

逗子市の土地利用に係る3条例等の見直し骨子

1. はじめに

本市では、歴史的に育まれてきた街並み及び豊かな自然環境を次世代に引き継ぐため、1992年（平成4年）に「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」を施行、また、それまで開発指導要綱で対応してきた宅地開発等の基準を2002年（平成14年）に「逗子市まちづくり条例」に位置付け、2つの条例を運用しながら良好な都市環境を維持してきた。

2006年（平成18年）にはそれらに加え、「逗子市景観条例」を施行し、3つの条例を複合的に運用し、秩序ある土地利用に寄与してきた。

そして、都市としての成熟期を迎えた2019年（平成31年）3月には人口減少社会を見据えた有効な土地利用を図り、また、多様化する住環境への住民ニーズに対応していくため、逗子市住環境形成計画を策定した。

さらに、2020年（令和2年）3月に逗子市総合計画実施計画の土地利用方針を改定し、防災及び減災の推進と一定程度の面積利用・高度利用など、有効かつ適正な土地利用の方針が追記された。

以上の経緯を受け、守るべき自然環境は保全しつつ、限られた市街地の質を高めることにより誰もが快適に暮らせる魅力ある住環境を形成していくことを目的とし、土地利用に係る3条例等の総合的な見直しを段階的に行う。

2. 改正事項

(Ⅰ) 役割分担の整理

(Ⅱ) 緑化基準の見直し

(Ⅲ) 駐車場基準の見直し

(Ⅳ) 手続きの合理化

(Ⅰ) 役割分担の整理

【背景】

- 「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」（以下「つくる条例」という。）は、自然環境の保全を目的としたものであり、施行当初は、主に山林原野を大規模開発する際、良好な環境を担保するためのものであった。しかし、現在は、そのような大規模開発は無くなり、自然環境が存在しない既存宅地の再開発であっても通常通りの条例手続きをしており、運用上の課題がある。
- 立地や規模要件に関係なく一律に3条例の手続きが必要になり、各基準への適用や6か月以上の手続き期間を要するため、事業採算上の都合により条例手続きを経る必要のないミニ開発が増加している。
- 緑化に係る観点の審査を景観条例、つくる条例それぞれの有識者委員会で二重に審査しており、効率性に課題がある。

- 宅地分譲行為においては、事業完了後に土地を購入して家を建てるエンドユーザーまで景観形成基準が引き継がれず、実効性に課題がある。

【条例関連規定】

- つくる条例第2条（用語の定義）・施行規則第3条（対象事業の要件）
- 景観条例第16条（行為の届出）・施行規則第3条（対象事業の要件）

【骨子】

- ◆ 一律に定めている開発行為の適用要件を効率的かつ実効性の担保が可能な役割区分に整理する。
- ◆ 宅地分譲後1年6か月以内に行う建築行為を景観条例の手続き対象行為とする。（特定小規模景観形成行為）

【表1】開発行為の適用対象行為

現行

適用対象行為	まちづくり条例	景観条例	つくる条例	標準的な手続き期間
開発行為 300㎡以上	○	○	○	6ヵ月

改正案

適用対象行為	まちづくり条例	景観条例	つくる条例	標準的な手続き期間
自然環境の改変を伴う 開発行為 300㎡以上	○	○	○	6ヵ月
市街地の再開発行為 300㎡以上	○	○	—	5ヵ月
市街地の再開発行為（宅地分譲） 300㎡以上～1000㎡未満	○	—	—	3ヵ月
まちづくり条例の手続きを行った 開発区域内の建築行為	—	○	—	2週間

●期待される効果

- イ) 条例手続きのハードルを適正な範囲で下げること増加傾向にあるミニ開発を条例手続きに誘導し、良好な住環境を推進することができる。
- ロ) 山林を改変し宅地化する行為や木竹の伐採、土石の採取は現行通りのため、自然環境の保全効果は変わらない。
- ハ) 景観条例（景観計画）に緑化の定量規定を加え、都市緑化の観点からの手続きを行うことで、良好な都市環境が担保できる。

二) 宅地分譲後の建築行為を景観条例の手続き対象とすることで、今まで景観形成基準を引き継ぐことが困難であったエンドユーザーへの指導が可能となる。

(II) 緑化基準の見直し

【背景】

- 条例毎に定量緑化基準があるが、敷地規模や用途地域を問わず一律基準になっているため、配置計画において建物の隙間に植樹せざるを得ないなど、適正配置が難しい。
- 条例毎に基準や解釈が異なり、混乱を招いている。
- 宅地分譲においては、事業完了時に植栽した宅地内緑化がエンドユーザーによって伐採され、復元されないケースが多発しており、実効性に課題がある。

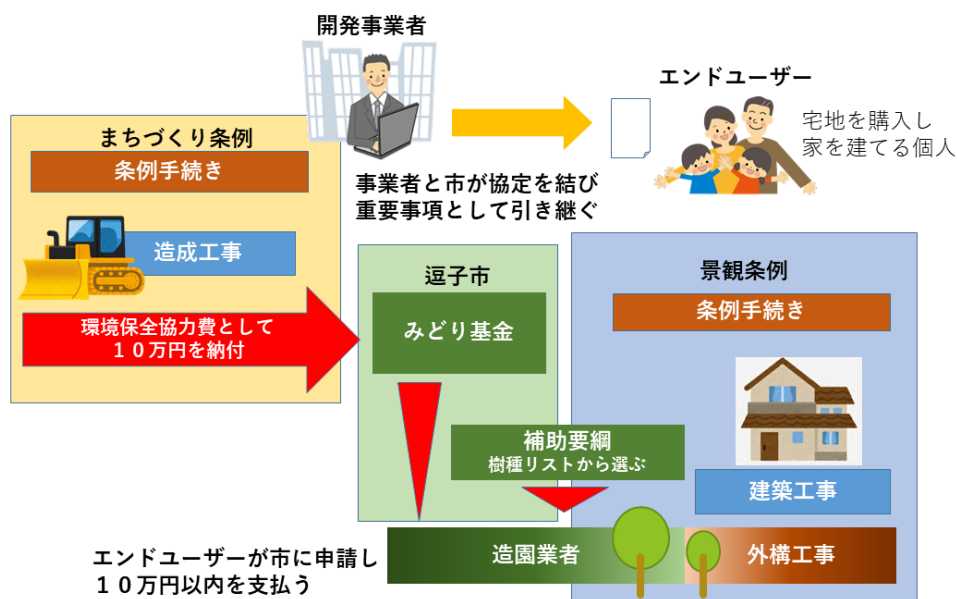
【条例関連規定】

- 景観計画（地区区分別の良好な景観の形成に関する方針）
- まちづくり条例施行規則第 40 条（公共公益施設の整備）・施行規則第 44 条（環境保全協力費の算出基準）

【骨子】

- ◆ まちづくり条例に規定する 7%緑化は廃止し、景観計画の「地区区分別の良好な景観の形成に関する方針」に地区区分毎に適正量の緑化基準を定める。
- ◆ 宅地分譲においては完了時の植樹を免除する代替として開発事業者に緑化協力金の納付を求め、エンドユーザーに対する緑化補助制度を創設する。

【図 1】 宅地分譲行為の手続きフロー図



【表 2】緑化の基準案

地区区分	現行の方針・基準	改定案
住宅地 (主に住居系用途地域)	・景観計画 定量基準なし	敷地面積の緑被率 10%以上 (第一種低層住居専用地域以外は 8%以上)
丘陵地・緑地 (調整区域・風致地区・歴史的風土保全区域・生産緑地など)	・まちづくり条例 敷地面積が 1,000 m ² 以上は 7%以上	敷地面積の緑被率 20%以上
商業・業務地 (商業地域・近隣商業地域)		事業区域面積が 1,000 m ² 以上は緑被率 4%以上 ※2 条件により公開空地とすることも可
歴史的景観保全区域 (逗子海岸周辺の第一種低層住居専用地域、第一種住居地域)	・景観計画 敷地面積の緑被率 10%以上 (事業区域面積 500 m ² 以上は 20%以上)	敷地面積の緑被率 10%以上 (第一種低層住居専用地域以外は 8%以上) 事業区域面積が 500 m ² 以上は 20%以上 (第一種低層住居専用地域以外は 16%以上)
逗子駅周辺地区 (商業地域・近隣商業地域、第一種住居地域)	・景観計画 定量基準なし	事業区域面積が 1,000 m ² 以上は緑被率 4%以上 ※2 条件により公開空地とすることも可 (第一種住居地域は 8%以上)
東逗子駅周辺地区 (商業地域・近隣商業地域)	まちづくり条例 敷地面積が 1,000 m ² 以上は 7%以上	

※ 1 壁面緑化・屋上緑化は視認性があることを前提に併用可能とする。

検討例) 全体緑化面積の最大 50%以内 (地域による)

※ 2 ウォークアブルなまちづくりに寄与すると認められる場合は、緑化をオープンスペースに変更できるものとする。

上記 2 点は、ガイドラインを作成予定

●期待される効果

- イ) 必要緑化面積を用途地域毎の建蔽率と調整をすることで合理的な緑化が施される。
- ロ) 開発行為の有無を問わず条例適用となった行為については定量的な緑化が施される。
- ハ) 宅地分譲後の建築行為については、助成制度を持つことで個人であっても手続きへの理解が得られやすい。

(Ⅲ) 駐車場基準の見直し

【背景】

- 駐車場の付置義務は、現状の基準は計画戸数×100%（商業地域は50%）となっているが、本市の比較的恵まれた交通事情、また、近年の環境志向や高齢者の免許返納、若年層の車離れを考慮すると再検討する時期に来ている。
- 「歩行者と自転車を優先するまち」の推進はもとより、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、公共交通、カーシェア等の自家用車に頼らない脱炭素型の移動の推進、ライフスタイルの転換が求められている。

【条例関連規定】

- まちづくり条例施行規則第39条（開発事業の基準）

【骨子】

- ◆ 駐車場は、近隣商業地域は商業地域の基準を適用し、その他の地域は、80%に減じるほか、公共交通機関（鉄道駅、路線バス停留所）からの距離に応じて50%まで減じる。また、集合住宅であってカーシェア導入等の脱炭素化への取組みに応じて減じる事ができることとする。

【表3】駐車場の必要台数（計画戸数×率）

用途地域	現行	改正案
商業地域	50%（荷解、障がい者用必要） 延べ床面積1,000㎡未満は条件を満たせば付置不要	現行通り
近隣商業地域	100%	商業地域の基準に合わせる
その他地域	100%	80% 鉄道駅500m・路線バス停留所200m圏内は50%
脱炭素化への取組み	なし	カーシェア（電気自動車）導入1台につき5台分とすることができる。

●期待される効果

- イ) 商業地域で効果を得ている「まちなか賑わい創出制度」が近隣商業地域においても利用可能とすることで、近隣商業地域の活性化が期待できる。
- ロ) 自家用車に頼らない生活へ施策誘導することで脱炭素化や交通渋滞の解消が期待できる。

(IV) 手続きの合理化

【背景】

- 条例毎に手続きが独立しているため、説明会を複数行う必要があるなど、手続きに長い時間を要することに加え、情報提供や説明を受ける住民にとっても大きな負担となっている。
- 景観条例では一定規模以上の行為について有識者による個別審査を行っている。一方、まちづくり条例においても一部の手続きは審議会の意見を聴くことになっており、個別審査を行っている。(駐車場付置義務の除外、2割以内の高さ制限緩和)しかし、審査項目に重複する内容があり、効率性に課題がある。

【条例関連規定】

- つくる条例第7条(評価書案の提出等)・第8条(評価書案の告示)・施行規則第5条(関係区域)
- 景観条例第22条(説明会の開催等)・施行規則第30条(委員会の会議)
- まちづくり条例施行規則第62条(審議会の会議)
- その他

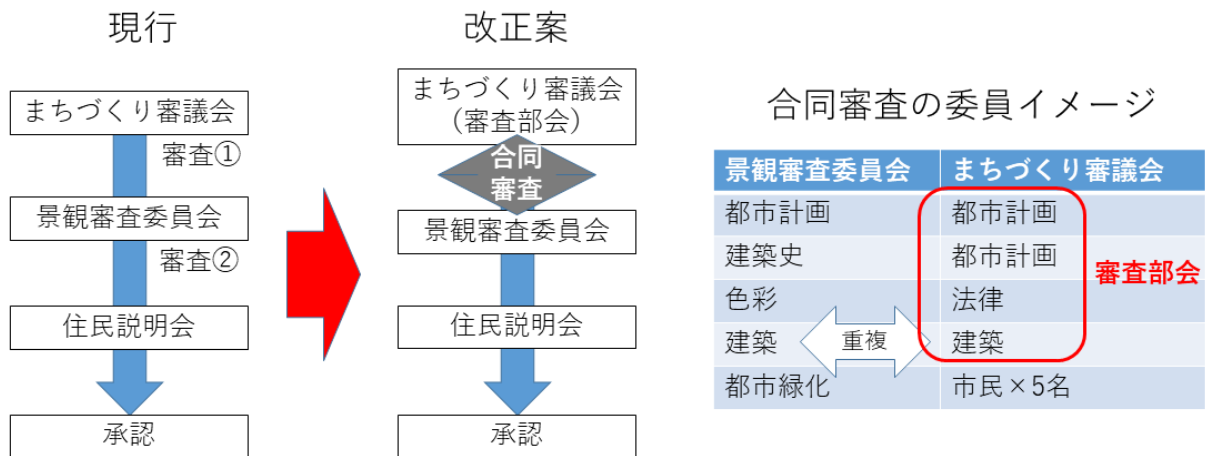
【骨子】

- ◆ 各条例の手続きについて重複している手続きを整理し、また、提出書類の削減および共有化等の合理化を行う。
- ◆ まちづくり審議会に部会(審査部会)を設置し、開発事業の基準について景観審査委員会と合同で審査を行う。

●見直し項目

- ① 関係区域(住民説明の範囲)の統一化
つくる条例と景観条例の関係区域をまちづくり条例で規定する区域と合わせる。
- ② 説明会の実施
まちづくり条例、景観条例に基づく説明会の実施は、極力同時開催とし、市への実施報告等の届出は共通化できるものとする。
- ③ 個別審査の合同化
まちづくり審議会(9名)の中に審査部会(4名以内)を設置し、開発事業の基準について景観審査委員会と合同で審査ができることとする。(図2参照)
- ④ その他軽微な合理化
提出書類の削減および共有化、手続き上で異なる基準の統一化等を行う。

【図2】個別審査の合同化



●期待される効果

- イ) 重複していた手続き、基準を整理することで手続き期間の短縮、周辺住民の負担軽減、事務の効率化、経費節減が図られる。
- ロ) 同時に住民周知・説明会を実施することで住民の混乱や負担軽減が図られる。
- ハ) まちづくり条例に基づく個別審査が景観審査委員会と合同で行われるため、効率が良く横断的な審査が行われる。