

令和4年度 第4回 海老名市都市計画審議会 資料

令和5年2月13日(月)開催
市役所6階 議員全員協議会室

【議題】

- (1) 海老名市都市マスタープランの改定について（意見聴取）
- (2) 海老名市立地適正化計画の改定について（意見聴取）
- (3) 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〕（報告）
- (4) その他

【資料】

- ・ 海老名市都市マスタープランの改定について 資料1-1
- ・ 海老名市都市マスタープラン（改定案）パブリックコメント
の実施について 資料1-2
- ・ 海老名市都市マスタープラン新旧対照表 資料1-3
- ・ 海老名市立地適正化計画の改定について 資料2-1
- ・ 海老名市立地適正化計画の改定方針（案）について
市役所周辺地区の区域区分の変更等について（報告） 資料2-2
- ・ 〔市役所周辺地区一般保留関連〕 資料3
- ・ 市役所周辺地区の区域区分の変更等について（報告）
〔市役所周辺地区一般保留関連〕 資料3 別添資料（図面等）

海老名市都市マスタープランの改定について

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、都市政策の目標人口を「えびな未来創造プラン2020」のシミュレーション（人口ビジョン）に準拠した140,000人に設定しています。

現在、市の人口は同プランのシミュレーションを上回る数値で増加しているため、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必要があります。

今般、「えびな未来創造プラン2020」の人口推計の見直しに伴う一部改定が、令和5年4月に予定されていることから、それを踏まえ都市マスタープランの一部改定を行います。

このたび、一部改定（案）を取りまとめましたので、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。

1 一部改正の概要

都市マスタープランの一部改定は、以下のポイントに基づき実施します。

◆ ポイント1 目標人口等の見直し

- ・ えびな未来創造プラン2020に掲げる将来の目標人口
「140,000人」から「150,000人」に再設定の予定
- ・ 海老名市都市マスタープランに掲げる将来の目標人口
「140,000人」から「149,000人」へ見直し（人口の差異は、計画期間が異なるため）

◆ ポイント2 市街化調整区域における土地利用検討地の方向性・位置づけの整理

- ・ 目標人口の見直しに伴い、新たな市街地形成を進めるため、土地利用検討地の方向性について、見直しを実施

2 パブリックコメントの実施

- | | |
|----------|----------------------------------|
| (1) 実施期間 | 令和5年4月3日(月)～5月2日(火)まで (30日間) |
| (2) 周知方法 | 広報えびな (3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1-2のとおり |
| | 海老名市都市マスタープラン（案）新旧対照表 ※資料1-3のとおり |

3 今後の予定

- 令和5年2月13日 都市計画審議会（都市マスの改正及びパブコメの実施について）
- 4月3日～ パブリックコメントの実施
- 5月 都市計画審議会（諮問）
- 6月 都市マスタープランの改定

(参 考) 一部改定のポイントと考え方の整理表

海老名市都市マスタープランの構成	改定のポイント・考え方
序 章	改定なし
第1章 全体構想	
1 海老名市の都市づくりの基本理念と目標	人口推計の見直しに伴う将来の目標人口、住宅用地面積の変更
2 土地利用の方針	市街化調整区域における土地利用の方向性・位置づけを整理
3 市街地整備の方針	改定なし
4 都市施設の整備・改善方針	
5 自然・都市環境の形成方針	
6 都市景観の形成方針	
7 安全・安心なまちづくりの方針	
第2章 地域別構想	
1 地域区分の考え方	改定なし
2 地域別構想	市街化調整区域内「土地利用検討地」における土地利用の方向性・位置づけを整理
第3章 実現化の方策	
1 制度・事業の活用による効果的な都市づくり	人口推計の見直しに伴う将来の目標人口の変更
2 市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの推進	改定なし
3 都市マスタープランの運用と見直し	
参 考 資 料	
1 改定までの経緯	一部改定に係る経過の追加
2 市民参加	一部改定に係る経過の追加
3 用語解説	改定なし

海老名市都市マスタープラン（改定案）のパブリックコメント実施について

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、都市政策の目標人口を「えびな未来創造プラン2020」のシミュレーション（人口ビジョン）に準拠した140,000人に設定しています。

現在、市の人口は同プランのシミュレーションを上回る数値で増加しているため、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必要があります。

今般、「えびな未来創造プラン2020」の人口推計の見直しに伴う一部改定が行われたことから、それを踏まえ都市マスタープランの一部改定を行います。

この度、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4月3日(月)～5月2日(火)まで（30日間）

2 資料の閲覧方法

- ・海老名市役所4階 都市計画課窓口、海老名市役所1階 情報公開コーナー（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、送料及び送信料は自己負担でお願いいたします。）

(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、あらかじめご了承ください。

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）

新

海老名市 都市マスタープラン

令和2年4月
(令和5年6月一部改定)
海老名市

旧

海老名市 都市マスタープラン

新旧の見方

右上のページが本編冊子の
ページ番号とリンクしています。

新	旧
P**	P**

令和2年4月
海老名市

新

第1章 全体構想

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

(2) 将来目標の設定 P20

(2) 将来目標の設定

①人口等

【総人口】

我が国の総人口は平成20年(2008年)をピークに減少に転じています。一方、本市の人口は、社会増(転入者数が転出者数より多い状況)が、自然減(死亡者数が出生者数より多い状況)を大幅に上回る状況で推移しており、「海老名市人口ビジョン」(平成28年2月)におけるシミュレーションを上回る形で増加しています。

このことから、「えびな未来創造プラン2020」は「将来の人口」が見直され、令和5年(2023年)4月に改定されました。

改定版「えびな未来創造プラン2020」の基本人口(人口推計)では、令和13年(2031年)の145,600人をピークに、本市の人口も減少に転じていく推計ですが、目標人口では、「えびな未来創造プラン2020」のめざす姿を実現するための具体的な事業等を推進することにより、150,000人(令和20年(2038年)をピーク)を目指す目標を掲げています。

本計画では市における各種施策が確実に実施されることにより、市街地の拡大が必要になることを想定し、平成27年(2015年)を基準年とした令和7年(2025年)における中間目標人口を142,000人とし、令和17年(2035年)の都市政策の将来目標人口を149,000人と定めます。

なお、過剰な市街地の拡大は健全な都市環境の形成によい影響を及ぼさないことから、都市づくりの各段階において、各種施策の実施状況や人口変動を慎重に見極めた上で修正を行う等、適切に誘導できる都市政策となるよう見直しを図ることが必要といえます。

将来人口フレーム

	平成27年 (2015年) (実績値)	令和2年 (2020年) (実績値)	令和7年 (2025年) (中間年)	令和17年 (2035年) (目標年)
目標人口	130,190人	136,516人	142,000人	149,000人
推計値 (「えびな未来創造プラン2020」 の基本人口(人口推計))	-	-	141,700人	145,100人

旧

第1章 全体構想

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

(2) 将来目標の設定 P20

(2) 将来目標の設定

①人口等

【総人口】

我が国の総人口は平成20年(2008年)をピークに減少に転じています。本市の人口はこれまで増加傾向で推移してきましたが、市街化区域内の約9割が既に都市的土地利用となっていることや少子高齢化が進展していること等により、増加数は年々縮小し、「えびな未来創造プラン2020」による市独自推計では、令和3年(2021年)の135,748人をピークに減少に転ずるとされています。

一方、「海老名市人口ビジョン」(平成28年2月)では、転入増加策や若者の結婚・出産・子育ての希望をかなえる合計特殊出生率増加策等により、人口増加を見込んだ目標人口が示されています。

「えびな未来創造プラン2020」で掲げる施策や総合戦略等の人口減少対策により、目標人口まで人口が増加することを見込んでいることから、「えびな未来創造プラン2020」では、「海老名市人口ビジョン」で掲げる令和11年(2029年)の人口139,885人を踏まえ、将来の目標人口を140,000人と設定しています。

本計画では市における各種施策が確実に実施されることにより、市街地の拡大が必要になることを想定し、「えびな未来創造プラン2020」の目標人口を踏まえた都市政策を実施できるよう必要な方針を定めることとします。

「えびな未来創造プラン2020」の目標人口を踏まえ、市の人口が概ね増加すると予測されている中間年度(令和7年度)における都市政策の将来人口フレームを140,000人とし、それ以降、目標年度(令和17年度)まではその人口を維持することを目標とします。

なお、過剰な市街地の拡大は健全な都市環境の形成によい影響を及ぼさないことから、都市づくりの各段階において、各種施策の実施状況や人口変動を慎重に見極めた上で修正を行う等、適切に誘導できる都市政策となるよう見直しを図ることが必要といえます。

将来人口フレーム

	平成27年	令和7年 (中間年度)	令和17年 (目標年度)
目標人口	130,190人	140,000人	140,000人
推計値 (「えびな未来創造プラン2020」 の市独自推計)	-	135,205人	131,044人

新

第1章 全体構想

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

(2) 将来目標の設定

P21

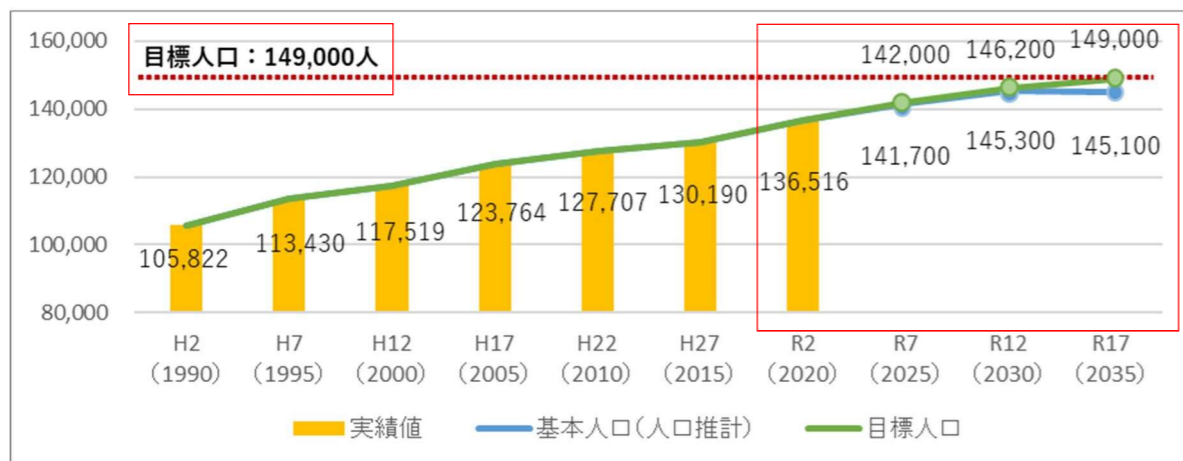
【世帯数】

世帯数は、人口の増加と世帯分離や核家族化に伴う1世帯あたり人員の減少により、一貫して増加傾向にあります。今後も1世帯あたり人員の減少傾向は続くことが予測され、統計的推定を用いた場合、令和7年(2025年)には2.21人、令和17年(2035年)には1.99人と推計されます。

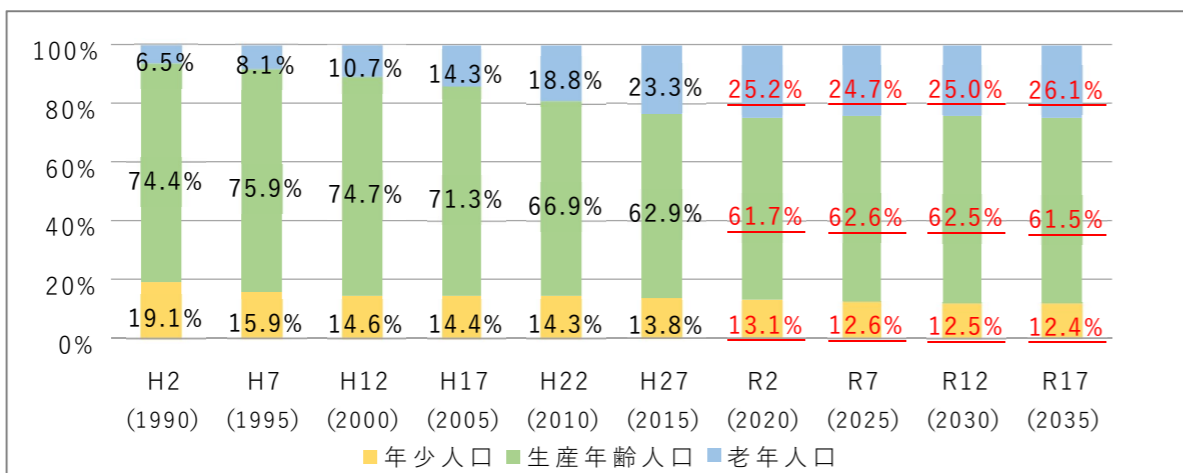
このため、将来フレームについては、中間年である令和7年(2025年)の1世帯あたり人員を今後も維持し、令和17年(2035年)における世帯数を67,500世帯と設定します。

【人口の年齢構成】

本市の人口は、県平均と比較して若い年齢構成にありますが、少子高齢化の傾向は本市においても例外ではなく、超高齢社会となっています。更に、老年人口(65歳以上人口)比率の拡大と年少人口(0~14歳人口)比率の縮小が進むと推計されます。



将来人口推計



人口の年齢構成の推計

旧

第1章 全体構想

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

(2) 将来目標の設定

P21

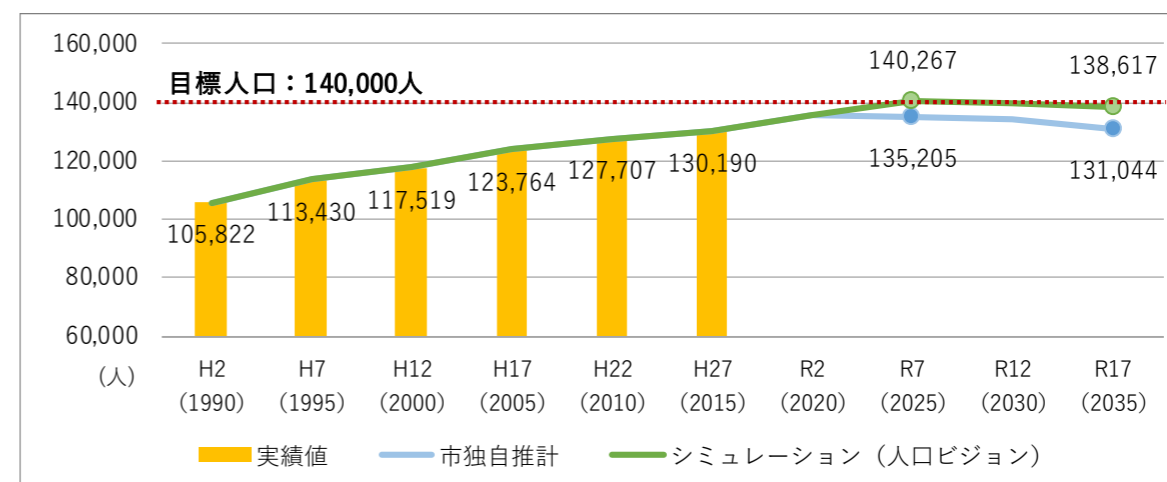
【世帯数】

世帯数は、人口の増加と世帯分離や核家族化に伴う1世帯あたり人員の減少により、一貫して増加傾向にあります。今後も1世帯あたり人員の減少傾向は続くことが予測され、統計的推定を用いた場合、令和7年(2025年)には2.19人、令和17年(2035年)には1.95人と推計されます。

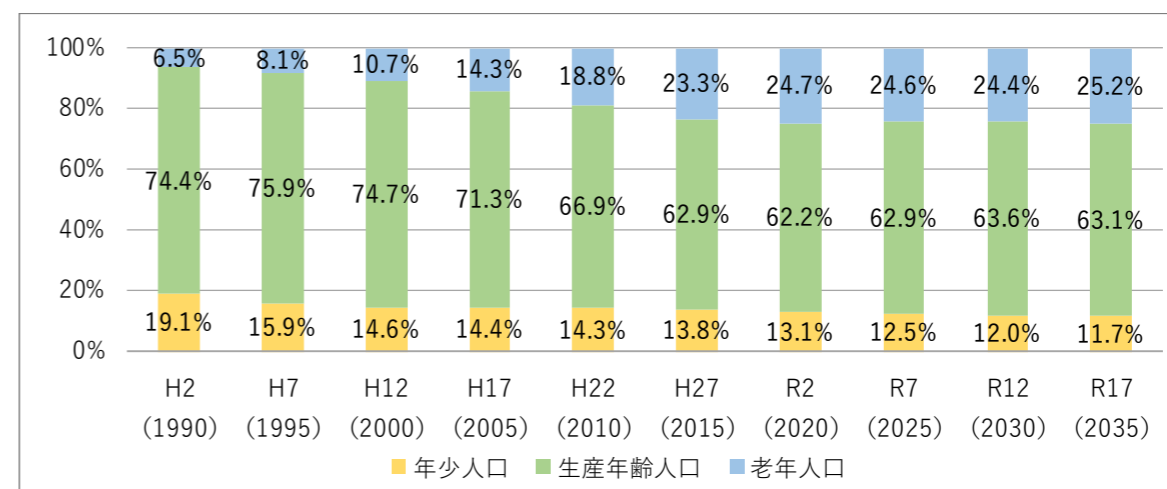
このため、令和7年(2025年)における世帯数の将来フレームを64,000世帯と設定し、令和17年(2035年)はそれを維持することを目標とします。

【人口の年齢構成】

本市の人口は、県平均と比較して若い年齢構成にありますが、少子高齢化の傾向は本市においても例外ではなく、超高齢社会となっています。更に、老年人口(65歳以上人口)比率の拡大と年少人口(0~14歳人口)比率の縮小が進むと推計されます。



将来人口推計



人口の年齢構成の推計

第1章 全体構想

第1章 全体構想

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

1. 海老名市の都市づくりの基本理念と目標

(2) 将来目標の設定

P22

(2) 将来目標の設定

P22

②土地利用

②土地利用

【住宅用地】

【住宅用地】

住宅用地については、目標人口で設定した人口の増加分に対応して確保していくことが求められます。この増加分の人口については、秩序ある土地利用や効率的な公共投資を図るため、市街化区域への配置を基本とします。

住宅用地については、目標人口で設定した人口の増加分に対応して確保していくことが求められます。この増加分の人口については、秩序ある土地利用や効率的な公共投資を図るため、市街化区域への配置を基本とします。

近年、海老名駅周辺のまちづくりが進み、人口が増加傾向にあることや一般保留区域に位置づけている市役所周辺地区(39.4ha)の開発動向を踏まえ、令和7年(2025年)の基本人口(人口推計)では142,000人を見込んでいます。このため、令和7年(2025年)の基本人口(人口推計)と令和17年(2035年)の目標人口との差分となる約7,000人分の人口を収容するには、新たな住宅用地70ha(1haあたりの人口を約100人と想定)を確保する必要があることから、令和17年(2035年)の住宅用地の将来フレーム目標を1,105haとして設定します。

平成27年(2015年)の人口約13万人に対して、令和7年(2025年)の目標人口は14万人となっており、約1万人の増加を見込んでいます。このうち、市独自推計で見込んだ135,205人については、海老名駅周辺や一般保留区域に位置づけている市役所・海老名総合病院周辺地区(39.4ha)等の開発動向を見込んだ数値となっています。このため、推計人口と目標人口の差分となる約4,800人分の人口を収容するには、新たな住宅用地48ha(1haあたりの人口を約100人と想定)を確保する必要があることから、令和7年(2025年)の住宅用地の将来フレームを1,083haと設定し、令和17年(2035年)についてはそれを維持することを目標とします。

【商業用地】

【商業用地】

商業用地については、統計的推定により、1事業所あたりの小売業販売額は堅調な増加が推計されます。

商業用地については、統計的推定により、1事業所あたりの小売業販売額は堅調な増加が推計されます。

また、多様化、高度化する市民の購買ニーズに応えることのできる商業機能の確保・充実を図るため、将来フレームとして令和7年(2025年)までに新たな商業用地として約10haを設定し、令和17年(2035年)についてはそれを維持することを目標とします。

また、多様化、高度化する市民の購買ニーズに応えることのできる商業機能の確保・充実を図るため、将来フレームとして令和7年(2025年)までに新たな商業用地として約10haを設定し、令和17年(2035年)についてはそれを維持することを目標とします。

【工業用地】

【工業用地】

工業用地については、市全体での製造品出荷額等は減少しているものの、1事業所あたり製造品出荷額等は増加しており、各事業所の大規模化がみられます。更に、今後は高速交通体系の整備による交通利便性の高まりにより、工業機能及び流通業務機能の配置が想定されるほか、研究開発機能の拡充の受け皿とするため、将来フレームとして令和7年(2025年)までに新たな工業用地約60haを設定し、令和17年(2035年)についてはそれを維持することを目標とします。

工業用地については、市全体での製造品出荷額等は減少しているものの、1事業所あたり製造品出荷額等は増加しており、各事業所の大規模化がみられます。更に、今後は高速交通体系の整備による交通利便性の高まりにより、工業機能及び流通業務機能の配置が想定されるほか、研究開発機能の拡充の受け皿とするため、将来フレームとして令和7年(2025年)までに新たな工業用地約60haを設定し、令和17年(2035年)についてはそれを維持することを目標とします。

将来フレームの設定

指標	平成27年 (実績値) (2015年)	令和2年 (実績値) (2020年)	将来フレーム	
			令和7年 (2025年)	令和17年 (2035年)
総人口(人)	130,190	136,516	142,000	149,000
世帯数(世帯)	53,416	58,339	64,000	67,500
1世帯あたり人員(人/世帯)	2.44	2.34	2.21	2.21
住宅用地(ha)	996*	-	1035	1105
商業用地(ha)	73*	-	83	83
工業用地(ha)	371*	-	431	431

※住宅用地、商業用地、工業用地については、平成30年の実績値

将来フレームの設定

指標	現況数値	将来フレーム	
		令和7年 (2025年)	令和17年 (2035年)
総人口(人)	130,190(平成27年)	140,000	140,000
世帯数(世帯)	53,416(平成27年)	64,000	64,000
1世帯あたり人員(人/世帯)	2.44(平成27年)	2.19	2.19
住宅用地(ha)	996(平成30年)	1,083	1,083
商業用地(ha)	73(平成30年)	83	83
工業用地(ha)	371(平成30年)	431	431

新	旧
第1章 全体構想 2. 土地利用の方針 (1) 市街地等の土地利用配置方針 P33	第1章 全体構想 2. 土地利用の方針 (1) 市街地等の土地利用配置方針 P33
<p>④市の発展を牽引する産業用地を確保する</p> <p style="text-align: center;">工業地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の工業地については、住宅等との混在の解消・抑制や周辺環境との調和に配慮した緑化の促進、工業地にふさわしい適切な基盤整備等を通じた生産環境の整備・改善に努め、高速交通体系を活かした産業機能の強化に向けて、工場や研究開発機関等を誘導します。 <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">◇既存の工業地における生産環境の整備・改善と工場や研究開発機関等を誘導</p>	<p>④市の発展を牽引する産業用地を確保する</p> <p style="text-align: center;">工業地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の工業地については、住宅等との混在の解消・抑制や周辺環境との調和に配慮した緑化の促進、工業地にふさわしい適切な基盤整備等を通じた生産環境の整備・改善に努め、高速交通体系を活かした産業機能の強化に向けて、工場や研究開発機関等を誘導します。 <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">◇既存の工業地における生産環境の整備・改善と工場や研究開発機関等を誘導</p>
<p>⑤区域の特性を考慮しながら土地利用を適切に誘導する</p> <p style="text-align: center;">土地利用検討地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地利用検討地は、現行の市街化調整区域において、今後の人口動向や社会経済情勢を勘案しながら、市街化区域への編入や地区計画制度の活用による都市的土地利用の必要性について検討する区域として位置づけます。 ● <u>土地利用検討地において都市的土地利用を図る場合には、当該検討地に「新たな市街地の整備方針」を定め、新市街地の形成に取り組めます。</u> ● 土地利用検討地において都市的土地利用を図る場合には、地域の特性を生かし、緑と水の連続性等に配慮した市街地の形成に努めます。 <p>【土地利用検討の考え方】</p> <p>ア) 市街化区域に隣接する地区については、今後の都市的な土地需要の動向や当該地を取り巻く土地利用動向を勘案しながら、土地区画整理事業や民間開発等による基盤整備を前提とした市街化区域への編入や地区計画制度の活用を検討します。</p> <p>イ) 既存集落地において、人口減少等により既存集落の活力が低下し地域コミュニティの維持が困難、若しくは困難になると予測される地区については、地域活力の回復等のため市街化調整区域の地区計画制度の活用により、農地や緑地等の維持・保全を図りつつ、地域の実情に応じた一定の都市的土地利用が可能となるよう、「整序誘導区域」の設定を検討します。</p> <p>ウ) 市街化区域の縁辺部等において、都市的土地利用と農地との混在、幹線道路沿道における無秩序な土地利用、自然環境の喪失等の課題がある、若しくは課題が発生すると予測される地区については、自然環境と調和した秩序ある市街地の形成を図るため、市街化調整区域の地区計画制度の活用により、農地や緑地等の維持・保全を図りつつ、地域の実情に応じた一定の都市的土地利用が可能となるよう、「整序誘導区域」の設定を検討します。</p>	<p>⑤区域の特性を考慮しながら土地利用を適切に誘導する</p> <p style="text-align: center;">土地利用検討地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地利用検討地は、現行の市街化調整区域において、今後の人口動向や社会経済情勢を勘案しながら、市街化区域への編入や地区計画制度の活用による都市的土地利用の必要性について検討する区域として位置づけます。 ● 土地利用検討地において都市的土地利用を図る場合には、地域の特性を生かし、緑と水の連続性等に配慮した市街地の形成に努めます。 <p>【土地利用検討の考え方】</p> <p>ア) 市街化区域に隣接する地区については、今後の都市的な土地需要の動向や当該地を取り巻く土地利用動向を勘案しながら、土地区画整理事業や民間開発等による基盤整備を前提とした市街化区域への編入や地区計画制度の活用を検討します。</p> <p>イ) 既存集落地において、人口減少等により既存集落の活力が低下し地域コミュニティの維持が困難、若しくは困難になると予測される地区については、地域活力の回復等のため市街化調整区域の地区計画制度の活用により、農地や緑地等の維持・保全を図りつつ、地域の実情に応じた一定の都市的土地利用が可能となるよう、「整序誘導区域」の設定を検討します。</p> <p>ウ) 市街化区域の縁辺部等において、都市的土地利用と農地との混在、幹線道路沿道における無秩序な土地利用、自然環境の喪失等の課題がある、若しくは課題が発生すると予測される地区については、自然環境と調和した秩序ある市街地の形成を図るため、市街化調整区域の地区計画制度の活用により、農地や緑地等の維持・保全を図りつつ、地域の実情に応じた一定の都市的土地利用が可能となるよう、「整序誘導区域」の設定を検討します。</p>

新	旧																
第1章 全体構想 2. 土地利用の方針 (1) 市街地等の土地利用配置方針 P34	第1章 全体構想 2. 土地利用の方針 (1) 市街地等の土地利用配置方針 P34																
<p>【土地利用検討の方向性】</p> <p>ア) 市役所西側地区については、既に立地している公共施設や医療施設、幹線道路沿道の土地利用状況を踏まえ、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。</p> <p>イ) 上郷地区（海老名駅西口地区の西側）については、住宅地を主体に<u>商業・業務</u>機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。</p> <p>ウ) 本郷東南部地区については、隣接する<u>工業地</u>や周辺の既存集落を踏まえ、<u>工業系土地利用の集積と生活利便性の向上に向けた</u>土地利用を検討します。</p> <p>エ) 目久尻川沿いについては、目久尻川周辺の自然環境と調和した住宅地を主体とした土地利用を検討します。</p> <p>オ) 社家・中野地区については、住宅や周辺環境に配慮した工業系土地利用の集積と生活利便性の向上に向けた土地利用を検討します。</p> <p>カ) 上今泉地区（北部）については、<u>低層</u>住宅地を主体とした<u>市街地の形成</u>を検討します。</p> <p>キ) 上今泉地区（南西部）については、<u>周辺環境との調和に配慮し、工業機能を主体とした市街地の形成</u>を検討します。<u>なお、すでに立地している教育施設等の土地利用状況を踏まえ、地区東側には、周辺の土地利用状況に応じて住宅地の形成についても検討します。</u></p> <p>ク) 幹線道路沿道については、無秩序な土地利用を抑制し良好な農地等の自然環境を保全するため、農業施策との連携を図り、地域特性や周辺の土地利用状況に応じた土地利用を検討します。</p>	<p>【土地利用検討の方向性】</p> <p>ア) 市役所西側地区については、既に立地している公共施設や医療施設、幹線道路沿道の土地利用状況を踏まえ、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。</p> <p>イ) 上郷地区（海老名駅西口地区の西側）については、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。</p> <p>ウ) 本郷東南部地区については、隣接市街地や周辺の既存集落を踏まえた複合的な機能を兼ね備えた土地利用を検討します。</p> <p>エ) 目久尻川沿いについては、目久尻川周辺の自然環境と調和した住宅地を主体とした土地利用を検討します。</p> <p>オ) 社家・中野地区については、住宅や周辺環境に配慮した工業系土地利用の集積と生活利便性の向上に向けた土地利用を検討します。</p> <p>カ) 上今泉地区（北部）については、住宅地を主体とした土地利用を検討します。</p> <p>キ) 上今泉地区（南西部）については、周辺の土地利用状況に応じた土地利用を検討します。</p> <p>ク) 幹線道路沿道については、無秩序な土地利用を抑制し良好な農地等の自然環境を保全するため、農業施策との連携を図り、地域特性や周辺の土地利用状況に応じた土地利用を検討します。</p>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">◇市役所西側地区</td> <td style="padding: 5px;">◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇本郷東南部地区</td> <td style="padding: 5px;">◇目久尻川沿い周辺</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇社家・中野地区</td> <td style="padding: 5px;">◇上今泉地区（北部）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇上今泉地区（南西部）</td> <td style="padding: 5px;">◇幹線道路沿道</td> </tr> </table>	◇市役所西側地区	◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）	◇本郷東南部地区	◇目久尻川沿い周辺	◇社家・中野地区	◇上今泉地区（北部）	◇上今泉地区（南西部）	◇幹線道路沿道	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">◇市役所西側地区</td> <td style="padding: 5px;">◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇本郷東南部地区</td> <td style="padding: 5px;">◇目久尻川沿い周辺</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇社家・中野地区</td> <td style="padding: 5px;">◇上今泉地区（北部）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">◇上今泉地区（南西部）</td> <td style="padding: 5px;">◇幹線道路沿道</td> </tr> </table>	◇市役所西側地区	◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）	◇本郷東南部地区	◇目久尻川沿い周辺	◇社家・中野地区	◇上今泉地区（北部）	◇上今泉地区（南西部）	◇幹線道路沿道
◇市役所西側地区	◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）																
◇本郷東南部地区	◇目久尻川沿い周辺																
◇社家・中野地区	◇上今泉地区（北部）																
◇上今泉地区（南西部）	◇幹線道路沿道																
◇市役所西側地区	◇上郷地区（海老名駅西口地区の西側）																
◇本郷東南部地区	◇目久尻川沿い周辺																
◇社家・中野地区	◇上今泉地区（北部）																
◇上今泉地区（南西部）	◇幹線道路沿道																

新	旧
第2章 地域別構想 2. 地域別構想 (2) 中央地域 ④土地利用及び市街地整備の方針 P74	第2章 地域別構想 2. 地域別構想 (2) 中央地域 ④土地利用及び市街地整備の方針 P74
<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">商業・業務地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●厚木駅周辺の商業地については、土地利用の高度化や商業・業務・居住機能の集積、道路整備等による市街地環境の改善等に向けて、厚木駅南地区市街地再開発事業を推進します。また、地区計画等の活用による周辺市街地の整備・改善を一体的に行うことで、土地の高度利用と交通結節機能の強化や地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図ります。 	<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">商業・業務地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●厚木駅周辺の商業地については、土地利用の高度化や商業・業務・居住機能の集積、道路整備等による市街地環境の改善等に向けて、厚木駅南地区市街地再開発事業を推進します。また、地区計画等の活用による周辺市街地の整備・改善を一体的に行うことで、土地の高度利用と交通結節機能の強化や地域の利便性を高める商業施設・公共公益施設が集積した市街地の形成を図ります。
<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">その他の商業地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●観音下通り商栄会と国分寺台中央商店会については、安全な歩行空間の確保や緑化等により、小規模な店舗によって形成されている個性的で身近な街並みを大切にしながら、賑わいと暖かみのある商業空間を創出します。特に国分観音下通り周辺においては、周辺の歴史文化的環境との調和に配慮した土地利用や施設の立地の誘導を検討します。 	<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">その他の商業地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●観音下通り商栄会と国分寺台中央商店会については、安全な歩行空間の確保や緑化等により、小規模な店舗によって形成されている個性的で身近な街並みを大切にしながら、賑わいと暖かみのある商業空間を創出します。特に国分観音下通り周辺においては、周辺の歴史文化的環境との調和に配慮した土地利用や施設の立地の誘導を検討します。
<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">工業地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●上郷・下今泉、中新田、運動公園周辺地区等の工業地については、本市の持続的な発展を支える重要な産業基盤として、敷地内の緑化等、周辺環境との調和に配慮しつつ、工業地としての生産環境の維持・改善に努め、圏央道海老名インターチェンジの開設による利便性の向上を活かした工業・流通業務・研究開発機能の立地を誘導します。 	<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">工業地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●上郷・下今泉、中新田、運動公園周辺地区等の工業地については、本市の持続的な発展を支える重要な産業基盤として、敷地内の緑化等、周辺環境との調和に配慮しつつ、工業地としての生産環境の維持・改善に努め、圏央道海老名インターチェンジの開設による利便性の向上を活かした工業・流通業務・研究開発機能の立地を誘導します。
<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">土地利用検討地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●市役所西側地区については、既に立地している公共施設や医療施設、幹線道路沿道の土地利用状況を踏まえ、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。 ●上郷地区（海老名駅西口地区の西側）については、今後の人口動向を踏まえ、住宅地を主体に商業・業務機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。 ●目久尻川沿いについては、今後の人口動向を見据えつつ、目久尻川周辺の自然環境と調和した住宅地を主体とした土地利用を検討します。 ●上今泉地区（南西部）については、<u>周辺環境との調和に配慮し、工業機能を主体とした市街地の形成を検討します。なお、すでに立地している教育施設等の土地利用状況を踏まえ、地区東側には、周辺の土地利用状況に応じて住宅地の形成についても検討します。</u> ●土地利用検討地において都市的土地利用を図る場合には、当地域の特徴である水田を代表する自然的な要素を活かすため、緑と水の連続性に配慮した市街地形成に努めます。 	<div style="text-align: center; background-color: #f0e68c; padding: 5px;">土地利用検討地</div> <ul style="list-style-type: none"> ●市役所西側地区については、既に立地している公共施設や医療施設、幹線道路沿道の土地利用状況を踏まえ、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。 ●上郷地区（海老名駅西口地区の西側）については、今後の人口動向を踏まえ、住宅地を主体に複合的な機能を兼ね備えた、地域特性に応じた市街地の形成を検討します。 ●目久尻川沿いについては、今後の人口動向を見据えつつ、目久尻川周辺の自然環境と調和した住宅地を主体とした土地利用を検討します。 ●上今泉地区（南西部）については、周辺の土地利用状況に応じた土地利用を検討します。 ●土地利用検討地において都市的土地利用を図る場合には、当地域の特徴である水田を代表する自然的な要素を活かすため、緑と水の連続性に配慮した市街地形成に努めます。

第3章 実現化の方策

1. 制度・事業の活用による効果的な都市づくり

(1) 市街地等の土地利用配置方針

P93

(1) 都市計画制度の適用及び見直し

① 区域区分（市街化区域、市街化調整区域の区域区分）

- 市街化区域と市街化調整区域を定める区域区分の見直しにあたっては、150,000人の都市づくりに向けた市街地の形成と、市街地に隣接した農地等の適切な保全といった秩序ある土地利用の実現に向け、今後の社会動向等を踏まえつつ、本市の特徴である「都市」と「自然」が調和した都市形成を進めます。
- 区域区分の見直しでは、一般保留区域に位置づけている「市役所・海老名総合病院周辺地区」について、土地区画整理事業等の進捗に応じ、適宜市街化区域へ編入します。
- 市街化区域の縁辺部において、市街化区域と連担して市街地を形成している区域については、当該地の土地利用状況を勘案しつつ、部分的な区域区分の見直しを検討します。

地区等	見直し・検討時期		
	短期 (令和2～6年度)	中期 (令和7～11年度)	長期 (令和12～20年度)
市街化区域編入←一般保留区域			
市役所・海老名総合病院周辺地区			
市街化区域の縁辺部	適宜検討		

② 用途地域や建築形態規制

- 土地利用方針や地域別方針に掲げる土地利用の考え方を踏まえ、土地利用の方向と現況の土地利用にかい離が生じている地区については、用途地域等の見直しを検討します。
- 工業地において住居系の建築物の混在が進んだ地区、若しくは工場の移転等により大幅な土地利用転換が見込まれる地区については、土地利用方針に基づきつつ、当該地の状況に即した用途地域等への見直しを検討します。
- 既に良好な環境を有する市街地において、比較的緩やかな用途地域が指定されている地区については、市街地環境を損ねることがないように土地利用方針に基づき、現状の土地利用に即した用途地域等への見直しを検討します。
- 低層戸建住宅によって形成される住宅地において、高齢化が進んでいる、若しくは進みつつある地区については、持続性のある市街地形成を誘導する観点から、良好な居住環境を守りつつ二世帯住宅の建築や新規居住者の流入を促すため、用途地域や建築形態規制の見直しを検討します。

第3章 実現化の方策

1. 制度・事業の活用による効果的な都市づくり

(1) 市街地等の土地利用配置方針

P93

(1) 都市計画制度の適用及び見直し

① 区域区分（市街化区域、市街化調整区域の区域区分）

- 市街化区域と市街化調整区域を定める区域区分の見直しにあたっては、140,000人の都市づくりに向けた市街地の形成と、市街地に隣接した農地等の適切な保全といった秩序ある土地利用の実現に向け、今後の社会動向等を踏まえつつ、本市の特徴である「都市」と「自然」が調和した都市形成を進めます。
- 区域区分の見直しでは、一般保留区域に位置づけている「市役所・海老名総合病院周辺地区」について、土地区画整理事業等の進捗に応じ、適宜市街化区域へ編入します。
- 市街化区域の縁辺部において、市街化区域と連担して市街地を形成している区域については、当該地の土地利用状況を勘案しつつ、部分的な区域区分の見直しを検討します。

地区等	見直し・検討時期		
	短期 (令和2～6年度)	中期 (令和7～11年度)	長期 (令和12～20年度)
市街化区域編入←一般保留区域			
市役所・海老名総合病院周辺地区			
市街化区域の縁辺部	適宜検討		

② 用途地域や建築形態規制

- 土地利用方針や地域別方針に掲げる土地利用の考え方を踏まえ、土地利用の方向と現況の土地利用にかい離が生じている地区については、用途地域等の見直しを検討します。
- 工業地において住居系の建築物の混在が進んだ地区、若しくは工場の移転等により大幅な土地利用転換が見込まれる地区については、土地利用方針に基づきつつ、当該地の状況に即した用途地域等への見直しを検討します。
- 既に良好な環境を有する市街地において、比較的緩やかな用途地域が指定されている地区については、市街地環境を損ねることがないように土地利用方針に基づき、現状の土地利用に即した用途地域等への見直しを検討します。
- 低層戸建住宅によって形成される住宅地において、高齢化が進んでいる、若しくは進みつつある地区については、持続性のある市街地形成を誘導する観点から、良好な居住環境を守りつつ二世帯住宅の建築や新規居住者の流入を促すため、用途地域や建築形態規制の見直しを検討します。

新

参考資料 1.改定までの経緯 (1) 改定までの経緯 P103

参・考・資・料

1. 改定までの経緯

(1) 改定までの経緯

日 程		内 容
平成 30 年 (2018 年)	11 月 12 日 ～11 月 27 日	市民アンケート (まちづくりに対する市民意向調査)
	12 月 5 日 ～12 月 7 日	来街者 Web アンケート (海老名市の認知度・イメージ調査)
令和元年 (2019 年)	5 月 14 日	第 1 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 基礎調査及び骨子について)
	5 月 24 日	第 1 回都市計画審議会 (報告: 基礎調査及び骨子について)
	7 月 15 日 ～7 月 16 日	街頭アンケート (海老名駅自由通路・中央図書館)
	8 月 9 日	第 2 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 全体構想 (素案)・地域別構想 (骨子) について)
	8 月 28 日	第 2 回都市計画審議会 (報告: 全体構想 (素案)・地域別構想 (骨子) について)
	10 月 1 日 ～10 月 31 日	パブリックコメント (全体構想 (素案))
	10 月 27 日	街頭アンケート (海老名駅自由通路)
	12 月 3 日	第 3 回都市計画審議会 (報告: 計画 (素案))
令和 2 年 (2020 年)	12 月 27 日 ～1 月 31 日	パブリックコメント (計画 (案))
	1 月 31 日 ～2 月 1 日	市民説明会
	2 月 3 日	第 3 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 計画 (案) について)
	2 月 21 日	第 4 回都市計画審議会 (諮問: 計画 (案))

旧

参考資料 1.改定までの経緯 (1) 改定までの経緯 P103

参・考・資・料

1. 改定までの経緯

(1) 改定までの経緯

日 程		内 容
平成 30 年 (2018 年)	11 月 12 日 ～11 月 27 日	市民アンケート (まちづくりに対する市民意向調査)
	12 月 5 日 ～12 月 7 日	来街者 Web アンケート (海老名市の認知度・イメージ調査)
令和元年 (2019 年)	5 月 14 日	第 1 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 基礎調査及び骨子について)
	5 月 24 日	第 1 回都市計画審議会 (報告: 基礎調査及び骨子について)
	7 月 15 日 ～7 月 16 日	街頭アンケート (海老名駅自由通路・中央図書館)
	8 月 9 日	第 2 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 全体構想 (素案)・地域別構想 (骨子) について)
	8 月 28 日	第 2 回都市計画審議会 (報告: 全体構想 (素案)・地域別構想 (骨子) について)
	10 月 1 日 ～10 月 31 日	パブリックコメント (全体構想 (素案))
	10 月 27 日	街頭アンケート (海老名駅自由通路)
	12 月 3 日	第 3 回都市計画審議会 (報告: 計画 (素案))
令和 2 年 (2020 年)	12 月 27 日 ～1 月 31 日	パブリックコメント (計画 (案))
	1 月 31 日 ～2 月 1 日	市民説明会
	2 月 3 日	第 3 回海老名市都市基本方針等検討委員会 (案件: 計画 (案) について)
	2 月 21 日	第 4 回都市計画審議会 (諮問: 計画 (案))

新

参考資料 1.改定までの経緯 (1) 改定までの経緯 P104

日程	内容
2月3日	第2回海老名市都市基本方針等検討委員会(案件:計画改定(素案))
2月13日	第4回都市計画審議会(計画改定(素案))
令和5年(2023年) 4月3日 ~5月2日	パブリックコメント(計画改定(素案))
5月	第1回海老名市都市基本方針等検討委員会(案件:計画改定(案)について)
5月	第1回都市計画審議会(諮問:計画改定(案))

(2) 検討体制

[海老名市都市計画審議会]

都市計画法によりその権限に属させられた事項を調査審議し、及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議することを目的として、学識経験者及び市議会の議員、関係行政機関の職員、市民により構成しています。

都市計画審議会において都市マスタープランの改定について様々な分野や立場からのご意見をいただくとともに、市長からの諮問に対して答申をいただきました。

[海老名市都市基本方針等検討委員会]

関係部次長・関係課課長により構成される会議であり都市マスタープランの素案について、検討・協議を行いました。

旧

参考資料 1.改定までの経緯 (1) 改定までの経緯 P104

(2) 検討体制

[海老名市都市計画審議会]

都市計画法によりその権限に属させられた事項を調査審議し、及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議することを目的として、学識経験者及び市議会の議員、関係行政機関の職員、市民により構成しています。

都市計画審議会において都市マスタープランの改定について様々な分野や立場からのご意見をいただくとともに、市長からの諮問に対して答申をいただきました。

[海老名市都市基本方針等検討委員会]

関係部次長・関係課課長により構成される会議であり都市マスタープランの素案について、検討・協議を行いました。

新

参考資料 2.市民参加 (4) パブリックコメント P110

(4) パブリックコメント

[第1回/調査概要]

募集趣旨	都市マスタープラン全体構想（素案）について、ご意見をいただくことを目的に実施しました。
募集期間	令和元年10月1日（火）～令和元年10月31日（木）
意見者数・ 総意見数	9件（2名）

[第2回/調査概要]

募集趣旨	都市マスタープラン（案）について、ご意見をいただくことを目的に実施しました。
募集期間	令和元年12月27日（金）～令和2年1月31日（金）
意見者数・ 総意見数	3件（1名）

[第3回/調査概要]

募集趣旨	都市マスタープラン改定（案）について、ご意見をいただくことを目的に実施しました。
募集期間	令和5年4月3日（月）～令和5年5月2日（火）
意見者数・ 総意見数	●件（●名）

(5) 市民説明会

[調査概要]

開催趣旨	都市マスタープラン（案）について、周知を図りながらご意見をいただくことを目的に実施しました。
開催日	令和2年1月31日（金）・令和2年2月1日（土）
参加者数	6名

旧

参考資料 2.市民参加 (4) パブリックコメント P110

(4) パブリックコメント

[第1回/調査概要]

募集趣旨	都市マスタープラン全体構想（素案）について、ご意見をいただくことを目的に実施しました。
募集期間	令和元年10月1日（火）～令和元年10月31日（木）
意見者数・ 総意見数	9件（2名）

[第2回/調査概要]

募集趣旨	都市マスタープラン（案）について、ご意見をいただくことを目的に実施しました。
募集期間	令和元年12月27日（金）～令和2年1月31日（金）
意見者数・ 総意見数	3件（1名）

(5) 市民説明会

[調査概要]

開催趣旨	都市マスタープラン（案）について、周知を図りながらご意見をいただくことを目的に実施しました。
開催日	令和2年1月31日（金）・令和2年2月1日（土）
参加者数	6名

海老名市立地適正化計画の改定について

本改定については、近年頻発、激甚化する自然災害に対応するため「防災指針」を定めるとともに、当該計画における各種事業の中間評価を踏まえた改定を行います。

このたび、この改定の方向性を位置づけた「海老名市立地適正化計画の改定方針(案)」を取りまとめましたので報告し、委員の皆様からご意見をいただくものです。

1 立地適正化計画の改定方針(案)について 資料 2 - 2

本方針では、改定のポイントを整理し、各ポイントの改定内容等を示したもので、改定作業の軸となるものです。

来年度は、本方針をもとに、具体的な改正案を作成する予定です。

2 今後の予定

令和5年2月13日	都市計画審議会（方針案の意見聴取）
3月	立地適正化計画基本方針のとりまとめ
5月	第1回都市計画審議会（令和5年度スケジュール等報告）
5月以降	都市基本方針等検討委員会（庁内検討組織での作業等）
11月	第〇回都市計画審議会（中間報告）
12月	パブリックコメントの実施
令和6年2月	第〇回都市計画審議会（立地適正化計画改定（案）諮問）
4月	立地適正化計画の改定

海老名市立地適正化計画の改定方針（案）



令和5年3月

海老名市

まちづくり部都市計画課

1. 改定の考え方

(1) 目的

近年頻発、激甚化する自然災害に対応した安全で魅力あるまちづくりの推進等を目的として、都市再生特別措置法等が令和2年に改正され、居住誘導区域等で行う防災対策、安全確保策を定める「防災指針」の作成が位置づけられました。

また、平成31年に策定した現行計画は、策定から10年（令和10年度）での見直しを図ることとし、その中間年度である令和5年において、各種事業の中間評価を行います。

このことから、以下のポイントを踏まえ、改定を進めています。

【改定のポイント】

①	各種データを最新の情報に更新
②	「防災指針」の追加
③	中間評価等を踏まえた一部見直し

(2) 計画の構成

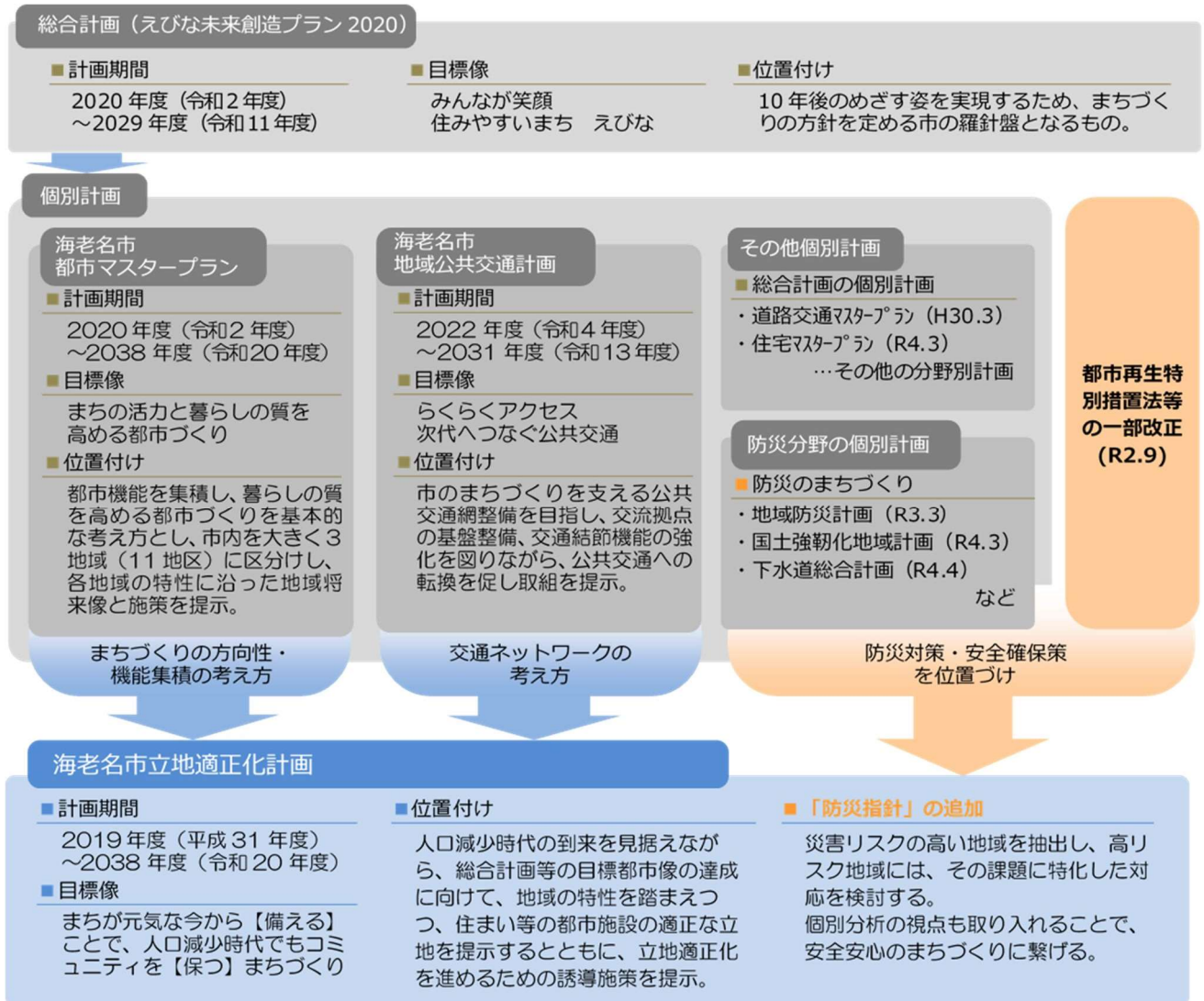
<海老名市立地適正化計画(改定版)の構成案>

現行計画	改定版	改定のポイント
I 立地適正化計画の概要	I 立地適正化計画の概要	
1. 海老名市 立地適正化計画の目的	1. 海老名市 立地適正化計画の目的	①新たな上位関連計画の反映
2. 計画対象区域及び目標年次	2. 計画対象区域及び目標年次	
II 都市構造にみる課題	II 都市構造にみる課題	①最新の統計資料等の反映
1. 人口	1. 人口	(データの更新)
2. 都市機能	2. 都市機能	(データの更新)
3. 防災	3. 防災	②防災に関する事項の補強
4. 交通	4. 交通	(データの更新)
5. 土地利用	5. 土地利用	(データの更新)
6. 財政	6. 財政	(データの更新)
7. 立地適正化に向けた課題の整理	7. 立地適正化に向けた課題の整理	②「防災」課題の追加
III 都市づくりの基本方針	III 都市づくりの基本方針	
1. 立地適正化計画の目標と基本方針	1. 立地適正化計画の目標と基本方針	②防災に関する方針の追加
2. 地域の定義と反映した地域イメージ	2. 地域の定義と反映した地域イメージ	
	IV 誘導施設の設定	③誘導施設の設定の考え方を整理
	1. 誘導施設の設定	③誘導施設の見直しを検討
IV 誘導区域の設定	V 誘導区域の設定	
1. 居住誘導区域の設定	1. 居住誘導区域の設定	②災害のリスクの高い地区の除外検討
2. 都市機能誘導区域の設定	2. 都市機能誘導区域の設定	③市役所周辺地区の追加
3. 誘導区域の方向性(各エリアのまとめ)	3. 誘導区域の方向性(各エリアのまとめ)	
V 機能誘導施策	VI 機能誘導施策	
1. 機能誘導施策の枠組み	1. 機能誘導施策の枠組み	③中間評価を踏まえた検討
2. 具体施策の内容	2. 具体施策の内容	
	VII 生命と暮らしを守るまちづくりの取組(防災指針)	②法改正に伴う項目の追加
	1. 取組の考え方	
	2. 災害リスクの分析	
	3. 防災・減災まちづくりの課題	
	4. 防災まちづくりの将来像、取組方針	
	5. 具体的な取組、目標値	
VI 数値目標・推進体制	VIII 数値目標・推進体制	
1. 数値目標	1. 数値目標	③中間評価を踏まえた検討
2. 推進体制	2. 推進体制	
VII 地域別の特性	IX 地域別の特性	
1. 地域別の特性	1. 地域別の特性	②「防災」課題の追加
2. 各居住誘導区域のまとめ	2. 各居住誘導区域のまとめ	

2. 海老名市立地適正化計画の改定案

■Point 1 (各種データを最新の情報に更新)の主な改定内容

(1) 最新の関連計画を踏まえ「海老名市立地適正化計画の位置付け」を更新



(2) 策定時からの動向を踏まえ、現状を更新

1) 人口

現状動向	<p>●R2 国勢調査結果を反映 → ピーク人口等に変更があるが、課題に影響する変化はない</p> <p>これまで増加基調で推移してきた市の人口は、改定版「えびな未来創造プラン 2020」における市独自推計では、2031年（令和13年）をピークに、減少に転じると見込まれています。また、年齢別の推移をみると、高齢者の増加が顕著であり、2020年（令和2年）の時点で高齢化が25%超に達しています。</p>
課題※	<p>(1) 人口推移</p> <p>①当面の人口微増の先にある人口減少時代の到来</p> <p>②市北部・南部、宅地開発の歴史等により発生する人口密度のアンバランス</p> <p>(2) 地域別の人口密度</p> <p>①市街化区域内に人口が集中する一方、区域外にも住宅等がまばらに立地している状況</p> <p>②準工業地域を中心に、人口が増加している状況</p> <p>(3) 地域別の高齢化率（65歳以上）</p> <p>①市域全域での高齢化の急速な進行</p> <p>②大規模住宅団地及びその外縁での著しい超高齢化の進行</p>

変更なし

※課題 = 現行計画の課題（以下同様）

2) 都市機能

現状動向	<p>●R3年度末の状況を整理 → 商業等が増加傾向にあるが、課題に影響する変化はない</p> <p>商業、医療、行政、子育て、介護福祉、文化などの各機能は、海老名駅周辺のほか厚木駅、さがみ野駅周辺で集積が進んでおり、厚木駅南地区市街地再開発事業の進展や、市役所周辺地区の市街化区域編入を機に、これら都市機能のさらなる集積が見込まれます。</p>
課題※	<p>①海老名駅は、文化関連施設を含め、ほぼ全ての都市施設が集積する拠点</p> <p>②相鉄線の各駅周辺は、基本的な都市施設が集積</p> <p>③買い物、医療、保育等は、一部地域を除きほぼ全域で身近な範囲に立地</p>

変更なし

3) 防災

現状動向	<p>●新たな視点から現状を把握</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水（浸水想定最大規模、計画規模、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）） ・内水（想定最大降雨）・土砂災害（レッド/イエロー）・急傾斜地崩壊危険区域・大規模盛土造成地・地震 <p>防災面では、地震の発生や台風・大雨に伴う災害リスクなどがありますが、近年、特頻発・激甚化する水災害がリスクとしてクローズアップされています。市域においても、洪水発生による浸水域が市西部を中心に広がり、広域での被害の発生が想定されます。</p> <p>●誘導区域の設定</p> <p>相模川の氾濫により「河岸浸食による建物の倒壊の恐れがある区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食））における居住誘導区域の見直し（除外）を検討します。</p>  <p><浸水想定区域（想定最大規模）></p> <p><誘導区域の設定></p>
課題	<p style="text-align: center;">新たな視点から見える課題を把握</p>

4) 公共交通

現状動向	<p>●R2年時点を反映 → 徒歩圏内人口は増加傾向にあるが、課題に影響する変化はない</p> <p>2020年（令和2年）時点で、市内6駅から1km圏（徒歩圏）の圏域人口は約8万人、バス停から300m圏（徒歩圏）の圏域人口は約9.2万人（駅1km圏重複分含む）となり、いずれも圏域内人口は増加傾向にあります。</p>
課題※	<p>①鉄道を交通軸としたまちづくりによる交通サービスの偏り</p> <p>②コミュニティバスによる低頻度の交通サービスエリアの存在</p>

変更なし

5) 土地利用

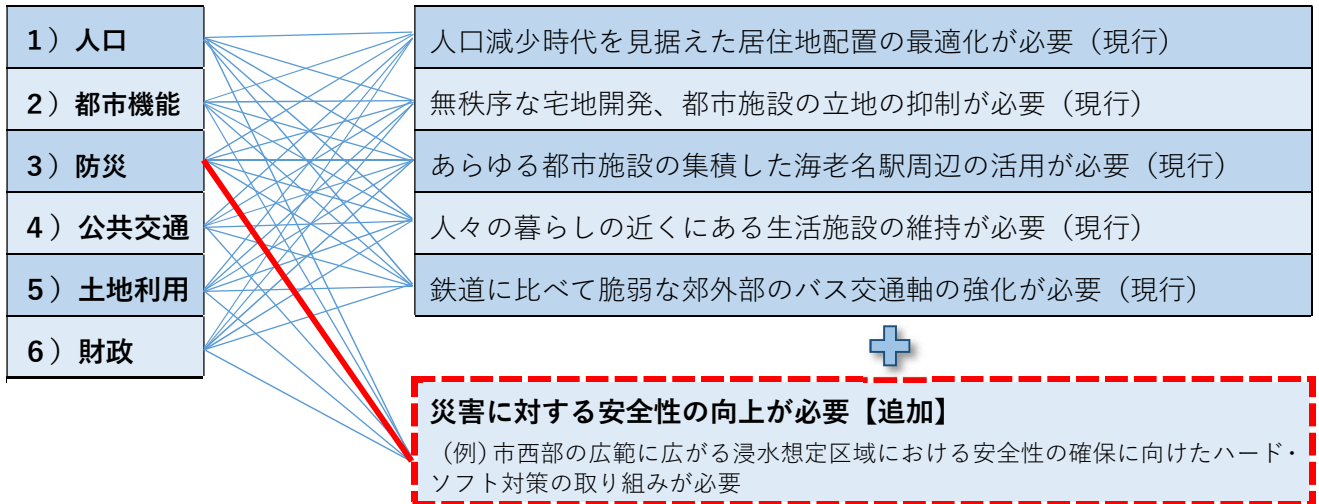
現状 動向	<p>●R2 年度都市計画基礎調査、最新の地価公示・地価調査の結果を反映</p> <p>→ 都市的土地利用が進んでいるが、課題に影響する変化はない</p> <p>土地利用は、都市機能誘導区域や居住誘導区域を中心に、集合住宅や商業・業務用地が増加傾向にあり、各区域で都市的土地利用が進んでいます。今後、厚木駅南地区市街地再開発事業の進展や、市役所周辺地区の市街化区域編入を機に、都市的土地利用のさらなる増加が見込まれます。</p>	
課題 ※	<p>(1) 用途地域の指定状況</p> <p>①居住ニーズの高まりの中で発生した工業系・商業系地域での宅地開発</p> <p>②農地の宅地転用による市街化区域外での宅地開発の拡散</p> <p>(2) 新たな開発の動き</p> <p>①海老名駅周辺、厚木駅周辺での宅地開発に応じた都市機能の向上</p> <p>②工場等の立地推進に伴う職住近接居住ニーズへの対応</p> <p>(3) 地価の推移</p> <p>①居住ニーズを反映し、全市的に土地の価値が上昇</p> <p>②早期に開発された大規模住宅団地の地価は低下</p> <p>(4) 空き家の発生</p> <p>①市内各地に空き家が発生し、とくに大規模住宅団地で密集する傾向</p> <p>②大規模住宅団地で進む高齢化の中で今後の空き家増加が懸念</p>	変更なし

6) 財政

現状 動向	<p>●最新の財政資料を反映 → 人口規模の拡大によって、課題に影響する変化はない</p> <p>人口規模の拡大とあわせ、財政規模も徐々に拡大しており、将来的な人口増加を見込むと今後も一定程度財政規模は拡大していくと見込まれます。</p>	
課題 ※	<p>①市税は増加傾向にあるが、生産年齢人口の減少による個人市民税収が減少</p> <p>②歳出決算額のうち扶助費を占める割合が年々増加</p>	変更なし

(3) 「防災」に関する都市づくりの課題（視点）を追加

「防災」に関して、新たな視点を加えたことにより見えてきた課題（視点）を新たに追加します。



(4) 都市づくりの課題（視点）を踏まえ、都市づくりの基本方針を追加

新たな視点から見えてきた課題（視点）を受け、これからの都市づくりの方向性をまとめるため、「防災」に関して、都市づくりの基本方針を追加します。

◎基本方針 1	人口減少時代でもコミュニティを維持できる「まとまり」ある居住地をつくる
◎基本方針 2	「何でもそろう」賑わい・集いの核と、「すぐそこにある」暮らしの拠点をつくる
◎基本方針 3	クルマが運転できなくても安心な、強固な交通軸をつくる
◎基本方針 4	<div style="border: 2px dashed red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">生命(いのち)と暮らしを守るまちをつくる 【追加】</p> </div>

■Point 2（「防災指針」の追加）の主な改定

（1）防災指針の新章「生命(いのち)と暮らしを守るまちづくりの取組(防災指針)」を追加

本章では、災害ハザード情報単体では得られないリスクを炙り出し、よりきめ細やかな防災対策につなげるための具体的な取組等を整理します。

◆ 取組の考え方（案）

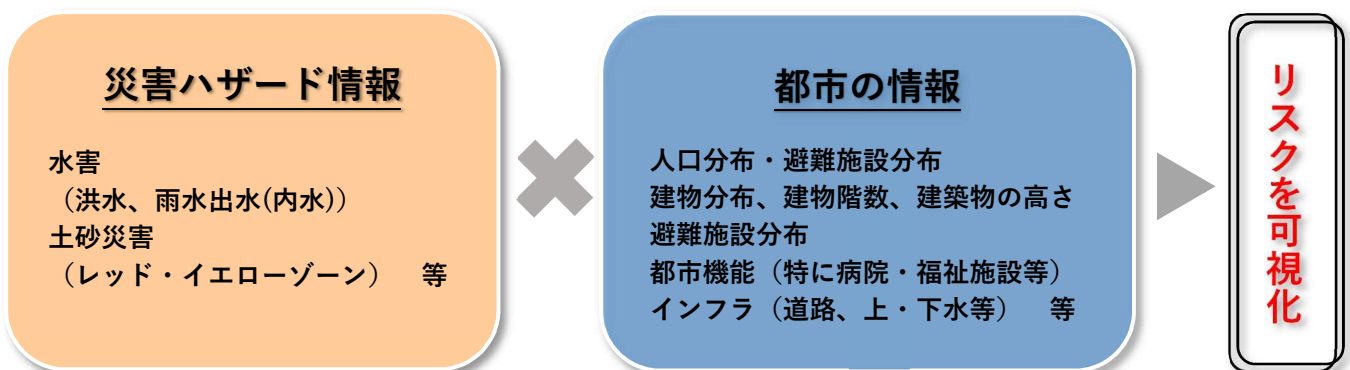
- ◎市域全体にわたり、災害ハザードエリアにかかる居住地を中心に、ハード・ソフト両面で対策を図り、防災・減災に努めます。取組にあたっては、地域住民の協力を得るとともに、国の補助制度も活用し、近年頻発、激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進していきます。
- ◎災害リスクの分析ではリスクの高い地域を抽出し、高リスク地域には、その課題に特化した対応を検討します。個別分析の視点も取り入れることで、安全安心のまちづくりに繋げていきます。

◆ 災害ハザード情報にみる居住誘導区域の見直し

相模川の氾濫により「河岸浸食による建物の倒壊の恐れがある区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）」における居住誘導区域の見直し（除外）を検討します。

◆ 災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせ、リスクを可視化

災害ハザード情報（洪水、レッド・イエローゾーン等）と都市の情報（建物、道路等のインフラ、都市機能等）を重ね合わせ、災害リスクを可視化し、課題を抽出します。



◆ 防災まちづくりの実現にむけた施策の設定

都市づくりに係る基本方針を実現するため、以下の施策を設定します。

○基本方針4 (案)： ^{いのち} 生命と暮らしを守るまちをつくる	
G-防災：防災・減災対策づくり	施策 G-ア 危険回避のしくみづくり
	施策 G-イ 防災・減災に強い基盤づくり
	施策 G-ウ 都市機能継続のしくみづくり
H-防災：地域防災力づくり	施策 H ア 意識啓発のしくみづくり
	施策 H-イ 防災体制の充実
	施策 H-ウ 防災設備等の維持・管理

◆ 具体的な取組、目標値

生命(いのち)と暮らしを守るまちづくりを進めるため、具体的な取組、実施時期及び実施主体（市、県、市民、事業者）を設定し、各施策の取組を進めます。

基本方針		取組方針	具体的な取組	実施主体	実施時期		
					短	中	長
生命と暮らしを守るまちをつくる	防災・減災対策づくり	G-ア 危険回避のしくみづくり	具体的な取組等は、 R 5年度に定めます。				
		G-イ 防災・減災に強い基盤づくり					
		G-ウ 都市機能継続のしくみづくり					
	地域防災力づくり	H-ア 意識啓発のしくみづくり					
		H-イ 防災体制の充実					
		H-ウ 防災設備等の維持・管理					

■Point 3（中間評価等を踏まえた一部見直し）の主な改定

(1) 市役所周辺地区を市街化区域に編入することによるもの

◆ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定

2024年（令和6年）3月に市街化区域への編入を予定している市役所周辺地区を「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」に設定します。

◆ 誘導施設の設定

現行計画では、「誘導施設」の設定の考え方に関する具体的な記載はありません。

そのため、市役所周辺地区を新たに都市機能誘導区域に設定するにあたり、「誘導施設」の設定の考え方を改めて整理します。

(2) 現行計画の数値目標達成状況の確認

目標に対する実績値は、以下のとおりです。今後、達成状況や各課へのヒアリング、コロナ禍等による外的要因の影響度など、詳細な分析及び精査を総合的に行います。必要に応じて目標の見直しを行います。



好調：再設定するか等の検討



順調：継続していくか等の検討



低調：再設定するか等の検討

居住誘導に関する評価	計画策定時	直近の実績値		計画策定時の数値目標	
居住誘導区域内の人口密度	96.7人/ha (2015年(H27))	98.2 (2020年(R02))		99.8人/ha (2025年(R07))	99.5人/ha (2035年(R17))
	91.80% (2017年(H29))	93.90% (2021年(R03))		92% (2028年(R10))	92% (2038年(R20))
将来の継続的な居住の意識					
都市機能の集積に関する評価	計画策定時 (2017年(H29))	直近の実績値		計画策定時の数値目標	
買い物等の生活の便利さの満足度	70.50%	72.20% (2021年(R03))		72% (2028年(R10))	72% (2038年(R20))
交通機能の充実にに関する評価	計画策定時	直近の実績値		計画策定時の数値目標	
市内の路線バス利用者数	32,750回/日 (2016年(H28))	23,487回/日 (2020年(R02))		35,000回/日 (2028年(R10))	35,800回/日 (2038年(R20))
	67.60% (2017年(H29))	56.80% (2021年(R03))		69% (2028年(R10))	69% (2038年(R20))



資料 3

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

【添付資料】

- ◇ 資料 3 別添資料（図面等）

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]

1 はじめに

市役所周辺地区については、現在、市街化区域編入に係る神奈川県（関係各課）や関東地方整備局（国土交通省所管）及び関東農政局（農林水産省所管）との調整を進めており、この調整が了した後に市の都市計画の案を神奈川県に申し出をする予定です。

案の申し出後は、都市計画法の規定に基づき手続きを進め、案の縦覧等を行った後に本審議会に諮問させていただきますので、今回、案の内容を事前に報告させていただきます。

2 区域区分等の変更理由

【別添資料-P1(位置図)】

市役所周辺地区は、海老名駅周辺の中心市街地に隣接し、既存の公共施設や医療福祉施設が集積していることから、その機能拡充やさらなる公共公益機能の集約した市街地形成を誘導する地区としています。また、本地区の保留人口 3,500 人の受け皿となる住宅市街地の形成を図り、海老名駅周辺の中心市街地から連なる区域として、新たな商業・業務機能も誘導していく地区として位置付けております。

まちづくりの実現に向けては、平成 28 年 11 月に告示された第 7 回線引き見直しにおいて一般保留（市街化区域編入の候補地）に設定され、市街化区域編入に向けた取り組みを進めてきました。

このたび、本地区において事業計画や土地利用計画を検討してきた結果、計画の熟度が高まり、土地区画整理事業、開発行為及び地区計画の手法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、市街化区域に編入するものです。

3 市役所周辺地区における編入手法の概要（一般保留区域：約 39.4ha）

① 土地区画整理事業

- ・事業面積：約 6.6ha（事業主体：土地区画整理組合）
- ・事業期間：令和 6 年度～令和 9 年度（予定）
【仮換地指定：令和 7 年】（予定）

② 開発行為

- ・開発総面積：約 11.4ha（事業主体：民間開発事業者）
- ・事業期間：令和 6 年度以降順次（予定）

③ 地区計画

- ・上記①、②の事業区域外については、既存での土地活用が進んでいることから、事業の実施が困難な状況です。
- ・よって、地区計画を定めることにより、不足している公共施設等の整備を担保し、良好な市街地環境の整備及び保全を図ります。なお、一体的なまちづくりを推進するため、地区計画については、本地区全体に定めます。

4 都市計画の変更（決定）内容

No.	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 下水道の変更	
(5)	海老名都市計画 地区計画の決定及び変更	
(6)	海老名都市計画 土地区画整理事業の決定	
(7)	海老名都市計画 公園の変更（追加）	

※ 以下、(1)～(7)で記載の下線部については変更点等を示す

(1) 「海老名都市計画区域区分の変更」について

【別添資料-P2】

土地区画整理事業、開発行為及び地区計画による計画的な市街地整備の見通し
が明らかになったことから、第7回線引き見直しで設定された市役所周辺地区一
般保留（39.4ha）を市街化区域に編入するものです。

種 類	面 積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>1,479ha</u>	<u>1,440ha</u>	<u>+約 39.4ha</u>
市街化調整区域	<u>1,180ha</u>	<u>1,219ha</u>	<u>△約 39.4ha</u>
都市計画区域	2,659ha	2,659ha	

(2) 「海老名都市計画用途地域の変更」について

【別添資料-P3】

区域区分の変更に伴い、用途地域を定めるものです。

本市のまちづくりは、海老名駅を中心核とした商業・業務ゾーン、その外周部
に住・商・業複合ゾーンを配置し、都市拠点を形成することを方針としています。

本地区は、複合ゾーンの一端を担う地区として、住居系の土地利用を主体とし、
居住環境の保護を図りつつ、店舗や事務所等との併存を図るため、「第二種住居
地域」の用途地域を定めます。ただし、地域特性や土地利用計画を踏まえ、商業・
業務機能等の集積を目指している一部区域に限り、最小限の範囲で「近隣商業地
域」の用途地域を定めます。

なお、土地区画整理事業を予定している区域においては、事業の妨げとなる建
築行為等を可能な限り制限するため、市街化区域編入の時点では暫定的に一番厳
しい用途地域である「第一種低層住居専用地域」を定めますが、土地区画整理事
業の仮換地指定の時点で本来必要な用途地域である「第二種住居地域」に変更を
する予定です。

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	3/10以下	約 7.8ha	約 0.0ha	+約 7.8ha
	8/10以下	4/10以下	約 88ha	約 88ha	
	8/10以下	5/10以下	約 69ha	約 69ha	
	10/10以下	5/10以下	約 12ha	約 12ha	
	15/10以下	6/10以下	約 9.0ha	約 9.0ha	
小計			約 186ha	約 178ha	+約 7.8ha
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	6/10以下	約 5.6ha	約 0.0ha	+約 5.6ha
	20/10以下	8/10以下	約 27ha	約 27ha	
	30/10以下	8/10以下	約 6.9ha	約 1.4ha	+約 5.5ha
小計			約 39ha	約 28ha	+約 11ha

(3) 「海老名都市計画防火・準防火地域の変更」について

用途地域の変更に伴い、防火・準防火地域を定めるものです。

市の指定基準に基づき、今回指定予定の用途地域（第二種住居地域及び近隣商業地域）に準防火地域を指定します。

種類	面積		面積の増減
	新	旧	
準防火地域	約 887ha	約 855ha	+約 31.6ha

(4) 「海老名都市計画下水道の変更」について

市街化区域については、排水区域を都市計画に定めると規定されていることから、市街化区域の編入に伴い排水区域の変更を行います。

□ 名称：第1号海老名公共下水道

□ 排水区域：(変更前) 1,440ha ⇒ (変更後) 1,479ha

※下水道事業の事業計画変更認可に係る手続きも併せて行います

(5) 「海老名都市計画地区計画の決定及び変更」について 【別添資料-P4~12】

市街化区域に編入する区域について、良好な都市環境の形成を図るため地区計画を定めます。都市計画では、「地区計画の方針（目標や各種方針）」及び「地区整備計画（地区施設の位置や建築物等の制限等）」を定めます。

なお、土地区画整理事業を予定している区域においては、市街化区域編入の時点では「地区計画の方針」と最低限の「地区整備計画」のみを定め、用途地域を本来必要な用途に変更する時点で「地区整備計画」（地区施設の位置、建築物等の制限等）を定めます。

- 名称：海老名市役所周辺地区地区計画
- 面積：約 39.4ha
- その他：方針（目標、方針）地区整備計画（地区施設、建築物等の制限）

【概要】

地区の目標	本地区は、本市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。
地区施設の整備方針	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。
建築物の整備の方針	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、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度等について必要な制限を定める。
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、事務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。

(6) 「海老名都市計画土地区画整理事業の決定」について 【別添資料-P13】

事業の円滑な施行を確保するため、土地区画整理事業を都市計画に定めます。都市計画決定は、施行区域を定めることが主な目的です。

- 名称：中新田丸田地区土地区画整理事業
- 面積：約 6.6ha
- その他：公共施設の配置、宅地の整備に関する方針

【概要】

公共施設の配置	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。 また、近隣公園を別に都市計画で定めることとし、上下水道や雨水貯留施設等の供給処理施設を計画的に整備するとともに、地区の特性に応じた施設を適正に配置する。
宅地の整備	都市交流拠点の縁辺部であ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土地利用を誘導する。

(7) 「海老名都市計画公園の変更（追加）」について

【別添資料-P14】

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、近隣公園として都市計画に定めます。都市計画決定は、施行区域を定めることが主な目的です。

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	中新田二丁目	約1.0ha	多目的広場等

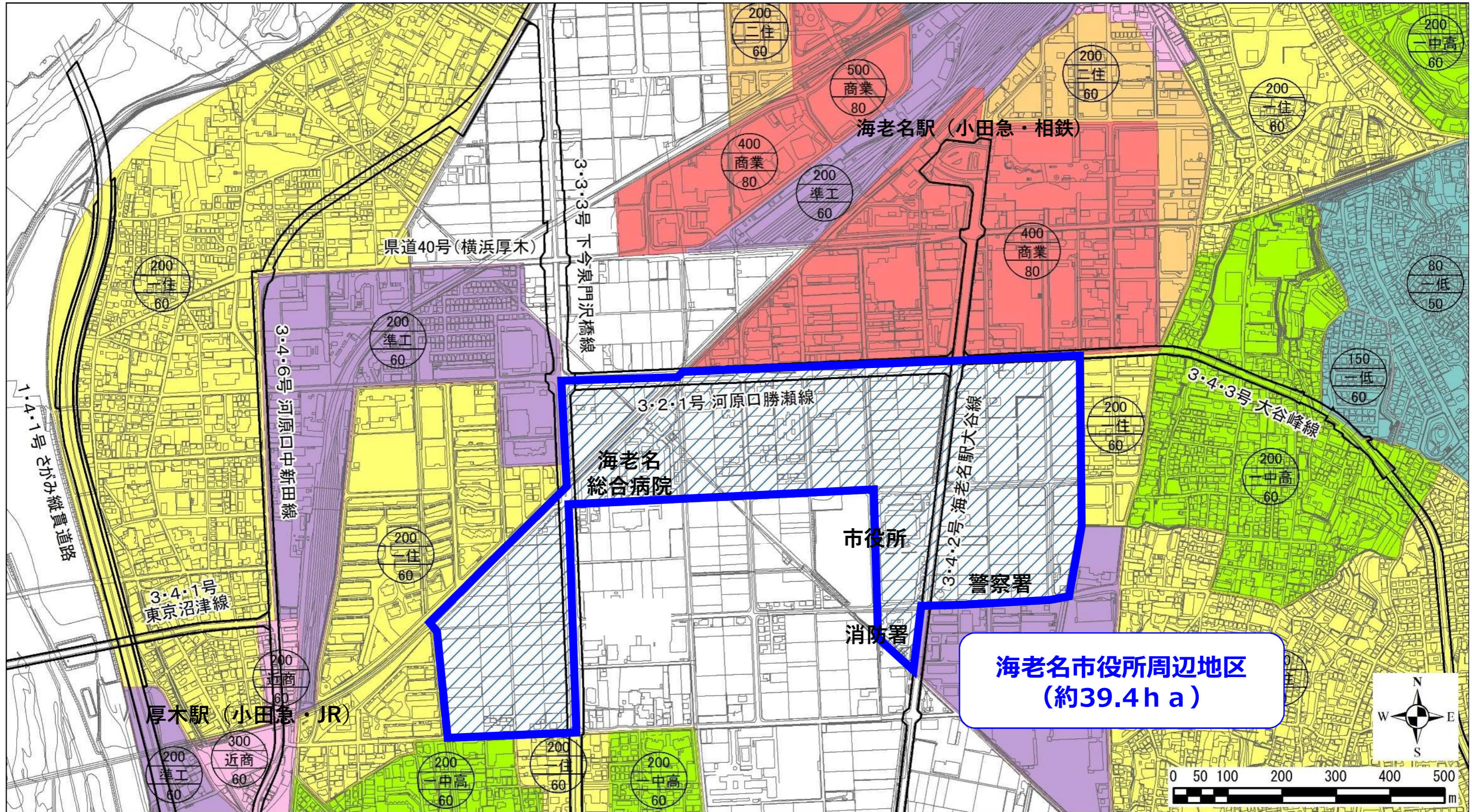
5 スケジュールについて

神奈川県決定案件 【区域区分】	海老名市決定案件 【用途地域、準防火地域、地区計画、 土地区画整理事業、下水道、公園】
国事前調整（関東地方整備局、関東農政局） [令和5年1月～]	
市都市計画審議会（報告） [令和5年2月13日]	
都市計画説明会の開催 [令和5年3月19日]	
市案の申出 [令和5年4月頃]	協議の申出 [令和5年4月頃]
県素案の閲覧	原案の縦覧（地区計画）
公聴会	
国事前協議	
案の確定	協議に対する回答（案の確定）
都市計画案の縦覧（法定縦覧）	
市都市計画審議会 [令和5年11月頃] （県決定案件の意見照会の回答・諮問）	市都市計画審議会 [令和5年11月頃] （市決定案件・諮問）
県都市計画審議会 [令和6年1月頃] （県決定案件・諮問）	
国土交通大臣協議・同意	
都市計画変更告示 [令和6年3月頃]	都市計画変更告示 [令和6年3月頃]

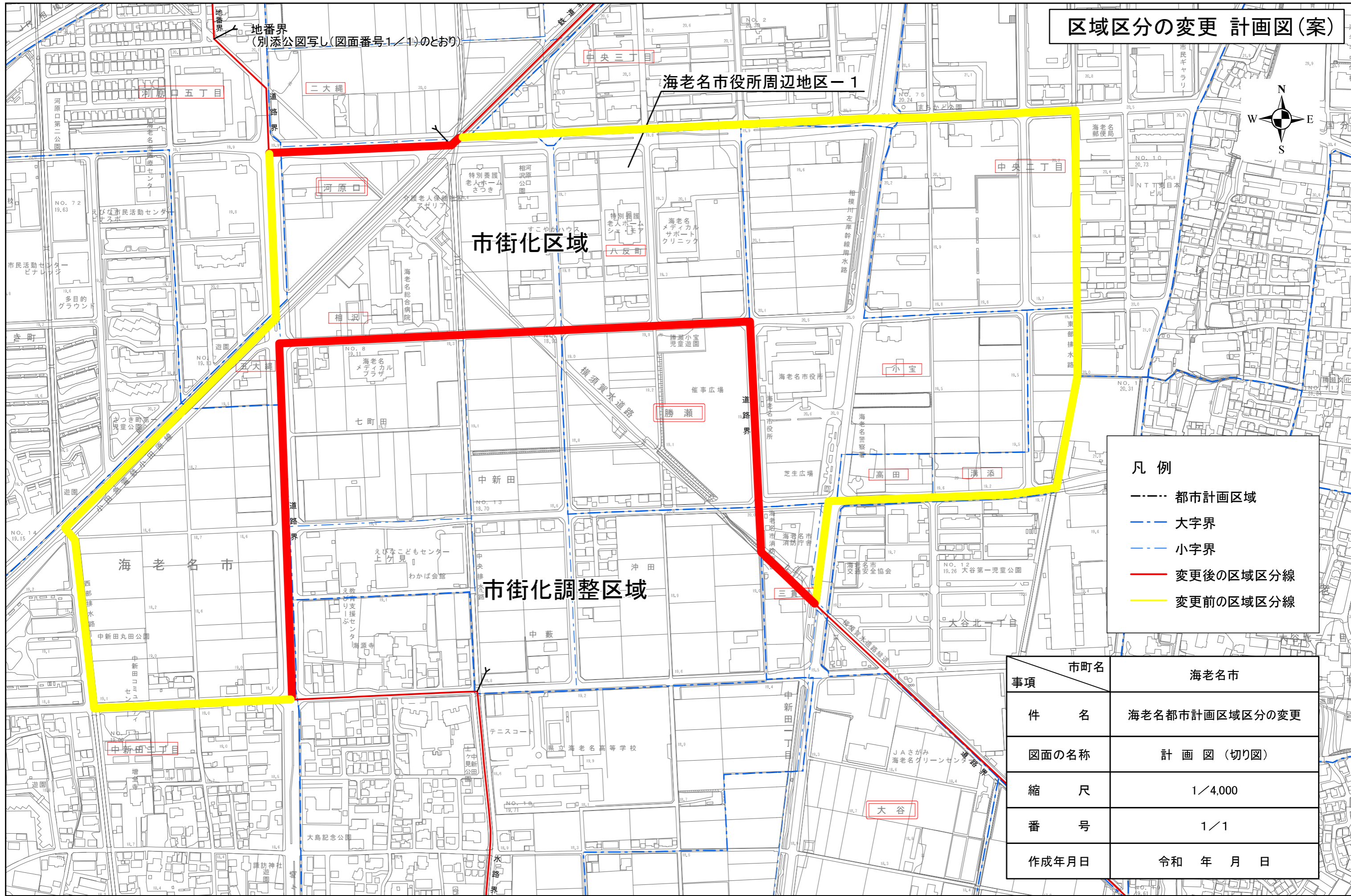
※ 本スケジュールは予定であり、手続きの進捗において変更となる可能性があります。

資料3 別添資料（図面等）

位置図

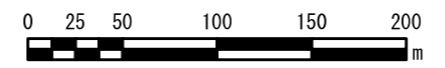


区域区分の変更 計画図(案)

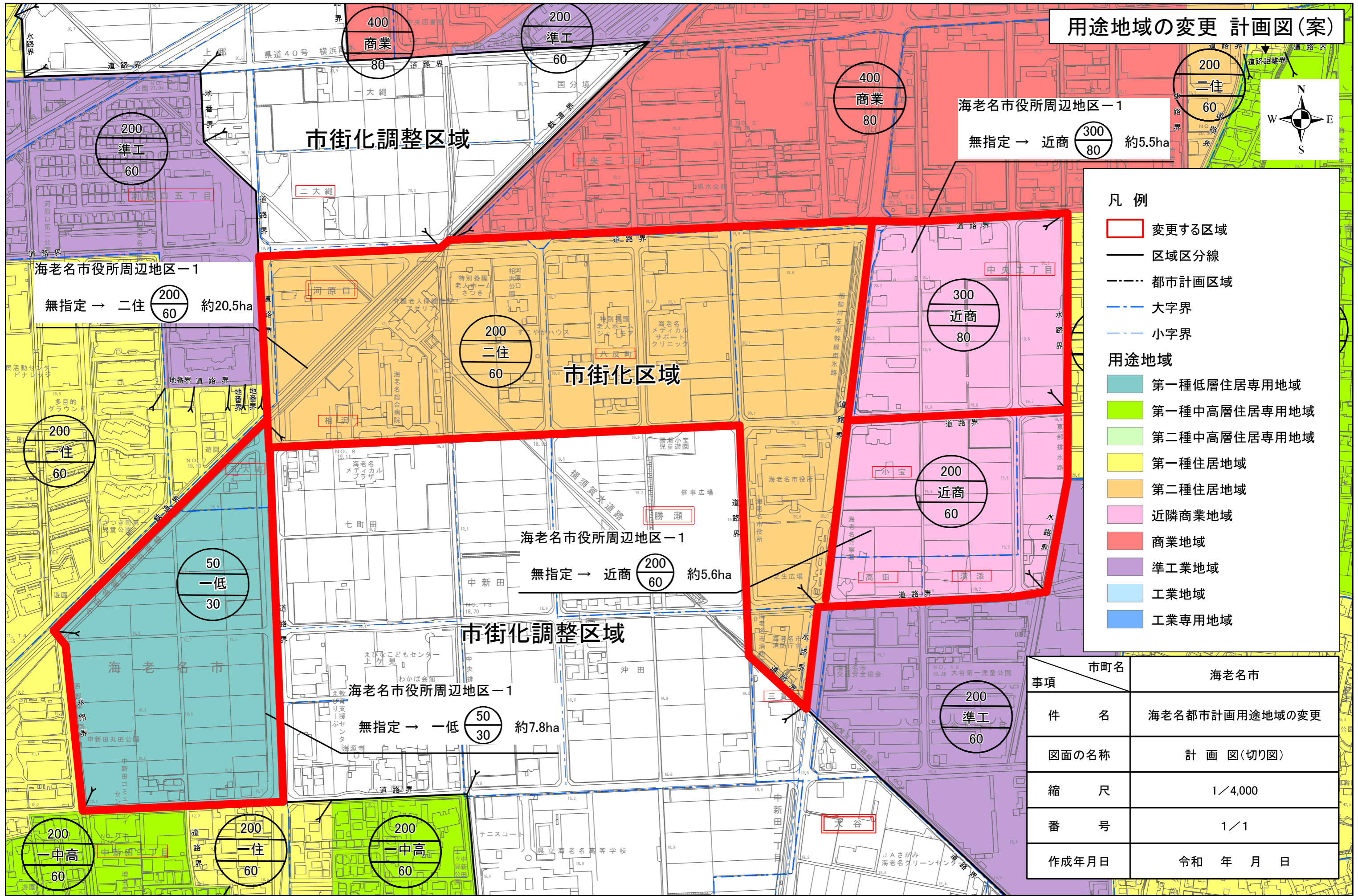


- 凡例
- 都市計画区域
 - 大字界
 - 小字界
 - 変更後の区域区分線
 - 変更前の区域区分線

事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画区域区分の変更	
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	

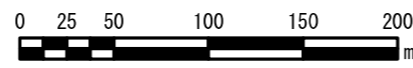


用途地域の変更 計画図(案)



- 凡例
- 変更する区域
 - 区域区分線
 - 都市計画区域
 - 大字界
 - 小字界
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

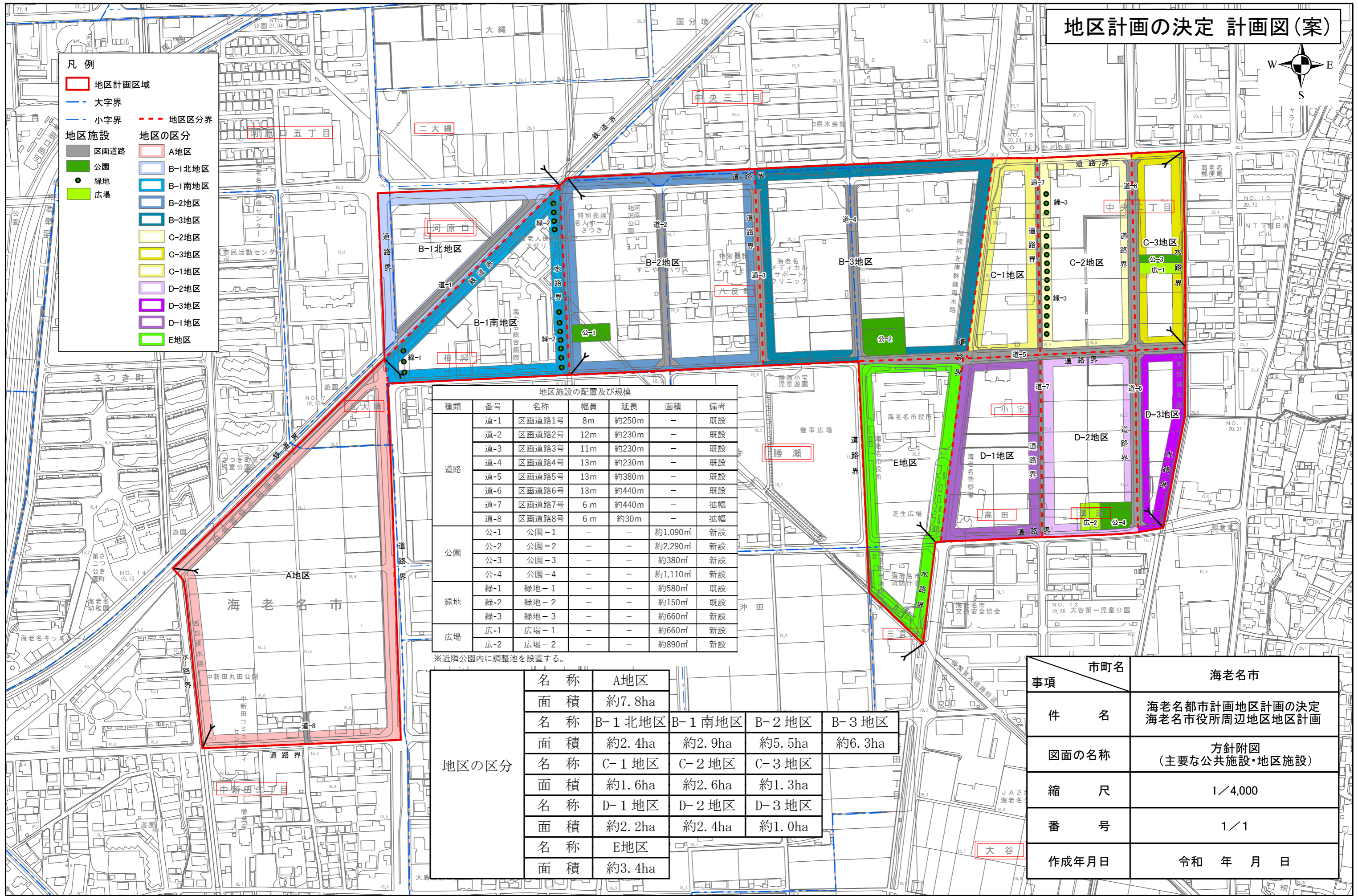
事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画用途地域の変更	
図面の名称	計画図(切り図)	
縮尺	1/4,000	
番号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	



地区計画の決定 計画図(案)



- 凡例**
- 地区計画区域 (Red outline)
 - 大字界 (Blue dashed line)
 - 小字界 (Blue solid line)
 - 地区区分界 (Red dashed line)
 - 地区施設 (Green outline)
 - 公園 (Green fill)
 - 緑地 (Green fill with dots)
 - 広場 (Light green fill)
 - 区画道路 (Grey fill)
 - 地区の区分 (Color-coded boxes)
 - A地区 (Pink)
 - B-1北地区 (Light blue)
 - B-1南地区 (Blue)
 - B-2地区 (Dark blue)
 - B-3地区 (Blue)
 - C-2地区 (Yellow)
 - C-3地区 (Light yellow)
 - C-1地区 (Yellow)
 - D-2地区 (Purple)
 - D-3地区 (Dark purple)
 - D-1地区 (Purple)
 - E地区 (Light green)



地区施設の配置及び規模

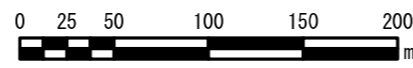
種類	番号	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	道-1	区画道路1号	8m	約250m	-	既設
	道-2	区画道路2号	12m	約230m	-	既設
	道-3	区画道路3号	11m	約230m	-	既設
	道-4	区画道路4号	13m	約230m	-	既設
	道-5	区画道路5号	13m	約380m	-	既設
	道-6	区画道路6号	13m	約440m	-	既設
	道-7	区画道路7号	6m	約440m	-	拡幅
	道-8	区画道路8号	6m	約30m	-	拡幅
公園	公-1	公園-1	-	-	約1,090㎡	新設
	公-2	公園-2	-	-	約2,290㎡	新設
	公-3	公園-3	-	-	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。

地区の区分

名称	A地区	B-1北地区	B-1南地区	B-2地区	B-3地区	
面積	約7.8ha					
名称	C-1地区	C-2地区	C-3地区	D-1地区	D-2地区	D-3地区
面積	約2.4ha	約2.9ha	約5.5ha	約6.3ha		
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	方針附図 (主要な公共施設・地区施設)	
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、字八反町及び字五大繩並びに河原口五丁目、勝瀬字子宝、中央二丁目並びに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	<p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>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。</p> <p>< A 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< B-1 北地区 ></p> <p>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、店舗等の利便施設の誘導を図る地区とする。</p> <p>< B-1 南地区 ></p> <p>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。</p> <p>< B-2 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< B-3 地区 ></p> <p>良好な都市型住宅の立地を誘導しつつ、店舗等の利便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。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>< C-1 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< C-2 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< C-3 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< D-1 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< D-2 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< D-3 地区 ></p> <p>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。</p> <p>< E 地区 ></p> <p>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。</p>
	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。
	建築物等の整備の方針	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、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の高さの最高限度等について必要な制限を定める。
	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、事務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	8.0m	約250m	—	既設
			区画道路2号	12.0m	約230m	—	既設
			区画道路3号	11.0m	約230m	—	既設
			区画道路4号	13.0m	約230m	—	既設
			区画道路5号	13.0m	約380m	—	既設
			区画道路6号	13.0m	約440m	—	既設
			区画道路7号	6.0m	約440m	—	拡幅
			区画道路8号	6.0m	約30m	—	拡幅
		公園	公園-1	—	—	約1,090㎡	新設
公園-2	—		—	約2,290㎡	新設		
公園-3	—		—	約380㎡	新設		
公園-4	—		—	約1,110㎡	新設		
緑地	緑地-1	—	—	約580㎡	既設		
	緑地-2	—	—	約150㎡	既設		
	緑地-3	—	—	約660㎡	新設		
広場	広場-1	—	—	約660㎡	新設		
	広場-2	—	—	約890㎡	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			<p>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。</p> <p>ただし、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限			<p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限			<p>道路及び緑地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。</p> <p>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。</p>

地区の区分	名称	B-1北地区	B-1南地区
	面積	約2.4ha	約2.9ha
地区整備計画	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)
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (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	
	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、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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。	
	垣又はさくの構造の制限	道路及び緑地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。
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	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 m ² を超えるもの (2) ホテル、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を除く）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル、旅館 (2) 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 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (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を除く）	
	建築物の敷地面積の最低限度	120 m ² ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (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	
	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、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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	31m	45m

地区整備計画

建築物等に関する事項

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。	
	垣又はさくの構造の制限	道路及び緑地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。
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、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、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、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 (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を除く) (9) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に付属するものは除く)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル、旅館 (2) 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 (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を除く) (6) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に付属するものは除く)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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、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、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 (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を除く) (9) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に付属するものは除く)

建蔽率の最高限度	7/10		
建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (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	500㎡ ただし、次に掲げるもの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の土地(ただし、敷地面積の最低限度を120㎡とする) (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	120㎡ ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (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
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隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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		
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。		
垣又はさくの構造の制限	道路及び緑地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。		
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㎡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
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、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、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 (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) 倉庫業を営む倉庫 (7) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に付属するものは除く) (8) 自動車教習所 (9) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く)	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、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) 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	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、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) 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) 倉庫業を営む倉庫

		建築物等の用途の制限	(7) 倉庫業を営む倉庫(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未満のもの又は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) (8) 自動車教習所 (9) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く)	(8) 原動機を使用する工場(店舗及び飲食店に付属するものは除く) (9) 自動車教習所 (10) 畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものを除く)
		建築物の敷地面積の最低限度	120 m ² ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (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	500 m ² ただし、次に掲げるもの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の土地(ただし、敷地面積の最低限度を120 m ² とする) (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

		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隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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(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、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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(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、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	区画道路7号と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。 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。	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。
	垣又はさくの 構造の制限	道路及び緑地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。		
	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㎡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 面積	E地区 約3.4ha
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) 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、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	
		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、次に掲げる建築物及び建築物の部分は、この限りではない。 (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、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。		

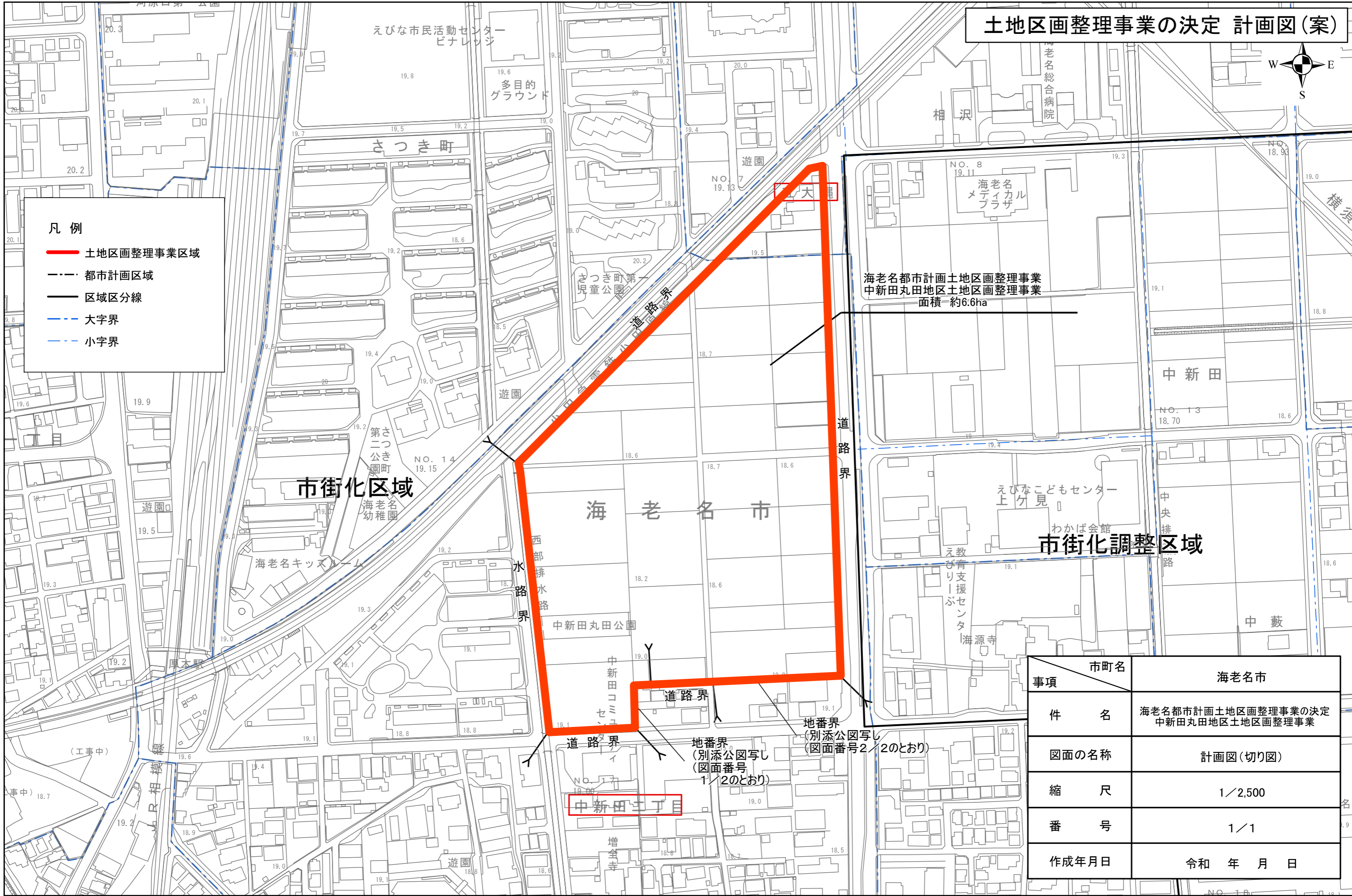
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

土地区画整理事業の決定 計画図(案)



凡 例

- 土地区画整理事業区域
- - - 都市計画区域
- 区域区分線
- - - 大字界
- - - 小字界



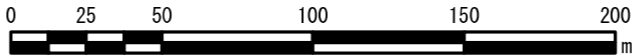
海老名都市計画土地区画整理事業
中新田丸田地区土地区画整理事業
面積 約6.6ha

市街化区域

市街化調整区域

海 老 名 市

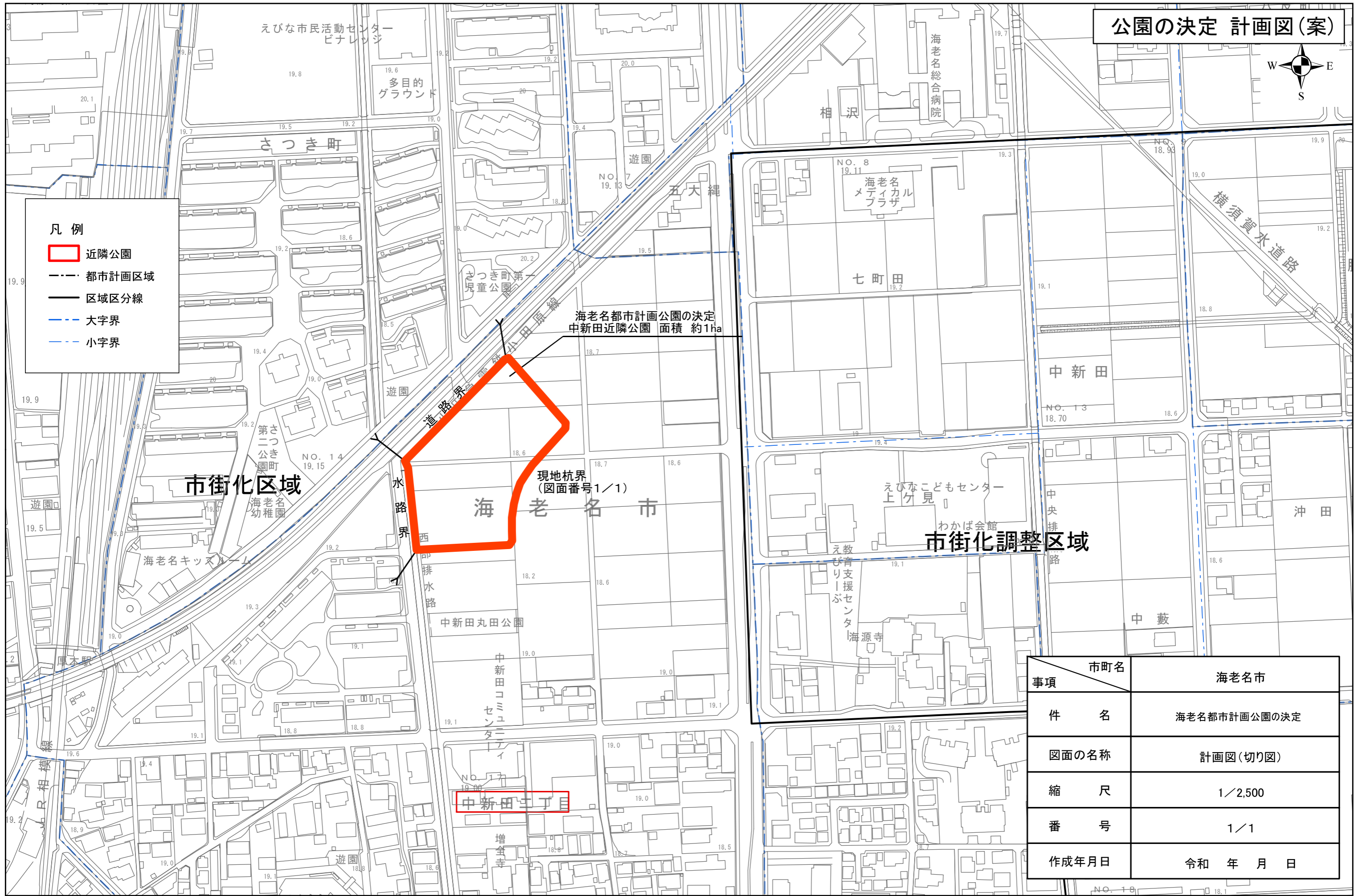
事項	市町名	海老名市
件 名	海老名都市計画土地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地区画整理事業	
図面の名称	計画図(切り図)	
縮 尺	1/2,500	
番 号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	



公園の決定 計画図(案)



- 凡例
- 近隣公園
 - 都市計画区域
 - 区域区分線
 - 大字界
 - 小字界



事項	市町名
件名	海老名市 海老名都市計画公園の決定
図面の名称	海老名市 計画図(切り図)
縮尺	海老名市 1/2,500
番号	海老名市 1/1
作成年月日	海老名市 令和 年 月 日

