

逗子市の土地利用に係る 3 条例等が変わります

(2022 年 12 月 1 日より)

変更点 (I) 役割分担の整理

- ① 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し、手続きの簡素化を図ります。
- ② 宅地分譲後 1 年 6 ヶ月以内にエンドユーザーが行う建築行為を景観条例の手続き対象行為とします。
- ③ 開発事業の一連性の判断（残地の条件）を明確化します。（別紙参照）

【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 m ² 以上	○	○	○	6 ヶ月

改正後

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 m ² 以上	○	○	○	6 ヶ月
市街地の再開発行為 300 m ² 以上	○	○	—	4 ヶ月
市街地の再開発行為（宅地分 譲） 300 m ² 以上～1000 m ² 未満	○	—	—	2 ヶ月
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 （宅地分譲後の建築行為）	—	○	—	2 週間

変更点 (II) 緑化基準の見直し

- ① 景観計画の地区区分毎に緑化基準を定めるため、景観条例の手続き対象行為は緑化基準を充足する必要があります。
- ② 宅地分譲行為においては造成工事完了時の宅地内緑化を免除し、その代替として開発事業者が緑化協力金を納付していただき、エンドユーザーが建物を建築した際に緑化補助金として交付します。

【表 2】景観計画に定める緑化基準

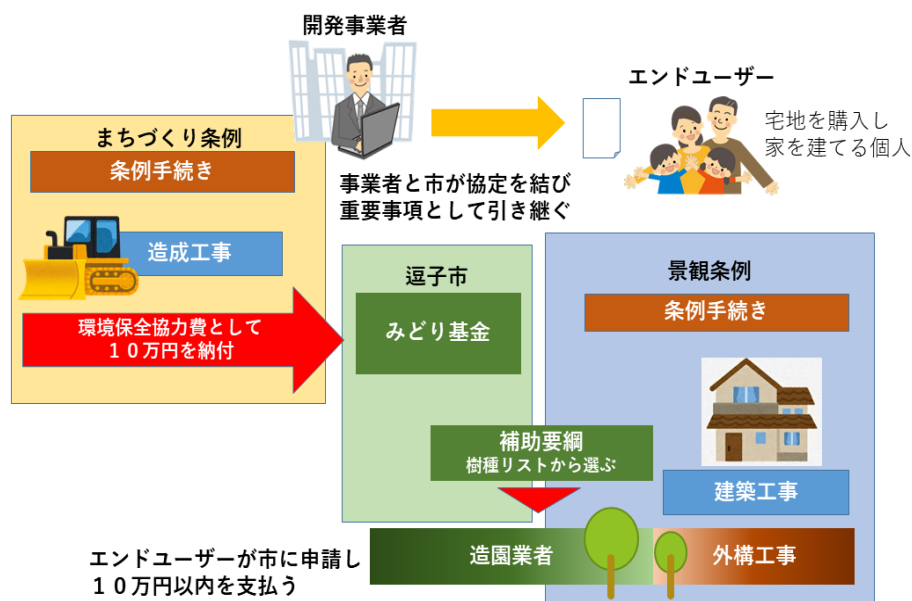
地区区分	現行の方針・基準	改定後
住宅地 (主に住居系用途地域)	・景観計画 定量基準なし	敷地面積の緑被率 10%以上 (第一種低層住居専用地域以外は 8%以上)
丘陵地・緑地 (調整区域・風致地区・歴史的風土保全区域・生産緑地など)	・まちづくり条例 敷地面積が 1,000 m ² 以上は 7%以上	敷地面積の緑被率 20%以上
商業・業務地 (商業地域・近隣商業地域)		事業区域面積が 1,000 m ² 以上は緑被率 4%以上 ※2 条件により公開空地とすることも可
歴史的景観保全区域 (逗子海岸周辺の第一種低層住居専用地域、第一種住居地域)	・景観計画 敷地面積の緑被率 10%以上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

※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。

※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、緑化を公開空地に変更できるものとする。

(上記 2 点は、ガイドラインを参照)

【図 1】宅地分譲行為の手続きフロー図



変更点（Ⅲ）駐車場基準の見直し

- ① 駐車場は、近隣商業地域は商業地域の基準を適用します。
- ② その他の地域は、計画戸数の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%まで減じます。
- ③ 居住用部分は、カーシェア（電気自動車に限る）を導入し脱炭素化への取組みに寄与すると認める場合は、1台導入につき4台分を減じます。

【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4台分を減じる （居住用部分のみ）