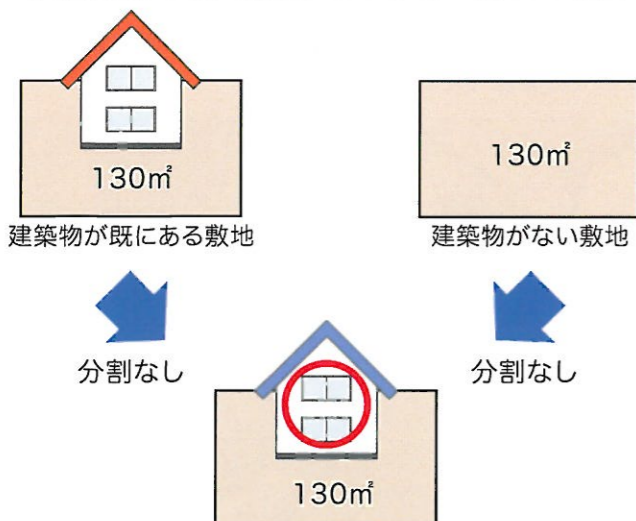


様々なケースにおける敷地面積(土地)の最低限度の取扱い

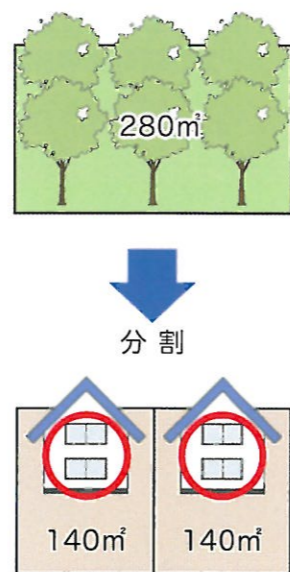
建築物の敷地面積の最低限度を140㎡に指定した地区の場合

◇制度導入時に制限値より小さい敷地の場合



分割しなければ、新築や建替えができません。
したがって、実際に制限の影響を受けるのは、
制限値を超える敷地です。

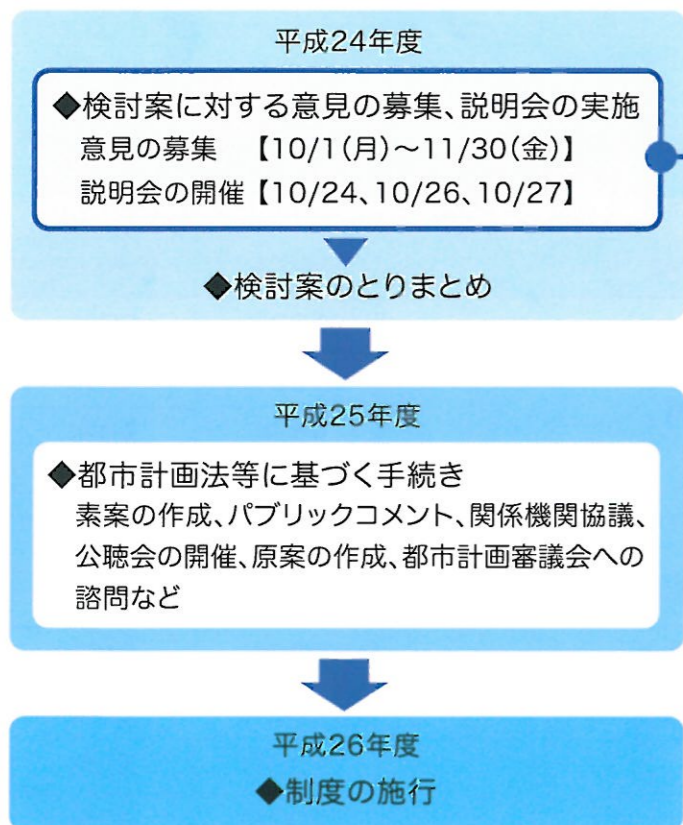
◇山林や農地を住宅地に開発する場合



敷地面積の最低限度が適用されます。

今後の予定

平成24年度は、市民の皆様のご意見を伺いながら検討案をまとめます。平成25年度は、都市計画法に基づく制度決定の手続きを行い、平成26年度の制度施行を目指します。



【パブリックコメントの実施】
この検討案についてのご意見を募集します。
任意の様式で住所・氏名を記載し「敷地面積の最低限度に対する意見」と明記のうえ直接、ファックス、Eメール(添付ファイル不可)又は郵送などで、下記のお問い合わせ先へ。

【説明会の開催】
各説明会の内容は全て同じです。

	日時	会場
10/24(水)	10:00~11:00	逗子市商工会館
	14:00~15:00	沼間公民館
	19:00~20:00	久木小特別活動室
10/26(金)	10:00~11:00	新宿会館
	14:00~15:00	小坪公民館
	19:00~20:00	逗子市役所会議室★
10/27(土)	15:00~16:00	逗子市役所会議室★

★の回で、手話通訳・要約筆記希望者は10月18日(木)までに下記のお問い合わせ先まで申し込んでください。

【お問い合わせ先】
逗子市 環境都市部 まちづくり課 逗子市逗子5丁目2番16号
TEL: 046-873-1111(代表) FAX: 046-873-4520

E-mail: machi@city.zushi.kanagawa.jp
http://www.city.zushi.kanagawa.jp 発行: 平成24年10月

建築物の敷地面積の最低限度

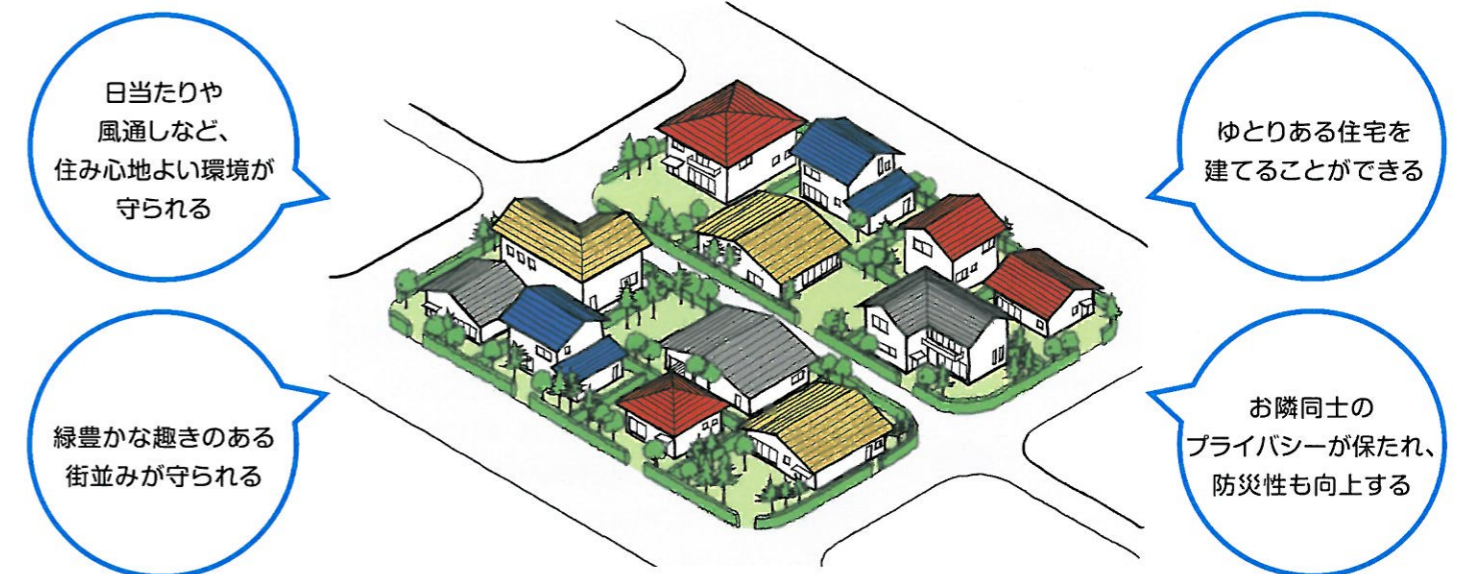
検討案をご説明します。

平成24年10月 逗子市

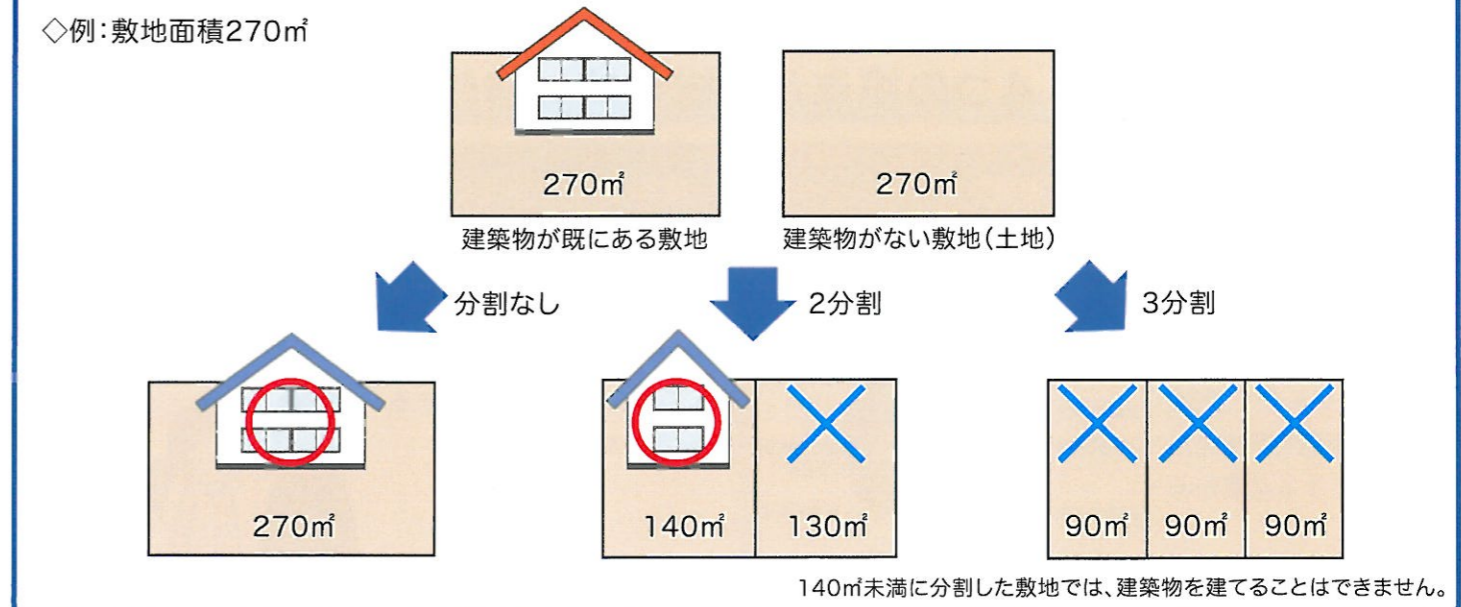
逗子市では、緑豊かなゆとりあるまちの環境、美しい街並みを守るために、新たなまちづくりのルールとして「建築物の敷地面積の最低限度」を指定することをめざしています。
この検討案を、市民の皆様にお示しするとともに、検討案に対する意見を募集します。

建築物の敷地面積の最低限度とは？

新たに土地を分割して建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を、都市計画法により定めるルールです。
最低限度を指定することによって、敷地の細分化により、建物が建て詰まることなどの様々な問題を防ぎ、長年守られてきた環境や街並みを守ることができます。



【ルールの例示】 建築物の敷地面積の最低限度を140㎡に指定した地区の場合



これまでの検討経緯

現況敷地規模の調査 (平成20年度)

市内全ての住宅敷地の面積を調査し、実態を把握しました。

市民意向の調査 (平成21年度)

市内の土地所有者へのアンケート調査を実施し、敷地の細分化に対するご意見や、制度導入に対する意向について把握しました。

制度の枠組みの検討 (平成22年度)

敷地規模調査や市民意向調査の結果を踏まえつつ、逗子市に適した制度の枠組みの検討を行いました。

具体的な制限内容の検討 (平成23年度)

敷地面積の最低限度は、**〈住宅の面積の確保〉**、**〈環境や街並みの保全・形成〉**を実現するために、有効な制限値を指定する必要があります。しかし、個人の財産に関わる制限となることから**〈敷地面積の実態〉**を踏まえること、少子高齢化が進むなか、市の活力維持を図るために**〈若年層やファミリー世帯の住みやすさに配慮〉**することも必要です。上記の4つの視点から総合的に検討を進め、右頁に示す検討案を作成しました。



左記の検討とともに、シンポジウムや説明会を開催し、市民の皆様への説明、意見交換を行ってきました。

豊かな生活を実現する住宅の面積の確保

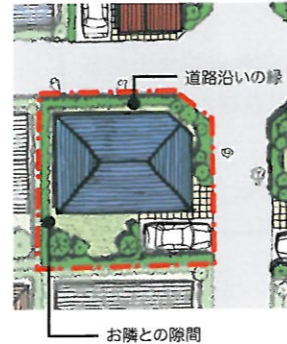
家族人数に応じ、ゆとりある豊かな生活を実現するために、必要な住宅面積の基準が定められています。

少子高齢化が進むなか、**市の活力を維持するためには、ファミリー世帯等に望ましい住宅確保に配慮した敷地面積を検討します。**



質の高い環境や街並みの保全・形成

質の高い環境や街並みの保全・形成には、敷地内に住宅や駐車場を確保した上で、日当たりや風通しに配慮し、お隣との隙間や、道路沿いに緑を設けるために、**敷地内のゆとりの確保が必要となります。**

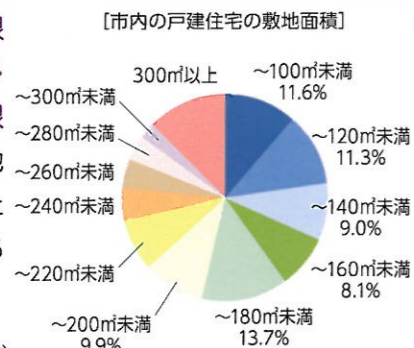


4つの視点から総合的に検討

敷地面積の実態

制度を導入しても、制限値より小さい敷地が多すぎれば効果的な制限となりませんので、敷地面積の実態を踏まえた制限値とする必要があります。

平成20年逗子市調査 (住居系用途地域の全敷地数14,983)



若年層やファミリー世帯の住みやすさの配慮

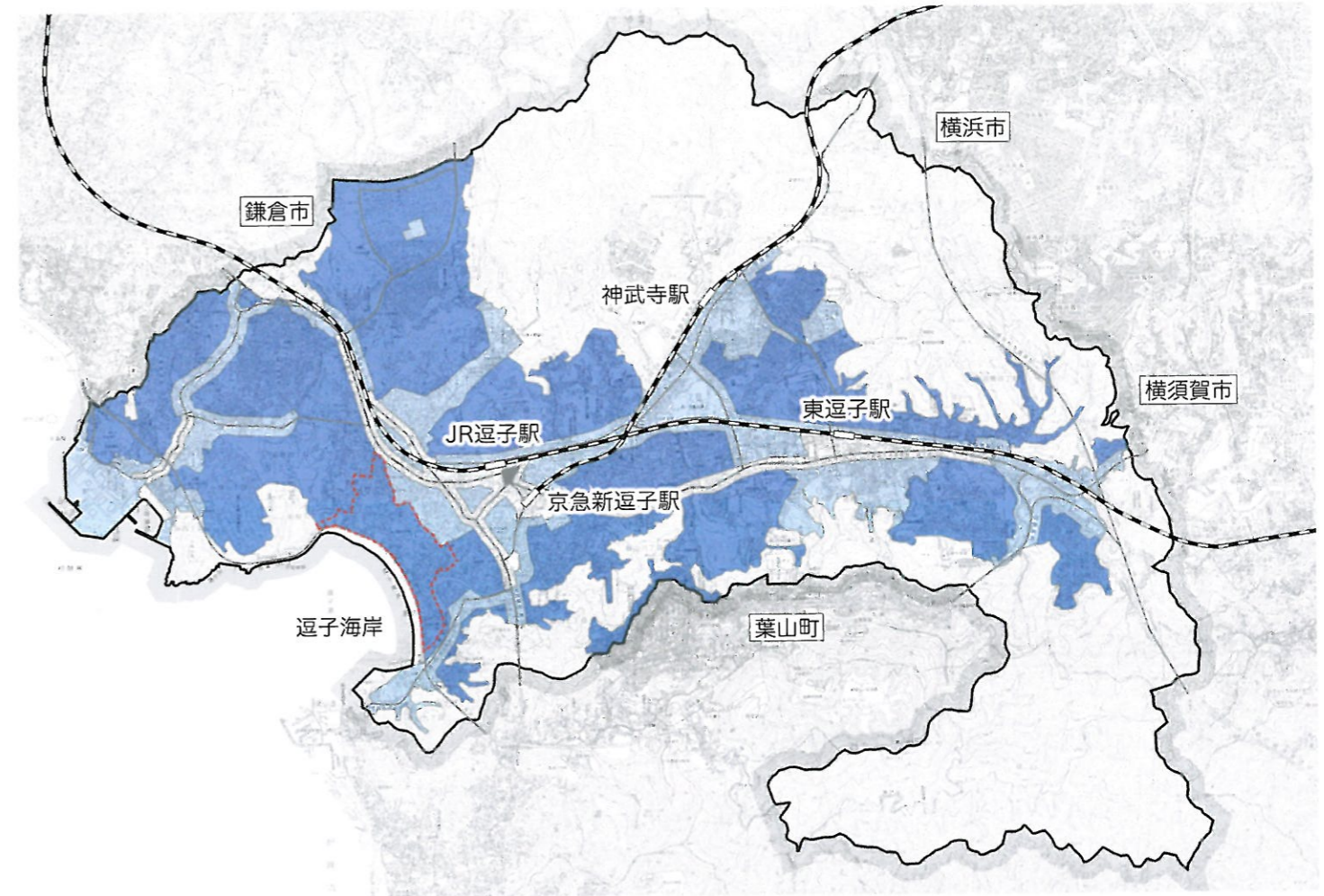
市内の住宅市場を踏まえつつ、若年層やファミリー世帯が購入できる住宅供給に留意した最低限度とする必要があります。



検討案 (用途地域別の制限値)

住宅地の環境や街並みを守るために、建築物の敷地面積の最低限度は、**市全域の住居系用途地域で指定すること**を検討しています。

*検討案について、市民の皆様のご意見を伺うため、パブリックコメントを実施するとともに、説明会を開催します。パブリックコメント及び説明会の詳細については、次頁をあわせてご確認ください。



図面表示	制限値(案)	用途地域	容積率	建ぺい率	
■	140㎡	第一種低層住居専用地域	100%	50%	
			100%	40%	
			60%	40%	
			60%	20%	
■	110㎡	第一種住居地域 ※ (図面中の-----の区域内に限る)	200%	60%	
			200%	40%	
		第一種中高層住居専用地域	200%	60%	
			第二種中高層住居専用地域	200%	60%
				200%	60%
第一種住居地域	200%	40%			
	第二種住居地域	200%	60%		

※第一種住居地域のうち制限値140㎡を指定する区域は、逗子市まちづくり条例施行規則で規定する「別に定めるところ」(新宿一丁目、新宿二丁目、新宿三丁目の一部、新宿五丁目の一部及び逗子六丁目の一部)を予定しています。