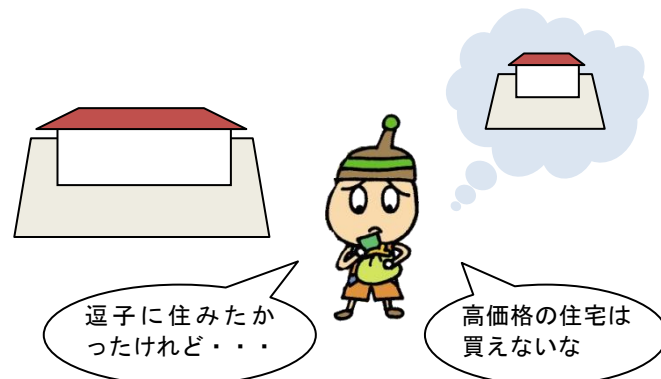


## 制度導入によるデメリット

・これまでの説明会やパブリックコメントで頂いた主なご意見を踏まえると、敷地面積の最低限度の導入による心配ごとは、大きく以下の3つに整理することができます。

・それぞれの心配ごとに対して、以下のような対策やメリットが考えられます。今後も市民の皆さまの意見を参考に、ご理解を得ながら本制度の導入について引き続き検討します。

### 1. 小規模・低価格の住宅が供給されない



#### 想定される心配ごと

- ・住宅物件の選択肢が限られる
- ・若い世帯が住宅を取得できず、他市町村へ流出する
- ・逗子に移り住む人が少なくなる
- ・高齢化、人口減少がより進む
- ・市の税収が減る
- ・居住者が高所得者や高齢者に偏り、人口構造がゆがむ



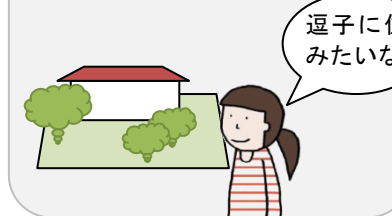
#### 若い世帯の暮らしやすい住環境の形成を図ります

- ・子育て支援や教育環境の充実など、総合的な施策を検討します。



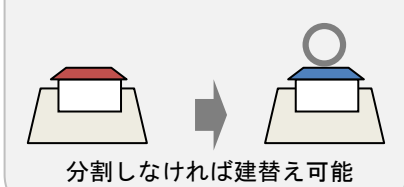
#### 制度導入により、住環境の魅力を引き継ぎます

- ・緑豊かでゆとりある逗子市の住環境に魅力を感じ、転入される方もいると考えられます。

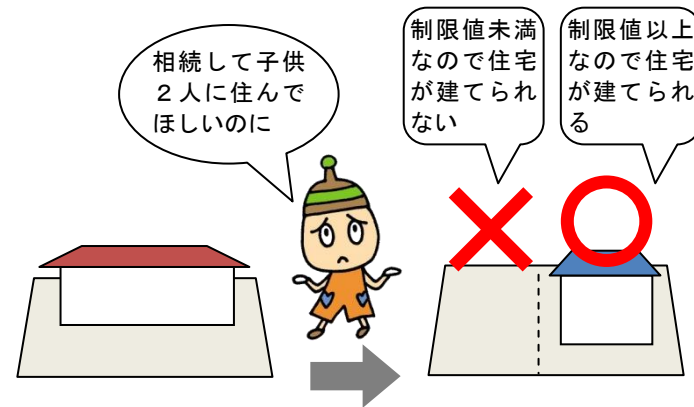


#### 現在制限値未満の敷地は、今後も建替えが可能です

- ・現在制限値未満の敷地の住宅は建替えが可能なので、今後も一定量の流通は見込まれます。



### 2. 相続時に分割出来ない



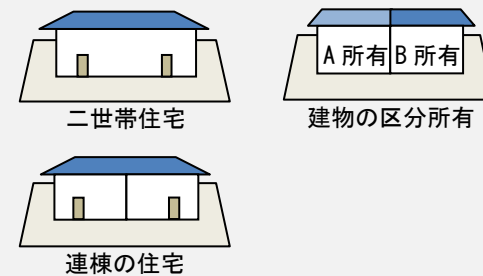
#### 想定される心配ごと

- ・相続が困難になる
- ・分割すると制限値未満の敷地ができてしまう場合に、子供達に分割して相続できなくなってしまう
- ・相続を受けられない子供世帯が他市町村へ転出せざるを得なくなる



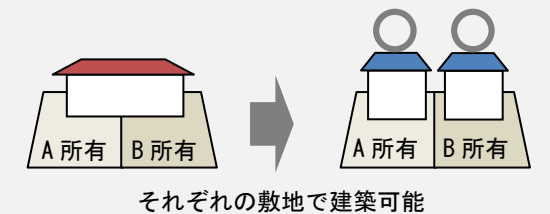
#### 様々な住宅の工夫により、住み続けることが可能です

- ・二世帯住宅や建物の区分所有など、敷地分割をしなくても様々な選択肢があります。

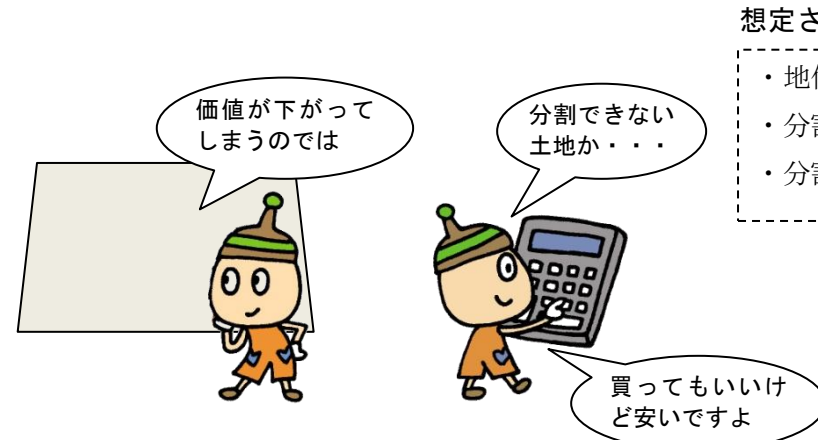


#### 制度導入時に一定の条件を満たしていれば、制限値未満の敷地に建築可能な場合があります

- ・同一所有者の分筆の場合や、複数所有者の共有の場合は、制限の影響をうけます。



### 3. 資産価値が下がるのではない



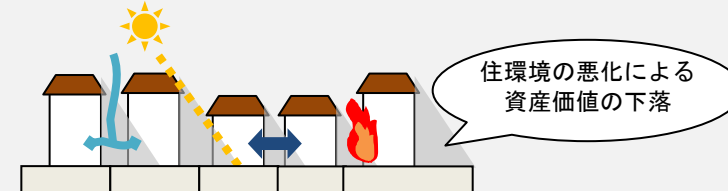
#### 想定される心配ごと

- ・地価が下落するのでは
- ・分割できない土地は売りにくいのでは
- ・分割して売った方が高く売れるのでは



#### 敷地の細分化による住環境の悪化を抑制することで、資産価値が保たれます

- ・敷地を細分化すると一般的に坪単価は上がりますが、日照や通風、防災やプライバシー、景観などの面で住環境が悪化し、資産価値が下がることが懸念されます。※
- ・制度の導入により、良好な住環境や資産価値が保たれます。



#### 個人の財産権と公共の福祉のバランスを慎重に取扱い、検討を進めます

- ・本制度は個人財産に制限を設ける側面もあるので、制限値の導入にあたっては、市民の皆様のご意見を参考に慎重に検討を進めます。

※ 国土交通省の実施した調査で、1つの街区の中の約1割の敷地が細分化された場合、地価が約4%下落するという結果が出ています