

「熱海市まちづくり条例の一部を改正する条例（案）」の概要

熱海市まちづくり条例は平成17年に施行され、一定規模以上の共同住宅や宿泊施設等の建設を目的とする開発事業に対し、基準を設けて規制することにより、良好な住環境や景観等を確保してきました。

一方で、条例施行当時から、全国的に人口減少が進み、様々な業種で働き手が不足しており、本市においても主幹産業である観光業を中心にその傾向が見られます。

このような社会情勢の変化に対応するため、本条例を一部改正しようとするものです。

【改正内容】

今回の改正では、従業員向けの住宅を建てやすくするため、本条例の対象（別紙資料1参照）となる場合の共同住宅に関する基準について、以下のとおり改正します。

1. 共同住宅の1戸当りの専有面積

〈現行基準〉

共同住宅の1戸当りの専有面積は、50m²以上とすること。

〈改正案〉

原則、現行基準と同じ。

ただし、従業員宿舎^{※1}については、1戸当りの専有面積を25m²以上とする。

→現行基準の「50m²以上」は主に4人世帯向けの最低居住面積水準^{※2}であり、本条例の対象となる規模の場合は、従業員向けに多い単身用の共同住宅は建てられません。このことから、従業員向けの共同住宅を建てやすくするため、従業員宿舎に限り、単身世帯の最低居住面積水準^{※2}である、「25m²以上」まで緩和します。

2. 共同住宅の駐車場整備基準

〈現行基準〉

共同住宅の駐車場は、以下の台数を敷地内に設置すること。

区域	自動車駐車場（台数）	駐輪場（台数）
観光商業集積区域 ^{※3} 内	総戸数の80%	
観光商業集積区域 ^{※3} 外	総戸数の100%	総戸数の25%

〈改正案〉

原則、現行基準と同じ。

ただし、従業員宿舎^{※1}については、開発事業の規模、利用形態等から算定した台数とする。

→従業員向けの共同住宅を建てやすくするため、従業員宿舎に限り、総戸数の80～100%以上の台数の設置義務をなくし、必要に応じた駐車場の台数を求めることにより、駐車場の整備基準を緩和します。

※1 事業者が従業員等の住居として設置する共同住宅

※2 国土交通省が住生活基本計画(全国計画)において定めている、世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準

※3 観光商業集積区域：主に賑わいと活力のある市域の形成に寄与する施設を集積するために、土地の高度利用を図る区域（別紙資料2参照）