

住みたい 住みつづけたい

をカタチに
～市民のみなさんとともに～

2018年4月1日 海老名市住みよいまちづくり条例が施行！



2018年4月1日より

海老名市住みよいまちづくり 条例がスタート!



本市では、市民一人ひとりがまちづくりの主役となって、市民共有の貴重な財産である「ふるさと海老名」の環境を守り育て次代に受け継いでいく責務があります。

市民の声をまちづくりに反映する手法の一つとして、市民参加の制度を設けました。

また、開発事業において、標識の設置による計画の事前公開及び事業者による周辺住民等への事業説明、その他必要な事項を本条例で定めております。

本条例をきっかけにして、関係者の間で話し合いをおこなっていただき、紛争を未然に防ぐことを目的としています。お互いの立場を尊重し、話し合いで良好な近隣関係を築いてください。

なお、近隣への影響が特に大きいと考えられる開発事業については、新たな手続きを取り入れました。詳しくは「地域配慮のまちづくり」をご覧ください。

海老名市住みよいまちづくり条例

平成30年4月から始まる新たな海老名のまちづくりのルールは、本市の住みたい住み続けたいまちの実現に向けた取り組みの1つです。次世代を想う市民の皆様の参加と協働により、長期的な視野を持って持続的な発展を続けるため導入する制度が『海老名市住みよいまちづくり条例』です。



条例の構成は
どのようなになっているの?

市民協働のまちづくり

- ・まちづくり重点地区制度
- ・まちづくり市民活動制度

市民提案のまちづくり

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

地域配慮のまちづくり

- ・大規模土地取引の事前届
- ・大規模な開発事業の手続
- ・事業者による説明会の開催

環境保全のまちづくり

- ・特定開発事業の事前届出制度
- ・特定開発事業の建築等抑制区域の設定



海老名市は、平成22年の圏央道・海老名ICの開通、平成27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、そのことによる市のまちづくりへ影響が懸念されております。

また、社会環境の変化とともに、既存の居住環境にも変化が現れており、良好なまちづくりのためには、市民

の方々の積極的な参加により、まちづくりを進めることが重要です。

これからのまちづくりは、人口減少社会を控えた、まちの持続的発展が課題であり、拠点となる区域の再整備や多様な課題への対応には、新たな制度をもって取り組む必要があります。

このことから、新たなまちづくりのルールを定め、住みたい住み続けたいまち海老名を目指すため、海老名市住みよいまちづくり条例を制定することになりました。





新しい市民参加型制度って何？

市民協働のまちづくり制度

本条例では、まちづくりに向けた新たな市民参加の制度として、主にハード面を目的とした「**まちづくり重点地区制度**」と、主にソフト面を目的とした「**まちづくり市民活動制度**」の2制度を定めます。



まちづくり重点地区制度

まちづくり重点地区制度は、**市民が主体**となってまちづくりに取り組む制度と**行政が主体**となって取り組む2つの制度となります。

この2つの制度を比較すると次表のとおりです。なお、市が主体となっていく場合は、市が策定するまちづくり重点計画を広く市民に周知するとともに、十分な意見聴取を行います。この制度は、概ね5年以内に計画が実行できない場合、見直しをするものとしします。

項 目	市民が主体（市民発意）	行政が主体（市発意）
認定団体	まちづくり重点地区推進協議会	－
団体要件	・対象地区内の市民10人以上により構成されている ・区域が定まっている など	－
面積要件	3,000㎡以上	－
地区の要件 （認定）計画	・都市マスタープランに位置付けられた各拠点 まちづくり重点計画	・再開発の方針が定められた地域 ・防災対策が必要な地域 など まちづくり重点計画
計画事項	・市街地整備に関すること ・建築物、工作物に関すること ・緑地等の保全などに関すること	・土地利用に関すること ・景観、町並みの意匠など ・防災、防犯に関すること 他 ・市街地整備に関すること ・地区のまちづくりの推進に必要な事項
計画の認定等要件	・地区内の住民等の1/2以上の同意 ・市の計画と整合している	・不動産所有者の2/3以上の同意 ・5年を目途に実行可能
団体及び計画の認定等	市長が認定、計画については都市計画審議会から意見を聴く	市長が計画を策定

まちづくり市民活動制度

まちづくり市民活動制度は、あらかじめ定めた地区及び施設を対象に、市民及び関係者が団体をつくり、まちづくり等に関する自主的活動を支援、推進するための制度で、土地利用などのルールを目的とした「**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**」、そして公の施設管理を目的とした「**施設管理型**」の3つの制度としております。

項 目	ルール型	保全型	施設管理型
認定団体	ルール型市民活動グループ	保全型市民活動グループ	施設管理型市民活動グループ
団体要件	地区内の16歳以上、5人以上の市民で構成		
面積要件	面積概ね1,000㎡以上		
（認定）計画	ルール型市民活動計画	保全型市民活動計画	施設管理型市民活動計画
計画事項	・建物を含む土地利用など用途に関する事項 ・建物や垣、塀などを対象に景観に関する事項 ・その他土地利用の用途に必要な事項	・自治活動に関する事項 ・緑化に関する事項 ・居住や環境の保全に関する事項	・防災、防犯に関する事項 ・施設管理に関する事項 ・施設の活用に関する事項 ・施設の保全に関する事項
計画の認定等要件	・20歳以上の市民の1/2以上の同意 ・不動産所有者の2/3以上の同意 ・市の計画との整合	・16歳以上の市民の1/2以上の同意 ・市の計画との整合	・施設管理者の承認 ・施設利用者からの理解
計画の認定	市長が認定		



市民提案のまちづくり制度

住みよい環境づくりのために どのように提案したらいいの？



本条例では、地区計画及び都市計画の決定等に関し、**市民等から提案ができる制度**を定めます。また、開発事業により整備された良好な住環境を維持保全するため、一定規模以上の住宅地では、建築協定又は地区計画の案を作成し、提出するよう努めることとします。

地区計画及び都市計画の決定及び変更に関する提案制度

本条例では、地区計画及び都市計画の決定等に関する市民等からの提案制度を定めます。

この制度は、都市計画法の中で市の条例で定めることができるとしているもので、2つの提案制度を比較すると次表のとおりとなります。なお、提案要件の中の不動産の権利を有している者の2/3以上の同意は、都市計画法第21条の2第3項第2号に基づくもので、この同意の考えを前項の「まちづくり重点地区制度」及び「まちづくり市民活動制度」でも用いています。

項 目	地区計画提案制度	都市計画の決定及び変更に関する提案
都市計画法	第16条第3項	第21条の2から第21条の5
提 案 先	市長（都市計画課）	
提 案 者	・提案地区内の不動産等の権利者 ・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 ・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 ・29条の開発許可を得た事業者	
提案要件	・面積3,000㎡以上の一団の土地 ・都市計画法などで定められている内容に適合している。 ・まちづくり重点計画及び市民活動計画による場合は、地区の過半が掛っている。 ・不動産の権利を有している者の2/3以上の同意	・面積3,000㎡以上の一団の土地 ・まちづくり重点計画及び市民活動計画による場合は、地区の過半が掛っている。 ・地区内への周知と意見交換が十分に行われている。 ・不動産の権利を有している者の2/3以上の同意
提 案 後	都市計画審議会の意見を聴き、提案内容が妥当と判断される時は、都市計画の手続に入る。	

建築協定及び地区計画の活用

開発事業により新たに整備される住宅地の良好な住環境を維持、保全するために、一定規模以上の開発事業では、原則として建築基準法で規定された建築協定又は都市計画法で規定された地区計画を定めることとします。

なお、建築協定又は地区計画を定める規模は、区域面積5,000㎡以上の住宅地を目的とした開発事業で、事業者は市にその提案をするよう努めなければならないものとしております。



地域配慮のまちづくり

まちの未来図 お届けします



本条例では、大規模な土地利用等による周辺地域への影響を軽減することを目的に、大規模な土地取引を行う場合の事前届出制度と、大規模な開発事業を実施する時の周知や手続きについて定めます。

大規模土地取引行為の届出制度

大規模な土地取引では「国土利用計画法」及び「公有地の拡大の推進に関する法律」により届出することが定められておりますが、これらの届出時には既に土地利用計画が決定されているため、市のまちづくりへの影響を考慮し、行政指導等を行うことが難しい状況となっております。

そのため条例では、大規模な土地取引を行う予定の3ヶ月前までに届出をすることとし、その取引で地域への影響が懸念される場合は、必要に応じた行政指導等を行うものとしております。

なお、本条例による届出制度と既存の法令に基づいた届出を比較すると次表のとおりとなります。

項 目	本 条 例	参 考	
		国土利用計画法	公有地の拡大の推進に関する法律
届出対象規模	5,000㎡以上	市街化 2,000㎡以上 調整区域 5,000㎡以上	市街化 5,000㎡以上
届出時期	契約予定日3ヶ月前まで	契約締結日から2週間以内	契約予定日の3週間前まで
届出提出者	売主又は購入予定者	権利取得者	土地を譲渡しようとする者
届出後対応	市のまちづくりに影響が出る恐れがある場合は、必要な助言及び指導を行う。	利用目的が土地の利用に関する計画に適合しない場合利用目的修正等の指導を行う。	買取希望のある地方公共団体等を買取協議団体として決定し買取協議を行う。



大規模な開発事業の手続

以前の開発指導要綱では、開発行為及び建築行為を一元的に取扱い、周知範囲については廃棄物処理施設を除き、全て同様な周知を求めておりました。

本条例では、開発事業を土地利用の目的及び規模に応じて区分を分け、それぞれ周辺に与える影響を考慮して周知範囲を定めます。

開発事業の区分と周知範囲は、次表のとおりです。

	開発事業区分	適当条件等	適用規模	周知範囲 ^{*1※2}
特定開発事業	大規模マンション	工業地域・準工業地域	計画戸数50戸以上	50m以内
	大規模商業施設	工業地域・準工業地域	大店立地法該当（売り場1,000㎡以上）	50m以内
	鉄塔類	鉄道関連施設、建築物に付随するものを除く	高さ10m以上	高さの2倍以内
	廃棄物処理施設	積み替え保管施設を含む	規模を問わない新設、増設等	300m以内
	遊技場	ぱちんこ屋、ゲームセンター	新築、増築、改築該当、面積要件なし	100m以内
	ラブホテル	通常のホテルの設備がない	新築、増築、改築該当、面積要件なし	100m以内
大規模開発事業	大規模建築物	建物用途問わず 集客施設	延べ面積1,000㎡以上・高さ10m以上 延べ面積1,000㎡以上（駐車場を除く）	50m以内 50m以内
	深夜営業施設 ^{*4}		延べ面積500㎡以上	30m以内
	葬祭場（遺体安置所含む）		延べ面積500㎡以上	30m以内
	ワンルーム形式共同住宅		20㎡/戸未満、20戸以上	30m以内
	宅地開発事業	専用住宅	区域面積1,000㎡以上	30m以内
	墓地		規模にかかわらず新設又は拡張	110m以内
	ペット霊園等	ペット火葬場を含む	規模にかかわらず新設又は拡張	110m以内
開発事業の 通常の業	火葬場	ペット火葬場を除く	規模にかかわらず新設するとき	300m以内
	都市計画法第29条許可開発行為		規模にかかわらず（特定・大規模除く）	20m以内
	開発許可不要建築等		事業区域が500㎡以上	20m以内
	中高層建築物		高さ10m以上	20m以内
	調整区域の行為		^{*3}	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する。

※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時までの間に日影を生じる範囲についても周知範囲とする。

※3 市街化調整区域の行為は次のとおりとする。

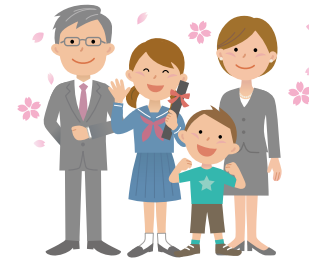
- ・建築物の建築。ただし、農業用倉庫及び建築物の規模が同程度であって用途の変更が伴わない建替えは除く。
- ・事業区域面積500平方メートル以上の駐車場の設置。ただし、公共工事に伴う仮設の駐車場は除く。
- ・資材置場（工事等で使用する原材料及び建築資材の保管又は加工を行うための場所をいう。）の設置。ただし、公共工事に伴う仮設の資材置場は除く。
- ・モジュール面積の合計が1,000平方メートル以上で一団の太陽電池モジュールの設置
- ・事業区域面積500平方メートル以上のグラウンド（動物のためのグラウンドを含む。）の設置
- ・事業区域面積500平方メートル以上で高さ30センチメートルを超える切土、盛土を行うもの。ただし、農地法（昭和27年法律第229号）の許可を得た農地の造成は除く。

※4 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。



未来の子どもたちのために

環境保全のまちづくり



特定開発事業の事前届出制度

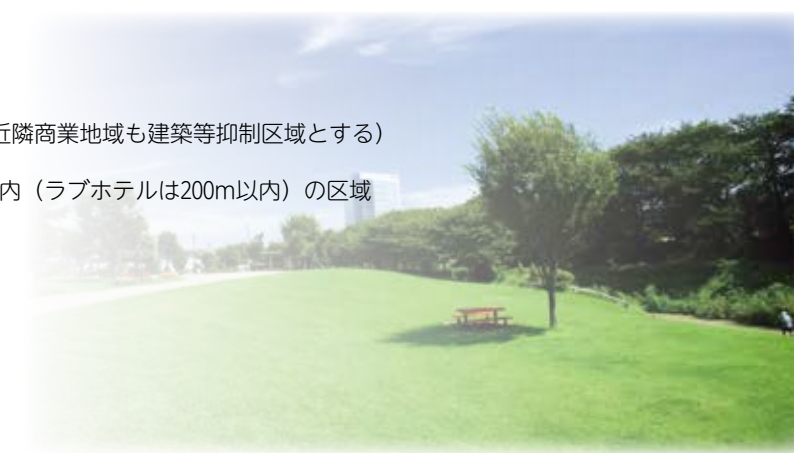
本条例では、既存の住環境及び景観等に関して、また青少年の健全な育成及び社会教育環境の保全のため、特に周辺に与える影響が大きい開発事業を「特定開発事業」として、開発基本計画書を提出しようとする3ヶ月前までに構想届を市長に提出し、必要に応じて市長が指導及び助言をすることとしております。

- ①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高さ10m以上の鉄塔類の建設
- ④施設の規模にかかわらず積み替え保管施設を含む廃棄物処理施設
- ⑤建物規模にかかわらず遊技場（まあじゃん屋等除く）を備えた建築物
- ⑥建物規模にかかわらずラブホテルを目的とした建築物

特定開発事業の建築等抑制区域の設定

特定開発事業の中の遊技場（ぱちんこ屋及びゲームセンターなど）及びラブホテルについては、青少年の健全な育成及び社会教育環境を確保するために建築等抑制区域を定めます。

- ①抑制区域の対象となる行為
 - ・遊技場、ラブホテルを目的とした建築物の建築及び増築
 - ・遊技場、ラブホテルを目的とした既存建物の用途変更
 - ・遊技場、ラブホテルの既存建築物の改築
- ②建築等抑制区域
 - ・商業地域、近隣商業地域以外の市街化区域（ラブホテルは近隣商業地域も建築等抑制区域とする）
 - ・市街化調整区域
 - ・次に掲げる各法令により定められた施設の敷地から100m以内（ラブホテルは200m以内）の区域
 - 各種学校
 - 児童福祉施設
 - 図書館
 - 公民館
 - 都市公園
 - 病院及び診療所（病床有り）
 - 重要文化財等



これからの海老名を 私たちの手で！



新たに制定する指導基準等の規程

本条例の制定に併せ規定するものは、条例を含め次のとおりです。

- ・海老名市住みよいまちづくり条例
- ・海老名市住みよいまちづくり条例施行規則
- ・海老名市住みよいまちづくり条例開発技術基準

特定開発事業及び大規模開発事業が行われる場合には、周辺住民の方々を対象とした事業者による説明会の開催が義務付けられました。

この説明会では、事業者から事業説明が行われるとともに地域に関する影響などの話し合いが行える場となります。

なお、通常の開発事業については、基本的にはこれまでどおり周辺住民の方々に個別に説明することも可能としています。





海老名市

住みたい 住み続けたいまち

開発事前協議における相談窓口

関係各課	協議及び指導事項	関係各課	協議及び指導事項
都市計画課	条例全般（市民参加）、都市計画（地域地区、地区計画）、景観形成、屋外広告物、コミュニティバス、都市計画審議会に基づく指導又は助言	教育総務課	学校用地、文化財保護（埋蔵文化財、史跡名勝天然記念物等）
		就学支援課	学校通学路等、小中学校の受入れ協議
まちづくり指導課	条例全般（開発指導）、近隣周知、電波障害、日影対策	商工課	商工業対策、工場・店舗等の名称
道路管理課	道路（帰属・寄付・構造・付替・交通安全施設・占用許可・自費施行） 水路（付替・占用許可・自費施行） 測量（道水路用地・境界査定・地籍調査・公共基準点）	危機管理課	海老名市災害対策基本条例、土砂災害警戒区域、洪水・内水等、中高層建物に防災備蓄倉庫を設置 防災行政無線設備等及び防災カメラ設備等
		企画財政課	総合計画、航空機騒音
道路整備課	道路計画	市街地整備課	土地区画整理事業施行地区、市街地再開発事業施行地区、土地区画整理促進区域、横浜伊勢原線沿道西地区地区計画区域、海老名市海老名駅自由通路
住宅公園課	住居表示、公園・広場（占用許可、境界査定、帰属、寄付）、緑地、植栽、緑地保全、森林計画	用地課	登記関係
下水道課	雨水・汚水処理（公共下水道、排水設備、宅内浸透）下水道用地の管理	障がい福祉課	身体障がい者等の利用を考慮した施設整備
警防課	消防水利、消防活動用空地等	健康推進課	病院・診療所・歯科・薬局等、墓地関係
		介護保険課	高齢者施設等
環境課	ごみ集積所（寄付・登記関係）、廃棄物処理、生ごみ減量化設備、水道、公害防止、緩衝緑地、省エネ設備等の導入	地域包括ケア推進課	道路、公園、緑地、広場、水路及びごみ集積所以外の用地（帰属・寄付・登記関係）
地域づくり課	防犯施設、駐車場、自転車置場、自治会加入、集会施設、広報掲示板	管財課	共同住宅等の名称・室番号
農政課、農業委員会	農業用排水路、農地対策、農地転用	窓口サービス課	

このパンフレットに関するお問い合わせは

海老名市 まちづくり部 都市計画課／まちづくり指導課

〒243-0492 神奈川県海老名市勝瀬175-1

TEL (046) 231-2111 (代表) FAX (046) 233-9118 (代表)