

令和4年度 第1回 海老名市都市計画審議会

資 料

令和4年5月 23 日(月)開催
市役所6階 議員全員協議会室

【議 題】

(1) 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1-1

案内図 資料1-2

土地利用計画図 資料1-3

現況図 資料1-4

(2) 海老名市立地適正化計画の改定について (報告)

海老名市立地適正化計画の改定について 資料2

特定開発事業構想届について 《意見聴取》

柏ヶ谷（店舗）

令和4年5月23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4年3月14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

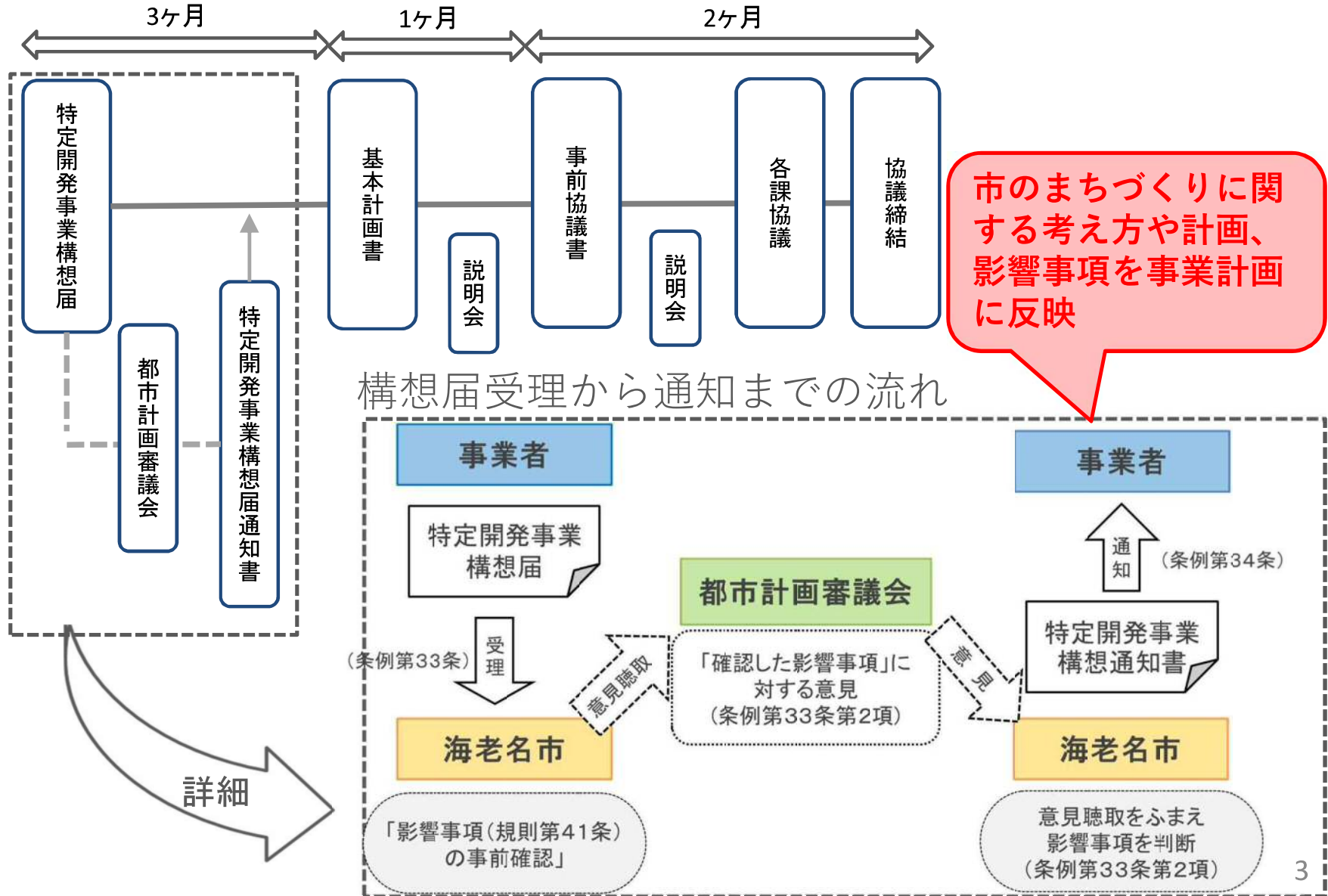
特定開発事業
の対象となるもの

- 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

案件

柏ヶ谷415番地1ほか
工業系用途に建築する大規模小売店舗

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。

（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

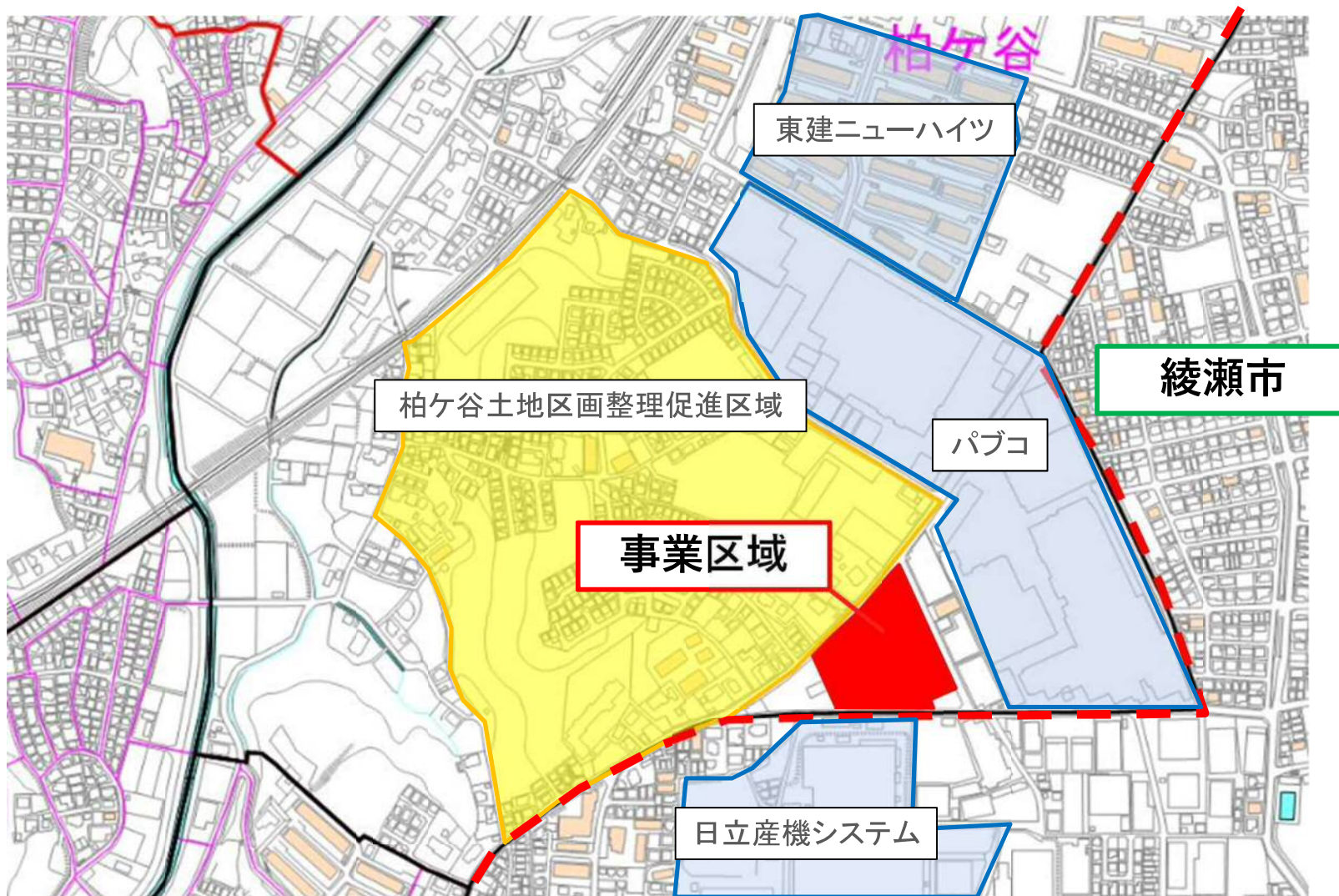
（7） 海老名市道路交通マスタープラン

（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

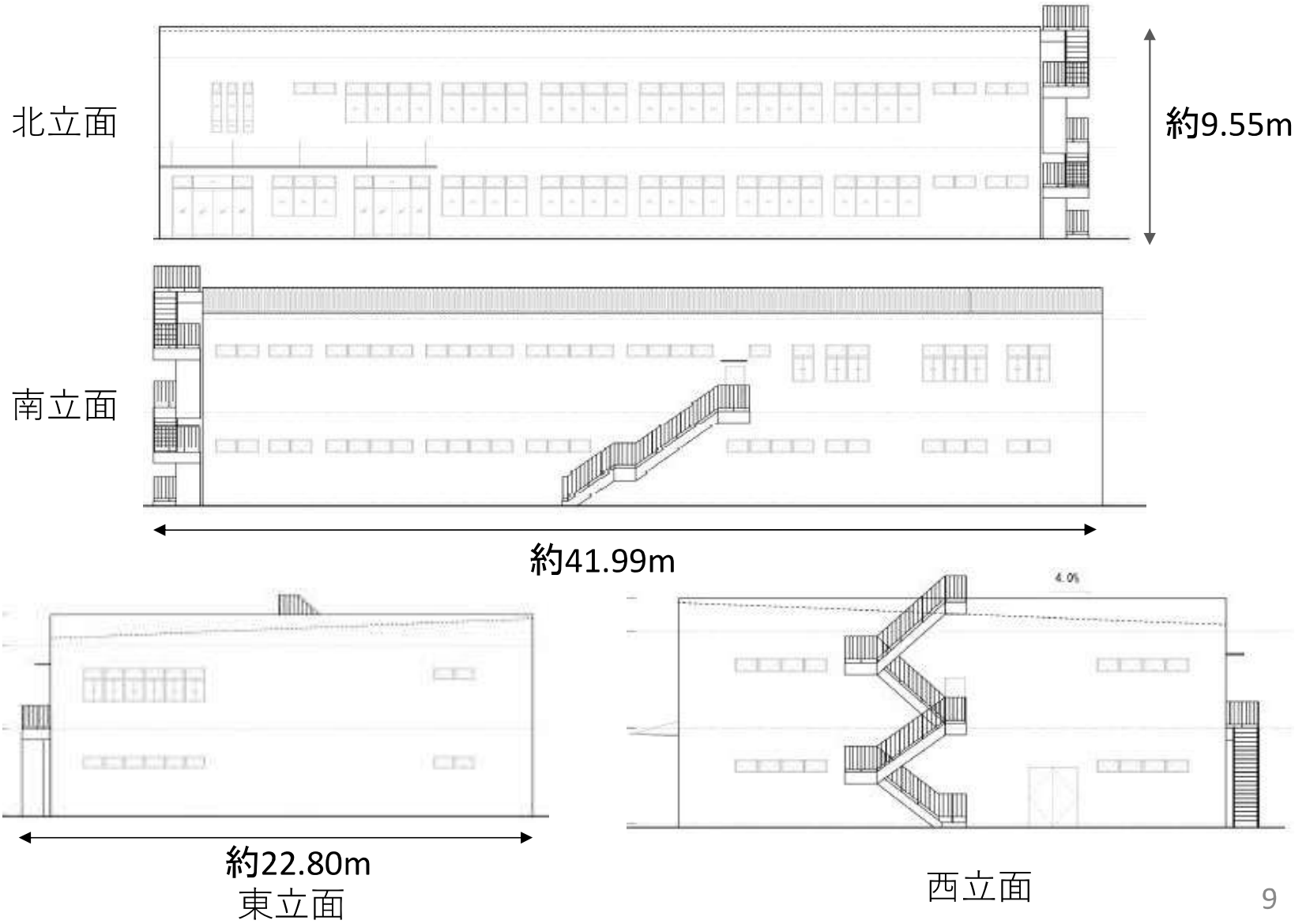
特定開発事業の概要

事業者	株式会社フラワー商事 代表取締役 中村 眞英
計画地	柏ヶ谷4 1 5 番地 1 ほか
地域地区	工業地域（建ぺい率60%/容積率200%）
計画概要	建物用途：店舗（2階） 建築面積：997.53㎡（増築部分） 延床面積：約1,876.61㎡（増築部分） 事業区域面積：9,934.96㎡
着手予定	令和5年1月
完了予定	令和5年9月

広域案内図



立面图



イメージパース



※色彩については計画中になります。 10

事前に確認した影響事項

規則第4-1条第2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計画に関する影響	『都市マスタープラン』 良好な市街地の形成に資する計画とすることを求める。
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	『立地適正化計画』 立地適正化計画の方針に即した計画とすることを求める。
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	『景観推進計画』 景観形成基準に配慮した計画とすることを求める。
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	『海老名市道路交通マスタープラン』 良好な道路の形成に資する計画とすることを求める。

市から事業者に対する意見（案）

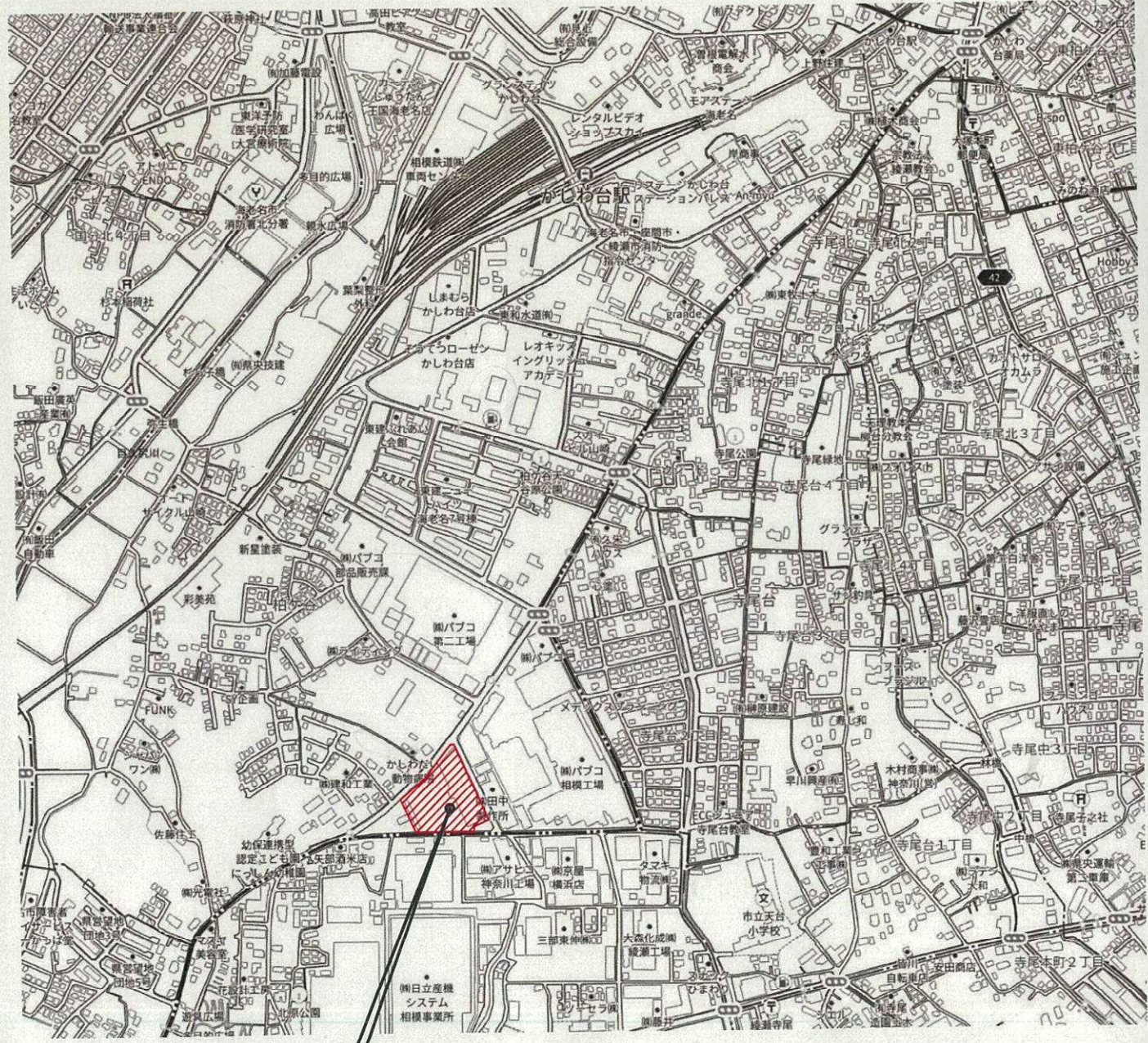
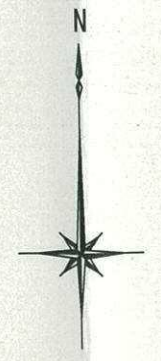
条例第34条（指導及び助言）

- 海老名市のまちづくりに関する計画に則した、良好な市街地の形成及び道路の計画に資する事業となるよう求めます。
- 周辺の居住環境・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を求めます。

今回ご意見をいただく影響事項

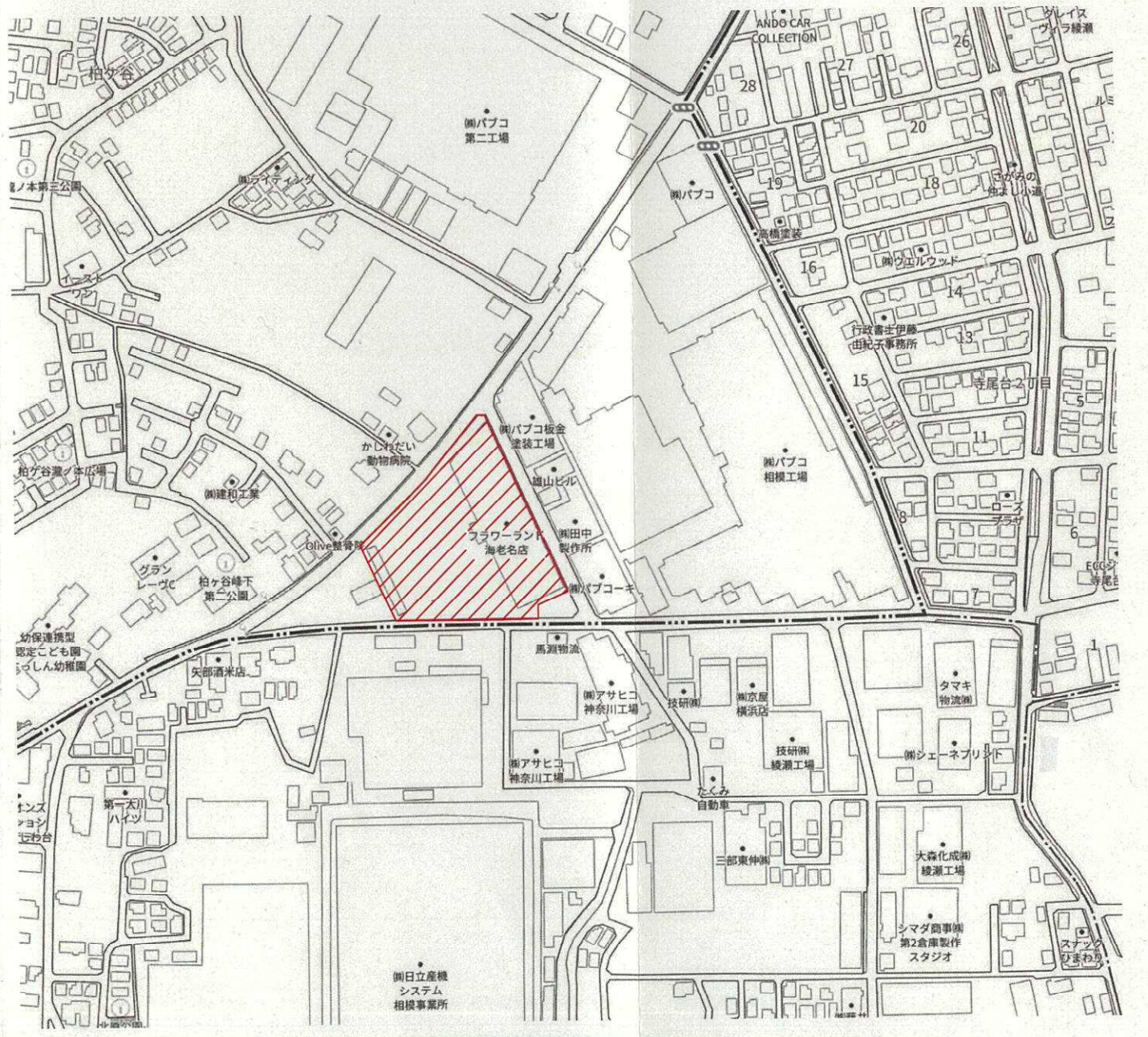
海老名市住みよいまちづくり条例施行規則第4 1条

- 1 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（平成21年条例第18号）第6条に規定する景観推進計画
 - ・海老名市道路交通マスタープラン
 - ・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
- 2 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**
- 3 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**
- 4 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**

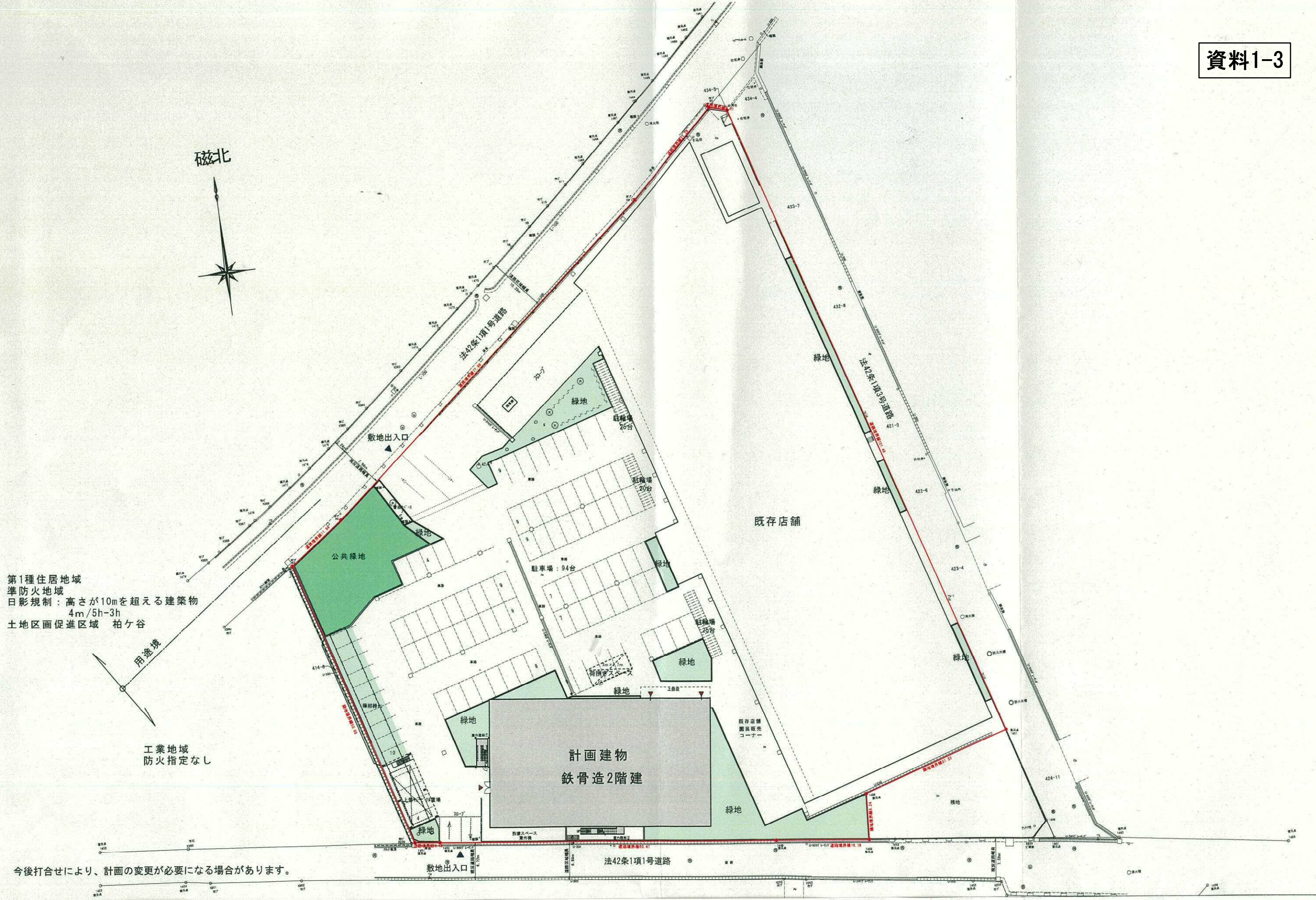


広域図

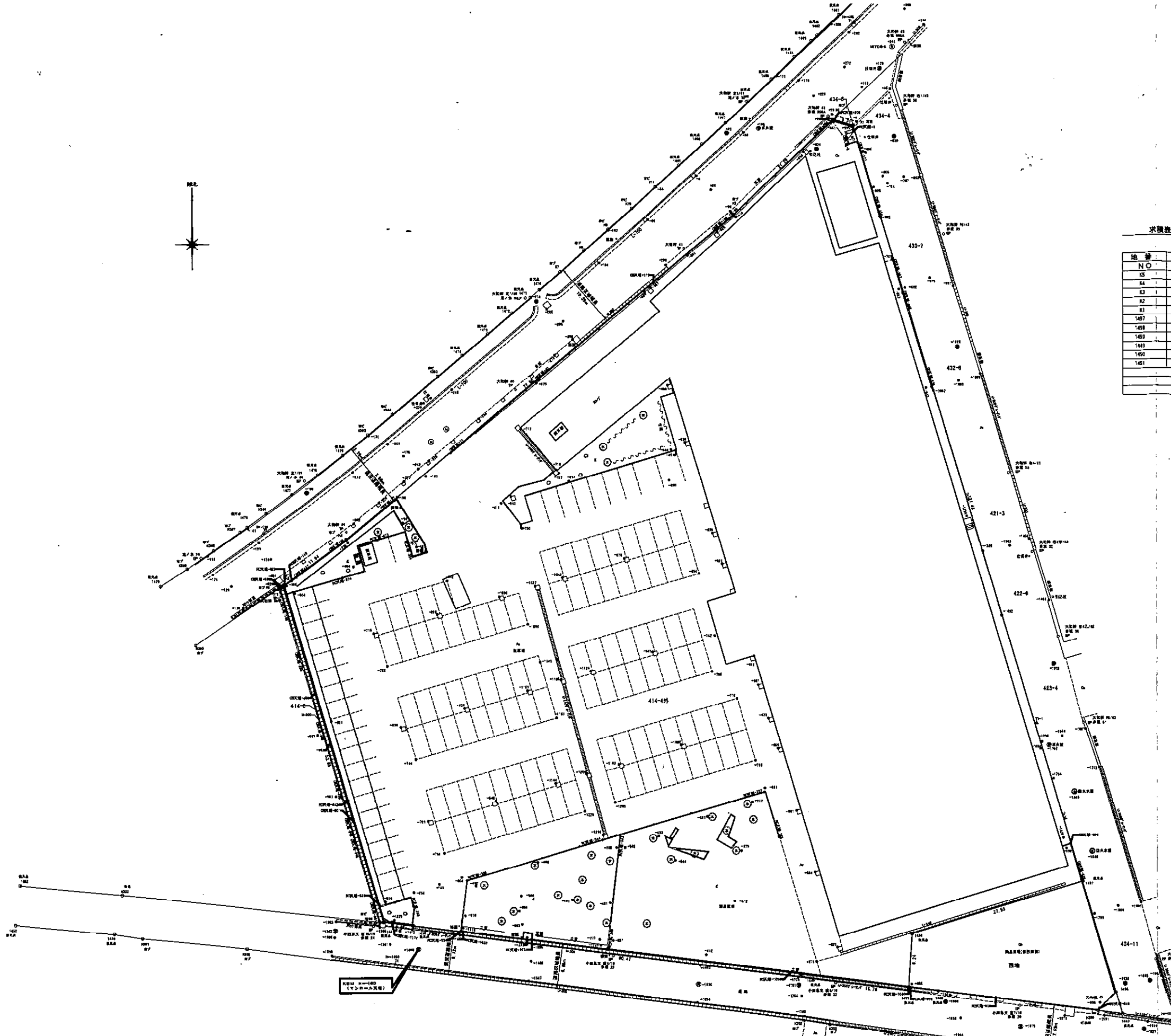
計画地：神奈川県海老名市柏ヶ谷419-1(住所)
神奈川県海老名市柏ヶ谷414-4他(地番)



周辺図



土地利用計画図



求積表

地番	414-4外			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _n × (Y _{n+1} -Y _n)
K5	413.487	411.704	-5.328	-2185.846576
K4	420.441	421.381	9.941	21841.380706
K3	470.271	481.250	75.327	35424.109117
K2	484.910	484.708	19.816	9036.782790
K1	483.882	479.888	-8.189	-18487.828418
1497	367.835	514.907	8.019	3179.171545
1498	359.776	508.525	-24.819	-8884.810144
1499	351.556	507.958	-17.184	-6041.134304
1483	359.425	481.541	-74.854	-27098.898750
1450	341.240	431.354	-44.432	-15275.815840
1451	341.803	428.909	-19.850	-6809.830142
			合計	18869.830142
			合計面積	9954.98 m ²

※本図は現地実測にて作成したもので、境界立会等は行っておりません。

作成年月日	令和4年2月18日
縮尺	1/500
所在	海老名市加々野字輪下
作成者	株式会社エネクト Partner Office 若上栄一土地家屋調査士事務所 大和支社 大和市磯原5-6-10 4F 4号 TEL 046(5449)7495 FAX 046(2469)819

現況図

海老名市立地適正化計画の改定について

1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランとして、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を誘導するものです。

今後、本市においても人口減少へ転じると予測されていることから、将来の人口減少を見据え、生活サービスや公共交通の維持等、持続可能なまちづくりを推進するため、平成31年3月に海老名市立地適正化計画を策定しました。

また、令和3年10月に「土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）」の指定に伴う改正を行っております。

2 見直しの概要

立地適正化計画の根拠法である都市再生特別措置法の規定では、おおむね5年ごとに、施策の実施状況について調査、分析及び評価を行うよう努めることとされております。

また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せて都市の防災に関する機能の確保を図るための指針として、改正都市再生特別措置法（令和2年9月7日施行）において、防災指針の策定が位置づけられました。

今般の見直しにおいては当該計画策定から一定期間経過することに伴う評価等と併せて、防災・減災の観点を取り入れたまちづくりの推進を図るため、防災指針の策定を行います。

3 計画改定の進め方

令和4年度 基本方針（骨子案）の取りまとめ

- 都市防災等に知見を有する学識経験者にヒアリング
- 都市計画審議会へ基本方針（骨子案）に対する意見聴取

令和5年度 改定計画の作成

- 基本方針（案）に基づき具体的施策等の評価・検討
- 都市計画審議会へ改定計画に対する意見聴取
- パブコメ等を実施の上、令和6年3月頃公表予定