

逗子市まちづくり条例に基づく 「まちなか賑わい創出制度」ガイドライン

1. 趣旨

逗子市の商業地域において、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「駐車場等の設置」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」を創設しました。

逗子市まちづくり条例の適用対象となる商業系地域内の建築行為は、原則的に敷地内に計画戸数の 5 割以上の駐車場整備が必要になりますが、商業地としての①賑わいの連続性の確保、②安全で快適な歩行者空間の創出、③良好なまちなか景観の形成等に寄与すると市長が認める計画については、駐車場の整備台数を減ずることができます。

このガイドラインは、その運用にあたっての基本的な考え方を整理したものです。

2. 対象

まちづくり条例の適用対象となる開発事業で、開発区域の過半が商業系地域にあるもの。

3. 基本要件（必要条件）

①「賑わいの連続性の確保」について

条例施行規則第 39 条第 4 号イ（イ）の規定により 1 階の主たる用途は店舗等とし、逗子らしい健全な商業地としての賑わいの連続性の確保に寄与する計画にしてください。また、開発事業の計画において個別に協議することとなりますが、その考え方は次のとおりです。

ア 商業施設の配置 賑わいの連続性を確保するために沿道側に配置すること諮り

イ 商業施設の用途 市民が日常的に生活をするうえで必要な店舗等とすること

○ 賑わいの連続性に寄与すると考えられるもの

（例）生鮮食品店、日用・衣料品等の物販店、飲食店、喫茶店、生花店、薬局、理容・美容室、クリーニング店、写真店、自転車販売店、日常的に来客を伴う事務所、コンビニ など

× 市民が日常的に生活するうえで必ずしも必要ではないと考えられるもの

（例）風営法の適用を受けるもの（キャバレー、キャバクラ、クラブ、パブ、スナック、ダンスホール、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター、ゲーム喫茶、カジノバーなど）

②「安全で快適な歩行者空間の創出」について

条例施行規則第 39 条第 4 号イ（ア）及び第 40 条第 3 号カの規定により設けたオープンスペースは、道路に接する場所に整備することとし、次に掲げる要件を満たす必要があります。

ア 終日、一般公衆が自由に通行し、又は利用することができること。（軒下可）

イ 通行に著しい支障を及ぼす塀、垣、柵、段差、ごみ置き場等を設けないこと。

- ウ 良好なまちなか景観形成等に寄与するようベンチや緑化スペースの配置は可能とする。
- エ 駐車・駐輪スペースとの兼用は不可とする。
- オ 逗子市まちづくり条例に基づくオープンスペースである旨を一般公衆に示す表示板等を設置すること。
- カ 適切な維持管理を行うこと。(建築物等の譲渡、貸与等を行うときは、契約書等に維持管理についての項目を明示すること)

③「良好なまちなか景観の形成」について

逗子駅周辺地区については「逗子駅周辺地区の景観計画と景観ガイドライン」、東逗子周辺地区については「東逗子駅周辺地区の景観計画と景観ガイドライン」に各々適合した計画であること。

4. 手続を進めるにあたっての総合性（十分条件）

本制度の適用にあたっては、上記3の基本要件を満たしている必要があります。また、逗子市まちづくり条例施行規則第39条第4号イ（イ）に規定する適用除外については、個々の開発事業の特性等を踏まえ、市長の諮問機関である逗子市まちづくり審議会に諮り、条例の主旨に則った計画として手続を進める上で支障がないとの判断が必要となります。その後、市は「逗子市まちづくり条例施行規則第39条第4号イ（イ）に基づく手続き確認書」を交付することとなり、事業者は誓約書を作成し、市に提出することで条例手続を進めることができます。

(以上)