

審議事項	項目	内 容	対 応
条例の基本理念について	提言	① 土地利用の権利と公共性（公共の福祉）、開発と自然環境の保全、これら相反すると思われる双方のバランスをとった内容とされた 概要版P2 (a)	「調和をしながら持続的に発展」の記述を盛り込みました。
		② 次世代に繋ぐまちづくりを盛り込まれたい。 概要版P2 (b)	「次世代に守り引き継ぎ…」の記述を盛り込みました。
	意見	大坂委員 自然環境に対する理念は良いが、九里の土手の記載は必要か。	貴重な自然緑地であり景観からも必要と判断しました。
		鈴木委員 自然との調和を前面に持って来ていることは良いことである。	ご意見として基本理念に盛り込みました。
		伊波委員 自然との調和はあるべきで、景観条例との整合は確認する必要がある。	景観条例との整合については双方条例の運用の中でも調整します。
		久保委員 自然環境に特化させず、活力あるまちづくりなどを含め、多様な価値観を抱合する意味を込めて「豊かで快適な住環境を守り育む」といった整理にした方が良い。 概要版P2 (c)	「豊かで快適な環境…」の記述を盛り込みました。
加藤座長 開発と保全のバランスを保つ内容で整理した方が良い。また、次世代の人を含め、皆が関わり守っていく表現が良い。 概要版P2 (a) (b)	提言①②のとおり盛り込みました。		
市民協働の制度と市民から提案できる制度について	提言	① 「まちづくり市民活動制度」は、ハードな活動とソフトの活動とに分けることが望ましい。更に、土地利用と施設管理とに分けることも望ましいことから、条件の整理とともに制度の細分化を検討されたい。 概要版P5 (d)	土地利用のルール化策定を目的とした「ルール型」、居住環境や自然環境などの環境の維持保全を目的とした「保全型」、公の施設管理を目的とした「施設管理型」の3つに分けました。
		② 市民からの提案をどのような基準で市が判定するのか、その手続きの流れを含めて整理されたい。	別途判断基準を定めます。流れについては骨子に盛り込みます。
		③ 要件にかかる市民の年齢について、民法など他の法令と照らし合わせて、年齢の引き下げについて検討されたい。 概要版P5, 6 (e)	不動産に関する場合は20歳、それ以外は高校生までが活動できるよう16歳としました。
	意見	大坂委員 自治会・町内会との利害調整の方法を条例に含めてもらいたい。	都市計画審議会への意見聴取とともに調整のための公聴会開催規定を設けました。
		加藤座長 ルールを決める上で同意率は必要、まちづくり市民活動制度はハードとソフトの2本立てに整理した方が良い。 概要版P5 (d)	提言①のとおり3本立てといたしました。
		伊波委員 条例にソフト面を入れることでエリマネ活動の妨げになるのではと思える。	ご意見の懸念がある一方で、制度を活用し認定を受けることで、公式な活動として第三者から認知されるメリットもあるかと思えます。
		久保委員 権利の制限にかかる部分の是非は誰が判断するのか運用に工夫が必要ではないか。	規則並びに運用基準を定め、その中で承認基準についても定めることといたします。
			条例の理念でまちづくりを通じて若者を育成していくことを踏まえると同意を求める対象者は18歳以上でも良いのでは。 概要版P5, 6 (e)
		鈴木委員 権利対象者と同意対象者のすみ分けが難しい。 概要版P4, 5 (f)	不動産にかかわる場合は、全ての権利者が同意の対象とするようにいたします。
		市川委員 公共施設は市民の財産であり制度の対象となるのか分からない。	アダプト制度と同等な位置付けと捉えました。

審議事項	項目	内 容	対 応	
土地利用の規制と開発事業の区分について	提言	① 市長の事前同意を得る開発事業については、開発事業全体の中のどの時点で同意を得るのか整理されたい。 概要版P12 (g)	予定する手続きの6ヶ月前までにいたしました。これは大規模土地取引の前とすることで、予防措置といたします。	
		② 市街化調整区域の土地利用については、切土や盛土の基準（屋根のない資材置場を含め）、農地保全も考慮しながら条例に反映させるべきと考える。 概要版P10 (h)	通常の開発事業と同じ扱いといたします。	
		③ 時代背景を踏まえた土地利用のニーズへの対応や住工混在の問題については、総合計画や都市マスタープランを踏まえ、市のスタンスをどのように定めるのか、整理しておく必要がある。	条例で定める基本理念をもとに都市計画で定めた用途の純化を目指すことを基本といたします。	
	意見	鈴木委員	計画段階での市長の事前同意をどのように取り扱われるのか。 概要版P12, 13 (i)	骨子の中で同意基準を設けました。
			今回の条例で市街化区域内農地と、市街化調整区域農地の取り扱い方はどうするのか。 概要版P10 (h)	市街化農地は生産緑地制度により対応し、調整区域農地については転用によるトラブルを防ぐため土地利用を開発事業扱いといたしました。
		市川委員	他市より厳しい基準のように思える。市街化調整区域の切土盛土の規定、ソーラーパネルの設置についての基準を設けてもらいたい。 概要版P10 (h) P9 (j)	提言②のとおりといたしました。手続きについては簡素化の規定を設けます。
		大坂委員	工業系用途地域の容積率を上げて商業地域並みにしたらどうか。	工業系用途周辺への環境対策として、容積率の緩和規定は設けませんでした。
			ユーティリティ土地を生み出し、公園に限定せず保育所や幼稚園など何にでも使える土地を提供させるようにしたらどうか。 概要版P14 (k)	公園基準については国の基準があるので従わざるを得ません。それ以外については、整備協力金といたしました。
		城向委員	普通のホテルで建設し、実はラブホテルとなることもあるのでは。	ラブホテルの構造上の定義を定め予防措置を講じます。
		向井委員	市長の事前同意を構想のどの時点で諮るのか。 概要版P12 (g)	提言①のとおりといたしました。
			市街化調整区域の土地利用は、農地の保全を条例にどう反映させるのかじっくり協議を進める必要がある。 概要版P10 (h)	市街化調整区域の土地利用を開発事業扱いとし、農地保全についての取り扱いは市農政サイドと調整いたします。
			近年の用途のニーズへの対応、工業系用途（住工混在）問題について市のスタンスをきちんとしておくべきである。	提言③のとおり用途の純化を基本といたします。
			ラブホテルと遊技場については、他条例で定められているものを市条例で二重に縛る必要はないのでは。 概要版P12 (l)	市の姿勢を示すとともに、県条例への上乗せも検討していることから条例で取り扱うことといたしました。
		開発事業の周知範囲と手続きについて	提言	① 開発事業の手続きについては、運用する中で、柔軟な対応について整理されたい。 概要版P9 (j)
② 手続きにおいて、神奈川県がどのようにかわるのか、手続きの中に加えられたい。 骨子P24～26	フローの中に神奈川県のかかわりを入れました。			
意見	城向委員		このフローでは県と市のアプローチが見えない。 骨子P24～26	提言②のとおり神奈川県のかかわりを入れました。
	鈴木委員		このフローで大丈夫か。今までの3倍位かかると思える。 概要版P9 (j)	提言①のとおり、柔軟な運用規定を設けます。
	市川委員		理想の形であり、基本的にはこのフローでいいのでは。工事着手後のクレーム対応などのプロセスを検討してもらいたい。	開発工事着手後のトラブル対応は何らかの規定を設けます。
	向井委員		あまりにも模範的、形式的であり、業者としては手続きを避けるため規模を縮小して開発をするのでは。省ける手続きは省くべきである。開発逃れを考慮した運用が欲しい。 概要版P9 (j)	提言①のとおり、柔軟な運用規定を設けます。
			周知範囲は良いが、時期について事前の段階では内容が具体的ではないことが多いので、判断が迷うようなら周知を行わないという判断もあるのでは。	住民とのトラブルを避けることから可能な限り情報の開示は制度として行うことを前提といたしました。
	加藤座長		フローの中で県の位置付けを記載した方が良い。 骨子P24～26	提言②のとおり神奈川県のかかわりを入れました。
事業者側との協議が平行線となった場合の都計審の位置付けは考えた方がいい。 概要版P16 (m)		双方からの意見書、見解書の提出、指導又は助言の申出による都計審からの意見聴取を設けました。		

審議事項	項目	内 容	対 応	
開発指導基準について	提言	① 法令および他の条例との関係を整理されたい。	市の独自基準については関係する法令等との整合について、引き続き精査いたします。	
		② 時代のニーズを把握し、将来を見据えたルールづくりに配慮されたい。	概要版P14 (k) 教育社会施設に対しては、協力金を求めることといたしました。 概要版P14 (n) 緑化基準についても現実的ではないので見直しを行います。	
		③ 500㎡未満の開発に対するルールや基準についても検討されたい。	概要版P10 (o) 大規模開発事業で掲げた一部の土地利用では、500㎡未満も対象としました。また、最低敷地面積については開発事業以外も基準に努めることといたしました。 概要版P15 (p)	
	意見	鈴木委員	市がまちづくりに投資した分を回収する意味で、提供公園については面積の3%ではなく、可能な範囲の6%まで引き上げて良いのでは。	概要版P13 (q) 3~6%とし、開発の用途に応じ定めることといたしました。詳細は所管課と調整します。
		城向委員	協定公園の場合、購入の際に公園分の費用を負担し、その後固定資産税を負担するのでは二重負担のような気がする。	協定公園は建築敷地として取り扱うことができるメリットがあることから一方的な負担にはならないと判断いたしました。
		大坂委員	積雪した雪が屋根から滑り落ちることで近隣とのトラブルになるようなことを防ぐ手だてを条例に入れられないか。	建築構造の仕様となることから条例の対象とするのは難しいと判断いたしました。
			建築協定を定める場合、決められた年数後に改訂する規定を盛り込むことを条例で定められないか。	骨子P10 期限を10年といたしました。規則または運用基準の中に盛り込みます。
			保育所や学校は10年も過ぎれば要らなくなる可能性がある。	概要版P14 (k) 用地提供は求めず教育社会施設整備協力金を求めることといたしました。 k
			区域の細分化、時期の差による開発逃れを防ぐ手立てが必要。(追加)	期間を開けず、同一事業者により連続的に開発する場合の取り扱い規定を別途検討いたします。
		向井委員	幅員4m以上であれば開発道路は市で受けてもらいたい。他の法律との兼ね合いもある。	自家用車の大型化、宅配車両の通行を考慮すると幅員4mの道路では良好な住環境とは言えないことから、やむを得ない場合の道路幅員を基準の6mから縮小する規定を検討します。
			教育社会施設については、施設を限定するのはどうか。必ずしも若い世代だけが住むとは限らない。居住状況や入居対象等に柔軟に対応できるようにしてはどうか。	概要版P14 (k) 保育所、小中学校と限定せず教育社会施設といった表現として、整備協力金の負担を求めることといたしました。 k
			提供緑地については、面積の大小より連続性が重要なのでは。	狭小でも既存の公共緑地の連続性が確保できれば提供公園等として扱うこととする規定を運用基準で定めます。
			集会所については、開発戸数だけでなく面積基準も考えるべきである。	概要版P14 (r) 開発戸数による設置基準とともに面積基準も決めました。 r
			駐車場の確保は、一律に全戸確保ではなく、地域性を考慮すべき。また、県条例との絡みもある。	概要版P14 (s) 用途及び立地に応じた基準といたしました。 s
			防災備蓄倉庫は、場合によっては建築物扱いとなる。	概要版P14 (t) 災害時の資機材の確保が目的であることから、資機材のみの規定といたしました。 t
			開発区域面積500㎡未満の許可不要に対して、条例で規制を設けても良いのでは。	概要版P14 (o) 提言③のとおりといたしました。 o

海老名市住みよいまちづくり条例

骨子概要版



1 住みよいまちづくり条例とは

海老名市は、平成22年のさがみ縦貫道路・海老名ICの開通、平成26年の海老名駅西口のまち開きなど、都市の発展とともに民間による様々な開発計画が立案され、そのことが市のまちづくりへ影響することが懸念されております。

また、社会環境の変化などから、既存の住環境にも変化が現れており、そのことが今後のまちのイメージダウンにつながることも想定されております。

まちの持続的発展には、拠点となる区域の再整備とともに、まちづくりに対する様々な課題に対し、制度をもって対応する必要があることから、新たなまちづくりのルールを条例で定め、住みたい住み続けたいまち海老名を目指すものであります。

○ 条例の構成

海老名市都市マスタープラン



条例の基本理念

市民協働のまちづくり

市民等と市とが協働で進めるためのまちづくり制度を定めます。

- 1 まちづくり重点地区制度 ①市民によるまちづくり重点地区
②行政によるまちづくり重点地区
- 2 まちづくり市民活動制度 ①ルール型まちづくり市民活動計画
②保全型まちづくり市民活動計画
③施設管理型まちづくり市民活動計画

市民提案のまちづくり

市民等の自発的かつ自主的なまちづくりを推進するため、都市計画の制度活用のための制度を定めます。

- 1 地区計画提案制度
- 2 都市計画決定及び変更に関する提案制度
- 3 建築協定及び地区計画の活用

地域配慮のまちづくり

- 1 大規模土地取引行為の届出制
大規模な土地を取引する際には市へ届け出ることを定めます。
- 2 大規模開発事業の手続き
開発の規模、土地利用に応じた事業周知の範囲やその手続きを定めます。

環境保全のまちづくり

- 1 特定開発事業の事前同意制度
工業系用途地域への大型マンションや商業施設、送電線などの鉄塔、ラブホテルや遊技場の建設には、事前に市長の同意を必要とします。
- 2 特定開発事業の建築禁止区域の設定
ラブホテルと遊技場については、市内に建築禁止区域を定めます。

○ 用語の定義

- 市民： 海老名市内に住民登録をしている者
- 住民： 土地を所有する者又は建物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者
- 事業者： 市民以外で何らかの事業を営んでいる者
- 開発事業： 都市計画法で規定する開発行為又は建築基準法で規定する建築又は建築行為の有無にかかわらず土地の区画形質の変更する事業
- 開発事業者： 開発事業を行おうとする者又は開発事業を行う者
- 事業区域： 開発事業を行う区域
- 遊技場： 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号（ぱちんこ屋等）に規定する遊技場のうち、まあじゃん屋を目的とした遊技場を除いたもの及び同法第2条第1項第5号（ゲーム機等を備える店舗等）に規定する遊技設備
- ラブホテル： 旅館業を目的とする建築物のうち、専ら異性と同伴する客に利用させることを目的とする建築物

○ 基本理念

- (1) まちづくりは、公共の福祉の優先を踏まえ、相模川や農地を恵みとした自然環境をはじめ、九里の土手などの斜面緑地や田園風景と調和をしながら持続的に発展することを目指し、豊かで快適な環境を次世代に守り引き継ぎ、育むよう行わなければならない。 (a) (b) (c)
- (2) まちづくりは、若者から高齢者までのすべての市民および事業者らが自ら主体となり、市との相互理解および責任と信頼を下に協働して行わなければならない。
- (3) まちづくりは、安全安心を確保するため計画的に行うとともに、次世代を担う子どもや若者が、健全な生活環境と教育環境の中で成育することを目的に行わなければならない。 (b)

- 📍 都市マスタープランとは … 都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき、議会の議決を経て定められたもので、将来の都市像を実現させるため都市づくりの方向性を総合的に示したものです。

○ 市・市民・開発事業者の責務

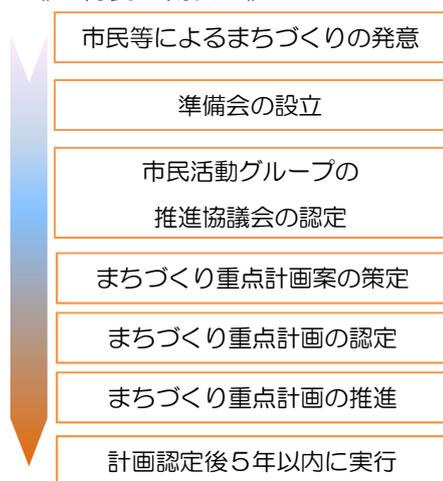


2 まちづくり重点地区制度とは

○ 市民が主体となり進めるまちづくり重点地区

土地所有者を含む市民等及び開発事業者が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的にとりくむための制度です。

《 制度の流れ 》



● 協議会の認定要件

- ① 対象面積 3,000㎡以上
- ② 対象地区
 - ・都市マスタープランの各拠点
 - ・市街地再開発事業などの方針地区
 - ・防災対策が必要な地区 など
- ③ メンバー 地区内の市民等、土地所有者及び開発事業者の10名以上で構成

※認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

● まちづくり重点計画の認定要件

- ① 地区内の20才以上の市民等の1/2以上の同意
 - ② 土地と建物にかかわる計画は、①に加えて各権利者の2/3以上の同意 (f)
 - ③ 計画認定後5年以内に実行するスケジュールがある
- ※認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

● 提案できるまちづくり重点計画

- ① 市街地整備に関する事項
- ② 土地利用に関する事項
- ③ 建築物及び工作物に関する事項
- ④ 景観及び町並みに関する事項
- ⑤ 緑地等の保全及び緑化に関する事項
- ⑥ 防災及び防犯に関する事項
- ⑦ その他まちづくりの推進に必要な事項

○ 市が主体となるまちづくり重点地区

市が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的にとりくむための制度です。

● まちづくり重点計画の対象地区

- ・都市マスタープランの各拠点
- ・市街地再開発事業などの方針地区
- ・防災対策が必要な地区 など

● まちづくり重点計画の計画事項

- ① 市街地整備に関する事項
- ② その他まちづくりの推進に必要な事項

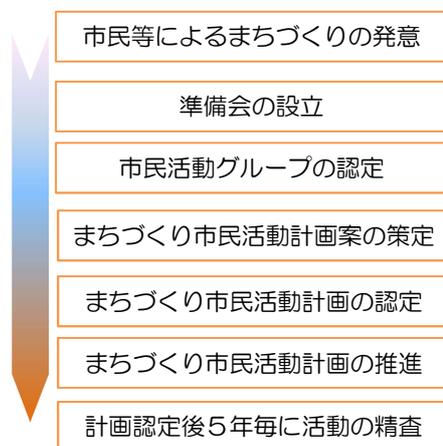
※計画の決定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

3 まちづくり市民活動制度とは

市民が主体となって行われる地区のまちづくり活動を支援、推進することを目的とした活動制度です。

	(d) 各活動計画	目 的
a	ルール型まちづくり市民活動計画	土地利用のルールと維持保全を目的
b	保全型まちづくり市民活動計画	居住環境及び自然環境などの環境の維持保全を目的
c	施設管理型まちづくり市民活動計画	公の施設管理を目的

《 制度の流れ 》



a ルール型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 概ね1,000㎡以上
 - ② メンバー 地区内の市民、土地所有者、事業者の5名以上で構成
※この場合の市民は20才以上とします
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 土地利用できる建物を含めた用地に関する事項
 - ② 建物の垣や塀などの工作物を対象とした景観に関する事項
 - ③ 土地利用の用途に必要な事項
- 計画の認定要件
 - ① 地区内の20才以上の居住者の1/2以上の同意
 - ② 土地と建物に掛る計画は、①に加えて各権利者の2/3以上の同意 (f)
 - ③ 活動計画の周知が十分に図られている

※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

b 保全型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 概ね1,000㎡以上
 - ② メンバー 地区内の市民等及び土地所有者の5名以上で構成
※この場合の市民は16才以上とします (e)
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 自治会活動、防災及び防犯、緑化及び緑地の保全に関する事項
 - ② その他居住や環境などの保全に関する事項
- 計画の認定要件 (e)
 - ① 地区内の16才以上の市民等の1/2以上の同意
 - ② 活動計画の周知が十分に図られている

※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

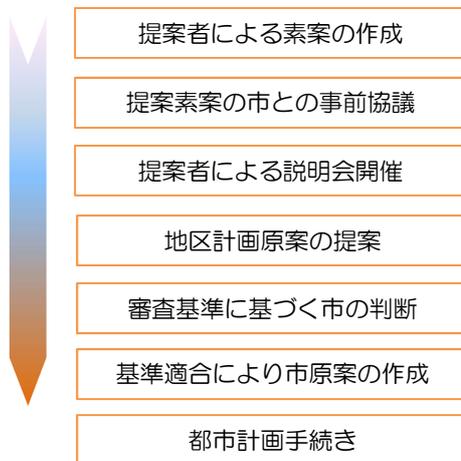
c 施設管理型まちづくり市民活動計画

- 市民活動グループの認定要件
 - ① 対象面積 管理の対象としている施設面積 (e)
 - ② メンバー 施設周辺の概ね半径1 km以内に居住又は通学、通勤している16才以上の者5名以上で構成
- 策定（提案）できる計画事項
 - ① 施設の管理と活用に関する事項
 - ② その他施設の保全に関する事項
- 計画の認定要件
 - ① 施設管理者の承諾が得られている
 - ② 施設利用者の十分な理解が得られている
 - ※ 認定にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

4 提案型地区計画制度とは

都市計画法第16条第3項で定められた地区計画案を申出できる方法を定めます。

《 制度の流れ 》



- 提案ができる団体等
 - ① 提案地区内の土地所有者及び他の権利を有する者
 - ② まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
 - ③ まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人
 - ④ 都市計画法の開発許可を得た開発事業者
- 提案できる要件
 - ① 面積3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道等の地形地物で囲まれた一団の土地
 - ② 都市計画法など関係法令により定められている内容に適合している
 - ③ 前記②の団体による提案の場合は、提案地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている
 - ④ 地区内の土地所有者及びそれ以外の権利者の2/3以上の同意
- 審査基準
 - ① 都市計画法などのまちづくり関係法令に適合している
 - ② 市のまちづくり計画に適合している
 - ③ 内容に合理性がある
 - ④ 関係者に十分な説明が行われ理解が得られている
 - ※ 審査にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

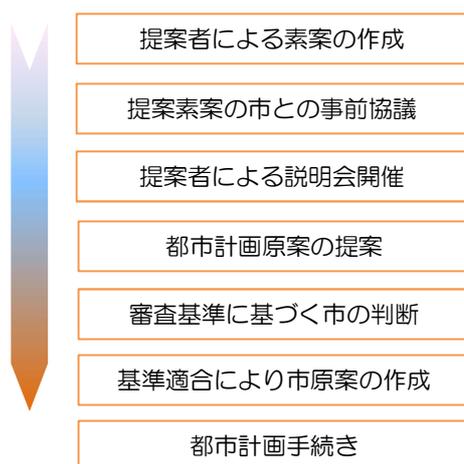
📍 都市計画法第16条第3項 … 地区計画等の案については、住民又は利害関係人から申し出る方法を市町村が定めることができることが規定されています。

📍 地区計画とは … 地区・街区のレベルで、まちづくりの方針や目標、道路・公園などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。

5 都市計画の決定及び変更の提案制度とは

都市計画法第21条の2から第21条の5で定められた都市計画の決定及び変更の提案ができる方法を定めます。

《 制度の流れ 》



- 提案ができる団体等
 - ① 提案地区内の土地所有者及び他の権利を有する者
 - ② まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
 - ③ まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人
- 提案できる要件
 - ① 面積3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道等の地形地物で囲まれた一団の土地
 - ② 前記②の団体による提案の場合は、提案地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている
 - ③ 地区内の土地所有者及びそれ以外の権利者の2/3以上の同意
- 審査基準
 - ① 都市計画法などのまちづくり関係法令に適合している
 - ② 市のまちづくり計画に適合している
 - ③ 内容に合理性がある
 - ④ 関係者に十分な説明が行われ理解が得られている

※ 審査にあたって都市計画審議会の意見聴取を行います

📌 都市計画法第21条の2から第21条の5 … 都市計画の決定等の提案について、提案できる要件等とその基本的な手続きが規定されています。

6 建築協定又は地区計画の活用について

一団の既存住宅地及び開発事業等により新たに整備される一団の住宅地の、良好な住環境を維持・保全するために、建築協定又は地区計画の活用を推奨するとともに、一定規模以上の新たな住宅地では活用しなければならないことを定めます。

○建築協定又は地区計画を活用しなければならない地区

- 対象地区 開発事業により新たに整備された一団の住宅地
- 対象面積 区域面積5,000㎡以上

📌 建築協定 … 建築基準法第69条に基づき、公的機関（特定行政庁）が認可した、住民発意による建築物の用途形態等に関する土地所有者等の自主的協定です。

7 大規模土地取引行為の届出制度

大規模な敷地の土地取引により、市のまちづくりへ影響が出ることを抑えるため、土地取引を行う場合は、事前に市に届け出ることを制度として定めます。

○届出の対象となる土地取引とは

- ・ 対象規模 5,000㎡以上の一団の土地
- ・ 対象形態 土地売買契約による土地取引で贈与等は除く
- ・ 届出者 土地の売主又は購入を予定している者
- ・ 届出時期 土地売買契約予定日の3か月前まで

○届出に対する対応

土地取引の時点で予定している事業計画について、市のまちづくりに影響が出る恐れがある場合には、市が届出者に対して必要な助言及び指導を行います。

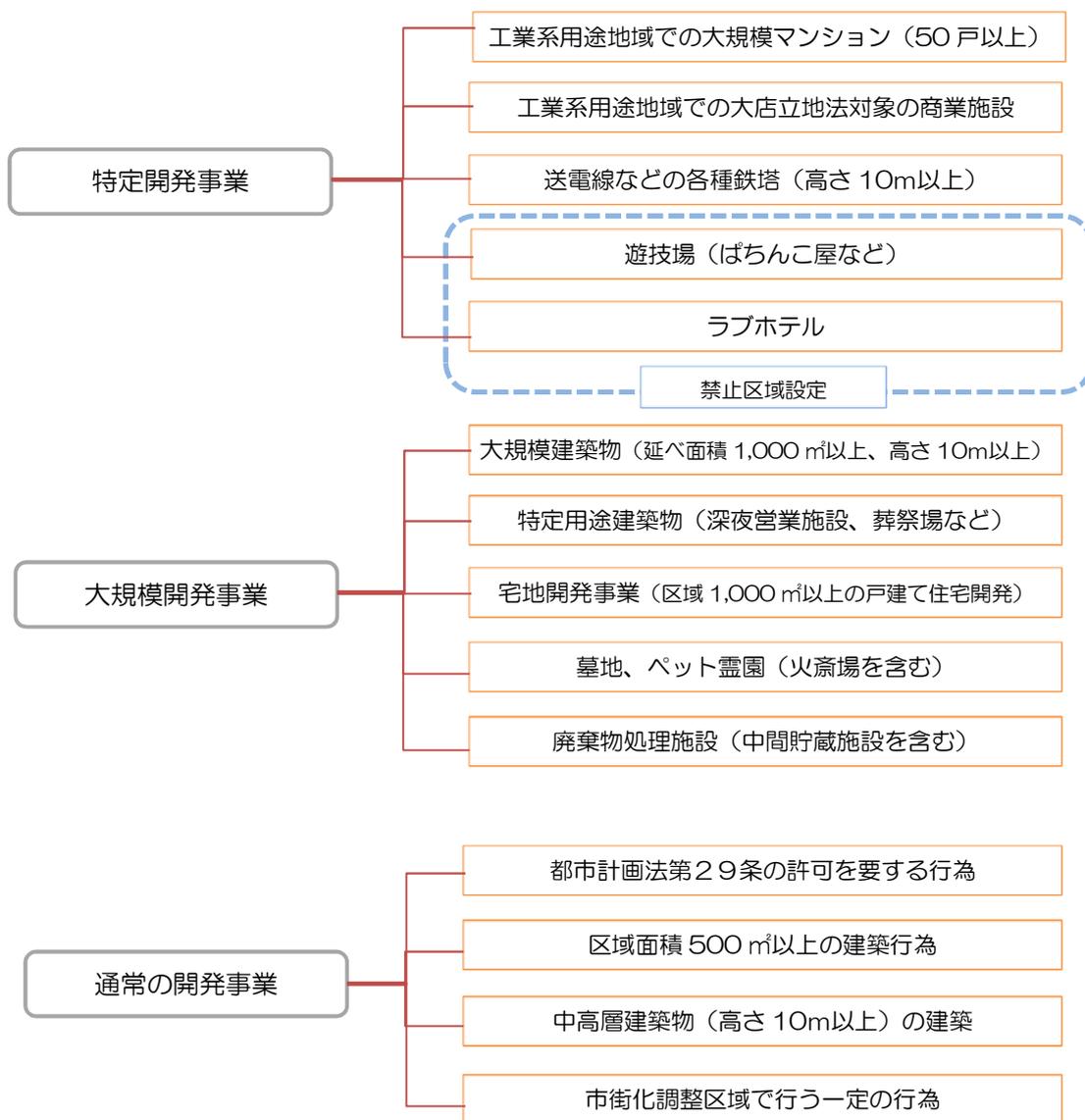


8 開発事業の地域への配慮

開発事業を用途や規模に応じて、特定開発事業、大規模開発事業、通常の開発事業の大きく三つの事業に区分し、それぞれの手続き方法を定めます。

また、特定開発事業は、構想の段階で事前に市長の同意が必要となります。

○開発事業の区分



○開発区分ごとの周知方法

特定開発事業・大規模開発事業	説明会開催による周知
通常開発事業	<u>個別周知又は、住民の求めに応じ説明会の開催</u>

(j)

○開発事業ごとの周知範囲

開発事業区分		用途及び規模	周知範囲※1
特定 開発 事業	大規模マンション	計画戸数 50 戸以上	50m 以内
	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法に該当する商業施設	50m 以内
	送電線を含む各種鉄塔	高さ 10m以上、但し避雷針は除く	高さの2倍以内※3
	遊技場		100m 以内
	ラブホテル		100m 以内
大規模 開発 事業	大規模建築物	延べ面積 1,000 m ² 以上かつ高さ 10m以上	50m 以内※2
		集客施設は延べ面積 1,000 m ² 以上（駐車場を除く）	50m 以内
	特定用途建築物	深夜営業※5施設で延べ面積 500 m ² 以上	30m 以内
		葬祭場（遺体安置所含む）延べ面積 500 m ² 以上	30m 以内
		<u>ワンルーム形式 20 戸以上の集合住宅 (o)</u>	30m 以内
	宅地開発事業	専用住宅を目的とした区域面積 1,000 m ² 以上	30m 以内
	墓地、火葬場を含む ^h 霊園	<u>規模にかかわらず新設又は拡張 (o)</u>	100m 以内
廃棄物処理施設	<u>規模にかかわらず中間処理施設を含む施設 (o)</u>	300m 以内	
通常 開発 事業	29 条許可開発行為	規模にかかわらず	20m 以内※2
	建築行為	事業区域が 500 m ² 以上の建築を行う行為	20m 以内※2
	中高層建築物	高さ 10m以上	20m 以内※2
	市街化調整区域の行為	※4	20m 以内

※1 周知範囲は、事業区域の敷地境界線からの水平距離とします。

※2 建物の高さが10m以上の場合は、当該建物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲についても周知範囲といたします。
なお、第1種低層住宅専用地域の場合は高さ10mではなく軒高7m以上で対象となります。

※3 各種鉄塔の一番外側の躯体から当該鉄塔等の高さの2倍に相当する距離までの範囲とします。なお、高さの2倍以上ある事業区域の場合は、敷地境界線から水平距離10m以内とします。

※4 市街化調整区域の行為は次のとおりとします。

- 用途を問わず建物を建築する場合、但し既存建物の建替えは除く。
- 面積500m²以上の駐車場を設置する場合、但し公共工事に伴う仮設駐車場は除く。
- 面積にかかわらず資材置場を設置する場合、但し公共工事に伴う仮設資材置場は除く。
- 太陽電池モジュールの設置でモジュール面積の合計が1,000m²以上で一団の場合。
- 面積500m²以上のグランド等の設置する場合。
- 単に30cm以上の切土、盛土を行う場合。

(h)

※5 深夜営業とは 営業時間23時から翌日の6時までにかかる時間帯で営業する場合。

- 上記の表以外の周知
 - ①区域が属する自治会の代表者、農業委員及び生産組合長
 - ②範囲が重なるまちづくり重点地区推進協議会、又はまちづくり市民活動グループ
 - ③工事用車両の通行、その他生活環境に著しい影響がある地域

○開発区分ごとの手続き

	手 続	対応者	特定開発事業	大規模開発事業	通常の開発事業
事前 同意	特定開発事業構想届出書の提出	開発事業者	○	—	—
	特定開発事業通知書（同意・不同意の通知）	市	○	—	—
開 発 基 本 計 画 書	開発基本計画書の提出	開発事業者	○	○	○
	開発基本計画標識の設置、設置届の提出	開発事業者	○	○	○
	開発基本計画説明会の開催、結果報告	開発事業者	○	○	—
	開発基本計画説明会結果縦覧	市	○	○	—
	開発基本計画への意見書提出	住民	△	△	—
	意見書の写し送付	市	△	△	—
	意見書に対する見解書の提出	開発事業者	△	△	—
	意見書及び見解書の縦覧	市	△	△	—
	都市計画審議会への意見聴取	市	△	△	—
	事業者への指導及び助言	市	△	△	—
指導及び助言の縦覧	市	△	△	—	
開 発 事 前 協 議 書	開発事業事前協議書の提出	開発事業者	○	○	○
	開発事業標識設置、設置届の提出	開発事業者	○	○	○
	開発事業説明会の開催、結果報告	開発事業者	○	○	△
	開発事業説明会結果縦覧	市	○	○	△
	開発事業への意見書提出	住民	△	△	△
	意見書の写し送付	市	△	△	△
	意見書に対する見解書の提出	開発事業者	△	△	△
	意見書及び見解書の縦覧	市	△	△	△
	開発事業再説明会の開催要求	住民	△	△	△
	開発事業再説明会の開催、結果報告	開発事業者	△	△	△
	開発事業への再意見書提出	住民	△	△	△
	再意見書の写し送付	市	△	△	△
	再意見書に対する再見解書の提出	開発事業者	△	△	△
	再意見書及び再見解書の縦覧	市	△	△	△
	指導又は助言の申出	住民、開発事業者	△	△	△
	都市計画審議会への意見聴取	市	△	△	△
	指導又は助言	市	△	△	△
指導又は助言の縦覧	市	△	△	△	
開発事業通知書（協議事項の通知）	市	○	○	○	
この手続き以降、市との協議に入ります。					

凡 例 ○…必要な手続き、 △…必要に応じ、 —… 手続き不要

9 特定開発事業と禁止区域

住環境及び景観等に関して、特に周辺に与える影響が大きい開発事業は、特定開発事業として、事業計画が固まらない構想の段階で、事前に市長の同意を得ることを義務付けることを定めます。(特定開発事業の対象となる用途は、「8 開発事業の地域への配慮」の項を参照)

また、遊技場及びラブホテル(以下「遊技場等」という。)については、市内に建築等の禁止区域を定めます。

○遊技場等の建築等禁止区域

- ・ 禁止区域内の対象となる行為
 - ① 遊技場等を目的とした建築物の建築及び増築
 - ② 遊技場等を目的とした既存建物の用途変更
 - ③ 遊技場等の既存建物の改築

- ・ 禁止区域
 - ① 商業地域以外の市街化区域
 - ② 市街化調整区域
 - ③ 次に掲げる施設敷地の周囲100メートル以内の区域
 - 学校教育法(昭和22年法律第26号)に規定する学校
 - 児童福祉法(昭和22年法律第164号)に規定する児童福祉施設
 - 図書館法(昭和25年法律第118号)に規定する図書館
 - 社会教育法(昭和24年法律第207号)に規定する公民館 (I)
 - 都市公園法(昭和31年法律第79号)に規定する都市公園
 - 医療法(昭和23年法律第205号)に規定する病院及び診療所 (I)
 - 文化財保護法(昭和25年法律第214号)に指定する史跡
 - 海老名市文化財保護条例(昭和38年条例第18号)に指定する史跡

○事前同意の手続きをしなければならない時期

特定開発事業構想届出書を提出しなければならない時期は、事前同意を得られた場合に開発基本計画書の提出する6ヶ月前までとします。(g)

○遊技場等の同意基準

- ① 周辺の住民や各種営業を営む事業者に対し、影響を与える恐れがない。
- ② 社会一般的な視点から、地域にとって異質な施設とはならないと判断できる。
- ③ その他市長がまちづくりに支障がないと判断するもの。

○特定開発事業（遊技場等以外）の同意基準

- 工業系用途地域での大規模マンション及び商業施設
 - ①都市マスタープランに定められた土地利用に齟齬を生じさせることがない。
 - ②住環境及び景観を含め、周辺の土地利用に著しい影響を与えない。
 - ③既に周辺の土地利用が、建設構想の建物と同様の用途である。
 - ④道路交通等への対策が十分に行うことができる。
 - ⑤その他市長が同意すると判断するもの。

- 各種鉄塔等
 - ①公共性、公益性が高い施設である。
 - ②他に代替する施設がないか、代替となる施設を建設することができない。
 - ③その他市長が同意すると判断するもの。

📌 増築 … 既存の建物に建て増しをすること。

改築 … 建築物の全部若しくは一部を除却し、従前の用途、規模、構造と著しく異なる建築物を建てること。

10 開発指導基準

開発事業に伴う公共施設等に関する指導基準を定めます。主な基準は、次のとおりとします。

○道路関係

- ① 開発事業により整備する道路は、幅員を6m以上として原則通り抜けができる構造とします。
- ② 開発事業区域内及び開発事業区域に接した道路に拡幅計画がある場合は、開発事業者は道路拡幅計画に協力することとします。

○公園・緑化関係

- ① 開発事業区域内には土地利用の用途に応じ事業区域面積の3～6%の範囲で公園または緑地、広場を設け、市に帰属することを原則とします。(q)

ただし、次に該当する場合は、公園整備協力金に替えることができるものとします。

 - a. 整備する公園の面積が150㎡未満となる場合
 - b. 開発事業区域の用途地域が商業地域、近隣商業地域の場合
 - c. 開発事業区域から歩行距離250m以内に既存の都市計画公園がある場合

② 市が定めた公園等の基準に適合していない場合は、市は公園等の帰属を受けず、開発事業者が維持管理をする公園とします。

その場合、市と開発事業者で公園の維持に関する協定を締結（「協定公園」という。）し、開発事業者による適正な管理のもと公園等を継続するものとします。

③ 開発事業により設ける公園等は、次の基準を満たしているものとします。

- a. 形状は矩形に近いものである。
- b. 低湿地、高圧線下、その他障害や危険となる位置ではない。
- c. 利便、景観、日照及びバリアフリーに配慮したものである。
- d. 災害防止、避難活動に適した位置及び構造である。

④ 緑化面積と植樹本数については、別々の基準により算出していたものを統一し、用途に応じた緑化となるよう見直しを行います。

(n)

○教育社会施設関係

住宅の戸数に応じて、保育所及び小中学校の受け入れについて市と協議を行うとともに、整備協力金についても負担を求めます。

- a. 住宅戸数100戸以上で受入れ協議を行う。
- b. 住宅戸数500戸以上で教育社会施設整備協力金を負担する。なお、協力金の算定基準は別に定めます。

(k)

○自主防災資機材の整備

住戸数が30戸以上のマンションでは、自主防災資機材を備えることとします。

(t)

○集会所の設置

- a. 50戸以上100戸未満 集会所50㎡以上
- b. 100戸以上200戸未満 集会所100㎡以上
- c. 200戸以上 別途協議

(r)

なお、大規模開発事業の宅地開発事業で集会所を設置する場合の敷地規模については、別途協議することとします。

○駐車場の附置台数

(s)

- ①専用住宅 各戸の敷地内に1台以上。
- ②集合住宅 各戸数と同じ台数を敷地内に。
但し、市内各鉄道の駅から半径1 km以内では戸数の2/3以上、商業地域、近隣商業地域内については戸数の1/2以上。

③ 小売店舗

- a. 大規模小売店舗立地法に該当する小売店については、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針に基づき算出した駐車場台数以上

上。

b. 大規模小売店舗立地法に該当しない小売店については、売り場面積50㎡につき1台以上。

④ 上記①から③に該当しない場合は、別途協議することとします。

○建築敷地の最低限度

- | | |
|-------------------|--------|
| a. 第1種第2種低層住宅専用地域 | 120㎡以上 |
| b. 上記以外の市街化区域 | 100㎡以上 |
| c. 市街化調整区域 | 150㎡以上 |

なお、開発事業に該当しない場合でも、建築敷地の最低限度を遵守するよう努めるとともに、交番等の公共施設は対象外とします。 (p)

1.1 市民等からの意見

市民協働によるまちづくりを進める中で、市民などからの意見については、次の方法で市や関係者へ届くようにします。

また、まちづくり市民活動制度以外では、第三者の立場で都市計画審議会からの意見聴取を行うこととします。

○「まちづくり重点地区制度」と「まちづくり市民活動制度」

- | | |
|----------|---|
| ①計画案の策定時 | 説明会を開催するとともに、十分な意見交換を行うこととします。 |
| ②計画案の認定時 | 市民等は、計画案に対する申出書を市に提出することができます。
掲出を受けた申出書は、計画案を作成した協議会及び活動グループに写しを届け、その回答書を市に提出します。
申出書と回答書は市が縦覧します。 |
| ③公聴会の開催 | まちづくり重点地区制度では、市民等若しくは協議会などから公聴会の開催を申し出ることができます。
公聴会では、市民等と協議会などから主張を伺います。 |
| ④都市計画審議会 | 公聴会の内容は、別途開催の都市計画審議会へ報告し、同審議会から意見を聴取します。 |

○「提案型地区計画制度」と「都市計画の決定及び変更に関する提案制度」

- | | |
|----------|--------------------------------|
| ①提案素案の段階 | 説明会を開催するとともに、十分な意見交換を行うこととします。 |
|----------|--------------------------------|

- ②原案の作成時 原案の提案を受けた市は、原案の縦覧を行います。
市民等は、原案に対して申出書を市に提出することができます。
掲出を受けた申出書は、提案者に写しを届け、それに対する見解書を市に提出します。
申出書と見解書は市が縦覧します。
- ③公聴会の開催 提案者及び市民等は、公聴会の開催を申し出ることができます。公聴会では、提案者と市民等からの主張を伺います。
- ④都市計画審議会 公聴会の内容は、別途開催の都市計画審議会へ報告し、同審議会から原案に対する意見聴取を行います。

○開発事業

①開発基本計画書提出時

特定開発事業及び大規模開発事業では、基本計画書の説明会開催後、市民等は意見書を市に提出することができます。掲出を受けた意見書は、事業者に写しを届け、それに対する見解書を市に提出します。
意見書と見解書は市が縦覧します。

②開発事前協議書提出時

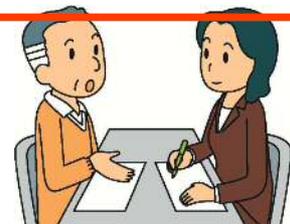
全ての開発事業では、事前協議書の提出後に説明会等により定められた周知範囲に周知が行われた後、市民等は意見書を市に提出することができます。掲出を受けた意見書は、事業者に写しを届け、それに対する見解書を市に提出します。
意見書と見解書は市が縦覧します。

③都市計画審議会

都市計画審議会は、開発基本計画書による意見書と見解書に対し、市からの求めに応じ意見を述べます。
また、事前協議書では、市民等若しくは事業者からの「指導又は助言の申出」があった場合、市からの求めに応じ意見を述べます。

(m)

12 その他



○罰則等

各開発事業の手続きに従わない場合及び特定開発事業の不同意、勧告、中止命令に従わない場合は、開発事業者名を公表するとともに、他の罰則規定も定めます。



《 お問い合わせ 》

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)

開発指導係 電話 046(235)9392 (直通)

メールアドレス toshikeikaku@city.ebina.kanagawa.jp
〒243-0492 神奈川県海老名市勝瀬175番地の1

平成28年〇〇月〇〇日 発行

(仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例の骨子

(案)

《 目 次 》

§ 1	総 則	… P. 1
§ 2	まちづくり重点地区制度による市民協働のまちづくり	… P. 2
§ 3	まちづくり市民活動制度による市民がつくり・参加するまちづくり	… P. 5
§ 4	都市計画等の提案型まちづくり	… P. 8
§ 5	大規模土地取引行為の届出	… P. 10
§ 6	開発事業の区分と共通事項	… P. 11
§ 7	事前同意を必要とする特定開発事業の手続きと建築等禁止区域	… P. 12
§ 8	大規模開発事業に該当する開発事業とその手続き	… P. 14
§ 9	通常の開発事業と手続き	… P. 15
§ 10	開発指導基準	… P. 17
§ 11	その他	… P. 19
□	各まちづくり制度及び開発事業の手続きの流れ	… P. 20

平成28年〇〇月〇〇日

海老名市 まちづくり部 都市計画課

§ 1 総 則

1 目的

この条例は、自然との調和、良好な住環境の整備と維持保全を図るため、市、市民及び開発事業者のそれぞれが主体となり、協働してまちづくりへ取り組むための制度を定めるとともに、開発事業者が行う開発に関する手続き及び基準等を定めることにより、秩序あるまちの持続的発展に寄与し、「住みたい住み続けたいまち海老名」の実現を目指すことを目的とする。

2 条例の中で用いる主な用語の定義

- 市 民： 海老名市内に住民登録をしている者
- 住 民： 土地を所有する者又は建物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者
- 事 業 者： 市民以外で何らかの事業を営んでいる者
- 開 発 事 業： 都市計画法で規定する開発行為又は建築基準法で規定する建築又は建築行為の有無にかかわらず土地の区画形質の変更する事業
- 開発事業者： 開発事業を行おうとする者又は開発事業を行う者
- 事 業 区 域： 開発事業を行う区域
- 遊 技 場： 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号（ぱちんこ屋等）に規定する遊技場のうち、まあじゃん屋を目的とした遊技場を除いたもの及び同法第2条第1項第5号（ゲーム機等を備える店舗等）に規定する遊技設備
- ラブホテル： 旅館業を目的とする建築物のうち、専ら異性と同伴する客に利用させることを目的とする建築物

3 基本理念

- (1) まちづくりは、公共の福祉の優先を踏まえ、相模川や農地を恵みとした自然環境をはじめ、九里の土手などの斜面緑地や田園風景と調和をしながら持続的に発展することを目指し、豊かで快適な環境を次世代に守り引き継ぎ、育むよう行わなければならない。
- (2) まちづくりは、若者から高齢者までのすべての市民および事業者らが自ら主体となり、市との相互理解および責任と信頼を下に協働して行わなければならない。
- (3) まちづくりは、安全安心を確保するため計画的に行うとともに、次世代を担う

子どもや若者が、健全な生活環境と教育環境の中で成育することを目的に行わなければならない。

4 市・市民等・開発事業者の責務

(1) 市の責務

- ・市は、基本理念のもとにまちづくりに関して計画的に取り組まなければならない。
- ・市は、市民及び事業者（以下「市民等」という。）が主体となるまちづくりに必要な支援を行い、協働によるまちづくりを推進しなければならない。
- ・市は、開発事業者に対して良好なまちづくりを推進するため必要な助言及び指導を行わなければならない。

(2) 市民等の責務

- ・市民等は、基本理念のもとに計画的なまちづくりの実現に向け、主体的に取り組むとともに、市の施策に協力するよう努めなければならない。
- ・市民等は、市民相互の立場を尊重し、協働によるまちづくりの推進に努めなければならない。

(3) 開発事業者の責務

- ・開発事業者は、市民が行うまちづくりの活動及び市が行うまちづくりの施策に協力しなければならない。
- ・開発事業者は、基本理念のもとに開発事業を計画し、周辺の住環境や自然環境への影響に配慮し、必要な措置を講じなければならない。
- ・開発事業者は、開発事業を計画した際は、周辺の住民等に十分な説明を行うとともに意見を伺い、必要な措置を計画に反映させなければならない。

§ 2 まちづくり重点地区制度による市民協働のまちづくり

1 市民等が主体となり進める「まちづくり重点地区」

(1) 目的 地区のまちづくりのため、市民等、土地所有者及び開発事業者が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的に取り組むことを目的とする。

(2) まちづくり重点地区推進協議会 次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定した組織をいう。

① 対象となる地区

- ・面積 3,000㎡以上

- ・地区
 - a 海老名市都市マスタープランで位置付けられている各拠点
 - b 市街地再開発事業などの方針が定められている地区を含む
 - c 防災対策が必要な地区
 - d 大規模な公共事業により影響を受ける地区
 - e 特に市長がまちづくり重点計画を必要と認めた地区
- ② 地区内の20才以上の市民等、土地所有者及び開発事業者の10名以上で構成。この場合の開発事業者は1団体を1名として扱う。
- ③ 組織は規約を定め、代表者を設けるとともに、常に新たに参加する機会を設けることとする。

(3) まちづくり重点計画　まちづくり重点地区推進協議会が策定し提案できる計画は次の事項とする。

- ① 地区内の市街地整備に関する事項
- ② 地区内の土地利用に関する事項
- ③ 地区内の建築物及び工作物に関する事項
- ④ 地区内の景観及び町並みに関する事項
- ⑤ 地区内の緑地等の保全及び緑化に関する事項
- ⑥ 地区内の防災及び防犯に関する事項
- ⑦ その他地区内のまちづくりの推進に必要な事項

(4) まちづくり重点計画の認定　次の要件を備えた申請に基づき、市長が都市計画審議会から意見を聴取して認定することができる。

- ① 地区内に居住する20才以上の市民の1/2以上の同意を得ている。
- ② 計画が土地及び建物に掛る場合は、①の同意とともに土地及び建物の権利者の2/3以上の同意を得ている。
- ③ 計画認定後5年以内に計画が実行するスケジュールが立てられている。

(5) 手続きの流れ　手続きの流れについては、P-20のとおりとする。

(6) 市からの支援　市長は次の支援ができるものとする。

- ① 準備会及び準備会の設立に向けた技術的な支援。
- ② 認定された協議会への技術的支援及び財政的な支援。

(7) 計画に対する責務　市、協議会、市民等及び開発事業者は、認定されたまちづくり重点計画に対して次の責務を負うものとする。

- ① 市の責務　計画を尊重し、実現のため必要な措置を講ずるよう努めなければ

ならない。

- ② 協議会の責務 策定するまちづくり重点計画は、策定前後とも内容を広く周知し、市民等及び土地所有者等から十分な意見聴取を行うとともに、まちづくり重点計画に意見を反映させるよう努めなければならない。また、まちづくり重点計画策定後、概ね5年以内に計画を実現させるよう努めなければならない。
- ③ 市民等の責務 まちづくり重点計画を尊重し、実現のため協力するよう努めなければならない。
- ④ 開発事業者の責務 計画を尊重し、計画に適合するよう開発事業を行わなければならない。従わない場合、市長は開発事業者に指導および助言を行う。

2 市が主体となり進める「まちづくり重点地区」

(1) 目的 地区のまちづくりのため、市が主体となり、地区の課題に緊急的かつ重点的に取り組むことを目的とする。

(2) まちづくり重点計画 市長が策定するまちづくり重点計画は、次のとおりとする。

- ①地区 a 海老名市都市マスタープランで位置付けられている各拠点
- b 市街地再開発事業などの方針が定められている地区を含む
- c 防災対策が必要な地区
- d 大規模な公共事業により影響を受ける地区
- e 特に市長がまちづくり重点計画を必要と認めた地区
- ②計画事項 a 市街地整備に関する事項
- b その他地区内のまちづくりの推進に必要な事項

(3) 手続きの流れ 手続きの流れについては、P-21のとおりとする。

(4) 計画に対する責務 市、市民等及び開発事業者は、まちづくり重点計画に対して次の責務を負うものとする。

- ① 市の責務 策定するまちづくり重点計画は、策定前後とも内容を広く周知し、市民等及び土地所有者から十分な意見の聴取を行うとともに、計画内容に意見を反映させるよう努めなければならない。また、計画策定後、概ね5年以内に計画が実行できない場合は、計画内容を見直さなければならない。
- ② 市民等の責務 まちづくり重点計画を尊重し、実現のため協力するよう努めなければならない。

- ③ 開発事業者の責務　まちづくり重点計画を尊重し、計画に適合するよう開発事業を行わなければならない。従わない場合、市長は事業者に指導及び助言を行う。

§ 3　まちづくり市民活動制度による市民がつくり・参加するまちづくり

1　まちづくり市民活動制度全体の目的

市民等が主体となつて行う地区のまちづくり活動を支援、推進することを目的とした活動制度。

2　土地利用のルールを目的とした「まちづくり市民活動」

(ルール型まちづくり市民活動計画)

(1) ルール型市民活動グループ　次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定したグループをいう。

- ① 対象となる地区面積　概ね1,000㎡以上
- ② 地区内の20才以上の市民、事業者及び土地所有者の5名以上で構成。
この場合の事業者は、1団体を1名として扱う。
- ③ 組織は規約を定め、代表者を設けるとともに、常に新たに参加する機会を設けることとする。

(2) ルール型まちづくり市民活動計画　ルール型市民活動グループが自主的なルールを策定し提案できる計画は次の事項とする。

- ① 地区内で土地利用できる建物を含めた用途に関する事項
- ② 地区内の建物や垣や塀などの工作物を対象とした景観に関する事項
- ③ その他地区内の土地利用の用途に必要な事項

(3) まちづくり市民活動計画の認定　次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定することができる。

- ① 地区内の20才以上の市民及び事業者の1/2以上の同意を得ている。
- ② 活動計画が土地及び建物に掛る場合は、①の同意とともに土地及び建物の権利者の2/3以上の同意を得ている。
- ③ 活動計画の対象地区内に十分な周知が図られている。

(4) 手続きの流れ　手続きの流れについては、P-22のとおりとする。

- (5) 市からの支援 市長は次のような支援ができるものとする。
- ① 市民活動グループ及び市民活動グループの設立に向けた技術的な支援。
 - ② 認定された市民活動グループへの技術的支援とともに、公共性が高い活動については状況に応じ財政的な支援。
- (6) ルール型まちづくり市民活動計画に対する責務 市、市民活動グループ、市民等及び開発事業者は、まちづくり活動計画に対して次の責務を負うものとする。
- ① 市の責務 市民等による自主的な活動を尊重するとともに、活動計画の実現のため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
 - ② 市民活動グループの責務 策定するまちづくり活動計画は、策定前後とも内容を広く周知し、市民等及び土地所有者等から十分な意見聴取を行うとともに、活動計画に意見を反映させるよう努めなければならない。また、計画策定後、概ね5年毎に実績を踏まえて活動計画を精査しなければならない。
 - ③ 市民等の責務 活動計画を尊重し、実現のため協力するよう努めなければならない。
 - ④ 開発事業者の責務 まちづくり活動計画を尊重し、計画に適合するよう開発事業を行わなければならない。従わない場合、市長は事業者に指導および助言を行う。

2 居住環境や自然環境などの環境の維持保全を目的としたまちづくり市民活動 (保全型まちづくり市民活動計画)

- (1) 保全型市民活動グループ 次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定したグループをいう。
- ① 対象となる地区面積 概ね1,000㎡以上
 - ② 地区内の16才以上の市民及び土地所有者、事業者の5名以上で構成。
この場合の事業者は、1団体を1名として扱う。
 - ③ 組織は規約を定め、代表者を設けるとともに、常に新たに参加する機会を設けることとする。
- (2) 保全型まちづくり市民活動計画 保全型市民活動グループが策定し提案できる計画は次の事項とする。
- ① 地区内の自治活動に関する事項
 - ② 地区内の防災、防犯に関する事項

- ③ 地区内の緑化に関する事項
- ④ 地区内の緑地の保全に関する事項
- ⑤ その他地区内の居住や環境などの保全に関する事項

(3) まちづくり市民活動計画の認定 次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定することができる。

- ① 地区内の16才以上の市民及び事業者の1/2以上の同意を得ている。
- ② 活動計画の対象地区内に十分な周知が図られている。

(4) 手続きの流れ 手続きの流れについては、P-22のとおりとする。

(5) 市からの支援 ルール型まちづくり市民活動計画と同様とする。

(6) 活動計画に対する責務 ルール型まちづくり市民活動計画と同様とする。

3 公の施設管理を目的としたまちづくり市民活動（施設管理型まちづくり市民活動計画）

(1) 施設管理型市民活動グループ 次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定したグループをいう。

- ① 対象となる地区面積 管理の対象としている施設規模
- ② 管理する施設にかかる地区内の市民、地区内に通学、通勤している16才以上の者及び事業者の5名以上で構成。
この場合の地区内とは、施設周辺の概ね半径1km以内とする。また、事業者は、1団体を1名として扱う。
- ③ 組織は規約を定め、代表者を設けるとともに、常に新たに参加する機会を設けることとする。

(2) 施設管理型まちづくり市民活動計画 施設管理型市民活動グループが策定し提案できる計画は次の事項とする。

- ① 施設の管理に関する事項
- ② 施設の活用に関する事項
- ③ その他施設の保全に関する事項

(3) 施設管理型まちづくり市民活動計画の認定 次の要件を備えた申請に基づき、市長が認定することができる。

- ① 施設管理者の承諾が得られている。
- ② 施設利用者の十分な理解が得られている。
- ③ 市長が必要と認める書類

(4) 手続きの流れ 手続きの流れについては、P-22のとおりとする。

(5) 市からの支援 ルール型まちづくり市民活動計画と同様とする。

(6) 活動計画に対する責務 ルール型まちづくり市民活動計画と同様とする。

§4 都市計画等の提案型まちづくり

1 提案型地区計画制度

(1) 目的 都市計画法第16条第3項に基づく地区計画案の申出の方法を定めることを目的とする。

(2) 提案ができる団体等 提案ができるのは、次の団体等とする。

- ① 提案する地区内の土地所有者及び他の権利を有する者
- ② まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
- ③ まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人
- ④ 都市計画法第29条の開発許可を得た開発事業者

(3) 提案できる要件 提案にあたっては、次の要件を備えているものとする。

- ① 面積規模は3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道などの地形地物で囲まれた一団の土地である。
- ② 都市計画法など関係する法令により既に定められている内容に適合している。
- ③ まちづくり重点計画およびまちづくり活動計画による提案の場合は、提案する地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている。
- ④ 提案地区内の土地所有者及び土地所有者以外の不動産権利者の2/3以上の同意を得ている。

(4) 手続きの流れ 手続きの流れについてはP-23のとおりとする。

(5) 提案にあたっての支援 市長は次のような支援を行うものとする。

- ① 提案団体への必要な都市計画等の情報の提供。

- ② 提案団体が作成する地区計画原案に要する技術的な支援。

2 都市計画の決定及び変更に関する提案制度

(1) 目的 都市計画法第21条の2から第21条の5に基づく都市計画の決定等の提案について定めることを目的とする。

(2) 提案できる団体 提案ができるのは、次の団体とする。

- ① まちづくり重点地区推進協議会及びまちづくり市民活動グループ
- ② まちづくりを推進するNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人

(3) 提案できる要件 提案にあたっては、次の要件を備えているものとする。

- ① 面積規模は3,000㎡以上で、原則として道路、河川、水路、鉄道などの地形地物で囲まれた一団の土地である。
- ② まちづくり重点計画及びまちづくり活動計画による提案の場合は、提案する地区の過半がそれぞれの計画地区にかかっている。
- ③ 提案団体は、提案に際して関係する地区内の市民及びその他の関係者に十分な周知と意見の聴取を行うものとする。
- ④ 提案地区内の土地所有者及び土地所有者以外の不動産権利者の2/3以上の同意を得ている。

(4) 手続きの流れ 手続きの流れについてはP-23のとおりとする。

(5) 提案にあたっての支援 市長は次のような支援を行うものとする。

- ① 提案団体への必要な都市計画等の情報提供。
- ② 提案団体が作成する都市計画の決定及び変更案に要する技術的な支援。

3 建築協定又は地区計画の活用

(1) 目的 一団の既存住宅地及び開発事業等により新たに整備される住宅地の良好な住環境を維持、保全をするために、建築協定（建築基準法第69条規定）及び地区計画を住民等及び開発事業者が、積極的に活用することを目的とする。

(2) 提案をしなければならない住宅地 住宅地を目的とした開発事業で、区域面積が5,000㎡を超える場合は、建築協定又は地区計画により住環境の保全を図らなければならない。

(3) 建築協定の期限 条例の施行以降に新たに建築協定を定める場合の有効期間は、認定公告後10年間を標準とし、期間が切れる前に時代の変化に対応した見直しを行うものとする。

(4) 建築協定で定めなければならない事項 住宅地の住環境の保全を目的とした建築協定では、次の事項を定めなければならない。

- ① 建物の用途制限
- ② 建物の高さ、階数の制限
- ③ 建物のデザイン、色の制限
- ④ 敷地内の緑化

§5 大規模土地取引行為の届出

1 目的

大規模敷地において土取引を行う際は、事業者等に届出を義務付けます。

市は、都市マスタープランなどのまちづくりの方針に基づき必要な助言・指導を行うことで、地区のまちづくり重点計画及びまちづくり市民活動計画、対象土地周辺の住環境等への影響を抑えることを目的とする。

2 届出

事業者等は土地取引の段階で事業計画を想定していることから、計画変更が可能な土地売買契約の前に市が事業者等に必要な助言・指導を行います。

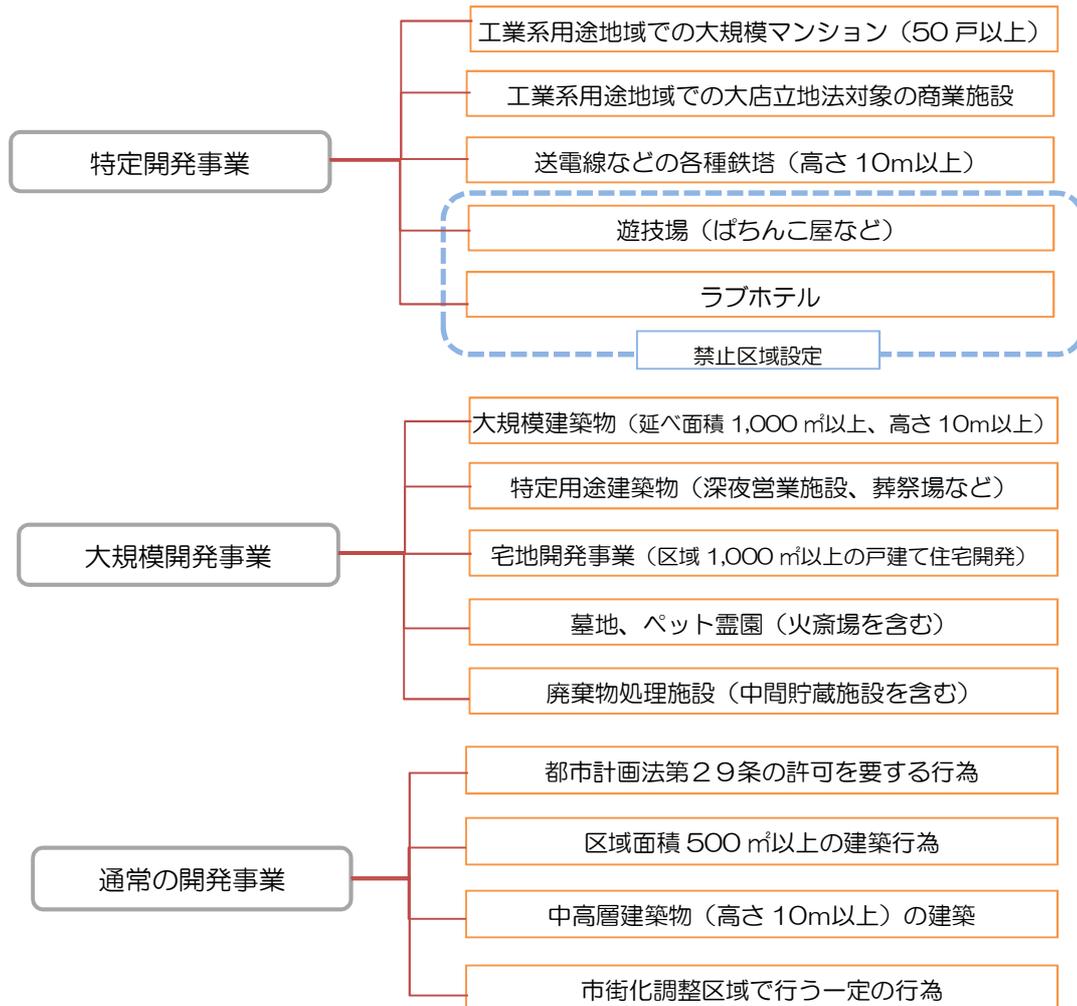
なお、公有地の拡大推進に関する法律（昭和47年第66号）の規定による届出は、契約の3週間前となっております。

- ① 届出対象の土地取引 5,000㎡以上の一団の土地
- ② 届出者 売主又は買主予定者
- ③ 届出時期 土地売買契約の3か月前まで

§ 6 開発事業の区分と共通事項

1 開発事業の区分

開発事業を用途や規模に応じて、特定開発事業、大規模開発事業、通常の開発事業の大きく三つの事業に区分し、更に下記のとおり細かく区分する。



2 開発事業共通の周知先

開発事業ごとに周知範囲を定めているが、全ての開発事業共通の周知先として次のとおり定める。

- ①事業区域が属する自治会の代表者、農業委員及び生産組合長
- ②活動範囲が重なる「まちづくり重点地区推進協議会」及び「まちづくり市民活動グループ」の各代表
- ③工事用車両の通行その他の理由で、生活環境に著しい影響があると市長が認めた区域

§7 事前同意を必要とする特定開発事業の手続きと建築等禁止区域

1 目的

既存の住環境および景観等に関して、与える影響が大きい建築物の建築や改装等または工作物の設置（以下「特定開発事業」という。）では、事業計画が固まらない構想の段階で、市長に対して特定開発事業構想届出書を提出し、事前に同意を得ることを義務付ける。

また、特定開発事業の中の遊技場及びラブホテルについては、市内に建築等の禁止区域を定める。

2 特定開発事業の対象となる建築物と工作物

- ①都市計画用途の工業地域又は準工業地域内で計画戸数50戸以上の集合住宅。
- ②都市計画用途の工業地域又は準工業地域内で大規模小売店舗立地法（平成10年6月法律第91号）の対象となる小売店舗。
- ③建物規模にかかわらず遊技場を備えた建築物。
- ④建物規模にかかわらずラブホテルを目的とした建築物。
- ⑤送電線を含む高さ10m以上の各種鉄塔の建設。

3 特定開発事業の建築等禁止区域

(1) 建築等禁止区域の対象となる行為

- ①遊技場及びラブホテルを目的とした建築物の建築及び増築
- ②遊技場及びラブホテルを目的とした既存建物の用途の変更
- ③遊技場及びラブホテルの既存建物の改築

(2) 建築等禁止区域

- ①商業地域以外の市街化区域
- ②市街化調整区域
- ③次に掲げる施設の敷地の周囲100メートル以内の区域
 - ・学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校
 - ・児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する児童福祉施設
 - ・図書館法（昭和25年法律第118号）に規定する図書館
 - ・社会教育法（昭和24年法律第207号）に規定する公民館
 - ・都市公園法（昭和31年法律第79号）に規定する都市公園
 - ・医療法（昭和23年法律第205号）に規定する病院及び診療所
 - ・文化財保護法（昭和25年法律第214号）に指定された史跡
 - ・海老名市文化財保護条例（昭和38年条例第18号）に指定された史跡

4 事前同意の手続きをしなければならない時期

特定開発事業構想届出書を提出しなければならない時期は、事前同意を得られた場合に開発基本計画書の提出する6ヶ月前までとする。

5 特定開発事業の同意基準

市長は、特定開発事業構想届出書の提出を受け、都市計画審議会の意見聴取を踏まえて次の基準により同意の判断を行う。

(1) 遊技場及びラブホテル

- ①周辺の住民や各種営業を営む事業者に対し、影響を与える恐れがない。
- ②社会一般的な視点から、地域にとって異質な施設とはならないと判断できる。
- ③その他市長がまちづくりに支障がないと判断するもの。

(2) 工業系用途地域での大規模集合住宅及び小売店舗

- ①都市マスタープランに定めた土地利用計画に齟齬を生じさせない。
- ②住環境及び景観を含め、周辺の土地利用に著しい影響を与えることがない。
- ③既に周辺の土地利用が、構想する建物と同様の用途である。
- ④道路交通等への対策が十分に行うことができる。
- ⑤その他市長が同意すると判断するもの。

(3) 各種鉄塔

- ①公共性、公益性が高い施設である。
- ②他に代替する施設がないか、新たに代替施設として建設することができない。
- ③その他市長が同意すると判断するもの。

6 手続きの流れ 手続きの流れについてはP-24のとおりとする。

7 開発基本計画書提出後の周辺住民への周知範囲

(1) 工業地域または準工業地域内で計画戸数50戸以上の集合住宅の建築又は大規模小売店舗立地法（平成10年6月法律第91号）の対象となる小売店舗の建築

- ①大規模開発事業の大規模建築物と同じ、敷地境界線から水平距離50m以内。
- ②高さが10m以上の場合は、建物の外壁または柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲且つ当該建築物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲にある区域。
- ③大規模小売店舗立地法による説明会は、本説明会とは別に開催する。

- (2) 遊技場を備えた建築物、または、ラブホテルを目的とした建築物
事業区域の敷地境界線から水平距離100m以内。
- (3) 送電線を含む高さ10m以上の各種鉄塔の設置
- ① 躯体敷地境界線から水平距離10m以内。
 - ② 各種鉄塔の一番外側の躯体から当該鉄塔等の高さの2倍に相当する距離以内の範囲の区域。

§8 大規模開発事業に該当する開発事業とその手続き

1 目的

大規模な建築物の建築や特殊性の高い土地利用が行われる場合、既存の住環境、自然環境及び景観等周辺の地区に大きな影響を与えることがある。

そのことから、以下に掲げる開発事業を大規模開発事業として、周辺住民への周知方法や周知範囲を定め、周辺住民等と開発事業者とのトラブル低減を目指すものである。

2 大規模開発事業の対象となる建築物の建築や土地利用

(1) 大規模建築物

- ① 延べ面積1,000㎡以上で高さ10m以上の建物。
- ② 駐車場の用に供する部分を除いた延べ面積が1,000㎡以上の集客施設。

(2) 特定用途建築物

- ① 深夜営業施設（営業時間23時から翌日の6時）で、駐車場の用に供する部分を除いた延べ面積が500㎡以上の建物。
- ② 葬祭場（遺体安置施設を含む）で、延べ面積が500㎡以上の建物。
- ③ ワンルーム形式（1住戸25㎡以下）で20戸以上の戸数の集合住宅。

(3) 宅地開発事業

専用住宅の建築を目的とした区域面積1,000㎡以上の宅地開発事業。

(4) 墓地、ペット霊園（火葬場を含む）の規模にかかわらず新設又は拡張。

(5) 廃棄物処理施設（中間貯蔵施設を含む）の規模にかかわらず新設又は拡張。

3 手続きの流れ

手続きの流れについてはP-25のとおりとする。

4 開発基本計画書提出後の周辺住民への周知範囲

(1) 大規模建築物

- ①事業区域の敷地境界線から水平距離50m以内。
- ②高さ10m以上の場合、建物の外壁または柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲且つ、当該建築物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲にある区域。

(2) 特定用途建築物

事業区域の敷地境界線から水平距離30m以内。

(3) 宅地開発事業

事業区域の敷地境界線から水平距離30m以内。

(4) 墓地、ペット霊園（火葬場を含む）の新設又は拡張

事業区域の敷地境界線から水平距離100m以内。

(5) 廃棄物処理施設（中間貯蔵施設を含む）

事業区域の敷地境界線から水平距離300m以内。

§9 通常の開発事業と手続き

1 目的

特定開発事業及び大規模開発事業以外の開発事業、市街化調整区域内の土地の形質変更について、周辺住民への周知方法や周知範囲、意見の申出方法を定めることで、周辺住民等と事業者とのトラブルを低減させ、地域へ配慮したまちづくりを目指します。

2 通常の開発事業の対象となる行為

- ①都市計画法（昭和43年法律第100号）の第29条の許可を要する行為。
- ②事業区域面積が500㎡以上の建築を伴う行為。
- ③高さが10m以上（第1種低層住居専用地域の場合は軒高7m以上）の建物の建築。
- ④市街化調整区域で行う次の行為
 - ・用途を問わず建物を建築する場合、但し既存建物の建替えは除く。
 - ・面積500㎡以上の駐車場の設置、但し公共工事に伴う仮設駐車場は除く。
 - ・資材置場の設置、但し公共工事に伴う仮設資材置場は除く。
 - ・太陽電池モジュール面積の合計が1,000㎡以上で一団の場合。

- ・面積500㎡以上のグラウンド等の設置。
- ・面積500㎡以上で単に30cm以上の切土、盛土を行う行為。

3 手続きの流れ

手続きの流れについてはP-26のとおりとする。

4 開発事前協議書提出後の周辺住民への周知範囲

通常の開発事業の周辺住民への周知は、個別説明により十分な周知を行うことができる場合、説明会に替え個別説明とすることができるものとする。ただ、周辺住民から説明会開催を求められた場合は、説明会を開催する。

(1) 都市計画法第29条の開発許可を要する開発事業

- ①事業区域の敷地境界線から水平距離20m以内。
- ②高さ10m以上の場合は、建物の外壁または柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲且つ、当該建築物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲にある区域。

(2) 事業区域が500㎡以上の建築を行う行為

- ①事業区域の敷地境界線から水平距離20m以内。
- ②高さ10m以上の場合は、建物の外壁または柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲且つ、当該建築物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲にある区域。

(3) 高さ10m以上の中高層建築物の建築

- ①事業区域の敷地境界線から水平距離20m以内。
- ②高さ10m以上の場合は、建物の外壁または柱の面から当該建築物の高さの2倍に相当する距離以内の範囲且つ、当該建築物により冬至の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に日陰を生じる範囲にある区域。

(4) 市街化調整区域の行為

事業区域の敷地境界線から水平距離20m以内。

1 開発事業の基準

開発事業を行う場合の公共施設等の整備基準を定める。

基本的には、現行の海老名市開発指導要綱で定める基準を準拠するが、以下の事項については、新たに基準を定める。

(1) 道路関係

- ① 開発事業により整備する道路は、幅員が6m以上で、道路法（昭和27年法律第180号）の道路同士をつなげ通り抜けができる構造を原則とします。
- ② 開発事業区域内及び開発事業区域に接した道路に拡幅計画がある場合は、開発事業者は道路拡幅計画に協力しなければならない。

(2) 公園関係

- ① 開発事業区域内には土地利用の用途に応じ事業区域面積の3%から6%の範囲で以上の公園、緑地又は広場を設け、市に帰属することを原則とする。
ただし、次に該当する場合は、公園整備協力金に替えることができるものとする。
 - a. 整備する公園の面積が150㎡未満となる場合
 - b. 開発事業区域の用途地域が商業地域、近隣商業地域の場合
 - c. 開発事業区域から歩行距離250m以内に既存の都市計画公園がある場合
- ② 市が定めた公園等の基準に適合していない場合は、市は公園等の帰属を受けないものとする。その場合、市と開発事業者で公園の維持に関する協定を締結（「協定公園」という。）し、開発事業者による適正な管理のもと公園等を継続する。
- ③ 開発事業により設ける公園等は、次の基準を満たしているものとする。
 - a. 形状は矩形に近いものとする。
 - b. 低湿地、高圧線下、その他障害や危険となる位置ではない。
 - c. 利便、景観、日照及びバリアフリーに配慮したものとする。
 - d. 災害防止、避難活動に適したものの位置及び構造である。
- ④ 緑化面積は開発指導要綱、植樹本数は環境保全条例施行規則といった別々の規定により別々の基準で算出していたものを統一し、用途に応じた緑化となるよう見直しを行う。

(3) 教育社会施設関係

- ① 住宅の戸数に応じて、保育所及び小中学校の受け入れについて市と協議を行う

とともに、整備協力金についても負担をする。

- a. 住宅戸数100戸以上で受入れ協議を行う
- b. 住宅戸数500戸以上で教育社会施設整備協力金を負担する

② 住宅戸数に応じて、集会所を設置する。なお、大規模開発事業の宅地開発事業で集会所を設置する場合の敷地規模については、別途協議により決めるものとする。

- a. 50戸以上100戸未満 集会所50㎡以上
- b. 100戸以上200戸未満 集会所100㎡以上
- c. 200戸以上 別途協議

(4) 自主防災資機材の整備

住宅戸数が50戸以上の集合住宅では、自主防災資機材を備える。

(5) 駐車場の附置台数

- ① 専用住宅 各戸の敷地内に1台以上
- ② 集合住宅 各戸を同じ台数を敷地内に
但し、市内各鉄道駅から半径1km以内では戸数の2/3以上、
商業地域及び近隣商業地域内については戸数の1/2以上とする。
- ③ 小売店舗
 - a. 大規模小売店舗立地法に該当する小売店については、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針に基づき算出した駐車場台数以上。
 - b. 大規模小売店舗立地法に該当しない小売店については、売り場面積50㎡につき1台以上。
- ④ 上記①から③に該当しない場合は、別途協議

2 建築敷地の最低限度

開発事業を行う場合の建築敷地の最低限度を次のように定める。

- ① 第1種及び第2種低層住宅専用地域 120㎡以上
- ② 上記以外の市街化区域 100㎡以上
- ③ 市街化調整区域 150㎡以上

なお、開発事業に該当しない場合でも、建築敷地の最低限度を遵守するよう努めるとともに、交番等の公共施設は対象外とする。

§ 11 その他

1 罰則等

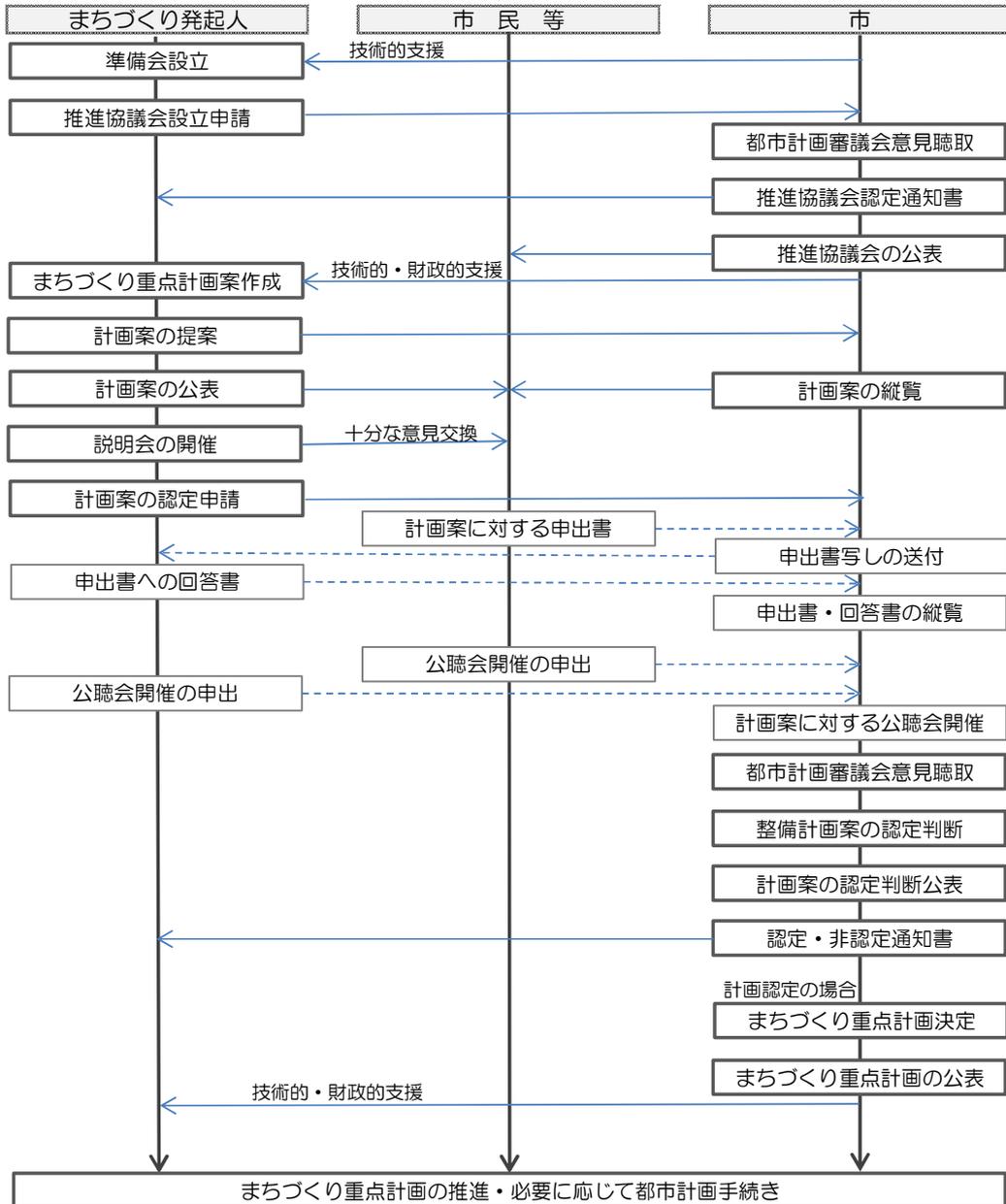
各開発事業の手続きに従わない場合及び特定開発事業の不同意、勧告、中止命令に従わない場合は、開発事業者名を公表するとともに、他の罰則規定について定める。

2 適用除外

国及び地方公共団体が行う事業で開発事業に該当する場合、土地区画整理事業、市街地再開発事業及び土地改良事業などの他の公的手続きをもって事業を進める場合は、手続き等の一部を適用除外とする。

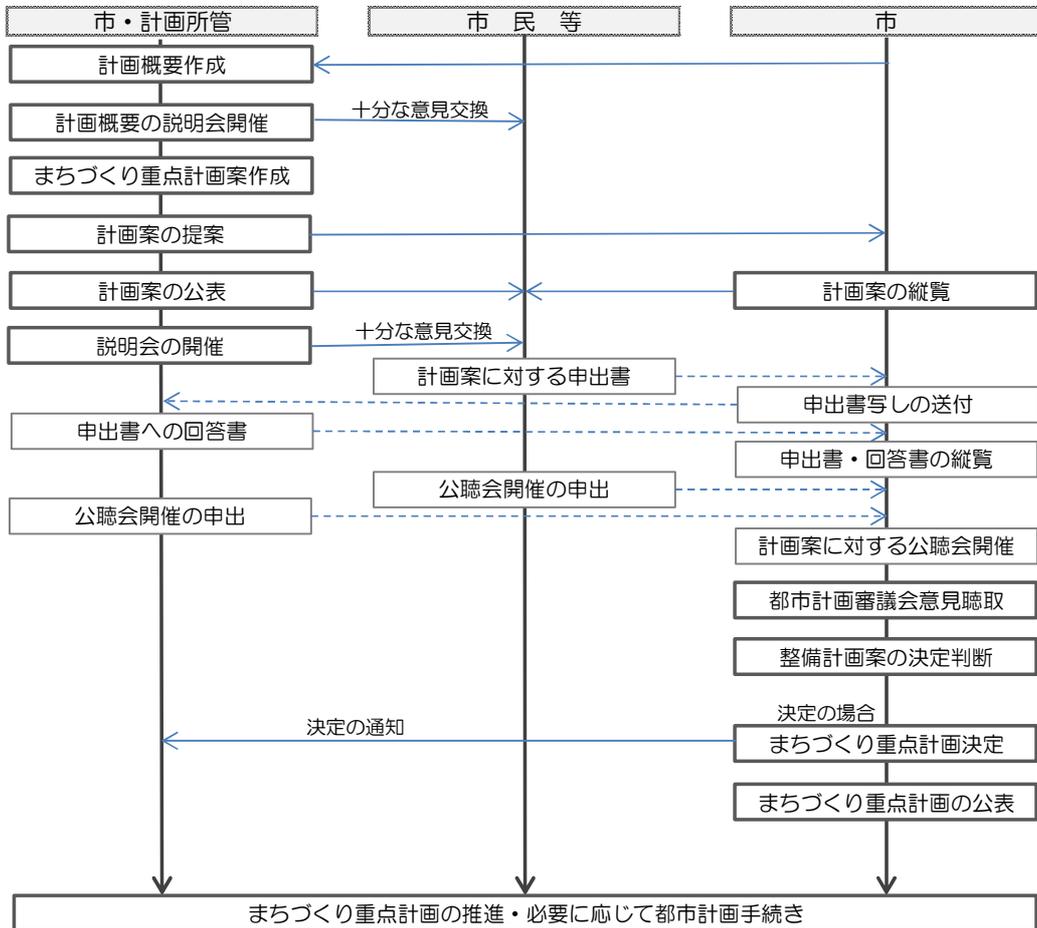
□ 各まちづくり制度と開発事業の手続きの流れ

1 まちづくり重点地区制度（市民等が主体）



※ まちづくり重点計画は、計画認定後5年以内に実行に移ることで計画を進める。

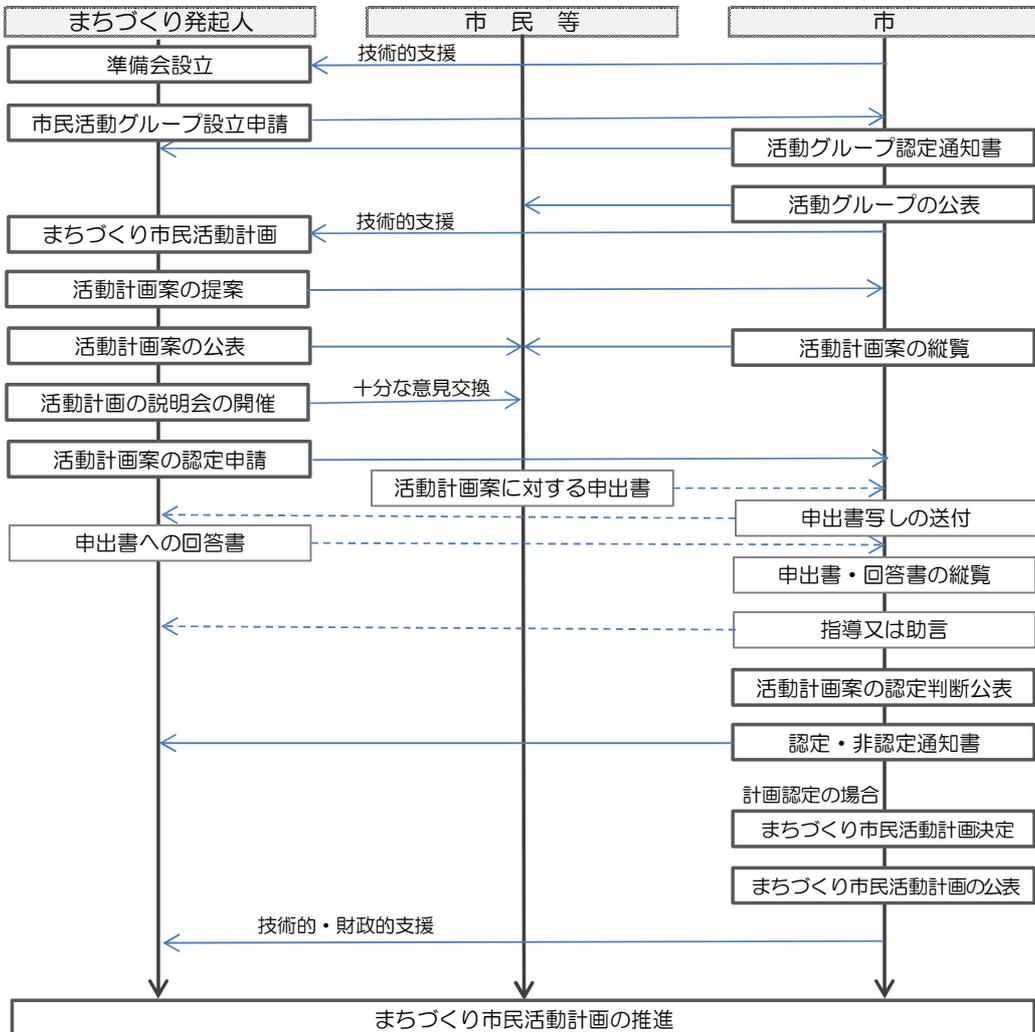
2 まちづくり重点地区制度（市が主体）



※ 市が主体となり進めるまちづくり重点計画は、計画決定後5年以内に実行に移らない場合は、計画内容の見直しを行うことを基本とする。

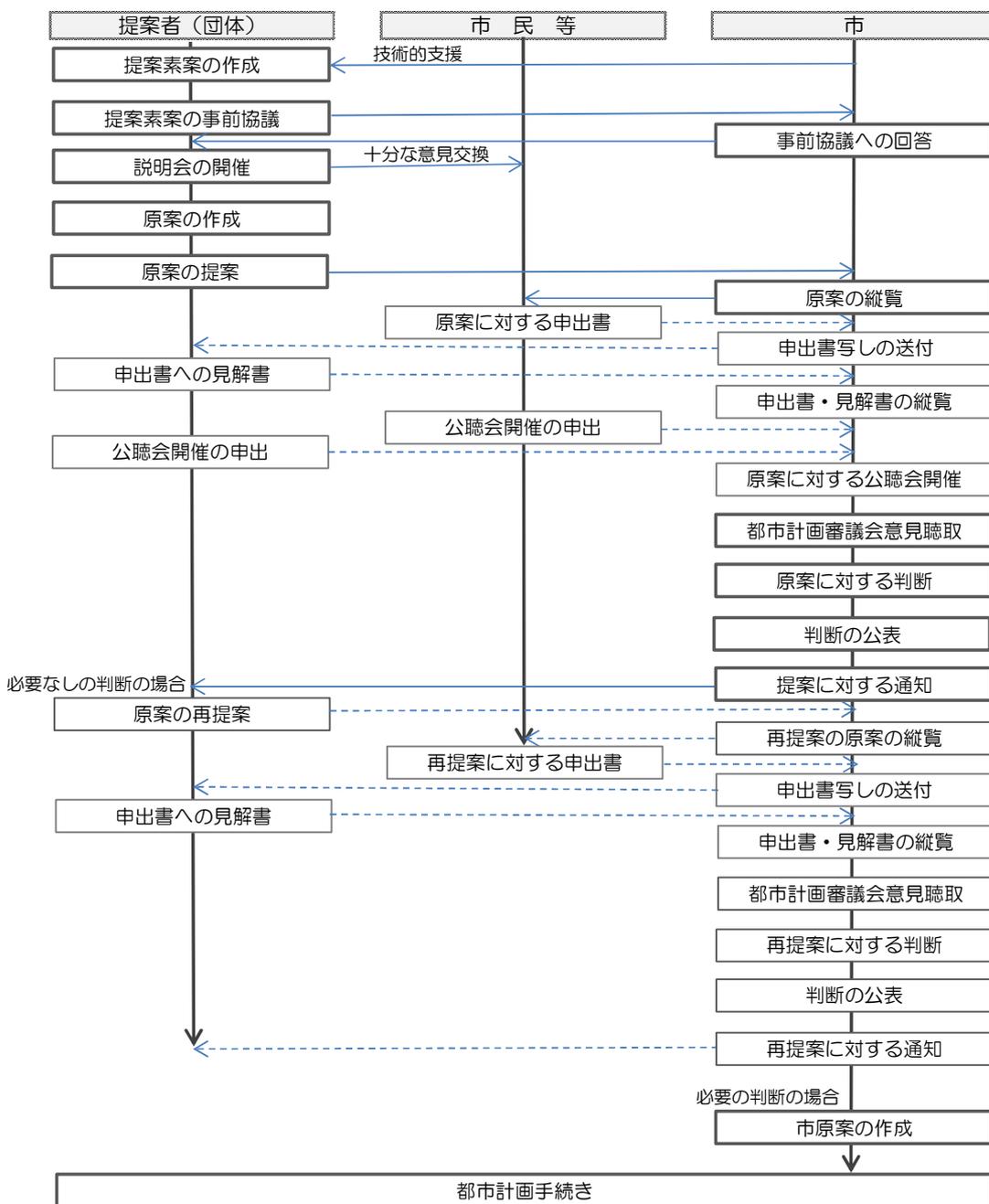
見直しを行った計画は、再び上記の手続きにより計画決定まで執り行うものとする。

3 まちづくり市民活動制度

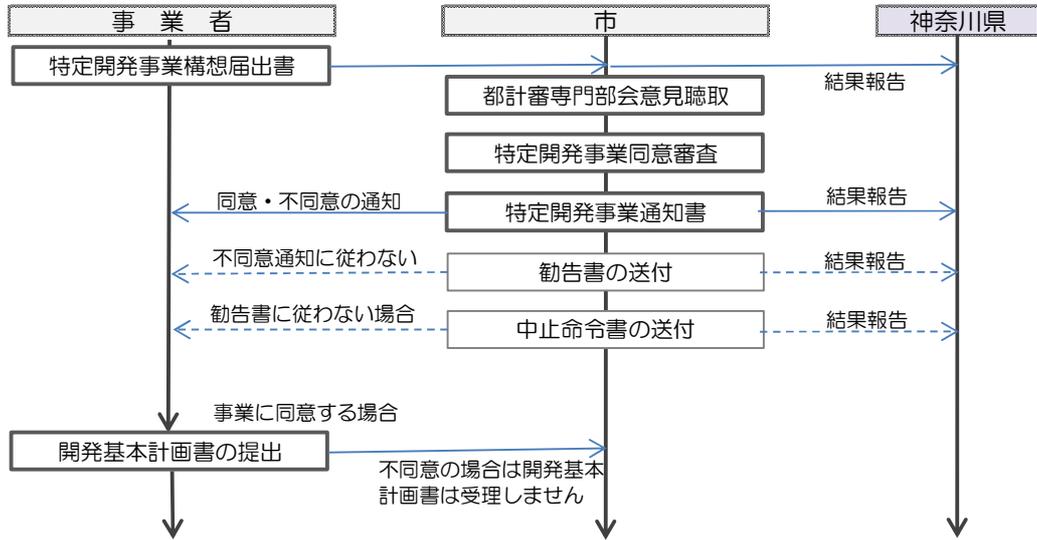


※ 認定されたまちづくり市民活動計画は、毎年度末に活動実績を報告するとともに、概ね5年毎に活動実績を踏まえ活動計画の内容を精査し、必要に応じ活動計画の見直しを行うものとする。

4 都市計画等の提案型まちづくり制度

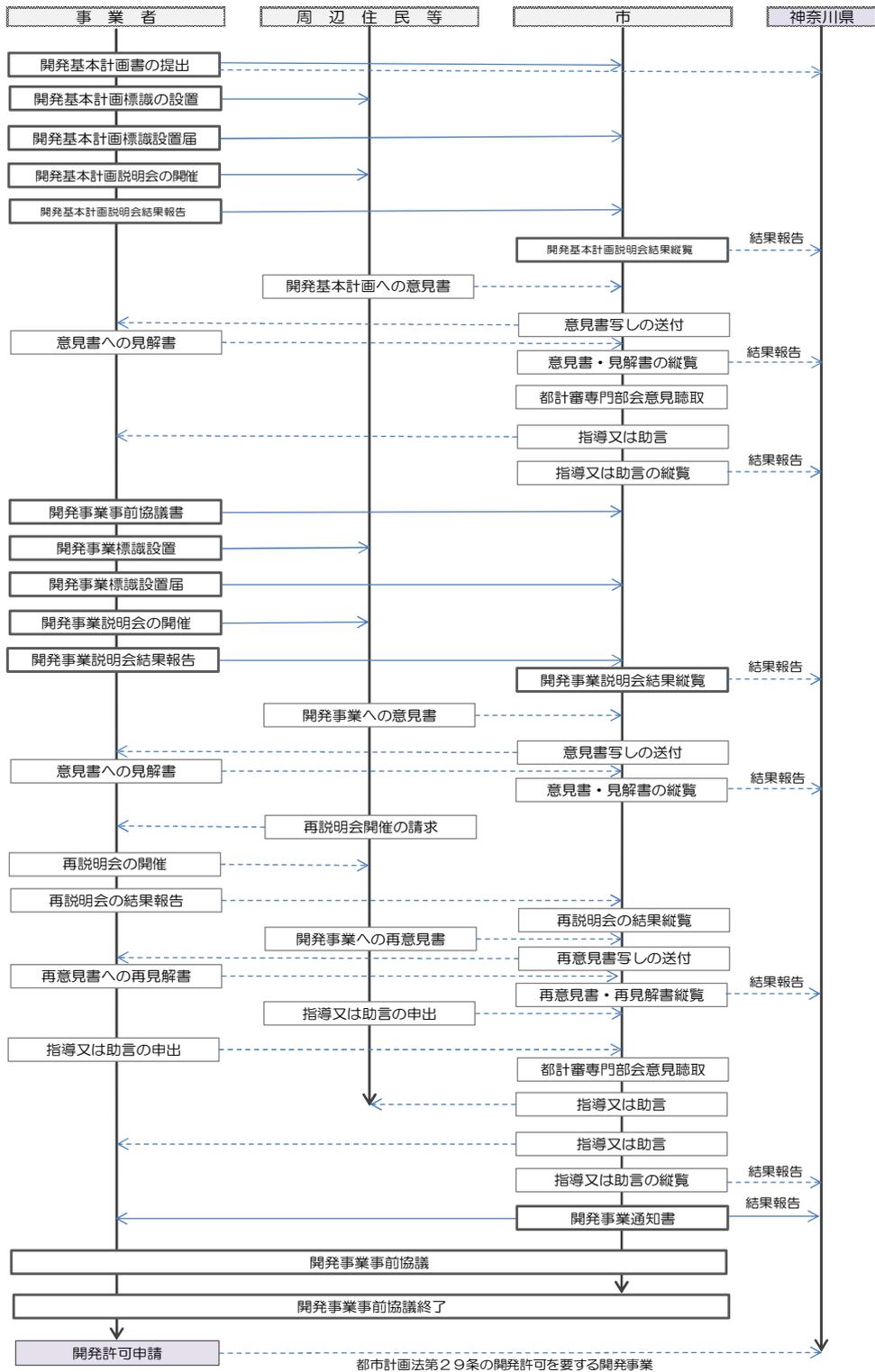


5 特定開発事業

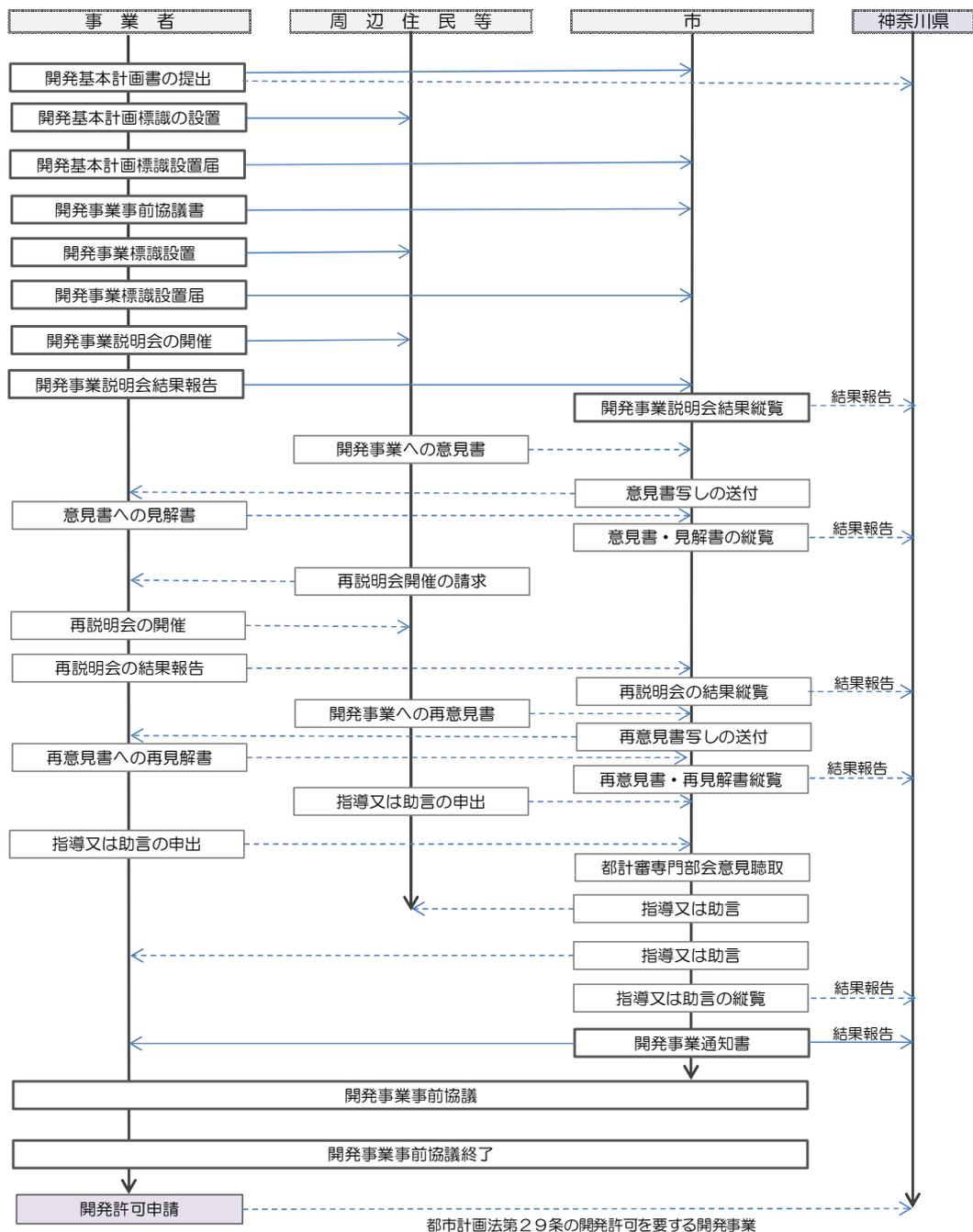


※ 開発基本計画書の提出以降は、大規模開発事業と同じ手続きとなります。

6 大規模開発事業



7 通常の開発事業



※ 通常の開発事業の周辺住民への周知は、個別説明により十分な周知を行うことができる場合、説明会に替えて個別説明とすることができるものとする。ただ、周辺住民から説明会開催を求められた場合は、説明会を開催する。

《 お問い合わせ 》

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)

開発指導係 電話 046(235)9392 (直通)

メールアドレス toshikeikaku@city.ebina.kanagawa.jp

〒243-0492 神奈川県海老名市勝瀬1 7 5 番地の1

平成 28 年〇〇月〇〇日 発行