

海老名都市計画の変更 (第 8 回線引き見直し関連等) について

【県決定】（意見聴取）
【市決定】（諮問）

令和 7 年 8 月 1 日(金)

令和 7 年度第 2 回都市計画審議会

City Planning division,urban policy

目 次

- 1 都市計画変更案件一覧（県・市決定）
- 2 これまでの経緯
- 3 都市計画の変更内容【県決定】（意見聴取）
 - 3-1整備、開発及び保全の方針等の変更
 - 3-2区域区分の変更
- 4 都市計画の変更内容【市決定】（諮問）
 - 4-1用途地域の変更
 - 4-2防火地域及び準防火地域の変更
 - 4-3海老名市役所周辺地区地区計画の変更
- 5 今後のスケジュール

1 都市計画変更案件一覧（県・市決定）

（1）第8回線引き見直しに伴い変更する都市計画の一覧

区分	No.	案件	
県決定案件	1	海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	意見聴取
	2	海老名都市計画 都市再開発の方針の変更	
	3	海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更	
	4	海老名都市計画 区域区分の変更	
市決定案件	1	海老名都市計画 用途地域の変更	諮問
	2	海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	3	海老名都市計画 地区計画の変更（海老名市役所周辺地区地区計画）	

2

1 都市計画変更案件一覧（県・市決定）

（2）意見聴取・諮問の位置付けについて

【県決定案件】・意見聴取

県決定案件に対する、県から照会（令和7年4月30日付）

（内容）県案に対して、市からの意見を求める

▶市から県へ意見を発するにあたり、

市都市計画審議会に**意見の有無**について確認するもの

【市決定案件】・諮問

市が各都市計画を決定・変更するにあたり、

市から市都市計画審議会へその**妥当性を諮問**し、答申を受けるもの

3

2 これまでの経緯

これまでの都市計画手続き経緯

年月日	県決定案件	市決定案件
令和6年5月31日	市から市案の申出	市案の決定
令和6年8月30日	県素案の確定	
令和6年9月6日から 令和6年9月27日まで	県素案の閲覧 ・口述の申出なし	
令和7年2月12日	県案の決定	
令和7年4月17日		県へ法定協議（用途、防火・準防火）
令和7年5月13日から 令和7年5月27日まで	県案の法定縦覧 ・意見書の提出なし※	市案の法定縦覧（用途、防火・準防火） ・意見書の提出なし
令和7年6月2日から 令和7年6月16日まで		条例縦覧（地区計画） ・意見書の提出なし
令和7年6月25日		市案の決定 県へ法定協議（地区計画）
令和7年7月15日から 令和7年7月29日まで		法定縦覧（地区計画） ・意見書（当日お伝えします）

※海老名都市計画に対する意見書の提出はなし

4

3 都市計画の変更内容【県決定】（意見聴取）

（1）県決定案件一覧（意見聴取）

区分	No.	案件	
県決定案件	1	海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	意見聴取
	2	海老名都市計画 都市再開発の方針の変更	
	3	海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更	
	4	海老名都市計画 区域区分の変更	
市決定案件	1	海老名都市計画 用途地域の変更	諮問
	2	海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	3	海老名都市計画 地区計画の変更（海老名市役所周辺地区地区計画）	

5

3-1 整備、開発及び保全の方針等の変更

(1) 整備、開発及び保全の方針等の変更一覧

線引き見直しで決定（変更）する都市計画は主に以下の内容があります。（県決定案件）

決定(変更)する都市計画の種類	内 容	法令根拠
整備、開発及び保全の方針 「整開保」とも呼ばれています。	一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、 長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けて、都市計画の基本的な方針 を定めるものです。（区域区分の方針、都市計画の目標など）	法第6条の2
区域区分 （詳細は3-2によります）	都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、 市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの です。	法第7条
都市再開発の方針	「都市再開発法」に基づき、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心として、 再開発の目標や土地の高度利用に関する方針 などを定めるものです。	法第7条の2 第1項第1号
住宅市街地の開発整備の方針	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、 実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるもの です。	法第7条の2 第1項第2号

6

3-1 整備、開発及び保全の方針等の変更

(2) 「海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について

主な変更点は、以下のとおりです。

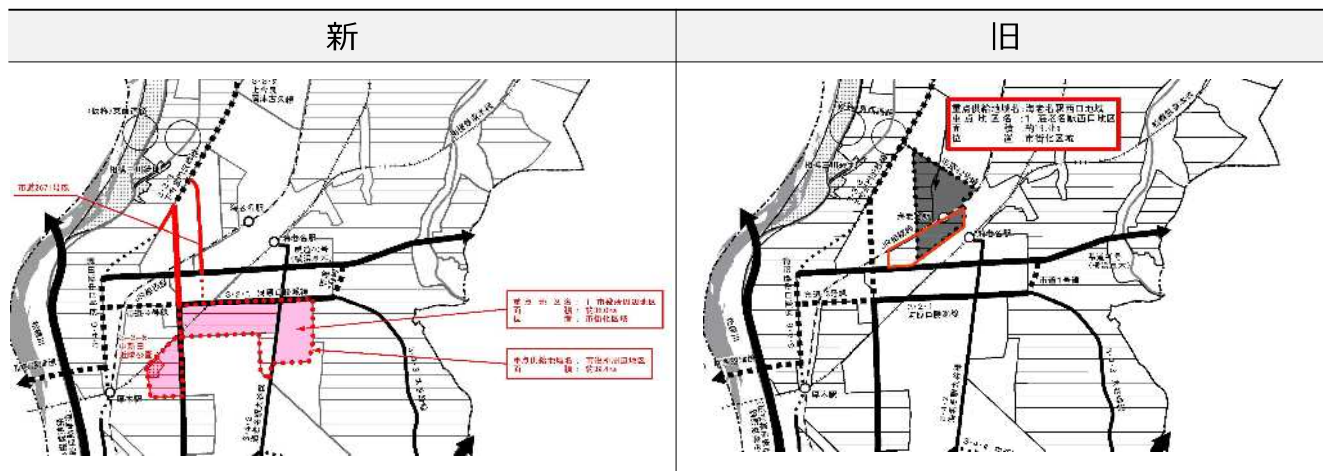
	内 容	新旧
①	地域毎の市街地像を明確化 ・都市交流拠点（海老名駅周辺） ・地域交流拠点（さがみ野駅周辺、厚木駅周辺） ・生活拠点（かしわ台駅周辺、門沢橋駅周辺、社家駅周辺） ・産業流通拠点（上郷、下今泉、中新田、本郷・門沢橋、本郷工業団地、上河内・今里）	P 16
②	新市街地ゾーンを設定 ・本区域北部（上今泉地区） ・本区域中央部（上今泉・下今泉五丁目地区、上郷・河原口地区、市役所西側地区）	P 17
③	概ね10年以内に整備することを予定する主要な施設 「さがみ野駅前広場」を追加	P 25
④	概ね10年以内に実施することを予定する土地区画整理事業 「中新田丸田地区」を追加	P 28
⑤	概ね10年以内に整備することを予定する主要な公園緑地に 「中新田近隣公園」、「大谷杉久保近隣公園」、「本郷ふれあい公園」を追加	P 30

7

3-1 整備、開発及び保全の方針等の変更

(4)「海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針」の変更について (P66-71)

主な変更点は、以下のとおりです。



①特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区である「**海老名駅西口地区**」については、住宅供給が進み、これまでに一定の住宅市街地が形成されたことから**削除**します。

②特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区について、新たに市街化区域に編入した「**海老名市役所周辺地区**」を**追加**します。

※各方針の詳細につきましては、別添資料「新旧対照表」をご高覧ください。

10

3-2 区域区分の変更

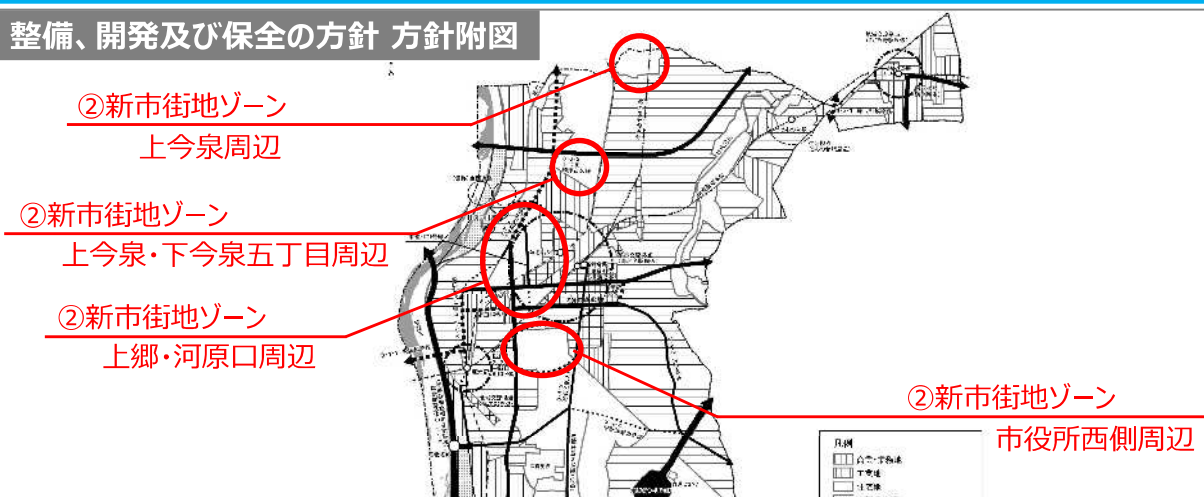
(1) 区域区分の見直し（市街化区域と市街化調整区域を区分する）種別

保留設定	即時編入	事務的編入
次の区域について、線引き見直しのタイミングで市街化区域へ編入するのではなく、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留することをいいます。 ○将来の推計人口等の見通しから、市街地として必要と見込まれる区域	次の区域について、線引き見直しのタイミングと同時に市街化区域に編入することをいいます。 ○すでに市街地を形成している区域 ○計画的な市街地整備が確実な区域 等	次の区域について、線引き見直しのタイミングと同時に市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）を変更することをいいます。 ○道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域 等
○（実施）	×（未実施）	○（実施）
第8回線引き見直しにおいて、保留設定を行います。 新市街地ゾーンとして、新たに4箇所を設定します。 ※保留設定された箇所においてのみ、市街化区域編入に向けた具体的な調査・検討を行うことになります。	第8回線引き見直しでは、即時編入する区域はありません。	第8回線引き見直しにおいて、事務的編入を行います。 地形地物等の変更に伴い、41箇所の区域区分を変更します。

41

3-2 区域区分の変更

整備、開発及び保全の方針 方針附図



◆ おおむね 図の 4 地区を候補地として、今回設定

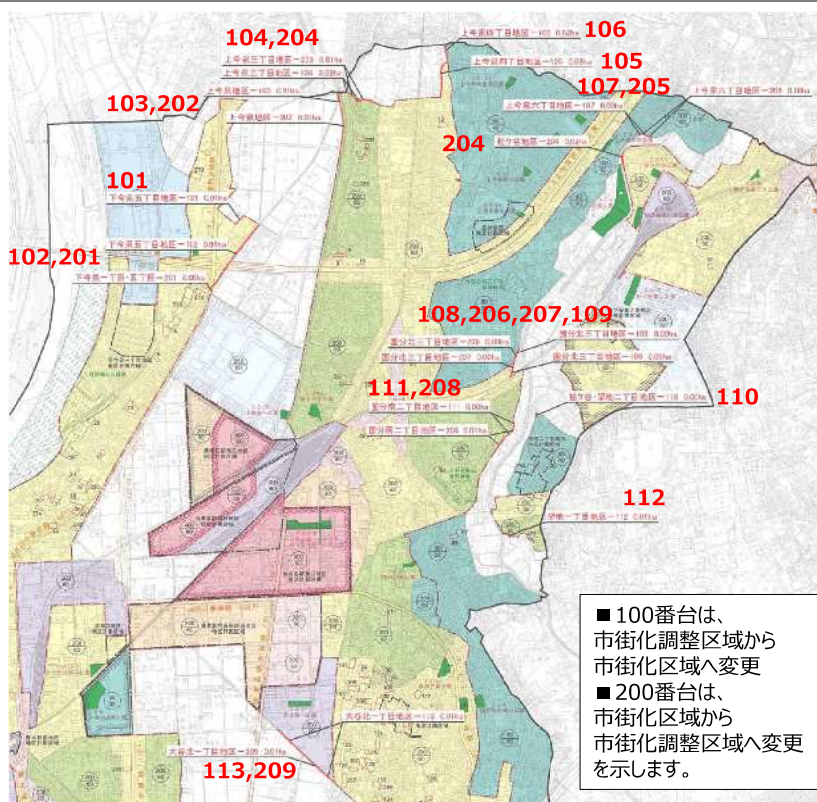
◆ 既存の市街化区域に収容できない人口の受け皿とする概ねの区域（候補地）については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになるまで市街化区域への編入を保留

※ なお、上今泉・下今泉五丁目周辺については、一部で産業系のフレームを設定

12

3-2 区域区分の変更

(2) 事務的編入 (P33-57)

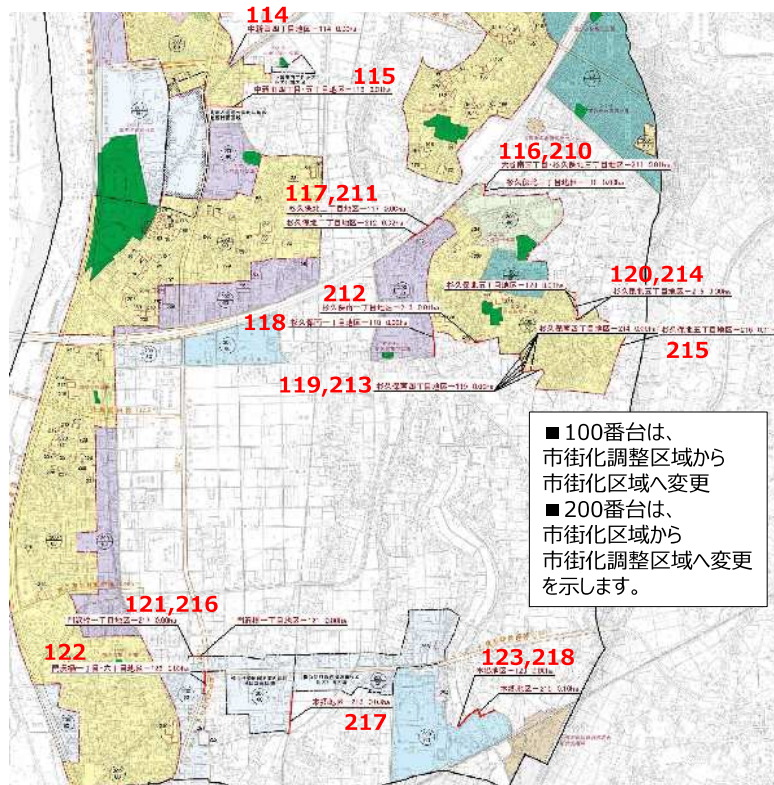


番号	地区名	面積 (ha)	用途地域等		事由
			前	後	
101	下今泉五丁目	+0.01	調整	一住	道路整備
102	下今泉一丁目・五丁目	+0.08	調整	一住	道路整備
201		0.00	一住	調整	
103	上今泉	+0.01	調整	一中高	精度向上
202		-0.01	一中高	調整	境界明確化
104	上今泉三丁目	+0.02	調整	一中高	区域界の調整
203		-0.01	一中高	調整	
105	上今泉四丁目	+0.03	調整	一住	道路整備
106	上今泉四丁目	+0.02	調整	一住	道路整備
204	柏ヶ谷	-0.02	一住	調整	境界明確化
107	上今泉六丁目	0.00	調整	一低	道路整備
205		0.00	一低	調整	
108		0.00	調整	一低	
206	国分北三丁目	0.00	一低	調整	道路整備
207		0.00	一住	調整	
109		0.00	調整	一住	
110	柏ヶ谷・望地二丁目	0.00	調整	一低	道路整備
111	国分南二丁目	0.00	調整	一中高	道路整備
208		-0.01	一中高	調整	
112	望地一丁目	+0.01	調整	一中高	境界明確化
113	大谷北一丁目	+0.01	調整	準工	道路整備
209		-0.01	準工	調整	

13

3-2 区域区分の変更

(2) 事務的編入 (P33-57)



番号	地区名	面積 (ha)	用途地域等		事由
			前	後	
114	中新田四丁目	0.00	調整	一住	道路整備
115	中新田四丁目・五丁目	+0.01	調整	一住	道路整備
116	杉久保北三丁目	0.00	調整	二中高	界明確化
210	杉久保南五丁目	-0.01	二中高	調整	
117	杉久保北二丁目	0.00	調整	準工	界明確化
211	杉久保北二丁目	-0.02	準工	調整	
118	杉久保南一丁目	+0.02	調整	準工	道路整備
212	杉久保南一丁目	-0.01	一住	調整	界明確化
119	杉久保南四丁目	0.00	調整	一住	道路整備
213	杉久保南四丁目	0.00	一住	調整	
120	杉久保北五丁目	+0.01	調整	一住	界明確化
214	杉久保北五丁目	0.00	一住	調整	
215	杉久保北五丁目	-0.01	一住	調整	界明確化
121	門沢橋一丁目	0.00	調整	工業	道路整備
216	門沢橋一丁目	0.00	工業	調整	
122	門沢橋一丁目・六丁目	+0.03	調整	工業	界明確化
217	本郷	-0.03	工業	調整	界明確化
123	本郷	0.00	調整	工専	界明確化
218	本郷	-0.10	工専	調整	
合計					
		市街化区域	+0.26	1,479ha	(±0)
		市街化調整区域	-0.24	1,179ha	(±0)

14

4 都市計画の変更内容【市決定】（諮問）

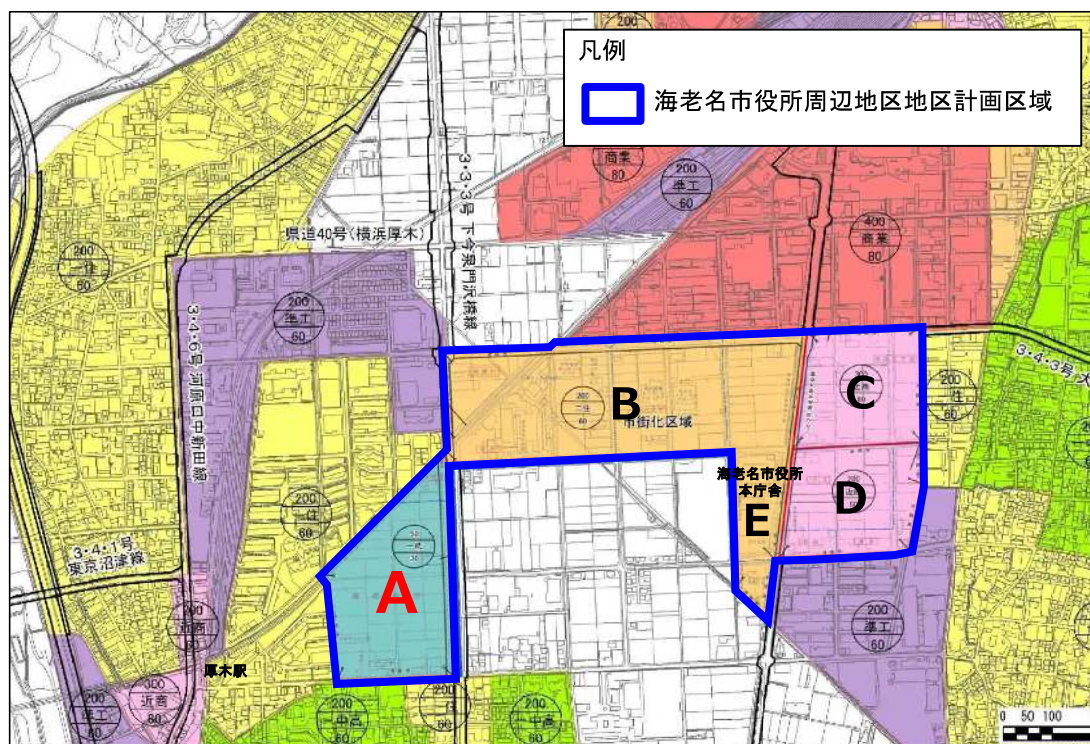
(1) 市決定案件一覧（諮問）

区分	No.	案件	
県決定案件	1	海老名都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	意見聴取
	2	海老名都市計画 都市再開発の方針の変更	
	3	海老名都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更	
	4	海老名都市計画 区域区分の変更	
市決定案件	1	海老名都市計画 用途地域の変更	諮問
	2	海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更	
	3	海老名都市計画 地区計画の変更（海老名市役所周辺地区地区計画）	

15

4 都市計画の変更内容【市決定】（諮問）

（2）中新田丸田地区の区画整理事業による都市計画の変更概要



16

4 都市計画の変更内容【市決定】（諮問）

（2）中新田丸田地区の区画整理事業による都市計画の変更概要

土地区画整理事業の土地利用が概ね固まったことから、本来想定していた用途地域に変更します。

土地利用が固まるまで	土地利用が概ね決定後
	
区画整理事業の妨げとなる土地利用を可能な限り制限するため、暫定的に厳しい用途地域を設定 第一種低層住居専用地域を指定	本来想定していた用途に変更し土地区画整理事業を進める。 第二種住居地域を指定

17

4 都市計画の変更内容【市決定】（諮問）

（2）中新田丸田地区の区画整理事業による都市計画の変更概要

都市計画の種類	現行（R6.3.29決定）	変更する都市計画（案）
（1）用途地域	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30%、容積率 50%	第二種住居地域 建蔽率 60%、容積率 200% ※地区計画によって、一部制限を強化
（2）防火地域及び 準防火地域	—	準防火地域 ※海老名市「防火地域及び準防火地域指定の基準」に基づき、第二種住居地域の全域に「準防火地域」を指定
（3）地区計画	A地区	①地区の区分 ②土地利用の方針 ③地区施設 ④建築物の用途の制限 ⑤容積率の最高限度 ⑥建築物の敷地面積の最低限度 ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限 ⑧建築物の高さの最高限度等 ⑨建築物等の形態又は意匠の制限 ⑩垣又は柵の構造等の制限 ⑪壁面の位置の制限
	C地区	①壁面の位置の制限 道路上の上部利用等に係る文言の追加 その他文言の追加

18

4-1 用途地域の変更

（1）用途地域の変更（P72-88）

海老名都市計画 用途地域の変更・新旧対照表

種類	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	約 178ha	約 186ha	—約7.78ha
第一種中高層住居専用地域	約 121ha	約 121ha	+約0.01ha
第二種中高層住居専用地域	約 20ha	約 20ha	—約0.01ha
第一種住居地域	約 662ha	約 662ha	+約0.10ha
第二種住居地域	約43ha	約35ha	+約7.80ha
近隣商業地域	約 39ha	約 39ha	
商業地域	約 45ha	約 45ha	
準工業地域	約 166ha	約 166ha	
工業地域	約 143ha	約 143ha	
工業専用地域	約 62ha	約 62ha	—約0.10ha
合 計	約1,479ha	約1,479ha	+約0.02ha

19

4-2 防火地域及び準防火地域の変更

(1) 防火・準防火地域の変更 (P89-102)

海老名都市計画 防火地域及び準防火地域の変更・新旧対照表

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
防火地域	約 45ha	約 45ha	
準防火地域	約 895ha	約 887ha	+約7.9ha

20

4-3 海老名市役所周辺地区地区計画の変更

(1) 地区計画の変更 (P103-141)

海老名市役所周辺地区地区計画の主な変更項目

地区整備計画	変更前	変更後				
①地区の区分	A	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
②土地利用の方針	○	○	○	○	○	○
③地区施設	—	—	○	○	○	○
④建築物の用途の制限	—	○	○	○	○	○
⑤容積率の最高限度	—	○	—	—	—	—
⑥建築物の敷地面積の最低限度	—	○	○	○	○	○
⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	—	○	—	—
⑧建築物の高さの最高限度等	—	○	○	○	○	○
⑨建築物等の形態又は意匠の制限	○	現状の制限から変更なし				
⑩垣又は柵の構造等の制限	○	現状の制限から変更なし				
⑪壁面の位置の制限	○	○	○	○	○	○

○：地区整備計画の制限等を適用

21

5 今後のスケジュール

