

土地利用に係る3条例等の一部改正に関するパブリックコメント実施結果

(1) 実施時期：令和4年7月4日～8月3日

(2) 意見提出者：8名

(3) 意見数：38件

(4) 意見の区分（見直し骨子の改正事項）

番号	区分	件数
1	役割分担の整理	1
2	緑化基準の見直し	12
3	駐車場基準の見直し	3
4	手続きの合理化	4
5	上記以外	18

(5) 市の対応区分

記号	対応区分	件数
○	意見を反映するもの	5
□	意見の趣旨や考え方が既に盛り込まれているもの	5
■	今後の検討事項とするもの	6
▲	意見を反映しないもの	10
◆	改正事項の対象外で参考意見として取り扱うもの	12

(6) 意見の内容と市の対応

整理番号	意見の要旨	対応区分	市の考え方
1-1	3本の矢がかたまって運用されることにより1本の矢より総合的指導力が高まるため、今まで通り3条例を駆使して良好な都市環境をつくってほしい。3条例を手続き上の小さな末節の事柄によって虫食いの改正を行って理念がぼかされたり一部骨抜きになっていくことを危惧する。例えばまちづくり審議会に部会を新設置することによって発言権の格差を生む。	▲	今回の改正は、理念や目的を損なわない範囲での役割分担と考えているため、各条例における指導力が弱まることはなく、これまで通り、良好な都市環境を維持・創出できるものと考えています。 部会の発足については、まちづくり審議会の議論を踏まえたうえで、景観審査委員会と合同審査とすることで、専門的な議論が横断的に交わされることが期待されると考えています。
2-1	景観計画に定める緑化基準で逗子駅周辺地区において、商業地と住宅地を	□	景観計画に定める緑化基準は、基本的に用途地域ごとに緑被率を定めています。逗子

	同一に取り扱っているため、分けて検討すべき。(住宅地は緑化対象外とするか住宅地を商業地に変更すべき)		駅周辺地区においても、商業利用が主体の商業地域及び近隣商業地域と住宅利用が主体の第1種住居地域を分けて基準を設けています。
2-2	緑化を推進するあまり、道路幅の確保及びセットバック対応が疎かにならないか？改正の中に最低限緊急車両の通行道路幅の確保を盛り込むべき。	□	「逗子市まちづくり条例」及び「逗子市開発行為等に関する道路技術基準」に適合したうえで宅地内に緑化することを前提としているため、道路の幅員やセットバックが疎かになることはありません。また、草木が道路に越境し通行に弊害が起きることのないよう指導していきます。
2-3	緑化の義務化に伴い敷地内緑化保全(剪定、肥料)を行うための補助金制度は設けないのか。また、枯れてしまった場合はどうすればいいのか。	▲	まちづくり条例の手続きを経た宅地分譲地を対象として植樹の補助金を交付します。しかし、個人の財産を永続的に助成することは困難であるため、植樹後は所有者の責任において適切に維持管理していただくように指導していきます。
2-4	開発業者に緑化協力金を求めエンドユーザに補助制度を創設する改正案は一理あるが、タイムラグがあり過ぎて避けたほうがいい。それよりも庭木の情報の市場「緑の物々交換所」をつくり市内の緑を回していく方法を提案したい。	■	改正案は緑化の実効性を高めるものであり、建物の建築完了時点で緑化が必要になることからタイムラグはありません。ご提案の「緑の物々交換所」は良いアイデアであると考えますが、ボランティアによる緑化施策として条例改正に係る事項とは別に検討していく必要があると考えます。
2-5	住宅系地域において、これまでの緑化率20%が10%に改正では改悪になっている。歴史的景観保全地区までも10%基準にしては、同地区の価値すら落しめることになるのではないかと。	▲	過去の事例を検証し、継続性が確保できる合理的な数値であり、「緑の基本計画」の緑被目標に即した数値設定になっています。また、従前の緑化率20%は開発行為のみの目標数値であり、改正後は建築行為も含めた規定数値となるため、実効性が高まると考えています。なお、歴史的景観保全地区は景観ガイドラインにおいて現在も10%基準となっています。
2-6	「まちなみデザイン逗子(景観啓発冊子)」の緑化手法をあまねく反映されたい。	○	現在も冊子を用い緑化の普及啓発に努めていますが、条例手続きにおいて緑化指導をする際に積極的に活用していきます。
2-7	緑化を促した後の維持管理について規定すべき。特に海岸沿いの枯死が目立つ。	○	緑化の補助要綱に維持管理に関する誓約書の記載項目を設けることで保全を促したいと考えています。
2-8	現状の緑化が3条例の理想と違って	▲	過去の事例を検証し、継続性が確保できる

	<p>きているとしても 20%を 10%に、歴史的景観保全地区まで 10%にし、それを良しとする事に未来があるとは思えない。緑化基準を一層精査し、基準化を進めるべきで、その後も緑化を担保できるよう、メンテナンスや枯れた後の復元を義務付ける規定や補助制度を入れるべき。</p>		<p>合理的な数値であり、「緑の基本計画」の緑被目標に即した数値設定になっています。また、従前の緑化率 20%は開発行為のみの目標数値であり、改正後は建築行為も含めた規定数値となるため、実効性が高まると考えています。なお、歴史的景観保全地区は景観ガイドラインにおいて現在も 10%基準となっています。継続性に関しては緑化の補助要綱に維持管理に関する誓約書の記載項目を設けることで、保全を促したいと考えています。</p>
2-9	<p>実証する逗子の多くの街並みは緑豊かな住環境とは程遠く感じる。住居地域には、更なる緑化への工夫が必要。例えば敷地に余裕が無くとも街路に面した部分には緑化推進を推奨させていくと住環境は大きく良くなるはず。</p>	○	<p>緑化計画に関するガイドラインを作成し、単に緑量を満たすだけでなく、沿道側にも緑を配置するよう指導していきます。</p>
2-10	<p>マンションの建て替えが難しい。しかし、住環境的には緑化が乏しい。そこで、駐車場の軽減と引換えに緑化を推進するのなら、特典が与えられるなどすれば街中に潤いができる。</p>	■	<p>駐車場一台に対する緑化率の割合などの十分な検証ができていないことから、今回の改正内容には盛り込むことは難しいですが、今後の改正事項等に反映できるよう検討していきます。</p>
2-11	<p>商業系地域が7%から4%と公開空地に緩和する条件があるべき。何故なら公開空地がいつしか物置やら自販置場になり公共性が無くなるケースがある。また、自転車置場などに改変すると街中が煩雑に見え危険なイメージが出てくる。公開空地の定義を示すべき。</p>	○	<p>公開空地に関するガイドラインを作成し、商業系地域の賑わいに寄与する計画に誘導していきます。また、維持管理に関する誓約書も義務付け、適切に管理するよう継続的に指導していきます。</p>
2-12	<p>市内でよく見かける不法な後付けバルコニーの取り締まりをしてほしい。道路ギリギリに張出してつくるなど見通しが悪くなる上に建築基準法上も違法です。これは緑被率にも抵触してきます。</p>	◆	<p>建築基準法の指導権限を持つ神奈川県に指導を要請すると共に、市も景観の観点から、悪影響がないよう注意・啓発に努めていきます。</p>
3-1	<p>「歩行者と自転車を優先するまちの推進」と記載されているが、自転車レーンを示す路上ペイントは現状 1カ</p>	◆	<p>土地利用に係る3条例では車の使用量を減らすために民間施設への施策誘導が主眼のため、公共施設の充実化や自転車利用者の</p>

	所しか設けられていない。駐車場基準の見直しにより自転車の利用が拡大した場合、対応できるのか。		マナー対策等については、他の施策で対応していく必要があると考えています。
3-2	今後の経済が読めない中、赤字の鉄道会社やバス路線の廃線の話まで出てきている状況化では不確定要素が多すぎて判断がつかねる。駐車場基準を緩和して、これまで抑えてきた集合住宅の建設が進み、その後に車の需要が高まっては困る。	▲	自家用車の所有率の低下に対する対応や公共交通、カーシェア等の利用推進を目的として改正するものです。結果として集合住宅の建設が進む可能性はありますが、条例手続きを経ることによって、一定の規制誘導のもと、周辺環境と調和した計画になると考えています。
3-3	駐車場の付置義務を緩和して共同住宅を増やす事が良好で魅力的な環境と言えるのか。低層による住環境の魅力化に寄与するか疑問である。	▲	自家用車の所有率の低下に対する対応や公共交通、カーシェア等の利用推進を目的として改正するもので、共同住宅を増やすことを目的としたものではありません。結果として集合住宅の建設が進む可能性はありますが、条例手続きを経ることによって、一定の規制誘導のもと、周辺環境と調和した計画になると考えています。
4-1	最近のデジタル環境の進化は目覚ましく、リモートアクセスやウェビナー等のデジタルシステムを構築すれば3 条例の一部改正をしなくても手続きの合理化ができる。	■	既に一部書類の電子授受や会議等のリモート化を行っていますが、条例改正後についてもより効果的なデジタル手法を検討していきたいと考えています。ただし、今回のように運用上の課題であった部分の合理化は進めていく必要があると考えています。
4-2	関係区域の示す図面を事業者が作成することは、図面の瑕疵や不合理性の証明責任を市が負うことになること、市による設定が市民参加の道を確保するものであり公共目的との調和に配慮すること、市民の参加を弱める方向に働くなどの危惧があるため、改正の中止を求める。	▲	運用上は事業者及び市の双方の確認がなされるため、むしろ精度が高まり、責任が曖昧になったり、範囲が故意に狭められて市民参加を弱める方向に働くことはないと考えています。
4-3	つくる条例の対象事業について改正を反対しているため、合同審査を可能とすることに反対	▲	合同審査は、まちづくり条例と景観条例が対象のため、良好な都市環境をつくる条例は関連性がありません。
4-4	今回の手続きの合理化という提案は、繁雑な手続きを簡略化して条例の効果を引き上げるという目的であれば反対する理由は有りませんが、もともと効果的に運用されていない条例審	□	現状課題として、条例手続の煩雑さから、条例手続きの必要が無いミニ開発行為が乱立しています。今回の合理化は、この問題に対応するため、手続きを適度に合理化させ条例手続に誘導することで、条例の効果を

	査を単に早く通すという事であれば強く反対せざるを得ない。		引き上げることができると考えています。
5-1	市民説明会で使用された資料が公開されていない。	▲	説明会で使用した資料は、YouTube による動画資料としてパブリックコメント期間中に配信しています。
5-2	骨子の「1. はじめに」に「防災及び減災の推進」と記載されているが、関連した記載が見当たらない	■	条例改正は段階的に行うものであり、防災・減災については、ご指摘のとおり今回の改正事項が直接作用するものではありません。今後見込まれる改正については、災害への対応を検討していきます。
5-3	「景観計画の改正」15 ページ「届出対象行為（勧告対象）」の「住宅地」では、「逗子駅周辺地区」を対象外とすべきである。	□	逗子駅周辺地区等の重点地区については、各地区で定めているため、15 ページは対象外になっています。
5-4	ホームページで公開されている「逗子市にはまちづくり 3 条例があります」として「まちづくり 3 条例の適用対象となる行為」「まちづくり 3 条例の手続きフロー」「まちづくり 3 条例の手引き」の 3 文書の改正は行わないのか。	○	ご指摘の文書については、条例改正の施行日に合わせて修正をします。
5-5	良好な都市環境をつくる条例、施行規則の改正において「土地の区画形質の変更」から「都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為」に変更すると規制対象が狭くなり適用されない事案が増えるため変更しないよう求める。	▲	土地の区画形質の変更については、条例及び施行規則のただし書き以降に記載されている通り、都市計画法を根拠として運用しており、規制対象が狭くなることはありません。
5-6	将来に向けた街の魅力化へビジョンが見えない。現状を超えて将来に向け、どのような魅力化が図られ住環境形成計画にある就労層（子育て世代）の誘致につながる改正なのが見えない。	◆	住環境形成計画の戦略方針である「ゾーンごとに多様な住宅が供給され、市内循環型の住環境を形成する」ことや、商業地の賑わいの創出、市街地の緑の質を高めることによって、住宅都市としての魅力が高まると考えています。
5-7	市の方針が開発規制から開発誘導への転換に受け取れる。人口減少社会への対応かと理解する一方、低層かつ閑静な住宅都市としてのアイデンティティーを担保するのか、それとも捨てるのか曖昧。中小規模共同住宅を誘	◆	今回の改正は、建て替え時期を迎えた市街地を適正に更新していくことに主眼をおいたものです。住環境形成計画で示している「良好な景観やまち並みを守り、育みながら、人口維持や価値多様化社会に対応した魅力的な住環境を形成すること」を実現す

	致することが良好なまちづくりに寄与するとは思えず、逆に地域にとっては街壊しとなりかねない。高度化を図るとなれば海浜周辺地域の過去の失敗からも慎重を要す。駐車場付置義務緩和による共同住宅のボリュームアップ、特に高さ（階数）の想定や対策は充分行ったのか疑問がある。		るための改正であり、開発誘導ではありません。また、高さについては今回の改正事項とはなっておらず、ご指摘の通りこれまでの経緯を踏まえて慎重な検証が必要であると考えています。
5-8	人口減少社会ならば逗子の生き残りをかけ住宅都市としての理想や目標、備えるべき魅力を的確かく明確にした上で条例改正に至るべきところ、順序があべこべに思う。市は今回新たに共創の考えを示すものの市民との連携は全く不十分に思う。改正は性急すぎるのではないか。	◆	条例改正の根拠となっている住環境形成計画は、現在の人口動態、市街地形成過程、緑などを分析し示した上で複数回市民意見聴取の機会を設け、意見を取り入れながら策定した経緯があるため、市民との連携が行われていると考えています。
5-9	これからの逗子の進むべき方向は、いかに暮らしやすく景観の整った災害に強い街を構築するかにあると考える。将来のマンション建設についても、例えば一定数の近隣住民の避難場所をマンション内に設けることを許可条件にするなど、海岸の隣接する都市として防災上取るべき方策は沢山あるものと思う。	■	防災・減災を踏まえたマンション建設に対する提案は、津波想定に対する高さ規制等を含めた十分な検証等が必要なことから、今回の改正内容には盛り込むことは難しいですが、今後の改正事項等に反映できるよう検討していきます。
5-10	大型開発の可能性のある場所はまだまだ少なくない。開発行為のやりやすさに重点を置かれ、やがて建築物の高さ制限、最低敷地面積などの開発緩和策へ転じる方向性が示唆されていると感じる。市民参加の検討が不足している。	■	今回の改正は、土地利用等に大きく影響のない範囲で、条例の手続きを合理化する事を目的としています。今後、土地利用に大きく影響を受ける高さや敷地面積等の改正については、今回の改正以上に十分な検証と市民参加を行う必要があると考えております。
5-11	集合住宅の高層化や狭隘な戸建 3 階の住宅街を容認し、結果的に空き家をさらに増やすなど、他のまちと同じ方向性を求めるべきでしょうか。むしろ逗子ならではの海と緑とゆとりあるまちづくりを実現していくことこそ、長期的に見て逗子の魅力度を高め、来訪者を増やし、このまちに住んでみた	□	今回の改正は、住環境形成計画で示している「良好な景観やまち並みを守り、育みながら、人口維持や価値多様化社会に対応した魅力的な住環境を形成すること」を実現していくための手段であるため集合住宅の高層化や狭小な戸建住宅の住宅街を誘導するものではありません。

	い、住み続けたいという人びとの増加にもつながる。		
5-12	地域の安全を著しく脅かす条例違反にどう対処するのか、改善できるのか、この度の改正案では全く見えてきません。再発防止の観点からも、防災除外規定（施行規則）の見直し、管理伐採等の運用規定の確立、違反者の処罰に至るまで、条例の改正をお願いします。	◆	現在の条例を厳格に運用することで、防災や安全性に考慮された計画になっているか等を初期段階で見極め、適切な指導を行っていきます。
5-13	市役所1回のみでの説明会だけでなく小坪コミュニティセンター、沼間コミュニティセンターでもやるべき。その後、地域やグループからの要請があれば出前説明会で十分に説明すべき。	◆	今回の改正は、主に今まで運用上の課題であった事項を合理化するものであり、大きく土地利用制限が変わるものではないため、地域別の説明会は行いませんでした。なお、今後も改正が見込まれるため、地域団体から要請があれば出前説明会等行っていきます。
5-14	子育て世代（生産年齢層）が転入しなくなる魅力ある町、それはどんな逗子なのかの未来象を持つての改正なのか。良さ（魅力）が壊されるのではないか。改正後の功罪をシュミレーションしたのか疑問である。ある側面からは理解できる部分は確かにある。しかし、3条例は開発抑制や緑化等、理想にこだわり作られたのであれば今後も理想を明示しそれにこだわらないと現況を変えられない。	◆	2019年3月に住環境形成計画を策定していますが、その中で現在の人口動態、市街地の形成過程、緑などを分析し示した上で複数回市民意見聴取の機会を設け、意見を取り入れながら目的、方針、実現に向けた取組みを策定した経緯があり、良好な景観や街並みを維持し育むことを前提とした合理化を行うものです。
5-15	事務手続き上、重複する申請業務を簡素化・整理することは賛成します。簡素化・整理することと各条例基準の数値改変とは別次元であると考えます。数値改変するに当たっては、正当な理由と過去5年間の経緯データからの考察と予想される見通し等をお示し願う。	◆	2019年3月に住環境形成計画を策定していますが、その中で現在の人口動態、市街地形成過程、緑などを分析し示した上で複数回市民意見聴取の機会を設け、意見を取り入れながら目的、方針、実現に向けた取組みを策定した経緯があり、それを受けて改正を行うものです。また、3条例のそれぞれの審議会等においても、複数回にわたり現場検証、意見交換を行い、合意形成を得たうえでの数値基準としているため、市民意見及び専門家の意見を取り入れた適正な数値基準であると考えています。

5-16	<p>事業者は条例逃れの 300 m²以内で宅地開発した後で開発残地を転売して（名称を変え）隣接地を宅地開発する（明らかな一連性とみえる）といった開発条件を免れるように申請時期を意図的にずらした案件がある。さらに当初は防災工事と称し自然樹木を伐採・伐根したまま放置されている。逗子はこのように危険で迷惑な住宅建設ができる無法地帯で良いのか。明確な対策と取締る指針の提示を望む。</p>	◆	<p>300 m²以内の条例手続きを免れるミニ開発については、建築指導を司る県とも連携して対応を検討していきたいと考えています。また、危険な開発行為については現在の条例を厳格に運用することで、防災や安全性に考慮された計画になっているか等を初期段階で見極め、適切な指導を行っていきます。</p>
5-17	<p>最近、住宅街で特にコインパーキングが増えています。夏場は満車ですが、それ以外の時は閑散となり、まち中に空白地帯ができます。これは景観上、防犯上から再考が必要です。しいては同業施設の偏りがおきかないような都市施設の配備計画がもとめられる。</p>	◆	<p>駐車場としての利用については、一定のニーズがあることや個人資産である土地利用の観点からも規制誘導することはできないと考えています。なお、コインパーキング業者から相談があった際は、看板類の設置に関して景観上の配慮を指導しています。</p>
5-18	<p>生活道路が狭く歩道がない、違法駐輪・駐車、見通しが悪い、無法自転車の危険など、雑然としたまち並み（一貫性の無い住環境と公共施設）、電線が街中に覆い被さる危険性、斜面緑地の乱開発による弊害、コンクリート擁壁で囲まれた住宅地、違法伐採による崖崩れ。高齢者・障害者に対応しきれてない公共施設（空間）などなど、問題が多く山積したままです。計画性を持ち実効性を持って是非まちづくりに精査願う。</p>	◆	<p>様々な課題に対して、より良い住環境を整備できるよう、今後も条例改正や運用変更について検討していきます。</p>