

鎌倉市まちづくり条例の改正要旨

1 改正に至った経緯

鎌倉市まちづくり条例（以下「条例」といいます。）では、一定規模以上の開発事業（条例第2条）の計画を早期に住民に公開するための制度を設けています。

しかし、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業（以下「自己用住宅を目的とした開発事業」といいます。）については、個人が自らの生活の本拠として使用する住宅の建築であり、負担の適正化への配慮などから、これまでは、条例に基づく開発事業の手続の適用を除外してきました。

このことにより、土地の改変を伴う相当規模の開発事業であっても、自己用住宅を目的とした開発事業であれば、近隣の住民が事業計画を知り、説明を受ける機会もなく、市長が助言や指導を行うこともできませんでした。

このため、自己用住宅を目的とした開発事業についても一定の手続を定めることが求められているものです。

2 改正の内容

これまで条例に基づく開発事業の手続の適用を除外してきた自己用住宅を目的とした大規模開発事業又は中規模開発事業についても、条例の規定に基づく手続を適用しようとするものです。

○鎌倉市まちづくり条例（現行の抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、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。

（5）大規模開発事業 次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 開発事業に係る土地の面積が5,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル）以上の開発事業

イ 開発事業に係る土地（市街化調整区域又は保全対象緑地を含むものに限る。）の面積が300平方メートル以上2,000平方メートル未満のもので、土地の切土及び盛土に係る土量の和が2,000立方メートル以上の開発事業

（6）中規模開発事業 特定土地利用条例の適用を受ける特定土地利用及び次のいずれかに該当する開発事業をいう。

ア 開発事業に係る土地の面積が500平方メートル以上5,000平方メートル（市街化調整区域又は保全対象緑地を含む場合にあっては、2,000平方メートル）未満の開発事業

イ 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。以下「開発事業条例」という。）第2条第2項第14号に規定する指定建築物の建築であって、開発事業に係る土地の面積が500平方メートル未満であるもの

ウ 開発事業に係る土地の面積が300平方メートル以上500平方メートル未満であって別表第1に掲げる行為

(適用除外)

第 48 条 第 25 条から前条までの規定は、次に掲げる開発事業等については適用しない。

- (1) 都市計画法第 12 条第 1 項に掲げる市街地開発事業
- (2) 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 条の農業振興地域整備計画により行われるもの
- (3) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 5 条の地域森林計画により行われるもの
- (4) 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業等で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
- (5) 市が行うもの
- (6) 災害のため必要な応急措置として行われるもの
- (7) 自己の居住の用に供する建築物の建築を目的としたもの
- (8) 通常管理行為、軽易な行為その他規則で定めるもの

別表第 1 (第 2 条、第 37 条)

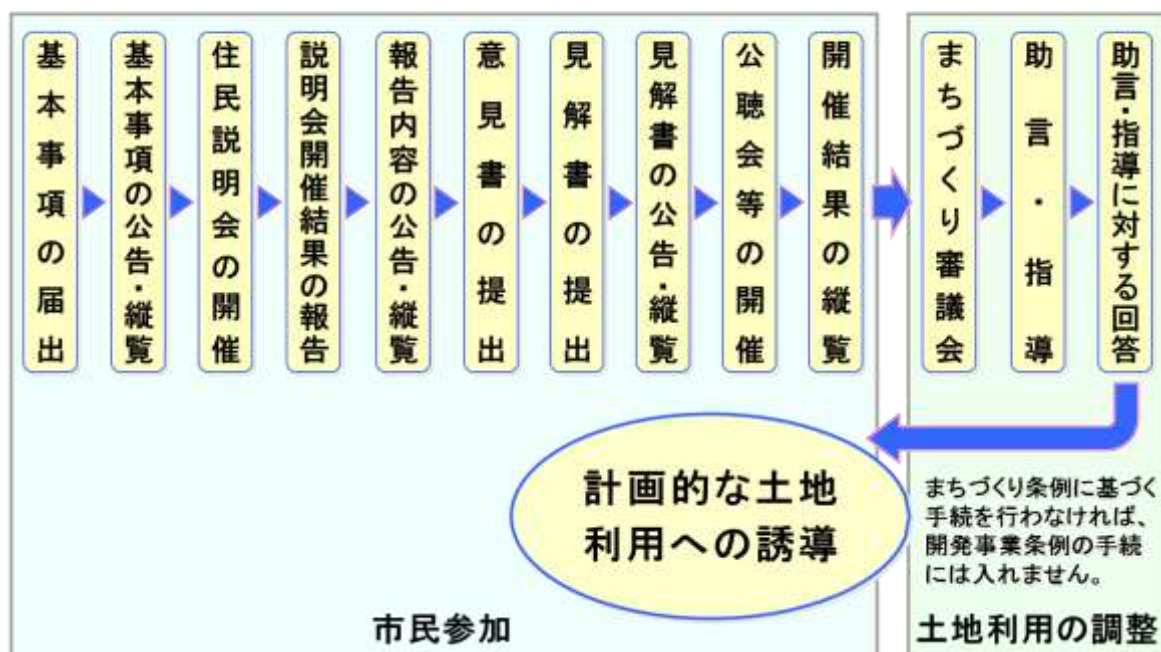
	行為	建物用途	地域
1	建築物の高さが 12 メートルを超えるもの又は階数が 4 以上のものの建築	共同住宅	区分 1 に属する地域のうち、風致地区(都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に掲げる風致地区をいう。以下同じ。)内のすべての地域及び風致地区外で第一種低層住居専用地域(同項第 1 号に掲げる第一種低層住居専用地域をいう。以下同じ。)を除くすべての地域
2	建築物の高さが 15 メートル以上のもの	共同住宅	区分 2 に属する地域で第一種低層住居専用地域を除くすべての地域
3	の又は階数が 5 以上のものの建築	共同住宅以外	区分 1 に属する地域のうち、風致地区内のすべての地域及び風致地区外で第一種低層住居専用地域を除くすべての地域
4	建築物の高さが 18 メートル以上のもの又は階数が 6 以上のものの建築	共同住宅以外	区分 2 に属する地域で第一種低層住居専用地域を除くすべての地域
5	特定斜面地における宅地造成及び斜面地建築物の建築	すべて	すべての地域
6	土地に関する区画の分割	すべて	すべての地域
7	土地の切土及び盛土に係る土量の和が 2,000 立方メートル以上のもの	すべて	市街化区域(保全対象緑地を含む場合を除く。)

備考

- 1 地域欄の区分 1 及び区分 2 については、別表第 2 に掲げる地域区分による。
- 2 事業区域が、地域欄に掲げる地域の 2 以上にわたるときは、当該事業区域のうち最大となる部分の土地が属する地域において当該開発事業がされるものとみなす。

参 考

【大規模開発事業の手続】



【中規模開発事業の手続】

