



# まちづくり条例施行規則の 一部改正について

2026年4月18日



## 1. 改正の経緯

## 2. 改正事項

- 共同住宅の戸数制限等の見直し
- 駅前商業地における駐車場の合理化
- 駅前商業地における高さ基準の特例
- マンションの建替え時の特例要件の見直し

## 3. 今後のスケジュール

## 4. 質疑応答



# 改正の経緯



# 1 改正の経緯

少子高齢化  
人口減少

SDGs

カーボンニュートラル

社会・経済情勢  
大きな変化

生活様式の  
多様化

災害リスク  
対応

変動する社会に対応するため  
都市づくりの方向性（ビジョン）  
を明確にする



令和6年3月策定

都市計画マスタープラン

将来都市像

穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市

都市づくりの目標

- (1) 若者、子育て世帯、高齢者等、あらゆる世代にとって便利に生活できる都市
- (2) 多様な人々が集まり、交流し、賑わいが生まれる都市
- (3) 誰もが快適に移動できる都市
- (4) 豊かな水・みどりの自然環境が守られ、環境にやさしい都市
- (5) 災害への備えが充実した安全・安心に暮らせる都市

都市計画  
マスタープラン

整合を図るため

開発基準の検討

まちづくり条例  
(開発基準)

令和6年3月策定

立地適正化計画

都市計画の土地利用等に関する方針等を、都市機能や居住機能の誘導により具現化するための計画



# 1 改正の経緯

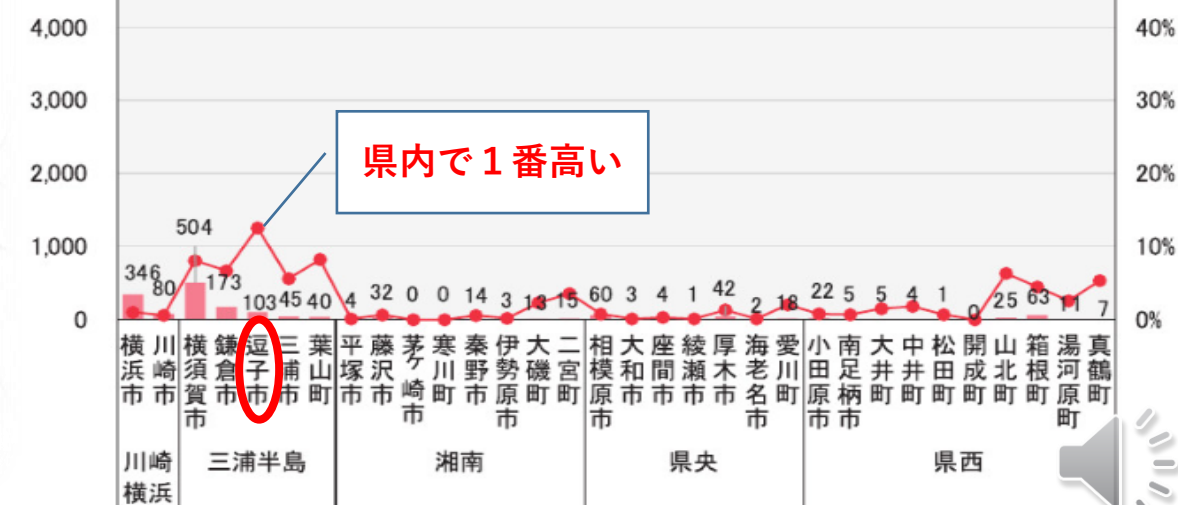
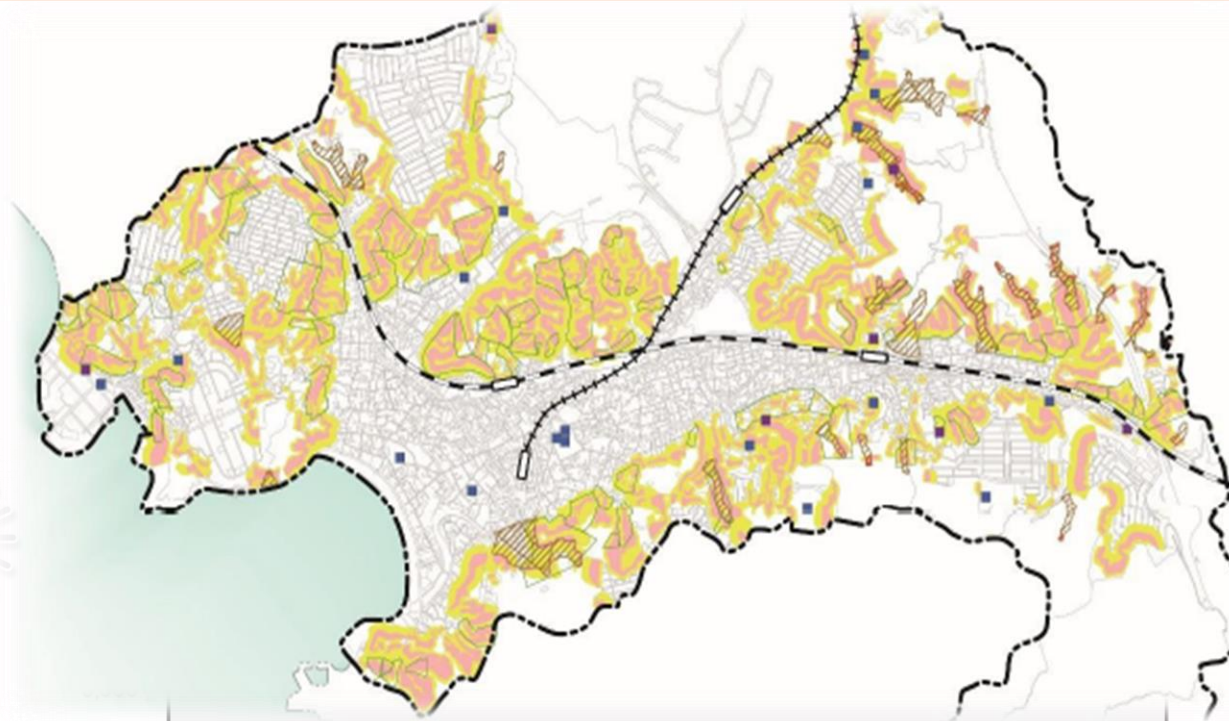
## 立地適正化計画

### (都市機能誘導区域)

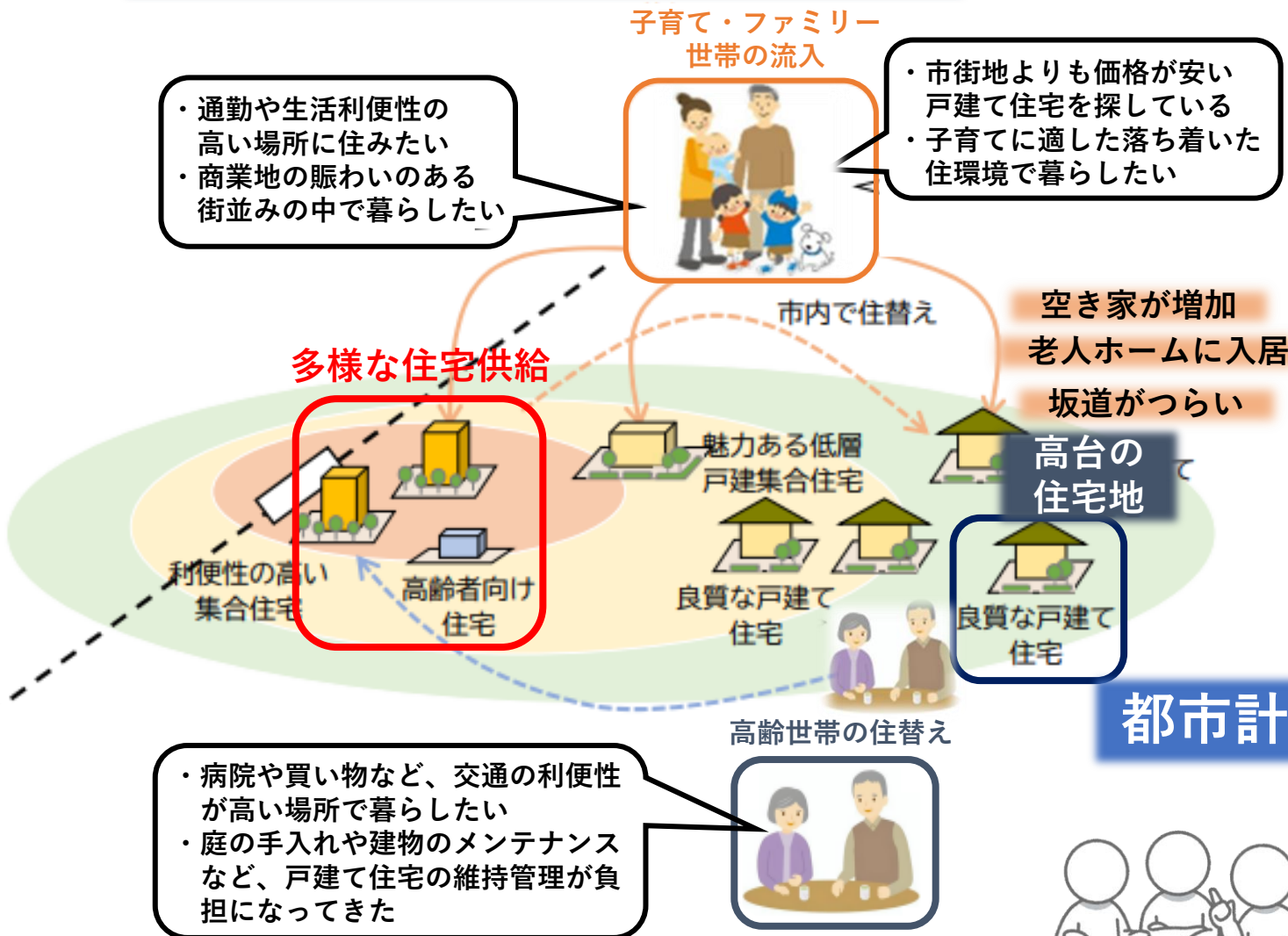
逗子駅・東逗子駅周辺を集約拠点として定めて、その周辺に都市機能が集約するように区域設定をした。

### (居住誘導区域)

安全で利便性の良い場所に居住区域を限定して、各種サービスの効率化を図るまちづくりを進める。



## 住環境のイメージ



## ＜基本的な考え方＞

住宅都市である本市において、市民にとって住みやすく、また市外の方にとって住みたいと思われる都市となるよう、**JR逗子駅・JR東逗子駅周辺等における生活利便性や防災機能の向上**を図るとともに、逗子海岸周辺や高台の住宅団地における良好な住環境を維持・創出します。

近年社会問題化している**空き家等の適正管理や利活用を促進**するとともに、暮らしに身近な**公共施設等の生活関連施設の整備・維持管理**を適正に行います。

また、「逗子市景観計画」に基づき、JR逗子駅・JR東逗子駅周辺の商業地や住宅地、高台の住宅団地、市内各所に立地する公共施設等、地域特性や施設用途に合わせた良好な市街地景観の形成及び維持を図ります。

## 都市計画マスタープランに掲げるビジョン

理想的なまちづくりを実現するため



まちづくり条例の開発基準の検討

## 1. 見直しの経緯

## 2. 改正事項

- 共同住宅の戸数制限等の見直し
- 駅前商業地における駐車場の合理化
- 駅前商業地における高さ基準の特例
- マンションの建替え時の特例要件の見直し

## 3. 今後のスケジュール

## 4. 質疑応答



# 共同住宅の戸数制限 の見直し



# 2 改正事項

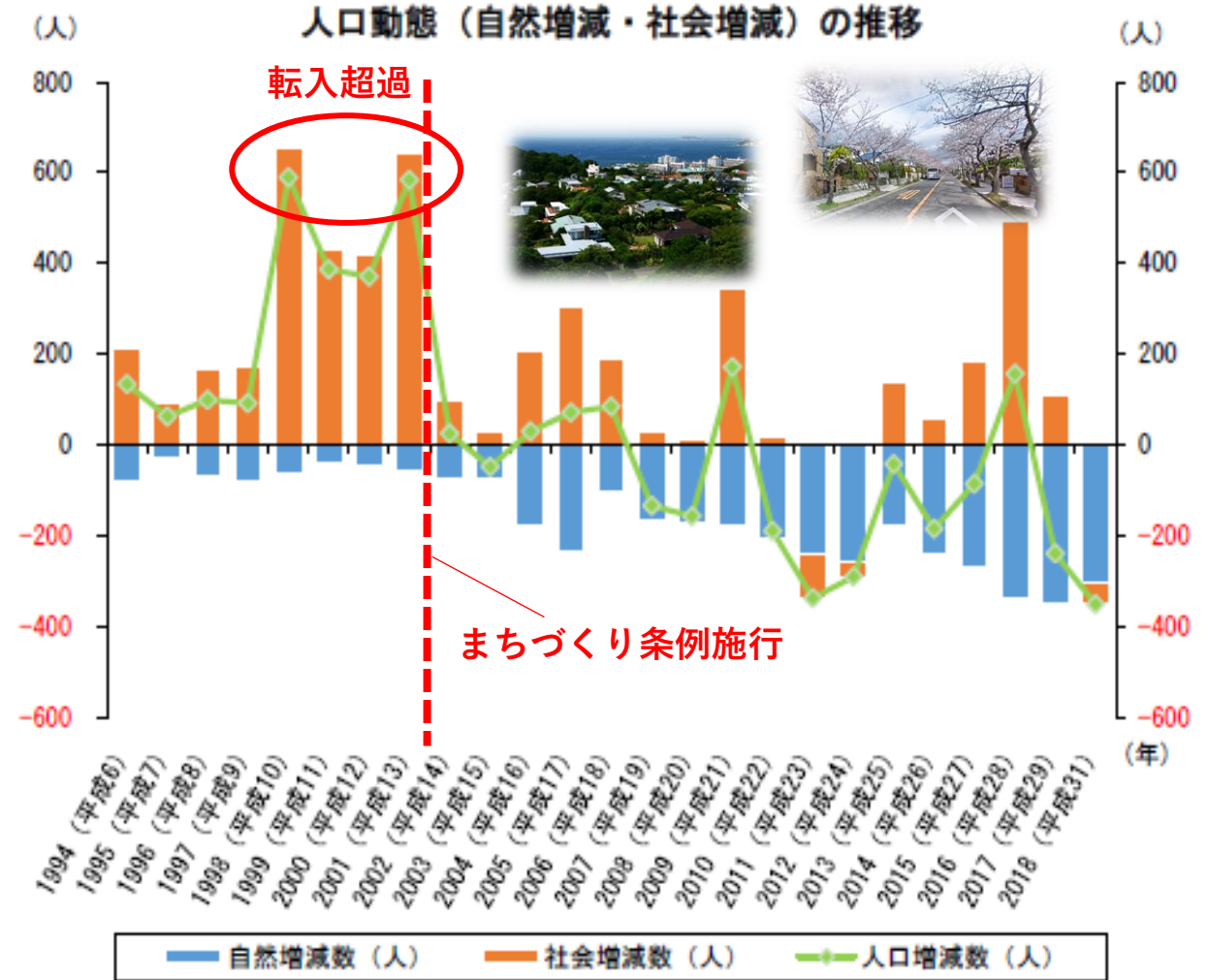
## 共同住宅の戸数制限等の見直し

### 【広い敷地における 過去10年の建築状況】

老人ホーム 6件(397室)



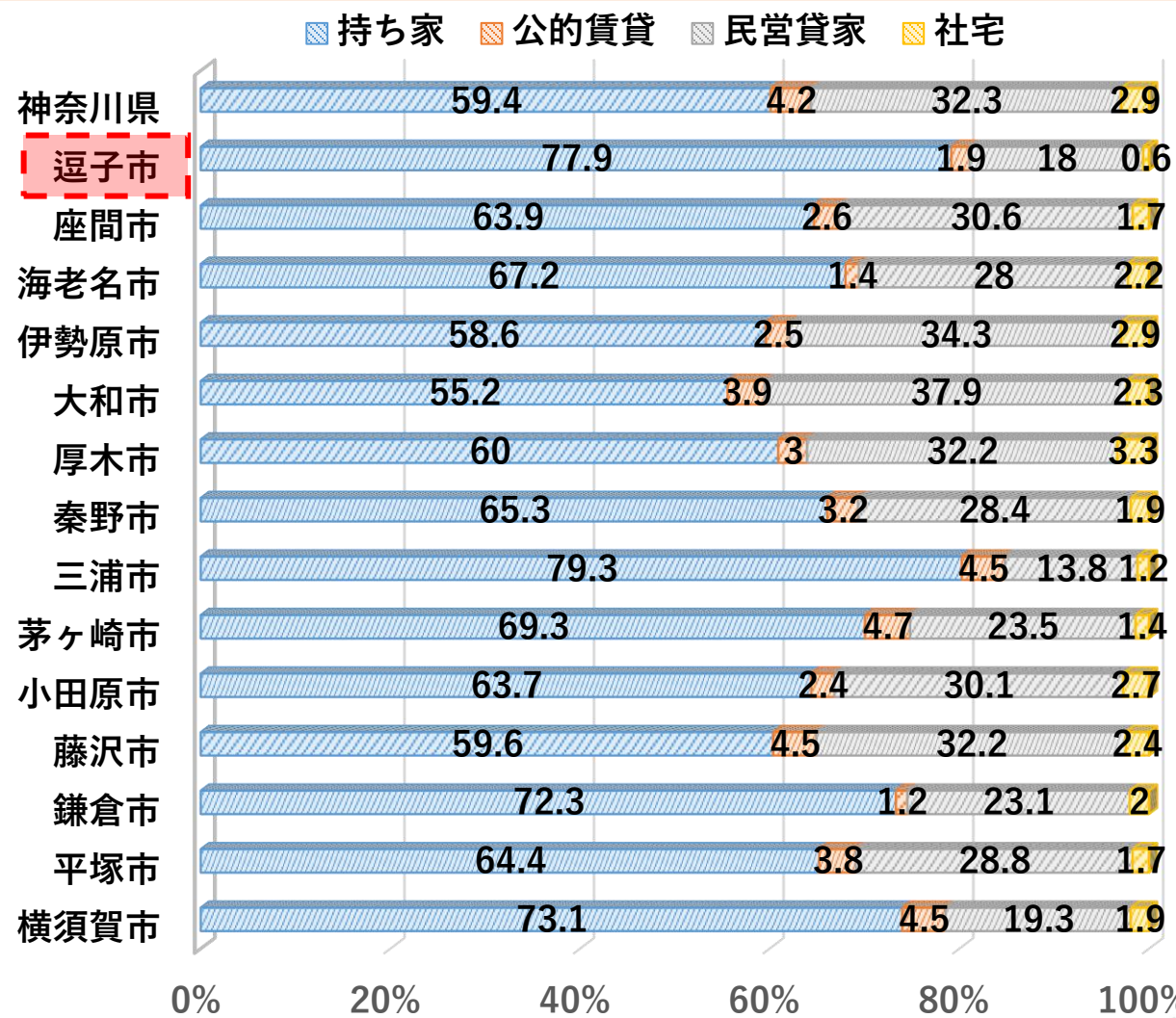
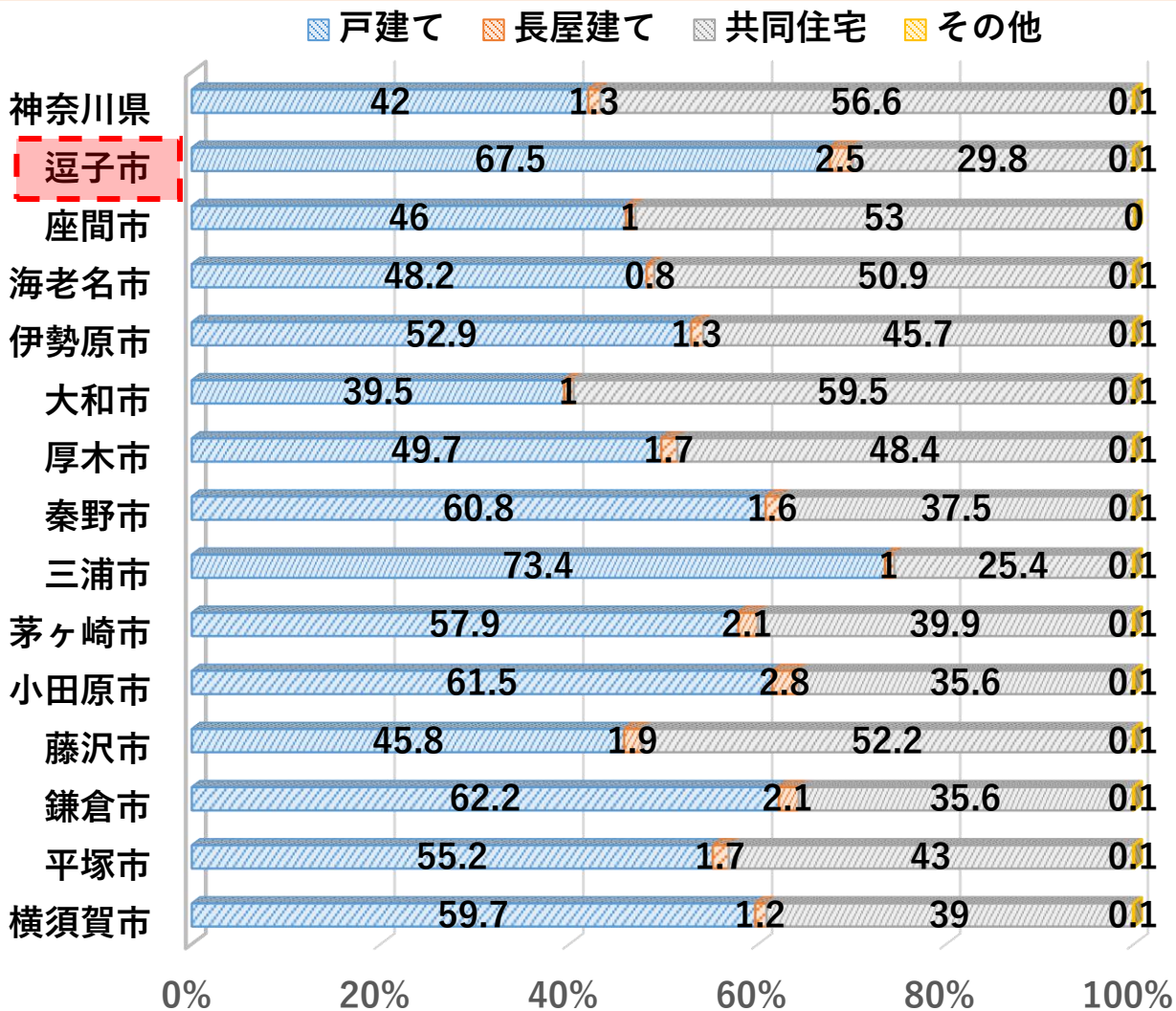
区分所有マンション 2件(63戸)



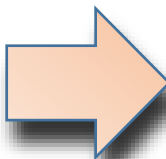
(資料) 地域経済分析システム (元のデータは総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査」)

# 2 改正事項

## 共同住宅の戸数制限等の見直し



- ✓ 戸建て住宅の割合が高く共同住宅の割合が低い
- ✓ 持ち家の割合が高く、貸家が少ない



住宅ストックが少なく、  
多様化する住宅需要に対応できていない



# 2 改正事項

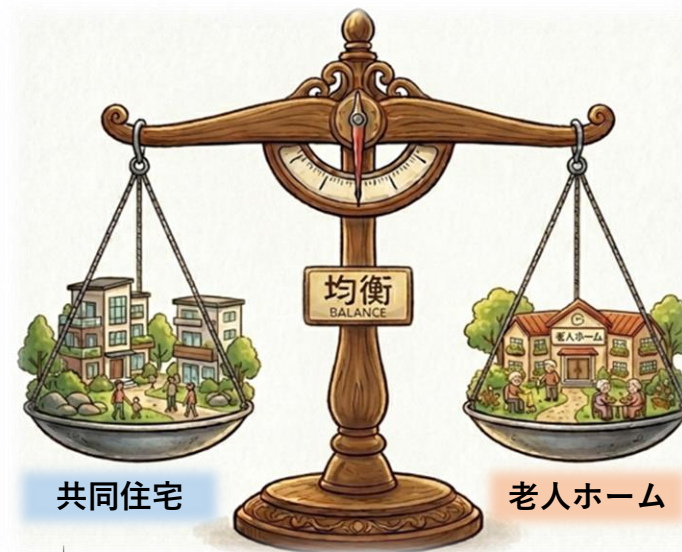
## 共同住宅の戸数制限等の見直し



共同住宅の建築が困難



- ・老人ホームの建築増加
- ・細分化された住宅の増加



特定の用途に偏らない  
バランスのとれた住宅整備

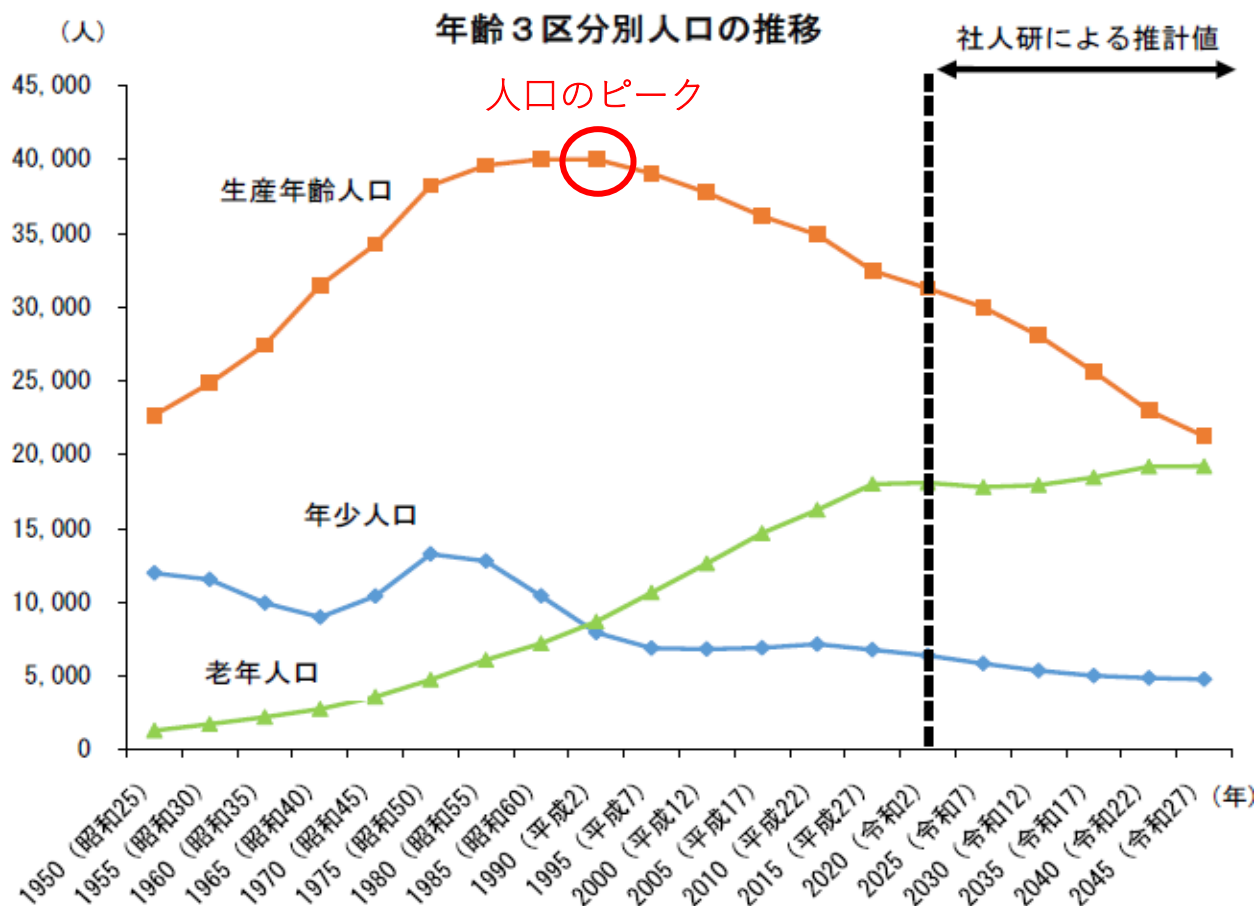
# 2 改正事項

共同住宅の戸数制限等の見直し



# 2 改正事項

## 共同住宅の戸数制限等の見直し



(資料) 総務省「国勢調査」、2020年(令和2年)以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

このままの状態が続くと...



少子高齢化



財政負担

### 現状課題

- ✓ 特定用途（老人ホーム）に偏った建築が続いている
- ✓ 住宅ストックが少なく多様化する住宅需要に十分に対応できていない
- ✓ 持ち家を残したまま福祉施設へ入居する割合が高く、空き家が増加している
- ✓ 現行の戸数制限が厳しく、平均所得世帯が購入できる価格と規模の住宅供給が進みにくい  
(商業地域で90㎡以下、近隣商業地域で70㎡以下)



### 改正のポイント

- ✓ 特定用途に偏った建築にならないよう、バランスの取れた住宅整備を図る。
- ✓ 今までのゆとりある住環境は担保する。
- ✓ 多様な住宅需要に見合った住宅供給の促進を図る。
- ✓ 住生活基本計画の誘導居住水準との整合性を図る。

【住生活基本計画における居住面積水準】

	世帯人数別の面積		
	単身	2人	3人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡ (35㎡)
誘導居住面積水準	40㎡	55㎡	75㎡ (65㎡)

( )は3~5歳の子供がいる場合

### 現 状

- ✓ 1戸あたりの専有床面積30㎡以上
- ✓ 敷地面積に対する計画戸数

	1種低層	その他	近隣商業	商業
1,000㎡以下	15戸	22.5戸 (20戸)	28戸	43戸
1,000㎡超 3,000㎡以下	13.5戸	19戸 (16.7戸)	24戸	39戸
3,000㎡を超 えるもの	10戸	15戸 (13.4戸)	20戸	35戸

### 改正内容

- ✓ 1戸あたりの専有床面積40㎡以上
- ✓ 住居系地域は、総戸数の50%以上を65㎡以上の住戸とする
- ✓ 商業系地域は、総戸数の25%以上を65㎡以上の住戸とする
- ✓ 敷地面積に対する計画戸数

	1種低層	その他	近隣商業	商業
1,000㎡ あたり	15戸	30戸	35戸	68戸





# 2 改正事項

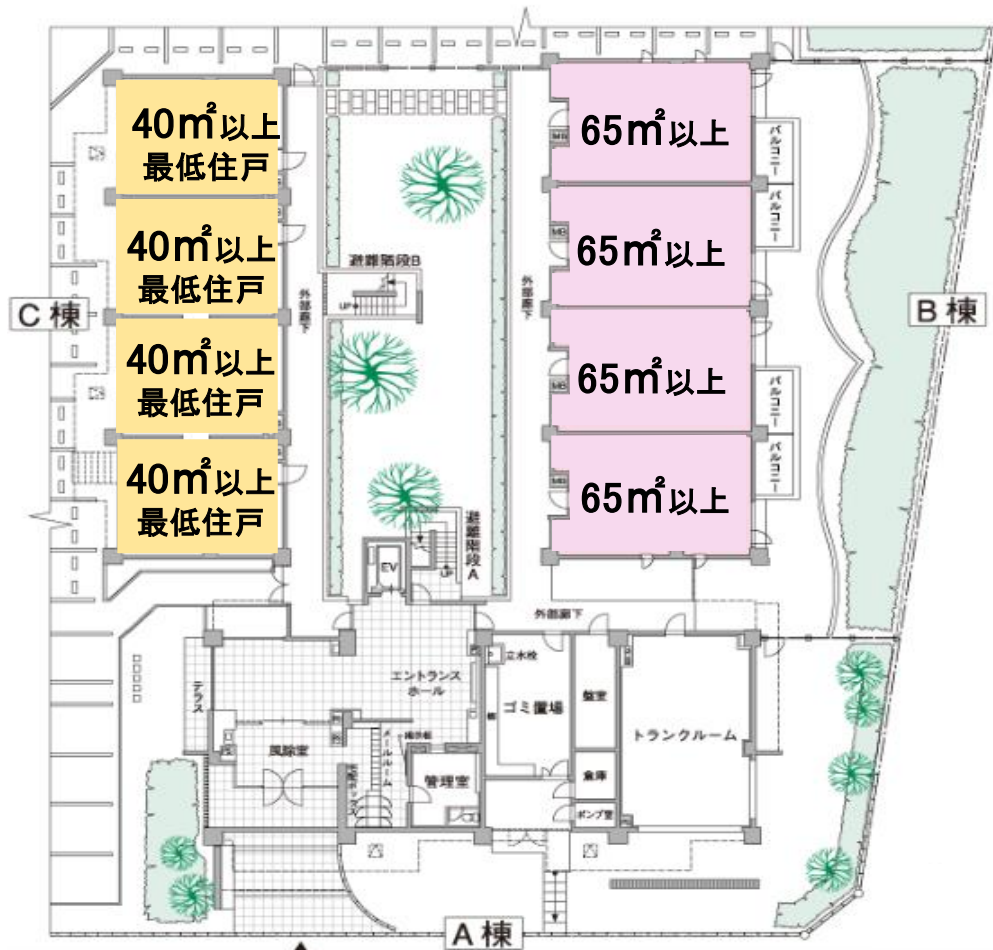
共同住宅の戸数制限等の見直し

住居系地域は

総戸数の**50%**以上を**65㎡以上**の住戸とする。

商業系地域は

総戸数の**25%**以上を**65㎡以上**の住戸とする。

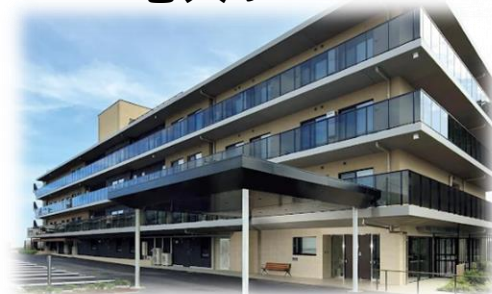


特定の用途に偏った建築が抑制され、  
多様な住宅供給が可能になる！

共同住宅



老人ホーム



期待される効果

- ✓ 住宅需要に対応した供給
- ✓ 住み替えや転入の促進
- ✓ 空き家の解消
- ✓ 不動産流通の活発化

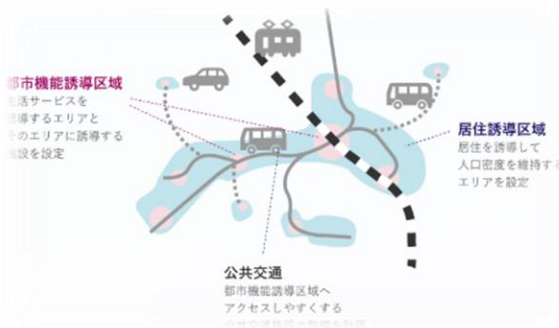


# 駅前商業地における 駐車場の合理化



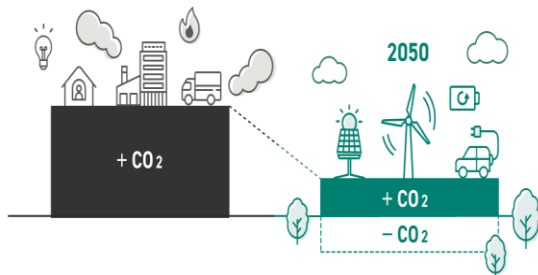
### コンパクト プラス ネットワーク

住宅や商業施設、医療・福祉施設などの生活サービス施設を市部に集積し、住民が公共交通や徒歩などにより、これらの施設に容易にアクセスできるまちづくり



### カーボン ニュートラル

持続可能な社会の実現のため、2050年までに温室効果ガスの排出実質ゼロを目指し、様々な取り組みを行っている。



### 地域公共交通 活性化協議会

公共交通サービスの利便性向上及び渋滞解消を目的として、2025年に協議会を発足し、計画策定に動んでいる。



居心地がよく、歩きたくなる  
「ウォーカブルなまちづくり」の駅前に





### 現状課題

- ✓ 商業地に駐車場が点在し、賑わいの連続性や安全で快適な歩行空間の形成を妨げる要因となっている。
- ✓ 限られた敷地で、無理に駐車場を作らなければならないことで、効率的な土地利用が進まず、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る

### 駐車場の免除制度

- ✓ ウォーカ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、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る。**



### まちなか賑わい創出制度

商業地の良好な景観の形成に寄与できると認めるときは**駐車場の附置義務を免除**することができる。



良好な景観の形成に寄与できる要件

#### ①緑化（良好な景観の形成）

- ・接道から見える位置にシンボルツリーを配置
- ・隣地のポケットパークと調和する景観となるように緑化を配置

#### ②1階店舗部分（賑わいの連続性）

店舗面積：96.71㎡（3店舗）

用途：美容院、飲食、雑貨

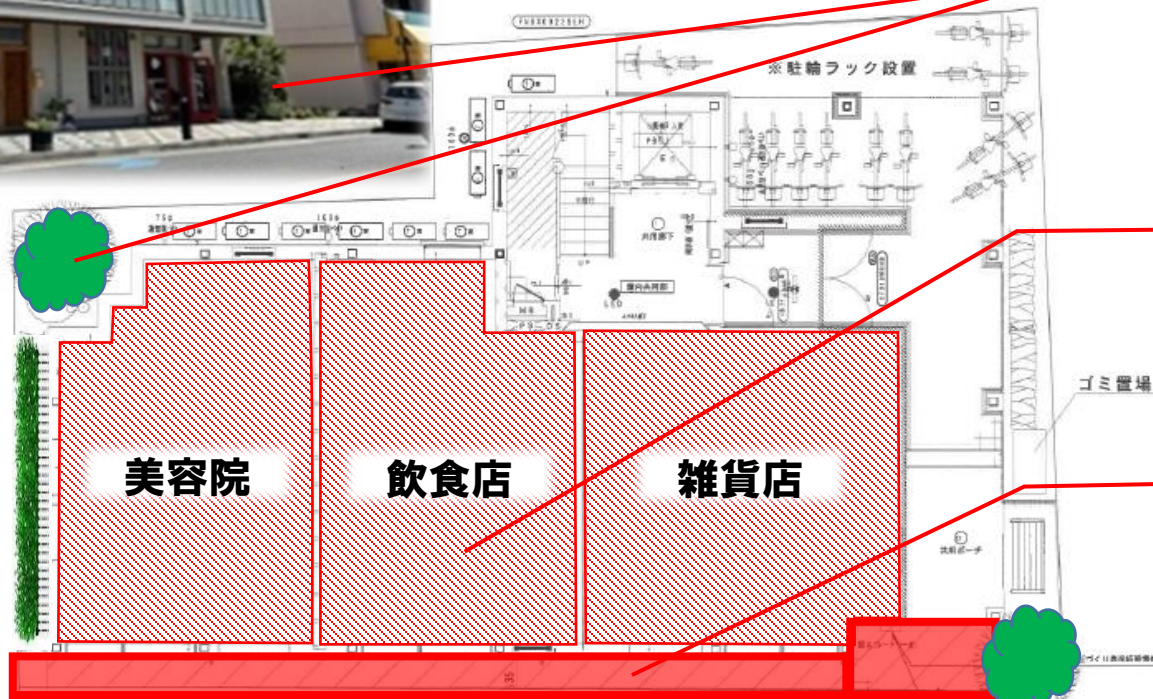
- ・おしゃれな意匠によって、池田通りから見た景観と商業地としての賑わいを創出

#### ③オープンスペース（歩行空間の創出）

接道長：19.35m

前面道路の幅員：2.50m～3.00m

必要面積9.67㎡ ≤ 設置面積11.88㎡



### 改正のポイント

- ✓ 賑わいの連続性や安全で快適な歩行空間の誘導を促進する。
- ✓ 商業地における土地の有効活用の促進を図る。
- ✓ まちなか賑わい創出制度の利用拡大を図る。
- ✓ 公共交通の利用促進を図りカーボンニュートラルの取り組みに貢献する。



#### 現 状

- ✓ 「まちなか賑わい創出制度」の利用要件を建築物の延べ面積が1,000㎡未満のものに限定している。
- ✓ 敷地内に6㎡分のオープンスペースを設置するごとに駐車場1台分を敷地外に設置することができる。

#### 改正内容

- ✓ 「まちなか賑わい創出制度」の利用要件を敷地面積500㎡未満のものに拡大する。（容積率を考慮すると延べ面積2,000㎡程度）
- ✓ 敷地内に6㎡分のオープンスペースを設置するごとに駐車場1台分を減じることができる。





駐車場だったところに  
店舗が配置されると...



### 期待される効果

- ✓ 賑わいの連続性
- ✓ 安全で快適な歩行空間
- ✓ テナント賃料の上昇抑制
- ✓ 自家用車に頼らないまちづくり



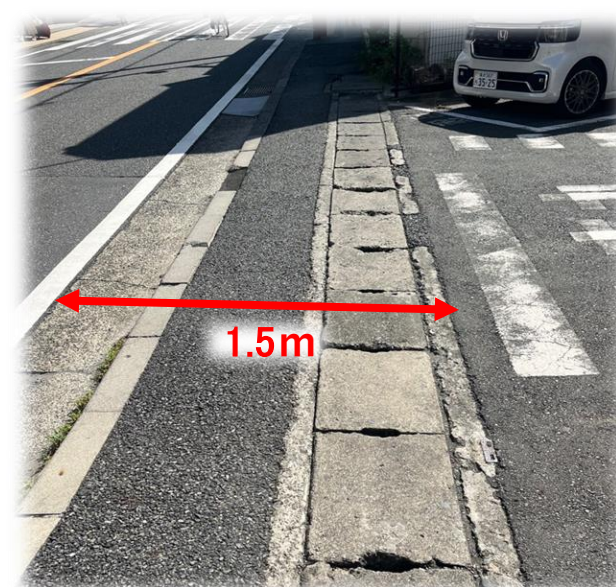
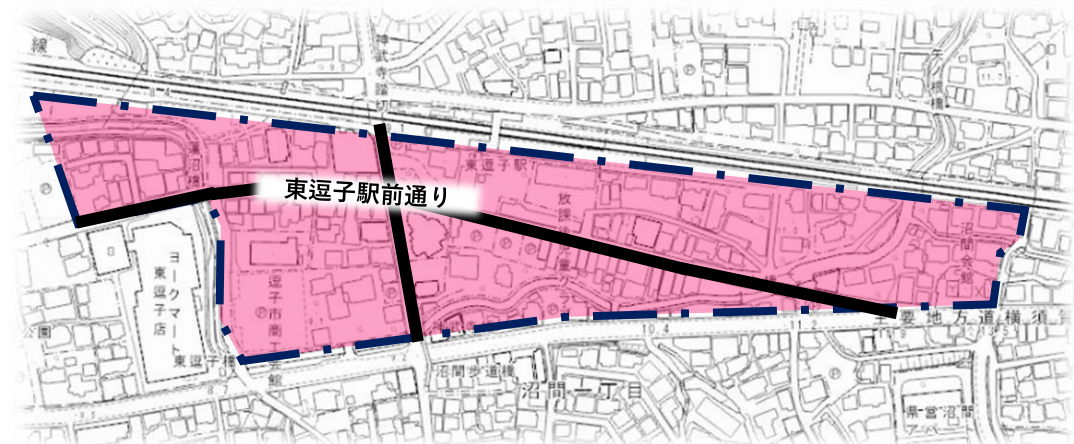
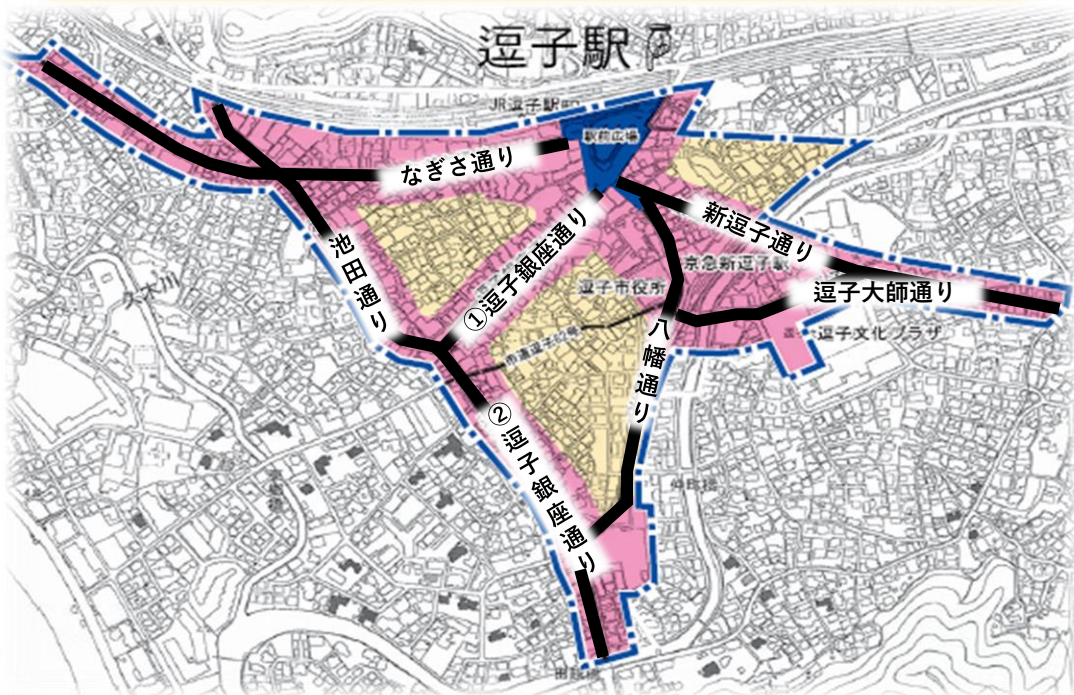
# 駅前商業地における 高さ基準の特例



# 2 改正事項

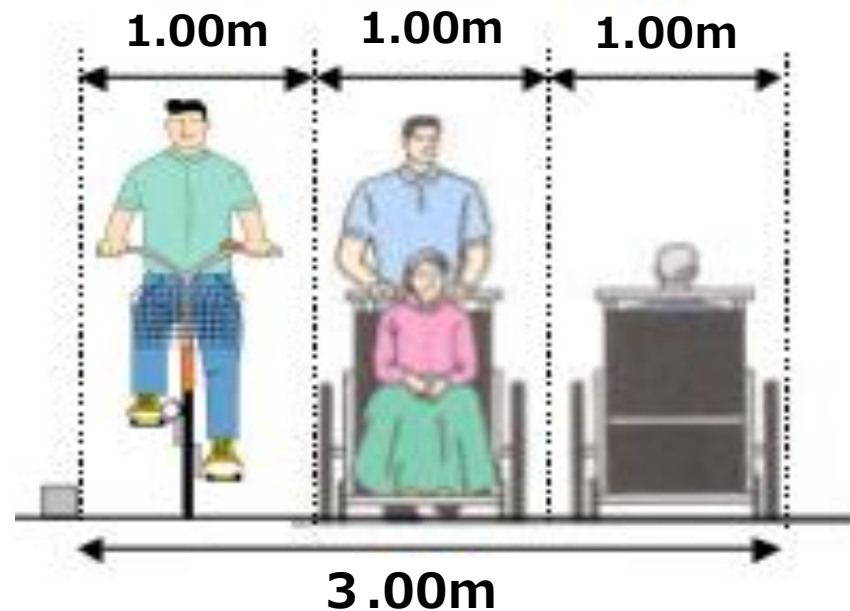
## 駅前商業地における高さ基準の特例

### 駅前周辺の商業地



# 2 改正事項

## 駅前商業地における高さ基準の特例



## 2 改正事項

### 駅前商業地における高さ基準の特例



#### 歩行者目線で見ると…

- オープンスペースにより圧迫感が軽減された
- 視認性がよくなり、安全性が担保された
- 歩道空間が広がり、歩きやすくなった



# 2 改正事項

駅前商業地における高さ基準の特例



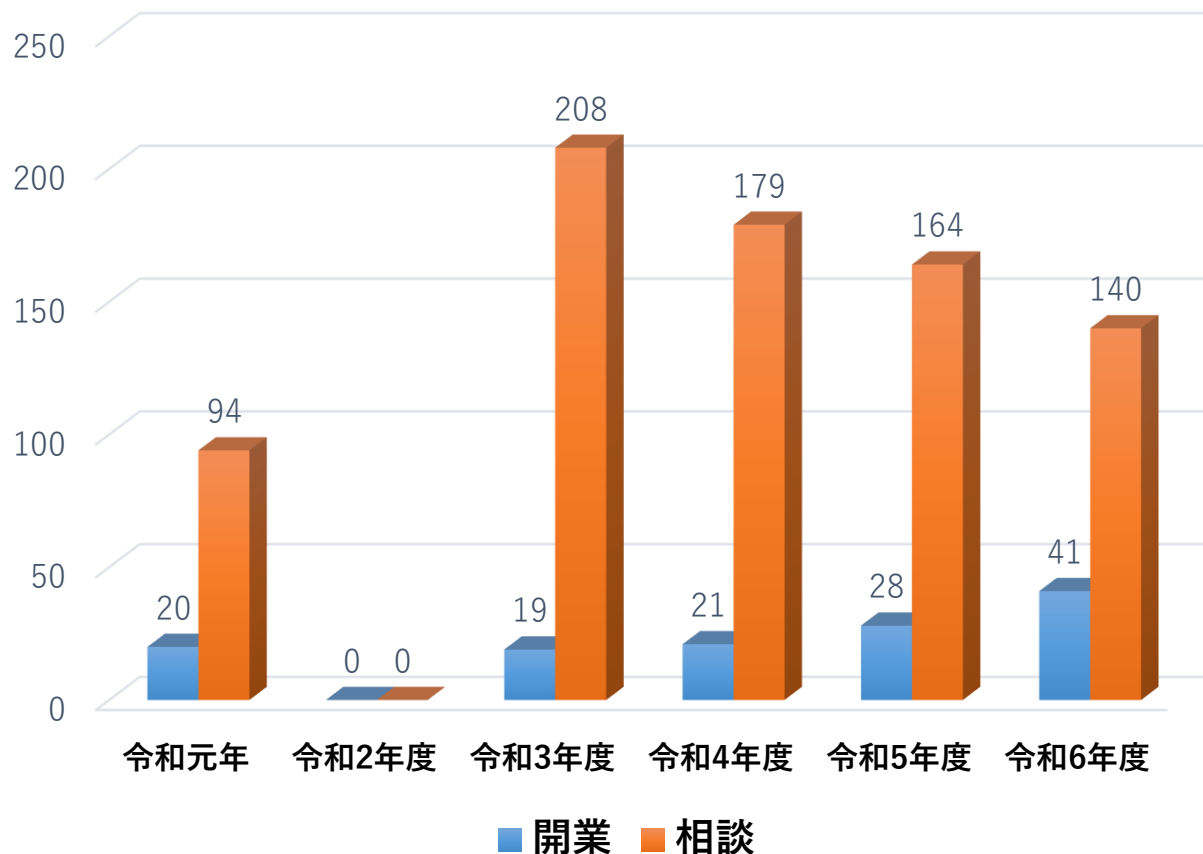
商店街のコミュニティが維持される  
個人経営等のローカルな小売店舗



大規模な店舗や大型複合施設等は、  
「逗子らしさ」ではない…



### 創業支援件数



移住者促進 × 雇用創出

この機会を失っている…



賃料が高すぎて  
開業できない…



### 現状課題

- ✓ 歩道の幅員が狭い
- ✓ 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開業件数が伸びていない
- ✓ 出店可能な業種が一部の業種（ドラッグストア、不動産業、診療所等）に偏っている
- ✓ 逗子への定住希望者は増加しているものの、住居需要に対して供給が追いついていない



# 2 改正事項

## 駅前商業地における高さ基準の特例

### 【理想的な土地利用】

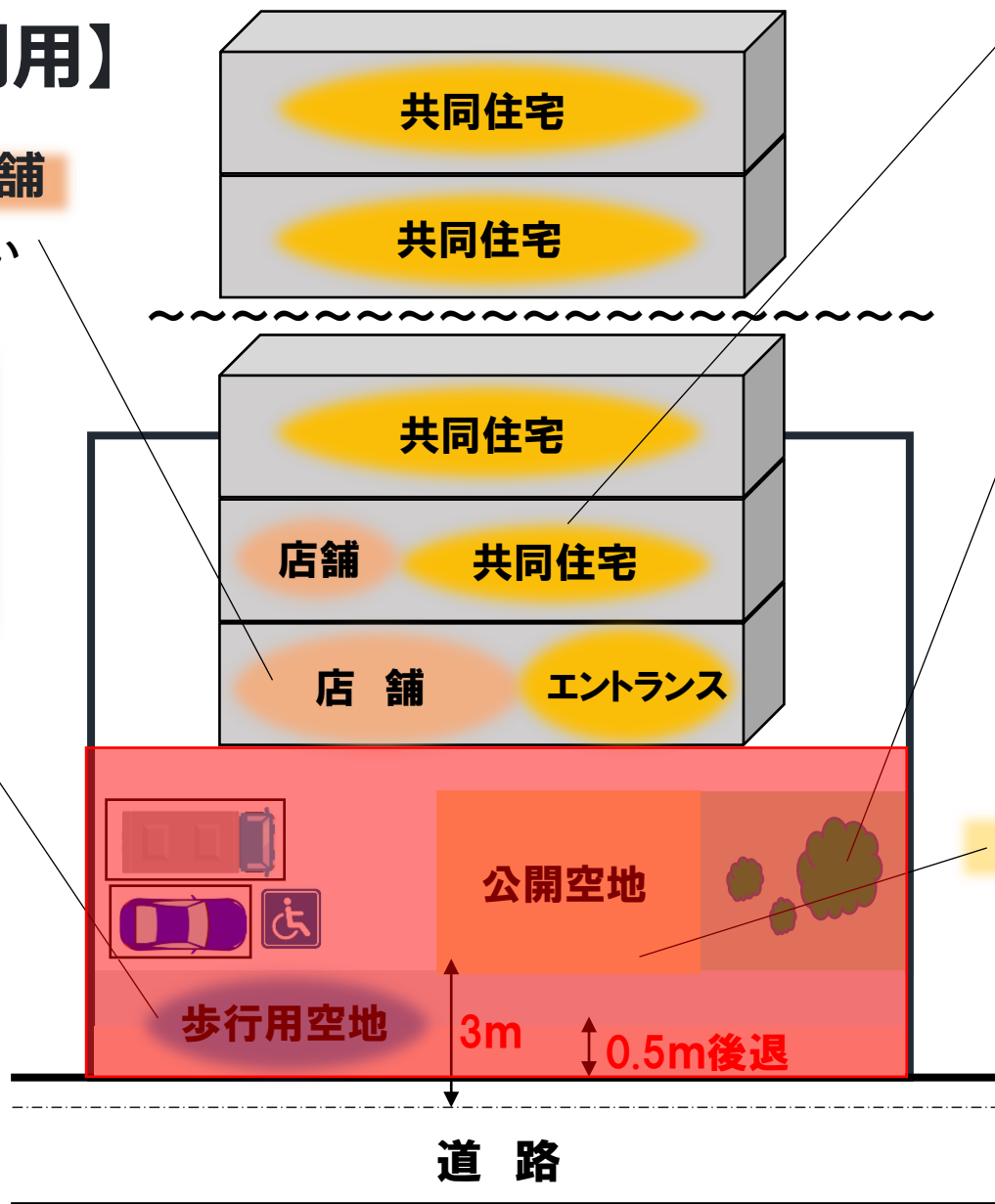
#### 1階の主たる用途を店舗

- ◆中心商業地としての賑わいの創出及び連続性の確保



#### ウォーカブル

- ◆安全で快適な回遊性のある歩きやすい歩行空間



#### 延床面積の50%以上を共同住宅

- ◆建物の上層階に多様な住宅が配置



#### 沿道から見える位置に3%の緑化

- ◆逗子らしい落ち着いた風格のある緑環境



#### 10%以上の公開空地(最低50㎡以上)

- ◆ウォーカブルな商業地の創出



### 改正のポイント

- ✓ 商業地の賑わいが連続し、安全で快適な歩行空間を誘導する。
- ✓ 商店街のコミュニティーを維持した小売店舗の出店の誘導を促進する。
- ✓ 利便性が高く、住宅需要が高いエリアに多様な住宅供給を促進する。
- ✓ 商業地の効率的な土地利用により、テナント賃料の価格上昇の抑制を図る。



### 現 状

#### ✓ 用途別地域の高さ制限

用途地域	現行高さ
第一種低層住居	10m
第一種中高層住居	12m
第二種中高層住居	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
商業地域	20m
準工業地域	15m

### 改正内容

- ✓ 次の要件を満たす建築物は 近隣商業地域では18m、商業地域では26mを高さの限度とすることができる。

- ア 敷地面積が300㎡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6m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。（既存の歩道又は路側帯がある場合は、その幅に相当する分を敷地内における後退幅を減じる）
- 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緩和を受ける高さから傾斜勾配を1.25以下とすること。

- ✓ 更に、ア～キを満たし敷地面積が500㎡以上であって、敷地面積の10%以上の滞留空地を設置し、ウォークブルなまちづくりに寄与すると認められる場合は、近隣商業地域では21m、商業地域では29mを限度とすることができる。



# 2 改正事項

## 駅前商業地における高さ基準の特例

商業地としての賑わいを創出するための公共的空間が確保される！



### 期待される効果

- ✓ 逗子らしい賑わい創出 (商店街のコミュニティー維持)
- ✓ 多様な住宅供給
- ✓ 雇用創出と転入促進
- ✓ 不動産流通の活発化
- ✓ テナント賃料等の上昇抑制



# マンションの建て替え時の 特例要件の見直し



### マンションの再生等の円滑化に関する法律

老朽化したマンションの特例等を定めることにより、建て替えや敷地売却を円滑に進めるための法律

容積率を**1.25倍**



除却の必要性に係る認定(耐震性不足の認定)を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで**一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和される。**

所有者  
高齢化

修繕不足

管理組合  
担い手不足

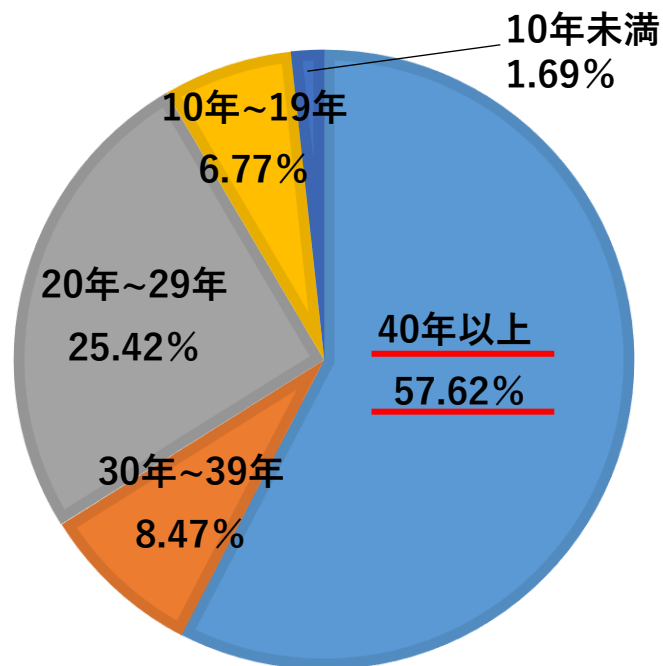
管理不全マンション

所有者の  
住環境の低下

周辺環境への  
悪影響



### 10戸以上の区分所有マンションの割合



築40年以上：68棟  
築30~39年：10棟  
築20~29年：30棟  
築10~19年：8棟  
築10年未満：2棟

合計：118棟

令和5年10月策定

### 逗子市マンション管理適正化推進計画を策定

アンケート調査の結果、**築年数が古く、総戸数が少ないマンションは、管理費や修繕積立金が高額になり、それを抑えようとして必要な工事や修繕が実施できない**といった問題が起こっている。

### 現状課題



- ✓ 建て替えの合意形成が進まない。
- ✓ 「マンションの再生等の円滑化に関する法律」における容積率の緩和と整合性を図る。
- ✓ アンケート調査により、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ている。



### 改正のポイント

- ✓ 建て替え時の費用負担の軽減を図り、建て替え時の合意形成を促進する。
- ✓ 建て替えを含めた中長期的建設的な修繕計画の策定による管理の推進を図る。
- ✓ 国の法律による容積率の緩和規定との整合性を図る。



#### 現 状

- ✓ 高さ10mを超える建築物を新たに建築するときは、当該建築物が有する敷地面積、最大戸数及び高さを限度とする。

別表第5 用途地域別の高さ制限

用途地域	現行高さ
第一種低層住居	10m
第一種中高層住居	12m
第二種中高層住居	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
商業地域	20m
準工業地域	15m

#### 改正内容

- ✓ 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。

別表第5 用途地域別の高さ制限

用途地域	現行高さ	建て替え時
第一種低層住居	10m	12m
第一種中高層住居	12m	14.4m
第二種中高層住居	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





容積率・高さの緩和  
建て替えたイメージ



緑化



バリアフリー



空地



期待される効果

- ✓ 区分所有者の費用負担の軽減化
- ✓ 建設的な長期修繕計画の検討
- ✓ 維持管理水準が向上
- ✓ 防災・減災対策



## 1. 改正の経緯

## 2. 改正事項

- 共同住宅の戸数制限等の見直し
- 駅前商業地における駐車場の合理化
- 駅前商業地における高さ基準の特例
- マンションの建替え時の特例要件の見直し

## 3. 今後のスケジュール

## 4. 質疑応答



令和6年

3月

都市計画マスタープランの策定

8月～

まちづくり審議会による検討開始

令和8年

3月26日

まちづくり審議会 諮問

**4月18日**

**市民説明会**

5月1日

パブリックコメント 意見募集

～6月1日

7月頃

条例施行規則 改正



