

# 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]

令和5年3月19日（日）10時半～  
市役所4階 401会議室

# 目次

## 1 区域区分の変更等について

- (1) 現在の状況 等
- (2) まちづくり方針
- (3) これまでの取り組み 等
- (4) 編入の事業手法

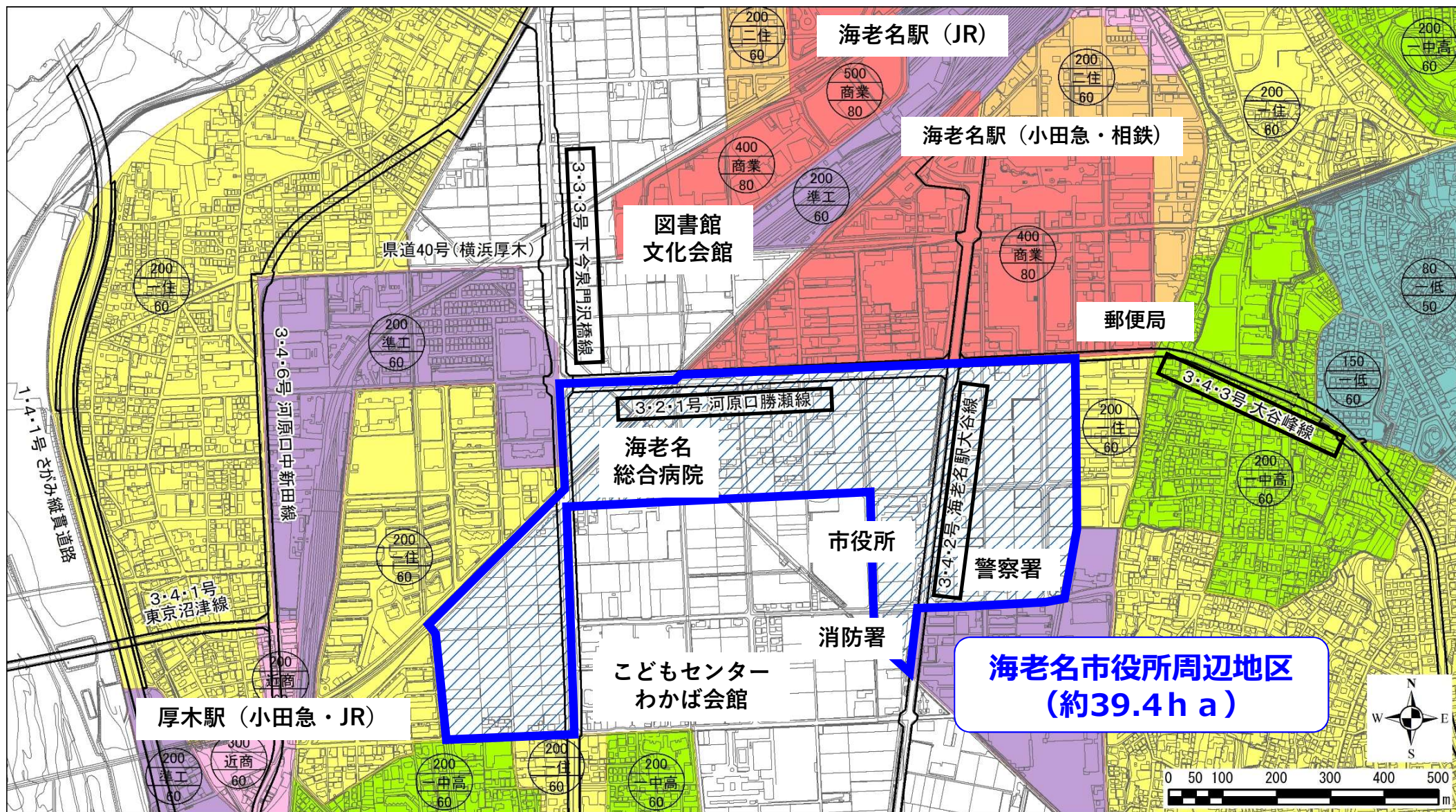
## 2 都市計画の変更（決定）内容について

## 3 今後のスケジュール（案）について



# 1 区域区分の変更等について

## (1) 現在の状況 <市役所周辺地区の周辺状況>





# 1 区域区分の変更等について

(1) 現在の状況〈市役所周辺地区の協議状況〉

市役所周辺地区の状況

「国土交通省 関東地方整備局」

「農林水産省 関東農政局」 との調整

**【案の内容を事前に説明】**

上記の調整が了した後、都市計画の案の申出

- 都市計画法に基づく手続き
- 案の縦覧等の後、都市計画審議会へ諮問

都市計画の告示



# 1 区域区分の変更等について

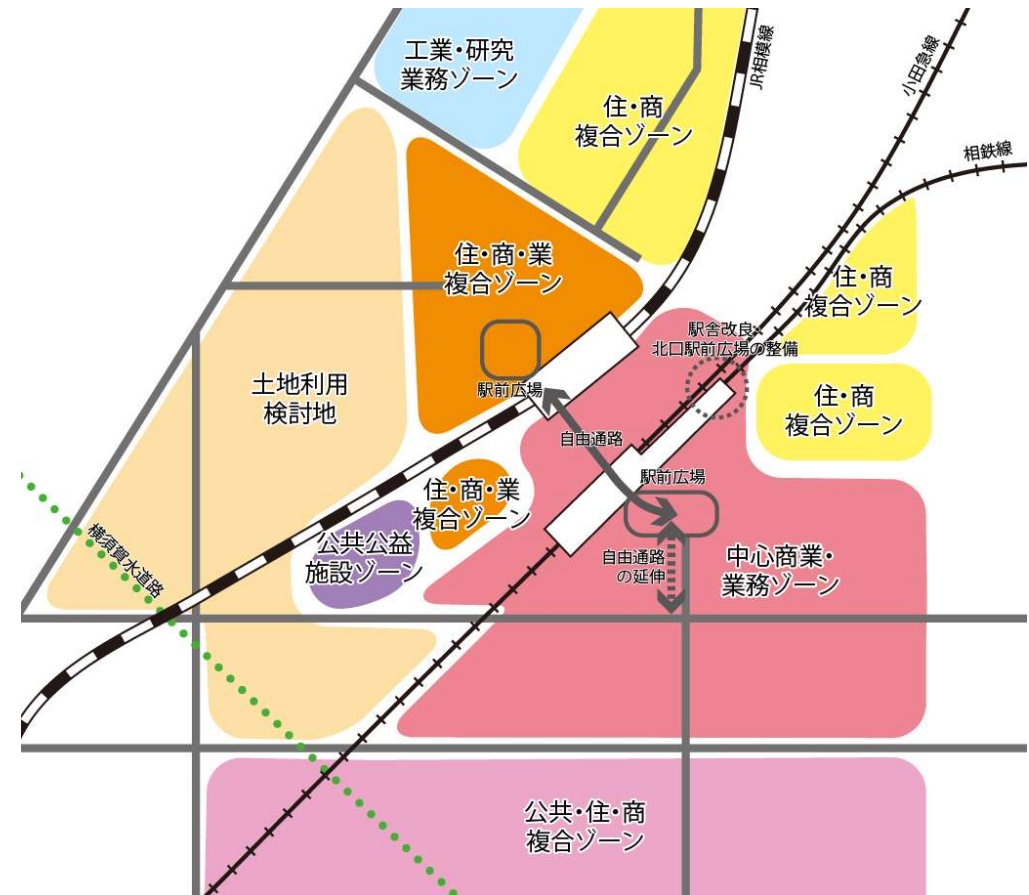
## (2) 市役所周辺地区におけるまちづくりの方針

### <土地利用の方針>

市役所・海老名総合病院周辺地区(**市役所周辺地区**)については、警察署、消防署等の公共施設や医療・福祉施設が多く集積する地区であり、広域的な救急医療施設や地域医療を支援する病院の機能拡充等、さらなる**公共公益機能の集積した市街地の形成を誘導**します。

また、**住宅市街地の形成を図るとともに、中心市街地の縁辺に位置している地域特性を活かし、新たな商業・業務機能も誘導**します。

【海老名市都市マスタープランP31】



海老名駅周辺土地利用構想図

【海老名市都市マスタープランP73】

# 1 区域区分の変更等について

## (3) 市役所周辺地区のこれまでの取り組み

都市マスタープラン（H22年9月）※令和2年4月改定  
都市的土地利用の必要性を検討する区域として位置づけ

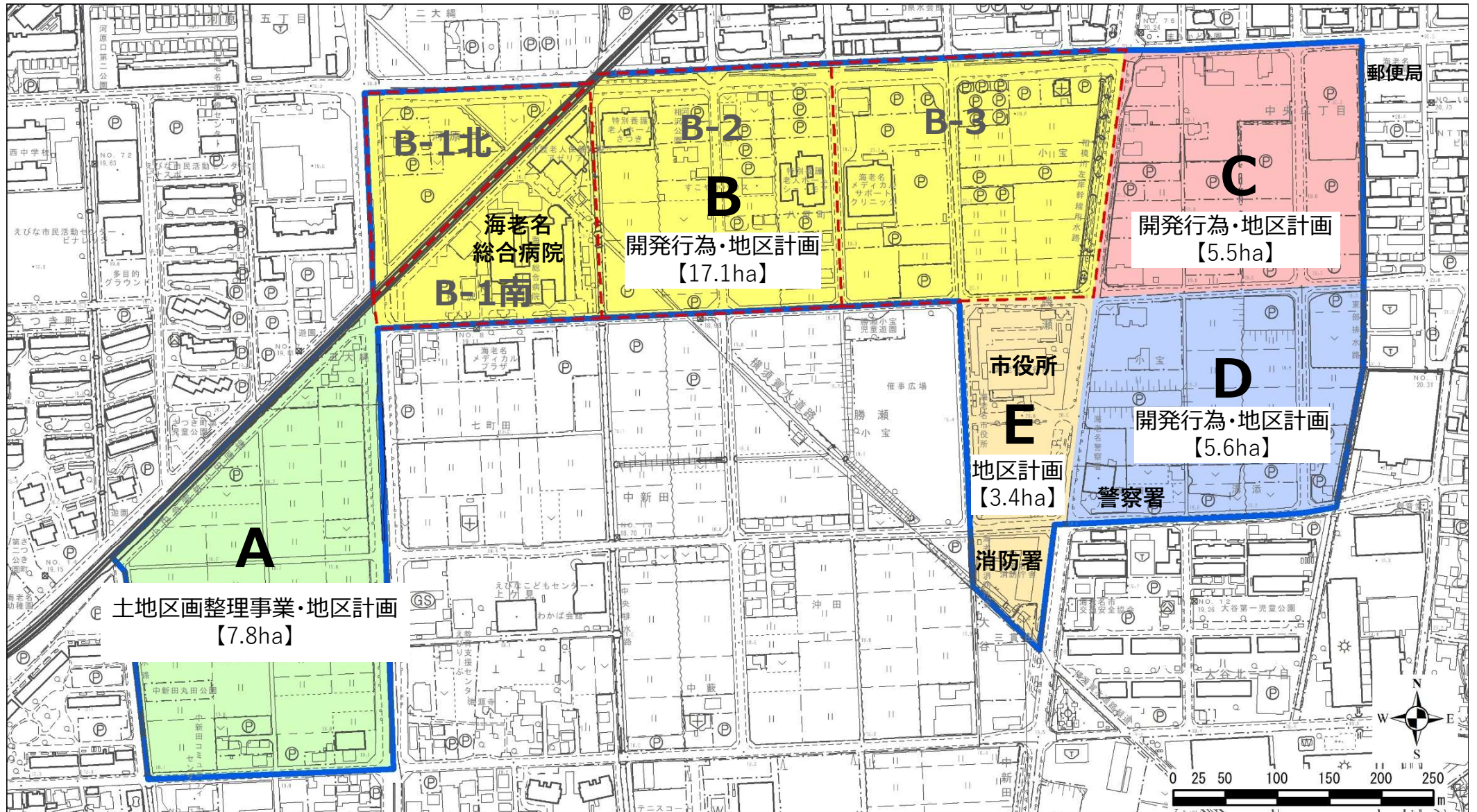
第7回線引き見直し（H28年11月）  
一般保留区域（市街化区域編入を保留する）に設定  
【保留人口3,500人】

計画的な市街地整備の実現に向けた取り組みを推進  
（土地区画整理事業、開発行為、地区計画）



# 1 区域区分の変更等について

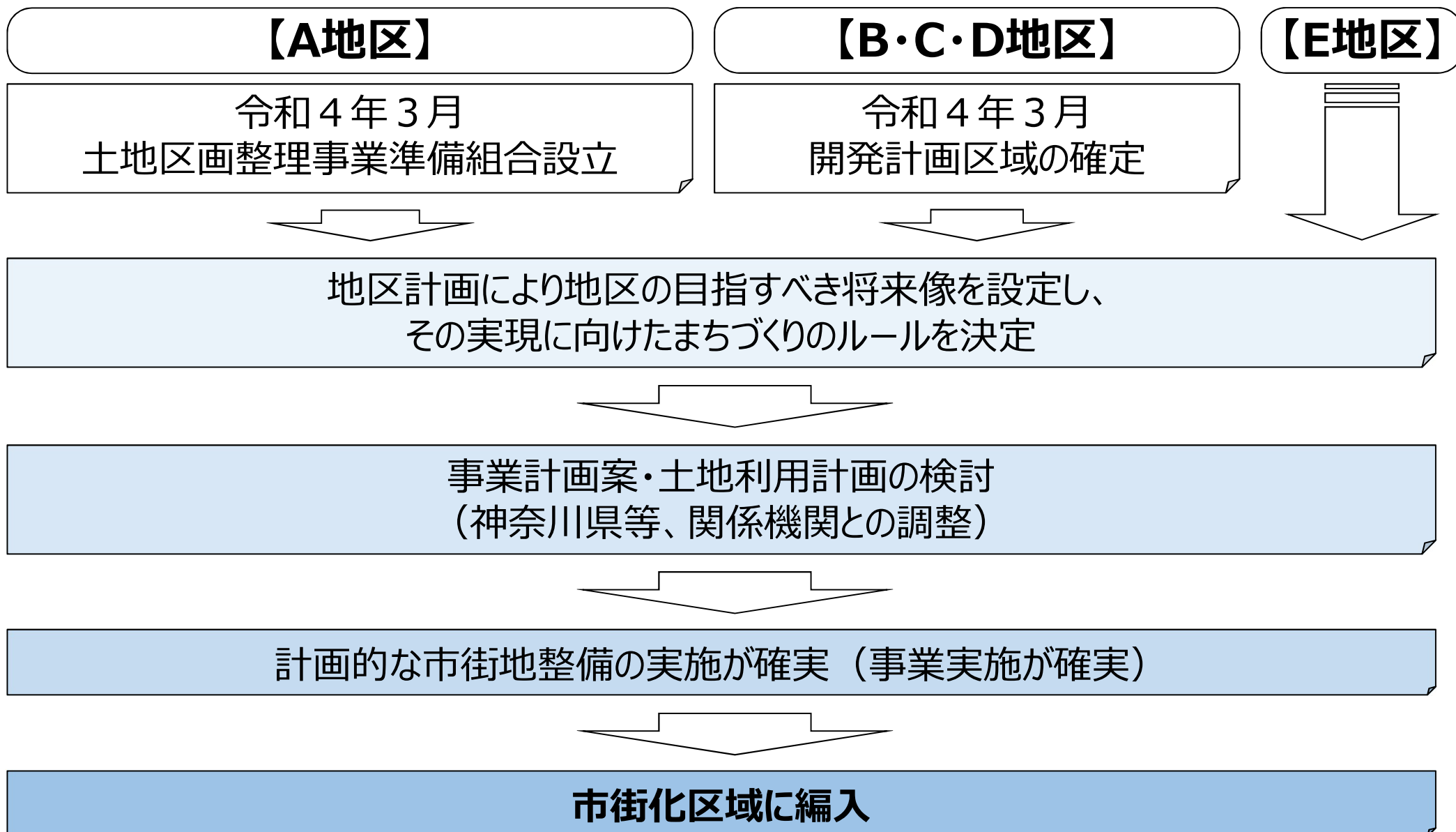
## (3) 市役所周辺地区のこれまでの取り組み (地区毎の状況)





# 1 区域区分の変更等について

## (3) 市役所周辺地区のこれまでの取り組み（地区毎の状況）



# 1 区域区分の変更等について

## (3) 市役所周辺地区のこれまでの取り組み（編入の事業手法）

事業手法	概要
<b>土地区画整理事業</b> 【A地区】	事業面積：約6.6ha（事業主体：土地区画整理組合） 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）
<b>開発行為</b> (大規模開発) 【B・C・D地区】	開発総面積：約11.4ha（事業主体：民間開発事業者） 事業期間：令和6年度以降順次（予定）
<b>地区計画</b> (規制誘導型整備) 【全地区】	上記の事業区域外〔約12.5ha〕については、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。 なお、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、本地区全体に定めます。

※ 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）内容について

### ◆ 都市計画の変更（決定）の内容

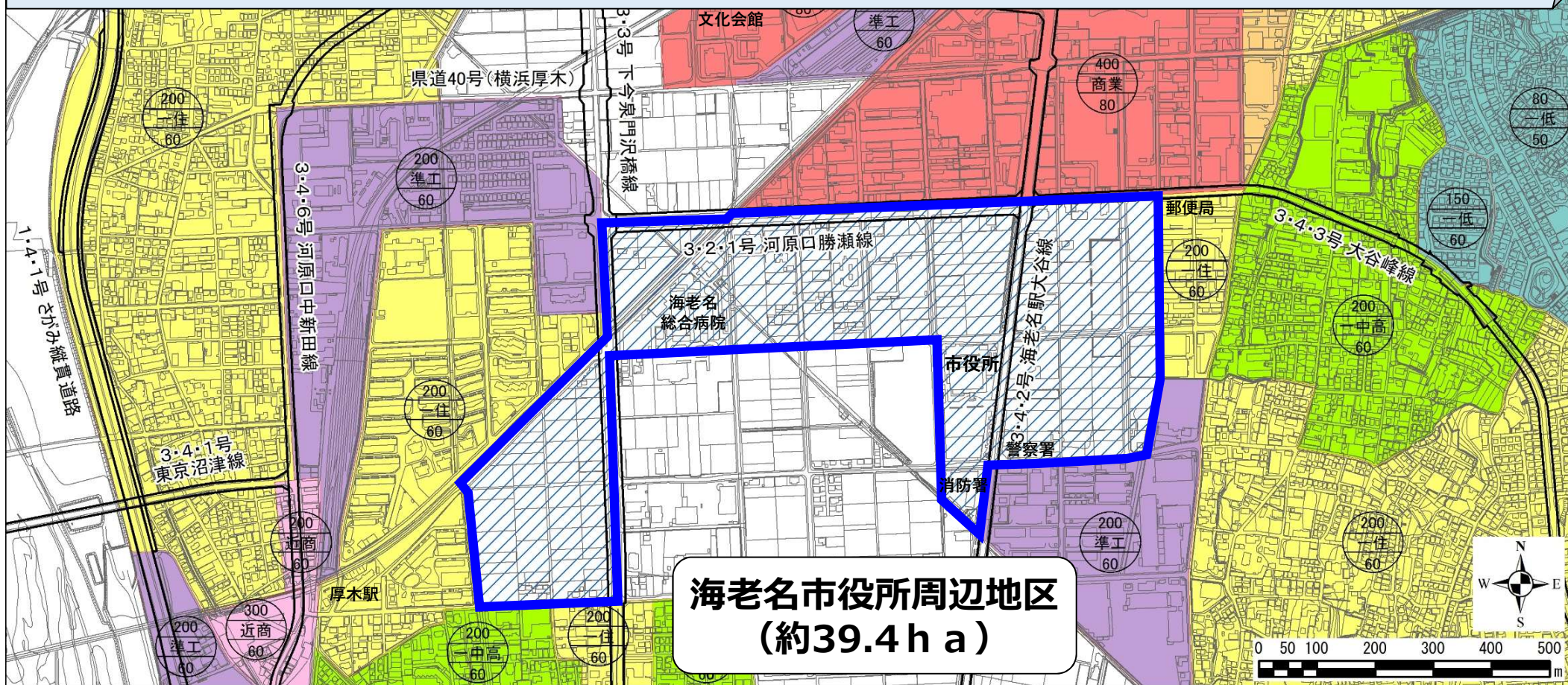
	案 件	決定・協議・同意
①	海老名都市計画 区域区分の変更	県決定・ 国土交通大臣同意
②	海老名都市計画 用途地域の変更	市決定・ 県知事協議
③	海老名都市計画 防火・準防火地域の変更	
④	海老名都市計画 下水道の変更	
⑤	海老名都市計画 地区計画の決定及び変更	
⑥	海老名都市計画 土地区画整理事業の決定	
⑦	海老名都市計画 公園の変更（追加）	



## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ①区域区分の変更（市街化区域編入）

① 本地区において、具体的な事業計画や土地利用計画の熟度が高まり、土地区画整理事業、開発行為、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、区域区分の変更（市街化区域に編入）を行います。



## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ①区域区分の変更（市街化区域編入）

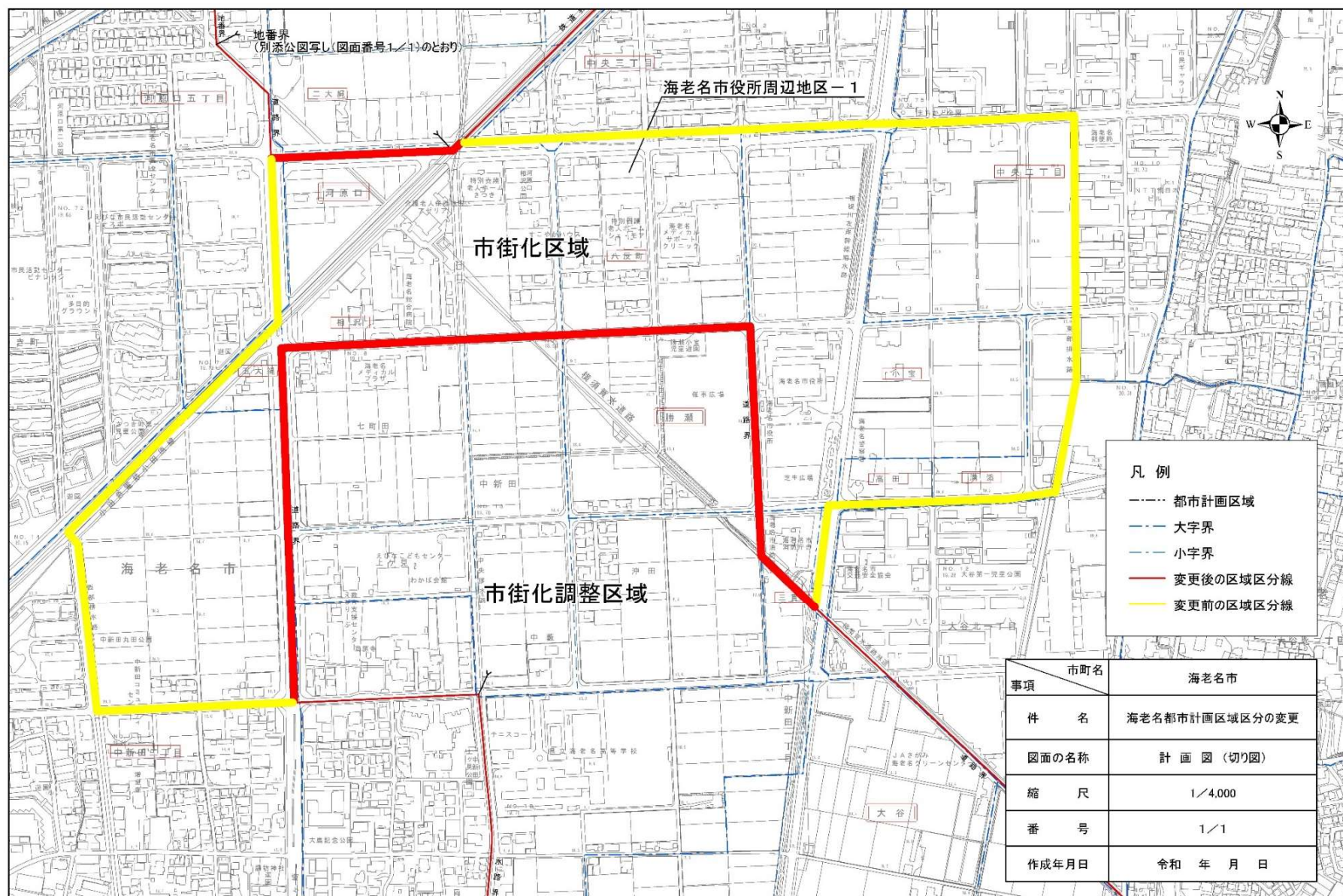
① 市役所周辺地区【約39.4ha】を  
市街化調整区域から市街化区域に変更 約1,440ha ⇒ 約1,479ha

種 類	面 積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>1,479ha</u>	<u>1,440ha</u>	<u>+約39.4ha</u>
市街化調整区域	<u>1,180ha</u>	<u>1,219ha</u>	<u>△約39.4ha</u>
都市計画区域	2,659ha	2,659ha	



# 2 都市計画の変更（決定）内容について

## ◆ ①区域区分の変更（市街化区域編入）



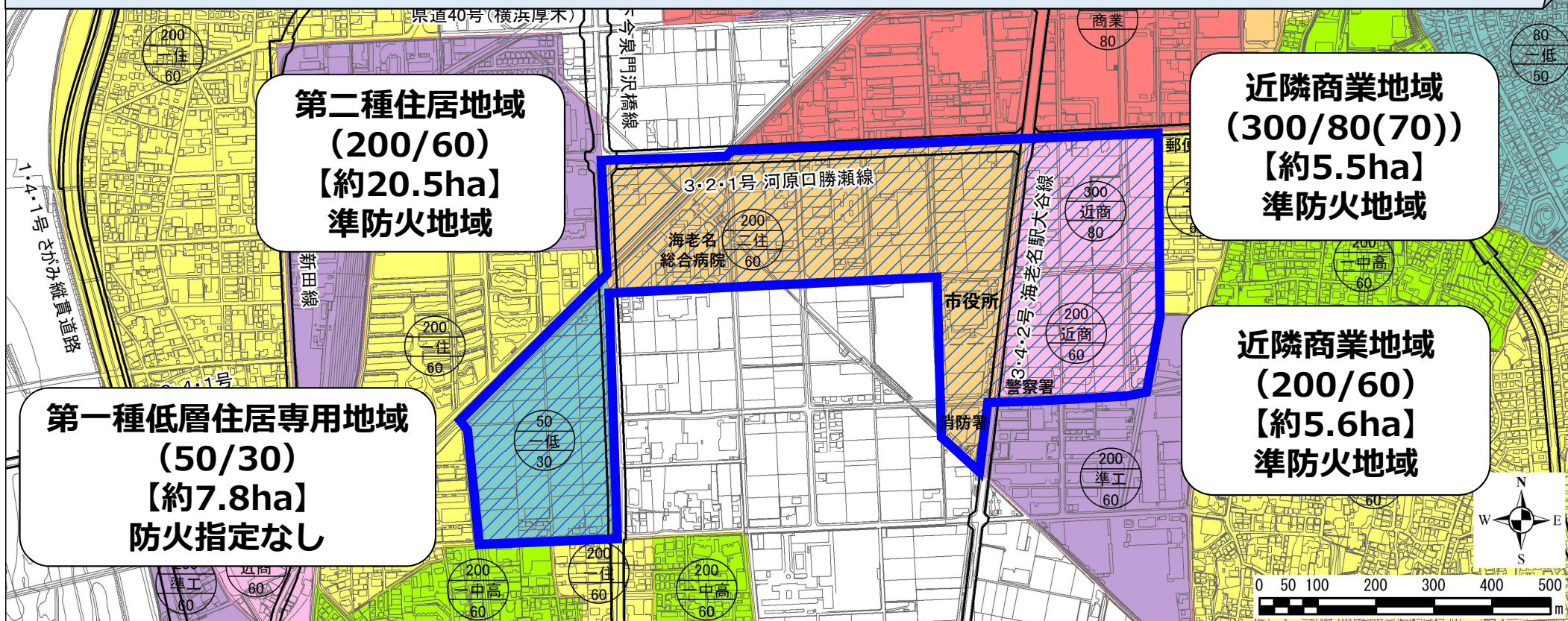


## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ②用途地域の変更、③防火・準防火地域の変更

② 住居系の土地利用を主体とし、居住環境と店舗や事務所等との併存を図るため、「第二種住居地域」を定めます。ただし、地域特性などを踏まえ、商業・業務機能等の集積を目指す区域に最小限の範囲で「近隣商業地域」を定めます。なお、土地区画整理事業を予定している区域においては、事業の妨げとなる建築行為等を制限するため、暫定的に一番厳しい「第一種低層住居専用地域」を定めます。

③ 用途地域の変更に伴い、市の指定基準に基づき、準防火地域を指定します。



## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ②用途地域の変更、③防火・準防火地域の変更

- ② 第一種低層住居専用地域（50/30）【約7.8ha】 約0.0ha ⇒ 約7.8ha
- ② 第二種住居地域（200/60）【約20.5ha】 約15ha ⇒ 約35.5ha
- ② 近隣商業地域（200/60）【約5.6ha】 約0.0ha ⇒ 約5.6ha
- ② 近隣商業地域（300/80(70)）【約5.5ha】 約1.4ha ⇒ 約6.9ha
- ③ 準防火地域【約31.6ha】 約855ha ⇒ 約887ha（第二種住居地域と近隣商業地域）

#### ②用途地域

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	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	5/10以下	3/10以下	約 7.8ha	約 0.0ha	+約 7.8ha
	8/10以下	4/10以下	約 88ha	約 88ha	
	8/10以下	5/10以下	約 69ha	約 69ha	
	10/10以下	5/10以下	約 12ha	約 12ha	
	15/10以下	6/10以下	約 9.0ha	約 9.0ha	
小 計			約 186ha	約 178ha	+約 7.8ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 35ha	約 15ha	+約 20.5ha
近隣商業地域	20/10以下	6/10以下	約 5.6ha	約 0.0ha	+約 5.6ha
	20/10以下	8/10以下	約 27ha	約 27ha	
	30/10以下	8/10以下	約 6.9ha	約 1.4ha	+約 5.5ha
小 計			約 39ha	約 28ha	+約 11ha

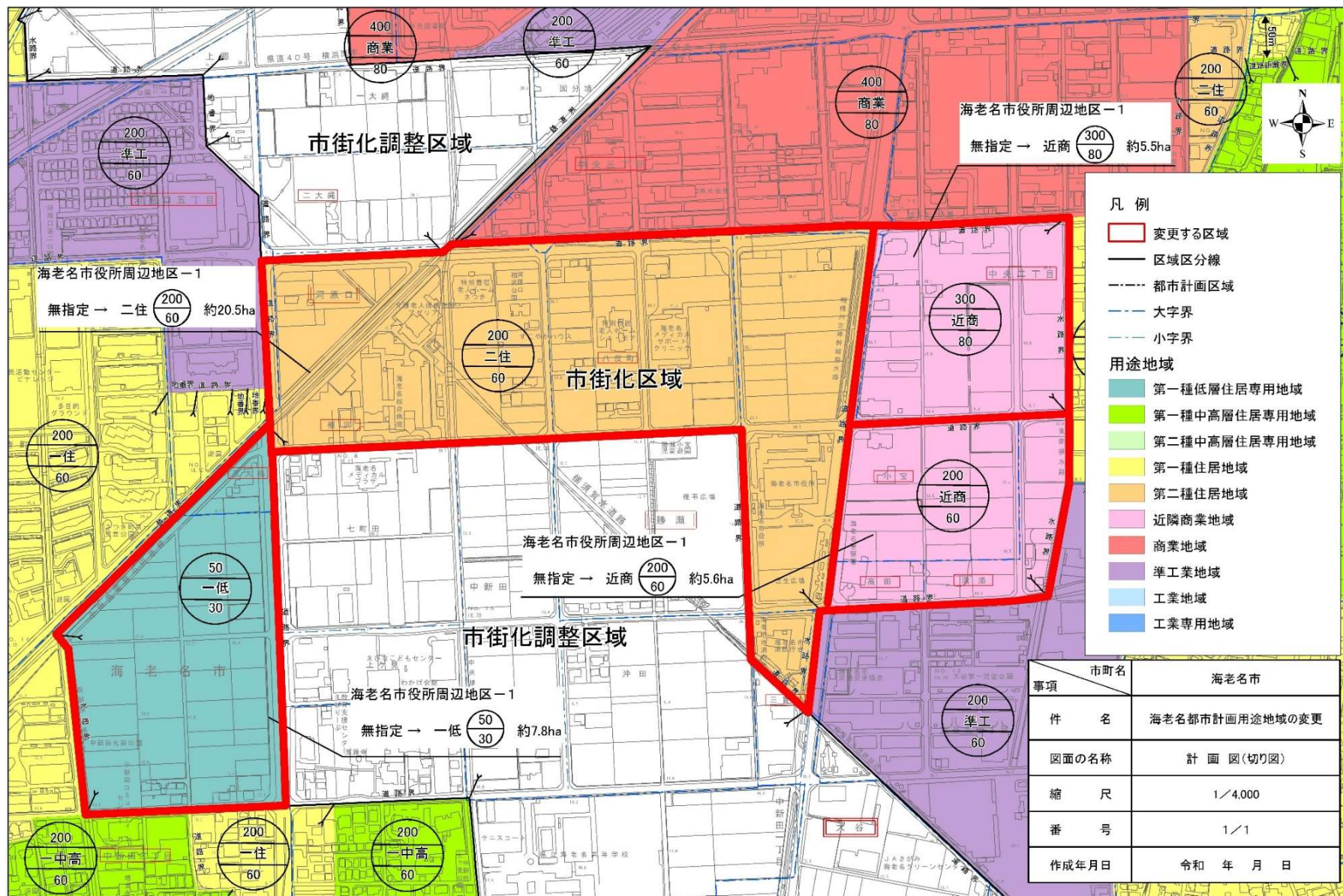
#### ③準防火地域

種 類	面 積		面積の増減
	新	旧	
準防火地域	約887ha	約855ha	+約31.6ha



# 2 都市計画の変更（決定）内容について

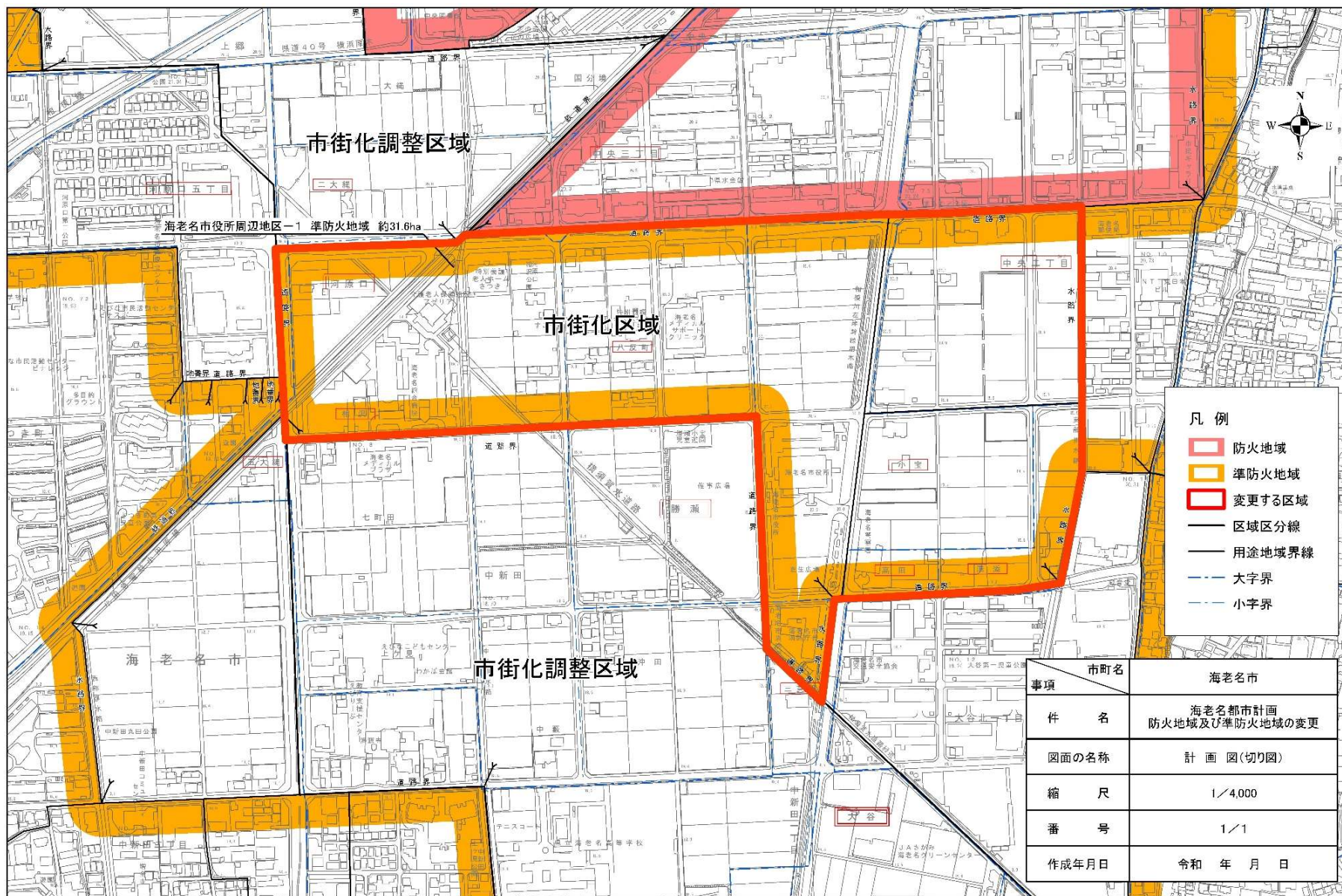
## ◆ ②用途地域の変更、③防火・準防火地域の変更





# 2 都市計画の変更（決定）内容について

## ◆ ②用途地域の変更、③防火・準防火地域の変更



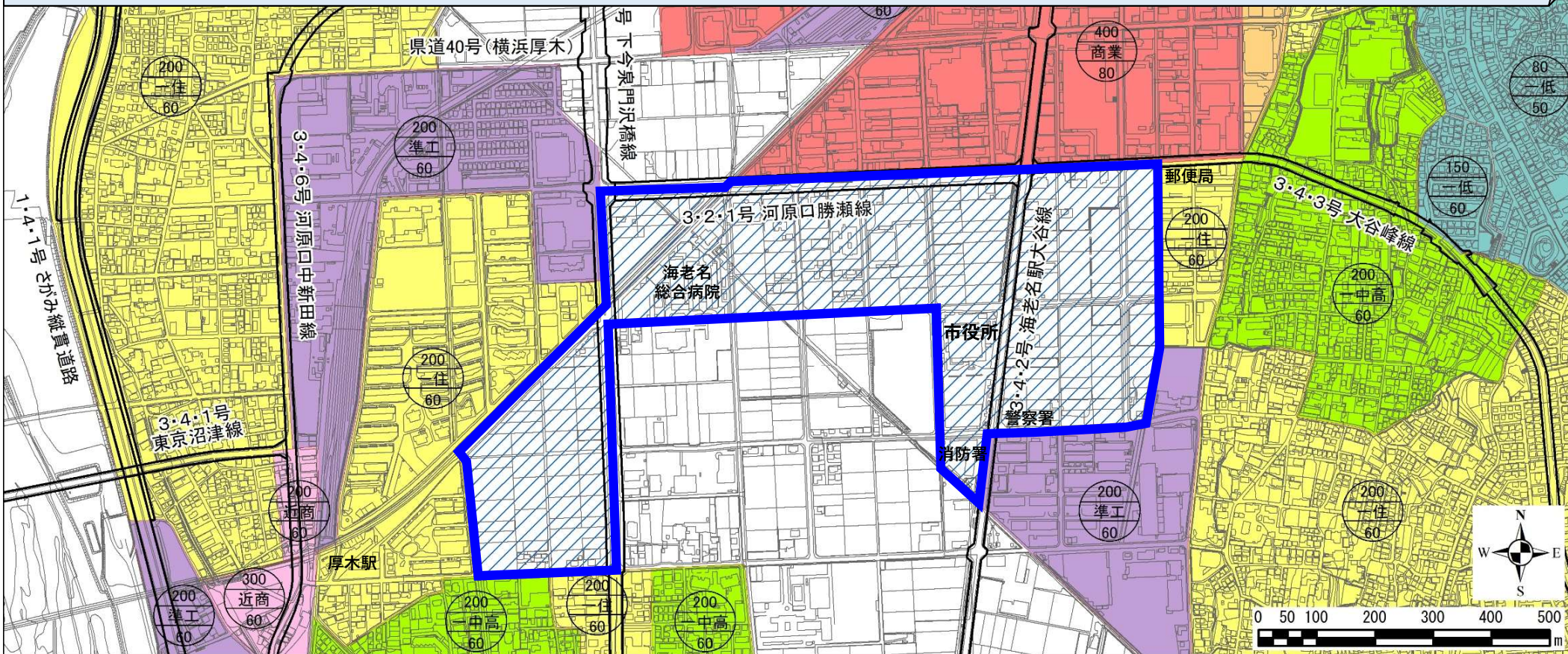


## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ④ 下水道の変更

④ 市街化区域については、排水区域を都市計画に定めると規定されているため、市街化区域の編入に伴い、排水区域の変更を行います。

- ・ 下水道排水区域の変更【約39.4ha】 約1,440ha ⇒ 約1,479ha



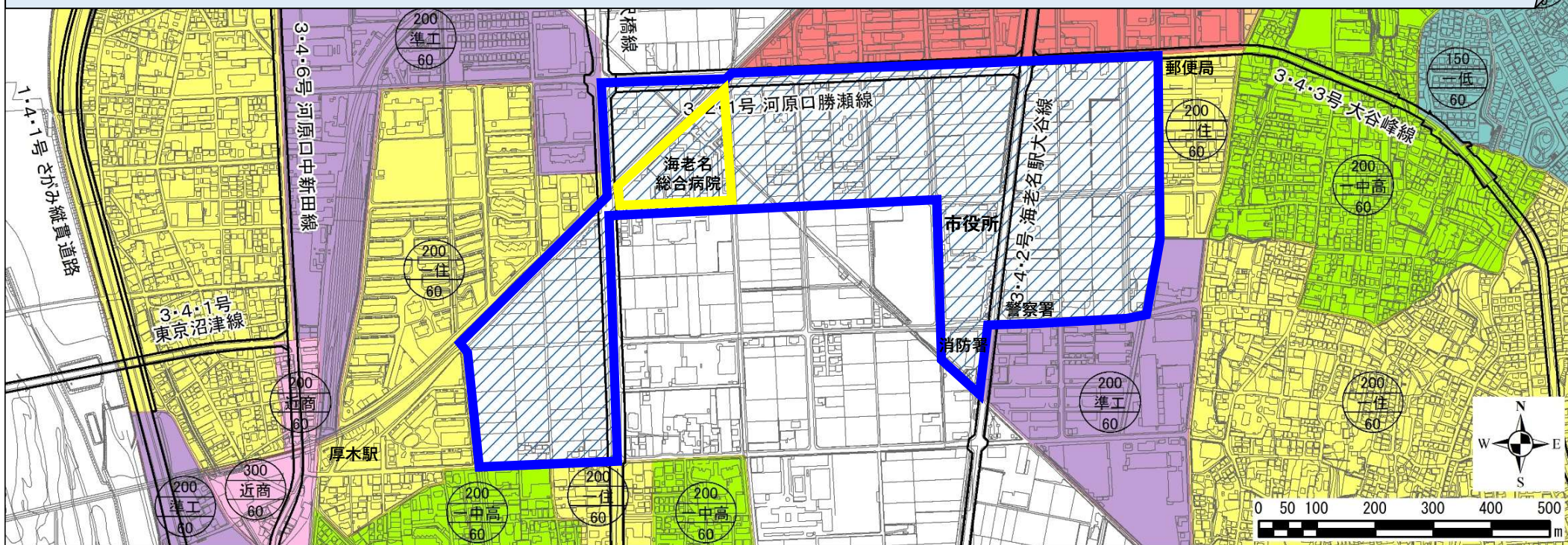


## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ⑤地区計画の決定及び変更

⑤ 良好な都市環境の形成を図るために地区計画を定め、都市計画では、「地区計画の方針」及び「地区整備計画」を定めます。なお、土地区画整理事業を予定している区域においては、「地区計画の方針」と最低限の「地区整備計画」を定めます。

- ・ 海老名市役所周辺地区地区計画の決定【約39.4ha】 ※青枠区域
- ・ 河原口相沢地区地区計画の変更(廃止)【約2.3ha】 ※黄枠区域





# 2 都市計画の変更（決定）内容について

## ◆ ⑤地区計画の概要 【配布資料 別紙 A 3版資料】

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

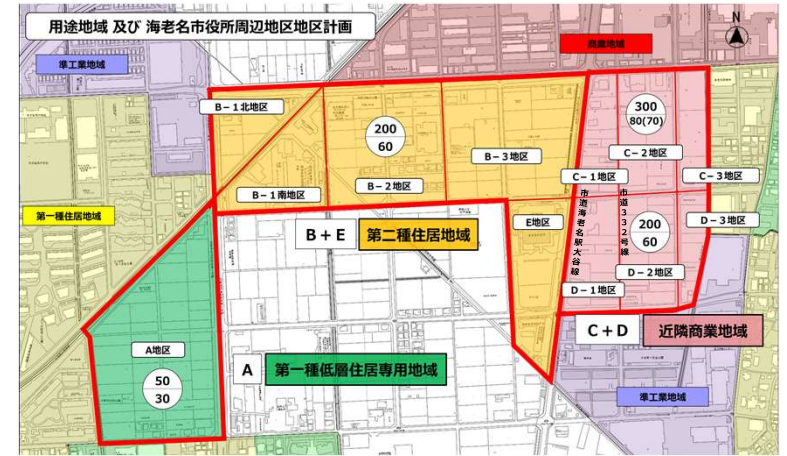
■ 地区計画の目標

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"> <li>◆良好な住宅市街地の形成</li> <li>◆幹線道路沿道を活かした商業施設の誘導</li> <li>◆居住機能を中心とした複合的な新市街地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆良好な都市型住宅の立地を誘導</li> <li>◆医療・福祉系施設を主体とした機能の維持・増進・拡充</li> <li>◆幹線道路沿道を活かした店舗等の便利施設の誘導</li> <li>◆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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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</li> <li>◆北側の中心市街地から連続した商業施設の立地を図る</li> <li>◆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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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</li> <li>◆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</li> <li>◆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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆公共公益施設の集積</li> </ul>
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	◆B-1南地区は住宅等の建築禁止	※1 ただし、海老名駅大谷線沿線におけるフィットネスなどの運動施設は立地を許可	※2 ただし、一部倉庫業を営む業務系施設は立地を許可	◆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
	その他の 各種制限	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路及び隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道332号線沿いに緑道を整備</li> <li>・敷地面積に対する緑化率3%以上</li> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路及び隣地の壁面後退制限</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道332号線沿いに歩道状空地进行整備</li> <li>・敷地面積に対する緑化率3%以上</li> <li>・街区公園の整備</li> <li>・道路及び隣地の壁面後退制限</li> </ul>
防災対策 (雨水対策)	-	雨水貯留浸透設備の設置を義務づけ			



## 2 都市計画の変更（決定）内容について

### ◆ ⑥土地区画整理事業の決定、⑦公園の決定

⑥ 事業の円滑な施行を確保するため、土地区画整理事業を都市計画に定めます。

※ 施行区域を定めることが主な目的

・名称：中新田丸田地区  
土地区画整理事業【約6.6ha】

⑦ 土地区画整理事業と一体的な整備を行い、防災機能の強化を図るため、近隣公園として都市計画に定めます。

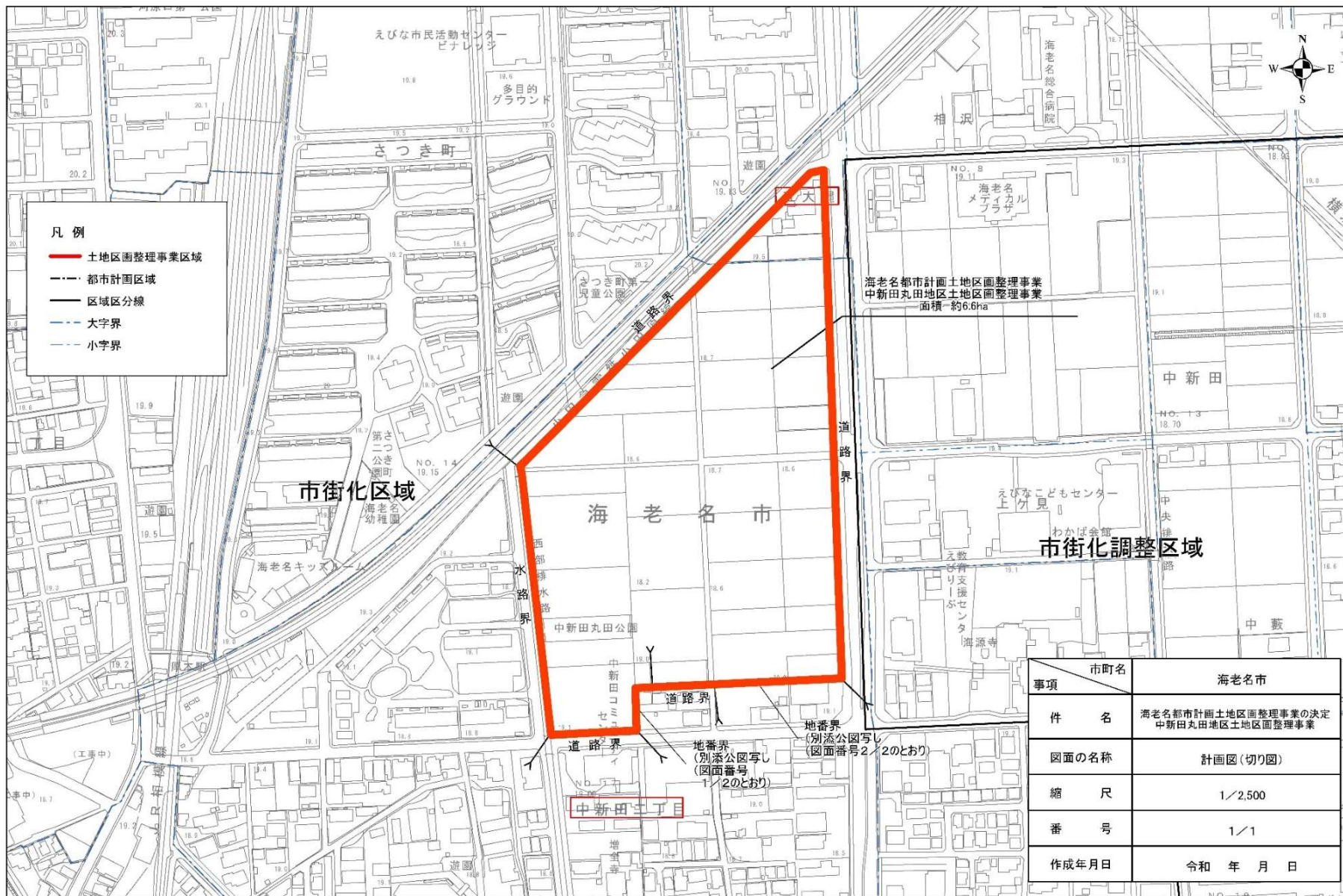
※ 施行区域を定めることが主な目的

・名称：中新田近隣公園【約1.0ha】



# 2 都市計画の変更（決定）内容について

## ◆ ⑥土地区画整理事業の決定、⑦公園の決定





# 2 都市計画の変更（決定）内容について

## ◆ ⑥土地区画整理事業の決定、⑦公園の決定





### 3 今後のスケジュール（案）について

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～】	
<b>市都市計画審議会（報告）</b> <u>【令和5年2月13日】</u>	
都市計画説明会の開催 <u>【令和5年3月19日】</u>	
市案の申出 <u>【令和5年4月頃】</u>	協議の申出 <u>【令和5年4月頃】</u>
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）	
<b>市都市計画審議会</b> <u>【令和5年11月頃】</u> （県決定案件の意見照会の回答・諮問）	<b>市都市計画審議会</b> <u>【令和5年11月頃】</u> （市決定案件・諮問）
県都市計画審議会 <u>【令和6年1月頃】</u> （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 <u>【令和6年3月頃】</u>	都市計画変更告示 <u>【令和6年3月頃】</u>

※本スケジュールは予定であり、手続きの進捗において変更となる可能性があります。