

## 海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けたパブリックコメントの実施結果

### 1 結果概要

- 意見募集期間：平成 29 年 2 月 1 日（水）から平成 29 年 2 月 28 日（火）まで 28 日間
- 意見提出者数：2 名（3 通）
- 提出意見数：6 件

### 2 提出意見及び回答

※ご意見いただきました内容については、海老名市都市計画審議会・専門部会の審議を経て、回答いたしております。

番号	提出者	提出されたご意見	ご意見に対する回答
1	市内在住 A 氏	<p>1. 携帯基地局から発せられる電磁波による健康被害が問題となっており、条例の規定で未然防止が出来るのか疑問があります。</p> <p>まちづくり条例において、事業者から提出される「特定開発事業構想届」に対し、「構想届に対する」通知書により事業者への指導及び助言を行うとされているが、市はどのような確認・判断をするのか。</p> <p>2. 条例骨子案では、開発事業者による周知範囲として鉄塔類は「高さの 2 倍」となっていますが、携帯基地局などの鉄塔に関しては、電磁波の発生状況を踏まえ、周知範囲を鉄塔高さの 5-10 倍程度に設定すべき</p>	<p>海老名市住みよいまちづくり条例は、海老名市が抱えるすべての問題を網羅するものではなく、市民協働や開発行為に関する手続き等をルール化し、良好なまちなみ形成や土地利用を図ることを目的としております。</p> <p>1. 提出された特定開発事業構想届に基づき、都市計画審議会からの意見聴取を行い、周辺の良好な居住環境や景観などのまちづくりの視点に照らし、指導を行ってまいります。なお、鉄塔類に関しては、その機能上、公共公益性及び代替施設の有無を踏まえた指導の内容となると考えております。</p>

		<p>である。</p> <p>3. 海老名では、電磁波による健康被害のデータと、電磁波の測定データも積み上げられており、それらを有効に活用して、住民への周知を図るべきです。</p> <p>4. まちづくり条例制定の意図に則り、既存の鉄塔も遡及して適用すべきと考えますが、如何か。</p>	<p>2. 海老名市住みよいまちづくり条例の基準は、県内他市が持つ携帯電話等中継基地局の設置等に関する条例等の基準と同等以上のものとなっております。</p> <p>3. ご意見として、承ります。</p> <p>4. 「法律不遡及の原則」により、遡及適用できません。</p>
2	市内在住 B 氏	<p>一部のマナーの悪いパチンコ店の利用客による環境の悪化や、実態としてギャンブル場であることから、周辺地域の風紀が乱れる上に、街の景観も著しく損なっている。</p> <p>遊技場等に対する建築禁止区域範囲を、100mから500mに拡大することで、事実上の新規進出を不可能にしてほしい。</p>	<p>まちづくり条例は、「建築等抑制区域」として、構想の段階で届け出を義務付けるものです。</p> <p>届出義務が生じる、学校等からの距離については、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令第六条第二項に定める距離規定を準用しております。</p>
3	市内在住 A 氏	<p>東名や圏央道などの高速道路で海老名市を通過する車による大気汚染や大陸からのPM2.5の飛来による健康被害も懸念される。</p> <p>未来の子供達の為に、大気汚染問題への備えを検討することが必要であり、本パブリックコメント及び、専門部会の見解を記録に残し、今後の「まちづくり」に反映されることを期待する。</p>	<p>ご意見として承ります。</p>



〔 案 〕

海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言

《 海老名市都市計画審議会・専門部会報告書 》

平成29年4月〇〇日

海老名市都市計画審議会  
専門部会

海老名市都市計画審議会は、平成28年6月23日に開催した平成28年度第2回都市計画審議会で、海老名市長から「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例の制定について」の諮問を受け、専門部会を設けて以下のとおり6回の審議を行いました。

第1回	平成28年	7月20日
第2回	平成28年	7月22日
第3回	平成28年	8月18日
第4回	平成28年	10月19日
第5回	平成29年	1月12日
第6回	平成29年	3月22日

このたび、平成28年8月18日に都市計画審議会へ行った「中間提言」を踏まえ、事務局側が実施した条例制定に向けた説明会及びパブリックコメントにより市民等から寄せられた声を参考に、以下のとおり提言を行うものである。

なお、海老名市都市計画審議会専門部会の委員はつぎのとおりです。

(座長)	加藤 仁美	学識経験者 (東海大学工学部教授)
(委員)	大坂 城二	学識経験者 (元海老名市議会議員)
	鈴木 守	学識経験者 (元海老名市議会議員)
	市川 洋一	市議会議員 (海老名市議会議員)
	久保 徹	関係行政機関職員 (神奈川県厚木土木事務所東部センター所長)
		代理 向井潤一郎 (厚木土木事務所東部センター まちづくり・建築指導課長)
	城向 秀明	市民 (市民公募)
	伊波 武則	市民 (市民公募)

## 《 目 次 》

1	提言に際して	P 1
2	経 過	P 2
3	中間提言	P 3
4	条例骨子に対する提言	
	（1）基本事項	P 5
	（2）まちづくり重点地区制度	P 5
	（3）まちづくり市民活動制度	P 6
	（4）大規模土地取引の届出制度	P 6
	（5）特定開発事業の取り扱い	P 6
	（6）開発事業の取り扱い	P 8
	（7）開発指導基準	P 9
	（8）罰則	P 1 0
5	条例化に向けて（海老名市住みよいまちづくり条例の骨子）	P 1 1
6	条例化に向けて	P 4 2

## 1 提言に際して

海老名市のまちづくりは、「快適に暮らす魅力あふれるまち 海老名」を将来目標に掲げた「海老名市第四次総合計画（平成20年3月策定）」や、その実施計画にあたる「海老名市都市マスタープラン（平成22年9月策定）」等に基づく各種施策の実施により、近年めざましい発展を成し遂げております。

市の人口は平成28年3月には13万人を超え、海老名駅周辺で進められている開発事業などにより、引き続き人口は増加傾向にあると考えられます。

一方で「かがやき持続総合戦略（平成28年2月策定）」では、全国的に進んでいる人口減少と少子高齢化の流れが、海老名市にも及ぶことは長期的な課題として避けられないものであり、課題解決のためには、まちの魅力を持続させ、向上させて、次世代を担う若者の希望にこたえていくことが求められています。

そのような中、海老名市では、まちづくりの制度面においても、市民の声がより一層反映されるような仕組みの構築や、良好で魅力的なまちの環境を守り育て、次代に受け継いでいくための仕組みの構築が重要であるとの観点から、「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例の制定について」の諮問を都市計画審議会に行ったことは、将来に向けた課題へ備えるものであると評価いたします。

この提言は、先進都市の事例を参考にしつつ、海老名市の風土や環境、市民の生活スタイルに合った制度となるよう、環境の保全とまちの発展とのバランスや、公共の福祉と私権とのバランスといった点について配慮しつつ、「海老名のまち」という市民共有の貴重な財産をいかに次代に引き継いでいくべきかという観点に立って審議を行い、とりまとめたものであります。

## 2 経 過

都市計画審議会及び専門部会では、以下のような経過で「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例」の審議を行いました。

なお、参考に事務局が取り組んだ経過を次項に記載しております。

### (1) 都市計画審議会及び専門部会の審議

年 月 日	審 議 会	審 議 内 容
平成 28 年 6 月 23 日	平成 28 年度第 2 回 都市計画審議会	都市計画審議会への諮問
平成 28 年 7 月 20 日	第 1 回専門部会	条例の基本事項 条例の基本理念 協働型制度と提案型制度
平成 28 年 7 月 22 日	第 2 回専門部会	土地利用規制と開発事業区分 開発事業の周知範囲と手続き 開発指導基準
平成 28 年 8 月 18 日	第 3 回専門部会	中間提言の内容について
平成 28 年 8 月 18 日	平成 28 年度第 3 回 都市計画審議会	専門部会からの中間提言
平成 28 年 10 月 19 日	第 4 回専門部会	中間提言に対する対応 条例の骨子案
平成 28 年 12 月 8 日	平成 28 年度第 4 回 都市計画審議会	条例の骨子概要の報告
平成 29 年 1 月 12 日	第 5 回専門部会	条例制定に向けた当面のスケジュール パブリックコメントの実施とその内容
平成 29 年 1 月 24 日	平成 28 年度第 5 回 都市計画審議会	パブリックコメント実施の報告
平成 29 年 3 月 22 日	第 6 回専門部会	説明会とパブリックコメントの結果 提言の内容について

### (2) 事務局側が実施した取り組み

年 月 日	取 り 組 み	内 容
平成 28 年 9 月 30 日	海老名市総合計画審議会への周知	条例の概要説明
平成 28 年 11 月 11 日	海老名産業懇話会へ情報提供	条例の概要説明
平成 29 年 2 月 5 日 2 月 6 日	住みよいまちづくり条例説明会	
平成 28 年 2 月 1 日 ～ 2 月 28 日	パブリックコメント	



### 3 中 間 提 言

専門部会では、条例の基本的な事項について3回の審議を経て中間提言としてまとめ、平成28年8月18日開催の平成28年度第3回都市計画審議会に報告いたしました。

中間提言の内容は、以下のとおりです。

#### (1) 基本理念について

条例の基本理念は、条例の根幹をなす重要な事柄であることを踏まえ、以下について考慮されたい。

- 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い。
- ② 次世代に繋ぐまちづくりを盛り込まれたい。

#### (2) 市民協働の制度と市民から提案できる制度について

事務局から示された事例等を踏まえ、各制度がどのような計画や活動内容をイメージしたものなのかをより具体的に整理するとともに、以下について考慮されたい。

- ① 「まちづくり市民活動制度」は、ハード面の活動とソフト面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。
- 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。
- 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。

#### (3) 土地利用の規制と開発事業の区分について

事務局案は、近年市が直面している具体的な課題に基づいて整理されており、区分の類型については概ね妥当と評価できるが、以下について併せて考慮されたい。

- 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。
- 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。
- 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。

#### (4) 開発事業の周知範囲と手続きについて

周知の対象や範囲、開発事業の届出等の手続きの概要は概ね妥当と評価できるが、以下について併せて考慮されたい。

- 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。
- 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。

#### (5) 開発指導基準について

審議の中で提示された開発指導基準案については、庁内の各公共施設管理者と現在協議中とのことであるので、当該協議結果を反映させるとともに、以下について併せて考慮されたい。

- ① 法令および他の条例との関係を整理されたい。
- 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。
- 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。

#### (6) 中間提言のまとめ

このたびの中間提言は、条例案の基本的な事項についてとりまとめたものであり、個別の制度や基準の内容については、今後の具体的な制度設計の中で、細部にわたってその根拠や考え方が整理されることが必要です。特に、条例により一定の権利制限が生じる内容については、透明性、客観性及び公正性が担保されることが重要と考えられます。

また、せっかく作られた新たな制度を「絵に描いた餅」とせず、市民や事業者にとって使いやすいものとするためには、各種の手続き規定が、実情にあわせて柔軟に対応できるようなものとなることが望まれます。

本中間提言を受けて策定される「(仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例」が、海老名のまちの魅力を持続させ、向上させて、次代を担う若者の希望にこたえていくものとなることを期待いたします。

## 4 条例骨子に対する提言

平成28年8月18日の中間提言を踏まえ、事務局側から「条例骨子・案」が資料として示されました。この「条例骨子・案」に対し、当専門部会では3回の審議を経て次のように「提言」をまとめました。

### (1) 基本事項

#### ア. 用語の定義

条例で用いる用語は、制度を定める上で重要な要素であり、明確に定義することが必要である。

#### [ 提言－1 ]

市民、住民、事業者、開発事業者と複数の者が現されるが、判りやすく誤解を招くことがないように整理されたい。

#### イ. 基本理念

基本理念については、条例の骨幹を成すものであり、市の姿勢を示す上からもシンプル且つわかりやすいことが求められる。基本理念について、次のとおり提言する。

#### [ 提言－2 ]

中間提言を踏まえ当初4項の基本理念を3項に整理されたが、まちづくりはすべての市民及び事業者が取り組むべきものであり、「若者から高齢者まで」といった表現は条例ではあえて用いる必要ないと思われるので検討されたい。

### (2) まちづくり重点地区制度

まちづくり重点地区制度は、同じ市民協働の制度となるまちづくり市民活動制度との区分けが必要である。特に中間提言では取り上げることがなかったが、具体的な制度設計が見えてきたことから、次のとおり提言する。

#### [ 提言－3 ]

まちづくり重点計画の認定要件となっている土地の規模と人数の同意基準については、一方に偏ることがないようにバランスについて十分に検討されたい。特に不動産の権利を有する者の取り扱いが軽んじることがないように取り扱われたい。

### (3) まちづくり市民活動制度

まちづくり市民活動制度は、中間提言を踏まえ活動内容を細分化し、合わせて制度を細分化された。

もう一つの年齢の基準については、グループ認定要件と計画の同意要件を、当初の事務局案では20才としていたものを中間提言では選挙権年齢の引き下げといった時代に合わせた年齢の引き下げを求めている。

骨子案では更に16才まで引き下げる案が示されたが、これについて次のように提言する。

#### [ 提言－4 ]

中間提言を踏まえ事務局からは16才までの引き下げが示されたが、グループ認定要件と計画の同意要件の年齢が同じで良いのか否かについて検討されたい。

特に計画の同意要件の年齢については、成人年齢とすることが妥当と思われる。

### (4) 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では、届出をする時期を土地売買契約の3ヶ月前までとしているが、これについてはもっと長くすべきとの意見と、3ヶ月でも長すぎると意見が出たが、結果として概ね妥当と判断するに至った。これ以外について、次のように提言する。

#### [ 提言－5 ]

届出しなければならない面積要件を5,000㎡としているが、敷地を分割して届出を逃れることへの対策について、何らかの対策を検討されたい。

### (5) 特定開発事業の取り扱い

#### ア. 禁止区域と建築等抑制区域

特定開発事業として取り扱う風俗に関する営業については、他の法令等で都市計画用途地域や保護施設（子供や青少年が利用する施設）からの距離により「禁止区域」が定められている。

このことについては、まちづくりに対する市の姿勢を示す意味からも条例により独自に「禁止区域」を定めることで検討していたが、行政手続き上の取り扱いと他自治体の判例から「建築等抑制区域」といった取扱いが事務局より示された。これについて、次のとおり提言する。

[ 提言－ 6 ]

風営法に該当する特定開発事業については、その取扱いについて専門部会では意見がまとまらなかったため、二つの提言を併記する。実務上の課題を含めこの取り扱いについて慎重に検討されたい。

○禁止区域として扱う

禁止区域でも建築等抑制区域でも行政手続き上、建築等が進められるのであれば、市の立場をより明確にするため禁止区域として取り扱うべき

○建築等抑制区域として扱う

文言の表現は異なるが建築等抑制区域で一定の抑止効果が生まれることから建築等抑制区域で十分である

イ. 事前同意と構想届

特定開発事業として取り扱われる開発事業は、周辺に与える影響が多大となる恐れがあることから、事前に何らかの手続きが必要である。この手続きについて、「事前同意」としていたものを「構想届」と事務局として取り扱いを変更されたが、これについて次のとおり提言する。

[ 提言－ 7 ]

特定開発事業の取り扱いについては、事前に同意することで市長が特定開発事業に対するお墨付きを与えているといったイメージを与えることになる。そのため構想届に対する市長の通知書といった取扱いがぎりぎりの選択と考える。

むしろ市長は、事業者から提出された構想届を手続きの一環として公表するべきと思われ、この公表することについて検討されたい。

(6) 開発事業の取り扱い

ア. 市街化調整区域での行為

市街化調整区域での行為は、開発許可を要する行為以外については現状の開発指導要綱では対象としていない。他の自治体での例を踏まえ、中間提言により市街化調整区域の土地利用に対する基準を求め、骨子案ではその取り扱いが示された。

これについて、次のとおり提言する。

[ 提言－ 8 ]

市街化調整区域の既存建物の建替えを条例の適用除外としているが、建替えの規模や建物用途の変更については、取扱いに留意されたい。

イ. 開発事業ごとの周知範囲

条例では開発事業を細かく区分し、各々の周知範囲をその影響の度合いを考慮して定めている。このことについて、次のとおり提言する。

[ 提言－ 9 ]

開発事業を区分して周知範囲を定めているが、他自治体などの紛争に関する条例等の中でも同様な基準を定めている事例もある。そういった他自治体の基準を踏まえ適確に基準を定められたい。

ウ. 社会問題となっている施設について

近年、「保育園」や「社会福祉施設」などの施設の建設は、完成後の騒音などから社会問題となっている。これらの施設については、開発事業の区分では特化されていない。このことについて、次のとおり提言する。

[ 提言－ 10 ]

近年、社会問題化されている「保育園」や「社会福祉施設」の建設については、施設が置かれている社会的な立場を踏まえ、問題視することなく取り扱われたい。

エ. 開発事業の手続きについて

条例により開発事業の手続きが明確になる反面、煩雑化して手続きの長期化が懸念される。このことについて、次のとおり提言する。

[ 提言－１１ ]

開発事業の一連の流れについては、市民や事業者に対して判りやすいよう提示されたい。また、事務に要する期間についても、標準的な期間を示されたい。特に条例による新たな事務手続きとなる場合については、十分な周知を図られたい。

(7) 開発指導基準

ア. 公園の面積

開発事業により整備する公園の最低基準を150㎡として、これより少なくなる場合には公園整備協力金を納めることとしている。このことについて、次のように提言する。

[ 提言－１２ ]

事業者によっては、公園を整備して提供するより協力金を納める方を選択し、150㎡未満の公園を複数とする計画を提案することが考えられる。公園の整備目的を鑑みて、そのような事への対応、対策を検討されたい。

イ. 教育社会施設整備協力金

開発事業に伴う急激な人口増に対応するための費用について、一定の負担を事業者を求める新たな制度であるが、次のことについて提言する。

[ 提言－１３ ]

近年の住宅は、入居者を限定したもの（例 高齢者向きマンション）があり、こういった住宅に対する教育社会施設整備協力金の扱いについて、整理をされたい。

## (8) 罰 則

条例で定める罰則は、条例で定めたルール of 適切な履行を事業者を求めるため、違反に対する抑止的な意味合いを兼ね備えたものである。この度の罰則は、秩序罰として過料としているが、一般的には行政刑罰に比べ社会的非難を受ける程度が軽いといったイメージである。このことについて、次のとおり提言する。

### [ 提言－14 ]

5万円以下の過料では、事業者が罰則に躊躇することなく条例で定めたルールを守らずに開発事業を進めることも想定される。過料を科すとともに行われる「公表」については実効性があり適切に行われるような制度とされたい。



## 5 条 例 化 に 向 け て

前項「4 条例骨子に対する提言」を踏まえ、「海老名市住みよいまちづくり条例」の骨子は、以下のとおりとする。

### 「海老名市住みよいまちづくり条例」の骨子

#### 《 骨 子 目 次 》

§ 1 総 則	… P. 12
§ 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. 13
§ 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. 16
§ 4 都市計画等の提案型まちづくり	… P. 18
§ 5 開発事業による地域とまちづくりへの配慮	… P. 20
§ 6 大規模土地取引行為の届出	… P. 21
§ 7 開発事業の区分と共通事項	… P. 22
§ 8 特定開発事業の手続きと建築等抑制区域	… P. 23
§ 9 大規模開発事業に該当する開発事業とその手続き	… P. 26
§ 10 通常の開発事業と手続き	… P. 27
§ 11 開発指導基準	… P. 28
§ 12 その他	… P. 33
□ 各まちづくり制度及び開発事業の手続きの流れ	… P. 34

## § 1 総 則

### 1 目的

この条例は、まちづくりにおける自然との調和、良好な居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、開発事業に関する手続き及び基準等を定めることにより、健全な社会教育環境を保ち、秩序あるまちの持続的発展に寄与することで、「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： 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建物を所有する者など
- 事 業 者： 開発事業を行おうとする者および開発事業を行う者
- 周 辺 住 民： 開発事業の周辺に住所を有する者、事業を営む者、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
- 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
- 事 業 区 域： 開発事業に係る土地の区域
- 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、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、公共の福祉のもとで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、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・事業者（開発）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、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) 市民の責務

- ・市民は、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) 事業者の責務

- ・事業者は、市民が行うまちづくり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。
- ・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を配慮し、必要な措置を講じなければならない。
- ・事業者は、開発事業を計画した際は、周辺住民及び関係する者に十分な説明を行うとともに意見を聴き、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、市民及び事業者が主体となり、地区の市街地整備その他土地利用等に関する計画及び基準等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、市長が認定した団体をいう。

- 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域
    - c 防災対策が必要な地域
    - d 大規模な公共事業により広く影響を受ける地域
    - e 特に市長がまちづくり重点計画を必要と認めた地域
- ② 団体の認定要件
  - ・10人以上のまちづくり重点地区内の市民及びまちづくり重点地区内で開発事業を行おうとする事業者により構成されていること
  - ・まちづくり重点地区の区域が定まっていること
  - ・まちづくり重点地区内の市民の参加の機会が常に保障されていること
  - ・この条例の趣旨に沿っていること
  - ・特定の者に利益を与え、若しくは不利益を与え又は特定の事業活動を反対せしめる恐れがないこと
  - ・政治活動及び宗教活動を行うものでないこと
- ③ 団体は規約を定め、代表者を設ける

(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 まちづくり重点地区の市街地整備に関する事
- ② まちづくり重点地区の土地利用に関する事
- ③ まちづくり重点地区の建築物及び工作物に関する事
- ④ まちづくり重点地区の景観及び町並みの意匠等及びこれらの保全に関する事
- ⑤ まちづくり重点地区の緑地等の保全及び緑化に関する事
- ⑥ まちづくり重点地区の防災及び防犯に関する事
- ⑦ その他まちづくり重点地区のまちづくりの推進に関する必要な事項で市長が認めたもの

(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 まちづくり重点地区内に住所を有する者及び同地区内で事業を営む者の2分の1以上の同意が得られている。
- ② まちづくり重点地区内の土地及び建物にかかる計画のときは、前号のほか同地区内の土地及び建物の所有者のほか第2条第1号及び前項の者の3分の2以上の同意が得られている。

- ③ 市のまちづくりに関する計画に整合している。
- ④ 5年を目途とした実行可能な計画内容となっている。

(5) 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。

(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) 計画への取り組み 市、まちづくり重点地区推進協議会、市民及び事業者は、認定されたまちづくり重点計画に対して次のように取り組むものとする。

- ① 市 まちづくり重点計画を尊重し、その実現のために必要な措置を講ずるよう努める。
- ② まちづくり重点地区推進協議会 まちづくり重点計画の内容を広く周知し、市民から十分な意見聴取を行い、それら意見等をまちづくり重点計画に反映させるよう努める。
- ③ 市民 まちづくり重点計画を尊重し、その実現のため協力するよう努める。
- ④ 事業者 まちづくり重点計画を尊重し、その計画に適合するよう開発事業を行う。

## 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域を含む
  - c 防災対策が必要な地域
  - d 大規模な公共事業により影響を受ける地域
  - e 特に市長がまちづくり重点計画を必要と認めた地域
- 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-23のとおりとする。

(4) 計画に対する市の責務 市は、策定するまちづくり重点計画を広く市民に周知し、市民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。

### §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

あらかじめ定めた地区及び施設を対象に、市民及び関係する人が団体をつくり、実施されるまちづくり等に関する自主的活動を支援、推進することを目的とした制度。

#### 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 活動する地区内の16歳以上で5人以上の市民で構成
- 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ている

(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 定めた地区内の20歳以上の市民の2分の1以上の同意
- ② 定めた地区内の土地及び建物にかかる計画のときは、前号のほか同地区内の土地及び建物の所有者のほか第2条第1号及び第1号の3分の2以上の同意

- ③ 市のまちづくりに関する計画との整合がとれている
- ④ 定めた地区内の市民への十分な計画の周知が図られている

## 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 活動する地区内の16歳以上、5人以上の市民で構成
- 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ている

(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 定めた地区内の16歳以上の市民の2分の1以上の同意
- ② 市のまちづくり計画への整合がとれている
- ③ 定めた地区内の市民への十分な計画の周知が図られている

## 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 対象とする施設にかかる地区の市民及び施設が存する地区に通勤又は通学する者で、16歳以上、5人以上の構成  
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
- 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

ている

(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
- ② 計画に対する施設利用者からの理解が得られている。

#### 4 まちづくり市民活動への取り組み

(1) 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。

(2) 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など

(3) 計画に対する市の責務 市は、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。

### §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権等の権利を有する者
- 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市内の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 面積が3,000㎡以上の一団の土地で、原則として道路、河川、水路、鉄道などの地形地物で囲まれている。
  - 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 提案地区内の土地の所有権及び土地の所有権以外の不動産の権利を有している者の2/3以上の同意が得られている。
- (4) 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。
- (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 提案団体等への必要な都市計画等の情報の提供。
  - ② 提案団体等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等の権利を有する者
  - 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市内の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 面積規模が3,000㎡以上の一団の土地で、原則として道路、河川、水路、鉄道などの地形地物で囲まれている。
  - 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 提案者は、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権及び土地所有権以外の不動産の権利を有する者の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-25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 提案団体等への必要な都市計画等の情報提供
- ② 提案団体等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

## §5 開発事業による地域とまちづくりへの配慮

### 1 開発事業による地域への配慮

事業者は、開発事業を行う際には、既存の良好な住環境、景観及び自然環境の保全及び形成に努めなければならない。

### 2 開発事業によるまちづくりへの配慮

事業者は、都市計画法で定められた用途地域で規定されているそれぞれの特性に応じた土地利用に努めなければならない。

### 3 開発事業による**建築協定又は地区計画**

(1) 目的 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）及び地区計画を定めるものとする。

(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

(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

## § 6 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。

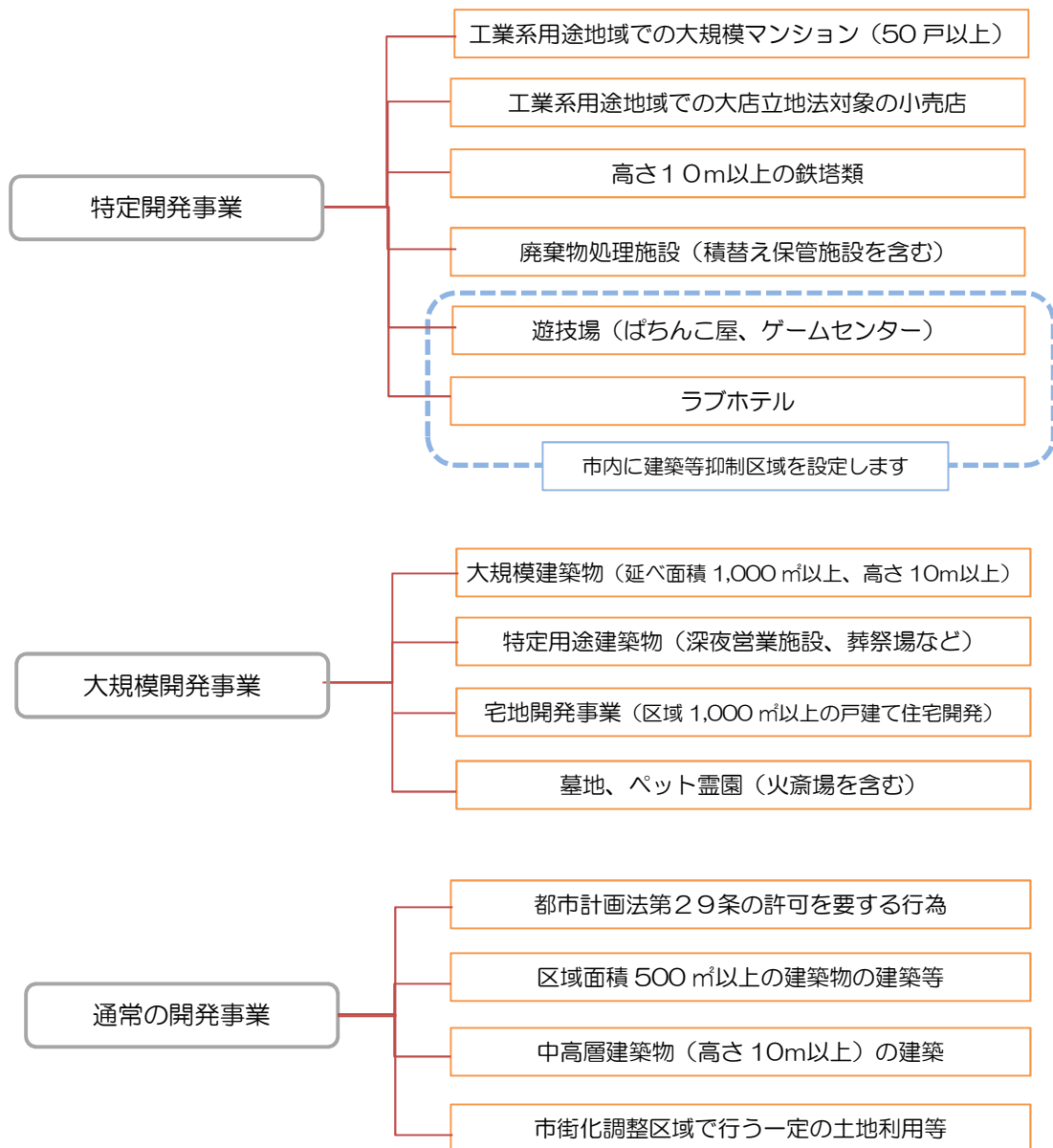
なお、公有地の拡大推進に関する法律（昭和47年第66号）の規定による届出は、契約の3週間前となっております。

- 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

## § 7 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とは別に、全ての開発事業共通の周知先を次のとおりとする。

- ①周知範囲に属する自治会の代表者、農業委員会の地区担当委員、農業振興推進委員（生産組合長）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

## § 8 特定開発事業の手続きと建築等抑制区域

### 1 目的

既存の住環境および景観等に関して、また青少年の健全な成育及び社会教育環境、善良の風俗若しくは清浄な風俗環境に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、事業者は市長に特定開発事業構想届を提出し、市長は提出された構想届に対する通知書の中で、必要に応じ当該事業に対する指導及び助言を行う。

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、市内に建築等抑制区域を定める。

### 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の計画戸数50戸以上の共同住宅
- ②都市計画用途の工業地域又は準工業地域内の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高さ10m以上の鉄塔類の建設

### 3 特定開発事業の建築等抑制区域

#### （1）建築等抑制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）建築等抑制区域

- ①商業地域、近隣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（ラブホテルの場合は200メートル以内の区域）

- ・学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する各種学校
- ・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（病床有り）
- ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に指定された重要文化財等
- ・神奈川県文化財保護条例（昭和 30 年条例第 13 号）に指定された重要文化財等
- ・海老名市文化財保護条例（昭和 38 年条例第 18 号）に指定された重要文化財等

#### 4 構想届を提出しなければならない時期

特定開発事業構想届を提出しなければならない時期は、開発基本計画書の提出を行おうとする 3 ヶ月前までとする。

#### 5 特定開発事業の構想届に対する市長からの通知書

市長は、特定開発事業構想届の提出を受け、都市計画審議会から意見聴取を行い、必要に応じ事業者に対する指導及び助言を通知書により行う。

通知書により行う指導及び助言は、次の視点から行う。

##### （1）大規模共同住宅

- ①都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ②周辺の良い住環境等への影響
- ③周辺の良い景観への影響

##### （2）大規模小売店舗

- ①都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ②周辺の良い住環境等への影響
- ③周辺の良い景観への影響
- ④店舗に接道する道路構造及び自動車交通への影響

##### （3）鉄塔類

- ①都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ②鉄塔類による周辺の良い景観への影響
- ③鉄塔類に替わる代替施設との関係

(4) 廃棄物処理施設等

- ①都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ②周辺の良好な住環境等への影響

(5) 遊技場（ぱちんこ屋及びゲームセンター）

- ①条例で定める建築等抑制区域内である場合は構想の見直し
- ②条例で定める保護施設への影響
- ③都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ④青少年の健全な成育に与える影響
- ⑤周辺における善良の風俗若しくは清浄な風俗環境への影響
- ⑥接道する道路の交通環境への影響

(6) ラブホテル

- ①条例で定める建築等抑制区域内である場合は構想の見直し
- ②条例で定める保護施設への影響
- ③都市マスタープランなど条例に規定するまちづくり計画との適合
- ④青少年の健全な成育に与える影響
- ⑤周辺における善良な風俗若しくは清浄な風俗環境への影響
- ⑥住宅に隣接する場合はその隣接地への影響

6 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。

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、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) 高さ10m以上の鉄塔類の設置

鉄塔類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の区域

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以内の区域

## §9 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20㎡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の新設又は拡張

#### (5) 廃棄物処理施設（積替え保管施設を含む）の規模にかかわらずの新設又は拡張

### 3 手続きの流れ

手続きの流れについてはP-27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以上の場合は、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

## § 10 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実業、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すものである。

### 2 通常の実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条の許可を要する実業
- 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種低層住居専用区域の場合は軒高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、但し農業用倉庫、建築物の規模（既存に対して10%以内の増築）及び用途の変更がない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設置で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（動物のための施設を含む）の設置
  - ・面積500㎡以上で単に30cm以上の切土、盛土を行う場合、但し農地造成は除く

### 3 手続きの流れ

手続きの流れについてはP-28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以内の区域
- ②高さ10m以上の場合は、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以内の区域
- ②高さ10m以上の場合は、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以内の区域

## §11 開発指導基準

### 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。

現行の海老名市開発指導要綱で定める基準を準拠しつつ、公共施設などを維持管理する点などで課題があった基準については、見直しや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、幅員を6m以上として、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する。但し、小区間のときは、幅員を4.5m以上とする。

- ② 止むを得ない場合の行き止まりの道路は、幅員を6 m以上とし、延長は60 m以下、延長が35 mを超えた場合は、転回場を設置する。
- ③ 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、事業者及び土地所有者は拡幅用地の買取を市に求めることができる。

## (2) 公園関係

- ① 開発事業区域内には、土地利用の用途及び事業区域面積に応じて公園または緑地、広場（公園等）を設け、市に帰属することを原則とする。
  - ・ 住居系の土地利用 事業区域面積の6%以上
  - ・ 商業、工業系の土地利用 事業区域面積の3%以上
- ② 次の場合は、公園等を設置しなくても良いこととする。
  - a. 事業区域から250 m以内に都市公園がある場合
  - b. 開発事業に該当する規模で高さが10 m未満の専用住宅の場合
  - c. 都市計画法第29条の許可を要さない開発事業の場合
  - d. 整備する公園の面積が150 m<sup>2</sup>未満となる場合
  - e. 商業地域及び近隣商業地域内で公園等の設置が困難な場合
  - f. 過去の開発事業で公園設置を行った事業区域内で事業区域とする場合上記のa・d・eのときは、公園整備協力金に替えるものとする。

$$\text{公園等整備協力金} = \text{事業区域面積} \times 3\% \text{又は} 6\% \times \text{相続税路線価等}$$

- ③ 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ものとする。
- ④ 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。

(3) 緑化関係

- ① 開発事業の緑化面積は、次のとおりとする。

区域面積 用途地域等	500 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上	5,000 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> 以上
	1,000 m <sup>2</sup> 未満	5,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 未満	
商業、近隣商業地域	3%以上			
その他の用途地域	5%以上	10%以上	15%以上	20%以上
市街化調整区域	10%以上	15%以上	20%以上	25%以上

- ② 次の開発事業では、上記基準によらず緑化に努めるものとする。
- a. 事業区域の面積が 500 m<sup>2</sup>未満の場合
  - b. 事業区域の面積が 5,000 m<sup>2</sup>未満で戸建住宅の建築を目的とした事業
  - c. 市街化調整区域で行われる開発事業のうち、法第 29 条の開発行為の許可を要しない開発事業
- ③ 高木、中木、低木毎に緑化面積に換算する投影面積を定める。  
標準的植樹：緑化面積 20 m<sup>2</sup>あたり高木 1 本、中木 2 本、低木 16 本
- ④ 緑化の特例  
緑化が困難な開発事業では、屋上や壁面などの特殊緑化の基準を定める。

(4) 下水道関係

- ① 雨水の流出調整及び抑制
- a. 事業区域 5,000 m<sup>2</sup>以上のときは、自然流下の雨水調整池又雨水貯留施設を設ける。
  - b. 事業区域 5,000 m<sup>2</sup>未満のときは、雨水流出抑制施設を設ける。
- ② 公共下水道汚水管の供用開始以外の地域での処理施設  
合併処理槽により処理を行い、その処理水は浸透枡などの雨水流出抑制施設の浸透枡を経由して事業区域外へ排水する。

(5) 消防水利関係

- ① 消防水利の設置基準は、次のとおりとする。

事業区域面積	防火水槽	消火栓
1,000m <sup>2</sup> 以上3,000m <sup>2</sup> 未満	—	半径100m以内に1基
3,000m <sup>2</sup> 以上5,000m <sup>2</sup> 未満	半径100m以内に1基	—
5,000m <sup>2</sup> 以上	半径100m以内に1基	半径100以内に1基

② 建築物の規模による消防水利の設置基準は、次のとおりとする。

建物規模	防火水槽	消火栓
a 5階以上7階未満で延べ面積6,000㎡以上 b 15m以上21m未満で延べ面積6,000㎡以上 c 7階以上11階未満又は21m以上31m未満 d 地下街	半径100m以内に40㎡以上を1基	半径100m以内に1基
11階以上又31m以上	棟別かつ半径50m以内に60㎡以上を1基	半径100m以内に1基

事業区域面積が3,000㎡以上となる大規模宅地開発で防火水槽を設置するときは、防火水槽用地を設けて設置する。

③ 消防活動空地等の設置

中高層建築物を建築するときは、消防活動空地等を設置する。

(6) 教育社会施設関係

住宅の戸数に応じて、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。なお、協力金の算定基準は別に定めます。

(7) 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する。

(8) 防犯灯の設置

住宅を目的とした開発事業では、関係する道路に延長25m当たり1基の防犯灯を設置する。

(9) 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

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、別途協議をする。

(10) ごみ集積所の設置

ごみ集積所は、次の基準により設置する。

計画戸数	ごみ集積所の規模
5戸以下	1.5㎡以上※1
6戸以上10戸以下	2.0㎡以上
11戸以上15戸以下	3.0㎡以上
16戸以上20戸以下	4.0㎡以上
21戸以上	計画戸数×0.2㎡の面積以上

※1 既設ごみ集積所が使用できない場合に限り設置することとする。

(11) 駐車場の附置台数

開発事業による自動車駐車場の設置台数は、次のとおりとする。

土地利用の用途	用途地域	駐車場台数
戸建住宅	全ての地域	各戸敷地内1台以上
共同住宅	商業地域	計画戸数の1/2以上
	商業地域以外	計画戸数の2/3以上
共同住宅（ワンルーム形式）	商業地域	計画戸数の1/3以上
	商業地域以外	計画戸数の1/2以上
大規模小売店舗立地法に該当する小売店舗	全ての地域	同法指針により算定された台数以上
大規模小売店舗立地法に該当しない小売店舗	全ての地域	店舗面積50㎡あたり1台以上

(12) 防災行政無線施設

中高層建築物を建築するときは、海老名市の防災行政無線への障害について、事業者はつぎの対策を講じるものとする。

- a. 建築物により、防災行政無線の屋外受信局で電波伝搬及び音響区域に支障が生じた場合の対策とその費用
- b. 前記の対策で建築物の屋上に防災行政無線のアンテナ、無線中継局及びその施設に要する電源施設などの施設を設置する場合の費用及び施設設置場所に要する費用への事業者の負担

(13) 建築敷地の最低限度

- a. 第1種第2種低層住居専用地域 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

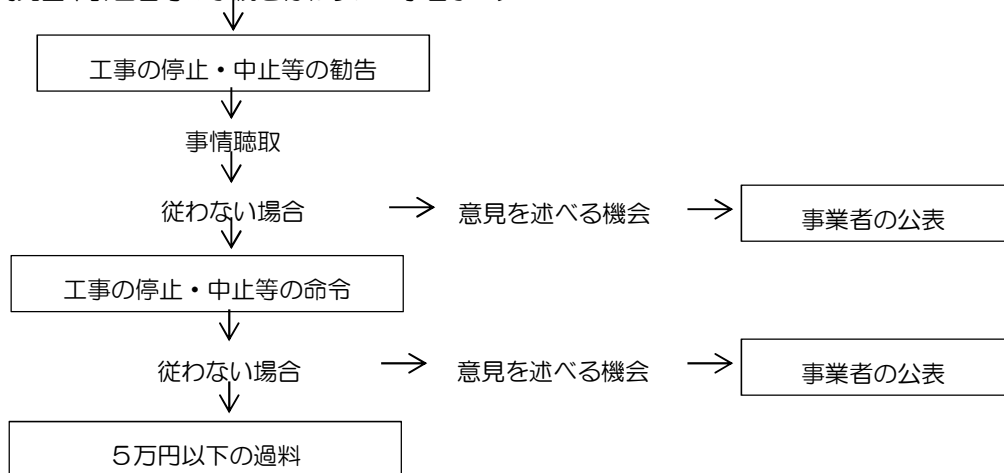
なお、開発事業に該当しない場合でも、建築敷地の最低限度を遵守するよう努めるとともに、交番等の公共施設は対象外とする。

§12 その他

1 罰則等

各開発事業の手続きを行わずに開発事業の工事に着手した場合は、次の流れで罰則を科する。

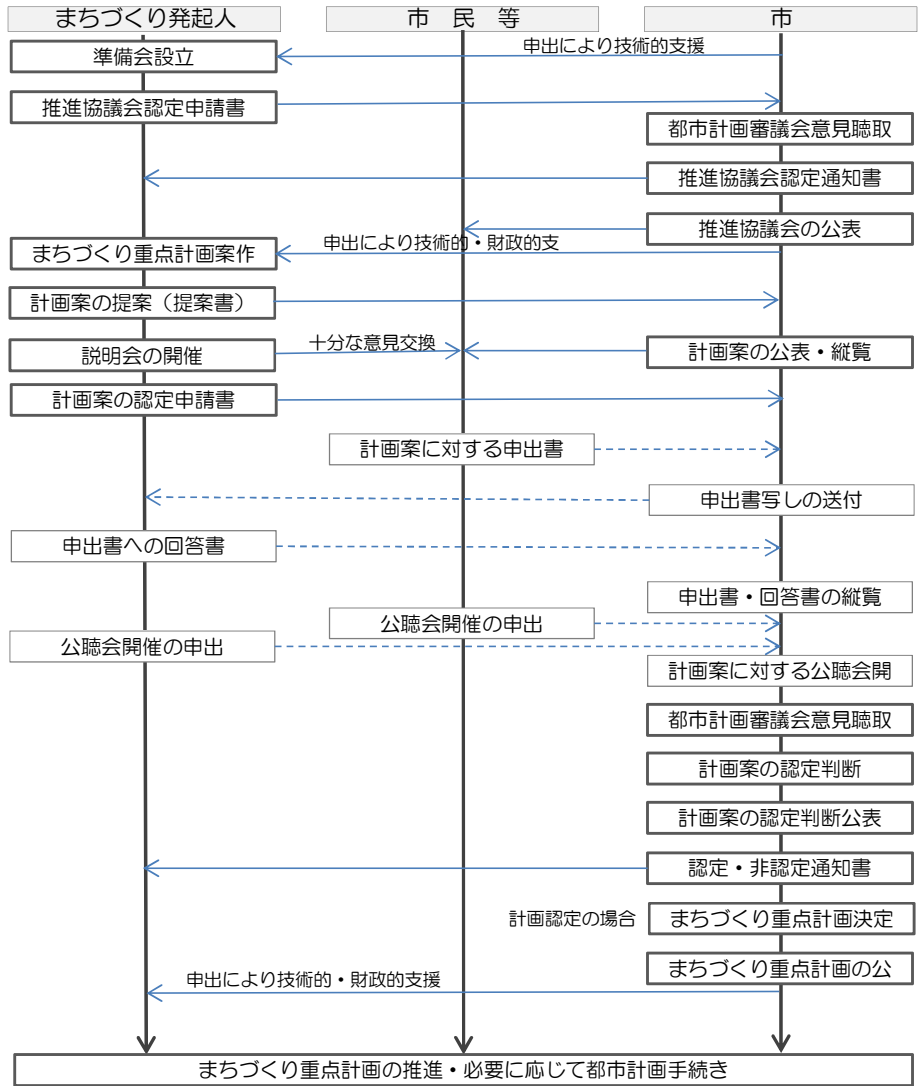
〔 開発基本計画書等の手続きを行わずに工事着手 〕



2 適用除外

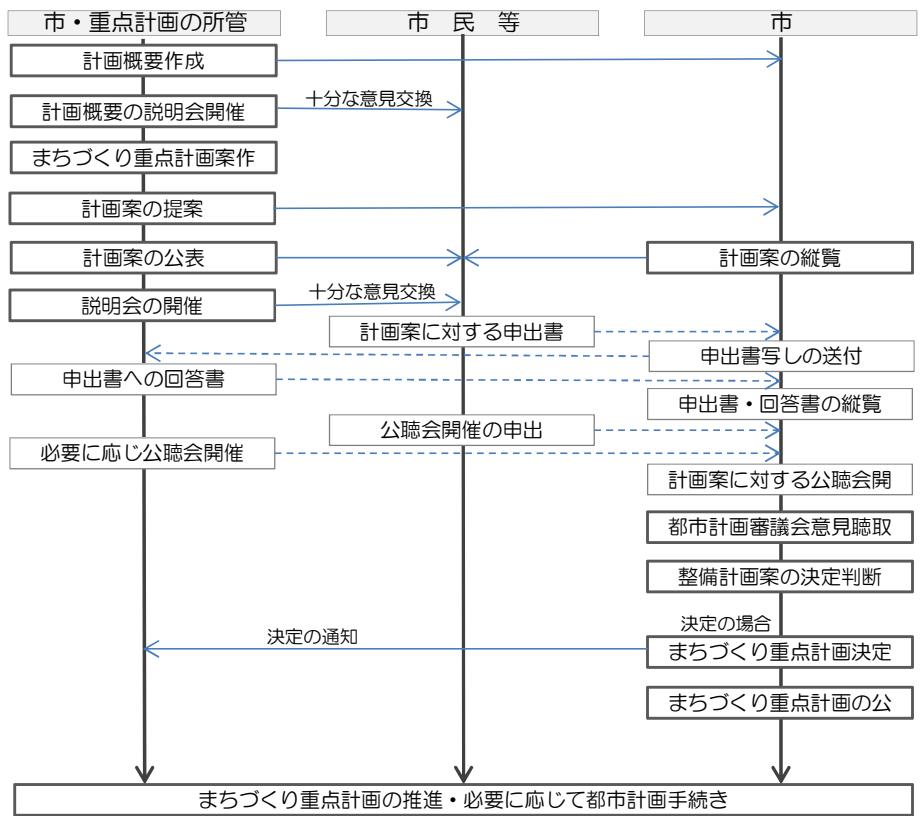
国及び地方公共団体が行う事業で開発事業に該当する場合、土地区画整理事業、市街地再開発事業及び土地改良事業などの他の公的手続きをもって事業を進める場合は、手続き等の一部を適用除外とする。

# まちづくり重点地区制度の手続きの流れ

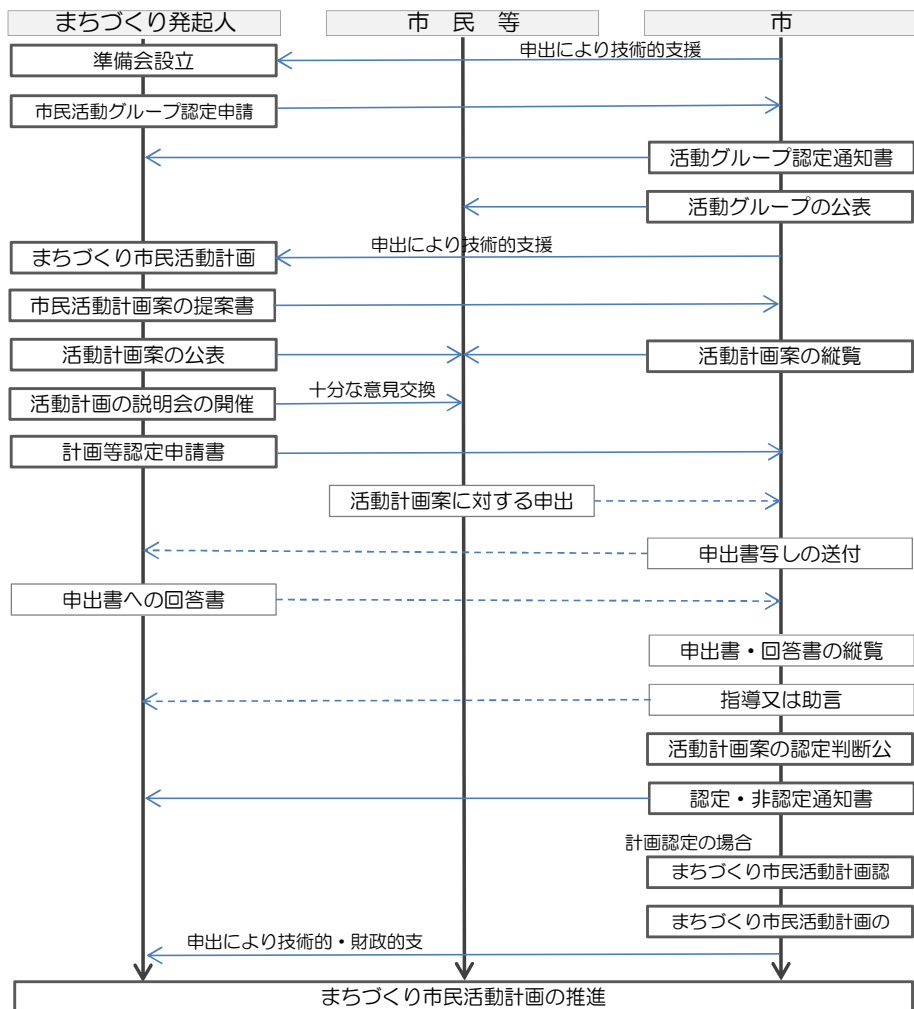




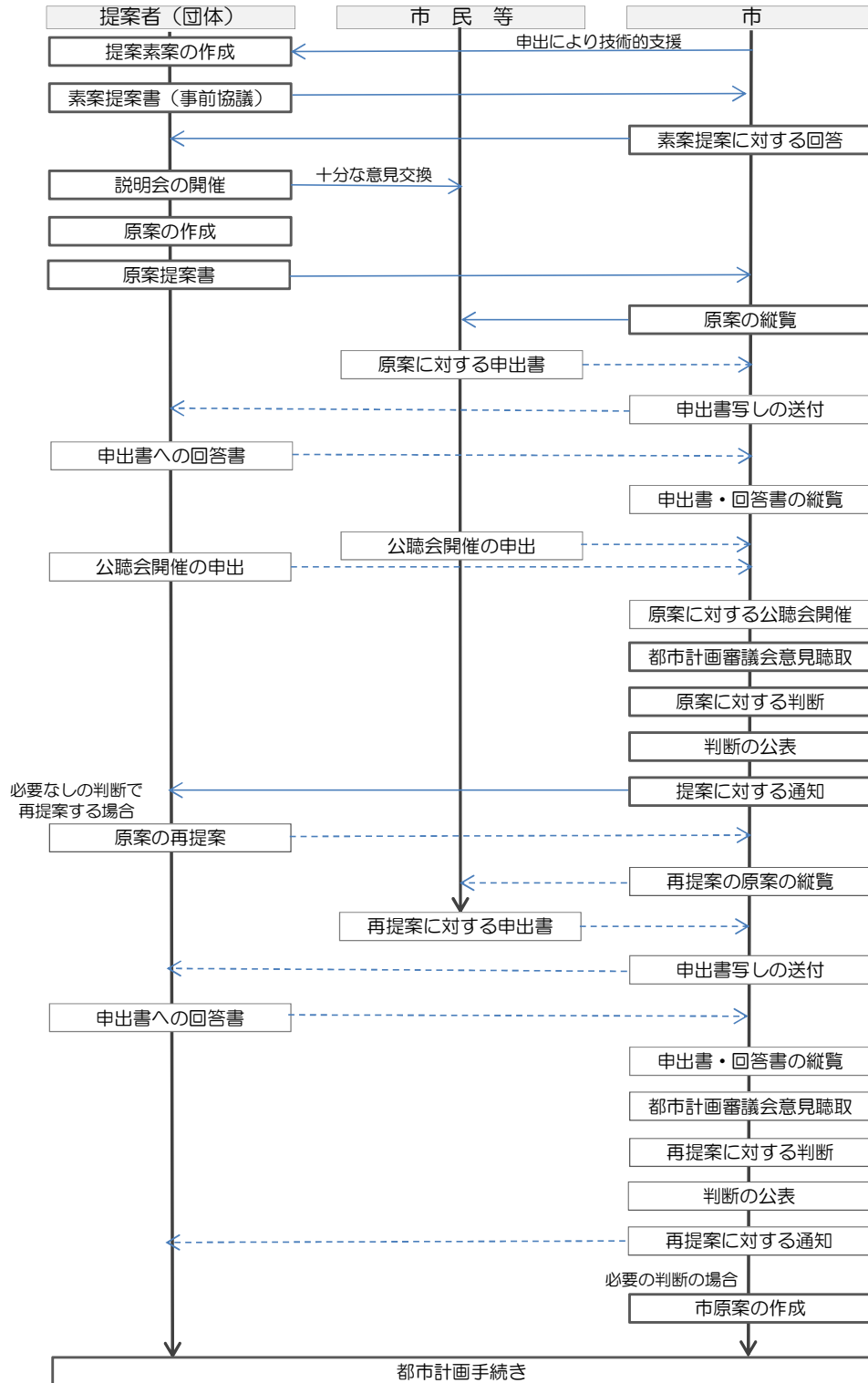
# まちづくり重点地区制度の手続きの流れ



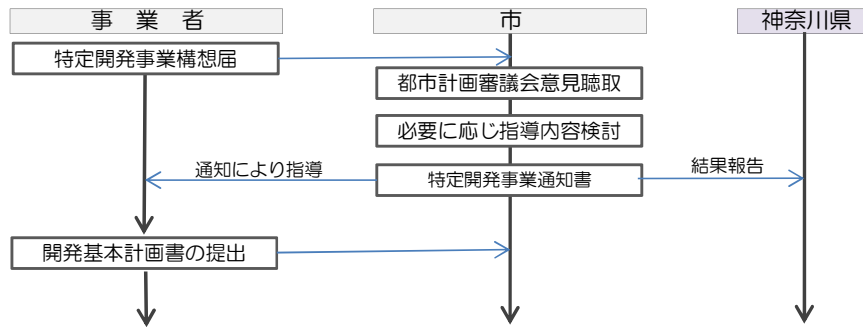
# まちづくり市民活動制度の手続きの流れ



# 提案制度の手続きの流れ

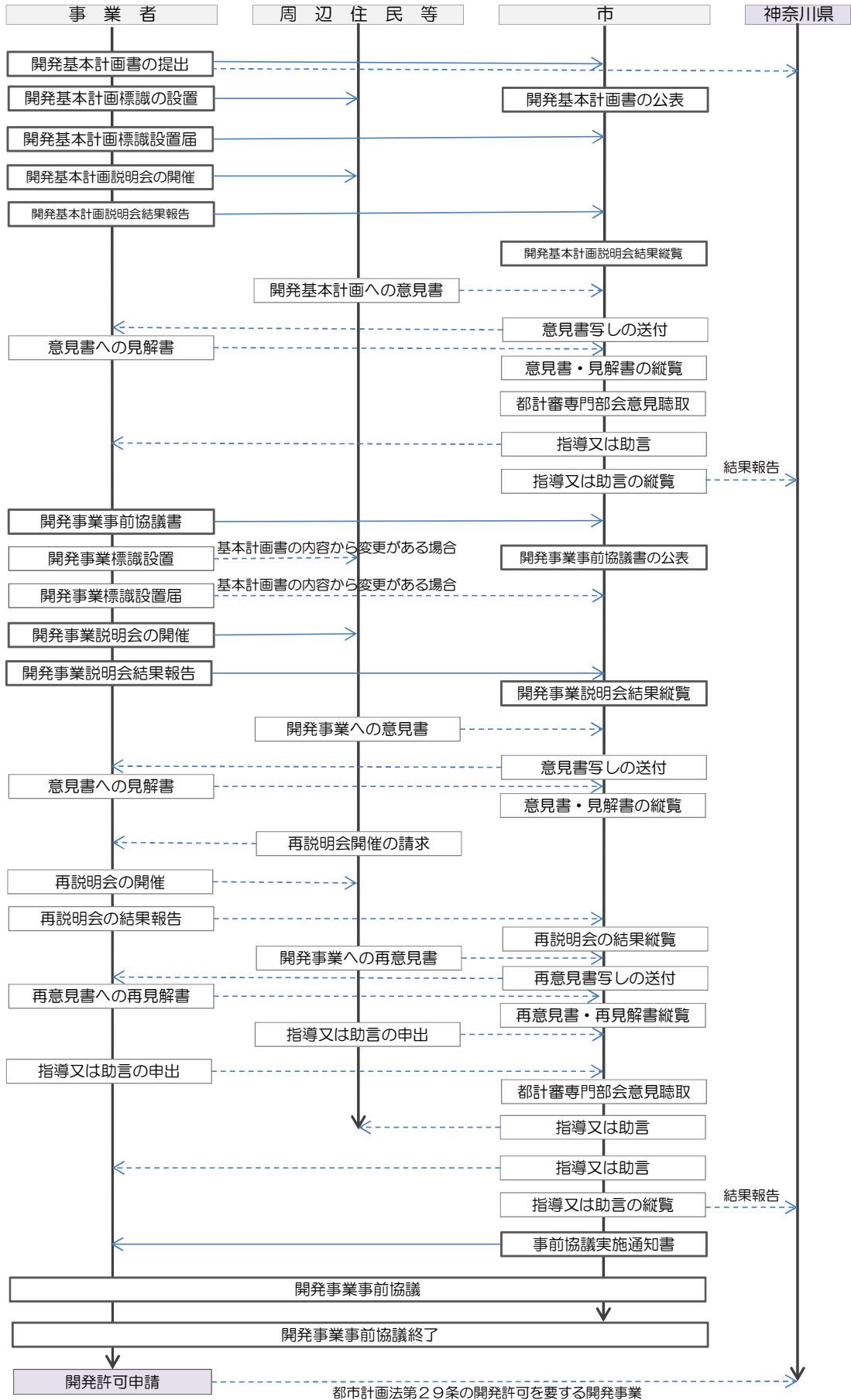


## 特定開発事業 基本計画書提出前の手続きの流れ

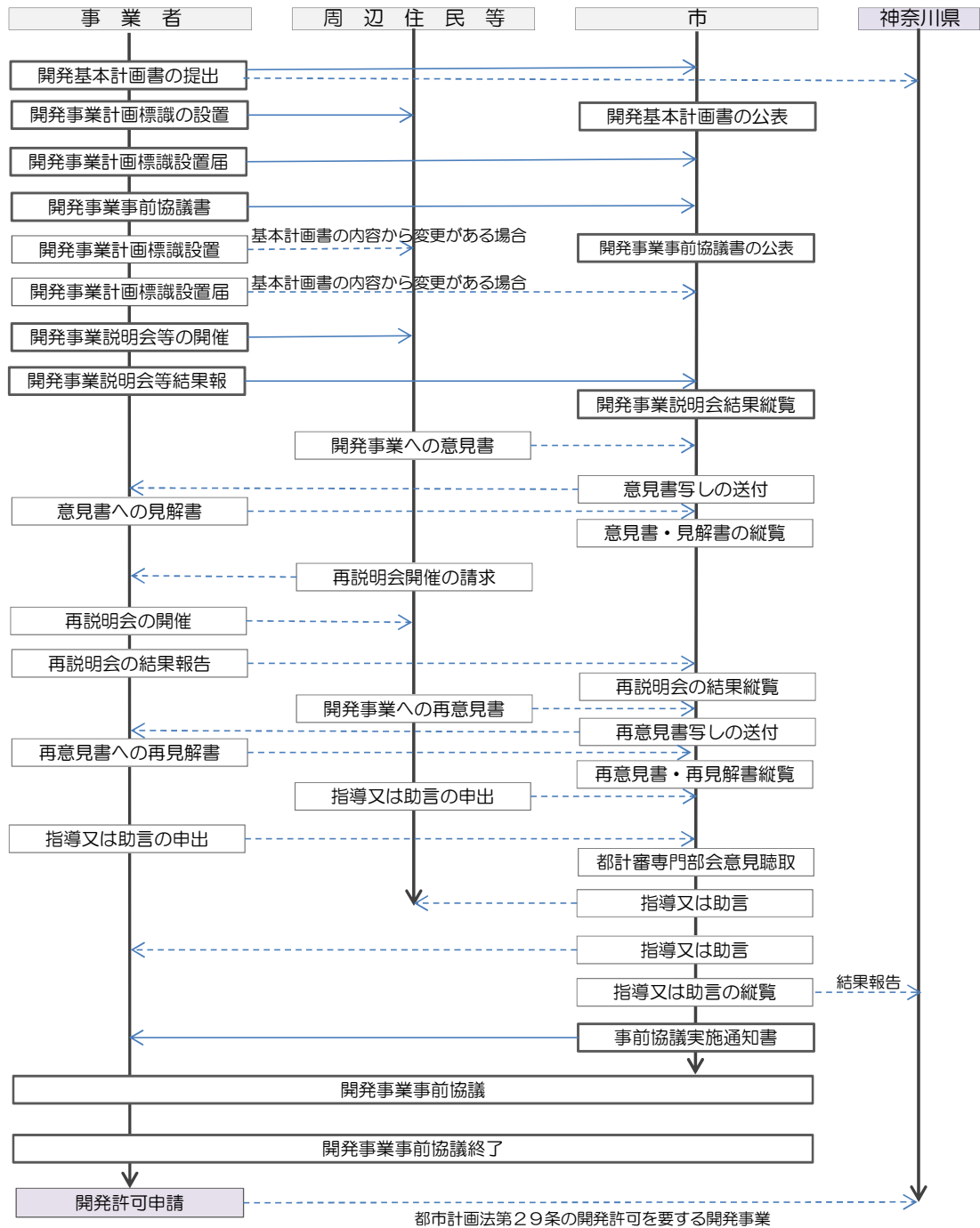


※開発基本計画書の提出以降は、大規模開発事業と同じ手続きとなります。

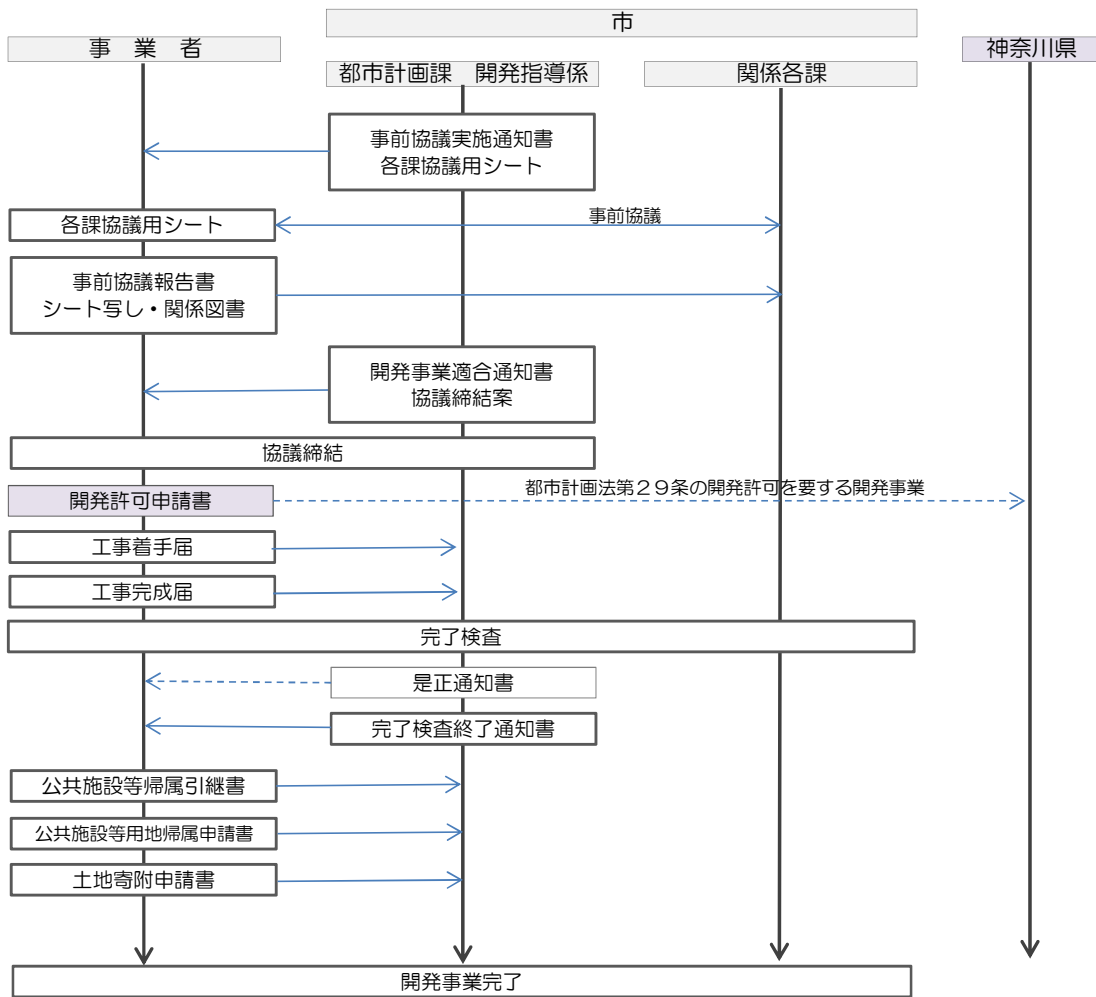
# 大規模開発事業の事前協議を行うまでの手続きの流れ



# 通常の開発事業事前協議を行うまでの手続きの流れ



# 開発事業事前協議から完了までの手続きの流れ



## 6 条 例 化 に 向 け て

このたびの提言は、海老名市が制定に向けて取り組んでいる「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例」の基本的な事項について、事務局側からの提案資料に基づき審議を行ったものであります。

審議では、条例による制度の有効性や実効性を鑑みて、市民並びに開発事業者の視点に立ち、条例の趣旨を理解し運用するための視点に立ち、6回の審議を行ってまいりました。

本専門部会としては、審議を通じて取りまとめた提言の内容が、柔軟に条例へ適用されることを期待するものである。

海老名市が抱えているまちづくりに向けた課題への取り組みは、まちが持続的に発展して行く中で、市民とともに協働して解決して行くことが望ましいと考えております。

この条例によるまちづくりへのプロセスが、将来の海老名市のまちづくりに大きく寄与することを強く期待するものであります。