

# 令和4年度 第3回

## 海老名市都市計画審議会

### 資料

令和4年11月29日(火)開催  
市役所6階 議員全員協議会室

#### 【議題】

- (1) 海老名都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
- (2) 海老名市住みよいまちづくり条例について（意見聴取）
- (3) 厚木駅前広場の上屋建築に係る特例許可について（意見聴取）
- (4) 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）
- (5) 市役所周辺地区の市街化区域編入について（報告）
- (6) その他
  - ・海老名市都市マスタープランの改定について

#### 【資料】

- ・ 海老名都市計画生産緑地地区の変更について 資料1-1
- ・ 海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例等 資料1-2
- ・ 海老名市住みよいまちづくり条例について（意見聴取） 資料2
- ・ 厚木駅前広場の上屋建築に係る特例許可について 資料3-1
- ・ 厚木駅前広場の上屋建築に係る特例許可について（参考資料） 資料3-2
- ・ 住みよいまちづくり条例第49条第2項に基づく指導又は  
助言について 資料4
- ・ 海老名都市計画区域区分の変更等について 資料5
  - 〔市役所周辺地区一般保留関連〕
- ・ 海老名市都市マスタープランの改定について 資料6

海老名都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）

## 1 趣旨

本諮問は、生産緑地地区において新規及び追加指定の申し出並びに行為の制限が解除されたことなどに伴い、当該生産緑地地区の都市計画の変更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、生産緑地法の規定に基づいて指定されているとともに、面積や位置等については都市計画決定を行っていることから、以下のような場合には、生産緑地地区の追加、拡大、縮小又は廃止をするための都市計画変更手続が必要になります。

### 【都市計画変更手続が必要となる場合の例】

- 生産緑地法第3条の規定に基づいて、都市計画に生産緑地地区を定める場合
- 生産緑地法第8条の規定に基づいて、生産緑地地区の全部又は一部が公共施設の用に供された場合
- 生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出が行われたが、市で生産緑地を買い取るに至らず、他の農業従事者への斡旋も不調に終わったことから、生産緑地地区に係る行為の制限が解除された場合
- 生産緑地地区の指定面積を変更する場合

## 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3年12月6日
- (2) 面積 約24.8ha
- (3) 箇所数 197箇所

#### 4 都市計画変更の概要

##### (1) 変更の内容

面積	備考
約24.7ha	柏ヶ谷字産川台地内において、箇所番号16の区域を縮小 国分北二丁目地内において、箇所番号59の区域を廃止 国分北三丁目地内において、箇所番号60の区域の面積を変更 国分南一丁目地内において、箇所番号63の区域の面積を変更 社家三丁目地内において、箇所番号188の区域を縮小 社家二丁目地内において、箇所番号195の区域の面積を変更 社家六丁目地内において、箇所番号224の区域を拡大及び区域の面積を変更 大谷北三丁目地内において、箇所番号285の区域を追加 上今泉二丁目地内において、箇所番号286の区域を追加

##### (2) 変更の理由

- ・箇所番号 16 については、生産緑地地区の一部が公共施設等の用に供されていたことが判明したため、当該区域を縮小する。
- ・箇所番号 59 については、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たが、所有権移転が行われず、行為制限が解除されたため、当該区域を廃止する。
- ・箇所番号 60、63、195 及び 224 については、国土調査等により指定面積に錯誤があったことが判明したため、当該区域の面積を変更する。
- ・箇所番号 188 については、主たる従事者の故障により、生産緑地地区の一部に係る買取りの申出が行われたが、所有権移転が行われず、行為制限が解除されたため、当該区域を縮小する。

- ・箇所番号 224 については、既に指定されている生産緑地地区との一体化、整形化を図ることができる農地であり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることから、当該区域を拡大する。
- ・箇所番号 285 については、既に指定されている生産緑地地区との一体化、整形化を図ることができる農地であり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることから、生産緑地地区として追加する。
- ・箇所番号 286 については、火災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農地であり、自然と調和した良好な都市環境の形成に資することから、生産緑地地区として追加する。

### (3) 新旧対象表

新旧の別	面積	箇所数
新	約24.7ha	198
旧	約24.8ha	197
増 減	△ 0.1ha	+ 1

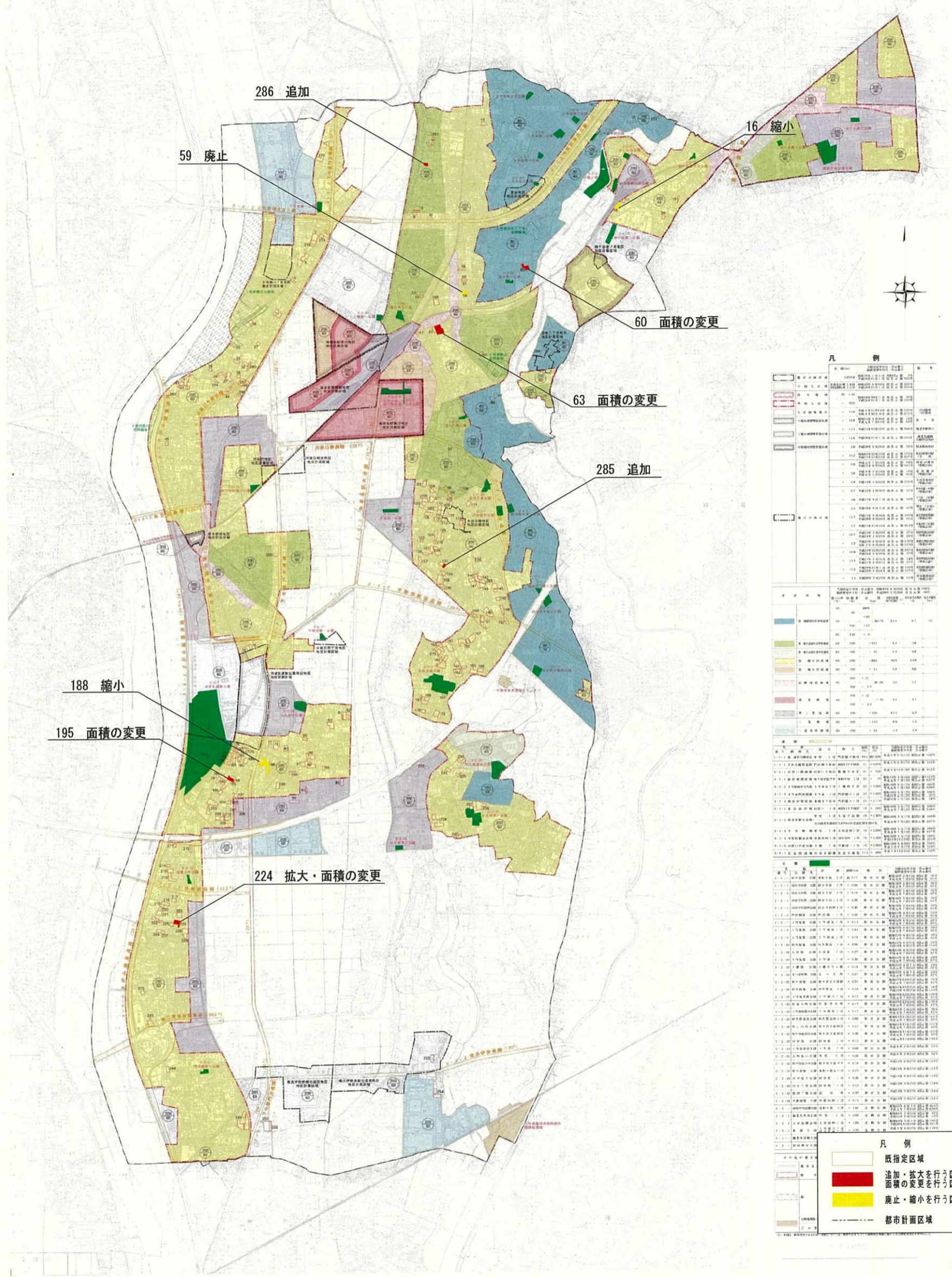
## 5 都市計画変更のスケジュール

令和4年 10月5日～10月14日	県法定協議 (県から「異存なし」の旨回答)
10月17日～10月31日	都市計画案の縦覧 (縦覧者0名、意見書0通)
11月29日	海老名市都市計画審議会(諮問)
12月上旬	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ます。

# 海老名市都市計画図

0.000 地形図

令和四年三月編



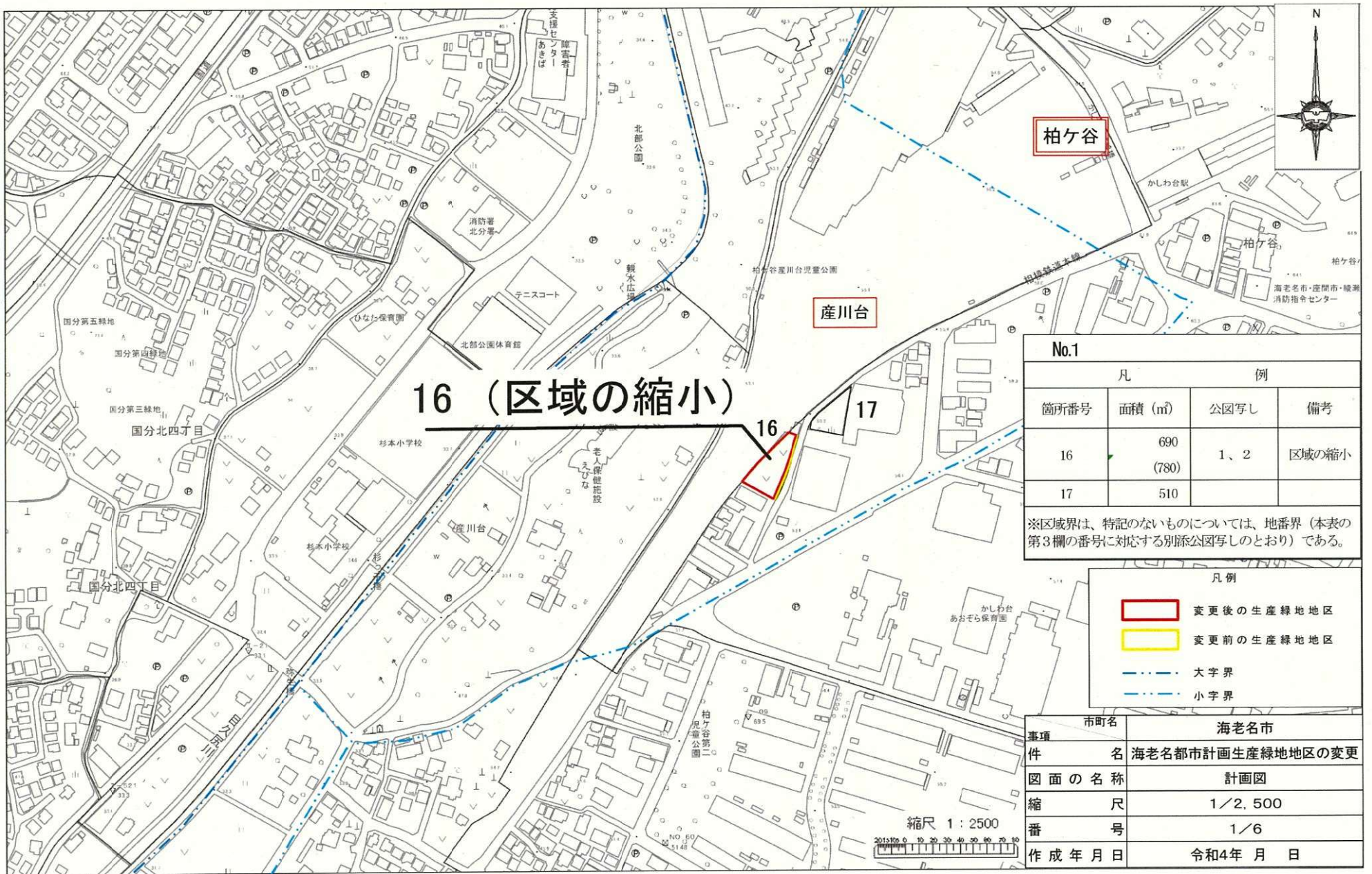
## 凡例

色	内容
白	既指定区域
赤	追加・拡大を行う区域
黄	面積の変更を行う区域
青	廃止・縮小を行う区域
黒	都市計画区域

種別	面積(㎡)	面積(ha)	割合(%)
既指定区域	1,234,567	123.4567	100.00
追加・拡大を行う区域	123,456	12.3456	10.00
面積の変更を行う区域	234,567	23.4567	19.00
廃止・縮小を行う区域	345,678	34.5678	28.00
都市計画区域	1,538,108	153.8108	124.00

市町名	海老名市
事項	海老名都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4年 月 日



# 16 (区域の縮小)

柏ヶ谷

産川台

No.1			
凡		例	
箇所番号	面積 (㎡)	公図写し	備考
16	690 (780)	1、2	区域の縮小
17	510		

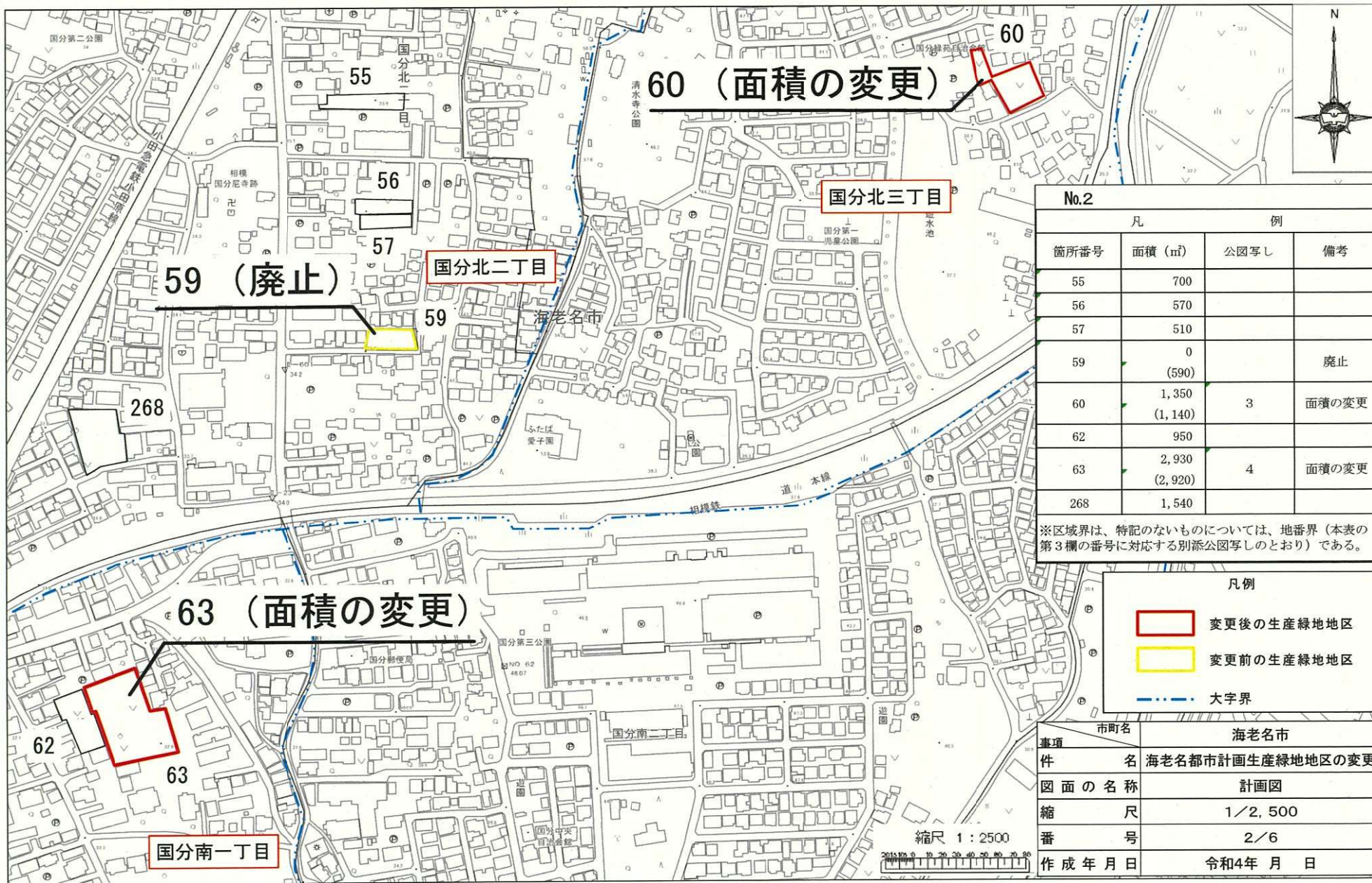
※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表の第3欄の番号に対応する別添公図写しのとおり）である。

凡例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	変更前の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界
<span style="border-bottom: 1px dotted blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	小字界

市町名	海老名市
事項名	海老名都市計画生産緑地地区の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	1/6
作成年月日	令和4年月日

縮尺 1:2500





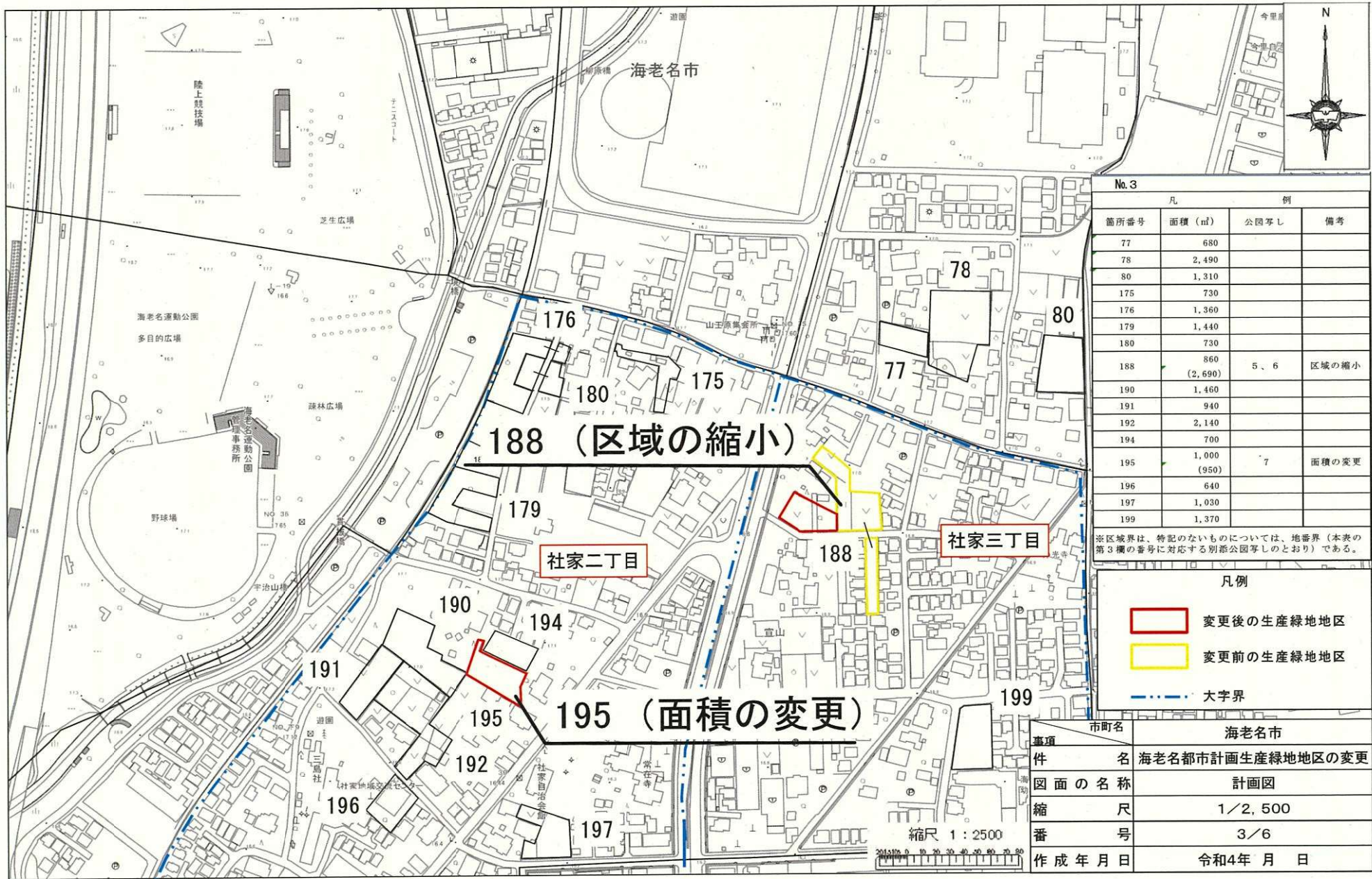
No.2			
凡		例	
箇所番号	面積 (㎡)	公図写し	備考
55	700		
56	570		
57	510		
59	0 (590)		廃止
60	1,350 (1,140)	3	面積の変更
62	950		
63	2,930 (2,920)	4	面積の変更
268	1,540		

※区境界は、特記のないものについては、地番界（本表の第3欄の番号に対応する別添公図写しのとおり）である。

凡例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更前の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界

市町名		海老名市
事項	名	海老名都市計画生産緑地地区の変更
図面の名称		計画図
縮尺		1/2,500
番号		2/6
作成年月日		令和4年月日





No. 3

箇所番号	面積 (㎡)	公園写し	備考
77	680		
78	2,490		
80	1,310		
175	730		
176	1,360		
179	1,440		
180	730		
188	860 (2,690)	5、6	区域の縮小
190	1,460		
191	940		
192	2,140		
194	700		
195	1,000 (950)	7	面積の変更
196	640		
197	1,030		
199	1,370		

※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表の第3欄の番号に対応する別添公園写しのとおり）である。

凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更前の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界

市町名	海老名市
事項名	海老名都市計画生産緑地地区の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	3/6
作成年月日	令和4年月日

縮尺 1 : 2500



社家六丁目

224 (区域の拡大・面積の変更)

No. 4

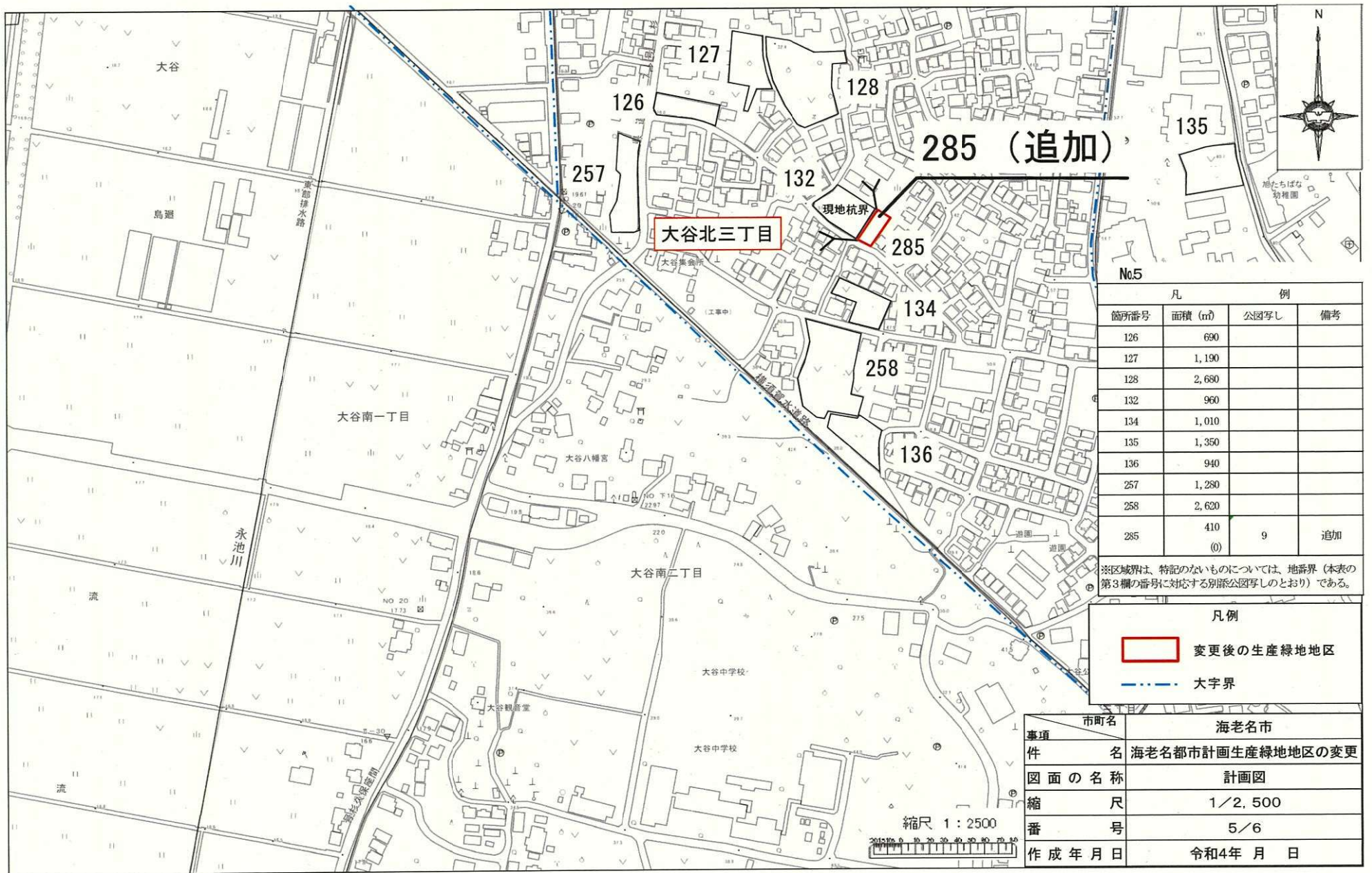
凡 例			
箇所番号	面積 (㎡)	公園写し	備考
217	740		
218	1,300		
219	520		
220	780		
221	1,070		
222	1,410		
223	1,260		
224	1,180 (980)	8	区域の拡大 面積の変更
225	870		
226	930		
227	600		
228	1,610		
229	740		

※区域界は、特記のないものについては、地番界(本表の第3欄の番号に対応する別添公園写しのとおり)である。

凡例

<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border: 2px solid yellow; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更前の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界

事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画生産緑地地区の変更	
図面の名称	計画図	
縮尺	1/2,500	
番号	4/6	
作成年月日	令和4年月日	



No.5

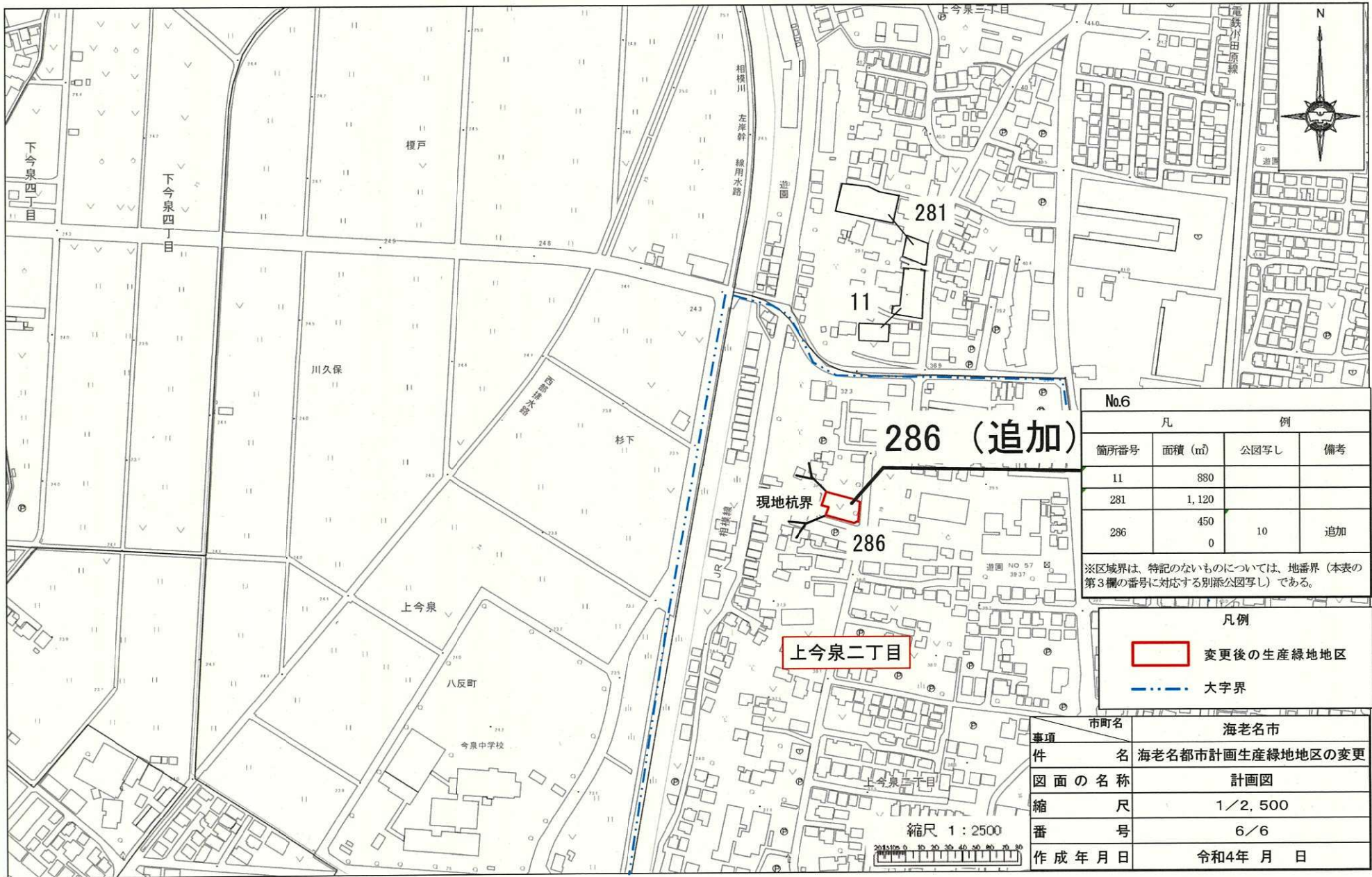
凡 例			
箇所番号	面積 (m <sup>2</sup> )	公図写し	備考
126	690		
127	1,190		
128	2,680		
132	960		
134	1,010		
135	1,350		
136	940		
257	1,280		
258	2,620		
285	410 (0)	9	追加

※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表の第3欄の番号に対応する別添公図写しのとおり）である。

凡例

<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界

市町名	海老名市
事項名	海老名都市計画生産緑地地区の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	5/6
作成年月日	令和4年月日



No.6

凡		例	
箇所番号	面積 (㎡)	公園写し	備考
11	880		
281	1,120		
286	450	10	追加
	0		

※区域界は、特記のないものについては、地番界（本表の第3欄の番号に対応する別添公園写し）である。

凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	変更後の生産緑地地区
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界

市町名	海老名市
事項名	海老名都市計画生産緑地地区の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	6/6
作成年月日	令和4年月日

海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例

平成30年12月18日 条例第46号

(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 m<sup>2</sup>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㎡以上の農地等が複数あり、合計で300㎡以上となるもの
  - (2) 農地等間の距離が直線で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㎡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相当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(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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 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

12 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、平成30年12月18日から施行する。

# 「海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定及び「海老名市生産緑地地区指定基準」の見直しについて

## 1 条例の制定及び指定基準の見直しについて

「生産緑地法」の改正(平成29年6月施行)により、生産緑地地区の区域の規模を、市の条例で定めることが可能となったことから、「海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定いたしました。また、生産緑地の指定にあたり、平成6年以降、指定基準を市独自で定め運用していましたが、条例の制定に合わせて、生産緑地地区の指定を促進し、市街化区域内農地の保全を図ることを目的として、指定基準の見直しを行いました。

## 2 海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例の概要について(施行日:平成30年12月18日)

生産緑地法第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。

## 3 海老名市生産緑地地区指定基準の概要について

### ① 必ず該当しなければならない要件

次のすべての要件に該当する一団のものの区域であること

- ・公共施設等の敷地に適しているもの
- ・300㎡以上の区域であるもの
- ・幅員4m以上の公道に2m以上接しているもの
- ・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

### ② いずれかに該当しなければならない要件

- ・市の個別計画に位置付けられているもの
- ・既に指定されている生産緑地の一体化・整形化が図られるもの
- ・街区公園に準ずる緑地効果が期待できるもの
- ・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

### ③ 指定できない農地等の要件

- ・都市計画法の認可等が行われている道路・公園等の区域
- ・農地転用の届出及び買取り申出後に行為の制限が解除されている土地(再び農地等として利用され、将来的にも営農の継続が確認できる場合は除く)
- ・公道から容易に入ることができないもの

## 4 海老名市生産緑地地区指定基準細目の概要について

指定基準の運用解釈について定めたものになります。

### 【主な内容】

#### ◆「一団のものの区域」の定義【参考図①・②】

- ・原則、物理的に一体的な区域(幅員6m以下の道路、水路等は一団の区域に含む)
- ・各々の農地が100㎡以上、農地間の距離が250m以下、同一所有者の場合には一団の区域と判断

#### ◆「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」の定義

- ・将来、公園緑地等の公共施設に活用が可能なもの(著しい急傾斜のがけ地等を除く)

#### ◆「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」の定義

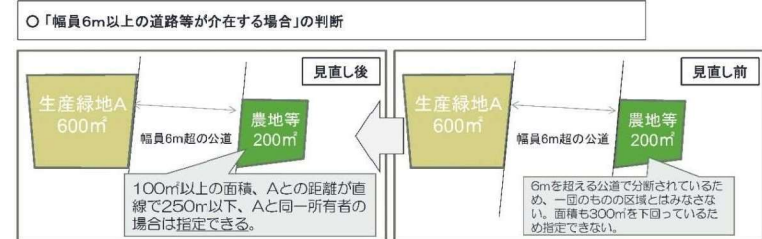
- ・火災の延焼防止等の効果が認められるもの、防災協力農地として登録されているもの等

#### ◆「公道から容易に入ることができないもの」の定義【参考図③】

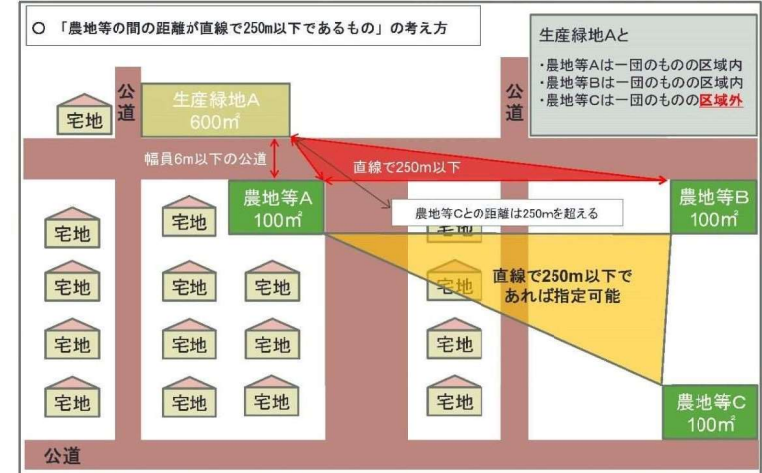
## 5 指定基準の主な変更点

(現行)	(見直し後)
都市施設として利用に見合うもの	公共施設等の敷地として適しているもの (急傾斜のがけ地、公道から容易に入れない場所等を除く)
1,000㎡以上の区域であるもの	300㎡以上の区域であるもの
幅員4.5m以上の公道に接道	幅員4m以上の公道に接道
物理的な一体性を有していること	農地等の距離が直線で250m以下の範囲で、一体として緑地機能を果たすことにより、都市環境の形成に資する場合には指定可能 (個々の農地等の面積は100㎡以上)

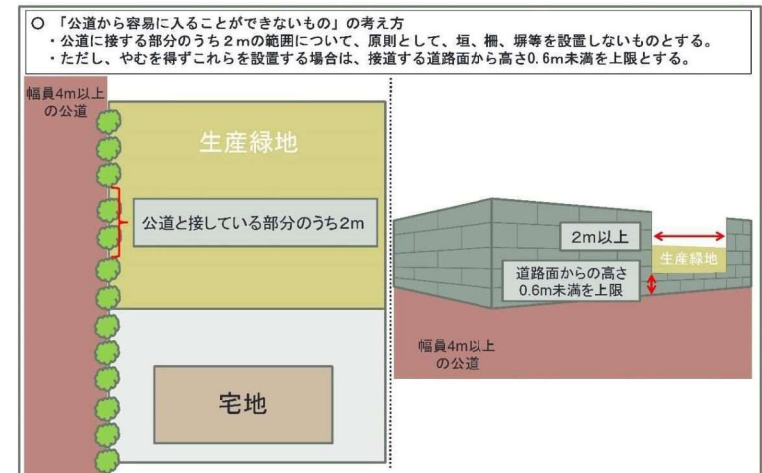
### 【参考図①】



### 【参考図②】



### 【参考図③】



## 海老名市住みよいまちづくり条例について（資材置場）

### 1 意見交換の主な内容

市街化調整区域で行われる資材置場の設置は、周囲に与える影響を鑑み、事業区域の面積に係わらず条例の協議対象としている。

ここで、事業者から手続きの迅速化を目的とし、小規模な資材置場について条例を適用除外にしてほしいとの要望があったことから意見を聴くもの。

### 2 現在の基準（資材置場）

車両及び人の出入りが発生すること、近隣農地に与える影響等を鑑み条例対象となる行為を定めた。

条例対象となる市街化調整区域の行為（条例施行規則第 46 条）

- ・ 建築物の建築（農業用倉庫、建物規模及び用途の変更がない建替えは除く）。
- ・ 面積 500 m<sup>2</sup>以上の駐車場の設置
- ・ 資材置場の設置
- ・ 一団の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 m<sup>2</sup>以上
- ・ 面積 500 m<sup>2</sup>以上のグラウンド等の設置
- ・ 30 c m 超えの切土、盛土を行う場合で、面積が 500 m<sup>2</sup>以上の場合（農地造成は除く）。

### 3 協議実績

条例制定後の申請件数は 13 件。（平成 30 年度から令和 4 年度（9 月末）まで）

資材置場の主な協議内容

- ・ 雨水浸透設備の設置について
- ・ 道路部分への土砂の流出抑制について
- ・ 周辺農地への影響について

### 4 資材置場を条例対象とした効果

- ・ 周辺住民へ土地利用に関する事前周知の実施
- ・ 雨水浸透設備や道路への土砂流出抑制等の実施
- ・ 周辺住民から苦情等がない事から一定の効果がある

## 5 検討の方向性

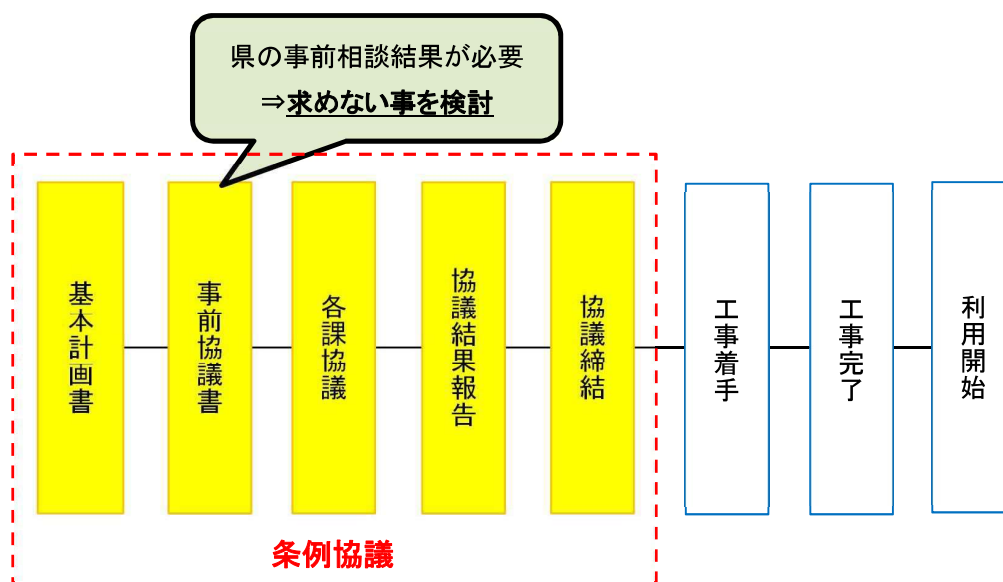
現在、条例の手続きの中で開発許可の該当の有無を確認するため、県の事前相談結果の提出を求めている。

しかし、資材置場については、建築行為を伴わないものであることから原則開発許可に該当しないことから、県と協議し事前相談の不要案件について整理を行いたい。

これにより、手続きの簡素化及び迅速化を図ることができる。

これらの方向性について、意見を伺いたい。

なお、適用除外については、条例対象としている効果があるため、現在の基準を維持していきたい。



以上

## 厚木駅駅前広場の上屋建築に係る特例許可について【意見聴取】

## 1 厚木駅周辺の都市計画の方針

駅前広場の整備や周辺市街地の整備・改善を一体的に行うことで、土地の高度利用と地域の利便性を高める複合商業施設等が集積した市街地形成を図る地区として位置付け

## ◆ 目的の達成のため、以下の都市計画を決定

- 厚木駅南地区市街地再開発事業・地区計画（平成30年3月29日都市計画決定）

## 2 意見聴取の目的

## ◆ シェルター（乗降場の上屋）の設置

駅前広場をより安全、快適に利用するため、市民その他の乗降時の雨除け、一般車及びタクシーの待ち時間における雨除け及び日除け等として利用するものです。

## ◆ 地区計画における建築物の制限

「厚木駅南地区地区計画」において、シェルターを建築物として建築することが、建築物の制限に一部適合しない事項があります。

## ◆ 適用除外の条件

海老名市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下、「条例」という。）において、「市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの」は、地区計画制限の適用除外を認めることができます。

- シェルターの建築に関しては、公益上必要な建築物として認められるものと判断できることから、条例第14条第1項に基づき、これを許可するものとし、同条第2項に基づき、あらかじめ海老名市都市計画審議会の意見を聴くものです。



シェルター（乗降場の上屋）イメージ図

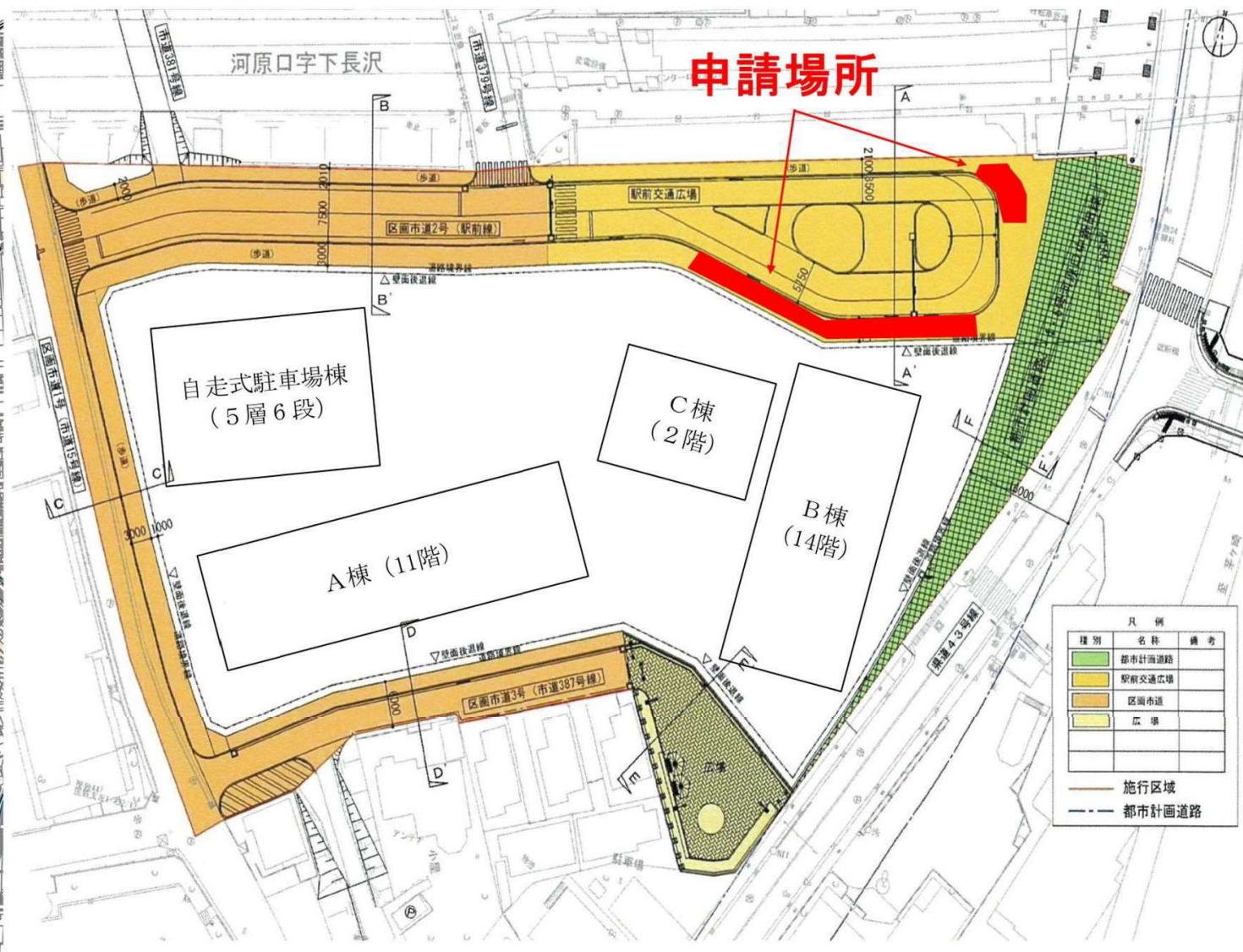
## 3 今後のスケジュール

令和4年11月29日	都市計画審議会【意見聴取】
令和5年1月	神奈川県建築審査会（予定）
令和5年2月10日	現場着手（予定）

# 厚木駅南地区案内図・シェルター設置位置図



案内図



シェルター設置位置図

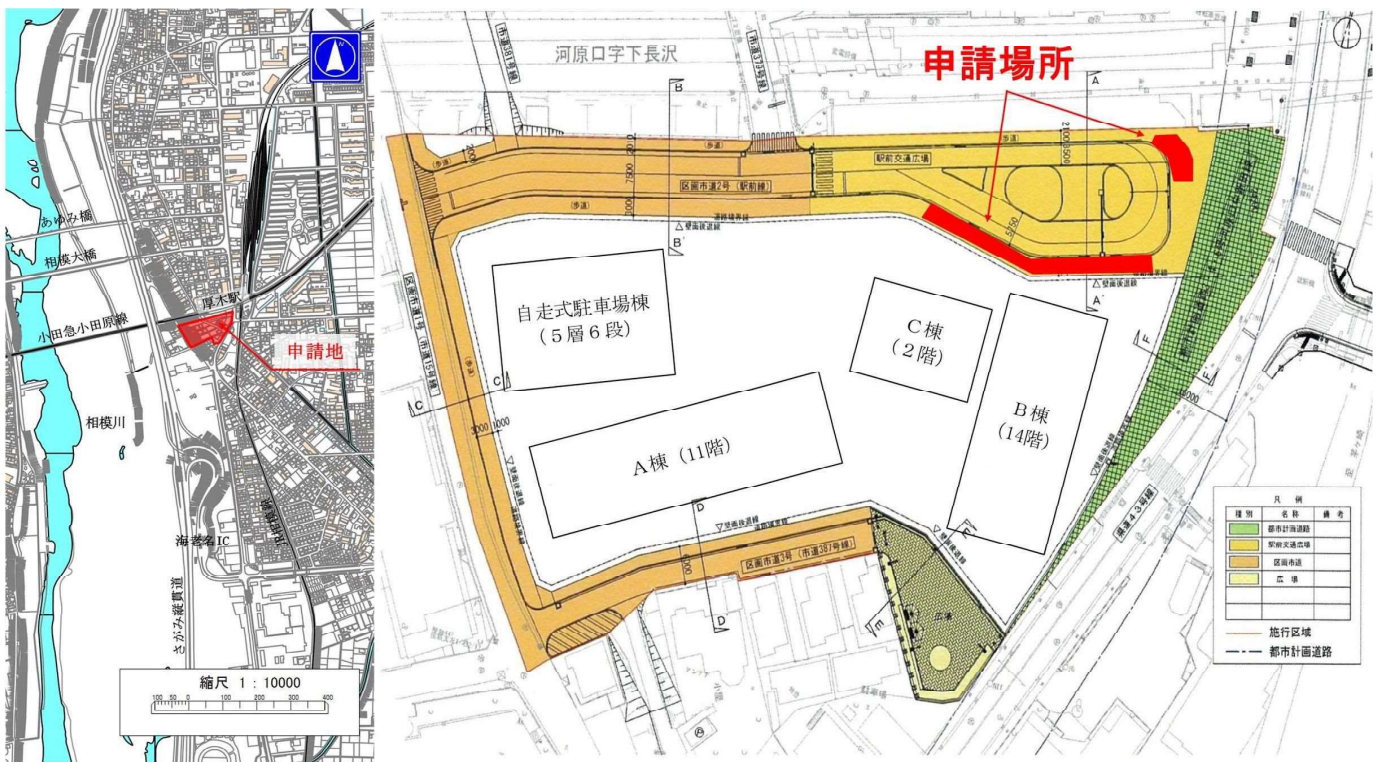
## 厚木駅駅前広場の上屋建築に係る特例許可 について【意見聴取】（参考資料）

用語の説明や厚木駅南地区の位置図等、議題3の参考資料をまとめています。

海老名市 まちづくり部 都市計画課

1

### 厚木駅南地区案内図・シェルター設置位置図



案内図

シェルター設置位置図

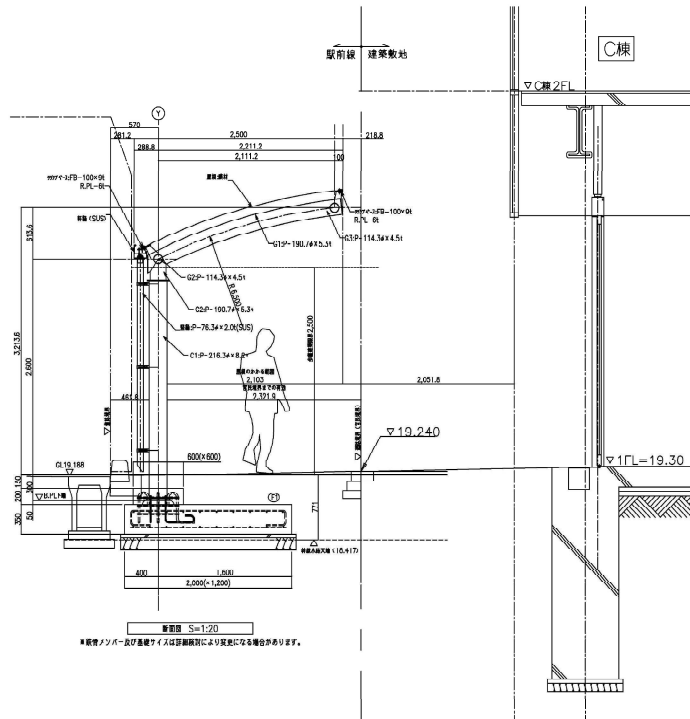
2



# シェルターの概要

駅前広場シェルター断面検討図 S=1:40

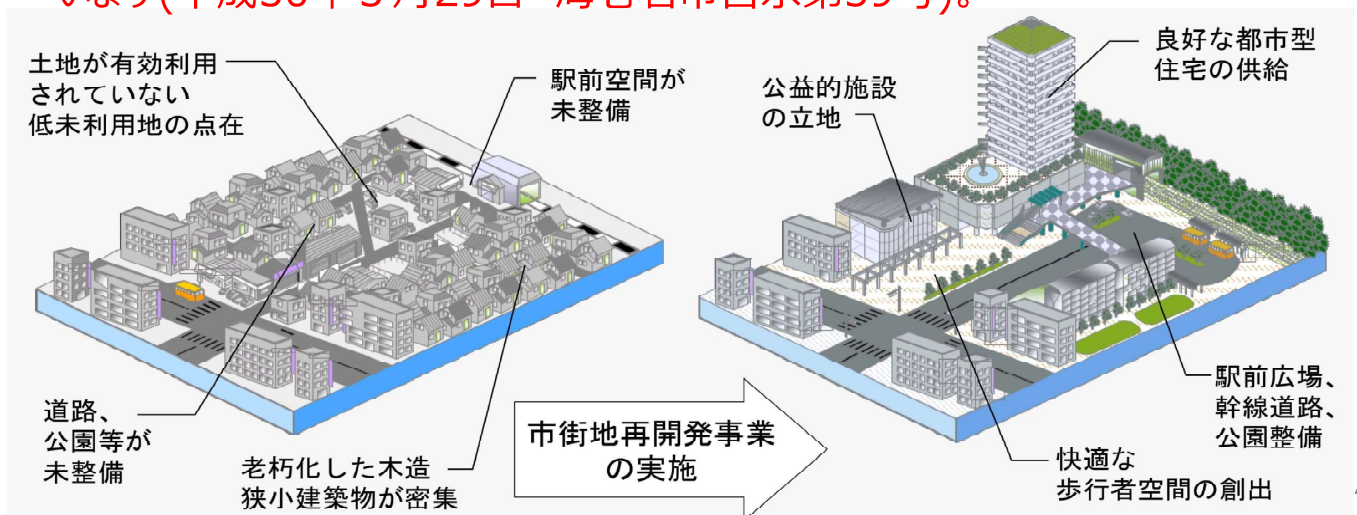
シェルターイメージ



## 市街地再開発事業とは

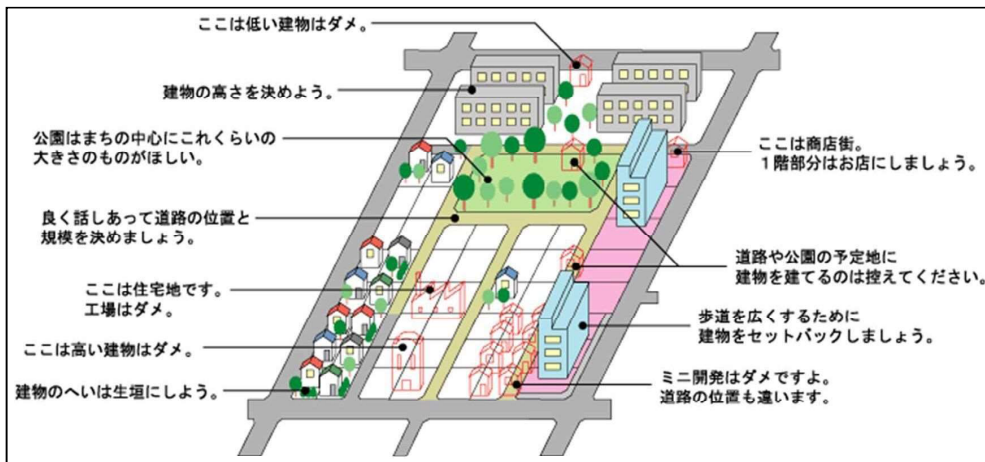
◆都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

▶本市では、唯一「厚木駅南地区市街地再開発事業」のみ都市計画決定しています(平成30年3月29日 海老名市告示第59号)。



## 地区計画とは

- ◆地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けたまちづくりのルールを決めることで、個々の土地活用の際にそのルールを守り、良好なまちづくりを進めていくものです。
- ◆地区のきめ細かなまちづくりを実現するために定めるルールです。



- ▶「厚木駅南地区市街地再開発事業」の都市計画決定と同時に、厚木駅周辺において、「厚木駅南地区地区計画」を定めています。

5

## 海老名市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例について

平成17年4月1日条例第12号

- 第4条(建築物の用途の制限)
- 第5条(建築物の容積率の制限)
- 第6条(建築物の建ぺい率の制限)
- 第7条(建築建築物物の建築面積の最低限度)
- 第8条(の敷地面積の最低限度)
- 第9条(壁面の位置の制限)
- 第10条(建築物の高さの最高限度等)
- 第11条(かき又はさくの構造等の制限)
- 第12条(建築物の緑化率の最低限度)

◆左記事項を地区計画のルールとして定めることができます。

◆厚木南地区地区計画において、必要な事項を定めています。

### 第14条(公益上必要な建築物等の特例)

この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲において適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ海老名市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

- ▶今回申請のあった建築物が、「公共公益上必要な建築物」に該当する場合は、上記第4条から第12条の規定を適用しないこととなります。

6

## 厚木南地区地区計画の制限事項一覧 ▶ □は、シェルター不適合事項です

建築物等の制限に関する事項	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) 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 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。）	第4条
	建築物の容積率の最高限度	30/10	
	建築物の容積率の最低限度	<b>20/10</b> ただし、厚木駅南地区第一種市街地再開発事業区域外はこの限りでない。	第5条
	建築物の建ぺい率の最高限度	7/10	第6条
	建築物の建築面積の最低限度	<b>300㎡</b>	第7条
	建築物等の高さの最高限度	45m	第10条
	建築物の敷地面積の最低限度	<b>500㎡</b>	第8条
	壁面の位置の制限	外壁の後退距離は敷地境界から1.0m以上とする。	第9条
	垣又はさくの構造等の制限	道路及び広場に面する垣又はさくは、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。	第11条
	建築物等の形態又は意匠の制限	次に掲げるとおりとする。 (1) 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。 (2) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。	-
	建築物の緑化率の最低限度	<b>敷地面積に対して3%以上とする。</b>	第12条

## 今後のスケジュール（案）

日程	内容	概要
令和4年11月4日	特例許可申請	上屋設置に係る地区計画条例の特例許可（公益上必要な建築物への該当有無）
令和4年11月29日	都市計画審議会（意見聴取）	地区計画条例への該当有無に係る意見聴取の実施
令和4年12月	特例許可の通知（予定）	地区計画条例における特例許可通知の送付
令和5年1月	神奈川県建築審査会	<b>建築基準法上のただし書き許可判断</b> 道路内建築物におけるただし書き許可適用
令和5年2月10日	現場着手（予定）	

### 建築基準法 抜粋（道路内の建築制限）

第四十四条 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

二 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で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

▶市地区計画への適用除外の手続き後、建築基準法の適用除外について、県建築審査会への手続き予定です

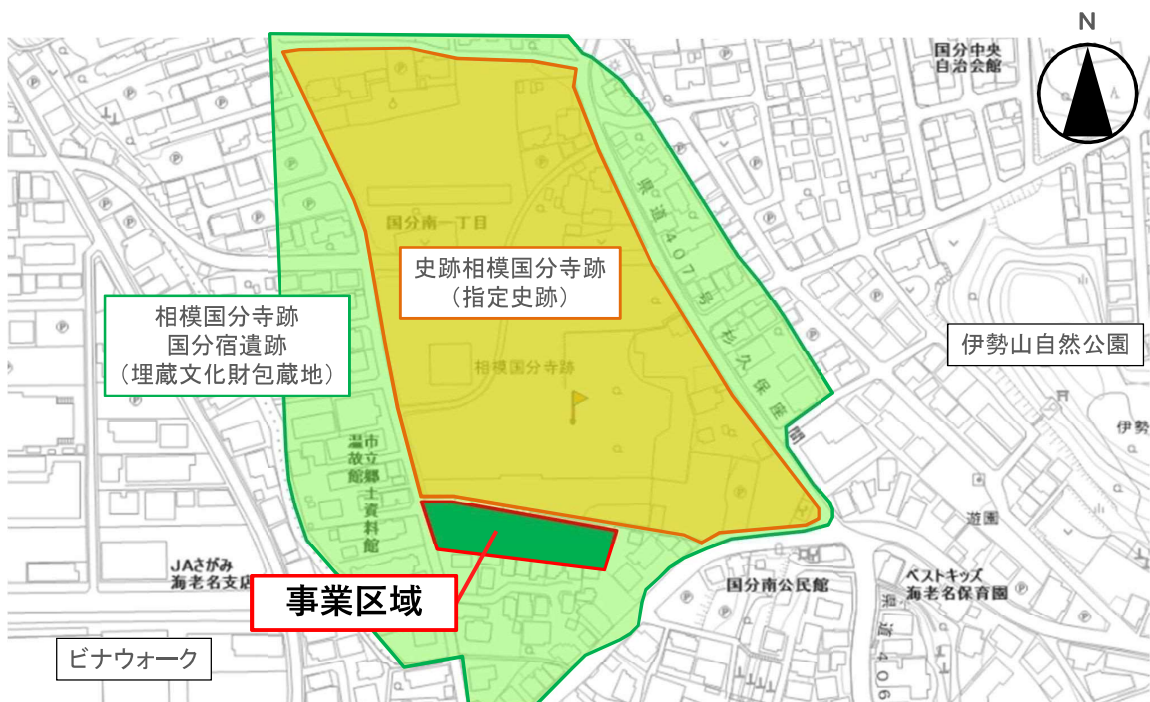
# 条例第49条第2項に基づく 指導又は助言について 《意見聴取》

## 国分南一丁目（共同住宅）

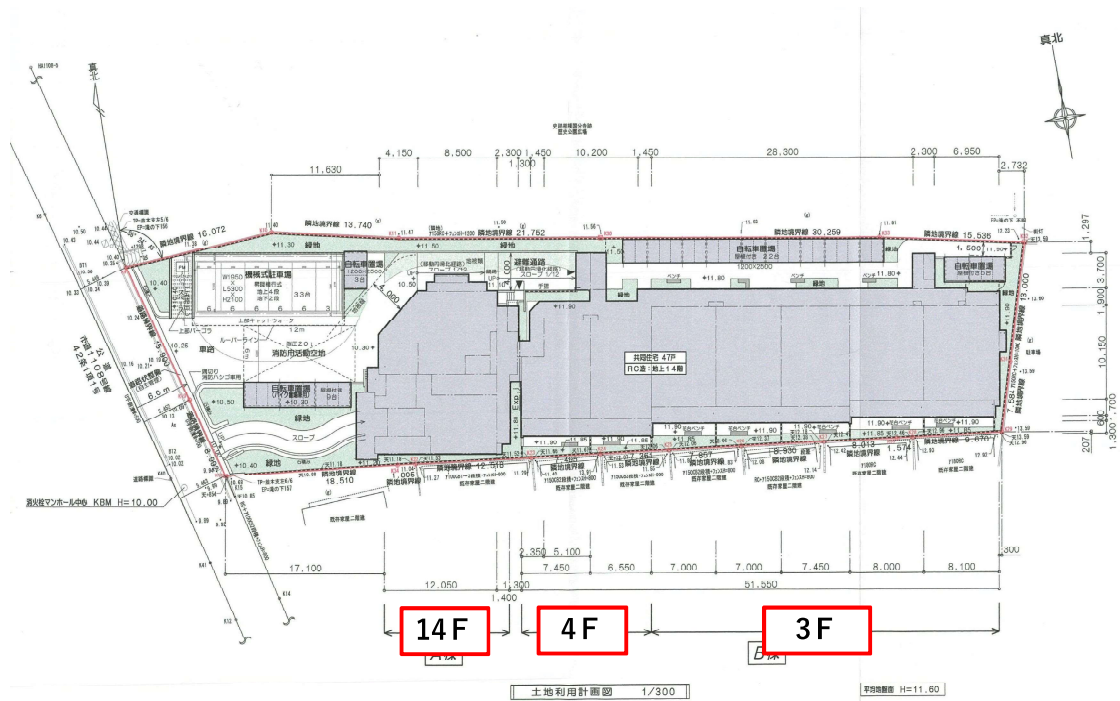
令和4年11月29日（火）  
海老名市まちづくり部住宅まちづくり課

1

### 広域案内図



# 土地利用計画図



47F

3

# 立面図 (南側)



4

## イメージパース（史跡地（北）側からの眺望）



※色彩については多少変更になる可能性があります。

5

## 第2回都市計画審議会での報告について

### 【海老名市住みよいまちづくり条例（抜粋）】（指導又は助言）

（開発基本計画書に対する指導又は助言）

第40条 市長は、第36条の**開発基本計画書**、前条第1項の意見書及び同条第3項の見解書をもって、第7条第1項に規定するまちづくりの計画に照らし合わせ、書面により事業者に対する**指導又は助言を行うことができるものとする。**



指導又は助言に該当しないと判断し、以下の内容を事業者  
に通知し、都市計画審議会に報告をした。

- ・ 条例第7条に規定するまちづくりの計画に配慮してください。
- ・ 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に配慮してください。（当該建設予定地は、海老名市景観推進計画における歴史的資源地域であることから、景観形成基準に配慮した計画としてください。）

6

# 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。**

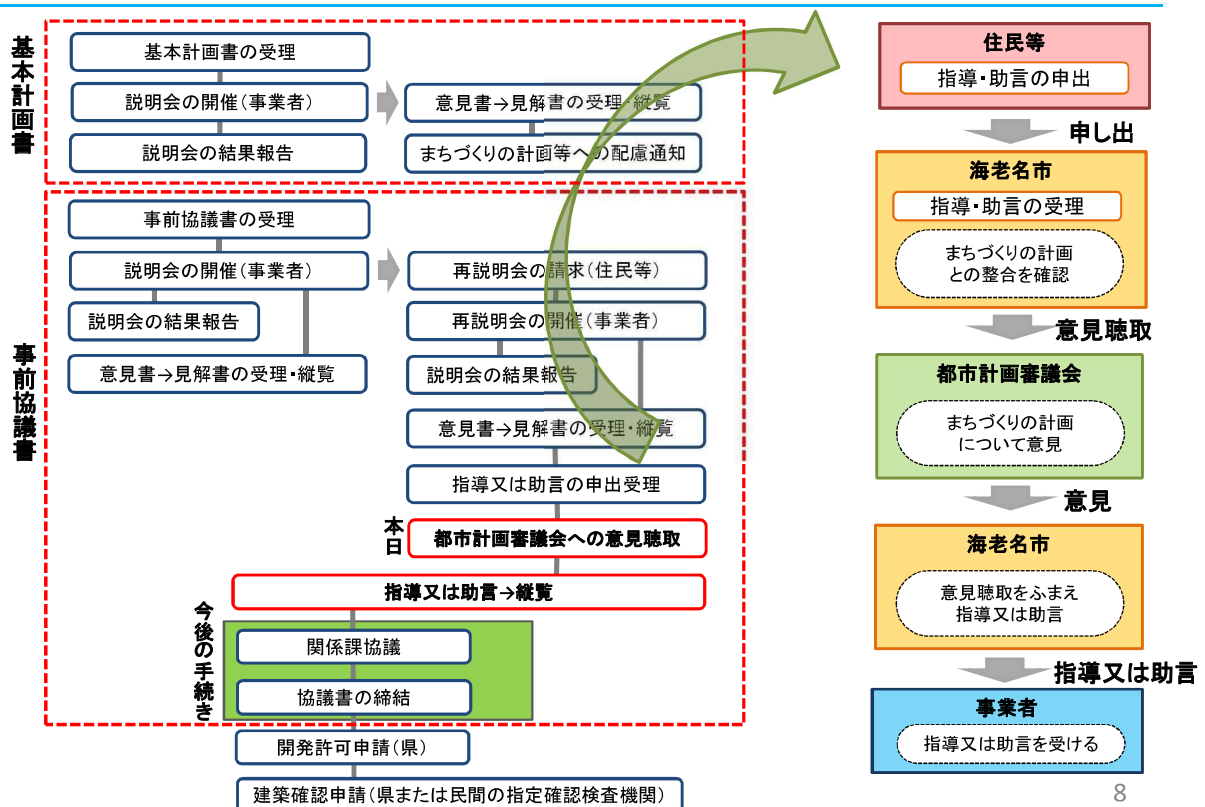
3 市長は、前項の指導又は助言を行うときは、事前に**海老名市都市計画審議会に意見を聴くことができる。**

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。

7

## 開発事業の手続きフロー



8

## 申出書の主な内容に対する事業者の対応

---

### 1 説明会としての要件を満たしていないことについて

#### (1) 申出書の内容

「開発事業により想定される周辺への影響」として、史跡の景観への影響に関する説明がされていないことから、条例に規定する説明会の要件を満たしていない。

#### (2) 事業者の対応

- ・冬至だけでなく春秋分及び夏至の日影図を作成し、史跡相模国分寺跡を含めた周囲への日影の影響について住民に説明。
- ・建物パースを作成し、史跡側（北側）から見える建物を住民に説明。
- ・海老名警察署の指示に従い、現場出入口等に誘導員を適宜配置し、工事関係車両による交通事故の未然防止を図ることを住民に説明。

⇒「開発事業により想定される周辺への影響」について、史跡の景観への影響も含め、説明責任を果たしており、説明会としての要件を満たしていると判断。

\*今後住民に対して任意の説明会を開催意向。（見解書より）

9

## 申出書の主な内容に対する事業者の対応

---

### 2 事業者の責務及び地域への配慮違反について

#### (1) 申出書の内容

近接して高層の建築物を建てるのが、「既存の良好な住環境」の悪化を招き、これが条例に規定する「事業者の責務」と「地域への配慮」に違反している。

#### (2) 事業者の対応

- ・定められた都市計画、建築基準法及び関係法令、条例等を遵守した計画となっており、今後、条例に基づき、市と協議を実施すると説明。
- ・景観については、周辺地域との調和に配慮し、白を基調とした建物としており、より多くの植栽を用いて、広場と連続した緑を配置し緩やかなつながりを持たせた計画とすることを説明。

⇒今後の市との協議において、条例の技術的基準に適合させていくこと、条例に沿った手続きを進めていくこと、周辺地域へ配慮した計画としていくことを事業者は説明会及び見解書で説明していることから、「事業者の責務」と「地域への配慮」に違反していないものと判断。

10



## 市から事業者に対する助言（案）

---

- ・ 条例に規定する説明会の要件を満たしている。
- ・ 事業者の責務及び地域への配慮に違反していない。
- \* 事業者は任意の説明会を開催する予定である。

⇒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、再見解書に記載の任意の説明会を地元と調整し、開催するよう努めて下さい。

報告事項

海老名都市計画区域区分の変更等について  
[市役所周辺地区一般保留関連]

---

令和4年11月29日（火）  
議員全員協議会室

# 目次

---

- 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み
- 2 線引き見直しについて
- 3 海老名都市計画の変更(決定)内容について
- 4 今後のスケジュール

---

# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み

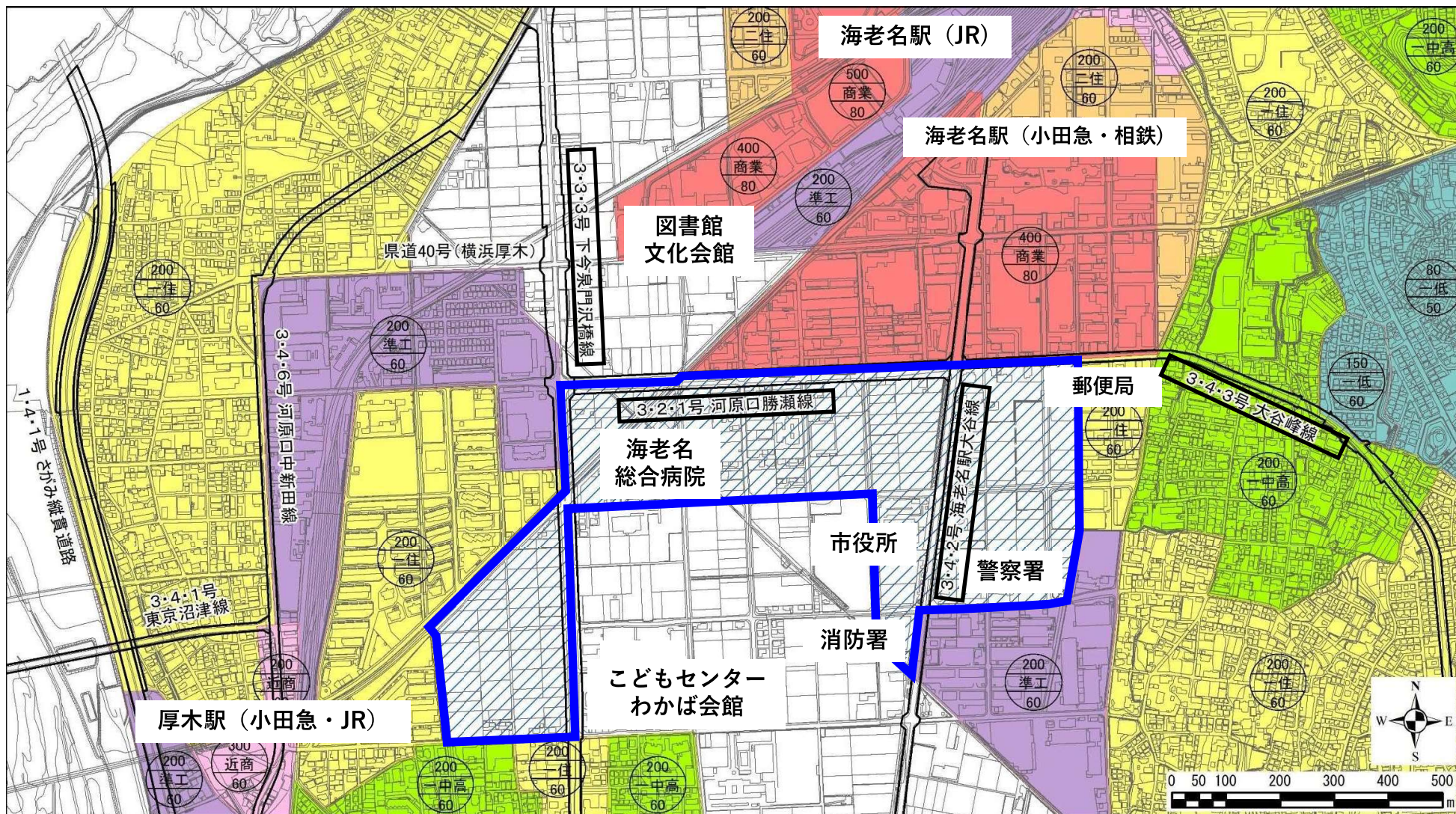
# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み

## ◆ 市役所周辺地区の位置図



# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み

## ◆ 市役所周辺地区の周辺状況



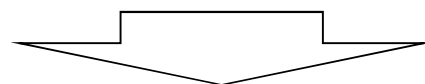
# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み

## ◆ 市役所周辺地区のこれまでの取り組み

都市マスタープラン（H22年9月） ※令和2年4月改定  
都市的土地利用の必要性を検討する区域として位置づけ



第7回線引き見直し（H28年11月）  
一般保留区域（市街化区域編入を保留する）に設定  
【保留人口3,500人】

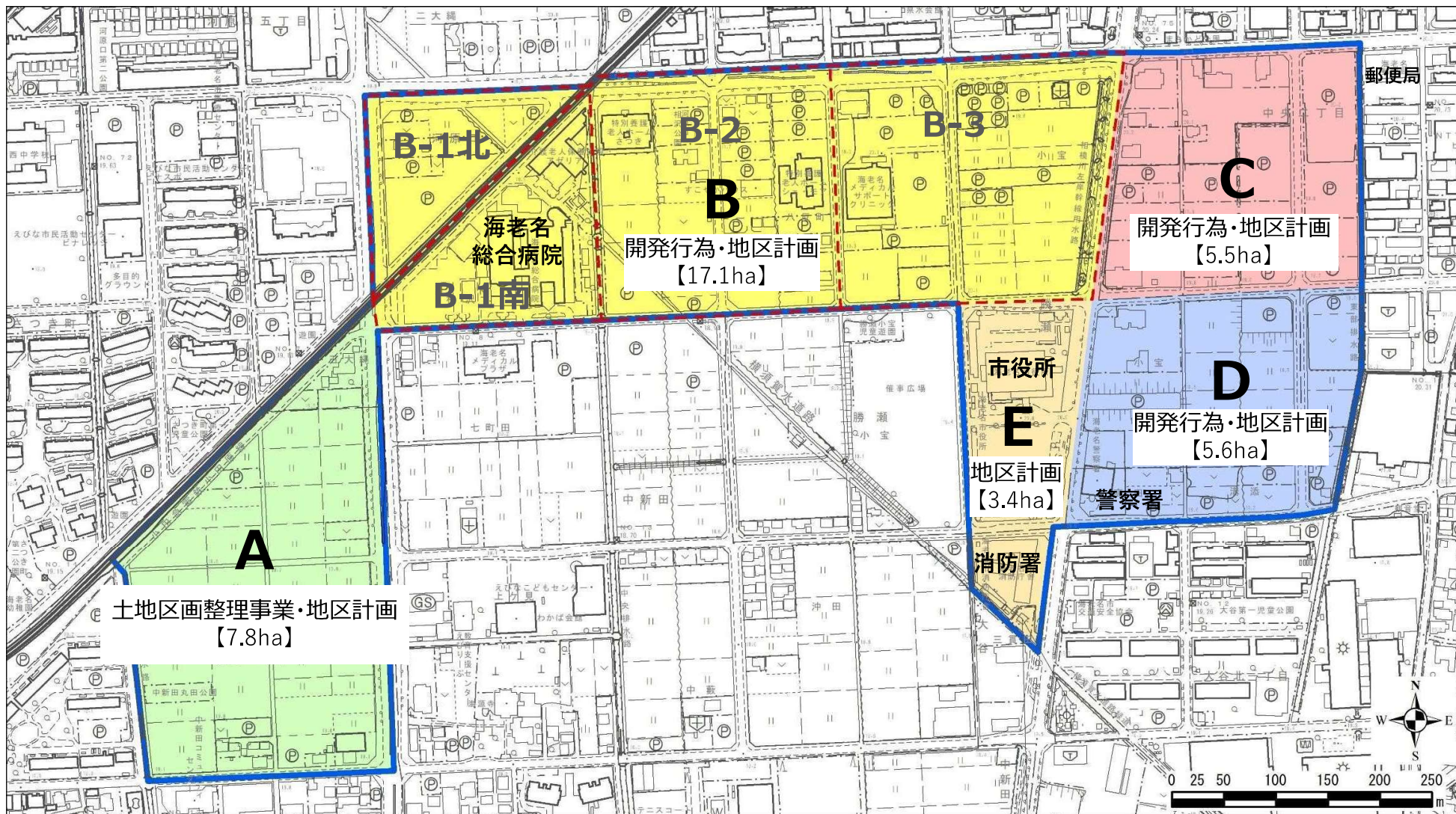


計画的な市街地整備の実現に向けた取り組みを推進  
（土地区画整理事業、開発行為、地区計画）



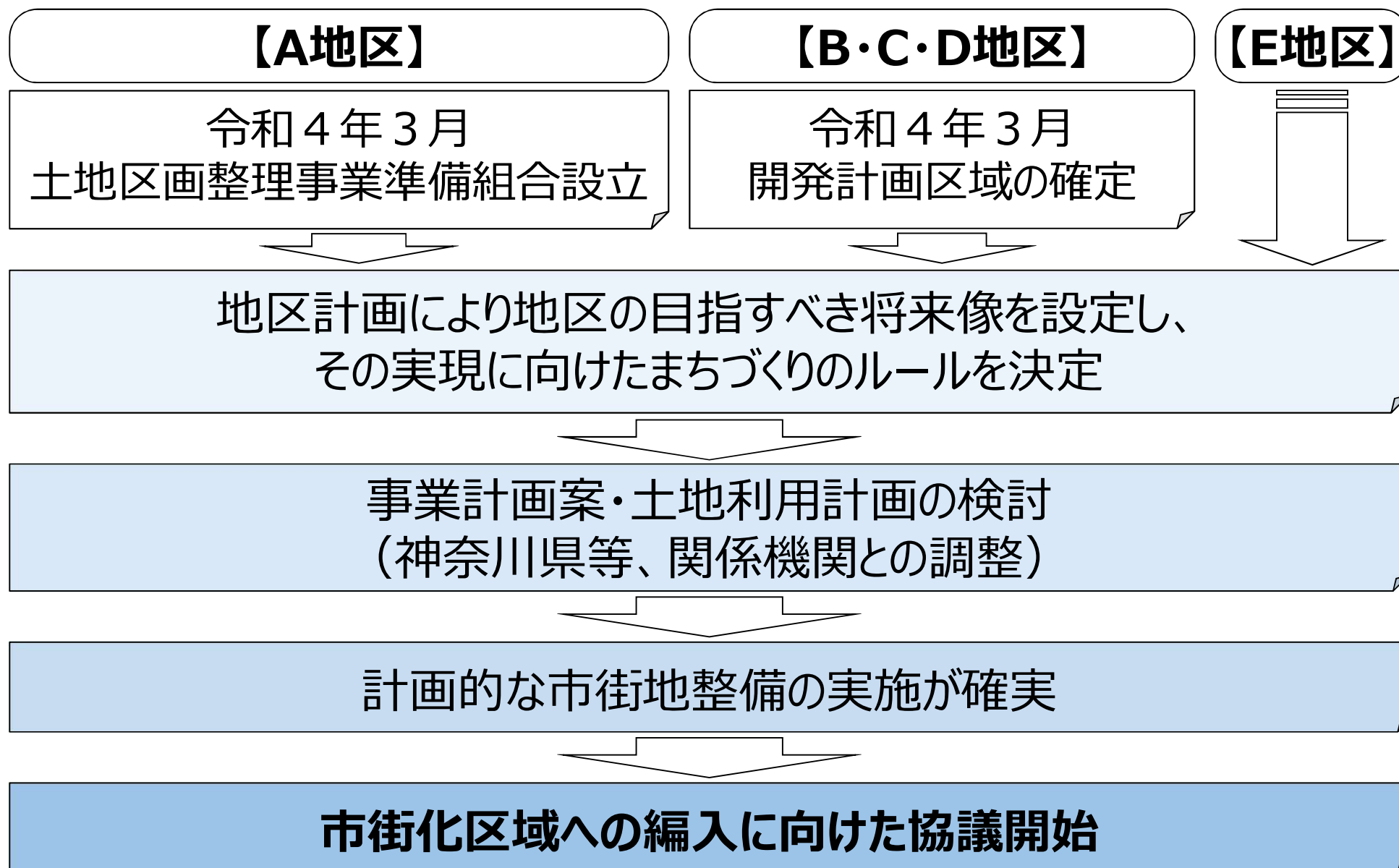
# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み

## ◆ 市役所周辺地区のこれまでの取り組み





# 1 「市役所周辺地区」に係るこれまでの取り組み



---

## 2 線引き見直しについて

## 2 線引き見直しについて

### ◆ 線引き見直しとは

市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）を見直すことをいい、概ね5年に一度、県下一斉で実施される。

当初線引き	昭和45年6月10日
第1回線引き	昭和54年3月30日
第2回線引き	昭和59年12月25日
第3回線引き	平成2年12月25日
第4回線引き	平成9年3月28日
第5回線引き	平成13年11月20日
第6回線引き	平成21年9月18日
第7回線引き	平成28年11月1日

## 2 線引き見直しについて

### ◆ 線引き（区域区分）見直しの主な内容

① 事業実施が確実となった市街化調整区域の市街化区域編入(即時編入)

※ (即時編入)とは土地区画整理事業等により公共施設を整備することが条件

② 道路整備などによる区域区分界の修正(事務的編入)

③ 保留区域の設定

※ 保留区域の設定とは、土地区画整理事業等の実施が確実になった段階で、市街化区域に編入(随時編入)を図る区域

線引き見直し時に市街化区域編入

線引き見直し以外でも市街化区域編入が可能

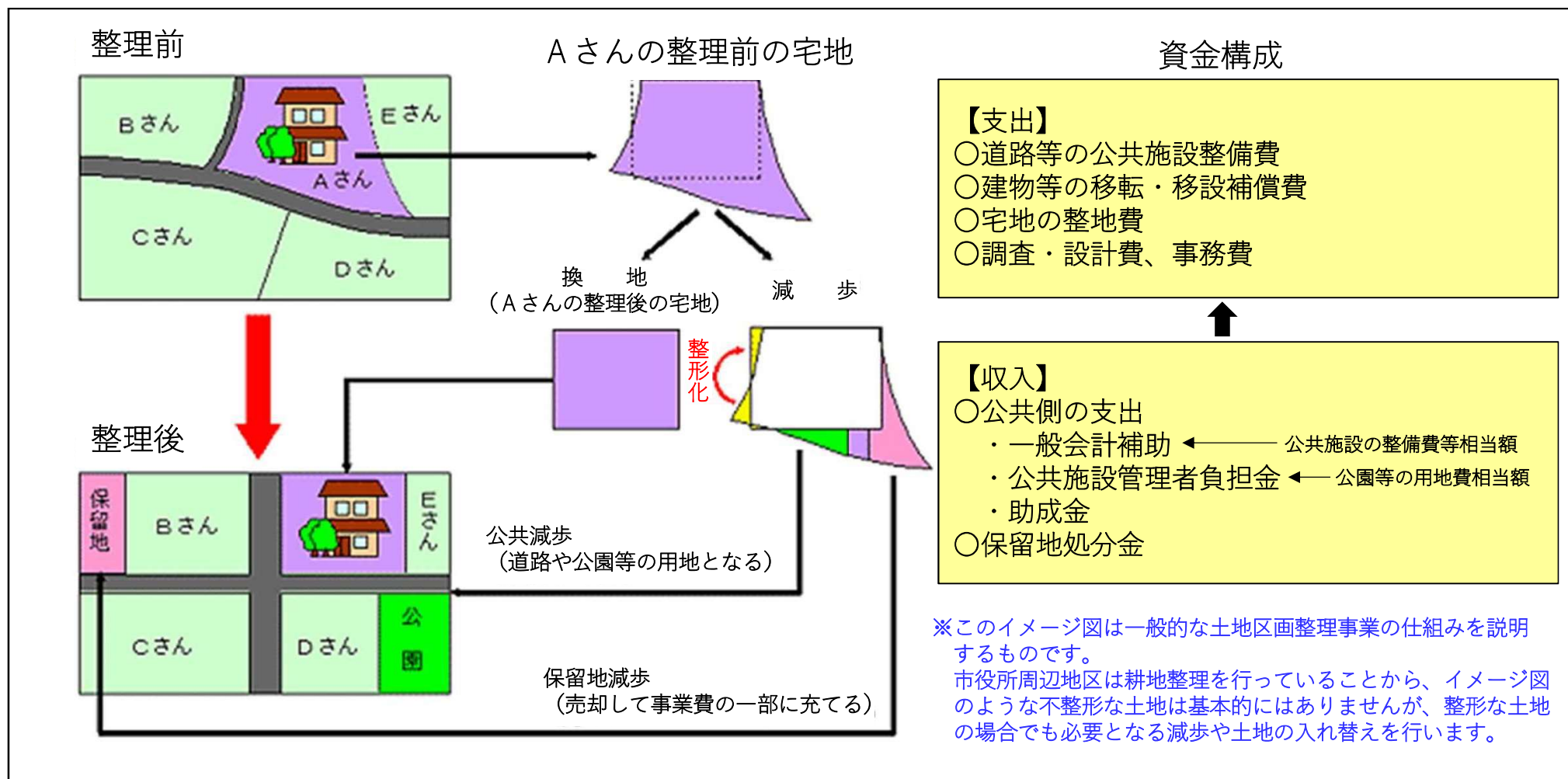
## 2 線引き見直しについて

### ◆ 市街化区域へ編入するための事業手法について

事業手法	概 要
<b>土地区画整理事業</b>	土地を入れ替えたり、整形化することと合わせ、少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、その土地を道路や公園などに充てて、面的に市街地整備を行います。 （海老名駅西口の整備で用いられた手法）
<b>開発行為 （大規模開発）</b>	民間事業者が一括して土地を買い取ったり、借り上げたりして事業化することが一般的で、土地区画整理事業等と比べて、事業期間が短くなります。
<b>地区計画 （規制誘導型整備）</b>	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けてまちづくりのルールを決め、個々の土地活用の際にそのルールに従い、まちづくりを進めていきます。 土地区画整理事業や開発行為と併せて設定するのが一般的です。

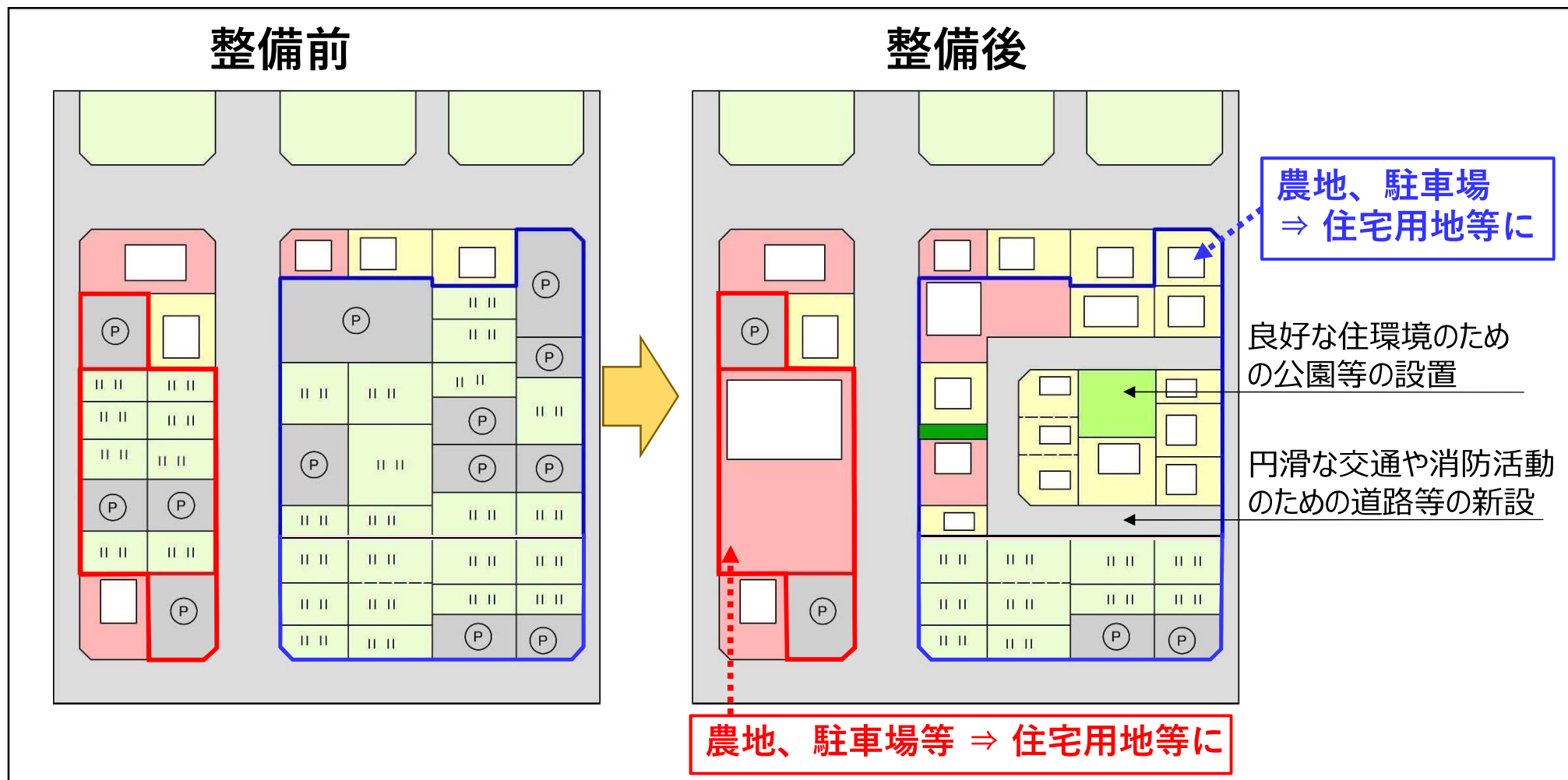
## 2 線引き見直しについて

### ◆ 事業手法（土地区画整理事業のイメージ）



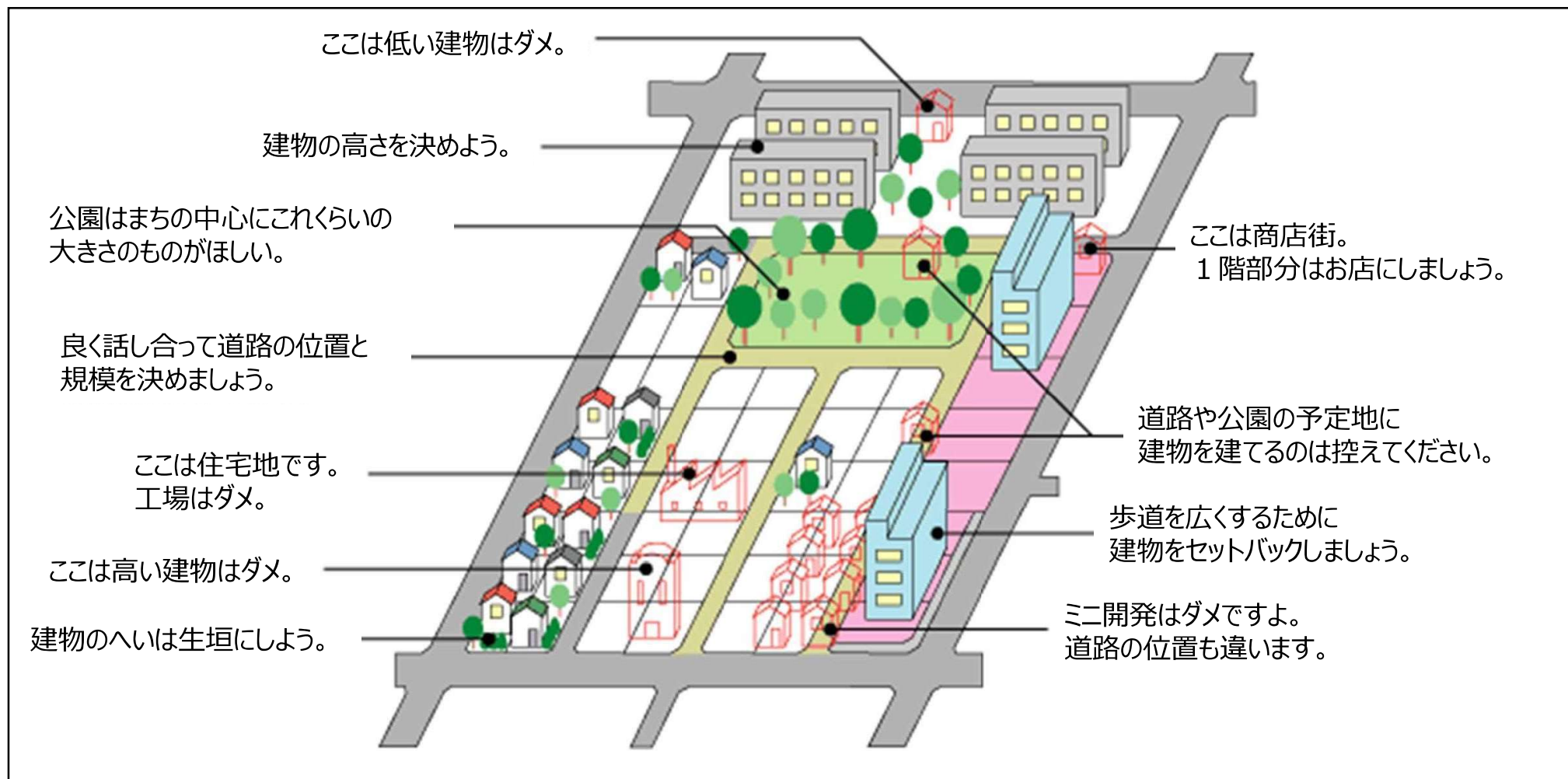
## 2 線引き見直しについて

### ◆ 事業手法（開発行為のイメージ）



## 2 線引き見直しについて

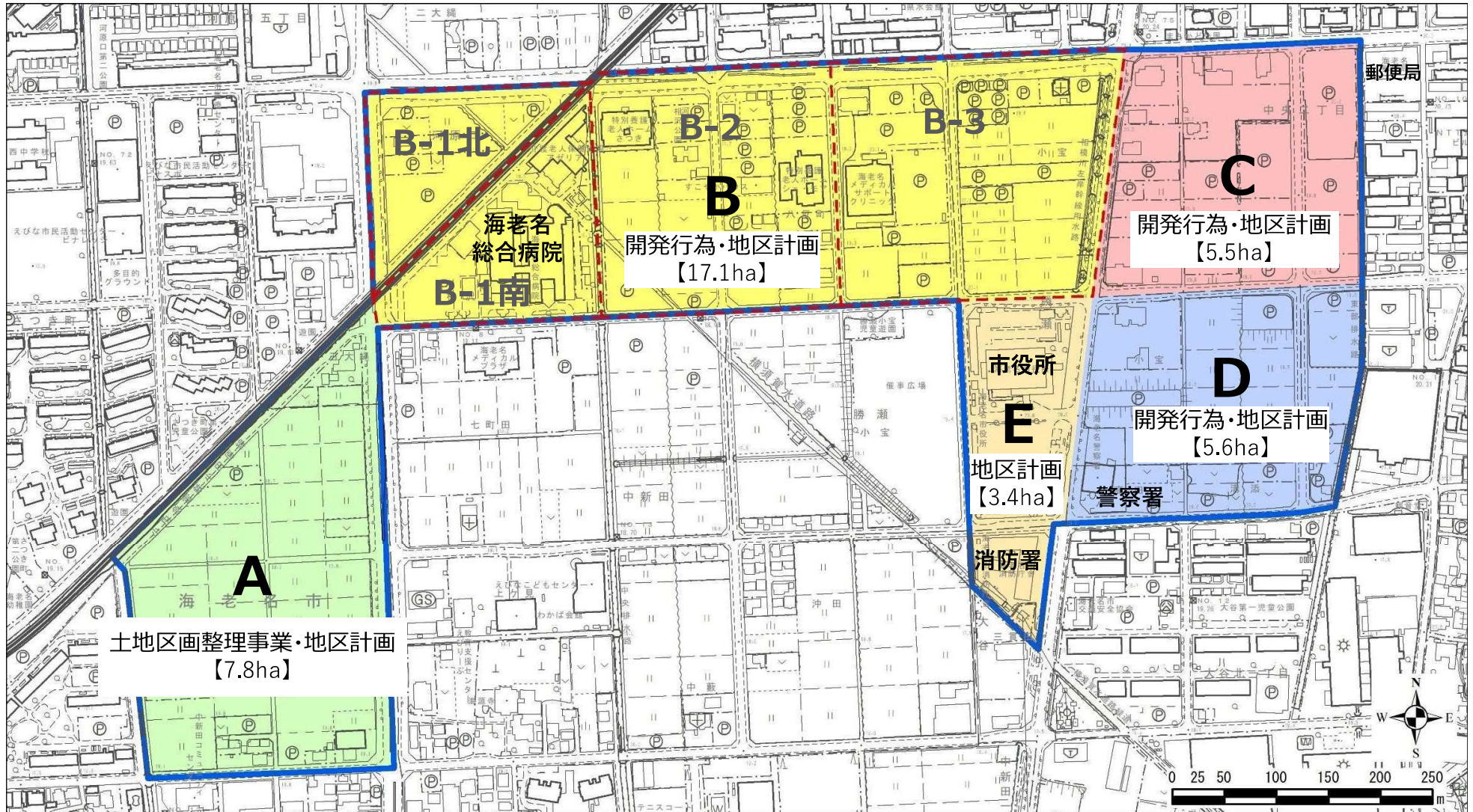
### ◆ 事業手法（地区計画のイメージ）





## 2 線引き見直しについて

### ◆ 地区毎の事業手法について



## 2 線引き見直しについて

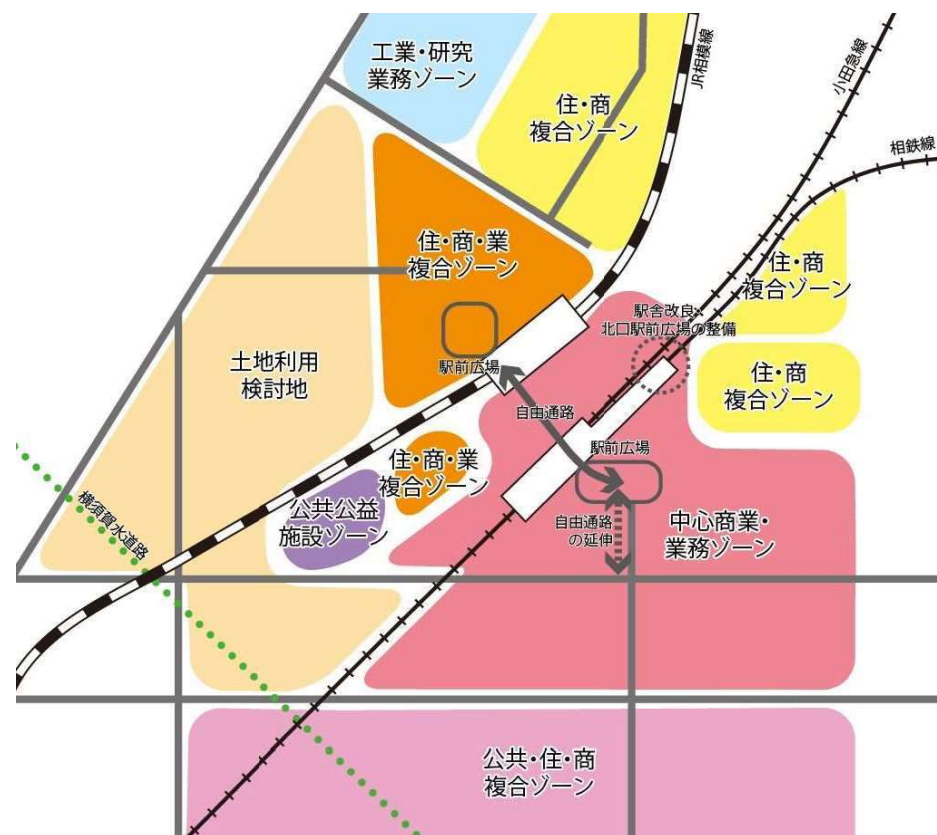
### ◆ 市役所周辺地区におけるまちづくりの方針

#### <土地利用の方針>

市役所・海老名総合病院周辺地区(**市役所周辺地区**)については、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**公共公益機能の集積した市街地の形成を誘導**します。

また、**住宅市街地の形成を図るとともに、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・業務機能も誘導**します。

【海老名市都市マスタープランP31】



海老名駅周辺土地利用構想図

【海老名市都市マスタープランP73】

---

### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

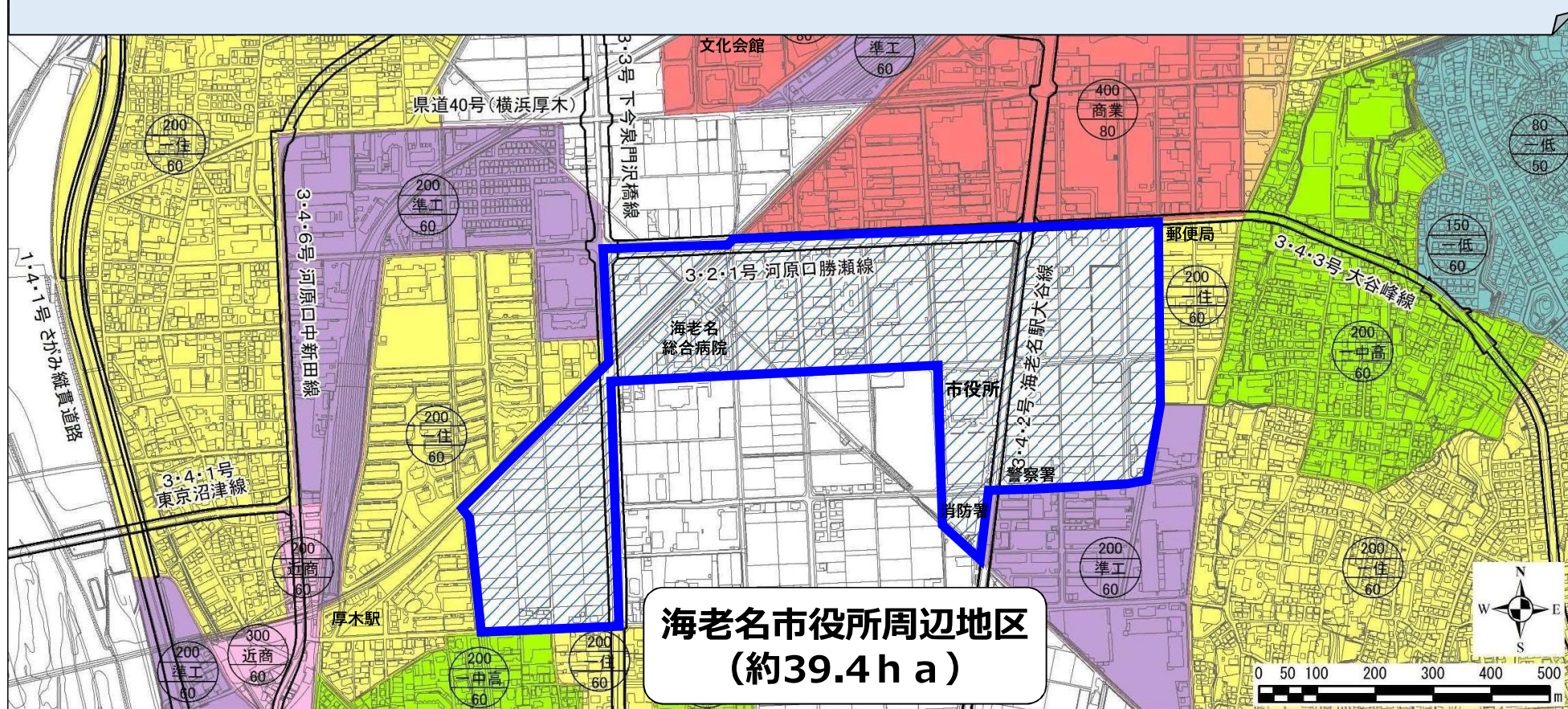
#### ◆ 都市計画の変更（決定）の内容

	案 件	決定・協議・同意
①	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
②	海老名都市計画 用途地域の変更	市決定・県知事協議
③	海老名都市計画 防火・準防火地域の変更	
④	海老名都市計画 地区計画の決定及び変更	
⑤	海老名都市計画 土地区画整理事業の決定	
⑥	海老名都市計画 下水道の変更	
⑦	海老名都市計画 公園の決定	

### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ ①区域区分の変更 (市街化区域編入)

① 市役所周辺地区【約39.4ha】を  
市街化調整区域から市街化区域に変更 約1,440ha ⇒ 約1,479ha



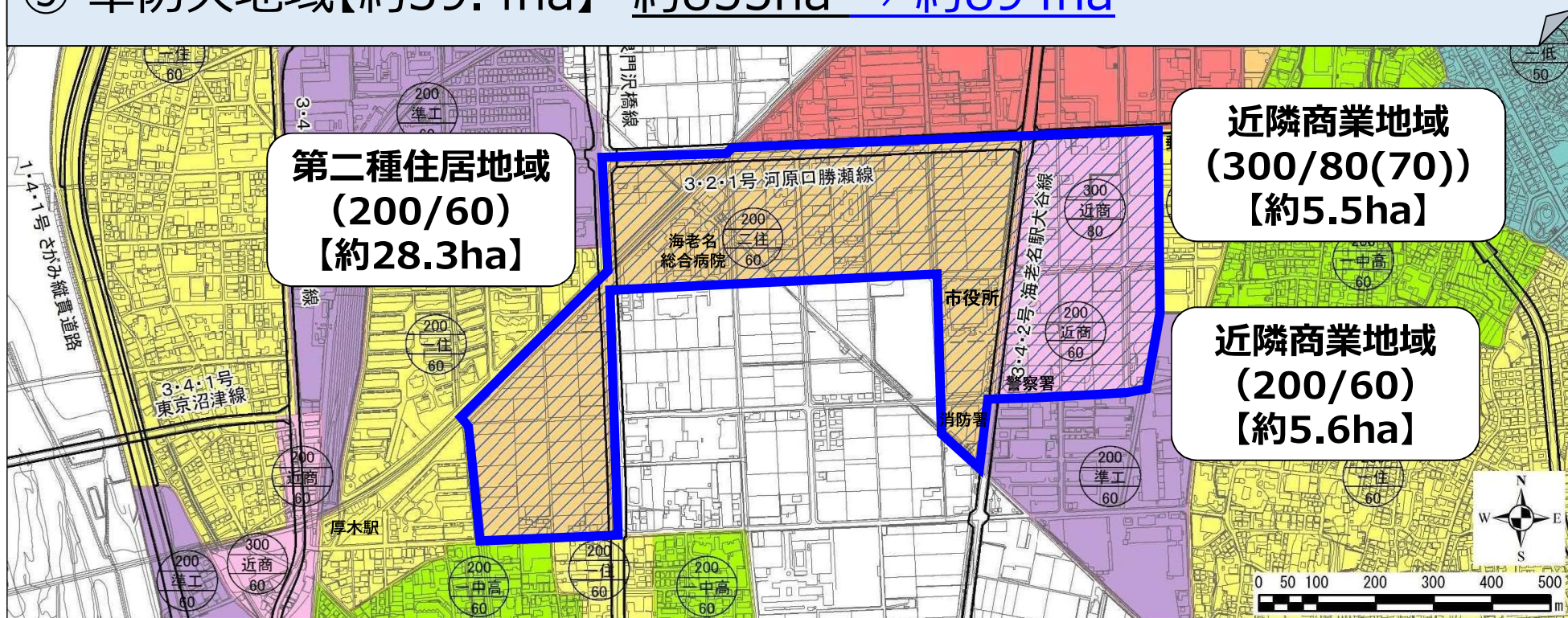
### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ ②用途地域の変更、③防火・準防火地域の変更

② 第二種住居地域 (200/60) 【約28.3ha】 約15ha ⇒ 約43ha

② 近隣商業地域 (300/80(70)・200/60) 【約11.1ha】  
約28ha ⇒ 約39ha

③ 準防火地域【約39.4ha】 約855ha ⇒ 約894ha



# 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

## (参考) 用途地域の種類について

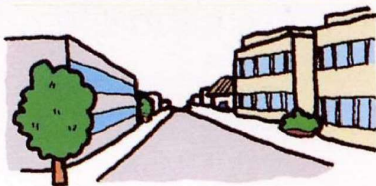
◆ 国では、用途地域を13に分けていますが、海老名市では10の用途地域を定めています。

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

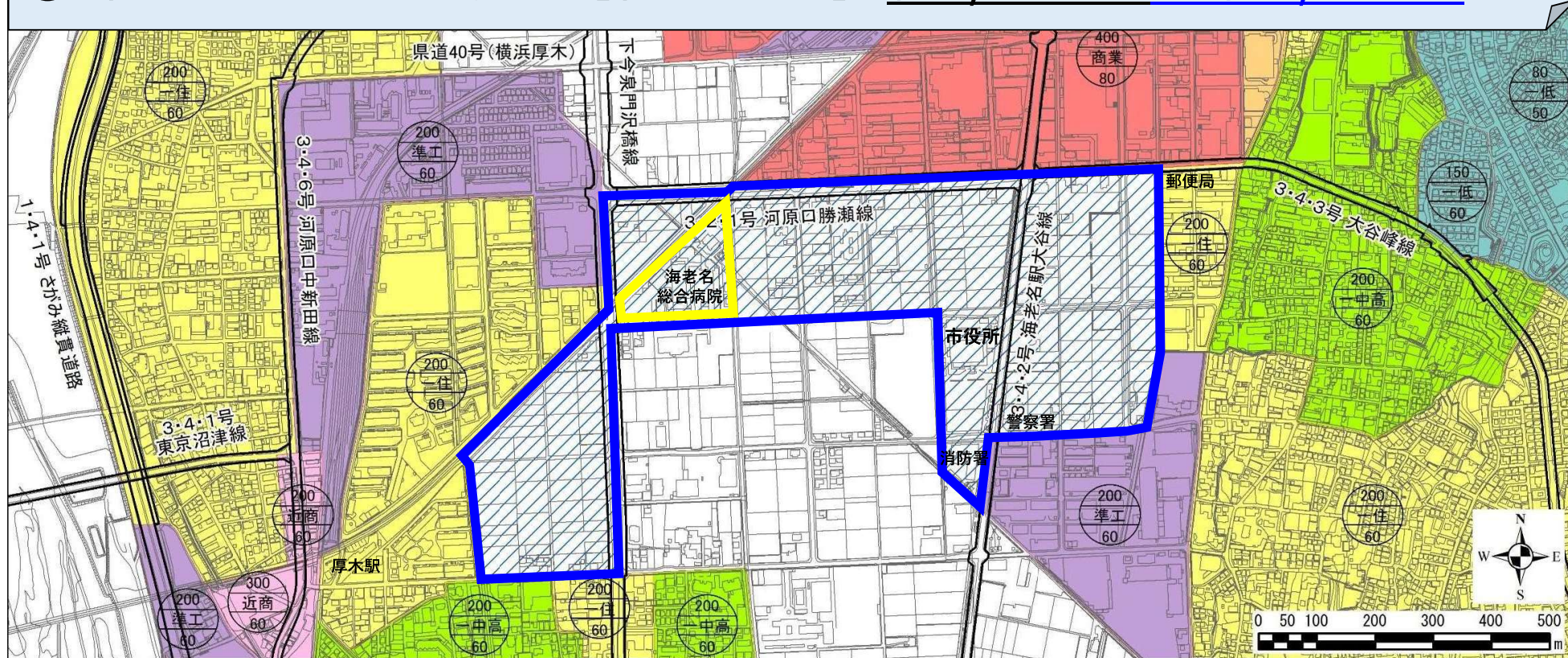
### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ ④地区計画の決定及び変更、⑥下水道の変更

④ (仮称)海老名市役所周辺地区地区計画の決定【約39.4ha】

④ 河原口相沢地区地区計画の変更(廃止)【約2.3ha】

⑥ 下水道排水区域の変更【約39.4ha】 約1,440ha ⇒ 約1,479ha





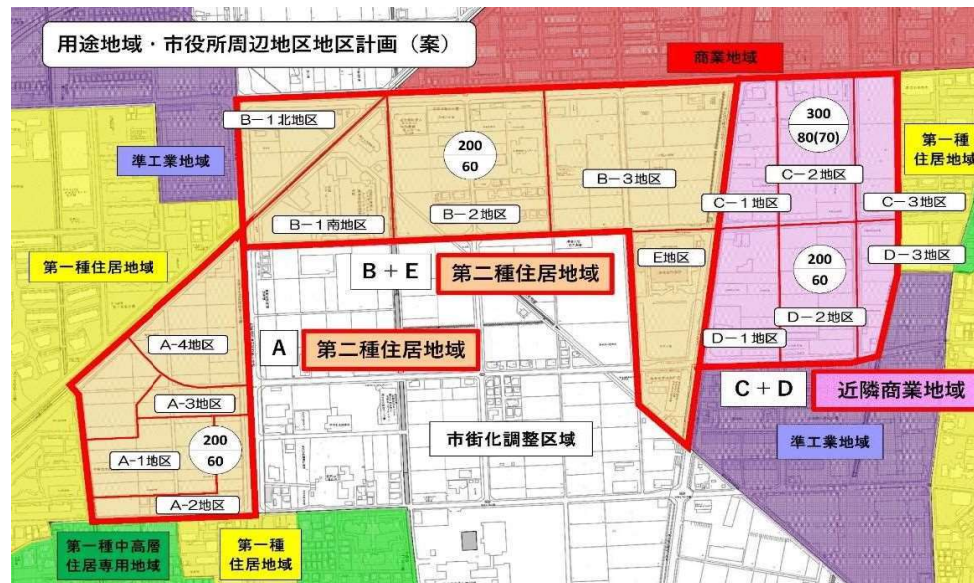
# 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

## ◆ ④地区計画の決定及び変更の概要 【別紙A3版資料あり】

市役所周辺地区を1つの地区計画として  
 一体的なまちづくりを推進

### ■ 地区計画の目標

- ・海老名駅周辺の中心市街地に隣接した立地特性を活かし、良好な住宅地とともに、新たな商業・業務機能を誘導し、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。
- ・公共施設や医療・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。



		Aブロック	Bブロック	Cブロック	Dブロック	Eブロック
土地利用の方針		<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地の整備</li> <li>・商業施設の誘導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地の整備</li> <li>・商業施設の誘導</li> <li>・病院機能の維持・増進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地の整備</li> <li>・中心市街地の機能補完(商業施設等を誘導)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅地の整備</li> <li>・商業業務系施設を誘導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の機能集積</li> </ul>
建築物の主な制限		全ての地区で、原則建築禁止 ・ホテル、旅館 ・遊戯施設全般 <sup>※1</sup> ・自動車教習所 ・倉庫業を営む倉庫 <sup>※2</sup>				
		※1 ただし、海老名駅大谷線沿線等におけるフィットネスなどの運動施設は立地を許可				
		※2 ただし、一部倉庫業を営む業務系施設は立地を許可				
建築物制限の特徴ほか	高さ制限	低層住宅 12m 既存エリア+沿道エリア 20m 共同住宅・商業施設 31m	B-1・B-2ブロック 31m B-3ブロック 45m	45m	45m	45m
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣公園整備、公園東側には歩道状空地</li> <li>・道路・隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路・隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道332号線沿いに緑道を整備</li> <li>・Dブロックと一体となった街路の形成</li> <li>・敷地面積に対する緑化率3%以上</li> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路・隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道332号線沿いに歩道状空地を整備</li> <li>・Cブロックと一体となった街路の形成</li> <li>・敷地面積に対する緑化率3%以上</li> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路・隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路・隣地の壁面後退制限</li> </ul>
防災対策(雨水対策)		調整池を設置			雨水貯留浸透設備の設置を義務づけ	

### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ ⑤土地区画整理事業の決定、⑦公園の決定

⑤ 土地区画整理事業  
(仮称)海老名市中新田丸田  
地区土地区画整理事業  
【約6.5ha】

⑦ 公園  
(仮称)中新田近隣公園  
【約1.0ha】



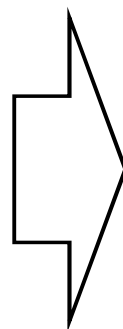
### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ A地区（土地区画整理事業区域）の用途地域の段階的な指定

土地区画整理事業の進捗に応じて段階的に定める

#### <市街化区域編入時点>

- 用途地域：暫定的に厳しい用途地域を指定  
⇒ **第一種低層住居専用地域**  
**容積率50%、建蔽率30%**
- 地区計画：方針のみを決定



#### <仮換地指定時点>

- 用途地域：本来必要な用途地域に変更  
⇒ **第二種住居地域**  
**容積率200%、建蔽率60%**
- 地区計画：具体的なルールを決定

※ A地区の土地区画整理事業区域外の地区についても、同様の措置となります。

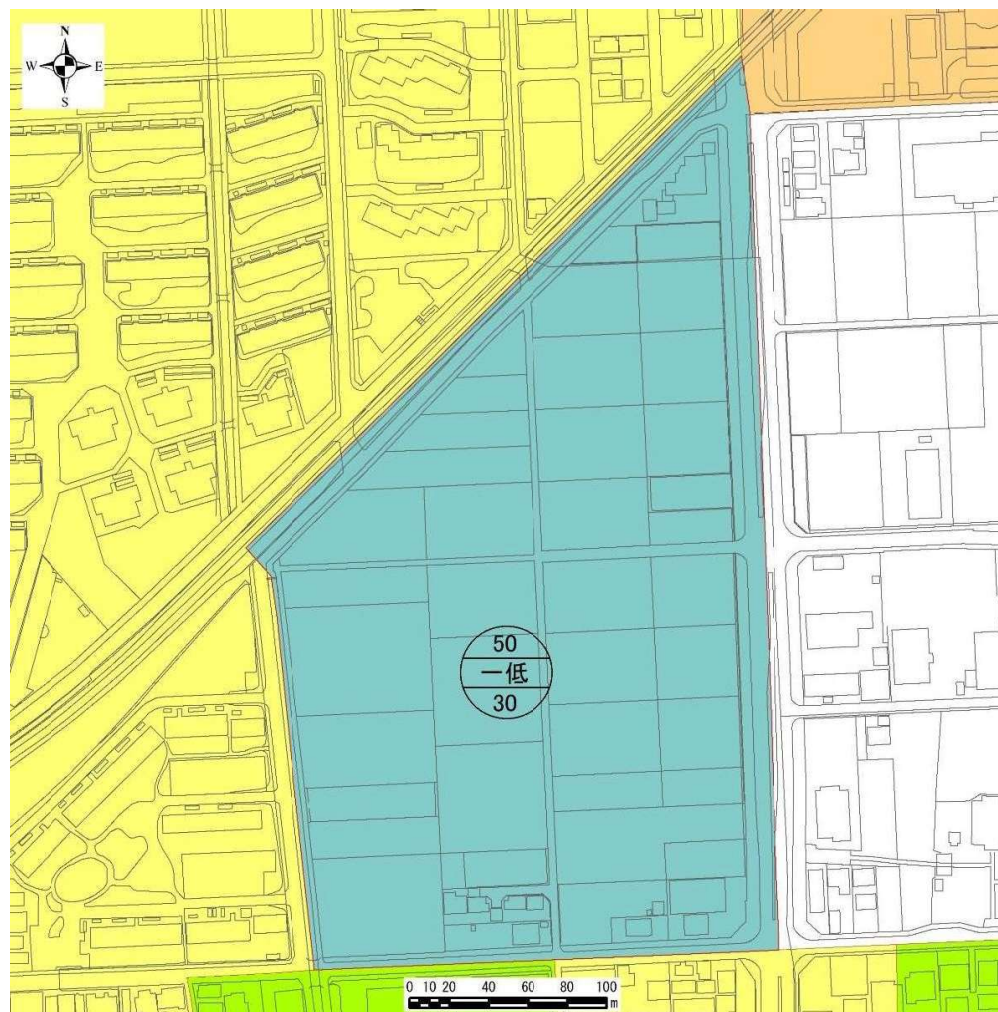
### 3 海老名市都市計画の変更(決定)内容について

#### ◆ A地区の暫定的な用途地域の指定（市街化区域編入時点）

- 用途地域  
第一種低層住居専用地域  
容積率50%、建蔽率30%  
最高高さ10m
- 地区計画  
方針(目標、土地利用方針等)  
のみを決定

#### 凡例

 第一種低層住居専用地域	 近隣商業地域
 第一種中高層住居専用地域	 商業地域
 第二種中高層住居専用地域	 準工業地域
 第一種住居地域	 工業地域
 第二種住居地域	 工業専用地域



---

## 4 今後のスケジュール

## 4 今後のスケジュール（案）

実施予定時期	神奈川県決定（市街化区域編入）	海老名市決定（地区計画等）
令和4年11月	市都市計画審議会（報告）	
～令和4年12月	県・国関係機関協議	—
令和5年2月	市都市計画審議会（報告）	
令和5年3月	都市計画説明会	
令和5年4月	市案の申出	—
令和5年5月	県案の確定	—
令和5年5月	素案の閲覧	地区計画の条例縦覧
令和5年6月	公聴会	—
令和5年7月～9月	—	県法定協議
令和5年8月～10月	国事前協議	—
令和5年11月	法定縦覧	
令和5年11月	市都市計画審議会（諮問）	
令和6年1月	県都市計画審議会（諮問）	—
令和6年2月	国法定協議	—
令和6年3月	区域区分の変更の告示	地区計画等の決定の告示

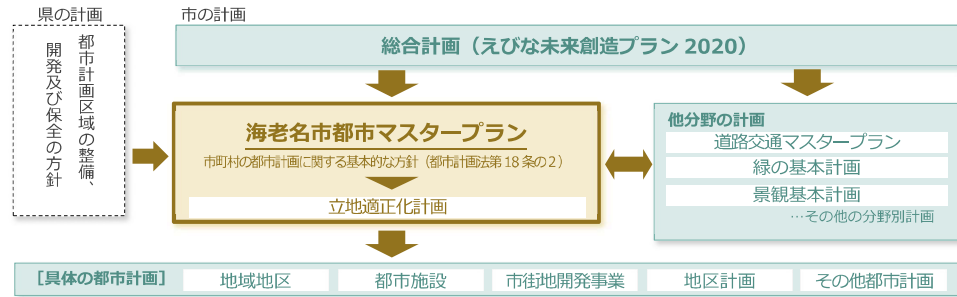
# 海老名市都市マスタープランの改定について

## 1 「海老名市都市マスタープラン」とは

「海老名市都市マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づく計画で、土地利用や都市施設、個別具体的な都市計画を先導し、望ましい将来の都市像を描き、その実現のための都市づくりの方向を示すものです。

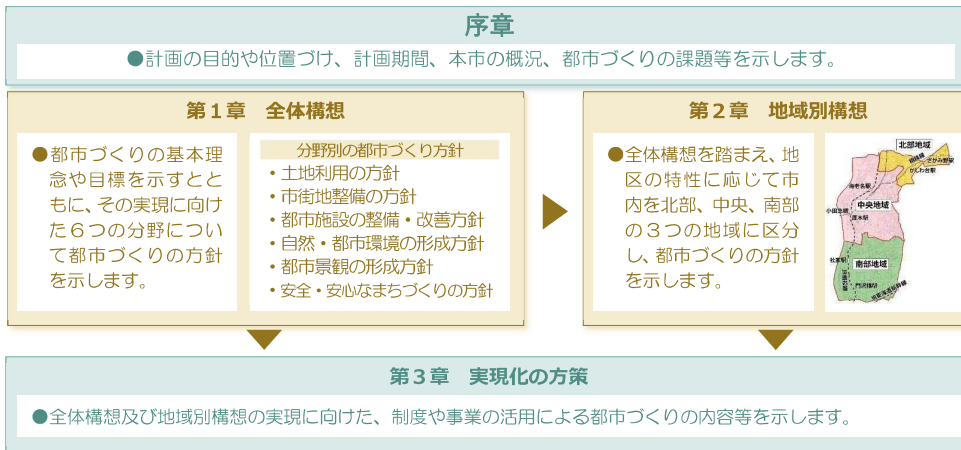
市が定める様々な都市計画は、都市マスタープランに即したものでなければなりません。

策定にあたっては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「市の総合計画」に即することが定められており、市民の都市計画に対する理解を深め、また、その意見等を反映させたものであることが求められています。



## 2 構成

「海老名市都市マスタープラン」は、一体的かつ総合的な都市づくりを進める視点から、市全域を対象に、都市づくりの基本理念とその実現のための都市づくりの方針を定める「全体構想」、市民の暮らしの目線で、地域の特性に応じた都市づくりの方針を定める「地域別構想」、これらの構想を実現するための考え方や方策を示した「実現化の方策」から構成しています。



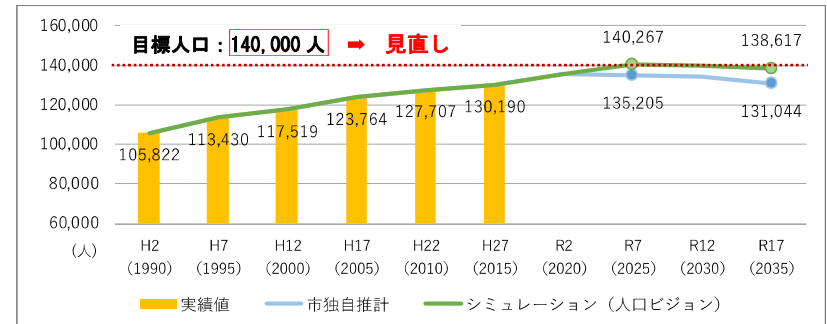
## 3 改定の目的

都市マスタープランは平成 9 年度に策定され、その後、社会情勢の変化や市内のまちづくりの進捗状況、上位関連計画との整合性等を踏まえ、概ね 10 年毎に改定しています。

令和 2 年 4 月に改定した都市マスタープランでは、全体構想の将来目標として人口や世帯数等を設定しており、各数値目標のうち、都市政策の目標人口を「えびな未来創造プラン 2020」に準拠した **140,000 人** に設定しています。

市の人口については、積極的なまちづくりを進めてきたことにより、「えびな未来創造プラン 2020」で示される人口ビジョンを上回る数値で増加しています。また、今後予定される海老名市役所周辺の市街化区域編入や厚木駅前の都市再開発等により更なる人口の増加が想定されていることや今後のまちづくりの方向性を踏まえ、目標人口の見直し等を図るため、「えびな未来創造プラン 2020」の一部改定が予定されています。

このことから、都市マスタープランについても、「えびな未来創造プラン 2020」の改定にあわせた見直しを図ります。



将来人口推計（海老名市都市マスタープラン P21 抜粋）

## 4 スケジュール（案）

日程	都市マスタープラン 改定	内容
令和 4 年 1 1 月	第 3 回都市計画審議会	改正主旨報告
令和 5 年 2 月	第 4 回都市計画審議会	新旧対照表等の提示
	パブリックコメント	実施（2 月～3 月）
令和 5 年 4 月	令和 5 年度第 1 回都市計画審議会	意見聴取
5 月	都市マスタープラン改定	施行予定

※令和 4 年 8 月の関係規則の改正に伴い、パブリックコメントの期間が 30 日以上に変更となりました。