

逗子市まちづくり条例施行規則

商業地域における駐車場及び駐輪場整備基準の見直し(骨子)

—まちなか賑わい創出制度の創設—

第1 趣旨

逗子市の商業地域においては、「商業（生業）と住居（暮らし）が融和した魅力的な商住融和型のまちづくり」及び「賑わいと安全性を備えた快適なまちなか環境の創出」を図るため、逗子市まちづくり条例施行規則第 39 条第 4 号の対象となる開発事業に伴う「駐車場及び駐輪場の整備基準」について合理的な見直しを行い、新たに「まちなか賑わい創出制度」を創設する。

第2 見直しの目的と背景

1 目的

都市計画で商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 400%）に指定されている逗子駅及び東逗子駅周辺の中心市街地における開発事業を対象にして、まちづくり条例における

- ①駐車場整備基準の引き下げと開発事業の特性に応じた整備基準の弾力化
- ②駐輪場整備基準の定量化（数値基準化）

を図ることにより、

- ・建物低層階に商店などの生活利便施設の立地誘導による「賑わいの連続性の確保」と「魅力あるまちなか商業空間」の創出
- ・安全かつ快適に買い物や散歩が楽しめる歩行空間の創造
- ・潤いある良好なまちなか景観の形成
- ・建物上層階に高齢者や子育て世代等のニーズに対応した良質な都市型住宅の供給を誘導し、魅力的で質の高い商住市街地をめざす。

2 背景

(駐車場)

①逗子市まちづくり条例に基づく開発事業に係る駐車場は、従来、中心商業地、一般市街地、郊外住宅地の別を問わず、原則、全市一律に住宅戸数分の駐車場を整備することを基準としてきた。しかし、中心市街地における賑わいの創出や歩行者空間・オープンスペースの確保等を目的に、平成 26 年 4 月より、従来の基準を見直して、住宅にあっては、駐車場の設置台数を、計画戸数の 80%に引き下げ、かつ一定割合以上のオープンスペースを敷地内に確保した場合、隔地駐車場と合わせて計画戸数の 50%までに引き下げる基準を制度化した。

②こうした見直しについては、一定の成果を認めつつも、なお、逗子駅周辺の中心商業地においては、次の課題が指摘されている。

- ・敷地規模の大半を占める敷地面積 200 m²未満の中小敷地において、上層階に良質な共同住宅を計画する場合、1 階敷地の大半を駐車場にせざるを得ず、生活商業施設の立地等による中心市街地の賑わいの創出などが確保できにくいこと。
- ・市が実施した「中心市街地における駐車場の実態調査」等から、開発事業に伴う新たな駐車需要については、既存の駐車場ストックで吸収できる状況と推察できること。
- ・人口減少社会・高齢化社会における中心市街地については、自動車に過度に頼らないコンパ

クトなまちづくり、歩いて暮らせるまちづくりが期待され、逗子市の総合計画等においても、「歩行者と自転車を優先するまち」という方針が打ち出されていること。

(駐輪場)

- ・まちづくり条例に基づく開発事業に係る駐輪場の整備基準は、住宅開発及び非住宅開発（店舗等）の双方について、定量的な数値基準が規定されていないため、駐輪場の整備は、事業者の判断に委ねられ、その結果、駐輪台数の不足が指摘されている。

こうした背景の下、本市の中心市街地における自転車の利用実態、徒歩と自転車中心としたまちづくりの推進等に鑑み、住宅系開発、非住宅系開発の各々について、近隣他市の基準等も参考し、定量的な整備基準を規定化することが求められている。

第3 見直し基準

既述の目的と背景を踏まえ、まちづくり条例施行規則第 39 条（開発事業の基準）を見直しする。

(駐車場の整備基準)

- ①住宅戸数（非住宅にあつては換算計画戸数）の 50%以上（現行基準 80%）を敷地内に設けることを原則とする。（整備基準の引き下げ）
- ②上記に関わらず、下記の弾力的措置を改定又は新設する。
 - イ) 敷地内に有効なオープンスペース 6 m²を確保するごとに 1 台を隔地駐車場として認め、必要な有効オープンスペースを確保することにより、必要台数全ての隔地駐車場を許容する。（整備基準の引き下げ）
 - ロ) 建築物の延べ面積が 1000 m²未満の開発事業にあつては、「1 階の主たる用途を店舗等にした上で、当該開発事業の特性に応じた良好な開発計画により、賑わいの連続性の確保、安全かつ快適な歩行者空間の創造、潤いある良好な街並みの形成等に寄与できるとして、まちづくり審議会の意見を聴いて、市長が認めたものについては、①の整備基準を適用しない。」旨の規定を新設し、政策目的に適う開発事業について、公正かつ透明性の高い手続を通して、駐車場整備基準の適用を除外する。（特例規定の新設）

(駐輪場の整備基準)

- ①店舗などの商業施設については、店舗面積 35 m²毎に 1 台以上
 - ②住居については、計画戸数以上（一戸 1 台）
 - ③事務所、事業所については、換算計画戸数以上
- として整備基準の明確化を図る。

(以上)