

令和4年度 第2回 海老名市都市計画審議会 資料

令和4年8月 22 日(月)開催
市役所6階 議員全員協議会室

【議題】

- (1) 海老名市住みよいまちづくり条例について（意見聴取）
- | | |
|------------------------------------|----------|
| 海老名市住みよいまちづくり条例について | 資料 1 |
| 市に帰属する道路 | 資料 1 - 1 |
| 特定開発事業の対象となる鉄塔類の高さ | 資料 1 - 2 |
| ワンルーム共同住宅の1戸あたりの
対象専用床面積の変更について | 資料 1 - 3 |
- (2) 海老名都市計画生産緑地に係る特定生産緑地の指定について（意見聴取）
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| 海老名都市計画生産緑地地区に係る
特定生産緑地の指定について | 資料 2 - 1 |
| 特定生産緑地指定図（案） | 資料 2 - 2 |
| 特定生産緑地指定（案）現地写真 | 資料 2 - 3 |
| 特定生産緑地制度について
（当日追加資料がある予定です。） | 資料 2 参考資料 |
- (3) その他（報告事項）
- | | |
|---------------------|------|
| 生産緑地地区買取申出について | 資料 3 |
| 市役所周辺地区の市街化区域編入について | 資料 4 |

海老名市住みよいまちづくり条例について【意見聴取】

1 意見交換の目的

海老名市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）は平成 30 年 4 月 1 日に制定され現在、運用して 4 年が経過した。社会情勢の変化や運用上の課題等、都市計画審議会で見解を聴きながら改定の必要性を含めた検討を進めていきたいため、意見交換を行うものです。

2 意見交換する事項

① 市に帰属する道路

市に帰属する道路の転回広場の整備基準の緩和について

② 特定開発事業の対象となる鉄塔類の高さ

鉄塔類等の高さ基準について

③ ワンルーム共同住宅の対象専用床面積

ワンルーム共同住宅の一戸あたりの対象専用床面積の変更について

* 詳細については、別紙参照。

以 上

市に帰属する道路

1 意見交換の主な内容

条例第 72 条において、市に帰属する行き止まり道路の幅員は 6 m 以上とした上で、条例第 68 条第 3 項第 2 号において道路延長 35m を超える場合は市独自基準として転回広場（終端部と中間部）を求めていることから、この転回広場の整備基準を緩和（終端部のみ）する方向で意見を聴くもの。

2 現在の基準（道路）と検討の方向性

（1）新設道路の設置基準＜標準規定＞

（技術基準 P8）【都市計画法施行令第 25 条】

土地利用の用途	道路区分	事業区域面積	設置する道路幅員
戸建住宅	区画道路	—	6 m 以上
共同住宅	区画道路	5,000 m ² 未満	6 m 以上
		5,000 m ² 以上	9 m 以上
小売店	区画道路	1,000 m ² 以上	10m 以上
工業	区画道路	—	9 m 以上

都市計画法施行令第 25 条に基づき、道路の最小幅員を 6 m 以上としていることから、本条例でその条件を緩和することはしない。⇒検討の対象外

（2）小区間道路（通り抜け道路）の設置基準＜例外規定＞

（技術基準 P9、県開発基準）【都市計画法施行令第 25 条】

道路延長	道路の幅員	
	海老名市	神奈川県
35m 以下	4.5m 以上	4.0m 以上
35m 超 70m 以下		4.5m 以上
70m 超 100m 以下	5.0m 以上	5.0m 以上

神奈川県開発許可関係事務の手引き（神奈川県開発許可事務処理要項第 8）では、道路延長により幅員が 4.0m 以上、4.5m 以上、5.0m 以上と区分されているが、本条例では道路延長が 70m 以下の場合、一律に幅員 4.5m 以上の整備を必要としている。（原則宅地開発）

これは、両側に側溝を設けることで、道路内雨水を適切に排水するために必要となる最小幅員であることから、道路延長が 35m 以下の場合であっても一律幅員 4.5m 以上とした。⇒検討の対象外

(3) 小区間道路（行き止まり）の設置基準＜例外規定＞（技術基準P11）

(i) 私道の場合

道路種別	道路延長	道路の幅員	自動車の転回広場
私道	35m以下（市基準）	4.5m以上	不要
	35m超70m以下		必要 終端部と適当な区間ごと
	70m超100m以下	5.0m以上	

神奈川県開発許可関係事務の手引き（神奈川県開発許可事務処理要項第9）では、道路延長により幅員が4.0m以上、4.5m以上、5.0m以上と区分されているが、本条例では道路延長が70m以下の場合、一律に幅員4.5m以上の整備を必要としている。

⇒検討の対象外

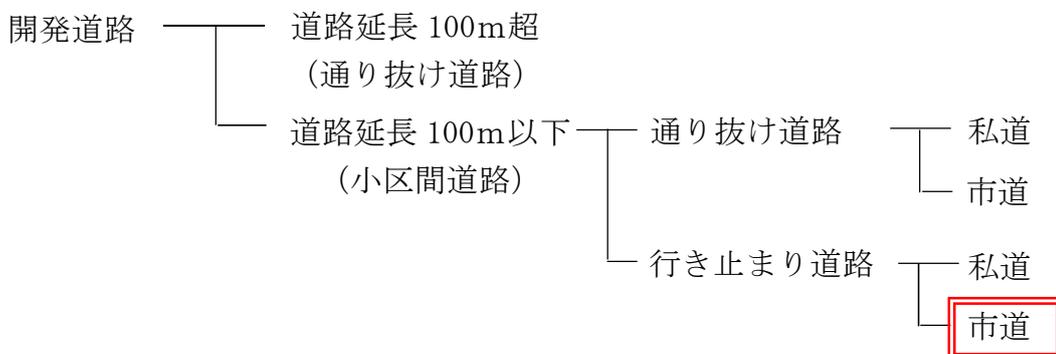
(ii) 海老名市道とする場合

道路種別	道路延長	道路の幅員	自動車の転回広場
海老名市道	20m以上35m未満	6.0m以上	必要 終端部
	35m以上60m以下		必要 終端部と中間部

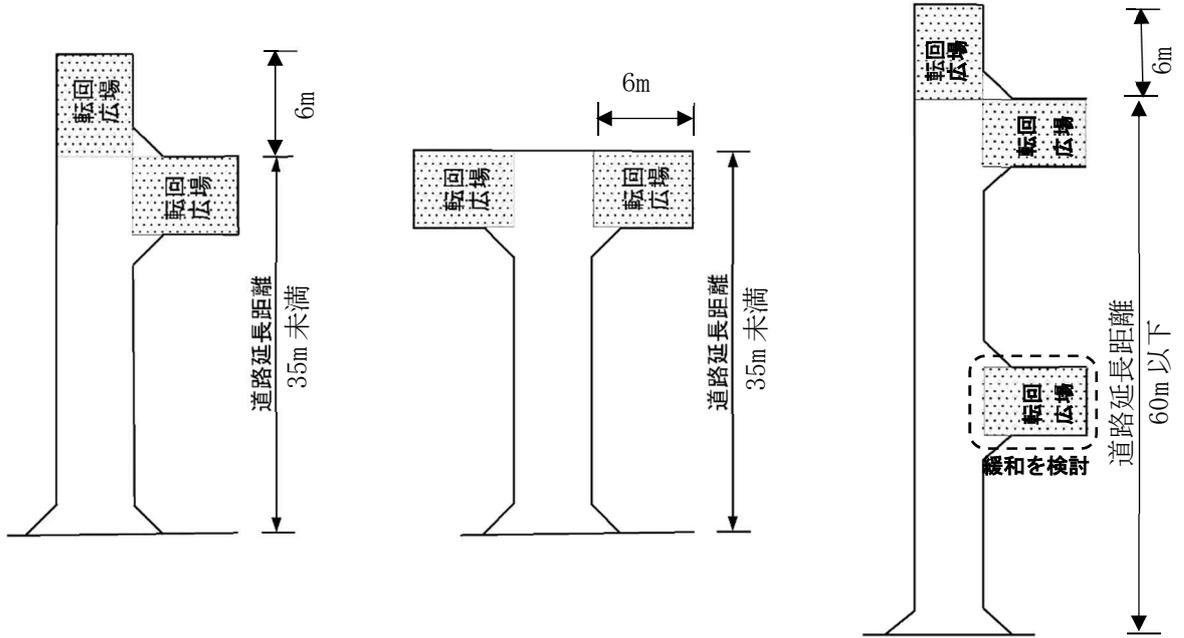
県の許可基準及び建築基準法（位置指定道路の指定基準）では、幅員6m以上の道路の場合、転回広場を求めているが、本条例では延長20m以上35m未満の場合、終端部に転回広場の設置を必要としており、さらに、延長35m以上60m以下の場合には、中間部を含め、2箇所の転回広場の設置を必要としている。

⇒本市に帰属する道路の場合、延長は最大60mであり、車両のすれ違いに支障がなく、かつ、通行も居住者等に限定されていることから、転回広場を終端部のみとすることについて検討したい。

(参考) 開発道路の区分について



4 道路延長



5 近隣他市の主な状況

資料 1-2

近隣市のまちづくりに関する条例等の内容比較（道路幅員）参照

以上

近隣市のまちづくりに関する条例等の内容比較（道路幅員）《*いずれも市へ帰属する市道の場合》

自治体			茅ヶ崎市		平塚市		大和市		座間市		綾瀬市		伊勢原市		海老名市			
通り抜け道路	道路延長	道路幅員	35m以下	4m以上	100m以下	4.5m以上	35m以下	4m以上	35m以下	4m以上	70m以下	4.5m以上	70m以下	4.5m以上	70m以下	4.5m以上		
			35m超～70m以下	4.5m以上	100m超～120m以下	5m以上	35m超～70m以下	4.5m以上	35m超～70m以下	4.5m以上	70m超～100m以下	5m以上	70m超～100m以下	5m以上	70m超～100m以下	5m以上		
			70m超～100m以下	5m以上	120m超	6m以上	70m超～100m以下	5m以上	70m超～100m以下	5m以上	100m超	6m以上	100m超	6m以上	100m超	6m以上		
			100m超	6m以上			100m超	6m以上	100m超	6m以上								
行き止まり道路	道路延長	道路幅員	35m以下	4m以上（転回広場無し）	35m以下	4m以上（転回広場無し）	35m以下	4m以上（転回広場無し）	35m以下	4m以上（転回広場無し）	35m以下	4m以上（転回広場無し）	35m以下	4m以上（転回広場無し）	20m以上35m未満	6m以上（終端部に転回広場）		
			35m超～70m以下	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m超～70m以下	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m超～70m以下	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m超～70m以下	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m超～70m以下	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m超～	6m未満 （35m毎に転回広場必要）	35m超～	4.5m以上 （35m毎に転回広場必要）	35m以上60m以下	6m以上 （終端部と中間部に転回広場）
				6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）				
			70m超～100m以下	5.0m以上 （35m毎に転回広場必要）	70m超～100m以下	5.0m以上 （35m毎に転回広場必要）	70m超～100m以下	5.0m以上 （35m毎に転回広場必要）	70m超～100m以下	5.0m以上 （35m毎に転回広場必要）	70m超～100m以下	5.0m以上 （35m毎に転回広場必要）	70m超～100m以下	6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）
6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）	6m以上（転回広場無し）		6m以上（転回広場無し）														

特定開発事業の対象となる鉄塔類等の高さ

1 意見交換の主な内容

条例別表第1に規定する特定開発事業の鉄塔類について、景観上の観点から携帯電話の基地局（以下「基地局」という。）を条例の対象とすることを目的に高さ10m以上を対象としてきた。

しかし、令和3年度に総務省が携帯電話事業者に対して、5G基地局整備の加速化に関して要請したことを考慮し、建築基準法の工作物の申請対象となる高さ15m以上に緩和する必要性について、意見をお聞きしたい。

なお、建物に付属するものは建築物の一部であることから条例の対象外となる。

2 現在の基準（鉄塔類）と検討の方向性

鉄塔類対象基準（条例別表1）【建築基準法第138条】

区分	条例の対象基準	建築基準法の基準
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱	10m以上	15m以上
煙突		6m以上

「特定開発事業」は土地利用の中で、特にまちづくりや市民生活等への影響が大きい土地利用に対して届出を求めるものであるが、条例施行後、基地局について以下のような状況であり、景観上の観点から一定の成果が上がっていると考えられる。

- ・当初高さ10m以上として、特定構想届が提出されたが、その後、高さを低くする変更がなされ、電柱とほぼ同じ外観・規模となり、景観上周囲の住民に与える影響が少ないものとなった。
- ・多くの携帯電話事業者は10m以上の支柱での整備方針であることから、特定開発事業となることを避け、建物の屋上へアンテナ等を設置することで基地局を整備してきたと想定される。

しかし、申請対象高さを10m以上のままとした場合、総務省の要請する5G基地局整備の加速化の足枷になることが危惧される。

⇒対象となる高さを10m以上から建築基準法による工作物の確認申請が必要となる高さ15m以上に緩和する必要性について、意見をお聞きしたい。

3 携帯事業者からのヒアリング内容（基地局の支柱高さ）

- ・楽天モバイル : 支柱高さ10m未満
- ・NTTドコモ、ソフトバンク、KDDI : 支柱高さ15m未満

4 協議実績

条例制定後に鉄塔類の特定構想届が提出された件数は2件あるが、高さ変更に伴う取下げ及び基本計画書未提出となっており、いずれも特定開発事業として工事完了したものはない。

以 上

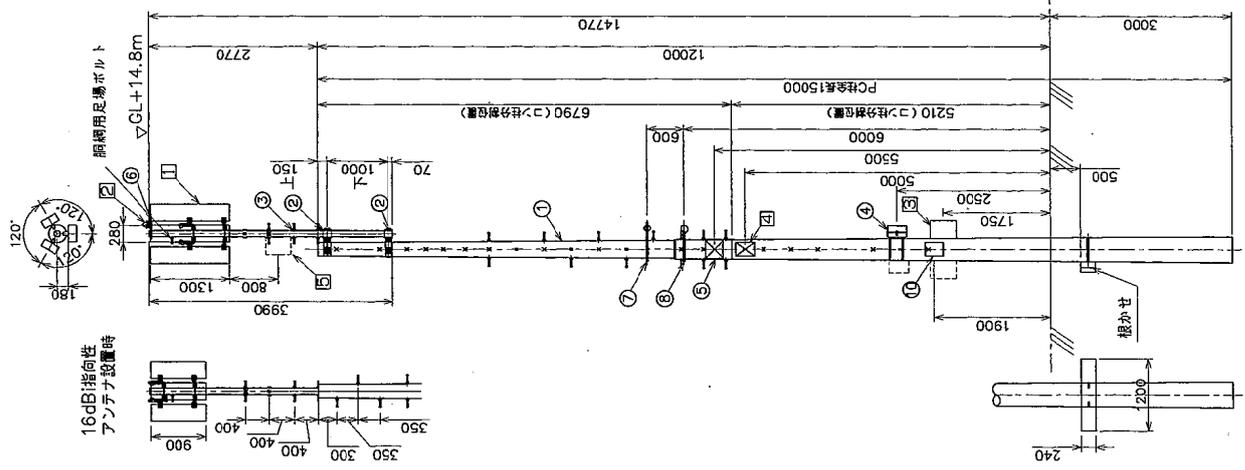
【変更前】

〔アンテナ用コンクリート柱装柱図〕

15m-10.0kN柱 (15D)

$V_0 = 38m/sec$

PCポール: 15-22-10.0
基礎: 根入れ3.0m (根かせあり)
<土質区分A,Bに適用>



- ① 1.7G指向性アンテナX3
- ② GPS装置 (必要時のみ設置)
- ③ 整流器、バッテリー
- ④ RIU
- ⑤ 5G装置 (必要時のみ設置)

- ① PC柱 (15-22-1.0)
- ② 固定金具 (上、下): φ101.6用
- ③ アンテナポール (φ101.6Xt15.7mmXL3990mm) (足場ポルト9本付)
- ④ 機器箱
- ⑤ 保安器ボックス
- ⑥ GPS取付金具 (必要時のみ設置)
- ⑦ 電源線引留金具
- ⑧ 通信線引留金具
- ⑨ 電力計 (電力会社設置)

※根かせは引込線と直角方向に設置する。
※電源線及び通信線の引込径間長は30m以下とする。

《コンクリート柱》
本口径: φ220
地盤径: φ380
元口径: φ430
テーパ: 1/75
規格: 15-22-10.0 (嵌合式分割柱)

※	PC15D柱 セクターX3 (固定幅ヒッチ1.0m)	数量	1
※	S-PC15D-セクターX3	数量	1
※	PC-15D柱装柱部	数量	1
※	作 業 日	2019年 1月 21日	
※	検 査 日	2019年 1月 21日	
※	検 査 者	大 庭	
※	規 格	1/80	

東 神 電 気 株 式 会 社

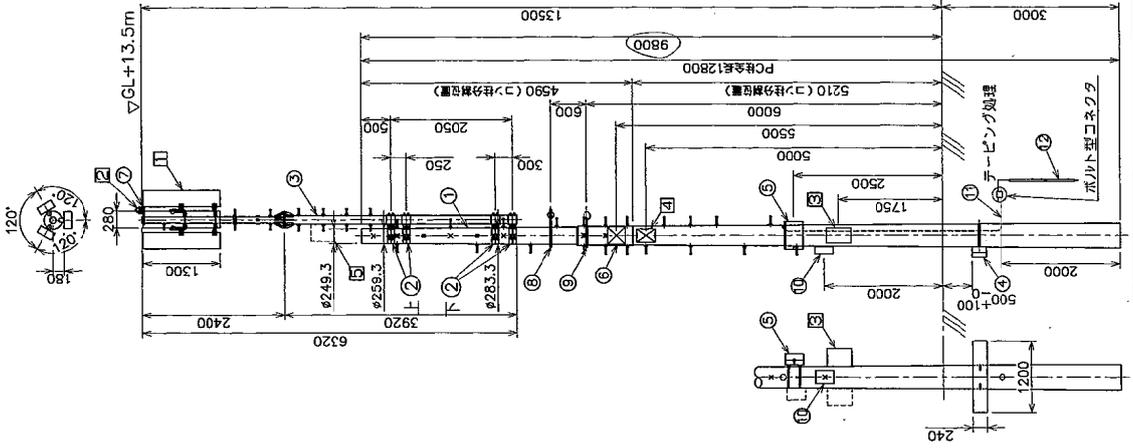
【変更後】

〔アンテナ用コンクリート柱装柱図〕

神奈川県特定地区用

$V_0 = 38m/sec$

PC柱: 15-22-10.0
基礎: 根入れ3.0m (根かせあり)
<土質区分A,Bに適用>



- ① 1.7G指向性アンテナX3
- ② GPS装置 (必要時のみ設置)
- ③ 整流器、バッテリー
- ④ RIU
- ⑤ 5G装置 (必要時のみ設置)

- ① PC柱 (12.8-24.9-1.0)
- ② ポール固定金具 (上、下): φ101.6用
- ③ アンテナポール (φ101.6X5.7t,φ139.8X6.6t)
- ④ 根かせ
- ⑤ 機器箱
- ⑥ 保安器ボックス
- ⑦ GPS取付金具 (必要時のみ設置)
- ⑧ 電源線引留金具
- ⑨ 通信線引留金具
- ⑩ 電力計 (電力会社設置)
- ⑪ 保守アース (1V 5, 5, 柱内配線)
- ⑫ 接地棒 (埋設式)

※根かせは引込線と直角方向に設置する。

〈PC柱 取扱注意事項〉

- ・原則準上渡しです。
- ・荷下ろしの段取りをお願いします。
- ・本製品は地組みには対応しておりません。
- ・別紙 PC柱基礎も参照願います。
- ・地盤位置線、根入位置線、強柱用吊穴の詳細位置が記載してあります。
- ・足場ポルトの配置詳細は、別紙 足場ポルト配置図を参照願います。

※	PC12.8m-DH セクターX3 (固定幅ヒッチ2.05m)	数量	1
※	S-PC12.8-24.9-10-セクターX3	数量	1
※	PC-12.8柱装柱部	数量	1
※	作 業 日	2020年 2月 21日	
※	検 査 日	2020年 2月 21日	
※	検 査 者	大 庭	
※	規 格	1/80	

東 神 電 気 株 式 会 社



撮影日: 6月 2022 © 2022 Google

海老名市, 神奈川県



株式会社 NTT ドコモ
代表取締役社長 井伊 基之 殿

総務省総合通信基盤局長 二宮 清治

5 G 基地局整備の加速化に関する要請について（要請）

第 5 世代移動通信システム（以下「5 G」という。）は、今後の経済社会や国民生活にとって重要なインフラであり、デジタル田園都市国家構想を実現するため、都市と地方での一体的な整備が必要です。これまで、5 G を全国に展開する基盤として、5 G 高度特定基地局^{※1}の整備を中心に取り組んできましたが、今後は、国民が 5 G の恩恵を実感できるよう、5 G 高度特定基地局の整備に加えて、5 G 基地局の整備の加速による人口カバー率の向上も重要となります。

ついては、5 G の面的なカバーを実現するため、5 G 基地局整備の加速化に関して、下記の措置を講じるよう要請します。

記

- 1 5 G の面的なカバーを実現するため、5 G 高度特定基地局及び 5 G 基地局の更なる整備を積極的に行うこと。
- 2 5 G 高度特定基地局及び 5 G 基地局の都道府県ごとの開設数並びに 5 G 基盤展開率^{※2}及び 5 G 人口カバー率^{※3}に関する年度（2025 年度末までの各年度に限る。）の末日ごとの計画（5 G 基盤展開率に係る二次メッシュ^{※4}ごとの計画及び 5 G 人口カバー率に係る二分の一地域メッシュごとの計画を含む。以下単に「計画」という。）を作成すること。
- 3 計画を令和 4 年 3 月 11 日までに提出すること。
- 4 提出した計画に関する整備状況について、半期ごとに報告すること。

※ 1 第五世代移動通信システムの導入のための特定基地局の開設に関する指針（平成 31 年総務省告示第 24 号。以下「5 G 導入開設指針」という。）第 1 項第 14 号に規定する 5 G 高度特定基地局をいう。

※ 2 5 G 導入開設指針第 1 項第 15 号に規定する 5 G 基盤展開率をいう。

※ 3 特定の区域における二分の一地域メッシュ（昭和 48 年行政管理庁告示第 143 号（統計に用いる標準地域メッシュおよび標準地域メッシュ・コード）第 1 項第 2 号に規定する二分の一地域メッシュをいう。以下同じ。）のうち、特定の基地局及び陸上移動中継局（屋内等に設置するものを除く。）とその通信の相手方である陸上移動局との間において、5 G に係る通信が可能となる区域の面積が当該二分の一地域メッシュの面積の二分の一を超えるもの内の人口の合計を、当該特定の区域における二分の一地域メッシュ内の人口の合計で除した値をいう。

※ 4 5 G 導入開設指針第 1 項第 15 号に規定する二次メッシュをいう。

以上

景観法・海老名市景観条例 に基づく届出制度

～良好な景観づくりにご協力をお願いします～

海老名市では、一定規模を超える建築物・工作物の新築、増改築等や、開発行為等を行う場合には事前の届出が必要となります。

届出対象となる行為については「海老名市景観推進計画」に定められた景観形成基準に適合するよう計画してください。

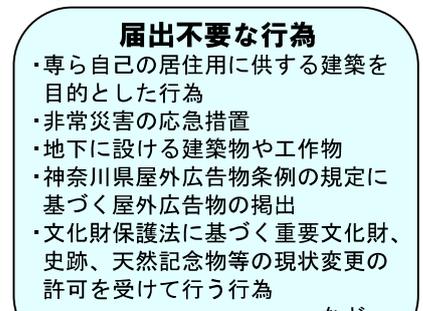
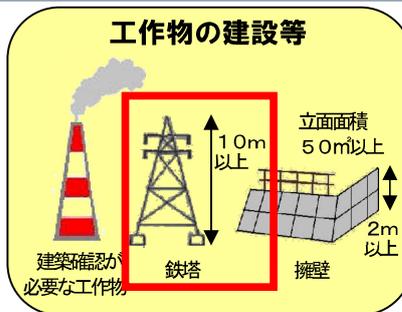
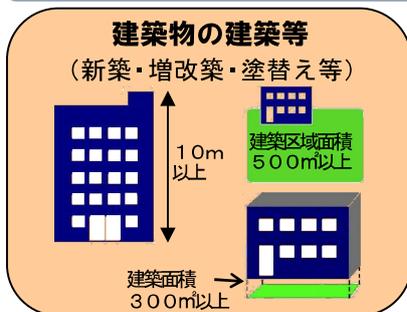
なお、景観まちづくり地区に指定されている地区については、届出の対象となる範囲や景観形成基準が独自のものとなっていますので、計画前に「海老名市景観推進計画」で確認をお願いします。

※パンフレットは、「景観まちづくり地区」版をご覧ください。

届出が必要な区域

海老名市全域（海老名市全域が景観計画区域です。）

届出が必要な行為



⇒詳細は次ページをご覧ください。



海老名市

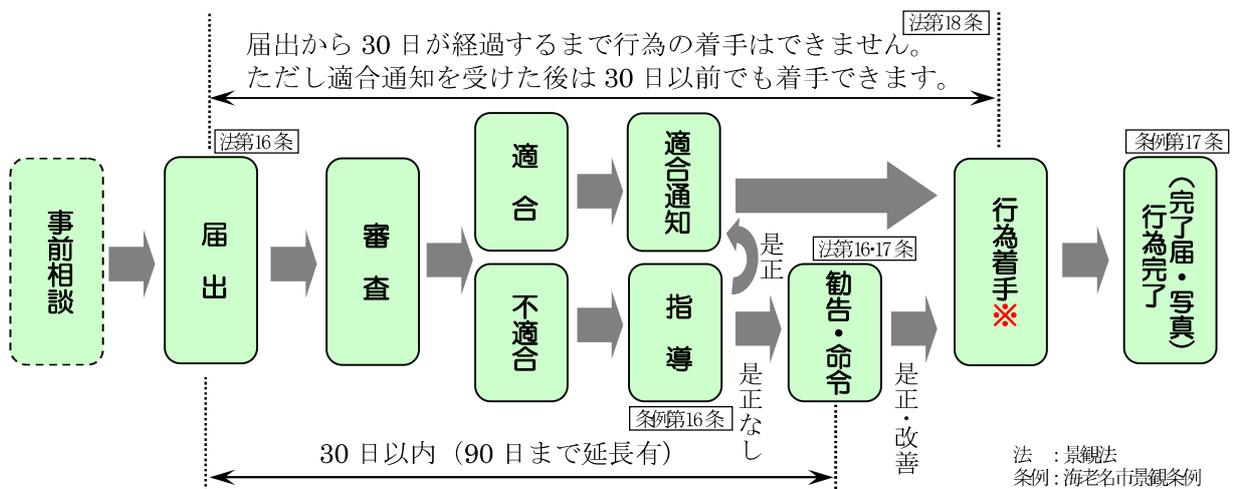


届出が必要な行為詳細

行為の種類別	行為の詳細	規 模
①建築物の建築等	新築、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の1/5を超えて変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	次のいずれかに該当する建築物 (1) 高さ10m以上のもの (2) 建築面積300㎡以上のもの
	新築、増築、改築又は移転	建築区域面積500㎡以上の建築物
②工作物の建設等	新設、増築、改築若しくは移転、外観のうち各立面の面積の1/5を超えて変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	次のいずれかに該当する工作物 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認が必要な工作物(擁壁及び鉄塔以外のもの) (2) 高さ2m以上かつ立面の面積の合計が50㎡以上の擁壁 (3) 高さ10m以上の鉄塔
③開発行為	都市計画法第29条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの	
④木竹の伐採		次のいずれかに該当する行為のために行う伐採 (1) 建築区域面積500㎡以上の建築物の新築、増築、改築又は移転 (2) 都市計画法第29条に基づく神奈川県知事の許可を要するもの
⑤特定照明(建築物等の外観について行う照明)	照明の設置又は照明方法の変更	次のいずれかに該当する建築物又は工作物を行うもの (1) 高さ10m以上又は建築面積300㎡以上の建築物 (2) 建築基準法に基づく建築確認が必要な工作物(擁壁・鉄塔以外のもの) (3) 高さ2m以上かつ立面の面積の合計が50㎡以上の擁壁 (4) 高さ10m以上の鉄塔

- ※1 「高さ」については、建築物・工作物の接する周囲の地盤のうち最も低い位置からの高さとしします。(建築物は塔屋を含み、擁壁は構造物の天端とします。)
- ※2 「鉄塔」については、複数の鋼材を組み合わせた塔状構造物で、電気事業、電気通信事業、電気鉄道事業の用に供するものも含まれます。

届出の流れ



- ※建築物の建築、工作物の建設について、根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事、その他基礎工事は行為着手とはみなしません。

無届、虚偽の届出、行為着手制限解除前の行為着手、命令に従わない場合については罰則が適用されます。また勧告、命令に従わない者などについて氏名、事実概要を公表することがあります。

大規模開発事業の対象となるワンルーム共同住宅の対象専用床面積

1 意見交換の主な内容

条例別表第1に規定する大規模開発事業のワンルーム共同住宅について、健全な居住環境の確保を目的に、1K形式で単身者向けに必要な対象専用床面積として20㎡未満を対象としてきた。

しかし、令和4年3月に市で策定した住宅マスタープランにおいて、市内住宅の最低居住面積水準の達成度が定められたことから、住生活基本計画（全体計画）での最低居住面積等を踏まえ、条例の対象専用床面積を変更することについて、意見をお聞きしたい。

2 現在の基準（ワンルーム共同住宅）と検討の方向性

ワンルーム共同住宅対象基準（条例別表1）【住生活基本計画】

条例の基準	住生活基本計画の基準
1戸あたりの専用床面積が20㎡未満の住戸が20戸以上の共同住宅	(最低居住面積) 単身者 : 25㎡ 2人以上の世帯 : $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$ (誘導居住面積) 単身者 : 40㎡ 2人以上の世帯 : $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

ワンルーム共同住宅について、条例で一定の基準を設けて、運用してきたが、条例制定後の開発事業では単身向け住宅の専用床面積が20㎡を下回った事例がなく、また、国土交通省が策定した住生活基本計画の基準とも乖離が生じている状況である。

⇒住生活基本計画の基準に合わせて、ワンルーム共同住宅の対象専用床面積を変更することについて、意見をお聞きしたい。

3 協議実績

条例制定後に大規模開発事業のワンルーム共同住宅として整備された事例はない。

なお、単身向け住宅と想定される建物として整備された（現在、条例手続き中案件含む）総棟数・総戸数は10棟・84戸であり、最低面積26㎡・最大面積35㎡となっている。

4 整備基準

ごみ集積所及び自動車駐車場については、ワンルーム共同住宅の特性を考慮し、共同住宅に比べ、緩和された整備基準を条例で規定している。

(1) ごみ集積所

(i) ワンルーム共同住宅

計画戸数	ごみ集積所の規模
10戸以下	1.2㎡以上
11戸以上	0.12㎡×戸数

(ii) 共同住宅

計画戸数	ごみ集積所の規模
5戸以下	1.5㎡以上
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

(2) 自動車駐車場

(i) ワンルーム共同住宅

用途地域	駐車場台数
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

(ii) 共同住宅

用途地域	駐車場台数
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

以上

住生活基本計画（全国計画）

令和3年3月19日

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

まちづくり条例協議実績（ワンルームを含む共同住宅）

開発番号	場所	総戸数	内、ワンルーム戸数	一戸当たりの住戸専用面積
H30建31	国分南一丁目地内	12	3	30~35㎡
H31開11	国分北一丁目地内	18	2	33.38㎡
H31建23	上今泉二丁目地内	8	8	34.29~35.11㎡
R2建03	国分南三丁目地内	9	1	26.35㎡
R2建08	中野二丁目地内	12	6	26㎡
R3建03*	東柏ヶ谷六丁目地内	45	18	30
R3開29	社家六丁目地内	12	6	26.46㎡
R4開04*	今里三丁目地内	45	10	30㎡
R4建15*	社家二丁目地内	15	15	27~30㎡
R4-22*	社家三丁目地内	23	15	30㎡
10件			84	平均 約29㎡

* 条例手続き中

海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について

1 趣旨

市では、指定からまもなく 30 年を迎える生産緑地について、令和 2 年度から特定生産緑地の指定手続きを進めているところですが、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。

2 特定生産緑地の指定について

特定生産緑地の指定の際、市はあらかじめ所有者の意向を確認したうえで、生産緑地地区に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聴く必要があります。

令和 4 年度は、平成 4 年、平成 5 年及び平成 6 年に指定された生産緑地を対象として指定手続を行っています。

3 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することができると規定されています。

(2) 国の考え方（国土交通省作成「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[※]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。

※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方を踏まえ、市独自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（平成30年12月18日。）に準じるものとする。

4 特定生産緑地に関する主な経緯について

令和4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。

【主な経緯】

令和4年3月23日	平成6年指定の生産緑地所有者に対し、「申出基準日到来のお知らせ」を発送
令和4年3月23日	平成4年指定の生産緑地所有者のうち指定の意向を確認できていない所有者及び平成5年指定の生産緑地所有者に対し、「特定生産緑地指定の手続きに関する書類」を発送
令和4年4月1日～ 令和4年6月30日	特定生産緑地指定の申出を受付
令和4年7月7日～15日	都市計画課による現地調査を実施
令和4年8月22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（今回、審議会）
令和4年10月下旬（予定）	特定生産緑地の指定の告示 農地等利害関係人への通知

5 特定生産緑地の指定状況について

指定手続きの対象となる生産緑地地区のうち、32箇所※（約3.3ha）から特定生産緑地の指定申出があり、申出のあった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する予定です。

市全体の生産緑地地区※ ¹	197箇所	約24.8ha
平成4年指定の生産緑地	174箇所	約22.0ha
平成5年指定の生産緑地	5箇所	約0.5ha
平成6年指定の生産緑地	4箇所	約0.17ha
特定生産緑地 指定済 (令和2、3年度指定分)	133箇所	約17.0ha
平成4年指定の生産緑地	131箇所	約16.9ha
平成5年指定の生産緑地	2箇所	約0.1ha
平成6年指定の生産緑地		
特定生産緑地指定予定(今回)	32箇所※ ²	約3.3ha
平成4年指定の生産緑地	26箇所	約2.9ha
平成5年指定の生産緑地	3箇所	約0.3ha
平成6年指定の生産緑地	3箇所	約0.1ha

※1 生産緑地地区の指定状況は、令和3年12月6日時点

※2 同一の生産緑地地区であっても、筆ごとに指定された年度や所有者が異なる場合、箇所数が重複し合計が一致しないことがあります。

【意向確認状況】

令和4年6月30日現在

	意向確認済		意向未確認
平成4年指定 生産緑地	174箇所	約22.0ha	0箇所 (意向未確認者なし)
	指定済/する	約20.1ha	
	指定しない	約1.9ha	
平成5年指定 生産緑地	5箇所	約0.5ha	0箇所 (意向未確認者なし)
	指定済/する	約0.43ha	
	指定しない	約0.07ha	
平成6年指定 生産緑地	3箇所	約0.1ha	1箇所 (約0.07ha)
	指定する	約0.1ha	
	指定しない	- ha	

6 特定生産緑地の指定案について

令和4年度受付期間内に指定申出のあった生産緑地について、以下「令和4年度特定生産緑地の指定（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4年度特定生産緑地の指定（案）」の参考資料として、資料2-2「指定図」及び資料2-3「現地写真」を添付しています。

「令和4年度特定生産緑地の指定（案）※」

生産緑地 地区番号	位 置	特定生産緑地 面 積	備考	図面 番号
1	下今泉三丁目地内	36 m ²		1
16	柏ヶ谷地内	692 m ²		2
33	上郷一丁目地内	691.66 m ²	一部指定	3
37	上郷一丁目地内	717 m ²		3
49	河原口二丁目地内	606 m ²		4
52	国分北一丁目地内	530 m ²		5
53	国分北一丁目地内	519 m ²		5
57	国分北二丁目地内	513 m ²		5
60	国分北三丁目地内	250 m ²		5
63	国分南一丁目地内	2930 m ²		5
64	国分南二丁目地内	646 m ²		5
77	中新田四丁目地内	683 m ²		8
78	中新田四丁目地内	2485 m ²		8
80	中新田四丁目地内	1313 m ²		8
85	今里三丁目地内	552 m ²		8
132	大谷北三丁目地内	962 m ²		6
160	大谷南三丁目地内	1229 m ²		7
162	大谷南三丁目地内	3379 m ²		7
163	大谷南三丁目地内	3889 m ²		7
166	大谷南三丁目地内	1198 m ²		7
179	社家二丁目地内	1443 m ²		8
182	社家二丁目地内	542 m ²		8
190	社家二丁目地内	1460 m ²		8

192	社家二丁目地内	390 m ²		8
224	社家六丁目地内	902 m ²		9
227	社家六丁目地内	303.78 m ²	一部指定	9
235	杉久保北二丁目地内	564 m ²		10
257	大谷北三丁目地内	1278 m ²		6
258	大谷北三丁目地内	894 m ²	一部指定	6
259	社家二丁目地内	1271 m ²		8
262	河原口三丁目地内	534 m ²		3

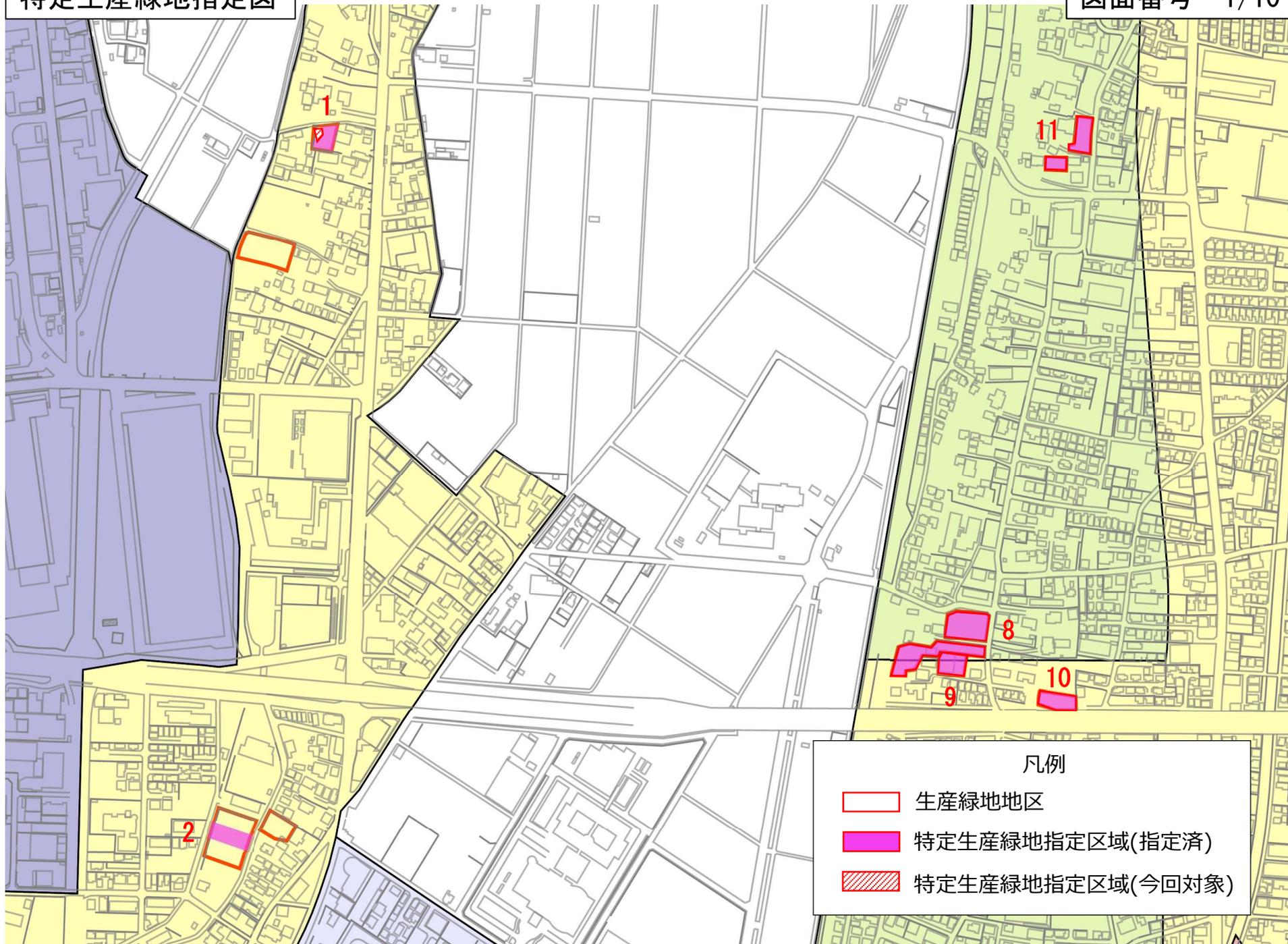
7 今後の対応について

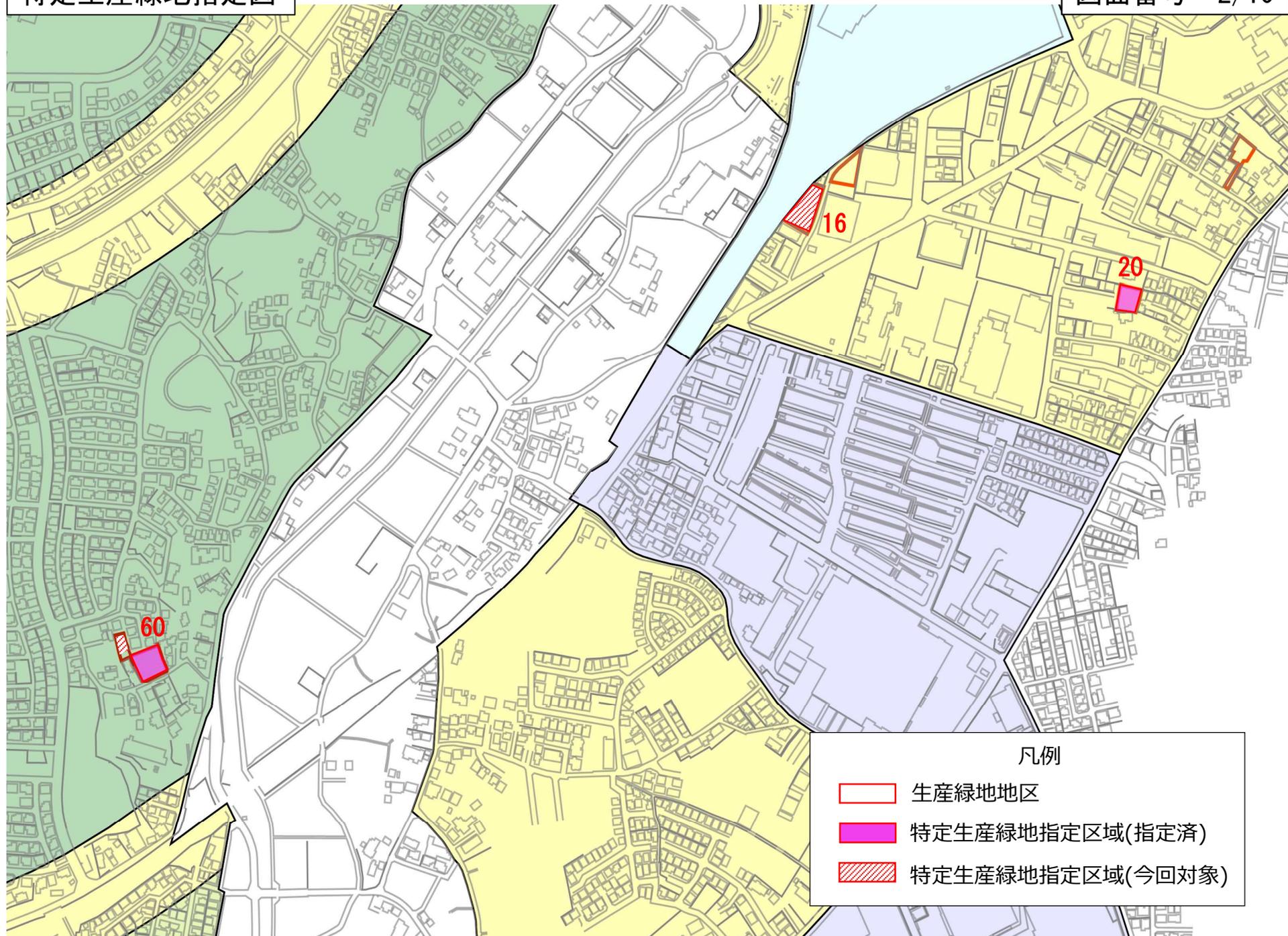
- ・指定からまもなく30年を迎える生産緑地のうち、特定生産緑地指定の意向を確認できていない生産緑地所有者に対して、引き続き周知を図っていくとともに、申出基準日までに受付期間を年1回程度設けます（平成4年度に指定された生産緑地については、今回で受付期間が終了しました）。

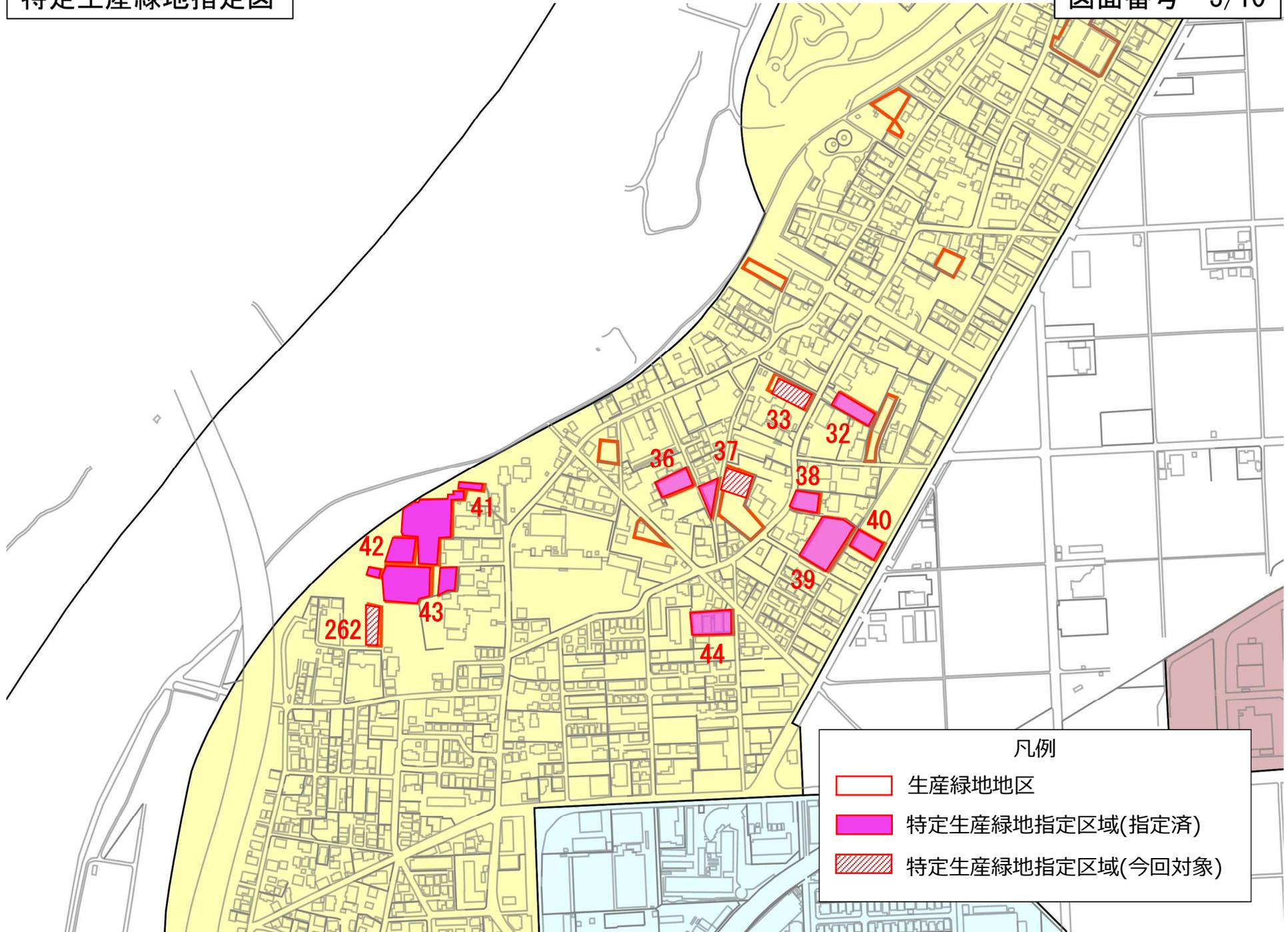
- ・平成7年以降に指定された生産緑地についても、順次指定手続きを開始します。

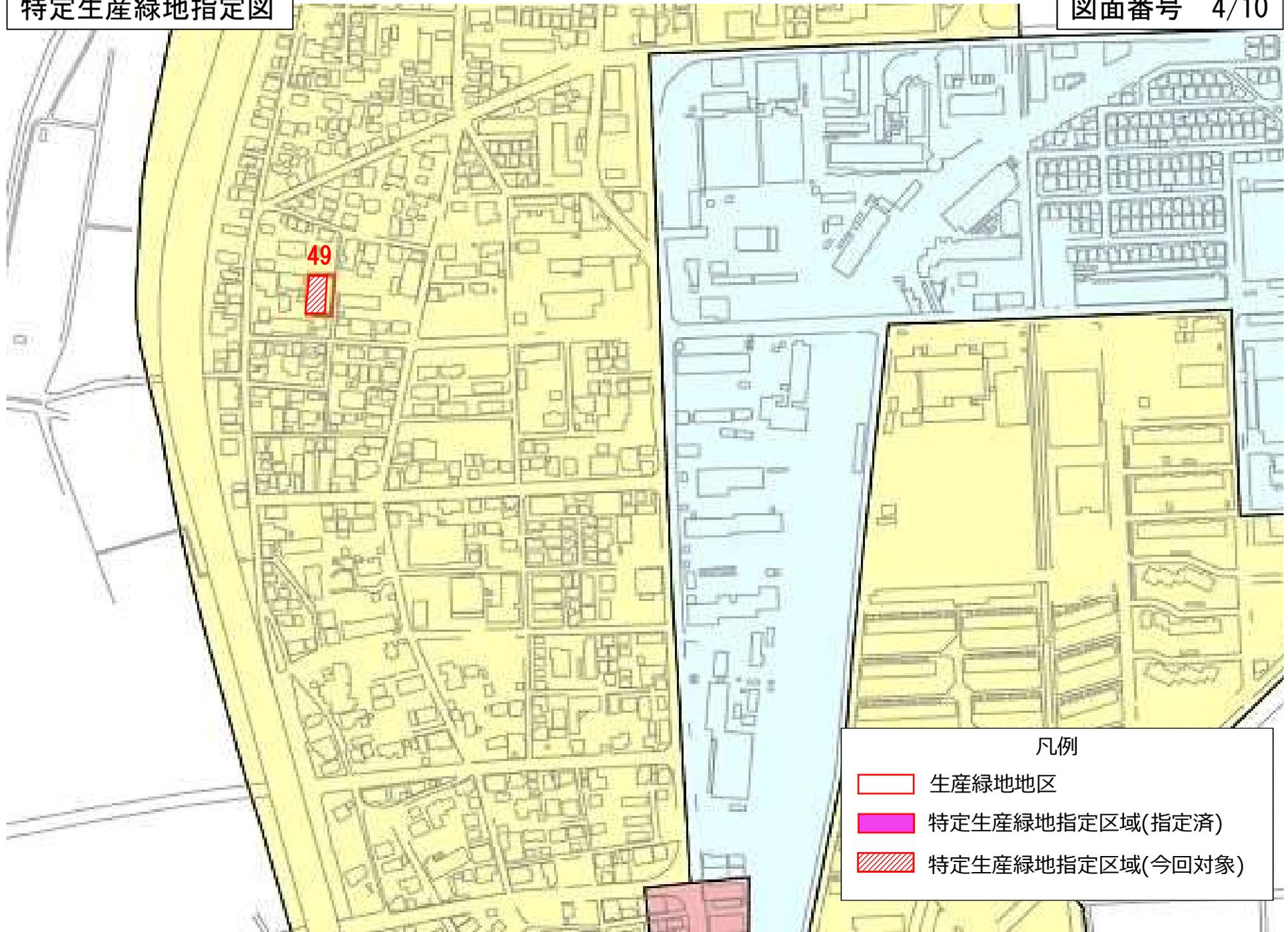
特定生産緑地指定図（案）

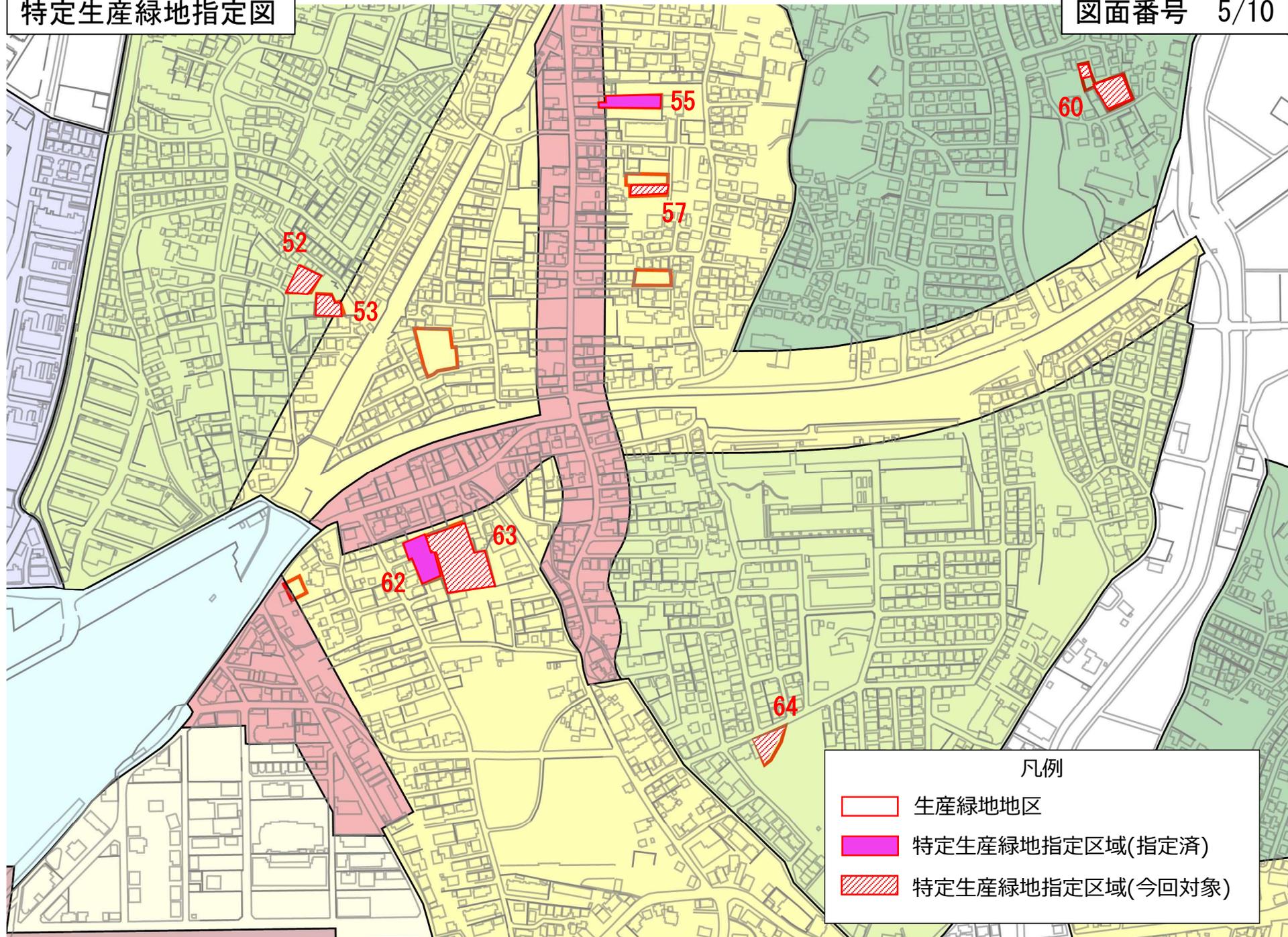
令和 4 年度第 2 回都市計画審議会

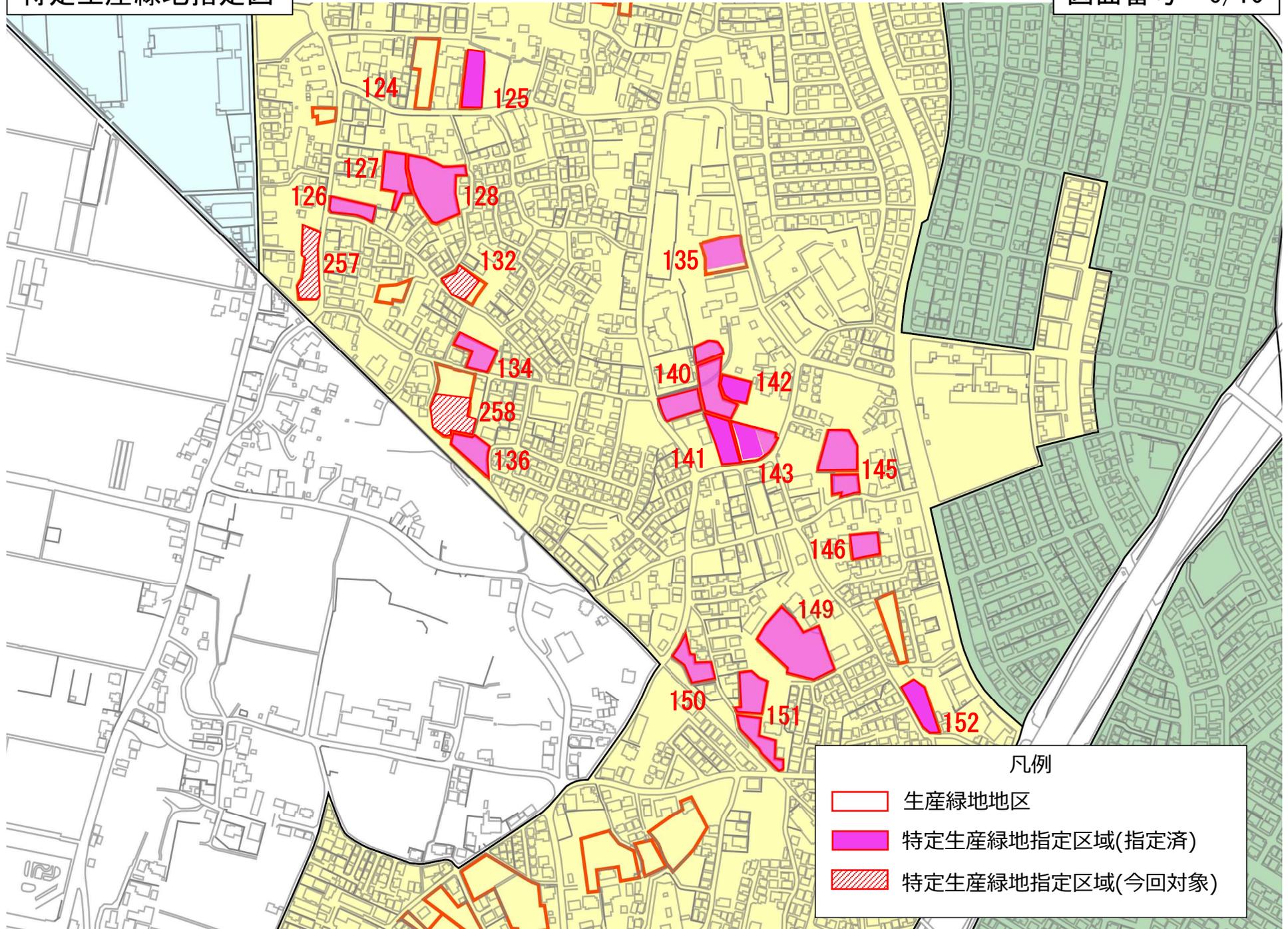


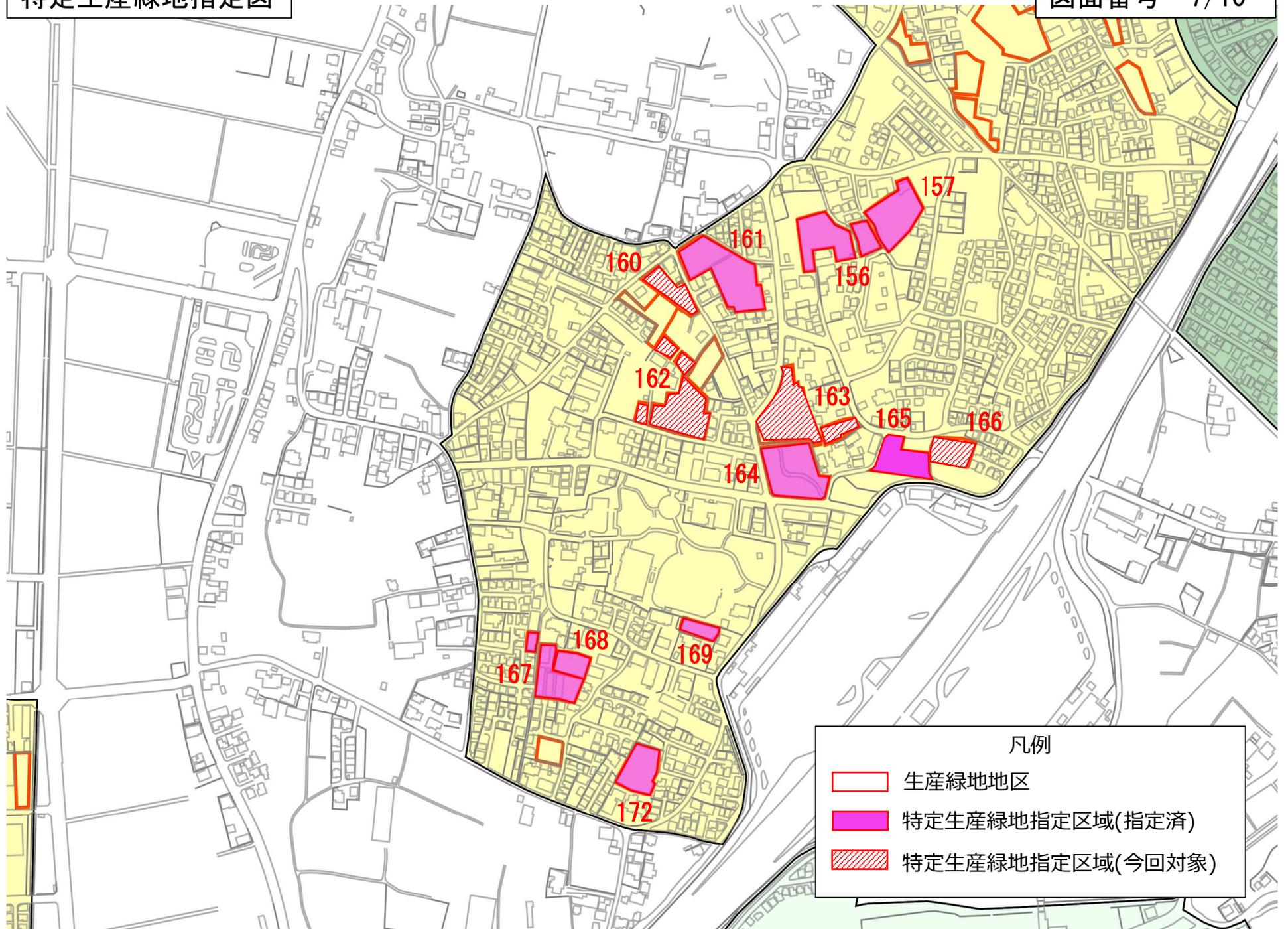






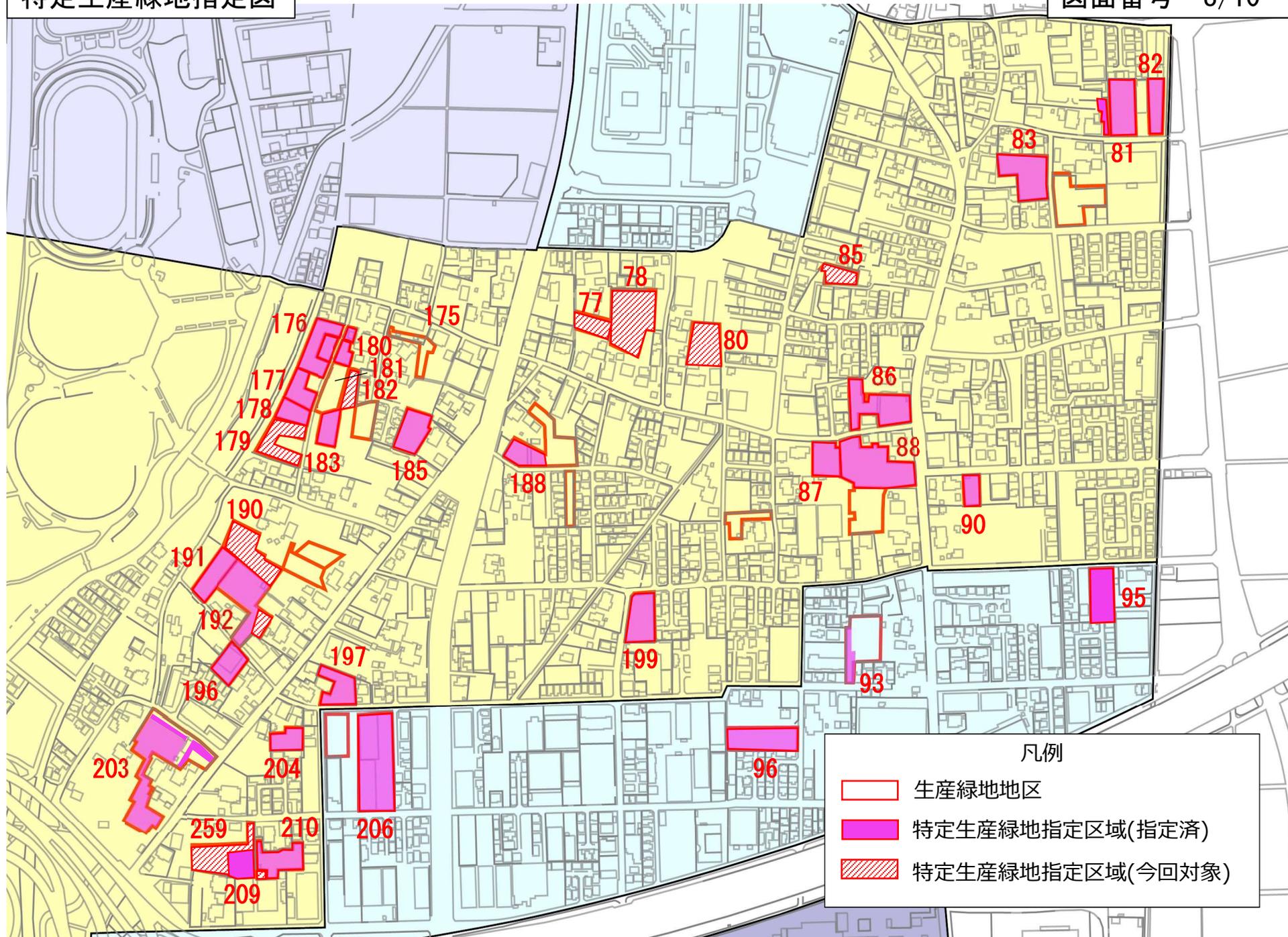


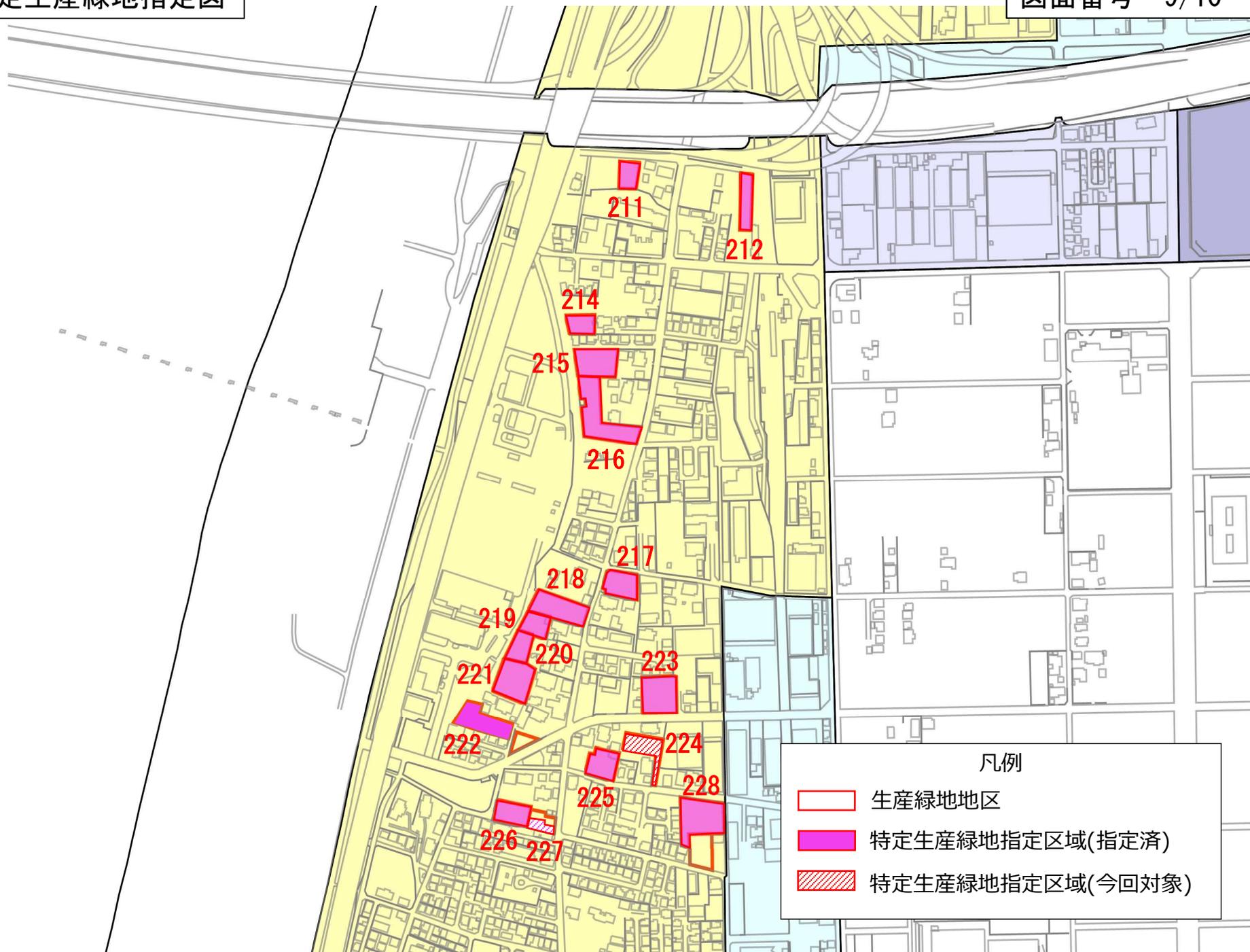


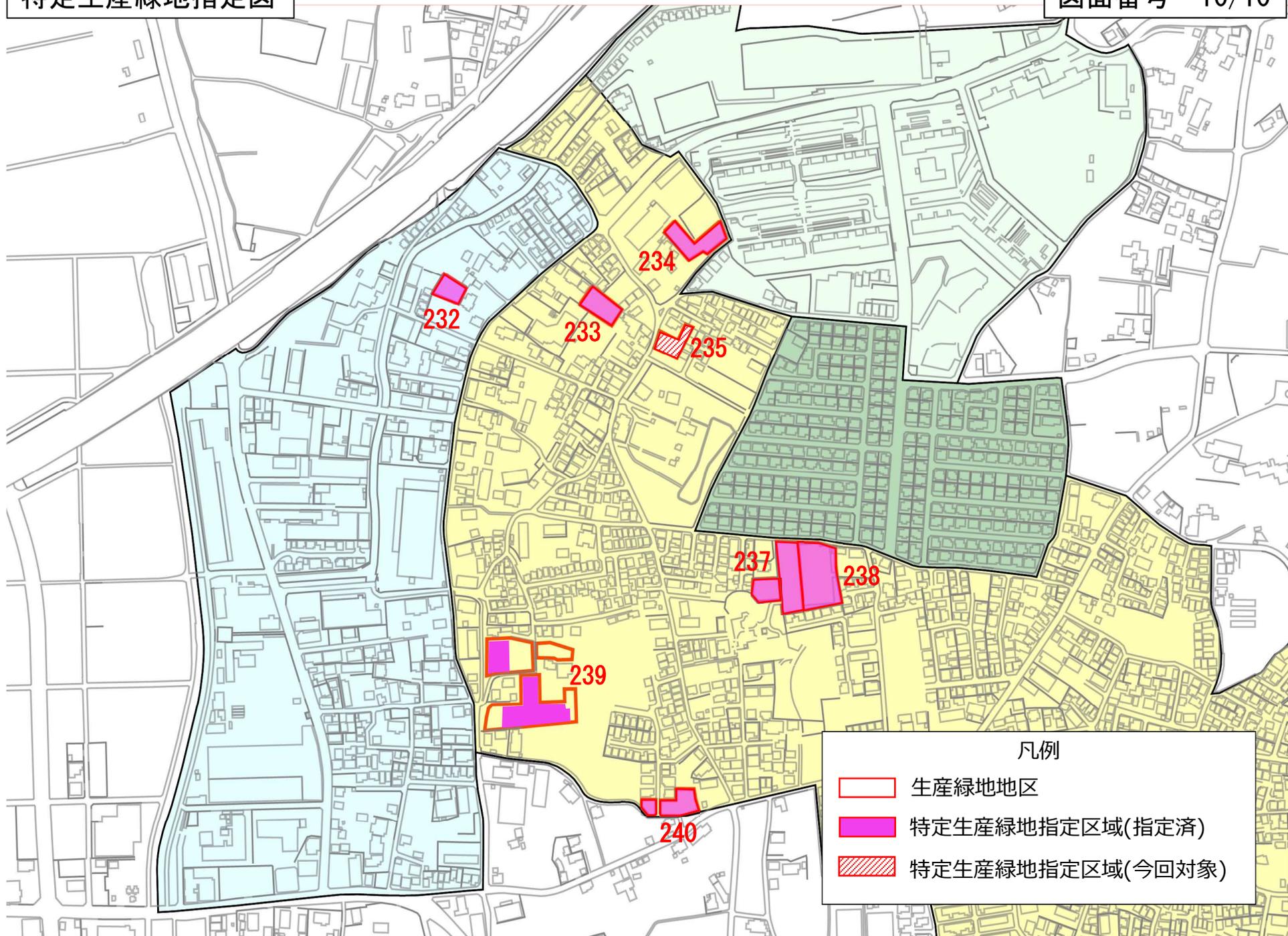


凡例

- 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)







特定生産緑地指定（案） 現地写真

令和 4 年度第 2 回都市計画審議会

生産緑地地区番号1
図面番号 1



生産緑地地区番号16
図面番号 2



生産緑地地区番号33
図面番号 3



生産緑地地区番号37
図面番号3



生産緑地地区番号49
図面番号4



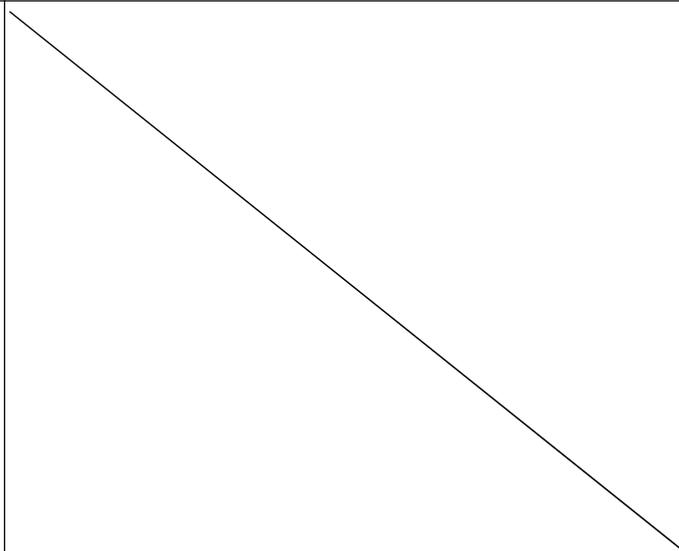
生産緑地地区番号52
図面番号5



生産緑地地区番号53
図面番号5



生産緑地地区番号57
図面番号5



生産緑地地区番号60
図面番号5



生産緑地地区番号63
図面番号5



生産緑地地区番号64
図面番号5



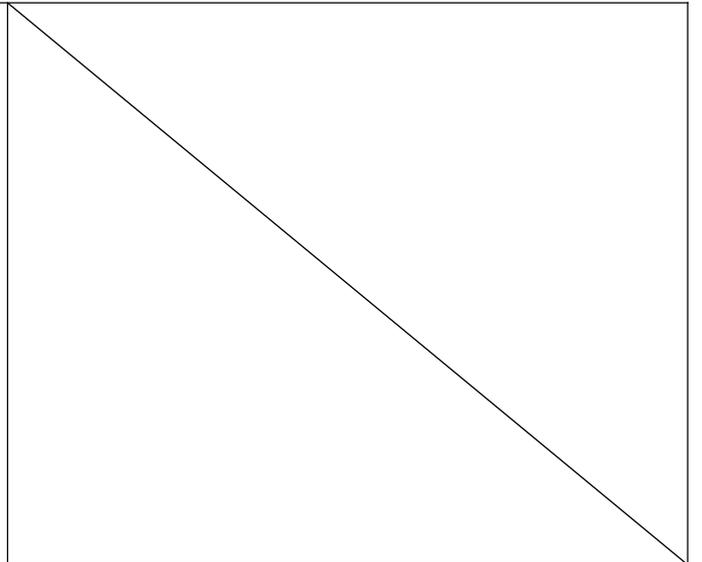
生産緑地地区番号77
図面番号8



生産緑地地区番号78
図面番号8



生産緑地地区番号80
図面番号8



生産緑地地区番号85
図面番号8



生産緑地地区番号132
図面番号6



生産緑地地区番号160
図面番号7



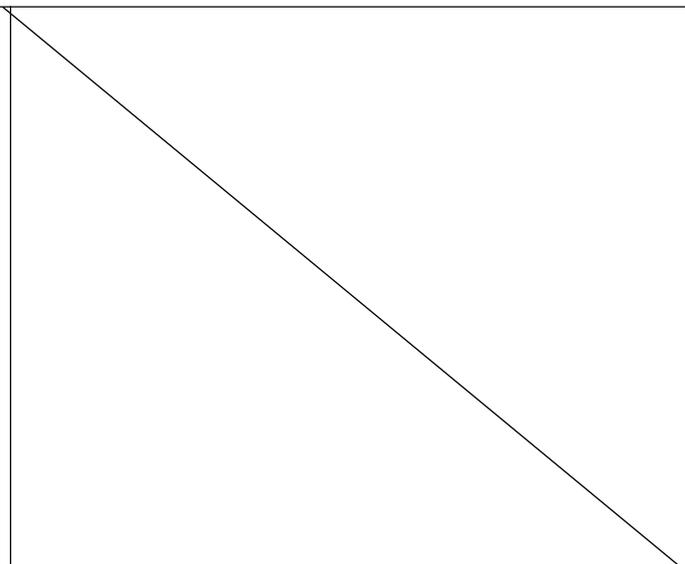
生産緑地地区番号162
図面番号7



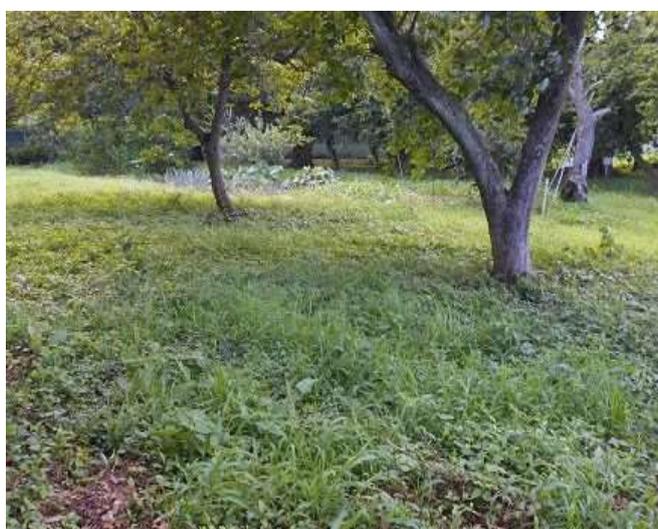
生産緑地地区番号163
図面番号7



生産緑地地区番号166
図面番号7



生産緑地地区番号179
図面番号8



生産緑地地区番号182
図面番号8



生産緑地地区番号190
図面番号8



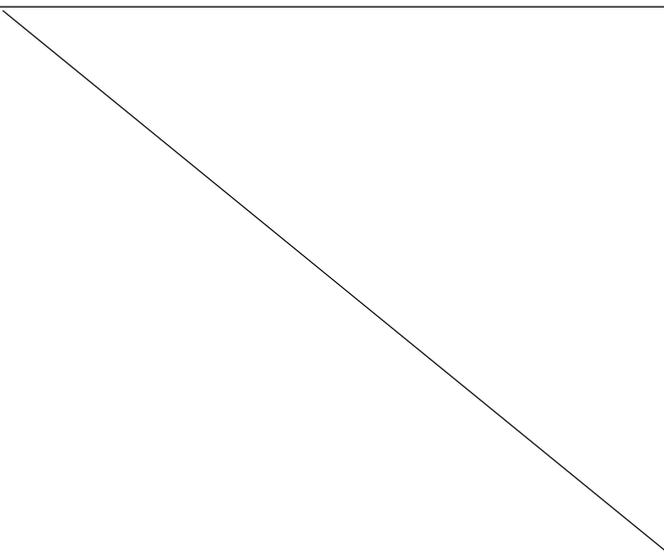
生産緑地地区番号192
図面番号8



生産緑地地区番号224
図面番号9



生産緑地地区番号227
図面番号9



生産緑地地区番号235
図面番号10



生産緑地地区番号257
図面番号6



生産緑地地区番号258
図面番号6



生産緑地地区番号259
図面番号8



生産緑地地区番号262
図面番号3



【情報提供】

生産緑地地区買取申出について

生産緑地地区買取申出について

[目 次]

- 1 報告の趣旨 1 ページ
- 2 買取り申出制度 1 ページ
- 3 買取り申出の状況 2 ページ

1 報告の趣旨

令和4年7月29日付で生産緑地法第10条に規定する買取り申出がありましたので、申出状況及び内容を報告いたします。

2 買取り申出制度

(1) 趣旨

買取り申出制度は、建築物の建築や土地の形質の変更などの行為が制限される土地所有者の権利を救済する観点から、営農が困難になった場合に、生産緑地の買取りを市町村長に申し出ることができる制度です。

(2) 申出要件

次のいずれかに該当する場合は、買取り申出を行うことができます。

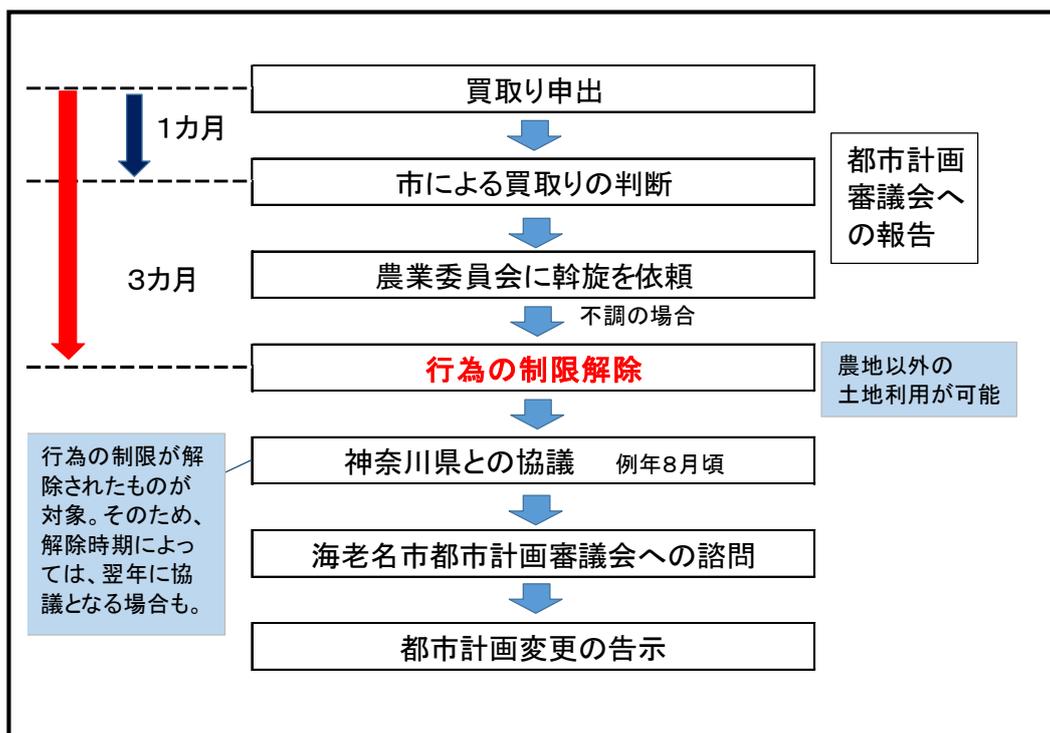
ア 生産緑地地区の指定の告示日から起算して30年を経過した場合

イ 主たる農業従事者が死亡した場合

ウ 主たる農業従事者が農業に従事することが不可能となる故障を有するに至った場合

(3) 買取り申出があった場合の流れ

買取り申出があった場合の流れは、次のとおりです。



3 買取り申出の状況

(1) 申出件数

1 件 (全部買取り申出)

(2) 申出内容

番号	大字	内容	申出面積	指定年月日
59	国分北 二丁目	① 令和4年7月29日 主たる農業従事者の死亡により、 買取り申出 ② 令和4年8月28日 (期限) 市の買取りの判断 ③ 令和4年10月29日 (予定) 行為の制限解除	589㎡ <参考> 指定面積 589㎡	平成4年 11月13日

※ 行為の制限解除に係る日付け (予定) は市で買取りを行わず、あつせんも不調になった場合、適用される日を記載しています。

※ 行為の制限が解除された後は、建築物の建築や土地の形質の変更を行うことができるようになります。

(3) 位置図・航空写真

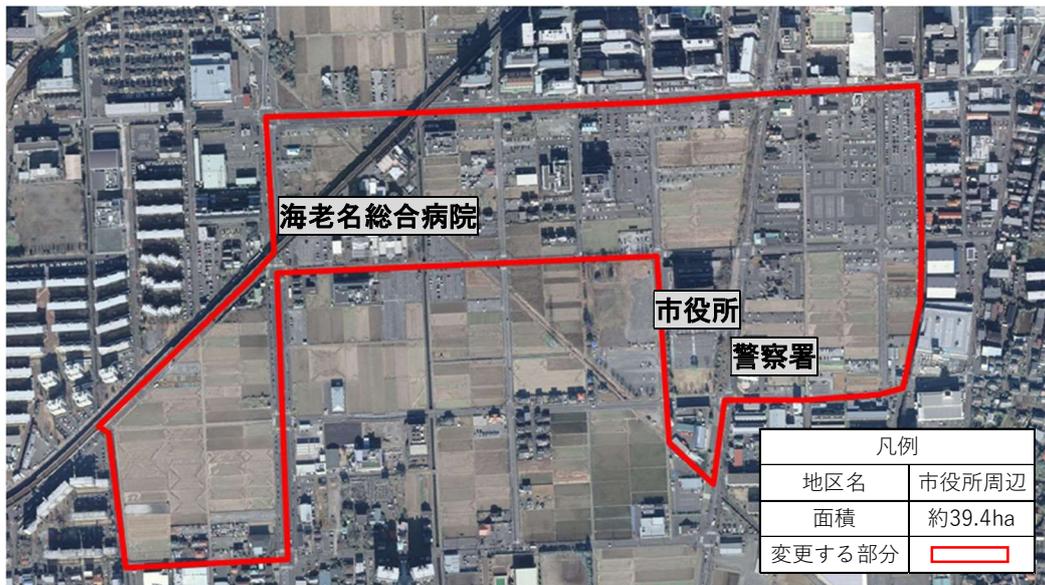
生産緑地 No.59



市役所周辺地区の市街化区域編入について

1 区域区分の変更（市街化区域への編入）

平成 28 年 11 月の神奈川県第 7 回線引き見直しで、「市役所周辺地区」を一般保留区域に設定しました。このたび、土地区画整理事業等を含む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、市街化区域へ編入しようとするものです。



2 都市計画決定・変更案件一覧表

No.	案 件	決定・協議・同意
-	海老名都市計画 区域区分の変更	県決定・国土交通大臣同意
1	海老名都市計画 用途地域の変更	市決定・県知事協議
2	海老名都市計画 防火・準防火地域の変更	
3	海老名都市計画 地区計画の決定および変更	
4	海老名都市計画 土地区画整理事業の決定	
5	海老名都市計画 下水道の変更	
6	海老名都市計画 公園の決定	

3 今後のスケジュール（予定）

年 月		内 容
令和 4 年	11月	第 3 回都市計画審議会（報告）
	2月	第 4 回都市計画審議会（意見聴取）
令和 5 年	4月	市案の申出
	11月	第〇回都市計画審議会（諮問）
令和 6 年	3月	都市計画決定（変更）告示