

敷地面積の最低限度の検討案に対する 意見を募集しています

近年、逗子市内では、大きな敷地が細分化され、比較的小規模な住宅が密集して建ち並ぶようになり、歴史的な趣きある街並みなどの質の高い良好な住環境が損なわれつつあります。

このため、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、建築物の敷地面積の最低限度の指定をめざしています。

今般、これまでの調査に基づき、敷地面積の最低限度の検討案を作成しました。

この検討案に関して、市民の皆様に広くご意見をいただきましたたく、次のとおり募集します。

■ 募集期間 2012年（平成24年）10月1日（月）～11月30日（金）

■ 計画案の内容

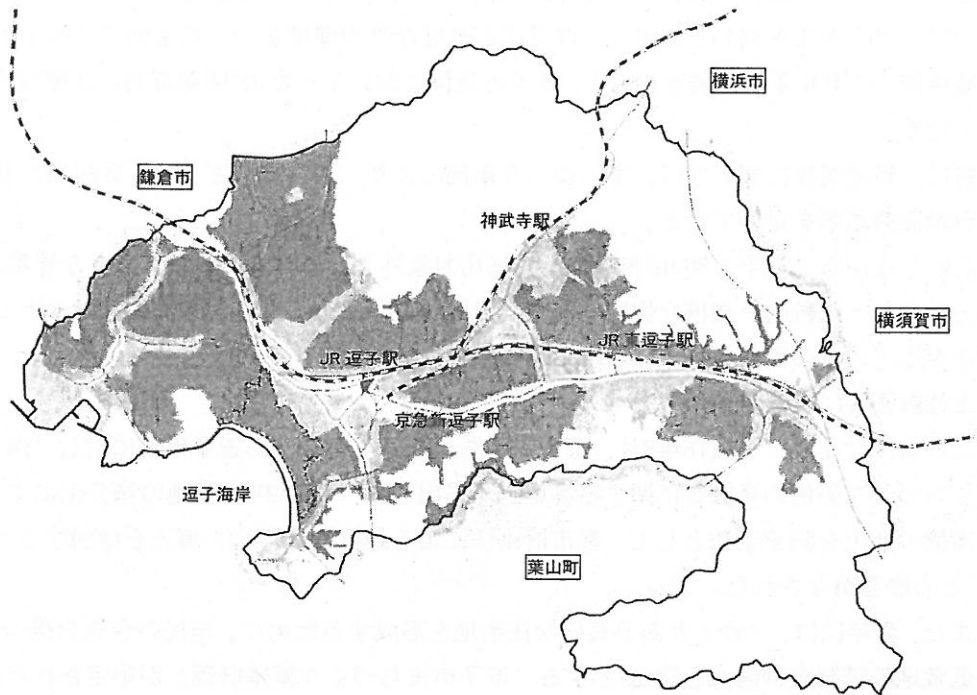
敷地面積の最低限度の検討案…別添ファイルをご覧ください。

■ 計画案の閲覧方法

●市のホームページ

(<http://www.city.zushi.kanagawa.jp/syokan/machi/index.html>)

敷地面積の最低限度の検討案



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%
		第一種住居地域※(図面中の……の区域)	200%	60%
			200%	40%
□	110㎡	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%
		第一種住居地域	200%	60%
			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。

2. 指定の必要性

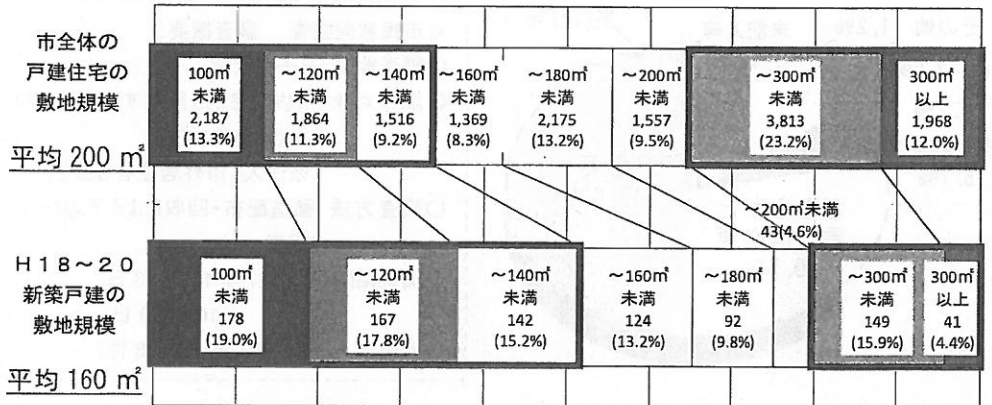
(1) 敷地規模の狭小化

逗子市内の戸建住宅の平均敷地規模は「約200㎡」であるのに対し、平成18～20年の新築戸建住宅の平均敷地規模は「約160㎡」と狭小化が進行している。

上記には、既存戸建住宅の建替え等も含まれており、市内の新築戸建住宅（建売）の平均敷地規模でみると「約120㎡」であり、さらに狭小化している。

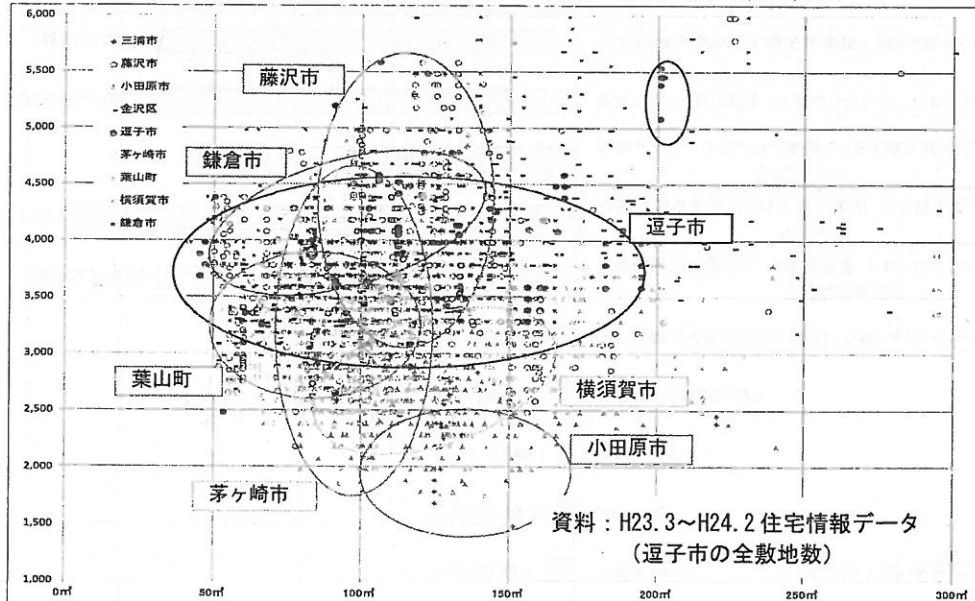
これらの敷地規模の狭小化の一因として、敷地分割を伴う住宅分譲等が、特定の地区や用途地域等に拘らず市内幅広く発生している。長年守られてきた逗子市の街並みや住環境を保全するために、一定の敷地面積を保持する必要があると考える。

■戸建住宅の敷地規模



資料：逗子市全体は、平成20年の市敷地規模調査データより作成 全敷地数16,449
平成18～20年は、逗子市経由確認申請データより作成 全敷地数936

■市内の新築戸建住宅（建売 平成23年3～12月）（逗子市、周辺市町）



3. 制限値の設定の考え方

(1) 4つの視点に基づく検討

制限値の設定に向けて、総合的な検討の指針として以下の4つの視点を掲げる。

- ①豊かな生活を実現する住宅の面積の確保
- ②実態の敷地面積を踏まえた検討
- ③質の高い環境や街並みの保全・形成
- ④若年層やファミリー世帯の住みやすさの配慮

(2) 制限値の設定

用途地域ごとに上記4つの視点から多角的に評価し、制限値を以下のとおり設定する。

- ・ **第一種低層住居専用地域** (大半を占める容積率100%・建ぺい率50%の敷地を前提に設定)

<4つの視点からの評価>

- ①豊かな生活を実現する住宅の面積の確保

ファミリー世帯として4人家族を想定した場合の誘導居住面積水準125㎡を確保するためには、容積率100%から敷地面積125㎡以上必要である。

- ②実態の敷地面積を踏まえた検討

戸建住宅の敷地面積の実態から、その敷地数が、全体の概ね7割以上となるのは、敷地面積140㎡以下である。

- ③質の高い環境や街並みの保全・形成

上記①の誘導居住面積水準125㎡の住宅を一般的な2階建てで建設、かつ駐車場1台を配置した場合、十分な庭を確保するゆとりを持つためには、概ね敷地面積140㎡が必要である。

- ④若年層やファミリー世帯の住みやすさの配慮

逗子市内の新築の建売戸建住宅は、敷地面積80~200㎡と幅広い面積帯で供給されている。

<制限値の設定>

①②③の視点からは、概ね120~140㎡程度の制限値が想定され、④の住宅市場を鑑みても、敷地面積及び価格帯が著しく乖離するものではない。

これらの状況と、現行の逗子市まちづくり条例において、同用途地域の敷地面積基準は165㎡とされており開発指導の継続性を重視した結果、制限値として140㎡とした。

- ・ **その他の住居系用途地域** (大半を占める容積率200%・建ぺい率60%の敷地を前提に設定)

<4つの視点からの評価>

- ①豊かな生活を実現する住宅の面積の確保

ファミリー世帯として4人家族を想定した場合の誘導居住面積水準125㎡を確保するためには、容積率200%から敷地面積62.5㎡以上必要である。

4. 指定に伴う影響

(1) 既存不適格について

逗子市全体の戸建住宅敷地について、概ね全体の7割以上となる敷地を基準にした場合、その反対の概ね3割が既存不適格敷地となる。さらに、市内でも整備団地（アーデンヒル、ハイランドなど）と既存市街地（県道沿いや駅周辺など）など地域の違いによって、その比率は高まることになる。

しかし、建築物の敷地面積の最低限度の「既存不適格」は、敷地形状を変更しない限り、自由に新築・建替え・増築が可能であり、「既存不適格宅地」というよりも「現行維持・基準対象外宅地」と捉えることができる。

したがって、建築物の敷地面積の最低限度を指定することは、土地所有者に過度な不利益を与えるものではないものと考えた。

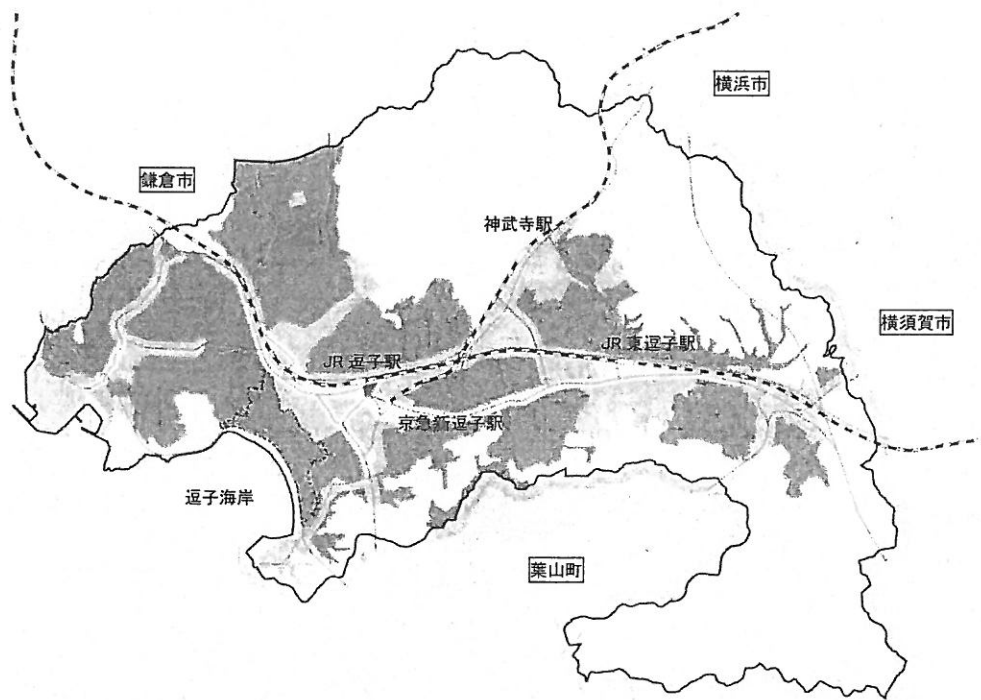
(2) 分割制限の対象となる敷地について

例えば、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域において100～160㎡で制限値を指定する場合に、「分割しなければ建築可能（既存不適格＝現行維持・基準対象外）」、「分割不可」、「2分割、3分割可能」となる敷地面積を調査したが、いずれの制限値とした場合でも、市内の戸建住宅の敷地のうち、第一種低層住居専用地域では50～55%強、第一種住居地域では40～50%弱が、分割不可となる。

すなわち、どの制限値を指定しても、概ね同程度の割合の敷地が影響を受けることとなり、したがって、制限値による制限の影響範囲の割合は変わらないことから、特段考慮する必要はないと考えた。

5. 建築物の敷地面積の最低限度の指定の検討案

このようなことから、下記のとおり検討案を作成し、市民に意見を問うものとする。



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%
		第一種住居地域※（図面中の.....の区域）	200%	60%
			200%	40%
□	110㎡	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%
		第一種住居地域	200%	60%
			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。