

# 土地利用調整制度の見直しに係る条例改正案の概要

1. 鎌倉市まちづくり条例の改正
2. 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正
3. 鎌倉市特定土地利用における手続及び基準等に関する条例の統合

令和6年（2024年）10月

鎌倉市

まちづくり計画部 土地利用政策課  
都市景観部 都市調整課

<b>(1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的</b>	…	<b>1</b>
<b>(2) 「土地利用調整制度の見直し大綱」からの変更点（概要）</b>	…	<b>5</b>
<b>(3) 条例全体（共通事項）</b>	…	<b>7</b>
– まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について		
– まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について		
– 手続について		
<b>(4) 鎌倉市まちづくり条例の改正</b>	…	<b>12</b>
– （仮称）新自主まちづくり協定の新設について		
– （仮称）新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について		
– 大規模開発事業への対応について		
<b>(5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正</b>	…	<b>22</b>
– 技術基準について		
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連		
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理		
<b>(6) 条例改正スケジュール</b>	…	<b>39</b>
<b>(7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要</b>	…	<b>41</b>

# (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 土地利用調整制度の見直し大綱からの変更点（概要）

### (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

### (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- （仮称）新自主まちづくり協定の新設について
- （仮称）新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

### (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理

### (6) 条例改正スケジュール

### (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

## ① 改正土地基本法の基本理念（土地の適性な利用・管理・取引）の実現

- 人口減少・少子高齢の進行に伴う土地利用ニーズの低下等を背景とした土地の所有意識の希薄化により、所有者不明の土地や管理不全の土地が増加している。
- 改正土地基本法（令和2年3月公布）では、上記背景による生活環境の悪化、インフラ整備や防災上の重大な支障を回避し、地域の活性化と持続可能性を確保するため、基本理念に土地の適性な「利用」「管理」「取引」の確保の必要性を明示し、「新たな総合的土地政策」の策定に取り組むとしている。
- 本市においても、基本理念を軸に防災対策やコンパクトシティ施策と連携した適正な土地利用への誘導が求められている。

## ② 鎌倉市における土地利用を取り巻く状況の変化への対応

- 鎌倉市開発事業指導要綱の制定から約40年、まちづくり条例制定から約25年を経て、本市の土地利用を取り巻く状況が変化し、「既成市街地における開発事業の質的変容への対応」「産業用地の土地利用転換及び深沢地域整備事業などの新たなまちづくりへの対応」「巨大地震による津波や近年多発する気候変動による水害・土砂災害などの災害対応」「市民との協働によるまちづくりへの対応」が求められている。
- 広く市民・事業者理解される分かりやすい条例が求められている。

## ③ 鎌倉市における土地利用調整制度の見直しの必要性

- 本市のまちづくりの基本理念である「市民参画」、「土地基本法の理念」等を継承し、歴史的風致を含む良好な環境や景観及び緑地の保全に十分配慮することに加え、既に都市的土地利用がなされている地域については、その特性に応じた、まちの活性化や価値の向上、創造的な土地利用の誘導・調整を行うことができるよう、本市独自の土地利用調整制度を見直す必要がある。

鎌倉市まちづくり条例の目的である「計画的な土地利用の誘導」、「市民参画によるまちづくり」を効果的、かつ、円滑に行える鎌倉市独自の土地利用調整制度を目指す

## 各条例の制定・改正経過

	平成2年(1990年)以前	平成2年(1990年)～	平成12年(2000年)～	平成22年(2010年)～	令和2年(2020年)～
まちづくり条例		<ul style="list-style-type: none"> <li>■まちづくり条例(1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■まちづくり条例一部改正(2006)</li> <li>■まちづくり条例一部改正(2008,2009)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<b>まちづくり条例全部改正(2011)</b></li> <li>※章入替により「全部改正」</li> <li>■まちづくり条例一部改正(2012,2014,2015)</li> </ul>	<div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">           新制度検討         </div>
開発事業条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■宅地開発等指導要綱(1968)</li> <li>■中高層建築物建設指導要綱(1972)</li> <li>■開発許認可事務受任(1982)</li> <li>■開発事業指導要綱(1981)</li> <li>■ワンルーム建築物に関する指導基準(1988)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■開発事業等における手続及び基準等に関する条例(2002)</li> <li>■開発事業条例一部改正(2005,2006,2008,2009)</li> <li>■葬祭場の設置等に関する指導要綱(2008)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<b>開発事業条例一部改正(2011,2012,2014,2015,2017)</b></li> </ul>	
特定土地利用条例			<ul style="list-style-type: none"> <li>■墓地造営に関する指導要綱(2004)</li> <li>■動物霊園の設置に関する指導要綱(2005)</li> <li>■コイル・キングの設置等に関する指導要綱(2008)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■<b>特定土地利用条例(2011)</b></li> <li>■特定土地利用条例一部改正(2017)</li> </ul>	

- **平成23年(2011年)**には、**開発に関する条例の総体的な見直し**を行った。
- 令和3年(2021年)3月に「土地利用調整制度の見直し骨子」(以下「見直し骨子」という。)を作成しました。
- 市民意見募集やまちづくり審議会等でいただいた意見を踏まえ、見直し骨子の内容について検討を進め、令和4年(2022年)1月に「土地利用調整制度の見直し大綱」を作成しました。

## 見直しの方向性（大綱）

### （1）条例全体【まちづくり条例、開発事業条例、特定土地利用条例】

- ア まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- イ まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- ウ 手続について

### （2）地区レベルのまちづくり計画【まちづくり条例】

- ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について
- イ 新たな地区レベルのまちづくり計画の策定と運用について

### （3）開発事業への対応【開発事業条例】

- ア 大規模開発事業の対応について
- イ 技術基準について

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 「土地利用調整制度の見直し大綱」からの変更点

### (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

### (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- （仮称）新自主まちづくり協定の新設について
- （仮称）新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

### (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管

### (6) 条例改正スケジュール

### (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

下表の内容について、令和4年（2022年）1月に策定した「土地利用調整制度の見直し大綱」の方針に沿った形で、一部を変更し、条例改正を行います。

大 綱	変 更 後
<p>(1)大綱P10～11 3(2)ア 多様な地区レベルのまちづくり計画 「<u>(仮称) 地区まちづくり計画</u>」の新設</p>	<p>(1)大綱P10～11 3(2)ア 多様な地区レベルのまちづくり計画 「<u>(仮称) 新自主まちづくり協定</u>」の新設</p>
<p>○「自主まちづくり計画」と「地区計画」の中間の制度として、実効性を担保</p> <p>方 針 (ソフト) まちづくり市民団体と協議 整備計画 (ハード) <u>開発事業条例適合審査</u></p>	<p>○「自主まちづくり計画」と「地区計画」の中間の制度として、実効性を担保</p> <p>方 針 (ソフト) まちづくり市民団体と協議 整備計画 (ハード) <u>まちづくり市民団体と協議</u> 適合しない場合、<u>市の指導</u> 対象</p>
<p>○現行の「自主まちづくり協定」<u>廃止</u></p>	<p>○現行の「自主まちづくり協定」の<u>アップデート</u>版が「(仮称) 新自主まちづくり協定」</p>

市民に対する **使いやすさ・分かりやすさ** 重視

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 大綱からの変更点（概要）

## (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

## (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- （仮称）新自主まちづくり協定の新設について
- （仮称）新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

## (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管

## (6) 条例改正スケジュール

## (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

## まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について

### 開発事業条例に特定土地利用条例を統合

○特定土地利用条例の適用範囲や基準などを継承して、開発事業条例に組み込みます。

#### 開発事業条例

目的：まちづくり条例の本旨を達成するため、開発事業に関する必要な手続及び基準その他必要な事項並びに都市計画法第33条第1項第9号、第3項及び第4項の規定に基づく開発許可に係る基準を定めるもの。

第1章 総則

第2章 開発事業の手続

第3章 開発事業の基準等

※ 節の追加

第4章 公共公益施設の整備の基準等

第5章 工事、検査、管理及び帰属

第6章 雑則

第7章 罰則

#### 特定土地利用条例

目的：まちづくり条例の本旨を達成するため、特定土地利用に関し必要な手続及び基準その他必要な事項を定めることにより、適正な土地利用を確保するもの。

第1章 総則

第2章 特定土地利用の手続

第3章 特定土地利用の基準等

第4章 行為の施行、検査及び管理

第5章 雑則

第6章 罰則

## まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について

### 開発事業条例に特定土地利用条例を統合

○特定土地利用条例の適用範囲や基準などを継承して、開発事業条例に組み込みます。

### 開発事業条例（改正後）

目的：まちづくり条例の本旨を達成するため、開発事業に関する必要な手続及び基準その他必要な事項並びに都市計画法第33条第1項第9号、第3項及び第4項の規定に基づく開発許可に係る基準を定めるもの。

#### 第1章 総則

#### 第2章 開発事業の手続

#### 第3章 開発事業の基準等

##### 第1節 開発事業の基準等

##### 第2節 斜面地建築物の建築及び特定斜面地における宅地造成の基準

##### 第3節 指定建築物の基準

##### **第4節 特定土地利用の基準（※）**

#### 第4章 公共公益施設の整備の基準等

#### 第5章 工事、検査、管理及び帰属

#### 第6章 雑則

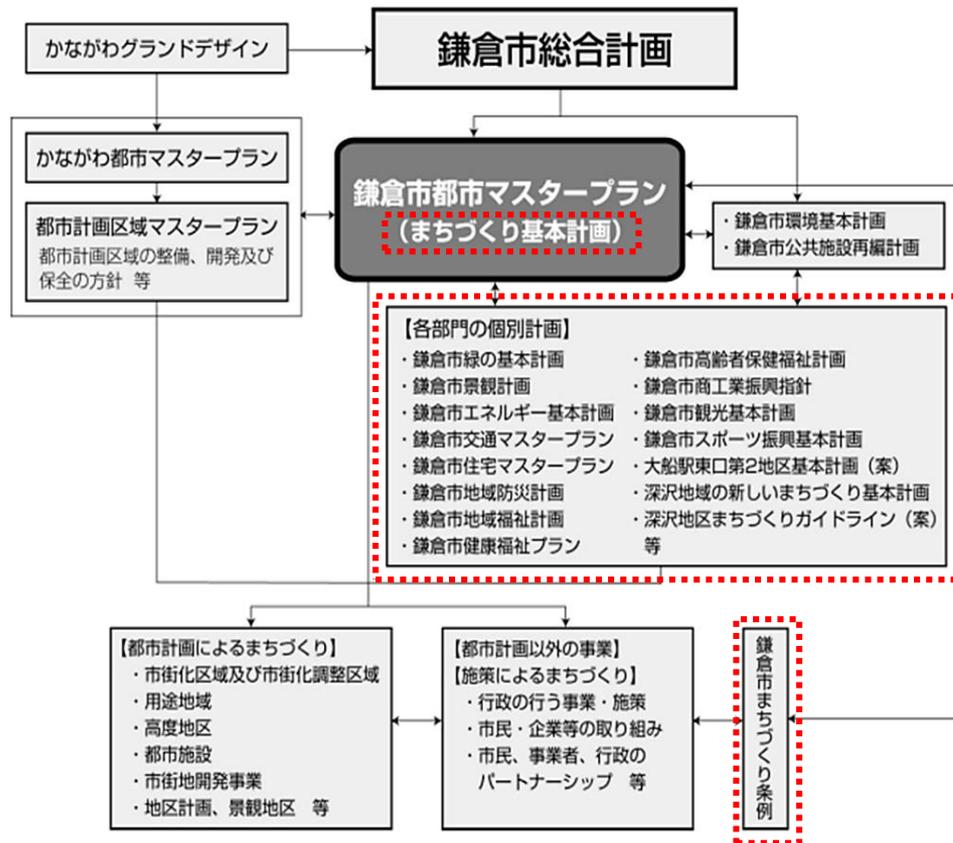
#### 第7章 罰則

#### ※開発事業条例（用語の定義）

開発事業とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法第2条第13号に規定する建築又は**特定土地利用**をいう。

## まちづくり基本計画（都市マスタープラン）条例上の位置づけについて

現行のまちづくり条例に規定するとおり、「本市におけるまちづくり基本計画」を「都市マスタープラン」として、まちづくり基本計画（都市マスタープラン）の実現を図るために、土地利用の誘導・調整を行うことを条文上明確にします。



### まちづくり基本計画【現行】

- 市長は、まちづくりの基本理念にのっとり、まちづくりについての基本的な計画として、鎌倉市都市マスタープランを定めるものとする。（第9条）

### 例) 自主まちづくり計画

#### 【現行】

- まちづくり市民団体は、自主まちづくり計画を定めるに当たっては、**市が実施する施策と調和**させるよう努めなければならない。

#### 【変更案】

- まちづくり市民団体は、自主まちづくり計画を定めるに当たっては、**都市マスタープラン及びまちづくりについての個別計画の内容を反映させるものとする。**

## 手続きについて

### まちづくり条例に基づく中規模開発事業の一部の手続を開発事業条例に移行

○現在、まちづくり条例で1回、開発事業条例で1回の合計2回行っている標識設置の手続を、事業区域面積300㎡～2,000㎡未満（まちづくり条例における説明会開催要件のないもの）の開発事業については、開発事業条例に一本化することで、**手続の重複の解消及びわかりやすいフローになるよう改善**します。

#### ■ 現行条例における計画周知の手続

事業区域面積	まちづくり条例	開発事業条例
2,000㎡以上	届出 → 標識 → 説明会 → 意見書 見解書	申出 → 相談 → 標識 → 説明 → 審査
500㎡～ 2,000㎡未満	届出 → 標識 → [長横線]	申出 → 相談 → 標識 → 説明 → 審査
300㎡～ 500㎡未満	届出 → 標識 → [長横線]	申出 → 相談

#### ■ 改正条例における計画周知の手続

事業区域面積	まちづくり条例	開発事業条例
2,000㎡以上 <b>(現行のまま)</b>	届出 → 標識 → 説明会 → 意見書 見解書	申出 → 標識 → 相談 → 説明 → 審査
500㎡～ 2,000㎡未満	<del>届出 → 標識 → [長横線]</del> <b>(開発事業条例へ包含)</b>	申出 → 標識 → 相談 → 説明 → 審査
300㎡～ 500㎡未満	<del>届出 → 標識 → [長横線]</del>	申出 → 標識 → 相談 → 審査

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 大綱からの変更点（概要）

## (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

## (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- （仮称）新自主まちづくり協定の新設について
- （仮称）新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

## (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理

## (6) 条例改正スケジュール

## (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

## (仮称) 新自主まちづくり協定の新設について

## 【背景（大綱 P10~11）】

- 現在、鎌倉市における主な地区レベルのまちづくりの計画は、「自主まちづくり計画」、「自主まちづくり協定」、「地区計画」の3種類がある。
- 都市計画法で定める**地区計画**は、建築物の高さなどを制限条例で規定することにより、拘束力のある基準となるが、策定に時間や労力が掛かり、定めることのできる内容が限られているなど、策定するにはハードルの高いものとなっています。
- このため、一定の地区における住環境の保全を主な目的として、地区計画策定の第一歩となるよう、まちづくり条例に「**自主まちづくり計画**」を定めているが、自主まちづくり計画は市民団体が運営する、地域の決め事であるため、各地区により計画の熟度や運用に差があることや実効性が伴わない、といった課題があります。
- 自主まちづくり計画の充実を図るため、平成23年(2011年)の条例改正において「**自主まちづくり協定**」を新たに定め、地区内で開発事業等を行う際に、届出を要することとしましたが、実効性については、届出と指導のレベルである一方、協定締結までの工程は長く、住民の3/4以上の合意を得て自主まちづくり計画を策定し、さらに権利者等の2/3以上の合意を得て協定締結となるため、現時点で、協定の締結は1地区にとどまり、十分な活用が図られていない状況となっています。

## （仮称）新自主まちづくり協定の新設について

「（仮称）新自主まちづくり協定」は、定めたルールのうち、「建築等に関する基準」を市の指導対象とします。「自主まちづくり計画」に比べ市民と市の協働により計画を運用できるメリットがあり、また、都市計画法で定める「地区計画」よりもルールを幅広く設定できる特徴があります。事業者に市民団体との協議を義務付け、対話の場を確保しています。

	地区計画	新 （仮称）新自主まちづくり協定	自主まちづくり計画
根拠法令	都市計画法	新まちづくり条例	まちづくり条例
目的	住環境の保全と創出、市街地整備	地域のまちづくり、住環境の保全と創造	住環境の保全と創出
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画内容を建築制限条例に定めることで、建築基準法に基づく建築確認の審査対象となり、計画内容実現を担保できる。</li> <li>● 一方で、条例に定めることのできる規定が限定されており、計画策定の難易度が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築等の基準について、適合していない計画は市の指導対象とする。</li> <li>● 事業者には市民団体との協議を義務付け。</li> <li>● 市の関与が増える分、自主まちづくり計画よりも計画策定の難易度は高いが、計画内容は、地区計画より範囲が広く、まちづくり全般を扱う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法的拘束力は弱いですが、市民団体が自主的にまちづくりを行うために計画を策定し、自らで運営を行う自由度の高いまちづくり計画の規定である。</li> <li>● 地区計画、（仮称）新自主まちづくり協定よりも、計画策定の難易度が低い。</li> </ul>
実効性	◎ 建築確認の審査	○ 市が指導 (建築等に関する基準のみ)	△ 市民団体による運営
計画策定の初動	まちづくり市民団体、行政、事業者	まちづくり市民団体	まちづくり市民団体
計画策定の同意率	権利者の2/3以上	権利者の2/3以上	住民の3/4以上
計画策定の支援	あり	あり	あり
開発事業計画に対するまちづくり条例の対応	なし	計画と調和させるよう努めなければならない	計画と調和させるよう努めなければならない
確認申請時の対応	審査	なし	なし
計画の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● なし</li> <li>● 計画変更する場合は、当初と同じ手続を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有効期限あり</li> <li>● 定期的な活動報告</li> <li>● 計画変更に対応(軽微な変更規定あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期的な活動報告</li> <li>● 計画変更に対応</li> </ul>

現行のまちづくり条例に規定する「自主まちづくり協定」の制度については、5年間の有効期間終了後は継続しません。

## (仮称) 新自主まちづくり協定の新設について

アップデート内容

	自主まちづくり協定	(仮称) 新自主まちづくり協定
根拠法令	まちづくり条例	新まちづくり条例
目的	住環境の保全と創出	<u>地域のまちづくり</u> 、住環境の保全と創造
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自主まちづくり計画のうち、土地利用の制限に関する事項について、市長と協定を締結。市の指導対象とする。</li> <li>●事業者に市民団体との協議を義務付け（土地利用の制限に関する事項のみ）。</li> <li>●協定締結には、自主まちづくり計画を策定していることが前提。自主まちづくり計画とセットで、まちづくり全般を扱う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築等の基準について、適合していない計画は市の指導対象。</li> <li>●事業者に市民団体との協議を義務付け。</li> <li>●<u>策定・提案にあたって、自主まちづくり計画の策定義務なし（ワンストップで提案できる）</u>。</li> <li>●自主まちづくり計画の柔軟性と自主まちづくり協定の実効性合わせもった<u>ハイブリット制度</u>。</li> <li>●<u>これ1つで、まちづくり全般を扱う</u>。</li> </ul>
実効性	○ 市が指導（土地利用制限に関する事項のみ） 市民団体との協議義務（土地利用制限に関する事項のみ）	○ 市が指導（建築等に関する基準のみ） <u>市民団体との協議義務（すべて）</u>
計画策定の初動	まちづくり市民団体	まちづくり市民団体
計画提案の同意率	権利者の2/3以上	権利者の2/3以上
計画策定の支援	あり	あり
開発事業計画へのまち条例の対応	計画と調和させるよう努めなければならない	計画と調和させるよう努めなければならない
確認申請時の対応	なし	なし
計画の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>●5年間の有効期限あり</li> <li>●定期的な活動報告</li> <li>●計画変更に対応（軽微でも権利者の2/3以上の同意要）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●5年間の有効期限あり</li> <li>●定期的な活動報告</li> <li>●計画変更に対応<u>柔軟</u>に対応（<u>軽微な変更規定あり</u>）</li> </ul>

(仮称) 新自主まちづくり協定の新設について

## 【計画書例】

### 〇〇新自主まちづくり協定

#### (仮称) 新自主まちづくり協定の方針

##### 【まちのコンセプトや生活環境のルール】

- 低層でゆとりあるまちを目指す。
- 駐車場を設ける場合は道路に面してできる限り植栽を行う。
- 空地は定期的に草取りや清掃など管理を行う。  
など

#### (仮称) 新自主まちづくり協定の 建築等整備計画

##### 【建築物や工作物の建て方のルール】

- 壁面後退は道路から○m、隣地境界から△m
- 建築物の高さの最高限度 □m
- 建築物の階数
- ワンルーム建築物の設置について
- 緑化率は敷地の◇%

など

## 【方針】

- 運営主体は「まちづくり市民団体」
- 定性的な内容を記載できる
- まちづくり市民団体との協議を義務付け

## 【建築等整備計画】

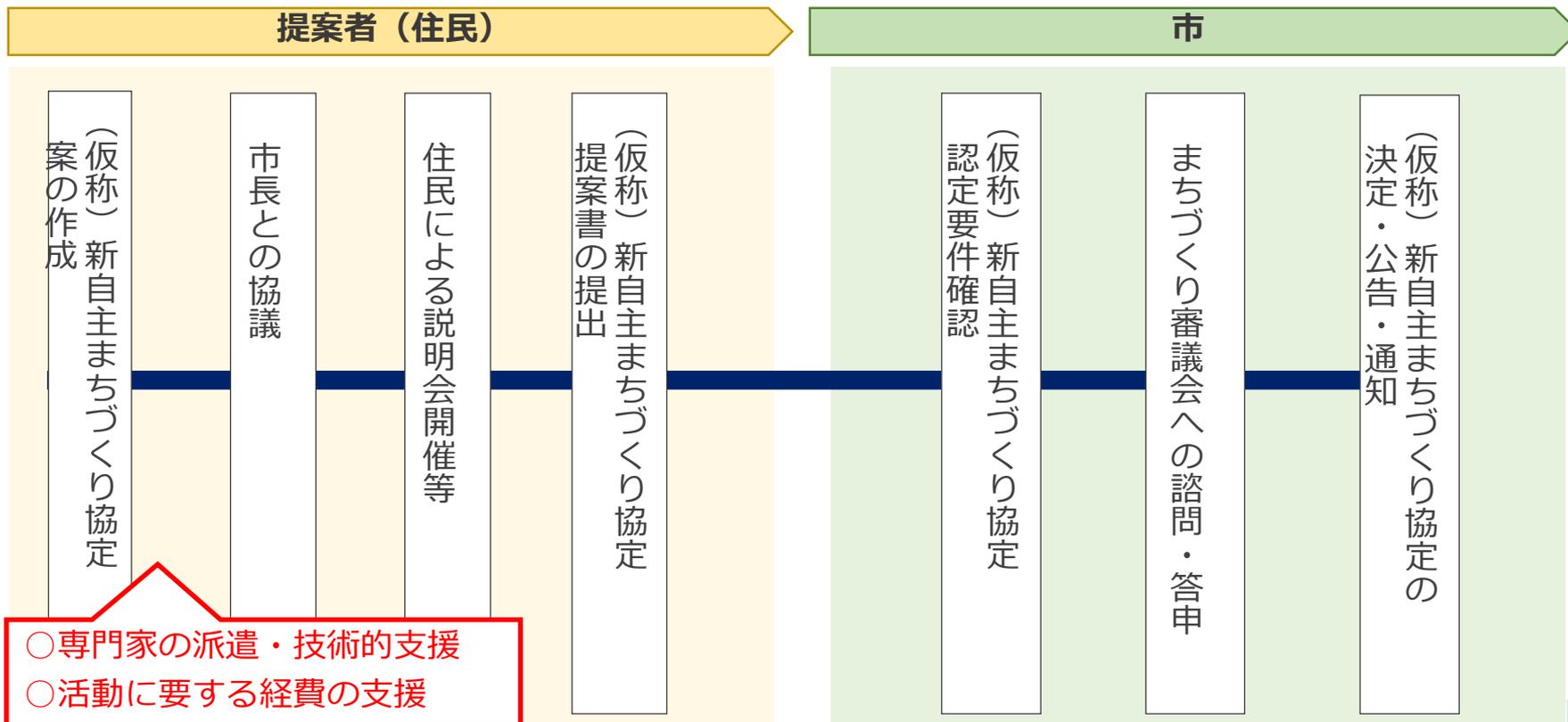
- 運営主体は「まちづくり市民団体・市」
- 定量的な内容を記載できる
- まちづくり市民団体との協議を義務付け
- 整備計画について、適合していない場合は、市が指導する
- 定める項目は以下のとおり
  - ・建築物の用途の制限
  - ・建築物の敷地面積等の最低限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
  - ・建築物の階数に関する事項
  - ・建築物の形態又は色彩の制限
  - ・緑化に関する事項
  - ・塀・垣根・柵の高さ、位置、形状又は材料の制限
  - ・看板や広告物の大きさ・色彩の制限
  - ・盛土・切土の制限

## (仮称) 新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について

### 1 (仮称) 新自主まちづくり協定の策定方法

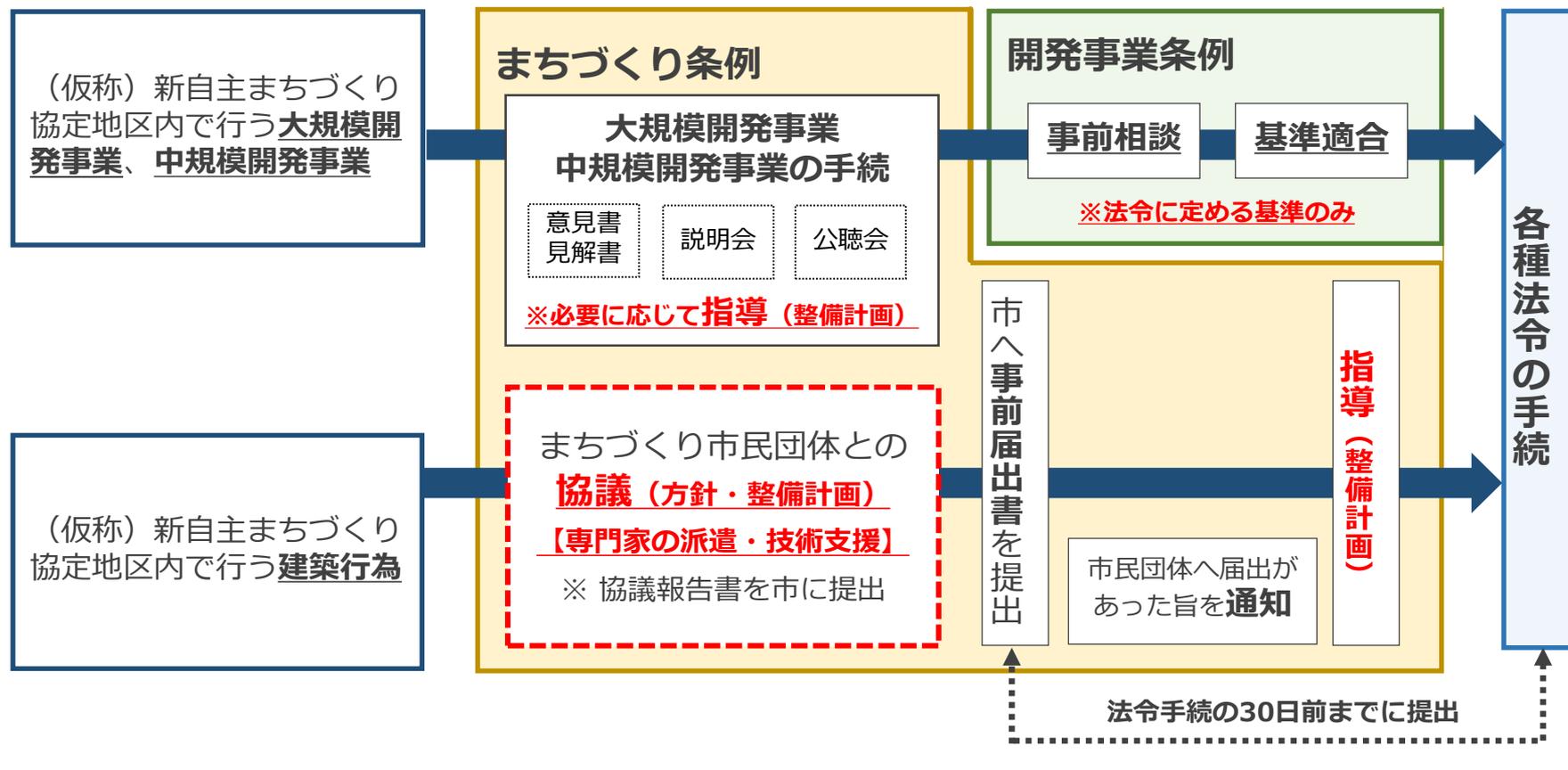
- (1) 策定主体 住民（まちづくり市民団体及び土地所有者等の権利者）
- (2) 策定目的・内容 地域のまちづくり、住環境の保全と創造
- (3) 策定区域 区域の面積が**3,000㎡以上**であり、かつ、**一団のまとまりのある土地**

### 2 (仮称) 新自主まちづくり協定の策定の流れ



(仮称) 新自主まちづくり協定の策定方法及び運用について

3 (仮称) 新自主まちづくり協定 策定後の地区内における開発事業の運用方法



## 大規模開発事業の対応について

## 【背景（大綱 P 14~15）】

- 大規模開発事業（主に開発事業に係る土地の面積が5,000㎡以上のもの）を行う開発事業者は、**大規模土地取引行為の日等の4か月前までに土地利用の方針を示す届出書を提出**することとなっています。また、市は、事業計画等の公告や縦覧等を行うことのほか、開発事業者に対して、助言・指導を行うことができることとなっています。
- こうした大規模開発事業の手続は、土地利用の方針段階で行うことを目的としていますが、時代の変化に伴い、開発事業者は、事業計画を見極めた上で、届出を行うケースが多く、その場合、**市からの助言・指導に対応するための計画変更を行う余地が少なく、適切な土地利用の誘導を行うことが困難**となります。
- また、こうした大規模開発事業の手続には平均9か月もの時間を要するため、特に、既存の工場、学校及び社寺等の大規模用地について、**従前の土地利用目的から変更のない増築等**の場合、各条例で必要とする整備内容が事業計画に見合わず、**事業の維持及び拡大に支障をきたす**場合があります。

## 大規模開発事業の対応について

### 【大綱】

- 1 大規模開発事業における土地利用の誘導・調整について、実効性を高めるために規定の一部を改正します。



### 大規模開発事業の届出時期

大規模開発事業の届出時期を「大規模土地取引行為の日又は開発事業条例第13条に規定する事前相談に係る書面の提出をする日のうちいずれか早い日の4月前まで」としていたものを「当該開発事業に係る計画の変更可能な時期まで」に改めることにより、開発事業の構想段階に提出することを規定します。

## 大規模開発事業の対応について

### 【大綱】

- 2 既存の大規模用地(工場等)について、計画的に土地利用を更新する場合の規定を設けます。



### 大規模開発事業の手続

既存の工場、学校及び社寺等の大規模用地について、従前の土地利用目的から変更のない増築等の場合であっても、現行条例では手続に平均9か月もの時間を要するが、改正により、周辺環境への影響が少ない計画であることなど、一定の条件を満たした計画については、「中規模開発事業」とみなして手続を行う規定を設けます。

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 大綱からの変更点（概要）

## (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

## (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- 地区まちづくり計画の新設について
- 地区まちづくり計画の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

## (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理

## (6) 条例改正スケジュール

## (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

## 技術基準について

### 【背景（大綱P16～20）】

- 開発事業条例の技術基準については、開発指導要綱を踏襲したものとなっており、条例化に伴い、都市計画法に基づく開発許可基準の強化規定を盛り込み、市独自の規定と複合したものとなっています。都市計画法等に基づき、法定都市計画や委任規定として定めることのできる事項について、改めて整理する必要があります。
- また、一区画当たりの敷地面積や中高層共同住宅の戸数等、開発事業条例制定（平成14年（2002年））以降、数値基準の見直しを行っていない規定については、社会情勢やライフスタイルの変化等に対応しているか検証する必要があります。
- さらに、気候変動の影響による水害などへの備えに加え、脱炭素型まちづくりの実現に向けて、対応が求められています。

## 技術基準について

### 【大綱】

#### 1 地域の特色に配慮した基準

#### (1) 商業系地域における開発事業について、次のとおり規定します。

- まちづくり空地の面積を敷地面積から控除して緑化率を適用することとします。
- 建築物の庇等の下部について、先端から1メートル以内の部分を緑化地の面積に算定できるものとする。
- 良好な景観を創出する接道緑化を施す場合は、緑化地面積の算出においてインセンティブを受けられる規定を設けます。
- 大船駅周辺の商業系用途地域における中高層共同住宅の戸数密度の上限を引き上げます。

## 技術基準について

## 【大綱】

## 2 中高層共同住宅の戸数関連

ライフスタイルの多様化に対応するため、大船の地域における交通や生活の利便性が高い商業系地域について、次のとおり戸数密度の基準を緩和します。

- 国勢調査結果の世帯類型・世帯人員別一般世帯数から、鎌倉市では世帯人員が2人及び3人の世帯が主要な構成要素となっていることが分かります。
- 戸数密度の算定に用いる住生活基本計画における居住面積水準について、従前の基準は75㎡を用いて算定していたところ、総世帯数における2人世帯の占める割合を踏まえ、65㎡を用いて算定した場合の戸数密度を考慮することとします。

これらを踏まえ、改正基準を下表のとおりとします。

地域等	現行基準	65㎡を用いた場合	改正基準
近隣商業地域で容積率200%の地域	240戸以下	280戸以下	<b>255戸以下</b>
商業地域	335戸以下	390戸以下	<b>360戸以下</b>

## 技術基準について

### 【大綱】

#### 3 共同住宅の駐車場附置関連

条例の規定により建築された共同住宅において使用されない駐車スペースが増加していること、近年の自家用乗用車の世帯当たりの普及台数が低下している状況、カーシェアリングの増加等を鑑み、共同住宅の附置義務台数の基準を緩和します。

- 平成27年から平成31年までの間に条例の規定により建築された共同住宅を対象に実態調査を行った結果から、現在も引き続き確保されている台数は当初確保台数の約76%であることが分かりました。
- 鎌倉市並びに周辺の藤沢市及び逗子市の自家用乗用車の世帯当たりの普及台数の推移を見ると、3市とも平成22年から令和2年にかけて徐々に低下していることが分かります。

(平成22年：0.7台/世帯、令和2年：0.6台/世帯)

これらを踏まえ、改正基準を下表のとおりとします。

建築物の用途等	現行基準	改正基準
共同住宅（ワンルーム形式の住戸を除く）	戸数×10/10以上の台数	戸数×7/10以上の台数

## 技術基準について

## 【大綱】

## 4 雨水貯留施設関連

雨水貯留型については、近年の計画降雨を超える状況を勘案し、さらに雨水流出を抑制する必要があるため、現行基準で3,000m<sup>3</sup>以上の開発事業の場合に整備しているところを1,000m<sup>3</sup>以上の開発事業から適用することとします。

また、雨水浸透型については、1,000m<sup>3</sup>未満の開発事業の開発事業の場合の技術基準を追加規定します。

これらを踏まえ、改正基準を下表のとおりとします。

雨水流出を抑制する施設	事業区域面積	現行基準	改正基準
雨水貯留型	<b>0.1ha以上0.3ha未満</b>	—	<b>400m<sup>3</sup>以上</b>
	0.3ha以上0.5ha未満	500m <sup>3</sup> 以上	改正なし
	0.5ha以上1.0ha未満	600m <sup>3</sup> 以上	改正なし
	1.0ha以上	800m <sup>3</sup> 以上	改正なし
雨水浸透型	<b>0.03ha以上0.05ha未満</b>	—	<b>浸透柵等を設置すること。</b>
	0.05ha以上 <b>0.1ha</b> 未満	—	<b>技術的細目の規定による。</b>

## 技術基準について

### 【大綱】

#### 5 緑化関連

- 植栽後の維持管理について規定します。
- 別途、風致地区制度において緑化規定がある区域を対象外とします。
- 市街化調整区域又は保全対象緑地が含まれる場合において既存緑地の一部を保全する規定は運用上の課題があるため削除します。
- 学校等、建築物の用途による理由により、敷地に対して一律の緑化率を適用することが困難であって、500㎡以上の敷地で予定建築物の建蔽率が50%未満である場合は、当該建築物の規模に応じたみなし敷地面積に対して緑化率を適用する規定を設けます。
- まちづくり空気を設けた場合は、当該面積を敷地面積から控除して緑化率を適用する規定を設けます。
- 施行規則に以下の規定を設けます。
  - 樹種及びその配置に関する配慮事項を規定します。
  - 既存の樹木を保全する場合のインセンティブを規定します。
  - 商業系地域における緑化の緩和措置を規定します。

## 技術基準について

## 【大綱】

## 6 公園関連

- 公園、緑地等の設置を要する開発事業を都市計画法第29条による開発許可を要する開発行為に限定します。また、これに伴い公園整備協力金の規定を削除します。
- 公園、緑地等の設置を要する事業区域の面積の最低限度について、これまで0.3ヘクタール以上としていたところ、大船駅周辺の地域に限っては0.5ヘクタール以上に引き上げます。

地域	公園、緑地等を設置する事業区域面積
全ての地域	0.3ha以上



地域	公園、緑地等を設置する事業区域面積
大船駅周辺の地域	0.5ha以上
上記以外の地域	0.3ha以上

- 事業区域の面積が5ヘクタール以上の開発事業において公園、緑地等を設置する場合の基準を新たに規定します。
- 都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの規定により公園、緑地等の設置を要さないことを判断する基準を別に定めます。

## 技術基準について

### 【大綱】

#### 7 道路関連

##### ① 「至る道路」の適用範囲

事業区域から「所定の道路」※に至るまでの経路（いわゆる「至る道路」）の規定において、公的機関が所有する道で、一般の通行の用に供しており、道路管理者等が管理協定等により表面管理している場合は、**道路法第2条第1項及び建築基準法第42条の規定による道路でなくても「至る道路」として取扱うよう基準を緩和します。**

##### ② 「所定の道路」における「幅員」、「分散」、「待機」及び配置等

「所定の道路」における「幅員」を規定するとともに、「分散」、「待機」及び「一定区間」に係る道路配置や延長等の基準を、それぞれ次のとおり新たに定義します。

幅員：至る道路に要求される幅員以上であること。

分散：至る道路と平面で交差する箇所から延長35m以上の位置にある幅員4m以上の道路と平面で交差する箇所までの区間において、規定する幅員を有する道路であって、行き止まり道路でないこと。

待機：至る道路と平面で交差する箇所から延長12m以上の区間において、規定する幅員を有する道路であること。

配置：1方向以上において、分散できる道路が配置されていること。

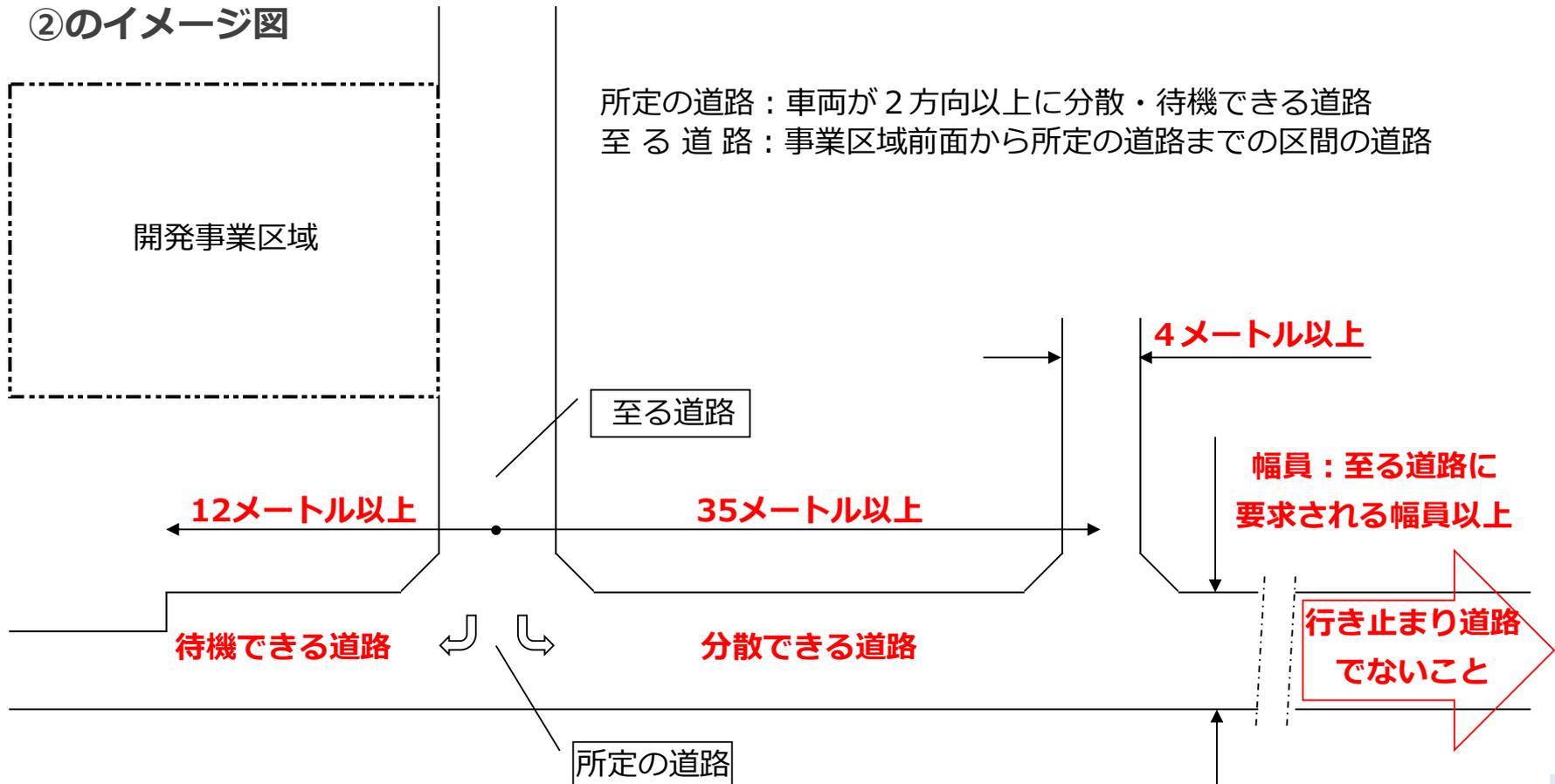
※所定の道路：車両が2方向以上に分散及び待機できる道路

## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

## ②のイメージ図



## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

## ③ 主要な出入口が接する前面道路以外の道路の幅員等

現行条例では、予定建築物の敷地が2以上の道路に面している場合において、主要な出入口が接する前面道路以外の道路の幅員を他方の幅員以上となるように道路状に整備するよう規定（第46条第3号）していますが、事業者に対して過大な負担となる場合があること、整備した部分の管理主体が明確でないこと等を踏まえ、**車両の出入口の有無、予定建築物の用途、事業区域面積に応じた幅員基準を新設するとともに、道路として帰属を受けるよう基準を改正します。**

改正基準① (車両の出入口 <b>有</b> の場合)	戸建て住宅	共同住宅 (2階建以下)	中高層共同住宅	特定用途建築物	左記以外
500～ 1,000㎡	4メートル	4メートル	4メートル	4メートル	4メートル
1,000～ 3,000㎡		4.5メートル	5メートル	5メートル	4.5メートル
3,000～ 10,000㎡	4.5メートル	5.5メートル	6メートル	6メートル	5.5メートル
10,000㎡ ～	6.5メートル	6.5メートル	6.5メートル	6.5メートル	6.5メートル

改正基準② (車両の出入口 <b>無</b> の場合)	中高層共同住宅	特定用途建築物	住宅及び特定用途建築物以外
500～ 3,000㎡	4メートル	4メートル	4メートル
3,000㎡～	4.5メートル	4.5メートル	4.5メートル

## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

## ③イメージ図

改正基準①で  
規定する幅員以上



改正基準②で  
規定する幅員以上

## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

## ④ 「至る道路」の幅員基準の特例

現行条例では、至る道路の幅員基準に適合しない場合の特例を規定（条例第46条の2）していますが、事業用途及び事業規模を踏まえ、周辺道路における交通負荷に支障ない範囲で、当該規定を緩和します。

## ア 予定建築物の用途が戸建住宅の場合又は単体的な開発事業の場合

「1箇所あたり10メートル以下であり、かつ、全延長の1割以下」を、「1箇所あたり20メートル以下であり、かつ、全延長の2割以下」とします。

また、戸建住宅に加え、単体的な開発事業の場合における予定建築物の用途、事業区域面積に応じた至る道路の幅員基準を満たさない箇所の最低幅員基準を新設します。

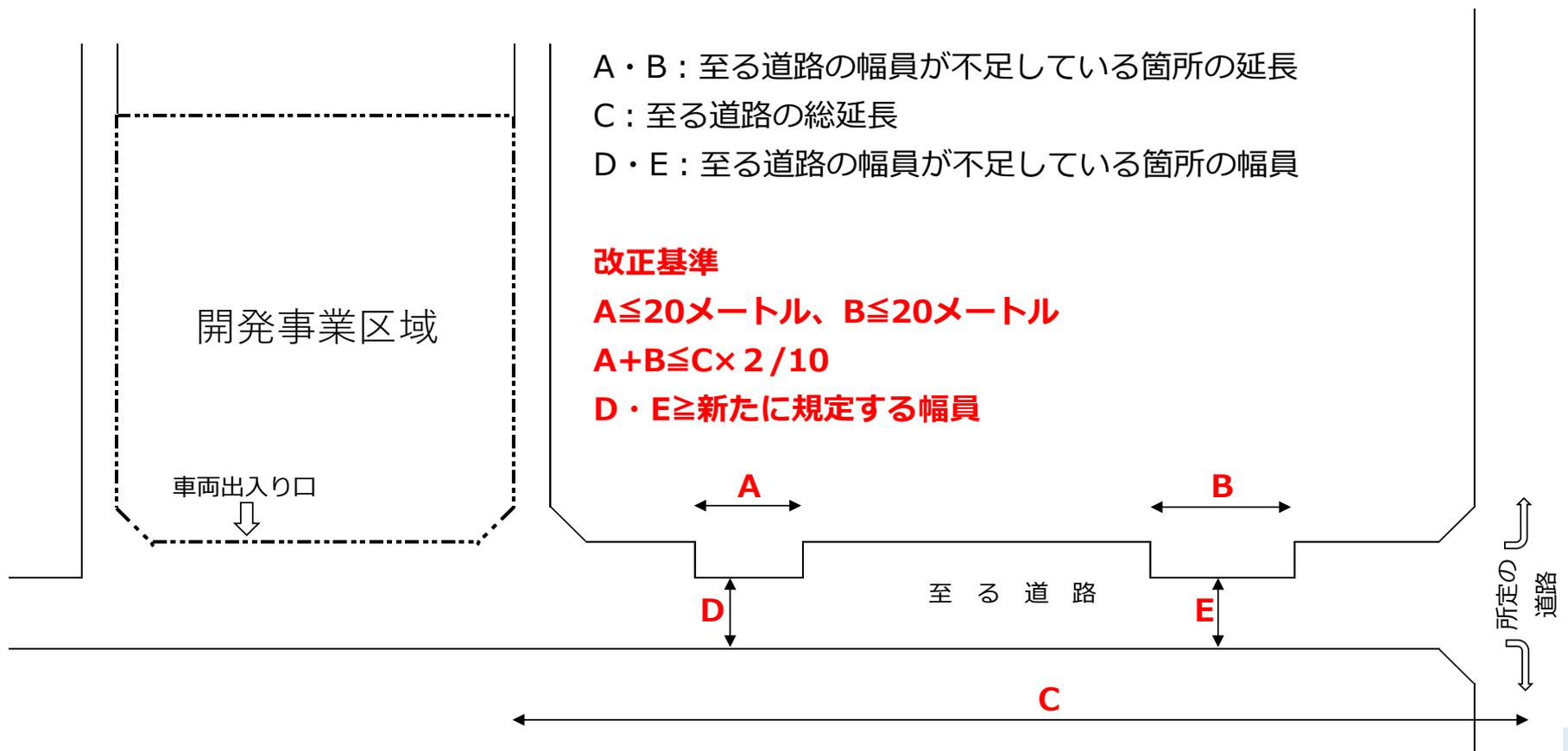
次図D・Eの幅員基準	戸建て住宅	共同住宅 (2階建以下)	中高層共同住宅	特定用途建築物	左記以外
500～ 1,000㎡	現行条例別表第15備考2による。		3メートル	3メートル	3メートル
1,000～ 3,000㎡	3メートル	3.5メートル	4メートル	4メートル	3.5メートル
3,000～ 10,000㎡	3.5メートル	4.5メートル	5メートル	5メートル	4.5メートル

## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

## ④アのイメージ図



## 技術基準について

### 【大綱】

#### 7 道路関連

##### イ 都市計画法第29条の規定による開発許可が不要な既存工場又は神社仏閣の増築等の場合

その土地で継続して操業し続けている既存工場の、従前と同一敷地における増築又は引き続き従前の土地利用を目的とした建て替えであって、車両の主要な出入口が変わらない場合は、周辺道路における交通負荷の影響要素に変更が生じないため、**既存道路幅員で足りること**とします。

また、神社仏閣の増築等においても、同様に周辺道路に与える交通負荷が増大しない用途として、従前と同一敷地における用途不可分な建築を行う場合は**既存道路幅員で足りること**とします。

##### ⑤ 公益上必要な建築物の道路幅員

都市計画法において「公益上必要な建築物」として規定されている用途のうち、不特定多数の利用が想定されず、周辺道路における交通負荷が増大しない用途（第一種低層住居専用地域に建築可能な用途）について、至る道路及び前面道路の規定を緩和します。

選定用途と幅員基準は別表のとおり。

## 技術基準について

## 【大綱】

## 7 道路関連

選定用途	幅員基準		選定用途	幅員基準			
	～1ha	1ha～		～1ha	1ha～		
幼稚園	【現前面】 4.5～12m		介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	【現前面】 4.5～9m	【現前面】 9or12m		
小学校	【現至る】 4～6.5m		介護老人保健施設				
中学校			介護医療院				
義務教育学校(小中一貫校)	【改前面】		小規模多機能型居宅介護				
高等学校	4.5～9m		認知症対応型共同生活介護				
中等教育学校(中高一貫校)	【改至る】		地域密着型特定施設入居者生活 介護				
特別支援学校	4m		定期巡回・随時対応型訪問介護 看護				
保育所	【現前面】 4.5～9m	【現前面】 9or12m	看護小規模多機能型居宅介護 (複合型サービス)			【改前面】 4.5～6m	【改前面】 9m
児童厚生施設(児童館)	【現至る】	【現至る】	介護予防小規模多機能型居宅介護			【改至る】 4m	【改至る】 6m
児童養護施設	4or5.5m	6.5m	介護予防認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)				
障害児入所施設	【改前面】	【改前面】					
学童保育施設	4.5～6m	9m					
児童家庭支援センター	【改至る】	【改至る】					
診療所	4m	6m					
助産所							

## 技術基準について

### 【大綱】

#### 7 道路関連

#### ⑥ 事業区域周辺の交通負荷に関する周辺住民への説明等

開発事業による、条例で規定する「至る道路」以外の事業区域周辺の道路における車両交通量の増加について、周辺住民等が説明を求める場合は、事業者は円滑な交通に配慮する想定経路等を計画し、具体的かつ分かり易く説明し、理解を得るよう努めなければならない規定を新設します。

### 【大綱】

#### 8 開発事業区域等における維持管理について

- 開発事業に係る手続中は、工事着手の有無に関わらず、開発事業区域を開発事業者が適切に管理しなければならないとする努力義務規定を新設します。
- 開発事業完了後も、当該土地において建築行為に着手するまでの期間において、開発事業区域（整備した植栽を含む）を開発事業者が適切に管理しなければならないとする努力義務規定を新設します。

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 大綱からの変更点（概要）

## (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

## (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- 地区まちづくり計画の新設について
- 地区まちづくり計画の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

## (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について
  - 地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連
  - 雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理

## (6) 条例改正スケジュール

## (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

- 令和3年（2021年）3月 骨子作成
- 令和3年（2021年）4月～5月 骨子に関する意見募集
- 令和4年（2022年）1月 大綱作成
- 令和4年（2022年）1月～2月 大綱に関するパブリックコメント
- 令和4年（2022年）3月～  
令和6年（2024年）2月 条例（案）作成
- **令和6年（2024年）10月** **条例改正案の概要に関するパブリックコメント**
- 令和7年（2025年）6月 市議会定例会へ条例改正を提案
- 令和7年（2025年）7月～ 周知期間
- 令和8年（2026年）4月 施行

## (1) 土地利用調整制度見直しの背景と目的

## (2) 大綱からの変更点（概要）

## (3) 条例全体（共通事項）

- まちづくり条例、開発事業条例及び特定土地利用条例の統廃合について
- まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
- 手続について

## (4) 鎌倉市まちづくり条例の改正

- 地区まちづくり計画の新設について
- 地区まちづくり計画の策定方法及び運用について
- 大規模開発事業への対応について

## (5) 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例の改正

- 技術基準について  
地域の特色に配慮した基準／中高層共同住宅の戸数関連／共同住宅の駐車場附置関連  
雨水貯留施設関連／緑化関連／公園関連／道路関連／開発事業区域等における維持管理

## (6) 条例改正スケジュール

## (7) 意見公募（パブリックコメント）の実施概要

## （１）意見公募期間

令和6年（2024年）10月1日（火）～10月31日（木）※必着

## （２）閲覧場所

- ホームページ
- 市役所、各支所、図書館（5カ所）、鎌倉生涯学習センター

## （３）説明会の開催

第1回開催 日時：令和6年（2024年）10月11日（金）午後7時から  
場所：大船学習センター（きらら大船）第1集会室

第2回開催 日時：令和6年（2024年）10月12日（土）午前10時から  
場所：鎌倉商工会議所301会議室

## （４）意見の提出方法・提出先

電子メール・郵便・ファックス・窓口（直接）のいずれか

- 電子メール [toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp](mailto:toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp)
- 郵便・持参 〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号  
鎌倉市 まちづくり計画部 土地利用政策課（本庁舎3階）

