

## 理 由 書

本地区は、小田急電鉄小田原線海老名駅及び相模鉄道本線海老名駅から南に約700m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に近く、海老名駅に通じる都市計画道路3・4・2号海老名駅大谷線が地区内を南北に縦断するなど交通利便性の高い市街化区域に隣接する市街化調整区域です。

本地区は、「海老名都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「住宅地として、人口フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としています。

また、本地区は、「海老名市都市マスタープラン」において、「周辺の土地利用状況に応じて、中心市街地を補完する機能、公共公益機能及び居住機能を集積させるとともに、地域特性を活かした複合的な新市街地の形成を図ります。」とされています。

このような中、本地区では、地権者による都市的土地利用に関する機運が高まり、組合施行による土地区画整理事業及び民間事業者による開発行為に関する計画熟度などの高まりから土地区画整理事業及び開発行為が確実に実施される見込みとなっており、また、本地区の将来的な土地利用を見据えながら、海老名市が併せて地区計画を都市計画決定し、道路等の公共施設を計画的に整備する見込みとなっており、都市的土地利用への転換を図ることが必要となっています。

今回、本地区の住居系の土地利用計画が明らかになるとともに、組合施行による土地区画整理事業、民間事業者による開発行為及び市が定める地区計画によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。