

海老名都市計画区域区分の変更等に係る都市計画説明会

[市役所周辺地区の市街化区域編入に係る都市計画説明会]

【日 時】 令和5年3月19日（日） 午前10時30分から

【場 所】 海老名市役所4階 401会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 挨拶
- 3 説明内容
 - ・海老名都市計画区域区分の変更等について
- 4 質疑応答
- 5 閉 会

【問い合わせ先】

- ◎ 都市計画の変更等手続きに関すること
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）
- ◎ 土地区画整理事業に関すること
海老名市 まちづくり部 市街地整備課 事業支援係
電 話：046-235-9605（直通）

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]

令和5年3月19日(日)
都市計画説明会 配布資料
海老名市都市計画課

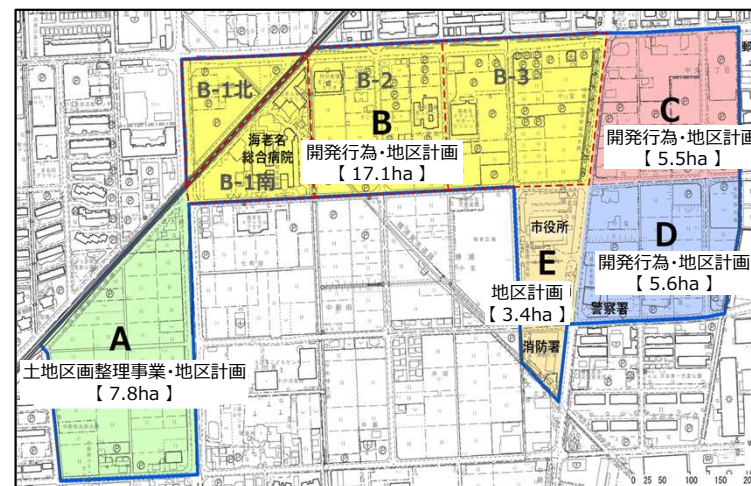
□1 区域区分の変更等の理由

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。

事業手法	概要
土地区画整理事業【A地区】	事業面積：約6.6ha（事業主体 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）】
開発行為（大規模開発）【B～D地区】	開発総面積：約11.4ha（事業主体 民間事業者） 事業期間：令和6年度以降順次（予定）
地区計画（規制誘導型）【全地区】	上記事業区域外【約12.5ha】は、既存での土地利用が進んでいることから、事業の実施が困難な状況であり、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。 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、本地区全体で定めます。



※ 上表面積は、道路・水路・鉄道等（約8.9ha）を除く

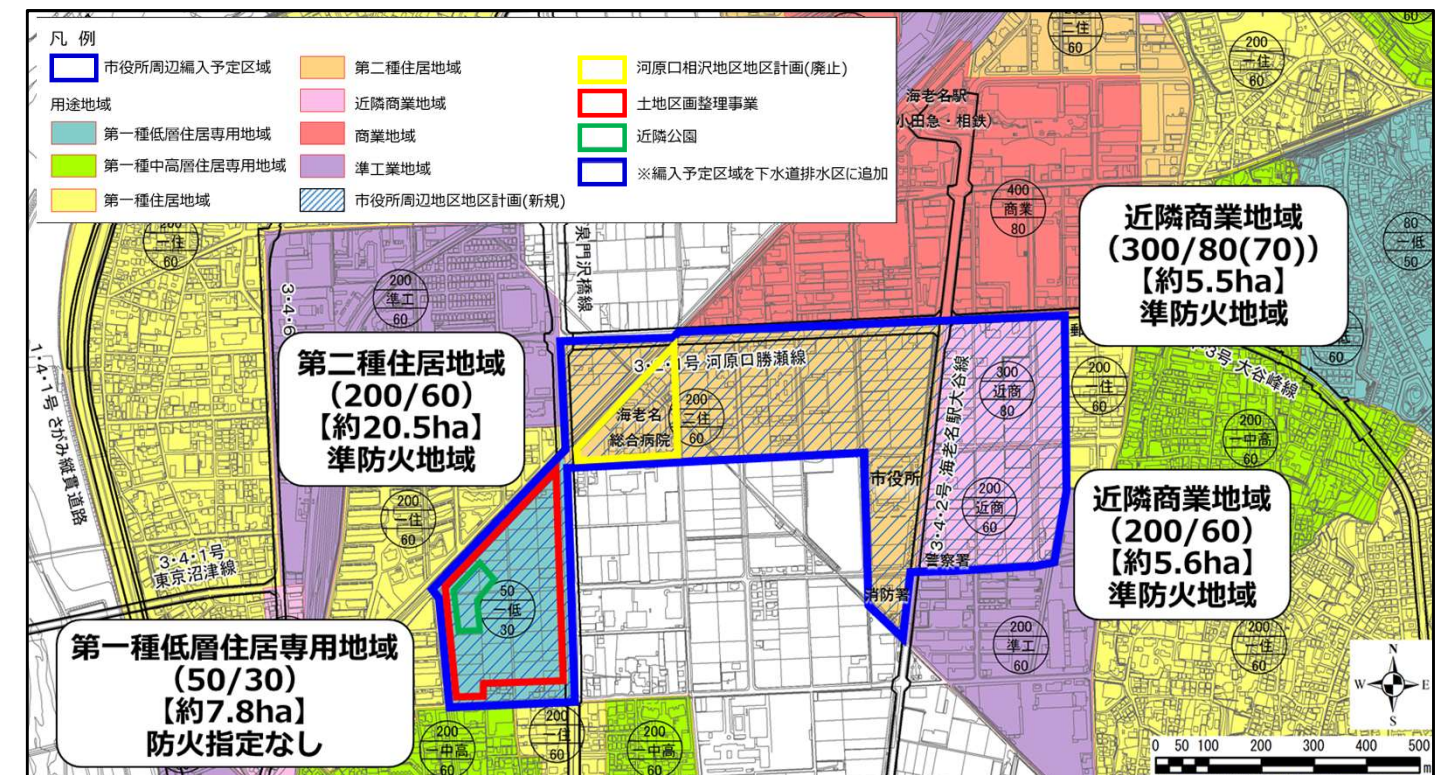
□2 都市計画の変更(決定)内容

案件	内容	面積
① 区域区分の変更	市街化調整区域から市街化区域に変更	【約39.4ha】 約1,440ha ⇒ 約1,479ha
② 用途地域の変更	第一種低層住居専用地域 (50/30)	【約7.8ha】 約0.0ha ⇒ 約7.8ha
	第二種住居地域 (200/60)	【約20.5ha】 約15ha ⇒ 約35ha
	近隣商業地域 (200/60)	【約5.6ha】 約0.0ha ⇒ 約5.6ha
	近隣商業地域 (300/80(70))	【約5.5ha】 約1.4ha ⇒ 約6.9ha
③ 防火・準防火地域の変更	準防火地域	【約31.6ha】 約855ha ⇒ 約887ha
④ 下水道の変更	下水道排水区域の変更	【約39.4ha】 約1,440ha ⇒ 約1,479ha
	海老名市役所周辺地区地区計画の決定 ※別紙「概要」参照	【約39.4ha】
⑤ 地区計画の決定及び変更	河原口相沢地区地区計画の変更(廃止)	【約2.3ha】廃止
	土地区画整理事業の決定	土地区画整理事業
⑦ 公園の変更(追加)	近隣公園	【約1.0ha】

□3 スケジュール(案)

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】

※ 詳細な内容やスケジュールに関しては、手続き上の協議や進捗によって変更となる可能性があります



※ 区画整理事業を予定しているA地区は、市街化編入時点で暫定的な用途地域及び地区計画を指定し、仮換地指定時点で本来必要な用途地域及び地区計画（地区整備計画：具体的なルール）を指定

市役所周辺地区を1つの地区計画として一体的なまちづくりを推進

■ 名称：海老名市役所周辺地区地区計画

■ 面積：約39.4ha

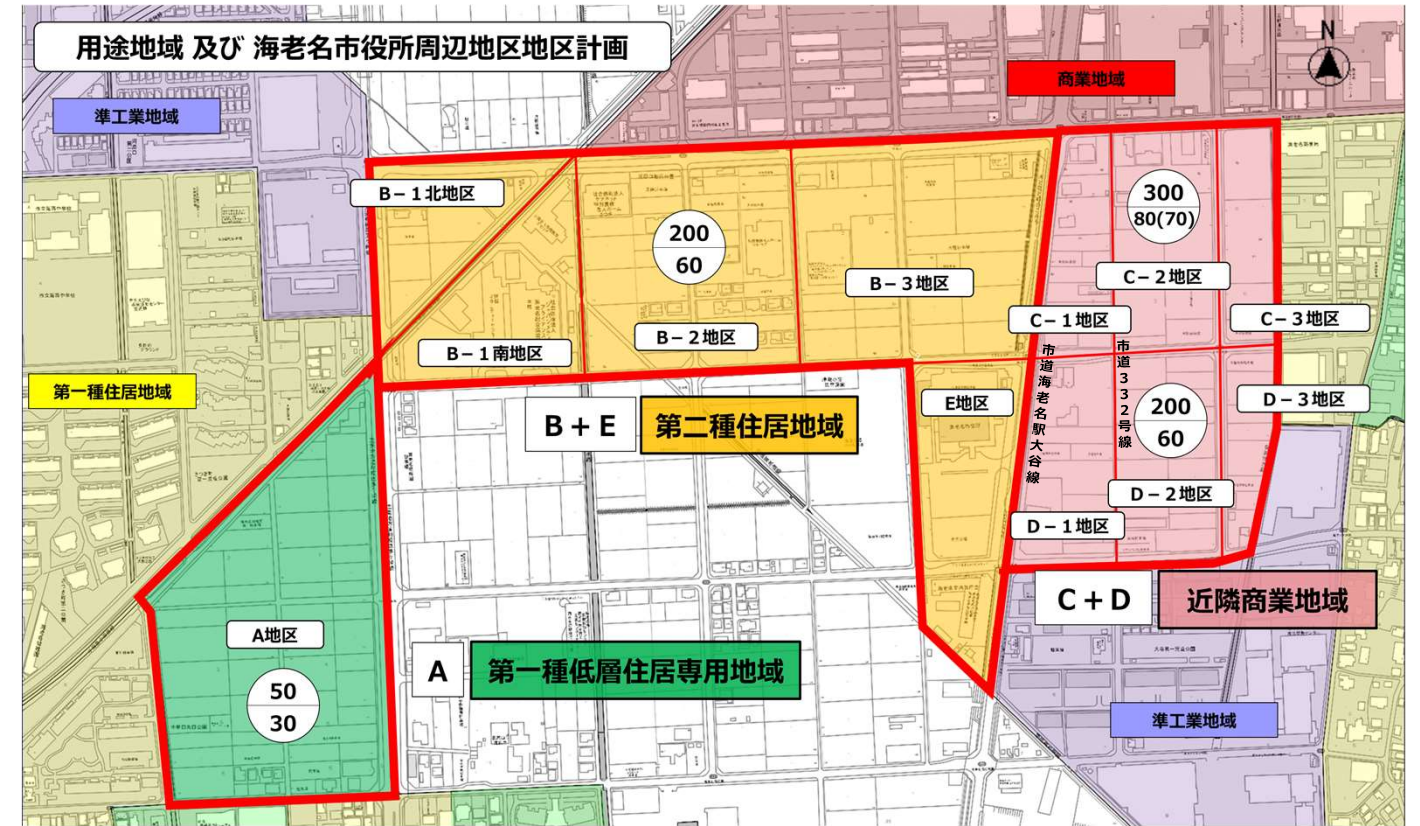
■ 地区計画の目標

海老名駅周辺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・業務機能を誘導し、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。

公共施設や医療・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。

■ 地区施設

地区内の機能向上とその維持を目的に、道路や公園などを地区施設として定める。



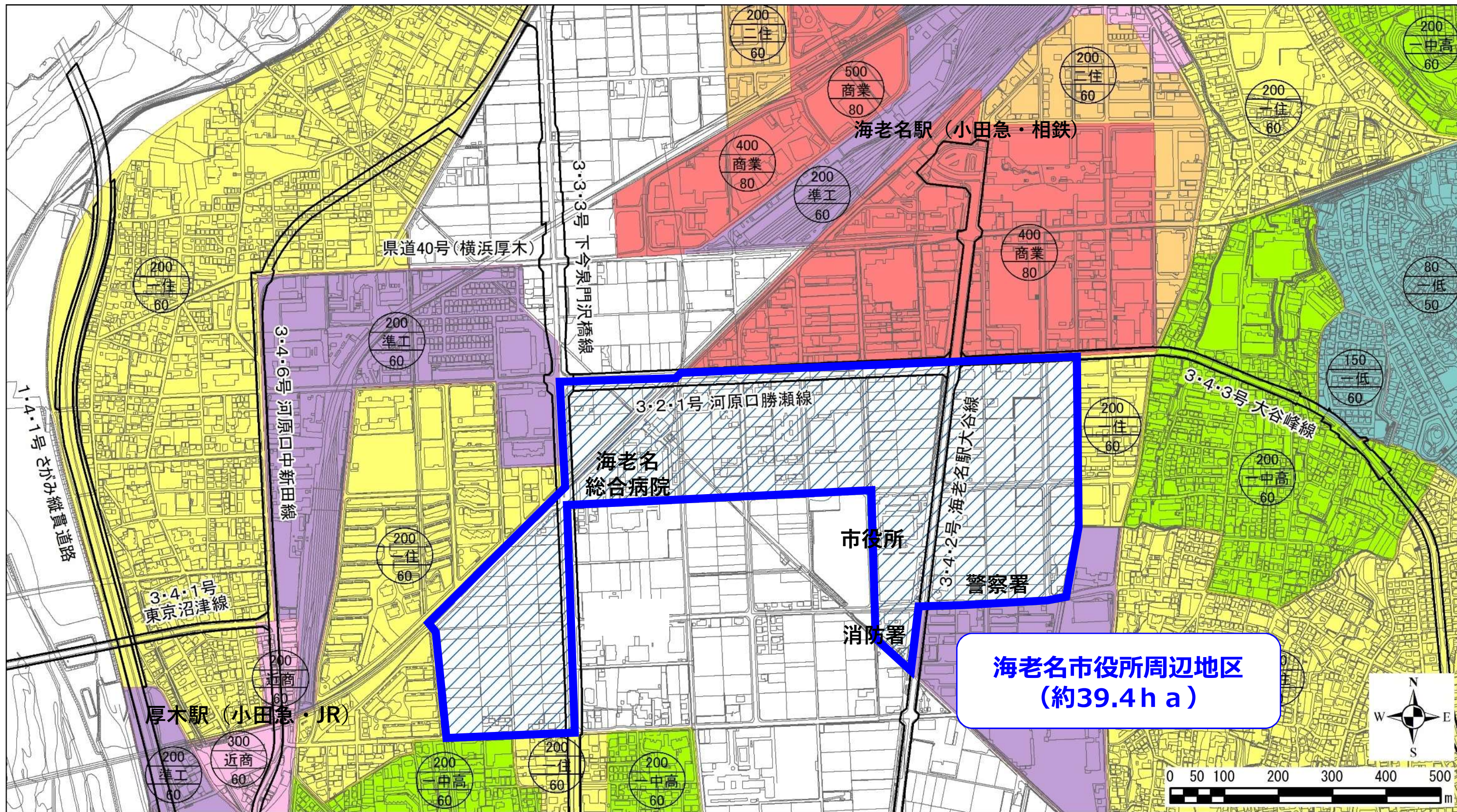
	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域 (50/30)	第二種住居地域 (200/60)	近隣商業地域 (300/80(70))	近隣商業地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)	
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆良好な住宅市街地の形成 ◆幹線道路沿道を活かした商業施設の誘導 ◆居住機能を中心とした複合的な新市街地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ◆良好な都市型住宅の立地を誘導 ◆医療・福祉系施設を主体とした機能の維持・増進・拡充 ◆幹線道路沿道を活かした店舗等の利便施設の誘導 ◆住環境と調和する店舗や事務所、雇用確保に資する業務系施設の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ◆東側の住宅地から連なる良好な都市型住宅の立地を誘導 ◆北側の中心市街地から連続した商業施設の立地を図る ◆幹線道路沿道を活かした店舗等、まちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ◆東側の住宅地から連なる良好な都市型住宅の立地を誘導 ◆海老名駅からの連続性を活かした商業業務系施設を誘導 ◆幹線道路沿道を活かした店舗等、まちの賑わいや生活利便性の向上に資する施設の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ◆公共公益施設の集積 	
主な建築物等の用途の制限	全ての地区で、原則建築禁止 ・ホテル、旅館 ・遊戯施設全般 ^{※1} ・自動車教習所 ・倉庫業を営む倉庫 ^{※2}					
	◆土地区画整理事業における仮換地指定が完了するまでは、原則、建築行為そのものを制限	※1 ただし、海老名駅大谷線沿線等におけるフィットネスなどの運動施設は立地を許可			◆住宅等の建築禁止	
建築物等のその他制限	建蔽率 最高限度	-	-	7/10	-	-
	敷地面積 最低限度	-	120㎡	120㎡ (C-2地区のみ500㎡)	120㎡ (D-2地区のみ500㎡)	-
	高さの 最高限度	-	B-1・2地区 31m B-3地区 45m	45m	45m	45m
	その他の 各種制限	-	<ul style="list-style-type: none"> ・街区公園の整備 ・道路及び隣地の壁面後退制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・市道332号線沿いに緑道を整備 ・敷地面積に対する緑化率3%以上 ・街区公園の整備 ・道路及び隣地の壁面後退制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・市道332号線沿いに歩道状空地を整備 ・敷地面積に対する緑化率3%以上 ・街区公園の整備 ・道路及び隣地の壁面後退制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路及び隣地の壁面後退制限
防災対策 (雨水対策)	-	雨水貯留浸透設備の設置を義務づけ				

参考資料集

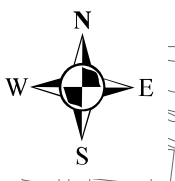
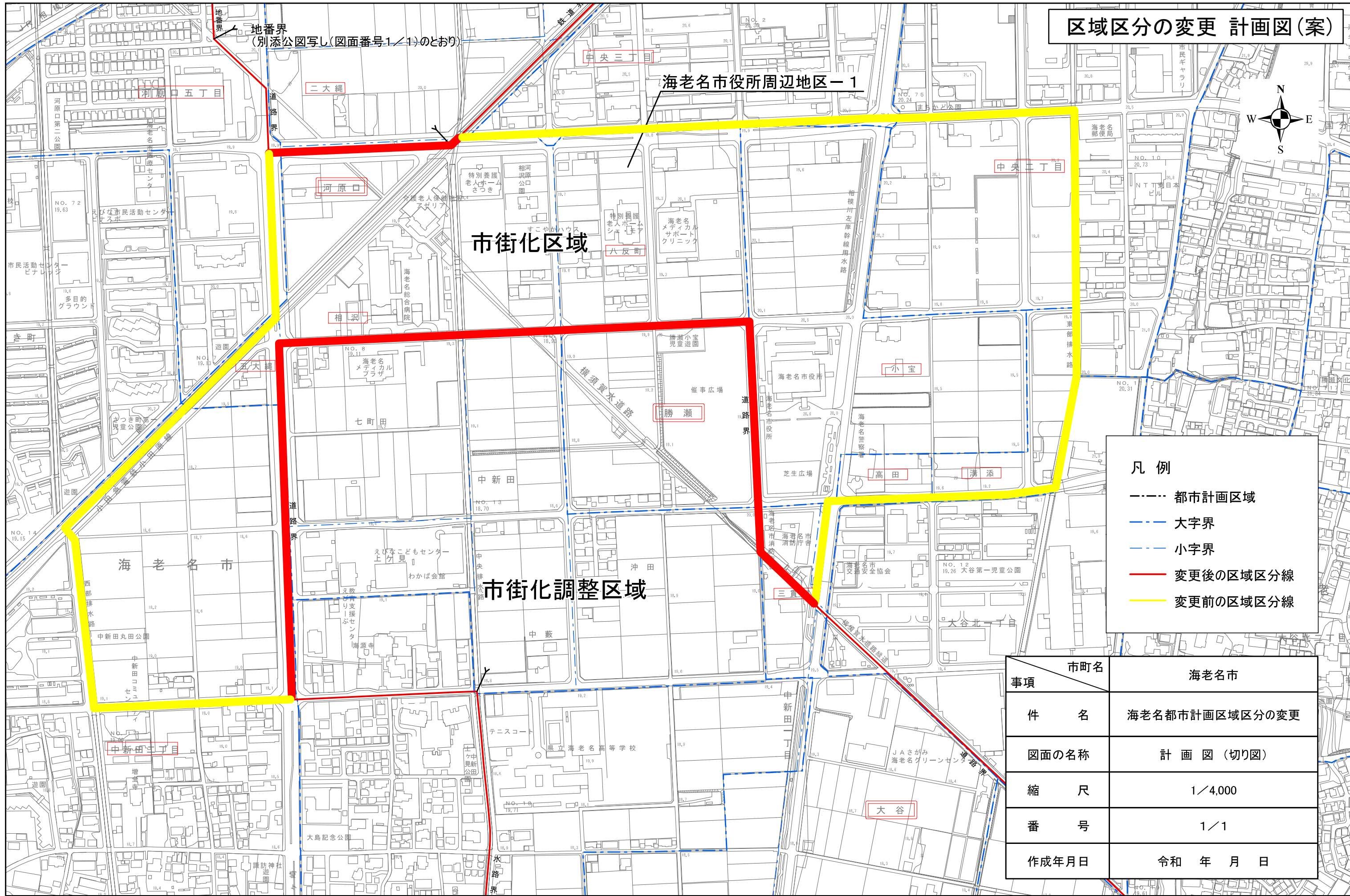
(海老名都市計画区域区分の変更等に係る都市計画説明会)

- 位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
- 区域区分の変更 計画図 (案)・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
- 用途地域の変更 計画図 (案)・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 地区計画の決定 計画図 (案)・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
- 地区計画の決定 計画書 (案)・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
- 土地区画整理事業の決定 計画図 (案)・・・・・・・・ P 13
- 公園の決定 計画図 (案)・・・・・・・・・・・・・・・・ P 14

位置図



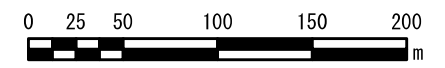
区域区分の変更 計画図(案)



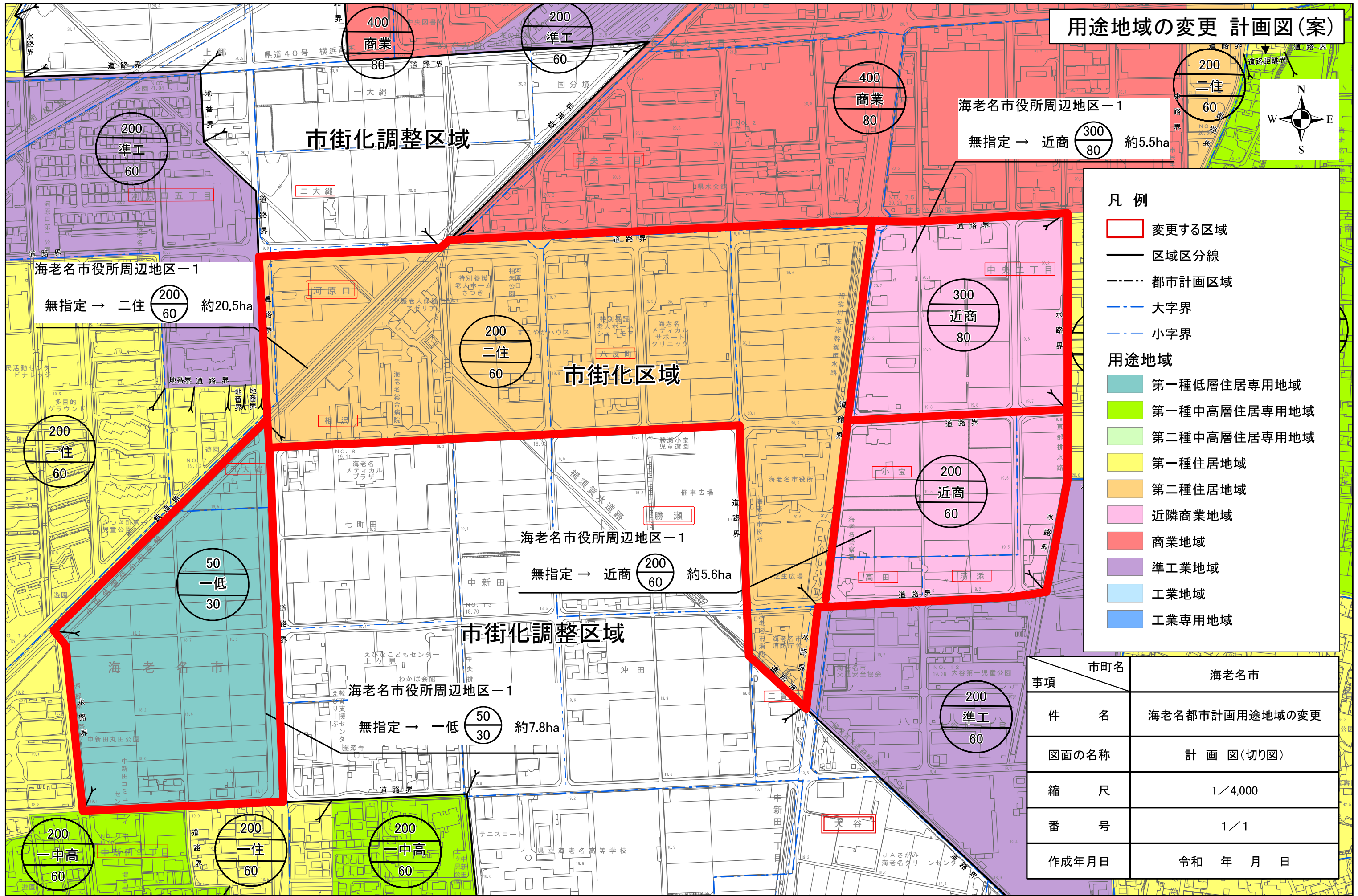
凡例

- 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)



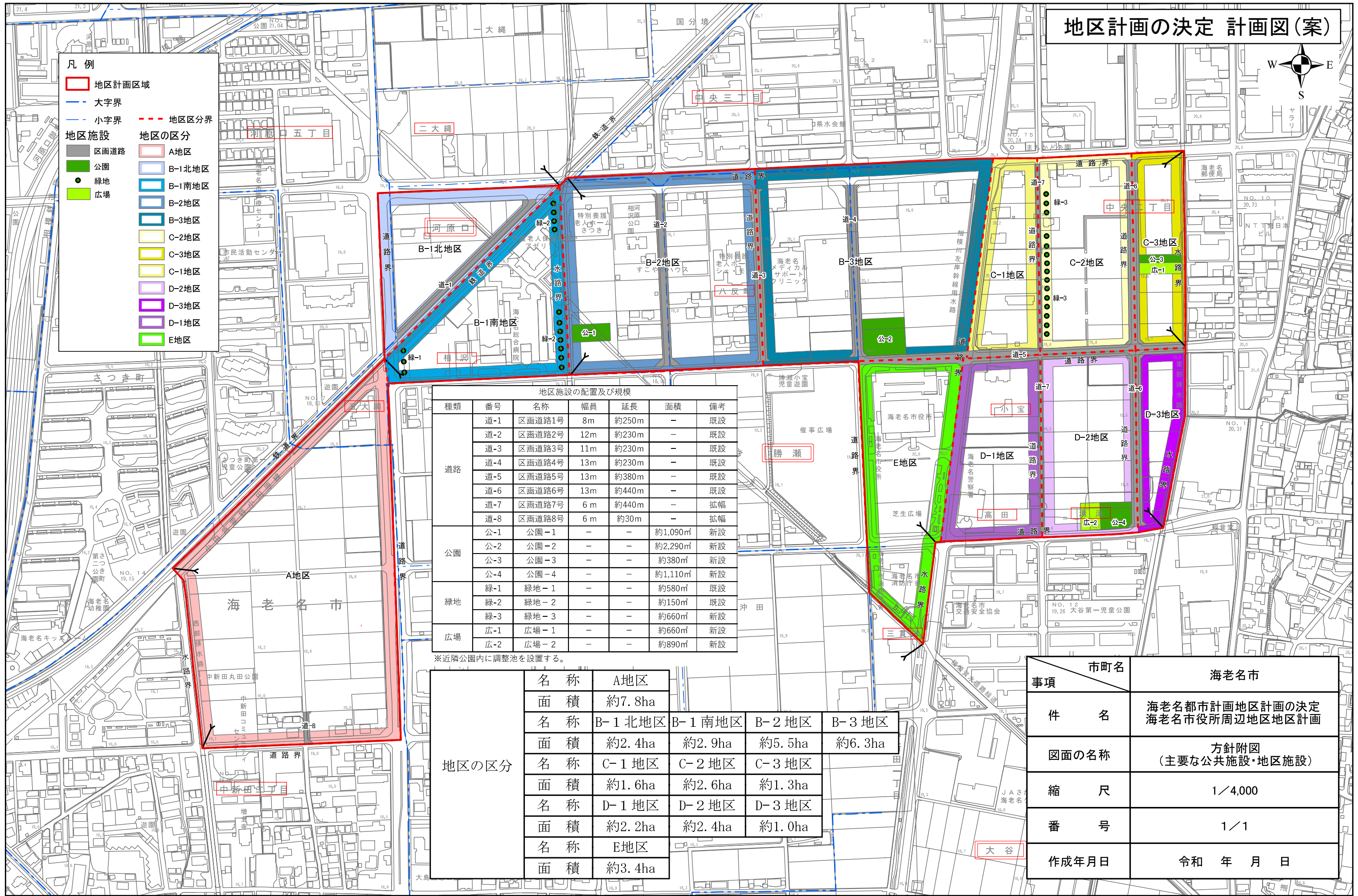
- 凡例
- 変更する区域
 - 区域区分線
 - 都市計画区域
 - 大字界
 - 小字界
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

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 (Yellow 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 (Purple)
 - D-1地区 (Purple)
 - E地区 (Green)



地区施設の配置及び規模

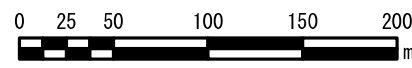
種類	番号	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	道-1	区画道路1号	8m	約250m	-	既設
	道-2	区画道路2号	12m	約230m	-	既設
	道-3	区画道路3号	11m	約230m	-	既設
	道-4	区画道路4号	13m	約230m	-	既設
	道-5	区画道路5号	13m	約380m	-	既設
	道-6	区画道路6号	13m	約440m	-	既設
	道-7	区画道路7号	6m	約440m	-	拡幅
	道-8	区画道路8号	6m	約30m	-	拡幅
公園	公-1	公園-1	-	-	約1,090㎡	新設
	公-2	公園-2	-	-	約2,290㎡	新設
	公-3	公園-3	-	-	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	約2.4ha	約2.9ha	約5.5ha	約6.3ha	
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1.6ha	約2.6ha	約1.3ha	約2.2ha	約2.4ha	約1.0ha
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			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			<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
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 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

	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
		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、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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 区分	名称 面積	E地区 約3.4ha	
		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、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



市街化区域

市街化調整区域

海老名市

中新田丸田公園

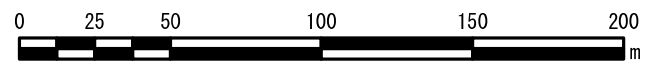
えびなこどもセンター
上ヶ見

わかば会館

えび教育支援センター

海源寺

中新田三丁目

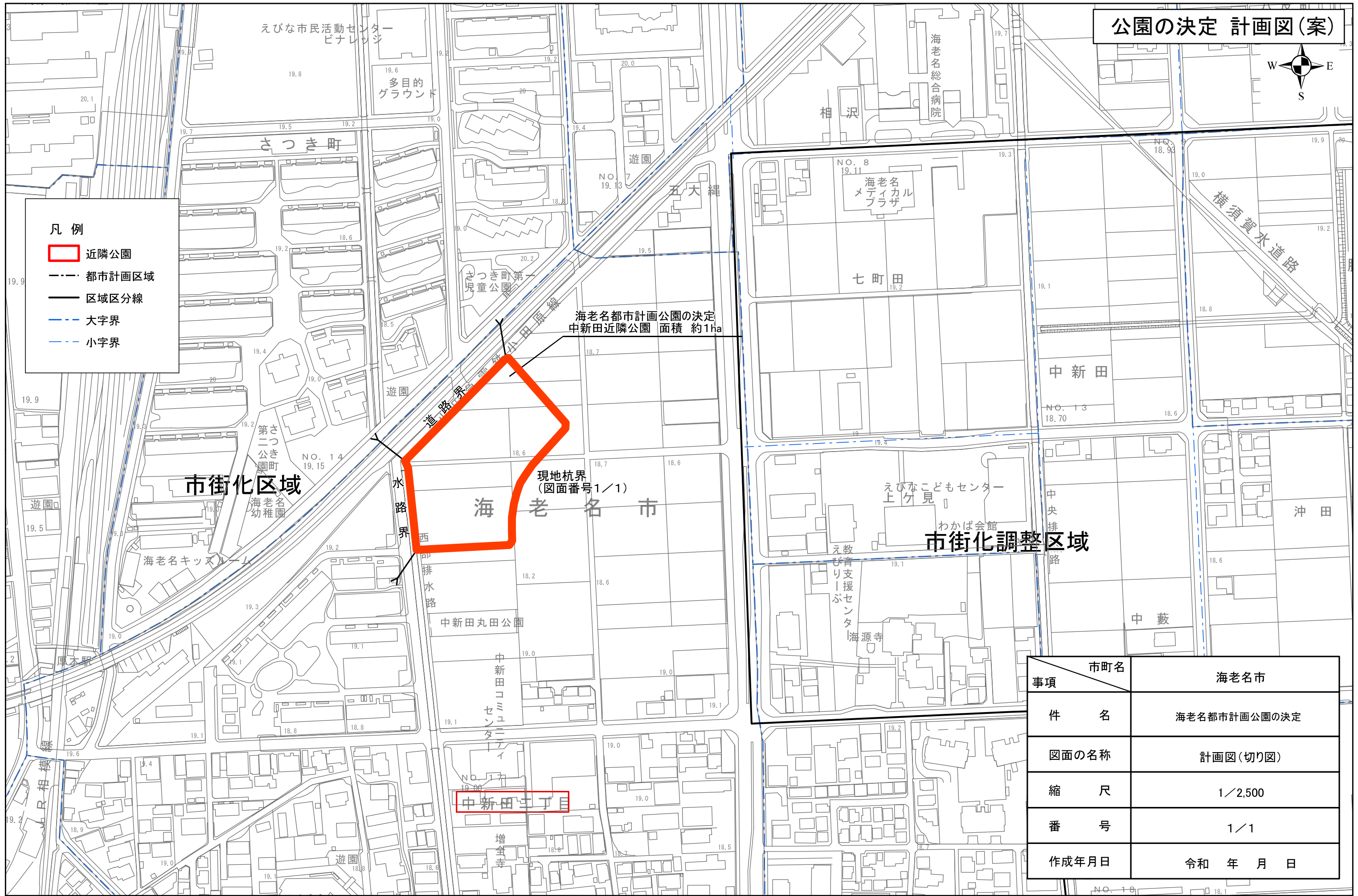


事項	市町名	海老名市
件名	海老名都市計画土地区画整理事業の決定 中新田丸田地区土地区画整理事業	
図面の名称	計画図(切り図)	
縮尺	1/2,500	
番号	1/1	
作成年月日	令和 年 月 日	

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



海老名都市計画公園の決定
中新田近隣公園 面積 約1ha

現地杭界
(図面番号1/1)

市街化区域

市街化調整区域

中新田三丁目

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

