

## 逗子市まちづくり条例施行規則の一部改正に関する骨子

### 1. はじめに

本市では、2002年（平成14年）に「逗子市まちづくり条例」を施行し、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条例に位置付け、都市計画法や建築基準法を補完するとともに、生活環境の悪化防止を図り、良好な都市環境を維持してきました。

2024年（令和6年）には、「都市計画マスタープラン」が策定され、少子高齢・人口減少社会、生活様式の多様化、SDGsの取り組み、カーボンニュートラルの実現、災害の激甚化・頻発化など、様々な社会・経済情勢の変化に対応した都市づくりの方向性が明示され、逗子市まちづくり条例の原拠となる計画として位置づけられています。

そこで、都市計画マスタープランで明示されている都市づくりの方向性と整合を図るため、今まで逗子市まちづくり条例で維持してきた良好な住環境は担保しつつ、逗子市まちづくり条例施行規則の開発事業等の基準の見直しを行うこととします。

### 2. 改正事項

(I) 共同住宅の戸数制限等の見直し（バランスの取れた住宅整備）

(II) 駅前商業地における駐車場の合理化（ウォークアブルなまちづくりの推進）

(III) 駅前商業地における高さ基準の特例（持続的な賑わい創出）

(IV) マンションの建て替え時の特例要件の見直し（円滑な適正管理の推進）

(I) 共同住宅の戸数制限の見直し

#### 【背景】

- 敷地面積に対する戸数制限等の規制により、大規模な土地において、特定用途（老人ホーム等）に偏った建築が増加しています。その結果、本来、大規模な土地が有する立地特性や供給力を十分に活かさない事例が相次いでおり、住宅需要に即した住宅整備が図られず、都市機能の形成に課題が生じている状況が続いています。
- 近隣市町と比較して戸建て住宅の割合が高く、持ち家の割合も高いことから、近年多様化する住宅需要に対して十分に対応できない住宅事情となっています。
- 公共交通の利便性が高い駅前等の立地に十分な住宅環境が整備されていないことから、高齢者等の住み替えが進まず、高台住宅地から福祉施設へ入居する割合が高くなっています。その結果、住み替え後の住宅が空き家となる事例が増加傾向にあります。
- 現行の戸数制限では、容積率の制約を勘案すると、共同住宅の1戸あたりの専有床面積は商業地域で90㎡以下、近隣商業地域で約70㎡以下の計画が困難となっています。そのため、平均的な所得水準の世帯が購入可能できる価格や規模の住宅供給が進みにくい状況が続いています。

#### 【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）第2号 専有床面積
- まちづくり条例施行規則第39条（開発事業の基準）第3号 建築行為の計画戸数

### 【骨子】

- ◆ 用途地域の容積率を考慮し、神奈川県が策定する住生活基本計画の誘導居住面積水準との整合性を図ります。
- ◆ 最低住戸面積はゆとりある住環境を担保するため、30 m<sup>2</sup>から40 m<sup>2</sup>に引き上げます。
- ◆ 最大計画戸数は、行政課題に資する施策として考え方を整理し、65 m<sup>2</sup>以上の幅広い層に需要の高い間取りを誘導します。

### 【期待される効果】

- イ) 特定用途（法人ホーム等）に偏った建築が過度に集中していた大規模な土地において、共同住宅の建築を促すことで、住宅需要に即したバランスの取れた住宅整備が促進されます。
- ロ) ゆとりある住環境は担保しながら、多様化する住宅需要に対する供給が可能となります。
- ハ) 転入促進や住み替えの活性化につながり、不動産流通が促進されることで、空き家の解消、不動産価格の上昇抑制といった波及効果が期待されます。

## （Ⅱ）駅前商業地における駐車場の合理化

### 【背景】

- 商業地に点在する駐車場が多く、まちの賑わいの連続性を分断し、安全で快適な歩行空間の形成を妨げる要因となっています。
- 駐車場の附置義務により、土地の有効活用が進まず、その結果としてテナント賃料の高騰を招くなど、まちの持続的な賑わい創出に課題を残しています。
- ウォークラブルなまちづくりの推進を目的とした、駐車場の附置義務を免除できる「まちなか賑わい創出制度」を活用した計画が増加しており、歩行者中心の空間形成やまちの魅力向上において、一定の効果が上がっています。
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組を背景に、公共交通やカーシェアリング等を活用した、自家用車に過度に依存しない脱炭素型の移動手段への転換が求められており、これに伴うライフスタイルの変化を見据えたまちづくりが重要となっています。

### 【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）第4号 駐車場等の設置

### 【骨子】

- ◆ まちなか賑わい創出制度の要件を延床面積1,000 m<sup>2</sup>未満から敷地面積500 m<sup>2</sup>未満でも利用できるように改正します。
- ◆ オープンスペースの設置による駐車場を敷地外に設置できる要件を免除規定に改正します。

### 【期待される効果】

- イ) これまで駐車場として利用されていた敷地に店舗が立地することで、賑わいの連続性や連続した歩行空間が確保されることにより、安全で快適なウォークラブルなまちづくりの一層の推進が期待されます。
- ロ) 中心商業地における土地の有効活用が進むことで、テナント賃料の価格上昇の抑制が期待されます。
- ハ) 「まちなか賑わい創出制度」の活用が拡大することで、審議会等における審査対象として定性的な評価が可能となり、市が目指す将来像やビジョンを事業者と共有することができます。

### （Ⅲ）駅前商業地における高さ基準の特例

#### 【背景】

- 都市計画マスタープランにおける土地利用方針との整合を図りつつ、オープンスペースの確保やウォークアブルなまちづくりを推進することで、逗子らしい賑わいの創出を目指しています。
- 創業支援に関する相談件数は増加しているものの、テナント賃料の高騰により、実店舗での出店が困難な状況が続いており、キッチンカーの活用や市の施設を借りた暫定的な形での創業支援に留まっている状況が続いています。
- 賃料の高騰により、出店可能な業種が（ドラッグストアや不動産業、診療所等）一部に偏っており、商業地における多様な業種の参入や賑わい創出を阻害する要因となっています。
- コロナ以降、逗子では定住希望者の増加傾向が見られるものの、住宅需要に対して供給が追いついていないことが原因となる不動産価格の高騰が続いており、持続可能な住環境の整備という観点からも課題となっています。

#### 【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）第 5 号 建築物の高さ

#### 【骨子】

- ◆ 駅前商業地で一定の要件を満たす場合は、別表第 5 に掲げる高さを超えて建築できる規定に改めます。

（一定の要件）

- ア 敷地面積が 300 m<sup>2</sup>以上であること。
- イ 逗子市景観計画の逗子駅周辺地区及び東逗子駅前地区で、接道長が 6 m 以上であること。
- ウ 1 階の主たる用途を店舗とすること。
- エ 延床面積の 50% 以上を共同住宅とすること。
- オ 道路に接する部分は、敷地内に幅 3m 以上の歩行用空地を整備すること。ただし、当該道路に既に歩道又は路側帯が存する場合において、敷地内の歩行用空地と段差を設けず一体として整備するときは、当該歩道又は路側帯の幅に相当する分を敷地内における後退幅から減じることができる。
- カ 敷地面積の 3 % 以上の緑化を沿道側に配置すること。
- キ 住居系地域の境界線を基準とし別表 5 に定める高さの限度から傾斜勾配を 1.25 以下とすること。

（公開空地の要件）

敷地面積が 500 m<sup>2</sup> 以上であって、敷地面積の 10% 以上の滞留空地（最低 50 m<sup>2</sup> 以上）を設置すること。

#### 【別表第 5】用途地域別高さ制限

用途地域	現行高さ	ア～キ	ア～キ+公開空地
第一種低層住居専用地域	10m	—	—
第一種中高層住居専用地域	12m	—	—
第二種中高層住居専用地域	12m	—	—
第一種住居地域	12m (10m)	—	—
第二種住居地域	20m	—	—
近隣商業地域	15m	18m	21m
商業地域	20m	26m	29m
準工業地域	15m	—	—

### 【期待される効果】

- イ) オープンスペースの確保やウォークアブルなまちづくりを推進することにより、逗子の「顔」となる集約拠点に人の流れが生まれ、商業地としての持続的な賑わい創出に期待できます。
  - ロ) 逗子らしい商店街のコミュニティーを維持、継承する観点から、小売店舗を中心とした出店を誘導し、大型店舗の立地を抑制することで、地域性を生かした商業環境の形成が可能となります。
  - ハ) 転入や住み替えの促進により不動産流通が円滑化することで、空き家の解消や不動産価格の上昇抑制といった波及効果も期待されます。
- ニ) 中心商業地において土地の有効活用が進み、店舗等の供給（テナント）が増加することで、過度な賃料高騰が抑制され、結果として新規出店等の促進が期待されます。

## (IV) マンションの建て替え時の特例要件の見直し

### 【背景】

- 現行の既存不適格建築物に対する建て替え規定では、建て替え後の建築物は原則として同一の高さ・同一の戸数に制限されることから、各区分所有者の費用負担が過大となり、建て替えに必要な合意形成を図ることが困難な状況にあります。
- 2026年（令和8年）4月に施行される「マンションの再生等の円滑化に関する法律」において、一定の要件を満たす場合、容積率に加え建築物の高さの緩和が認められる制度改正が予定されていることから、これらの国の制度との整合性を図ることが求められています。
- 全国的に管理組合の担い手不足や区分所有者の高齢化の進行により、長期修繕計画に基づいた適切な管理が行われていないマンションが増加していることから、逗子市では2023年（令和5年）に「逗子市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの適正な管理体制の確立と維持を推進しています。
- 市内マンションの約60%が築40年以上の高経年マンションで占められており、築年数の経過に伴い修繕費等の滞納額が増加する傾向が見られるなど、老朽化と管理面の課題が顕在化しています。

### 【関連規定】

- まちづくり条例施行規則（平成14年7月1日施行）附則第4項（現に存する建築物を新たに建築するときの特例）

### 【骨子】

- ◆ 特定行政庁（神奈川県）に要除却認定を受けたマンションの建て替えにより容積率制限の緩和を受けるマンションは、別表第5に規定する1.2倍の高さを限度とする規定に改めます。

### 【別表第5】用途地域別高さ制限

用途地域	現行高さ	建て替え
第一種低層住居専用地域	10m	12m
第一種中高層住居専用地域	12m	14.4m
第二種中高層住居専用地域	12m	14.4m
第一種住居地域	12m(10m)	14.4m(12m)
第二種住居地域	20m	24m
近隣商業地域	15m	18m
商業地域	20m	24m
準工業地域	15m	18m

**【期待される効果】**

- イ) 容積率、高さ、戸数を既存建物より増やせることで、建替え時における区分所有者の費用負担の軽減が図られ、合意形成が進みやすくなり、建て替えを含めた中長期的かつ建設的な修繕計画の策定が期待できます。
- ロ) 「マンションの再生等の円滑化に関する法律」との整合性を図り、容積率の緩和を最大限に活用することが可能となります。
- ハ) マンションの適正な管理が推進されることにより、建物の安全性や維持管理水準が向上し、防災・減災対策の強化が期待されます。