

土地利用調整制度の見直し大綱

令和4年(2022年)1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

目 次

1	見直しの背景と目的	P. 1
	(1) 土地利用を取り巻く全国的な状況	P. 1
	(2) 鎌倉市における土地利用調整	P. 1
	(3) 土地利用を取り巻く状況の変化	P. 2
	(4) 見直しの必要性	P. 2
	(5) 土地利用調整制度の見直しに向けて	P. 3
2	見直しの方向性	P. 5
3	見直しの内容	P. 6
	(1) 条例全体	P. 6
	(2) 地区レベルのまちづくり計画	P. 10
	(3) 開発事業への対応	P. 14
4	今後のスケジュール(予定)	P. 21

1 見直しの背景と目的

(1) 土地利用を取り巻く全国的な状況

(改正土地基本法の基本理念)

全国的な人口減少・少子高齢の進行に伴う土地利用ニーズの低下や、大都市への人口移動等を背景とした土地の所有意識の希薄等により、所有者不明の土地や管理不全の土地が増加しています。

国は、こうした状況が、生活環境の悪化、インフラ整備や防災上の重大な支障になるとして、地域の活性化と持続可能性の確保をより一層図るため、令和2年(2020年)3月公布の改正土地基本法において、基本理念に、土地の適正な「利用」、「管理」及び「取引」の確保の必要性を明示するとともに、「新たな総合的土地政策」の策定に取り組むとしています。

また、改正土地基本法に基づき同年5月に示された土地基本方針の「土地の利用及び管理に関する計画の策定時に関する基本的事項」においては、地域における土地の管理のあり方に関する構想等について検討を進めることや、防災対策及びコンパクトシティ施策と連携し、適正な土地利用の誘導を促進することなどとしています。

(2) 鎌倉市における土地利用調整

(土地利用調整に係る三つの条例)

本市の土地利用調整に係る条例は、「鎌倉市まちづくり条例」(以下「まちづくり条例」という。)、
「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(以下「開発事業条例」という。)
及び「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」(以下「特定土地利用条例」という。)の三つから成り、平成23年(2011年)の総体的見直し以降、約10年が経過しています。

(現在までの開発指導)

本市では、高度経済成長期である昭和35年(1960年)頃から、郊外に向かって無秩序な開発が行われ、市街地化が進む現象(スプロール化)の影響で、「昭和の鎌倉攻め」と呼ばれた大規模な宅地開発をきっかけに、緑地保全などの地域の課題や要請に応えるために制定した鎌倉市開発事業指導要綱(以下「開発指導要綱」という。)を基に、土地利用の調整を行ってきました。時代の変化に伴い条例制定した後は、その時々々の課題に対応するための一部改正により運用してきましたが、その精神は、緑地や住環境の保全を基本とする開発指導要綱の考え方を継承しています。

(3) 土地利用を取り巻く状況の変化

開発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、社会情勢は大きく変化し、本市の土地利用を取り巻く状況についても変化が生じています。

(既成市街地における開発事業)

開発指導要綱制定当初から課題とされていた緑地を切り開く宅地開発から、最近では、既成市街地における再開発型の開発事業が多くなり、開発事業の質的変容への対応が求められています。

(産業用地の土地利用転換及び深沢地域整備事業)

大規模工場の跡地等、産業系用地から住宅系用地への土地利用転換に伴う産業活力の低下についても課題となっています。また、鎌倉駅周辺、大船駅周辺に並ぶ第3の拠点として、深沢地域整備事業では、新たな時代を見据えた社会インフラや、多様な機能の導入による新たなまちづくりを目指すこととしており、これに対応することも求められています。

(災害対応)

また、災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進するため、巨大地震による津波被害や、気候変動の影響により多発することが懸念される、水害・土砂災害などへの対応が求められています。

(市民協働のまちづくり)

さらに、多様化する地域のニーズに対応したまちづくりを推進するために、市民との協働のまちづくりに関する仕組みを、より一層充実する必要があります。

(分かりやすい条例)

加えて、三つの条例からなる本市の土地利用調整制度の構成や関係性については、手続の煩雑さを解消し、広く市民・事業者理解される条例とする必要があります。

(4) 見直しの必要性

(目標とするまちの姿)

成熟社会に移行する中で、土地の「利用」と「管理」、SDGs、共創及び共生の視点が必要となるなど、最近の土地利用を取り巻く状況に対応するためには、従来から行ってきた画一的で保全型による土地利用規制のみならず、より細やかな観点が求められています。

また、本市が目標とするまちの姿については、第3次鎌倉市総合計画第4期基本計画（令和2年度（2020年度）から令和7年度（2025年度））において、持続可能な都市経営に向けて、SDGs、共創及び共生の視点が加わるとともに、土地利用に関しては、社会環境の変化や地域ニーズへの対応、近年多発する様々な自然災害への備えの強化などを主な取組として掲げています。

(見直しの必要性)

市・市民・事業者が、協働により、安全で豊かに暮らすことのできる生活空間を創造し、維持していくためには、これまでと同様、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」、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の目的」、「環境基本条例の理念」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ります。

(5) 土地利用調整制度の見直しに向けて

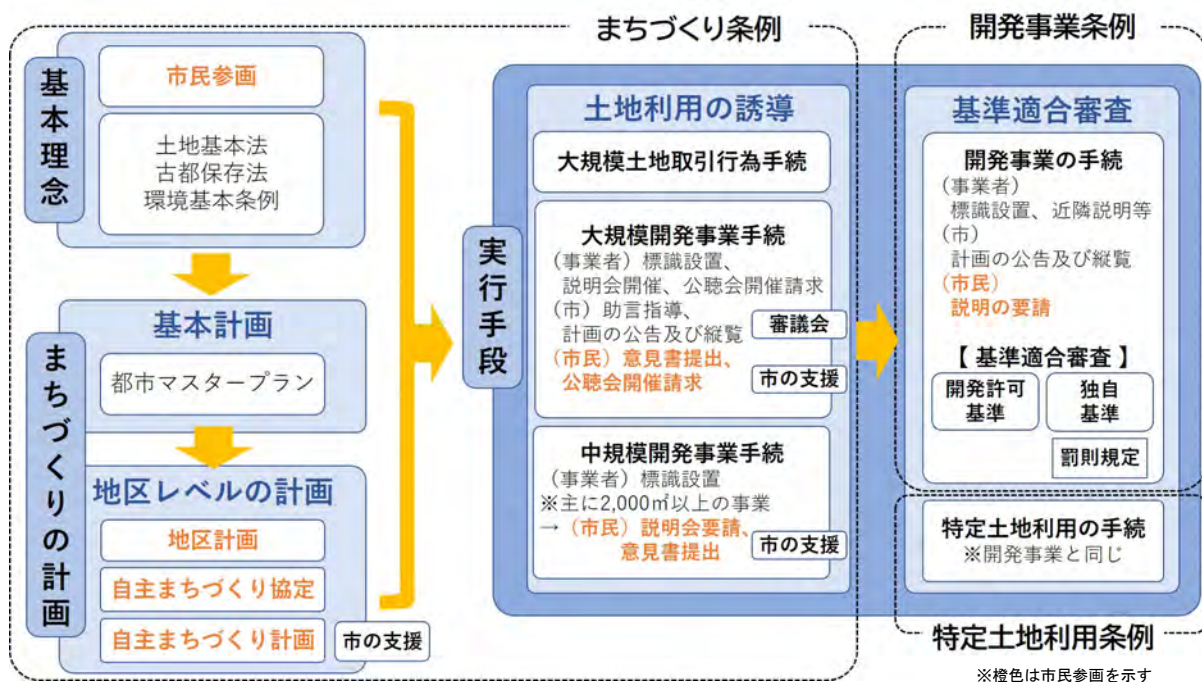
令和3年(2021年)3月に「土地利用調整制度の見直し骨子」(以下「見直し骨子」という。)を作成しました。見直し骨子については、令和3年(2021年)4月から5月にかけて市民から意見を募集するとともに、関係団体等への周知を行いました。

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。

■各条例の制定経過一覧表

	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		まちづくり条例 (1995)	まちづくり条例 一部改正 (2006) まちづくり条例 一部改正 (2008、2009)	まちづくり条例 全部改正 (2011) ※章入替により 「全部改正」 まちづくり条例 一部改正 (2012、2014、2015)	新制度
開発事業条例	宅地開発等指導要綱 (1968) 中高層建築物建設指導要綱 (1972) 開発許認可事務受任 (1982) 開発事業指導要綱 (1981) ワンルーム建築物に関する指導基準 (1988)		開発事業等における 手続及び基準等 に関する条例 (2002) 開発事業条例 一部改正 (2005、2006、2008、 2009) 葬祭場の設置等に関する 指導要綱 (2008)	開発事業条例 一部改正 (2011、2012、2014、 2015、2017)	
特定土地利用条例			墓地造営に関する 指導要綱 (2004) 動物霊園の設置に 関する指導要綱 (2005) コインパーキングの設置 等に関する指導要 綱 (2008)	特定土地利用条例 (2011) 特定土地利用条例 一部改正 (2017)	

■現行の土地利用調整制度体系図



2 見直しの方向性

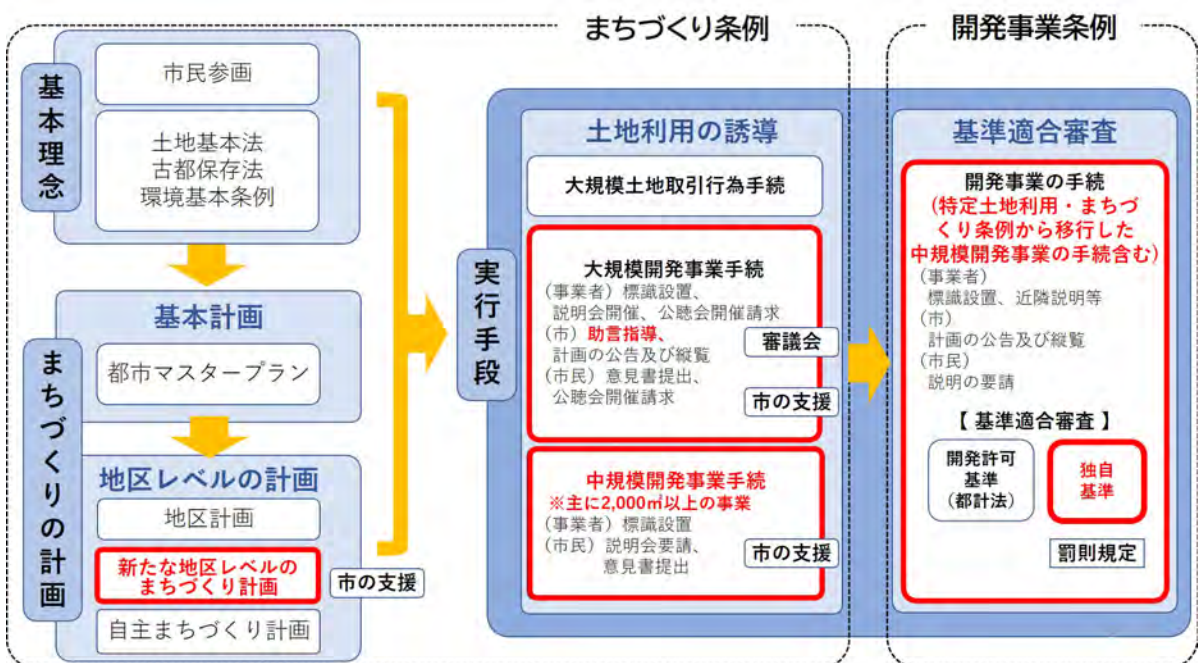
これまでの保全型の考え方を踏まえつつ、地域の特性やニーズへの対応が可能となるよう、土地利用調整制度の見直し骨子（令和3年(2021年)3月）では、次の内容を見直しの方向性としました。

- ・市、市民、事業者による協働のまちづくりの実現に向け、地区レベルのまちづくり計画について位置付けを見直す。
- ・大規模開発事業における土地利用の誘導・調整について、市長による助言指導の運用及び作成方法を見直すことにより、実効性の確保を目指す。
- ・画一的、硬直的な運用となっている技術基準について、状況に応じた対応を可能なものとする。
- ・誰もが分かりやすい条例構成と手続方法とする。

見直しの方向性を受け、以下の内容について示すこととします。

- (1) 条例全体
- ア まちづくり基本計画(都市マスタープラン)について
 - イ 手続について
- (2) 地区レベルのまちづくり計画
- 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
- ア 大規模開発事業の対応について
 - イ 地域に応じた技術基準について
 - ウ 技術基準について

■改正土地利用調整制度体系図



3 見直しの内容

(1) 条例全体

ア まちづくり基本計画（都市マスタープラン）について

【見直しの要点】

現行のまちづくり条例に規定するとおり、「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・調整を行い、開発事業条例において技術基準を定めていくことを条文上明確にします。

- ・自主まちづくり計画（地区レベルのまちづくり計画）の策定や、大規模土地取引行為の届出に対する助言にあたっては、「まちづくり基本計画」とまちづくりに関連する個別計画を反映するよう、大規模開発事業基本事項の内容については、「まちづくり基本計画」とまちづくりに関連する個別計画に整合するよう条文に明記します。
- ・現行の開発事業条例においては、関係法令等の一つとして、都市マスタープランへの適合を規定していますが、本条例の趣旨である「まちづくり条例の本旨の達成」に都市マスタープラン（まちづくり基本計画）の実現を含むため、適合項目から除外するなど、条例の構成を整理します。
- ・都市マスタープランの見直しやそれに伴うまちづくりに関連する個別計画の見直しに合わせて、適宜、技術基準を見直します。



【現状と課題】

本市のまちづくりに関する基本的な計画は、まちづくり条例第9条（まちづくり基本計画）において、都市計画法の規定により定めた都市計画の基本方針である、鎌倉市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」という。）として位置付けています。

また、まちづくり条例第10条（まちづくり施策の推進）では、都市マスタープランの実現を図るため、「土地利用についての事項」、「自然環境の保全及び回復についての事項」など、11の事項について、まちづくりについての施策を策定し、実施することとしています。

都市マスタープランでは、都市づくりの方向性などを示す基本方針を、部門別方針及び地域別方針として、より具体的に示しています。

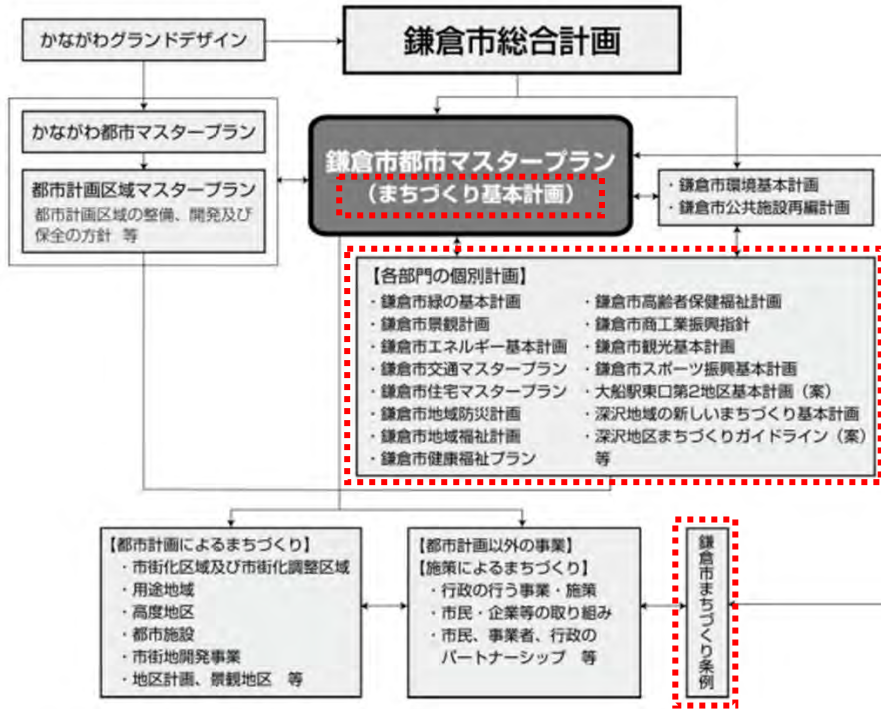
部門別方針については、まちづくり条例に規定する、まちづくり施策の11事項を、物的なまちづくりに関連する11の部門として方針を示しており、各部門の方針は、鎌倉市緑の基本計画や鎌倉市景観計画などの個別計画と関連する内容としています。

地域別方針については、市域を11地域に分け、地域ごとのまちづくりに関する考え方や方針などを示すものですが、その範囲はそれぞれの地域を重ねながら緩やかに設定しており、土地利用の規制や誘導を行う際の具体的な基準に直接つながるものではないため、個別の開発事業に対する土地利用の誘導の際に、方向性が見出しにくい場合があります。

【関連条項】

- ・都市計画法 第18条の2 市町村の都市計画に関する基本的な方針
- ・まちづくり条例 第2章 まちづくりについての施策
- 第13条 自主まちづくり計画
- 第25条 大規模土地取引行為の届出
- 第26条 大規模開発事業の基本事項の届出等
- ・開発事業条例 第1条 趣旨
- 第5条 総合計画等への適合

■ 都市マスタープランの位置付け（都市マスタープラン（平成27年9月）より抜粋）



イ 手続について

【見直しの要点】

開発事業条例に特定土地利用条例を統合します。

- ・ 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	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、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。	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1章 総則
第2章 開発事業の手続	第2章 特定土地利用の手続
第3章 開発事業の基準等 ※ 章の追加	第3章 特定土地利用の基準等
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4章 行為の施行、検査及び管理
第6章 雑則	第5章 雑則
第7章 罰則	第6章 罰則

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します。

- ・ 説明会開催要件のない中規模開発事業（事業区域の面積が主に2,000㎡未満）の手続については、まちづくり条例から移行し、開発事業条例の手続に包含することとします。

凡 例
標 識：標識設置
説明会：要請がある場合のみ行う説明会
意見書：周辺住民等からの意見書の提出
見解書：意見書に対する事業者からの見解書の提出
申 出：事前相談の申出
相 談：事前相談で確認した内容の報告
説 明：近隣住民等への説明
審 査：適合確認審査

■ 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 → ()	申出 → 相談 → 標識 → 説明 → 審査
300㎡～ 500㎡未満	届出 → 標識 → ()	申出 → 審査

■ 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	届出 → 標識 → 説明会 → 意見書 見解書 (現行のまま)	申出 → 相談 → 標識 → 説明 → 審査
500㎡～ 2,000㎡未満	届出 → 標識 → () (開発事業条例へ包含)	申出 → 標識 → 相談 → 説明 → 審査
300㎡～ 500㎡未満	届出 → 標識 → ()	申出 → 標識 → 審査

※標識設置開始時期は現行規定と同じ

土地利用調整に関わる組織を再編します。

- ・ 開発事業条例と特定土地利用条例の統合、中規模開発事業の手続を開発事業条例に移行することに伴い、条例の所管課が、技術基準の関係課とともに運用することとします。



【現状と課題】

本市の土地利用調整制度は、従来からの開発指導要綱の運用を存続させながら、平成7年(1995年)にまちづくり条例を制定したことにより、2層構造の形式となりました。その後、平成14年(2002年)に開発指導要綱を条例化し、さらに、平成23年(2011年)に、土地そのものの利用を主たる構成要素とする、墓地の造営やスポーツレクリエーション施設、コインパーキングなどの土地利用に対する手続と基準を規定する特定土地利用条例を制定したため、土地利用に関しては、三つの条例にて対応しています。そのため、開発事業等に関する手続は、土地利用の目的や事業計画の規模等により煩雑となっており、手続の段階により適用する条例も異なることとなっています。

また、開発事業等の周知については、三つの条例でそれぞれ行うことを規定しており、手続が重複している、位置付けが分かりにくい、との声があるとともに、開発事業条例については、度重なる改正により、内容が分かりにくい部分があるため、改めて条例全体を整理する必要があります。

加えて、各条例の運用についても、条例と条項により担当課が異なる場面があり、窓口対応等の円滑化に向けて、効果的な組織体制に整えることが求められています。

◆まちづくり条例（平成7年(1995年)制定）

まちづくりの基本理念、基本計画、市民参画、土地利用の誘導及び調整などを定めるもの
(担当課：土地利用政策課まちづくり政策担当、土地利用調整担当、
都市計画課都市計画担当)

◆開発事業条例（平成14年(2002年)制定）

開発事業の手続及び基準を定めるもの
(担当課：都市調整課、技術基準の関係課)

◆特定土地利用条例（平成23年(2011年)制定）

特定土地利用の手続及び基準を定めるもの
(担当課：都市調整課、都市計画課交通政策担当、土地利用政策課まちづくり政策担当、
技術基準の関係課)

【関連条項】

まちづくり条例、開発事業条例、特定土地利用条例 全て

(2) 地区レベルのまちづくり計画

ア 多様な地区レベルのまちづくり計画について

【見直しの要点】

地区レベルで目指すまちづくりの実現に向け、現行の自主まちづくり計画よりも、実効性を高めた「(仮称)地区まちづくり計画」を規定します。

■ 地区レベルのまちづくり計画

新

	地区計画	地区まちづくり計画	自主まちづくり計画
根拠法令	都市計画法	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		住環境の保全と創出
概要	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画内容の拘束力について条例に規定し、開発事業計画を市に届出ることとし、市民団体との協議も行うこととする。 計画策定の難易度はあるが、計画内容は、地区計画より範囲が広く、地区計画を補完する。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地区計画、地区まちづくり計画よりも、計画策定の難易度が低い。
実効性	◎ (建築確認の審査)	○ (条例に基づく審査と協議)	△ (市民団体による運営)
計画策定の初動	市民団体*、行政、事業者	市民団体(住民発意型) 行政(行政発意型) 事業者(事業者発意型)	市民団体
計画策定の同意率	土地所有者等の2/3以上	土地所有者等の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	<ul style="list-style-type: none"> 住民発意型の場合、市民団体との協議 行政発意型の計画に沿う大規模開発事業は一部適用除外 	計画と調和させるよう努めなければならない
開発事業計画に対する開発事業条例の対応	計画に即したものでなければならない(専門家派遣の支援)	<ul style="list-style-type: none"> 地区の基準を条例の基準とみなし市が適合審査 住民発意型の場合、市民団体と協議(専門家派遣の支援) 	計画内容に適合するよう配慮
確認申請時の対応	審査	なし	なし
計画の維持管理	なし (計画変更する場合は、当初と同じ手続を行う)	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な活動報告 計画変更に対応可能 	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な活動報告 計画変更柔軟に対応

市民団体*：現行のまちづくり条例第12条に規定する「まちづくり市民団体」

- * 「自主まちづくり計画」及び「自主まちづくり協定」を策定している市民団体については、「地区まちづくり計画」への移行を促す。
- * 現行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ないこととする。
- * 「自主まちづくり計画」の内容を変更する場合の同意率(現行規定：住民の3/4以上)については、変更内容に応じた緩和の規定を設ける。



【現状と課題】

都市計画法に基づく地区計画は、一定の地区において、きめ細かい土地利用計画を定めることにより、用途地域による規制とは別に、建築物の用途や容積率、高さなどを定め、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ものですが、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、市民が主体となり、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ますが、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、協定締結のため必要とする合意率を、地区計画策定と同等のものとしていることから、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です。

こうした状況を踏まえ、さらに、市民・事業者・市による協働のまちづくりを進めるためには、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定について、その位置付けも含め、改めて整理し、策定プロセスについても見直す必要があります。

また、土地区画整理法に規定する土地区画整理事業及び都市再開発法に規定する市街地再開発事業については、それぞれの法に基づき、公共施設等の整備を行うため、現状では、まちづくり条例及び開発事業条例の全部又は一部を適用除外としています。この場合、公共施設等の整備が完了した後に行う個別の区画における開発事業は、各条例の適用となることから、これらの事業区域内において、同様な大規模開発事業の手続が連続・重複して必要となるため、時間を要することや、個別の開発事業単位で条例への適合を確認するため、事業区域全体で目指すまちづくりの実現から乖離していくことが懸念されます。

このため、地区レベルで進める一体的なまちづくりの実現に向け、深沢地区のような、一定規模以上の市街地整備を目的とし、まちの将来像が共有され、適切にエリアマネジメントが行われると認められる地区レベルのまちづくり計画について、新たな制度を設けることが求められます。

【関連条項】

- | | | |
|----------|-------|-----------------|
| ・まちづくり条例 | 第 4 章 | 市民主体のまちづくりの推進 |
| | 第43条 | まちづくりを支援する機関の設置 |
| | 第44条 | まちづくり市民団体への支援 |

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

【見直しの要点】

「(仮称) 地区まちづくり計画」の計画策定方法と運用方法について規定します。

《 計画策定方法 》

・ 計画策定地区

住民発意型

住民が、住環境の保全と創出を図るため、まちづくりのルールを定める 3,000 m²以上の地区

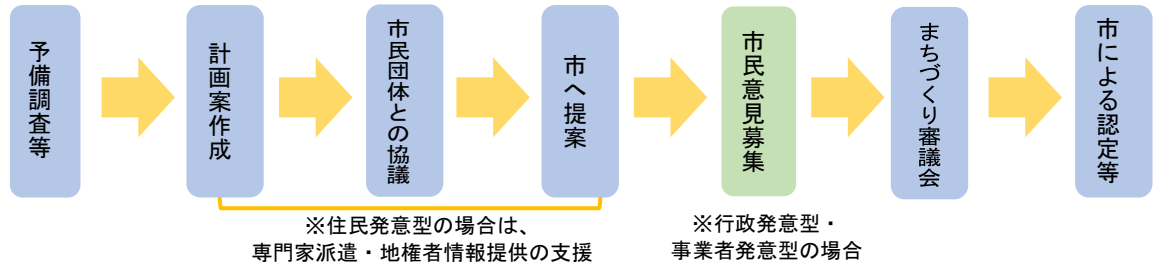
行政発意型

市又は市と事業者がパートナーシップにより、行政計画に基づき、重点的にまちづくりを進めることが必要な 1ha 以上の地区

事業者発意型

事業者が、新たな土地利用を行う 1ha 以上の地区（3ha 以上の土地利用については計画策定を義務付け）

・ 計画策定の手順



※計画には、まちづくりの目標、方針、ルール（開発事業条例の基準となる事項、地区独自の基準項目、協議項目）、エリアマネジメントなどの管理手法などを定める

《 地区内における開発事業の対応方法 》

住民発意型

まちづくり条例

大規模開発事業、
中規模開発事業の場合
事業者は、
市民団体と協議を行う

開発事業条例

市へ事前相談
申出書の提出

市の審査等
・計画に定める基準

市民団体との協議
(専門家の派遣)

基準
適合

各種法令の
手続

行政発意型

まちづくり条例

大規模開発事業の場合
計画に沿った土地利用は、
手続について一部適用除外

開発事業条例

市へ事前相談
申出書の提出

市の審査等
・計画に定める基準
・市との協議により
決定する基準

基準
適合

各種法令の
手続

事業者発意型

まちづくり条例

大規模開発事業の場合
通常の手続とする

開発事業条例

市へ事前相談
申出書の提出

市の審査等
・計画に定める基準
・市との協議により
決定する基準

基準
適合

各種法令の
手続

地区レベルのまちづくり活動を継続的に運営できるよう、まちづくり市民団体への支援を拡充します。

	計画策定段階		運用段階	
	現行規定	概要	現行規定	概要
専門家の派遣	あり	まちづくりコンサルタント	あり	開発事業アドバイザー ※開発事業の説明会時のみ 新 アドバイスを受けられる時期拡充
活動費の助成	あり	印刷経費、勉強会実施経費、 掲示板設置費用等	なし	新 印刷経費、勉強会実施経費など、 まちづくり活動に係る費用助成
その他	あり	地権者情報の提供	なし	活動報告書の提出や市民団体情報交換会を通じて、引き続き課題等を把握し対応



【現状と課題】

自主まちづくり計画が策定されている地区において開発事業等を行おうとする者は、自主まちづくり計画と調和させるよう努めることと規定しており、開発事業計画に関する届出等を行う義務や自主まちづくり計画のルールが遵守されない開発事業計画に対応する規定は用意していません。また、自主まちづくり協定を締結している地区において開発事業等を行う場合、開発事業計画について届出を行うことを規定していますが、協定内容の遵守については、指導することにとどまっています。

このため、土地利用に関するルールが守られずに周辺住民と開発事業者との間にトラブルを生じることがあります。その一方で、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定の変更条件は、策定時と同じものとなっているなど、運用しづらい状況となっています。

また、開発事業条例及び特定土地利用条例においても、自主まちづくり計画及び自主まちづくり協定の内容への適合は、配慮事項のため、結果として、地区レベルのまちづくり計画のない地区と同様の手続と基準が適用され、計画策定の効果が表れにくいものとなっています。

【関連条項】

- ・まちづくり条例 第4章 市民主体のまちづくりの推進
第45条 専門家の派遣
- ・開発事業条例 第5条 総合計画等への適合
- ・特定土地利用条例 第5条 総合計画等への適合

(3) 開発事業への対応

ア 大規模開発事業の対応について

【見直しの要点】

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。

- ・大規模開発事業基本事項届出の時期について、当該開発事業に係る計画の変更可能な時期までとすることにより、開発事業の構想段階に提出することを規定します。
- ・市長の助言指導については、まちづくり基本計画、市民からの意見書、まちづくり審議会の意見を踏まえて交付することを条文に明記します。
- ・開発事業条例の申請にあたっては、市長の助言指導を受けて提出した土地利用の方針書とともに、開発事業計画を提出することを規定します。
- ・開発事業条例において、市長の助言指導の内容を尊重した開発事業計画とすることを規定します。
- ・開発事業の構想について、まちづくり基本計画等に適合しない場合、勧告や公表などの措置を講じることを規定します。

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。

- ・対象規模等
次の内容を満たした事業
①土地の面積が 5,000 m²以上であること（大規模開発事業と同じ）
②従前の土地利用目的と変更がないこと（その土地で操業し続けていること）
- ・手続方法（数年間を見通した土地利用計画の認定）
将来的な土地利用計画及び管理計画を市に提出⇒まちづくり審議会⇒市の認定等
- ・認定等を受けた事業に関する増築等の手続方法
まちづくり条例：周辺環境への影響が少ない場合、2,000 m²以上の中規模開発事業とみなして手続を行うこととする
(標識設置等による計画の周知、要望がある場合に説明会を開催)
開発事業条例：技術基準への適合や工事工程について、施設利用の状況や技術面など土地利用計画を示すことにより柔軟に対応できることとする



【現状と課題】

大規模開発事業（主に開発事業に係る土地の面積が 5,000 m²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又は開発事業条例の手続開始日のいずれか早い日の4か月前までに土地利用の方針を示す届出書を提出し、標識の設置や説明会の開催等を行い、市民は、開発事業に対する意見書の提出や公聴会開催の請求を行うことができ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、平均9か月もの長期間を要するものとなりますが、土地利用の誘導及び調整のために行う助言・指導に至る過程や基準は明文化しておらず、実効性に関する規定はありません。

また、大規模開発事業の届出は、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、事業の効率性や経済性を重視し、あらかじめ、事業計画について、法的整理と収支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。

さらに、大規模開発事業以外の開発事業についても、案件に応じて、技術基準を柔軟に運用することが求められる場面もありますが、現行では画一的な基準となっているため、対応が困難な状況です。

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、手続に多くの時間を要する上、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。

また、上記以外の開発事業についても、個別の事情に応じて柔軟に運用できるような協議審査を行う仕組みがありません。

地区レベルのまちづくり計画のない事業用地については、具体的なまちづくりの目標やルールがないため、特にアセスメント型の対応が必要となります。

【関連条項】

- | | | |
|----------|--------|--------------|
| ・まちづくり条例 | 第6章第2節 | 大規模開発事業の手続 |
| ・開発事業条例 | 第3章 | 開発事業の基準等 |
| | 第4章 | 公共公益施設の整備の基準 |

イ 地域に応じた技術基準について

【見直しの要点】

適用地域（区分1及び区分2）を基本として、さらに、地域の特色に配慮した基準とします。

・工業系・商業系の用途地域

土地利用の目的が、工業系用途地域における工場等の場合や商業系用途地域における店舗等の場合と、それ以外の場合について、手続や技術基準に差を設けることにより産業誘導に結びつくよう、規定を追加します。

・立地適正化計画における居住誘導区域

居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、津波浸水想定、浸水想定区域などにおいては、避難及び防災に関する施設整備等について市と協議を行う規定を設けることや、避難計画の策定など、災害リスクの低減につながる規定を追加します。

・まちづくりに関する行政計画のある地域

計画に基づき、施設整備を求める事項や市と協議することを規定します。



【現状と課題】

まちづくり条例においては、区分1（風致地区及び鎌倉景観地区）と区分2（区分1以外の地域）を基本に、事業区域面積が300㎡以上500㎡未満のものについて、建築物の高さ・階数等の要素を加えて、中規模開発事業として扱い、標識設置等の計画の周知を行っています。

開発事業条例においても、まちづくり条例と同様、区分1と区分2の地域区分を基本に、事業区域面積や建築物の規模、用途等の要素を加えて、適用する技術基準へ導くこととしています。

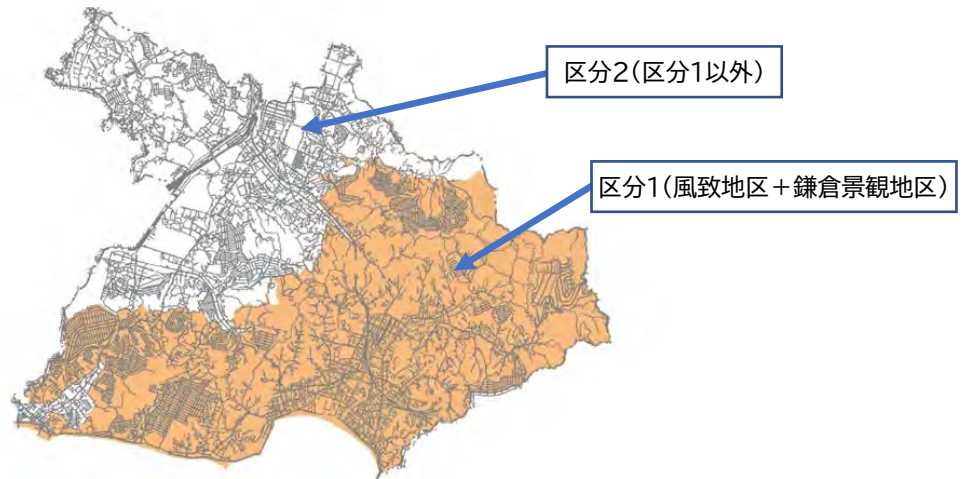
しかしながら、産業系用地から住宅系用地への土地利用転換による産業活力の低下とともに、多発化する自然災害などの新たな課題への対応が求められています。

また、鎌倉駅周辺地区や大船駅周辺地区、深沢地域など、まちづくりに関する行政計画の存するエリアについては、行政計画の実現に向けた対応が必要となります。

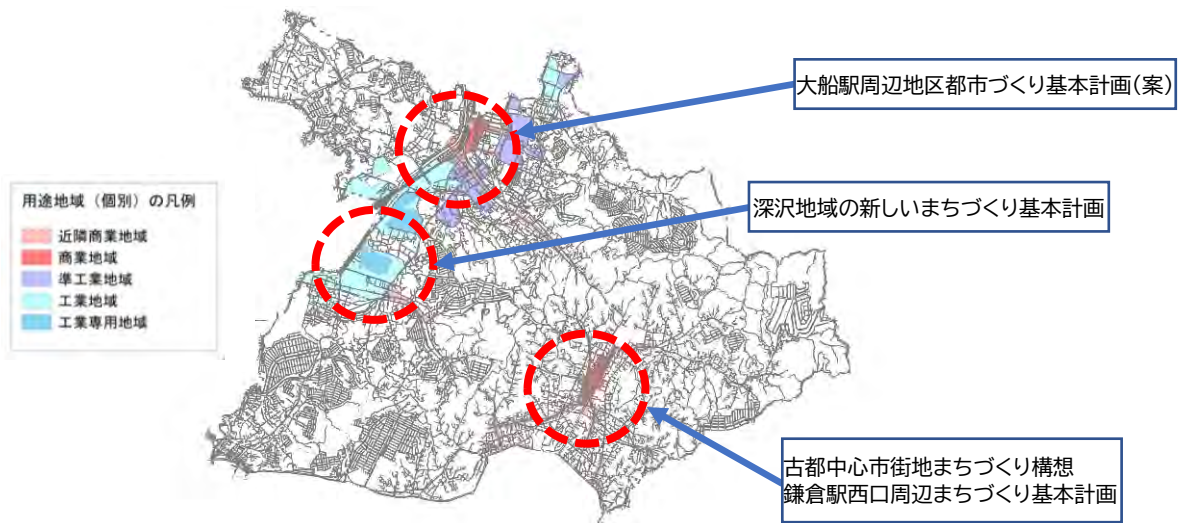
【関連条項】

- ・まちづくり条例 別表第1（第2条、第37条）、別表第2
- ・開発事業条例 第5条 総合計画等への適合
- 第11条の2 津波浸水予測区域における配慮
- 第40条 防災措置
- 第52条 防災資機材倉庫等
- 別表第1（第3条）、別表第2

■ 適用地域



■ 工業系・商業系用途地域 と まちづくりに関する行政計画のある地域



ウ 技術基準について

【見直しの要点】

地域の特色や社会情勢等を考慮した技術基準とします。

- ・ 中高層共同住宅の戸数関連（開発事業条例第 38 条、別表第 11）

ライフスタイルの多様化に対応するため、区分 2 の地域における駅周辺の商業系地域について、戸数密度の数値基準を、現行 240 戸/ha 以下の地域は 255 戸/ha 以下～280 戸/ha 以下の範囲に、現行 335 戸/ha 以下の地域は 360 戸/ha～390 戸/ha 以下の範囲の中で数値を規定します。

■別表第 11（第 38 条）

地域等	1ヘクタール当たりの戸数
第一種低層住居専用地域及び市街化調整区域	95戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が100パーセントの地域	120戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が150パーセントの地域	180戸以下
第一種中高層住居専用地域で容積率が200パーセントの地域並びに第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域で容積率が200パーセントの地域 区分2のみ	240戸以下 240戸以下 ↓ 255戸～280戸以下
近隣商業地域で容積率が300パーセントの地域及び商業地域（高度利用地区を除く。） 区分2のみ	335戸以下 335戸以下 ↓ 360戸～390戸以下
準工業地域及び工業地域	240戸以下

- ・ 共同住宅の駐車場附置関連（開発事業条例第 32 条、別表第 8、別表第 9）

共同住宅については、100%の駐車場附置を義務付けているが、当該規定により建築された共同住宅では、使用されない駐車スペースが増加しており、また、近年の自家用乗用車の世帯当たりの普及台数データが 70%程度となっている状況に鑑み、共同住宅の附置義務台数の規定を緩和します。また、機械式駐車場については、周辺の環境負荷の要因となる可能性が高いため、原則として、設置を認めないこととします。

- ・ 雨水貯留施設関連（開発事業条例第 48 条、別表第 17）

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 3,000 m³以上の開発事業の場合に整備しているところを 1,000 m³以上の開発事業から適用することとします。また、これに伴い、雨水浸透型については、1,000 m³未満の開発事業の場合の技術基準を追加規定します。

別表第17（第48条）

雨水流出を抑制する施設	事業区域面積	1ヘクタール当たりの容量
雨水貯留型	追加 0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	400立方メートル以上
	0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	500立方メートル以上
	0.5ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	600立方メートル以上
	1.0ヘクタール以上	800立方メートル以上
雨水浸透型	0.05ヘクタール以上0.3ヘクタール未満	
	追加 0.03ヘクタール以上0.05ヘクタール未満	浸透枿等を設置
	0.05ヘクタール以上0.1ヘクタール未満	追加 技術的細目の規定

- ・ **太陽光発電設備等の導入関連**（開発事業条例 新規）
脱炭素社会の実現に資するため、一定規模以上の建築物の建築を伴う開発事業に対し、太陽光発電設備等の導入の規定を設けます。

- ・ **緑化関連**（開発事業条例第 31 条）
区分 2 での緑化において、低木に関し条件によっては地被植物を面積算定の対象とすることや、高・中・低木の植栽配置が重複する場合の面積算定方法について、実面積での算定を認める等、規定を緩和します。
また、敷地のシンボルとなる高木の新植や良好な状態の既存植栽を存置する場合については緑地面積に加算する等、インセンティブの規定を設けます。

- ・ **公園関連**（開発事業条例第 47 条、別表第 16）
予定建築物の用途が店舗等の住居系以外の場合においては、公園等の附置を要さないことを可能とする基準を規定します。また、附置を要する場合における帰属の要否についての条件を併せて規定します。
都市計画法で定める開発許可に係る「公園・緑地・広場」について、従前定義づけのなかった「広場」に係る解釈を整理し、公園等の整備における選択肢の一つとする基準を設けます。

- ・ **道路関連**（開発事業条例第 46 条、別表第 12、別表第 13、別表第 15）
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、地方公共団体ならびにこれに類する公的機関が所有する市内の「水道道（すいどうみち）」について、幅員・構造・管理形態等一定の要件を満たす場合は、その担保性及び現状の車両通行実態を勘案し、「至る道路」として取り扱うことができるよう基準を緩和します。
また、「所定の道路」における「待機及び迂回」及び「一定区間」に係る道路配置や延長の基準について、具体的に規定します。さらに、共同住宅の新築の場合で、想定される新たな居住者による車両動線や車両交通量の増加により、現状の交通状況に著しい影響を与えることのないよう、「至る道路」に係る要件の規定を追加します。
*車両が 2 方向以上に分散、待機及び迂回できる道路であり、一定区間において 4.0 m 以上の幅員を有する道路をいう。

- ・ **開発事業区域等における維持管理について**（開発事業条例第 7 条）
事業区域については、工事着手の有無に関わらず、開発事業に係る手続中は、事業者等が適切に管理するよう規定します。
開発事業完了後も、引き続き、草刈り、土砂の飛散や流出防止、仮囲い等、当該事業区域について、開発事業者等が適切に環境保全上の管理に努めるよう規定します。
さらに、開発事業において設置する自主管理の公共施設や、公益性の高い自主管理の諸施設については、事業者や地権者等が、適切かつ継続的に維持管理するよう規定します。また、植栽を含めた外構全般や擁壁等の構造物についても、将来にわたり適切な維持管理に努めるよう規定します。



【現状と課題】

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。

【関連条項】

- 開発事業条例 第 3 章 開発事業の基準等
- 第 4 章 公共公益施設の整備の基準等

4 今後のスケジュール(予定)

令和4年1月			大綱作成
令和4年1月	～	2月	大綱に関する意見募集
3月	～	7月	条例(案)作成
7月	～	8月	条例(案)に関するパブリックコメント
令和4年12月			市議会定例会へ条例の改正を提案
令和5年1月	～	令和5年6月	周知期間
令和5年7月			施行