場	広-1	広場-1	-	-	約660㎡	新設
	広-2	広場-2	-	-	約890㎡	新設

※近隣公園内に調整池を設置する。

事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画地区計画の決定 海老名市役所周辺地区地区計画	
図面の名称	計画図(切り図) (地区施設)	
縮尺	1/4,000	
番号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	



海老名都市計画地区計画の変更（海老名市決定）

理 由 書

都市計画河原口相沢地区地区計画を廃止する。

本地区を含めた海老名市役所周辺地区を市街化区域に編入することに伴い、本地区を含む新たな地区計画として海老名市役所周辺地区地区計画を決定することから、本地区計画を廃止するものです。

理由

別添理由書のとおり。

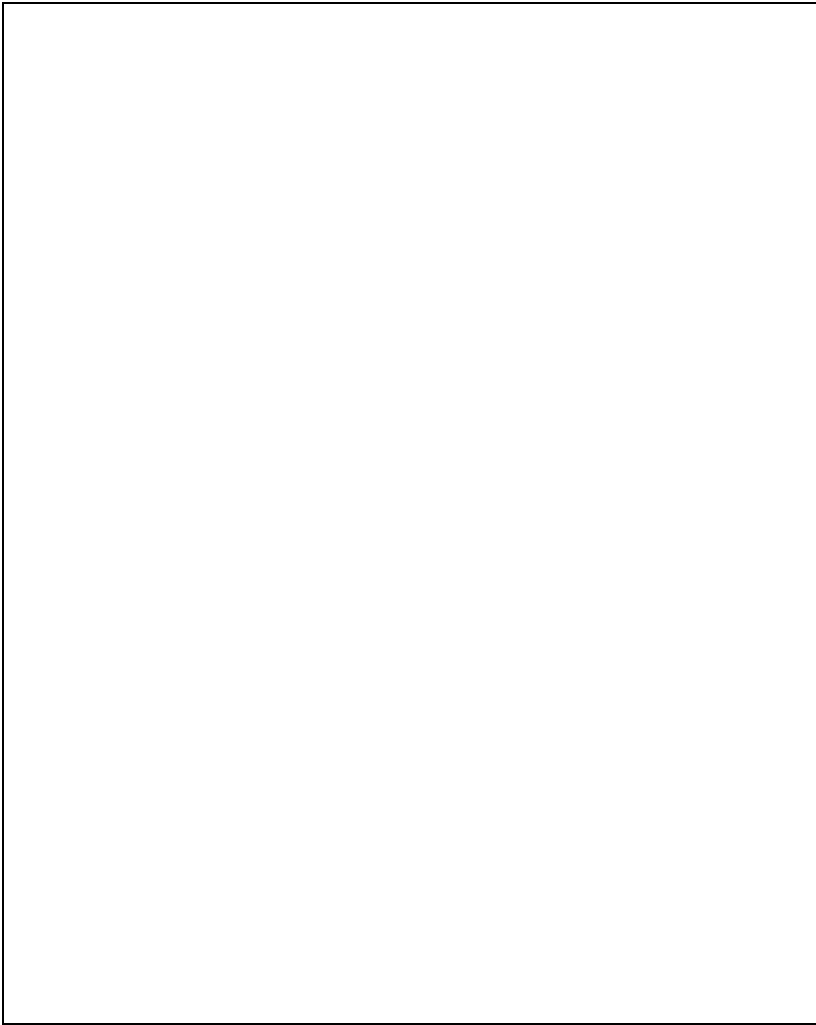
新 旧 対 照 表

新

旧

都市計画河原口相沢地区地区計画を廃止する。	
-----------------------	--

名 称		河原口相沢地区地区計画				
位 置		海老名市河原口字相沢地内				
面 積		約 2.3ha				
地区計画の目標		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。				
区域 の 整 備、 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土地利用の方針	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・充実に図るため、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。				
	地区施設の整備の方針	地区内に配置されている緑地機能の維持保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	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。				
	緑化の方針	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。				
地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	緑地	緑地 1 号	約 580 m ²		
			緑地 2 号	約 150 m ²		
	地区の区分	地区の名称	A地区		B地区	
		地区の面積	約 1.9ha		約 0.4ha	



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 m ²	
		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」

海老名都市計画土地区画整理事業の決定（海老名市決定）

理 由 書

都市計画中新田丸田地区土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		中新田丸田地区土地区画整理事業		
面 積		約6.6ha		
公共施設の配置	道 路	土地利用及び街区構成を考慮し、自動車交通の利便性と歩行者交通の安全性を確保するため、区画道路等を適正に配置する。		
	公園及び緑地	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		3・3・5	中新田近隣公園	
		その他の公共施設	下水道 第1号海老名公共下水道 上下水道や雨水貯留浸透施設等の供給処理施設を計画的に整備する。	
宅地の整備		都市交流拠点である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している立地特性を活かし、都市機能の集積を促進し、コンパクトでまとまりのある良好な住宅市街地を形成する。		

「施行区域は計画図表示のとおり」

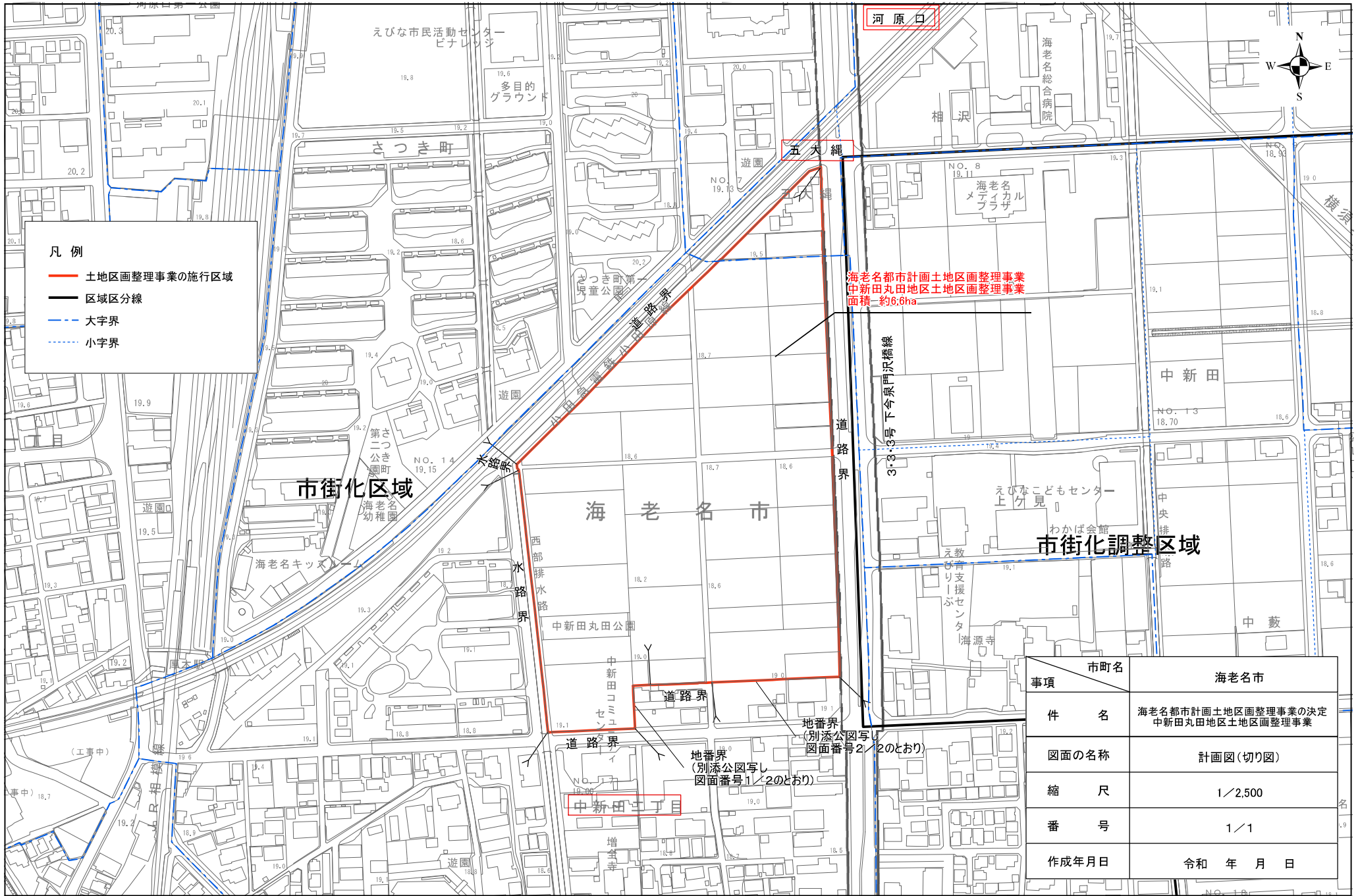
本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から約700m南に位置し、商業や業務、行政サービス、生涯学習・文化、医療・福祉等の様々な機能が集積し、多くの人が集まり交流する「都市交流拠点」である海老名駅周辺の中心市街地に隣接している地区です。

本地区については、「海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としております。

また、本地区は「海老名市都市マスタープラン」において、「土地区画整理事業等の導入により新市街地を形成する」こととしており、これにより「周辺の土地利用状況に応じて、中心市街地を補完する機能、公共公益機能及び居住機能を集積させるとともに、地域特性を活かした複合的な新市街地の形成を図る」としてあります。

これらの上位計画を踏まえ、本地区では、地域住民との協働によるまちづくりを推進してまいりました。

今回、本地区を市街化区域に編入することに伴い、計画的な市街地整備を進めるため、本案のとおり、土地区画整理事業を決定するものです。



河原口

五大縄

五大縄

海老名都市計画土地区画整理事業
中新田丸田地区土地区画整理事業
面積 約6.6ha

3-3-3号下今泉門沢橋線

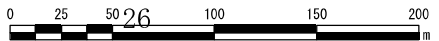
道路界

海老名市

市街化区域

市街化調整区域

市町名	
事項	海老名市
件名	海老名都市計画土地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地区画整理事業
図面の名称	計画図(切り図)
縮尺	1/2,500
番号	1/1
作成年月日	令和 年 月 日



海老名都市計画下水道の変更（海老名市決定）

理 由 書

都市計画第1号海老名公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

海老名都市計画第1号海老名公共下水道は、昭和48年に都市計画決定し、その後、区域拡大等の変更を行い、整備を進めています。今回、区域区分の変更により市街化区域に編入する市役所周辺地区について、本案のとおり排水区域を定めるものです。

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積約1,479ha

新旧対照表
(新)

都市計画第1号海老名公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

新	旧
2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」 (備考) 面積約1,479ha	2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」 (備考) 面積約1,440ha

海老名都市計画公園の変更（海老名市決定）

理 由 書

都市計画公園に３・３・５号中新田近隣公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
近隣公園	３・３・５	中新田近隣公園	海老名市中新田二丁目	約 １.0ha	多目的広場等

「区域は計画図表示のとおり」

中新田近隣公園は、「海老名市都市マスタープラン」の都市施設の整備・改善方針及び「海老名市緑の基本計画」において、防災機能の強化等を図る近隣公園として位置付けています。

このため、本公園は土地区画整理事業と一体的な整備を行い、防災機能の強化等を図るため、海老名都市計画区域区分の変更に伴い、本案のとおり、３・３・５号中新田近隣公園を新たに追加するものです。

海老名都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）

1 本諮問の趣旨

海老名都市計画に定められている生産緑地地区について、指定、変更及び廃止を行うため、都市計画の変更を行うものです。なお、都市計画の変更に当たっては、都市計画審議会の議を経る必要があることから、本案を付議させていただくものです。

2 生産緑地地区について

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の緑地機能に着目して、公害や災害の防止、都市の環境保全などに役立つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために設けられた制度です。

生産緑地地区は、都市計画法に基づき指定されるものであることから、面積や位置等について、都市計画決定されています。

新たに生産緑地地区を定める場合、生産緑地地区に係る行為の制限が解除され生産緑地地区を廃止する場合や生産緑地地区の指定面積に変更が生じる場合等には、都市計画の変更手続きが必要になります。

3 生産緑地地区の現況【市内全体】

(1)	都市計画	当初決定 平成4年11月13日 最終変更 令和4年12月 6日
(2)	面積	約24.7ha
(3)	箇所数	198箇所

4 都市計画変更の概要

(1) 変更の内容

面 積	備 考
約23.5ha	柏ヶ谷字産川台地内において、箇所番号17の区域を廃止 柏ヶ谷字長ヲサ地内において、箇所番号19の区域を廃止 上郷一丁目地内において、箇所番号33及び37の区域を縮小 上郷一丁目地内において、箇所番号35の区域を廃止 河原口二丁目地内において、箇所番号49の区域を縮小 国分北二丁目地内において、箇所番号56の区域を廃止 国分北三丁目地内において、箇所番号60の区域を縮小 国分南一丁目地内において、箇所番号61の区域を廃止 中新田五丁目地内において、箇所番号76の区域を縮小 勝瀬地内において、箇所番号100の区域を廃止 大谷北二丁目地内において、箇所番号110及び124の区域を廃止 大谷北二丁目地内において、箇所番号119の区域を縮小 大谷北四丁目地内において、箇所番号148の区域を廃止 大谷南四丁目地内において、箇所番号170の区域を廃止 社家二丁目地内において、箇所番号175、181、186及び195の区域を廃止 社家六丁目地内において、箇所番号216の区域の面積を変更 社家六丁目地内において、箇所番号222、227の区域を縮小 社家六丁目地内において、箇所番号229の区域を廃止 門沢橋二丁目地内において、箇所番号287の区域を追加 社家六丁目地内において、箇所番号288の区域を追加 大谷南四丁目地内において、箇所番号289の区域を追加

(2) 変更の理由

	変更理由	生産緑地番号	箇所
①	廃止 生産緑地指定から 30 年経過したことにより、生産緑地地区に係る買取りの申出が行われ、行為の制限が解除されたため、当該区域を廃止	17、19、35、56、61、110、124、148、170、175、181、186、195、229	14
②	廃止 主たる従事者の死亡により、生産緑地地区に係る買取りの申出が行われ、行為制限が解除されたため、当該区域を廃止	100	1
③	縮小 生産緑地指定から 30 年経過したことにより、生産緑地地区の一部に係る買取りの申出が行われ、行為の制限が解除されたため、当該区域を縮小	33、37、49、60、76、119、222、227	8
④	変更 （国土調査等により指定面積を変更）	216	1
⑤	新規指定	287、288、289	3
		合 計	27

(3) 新旧対照表

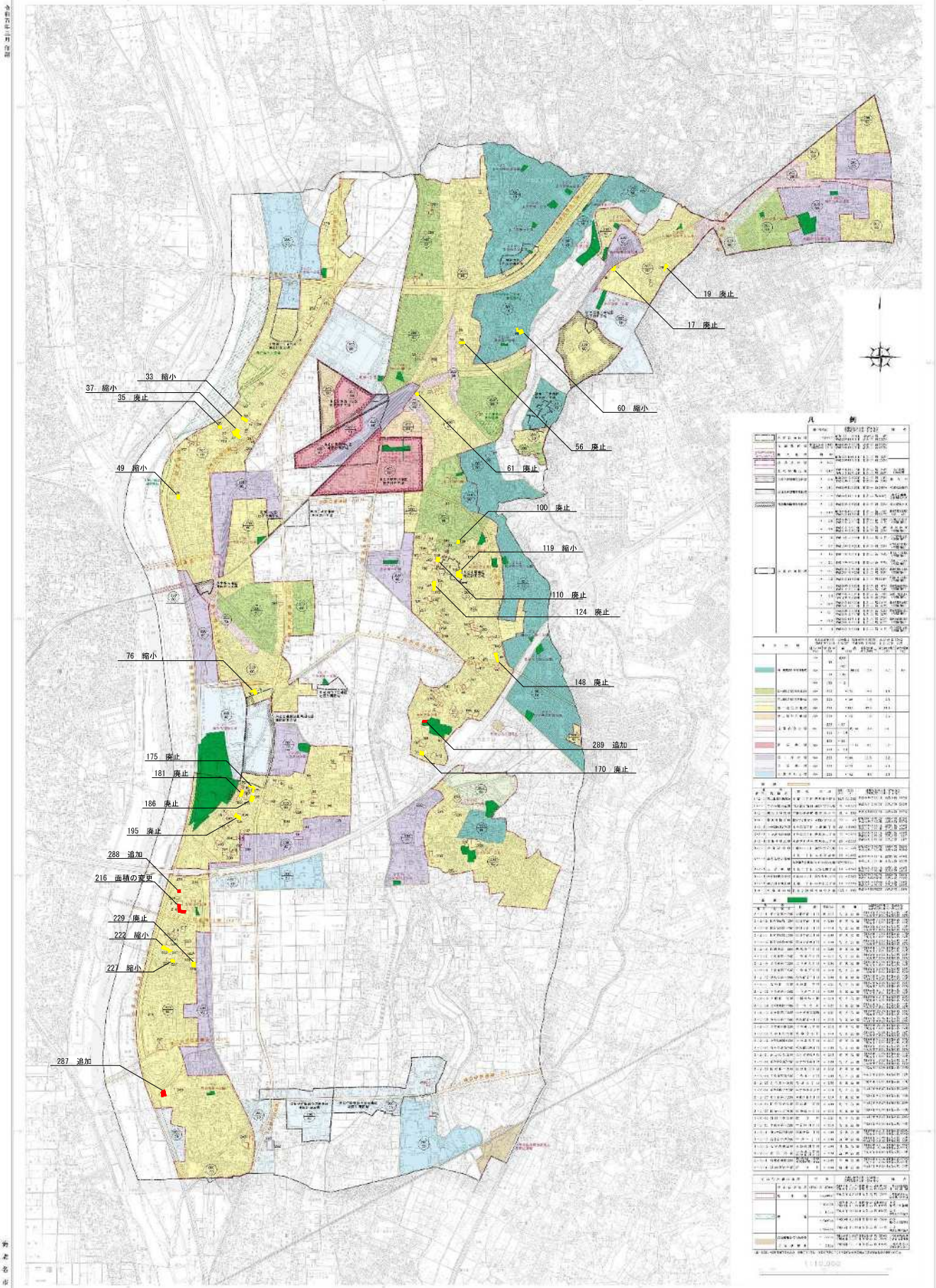
新旧の別	面積	箇所数
新	約23.5ha	186
旧	約24.7ha	198
増 減	△1.2ha	△12

5 都市計画変更のスケジュール

日程	内容
令和 5 年 9 月 22 日から 10 月 4 日まで	県法定協議 (県から「異存なし」の旨回答)
10 月 10 日から 10 月 24 日まで	都市計画案の縦覧 (縦覧者 0 名、意見書 0 通)
12 月 4 日	海老名市都市計画審議会（諮問）
12 月中旬	都市計画変更告示予定 ※都市計画審議会の答申結果により前後します。

海老名市都市計画図

1:10,000 地形図



凡 例	
	都市計画区域
	緑地
	水辺
	工業地
	商業地
	住宅地
	公園地
	農用地
	森林地
	その他
	指定区域
	追加・拡大を行う区域
	面積の変更を行う区域
	廃止・縮小を行う区域
	都市計画区域

項目	単位	数値
総面積	㎡	1,234,567
都市計画区域	㎡	123,456
緑地	㎡	12,345
水辺	㎡	1,234
工業地	㎡	123,456
商業地	㎡	12,345
住宅地	㎡	123,456
公園地	㎡	12,345
農用地	㎡	123,456
森林地	㎡	12,345
その他	㎡	12,345

項目	単位	数値
総面積	㎡	1,234,567
都市計画区域	㎡	123,456
緑地	㎡	12,345
水辺	㎡	1,234
工業地	㎡	123,456
商業地	㎡	12,345
住宅地	㎡	123,456
公園地	㎡	12,345
農用地	㎡	123,456
森林地	㎡	12,345
その他	㎡	12,345

項目	単位	数値
総面積	㎡	1,234,567
都市計画区域	㎡	123,456
緑地	㎡	12,345
水辺	㎡	1,234
工業地	㎡	123,456
商業地	㎡	12,345
住宅地	㎡	123,456
公園地	㎡	12,345
農用地	㎡	123,456
森林地	㎡	12,345
その他	㎡	12,345

凡例	
	既指定区域
	追加・拡大を行う区域 面積の変更を行う区域
	廃止・縮小を行う区域
	都市計画区域

市 名	海 老 名 市
件名	海老名市計画生産緑地地区の変更
図面の名称	総括図
縮尺	1/10,000
番号	1/1
作成年月日	令和5年 月 日

令和5年度 生産緑地地区指定台帳(No.1)

新規指定

指定希望者氏名	鴨志田 功		住所	海老名市門沢橋4-7-6		
農地等の所在地	門沢橋二丁目1377番1		登記簿地目	畑		
登記簿上の所有者	鴨志田 功		指定希望面積	899.00㎡		
耕作内容	畑	田	果樹園	山林	休耕・未耕	その他()
建物の有無・種類	なし	ビニルハウス	倉庫	その他()		
建物の規模等						
海老名市生産緑地地区指定基準・細目 適合確認判定表						
1 次の項目のすべてに該当している【基準1】						
(1) 公共施設等の敷地に適しており、著しい急傾斜地のがけ地や極端な不整形地等ではない						☒
(2) 300㎡以上の区域である						☒
細4	300㎡以上の区域ではないが、各々の農地が100㎡以上、農地間の距離が250m以下、同一所有者が管理する300㎡以上の一団の区域である					☒
(3) 幅員4m以上の公道に2m以上接している又は既に指定された生産緑地地区に2m以上接している						☒
2 農地等の所有者など利害関係人全員の同意を得ている【基準2】						☒
3 次のいずれかの項目に該当している【基準3】						
(1) 市の個別計画に位置付けられている						☒
(2) 既に指定されている生産緑地の一体化、整形化が図られる						☐
(3) 街区公園に準ずる緑地効果が期待できる						☐
(4) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できる(火災の延焼防止等の防災又は減災の効果が認められるもの)						☒
4 次の項目に該当していない【基準4】						
(1) 都市計画法の認可等が行われている道路、公園等の区域内						☒
(2) 農地転用の届出が行われた土地						☒
(3) 生産緑地法に基づく買取りの申出があり、行為の制限が解除されたもの						☒
(4) 公道から容易に入ることができない(垣、柵、塀等を設置している(扉等開口部がある場合は除く))						☒
細13	垣、柵、塀等を設置しているが、接道する道路面から高さ0.6m未満である					☒
生産緑地法第3条第1項に基づく生産緑地地区として、指定可能な農地等であるか						適
指定するための条件						無



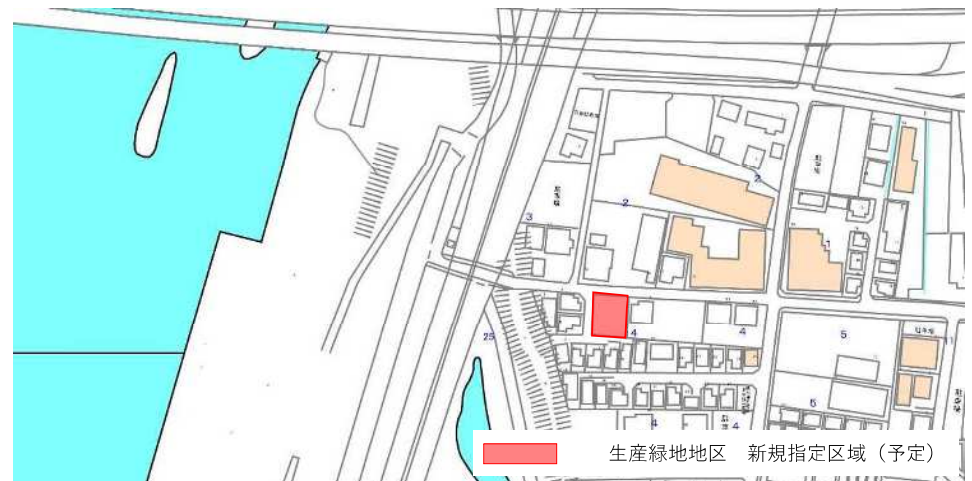
現況写真



令和5年度 生産緑地地区指定台帳(No.2)

新規指定

指定希望者氏名	岡村 冬彦		住所	海老名市社家4-6-17		
農地等の所在地	社家六丁目46番3		登記簿地目	畑		
登記簿上の所有者	岡村 冬彦		指定希望面積	423.00㎡		
耕作内容	畑	田	果樹園	山林	休耕・未耕	その他()
建物の有無・種類	なし	ビニルハウス	倉庫	その他()		
建物の規模等	約85.0㎡					
海老名市生産緑地地区指定基準・細目 適合確認判定表						
1 次の項目のすべてに該当している【基準1】						
(1) 公共施設等の敷地に適しており、著しい急傾斜地のがけ地や極端な不整形地等ではない						☒
(2) 300㎡以上の区域である						☒
細4	300㎡以上の区域ではないが、各々の農地が100㎡以上、農地間の距離が250m以下、同一所有者が管理する300㎡以上の一団の区域である					☒
(3) 幅員4m以上の公道に2m以上接している又は既に指定された生産緑地地区に2m以上接している						☒
2 農地等の所有者など利害関係人全員の同意を得ている【基準2】						☒
3 次のいずれかの項目に該当している【基準3】						
(1) 市の個別計画に位置付けられている						☐
(2) 既に指定されている生産緑地の一体化、整形化が図られる						☐
(3) 街区公園に準ずる緑地効果が期待できる						☐
(4) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できる(火災の延焼防止等の防災又は減災の効果が認められるもの)						☒
4 次の項目に該当していない【基準4】						
(1) 都市計画法の認可等が行われている道路、公園等の区域内						☒
(2) 農地転用の届出が行われた土地						☒
(3) 生産緑地法に基づく買取りの申出があり、行為の制限が解除されたもの						☒
(4) 公道から容易に入ることができない(垣、柵、塀等を設置している(扉等開口部がある場合は除く))						☒
細13	垣、柵、塀等を設置しているが、接道する道路面から高さ0.6m未満である					☒
生産緑地法第3条第1項に基づく生産緑地地区として、指定可能な農地等であるか						適
指定するための条件						無



現況写真



令和5年度 生産緑地地区指定台帳(No.3)

新規指定

指定希望者氏名	尾山 郁夫		住所	海老名市大谷南4-18-8		
農地等の所在地	大谷南四丁目3286番2		登記簿地目	畑		
登記簿上の所有者	尾山 郁夫		指定希望面積	496.00㎡		
耕作内容	畑	田	果樹園	山林	休耕・未耕	その他()
建物の有無・種類	なし	ビニルハウス	倉庫	その他()		
建物の規模等	約18.0㎡					

海老名市生産緑地地区指定基準・細目 適合確認判定表

1 次の項目のすべてに該当している【基準1】	
(1) 公共施設等の敷地に適しており、著しい急傾斜地のがけ地や極端な不整形地等ではない	☒
(2) 300㎡以上の区域である	☒
細4 300㎡以上の区域ではないが、各々の農地が100㎡以上、農地間の距離が250m以下、同一所有者が管理する300㎡以上の一団の区域である	☒
(3) 幅員4m以上の公道に2m以上接している又は既に指定された生産緑地地区に2m以上接している	☒
2 農地等の所有者など利害関係人全員の同意を得ている【基準2】	
3 次のいずれかの項目に該当している【基準3】	
(1) 市の個別計画に位置付けられている	☐
(2) 既に指定されている生産緑地の一体化、整形化が図られる	☒
(3) 街区公園に準ずる緑地効果が期待できる	☒
(4) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できる(火災の延焼防止等の防災又は減災の効果が認められるもの)	☐
4 次の項目に該当していない【基準4】	
(1) 都市計画法の認可等が行われている道路、公園等の区域内	☒
(2) 農地転用の届出が行われた土地	☒
(3) 生産緑地法に基づく買取りの申出があり、行為の制限が解除されたもの	☒
(4) 公道から容易に入ることができない(垣、柵、塀等を設置している(扉等開口部がある場合は除く))	☒
細13 垣、柵、塀等を設置しているが、接道する道路面から高さ0.6m未満である	☒
生産緑地法第3条第1項に基づく生産緑地地区として、指定可能な農地等であるか	適
指定するための条件	無



現況写真



1 海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例

生産緑地法第3条第2項の規定に基づき、生産緑地地区を定めることができる規模については、条例を定めることで緩和することができます。

本市では、平成30年12月に海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例を定め、指定規模を500㎡から300㎡に緩和しています。

2 海老名市生産緑地地区指定基準

生産緑地地区を指定するにあたって、指定基準を定めたものです。

3 海老名市生産緑地指定基準細目

指定基準の解釈について、定めたものです。

平成30年12月18日

条例第46号

海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）

第3条第2項の規定に基づき、海老名市における生産緑地地区に定めることができる区域の規模について定めるものとする。

(規模)

第2条 法第3条第2項に規定する条例で定める区域の規模は、300平方メートル以上とする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

海老名市生産緑地地区指定基準

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条に基づき、生産緑地地区として定める市街化区域内の農地等は、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とし、次の要件に該当するものとする。

- 1 市街化区域内にある農地等で、次のすべての要件に該当する一団のものの区域であるもの
 - (1) 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの
 - (2) 300 m²以上の規模の区域であるもの
 - (3) 防災機能面等を考慮し、少なくとも一辺が幅員 4 m 以上の公道に 2 m 以上接しているもの。ただし、すでに指定された生産緑地地区に 2 m 以上辺で接し、一団の農地等として指定をしようとする場合についてはこの限りではない。
 - (4) 用排水その他の状況を勘案して、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。
 - (5) 相当期間にわたって農業経営等の継続が期待できるものであること。
- 2 農地等の所有者など利害関係人全員の同意を得ているものであること。
- 3 前 2 項に掲げるもののほか、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 海老名都市マスタープラン、海老名市みどりの基本計画等の個別計画に位置付けられているもの
 - (2) 新たに生産緑地に指定することにより、既に指定された 2 以上の生産緑地地区の一体化、又は既に指定された生産緑地地区の整形化が図られるもの等、一団の農地等で良好な都市環境の形成を図る上で必要と認められるもの
 - (3) 街区公園に準じる緑地効果が期待できるもの
 - (4) 延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できるもの
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する農地等については、原則として生産緑地地区の指定はしないものとする。
 - (1) 既に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 59 条の認可、又は承認が行われている道路・公園等の都市計画施設の区域と重複するもの

- (2) 現況が農地等であっても農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の規定による転用の届出が行われているもの。ただし、届出後の状況の変化により現に再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認できる場合は除く。
- (3) 生産緑地法第 10 条の規定に基づく買取りの申出があり、行為の制限が解除されたもの。ただし、解除後の状況の変化により現に再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認できる場合は除く。
- (4) 公道から容易に入ることができないもの
- (5) その他市長が指定をしない特別な理由があるもの

附 則

（施行期日）

この基準は、平成 30 年 12 月 18 日以降に新たに指定する生産緑地について適用する。

（経過措置）

この基準の適用日に、現に生産緑地の指定を受けている農地等は、この基準により生産緑地地区の指定を受けた農地等とみなす。

海老名市生産緑地地区指定基準細目

- 1 海老名市生産緑地地区指定基準（以下「基準」という。）1の「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路農業用水路及び生産緑地法第8条において許容される施設の立地する土地を含むものとする。
- 2 前項の規定に関わらず、何らかの理由により一時的に耕作されていない状態のいわゆる休耕地については、容易に耕作の用に供することができる場合においては、「農地等」に含まれるものとする。
- 3 基準1の「一団のものの区域」とは、原則として物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域とする。この場合において農地等の区域に、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。）が介在している場合においても、これらの道路、水路等がおおむね幅員6m以下の小規模で、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものについては、一団のものの区域に含めるものとする。ただし、この場合において、介在する道路、水路等は生産緑地地区の面積に含めないものとする。
- 4 前項の規定に関わらず、次のすべての要件を満たす農地等については、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団のものの区域に含めるものとする。
 - (1) 100 m²以上の農地等が複数あり、合計で300 m²以上となるもの
 - (2) 農地等の間の距離が直線で250m以下であるもの
 - (3) 同一の所有者により管理された農地等であるもの
- 5 基準1(1)の「公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの」とは、現時点で公共施設等の予定地として位置が特定しているものだけに限定されるものではなく、将来、公園緑地等の公共施設に活用することが可能であることをいい、次のすべての要件を満たすものをいう。
 - (1) 著しい急傾斜のがけ地ではないもの
 - (2) 極端な不整形地等ではないもの

- 6 基準1(2)の「300 m²以上の規模」について、面積等の取扱いは次の事項に留意するものとする。
- (1)農地等の規模の算定にあたっては、土地登記簿に記載されている面積によるものとする。ただし、あらかじめ農地等の実測地積を明らかにできる場合においては、当該地積を農地等の規模とすることができるものとする。
 - (2)一筆の筆の一部分を指定しようとする場合は、原則分筆後に指定を行うものとし、あらかじめその位置、区域、実測地積を明らかにするものとする。
 - (3)土地登記簿に記載されている面積により生産緑地地区の指定申出を行うことが著しく不適當であると認められる場合は、固定資産税課税台帳等に記載されている面積により指定申出することができるものとする。
 - (4)国土調査法による地籍調査が完了した土地（土地登記簿の地積更正が未了の場合に限る。）において生産緑地地区の指定申出を行う場合は、地籍図の区域並びに地籍簿に記載されている位置及び面積により指定を行うものとする。
- 7 基準1(3)のただし書き「すでに指定された生産緑地地区」には、既存の生産緑地地区に加えて、生産緑地法の趣旨を鑑み、生産緑地地区に指定しようとする優れた農地等に隣接する公園、緑地その他公共空地を含むものとする。
- 8 基準1(4)の「用排水その他の状況」とは、用排水、日照、通風等の状況をいう。
- 9 基準2の「利害関係人」とは、所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記、これらの権利に関する差押えの登記又はその農地等に関する買戻し特約の登記の登記名義人をいう。
- 10 基準3(2)の「既に指定された2以上の生産緑地地区の一体化」とは新たに生産緑地地区指定又は拡大することにより既に指定されている2か所以上の生産緑地地区が一体化されることとする。
- 11 基準3(2)の「既に指定された生産緑地地区の整形化」とは、新たに生産緑地地区を指定又は拡大することにより既に指定されている生産緑地地区が整形化されることとする。

12 基準3(4)の「延焼防止の機能を有するなど、災害対策の観点から効果が期待できるもの」とは、次のいずれかに該当するものとする。

(1)火災の延焼防止等の防災又は減災の効果が認められるもの

(2)防災協力農地として登録されているもの

(3)地域防災拠点や避難所に隣接することで防災上の機能を高められるもの

(4)土砂災害警戒区域内又はそれに隣接する区域

13 基準4(4)の「公道から容易に入ることができないもの」とは、防災上の機能や公園緑地の補完機能を発揮するため、公道に接する部分のうち2mの範囲について、原則として、垣、柵、塀等を設置しないものとする。ただし、やむを得ずこれらを設置する場合は、接道する道路面から高さ0.6m未満を上限とする。

附 則

(施行期日)

この基準細目は、令和5年4月1日から施行する。

《平成30年12月18日・制定》

海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の変更について

1 趣旨

生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項の規定により、市町村長は、生産緑地を特定生産緑地に指定しようとするときは、市町村都市計画審議会の意見を聴取する必要があるとされていることから、本審議会において特定生産緑地の指定案について意見を伺うものです。また、特定生産緑地の指定解除を行うため、併せて報告します。

2 特定生産緑地の指定要件

特定生産緑地の指定要件は次のとおりです。

(1) 生産緑地法上の規定（生産緑地法第 10 条の 2 第 1 項）

市町村長は、申出基準日（生産緑地の指定から 30 年を経過する日）が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定できると規定されています。

(2) 国の考え方（国交省都市局都市計画課、公園緑地・景観課「特定生産緑地指定の手引き」より）

各市町村によって農地の賦存^{※1}状況が異なることから、国としては明確な基準を設けず、地域の実情に沿って指定をすることとされています。

※1 賦存(ふそん)…存在している

(3) 海老名市で定める特定生産緑地の指定要件

生産緑地法や国の考えを踏まえ、市の指定要件を次のとおり定めています。

1	生産緑地地区に指定されていること
2	当該生産緑地が、現に適切に継続して耕作されていることが確認できること
3	特定生産緑地に指定する部分の面積が、一団で300㎡以上の規模の区域であること
4	申出基準日から起算して2年前の日が属する年度の初日を経過した生産緑地であること
5	その他の要件については、原則として海老名市生産緑地地区指定基準（平成

	30年12月18日。)及び海老名市生産緑地地区指定基準細目（令和5年4月1日。）に準じる。
--	---

3 特定生産緑地に関する主な経緯について

令和5年度における特定生産緑地の指定手続きに関するこれまでの主な経緯は次のとおりです。

令和5年3月20日	平成6年、7年指定の生産緑地所有者に対して、特定生産緑地指定の手続きに関する資料等送付（2件）	
	平成5年指定	すべて意向確認済
	平成6年指定	全2件、内1件意向確認済、送付1件
	平成7年指定	全2件、内1件意向確認済、送付1件
令和5年4月3日～6月30日	特定生産緑地指定の申出を受付	
令和5年7月1日	都市計画課による現地調査を実施	
令和5年12月4日	都市計画審議会において特定生産緑地の指定案について意見聴取（本審議会）	
令和5年12月中（予定）	特定生産緑地の指定の公示 農地等利害関係人への通知	

4 特定生産緑地の指定状況について

対象となる生産緑地地区のうち、4箇所から特定生産緑地の指定申出があり、全ての生産緑地地区について、海老名市が定める指定要件に適合しているため、特定生産緑地に指定します。また、3箇所の特定生産緑地について、解除及び変更を行います。

特定生産緑地の指定状況（令和4年11月8日公示日時点）

特定生産緑地 指定済	156箇所 158箇所	約 20.3ha 約 20.4ha
平成4年度指定の生産緑地	152箇所 154箇所	約 19.9ha 約 20.0ha
平成5年度指定の生産緑地	3箇所	約 0.3ha
平成6年度指定の生産緑地	1箇所	約 0.1ha

【特定生産緑地指定の意向確認状況】

令和5年6月30日現在

生産緑地 指定年度	箇所数	総面積	意 向		
			指定済/する	指定しない	未確認
平成5年度	3箇所	約 0.4ha	3箇所/約 0.40ha	—	なし
平成6年度	2箇所	約 0.13ha	2箇所/約 0.13ha	—	なし
平成7年度	2箇所	約 0.16ha	2箇所/約 0.16ha	—	なし

5 特定生産緑地の指定案について

令和5年度受付期間内に指定申出等のあった生産緑地について、以下「令和5年度特定生産緑地の変更（案）」のとおり、特定生産緑地の指定案を作成しています。この指定案について、都市計画審議会のご意見をお伺いしたうえで、特定生産緑地に指定します。

令和5年度 特定生産緑地の変更（案）

（1）指定

生産緑地地区		位 置	面 積	指定期限日	図面 番号
地区番号	指定年度				
258	H5年度	大谷北三丁目地内	416.05 m ²	令和15年12月24日	3
260	H6年度	上郷一丁目地内	782 m ²	令和16年12月22日	2
265	H7年度	中新田二丁目地内	922 m ²	令和17年12月26日	6
266	H7年度	今里三丁目地内	678 m ²	令和17年12月26日	4

（2）変更

生産緑地地区		位 置	面 積		変更 理由	番号
地区番号	指定年度		変更後	変更前		
188	H4年度	社家三丁目地内	861 m ²	2,690 m ²	一部解除	4
216	H4年度	社家六丁目地内	1,876 m ²	1,874 m ²	面積錯誤	5

（3）解除

生産緑地地区		位 置	面 積	解除理由	図面 番号
地区番号	指定年度				
100	H4年度	勝瀬地内	524 m ²	主たる従事者の死亡に伴う生産緑地地区の廃止	1

6 新旧対照表

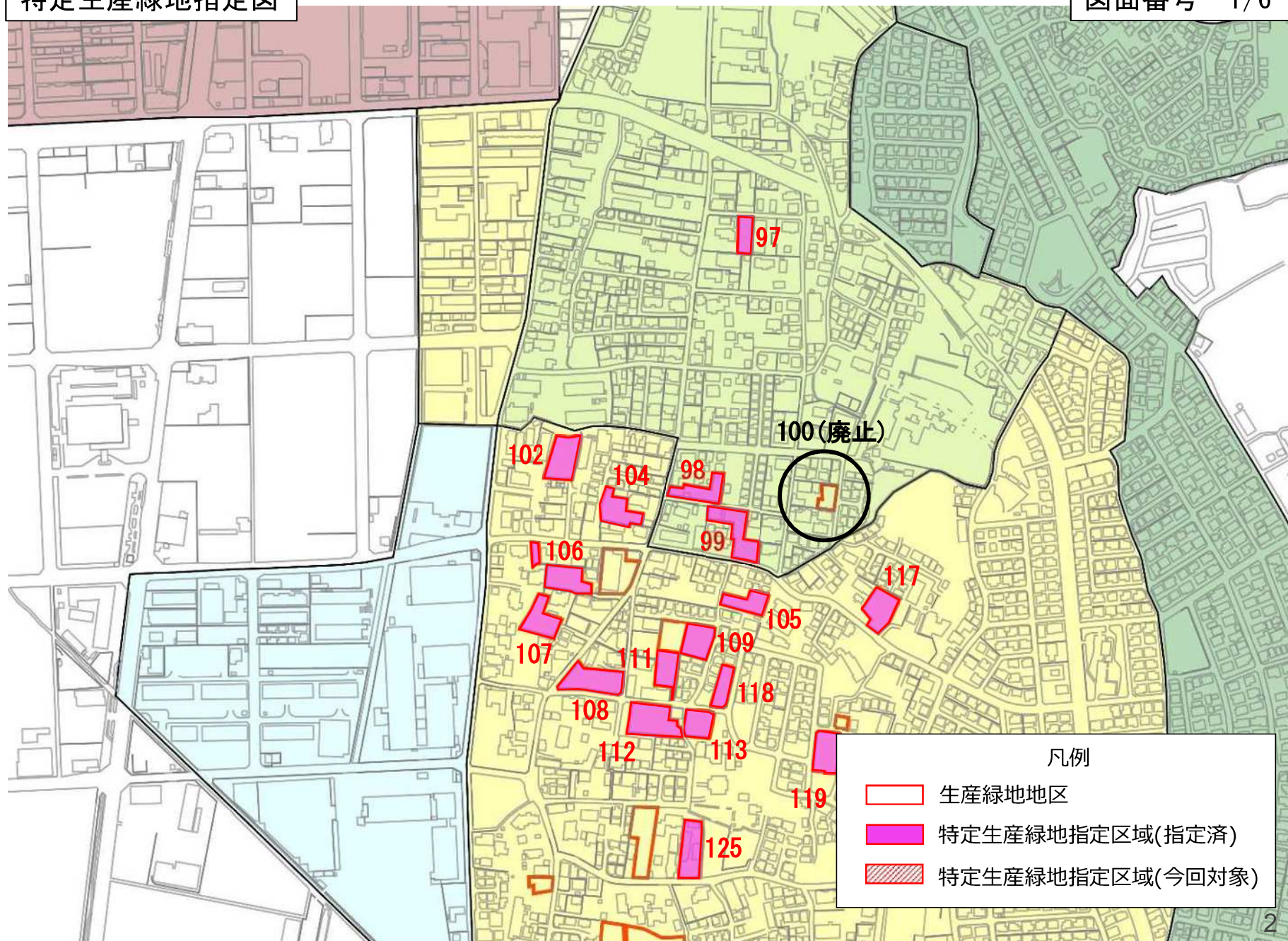
特定生産緑地	新	旧	増 減
箇所数(箇所)	158 160	156 158	2
面積 (ha)	約 20.4	約 20.4	± 0

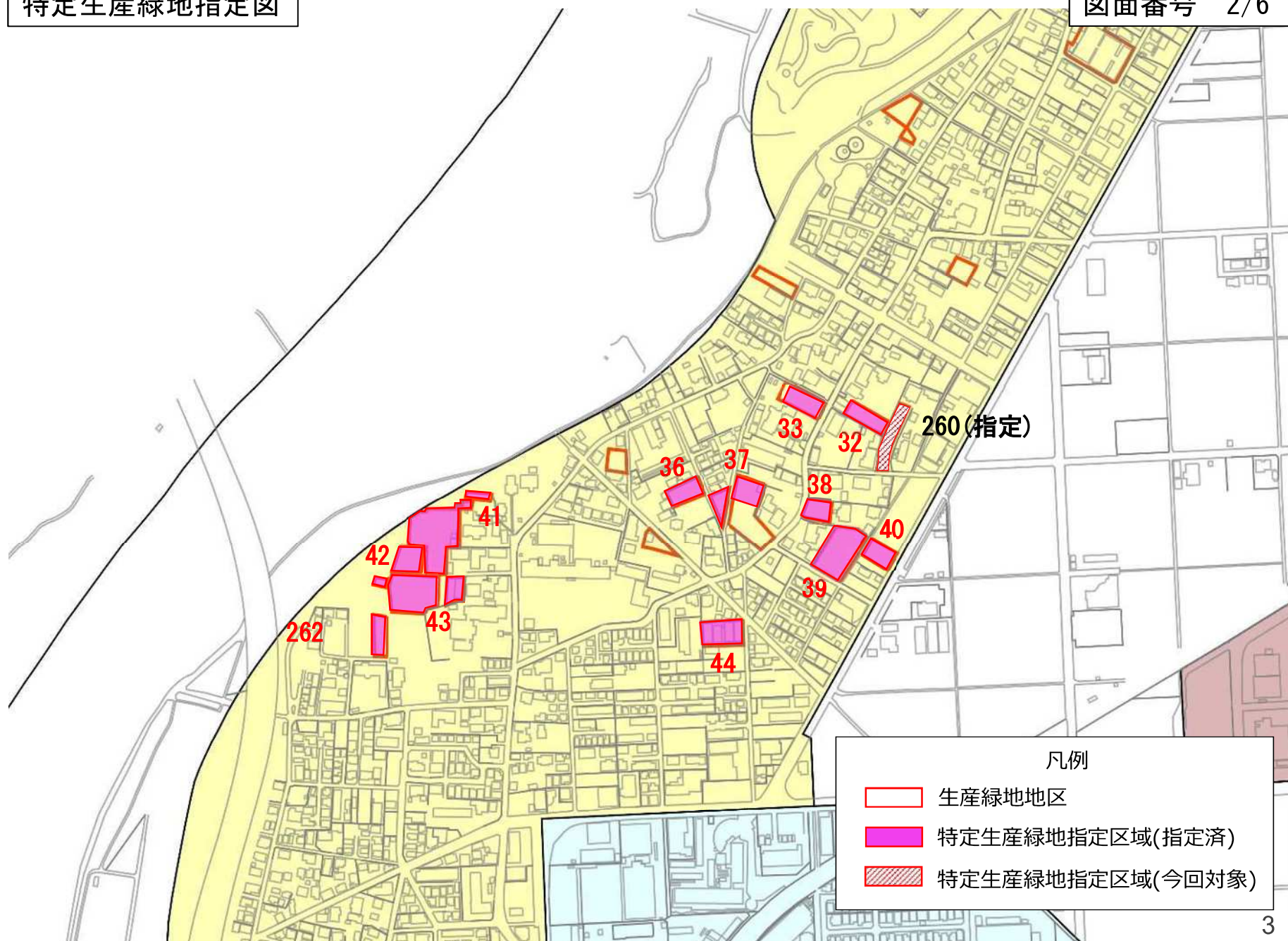
※地区番号 258 は面積拡大の追加のため、増減が2となります。

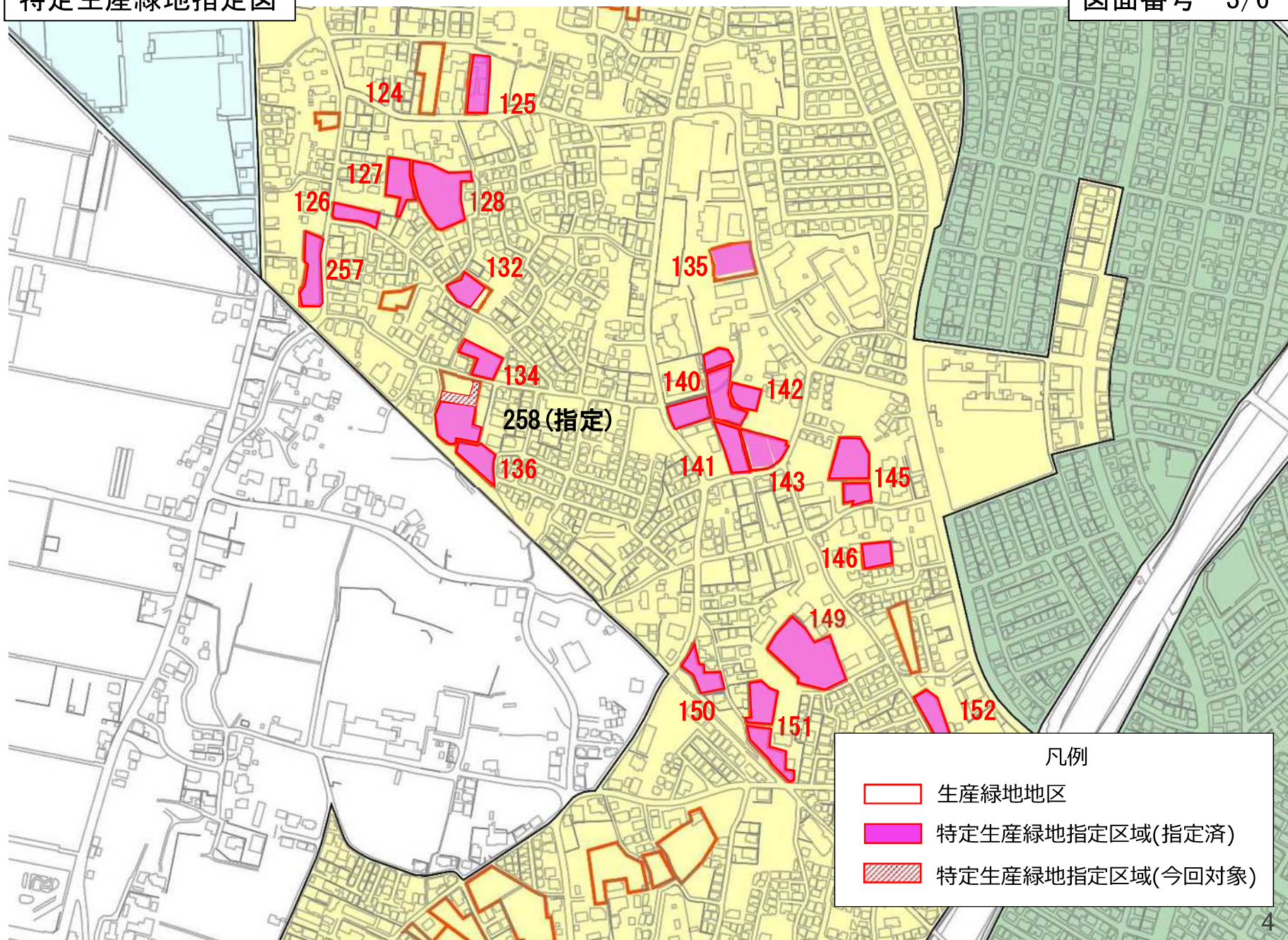
【参考】生産緑地地区と特定生産緑地地区の指定見込み

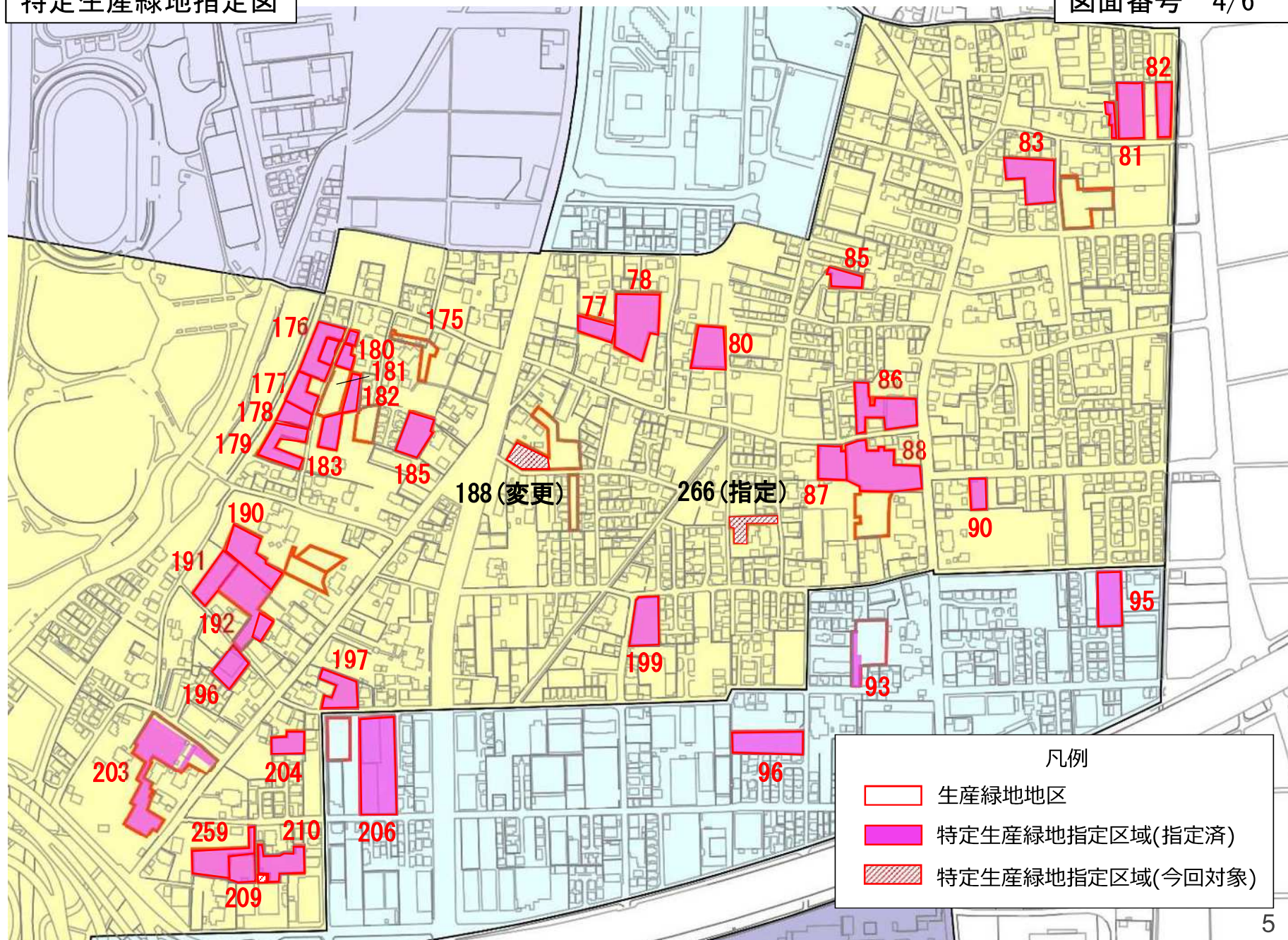
	箇所数 (箇所)	面積 (ha)
生産緑地地区 (全体)	186	約 23.5ha
特定生産緑地	158 160	約 20.4ha
指定率	84.9% 86.0%	86.8%
生産緑地地区 (H4からH7年度指定に限る場合)	165	約 21.1ha
指定率	95.8% 97.0%	96.7%

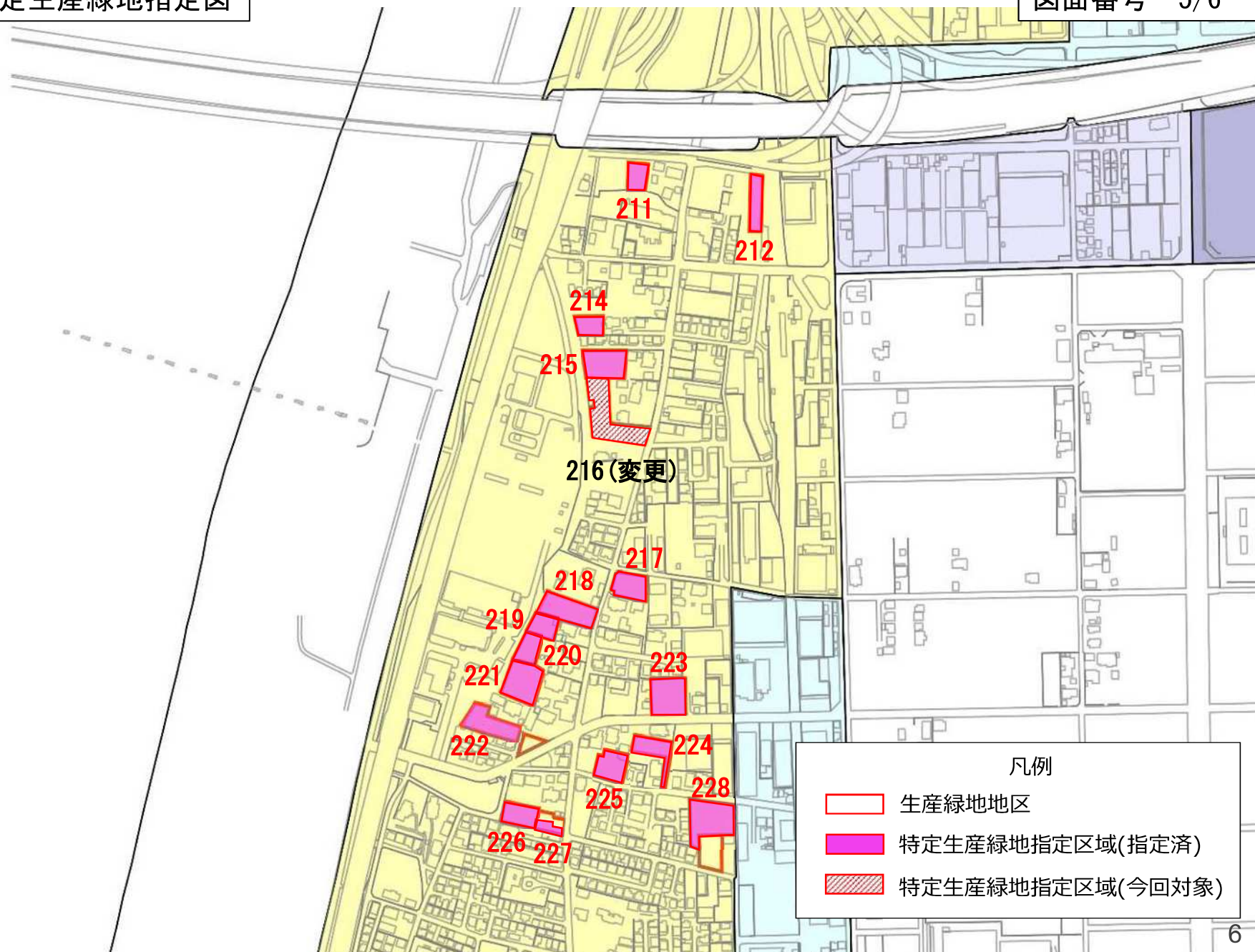
特定生産緑地変更図（案） 及び 特定生産緑地追加指定台帳





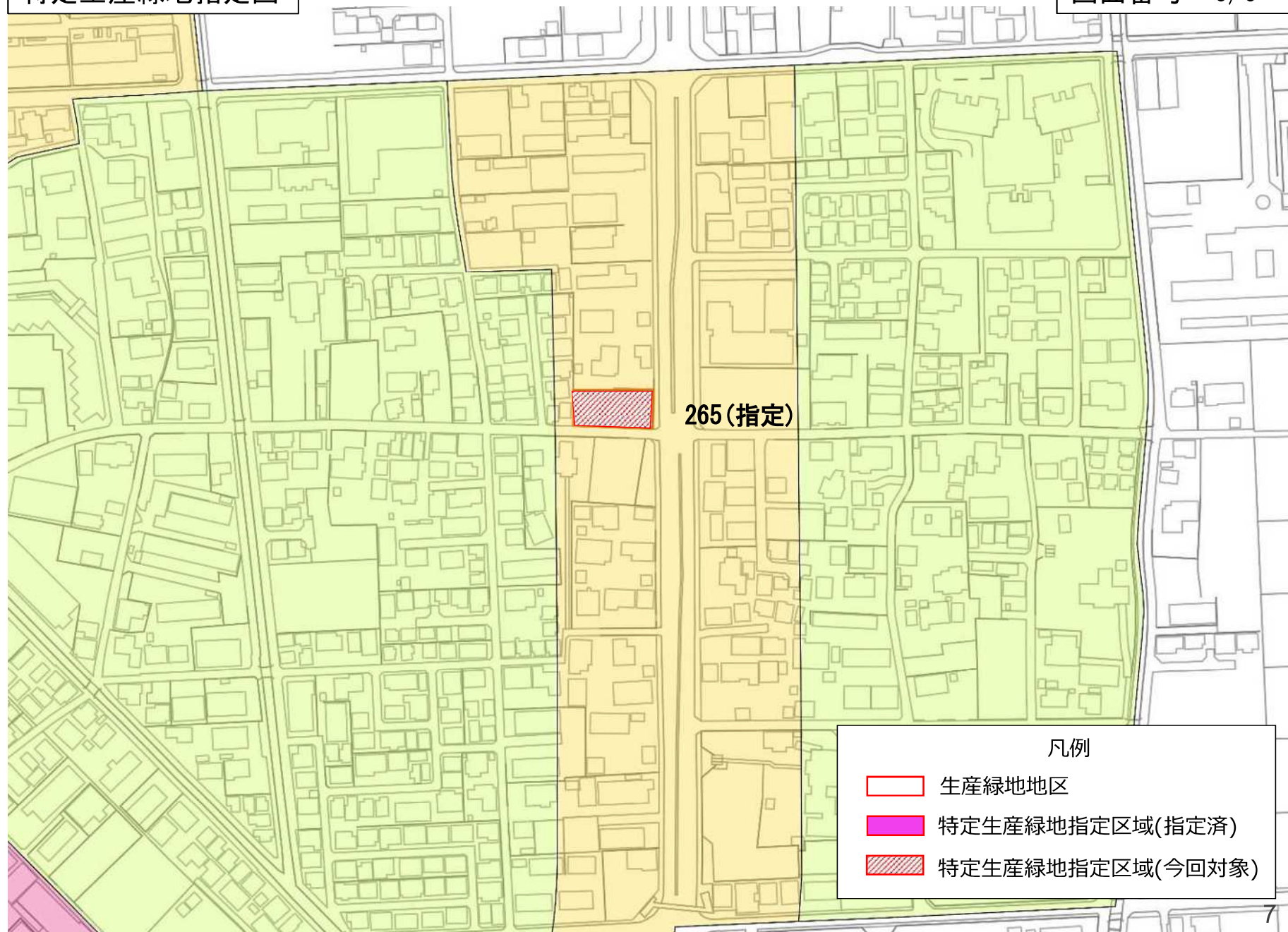






凡例

- 生産緑地地区
- 特定生産緑地指定区域(指定済)
- 特定生産緑地指定区域(今回対象)





生産緑地台帳

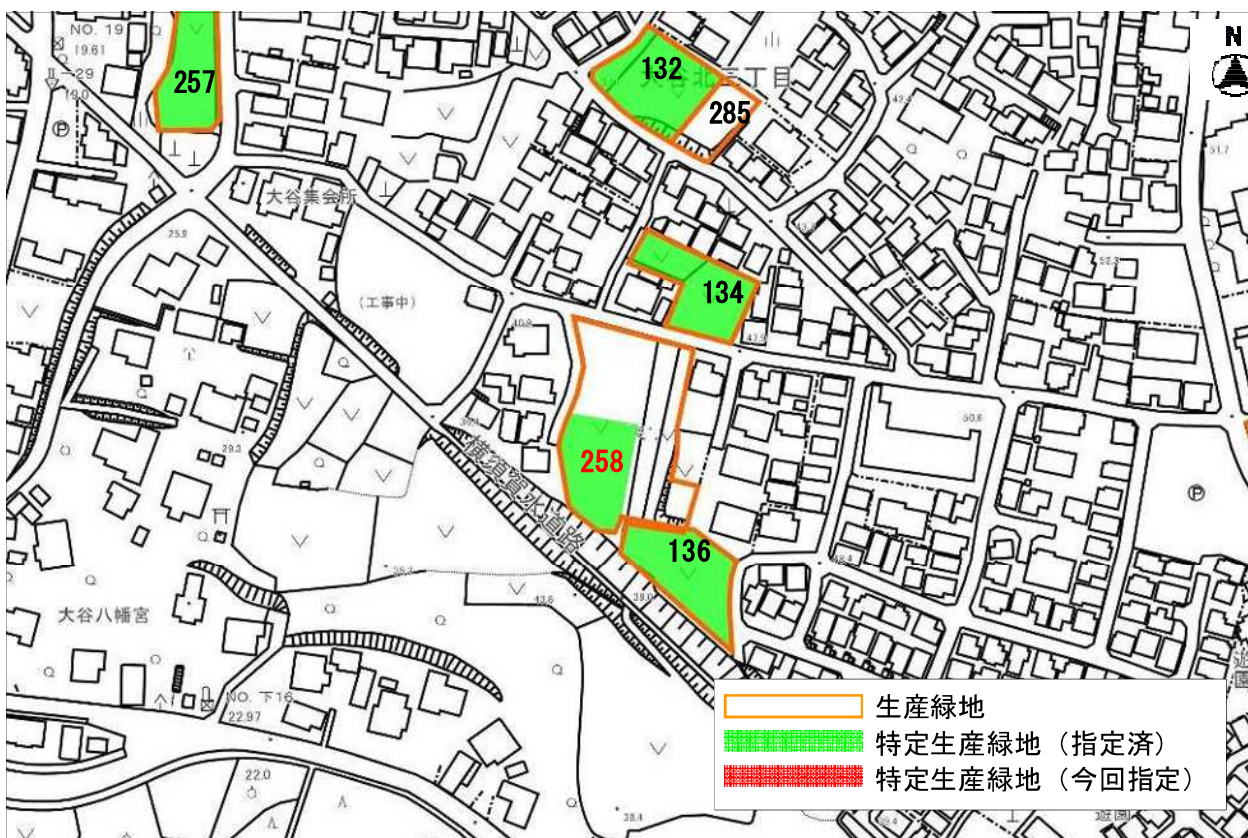
地区番号

258

【基本情報】

都市計画決定	平成5年12月24日		
所在地	海老名市大谷北三丁目3699番1 ほか2筆		
地目	畑		
都市計画決定面積	2620	m ²	特定生産緑地指定の有無 有（一部無指定）
指定面積	2621	m ²	特定生産緑地指定面積 (上段：変更後 下段：変更前) 1310.05 (894.00) m ²

【位置図】



【航空写真】



生産緑地台帳

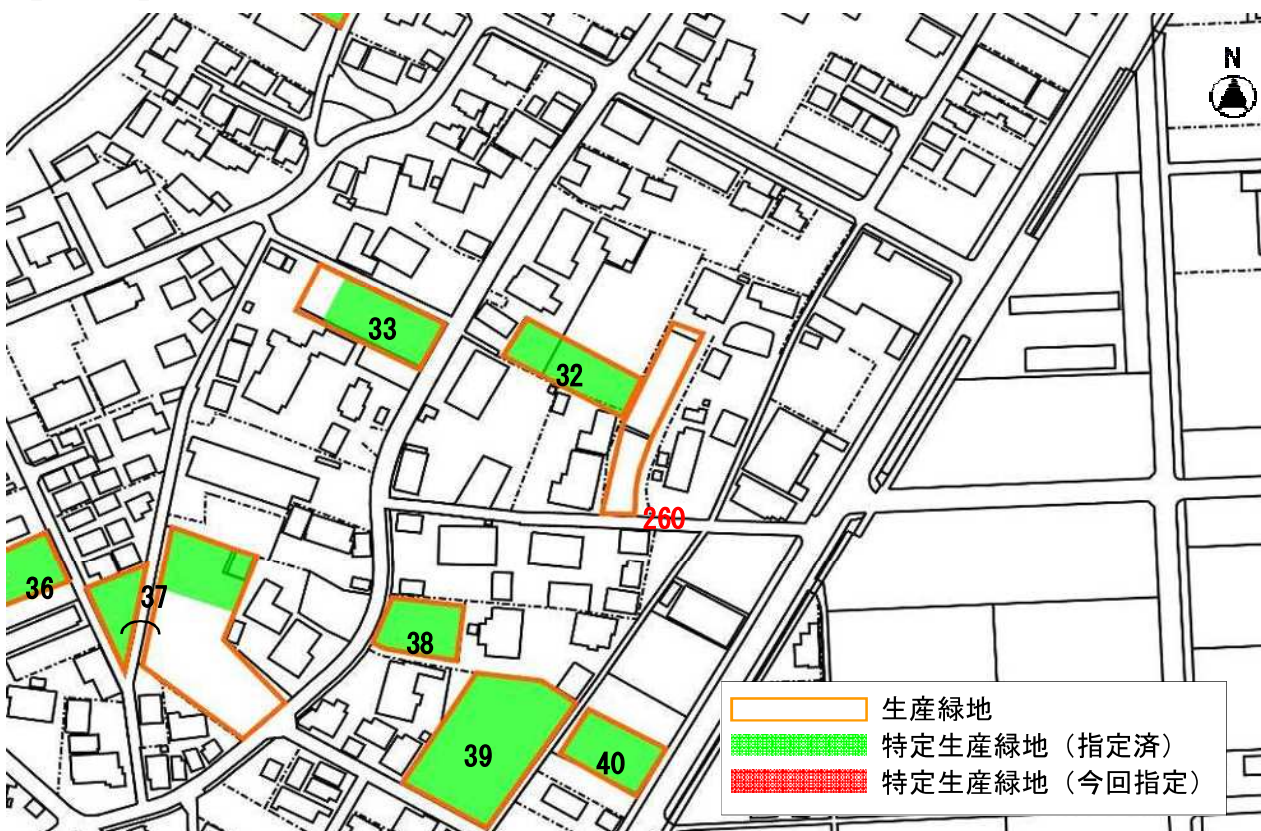
地区番号

260

【基本情報】

都市計画決定	平成6年12月22日		
所在地	海老名市上郷一丁目238番1		
地目	宅地		
都市計画決定面積	780	m ²	特定生産緑地指定の有無 有
指定面積	782	m ²	特定生産緑地指定面積 (上段：変更後 下段：変更前) 782.00 (0.00) m ²

【位置図】



【現地状況】



生産緑地台帳

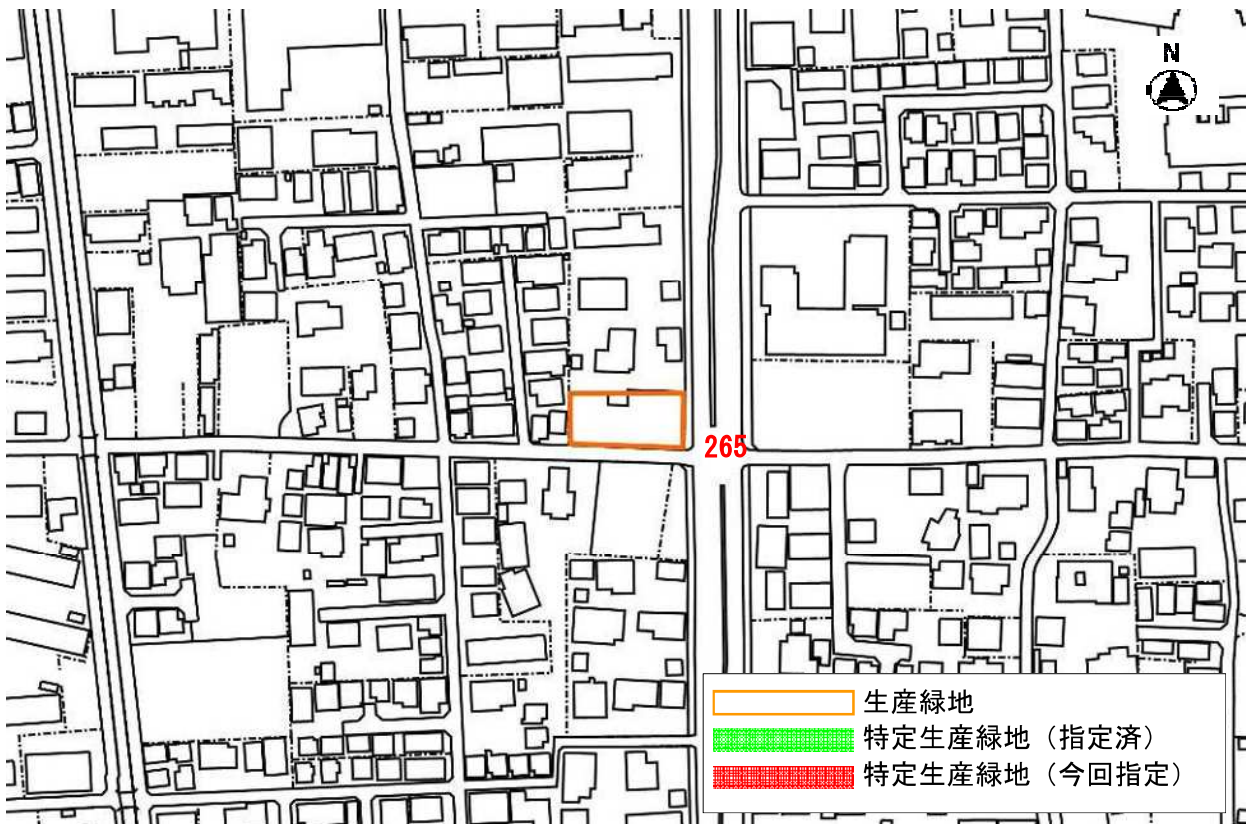
地区番号

265

【基本情報】

都市計画決定	平成7年12月26日		
所在地	海老名市中新田二丁目769番1		
地目	畑		
都市計画決定面積	920	m ²	特定生産緑地指定の有無 有
指定面積	922	m ²	特定生産緑地指定面積 (上段：変更後 下段：変更前) 922.00 (0.00) m ²

【位置図】



【現地状況】



生産緑地台帳

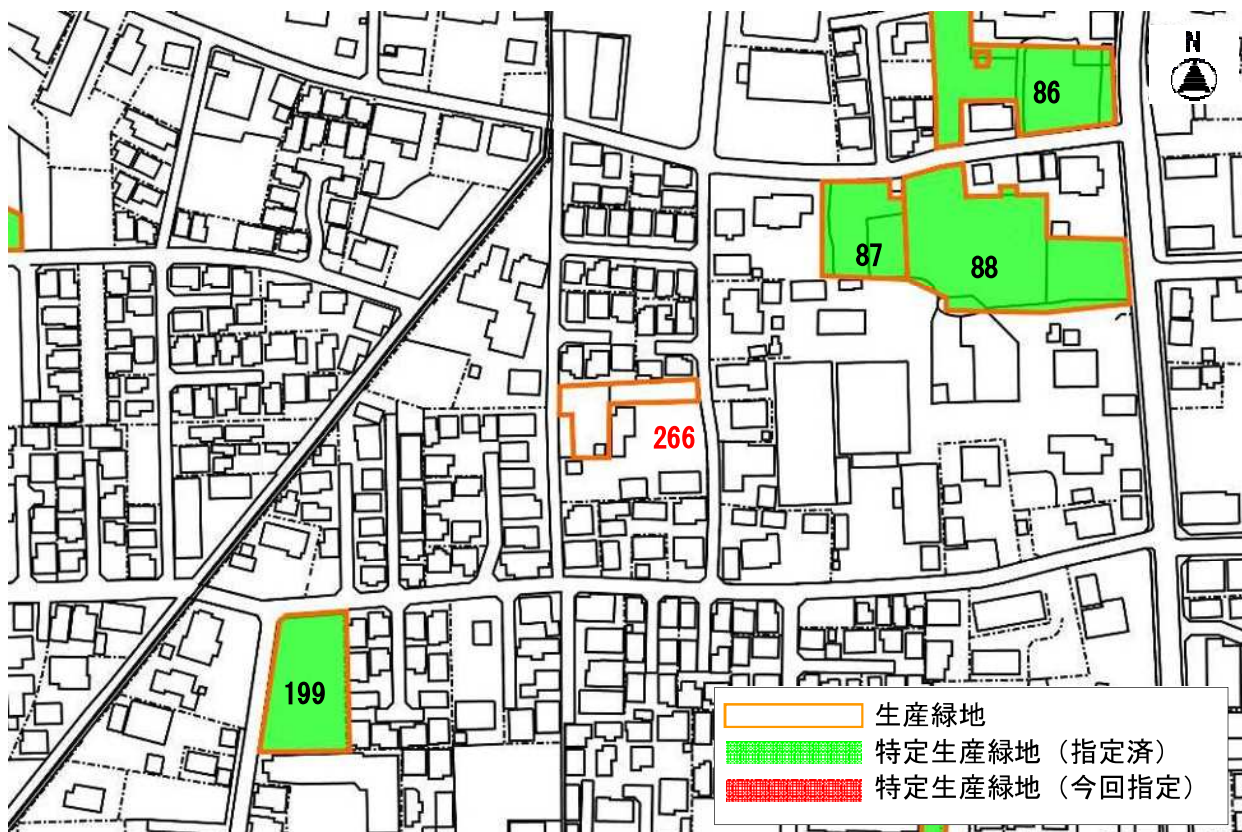
地区番号

266

【基本情報】

都市計画決定	平成7年12月26日		
所在地	海老名市今里三丁目1188 ほか1筆		
地目	畑		
都市計画決定面積	680	m ²	特定生産緑地指定の有無 有
指定面積	678	m ²	特定生産緑地指定面積 (上段：変更後 下段：変更前) 678.00 (0.00) m ²

【位置図】



【現地状況】



特定開発事業構想届について 《意見聴取》

杉久保北一丁目（鉄塔類）

令和5年12月4日（月）
海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

特定開発事業構想届について

令和5年10月13日付で、海老名市住みよいまちづくり条例第33条第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条第2項に基づき、市が事業者に対して行う『意見及び指導・助言』について意見聴取を行うものです。

特定開発事業とは

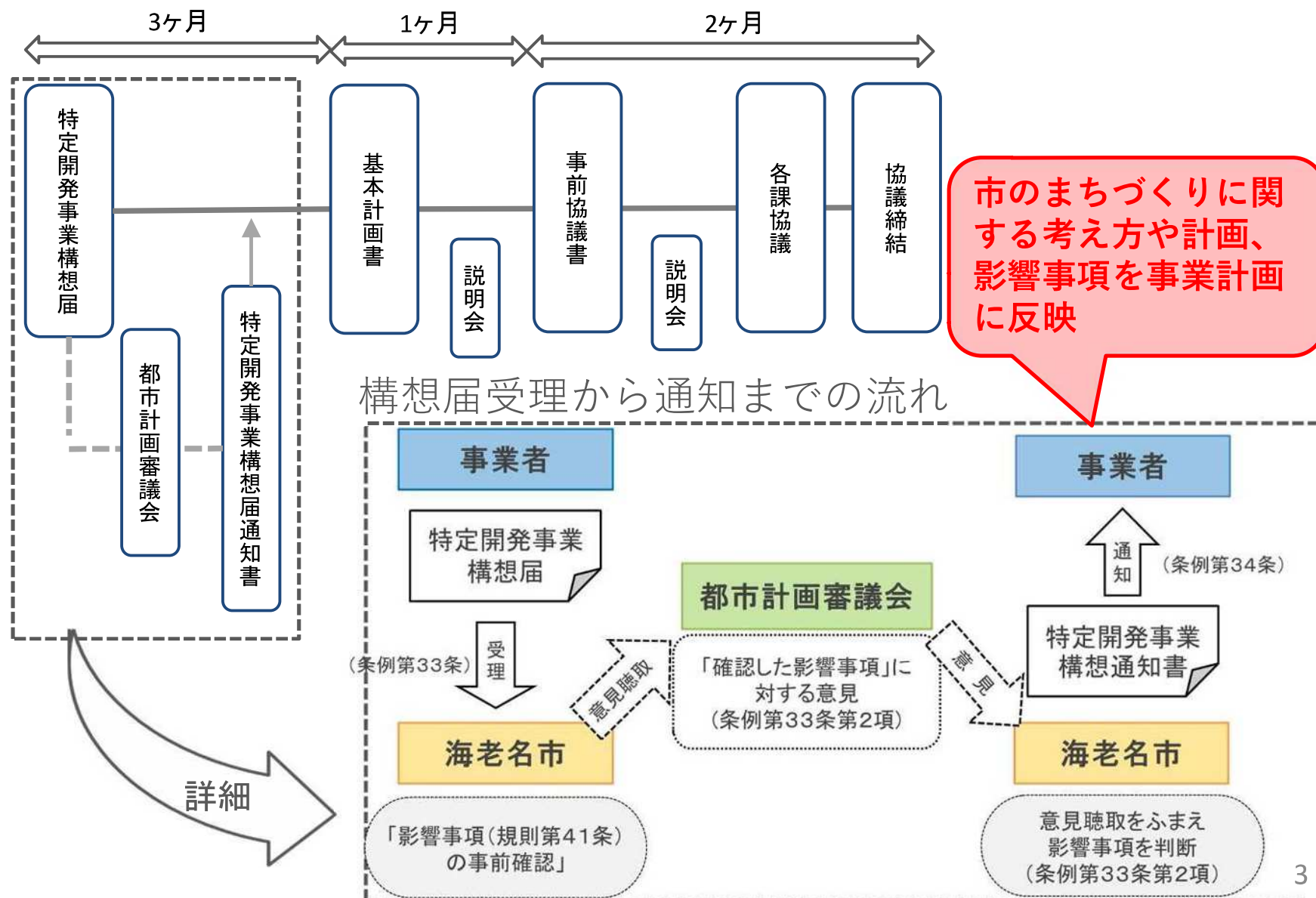
特定開発事業
の対象となるもの

- 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

案件

海老名市杉久保北一丁目825番1
鉄塔類

特定開発事業の手続きフロー



参考資料

【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。

（特定開発事業の通知書）

第34条 市長は、前条第2項の規定による判断を事業者へ通知するとともに、必要に応じ事業者に対する指導及び助言を行うものとする。

【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。

（3） 条例別表第1の3に規定する鉄塔類による影響事項

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鉄塔類が与える周辺の景観への影響

ウ 他に代替となる施設の関係とその影響

【海老名市住みよいまちづくり条例】（抜粋）

（まちづくりの計画）

第7条 市のまちづくりは、法第18条の2第1項の規定に基づき市の都市計画に関する基本的な方針を定めた海老名市都市マスタープランのほか、次に掲げる計画等により行わなければならない。

（1） 第10条及び第27条に規定するまちづくり重点計画

（2） 第15条に規定するまちづくり市民活動計画

（3） 法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画

（4） 建築基準法第69条に規定する建築協定

（5） 海老名市景観条例（平成21年条例第18号）第6条に規定する景観推進計画

（6） 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）第5条第1項に規定する地域公共交通計画

（7） 海老名市道路交通マスタープラン

（8） 前各号に掲げるもののほか、市が策定した方針、計画等のうち、まちづくりに関するもの

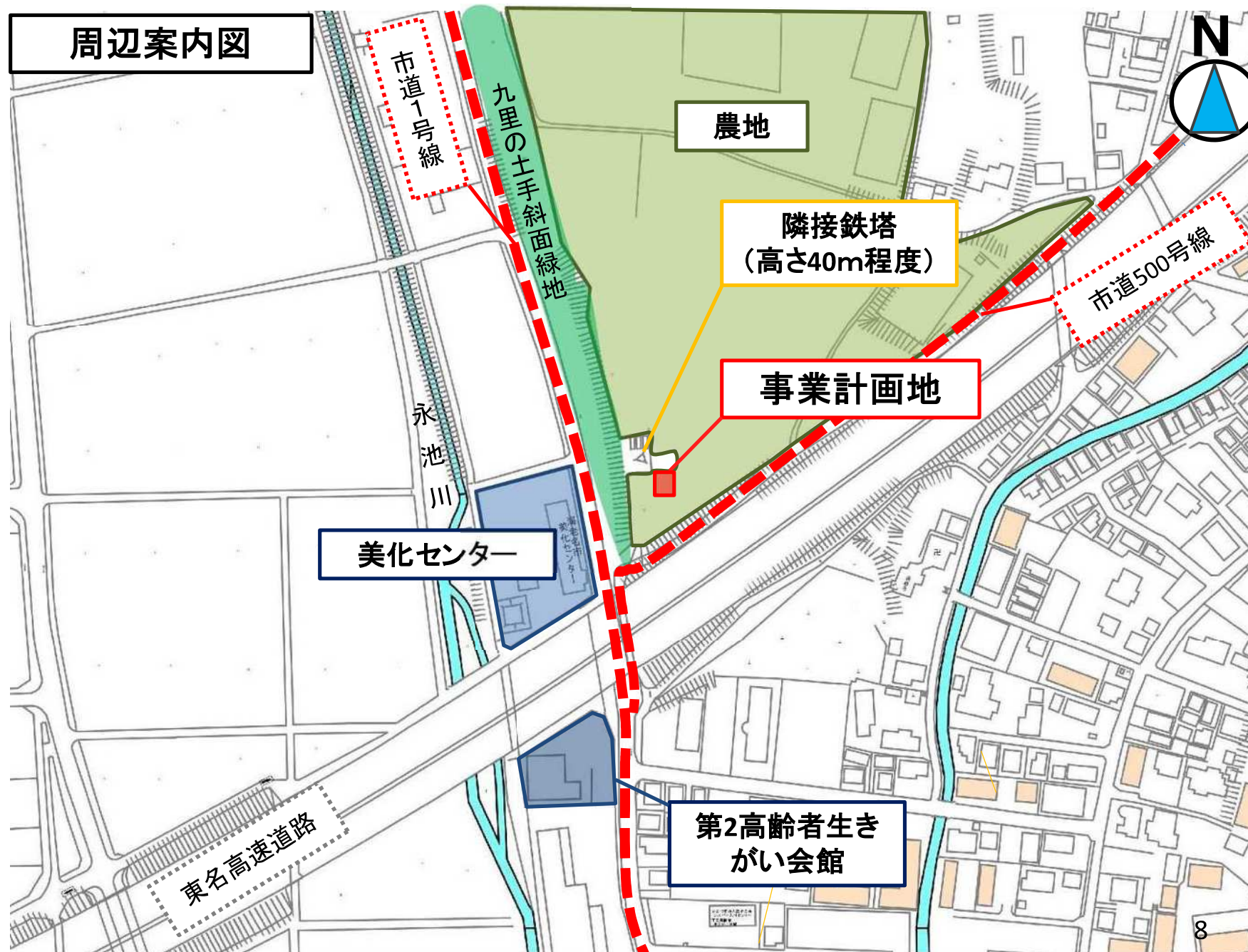
特定開発事業の概要

事業者	KDDI株式会社
計画地	杉久保北一丁目825番1
地域地区	市街化調整区域
計画概要	コンクリート柱(無線基地局) 区域面積:12.0m ² 高さ:14.90m
着手予定	令和6年4月
完了予定	令和6年6月

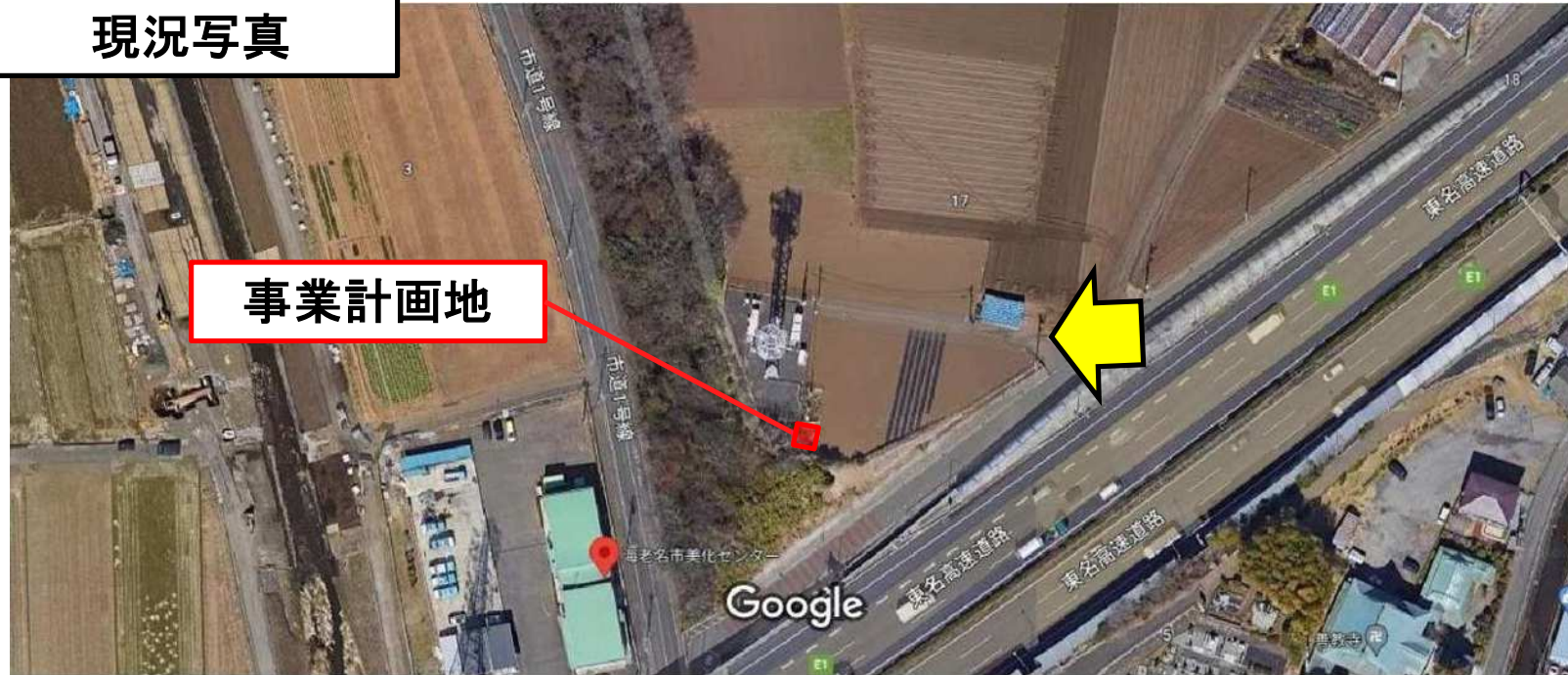
広域案内図



周辺案内図

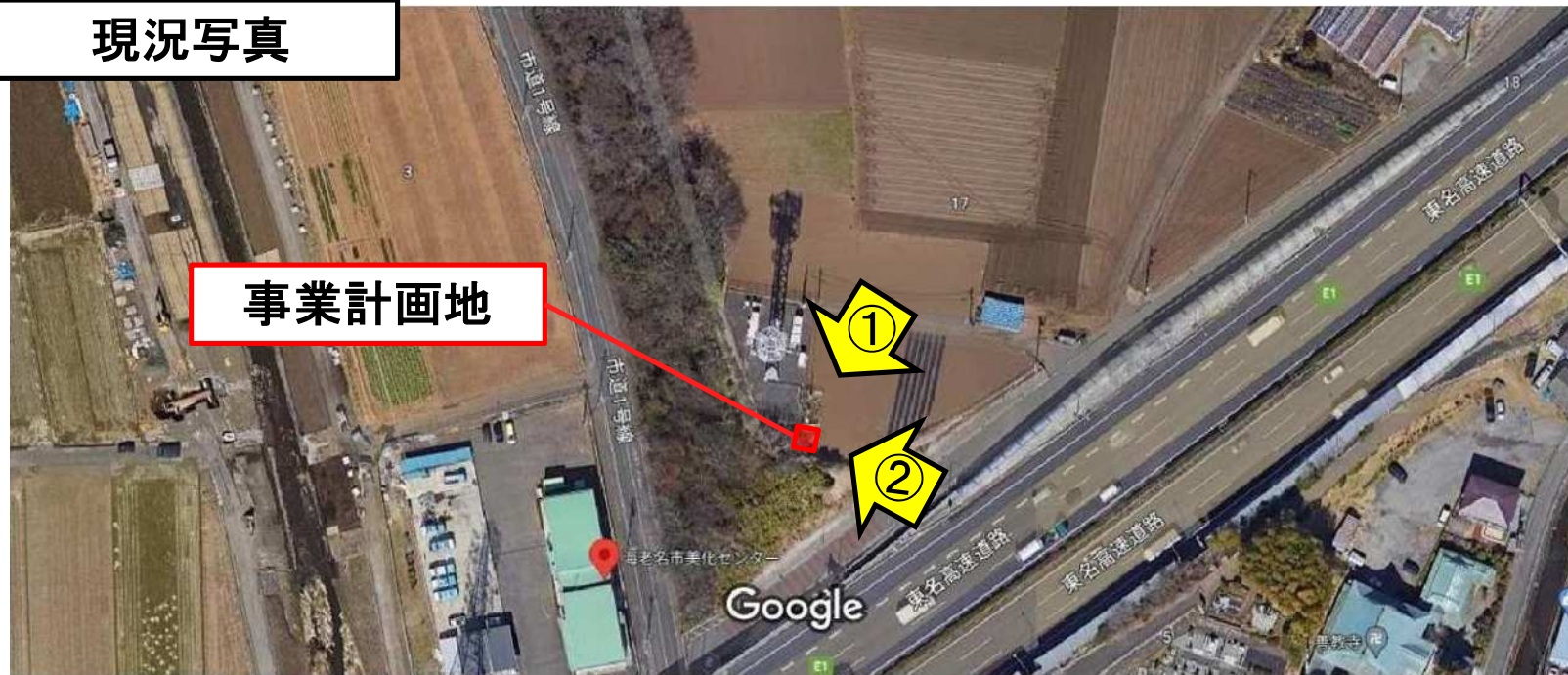


現況写真



市道500号線からの様子

現況写真



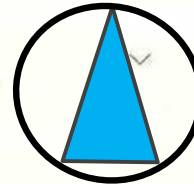
地点①



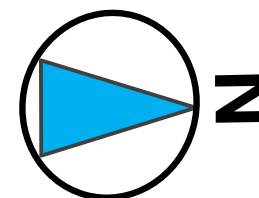
地点②



計画平面図

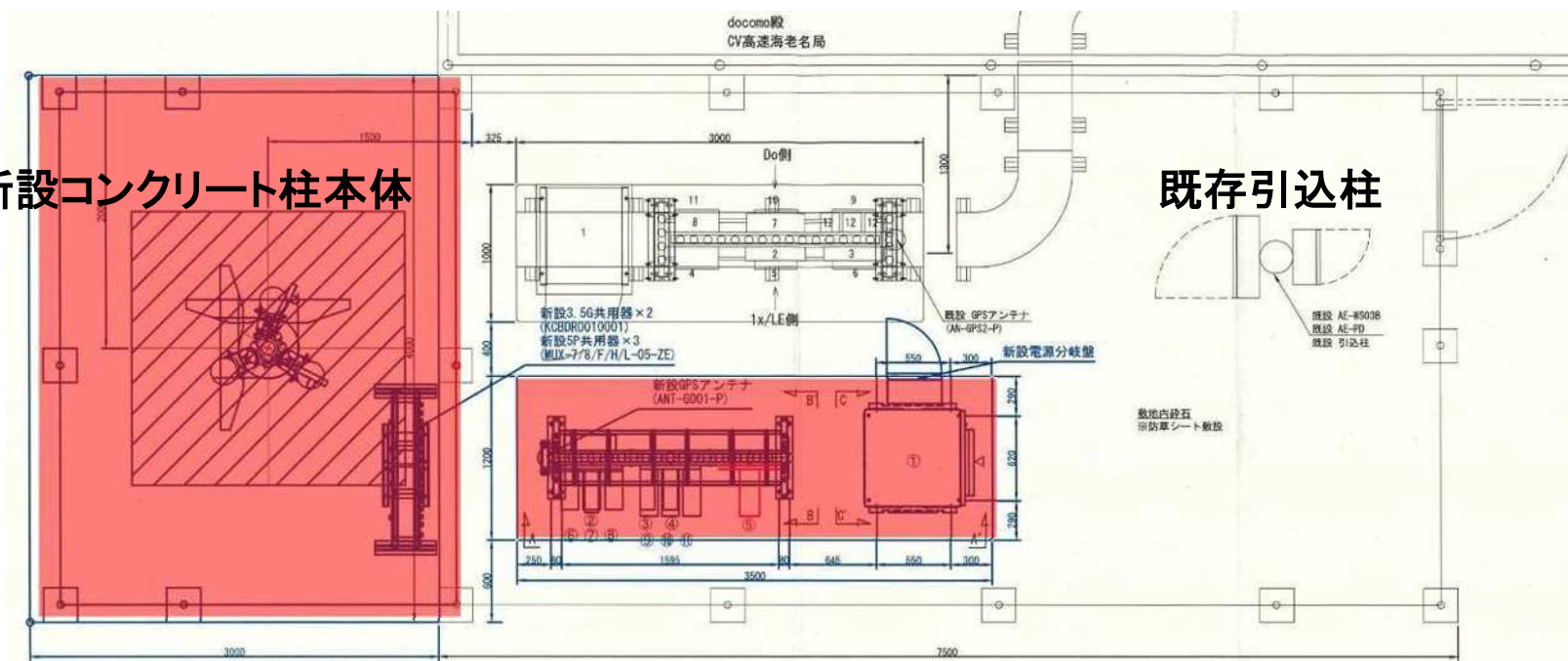


機器配置図



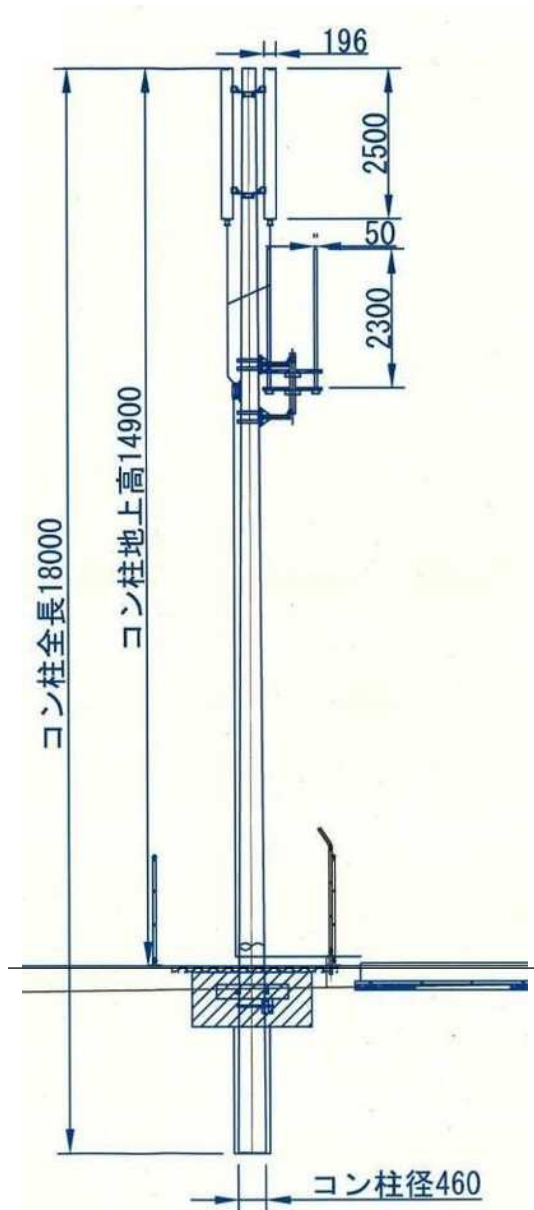
新設コンクリート柱本体

既存引込柱



新設電源装置等

立面図



コンクリート柱イメージ写真



事前に確認した影響事項

規則第41条第3号で規定する影響事項	市として事前に庁内確認した結果
今回ご意見をいただく影響事項 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	海老名市景観条例に規定する 景観推進計画が該当
イ) 鉄塔類が与える 周辺の景観への影響	
ウ) 他に代替となる施設の関係とその影 響	代替え施設による対応の可否

市から事業者への通知内容(案)(条例第34条)

○周辺の景観への影響に対し、土地利用計画、立面計画、色彩等を配慮することを求めます。

○隣接基地局などに代替が可能か、また、コンクリート柱の高さを抑えることができるか、検討することを求めます。

上記について、都市計画審議会での意見を求めます。

海老名市立地適正化計画（一部改定案）のパブリックコメント 実施について

1 趣旨

平成 30 年度に策定した海老名市立地適正化計画につきましては、各種事業の中間評価や、近年頻発、激甚化する自然災害に対応するため「防災指針」を追加するため一部改定作業を進めてまいりました。

当審議会において、種々ご意見等を賜り、これまで内容の修正を実施するとともに「今後、整理する項目」としていた部分も含めて、一部改定案をとりまとめたので、パブリックコメントを実施するにあたり、意見聴取を行わせていただくものです。

2 一部改定案の構成等について

表題	主な改定内容	該当頁
I 立地適正化計画の概要	○時点修正、上位・関連計画を更新	P. 1～
II 都市構造にみる課題	○最新の調査資料等に基づき都市構造を更新 ○防災に係る災害ハザード情報を充実（3. 防災）	P. 11～
III 都市づくりの基本方針	○防災に関する新たな基本方針を追加	P. 69～
IV 誘導区域の設定	○市役所周辺地区を誘導区域に設定 ○誘導施設の設定方針を追加	P. 77～
V 機能誘導施策	○中間評価を踏まえて各種事業を整理	P. 99～
VI 防災指針	○以下内容を追加	P. 121～
1. 防災指針とは	○防災指針の概要と目的、検討の流れ、防災指針に係る情報を整理	P. 122～
2. 災害リスクの分析	○災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせることで、その影響を可視化するとともに課題を抽出	P. 124～
3. 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理	○抽出した課題の整理 ○課題全体のまとめ	P. 148～
4. 防災・減災まちづくりの基本方針・取組方針	○課題解決へ向けた方向性を定めるため、基本方針と当該方針を実現するための取組方針を設定	P. 154～
5. 具体的な取組と実施主体・時期	○各取組方針に具体的な取組を位置けるとともに、その実施時期を設定。	P. 155～
VII 数値目標・計画の見直し	○防災に関する数値目標を追加設定	P. 161～
VIII 地域別の特性	○II～VIIを踏まえた更新	P. 173～
■ 用語の解説	○用語の解説を追加	P. 195～

※網掛け：これまでの当審議会でご説明した項目

3 パブリックコメントの実施について

(1) 実施期間

令和5年12月22日(金)から令和6年1月22日(月)まで(32日間)

(2) 周知方法

広報えびな(12月15日号)及び市ホームページ

(3) 閲覧方法

都市計画課窓口、情報公開コーナー及び市ホームページ

(4) 閲覧資料

パブリックコメント説明用資料 資料5-2

海老名市立地適正化計画(一部改定案)新旧対照 資料5-3

4 今後のスケジュール(案)

時期	庁内会議 事項	都市計画審議会 事項
令和5年12月	・11日…第3回検討委員会 ・21日…最高経営会議	・4日…第4回開催
	➡ 素案の報告、パブリックコメントの実施について	
令和5年12月22日～令和6年1月22日 パブリックコメントの実施		
令和6年2月	・上旬…第4回当委員会	中旬…第5回開催
	➡ パブコメ結果及び審議	➡ パブコメ結果及び諮問
3月	・下旬…最高経営会議	—
	➡ パブコメ結果及び決定	
令和6年3月29日 海老名市立地適正化計画の改定		

海老名市立地適正化計画（一部改定案）のパブリックコメント 実施について

平成30年度に策定した海老名市立地適正化計画では、令和5年度に各種事業の中間評価を行うこととしております。

また、近年頻発、激甚化する自然災害に対応したまちづくりを推進するため、令和2年6月に都市再生特別措置法等が改正され、立地適正化計画において「防災指針」の作成が位置づけられました。

中間評価の実施と防災指針の追加に伴い、同計画の一部改定作業を行ってまいりましたが、この度、一部改定案をとりまとめたので、市民の皆さまからのご意見を広く募集します。

1 実施期間

令和5年12月22日（金）から令和6年1月22日（月）まで（32日間）

2 資料の閲覧方法

- 海老名市役所 1 階 情報公開コーナー、4 階 都市計画課窓口
（土・日・祝日を除く、8時30分から17時15分まで）
- 海老名市ホームページ

3 意見の提出方法

任意の書式で、次のいずれかの方法で提出してください。

なお、提出の際は「氏名」「住所」「電話番号」を記載してください。

※いずれの場合も、送料及び通信料は自己負担をお願いいたします。

- （1）直接持参の場合（土・日・祝日を除く、8時30分から17時15分まで）
海老名市役所 4 階 都市計画課までご持参ください。
- （2）郵送の場合、以下の宛先へご提出ください。
〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1
海老名市役所 まちづくり部 都市計画課
- （3）海老名市ホームページ 問い合わせ専用フォームの場合
市ホームページの「市の組織」を選択し、「まちづくり部」－
「都市計画課」－「お問い合わせ」から送信してください。

4 意見の取り扱いについて

提出いただいたご意見は、計画策定の参考とさせていただきます。

なお、ご意見に対する個別回答は行いませんので、予めご了承ください。

5 問い合わせ先

海老名市 まちづくり部 都市計画課 都市政策係
電話：046-235-9391（直通）

条例第49条第2項に基づく
指導又は助言について
《意見聴取》

東柏ヶ谷二丁目（共同住宅）

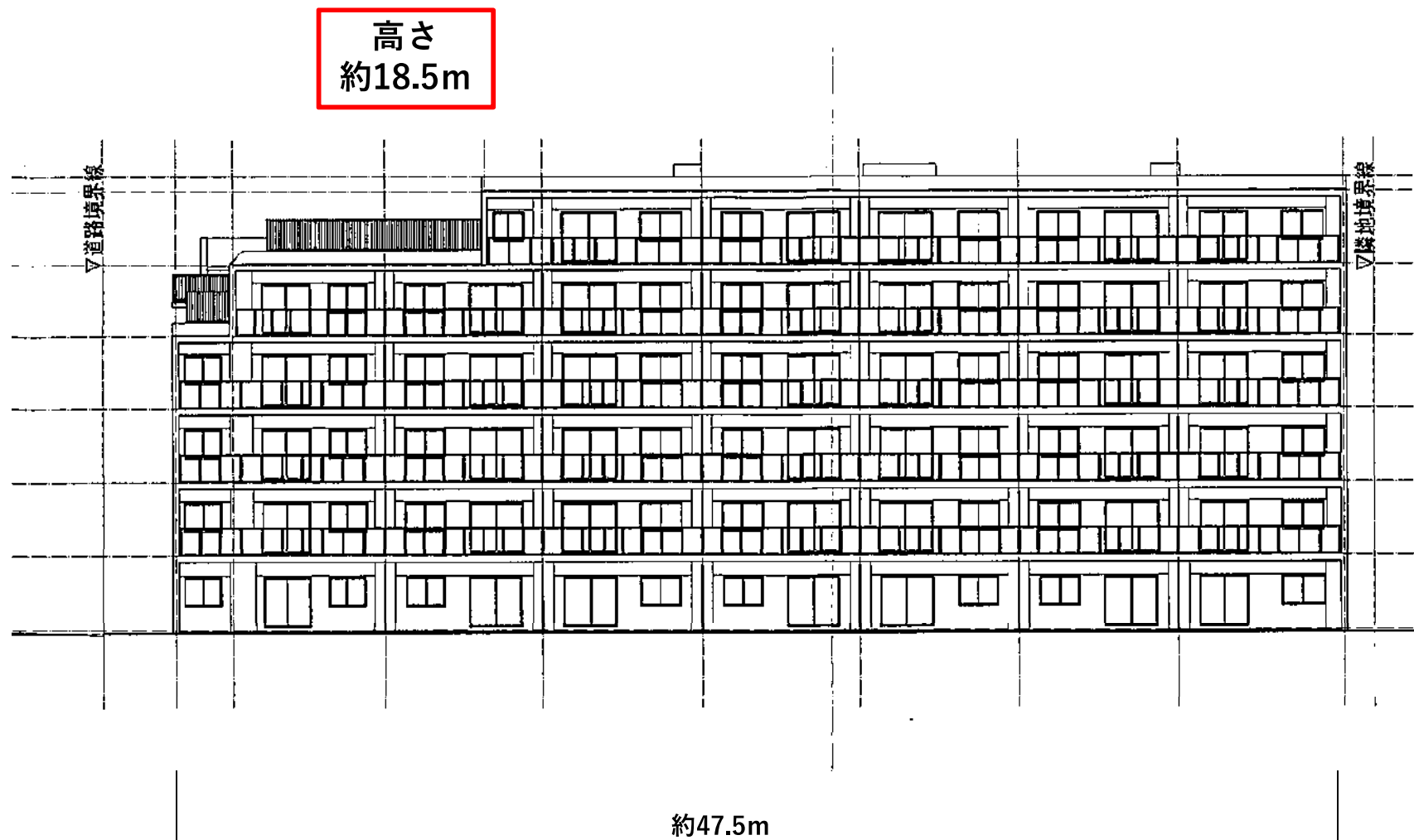
令和5年12月4日（月）
海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

広域案内図





立面図（南側）



指導又は助言について

【海老名市住みよいまちづくり条例（抜粋）】（指導又は助言）

（開発事業事前協議書に対する指導又は助言）

第49条 周辺住民等又は事業者は、開発事業事前協議書に対する指導又は助言を受けたいときは、第46条第4項又は前条第4項の縦覧を開始した日から起算して14日以内に規則で定めるところにより、市長に申し出ることができる。

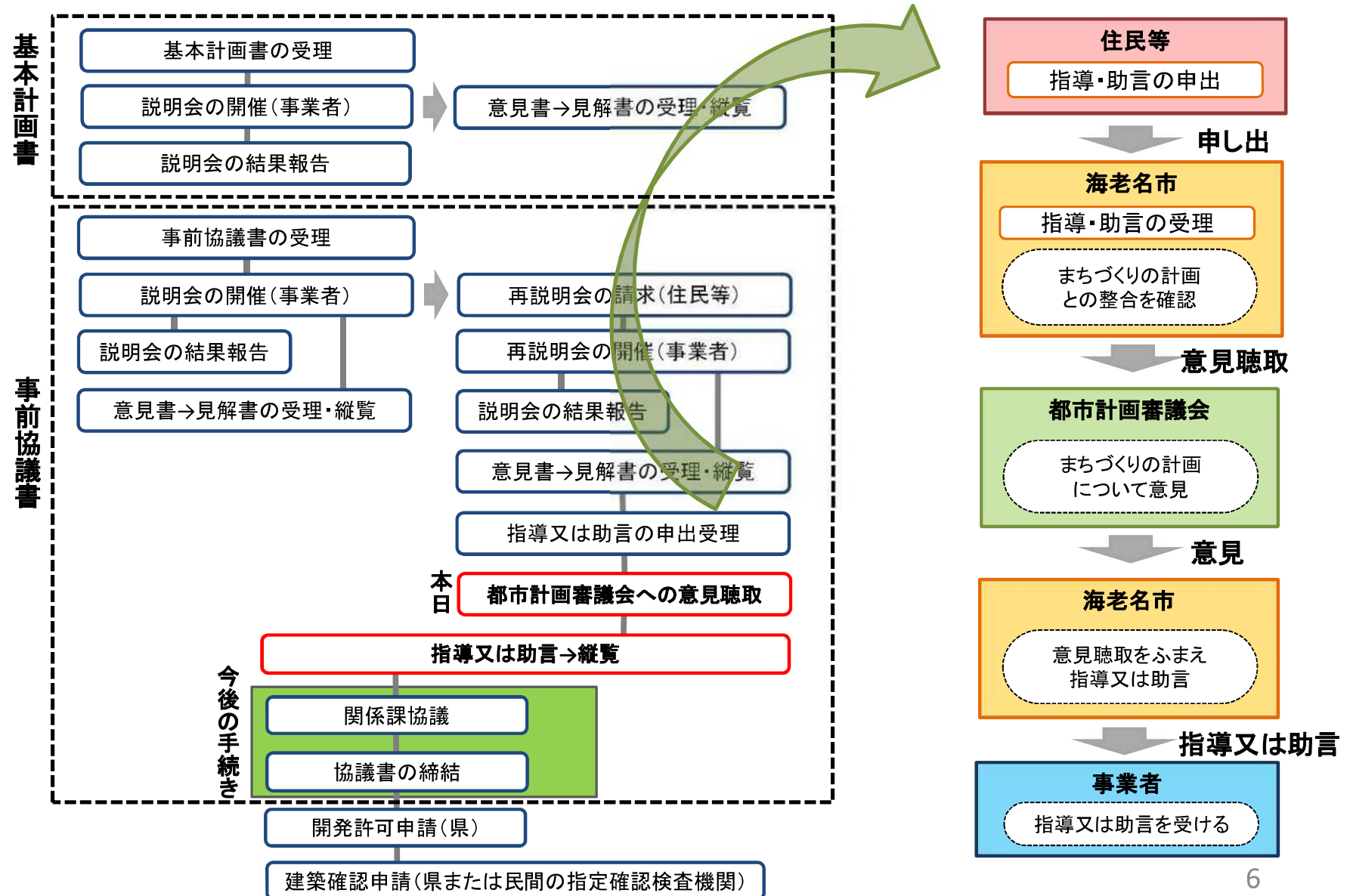
2 市長は、前項の規定による申出を受けたときは、当該開発事業事前協議書の内容と第7条の規定によるまちづくりの計画との整合を照らし合わせて、周辺住民等又は事業者に対し指導又は助言を行うものとする。

3 市長は、前項の指導又は助言を行うときは、事前に海老名市都市計画審議会に意見を聴くことができる。

4 市長は、第2項の指導又は助言を行ったときは、当該指導又は助言を行った日の翌日から当該開発事業による開発事業事前協議が終了するまでの間、当該内容を公衆の縦覧に供しなければならない。

5 周辺住民等又は事業者は、第2項の指導又は助言を受けたときは、当該内容を尊重しなければならない。

開発事業の手続きフロー



【開発事業に対する指導又は助言の申出書】

公表しているものではないことから、
スライド投影のみ

申出書の主な内容に対する事業者の対応

○ 検討すると回答した事項に関し、誠意をもって対応すること

(1) 申出書の内容

説明会で市民側から求めたコメントに対し、何点か検討しますということであったが、「3度説明会を行ったので、もう説明会はしません」、とのことであり、誠意をもって対応するよう、指導を求めるというもの

(2) 事業者の対応

- ・ 質問や要望等があった個別案件については、施工業者の決定後、可能な範囲で具体的な回答、説明に努めると説明している。
- ・ 条例で定める説明会は開催しないが、今後は個別対応することを説明している。

⇒条例で定める説明会は実施済みであり、個別案件については今後、個別に対応することを説明するとしており、現時点で可能な説明は実施していると判断。

市から事業者に対する助言（案）

- ・ 今後は個別対応することを説明している。
- ・ 現時点で可能な説明は実施している。

⇒指導すべき事項はないと判断し、以下の内容について
助言を行いたいと考えている。

助言内容（案）

海老名市住みよいまちづくり条例第48条第3項に基づき事業者から提出された、再見解書に記載の個別対応を実施するよう努めること。