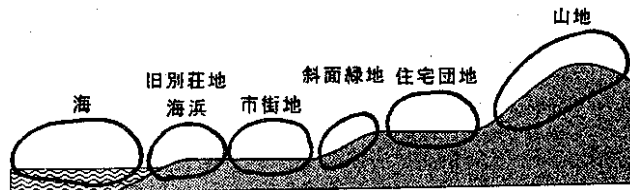


平成24年4月1日

## 逗子市まちづくり条例 改正のポイント

### 逗子市環境都市部まちづくり課

これまで逗子市は、明治期からの別荘地としての発展が市街化の契機となって、海側から山側へと宅地開発が進行した土地利用がなされてきました。現在でも開発事業などにより、市街化区域に残る緑地が徐々に減少しています。特に斜面緑地は、市街地からの視認性も高いことから、この喪失抑制を図りながら自然環境の保全と都市的土地利用の調和を図るため、まちづくり条例を改正します。



#### 1 次の行為には条例手続が必要になります

(逗子市まちづくり条例 第18条第1項第6号)

- (6) 第一種低層住居専用地域内における開発事業であって、その開発区域の面積が100平方メートル以上300平方メートル未満で、敷地の最下端と最上端の勾配が30度を超え、又はその高低差が3メートルを超えるもの。ただし、風致地区内及び既に建築物が存在し宅地として利用されている区域を除く。

#### 2 上記の開発事業を行う際の基準

(逗子市まちづくり条例施行規則 第39条第7号)

##### (7) 条例第18条第1項第6号に規定する開発事業

ア 斜面地において一定の緑地を保全するための、区域内における既存樹木の保全面積は、開発事業の区域の面積の20%以上とする。ただし、これによりがたい場合は、開発事業の区域の面積の24%以上の緑化を行うものとする。この場合において、樹木の配置については、市街地からの視認性を高める配置となるよう努めるものとする。

イ 敷地内における緑地保全の目的を達成するため、建築物の外壁及びこれに代わる柱の面（接する道路より高い位置に存する部分に限る。）は、道路側から1.5メートル以上かつ隣地側境界から1メートル以上後退しなければならない。

※このほか、既存のまちづくり条例の基準に適合する必要があります。

### 3 条例手続の内容

(逗子市まちづくり条例 第23条 抜粋)

事前協議申請書の提出の日の1週間前までに第22条第2項に準じた表示板を設置してください。

関係住民から説明を求められたときは、説明会の開催等適切な方法により、その理解を得るように努めてください。

事前協議申請書の提出後、その概要を告示、縦覧（閉庁日を除く14日間）します。これに基づき協議合意が成立したとき、協定を締結します。

※その後、建築確認申請等を提出できます。

### 4 その他の改正（容積率の緩和を制限）

(逗子市まちづくり条例 第17条の2)

第17条の2 建築基準法第52条第5項の規定に基づき条例で定める同条第3項の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるときは、その接する位置の最も低い位置から高さ3メートルの位置までの平均の高さの水平面とし、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下であるときは、その位置の平均の高さにおける水平面とする。

2 前項の地盤面の位置を定める区域は、市の区域のうち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、第一種住居地域及び第二種住居地域とする。

3 建築物が前項に定める区域の内外にわたる場合においては、その全部が同項の区域にあるものとみなして、第1項の規定を適用する。

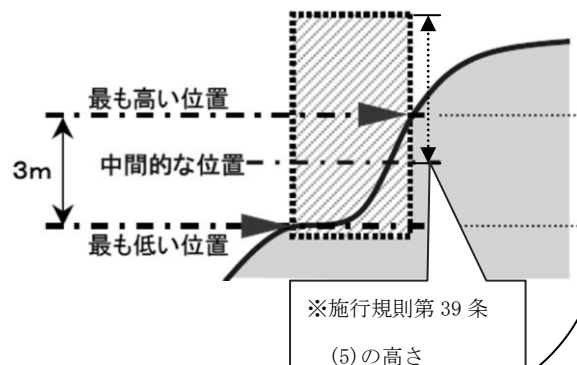
4 前3項の規定は、次の各号のいずれかに該当するものには適用しない。

(1) 用途が一戸建て住宅である場合

(住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上であるもの又は50平方メートルを超えるものを除く。)

(2) 修繕又は模様替えを行う場合

(3) 用途の変更を行う場合



【問い合わせ先】 逗子市環境都市部まちづくり課 TEL 046-873-1111(代)

逗子市まちづくり課

検索