

まちづくり条例等の総体的な見直し【改正大綱】

- 1 鎌倉市まちづくり条例の改正
- 2 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の改正
- 3 （仮称）鎌倉市非建築物系の土地利用における手続及び基準等に関する条例の制定



平成21年7月15日撮影(鎌倉市)

平成 23 年 6 月

鎌倉市まちづくり政策部

改正大綱 目次

はじめに.....	1
共通事項.....	2
小規模連鎖開発への対応基準.....	3
(1) 対応基準の基本的な考え方.....	3
ア 一つの開発事業等の捉え方.....	3
イ 検査済証交付後等の一定期間の拘束.....	4
ウ 道路を築造する場合の事業区域の捉え方.....	5
(2) 道路基準に適合しない場合の特例.....	6
鎌倉市まちづくり条例の改正.....	8
1 現行規定の見直し.....	9
(1) 自主まちづくり計画の見直し.....	9
(2) 大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実.....	12
(3) 公聴会.....	16
(4) 第4章 まちづくり推進地区等の削除.....	19
(5) かまくら都市基本計画について.....	20
2 新たな規定の整備.....	21
(1) (仮称)まちづくりセンターの設置規定.....	21
(2) 説明会への専門家派遣制度等.....	22
(3) 都市計画提案制度等の条例化.....	24
ア 都市計画提案制度.....	24
イ 地区計画の申出方法.....	29
鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の改正.....	32
1 敷地の細分化への対応基準.....	33
(1) 検査済取得後の再分割の禁止.....	33
2 新たな規定の整備.....	34
(1) 既存緑地保全のための土地利用基準.....	34
(2) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し.....	37
(3) 葬祭場の設置等に関する指導要綱及びワンルーム建築物に関する指導基準 の実効性確保.....	40
(4) 土砂の搬出入に伴う工事の安全性.....	48
(5) 津波浸水予測区域におけるマンション等の地下居室への配慮.....	49
(仮称)鎌倉市非建築物系の土地利用における手続及び基準等に関する条例の制定.....	51
非建築物系の土地利用基準と手続の創設.....	52
意見提出用	

はじめに

鎌倉市では、市民、事業者及び市が相互の信頼、協力のもと一体となってまちづくりを推進していくことが極めて重要であることに鑑み、平成 7 年 6 月に「市民と行政の協働によるまちづくり」、「計画的なまちづくりの誘導」、「市民主体のまちづくりへの支援」の 3 つの視点から構成された「鎌倉市まちづくり条例」を制定しました。

また、平成 14 年 9 月には、道路、公園等の配置に関する技術基準や建築物の敷地面積の最低限度等を定める部分と、これまで開発事業指導要綱で運用してきた手続に係るルールや基準を定める部分を一体化した複合条例「開発事業等における手続及び基準等に関する条例」を制定（平成 15 年 4 月施行）しました。

その後、法改正や緊急的な課題などに対応するため改正を行ってまいりましたが、これまでの条例の施行状況の検証、検討を踏まえた上で、市民、事業者、市の協働によるまちづくりを一層充実させるための、まちづくり条例等の総体的な見直しに向けた「改正骨子」をまとめ、市民の皆さまに公表し、意見募集を実施しました。

今回、いただいたご意見等を踏まえ、「改正大綱」がまとまったことから、意見公募手続条例に基づき、広く市民の皆さまから意見を聴くとともに、市が市民等への説明責任を果たすことにより、公正で透明な開かれた市政の推進を図ろうとするものです。

-----MEMO-----

共	通	事	項
---	---	---	---

小規模連鎖開発への対応基準

(1) 対応基準の基本的な考え方

【背景】

- 小規模連鎖開発とは、もともと一団の土地であった敷地を分割し残地を設定して小規模な開発事業を連続して行うものである。
- 過去 4 年間に於いて残地を設定して開発事業を行ったものは、全体の約 3 割である。分割する理由としては、約 6 割が道路基準に適合させるためというものであり、残りの約 4 割が、事業主の都合によるものである。
- 残地の設定は、事業主の自由意思によりなされていることから、基準上、一団の土地利用が可能であるにもかかわらず、意図的に事業区域を小さくし、手続の簡素化や公共施設整備を回避するなどのケースも見受けられ、課題であると認識している。

【大綱】

ア 一つの開発事業等の捉え方

「一団の土地又は事業区域の隣接地において同時又は引き続いて行う開発事業等は、一の開発事業等とみなす」とする。

一団の土地又は事業区域の隣接地で行う開発事業等については、原則一つの開発事業等として扱い、開発事業規模に見合った公共施設等の設置を求める。

ただし、財産権等を考慮し、同時又は引き続いて行う開発事業等の土地所有者、申請者、代理者、工事施工者又は設計者の関係（行為者の同一性）が次のいずれにも該当しない場合で、

- 1 同時又は引き続いて行う開発事業等の行為者が同一法人である。
- 2 一方の法人の代表者又は役員等が、他方の法人の代表者又は役員等である。
- 3 一方の法人の代表者等の配偶者又は 2 親等の血族が、他方の法人の代表者等である。

かつ、それぞれの開発事業等の関係（行為の連続性）が、新たに築造する道路等の公共施設を共有せず、工事の仮囲い、仮排水等の防災措置、造成等において独立している場合は一の開発事業等とみなさない。

*一団の土地：一の建築物の敷地であった等、一体的利用がされていた土地又は所有者が同一であった土地をいう。

*事業区域：開発事業等に係る区域をいう。

イ 検査済証交付後等の一定期間の拘束

一団の土地又は事業区域の隣接地に残地を設定して土地利用を行う場合、一連性の判断基準として、先行する開発事業等の完了後 2 年を経過するまでは、残地の土地利用に関する手続は行えないものとする。

なお、現在、小規模開発事業（300 ㎡以上～500 ㎡未満の土地利用）に対する検査済証の交付は行っていないが、本件にあわせ交付を行うように改正する。

一団の土地又は事業区域の隣接地に残地を設定した場合の一連性の判断基準

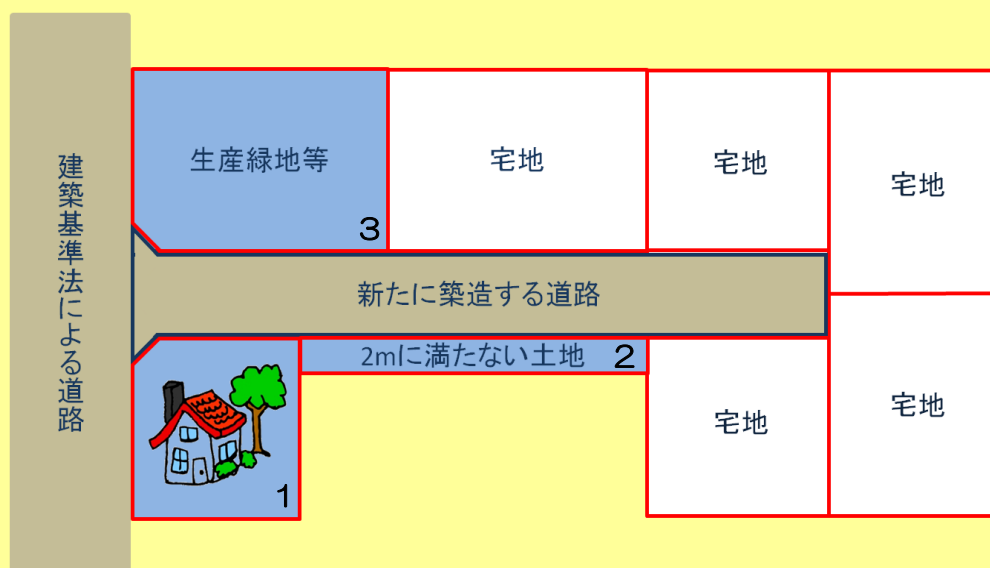
先行する開発 事業区域面積	一連性の判断基準
500 ㎡以上	・ 都市計画法に基づく工事完了公告から 2 年を経過しないもの（都市計画法 29 条による開発許可を要しない場合にあっては、手続基準条例の開発事業の完了検査通知が交付されてから 2 年を経過しないもの）
300 ㎡以上～ 500 ㎡未満	・ 手続基準条例の小規模開発事業の完了検査通知書が交付されてから 2 年を経過しないもの
300 ㎡未満	・ 宅地造成等規制法に基づく検査済証書が交付されてから 2 年を経過しないもの ・ 建築基準法の位置指定道路の公告後 2 年を経過しないもの ・ 建築物の検査済証が交付されてから 2 年を経過しないもの

ウ 道路を築造する場合の事業区域の捉え方

建築物を建築する目的で道路を築造する開発事業等においては、当該道路に接する土地はすべて事業区域に含めるものとする。

ただし、次については事業区域に含まないことができる。

- 1 建築物の敷地として現に利用されている土地
- 2 築造する道路からの水平距離が2mに満たない範囲の土地
- 3 法令により土地利用が制限されている土地



【想定される効果】

一体的な土地利用に誘導することで小規模連鎖開発を抑制し、事業規模に見合った公共施設の設置が期待できるとともに、工期の短縮につながると考えられる。

【現行条例等】

- まちづくり条例 第17条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
- 手続基準条例 第4条（一の開発事業等）

(2) 道路基準に適合しない場合の特例

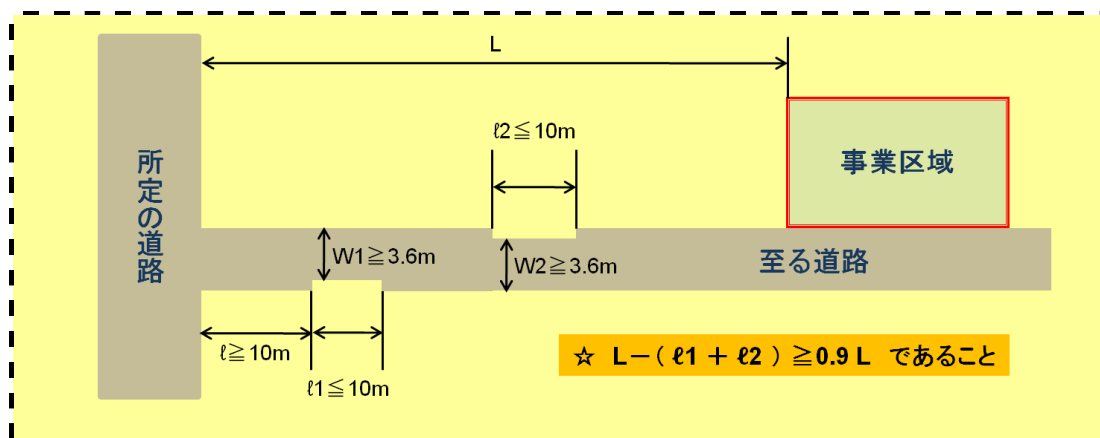
【背景】

- 道路基準により、事業区域外の至る道路（事業区域が接する道路）の要件が合致せず、やむを得ず道路基準に見合った小規模な事業区域での土地利用となり、検査済証を待って次の事業を繰り返し行うこととなるもの。
- 本市の場合は、至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路のため、敷地を 1,000 ㎡未満に分割するケースが多い。
- このような場合、事業者は一体での土地利用を望んでいるケースも多い。また、周辺の住民も分割して長期間工事がなされるのであれば、一度に工事が行われ、短期間で終了した方が望ましいとする声もある。
- 一団の土地を道路基準に合致させるために分割し、土地利用した後の残地部分について、土地利用を禁止することは財産権の観点から極めて難しいと考えている。

【大綱】

事業区域外の至る道路の要件に合致せず、やむを得ず基準に見合った小規模な事業区域で土地利用をする場合、一定条件に合致する敷地面積 3,000 ㎡未満の戸建住宅開発に限り、一体での土地利用を認めていく。
ただし、事業区域の面積は 5,000 ㎡未満までとする。

- この特例に対応する至る道路の要件
 - 1 所定の道路（車両が 2 方向に分散、待機及び迂回できる幅員 4m 以上の道路）までの延長は問わない。
 - 2 幅員 4m 以上の区間の延長が全延長の 9 割以上であること。
 - 3 幅員 4m 未満の区間の幅員が 3.6m 以上であり、かつ、当該区間の延長が 1 箇所あたり 10m 以下であること。
 - 4 幅員 4m 未満の区間が、主要な交差点から 10m 以上離れていること。
- ※ 次ページの図参照



【想定される効果】

道路要件に合致せず、やむを得ず分割して活用していたケースについて、一体での土地利用が可能となることから、小規模連鎖開発を抑制するとともに、事業規模に見合った公共施設の設置が期待できる。また、工期の短縮につながると考えられる。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第 17 条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
- 手続基準条例 第 4 条（一の開発事業等）
- 手続基準条例 第 46 条（道路）

鎌倉市まちづくり条例の改正

1 現行規定の見直し

(1) 自主まちづくり計画の見直し

【背景】

- 市内の分譲地において、条例の手續の対象とならない 300 m²未満の敷地が転売されることにより、敷地の分割が行われている。
- 現行の手續基準条例では、敷地面積 300 m²以上の敷地分割については最低敷地面積の基準が適用されるが、300 m²未満については条例の対象となっていない。
- 地域独自のルールとして、地域によっては自主まちづくり計画に敷地面積の最低限度を定めているが、法的な拘束力がなく、敷地が分割されるケースがある。
- 自主まちづくり計画において土地利用に関するルールを策定しても法的拘束力がないため基準が遵守されずに、住民と事業者のトラブルが生じるケースがある。
- 法的な拘束力のある地区計画等への格上げを視野に入れているが、合意形成が図られず、現実的に移行したケースは皆無である。

【大綱】

自主まちづくり計画の提案にあつては、地権者の合意を加え、次のとおり改正を行う。

1 まちづくり市民団体

一定の地区における住民で構成する快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的とする団体で、

- (1) 当該一定の地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの。
- (2) その活動が、当該一定の地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの。

2 自主まちづくり計画

- (1) 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定めない場合）の合意対象者及び合意率
居住者の合意率 3/4 以上とする。

(2) 自主まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を定める場合）
の合意対象者及び合意率

- ア 居住者の合意率 3/4 以上、かつ、土地利用の制限に関する事項に
あっては、以下のとおりの権利者に係る合意を必要とする。

計画に土地利用の制限に関する事項を定める場合	
区域内の権利者	1/2 以上の合意
かつ、区域面積に対する、権利者が所有等する 土地の面積の合計の割合	1/2 以上

- イ 土地利用の制限に関する事項の合意率が、以下の場合については、
市長とまちづくり市民団体が自主まちづくり協定を締結することが
できる。

土地利用の制限に関する事項	
区域内の権利者	2/3 以上の合意
かつ、区域面積に対する、権利者が所有等する 土地の面積の合計の割合	2/3 以上

※権利者：土地に関する所有権、賃借権及び地上権を有する者

(3) 遵守規定

- ア 自主まちづくり計画

現行と同様、事業主は、開発事業等の計画を自主まちづくり計画
と調和させるよう努めなければならない。

- イ 自主まちづくり協定を締結した場合

事業主に対する現行の規定に加え、市長が事業主に対して計画の
内容を遵守するよう指導を行うことができる旨を規定する。

(5) 建築確認申請前の届出

自主まちづくり協定を締結した地区において建築物の建築を行う
場合、建築確認申請の前に事前届出を義務付け、まちづくり市民団
体との協議を担保する。

なお、改正に伴い、権利者の合意を必要とするなど、まちづくり市民団
体への負担が大きくなるため、まちづくり市民団体に向けて次の支援制度
を創設する。

- 1 まちづくり市民団体の活動に要する費用の補助
- 2 土地所有者等の情報提供

【想定される効果】

地域まちづくりルールとしての自主まちづくり計画の実効性の向上の視点から権利者の合意を加えるとともに、支援制度を創設することで、法的拘束力を持った地区計画等への格上げの足がかりとなると考えられる。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第31条（自主まちづくり計画）
- まちづくり条例 第32条（自主まちづくり計画等への援助）

(2) 大規模開発事業及び中規模開発事業の手続の充実

【背景】

- 大規模開発事業及び中規模開発事業に関して、住民や市議会等から意見や要望が出されている。
- ◇ 開発事業の説明会で、代理人による説明がなされている。
- ◇ 一定規模以上の土砂の搬出入がある場合は、周辺への影響があることから、現行の大規模開発事業及び中規模開発事業の面積基準未満でも届出の対象とできないか。
- ◇ まちづくり条例の対象に 300 m²以上の開発事業を含めることにより、まちづくり条例と手続基準条例を一律の対象にすることができないか。

【大綱】

まちづくり条例に基づく開発事業の手続を充実させるため、次のとおり改正を行う。

1 説明会のあり方

事業主の出席を求める旨を規定するとともに、次の点について見直しを行う。

- (1) 説明会開催通知の周知
- (2) わかりやすく立体的なパース、CG、鳥瞰図、模型等を使用した説明会

2 土砂の切土量や盛土量に伴う事業規模

切土量や盛土量の多い事業は、土砂の崩壊、流出等による災害発生のリスクが高く、市街化調整区域や保全対象緑地における事業では、土地の改変や身近な緑の伐採等による周辺住民への影響が大きいことから、事業面積要件に関わらず、大規模開発事業又は中規模開発事業として捉え、本条例に基づく手続の対象とする旨を規定する。

- (1) 市街化調整区域又は保全対象緑地を含む事業区域が 300 m²以上 2,000 m²未満の開発事業で、「切土量 (m³) + 盛土量 (m³) ≥ 2,000 m³」の場合は、大規模開発事業とする。
- (2) 市街化区域（保全対象緑地を除く）における事業区域が 300 m²以上 2,000 m²未満の開発事業で、「切土量 (m³) + 盛土量 (m³) ≥ 2,000 m³」の場合は、中規模開発事業の説明会の請求をすることができる規模とする。

3 中規模開発事業の対象

本条例に基づく手続の対象となる事業区域の面積を 300 ㎡以上の次の行為を追加する。

- (1) 300 ㎡以上 500 ㎡未満の特定斜面地における宅地造成及び斜面地建築物の建築
- (2) 300 ㎡以上 500 ㎡未満の土地に関する区画の分割

◆大規模開発事業

現 行	改正方向
開発事業に係る面積が 5,000 m ² 以上 (市街化調整区域又は保全対象緑地を 含む場合で 2,000 m ² 以上)	現行のとおり
	市街化調整区域又は保全対象緑地を含 む事業区域が 300 m ² 以上 2,000 m ² 未 満の開発事業で、「切土量 (m ³) + 盛土 量 (m ³) ≥ 2,000 m ³ 」の場合

◆中規模開発事業

説明会の請求や意見書の提出をすることができる規模

現 行	改正方向
開発事業に係る面積が 2,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満 (市街化調整区域又は保 全対象緑地を含む場合で 500 m ² 以上 2,000 m ² 未満)	現行のとおり
	市街化区域 (保全対象緑地を除く) にお ける事業区域が 300 m ² 以上 2,000 m ² 未満の開発事業で、「切土量 (m ³) + 盛 土量 (m ³) ≥ 2,000 m ³ 」の場合

標識設置だけの規模

現 行	改正方向
開発事業に係る面積が 500 m ² 以上 2,000 m ² 未満 (市街化調整区域又は保全 対象緑地を含まない場合)	現行のとおり
開発事業に係る面積が 300 m ² 以上 500 m ² 未満で一定の高さや階数を有するもの	
	300 m ² 以上 500 m ² 未満の特定斜面地 における宅地造成及び斜面地建築物
	300 m ² 以上 500 m ² 未満の土地に関する 区画の分割
	事業区域 500 m ² 未満の葬祭場及びワン ルームマンション
	新たに条例化する非建築物系の土地利用 行為

【想定される効果】

土砂の切土量や盛土量により事業規模を設定し、説明会の開催要請や意見書の提出機会を設けることで、良好な住環境を誘導するとともに、開発事業等における紛争を未然に予防することができる考える。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第 2 条（定義）
- まちづくり条例 第 17 条（大規模開発事業の基本事項の届出等）
- まちづくり条例 第 18 条（基本事項の縦覧等）
- まちづくり条例 第 25 条（土地利用方針の届出）

(3) 公聴会

【背景】

- まちづくり審議会において、公聴会には事業主が出席し、住民との議論の場にしないと意味がないとの意見がある。
- 議会等において、逗子市のように大規模開発事業以外でも公聴会開催の対象とし、地域住民の意見を反映できる制度にできないかとの意見があった。
- 現在の公聴会は、当事者の参加はあるものの、住民の意見の陳述に留まり、十分な調整機能を有してはいない。

【大綱】

現在の公聴会は、事業主の参加はあるものの、市民の意見の陳述に留まっているとの指摘があることから、以下のように改正する。

1 改正の考え方

現在の行政主導による公聴会から、まちづくり審議会委員が、市民や事業主から意見を聴取し論点整理を行う形式に変更する。

2 組織

現在と同様に市が開催する公聴会とする。その際、議長等をまちづくり審議会委員の中から選出する。(3名程度)

3 対象事業

大規模開発事業とする。

4 開催要請

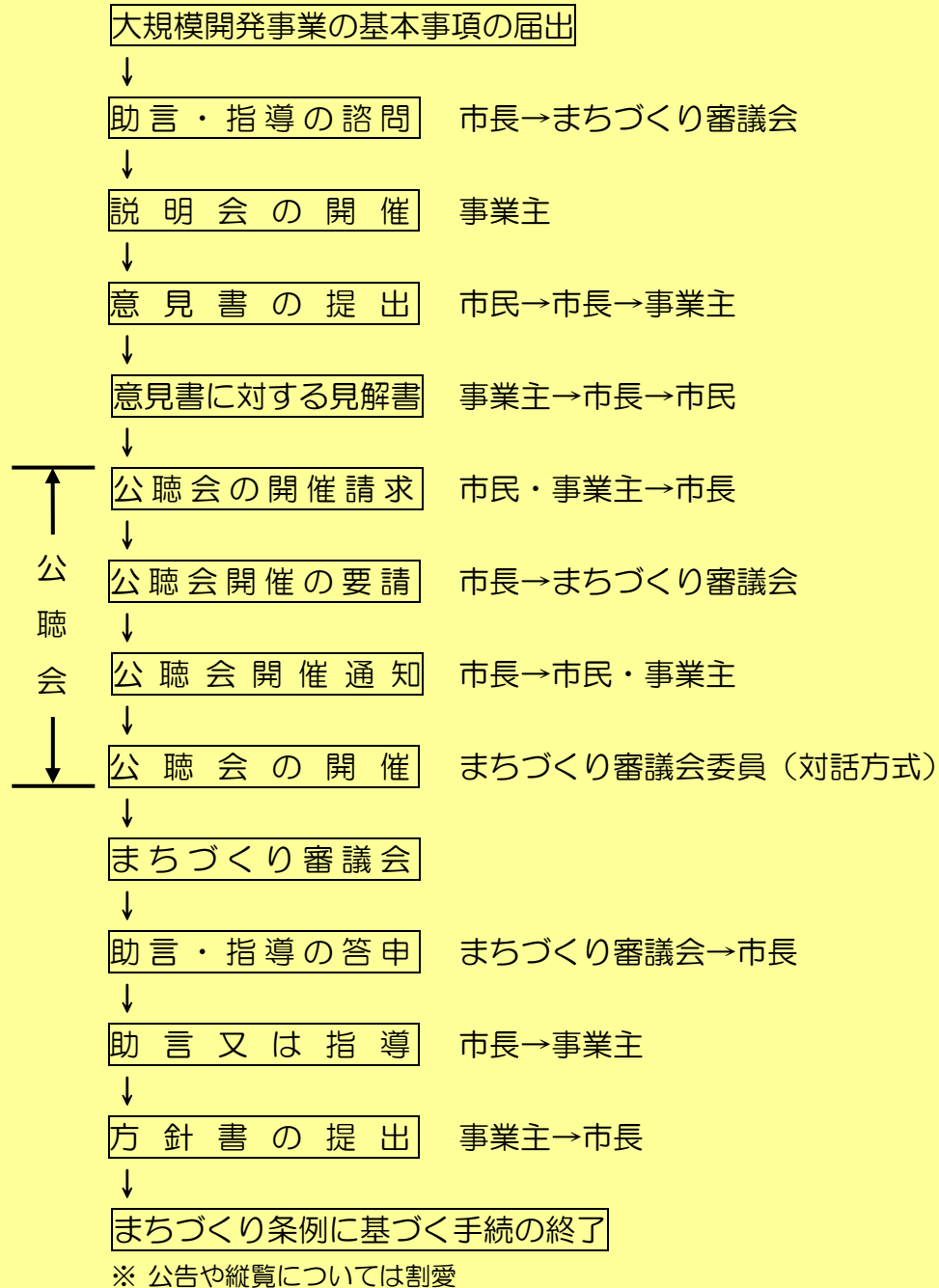
市民又は事業主が市長に申し出る。

5 開催方法

公聴会には、市民と事業主が出席し、まちづくり審議会委員が双方の意見等を聴取しながら論点整理を行う。まちづくり審議会の考え方は、市長からの助言指導に係る諮問に対する答申の中に盛り込むこととする。

(公聴会のフローを参照)

◆公聴会のフロー



【想定される効果】

市民と事業主の話し合いの場を設け、まちづくり審議会が双方の主張を聴きつつ論点を整理し解決策の検討を行い、市長からの助言・指導にその内容を組み込むことにより、良好な住環境を誘導するとともに、紛争を未然に予防することができる考える。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第21条（公聴会の開催等）

(4) 第 4 章 まちづくり推進地区等の削除

【大綱】

拠点的な市街地整備等を目的とした推進地区等の指定については、個別計画ごとに実施又は実施に向けて準備が進んでおり、当該規定による役割は必要がないものと判断し、削除する。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第 11 条から第 15 条

(5) かまくら都市基本計画について

【大綱】

1 基本計画の策定等（第 7 条）の改正

条例制定当初から、かまくら都市基本計画は都市マスタープランを想定しており、平成 10 年 3 月、本市のまちづくり全体の基本となる計画として「鎌倉市都市マスタープラン」が策定されたため、かまくら都市基本計画は「鎌倉市都市マスタープラン」である旨に改正する。

2 基本計画の全体構想等（第 8 条）の改正

「鎌倉市都市マスタープラン」は、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項に規定される市町村の都市計画に関する基本方針であり、同法第 18 条の 2 第 2 項には、「基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等市民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」とされていることから、「鎌倉市都市マスタープラン」の改訂に係る市民参画について規定する。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第 7 条、第 8 条

※参考

（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

第 18 条の 2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

2 新たな規定の整備

(1) (仮称) まちづくりセンターの設置規定

【背景】

- まちづくり審議会において、まちづくりに関する市民からの要望などに対応できるよう、(仮称)まちづくりセンターの設置について検討する必要があるとの意見がある。
- (仮称)まちづくりセンターを設置する場合には、運営方法、果たすべき機能などについて、市民意見等も踏まえながら、十分な検討を行う必要があると考えている。

【大綱】

まちづくりに関する市民からの要望などに対応できるよう、(仮称)まちづくりセンターの設置を求める声に応え、「市民主体のまちづくり」、「市民と市の協働によるまちづくり」の推進を総合的に支援する機関として(仮称)まちづくりセンターの設置を行うことができる旨を規定する。

なお、同センターのコンセプトや運営方法、機能等については、条例施行後、市民参画のもと委員会等の組織を設置し検討していくこととする。

【想定される効果】

(仮称)まちづくりセンターが設置されることにより、「市民主体のまちづくり」、「市民と市の協働によるまちづくり」の推進が図られると考える。

(2) 説明会への専門家派遣制度等

【背景】

- 説明会に市職員の出席を求める要望がある。
- 出席を求める理由としては、市民の意向が正確に市に伝わらないのではないかとことや、事業主や市民の考えに対して市がジャッジをして欲しいということが挙げられている。前者については、説明会の結果報告書の閲覧制度を設けており、市民が正確かどうか確認することは可能となっている。なお、後者については、説明会が計画の是非を判断する場ではないと考えているため、職員の派遣は困難である。

【大綱】

市民が開発事業等の内容を理解するために、説明会等への専門家の派遣制度を規定する。また、市民、事業主双方が確認済みの説明会報告書が市に提出されるように、事業主が市に提出する前に市民が報告書の内容を確認できる制度を規定する。

1 専門家の派遣制度

(1) 派遣の種類

ア 説明会への専門家派遣

事業主が行う説明会に第三者として専門家を派遣し、専門的な用語や内容等について補足説明や解説を行う。（説明会の場で市民と事業主との間の調整を図るものではない。）

イ 説明会開催後の専門家派遣

事業主が行った説明会の後、専門家を派遣し、専門的な立場から市民に解説・助言を行う。

(ア) 都市計画法、建築基準法その他開発事業関連法令等の解説

(イ) 開発事業に係る土地利用方針図、造成計画平面図・立面図等の関係図面の解説

(ウ) 開発事業に関する市民の疑問・意見に対する客観的な解説

(2) 派遣する専門家

まちづくりコンサルタント等を想定している。

(3) 派遣対象事業

ア 大規模開発事業

イ 中規模開発事業の説明会の請求をすることができる規模

(4) 専門家派遣の請求者

事業規模に応じて意見書を提出することができる者

2 説明会開催結果報告書の確認制度

事業主は、説明会開催報告書を市長へ提出する前に、説明会の開催を求めた者に内容の確認を行わなければならない旨を規定する。

【想定される効果】

都市計画や建築等の専門的な知識を有する者から解説や助言等を受けることにより、都市計画や建築等について理解できるとともに、開発事業における市民と事業主との協議が論理的に行われ、課題の解決が早期に図られることを期待できると考える。

【条例関係規定】

- まちづくり条例 第 18 条（基本事項の縦覧等）
- まちづくり条例 第 26 条（土地利用方針の縦覧等）
- 手続基準条例 第 16 条（近隣住民等への説明）
- 手続基準条例 第 20 条（周辺住民等への説明）

(3) 都市計画提案制度等の条例化

【背景】

- 自主まちづくり計画において土地利用に関するルールを策定しても法的拘束力がないため基準が遵守されずに、市民と事業主のトラブルが生じるケースがある。
- 自主まちづくり計画から法的な拘束力のある地区計画等への格上げを視野に入れているが、合意形成が図られず、現実的に移行したケースは皆無である。

ア 都市計画提案制度

都市計画提案制度は、市民参加によるまちづくりの推進や地域の活性化を図るため、土地所有者等が一定の条件を満たした上で、県又は市に都市計画の決定や変更を提案できる制度であり、現在、提案に係る手続については、「都市計画法に基づく都市計画提案手続要領」で運用している。

今回、手続の実効性を担保するために、要領で運用されている手続を条例化するとともに、まちづくりのツールが市民にとってより身近なものとなるよう、都市計画法で条例に委ねられている提案面積の緩和や提案することができる団体を条例に規定する。

※ 土地所有者等…当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者(都市計画法第21条の2)

【大綱】

- 1 都市計画を提案することができる団体
まちづくり市民団体等を規定する。
 - 2 都市計画を提案することができる規模
都市計画法施行令で定める一団の区域面積 0.5ha 以上を 0.3ha 以上に緩和する。

【想定される効果】

都市計画を提案することができる一団の区域面積を引き下げ、まちづくり市民団体等を提案団体とすることにより、自主まちづくり計画から法的な拘束力を持った地区計画等への移行が取り組みやすくなると考える。

【条例関係規定】

- 都市計画法に基づく都市計画提案制度要領

※参考

都市計画法【抜粋】

（都市計画の決定等の提案）

第 21 条の 2 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

都市計画法施行令【抜粋】

（法第 21 条の 2 第 1 項の政令で定める規模）

第 15 条の 2 法第 21 条の 2 第 1 項の政令で定める規模は、0.5 ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

都市計画法に基づく都市計画提案手続要領（鎌倉市）

（趣旨）

第1条 この要領は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第21条の2の規定に基づく市に対する都市計画の決定又は変更の提案(以下「計画提案」という。)に係る手続に関し必要な事項を定めるものとする。

（提案）

第2条 市に提案することができる都市計画は、法の規定により市が定めることができる都市計画とする。

（事前相談等）

第3条 計画提案を行おうとする者(以下「計画提案者」という。)は、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容等について、必要に応じ市に事前に相談するよう努めるものとする。

2 市は、前項の事前相談があったときは、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容や計画提案の手続等について助言及び指導を行うものとする。

3 市は、必要があると認めるときは、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容について、神奈川県及び関係行政機関等と事前調整を行うものとする。

4 市は、前項の事前調整を行おうとするときに必要があると認めるときは、計画提案者の協力を求めるものとする。

5 計画提案者は、当該計画提案に係る都市計画の素案の内容等について、地権者及び周辺住民等へ十分な説明を行い理解を得るよう努めるものとする。

（神奈川県との連携）

第4条 市は、計画提案に係る手続等において、必要があると認めるときは、神奈川県と連携し、手続を行うものとする。

（提案書の提出等）

第5条 計画提案者は、次に掲げる書類等を市に提出しなければならない。

(1) 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「施行規則」という。)

第13条の4に規定する提案書(様式1)及び同項各号に規定する都市計画の素案の概要書(様式2)

(2) 施行規則第13条の4第1項第2号に規定する法第21条の2第3項第2号の同意を得たことを証する書類(様式3)

(3) 計画提案に係る法第21条の3に規定する判断のために必要な資料

ア 周辺環境への影響に関する調書(様式4)

イ 地権者及び周辺住民等への説明に関する調書(様式5)

ウ その他必要と認められるもの

（評価基準）

第6条 当該計画提案に係る法第21条の3に規定する判断は、次に掲げる基準に基

づき、総合的に評価・判断するものとする。

- (1) 法第13条及びその他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- (2) 市及び神奈川県のみちづくりに関する方針に適合するものであること。
- (3) 周辺環境への影響に配慮されていること。
- (4) 地権者及び周辺住民等への説明が十分行われており、理解が得られていること。

(土地所有者等の同意)

第7条 法第21条の2第3項の土地所有者等の3分の2以上の同意の規定に適合する
か否かの判断は、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 権利者 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地(国又は地方
公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)の区
域内の土地について所有権又は建物の所有を目的とする对抗要件を備えた地上
権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなも
のを除く。)を有する者を権利者とし、同意した権利者の数が権利者の総数の3
分の2以上であること。ただし、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、
それぞれの名義人の共有持分に応じた数を当該土地の権利者の数とする。
- (2) 地積 同意した権利者が所有するその区域内の土地の地積と同意した権利者
が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域
内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2
以上であること。ただし、一筆の土地について複数の名義人がある場合は、それ
ぞれの名義人の共有持分に応じた地積を当該権利者の地積とする。
- (3) 法第21条の2第3項第2号の同意を得たことを証する書類については、一筆
ごとに権利名、権利者の住所、氏名、連絡先を明記し、押印するものとし、原則
として当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の公図の写し及び
登記事項証明書(いずれも交付後3箇月以内のもの)を添付するものとする。ただ
し、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類を添付するもの
とする。

(都市計画決定等の協議)

第8条 計画提案に係る法第21条の3に規定する判断をするための協議は、第6条の
評価基準に基づき鎌倉市土地利用協議会(以下「協議会」という。)において行うも
のとする。

2 市は、前項の協議会において、計画提案に係る法第21条の3に規定する判断を
するための協議を行おうとするときは、当該計画提案に係る関係行政機関の意見
を聴くものとする。

(都市計画決定等の判断)

第9条 市は、協議会において、計画提案を踏まえた都市計画(計画提案に係る都市計画素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。)の決定又は変更をするかどうかを協議した場合は、その協議内容を十分に考慮し判断を行うこととする。

2 市は、計画提案に係る法第21条の3の判断を行ったときは、その要旨を計画提案者に通知するものとする。

3 計画提案者は、前項の通知を受けた後、その内容について意見がある場合には、指定期日までに書面で提出することができるものとする。

(都市計画決定手続)

第10条 市は、前条第1項により都市計画の決定又は変更をする必要があるとした場合には、都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更の手続を行うものとする。

付 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。

付 則

この要領は、平成21年4月1日から施行する。

様式 略

イ 地区計画の申出方法

都市計画法では、都市計画に定める地区計画の案を作成しようとする場合、説明会や公聴会の開催、意見の提出方法等を条例に規定し、その案に係る区域内の利害関係を有する者の意見を求めて作成することとしており、本市では、「地区計画等の案の作成手続に関する条例」を制定している。

また、同法では、市民に最も身近な都市計画である地区計画の決定、変更や地区計画の案となるべき事項を申し出る方法を条例で定めることができることとされているが、本市では、申出方法を条例に規定していない。

今回、都市計画法で条例に委ねられている地区計画の決定、変更や地区計画の案となるべき事項を申し出る方法をまちづくりのツールの一つとしてまちづくり条例に規定する。また、地区計画等の案の作成手続に関する条例についてもまちづくり条例に統合して整理する。

【大綱】

地区計画の申出要件を以下について規定する。

1 申出者は次の者とする。

(1) 住民

(2) 利害関係人

利害関係人は、地区計画等の案に係る区域内の土地所有者、賃借権、先取特権、質権、抵当権（対抗要件を有している者に限る）を有する者。これらの権利に関する仮登記、差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とされている（都市計画法施行令第10条の3）。

(3) まちづくり市民団体等

2 地区計画の決定、変更や地区計画の案に係る区域は、0.3ha 以上の一団地とする。

3 地区計画の決定、変更や地区計画の案に係る区域の土地所有者等の 2/3 以上の同意を必要とする（人数及び面積）。

【想定される効果】

地区計画の決定、変更や地区計画の案を申し出る制度を創設することにより、自主まちづくり計画から法的な拘束力を持った地区計画等への移行に取り組みやすくなると考える。

【条例関係規定】

➤ 地区計画等の案の作成手続に関する条例

※参考

鎌倉市地区計画等の案の作成手続に関する条例

平成3年9月17日

条例第5号

鎌倉市地区計画等の案の作成手続に関する条例をここに公布する。

鎌倉市地区計画等の案の作成手続に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法について必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の原案の提示方法)

第2条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧の場所及び期間

(説明会の開催等)

第3条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催、広報紙への掲載等の措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、同条の縦覧の開始の日から起算して3週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

(委任)

第5条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

都市計画法【抜粋】

(公聴会の開催等)

第 16 条

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

都市計画法施行令【抜粋】

(地区計画等の案を作成するに当たって意見を求める者)

第 10 条の3 法第 16 条第 2 項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の改正

1 敷地の細分化への対応基準

(1) 検査済取得後の再分割の禁止

【背景】

- 宅地の販売活動を行った結果、売却ができない物件について、検査済証の交付後に、当該宅地を分割して販売するケースが増えている。
- 現在は、再分割を禁止する努力規定となっており、事業主が一定期間販売活動をした後に分割が行われている。
- 結果的に、敷地面積の規定が有名無実化し、業界でこの手が横行した場合、今後細分化による居住環境の悪化が懸念される。

【大綱】

開発事業等の完了後 2 年を経過するまでは開発事業等によって区画された敷地の再分割はできないものとする。

なお、条例の基準内での再分割については、手続を経た上で可能とする。

【想定される効果】

都市計画法の委任による開発許可基準の敷地面積の最低限度を遵守させることができると考えられる。

【条例関係規定】

- 手続基準条例 第 30 条（敷地面積の最低限度）
- 手続基準条例施行規則 第 4 条（住宅等の販売における配慮）

2 新たな規定の整備

(1) 既存緑地保全のための土地利用基準

【背景】

- 市街化調整区域内の宅地要件のある土地については、手続基準条例において、市街化区域とほぼ同様の緑地基準等による土地利用が可能となることから、所有権の移転等に伴い、大きな屋敷や保養所が従前よりも高密な土地利用に変化していくケースが見受けられる。
- 市街化調整区域内の宅地要件のある土地については、県の提案基準に適合し、都市計画法第34条第14号の「開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為」に該当するとされているものである。
- こうした状況の中で、市街化調整区域内の環境を確保するための土地利用のコントロールが求められている。
- 古都4条区域及びみどりの基本計画に基づく保全配慮地区等について、開発事業における特別な基準がないことから、他の地域との差異を設け、まちづくり条例で規定している保全対象緑地の意義を高める必要がある。

【大綱】

市街化調整区域及び保全対象緑地の土地利用基準を以下のように規定する。

1 既存緑地の保全対策

(1) 斜面地建築物における残すべき緑地の面積

残すべき緑地の面積は、敷地内の既存の緑地面積の3/10以上を目標に規定を強化する。

(2) 都市計画法第33条第1項第9号による樹木・表土の保存（施行令第23条の3）の委任規定

樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模は、3,000㎡以上とする。

(3) 緑地の設置

住居系の土地利用における公園、緑地等の設置については、「公園に限る」と規定されているが、当該区域においては、公園に限定せず、緑地も選択できる規定とする。

2 市街化調整区域における敷地面積の最低限度

条例別表第2の区分1（次ページ参照）における敷地面積の最低限度は200㎡とする。

別表第 2

区分 1	十二所、浄明寺一丁目～浄明寺六丁目、二階堂、西御門一丁目、西御門二丁目、雪ノ下一丁目～雪ノ下五丁目、雪ノ下、扇ガ谷一丁目～扇ガ谷四丁目、小町一丁目～小町三丁目、大町一丁目～大町七丁目、材木座一丁目～材木座六丁目、由比ガ浜一丁目～由比ガ浜四丁目、御成町、笹目町、佐助一丁目、佐助二丁目、長谷一丁目～長谷五丁目、坂ノ下、極楽寺一丁目～極楽寺四丁目、稲村ガ崎一丁目～稲村ガ崎五丁目、腰越一丁目の一部、腰越二丁目の一部、腰越三丁目の一部、腰越五丁目、腰越の一部、津の一部、津西一丁目、津西二丁目、西鎌倉一丁目～西鎌倉三丁目、西鎌倉四丁目の一部、七里ガ浜東一丁目～七里ガ浜東五丁目、七里ガ浜一丁目、七里ガ浜二丁目、梶原三丁目の一部、梶原四丁目の一部、梶原五丁目の一部、手広二丁目の一部、手広、笛田二丁目の一部、笛田三丁目の一部、笛田四丁目の一部、笛田五丁目の一部、笛田六丁目、常盤の一部、鎌倉山一丁目～鎌倉山三丁目、鎌倉山四丁目の一部、山ノ内の一部、大船の一部、今泉二丁目の一部、今泉三丁目の一部、今泉四丁目の一部、今泉五丁目、今泉台一丁目～今泉台七丁目、高野の一部
区分 2	上記以外の区域

【想定される効果】

市街化を抑制する市街化調整区域の観点から、市街化調整区域内における土地利用の基準を強化することで、市街化区域と差異が図られると考える。

また、保全対象緑地の緑化基準を強化することで、他の地域との差異が図られると考える。

【条例関係規定】

- 手続基準条例 第 31 条（緑化等）
- 手続基準条例 第 43 条（斜面地建築物の位置、形態及び緑化面積率等についての措置）
- 手続基準条例 第 45 条（特定斜面地の宅地造成における擁壁の高さ、緑化等）
- 手続基準条例 第 47 条（公園緑地等）

※参考

都市計画法【抜粋】

(開発許可の基準)

第 33 条

(9) 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

都市計画法施行令【抜粋】

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第 23 条の 3 法第 33 条第 1 項第 9 号(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(2) 開発事業等における手続及び基準等に関する条例の各条項の見直し

【背景】

- 平成 17 年度の道路規定の改正、平成 20 年度の共同住宅の戸数密度規定の改正など緊急的な課題への対応を行ってきたところであるが、今回の総合的な見直しにあたり、運用課との協議による各条項の改正とともに、新たな視点からの改正を行う。

【大綱】

市民意見や庁内での運用状況を踏まえ、各条項の整理を行う。

- 1 工場や神社仏閣等において建て替えや増築を行う場合、敷地全体が事業区域となり、その都度、公園や調整池等の公共施設の設置を求められる不合理を改善する。

(1) 排水施設等（調整池）

既に現行基準等を満たしている場合は、適用除外とし、満たしていない場合は、将来事業計画等を勘案し建て替えや増築等を行う建築物の規模に応じた仮想事業区域を設定することにより、仮想事業区域に応じた基準を適用する。

(2) 公園、緑地等

現行規定の見直しの必要はないが、手続基準条例第 47 条第 1 項（都市計画法施行令第 25 条第 6 号ただし書きの規定）の運用で整理する。

都市計画法施行令（抜粋）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第 25 条

6 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

2 商業地域における接道緑化基準が厳しく、商業に重要な間口の圧迫を改善するため、商業地の実態に応じた接道緑化の基準に改正する。

(1) 接道緑化基準

店舗、その他それに類するものを建築する場合で、事業区域面積 500 m²以上、かつ、接道の長さ 20m以上の場合は、接道緑化率 3/10 以上とする。それ以外は、接道緑化率の目標 3/10 以上（敷地の形状、建築物の用途等の理由により当該数値を満たすことが困難であるときは市長と協議）とする。

3 現行の道路基準では、「住宅以外」の建築物について、住宅よりも厳しい一律の基準となっており、工場や神社仏閣、福祉関連施設、公共施設等、比較的大規模な建築物の建て替えや増築を行おうとする場合、道路基準に適合せず、施設整備等が不可能となる場合が見受けられる。このため、一律になっている建築物の用途を実態に合わせて改正する。

(1) 建築物の用途

「住宅以外」として一律に規定している用途を自動車の駐車的需求に応じて「特定用途建築物」と「特定用途以外の建築物」に分類して規定する。

ア 特定用途建築物（集会場、ホテル等、遊技場等、病院など）

中高層共同住宅と同様の基準

イ 特定用途以外の建築物（神社仏閣、福祉関連施設、博物館など

共同住宅（2 階建以下）と同様の基準

4 至る道路が一部道路基準に満たないため、公共公益施設などが建設できない場合、当該施設の性格を考慮し、特定用途以外の建築物に類する施設で、交通量の増加が認められず、周辺に影響がない場合に限り特例を認める。

(1) 条件

特定用途以外の建築物に類する施設を建設する場合で、交通量の増加が見込まれず、至る道路が緊急車両の通行に支障がないこと。

(2) 基準

周辺の土地利用の状況や周辺道路及び建築物の建築後に想定される交通量等を勘案して、現況幅員あるいは、市長が認めた幅員とする。

5 ごみの減量化設備の設置

一定規模以上の共同住宅の建築にあたっては、生ごみ処理機等を設置する旨を規定する。

【想定される効果】

工場や神社仏閣等の増築、商業地域における店舗等の建築において、実態に即した基準を適用することができる考える。

【条例関係規定】

- 手続基準条例
- 手続基準条例施行規則
- 開発事業に関する技術的細目

(3) 葬祭場の設置等に関する指導要綱及びワンルーム建築物に関する指導基準の実効性確保

【背景】

- 市議会での陳情協議を受け、平成 20 年 5 月に葬祭場の設置等に関する指導要綱を策定した。
- 市議会での陳情採択を受け、平成 21 年 3 月にワンルーム建築物に関する指導基準の一部改正を行った。
- 実効性を上げるため、指導要綱ではなく、条例として運用するのが望ましい。

【大綱】

葬祭場とワンルーム建築物を手続基準条例の特定建築物に定義付け、本条例における開発事業等の手続及び基準に適用させる。

1 内容

(1) 葬祭場

ア 定義

業として葬祭を行うことを主たる目的とした集会施設

イ 主な基準

- (ア) 緑化
- (イ) 空地の設置
- (ウ) 自動車駐車場の確保
- (エ) 形態意匠の配慮

ウ 適用除外

- (ア) 手続基準条例が適用となる時
- (イ) 市内に主たる事務所を有する宗教法人が葬祭場を設置するとき
- (ウ) 要綱施行時に現存する葬祭場の増改築

(2) ワンルーム建築物

ア 定義

浴室、便所及び台所を有する 1 区画の専有面積が 40 m²以下の住戸を 6 戸以上有する建築物

イ 主な基準

- (ア) 1 区画の専有面積
- (イ) 居室の天井高
- (ウ) 管理人室の設置

【想定される効果】

葬祭場やワンルーム建築物の建築を手続基準条例の開発事業に位置付けることで、手続や基準の実効性が確保できると考えられる。

【条例関係規定】

- 手続基準条例 第 9 条（ワンルーム建築物の建築）
- 鎌倉市葬祭場の設置等に関する指導要綱
- 鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準

※参考

鎌倉市葬祭場の設置等に関する指導要綱

（目的）

第1条 この要綱は、葬祭場の設置及び管理運営に関し事業者に協力を求めることにより、紛争を未然に防止し、もって良好な居住環境及び相隣関係を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 葬祭場 業として葬祭を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。
- (2) 葬祭場の設置 新築、改築、増築、用途変更及び使用方法変更により葬祭場を設置することをいう。
- (3) 事業者 葬祭場の建築主、所有者又は管理者をいう。
- (4) 周辺住民 葬祭場の敷地境界線から50メートル以内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

（事業者の責務）

第3条 事業者は、葬祭場の設置及び管理運営に当たっては、その周辺地域の生活環境に及ぼす影響について十分に配慮するとともに、当該葬祭場の設置及び管理運営に伴う紛争の防止並びに良好な地域社会の維持及び形成に関し、必要な措置を講じなければならない。

（周辺住民の責務）

第4条 周辺住民は、事業者から葬祭場の設置に伴い、その計画内容について事前に説明の申出があったときは、これに応じるよう努めるものとする。

（適用除外）

第5条 この要綱の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

- (1) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人で、市内に主たる事務所を有するものが、葬祭場を設置するとき。
- (2) 葬祭場の設置が、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例（平成14年9月条例第5号）の適用を受けるものであるとき。
- (3) この要綱の施行の際現に存する葬祭場を増改築するとき。ただし、当該葬祭場の敷地の区域を拡張する場合を除く。

（協議の申出）

第6条 事業者は、葬祭場を設置しようとするときは、葬祭場設置等協議申出書（第1号様式）に次に掲げる図書を添付して市長に提出し、当該設置等の計画の概要及びこの要綱に定める事項について協議するものとする。

- (1) 案内図
- (2) 敷地求積図
- (3) 各階平面図及び着色した立面図
- (4) 土地利用計画図
- (5) その他市長が必要と認める図書

(標識の設置)

第7条 事業者は、葬祭場設置等協議申出書を提出したときは、当該葬祭場の計画の周知を図るため、敷地内の見やすい位置に標識（第2号様式）を設置するものとする。

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識設置届出書（第3号様式）を市長に提出するものとする。

3 事業者は、第1項の標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに記載事項を変更しなければならない。

(周辺住民への周知等)

第8条 事業者は、市長に標識設置届出書を提出した日から14日以内に周辺住民に対し、次に掲げる事項について説明会等の方法により周知するとともに、周辺住民の理解を得るよう努めなければならない。

- (1) 当該建築物の敷地の形態及び規模並びに敷地内の建築物及び自動車駐車場の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 当該建築物の規模、構造及び用途
- (3) 当該建築物の工期、工法及び安全対策
- (4) 当該建築物の管理運営に関する事項

2 事業者は、前項に定める説明会を行ったときは、速やかにこの内容について市長に周辺住民説明実施結果報告書（第4号様式。以下「報告書」という。）を提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定による報告書の提出があったときは、当該報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(協定の締結等)

第9条 事業者は、葬祭場の設置に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法及び当該葬祭場の管理運営に関する事項に関し、周辺住民と協議し、当該工事の施工方法について協定を締結するよう努めるものとする。

(協議内容確認書の提出)

第10条 事業者は、第6条に規定する協議が終了したときは、速やかに協議内容確認書（第5号様式）を作成し、工事着手前に市長へ提出しなければならない。

(設置の計画上の措置)

第11条 事業者は、葬祭場を設置しようとするときは、次に掲げる事項を遵守するよ

う努めなければならない。

- (1) 敷地内の植栽が可能な場所は、緑化をすること。
- (2) 敷地の前面道路に沿って6メートル以上の空地（前面道路幅員を含む。）を設置すること。
- (3) 敷地又は近傍に葬祭場の規模に応じ適切な台数の自動車駐車場を確保すること。
- (4) 霊柩車、マイクロバス等葬祭用車両の発着場所を葬祭場の敷地内に設けること。
- (5) 葬祭場の形態、意匠又は色彩は、周辺地域の景観との調和に配慮したものとする。
- (6) 史跡又は周知の埋蔵文化財包蔵地で設置する場合は、担当課と協議すること。
（管理運営上の措置）

第12条 事業者は、葬祭場の管理運営について次に掲げる事項を遵守し、かつ、周辺住民の意向を尊重するよう努めなければならない。

- (1) 花環及び供花は、敷地内に設置すること。
- (2) 通夜、告別式等は、建築物の敷地内で行うこと。
- (3) 建築物内外の音又は臭いについては、周囲に影響のないよう防音・防臭に配慮すること。
- (4) 計画地の道路状況により、交通渋滞等が予想されるときは、会葬者の自動車による来場を自粛するよう指示すること。
- (5) 計画地が商店街にある場合、会葬その他により、営業の妨げにならないよう配慮すること。
- (6) 建築物等の管理を適切に行うとともに、周辺住民等から苦情があったときは、誠意をもって速やかに対応すること。
- (7) その他周辺住民等の生活環境に十分配慮すること。

（計画変更及び事業者の変更）

第13条 事業者は、計画を変更し、又は事業者を変更しようとする場合は、速やかに葬祭場計画変更届（第6号様式）を市長に提出するものとする。

2 事業者は、当該設置計画又は設置する葬祭場を譲渡又は賃貸する場合は、この要綱に基づき協議した内容等について、譲受人又は賃借人に継承し、これを遵守させるものとする。

（報告の聴取）

第14条 市長は、この要綱に必要な範囲において、事業者、工事施行者又は設計者から報告を求めることができる。

（委任）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成20年8月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認済証の交付がなされている葬祭場の設置については、この要綱は、適用しない。

鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準

(目的)

第1条 この基準は、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(平成14年9月条例第5号)第9条の規定に基づき、及び良好な居住環境と相隣関係の確保を図るため、ワンルーム建築物の建築及び管理について必要な基準を定めるものとする。

(定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) ワンルーム建築物 浴室、便所及び台所を有する1区画の専有面積が40平方メートル以下の住戸を6戸以上有する建築物をいう。
- (2) 建築主等 ワンルーム建築物の建築主、工事施工者、所有者又は管理者をいう。

(適用の範囲)

第3条 この基準は、ワンルーム建築物の建築について適用する。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、ワンルーム建築物の建築又は管理に当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響を十分配慮するとともに、良好な相隣関係を損なわないよう努めなければならない。

(建築に関する基準)

第5条 建築主は、ワンルーム建築物を建築しようとするときは、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 1区画の専有面積は、25平方メートル以上とすること。
- (2) 居室の天井高は、2.3メートル以上とすること。
- (3) 住戸(管理人室を除く。以下同じ。)の数が25戸以上のときは、次のとおりとすること。

ア 管理人室を設けること。ただし、ワンルーム建築物に係る管理業務を的確に遂行できる体制(以下「管理体制」という。)が整備されていると市長が認めるときは、この限りでない。

イ 10パーセント以上の住戸について専有面積が40平方メートルを超える住戸とするよう努めること。

(管理に関する基準)

第6条 建築主等は、ワンルーム建築物の管理に当たっては、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 住戸の数が25戸以上のときは、ごみ集積場の管理その他ワンルーム建築物の管理等のため、管理人を週5日以上、かつ、日中4時間以上配置すること。ただし、管理体制が整備されていると市長が認めるときは、この限りでない。

-
-
- (2) 住戸の数が25戸未満のときは、管理の委託等適切な措置を講ずること。
 - (3) 管理者の氏名及び連絡先を記載した表示板を玄関、ホール等の見やすい場所に設置すること。
 - (4) 次に掲げる事項を入居者に遵守させるとともに、これらを含む管理規約を作成すること。
 - ア ごみの排出については、市長の指示に従うこと。
 - イ 騒音、振動、悪臭を発するなどの近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
 - ウ 他人に迷惑を及ぼす路上駐車をしないこと。
 - エ 危険物を持ち込まないこと。
 - オ ごみの集積場所や共有部分は、常に清潔に保つこと。
 - カ アからオまでに掲げるもののほか、他の入居者や近隣住民の迷惑になる行為をしないこと。

(報告)

第7条 建築主等は、ワンルーム建築物の管理体制について、その居住の用に供する前に、ワンルーム建築物管理体制報告書(様式)により市長に報告しなければならない。当該報告の内容を変更したときも、また同様とする。

(その他の事項)

第8条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成21年10月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

- 2 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(平成14年9月条例第5号。以下「条例」という。)の規定の適用を受けるワンルーム建築物に係る改正後の鎌倉市ワンルーム建築物に関する指導基準(以下「改正後の指導基準」という。)の規定は、施行日以後に条例第24条の規定による適合審査の申請(以下「適合審査申請」という。)がされたワンルーム建築物に係る開発事業等(条例第1条に規定する開発事業等をいう。以下同じ。)について適用し、施行日前に適合審査申請がされたワンルーム建築物に係る開発事業等については、なお従前の例による。
- 3 条例の規定の適用を受けないワンルーム建築物に係る改正後の指導基準の規定は、施行日以後に確認済証(建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項又は同法第18条第3項に規定する確認済証をいう。以下同じ。)の交付を受けたワンルーム建築物について適用し、施行日前に確認済証の交付を受けたワンルーム建築物については、なお従前の例による。

(4) 土砂の搬出入に伴う工事の安全性

【背景】

- 土砂の搬出入を伴う開発事業において、至る道路が建築基準法第 42 条第 2 項道路など狭小の場合には、工事の安全性などを考慮し、一定の規制を図るべきとの意見が出ている。

【大綱】

土砂の搬出入に伴う工事の安全性を確保するため、以下を規定する。

- 1 土砂の搬出入に伴う工事の安全性について、一定の措置を講じる旨の規定を設ける。
- 2 住民と事業者双方に対して、工事協定の締結の努力義務の規定を設けるとともに、ガイドライン（工事協定書の例）を作成する。

【ガイドライン】

ガイドラインには、関係法令の遵守、工事期間、作業時間や休日、危険防止、完了後の補償など、工事協定書に記載する項目を詳細、かつ、具体的に例示する。

【想定される効果】

工事協定書の作成例を示すことで、曖昧な表現を避け、できる限り具体的に表現された工事協定書が住民の参加のもと、締結できると考える。

【条例関係規定】

- 手続基準条例 第 63 条（工事の施工方法等に関する協定の締結）

(5) 津波浸水予測区域におけるマンション等の地下居室への配慮

【背景】

- 津波被害の想定される区域において、マンション等に地下居室が設けられていることから、有事の際の危険性が予想される状況である。こうした区域において、地下居室を禁止するような規定を検討できないかという要望が出ている。

【大綱】

津波浸水予測区域においては、マンション等の地下居室を設置しないよう配慮規定を設けるとともに、当該区域が津波浸水予測区域であることを購入者等に周知する旨を規定する。

建築基準法第 39 条では、地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを定めるとしているが明確な指針等はない。津波浸水予測区域で建築物を建築する場合において、どのような建築物の建築を禁止するのか、また、どのように建築物を建築するのか等、今後、国土交通省から提供される指針等を参考に研究をしていく。

【想定される効果】

津波浸水予測区域における危険性を周知することができる考える。

※参考

国土交通省 記者発表資料（平成 23 年 4 月 8 日）】

国土交通省では、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災による津波建築被害を踏まえた津波危険地域における建築物の安全性確保対策が的確に推進されるよう、国の委員会による現地調査に基づく被害状況の分析、関連の技術的検討等を推進し、検討成果を夏頃にとりまとめ、情報提供等を通じ関係対策を推進します。

1-1 建築構造基準委員会による現地調査の実施

国土技術政策総合研究所における、建築物の構造基準原案を検討するための建築構造基準委員会において、（独）建築研究所と協力し、東日本大震災による建築被害状況等の現地調査及び関連調査等を含めたデータ等の分析を行い、平成 23 年夏頃を目途に報告をとりまとめる予定です。

1-2 建築基準整備促進事業による津波危険地域における安全対策の指針等の整備

（1）津波避難ビルの構造設計法等の検証

津波に対し構造安全性等が確保される建築物の構造設計法等の検証に必要な津波による建築物への水圧の設定及び漂流物の影響等について検討。

（2）津波危険地域における建築制限のあり方の検討

今回の震災による建築物の被害形態を踏まえ、津波危険地域における避難安全性に配慮した建築制限のあり方について検討

2 現地調査及び建築基準整備促進事業の成果の活用

1-1 の現地調査及び 1-2 の検討による成果を踏まえ、被災地に対して、津波に対し安全な建築物の整備の推進や、災害危険区域の指定及び当該区域内における安全対策のための建築制限の導入等に際して活用可能な指針等の情報提供を速やかに行う予定です。

=====

-----MEMO-----

=====

**(仮称)鎌倉市非建築物系の土地利用における
手続及び基準等に関する条例の制定**

非建築物系の土地利用基準と手続の創設

【背景】

- 非建築物系の土地利用は、原則、開発行為に該当しないことから、都市計画法等の手続や基準がないため、住環境等への影響が指摘されている。このため、各々の土地利用行為ごとに緊急的に指導要綱を策定し、規制誘導を図ってきた。
 - ◇ 墓地造営等に関する指導要綱（平成 15 年制定）
 - ◇ 動物霊園の設置に関する指導要綱（平成 17 年制定）
 - ◇ コインパーキングの設置等に関する指導要綱（平成 20 年制定）
- しかし、行政手続法に基づく行政指導の位置付けが明確になっていることから、指導要綱のままで運用していくことに限界がある。
- 平成 21 年 3 月をもって神奈川県土地利用調整条例に基づく指導基準が廃止されたことにより、市街化調整区域の 0.3ha 以上 1ha 未満の非建築物系の土地利用についての指導が行われなくなった。

【大綱】

市内で想定される非建築物系の土地利用に関し必要な事項を定め、必要な規制を行うことにより、適正な土地利用を推進し、もって良好な居住環境の保全及び形成を図ることを目的とした条例の制定を行う。

1 定義

(1) 特定開発事業

土地そのものの利用を主たる構成要素とする土地利用をいう。

(2) 事業区域

特定開発事業を行う土地の区域をいう。

(3) 特定開発業者

特定開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(4) 近隣住民

事業区域の境界線からの水平距離が 15m 以内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者をいう。

(5) 周辺住民

次に掲げる者をいう。ただし、近隣住民を除く。

- ア 事業区域の境界線からの水平距離が50m以内における土地所有者等
- イ 事業区域の境界線から幅員が 4m以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が 4m未満の道路が、工事用車両の経路となる場合又は当該特定開発事業の完了後主要通行路となる場合において、当該道路に接して土地を所有する者又は当該道路に接している敷地に建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(6) 関係住民

近隣住民又は周辺住民の属する地方自治法第 260 条の 2 第 1 項に規定する地縁による団体を代表する者をいう。

2 適用範囲

土地利用の目的	内容
墓地造営	墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 10 条に規定する知事の許可を要する墓地の設置をいう。
動物霊園	犬、猫その他人に飼育されていた動物の死骸の火葬に必要な焼却設備を有する施設、これらの動物の死骸を埋葬するための設備又は焼骨の納骨、散骨、撒灰等を目的とする土地利用及びこれらの設備を併せ有する施設をいう。
コインパーキング	鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成 14 年 9 月条例第 5 号）の適用を受けない駐車場であって、次のいずれにも該当する駐車場をいう。 ア 24 時間営業であること。 イ 不特定多数の人が利用できる部分があること。 ウ 出庫時に利用した時間の料金を支払う仕組みのものであること。

その他の施設

土地そのものを施設の主たる構成要素とするスポーツレクリエーションの用に供する施設、岩石又は砂利（砂及び玉石を含む。）の採取（採石法（昭和 25 年法律第 291 号）、砂利採取法（昭和 43 年法律第 74 号）に基づく土地の掘削、又は切土を行う行為であって、土の搬出を伴う行為が発生する場所をいう。）の用に供する施設、資材置場等、建築物を伴わない土地そのものを主たる構成要素とする施設、または、その他土地利用の目的がない土地の造成を伴う行為をいう。

（その他の施設にあっては、事業区域面積 300 ㎡以上の行為）

3 手続

（１）近隣住民への説明

特定開発事業者は、事前相談報告書を提出した後、近隣住民に特定開発事業の計画の概要等を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その理解を得るよう努めるものとする。

（２）標識の設置

ア 特定開発事業者は、標識設置の指示を受けた後、特定開発事業の計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、事業区域内の見やすい場所に標識を設置するものとする。

イ 特定開発事業者は、標識を設置したときは、速やかに標識の設置に関する届書を市長に提出するものとする。

（３）周辺住民への説明

特定開発事業者は、特定開発事業の計画について周辺住民又は関係住民から説明を求められたときは、特定開発事業の計画の概要、その他等を書面及び図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、その理解を得るよう努めるものとする。

（４）特定開発事業の適合申請

特定開発事業者は、計画公開等結果報告書の確認をした旨の通知を受けた後、特定開発事業の計画について、適合審査を市長に申請するものとする。

(5) 特定開発基準の適合審査

市長は、特定開発事業の適合申請があったときは、計画の内容が、適合基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

(6) 特定開発基準の適合通知等

ア 市長は、基準に適合していることを確認したときは特定開発基準適合通知書の交付を、適合していないことを認めたときは特定開発事業計画補正措置命令書を特定開発事業者へ通知するものとする。

イ 市長は、特定開発事業計画補正措置命令書の通知を受けた特定開発事業者が、命令に従って補正をしたときは特定開発基準適合通知書を、命令に従った補正をしないときは基準のうちいずれの基準に適合していないかについて記載した書面を特定開発事業者へ交付するものとする。

ウ 市長は、特定開発基準適合通知書及び特定開発基準不適合通知書を一般の閲覧に供するものとする。

4 基準等

(1) 場所の選定

ア 墓地及び動物霊園には、市域全域における次の区域を含まないように配慮するものとする。

(ア) 自然環境保全地域

(イ) 近郊緑地保全区域

(ウ) 特別緑地保全地区

(エ) 歴史的風土保存区域

(オ) 保安林及び保安施設地区

(カ) 農用地区域

(キ) 文化財保護法により史跡名勝天然記念物の保全に影響が生ずるおそれのある区域

イ その他の施設には、市街化調整区域内における次の区域を含まないように配慮するものとする。

(ア) 自然環境保全地域

(イ) 近郊緑地保全区域

(ウ) 特別緑地保全地区

(エ) 歴史的風土保存区域

(オ) 保安林及び保安施設地区

(カ) 農用地区域

(キ) 文化財保護法により史跡名勝天然記念物の保全に影響が生ずるおそれのある区域

(2) 墓地造営の基準等

ア 墓地の設置基準

(ア) 住宅からの離隔距離は 50m以上とする。

(イ) 次の公共施設等からの離隔距離は 110m以上とする。

- a 地方自治法、図書館法、博物館法の規定により本市の条例で定める施設
- b 学校教育法に規定する学校
- c 医療法に規定する病院及び診療所（患者を入院させるための施設を有する者に限る）
- d 福祉関連施設

イ 自動車駐車場の出入口が面する道路の幅員

6m以上（小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4.5m以上）とする。

ウ 至る道路の幅員

4m以上（墓地の面積が 1,000 ㎡未満のとき又は当該墓地周辺の土地利用の状況から通行の安全に支障がないと市長が特に認めたときは、この限りでない。）とする。

エ 緑地帯

次表のとおり、墓地内の境界線に接する緑地帯を設け、かつ、当該緑地帯より内側に墳墓が見えないように 2m以上の高さを有する障壁や密植した垣根等を設けるものとする。

事業区域の面積	緑地帯の幅
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	1m以上
3,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	2m以上
10,000 ㎡以上	5m 以上

オ 墳墓の規模

1 区画当たりの平均面積は 1 ㎡以上とする。

カ 排水施設を設置するものとする。

キ ごみ集積場所を設置するものとする。

ク 防火水槽を設置するものとする。

ケ 管理施設、便所等

意匠形態については、周辺環境と調和したものとする。

コ 駐車場

次表のとおり、自動車駐車場を墓地内に設置するものとする。

墓地の面積	自動車駐車場の区画数
1,000 ㎡未満	墳墓の区画数の 100 分の 4
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	墳墓の区画数の 100 分の 5
3,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	墳墓の区画数の 100 分の 6
10,000 ㎡以上	墳墓の区画数の 100 分の 10

サ 安全上必要な措置

墓地及びその周辺の土地の状況により、擁壁その他安全上必要な施設を設けるものとする。

シ その他

管理施設、便所、自動車駐車場等は、高齢者及び障害者等の利用に配慮するものとする。

(3) 動物霊園の基準等

ア 動物霊園の設置基準

(ア) 住宅からの離隔距離は 50m 以上とする。

(イ) 次の公共施設等からの離隔距離は 110m 以上とする。

- a 地方自治法、図書館法、博物館法の規定により本市の条例で定める施設
- b 学校教育法に規定する学校
- c 医療法に規定する病院及び診療所（患者を入院させるための施設を有する者に限る）
- d 福祉関連施設

イ 自動車駐車場の出入口が面する道路の幅員

6m 以上（小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4.5 m 以上）とする。

ウ 至る道路の幅員

4m 以上（霊園の面積が 1,000 ㎡未満のとき又は当該霊園周辺の土地利用の状況から通行の安全に支障がないと市長が特に認めたときは、この限りでない。）とする。

エ 緑地帯

次表のとおり、霊園内の境界線に接する緑地帯を設けること。

事業区域の面積	緑地帯の幅
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	1 m 以上
3,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	2 m 以上
10,000 ㎡以上	5 m 以上

オ 排水施設を設置するものとする。

カ ごみ集積場所を設置するものとする。

キ 防火水槽を設置するものとする。

ク 管理施設、便所等

意匠形態については、周辺環境と調和したものとする。

ケ 事業区域内の通路

墓碑等を設ける区域内にあっては 1m 以上、それ以外の主要な通路にあっては 1.2m 以上とする。

コ 駐車場

次表のとおり、自動車駐車場を霊園内に設置すること。

霊園の面積	自動車駐車場の区画数
1,000 m ² 未満	墓碑等の区画数の 100 分の 4
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	墓碑等の区画数の 100 分の 5
3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	墓碑等の区画数の 100 分の 6
10,000 m ² 以上	墓碑等の区画数の 100 分の 10

サ 焼却施設の基準等

名称	基準の内容
構造基準	(1) 空気取入口及び煙突の先端以外に焼却設備内と外気が接することなく、燃焼ガス（燃焼室において発生するガスをいう。）の温度が 800 度以上で、かつ悪臭の発生を抑制するのに十分な状態でペットの死骸を燃焼できるものであること。 (2) 燃焼に必要な量の空気の通風が行われるものであること。 (3) 燃焼ガスの温度を測定するための装置が設けられていること。 (4) 燃焼ガスの温度を保つための必要な助燃バーナーを備えた二次燃焼室又はこれと同等以上の効果を有する設備が設けられていること。
設置基準	(1) 汚水が排水される場合には、適切に処理できる設備を有すること。 (2) 人目にふれにくい場所で、付近の住民に生活環境への影響を与えないような場所に設置すること。

シ 安全上必要な措置

霊園及びその周辺の土地の状況により、擁壁その他安全上必要な施設を設けるものとする。

ス その他

(ア) 管理施設、便所、自動車駐車場等は、高齢者及び障害者等の利用に配慮するものとする。

(イ) 飲用水を汚染する恐れのない土地であること。

(4) コインパーキングの基準等

ア 自動車の出入口

危険防止のため、見通しのよい出入口を設けるものとする。

イ 屋外広告物の色彩等

景観に配慮するものとする。

ウ 雨水排水施設を設置するものとする。(事業区域が500㎡以上に限る)

エ 夜間照明施設を設置するものとする。(事業区域が500㎡以上に限る)

オ 表示板の設置

名称、所在地、収容台数、設置年月日、利用者の注意事項並びに設置者等の氏名、住所及び連絡先を記載した表示板を設置するものとする。

カ 協議対象事項

以下の事項について協議するものとする。

(ア) 緑化

(イ) 出入口の交通安全上の措置

(ウ) 公衆便所の設置

(エ) 史跡又は埋蔵文化財包蔵地の措置

(5) その他の施設の基準等

ア 事業区域の外周には透過性のある塀、フェンス等又は樹木等で囲うものとする。

イ 事業区域面積の20%以上の緑地を確保するものとする。

ウ 使用者等を記載した表示板を設置するものとする。

エ その他規則で定める基準とする。

(6) 道路その他の公共公益施設の整備基準等

自動車駐車場、道路、雨水排水施設等、防火水槽及びごみ集積施設等の整備の基準等は、手続基準条例の例によるものとする。

5 適用除外

この条例は、次に掲げる場合については適用しないものとする。

(1) 市が行う場合

(2) 災害等に伴う防災工事等で緊急性を有する行為の場合

(3) 墓地造営を行うにあっては、次のいずれかに該当する場合

ア 宗教法人法に規定する宗教法人で、市内に主たる事務所を有するものが、現に有する境内地において、墓地造営をする場合であって、当該墓地造営又は動物霊園に係る面積が500㎡未満であるとき。

イ 市内の宗教法人が現に経営している墓地の墳墓を設けている区域を拡張する場合であって、当該拡張に係る面積が300㎡未満であるとき。

-
-
- ウ 市内の宗教法人が、現に経営している墓地の墳墓の区画数を増加する場合であって、当該墓地の面積が1ha未満であるときにあっては現に存する墳墓の区画数に100分の40を乗じて得た数、当該墓地の面積が1ha以上であるときにあっては現に存する墳墓の区画数に100分の20を乗じて得た数を超えない範囲内のものであるとき。
- (4) 動物霊園を設置するにあつては、次のいずれかに該当する場合
- ア 宗教法人法に規定する宗教法人で、市内に主たる事務所を有するものが現に有する既に土地利用がされている境内地において行うとき。
- イ 自己の利用に供する目的であるとき。
- 6 罰則及び両罰規定を設けるものとする。

【想定される効果】

ルールがなかった行為について、住民への周知や基準を定めることで、適正な土地利用を誘導できると考えられる。

【条例関係規定】

- まちづくり条例施行規則 第2条（開発事業等となる行為）

※参考

鎌倉市墓地造営等に関する指導要綱

平成15年12月18日

告示第230号

鎌倉市墓地造営等に関する指導要綱を次のように定める。

鎌倉市墓地造営等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、鎌倉市まちづくり条例(平成7年6月条例第4号。以下「まちづくり条例」という。)の本旨を達成するため、墓地造営等に関する協議等について必要な手続及び基準等を定めることにより、良好な居住環境及び相隣関係を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号。以下「法」という。)の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 墓地造営 法第10条に規定する知事の許可を要する墓地の設置をいう。
- (2) 事業者 墓地造営に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (3) 関連住民 次に掲げる者をいう。

ア 墓地の境界線からの水平距離が110メートル以内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

イ 墓地の境界線が接する道路の幅員が4メートル未満の道路であって、当該道路が4メートル以上の幅員を有する他の道路に接続するまでの区間が工事用車両の経路となるととき又は当該墓地造営がされた後に当該墓地の利用者の主要な通行路となるとときは、当該区間における道路に接する土地を所有する者又は当該接する土地に存する建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(適用除外)

第3条 この要綱の規定は、墓地造営が次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

- (1) 宗教法人法(昭和26年法律第126号)第4条第2項に規定する宗教法人で、市内に主たる事務所を有するもの(以下「市内の宗教法人」という。)が、現に有する

境内地(同法第3条第2号から第7号までに規定する土地をいう。以下同じ。)において、墓地造営をする場合(次号に掲げる場合を除く。)であって、当該墓地造営に係る面積が500平方メートル未満であるとき。

(2) 市内の宗教法人が現に経営している墓地の墳墓を設けている区域を拡張する場合であって、当該拡張に係る面積が300平方メートル未満であるとき。

(3) 市内の宗教法人が、現に経営している墓地の墳墓の区画数を増加する場合であって、当該墓地の面積が1ヘクタール未満であるときにあっては現に存する墳墓の区画数に100分の40を乗じて得た数、当該墓地の面積が1ヘクタール以上であるときにあっては現に存する墳墓の区画数に100分の20を乗じて得た数を超えない範囲内のものであるとき。

2 当該墓地造営について、まちづくり条例第17条又は第25条（まちづくり条例第26条第2項の規定により通知する場合に限る。）の規定による届出がなされたときは、第6条及び第7条の規定は適用しない。

(墓地造営計画の策定)

第4条 事業者は、墓地造営計画を策定するに当たっては、第9条から第13条までに規定する基準に適合するものとしなければならない。

(墓地造営計画の届出等)

第5条 事業者は、墓地造営に係る区域の全部又は一部が市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。)内で行われるときは神奈川県墓地等の経営の許可等に関する条例(平成14年神奈川県条例第68号。以下「県条例」という。)第4条第1項の規定による墓地等経営計画の協議をする前に、墓地造営に係る区域の全部が市街化区域(同法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。)内で行われるときは当該墓地等経営計画の協議に併せて、墓地造営計画協議届出書(第1号様式)に別表第1に掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添付して市長に届け出て、関係法令及びこの要綱に定める事項に関する協議をしなければならない。

(関連住民への周知等)

第6条 事業者は、前条の墓地造営計画協議届出書を提出したときは、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(平成14年9月条例第5号。以下「手続基準条例」という。)第19条の規定の例により、当該墓地造営計画について、その概要を表示した標識(第2号様式)の設置、その概要を記載した書面の配布その他の適切な方法による関連住民への周知(以下「標識等による周知」という。)をしなければならない。

2 事業者は、標識等による周知をしたときは、速やかに標識設置等届出書(第3号様式)を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による届出をした後に、当該墓地造営計画について、次の

各号に掲げる説明をし、理解を得るよう努めなければならない。

(1) 手続基準条例第16条の規定の例による第2条第2項第3号アに該当する関連住民への説明

(2) 手続基準条例第20条の規定の例による第2条第2項第3号イに該当する関連住民への説明

4 事業者は、関連住民から当該墓地造営計画について、次の各号のいずれかに該当する意見の申出があったときは、当該申出をした者と協議しなければならない。

(1) 墓地に至るまでの道路についての意見

(2) 生活環境保全上の配慮についての意見

(3) 災害の防止についての意見

(4) 史跡、文化財等の保全についての意見

(5) 県条例第6条各号に掲げる意見

(関連住民説明実施報告書の提出等)

第7条 事業者は、前条第3項の規定による説明を行ったときは、遅滞なく関連住民説明実施報告書(第4号様式)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、前条第4項に規定する協議の実施の有無及び協議を行った場合におけるその内容を前項の関連住民説明実施報告書に記載しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による関連住民説明実施報告書の提出があったときは、当該関連住民説明実施報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(墓地造営計画協議内容確認書の提出)

第8条 事業者は、第5条に規定する協議が終了したときは、速やかに墓地造営計画協議内容確認書(第5号様式)を作成し、市長へ提出しなければならない。

(墓地造営の場所の選定)

第9条 墓地内には、次の各号に掲げる区域等を含まないものとする。ただし、第1号から第5号までの区域等(土地の改変が既に行われ土地利用がされている場所に限る。)にあっては市内の宗教法人が現に有する境内地において墓地造営を行うとき又は現に経営している墓地の墳墓を設けている区域を拡張するとき若しくは区画数を増加するときは、この限りでない。

(1) 神奈川県自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条に規定する自然環境保全地域

(2) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域

(3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区

(4) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域

-
-
- (5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定による保安林の指定に係る土地及び同法第41条に規定する保安施設地区
 - (6) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (7) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第31条第1項又は鎌倉市文化財保護条例(平成17年3月条例第13号)第41条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物の保全に墓地造営による影響(軽微なものを除く。)が生ずるおそれのある区域

(墓地の設置基準)

第10条 墓地の設置基準は、次のとおりとする。

- (1) 墓地の境界線と次に掲げる施設等の敷地境界線との水平投影面における最短の距離は、住宅にあっては50メートル以上、イ及びウに定める施設にあっては110メートル以上とすること。ただし、当該墓地造営が市民の宗教的感情に適合し、かつ、良好な居住環境及び相隣関係の確保その他の公共の福祉の見地から支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

ア 住宅

イ 地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第1項又は図書館法(昭和25年法律第118号)第10条及び博物館法(昭和26年法律第285号)第18条の規定により本市の条例で定める施設

ウ 神奈川県墓地等の経営の許可等に関する条例施行規則(平成15年神奈川県規則第64号)第7条第2項に定める施設

- (2) 墓地造営に伴い設置する自動車駐車場の出入口が面する道路(墓地に面し、又は墓地外の自動車駐車場に面する部分に限る。)の幅員は、6メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4.5メートル)以上とすること。
- (3) 前号に規定する道路から墓地外の道路(車両が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員4メートル以上の道路をいう。)までの区間の道路(以下「至る道路」という。)の幅員が4メートルに満たない場合は、当該至る道路の幅員を4メートル以上とすること。ただし、墓地の面積が1,000平方メートル未満のとき又は当該墓地周辺の土地利用の状況から通行の安全に支障がないと市長が特に認めたときは、この限りでない。

(墓地の施設基準)

第11条 墓地の施設基準は、次のとおりとする。

- (1) 別表第2に定める墓地の面積の区分に応じ、墓地内で境界線に接し同表のそれぞれの項に定める数値以上の幅を有する緑地帯を設け、かつ、当該緑地帯より内側に墳墓が見えないように2メートル以上の高さを有する障壁、密植した垣根等

を設けること。

- (2) 墳墓の1区画当たりの平均面積は1平方メートル以上であること。
- (3) 雨水その他の地表水が停留しないようにするための排水施設を設けること。
- (4) ごみ集積場所及び防火水槽を設けること。
- (5) 管理施設、便所等の墓地を利用する者に便益を供するための施設の意匠形態については、周辺環境と調和したものとする。
- (6) 別表第3に定める墓地の面積の区分に応じ、同表のそれぞれの項に定める区画数以上の自動車駐車場を墓地内に設置すること。ただし、当該墓地が接する道路又は当該墓地に至る道路が階段状等であって当該墓地内に自動車駐車場を設けることが困難であると市長が特に認めたときは、自動車駐車場の設置を当該墓地に近接した場所とすることができる。
- (7) 墓地及びその周辺の土地の状況により、よう壁その他安全上必要な施設を設けること。

2 前項第5号及び第6号に掲げる施設は、高齢者及び障害者等の利用に配慮したものとしなければならない。

(墓地造営に伴う造成工事の技術基準)

第12条 墓地造営に伴う造成工事の技術基準は、宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)の例による。

(道路その他の公共公益施設の整備基準等)

第13条 埋蔵文化財の保護に関する措置並びに自動車駐車場、道路、排水施設等、防火水槽及びごみ集積施設等の整備の基準等は、手続基準条例の例による。

(報告の聴取)

第14条 市長は、この要綱の施行に必要な範囲において、事業者、工事施行者又は設計者から報告を求めることができる。

(事業者の講ずべき措置)

第15条 事業者は、墓地の管理に当たっては、次に掲げる事項を講じなければならない。

- (1) 墓地を常に清潔に保つこと。
- (2) 老朽化し、又は破損した墓地の施設の修復等を行うこと。
- (3) 墓地を利用する者が集中する時期においては、自動車の利用を自粛するための周知及び自動車駐車場への適正な誘導等を行うこと。
- (4) 墓地の利用等により排出されるごみの資源化及び減量化に努めるとともに、自らの責任において適正に処理すること。

2 事業者は、前項各号に掲げる事項を適切かつ円滑に実施するため、あらかじめ実施計画書を作成し、第8条の規定による墓地造営計画協議内容確認書の提出の前に、市長に提出するものとする。

(知事等への意見)

第16条 市長は、神奈川県土地利用調整条例(平成8年神奈川県条例第10号)その他の法令等により知事等から意見を求められたときは、この要綱の規定による事業者と関連住民との協議並びに事業者に対する助言及び指導の内容(以下「協議、助言等」という。)を踏まえ、意見を申し出るものとする。

(許可等への配慮)

第17条 市長は、事業者が墓地造営を行うに当たって法令等の規定による許可等を要する場合であって、当該許可等の権限を有する者(以下「許可権者」という。)が市長以外の者のときは、許可権者が許可等を行うに当たり、当該許可権者に対し、協議、助言等について配慮するよう要請するものとする。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第18条 事業者は、墓地造営に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法等について、関連住民と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めるものとする。

(工事の完了)

第19条 事業者は、県条例第19条第1項の規定により墓地等工事完了届を知事に提出したときは、速やかにその写しを市長に送付しなければならない。

(委任)

第20条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成16年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前に法第10条の許可を受けている墓地の経営等については、この要綱は、適用しない。
- 3 第3条第1項及び第9条の適用にあつては、この要綱の施行の際現に市内に所在する墓地に係る法第10条の許可を受けている公益法人は第3条第1項第1号に規定する宗教法人とみなす。

付 則(平成17年5月13日告示第35号)

この要綱は、告示の日から施行する。

付 則(平成19年7月26日告示第119号)

この要綱は、告示の日から施行する。

鎌倉市動物霊園の設置に関する指導要綱

平成17年7月28日

告示第99号

鎌倉市動物霊園の設置に関する指導要綱を次のように定める。

鎌倉市動物霊園の設置に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、鎌倉市まちづくり条例(平成7年6月条例第4号。以下「まちづくり条例」という。)の本旨を達成するため、動物霊園の設置に関する協議等について必要な手続及び基準等を定めることにより、公衆衛生上住民に与える不安等を除去し、良好な居住環境及び相隣関係を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 動物霊園 鎌倉市まちづくり条例施行規則(平成7年9月規則第10号)第2条第2号に規定する動物霊園をいう。
- (2) 事業者 動物霊園を設置する者をいう。
- (3) 事業区域 動物霊園を設置する土地の区域をいう。
- (4) 関連住民 次に掲げる者をいう。

ア 事業区域の境界線からの水平距離が110メートル以内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

イ 事業区域の境界線が接する道路の幅員が4メートル未満の道路であって、当該道路が4メートル以上の幅員を有する他の道路に接続するまでの区間が工事用車両の経路となるととき又は当該動物霊園が設置された後に当該動物霊園の利用者の主要な通行路となるとときは、当該区間における道路に接する土地を所有する者又は当該接する土地に存する建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

(適用除外)

第3条 この要綱の規定は、動物霊園の設置が次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

- (1) 宗教法人法(昭和26年法律第126号)第4条第2号に規定する宗教法人で、市内に主たる事務所を有するものが現に有する既に土地利用がされている境内地(同法第3条第2号から第7号までに規定する土地をいう。)において行うとき。
- (2) 自己の利用に供する目的であるとき。

2 当該動物霊園の設置について、まちづくり条例第17条又は第25条（まちづくり

条例第26条第2項の規定により通知する場合に限る。)の規定による届出がなされたときは、第6条及び第7条の規定は適用しない。

(動物霊園設置計画の策定)

第4条 事業者は、動物霊園設置計画を策定するに当たっては、第9条から第13条までに規定する基準に適合するものとしなければならない。

(動物霊園設置計画の届出等)

第5条 事業者は、動物霊園の設置を行う前に動物霊園設置計画協議届出書(第1号様式)に別表第1に掲げる図書のうち市長が必要と認めるものを添付して市長に届け出て、関係法令及びこの要綱に定める事項に関する協議をしなければならない。

(関連住民への周知等)

第6条 事業者は、前条の動物霊園設置計画協議届出書を提出したときは、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(平成14年9月条例第5号。以下「手続基準条例」という。)第19条の規定の例により、当該動物霊園の設置計画について、その概要を表示した標識(第2号様式)の設置、その概要を記載した書面の配布その他の適切な方法による関連住民への周知(以下「標識等による周知」という。)をしなければならない。

2 事業者は、標識等による周知をしたときは、速やかに標識設置等届出書(第3号様式)を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による届出をした後に、当該動物霊園設置計画について、次の各号に掲げる説明をし、理解を得るよう努めなければならない。

(1) 手続基準条例第16条の規定の例による第2条第4号アに該当する関連住民への説明

(2) 手続基準条例第20条の規定の例による第2条第4号イに該当する関連住民への説明

4 事業者は、関連住民から当該動物霊園設置計画について、次の各号のいずれかに該当する意見の申出があったときは、当該申出をした者と協議しなければならない。

(1) 公衆衛生その他の公共の福祉の観点からの意見

(2) 生活環境保全上の配慮についての意見

(3) 災害の防止についての意見

(4) 動物霊園に至るまでの道路についての意見

(5) 動物霊園の構造設備と周辺環境との調和についての意見

(6) 動物霊園の設置に関する方法等についての意見

(7) 史跡、文化財等の保全についての意見

(関連住民説明実施報告書の提出等)

第7条 事業者は、前条第3項の規定による説明を行ったときは、遅滞なく関連住民説明実施報告書(第4号様式)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、前条第4項に規定する協議の実施の有無及び協議を行った場合におけるその内容を前項の関連住民説明実施報告書に記載しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による関連住民説明実施報告書の提出があったときは、当該関連住民説明実施報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(動物霊園設置計画協議内容確認書の提出)

第8条 事業者は、第5条に規定する協議が終了したときは、速やかに動物霊園設置計画協議内容確認書(第5号様式)を作成し、市長へ提出しなければならない。

(動物霊園の設置場所の選定)

第9条 事業区域内には、次の各号に掲げる区域等を含まないものとする。

(1) 神奈川県自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条に規定する自然環境保全地域

(2) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域

(3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区

(4) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域

(5) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定による保安林の指定に係る土地及び同法第41条に規定する保安施設地区

(6) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(7) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第31条第1項又は鎌倉市文化財保護条例(平成17年3月条例第13号)第41条第1項の規定により指定された史跡名勝天然記念物の保全に動物霊園の設置による影響(軽微なものを除く。)が生ずるおそれのある区域

(動物霊園の設置基準)

第10条 動物霊園の設置基準は、次のとおりとする。

(1) 事業区域の境界線と次に掲げる施設等の敷地境界線との水平投影面における最短の距離は、住宅にあっては50メートル以上、イからキまでに定める施設にあっては110メートル以上とすること。ただし、良好な居住環境及び相隣関係の確保その他の公共の福祉の見地から支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

ア 住宅

イ 地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第1項又は図書館法(昭和25年法律第118号)第10条及び博物館法(昭和26年法律第285号)第18条の

規定により本市の条例で定める施設

ウ 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校

エ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項及び第2項に規定する病院及び診療所(患者を入院させるための施設を有するものに限る。)

オ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する児童福祉施設

カ 介護保険法(平成9年法律第123号)第7条第22項に規定する介護老人保健施設

キ 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施設

(2) 動物霊園の設置に伴い設置する自動車駐車場の出入口が面する道路(事業区域に面し、又は事業区域外の自動車駐車場に面する部分に限る。)の幅員は、6メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、4.5メートル)以上とすること。

(3) 前号に規定する道路から事業区域外の道路(車両が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員4メートル以上の道路をいう。)までの区間の道路(以下「至る道路」という。)の幅員が4メートルに満たない場合は、当該至る道路の幅員を4メートル以上とすること。ただし、事業区域の面積が1,000平方メートル未満のとき又は当該事業区域周辺の土地利用の状況から通行の安全に支障がないと市長が特に認めたときは、この限りでない。

(4) 飲用水を汚染するおそれのない土地であること。

(動物霊園の施設基準)

第11条 動物霊園の施設基準は、次のとおりとする。

(1) 別表第2に定める事業区域の面積の区分に応じ、事業区域内で境界線に接し同表のそれぞれの項に定める数値以上の幅を有する緑地帯を設けること。

(2) 雨水その他の地表水が停留しないようにするための排水施設を設けること。

(3) ごみ集積場所及び防火水槽を設けること。

(4) 管理施設、便所等の動物霊園を利用する者に便益を供するための施設を設置する場合の意匠形態については、周辺環境と調和したものとすること。

(5) 事業区域内の通路は、墓碑等を設ける区域内にあっては1メートル以上、それ以外の主要な通路にあっては1.2メートル以上とすること。

(6) 別表第3に定める事業区域の面積の区分に応じ、同表のそれぞれの項に定める区画数以上の自動車駐車場を事業区域内に設置すること。ただし、当該事業区域が接する道路又は当該動物霊園に至る道路が階段状等であって当該事業区域内に自動車駐車場を設けることが困難であると市長が特に認めたときは、自動車駐車場の設置を当該事業区域に近接した場所とすることができる。

(7) 焼却設備は、別表第4に定める構造基準及び設置基準によること。

(8) 事業区域及びその周辺の土地の状況により、よう壁その他安全上必要な施設を

設けること。

2 前項第4号及び第6号に掲げる施設は、高齢者及び障害者等の利用に配慮したものとしなければならない。

(動物霊園の設置に伴う造成工事の技術基準)

第12条 動物霊園の設置に伴う造成工事の技術基準は、宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)の例による。

(道路その他の公共公益施設の整備基準等)

第13条 埋蔵文化財の保護に関する措置並びに自動車駐車場、道路、排水施設等、防火水槽及びごみ集積施設等の整備の基準等は、手続基準条例の例による。

(報告の聴取)

第14条 市長は、この要綱の施行に必要な範囲において、事業者、工事施行者又は設計者から報告を求めることができる。

(事業者の配慮すべき事項)

第15条 事業者は、動物霊園の管理に当たっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 動物霊園を常に清潔に保つこと。

(2) 老朽化し、又は破損した動物霊園の施設の修復等を行うこと。

(3) 動物霊園を利用する者が集中する時期においては、自動車の利用を自粛するための周知及び自動車駐車場への適正な誘導等を行うこと。

(4) 動物霊園の利用等により排出されるごみの資源化及び減量化に努めるとともに、自らの責任において適正に処理すること。

(5) ペット(犬、猫その他人に飼育されていた動物をいう。以下同じ。)の死骸は、可能な限り土中に埋葬しないこと。ただし、火葬できないものについては、この限りでない。

(6) ペットの死骸等納骨に供しようとするもの以外は燃やさないこととし、納骨に供さない燃え殻等については、場外搬出し適正な処理を行うこと。

(7) 次に定める焼却方法に基づき、適切に焼却すること。

ア 煙突の先端以外から燃焼ガスが排出されないように焼却すること。

イ 煙突の先端から火炎又は黒煙(日本工業規格D8004に定める汚染度が25%を超える黒煙をいう。)が排出されないように焼却すること。

ウ 煙突から焼却灰及び未燃物が飛散しないように焼却すること。

2 事業者は、前項各号に掲げる事項を適切かつ円滑に実施するため、あらかじめ実施計画書を作成し、第8条の規定による動物霊園設置計画協議内容確認書の提出の前に、市長に提出するものとする。

(管理責任者の選任)

第16条 事業者は工事完了前までに管理責任者を選任し、管理責任者選任届(第6号

様式)を市長に提出しなければならない。

(知事等への意見)

第17条 市長は、神奈川県土地利用調整条例(平成8年神奈川県条例第10号)その他の法令等により知事等から意見を求められたときは、この要綱の規定による事業者と関連住民との協議並びに事業者に対する助言及び指導の内容(以下「協議、助言等」という。)を踏まえ、意見を申し出るものとする。

(許可等への配慮)

第18条 市長は、事業者が動物霊園の設置を行うに当たって法令等の規定による許可等を要する場合であって、当該許可等の権限を有する者(以下「許可権者」という。)が市長以外の者のときは、許可権者が許可等を行うに当たり、当該許可権者に対し、協議、助言等について配慮するよう要請するものとする。

(工事の施工方法等に関する協定の締結)

第19条 事業者は、動物霊園の設置に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法等について、関連住民と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めるものとする。

(工事完了の届出)

第20条 事業者は、動物霊園の設置に関する工事が完了したときは、動物霊園工事完了届(第7号様式)を速やかに市長に提出しなければならない。

(工事の検査等)

第21条 事業者は、動物霊園の設置に関する工事について、市長が行う完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査の結果、当該工事に不備がないと認めたときは、事業者に対し、動物霊園工事完了検査済通知書(第8号様式)を交付するものとする。

(委任)

第22条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行前に工事に着手している動物霊園の設置については、この要綱は、適用しない。

付 則(平成19年7月26日告示第119)

この要綱は、告示の日から施行する。

鎌倉市コインパーキングの設置等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、コインパーキングの設置について必要な手続及び基準等を定めるとともに、コインパーキングを新たに設置しようとする者又は管理する者（以下「設置者等」という。）の責務を定め、交通安全上の措置を講ずることにより、良好な居住環境及び相隣関係を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

コインパーキング 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例（平成14年9月条例第5号）の適用を受けない駐車場であって、次のいずれにも該当する駐車場をいう。

ア 24時間営業であること。

イ 不特定多数の人が利用できる部分があること。

ウ 出庫時に利用した時間の料金を支払う仕組みのものであること。

(2) 事業区域 コインパーキングを設置する土地の区域をいう。

(3) 近隣住民 コインパーキングに隣接する住宅等及び出入口に対面する住宅等に居住する者（事業区域の面積が300平方メートル以上の場合にあっては、当該事業区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲の住宅等に居住する者）をいう。

(設置者等の責務)

第3条 設置者等は、近隣住民に迷惑や危険を及ぼすことのないよう配慮しなければならない。

(適用除外)

第4条 この要綱の規定は、国及び地方自治体が設置するコインパーキングには適用しない。

(協議の申出)

第5条 新たにコインパーキングを設置しようとする者（以下「申出者」という。）は、あらかじめ次に掲げる図書を添付したコインパーキング設置等協議申出書（第1号様式）を市長に提出して、当該コインパーキングの計画の概要及びこの要綱に定める事項について協議するものとする。

(1) 案内図

(2) 土地利用計画図

(3) 工作物の概要図

(4) その他市長が必要と認める図書

(近隣住民への周知等)

第6条 申出者は、前条の規定によりコインパーキング設置等協議申出書を提出したときは、近隣住民に対し、速やかに当該コインパーキングに係る次に掲げる事項について説明をするとともに、近隣住民の理解を得るよう努めなければならない。

- (1) 計画の概要
- (2) 交通安全対策に関する事項
- (3) 工期及び作業方法
- (4) 管理運営に関する事項

2 申出者は、前項の説明を行ったときは、速やかにこの内容について市長に近隣住民説明実施結果報告書（第2号様式。以下「報告書」という。）を提出しなければならない。

3 市長は、報告書の提出があったときは、当該報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(協議内容確認書の提出)

第7条 申出者は、第5条の規定による協議が終了したときは、速やかに協議内容確認書（第3号様式）を作成し、工事着手前に市長へ提出しなければならない。

(計画上及び管理運営上の措置)

第8条 申出者は、コインパーキングを設置しようとするときは、次に掲げる事項を遵守するよう努めなければならない。

- (1) 自動車の出入時の危険防止のため、見通しのよい出入口を設けること。
- (2) 出入口以外の部分については、周辺の住環境に配慮し、緑化をすること。
- (3) 当該コインパーキング内に設置する屋外広告物、精算機等の色彩等について景観に配慮すること。
- (4) 事業区域が500平方メートル以上のときは、雨水排水施設及び夜間照明施設の設置について担当課と協議すること。
- (5) 見やすい場所にコインパーキングの名称、所在地、収容台数、設置年月日、利用者の注意事項並びに設置者等の氏名、住所及び連絡先を記載した表示板を設置すること。
- (6) 出入口の交通安全上の措置について、事前に所轄の警察署と協議すること。
- (7) 事業区域が市長が指定する区域のときは、公衆便所の設置について担当課と協議すること。
- (8) 事業区域が史跡又は周知の埋蔵文化財包蔵地内のときは、担当課と協議すること。
- (9) コインパーキング内の清掃等その他適切な管理を行うとともに、苦情があったときは、誠意をもって速やかに対応すること。

(報告の聴取)

第9条 市長は、この要綱に必要な範囲において、申出者、工事施行者又は設計者から報告を求めることができる。

（委任）

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成20年8月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行前に工事に着手しているコインパーキングの設置については、この要綱は、適用しない。

=====

-----M E M O-----

=====

まちづくり条例等の総体的な見直し「改正大綱」に対する意見書

提 出 者	氏 名 又 は 団 体 名 (団 体 の 場 合 は 代 表 者 名 も 明 記)	
	住 所 又 は 所 在 地	
	電 話 番 号	
	メ ー ル ア ド レ ス	
該 当 条 例 (□ に レ 印)	☐ 共通事項	
	☐ 鎌倉市まちづくり条例の改正	
	☐ 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の改正	
	☐ (仮称)鎌倉市非建築物系の土地利用における手続及び基準等に関する条例	
	☐ その他	
(ご意見)		

【提出期限】 平成 23 年 7 月 11 日(月)必着

【送 付 先】 鎌倉市 まちづくり政策部 まちづくり政策課

➤ 郵 送 〒248-8686 鎌倉市御成町 18-10 鎌倉市 まちづくり政策課

➤ ファックス 0467(23)6939

➤ 電子メール toshisei@city.kamakura.kanagawa.jp

※意見欄が足りない場合には、別紙を添付していただいても構いません。

今日、地球温暖化などさまざまな環境問題が深刻化しています。現在のみならず将来の人々のためにより良い環境を保全していくには、皆さん一人ひとりの取組が必要です。

- ◇ 提出書類等には、環境負荷の少ない製品を使用しましょう。
- ◇ 「環境にやさしい経営」に向け、省エネルギー・省資源に努め、グリーン購入を推進しましょう。



私の名前はエコラ。鎌倉の上空から、地球環境を見守っています。
(鎌倉市環境部環境政策課マスコット)

◆ グリーン購入とは

購入の必要性を十分に考慮し、品質や価格だけでなく環境のことを考え、環境負荷ができるだけ小さい製品やサービスを、環境負荷の低減に努める事業者から優先して購入することです。

グリーン購入は、誰でも今すぐにできる地球環境保全への取組です。

鎌倉市 まちづくり政策部